

경주시 노후아파트의 주거환경개선방안 연구

A Study on the Improvement of Residential Environment of deteriorated Apartment in Gyeongju

최무현
Choi, Moo-Hyun

Abstract

The purpose of this study is to improve the residential environment of the deteriorated apartment in Gyeongju. We survey the characteristics of each of the seven buildings in the subject housing, the renovations of each unit and the overall environment, and the residents' perceptions. The findings show that the residents of the deteriorated apartment in Gyeongju are generally satisfied with the current residential environment and that they prefer the reconstruction to improve their environment. The results also include that the residents feel burdened with the reconstruction because it is difficult to receive the approval from the local government and it is highly costly from the view points of the residents. It is recommendable to establish the logical judging criteria on the reconstruction, reuse, or renovation of the deteriorated apartment in a small local city such as Gyeongju and to offer the objective and specific programs on the basis of the established criteria for the improvement of the residential environment in the future.

Keywords : deteriorated apartment, renovation, reconstruction, residential environment

주요어 : 노후아파트, 재사용, 재건축

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

아파트는 건설당시부터 경과연수가 늘어나면서 그 성능은 점점 떨어지게 된다. 이러한 성능저하 상태를 노후화라고 말하며, 노후화된 아파트들은 지금까지 재건축이나 혹은 부분적인 수리·수선에 의하여 그 기능을 회복시키는 방법으로 관리되어 왔다. 그러나 최근 재건축에 대한 규제가 강화되고 또한 재건축사업을 통한 기대이익도 낮아지면서 Renovation, Remodeling, Reform 등과 같은 개·보수기법을 통한 노후아파트의 체계적인 관리의 필요성이 강하게 부각되고 있다.

지방 소도시인 경주시에서도 1976년 구황동 화랑아파트를 시작으로 2002년 현재 31,267호의 아파트가 건립되어 총 주택수 91,244호 중에서 차지하는 비율이 34%를 넘어서고 있다. 이러한 아파트들 중에서 경과연수 15년 이상된 단지들은 물리적, 기능적 노후정도가 심각하여 재건축의 필요성이 크지만 재건축이 가능하더라도 사업의 경제성이 낮기 때문에 그 실효성이 거의 불가능한 상황이다. 이러한 측면에서 지방소도시에서도 대도시와는 차별화된 노후아파트의 체계적인 주거환경개선 방안이 적극적으로 검토되어야 할 필요성이 있다.

따라서 본 연구는 경주시 노후아파트를 대상으로 단위주호의 특성, 단위주호 개조행위, 그리고 주민의식조사를 통하여 노후화된 주거환경의 향후 개선 방안을 마련하는데 기초적인 자료를 제시하고자 함을 목적으로 한다.

*정회원, 경주대학교 건축공학부 부교수, 공학박사
이 논문은 2002년도 한국학술진흥재단의 지원에 의하여 연구되었음.(KRF-2002-002-D00189)

2. 연구의 방법 및 내용

도시환경은 본질적으로 복잡성과 다원성을 지니고 있으며, 특히 도시환경의 질의 문제는 객관화하거나 계량화하기 힘든 속성을 지니고 있기 때문에 노후아파트단지 주거환경의 문제를 특정 연구방법만으로 접근하는 데에는 일정한 한계가 있을 수밖에 없다. 따라서 본 연구는 일반적인 선행연구를 바탕으로 대상 단지의 개·보수 실태조사, 설문 및 거주자들과의 일대일 면접을 통하여 이루어진다.

연구내용은, 첫째, 70년대에서 80년대 중반까지 거주시에 공급된 노후아파트를 중심으로 수선 및 개조가 빈번한 부위의 실태조사를 하며, 이러한 개조행위와 거주자들의 일반적 특성과는 어떠한 관계가 있는지를 규명한다.

둘째, 노후아파트단지 거주자들의 주거환경개선의 의지를 주민의식조사를 통하여 파악한다.

셋째, 실태조사 및 주민의식조사 분석결과를 토대로 노후화된 아파트의 환경개선 방안을 제시한다.

3. 선행연구의 고찰

국내의 공동주택의 유지관리 및 개보수에 대한 관심은 1980년대 후반부터 시작되었으며, 80년대 후반 및 90년대 초기에는 주로 결함발생의 원인 규명에 치중하다가¹⁾ 90년대 중반이후에는 유지관리 기법의 개발에 초점이 모아졌다.²⁾ 90년대 후반부터는 거주자들의 개조행위 연구를 통한 부분적인 개보수 기법 및 리모델링, 리노베이션 기법이 개발되어 소개되었으나 구체적이고 실무에 적용 가능한 기법의 개발이나 매뉴얼 구축은 미흡하였다.³⁾ 특히 실제적인 개보수의 형태가 재산적인 가치면에 치중하다보니 불법 개조가 성행하고 있는 실정이다.

반면, 이웃 일본에서는 공동주택의 개보수 및 유지관리에 대한 연구가 우리보다 훨씬 앞서 있으며, 체계적으로 이루어지고 있어서 노후 공동주택을 재

건축하기 보다는 재사용하는 사례가 많은 상황이다. 특히 지구단위의 상세한 주거환경 실태조사에 근거하여 지역주민들의 사회·경제적 수준과 요구를 폭넓게 수용함으로써 다양하고 적극적인 환경개선이 이루어지고 있으며, 도시계획, 건축행정, 주택정책 등 각 분야에서 체도를 정비하고 자원을 확보하여 융통성 있는 개·보수 기법이 적용되고 있다.⁴⁾

표 1. 선행연구

연구자	연구 내용
김미영, 2003	- 노후공동주택 리모델링 계획기법 파악
	- 거주자의 주거개선방법과 리모델링 요구
	- 향후 리모델링 방향 제시
김선중 외, 2001	- 울산,분산지역 중소형 분양아파트에서 나타난 개조행위 및 개조유형 분석
	- 거주자의 희망 개조유형 파악
대한주택공사, 1999	- 공동주택 리모델링관련 업체동향 조사
	- 리모델링 대상 및 범위설정, 관련법규 검토, 가능유형 분류
	- 향후 공동주택 리모델링 기술개발 및 사업화 방향 설정
(財)아반하우징, 1996	- 맨션의 리폼전략 제시
	- 특히, 고령자의 특성 분석
	- 고령자 대응 리폼방안 제시
出口晴洪 編, 1995	- 구조체 및 건물의 노후도 진단
	- 집합주택의 내외장 리폼기법 제시
	- 공용부분과 전용부분으로 구분, 방법제시
한국건설기술연구원, 1995	- 공동주택의 유지관리를 위한 목적
	- 예방보전의 차원에서 계획수선의 체계, 장기수선계획의 수립절차와 수선비용산출방법과 수선계획의 수립에 바탕이 되는 공종별 노후진단·점검방법을 제시
한국건설기술연구원, 1989	- 노후화 평가기준의 확립
	- 아파트 노후화 가속 영향인자의 파악
김선중, 1987	- 공동주택 결함발생의 종류 및 정도와 건설경년, 주택 공급주체 등과의 관련성 검토
	- 관리비와 결함의 상관관계 규명
	- 결함 유형의 분석과 발생시기를 정리하여 적정 수선시기를 수립

1) 한국건설기술연구원(노후아파트 개보수를 위한 평가기법 개발, 1989), 김선중(공동주택 유지관리 체계화를 위한 결함의 현황과 수선시기에 관한 연구, 1987) 등의 연구 참조
 2) 한국건설기술연구원(기존건축물의 유지관리지침 개발연구, 1995) 등의 연구 참조
 3) 대한주택공사(공동주택단지 리모델링 방안 연구, 1999), 김미영(공동주택 리모델링 계획기법과 거주자 선호도에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 2003.11) 등의 연구 참조

4) (財)아반하우징(高齡化對應マンションリフォームに關する調査研究報告書, 1996.9), 出口晴洪 編(建築の診断とリフォーム手法, 彰國社, 1995) 등 연구 참조

II. 노후공동주택 주거환경개선 실태조사

1. 조사대상 및 조사방법

본 연구의 조사대상은 1970년과 1980년대 중반 경 주시에 건립된 저층아파트단지로서, 건축 후 15년이 경과된 단지를 대상으로 무작위 추출하였다. 조사방법은 문헌 및 기존연구 등을 토대로 연구자가 작성한 설문조사와 면접을 통하여 이루어졌다. 본 조사는 2003년 5월 12일~5월 16일 기간에 걸쳐 실시하였으며, 훈련된 조사원이 조사대상 아파트를 직접 방문한 후 입주자와 인터뷰 형식으로 진행되었다. 그 결과 총 102부의 유효자료를 확보할 수 있었으며, SPSS 통계프로그램을 이용하여 빈도, 백분율, 카이스퀘어(χ^2)검정을 실시하였다.

2. 결과분석

1) 조사대상자의 일반적 특성

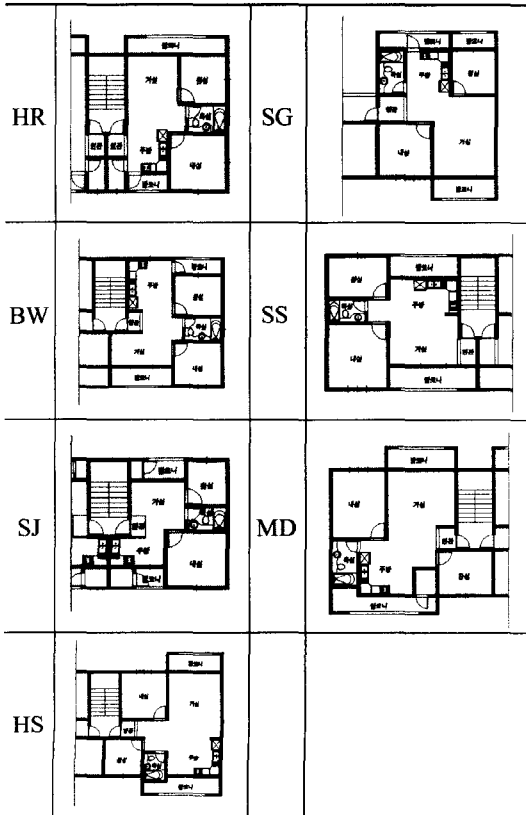


그림 1. 조사대상아파트 평면형태

조사대상자의 일반적 특성은 <표 3>에서와 같이, 남자가 31.4%, 여자가 68.6%로 나타났으며, 연령은 20~30대 39.2%, 40대 24.5%, 50대 이상은 36.3%로 나타났다. 학력은 대학 졸업 이상이 30.4%, 고졸 이하가 69.6%로 나타나 학력수준이 낮은 것을 알 수 있다. 조사대상자의 직업은 취업자가 21.6%, 미취업자

표 2. 조사대상 아파트 개요

단지명	HR	SG	BW	SS	SJ	MD	HS
위 치(동)	구황	성건	성건	성동	동천	황성	황성
입 주(년)	1976	1980	1980	1983	1985	1987	1987
용적율(%)	96.9	80.4	129.7	162.5	107.2	86.8	81.4
층 수	4	4	5	5	4	5	5
동 수	1	7	9	2	4	7	18
세대수	24	192	173	65	160	260	623
평 형	17	17	23,27,32	20	15,16	15,17	11,13,15

표 3. 조사대상자의 일반적 특성 (N=102)

구 분	항 목	빈도(%)
성 별	남	32(31.4)
	여	70(68.6)
연 령	20~30대	40(39.2)
	40대	25(24.5)
	50대 이상	37(36.3)
학 령	고졸	71(69.6)
	대졸 이상	31(30.4)
직 업	취업자	22(21.6)
	미취업자	80(78.4)
가족수	2명 이하	20(19.6)
	3명	23(22.5)
	4명	46(45.1)
	5명 이상	13(12.8)
소 득	300만원 이하	91(89.2)
	300~500만원	11(10.8)
거주규모	29평 이하	102(100)
	3년 이하	30(29.4)
	4~6년	17(16.7)
	7~9년	11(10.8)
거주기간	10년 이상	44(43.1)
	자가	77(75.5)
	전월세	25(24.5)
소유형태	1년 이하	13(12.7)
	2~5년	38(37.3)
향후거주예정기간	6년 이상	51(50.0)

는 78.4%로 나타나 응답자의 대부분이 전업주부임을 알 수 있다. 가족수는 2인 이하가 19.6%, 3인 22.5%, 4인 45.1%, 5인 이상이 12.8%이며, 평균 가족수는 3.51명으로 나타났다. 월평균 가구소득은 300만원 이하가 전체의 89.2%, 300~500만원이 10.8%로 나타나 전반적으로 중·저소득층 주거단지임을 알 수 있다.

조사대상자의 세대규모는 모두 29평 이하이고, 거주기간은 3년 이하 29.4%, 4~6년 16.7%, 7~9년 10.8%, 10년 이상이 43.1%로 나타나 비교적 거주기간이 오래되었음을 알 수 있다. 소유형태는 자가 75.5%, 전월세가 24.5%로 나타났으며, 향후 거주 예정기간은 1년 이하 12.7%, 2~5년 37.3%, 6년 이상 50%로 나타나 2~5년 내 이사 희망세대와 6년 이상 장기 거주자로 양분되어 있음을 알 수 있다.

2) 주거환경 개조실태

① 개조행위 유형

세대내 개조유형은 크게 4가지로 구분하여 조사하였다. 첫째는 특정 실과 실간의 사이벽을 철거하여 통합·확장하거나, 발코니를 실내공간화하여 사용하는 유형이다. 이러한 유형의 개조행위는 전체 조사대상가구의 33.3%인 34가구에서 이루어졌다. 둘째는 천장이나 바닥높이를 변경하거나 창이나 문의 크기 및 형태를 변경한 유형이다. 이러한 유형의 개조행위는 전체 19.6%인 20가구에서만 이루어졌다. 셋째는 불박이장이나 창고, 선반을 설치하였거나 제거한 유형이다. 이 유형의 개조행위는 전체 13.7%인 14가구에서만 이루어졌다. 마지막으로 부엌설비나 욕실설비, 조명기구, 수도설비 등을 교체한 유형이다. 이러한 유형의 개조행위는 전체 조사대상가구의 84.3%인 86가구에서 이루어졌다. 따라서 부엌설비나 욕실설비, 조명기구, 수도와 같이 설비재의 교체가 경주

표 4. 단위주호 개조행위

세대내 개선유형	개조행위	빈도(%)
특정실 통합/확장/발코니 실내공간화	없음	68(66.7)
	있음	34(33.3)
바닥높이변화/문턱제거/창·문 형태변경	없음	82(80.4)
	있음	20(19.6)
불박이장/창고/선반설치제거	없음	88(86.3)
	있음	14(13.7)
부엌설비/욕실설비/조명기구/수도설비의 교체	없음	16(15.7)
	있음	86(84.3)

시 노후아파트의 대표적인 개조행위로 볼 수 있으며, 그 다음으로는 발코니를 실내공간화하여 사용한 경우를 들 수 있다.

② 변인별 개조행위

거주자 특성에 따른 개조행위여부의 차이를 확인하기 위하여 교차분석을 실시하였으며, 그 결과 연령별 바닥높이변화/문턱제거/창·문 형태변경, 학력별 불박이장/창고/선반설치제거, 직업별 불박이장/창고/선반설치제거, 소득별 바닥높이변화/문턱제거/창·문 형태변경에서 유의한 차이가 나타났다.

표 5. 연령별 바닥높이변화/문턱제거/창·문 형태변경

		개조행위 없음 (%)	개조행위 있음 (%)	전체(%)
연령	20~30대	31(77.5)	9(22.5)	40(100)
	40대	24(96.0)	1(4.0)	25(100)
	50대 이상	27(73.0)	10(27.0)	37(100)
전 체		82(80.4)	20(19.6)	102(100)
카이제곱 검정(χ^2)		7.958(a)*		

P < .05* P < .001***

연령별 「바닥높이변화/문턱제거/창·문 형태변경」 개조행위를 살펴보면, 20~30대의 응답세대에서는 22.5%의 개조율을 보이고 있는 반면, 40대에서는 겨우 4%의 개조율만 보이다가 50대 이상이 되면 다시 27%의 높은 개조율을 확인할 수 있다.

이것은 20~30대의 젊은 세대들은 상대적으로 경제력이 낮기 때문에 이사보다는 개보수를 선호할 것으로 판단되며, 40대 중년 세대들은 어느 정도의 경제력을 바탕으로 개보수 보다는 좀더 넓은 주택으로의 이사를 선호하기 때문일 것으로 판단된다. 또한 50대 이상 장·노년대에서는 이사보다는 개조나 재건축 등을 통해 현 주거환경에 계속 정착하기를 희망하는 것과 관련이 있다고 할 수 있다.

조사대상자의 학력별 「불박이장/창고/선반설치 및 제거」 개조행위를 살펴보면, 고졸 이하의 응답세대에서는 8.5%의 낮은 개조율을 보이고 있으며, 대졸 이상의 응답세대에서는 25.8%의 다소 증가된 개조율을 나타내고 있어 학력이 높을 경우 실제로 개조행위를 더 많이 하는 것을 알 수 있다.

조사대상자의 직업유무별 「불박이장/창고/선반설치 및 제거」 개조행위를 살펴보면, 취업자인 응답세

표 6. 학력별 불박이장/창고/선반설치 및 제거

		개조행위 없음	개조행위 있음	전체
학력	고졸	65(91.5%)	6(8.5%)	71(100.0%)
	대졸이상	23(74.2%)	8(25.8%)	31(100.0%)
전체		88(86.3%)	14(13.7%)	102(100.0%)
카이제곱 검정(χ^2)		5.489(b)*		

P < .05* P < .001***

대에서는 대체로 높은 개조율(응답자의 40.9%)을 보이고 있는 반면, 미취업자인 응답세대에서는 매우 낮은 개조율(응답자의 6.2%)을 나타내고 있어 안정된 직업을 가진 거주자의 경우 수선·개조 등 주거관리 행위를 더 잘하고 있는 것을 알 수 있다.

표 7. 직업별 불박이장/창고/선반설치 및 제거

		개조행위 없음	개조행위 있음	전체
직업	취업자	13(59.1%)	9(40.9%)	22(100.0%)
	무직	75(93.8%)	5(6.2%)	80(100.0%)
전체		88(86.3%)	14(13.7%)	102(100.0%)
카이제곱 검정(χ^2)		24.715(a)***		

P < .05* P < .001***

조사대상자의 소득별 「바닥높이변화/문턱제거/창·문 형태변경」 개조행위를 살펴보면, 300만원 이하의 응답세대에서는 대체로 낮은 개조율(응답자의 16.5%)을 보이고 있는 반면, 300~500만원의 응답세대에서는 상당히 높은 개조율(응답자의 45.5%)을 나타내고 있어 소득이 높을 경우 개조행위를 실제로 더 많이 하는 것을 알 수 있다.

표 8. 소득별 바닥높이변화/문턱제거/창·문 형태변경

		개조행위 없음	개조행위 있음	전체
소득	300만이하	76(83.5%)	15(16.5%)	91(100.0%)
	300~500만	6(54.5%)	5(45.5%)	11(100.0%)
전체		82(80.4%)	20(19.6%)	102(100.0%)
카이제곱 검정(χ^2)		5.225(b)*		

P < .05* P < .001***

III. 주거환경개선에 대한 주민의식 분석

1. 주거환경 만족도

거주자들에게 현재 주거환경에 대한 만족여부를 5

점 척도로 조사한 결과, 「그저 그렇다」가 36.3%로 가장 높았고, 「대체로 만족」이 35.3%, 「불만족」이 23.5%, 「매우 불만족」이 3.9%로 나타나 전체 응답자의 72.5%가 만족하고 있는 것을 알 수 있다. 이것은 노후주거환경 거주자들의 주거만족도가 대체로 낮을 것이라는 일반적인 관념과는 상반되는 결과이다.

2. 불만족 이유

「불만족」의 이유로는 「실내공간이 좁다」는 응답이 44.6%로 가장 높았고, 「마감재 및 설비재가 노후되었다」가 21.7%, 「주차 및 주변환경이 나쁘다」가 18.1%, 「구조적으로 불안정하다」가 15.7%로 나타났다. 이러한 현상은 세대내 4가지 개조유형중에서 「특정실 통합/확장/발코니 실내공간화」의 개조율

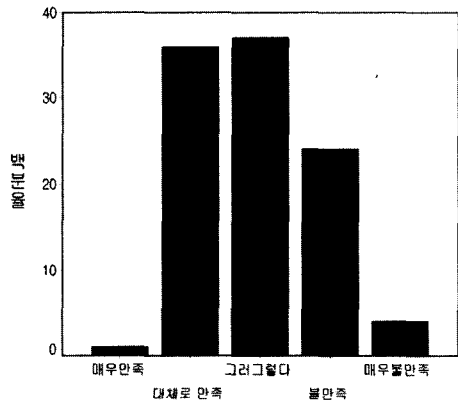


그림 2. 거주환경에 대한 만족도

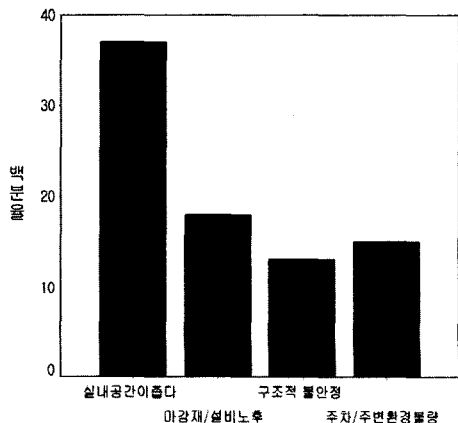


그림 3. 불만족 이유

표 9. 연령별 불만족의 이유 빈도(%)

연령	전체	실내공간	마감재/설	구조적 불	주차및주	전체
		협소	비재 노후	안정	변환경불	
20~30대	35	17(48.6)	7(20.0)	4(11.4)	7(20.0)	
40대	20	12(60.0)	5(25.0)		3(15.0)	
50대이상	28	8(28.6)	6(21.4)	9(32.1)	5(17.9)	
전 체	83	37(44.6)	18(21.7)	13(15.7)	15(18.1)	
카이제곱 검정 (χ^2)		16.961(a)*				

P < .05* P < .001***

표 10. 연령별 불만족 주거환경에 대한 해결책 빈도(%)

연령	전체	전면철거	부분적	이사	기타	전체
		후 재건축	개보수	하겠다		
20~30대	35	21(60.0)	4(11.4)	10(28.6)		
40대	20	15(75.0)		5(25.0)		
50대이상	29	21(72.4)	3(10.3)	3(10.3)	2(6.9)	
전 체	84	57(67.9)	7(8.3)	18(21.4)	2(2.4)	
카이제곱 검정 (χ^2)		23.341(a)*				

P < .05* P < .001***

이 가장 높다는 사실과도 일치하고 있다.

특히, 연령별로 불만족 이유가 유의한 차이를 보이고 있는데, <표 9>에서와 같이 20~30대와 40대에서는 「실내공간이 좁다」를 가장 큰 불만족의 이유(각각 응답자의 48.6%와 60%)로 들었으며, 그다음 「마감재/설비재 노후」와 「주차 및 주변환경 불량」을 들었다. 반면, 50대에서는 「구조적으로 불안정하다」를 가장 큰 불만족의 이유로 들었다.

불만족스러운 주거환경에 대한 해결책으로는 응답자의 67.9%가 「전면철거후 재건축」을 원하였으며, 21.4%가 「이사하겠다」고 하였으며, 반면 「부분적으로 개보수」를 하겠다는 응답자는 8.3%에 불과하였다.

특히, 연령별로 살펴보면, <표 10>에서와 같이 모든 연령층에서 전면철거후 재건축을 높게 선호하는 것으로 나타났으며, 그중 20~30대는 응답자의 60%가, 40대는 75%가, 그리고 50대 이상은 응답자의

표 11. 직업별 불만족 주거환경에 대한 해결책 빈도(%)

직업	전체	전면철거	부분적	이사	기타	전체
		후 재건축	개보수	하겠다		
취업자	19	8(42.1)	2(10.5)	7(36.8)	2(10.5)	
무 직	65	49(75.4)	5(7.7)	11(16.9)		
전 체	84	57(67.9)	7(8.3)	18(21.4)	2(2.4)	
카이제곱 검정 (χ^2)		30.855(a)*				

P < .05* P < .001***

72.4%가 재건축을 불만족의 해결책으로 응답하여 나이가 많을 경우 대체로 재건축을 더욱 선호한다는 것을 알 수 있다.

직업유무에 따른 불만족의 해결책은 취업자와 무직자 모두 전면철거후 재건축을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 하지만 <표 11>에서와 같이 취업자들은 전체 응답자의 42.1%만이 재건축을 불만족의 해결책으로 응답한 반면, 무직자들은 무려 75.4%가 재건축을 해결책으로 응답하였다. 따라서 무직자보다는 취업자의 경우 재건축 이외 이사나 부분적 개보수도 불만족 주거환경의 해결책으로 더 많이 고려하고 있는 것을 알 수 있다.

소유형태에 따른 불만족의 해결책도 유의한 차이를 보이고 있는데, <표 12>에서와 같이 자가소유 응답자들의 77.8%는 「전면철거후 재건축」을, 반면에 전월세 응답자들의 47.6%는 「이사를 하겠다」고 응답하여 소유형태에 따라 불만족의 해결책도 확연히 차이가 있음을 알 수 있다.

향후 거주예정기간에 따라라도 불만족에 대한 해결책이 유의한 차이를 보이고 있는데, <표 13>에서와 같이 향후거주예정기간이 길 경우 「전면철거후

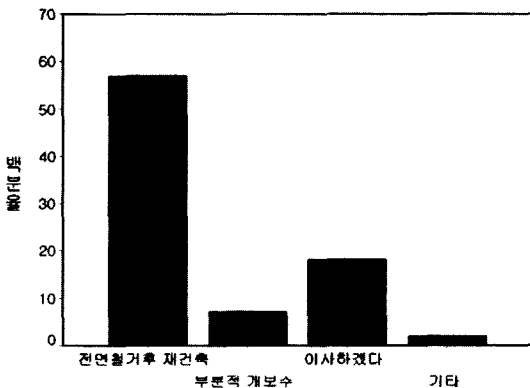


그림 4. 불만족 주거환경에 대한 해결책

표 12. 소유형태별 불만족 주거환경의 해결책 빈도(%)

		전면 철거후 재건축	부분적 개보수	이사하 겠다	기타	전체
소유 형태	자가	49(77.8)	5(7.9)	8(12.7)	1(1.6)	63
	전월세	8(38.1)	2(9.5)	10(47.6)	1(4.8)	21
전 체		57(67.9)	7(8.3)	18(21.4)	2(2.4)	84
카이제곱 검정(χ^2)		13.332(a)*				

P < .05* P < .001***

표 13. 향후 거주예정기간별 불만족 주거환경에 대한 해결책 빈도(%)

		전면 철거후 재건축	부분적 개보수	이사하 겠다	기타	전체
향후거 주예정 기간	1년이하	5(41.7)	1(8.3)	6(50.0)		12
	2~5년	21(60.0)	3(8.6)	11(31.4)		35
	6년이상	31(83.8)	3(8.1)	1(2.7)	2(5.4)	37
전 체		57(67.9)	7(8.3)	18(21.4)	2(2.4)	84
카이제곱 검정(χ^2)		18.692(a)*				

P < .05* P < .001***

재건축」을 하겠다는 응답이 더 높게 나타나는 것을 알 수 있으며, 반면 향후거주예정기간이 짧은 경우 「이사하겠다」는 응답이 높게 나타나는 것을 알 수 있다.

3. 재건축 추진이 어려운 요인

재건축 추진이 어려운 요인으로는 응답자의 43.8%가 「사업승인의 어려움」을 들었으며, 32.9%는 「경제적 부담」을, 그리고 19.2%는 「전체 주민동회의 어려움」을 선택하였다. 결과적으로 주거환경개선의

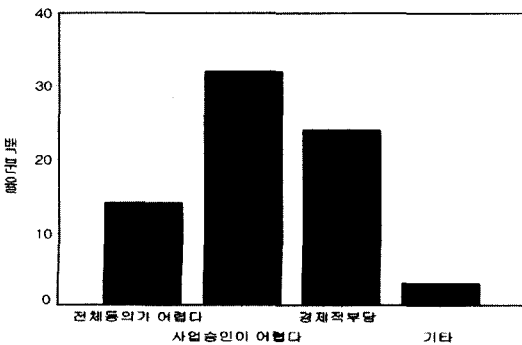


그림 5. 재건축 추진이 어려운 요인

방법으로 대부분의 거주자들은 재건축을 선호하지만 법적인 승인을 받기 어렵고 비용부담을 많이 해야 한다고 생각하고 있다.

4. 개보수의 어려운 요인

이미 앞에서 확인하였지만 설문응답자들의 대부분은 「개보수」보다는 「재건축」을 노후 주거환경의 해결책으로 선택하였다. 「개보수」를 회피하는 이유로는 응답자의 절반이 「경제적부담이 커서」라고 응답하였으며, 22.6%는 「사업승인의 어려움」을, 그리

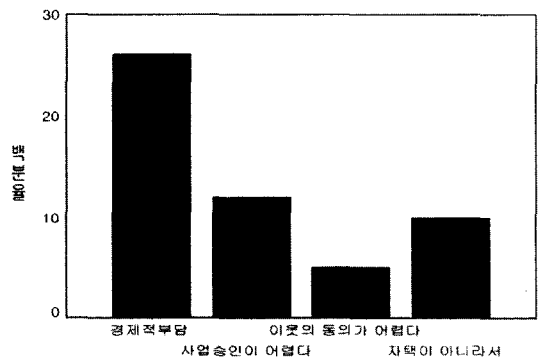


그림 6. 개보수의 어려운 요인

고 18.9%는 「자택이 아니라서」라고 응답하였다.

소득과 「개보수시 어려움」 요인과의 유의한 차이를 보이고 있는데, <표 14>에서와 같이 300만원 이하의 소득자들은 「경제적 부담」을 가장 높게 응답한 반면, 300만원 이상의 소득자들은 「사업승인의 어려움」 및 「이웃 동의를 어려움」을 개보수의 어려운 요인으로 꼽았다.

표 14. 소득별 개보수의 어려운 요인 빈도(%)

		경제적 부담이 크다	사업 승인이 어렵다	이웃의 동의를 어렵다	자택이 아니라서	전체
소득	300만원 이하	26(54.2)	10(20.8)	3(6.3)	9(18.8)	48
	300~500 만원		2(40.0)	2(40.0)	1(20.0)	5
전 체		26(49.1)	12(22.6)	5(9.4)	10(18.9)	53
카이제곱 검정 (χ^2)		8.914(a)*				

P < .05* P < .001***

IV. 결 론

본 연구는 경주시 노후아파트의 주거환경개선을 위한 기초자료를 제공하기 위하여 단위호주의 특성, 단위호주 개조행위, 그리고 주민 의식조사를 실시하였으며, 그러한 과정을 통하여 다음과 같은 결론을 얻을 수가 있었다.

첫째, 세대내 개조유형은 부엌설비나 욕실설비, 조명기구, 수도와 같은 설비재의 교체가 경주시 노후 공동주택의 대표적인 개조행위로 볼 수 있으며, 그 다음으로는 발코니를 실내공간화하여 사용한 경우를 들 수 있다.

둘째, 거주자들의 연령분포, 학력수준, 소득수준과 주거환경의 개조행위와는 상관관계가 있다는 것을 알 수 있다.

셋째, 거주자들에게 현재 주거환경에 대한 만족여부를 5점 척도로 조사한 결과, 전체 응답자의 72.5%가 만족하고 있는 것으로 나타났다. 「불만족」의 이유는 「실내공간이 좁다」는 응답자가 가장 많았으며, 그다음으로 「마감재 및 설비재가 노후되었다」로 나타났다. 불만족스러운 주거환경에 대한 해결책으로는 「전면철거후 재건축」을 가장 선호하였으며, 「부분적으로 개보수」를 하겠다는 응답자는 극소수에 불과하였다. 특히, 연령별로 보면, 나이가 많을 경우 재건축을 더욱 선호하고 있는 것을 알 수 있다.

넷째, 대부분의 거주자들은 재건축을 선호하지만 법적인 승인을 받기 어렵고 비용이 많이 들 것으로 생각하여 사업자체를 부담스러워하고 있는 것으로 나타났다.

이상과 같이 경주시와 같은 지방소도시에서는 주

거환경개선의 큰 방향을 재사용(리노베이션, 리모델링 등)쪽에 맞추어야 할 것으로 판단되며, 단순히 물리적 노후정도만을 평가하여 주거환경개선의 실마리를 찾을 것이 아니라 그러한 환경에 살고 있는 거주자들의 의지를 정확히 파악한 후 개선방안이 마련되어야 할 것이다.

끝으로 본 연구에서는 주거환경개선에 대한 구체적인 기술적인 방안 및 기법에 대한 제시는 부족하지만 경주와 같은 지방소도시에서의 향후 노후주거환경개선에 대한 기초적인 자료 및 방향제시라는 측면에서 그 의의를 찾을 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

1. 김미영 외(2003. 11), 공동주택 리모델링 계획기법과 거주자 선호도에 관한 연구, 대한건축학회논문집.
2. 김한수 외(2002. 12), 아파트단지 내부의 리모델링 수법에 관한 연구, 한국주거학회논문집.
3. 김선중 외(2001. 5), 중소형 분양 아파트 거주자의 개조시 거주기간별 주택개조내용, 한국주거학회지.
4. 대한주택공사, 공동주택단지 리모델링 방안 연구 (1999. 3 - 2000. 6)
5. 최무현(1998), 도심 노후아파트의 주거환경개선 방안연구.
6. 한국건설기술연구원, 기존건축물의 유지관리지침 개발연구 (1995.1-1995.12)
7. 한국건설기술연구원(1989), 노후아파트 개보수를 위한 평가기법개발.
8. 김선중(1987), 공동주택 유지관리 체계화를 위한 결함의 현황과 수선시기에 관한 연구, 연세대박사논문.
9. (財)안반하우징, 高齢化對應 マンションリフォームに關する調査研究報告書, 1996.9
10. 出口晴洪 編(1985), 建築の診斷とリフォーム手法, 彰國社, 1995
11. 福鳥孝之(1985), 老朽マンションの保守再生
12. 丸山英氣(1991), マンションの増築・建替え, 清文社.

(接受: 2003. 11 3)