

## 아파트 리모델링 시행에 대한 거주자 의식과 리모델링 사례 연구 The Perception of Apartments' Remodeling Process with a Case Study

정성화\*  
Jung, Sung-Hwa

이원영\*\*  
Lee, Won-Young

강순주\*\*\*  
Kang, Soon-Joo

### Abstract

This study has examined how residents view the remodeling process of their old apartment and the actual conditions of apartment remodeling case in Yonggang-dong, Mapo-gu, Seoul, in Korea. The questionnaire survey has been conducted to apartment residents in Seoul who want to have their houses remodeled in order to specifically find out how they view remodeling process. Furthermore, interviews have been conducted with persons who were in charge of remodeling operations, and related data have been analyzed by conducting on-the-spot survey on apartment in Yonggang-dong. The major findings were as follows : 1. The residents pointed out the biggest problem is the lack of information in the remodeling process. Therefore, education and PR on remodeling to residents should be kept on in order for them to play a key role in remodeling operation. 2. In Yonggang apartment remodeling process several problems have been found such as the difficulty of obtaining unanimous consent from residents, the lack of the active and positive participation of residents and the absent of the drawing. Therefore, to activate remodeling of the apartment complex, it needs not only to induce the residents to participate positively, but also to make a practical adjustment on current special repairing allowance.

Keywords : Apartments' Remodeling Process, Perception of residents, Remodeling Case study

주요어 : 아파트 리모델링 시행, 거주자의식, 리모델링사례

### 1. 서론

우리나라는 급속한 산업화와 도시화 과정에서 주택을 대량으로 공급하기 위하여 건축기준 완화를 통한 공급위주의 공동주택정책을 추진하여 왔다. 이러한 대량의 공동주택은 유지관리의 소홀 등으로 노후화 되고 있는데 특히 1990년대에 지어진 약 137만 호의 아파트 물량이 노후화가 본격적으로 진행된다고 볼 때, 이 수량은 2000년 기준, 전체 아파트 수량 523만호의 약 26%에 달하는 물량이 된다(통계청 2003). 현재 건축경년이 20년 이상 된 아파트는 재료의 품질과, 디자인 수준이 낮으며 난방설비와 급

배수 배관 설비도 노후화 되었다고 할 수 있다. 이와 더불어 거주자들은 아파트의 노후화를 극복하는 물리적인 요구뿐만 아니라, 새로운 건축문화 조류와의 대면, 생활양식의 다양화, 과학기술의 발달, 정보화, 첨단화 등 사회구조의 변화에 따른 다양한 공급을 요구하고 있다. 지금까지는 이러한 노후화 현상을 해결하기 위해 일반적으로 재건축이라는 방법이 적용되어 왔으나, 재건축에 따른 자원낭비, 환경파괴, 교통문제 등의 환경문제가 제기 되어 정부의 소형평형 의무 비율제나 용적률 제한과 같은 법규제약이 강화됨으로써 재건축사업에 대한 수익성도 기대하기 어려워진 것이 현실이다. 따라서 이 같은 기존의 획일화된 건설에 대한 수요자의 반발과 생활수준의 향상에 따른 다양한 욕구가 생성되어 욕구 충족을 위한 건축물의 개선이 재건축이 아닌 리모델링 방향으로 가야 할 것이다. 기존 공동주택의 리모델링 공사

\*건국대 소비자·주거학과 석사과정수료  
\*\*신구대 가정교육과 조교수  
\*\*\*건국대 소비자·주거학과 교수 Ph.D

의 경우에는 소유자·거주자의 재정 또는 가계상의 판단, 번잡한 각종 행정수속, 개별성이 강한 리모델링 특유의 요구조건에 대응하기 위하여 전문가의 지식이나 기술, 나아가서는 행정기관의 사회, 경제적 효과에 관한 정책적 판단이나 유도방법 등, 일반적으로 신축공사보다도 의사결정에 관한 주체가 많으며, 그 과정 또한 복잡하다(조미란 2000). 따라서 본 연구에서는 노후 아파트 중에서 리모델링 사업설명회를 개최하는 등 리모델링을 추진하고자 하는 아파트의 거주자를 대상으로 리모델링 시행과정에 대한 의식을 파악하고, 우리나라 최초 민간 아파트 리모델링의 시범사업인 서울시 마포 용강동 시범아파트에 대한 사례조사를 통해 우리나라 아파트 리모델링 시행과정에 대한 실태와 문제점, 또 그에 대한 해결점을 탐색해서 향후 동 단위나 단지전체 리모델링 시행과정에 대한 해결 방안의 자료를 제공하고자 한다.

## II. 선행연구 고찰

공동주택 리모델링 시행에 대한 거주자들의 의식을 연구한 선행연구들을 고찰하면 다음과 같다.

황인옥(2000)은 공동주택 거주자들이 갖는 리모델링의식 연구에서 연령이 낮고 작은 평형 거주자일수록 리모델링 필요성을 크게 느끼고 있으며 '리모델링 자금 확보', '리모델링 공사 시 이주대책'을 가장 큰 어려움으로 꼽았다.

윤영선의 1인(2001)은 수도권 지역 아파트 주민의 리모델링에 대한 전반적인 의식을 조사한 연구에서 공용부분의 리모델링으로 '주차장 확대' '배관 파이프 등 설비교체' 등의 필요성을 강하게 느끼고 있으며 공사비와 주민의견 취합의 어려움을 애로 요인으로 지적하였으나 장기 저리 금융지원이 이루어지면 80% 주민이 리모델링이 활발해 질 것으로 예상하였다.

전기홍(2002)은 특성이 다른 아파트들의 물리적 분석과 거주자의 환경의식, 자기부담과 저금리 융자 시 리모델링에 대한 시행의식을 비교 분석하였는데, 그 결과 거주자들은 리모델링 시 재산가치의 상승보다는 쾌적한 환경유지, 녹지 공간 확보에 대한 요구가 높게 나타났으며 리모델링 시행의식에서는 월소득과 리모델링 인지도가 높을수록 거주기간이 길수록 리

모델링 시행에 긍정적인 응답을 보였고 리모델링 시 세제혜택 등의 금융제도가 필요하다고 하였다.

이지순(2002)은 거주자 측면에서 리모델링 시행 프로세스상의 제약요소와 이에 대한 거주자 요구를 파악하고자 난방방식 전환 공사의 부분 리모델링 경험이 있는 거주자를 대상으로 조사한 결과 리모델링 선결과제로 경제적 문제보다 건물의 안전성, 내구성 보장을 더 원하고 녹지 공간 확보 요구가 크게 나타나 재건축과는 크게 다르다고 하였으며, 리모델링 시행 과정에 대해서는 주민들 간의 경제적 손익차이와 복잡한 이해관계, 추진위원회에 대한 불신 등이 우선적으로 해결해야 할 문제라 하였다.

김한수의 1인(2002)은 재건축을 준비하는 아파트 단지를 대상으로 단지 내부의 리모델링 수법을 제시하기 위해 저층 아파트 단지 주민들을 대상으로 리모델링의 필요성과 비용 부담에 대한 의사를 조사하였다. 그 결과 리모델링 필요성은 공용공간보다 전용공간의 관심도가 높아 그 중에서도 발코니를 이용한 생활공간 확장의 요구가 높았다. 반면 주차공간을 제외한 공용공간 리모델링 비용부담에 대한 평가에서는 대체적으로 소극적으로 나타나 결국 아파트 리모델링은 주민들에게 일시적인 비용 부담을 줄이기 위해서라도 유지관리 체계를 근본적으로 변화시켜야 한다고 지적하였다.

박민용(2003)은 임대아파트를 대상으로 난방방식 리모델링에 대한 거주자의 의식을 조사한 결과 경제성의 인식도가 매우 높았으며 난방방식은 개별 난방방식을 선호한다고 하였다.

신교영외 2인(2003)은 대전시의 공동주택 리모델링 적용 가능한 방향과 대안을 제시하기 위하여 건축경년 20년 전후의 대전시 아파트 거주자를 대상으로 리모델링 의식을 조사하고 다양한 평형규모의 대안과 공사비 분석을 실시하였다. 그 결과 거주자들은 향후 리모델링에 대한 인식이 약 80% 이상으로 나타나 실행 의지도가 높았다. 또한 리모델링 부담비용은 평당 100-200만원 정도의 수준으로 나타나 이러한 비용을 감안하여 다양한 유형을 적용해 볼 때 수평 확장형이 가장 실현 가능성이 높다고 하였다.

이상의 선행 연구들은 아직 리모델링 경험이 없거나 또는 부분적으로 리모델링 시행을 한 경험이 있는 거주자들을 대상으로 이루어져 일반적인 공동주

택 거주자들의 리모델링에 대한 의식은 파악되었으나, 동 대상 또는 단지 대상의 전체 리모델링을 시행하고자 하여 조합이 결성된 아파트 주민들의 현실적인 그들의 의식과 어려움을 조사한 연구는 미비한 실정이다. 더욱이 동 단위로 실제 리모델링이 시행되어 현실적인 문제점을 다룬 연구는 없다. 따라서 본 연구에서는 단지전체의 리모델링을 추진하고자 하는 아파트 거주자의 의식과 우리나라 최초 민간 아파트 리모델링 시범사업인 마포 용강 아파트 사례조사를 통해 그 문제점과 실태를 보다 명확하게 파악하고자 한다.

### III. 연구 방법

#### 1. 조사개요 및 자료수집

본 연구방법은 설문조사와 사례조사로 이루어졌다. 설문조사는 아파트 리모델링을 추진하고자 하는 강남지역의 아파트 중 건축경년 20년 이상이며, 분양면적 20평형대에서 80평형대까지 다양한 분포를 보이는 방배동의 3개 단지 거주자와 서초동의 1개 단지 거주자를 대상으로 실시하였다<표 1>. 설문지는 관련 문헌을 참고로 연구자가 작성하고, 2003년 4월 30일부터 5월 10일까지 예비조사 15부를 실시하였고, 이를 바탕으로 설문지를 수정·보완하여, 2003년 5월 12일부터 23일까지 자기기입식 설문조사 방식으로 본 조사가 실시되었다. 그 결과, 총 200부를 배부하여 124부가 회수되었고, 이중 부실 기재를 제외한 102부를 최종 분석 자료로 사용하였다. 사례조사는 현재 우리나라에서 최초로 민간 아파트 리모델링을 시행하고 있는 서울시 마포 용강동 시범아파트를 대상으로 연구자가 직접 대상 아파트를 방문하여 물리적 현황 및 리모델링 내용을 파악하기 위해 관련 자료를 분석하였다. 또한 리모델링 조합장과 리모델링 현장사무소의 시행사측 실무자와 시공사측 실무

자를 대상으로 전반적인 리모델링 시행과정과 그 과정 중에 나타나는 문제점에 대해 면접조사를 실시하였다.

#### 2. 분석방법

수집된 자료는 SPSS 통계 프로그램을 이용하여 빈도, 백분율, 평균, 교차분석, t-test, 일원변량(One-way ANOVA)분석을 실시하였고, 사후 검증으로 DMR(Duncan's Multiple Range)검증을 실시하였다.

## IV. 결과 및 논의

#### 1. 설문조사 결과

##### 1) 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 사회·인구학적 특성 중 남편연령은 56세 이상이 35.2%로 가장 많았고, 46~55세가 34.1%, 45세 이하가 30.7%로 거의 비슷한 분포를 나타냈다. 남편의 학력은 대졸 이상이 77.0%로 가장 많았고, 남편의 직업은 일반사무직이 36.7%, 자영업·서비스직이 32.9%, 기업체경영직·전문, 기술직이 30.4%를 차지하였다. 부인의 연령은 45세 이하가 42.9%로 가장 많고, 다음으로 46~55세 이상(36.3%)의 순으로 나타났다. 부인의 학력은 대졸 이상이 62.8%로 나타나 교육수준이 높았으며 부인의 취업여부는 전업주부가 66.3%를 나타냈다. 월평균 가구소득은 400만원 이상이 34.0%, 301~399만원이 26.8%, 201~300만원이 24.7%로 나타나 2003년도 1/4분기 우리나라 도시근로자가구의 가구당 월평균 소득이 290만 7천원(통계청 2003)과 비교해 볼 때, 비교적 소득 수준이 높음을 알 수 있다. 조사대상자의 거주 특성 중 거주기간은 3년 이하가 29.3%로 가장 많고, 5년 1개월~10년이 26.3%, 3년 1개월~5년이 23.2%, 10년 1개월 이상이 21.2%의 순으로 거의 고르게 분포되어 있었다. 예상 거주 희망기간은

표 1. 설문조사 대상 아파트 개요

지역	아파트명	건축년도	분양면적(평)	층수	세대수
방배동	G	1977	27, 47	12	216
방배동	SD	1982	33,46,57,60	13,15	550
방배동	SH	1975	22,32,36,43,49,56,86	12	1282
서초동	J	1979	33,43,52	15	625

5년미만이 55.6%로 5년 이상의 44.4% 보다 높았으나 큰 차이는 아니다. 주택규모는 40평형대 이상이 40.4%로 가장 많았고 다음이 30평형대(37.4%), 20평형대 이하(22.2%)의 순이었다. 소유형태는 자가 80.2%로 대부분을 차지하고, 전세나 월세는 19.8%로 나타났다.

2) 리모델링 시행 과정에 대한 거주자 의식

(1) 리모델링 추진과정

조사대상자들은 리모델링 추진과정에서 선행되어야 할 사항에 대한 요구가 높았는데 그 중에서도 리모델링 교육과 홍보(4.83)가 가장 높았고, 다음이 비용문제 해결(4.75), 리모델링 범위 결정(4.55), 리모델링 추진체제정립(4.4)의 순이었다.

일반적 특성에 따른 차이에서는 사회·인구학적 특성 중 부인의 취업여부( $p < .01$ )에서만 ‘리모델링 추진 체제정립’에서 집단간 유의미한 차이를 보여 전업주부가 취업주부보다 리모델링 추진 체제의 정립이 필요하다는 의식이 더 높아 더 관심이 높은 것을 알 수 있다<표 4>.

(2) 주민 의견수렴과정

의견수렴의 문제점에 대한 의식의 전체적인 평균

표 4. 주부취업여부에 따른 리모델링 추진과정에서의 요구사항

변인	요인 <sup>1)</sup>	리모델링 추진과정에서의 요구 사항					
		M	M	M	M	M	M
		1	2	3	4	5	6
취업여부	취업주부	4.81	4.21	4.36	4.05	4.42	4.73
	전업주부	4.86	4.54	4.44	4.67	4.64	4.77
	t 값	0.66	0.11	0.23	8.14**	0.07	0.60

\* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$

- 1) 1: 리모델링에 대한 지속적인 교육과 홍보
- 2: 실무 관계자의 업무처리 지침 및 리모델링 법률적용
- 3: 전문가 및 컨설팅회사와 같은 조직형성
- 4: 리모델링 추진 체제 정립
- 5: 리모델링의 범위 결정
- 6: 리모델링 비용 문제 해결

을 분석한 결과 ‘리모델링에 대한 의식과 경험부족’ (4.34)이 가장 높았고, 다음이 세대별 경제적 이익에 대한 이해관계(4.21)로 나타났으며 전반적인 컨설팅 기관 부족(3.63), 시공업체에 대한 불만(3.68)은 상대적으로 낮았다.

일반적 특성에 따른 차이를 살펴보면 ‘리모델링 추진위원회의 신뢰성부족’의 항목은 남편연령과 부인 연령에서 유의차가( $p < .05$ )나타났다. 즉 남편연령

표 5. 일반적 특성에 따른 리모델링 의견수렴의 문제점

변인	요인	의견수렴 문제점					
		1	2	3	4	5	6
		MD	MD	MD	MD	MD	MD
남편연령	45세 이하	4.59	3.80	3.80	4.25	4.15 b	3.92
	46~55세	4.51	3.57	3.92	4.14	3.40 a	3.44
	56세 이상	4.26	3.93	4.13	4.20	4.11 ab	3.75
	F 비	1.41	1.61	0.91	0.12	7.46***	2.23
남편학력	고졸 이하	4.47	3.94	4.31	4.42	3.73	3.57
	대졸 이상	4.37	3.74	3.83	4.18	3.88	3.66
	F 비	0.40	1.44	2.08*	1.11	-0.64	-0.37
부인연령	45세 이하	4.44	3.72	3.91	4.31	4.00 ab	3.72
	46~55세	4.40	3.67	4.00	4.09	3.58 a	3.63
	56세 이상	4.44	4.05	4.00	4.17	4.12 b	3.76
	F 비	0.02	1.51	0.08	0.56	2.92*	0.16
예상거주희망기간	5년미만	4.29	3.65	3.78	4.37	3.74	3.66
	5년 이상	4.38	3.71	4.18	4.05	3.75	3.57
	t 값	-0.47	-0.31	-2.14*	1.76	-0.02	0.43

\* $p < .05$  \*\* $p < .01$  \*\*\* $p < .001$

- 1)1: 리모델링에 대한 의식과 경험부족 2: 시공업체에 대한 불만 3: 거주자들간의 감정적인 문제의 개입
- 4: 세대별 경제적 이익에 대한 이해관계 5: 리모델링 추진위원회에 대한 신뢰성 부족 6: 전문적인 컨설팅 기관의 부족

은 45세 이하의 비교적 젊은 집단에서 높게 나타났으나 부인의 경우는 56세 이상의 연령층이 높은 집단에서 높게 나타나 대조를 이룬다. 한편 ‘거주자들 간의 감정적인 문제의 개입’ 항목에서는 남편학력과 예상 거주자 희망 기간에서 유의차이(p < .05)가 나타났다. 즉, 남편학력이 고졸 이하의 집단이 대졸 이상의 집단보다, 예상거주희망 기간 5년 이상의 집단이 5년 미만의 집단보다 높게 나타났다. 이것은 현 거주지를 오랫동안 더 거주할 것이라고 생각하는 거주자들이, 입주자들 간의 예상되는 문제에 더 민감하게 반응한 것으로 생각된다.

(3) 리모델링 비용 및 이주

리모델링 비용대책에 대한 문항에서는 현실성 있는 특별수선충당금 등의 적립금 조성이 34.3%로 가장 높은 비율을 차지하였고, 다음이 정부의 비용보조나 세금감면이 31.3%로 나타났다. 이는 이지순(2001)연구에서 정부 지원과 세금감면 및 민간금융의 저리용자를 80%정도 해주면 약 70% 거주자가 리모델링의지를 밝힌 결과와 같은 맥락이라 할 수 있다. 거주자가 요구하는 가장 적정한 리모델링 비용에 대한 문항에서는 평당 101~200만원(45.0%) 201~300만원(21.0%)의 순이었다. 이는 신교영 외 2인(2003)연구에서 100-200만원(42.2%)이 가장 높게 나타난 것과 같은 결과이며, 윤영선(2001)과 이지순(2001)연구에서도 세대별 200~500만원 적정한 것으로 나타난 것과도 비교해 볼 때 거주자는 리모델링 비용으로 평균 200만원정도 수준으로 많은 비용을 투자하지 않을 것으로 예상된다. 특히 김한수 외 1인(2002)연구에서는 공용공간 리모델링 비용부담에 대해서는 상대적으로 소극적으로 나타나 이를 뒷받침한다고도 볼 수 있다. 거주자가 요구하는 이주대책은 리모델링 공사를 수행하는 동안 이주용 임대아파트로 이주하겠다는 경우가 69.3%로 가장 많았으며 이 또한 이지순(2001)의 연구와 같은 결과이다 <표 6>.

일반적 특성에 따른 리모델링의 비용대책에 대한 차이를 살펴본 결과, 사회·인구학적 특성 중에서는 남편연령에 대해서만 유의미한 차이(p < .05)를 보였다. 즉 45세 이하의 집단에서는 리모델링 비용대책으로 ‘정부의 비용보조나 세금감면’이 가장 높게 나타났고, 46세 이상의 집단에서는 ‘현실성 있는 특

표 6. 리모델링 비용과 이주대책

변인		N(%)
비용 대책	정부의 비용보조나 세금감면	30(31.3%)
	현실성 있는 특별수선충당금 등의 적립금 조성	33(34.4%)
	민간금융조직의 저리용자	12(12.5%)
	세대수를 증가시키는 증축 리모델링을 허용하여 일반인들에게 분양함으로써 얻는 수익	21(20.6%)
	계	96(100.0%)
평당 비용	100만원 이하	15(15.0%)
	101~200만원	45(45.0%)
	201~300만원	21(21.0%)
	301만원 이상	29(19.0%)
	계	100(100.0%)
이주 대책	호텔이나 여관, 또는 친척집으로	16(15.8%)
	이주용임대아파트	70(69.3%)
	거주하면서	11(10.9%)
	이주한다면 리모델링 하지 않겠다	4(4.0%)
	계	101(100.0%)

별수선충당금 등의 적립금 조성’이 높게 나타났다. 또한 거주특성 중 주택규모가 리모델링 비용대책에 대해 집단간 유의미한 차이(p < .01)를 타나냈는데 20평형대 이하와 40평형대 이상인 집단에서는 리모델링 비용대책으로 ‘현실성 있는 특별수선충당금 등의 적립금 조성’이 가장 높은 비율을 나타냈고, 30평형대인 집단에서는 ‘정부의 비용보조나 세금감면’이 높은 비율로 나타났다<표 7>.

2. 사례 조사 결과 - 마포 용강 시범 아파트

본 절에서는 전술한 리모델링을 추진하고자 하는 거주자들의 리모델링 의식 조사 결과와 비교하면서 현실적인 문제점을 보다 명확하게 도출하고자 리모델링 시행과정에 대한 실태를 추진과정 및 의견수렴, 리모델링 비용과 이주를 중심으로 논의하고자 한다.

1) 아파트의 물리적 현황

민간아파트 최초로 리모델링 시범사업을 추진 중인 마포 용강 시범아파트는 1971년에 지어진 건축 경과년수 30년 이상의 노후화된 아파트로 5~7층, 9개동, 300여 가구로 구성되어 있다. 이곳은 서울시의 정밀 안전진단에서 D등급을 받아 건설교통부의 ‘공동주택 리모델링 시범사업지구’로 지정되어 리모델

표 7. 일반적 특성에 따른 리모델링 비용대책

		리모델링 비용대책					계	χ 2
		1	2	3	4			
남편연령	45세 이하	13(50.0)	5(19.2)	1(3.8)	7(26.9)	26(100.0)	12.34*	
	46~55세	5(16.7)	16(53.5)	4(13.3)	5(16.7)	30(100.0)		
	56세 이상	7(25.0)	31(36.9)	4(13.3)	7(25.0)	28(100.0)		
	계	25(29.8)	31(36.9)	9(10.7)	19(22.6)	84(100.0)		
주택규모	20평형대 이하	5(22.7)	10(45.5)	2(9.1)	5(22.7)	22(100.0)	18.44**	
	30평형대	20(55.6)	5(13.9)	5(13.9)	6(16.7)	36(100.0)		
	40평형대 이상	5(13.9)	17(42.7)	5(13.9)	9(25.0)	36(100.0)		
	계	30(31.9)	32(34.0)	12(12.8)	29(21.3)	94(100.0)		

\*p < .05 \*\*p < .01 \*\*\*p < .001

1) 1 : 정부의 비용보조나 세금감면 2 : 현실성 있는 특별수선충당금 등의 적립금 조성 3 : 민간금융조직의 저리융자 4 : 세대수를 증가시키는 중축 리모델링을 허용하여 일반인들에게 분양함으로써 얻는 수익

표 8. 대상아파트 건축개요

구분	내 용			
	101동		102동	
	리모델링 전	리모델링 후	리모델링 전	리모델링 후
대지위치	서울특별시 마포구 용강동 495-1번지의 4필지			
건축년도	1971년			
지역지구	일반주거지역, 역사문화미관지구			
구 조	철근콘크리트 라멘조			
규모	지상5층			
대지면적	790.00 m <sup>2</sup> (238.97평)		808.00 m <sup>2</sup> (244.41평)	804.00 m <sup>2</sup> (243.20평)
건축면적	357.02 m <sup>2</sup> (107.99평)	385.52 m <sup>2</sup> (116.61평)	357.02 m <sup>2</sup> (107.99평)	385.52 m <sup>2</sup> (116.61평)
연면적	1,785.10 m <sup>2</sup> (539.99평)	1,785.10 m <sup>2</sup> (539.99평)	1,785.10 m <sup>2</sup> (539.99평)	1,785.10 m <sup>2</sup> (539.99평)
건폐율	45.20%	48.80%	44.10%	47.95%
용적율	225.96%	225.96%	220.92%	222.02%
최고높이	17.65 m	17.95 m	17.65 m	17.75 m
세대수	30세대(18평형)		30세대(18평형)	
주차대수	기존 주차장 없음			

링 허가 절차를 거쳐 추진되는 리모델링 첫 시범 단지이다. 그 중 2001년 8월에는 리모델링 조합 창립 총회를 개최하여 리모델링 시행을 결의하고, 2002년 6월에는 리모델링 공사가 착공되어 2003년 6월 말에 입주할 앞둔 단지는 18평형 2개동 60가구다. 마포 용강 시범아파트 2개동에 대한 건축개요는 <표 8>과 같다. 대상 아파트의 난방방식은 개별난방이고, 5층 계단식 아파트로 엘리베이터 시설은 없다. 또한 단지 내에는 주차장, 녹지 공간, 어린이 놀이터, 운동 시설 등 부대·복리시설과 커뮤니티시설 등이 전혀 없어, 단지 내 주차장 대신 일반 주택가나 마포공영

주차장을 유료로 사용하고 있는 등 거주자에 대한 복지나 커뮤니티가 부족한 실정이었다.

2) 리모델링 추진 과정

대상 아파트는 30년 이상 동안 유지관리가 전혀 이루어지지 않고 방치되어 건물이 매우 노후화된 상태이다. 또한 1998년 11월 재난관리법에 의한 재난 관리 위험시설물로 지정되었고, 1998년 마포구청의 토지사용료, 변상금을 납입하라는 통보를 받으면서 용강시범 아파트 대책 위원회가 설립되어 거주자들의 재산가치 상승의 기대심리와 아파트 설비의 노후화 등의 이유로 재건축이 추진되었다. 그러나 아파

트 부지 및 인근부지가 하천 부지로 매입이 불가능하여 용적율 문제가 해결되지 않고, 정부의 리모델링 활성화 방침 등으로 인해 리모델링으로 방향으로 전환하여 리모델링 사업으로 추진되었다.

리모델링 추진 위원회는 1998년 12월 ‘재건축 추진위원회(추진위원장 1명, 총무 1명, 감사 1명, 대의원 13명)’로 발족되어 2000년 10월 3차 임시총회에서 주민 275명 참석, 전원 일치로 리모델링을 찬성한 후 리모델링 추진위원장, 총무, 대의원으로 유임되었다. 2001년 4월 주택공사에서 ‘사업진행설명회’를 개최하면서 (가칭) ‘재건축조합’에서 ‘리모델링조합’으로 명칭을 변경하고, 이들을 중심으로 한 추진위원회는 서울시, 마포구청, 시행사(주택공사) 등의 각 기관들을 여러 차례 방문, 협의과정을 거치면서 긴밀한 협조체제를 유지하고, 아울러 3번 이상의 주민모두가 참여하는 총회를 개최, 4번 이상의 사업 설명회, 수시로 동단위 회의나 대의원회의를 가졌다. 또한 추진위원회의 개별방문, 안내문 게시 등의 활동을 하면서 리모델링 사업을 추진하였다.

추진위원회의 2001년 8월 ‘조합창립총회’ 전까지 활동은 <표 9>와 같다.

### 3) 주민의견 수렴과정

2000년 10월 3차 임시총회에서 주민 전원 일치로 리모델링 사업을 찬성한 후, 임시총회 3회, 대의원회 3회, 사업진행설명회 1회, 주민안내문 2회 등의 주민의견 수렴활동을 하였다. 이러한 공식적 활동이외에도 동별 주민회의 및 추진위원회의 개별방문을 통해서 계속적으로 주민의 의견이 수렴되도록 수차례 활동하였으나, 이것은 주민 개개인의 의견이 수렴되었

다기보다는 대부분이 추진위원회에서 추진하는 기획안에 대해 주민의 이해를 구하고 동의를 받는 식의 활동으로 진정한 주민의 의견이 수렴되기에는 어느 정도 한계가 있다고 볼 수 있다.

특히, 리모델링관련 현행법 상 주민이 동의 해야만 리모델링을 추진할 수 있는 리모델링 동의 요건 상황에서 2001년 8월에는 리모델링 조합 창립총회를 개최하면서 리모델링 시행결의, 조합규약, 대표자 선정 및 부지매입과 시행사, 설계사, 시공사(대의원 위임)에 관한 동의를 구하였으나 300가구 중 285가구만 동의(97.5%), 주민의 100%의 동의를 얻지 못해 리모델링 사업에 어려움을 겪다가 결국 2002년 1월 9개동 전체가 리모델링을 하지 않고 1동, 2동 두 동만 리모델링을하기로 결정하였다. 이같이 주민의 100%동의를 구하는 문제가 주민의견 수렴과정에서 가장 큰 걸림돌로 작용되었음을 알 수 있다. 이는 전술한 설문조사 결과에서도 리모델링을 시행하고자 할 때 가장 우려되는 주민합의 도출과 추진과정이 복잡하고 번거로워서로 응답한 내용을 뒷받침하는 결과이다.

### 4) 리모델링 비용 및 이주

리모델링에 대한 비용은 리모델링 사업을 추진하는데 있어 가장 민감한 문제 중에 하나로, 추진위원회는 2001년 6월 ‘한국주택은행’과 사업비 융자 문제를 협의, 이주비 전액을 지원 받기로 협의하여 각 세대 당 부담되는 리모델링 비용은 부가세를 포함하여 평당 260만원이고, 이주비용은 표준금리 0.5%에 5000만원의 융자로 충당되었다. 이는 설문조사결과에서 앞으로 리모델링을 할 때의 비용은 특별수선충담금과 정부비용보조 및 세금감면의 비율이 높은 것과는 상반된 결과이다. 또한 리모델링 비용은 평형별로 차이가 있겠으나 대체적으로 거주자들의 생각하는 액수와 현실적 비용과는 큰 차이는 없으므로 판단된다. 또한 리모델링 공사에 있어서 중요한 문제 중에 하나는 이주대책이다. 대상아파트는 밭코니 증축뿐만 아니라 기존 평면 자체를 재구성하는 리모델링을 하므로 101, 102동 거주자 전체가 이주하기로 결정하고, 2002년 6월 시공업체를 선정하기 이전인 2002년 5월부터 이주를 시작하여 2002년 7월 1일 까지 이주를 완료하였다. 이주 방법은 전체 거주자가 이주 단지로 이주하는 방법이 있지만, 대상

표 9. 리모델링 조합 활동

추진 활동	횟수
서울시(주택과기획과), 서울시장면담	5
마포구청(주택과, 건설관리과), 종로구청 방문	9
건설교통부(주택도시국) 방문	1
서울시 시의회 방문	3
주택공사 방문	8
리모델링 제도개선 공청회 참여	1
토론회 참여	1
자문	1
종로구 육인시범 대수선 사례 방문	1
서강 시범 사례 방문	1

아파트 단지의 거주자들 대부분은 생활권 등의 문제로 각각 같은 지역 내에서 월세나 전세로 이주하여 2003년 6월 말, 입주를 기다리고 있는 실정이었다. 이는 설문조사에서 이주용 임대아파트를 가장 많이 원하는 거주자들의 생각과는 판이한 것으로 현실을 감안할 때, 이주비용에 대한 시공사의 대여방법이나 조합이 금융기관에서 차입하는 등의 적절한 지원책이 구체적으로 모색되어야 할 것이다.

#### 5) 공사과정

마포 용강 시범아파트는 건축경년 30년 이상 된 아파트로, 1971년 건축 당시의 도면이 없다는 것이 현재 리모델링 공사에 큰 어려움으로 작용하였다. 이에 대해 추진위원회에서는 1971년 아파트 건축당시 참여한 K씨의 자문을 받았다고 한다. 이렇게 도면이 없다는 것은 리모델링 공사비 산정 시 예측 불가능한 공사범위가 많은 리모델링 공사의 특수성을 반영한 계약금액 조정에도 영향을 주며 해체공사에 대한 견적 기준 자료가 없어 적정한 공사비를 추정하는데 어려움이 따른다. 또한 리모델링 공사의 경우 준공 후 하자보증과 관련된 장치가 없고 행위 허가 때 기준과 조건에 적합하게 시공됐는지 확인할 수 있는 사용 검사와 같은 절차가 규정되어 있지 않는 상태가 문제점으로 지적될 수 있다. 한편 리모델링 공사 중에 나타나는 문제점은 대상 아파트 단지 진입로가 매우 협소하여 공사 가설 도로나 자재 보관을 위한 공간이 없다는 것이다. 또한 공사장이 주변의 일반 주택가와 매우 가깝게 위치하고 있어서 방진망이 있음에도 불구하고 발생하는 분진 및 진동, 소음문제 등 각종 민원이 발생하였다 한다. 그래서 리모델링 공사는 휴일이나 일요일에 공사를 진행할 수 없는 경우가 많고, 이렇게 발생하는 민원은 공사현장사무소, 리모델링 추진위(조합)에 직접 항의하거나 관할 구청에 고발되는 경우도 있다. 그러나 주변단지나 주변 주택가에 거주하는 주민들은 대상 아파트의 리모델링 후 예상되는 부동산 가격 상승이 주변 지역까지 영향을 미친다는 경제적 이익에 대한 이해관계로 인해 공사 중에 발생하는 문제점은 어느 정도 묵과되고 있는 실정이었다.

### 3. 리모델링 시행과정의 문제점과 개선방향

이상에서 언급한 설문조사와 사례조사 결과를 통

해 우리나라 아파트 리모델링 시행과정에 대한 실태와 문제점 및 개선 방향을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 마포 용강 시범 아파트는 체계적인 유지관리가 전혀 이루어지지 않아 아파트의 노후화가 더욱 빠르게 진행되었고, 리모델링의 추진이 재건축의 추진에서 출발되었다가 그것이 불가능해지자, 리모델링으로 전환된 만큼 거주자들의 리모델링에 대한 의식 부족이 가장 큰 문제라고 할 수 있다. 이것은 일반 노후 아파트를 대상으로 한 설문조사 결과에서 리모델링 시행 전 선행과제에서 '리모델링에 대한 지속적인 교육과 홍보'라고 응답한 결과를 보아도 알 수 있듯이 리모델링을 활성화하기 위해서 무엇보다 거주자가 주체가 되어 리모델링을 시행하는 모든 단계에 있어서 주도적인 역할을 담당 할 수 있도록 오랜 기간을 통해 충분한 교육과 홍보가 선행되어야 할 것이다. 따라서 단지 리모델링은 재건축처럼 대규모 사업으로 이루어지기보다는 장기적으로 유지관리와 개선이라는 차원에서 단계적이고 체계적으로 접근하는 것이 필요하다.

둘째, 마포 용강 시범아파트는 주민의견 수렴과정에서는 주민의 100%의 동의를 얻지 못해 2동만 리모델링을하기로 결정한 사례다. 본 설문조사의 결과에서도 주민 의견수렴의 문제점으로 '리모델링에 대한 의식과 경험부족', '세대별 경제적 이익에 대한 이해관계'가 높게 나타났으므로 향후 리모델링이 활성화되기 위하여서는 주민들 스스로가 새롭게 탈바꿈하는 커뮤니티를 위해 적극 참여하고 의견을 모으는 공동체 의식과 생활이 우선되어야 할 것이다.

셋째, 리모델링 공사비용 조달과 이주비용을 해결해야 하는 점도 어려운 상황임을 알 수 있다. 따라서 리모델링을 고려한 현실성 있는 특별수선충당금 조성 및 이를 잘 예치한 경우는 금융 및 조세상의 지원을 하는 방안도 검토되어야 할 것이며, 이주용 임대아파트 및 이주비용에 대한 정부차원의 적극적인 지원 등이 뒷받침 되어야 할 것이다.

넷째, 공사과정에서도 아직 우리나라 실정상 아파트 리모델링의 공사 경험이 부족하고 마포 용강 시범아파트의 경우처럼 신축 당시 설계도면이 없어 공사 시행 상 많은 시행착오를 겪고 있다는 점이 문제가 되고 있다. 따라서 향후 리모델링을 하고자 하는 아파트는 신축시의 설계도면 확보와 준비 기간 동안



의 정확한 실측과 현황파악으로 시행착오를 최소화 하고, 리모델링 공사 시 발생하는 소음이나 진동, 먼 지에 대해서도 저소음, 저진동 공사장비의 개발과 공사관리가 필요하다.

## V. 결 론

본 연구에서는 아파트 리모델링 활성화 방안을 위하여 리모델링을 하고자 하는 노후 아파트 거주자의 리모델링 시행과정에 대한 의식의 설문조사와 우리나라 최초로 민간 아파트의 리모델링을 시행한 서울시 마포 용강동 시범아파트에 대한 사례조사를 통해 현재 우리나라 아파트 리모델링 시행과정에 대한 실태와 문제점, 또 그에 대한 해결점을 파악해서 향후 동 단위 리모델링이나 단지전체 리모델링 시행과정에 대한 실질적인 방안을 제시 하였다. 이상의 연구 결과에서의 결론은 다음과 같다.

첫째, 리모델링을 시행하고자 하는 아파트 주민들의 의식은 높아 향후 리모델링이 활발히 진행될 것이 예상되나 공금자측과 조합측의 일방적 계획이 아닌 전문가를 포함한 주민들과의 지속적인 쌍방 커뮤니케이션에 의해 합의가 도출 되고 이에 대한 주거 환경 개선 차원이라는 단지 만들기에 주민들의 보다 적극적인 관심과 노력이 필요하다.

둘째, 아파트 단지 중심의 리모델링에 대한 주민들 합의 도출을 위해서는 좀더 장기적인 안목에서 비용이나 이주 방법 등을 구체화 시키고 거주자가 리모델링 설계에 의견을 반영할 수 있도록 인터넷 기반 디자인 협업설계<sup>1)</sup>등도 현실화 되어야 할 것이다.

셋째, 본 연구에서 사례조사는 마포 용강 시범아파트에 한하여 이루어 졌으므로 표준화된 리모델링 시행과정이라 하기에 한계가 있고, 리모델링 시행과정에 대한 조사가 아파트의 리모델링 조합장과 현장사무소의 면접을 중심으로 이루어 졌기 때문에 그들의

주관적인 소견이 개입될 수 있다는 한계가 있다. 따라서 앞으로의 연구는 동 단위 이상인 단지 리모델링이 활발히 이루어져 향후 비교할 수 있는 여러 대상을 조사 분석함으로써 보다 구체적인 연구가 이루어져야 할 것이다.

## 참 고 문 헌

1. 강순주(2002), 고층아파트 리모델링에 대한 거주자의 의식 및 요구, 대한건축학회논문집 제 18권 9호.
2. 김한수의 1인(2002), 아파트 단지 내부의 리모델링 수법에 관한 연구, 한국주거학회지 13권 6호.
3. 건설교통부(2001), 건축물 리모델링 활성화를 위한 제도개선 토론회.
4. 대한주택공사(2002), 공동주택 리모델링 법령 해설 및 방향.
5. 박민용(2003), 임대아파트 유형별 유지관리비와 거주자의 리모델링 의식비교, 한국주거학회지, 14권 4호.
6. 서영성(2002), 공동주택 리모델링 정책 방향에 관한 연구, 성균관대학교 석사학위논문.
7. 신교영의 2인(2003), 지방도시 공동주택의 리모델링 타당성 연구, 한국주거학회지 14권 5호.
8. 심재란의 1인(2003), 공동주택 외관 리모델링 과정에서 거주자 참여 설계를 지원하는 인터넷 기반 외관 디자인 협업설계 프로세스에 관한연구, 한국주거학회지, 14권 4호.
9. 이지순의 1인(2002), 공동주택 리모델링에 대한 거주자의 의식과 요구, 한국주거학회지, 13권 2호.
10. 이미정, 주서령(2002), 공동주택 리모델링 항목 개발을 위한 조사연구, 한국주거학회지, 13권 2호.
11. 윤영선의 1인(2001), 수도권 지역 아파트 주민의 리모델링에 대한 의식, 한국건설산업연구원.
12. 전기홍(2002), 공동주택 리모델링에 대한 거주자의식에 관한 연구, 계명대학교 석사학위 논문.
13. 조미란의 5인(2000), 공동주택단지 리모델링 방안 연구, 대한주택공사 주택연구소.
14. 황인옥(2000), 공동주택리모델링을 위한 거주자의 의식조사 연구, 서울시립대학교 석사학위논문.

(接受: 2004. 3. 10)

1) 심재란, 최진원(2003), 공동주택 외관 리모델링 과정에서 거주자 참여 설계를 지원하는 인터넷 기반 외관 디자인 협업설계 프로세스에 관한 연구에서 상세히 제시하고 있음.