

리모델링에 대한 거주자의 요구도 조사 연구

이 선 념 (경희대학교 대학원 아동·주거학과 석사)

주 서 령*(경희대학교 생활과학부 주거환경전공 교수)

아파트는 우리 나라의 대표적인 주거형태로 자리잡아가고 있으며, 이 중 20년 이상 경과되어 노후화된 공동주택도 약 16만호('98.3.31기준)에 이르게 되었다. 지금까지 주택정책은 주택부족을 해결하기 위한 대량공급 위주의 정책으로 추진되었고, 주택의 유지관리는 경시되었다. 그 결과 주택의 노후화현상은 매우 빠르게 진행되고 있다. 그 동안은 노후화를 해결하기 위해 완전히 허물고 새로 짓는 재건축이 거의 유일한 대안으로 시행되어왔다. 하지만 고층·고밀형 아파트단지가 지배적인 지금의 상황에서 볼 때, 더 이상 재건축을 통해 주거환경을 개선시키기에는 무리가 있으며, 서울시의 용적률 규제 강화로 그 동안 무분별하게 시행되어 왔던 재건축은 힘들게 되었다. 따라서 머지않아 도래할 주택의 급격한 노후화시대에 대비하여 그 수명을 연장시키고 자산가치를 향상시킬 수 있는 새로운 방안을 모색되게 되었으며, 그 대안의 하나로 리모델링의 중요성이 부각되고 있다.

본 연구에서는 그 기초자료로서 우선 노후아파트 거주자를 대상으로 리모델링에 대한 요구도를 살펴보고자 한다. 지금까지 행해진 재건축은 거주자의 의견보다는 시공사측의 사업성과 수익성에 크게 좌우되어왔다는 점을 상기해볼 때, 리모델링에 있어서는 경제적인 논리보다는 거주자들의 주거에 대한 정주의식과 개선의지가 더욱 중요시되어야 한다. 이에 본 연구에서는 거주자들의 사회경제적 특성, 주거특성, 가족특성, 단지특성 등에 따라 리모델링에 대한 요구도가 어떻게 나타나고 있는지를 살펴봄으로써 향후 리모델링 사업을 구체화할 시기 및 사업전략을 수립하는데 있어 기초적인 자료를 마련하는데 본 연구의 목적이 있다.

리모델링에 대한 요구도를 살펴보기 위해 서울시에 소재하는 건축경년, 거주지역, 단지규모의 세 가지 변인으로 나누어 선정된 8단지의 아파트 거주자들을 대상으로 실시된 설문조사결과 279부를 중심으로 분석하였다. 분석은 SPSS 10.1 for Windows Program을 사용하였다.

리모델링의 영역별 요구도에 대해 가족특성, 사회경제적특성, 주거특성, 단지특성변인 및 주거가치관, 주거만족도별로 살펴 본 결과 '설비'에 대한 요구도가 가장 높게 나타났고 다음으로 '구조' '실내' '방법' '주차장 및 도로' '단지 내 공공시설' '조경'의 순으로 나타났다. 또한 조사대상자의 사회경제적 특성, 단지특성, 주거만족도가 리모델링의 요구도에 가장 영향력을 미치는 중요한 변인으로 나타났다. 즉 월평균 소득 및 총자산, 거주지역, 건축경년, 세대수, 단지·주동·주호만족도가 조사대상자에 따른 항목별 요구도의 차이를 결정짓는 가장 변별력있는 요소로 나타났다. 따라서 앞으로 조사대상 사례수를 많이하여 객관적 자료를 만든다면 거주자의 특성을 고려한 보다 현실적인 리모델링 항목산출을 위한 기초자료가 될 수 있을 것이다.