

대전지역 노후화된 아파트의 재건축과 리모델링에 대한 선호도 분석

Preference Analysis on the Reconstruction and Remodeling of Old Aged Apartment in Daejeon Area

박선규*

Sun-Gyu Park*

(Received June 3, 2016 / Revised June 15, 2016 / Accepted June 16, 2016)

There are many apartment buildings with the government's policy of increasing the supply of residential houses in Korea. Roughly 60% of the Korea population are living in apartment buildings. Since the 1970s, the Korean economy has grown enormously, the economic and social structure was radically transformed to industrialization and urbanization step. A village has grown into a large town in Korea and apartment buildings was constructed to solve national housing shortage by the Korean government and the construction company. Since the 2000s, this apartment buildings which was built in the 1970s and 1980s had become gradually deteriorated. So, reconstruction and remodeling project of apartment buildings have been come into request in Korea. There are two way to improve the residential environment. The one is remodeling of apartment buildings and the other is reconstruction of that. Therefore, we carried out questionnaire and survey study of the preference on the reconstruction and remodeling of old aged apartment which were located in daejeon province. As a result, the preference rate of remodeling is increasing instead of reconstruction because reconstruction of apartment buildings takes more money and needs long construction period.

키워드 : 노후화 아파트, 재건축, 리모델링, 선호도**Keywords** : Old aged apartment, Reconstruction, Remodeling, Preference

1. 서론

우리나라의 경우 급속한 경제성장을 이룩한 1970년대 이후 도시화가 빠르게 진행되었으며, 도시지역에서는 주택부족 문제가 발생하게 되었고, 이러한 주택부족 문제를 해결하는 것이 정부의 커다란 과제였다. 이에 따라 공공기관인 내공사의 주도로 공동주택인 아파트를 꾸준히 건설하였으며, 민간 건설업체에서도 주택 수요를 충족시키기 위해 아파트를 대단지 형태로 건설하여 주택 시장에 공급하였다. 이러한 아파트 주거 형식은 많은 사람들이 동시에 거주할 수 있는 주거형태로 1977년 12월에 공동주택 건설촉진법이 제정된 이후부터 본격적으로 건설되기 시작되었으며, 1980년대 말에 시작된 100만호 건설 사업과 수도권을 비롯한 대도시 일원의 재개발사업 등으로 인하여 현재까지 꾸준히 건설되고 있는 실정이다(Kang 1998; Park 2015).

그러나 철근콘크리트 구조물로 건축된 아파트는 세월이 경과함에 따라 여러 가지 요인에 의하여 콘크리트의 열화로 인하여 아파트 건축물이 초기에 가진 물리적인 성능 유지하기 어렵게 되며, 시대가 변함에 따라 아파트에 요구되는 기능과 형식이 변화하게 된다. 우리나라의 경우 1970년대에 건설된 아파트 건축물은 이러한 이유로 대부분 재건축되었으며, 현재도 재건축 조합이 결성되어 재건축을 시도하는 아파트 단지가 전국적으로 분포되어 있는 실정이다. 아파트가 건설된 후 소정의 기간이 지나면 아파트를 재건축하게 되지만, 아파트를 재건축 한다는 것은 시간적, 경제적 조건 등을 갖춰야 하기 때문에 같은 아파트 단지에 사는 사람들 간에 의견이 다르게 나타날 수 있다. 또한 현재 아파트를 재건축하기 위해서는 건축년도와 안전진단 결과가 재건축 기준에 해당하여야 하며, 이러한 조건이 만족하더라도 “도시 및 주거환경 정비법 시행령” 제28조에 의거 아파트 전체 토지 지분 보유자의 75%가

* Corresponding author E-mail: psg@mokwon.ac.kr

¹목원대학교 건축학부 (Division of Architecture, Mokwon University, Daejeon, 35349, Korea)

재건축에 동의해야 재건축 할 수 있다. 즉 현재의 관련 법규에 의하면 아파트를 비롯한 주택의 재건축에 있어서 거주하는 주민들의 생각이 매우 중요하다고 할 수 있다.

따라서 본 논문에서는 아파트 재건축 및 리모델링 사업에 대한 거주민 의식을 조사함으로써 향후 재건축 및 리모델링 정책에 기초 데이터를 제공하기 위하여, 노후화된 아파트에 거주하는 사람들을 대상으로 아파트 재건축과 리모델링에 대한 선호도를 조사 분석하기 위한 연구를 수행하였다. 이를 위하여 본 연구에서는 대전지역의 25년 이상된 아파트에 대하여 내·외부에 있어서 노후화 정도를 조사하고 입주자들을 대상으로 재건축과 리모델링 선호도 설문조사를 실시하였다.

2. 연구계획 및 방법

일반적으로 아파트를 재건축 한다는 것은 아파트 전체를 철거한 후 새로운 건축물을 짓는 행위를 의미하며, 일반적으로 3~5년 정도 소요된다. 한편 아파트 리모델링이란 기존 구조체를 그대로 유지한 채 내·부 마감재와 설비시스템 등을 교체하여 건물의 가치와 이용도를 높이는 행위를 말하며, 공사 규모에 따라 소요기간이 차이가 있지만 보통 몇 주에서 개월 이내에 공사가 완료된다.

본 연구는 노후화된 아파트의 재건축과 리모델링에 대한 실거주민들의 의식을 파악하기 위한 것으로, 전국을 대상으로 한 샘플링은 공간적·시간적으로 한계가 있기 때문에 Fig. 1에 나타난 바와 같이 대전광역시 5개구에 있는 25년 이상 된 5층 이상의 아파트를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 즉, 10~20대, 20~30대, 30~40대, 40~50대, 50대 이상의 연령으로 나누어 동구 28건,

서구 28건, 중구 32건, 유성구 24건, 대덕구 28건 총 140건의 설문을 조사하였다.

조사내용에 있어서는 먼저, 아파트의 노후화 현황조사를 위하여 실내에서는 ①누수 및 결로, ②균열, ③단열, ④설비, ⑤소음부문, ⑥기타로 설정하였으며, 실외에서는 ①균열, ②편의시설부족, ③주차장 부족, ④상가 협소, ⑤기타로 나누어 조사하였다. 이러한 아파트 노후화 현황이 공동주택의 재건축과 리모델링 선호도에 어떠한 영향을 미치는지 파악하고자 하였다. 설문의 구성은 기존 논문(Ahn et al, 2013; Lee 2005; Lee et al, 2011; Park et al, 2013; Song et al, 2006)을 참고하여 설정하였으며, 거주자의 기본 정보 사항과 거주 연수, 법적 추진시기, 인식경로, 불편함 항목, 재건축

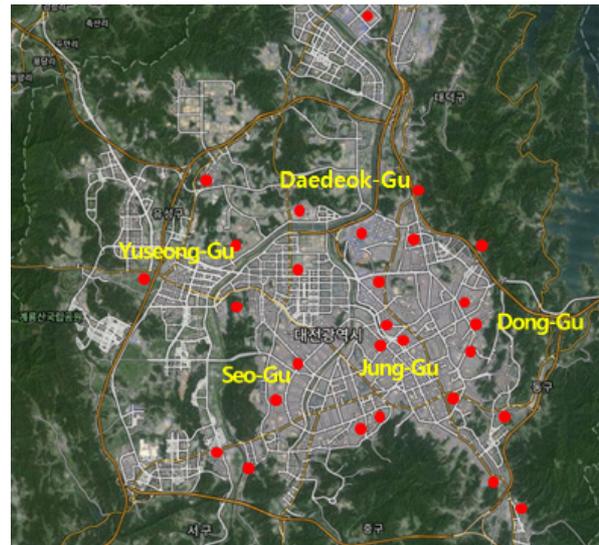


Fig. 1. Location of questionnaire survey target apartments

Table 1. Situation survey result of old aged target apartments

Items		Section	Daedeok-Gu (28cases)	Dong-Gu (28cases)	Seo-Gu (28cases)	Yuseong-Gu (24cases)	Jung-Gu (32cases)	Average
Deterioration causes (indoor)	Leakage and condensation		29%	22%	36%	33%	31%	30.2%
	Wall crack		3%	3%	7%	4%	6%	4.6%
	Equipment		28%	32%	21%	20%	12%	22.6%
	Noise		25%	25%	14%	20%	25%	21.8%
	Insulation		14%	18%	22%	20%	25%	19.8%
	etc		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Deterioration causes (outdoor)	Wall crack		3%	7%	3%	4%	9%	5.2%
	Lack of convenient facility		21%	18%	21%	20%	28%	21.6%
	Lack of parking area		57%	53%	50%	38%	43%	48.2%
	Narrow of shopping area		18%	21%	25%	38%	18%	24.0%
	etc		0%	0%	0%	0%	0%	0%

과 리모델링의 선호도, 예상비용으로 구성하였다.

3. 대상지역 아파트의 현황조사 및 분석

대전지역의 25년 이상 노후화된 아파트에 있어서, 실내의 문제점으로 Table 1에 나타난 바와 같이 5개구의 아파트 모두 누수 및 결로 문제가 약 30%정도로 가장 높은 것으로 조사 되었으며, 설비와 소음 문제는 약 25%를 나타내었다. 또한 외부의 문제점으로 는 주차장 부족이 약 50%로 가장 높은 것으로 조사되었고, 그 외에 상가 협소와 편의 시설 부족 문제가 약 20%인 것으로 나타났다.

3.1 누수 및 결로

Fig. 2는 조사대상 노후화된 아파트의 누수 및 결로 현상을 나타낸 것이다. 일반적으로 철근콘크리트의 건물에서 가장 문제가 되는 것은 지붕과 외벽의 누수 현상이다. 설문조사 결과에서도 Table 1에 나타난 바와 같이 전체적인 평균에서 누수 및 결로가 노후화된 공동주택에서 가장 높은 문제점으로 나타났다. 특히 대덕구의 경우 36%로 가장 높은 것으로 조사되었다. 또한 누수 및 결로 현상이 생겼을 경우, 실내에 곰팡이, 악취 등이 발생하여 거주민들에게 직접적인 피해 주는 것으로 조사되었다.

3.2 단열불량

Fig. 3은 조사 대상 아파트에서 발견된 단열 상황을 나타낸 것이



Fig. 2. Water leak and condensation of old aged apartment



Fig. 3. Poor insulation of old aged apartment

다. 대전지역 노후화된 아파트 조사결과, 단열 문제가 실내의 문제점 중 약 20%를 차지하고 있어, 누수와 결로 다음으로 심각한 상황으로 조사되었다. 아파트는 상업용 건물과 달리 난방 부하의 비중이 크므로 에너지 절약을 위해 단열은 무엇보다도 중요 할 것으로 판단되며, 이러한 주된 이유는 새로 건설되는 아파트에 비해 기밀 성능이 낮고, 기존에 설치된 창호의 기밀성능도 현재 제작되고 있는 창호에 비해 낮기 때문인 것으로 판단된다.

3.3 외벽 균열

Fig. 4는 조사 대상 아파트에서 발견된 외벽 균열현상이다. 대전지역 노후화된 아파트의 조사결과, 외벽 균열 문제점은 가장 낮은 비율로 조사되었다. 공동주택의 외벽 균열의 발생 원인은 구조적으로 지하층 부분과 지상층 부분의 수축량 차이에서 오는 균열과 축벽 거푸집 조기 탈형, 철근 피복미흡콘크리트 양생 불량 등 시공시 생기거나 직사광선에 의한 온도 팽창과 건조 수축에 의해 발생하게 되는데, 대전지역 아파트는 비교적 이러한 원인에 의한 균열은 적은 것으로 나타났다.

3.4 주차장 부족

Fig. 5는 조사 대상 아파트의 주차장 부족 상황을 나타낸 것으로, 주차장 부족 문제는 노후화된 아파트에 있어서 외부의 가장



Fig. 4. Crack of old aged apartment



Fig. 5. Lack of parking area in old aged apartment

큰 문제점인 것으로 조사되었다.

아파트의 주차장은 주택건설기준 등에 관한 규정되어 있으며, 동 법 제 27조 제1항에 따라 주차대수가 세대 당 1대이나 규모가 60m² 이하인 경우 0.7대로 한다고 하였을 때, 대전지역 노후화 아파트는 충분한 주차장을 확보하고 있지 않은 것으로 조사되었다. 이는 조사대상 아파트들은 대부분 지하주차장을 갖고 있지 않았으며, 자동차 보급률이 증가하면서 주차 수요를 예측하지 못했기 때문인 것으로 판단된다.

3.5 단지내 상가 협소 및 편의시설 부족

Fig. 6은 조사 대상 아파트의 단지내 상가 협소 및 편의시설 부족 현상을 나타낸 것이다. 대전지역 노후화된 아파트의 설문조사결과, 실외부문에서 상가 협소 및 편의시설 부족은 두 번째로 높은 것으로 조사되었다. 최근에 건설되는 공동주택의 경우, 녹지환경과 부대 복리시설이 많이 배려되고 있는 반면 기존에 지어진 조사대상 아파트들은 주민편의 시설이 부족한 것으로 조사되었다.

이상에서 살펴본 바와 같이 대전지역 25년 이상된 아파트에서 거주하고 있는 주민들의 대부분이 불편함을 느끼고 있는 것으로 조사되었으며, 생활환경의 개선이 필요할 것으로 판단되었다. 특히 Fig. 7에 나타낸 바와 같이 전체 설문응답자의 대부분이 현재 거주하고 있는 노후화 아파트에서 생활함에 있어 불편함을 느끼고



Fig. 6. Lack of parking area in old aged apartment

Table 2. Comprehension of resident about reconstruction and remodeling of old aged apartment

Items	Section	Reconstruction (56cases)	Remodeling (84cases)
	Understanding of project	Well knowingness	7%
Slightly knowingness		51%	38%
Neutral		32%	32%
Slightly unknowingness		5%	7%
Totally unknowingness		3%	3%
Recognition route	Internet	23%	15%
	Experience	10%	29%
	Friends	26%	13%
	Broadcast	40%	43%
Legal renewal time of apt.	Satisfied	60%	63%
	Dissatisfied	40%	37%

있는 것으로 조사되었다. 또한 설문에 참여한 거주민들의 거주기간을 살펴보면, 거주민들의 대부분이 10년 이상 거주한 사람들인 것으로 조사되었다.

한편, 대전지역의 25년 이상 노후 아파트에 거주하고 있는 거주민들을 대상으로 재건축 및 리모델링에 대한 이해도를 조사하였으며, 그 결과를 Table 2에 나타내었다. 응답자의 절반 이상이 재건축에 대해 ‘잘 안다’고 응답하였다.

재건축 및 리모델링 사업의 인식 경로에 대한 조사 결과, 응답자의 대부분이 TV나, 신문 잡지 등 언론 매체를 통해 재건축과 리모델링사업에 대한 정보를 얻고 있는 것으로 나타났다. 재건축의 경우 두 번째로는 약 26%가 지인을 통해 인식한 것으로 나타났다. 전반적으로 기존의 연구결과에 비해 재건축 및 리모델링 사업에 대한 인지도가 증가한 것으로 나타났다.

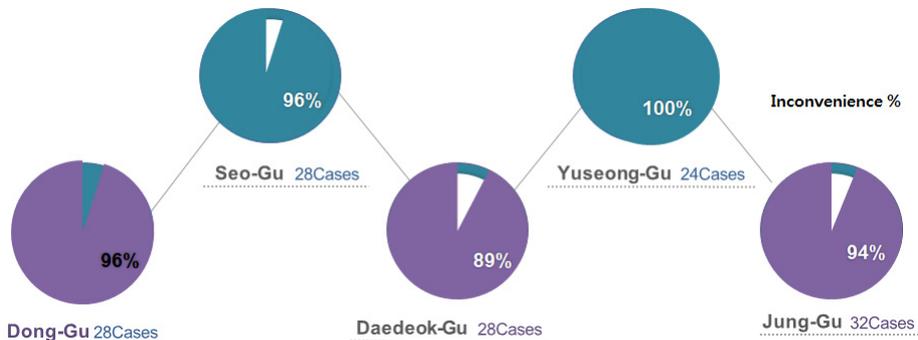


Fig. 7. Discomforts of residence of old aged apartment

리모델링 추진 시기는 준공 15년 이후이고, 재건축은 기존 40년에서 10년이 단축되어 30년 이후가 된 현재, 공동주택 입주민들의 법적 추진시기 항목에서 재건축 추진시기 만족여부는 만족 60% 및 불만족 40%로 나타났다. 또한 리모델링의 추진시기 만족여부 역시 재건축과 비슷한 양상을 보였다.

4. 재건축과 리모델링의 선호도 비교 분석

대전지역 5개 구에서 설문 응답자의 연령 및 직업별로 노후화 아파트의 재건축 및 리모델링에 대한 선호도를 분석한 결과를 Table 3에 나타내었다.

4.1 구별 재건축 및 리모델링의 선호도 분석

4.1.1 대전광역시 동구

대전광역시 동구에서 노후화된 아파트의 재건축과 리모델링에 대한 선호도 조사 결과, 리모델링에 대한 선호 경향이 뚜렷하였다. 특히 리모델링 선호도에 있어서, 남녀 모두가 비슷한 비율로 답하였으며, 40대의 설문응답자의 비율이 높았고, 직업부분에서는 주부의 응답률이 높게 나타났다.

4.1.2 대전광역시 서구

대전광역시 서구에서 노후화된 아파트의 재건축과 리모델링에 대한 선호도 조사 결과, 재건축이 57%로 리모델링 43%에 비하여 높게 나타났으며, 응답자 중 남자의 비율이 60%이었고, 여성의 비율이 40%를 차지하였다. 재건축에 대한 선호 응답자 중에 50대 이상이 재건축에 대한 선호도가 가장 높았으며, 리모델링 선호도

부분에서는 20대의 선호도가 높게 나타났다.

4.1.3 대전광역시 대덕구

대전광역시 대덕구에서 노후화된 아파트의 재건축과 리모델링에 대한 선호도 조사 결과, 리모델링에 대한 선호도가 재건축에 비하여 상당히 높게 나타났으며, 재건축과 리모델링을 선택한 남녀 성별의 비율은 비슷한 것으로 조사되었다. 재건축을 선호한 연령대는 50대가 가장 높게 나타났으며, 리모델링을 선호한 연령대는 40대가 가장 높게 나타났다.

4.1.4 대전광역시 유성구

대전광역시 유성구에서 노후화된 아파트의 재건축과 리모델링에 대한 선호도 조사 결과, 리모델링을 선택한 응답자가 많았으며 남녀 응답자의 성비는 비슷한 것으로 조사되었다. 노후화된 아파트에 대하여 재건축을 선택한 연령대는 30대가 가장 높게 나왔으며, 재건축을 선택한 직업군으로는 자영업이 높게 나타났다.

4.1.5 대전광역시 중구

대전광역시 중구에서 노후화된 아파트의 재건축과 리모델링에 대한 선호도 조사 결과, 리모델링을 선택한 응답자의 수가 상당히 높게 나왔으며, 남성에 비하여 여성의 참여도가 높게 나타났다. 특히 노후화된 아파트의 리모델링에 대한 선호도는 주부가 가장 높은 것으로 조사되었다.

이상에서 살펴본 바와 같이, 대전지역 25년 이상된 아파트에 거주하고 있는 주민들은 본 연구의 조사범위 내에서는 재건축과 리모델링중 리모델링을 선호하고 있는 것으로 조사되었으며, 연

Table 3. Preference result of reconstruction and remodeling of old aged apartments

Items	Section	Dong-Gu(28cases)		Seo-Gu(28cases)		Daedeok-Gu(28cases)		Yuseong-Gu(24cases)		Jung-Gu(32cases)	
		Reconstruction (11cases)	Remodeling (17cases)	Reconstruction (16cases)	Remodeling (12cases)	Reconstruction (9cases)	Remodeling (19cases)	Reconstruction (9cases)	Remodeling (15cases)	Reconstruction (11cases)	Remodeling (21cases)
Age	10~20	9%	11%	6%	25%	22%	5%	0%	13%	9%	0%
	20~30	9%	17%	18%	50%	0%	15%	11%	13%	42%	67%
	30~40	18%	30%	12%	8%	11%	15%	44%	33%	27%	23%
	40~50	45%	35%	25%	16%	22%	57%	22%	33%	18%	23%
	50 over	18%	5%	37%	0%	44%	5%	22%	6%	0%	9%
Job	Student	9%	11%	6%	25%	22%	10%	0%	27%	27%	38%
	Self-employed	18%	30%	18%	33%	11%	15%	44%	27%	18%	9%
	Salesman	0%	5%	24%	25%	33%	15%	22%	0%	9%	0%
	Housewives	54%	47%	37%	16%	22%	52%	33%	40%	36%	47%
	etc	18%	5%	12%	0%	11%	5%	0%	6%	9%	5%

Table 4. Preference factors of reconstruction and remodeling of old aged apartments

Preference of reconstruction		Preference of remodeling	
Enhanced design	21%	Time reduce	35%
Profitability	41%	Prevent of environmental disruption	6%
Safety ensuring	16%	Cost reduction	23%
High rise	7%	User conveniency	31%
ect	3%	etc	7%

령대로는 30대와 40대의 참여율이 높게 나타났고, 주부의 리모델링 선택이 많았다는 것으로 조사되었다.

4.2 재건축과 리모델링의 선호요인

25년 이상된 노후화 아파트에 있어서 재건축과 리모델링의 선호요인 분석결과, 재건축 선호요인으로는 수익성이 41%로 가장 높게 조사되었다. 이는 재건축시 변동되는 용적율에 따라 기존보다 면적이 증가할 경우 입주민이 분양 수익을 얻을 수 있기 때문인 것으로 판단된다. 그 외의 선호 요인으로는 최신형 설계, 안전확보, 고층화 순으로 나타났다.

한편 25년 이상된 노후화 아파트에 대한 리모델링의 주요한 선호 요인은 시간단축이 35%로 가장 높게 나타났다. 이는 리모델링 사업 기간이 재건축 사업 기간보다 짧기 때문인 것으로 판단되며, 공사기간 동안 거주지 이동이 주민들에게 불편함을 주는 요소가 되기 때문으로 판단된다. 그 외로 사용자 중심이 31%로 두 번째로 높게 나타났으며 비용절감, 환경파괴 방지 순인 것으로 조사되었다.

5. 결론

대전지역 5개구에 위치하고 있는 25년 이상된 아파트에 대한 현황 조사 및 이러한 아파트에 실제로 거주하고 있는 주민들을 대상으로 실시한 재건축과 리모델링에 대한 선호도 조사결과, 본 연구의 범위 내에서는 다음과 같은 결론을 얻었다.

1. 대상 아파트 거주민 중 90% 이상이 현재의 아파트 생활이 불편하다고 생각하고 있으며, 대표적인 불편 사항은 실내의 경우 누수 및 결로 현상, 실외의 경우 주차장 부족인 것으로 조사되었다.
2. 대상 아파트 거주민들은 거주 생활 편의 개선을 위해 재건축보다 리모델링을 선호하는 것으로 조사되었다. 재건축을 선호하는 주된 요인은 수익성인 반면 리모델링을 선호하는 주된 이

유는 공사기간 단축인 것으로 조사되었다.

본 설문조사 연구는 대전지역 5개구에 위치하고 있는 25년 이상된 아파트를 대상으로 조사한 결과로, 우리나라의 노후화된 아파트에 대한 전체적인 상황을 대변하기에는 다소 미흡한 면이 있다고 판단된다. 또한 본 연구는 여러 가지 제약 요인으로 인하여 설문조사 대상의 숫자가 충분하지 않았다는 점, 그리고 설문내용에 대한 아파트 주민들의 주관적인 대답을 기초로 하여 도출된 결과이므로 정밀한 정도의 정확성은 기대하기 어려울 것으로 판단된다.

따라서 향후 노후화된 아파트의 재건축과 리모델링에 대한 거주민들의 정확한 의사를 파악하고, 정책에 반영하기 위해서는 재건축과 리모델링이 활발히 진행되고 있는 수도권을 비롯한 다른 지역에 대한 좀 더 많은 사례 조사를 통한 지속적인 데이터의 축적이 필요할 것으로 판단된다.

감사의 글

본 논문 작성에 있어서 가장 중요한 부분인 대전지역 아파트의 현장조사 및 주민들 설문조사 데이터를 수집하고, 제공해 주신 목원대학교 정희양, 황지영 졸업생에게 진심으로 감사드립니다.

References

- Ahn, T.J., Go, S.S., Song, D.H. (2013). A study on the evaluation of the residents preference through deteriorated apartment houses remodeling for the modification method -focused on the Gwangju metropolitan city-, Journal of Architecture Institute of Korea -Regional Association-, **15(6)**, 237-245 [in Korean].
- Jung, H.Y., Hwang, J.Y. (2014). Analysis of the preference on reconstruction and remodeling of the apartment in Daejeon, The Mokwon Architecture Review [in Korean].
- Kang, B.S. (1998). A study on the high-density characteristics of multi-family housing estates in Korea, Journal of Architectural Institute of Korea, **32(3)**, 205-214 [in Korean].
- Kim, J., Brand, M., Lee, H.S., Park, M.S. (2013). The role of construction companies in the reconstruction process of apartment buildings in Korea, 19th Annual Pacific-rim Real Estate Society Conference [in Korean].
- Lee, J.B. (2005). Economic analysis and preference study on

apartments according to business method, Review of Architecture and Building Science, **21(11)**, 137-144 [in Korean].

Lee, T.K., Lee, K.H., Chae, C.U. (2011). A study on the rebuilding-time with the literature review in apartment housing, Proceeding of Korea Institute of Ecological Architecture and Environment [in Korean].

Park, D.H., Jang, M.S., Jeong, E.Y. (2013). A study on the attitude of the residents of the apartment complex in Daegu, Journal of Daegu Gyeongbuk Development Institute, **12(1)**, 135-143 [in Korean].

Park, S.G. (2015). Questionnaire survey on the occurrence time and cause of defect in remodeled apartment, Journal of the Korea Contents Association, **15(12)**, 596-603 [in Korean].

Song, M.J., Chung, Y.S., Yoon, C.S. (2006). A survey on the residents consciousness regarding the process of apartment remodeling, Journal of Architectural Institute of Korea, **22(3)**, 33-44 [in Korean].

대전지역 노후화된 아파트의 재건축과 리모델링에 대한 선호도 분석

우리나라의 경우 급속한 경제성장을 이룩한 1970년대 이후 도시화가 빠르게 진행되어 주택부족 문제가 발생하게 되었고, 정부의 주도로 공동주택인 아파트를 꾸준히 건설하였으며, 민간 건설업체에서도 주택 수요를 충족시키기 위해 아파트를 대단지 형태로 건설하였다. 이러한 철근콘크리트 구조물로 건축된 아파트는 세월이 경과함에 따라 여러 가지 요인에 의하여 콘크리트가 열화됨으로서 아파트 건축물이 초기에 가진 물리적인 성능 유지하기 어렵게 되며, 시대가 변화에 따라 아파트에 요구되는 기능과 형식이 변화하게 된다. 현재 아파트를 재건축하기 위해서는 건축년도와 안전진단 결과가 재건축에 해당하여야 하며, 이러한 조건이 만족하더라도 “시 및 주거환경 정비법 시행령” 제28조에 의거 아파트 전체 토지 지분 보유자의 75%가 재건축에 동의해야 재건축 할 수 있다. 즉 현재의 관련 법규에 의하면 아파트를 비롯한 주택의 재건축에 있어서 거주하는 주민들의 생각이 매우 중요하다고 할 수 있다. 본 연구에서는 대전지역 5개구에 위치하고 있는 25년 이상된 아파트에 실제로 거주하고 있는 주민들을 대상으로 실시한 재건축과 리모델링에 대한 선호도에 대하여 조사·분석하였다. 그 결과, 25년 이상된 아파트에서 거주하는 주민들은 거주자 생활 편의 개선을 위해서 리모델링을 선호하는 것으로 조사되었으며, 재건축을 선호한 주된 요인으로는 수익성 때문인 것으로 조사되었으며, 리모델링을 선호한 주된 이유는 시간 단축인 것으로 조사되었다.