

거주자 중심의 아파트 리모델링에 관한 연구
- 광주·전남지역 아파트 대상으로 -
**A Study on the Apartments Remodeling for
User-Oriented Design**
-Focused on the Gwang-ju, Jun-nam province-

이향미* 이청웅**
Lee. Hyang-Mi Lee, Cheong-Woong

Abstract

This study researched that the remodeling was executed desirably in the side of dweller's household to the subject of ten apartment housings located in Gwang-ju, Jun-nam province. The study method was used the field study method and used in parallel with participant observation. As a result of the study, first, the problems of remodeling enforcement process are brought about standardized design, bad construction and the difficulty of solution in the defect occurrence. Second, By that request of the household is not reflected, the room except bedroom and the bathroom of inner room are low practical use degree. And wash space, garden space, assistant space of kitchen work were becoming hindrance factor of the residing environment because the use is irrational.

키워드: 리모델링, 아파트, 거주자 Keywords : Remodeling, Apartment, User

I 서론

1. 연구배경 및 목적

최근 건축분야에서는 사회 전반적인 흐름과 생활 수준의 향상으로 인하여 리모델링 필요성이 대두됨에 따라 리모델링이 새로운 연구분야로 자리잡았다. 기존 연구들은 리모델링 실태를 분석함으로써, 아파트 계획의 문제점을 지적하고 앞으로의 계획 방향을 제시하고자 하였다. 그러나 기존에 행해

진 아파트 리모델링이 거주자의 요구가 제대로 반영되어 실시되었는지에 대한 연구들은 아직 미흡하다고 할 수 있다. 그래서 본 연구는 리모델링을 시행한 각 세대별 아파트를 대상으로 하여서, 거주자측면에서 리모델링이 바람직하게 실시되었는지를 알아내 고자 하였다.

2. 연구의 방법

연구방법은 문화인류학에 근원을 둔 현장 연구방법(Field Study Method)²⁾을 사용하였

*정회원, 조선대 대학원 박사과정

**정회원, 조선대 건축학과 교수

으며, 참여 관찰(Participant Observation)을 동시에 병행하며 진행하였다. 면담방법은 개방형질문 형태로 하였다.

3. 연구대상과 주제

연구 대상은 각 실 모두에서 리모델링을 실시한 광주·전남지역에 위치한 아파트 10세대를 대상으로 하였다.³⁾ 연구주제는 현장연구를 통해서 거주자의 주생활 요구가 제대로 반영되지 않은 공간계획과 리모델링 추진과정에서 나타나는 문제점이 리모델링 후 거주자의 주거환경에 큰 영향을 끼치고 있음을 알아낼 수 있었다. 그래서 두 가지 주제가 거주자의 주거환경에 미치는 영향을 연구하였다.

II. 연구 대상의 개요

연구대상의 가족 구성은 부부+자녀 형태로 대부분 4인 구성이며, 그 외 3인 가족, 5인 가족 각각 1곳이었다. 규모는 30평형대 3곳, 40평형대 7곳이며, 공사시기는 모두 최근 2년 이내였다. 부부의 연령은 30-60대로 다양한 층을 이루었다. 공사기간은 10-20일 정도로, 거주연수는 각각 다르며, 주거 소유 형태는 모두 자가였다.

리모델링 동기는 대부분 내부 마감재의 노후화로 좀 더 나은 주거공간을 요구하는 심리적 욕구에 의한 것이라고 할 수 있었다. 그러나 사례지 8곳의 더욱 직접적인 리모델링 요인은 경제적 측면⁴⁾이었다. 반면에 가

족 주기의 변화에 따른 실 배치나 공간구성 요구 등은 상대적으로 낮았다. 리모델링비용은 1000만원-2000만원 3곳, 2000만원-3000만원 7곳으로 많은 비용을 투자하고 있었다.

<표2-1> 대상아파트 개요

위 치	평형	거주연수	공사기간	공사시기	가족구성	소유형태	
1	염주동우미아파트	42평	7년	15일	2000.05	4인(50대부부+자녀)	자가
2	두암동무등파크	32평	7년	14일	2000.03	4인(40대부부+자녀)	자가
3	학동평화맨션	46평	17년	16일	2000.05	3인(60대부부+녀)	자가
4	임동평화맨션	32평	1년	15일	2001.10	4인(30대부부+녀2)	자가
5	염주동우미아파트	42평	2년	14일	2000.12	4인(50대부부+자녀2)	자가
6	봉선동삼익아파트	32평	7년	12일	2000.01	4인(30대부부+자녀)	자가
7	첨단동부아파트	46평	1년	10일	2001.05	5인(40대부부+자3)	자가
8	연제동현대아파트	48평	1년	14일	2000.10	4인(30대부부+자녀)	자가
9	순천벽산아파트	48평	2년	20일	2001.09	4인(40대부부+자녀)	자가
10	금호동금호아파트	45평	1년	15일	2001.07	4인(40대부부+자녀)	자가

III. 세대별 리모델링 추진 과정

현장 연구를 통해서 각 세대별 리모델링 추진과정의 문제점이 리모델링 후 주생활요구를 반영시키지 못하는 직접적 요인으로 작용함을 알 수 있었다. 이에 따라 디자인 의뢰-기획-계약-기본설계-실시설계-시공단계⁵⁾로 구분하여 살펴보았다.

1. 디자인 의뢰, 기획

거주자는 실측도면이나 기획서를 통해서

입시 비용(세금포함)이 많이 투자됨으로 현 주택을 개조한다는 것이다.

5) 윤재은, "실내건축 디자인입문", 국제, pp.28-30

2) James P. Spradly, Participant Observation, 이희봉 譯, 「문화탐구를 위한 참여관찰방법」 대한 교과서 주식회사, 1988.

3) 조사대상은 13세대였으나, 전체적인 내부공간의 리모델링이 아닌 일부실의 경미한 보수를 한 3곳은 제외하였다.

4) 새로 지은 아파트로 이사하기를 희망했으나 지금의 주택가격에 비해 새로 지은 같은 평형대의 주택구

리모델링 시행의 전반적인 이해가 있어야 한다. 그러나 거주자는 리모델링에 대한 지식 부족으로 소극적 참여, 시공업체는 실측도면이나 기획서 작성을 거의 하지 않고 있었다. 이에 따라 거주자 취향이나 생활에 적합한 개성화, 차별화 된 디자인이라기보다는 최근 유행경향에 따라 획일적으로 리모델링 되고 있음을 볼 수 있었다.

표3-1. 기획과 거주자 참여

사례지	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
기 획	실측도면	x	o	x	o	x	x	x	o	x	x
	기획서작성	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
거주자 참여	x	x	x	x	x	x	x	o	x	o	

2. 계약

계약서 작성은 많은 비용과 연관을 가지며, 계약자간의 법적 구속력을 갖는 문서로 중요한 의미를 갖는다. 그러나 사례지 대부분 계약서와 그 외 서류들을 상호 작성하지 않음으로 하자보수에 대한 시공업체의 책임감 문제발생, 시공상태 불량 등으로 인테리어 업체에 대한 신뢰감 상실을 초래하고 있음을 알 수 있었다.

표3-2. 거주자와 시공업체 계약관계

사례지	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
계약서	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
시방서	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
견적서	△	△	x	△	△	△	x	o	△	o

△ : 메모형식으로 작성

- ▶ "1년 간은 A·S를 해준다고 했는데.. 1년 넘어서 그냥 이제 연락도 안하고. 서비스 받아야 할 곳이 생기면 그것들이 불편하지... (1-우미아파트 주부)."
- ▶ "마무리를 못 하는 사람인지 (부역상크대)하자가 있어서 물이 역류하고 마루장이 젖어 (3-학동평화맨션 주부)."

3. 기본설계, 실시설계

대부분 기본 도면, 재료샘플, 투시도, 실시설계 등이 제시되지 않아서, 거주자는 시공완료 시까지 공간계획에 대한 이해가 부족

하였다. 시공업체 위주로 행해진 공간계획은 거주자의 생활요구가 반영되지 못하는 직접적 문제 요인이 되고 있었다.

표3-3. 시공업체의 설계제시

사례지	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
기 본 설 계	도면	x	o	x	o	x	x	x	o	x
	재료샘플	x	x	x	x	x	x	x	o	x
	투시도	x	x	x	x	x	x	x	x	x
실시설계	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

- ▶ "사전에 의논이 되어야 하는데 모르는 상태에서 그 사람이 하는 대로...무엇 무엇이 있는지 전혀 몰라서 해준 대로 했지 색도 좀 진해서 맘이 별로..(1-우미아파트 주부)."
- ▶ 실은 수납공간을 만들어 달라고 했는데 어느 날 이렇게 장식장을 만들어서.. 조그만 공간만 있으면 편리한데..(2-무등파크 맨션 주부).

4. 시공

주거공간은 다른 공간에 비해 더 세밀한 시공능력이 요구된다. 따라서 충분한 능력을 가진 전문업체 선정으로 공사가 행해져야 한다. 그러나 연구 대상의 업체 선정 동기는 업체의 디자인, 시공능력 평가라기보다는 주변 아는 사람을 통한 소개가 주류를 이루었다. 리모델링 후 업체 선정과 관련하여 하자 발생 부분에 대한 서비스, 시공능력부족, 디자인 능력부족 등 여러 가지 불만요인들이 나타났다.

표3-4 시공업체와 선정

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
업체 선정	건축 관련 업체	인테리어 관련 업체	건축 관련 업체	인테리어 관련 업체	건축 관련 업체	지 업 사	지 업 사	인테리어 업체	인테리어 업체	지 업 사
	소개	소개	소개	소개	소개	소개	광고	소개	소개	광고

IV 리모델링 현황과 공간사용

거주자의 생활행위에 따른 공간구분으로 각 사례지의 리모델링 현황과 주생활 요구가

반영되지 않은 공간을 살펴보았다.

1. 개인생활공간

모든 가구에서 천정·벽·바닥 마감재, 몰딩, 문, 창호, 조명기구 교체가 행해졌고, 구조변경은 자녀 방이 좁아서 베란다와 확장한 경우가 있었다. 30평형대는 부부침실로 안방1실, 자녀 각각 1실을 사용하고, 40평형대는 부부침실 1실과 자녀 각각 1실, 그 외 1,2실은 취침 이외의 용도로 사용하고 있었다. 침실이외 방은 대부분 물품 수납, 놀이방, 서재로 사용하고 있었다. 그러나 취침공간과 다를 바 없이 리모델링 됨으로 공간사용측면에서 활용도가 낮았다. 각 세대의 생활행위에 맞는 보다 적극적인 계획이 요구되는 공간으로 파악해 볼 수 있었다.

표4-1 개인생활공간-침실이외 방사용

구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
안방	○	○	○	○	○	○	수납	놀이방	○	○
방 1	◇	◇	서재	□	◇	◇	○	□	수납	◇
방 2	□	□	□	□	□	□	◇	수납	◇	□
방 3	수납	·	수납	·	수납	·	◇	○	□	수납
침실이외의 방	취침공간과 다를 바 없이 리모델링 됨으로 공간활용도가 낮음. 각 세대별 생활요구에 맞는 적극적인 공간계획 요구.									

○ : 침실-부부 ◇ : 침실-자 □ : 침실-녀

2. 가족 공동생활 공간

거실에서는 천정·벽·바닥 마감재 교체, 조명기구, 몰딩, 창호교체가 모두 행해졌고, 6곳에서 거실을 베란다와 확장한 구조변경이 있었다. 거실을 베란다와 확장한 경우6),

6) 거실을 베란다와 확장한 경우, 시각적으로 확장된 공간감과 외부 경관을 조망하고자 함이었는데 외부에 직접적으로 노출되어 외부시선 차단하는 창호처리가 항상 필요하고, 비, 바람의 외기 차단이 안되어 불편해 하였다.

베란다가 내부공간화 됨으로 최소한의 자연요소 도입조차 차단되고 있었다. 화분자리가 시야에서 보이지 않거나 없애거나 한 쪽으로 치워놓고 있었다. 그리고 각실 곳곳에 두는 경우는 관리의 어려움이 있었다. 따라서 베란다가 거실과 확장한 경우에는 화분이나 화단을 꾸밀 수 있도록 별도의 조경공간 계획이 필요함을 알 수 있었다.

표4-2. 가족공동생활공간-조경공간사용

구분	베란다 확장한 경우			않은 경우
	없음	베란다(측면)	각실곳곳	
행위	없음	베란다(측면)	각실곳곳	베란다(중심)
원인	관리 어려움	관리의 편리	보이는장소	거실에서 바로 보이는 위치
문제요인	삭막하고, 활기 없음	시각적 차단 역할 못함	관리의 어려움	

3. 가사작업공간

다용도실은 구조변경은 없었으며, 마감재, 조명기구, 문·창호교체가 모두에서 행해졌다. 그러나 다용도실의 세탁행위는 여러 가지 물품들의 보관으로 불편한 것으로 나타났다. 이에 따라 다른 실과 함께 사용됨으로 가사노동 부담, 청소, 정리정돈의 어려움을 초래하고 있었다. 다용도실은 주로 세탁기 이용한 빨래, 욕실은 걸레, 속옷 손빨래, 베란다는 빨래 건조에 사용하고 있었다. 특히, 베란다는 빨래 건조에 사용하고 있었다. 특히, 베란다는 빨래 건조에 사용하고 있었다. 특히, 베란다는 빨래 건조에 사용하고 있었다. 따라서 세탁행위와 세탁용품 수납이 편리하게 될 수 있는 세탁공간계획이 요구된다고 할 수 있었다.

표 4-3. 가사작업공간 - 세탁공간사용

구분	다용도실	욕실	베란다
행위	세탁기 빨래	걸레,속옷 손빨래	빨래 건조
원인	세탁공간 부족	청소어려움.세탁용구가 정리 안됨.	베란다 좁아서 사용 불편
문제요인	세탁행위가 욕실, 다용도실, 베란다, 거실까지 확장 사용됨으로 가사노동 부담, 청소, 정리정돈의 어려움		

4. 생리. 위생공간

욕실은 천장·벽·바닥의 마감재와 조명기구, 세면기, 좌변기, 수납장 교체가 모두에서 있었다. 8곳에서는 욕조 제거하고 샤워기나 유리벽을 설치하였다. 안방 욕실은 목욕용품을 2곳에 두는 번거로움이나 청소의 어려움으로 세면기, 좌변기만을 이용하거나 다른 용도로 이용, 사용하지 않은 경우가 있었다. 실질적으로 목욕시설을 이용하지 않은 욕실의 경우는 공간 활용도가 매우 낮음으로 수납공간과 절충하는 방안이 고려가 필요하다고 볼 수 있었다.

표 4-4. 생리, 위생공간 - 안방욕실사용

구분	2	5, 6	8, 10
행위	드레스룸 사용	좌변기만 이용	사용하지 않음
원인	옷 수납 공간 부족	욕조 공간 사용하지 않음.	욕실 용품을 2곳에 두는 번거로움
문제요인	목욕시설을 이용 않은 경우, 공간 활용도가 낮음으로 일부 수납 공간으로 활용하는 적극적인 공간계획 요구		

5. 서비스공간

베란다를 거실과 확장한 경우는 가사작업 보조, 수납용도로 사용하기에 부족하여 불편하였다. 확장하지 않은 경우도 물품별 수납계획이 되지 않고 취사, 세탁물품 등이 함께 보관됨으로 공간사용측면에서 불합리하였다. 보다 합리적인 계획을 위해서는 취사보조공간과 세탁공간이 분리되는 방안이 고려되어야 한다고 할 수 있었다.

표 4-5 서비스 공간- 수납공간사용

구분	가사작업 보조공간
사용장소	베란다 다용도실, 욕실, 방
수납물품	상, 부식품, 주방용품등의 취사 보조물품과 세제류 등의 세탁용품
문제요인	베란다는 취사, 세탁보조공간으로 함께 사용함으로 더욱 불합리 함 -세탁공간과 분리된 취사보조공간이 필요,

V 결론

광주, 전남지역 아파트 리모델링 후 거주 환경에 관한 연구결과는 다음과 같다.

먼저, 거주자의 생활행위가 제대로 반영되지 않은 채 리모델링 되어서 침실이외 방과 안방욕실은 활용도가 낮음으로 보다 적극적인 계획이 요구되었다. 그리고 베란다, 다용도실은 세탁과 취사보조에 함께 사용하기보다는 분리하는 방안이 대한 고려가 필요함을 알 수 있었다. 베란다는 거실로 확장한 경우는 화분이나 화단을 꾸밀 수 있는 별도의 조경공간 계획이 요구된다고 할 수 있었다.

다음으로, 각 세대별 리모델링 추진과정 문제점은 주생활과 다른 공간계획, 개성화·차별화 되지 못한 획일적 디자인, 시공상태 불량, 하자 발생시 해결의 어려움을 가져와서 거주환경에 저해요인이 되고 있었다.

이상의 연구결과를 통해서, 올바른 아파트 리모델링을 위해서는 주거공간에 대한 전문성 있는 업체가 거주자 참여로 정확한 이해관계설정, 충분한 의사전달과 협의 과정을 거쳐서, 주생활요구에 맞는 공간계획이 절실히 요구됨을 알 수 있었다.

참고문헌

1. James P.Spradly, Participant Observation, 이희봉 역, 「문화탐구를 위한 참여관찰 방법」 대한교과서 주식회사, 1988
2. Kirk & Miller, 「질적 연구의 신뢰도와 타당도」, 이용남 역, 교육과학사, 1992
3. 윤재은, 실내건축 디자인입문, 국제, 1998
4. 이현정, 아파트 개조실태와 실내공간 특성에 관한 사례분석, 연세대학교 석사논문, 1995
5. 유민나, 분당지역 아파트 거주자의 입주전 개조동기와 개조실태, 경희대학교 석사논문, 1996
6. 권성형, 공동주택 개조실태 및 개조요구에 따른 단위 주호 평면 계획에 관한 연구, 2000, 단국대학교 석사학위논문,