

리모델링 아파트 주민의 주거만족요인의 결정에 관한 연구

A Study on the Residential Satisfaction Factors Decision of Remodeling Apartment Residents

최 옥 규 (Choi, Okkyu)*

최 민 섭 (Choi, Minseub)**

< Abstract >

This study elicited the question items of the remodeled apartment characteristic factor showing the importance of housing satisfaction measurement by reference to existing previous studies and the evaluation items of housing quality consumer satisfaction of the Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs and tested them through AHP(Analytic Hierarchy Process).

The questionnaire research attempted to identify the characteristics of the importance of the major housing satisfaction factors of the remodeled apartment residents such as the environmental, social and economic elements. Seeing that the remodeling of apartment housing will continue to increase in the future, it is thought that the contents presented in this study will become an indicator to the constructors specializing in remodeling and remodeled apartment residents.

주 제 어 : 리모델링, 환경적요소, 사회적요소, 경제적요소, 주거만족도

Keywords : Remodeling, Environmental factors, Social factors, Economic factors, Residential satisfaction

* 서울벤처대학원대학교 부동산학 박사과정, okfresh@hanmail.net(주저자)

** 서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수, choi@svu.ac.kr(교신저자)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

국토해양부 2011년 통계에 따르면 우리나라의 주택 수는 15,007,000호이며 전국의 주택 보급률은 114.2%에 이르고 있다. 주택의 과잉공급에 따른 미분양을 우려하면서도 재개발, 재건축, 뉴타운, 행정도시, 기업도시 등 다양한 형태의 주택 건설이 현재에도 계속되고 있다.

선진국 사례를 보면 일반적으로 주택보급률의 전체 평균이 110%를 초과하면서 주택시장은 공급자 중심에서 수요자 중심으로 이동하여 신규주택공급에서 기존주택의 관리, 운영으로 정부의 정책이 변하고 있음을 알 수 있다.

주택은 인간이 삶을 영위해 나가는 복지의 최우선 순위에 있다고 하지만 주택을 사회제로 인식하느냐 아니면 경제제로 인식하느냐에 따라 정책의 변화는 있을 수 있다. 일본과 미국이 주택정책과 부동산 관리의 실패로 인해 부동산가격의 거품 붕괴가 이루어지면서 국가경제의 전반으로 위협이 확산되었던 것을 경험하였으며 스페인과 그리스는 현재 위기의 시간을 보내고 있다.

스페인을 마드리드에서 30km 떨어진 세세나 지역을 우리나라의 분당과 같이 개발하려 했지만 현재 유령의 도시가 되어가고 있으며 최대 1000억 유로에 이르는 은행권 구제금융을 유럽연합(EU)에 신청하면서 몸살을 앓고 있다.

우리나라도 공급자 중심의 주택건설로 인한 수급조절의 실패로 인해 중견건설사들이 무더기로 부도에 직면하면서 기업회생절차를 거치는 과정을 겪었으며 국민의 혈세인 공적자금을 투입하여 금융권 살리기를 한 경험이 있다. 이에 본 연

구에서는 전면 철거방식의 재건축, 재개발의 폐해를 막고 주거환경을 개선하는 리모델링 방식이 거주자의 주거만족도에 어떤 영향을 미치는지를 조사·분석하여 주택산업의 한 영역으로 성장할 수 있을지를 가늠해 보는 중요한 시점이라 사료되어 리모델링을 완료하여 거주하고 있는 거주자들의 만족도를 나타내는 결정요인들의 중요도를 도출해 보고자 한다.

2. 연구의 방법 및 범위

노후공동주택 리모델링의 주거만족도 결정요인을 선행연구와 국토해양부 주택품질 소비자 만족도 평가항목을 통하여 도출하고 리모델링 아파트 거주자를 대상으로 정성적 조사를 한 후 그 결정요인의 중요도를 상위단계, 중간단계, 하위단계로 분류하고 평가항목들의 각 단계별 중요도를 대분류, 중분류, 소분류로 구분하였다. 전 단계에서 도출된 결정요인에 대한 중요도를 분석하기 위해 개발된 평가항목에 대하여 부동산 전문가 집단인 부동산학 교수, 건설사임직원, 시행사임직원, 건축사, 공무원 등을 상대로 설문조사를 실행한 후 검증에 위해 계층화분석방법인 AHP (Analytic Hierarchy Process) 기법을 사용했다. 분석의 평가를 위해 Expert Choice 2000을 사용해 분석을 실행하였다.

리모델링을 완료하여 거주하고 있는 거주민을 대상으로 주거만족도를 조사 분석하기 위해 리커트7점 척도로 설문조사를 실행한 후 결과를 SPSS/WIN 12.0 통계 패키지를 사용해 분석 하였다. 리모델링아파트 거주자의 일반적 특성을 파악하기 위해 필요한 빈도와 백분율을 구할 수 있도록 빈도분석을 하였으며, 인식의 정도와 차이

여부를 알아보기 위해 독립표본 t-test를 실시하였다.

변수들의 환경적·경제적·사회적 요소에 따라 하위변수들이 상위변수들의 요인으로 묶여지는지를 확인하기 위하여 요인분석을 실시하고 이들 요인의 신뢰도를 확인하기 위해 신뢰성 계수(Cronbach's alpha)를 통해 분석하였다.

또한 변수들 간의 영향의 정도를 파악하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였다.

본 연구는 첫째, 노후화 공동주택이 리모델링을 추진하게 될 때 어떤 부분을 중요하게 생각해야 하는지를 전문가 설문과 리모델링아파트 거주자 설문을 통해 분석하여 리모델링을 추진하는 아파트 주민이 인지할 수 있도록 하고자 한다.

둘째, 건설시공사는 리모델링을 추진하는 아파트 주민의 요구를 설계단계부터 반영할 수 있도록 함으로서 리모델링의 만족도를 높일 수 있는 시공지침으로 활용하게 하고자 한다.

셋째, 정부는 리모델링의 중요도를 분석해 주택정책의 지표로 활용할 수 있도록 하는데 그 목적이 있다고 하겠다.

II. 이론적 연구

1. 리모델링의 개념

리모델링의 정의는 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 대수선 또는 증축으로 「건축법」 제2조제15호에 규정되어 있다.

리모델링이란¹⁾ 기존건물의 구조적·기능적·미관적·환경적 성능이나 에너지성능을 개선하여 거주자의 생산성과 쾌적성 및 건강을 향상시켜 건물가치를 상승시키고 경제성을 높이는 것이라 할 수 있다.

노후공동주택의 구조적 기능저하는 붕괴에 따른 안전상 위험의 노출로 거주민에게 불안감을 조성할 뿐만 아니라 유지·수선·관리비용 지출이 과다하게 발생하여 거주자들의 생활에 대한 불만으로 이어져 주거만족도를 저하시킨다. 또한 주변지역에 비해 건물의 미학적 결함과 주변 환경저해로 인한 경제성저하까지 많은 부정적인 결과를 초래하여 내부적 문제와 갈등을 초래하는 등 거주자의 주거 생활에 직·간접적인 악영향을 미치게 되면서 리모델링에 대한 선호도는 점차 높게 나타나게 된다.

1) 리모델링 선행연구 고찰

리모델링에 대한 역사가 짧은 만큼 연구의 실적도 부진을 면치 못하였다. 2005년 주택법 및 동시행령 개정 이후 일반건축물에 대한 리모델링에서 공동주택 리모델링으로 관심이 전환되면서 연구도 활성화되기 시작하였다.

리모델링에 대한 선행연구의 고찰은 리모델링에 대한 연구가 활성화되기 시작한 2005년부터 2012년 현재까지로 한정하여 본 연구와 직접적 관련이 있는 공동주택에 대한 문헌들을 환경적요인, 경제적요인, 사회적요인의 세 가지 요인으로 나누어 고찰하였다.²⁾

1) 리모델링과 유사한 용어를 사용하고 있는 미국은 이노베이션(renovation), 일본은 리폼(reform), 유럽은 모더니제이션(modernization), 싱가포르의 업그레이딩(upgrading)으로 표현하고 있으나 “노후한 기존건축물의 성능을 개선하기 위한 행위”라는 공통점이 있다.

〈표 1〉 환경적요소의 선행연구

| 연구자 | 년도 | 연구내용 |
|-----|------|---|
| 최두성 | 2005 | 환경에 대한 투자가치를 정량적으로 평가하는 방법과 평가방법에 대한 결과를 단일화 시킨 평가계수 즉, 비용으로 나타낼 수 있는 통합 산출방법(ICM: Integrated Computation Method)을 제시하였다. |
| 이주영 | 2005 | 리모델링을 위한 계획지침 및 친환경적 디자인 요소들의 정리를 통해 친환경적 리모델링의 실내계획 요소들을 분석하여 제시하였다. |
| 구범모 | 2007 | 도시의 공동화현상을 완화하고 도심의 인구가 이탈하여 슬럼화 되는 것을 예방할 수 있을 뿐만 아니라 토지의 효율적 이용의 특성을 이용한 주거기능을 추가함으로써 도시 주거의 문제점도 해결할 수 있다고 하였다. |
| 성순택 | 2009 | 내·외적 영향 비교를 통한 일조, 주차, 밀도, 폐기물 발생량을 비교 분석하여 재건축으로 인한 고층·고밀화 현상이 상대적으로 더 많은 부정적 영향을 미치고 있음을 증명하였다 |

2) 환경적 요소 중심의 선행연구

우리나라는 세계적 환경위기 극복을 위한 협력과 노력에 동참하고 있다. 이것은 국제적 위상수립과 국가 경쟁력을 강화하려는 것뿐만 아니라 지속가능한 사회로 발돋움하기 위한 국가발전 전략의 하나이며 세계적으로 중요한 이슈가 되고 있는 온실가스(Green House Gas, GHG) 감축과 에너지 확보라는 두 가지 측면을 동시에 해결하기 위한 것이라 할 수 있다(강정규, 2011). 온실 가스는 지구온난화의 가장 큰 원인으로 꼽히는데 정부는 2008년부터 새로운 국가발전전략으로 ‘저탄소녹색성장(Low Carbon Green Growth)’을 제시하면서 녹색 산업을 새로운 성장 동력으로 활용하여 국가 경쟁력을 확보하려는 노력을 하고 있다.

최두성(2005)은 건물의 환경성 및 경제성 분석 결과를 단일 평가계수인 비용으로 통합하여 TCA(Total Cost Assessment)모델의 환경성능평가 모델을 제시하였다.

성순택(2009)은 증축형 리모델링 방식은 기존

구조체의 개·보수와 주거환경의 정비에 있어서 면적의 증가를 동반하기 때문에 리모델링 계획 시 고려되어야 하는 사항들 외에 추가적으로 반드시 고려되어야 하는 중요한 특성들이 나타나게 된다고 하였다.

도시재생의 물리적 수단으로서 공동주택단지 리모델링 방식이 재건축에 비하여 보다 바람직한 대안으로서의 방식임을 다루고자 하였다.

3) 경제적 요소 중심의 선행 연구

일반적으로 거주자 입장에서 리모델링 사업의 효과를 평가하는 가장 중요한 요소는 경제적 타당성 분석이라고 할 수 있다.

경제성 검토는 여러 방법 중에서 대부분 회수 기간법(Pay Back Period Method), 라이프사이클 비용분석법(Life Cycle Cost Analysis), 내부수익률 분석법(Internal Rate of Return Analysis), 순현재가치 분석법(Net Present Value Analysis) 등을 주로 사용한다.

경제적 측면의 선행연구는 수익성의 영향과

〈표 2〉 경제적요소의 선행연구

| 연구자 | 년도 | 연구내용 |
|-----|------|---|
| 강순길 | 2006 | 리모델링을 하고자 하는 경우 노후화된 건축물을 사용하는 사람이 선택할 수 있는 여러 가지 방안 중 가장 경제성이 있는 결정이 어떤 것인지 결정하는 과정에서 가치판단을 하기 위한 자료로 활용하도록 하였다. |
| 최천경 | 2009 | 리모델링의 경제적 효과를 분석하기 위하여 재건축과 리모델링에 대한 장·단점을 도출하여 리모델링을 통한 경제적 파급효과를 분석했다. |
| 서광채 | 2010 | 리모델링 사업은 일반분양 수입이 없고 사업에 따른 사업경비를 조합원 전체가 분배해서 부담하는 형식이기 때문에 향후 소유자는 입주 후 주택의 가치상승이라는 편익을 누리는 것이 경제적 이익이라고 보았다. |

경제적 선호도를 분석하여 재건축과 리모델링의 경제성을 비교하거나, 사업결정방법 등에 따라 연구방법을 구분하여 리모델링의 경제성분석 비용평가, 사업성평가, 사업의 리스크 등을 분석하고 있다.

강순길(2006)은 리모델링 과정에서 가치를 향상시킬 수 있도록 설정하는 평가요소의 결정은 리모델링을 고려하고 있는 대상건축물의 조건과 종류 및 건축주나 사용자의 요구에 따라 많은 차이를 보일 수 있다고 하였다.

주거용 건축물의 리모델링에서 전반적으로 다루어져야 할 문제를 알아보고 그 결과를 분석하였다.

최천경(2009)은 재건축과 리모델링에 대한 법적근거, 목적 및 성격, 지정요건, 시행주체, 개발방식, 사업계획방식, 제출서류, 시행절차, 구조안전진단 실시여부, 시공사 선정과정, 각종규제사항, 사업비, 사업기간 등을 비교 분석했다.

서광채(2010)는 노후·불량 아파트의 재건축 및 리모델링 가능성을 파악하기 위해 재건축 및 리모델링의 경제적 타당성에 대한 연구가 선행되어야 한다는 점을 바탕으로 연구를 진행했다.

4) 사회적 요소 중심의 선행연구

주택문제의 원활한 해결을 위해 정부가 취하는 주택정책은 서민들의 주거환경개선과 주거공간의 확보에서 출발하지만 주택을 경제재인 하나의 상품으로 인식하느냐 아니면 공공의 사회재로 인식하느냐에 따라 국가의 주택정책과 목표설정 방향이 다르게 나타날 수 있다.

시장에서 주택은 수요와 공급의 원리에 따라 구매자의 욕구를 충족하기 위하여 건설되고 거래되지만 구매력이 전혀 없는 경제적 약자인 저소득계층을 위하여 주거공간을 확보하는 것은 주택정책의 목표이며 사회적 책임이기도 하다.

현대사회의 구조는 점차 전문화, 고급화되어 가는 추세이기 때문에 기존 건축물은 기능과 용도 및 형태에 대한 변화를 추구하게 되며 과학기술의 발달로 인한 정보화 사회의 도래와 라이프스타일의 변화는 다양한 사회적 서비스를 계속 요구하게 된다. 하지만 사회적측면의 선행연구는 리모델링을 통하여 사회적 주거환경에 기여하고 있다는 개선정도를 언급한 미미한 정도의 수준이며 대부분 경제적 측면과 통합하여 연구 분석되는 실정이기 때문에 환경적 측면이나 경제적 측면에 비하여 선행연구가 부족하고 연구논문도 빈

〈표 3〉 사회적요소의 선행연구

| 연구자 | 년도 | 연구내용 |
|-----|------|--|
| 김경숙 | 2006 | 사회적 측면으로는 주변근린환경과 도시기반시설이 우선적으로 조성되어야 한다는 것을 입증하여 기업이 소비자 주거만족도를 높일수록 소비자의 재구매 의사도 높아져 결국 기업은 브랜드 충성도를 가진 고객을 확보하게 된다는 것을 입증하였다. |
| 한남수 | 2010 | 소비자의 소득수준 향상과 소비문화의 변화요인들로 인하여 주택에 대한 사회적 인식이 전환하고 있다고 하였다. 따라서 차별성과 다양성을 수용할 수 있는 자기만의 주택 상품을 요구하게 되기 때문에 다양한 계층의 선호도를 반영한 설계가 이루어져야 한다고 하였다. |
| 이주현 | 2011 | 건축물의 재생적 개념에서의 그 지역의 특성과 경관, 문화 등을 유지하고자 하는 의도를 지적하고 이는 건축이라는 물리적 행위가 갖는 사회적 효과에 대해 고려한 것이라 하였다. |

약한 편이다.

김경숙(2006)은 기업, 소비자, 사회의 세가지 관점에서 기업에는 브랜드아파트 전략수립시 신중한 브랜드전략과 책임 있는 브랜드관리 및 지속적인 품질향상 노력이 필요함을 인지하도록 하였다. 소비자에게는 주거만족도가 높은 아파트를 선정할 수 있는 방법을 제시하여 브랜드에 대한 맹신에 따른 선택의 과오를 범하지 않도록 함으로서 소비자가 우수한 품질의 아파트를 선택할 수 있도록 하였다.

한남수(2010)는 장수명 공동주택의 방해요인은 여러 가지가 있는데 대부분이 벽식 구조형식에 의한 획일적인 공간구성에 있다고 했다.

습식 일체식 공법 및 설비배관·배선의 매입시공으로 인하여 거주자의 개별적인 다양한 요구와 변화하는 사회적 요구에 대응하기 어렵고 입체적인 가변성에 대한 개념이 미흡하여 평면적인 가변성 적용에 머무르고 있는 실정이라고 하였다. 공동주택의 설계를 위한 지표를 도출하여 건축계획과 구조계획, 설비계획, 친환경계획 등으로 구분하였다.

2. 정부의 리모델링 정책의 변화 및 개선방향

1) 정책의 변화

리모델링 관련 제도는 환경을 보전하고 자원의 낭비를 최소화하여 국가 경쟁력을 높여야 한다는 발상에서 2001년 9월 건축법시행령에 리모델링 용어 법제화를 시작으로 매년 관계법령을 개정하고 완화하는 등 계속하여 제도의 변경과 절차의 간소화를 진행하였다.

2001년 건축법 시행령에 리모델링 용어를 최초로 법제화해 기존건물의 증축범위를 규정하고 사용승인을 얻은 후 20년 이상 경과 된 건축물을 리모델링할 경우 대지안의 조경, 건축선지정, 건폐율, 용적률, 도로 폭에 대한 높이제한, 일조권에 의한 높이제한, 공개공지의 확보 등을 건축위원회 심의를 통하여 건축기준을 완화할 수 있도록 법을 개정하였다.

2002년 기존 공동주택의 리모델링을 활성화하기 위하여 사용검사 후 10년 이상 경과된 공동주택에 한하여 시·도지사의 공동주택 리모델링 허가행위 기준을 신설하여 마련하였다. 또한 공동

〈표 4〉 사용 년 수별 공동주택

| 구분(㎡) | 계 | 분양주택 | | | 임대주택 | |
|--------|-------|-------|-------|-----|------|------|
| | | 소계 | 아파트 | 연립 | 다세대 | 임대주택 |
| 계 | 8,368 | 7,471 | 7,278 | 190 | 3 | 897 |
| 5년이하 | 1,887 | 1,552 | 1,544 | 8 | - | 335 |
| 6-10년 | 1,659 | 1,453 | 1,444 | 9 | - | 206 |
| 11-15년 | 2,021 | 1,878 | 1,856 | 21 | 1 | 143 |
| 16-20년 | 1,623 | 1,445 | 1,418 | 27 | - | 178 |
| 21년이상 | 1,176 | 1,141 | 1,015 | 125 | 1 | 35 |

주택 단지 내에 필요한 시설을 확충할 수 있도록 하기 위하여 사용검사 후 20년 이상 경과된 공동주택의 단지의 부대시설 및 복리시설 중 일부 시설에 대한 시·도지사의 상호간 용도변경 허가 기준을 마련했다.

2003년 용도지구(리모델링 지구³⁾)를 신설하고 정비사업을 시행할 경우 일부건물 존치 및 리모델링 특례를 인정한 리모델링 주택조합 제도를 도입하였다. 대지지분의 변동 없이 동별 및 전체 리모델링을 시행할 수 있도록 인정하고 조합원 100%의 동의를 얻어야 했던 동의를 또한 조합원 80%의 동의로 개정하여 리모델링 사업의 추진을 용이하도록 하였다.

2004년 재건축 대신 리모델링을 활성화하기 위하여 국민주택규모 이하 주택을 리모델링하는 경우에는 당해 건축물에 제공되는 용역과 설계용역에 대하여 부가가치세를 면제하도록 하였다. 리모델링 후의 주택면적이 리모델링 이전 면적의

1.2배를 초과하는 경우에는 과세하도록 한 리모델링사업의 부가가치세 면세기준을 제정하였다.

2005년 리모델링을 하고자하는 공동주택의 소유자 4/5 동의요건 충족시 리모델링 조합도 재건축조합과 같이 매도청구가 가능하도록 매도청구권을 인정하였다. 전용부분면적 30%이내의 범위에서 증축을 허용하고 조합설립요건도 2/3동의로 완화하였다. 또한 1층 세대를 주민편의시설로 변경하면 최상층부에 대하여 1개층 수직증축을 허용하였으며, 건축법에서 공동주택 리모델링 주택조합을 허용하였다.

2006년 기존 국민주택규모 이하의 공동주택에 한하여 리모델링 사업을 시행할 경우 부가가치세를 면제해 주고 국민주택기금에서 3,000만원까지 이자율 4.5%를 적용하여 대출을 실행하도록 하였으며 신축하는 공동주택을 리모델링이 용이한 구조로 변경을 할 경우 용적률 20%를 추가로 제공하였다⁴⁾.

- 3) 노후화된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지하면서 이를 정비할 필요가 있는 지구.
- 4) 「건축법」 제8조는 리모델링에 대비한 특례 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택의 건축을 촉진하기 위하여 공동주택을 대통령령으로 정하는 구조로 하여 건축허가를 신청하면 제56조, 제60조 및 제61조에 따른 기준을 100분의120의 범위에서 대통령령이 정하는 비율로 완화하여 적용할 수 있다. “대통령령이 정하는 구조”란 다음의 각 호의 요건에 적합한 구조를 말한다. 이 경우 다음 각 호의 요건에 적합한지 세부적인 판단 기준은 국토해양부 장관이 정하여 고시 ① 각 세대는 인접한 세대와 수직 및 수평으로 전체 또는

2007년 공동주택 증축을 위한 리모델링 주택 조합의 설립요건을 완화하였으며 급수·위생설비 등이 설치된 후 15년이 경과되면 교체기가 도래하였다고 보아 리모델링 증축허용 연한을 20년에서 15년으로 단축 변경했다.

2008년 10월 사용승인을 받은 후 20년이 경과한 건축물에 대하여 건축기준을 완화하여 리모델링을 할 수 있도록 적용한 건축법 시행령과 주택법 증축허용 연한을 일치시켜 제도의 혼돈을 막았다.

2009년 5월 리모델링 활성화를 위한 일반건축물 경과연한 단축 및 완화 규정을 확대적용하였다.

2011년 12월 리모델링법 제도개선에 따라 그동안 꾸준히 제기되어 왔던 수직 증축은 불허하였으나 전체세대의 10%범위 내에서 일반분양을 할 수 있도록 측면 증축과 별도증축을 허용했다. 국민주택 규모(전용85㎡)이하의 주택에 대하여는 전용면적의 40%까지 증축할 수 있도록 증축범위를 상향 조정하였다.

세대수 증가에 따른 일반분양으로 수익이 발생하여 주민들의 부담금은 30%이상 감소하는 효과를 가져왔다. 뿐만 아니라 단지 여건에 맞는 맞춤형 사업방식을 선택하고 개선된 설계안에 의한 다양한 증축방법을 선택할 수 있어 구조적 문제점으로 지적되어온 평면의 개선을 향상시킴으로서 실질적인 주거면적의 확보가 절실한 소형 평형 주민들의 참여확대로 침체된 리모델링 사업

을 촉진하는 제도적 역할을 할 것으로 기대하고 있다.

2012년 현재 서울을 비롯한 수도권에서 리모델링 사업을 완료하여 준공한 세대는 7개단지 1,220세대이며, 착공하여 공사중에 있는 세대는 5개단지 929세대이고, 행위허가를 완료하여 착공 예정인 세대는 5개단지 1339세대이다.

리모델링 사업을 추진 중인 세대를 합하면 약 120여개 단지의 7만5850여 가구이지만 국토해양부 2010년 공동주택통계관리 온나라 부동산포털 자료에 의하면 리모델링이 가능한 15년 이상의 공동주택은 279만9천호이며 20년 이상의 공동주택만 117만 6천호이다.

2) 개선방향

정부는 현재까지 관련된 법과 제도를 변경하고 간소화 노력을 계속하여 왔으나 일원화된 리모델링법이 없는 상태에서 일반건축물은 「건축법」 공동주택은 「주택법」을 준용하고 있으며 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」⁵⁾까지 세부항목이 겹쳐 실효성에 문제가 있다는 지적을 받아왔다.

리모델링 사업이 활성화 되지 못하는 이유와 개정된 법의 문제점을 정리하면,

첫째, 리모델링 사업의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용적률과 건폐율에 대한 최대한도의 적용을 할 수 없도록 지방자치단체는 조례로 규제하고 있으며 대부분 지구단위

부분 통합을 할 수 있을 것 ② 구조체와 건축설비 내부마감 재료와 외부마감 재료는 분리할 수 있을 것 ③ 개별세대 안에서 구획된 실의 크기에 변화를 줄 수 있어야 하고 마감재료, 창호 등의 구성재는 교체할 수 있을 것

5) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 리모델링을 위한 지구단위 계획과 연관된 법률로서, 해당구역의 면적과 인구규모, 용도지역의 특성을 고려하여 건폐율과 용적률을 설정하는데, 경관지구·미관지구·고도지구 안에서 리모델링이 필요한 건축물에 대하여서는 건축물의 높이·규모 등의 제한을 완화한다.

계획구역의 적용을 받고 있다.

둘째, 리모델링을 추진하는 중·고층아파트는 대부분 200% 내외의 기존 용적률을 가지고 있기 때문에 전용면적을 30%만 확대해도 지구단위계획 상한용적률 250%를 상회한다.

셋째, 수평증축이나 별동증축을 할 수 있는 여유분의 대지가 없는 경우가 대부분이며 대지지분이 있는 경우도 증축으로 인한 조망권의 침해로 주민간의 갈등이 예상되기 때문에 사업의 진행이 어렵다.

넷째, 리모델링조합 설립인가 후 2년 이내 행위허가를 신청하지 않을 경우 조합설립을 무효화하고 있으나 리모델링사업 추진절차상 2년 이내 행위허가 신청은 거의 불가하다.

다섯째, 재개발·재건축사업은 소득세와 지방세에 대해 조세특례가 적용되어 세금부과를 면제하지만 리모델링사업의 경우 면제혜택이 없을 뿐만 아니라 주택을 멸실하여 실제 거주하지 않은 공사기간도 재산세가 부과되는 등 조세원칙에 반한다.

리모델링사업의 원활한 진행을 위해서는 문제점으로 전술한 부분의 제도적 보완이 시급할 뿐만 아니라 「건축법」, 「주택법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 있는 리모델링 관련법을 특별법으로 일원화하기 위한 개선방안을 제시한다.

첫째, 지방자치단체 마다 기준을 달리한 용적률과 건폐율에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 기준을 통일해 최대 범위 내에서 활용할 수 있도록 해야 한다.

둘째, 건축물의 안전기준을 강화해 수직증축에 문제가 없는 공법을 적용하여 리모델링 공사를 진행할 경우 용적률의 최대 범위에서 수직증축을

허용해야 한다.

셋째, 지하주차장이 충분할 경우 대부분 필로티 공간은 사용하지 않고 있기 때문에 층면·별동증축 뿐만 아니라 1층 부분을 주택부분으로 사용할 수 있도록 제도를 변경해 일반분양을 할 수 있는 주택을 최대한 확보하여 건축비에 충당할 수 있어야 한다.

넷째, 전용면적 총량제를 실시하여 중·대형 주택을 소유한 조합원들이 자유롭게 분할이 가능하도록 해야 하고 소형주택을 소유한 조합원들은 자유롭게 합병이 가능해야 한다.

다섯째, 매도청구권 행사로 조합이 일시적으로 취득한 주택에 대해서는 등록세를 면제하고 리모델링 후 변경등기가 이루어져 최초 양도의 경우 양도소득세를 면제하는 정책적 지원이 필요하다.

여섯째, 장기수선 충당금을 현실화하여 활용할 수 있도록 하고 공사비를 조달하기 위한 주택 담보대출을 실행할 경우 LTV, DTI 규제를 완화해야 한다.

리모델링의 저변 확대가 계속 이루어 질 수 있도록 정책적 결단이 필요한 시기이다.

3. 주거 만족도

1) 주거 만족도의 개념

외형적 건축물인 주택은 인간을 자연적 재해와 사회적 침해로부터 보호하는 건물을 의미하며 그 안에서 생활을 영위해가는 모든 집안활동이 주거라 할 수 있으며 주거만족이란 입주하고 있는 주택에 대한 거주자의 주관적인 평가를 의미하는 것이다.

Campbell(1976)은 만족감을 열망(aspiration)과 성취(achievement)의 관계로 보면서 개인이 희망

하는 열망과 개인이 실제로 향유하는 성취간의 차이가 만족정도라고 하였다. 만족은 어떤 표준에 의하여 삶의 경험을 평가하는 것이고 열망은 만족감을 측정하는데 중요한 기준으로 인간의 열망이란 객관적 조건과 같이 고정된 것이 아니라 변화하는 것으로 가정 하였다.

하성규(2010)는 주택이 단순히 가족의 안전을 위해 외부로부터 위협을 방어 하거나 휴식공간의 의미를 초월하여 주택이 사회적 신분, 재산가치, 소득계층간의 구분의 지표로도 인식됨으로서 주택문제가 더욱 복잡한 양상을 띠기 시작했다고 한다.

일반적으로 만족을 심리적으로 욕구수준에 대응하는 욕구의 충족정도 그리고 자신이 의식하는 기대에 대한 도달수준이라고 보는데 기대와 현실간의 차이만큼 충족 정도는 감소하게 된다. 만족도는 현재의 상황에서 의식하는 감각적 인지 능력에 기초한 충족감의 정도이기 때문에 어떤 대상에 대한 경험과 비교에서 결정되기도 하는데 이것은 과거의 경험에서 인지된 수준과 현재의 상황이라는 상관관계에서 인지되는 차이의 정도라고 할 수 있다.

또한 경험적으로 체득한 인식을 근거로 판단하는 충족감의 수준이며 실현하고자 의식하고 있는 욕구에 대한 충족정도나 인지하고 있는 욕구 충족 수준으로 표현하기도 한다. 그리고 만족 또한 결여된 수준을 보완시켜주는 대상에 대한 인식수준 또는 불만족에 대응하는 욕구충족의 수준 그리고 선호하는 욕구를 어느 정도 충족시켰느냐의 정도이므로 물리적·환경적·심리적 측면의 선호나 가치의 반영정도 이기도 하는 것이다(최용부, 2005).

거주자 만족은 현실적인 동시에 미래의 요구

까지 포함하는 미래의 주거선택 상황을 가정했을 때의 개념으로 개별거주자가 원하는 집은 각각 어떤 특성을 지니고 있으며 다양하게 구성된 가족의 특성에 따라 좋아하는 양상은 어떻게 다른지 등을 구체적으로 설명해 내고자하는 개념으로 볼 수 있다(최희완, 2010).

2) 주거만족도에 관한 선행연구 고찰

주거만족도에 관한 문헌을 조사한 결과 많은 연구자들이 다양한 주제를 가지고 연구를 진행해 왔으며 소득의 증가에 따른 공동주택 거주자의 주거만족도 패러다임이 친환경, 경관, 테마 등 건강과 환경을 축으로 변화하고 있다는 것과 주거공간의 편리성에서 문화시설에 의한 거주민의 교류 및 소통을 추구하는 형태로 변화하는 것을 알 수 있다.

최용부(2005)는 주거만족도를 측정하여 주택정책에 반영하기 위해서는 정책적 합의가 있는 독립변수를 선정해야 하는데 선행연구자들이 인구학적, 사회학적, 물리적, 심리적, 사회·경제적 변수들을 독립변수로 채택하고 있다고 지적하였다.

한경원(2006)은 선행연구들이 개인의 인구사회학적 특성, 주택의 물리적 특성, 입지적 특성에 따라 주거만족도가 어떻게 달라지는지 관심을 갖고 연구를 하여 향후 주택의 건축설계 및 단지설계에서 개선해야 할 효과에 초점을 두었던 것과 차별화 하여 종합적 주거만족도를 측정하였다.

김영수(2007)는 아파트 브랜드 이미지를 측정하는 다양한 항목들을 실용적 이미지와 감성적 이미지로 구분하였다. 아파트 브랜드 이미지는 아파트 주거만족도에 영향을 줄 것이라 가정하여 연구모형을 구성하고 인과관계를 밝히고자 하였다.

남영우(2007)는 주거만족은 다양한 영향요인에

〈표 5〉 주거만족도 선행연구

| 연구자 | 년도 | 연구내용 |
|-----|------|--|
| 최용부 | 2005 | 우리나라 주택정책의 성격과 직접적으로 관련이 있으면서 시대적인 경향과 현실을 가장 잘 반영할 수 있는 독립변수를 선정하여 대분류, 중분류, 소분류로 나눈 후 가중치 부여방식을 통해 아파트 주거만족도를 측정하였다. |
| 한경원 | 2006 | 주택, 단지, 관리, 입지, 차원의 만족도를 두루 반영한 종합적인 주거만족도를 측정한 후 어떻게 주거만족도인 주택만족도, 단지만족도, 관리만족도, 입지만족도에 영향을 주는가를 분석하였다. |
| 김영수 | 2007 | 아파트 주거만족도 측정 요인을 주택부분, 단지부분, 근린부분, 관리부분, 경제부분으로 나누었다. 또한 고객들의 재구매 의도와 타인추천 의도로 구분하여 연구모형을 구성하고 인과관계를 밝히고자 하였다. |
| 남영우 | 2007 | 공공임대 주택의 특성을 고려한 결정변수로 주거환경요인, 경제적으로인 사회적 요인을 도출하고 고객만족에 영향을 미치는 경로모형을 구축하였다. |
| 구용현 | 2008 | 중요도에 대한 대분류의 지표를 물리적, 환경적, 사회적, 경제적, 정책적, 도시 관리적 측면으로 분류하여 향후 원주민과 이주민의 만족도를 높일 수 있는 방안을 제시하고자 하였다. |

대한 개인의 평가에 의하여 결정된다고 보고 주거환경요인, 경제적으로인, 사회적으로인, 심리적으로인 등을 결정요인으로 연구모형을 제시하였다.

기존 문헌에서 각 요인이 동시에 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 분석한 반면에 연구자는 주거환경 요인이나 경제적 요인과 같은 객관적 요인과 사회적 요인이 심리적 요인에 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

구용현(2008)은 길음 뉴타운에 실제로 거주하는 주민들의 만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하여 이를 극대화할 수 있는 방안을 살펴보고 선행연구에서 고려한 항목을 통해 계획요인을 선정한 후 중요도에 대한 대분류의 지표를 17개 부분으로 중분류하고 다시 40개 부분으로 소분류하여 주거만족도를 높일 수 있는 방안을 제시하고자 하였다.

3) 주거만족요인의 추출 및 비교

선행 연구자들이 선택한 주거만족도 측정요인

들은 환경적으로인, 사회적으로인, 경제적으로인, 주택요인, 단지요인, 근린요인, 입지요인, 관리요인, 정책적으로인 등 다양하게 분류하여 활용하고 있다는 것을 알 수 있다. 하지만 이러한 요인들은 기존 아파트의 주거만족도나 신규아파트 주거만족도에 관한 연구요인으로 채택하고 있다.

본 연구에서는 주거만족도 측정요인을 리모델링 아파트 특성을 고려해 기존 선행연구와 차별화하였다. 리모델링 아파트 특성을 고려한 요인 항목의 도출은 리모델링 아파트 거주자인 조합장, 부녀회장, 동 대표, 관리사무소직원 등을 대상으로 정성적 조사를 통해 이루어 졌으며 전문가집단 의견을 종합하여 리모델링 아파트 거주자 주거만족도와 연관하여 최종 항목을 도출하였다.

주택요인은 벽식 구조의 아파트 특성상 구조변경이 어려워 신규아파트의 평면적용에 비해 한계점이 있다. 또한 기존 구조물을 철거하지 않고 시공하기 때문에 건물의 견고성과 쾌적성에서 일

반의 우려를 불식시킬 수 있느냐의 관점에서 평가 받아야하기 때문에 주거구조, 주거시설, 시공상태, 쾌적성을 주택요인으로 채택하였다.

단지요인은 한정된 면적을 활용한 주차공간의 문제점을 건물의 골조를 그대로 유지한 상태에서 지하를 굴착한 방법으로 주차공간을 확장하고 지상에 녹지공간을 조성하는 공법을 선택한다. 신규아파트와 공법을 달리하기 때문에 주차 공간, 녹지 공간, 안전성, 단지의외관을 단지요인으로 채택하였다.

가격요인과 비용요인은 재개발·재건축아파트와 평가 방법에서부터 달리 할 수밖에 없는 요인이다. 재개발·재건축은 신축이며 환경의 변화가 이루어진다.

도로가 확장 정비되고 공원이 조성되며 학교가 신축되고 주변의 생활편의시설까지 변경이 이루어져 가격에 반영된 반면 리모델링은 주변의 변화가 주어지지 않는 상태에서 단지의 변화만 이루어져 가격에 반영된다. 또한 재개발·재건축 공사비용은 건축시공사가 조달하는 구조이며 일반분양 수입이 있으나 리모델링 아파트는 거주자가 직접 공사비용을 조달해야하며 일반분양 수입이 없었기 때문에 가격요인과 비용요인을 채택하였다.

심리적요인은 복도식 아파트가 계단식으로 변경되는 주거구조의 변화로 인하여 이웃과의 접촉이 빈번해 지면서 이루어지는 관계의 변화와 친척과 교제가 활발해 지면서 이루어지는 관계의 변화가 심리적으로 향상되는 요인으로 작용할 수 있기 때문에 심리적 요인으로 채택하였다.

커뮤니티요인은 독서실, 휘트니스센터, 경로당 등 기존에 없었던 시설들이 신설되어 공동체의 일원으로 건강과 취미생활을 함께 할 수 있을 뿐만 아니라 여러 가지 정보를 공유하고 동참함으

로서 거주자들의 만족감으로 표출될 수 있기 때문에 평가 항목으로 채택하였다.

Ⅲ. 연구 설계

리모델링 아파트 거주민의 주거만족도 분석방법의 결정요인을 상위단계, 중간단계, 하위단계로 분류하고 평가항목들을 대분류, 중분류, 소분류하여 각 단계별 중요도를 산출하여 검증하였다.

상위단계의 대분류 항목은 환경적요소, 경제적요소, 사회적요소의 3개 문항으로 분류하였으며 중간단계의 중분류 항목은 주택요인, 단지요인, 가격요인, 비용요인, 심리적요인, 커뮤니티요인 등 6개 문항으로 분류하였다. 하위단계 소분류 항목은 주거구조, 주거시설, 시공상태, 쾌적성, 주차공간, 녹지공간, 단지의외관, 안전성, 매매가격, 임대가격 건축비용, 관리비용, 이웃관계, 이웃수준, 친지관계, 호감도, 휴게시설 놀이터, 운동시설, 노인시설 등 20개 문항으로 세분화하여 다시 분류하였다.

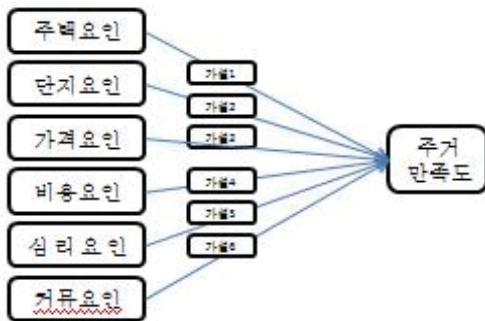
〈표 6〉 평가 측정항목

| 대분류 | 중분류 | 소분류 |
|----------|--------|----------------------------|
| 환경 요소 | 주택요인 | 주거구조, 주거시설 시공상태, 쾌 적 성 |
| | 단지요인 | 주차공간, 녹지공간 단지의외관, 안 전 성 |
| 경제 요소 | 가격요인 | 매매가격, 임대가격 |
| | 비용요인 | 건축비용, 관리비용 |
| 사회 요소 | 심리적요인 | 이웃관계, 이웃수준 친지관계, 호 감 도 |
| | 커뮤니티요인 | 휴게시설, 놀 이 터 운동시설, 노인시설 |

1. 연구모형

본 연구에서는 리모델링을 완료하여 재입주한 거주민들의 주거만족도를 측정하기 위하여 선행 연구를 통한 문헌조사와 연구결과를 토대로 결정요인을 추출하여 실증분석을 위한 연구모형을 설정하였다. 리모델링 아파트 거주자를 대상으로 한 주거만족도를 측정하기 위하여 리모델링 후 가장 큰 변화가 주어져 거주자가 지각하게 되는 주택요인, 단지요인, 가격요인, 비용요인, 심리적요인, 커뮤니티요인을 독립변수로 설정하였으며 주거만족도를 종속변수로 설정하였다.

〈그림 1〉 연구모형



요인분석을 통해 추출된 6개의 주거만족도 구성요인인 주택요인, 단지요인, 가격요인, 비용요인, 심리적요인, 커뮤니티요인이 주거만족도에 어떤 영향을 미치는지 알아보기 위해 연구모형을 수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$Y = a + \beta_1 \cdot X_1 + \beta_2 \cdot X_2 + \beta_3 \cdot X_3 + \beta_4 \cdot X_4 + \beta_5 \cdot X_5 + \beta_6 \cdot X_6 + \epsilon$$

여기서 Y는 주거만족도, a는 상수, X₁ 주택요

인, X₂ 단지요인, X₃ 가격요인, X₄ 비용요인, X₅ 심리적요인, X₆ 커뮤니티요인을 나타낸다. β는 경로계수로서 통계적으로 추정될 모수를 말하며, ε는 오차항을 나타낸다.

2. 연구가설

신석하(2007)는 주거선택 요인별 중요도와 인지가치의 차이가 주거만족도에 영향을 미치는 것을 분석하였다. 김영수(2007)는 아파트 주거만족도 측정요인을 주택부분, 단지부분, 근린부분, 관리부분, 경제부분으로 나누어 주거만족도는 채구매 의도에 영향을 미치고 있다는 것을 연구모형을 구성해 밝히고자 하였다. 따라서 주거만족도의 6가지의 구성요인이 주거만족도에 정(+)의 영향을 미친다는 가정을 하여 다음과 같은 가설을 설정하였다.

가설1: 리모델링 아파트 환경적요소의 주택요인은 거주자 주거만족도에 정(+)에 영향을 미칠 것이다.

가설2: 리모델링 아파트 환경적요소의 단지요인은 거주자 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설3: 리모델링 아파트 경제적요소의 가격요인은 거주자 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설4: 리모델링 아파트 경제적요소의 비용요인은 거주자 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설5: 리모델링 아파트 사회적요소의 심리적요인은 거주자 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설6: 리모델링 아파트 사회적요소의 커뮤니티

티요인은 거주자 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

IV. 실증분석

본 연구의 대상은 앞에서 제시한 바와 같이 전문가 집단인 부동산학 교수, 건설사 임직원, 시행사임직원, 건축사, 공무원 등에게 2012. 9. 3일부터 2012. 9. 14일까지 12동안 설문지를 e-mail로 송부하여 회신에 응답한 50부를 분석하였다. 설문지에 응답한 결과는 교수8명, 시공사17명, 시행사10명, 공무원10명, 설계사5명이 응답하였으나 시공사2명, 시행사1명, 공무원1명 등 4명의 응답자가 이중응답 등 불성실한 답변을 하여 4부를 제외하고 46부를 유효 표본으로 선정하여 AHP 방법으로 분석하였다.

AHP(Analytic Hierarchy Process)란 1970년대 T. Saaty에 의해 개발된 계층화 분석방법으로 다수인자(Multiple Factors), 다수의 의사결정(Multiple Decision) 다기준(Multiple Criteria) 불확실성(Uncertainty) 등의 요인들에 의하여 복합적으로 작용하는 다속성 의사결정방법이다.

최적의 의사결정을 도출하기 위해서 의사결정 사항들을 계층화시켜 최상층부에 가장 포괄적 목적요소를 배치하고 하위계층으로 내려갈수록 구체적 요소들을 배치하여 상위계층 요소들의 목표를 달성하는데 하위계층 요소들의 기여도를 쌍대비교를 통하여 분석하게 된다. 본 논문에서 쌍대비교의 척도는 리커드 9점 척도⁶⁾를 사용하였다.

리모델링 아파트거주자 그룹은 연구자가 사례

아파트를 직접 방문하여 조합장과 회장, 부녀회장, 동대표, 관리사무소 직원을 상대로 정성적 조사를 하였으며 이를 바탕으로 설문지를 구하였다.

1차 예비조사는 설문지의 이해정도를 파악하고 불필요한 질문과 중복질문을 삭제하거나 누락된 질문을 첨가하여 수정·보완하기 위하여 사례 지역 아파트거주민을 상대로 2012년 7월 25일부터 29일까지 이루어졌다. 2차 예비조사는 1차 예비조사를 바탕으로 구성된 설문지를 2012년 9월 5일부터 9월 10일까지 연구자에게 교육을 받은 동대표가 50부를 거주자에게 나누어 주고 작성하게 한 후 회수하는 방법을 사용하였으며 본 조사는 9월30일까지 같은 방법으로 이루어졌다.

설문분석 대상단지는 서초구 방배동 공전아파트(216세대, 2007년 입주), 영등포구 당산동 평화아파트(284세대, 2010년 입주), 강남구 도곡동 동신아파트(384세대, 2011년 입주)를 선정하여 총 500부의 설문지를 배부하여 462부를 회수하였다. 회수된 설문지 중 응답이 불성실하다고 판단되는 55부는 분석대상에서 제외하고 신뢰성을 높이기 위해 그중 407부를 통계적으로 유의한 자료로 판단하여 분석에 활용하였다.

1. 전문가집단 표본의 분석

1) 조사대상자의 일반특성

조사대상자의 인구 통계학적 특성을 살펴보면 응답자의 성별은 남성33명, 여성13명으로 남성이 상대적으로 많이 나타났다. 남성의 비중이 높게 나타난 것은 주택건설에 관련된 업계에 근무하는 인원이 남성이 월등하게 많다는 점에서 원인을

6) 역수 값을 포함하여 9점 척도를 나타냄

찾을 수 있을 것이다.

응답자의 연령의 평균은 43이며 40대 25명, 30대 8명 50대 7명, 20대 3명으로 40대에서 가장 높게 나타났다. 이는 교수집단과 건설사 집단이 40대와 50대에 분포하고 있기 때문이다.

응답자의 경력 평균은 15년으로 시공사집단 18년, 공무원집단 17년, 교수집단 15년, 순으로 비슷한 분포를 보이고 있으며 시행사집단 10년, 설계사집단 8년 등으로 나타나고 있다.

응답자의 학력의 평균은 대졸이상이 42명으로 대부분을 차지하고 있으며 그중 17명이 석·박사로 나타났다. 박사는 교수집단이 차지하고 있지만 일반 직장인들의 교육수준 또한 높게 나타나고 있다는 것을 알 수 있다.

〈표 7〉 설문응답자 분석 결과 (명, 세, 년)

| 구분 | 교수 | 시공사 | 시행사 | 공무원 | 설계사 | 합계 |
|-------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|---------------|
| 응답자 | 8 | 15 | 9 | 9 | 5 | 46 남33 여13 |
| 연령 평균 | 48 | 45 | 40 | 43 | 35 | 43 |
| 경력 평균 | 15 | 18 | 10 | 17 | 8 | 15 |
| 학력 | 고졸3,초대1,대졸25,석사10,박사7 | | | | | |

2) 결정요인의 중요도 평가분석 결과

(1) 대분류와 중분류의 영향력 분석

노후공동주택 리모델링 대분류 결정요인인 환경적 요소, 경제적 요소, 사회적 요소의 중요도를 분석한 결과 경제적 요소 0.497, 환경적 요소 0.322, 사회적 요소 0.181의 순서로 나타났다. 사회적 요소가 상대적으로 작게 나타난 것은 대졸

이상의 학력을 가진 전문가 집단마저 공동주택에서 공동의 개념을 소홀히 하고 있다는 것을 방증하는 것이다. 공동체의 개념이 소홀한 집단이 개인적 성향을 나타내고 함께하는 동참을 거부함으로써 범죄 등의 노출에도 공동대응을 하지 못하는 경향이 있는 것이다.

중분류 결정요인인 주택요인, 단지요인, 심리적요인, 커뮤니티요인, 가격요인, 비용요인의 중요도를 분석한 결과 환경요소의 주택요인 0.565, 단지요인 0.435로 주택요인이 더 중요하게 평가되었으나 단지요인 역시 상당히 중요함을 보여주고 있다.

거주민들의 경제력 증가는 환경의 쾌적함을 추구함으로써 건강한 생활을 중시하기 때문에 자기만의 공간인 주택요인의 선호에서 단지요인의 선호로 중요도가 변하고 있음을 추정할 수 있다.

경제적요소의 가격요인 0.625, 비용요인 0.375로 가격요인이 비용요인에 비하여 월등한 평가를 받고 있다.

재건축조합원은 일반분양을 통하여 건축비를 충당하지만 리모델링 조합원은 건축비를 각자 부담해야 하기 때문에 사료된다.

〈표 8〉 대분류와 중분류의 평가

| 대분류 | | 중분류 | |
|------|-------|--------|-------|
| 구성요소 | 중요도 | 구성요소 | 중요도 |
| 환경요소 | 0.322 | 주택요인 | 0.565 |
| | | 단지요인 | 0.435 |
| 경제요소 | 0.497 | 가격요인 | 0.625 |
| | | 비용요인 | 0.375 |
| 사회요소 | 0.181 | 심리적요인 | 0.463 |
| | | 커뮤니티요인 | 0.537 |

리모델링 건축비용은 리모델링 후 누리는

편익으로 가치를 평가해야 비용과 만족도의 관계가 성립하지만 편익보다는 경제의 가치가 우선된다는 사실을 입증하고 있는 것이다.

사회적요소의 심리적요인 0.463, 커뮤니티요인 0.537로 커뮤니티요인이 더 중요하게 평가 되었다. 이는 이웃의 관계보다 건강을 위한 운동시설의 필요성과 고령화 사회의 노인시설 그리고 독서실 같은 자녀들의 공간까지 개인이 누릴 수 있는 공간적 측면을 우선하기 때문이며 공동체의 식과는 다르다고 평가할 수 있다.

(2) 소분류의 영향력 분석

노후공동주택 리모델링 소분류 결정요인인 중요도를 분석한 결과 주택요인은 시공상태 0.306 쾌적성 0.261, 주거구조 0.241, 주거시설 0.241 순으로 나타났다. 쾌적성, 주거구조, 주거시설의 중요도 평가가 비슷하게 나타난 것과 달리 시공상태가 높게 나타난 것은 실질적으로 안전을 생각하는 소비자의 욕구가 반영된 결과이기도 하겠으나 건설사임직원이 시공 상태에 높은 점수를 부여한 결과가 작용한 때문이기도 하다. 실질적으로 설문응답자 비율에서도 건설사 임직원은 다른 응답자 평균 두 배의 응답을 한 것으로 나타나고 있다.

단지요인은 녹지공간 0.272, 안전성 0.271, 주차공간 0.261, 단지외관 0.196 순으로 나타났다. 녹지공간, 안전성, 주차공간의 중요도가 비슷하게 나타난 반면 단지외관은 조금 떨어진다.

하지만 초기 공동주택은 평상형이 대부분으로 일자로 배치한 것과 달리 현재의 공동주택들은 유럽식 외관으로 중후한 멋과 형태의 변화를 꾀하고 있다. 단지외관도 무시할 수 없이 중요하게 평가하고 있기에 향후 거주민들은 미적 감각이

뛰어난 아파트 단지를 선호하게 될 것으로 추정할 수 있다.

〈표 9〉 주택·단지요인의 소분류 평가

| 환경요소 | 소분류 | 중요도 |
|------|------|-------|
| 주택요인 | 주거구조 | 0.241 |
| | 주거시설 | 0.192 |
| | 시공상태 | 0.306 |
| | 쾌적성 | 0.261 |
| 단지요인 | 주차공간 | 0.261 |
| | 녹지공간 | 0.272 |
| | 단지외관 | 0.196 |
| | 안전성 | 0.271 |

가격요인은 매매가격 0.723, 임대가격 0.277 순으로 매매가격이 월등한 평가를 받고 있다. 매매가격이 월등한 평가를 받고 있는 이유는 주택을 경제재로 생각하기 때문이다.

〈표 10〉 가격·비용요인의 소분류평가

| 경제요소 | 소분류 | 중요도 |
|------|------|-------|
| 가격요인 | 매매가격 | 0.723 |
| | 임대가격 | 0.277 |
| 비용요인 | 건축비용 | 0.538 |
| | 관리비용 | 0.462 |

주택을 단순히 주거의 개념으로 생각하면 직장이 근접한 위치나 교통이 편리한 곳에서 선진국처럼 주택을 임차하여 살면 편할 수 있다. 하지만 주택을 재테크의 수단으로 보기 때문에 자금력이 충분하지 않아도 저당권 설정으로 이자를 부담하면서까지 내 집을 고집하였던 것이다. 하지만 점차 부동산 시장의 거품이 거치고 주택의 수요가 한계에 도달하면서 일부에서는 부동산 가격이 대출기관의 저당권 실행에도 미진한

수준까지 추락하였다.

주택가격이 하락하면 실수요자들은 주택을 구입하지 않고 임차로 전향하게 될 것이고 임대 수요는 증가하게 될 것으로 사료된다.

향후 주택의 평가 비중도 일반건물과 같이 임대사업을 하기 위해서는 점차 임대가격이 매매 가격에 가깝게 높아지리라 추정된다.

비용요인은 건축비용 0.538, 관리비용 0.462 순으로 비슷하지만 건축비용의 비중이 조금 높게 나타나고 있다. 리모델링을 하기 위해서는 거주민들이 우선하여 건축비용을 부담해야 하지만 관리비용은 입주 후 발생하는 문제이기 때문에 관리비용 보다는 건축비용이 민감할 수밖에 없을 것이라고 추정된다.

심리적요인은 이웃수준 0.283, 이웃관계0.244 친지관계 0.239, 호감도 0.235 순으로 이웃수준이 가장 높은 평가를 받은 것은 공동주택 거주자들이 이웃과의 수준이 비슷한 경우를 선호하고 상호교류도 같은 수준에서 빈번하게 이루어져 아직 사회적 혼합은 이루어지지 않고 있다는 것을 알 수 있다.

대분류에서 나타난 사회요소의 평가가 그대로 적용되어 이웃관계, 친지관계, 호감도 에서는 비슷한 평가를 받고 있다. 출산율 저하로 인해 친지의 구성도 단출 해져 가능한 친지들이 가까운 곳에 거주함으로써 자주 왕래하기를 희망하기 때문에 친지관계가 중요시 되고 있다고 보여 진다. 향후 공동체에 대한 관심은 사회적 변화에 따라 점차 확대되어 발전해 갈 것으로 추정할 수 있다.

커뮤니티요인은 운동시설 0.354, 놀이터 0.244 휴게시설 0.288, 노인시설 0.174 순으로 운동시설이 월등한 평가를 받고 있다.

〈표 11〉 심리·커뮤니티요인의 소분류평가

| 사회 요소 | 소분류 | 중요도 |
|---------|-------|-------|
| 심리적 요인 | 이웃관계 | 0.244 |
| | 이웃수준 | 0.283 |
| | 친지관계 | 0.239 |
| | 호 감 도 | 0.235 |
| 커뮤니티 요인 | 휴게시설 | 0.228 |
| | 놀 이 터 | 0.244 |
| | 운동시설 | 0.354 |
| | 노인시설 | 0.174 |

현대인들의 가장 큰 관심사는 건강이라고 하여도 쾌락을 만큼 운동인구는 증가하고 있다. 신규 공동주택은 필수적으로 휘트니스 센터를 운영하고 있으며 규모면에서도 일반 휘트니스 센터에 조금도 손색이 없고 전문 트레이너가 상주하는 곳이 대부분이다.

노인시설의 중요도가 상대적으로 떨어진 것은 노인 인구의 증가추이를 고려하지 않았기 때문으로 추정되지만 향후 고령화 사회에 대비한 노인 시설은 필수적이라 할 수 있기 때문에 고령화 사회의 노인인구 증가추이를 예견해 볼 필요성이 있을 것으로 사료된다.

2. 거주자집단 표본의 분석

리모델링 아파트거주자 주거만족도를 분석하기 위하여 주택요인, 단지요인, 가격요인, 비용요인, 심리적요인, 커뮤니티요인이 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다. 라고 가설을 설정하여 이를 검증하기 위해 조사·분석을 하였다.

주거만족도 설문문항에 대한 타당성 검증을 위해 요인분석을 하였으며 설문문항의 신뢰도를

검증하기 위해 Cronbach's alpha계수를 사용하였다. 독립변수가 종속변수에 미치는 영향력의 크기를 파악하고 만족도에 대한 영향요인을 확인하기 위해 다중회귀분석을 실시하였다.

설문응답자의 성별 분포를 보면 설문조사에 참여한 거주민 407명중 남자가 35.9%이고, 여자가 64.1%로 여성의 비율이 높다. 응답자 비중으로 여성이 높게 나타난 것은 설문조사가 남자들이 직장에 있는 낮 시간에 대부분 이루어져 주부들의 참여 비중이 높았기 때문으로 사료된다. 그러나 거주자가 주택에서 생활하는 시간은 보편적으로 남성보다 여성이 많기 때문에 주거 전반의 평가는 보다 면밀하게 이루어 질 수 있다는 것이 장점이기도 하다.

응답자의 연령별 분포는 30대 이하 27.3%, 40대 27.8%, 50대 31.7%, 60대 이상 13.2%로 연령대는 전반적으로 적당한 분포의 비율을 나타내고 있다.

응답자의 직업은 회사원 37.1%, 전문직 8.1%, 공무원 5.9%, 자영업 9.8%, 주부 33.9%, 기타 5.2% 순으로 주부의 비중이 높다.

응답자의 가족 수는 1인 가구 2.0%, 2인 가구 18.2%, 3인 가구 31%, 4인 가구 44.7%, 5인 가구 4.2%이다. 출산율 저하와 고령화로 인한 단위세대의 구성은 1~2인 가구의 증가로 점차 핵가족화 되어가는 추세이지만 4인가구가 응답자의 절반에 가까운 44.7%로 나타난 것을 주의해 볼 수 있다.

응답자의 월평균 가구소득은 300만원이하 3.9%, 400만원이하 13.5%, 500만원이하 27%, 600만원이하 30%, 700만원이하 21.6%, 701만원이상 3.9%로 비교적 높은 소득을 나타내고 있다.

〈표 12〉 리모델링 아파트거주자 특성

| 구분 | 내용 | 빈도 | 백분율 |
|--------|----------|-----|------|
| 성별 | 남 자 | 146 | 35.9 |
| | 여 자 | 261 | 64.1 |
| 연령 | 20 대 | 2 | 0.5 |
| | 30 대 | 109 | 26.8 |
| | 40 대 | 113 | 27.8 |
| | 50 대 | 129 | 31.7 |
| | 60 대 | 47 | 11.5 |
| | 70 대 이 상 | 7 | 1.7 |
| 학력 | 고 졸 | 30 | 7.4 |
| | 초대졸 | 51 | 12.5 |
| | 대 졸 | 276 | 67.8 |
| | 석 사 | 45 | 11.1 |
| 직업 | 박 사 | 5 | 1.2 |
| | 회사원 | 151 | 37.1 |
| | 전문직 | 33 | 8.1 |
| | 공무원 | 24 | 5.9 |
| | 자영업 | 40 | 9.8 |
| 가족 수 | 주 부 | 138 | 33.9 |
| | 기 타 | 21 | 5.2 |
| | 1 인 | 8 | 2 |
| | 2 인 | 74 | 18.2 |
| | 3 인 | 126 | 31 |
| | 4 인 | 182 | 44.7 |
| 월평균 소득 | 5 인 | 17 | 4.2 |
| | 300만원이하 | 16 | 3.9 |
| | 400만원이하 | 55 | 13.5 |
| | 500만원이하 | 110 | 27 |
| | 600만원이하 | 122 | 30 |
| | 700만원이하 | 88 | 21.6 |
| 평수 | 701만원이상 | 16 | 3.9 |
| | 20평대 | 47 | 11.5 |
| | 30평대 | 107 | 26.3 |
| | 40평대 | 208 | 51.1 |
| 소유 형태 | 50평대 이상 | 45 | 11 |
| | 자 가 | 347 | 85.3 |
| 거주 지역 | 전 세 | 60 | 14.7 |
| | 당산동 | 131 | 32.2 |
| | 방배동 | 139 | 34.2 |
| | 도곡동 | 137 | 33.6 |

응답자의 거주하는 아파트평수는 20평대 11.5%, 30평대 26.3%, 40평대 51.1%, 50평 이상 11%이며 30~40평형대가 전체의 77.4%를 차지하고 있다. 중상층 이상의 소득자가 밀집한 강남의 특성이 있기 때문에 대부분의 평형이 중대형을 차지하고 있다.

소유형태는 자가 85.3%, 전세 14.7%로 대부분 리모델링 후 소유자가 직접거주 하는 것으로 나타나고 있으나 전세 부분도 15%에 가깝다.

보증부 월세가 없는 것은 전세 거주자 중 일부는 보증부 월세가 있을 것으로 추측된다.

거주 지역은 당산동 32.2%, 방배동 34.2%, 도곡동 33.6%이다. 응답자의 학력은 고졸 7.4%, 초 대졸 12.5%, 대졸 67.8%, 석사 11.1%, 박사 1.2%로 대졸이상이 80%로 높은 수준의 학력을 보이고 있다.

설문응답자 중 리모델링 이전부터 계속 거주한자는 71.7%이며 새로 입주한자는 29.3%이다. 리모델링을 추진할 때 찬성한 응답자는 68.3%이며 반대한 거주자는 31.7%이다.

리모델링에 대한 현재의 입장은 찬성 91.6%이며 반대 8.4%로 대부분 찬성을 하고 있다.

리모델링을 추진할 때의 상황과 비교하여 제도적 변화도 있었으나 거주자가 리모델링을 만족해 하는 것으로 나타나고 있다.

리모델링에 찬성한 이유를 복수로 선택하여 응답한 결과는 재산가치의 상승 때문에 53.6%, 제도적으로 재건축을 할 수 없기 때문에 50.4%, 건물 및 설비의 노후화로 인하여 46.4% 순으로 비슷한 응답의 결과를 보이고 있다.

리모델링을 결정하기 까지 어떤 문제가 어려웠는가의 질문에는 공사비용 조달의 어려움 59.7%, 공사기간 중 이주대책 40.3%, 반대 조합

원 해결방안의 어려움 32.7%, 조합설립 및 행위가 어려움 29.1%의 순으로 응답했다.

리모델링의 활성화를 위해 가장 시급하게 개선되어야 할 점은 측면증축을 허용해야한다 66.6%, 주택금융 및 조세지원을 확대하여 거주민의 경제적 부담을 줄여야한다 41.5%, 리모델링을 지원하는 법을 일원화하여 별도의 특별법을 만들어야한다 40.8%이다.

주거생활 전반에 대한 만족도를 측정한 결과 보통이상 62.7%, 만족한다 44.7%, 매우 만족한다 4.4%로 모두 보통이상의 만족도를 보이고 있다.

1) 요인분석과 신뢰도분석

요인분석(factor analysis)은 변수들 간의 상호 연관성(공분산, 상관관계)을 분석해서 이들 간에 공통적으로 작용하고 있는 내재된 요인들을 추출하여 전체자료를 대변할 수 있도록 변수의 수를 줄이는 기법이다(이훈영, 2010).

요인분석은 확인적 요인분석(confirmatory factor analysis)을 사용하였으며 분석방법은 주성분 분석(principle component analysis)을 사용하였다. 요인의 회전방식은 베리맥스 회전(varimax rotation)방법인 직각회전방법을 사용하였으며 평가기준은 고유치(eigen value)가 1을 넘는 요인들을 추출하였다.

본 연구에서는 측정도구의 신뢰성을 확인하기 위해 가장 많이 사용되고 있는 신뢰도계수인 Cronbach's α 를 산출하였다. 신뢰도 계수인 Cronbach's α 는 측정치의 내적 일관성을 나타내는 값으로서 변수들 간의 평균 상관관계에 근거해 검사문항들이 동질적인 요소로 구성되어 있는지를 알아보려고 하는 것이다.

일반적으로 사회과학 학문에서는 요인분석

〈표 13〉 요인분석 결과

| 회전된 성분행렬(a) | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 구성요인 | 설문문항 | 성분 | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 단지요인 | 단지내 주차장 면적 | 0.793 | 0.089 | 0.075 | 0.175 | -0.051 | 0.057 |
| | 아파트의 견고성 | 0.742 | 0.091 | -0.024 | 0.018 | -0.048 | 0.045 |
| | 녹지공간의 조경상태 | 0.725 | 0.048 | 0.189 | 0.055 | 0.290 | 0.025 |
| | CCTV나 범죄경보장치 | 0.680 | 0.075 | 0.348 | 0.099 | -0.215 | -0.004 |
| 심리요인 | 생활수준의 향상 | 0.025 | 0.831 | 0.238 | 0.086 | -0.022 | 0.025 |
| | 반사회 활동정도 | 0.236 | 0.816 | 0.105 | 0.170 | -0.061 | -0.074 |
| | 친지와 의 교체 | -0.045 | 0.725 | 0.067 | -0.018 | -0.064 | 0.237 |
| | 이웃과의 교체 | 0.549 | 0.661 | 0.076 | 0.070 | -0.126 | 0.126 |
| 주택요인 | 가사의 자동화시설 | 0.067 | 0.016 | 0.844 | 0.006 | 0.211 | 0.146 |
| | 난방성능 및 조절기능 | 0.205 | 0.259 | 0.770 | 0.097 | -0.200 | 0.074 |
| | 침실 거실 불박이장 | 0.192 | 0.361 | 0.662 | 0.130 | -0.272 | 0.036 |
| 커뮤니티 요인 | 휴게시설의 공간면적 | 0.129 | 0.054 | 0.051 | 0.890 | -0.050 | 0.149 |
| | 휴게시설의 쾌적성 | 0.127 | 0.150 | 0.096 | 0.871 | -0.055 | 0.101 |
| 가격요인 | 매매수익의 만족 | -0.194 | -0.060 | -0.145 | 0.010 | 0.845 | -0.059 |
| | 리모델링 직후 가격 | 0.142 | -0.105 | 0.041 | -0.116 | 0.811 | -0.129 |
| 비용요인 | 건축비용 | 0.093 | 0.172 | 0.054 | 0.047 | -0.070 | 0.899 |
| | 세대 관리비용 | 0.035 | 0.028 | 0.160 | 0.230 | -0.120 | 0.856 |
| 고유치(eigen value) | | 4.995 | 1.977 | 1.653 | 1.399 | 1.350 | 1.149 |
| 설명된 분산 값(기여율) | | 29.384 | 11.629 | 9.723 | 8.227 | 7.938 | 6.761 |
| 누적분산비율(%) | | 29.384 | 41.012 | 56.736 | 58.963 | 66.902 | 73.663 |
| 신뢰도(Cronbach's Alpha) | | 0.744 | 0.778 | 0.807 | 0.533 | 0.590 | 0.318 |

Cronbach's α 계수가 0.5 이상이면 비교적 신뢰성이 높은 것으로 평가하게 된다(김계수, 2010). 주요 요인들에 대한 신뢰도는 비교적 높게 나타나고 있기 때문에 신뢰성에는 문제가 없는 것으로 나타나고 있으나 비용요인이 다소 낮게 나타나고 있다.

요인분석의 결과는 수렴타당성이 있는 것으로 나타나고 있으며 고유치(eigen value) 1.0을 기준으로 산출된 요인의 구조를 나타낸 것으로 6개 요인 모델의 전체 설명변량은 73.7%로 상당히 높

게 나타나고 있다. 요인별로는 단지요인 29.4%, 심리요인 11.6%, 주택요인 9.7%, 커뮤니티요인 8.2%, 가격요인 7.9%, 비용요인 6.8%의 설명변량을 갖고 있다.

리모델링 아파트 거주자들의 주거만족도를 측정하기 위해 주거만족도에 대한 연구모형의 적합도를 살펴보았다.

독립변수가 종속변수를 설명하는 설명력을 나타내는 수정된 R²값이 0.151로 모형의 적합도는 조금 떨어지는 것으로 나타났다.

〈표 14〉 모형요약

| R | R제곱 | 수정된 R 제곱 | 추정값의 표준오차 | 통계량 변화량 | | | | |
|---------|------|----------|-----------|----------|--------|------|------|------------|
| | | | | R 제곱 변화량 | F 변화량 | 자유도1 | 자유도2 | 유의확률 F 변화량 |
| .404(a) | .163 | .151 | .35278 | .163 | 13.011 | 6 | 400 | .000 |

〈표 15〉 분산분석

| 모형 | | 제곱합 | 자유도 | 평균제곱 | F | 유의 확률 |
|----|--------|--------|-----|-------|--------|---------|
| 1 | 선형회귀분석 | 9.716 | 6 | 1.619 | 13.011 | .000(a) |
| | 잔차 | 49.782 | 400 | .124 | | |
| | 합계 | 59.498 | 406 | | | |

분산분석은 도출된 회귀모형의 통계적 유의성을 검증하기 위해 사용되는데 분산분석표를 보면 모형의 검정통계량 F값이 13.011이며 유의확률 p 값(p-value)은 0.000이다. 따라서 주택요인, 단지요인, 가격요인, 비용요인, 심리요인, 커뮤니티요인을 독립변수로 하고 주거만족도를 종속변수로 하는 다중회귀모형은 유의수준 0.01에서 통계적으로 유의한 모형이라고 판단할 수 있다.

따라서 설명력은 다소 떨어지나 유의한 모형으로 판단하여 연구모형을 채택하였다. 가설설정 of 적합성을 판단하기 위하여 하위요인인 주택요인, 단지요인, 가격요인, 비용요인, 심리적요인, 커뮤니티요인과 주거만족도를 다중회귀분석을 통하여 가설의 적합성을 판단하였다.

회귀분석 결과 나타난 표준회귀 계수는 주택요인이 가장 높은 0.225이고 가격요인 0.210, 단지요인 0.170, 비용요인 0.161, 심리요인 0.112의 순으로 영향력을 나타내고 있다.

이는 유의확률 $p > 0.05$ 이내에 있으며 주거만족도에 정(+)의 영향을 주고 있는 것으로 나타나고 있기 때문에 모두 채택되었다.

그러나 커뮤니티요인은 음(-)의 영향력을 미치

고 있을 뿐만 아니라 유의수준 0.537로 $p > 0.05$ 를 초과하여 연구자가 설정한 가설이 기각되었다.

3. 종합

부동산 전문가집단과 리모델링 아파트 거주자 집단의 평가에 따른 만족도를 측정·분석하여 리모델링 산업이 주택산업의 한 영역으로 성장할 수 있을지를 기능해 보았다.

AHP(Analytic Hierarchy Process) 계층화분석기법을 사용하여 전문가집단의 분석을 실행하였으며 거주자집단은 다중회귀분석을 실시하여 주거만족도의 결과를 도출하였다.

일반적으로 리모델링의 가장 큰 기대효과는 협소한 주거면적의 확장, 진부화한 평면구조의 개선, 열악한 주차공간의 확보, 녹지조성으로 단지환경개선, 낙후된 건물 이미지개선 등으로 편익과 효율성을 향상시켜 아파트가격 상승에 따른 경제적 이익을 취하는 것이다.

리모델링의 기대효과와 같이 연구결과에서도 가설검증을 통해 연구자가 채택한 요인들 중 커뮤니티요인을 제외한 모든 요인이 주거만족도에

〈표 16〉 결정요인과 주거만족도 회귀분석결과

| 요인 | 비표준 회계수 | | 표준화 계수 | t | 유의확률 | 공선성 통계량 | | 비고 |
|------|------------|------|-----------|--------|------|------------|-------|----|
| | B | 표준오차 | 베타 | | | 공차한계 | VIF | |
| (상수) | 3.965 | .332 | | 11.924 | .000 | | | |
| 주택요인 | .107 | .027 | .225 | 3.919 | .000 | .636 | 1.573 | 채택 |
| 단지요인 | .104 | .031 | .170 | 3.364 | .001 | .823 | 1.215 | 채택 |
| 심리요인 | .076 | .035 | .112 | 2.146 | .032 | .765 | 1.307 | 채택 |
| 커뮤니티 | -.015 | .025 | -.028 | -.618 | .537 | .996 | 1.004 | 기각 |
| 가격요인 | .109 | .026 | .210 | 4.144 | .000 | .814 | 1.229 | 채택 |
| 비용요인 | .078 | .023 | .161 | 3.403 | .001 | .932 | 1.073 | 채택 |

정(+의 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

전문가집단은 환경적요소의 주택요인을 단지 요인보다 중요도가 높은 것으로 평가하고 있으며 주택요인의 소분류 평가에서는 시공 상태를 가장 높게 평가한 것으로 나타나고 있다. 이는 거주자 집단이 주택요인의 가사의 자동화시설의 시공 상태를 선택한 것과 일치한다.

전문가 집단이 주거시설을 가장 낮게 평가하고 있는 것과 같이 거주자집단도 침실·거실·불박 이장의 크기와 수의 주거시설을 가장 낮게 평가 함으로서 주택요인은 주거시설보다 시공 상태가 주거만족도에 더 많은 영향을 미치고 있는 것을 의미한다고 하겠다.

단지요인에서 전문가집단은 주차공간, 녹지공간 안전성을 거의 같이 평가 하고 있는 것으로 나타나고 있다. 거주자집단 평가 역시 주차장면 적, 녹지공간, 아파트의 견고성을 선택하여 일치 함을 보여주고 있다. 이는 협소한 주차장 면적과 녹지공간을 확장하는 것과 안전성이 주거만족도에 영향을 미치고 있는 것을 의미한다고 하겠다.

가격요인에서 전문가집단은 매매가격을 월등 하게 평가하는 것으로 나타나고 있는 것은 리모

델링을 추진하는 과정에서 매매가격을 가장 중요 하게 생각해야 한다는 것과 같은 맥락에서 거주 자집단도 매매수익의 만족을 가장 높게 평가하고 있다.

리모델링 직후 가격에 만족한 것으로 나타나 고 있기 때문에 주거만족도에 매매가격이 영향을 미치고 있는 것을 의미한다고 할 수 있으며 이는 경제적 이익이 실현되지 않은 리모델링은 진행하 기가 어렵다는 것을 나타내고 있는 것이라 할 수 있다.

비용요인에 대한 전문가집단의 평가와 거주자 집단의 평가는 건축비용과 관리비용이 거의 동일 하다고 평가하고 있다. 이는 건축비용과 관리비 용이 주거만족도에 동등한 영향을 미치고 있는 것을 의미한다.

건축비용은 초기에 한번만 부담하지만 관리비 용은 거주하는 기간 계속해서 부담해야 하기 때 문에 동등한 평가를 한 것으로 추정된다.

심리적요인에 대해 전문가집단은 거의 동등하 게 평가를 하고 있는 것으로 나타났다. 하지만 거주자 집단은 친지와의 교체와 이웃과의 교체를 조금 낮게 평가하고 있으나 심리적 요인이 주거

만족도에 영향을 미치고 있는 것으로 나타나고 있다.

커뮤니티요인은 음(-)의 영향력을 미치고 있을 뿐만 아니라 유의수준을 초과하여 연구자가 설정한 가설이 기각되었다.

거주민들은 정성적 조사를 통해 가장 큰 관심사의 하나가 건강문제라고 했으며 운동을 위한 휘트니스 센터는 편의시설로 필요하다고 하였다.

이웃이 누구인지 관심조차 없는 개인주의적 사고의 틀을 벗어나 함께 운동하고 휴식하며 정보를 교환하면서 친목을 도모할 수 있는 공간이 커뮤니티시설이다. 따라서 공동주택에서 공동의 공간은 필요하고 실질적으로 공동공간의 활용에 따라 주거만족도에 직접적 영향을 미친다는 것으로 가정하였다.

그러나 거주민들의 소득수준이 비교적 높은 이유로 단지의 공동시설을 이용하기보다 시설이 고급스럽고 쾌적한 주변의 운동시설을 이용하는 것을 선호하는 것으로 나타났다.

실질적으로 리모델링 아파트 커뮤니티 공간은 지하에 위치하고 있기 때문에 채광과 통풍에 대한 문제점이 있으며 운동기구나 시설이 주변의 휘트니스센터와 차이가 있다.

또한 건강과 환경은 밀접한 상호관계가 있다고 대부분의 사람들이 생각하고 있기 때문에 경제적인 문제가 없다면 유료시설에서 체계적인 운동을 하고자 하기 때문에 커뮤니티요인이 기각된 것으로 사료된다.

전문가집단의 대분류에서 경제적요소 0.497, 환경적요소 0.322로 나타난 반면 커뮤니티요인의 사회적요소가 0.181로 나타나 중요도에서 현저하게 떨어지고 있는 것과 같은 맥락으로 볼 수 있다.

주거생활 전반에 대한 만족도를 리커트7점 척도로 측정한 결과 보통이상 205명, 만족 한다 182명, 매우 만족 한다 18명이다. 벽식 구조의 변경이 어려워 채광이 좋지 않고 일부는 확장부분에 난방선이 연결되지 않아 불편함으로 지적되고 있으나 대부분 보통이상의 만족도를 보이고 있기 때문에 리모델링에 대한 향후 발전전망은 높다하겠다.

V. 결론

본 연구는 단지 형태의 리모델링 사례를 조사·분석하여 거주자의 주거만족도와 그 특성을 알아보고 아래와 같은 결론을 도출 하였다.

첫째, 리모델링 아파트 거주자들의 주거만족을 충족하기 위해서는 주택요인, 가격요인, 단지요인이 우선적으로 고려되어야 하는 것으로 나타나고 있다.

정부는 리모델링시 수직증축을 반대하는 가장 큰 이유를 안전성이 담보되지 않기 때문이라고 하지만 리모델링 아파트 거주자들은 주택요인의 시공상태나 단지요인의 안전성에서 모두 만족한 것으로 나타나고 있다.

둘째, 리모델링 이후 아파트 가격의 변화를 중시하는 것으로 나타나고 있다. 즉 가격의 상승이 얼마나 이루어져 경제적 이익을 실현할 수 있는 것이 주거만족도에 절대적 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다.

전문가집단의 평가에서도 가격요인은 월등하게 나타나고 있기 때문에 경제적 이익이 실현되지 않는 리모델링은 추진하기 어렵다고 사료된다.

셋째, 단지요인이 주거만족도에 영향을 미치는

것으로 나타나고 있다. 만성적 주차 공간 부족에 의한 거주민들의 갈등해소를 위해 지자체는 공용 주차장을 확보하거나 도로의 일부를 사용해 거주자 우선주차 공간으로 활용했다.

리모델링은 충분한 주차 공간 확보뿐만 아니라 지상에 녹지공간을 확보하여 환경을 보전하고 쾌적성을 유지하는 효과를 가져왔다. 이는 저탄소 녹색성장을 제시한 국가발전전략과 맥을 같이 하는 것이다. 세계적 환경위기 극복을 위한 노력에 동참하고 국제적 위상수립과 자원 절약으로 국가경쟁력을 강화하는 리모델링이 재개발·재건축 대안이 아닌 주택산업의 한 영역으로 성장할 수 있어야 하는 이유라고 할 수 있다.

리모델링 추진과정에서 고려할 사항들은 신축이나 재건축과정과는 여러 가지 면에서 다를 수 있다는 것이 전제되어야 한다. 리모델링 활성화를 위해서는 거주민이 공사비용과 이주비용을 용이하게 조달할 수 있도록 정부의 정책적 지원이 절실히 필요하다. 또한 향후 리모델링을 추진하는 거주민들과 건설시공사는 계획단계부터 하위요소의 평가를 지표로 활용할 수 있을 것으로 사료된다.

향후 노후화된 공동주택의 리모델링은 계속 증가 될 것이며 건설시공사의 시공에 대한 공법도 발전해 갈 것이기 때문에 리모델링에 대한 연구도 계속 될 것으로 사료된다. 연구의 한계는 모형이 단순하고 설명력이 떨어진다는 점을 극복하기 위해서 주거만족도가 리모델링을 촉진할 수 있는지를 추가로 분석해 볼 필요성이 있다고 하겠다.

논문접수일 : 2012년 9월 28일

논문심사일 : 2012년 10월 11일

게재확정일 : 2012년 12월 8일

참고문헌

1. 강순길, “아파트 건축물의 리모델링 현황 및 사례조사 연구”, 서울산업대학교 석사학위 논문, 2006
2. 강정규, “친환경병원 인증기준 고찰 및 실천전략 개발”, 연세대학교 박사학위 논문, 2011,
3. 구범모, “지속가능한 초고층 공동주택을 위한 리모델링방향에 관한 연구”, 이주대학교 석사학위논문, 2007
4. 구용현, “길음 뉴타운 사업의 계획요인 중요도 및 주민 만족도 비교에 관한 연구”, 중앙대학교 박사학위 논문, 2008
5. 국토해양부, 「공동주택리모델링 세대증축 등의 타당성 연구」, 2010
6. 김경숙, “아파트 브랜드와 소비자 주거만족도에 관한연구”, 한양대학교 박사학위 논문, 2006
7. 김계수, 「구조방정식 모형분석」, 한나레이카데미, 2010
8. 김영수, “아파트 주거만족도와 브랜드 이미지가 구매의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 경기대학교 박사학위 논문, 2007
9. 남영우, “국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구”, 건국대학교 박사학위 논문, 2007
10. 서광채, “재건축과 리모델링의 사업선택에 있어 핵심 결정요인 분석에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위 논문, 2010
11. 성순택, “공동주택 리모델링의 계획요소에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사학위 논문, 2009
12. 신석하, “공동주택 거주자의 인지가치에 의한 주거만족도에 관한 연구”, 조선대학교 박사학위 논문, 2007
13. 이주영, “친환경적 리모델링의 실내계획 요소 분석에 관한 연구” 계명대학교 석사 학위논문, 2005
14. 이주현, “현대 일본 도심형 소규모 집합주택의 공간계획 방법에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위 논문, 2011
15. 이훈영, 「마케팅조사론」, 도서출판청람, 2010
16. 최두성, “건물의 통합 환경성능 평가모델 및 프로그램 개발에 관한 연구”, 수원대학교 박사학위논문, 2005
17. 최용부, “아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석”, 부산대학교 박사학위 논문, 2005
18. 최친경, “건물의 리모델링 경제성 분석 및 활성화 방안에 관한 연구”, 고려대학교 석사학위논문, 2009
19. 최희환, “복합주거단지 공간 포토폴리오와 기대 투자가치에 관한 연구”, 경기대학교 박사학위 논문, 2010
20. 한남수, “장수명 공동주택 설계 프로세스 구축에 관한 연구”, 경원대학교 박사학위 논문, 2010
21. 한경원, “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 서울대학교 박사학위 논문, 2006
22. 하성규, 「주택정책론」, 박영사, 2010
23. 국회도서관, www. riss.kr
24. 학술교육정보원, www.nanet. go. kr
25. Campbell, P. E, A, Converse, & W. L, Rodgers, The Quality of American Life, New York: Russel Sagr Foundation, 1976