

# 공동주택 리모델링 사업의 동의를 확보 제약요인에 관한 연구

## A Study on the Agreement Rate Encouraging Restriction Factor of Multi-family Housing Remodeling

김 동 재\*  
Kim, Dong-Jae

최 용 재\*\*  
Choi, Yong-Jae

김 갑 열\*\*\*  
Kim, Gab-Youl

### 요 약

최근 공동주택 리모델링을 둘러싼 여건의 변화는 리모델링과 관련된 제도적인 변화와 거주민의 요구사항의 변화에 있다. 이 중에 제도적 변화를 제외하고 리모델링의 추진에 대한 단지 내 주민들의 의사를 어떻게 조정할 것인가가 주요한 과제로 대두되고 있다. 재건축의 대안으로서 리모델링에 대한 관심이 점차 높아지고 있지만, 그 동안의 연구들이 대부분 리모델링의 활성화에만 주력하면서 리모델링의 시행에 따라 제기될 수 있는 여러 문제점들에 대해서는 상대적으로 관심이 부족한 경향이 있었다. 그 중 주민 동의를 확보의 저해요인은 리모델링의 사업추진 및 승인과정을 어렵게 하고 있어 리모델링 사업주체와 관할 행정당국은 미처 예상치 못한 새로운 난제에 직면하고 있다. 그러므로 리모델링 사업의 활성화를 위해서는 주민의 동의를 확보를 위한 대책과 방안제시가 요구된다. 본 연구에서는 리모델링 사업추진시 주민들이 중요하게 생각하는 요인들을 규명하여 사업추진시 제약요인을 분석함으로써, 동의를 확보하는데 효율적인 방안을 제시하고자 한다.

**키워드 :** 공동주택 리모델링, 리모델링 동의율, 리모델링 사업의 제약

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

공동주택의 리모델링이 활성화되지 못하는 이유 중 중요한 원인은 사업과 관련된 주민들의 합의를 얻기가 쉽지 않다는데 있다. 김도년(2001)에 의하면, 재건축의 수익성이 점차적으로 저하되고 있으며, 리모델링의 사업추진 및 승인과정의 난관은 주민 동의를 확보에 저해요인으로 작용하고 있다. 리모델링 사업의 원활한 사업추진과 활성화를 위해서는 주민의 동의를 확보가 매우 중요하다.

본 연구의 목적은 리모델링 사업을 원활히 추진하기 위해 주민의 동의를 제고를 저해하는 요인을 분석하고, 이와 관련된 리모델링 사업 제약요인을 규명하여 동의를 제고요

인과 방향을 제시하고자 한다.

### 1.2 연구의 범위와 방법

본 연구에서는 주민들의 동의를 확보하는데 저해되는 요인들을 파악하기 위해 먼저 공동주택 리모델링과 관련된 선행연구를 고찰하였다. 여기서 관련요인을 분석하여 연구 모형 및 가설을 세우고, 이를 실증조사하기 위한 설문을 설계하였다. 작성된 설문지는 강남 3구(강남구, 서초구, 송파구)에서 리모델링 사업을 추진중이거나, 완료된 공동주택에 거주하는 주민에게 배포하여 설문을 실시하였다. 조사된 설문내용의 분석과 도출된 가설을 검증하기 위하여 SPSS 12.0K를 이용한 빈도분석과 X<sup>2</sup>(카이제곱) 검증방법을 사용하였다.

\* 일반회원, 강원대학교 대학원 부동산학과 박사수료, dongjaek@hanmail.net

\*\* 일반회원, 강원대학교 대학원 부동산학과 박사수료, dongjaek@hanmail.net

\*\*\* 종신회원, 강원대학교 부동산학과 정교수, 부동산학 박사(교신저자), kkyoul@kangwon.ac.kr

## 2. 연구 가설 및 설문설계

### 2.1 연구모형 및 가설

윤여완 외(2004)에 의하면, 공동주택의 리모델링시 의사결정의 주요변수를 다음 표 1과 같이 물리적 요소, 사회적 요소, 입지적 특성, 경제적 특성 등으로 구분, 설명하고 있다.

표 1. 리모델링 의사결정의 주요변수

대분류	소분류
물리적 요소	주택의 규모
	실내 인테리어 수준
	건축물의 노후도
사회적 요소	단지내 녹지 및 조경
	도로교통 소음 및 기타
입지적 특성	외부인으로부터 사생활보호
	편의시설 이용의 편리성
경제적 특성	주택의 현 시장 가치
	매매의 용이성

이정복(2005)은 리모델링 추진시 의사결정에 영향을 미치는 변수들의 중요도를 조사하였는데, 경제적 가치인 주민부담금 절감이 가장 큰 요인으로 분석되었으며, 다음으로 단지의 환경보존, 대형평형의 확보 순으로 나타났다. 그 외 연구들은 리모델링에 대한 기대효과, 선호 계획, 거주자들의 문제의식 등을 분석하였다.

표 2. 리모델링 추진의 의사결정 순위

선호도	재건축	리모델링
1순위	사업후개발이익(30%)	주민부담금 절감(16%)
2순위	원하는 평면형태(11%)	단지의 환경보존(9%)
3순위	주차 및 단지(9%)	대형 평형 확보(5%)

본 연구에서는 먼저 선행연구에서 리모델링 사업추진시 중요한 요소로 연구된 경제적 요인을 구체적으로 검증하기 위해 지역주민들의 리모델링 사업추진 동의수준이 초기자금부담 가능성과의 차이가 있는지를 분석하고, 공동주택 소유여부에 따른 초기자금부담 가능성과의 관계를 규명한다. 선행연구와 차별적인 연구를 위하여 리모델링 사업추진시 활동참여도와 동의수준과의 관계를 알아보고, 사업의 찬성 및 반대집단이 중요시 생각하는 리모델링 사업방식 및 개발방향에 대한 관점의 차이가 있는지를 규명한다. 또한, 사회적 특성인 인구학적 특성, 지역적 특성 요인들을 분석하였다. 이러한 내용에 대해 다음과 같은 연구가설을 설정하였다.

가설 1. 인구학적 특징에 따라 '리모델링 사업추진동의 수준'에 차이가 있을 것이다

가설 2. 리모델링 사업추진 동의수준에 따라 주민들의 '사업추진위원회 활동의 정당성 인정 및 적극적 참여정도'에 차이가 있을 것이다.

가설 3. 리모델링 사업추진 동의수준에 따라 '초기자금 부담 가능성'에 차이가 있을 것이다.

가설 4. 지역별(강남구, 서초구, 송파구) 차이에 따라 '사업추진 선호 정도와 초기사업자금 부담가능성'에 차이가 있을 것이다.

가설 2의 검증결과를 더욱 자세히 분석하기 위해서 리모델링 찬성·반대 집단간 이유를 분석하고, 두 집단이 중요하게 생각하는 리모델링 사업추진시 중요관점의 차이가 있는지를 검증한다. 이러한 가설과 분석의 틀을 종합하여 다음 그림과 같은 연구모형을 설계하였다.

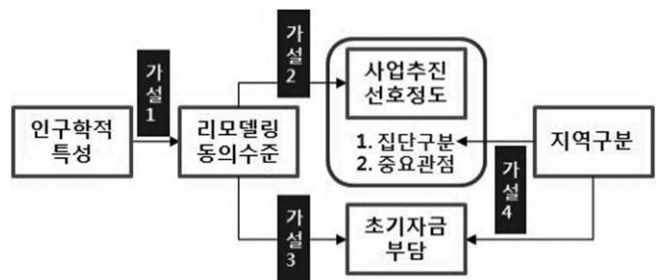


그림 1. 연구모형

## 2.2 조사 설계

### 2.2.1 조사설계의 개요

공동주택 리모델링 전의 조사단지 특성은 대상지역이 대부분 20년 이상 내용연수가 경과한 노후불량 공동주택단지이다. 주민들은 주변지역의 변화에 따라 보다 쾌적한 주거단지 조성을 원하고 있어 리모델링 사업을 추진하고 있는 단지이거나, 또는 서민층 공동주택단지로서 설비가 노후하고 불량하여 주변지역과 함께 슬럼화하는 특징들을 가지고 있던 지역이다. 그러나 이들 단지가 강남지역의 개발과 함께 강남지역의 중심에 위치하여 향후 리모델링 사업이 이루어질 경우 자산 가치가 상승될 수 있다. 이들 리모델링 사업추진 공동주택 소유자들은 대부분 중류층 이상으로 리모델링의 참여도, 사업방식 및 개발방향, 자금부담에 대한 의식을 중심으로 조사하기 위해 설문을 설계하였다.

### 2.2.2 표본과 표집

본 설문조사는 표 3과 같이 공동주택을 리모델링한 사례가 많은 강남구, 서초구, 송파구 지역의 59개 단지 총 30,146세대 중 10개 단지 총 4,296세대를 대상으로 2009년 4월 1일부터 4월 20일까지 20일간 설문조사를 실시하였다.

총 1,300부의 설문지를 배포하여 64.3%의 수거율에 해당되는 836부의 설문지를 회수하였으며, 이중 오류가 있는 설문지 96부를 제외하고, 최종적으로 56.9%의 수거율에 해당되는 740부를 본 연구의 실증분석에 활용하여 가설을 검증하였다.

표 3. 조사대상 공동주택단지 현황

연번	위 치	설문	회신	사업주체	세대수	준공연도	추진현황
1	강남구 개포동	250	160	대청아파트조합	822	1993.01 준공	사업추진준비중
2	강남구 개포동	130	85	개포우성2차조합	450	1984.12 준공	사업추진준비중
3	강남구 도곡동	100	63	동신1차조합	360	1978.12 준공	사업추진준비중
4	서초구 반포동	40	25	공전아파트조합	108	1983.12 준공	사업완료
5	서초구 서초동	50	35	아남아파트조합	166	1990.01 준공	협의 진행중
6	서초구 방배동	150	95	경남아파트조합	450	1980.07 준공	건축 심의중
7	송파구 가락동	130	85	대림아파트조합	443	1988.11 준공	추진위 구성
8	송파구 가락동	130	90	미릉아파트조합	435	1986.11 준공	사업추진 준비중
9	송파구 가락동	170	105	삼환아파트조합	548	1985.06 준공	사업추진 준비중
10	송파구 문정동	150	93	현대1차아파트조합	514	1984.11 준공	사업추진 준비중
계		1300	836		4296		

### 2.2.3 조사 설문지의 설계와 측정수준

리모델링 사업 추진에 관한 주민 동의율에 영향요인의 규명 및 가설검증을 위한 설문지의 구성은 크게 사회적 특성, 사업방식, 개발방향, 자금부담 가능성의 부분으로 나눠 측정변수를 설정하였다.

표 4. 설문지의 구성과 측정변수

구분	측정변수
사회적 특성	주택소유
	거주평형
	연령
사업방식	추진위원회 동의수준
	사업추진 선호
	사업추진 선호이유
	사업추진 반대이유
	사업추진 중요관점
개발방향	사업추진 중점방안
	추가비용부담 항목
	희망부대시설
	주차장 조성방향
	테마공원 희망 조정
	주거공간 불편사항
자금부담 가능성	주거공간 중요시설
	초기자금부담 가능성

측정변수로 리모델링 사업 추진 선호도, 리모델링 사업 추진 선호 이유, 리모델링 사업 추진 반대 이유, 리모델링 추진위원회 활동 동의 여부, 사업추진에 있어 가장 중요한 관점 등으로 나누어 조사하였다. 측정변수들의 측정수준은 모두 명목척도로 다음 표 4와 같다.

## 3. 실증분석

### 3.1 표본의 특성

본 연구에서는 먼저 조사대상자들의 인구통계학적 변수 중 리모델링 사업방식 및 개발방향 측면에 영향을 미칠 것으로 예상되는 연령, 현재 거주 아파트 소유여부, 현재 거주 아파트의 전용면적을 분석하였다. 조사대상자들의 인구통계학적 분석 결과는 다음과 같다.

표 5. 표본의 특성

(N=740)

구 분	빈도수	백분율(%)	
연 령	20대	14	1.9
	30대	163	22
	40대	305	41.2
	50대	196	26.5
	60대 이상	62	8.4
현재 거주 아파트 소유여부	소유	713	96.4
	비소유	27	3.6
현재 거주 아파트 전용면적	25평 미만	130	17.6
	25평 이상	610	82.4
거주지역	강남구	257	34.7
	서초구	205	27.7
	송파구	278	37.6

첫째, 연령별 분포를 보면 40대가 305명(41.2%)으로 가장 높은 비율을 차지하고 있고, 다음은 50대가 196명(26.5%), 30대가 163명(22.0%), 60대 이상이 62명(8.4%), 20대가 14명(1.9%) 순으로 나타났다. 둘째, 조사대상자들의 아파트 소유여부를 보면 아파트 소유자가 713명(96.4%)으로 '소유하고 있지 않다' 라고 응답한 27명(3.6%)보다 압도적으로 높게 나타났다. 셋째, 조사대상자들의 거주 아파트 전용면적을 보면, '25평 이상' 응답자는 610명(82.4%)으로 '25평 미만' 이라고 응답한 사람인 130명(17.6%)보다 높게 나타났다. 넷째, 조사대상자들의 거주 지역 분포는 강남구 257명(34.7%), 서초구 205명(27.7%), 송파구 278명(37.6%)으로 고르게 분포하고 있다.

### 3.2 가설 검증

#### 3.2.1 인구학적 특성과 리모델링 동의수준(가설 1)

##### 1) 인구학적 특성과 리모델링 사업 동의수준

인구학적 특성과 리모델링 사업추진 선호도와와의 관계를 분석한 결과는 표 6과 같다. 먼저, 연령에 따른 리모델링 사업추진 선호도를 검정한 결과를 보면 통계적으로 유의미한 수준(p<.01)에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 20대 연령층을 제외한 대다수의 연령층에서 리모델링에 대한 선호도는 70% 이상의 높은 수준에서 리모델링 사업추진에 대한 욕구가 강한 것으로 추정된다.

표 6. 인구학적 특성에 따른 리모델링 사업추진 선호도 (단위: 명(%))

구분	적극 선호	선호	상관 없음	사업추진 반대	계	카이제곱값 (p값)
연령	20대	3 (-21.4)	3 (-21.4)	4 (-28.6)	4 (-28.5)	14 (-100)
	30대	80 (-49.1)	57 (-35.0)	16 (9.80)	10 (-6.10)	163 (-100)
	40대	142 (-46.6)	112 (-36.7)	31 (-10.2)	20 (-6.60)	305 (-100)
	50대	80 (-40.8)	73 (-37.2)	24 (-12.2)	19 (-9.70)	196 (-100)
	60대	15 (-24.2)	26 (-41.9)	13 (-21.0)	8 (-12.9)	62 (-100)
	전체	315 (-44.2)	266 (-37.3)	75 (-10.5)	57 (-8.00)	713 (-100)
소유 여부	소유	315 (-44.2)	266 (-37.3)	75 (-10.5)	57 (-8.00)	713 (-100)
	비소유	5 (18.5)	5 (-18.5)	13 (-48.1)	4 (-14.8)	27 (-100)
전용 면적	25평 미만	57 (-43.8)	55 (-42.3)	10 (-7.70)	8 (-6.20)	130 (-100)
	25평 이상	263 (-43.1)	216 (-35.4)	78 (-12.8)	53 (-8.70)	610 (-100)
전체	320 (-43.2)	271 (36.6)	88 (-11.9)	61 (-8.20)	740 (-100)	4,580

주: \* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

아파트 자가 소유여부에 따른 리모델링 사업추진 선호도에서는 통계적으로 유의미한 수준(p<.001)에서 아파트 실제 소유자의 리모델링 추진 선호도가 실제 소유자가 아닌 비소유자의 리모델링 추진 선호도보다 높은 결과를 나타냈다. 특히, 아파트 실제 소유자가 아닌 사람들에게서는 '상관없다'고 응답한 사람이 48.1%로 높게 나타나고 있는데, 이와 같은 두 집단의 차이는 재산권 행사권리의 차이에서 기인한 것으로 추정된다. 아파트 전용면적에 따른 리모델링사업 추진 선호도를 보면, 25평 미만 집단(86.1%)이 25평 이상 집단(78.5%)보다 약간 높은 수준에서 리모델링 사업추진을 더 선호하고 있지만, 두 집단 모두 높은 수준에서 리모델링 사업추진을 선호하고 있다.

##### 2) 인구학적 특성과 사업추진위원회 활동과의 상관관계

인구학적 특성과 리모델링 사업추진위원회의 활동선호와의 상관관계를 분석한 결과는 표 7과 같다. 연령에 따른 사업추진위원회 활동과의 관계는 X2값은 18.141, 유의확률은 p<.05 수준에서 통계적으로 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

표 7. 인구학적 특성과 사업추진위원회와의 상관관계

구분	정당성인정 및 활동찬성	정당성 부정및해체	추진위원회 직접참여	계	카이제곱값 (p값)
연령	20대	9 (-64.3)	4 (-28.6)	1 (-7.10)	14 (-100)
	30대	147 (-90.2)	14 (-8.60)	2 (-1.20)	163 (-100)
	40대	276 (-90.5)	22 (-7.20)	7 (-2.30)	305 (-100)
	50대	169 (-86.2)	21 (-10.7)	6 (-3.10)	196 (-100)
	60대	48 (-77.4)	10 (-16.1)	4 (-6.50)	62 (-100)
소유 여부	소유	633 (-88.8)	64 (-9.00)	16 (-2.20)	713 (-100)
	비소유	16 (-59.3)	7 (-25.9)	4 (-14.8)	27 (-100)
전용 면적	25평 미만	116 (-89.2)	11 (-8.50)	3 (-2.30)	130 (-100)
	25평 이상	533 (-87.4)	60 (-9.80)	17 (-2.80)	610 (-100)
전체	649 (-87.7)	71 (-9.60)	20 (-2.70)	740 (-100)	18,141 (*)

주: \* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

특히, 30~40대 연령층에서의 '추진위정당성 인정 및 활동찬성' 의견이 90% 이상으로 높게 나타났고, 50대 연령층에서도 86% 이상으로 높은 의견을 보였다. '추진위 정당성 부정 및 즉시 해체' 의견은 전체적으로 낮은 수치를 보이고 있는 가운데, 20대에서 28.6%로 가장 높았고, 다음은 60대 이상 연령층이 16.1%, 50대 연령층은 10.7% 순으로 나타났다. '추진위 활동에 직접참여' 의견은 모든 연령대에서 아주 소극적인 반응을 보인 가운데, 20대 연령층에서의 참여의사가 7.1%로 가장 높았고, 다음은 60대 이상의 연령층이 6.5% 순으로 나타났다.

주택소유여부에 따른 리모델링 사업추진위 활동에 대한 의견을 보면, 전체적으로 주택소유여부에 관계없이 '추진위 정당성 인정 및 활동찬성' 의견이 높게 나타나고 있다. 특히, 주택소유집단에서는 '추진위 정당성 인정 및 활동찬성' 의견이 88.8%로 높게 나타났고, 주택 비소유 집단에서는 '추진위 정당성 인정 및 활동찬성' 의견이 59.3%로 나타났다. 주택소유여부에 따른 추진위 활동에 대한 의견에서 상대적으로 비소유집단의 '추진위 정당성 부정 및 즉시해체' 의견이 더 강한

것으로 나타났고, ‘추진위 활동 직접참여’ 의견이 더 높게 나타났다. 마지막으로 주거면적에 따른 추진위활동에 관한 의견은 통계적으로 유의미한 차이가 없는 가운데, 두 집단 모두에서 ‘추진위정당성 인정 및 활동찬성’ 의견이 87% 이상의 높은 동조의견을 보였다.

분석결과, 가설 1의 ‘인구학적 특성에 따라 사업추진 선호도 및 추진위 활동 동의에 차이가 있을 것이다’는 인구학적 특성 가운데, 연령과 주택소유여부와 리모델링 사업추진 선호 및 추진위원회 활동 동의와의 관계만 통계적으로 유의미한 관계를 갖고 있는 것으로 나타났다.

### 3.2.2 리모델링 선호와 추진위원회 활동(가설 2)

가설 2를 검증하기 위하여 리모델링 선호 및 반대집단을 구분하고, 각 집단과 사업추진위원회 활동과의 관계를 교차분석하였다. 이 가설의 검증결과를 심도있게 분석하기 위해서 리모델링 찬성집단과 반대집단, 각각의 찬성 및 반대 이유를 분석하고, 두 집단이 중요시 생각하는 리모델링 사업추진의 중요관점의 차이가 있는지를 규명하였다.

#### 1) 리모델링선호와 사업추진위원회 활동의 상관관계

주민들의 리모델링 사업 추진위원회의 활동에 대한 지지수준은 위원회 활동 및 인정여부, 임원활동을 통한 직접적 참여의사를 통해 확인하였다. 전체 응답 내용 중 ‘추진위 정당성을 인정하고 정식 추진위가 발족시까지 전적으로 활동에 찬성한다’고 한 응답이 649명(87.7%)로 가장 높게 나타났다.

표 8. 추진선호정도와 추진위원회 활동동의 수준 관계

(단위: 명(%))

구분		정당성인정 및 활동찬성	정당성부정 및 즉시 해제요구	추진위 활동 직접참여	계	카이제곱값 (p값)
사업추진 선호정도	선 호	573 (-97.0)	12 (-2.00)	6 (-1.00)	591 (-100)	416.564 (***)
	상관 없음	68 (-77.3)	11 (-12.5)	9 (-10.2)	88 (-100)	
	사업추진 반대	8 (-13.1)	48 (-78.7)	5 (-8.20)	61 (-100)	
전 체		649 (-87.7)	71 (-9.60)	20 (-2.70)	740 (-100)	

주: \* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

리모델링 사업추진 선호정도에 따라 추진위원회 활동에 대하여 그 정당성 인정과 동의수준을 확인하기 위하여 사업추진 선호정도와 동의수준과의 관계를 교차분석하였다. 리모델링 사업추진 선호정도에 따라 추진위원회 활동동의 수준에 차이가 있는지를 검정하기 위하여 카이제곱 검증을 한 결과 카이제곱값은 416.56이고, 유의수준은 .000으로 .001보다

낮은 수준에서 통계적으로 유의미한 차이를 나타냈다. 이를 좀 더 구체적으로 살펴보면, 사업추진을 선호하는 집단의 경우에는 ‘추진위의 정당성을 인정하고, 정식 추진위 발족시까지 활동에 찬성한다’는 응답이 응답자의 97%로 가장 높게 나타났다. 리모델링사업에 별로 상관없다고 응답한 사람들 가운데서도 ‘리모델링 추진위의 정당성 인정 및 활동에 찬성한다’는 응답자가 68명(77.3%)으로 가장 많았다.

#### 2) 리모델링 선호 및 반대이유

리모델링 선호집단을 찬성, 반대집단으로 구분한 후, 각 집단의 찬성·반대 이유를 조사한 결과 표 9와 같이 나타났다.

먼저, 리모델링 사업추진을 선호하거나, 상관없다고 응답한 주민들을 대상으로 리모델링 사업 추진을 선호하는 이유를 분석한 결과를 보면, ‘대형평형 확보가능’이 561명(82.6%)로 절대적으로 높은 비율을 나타냈다. 사업추진을 반대하는 주민들은 사업비에 대한 부담(50.8%)이 가장 큰 것으로 나타났다.

표 9. 리모델링 사업추진 선호 및 반대이유

(단위: 명, %)

구분		빈도	퍼센트
리모델링 사업추진 선호이유	대형평형 확보 가능	561	82.6
	임대주택 및 개발이익환수제 미적용	19	2.8
	사업기간 단축	12	1.8
	사업상의 주민 부담금 절감	57	8.4
	단지의 자연환경 보존	30	4.4
합 계		679	100
리모델링 사업추진 반대이유	사업비에 대한 부담	31	50.8
	사업추진기간 동안의 이주부담	18	29.5
	사업추진상의 불편 및 마찰 우려	8	13.1
	기 타	4	6.6
합 계		61	100

#### 3) 사업추진 선호정도와 사업추진 중점방안과의 관계

지역주민들이 리모델링 사업 추진시 가장 고려해야할 사항이 무엇인지를 조사한 후, 리모델링 선호정도에 의해 분류된 집단간 사업추진 중점방안에 대한 인식의 차이가 있는지를 확인하였다.

즉, 주민들이 생각하는 리모델링 사업추진에 있어 가장 중요한 관점이 무엇인지를 확인하였는데, 그 결과를 구체적으로 보면, ‘사업에 따른 개발이익’이 245명(33.1%)으로 가장 높은 비율을 차지하고 있고, 다음으로는 ‘초기 주민들의 자기 부담’이 206명(27.6%), ‘임주시 생활공간의 만족성 여부’가 153명(20.7%), ‘사업의 조기 추진 및 사업의 실현 가능성’이 136명(18.4%) 순으로 나타났다.

리모델링 선호정도에 따른 집단간 사업추진 중요관점에 대한 인식차이를 검증하기 위해 교차분석을 실시한 결과, 리모델링 사업추진 선호정도에 따른 집단간의 사업추진 중요관점

에 대한 인식의 차이는  $X^2=49.288$ , 유의확률  $p<.001$  수준에서 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 사업선호집단에서의 사업추진 중요관점은 '사업개발이익'이 가장 35.0%로 가장 높게 나타났고, 다음은 '사업초기 주민들의 자기 부담금'이 22.7%, '입주시 생활공간 만족성'이 21.3%, '사업초기추진 및 실현 가능성'이 21.0% 순으로 나타났다. 그리고 '상관없음'이라고 응답한 무관심층은 '초기 주민들 자기부담금'이 42.0%로 가장 높게 나타났고, 다음으로는 '사업개발이익' 26.1%, '입주시 생활공간만족성'이 23.9%, '사업초기추진 및 실현가능성' 8.0% 순으로 나타났다.

표 10. 사업추진 선호정도와 중요관점과의 상관관계

(단위: 명(%))

구분	사업 개발 이익	초기 자기 부담금	사업초기 추진 및 실현 가능성	입주시 생활 공간 만족성	계	카이제곱값 (p값)
사업 추진 선호 정도	207 (-35.0)	134 (-22.7)	124 (-21.0)	126 (-21.3)	591 (-100)	49,288 (***)
	23 (-26.1)	37 (-42.0)	7 (-8.00)	21 (-23.9)	88 (-100)	
	15 (-24.6)	35 (-57.4)	5 (-8.20)	6 (-9.80)	61 (-100)	
전체	245 (-33.1)	206 (-27.8)	136 (-18.4)	153 (-20.7)	740 (-100)	

\*주: \* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

분석결과, 가설 2의 '리모델링 사업추진 동의수준에 따라 주역주민들의 사업추진위원회 활동의 정당성 인정 및 적극적 참여정도에 차이가 있을 것이다'는 통계적으로 유의미한 관계를 갖고 있는 것으로 나타났다. 또한, 리모델링 사업추진에 대한 찬성 및 반대집단간의 주요 이유에서 알 수 있는 것은 리모델링 사업 추진에 있어 가장 중요한 요인이 최소비용의 지출로 최대효율을 창출함으로써 자산가치 증식과 같은 경제적 가치추구가 주요핵심 고려대상임을 간접적으로 확인할 수 있다. 특히, '사업개발이익'을 중요시 하는 선호집단과 '초기 자기부담금'을 중요시하는 사업추진반대 집단사이에 나타나는 리모델링 사업추진시 중요관점의 차이도 통계적으로 유의미한 것으로 분석되었다.

### 3.2.3 리모델링 선호와 초기 자금부담 가능성과의 관계(가설 3)

가설 3을 검증하기 위하여 사업추진 선호정도와 사업초기 자금부담 가능성과의 관계를 분석하였다.

표 11은 리모델링 사업추진 선호정도와 초기자금부담 가능성과의 관계를 교차분석한 결과다.

표 11. 사업추진 선호정도와 초기자금부담 가능성 관계

(단위: 명(%))

구분	원활한 사업추진을 위해서 일부가능	초기자금 부담을 원치 않으나 어쩔수 없는 경우 가능	다소 시간이 걸리더라도 초기 자금 부담 불가	전체	카이제곱값 (p값)
사업추진선호	159 (-26.9)	354 (-59.9)	78 (-13.2)	591 (-100)	147.14 (***)
상관없음	5 (-5.70)	40 (-45.5)	43 (-48.9)	88 (-100)	
사업추진반대	5 (-8.20)	14 (-23.0)	42 (-68.9)	61 (-100)	
계	169 (-22.8)	408 (-55.1)	163 (-22.0)	740 (-100)	

주: \* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

사업추진 선호정도와 초기자금부담 가능성에 대한 카이제곱 검증결과에서는 선호정도에 따른 집단별로 초기사업 자금 부담 가능성과의 관계는 통계적으로 유의미한 수준 ( $p<.001$ )에서 차이가 있는 것으로 나타났다.

이를 좀 더 구체적으로 보면, 사업추진 선호 집단의 경우에는 '사업의 원활한 진행'과 '초기자금 부담을 원치 않는'이나 '어쩔 수 없는 경우에는 가능'하다는 초기자금 부담에 대한 긍정적 답변이 86.8%로 높게 나타난 반면에, 사업추진 반대 집단의 경우에는 '다소 시간이 걸리더라도 초기 자금부담이 불가'하다는 부정적 답변이 68.9%로 높게 나타났다.

### 3.2.4 권역간 사업추진 선호와 초기자금부담 가능성과의 관계(가설 4)

가설 4의 권역별 특성이 리모델링 사업추진에 관한 주민들 인식차이로 나타나는지를 확인하기 위하여 거주지역을 독립변수로 하였다. 리모델링 사업추진에 있어 가장 중요한 지역주민의 동의율 확보와 초기자금조달 가능성을 확인하기 위한 종속변수로 사업추진위 활동에 대한 동의수준, 사업추진 선호 정도(찬성 및 반대이유), 초기자금 부담을 설정하여 교차분석을 하였다.

표 12. 거주지역과 사업추진 선호정도와와의 관계

(단위: 명(%))

구분	선호한다	상관 없다	사업추진 반대	전체	카이제곱값
강남구	194 (-75.4)	38 (-14.8)	25 (-9.7)	257 (-100)	7.239
서초구	166 (-81.0)	24 (-11.7)	15 (-7.3)	205 (-100)	
송파구	231 (-83.0)	26 (-9.40)	21 (-7.6)	278 (-100)	
계	591 (-79.9)	88 (-11.9)	61 (-8.2)	740 (-100)	

먼저, 거주지역별 리모델링 사업 추진 선호정도를 교차 분석한 결과, 카이제곱값은 7.239, 유의확률은 .249로 유의수준(p)은 .05보다 크므로 통계적 유의미성이 없는 것으로 분석되었다. 따라서 지역별 사업추진 선호정도에 대한 거주지역별 주민들의 인식의 차이는 없다고 할 수 있다.

다음의 표 13은 거주지역간 리모델링 사업추진 동의 이유와 반대 이유에 대한 교차분석 결과표이다. 먼저, 리모델링 사업추진 찬성이유에 대한 권역별 지역주민 간의 차이에 대한 분석결과에서 카이제곱값은 2.999, 유의확률은 .934로 유의수준 .05보다 큰 값을 보이며, 통계적으로 유의미한 차이가 없는 것으로 분석되었다. 찬성이유에 대한 응답비율을 통해 리모델링 선호이유를 분석해 보면, 세 권역 모두에서 '대형평명 확보'가 절대적으로 높은 선호이유를 보였고, 다음으로는 '사업상의 주민부담금 감소' 때문인 것으로 나타났다. 또한 리모델링 사업추진 반대이유에 대한 권역별 지역주민 간의 차이에 대한 분석에서도 카이제곱값은 8.921과 유의확률은 .178로 유의수준 .05보다 큰 값을 보이며, 통계적으로 유의미한 차이가 없는 것으로 나타났다. 리모델링 추진 반대이유로는 세 권역 모두 '사업비 부담'이 가장 높은 비율의 반대사유로 나타났고, 권역별로 보면 서초구가 '사업비 부담'에 대한 반대 이유가 가장 높고, 다음은 송파구, 강남구 순으로 나타났다.

표 13. 거주지역과 리모델링 사업추진 동의 이유와 반대이유간의 관계  
(단위: 명(%))

찬성 집단	대형 평명 확보 가능	임대주택 및 개발이익 환수제 미적용	사업기간 단축	사업상의 주민 부담금 절감	단지 자연 환경 보존	전체	카이 제곱값
강남구	195 (-84.1)	4 (-1.7)	3 (-1)	19 (-8.2)	11 (-4.7)	232 (-100)	2,999
서초구	154 (81.1)	8 (-4.2)	4 (-2.1)	16 (-8.4)	8 (-4.2)	190 (-100)	
송파구	212 (-82.5)	7 (-2.7)	5 (-1.9)	22 (-8.6)	11 (-4.3)	257 (-100)	
계	561 (-82.6)	19 (-2.8)	12 (-1.8)	57 (-8.4)	30 (-4.4)	679 (-100)	
반대 집단	사업비 부담	사업추진 기간동안의 이주부담	사업추진상의 불편 및 마찰 우려	기타	전체	카이 제곱값	
강남구	11 (-44.0)	5 (-20.0)	6 (-24.0)	3 (-12)	25 (-100)	8,921	
서초구	9 (-60.0)	4 (-26.7)	1 (-6.70)	1 (-6.7)	15 (-100)		
송파구	11 (-52.4)	9 (-42.9)	1 (-4.80)	0 (0)	21 (-100)		
계	31 (-50.8)	18 (-29.5)	8 (-13.1)	4 (-6.6)	61 (-100)		

## 4. 결론

본 연구의 목적은 리모델링 사업추진 과정에서 흔히 발생할 수 있는 갈등으로 인한 사회·경제적 비용을 최소화할 수 있도록 하기 위해 효율적 주민동의를 확보 요인을 분석하는데 있다. 이를 위해 강남 3구의 공동주택 리모델링 추진단지 주민들을 대상으로 설문을 실시하여 기술적 통계 및 교차분석을 실시하였다. 특히, 주민들의 자발적 동의를 확보에 가장 중요한 요인으로 지적되는 인구학적 특성, 리모델링 사업개발방식, 초기자금부담 가능성과 리모델링 추진 동의수준과의 관계를 주민들의 의식조사를 통해 고찰하였다. 이를 위해 주민들의 사업추진 선호도와 사업추진위원회 활동인지 정도를 종속 변수로 설정하였고, 앞의 중요 요인들을 독립변수로 설정하여 이에 관련된 가설을 세우고, 이를 검증한 결과를 종합하면 다음과 같다.

첫째, 인구학적 특성에 따라 리모델링 사업추진 선호정도에 차이가 있다. 인구학적 특성 가운데, 연령과 주택소유여부와 리모델링 사업추진선호 및 추진위원회 활동 동의와의 관계만 통계적으로 유의미한 관계를 갖고 있는 것으로 나타났다. 둘째, 리모델링 사업추진 선호정도와 추진위원회 활동 동의수준과 상관관계 분석결과, 통계적으로 유의미한 수준(p<.001)에서 차이가 있었다. 셋째, 리모델링 선호정도에 따른 집단별로 초기사업자금 부담 가능성과의 관계는 통계적으로 유의미한 수준(p<.001)에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 넷째, 조사대상지역을 독립변수로 하고, 사업추진 선호정도, 추진위원회 지지 정도, 초기 사업자금부담 가능성을 종속변수로 하여 교차분석한 결과, 모든 변수들간의 관계에서 통계적으로 유의미한 차이가 없는 것으로 검증되었다.

본 연구결과는 향후 궁극적으로 공동주택 리모델링 사업추진에 있어 사회적 갈등 및 경제적 비용을 최소화할 수 있는 주민동의를 확보방안 모색에 기여할 것으로 예상된다. 이를 바탕으로 구체적으로 리모델링 사업추진 방식에 있어서의 주민간 갈등 최소화, 그리고 주민들의 리모델링 사업추진 만족도 향상을 위한 바람직한 개발방향을 강구하고, 리모델링 사업 초기자금부담 마련을 위한 효율적 방법을 모색해야 할 것이다.

## 참고문헌

김도년(2001), 서울시 여건에 적합한 공동주택 리모델링

- 적용방안 연구, 서울시정개발연구, 서울, pp.18~21
- 박용하(2001), “재건축과의 비교를 통한 고층아파트 리모델링 방안 경제적 타당성 검토 연구”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문
- 송민정(2004), “공동주택 리모델링 사업추진과정에 대한 거주자 의식 및 요구도 조사”, 연세대학교 대학원 석사학위논문
- 윤여완 (2004), “사용자 요구분석을 통한 리모델링방법 선정에 관한 연구 - 공동주택을 중심으로”, 한국건축사공학회지 제4권 제2호, pp.119~128.
- 이정복(2005), “공동주택 재건축과 리모델링 사례 분석에 의한 경제성 및 선호도 분석”, 대한건축학회논문집- 구조계 제21권 제8호, pp.137~144.

논문제출일: 2009.07.10

논문심사일: 2009.07.17

심사완료일: 2009.09.17

---

## Abstract

Until now, the domestic construction market has been formed focusing on new construction and reconstruction in the apartment industry. Recently, however, the remodeling market for old structures have shown a tendency towards land shortage and land price increases in the major cities : the reinforcement of regulations regarding reconstruction ; expenditure reduction and the solving of environmental problems by regarding old structures is pursuing low costs and maximum efficiency. The interest in remodeling is increasing, however, remodeling has not been successfully initiated in the apartment division for a reasonable period of time. Consequently to acquire mutual agreement for remodeling from the residential occupants, In order to evaluate profitability, it is necessary to set priorities and reasonable criteria for remodelled and to this end, it is also required to assess each fact of remodeling in view of both customers and supplied.

**Keywords :** *Multi-family Housing Remodeling, Remodeling Agreement Rate, Remodeling Restriction Factor*

---