

신문을 통해 본 아파트관리문제의 변천

- 한국일보 창간호~1991년 사이의 기사를 중심으로 -

The Changes of Apartment House Managerial Problems through the Daily Newspapers

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

박 소 연*
Park, So Yeon
신 경 주**
Shin, Kyung Joo

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 newspaper(1954-1991) was used as an analysis data. On the basis of it, I examined the changes, such as the number of whole articles by time series and the column of head title. I also classified it into several subjects and analyzed it. Finally, I attempted to divide an chronological section on the Changes of the Apartment House Managerial Problems.

On the basis of this study, I 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.

1. 문제의 제기

우리나라 아파트의 역사는 1957년에 대한주택공사가 시영 중암아파트 3동을 건립하면서 시작되었다고 볼 수 있다. 그후 정부는 심각해진 주택난을 해결하기 위해 건설에만 치중한 결과 공급된 아파트의 관리문제에 대해서 거의 관심을 기울이지 못했으며, 일반인들 또한 그에 대한 필요성을 인식하지 못하는 상황이 계속되었다. 현시점에서 볼 때 양적인 아파트의 증가에 따라 이의 관리문제가 점차 부각되고 있어, 이에 대한 연구가 요망되고 있으나 우리나라에서는 아

직까지 공동주택관리에 관련된 연구자료가 크게 부족한 실정이다. 이러한 시점에서 우리나라 아파트관리문제에 시대적 변천 과정을 고찰하는 것은 의미있는 일이라 사료된다.

2. 연구 목적

우리나라에서는 대부분의 아파트가 자치관리의 방식을 채택하고 있는데 이 경우 관리담당자가 관리에 대한 전문지식이 부족하고, 위탁관리의 방식을 채택하는 경우에도 현재까지는 역시 위탁받은 사람이 전문인이 아닌 경우가 많아서 공동주택관리의 문제가 되고 있다. 이러한 실정 속에서 1979년 제정된 우리나라의 공동주택관리법은 선진 각국에 비하여 그 역사가 극히 짧기

* 정희원, 한양대 가정관리학과 대학원.

** 정희원, 한양대 가정관리학과 교수

때문에 그 법을 시행함에 있어서 많은 문제점을 보이고 있다. 따라서 본 연구에서는 앞으로 더욱 증가할 아파트를 보다 합리적으로 관리할 수 있는 방법모색을 위하여 우리나라 아파트관리의 변천과정을 살펴 보고자 한다.

3. 연구 방법

1) 자료 수집

본 연구에서는 분석자료로 한국일보를 선택하였다. 본 신문은 발행 부수면에서 4대 일간지에 속하고, 다른 일간지에 비하여 주택관리에 관한 기사를 많이 다루고 있기 때문이다. 또한 우리나라 아파트의 역사를 시영 종합아파트가 건립된 1957년부터 시작된 것으로 보고 있는데, 본 신문이 1954년에 창간되었으므로 아파트관리에 관한 고찰자료로 적합하다고 판단하였다.

본 연구에 사용된 자료는 -한국일보 창간호(1954년 6월)부터 1991년 12월31일 사이-한양대학교 도서관과 국회도서관에서 1,2개월 단위로 제본된 234권의 신문을 직접 확인 선택한 후 복사하여 수집하였다. 본 신문에 게재된 아파트 관련기사는 150여개였는데 아파트관리문제와 관련된 280여 개의 기사 중 관련성이 희박하다고 사료되는 것을 제외한 261건을 최종 분석자료로 사용하였다.

2) 자료 분석

- ① 연도별 총 기사수의 변화를 검토하였다.
- ② 연도별 기사의 비중을 검토하였다.
- ③ 기사의 주제를 분류하고 그 내용을 분석하였다.
- ④ 38년간 아파트관리문제 변천의 시기 구분을 시도하였다.

4. 결과 및 해석

1) 전체 자료의 경향

(1) 연도별 기사수 변화

본 연구에서 관련된 전체 기사수의 분석에 사용된 기사는 총 261건으로서 표1에 연도별 기사 분포 상황을 제시하였다.

아파트관리문제에 관한 연도별 기사수를 살펴 보면 와우시민아파트 붕괴사건이 발생하였던 1970년을 제외하고는 70년 대 중반까지 큰 변화가 없었다. 그러던 것이 공동주택관리령이 제정된 1979년을 전후하여 배교적 기사수가 증가하다가 80년대 이후 다소 감소하였고 1991년을 기점으로 기사수는 다시 증가하였다. 연평균 기사수는 7.1건이며 이중 가장 많은 해가 44건, 가장 적은 해가 0건으로, 연도별 기사수의 변화폭이 컸다. 이로 이루어 볼 때 우리나라에서의 아파트관리문제는 70년대에 들어서면서부터 서서히 관심을 끌기 시작하여 80년대를 지나 90년대에 이르는 지금까지 아파트관리문제에 대한 관심이 점차 증가되고 있음을 알 수 있었다.

(2) 연도별 기사 비중 변화

기사의 단수는 그 기사의 중요도를 추측할 수 있는 척도가 될 수 있다. 그러므로 본 연구에서는 수집된 261건의 기사를 1,2단, 3,4단, 5단 이상의 기사로 분류하여 분석을 하였다. <표 2>

1,2단 기사는 전체의 12.6%(33건) 정도를 차지하여 비교적 낮은 비율을 보였다. 이 경우 60년대 중반까지 1,2단기 나타나지 않다가 중반 이후에 나타나기 시작하여 1991년에 이르는 동안에 가장 많은 해는 3건, 가장 적은 해는 1건으로 커다란 차이 없이 고르게 나타났다.

3,4단 기사는 전체의 50.6%(132건)로 주를 이루었고 이는 특별한 시기에 편중됨 없이 고루 분포되어 있었다.

5단 이상의 기사는 전체의 36.8%(96건)로 60년대 초반부터 5단 이상의 기사가 나타나기 시작하여 1970년과 80년대 초반에 비교적 많이 나타났다. 1991년에는 기사의 주를 이루어 아파트관리문제의 비중이 상당히 커졌음을 보여주었다.

이로써 게재된 기사수와 관계없이 아파트관리문제는 기사의 비중면에서 초기부터 비교적 중요하게 다루어졌음을 짐작할 수 있었다.

(3) 기사의 주제 분류

본 연구의 기사내용을 분석하기 위하여 261건의 기사를 내용상의 공통점에 따라 다음과 같이 분류하였다. 그 결과 표3과 같이 크게 5가지 내용으로 구분되었다. 즉, 첫째, 안전문제, 둘째, 입주자문제, 셋째, 관리비문제, 넷째, 환경문제, 다섯째, 그외 아파트 관리와 관련된 기타문제

< 표 1 > 아파트관리문제에 관한 총 기사수의 연도별 변화 추이

구분	()안은 5년간 평균기사수																																							
	1954	55	56	57	58	59	1960	61	62	63	64	65	66	67	68	69	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	1980	81	82	83	84	85	86	87	88	89	1990	91	총계	
연도별 기사수							1	2	1				1	2	44	1			6	13	7	2	4	25	27	10	15	11	10	6	2	4	10	2	10	9	36	261		
경제사회 발전계획에 따른5년간의 기사수			0				4						48						28						81			33									67			261
							(0.8)					(9.8)						(5.6)						(18.2)			(6.6)											(13.4)		

< 표 2 > 아파트관리문제에 관한 기사단수의 연도별 변화 추이

구분	()안은 5년간 평균기사수																																								
	연도	1954	55	56	57	58	59	1960	61	62	63	64	65	66	67	68	69	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	1980	81	82	83	84	85	86	87	88	89	1990	91	총계	
기사 단수	1,2단													1			11						2	1	1	3	2	3	2										1	1	3
	3,4단								1	1	1	1					1	19					2	7	7	1	3	16	22	4	3	3	2	2	3	5	2	6	8	13	261
	5단이상												1				14	1					4	4			6	3	3	10	8	10	2	1	4	3	1	20			
경제사회 발전계획에 따른5년간의 기사수	1,2단						0						0				12	(2.4)					3	(0.6)			11	(2.2)											5	(1)	
	3,4단						3					3	(0.6)				20	(4)					17	(3.4)			48	(9.6)												34	(6.8)
	5단이상						1					1	(0.2)				16	(3.2)					8	(1.8)			22	(4.4)												28	(5.6)

< 표 3 > 아파트관리문제에 관한 내용별 기사수의 연도별 변화 추이

구분	()안은 5년간 평균기사수																																									
	연도	1954	55	56	57	58	59	1960	61	62	63	64	65	66	67	68	69	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	1980	81	82	83	84	85	86	87	88	89	1990	91	총계		
인건문제																																										
임주자문제																																										
관리비문제																																										
환경문제																																										
기타문제																																										

구분되었다.

먼저 아파트관리문제에서 시기적으로 제일 먼저 대두된 안전문제는 총 169건으로 전체 기사의 64.7%를 차지하였다. 이 안전문제에는 건축물과 자체의 결함이나 주택의 개조와 관련하여 건축구조상의 안전을 위협함으로써 건물의 붕괴 및 그에 준하는 사태를 초래할 수도 있는 안전에 대한 내용으로 다룬 기사를 포함시켰다. 또한 아파트에서 발생 가능한 강도 및 사건과 그 밖에 추락이나 가스 중독 및 폭발, 화재를 내용으로 하는 기사를 포함시켰다.

둘째, 입주자문제는 총 24건(9.2%)으로써 그 내용은 입주자들이 느끼는 관리에 대한 불만과 입주자들간의 협동으로 이룩한 자립에 관한 내용으로 다시 세분되었다.

셋째, 관리비문제는 총 10건으로 전체 기사의 3.8%에 불과하지만 1974년 이후 지속적으로 기사화 되어왔고 근래에 발생하였던 관리비 운영상의 여러가지 문제점들을 고려할 때 아파트 관리에 있어서 근간을 이루는 금전상의 문제이므로 따로 분류하였다.

네째, 환경문제는 총 26건(10%)으로써 이 문제는 70년대 중반 이후 대두되었는데 오늘날 주거환경의 심각한 오염을 고려할 때 반드시 논의되어야 할 문제라고 사료되는 부분이다. 여기에는 차량과 관련된 소음의 증가 및 주차시설 부족과 생활에서 버려지는 하수 및 쓰레기, 그리고 단지 주변의 위해시설에 관한 내용을 다룬 기사가 포함되었다.

다섯째, 아파트의 관리와 관련된 기타문제로서 이는 총 32건(12.3%)인데 그 내용에는 급수 시설과 단열재, 또 1980년대 후반부터 문제가 되기 시작한 관리직원들의 노조 관련 내용이 포함되었다.

2) 기사의 내용 분속

아파트관리분제의 기사를 내용상의 공통점에 따라 크게 ① 안전문제 ② 입주자문제 ③ 관리비문제 ④ 환경문제 ⑤ 기타문제로 분류하였다.

이를 각각 살펴 보면 인간의 생명에 직접적인 영향을 미친, 안전문제가 60년대 초반 가장 먼저 사람들의 관심의 대상으로 부각되어 현재에 이르기까지 비교적 주된 관심의 대상이 되고 있다. 입주자문제와 관리비문제는 모두 70년대

초반에 발생하여 최근까지 이어져오고 있는데, 특히 관리비문제에서 80년대 후반에 발생한 관리비 횡령사건은 사회적으로 문제가 되어 일반인들에게 공동주택관리의 필요성을 인식시키는 계기가 되었다. 환경문제는 70년대 중반 이후 단지주변의 환경문제부터 제기되어 80년대에 들어와서는 아파트를 비롯한 각 가정에서 방출되는 쓰레기의 처리에 관심이 집중되기 시작했다. 기타문제로서는 급수시설에 관한 내용이 60년대에 거론되었고, 단열재에 관한 내용은 석유파동을 겪은 이후 80년대 초에 집중적으로 논의되었으며, 80년대 말에는 관리소 직원의 노조 결성에 관한 내용이 대두되었다.

3) 아파트관리문제 변천의 시기 구분

앞에서 살펴 본 아파트관리문제와 관련된 기사수의 변화, 기사비중의 변화, 기사의 주제분류 및 그 내용분석을 종합하여 보면, 아파트관리문제의 변천은 다음과 같이 5시기로 구분이 가능하다. 즉 제1기(무의식기)는 창간호~1961년, 제2기(초보적 문제기)는 1962~69년, 제3기(문제의식기)는 1970~77년, 제4기(관심집중기)는 1978~83년, 제5기(관심정착기)는 1984~91년으로 구분이 가능하다.

이로써 우리나라 아파트관리문제의 정체적인 흐름을 살펴 보면, 아파트가 최초로 지어진 이후 60년대 초까지 일반인들 뿐만 아니라 정부에서는 아파트관리문제를 거의 의식하지 못하다가 1962년에 현대식 설비를 갖춘 마포아파트가 준공되어 아파트의 보급이 확산되기 시작하면서 60년대에는 아파트관리문제가 하나 들쭉 나타나기 시작했다.

1970년, 와우 시민아파트의 붕괴사고로 70년대 초반부터 일반인들이 아파트관리문제를 의식하기 시작하여 1979년에는 공동주택관리의 법제 체계가 갖추어지게 되면서 80년대 초반까지 아파트관리문제에 대한 관심이 집중되었다.

그후 90년대로 접어들면서 보다 효율적인 공동주택관리를 위하여 공동주택관리사 자격시험이 2차례 시행되었으나, 이 시험에서 선발된 전문관리인에 의한 공동주택관리는 1995년부터 실시하도록 되어있다. 그러므로 공동주택관리령이 제정되어 이 제도가 실시되기까지 10여년의 기간이 소요되었지만 아직도 공동주택관리가 정착

되었다고 보기는 어렵다.

5. 결 론

이상 우리나라 아파트관리문제의 시대적 변천 과정을 봄으로써 앞으로 공동주택관리가 어떻게 변화할 것인가를 예측해 볼 수 있었다. 우리나라에서 공동주택관리사의 자격문제가 90년대에 이르러 구체화되어 현재 공동주택관리사가 늘어나고 있는데, 앞으로는 위탁관리전문회사 또는 증가할 것으로 예상된다. 그러므로 앞으로는 이 관리전문회사의 자격문제가 논의의 대상으로 부각될 것으로 보인다.

우리나라에서의 공동주택관리의 정착 과정을

통하여 일반인들의 공동주택관리문제에 대한 관심이 증가되어 왔으며, 앞으로는 이에 대한 인식 또한 변화되어 갈 것이다. 이렇게 일반인들의 관심이 증가되어 인식이 변화됨에 따라 외국어 공동주택관리에서처럼 그 관리대상의 범위는, 공동주택에 대한 물적인 측면의 관리 뿐 아니라 입주자에 대한 서비스까지 그 범위가 확대되어 인적인 측면의 관리가 함께 이루어질 것으로 예상된다.

이렇게 예측해 볼 때, 결국 이 공동주택관리의 문제는 관계기관 및 학계, 입주자가 공동의 관심을 가지고 연구하며 해결해 나가야 할 문제인 것으로 여겨진다. 이러한 공동의 관심과 노력이 있을 때 우리나라의 실정에 적합한 공동주택관리가 정착될 수 있을 것이다.