

單獨住宅에서 나타나는 改造行爲 特性에 관한 研究

- 충주시, 제천시, 원주시 사례를 중심으로 -

A Study on the Characteristics of Remodeling Behaviors within Detached Houses - In The Case of Chungju, Checheon, Wonju Ctiy -

신 동 규*
Shin, Dong-Kyu

Abstract

This research is to analyze the characteristics of housing remodeling behaviors within detached houses that located at three small cities in the central part of Korea. The characteristics indicate similar aspects of maintenance and improvement behaviors in the occurrence time and space, while space alteration shows different aspects. In the frequency of occurrences, maintenance behaviors occurring in the point of building maintenance and preservation is performed most actively, the next is improvement behaviors, and space alteration behaviors is the lowest frequency. Type of remodeling behaviors shows the characteristics that maintenance behaviors are active in served spaces (bed room space, family living space) while alteration and improvement behaviors occur more in servant spaces (household working space, outdoor space and sanitary space)

Keywords : Housing Remodeling, Improvement, Alteration, Maintenance.

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

현대 산업사회의 도시주택들은 생산과정에서 거주자의 참여가 배제되고, 설계자와 생산자의 의도가 일방적으로 반영된 표준화된 범용주택이 공급되고 있다. 이에 따라 거주자는 자신의 개성과 가족상황 등 개별적 특성을 반영할 기회를 상실하고 부적합한 주택을 선택하여 살 수 밖에 없는 상황에 놓여 있다. 또한 일시적으로 거주자의 요구와 부합한 주택이라 할 지라도 살아가면서 발생하는 가족상황과 사회생활상의 변화에 따라 주택의 물리적 공간구성이 적절하게 대응되어야 할 필요성이 생긴다. 따라서 거주자가 그들의 가족상황에 적합한 주택을 선택할 수 있으며, 살아가면서 자연스럽게 발생하는 생활 변화에 대응하여 그들의 욕구와 요구를 반영할 수 있는 적응성

과 융통성이 풍부한 주거공간이 절실히 요구된다.

단독주택은 공동주택에 비하여 거주자들의 요구를 반영할 수 있는 여지가 많은 반면, 소유자의 사정에 따라 개조행위 양상이 천차만별이어서 주거공간의 유지관리, 변경, 개량, 노후화의 정도, 구조물의 안전, 적법한 사용에 대한 관리·조사·연구는 미진하며, 주택공급 측면에서도 기존 주택의 개조에 의한 재사용은 무시되거나 부진한 형편이다¹⁾.

이 연구는 자가 소유자가 현재의 주택에 입주하여 행한 개조행위 내용을 파악함으로써 주거공간의 변형 양상을 예측하고, 시간의 변화를 함축할 수 있는 주거공간 계획의 기초 자료 제공을 위한 것으로 연구 내용은 아래와 같다.

첫째, 일반단독주택에서 자가 거주자에 의해 발생

* 정희원, 대원과학기술대학 건축환경디자인계열 조교수, 건축학박사.

1) Seek은 "노후주택 개량을 새로운 주택의 공급수단으로 중요하게 취급하여야 한다"고 주장한다. Seek, N. H.(1983), Adjusting Housing Consumption: Improve or Move, Urban Studies, p.455.

하는 개조행위의 유형과 특성은 어떠한가?

둘째, 개조행위가 주로 발생하는 다변화공간과 거의 발생하지 않는 비변화공간은 어느 곳인가?

셋째, 개조행위 발생은 건축경년과 거주기간에 따라 어떤 특징이 있으며, 시기별로 어떤 경향을 나타내는가?

2. 연구의 범위 및 방법

이 연구는 안정된 사회구조를 가지면서 이사 또는 재건축과 같은 사회경제적 요인보다는 개조에 의해 주거적응이 발생될 것으로 예상되는 중부지방 소도시인 충주, 원주, 제천시의 택지개발 및 토지구획정리사업지역에서 1960년 이후 건축된 일반단독주택²⁾ 185세대를 대상으로 거주 중 발생하는 개조행위를 조사 분석하였다. 사례대상지역을 토지구획정리사업지구와 택지개발사업지구로 한정된 것은 비교적 대지형상과 건축규모가 균일하고³⁾, 건축시기가 집중되는 경향이 강하여 주택 개조행위를 연구하는데 적합하기 때문이다.

조사는 자가 소유자가 거주하는 주택에 대하여 일반주택특성은 주택을 대상으로 하고, 주거행위조사는 주인세대가 거주하는 주거공간으로 한정하였다. 표본은 도면 확보와 현장조사가 가능한 주택을 대상으로 무작위로 선정하였으며, 2001년 6월에 예비조사를 12월에 본 조사를 실시하여 내용이 충실한 185 사례를 분석대상으로 하였다. 조사방법은 교육된 조사원을 투입하여 물리적 현직관찰과 거주자와의 면담을 통하여 1회 개조 비용으로 50만원 이상 지출된 행위의 내용과 빈도를 조사하였다.

II. 주거공간 개조행위

1. 개조행위 논의 관점

인간과 물리적 주거공간 간의 상호작용에서 발생

2) 일반단독주택은 건축업자에 의하여 지어진 대중주택으로 도시 중층의 대중문화를 반영한 보편적 주거형식이다. 이들은 고급문화와 시대의 유행을 민감하게 반영하여 주거문화를 하향 전달시키며, 거주자의 의도를 적극적으로 주거공간에 반영하는 특징이 있다. 현행 건축법상 단독주택에는 단독주택, 다가구주택, 단독주택 및 근린생활시설, 다가구주택 및 근린생활시설 등이 있다.

3) 택지개발업무처리지침 제 14조 2항에 의하면 단위 필지 규모를 165 m² 이상 660 m² 이하로 규정하고 있으며, 실제 공급된 택지규모는 대체로 165 m²(50평)에서 230 m²(70평) 범위이다.

하는 개조행위에 대하여 지금까지 크게 세 가지 방향에서 연구되어 왔다.

첫째는 가족이 주위 환경변화에 반응하는 주거적응의 한 형태인 주거조절행위로 보는 관점⁴⁾과 둘째로 개인의 욕구를 주거공간 내에서 적절하게 표현하게 함으로써 개인과 주거공간 사이의 불균형, 불안정 등의 긴장감을 없애면서 조화되고 균형잡힌 관계를 유지하도록 하는 개인화(personalization)의 일환으로 보는 관점, 셋째로 시간의 경과에 따른 건축물의 물리적 성능저하에 대한 유지관리(housing maintenance) 차원의 개조가 그것이다.

이들의 논의 관점은 각각 주거행위가 발생하는 원인의 규명 차원에서 비롯된다. 즉 주거적응은 물리적 주거공간에 대한 가족의 반응이며, 개인화는 개인의 개성과 영역성의 표출이고, 유지관리는 주택의 물리적, 기능적, 사회적 노후화에 대한 성능 유지차원에서 발생한다.

2. 주거조절과 개조행위

지금까지 거주 중 발생하는 주거공간 개조는 체계적 기능모델을 활용한 가족의 주거적응 관점에서 연구되어 왔다. Morris & Winter(1978)에 의하면 가족 구성원은 규범의 관점에서 끊임없이 자기 주택을 평가하며, 이상적인 주거규범과 현실사이에서 주거결손(housing deficits)을 인지한다. 또한 어떤 시점에서 가족은 자기주택에서 제공되지 못하는 어떤 주거수준을 요구할 수 있는데 현재의 주택 상황과 가족의 선호수준과의 사이에 어떤 차이가 있을 수 있다. 이 차이를 주거틈새(housing gap)⁵⁾라 한다. 이 주거틈새 또는 주거결손은 가족이 속하는 사회경제 환경의 변화, 선호, 취미, 주거태도, 주거비용 등 가족의 내부적 요인과 정치, 제도, 기반시설, 토지사용과 같은 외부적 요인에서 파생된 주거욕구를 포함하는 다양한 요소에 의해 야기되고 지각된다. 가족은 지각된 '현실주거'와 '열망하는 주거심상'을 가능한 한 일치시키고 노력하며,⁶⁾ 인지된 주거결손에 대하여 적응과

4) E. W. Morris & M. Winter(1978), Meeks, C. B. & F. M. Firebaugh(1974), 홍형욱(1986) 등 다수가 있다.

5) Seek, N. H.(1983), 앞의 논문, p.467.

6) Hugo Priemus(1986), Housing as a Social Adaptation Process, Environment and Behavior, Vol.18, No.1, pp.31-52.

조절의 두 가지 방식으로 대응한다. 적응은 주택의 조건에 대하여 가족 자신을 변화시키는 것이며, 조절은 이사, 변경, 증축 등과 같이 거주 조건을 변화시키는 행위이다.

주거적응행위의 효과는 사는 동안 이동의 효과를 나타냄으로 주거소비 수준을 증가시키고, 새로운 주택공급자로서의 역할과 노후화와 이동에 따른 사회비용을 감소시킴으로 거주자의 만족수준을 높이는 순기능을 가진다.

3. 개량과 유지관리행위의 구분

개조행위를 목적에 따라 개량과 유지관리행위로 구분하려는 노력은 Speer(1970), Meeks(1974), Bross(1975)에 의하여 시도되었다. 두 행위의 구분은 본질적으로 행동에 나서는 이유가 중요하므로 주택의 관점에서는 수선과 개량이 모두 유지관리이며, 가족의 관점에서 개량은 주택 크기와 질이 본래 수준을 넘어서서 향상시키는 행위이다. 반면, 유지관리는 초기 수준을 유지 또는 복구하려는 목적에서 비롯된 행위로 규정한다.

그러나, 정의에 의해 실제 주택에서 일어나는 모든 행위를 구분하는 것은 행위의 목적을 파악해야 하므로 개념적으로 가능하나 현실적으로는 매우 어려운 문제이다. 또한 행위 목적이 중복될 수 있으며, 재료·설비·장치·기술 등의 개량이나 진보로 동시에 발생하는 경향이 있다.

이 논문에서는 거주자의 개조행위 목적과 관계없이 주택의 기능, 재료, 용도, 형상 등을 관찰하여 수선이나 교체 등 현상유지나 복구의 차원에서 발생한 것은 유지관리행위로, 공간형상의 변화 없이 질(質) 수준을 현격하게 향상시킨 행위는 개량으로 그리고, 공간의 크기, 형상, 용도를 변화시킨 행위를 공간형태변경행위로 규정하여 연구를 진행한다. 개조행위 유형을 공간형태변경, 개량, 유지관리로 구분하는 것은 발생원인과 시기가 각각 독특한 특성을 가지며, 주거공간계획에 다르게 반영되어야 하기 때문이다.

III. 주거개조행위 분석

1. 조사 및 분석 모형

자가 거주자가 현재의 주택에 입주하여 행한 개조

표 1. 개조행위 구분 및 행위 사례

행위 구분	작업 내용	개조행위 사례
유지 관리	수선	노후 부분의 페인트칠. 누수부위 방수. 고장 및 노후설비 수리.
	교체	벽지 등 실내마감재 교체. 전기조명 및 설비 기기 교체.
공간 형태 변경	벽체 조절	벽체 조절에 의한 공간규모 및 형태변경. 개구부 위치 변경.
	증·개축	수평 및 수직 증축. 기존주택을 전면 철거한 후 개축.
	용도 변경	실의 용도를 변경하는 행위. 주거공간을 상업 시설로 변경. 상업시설을 주거공간으로.
공간 질 개량	외부 형태	지붕, 외벽 형태 및 재료의 개량. 차양·방충·방범창 설치.
	공간 개량	제래식을 입식부엌, 나무마루를 온돌바닥으로, 화장실을 수세식으로 개량. 마감재료의 개량.
	가구 개량	주방 작업대 개량. 거실장식장 개량. 고정식 수납장의 신설.
	설비 개량	난방연료, 취사연료, 기기개량. 전기 및 위생 설비의 개량. 보일러 개량.
외부 개량	조경수목의 식재 또는 제거. 바닥 포장, 담·대문의 개량.	

내용을 파악하기 위하여 표 1과 같이 개조행위를 건축물의 노후화에 따른 '유지관리행위', 주거개조 과정에서 주거조절의 목적으로 발생하는 '공간형태 변경 행위', 그리고 공간의 질적 수준 향상을 목적으로 발생하는 '공간 질 개량행위'의 세 가지 범주로 나누고, 이들 행위가 발생하는 공간을 개인공간(침실), 가족 공동공간(거실, 식당, 가족실, 응접실), 가사작업공간(부엌, 다용도실), 생리위생공간(욕실, 화장실), 생활 보조공간(발코니, 수납공간, 보일러실, 차고), 전이공간(계단, 홀, 복도, 현관), 외부공간(마당, 외부형태, 대문, 담) 등으로 구분하여 행위유형, 발생공간, 발생시기에 대한 특성을 빈도분석으로 파악한다.

2. 주택의 일반 특성

조사 대상 주택의 건축특성은 1960년대에는 단일 세대 거주 단독주택이 대부분이었으나 1980년대 중반이후 주택수요의 급속한 증가와 생활수준의 향상과 함께 면적, 침실 수, 층수가 급속하게 증가하였다. 대지규모는 대체로 151 m²에서 250 m²의 범위이며, 건축경년은 20년 이하가 대부분이나 21년 이상 경

과한 노후 주택도 25%의 비율을 점한다.(표 2 참조)
 주택용도는 1960년대에는 71.4%의 주택이 단독주택이고, 21.4%가 남는 방을 임대한 다가구주택이었다. 그러나, 90년대에는 다가구주택(22.0%)과 상가병용다가구주택(52.4%)의 비율이 크게 증가하였다. 따라서 사례지역 단독주택들은 1980년대 후반을 기점으로 상업시설의 수용과 더불어 공동주택 성격을 지닌 다가구주택으로 변모하는 경향을 나타낸다.(표 3 참조)

표 2. 사례지역 주택의 건축적 특성

특성	구분	빈도	%	특성	구분	빈도	%
연면적	50m ² 이하	15	8.1	용도	단독주택	65	35.1
	51~100m ²	52	28.1		다가구주택	44	23.8
	101~150m ²	23	12.4		단독+상가	23	12.4
	151~200m ²	24	13.0		다가구+상가	53	28.7
	201~250m ²	37	20.0	계	185	100.0	
	250m ² 이상	34	18.4	대지규모	150m ² 이하	26	14.0
	계	185	100.0		151~200m ²	63	34.1
침실수	2	51	27.6		201~250m ²	77	41.6
	3	47	25.4		251m ² 이상	19	10.3
	4	44	23.8	계	185	100.0	
	5	28	15.1	건축경년	5년 이내	20	10.8
	6 이상	15	8.1		6~10년	56	30.3
	계	185	100.0		11~15년	36	19.5
층수	1층	85	45.9		16~20년	26	14.1
	2층	68	36.8	21~25년	14	7.6	
	3층	32	17.3	25~30년	15	8.1	
	계	185	100.0	31년 이상	18	9.6	
	계	185	100.0	계	185	100.0	

표 3. 연대별 주택용도 변화 분포

연대	60년대		70년대		80년대		90년대		계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%	빈도	%
단독주택	10	71.4	19	63.3	29	49.2	6	7.3	64	34.6
다가구주택	3	21.4	5	16.7	17	28.8	18	22.0	43	23.2
상가단독	1	7.1	5	16.7	8	13.6	15	18.3	29	15.7
상가다가구	0	0.0	1	3.3	5	8.5	43	52.4	49	26.5
계	14	100	30	100	59	100	82	100	185	100

3. 사례주택의 거주자 특성

사례지역 거주자들의 사회인구학적 특성은 연령이 높고, 소득, 학력, 직업 등은 도시의 평균치 보다 낮은 편이다. 전세 가구의 61.1%가 임대가구와 함께 생활하며, 생애주기는 학령기에 속하는 가족이 많다. 평균 거주기간은 10.1년으로 장기 거주자가 많은 특징을 나타낸다.(표 4 참조)

4. 개조행위 특성

1) 개조행위의 지역별 특성

개조행위 유형별 빈도 분포를 보면 개발 연대가

표 4. 거주자의 사회인구학적 특성

특성	세부사항	빈도	%	특성	세부사항	빈도	%
세대주성별	남자	169	91.4	임대침실수	없음	72	38.9
	여자	16	8.6		1실	26	14.1
	계	185	100.0		2실	32	17.3
세대주학력	초등학교=1	40	21.6		3실	29	14.6
	중등학교=2	34	18.4	4실 이상	27	15.7	
	고등학교=3	70	37.8	계	185	100.0	
	전문대=4	34	18.4	가구소득(만원)	100이하=1	34	18.4
무응답	7	3.8	101~200=2		75	40.5	
계	185	100.0	201~300=3		46	24.9	
세대주연령	45세 이하=1	48	25.9		301이상=4	30	16.2
	46~55세=2	64	34.6	계	185	100.0	
	56~65세=3	44	23.8	세대주직업	무직/기타	39	21.1
	66세 이상=4	29	15.7		생산기술	41	22.2
계	185	100.0	판매서비스		36	19.5	
가족생애주기*	형성기=1	19	10.3		사무직	37	20.0
	학령기=2	58	31.4	전문관리직	26	14.1	
	성인기=3	75	40.5	무응답	6	3.2	
	축소기=4	33	17.8	계	185	100.0	
가족수(명)	계	185	100.0	거주기간(년)	5년 이내	56	30.3
	2 이하	17	9.2		6~10년	50	27.0
	3	32	17.3		11~15년	39	21.1
	4	62	33.5		16~20년	21	11.4
	5	45	24.3		21년 이상	19	10.3
	6 이상	29	15.7		평균		10.1
계	185	100.0	계	185	100.0		

*가족의 생애주기는 만자녀 연령을 기준으로 형성기는 만6세 이하, 학령기는 7세에서 19세, 성인기는 20세에서 30세, 축소기는 31세 이상으로 정의하였다.

앞선 주거지 거주자들은 학력과 소득 수준이 낮고, 가족 수는 적으며, 연령이 높고 생애주기 상 후기에 속하는 가족이 많다. 개조행위 발생빈도는 개발시기가 유사한 지역의 행위빈도가 각각 비슷한 발생빈도를 보이지만 충주금능동 지역과 원주단계동 지역의 행위빈도는 많은 차이를 보인다. 이는 신축 시 건축 형태가 원주단계동은 3층 상가다가구주택의 형태가 보편적이므로 건축형태도 대체로 완결적 모습으로 건축되었으며, 충주금능동은 2층 상가주택이 보편적으로 건축되어 급속한 상업시설의 증가와 주거공간에 대한 임대 수요가 증가하면서 면적 확보를 위한 활동이 증가한 때문이다. 이를 정리하면 평균 건축경년이 15년 이상인 노후 주택 거주자들은 학력, 소득, 직업 등이 열등한 조건으로 유지관리와 개량행위를 활발하게 수행하는 반면, 건축경년이 15년 미만의 주

택 거주자들은 안정된 소득과 직업을 가진 중층 이상이 주로 거주하며, 공간변경행위 빈도가 상대적으로 높다. 이것은 최근 건축된 주택 거주자들은 새로운 생활방식과 주거문화를 수용하여, 주택의 경제적 활용과 장식적 개조에 적극적인 반면, 노후 주택 거주자들은 최소한의 유지관리와 개량행위에 의해 향상성을 유지하려는 경향을 있음을 나타내는 것이다. (표 5 참조)

2) 개조행위 유형별 특성

개조행위를 유형별로 분류하여 주택 당 평균 빈도로 나타내면 표 6과 같다. 행위유형은 유지관리행위가 총 1093회가 조사되어 주택 당 평균 5.91회, 공간형태변경은 총323회로 평균 1.75회, 공간 질 개량행위는 414회가 조사되어 평균 2.23회의 행위가 조사되어 전체적으로는 주택 당 9.7회의 개조행위가 발생되었다. 따라서 행위발생은 유지관리>개량>공간형태변경의 순으로 빈도가 높다. 유지관리행위 중에서도 교체행위가 전체의 52.7%로 가장 빈번한 개조행위이며, 가구개량과 외부형태 변경은 가장 낮은 발생 빈도를 보인다.

3) 개조행위 발생 공간별 특성

개조행위가 발생하는 공간별 분포는 그림 1과 같이 개인생활>가사작업>가족생활공간 순으로 발생하며, 생리위생공간, 전이공간 그리고, 임대공간에서의 개조행위 발생빈도는 매우 낮다. 공간별 행위유형에 따른 빈도 분포를 보면 유지관리행위 발생공간은 개인생활>가사작업>가족생활공간에서 활발하고, 공간변경행위는 생활보조>외부공간>가족생활공간 순으로 많이 발생한다. 또한 개량행위 발생빈도는 생활보조>가사작업>생리위생공간의 순서이다. 즉 가족의 일상적 주생활행위가 이루어지는 공간에서는 유지관리행위가 활발한 반면, 주생활공간을 보조하는 서비스공간에서는 공간변경과 개량행위가 많이 발생한다.

이와 같이 주생활공간에서 유지관리행위가 많은 것

표 5. 지역별 거주자 특성 및 개조행위 빈도 분포

구분 지역	평균 건축 경년 (년)	평균 거주 기간 (년)	가족특성 (서열척도)*				개조행위빈도 (가구당 평균)				합계
			가 장 학 력	가 장 연 령	생 애 주 기	가 구 소 득	유 지 관 리	개 량	공 간 변 경		
충주 교현	26.0	13.5	2.0	2.5	2.8	2.0	7.9	3.2	2.0	13.5	
제천 화산	22.2	15.2	1.8	2.6	2.8	1.9	9.5	3.6	1.8	14.9	
원주 일산	15.7	13.0	2.6	2.5	3.0	2.5	4.0	2.1	1.9	8.0	
충주 알림	11.2	9.0	2.6	2.0	2.5	2.7	6.0	2.4	2.1	10.5	
충주 금능	7.2	5.5	2.9	1.8	2.2	2.6	5.3	1.6	1.5	8.0	
원주 단계	6.2	4.6	3.0	2.1	2.3	2.5	1.0	1.0	1.4	3.4	
전체 평균	14.8	10.1	2.5	2.3	2.7	2.4	5.6	2.3	1.8	9.7	

*가장 연령, 가장 학력, 생애주기, 소득은 1에서 4까지 서열척도를 부여한 것으로 크기가 작을수록 연령, 학력, 소득이 낮고, 생애주기는 젊다.(표 4 참조)

표 6. 개조행위 유형별 주택 당 평균 빈도

구분	유지관리			공간형태변경					공간 질 개량				
	수선	교체	소계	벽체조절	증축개축	용도변경	외부형태	소계	공간개량	가구개량	설비개량	외부	소계
행위수	147	946	1093	99	112	61	51	323	210	46	99	59	414
평균빈도	0.79	5.11	5.91	0.54	0.61	0.33	0.27	1.75	1.14	0.25	0.54	0.32	2.23

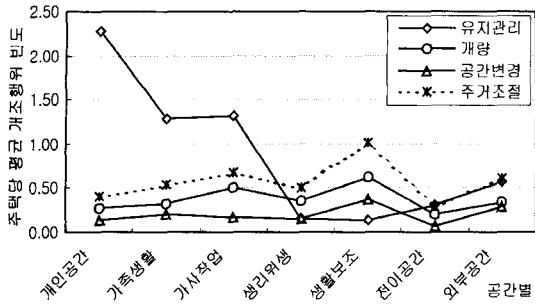


그림 1. 공간별 주거행위 빈도 분포

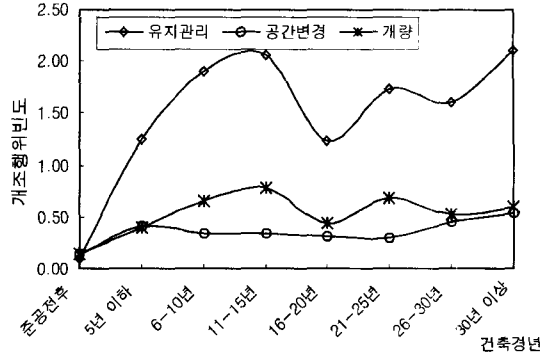


그림 2. 건축경년에 따른 개조행위 빈도

은 실내마감재료, 창호 등의 노후화에 따른 유지관리 수요가 정기적으로 발생함을 반영한 것이며, 서비스공간에서 공간형태변경과 개량행위 발생이 활발한 것은 전통주택이 현대 도시주택으로 변모하면서 외부공간에서 수행되던 가사활동이 실내공간으로 이동하고, 현관, 화장실, 발코니, 다용도실 등 전통주택에 존재하지 않았거나 외부에 있던 공간들이 내부에 수용되면서 발생한 과도기적 현상에 기인한 것이다.

한편, 공간이 변형되는 변경과 개량행위를 합한 주거조절행위의 공간별 분포에서 다변화공간은 생활보조공간>가사작업공간>가족생활공간이며, 비변화공간은 전이공간<개인생활공간<생리위생공간의 순서이다.(그림 1 참조)

IV. 개조행위 발생시기별 특성

1. 개조행위발생 시점

1) 건축경년에 따른 개조행위 발생

개조행위 발생추이를 5년 단위로 구분하여 분석한 결과 건축초기에는 유지관리행위 발생빈도가 매우 낮다가 11-15년, 21-25년 사이에 정점에 이른 후 16-20년, 26-30년에는 감소하는 주기적 보습을 나타낸다. 특히 유지관리행위는 건축경년에 따라 주기적 모습이 뚜렷하게 발견되나 개량행위와 공간변경은 거의 주기적 모습을 보이지 않는다. 이런 현상은 주택이 노후화 함에 따라 유지관리 수요는 정기적으로 발생되기 때문이며, 개량과 공간변경행위는 가족의 개별 상황과 관련이 깊기 때문이다.(그림 2 참조)

2) 거주기간에 따른 개조행위 발생

거주기간에 따른 행위발생 빈도 분포는 건축경년

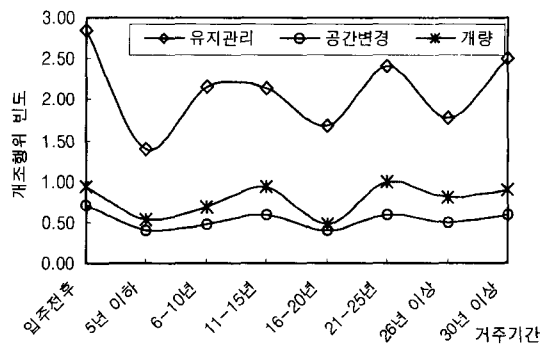


그림 3. 거주기간에 따른 개조행위 빈도

과의 관계 보다 주기적 모습이 뚜렷하며, 입주초기에 개조행위가 활발하게 발생하다가 1-5년, 16-20년에 저점을, 11-15년, 21-25년 기간에 정점을 나타낸다. 즉 처음의 주기는 15년, 다음은 10년 주기를 반복하는 양상을 나타내었다.

개조행위 발생이 건축경년과 거주기간에 따라 유사한 주기적 모습을 나타내는 것은 주택의 노후화 진행이 개조행위 여부에 영향을 받으며, 건축 후 처음 발생하는 개조 수요는 15년, 다음부터는 10년 주기로 발생함을 나타낸다. 또한 거주자들은 개조욕구가 발생하는 즉시 행동으로 실행하기보다는 거주자가 편리한 시점을 택하여 집중적으로 수행하는 경향이 있기 때문이다.(그림 3)

2. 연대별 개조행위 특성

개조행위 중 주거조절행위 즉, 공간형태변경과 개량행위를 분석하면, 주택의 형상과 규모가 크게 변

표 7. 연대별 주거조절행위 발생빈도(가구 당 평균)

연대	행위	공간변경				공간 질 개량				주거 조절 행위		
		벽체 조절	증축 개축	용도 변경	외부 형태	소 계	공간 개량	가구 설비 개량	외부 개량		소 계	
60년대		0.46	1.05	0.31	0.20	2.02	0.81	0.15	0.31	0.23	1.50	3.52
70년대		0.58	0.57	0.26	0.36	1.77	0.91	0.18	0.44	0.50	2.03	3.73
80년대		0.60	0.44	0.36	0.30	1.70	1.54	0.31	0.87	0.16	2.88	4.64
90년대		0.52	0.36	0.41	0.24	1.53	1.28	0.36	0.54	0.40	2.58	4.12
평균		0.54	0.61	0.33	0.27	1.75	1.14	0.25	0.54	0.32	2.25	4.00

하는 1980년을 경계로 양분된다. 1960년대와 1970년대는 공간의 확장을 위한 증·개축과 벽체조절행위 발생이 많은 반면, 1980년대와 1990년대는 공간의 질적 수준 향상과 장식적 개량활동이 증가하였다.)(표 7 참조) 다음은 연대별로 대표적인 평면유형과 개조사례를 살펴본다.

1) 1960년대

1960년대의 주거공간 개조는 주로 공간 수를 늘리기 위한 요구에서 비롯된 것이다. 증축된 공간은 임대가구를 위한 침실과 부엌 그리고 위생공간과 수납공간들이다. 증축의 형태 또한 마당을 둘러싸면서 대지경계선 붙여서 증축함으로써 담의 역할을 겸하고, 마당은 전통 주거공간의 위요형(圍繞形) 안마당 형태를 띠게 된다.

이 시기의 주택구조는 흙벽돌이나 시멘트블럭, 시멘트벽돌 등 조적식 구조이며, 지붕은 모임지붕이나 합각지붕 형태로 외벽과 지붕에는 유지관리를 위한 정기적인 수선요구가 발생한다. 내부공간 구조는 전면의 나무마루를 통하여 안방과 부엌으로 진입하며, 부엌은 바닥이 낮은 흙바닥 구조이다. 이러한 구조는 1980년대 중반이후 마루와 부엌에 온돌을 설치하고 마루에 창문을 달아서 계절에 관계없이 사용 가능한 거실의 형태로 개량되었다.(그림 4 참조)

2) 1970년대

이 시기의 주택들은 전반기에는 재래식부엌과 제거식 화장실이 일반적이며, 후반기에는 보일러난방,

7) 이에 대해 신동규(2002)는 도시 단독주택의 형태적 변화와 개조행위 양상은 1980년대 중반을 경계로 크게 변화하였다고 본다. 신동규(2002), 건축적 적용행위에 의한 주거공간 변형에 관한 연구, 성균관대학교 박사학위논문, pp.107.

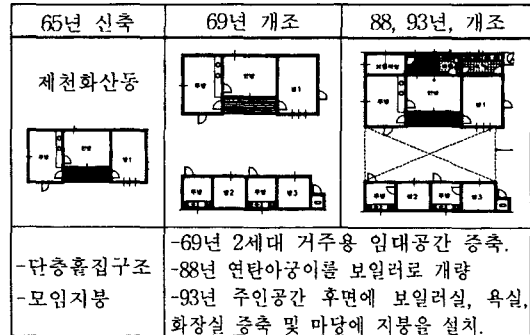


그림 4. 1960년대 주택 개조 사례

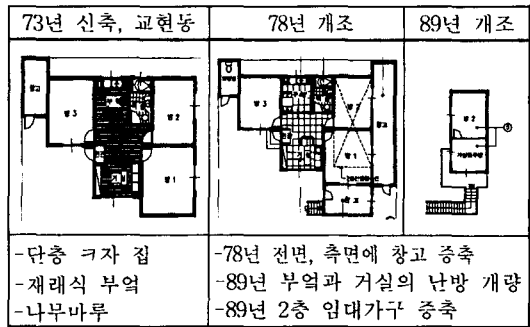


그림 5. 1970년대 주택 개조 사례

수세식화장실 등의 발전된 설비와 마감재료의 다양화로 주거공간의 변형이 신축주택을 중심으로 활발하게 진행된 시기이다. 그러나, 발전된 설비와 재료는 기존주택 개조에는 영향을 끼치지 못하고, 1960년대와 유사한 형태의 침실이나 수납공간을 본 건물에 붙여서 증축하는 첨가식 증축과 부엌 상부에 다락방을 설치하거나, 주택의 외관을 과장되게 표현하는 외부공간 변형이 주로 발생하였다.(그림 5 참조)

3) 1980년대

1980년대에는 1970년대에 시작된 중앙집중식 난방방식의 보급, 난방과 취사용 연료의 분리, 의자식 생활에 따른 가구의 필요성, 양보다 질을 우선하는 거주자 의식의 전환, 가족구조의 변화, 주거공간이 경제적 투자와 활용의 개념으로 전환이 주거형태의 급속한 변화를 유도했다.

거주자들의 개조행위 또한 이전의 유지, 보수차원이나 부가적, 첨가적 증축에서 벗어나 주택의 구조를 근본적으로 변경하고 개량하는 리모델링의 형태

를 띠면서 개조활동이 활발하게 진행되었다. 개량행위는 1960년대와 1970년대 건축된 재래식 위생공간의 개량과 난방이 되지 않아 왔던 마루, 거실, 부엌이 온돌로 개량되었다. 또한 가구를 입식생활에 맞게 바꾸는 행위가 집중되어 생활양식과 맞지 않은 구식의 주거공간을 개량하는 '공간의 질 결손'을 보충하려는 의도가 반영된 시기이다. 변경행위는 공간의 수보다는 크기를 증가시키는 방향으로 발생되며, 구조를 획기적으로 개선하여 재구성하는 전면적 개조행위와 수직적 증축행위가 많이 발생하였다.(그림 6 참조)

4) 1990년대

1990년대의 주거형태 변화 양상은 상업시설 수용에 따른 복합용도 주택과 임대가구 증가에 의한 공동주택 성격의 심화 현상이다. 2층이 3층으로 증가하였으며, 법정 최고 수준에까지 면적을 확보하여 경제적 교환가치를 늘리려는 활동이 증가한 시기이다. 이 시기에 건축한 주택의 개조는 이전과 같은 확장적 변형이 더 이상 불가능해짐으로 냉난방 효과를

늘리기 위한 발코니 덧창의 설치, 장식설비와 마감재의 개량 그리고, 외부공간에서의 주차장 설치, 경제적 활용가치 증진을 위한 상업시설과 임대공간을 늘리기 위한 개조가 주로 발생한다. 1980년대 전반기까지 건축된 침실중심의 임대부분은 더 이상 임대공간으로의 가치를 상실하여 주인공간으로 편입되거나, 개조를 거쳐 화장실과 부엌시설이 완비된 임대공간으로 전환되며, 위치가 좋은 곳은 경제적 활용가치 상승을 위하여 재건축이 진행된다.(그림 7 참조)

V. 결 론

단독주택 자가 점유자의 개조행위를 조사하여 분석한 결과 건축물의 유지 보전차원에서 발생하는 유지관리행위가 가장 활발하게 수행되며, 다음이 개량행위 그리고 공간변경행위는 빈도가 가장 낮은 개조행위 유형이었다. 개조행위 발생 공간은 가족의 일상적 주생활행위가 이루어지는 개인생활공간(침실)과 가족공동공간(거실, 식당, 응접실)에서는 유지관리행위가 활발한 반면, 주생활공간을 보조하는 서비스공간, 가사작업공간, 생리위생공간에서는 공간변경과 개량행위가 많이 발생하는 특징이 발견되었다.

개조행위의 발생 시점은 건축경년과 거주기간에 따라 처음은 15년 주기, 다음은 10년 주기를 반복하며, 입주초기에 가장 활발한 행위 빈도를 나타내었다. 개조행위 발생 양상을 연대별로 요약하면 1960년대는 위요형 임대공간 증축, 1970년대는 첨가형 임대공간 증축, 1980년대는 부가형 생활보조공간 확보와 개량행위가 집중된 시기이며, 1990년대는 경제적 사용가치 중심의 상업공간 및 임대공간 확보와 장식적 개조행위가 시작된 시기로 요약할 수 있다.

이상에서 나타난 단독주택 거주자의 개조행위 특성은 대도시 공동주택에서 흔히 발생하는 개성발현을 위한 공간구조의 변경이나 가구의 교체, 장식적 차원의 실내마감재 변경과 같은 개인화나 장식적 차원의 개조행위 발생은 적은 반면, 주로 기술의 발달과 사회문화와 생활양식의 변화에 따라 구식의 설비를 개량하거나 가구의 교체, 공간의 증축과 같은 실생활에 절실한 문제를 해결하는 최소범위에서 발생하는 것으로 분석되었다.

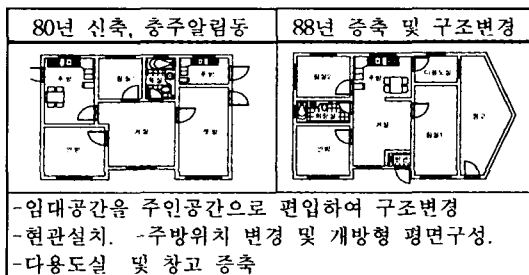


그림 6. 1980년대 주택 개조 사례

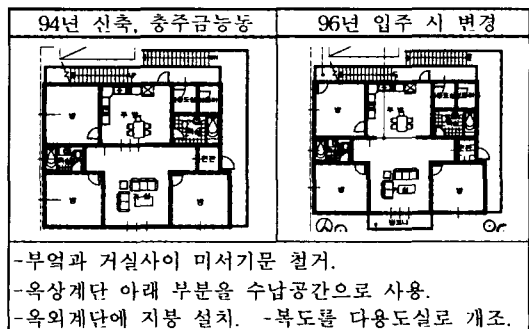


그림 7. 1990년대 주택 개조 사례

참 고 문 헌

1. 신동규(2002), 단독주택 자가 거주자의 유지관리 및 조정 행위 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 18권 3호, pp.3-10.
2. 신동규(2002), 건축적 적용행위에 의한 주거공간 변형에 관한 연구, 성균관대학교 박사학위논문.
3. 홍형욱(1986), 한국인의 주거조정 및 적용에 관한 연구, 고려대학교 대학원 박사학위논문.
4. Seek, N. H.(1983), Adjusting Housing Consumption: Improve or Move, Urban Studies. pp.455-469.
5. Hugo Priemus(1986), Housing as a Social Adaptation Process-A Conceptual Scheme, Environment and Behavior, Vol. 18, No.1.
6. Earl W. Morris & Mary Winter(1978), Housing, Family, and Society, John Wiley and Sons.
7. C. B. Meeks and F. M. Firebaugh(1974), Home Maintenance and Improvement Behavior of Owners, Home Economics and Research Journal. Vol. 3, No.2.