

# 주거공간 개조실태와 주민의식

## The Resident Consciousness about Re-modeling Living Space

김재홍\* · 김한수\*\*  
Kim, Jae-Hong Kim, Han-Su

### Abstract

The survey was conducted to analyze the consciousness of residents about the re-modeling living space. The results of this study are as following;

1) The most of respondents have answered very positively in the idea of re-modeling in the near future. Re-modeling will be done in the entire space of housing. 2) It is shown that the desire of re-modeling is various, for example, the higher desire of expansion is arisen by someone who has the smaller space. 3) There are some cases; such as the space of balcony is added to the living room to expand the space of living room or the space of balcony is added to the bed room to expand the space of bed room. In this cases there might be some needs in architect technique.

## I. 서론

### 1. 연구의 필요성 및 목적

주택의 양적 부족, 주거환경의 악화, 주택구입비의 증대, 연고지 삶의 추구나 직장이나 사회 환경에 적응하기 위한 이주, 한 장소로의 집중 현상 등으로 인한 주거환경이 사회적 문제가 된 것은 오래 전의 일이다. 특히 주택 부족현상을 해결하기 위하여 상대적으로 토지가격이 싸고, 대규모 주택단지 형성이 가능한 도시주변지역을 선택하여 택지로 조성하여 왔다. 그러나 국가의 경제위기(IMF체제)와 주택 공급율의 상승으로 과거와 같은 대규모 택지개발의 공급이 어렵게 되었다.

또한 1970년대 이후 건설된 저층 아파트 단지를 대상으로 재개발과 재건축을 통한 주거환경 개선사업이 기성시가지 내에서 활발히 이루어져 왔다. 그러나 이러한 개발방식도 입주민과

개발업자에게는 다소 이익을 가져다 주었지만, 국가 자산의 낭비, 주변지역의 도시환경 악화(교통, 일조, 도시경관, 도시기반시설 등)를 초래한 것이 사실이다. 이러한 측면에서 본다면 새로운 주택단지를 조성하는 것과 재건축, 재개발에 의한 주거환경 개선에도 상당한 제약을 받고 있다는 것을 알 수 있다.

여기에 주목받고 있는 것이 주택의 개조(re-modeling)<sup>1)</sup>라고 볼 수 있다. 주택의 개조는 주로 과거에 건설된 아파트나 노후 주택을 대상으로 주거환경을 개선하는 방법이다. 이는 전술한 주거환경악화를 방지하고, 건물을 개조·보수함으로써 건축의 수명을 연장시킴과 동시에 국가경제에도 도움을 주고자 하는 것이다<sup>2)</sup>. 이러한 주택공간의 개조는 선진 외국에서는 이미 일반화되어진데 비해 우리나라에서는 최근들어 많은 관심을 가지게 되었다. 물론 우리나라에서도 1980년대 이후부터 개조를 해오고는 있지만 지금과 같이 정부나 기업차원에서의 대규모적인 개조의식이라기 보다는 국부적인 차원에 불과하

\* 계명대학교 도시공학과 박사과정

\*\* 계명대학교 공학부 도시공학과 교수

였다.

따라서 본 연구는 거주자들의 주택개조 실태에 대해 살펴보고 의식조사를 통해 개조에 대한 견해를 살펴봄으로서 주택개조에 대한 기초적인 자료를 얻고자하는 데 그 목적을 두고 있다.

## 2. 조사의 범위 및 방법

주택 개조에 대한 주민의식을 크게 개조에 대한 견해, 개조 실태, 장래 개조의향으로 구분하여 조사·분석하고, 개조에 대한 실태를 구체적으로 검토하기 위하여 개조를 완료한 주택을 선정하여 도면과 그 내용을 구체적으로 조사·분석하였다. 설문조사는 대구시와 포항시에 입지하고 있는 아파트를 대상으로 하였으며, 대구시의 경우는 이질적인 모집단을 몇 개의 계층으로 구분 표본을 랜덤하게 추출하는 층화추출법(stratified random sampling)을 선택하였다. 포항시의 경우는 리모델링 견본주택(re-modeling model house)<sup>3)</sup>을 찾은 시민을 대상으로 조사자가 직접 면접조사를 실시하였다. 한편, 개조 실태 조사는 개조를 한 주택을 직접 방문하여 면접조사와 관찰 조사를 실시하였으며, 설문 및 관찰조사 모두 2001년 1월 10일~3월 10일까지 완료하였다. 조사된 자료처리는 SPSS WIN 프로그램을 활용하여 분석하였다.

## II. 주거공간 개조와 주민의식

### 1. 조사대상자의 속성

조사대상자는 대구시에 입지하는 아파트 거주자 203명과 포항시 거주자 115명, 총 318명이며, 성별로는 여성이, 연령별로는 30대와 40대가, 소득별로는 100~300만원이 높은 비중을 차지하고 있다. 또한 응답자가 거주하고 있는 주택속성에 따라서는 1980년대에 지어진 다소 오래된 아파트부터 최근에 지어진 아파트까지 고른 분포를 보이고 있으며, 주택 소유는 자가, 주택규모는 20, 30평형대 거주자가 많다.

표 1. 조사대상자의 속성 N : 318명(%)

구 분			구 분		
성 별	남	24.2	소 득 별	100만원이하	2.8
	여	75.8		100~200만원	46.2
연 령 별	20대	11.0		200~300만원	30.2
	30대	42.5		300~400만원	13.2
	40대	29.9		400만원이상	7.6
	50대	14.8		주 택 소 유 별	자가
60대이상	1.9	차가	28.6		
학 령 별	고졸이하	40.2	평 형 별	20평이하	13.5
	대졸	54.4		20평형대	28.3
	대학원이상	5.3		30평형대	39.6
건 립 년 도 별	1990년이전	26.4		40평형대	10.7
	1990~1995년	35.2		50평이상	7.9
	1996년이후	38.4			

### 2. 주거공간의 개조의식

먼저 개조에 대한 주민의식을 살펴본 결과 90% 이상이 여건이 된다면 주택전반에 걸친 개조에서부터 간단한 자재(벽지 등 포함)교환에 이르기까지 개조를 할 의향이 있는 것으로 나타났으며, 7.6% 만이 경제적 여건과 상관없이 부정적인 것에서 개조에 대해 매우 긍정적으로 생각하고 있음을 알 수 있다<sup>4)</sup>. 따라서 노후화된 주택을 무조건 철거하고 신축하는 것 보다는 주택 전반의 개조를 통한 새로운 주거공간 창출수법이 필요한 것 같다.

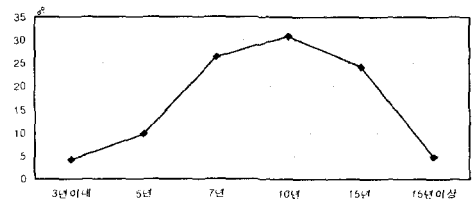


그림 1. 주거공간 개조시기

개조시기에 대해서는 그림 1과 같이 주택이 지어진 이후 7~10년이 경과하면 개조나 보수가 이루어져야 한다는 응답자가 30% 이상으로 나타났으며, 5~7년 이내와 10~15년 이내가 각각

26%, 24%로 입주후 어느 시점에서 개조가 이루어져야 한다는 의식이 일반화되고 있는 것 같다.

표 2. 개조한 주택을 본후의 개조선호도

구분	거실확장	방확장	욕실	주방문철거
비중(%)	43.9	25.7	39.5	9.1
구분	현관	불박이장	발코니	씽크대, 거실장
비중(%)	5.5	19.4	14.2	35.6

\*리모델링하우스를 본적이 있다고 응답한 거주자 219명을 대상으로 복수(2개)응답한 결과임

한편, 개조한 주택을 본 적이 있는 응답자 219명을 대상으로 개조에 대한 의식을 조사한 결과 80% 이상이 개조 주택에 대해 긍정적으로 평가하고 있으며<sup>5)</sup>, 부분별로는 거실확장(43.9%)을 가장 높게 평가하고, 욕실개조와 씽크대, 거실장 등의 가구교체가 각각 30% 이상의 선호도를 보이고 있다(표 2 참조).

### 3. 속성별 주거공간 개조의식

구체적인 향후 주거개조의식의 경우 표 3과 같이 인접 발코니와의 통합에 따른 거실확장에 대해 70%가 긍정적으로 생각하며, 거실바닥재료로는 타일이나 모노륨 보다는 원목 마루판을, 실내 분위기는 밝은 쪽을 선호하였다. 욕조보다는 샤워부스 설치에 대한 요구가 높게 나타나며, 불박이장 설치에 대해서는 80% 이상이 긍정적으로 평가하였다.

속성별로는 남성보다는 여성이, 연령이나 소득이 낮을수록, 평형이 작을수록, 건립년도가 오래될수록 거실확장을 선호하는 것으로 나타났다. 이는 최근 거주자들이 공용공간인 거실에 대해 높은 비중을 두고있기 때문에 거실의 면적 비중이 대체로 낮은 오래된 아파트<sup>6)</sup> 거주자와 거실 자체의 면적이 좁은 소규모 아파트 거주자들이 거실과 발코니 통합을 통한 거실확장을 희

표 3. 속성별 향후 주거개조의식

단위 : %

구분		거실확장		거실바닥재료			실내분위기			욕실욕조설치			불박이장설치	
		좋다	나쁘다	원목	타일	모노륨	밝게	원목으로	진하게	좋다	욕조대신 샤워부스	나쁘다	좋다	나쁘다
성별	남	63.7	6.5	71.4	6.5	18.2	53.2	40.3	5.2	37.7	44.2	16.9	77.9	15.6
	여	72.7	4.6	72.0	5.4	19.2	72.4	24.7	0.4	41.8	47.3	5.4	87.9	9.6
연령별	20대	82.9	2.9	65.7	5.7	28.6	85.7	14.3	0.0	25.7	62.9	11.4	85.7	11.4
	30대	75.3	2.2	65.9	5.9	23.0	68.9	28.1	2.2	34.1	55.6	4.4	86.7	10.4
	40대	62.1	9.5	78.9	7.4	10.5	74.7	21.1	2.1	49.5	37.9	7.4	84.2	11.6
	50대	59.6	10.6	76.6	2.1	19.1	42.6	48.9	0.0	59.6	25.5	12.8	85.1	10.6
	60대이상	83.4	0.0	100.0	0.0	0.0	33.3	66.7	0.0	16.7	33.3	50.0	83.3	16.7
소득별	100만원이하	89.9	0.0	44.4	0.0	44.4	100.0	0.0	0.0	33.3	22.2	44.4	100.0	0.0
	100-200만원	74.0	4.1	68.0	4.1	24.5	68.0	28.6	2.0	32.7	56.5	8.8	86.4	11.6
	200-300만원	66.7	2.1	67.7	11.5	16.7	65.6	27.1	2.1	44.8	36.5	9.4	81.3	11.5
	300-400만원	61.9	14.3	90.5	0.0	9.5	61.9	38.1	0.0	45.2	50.0	0.0	90.5	7.1
	400만원이상	66.7	16.7	91.7	4.2	0.0	75.0	25.0	0.0	77.8	22.2	0.0	83.3	16.7
평형별	20평이하	85.0	0.0	72.5	2.5	20.0	77.5	20.0	0.0	37.5	52.5	7.5	82.5	17.1
	20평형대	74.5	4.4	58.9	5.6	34.4	73.3	21.1	3.3	33.3	45.6	16.7	88.9	10.0
	30평형대	66.4	6.4	74.6	7.1	12.7	66.7	30.2	1.6	40.5	49.2	4.8	86.5	7.9
	40평형대	67.7	0.0	79.4	5.9	11.8	47.1	47.1	0.0	44.1	47.1	5.9	76.5	17.6
	50평이상	48.0	24.0	96.0	4.0	0.0	64.0	36.0	0.0	72.0	24.0	0.0	84.0	16.0
건립년도별	1990년이전	79.0	2.5	56.8	12.3	29.6	51.9	37.0	6.2	29.6	46.9	19.8	88.9	6.2
	1990-1995년	67.0	6.3	70.5	6.3	19.6	65.2	33.0	0.0	38.4	49.1	5.4	81.3	16.1
	1996년이후	65.6	7.4	83.6	0.8	10.7	80.0	18.9	0.0	50.8	43.4	3.3	86.9	9.8
합계		70.0	5.6	72.0	5.7	18.9	67.9	28.3	1.6	41.2	46.2	8.2	85.5	11.0

\* 빈도의 합이 100%가 되지 않는 부분의 나머지 수치는 '기타' 응답이거나 '보통' 응답임

망하고 있는 것으로 사료되어진다.

희망하는 거실바닥 재료로는 연령이나 소득이 높을수록, 거주지의 평형이 넓을수록 원목에 대한 요구도가 높은 반면 젊은 층이나 소득이 낮은 응답자는 모노톱에 대해서도 요구도를 보이고, 실내 분위기는 연령과 소득이 낮을수록, 거주지 평형이 좁을수록 밝은 분위기를 선호하는 것에서 경제적 여건과 공간의 규모 등에 따라 선호성향이 다르다는 것을 알 수 있다.

욕실 내 욕조에 대해서는 연령이나 소득이 높을수록, 거주지 평형이 넓을수록, 최근에 건립된 아파트 일수록 현재처럼 욕조를 두는 것이 좋다고 하였는데 비해 20, 30대의 젊은층이나 거주지 평형이 좁을수록 욕조대신 샤워부스를 설치하는 것을 선호하고 있는 것으로 나타났다. 이는 욕실에서 가장 큰 면적을 차지하는 욕조로 인해 욕실내 공간활용이 적절히 이루어지지 못하고 있기 때문에 욕조 보다는 규모가 다소 작고 효율적으로 사용할 수 있는 샤워부스를 선호하고 있거나 아예 욕조를 철거함으로써 욕실내 공간을 넓게 사용할길 원하고 있는 것으로 나타났다<sup>7)</sup>.

주택공급시 부가적으로 공급되는 불박이장 설치에 대해서는 응답자 속성에 관계없이 긍정적으로 생각하고 있음을 알 수 있는데 특히 가구 구입이 부담스럽거나 거주지 규모가 비교적 작

은 저소득층에서 매우 높은 선호도를 보이고 있다.

### Ⅲ. 실별 개조실태 및 개조의향

#### 1. 유형별 개조실태 및 개조의향

주거유형에 따라 주택의 개조실태와 개조희망을 각 실별로 살펴본 결과 표 4와 같이 이미 개조를 한 적이 있는 실로는 기타방과 안방, 거실 순으로 나타났으며, 욕실이나 현관 개조는 매우 낮은 빈도를 보이고 있는데, 이는 현재의 주택 개조는 주요 실이라 할 수 있는 방과 거실 위주로 개조가 행해지고 있음을 알 수 있다. 또한 현관을 제외하고는 모든 실이 개조실태 보다 높은 30% 이상의 개조희망도를 보이고 있다.

먼저 개조 유경험자의 경우 20평 이하의 소규모 아파트와 50평 이상 아파트에서, 건립된 지 10년 이상된 아파트에서 높은 개조빈도를 보이고 있는데 비해 20, 30 평형대 아파트와 1996년 이후에 건립된 아파트는 개조율이 비교적 낮게 나타났다.

개조실태에 비해 개조를 하고 싶다는 희망이 모든 실에 걸쳐서 높은 빈도를 보이고 있는데 이를 통해 볼 때 개조를 하고는 싶지만 여러 사정으로 인해 개조를 못하고 있는 것으로 사료되어진다. 특히 20, 30평형대와 1996년 이후에 건립된 아파트 응답자는 개조실태에 비해 개조희

표 4. 주거유형에 따른 개조실태 및 개조희망

단위 : %

구 분	개 조 실태						개 조 의 향						
	안방 (77)	기타방 (87)	거실 (73)	주방 (57)	욕실 (26)	현관 (19)	안방 (96)	기타방 (101)	거실 (105)	주방 (97)	욕실 (105)	현관 (52)	
평 형 별	20평이하	40.0	40.0	35.0	17.5	12.5	15.0	35.0	32.5	20.0	22.5	35.0	25.0
	20평형대	17.8	20.0	16.7	17.8	4.4	1.1	30.0	31.1	36.7	36.7	34.4	17.8
	30평형대	15.9	26.2	19.8	15.1	3.2	7.1	33.3	33.3	37.3	30.2	37.3	17.5
	40평형대	32.4	23.5	17.6	11.8	17.6	0.0	17.6	20.6	32.4	14.7	17.6	2.9
	50평이상	36.0	40.0	44.0	24.0	16.0	4.0	24.0	44.0	24.0	44.0	24.0	12.0
건립 년도별	1990년이전	39.5	37.0	35.8	28.4	17.3	9.9	27.2	27.2	29.6	37.0	38.3	29.6
	1990~1995년	26.8	27.7	29.5	23.2	6.3	7.1	28.6	25.9	33.0	26.8	26.9	14.3
	1996년이후	8.2	21.4	7.4	2.5	1.6	0.8	33.6	41.0	36.1	29.5	33.6	9.8
합 계	24.2	27.4	23.0	17.9	8.2	6.0	30.2	31.8	33.0	30.5	33.0	16.4	

\* 괄호안은 개조를 하였거나 희망한 사람에 대한 빈도를 나타냄.

망 비율이 매우 높게 나타나고 있는데, 이는 지은지 오래된 아파트는 거주자들이 개조실태에서도 높은 빈도를 보인 것과 같이 이미 상당부분 개조를 행하였기 때문인 반면 1996년 이후에 지어진 아파트는 지금까지는 개조를 많이 하지 않았지만 시간이 지남에 따라 노후화된 시설물 교체나 벽지, 장판의 교환, 유행에 따른 설비기기의 교환 등의 개조희망율이 높게 나타나고 있다.

## 2. 개조시기 등과 개조실태

개조를 한 적이 있다고 응답한 응답자를 대상으로 각 실별 개조실태에 대한 세부적인 내용을 살펴본 결과 표 5와 같이 새 아파트에 입주하거나 기존 아파트를 구입 혹은 전세나 월세 등으로 새로이 이사오면서 개조를 하는 경우가 50% 이상을 차지하고 있다. 즉 입주나 이사온 지 5~10년에 개조를 많이 하고 있는 것으로 나타났다. 또한 개조한 내용으로는 벽지나 페인트칠, 바닥자재 교환이 개조의 대부분을 이루고 있는데 비해 실의 구조변경이나 가구교환 등은 낮은 빈도를 보이고 있다. 거주자들은 주거의 시설이나 자재의 노후화로 인해 개조를 하고 있으며, 대부분의 응답자들이 자발적으로 개조를 행하고 있는데, 이를 통해 볼 때 개조에 대한 홍보가 매우 부족함을 알 수 있으며, 80% 이상이 저축 등의 여유자금으로 개조를 한 것으로 나타나 빚을 지면서까지 개조를 하지는 않는 것으로 나타났다.

개조를 하고 난 후의 만족도를 살펴보면 약 80%의 응답자가 만족해 하였으며 불만족스럽다는 응답은 3% 이하로 나타나 개조에 대해서 전반적으로 만족해하고 있음을 알 수 있다. 이러한 개조실태를 각 실별로 살펴보면 다음과 같다.

1) 안방, 기타방 : 안방, 작은방, 어린이방 등은 입주나 이사오면서 개조를 하는 경우가 높게 나타나며 노후화로 인해 벽지, 페인트 칠, 바닥자재 교환 등의 개조행위를 하며 특히 작은 방은 공간의 협소로 인하여 인접 베란다와의 통합

을 통한 실의 확장이 다른 실에 비해 높게 나타나고 있다.

2) 거실, 주방 : 거실과 주방은 입주나 이사를 하면서 개조를 많이 하고 있지만 다른 실에 비해 거주한 지 일정기간 사이에도 개조를 많이 하고 있는 것으로 나타났다. 또한 안방, 기타방과 마찬가지로 벽지나 바닥자재 교환이 가장 빈번하나 거실은 인접 발코니와의 통합을 통한 실의 구조변경이, 주방은 싱크대와 같은 가구의 교체가 다른 실에 비해 높게 나타나고 있다. 개조의 이유는 부대시설이나 자재의 노후화와 더불어 더 나은 재료로의 교환이나 자신의 개성에 따른 자재교환이 다른 실에 비해 매우 높게 나타났다으며, 거실 개조는 각종 매체의 영향도 다소 받고 있는 것으로 나타났다.

3) 욕실, 현관 : 욕실과 현관은 거주한 지 5년 이상 경과후에 개조를 행하고 있으며 욕실은 욕조나 수도설비 등의 설비기기의 교체가 70% 이상을 차지하며 현관은 문과 창이 교체가 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 욕실은 기능적인 문제로, 그 집의 얼굴이라 할 수 있는 현관은 아름다움 때문에 개조를 하고 있으며 개조후의 만족도도 높은 것으로 나타났다.

## 3. 개조시기 등과 개조의향

현재 거주하고 있는 주택의 각 실별 개조의향을 살펴본 결과 전술한 개조실태 보다는 높은 요구도를 보이는 것으로 나타나 경제적, 개인적 사정으로 인하여 현재는 개조를 하지는 못하더라도 여러 형태의 개조를 원하고 있음을 알 수 있다(표 6 참조).

개조하고 싶은 시기로는 3년 이내가 가장 높게 나타났으며 노후화나 기능적인 문제로 인한 벽지나 바닥자재 교환 및 불박이장, 싱크대와 같은 가구의 교환에 대해 요구도가 높게 나타났으며, 저축 등의 여유자금을 가지고 개조를 하겠다는 응답이 높게 나타났다.

1) 안방, 기타방 : 안방과 기타방은 노후화로

인한 벽지 및 바닥자재의 교환을 3년이내에 여  
유자금을 가지고 개조를 하겠다는 응답이 높게  
나타났다. 특히 기타방은 공간협소로 인해 인접  
발코니와의 통합을 통한 실의 구조변경에 대한

희망이 높게 나타나고 있다.

2) 거실, 주방 : 거실은 자재의 노후화 보다는  
현재보다 더 나은 재료나 자재로 바꾸기 위하여  
벽지나 바닥자재 등의 교체를 통한 개조를 희망

표 5. 요인별 개조실태

단위 : %

구 분	안방	기타방	거실	주방	욕실	현관	합계
1. 개조시기(입주시 혹은 이사를 기준으로)							
① 입주(이사)하면서	57.5	62.8	53.4	51.9	40.0	31.6	57.5
② 3년 이내	10.9	11.6	4.1	7.4	4.0	0	8.3
③ 3년 ~ 5년	16.4	9.3	13.7	11.1	32.0	26.3	16.2
④ 5년 ~ 7년	13.7	12.8	17.8	22.2	8.0	21.1	16.5
⑤ 7년 ~ 10년	1.4	1.2	8.2	1.9	8.0	5.3	3.8
⑥ 10년 ~ 15년	1.4	1.2	2.7	3.7	8.0	15.8	3.5
⑦ 15년 이상	0.0	1.2	0	1.9	0	0	0.4
2. 개조한 내용							
① 벽지교체 및 페인트 칠	96.1	71.2	69.8	66.6	7.4	40.0	68.9
② 바닥자재(장판, 타일, 마루 등)교체	62.3	49.4	73.9	64.9	18.5	25.0	56.3
③ 천장의 전기 설비 교체	5.2	4.6	9.5	12.2	14.8	10.0	8.2
④ 설비기기(욕조, 변기, 수도 등)교체	0	0	1.4	17.5	74.0	0	9.1
⑤ 실의 구조변경(실의 확장 및 통합)	1.3	20.6	10.9	8.8	3.7	5.0	9.9
⑥ 출입문(틀) 및 창문(틀)교체	10.3	1.1	1.4	8.8	7.4	40.0	7.3
⑦ 가구(불박이장, 싱크대, 신발장, 장식장)교체	1.2	4.6	1.4	24.5	3.7	15.0	7.0
3. 개조를 한 이유							
① 노후화로 인하여	51.3	38.8	43.0	51.7	38.4	42.1	44.9
② 기능적인 문제로 인하여	19.7	7.0	15.2	17.8	61.5	31.6	19.2
③ 공간이 협소하여	0	17.6	5.6	0	0	0	5.7
④ 현재보다 더 좋은 재료를 원하기 때문에	13.1	15.2	23.6	23.2	15.4	0	17.1
⑤ 색깔, 모양 등 디자인이 마음에 들지 않아서	15.8	15.2	20.8	17.8	3.8	5.3	15.6
⑥ 아름다움을 추구하기 위하여	14.5	16.4	16.6	17.8	7.7	21.0	15.9
4. 개조를 하게 된 동기							
① 이웃의 권유	2.6	5.8	8.5	3.6	0	0	4.8
② 전문가의 권유	0	1.2	0	0	0	0	0.3
③ 각종 매체(TV, 광고지 등)를 통하여	9.2	5.8	15.5	9.1	7.4	0	9.0
④ 자발적으로	68.4	60.4	57.7	78.2	88.9	100.0	70.9
5. 개조에 지출된 비용 마련 수법							
① 저축 등의 여유 자금	78.9	80	79.7	86.4	100	94.1	82.9
② 금융기관 혹은 타인에게 차입	4.2	0	0	0	0	0	1.0
6. 개조전보다 개조후의 만족도							
① 매우 불만족	0	1.2	1.5	2.0	8.3	0	1.6
② 불만족	0	3.7	1.5	0	0	5.3	1.6
③ 보통	17.3	16.0	13.8	8.2	20.8	31.6	16.0
④ 만족	73.3	69.1	69.2	67.3	45.8	52.6	65.8
⑤ 매우 만족	9.3	9.9	13.8	22.4	25.0	10.5	13.7

표 6. 요인별 개조의향

단위 : %

구분	안방	기타방	거실	주방	욕실	현관	합계
1. 개조할 시기(생활하는 현 시점을 기준)							
① 1년 이내	4.5	8.5	5.7	3.8	7.3	16.2	6.8
② 2년 이내	21.3	17.1	17.0	21.3	15.9	29.7	19.4
③ 3년 이내	22.5	25.6	20.5	22.5	22.0	13.5	21.8
④ 3년 ~ 5년 사이	18.0	15.9	15.9	22.5	22.0	13.5	18.3
⑤ 5년 ~ 7년 사이	12.4	13.4	18.2	11.3	13.4	13.5	13.8
⑥ 7년 ~ 10년 사이	14.6	14.6	13.6	15.0	14.6	13.5	14.4
⑦ 10년 이후	6.7	4.9	9.1	3.8	4.9	0.0	5.5
2. 개조하고 싶은 내용							
① 벽지교체 및 페인트 칠	63.5	54.4	29.5	22.7	10.5	26.9	34.9
② 바닥자재(장판, 타일, 마루 등)교체	35.4	26.7	57.1	17.5	11.4	9.6	27.9
③ 천장의 전기 설비 교체	22.9	13.9	20.0	6.2	5.7	26.9	14.9
④ 설비기기(욕조, 변기, 수도 등)교체	0.0	0.0	0.1	16.5	81.9	0.0	18.5
⑤ 실의 구조변경(실의 확장 및 통합)	7.3	23.8	22.9	6.2	6.7	5.8	12.8
⑥ 출입문(틀) 및 창문(틀)교체	13.5	13.9	10.5	4.2	7.6	19.2	10.8
⑦ 가구(불박이장, 썬크대, 신발장, 장식장)교체	19.9	15.8	13.3	66.0	5.7	42.3	25.2
3. 개조하고 싶은 이유							
① 노후화로 인하여	46.9	31.0	15.0	24.2	17.3	19.1	26.0
② 기능적인 문제로 인하여	23.0	22.3	20.5	32.3	41.8	17.0	26.9
③ 공간이 협소하여	10.4	35.0	20.5	13.1	20.4	19.1	20.0
④ 현재보다 더좋은 재료를 원하기 때문에	21.9	11.7	34.6	33.3	24.5	19.1	24.7
⑤ 색깔, 모양 등 디자인이 마음에 들지 않아서	13.5	15.5	16.8	14.1	22.4	19.1	16.7
⑥ 아름다움을 추구하기 위하여	0.9	3.9	13.1	3.0	2.0	10.6	6.7
4. 개조시 비용 마련 수법							
① 저축 등의 여유 자금	95.7	97.6	98.9	97.6	93.1	95.1	96.4
② 금융기관 혹은 타인에게 차입	3.3	2.4	1.1	1.2	5.7	4.8	2.9

하고 있으며, 주방은 기능적인 문제와 더 나은 재료로의 가구 교체 등에 대한 요구도가 매우 높게 나타나고 있다.

3) 욕실, 현관 : 욕실은 기능적인 문제로 설비기기의 교체를, 현관은 장식장 교체와 출입문의 교체 등을 비교적 높게 요구하고 있다.

분석 대상은 대구시와 포항시에 입주하고 있는 2개의 주택을 선정하였다. 또한, 여기에서 소개하는 2개의 주택으로 일반화가 되지 못한다는 것을 지적하고 싶다. 그러나 개조실태의 기초적인 경향 파악이 가능하다는 생각에서 분석하였다.

### 1. 포항시의 W아파트

W아파트는 1990년에 분양(24평)받아 입주한 입주자가 현재까지 생활하고 있지만, 개조전 관찰 조사에서는 내부자재 색상이 짙은 갈색계통이고 자재의 노후화가 진행됨에 따라 실내가 전체적으로 어두운 분위기였다. 또한 신발장, 내부 수납공간이 부족하였으며, 욕실이 매우 낡은 상태였다. 전기 및 전화 설비 등이 부족하여 PC통신, 욕실내의 설비(비데 등)설치에 어려움을 겪

## IV. 주거공간 개조의 실례

전술한 바와 같이 주거공간의 협소, 건축자재의 노후 등으로 주거공간 개조에 대한 주민의식이 높다는 것을 알 수 있었다. 이러한 의식 속에서 주거공간 개조를 실행한 주택을 대상으로 어떠한 공간을 어떻게 개조하고 있는가를 분석한다. 이는 설문조사에서 나타난 의식을 좀더 구체적으로 이해할 수 있는 수법이라 생각된다.

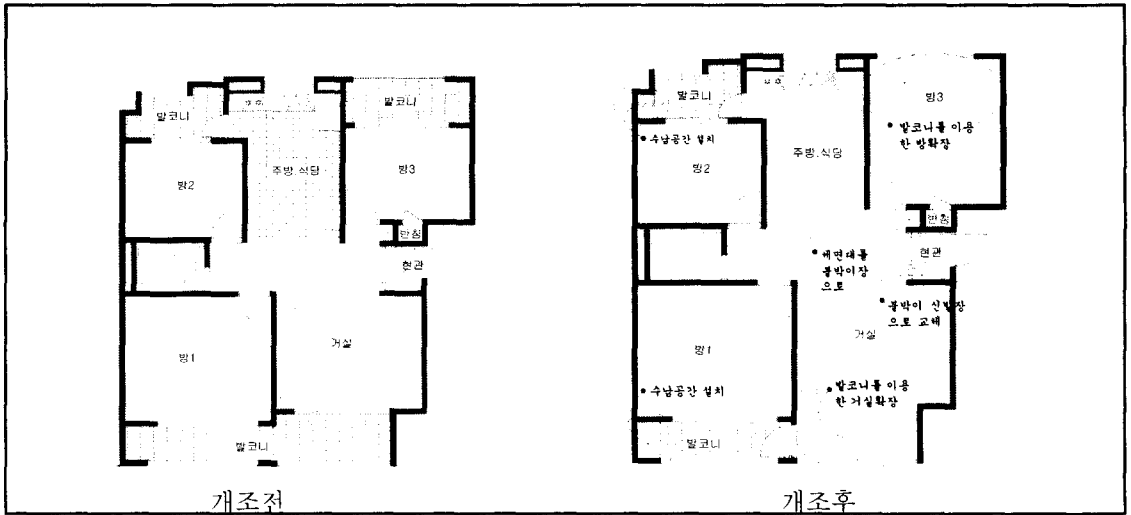


그림 2. 평면의 공간 변화

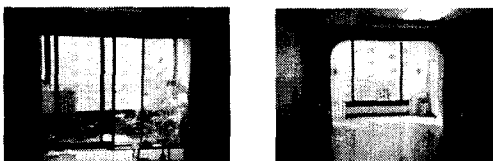
고 있었다<sup>8)</sup>. 이러한 문제점을 해결하기 위한 것이 개조의 동기였다. 개조의 전후 평면도를 그림 2에서 나타내고 있다.

개조 전에 비해 개조후 눈에 띄는 차이점은 공간의 확장을 위하여 비내력벽이나 창문들을 제거하였으며, 수납공간의 재구성 등을 지적할 수 있다. 특히, 거실공간 활용이 높아지고 있는 생활패턴의 변화에 적응하기 위한 노력이 돋보인다. 거실의 공간과 기능을 확장하기 위하여 거실을 앞쪽 발코니 일부까지 확장시켰고, 주방과 거실사이에 있는 칸막이 창문들을 제거하거나, 일부 방의 규모도 확장시켰다. 거실확장의 시각적인 결과를 사진 1에서 나타내고 있다. 공간의 압박감을 들어주는 긍정적인 측면을 볼 수 있다.

구체적인 개조내용을 나타낸 것이 표 7이다. 방의 경우 창문들을 교체하거나, 불박이장을 설치하여 수납공간을 확장시켰으며, 자녀 방에 연결되어 있는 발코니를 이용하여 방으로서의 공간을 확장시키고 있다. 거실은 발코니와 주방을 이용하여 공간을 확장시켰으며, 이들의 바닥차이도 해결하여 동일한 마루판 바닥으로 마감을 시켰다. 부엌과 욕실의 경우는 싱크대, 욕조 등의 설비기기를 새로운 것으로 교체하였고, 현관과 일부 공간에는 부족한 수납공간을 해결하기 위하여 새로운 수납공간을 설치하였다. 특히, 주거 공간의 분위기를 새롭게 하기 위하여 내부 벽체와 각 실의 출입문(방문)을 교체하거나 밝은 색으로 채색하였다.

## 2. 대구시의 S아파트<sup>9)</sup>

S아파트<sup>10)</sup>의 경우도 전술한 W아파트와 비슷한 개조 패턴을 나타내고 있었다. W아파트와 차이가 있다면 건립연도가 훨씬 짧음에도 불구하고 입주자의 의향에 따라 상당한 비용을 투자하여 개조한 점과 거실 벽과 조명설비를 미술품이나 장식품의 전시효과를 높이기 위한 공간과 설비로 개조했다는 것이다. 또한, 거실의 규모가



(전: 거실과 발코니 분리) (후: 거실과 발코니 통합)  
사진 1. 거실 공간의 개조전후 비교



표 7. 아파트 개조의 실태

분석 실 (공간)	부 위	개조(교체) 전후 내용의 비교		
		개조(교체) 전	개조(교체) 후	
방	방 (1),(2) (3)	바 닥	· 분양당시 장관지	· 고급 장관지(황토방)
		벽	· 분양당시 벽지	· 고급 벽지
		천 정	· 분양당시 천정지	· 고급 천정지
		창문(틀)	· 분양당시 목재 창문(틀) · 발코니(3)의 경우는 창문(틀)이 없음	· 새로운 창문(틀)로 교체 · 발코니(3)에 새로운 이중창문(틀)설치
	방(1)	불박이 장	· 분양당시에는 불박이장 없음	· 불박이장 설치
	방(3)	공간확장	· 방(3)과 발코니(3)사이 창문(틀)설치 · 발코니(2)의 바닥은 타일로 마감	· 방(3)과 발코니(3)를 통합 · 발코니(3) 바닥에 온수보일러 설치
거 실	바 닥	· 바닥 타일	· 바닥마루(목재)	
	벽	· 분양당시 벽지	· 아크릴 설치, 거실장 교체	
	천 정	· 분양당시 천정지	· 고급천정지	
	설 비	· 일반 돌출 천정 조명	· 천정 조명 박스 설치	
	창문(틀) 및 공간확장	· 거실과 부엌 사이 창문(틀)설치 · 거실과 발코니(1)사이 창문(틀)설치	· 거실과 부엌사이 창문(틀)제거 통합 · 거실과 발코니(1)사이 창문(틀)제거 · 발코니외부 창을 이중창으로 설치 · 발코니(1)일부 바닥높이를 거실바닥과 일치, 마감은 거실과 동일한 바닥마루로 교체 · 발코니와 거실사이 출입문설치	
부 엽	바닥·벽·천정은 거실부분과 동일한 상태에서 동일하게 개조(교체)			
	설 비	· 분양당시 싱크대	· 싱크대 교체	
	창문(틀)	· 분양당시 외기 훑 창문(틀)	· 외기 이중창설치	
욕 실	바닥, 벽	· 분양당시 타일	· 재질과 색이 다른 타일로 교체	
	욕 조	· 분양당시의 욕조	· 새로운 욕조 및 세면기로 교체	
	거실 세면기	· 현관 옆 세면기 설치	· 세면기 철거 후 불박이장 설치	
현 관	가 구	· 기성 제품 신발장	· 새로운 디자인의 불박이장	
발코니(1,2)	공간변화	· 타일마감의 빈 공간	· 불박이장 및 선반 설치	
	문(틀) 및 색상	· 각 실의 출입문은 갈색 계통	· 출입문을 교체하고 밝은 색으로 채색	

주) 방(1):안방, 방(2),(3): 자녀방

W아파트보다 넓기 때문에 공간확장 보다는 기능확장을 하고 있다. 즉, 거실과 발코니 사이의 창문틀을 그대로 두고 형태와 모양 그리고 발코니의 바닥을 거실바닥과 일치시키고 있다. 이는 주택의 규모와 생활자의 의식에 따라 개조패턴이 다소 다를 수 있다는 것을 암시하고 있다. 물론 개조패턴은 개조를 주도하는 회사(시공자)나 전문가의 조언에 따라 상당한 차이를 나타낼 수도 있다.

이상의 사례에서 살펴본 바와 같이 공간의 개조는 상하수도와 같은 기본 설비와 기둥이나 벽식 구조에서 구조체 역할을 하고 있는 벽체를 제외하고는 주거공간내부의 거의 대부분이 대상

으로 인식되고 있다는 것을 알 수 있고, 지역이나 평수에 관계없이 개조의 주체가 비슷한 것으로 나타났다<sup>11)</sup>. 이는 향후 주택개조도 다양성을 부여하는 것이 바람직하다는 것을 알 수 있다.

### V. 결 론

본 연구는 주택개조의 실태와 주민 의식조사를 통해 주택개조에 대한 기초적인 자료를 얻고자 분석·검토한 결과 다음과 같은 것을 명확히 하였다.

1) 대부분의 응답자들은 개조에 대해 매우 긍정적인 생각을 가지고 있으며 여건이 된다면 주

택 전반에 걸친 개조를 희망하고 있는 것으로 나타나 노후주택에 대해 무조건적인 철거나 재개발 보다는 주택전반에 대한 개조를 하는 것도 좋은 방법일 것으로 사료되어진다.

2) 거주자들의 속성에 따라 다소 차이는 있지만 향후 주거개조시 거실확장과 불박이장에 대해서는 긍정적으로 생각하고 있으며, 거실바닥은 원목으로, 실내 분위기는 밝게, 욕실에는 넓은 공간을 차지하는 욕조 대신 샤워부스 설치를 선호하는 것으로 나타났다.

3) 주어진 공간에서 보다 넓은 공간을 확보하기 위해서 시행하고 있는 공간확장 즉, 거실, 방의 확장은 각 실의 기능을 증대시키고, 좁은 공간에서 느낄 수 있는 압박감을 해소하는 등 다양한 장점을 가져올 수 있다. 그러나 확장된 실의 창문은 열 손실을 생각하여 이중창으로 시공하고 있지만, 외기에 직접 접하기 때문에 발코니가 있을 때보다는 열 손실이 클 것으로 사료되며, 실내외 온도차가 심한 겨울철에는 결로 현상으로, 눈, 비가 내리는 우천시(여름 장마철 포함)의 경우 아파트는 외기 창문에 처마가 없기 때문에 창문의 개방이 어렵고, 실내공조, 방수에도 상당한 문제가 발생할 수 있다. 또한, 비내력벽을 허물기 때문에 구조에는 영향이 없다고 생각할 수도 있지만, 유동하중을 생각한다면 건축구조에도 세심한 배려가 필요하다.

4) 각 실별 개조실태를 살펴본 결과 거주지면적이 좁을수록, 오래된 아파트일수록 기타방과 안방, 거실에 대한 개조가 빈번히 행해지고 있으며 욕실, 현관에 대한 개조는 매우 낮게 나타나고 있다. 이에 비해 개조의향은 개조실태보다 훨씬 높게 나타나 개조 그 자체에 대해서는 긍정적으로 평가하고 있었다. 또한, 개조내용의 결과는 노후화에 따른 개조가 많았고, 개조에 대해서 전반적으로 만족해하는 것으로 나타났다.

## 주

- 1) 본 연구에서 주택(아파트 개인세대)의 개조(보수, re-modeling)란, 주택공급 당시의 자재나 설비를 거주자가 자비로 자신의 의도대로 교환, 수리, 수선하는 것으로, 실과 실을 통합하여 공간을 확장하거나, 각 방의 바닥, 벽, 천장의 재료 교체, 싱크대, 욕조, 장식장 등의 설비기기 교환, 창문이나 문의 교환 등을 일컫는 말이다. 단, 일상적으로 장판지, 벽지, 천정지를 교체하는 것은 제외시킴. 또한 노후화 된 아파트 단지·동(棟) 전체를 대상으로 하여 주민과 시공자가 공동으로 자금을 투자하여 계단실의 정비, 배관설비 교체, 발코니 난간의 교체 등을 뜯어고치는 리모델링과는 차이가 있다는 것을 밝혀 둔다.
- 2) “재건축이나 리모델링이나” 라는 제하에서 장래에는 리모델링이 촉망되는 건설사업이며, 2005년에는 시장규모가 13조원에 이른다고 전망하고 있다.(대구매일, 2001.2.25)
- 3) 리모델링 모델하우스는 일반적으로 접하기 힘든 것으로, 연구자가 직접 포항시 W아파트 1층을 전세, 노후화된 설비와 자재를 교체하고, 거실 등의 공간을 확장하여 일반인에게 공개하고 있으며, 주민들로부터 좋은 평을 받고는 있지만, 실질적으로 리모델링을 하려는 사람 수는 아직 미지수이다. 참고로 본 모델하우스가 있는 아파트 단지는 1990년에 건립되었으며 2730세대에 30평형에서 60평형까지 다양한 평형으로 형성되어 있는 포항에서 가장 큰 아파트 단지이다.
- 4) 개조를 하고 싶어도 현재 경제사정으로 할수 없다(19.9%), 경제적 여건이 되면 주택 전반에 걸쳐 개조를 하고 싶다(39.7%), 간단한 개조나 보수를 할 의향이 있다(32.8%), 개조나 보수는 하지않겠다(7.6%)로 나타났다
- 5) 개조를 한 주택을 보고난 후 아주 좋았다(26%), 좋았다(61.8%), 그저 그랬다(11.4%), 좋지않은 분위기였다(0.8%)로 나타났다.

- 6) 참고문헌 6에 의하면 공동주택 내부공간 중 거주자들이 거실을 가장 중요하게 생각하고 있으며, 주방, 안방, 욕실의 순이고, 주택에 대한 거실의 면적비중이 1980년대 15%에서 1990년대 후반에는 23.4%를 차지하는 것으로 나타나 과거에 비해 거실의 면적 비중이 증가하고 있음을 알 수 있다.
- 7) 참고문헌 7에 의하면 평수가 작은 아파트의 경우 세면대, 욕조, 변기가 한 공간에 집약되어 있는 베스유니트형 욕실을 설치할 때에는 상당한 연구가 필요하다고 적고 있다.
- 8) 관찰조사는 입주자(생활자)와 직접 면접 조사하였기 때문에 본 내용은 연구자만의 판단이라기 보다는 생활자의 의견을 충분히 수렴하여 기술한 것이다. 참고로 개조비용은 약 1,800만원이며, 개조기간은 20일이 걸렸다.
- 9) 이경우도 개조전후의 평면과 사진 등의 자료가 있지만 개조실태나 내용이 앞의 W아파트와 유사하게 나타나 지면관계상 여기에서는 게재하지 않았다.
- 10) 1996년에 분양한 50평 아파트로 현재의 아파트를 구입, 약 2,000만원을 투자하여 18일간 개조 공사를 하여 2001년 1월에 입주(이사)하였다. 부부와 두 자녀를 둔 4인 가족으로 가장의 직업은 의사이다.
- 11) “헌집이 새집됐어요”라는 제목 하에 서울 약수동 Y아파트 46평형 평면의 리모델링 사례를 소개하고 있지만, 이 역시 발코니를 이용한 공간 확장이 개조의 주체를 이루고 있었다.(중앙일보, 2000년 10월)

## 참 고 문 헌

1. 손승광·최일·이화숙, 소형 아파트의 증축을 통한 주호 재구성 유형 연구, 대한건축학회논문집(계획계), 15권6호, 1999.6, pp.81-92
2. 이현상 외2인, 노후공동주택의 적응적 재사용 활성화방안 연구, 대한건축학회논문집(계획계), 16권7호, 2000.7, pp.39-46
3. 김선중·서종녀, 울산시 중소형 개조 아파트 거주자의 주거생활양식, 한국주거학회지, 11권1호, 2000.2, pp.25-36
4. 이태구, 노후 공동주택의 친환경적 개량화방안에 관한 주민의식 조사연구, 한국주거학회, 11권 3호, 2000.8, pp.53-63
5. 윤영선, 리모델링 시장의 특성과 전망, 건축기술인, 2000.11, pp.13-17
6. 김한수, 김재홍, 아파트 각 실의 비중변화와 내부공간 개조요구에 관한 연구, 한국주거학회지, 10권4호, 1999, 11, pp.31-40
7. 성정원, 이선옥, 안옥희, 아파트 거주자의 베스유니트형 욕실 사용실태, 한국주거학회지, 12권1호, 2001.2, pp.1-10