

# \*\*\*\* 아파트 단위주거의 리모델링 실태

- 실무자 심층면접에 의한 리모델링 요소 현황 파악 -

## Actual Condition of Remodeling in Apartment Unit

- Grasp of Remodeling elements by Specialists' In-depth Interviews -

최윤정\* / Choi, Yoon-Jung

심현숙\*\* / Shim, Hyun-Suk

정연홍\*\*\* / Jeong, Youn-Hong

### Abstract

The purpose of this study was to grasp actual condition of remodeling elements by specialists' in-depth interviews. The interview has been conducted to interior designer who have a wide experience of apartment remodeling. In-depth interview is a kind of qualitative method in which attention to reply of responses with open-access between interviewer and respondents.

According to the results, remodeling elements were generally the renovation of balcony into the livingroom or children room, removal a doorsill, installation of storage furniture, change of lighting fixtures in the all rooms and change equipments of bathroom. Finishing materials were usual used normal wallpaper and normal or low emitting adhesive on ceiling and wall, tempered-flooring on floor, and ceramic tiles on bottom and wall of bath and entrance.

**키워드** : 아파트, 단위주거, 리모델링, 실태, 실무자 심층면접

**Keywords** : Apartment, Unit, Remodeling, Actual Condition, Specialists' In-depth Interviews

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 필요성 및 목적

최근, 건물의 신축보다는 리모델링의 비율이 급증하고 있다. 리모델링 시장의 규모는 1995년부터 약 7조원의 시장이 형성되어 2001년에는 10조5천억원 내외의 시장이 형성된 것으로 추정되며, 2010년쯤에는 전체 건설시장의 20%대로 비중을 높여갈 것으로 전망되고 있다(양영규, 2003). 리모델링 부문별로는 주택 부문이 전체 유지·보수 시장에서 차지하는 비중이 1980년의 47.9%에서 1995년에는 62.2%로 증가되는 등, 주택 부문 리모델링의 시장 규모가 확대되고 있다(이관호·김남규·이언구, 2003).

그 중에서도 아파트의 경우는 정부에서 재건축보다는 리모델링을 장려하는 정책으로, 2000년부터 건축물 리모델링 활성화를 위한 관련제도 개선에 착수하여, 주택 공급확대 중심에서 재고 주택의 유지 및 관리를 동시에 중시하는 주택법이 2003년 11월 시행되었고(배정운·정유선·윤정숙, 2005), 2007년 3월에

는 증축을 위한 리모델링 주택조합의 설립요건완화와 관련하여, 사용승인후 20년 이상만 가능하던 증축행위를 사용승인후 15년으로 완화 시키는 내용으로 시행령이 개정되어, 아파트 리모델링 장려 정책이 계속되고 있다.

이정복(2005)에 의하면 공동주택 리모델링 시장규모는 2005년에서 2009년 기간중 연평균 1조5백억원 규모를 예상하고 있다. 김현주(2001)에 의하면, 2001년 현재 신축 후 20년이 경과된 공동주택은 3,500만평으로 추정되며, 이를 재건축할 경우 공사비는 70조원, 폐기물 발생량 19400만톤, 폐기물 처리비용 560억원으로 예상되나, 리모델링시는 공사비 35조원, 폐기물 발생량은 1900만톤, 폐기물 처리비용은 6억원으로 가능하다. 따라서 공동주택 리모델링 시장규모가 확대되고 있고, 공동주택의 리모델링은 재건축에 비해 환경적 측면, 경제적 측면에서 의미가 있다.

이러한 대단위 리모델링 계획시에도 그 기본은 단위주거이며, 거주자 입장에서는 자신의 단위주거가 가장 중요한 측면이 된다. 따라서 아파트 단지 리모델링 시장의 확대시기에 대비하여, 아파트 단위주거의 리모델링 실태를 파악하고, 리모델링의 요소를 목록화 하는 것은 차후 리모델링 계획시 디자이너와 거주자에게 자료로 제공될 수 있고 대단위 리모델링시에도 적용 가능하다는 의미를 가진다.

\* 정희원, 충북대학교 주거환경·소비자학과 부교수

\*\* 정희원, 충북대학교 일반대학원 주거환경학전공 석사과정

\*\*\* 정희원, 충북대학교 일반대학원 주거환경학전공 석사과정

\*\*\*\* 이 논문은 2006년 정부(교육인적자원부)의 재원으로 한국학술진흥재단의 지원을 받아 수행된 연구의 일부임(KRF-2006-531-C00091)

그러나 지금까지 리모델링 관련 연구는 리모델링 시장규모 및 활성화, 리모델링의 경제적·환경적 효과, 리모델링 실태, 리모델링 시행과정, 리모델링 계획, 리모델링후 거주자의식에 대한 연구가 다수 수행되었으나, 실태관련연구는 대부분 거주자를 대상으로 개조내용별 비율을 파악한 것이었고, 전문가를 대상으로 한 것은 오인욱·조명은(2003)이 유일했으나 리모델링의 목록을 알 수 있는 연구는 아니었다.

따라서 본 연구는 아파트 리모델링 계획시 디자이너와 거주자에게 실질적인 정보를 제공하기 위한 일환으로 실무자를 대상으로 하여 아파트 단위주거 리모델링 요소의 현황을 파악하는 것을 목적으로 하였다.

## 12. 선행연구 고찰

지금까지 아파트 개조 실태를 조사한 연구들은 거주자를 대상으로 개조시기와 개조요소 등을 조사한 연구가 대부분(홍선경·윤복자, 1995; 김석경·정유선·윤정숙, 2001; 김선중·김은덕·최영순·서종녀, 2001; 김재홍·김한수, 2001; 강순주, 2002)이었다.

전문가를 대상으로 조사한 연구는 오인욱·조명은(2003) 뿐이었는데, 이 연구는 개조 경험이 있는 인테리어업체를 대상으로 개조내용별 비율을 파악하였다.

## 2. 연구방법

### 2.1. 조사대상

실무자 대상 심층면접조사는, 관련 분야 또는 협회를 통해 정보를 입수한 인테리어 디자인회사에, 전화를 통해 본 연구에 대한 설명과 함께 아파트 리모델링이 자주 진행되는지, 그리고 본 연구에 조사협조 의사가 있는지를 문의하였다. 그 결과 협조 의사가 있는 회사에서 팀장급 이상으로서 아파트 리모델링 경험이 많은 디자이너를 대상으로 심층면접을 실시하였으며, 조사대상자 특성은 <표 1>과 같다.

### 2.2. 조사내용 및 방법

아파트 리모델링 요소를 list-up하고, 현황을 파악하기 위하여 각 공간별로 리모델링의 내용을 질문하였다<표 2>. 면접은 비도구화형식으로 조사자가 사전 작성한 「심층면접내용 지침」을 보면서 질문하고 기록·녹음 하는 형식으로 진행하였다.

<표 1> 조사대상자 특성

	면접일시	직위	연령(세)	최종학력	전공	경력(년)
A	2006. 08. 09	대표	33	박사	실내디자인	9
B	2006. 08. 19	실장	37	박사수료	주거환경학	10
C	2006. 09. 13	실장	37	석사	실내환경 디자인	10
D	2006. 09. 16	소장	38	초대졸	실내건축	10
E	2006. 10. 14	대표	55	대졸	재료학	10
F	2006. 10. 20	대표	41	대졸	법학	15
G	2006. 10. 27	팀장	36	석사	주거환경학	10
H	2006. 11. 24	대표이사	40	석사	공간디자인	17

<표 2> 심층면접의 내용(비도구화 형식)

리모델링 내용	구분	내용
리모델링 내용	공간 구분	1. 거실 및 전면발코니 2-1. 침실1(안방) 및 전면발코니 2-2. 침실2(자녀방) 및 후면발코니 3. 부엌 및 다용도실 4. 현관 5. 욕실
	계획 요소	구조 및 용도 변경(발코니, 다용도실 확장) 창호 교체 수납가구설치 시설 및 설비변경 마감재교체(천장, 벽, 바닥) 기타
응답자 특성	소속사 및 직위, 연령, 학력, 전공, 분야 종사 기간, 전공분야	

## 2.3. 분석방법

면접자료는 응답자별로 계획요소에 대해 공간별로 목록표(포스터 참조)를 작성하였다. 각 응답자는 다년간의 아파트 리모델링 계획사례를 종합하여 자주 계획하는 항목인지, 가끔 시도하는 항목인지, 거의 하지 않는 항목인지 응답하였으므로 이를 응답자별로 ●, ○, ○로 기호화 하여 표시하였다. 이러한 내용을 공간별, 계획항목별로 시도되는 빈도가 높은 리모델링 내용을 요약하여 조사결과(표 3)로 작성하였다. 조사결과표는 목록표에서 모든 응답자의 응답을 종합하여 자주 계획하는 요소 순으로 음영 표시하였다.

## 3. 조사결과 및 논의

아파트 리모델링 요소를 조사하고 요약한 결과는 <표 3>과 같다.

공간별로 자주 행하는 리모델링 요소를 요약하면, 거실 및 전면발코니에서는 발코니확장이 자주 이루어지며, 확장시에는 이중창 또는 시스템창설치, 난방배관설치, 단열재시공, 거실창 제거, 발코니출입문설치, 수납공간설치를 하는 것으로 나타난다. 설비변경으로는 스위치·콘센트·모뎀선 위치변경, 조명(전반조명+간접조명(등박스))교체가 자주 이루어지고 마감재는 천장과 벽은 일반벽지에 일반접착제 또는 친환경접착제를, 바닥은 강화마루를 자주 사용하는 것으로 나타났다.

안방 및 발코니에서는 발코니확장은 거의 하지 않고, 문턱제

<표 3> 조사결과 요약

■ 자주 ◻ 가끔 □ 거의하지않음

공간	거실 및 전면 발코니	안방 및 발코니	자녀방 및 발코니	부엌 및 다용도실	현관	욕실
구조 관련	발코니	이중창, 시스템창	미확장	이중창	미확장	바닥마감재교체
		난방배관설치		난방배관설치		
		단열재시공		단열		
		거실창제거				
		발코니출입문설치				
수납공간설치						
문	—	문턱제거	문턱제거	—	—	—
수납가구 설치	거실장(제작품)	불박이장(제작품)	불박이장, 책장, 책상, 브랜딩	싱크대(제작품)	현관장(제작품)	수납장교체
설비 변경	설비	스위치, 콘센트, 모뎀선 위치변경	스위치, 콘센트, 모뎀선 위치변경	스위치, 콘센트, 모뎀선 위치변경	스위치, 콘센트, 모뎀선 위치변경	—
		조명	전반조명(직접)	전반조명(직접), 국부조명(스탠드)	전반조명(직접대위)	센서등
마감재 교체	천장	벽지+일반접착제	벽지+일반접착제	벽지+일반접착제	벽지+일반접착제	벽지+일반접착제
		벽지+친환경접착제	벽지+친환경접착제	벽지+친환경접착제	벽지+친환경접착제	벽지+친환경접착제
	벽	벽지+일반접착제	벽지+일반접착제	벽지+일반접착제	벽지+일반접착제	벽지+일반접착제
		벽지+친환경접착제	벽지+친환경접착제	벽지+친환경접착제	벽지+친환경접착제	벽지+친환경접착제
바닥	강화마루	강화마루	강화마루	강화마루	타일	

거, 불박이장(제작품)설치, 조명(전반조명(직접))교체가 자주 이루어지고 마감재는 천장과 벽은 거실과 마찬가지로 일반벽지에 일반접착제 또는 친환경접착제를, 바닥은 강화마루 또는 온돌, 원목마루에 친환경접착제를 사용하는 것으로 나타났다.

자녀방 및 발코니에서는 발코니확장(난방배관설치, 단열재시공), 문턱제거, 불박이장·책장·책장(제작품 또는 브랜드제품)설치, 조명(전반조명(직접)+국부조명(스탠드))교체가 자주 이루어지고 마감재는 안방과 동일하게 선택하고 있었다.

부엌 및 다용도실은 확장은 거의하지 않고 다용도실 바닥마감재 교체만 자주 하고, 싱크대(제작품) 교체, 조명(전반조명+식탁위 펜던트) 교체가 자주 이루어지고 마감재는 안방과 동일하였다.

현관에서는 현관장(제작품) 교체, 조명(센서등) 교체가 자주 이루어지고 마감재는 천장과 벽은 거실과 동일하고 바닥은 타일을 사용하는 것으로 나타났다.

욕실에서는 수납장 교체, 샤워부스설치 또는 욕조 교체 또는 제거, 위생기기 교체, 조명(벽부등) 교체가 자주 이루어지고 마감재는 벽과 바닥은 타일을 주로 사용하며 천장은 페널 등 다양한 선택을 하는 것으로 나타났다.

#### 4. 결론

이상에서 아파트 단위주거의 리모델링 요소를 공간별로 목록화 하였다. 현재 거의 모든 공간에서 공통적으로 많이 행하고 있는 요소는 수납가구설치, 조명교체, 마감재교체였고 발코니확장은 거실 및 전면발코니, 자녀방 및 발코니에서 많이 행해지고 있었다. 이러한 자료는 향후 리모델링 계획시 디자이너와 거주자에게 자료로 이용 될 수 있을 것으로 생각된다.

#### 참고문헌

1. 강순주, 고층아파트 리모델링에 대한 거주자의 의식 및 요구, 대한건축학회논문집 계획계, 18권 9호, 2002
2. 김성경·정유선·윤경숙, 생애주기 개념을 도입한 공동주택의 개조 서비스 계획연구, 대한건축학회논문집 계획계, 17권 7호, 2001
3. 김선중·김은덕·최영순·서종녀, 중소형 분양 아파트 거주자의 개조 시 거주기간별 주택개조 내용, 한국주거학회지, 12권 2호, 2001
4. 김재홍·김한수, 주거공간 개조실태와 주민의식, 한국주거학회지, 12권 2호, 2001
5. 김현주, 재개발 재건축 사업의 효율적 추진 연구보고서, 삼성경제연구소, 2001
6. 배정윤·정유선·윤경숙, 공동주택 리모델링 제도의 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 21권 6호, 2005
7. 양영규, 궁전아파트를 중심으로 본 리모델링의 경제성, 한국리모델링협회 연구발표회자료집, 2003
8. 오인옥·조명은, 거주자들의 참여 디자인 방법에 관한 연구-공동주택 입주시점의 개조행위를 통한-, 한국실내디자인학회논문집, 39호, 2003
9. 이관호·김남규·이연구, LCA 및 LCC를 고려한 환경친화적 리모델링의 평가방법에 관한 연구, 한국태양에너지학회논문집, 23권 1호, 2003
10. 이정복, 공동주택 리모델링 시장 활성화 방안 연구, 대한건축학회논문집 구조계, 21권 12호, 2005
11. 홍선경·윤복자, 아파트 거주자의 주택개조특성 분석모형, 대한건축학회 논문집, 11권 11호, 1995
12. www.moct.go.kr, 주택법 시행규칙 제4조 2항 (일부개정 2007. 03. 16)

# 아파트 단위주거의 리모델링 실태

-실민조사 참여에 의한 리모델링 요소 현황 파악-

## 1. 연구의 목적

공동주택 리모델링 사업이 확대되고 있고, 공동주택의 리모델링은 재건축에 비해 단기간에 추진, 경제적 측면에서 의미가 있다. 이러한 대단위 리모델링 계획시에도 그 기본은 단위주거이며, 거주자 입장에서 자신의 단위주거가 가장 중요한 측면이 된다. 따라서 아파트 단위의 리모델링 시장의 확대시기에 대비하여, 아파트 단위주거의 리모델링 실태를 파악하고, 리모델링의 내용과 목적하는 것은 자설 리모델링 계획서 디자인을 거주자에게 자원으로 제공 할 수 있고 대단위 리모델링시에도 적용 가능하다는 의미이다. 따라서 본 연구는 아파트 리모델링의 실태를 파악하여 거주자에게 실질적인 리모델링 자원을 제공하기 위한 일련으로 리모델링 실태를 조사하여 단위주거 리모델링 실태를 파악하는 것이다.

## 2. 연구방법

### 2.1. 조사대상자

<표 1> 조사대상자 특성

구분	연도	월	연령	직업	주택유형	가구원수
A	2008. 08. 09	대표	35	박사	상대적주택	9
B	2008. 08. 19	통장	37	박사수료	주거환경개선	10
C	2008. 09. 15	통장	37	직사	상대적주택	10
D	2008. 09. 16	소방	36	통장	상대적주택	10
E	2008. 10. 14	대표	55	대중	재건축	10
F	2008. 10. 20	대표	41	대중	반석	15
G	2008. 10. 27	통장	36	박사	주거환경개선	10
H	2008. 11. 24	대표이사	60	박사	광안단지	17

### 2.2. 리모델링 실태

<표 2> 리모델링 실태

구분	리모델링 실태
1. 기본 및 편의기능	2-1 침실 리모델링, 침실 리모델링, 2-2 침실 리모델링, 욕실 리모델링, 3. 욕실 리모델링, 4. 욕실 리모델링, 5. 욕실 리모델링
2. 생활 편의	주요 생활 편의 (냉난방, 다용도실, 욕실)
3. 안전	화재 예방, 안전
4. 기타	주거환경개선, 안전, 화재, 침입, 보안, 기타, 기타

## 3. 조사결과

<표 5> 리모델링 실태를 조사한 결과는 <표 5> 조사결과 요약은 <표 6>과 같다.

리모델링 실태를 조사한 결과는 <표 5> 조사결과 요약은 <표 6>과 같다.

구분	연도	월	연령	직업	주택유형	가구원수
A	2008. 08. 09	대표	35	박사	상대적주택	9
B	2008. 08. 19	통장	37	박사수료	주거환경개선	10
C	2008. 09. 15	통장	37	직사	상대적주택	10
D	2008. 09. 16	소방	36	통장	상대적주택	10
E	2008. 10. 14	대표	55	대중	재건축	10
F	2008. 10. 20	대표	41	대중	반석	15
G	2008. 10. 27	통장	36	박사	주거환경개선	10
H	2008. 11. 24	대표이사	60	박사	광안단지	17

리모델링 실태를 조사한 결과는 <표 5> 조사결과 요약은 <표 6>과 같다.

구분	연도	월	연령	직업	주택유형	가구원수
A	2008. 08. 09	대표	35	박사	상대적주택	9
B	2008. 08. 19	통장	37	박사수료	주거환경개선	10
C	2008. 09. 15	통장	37	직사	상대적주택	10
D	2008. 09. 16	소방	36	통장	상대적주택	10
E	2008. 10. 14	대표	55	대중	재건축	10
F	2008. 10. 20	대표	41	대중	반석	15
G	2008. 10. 27	통장	36	박사	주거환경개선	10
H	2008. 11. 24	대표이사	60	박사	광안단지	17

리모델링 실태를 조사한 결과는 <표 5> 조사결과 요약은 <표 6>과 같다.

구분	연도	월	연령	직업	주택유형	가구원수
A	2008. 08. 09	대표	35	박사	상대적주택	9
B	2008. 08. 19	통장	37	박사수료	주거환경개선	10
C	2008. 09. 15	통장	37	직사	상대적주택	10
D	2008. 09. 16	소방	36	통장	상대적주택	10
E	2008. 10. 14	대표	55	대중	재건축	10
F	2008. 10. 20	대표	41	대중	반석	15
G	2008. 10. 27	통장	36	박사	주거환경개선	10
H	2008. 11. 24	대표이사	60	박사	광안단지	17

리모델링 실태를 조사한 결과는 <표 5> 조사결과 요약은 <표 6>과 같다.

구분	연도	월	연령	직업	주택유형	가구원수
A	2008. 08. 09	대표	35	박사	상대적주택	9
B	2008. 08. 19	통장	37	박사수료	주거환경개선	10
C	2008. 09. 15	통장	37	직사	상대적주택	10
D	2008. 09. 16	소방	36	통장	상대적주택	10
E	2008. 10. 14	대표	55	대중	재건축	10
F	2008. 10. 20	대표	41	대중	반석	15
G	2008. 10. 27	통장	36	박사	주거환경개선	10
H	2008. 11. 24	대표이사	60	박사	광안단지	17

## 4. 결론

이상에서 아파트 단위주거의 리모델링 실태를 공간별로 파악하여, 향후 계획하는 아파트 단위의 리모델링 실태를 파악하고, 리모델링 실태를 조사한 결과는 <표 5> 조사결과 요약은 <표 6>과 같다.