

## 도시성장관리 수단으로서 기성시가지 재생에 관한 연구 - 공동주택단지 리모델링을 중심으로 -

### A Study on the Regeneration of Built-Up Areas as the Means of Urban Growth Management

- Focused on the Remodeling of Multi-dwelling Residential Estates -

임 준 홍\*

Im, Jun-Hong

#### Abstract

This study focuses on the regeneration of multi-dwelling residential estates located already in built-up areas. This study focuses on policy measures and surveys of remodeling and analyses the likelihood of remodeling and prospect of it. These major findings were discussed : First, people have changed their propensity about renewing their residences from reconstruction to remodeling. This would account for the likelihood of remodeling and its popularity. Second, unlike the stronger demand for remodeling, over half of people respond express that they are reluctant to pay the costs involved in renewing the public spaces of their apartment complexes. This argues that it would be necessary to review policy measures in other countries. Reducing financial burdens of those who are willing to remodel their residents and to trigger their participations. In addition, the costs should be saved from the outset of constructing new buildings. With the suggestions drawn in this study, the remodeling should be regarded as a considerable measure to renew the residential areas, especially where the area is already built-up and the development density is severely limited.

Keywords : Regeneration of the Built-Up Area, Remodeling, Urban Growth Management, Daegu

주 요 어 : 기성시가지 재생, 리모델링, 도시성장관리, 대구광역시

## 1. 서 론

### 1. 연구의 배경과 목적

#### 1) 연구의 배경과 관련정책

기성시가지에 위치한 주거지는 신주거지에 비해 노후화된 주택, 부족한 주차공간과 기반시설 등으로 주거환경이 열악하다.

열악한 환경을 개선하기 위해 도시계획 및 건축적 차원에서 재개발사업, 주거환경개선사업, 재건축사업 등이 추진되었으며 특히, 재건축사업 위주로 활발히

이루어졌다. 그러나 재건축사업의 경우 건축물 수명의 단축, 건설폐기물의 발생, 부동산 투기조장 등 많은 문제점을 유발하였음은 물론 기존의 저층아파트를 고층화함으로써 과밀문제와 이로 인한 기반시설 부족문제를 발생시켰다.

이러한 측면에서 최근 많은 관심을 끌고 있는 것이 리모델링이다. 리모델링은 재건축사업은 달리 공간과 시설 및 기능을 시대적 변화와 거주민의 요구에 맞게 개선시키고, 건축물의 수명을 연장시킬 수 있어 과밀문제의 발생 없이 주거환경을 개선한 다는 측면에서 기성시가지 재생의 중요한 수단이 될 수 있을 것이다.

그러나 지금까지의 리모델링은 주택 내부공간의 인테리어 수준을 향상시키고, 주동의 디자인을 새롭게

\*정회원, 국토연구원 지역·도시연구실 책임연구원

이 논문은 2002년 한국학술진흥재단의 지원에 의하여 연구되었음(KRF-2002-037-D00012)

하는 정도에 그치고 있다. 특히, 공동주택의 공용공간에 대한 리모델링 사례는 경북 포항의 S아파트<sup>1)</sup>와 리모델링 시범사업지구로 지정되어 입주가 이루어지고 있는 서울시 마포용강아파트<sup>2)</sup> 등 몇몇 단지에서 제한적으로 이루어져왔다.

이처럼 공동주택의 공용공간 리모델링이 현실화되지 않고 있는 이유는 법적 뒷받침이 부족하고 거주민에게 경제적 부담이 주어진다라는 점에서 근본적인 원인을 찾을 수 있을 것이다.

이에 정부에서도 공동주택 리모델링을 활성화하기 위해 많은 노력을 기울이고 있다.

그 예로 시행을 앞두고 있는 주택법에서는 주택종합계획을 수립함에 있어 리모델링에 관한 사항을 포함하도록 하고 있으며, 국민주택기금의 운용도 가능하도록 하고 있다.

그밖에 건축법 시행령과 공동주택관리령, 주택건설촉진법의 개정을 통해 리모델링 관련제도를 정비하고 있으며, “국토계획및이용에관한법률”, “도시및주거환경정비법”의 제정을 통해 리모델링사업을 도시계획의 관점에서 접근하고 있고, 특히, “도시및주거환경정비법”에서는 리모델링주택조합의 설립방법·절차 등을 규정하고 있다. 그리고 전술한 바와 같이 리모델링 시범지구의 지정을 통해 대국민 홍보와 리모델링 활성화에 많은 노력을 기울이고 있다.

한편, 미국, 일본, 영국 등 선진국의 경우 리모델링에 있어 정부차원에서 각종 용자제도, 보조제도, 세제지원제도 등이 활발히 운영되고 있다.

예를 들어 미국의 경우 “개보수자금대출”을 통해 중저소득층에게 5년간 저리로 대출해주고 있으며, 영국의 경우 “재생법”에 근거하여 개량지역을 지정하여 소요비용을 보조 및 용자하여 집중적으로 개보수를 실시하고 있다. 일본은 중앙정부 차원에서 지방정부의 리모델링 관련 시책을 지원하고 있다<sup>3)</sup>.

## 2) 연구의 목적

본 연구는 공동주택 리모델링에 대한 정책과 거주민들의 인식 및 리모델링시 비용지불의사에 대해 살펴봄으로써, 리모델링의 실현가능성을 파악하고, 공용공간의 리모델링에 있어 어떤 점에 초점을 두고 주민들의 합의를 이끌어 내야 하는가를 살펴보고자 한다. 그리고 궁극적으로는 기성시가지에 위치한 공동주택의 리모델링을 통해 주거지 재생의 목적을 달성하고 리모델링을 활성화 하고자 하는 것에 목적이 있다.

물론, 리모델링이 활성화되기 위해서는 리모델링을 뒷받침하는 법제의 정비와 리모델링 기법의 개발 등 여러 측면에서 접근되어야 하지만 본 연구에서는 공동주택 리모델링 특히, 외부공간 리모델링의 연구가 부족하다는 관점에서 우선적으로 리모델링의 의사와 실현을 위한 비용지불의사에 대해 구체적으로 살펴보고자 한다.

## 2. 선행 연구

본 연구와 관련된 선행연구는 기성시가지와 리모델링에 관한 연구로 구분할 수 있다.

먼저, 기성시가지와 관련된 연구로는 기성시가지 쇠퇴현상의 발생유무, 그 양상 등을 다룬 연구들은 Davies(1981), Caotes, Jonston & Knox(1977), 成田孝三(1987) 등의 연구가 있으며, 기성시가지 쇠퇴의 발생원인과 쇠퇴지역에서의 개발활동 및 재생투자와 관련된 연구로서 Jone(1979), Lawless(1981), Solomon & Vandell(1982), Macgregor(1990), Byrum(1992) 등의 연구가 있으며, 기성시가지 쇠퇴문제에 대응한 정책적 처방에 관한 연구로는 Lawless(1981), Healey et al(1992) 등의 연구가 있으며, 국내연구의 경우 최근에 기성시가지 정비수법이나 지역의 유형화에 대한 연구(서울시정개발연구원(2000), 대한주택공사(2000), 민법식의(2001, 2002))가 있다.

한편, 리모델링에 관한 연구는 대부분 공동주택 내부공간을 중심으로 이루어 졌으나 최근에는 여러 분야에서 비교적 활발한 연구가 진행되고 있다. 그 예로 김도년(2001), 김수암(2002) 등은 리모델링 정책에 대해, 이승후(2002), 이미정(2002) 등은 리모델링 실태와 조사에 대해, 임남기(2001) 등은 리모델링과 재건축에 관한 비교 연구가 이루어지는 등 다양한 분야에서 연구가 이루어지고 있다.

1) “S”아파트의 경우 재건축과 리모델링을 혼합한 방법으로 지붕, 출입구 등 공용공간을 리모델링하였다 (김재홍 (2003), pp.95-100 참조)

2) 건설교통부는 서울시 마포용강아파트를 리모델링 시범지구로 지정하고 사업을 추진한 결과 2003년 7월 28일 준공하였다(건설교통부 홈페이지 보도자료 참조).

3) 김재홍 (2003), pp.30-34 참조 재정리.

이러한 선행연구에 비해 실증적 분석에 바탕을 둔 본 연구는 그 연구대상과 접근방법 및 연구목적에서 뚜렷한 차이가 있다.

## II. 연구의 방법과 범위

본 연구는 기성시가지 재생기법의 하나로 공동주택 리모델링이 필요하다는 관점에서 공동주택 거주민의 리모델링 의식과 실현성을 파악하고자 하는 연구로서 연구방법은 문헌조사와 설문조사를 중심으로 이루어졌다.

설문의 주요내용은 공동주택 리모델링에 대한 의식과 비용지불의사를 중심으로 구성하였다. 비용지불 의사의 조사방법은 조사대상 공용공간을 설정하고<sup>4)</sup> 리모델링 방법을 설문대상자에게 상세한 설명 한 후 구체적인 금액을 기입하도록 하였다.

연구의 범위는 대구시 기성시가지에 위치하고 있는 5년 이상된 공동주택<sup>5)</sup>을 대상으로, 이곳에서 거주하고 있는 주민 500명 선정하여 2003년 5월12일부터 10일간 일대일 면접조사를 실시하였다. 조사 결과 유효설문은 467부였으며, 이 중 본 연구에서는 자가 거주민 340명만을 대상으로 하였다. 이처럼 자가 소유자만을 대상으로 한 이유는 리모델링의 비용 부담에 있어 자가 거주자의 경우 소극적이고, 제한적이며, 주인과의 합의 등이 선행되어야 하기 때문이다.

설문응답자의 속성은 <표 1>에서 보는 바와 같이 남성과 여성의 비중은 비슷하며, 연령대는 40대가 많았으며, 동거 가족수는 4인이, 소득은 100~200만원이 많았으며, 단지규모는 500세대 미만의 소규모 단지과 1000세대 이상의 단지가 많았다.

4) 공용공간이라 함은 “집합건물의소유및관리에관한법” 물 제2조제4호의 규정에 의한 공간을 말하는 것으로 다양한 공간이 있지만 본 연구에서는 설문조사의 한계 등을 이유로 6곳의 대표적인 공용공간을 선정하였다.

5) 본 연구에서 기성시가지라함은 대구시의 도심이라 할 수 있는 중구와 인접한 동구, 서구, 남구, 북구의 지역 중 자연 발생적으로 형성된 지역이거나 1990년 이전에 토지구획정리 사업에 의해 형성된 지역(대규모 택지개발사업에 의해 형성된 지역을 제외한 지역)을 말한다. 이 지역에 위치한 공동주택의 경우 단지규모가 적으며, 신주택지에 있는 대규모 공동주택 단지들과는 달리 재생방법으로 리모델링을 우선적으로 고려하여야 한다는 판단에서 연구의 대상 지역으로 선정하였다.

표 1. 설문응답자의 속성 (단위: %)

	구 분		구 분			
	성별	남성	49.8	여성	50.2	
연령	20대	7.5	소득	100미만	11.7	
	30대	23.9		100-200	40.2	
	40대	42.7		200-300	28.5	
	50대	17.0		300이상	19.6	
주택 규모	60대	9.0	주택 규모	20평미만	3.3	
	학력	고졸이하		44.1	20평대	42.9
		대졸이상		55.9	30평대	40.5
직업	거주 기간	공무원	9.8	40평이상	13.2	
			회사원	45.4	2년미만	17.5
			전문직	5.3		3-5년
			자영업	25.8	6-9년	20.1
	주부	5.3	10년이상	21.0		
기타	8.3	단지 규모 (세대)		500미만	49.1	
가족수	2인이하		14.2	단지 경과 연수	500-1000	17.4
	3인	22.5	1000이상		33.5	
	4인	46.3	5-10년		42.6	
	5인이상	17.0			10-15년	17.1
			16년이상	40.3		

\* 총응답자수 : 340명

한편, 설문의 분석은 상용 통계프로그램인 SPSS 10.0을 이용하였다

## III. 공동주택 재생방법과 리모델링에 대한 인식

기성시가지내에 분포한 주거지를 재생하는 방법은 현재 가장 많이 이용하는 재건축사업과 도시계획에 의해 이루어지는 재개발사업 그리고 최근에 많은 관심을 끌고 있는 리모델링사업 등이 있다. 이러한 사업들 중 거주민들이 가장 선호하는 방법은 <그림 1>에서 보는 바와 같이 리모델링 사업으로 조사되었다.

리모델링을 선택한 이유는 건축자원을 절약할 수 있기 때문에(56.6%), 공사기간이 다른 방법에 비해

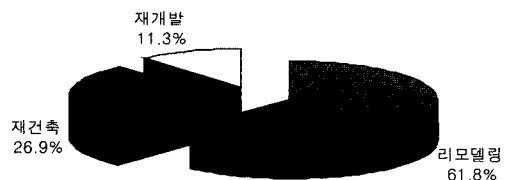


그림 1. 바람직한 공동주택 재생방법(N=335명)

짧기 때문에(27.8%), 법규 등의 제약으로 리모델링이 유리하기 때문에(15.6%)인 것으로 나타났다.

지금까지의 주거지 재생의 주된 기법이 재건축인 것을 감안할 때 많은 주민들이 리모델링을 선택한 것은 리모델링에 대한 인식 변화를 알 수 있다.

그리고 리모델링이 필요한 시기는 구조·안전상 문제가 발생할 때(45.9%), 경제적 여유가 있을 때(41.1%), 유행과 경향이 바뀌었을 때(13.0%)의 순으로 생각하고 있었다.

한편, 설문 응답자 중에서는 리모델링을 경험한 사람이 91명(26.9%)이며, 리모델링 장소는 베란다(59.3%)가 가장 많았으며, 이어 주방(28.2%), 거실(58.2%), 작은방(47.3%), 안방(22.0%), 수납공간(14.3%)순 이었다. 특히, 많은 사람들은 리모델링시 하나의 공간이 아닌 여러 공간을 같이 하는 것으로 조사되었다.

그리고 리모델링에 소요되는 비용은 100만원 미만 이 36.5%, 500~1000만원 정도가 31.7%로 나타났으며, 2000만원 이상도 11.1%로 조사되었다. 리모델링 후 만족도는 만족이 65.5%, 보통이 25.0%였으며, 불만족하는 사람도 9.5%였다.

#### IV. 공동주택 리모델링에 대한 의향과 비용지불의사

##### 1. 리모델링에 의향

공동주택을 주택내·외부공간으로 구분하여 리모델링의 의사를 조사한 결과 <표 2>와 같다. 표에서 보는 바와 같이 주택내부공간이 외부공간에 비해 리모델링의 요구도가 높았으며, 주택내부공간을 리모델링 하는 이유로는 노후화 되고, 기능적인 문제가 있기 때문이 많았으며, 유행이 떨어졌기 때문에도 상당히 많은 것으로 조사되었다. 한편, 리모델링을 하지 않는 이유로서는 경제적 부담이 가장 큰 이유이며, 이어 다른 곳으로 이사를 생각하고 있기 때문에도 상당히 많았다. 그리고 실제 응답자의 59.7%가 실제 이곳에서 이주를 생각하고 있는 것으로 분석되었다.

한편, 주택외부공간 리모델링 의향은 내부공간에 비해 낮았다. 리모델링을 하고자하는 이유는 노후화 되어서가 가장 많았으며, 하지 않는 이유는 경제적

표 2. 내·외부의 리모델링 요구 (단위: %)

구분	의향(%)	리모델링을 하고자 하는 이유	리모델링을 하지 않고자 하는 이유
주택 내부	63.8	노후화 되어서 24.7 유행에 떨어져 21.2 구조적 문제 17.1 기능적 문제 22.1 공간이 좁아서 14.9	경제적 부담 43.8 이주를 생각 36.4 공사중 이주 13.6 부정적 리모델링 의사 6.2
주택 외부	42.8	노후화 되어서 57.1 유행에 떨어져 42.9 공간기능배치 0.0	경제적 부담 27.0 이주를 생각 41.3 공사중 이주 11.6 필요성 못느낌 20.1

부담보다는 이주를 생각하고 있기 때문이 주 이유인 것으로 나타났다.

특히, 공용공간 리모델링 시 금융 및 보조, 세제 지원이 이루어 질 경우 리모델링을 할 생각이 있는가에 대한 물음에 리모델링을 원하지 않는 사람중 34.1%가 동참하겠다고 하였으며, 고려해보겠다는 사람도 59.8%로 나타나 전체 응답자의 93.3%가 고려 내지 동참하겠다는 의사를 밝혔다. 이러한 조사결과는 리모델링이 선진외국에서와 같이 각종 보조정책이 이루어 질 경우 충분히 현실화 될 수 있다는 것을 짐작할 수 있다.

한편, 공용공간별 리모델링의식을 조사한 결과 <그림 2>에서 보는 바와 같이 담장과 지상공간에 대한 리모델링 요구도가 높았으며, 반면에 지하공간에 대한 리모델링 요구도가 가장 낮게 나타났다.

한편, 응답자의 개인·거주 특성에 따라 리모델링에 대한 요구도의 차이가 나는가를 분석한 결과 표 3에서 보는 바와 같이 성별에 따라서는 남성의 경우 옥상이나 지하층의 리모델링을 여성보다 강하게 요구하였으며, 여성의 경우는 지상휴식공간이나 동의 홀공간의 리모델링을 원하였다.

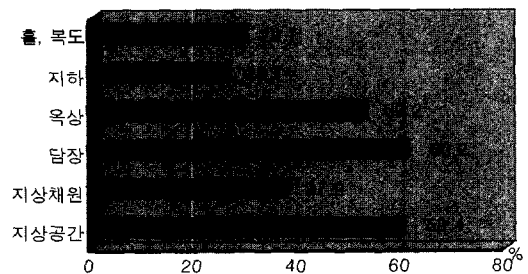


그림 2. 공용공간의 리모델링 요구

연령별로는 20~40대가 상대적으로 다른 연령층에 비해 리모델링을 원하고 있었으며, 특히 지상휴식공간, 담장, 지하층의 리모델링 요구가 높게 나타났다.

가족구성원의 수에 따라서는 가족수가 적은 사람

표 3. 공간별 리모델링 요구(개인 및 거주특성)  
(단위: %)

구 분	지상휴식공간	지상채원	담장	옥상	지하층	동홀	
성별	남성	52.9	36.8	68.9	61.3	70.8	24.6
	여성	67.3	40.0	59.4	46.9	54.7	34.1
	x <sup>2</sup>	6.840 (.009)	0.318 (.573)	2.847 (.092)	5.567 (.018)	7.312 (.007)	2.833 (.092)
연령	20대	66.7	26.1	68.8	58.3	71.4	44.4
	30대	76.9	35.6	61.6	40.7	61.9	31.5
	40대	60.0	42.2	74.1	62.9	71.5	28.6
	50대	47.4	35.8	52.7	55.8	50.9	24.1
	60대	34.6	53.8	50.0	50.0	47.8	38.5
	x <sup>2</sup>	20.563 (.000)	5.150 (.272)	11.364 (.023)	8.180 (.085)	9.915 (.042)	2.868 (.580)
소득	2인이하	31.1	33.3	86.7	78.0	76.7	27.9
	3인	52.8	20.6	65.2	65.1	66.1	18.2
	4인	74.0	48.9	63.0	45.6	57.9	34.7
	5인이상	58.8	35.4	53.3	45.5	60.5	26.3
	x <sup>2</sup>	29.212 (.000)	16.303 (.001)	12.278 (.006)	17.076 (.001)	5.229 (.156)	5.217 (.157)
주택규모	100미만	57.6	45.2	39.4	35.3	40.6	25.0
	100-200	66.4	46.7	72.5	60.2	72.8	35.7
	200-300	44.6	28.7	72.9	61.5	65.4	22.0
	300이상	69.8	31.7	50.0	53.1	58.5	32.7
	x <sup>2</sup>	13.918 (.003)	8.761 (.033)	20.256 (.000)	7.830 (.050)	11.824 (.008)	4.612 (.203)
주택규모	20평미만	0.0	9.1	72.7	72.7	72.7	0.0
	20평대	57.4	42.1	71.2	66.1	68.7	23.3
	30평대	67.9	38.1	61.9	44.4	62.5	38.0
	40평이상	61.4	40.0	47.6	40.5	44.7	33.3
	x <sup>2</sup>	20.391 (.000)	4.734 (.192)	8.489 (.037)	15.355 (.002)	7.500 (.058)	9.847 (.020)
거주기간	2년 미만	70.2	31.6	66.0	64.3	75.0	38.5
	3-5년	60.3	50.8	65.9	50.0	62.9	34.2
	6-9년	45.6	24.6	74.6	60.3	62.3	15.9
	10년이상	67.2	38.1	47.2	52.5	55.4	29.4
	x <sup>2</sup>	9.794 (.020)	14.325 (.002)	9.931 (.019)	3.446 (.328)	4.139 (.247)	8.244 (.039)
전체	59.4	37.2	60.2	52.2	25.7	29.1	

\*의 ( )는 교차분석의 유의값임.

은 담장, 옥상, 지하층을, 반면에 상대적으로 가족수가 많은 사람은 옥외공간인 지상휴식공간과 지상채원의 리모델링을 원하고 있었다.

소득별로는 리모델링 의사에 뚜렷한 차이를 나타내고 있었으며, 특히 300만원 이상의 상대적 고소득자의 경우 지상휴식공간을, 상대적으로 저소득자의 경우 지상채원의 조성을 원하고 있었다.

거주하는 주택규모에 따라서는 소득과 마찬가지로 넓은 평수에 거주하고 있는 사람은 지상공간의 리모델링을 원하고 있었으며, 거주기간에 따라서는 거주기간이 짧은 사람은 지상휴식공간과 동홀의 리모델링을 선호하였다.

한편, 단지특성에 따른 리모델링의 요구를 살펴보면 <표 4>에서 보는 바와 같다. 먼저, 단지규모에 따라서는 소규모아파트에서 거주하는 사람의 리모델링 요구가 높았으며, 특히, 지상휴식공간, 담장, 지하층에 대한 요구가 높게 나타났다.

층수에 따라서는 옥상공간의 리모델링에서만 차이를 나타냈으며, 특히 저층일수록 리모델링 요구가 높게 나타났다.

경과연수에 따라서는 10~15년 정도 된 아파트에 거주하는 사람은 지상휴식공간과 채원조성 등에 높

표 4. 공간별 리모델링 요구(단지특성)  
(단위: %)

구 분	지상휴식공간	지상채원	담장	옥상	지하층	동홀	
규모(세대)	500미만	68.3	40.7	70.8	62.9	72.6	38.3
	500-1000	56.4	49.0	75.5	67.3	69.8	19.1
	1000이상	50.5	32.0	49.5	37.5	47.5	23.7
층수	x <sup>2</sup>	9.231 (.010)	4.395 (.111)	15.322 (.000)	18.197 (.000)	15.565 (.000)	8.672 (.013)
	5층이하	56.3	31.3	75.0	92.9	66.7	25.0
	6-10층	55.2	38.5	70.4	76.9	73.1	24.0
	10층이상	61.3	40.4	62.7	47.5	61.7	30.7
	x <sup>2</sup>	.659 (.719)	1.004 (.605)	1.900 (.387)	26.270 (.000)	1.407 (.495)	0.675 (.731)
단지경과연수	10년미만	59.0	45.3	62.8	45.5	58.0	36.7
	10-15년	72.7	53.7	70.0	44.7	56.0	23.3
	16년이상	56.6	27.5	63.9	67.8	71.8	24.8
	x <sup>2</sup>	4.418 (.110)	14.308 (.001)	0.857 (.652)	13.874 (.001)	6.010 (.050)	4.905 (.086)
	전체	59.4	37.2	60.2	52.2	25.7	29.1

\*의 ( )는 교차분석의 유의값임.

은 요구를 나타내고, 16년 이상 오래된 아파트의 경우는 옥상과 지하공간에 대한 리모델링 요구가 높게 나타났다.

2. 리모델링에 대한 비용지불의사

리모델링에 대한 비용지불의사를 주택내·외부공간과 공용공간별로 구분하여 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 공동주택 내·외부공간으로 구분하여 리모델링시 부담할 수 있는 비용을 조사한 결과 <표 5>에서 보는 바와 같이 주택내부공간에 대해서는 1회 리모델링 시 소요되는 비용을 백만원에서 8천만원까지 큰 차이를 나타내고있으며, 평균 1천만원정도 예상하고 있는 것으로 나타났다.

한편, 외부공간 리모델링을 위해 한달에 얼마만큼 적립할 생각이 있는냐는 조사에 대해서는 최소 3천원에서 최대 5만원정도 지불할 의사가 있는 것으로 나타났으며, 평균 약 5천원 정도 적립할 생각이 있는 것으로 분석되었다.

둘째, 공용공간별 리모델링시 비용지불액을 조사한 결과 <표 6>에서 보는 바와 같이 지상공간의 리모델링에 가장 높은 지불의사를 나타내고 있다. 즉, 재기능을 담당하지 못하는 지상공간을 주민이 직접 가꾸는 지상채원을 조성하거나, 주민의 휴식공간을 조성하는 것에 가장 높은 지불의사를 나타내고 있다. 특히, 지상채원의 경우는 연령별(20대(26.1%), 30대(35.6%), 40대(42.2%), 50대(35.8%), 60대(53.8%))

표 5. 내·외부공간별 리모델링시 비용지불의사액

구분	최소	최고	평균
내부공간(만원)	100	8,000	1,028
외부공간(천원/월)	3	50	5.2

표 6. 공간별 리모델링시 비용지불의사액 (단위: 원/월)

구분	리모델링의향	비용지불의사액	
		평균	표준편차
지상휴식	59.4	4,208	4,388
지상채원	37.2	4,980	5,253
담장	60.2	3,318	2,995
옥상	52.2	3,339	2,800
지하층	25.7	3,180	2,989
동홀	29.1	2,590	2,417

로 뚜렷한 차이를 나타내고 있다.

한편, 아파트 동의 홀을 개조하거나 지하공간을 휴식이나 운동공간으로 리모델링 하는 것에 대해서는 낮은 비용지불의사를 나타내고 있다.

특히, 비용의향이 높은 지상휴식공간과 담장에 대해 지불액의 단계별 지불의사를 살펴본 결과 <그림 3>과 같다. 그림에서 보는 바와 같이 지상휴식공간의 경우 천원에서 2천원 정도가 가장 많았으며, 2천원 이하의 경우 누적비율이 50%이상 나타나 절반이상의 거주민이 지불할 의사가 있는 것으로 분석되었다.

한편, 담장에 대해서는 <그림 4>에서 보는 바와 같이 1천원에서 2천원 정도의 지불의사가 가장 많았으며, 2천원 이하의 경우는 응답자의 64.3%가 지불의사를 나타내고 있다. 이는 지상휴식공간에 비해 리모델링 요구는 높지만 비용지불의사액이 낮은 것을 알 수 있다.

단지특성에 따른 비용지불액을 살펴보면 <표 7>에서 보는 바와 같이 세대규모가 큰 단지에 거주하는 사람일수록 높은 지불액을 생각하고 있다. 특히, 지상휴식공간과 지상채원조성에 높은 지불의사를 나타내고 있다.

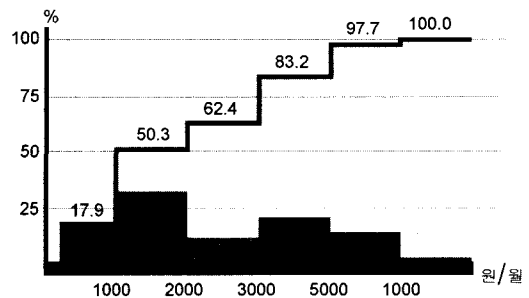


그림 3. 지상공간 리모델링시 비용지불액

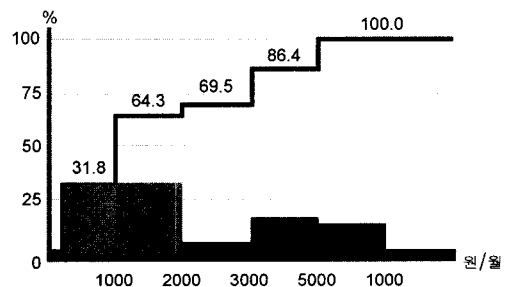


그림 4. 담장 리모델링시 비용지불액

아파트 층수에 따라서는 저층아파트들이 높은 지불의사액을 표시하고 있으며, 6~10층의 중층아파트들이 가장 낮은 지불의사를 표시하고 있다. 그리고 경과연수에 따라서는 지상휴식공간과 지상채원의 조성 및 담장 리모델링에 차이를 나타내고 있으며, 이 중 경과연수가 16년 이상 오래된 아파트에서 지상휴식공간에 대한 높은 지불의사를 나타내고 있으며, 경과연도가 10년 미만인 아파트들은 지상채원과 담장 리모델링에 높은 지불의사를 표시하고 있다.

이처럼 단지특성에 따른 비용지불액을 분석한 결과 상대적으로 경과연수가 오래된 대규모 저층공동주택일수록 리모델링 시 비용지불의사가 높게 나타났다. 이러한 특성의 공동주택들이 현재 대부분 재건축이 추진된다는 점에서 분석결과는 향후 이들 주택들도 리모델링으로 충분히 전환할 수 있다는 것을 말해준다고 볼 수 있다.

### V. 결론 및 제언

본 연구는 기성주택지에 분포한 공동주택단지 재생 기법의 하나인 리모델링에 대한 연구이다. 연구 방법은 리모델링에 관한 정책과 주민설문을 중심으로 리모델링의 가능성 및 주민의식을 분석하였다. 연

구결과는 다음과 같다.

첫째, 재건축, 재개발, 리모델링 등으로 추진된 주거지 재생기법이 과거에는 재건축의 선호도가 높았으나 현재는 리모델링에 대한 관심이 높게 나타났다. 이는 리모델링이 주거지 재생의 새로운 수단으로 자리매김할 수 있는 가능성을 말해주는 것으로 리모델링의 대중화에 긍정적인 면을 줄 수 있을 것이다.

실제 2001년 건축법 개정으로 공동주택 리모델링 제도가 도입되었으나 재건축에 밀려 큰 성과를 거두지 못하였으나 최근에는 리모델링 시범사업지구를 지정하는 등 보다 적극적인 정책적 노력이 추진되고 있다.

둘째, 공동주택 공용공간의 리모델링에 소요되는 비용에 대한 지불의사를 조사·분석한 결과 아직 절반이상의 주민이 비용 지불을 꺼리고 있었다.

이러한 점에서 주민들의 경제적 부담을 줄이는 것이 필요하며, 참여를 높이기 위해서는 선진외국에서 실시되고 있는 각종 지원 정책 등이 검토되어야 할 것이다.

예를 들어 선진국에서는 환경친화적 단지 재생이 이루어 질 경우 세제와 금융 등에서 각종 지원이 이루어지고 있어, 이를 우리의 실정에 맞게 도입할 경우 기성시가지의 주거환경 수준을 높이고, 삶을 질을 높일 수 있는 방법 중의 하나가 될 수 있을 것이다.

셋째, 리모델링에 대한 요구와 비용지불의사에는 거주민의 성향, 공용공간의 유형 및 단지특성에 따라 차이를 나타냈다. 즉, 공간의 리모델링 요구는 담장, 지상공간, 옥상 순으로 높았으나, 비용지불의사는 지상채원과 지상휴식공간 조성이 더 많았다. 이는 리모델링 시 거주자 및 단지특성을 충분히 고려하여야 주민합의가 가능할 것이라는 것을 알 수 있다.

특히 리모델링에 소요되는 비용을 월 오천원정도 부담하는 것에 대해서 많은 주민들이 찬성하는 것으로 나타났다. 이러한 점을 감안할 때 리모델링에 대비하여 신규주택에서부터 리모델링에 대한 소요 비용을 일정기간 적립할 경우 비용에 대한 부담을 낮추고, 리모델링에 대해 장기적으로 대비할 수 있을 것이다.

한편, 리모델링 시 지출되는 비용과 비교하여 리모델링 후 발생하는 경제적 이익이 큰 경우 보다 높

표 7. 공간별 비용지불의사(단지특성) (단위: 천원)

구분	지상휴식공간	지상채원	담장	옥상	지하층	동홀	
규모(세대)	500미만	3,805	4,068	2,823	3,397	3,232	2,302
	500-1000	4,768	5,105	3,182	2,548	2,660	3,000
	1000이상	4,756	6,886	4,357	3,984	3,379	2,978
	F-Value	1.000 (.370)	2.763 (.068)	3.774 (.025)	2.107 (.125)	0.485 (.617)	0.806 (.450)
층수	5층이하	7,778	1,000	4,143	4,591	5,200	3,000
	6-10층	3,214	5,545	2,294	2,263	2,556	1,500
	10층이상	3,851	5,088	3,366	3,268	3,107	2,638
	F-Value	7.278 (.001)	1.237 (.295)	1.551 (.215)	3.778 (.025)	2.777 (.065)	0.734 (.483)
경과연수	10년미만	4,116	5,233	4,036	2,924	3,074	2,695
	10-15년	3,191	6,538	2,362	3,368	3,146	2,333
	16년이상	4,793	3,217	3,150	3,587	3,297	2,550
	F-Value	1.560 (.213)	3.003 (.054)	3.263 (.041)	0.797 (.453)	0.089 (.915)	0.108 (.898)

\* ( )는 유의값임.

은 리모델링의 참여를 끌어낼 수 있을 것이다. 실제 건설교통부가 서울의 마포 용강아파트를 리모델링 시범사업지구로 지정하고 사업을 추진한 결과 공사비는 전체적으로 약 32억원 정도 소요되었지만 주택의 가치상승은 공사비의 2~3배정도 인 것으로 조사되었다<sup>6)</sup>. 이러한 결과는 주민을 대상으로 설문 조사한 내용과 비교하면 경제적 가치 상승은 기대이상인 것을 알 수 있다<sup>7)</sup>.

이상과 같이 주민들의 리모델링에 대한 인식은 높음을 알 수 있고, 소요 비용 지불의사는 아직 높지는 않지만, 정책적·제도적 뒷받침이 있을 경우 활성화의 가능성은 충분하다는 것을 의식조사에서도 알 수 있었다. 실제 선진국의 경우 리모델링 활성화를 위해 보다 적극적인 정책과 시책을 전개하고 있으며, 지방정부뿐만 아니라 중앙정부 차원에서 많은 관심을 가지고 있다.

이상의 연구를 토대로 보면 공동주택 리모델링 기법을 개발밀도의 한계를 갖고 있는 기성시가지에 적용할 경우 기반시설 부족 등 각종 문제 등을 최소화 하면서 기성시가지를 재생할 수 있을 것이며, 궁극적으로 도시의 성장관리의 한 수단으로 역할을 충분히 담당할 수 있을 것으로 판단된다.

본 논문은 연구자가 진행하고 있는 “도시성장관리 수단으로서 기성시가지 재생에 관한 연구”의 한 부분으로 기성시가지의 재생 관련 정책과 각종 기법 등에 대해서는 지속적인 연구가 이루어짐을 밝혀 둔다.

### 참 고 문 헌

1. 김재홍 (2003), 공동주택단지의 리모델링 기법에 관한 연구, 계명대학교 박사학위논문.
2. 서울시정개발연구원 (2000), 서울 도심부 노후시가지 수복형 정비수법 연구.

3. 대한주택공사 (2000), 노후불량주거의 유형화와 정비체계 재구축방안 연구.
4. 민법식·이영아 (2001), 도시환경개선을 위한 기성시가지 정비방안 연구 -정비과제 설정 및 유형화를 중심으로-, 국토연구원.
5. 민법식·이왕건·이영아 (2002), 기성시가지 정비기법에 관한 연구 -주거지역을 중심으로-, 국토연구원.
6. 김수암·이현상 (2001), 노후공동주택의 리모델링 프로세스와 활성화 방안에 관한 연구 -O아파트 실태조사를 중심으로-, 住宅研究 9권 1호, pp.221-243.
7. 김도년·봉인식 (2001), 아파트 단지의 재생과 리모델링 정책을 중심으로 본 프랑스의 도시재생에 관한 연구, 國土計劃 113호, pp.19-31.
8. 이승우·황태주·김정진(2002), 아파트 전면 발코니 공간 리모델링을 위한 실태조사 연구 -청주시 지역을 중심으로 -, 한국실내디자인학회 논문집 통권 제32호, pp.55-63.
9. 이미정·주서령 (2002), 공동주택 리모델링 항목개발을 위한 조사연구, 한국주거학회 논문집 제13권2호 pp.7-14.
10. 임남기·김진호·정상진(2001), 지방소재 노후 저층 아파트의 재건축과 리모델링 비교 분석, 2001, 대한건축학회는 문집(구조계) 제17권 제11호, pp.131-138.
11. 成田孝三 (1987), 大都市衰退地區の再生, 大明黨.
12. 中林一樹 (1983), 大都市の内部市街地に關する研究(1) -東京の都心周邊市街地の現狀に關する資料-, 總合都市研究, 第19號, pp.113-131.
13. Davies, H. W. E. (1981), The inner City in Britain, G. G. Schwartz(ed), Advanced Industrialization and the Inner Cities, LexingtonBooks.
14. Caotes, Johnston and Knox (1997), Geography and Inequality.
15. Jones, Colin.(ed.) Urban Deprivation and the Inner City, Croom Helm, 1979.
16. Lawless, P. (1981), Britain's Inner Cities -Problems and Politics-, Harper and Row.
17. Solomon, A. P. and Vamdell, K. D. (1982), "Alternative Perspectives on Neighborhood Decline", JAPA, winter.
18. Byrum, Oliver E. (1992), "Components of a City and Metropolitan Inner City Strategy", Old Problems in New Times, APA, pp.37-52.
19. Lawless, P. (1981), Britain's Inner Cities -Problems and Politics-, Harper and Row.
20. Healey, P., Davoudi, S. and Moo Toole, Tavsanoglu, S. & Usher, D. (1992), Rebuilding The City, E & FN Spon.

6) 건설교통부 담당 사무관 전화 인터뷰 조사인용.  
 7) 리모델링 후 주택가격의 변화에 대해 조사한 결과 큰변화가 없거나 소폭 상승할 것이다(56.8%). 투자비정도 상승할 것이다(33.1%), 투자비보다 큰 폭으로 상승할 것이다(10.1%)로 조사되었다.