

# “공동주택의 철저한 예방점검과 계획수선으로 보다 나은 생활을 영위하자”

朴 商 浩 / 본회이사 · 편집위원장

□ 도시의 유효이용에 따른 주거의 입체화

1970년대 이후 우리 경제의 급성장에 따라 도시의 토지 고도이용이 진행되어 왔다. 인구증가와 도시의 인구집중, 나아가 핵가족을 위한 생활근거로서의 주거가 자연히 대도시 주변에 많이 필요하게 되었고, 도시의 유효이용에 수반하여 주거도 입체화 되어 대량의 분양 아파트가 매매되고 있으며 그것이 주거의 대부분을 차지하고 있다.

전국적으로 볼 때 1982년 말을 기준으로 集團住居로서 관리대상이 되고 있는 전국 총 단지수는 514단지에 296,227세대이며, 그중 중앙공급식이 138,513세대로 46.7%를 차지하고 있고 관리 형태별로는 자치관리가 88.5%, 위탁관리가 5.8%, 사업주체관리가 5.6%인 실정이다. 이 중에서 300세대 이상의 중앙공급식 세대수만도 262,432세대로서, 총 170단지에 1단지당 1,543세대라는 많은 평균세대수를 보유하고 있다.

이로 미루어 보아 아파트의 經年 年數의 경과에 따라 수선유지·관리상의 중요성이 얼마나 심각한가를 알 수 있으며 보다 과학적인 수선유지·관리방법의 유도를 절실히 느끼게 된다. 또한 입주자의 自己 資産에 대한 의식개혁, 나만 적은 비용부담으로 짧게 살다가 빨리 새 집으로 옮겨야지 하는 식의 주거의식 生活觀으로는 오히려 재산의 가치절하가 온다는 것을 알아야 한다.

□ 專用·專有施設 등에 대한 불명확한 개념에서 노출되는 문제

인간에게 수명이 있듯이 아파트에도 수명이 있다. 특히 중년기에 접어든 사람의 사전 건강진단은 매우 중요하다. 이

와 마찬가지로 一定 年數가 경과한 아파트를 건강한 상태로 유지하기 위해서는 계획적인 수선과 장기적 안목을 고려한 단계적 수선을 미리 생각하는 것이 돌발사(대수선)에 대처할 수 있는 현명한 방법일 것이다.

그러나 현실적으로 볼 때 아파트는 직업·연령·취미 등이 다른 각 계층의 사람들이 모여 사는 共同生活의 場이므로 많은 문제점이 유발되고 있는 실정이다.

특히 專用·專有施設·共有施設에 대한 불명확한 개념으로 인한 관리상의 문제(구분 소유권과의 관련 문제), 입주자와 관리사무소와의 책임한계, 증·개축·개량 등에 따른 법적인 제약 등의 문제점이 노출되고 있다.

□ 타당성 있는 과학적 근거에 의한 수선유지의 정착 필요

이제 1980년의 중반기에 들어서고 있다. 따라서 대부분의 아파트가 10년 이상 경과되는 실정에 놓이게 되었으며, 이렇듯 經過年數가 있는 아파트의 증가와 판매율의 확대, 중고 아파트의 재산가치 유지 등의 사회적인 문제가 심각하게 대두되고 있다. 이는 곧 國家社會資本으로서의 노후화에 대응한 조치와 미관상의 문제, 기능유지를 위한 계획보수, 장기수선 계획을 위한 적정수선 적립금의 필요성과 보다 타당성 있는 과학적 근거에 의한 수선유지가 정착되어야 한다는 실정을 말해주고 있는 것이다.

□ 물리적·사회적 내구성을 갖는 시설을 정비해야

住宅이나 아파트의 社會資本投資는 원래 경제사회를 지원하는 기반이기 때문에 그 기능을 계속해서 발휘할 수 있도록 하기 위해서는 적절한 유지관리가 필

요하다. 공동주택의 신축현상은 국가자본 스톡面에서도 해마다 증가하고 있으며, 유지관리에 필요한 투자도 무시할 수 없는 비용으로서 국가적인 차원에서 고려할 때 사회자본의 유지·관리의 중요성이 더욱 절실하게 요구되고 있다.

그러기 위해서는 초기투자의 단계에서 物理的·社會的 내구성을 가지는 시설을 정비하고 적절한 유지·관리를 행함과 아울러 신설에 필요한 비용과 유지관리 비용 전체를 되도록 적정한 금액으로서도 가능하도록 노력해야 한다. 또한 유지관리 기술의 개발과 소규모의 청소 등에 대하여는 入住者의 적극적인 협력을 얻는 방법을 택하는 것도 한층 더 바람직한 일일 것이다.

□ 유지관리와 수선교체가 가능한 設計 고려되어야

경제적인 유지관리비와 장기간에 걸친 서비스를 위해서는 사회적 내구성을 갖는 共同住宅에 관한 기술개발의 추진과 유지관리체제의 확립이 더욱 필요하다.

그것은 우량주택의 부품(예: 급탕 유닛·단열 세시·가스경보 시스템·욕실 유닛 등)이나 주택성능 보장제도의 발전 등에서 해결의 실마리를 찾을 수도 있을 것이다. 또한 建築設計技術 면에서 고려할 때, 集合住宅의 경우는 사후수선 유지관리에 편리하고 노후화에 대비한 수선교체가 용이하도록 생각해야 하며, 물리적인 內容年數 이전에 사회적 내구년한의 한계에 이르게 되는 점 등을 고려한 設計手法이 반영되어야 할 것이다.

특히 건축재료 각 부위별 부재의 기능용도에 적합한 품질·성능 등의 선택도 설계상의 중요한 요점인 것을 강조하고 싶다. <\*