

노후시설 개보수와 삶의 질 향상에 관한 연구

Study on Renovation of Old Facilities and Improvement of Quality of Life

조태관*

Cho, Tai-Kwan

요약

노후주거시설의 개보수의 필요성이 대두 되고 있으나 관련법규의 제약에 의해 내 외부 미관수선 정도에 그치고 있는 것이 현실이다. 그레 조금 나은 동선과 공간으로 수선시 법을 위반하여 불법 건축물로 낙인되어 지는 것이다.

경제적인 여유가 없는 노령층등 사회적 약자가 거주하는 공간은 더욱 더 열악하여 화장실, 주방, 수평이동 통로, 승강기등의 편의시설과 붕괴, 침하, 화재, 폭발, 오염등의 안전을 위협하는 위험요소의 제거등이 당장 필요하여도 미봉에 그치는 경우가 다반사이다.

또 이러한 노후 건물의 개보수는 신, 개축 보다 어렵고 비용도 많이 들면서 그 효과도 미미한 것이 사실이나 당장 신, 개축하기에는 관련 법규에 저촉되거나 주변 여건에 부합하지 않아 실시 할 수 없는 경우가 많아 이를 개선하고 합리적인 롤 모델을 만들고 필요하다면 관련법령도 정비할 필요가 있는 것이다

노후되지 않아도 현시점에서 생활의 불편함을 느껴 개선할 필요가 있는 경우도 관련 법규의 유연함이 필요할 것이다.

본 연구는 이러한 노후 주거 시설 및 현실 여건에 맞지않는 주거 시설을 보다 쉽고 합리적으로 개 보수할 수 있는 여건이 조성 되도록 관련 건축법령의 개선, 또 경제적 여유가 없는 저소득층의 개 보수여건을 개선할 수 있는 정부지원방안, 이러한 노후 주거 시설의 개보수가 부동산 시장에 어떠한 영향을 초래할 수 있는지를 기존 연구들과 비교하여 합리적인 방안을 도출하고자 함.

Keywords : 노후주거시설, 개보수, 불법건축물

1. 서론

경제가 발전함에 따라 주거공간이 소득 규모의 격차에 따라 그 삶의 질은 엄청난 차이를 보이며 주거시설 정비사업에 사회의 관심이 쏠릴 때 관심밖의 노후화되고 열악한 지역에서 실거주하는 노령층이나 극저소득층의 삶의 질의 저하가 더욱더 심화되었다

본 연구에서는 이런 노후주거시설을 보다 쉽고 합리적으로 개선하여 개 보수할 수 있는 여건을 조성하도록 제도의 개선의 필요성, 사회적합의를 전제로 정부의 지원 방안 및 노후주거공간에 실거주하는 사용자들의 삶의질 개선을 위한 노후주거시설 개 보수가 부동산 시장에 미칠 영향등을 검토하였다.

2. 본론

본 연구는 노후주거시설의 정의, 종류 및 규모를 규정하고 그 시설을 실사용자의 연령층과 저소득층 여부를 분석하고 실제 노후주거시설을 개보수시 관련 법령을 발췌하고 규제 개선 방안을 모색하였으며 개보수의 정도를 규정하고 노후주거시설을 개보수하여 생활불편해소시 세제지원 여부와 에너지 절약등 사회적 이익시 정부 지원 방안 및 금융지원 측면에서 기존의 각종 기금에서 정부지원 가능여부, 금융기관을 통한 저리 융자 혜택, 노후되지 않아도 고령화 사회에 진입하면서 노령층의 폭발적인 증가의 따른 생활의 불편을 개선(수직이동 수단등)할 필요가 있는 경우도 관련 제도의 개선 필요 여지가 존재하는등 노후주거 및 노령층의 생활불편 주거시설을 시설 개선 차원이 아닌 사회적약자 지원 차원에서의 접근하여 노후주거시설의 개보수를 위한 제도 완화를 살펴보았다

* 정회원 · 선문대학교 산업공학과 박사과정 ceo@saemirr.com

3. 결론

본 연구는 기존의 가로주택 정비사업이 대규모로 진행되고 도심의 노른위 지역 중심으로 이루어져 도심 외곽이나 개발이 원만하지 못한지역은 사회적 관심에서 멀어져 슬럼화 되어가고 있으나 아래와 같이 정리해 보았다

- 여러 이유로 정비 사업지구로 지정되지 못한 지역의 주거시설과 타지역의 소유자들간에 공평성으로 주거환경을 개선되지 못하고 있으나 최소한의 삶의 질을 개선하는 측면으로 제도의 완화를 실시해야 한다.
- 정비사업이 실행되기까지 장기간이 걸리므로 이 기간안에도 노후 주거시설에 실거주하는 사용자의 삶의 질의 개선에 사회가 적극 개입하여 추후 정비 사업에 지장을 초래하지 않는 것을 전제로 사회적 합의에 의한 한계를 지정하여 환경 개선에 예외를 두어야 한다.
- 노후 주택시설의 제도 완화를 위해 현재의 건축위원회보다는 그 대상을 합리적으로 발굴하고 사회가 적극지원 할 수있도록 사회지원건축위원회로 개편하여 상설 기간으로 두고 그 구성원도 사회사업팀위주로 건축관련 기술자가 보완하도록 구성하며 그 권한도 대폭 강화하여 운영해야 한다.
- 노후 주거 시설의 개보수는 사회적위험 요소를 사전에 개선하여 지진, 홍수등 자연재해에 대비하는 길이기도하며 에너지 절약등을 통해 사회전체에 이익이되므로 노후주거시설의 개선을 소유자 개인의 혜택으로 인식치 말고 사회적인 동의를 수반하여 장려하여야 실사용자인 사회적 약자들이 소득격차에 따른 생활불편등에의한 삶의 질의 저하를 조금이라도 개선한 다양한 공간에서 거주할 수 있도록 하는것이며 이를 위해 제도를 완화하고 지원하여야 한다.

감사의 글

본 연구를 가능케 독려해주시고 지도해주신 선문대학교 산업공학과 장웅범, 박옥남교수님께 감사드립니다.

참고문헌

- 김도년 ‘개축 및 보수를 위한 제도 개선방안 연구’ 서울 시정개발 연구원 1999
- 김예성 ‘노후건축물 현황과 향후과제’ 국회입법조사처 2020
- 최민수 ‘노후주택개보수 및 리모델링 지원정책연구’ 한국 건설산업연구원 2020