

노후아파트의 리모델링에 대한 거주자의 요구 경향*

The Study on the Residents' Needs of Remodelling in the Deteriorated Apartment Housing*

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

◀ 목 차 ▶

- | | |
|----------------|--------------|
| I. 서론 | III. 요약 및 결론 |
| II. 결과 해석 및 논의 | 참고문헌 |

< 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 needs levels among residents in deteriorated apartments relating to remodelling. It might provide the basic data which could be used for the analysis of consumers in the future implementation of deteriorated remodelling projects.

The analytical methods applied for this study were t-test, one-way ANOVA, post-hoc estimation(Scheff test) by the SPSS 10.1 for Windows program. The analysis of the need levels for the areas of remodelling, by the family characteristic variable, residence value viewpoint, and residence satisfaction level, indicated that the demand level for 'equipment' was the highest, followed by the order of 'structure' and 'interior'. The need levels for 'security', 'parking lot', 'public facilities in apartment block', and 'landscape' were generally low but in the group of high income, the need levels were comparatively high.

주제어(Key Words): 리모델링(remodelling), 노후아파트(the deteriorated apartment), 요구도(need levels)

Corresponding Author: Seo-Ryeong Ju, major in Housing and Interior Design, College of Human Ecology, Kyunghee University,
Dongdaemon-gu, Seoul 130-701, Korea Tel: 82-2-961-0256 E-mail: jcl@khu.ac.kr

* 논문은 2001년도 경희대학교 교비지원 결과임.

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

주택의 자산적 가치에 치중한 사회적 조류는 20년이 채 경과하지 않는 공동주택에 있어서 조차 완전히 허물고 새로 짓는 것을 유일한 대안으로 생각하게 해 왔다. 그 결과 재건축한 공동주택의 평균경년은 198년에 이르게 되었고(송준호, 2001) 주택의 유지관리는 경시되어 왔다. 이는 사회적 자산에 대한 심각한 손실이며 부산물의 처리는 환경적 부담을 급증하고 있다. 또한 고층·고밀형 아파트단지가 지배적인 지금의 상황에서 볼 때, 더 이상 재건축을 통해 주거환경의 개선에는 무리가 있다. 이에 서울시에서 2003년 6월부터 용적률을 250%로 강화하고 재건축 시기 또한 30으로 상향 조정함으로써 그동안 무분별하게 시행되어 왔던 재건축에 제동을 걸기 시작했다. 따라서 머지않아 도래할 공동주택의 급격한 노후화시대에 대비하여 그 수명을 연장시키고 자산가치를 향상시킬 수 있는 새로운 방안을 모색해야 한다. 그 대안의 하나로 최근 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 수명장기화를 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 정의하는 공동주택 리모델링은 노후화된 공동주택의 주거환경을 개선시킨다는 공익적 차원을 강조하기 위하여, 공동주택 리모델링을 통상 단위주호적 차원으로 접근되는 개조 또는 인테리어 공사 행위와 차별화하여 주동 및 단지차원으로 행해지는 포괄적인 범

주를 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 노후아파트 거주자를 대상으로 리모델링에 대한 요구도를 조사하고자 한다. 지금까지 행해진 재건축은 거주자의 의견보다는 시공사 측의 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.

2. 연구문제 및 방법

1) 연구문제

본 연구의 주요 연구문제는 다음과 같다.

첫째, 노후아파트 거주자들의 리모델링에 대한 요구도는 독립변수에 따라 어떤 차이가 있는가?

둘째, 노후아파트 거주자들의 리모델링에 대한 요구도는 주거가치관, 주거만족도에 따라 어떤 차이가 있는가?

2) 연구방법

리모델링에 대한 요구를 살펴보기 위해 노후아파트 거주자들을 대상으로 설문조사를 실시하였으며 조사대상은 서울시에 소재하는 아파트중에서 건축경년, 거주지역, 단지규모의 세 가지 변인으로 나누어 선정하였다.¹⁾

1) 지역선정에 있어서 서울시 25개 구에서 경년이 15년 이상된 아파트단지만을 조사해본 결과 지역에 따른 편차가 매우 심한 것으로 나타났다. 즉 강남구와, 서초구, 송

<표 1> 조사대상지의 유층적 군집 표집

세대수 \ 경년	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 (93.3%)	87부 (72.5%)	80부 (100%)	279부 (88.6%)

따라서 본 연구에서는 지역구의 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 검증받기위해 실시되었다.

② 2차 예비조사

1차 예비조사에서 검증된 측정도구의 신뢰도 측정 및 문제점을 수정, 보완하기 위해 2001년 9월 5일부터 2001년 9월 14일까지 실시하였다. 주거학전공 학생들에게 서울, 경기지역의 경과년수 15년이상된 아파트거주자에게 설문조사를 실시하도록 하였다. 회수된 85부를 대상으로 신뢰도(Cronbach's α)를 측정 한 결과 0.60이상인 항목만을 선별하여 리모델링 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 회수되

었으며 이를 통계처리에 이용하였다.

(2) 조사도구의 구성

전체 설문지의 구성은 아파트 거주자에 대한 일반적인 사항 및 주거가치관, 현주거에 대한 만족도, 리모델링에 대한 요구도에 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 대

파구, 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 수밖에 없다.

〈표 2〉 조사도구의 문항구성

구 분	문항수	문 항 구 성
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 요구도	23	실내, 구조, 설비, 방법, 주차장 및 도로, 조경, 단지 내 공공시설

한 의식조사" 자료를 토대로 재구성하여 단지환경, 주동, 단위세대에 관한 전반적인 만족도에 관해 5점 척도로 구성하였다.

리모델링의 요구도에 관한 척도는 선행연구(이미정, 2000)를 참조하여 구성하였는데 요구도 항목은 7개의 범주(실내, 구조, 설비, 방법, 주차장 및 도로, 조경, 단지 내 공공시설)로 나누어 세부항목으로 23개의 항목으로 구성하였으며, '전혀 불필요하다.(1점)', '약간 필요하다.(2점)', '보통이다(3점)', '필요하다.(4점)', '매우 필요하다.(5점)'의 5점 Likert척도로 구성하였다.

(3) 자료처리

수집된 설문자료는 SPSS 10.1 for Windows Program을 사용하여 분석하였다. 리모델링 요구도의 하위영역별로 관련변수와의 관계를 살펴보기 위해서 일원분산분석 및 t-test를 실시하였으며, Scheff검증을 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, 반포J아파

트의 경우 남편은 평균 59.5세, 부인은 평균 56.4세로 나타나 평균 연령에 있어서도 8개 지역 중에서 가장 연령층이 높은 것으로 나타났다. 반면 이촌지역의 경우는 남편은 평균 44.2세, 부인은 41.4세로 반포J아파트와는 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 반포J아파트는 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 월계지역에서 주부의 취업률이 28.2%로 나타난 것은 서민가구에서 볼 수 있는 전형적인 맞벌이형대의 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 5년이하가 36.2%, 6년-10년이 30.5%, 11년이상 거주하고 있는 가구가 33.3%로 나타나 평균 9.4년을 살고있는 것으로 나타났으며 최소 1년에서 최대 27년까지 현재 아파트에서 살아온 것으로 나타났다. 지역별로 보면 반포J아파트 지역이 평균 14.3년, 신

천이 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 나타냈으며, 최소 1년에서 최대 30년까지 계획하고 있는 것으로 나타났다.

현재 살고 있는 아파트를 개조한 적이 있는지에 대하여 '있다'가 71.3%로, '없다' 28.7%보다 훨씬 높게 나타나 개조경험이 있는 경우가 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 예상 할 수 있다.

개조 경험이 있는 경우 평균 1.44회의 개조 횟수를 나타내었으며 지역별로 살펴보면 반포J아파트는 2회이상의 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. 이러한 결과로 볼 때 대치지역은 보다 적극적이고 넓은 범위에 걸쳐 개조활동이 발생한 것으로 볼 수 있다.

2. 조사대상자의 주거가치관 및 주거만족도

1) 주거가치관

주택선택 시 어떤 측면을 가장 고려하는가에 대해 '주변환경'을 가장 중요시 여긴다가 48.9%로 가

〈표 3〉 거주지역별 주거가치관

단위: N(%)

주거가치관	거주지역	반포J아파트	대치	월계	신천	여의도	목동	압구정	이촌	전체
주 거 가 치 관	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)	48 (17.3)
	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)

장 높게 나타났으며 다음으로 '주택의 사회·경제적 특성'을 중시한다가 33.8%, '주택의 물리적 특성'을 고려한다는 경우는 17.3%로 나타났다. 지역별로 보면 반포 J 아파트와 월계, 신천, 압구정의 경우 '주택의 사회·경제적 특성'을, 대치, 목동, 이촌에서는 '주변환경'을 가장 중요하게 고려하는 것으로 나타났으며, 신천이나 이촌에서는 '주택의 물리적 특성 중시' 하는 것이 강하게 나타났다.

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〉참고).

3. 노후아파트 거주자들의 리모델링에 대한 요구도

리모델링에 대한 영역별 요구도를 살펴본 결과 전체요구도가 평균 3.50이었고 하위영역별 요구도를 살펴보면 '설비'에 대한 요구도가 평균 4.02로 가장 높게 나타났고 다음으로 '구조'부분이 평균 3.59, '실내'부분이 평균 3.51, '방법'이 평균 3.42로 다소 높은 비중을 나타내었으나 '주차장 및 도로'부분은 평균 3.20, '단지내 공공시설'은 평균 3.19, '조경'은 평균 2.99로 비교적 요구도가 낮게 나타났다.

(1) 리모델링 요구도의 가족특성별 차이

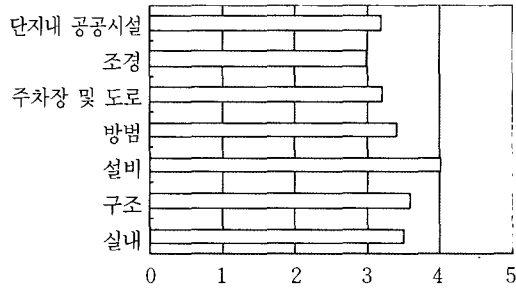
가족특성에 해당되는 변수는 부부연령 및 학력, 가족생활주기로서 리모델링의 공종(工種)별 하위영역에 대해 어떤 차이가 있는가를 살펴보았다.

남편연령별로 차이가 있는가를 살펴본 결과 '방법'에 대해 집단간에 유의한 차이가 있는 것으로 나타났는데, 남편연령이 60세이상인 집단이 평균 3.90으로 요구도가 가장 높게 나타난 반면 50-60세미

〈표 4〉 거주지역별 주거만족도

단위: N(%)

주거가치관	거주지역	반포J아파트	대치	월계	신천	여의도	목동	압구정	이촌	전체
주 거 만 족 도	단 지	3.83	3.98	3.06	3.70	3.45	3.83	3.71	3.33	3.62
	주 동	2.74	2.98	1.59	2.77	2.76	3.25	2.18	2.23	2.59
	주 호	2.26	2.73	1.94	2.47	2.76	2.93	2.46	1.93	2.43
	평 균	2.94	3.23	2.20	2.98	2.99	3.33	2.79	2.49	2.88



〈그림 1〉 리모델링에 대한 요구도

만인 집단에서는 평균 3.10으로 요구도가 가장 낮게 나타났다. 남편연령이 60세이상인 집단에서 '방법'에 대한 높은 관심을 파악할 수 있다.

부인연령별로는 '실내' 부분에 대해 집단간의 통계적 유의한 차이를 나타냈는데, 40세미만인 집단에서 평균 3.70으로 요구도가 가장 높았고 50-60세미만인 집단에서 평균 3.29로 요구도가 가장 낮게 나타났다. 이는 젊은 부인들의 실내디자인에 대한 높은 관심을 나타내 주고 있다.

〈표 5〉 리모델링 영역별 요구도의 가족특성별 차이 일원분산분석

변수	구분	실내	구조	설비	방법	주차장 및 도로	조경	단지내 공공시설
남편 연령	40세미만	3.74	3.66	3.91	3.55 B	3.18	3.03	3.30
	40-50세미만	3.63	3.53	4.05	3.41 B	3.22	2.99	3.17
	50-60세미만	3.33	3.52	4.05	3.10 C	3.06	2.77	3.00
	60세이상	3.44	3.69	4.00	3.90 A	3.37	3.25	3.38
	평균	3.52	3.58	4.02	3.42	3.20	2.98	3.18
F	2.63	.74	.36	4.48**	1.34	2.20	2.27	
부인 연령	40세미만	3.70 A	3.62	3.94	3.37	3.15	3.00	3.24
	40-50세미만	3.59 B	3.53	4.11	3.43	3.25	2.96	3.16
	50-60세미만	3.29 C	3.54	3.98	3.31	3.12	2.88	3.07
	60세이상	3.48 B	3.85	3.97	3.85	3.39	3.43	3.49
	평균	3.51	3.58	4.02	3.42	3.20	2.99	3.18
F	2.98*	1.38	.95	1.28	.84	1.82	1.79	
남편 학력	고졸이하	3.51	3.45	3.81	2.78 B	2.70 B	2.79	2.99
	대졸	3.48	3.56	4.04	3.44 AB	3.22 A	2.94	3.15
	대학원졸이상	3.61	3.67	4.05	3.64 A	3.32 A	3.15	3.32
	평균	3.52	3.58	4.02	3.43	3.20	2.98	3.18
F	.56	.98	1.35	5.01**	5.45**	1.48	1.71	
부인 학력	고졸이하	3.43	3.51	4.00	3.08 B	2.95 B	2.81	3.08
	대졸	3.53	3.60	4.05	3.51 AB	3.28 A	3.05	3.22
	대학원졸이상	3.69	3.69	3.94	3.75 A	3.39 A	3.15	3.36
	평균	3.52	3.59	4.03	3.43	3.21	3.00	3.20
F	.85	.53	.32	4.02*	4.10*	1.47	1.14	
가족 생활 주기	가족형성기	3.58	3.51	3.78	3.50	3.22	3.11	3.41
	자녀교육기	3.61	3.55	4.06	3.39	3.15	2.89	3.08
	자녀 성년 및 노년기	3.41	3.57	4.13	3.31	3.15	2.84	3.11
	평균	3.52	3.56	4.07	3.36	3.15	2.89	3.12
F	1.38	.05	1.89	.21	.06	.48	1.12	

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

Scheffé 검증 결과 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

남편학력과 부인학력에 있어서는 모두 '방법' '주차장 및 도로' 부분에서 통계적으로 유의한 차이가 나타났는데, 대졸이상인 집단이 고졸이하인 집단보다 요구도가 높게 나타났다. '방법', '주차장 및 도로' 등의 항목은 전체 영역별 요구도 조사 부분에서 중간 정도에 해당되는 항목이었지만(그림 1), 고학력의 집단에서는 방법과 주차장 시설 등에 대해 요구도가 높은 것을 파악할 수 있다. 남편의 경우 학력수준이 고졸이하인 경우 '실내'를 제외한 모든 하위영역에서 요구도가 가장 낮게 나타났다.

가족생활주기별로 차이가 있는가를 살펴본 결과 7개 하위영역 모두에서 집단간에 유의한 차이를 없는 것으로 나타났으나 전체적으로 '방법' '주차장 및 도로' '조경' '단지내 공공시설' 부분에 대해서는 가족형성기에서 요구도가 높았고 '실내' 부분은 가족형성기, 자녀교육기 순으로 요구도가 높아지다가 자녀성년 및 노년기에서 요구도가 감소하고 있다. 이는 가족구성원의 축소로 인해 공간의 적극적인 변경행위보다는 설비, 배관 등과 같은 구성요소의 교체나 지속적인 유지관리에 더 신경을 쓰려는 경향으로 볼 수 있다.(표 5).

(2) 리모델링 요구도의 사회경제적특성별 차이

사회경제적특성에 해당되는 변수는 부부의 직업, 월평균소득, 총자산으로써 리모델링의 공종별 하위영역에 대해 어떤 차이가 있는가를 살펴보았다.

남편직업별로 차이가 있는가를 살펴본 결과 '방법'에 대해 집단간에 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 남편직업이 생산관리·운전직과 행정관리직에 해당하는 집단이 요구도가 매우 높게 나타났으며, 자영업, 판매·서비스직, 일반사무직이 요구도가 낮게 나타났다.

부인직업의 유·무에 따라서는 부인의 직업이 없는 경우가 '실내'와 '단지 내 공공시설'을 제외한 모든 영역에서 요구도가 더 높게 나타났으나 통계적으로는 부인직업의 유무에 따라 리모델링의 요구도는 큰 차이가 없는 것으로 나타났다.

월평균 소득별로 차이가 있는가를 살펴본 결과 '방법' '주차장 및 도로' '조경' '단지내 공공시설'

에 대해 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. '방법'의 경우 월평균 소득이 201만원이하인 집단이 요구도가 급격히 낮아지는 것을 볼 수 있으며, 소득이 높을수록 '주차장 및 도로'와 '조경' '단지내 공공시설'의 항목에서 요구도가 높은 것으로 조사되었다.

자산 규모별로도 자산규모가 클수록 요구도가 높아지는 경향을 나타내며, '방법' 및 '조경' '단지내 공공시설'의 경우 자산규모가 5-7억인 집단과 10억초과에 해당하는 집단이 같은 경향을 보여 요구도가 가장 높게 나타난 반면 자산규모가 1억미만에서 이들 부분에 대한 요구도가 낮게 나타났다.

(표 6)참고

월평균소득과 자산 규모에서 나타나는 현상은 앞서 논의한 고학력 집단의 요구도 현상과 유사한 추이를 나타내는 것으로 고학력, 고소득 집단에서 공동주택 시설에 대한 전체적인 요구도의 수준이 매우 높은 것을 알 수 있으며, 특히 방법, 주차장, 조경, 단지내 공공시설 등에 대한 요구도가 높게 나타나고 있다.

(3) 리모델링 요구도의 주거특성별 차이

주거특성에 해당되는 변수는 주택규모, 거주기간, 예상 거주기대기간, 개조경험, 개조비용으로써 리모델링의 공종별 하위영역에 대해 어떤 차이가 있는가를 살펴보았다.

주택규모별로 차이가 있는가를 살펴본 결과 하위영역에 대해 주택규모에 따라 유의한 차이가 없는 것으로 나타났다.

거주기간별로는 '설비'에 대해 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 현 주택에 6-10년간 거주해온 경우 이 부분에 대한 요구도가 평균 4.20으로 매우 높게 나타났고 5년이하인 집단에서는 평균 4.00, 거주기간이 11년이상된 집단은 평균 3.88로 나타나 상대적으로 다소 낮은 요구도를 보였다. 즉 거주기간이 길수록 오히려 '설비'에 대한 요구도가 낮게 나타난 것은 거주경년이 오래될수록 노후화된 주택에 적응하여 불편함을 상대적으로 덜 느끼는 것으로 해석할 수 있다.

<표 6> 리모델링 영역별 요구도의 사회경제적특성별 차이 일원분산분석 및 t-test 결과

변수	구분	실내	구조	설비	방법	주차장 및 도로	조경	단지내 공공시설
남편 직업	자영업	3.55	3.44	4.00	3.27 C	3.09	2.80	3.10
	생산관리·운전직	4.50	4.25	4.70	4.00 A	4.17	4.00	4.00
	판매·서비스직	3.42	3.63	3.84	3.20 C	3.07	2.44	2.87
	전문·기술직	3.55	3.58	4.02	3.57 B	3.23	3.04	3.20
	일반사무직	3.52	3.70	4.07	3.16 C	3.10	3.03	3.19
	행정관리직	3.59	3.55	4.10	4.03 A	3.48	3.14	3.23
	기타	3.11	3.46	3.71	3.41 B	3.21	3.03	3.12
	평균	3.52	3.57	4.02	3.41	3.19	2.97	3.17
F	1.20	.95	1.10	2.30*	1.32	1.13	.66	
부인 직업	있다	3.57	3.57	3.97	3.24	3.16	2.88	3.19
	없다	3.51	3.59	4.03	3.45	3.20	3.00	3.18
	t	.19	.02	.23	.97	.07	.45	.01
월평균 소득	200만원이하	3.21	3.55	3.94	2.56 B	2.74 C	2.50 B	2.85 C
	201-400만원	3.48	3.57	4.02	3.53 A	3.24 B	2.98 B	3.12 B
	401-600만원	3.55	3.63	3.95	3.68 A	3.14 B	2.85 B	3.14 B
	601-1000만원	3.66	3.65	4.18	3.51 A	3.30 A	3.03 AB	3.33 A
	1000만원초과	3.90	3.38	4.25	3.63 A	3.40 A	3.27 A	3.37 A
	평균	3.51	3.58	4.03	3.43	3.21	2.98	3.18
F	2.37	.43	1.19	6.26***	3.89**	3.32*	2.85*	
자산 규모	1억미만	3.43	3.64 A	3.70	2.88 C	2.83	2.56 B	2.96 B
	1-3억미만	3.50	3.53 AB	3.96	2.92 C	2.91	2.68 B	3.00 B
	3-5억미만	3.29	3.41 B	3.84	3.30 B	3.08	2.86 B	3.03 B
	5-7억미만	3.76	3.79 A	4.22	3.73 A	3.42	3.19 A	3.31 A
	7-10억미만	3.20	3.34 B	3.99	3.20 B	3.09	2.82 B	3.13 B
	10억이상	3.55	3.79 A	4.03	3.78 A	3.33	3.34 A	3.48 A
	평균	3.48	3.60	4.00	3.41	3.18	3.00	3.20
F	2.08	2.60*	1.55	3.28**	2.19	2.48*	2.44*	

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

Scheffé 검증 결과 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

반면에 예상 거주기간별로 살펴본 결과 통계적 유의한 차이는 나타나지 않았지만, 예상거주기간이 길수록 '설비'에 대한 요구도 만이 가장 높게 나타났다. 다른 항목에 있어서는 예상거주기간이 짧을수록 요구도 수준이 높게 나타나고 있다. 이 중 '조경'에 대해서 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났는데, 예상 거주기간이 10년이하인 집단이 평균 3.03으로 11년이상인 집단보다 '조경'에 대한 요구도가 높게 나타났다.

개조경험별로는 유의한 차이는 나타나지 않았으

나, 개조경험이 없는 경우 전체 하위영역에서 개조경험이 있는 경우보다 요구도가 더 높게 나타났다.

개조비용에 따른 차이를 살펴본 결과 '구조' '방법' '조경' '단지내 공공시설'에 대해 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 각 영역 모두 개조비용을 5000만원이상 든 집단에서 그 요구도가 가장 높게 나타났는데, 이는 개인 주호의 개조에서 상당한 비용을 지불하였지만 상대적인 공동주택의 공유부분인 방법, 조경 그리고 단지 내 공공시설에 대한 기대는 높일 수 없었던 한계와 노후화된 아파트의 구

〈표 7〉 리모델링 영역별 요구도의 주거특성별 차이 일원분산분석 및 t-test 결과

변수	구분	실내	구조	설비	방법	주차장 및 도로	조경	단지내 공공시설
주택 규모	35평미만	3.51	3.56	4.04	3.31	3.11	2.91	3.13
	35-45평미만	3.57	3.60	4.03	3.43	3.31	3.06	3.18
	45평이상	3.46	3.62	3.99	3.59	3.25	3.05	3.29
	평균	3.51	3.59	4.02	3.42	3.20	2.99	3.19
	F	.31	.17	.11	1.20	1.37	.59	.77
거주 기간	5년이하	3.55	3.51	4.00 AB	3.47	3.23	2.96	3.18
	6-10년	3.53	3.57	4.20 A	3.35	3.14	2.88	3.11
	11년이상	3.46	3.69	3.88 B	3.43	3.24	3.14	3.26
	평균	3.51	3.59	4.02	3.42	3.20	2.99	3.19
	F	.28	1.41	4.39*	.22	.31	1.33	.69
예상 거주 기대 기간	5년이하	3.56	3.63	3.98	3.46	3.25	3.03 A	3.14
	6-10년	3.43	3.52	4.06	3.35	3.16	3.03 A	3.24
	11년이상	3.09	3.49	4.21	3.35	2.87	2.28 B	3.02
	평균	3.48	3.58	4.03	3.41	3.19	2.97	3.17
	F	2.61	.64	.97	.21	1.64	4.34*	.65
개조 경험	있다	3.48	3.56	4.01	3.41	3.19	2.96	3.15
	없다	3.60	3.66	4.05	3.44	3.21	3.08	3.27
	t	.98	.02	1.07	2.08	.01	1.29	.19
개조 비용	1000만원미만	3.37	3.53 B	3.92	3.09 B	3.18	2.88 B	3.00 B
	1000-3000만원미만	3.45	3.42 B	3.94	3.37 B	3.05	2.76 B	2.97 C
	3000-5000만원미만	3.38	3.59 B	4.05	3.34 B	3.29	2.94 B	3.21 B
	5000만원이상	3.80	3.98 A	4.25	4.00 A	3.49	3.61 A	3.69 A
	평균	3.47	3.57	4.01	3.40	3.20	2.96	3.14
	F	1.73	4.03**	1.49	3.75*	2.06	5.27**	5.85**

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

Scheffé 검증 결과 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

조적 취약성에 대한 기대로서 해석할 수 있다. 즉 노후아파트의 거주자들 중 많은 개조경험과 비용을 지불한 집단에서는 개인주호의 개조에 한계를 느끼고 있으며, 개인주호의 개조와 더불어 공유공간과 단지 내 공공시설에 대한 향상에 대해 많은 요구 수준을 나타내고 있음을 알 수 있다.

(4) 리모델링 요구도의 단지특성별 차이

단지특성에 해당되는 변수는 거주지역, 건축경년, 세대수으로써 리모델링의 공종별 하위영역에 대해 어떤 차이가 있는가를 살펴보았다.

지역별 차이를 살펴본 결과 '구조'를 제외한 전 영역에서 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. '실

내'의 경우 이촌지역이 평균 4.04로 조사대상지역 가운데 가장 요구도가 높게 나타났고 나머지 지역에서 대체로 높은 요구수준을 보였으나 신천의 경우는 평균 2.92로 가장 낮은 요구도를 보였다. 이는 앞서 언급된 지역별 개조경험 및 개조비용과 관련지어 볼 때 신천의 경우 응답자의 80%가 개조경험이 있다고 하여 높은 개조율을 보였으나 개조비용에 있어서는 비슷한 개조율을 보인 다른 집단과 비교해 상대적으로 적은 비용이 사용된 것을 알 수 있다. 이는 실내 개조시에 공사범위가 대체로 소규모로 이루어졌음을 짐작해 볼 수 있으며 따라서 더 많은 부분의 요구도가 높게 나타난 것으로 볼 수

있다.

'실내'에 이어 '설비'에서도 이촌지역이 평균 4.58로 가장 높은 요구도를 나타내었는데, 이는 조사 대상 아파트 중 이촌지역이 건축경년이 가장 오래된 단지이기 때문으로 해석되며, 이외에도 대치, 압구정, 월계의 '설비'요구도 또한 높게 나타났다. '방법'은 대치가 평균 4.10으로 가장 높은 요구도를 나타낸 반면 월계는 평균 2.19로 조사대상지역 가운데 가장 낮은 요구도를 보였다. 대치지역의 자산가치 규모가 가장 높은 집단(10억 3,400만원)이었고, 월계는 가장 낮은 집단(1억 4,100만원)이었다. 또한 사용한 개조비용에 있어서도 대치지역이 가장 높았던 집단(4,330만원)으로 앞서 논의한 자산가치의 규모와 개조비용의 특성에서 파악한 집단적 특성을 그대로 나타내고 있다. '주차장 및 도로'의 경우 지역별로 요구도가 비슷하게 나타났으나 월계는 평균

2.63으로 조사지역 가운데 가장 낮은 요구도를 보였다. '조경'에 있어서는 대치, 반포J아파트에서 요구도가 다소 높았을 뿐 이 부분에 대한 요구도는 하위영역 중 가장 낮은 수준을 보였다. '단지내 공공시설'에서도 대치, 반포J아파트, 여의도, 목동에서만 요구도가 다소 높았을 뿐 나머지 지역에서는 낮게 나타났다.

이렇듯 단지의 지역별 특성에 따라 통계적으로 뚜렷한 차이를 나타낸 것은 각 단지별로 거주자의 가족특성, 사회경제적 특성, 주거특성이 차별화되며 특히 지역적 교육, 교통, 문화적 여건은 더욱 차별화되므로 단지마다 독특한 주거문화를 형성하고 있음을 대변하고 있다. 즉 향후 리모델링의 사업 추진에 있어서는 일률적인 건축경년, 소득 및 자산수준의 기준의 해석보다는 단지의 거주자와 지역적 사회, 문화, 경제적 특성에 대한 면밀한 분석에 대한 선행

〈표 8〉 리모델링 영역별 요구도의 단지특성별 차이 일원분산분석

변수	구분	실내	구조	설비	방법	주차장 및 도로	조경	단지내 공공시설
거주지역	반포J아파트	3.53 B	3.73	3.85 B	3.87 AB	3.29 A	3.53 A	3.51 A
	대치	3.80 AB	3.90	4.19 A	4.10 A	3.46 A	3.64 A	3.63 A
	월계	3.38 B	3.58	4.13 A	2.19 C	2.63 B	2.50 B	2.88 B
	신천	2.92 C	3.43	3.85 B	3.33 B	3.20 A	2.40 B	2.86 B
	여의도	3.34 B	3.53	3.68 B	3.14 B	3.04 A	2.88 B	3.31 A
	목동	3.41 B	3.44	3.66 B	3.50 B	3.28 A	3.06 AB	3.17 A
	압구정	3.45 B	3.65	4.16 A	3.29 B	3.15 A	2.63 B	3.02 AB
	이촌	4.04 A	3.39	4.58 A	3.56 B	3.40 A	2.94 B	2.95 B
	평균	3.51	3.59	4.02	3.42	3.20	2.99	3.19
F	5.51***	1.93	8.13***	8.57***	3.16**	7.18***	4.55***	
건축경년	15-20년미만	3.54 AB	3.65	3.98 AB	3.35 B	3.16	3.11 A	3.23
	20-25년미만	3.23 B	3.53	3.89 B	3.25 B	3.13	2.63 B	3.06
	25년이상	3.78 A	3.56	4.21 A	3.71 A	3.35	3.23 A	3.25
	평균	3.51	3.59	4.02	3.42	3.20	2.99	3.19
	F	8.73***	.55	4.50*	3.20*	1.50	7.80**	1.31
세대수	500-1000미만	3.63	3.49	4.18 A	3.01 C	3.05	2.78 B	3.03 B
	1000-2000미만	3.43	3.53	3.86 B	3.41 B	3.23	2.88 B	3.11 B
	2000이상	3.46	3.71	3.97 B	3.81 A	3.33	3.26 A	3.38 A
	평균	3.51	3.59	4.02	3.42	3.20	2.99	3.19
	F	1.44	2.39	4.43*	11.51***	2.66	5.76**	4.68*

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

Scheffé 검증 결과 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

이 필수적임을 알 수 있다.

건축경년별 차이를 살펴본 결과 '실내' '설비' '방법' '조경'에 대해 유의한 차이가 있는 것으로 나타났는데, 건축경년이 25년이상인 집단에서 요구도가 가장 높게 나타났다.

단지세대수별로 차이가 있는가를 살펴본 결과 '설비' '방법' '조경' '단지내 공공시설'에 대해 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. '설비' 부분은 세대수가 500-1000세대미만인 경우 평균 4.18로 요구도가 가장 높게 나타났고, '방법' '조경' '단지내 공공시설'의 경우 2000세대이상에서 요구도가 가장 높았다(〈표 8〉 참고).

(5) 리모델링 요구도의 주거가치관별 차이

리모델링의 영역별 요구도에 대해 주거가치관에 따라 어떤 차이가 있는가를 살펴본 결과 영역별 요구도에 대해 주거가치관의 유형별로 통계적으로 유의한 수준에서 차이는 나타나지 않았다(〈표 9〉 참고).

(6) 리모델링 요구도의 주거만족도별 차이

리모델링의 항목별 요구도가 주거만족도에 따라 차이가 있는가를 살펴본 결과 '실내' '설비' '방법'에 대해 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 주거에 대한 불만이 매우 높은 경우 '실내' '설비'에 대한 요구도가 매우 높게 나타난 반면 '방법'에 대한 요구도는 평균 2.85로 매우 낮게 나타났으나 주거만족도가 높은 경우 '방법'의 요구도가 평균 4.20으로 매우 높게 나타났다.

단지환경, 주동, 각 세대별 만족도에 따라 나누어 살펴본 결과 단지의 만족도면에서 볼 때 '구조' 부분은 단지에 대한 불만이 높은 경우 평균 3.77로 요

구도가 가장 높게 나타났고 만족한 경우(3.68), 매우 만족한 경우(3.61)에도 요구도가 높게 나타났다. 통계적으로 유의하지는 않았으나 단지에 대한 불만이 매우 높은 경우 '주차장 및 도로'와 '설비'의 요구도에 있어서 평균 4.11로 매우 높게 나타났다.

주동의 만족도면에서 볼 때 '설비'에 대한 요구도는 주동에 대한 불만이 매우 높은 경우에서 평균 4.54로 가장 높게 나타났으나 '방법' '조경' '단지내 공공시설'은 주동에 대해 대체로 만족하는 경우에서 가장 높게 나타났다.

또한 주호에 대한 불만이 매우 높은 경우 '실내' 및 '설비'에 대한 요구도가 매우 높게 나타났으며 '방법'의 요구도는 주호에 대한 만족도가 매우 높은 경우 평균 4.00으로 매우 높게 나타났다(〈표 10〉 참고).

주거만족도별 차이를 전체적으로 해석한다면, 일반적으로 불만족한 경우 '실내', '설비'에 대한 요구도가 높고, 만족한 경우는 방법 등에 대한 만족도가 높았다. 주거만족도가 대치와 목동 지역에서 높게 나타났었는데(〈표 4〉, 대치지역인 경우, '방법'의 요구도 수준에 영향을 끼치는 변수 중 자산규모, 개조비용, 단지지역 등의 특성에서도 일치하고 있다.

III. 요약 및 결론

이상에서 리모델링의 영역별 요구도에 대해 가족 특성, 사회경제적특성, 주거특성, 단지특성변인 및 주거가치관, 주거만족도별로 살펴 본 결과 '설비'에 대한 요구도가 가장 높게 나타났고 다음으로 '구

〈표 9〉 리모델링 영역별 요구도의 주거가치관별 차이 일원분산분석

변수	구분	실내	구조	설비	방법	주차장 및 도로	조경	단지내 공공시설
주거 가치관	주택의 물리적특성중시	3.56	3.58	4.04	3.63	3.31	3.93	3.13
	주변환경중시	3.62	3.60	4.08	3.50	3.28	3.14	3.26
	주택의 사회·경제적특성 중시	3.34	3.58	3.92	3.20	3.05	2.83	3.12
	평균	3.51	3.59	4.02	3.42	3.21	3.00	3.19
	F	2.93	.03	1.46	2.44	2.36	2.42	.82

〈표 10〉 리모델링 영역별 요구도의 주거만족도별 차이 일원분산분석

변수	구분	실내	구조	설비	방법	주차장 및 도로	조경	단지내 공공시설	
전체주거만족도	매우불만	4.12 A	3.76	4.40 A	2.85 C	2.93	2.61	3.10	
	불만	3.59 B	3.58	4.16 AB	3.25 B	3.29	2.89	3.12	
	보통	3.33 C	3.54	3.87 B	3.48 B	3.11	3.04	3.20	
	만족	3.74 B	3.71	3.98 B	4.20 A	3.41	3.38	3.44	
	평균	3.51	3.58	4.02	3.42	3.20	2.99	3.18	
	F	5.05**	.57	4.65**	5.29**	1.71	2.10	.98	
범위별주거만족도	단지	매우불만	3.73	3.42 C	4.22	3.67	4.11	3.17	3.56
		불만	3.76	3.77 A	4.09	2.88	3.06	2.77	3.03
		보통	3.54	3.36 C	4.06	3.29	3.20	2.88	3.05
		만족	3.46	3.68 B	3.94	3.53	3.24	3.08	3.26
		매우만족	3.47	3.61 B	3.93	3.67	3.07	3.06	3.30
		평균	3.51	3.59	4.02	3.42	3.20	2.99	3.19
	F	.67	2.67*	1.26	2.03	1.22	.72	1.22	
	주동	매우불만	3.65	3.78	4.54 A	2.89 C	3.16	2.81 C	3.16 B
		불만	3.53	3.55	4.08 B	3.09 C	3.14	2.74 C	3.04 B
		보통	3.41	3.54	4.03 B	3.62 B	3.22	3.10 B	3.22 B
		만족	3.69	3.71	3.97 C	4.13 A	3.46	3.63 A	3.59 A
		매우만족	3.70	3.46	3.85 C	3.67 B	2.78	2.50 C	2.78 C
평균		3.51	3.58	4.02	3.42	3.20	2.99	3.18	
F	.97	.82	5.80***	6.70***	1.12	5.04**	2.77*		
주호	매우불만	3.81 A	3.74	4.30 A	3.52 B	3.24	2.84	3.19	
	불만	3.59 B	3.45	4.15 AB	3.14 B	3.10	2.87	3.09	
	보통	3.33 B	3.66	3.88 B	3.53 B	3.27	3.18	3.27	
	만족	3.45 B	3.56	3.65 B	3.83 AB	3.24	2.98	3.20	
	매우만족	3.60 B	3.75	3.80 B	4.00 A	3.33	2.00	2.33	
	평균	3.51	3.58	4.02	3.42	3.20	2.99	3.18	
F	2.68*	1.45	5.74***	2.48*	.50	1.55	.75		

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

Scheffé 검증 결과 같은 문자간에는 차이가 없음을 의미한다.

조 '실내' '방법' '주차장 및 도로' '단지내 공공시설' '조경'의 순으로 나타났다.

1) 가족특성에 따른 요구도 경향은 부부연령이 40세미만이고, 가족생활주기가 가족형성기 및 자녀교육기에서 '실내'에 대한 요구도가 높게 나타났으며, 부부의 연령이 60세이상이고 학력이 대학원졸이상의 고학력집단에서 '방법' '주차장 및 도로' '조경' '단지내 공공시설' 등 공공시설에 해당하는 부분의 요구도가 상대적으로 높게 나타났다. 반면 부부의 연령이 50-60세미만, 학력수준이 고졸이하인

경우는 이들 부분에 대한 요구도가 매우 낮게 나타났다.

2) 사회경제적특성별 변수에 있어서는 월평균소득과 자산규모가 유의한 결과를 나타냈다. 전체적으로 소득과 자산규모가 클수록 전체 요구도 수준에서 하위 항목이었던 '방법' '주차 및 도로' '조경' '단지내 공공시설' 등 공공시설에 해당하는 부분의 요구도가 상대적으로 높은 경향을 보였다. 직업에 있어서는 남편직업이 생산관리·운전직, 행정관리직인 경우가 요구도가 높게 나타났다.

3) 주거특성에 따라서는 현 거주기간이 10년까지의 각 요구도의 값이 높아지다가 11년 이후의 집단에서 낮아짐을 알 수 있고 반대로 예상 거주기간이 5년이하로 짧은 경우 전반적으로 요구도가 높은 결과를 보였다고 있다. 다만 설비의 요구도의 경우에는 11년이상의 장기 거주계획을 가진 집단이 높은 요구도를 나타냈다. 또한 개조경험이 없거나 개조비용이 5000만원이상인 경우에는 하위영역 모두에 대해 요구도가 높게 나타났다.

4) 단지특성에 따라 차이가 있는가를 살펴본 결과 건축경년이 길수록 전반적으로 각 요구도가 높아짐을 볼 수 있으며, 단지 세대수의 규모가 클수록 '방범' '조경' '단지내 공공시설'의 요구도가 매우 높게 나타났다. 그리고 지역적으로는 각 지역의 실정에 따라 독특한 요구 경향들을 나타내는 것으로 조사되었다.

5) 리모델링의 영역별 요구도에 대해 주거가치관에 따라서는 통계적으로 유의한 수준에서 차이는 나타나지 않았으며, 주거만족도에 따라 차이가 있는가를 살펴본 결과 주거에 대한 불만이 매우 높은 경우 '실내' '설비'에 대한 요구도가 매우 높게 나타났고 주거만족도가 높은 경우 '방범'에 대한 요구도가 높게 나타났다.

이상과 같은 결과를 종합해 보면, 노후아파트 거주자들의 리모델링 요구도 조사결과 '실내', '구조', '설비' 등 하드웨어적인 측면의 요구도가 높게 나타났는데 이는 노후아파트의 거주자들이 공동주택의 특성 상 개별세대의 개선만으로는 노후화를 극복할 수 없음을 인지하고 있음을 증명하고 있다.

특히 소득이나 자산가치 그리고 개조경험이 있으며, 개조 시 많은 비용을 지불했던 거주자들이 방범, 조경, 단지 내 공공시설 등에 대한 요구가 높게 나타났다. 이는 소득수준이 높고 개조경험이 풍부한 집단에서는 설비, 구조, 실내 등의 기본적인 리모델링 공사 뿐 아니라 신규아파트에 비해 그 시설 수준이 떨어지는 방범, 조경, 단지 내 공공시설 등까지 그 요구 수준이 높음을 확인할 수 있었다.

따라서 공용부분에 해당하는 '구조'나 '설비' 부분을 리모델링의 필수항목에 추가시켜 법제화시킬

필요가 있다. 또한 신규아파트의 건설 시에는 유지관리나 보수·점검이 용이하도록 세대 외부에 공용 배관공간을 배치하여 관리를 철저히 할 수 있는 새로운 설계방법을 적용해야 할 것이다. 요구도가 낮게 나타난 '조경', '단지 내 공공시설', '주차장 및 도로' 등의 공용시설에 대해서도 거주자의 기대수준을 만족시키기 위해서는 이 부분 또한 리모델링 공사 시 소홀시 다루어서는 안될 것이다.

본 연구를 통해 조사대상자의 사회경제적 특성, 단지특성, 주거만족도가 리모델링의 요구도에 가장 영향력을 미치는 중요한 변인으로 나타났다. 즉 월평균소득 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.

향후 리모델링 공사 시에는 이러한 소득, 자산규모, 예상거주기간, 건축경년 등 거주자의 특성과 단지별 특성을 차별적으로 감안한 리모델링 공사 항목을 선정하는 것이 필수적이다. 즉 아파트의 구조적 성능, 설비적 성능 등 객관적인 리모델링의 항목을 개발하고 이에 부가적으로 단지별, 거주자의 특성을 반영할 수 있는 리모델링 개발과정을 성립하는 것이 성공적인 리모델링 시행을 위한 선행과제라고 제언한다.

■ 참고문헌

- 건설산업연구원(2001). 수도권지역 아파트주민의 리모델링에 대한 의식조사.
- 김수암 외(2000). 노후공동주택의 적응적 재사용 활성화 방안. 대한건축학회논문집, 16(7).
- 대한주택공사 주택연구소(2000). 공동주택단지 리모델링 방안 연구.
- 송준호 외(2001.4). 노후 공동주택 리모델링 활성화 시점 분석.
- 윤영선(2000). 리모델링의 개념과 용어 정의. 리모델

- 링연구회 발표자료.
- 이미정(2001). 노후 고층아파트의 리모델링 항목개발에 관한 연구. 경희대학교 석사학위논문
- 이병태(1998). 공동주택의 기능적 노후도평가에 관한 연구. 서일대학교 석사학위논문
- 이연복(1999). 대도시 가족의 주거생활양식 유형에 관한 연구-유형화와 주거조절행동과의 관련성을 중심으로. 경희대학교 박사학위논문
- 조미란(2000). 공동주택단지 리모델링 활성화 방안. 대한주택공사, 공동주택 리모델링 정책토론회 자료.
- 한국건설산업연구원(2001). 건축물 리모델링 활성화를 위한 제도개선 토론회.
- 홍선경(1995). 아파트 거주자의 주택개조특성 분석 모형. 대한건축학회논문집, 11(11), 3-14.
-
- (2002년 12월 20일 접수, 2003년 4월 22일 채택)