

국민주택 규모의 공동주택 리모델링 계획안의 평가

The Evaluation of the Proposal for Condominium Housing Remodeling in National Housing Scale(85㎡)

최정민* / Choi, Jung-Min

Abstract

This study illustrates a prototype proposal and its evaluation for the development of floor plans in the condominium housing remodeling. For this I evaluated the survey of the residents of the 'K' town in Joonge-dong, Nowon-gu, Seoul, against the proposal which was developed based on the resident's pre-survey. The result includes that the residents' preference for community actions such as the removal of fences which are reviewed as negative, whereas the introduction of a fitness center and community facilities in the library are reviewed as positive. The residents preferred the open space by the piloti structure, although which is the wall column structure, where they anticipated a rest area, sports facilities, and bicycle drop-off spots. The sidewall proposal in the main building and the full use of the roof floor were underestimated in terms of design concept. The research also illustrated the residents' desired space planning options, those tending to use of space 'B type', personalization 'C type' and spatial size 'A type'. Residents responded positively to the introduction of the 'Alpha' space in which two households share one space that could be used for multiple purposes such as a rest area, an environment-friendly garden, and hobby room, etc, and also there is another possibility it plays an important role to the sociality in community.

키워드 : 공동주택, 리모델링, 국민주택규모, 벽식구조, 거주자 요구

Keywords : Condominium Housing, Remodeling, National Housing Scale(85㎡), Wall Column Structure, Residents' Requirement

1. 서론

성장사회에서 성숙사회로 주택·도시 정책의 패러다임이 바뀌어 감에 따라 주택 재고물량(stock)의 효율적인 관리에 정책적 관심이 집중되고 있다. 이에 따라 공동주택의 리모델링¹⁾에 대한 사회적 관심이 재건축 시장의 규제정책과 대조를 이루며 최근 증가하고 있는 추세이다. 1980년대말 부동산 급등에 따른 주택시장 안정화 정책의 일환으로 중산층 자가 취득의 촉진을 주요 목적으로 하는 주택200만호 건설이 본격적으로 추진되었고, 이에 따라 소위 전용면적 25.7평(85㎡) 이하인 국민주택 규모의 공동주택단지가 서울 및 수도권에 집중 건설되게 되었다. 이들 90년대 초기 이전에 건설된 아파트단지는 경과연수 약 15년을 넘기면서 점차 노후화되고 있으며, 노후화의 진행에 따라 단지재생에 대한 관심이 증가하고 있다. 건축물 노후화의 대표적인 형태는 시간적 경과에 따른 물리적, 기능적 노후화이겠지만, 우리나라에서는 아직도 재산적 가치 등과 연관된 사회적, 경제적 노후화가 단지재생 추진의 주요 동인이 되고 있다. 이들

단지재생의 대표적 수법인 재건축사업과 리모델링사업은 향후 국가의 정책적 방향과 의지에 따라 어느 한 쪽이 더 활성화되겠지만, 친환경 등 지속가능성의 배려에 따라 리모델링이 일반화되어 있는 구미 선진국가의 경향을 고려하면 향후 우리나라에서도 리모델링사업은 점차 활성화되지 않을 수 없을 것이다.

이러한 세계적 경향에도 불구하고 국내 공동주택 리모델링사업은 그다지 활성화되어 있지 못한 편인데, 여기에는 리모델링사업에 관련된 법과 제도 등 시스템 측면의 마비에서 기인하는 점도 크지만, 무엇보다도 우리나라 거주자는 주택의 '이용가치'보다는 '자산가치'에 큰 비중을 두고 있기 때문이다. 즉, 공동주택의 리모델링사업에 있어서 주거 본연의 목적인 성능개선을 통한 생활수준의 향상보다는 자산가치의 상승에 더 큰 관심을 두고 있다. 또한 현행 제도하의 공동주택 리모델링사업은 재건축사업과 비교해서 경제적으로도 큰 장점이 없는 경우도 많은데, 이러한 요인들이 리모델링사업의 활성화에 있어서 걸림돌이

1)주택법 제2조에서는 리모델링을 "건축물의 노후화 억제 또는 기능향상을 위하여 대수선 또는 일정 범위 내에서 증축을 하는 행위"로 규정하고 있다. 또한 동법 시행령 제4조에서 리모델링의 증축범위를 "주거 전용면적의 10분의 3이내"로 규정하고 있다.

* 정희원, 건국대학교 건축대학 주거환경전공 조교수, Ph.D

되고 있다. 그렇지만 만약 현행 주택정책의 기초에서 향후에도 재건축사업은 억제되고 상대적으로 리모델링사업은 점점 탄력을 받게 된다면, 앞서 언급한 노후화된 대규모 국민주택 규모의 아파트단지에서도 리모델링사업을 통한 단지재생이 중요한 관심이 될 수밖에 없다.

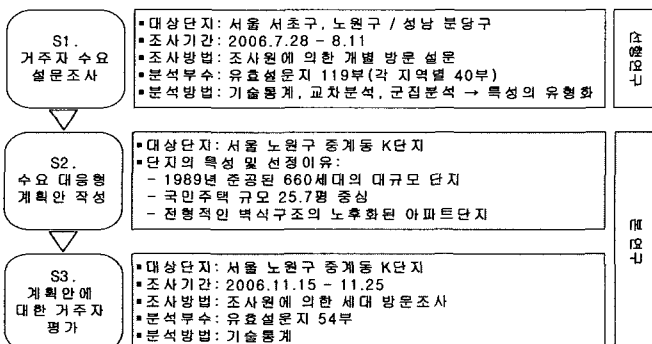
따라서 본고는 이러한 배경을 바탕으로, 리모델링에 대한 거주자 설문조사를 통하여 수요를 분석한 선행연구²⁾와 연계하여 수요에 대응하는 하나의 계획안을 제안하고, 제안된 계획안에 대한 평가결과를 보고하고자 한다. 구체적으로는, 서울 및 수도권 지역의 26개 국민주택 규모의 아파트단지를 대상으로 리모델링사업 일반을 포함한 단지, 주동, 주호 차원의 리모델링에 대한 거주자들의 다양한 수요를 추출하고 분석한 선행연구를 바탕으로, 벽식구조를 가진 대표적인 연구대상 아파트단지를 하나 선정하였다. 선정된 단지에 대하여 설문조사에서 파악된 수요를 반영한 리모델링의 계획안을 작성하고, 이렇게 작성된 계획안을 연구대상 아파트단지의 실제 거주자들에게 제시하였을 때 입주자들은 계획안의 각 계획요소에 대하여 어떻게 평가하고 있는지를 분석함으로써 건축계획적인 시사점을 찾는 데 본 연구의 목적이 있다.

본 연구는 설문조사를 통해 다양한 수요를 분석·유형화 하고, 이들 수요 대응형의 계획안을 다시 이를 실거주자에게 제시하여 평가 분석함으로써 일관된 체계 하에서 디자인적 시사점을 모색한다. 리모델링사업에 대한 사회적 관심의 고조로 최근 다양한 형태의 연구³⁾가 진행되고 있으나 본 연구와 같은 시도는 찾기가 용이하지 않다.

2. 거주자 수요 설문조사의 개요

2.1. 본 연구의 방법 및 흐름

본 연구의 위상 및 흐름을 <그림 1>에 나타내었다. 우선, 앞서 언급한 선행연구에서는 서울 및 수도권에서 대규모 국민주택 규모의 아파트단지가 형성되어 있는 서울의 서초구 및 노원구와 성남의 분당구를 대상으로 이들 지역에 거주하는 국민주택 거주자를 중심으로 설문조사를 실시하고 분석하였는데, 2장



<그림 1> 본 연구의 위계 및 흐름

에서는 본 연구와 관련하여 이 결과를 개괄적으로 알아본다.

다음으로, 거주자 요구도 설문조사의 분석결과를 바탕으로 벽식구조이면서 노후화된 전형적인 대규모 국민주택 규모 아파트단지인 서울 노원구 중계동의 K단지의 설계 계획안 및 이 계획안에서 고려된 개념과 계획요소를 간략히 소개한다(제3장).

이어서, 제3장에서 제시한 계획안에 대하여 실제 중계동 K단지 국민주택 규모 거주자들은 이 계획안에 대하여 어떻게 평가하고 있는지를 알아봄으로써(제4장), 디자인적 시사점을 도출하는 흐름이다.

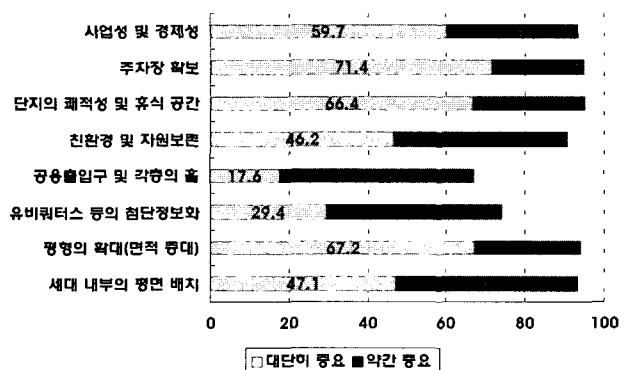
2.2. 설문조사 응답자 특성 및 리모델링에 대한 의견

(1) 설문조사 응답자의 일반적 특성

거주자 수요 설문조사에서 응답자의 연령분포는 30대, 40대, 50대가 각각 30%, 29%, 25% 순으로 비교적 고른 분포를 보였고, 가구의 가족 수는 5인 가족 6%, 4인 가족 50%, 3인 가족 34%, 2인 이하 10%였으며, 가족구성은 '부부+학령기자녀'(24.4%), '부부+성년자녀'(16.8%), '부부+미취학자녀'(14.3%)의 순이었다. 또한 주택의 소유형태는 자가 77%로 대다수를 차지하였고, 나머지는 전세로서 월세 등 여타의 소유형태는 없는 것으로 나타났다.

(2) 리모델링 관련 일반적 성향 및 항목별 중요도

리모델링의 필요성에 대한 설문에서 응답자의 70%가 필요하다고 응답하였는데, 그 이유로는 '실내구조 및 환경개선'(40.2%), '건물 및 설비의 노후화'(32.4%)로 이들 답변의 비율이 전체 7개 설문항목 중 도합 약 73%를 차지하여 리모델링 본연의 역할을 평가하였고, '재건축이 어려워져'(10.8%)와 '재산가치의 상승'(4.9%)로 응답한 비율은 낮았다. 한편, 리모델링이 불필요하다고 답변한 응답자의 이유는 '리모델링을 추진할 만큼 건물 및 설비가 노후화 되어 있지 않기 때문에'(43.5%), '재건축



<그림 2> 리모델링 시 항목별 중요도

2)최정민(2006), 반혜민·강재우·최정민(2006)

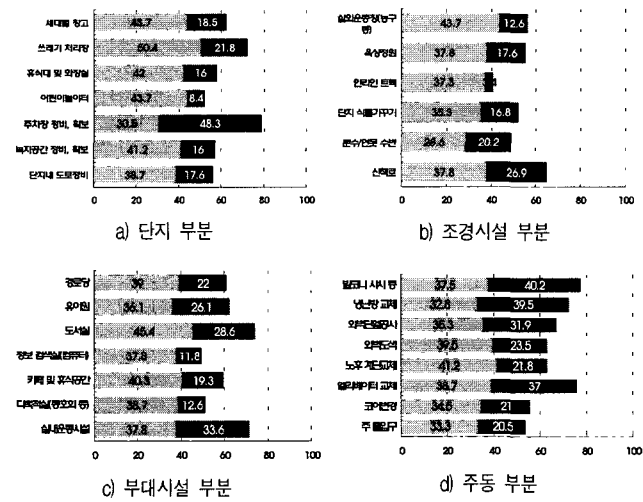
3)리모델링에 대한 연구 분야로는 ①거주자 요구도 및 거주후평가 등 ② 리모델링사업의 경제적 타당성분석 등 ③리모델링 관련 건축기술 등 ④ 제도의 활성화 방안 및 정책적 개선방향 등"으로 분류할 수 있다(최정민, 2006).

을 하여야 하기 때문에'(26.1%), 뒤라고 답변하기는 곤란하지만 리모델링은 아니라고 생각되기 때문에'(26.1%)로 응답하여 리모델링사업 실시에 대하여 52%가 부정적이었고, 여건 및 환경 부족으로는 44%를 나타내었다.

리모델링시 중요한 고려항목으로는 '주차장 확보, 평형 확대, 단지의 쾌적성 및 휴식공간 확보'가 중요하다고 응답하였으며, '공용출입구 및 각종의 홀 부분, 첨단 정보화' 등에 대해서는 상대적으로 중요도가 낮은 것으로 나타났다.

2.3. 단지 및 주동 차원의 리모델링 요구도

단지 및 주동 차원에서 리모델링이 시급하다고 생각되는 항목에서, 먼저 단지 차원에서는(그림 3.a) "주차장 정비, 쓰레기 처리장 확보"가, 조정시설 부분에서는(그림 3.b) "산책로, 분수·연못 수변 정비"가, 그리고 부대시설 부분에서는(그림 3.c) "실내 운동시설, 도서실 확보"가 시급하다고 하였다. 주동 부분에서는(그림 3.d) "발코니 사시, 냉난방 교체, 엘리베이터 교체" 등 노후 건축물 설비시설의 교체 등이 시급하다고 하였다.

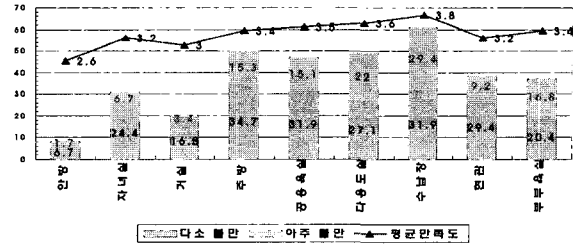


<그림 3> 단지 및 주동 차원의 부분별 리모델링의 시급도

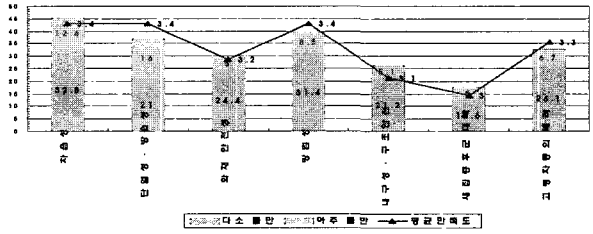
2.4. 주호 차원의 리모델링 요구도

현 주호에서 불만족스러운 부분으로 시급한 개선이 필요한 곳(복수응답)으로는 '실내공간의 구조 및 배치'(26.4%), '수납공간 부족'(24.3%)의 순이었다.

한편, 현재 거주하고 있는 주호에 대한 만족도를 공간별, 성능별로 나누어 구체적으로 조사하였는데, 그 결과 공간별 만족도에서는(그림 4.a) "수납장, 다용도실, 부부욕실, 주방, 공용욕실"에 불만이 많은 것으로 나타났으며, 안방과 거실에 대해서는 그다지 큰 불만이 없는 것으로 조사되었다. 성능관련 부분에서는(그림 4.b) "차음, 단열성, 방습성, 방법성 및 고령자 등의 배려" 항목에서 다소 불만이 높은 것으로 나타났다.



a) 공간 관련



b) 성능 관련

<그림 4> 현 거주 공간에 대한 불만도(이주만족 1 ~ 이주불만 5)

리모델링 추진 시 주호 내 공간별 요구사항을 파악한 항목에서는, 공간의 기능 및 규모는 수납장 및 주방의 경우 확대를 희망하는 세대수가 상대적으로 많았으며, 안방 및 부부욕실의 경우에는 현재 상태를 유지하여도 좋다는 의견이 많았다. 또한, 공간계획에서 실의 배치 요구로는 안방, 거실, 자녀방은 남쪽 전방에, 다용도실, 주방, 수납장, 부부욕실은 후방에, 그리고 거실, 공용욕실, 수납장, 부부욕실은 상기 양 공간의 중간에 위치하기를 희망하였다. 그리고 실내 마감재 수준에 대해서는 "자녀방, 안방, 거실, 주방에서는 친환경 자재"를 선호하였고, "현관, 부부욕실 등에서는 고급스런 마감재"를, 기타의 공간에 대해서는 어떠한 마감재라도 무방한 것으로 조사되었다.

주호 차원에서 공간배치에 대한 거주자 요구사항을 종합적으로 분석한 결과, 다음과 같은 3가지 유형으로 분류되었다. 먼저, <①공간규모 및 공간활용 중시형>이 있는데, 이 유형의 세대 특성으로는 학령기 자녀를 둔 가족형(family) 세대가 많고, 주거 재산의 투자 측면에 관심이 많은 유형이다. 또한 가변형 공간계획에 적극적이고, 공간의 질적인 측면보다는 실의 개수와 규모 등 양적인 측면을 중시하는 것으로 분석되었다. 다음으로 <②주거 본래 기능 충실형>이 있는데, 이 세대의 특성으로는 부부세대나 1인세대 등 가구원 수가 비교적 적고 주거의 질적인 측면을 중시하는 유형이다. 베란다의 내부화에는 소극적이고 가변형 공간계획에 대해서는 부정적이거나 부분적으로 채택하고자 하는 "친환경, 고급 마감재"를 선호하는 유형이다. 나머지 <③주거공간 개성화 중시형>이 있는데, 세대의 특성으로는 1인세대나 부부세대 등 리모델링 후 장기 거주를 희망하며, 전문직 종사자 등 개성 표현에 집중하는 유형이다. 변화 수용에 적극적이며 마감재와 실의 배치에 깊은 관심을 보인다.

3. 설문조사의 수요에 기초한 계획안 제안

앞에서 지면관계상 거주자 수요 분석내용을 자세히 기술하지 못하였으나, 리모델링에 대한 단지, 주동, 주호 차원에서 요구 사항과 선호 평면의 유형화를 바탕으로 이들 거주자 선호체계를 적절히 반영한 계획안을 작성하기로 하였다. 계획안의 실현성을 담보하기 위하여 가상의 사이트가 아닌 실제로 S1 단계의 거주자 설문을 수행하였던 대상단지에 포함된 단지 중에서 임의의 하나의 아파트단지를 추출하여 이 단지의 리모델링 계획안을 제시하였는데, 이때 다음과 같은 설계요건을 고려하였다⁴⁾. 즉, 준공 후 15년 이상 경과한 실제 국민주택 규모(전용면적 25.7평)의 아파트를 대상으로 증축면적은 30% 이내로 하여 거주환경의 개선, 경제성 등을 고려한 계획안이다. 이에 따라 앞의 설계요건에 적합하고 리모델링의 시급도가 높다고 판단된 노원구 중계동의 K단지를 선정하였다. 선정 이유는 현장조사 결과, 국민주택 규모의 아파트 주동이 많은 벽식구조로 주차공간 및 녹지공간의 부족, 시설의 노후화, 주민공동 편의시설의 부족 등 본 연구주제와 부합하고 계획안의 설계요건을 만족하기 때문이다.

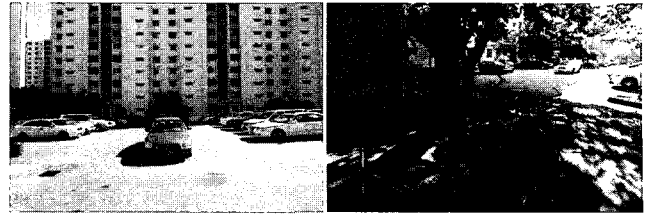
3.1. 리모델링 계획안의 기본개념

계획안의 기본개념은 근미래 주거·도시건축의 패러다임으로 현재 일반화된 "친환경, 친문화, 친인간"으로 설정하였고, 단지 재생의 의미를 강조하였다. 기본개념의 항목별 주요 계획요소를 개괄하면, 친환경의 부분에서는 태양광을 조절하는 루버의 도입, 기존 폐자재의 적극적인 재사용, 단지 지상부분과 주동 옥상층의 녹화를 제안하였고, 친문화에서는 담장허물기, 오픈카페 등을 도입하여 이웃, 자연, 지역사회와의 커뮤니티 형성을 강조하였다. 또한 친인간에서는 설문결과에 따른 거주자 요구사항을 적극적으로 반영하여, 개개인의 생활형식을 적극 수용한 유형화된 공간연출을 제시하였다. 단지, 주동, 주호의 공간적 위계관계에 따라 각 개념에 기초한 구체적인 계획안의 계획요소는 다음과 같다.

3.2. 단지계획

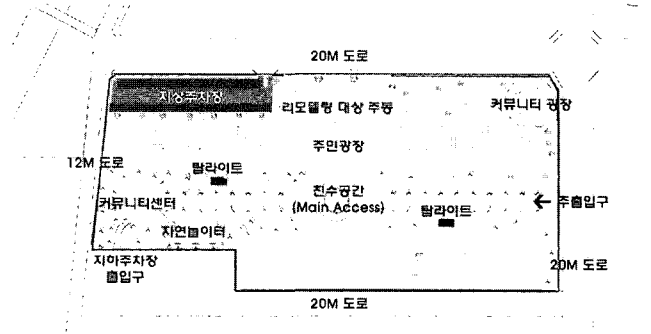
계획안의 대상단지인 중계동 K단지의 일부 현황을 <그림 5>에 나타내었다. 이곳은 노원구가 갖는 서울 도시공간 구조상의 전형적인 특성을 보이는 곳으로, 주변이 대규모 밀집주거지역으로 형성되어 있으며 지상에는 주차공간이 구획되어 있어 녹지공간의 부족 등 이 당시 건설된 국민주택 규모의 전형적인 주택단지의 특성을 보이고 있다.

이러한 대상단지에 대하여 우선 단지차원의 계획에서 제시한 내용은 "도심 속 자연이 스며드는 단지, 지역 내 커뮤니티의 중



a) 지상의 주차장으로 녹지공간의 부족 b)주률평 등 생활편의시설 부족

<그림 5> 리모델링 계획안의 대상단지인 중계동 K단지의 현황



<그림 6> 중계동 K단지의 단지 차원의 배치 계획안

심이 되는 단지, 풍요로운 삶을 충족시켜주는 단지"라는 세부 개념을 설정하였다. <그림 5>에서와 같이 현재 이 단지 내 지상부분이 주차장화 되어 있는 관계로 턱없이 부족한 단지 내 녹지공간의 확보를 위하여 주차장은 지하화하고, 단지 중앙에 진수공간의 중앙광장을 설치하여 단지에서의 중심성을 갖게 하고, 이를 중심으로 다양한 녹지공간과 연계시키고자 하였다. 그리고 단지 차원의 담장허물기사업을 실시하여 열린 도시공동체를 표방하였다. 또한 각 주동의 1층은 필로티 구조⁵⁾를 도입하여 개방공간을 확보하고 이를 통해 단지 내부와 외부의 동선을 자연스럽게 연결시켜보고자 하였다.

주차공간은 주동 사이를 지하공간화 하여 활용함으로써 확보 하되, 이때 지하 주차장은 지상녹지와 연결된 선큰(sunken) 주차장으로 개방하고, 천장창(top light, sky light)을 활용하여 자연광을 최대한 도입함으로써 채광, 환기, 방법, 그린효과를 도모코자 하였다. 이러한 지하주차장 계획은 단지 내 부족한 주차공간의 문제를 해결함과 동시에 지상의 녹지공간과 연계시킴으로써 보차분리를 도모하는 효과도 기대할 수 있다.

3.3. 주동계획

주동 차원의 계획은, 우선 벽식구조이기 때문에 각동의 지하공간까지 내려오는 내력벽으로 인하여 구획된 공간을 활용하고자 이를 세대 전용의 창고로의 전용(conversion)을 제안하여,

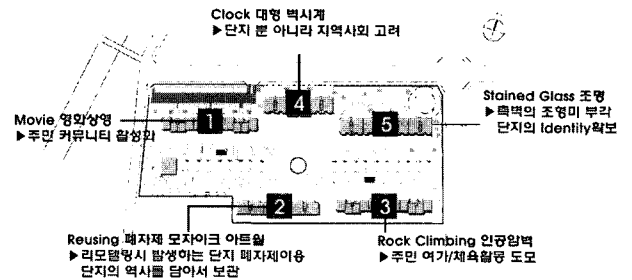
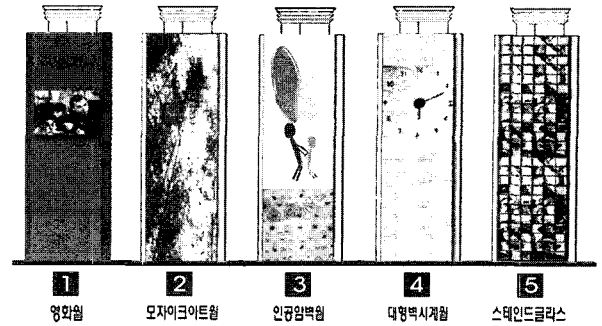
4)설계요건은 현대건설(주)에서 실시한 기술경진대회(2006)의 건축부문에서 제시하였던 '국민주택 규모 벽식구조 아파트의 경제적 리모델링 계획'의 내용이다. 참고로, 본 계획안은 상기 기술경진대회에 출품하였던 계획안의 내용이기도 하다.

5)지상 1층의 필로티화에 따른 세대 감소분은 옥상층 상부에 1개 층을 증축하여 세대규모의 감소를 대비한다.

설문조사 결과 거주자의 요구도가 높았던 수납공간 부족분에 대비하고자 하였다. 그리고 각 주동의 1층 부분은 앞서 언급한 바와 같이 필로티 구조화 하여 단지 내 시야의 개방감을 확보하고 이동 동선의 자유도를 높이는 한편, 이렇게 확보된 필로티 공간의 일부는 화단 등으로 계획하여 친환경의 가로경관을 도모하고, 공간이 부족하여 화단이나 주동의 복도 및 홀 등에 주차되어 있는 자전거를 이곳으로 유도하여 주류 공간으로도 활용할 수 있도록 계획하였다.

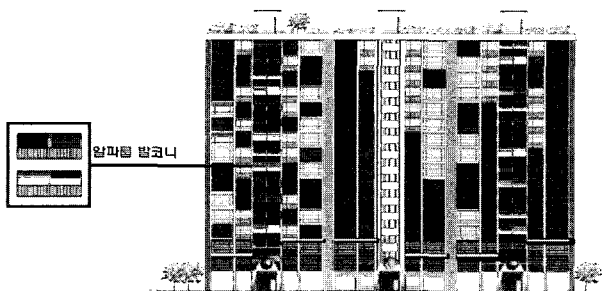
또한 5개의 각 주동 1층에는 멀티미디어룸, 키즈·시니어룸, 게스트룸, 오픈카페, 독서실 등 특화된 거주자 커뮤니티 공간을 분산배치 시킴으로써 단지 차원에서의 주민교류를 원활히 수행할 수 있도록 계획하였다. 이때 이들 커뮤니티 공간은 단지 내에 위치하고 있는 각 주동이 갖는 공간적 배치관계를 고려하여 주동의 기능과 연계시키고자 하였다.

옥상 역시 친환경 녹화의 개념을 도입하여 하늘광장과 피크닉 스페이스를 두어 도심 속 휴식과 화합을 도모할 수 있는 역할을 하도록 하였고, 화단의 일부는 생태텃밭으로 꾸며 거주자의 수요에 부응하도록 하였다. 또한 리모델링 시 발생하게 될 각 세대의 폐 욕조(bath)를 이용하여 옥상 화단대로의 재활용을 도모함으로써 재생개념을 표현하고자 하였다.



<그림 8> 다양한 입면의 축벽계획

자 하였다(그림 8). 우선 단지의 중앙광장과 대면하는 축벽에는 스크린을 설치, 1 영화월(movie wall)로 계획하여 주민 커뮤니티의 활성화 공간으로서의 역할을 지향하였다. 또한 단지 외부와 접하는 축벽에는 단지 뿐만 아니라 지역사회 전체를 고려한 4 대형 벽시계를 설치한 축벽을 계획하였고, 조명을 우선 설치한 후 5 스테인드글라스를 그 위에 입혀 단지의 존재감을 확보하고 주변 지역의 특징적 조명 역할을 할 수 있는 축벽을 계획하였다. 또한 리모델링 시 발생하는 단지의 폐자재를 이용하여 축벽에 2 모자이크 아트월(mosaic art wall)로 마감함으로써 이 단지가 갖는 역사(history)를 그대로 담아 일종의 자취를 남기도록 배려했다. 그리고 다른 축벽에는 주민의 여가와 체육활동을 도모하는 일정 높이까지 3 인공암벽도 계획하였다.



<그림 7> 아파트 입면의 루버계획

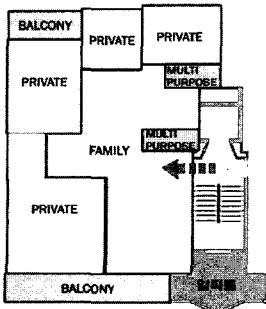
입면계획에 있어서는 여타의 아파트와는 차별화 되도록 과감하게 루버(louver)의 도입을 제안하였다. 루버를 단지 남측 외부에 전면 설치하여 각 세대별로 각도와 높이를 개별적으로 조절할 수 있게 하자는 것인데, 적은 비용을 들이면서 상대적으로 큰 효과를 거둘 수 있다는 장점에 착안한 것이다. 세대별 각기 다른 루버조절을 통하여 아파트 입면의 표정을 다양화시킬 수 있을 뿐만 아니라 시선차단(방범), 채광, 인공조명, 일조조정, 통풍, 환기의 효과 등을 기대할 수 있다고 본 것이다. 이는 답답하고 위압감이 느껴지던 기존의 외관과 비교하면 리듬감을 느낄 수 있게 해주며, 동시에 도심 속 단지로서의 지역적 아이덴티티를 높이는 상징적 기능을 갖게 하였다.

축벽의 계획에 있어서도 현재의 이 아파트단지와는 구분될 수 있는 몇 가지 특징적인 요소들을 도입함으로써 방문해보고 싶은 아파트, 도심 속 즐겁고 매력적인 명소로의 발전을 도모코

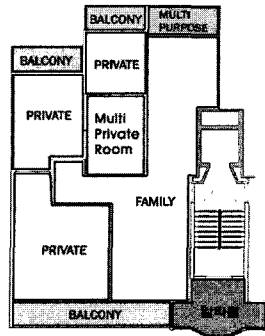
3.4. 주호계획

주호차원의 계획에 있어 가장 중심이 되어 고려된 것은 설문조사 결과 나타난 주민의 요구도이다. 앞서 2.4절에서 제시한 3가지 유형화된 주호 평면 제시안 중에서 요구도가 큰 <①공간규모 및 공간활용 중시형>과 <③주거공간 개성화 중시형>을 추출하였는데, 기존 전용면적의 30% 이내로 제한하고 있는 현행 리모델링 규제에 따라 다음과 같은 두 가지 평면을 제시하였다.

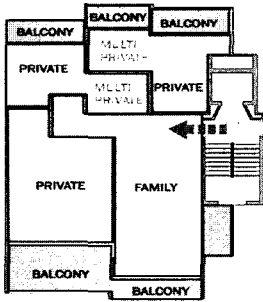
우선, ①공간의 규모 및 활용을 중시하는 유형은 다시 다음과 같이 두 개의 평면 형태로 세분화하였다. 첫 번째 유형(그림 9.a, 이하 'A형')은 침실을 4개로 구성하여 방의 개수를 최대한 확보한 형태로, 가족 수가 많을 때 여분의 침실을 원하는 세대의 요구에 부응하면서 동시에 자산 처분시의 투자가치 요구도 충족시키도록 하였다. 이는 수요조사에서 '공간규모 중시형'의



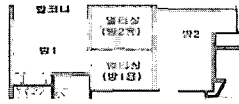
a) 실 개수 최대 확보형



b) 공간 융통형



c) 특수형 및 멀티실 계획
<그림 9> 주호의 평면계획



수요패턴과 부응시키기 위한 방안이다.

두 번째 유형(그림 9.b, 이하 'B형')은 가족이 함께 사용하는 거실, 주방, 식당을 통합시키고 다목적의 가족실을 둔 형태인데, 이 다목적실은 가족의 형태와 생활환경에 따라 수납장, 드레스룸, 서재, 작업실 등의 다양한 용도로 탄력적으로 사용할 수 있도록 의도하였다.

한편, 이들 A형과 B형의 공통적 특징은 증축 허용범위 30%내에서 발생하게 된 계단실 앞의 좁은 공간을 두 세대의 이웃이 공유하는 공간으로 계획하였다는 점이다. 말하자면, 일종의 '알파룸'인 이 공간은 철저한 보안(security) 확보라는 전제 하에서 다양한 형태로 공간의 기능이 전개되도록 계획하였다. 이를 테면, 이웃과 교류하는 취미, 다과실 등의 휴식공간, 손님방, 자연을 집안으로 끌어들이 이웃과의 공동 정원을 갖는 공동화단실, 김장이나 세탁 등의 작업을 함께 수행할 수 있는 공동작업 공간, 화재 등 비상시 대피소의 역할 등 다양한 목적으로 활용하도록 의도하였다.

다음으로, 수요조사에서의 ③형은 개인공간을 중시하는 세대를 겨냥한 일종의 개성 중시의 특수형인데, 이 계획에서는 거주자 개인이 사용하는 사적 공간의 확보를 최대한 배려하였다. 특수형 평면(그림 9.c, 이하 'C형')의 가장 큰 특징은 멀티실(multi-room)이라는 개념의 도입인데, 이는 개인공간을 최대한 확보하기 위하여 방 안에 개인의 자유의사로 용도조절 할 수 있는 또 다른 하나의 방을 공급함으로써 방 속에 또 하나의 방을 갖게 된다는 개

념이다(room in room). 이러한 멀티실은 각 실 거주자의 라이프 스타일과 생활주기에 맞춰서 수납, 서재, 작업장, 취미실 등 다양한 용도로 사용가능토록 하였고, 침실 이외의 멀티실1과 멀티실2는 통합, 확장하여 경우에 따라 작은방 3개의 형태로도 사용 가능하다.

또한 C형의 계획개념상의 또 다른 특징은 넓은 개인 발코니로 안방의 발코니를 일반 발코니의 두 배 이상으로 확장하여 서재, 야외테라스, 실내정원, 부부 전용공간 등 여러 가지 용도로 활용토록 배려하였다는 점이다. 이 개념은 현행 법적 완화 조치에 따라 발코니가 내부화되는 경향에 따라 발코니가 갖는 본래의 기능을 적극적으로 회복하기 위한 발상으로서, 개성 중시 유형인 C형의 개인적 욕구와 결합시키고 공간이용의 자유도를 높이기 위한 것이다.

4. 리모델링 계획안에 대한 실거주자 평가

제2장의 <S1. 거주자 수요설문조사>, 이를 바탕으로 제안된 제3장에서의 <S2. 리모델링 계획안>을 가지고 K단지를 방문하여 국민주택 규모 실입주자를 대상으로 <S3. 계획안 평가>를 실시하였다. 설문조사는 계획안의 작성에 참여한 조사원이 세대를 직접 방문하여 설문지의 취지를 설명하고 응답을 얻어내는 방문조사의 형태로 이루어졌다. 이 과정에서 피설문자의 이해를 돕기 위하여 컬러 계획안의 도판과 계획안의 각 계획요소를 알기 쉽게 컬러로 출력한 설문지를 각각 준비하여 조사원이 일일이 설명해 가면서 계획요소별로 평가를 실시하였다. 이렇게 하여 집계한 최종 유효설문지는 54부이며, 이를 대상으로 다음과 같은 집계의 결과를 얻었다.

4.1. 응답자의 인구통계학적 특성

조사대상자의 연령분포는 20대 이하, 30대, 40대가 각각 20%, 23.3%, 38.3% 순으로, 40대가 다른 연령대에 비하여 다수를 보였다. 조사대상 가구원수는 3~4인 가족이 전체의 88.3%로 대다수를 이루었고, 성별에서는 남 35%, 여 65%로 여성응답자가 많았다. 또, 주택의 소유형태는 80% 이상이 자가였으며, 현 주택에서의 거주기간은 3~5년이 38%로 가장 많았고, 5년 이상 거주자도 도합 40%로 나타나 장기거주자의 비율이 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 한편, 응답자의 일반적인 가치 성향을 조사하였는데, "자신이 어떠한 타입의 소유자라고 생각 하는가?"라는 질문에 대하여 '감성적이며 따뜻하고 밝다'고 답변한 응답자가 전체의 45%, '평범하고 통일감을 추구하며 동양적이다'가 38%, '화려함을 추구하며 자유스럽고 서구적이다'는 17%에 그쳤다. 따라서 이 단지는 우리나라 서민층의 보편적인 거주자 특성을 가진 아파트단지라고 할 수 있을 것이다.

4.2. 단지 차원의 계획안에 대한 평가

<표 1>은 수요조사에서 계획안의 평가까지 각 단계별 내용을 정리한 것이다

먼저, 단지 내 담장을 허물어 열린 도시공동체를 지향하기 위한 담장허물기 계획안에 대하여, 필요하다가 54%, 불필요하다가 46%로 큰 차이는 없지만 필요하다는 의견이 다소 많았다. 담장허물기가 필요하다고 응답한 주민들은 그 이유로, "단지 개방감의 확대"나 "골목 및 미화환경의 개선"의 순을 들었다. 설문항목의 하나였던 '이웃주민과의 교류 증진'이라는 답변은 3.3%에 불과하여 담장허물기를 통한 주민간의 커뮤니케이션의 증진과 이를 통한 단지 내 커뮤니티의 활성화라는 디자인 의도는 기대처럼 평가되지 못하였다. 그 이유로 생각되는 것은, 주변 단지에서 담장허물기를 실행한 사례가 없고, 주민들의 담장이 사라질 것에 따른 막연한 불안감(최정민, 2005) 등이 크게 작용하였기 때문이라고 판단된다.

친환경 단지의 설계 내용에는 응답자의 73%가 시급하다고 응답하여, 지상공간이 주차공간을 위해 삭막해져 있는 이 단지의 모습과 잘 대비된다고 하겠다. 또한 거주자 수요조사에서 주민공용시설의 선호도가 높아 계획안에 적극적으로 반영하였던 단지 내 커뮤니티시설의 용도에 대해서 알아본 결과, 휘트니스 시설의 도입이 가장 시급하다고 하였다. 최근 웰빙과 건강에 대한 관심증가로 주상복합아파트뿐만 아니라 일반아파트단지에서도 주민공동시설 내 휘트니스센터가 보편화되고 있는 추세이다. 하지만 일반아파트단지 소재의 휘트니스센터는 시설수준이 아직 미약하고, 거주자의 세심한 취향과 라이프스타일을 제대로 반영하지 못한데다가 다양한 부속공간이나 시설과 연계되지 못하여 이용자들로부터 그다지 높은 호응을 받고 있지 못하고 있는 실정이다. 무엇보다도 주상복합아파트단지에서는 일반화되어 있는 휘트니스센터 내의 휴게공간이 일반아파트단지에서는 거의 전무할 정도이다(최정민, 2007).

반면, 단지 내 야외극장에 대한 의견에서는 불필요하다는 의견이 많아 대체로 부정적인 시각을 보였는데, 이는 이 단지의 지역적 특성에서 부분적인 이유를 찾을 수 있을 것 같다. 즉, 그다지 큰 규모가 되지 못한 이 단지는 주변이 온통 아파트로 둘러싸인 주거 밀집지역이고, 이러한 지역적 특성 때문에 단지 내에서 야외극장은 쉽게 생각할 수 없기 때문이다. 또한 다목적 광장(이벤트와 축제의 마당)의 경우에도 시급하다는 의견은 전체의 28%에 불과해 이곳 주민들의 단지 내에서의 다양한 이벤트와 여가활동에 대한 기대와 선호도는 그다지 크지 않았다.

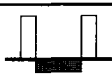


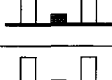
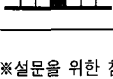
다음으로 주민 편의시설에 대한 평가를 보면 다음과 같다. 먼저, 독서실이 가장 시급하고(74%), 다음으로 어린이와 노인을 배려한 키즈·시니어실이 약간 시급하며(52%), 나머지 멀티미디어실(32%)이나 오픈카페(22%) 등은 그다지 높은 요구를 받지 못하였다. 일반적으로 단지 내 도서실 또는 독서실은 교양 및 교육 등의 목적에서 주민들로부터 높은 요구도가 있지만 운영 관리에서 세심한 노력이 필요한 것이 사실이다.

멀티미디어실은 68%의 주민이 불필요하거나 그저 그렇다는

의견을 보여 큰 관심을 끌지 못하였는데, 이는 이미 각 세대에서 어느 정도 컴퓨터나 가전기기 등을 구비하고 있기 때문에 별도 시설의 설치에 대한 필요성을 못 느끼기 때문일 것이다. 한편, 이 단지의 교통결절점인 북동쪽 사거리에 면하여 계획된 커뮤니티광장 앞면의 주동 1층에는 오픈카페의 계획안이 제시되었는데, 이 안은 카페를 설치하여 단지 내 주민에게는 저렴하면서 간단한 다과와 음료를 제공함으로써 주민간의 커뮤니티 결속을 공고히 하고, 동시에 지역주민에게도 카페를 개방시켜 단지 차원에서 수익성을 제고하고, 동시에 지역주민과의 커뮤니케이션을 활성화시키려는 의도로 계획된 것이다. 하지만 이 제안에 대해서 주민들은 그다지 높은 관심을 보이지 않았는데, 그 이유는 주민들의 인식부족과 단지 개방에 대한 거부감이 작용하였기 때문인 것으로 풀이된다. 게스트룸의 경우에도 높은 평가를 받지 못하였다.

결국 최근 고품격 주거단지에서는 일반적으로 도입되고 있는 이들 시설에 대하여, 이 단지의 주민들은 상가 독서실이나 키즈·시니어룸을 제외하고 그다지 관심을 보이지 않았는데, 그 이유는 단지의 지역적인 특성에 입주자의 개인적 속성이 맞물리면서, 이들 시설 도입에 대한 인식의 부족 등과 중층적으로 연계되어 있기 때문인 것으로 보인다.

다음으로, 리모델링에 따른 단지 내 주차장의 유형별 배치 선호도를 <그림 10>에 나타내었다. 현재 대상 아파트의 차량 보유수는 가구당 1대가 67%를 나타내는 가운데, 선호하는 주차공간의 유형으로는 주동의 건축물 하부 공간에 대한 의견이 46%, 주동 사이의 지하공간에 대한 의견은 43%로, 이들 두 가지 지하공간에 대한 선호도는 합계 약 90%에 이른다. 그런데 주민들은 '2)건물하부'에 주차공간을 확보하는 것에 높은 관심을 보이고 있지만, 현실적으로 벽식구조의 특성상 유효한 공간을 확보하기는 곤란하여 인식의 차이를 나타내고 있다.

그림	유형	설명	장점	선호
	1) 건물 사이	동 사이의 공지에 지하주차장 계획	기존 구조에 영향을 최소화 하며 계획가능	42.6%
	2) 건물 하부	기존 건물 하부에 지하주차장 계획	기존 지하대피시설 사용가능	46.3%
	3) 데크	지상에 주차장 만들고 상부에 데크를 계획	비교적 간단한 방법으로 계획가능	7.4%
	4) 별 동	공지에 철골주차장 계획	짧은 시간과 적은 비용으로 계획가능	1.9%
	5) 기계식	공지에 기계식 주차장 계획	좁은 대지에 효율적으로 사용가능	1.9%

※설문을 위한 참고자료: 제3회 리모델링 국제기술세미나 자료(2006)

<그림 10> 단지 내 주차공간의 리모델링 유형과 선호도 평가결과

4.3. 주동 차원의 계획안에 대한 평가

S1. 단계의 거주자 수요 설문조사에서 높은 요구를 나타내었던 세대별 창고와 수납공간을 반영하여, 현재의 지하공간을 적절히 구획하여 세대 전용의 창고를 설치한 계획안에 대해 기대와는 달리 37%의 주민들은 오히려 불필요하다고 응답하여 의외성을 보였다. 필요하다고 응답한 주민들은 4평 정도를 가장 희망하였고(35%), 6평 이상을 희망한 주민은 26%였다.

주동의 지상 1층을 개방시켜 쾌적한 환경과 시야를 확보하고 철거되는 세대분 만큼 1개층을 증축하는 필로티 구조의 계획안(그림 10)에 대해서는 많은 주민이 선호하였다(74%). 그렇다면 필로티 공간을 어떠한 용도로 사용하면 좋을 것인가에 대하여 “자전거 보관소의 설치, 주동의 1층 출입구에 대응하는 로비의 설치, 주민 휴게공간, 화단 및 텃밭, 야외운동시설” 등의 용도를 제시하였다. 이 중에서 가장 선호도가 높은 것은 휴게공간(74%)으로, 주민들은 필로티 공간의 일부분에 벤치나 테이블 등 휴게공간의 설치에 높은 기대감을 보였다.

또한 운동시설에 대해서도 63%의 주민이 빠른 설치를 원하였고, 자전거 보관소에 대해서도 52%의 주민이 시급한 설치를 희망하였다. 한편, 필로티에 로비를 두는 계획안에 대해서는 48%가 시급하다고 응답한 한편, 그저 그렇다는 응답은 26%를 나타내었으며, 불필요하다는 응답자도 4명 중의 1명의 비율로 나타났다. 화단과 텃밭으로의 이용에 대해서는 그다지 높은 관심을 보이지 않았는데, 아마도 필로티 구조로 생기는 공간 특성상 일조가 충분히 제공되지 않을 것이라는 것과 면적확보가 불충분하다는 인식이 크게 작용한 것 같다.

한편, 옥상에 관한 질문에서는 부정적인 입장을 취하는 응답자가 많았다. 이는 아파트단지의 각 주동이 15층 규모로서 비교적 높기 때문에 생활편의 공간으로서의 옥상층의 활용에는 주민들이 별다른 관심을 보이지 않았다. 그 중에서 우선, 옥상에 친환경 녹화공간이나 생태텃밭을 두는 안에 대해서는 절반이 시급하다고 하였고, 32%는 보통이라고 하였다. 본격적인 형태의 카페공간이라고는 할 수 없으나 간단히 음료를 마실 수 있는 공간으로서의 옥상카페의 안에 대해서 41%의 응답자가 보통, 33%가 필요, 26%가 불필요하다고 답변하였다. 유사하게 옥상에 피크닉 존을 두는 항목에서도 전체의 17%만이 시급하다는 의사를 밝혀 아직은 아파트 옥상공간이 여가를 즐기는 곳이라기보다는 안전을 먼저 생각해야 하는 위험한 곳이라는 인식이 큼을 보여준다. 또한 옥상에 (대형)세탁물의 건조 공간을 설치하는 계획안에 대해서는 과반수가 불필요하다는 답변을 취하여 타인에게 개인적 생활의 모습을 드러내고 싶어 하지 않았다.

다음은 단지의 특화를 위하여 계획된 측면 디자인 계획안에 대한 평가내용이다. 주민들은 전반적으로 제시한 측면의 계획안에 대해서 전례가 없는 만큼 실현 불가능할 것이라는 의견이 우세하였다. 이 중에서 그나마 좋다고 평가된 계획안은 영화월

과 스테인드글라스월 계획이었다. 암벽월은 보통이었으며 모자이크아트월과 벽시계월은 오히려 별로 좋지 못하다는 평가를 받았다. 모자이크아트월은 단지의 재생과정에서 발생하는 폐자재를 사용하여 당해 단지의 역사를 기록하기 위한 심도 있는 의도로 제시된 것이었지만 의도만큼 평가받지 못하였다. 또한 일정 높이까지의 암벽등반의 측벽계획에서도 위험성 등의 우려 인지는 모르겠으나 높은 평가를 받지 못하였고, 지역 랜드마크의 제고를 위하여 도입된 대형 벽시계에 의한 측벽계획안도 의도만큼 평가받지 못하였다.

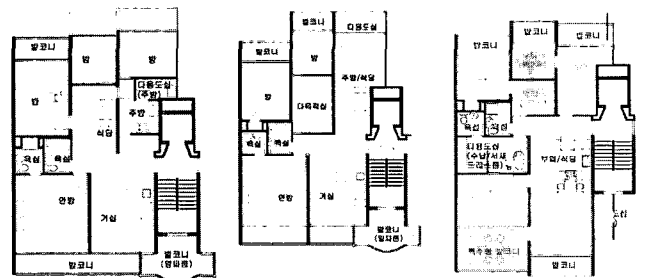
대상 단지의 입면계획안에 대한 평가는 입면 전체의 분위기를 좌우하는 루버의 도입이 중심적 내용인데, 우선 루버에 대한 인지도를 조사하였더니 제대로 알고 있다는 주민과 그렇지 못한 주민의 비율이 4:6으로 모르는 사람이 더 많았다. 루버의 선호도 및 도입의사를 물어본 결과 전체 응답의 70%가 마음에 들고 또한 도입의사도 있다고 하였다. 한편, 루버계획에 대해서 좋은 느낌을 가지고 있기는 하지만 실질적으로 도입하지는 않겠다는 의견도 4% 존재하여 호기심만을 보였다.

4.4. 주호 차원의 계획안에 대한 평가

주호 차원에서는 앞서 제시한 세 가지 평면의 배치계획과 부속실, 그리고 발코니의 계획요소에 대하여 평가하였다. 먼저, 제시된 주호의 평면계획에서 선호하는 순위는 <B형. 공간활용 중시형>, <C형. 개성 중시형인>, 그리고 <A형. 공간규모 중시형>으로 나타났다. 제시된 평면 계획안별로 각 계획요소에 대한 선호도는 다음과 같다.

우선, A형의 공간규모 중시형에서는 침실을 4개나 확보한다는 것에 대해서 52%의 응답자가 좋다고 답변하였다. 주방으로의 직접적인 시선을 차단해 프라이버시를 확보한다는 계획안에 대해서도 54%의 응답자가 좋다고 하였고, 거실과 식당의 직접적인 연결에 대해서는 48%의 응답자가 좋다는 의견을 보였다. B형의 공간활용형에 대해서는 중앙의 다목적실 배치에 대하여 보통43%, 좋음39%, 나쁨19%의 의견을 보였다.

한편, A형과 B형의 제시안에서 계단실 앞을 중심으로 양옆의 세대가 하나의 공간을 공유하는 알파룸 계획에 대해서 63%에



a) 침실개수 최대(4개)확보형 b) 침실3개+다목적실 별도 확보형 c) 방 안의 또 하나의 방 확보형

<그림 11> 거주자의 성향에 맞춰 계획된 세 가지 평면 형

이르는 세대가 좋다는 의견을 보였다. 인접 세대와의 공간 공유에 따른 프라이버시 침해의 우려가 염려되지만, 본 연구의 설문조사에서는 긍정적인 평가를 하고 있음을 알 수 있다. 알파룸의 사용 용도에 대한 질문에서는 휴식 및 손님방 46%, 공동화단 및 친환경 37%, 취미 및 다과실 13%의 순으로 답변하였고, 공동 작업장으로는 불과 4%만이 답변하였다.

C형의 개성 중시형의 계획안에서는 멀티실의 도입과 가변형 벽에 대하여 좋은 평가를 보였다. 이들 탄력적인 가변형 공간계획이 좋은 평가를 받는 것은 가족의 생활주기에 따른 변화된 주거의 삶을 자유롭게 담기 위한 시도이다. 한편, 일반 발코니 넓이에 비하여 약 3배 정도로 규모를 넓혀 거주자의 다양한 요구에 대응하도록 계획한 특수형 발코니 계획에 대해서는 87%의 응답자가 선호한다는 의사를 표명하였다. 이러한 특수형 발코니의 용도에 대해서는 야외 테라스 및 가족공간 54%, 실내정원20%, 부부 전용공간20%, 서재7%의 순으로 답변하였다.

5. 결론

본 연구는 공동주택 리모델링 거주자 수요조사 및 기능분석에 따른 국민주택 규모 아파트 표준설계 평면개발을 위한 전반적인 프로세스를 설정하고, 먼저 설문조사를 이용하여 거주자의 다양한 요구를 추출하고, 이들 거주자 요구에 부응하면서 동시에 적극적인 의미에서의 다양한 단지재생의 개념과 계획요소를 도입하여 계획안을 제시하였다. 계획안의 대상지는 거주자 수요조사 지역에 포함되었던 서울 노원구 중계동 K단지이고, 전형적인 2bay 벽식구조의 국민주택 규모에 대하여 단지, 주동, 주호 차원의 공간적 위계에 따라 단지재생으로서의 리모델링 계획안을 작성하고, 이 계획안을 가지고 다시 해당 아파트단지를 방문하여 계획안의 다양한 개념과 계획요소를 평가하여 보았다. 일련의 연구과정에서 얻은 결과를 간단히 정리하면 다음과 같다.

첫째, 서울 및 수도권 80년대 말~90년대 초기에 건설된 대규모 국민주택 규모 중심의 아파트단지를 리모델링 후보단지라고 할 때, 이들 후보단지에서 일반적으로 높은 요구도를 보이는 항목은 주차장 확보, 평형 확대, 단지의 쾌적성 및 휴식공간 확보 등이다. 또한 지역별로 다소 차이는 있겠으나 휘트니스센터를 포함한 주민 편의를 위한 다양한 커뮤니티시설의 도입을 희망하고 있으며, 주호에서는 수납공간의 확보와 주방 개선 등에서 시급한 개선을 요구하고 있다.

둘째, 이러한 요구를 바탕으로 본 연구에서 제안한 국민주택 규모의 리모델링 계획안에서는, 증축면적 30% 이내의 현행 법규정의 틀 속에서 거주환경의 개선과 경제성을 우선적으로 고려하면서 다양한 개념과 계획요소를 단지, 주동, 주호의 차원에서 도입하여 제시하였다. 기본개념은 “친환경, 친문화, 친인간”

으로 설정하고 단지재생의 의미를 고려하여 ‘르네상스’로 명명하였다. 계획안에서 제시한 다양한 계획요소들은 현실적으로는 다소 실현성이 떨어질지라도 시험적인 연구라는 측면에서 가능한 많은 내용을 제안하여 평가 받아 보려고 하였다.

셋째, 상기 계획안에 대하여 중계동 K단지의 국민주택 규모의 실입주자 54명을 대상으로 평가를 실시한 결과, 담장허물기 사업과 같은 열린 도시공동체 운동에 대해서 주민들은 아직은 소극적인 자세를 보여 계획가가 표방하는 이념과 주민들의 현실적인 인식에는 차이가 있음을 보였다(오픈카페도 동일). 그런데 웰빙과 건강에 대한 관심의 증가로 단지 내 휘트니스센터, 교양과 교육을 위한 도서실과 같은 커뮤니티시설의 도입은 높게 평가하였다. 따라서 고품격 주거환경을 유지하기 위하여 이들 단지 내 다양한 커뮤니티시설을 도입할 수 있도록 리모델링시 증축을 포함한 법적인 완화 및 유도조치가 필요할 것으로 보인다.

넷째, 주동 차원에서는 지상 1층을 필로티 구조로 개방시키고 이들 개방공간에 다양한 용도를 도입하는 계획안이 제시되었는데, 주민들로부터 나름대로 좋은 평가를 받았다. 벽식구조이기 때문에 가구형의 필로티 구조처럼 개방감 등의 확보는 불충분하겠으나, 휴게공간, 운동시설, 자전거보관소 등 다양한 용도로 활용할 수 있도록 정책적으로 유도할 필요가 있다고 보인다. 옥상층의 적극적 활용, 주제 있는 주동 축벽의 계획안 등은 계획가의 설계 의도만큼 높은 평가를 받지 못하였다. 이러한 이유는 지역적 특성과 단지 내 거주자의 인구사회학적 속성 등과 연관이 크겠지만, 향후 시범단지의 운영, 사례의 홍보 등 바람직한 계획요소가 적극적으로 도입될 수 있도록 주민의 의식 제고 등 토대 구축에 힘써야 할 것이다.

다섯째, 주호 차원에서는 거주자의 요구를 반영하여 공간규모 중시형, 공간활용 중시형, 개성 중시형으로 구분하여 각 유형별 계획요소를 도입하여 평가하였다. 공간규모 중시형에서는 국민주택 규모임에도 불구하고 증가하는 면적만큼 후면에 1개실을 확보하여 4실을 구성하였는데, 주민으로부터 선호되는 이유 중의 하나는 자산으로서의 투자가치가 있기 때문이다. 계단실 앞에 두 세대가 하나의 공간을 공유하는 알파룸과 같은 공간을 도입하여 계획안으로 제시하였는데, 주민들로부터 의외로 좋은 평가를 받았다. 공간의 공유에 따른 프라이버시 침해의 우려가 없지 않으나 휴식, 친환경 화단, 취미실, 김치담그기와 같은 공동작업장 등 다양한 형태로 이용이 가능할 뿐만 아니라, 이 과정에서 도시화에 따라 잊혀져 가는 세대간의 유대관계와 공동체성 회복의 공간으로서 그 역할을 기대해 볼직하다.

본 연구는 국민주택 규모 리모델링에 있어서 수요조사 및 분석, 계획안 작성, 계획안의 평가라는 일련의 흐름체계 속에서 거주자들의 요구도와 평가과정을 통하여 건축 계획적인 시사점을 도출코자 하였다. 그러나 다음과 같은 몇 가지 연구의 한계

점을 지적할 수 있다. 첫째, 본 연구에서는 보급형 국민주택 규모를 상정하여 설문조사에서 26개 단지를 대상으로 거주자의 수요를 추출하였는데, 거주자의 요구는 단지가 위치한 지역적 특성과 주호의 단위평면에 따라 상이하다는 점이다. 둘째, 계획안을 평가한 중계동 K단지의 거주민의 평가내용이 단지의 지역적 특성이나 거주자 특성과는 분리되어 보편타당한 일반적 지견으로서 어느 정도 일반화할 수 있는가 하는 점이다. 이러한 한계점은 향후의 과제이다.

참고문헌

1. 강순주, 고층 아파트 리모델링에 대한 거주자의 의식 및 요구, 대한건축학회 논문집 계획계 18권 9호, 2002.
2. 반혜민·강재우·최정민, 보급형 공동주택의 리모델링 계획안의 제안, 한국주거학회 추계학술발표대회 17권, 2006.
3. 신교영, 공동주택 리모델링 단위 평면 유형의 실증적 연구-대전광역시 S아파트 거주 요구 분석을 중심으로, 충남대 박사학위 논문, 2004.
4. 이은희, 공동주택의 성능개선 요구 및 실태에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 계획계 19권 9호, 2003.
5. 최정민, 담장허물기 사업에 대한 주민참여 의사에 영향을 미치는 요소에 관한 연구, 국토계획 40권 7호, 2005.
6. 최정민, 국민주택 규모의 공동주택 리모델링 평면개발을 위한 거주자 성향 분석, 한국실내디자인학회 논문집 15권 6호, 2006.
7. 최정민, 공동주택 부속 휘트니스센터의 이용현황 및 디자인 선호도 분석, 한국실내디자인학회 논문집 16권 1호, 2007.

<접수 : 2007. 3. 30>