

# 공동주택 재건축과정에서의 주민의사반영에 대한 거주민의 인식에 관한 연구

- 재건축 예정 공동주택 거주민을 대상으로 -

## A Study on the Perception of Residents about Reflection of Opinion on the Public Housing Reconstruction Process

- Focusing on the Scheduled Reconstruct Public Housing Residents -

위 태 경\* · 강 호 성\*\* · 유 창 균\*\*\* · 조 용 준\*\*\*\*  
Wi, Tae-Kyung · Kang, Ho-Sung · Yoo, Chang-Geun · Cho, Yong-Joon

### Abstract

본 연구는 아파트의 재건축이 거주민의 생활공간을 재창출할 수 있는 구체적 실현과정이라는 관점에서 이미 재건축이 결정되어 있는 아파트 단지의 주민을 대상으로 주민참여 및 의사반영에 대한 인식정도를 규명하고자 한 것으로서 그 결과 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다. 재건축 과정을 체험한 아파트 실 거주민의 주민참여에 대한 열망과 참여범위에 대한 폭이 상당히 크고 넓지만 주민참여를 구체적으로 실현시킬 수 있는 의사반영의 장이 다양하지 못하며, 주민참여를 통한 의사반영에 대해 '아파트 규모'와 '보상 또는 납부금액' 등에 대해 서로 상반된 인식을 갖고 있는 것으로 나타났다. 또한 주민참여 방법에 대해서는 주민모두의 동참이 필요할 뿐 아니라 상당부분 행정의 개입이 필요하다고 여기고 있는 것으로 나타났다. 따라서 앞으로는 재건축과정에서 보다 다양한 주민참여의 방법을 개발하고 그 참여의 폭을 넓힐 수 있는 새로운 방안의 모색이 필요하며, 이에 대한 연구가 지속적으로 필요하다고 여겨진다.

## I. 서론

### 1.1 연구의 배경과 목적

1970년대에 이후 한국은 경제개발 5개년 계획의 파급효과가 본격적으로 나타나기 시작하면서 급속한 산업화와 도시화의 진행에 따른 주택수요에 부응하기 위해 단시간에 대량의 아파트 건설을 집중적으로 하였다.

그러나 시간의 흐름과 함께 사회적 상황이 변

화되면서 이 시기에 건설되어진 아파트가 물리적, 기능적, 사회경제적, 기술적 측면 등에서 본래의 가치를 충분하게 발휘하지 못하고 노후화 등으로 인한 심각한 거주환경 문제를 노정시킴에 따라, 재건축(再建築)이 유행처럼 확산되고 있으며 이에 대한 사회적 관심도 고조되고 있다.

이에 따라서 최근 정부에서도 아파트의 재건축 행위에 대한 구체적인 실현방법과 여기서 야기될 가능성이 있는 문제 발생을 방지하기 위한 여러 조치와 재건축 매뉴얼을 제작하여 배포하는 등의 대안을 발빠르게 마련하여 대응하고 있지만, 아직은 대부분의 재건축이 주민상호간, 주민과 건설업체간의 마찰과 분쟁을 해소하고 질 높은 주

\* 정회원, 조선대학교 대학원 건축학과 석사과정  
\*\* 정회원, 조선대학교 대학원 건축학과 박사과정  
\*\*\* 정회원, 조선대학교 건축학과 겸임교수, 공학박사  
\*\*\*\* 정회원, 조선대학교 건축학과 교수, 공학박사

거환경을 창출하는 수준에까지는 이르지 못하고 있는 실정인데, 여기서는 아파트 재건축 행위가 환경의 질적 개선이라는 근본 목적보다는 재건축 조합원의 재산증식 수단이라는 인식에도 그 원인이 있는 것으로 여겨진다.

이에 본 연구는 아파트의 재건축이 거주민의 생활공간을 재창출하는 구체적 실현이라는 관점에서 이미 재건축이 결정되어 있는 아파트 단지 주민을 대상으로 재건축과정에서 체험한 주민참여 및 의사결정에 대한 거주민의 인식정도를 규명함으로써, 앞으로 아파트의 재건축과정에서 보다 질 높은 환경구축을 위해 적극적 주민참여를 끌어낼 수 있는 다양한 방안마련에 이용될 수 있는 기초자료를 제공하고자 한다.

## 1.2 연구의 방법과 범위

본 연구는 이미 재건축이 결정되어 있는 아파트에 거주하고 있는 주민을 대상으로 재건축과정에서 체험한 주민참여 및 의사결정에 대한 인식을 규명하고자 하는 것이다. 본 연구를 위한 구체적 방법은 먼저 아파트의 재건축과 관련된 이론과 법적 제한사항 등 문헌과 자료를 수집·분석을 통해 재건축의 특성과 과정을 체계적으로 정리한 후, 여기에서 나타나는 여러 가지 갈등문제를 추출한 후 본 연구의 목적달성에 필요한 조건을 충분히 갖추고 있다고 여겨지는 조사대상 아파트를 선정한다.

그 후 선정된 조사대상 아파트의 물리적 현황 조사를 실시하는 한편 거주민을 대상으로 재건축과정에서 겪은 주민의사의 반영도와 참여 방법 등에 대한 인식을 묻는 질문지를 작성한 후, 방문을 통한 개인 면접조사를 실시한다. 이후, 조사된 자료는 전산처리과정을 거친 후, 통계분석프로그램인 SPSS를 분석도구로 사용하여, 빈도분석을 통해 재건축이 결정된 아파트 실 거주민의 주민참여 및 의사반영에 대한 인식의 일반적 흐름과 경향을 파악하고자 한다.

표 1. 조사대상 공동주택단지의 일반적 현황

건축년도	세대수	동수	지역·지구	면적(㎡)	연면적(㎡)
1983. 2	333세대	33동	일반주거	26,184.70	86,992,2853

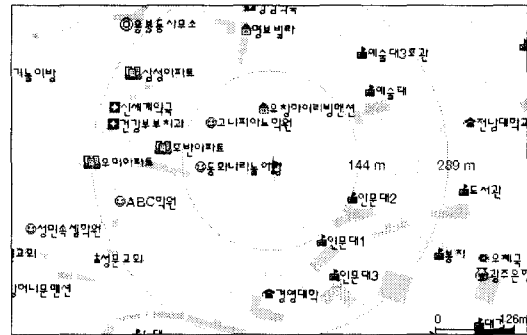


그림 1. 조사대상 아파트의 지리적 입지현황(광주광역시 용봉동 국민주택단지)

이 같은 연구의 진행을 위한 조사는 1983년 2월에 건축된 후 16년만인 1999년에 재건축이 이미 결정된 바 있는 광주광역시 용봉동 국민주택 단지를 대상으로 선정하였는데, 조사대상의 입지 및 건축현황은 다음과 같다.(표 1, 그림 1 참조)

## II. 재건축 예정 공동주택 거주자의 재건축 의사반영 정도

### 2.1 조사개요 및 조사대상자의 일반적 속성

본 연구를 위한 설문조사는 2001년 8월 현재 조사대상 아파트에 실제 거주하고 있으면서, 1999년 재건축 결정 당시에 의사결정에 참여하였던 경험이 있는 실 거주민을 71가구의 의사결정권자를 대상으로 개별 주호를 방문하여 1:1 면접 조사를 실시하였다.

의사결정권자인 조사대상자의 일반적 속성을 살펴보면, 성별로는 남자가 32.4%로 여자 67.6%보다 약간 더 많은 것으로 나타났으며, 연령별로는 40대가 28.2%로 가장 많고, 30, 50대가 22.5%, 60대가 12.7% 순으로 많이 나타났으며, 직업별로는 '서비스직'이 33.9%로 가장 높고, 다음이 '무

직' 21.1%, '생산직' 11.3%, '판매직, 상업' 8.5%, '사무직' 5.6% 순으로 높게 나타났다.(표 2 참조)

표 2. 조사대상자의 성별, 연령별, 직업별 분포

구분	Freq.	Per.	Cum.Per.	구분	Freq.	Per.	Cum.Per.
성남	23	32.4	32.4	직 생산직	8	11.3	11.3
성여	48	67.6	100.0	업 서비스직	24	33.9	45.2
연령	20대	4	5.6	노무자	3	4.2	49.4
	30대	16	22.5	사무직	4	5.6	55
	40대	20	28.2	판매·상업직	6	8.5	63.5
	50대	16	22.5	자영업	2	2.8	66.3
	60대	9	12.7	전문직	2	2.8	69.1
	70대이상	6	8.5	무직	15	21.1	90.2
				기타	7	9.8	100.0
계	71	100.0		계			

월수입별로는 '200만원 미만'이 83.1%로 가장 높고, '200~300만원미만' 8.5%, '300~400만원미만' 5.6% 순으로 높게 나타났으며 '1000만원이상'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, 준공이후부터 거주를 계속해온 경우도 14.1%인 것으로 나타났다. 가족구성유형별로는 '부부+자녀'가 62.0%로 가장 많고, 다음이 '독신' 18.3%, '부부+자녀+부모'가 9.9% 등의 순으로 나타났다. (표 3, 그림 2 참조)

표 3. 조사대상 세대별 월수입

구분	Freq.	Per.	Cum.Per.	구분	Freq.	Per.	Cum.Per.
200미만	59	83.1	83.1	5년이하	28	39.4	39.4
200~300	6	8.5	91.5	6~10년	19	26.8	66.2
300~400	4	5.6	97.2	11~15년	14	19.7	85.9
400~500	1	1.4	98.6	16년	10	14.1	100.0
1000이상	1	1.4	100.0	Total	71	100.0	
Total	71	100.0					

주거규모별로는 '16~20평형이하' 71.8%로 가장 높게 나타났고, '21~25평형이하' 15.5% 순으로 높게 나타났다.(그림 3 참조)

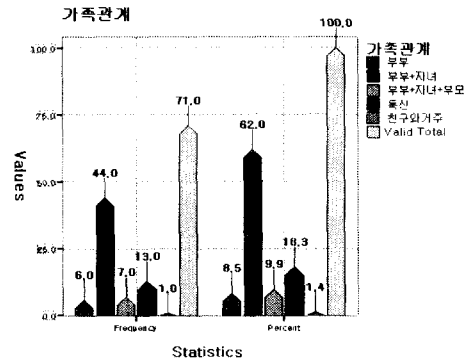


그림 2. 조사대상자의 가족관계유형

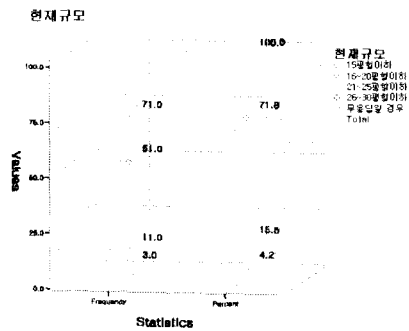


그림 3. 조사대상자의 주거규모

## 2.2 재건축 예정 공동주택 거주자의 의사반영

공동주택의 재건축을 위해서는 공동주택 거주민의 80%이상의 찬성을 얻어야 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 가장 합리적 일 것이다.

뿐만 아니라 재건축의 방법 내용에 대해서 주민의 동의가 필요하고 이런 맥락에서 재건축 과정에서 주민의견의 반영정도에 대한 인식은 '약간 반영되었다'가 39.4%로 가장 높게 나타났고, '전혀 반영되지 않았다' 29.6%, '모름, 상당부분

반영되었다' 각기 8.5% 순으로서 주민의사 반영에 대해 긍정적인 인식을 갖는 경우가 전체의 47.9%인 것으로 나타났다.(그림 4 참조)

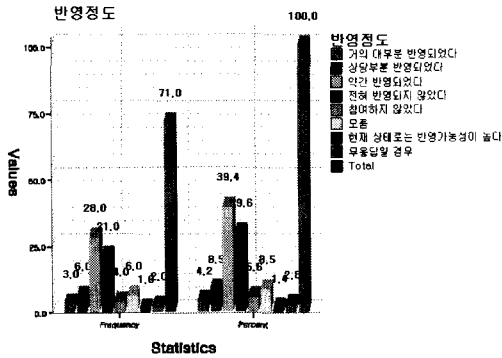


그림 4 의견반영정도 분포도

한편 재건축 과정에서 주민참여를 통해 의사반영이 가장 잘 이루어졌다고 인식하는 경우는 대부분 '아파트 규모' 8.5%, '보상 또는 납부금액' 7.0% 등으로 나타나고 있는 반면 가장 주민의사 반영이 안되었다고 인식하는 경우는 '보상 또는 납부금액' 38.0% 그리고 '아파트 규모' 25.4% 등으로 나타남으로서, 금전적 문제와 아파트규모인 것으로 나타나고 있다. 그러나 이는 단순한 주민참여로서만 해결될 수 있는 문제가 아니라 상호 협의, 이해, 정보공개가 부족했음을 의미한다.(그림 5, 6 참조)

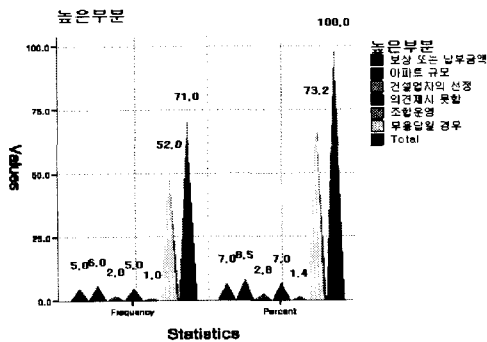


그림 5 재건축과정에서 주민참여를 통해 의사반영이 잘 되었다고 인식하는 경우

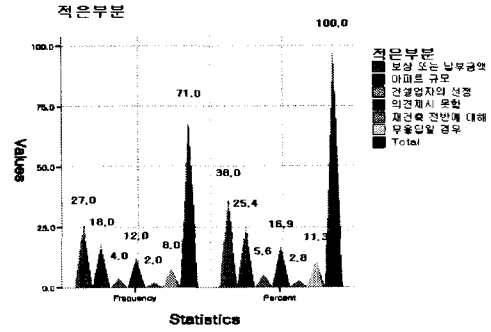


그림 6 재건축과정에서 주민참여를 통해 의사반영이 잘 안되었다고 인식하는 경우

재건축과정에서 주민참여를 통해 의사의 반영이 잘 이루어지지 않은 원인은 어떠한 것으로 인식하고 있는가에 대해서는 '참여통로의 부적절과 기회부족'이라고 인식하고 있는 경우가 29.6%로

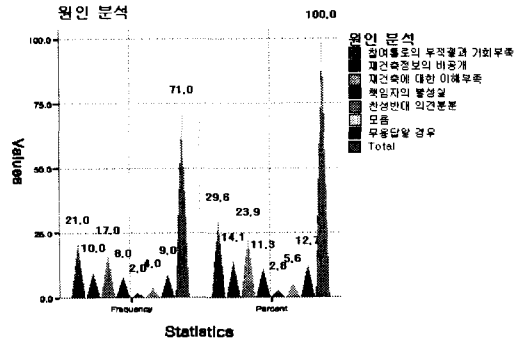


그림 7 재건축과정에서 주민참여를 통해 의사반영이 잘 이루어지지 않는 원인에 대한 분석

가장 높고, 다음이 '재건축에 대한 이해부족' 23.9%, '재건축정보의 비공개' 14.1% 등의 순으로 나타남으로서, 여전히 주민참여가 적극적으로 보장될 수 있는 다양한 유형의 제도적, 법적 방안 마련이 필요함을 알 수 있다.(그림 7 참조)

### Ⅲ. 재건축 예정 공동주택 거주자의 주민참여 방법에 대한 욕구

재건축 과정의 주민참여는 어느 범위까지 이루어지는 것이 바람직한가 하는 질문에 대해 '모든 부분에 참여' 해야 한다는 경우가 57.7%로 가장

높고, '중요한 부분만 참여' 해야 한다가 39.4%로서 전체의 97.2%가 주민참여에 대한 필요성을 인식하고 있는 것으로 나타났다.(그림 8 참조)

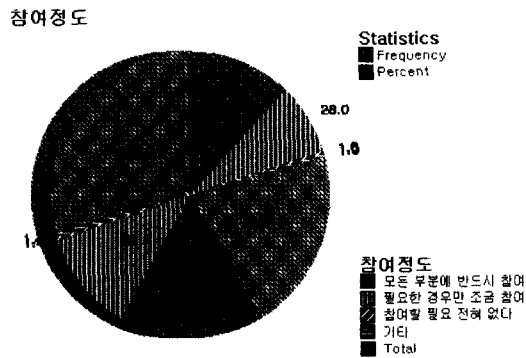


그림 8 재건축과정에서의 주민참여 필요성에 대한 인식

부분적으로 참여는 어느 단계에 이루어지는 것이 가장 필요한가에 대해서는 인식의 경우 '계획입안단계'가 38.0%, '모든 단계' 26.8%, '계획집행단계' 25.4% 순으로써 거주민의 대부분이 주민참여의 폭을 넓혀야 한다고 인식하고 있는 것으로 나타났다.(그림 9 참조)

또한 재건축 과정에서 의사반영을 위한 의사표현의 방법으로는 '전체 주민회의'를 통해서가 45.1%로 가장 높고, 다음은 '주민대표에게 제시'하는 간접적 방법이 12.7%, 그리고 '반상회' 등과 같은 소규모 그룹에서의 의사표현 방식이 11.3% 순으로 나타났다.(그림 10 참조)

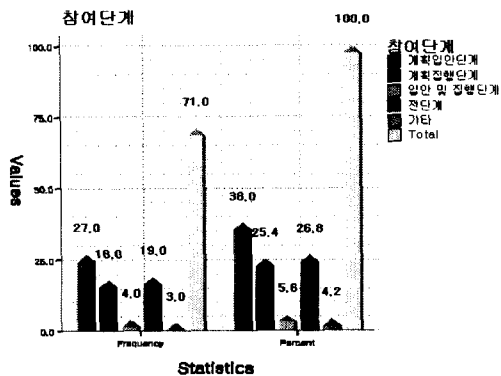


그림 9 재건축과정에서 주민참여단계에 대한 인식

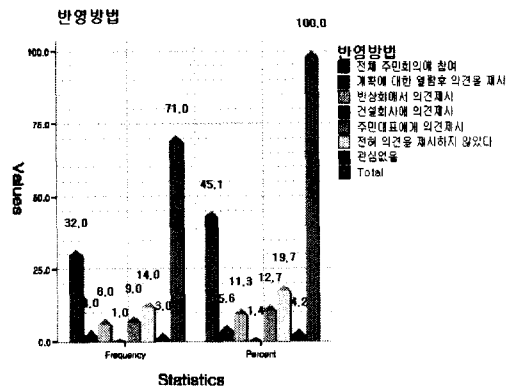


그림 10 재건축과정에서 주민참여를 위한 의사표현방법

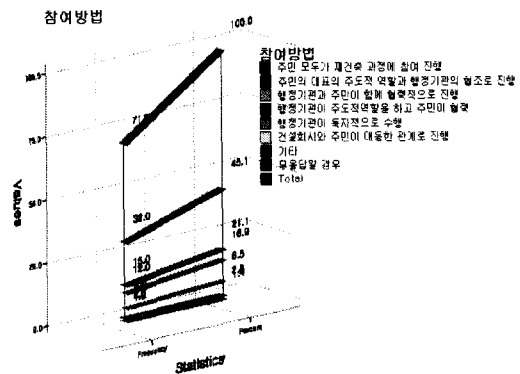


그림 11 재건축과정에서 주민참여의 방법에 대한 인식

주민참여에 대한 인식은 '주민모두가 재건축 과정에 참여'하여 진행하여야 한다가 45.1%인 반면 '주민대표의 주도적 역할과 행정기관의 협조로 진행' 21.1%, '행정기관과 주민이 함께 협력적으로 진행'이 16.9% 등으로 38.0%가 행정기관의 협력 또는 협조 필요성을 인식하고 있는 것으로 나타났다. (그림 11 참조)

그러나 재건축 사업의 전반적인 내용에 대한 인식의 정도는 '재건축 사업 전반에 대해 잘 알고 있다'거나 '재건축 사업 전반에 대해 조금 알고 있다'는 경우가 전체의 69.0%인데 반해, '재건축사업을 담당하는 건설회사정도만 알고 있다'거나 '보상금액 정도를 알고 있다'는 경우가 11.3%인 것으로 나타났으며, '잘 모른다'는 경우도

14.1%인 것으로 나타났다.(그림 12 참조)

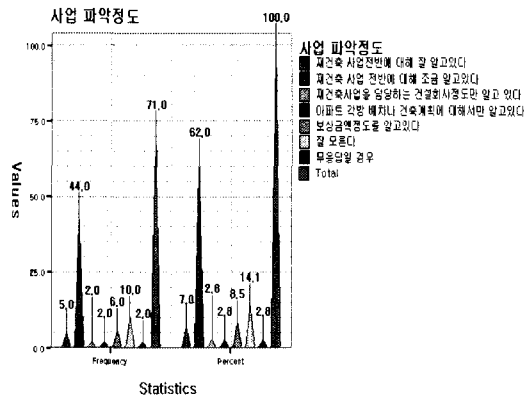


그림 12. 재건축과정에서 주민의 사업내용에 대한 인식 정도

#### IV. 결 론

본 연구는 아파트의 재건축이 거주민의 생활공간을 재창출할 수 있는 구체적 실현과정이라는 관점에서 이미 재건축이 결정되어 있는 아파트 단지의 주민을 대상으로 주민참여 및 의사반영에 대한 인식정도를 규명하고자 한 것으로서 그 결과 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다.

재건축 과정을 체험한 아파트 실 거주민의 주민참여에 대한 열망과 참여범위에 대한 폭이 상당히 크고 넓은 반면 주민참여를 구체적으로 실현시킬 수 있는 의사반영의 장이 다양하지 못하고, 이 때문에 재건축사업에 대한 전반적인 내용의 인식정도 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 나타났는데, 이러한 부분이 재건축 과정에서 실 거주민이 갖는 관심의 초점이 되고 있음을 알 수 있었으며, 주민참여 방법에 대해서는 주민모두의 동참이 필요할 뿐 아니라 상당부분 행정의 개입이 필요하

다고 여기고 있는 것으로 나타났다.

따라서 앞으로는 재건축과정에서 보다 다양한 주민참여의 방법을 개발하고 그 참여의 폭을 넓힐 수 있는 새로운 방안의 모색이 필요하며, 이에 대한 연구가 지속적으로 필요하다고 여겨진다.

#### 참 고 문 헌

1. 고은형, 재건축대상 아파트의 실태와 거주자의 식에 관한 연구, 경북대학교 박사학위 논문 1995
2. 김종석, 노후 불량아파트 거주민의 재건축의식에 관한 연구, 부산대학교 석사학위 논문 1994
3. 김정운, 공동주택의 재건축에 따른 건설폐기물 재활용 방안에 관한 연구, 연세대학교 석사학위 논문 1997
4. 안미아, 공동주택 재건축의 문제점과 개선방안, 한양대학교 석사학위 논문 1995
5. 임창일, 노후고층아파트 재건축의 방향에 관한 연구, 서울대학교 박사학위 논문 1998
6. 정상혁, 노후공동주택 재건축사업의 문제점과 개선방향에 관한 연구, 서울대학교 석사학위 논문 1995
7. 김영환, 재개발·재건축 아파트단지의 주거환경 개선방안에 관한 연구, 서울대학교 박사학위 논문 1997
8. 사상섭, 노후공동주택 재건축사업의 개선에 관한 연구 : 제도 및 시행상의 문제점을 중심으로 한양대학교 석사학위 논문 1994