

우리나라 아파트 관리문제의 시대적 변천 고찰

- 한국일보 기사분석을 통하여 -

The Changes of Apartment House Managerial Problems through the Daily Newspapers

- From the first number to 1991 the articles of the Han-Kook Newspaper -

신 경 주*

Shin, Kyung-Joo

박 소 연**

Park, So-Yeon

장 상 옥***

Jang, Sang-Ock

Abstract

This is a study on the changes of the Apartment House Managerial Problems to grope for the way of more practical management about increasing the apartment house in Korea.

The documentary research method was used for this study and the Han-Kook newspapers(1954-1991) was used as an analysis data. On the basis of it, we examined the changes, such as the number of whole articles by time series and the column of head title. We also classified it into several subjects and analyzed it. Finally, we attempted to divide an chronological section on the Changes of the Apartment House Managerial Problems.

On the basis of this study, we expect that various documents, related laws and regulations will be analyzed in no distant future. These is going to make the Apartment House Managerial Problems gave more systemic and efficiency.

* 한양대학교 가정관리학과 교수

** 한양대학교 대학원 가정관리학과 석사

*** 경상대학교 가정교육과 강사

I. 서론

우리나라 아파트의 역사는 1957년 대한주택공사가 건립한 시영 종암아파트에서 출발하였다고 볼 수 있다. 그 후 정부는 심화되는 주택난을 해결하기 위해 아파트 건설을 촉진하였으나, 공급된 아파트의 관리문제에 대해서는 거의 관심을 기울이지 못했으며, 일반인들 또한 그에 대한 필요성을 인식하지 못하는 상황이 계속되었다.

현재 우리나라 대부분의 아파트는 자치관리 방식을 채택하고 있는데, 이 경우 관리담당자는 관리에 대한 전문지식이 부족하고, 위탁관리 방식 역시 현재까지는 위탁받은 자가 전문인이 아닌 경우가 많아 공동주택관리의 문제를 유발하고 있다¹⁾. 이러한 현 실정속에서 1979년 제정된 우리나라의 공동주택관리법은 선진 각국에 비하여 그 역사가 극히 짧기 때문에 그 법을 시행함에 있어 많은 문제점을 보이고 있다.

따라서 아파트가 대량 건설되어 일반적인 주거형태로 자리잡아가는 현 시점에서 불미의 관리문제가 점차 부각되고 있어 이에 대한 연구의 중요성이 커지고 있다. 그러나 우리나라에서는 아직까지 공동주택 관리에 관련된 연구가 미흡한 실정이다. 지금까지의 아파트 관리문제에 대한 연구는 대부분 제도적인 문제의 고찰에만 치우쳐 그 시대적 변천과정에 대한 연구가 부족하였다. 이러한 시점에서 우리나라 아파트 관리문제의 시대적 변천을 고찰하는 것은 앞으로의 관리문제를 예측하고 해결하는데 도움이 된다고 판단된다.

이에 본 연구에서는 앞으로 더욱 증가할 아파트를 보다 합리적이고 효율적으로 관리할 수 있는 방법을 모색하고자 우리나라 아파트 관리문제의 변천과정을 살펴보고자 하였다.

II. 연구방법

1. 자료 수집

아파트 관리문제의 변천과정을 고찰하기 위해 그 시대 사회상의 변화를 가장 신속하고 포괄적으로 반영한다고 판단되는 일간지 신문기사²⁾를 연구자료로 하여 그 내용을 분석하였다. 분석자료는 한국일보를 선택하였는데, 본 신문은 발행부수면에서 우리나라 4대 일간지에 속하고, 다른 일간지에 비하여 주택 관리에 관한 기사를 비교적 많이 다루고 있기 때문이다. 또한 본 신문은 우리나라 아파트 역사가 시작된 1957년(종암아파트)보다 이른 시기인 1954년에 창간되었으므로 아파트 관리에 관한 고찰 자료로 적합하다고 판단하였다.

본 연구의 자료는 -한국일보 창간호(1954년 6월)부터 1991년 12월 31일 사이³⁾- 한양대 도서관과 국회도서관에서 1, 2개월 단위로 제본된 234권의 신문을 직접 확인·선택한 후 복사하여 수집하였다. 본 신문에 게재된 아파트 관련 기사는 1500여건이었는데, 아파트 관리문제와 관련된 280여건의 기사중 관련성이 희박하다고 생각되는 것을 제외한 261건의 기사를 최종 분석자료로 사용하였다.

2. 자료 분석내용

첫째, 연도별 총 기사수의 변화추이를 검토하였다.

둘째, 연도별 기사의 비중을 검토하였는데, 이는 기사단수⁴⁾로 결정하고 1·2단, 3·4단, 5단이상으로 구분하였다.

셋째, 기사의 주제를 분류하고 그 내용을 구체적으로 분석하였다.

넷째, 창간호부터 1991년까지 38년간 아파트 관리 문제 변천의 시기 구분을 시도하였다.

Ⅲ. 결과 및 해석

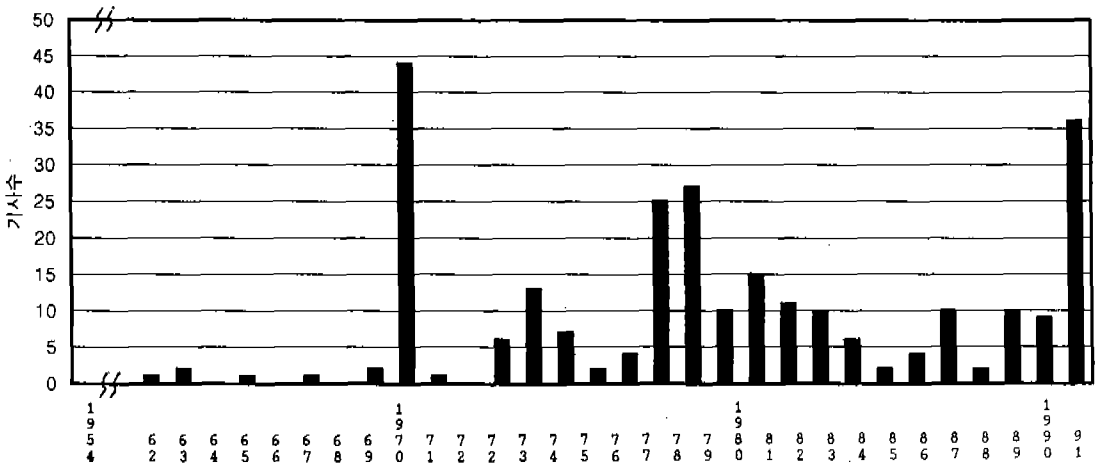
1. 전체 자료의 경향

(1) 연도별 총 기사수의 변화추이

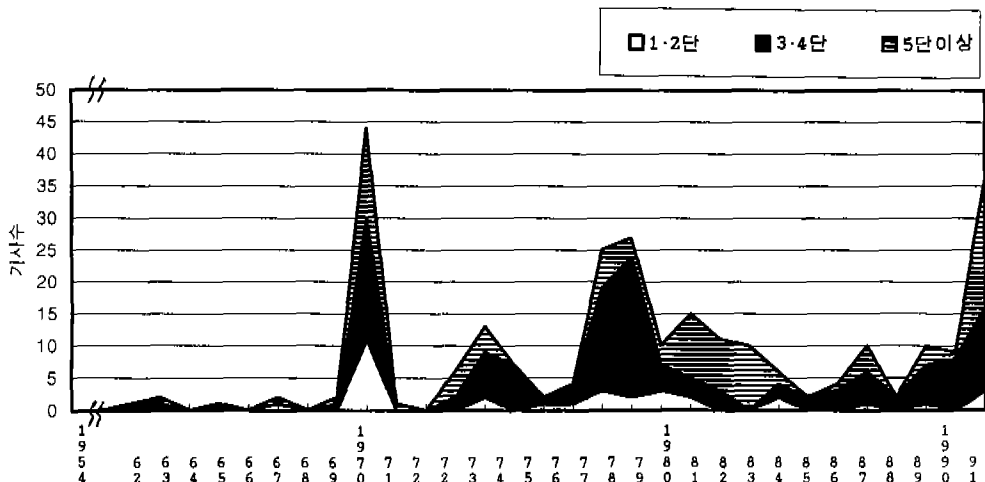
본 연구의 분석에 사용된 기사는 총 261건으로서 (그림1)에 연도별 기사분포 상황을 제시하였다.

한국일보가 창간된 1954년부터 1961년까지는 아파트의 공급이 거의 없었으므로 아파트 관리에 관한 기사가 단 한 건도 게재되지 않았다. 그후 1962년을 기점으로 아파트 관

리에 관한 기사수가 점차 증가하고 있는데, 이는 대한주택공사의 설립(1962년 7월)과 마포아파트의 준공(동년 10월)으로 아파트에 대한 관심이 생겨났기 때문으로 해석된다. 와우시민 아파트 붕괴사건이 발생하였던 1970년에는 44건의 기사수를 기록하고 있는데, 이는 아파트에 대한 관심과 이의 안전문제로 관심이 고조되었음을 시사한다. 1970년대는 이 시기를 제외하고는 중반까지 큰 변화가 없었다. 그러던 것이 78년과 79년에 다시 증가를 보이는데 이는 주택난 해소를 위한 아파트지구의 지정과 대도시 주변의 위성도



(그림1) 아파트 관리문제에 관한 총 기사수의 연도별 변화추이



(그림2) 아파트 (그림2) 아파트 관리문제에 관한 기사단수의 연도별 변화추이

시 개발 및 신도시 건설로 아파트관리에 대한 관심도가 커졌기 때문으로 보인다. 이어서 공동주택관리령이 제정된 1981년에 기사가 증가하여 그 관심도를 반영하다가 80년대 이후 다소 감소하였다. 한편 1991년을 기점으로 기사수는 다시 증가하였는데, 이는 신도시 건설 등의 아파트 공급으로 인한 요인과 아울러 동년 7월이후 신문의 지면 증면으로 인한 기사수의 증가로 판단된다.

연평균 기사수는 7.1건으로 두달에 한 번 정도 게재된 것으로 볼 수 있었는데, 이중 가장 많은 해가 44건, 가장 적은 해가 0건으로 연도별 기사수의 변화폭이 컸다. 기사수로 미루어 볼 때 우리나라에서의 아파트 관리문제는 70년대에 들어서면서부터 서서히 관심을 끌기 시작하여 80년대를 지나 90년대에 이르는 지금까지 아파트 관리문제에 대한 관심이 점차 증가하고 있음을 알 수 있다.

(2) 연도별 기사 비중 변화

기사의 단수는 그 기사의 중요도를 가늠하는 척도가 될 수 있다. 그러므로 본 연구에서는 수집된 261건의 기사를 1·2단, 3·4단, 5단 이상의 기사로 분류하여 그 비중을 분석하였다(그림2).

1·2단 기사는 전체의 12.6%(33건)정도를 차지하여 비교적 낮은 비율을 보였다. 이 경우 60년대 중반까지 1·2단 기사가 나타나지 않다가 중반 이후에 나타나기 시작하여 1991년에 이르는 동안에 가장 많은 해는 와우 시민아파트 붕괴사건이 발생한 1970년에 11건, 가장 적은 해는 1건으로 나타나 차이가 많으나 1970년을 제외하면 1~3건으로 고루 분포되어 있다.

3·4단 기사는 전체의 50.5%(132건)로 주를 이루었는데, 이는 1970년과 1970년대 말을 제외하고는 고루 분포되어 있었다.

5단 이상의 기사는 전체의 36.8%(132건)로 60년대 초반부터 5단 이상의 기사가 나타나기 시작하여 1970년과 80년대 초반에 비교적 많이 나타났다가 1991년에는 기사의 주를 이루어 아파트 관리 문제의 비중이 상

당히 커졌음을 보여주었다.

위의 결과를 종합하면 아파트 관리문제는 게재된 기사수와 관계없이 기사의 비중면에서 초기부터 비교적 중요하게 다루어졌음을 짐작할 수 있었다.

(3) 기사의 주제별 분류

본 연구의 기사내용을 분석하기 위하여 261건의 기사를 내용상의 공통점에 따라 안전문제, 입주자문제, 관리비문제, 환경문제, 그외 아파트 관리와 관련된 기타문제의 5가지 내용으로 구분할 수 있었다(표1).

먼저 아파트 관리문제에서 시기적으로 제일 먼저 대두된 안전문제는 기사의 2/3를 차지하였다. 이 안전문제에는 건축물 자체의 결함이나 주택의 개조와 관련하여 건축구조상의 안전을 위협함으로써 건물의 붕괴 및 그에 준하는 사태를 초래할 수도 있는 안전에 대한 내용을 다룬 기사를 포함시켰다. 또한 아파트에서 발생가능한 강도 및 절도사건과 그밖에 추락이나 가스 중독, 폭발과 화재를 내용으로 하는 기사도 포함시켰다.

둘째, 입주자문제는 입주자들간의 협동으로 이룩한 자립에 관한 내용과 입주자들이 느끼는 관리에 대한 불만으로 다시 세분하였다.

셋째, 관리비문제는 전체 기사의 3.8%에 불과하지만 1974년 이후 지속적으로 기사화 되어왔고, 근래 발생하였던 관리비 운영상의 여러 가지 문제점들을 고려할 때 아파트 관리에 있어서 근간을 이루는 금전상의 문제이므로 따로 분류하였다.

넷째, 환경문제는 70년대 중반 이후 대두되었는데 오늘날 주거환경의 심각한 오염을 고려할 때 반드시 논의되어야 할 문제라고 여겨지는 부분이다. 여기에는 생활하수 및 쓰레기, 단지주변의 위폐시설, 그리고 차량과 관련된 소음의 증가 및 주차시설 부족에 대한 내용을 다룬 기사를 포함시켰다.

다섯째, 아파트 관리와 관련된 기타문제로서 급수시설과 단열재, 또 1980년대 후반부터 문제가 되기 시작한 관리직원들의 노조 관련 내용을 포함시켰다.

<표1> 기사의 주제별 분류

분류	% (건)	세부 내용
안전문제	64.7% (169건)	건축물의 안전(결합,개조) 안전사고(가스,화재,추락사고) 방법(강·철도)
입주자문제	9.2% (24건)	입주자들의 협동·자립 입주자의 관리에 대한 불만
관리비문제	3.8% (10건)	관리비 운영상의 제문제
환경문제	10% (26건)	생활하수 및 쓰레기 단지주변 위폐시설 차량문제(소음,주차시설부족)
기타문제	12.3% (32건)	급수시설, 단열제 관리직원의 노조 관련 내용

2. 기사 내용의 분석

아파트 관리 문제의 기사를 내용상의 공통점에 따라 (1) 안전문제 (2) 입주자문제 (3) 관리비문제 (4) 환경문제 (5) 기타문제로 분류하여 내용을 분석한 결과는 다음과 같다(표2).

(1) 안전문제

① 건축물의 안전

인간의 생명에 직접적인 영향을 미치는 안전문제는 60년대 초반 가장 먼저 사람들의 관심대상으로 부각되어 현재에 이르기까지 계속적으로 주된 관심의 대상이 되고 있다.

1970년 와우 시민 아파트 붕괴로 인해 이의 원인을 규명하려는 기사가 게재되었고, 이로 인하여 정부는 아파트 진단반을 구성하여 건축물에 대한 안전도를 진단하게 되었으며 일반인들도 건축물의 하자 및 보수에 대하여 관심을 갖는 계기가 되었다. 70년대 이후 입주자들은 자신이 거주하고 있는 아파트의 노후정도나 안전에 대하여 적극적인 관심을 표현하게 되었다(1973년 10월 5일; 1974년 3월 5일 기사). 또 78년에는 주택건설법을 개정하여 공동주택의 안전관리를 철저히 하는 등 70년대 후반부터 정부는 건축물의 안전에 대하여 사후관리에서 사전관리로 적극적인 자세를 취하게 되었음을 알 수 있었다.

정부의 이러한 노력으로 80년대는 아파트 붕괴에 대한 위협이 사라지면서 이와 관련된 기사는 한건도 게재되지 않았다. 그러나 아파트의 안전과 관련된 하자 및 보수에 대한 정부의 끊임없는 관심으로 83년에는 기존 아파트의 수선 및 보수를 의무화하였고, 86년에는 공동주택의 하자보수기간을 2년에서 5년으로 연장하여 안전관리를 강화하려는 움직임도 있어(86년 6월 29일 기사), 80년대는 정부가 아파트의 안전관리에 적극적이었음을 알 수 있다. 아파트의 안전관리에 대한 정부의 의지는 1989년 노후 불량 공동주택 재건축에 대한 처리지침을 일부 고쳐 종전에는 지은지 20년 이상이어야만 재건축이 가능하도록 했던 것을 20년이 되지 않았더라도 한국기술연구원 등 전문기관의 안전진단을 받아 불합격 판정이 나면 재건축을 허가해 주는 방침으로 이어졌다(1989년 4월 5일기사).

1990년에는 서울 고등법원에서 부실공사를 한 건설업체에 대하여 입주자들에게 수리비를 지급하도록 판결을 내렸다. 또한 서울시는 서울 시내 아파트 5900동을 조사한 결과, 관리가 제대로 되고 있지 않음을 발견하고 시정명령을 내렸으며 이행하지 않을 경우 입주자 대표 등을 주택건설촉진법 위반 혐의로 형사고발하기로 하였다(1990년 7월 5일 기사). 다른 한편 1990년 다시 하자 문제가 지적되었는데(1990년 5월), 이런 지적에도 불구하고 신도시 건설현장에서 불량 시멘트가 사용되는 부작용을 빚게 되었다.

다음으로 주택의 원형변경 문제를 살펴보면 1981년 발코니에 칸막이를 설치한 것이 문제가 되기 시작한 아파트 개조는 1985년까지는 건설부가 단속을 지시하는 정도에 그쳐왔다. 그러나 1989년 올림픽 아파트의 내부구조를 변경하는 일이 빈발하자 정부는 동년 4월 아파트 내부구조의 불법변경에 대한 규제를 크게 강화할 것을 지시하여 1991년까지 계속되었다(1991년 6월 2일기사; 1991년 10월 8일기사). 건축구조상 안전을 위협하는 아파트의 내부구조의 개조가 처벌대상

이 되는 것은 당연한 일이겠으나, 아파트가 보편화되어가는 추세에 비추어 볼 때 입주자들의 불만요인을 해소해 주기 위한 대책 마련 또한 필요하다고 본다.

② 안전사고

안전사고는 가스사고 및 화재, 추락사고문제가 많았는데, 1969년 11월 7일자 신문에는 겨울철 시민 아파트의 입주를 앞두고 화재에 대한 무방비와 연탄가스의 위험을 지적하는 내용의 기사가 게재되었는데, 이는 70년대 전반에 걸쳐 지속적으로 문제화 되었다. 그러던 것이 난방방식의 변화로 80년대에는 연탄가스 중독이나 난로 등에 따른 화재 발생의 기사가 현저히 감소하게 되었다.

한편 LP가스 사용에 따른 안전사고 문제는 70년대 후반부터 대두되었다. 1978년 LP가스 공급에 따른 관리상의 문제로 인한 사고가 빈발하면서 가스의 안전관리를 위한 점검 및 보수에 대한 관심이 증가하기 시작하였다(1978년 9월 7일; 1978년 9월 22일 기사).

추락사고는 1969년 8월 12일자 기사에서 아파트 베란다 난간 틈으로 어린이가 추락하여 사망한 사건에 대하여 지나치게 넓은 난간 틈이 지적되었다. 이러한 지적에도 불구하고 75년 또 다시 시민 아파트 난간 틈이 너무 넓어 어린이가 추락하는 사고가 빈발하고 있음을 알리는 내용의 기사가 게재되었다. 이를 1975년 5월 23일자 신문은 "시민 아파트 관리 부실로..." 라는 제목의 기사에서 관리 부실을 사고의 원인으로 지적하였으나, 이는 설계 당시부터 고려하여 계획되어야 할 문제이다.

기타 문제로는 1982년에는 당시 중부지역에 내습한 2차예의 지진발생을 계기로 시내의 고지대 등 시민 아파트 3백여동에 대한 내진 안전도 진단을 실시하였다. 또 1984년에는 서울형사 지법이 아파트의 소방시설 개선령을 이행하지 않은 관리소장에게 유죄를 인정하였음이 기사화되었다.

③ 방법

방법문제로는 1963년 11월 24일자 신문에 "아파트서 또 백주 살인"이라는 제목의 기사가 실리면서부터 1991년에 이르기까지 가장 지속적으로 게재된 내용이다. 70년에는 아파트 전문도둑이 부쩍 늘었다는 내용이 기사화되었고(4월 23일자), 71년에는 "아파트는 도둑에 약하다"라는 내용이 기사화되었다. 80년대 들어서면서 도난 및 강도사건이 심화되어, 1981년 3월 3일자 신문에는 근본적인 방법대책이 시급함을 상기시키는 내용의 기사가 실렸다. 연이어 5월 22일자 신문에 "전국적으로 아파트 단지가 늘어나는 추세에 비례해 아파트를 노리는 강·절도가 급증하고 있다고 보고 치안본부에서는 경비원 부족을 그 원인이라고 분석, 경비원의 수를 대폭 늘리고 전문적인 교육을 시킬 것"이라는 내용의 "아파트 방법 대책"기사가 게재되었다. 그러나 이러한 정부 차원의 대책도 실효를 거두지 못하자 드디어 80년대 중반에는 입주자들 스스로 아파트 단지를 지키고자 방법기동 순찰대를 조직하기도 하였다.

이렇게 단순한 도난에서 시작된 범죄는 80년대 중반, 아파트 엘리베이터 안에서 여성을 대상으로 하는 신종범죄로 이어진다. 계속되는 "밀실형 범죄"의 공포속에서 입주자들의 불안이 가중되자 1991년 6월 4일자 신문에는 주택공사에서 신축하는 아파트의 엘리베이터에 방법창을 설치한다는 기사가 게재되었다. 이런 현실을 고려할 때 앞으로 공동주택의 관리를 담당하는 기관에서는 각종 범죄에 대처할 수 있는 정책마련에도 적극적인 자세를 취하는 것이 바람직하다고 보인다.

(2) 입주자 문제

입주자문제를 다룬 기사는 입주자의 협동과 자립 및 입주자 불만에 대한 내용이 기사화되었다.

① 입주자들의 협동·자립

1973년 12월 5일자 신문에는 슬럼화되었던 시민 아파트가 주민들의 협동과 자조의 노력으로 단정한 모습을 되찾았음을 보도한

기사가 게재되었다. 이렇게 환경개선에서부터 시작된 입주자들의 노력은 1979년 2월 4일자 신문기사에서 “보다 알뜰한 관리를 위하여 입주자들이 협동심을 발휘하여 관리 혁명을 이룩했다”라는 내용이 실림으로써 관리비 절

<표2> 아파트 관리문제에 관한 내용별 기사수의 연도별 변화추이

구분 연도	안전 문제	입주자 문제	관리비 문제	환경 문제	기타 문제
62					1
63	2				
64					
65	1				
66					
67	1				
68					
69	2				
1970	43				1
71	1				
72					
73	4	1			1
74	10	1	1		1
75	7				
76	1				1
77		2		1	1
78	20	1	1	3	
79	16	5		2	4
1980	4		1	3	2
81	4	1	2	4	4
82	1	3	1	1	5
83	3	3	1	2	1
84	3	1		1	1
85	2				
86	3			1	
87	7	1	2		
88		2			
89	5			2	3
1990	5			3	1
91	24	3	1	3	5
소계	169 (64.7%)	24 (9.2%)	10 (3.8%)	26 (10.0%)	32 (12.3%)
총계	261 (100%)				

약의 측면으로 변화되었다. 80년대에는 계속된 도시화와 산업화의 진행으로 빈번한 이동이 생활화되었고, 이런 이동 생활의 영향으로 입주자들간의 협동심도 감소하게 되었다. 이러한 사회적 현상을 우려하여 1983년 4월 27일자에 “정이 없는 아파트군(群)이 언젠가는 문제아로”란 제목의 기사가 게재되기도 하였다. 결국 이런 현상이 심화되어 사회문제화되자 80년대 중반 이후 입주자들 사이에서는 아파트 세대에게 공동생활의 예절을 가르치자는 자성의 소리가 나오기도 하였다.

이러한 기사의 내용을 시대별로 정리해보면 70년대는 아파트 입주자들간의 유대감이 비교적 강했던 것이 80년대 들어서면서 잦은 이동생활로 유대감이 감소된 것으로 나타났는데, 90년대부터는 이런 문제에 대한 자각이 시작되어 이를 해결하고자 노력하는 시기가 될 것으로 예상된다.

② 입주자들의 관리에 대한 불만

입주자들이 관리에 대한 불만을 보다 적극적인 방식으로 표현하기 시작한 것은 70년대 후반으로 보이는데, 77년 이후 아파트가 백만호를 넘어서면서 보편화 추세에 이르자 관리에 대한 입주자들의 불만도 비례하여 증가한 것으로 보인다. 불만 내용으로는 단지내의 각종 부대시설을 제대로 설치해주지 않는데 대한 불만 및 부대시설 (특히 놀이터, 시설 녹지)을 입주자 동의 없이 건설업자가 용도 변경을 하는데 대한 불만, 관리소 직원의 관리비 횡령으로 인한 입주자들의 피해를 정부가 무시한 채 피해액을 입주자들에게 부담시킨 데 대한 불만 등으로 나타난다. 이러한 불만은 91년까지 계속 나타나는데, 이는 입주자들의 불만을 수렴하여 개선하고자 하는 관리업체 및 정부의 의지가 부족했던 탓으로 여겨진다. 그러므로 관리업체 및 정부에서는 보다 적극적인 자세로 입주자들과의 대화를 위한 제도적인 통로 마련에 노력을 기울여야 한다고 여겨진다.

(3) 관리비 문제

관리비문제는 78년 8월 8일자 “서울시에서 집단지택이 크게 늘어남에 따라 관리상 여러 가지 문제가 자주 일어나자 시영아파트는 관리비의 20%를 의무적으로 적립하도록 할 것이다”라는 내용의 기사가 실렸다. 81년 1월 21일자에는 한국일보사가 강남의 20개 아파트 단지를 대상으로 조사한 결과 아파트 관리비는 지역에 따른 격차가 많았고, 관리비 항목도 제각각이었음이 밝혀졌다. 관리비 항목은 대체로 일반관리비, 난방비, 전기료(개인 및 공동), 수도료(개인 및 공동), 승강기 사용료, 수선 충당금으로 나누어지는데, 이외에 오물 수거비, 소독비, 방범비, 청소비 등을 별도로 징수하는 곳도 있었다고 밝혔다. 한편 1983년에는 날로 늘어나는 아파트의 효율적 관리를 위해 공동주택 전문관리사 면허제를 도입한다는 정부 발표가 있었다. 그러나 이 계획은 실제로 시행되지 못한 채 해를 거듭하다 관리직원이 관리비를 횡령하는 사고가 빈발하게 되자 87년에 이르러 또 다시 아파트 전문관리사제 정착에 대한 논의가 대두되었다(1987년 3월 7일:1987년 4월 12일 기사). 이렇게 전문관리사 제도의 논의가 나오기 시작한 지 약 7년 만인 1990년에 처음으로 전문 관리사제를 위한 자격시험이 실시되었다. 이 제도의 도입으로 관리비 문제 등을 비롯한 여러 가지 관리문제가 얼마나 체계적이고 효과적으로 다루어졌는가 하는 것은 이 제도의 시행·정착 이후에 다시 평가되어야 할 것이다.

(4) 환경문제

① 생활하수 및 쓰레기

환경문제는 70년대 중반 이후부터 나타나기 시작하여 쓰레기, 단지 주변과 차량에 관한 내용이 포함되었다. 아파트와 같은 대단위 집합 주거지역의 일반 생활하수 및 쓰레기 처리는 81년 환경청이 법을 개정하면서 쓰레기처리보다는 생활하수의 정화가 먼저 문제로 대두되었다. 이로써 환경청에서는 아파트

등 대단위 집단주거지역의 일반 생활하수는 정화처리시설을 거쳐 방류되도록 의무화하였다(81년 9월 9일 기사).

쓰레기 처리 문제는 주거환경에 대한 관심이 집중되던 1990년부터 본격적으로 대두되기 시작하였다. 90년 4월 서울시는 92년 쓰레기 완전 분리 수거를 앞두고 신축될 아파트에서는 가구별로 설치된 투입구를 없애고 대신에 단지 내에 공동 쓰레기장을 마련, 가구별로 쓰레기함을 설치키로 하고 건축법, 주택건설 촉진법 등 관계법 개정을 건설부와 협의하였다. 동년 8월 서울시는 아파트에 재활용 쓰레기함을 설치토록 할 것이라고 밝힘으로써 아파트와 같은 대단위 집단에서 방출되는 쓰레기를 줄이고자 노력하였다.

② 단지주변

단지주변의 문제로는 주거생활에 부적합한 상권형성으로 단지내의 환경을 해치게 되었다. 이에 대하여 정부에서는 쾌적한 주거환경을 이룩하고자 70년대 중반 이후 아파트 단지 내의 술집이나 퇴폐이발소 등을 적발하여 이를 금지하였다(1977년 8월 25일:1979년 12월 4일:81년 5월 20일 기사). 또 한편으로는 정부에서 건축법 시행령을 수정하여 아파트의 조경 및 녹화를 의무화함으로써 정서적으로 보다 쾌적한 주거환경을 조성하고자 노력한 것도 70년대 중반 이후의 일이다. 이후 정부는 90년대 신도시를 건설하면서 단지내의 조경 지침을 마련하여 쾌적한 주거환경 조성을 위한 노력을 계속하였다.

③ 차량문제

80년 이후 증가되기 시작한 자동차로 인하여 차량의 소음 및 주차문제가 발생하였다. 81년 정부에서는 강변도로, 고속도로 및 지하철 지상구간 등의 지역에 아파트를 신축할 경우 방음벽 설치, 수림대 조성, 이중창 설치, 방음 건축 자재 사용 등을 의무화 할 것을 지시하였다. 83년에는 자동차의 경적으로 인한 아파트 단지 내의 소음이 문제되어 주택가의 소음 단속을 강화하게 되었다(1983년 2월 2일:83년 6월 7일기사).

자동차가 급증하기 시작한 80년대 중반 이후에는 단지내의 주차난이 심각하게 되었다. 이렇게 되자 86년 정부는 신축 아파트에 대하여 법정 주차면적보다 30% 더 확보할 것을 지시하였다. 이러한 주차난의 심각성은 날로 심화되어 89년에는 신축 아파트의 경우 지하주차장을 의무화시키기에 이르렀고 이러한 추세는 90년까지도 계속 되었다.

(5) 기타 문제

① 급수시설

급수시설에 관한 내용은 62년 7월 15일자 신문 기사의 "시내 종합동에 있는 '종합 아파트'와 충청로에 있는 '개명아파트'의 경우 모두가 현대화 한 수세식 변소를 가지고 있지만 온종일에 걸쳐 30여분만 나오는 수도물로서는 당치도 않아 빨래하던 물, 설거지 하던 물을 모두 큰 통에 받아두었다가 그때, 그때 물을 부어야 하는 딱한 사정에 있다..."라는 기사의 내용으로 미루어 60년대 초반의 아파트는 현재의 아파트와는 달리 생활의 기본이 되는 급수마저 원활하지 못하였음을 짐작할 수 있다. 이러한 급수상황은 70년대 중반까지 계속되었다. 이에 정부에서는 76년 까지 주택 및 아파트 신축 때 우물 설치를 의무화 하였던 것을 일부 완화하여 이틀 분의 식수를 저장할 수 있는 저수 탱크를 설치하도록 지시함으로써 당시의 원활치 못했던 급수사정을 보완하고자 노력하였다. 그러던 것이 80년대에 들어서면서 생활수준의 향상으로 급수와 관련된 기사내용은 감소한 반면 급수시설 관리소홀로 발생한 사고에 대한 기사가 증가하는 내용상의 변화가 있었다.

81년 1월 15일자에는 아파트의 수도가 보온을 잘 하지 못하여 동파가 빈번함을 알리는 기사가 게재되었다. 한편 82년과 83년에는 물탱크가 불결하여 식수가 오염되고 있다는 사실이 계속적으로 알려지면서 입주자들이 식수 오염문제에 대하여 관심을 갖는 계기가 되었다. 이 식수오염 문제는 10여년 동안 관심의 대상이 되어 왔는데 마침내 91년

정부에서는 대단위 집단의 공동 물탱크 청소를 의무화하였는데, 아파트의 경우 연 1회 이상 청소할 것을 지시하였다.

② 단열재

단열재 문제는 80년 1월 29일자 "아파트는 너무 덥다"라는 제목의 기사에서 찾아볼 수 있다. 여기서는 필요 이상의 유류 소모를 지적하는 한편 층별, 가구별 온도차이가 매우 심하다고 밝혔다. 이에 따라 동력 자원부에서는 아파트의 비효율적인 열관리를 개선하기 위해 신축아파트에 대해서 적산열량계를 부착하여 사용열량에 따라 관리비를 부과하도록 할 계획을 세우기도 했다. 이후 81년 2월 24일자에서는 에너지 관리 공단에서 아파트에 대한 에너지 관리 실태를 조사한 결과 보일러 부문에서 운전 관리의 합리화 및 건물의 단열을 강화하면 연간 14%의 연료를 절약할 수 있다고 보고한 사실을 보도하였다. 이러한 아파트의 효율적 열관리에 대한 내용은 80년대부터 82년까지 3년에 걸쳐 해마다 가을과 겨울철에 기사화되어, 마침내 82년 정부에서는 주택에 단열재 사용을 의무화함으로써 약 3년 동안 논의되어 오던 아파트의 효율적 열관리문제가 비로소 그 결실을 맺게 되었다.

③ 노조

노조결성에 대한 사회적인 관심이 고조되던 80년대말 아파트의 관리직원들도 노조를 결성하기에 이르렀는데, 이렇게 결성된 노조는 임금문제에서 입주자들과 마찰하는 경우 파업 등의 강력한 행동을 취함으로써 자신들의 이권을 획득하고자 하였다. 이런 노조 파업과 같은 단체 행동으로 입주자들이 일상생활에서 불편을 겪는 사례가 80년대 말부터 심화되기 시작하였다(89년 1월 24일; 91년 3월 19일 기사). 이러한 관리직원 노조와 입주자들간의 분쟁은 대화를 통해 각각의 의견을 수렴하여 해소하여야 한다고 생각되며, 정부는 관리직원의 파업으로 인한 입주자들의 불편을 줄이기 위해 공동주택관리를 맡은 직원의 노조 결성에 대한 지침을 마련하는데 관심을 기울여야 할 것이다.

3. 아파트 관리문제 변천의 시기 구분

앞에서 살펴본 아파트 관리문제와 관련된 기사수의 변화, 기사비중의 변화, 기사의 주제분류 및 그 내용분석과 사회적 상황을 종합하여 보면 아파트 관리문제의 변천은 다음과 같은 5시기로 구분할 수 있다. 즉, 제1기(무의식기)는 창간호-1961년, 제2기(초보적 문제기)는 1962-69년, 제3기(문제의식기)는 1970-77년, 제4기(관심 집중기)는 1978-83년, 제5기(관심정착기)는 1984-91년으로 구분이 가능하다.

제 1기에는 아파트 관리문제와 관련된 기사는 단 한건도 게재되지 않았다. 이는 6.25 이후 정치·경제·사회적인 혼란과 당시의 주택난에도 불구하고 정부차원의 특별한 정책이 미미하여 주택 건설이 저조하였기 때문으로 생각된다. 또 아파트에 대한 사회 전반의 인식 및 기술 수준이 낮아 아파트와 같은 공동주택의 건설은 거의 이루어지지 못하였다. 이로써 아파트가 최초로 지어진 이후 60년대 초까지는 일반인들뿐만 아니라 정부에서도 아파트 관리문제를 거의 의식하지 못하던 시기이다.

제 2기는 총 7건으로 기사의 절대적인 수를 고려할 때는 아파트 관리에 대한 관심은 극히 저조하나 5단 이상의 기사가 28.6%로 나타나 비교적 비중있게 다루어졌음을 알 수 있다. 이 시기는 제 1,2차 경제사회발전 계획이 시행되었던 기간으로 경제 및 사회적 분위기는 점차 안정되어 갔다. 1962년 현대식 설비를 갖춘 마포아파트가 준공되어 아파트 보급이 확산되면서 60년대는 아파트 관리문제가 하나 둘씩 나타나기 시작하여 일반인들이 아파트 관리문제에 대해 점차 눈을 뜨기 시작하는 시기이다.

제 3기는 기사수와 기사단수 면에서 비중있게 다루어져 아파트 관리문제 전반에 대한 인식이 싹트기 시작했음을 알 수 있다. 1970년 와우 시민아파트의 붕괴사고로 70년대 초반부터 일반인들이 아파트 관리문제에 깊은 관심을 가졌고, 관리문제의 내용면에서

도 상당히 다양화되었음을 미루어 볼 때 이 시기는 문제를 의식하기 시작한 시기로 보여진다.

제 4기는 가장 많은 기사수와 비중있는 기사단수의 비율도 높았다. 1979년에는 공동주택관리의 법제체계가 갖추어지게 되면서 80년대 초반까지 아파트 관리문제에 대한 관심이 집중되었다. 이 시기는 성공적인 경제사회발전 계획으로 경제적인 안정을 확립하면서 아파트 관리문제의 내용이 다양화된 3기를 거쳐 79년 마침내 공동주택관리령이 제정되었고, 83년 이의 수정 및 보완이 이루어지는 등 아파트 관리문제에 대한 관심이 집중되었던 시기이다.

제 5기는 4기에 비하여 오히려 아파트 관리에 대한 관심이 감소한 것으로 보인다. 이는 제 3기의 문제 의식기와 제 4기의 관심집중기를 거치는 동안에 아파트를 포함한 공동주택관리에 관한 법이 제정되어 아파트 관리가 형식상 어느 정도 그 체계를 갖추게 되면서 사람들이 그 동안의 문제들이 정리된 것으로 느꼈기 때문으로 보인다. 그 후 90년대로 접어들면서 보다 효율적인 공동주택관리를 위하여 공동주택관리사 자격시험이 2차례 시행되었으나, 이 시험에서 선발된 전문관리인에 의한 공동주택관리의 실시는 1995년부터 이다⁶⁾. 그러므로 공동주택 관리령이 제정되어 이 제도가 실시되기까지 10여년의 기간이 소요 되었지만 아직도 공동주택관리가 정착되었다고 보기는 어렵다.

IV. 결 론

아파트를 보다 합리적으로 관리할 수 있는 방법 모색의 첫 단계로 우리나라 공동주택 관리방안의 변천을 정리하고자 하였다. 그러나 아직 계속적이면서 체계적으로 정리된 자료가 없었으므로 비교적 민주적이며 공평한 입장에서 사실에 근거한 전달수단으로 인정되고 있는 신문을 분석자료로 선택하였다. 분석자료인 1954년부터 1991년 사이의 한국

일보 기사를 통하여 우리나라 아파트 관리문제의 시대적 변천 과정을 살펴보았으며 이를 시대별로 요약하고 결론을 내리면 다음과 같다.

1) 공동주택이 건설되기 시작한 1960년대는 일반인들의 공동주택관리문제에 대한 의식이 거의 없었으나, 공동주택이 수적으로 증가하기 시작한 1970년대에는 관리문제를 인식하기 시작하여 이를 발판으로 1980년대에는 공동주택관리령이 제정되었고, 1990년대 초에는 체계적인 관리를 위하여 전문관리사의 자격시험이 실시되어 공동주택 관리에 대한 관심이 증가되었다. 이런 결과로 볼 때 앞으로 일반인들의 공동주택관리에 대한 인식은 상당히 변화되어 외국의 공동주택관리에서처럼 그 관리대상의 범위가 공동주택에 대한 물적 측면의 관리뿐만 아니라 입주자에 대한 서비스로까지 그 범위가 확대되어 인적 측면의 관리가 함께 이루어질 것으로 예상된다. 따라서 우리의 실정에 적합한 공동주택관리의 정착을 위하여 물적, 인적 측면의 전문적인 관리 능력을 갖춘 인력이 요구된다.

2) 공동주택에서의 관리문제는 안전문제, 입주자문제, 관리비문제, 환경문제, 기타문제로 분류되었다. 안전문제는 1960년대 초반 가장 먼저 제기되었고, 입주자문제와 관리비문제는 1970년대 전반에 발생하였으며, 환경문제는 1970년대 후반에 문제화되어 가장 늦게 대두되었다.

이중 비중이 가장 컸으며 또한 지속적으로 제기된 문제는 안전문제로 그 내용으로는 건축물 자체의 안전, 안전사고와 방법문제가 대부분을 차지하였다. 따라서 공동주택 관리에 있어 안전에 대한 철저한 대책이 요망된다. 이는 건설 단계에서의 철저한 안전검사와 이후 지속적이고 전문적인 관리로 안전을 강화할 수 있을 것이므로 앞으로는 위탁관리 전문회사 또한 증가할 것으로 예상된다. 그러므로 장차 이 관리전문회사의 자격문제가 논의의 대상으로 부각될 것이다.

이외에 근래 증가하고 있는 중요한 문제는 환경문제로 생활하수와 쓰레기, 단지주변의

위해시설, 차량의 소음 및 주차문제가 있다. 이들 문제를 해결하여 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해서는 거주자들의 공동생활에 대한 이해와 사회적인 계몽교육이 요구된다. 특히 대도시인 서울의 경우는 아파트가 전 주택 재고량의 50%를 넘었으므로, 중·고등학교에서 공동주택 거주자의 자세, 준수사항과 공동주택관리 방법에 대한 체계적인 교육이 가능하도록 하는 프로그램의 개발이 필요하다. 또한 주거환경을 해치는 문제에 대해서는 법적·제도적 측면의 뒷받침이 요망된다.

참 고 문 헌

- 1) 안옥희·신경주, 주거관리학, 학지사, 1995
- 2) 아파트 관리문제의 변천과정 고찰은 공동주택관리령의 제정 및 개정과정을 통하여 볼 수 있으나 우리나라 공동주택관리령의 제정시기는 1981년으로 그 이전의 관리과정 고찰은 불가능하다. 이런 측면에서 볼 때 대중기록 매체인 신문은 보도성, 지도성, 평균성 등을 가지고 있어 시대를 막론하고 그 사회의 변화상을 정확히 전달하므로 분석대상으로 적합하다고 사료된다.
- 3) 한국일보는 1991년 7월 이후 지면이 16면에서 24면으로 증면되었으므로 92년 이후의 기사건수는 그 이전과 차이가 클 것으로 사료되어 1991년까지의 기사를 분석대상으로 하였다.
- 4) 기사단수의 기준은 신문사에서 기사의 비중에 따라 기사제목의 크기를 정하므로 이에 준하여 기사자체의 양이나 길이에 관계없이 제목 크기로 정하여 1·2단, 3·4단, 5단이상의 기사로 분류하여 기사의 중요도를 파악하였다.
- 5) 우리나라 최초의 공동주택관리에 관한 법은 주택건설촉진령 시행령(1978년 3월 4일 공포)의 규정을 보완하여 제정한 공동주택관리령이다(안옥희·신경주, 주거관리학, 학지사, 1995).

- 6) 1994년 1월 1일부터 관리소장을 주택관리사(보)로 배치하게 된 것을 1994년 8월 3일 개정하여 1995년 1월 1일부터 자격증 소지자로 배치하게 되어 시행되고 있다.
- 7) 강근호, 공동주택관리제도와 그 실태 분석에 관한 연구, 건국대학교 석사학위논문, 1988.
- 8) 강창규, 공동주택관리에 관한 연구, 단국대학교 석사학위논문, 1987.
- 9) 국토개발 연구원, 공동주택의 효율적 유지관리 제도, 1987.
- 10) 김근섭, 한국의 공동주택관리 효율화 방안에 관한 연구, 서울대학교 석사학위논문, 1988.
- 11) 박현옥, 공동주택관리업무에 대한 기초 연구, 연세대학교 석사학위논문, 1987.
- 12) 서영석, 공동주택의 관리 개선에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, 1988.
- 13) 新建築學大系編輯委員會, 新建築學大系, 49: 維持管理, 東京: 彰國社, 1983.