

노후아파트 거주자의 리모델링에 대한 인식 경향*

A Study on the Perception Levels among Residents in Deteriorated Apartment about Remodelling

경희대학교 대학원 아동주거학과

석사 이선녕**

경희대학교 생활과학부 주거환경전공

교수 주서령***

Department of Housing, Child and Family Studies, Kyunghee University

Graduate student : Lee, Sun-Nyung

Division of Housing and Interior Design, Kyunghee University

Professor : Ju, Seo-Ryeong

<Abstract>

The deteriorated apartments make a social problem in now a days. After all, a new alternative plan for deteriorated apartments such as the remodelling concept must be considered. This study aims to survey the perception levels among residents in deteriorated apartments relating to remodelling. It might be provide the basic data which could be used for the analysis of consumers in the future implementation of deteriorated remodelling projects.

The analytical methods adopted in this study were factor analysis, t-test, one-way ANOVA, post-hoc estimation(Scheffé test) by the SPSS 10.1 for Windows program. Through the factor analysis for the perception types regarding remodelling, the factors were named 'function improvement orientation,' 'property value orientation,' 'individual-household improvement orientation,' and 'negative attitude to remodelling.'

The analysis of the perception types regarding remodelling, by the family characteristics, socio-economic characteristics, residence characteristics, apartment block variables, resident's value orientation, and resident's satisfaction level, indicated that the perception degree of the 'property value orientation' was the highest, followed by the 'function improvement orientation'.

▲ 주요어(key words) : 리모델링(remodelling), 노후아파트(deteriorated apartment), 인식도(perception degree)

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1961년 단지 형태로 건설된 마포아파트를 시작으로 이후 민간 주도로 본격적인 아파트 건설이 이루어지면서 현재는 아파트가 우리나라의 대표적인 주거형태로 자리잡아 가고 있다. 2000년 통계 기준으로 아파트와 연립 및 다세대주택을 포함하는 공동주택의 비율은 전체 주택재고수의 59.3%(아파트 47.8%, 연립주택 7.3%, 단독주택 37.3%, 다세대주택 4.2%)에 달하였고, 20년 이상 경과되어 노후화된 공동주택도 약 52만호(2001년도 아파트 준공

* 본 연구는 2001경희대학교 교지 지원으로 진행되었음.

** 주저자 : 이선녕 (E-mail : yomyom74@hanmail.net)

*** 교신저자 : 주서령 (E-mail : jcl@khu.ac.kr)

년도 근거)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 20년이 채 안된 주택에 있어서조차 완전히 허물고 새로 짓는 것만이 유일한 대책이었다고 해도 과언이 아니었지만 (재건축 평균 19.8년, 송준호, 2001) 고층·고밀형 아파트단지가 지배적인 지금의 상황에서 볼 때, 더 이상 재건축을 통해 주거환경을 개선하기에는 무리가 있다. 더구나 서울시에서 2003년 6월부터 용적률을 250%로 강화함에 따라 그 동안 무분별하게 시행되어 왔던 재건축은 힘들게 되었다. 따라서 머지않아 도래할 주택의 급격한 노후화시대에 대비하여 그 수명을 연장시키고 자산가치를 향상시킬 수 있는 새로운 방안을 모색해야 한다. 그 대안의 하나로 리모델링의 중요성이 부각되고 있다.

리모델링이란 용어는 우리 사회에서, 유사개념으로 리노베이션, 개보수, 리폼 등의 용어로 혼용되고 있는데, 조미란(2000)에 따르면 리모델링이란 시대·사회의 변화에 따라 성능·기능이 노후화된 상태에서부터 기능적 노후화를 극복하고 향상된 요구성능·기능의 상태로 고양하는 것 또는 성능향상의 활동 그 자체를 의미하는 것으로 건물의 수명연장을 위한 방법 중의 하나이다. 윤영선(2000)은 리모델링의 개념에 대하여 유지(maintenance), 보수(repair), 개수(renovation)의 세 가지 활동영역으로 구분하여 정의함으로써 일상적 유지관리를 리모델링의 범주에 포함시키고 있다. 본 연구에서 공동주택 리모델링은 노후화된 공동주택의 주거환경을 개선시킨다는 공익적 차원을 강조하기 위하여, 공동주택 리모델링을 통상 단위주호적 차원으로 접근하는 개조 또는 인테리어 공사 행위와 차별화 하여 주동 및 단지차원으로 행해지는 포괄적인 범주를 의미하며, 물리적 유지관리의 차원 뿐 아니라 신규 아파트 단지와 경쟁할 수 있는 기능적 개선활동의 범위까지 포함하는 적극적인 공동의 의지 및 의견수렴과정을 통하여 단지 전체 또는 주동 단위로 이루어지는 개선행위라고 정의한다.

이러한 인식 하에 본 연구에서는 그 기초자료로서 우선 노후 아파트 거주자를 대상으로 리모델링에 대한 인식도를 살펴보고자 한다. 지금까지 행해진 재건축은 거주자의 의견보다는 시공사 측의 사업성과 수익성에 크게 좌우되어왔다는 점을 상기해 볼 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 인식 및 요구도가 어떻게 나타나고 있는지를 살펴봄으로써 향후 리모델링 사업을 구체화할 시기 및 사업전략을 수립하는 데 있어 기초적인 자료를 마련하는 데 본 연구의 목적이 있다.

2. 연구문제 및 연구방법

1) 연구문제

본 연구의 주요 연구문제는 다음과 같다.

첫째, 노후아파트 거주자들의 리모델링에 대한 일반적 인식은 어떠한가?

둘째, 노후아파트 거주자들의 리모델링에 대한 일반적 인식은 어떻게 유형화되는가?

셋째, 노후아파트 거주자들의 리모델링에 대한 인식정도는 독립변수에 따라 어떤 차이가 있는가?

넷째, 노후아파트 거주자들의 리모델링에 대한 인식정도는 주거가치관, 주거만족도에 따라 어떤 차이가 있는가?

2) 연구방법

리모델링에 대한 인식을 살펴보기 위해 사회조사연구방법으로 노후아파트 거주자들을 대상으로 설문조사를 실시하였으며 조사대상은 서울시에 소재하는 아파트중에서 건축경년, 거주지역, 단지규모의 세 가지 변인으로 나누어 표집하였다.

표집방법은 지역선정에 있어서 서울시 25개 區에서 경년이 15년 이상된 아파트단지만을 조사해본 결과 지역에 따른 편차가 매우 심한 것으로 나타났다. 즉 강남구와, 서초구, 송파구, 영등포구, 양천구, 용산구에서 상대적으로 아파트 비율이 높게 나타났다. 구체적으로 살펴보면 15년이상-20년미만, 20년이상-25년미만된 아파트의 경우 강남에 위치한 아파트가 강북의 아파트에 비해 약 4-5배 가량 비율이 높게 나타났다. 그러나 25년 이상된 아파트의 경우에는 강남과 강북의 비율이 비슷하게 나타났으나 아파트비율이 강남구, 서초구, 영등포구, 용산구에 집중적으로 편중되어있는 경향을 보였다. 그러나 국내 아파트의 역사가 40여년 정도밖에 되지 않았고, 20년이 채 안되어 재건축되는 실정을 감안할 때 25년이상된 아파트의 비율은 상대적으로 낮을 수 밖에 없다. 따라서 본 연구에서는 지역의 선정에 있어서 비교적 아파트 비율이 높은 강남구, 서초구, 송파구, 영등포구, 양천구, 용산구, 노원구에 위치하면서 세대수, 경년별로 각 3단지씩을 선정하였으며, 다만 25년이상된 단지는 그 비율이 낮은 관계로 2단지만을 선정하였다.

(1) 조사절차

본 연구에서는 2차례의 예비조사와 본조사를 실시하였으며 구체적인 절차는 다음과 같다.

① 1차 예비조사

주거학전공 교수 3인으로부터 전체적인 설문구성과 질문의 내용, 표현기법 및 이해도에 따른 내용 타당도를 검증받기 위해 1차 예비조사가 실시되었다.

② 2차 예비조사

1차 예비조사에서 검증된 측정도구의 신뢰도 측정 및 문제점

을 수정, 보완하기 위해 2001년 9월 5일부터 2001년 9월 14일까지 2차 예비조사를 실시하였다. 주거학전공 학생들에게 서울, 경기지역의 경과년수 15년이상된 아파트거주자에게 설문조사를 실시하도록 하였다. 회수된 85부를 대상으로 신뢰도(Cronbach's α)를 측정한 결과 0.60이상인 항목만을 선별하여 리모델링 인식도와 요구도 척도를 구성하였고 최종설문지를 확정하였다.

③ 본조사

2001년 9월 17일부터 2001년 10월 12일까지 본조사를 실시하였다. 8개 아파트단지에 각각 40부씩(총 320부)의 질문지를 배포하여 279부(88.6%)가 회수되었으며 이를 통계처리에 이용하였다.

표 3-1. 조사대상지의 유층적 군집 표집

경년 세대수	15년이상 -20년미만	20년이상 -25년미만	25년이상	계
500 -1000	노원구 월계D아파트 (40부)	영등포구 여의도G아파트 (40부)	용산구 이촌H아파트 (40부)	120부
1000 -2000	양천구 목동S아파트 (40부)	강남구 압구정H아파트 (40부)	.	80부
2000이상	강남구 대치M아파트 (40부)	송파구 신천J아파트 (40부)	서초구 반포J아파트 (40부)	120부
계	120부	120부	80부	320부
분석에 사용된 표본수	112부 (93.33%)	87부 (72.5%)	80부 (100%)	279부 (88.6%)

(2) 조사도구의 구성

전체 설문지의 구성은 아파트 거주자에 대한 일반적인 사항 및 주거가치관, 현 주거에 대한 만족도, 리모델링에 대한 인식정도에 관한 사항으로 구성되었으며 구체적인 사항은 다음과 같다.

거주자의 일반적인 사항에 관해서는 주택규모, 주거소유형태, 거주기간, 개조경험의 유무, 가족구성원에 관한 사항, 월평균 소득, 자산 등에 관한 척도로 구성하였다.

주거가치관에 관한 사항으로는 선행연구(이연복; 1999)에서 나타난 주택의 물리적 특성중시, 주변환경중시, 주택의 사회·경제적특성중시의 3가지 유형으로 구분하여 조사하였다.

주거만족도에 관한 질문사항은 건설산업연구원(2000)의 "수도권지역 아파트주민의 리모델링에 대한 의식조사"자료를 토대로 재구성하여 단지환경, 주동, 단위세대에 관한 전반적인 만족도에 관해 5점 척도로 구성하였다.

거주자들의 리모델링에 대한 인식조사 문항은 총 31개의 문항으로 구성하였으며, 이들 변수들의 측정에 있어서 '전혀 그렇지 않다(1점)', '별로 그렇지 않다(2점)', '보통이다(3점)', '약간 그렇다(4점)', '매우 그렇다(5점)'의 5점 Likert척도로 구성하였다.

표 3-2. 조사도구의 문항구성

구분	문항수	문항구성
일반사항	9	- 주거특성 : 주택규모, 주택개조경험, 개조횟수, 개조비용, 거주기간, 예상 거주기대기간 - 사회경제적특성 : 부부의 직업, 월평균 소득, 자산규모 - 가족특성 : 가족구성, 부부의 연령, 부부의 학력 - 단지특성 : 거주지역, 건축경년, 세대수
주거가치관	1	주택의 물리적특성 중시, 주변환경 중시, 주택의 사회·경제적특성 중시
주거만족도	1	단지환경, 동, 개별세대
리모델링 인식도	31	자산가치향상, 개별세대지향, 성능향상 지향, 유지관리중시, 공공환경개선, 리모델링에 부정적인 인식에 관련된사항

(3) 자료처리

수집된 설문자료는 SPSS 10.1 for Windows Program을 사용하여 분석하였다. 리모델링의 인식이 어떠한 요인으로 구성되어 있는지를 알아보기 위해 요인분석을 실시하였다. 인식도에서 '부정적인 견해'를 묻는 질문은 5점은 1점으로 record하여 처리하였다. 명명된 인식유형에 대해 관련변수별로 어떠한 차이가 있는가를 살펴보기 위해 일원분산분석 및 t-test를 실시하였으며, Scheffé검증을 통하여 각 집단간 차이를 파악하였다.

II. 결과 해석 및 논의

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적인 특성은 거주자의 가족특성, 사회경제적특성, 주거특성으로 나누어 살펴보았다.

1) 조사대상자의 가족특성

조사대상자의 연령을 보면, 남편과 부인의 평균 연령은 각각 49.8세, 46.8세로 나타났으며, 반포 J 아파트의 경우 남편은 평균 59.5세, 부인은 평균 56.4세로 나타나 평균 연령에 있어서도 8개 지역중에서 가장 연령층이 높은 것으로 나타났다. 반면 이촌지역의 경우는 남편은 평균 44.2세, 부인은 41.4세로 반포 J 아파트와는 대조적으로 가장 연령층이 낮은 집단으로 나타났다.

부부의 학력을 살펴보면 남편의 경우 대졸이 62.8%로 가장 높게 나타났고 대학원졸 이상이 27.0%, 고졸 이하가 10.2%로 나타나 대졸이상의 고학력이 89.8%로 나타났다. 부인의 경우는 대졸이 66.5%로 가장 높았고 고졸 이하가 24.7%, 대학원졸 이상이 8.7%로 대졸이상이 75.2%로 나타나 조사대상가구의 학력수준은 높은 것으로 볼 수 있다.

가족생활주기에 있어서 자녀교육기에 속하는 가구가 46.4%로

가장 많았으나 자녀성년 및 노년기 45.5%와 비슷한 비율을 보였다. 가족형성기가 8.0%로 매우 낮게 나타난 원인은 본 연구의 조사대상이 자가소유자를 대상으로 한 까닭에 대개 이 시기는 주택자금확보에 어려움이 있는 시기이므로 자가 소유의 빈도가 낮게 나타났다고 볼 수 있다.

2) 조사대상자의 사회경제적 특성

부부의 직업에 대하여 살펴보면 남편의 경우는 일반사무직이 27.7%로 가장 많았고 전문기술직이 25.8%, 자영업이 23.6%, 행정관리직이 11.4%, 기타 7.0%, 생산관리·운전직이 0.7% 순으로 나타났다. 지역적으로 보면 반포 J 아파트는 기타(정년퇴직, 무직)가 41.7%로 가장 높게 나타났는데 이것은 비경제활동시기에 해당하는 60세이상의 비율이 59.5%를 차지하기 때문일 것이다. 대치, 압구정, 이촌지역은 전문기술직이 각각 42.5%, 50.0%, 37.8%로 가장 높은 비율을 차지했으며, 월계와 여의도지역은 일반사무직이 각각 46.9%, 41.4%로 가장 높게 나타났고, 신천, 목동지역은 자영업이 각각 36.7%, 35.9%로 가장 높게 나타났다.

부인의 경우는 85.1%가 전업주부였는데 월계지역 28.2%, 신천지역 23.4%로 다른 지역에 비해 높게 나타났으며, 이것은 서민가구에서 볼 수 있는 전형적인 맞벌이형태의 가정으로 볼 수 있다. 가정의 월평균 소득과 자산규모에 대하여 살펴보면 월평균 소득은 평균 531.5만원으로 최소 90만원에서 최대 3,000만원으로 나타났다. 지역적으로 살펴보면 이촌지역의 월평균 소득이 829.5만원으로 가장 높게 나타난 반면 월계지역은 평균 201.3만원으로 8개 지역중에서 가장 낮았다.

가정에서 보유하고 있는 총자산은 평균 6억 7,900만원 정도였고 최소 4,000만원에서 최대 60억원의 자산을 가지고 있는 것으로 나타났다. 지역별로 살펴보면 대치지역이 10억 3,400만원으로 가장 많은 자산을 보유한 것으로 나타난 반면 월계지역은 1억 4,100만원으로 가장 낮은 자산을 보유한 것으로 나타났다. 그러나 총자산에 대한 질문은 민감한 사항이라 응답을 기피한 가구가 많았으며, 자산의 범위에서 주택가격을 제외한 가구도 있어 정확한 통계자료로 간주하기에는 다소 무리가 있다.

3) 조사대상자의 주거특성

현재 살고 있는 아파트의 분양면적에 대하여 살펴보면 아파트의 면적이 평균 38.7평으로 나타났고 대체로 소형평수인 35평미만이 43.7%로 가장 많은 비율을 보였으며 최소 20평에서 최대 68평으로 나타났다.

지역의 구분없이 현 주택에서의 거주기간을 살펴보면 5년이 하가 36.2%, 6년-10년이 30.5%, 11년이상 거주하고 있는 가구가 33.3%로 나타나 평균 9.4년을 살고있는 것으로 나타났다. 지역별로 보면 반포 J 아파트 지역이 평균 14.3년, 신천이 10.5년, 목동 10.1년, 대치 8.9년, 압구정 7.9년, 이촌 7.8년, 여의도 7.3년, 월계

7.0년의 순으로 나타났다. 현재 살고 있는 아파트에 얼마나 더 거주할 계획인지에 대하여 살펴보면 평균 7.4년의 거주계획을 나타냈다. 현재 살고 있는 아파트를 개조한 적이 있는지에 대하여 '있다'가 71.3%, '없다' 28.7%보다 훨씬 높게 나타나 개조경험이 있는 아파트단지가 2.5배 가량 높은 것으로 나타났다.

아파트 지역별로 살펴보면 여의도 지역에서 개조경험이 있는 경우가 89.7%를 나타내 가장 높은 비율을 나타냈으며 월계 지역은 43.8%의 개조경험이 있는 것으로 나타나 가장 낮은 비율을 차지했다. 또한 월계지역을 제외한 모든 지역에서 개조경험이 있는 가구가 경험이 없는 가구보다 비율이 높게 나타나 대체로 개조활동이 빈번하게 발생하고 있음을 알 수 있다.

개조 경험이 있는 경우 평균 1.44회의 개조 횟수를 나타내었으며 지역별로 살펴보면 반포 J 아파트는 2회 이상의 개조경험이 있는 경우가 50.0%, 목동이 42.3%, 이촌 41.2%, 신천 33.4%, 압구정 28.5%, 여의도 26.9%, 대치 20%, 월계 7.1% 순으로 나타났다. 아파트를 개조하는데 사용한 비용은 평균 2,423만원 정도로 나타났고 전체적으로 개조비용은 최저 80만원에서 최대 1억 4,000만원을 소비한 것으로 나타났다. 대치지역의 경우 개조횟수는 평균 1.2회로 다른 지역에 비해 적었지만 평균 개조비용이 4,330만원으로 조사대상지역 중에서 가장 많이 든 것으로 나타났다.

2. 조사대상자의 주거가치관 및 주거만족도

1) 주거가치관

주택선택 시 어떤 측면을 가장 고려하는가에 대해 '주변환경'을 가장 중요시 여긴다가 48.9%로 가장 높게 나타났으며 다음으로 '주택의 사회·경제적특성'을 중시한다가 33.8%, '주택의 물리적 특성'을 고려한다는 경우는 17.3%로 나타났다.

표 4-1. 거주지역별 주거가치관

단위: N(%)

거주지역 주거가치관	반포 J 아파트	대치	월계	신천	여의도	목동	압구정	이촌	전체
	주택의 물리적특성 중시	2 (5.0)	4 (10.0)	2 (6.2)	9 (30.0)	7 (24.1)	9 (22.5)	3 (10.7)	12 (30.8)
주변환경 중시	15 (37.5)	26 (65.0)	15 (46.9)	8 (26.7)	14 (48.3)	24 (60.0)	9 (32.1)	25 (64.1)	136 (48.9)
주택의 사회·경제적 특성 중시	23 (57.5)	10 (25.0)	15 (46.9)	13 (43.3)	8 (27.6)	7 (17.5)	16 (57.1)	2 (5.1)	94 (33.8)
계	40 (100)	40 (100)	32 (100)	30 (100)	29 (100)	40 (100)	28 (100)	39 (100)	278 (100)

지역별로 보면 반포 J 아파트와 월계, 신천, 압구정의 경우 '주택의 사회·경제적특성'을, 대치, 목동, 이촌에서는 '주변환경'을 가장 중요하게 고려하는 것으로 나타났으며, 신천이나 이촌에서는 '주택의 물리적 특성 중시'가 강하게 나타났다(<표 4-1>참고).

2) 주거만족도

현재 거주하고 있는 아파트의 만족도에 대해서는 5점척도를 기준(1점:매우 불만, 2점:불만, 3점:보통, 4점:만족, 5점:매우 만족)으로 살펴보았다. 전체 만족도는 평균 2.88로 대체로 불만족하는 것으로 나타났으며, 단지에 대해서는 평균 3.62, 주동은 2.59, 주호에 대해서는 2.43으로 나타나 단지에 대해서는 '보통'정도로 여기는 반면 주동 및 주호에 대해서는 대체로 '불만'으로 나타났다.

지역별로 보면 목동 3.33, 대치가 3.23으로 '보통'이상의 만족도를 보인 반면 나머지 6개지역에서는 대체로 '불만족'하는 것으로 나타났다. <표 4-2>참고

표 4-2. 거주지역별 주거만족도

거주지역 주거만족도	반포 J 아파트	대치	월계	신천	여의도	목동	압구정	이촌	전체
단지	3.83	3.98	3.06	3.70	3.45	3.83	3.71	3.33	3.62
주동	2.74	2.98	1.59	2.77	2.76	3.25	2.18	2.23	2.59
주호	2.26	2.73	1.94	2.47	2.76	2.93	2.46	1.93	2.43
평균	2.94	3.23	2.20	2.98	2.99	3.33	2.79	2.49	2.88

3) 신규아파트에 비해 취약한 사항

<표 4-3>에서 보는 바와 같이 현재 거주하고 있는 아파트 단지가 신규아파트에 비하여 어떤 점이 뒤떨어진다고 생각하는지에 대하여 중복응답을 실시한 결과 '설비의 노후도'를 지적한 경우가 전체의 49.3%로 나타났고 다음으로 '주차시설의 부족'이 18.72%, '평면구조의 비효율성'이 17.3% 순으로 나타났다.

지역별로 살펴보면 반포 J 아파트의 경우 '설비의 노후도'가 73.2%로 기대비율보다 높게 나타났으며, '주차시설부족'이나 '주민공용시설의 부족', '건물의 외관미'에 대한 불만은 나타나지 않았다. 대치지역의 경우에서도 '설비의 노후도'가 61.9%로 가장 높고 기대비율보다 현저히 높게 나타났으며 '평면구조의 비효율성'이 12.5%, '주차시설부족' 10.0%, '주민공용시설 부족' 7.5%, '건물의 외관미' 7.5% 순으로 나타났다. 월계지역은 '건물의 외관미'가 29.24%로 기대비율보다 가장 높았으며, '평면구조의 비효율성'이 21.5%로 나타났다. 신천의 경우에는 '주차시설 부족'이 45.5%로 기대비율보다 가장 높게 나타났으며 다음으로 '설비의 노후도' 36.4%를 나타냈다. '주민공용시설 부족'이 기대비율보다 높은 항목이었다. 목동지역에서는 '평면구조의 비효율성'이 46.1%로 기대비율보다 가장 높게 나타났고 다음으로 '주차시설 부족'이 28.8%로 나타나 역시 기대비율보다 높은 항목이었다. 목동지역의 경우 경과연수가 15년으로 조사대상 아파트단지 중에서 경년이 가장 짧기 때문에 설비의 노후도 문제가 상대적으로 낮은 빈도를 보이고 있다고 볼 수 있다. 압구정지역은 '주차시설 부족'이 38.3%로 기대비율보다 가장 높은 빈도를 나타냈으며 '설비의 노후도' 문제도 기대비율보다 높지는 않았으나 관찰비율이 36.2%로 높게 나타났다. 이촌지역의 경우 무엇보다 '설비의 노후

도' 문제가 97.5%로 가장 심각한 것으로 나타났다. 즉 이촌지역은 경과연수가 31년으로 조사대상 단지중에서 가장 오래되어 설비의 문제가 매우 심각한 것으로 짐작해 볼 수 있다.

건설산업연구원에서 아파트 거주자를 대상으로 실시한 리모델링 의식조사(2001)에서도 본 연구결과와 동일하게 '설비의 노후도'가 57.5%로 가장 높게 나타났다. 그 다음으로 '주차시설 부족'이 51.8%, '주민 교류 및 문화공간의 부족'이 47.9%, '소음 및 진동'이 42.7%, '베란다 면적의 협소'가 40.9% 순으로 나타났는데, 본 연구결과와 '주민공용시설부족'(2.7%)와는 매우 대조적인 결과이다. 같은 연구에서 준공연도별로 보면 1980년 이전에 준공된 아파트에서는 '설비의 노후도'가 83.7% '주민 교류 및 문화 공간 부족'이 68.2%, '베란다 면적의 협소'가 68.2%, '단지외관'이 54.5%순으로 나타났으나, 1981년 이후 준공된 아파트에서는 '주차시설 부족'이 53.1%로 가장 높게 나타났으며 다음으로 '설비의 노후도'가 50.0%, '소음 및 진동'이 45.1%순으로 나타났다. 하지만 본 연구결과에서는 건축연년별 특성보다는 단지지역적 특성에 따라 다른 분포를 나타내고 있는 것으로 분석되었다.

표 4-3. 신규아파트에 비해 취약한 사항

단위: N(%)

거주지역 문제점	반포 J 아파트	대치	월계	신천	여의도	목동	압구정	이촌	전체
주차시설 부족	-	4 (9.5)	2 (3.1)	25 (45.5)	6 (17.1)	15 (28.8)	18 (38.3)	-	70 (18.7)
주민 공용시설 부족	-	3 (7.1)	-	3 (5.5)	3 (8.6)	1 (1.9)	-	-	10 (2.7)
설비의 노후도	30 (73.2)	26 (61.9)	29 (44.6)	20 (36.4)	14 (40.0)	10 (19.2)	17 (36.2)	39 (97.5)	185 (49.3)
평면구조의 비효율성	7 (17.1)	5 (11.9)	14 (21.5)	5 (9.1)	4 (11.4)	24 (46.1)	6 (12.8)	-	65 (17.3)
건물의 외관미	-	3 (7.1)	19 (29.2)	1 (1.8)	5 (14.3)	1 (1.9)	6 (12.8)	1 (2.5)	34 (9.1)
기타	4 (9.8)	1 (2.4)	1 (1.5)	1 (1.8)	3 (8.6)	1 (1.9)	-	-	11 (2.9)
계*	41 (100)	42 (100)	65 (100)	55 (100)	35 (100)	52 (100)	47 (100)	40 (100)	375 (100)

*중복답변의 결과로 총 사례수와는 차이가 있음

2.3 노후아파트 거주자들의 리모델링에 대한 인식도

노후 아파트 거주자들을 대상으로 리모델링에 대한 인식도가 각각 어떤 요인으로 구성되는가를 파악하기 위해 먼저 요인분석을 실시하여 이를 유형화하며 일원분산분석(One-Way ANOVA) 및 t-test를 통해 리모델링의 인식유형별로 관련변수에 따라 어떤 차이가 있는가를 살펴보고자 하였다.

1) 리모델링 인식도의 유형화를 위한 요인분석

리모델링에 대한 인식도의 요인은 주성분분석 방법으로 추출하고 직교회전인 쿼티맥스(Quartimax)방식에 의해 회전한 것이 요인을 잘 설명해 주는 것으로 나타났다. 요인의 수는 스크리 점

표 4-4. 리모델링에 대한 인식도의 요인분석 결과

명명	문항 내용	요 인 부 하 값			
		요 인1	요 인2	요 인3	요 인4
성능 개선 지향	- 공용시설(난방, 엘리베이터, 주차시설 등)을 우선적으로 리모델링 하는 것이 좋다.	.771			
	- 리모델링을 하면 주거성능(난방, 배관, 엘리베이터성능 등)이 향상될 것이다.	.713			
	- 리모델링은 노후된 설비, 배관의 교체에 초점을 두는 것이 좋다.	.702			
	- 공용시설(엘리베이터, 계단, 공용배관파이프 등)에 대해서는 리모델링을 의무화하는 것이 좋다.	.694			
	- 리모델링 공사는 전체 단지에서 시행되는 것이 효율적일 것이다.	.691			
	- 리모델링을 한다면 현재의 아파트단지에서 계속 살고 싶어질 것이다.	.671			
	- 전체주민이 비용을 부담하여 공용부분리모델링에 참여하는것이 좋다.	.566			
	- 리모델링은 골조만 남기고 적극적으로 하는 것이 좋다.	.562			
	- 리모델링을 한다면 새아파트만큼 충분히 좋아질 것이다	.468			
	- 건물구조가 견실하다면 지속적으로 리모델링을 하면서 살고 싶다.	.403			
자산 가치 지향	- 리모델링을 시행하면 현재보다 부동산 자산가치가 향상될 것이다.	.796			
	- 리모델링을 하면 지금보다 관리비가 절약될 것이다.	.721			
	- 복도식을 계단식으로 전환한다면 투자가치가 향상될 것이다.	.663			
	- 입지여건이 좋은 단지에서는 재건축보다는 리모델링을 통해서 주거환경을 개선하는 것이 더욱 효과적이다	.606			
	- 리모델링 비용이 신축보다는 적게 들 것이다.	.588			
	- 리모델링 공사기간이 신축보다는 적게 들 것이다.	.507			
- 리모델링을 하면 건물의 수명을 연장시킬 수 있을 것이다.	.487				
개별 세대 개선 지향	- 공용시설의 리모델링보다는 개별세대만 개보수를 해서 사는것이좋다.		.637		
	- 개별세대의 전용면적 확장없이 리모델링에 참여하고 싶지 않다.		.576		
	- 실내인테리어는 비용을 개별부담하여 고급스럽게 하고 싶다.		.504		
	- 리모델링공사 비용은 공용시설은 최소화하고 개별세대를 위해 더 많이 사용되는 것이 좋다.		.460		
리모델링에 부정적	- 리모델링은 주민합의, 법적허가과정 등의 난관이 예상되므로 그 시행이 어려울 것이다.			.708	
	- 정부지원없이 개인부담금만으로는 리모델링을 하고 싶지 않다.			.525	
	- 재건축이 불가능하다면 새아파트로 이사를 가는 것이 리모델링하는 것보다는 좋다.			.508	
고 유 값		2.09	1.69	1.50	1.50
분 산(%)		9	1	4	4
누 적 분 산(%)		8.97	8.75	7.05	6.27
		29.3	38.0	45.1	51.3
		2	7	2	8

중(Scree test)을 통해 타당한 수를 파악한 후 본 연구목적에 적절한 요인의 수를 선택하였다. 추출된 4개 요인의 총 분산은 51.38%이었으며 최종 요인분석의 결과 <표 4-4>에서 보는 바와 같이 요인부하값 .40이상인 변수들에 따라 정리되었다.

요인 1로 설명되는 분산은 8.97%로 4개의 요인 중 가장 설명력이 높았으며, 높은 요인부하값을 가지는 문항은 '공용시설(난방, 엘리베이터, 주차시설 등)을 우선적으로 리모델링하는 것이 좋다.'는 것으로 리모델링을 통해 공용시설의 성능을 개선하는 것이 중요하다고 여기는 비중이 큰 것으로 나타났다. 요인 1로 특성이어진 다른 9개의 문항들도 성능개선을 추구하려는 경향에 관련되므로 요인 1을 '성능개선지향'이라 명명하였다.

요인 2로 설명되는 분산은 8.75%로 '리모델링을 시행하면 현재보다 부동산 자산가치가 향상될 것이다'라는 문항이 가장 높은 요인부하값을 나타내어 리모델링을 통해 자산투자자치의 향상을 추구하는 것이 중요하다고 생각하는 것과 관련되었다. 따라서 요인 2로 특성이어진 다른 문항들도 이에 관련되므로 요인 2를 '자산가치지향'이라 명명하였다.

요인 3으로 설명되는 분산은 7.05%로 공용시설보다는 개별세대의 개선을 우선하는 것이 중요하다는 인식에 관련되므로 요인

3을 '개별세대 개선지향'이라 명명하였다.

요인 4로 설명되는 분산은 6.27%로 4개의 요인 중 가장 낮은 설명력을 보였으며, 이는 리모델링에 대해 주민합의나 법적허가 문제 등으로 시행이 어려울 것이며, 개인부담금만으로는 리모델링에 참여하고 싶지 않다는 의견, 재건축이 불가능하다면 이사를 가겠다는 등 부정적인 인식에 비중이 크게 나타났으므로 요인 4를 '리모델링에 부정적'이라 명명하였다.

2) 관련변수에 따른 리모델링의 인식도

(1) 리모델링에 대한 인식도

<그림 4-1>에서 보는 바와 같이 리모델링에 대한 전체적인 인식도를 살펴 본 결과 평균 3.42로 나타났으며 유형별로 보면 '자산가치지향'에 대한 인식도가 평균 3.68로 가장 높게 나타났으며 다음으로 '성능개선지향'인식도가 3.66으로 나타났다. 반면 '개별세대 개선지향'은 평균 2.88, '리모델링에 부정적'인식도는 평균 2.72로 낮게 나타났다.

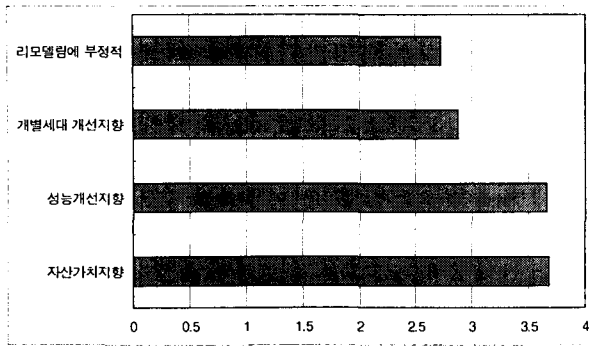


그림 4-1. 리모델링의 인식 유형에 따른 인식도

(2) 리모델링 인식유형의 가족특성 범주별 차이

가족특성에 해당되는 변수는 부부의 연령 및 학력, 가족생활주기로 리모델링의 인식유형에 대해 어떤 차이가 있는가를 살펴 보았다. 인식유형별로 남편연령에 따라 어떤 차이가 있는가를 살펴본 결과 '자산가치지향' '개별세대 개선지향' 인식도에 대해 통계적으로 유의한 수준에서 차이가 있는 것으로 나타났다. 집단간의 차이를 파악하기 위해 사후검정으로 Scheffé검증을 실시한 결과 '자산가치지향' 인식도에 대해 남편연령이 40세미만 집단과 60세 이상인 집단이 남편연령이 40-50세미만, 50-60세미만인 집단보다 인식도가 높게 나타났다. '개별세대 개선지향' 인식도의 경우에는 남편의 연령이 40-50세미만, 50-60세미만인 같은 정도로 인식도가 높게 나타났으며, 60세이상 집단이 가장 낮게 나타났다.

한편 부인연령에 따라 어떤 차이가 있는가를 살펴본 결과 인식유형에 대해 통계적으로 유의한 차이가 나타나지 않았다.

남편의 학력수준에 따른 차이를 살펴본 결과, 대학원졸 이상인 집단이 부정적 인식이 가장 낮은 것으로 나타났으며, 학력이 낮은 집단일수록 부정적인 것으로 나타났다. 즉 학력이 높을수록 리모델링에 대하여 긍정적으로 인식하고 있는 것으로 파악되었다.

부인의 학력수준에 따른 차이를 살펴본 결과에서도 '리모델링에 부정적' 인식도만이 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났는데 Scheffé검증을 실시한 결과 남편의 학력수준에 따른 결과에서와 유사한 정도로 대졸이상의 고학력 집단에서 부정적 인식도가 고졸이하 집단보다 상대적으로 낮게 나타났다.

가족생활주기에 따른 차이를 살펴본 결과 '리모델링에 부정적' 인식도만이 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났는데 Scheffé검증을 실시한 결과 자녀교육기에서 부정적 인식이 가장 낮게 나타났고 다음으로 가족형성기, 자녀성년 및 노년기순으로 나타났다. <표 4-6>참고

'자산가치지향'과 '개별세대개선지향'적 인식에 있어서는 남편연령에서만 유의한 차이를 나타내어, 남편연령이 40-50세미만, 50-60세미만의 집단은 리모델링에 대하여 자산가치적 인식보다는 개별세대를 지향하는 수단으로 인식하고 있는 성향이 강하다. 반면 60세 이상의 집단에서는 개별세대에 대한 리모델링의 인식

이 유독 낮아지는 성향도 주목할 만 하다.

'리모델링에 부정적'인식에 있어서는 부부의 학력이 높을수록, 가족형성기나 가족교육기의 생활주기에서 낮게 나타나므로 결과적으로 긍정적인 인식을 갖고 있는 것으로 조사되었다.

표 4-6. 리모델링 인식유형의 가족특성별 차이 일원분산분석

변수	구분	자산가치지향	성능개선지향	개별세대 개선지향	리모델링에 부정적
남편연령	40세미만	3.81 A	3.55	2.81	2.79
	40-50세미만	3.57 B	3.72	2.95 A	2.80
	50-60세미만	3.68 B	3.73	2.97 A	2.65
	60세이상	3.82 A	3.65	2.65 C	2.60
	평균	3.68	3.65	2.88	2.72
F	2.71*	1.65	3.23*	1.72	
부인연령	40세미만	3.71	3.66	2.85	2.81
	40-50세미만	3.58	3.68	2.94	2.77
	50-60세미만	3.75	3.75	2.90	2.61
	60세이상	3.84	3.60	2.65	2.67
	평균	3.68	3.66	2.87	2.72
F	2.35	.52	1.47	1.43	
남편학력	고졸이하	3.64	3.53	2.98	2.45 C
	대졸	3.66	3.65	2.84	2.66 B
	대학원졸이상	3.74	3.71	2.94	2.96 A
	평균	3.68	3.65	2.88	2.72
	F	.58	.96	1.03	8.94***
부인학력	고졸이하	3.65	3.57	3.00	2.52 B
	대졸	3.68	3.70	2.85	2.80 A
	대학원졸이상	3.83	3.63	2.74	2.69 A B
	평균	3.68	3.66	2.88	2.72
	F	.96	1.27	1.94	4.92**
가족생활주기	가족형성기	3.66	3.56	2.88	2.78 A B
	자녀교육기	3.62	3.76	2.95	2.90 A
	자녀성년 및 노년기	3.70	3.61	2.81	2.60 B
	평균	3.66	3.67	2.88	2.75
	F	.54	1.92	1.09	5.86**

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

Scheffé검증 결과 크기 순에 따라 알파벳을 부여하였고, 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

(3) 리모델링 인식유형의 사회경제적특성별 차이

사회경제적특성에 해당되는 변수는 부부의 직업 및 월평균소득, 총자산으로서 리모델링의 인식유형별로 어떤 차이가 있는가를 살펴보았다.

리모델링의 인식유형에 대해 남편의 직업별로 어떠한 차이가 있는가를 살펴본 결과 '리모델링에 부정적' 인식도에 대해 매우 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. '리모델링에 부정적' 인식도에 대해 남편직업이 전문.기술직인 집단이 가장 낮게 나타났으며, 생산관리·운전직이 가장 높게 나타났다. 즉 남편의 직업이 전문기술직, 일반사무직 등의 상위클래스에 해당하는 집단이 생산관리·운전직에 해당하는 집단보다 리모델링에 대해 긍정적으로 인식함을 알 수 있다. '성능개선지향'인식도에서 남편직업이

생산관리·운전직에 해당하는 집단이 평균 4.30으로 매우 높게 나타났는데 이는 현재 거주하고 있는 아파트의 설비 노후화로 인한 불편사항이 심각함을 잘 보여주고 있다고 볼 수 있다. '개별세대 개선지향'인식도는 남편직업이 판매·서비스직인 경우 평균 3.05로 다소 높게 나타난 것을 제외하고는 낮은 점수를 보여 거주자들은 개별세대보다는 공용부분의 개선이 더 중요함을 인식하고 있음을 알 수 있다.

부인직업의 유무에 따라 인식유형별로 차이가 있는가를 살펴 보기 위해 t-test를 실시한 결과 4가지 인식유형에 대해 통계적으로 유의한 수준에서 차이가 나타나지는 않았으나 '개별세대 개선지향'인식도의 경우 부인의 직업이 있는 경우 평균 3.02로 상대적으로 매우 높게 나타난 사실을 알 수 있다.

리모델링의 인식유형에 대해 월평균 소득별로 어떤 차이가 있는가를 살펴보면 '성능개선지향' '개별세대 개선지향' '리모델링에 부정적'인식도에 대해 매우 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 소득의 하위집단별로는 '성능개선지향'의 경우 월평균 소득이 601-1000만원, 1000만원 초과 집단에서 인식정도가 가장 높았고, 200만원이하인 집단에서 인식도가 가장 낮게 나타났다. '개별세대 개선지향'인식도의 경우는 월소득이 200만원이하인 집단에서 평균 3.24로 가장 높게 나타났는데 이러한 결과로 볼 때 소득이 200만원이하인 집단의 경우 경제적인 여건상 개별세대의 개조경험이 고소득층에 비해 적은 것을 고려해 봤을 때(홍선경, 1993의 연구에서도 주택개조에 이용가능한 금전적 자원을 비교적 많이 지닌 가구로 구성된 집단에서 주택개조를 한 가구가 더욱 많이 나타났다.) 개별세대의 개선을 우선시하려는 인식이 클 것이라고 예측할 수 있다. '리모델링에 부정적'인식도에 대해서는 월평균 소득이 601-1000만원이상, 1000만원초과인 집단이 같은 경향을 보여 리모델링에 대한 부정적인 인식이 다른 집단에 비해 낮게 나타났다. 이는 학력수준과 더불어 고학력이고 소득이 높은 집단의 경우 리모델링에 대한 높은 기대심리와 더불어 리모델링에 대해 긍정적 인식을 보여주고 있다.

리모델링의 인식유형에 대해 자산규모별로 차이를 보이는가를 살펴보면 '성능개선지향' 및 '개별세대 개선지향'에 대해 매우 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 하위집단별로 Scheffé검증을 실시한 결과 총자산이 3억이상인 집단들이 같은 경향을 나타내어 1억미만인 집단보다 '성능개선지향'에 대한 인식도가 더 높게 나타났는데 앞에서 고소득 집단에서 '성능개선지향'인식도가 높게 나타난 것을 볼 때, 월소득 및 자산규모가 큰 집단에서 '성능개선 지향'인식도가 높게 나타난 것을 알 수 있다. '개별세대 개선지향'인식도의 경우 총자산이 1억미만인 집단에서 가장 높게 나타났는데 앞에서 월평균 소득수준이 200만원이하인 집단에서 '개별세대 개선지향'인식도가 높았던 것과 관련지어 생각해보면 대체로 월소득 및 자산규모가 적은 집단에서 '개별세대 개선지향'인식이 높게 나타난 것을 알 수 있다. <표 4-7>참고

표 4-7. 리모델링 인식유형의 사회경제적 특성별 차이 일원분산분석 및 t-test 결과

변수	구분	자산가치 지향	성능개선 지향	개별세대 개선지향	리모델링에 부정적
남편 직업	자영업	3.71	3.65	2.76	2.59 B
	생산관리·운전직	3.39	4.30	2.88	2.17 C
	판매·서비스직	3.62	3.85	3.05	2.40 B
	전문·기술직	3.77	3.74	2.91	3.02 A
	일반사무직	3.61	3.59	2.97	2.59 B
	행정관리직	3.64	3.56	2.84	2.74 B
	기타	3.65	3.56	2.89	2.63 B
	평균	3.68	3.65	2.89	2.71
	F	.64	1.10	.75	4.63**
	부인 직업	있다	3.76	3.70	3.02
없다		3.67	3.65	2.86	2.72
t		.08	.13	.30	.33
월 소득	200만원이하	3.47	3.25 C	3.24 C	2.52 B
	201-400만원	3.67	3.70 B	2.74 B	2.57 B
	401-600만원	3.74	3.69 B	2.89 A	2.80 A B
	601-1000만원	3.78	3.80 A	2.86 A	2.97 A
	1000만원초과	3.64	3.94 A	2.60 B	2.92 A
	평균	3.67	3.66	2.86	2.71
	F	2.25	6.57***	5.24***	4.80**
총 자산	1억미만	3.45	3.23 B	3.48 A	2.50
	1-3억미만	3.73	3.58 A B	2.83 B	2.49
	3-5억미만	3.76	3.74 A	2.76 B	2.78
	5억-7억미만	3.64	3.84 A	3.00 A B	2.82
	7억-10억미만	3.72	3.69 A	2.79 B	2.81
	10억이상	3.78	3.71 A	2.58 B	2.70
	평균	3.70	3.66	2.87	2.70
F	1.40	3.11**	5.55***	2.16	

p<.01, *p<.001

Scheffé검증 결과 크기 순에 따라 알파벳을 부여하였고, 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

(4) 리모델링 인식유형의 주거특성별 차이

주거특성에 해당되는 변수는 주택규모, 거주기간, 예상 거주기대기간, 개조경험, 개조비용으로서 리모델링의 인식유형별로 어떤 차이가 있는가를 살펴보았다. 리모델링의 인식유형별로 주택규모에 따라 차이가 있는가를 살펴본 결과 집단간에 유의한 수준에서 차이가 나타나지는 않았다.

리모델링의 인식유형별로 거주기간에 따라 차이가 있는가를 살펴본 결과 '개별세대 개선지향'에 대해 유의한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 거주기간이 5년이하, 6-10년인 집단이 같은 정도로 개별세대 개선지향에 대한 인식정도가 높게 나타났다. 즉 거주기간에 짧을수록 '개별세대 개선지향'적 성향이 더 높음을 알 수 있다. 예상 거주기대기간에 따라서는 거주기간과는 반대로 예상거주기간이 긴 집단이 '개별세대 개선지향'적 성향이 더 높게 나타났다. 즉 거주기간은 짧고 거주기대기간이 긴 집단에서 '개별세대개선 지향'에 대하여 중요하게 인식하고 있음을 파악할 수 있다. 한편 리모델링의 인식유형별로 개조경험의 유무에 따라서는 집단간의 차이가 없는 것으로 나타났으나 평균값의 차이를 가지고 비교해보면 개조경험이 있는 집단에서 '자산가치지향' 및

‘성능개선지향’적 인식도가 더 높게 나타났으며, ‘리모델링에 부정적’인식도가 낮게 나타났다. ‘개별세대 개선지향’인식도에 대해서는 개조경험이 없는 집단에서 높게 나타났는데 이는 개별세대의 개조경험이 없는 집단은 이에 대한 기대심리가 표출된 것으로 볼 수 있다.

리모델링의 인식유형별로 개조비용에 따라 차이가 있는가를 살펴보면 ‘자산가치지향’ ‘성능개선지향’ ‘리모델링에 부정적’인식도는 개조비용이 5000만원이상인 집단과 3000-5000만원미만인 집단이 같은 경향을 보이고 있는데, ‘자산가치지향’ ‘성능개선지향’적 성향에서 그 인식도가 높으며, ‘리모델링에 부정적’인식도는 낮게 나타났다. ‘성능개선지향’에 대해서는 개조비용이 5000만원이상인 집단에서 평균 4.01로 매우 높게 나타났다. 즉 개조에 비용을 많이 지출한 집단에서는 리모델링에 대하여 ‘자산가치지향’, ‘성능개선지향’을 해주는 수단으로 인식하고 있으며, 특히 개조비용이 5000만원이상인 집단에서 ‘성능개선지향’적 성향이 높은 것은 노후아파트에서 개조를 경험한 거주자들이 성능개선의 부분이 가장 노후아파트의 한계라고 인식하고 있기 때문이라고 할 수 있다. <표 4-8>참고

표 4-8. 리모델링 인식유형의 주거특성별 차이
일원분산분석 및 t-test 결과

변수	구분	자산가치 지향	성능개선 지향	개별세대 개선지향	리모델링에 부정적
주택 규모	35평미만	3.61	3.58	2.95	2.65
	35-45평미만	3.78	3.76	2.87	2.80
	45평이상	3.69	3.69	2.77	2.74
	평균	3.68	3.66	2.88	2.72
	F	2.10	2.37	1.71	1.45
거주 기간	5년이하	3.65	3.57	2.93 A	2.76
	6-10년	3.66	3.68	2.97 A	2.68
	11년이상	3.73	3.74	2.73 B	2.71
	평균	3.68	3.66	2.88	2.72
	F	.57	2.00	3.75*	.33
예상 거주 기대 기간	5년이하	3.64	3.59	2.81 B	2.63
	6-10년	3.76	3.71	2.86 B	2.80
	11년이상	3.83	3.82	3.25 A	2.83
	평균	3.70	3.66	2.86	2.71
	F	1.79	1.88	3.95*	2.26
개조 경험	있다	3.68	3.67	2.86	2.75
	없다	3.67	3.63	2.91	2.65
	t	.04	.27	.30	1.28
개조 비용	1000만원미만	3.47 B	3.48 C	2.99	2.45 C
	1000-3000만원미만	3.68 A B	3.69 B	2.75	2.84 A
	3000-5000만원미만	3.79 A	3.60 B	2.96	2.92 A
	5000만원이상	3.89 A	4.01 A	2.75	2.74 B
	평균	3.68	3.68	2.85	2.75
	F	3.66*	5.28**	2.13	4.49**

*p<.05, **p<.01

Scheffé검증 결과 크기 순에 따라 알파벳을 부여하였고, 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

(5) 리모델링 인식유형의 단지특성별 차이

단지특성에 해당되는 변수는 거주지역, 건축경년, 세대수로서 리모델링의 인식유형별로 어떤 차이가 있는가를 살펴보았다.

리모델링의 인식유형별로 거주지역에 따라 어떤 차이가 있는가를 살펴본 결과 ‘자산가치지향’ ‘성능개선지향’ ‘개별세대 개선지향’ ‘리모델링에 부정적’인식도 모두에 대해 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. ‘자산가치지향’ 인식도에 대해 압구정지역, 대치지역에서 높게 나타났으며, ‘성능향상지향’인식도에 대해서는 이촌지역이 매우 높게 나타났으며 다른 지역은 비슷한 집단적 성향을 나타내며 월계와 여의도 지역이 인식도가 낮게 나타났다. 이촌지역에서 성능개선을 추구하려는 인식이 평균 4.01로 매우 높게 나타난 것은 이촌지역의 경우 건축경년이 31년으로 조사대상지역 가운데 가장 오래되어 시설·설비의 노후화가 심각함을 짐작해 볼 수 있다. ‘개별세대 개선지향’에 대해서는 월계지역에서 ‘개별세대 개선지향’을 추구하는 인식도가 평균 3.40으로 비교적 높게 나타났으며 그 외 다른 지역은 대체로 낮게 나타났다. 또한 ‘리모델링에 부정적’ 인식도에 대해 압구정과 이촌지역에서 같은 경향을 보여 리모델링에 대한 부정적 인식도가 가장 낮은 것으로 나타났다.

리모델링 인식유형별로 건축경년에 따라 어떤 차이가 있는가를 살펴보면, 건축경년이 25년이상인 집단이 ‘리모델링에 부정적’ 인식도가 가장 낮게 나타났으므로 전반적으로 리모델링에 대해 긍정적으로 인식하고 있음을 알 수 있다.

표 4-9. 리모델링 인식유형의 단지특성별 차이
일원분산분석

변수	구분	자산가치지향	성능개선지향	개별세대 개선지향	리모델링에 부정적
거주 지역	반포J아파트	3.73 B	3.58 B	2.88 B	2.67 B
	대치	3.82 A	3.79 B	2.66 B	2.62 B
	월계	3.42 B	3.24 C	3.40 A	2.30 B
	신천	3.70 B	3.64 B	2.99 B	2.47 B
	여의도	3.60 B	3.37 C	2.70 B	2.66 B
	목동	3.78 A B	3.71 B	2.60 B	2.60 B
	압구정	3.94 A	3.83 B	2.96 B	3.21 A
	이촌	3.46 B	4.01 A	2.93 B	3.20 A
	평균	3.68	3.65	2.89	2.72
	F	3.38**	6.41***	5.60***	10.92***
건축 경년	15년-20년미만	3.69	3.61	2.85	2.52 B
	20-25년미만	3.74	3.61	2.89	2.77 A B
	25년이상	3.60	3.79	2.90	2.94 A
	평균	3.68	3.66	2.88	2.72
	F	1.38	2.64	.14	11.14***
세대 수	500-1000세대미만	3.49 B	3.58	3.01 A	2.76 A
	1000-2000세대미만	3.84 A	3.76	2.75 C	2.85 A
	2000세대이상	3.76 A	3.67	2.83 B	2.60 B
	평균	3.68	3.66	2.88	2.72
	F	9.93***	1.78	3.80*	3.72*

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

Scheffé검증 결과 크기 순에 따라 알파벳을 부여하였고, 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

리모델링 인식유형별로 세대수에 따라 어떤 차이가 있는가를 살펴보면 '자산가치지향' 및 '개별세대 개선지향' 리모델링에 부정적 인식도에 대해 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 세대수가 1000-2000세대미만, 2000세대이상인 경우 같은 경향을 나타내어 500-1000세대미만인 경우보다 인식정도가 높게 나타났다. 반면 '개별세대 개선지향' 인식도에 대해서는 세대수가 500-1000세대미만인 집단에서 평균 3.01로 가장 높게 나타났고, '리모델링에 부정적' 인식도는 세대수가 2000세대이상인 집단에서 상대적으로 높게 나타났다. 즉 대규모 단지에서는 리모델링에 대하여 '자산가치지향'적으로 인식하고 있으며, 상대적으로 소규모 단지에서는 리모델링의 가능성을 긍정적으로 평가하고 있음을 알 수 있다. <표 4-9>참고

(6) 리모델링 인식유형의 주거가치관별 차이

리모델링 인식유형별로 주거가치관에 따라 차이가 있는가를 살펴보면, '성능개선지향'은 주변환경 및 주택의 물리적 특성을 중시하는 경우에서 높게 나타나 주택의 사회·경제적특성을 중시하는 경우와는 유의미한 수준에서 차이가 있는 것으로 나타났다. <표 4-10>참고

표 4-10. 리모델링 인식유형의 주거가치관별 차이
일원분산분석

변수	구 분	자산가치 지향	성능개선 지향	개별세대 개선지향	리모델링에 부정적
주거가치관	주택의 물리적특성 중시	3.62	3.68 A	2.86	2.74
	주변 환경 중시	3.70	3.76 A	2.82	2.69
	주택의 사회·경제적특성 중시	3.68	3.51 B	2.97	2.75
	평균	3.68	3.66	2.88	2.72
	F	.40	4.78**	1.41	.26

**p<.01

Scheffé검증 결과 크기 순에 따라 알파벳을 부여하였고, 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

(7) 리모델링 인식유형의 주거만족도별 차이

리모델링의 인식유형에 대해 전체적인 주거만족도 수준에 따라 살펴 본 결과 '개별세대 개선지향'인식에 대해 주거에 대한 불만수준이 높은 집단에서 평균값이 높게 나타나 주거수준에 대해 보통, 만족하는 집단과는 뚜렷한 차이를 보였다. 즉 주거에 대한 불만수준이 높은 집단은 '개별세대 개선'에 대해 다른 집단에 비해서 중요하게 생각하는 것을 알 수 있다.

리모델링 인식유형에 대해 단지, 주동, 각 주호별 만족도로 구분하여 살펴본 결과 '자산가치지향' 및 '성능개선지향'은 단지환경에 대해 만족하는 경우 인식도가 높게 나타났고 '개별세대 개선지향' 인식도는 단지, 주동, 주호에 대한 불만이 높은 집단에서 인

식정도가 높게 나타났다. '리모델링에 부정적' 인식도는 주동에 대한 만족도가 높은 경우 리모델링에 대한 부정적 인식도가 높게 나타났으며 이는 통계적으로도 유의한 수준에서 차이가 있는 것으로 나타났다. <표 4-11>참고

표 4-11. 리모델링 인식유형의 주거만족도별 차이 일원분산분석

변수	구 분	자산가치지향	성능개선지향	개별세대 개선지향	리모델링에 부정적
전체 주거만족도	매우불만	3.52	3.52	3.09 A	2.80
	불만	3.60	3.68	3.08 A	2.80
	보통	3.77	3.66	2.77 B	2.70
	만족	3.69	3.68	2.39 B	2.43
	평균	3.68	3.66	2.88	2.72
F	2.17	.28	10.95***	2.56	
단지	매우불만	3.67 B	3.35 B	3.25 A	2.67
	불만	3.40 C	3.38 B	3.22 A	2.81
	보통	3.55 C	3.61 A B	2.98 B	2.77
	만족	3.80 A	3.72 A	2.77 B	2.71
	매우만족	3.69 B	3.79 A	2.77 B	2.57
평균	3.68	3.66	2.88	2.72	
F	4.21**	2.45*	3.54**	.72	
범위별 주동	매우불만	3.62	3.68	3.22 A	2.59 B
	불만	3.64	3.67	3.06 A B	2.88 A
	보통	3.70	3.63	2.74 B	2.71 A B
	만족	3.73	3.67	2.59 B	2.43 C
	매우만족	4.00	3.85	2.33 B	2.28 C
평균	3.68	3.66	2.87	2.72	
F	.75	.22	8.49***	4.29**	
주호	매우불만	3.72	3.86	2.92 A	2.74
	불만	3.56	3.64	3.09 A	2.84
	보통	3.76	3.60	2.77 B	2.64
	만족	3.75	3.67	2.49 B	2.57
	매우만족	3.86	3.50	2.25 C	2.67
평균	3.68	3.66	2.88	2.72	
F	1.87	1.55	6.78***	1.81	

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

Scheffé검증 결과 크기 순에 따라 알파벳을 부여하였고, 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

III. 요약 및 결론

앞 서 논의한 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 리모델링의 인식유형별로 가족특성에 따라 차이가 있는가를 살펴본 결과 부부의 학력수준이 대학원졸이상의 고학력집단 및 60세이상의 자녀성년 및 노년기에서 '자산가치지향' 인식도가 특히 높게 나타났고 부부의 학력수준이 대졸이상이고 연령이 50-60세미만의 자녀교육기에서 '성능개선지향' 인식도가 높게 나타났다. 부부의 학력수준이 고졸이하이면서 연령층이 40-50세미만의 자녀교육기에 해당하는 집단에서는 '개별세대 개선지향' 인식도가 특히 높게 나타났다. 한편 부부의 학력이 대졸이상의 고학력이면서 연령층이 50세미만의 자녀교육기에서 '리모델링에 부정적' 인식정도가 가장 낮게 나타났다.

둘째, 리모델링의 인식유형별로 사회경제적특성에 따라 차이가 나타나는가를 살펴본 결과 '자산가치지향'인식도의 경우 가장 높은 인식도를 보여 거주자들은 리모델링을 통해 자산가치를 향상시키려는 생각을 보편적으로 가지고 있음을 알 수 있다. 남편직업이 생산관리·운전직인 경우 '성능개선지향' 성능이 매우 높게 나타났으며, 월평균소득이 200만원이하이면서 총자산이 1억미만으로 판매서비스직에 종사하는 경제적 수준이 낮은 집단의 거주자들에게서 '개별세대 개선지향'인식정도가 매우 높게 나타났다.

셋째, 리모델링의 인식유형별로 주거특성에 따라 차이가 있는가를 살펴본 결과 거주자들은 대체로 리모델링을 통해 자산가치를 향상시키려는 생각을 가지고 있음을 알 수 있었고 개별세대보다는 공용부분의 성능개선을 지향하는 것으로 나타났다. 그러나 예상 거주기대기간이 11년이상으로 장기간인 집단의 경우 특히 '개별세대 개선지향'에 대한 인식도가 매우 높게 나타난 것을 제외하면 다른 집단간에 큰 차이는 없는 것으로 나타났다.

넷째, 리모델링의 인식유형별로 단지특성에 따라 차이가 있는가를 살펴본 결과에서도 리모델링을 통해 자산가치를 향상시키려는 생각이 일반적임을 알 수 있었다. 한편 건축경년이 25년 이상의 이촌지역에서 '성능개선지향'인식도가 매우 높게 나타났고 세대수가 500-1000미만인 경우와 월계지역에서 '개별세대 개선지향'이 다른 지역에 비해 높게 나타났다. 한편 입주정과 이촌에서는 '리모델링에 부정적'인식도가 상대적으로 매우 낮게 나타나서 리모델링에 대해서 매우 그 기대 수준이 높음을 알 수 있다.

다섯째, 리모델링의 인식유형별로 주거가치관에 따라 차이가 나타나는가를 살펴본 결과 주택선택시 주택의 물리적인 면이나 주변환경을 중요시하는 경우 '성능개선지향'에 대한 인식도가 특히 높았으며 주택의 사회·경제적특성을 중시하는 경우 '자산가치지향'인식도가 높게 나타났다.

여섯째, 리모델링의 인식유형별로 주거만족도에 따라 차이가 있는가를 살펴본 결과 주거에 대한 불만수준이 높은 집단에서 '개별세대 개선지향'에 대한 인식정도가 높게 나타났다.

이상의 내용을 종합해 보면 리모델링의 인식유형 중 '자산가치지향' 인식이 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '성능개선지향' 인식이 높게 나타났다. 반면 '개별세대 개선지향'인식은 낮게 나타났다.

결론적으로, 노후아파트 거주자들은 리모델링을 통해 자산가치가 향상되리라는 기대심리를 가지고 있으며, 이를 시행할 시에는 개별세대의 개선보다는 공용부분의 성능개선을 보다 더 중요시 여기고 있음을 알 수 있다.

즉 개별세대의 개조를 통한 주거환경개선의 한계를 인식하고 공용부분의 성능개선이 시급함을 알 수 있으며, 이러한 주거환경의 철저한 유지관리가 자산가치의 관리 차원에서도 긍정적 효과를 가져올 것으로 기대하고 있음을 알 수 있다.

또한 리모델링에 대한 인식도에서 가장 유의한 변수로는 월평균소득, 총자산, 개조비용 등과 같은 거주자의 경제적 특성으로 조사되었고, 단지특성 중 건축경년과 거주지역이 중요한 변수임이 조사결과 파악되었다. 특히 거주지역은 그 단지의 물리적 특성과 주변의 사회경제적 특성에 따라 매우 독특한 인식유형을 나타내므로 리모델링 사업 시에는 사전 모니터링을 통한 충분한 거주자의 의견수렴을 통하여 리모델링 사업을 추진하는 것이 바람직할 것이다. 하지만 이때 '자산가치지향'의 인식에 대한 지나친 기대는 리모델링을 활성화하는데 있어서 걸림돌이 될 수 있으며 재건축을 대신하는 또 다른 투기의 기회로 인식될 수 있는 위험성을 내재하고 있다.

리모델링을 현실화하기 위해서는 주민합의의 문제, 법적 제한의 문제 등 여러 난제들이 존재하는데 이는 재산증식이라는 부동산적 가치보다는 아파트의 장기적 유지관리적 차원으로 단계적으로 접근할 때, 더욱 그 실효성이 높일 수 있으므로 리모델링에 대한 사회적 인식 형성이 매우 중요하다고 할 수 있다.

□ 접수일 : 2002년 9월 15일
□ 심사완료일 : 2002년 11월 29일

【참 고 문 헌】

건설산업연구원(2001). 수도권지역 아파트주민의 리모델링에 대한 의식조사.
김수암 외(2000). 노후공동주택의 적응적 재사용 활성화 방안. 대한건축학회논문집, 16(7), 36-49.
대한주택공사 주택연구소(2000). 공동주택단지 리모델링 방안 연구. 대한주택공사 주택연구소 연구보고서 2000-47.
송준호 외(2001.4). 노후 공동주택 리모델링 활성화 시점 분석. 대한건축학회 춘계학술발표논문집, 21(1), 79-82.
윤영선(2000). 리모델링의 개념과 용어 정의. 리모델링연구회 발표자료, www.remodeling.or.kr
이미정(2001). 노후 고층아파트의 리모델링 항목개발에 관한 연구. 경희대학교 대학원 석사학위논문.
이병태(1998). 공동주택의 기능적 노후도평가에 관한 연구. 서울대학교 대학원 석사학위논문.
이연복(1999). 대도시 가족의 주거생활양식 유형에 관한 연구-유형화와 주거조절행동과의 관련성을 중심으로. 경희대학교 대학원 박사학위논문.
조미란 외(2000). 공동주택단지 리모델링 방안 연구. 대한주택공사 주택연구소 연구보고서 2000-47.
한국건설기술연구원·건설산업연구원·대한주택공사주택연구소(2001). 건축물 리모델링 활성화를 위한 제도개선 토론회 자료집.
홍선경(1995). 아파트 거주자의 주택개조특성 분석모형, 대한건축학회논문집, 11(11), 3-14.