

# 노후아파트의 재건축 추진 영향요인 분석

- 대구광역시 사례를 중심으로 -

## An Analysis on the Actual Condition and the Influential Factors in Reconstruction Projects for Deteriorated Apartment Housing

장 석 하\*      현 택 수\*\*      최 무 현\*\*\*  
Jang, Suk-Ha      Hyun, Taek-Soo      Choi, Mu-Hyun

### Abstract

In this study, various factors affect on the reconstruction of the deteriorated apartment housing complex in the Taegu-City were analyzed. The conclusions obtained in this research were summarized as follows; 1) In case of 4 to 5 storied apartment buildings, those were main objects for reconstruction. The number of the buildings and households consisting apartment complex and the total building area and the ground area were appeared as major factors. Those factors were highly correlated with the consensus of reconstruction. 2) As a maximum area of reconstruction was limited, higher existing construction capacity and its ratio affect negatively on reconstruction of deteriorated apartments. 3) The main motivation for reconstruction is disadvantages from worn-out conveniences, relatively expensive charges for building maintenances. 4) The incompatibilities among the members of reconstruction association were main obstacles to reconstruct the deteriorated apartment buildings. Therefore, a reasonable alternatives for reconstruction plans and administrative managements were needed.

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

80년대 중반 이후 노후화 된 도심 공동주택을 대상으로 시행된 재건축사업은 택지난을 겪고 있는 대도시에 주택공급을 늘리고 주거환경을 개선시키는 긍정적인 측면에서 활발하게 추진되었다. 그러나 재산증식과 경제적 수익성을 위하여 기존 주택을 무분별하게 철거하여 고층고밀로 개발함으로써 도시계획적 차원에서 도시공간구조를 왜곡시키며, 재건축사업에 대한 기대감으로 기존주택의 관리를 소홀히 하여 슬럼화를 야기시키는

등 부정적인 측면도 심각하게 제기되고 있다.

이러한 재건축사업은 건물의 노후정도에 따라 서만 성사되는 것은 아니며, 주민의 기대이익과 공동사업자인 시공회사의 이윤이 충분히 보장될 때 비로소 가능해 진다. 따라서 재건축의 성사여부는 현실적으로 건물의 물리적 특성인 노후정도보다는 경제성 추구가 우선시 되고 있다. 이러한 측면에서 재건축 대상아파트의 사업추진 여부를 일차적으로 판단할 수 있는 건물의 계획특성 파악은 필요하며, 특히 사업 방향성을 전망해 볼 수 있는 중요한 계기가 될 수 있다.

따라서 본 연구는 대구광역시 소재 재건축대상 아파트단지들의 사업 추진현황과 재건축 추진에 영향을 미치는 요인들을 분석하여 현재 서울시 및 지방 대도시에서 활발히 추진되고 있으며, 가까운 장래에 지방 중소도시에서도 현실적인 문제

\*정회원, 경일대학교 교수, 공학박사

\*\*경일대학교 교수, 공학박사

\*\*\*경주대학교 교수, 공학박사

본 연구는 '98년 경일대 학술연구조성비로 수행되었음.

로 대두될 재건축에 대한 기초지식을 습득함과 아울러 재건축의 방향성설정에 도움을 주고자 하는 데에 그 목적이 있다.

## 2. 연구의 방법 및 범위

재건축대상 아파트단지들의 사업 추진현황과 재건축 추진에 영향을 미치는 요인들을 분석하여 재건축의 방향성을 제시하기 위하여 1997년도를 기준으로 대구광역시에 분포하고 있는 32개아파트단지를 대상으로하였다. 재건축 사업이 완료되었거나 사업승인을 받은 단지(A Type), 주택조합 설립인가를 받은 단지(B Type) 그리고 준공후 20년<sup>1)</sup>이 경과되었거나 재건축을 준비중인 단지(C Type)의 3개 Type으로 분류한 후 재건축 진행도에 영향을 미치는 계획요인들과의 관계를 파악하는 방식으로 진행하였다. 그리고 재건축 추진에 영향을 미치는 계획요인들 외에 상황적인 요인들의 특성을 파악하기 위하여 1998년 10월 12일부터 10월 17일 까지 6일간 재건축 대상단지를 중심으로 설문조사를 하였으며, 조사방법은 조사원이 각 단지를 방문하여 조합 및 추진위원회의 구성원들과 개별면담을 하는 방식으로 이루어졌다.

## II. 노후아파트의 재건축 추진현황

### 1. 노후아파트 현황

1997년 현재 대구광역시의 유형별 주택비율 현황을 보면, 전체 주택수 573,564호 중에서 공동주택이 62.8%인 360,097호, 단독주택이 34.1%인 195,630호, 비거주용주택이 3.1%인 17,837호를

나타내고 있으며, 특히 공동주택중에서는 아파트의 비율이 72.1%를 차지하고 있다.

준공연도가 아파트의 노후정도를 결정짓는 요인이라는 데는 의문의 여지가 있으나 1997년 현재 12년<sup>2)</sup>이상된 공동주택은 모두 510개 단지이며, 그중에서 재건축 대상으로 분류될 수 있는 단지는 87개 단지 39,387호로 나타났다.

### 2. 재건축 추진현황

대구지역에서 1997년을 기준으로 12년 이상된 공동주택 510개 단지중 재건축사업이 완료된 단지, 사업계획 승인을 받은 단지, 주택조합 설립인가를 받은 단지 그리고 준공후 20년이 경과되었거나 재건축을 적극적으로 준비중인 단지수는 모두 32개로 나타났다.

구별로는 東區가 10개 단지 3,773세대로서 가장 활발하게 추진이 되고 있으며, 北區가 6개 단지 1,286세대, 壽城區 4개 단지 4,700세대, 達西區 4개 단지 1,272세대, 中區 4개 단지 487세대,

표 2. 재건축 진행단계별 단지수 및 세대수분포 (1997년 12월 현재)

구 분		계	중구	동구	서구	남구	북구	수성구	달서구
합 계	단지수	32	4	10	2	2	6	4	4
	세대수	12,569	487	3,761	610	347	1,470	1,272	487
완 공	단지수	6		2	1	1		1	1
	세대수	1,114		490	120	96		248	160
착공 및 사업승인	단지수	6		1	1	1	2	1	
	세대수	3,169		1,240	490	251	860	328	
조합 인가	단지수	9		4			2	3	
	세대수	2,460		1,032			316	1,112	
준비 중인 단지	단지수	11	4	3			2	2	
	세대수	5,826	487	999			210	4,130	

표 1. 대구광역시 유형별 주택공급 현황 (1997년 현재)

	전체	공동주택			단독주택	비주거용 주택	
		계	아파트	연립			다세대
호수(호)	573,564	360,097	259,584	7,557	92,956	195,630	17,837
비율(%)	100	62.8	45.3	1.3	16.2	34.1	3.1

표 3. 재건축 완료 단지(A Type)

연번	아파트명	소재지	층수	동수	평형 (m <sup>2</sup> )	세대수	대지면적 (m <sup>2</sup> )	연면적 (m <sup>2</sup> )	건폐율 (%)	용적율 (%)	법정용적율 (m <sup>2</sup> )	용적률 증축비	준공년도	세대당 평균면적
1	공무원	남구	4	4	12,15	96	7273	4045		56	350	0.16	1967	42
2	성당시영	달서구	4	4	13	120	6287	5155		82	350	0.23	1968	43
3	동신시영	동구	4	11	13,20	248	22364	13503		60	350	0.17	1975	54
4	동구	수성구	4	10	13,20	248	15031	14407		96	350	0.27	1973	58
5	동신2지구	동구	5	8	17	242	15277	12968	16	84	350	0.24	1976	54
6	달서시영	달서구	4	4	13	160	6322	7719	30	122	350	0.34	1976	48

※상기내용은 재건축전 자료임.

표 4. 재건축 사업계획 승인을 받은 단지(A Type)

연번	아파트명	소재지	층수	동수	평형 (m <sup>2</sup> )	세대수	대지면적 (m <sup>2</sup> )	연면적 (m <sup>2</sup> )	건폐율 (%)	용적율 (%)	법정용적율 (%)	용적률 증축비	준공년도	세대당 평균면적(m <sup>2</sup> )
1	평리주공	서구	5	7	13	490	19715	20205	20	102	1000	0.1	1975	41
2	효목주공	동구	5	24	13	1240	65803	53538	16	81	350	0.23	1977	43
3	앞산시영	남구	5	9	13,20	251	16476	11385	17	69	350	0.19	1975	45
4	새한	북구	4	3	22~34	100	4632	7063	30	152	350	0.43	1981	71
5	효목시영	수성구	4	14	15,20	328	26876	18592	17	69	350	0.19	1971	57
6	79산격시영	북구	5	23	20	760	65463	50216	15	76	350	0.21	1979	66

표 5. 재건축조합 설립인가를 받은 단지(B Type)

연번	아파트명	소재지	층수	동수	평형 (m <sup>2</sup> )	세대수	대지면적 (m <sup>2</sup> )	연면적 (m <sup>2</sup> )	건폐율 (%)	용적율 (%)	법정용적율 (%)	용적률 증축비	준공년도	세대당 평균면적(m <sup>2</sup> )
1	해바라기	북구	5	2	35,40	50	3053	6020	39	197	1300	0.15	1978	120
2	장미한라	북구	5	6	19,27	266	14144	19678	28	140	350	0.4	1979	74
3	큰고개	동구	4	7	20	158	10545	10512	24	99	1300	0.08	1974	67
4	삼보광장	달서구	4	2	25	42	2199	3662	41	166	1000	0.16	1978	87
5	해성상명	동구	3	5	13,22	114	6971	7515	37	108	350	0.3	1983	66
6	내당주공	달서구	5	18	13	930	36180	37059	20	102	350	0.29	1976	40
7	신천홍아	동구	5	4	19,25	89	2678	5961	49	222	800	0.27	1978	67
8	월송상록	달서구	5	4	17~22	140	5704	8281	29	145	350	0.41	1980	59
9	70신암	동구	4	12	13	671	26400	24357	23	92	350	0.26	1970	36

西區 2개 단지 610세대, 南區 2개 단지 346세대로 나타났다. 세대수면에서는 수성구가 가장 많은 4,700세대를 나타내고 있으나, 그것은 단일 단지로는 대구시에서 가장 규모가 큰 황금주공아파트(표 6)의 3,830세대가 포함되어 있기 때문이다.

재건축 진행단계별로 살펴보면, 32개 단지 중에서 6개 단지는 완공된 상태이고 사업승인이 완료되었거나 착공중인 단지가 6개, 재건축조합 설립인가를 받은 단지가 9개, 준공후 20년이 경과

되었거나 재건축을 적극적으로 준비중인 단지가 11개로 파악되었다.

또한 이들의 용적률 분포를 보면, 이미 완공된 대명공무원 아파트가 56%로서 가장 낮고, 북구 칠성상가아파트가 431%로서 가장 높게 나타난다. 전체적으로는 100% 전후의 낮은 용적률 분포를 보이고 있어 재건축사업시 용적률 증가비율은 최소한 200% 이상이 가능하기 때문에 경제성 측면에서 타당성이 있을 것으로 판단된다.

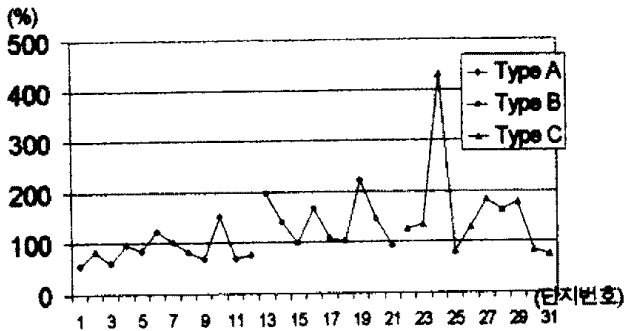


그림 1. Type별 용적을 분포.

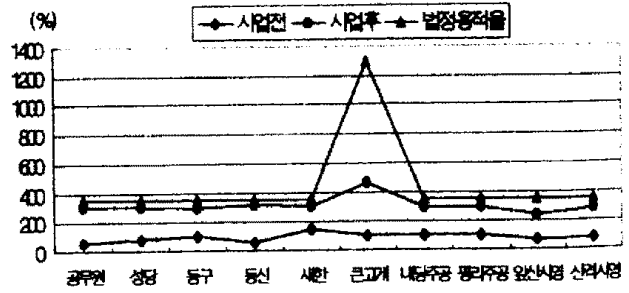


그림 2. 사업전과 사업후의 용적을.

### 3. 완공, 착공 또는 사업계획 수립단지 현황

1997년 현재 대구시에서 재건축사업이 완료된 공무원·성당시영·동구·동신아파트와 착공중이거나 사업계획이 수립된 새한·큰고개·내당주공·평리주공·앞산시영·산격시영아파트의 경우, 再建築 以前の 사업자는 국가·지방자치단체·주택공사·민간건설업체 등 다양하였으나 재건축후 사업자는 모두 민간건설업체들로 되어 있고, 세대수 증가비율(표 7)은 동신아파트가 233%로 가장 높으며, 평리주공아파트는 123%로 가장 낮게 나타난다. 住戶規模는 사업전 13-20평형 규모에서 사업후 20-50평형까지 증가되었으며, 대체로 中大規模 坪型 위주로 건설되고 있다.

容積率은 사업전 56~152%의 낮은 분포를 보였으나 사업용적율은 법정용적율 350%에 근접한

최고 용적율을 적용하여 재건축되었다.

용적율 증가비율을 보면, 10개 단지의 평균 용적율이 89.4%이고 평균 사업용적율은 309%로서 그 증가비율은 346%로 나타나고 있다.

이러한 용적율 증가비율에 따라 조합원 무상 평형배정 비율은 기존 아파트 평형에 비해 대체로 1.5배정도 증가되었다.

따라서 용적율 증가비율이 클수록 거주자의 비용부담 없이 평형배정 비율은 높아진다는 것을 파악하였다.

## III. 재건축 추진과 영향요인 분석

### 1. 추진단계별 분류

재건축사업은 재건축 추진위원회가 구성되어 사업을 준비중인 단계, 재건축조합 설립인가를

표 6. 준공후 20년이 경과되었거나 재건축을 적극적으로 준비중인 단지(C Type)

연번	아파트명	소재지	층수	동수	평형 (m <sup>2</sup> )	세대수	대지면적 (m <sup>2</sup> )	연면적 (m <sup>2</sup> )	건폐율 (%)	용적율 (%)	법정용적율 (%)	용적률 증축비	준공년도	세대당 평균면적 (m <sup>2</sup> )
1	동인시영	중구	4	5	13	272	9144	11474	31	125	350	0.35	1970	42
2	신천시영	동구	6	9	13	592	18214	24746	26	135	350	0.38	1970	42
3	칠성상가	북구	5	3	17	90	15552	67010		431	1300	0.33	1971	.
4	71신암	동구	4	8	15	376	17579	14382	20	81	350	0.23	1971	38
5	대구맨션	중구	4	3	12,36	127	5736	7410	32	129	1300	0.10	1972	58
6	역전상가	동구	3	1	18,25	31	1689	3106	61	183	500	0.36	1973	
7	동부상가	중구	4	3	18~30	68		6750					1974	
8	삼덕	중구	5	1	24	20	972	1586	32	163	1300	0.12	1974	79
9	경북	북구	5	4	25	120	5562	9914	35	178	1300	0.13	1974	83
10	AID	수성구	5	7	15	300	18562	15410	16	83	350	0.23	1975	51
11	황금주공	수성구	5	90	11,15	3830	214649	160326	15	75	350	0.21	1980	42

표 7. 완공, 착공 또는 사업계획 수립난지의 현황

단지명	부지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		용적율(%)		법정용적율 (%)	시주사 비용부담
	사업전	사업후	사업전	사업후	사업전	사업후		
공무원	7273	7577	4045	23207	56	306	350	없음
성당	6287	7272	5155	26325	82	309	350	없음
동구	15031	15500	14407	56471	96	294	350	없음
동신	22364	19449	13503	74956	60	318	350	없음
새한	4632	4632	7063	32260	152	300	350	
큰고개	10545	10545	10512	19457	99	458	350	
내당주공	36180	36180	37059	108178	102	299	350	
평리주공	19715	19715	20205	57175	102	290	350	
앞산시영	16476	16476	11385	45799	69	235	350	
산격시영	65463	65463	50216	185653	76	284	350	

단지명	위치	사업자		세대수(호)		주호규모(평)	
		사업전	사업후	사업전	사업후	사업전	사업후
공무원	남구	국가	민간	96	210	12,15	29,34
성당	달서구	자치	민간	120	246	13	18-32
동구	수성구	자치	민간	248	445	17,20	27-51
동신	동구	자치	민간	260	607	13,20	26-48
새한	북구	민간	민간	100	129	22,28,34	24,28,34
큰고개	동구	자치	민간	158	311	20	11,21
내당주공	달서구	주공	민간	930	1,199	13	25,32,44
평리주공	서구	주공	민간	490	605	13	25,32,49
앞산시영	남구	자치	민간	251	347	13,17,20	26,32,43
산격시영	북구	자치	민간	760	1702	20	24,32,42

표 8. 용적율 증가비율과 조합원 무상 평형배정 비율

	성당		동구			동신		
	용적율(%)	평형	용적율(%)	평형		용적율(%)	평형	
사업전	82	13	96	17	20	60	13	20
사업후	309	15	294	27	29	318	26	33
증가비(%)	377	115	306	159	145	530	200	165

받은 단계, 재건축 사업승인을 받아서 착공중인 단계, 그리고 재건축사업이 완료된 4단계의 진행 과정을 거치면서 추진된다.

각 단계별 대상 아파트는 표 9와 같다.

2. 추진단계와 영향요인의 상관성

1) 재건축 진행정도와 동수

현재 재건축 대상이 되는 아파트는 대부분 4-5층이나 동수는 단지의 특성에 따라 상당한 차이를 보이고 있다. 분석대상 단지들도 1개동에서 24개동(황금주공의 경우 90개 동)까지 다양하게 분포되어 있다. 즉, 층수가 비교적 일정할 때 동

표 9. 재건축 진행단계별 분류

진행단계	단지명	단지수	Type
1) 재건축 완료 또는 착공중인 단계	공무원, 성당시영, 동신시영, 동구, 동신2지구, 달서시영, 평리주공, 효목주공, 앞산시영, 새한, 효목시영, 79산격시영	12	A
2) 재건축조합 설립인가 단계	해바라기, 장미한라, 큰고개, 삼보광장, 해성상명, 내당주공, 신천홍아, 월송상록, 70신암	9	B
3) 준공후 20년이 경과되었거나 재건축 준비중인 단계	동인시영, 신천시영, 칠성상가, 71신암, 대구맨션, 역전상가, 동부상가, 삼덕, 경북, AID, 황금주공	11	C

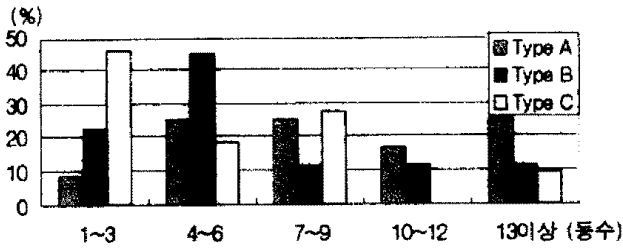


그림 3. 재건축 진행정도와 동수와의 관계.

수가 많다는 것은 부지면적이 넓고 세대수가 많다는 것을 의미한다.

그림 3에서와 같이 Type A의 경우 전체 단지수의 90% 이상이 4개동 이상으로 구성되어 있으며, 7개동 이상으로 구성되어 있는 단지수도 66.7%를 차지하고 있다. 반면, Type B는 전체 9개 단지중에서 66.7%가 6개동 이하로 구성되어 있다. 또한 Type C도 전체의 63.6%가 6개동 이하로 구성되어 있다. 따라서 4~6개동 단지가 가장 높은 진행을 보이고 있으나, 기 사업추진된 단지의 경우는 동수가 많아 질수록 추진정도가 높아지는 양상을 나타내고 있다.

특히 소규모 단지의 경우 비록 기존의 용적율이 낮게 분포되어 있더라도 재건축시 일조, 사선제한, 인동거리 등의 법적제한 때문에 사업용적율을 확보하기가 어려워 사업추진에 불리한 요인으로 작용할 것으로 추론할 수 있다.

2) 재건축 진행정도와 세대당 평균면적<sup>3)</sup>

재건축 대상단지들의 세대당 평균면적을 보면, Type A의 경우 12개 단지 중 83.3%인 10개 단지가 60m<sup>2</sup> 이하의 소규모 평형으로 구성되어 있고, Type B의 경우는 전체 9개 단지중 3개 단지가 60m<sup>2</sup> 이하의 소규모 평형이고 4개 단지는 61-80m<sup>2</sup>, 그리고 2개 단지는 81m<sup>2</sup> 이상의 규모로 되어 있다. 한편 Type C의 경우 8개 단지 중 6개 단지가 60m<sup>2</sup> 이하의 소규모 평형으로 구성되어 있으며 나머지 2개 단지는 61-80m<sup>2</sup>와 81m<sup>2</sup> 이상의 규모로 되어 있다. 따라서 Type A와 Type C의 경우로 보아서 기존의 소규모 평형으로 구성된 단지가 대체로 사업추진이 잘 진행되고 있다

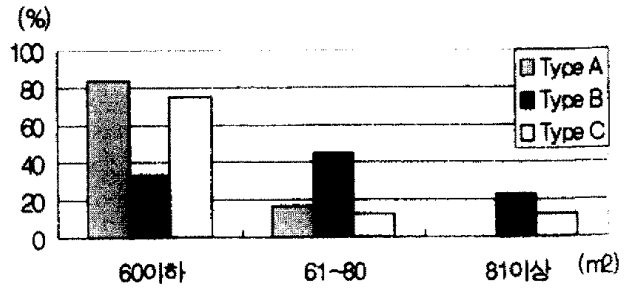


그림 4. 재건축 진행정도와 세대당 평균면적과의 관계.

는 것을 알 수 있다.

3) 재건축 진행정도와 세대수

재건축 대상단지들의 세대수 규모를 보면, Type A의 경우 전체 12개 단지 중 16.7%인 2개 단지는 100세대 이하의 규모이고 전체의 50%인 6개 단지는 101-300세대의 규모를 나타내고 있으며, Type B의 경우는 9개 단지 중 3개 단지가 100세대 이하이고 4개 단지는 101-300세대, 그리고 2개 단지는 501-1,000세대의 규모를 보이고 있다. 또한 Type C의 경우는 전체 11개 단지 중 4개 단지가 100세대 이하의 소규모 단지이고 4개 단지는 101-300세대의 규모를 나타내고 있다. 이 결과 재건축의 진행단계별정도에 구분없이 대부분 300세대 이하의 중소규모에 집중되고 있으므로 재건축 추진에도 중소규모 이하의 단지에서 긍정적인 반응을 보이고 있음을 알 수 있다.

4) 재건축 진행정도와 용적율

현재 재건축사업이 추진되고 있는 단지들은 대부분 1960년대와 70년대 건설된 4-5층 규모이며, 이들 중 법정 용적율에 가까운 정도의 고밀도로 개발된 경우는 거의 없다. 다시 말해 주어진 용적율에 크게 못미치고 있어 고밀 재건축시 개발

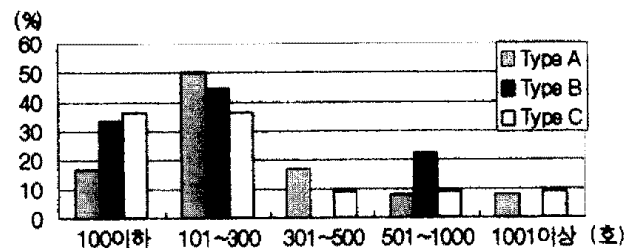


그림 5. 재건축 진행정도와 세대수와의 관계.

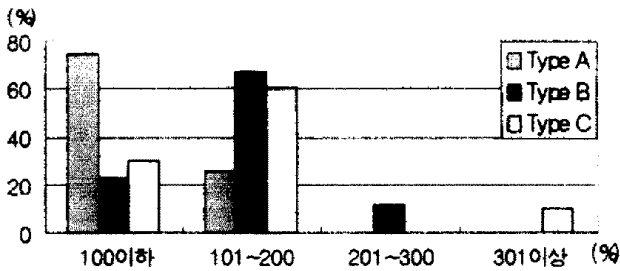


그림 6. 재건축 진행정도와 용적율과의 관계.

이익이 충분히 발생될 수 있을 것이다.

그림에서 보면, Type A의 경우 전체 12개 단지 중 75%인 9개 단지가 100% 이하의 저밀단지이며, Type B는 전체 9개 단지 중 66.7%인 6개 단지가 101-200%의 용적율을 보이고 있다. 또한 Type C는 10개 단지 중 60%인 6개 단지가 101-200%이고 1개 단지는 301% 이상의 용적율을 보이고 있다. 따라서 전반적으로 용적율이 낮은 단지일수록 재건축 진행정도에 긍정적인 영향을 미친다는 것을 알 수 있다.

5) 재건축 진행정도와 용적충족비<sup>4)</sup>

대상단지들의 용적충족비 분포는 0.1-0.45정도로 대체로 낮은 특성을 보이고 있다. 그림에서 보면 Type A의 경우 전체 12개 단지 중 83.4%인 10개 단지가 0.3이하이고, Type B의 경우는 9개 단지 중 77.8%인 7개 단지가 0.3이하로 나타났다. 반면 Type C의 경우는 전체 10개 단지 중 60%인 6개 단지가 0.3이하이고 40%인 4개 단지는 0.31-0.4로 되어 있다. 따라서 용적율 현황과 마찬가지로 용적충족비가 낮을수록 재건축 진행정도에 긍정적인 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

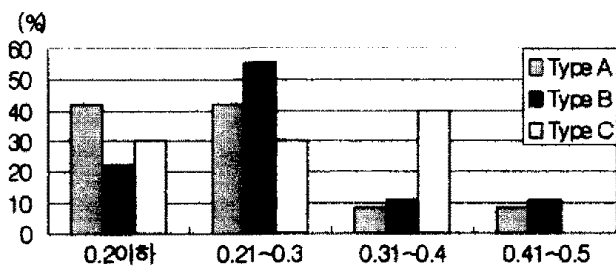


그림 7. 재건축 진행정도와 용적충족비와의 관계.

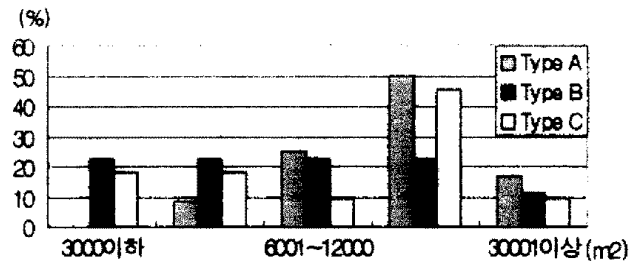


그림 8. 재건축 진행정도와 대지면적과의 관계.

6) 재건축 진행정도와 대지면적

기존 용적율이 낮더라도 대지면적이 협소한 경우에는 재건축을 하더라도 인동간격이나 사선제한 등의 규제로 인해 일정 규모 이상의 사업 용적율을 확보하기가 어려워 재건축에 대한 긍정적인 효과를 기대할 수가 없다.

그림 8에서와 같이 Type A의 경우 전체 12개 단지 중 66.7%인 8개 단지가 12,000㎡ 이상의 중대규모 단지들이고, Type B의 경우 전체 9개 단지 중 66.6%인 6개 단지가 12,000㎡ 이하의 중소규모 단지들로 나타났으며, Type C의 경우는 전체 9개 단지 중 36.4%인 4개 단지가 6,000㎡ 이하의 소규모 단지들로 되어 있다. 따라서 대체로 대지면적이 큰 대규모 단지일수록 재건축 진행정도에 긍정적인 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

7) 재건축 진행정도와 연면적

앞에서의 분석에서 동수 및 세대수가 일정규모 이상일수록 재건축 진행정도에 긍정적인 영향을 미침을 알 수 있었다. 즉, 대부분의 대상단지들이 60㎡ 이하의 세대당 평균면적과 4-5층 정도의 저층규모이므로 세대수가 많다는 것은 동수가 많고 대지면적이 넓으며 또한 연면적이 크다는 것을 의미하게 된다.

그림 9에서 살펴보면, Type A의 경우 전체 12개 단지 중 58.3%인 7개 단지가 12,000㎡ 이상의 중대규모이고, Type B의 경우는 9개 단지 중 66.7%인 6개 단지가 12,000㎡ 이하의 중소규모 특성을 보이고 있어 전반적으로 연면적이 클수록 재건축 진행에는 호조건으로 작용한다는 것

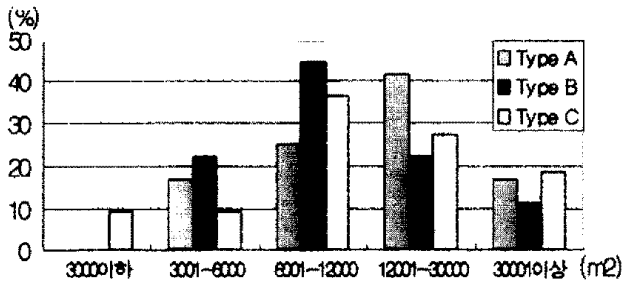


그림 9. 재건축 진행정도와 연면적과의 관계.

을 알 수 있다.

### 3. 재건축추진에 대한 의식조사 분석

#### 1) 조사개요

본 조사는 재건축 대상단지들을 중심으로 '재건축을 결정하게 된 주요동기', '재건축사업의 추진에 특히 장애가 되는 요인', 그리고 장애요인이라고 응답한 사항에 대한 구체적인 해결책을 찾기 위하여 진행되었다.

조사대상은 현재 대구광역시에서 재건축 사업승인이 완료된 단지, 재건축조합 설립인가를 받은 단지, 그리고 재건축을 준비중이거나 준공후 20년이 경과된 단지 29개를 중심으로 하였다.

실질적인 조사는 조사원이 각 단지를 방문하여 조합 또는 추진위원회의 구성원들과 개별 면담을 통하여 이루어졌다. 조사원은 대구광역시에 거주하는 대학원생중 과거 조사경험이 있는 적격자를 대상으로 선정되었으며, 조사기간은 1998년 10월 12일부터 10월 17일 까지 6일간이다.

#### 2) 조사자료의 분석

##### (1) 재건축을 결정하게 된 주요동기

재건축을 결정하게 된 주요동기로는 '건물 설비부분의 노후화가 심각하고 특히 누수 또는 막힘 등으로 일상생활에 지장을 주기 때문'이라는 답변이 22.1%, 그리고 '과다한 수선, 유지비나 관리비용이 소요되어 재건축이 오히려 유리하다고 판단되어' 재건축을 하게 되었다는 답변이 22.1%로 나타나 두가지 요인이 주된 동기가 되고 있으며, 또한 '건물구조가 노후화되고 안정성에 문제

표 10. 건축을 결정하게 된 주요동기

구분	빈도	비율(%)
· 건물구조가 노후화되고 안정성에 문제가 있어서	14	16.3
· 건물 설비부분의 노후화가 심각하고 특히 누수 또는 막힘 등으로 일상생활에 지장을 주기 때문에	19	22.1
· 세대 내부가 협소하여	8	9.3
· 주변의 토지이용상황이나 주택수요측면에 비추어 주거환경이 불량하여 재건축하면 현저한 효용의 증가가 예상되어	14	16.3
· 용적을 측면에서 토지의 유효이용을 고려해서	3	3.5
· 과다한 수선, 유지비나 관리비용이 소요되어 재건축이 오히려 유리하다고 판단되어	19	22.1
· 재산증식의 수단이 되기 때문에	9	10.4
합 계	86	100

\*빈도는 복수답변에 의한 것임

가 있어서'라는 답변과 '주변의 토지이용상황이나 주택수요측면에 비추어 주거환경이 불량하여 재건축하면 현저한 효용의 증가가 예상되어' 재건축을 하게 되었다는 답변이 각각 16.3%로 나타났다.

그외 '재산증식의 수단이 되었기 때문에'라는 답변이 10.4%, '세대내부가 협소하여'라는 답변이 9.3%를 차지하고 있다.

이상에서 보면, 재건축을 결정하게 된 주요동기로는 건물의 구조안전성 측면이나 토지의 유효이용이라는 측면보다는 건물의 설비부분의 노후화나 과다한 관리비용이 주요 변수로 작용하고 있다는 것을 알 수 있다.

##### (2) 재건축사업의 추진에 장애가 되는 요인

재건축사업의 추진에 특히 장애가 되는 요인으로는 업자선정 문제와 조합원들의 의견 조정의 곤란을 가장 많이 들었으며, 그 다음으로는 공사기간중의 이주문제, 세대타입이 다양함, 재건축에 대한 무지, 용자혜택이 없음,저당권자의 부동산의 순으로 나타났다. 반면에 거주자의 고령화, 매각 희망자가 많음, 기존 건물에 대한 애착이 강함, 비거주화가 진행되고 있음 등의 요인은 상대적으



표 11. 재건축사업의 추진에 특히 장애가 되는 요인

구분	합계		큰 요인		작은 요인	
	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)	빈도	비율(%)
· 조합원들의 의견조정	24	14.2	14	8.3	10	5.9
· 조합원 부담의 비용과다	14	8.3	5	3.0	9	5.3
· 용자혜택이 없음	12	7.1	4	2.4	8	4.7
· 연면적의 증가가 없음	8	4.7			8	4.7
· 거주자의 고령화	6	3.5			6	3.5
· 세대수가 많음	6	3.5	2	1.2	4	2.3
· 매각 희망자가 많음	6	3.5	1	0.6	5	2.9
· 세대 타입이 다양함	15	8.9	3	1.8	12	7.1
· 공사기간중의 거주	18	10.7	8	4.8	10	5.9
· 재건축에 대한 무지	15	8.9	11	6.5	4	2.4
· 기존 건물에 대한 애착이 강함	2	1.2	1	0.6	1	0.6
· 비거주화가 진행되고 있음	6	3.6			6	3.6
· 저당권자의 부동산	12	7.1	6	3.6	6	3.5
· 업자선정의 문제	25	14.8	22	13.0	3	1.8
합계	169	100	77	45.6	92	54.4

\*빈도는 복수답변에 의한 것임

로 낮은 빈도를 보이고 있다.

결국, 현실적으로 우리의 재건축사업에서는 조합원들의 합의 문제가 가장 장애요인으로 작용하고 있으며, 이러한 장애를 극복하면서 원활하게 환경개선사업을 추진할 수 있는 개발방법 및 제도방안이 마련되어야 할 것으로 판단된다.

### (3) 장애요인에 대한 해결책

본 의식조사에 제시된 재건축 장애요인에 대한 해결책들은 구체적이지는 못하지만 각 요인별 문제해결적인 특성을 보이고 있다. 즉, 가장 큰 장애요인으로 지목되고 있는 업자선정의 문제에 대해서는 지방자치단체의 개입, 조합원과 조합장 그리고 시공회사간의 잦은 대화와 공청회 개최 등의 해결책을 제시하였으며, 조합원들의 의견조정 문제에 대해서는 제3의 조정자의 개입을 강력하게 원하고 있으나 그러한 기관의 공신력이 또다른 문제로 제기되고 있다.

공사기간중의 이주문제는 현재 이주비와 같은 금전적인 보상을 통하여 해결하고 있으나 실제 사업에 임하는 조합원들의 고민은 재건축사업의 상당한 장애요인으로 작용하고 있는 것으로 나타

났으며, 여기에 대한 뚜렷한 해결책은 제시되지 못하고 있다. 세대타입의 다양화가 재건축사업의 상당한 장애요인으로 작용하고 있는 것은 조합원들의 대물보상에 대한 합의가 잘 이루어지지 않는다는 것을 의미하므로 조합원들의 의견조정 문제와 같은 맥락으로 해결책을 제시하고 있다. 또한 재건축에 대한 무지는 시행자측에서 조합원들에게 재건축의 장단점을 정확하게 교육시킴으로써 해결될 수 있다고 하였으며, 특히 재건축에 따른 환경개선의 효과를 강력하게 부각시킬 것을 제시하고 있다.

## IV. 결 론

본 연구에서는 재건축 사업승인을 받아서 착공 중이거나 사업이 완료된 단지를 Type A, 재건축 조합설립 인가를 받은 단지를 Type B, 준공후 20년이 경과되었거나 재건축을 준비중인 단지를 Type C로 분류하여 이를 기준으로 물리적 요인들과의 관련성을 파악하였으며, 또한 재건축 대상단지들을 중심으로 설문조사를 실시하여 재건

축 추진에 영향을 미치는 계획요인들 외에 상황적인 요인들의 특성을 파악하였다. 이러한 연구과정에서 도출된 결과는 다음과 같다.

1) 현재 재건축 대상아파트들의 층수는 대부분 4-5층으로 거의 일정하다고 볼 수 있다. 이러한 경우 동수·세대수·연면적·대지면적 등의 물리적 요인들은 중소규모 단지 범위 이하에서는 그 규모치가 클수록 재건축계획의 수행성이 높으나 대규모 단지 범위에서는 규모가 클수록 주민합의 도출의 어려움에 의한 제약이 따르는 것을 알 수 있다.

2) 재건축의 경우 건설가능한 최고면적이 115m<sup>2</sup>(34.9평)으로 제한되어 있으므로 재건축 시행 이전의 세대당 면적이 일정규모를 넘어선다면 재건축수행에 어려움이 따르게 되며, 법정용적율 또한 이미 고정된 수치이므로 재건축 시행 이전의 용적율과 용적충족비가 클수록 재건축 진행도에 악조건으로 작용한다는 것을 알 수 있다.

3) 재건축을 결정하게 된 주요동기로는 건물의 구조안전성 측면이나 토지의 유효이용이라는 측면보다는 건물의 설비부분의 노후화나 과도한 관리비용이 주요 변수로 작용하고 있다는 것을 알 수 있다.

4) 현실적으로 우리의 재건축사업에서는 조합원들의 합의 문제가 가장 큰 장애요인으로 작용하고 있으며, 이러한 장애를 극복하면서 원활하게 환경개선사업을 추진할 수 있는 개발방법 및 제도방안이 마련되어야 할 것으로 판단된다.

## 주

- 1) 재건축 시행가능 법적 경과 년수
- 2) 법정재개발허가년수는 20년 이상이나, 1997년

현재 대구광역시에서 노후화로 인한 재건축조합설립인가를 받은 단지는 14년(1983년) 이상이며, 재개발 요구에 의한 조합설립 준비중에 있는 단지들은 12년(1985년) 이상된 경우임

- 3) 한 단지에는 여러 평형이 혼재되어 있기 때문에 평균 평형을 구하기가 어렵다. 따라서 본 논문에서는 각 단지별 건물연면적을 총 세대수로 나눈 값, 즉 세대별 평균건축면적을 구하였다.
- 4) 용적충족비는 기존의 건설용적율을 법적으로 보장된 최고용적율로 나눈값을 말한다.

## 참고문헌

1. 건설부(1994). 공동주택의 재건축실태와 수명연장 방안연구.
2. 김영환(1997). 재개발·재건축 아파트단지의 주거환경 개선방안에 관한 연구, 서울대 박사논문.
3. 대한주택공사(1996). 재건축사업의 문제점과 개선 방안.
4. 민병호 외(1991). 건물 노후화의 이해와 대책, 대한건축학회지, 35(1), 통권158호.
5. 최무현 외(1994). 70년대 공급된 대도시 공동주택의 실태와 재건축에 관한 연구, 대한건축학회논문집.
6. 한국건설기술연구원(1993). 공동주택 재건축의 제도 및 정책에 관한 토론회 결과 보고서.
7. 福田禮一郎(1998). マンションの健康診断, 三一書房. 1988.
8. 福島孝之(1985). 老朽マンションの保守再生.
9. 發コ-ディネ-タ協會(1996). 老朽マンションの建替えに関する事例研究, 第6回 技術研究會.
10. 英氣(1991). マンションの増築・建替え, 清文社.

(接受 : 1999. 2. 9)