

공동주택 리모델링에 대한 거주자의 의식과 요구

Needs and Wants of Apartment Housing Residents on Remodeling

이지순*

Lee, Ji-Soon

윤정숙**

Yoon, Chung-sook

Abstract

The purpose of this study was to provide guidelines for the remodeling understanding the needs of apartment housing residents. In order to achieve our goal, questionnaire surveys were used. We sampled the questionnaire surveys of the households in Seoul whose apartments had been more than ten years and recently remodeled. The materials collected by a questionnaire survey were analyzed by examining the frequency, percentage on the SPSS/PC+ Statistics package.

The results of the questionnaire survey were as follows: (1) Residents tend to demand better environment than an economics benefits from remodeling. (2) Residents wanted to have organized the remodeling group that can help to solve the problems concerning profit and loss among residents. (3) Residents wanted to be supported by government, expand loans from monetary organizations, and have a reserve fund for the remodeling.

Keywords : Remodeling of Apartment Housing, Needs and Wants of Residents

1. 서 론

우리나라 주택시장은 1980년대 말에 시작된 주택 200만호 건설로 인한 대규모 주택공급의 영향으로 1990년대에 들어 주택 보급률이 크게 늘어나서 2000년 현재 주택재고량은 11,493천호, 주택보급율은 94.1%(건설교통부 주택도시국, 2001 주택업무편람)에 이르렀다. 그 결과 신규주택 공급 확대의 필요성은 크게 둔화되었고, 양에 치우친 대량의 획일적인 공급으로 인한 제반 문제들이, 대규모로 공급된 공동주택들이 노후화하는 시점에 이르러 현저하게 나타나고 있다. 또한 재건축제도가 그 취지와는 다르게 개발이익위주의 부정적인 면을 드러냄에 따라서 소형평형 의무비율제나 용적률 규제와 같은 법규 제약이 강화됨으로써 이제는 실질적인 재건축 사업의 수익성을 기대하기가 어려워졌다. 이와 더불어 생활수준의 향상에 따른 주택의 질에 대한 다양한 사회적 요구의 증대로 15~20년이 된 주택들은 이제는 단순히 건물의 유지·보수의 차원을 넘어서 성능 향상을 위한 총체적인 개수가 필요하게 되었다. 재고주택의 유지관리를 위한 방안의 하나로 리모델링은 이미 서유럽을 비롯한 선진국에서는 정부의 정책적인 지원과 더

불어 건설시장의 상당부분¹⁾을 차지하고 있으며, 일반 시민들의 리모델링에 관한 의식수준도 매우 높게 인식되고 있다(조미란 2000).

우리나라에서도 최근 리모델링의 필요성이 대두되면서 학계 및 업계에서 그 논의가 활발히 진행 중이며, 아울러 건설교통부는 공동주택의 리모델링을 활성화하기 위하여 「공동주택관리령」 및 「관리규칙」 개정안을 입법예고(2001.10.12)하는 등 정부의 관심도 높아지고 있는 상황으로 리모델링 시행의 현실화가 전망되고 있다.

그러나 공동주택의 리모델링에 관한 연구가 현재 활발히 진행되고 있지만, 대부분의 연구가 아직까지는 공급자 측면에서의 리모델링 방안을 주요 내용으로 다루고 있을 뿐, 공동주택에 사는 거주자들의 리모델링에 관한 의식이나 요구 등과 같은 수요자 측면에서의 연구는 진행되고 있지 않은 실정이다. 따라서 공동주택의 리모델링을 보다 원활히 수행하기 위해서는 의사결정의 주요한 주체인 거주자들의 요구에 대한 실증적인 조사연구가 필요하다.

이러한 배경에서 본 연구는 공동주택의 리모델링에 대한 거주자들의 의식과 요구를 파악하는데 그 목적이 있다.

본 연구는 교육부 'Brain Korea 21' 사업 지원 결과의 일부분임

*정회원, 연세대 대학원 박사과정

**정회원, 연세대 주거환경학과 교수, 학술박사

1) 배순석·신동우(2000)는 「주택리모델링의 실태와 정책과제」에서 전체 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중을 2000년도 서유럽 국가들(15개국)의 전체 평균으로 35.7%를 전망하였다.

II. 연구방법

1. 조사대상 및 내용

본 연구는 리모델링의 경험이 있는 공동주택 거주자를 조사대상²⁾으로 하였다. 이는 리모델링의 경험이 없는 거주자보다는 경험이 있는 거주자가 리모델링에 대한 의식이 높을 것이고, 리모델링 시행 프로세스 상의 문제점에 대해 본인의 경험을 바탕으로 보다 구체적인 요구가 있을 것으로 판단하였기 때문이다. 또한 공동주택들 사이의 차이와 거주자들의 수준 차이를 좁히기 위하여 대상공동주택을 평균평당가격이 400만원대인 공동주택으로 제한하였고, 주택규모도 국민주택규모³⁾인 25.7평(85 m²)이하로 제한하였다.

본 연구의 조사내용은 리모델링에 대한 전반적인 의식에 관한 문항과 리모델링 시행 상의 거주자 요구에 관한 문항, 거주자의 일반사항에 관한 문항으로 구성하였다. 거주자 일반사항으로는 사회인구학적 특성과 주거특성에 관한 문항으로 구성하였는데, 가족구성원의 성별, 연령, 직업, 교육정도, 가족수, 가족생활주기, 연간 총소득, 소유형태, 주택규모, 거주기간, 거주예정기간에 관한 내용을 포함시켰다. 리모델링에 대한 전반적인 의식에 대한 내용은 리모델링의 인지도와 알게된 경위, 리모델링의 이점, 리모델링 필요성, 용자지원시 리모델링 시행 여부, 리모델링 이유, 리모델링의 범위, 주호·주동·단지 차원에서 공사 우선 순위, 공사비, 리모델링 선결과제에 관한 문항으로 구성하였다. 리모델링 시행 상의 거주자 요구에 관한 내용은 리모델링의 주제, 거주자 의견수렴 과정, 업체선정 과정, 공사진행 방식, 이주 방법, 공사비 부담방법에 관한 문항으로 구성하였다.

2. 자료의 수집

조사방법은 자기기입식 설문조사방법을 사용하였으며, 설문조사도구에 대한 거주자의 이해도를 측정하기 위하여 2001년 9월 3일~9월 8일까지 예비조사를 실시하였다. 조사대상으로 선정된 공동주택 중 4개 단지, 27개 세대를 직접 방문하여 면접조사와 함께 예비조사를 실시하였다. 이를 통해 리모델링 의식과 요구에 대

2) 본 연구는 서울시에 위치한 공동주택 중 건축경년이 10년 이상 되고, 의견수렴과정을 통해 2/3이상의 주민동의를 도출하여, 관할행정기관의 허가를 받은 후 시행된 난방방식전환공사(중앙경유난방 → 개별가스난방)를 실시한 공동주택의 거주자들을 부분 리모델링의 경험이 있는 거주자로 판단하여 이를 조사대상으로 선정하였다.

3) 현행 주택건설촉진법에 따르면 '국민주택' 규모는 전용면적 기준으로 1가구당 25.7평(85 m²) 이하로 규정되어 있으며 이를 기준으로 국민주택기금 지원이 가능하다. 특히 국제통화기금(IMF) 경제위기 이후인 98년부터 주택경기 활성화를 위해 전용면적 18-25.7평의 중형주택에도 주택기금이 지원되고 있다.

한 사항을 수정·보완하여 본조사를 실시하였다. 조사 기간은 2001년 9월 13일~9월 21일까지로 총 400부의 설문지를 선정된 조사 대상자에게 배포하였다. 그 중 총 267부(회수율 66.8%)가 회수되었으며, 이 중 분석에 적합하지 않은 설문지를 제외한 248부(유용률 62.5%)를 분석에 사용하였다.

3. 분석방법

수집한 자료는 SPSS/PC+ 통계패키지를 사용하여 분석하였다. 조사대상 가구의 일반적 특성과 거주자들의 의식과 요구에 관한 자료의 분석은 단순통계 분석으로 빈도, 백분율, 평균 등의 기술통계를 사용하였다.

III. 조사결과 및 논의

1. 조사가구의 일반적 특성

조사대상가구의 일반적인 특성을 파악하기 위해 가구 특성 및 주거 특성을 조사하였으며 그 결과는 다음과 같다(표 1).

표 1. 거주가구의 일반적인 특성 N=248

변인	변인범주	f(%)	변인	변인범주	f(%)
세대주 연령	20대	4(1.9)	가족 생활 주기	가족형성기	40(33.3)
	30대	82(38.1)		자녀교육기	40(33.3)
	40대	76(35.3)		자녀성년 및 노년기	40(33.3)
	50대	35(16.3)		계	120(100.0)
	60대이상	18(8.4)		주택 규모	60 m ² 이하
	계	215(100.0)	60-85 m ²		131(53.0)
		계	247(100.0)		
세대주 학력	중졸이하	4(1.8)	연간 총소득	1000만원대	27(12.0)
	고졸	46(20.9)		2000만원대	66(26.6)
	대졸이상	170(70.0)		3000만원대	75(30.2)
계	220(100.0)	4000만원대		31(12.5)	
세대주 직업	전문직	32(14.7)		5000만원 이상	26(10.5)
	행정직	20(9.2)	계		225(100.0)
	사무직	73(33.5)	주택 소유 형태	자가	189(77.5)
	생산직	12(5.5)		전세	50(20.5)
	서비스직	10(4.6)		월세	5(1.6)
	자영업	58(26.6)		계	244(100.0)
	기타	13(6.0)	거주 기간	2년미만	94(39.3)
계	218(100.0)	2년~5년		56(23.5)	
가족수	1명	14(5.9)		5년~10년	61(25.5)
	2명	52(22.0)		10년이상	28(11.7)
	3명	65(27.5)		계	239(100.0)
	4명	92(39.0)			
	5명이상	13(5.5)			
계	236(100.0)				

무응답 제외

1) 조사대상가구의 가구 특성

가구 특성으로 연령, 학력, 직업, 가족수, 가족생활주기, 연간총소득을 조사하였다. 세대주의 평균연령은 43.7세이며 30대가 40.5%로 가장 많았고, 학력은 대학교졸업이 70.0%, 고등학교졸업이 20.9%, 대학원졸업이 7.3%의 순이었으며, 직업은 사무직이 33.5%로 가장 많았다. 가족수는 4명인 경우가 39.0%로 가장 많았고, 2~4명인 경우가 90%를 차지하고 있었다. 가족생활주기는 가족 형성기, 자녀 교육기, 자녀 성년 및 노년기 모두 33.3%로 가족생활주기가 단계별로 고르게 분포하고 있는 것으로 나타났다. 가구의 연평균 소득은 3,000만원대가 30.2%로 2000년 도시근로자 가구의 연간 총소득 2,864만원⁴⁾ (통계청, 2001)에 비해 높은 수준인 것을 알 수 있었다.

2) 조사대상가구의 주거 특성

주거 특성으로 주택규모, 주택소유형태, 거주기간, 거주예정기간을 조사하였다. 조사주택의 규모에 따른 리모델링 의식의 차이를 분석하기 위하여 조사대상 선정시 주택규모를 국민주택규모인 85 m²이하로 제한하였고 60 m²를 기준으로 두 집단을 동일하게 표집하고자 한 의도에 따라, 60 m²의 규모가 47%, 60 m²~85 m² 이하의 규모가 53%의 비슷한 비율로 나타났다. 현재 거주하고 있는 주택의 소유형태는 자가인 경우가 77.5%이고, 전세인 경우가 20.5%로 나타났다. 현 주택에서의 거주기간은 2년 미만이 39.3%로 가장 많았고, 다음으로 5년~10년 미만이 25.5%의 비율을 차지하였으나, 10년 이상 거주가구도 11.7%를 차지하였다. 거주예정기간은 2년 미만이 50.5%로 가장 많았고, 2년~5년 미만이 30.3%로 나타났으나, 5년 이상도 19.2%로 나타나, 거주기간에서 37.2%가 5년 이상 거주한 결과와 함께 장기거주성향을 가진 거주자가 많다는 것을 알 수 있었다.

2. 공동주택 거주자들의 리모델링 의식

리모델링에 대한 일반적인 의식에 대하여 조사한 결과는 다음과 같다.

1) 리모델링 인지도

리모델링에 대해 '조금 알고있다'가 76.1%로 응답한 사람이 가장 많았으며, '매우 잘 알고있다'도 11.7%가 응답하여, 전체 응답자 중 87.8%가 리모델링에 대해 알고있다고 응답하여 리모델링에 대한 인지도가 매우 높게 나타났다. 특히 '관심없다'라고 응답한 사람은 0%로, 모든 응답자가 리모델링에 대해 관심을 가지고 있다는 것을 알 수 있었다(그림 1).

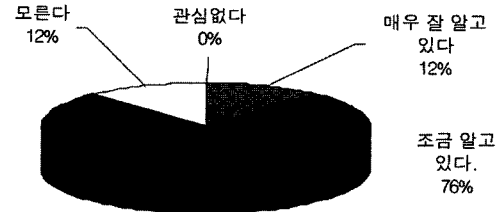


그림 1. 리모델링 인지도

2) 리모델링 인지 경위

리모델링을 알게 된 경위로는 'TV'가 46.4%로 가장 많았고, 그 다음으로 '신문'이 31.3%로 나타났다. 결과적으로 방송매체를 통한 인지도가 가장 높은 것으로 나타나, 앞으로 리모델링에 대한 적극적인 홍보 및 대중교육을 위해서는 방송매체를 활용하는 것이 효과적임을 알 수 있었다(그림 2).

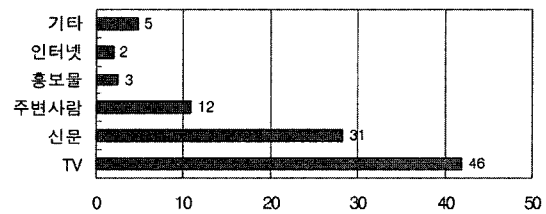


그림 2. 리모델링 인지경위(%)

3) 리모델링의 이점

리모델링을 통해 얻을 수 있는 이점으로는 '쾌적한 환경 유지'가 37.9%로 가장 높았고, 그 다음으로 '재산가치 상승'이 22.6%로 나타나, 결과적으로 재건축시 기대하는 경제적 가치상승보다도 쾌적한 환경에 대한 의식이 더 높게 나타남으로써 리모델링에 대한 거주자들의 기대는 재건축시와는 다르다는 것을 알 수 있었다(그림 3).

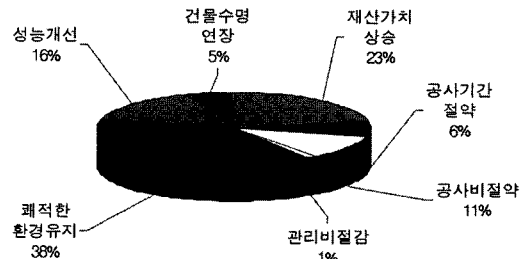


그림 3. 리모델링의 이점

4) 리모델링의 선결과제

리모델링을 성공적으로 수행하기 위해서 가장 먼저 해결해야할 문제로는 '건물의 안전성 및 내구성 보장'이

4) 연간 총소득은 분기별 표준치를 기준으로 계산하였다.

43.9%로 가장 높았고, 그 다음으로 '적정한 공사비용 책정'이 22.0%, '주민의견수렴'이 13.0%로 나타났다. 따라서 리모델링 시에 가장 우선적으로 고려해야할 사항은 리모델링 후 건물의 안전성 및 내구성의 보장이므로, 주민들이 신뢰할 수 있는 안전진단기관의 마련이 리모델링의 원활한 시행을 위해서 가장 시급한 문제인 것을 알 수 있었다(그림 4).

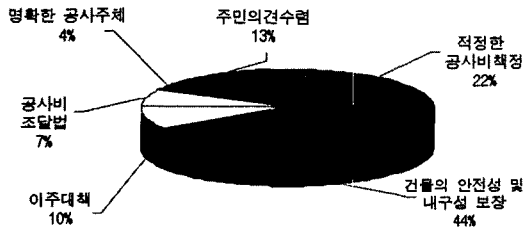


그림 4. 리모델링의 선결과제

5) 리모델링의 필요성

현재 거주하고 있는 공동주택의 리모델링 필요성에 대해서는 응답자의 59.1%가 '필요하다'고 하였고, 7.7%는 '반드시 필요하다'고 응답하여 전체 응답자 중 66.8%가 리모델링의 필요성을 느끼고 있었다. 그 외에 '필요없다'라고 응답한 사람이 17.4%, '전혀 필요없다'는 응답은 1.2%로 나타나, 18.6%는 아직 필요성을 느끼지 못하고 있었고, '잘 모르겠다'는 14.6%로 나타났다(그림 5).

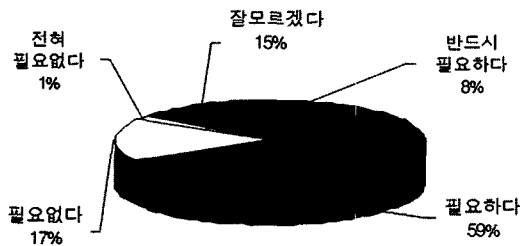


그림 5. 리모델링의 필요성

6) 금융지원시 리모델링 시행여부

만약 정부에서 국민주택기금의 지원과 세제감면 혜택을 주고, 민간금융기관에서 장기저리로 리모델링 비용의 80% 정도를 융자해 줄 경우 리모델링 시행여부에 대해서 '하겠다'는 의견이 58.7%로 가장 많았고, '반드시 하겠다'는 8.9%가 응답하여 전체의 67.6%가 리모델링의 의지가 있는 것으로 나타나 외부지원에 대한 긍정적인 반응을 보였다(그림 6).

7) 리모델링 이유

리모델링이 필요한 이유에 대해서는 '건물 및 설비가 노후되어서'가 46.1%로 가장 많았고, 그 다음으로 '환경

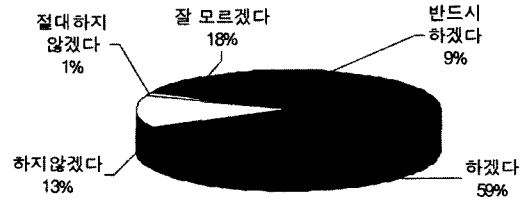


그림 6. 금융지원시 시행여부

친화성을 높이기 위해서'라는 응답이 16.6%로 나타나, 리모델링의 이점으로 '쾌적한 환경유지'가 가장 높게 나온 것과 일관된 의식을 보였다. 따라서 거주자들의 환경에 대한 의식이 매우 높다는 것을 알 수 있었다. 그 외에도 '현실적으로 재건축이 어려워서'가 15.8%, '재산가치를 상승시키기 위해서'가 12.9%로 나타났다(그림 7).

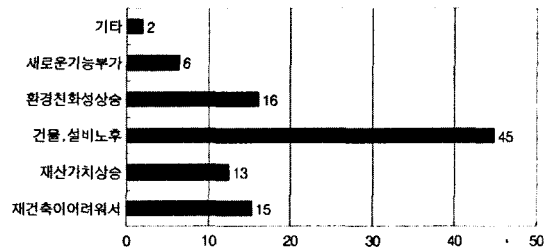


그림 7. 리모델링 이유(%)

8) 주호의 리모델링시 적정공사비

주호의 리모델링시 지불가능한 세대별 공사비용 규모는 '500만원 미만'이 34.7%로 가장 높았고, 그 다음으로 '500만원 이상~1000만원 미만'이 28.9%, '1000만원 대'가 21.5% 순으로 나타나, 가능한 한 적은 비용을 들여 리모델링 하기를 원하는 것을 알 수 있었다(그림 8).

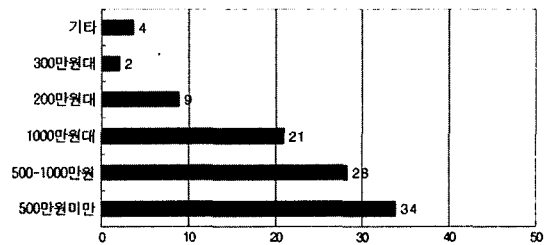


그림 8. 주호 적정공사비(%)

9) 리모델링의 범위

리모델링을 하고 싶은 범위에 대해서 '단지 전체'라는 응답이 49.8%로 매우 높게 나타났으며, 그 다음으로

'세대 내부공간만'이 40.0%로 나타났고, '주동까지'는 10.2%만 응답하여, 리모델링의 범위를 단지, 주호, 주동의 순으로 생각한다는 것을 알 수 있었다(그림 9).

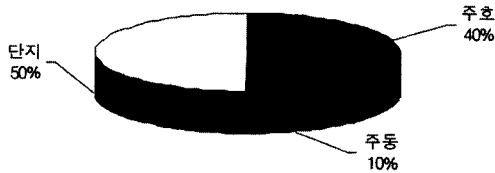


그림 9. 리모델링의 범위

10) 주호의 공사우선부문

주호 리모델링시 가장 우선적으로 실시해야 할 부문으로는 '실내공간의 구조 및 배치(실확장, 욕실추가 등)'가 43.7%로 가장 높게 나타났고, '욕실 및 부엌의 설비 교체 및 현대화'가 16.3%, '주거 내부의 내장재 개선(문, 문틀, 마감재 등)'이 15.5%, '수납공간의 확보'가 11.4%의 순으로 나타났다. 따라서 주호에서 실시하고 있는 개조 공사시 보다는 리모델링시 실내공간의 구조 및 배치 변경과 같은 보다 대규모의 적극적인 공사를 원한다는 것을 알 수 있었다(그림 10).

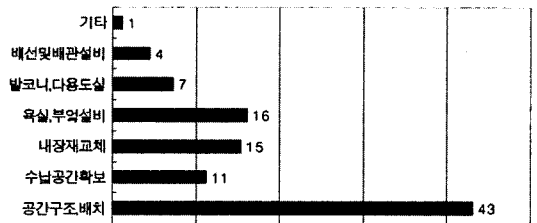


그림 10. 주호 공사우선부문(%)

11) 주동의 공사우선부문

주동을 리모델링할 때 가장 우선적으로 실시해야 할 부문으로는 '노후된 설비 개선(결로, 누수, 배선 설비 등)'이 38.5%로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 '주동의 벽체 도장 및 형태 개선'이 20.9%, '엘리베이터 교

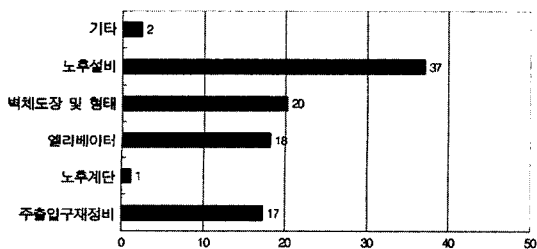


그림 11. 주동 공사우선부문(%)

체'가 18.8%, 주출입구의 재정비 및 변경'이 18.0%로 비슷한 비율로 나타났다(그림 11).

12) 단지의 공사우선부문

단지의 리모델링시 가장 우선적으로 실시해야 할 부문으로는 '녹지공간의 크기 및 배치'가 39.6%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '주차장의 위치 및 면적 확보'가 23.3%로 나타났다. 이는 실태조사에서 조사대상단지들이 늘어난 차량으로 인한 주차의 어려움을 호소하며 주차장 증설에 대한 높은 관심에도 불구하고, 거주자들은 녹지공간의 확보를 우선적으로 원하는 것으로 나타나, 리모델링시 이점과 이유에서 환경에 대한 높은 의식을 보였던 것과 일관된 의식을 보였다(그림 12).

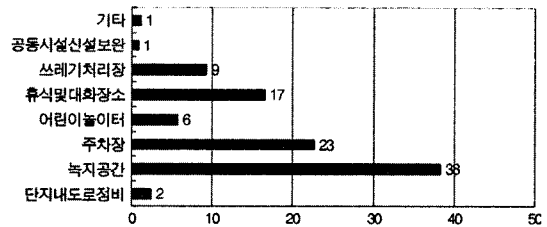


그림 12. 단지 공사우선사항(%)

3. 리모델링에 관한 거주자 요구

1) 리모델링의 주체

리모델링 추진위원을 구성할 때 주체가 되어야 할 기관이나 사람에 대해 '아파트 소유자'라고 응답한 사람이 전체의 49.0%로 가장 높게 나타났으나, '아파트 현거주자'라는 응답도 25.5%로 나타나 리모델링시 거주권을 가지고 있는 세입자들의 의견도 충분히 반영해야 한다는 것을 알 수 있었다. 그 외의 응답으로 '안전진단기관'이 11.7%, '건설사 및 건축사가 8.1%, '관할행정기관'이 4.9%를 차지하였다(그림 13).

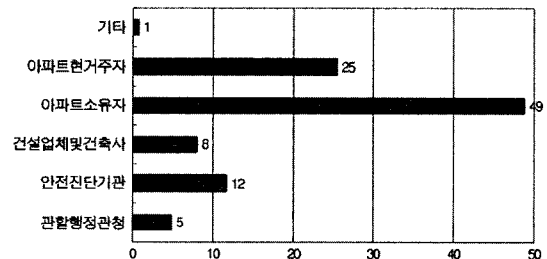


그림 13. 리모델링 주체(%)

2) 주민의견수렴의 문제점

리모델링을 할 때 주민의견수렴과정에서 발생하는 가장 큰 문제점에 대해 '세대당 경제적인 손익차이 때문

에'라는 응답이 49.6%로 가장 높았다. 이는 조사대상이 층별, 규모별, 세대특성별로 경제적인 손익차이가 생길 수 밖에 없는 난방방식전환공사를 경험한 사람들이었기 때문에 이러한 경험에 비추어 주민의견수렴의 가장 큰 어려움으로 세대별 경제적 손익차이를 들은 것으로 판단되었다.

그 외에도 리모델링에 대한 인식이 부족해서가 18.7%, 주민들 간의 감정적 이해관계 때문인가가 17.5%, '리모델링 추진위원을 신뢰할 수 없어서'가 12.6%로 리모델링시 주민의견수렴에 있어 문제점으로 작용하는 것으로 나타났다(그림 14).

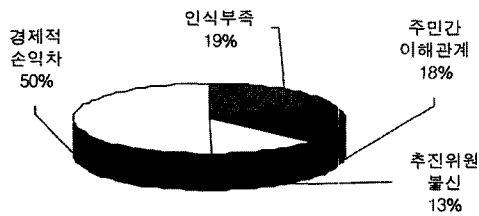


그림 14. 의견수렴의 문제점

3) 시공업체 선정기준

리모델링 시공업체를 선정할 때 가장 중요한 기준으로 '시공업체 신뢰도가 49.8%로 가장 높게 나타났고, '공정한 시공업체 선정기준 마련'이 31.7%로 중요한 기준으로 나타났다. 그 외에도 '적정한 공사비 책정'이 15.6%, '시공업체 설명회 내용'이 2.5%를 차지하였다. 따라서 시공업체 선정시 시공업체의 지명도와 실적, 브랜드 이미지 등이 거주자들에게 중요한 요인으로 작용한다는 것을 알 수 있었다(그림 15).

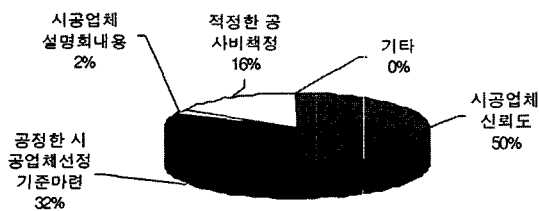


그림 15. 시공업체 선정기준

4) 공사진행방식

바람직한 공사진행방식으로는 '불편하더라도 거주하면서 공사진행'을 전체 응답자 중 34.3%가 원하였으나, 64.0%는 '이주 후 공사진행'을 원하는 것으로 나타났다. 이주단위로는 '단지전체 이주 후 공사진행'이 27.2%로 가장 높았고, 다음으로 '동단위로 이주 후 공사진행'이 19.2%,

'라인단위로 이주 후 공사진행'은 17.6%의 순으로 나타났다. 따라서 이주 후 공사를 진행하면 공사시 발생하는 소음 및 분진을 피할 수 있고 이주단위가 큰 경우에 공사진행이 원활하여 공사기간을 단축할 수 있으므로, 이주단위를 단지, 동, 라인단위의 순으로 원한다는 것을 알 수 있었다(그림 16).

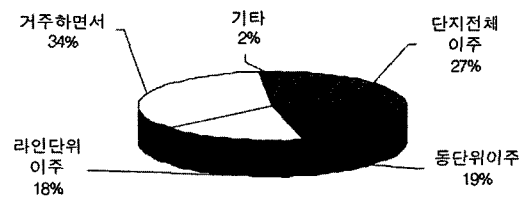


그림 16. 공사진행방식

5) 이주의사

리모델링시 이주의사에 대해서는 '이주대책의 수준에 따라 다르다'라는 응답이 41.6%로 가장 많았고, '원활한 공사진행을 위해 불편함을 감수하겠다'는 응답이 35.4%로 나타나, 전체 응답자 중 70.0%가 이주의사가 있는 것으로 나타났다. 따라서 적절한 이주대책만 마련된다면 이주문제는 해결가능한 문제임이 드러났다(그림 17).

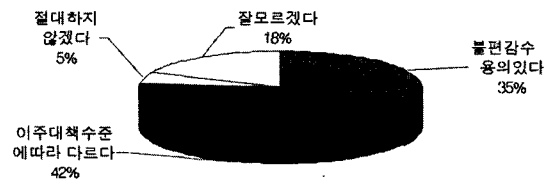


그림 17. 이주의사

6) 이주비 지원시 이주의사

정부나 금융기관에서 장기저리로 이주비의 80% 정도를 융자해 줄 경우에 이주의사로는 '이주하겠다'가 61.9%로 가장 높게 나타났으나, '잘 모르겠다'가 26.6%, '이주하지 않겠다'가 11.5%로 전체 응답자 중 38.1%는 이주비 융자지원금도 언젠가는 갚아야 할 빛으로 인식하여 부정적인 반응을 보였다(그림 18).

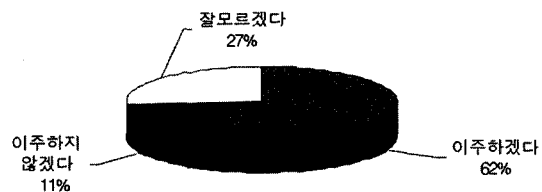
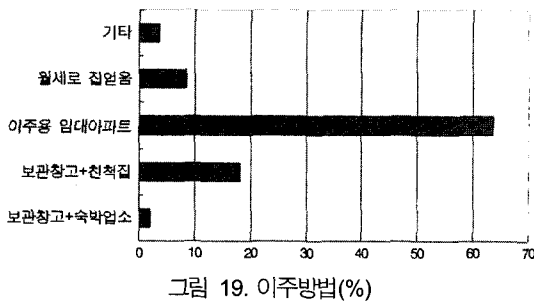


그림 18. 이주비 지원시 이주의사

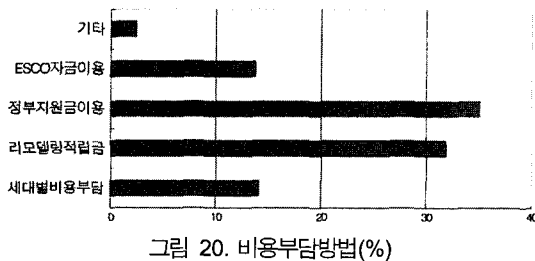
7) 이주방법

이주방법으로는 '리모델링 이주용 임대 아파트'에 대한 응답이 66.4%로 이에 대한 높은 호감을 보였는데, 이는 현재 일부 대형건설사에서 주호 리모델링시 시행하는 방법⁵⁾으로서 이러한 이주방법을 확대·적용하는 방안에 대한 적극적인 검토가 필요할 것으로 보인다. 그 외의 응답으로 '집은 보관창고에 맡기고 친척집으로'가 18.9%, '월세로 집을 얻어서'가 8.8%의 순으로 나타났다(그림 19).



8) 공사비용 부담방법

리모델링 공사비용의 부담방법으로는 '정부의 국민주택기금이나 금융기관의 장기저리융자 지원금을 이용하여'가 36.1%로 가장 많이 응답하였고, 그 다음으로는 '특별수선충당금과 같이 리모델링을 위한 적립금을 매달 모아서'에 전체 응답자의 32.8%가 응답하였다. 그 외에도 '세대별로 비용을 부담하여'가 14.5%로 'ESCO자금⁶⁾을 지원 받아서'의 14.1%와 비슷한 비율로 나타났다(그림 20).



V. 결론 및 제언

지금까지 본 연구에서는 설문조사를 통하여 공동주택

의 리모델링에 대한 거주자들의 의식과 요구를 파악하였다. 본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

거주자 의식조사 결과, 리모델링시 재산가치 상승이나 주차장 확보와 같은 실질적인 이익 보다 쾌적한 환경유지와 녹지공간 확보에 대한 요구가 높게 나타났다. 또한 리모델링의 선결과제로도 경제적인 문제 보다 건물의 안전성 및 내구성 보장을 위하여 주민들이 리모델링을 바라보는 시각이 재건축과는 크게 다르며 지속가능한 주거환경을 위해 보다 바람직한 방향을 지향한다는 것을 알 수 있었다.

거주자 요구조사 결과, 리모델링의 주체는 아파트 거주자들이어야 하며, 주민의견수렴시 주민들 간의 경제적 손익차이와 복잡한 이해관계, 리모델링에 대한 인식 부족, 추진위원회에 대한 불신 등이 우선적으로 해결되어야 할 문제인 것으로 나타났다. 리모델링 비용조달상의 문제에는 정부 지원금과 금융기관의 융자확대, 특별수선충당금과 같은 리모델링 기금을 적립하여 해결하는 방법을 요구하였다.

이상과 같은 결과를 종합하여 결론 및 제언을 내리면 다음과 같다.

거주자 의식조사 결과에 따르면 리모델링에 대한 기대가 경제적인 이익보다 환경친화적인 측면이 더 높게 나타났다. 이는 그동안 양적인 공급에만 치우쳐 주거를 둘러싼 삶의 질이나 환경에 대한 고려가 부족하였는데, 요즘 부각되고 있는 공동주택의 리모델링을 통해 그동안 소홀히 해 온 면들을 돌아보고 치유할 수 있는 좋은 기회로 생각된다. 따라서 현재 진행중인 주거환경관련 인증제도가 신축하는 공동주택만을 대상으로 할 것이 아니라 리모델링하는 공동주택까지 그 범위를 넓혀 인증해 줌으로써 기존의 재고주택들도 건물성능의 향상이나 환경친화성의 향상에 대한 객관적인 평가를 받을 수 있도록 해야 할 것이다.

또한 공동주택의 장기수선계획에 의한 리모델링 기금 적립은 리모델링을 원활히 시행하기 위한 기초과정으로서 필수적인 사항이라 할 수 있다. 이를 통해 자금부족으로 인한 공사범위의 축소 및 공사 연기 등의 문제를 미연에 방지할 수 있으며, 거주자들이 리모델링을 유지관리의 연속선상으로 받아들일 수 있고, 공사비에 대한 부담을 줄일 수 있으므로 주민 참여를 높일 수 있게 된다. 이러한 리모델링의 준비과정은 리모델링을 유지관리의 연장선상으로서 자연스럽게 받아들일 수 있게 되므로 리모델링에 대한 거주자들의 의식부족측면을 해결하는 한 방안이 될 수 있을 것이다.

본 연구에서는 조사 대상 공동주택을 국민주택규모 이하로 한정하고, 평당평균가격도 400만원대로 제한하여 조사를 실시하였으므로 다양한 계층의 거주자 요구

5) 현재 LG 테코빌에서 개별세대 차원의 개조시에 시행하는 방식으로, 이 방법을 리모델링 차원, 즉 라인단위나 주동단위로 확대한다는 전제 하에 제시하였다.

6) 고효율설비 사용조건으로 24개월 원리상환하는 국가장기저리융자금

를 파악하지 못하였다. 따라서 조사대상을 다양한 범위로 확대하여 면접 및 설문조사를 실시하여 거주자 특성에 맞는 차별화된 리모델링에 대한 방안을 마련할 필요가 있다.

참 고 문 헌

1. 김미라(2001). 공동주택단지의 환경친화적 리모델링에 관한 연구. 이화여자대학교 석사학위논문
2. 김영배(2000). 공동주택단지 리모델링 방안에 관한 연구. 연세대학교 석사학위논문
3. 이미정(2001). 노후 고층아파트의 리모델링 항목개발을 위한 연구. 경희대학교 석사학위논문
4. 이정숙(1995). 노후아파트 거주자의 재건축 의식에 관한 연구. 동아대학교 석사학위논문
5. 이점우(2001). 주택건설산업과 노후아파트의 리모델링. 동국대학교 박사학위논문
6. 이현정(2001). 가치 변화 추구에 따른 리노베이션 경향에 관한 연구. 이화여자대학교 석사학위논문
7. 이호열(2000). 집합주택 단위주거의 리노베이션 계획에 관한 연구. 영남대학교 석사학위논문
8. 황현규(2000). 우리나라 공동주택의 리모델링에 관한 타당성 조사 연구. 고려대학교 석사학위논문
9. 배순석·신동우(2000). 주택리모델링의 실태와 정책과제. 국토연구원
10. 윤영선 외(2000). 서울 오피스 빌딩 리모델링 수요. 한국건설산업연구원
11. 조미란(2000). 공동주택단지 리모델링 방안 연구. 대한주택공사 주택연구소
12. 한국건설산업연구원(2000). 건물리모델링 매뉴얼