

재건축 예정 아파트 거주민의 의사반영에 대한  
결과 인식에 관한 연구  
- 광주광역시 용봉동 국민주택단지를 중심으로 -

A Review of the Reflection of Residents' Opinions  
in Reconstruction-Planned Apartments  
- A Case Study of Public Housing in Yongbong-dong, Gwangju

유창균\*                      위태경\*\*                      강호성\*\*\*                      조용준\*\*\*\*  
Yoo, Chang-Geun              Wi, Tae-kyung              Kang, Ho-Sung              Cho, Yong-Joon

Abstract

The purpose of this study is to investigate the reflection degree of residents' opinions and their participation, on the premise that the reconstruction of apartments is a process of the concrete realization of residents' dwelling needs and of the recreation of living spaces. Here are some of results of this research; Although apartment residents who have experienced the process of reconstruction have a great desire to participate and a wide range of participation, the proper procedure of participation is not prepared and the contents of reconstruction is not fully understood. And the residents have the different opinions on 'height and mass of apartment' and 'amount of compensation and payment'. Meanwhile, the residents believe that all of them should take part in the participation process and some government interventions are needed. Accordingly, various ways for residents' participation in the process of reconstruction are to be provided and new techniques for encouraging public participation are to be sought.

Keywords : reconstruction, public participation, resident's opinion

I. 서 론

1. 연구의 배경과 목적

1970년대 이후 우리나라는 급속한 산업화와 도시화와 함께 나타난 주택수요 급증에 대응하기 위해 짧은 기간 동안 법적·금융적 지원 아래 대량의 아파트를 건설하였다.

그러나 이들 아파트는 시간의 흐름에 따라서 환경적, 기능적, 경제적, 기술적 등 여러 가지 요인에 의해 본래의 가치를 충분하게 발휘하지 못한 채 노후화 등으로 다양한 거주환경 문제를 발생시키면서, 재건축(再建築)이 유행처럼 확산되고 있으며 이에 대한 사회적 관심도 고조되고 있다.

그러나 아직은 재건축 과정에서 주민상호간, 주민과 건설업체간의 마찰과 분쟁이 끊임없이 발생되어 사회문제화 되고 있는 실정인데, 여기에는 아파트 재건축 행위가 환경의 질적 개선이라는 근본 목적 이외에도 재건축 조합원의 재산증식 수단으로써는 물론 거주민의 욕구 반영이 미흡하게 이루어진 것에도 원인이 있는 것으로 여겨진다.

이에 따라 최근 정부에서도 아파트의 재건축 행위에 대한 구체적인 실현방법과 여기서 야기될 가능성이 있는 문제 발생을 방지하기 위한 여러 조치와 재건축 매뉴얼을 제작하여 배포하는 등의 대안을 마련하여 대응하고 있지만 문제의 발생은 아직도 계속되고 있는 실정이다.

이에 본 연구는 아파트의 재건축이 거주민의 생활공간을 재창출하고 상향적 순환을 가져오는 구체적 실현

\*정회원, 동신대학교 건축학부 겸임교수, 공학박사  
\*\*정회원, 조선대학교 대학원 건축공학과 석사과정  
\*\*\*정회원, 조선대학교 대학원 건축공학과 박사과정  
\*\*\*\*정회원, 조선대학교 건축학부 교수, 공학박사  
이 논문은 2000년도 조선대학교 학술연구비의 지원을 받아 연구되었음.

1) 손승광, 노후아파트 재활용을 위한 건축디자인 의사결정 및 관리정책연구, 한국과학재단 핵심연구보고서, 2000. 4, pp.1~2 참조.

행위라는 관점에서, 이미 재건축이 결정되어 있는 아파트 거주민을 대상으로 재건축 과정에서 체험한 의사반영 정도에 대한 인식을 규명함으로써, 앞으로 아파트의 재건축 과정에서 보다 질 높은 환경구축을 위한 방안의 마련에 이용될 수 있는 자료를 제공하고자 한다.

2. 연구의 방법과 범위

본 연구는 이미 재건축이 결정되어 있는 아파트에 거주하고 있는 거주민을 대상으로 재건축 과정에서의 의사반영 정도에 대한 인식을 규명하고자 하는 것으로서, 이를 위한 연구방법은 먼저 아파트 재건축과 관련된 제 문헌과 자료의 수집·분석을 통해 재건축의 특성과 과정을 체계적으로 정리한 후, 여기에서 나타날 가능성이 있는 여러 가지의 갈등문제를 추출한 다음, 본 연구의 목적을 효과적으로 달성하는데 필요한 조건을 충분히 갖추고 있다고 여겨지는 조사대상 아파트를 선정한다.

그 후 선정된 조사대상 아파트의 일반적 현황과 물리적 특성 조사를 실시하는 한편 거주민을 대상으로 그동안의 재건축을 위한 의사결정 과정에서 체험한 주민의 의사반영에 대한 인식정도를 묻는 질문지를 작성한 후, 방문을 통한 개인 면접조사를 실시한다.

이후, 조사된 질문지 자료는 전산처리과정을 거친 다음 컴퓨터 통계분석 프로그램인 SPSS를 분석도구로 하여 빈도분석을 통해 재건축이 결정된 아파트 거주민의 주민의사반영에 대한 인식의 경향과 흐름을 파악하고자 한다.

이같은 연구진행을 위한 조사대상 공동주택으로는

표 1. 조사대상 공동주택단지의 일반적 현황

건축년도	세대수	동수	지역·지구	대지면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )
1983. 2	333	33	일반주거	26,184,70	86,992,2853



그림 1. 조사대상 아파트의 지리적 입지현황 (광주광역시 용봉동 국민주택단지)

1983년 2월에 건축된 후 16년만인 1999년에 재건축이 결정된 바 있는 광주광역시 용봉동 국민주택단지로 선정하였으며, 조사대상 공동주택의 입지 및 건축현황은 다음과 같다(표 1, 그림 1 참조).

II. 재건축 예정 아파트 거주민의 의사반영 결과에 대한 인식

1. 조사개요 및 조사대상자의 일반적 속성

본 연구를 위한 설문조사는 2001년 8월 현재 조사대상 아파트에 실제 거주하고 있으면서, 1999년 재건축 결정 당시에 재건축 조합의 결성과 의사결정에 직접 참여하였던 경험이 있는 71가구의 의사결정권자를 대상으로 각 개별 주호를 직접 방문하여 1:1 면접조사를 실시하였다.

의사결정권자인 조사 대상자의 일반적 속성을 살펴보면, 성별로는 여자가 67.6%로 남자 32.4% 보다 약 두 배 정도 많게 나타났으며, 연령별로는 40대가 28.2%로 가장 많고, 30, 50대가 22.5%, 60대가 12.7% 순으로 많게 나타났으며, 직업별로는 '서비스직'이 33.9%로 가장 높고, 다음이 '무직' 21.1%, '생산직' 11.3%, '판매직, 상업' 8.5%, '사무직' 5.6% 순으로 높게 나타났다(표 2 참조).

월수입별로는 '200만원 미만'이 83.1%로 가장 높고, '200~300만원 미만' 8.5%, '300~400만원 미만' 5.6% 순으로 높게 나타났으며 '1000만원 이상'도 1.4% 인 것으로 나타났으며, 거주기간은 '5년 이하'가 39.4%로 가장 높고, 다음이 '6~10년 이하' 26.8%, '11~15년 이하' 19.7% 순으로 높게 나타났으며, 준공 이후부터 거주를 계속해 온 경우도 14.1% 인 것으로 나타났다.

가족 구성유형별로는 '부부+자녀'가 62.0%로 가장 많고, 다음이 '독신' 18.3%, '부부+자녀+부모'가 9.9%

표 2. 조사 대상자의 성별, 연령별, 직업별 분포

구분	빈도	비율	구분	빈도	비율	
						성별
	여	48	67.6	서비스직	24	33.9
연령	20대	4	5.6	노무자	3	4.2
	30대	16	22.5	사무직	4	5.6
	40대	20	28.2	판매,상업직	6	8.5
	50대	16	22.5	자영업	2	2.8
	60대	9	12.7	전문직	2	2.8
	70대이상	6	8.5	무직	15	21.1
				기타	7	9.8
계	71	100.0	계	71	100.0	

표 3. 조사대상 세대별 월수입

구분	빈도	비율	구분	빈도	비율
200미만	59	83.1	5년 이하	28	39.4
200~300	6	8.5	6~10년	19	26.8
300~400	4	5.6	11~15년	14	19.7
400~500	1	1.4	16년	10	14.1
1000이상	1	1.4	Total	71	100.0
계	71	100.0			

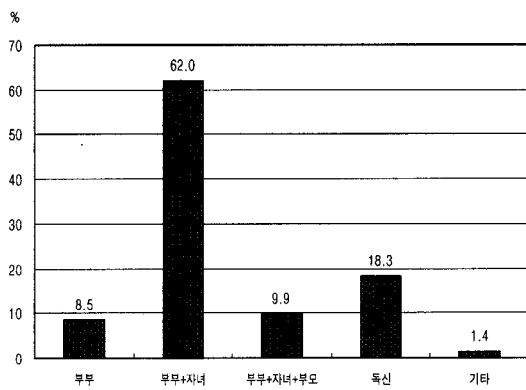


그림 2. 조사대상자의 가족관계유형

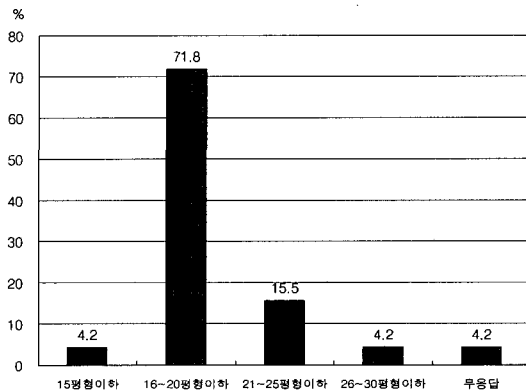


그림 3. 조사대상자의 주거 규모

등의 순으로 나타났으며(표 3, 그림 2 참조), 주거규모 별로는 ‘16~20평형 이하’ 71.8%로 가장 높고, ‘21~25 평형 이하’ 15.5% 인 것으로 나타났다(그림 3 참조).

2. 거주민의 의사반영에 대한 결과 인식

공동주택의 재건축을 위해서는 재건축사업 대상요건을 갖춘 주택에서, 주택단지 안의 전체 구분소유자 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의와 각 동별 구분소유자

및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의가 이루어져야 하기 때문에 주민참여는 재건축 행위의 전제 조건이 된다. 그러므로 재건축이 가능하기 위해서는 이를 통해 주민이 감수하여야 하는 제반 사항과 얻을 수 있는 이득에 대한 사항을 충분히 알 수 있도록 다양한 유형의 설명회나 공청회 등을 개최하여 주민의 의사결정이 이루어지는 것이 필요할 뿐만 아니라 재건축의 방법 등 내용면에 있어서도 거주민의 동의가 필요하다. 따라서 재건축 과정에서 주민의사의 반영은 이런 맥락에서 매우 중요하다고 할 수 있다.

그런데 재건축 결정과정에서 자신의 의사반영이 얼마만큼 되었다고 느끼는지에 대한 질문에서 전체 응답자 중 ‘약간 반영되었다’고 인식하는 경우가 39.4%로 가장 높게 나타났고, ‘전혀 반영되지 않았다’ 29.6%, ‘모름’, ‘상당부분 반영되었다’는 경우가 각각 8.5% 순으로 많게 나타남으로써 주민의사반영에 대해 긍정적인 인식을 갖는 경우는 전체의 52.1%에 불과한 것으로 나타났다(그림 4 참조).

또 재건축 결정 과정의 어떠한 분야에서 주민의사 반영이 가장 잘 이루어졌다고 인식하는지에 대한 질문에서는 ‘아파트 규모’ 42.9%, ‘보상 또는 납부금액’ 35.7%, ‘건설업자의 선정’ 14.3% 등의 순으로 많이 나타난 반면 반대로 어떤 분야에서 주민의사의 반영이 가장 잘 이루어지지 않았다고 인식하는지에 대한 질문에서는 ‘보상 또는 납부금액’ 52.9%, ‘아파트 규모’ 35.3%, ‘건설업자의 선정’ 7.8% 순으로 많이 나타났다(그림 5, 6 참조).

이같이 ‘보상 또는 납부금액’과 ‘아파트 규모’ 그리고 ‘건설업자의 선정’ 등의 항목이 거주민의 의사반영이 잘 이루어지지 않은 분야나 반대로 잘 이루어지지 않은 분야에서도 동일하게 수위로 나타나고 있는 것은, 재건축 결정 과정에서 이들 분야에 대한 주민상호간의 의견 대

1) 주택건설촉진법 제44조 4항과 동시행령 제4조 2항 그리고 동시행령 제42조 7항에 의한 아파트 또는 연립주택과 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우에는 단독주택이나 다세대 주택 등을 말한다. 주택건설촉진법 제4조 2항의 ‘노후·불량한 주택의 범위’는 다음과 같다.  
 \*건물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 도포 기타 안전사고의 우려가 있는 주택  
 \*건물이 준공된 후 20년이 경과되어 건물의 가격에 비하여 과다한 수선·유지비나 관리비용이 소요되는 주택  
 \*건물이 준공된 후 20년이 경과되고 부근 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 경우로서 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 예상되는 주택  
 \*도시미관·토지이용도·난방방식·구조적 결함 또는 부실시공 등으로 인하여 재건축이 불가피하다고 관할시장 군수 또는 자치구의 구청장이 인정하는 주택(이러한 경우에는 준공된 지 20년이 지나지 않은 경우에도 재건축이 가능함)  
 \*시장·군수 또는 자치구의 구청장이 재해방지를 위하여 재건축이 필요하다고 인정하는 주택(단독주택 등)

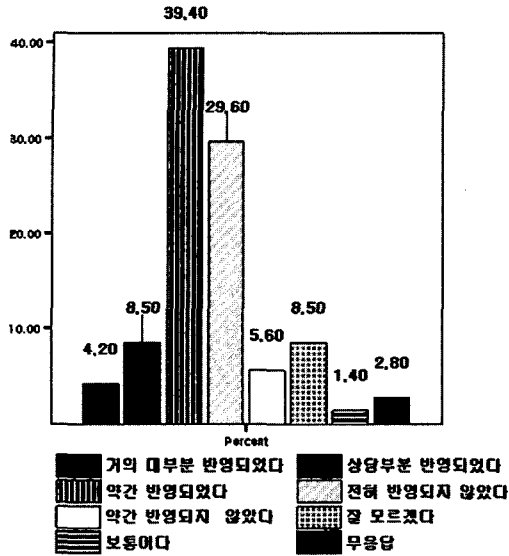


그림 4. 재건축 과정에서 거주민의 의사반영 전반에 대한 인식

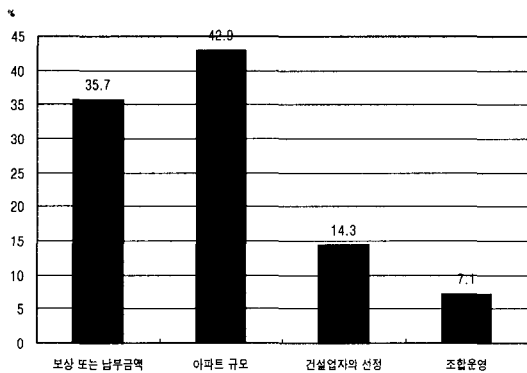


그림 5. 재건축 과정에서 거주민의 의사반영이 잘 이루어졌다고 인식하는 분야

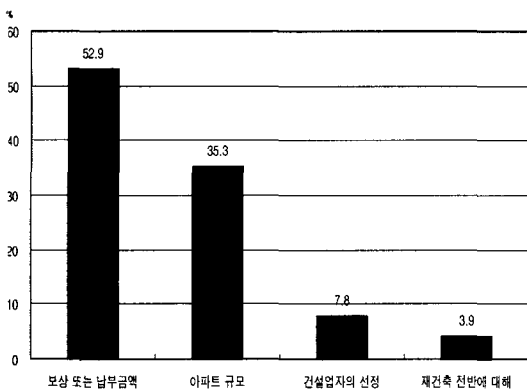


그림 6. 재건축 과정에서 거주민의 의사반영이 잘 이루어지지 않았다고 인식하는 분야

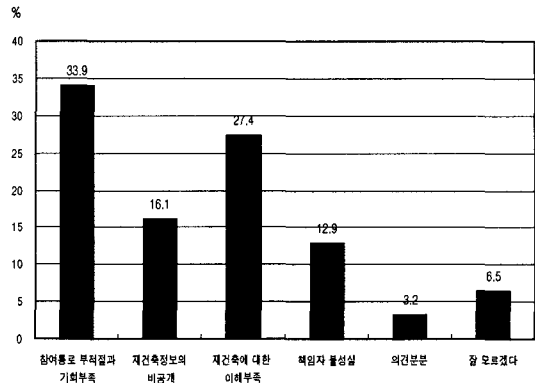


그림 7. 재건축 과정에서 거주민의 주민의사반영이 잘 이루어지지 않는 원인에 대한 인식

립이 상당히 많았었다는 것을 알 수 있다. 이는 궁극적으로 재건축 결정의 전반적 과정에서 재건축 행위에 대한 이해와 주민간의 상호협의 그리고 정보의 공개가 상당히 부족했음을 의미한다.

재건축 과정에서 주민의사반영이 잘 이루어지지 않는 원인이 무엇 때문이라고 생각하는가에 대한 질문에서도 '참여통로의 부적절과 기회부족'이라고 인식하고 있는 경우가 33.9%로 가장 높고, 다음이 '재건축에 대한 이해부족' 27.4%, '재건축 정보의 비공개' 16.1% 등의 순으로 많이 나타났으며, '책임자의 불성실'이 원인이라는 경우도 12.9%에 이르는 것으로 나타났다.

따라서 앞으로의 공동주택 재건축 과정에서는 주민의 사반영의 폭이 보다 넓혀질 수 있는 다양한 유형의 제도적, 법적 대응방안의 마련이 절실히 필요함을 알 수 있다(그림 7 참조).

### III. 재건축 예정 아파트 거주민의 주민참여에 대한 욕구

재건축 행위는 기능적, 경제적, 사회적, 물리적 환경이 노후화된 아파트 거주민의 생활공간을 재창출함으로써 토지이용 효율성을 고도화시키는 한편 인근지역에 입지하고 있는 주택들에게 있어서는 상향적 주택순환을 가져오게 할 수 있는 구체적 실현 행위라는 관점에서 주민의 욕구를 충분히 반영시킬 수 있는 주민참여가 반드시 필요하다.

이에 본 연구에서는 아파트 거주민이 그들이 의사반영을 위해 과연 어떠한 형태의 주민참여 욕구를 갖고 있는가에 대해서도 조사하였다.

먼저, 재건축 과정에서 주민의 의사반영을 위해 필요한 주민참여는 과연 어느 정도의 범위까지 이루어지는

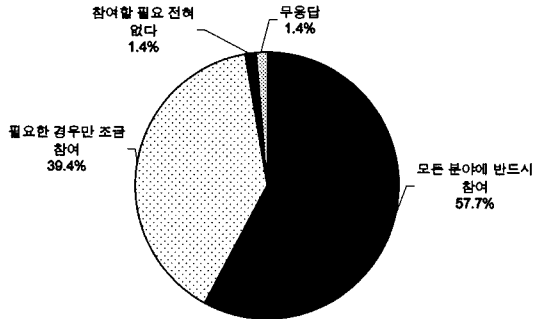


그림 8. 재건축 과정에서의 주민참여 필요성에 대한 인식

것이 바람직한가 하는 질문에 대해서는 ‘모든 부분에 참여’해야 한다는 경우가 57.7%로 가장 높고, ‘중요한 부분만 참여’해야 한다는 경우가 39.4%로서 전체 대상자의 97.2%가 직접적인 주민참여에 대한 필요성을 크게 인식하고 있는 것으로 나타났다(그림 8 참조).

주민참여는 어느 정도의 단계에까지 참여하는 것이 바람직하다고 생각하는지에 대한 질문에서는 ‘계획입안 단계’가 38.0%, ‘모든 단계’ 26.8%, ‘계획집행단계’ 25.4% 순으로 많이 나타남으로써 거주민의 대부분이 계획을 입안하는 초기단계에서의 참여 욕구가 가장 큰 것으로 나타났다(그림 9 참조).

또한 재건축 과정에서 주민의사반영을 위한 표현의 구체적인 방법으로는 어떤 경우가 가장 바람직하다고 생각하는지에 대한 질문에서는 ‘전체 주민회의’를 통해서 이루어져야 한다는 경우가 45.1%로 가장 많고, 다음은 ‘주민대표에게 제시’ 하는 간접적 방법을 통해서 이루어지는 것이 바람직하다는 경우가 12.7%, ‘기타’ 19.7% 그리고 ‘반사회’ 등과 같은 소규모 그룹에서의 의사표현 방식을 통해서 이루어지는 것이 바람직하는

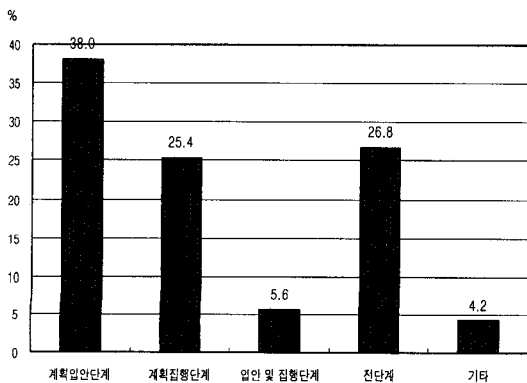


그림 9. 재건축 과정에서 주민참여단계에 대한 인식

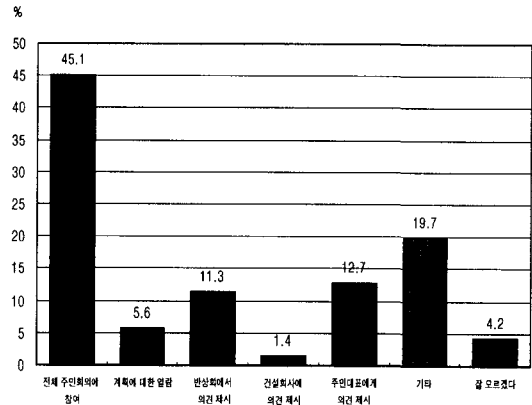


그림 10. 재건축 과정에서 주민참여를 위한 의사표현의 방법

경우가 11.3% 순으로 많이 나타남으로써 전체 주민회의의 개최방식을 통한 의사의 표현 및 수렴에 대한 욕구를 가장 많이 갖고 있는 것으로 나타났는데, 이는 의사결정의 모든 과정을 주민 모두가 동시에 공유할 수 있을 뿐 아니라 대표자를 통한 간접 방식보다 상대적으로 투명성을 더 확보할 수 있을 것이라는 인식 때문으로 여겨진다(그림 10 참조).

반면 주민참여 효과를 높이기 위해 어떠한 방식으로 주민참여가 이루어지는 것이 바람직한가에 대한 질문에 대해서는 ‘주민 모두가 재건축 과정에 직접 참여’하여 진행하여야 한다는 경우가 45.1% 인 반면 ‘주민대표의 주도적 역할과 행정기관의 협조로 진행’되어야 한다는 경우가 21.1%, ‘행정기관과 주민이 함께 협력적으로 진행’되어야 한다는 경우가 16.9% 등으로 전체 조사 대상자의 38.0%는 행정기관의 협력 또는 협조 필요성에 대한 인식을 갖고 있는 것으로 나타났는데, 이는 재건축 조합의 설립 운영 및 재건축 의사결정과정에서 그동안 나타난 개발업자와의 마찰 또는 이해관계의 상충 등과 같은 문제들이 적지 않았음을 의미하며, 이들 문제의 원만한 조정을 위해서는 무엇보다 행정기관의 중재가 필요하다고 여기는 것으로 이해되고 있다(그림 11 참조).

또한 공동주택의 재건축시 거주민이 어떠한 부분에 참여하는 것이 가장 중요한지에 대한 질문에서는 ‘평형별 추가 부담금 결정’이라는 경우가 35.2%로 가장 많고, ‘이주비 등 보상에 관한 사항’의 경우는 29.6%, ‘아파트 평형결정 및 단지배치에 관한 사항’이 21.1% 순으로 많이 나타남으로써 재건축 과정에서 주민들 스스로 부담하여야 할 경제적 부분에 대한 관심이 매우 큰 반면 이에 대해 직접적 영향을 미칠 수 있는 계획적 사안에 대한 관심은 상대적으로 적은 것으로 나타났다(표 4 참조).

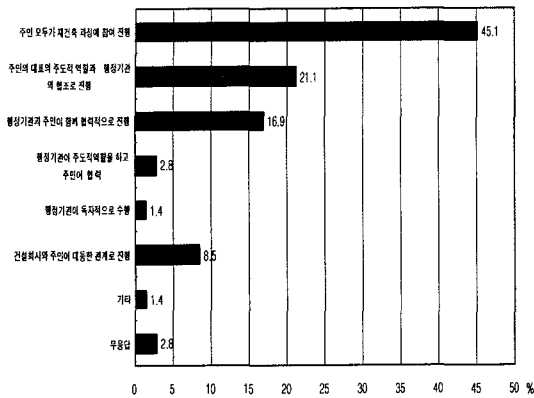


그림 11. 재건축 과정에서 주민참여의 방법에 대한 인식

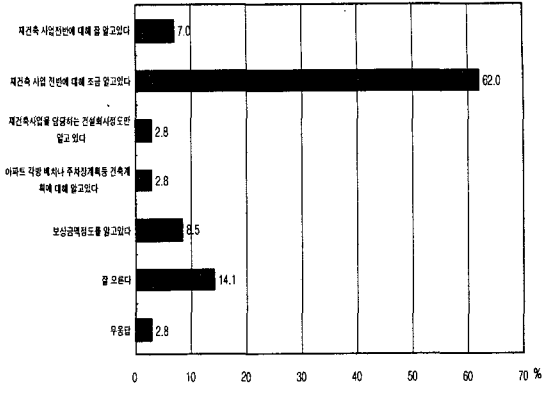


그림 12. 재건축이 결정된 공동주택 거주민의 재건축 사업내용에 대한 전반적 인식

표 4. 재건축 과정에서 거주민이 가장 중요하게 참여하여야 한다고 여기는 부분

구 분	빈도	비율
평형별 추가 부담금 결정	25	35.2
이주비등 보상에 관한사항	21	29.6
평형결정 및 단지배치에 관한사항	15	21.1
건설회사의 선정	4	5.6
조합결정 및 조합장, 임원선출	4	5.6
기타	1	1.4
무응답일 경우	1	1.4
계	71	100.0

뿐만 아니라 재건축 사업의 전반적인 내용에 대한 인식의 정도를 묻는 질문에서도 ‘재건축 사업 전반에 대해 잘 알고 있다’거나 ‘재건축 사업 전반에 대해 조금 알고 있다’는 경우가 전체의 69.0%인데 반해, ‘재건축 사업을 담당하는 건설회사 정도만 알고 있다’거나 ‘보상금액 정도를 알고 있다’는 경우가 전체의 11.3%인 것으로 나타났으며, ‘잘 모르다’는 경우도 14.1%에 달하고 있는 것으로 나타나고 있다(그림 12 참조).

따라서 재건축 과정에서 각 세대의 평형이나 배치 등과 같은 계획·설계적 사안의 결정과 주민 부담금 사이의 관계를 보다 쉽게 이해시킬 수 있는 콘텐츠의 개발이 필요할 것으로 여겨진다.

그 동안의 재건축 의사결정 과정에서의 주민들이 제시한 의견이 어느 정도의 타당성을 갖고 있다고 생각하는지에 대한 질문에서는 ‘대체적으로 반영할만한 의견이었다’는 경우가 46.5%로 가장 많고, ‘보통이었다’는 경우가 26.8%, 그리고 ‘전적으로 반영할만한 의견이었다’는 경우가 21.1% 순으로 많이 나타난 반면 ‘전적으로 반영할 만한 의견이 아니었다’나 ‘대체적으로 반영

표 5. 의견제시의 타당성 현황

구 분	빈도	비율
전적으로 반영할만한 의견이었다	15	21.1
대체적으로 반영할만한 의견이었다	33	46.5
보통이었다	19	26.8
잘 모르겠다	4	5.6
계	71	100.0

할만한 의견이 아니었다’는 경우는 없는 것으로 나타났다(표 5 참조).

또한 재건축 결정과정에서의 주민참여가 과연 어느 정도의 성과가 있었다고 생각하는지에 대한 질문에서는 ‘주민의사가 반영됨으로써 재건축의 효율적 집행이 가능’한 것으로 생각한다는 경우와 ‘약간의 도움이 되었다’고 생각하는 경우가 각기 62.0%와 32.4%로서 주민 참여에 긍정적인 인식을 갖고 있는 경우(94.4%)가 ‘재건축 수행에 지장을 초래하고 별 기대한 바가 없다’는 부정적인 인식을 갖고 있는 경우(2.8%) 보다 월등히 높게 나타났다(표 6 참조).

한편 현재의 상황에서 아파트의 재건축이 완료된 이

표 6. 주민참여에 대한 성과

구 분	빈도	비율
주민의사가 반영됨으로써 재건축의 효율적 집행이 가능함	44	62.0
약간의 도움이 됨	23	32.4
재건축 수행에 지장을 초래하고 별 기대한 바 없음	2	2.8
기타	2	2.8
계	71	100.0

표 7. 재건축 후 거주의사 현황

구 분	빈도	비율
계속 거주하겠다	44	62.0
이주할 생각도 있지만 계속 거주하겠다	6	8.5
반드시 이주할 생각이다	9	12.7
계속 거주하고 싶은 생각도 있지만 이주하겠다	5	7.0
아직 확실치 않다	5	7.0
무응답	2	2.8
계	71	100.0

후에 계속 거주할 의사를 갖고 있는지는 질문에서는 '계속 거주하겠다'는 경우가 62.0%로 가장 많이 나타났고, '반드시 이주할 것이다'는 경우가 12.7%, '이주할 생각도 있지만 계속 거주하겠다'는 경우가 8.5%, 그리고 '계속 거주하고 싶은 생각도 있지만 이주하겠다'는 경우와 '아직 확실치 않다'는 경우가 각각 7.0% 순으로 많이 나타나므로써, 전체의 70.5%가 계속 거주의사를 갖고 있는 것으로 나타났다(표 7 참조).

#### IV. 결 론

본 연구는 아파트의 재건축이 거주민의 생활공간을 재창출할 수 있을 뿐 아니라 인근 지역에 입지하고 있는 주택의 상향적 순환을 가능하게 하는 구체적 실현과정이라는 관점에서 이미 재건축이 결정되어 있는 아파트 단지의 주민을 대상으로 주민의사반영에 대한 인식의 정도와 주민참여 욕구를 규명하고자 한 것으로서 그 결과 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다.

재건축 결정 과정을 경험한 아파트 거주민의 주민참여에 대한 열망과 참여범위에 대한 폭은 상당히 크고 넓으나 주민참여를 구체적으로 실현시킬 수 있는 의사반영의 장이 다양하지 못하며 재건축 사업에 대한 전반적 내용의 인식 정도 역시 그다지 높지는 않은 것으로 나타났다.

또한 주민참여를 통한 의사반영에 대해서는 '아파트 규모'와 '보상 또는 납부금액'에 대해 서로 상반된 인식을 갖고 있는 것으로 나타남으로써 이러한 부분이 재건축 과정에서 거주민이 갖는 관심의 초점이 되고 있음을 알 수 있었으며, 재건축 결정과정에서 거주민들이 제

시한 의견들에 대해서는 대체적으로 타당성을 갖고 있었던 것으로 인식하고 있고, 그 성과에 대해서도 도움이 되었다는 긍정적 인식이 매우 높은 것으로 나타났으며, 이는 재건축 완료 이후의 계속 거주의사에도 적지 않은 영향을 미칠 수 있음을 알 수 있었다.

반면, 주민참여 방법에 대해서는 주민 모두의 동참이 필요할 뿐 아니라 상당부분 행정의 개입이 필요하다고 여기고 있는 것으로 나타났다.

따라서 앞으로 재건축 과정에서는 다양한 주민참여의 방법을 개발하고 참여의 폭을 보다 넓힐 수 있는 새로운 방안의 모색과 이를 구체적으로 실현할 수 있는 컨텐츠의 개발 및 보급에 대한 지속적 연구가 필요하다고 여겨진다.

#### 참 고 문 헌

1. 고은형(1995), 재건축 대상 아파트의 실태와 거주자 의식에 관한 연구, 경북대 박사학위 논문.
2. 김영환(1997), 재개발·재건축 아파트 단지의 주거환경 개선방안에 관한 연구, 서울대학교 박사학위 논문.
3. 김종석(1994), 노후 불량 아파트 거주민의 재건축 의식에 관한 연구, 부산대 석사학위 논문.
4. 김철진(1998), 불량주택 재개발 사업의 개선방안에 관한 연구, 단국대학교 경영대학원 박사학위논문.
5. 박현옥, 김선중(1996.10), 노후아파트 재건축에 관한 거주자의 의식 조사연구 - 울산시를 중심으로, 한국주거학회지 제7권 제2호.
6. 사상섭(1994), 노후공동주택 재건축 사업의 개선에 관한 연구, 한양대학교 석사학위 논문.
7. 서유석(1990), 노후아파트 재건축에 관한 연구, 서울대학교 박사학위 논문.
8. 손승광(2000.4), 노후아파트 재활용을 위한 건축디자인의 사결정 및 관리정책연구, 한국과학재단 핵심연구보고서.
9. 안미아(1995), 공동주택 재건축의 문제점과 개선방안, 한양대학교 석사학위 논문.
10. 임창일(1998), 노후고층아파트 재건축의 방향에 관한 연구, 서울대학교 박사학위논문.
11. 정상혁(1995), 노후공동주택 재건축 사업의 문제점과 개선 방향에 관한 연구, 서울대학교 석사학위 논문.
12. 전유신(1998), 환경친화적인 주거공간을 위한 재건축 개발 방향에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위 논문.
13. 하성규(2001), 주택정책론, 박영사.
14. 日本住宅總合さタン(1984), 中高層 共同住宅再建築に關する調査研究, 日本高層住宅協會.
15. Pave Munter(1964), The Slums, New York: The Free Press.
16. Scott Greer(1965), Urban Renewal and American City, New York: The Bobbs Merrill Co.