



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

제주 농촌주택의 리모델링 실태
조사 연구

- 상업공간으로 용도변경 한 사례를 중심으로 -

제주대학교 대학원

가정관리학과

김 수 희

2011년 8월

제주 농촌주택의 리모델링 실태 조사 연구

- 상업공간으로 용도변경 한 사례를 중심으로 -

지도교수 김 봉 애

김 수 희

이 논문을 가정학 석사학위 논문으로 제출함

2011년 8월

김수희의 가정학 석사학위 논문을 인준함

심사위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

위 원 _____ (인)

제주대학교 대학원

2011년 8월

A Study on the Actual Conditions of
Remodeling in Jeju Spacial Self-governing
Province Rural Houses

- focused on the case for the change of use into
commercial space -

Kim, SuHee

(Supervised by professor Kim, Bong-Ae. Ph.D.)

A thesis submitted in partial fulfillment of the requirement
for the degree of Master of Science

August 2011

This thesis has been examined and approved.

Department of Home Management
GRADUATE SCHOOL
JEJU NATIONAL UNIVERSITY

목 차

<국문초록>

v

I. 서론

1

1. 연구의 배경 및 목적

1

2. 연구의 대상 및 제한점

3

3. 연구의 방법

4

1) 연구방법의 설정

4

2) 사례조사대상의 선정

4

3) 조사항목의 설정

5

4. 연구의 구성 및 흐름도

7

II. 농촌주택 리모델링의 이론적 고찰

8

1. 농촌지역과 농촌주택

8

1) 농촌지역 공간구조의 변화

8

2) 농촌지역의 주택재고 및 빈집의 증가

10

3) 농촌지역의 주택 리모델링 사업

12

2. 리모델링의 개념과 관련 법령의 검토

16

1) 리모델링의 개념 및 법적범위

16

2) 리모델링의 발생원인과 단계별 유형

19

3) 리모델링 관련 법령 분석

21

III. 농촌주택 리모델링 사례의 조사와 분석 23

1. 조사대상 건축물의 일반적인 특징 23

1) 조사대상 건축물의 비교·분석 24

2) 사례조사대상건물의 고찰 26

2. 리모델링 현황 분석 28

1) 외부공간의 리모델링 현황 28

2) 내부공간의 리모델링 현황 30

3) 리모델링 현황 고찰 34

3. 리모델링의 만족도 조사 36

1) 조사대상자의 일반적인 특징 36

2) 리모델링 만족도 분석 37

3) 리모델링 만족도 고찰 41

4. 리모델링 기법 조사 42

1) 사례조사대상지의 리모델링 개요 42

2) 리모델링 기법 분석 54

IV. 결론 및 제언 60

참고문헌 63

Abstract 68

부록 71

감사의 글 86

<표 목차>

[표 1.1] 실내디자인 요소에 관한 선행연구 고찰	22
[표 1.2] 리모델링 기법에 관한 선행연구 고찰	23
[표 2.1] 주택재고량 및 가구수의 변화	28
[표 2.2] 주택유형별 빈집의 수	28
[표 2.3] 정부추진 주거환경사업의 시기별 특징	29
[표 2.4] 국내 농촌주택 관련 사업	31
[표 2.5] 제주지역 농촌주택 관련사업 현황	32
[표 2.6] 리모델링의 유사개념 정리	34
[표 2.7] 건축법 시행령에 의거한 리모델링의 범위	35
[표 2.8] 리모델링의 발생원인	36
[표 2.9] 리모델링 현행 법령 분석	39
[표 3.1] 조사대상 건축물개요	40
[표 3.2] 조사대상자의 일반적 특징	53
[표 3.3] 종합적인 리모델링 만족도 결과	58
[표 3.4] CASE1의 리모델링 개요	59
[표 3.5] CASE6의 리모델링 개요	60
[표 3.6] CASE7의 리모델링 개요	61
[표 3.7] CASE9의 리모델링 개요	62
[표 3.8] CASE11의 리모델링 개요	63
[표 3.9] CASE12 리모델링 개요	64
[표 3.10] CASE15의 리모델링 개요	65
[표 3.11] CASE17의 리모델링 개요	66
[표 3.12] CASE18의 리모델링 개요	67
[표 3.13] CASE25의 리모델링 개요	68
[표 3.14] CASE26 리모델링 개요	69
[표 3.15] CASE27의 리모델링 개요	70
[표 3.16] 리모델링 비용과 범위의 관계	71
[표 3.17] 외관리모델링 기법의 종합	73
[표 3.18] 구조리모델링 기법의 종합	75
[표 3.19] 공간 리모델링 기법의 종합	76

<그림 목차>

[그림 1.1] 연구의 흐름도	24
[그림 2.1] 농촌지역 공간체계의 변화	25
[그림 2.2] 광역도시 영향권의 확대	26
[그림 3.1] 지역별 조사대상 건물의 빈도 및 분포	41
[그림 3.2] 상업용도별 조사대상 건물의 빈도 및 분포율	42
[그림 3.3] 면적별 조사대상 건물의 빈도 및 분포율	42
[그림 3.4] 건축년도별 조사대상 건물의 빈도 및 분포율	43
[그림 3.5] 지붕마감재의 빈도 및 비율	45
[그림 3.6] 외벽마감재의 빈도 및 비율	46
[그림 3.7] 지붕색채의 빈도 및 비율	46
[그림 3.8] 외벽색채의 빈도 및 비율	47
[그림 3.9] 천장마감재의 빈도 및 비율	48
[그림 3.10] 내벽마감재의 빈도 및 비율	48
[그림 3.11] 바닥마감재의 빈도 및 비율	49
[그림 3.12] 천장 색채의 빈도 및 비율	50
[그림 3.13] 내벽 색채의 빈도 및 비율	50
[그림 3.14] 바닥 색채의 빈도 및 비율	51
[그림 3.15] 마감재변경에 대한 만족도	54
[그림 3.16] 색채변경에 대한 만족도	55
[그림 3.17] 설비변경에 대한 만족도	56
[그림 3.18] 전반적인 리모델링 만족도	56
[그림 3.19] 농촌주택에 대한 만족도	57
[그림 3.20] 향후 농촌주택 리모델링에 대한 의사	57

<국문초록>

제주 농촌주택의 리모델링 실태 조사 연구 - 상업공간으로 용도변경 한 사례를 중심으로 -

김 수 희

제주대학교 대학원 가정관리학과

지도교수 김 봉 애

우리나라는 1997년 외환위기와 2007년 미국발 경제위기를 겪으면서 명예퇴직 및 조기은퇴자가 급증하였으며, 2010년부터 720만명에 달하는 베이비붐세대(1955년~1963년생)의 은퇴자가 발생하면서 정부는 귀농귀촌종합대책을 마련하여 농촌의 매력을 부각시키고 있다. 그럼에도 불구하고 농촌지역은 인구의 감소로 인하여 공가 및 재고주택의 수가 해마다 증가하고 있는 실정이다. 따라서 농촌주택의 공가 및 노후된 건물은 리모델링을 통해 재사용하는 것이 신축 및 재건축으로 인해 낭비되는 잠재자원을 활용하는 가장 효율적인 대안이다. 리모델링이 활성화되기 이전부터 농촌지역에서는 기존 주택의 구조를 유지한 채 상업공간으로 용도변경 하는 리모델링이 이루어지고 있었다. 또한 전통에 대한 의식이 향상되면서 한옥에 대한 가치를 높게 평가한 일부 건축주들에 의해 마을단위의 리모델링을 실시하여 한옥을 숙박시설로 용도변경 하는 리모델링이 실시되고 있다. 용도변경을 통한 주택 리모델링의 경향은 앞으로 더욱 활성화될 것으로 예상되며, 이에 대한 세부적인 연구의 필요성이 대두되고 있다.

이와 같은 배경에 따라 이 연구의 목적은 농촌주택 리모델링의 국내 현황과 문제점을 규명하고, 상업공간으로 용도변경이 이루어진 제주 농촌주택의 리모델링 실태 조사를 통하여 향후 농촌주택 리모델링의 계획 및 기법에 대한 기초자료를 제시하는 것이다. 이를 통해 우리나라 농촌주택의 가치를 재정립하고, 잠재자원의 활용으로 에너지절감에 긍정적으로 기여할 것이다.

연구 방법은 2010년 11월부터 2011년 3월 사이에 총 30개의 사례를 대상으로 문헌조사와 현장조사를 실시하였다. 문헌조사에서는 관련 연구 자료를 고찰하여 농촌

지역 주택 리모델링의 변화양상과 관련법규 및 사업에 대한 내용을 파악하였다. 현장조사에서는 사례조사대상 건물의 실측조사와 거주자 설문조사, 2차 방문을 통한 면담조사를 실시하여 리모델링 현황과, 만족도, 리모델링 기법을 조사하였다.

연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 사례조사대상 건물은 총 30개 사례에서 제주시와 서귀포시 읍·면지역에 각각 15개 사례로 지역적 분포율은 동일하게 나타났고, 음식점으로 용도변경을 신청한 사례가 많았다. 조사대상 건물의 면적은 23.4㎡~148.55㎡이고, 건축년도는 1953년~2004년으로 조사되었다.

둘째, 실외공간의 마감재는 지붕에 슬라브, 외벽에 페인트를 사용하였고, 실내공간의 마감재는 천장과 벽에 벽지, 바닥에 장판을 사용하였다.

셋째, 실외공간의 색채는 지붕에 시각적 효과가 강한 원색계열, 외벽에 흰색계열이 높은 비율을 나타내었고, 실내공간의 색채는 천장과 벽에 흰색계열, 바닥에 갈색계열이 많은 비율을 차지하였다.

넷째, 사례조사대상 건물의 거주자를 대상으로 리모델링의 만족도는 마감재변경, 색채변경, 전반적인 만족도에서 ‘보통이다’의 응답률이 가장 많았고, 농촌주택에 대한 만족도와 향후 경제적 여건이 갖추어질 경우 농촌주택을 구입하여 리모델링의사가 있는지에 대한 질문에 ‘그렇다’의 응답률이 가장 많았다.

다섯째, 추가사례조사대상 건물의 일반적인 특성은 시공비용이 평균 5,125만원, 시공기간이 평균 4.9개월로 조사되었고, 리모델링 기법이 복잡하고 규모가 클수록 리모델링 비용이 증가하는 것으로 분석되었다. 거주자들의 불만은 정부의 미비한 지원, 시공업체, 리모델링 절차에 관한 것이었다.

여섯째, 설비 리모델링 기법에서 조명설비는 조명위치의 변경, 급수설비는 수도관의 재배치, 냉방설비는 냉방기기를 사용한 중앙·개별방식을 사용하였고, 난방설비는 전기관로를 사용한 개별난방과 난방기기를 사용한 개별난방이 가장 빈번하게 조사되었다. 위생설비로는 기존 채래식 화장실의 불편함과 용도변경 허가절차로 인하여 화장실을 재설치하는 사례가 가장 많았다.

일곱째, 외관 리모델링 기법은 12개의 사례 중에서 5개의 사례가 마감재를 교체하였고, 나머지 사례들은 기존 마감재 위에 새로운 마감재를 부착하였다.

여덟째, 구조 리모델링 기법은 모든 사례조사대상 건물이 기존의 구조를 보존하고 외벽과 내벽의 부분적인 리모델링이 이루어졌다.

아홉째, 공간 리모델링 기법에서 공간통합은 12개의 사례 중 1개의 사례를 제외한 모든 곳에 사용되었고, 공간분할은 공간통합과 밀접한 관계를 가지고 함께 사용되었으며, 공간확장은 수평증축을 통하여 이루어졌다.

이와 같은 연구결과를 바탕으로 농촌주택 리모델링은 초기조사, 계획에 보다 철저한 점검과 검토를 통해 목적에 따른 적절한 기법이 적용되어야 하고, 시공업체의 선정에 각별히 주의하여야 할 것이며, 소규모평형 주택의 증축과 관련된 인센티브 제도의 개선, 리모델링 법령의 단일화 및 관련부서의 마련이 시급하다. 또한 리모델링 기법은 공간구성의 유기적 연결을 위하여 여러 기법이 복합적으로 적용되는 하리브리드기법을 사용되었다. 앞으로 농촌주택의 리모델링에 대해 다양한 관점의 계획 및 기법과 관련된 더욱 발전된 연구를 통해 농촌주택과 리모델링의 활성화가 이루어질 필요가 있다고 생각된다.

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1997년 12월 국제 통화기금(IMF)의 구제 금융과 2007년 이어진 미국의 서브프라임 모기지론으로 인하여 경제위기를 경험하면서 명예퇴직, 조기은퇴자가 증가하였다. 이와 함께 2010년부터는 720만명에 달하는 베이비붐세대(1955~1963년생) 은퇴자의 발생이 시작되었다. 이로 인해 정부는 귀농귀촌종합대책을 마련하여 조기퇴직·은퇴 등으로 도시를 벗어나 새로운 삶이나 직업을 찾는 도시민에게 농촌의 매력을 부각시키며 여러 가지 지원정책을 시행하고 있다. 또한 짧은 기간에 급속한 경제성장을 이루면서 도시의 근대화 진행과 함께 농촌에도 커다란 변화를 초래하였다. 1970년대 새마을운동의 일환으로 시행된 주택개량과 마을 환경조성사업은 농촌의 주거환경은 근대적인 방식으로 변화시켰고, 경제력의 향상과 더불어 자가용 보급의 확대, 도로망의 확충 등이 대폭 개선되었고, 정보통신기술의 광범위한 적용으로 거리와 입지의 불편함으로부터 상대적으로 자유스러워졌다. 또한 산업화의 영향으로 농촌지역의 기초생활여건(자동난방, 급수관망, 자가목욕시설, 수세식화장실 등)이 완비되면서 농촌지역의 생활이 점차 개선되고 있다. 그럼에도 불구하고 농촌지역은 도시화·산업화로 인한 도심지 인구집중과 농업의 쇠퇴로 주택재고량과 공가의 수가 증가하고 있으며, 주택재고량의 과잉으로 이용 가능한 잠재자원이 방치되고, 농촌의 공가는 그 자체가 농촌퇴락의 상징으로 작용하여 여러 가지 부작용을 낳고 있는 실정이다.

건물이 노후되었더라도 구조적으로 문제가 없고 아직 재사용의 여지가 있다면 리모델링을 통하여 보다 나은 환경으로 재탄생하여 다시 사용하는 것이 타당하다. 농촌지역에서는 예전부터 토착 거주민들에 의해 소매점, 음식점 등으로 소극적인 리모델링이 이루어져 왔고, 최근 서울의 특정 지역을 중심으로 노후한 주택을 다양한 용도로 변경하기 위한 리모델링이 활성화 되고 있다¹⁾. 하지만 아직

우리나라는 공동주택 위주의 리모델링 제도 개선에만 관심이 집중되고 있고, 단독주택 특히 농촌지역의 단독주택에 대한 정부의 관심은 미비한 실정이다. 또한 관련 연구는 주로 리모델링의 선호도, 경제성분석, 도심지의 외부공간의 리모델링, 공동주택 리모델링의 현황 등에 초점이 맞추어져, 농촌지역의 단독주택 리모델링에 관한 연구는 전무하다고 해도 좋을 것이다. 따라서 농촌지역의 단독주택 리모델링을 활성화시키기 위한 일환으로 이에 대한 현황을 파악하고, 다양한 리모델링 기법에 대한 구체적인 연구가 모색되어야 할 필요성이 대두되고 있다.

이러한 관점에서 이 연구는 상업공간으로 용도변경이 이루어진 제주 농촌지역의 주택을 대상으로 조사대상건물의 특징을 파악하고 거주자에 대한 리모델링 만족도를 조사하며, 리모델링 기법을 분석하여 향후 농촌주택 리모델링 계획 및 기법에 있어서 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 한다. 이를 통하여 농촌주택 리모델링의 질적 향상을 유도하고, 더 나아가 우리나라 농촌지역의 주택의 가치를 재정립하고, 잠재자원을 활용하여 에너지절감에도 긍정적으로 기여하게 될 것이다.

1) 서울의 용도변경 리모델링관련 문헌조사 결과,

- 류춘화, 박전자(2004). 현대주택 리모델링의 전통성 표현을 위한 한옥 리모델링 사례분석 연구. **대한건축학회 학술발표**, 24(2), 151-154.
- 여준기, 홍성우, 최무혁(2002). 상업시설로 용도변경 된 도심지 단독주택의 외부 리모델링에 관한 연구. **한국주거학회지**, 13(6), 31-39.

위의 두 연구에서 북촌의 한옥마을, 강남구 압구정동, 청담동 일대의 상업공간으로 용도변경 된 리모델링 관련 연구가 있었다.

2. 연구의 대상 및 제한점

이 연구의 대상은 제주특별자치도 제주시 및 서귀포시의 읍·면지역에서 상업공간으로 용도변경을 신청한 협의의 단독주택이다.

연구 대상의 제한점은 다음과 같다.

첫째, 제주의 농촌지역은 제주시와 서귀포시지역의 읍·면지역으로 설정하였다. 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시조성을 위한 특별법 제203조와 제주특별자치도 동의 주거지역 중 농어촌지역의 지정에 관한 조례 제3조에 따르면, 읍·면지역과 더불어 제주시와 서귀포시 지역 중 일부 동·통단위가 농어촌지역으로 지정되어있다²⁾. 해당지역을 농촌지역으로 보는 것은 이 연구에 부합되지 않는다고 사료되어 제주시와 서귀포시의 통·동단위에 지정된 농촌지역은 제외하였다.

둘째, 농촌주택은 협의의 단독주택으로 설정하였다. 건축법시행령 제3조의 4 관련별표1에서 정의하는 단독주택은 ①협의의 단독주택과 ②다중주택 및 공관을 포함하는 개념이다. 이 연구에서는 농촌주택의 개념과 거리가 먼 다중주택 및 공관을 제외하였다.

2) 동의 주거지역 중 농어촌지역의 지정 상황을 살펴보면 다음과 같다.

○ 법정동 단위 지정현황(주거지역)

구 분	법정동수	지 정 대 상 지 역
제 주 시	19	도남동, 용담2·3동, 화북1·2동, 삼양1동, 도련1·2동, 봉개동, 아라1·2동, 오라1·2동, 연동, 노형동, 외도1·2동, 이호2동, 도두1동
서귀포시	20	보목동, 신호동, 하효동, 상호동, 토평동, 동흥동, 서흥동, 법환동, 서호동, 호근동, 강정동, 도순동, 월평동, 중문동, 회수동, 대포동, 하원동, 색달동, 상예동, 하예동

○ 통 단위 지정현황(주거지역)

구 분	통수	지정대상지역
제 주 시	4	이도2동(49통), 건입동(18통), 삼양2동(5·13통)
서귀포시	1	송산동(1통)

※ 행정동 기준(서귀포시) : 정방동, 중앙동, 천지동지역 제외

3. 연구의 방법

1) 연구방법의 설정

상업공간으로 용도변경을 한 제주 농촌주택의 리모델링 실태를 파악하기 위하여 다음과 같은 연구방법을 설정하였다.

첫째, 문헌연구를 실시하여 우리나라의 농촌주택 리모델링의 현황을 파악하였다. 선행연구 및 관련 자료를 통하여 변화하는 농촌과 주택의 모습을 고찰하였고, 리모델링 범규에 대한 조사가 이루어졌다.

둘째, 현장조사를 실시하여 리모델링 현황과 만족도, 리모델링 기법에 대한 내용을 조사하였다. 리모델링 현황은 조사대상건물을 실측하고, 건물의 내·외부의 색채 및 마감재를 통하여 이루어졌다. 리모델링 만족도는 조사대상건물의 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하여 5점 리커트 척도로 구성된 설문지로 측정하였다. 또한 추가조사대상에 대하여 리모델링의 비용, 기간, 불만사항 및 세부적인 내용에 대한 면담조사가 이루어졌다.

2) 사례조사대상의 선정

이 연구는 2010년 12월~2011년 3월에 걸쳐 조사대상지를 선정하고 조사·분석하였다. 조사대상의 자료 수집은 2005년~2010년 사이에 제주지역에서 용도변경을 신청한 사례를 기준으로 총 세 차례의 분류작업을 걸쳐 조사대상을 추출하였다.

첫째, 연구대상의 제한에 따른 분류작업이 이루어졌다. 제주특별자치도의 용도변경신청 자료에 나타난 위치를 통하여 제주시와 서귀포시의 동·통지역을 제외한 후, 다음(DAUM)포털사이트의 위성지도와 로드맵 서비스를 통하여 주택의 외관을 판별하여 총 69개의 조사대상을 분류하였다.

둘째, 현장조사를 통하여 분석이 가능한 조사대상을 선정하였다. 39개의 사례

는 철거·폐업 등의 사유로 조사가 불가능한 대상을 제외하였고, 최종적으로 30개 사례를 중심으로 연구의 분석이 이루어졌다.

셋째, 리모델링 개요 및 기법에 대한 추가조사대상이 선정되었다. 분석과정에서 조사대상은 리모델링 이전 건축물을 임대·구입한 경우와 리모델링 이후 주택을 임대·구입하여 리모델링을 실시한 경우로 분류되었다. 추가조사대상은 15개의 사례로 선정되었고, 리모델링의 세부적인 사항에 대한 면담을 통해 리모델링기법을 분석하였다.

3) 조사항목의 설정

조사항목은 사례조사대상 건물의 개요, 리모델링 현황, 리모델링 만족도, 리모델링 기법으로 분류하여 설정하였으며, 세부적인 내용은 다음과 같다.

첫째, 사례조사대상 건물의 개요는 건축물관리대장의 기재사항을 통하여 조사하였고, 이를 바탕으로 대지위치, 지역·지구, 주용도, 규모, 구조, 건축년도를 기준으로 분석하였다.

둘째, 리모델링 현황에 대한 조사항목은 선행연구³⁾를 바탕으로 설정하였고, 내용은 [표 1.1]과 같다.

[표 1.1] 실내디자인 요소에 관한 선행연구 고찰

연구자	실내디자인 요소
손유찬·함정도 (2004)	공간형성요소(벽, 바닥, 천장, 매스, 수직, 수평, 사선), 공간에 질서를 주는 요소(색채, 리듬, 오픈스페이스, 질감 등)
오인욱(2004)	기본요소(바닥, 벽, 천장, 개구부, 통로공간), 실내재료(바닥재, 벽재료, 천장재료), 가구, 조명, 색채, 실내조경
이미애(2009)	바닥, 벽, 천장의 재질, 빛, 비례감 분석

3) 손유찬, 함정도(2004). **실내디자인의 이해**. 서울: 기문당. p.10.

오인욱(2004). **실내디자인개론**. 서울: 기문당, pp.109-296.

이미애(2009). 주민자치센터의 공간구성 및 실내디자인 특성에 관한 연구. 관동대학교 대학원 석사학위논문. pp.59-64.

이를 바탕으로 리모델링 현황과악으로 실내디자인의 기본요소인 천장·바닥·벽의 마감재와 색채, 실외공간의 지붕·외벽의 마감재와 색채를 조사항목으로 설정하고, 변수가 많은 개구부와 통로공간, 가구, 조명, 실내조경은 제외하였다. 조사내용 각각의 빈도수와 비율을 분석하여 현황과악의 기준으로 설정하였다.

셋째, 리모델링 만족도에 대한 설문은 마감재변경, 색채변경에 대한 만족도와 전반적인 만족도, 농촌주택에 대한 만족도 및 향후 농촌주택을 구입하여 리모델링할 의사가 있는지에 대하여 5점 리커트 척도로 구성되었다.

넷째, 리모델링 기법의 구성은 기존 선행연구⁴⁾들을 검토하여 설정하였고, 내용은 [표1.2]와 같다.

[표 1.2] 리모델링 기법에 관한 선행연구 고찰

연구자	리모델링 기법
박남신(2002)	- 기존건물변형기법 : 구조, 외벽, 내벽의 보전 및 제거 - 외관변형기법 : 외벽, 담장의 교체 및 설치 - 공간변형기법 : 평면(통합, 분할), 단면(통합, 천장의 재시공), 공간(공간의 연결, 차단)
여준기외(2002)	외관리모델링 유형 : 골조형, 피막형, 가벽형, 교체형, 혼합형
이근혜외(2006)	외관 및 공간구성, 의장적요소의 보존(갱신), 보전, 복원

위 문헌들을 통하여 리모델링 기법을 외부리모델링 기법, 구조리모델링 기법, 공간리모델링 기법으로 분류하고, 이를 기준으로 조사내용을 분석하였다.

4) 박남신(2002). 사무공간을 위한 기존주택의 리모델링 기법에 관한 연구: 사무실로의 용도변경 사례 조사·분석을 중심으로. 홍익대학교 산업대학원 석사학위논문.
여준기, 홍성우, 최무혁(2002). 상업시설로 용도변경된 도심지 단독주택의 외부 리모델링에 관한 연구: 서울특별시 강남구 압구정동과 청담동을 중심으로. **한국주거학회** 13(6), pp.31-39.
이근혜, 오인욱(2006). 근대건축물의 적극적 활용을 위한 게스트하우스 계획에 관한 연구. **실내디자인학회 학술발표대회논문집**, 8(1), pp.107-112.

4. 연구의 구성 및 흐름도

이 연구는 총 4장으로 구성되어 있으며 각 장의 구성은 다음과 같다.

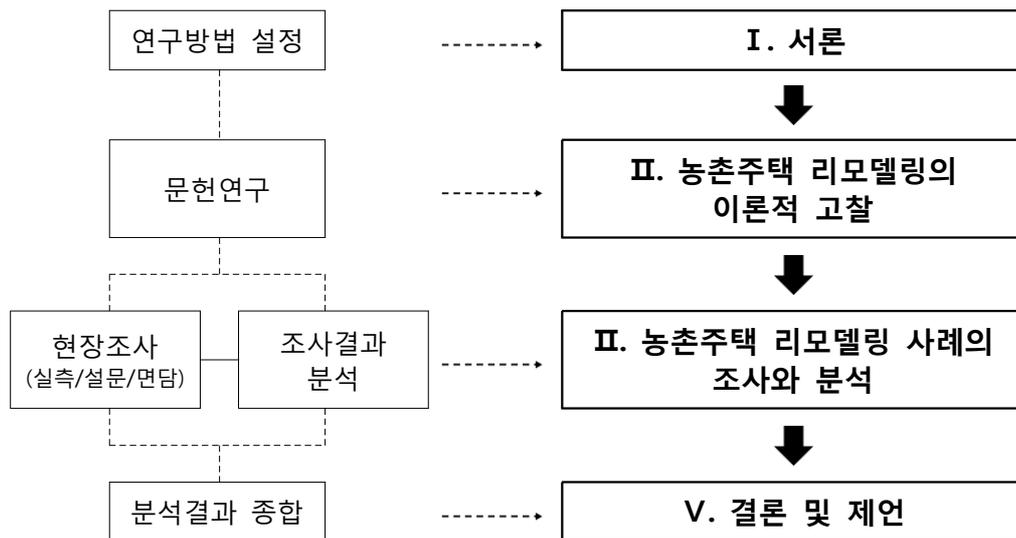
제 I 장은 서론으로 이 연구의 배경 및 목적, 연구의 대상, 연구방법의 설정, 연구의 구성 및 흐름으로 구성되었으며, 연구의 기본적인 틀을 서술하였다.

제 II 장은 농촌주택 리모델링에 대한 이론적 고찰이 이루어졌다. 문헌연구를 통해 농촌지역의 변화와 농촌주택의 제도에 대해 살펴보고, 리모델링에 대한 기초적인 이론에 대해 재정립하고, 관련 법규와 정책의 운용실태를 고찰하였다.

제 III 장은 조사 결과에 대한 분석내용과 이에 대한 고찰을 서술하였다. 조사대상건물의 개요, 리모델링의 현황, 리모델링 만족도, 리모델링의 기법에 대한 세부적인 분석내용과 결과에 대한 논의로 구분하였다.

제 IV 장은 연구의 결론 및 제언으로 연구결과의 종합적인 고찰과 결론, 향후 연구에 대한 제언을 서술하였다.

[그림 1.1]은 일련의 연구과정을 나타낸 연구의 흐름도이다.



[그림 1.1] 연구의 흐름도

II. 농촌주택 리모델링의 이론적 고찰

1. 농촌지역과 농촌주택

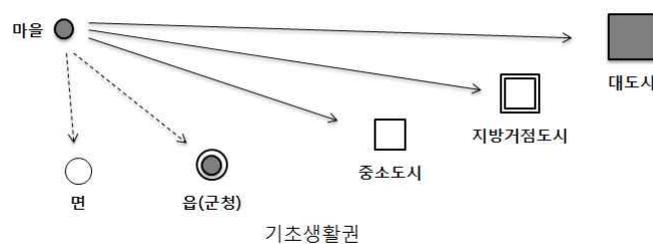
1) 농촌지역 공간구조의 변화

농촌지역은 자연적 지형에 의하여 구분된 ‘마을’단위로 이해되어 왔다⁵⁾. 농촌공간은 농촌산업에 적합한 구조물이 주종을 이루고, 자연환경의 영향 속에서 마을이 형성되어 왔다. 또한 토지의 생산성을 높이기 위하여 인구분포가 매우 낮고, 토지의 기능적 분화가 도시에 비하여 낮은 특징을 보인다.

(A) 전통적인 공간체계



(B) 현대 공간체계



[그림 2.1] 농촌지역 공간체계의 변화

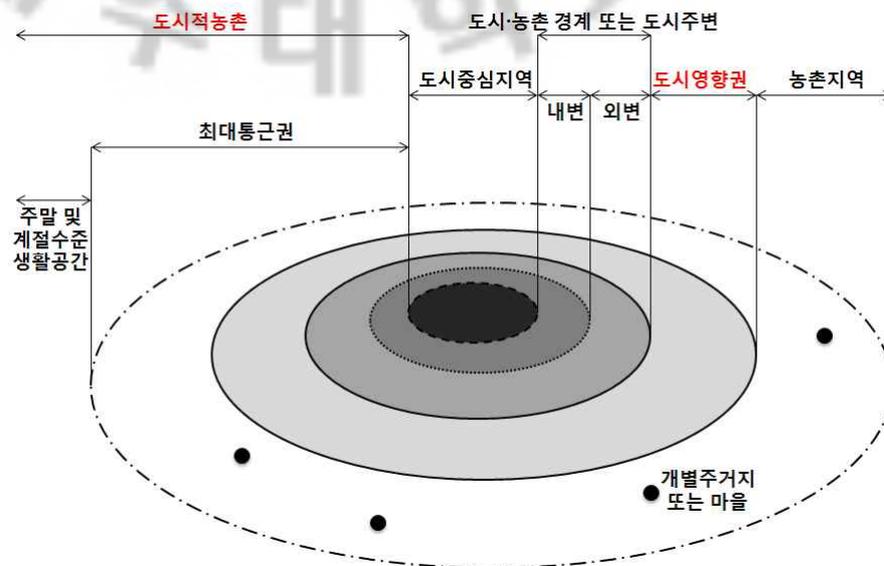
주. 농촌진흥청(2003). p.50의 그림 재인용.

농촌지역의 전통적인 공간체계는 [그림 2.1]에서 보는 것과 같이 ‘마을 → 면

5) 박의신(2003). 농촌사회의 공간구조 변화연구: 보령시 주변 자연촌락을 사례로. 공주대 교육대학원 석사학위논문. p.32.

소재지 → 읍 소재지(군청) → 인근지방도시'처럼 수직적 계층구조를 유지하여 왔으나, 도시화·산업화로 인하여 도시적 영향력이 광역적으로 확산되면서 전통적인 형태의 공간체계가 변화하고 있다. 현대사회의 농촌지역 공간체계는 읍·면 소재지를 거치지 않고 기초생활권 범위를 넘어 인근 도시와 대도시로 확대되어 공간을 형성해 나가고 있다. 이러한 공간체계의 변화는 읍·면 소재지의 중심지 계층이 약화되는 결과를 초래하지만, 농촌지역 서비스 이용의 질적 향상을 유도하게 된다.

이와 같은 공간체계의 광역화는 광역도시영향권의 확대로 해석할 수 있다. 도시적 영향력은 쇠신·확산적 성격을 지니고 있어 마치 연못에 던져진 돌에 의한 파문처럼 광범위한 주변지역으로 확대되는 속성을 가지고 있다⁶⁾. 광역도시의 영향권은 [그림 2.2]에서 보는 것과 같이 중심도시와의 거리에 따라 동심원상으로 약화되지만, 도시에 인접한 농촌지역은 도시적 영향으로 인하여 기존 전통적인 생활체계에 변화를 가져오게 된다.



[그림 2.2] 광역도시 영향권의 확대

주. 농림부(2007). p.35의 그림 재인용.

6) 농림부(2007). 도시민유치를 위한 기존 농촌마을 정비방안 연구. p.35.

공간구조의 광역화에 따른 농촌지역의 생활의 변화 유형을 선행연구⁷⁾를 바탕으로 파악하였다. 첫째, 대도시권 중심도시의 인구가 줄고 주변 농촌의 인구가 늘어나는 역도시화가 뚜렷이 나타난다. 둘째, 수도권 이외 지방의 대도시나 거점 도시를 중심으로 일부 농촌 통근·통학 연계권의 확대가 일어나고 있다. 셋째, 농촌주민의 주요 서비스 이용지역이 기존 생활권 범위를 넘어서는 광역적인 서비스 이용 양상을 보이고 있다.

지방행정체제 개편의 일환으로 2006년 7월 1일 기존 제주도의 명칭을 제주특별자치도를 변경하여, 제주시와 북제주군을 제주시(행정시)로 통합하고, 서귀포시와 남제주군을 서귀포시(행정시)로 통합하는 행정구역개편을 실시하였다. 제주의 농촌지역은 이미 도시의 영향을 받는 도시적농촌의 의미로 생각할 수 있다.

이와 같은 농촌지역의 변화는 농촌지역 삶의 질을 향상시키고, 도시민의 농촌 이주에 대한 선호도를 높이는데 일조하고 있다. 2007년 한국농촌경제원의 농촌 정주수요에 따르면, 93%의 응답자가 농촌의 자연환경이나 경관이 도시보다 좋다고 응답하였고, 향후 농촌 이주 의향에 대한 설문조사에서 ‘이주할 의향이 있다(아주+약간)’의 응답비율이 56.3%로 나타났다. 또한 농촌으로 이주 할 의향이 없는 응답자 가운데 이주하지 않으려는 이유에 대해 농촌생활이 불편하기 때문이라고 응답한 비율이 38.2%로 나타나고, 불만요인이 해소된다면 ‘이주할 의향이 있다(아주+약간)’의 응답비율이 59.4%로 나타났다. 따라서 농촌지역 주거생활 및 기초생활권의 질적 향상이 이루어질수록 농촌지역의 삶을 선호하는 것으로 볼 수 있다.

2) 농촌지역의 재고주택 및 빈집의 증가

우리나라의 주택에 대한 공식적인 집계는 1960년에 시작되었다. 당시 전국의 총 주택 수는 4,464,526채였으며, 이 중 빈집이 86,533채로 조사되었다⁸⁾. 1970년

7) 농촌진흥청(2003). 전게서. pp.36-67.

박의신(2003). 전게서. pp.25-33.

농림부(2007). 도시민 유치를 위한 기존 농촌마을 정비방안 연구. pp.36-37.

8) 농림부(2007). 전게서. p.26.

이후 인구주택총조사를 통하여 주택의 유형별·지역별 자료가 조사되었는데, 지역별 주택재고량의 변화를 살펴보면 [표 2.1]과 같다.

[표 2.1] 주택재고량 및 가구수의 변화 (단위 : 호)

	1970년	1980년	1990년	2000년	2005년
전국 주택수	4,359,962	5,318,880	7,160,386	11,472,401	13,222,641
동 주택수	1,397,859	2,468,209	4,646,241	8,393,333	9,997,532
동 가구수	2,377,179	3,331,248	4,669,976	8,462,417	10,127,839
읍 주택수	394,879	676,724	702,157	1,094,042	1,293,996
읍 가구수	505,802	935,720	917,171	1,160,332	1,044,452
면 주택수	2,567,224	2,173,947	1,811,988	1,985,026	1,931,113
면 가구수	2,693,296	2,363,505	1,974,952	1,921,999	1,318,216

주. 통계청 인구주택총조사 자료 재구성.

1970년에 비해 2005년 동지역과 읍지역의 주택수는 3배 이상으로 증가하였으나, 면지역의 주택수는 636,111채가 감소한 것으로 나타나 면지역의 가구수 감소와 같은 추세를 보이고 있다. 또한 2000년은 면지역에서 주택수가 가구수를 뛰어넘었으며, 2005년에는 읍·면지역에서 가구수보다 주택수가 높게 나타났다. 2005년 읍·면지역의 재고주택⁹⁾은 읍지역 249,544호, 면지역 612,897호로 총 862,411호로 추산할 수 있다.

[표 2.2]는 우리나라 주택유형별 빈집수를 조사하여 결과이다.

[표 2.2] 주택유형별 빈집의 수 (단위 : 천호)

	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타
'95년	365	153	155	34	17	6
'00년	514	200	249	37	19	9
'05년	728	279	336	38	65	10

주. 국토해양부 통계자료 재구성.

9) 재고주택 = 주택수 - 가구수

위 표를 통해 빈집의 수는 꾸준한 증가를 보이고 있음을 알 수 있었고, 농촌지역에서 단독주택의 수가 많은 점을 감안한다면¹⁰⁾, 농촌지역 단독주택의 빈집수가 아파트보다 많은 비율을 차지할 것으로 추정된다.

3) 농촌지역의 주택 리모델링 사업

정부에서는 오래전부터 농촌의 주거수준을 향상하여 정주의식을 고취하고 도·농간의 격차를 해소하고자 농촌주택개량사업, 부엌 및 화장실 개량사업, 빈집정비사업 등 농촌주거환경개선사업을 추진해오고 있으며, 앞으로도 이러한 사업은 계속될 것으로 예상된다(한기준·조용훈, 2006). [표 2.3]은 정부에서 추진해 온 주거환경사업의 특징을 정리한 것이다.

[표 2.3] 정부추진 주거환경사업의 시기별 특징

	사 업 내 용	주요정책 및 사업
1단계 (1958~1975)	- 주택과 마을의 부분시설개량이 이루어진 시기 - 부엌, 화장실, 지붕, 담장의 개량, 마을 안길 확포장, 공동빨래터 설치	- 농촌생활개선사업 - 1962.2 농촌지붕개량 촉진법 공포 - 새마을가꾸기사업
2단계 (1976~1981)	- 농촌주거환경사업이 본격적으로 추진된 시기 - 불량주택개량	- 농촌주택개량사업 - 취약구조개선사업
3단계 (1982~1990)	- 주택내부시설 개량 본격 추진 - 주거환경기반시설(화장실, 부엌, 목욕탕)개선사업	- 1986 도시개발촉진법 제정
4단계 (1991~)	- 생활환경개선사업의 하나로 추진되는 주택 신축 및 개량 사업 등의 종합 정비사업	- 문화마을조성사업

주. 대한건축학회(2003). pp.514-516 재구성.

농촌주거 생활의 편리성과 쾌적성을 위하여 가사노동의 절감을 위한 형태로

10) 아래의 표는 농림부(2008)의 2008 농촌지표 p.94에서 주택의 형태에 따른 도시와 농촌의 주택 수를 재구성한 것이다.

(단위 : 호)

구분	주택	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택
도시	9,997,532	2,124,135	6,122,716	444,243	1,155,568	150,870
농촌	3,225,009	2,139,406	839,973	114,270	73,640	57,820

공간의 변화가 나타나고 있으며, 생산기반의 변화에 따라 농촌주거는 외형적인 면에서 뿐만 아니라 내적인 면에서도 많은 변화를 보이고 있다. 농촌의 현 상황은 지속적인 이농현상과 이에 따른 농촌사회의 고령화로 인한 생산기반의 약화에 따라 도시와 농촌의 소득격차뿐만 아니라 농촌사회 내에서의 소득격차 또한 심화되고 있으며 특히 이농현상이 가속화되고 있는 상황이다. 도시와 농촌에서 생활의 편리성 도모를 위해 주택 내부적인 공간의 변화가 나타나기 시작하였고, 정부가 농촌지역의 주거지 개선을 위해 개입하기 시작하였다.

국내 농촌주거의 주거환경을 개선하는 사업은 2010년 기준으로 총 11개로 국내의 농촌주택 관련 사업은 [표 2.4]와 같다. 이들 중 소도읍육성사업, 도서종합개발사업, 농촌마을종합개발사업, 산촌종합개발사업, 어촌종합개발사업은 면단위의 사업이고, 이외의 사업들은 마을이하단위의 사업이었다. 특히 농어촌주택개량사업과 농가주택수리비지원사업은 개별농가에게 실질적으로 용자와 수리비를 지원해주는 사업이다. 정부의 추진사업 내용에 주거환경개선이 포함되어 있으나, 농촌주택의 주거환경을 개선해주는 사업은 농림수산식품부의 농어촌주택개량사업과 농촌진흥청의 농촌주택 수리비지원사업이 있지만, 농촌주택 수리비지원사업은 귀농인을 대상으로 시행되는 사업으로 농촌주민들은 지원받을 수 없는 제도이다.

[표 2.4] 국내 농촌주택 관련 사업

주관 부처	사업명칭 (추진시기)	사업내용
행정 안전부	소도읍육성사업* (1976~현재)	- 대상범위 : 194개 읍 - 지원액 : 12조원 - 사업내용 : 가로정비, 주거환경개선, 유통시설정비 등
	도서종합개발사업* (1988~현재)	- 대상범위 : 410개 도서 - 지원액 : 평균 도서당 26억원 - 사업내용 : 생활 및 생산기반시설, 문화·복지시설, 환경위생시설, 생활 안전시설 등
	아름마을가꾸기** (2001~2004)	- 대상범위 : 23개소 - 지원액 : 20억원 - 사업내용 : 기반시설정비, 관광상품개발, 소득원개발, 판매망구축 등
농림부	농어촌주택개량 사업*** (1976~현재)	- 주택개량 : 동당 4천만원 용자 - 빈집정비 : 동당 1백만원 내외 지원 - 기 타 : 2007년부터 행정안전부 사업을 이전하여 추진함
	정주권개발사업** (1990~현재)	- 대상범위 : 756개 면 - 지원액 : 면당 30억원
	녹색농촌체험마을 조성사업** (2002~현재)	- 대상범위 : 805개 마을 - 지원액 : 마을당 2억원 수준 - 사업내용 : 농촌체험기반시설, 마을경관조성, 생활편의시설, 소프트웨어 사업 등
	농촌마을종합개발 사업* (2005~현재)	- 대상범위 : 1000개 권역개발 목표 - 지원액 : 40-70억원 수준 - 사업내용 : 마을경관개선, 기초생활시설, 소득기반시설, 마을기반정비, 지역역량강화 등
농촌 진흥청	농촌전통테마마을 시범사업** (2002~현재)	- 지원액 : 마을당 2억원 - 사업내용 : 교육 및 체험시설, 체험학습의 프로그램 개발, 마을고유 환 경정비, 주민교육 등
	농가주택수리비 지원사업*** (2009~2010)	- 대상범위 : 귀농희망자 3,000가구 - 지원액 : 가구당 5백만원 한도내 - 사업내용 : 빈집리모델링, 보일러교체, 지붕·부엌·화장실개량 등
산림청	산촌종합개발사업* (1995~현재)	- 대상범위 : 762개 정주권면 - 지원액 : 지구당 14억원 수준 - 사업내용 : 주거환경개선, 소득기반조성, 산촌인력육성, 지역교류 등
국토 해양부	어촌종합개발사업* (1995~현재)	- 대상범위 : 762개 정주권면 - 지원액 : 권역당 35억원 - 사업내용 : 생산기반시설, 가공·유통·양식업시설, 어촌관광·부업시 설 등

주. 석희진(2007) 재구성

주. * 면단위사업, ** 마을단위사업, ***개별주택

제주지역의 농촌주택 관련 사업은 [표 2.5]와 같다. 정부에서 지정하는 마을규모의 지원사업으로 실질적으로 개별 농촌주택을 지원하는 데에는 한계가 있다. 농어촌주택개량사업과 농가주택수리비지원사업의 경우 농촌주거를 거주 목적

으로 개량하였을 경우에만 지원되는 사업으로 농촌주택의 다방면 활용에는 한계가 있음을 알 수 있다.

[표 2.5] 제주지역 농촌주택 관련사업 현황

주관부처	사업명칭(추진시기)	마을명	소재지
행정 안전부	소도읍육성사업 (1976~현재)	제주시 애월읍, 서귀포시 대정읍 마을단위 지원	
	아름마을가꾸기 (2001~2004)	당포마을 도리마을	서귀포시 표선면 표선리 제주시 조천읍 교래리
농림부	농어촌주택개량사업 (1976~현재)	개인농가	
	녹색농촌체험마을조성사업 (2002~현재)	예래마을	서귀포시 예래동
		도리마을	제주시 조천읍 교래리
		장전마을	제주시 애월읍 장전리
		혼인지마을	서귀포시 성산읍 온평리
		무릉도원마을	서귀포시 대정읍 무릉2리
		알토산마을	서귀포시 표선면 토산2리
		저지마을	제주시 한경면 저지리
		동광마을	서귀포시 안덕면 동광리
	체험마을	제주시 한경면 청수리	
	농촌마을종합개발사업 (2005~현재)	감산·대평	서귀포시 안덕면 감산리, 대평리
		판포	제주시 한림읍 판포·신창·금등·두모리
		웃뜨르	제주시 한경면 저지·청수·낙천·산양리
		녹고외	제주시 애월읍 장전·유수암·소길리
		가시리	서귀포시 표선읍 가시리
		김녕애	제주시 구좌읍 김녕리
		무릉도원올레	서귀포시 대정읍 무릉2·산도1·산도2·산도3리
번내골		서귀포시 안덕면 화순리	
농촌 진흥청	농촌전통테마마을시범사업 (2002~현재)	어명아방잔치마을	서귀포시 성산읍 신흥리
		아홉굿마을	제주시 한경면 낙천리
		용왕나드르마을	서귀포시 안덕면 대평리
	농가주택수리비지원사업 (2009~2010)	개인 귀농인	
국토 해양부	어촌종합개발사업 (1995~현재)	강정마을	서귀포시 강정동
		보목마을	서귀포시 송산동

2. 리모델링의 개념과 관련 법령의 검토

1) 리모델링의 개념 및 법적범위

(1) 리모델링의 개념

1972년 12월 주택건설촉진법이 제정되어 시행된 이후 1980년대에는 공동주택을 중심으로 한 대규모의 주택이 대량으로 공급되었고, 80년대 중반 이후의 주택이 점차 노후화되어 유지·보수의 필요성이 대두되기에 이르렀다.

우리나라의 평균 주택수명은 19.8년으로 영국 140년, 미국 103년, 프랑스 85년, 독일 79년, 일본 30년에 비하여 훨씬 수명이 짧은 것으로 나타났다¹¹⁾. 우리나라의 짧은 평균 주택수명을 고려해 볼 때, 무분별한 재건축은 연간 약 7조 5천억 원을 낭비하는 결과를 초래하게 된다. 또한 재건축으로 인한 국가 자원낭비와 국부 유출이 심각하고, 건설폐기물은 환경오염의 주요인으로 자리잡고 있다. 이러한 사항 등으로 인하여 기존 구조체에 설비 및 마감재 등을 교체함으로써 자원을 재활용하여 주택의 기능을 향상시키고 구조물의 내구성을 증진시키기 위해 리모델링을 도입하기에 이르렀다¹²⁾.

주택법 제2조(용어의 정의)에서 리모델링이란 “건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 증축, 개축 또는 대수선하는 행위”를 말함(건축법 시행령 제6조 제1항 제5호, 주택법 제2조 제13호, 공동주택관리령 제10조 제6항 제6호)으로 정의하였다. 또한 리모델링은 노후한 건물에 적절한 처방과 치료를 하여 수명을 늘리고 재사용하는 방법으로 자원절약 및 환경보호에도 도움이 되는 건축행위이다¹³⁾.

리모델링은 건축물의 신축이나 재건축과는 구별되며 기존 건축물의 유지 보수, 증·개축, 대수선을 포함하는 넓은 개념으로 이해된다¹⁴⁾. 국내에서는 아직도 리

11) 주택산업연구원 방경식 연구위원은 2001년 9월 18일 개최한 ‘공동주택관리의 합리화 방안’을 주제로 개최한 세미나에서 각국 주택의 평균수명에 대해 발표하였다.

12) 차용섭(2009). 공동주택 리모델링 방안에 관한 문제점 및 개선방안: 서울 아파트 사례단지를 중심으로. 세종대학교 산업대학원 석사학위논문. p.6.

13) 박남식(2002). 사무공간을 위한 기존주택의 리모델링 기법에 관한 연구, 홍익대학교 산업대학원. 석사학위논문. p.7.

모델링의 범위 및 정도에 따라 여러 가지 용어들이 혼용되는 실정이다.

박남신(2002)은 리모델링의 유사개념을 유지 및 보수영역, 성능개선영역, 보전 및 보존영역으로 분류하였으며, 그 내용은 [표 2.6]과 같다.

[표 2.6] 리모델링의 유사개념 정리

구 분		정 의
유지 및 보수 영역	유지 (Maintenance)	건축물의 준공 후 청소, 점검, 교체 등 초기성능을 유지하기 위한 활동
	보수 (Repair)	각종 시설물이 노후, 파손, 고장 등에 의해 물리적 내용연수의 한계에 달하는 경우, 수리 및 수선을 시행하여 준공시점의 수준까지 건물의 기능을 회복시키는 활동
	개장 (Retrofit)	기존의 규모나 주요 구조의 변경 없이 보수·갱신하는 활동
	교체 (Replacement)	기기, 부품, 부자재 등을 교체하는 활동
성능 개선 영역	개수 (Improvement)	노후한 건축물의 성능, 기능을 초기수준 이상으로 개선하는 활동
	개조 (Renovation)	기존 환경의 주요 요소 중 유지가 필요한 부분, 즉 구조체, 특정의 장요소 등을 유지·보존하면서 새로운 기능을 부여하는 건축적 행위로 시대변화와 달라진 생활패턴으로 인한 내·외부 형태의 부분적 변경과 용도변경까지 포함
	재생 (Renewal)	노후화 상태의 기능을 현 기능에 적합하도록 계획하는 것으로 도시 재개발 등 광범위한 지역적 개선에 주로 사용하는 용어
	리폼 (Reform)	일본에서 주로 쓰이는 용어로 일본 건설성에서 규정하기를 '증개축, 유지, 수선 등을 통하여 기존 주택의 유효 활용으로 욕구를 충족하는 것'을 의미
보전 및 보존 영역	복구 (Restoration)	대상 건축물을 원래의 상세 및 재료에 세심하게 주의를 기울여 특정한 시기의 모습으로 회복시키는 활동
	복원 (Rehabilitation)	건물의 일부 기능이 저하되어 부분 수선을 하는 것
	보전 (Conservation)	문화적 가치가 큰 건축물의 재생 및 유지관리 관점에서 사용
	보존 (Preservation)	역사적, 건축적 가치가 있는 건축물이 인수되었을 때와 같은 물리적 조건으로 유지하는 활동

주. 박남신(2002) p.10의 표 재인용.

이 연구에서의 리모델링은 “노후된 건물의 환경을 개선하여 잠재자원을 효율적

14) 김진석(2005). 노후단독주택의 주거환경개선을 위한 리모델링 방안에 관한 연구. 영남대 산업대학원 석사학위논문. p.9.

으로 관리하는 행위”로 정의하였다.

(2) 리모델링의 법적 범위

국내 건축법 시행령(제2조 제1항 제1~6호, 제14조)에 규정된 건축행위의 범위는 [표 2.7]와 같다. 건축법에서 규정하는 건축행위에는 신축, 증축, 개축, 이전, 대수선, 용도변경이 있으며, 이 중 리모델링에 해당되는 건축행위는 신축과 이전, 개축을 제외한 증축, 개축, 대수선, 용도변경이다. 일반적인 리모델링의 범위는 대수선과 용도변경이 복합적으로 이루어지는 형태이지만 농촌주택 리모델링을 실제로 진행하기 위해서는 이밖에 증축과 개축도 비일비재하게 이루어지므로 농촌주택 리모델링의 범위는 증축과 개축, 대수선, 용도변경을 범위 안에 들 수 있다.

[표 2.7] 건축법 시행령에 의거한 리모델링의 범위

건축 행위	내 용	연구의 리모델링 범위
신축	- 건축물이 없는 대지에 새로이 건축물을 축조하는 것 (기존 건축물이 철거 또는 멸실된 대지를 포함) - 부속 건축물만 있는 대지에 새로이 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되 개축 또는 재축에 해당되는 경우 제외	×
증축	- 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시키는 것	○
개축	- 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽기둥보지붕틀 중 3개 이상이 포함되는 경우)를 철거하고 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 것	○
이전	- 건축물의 주요 구조부를 해체하지 않고 동일한 대지 안의 다른 위치로 이동시키는 것	×
대수선	- 내력벽을 벽면적 30㎡이상 해체하여 수선변경 - 기둥을 3개 이상 해체하여 수선변경 - 보를 3개 이상 해체하여 수선변경 - 지붕틀을 3개 이상 해체하여 수선변경 - 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 및 벽을 해체하여 수선변경 - 주계단, 피난계단 또는 특별 피난계단을 해체하여 수선변경 - 미관지구 안에서 건축물의 외부형태, 색채 또는 담장을 변경	○
용도 변경	- 허가대상 : 아래 시설군에 속하는 건축물의 용도를 상위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우 - 신고대상 : 아래 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군에 해당하는 용도로 변경하는 경우 - 시설군은 다음과 같다 :1.자동차관련 시설군, 2.산업등 시설군, 3.전기통신시설군, 4.문화집회시설군, 5.영업시설군, 6.교육 및 복지시설군, 7.근린생활시설군, 8.주거업무시설군, 9.그 밖의 시설군	○

주. 김형철(2010). p.8의 표 재인용.

2) 리모델링의 발생원인과 단계별 유형

(1) 리모델링의 발생원인

리모델링의 가장 큰 발생원인은 건축물의 물리적 노후화일 것이다. 노후화라 함은 건물이 고령화함에 따라 내구성·안전성·기능성 등 기본 성능의 저하와 건물을 구성하는 각 부위의 결함 상태에 의해 건물전체가 기대하는 성능을 발휘하지 못하는 상태를 말한다¹⁵⁾. 주택 리모델링의 발생원인은 건물이 신축 당시의 목적을 충족하지 못하게 될 경우, 건축물에 내재된 시간과 공간의 상황을 충족시키고자 하는 인간의 욕구가 제대로 유지·반영되지 못하여 발생하는 것이다. [표 2.8]은 선행연구¹⁶⁾를 바탕으로 리모델링의 원인들을 파악한 결과이다. 리모델링의 발생원인은 물리적원인과 비물리적원인으로 분류할 수 있고, 비물리적원인은 경제적·환경적·사회적·심리적·법규적·가치적원인으로 세분화된다.

[표 2.8] 리모델링의 발생원인

원 인		내 용
물리적원인		<ul style="list-style-type: none"> - 건물의 경과 연수 및 건물의 기능 결함 - 자연적·인공적 요인에 의한 내·외관의 훼손 - 현대적 감각에 부적합한 요소 - 도시계획상 필연적인 도로의 신설 및 확장
비물리적원인	경제적원인	<ul style="list-style-type: none"> - 신축 대비 공사비 절감 및 초기 투자비에 대한 높은 회수율 - 리모델링에 대한 건축주의 임대 수입 증가 기대 - 지가폭등에 따른 건축물의 유효 활용 필요성 증가
	환경적원인	<ul style="list-style-type: none"> - 시대적 상황을 반영한 조형적 문제 - 서구 생활양식의 파급에 의한 새로운 기능의 보완 및 추가 - 경제생활과 습관의 변화에서 오는 시대적 제반사항들의 해결
	사회적원인	<ul style="list-style-type: none"> - 생활의식의 서구화·전문화·고급화 - 교육 수준의 향상에 따라 높아진 미적 감각 - 역사적 건물 및 랜드마크적 건물의 유지·보전에 대한 관심 증가 - 건축·시공기술의 발전 - 건축·인테리어 관련 산업의 질적·양적 증가
	심리적원인	<ul style="list-style-type: none"> - 안전성에 대한 욕구 - 기존 환경의 보호·유지 욕구 - 기존 건축물에 대한 심리적 애착
	법규적원인	<ul style="list-style-type: none"> - 지역지구의 용도지정 변경에 따른 제한 사항의 변화 - 도시계획에 따른 도로의 신설 및 확장, 신축, 재건축 관련법규의 강화
	가치적원인	<ul style="list-style-type: none"> - 건설폐기물 발생 억제 및 환경보호

주. 박남신(2002). pp.14-16 · 김진석(2005). p.13 재구성.

15) 박남신(2002). 전계서. p.12.

16) 박남신(2002). 전계서. pp.14-16, 김진석(2005). 전계서. p.13.

(2) 리모델링의 단계별 유형

위와 같은 리모델링의 복합적인 원인을 해결하는 방법 또한 다양한 관점과 방식에 따라 여러 유형으로 나눌 수 있다. 선행연구¹⁷⁾를 바탕으로 리모델링의 유형을 나누어 분류하였다.

① 1단계 : 유지관리의 리모델링

건물의 노후화에 대응하는 리모델링으로 건축물의 점검(일상점검·정기점검·수시점검·특별점검)과 보수의 정비 및 수리에 대한 리모델링이며, 각 부분별로 시기에 맞추어 계획적으로 추진된다.

② 2단계 : 성능개선의 리모델링

건물이 이전보다 나은 조건으로 보존되는 의미를 포함하고, 사회의 변화와 시장 및 사용자의 요구에 대응하여 건물에 신축시점 이상의 성능을 부여하는 리모델링을 의미한다. 성능개선은 다시 건물의 안전성을 위한 구조적 성능개선, 건축설시시스템 향상을 위한 기능적 성능개선, 가치판단의 일차요소인 미관적 성능개선, 거주자의 쾌적성과 건강에 직결되는 환경적 성능개선의 5가지 유형으로 세분화할 수 있다.

③ 3단계 : 용도변경의 리모델링

주변 환경의 변화에 대응하는 새로운 기능이 추구되면서 건물의 물리적 수명은 남아있으나 사회적 기능으로서의 가치를 전면적으로 재검토하여 기존과는 완전히 다른 기능을 새롭게 수용하는 리모델링을 의미한다. 리모델링의 유형 가운데 가장 적극적인 리모델링이라 할 수 있으며 여러 가지 형태의 리모델링 기법이 사용된다.

이 연구는 성능개선의 리모델링을 넘어 3단계 용도변경의 리모델링에 대한 사례의 조사·분석이 이루어졌다.

17) 이언구(2000). 환경친화적 건물 성능개선의 개념과 필요성. **대한건축학회 건축**, 44(7), p.13.
윤영선(2001). 건축물 리모델링 시장 개발 전략. **월간 빌딩문화**, 9, p.99.
홍형욱, 유병선(2003). **주거관리론**. 서울: 교문사. p.97.

3) 리모델링 관련 법령 분석

(1) 리모델링 관련 법령의 변화

정부는 2000년부터 건축물 리모델링 활성화를 위한 관련제도 개선에 착수하여 2001년 9월 건축법시행령을 통해 처음으로 법적 개념으로 리모델링 용어를 도입하였다. 이와 동시에 건축 심의를 통해 건축 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 하였다.

2002년 3월에 공동주택관리령 및 동시행규칙에 공동주택리모델링 행위 허가기준이 신설되었고, 2003년 1월 국토의계획및이용에관한법률시행령을 통해 용도지구에 리모델링지구를 신설하여 노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역에 리모델링을 허용하는 법안을 마련하였다.

2004년 1월 조세특례제한법에서 주택리모델링의 활성화를 위해 리모델링 사업의 부가가치세 면제기준을 제정한 이후, 2006년 2월 조세특례제한시행령을 통해 기존 국민주택규모의 주택을 30%이내에서 증축시 부가가치세를 면제해 종전의 20%의 면제범위를 확대하는 법안을 개정하였다.

2006년 5월에는 건축법시행령제6조를 통하여 리모델링과 관련된 건축기준을 완화하였다. 대지안의 조정, 건축선의 지정, 건폐율, 용적률, 건축물의 높이 제한, 일조 등의 확보를 위한 높이제한 등을 포함하였다. 그리고 부가가치세 면제범위 확대를 골자로 하는 조세특례 제한법시행령이 발효되었다.

2006년 10월에는 주택법시행령 개정안을 통해 공동주택 증축 리모델링 허용연한을 20년에서 15년으로 단축하는 법안이 통과되어 증축을 위한 리모델링주택조합을 설립할 수 있도록 하였다. 이후 2008년 10월 건축법시행령을 통해 공동주택의 증축 리모델링 적용의 완화기간을 주택법과 일치시켜 공동주택 리모델링의 활성화에 동참하였다.

2009년 5월 건축법 시행령에서 리모델링 활성화를 위한 일반 건축물의 경과연한을 15년으로 공동주택과 통일하고, 완화규정을 확대하여 침체된 건설산업을 활성화하고, 저탄소 녹색성장 도시를 구현하기 위한 법안이 통과되었다. 현재, 리모델링의 수직증축에 대한 활발한 논의가 진행 중이며 앞으로 리모델링 관련 법령들의 개정은 계속될 전망이다.

[표 2.9] 리모델링 현행 법령 분석

	관련 세부내용
용어 및 개념정의	<ul style="list-style-type: none"> - 건축법제2조④항의10 : 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위 - 주택법제2조제15호 : 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 대수선(大修繕)을 하거나 대통령령으로 정하는 범위에서 증축을 하는 행위
리모델링 허용연한	<ul style="list-style-type: none"> - 주택법시행령제4조의2 : 사용승인일로부터 15년이 경과된 공동주택 - 건축법시행령제6조의6 : 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우
증축의 규모 및 범위	<ul style="list-style-type: none"> - 건축법시행규칙제2조의4 : 공동주택이 아닌 건축물로 원룸형 주택으로 용도변경을 위하여 증축되는 건축물 및 공동주택, 그 외의 건축물은 기존 건축물 연면적 합계의 10분의 1범위 혹은 허가권자가 인정한 지역은 기존 건축물 연면적 합계의 10분의 3범위 - 주택법시행령제4조의2 : 공동주택 각 세대의 주거전용면적의 10분의 3이내에서 전유부분 증축가능(공동주택의 기능향상 등을 위하여 공용부분에 대해서도 별도로 증축가능 함)
용도변경	<ul style="list-style-type: none"> - 건축법제19조 : 주택에서 다른 시설군으로 용도변경 할 경우, 상위군으로 용도를 변경하게 되므로 용도변경허가대상이 됨
금융지원	<ul style="list-style-type: none"> - 조세특례제한법시행령제106조제5항 : 기존 국민주택규모의 주택을 30%이내에서 증축시 건축에 제공되는 용역과 설계용역에 대하여 부가가치세가 면제되도록 함

주. 법제처(<http://www.moleg.go.kr>)의 관련법 재구성.

[표 2.9]은 현재 시행되고 있는 리모델링 법령을 정리한 결과이다. 주택법 및 이하 시행령, 건축법 및 이하 시행령, 조세특례제한법 등에 산재되어 있었다. 또한 증축에 대한 수요가 커지고 있음에도 불구하고 현재의 리모델링 증축의 범위는 국민주택규모이하의 소형평형과 소규모 단독주택에는 불합리한 제한으로 볼 수 있다.

III. 농촌주택 리모델링 사례의 조사와 분석

1. 조사대상건물의 일반적인 특징

조사대상은 상업공간으로 용도변경하여 제주지역의 농촌주택을 리모델링한 총 30사례이며, 이들 건물에 대한 일반적인 개요를 정리한 결과는 [표 3.1]과 같다.

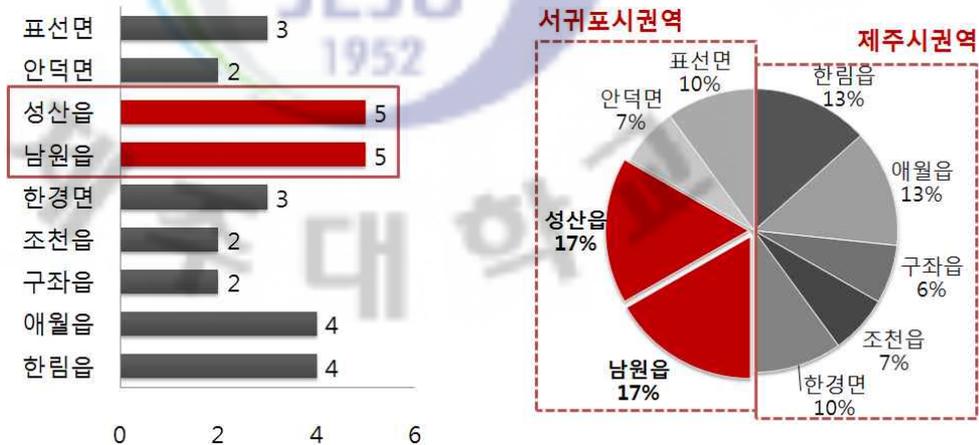
[표 3.1] 조사대상 건축물개요 N=30

사례번호	지역	용도	면적(m ²)	건축년도	리모델링년도
CASE1	한림읍	베이커리	82.65	1979	2009
CASE2	한림읍	음식점	102.34	1978	2009
CASE3	한림읍	사무실	50.48	1974	2009
CASE4	한림읍	음식점	89.14	1955	2009
CASE5	애월읍	도소매점	155.29	1977	2009
CASE6	애월읍	음식점	82.07	1978	2008
CASE7	애월읍	음식점	148.55	1981	2007
CASE8	애월읍	음식점	114.19	1978	2010
CASE9	구좌읍	종교시설	102.65	1976	2009
CASE10	구좌읍	음식점	120.75	1985	2008
CASE11	조천읍	베이커리	59.50	1950	2006
CASE12	조천읍	미용	69.13	1987	2007
CASE13	한경면	음식점	56.83	1981	2010
CASE14	한경면	음식점	112.30	1953	2006
CASE15	한경면	카페	65.10	1959	2005
CASE16	남원읍	음식점	23.40	1985	2008
CASE17	남원읍	소매점	115.19	1979	2008
CASE18	남원읍	세탁소	54.64	1978	2008
CASE19	남원읍	미용	18.37	2000	2009
CASE20	남원읍	사무실	57.48	1998	2006
CASE21	성산읍	의료시설	86.32	1998	2010
CASE22	성산읍	음식점	73.87	1975	2010
CASE23	성산읍	도소매점	42.90	2001	2010
CASE24	성산읍	음식점	53.05	1955	2010
CASE25	성산읍	사무실	88.99	1983	2009
CASE26	안덕면	숙박시설	79.34	1965	2010
CASE27	안덕면	카페	102.16	1954	2008
CASE28	표선면	도소매	93.34	1965	2008
CASE29	표선면	음식점	95.45	2000	2010
CASE30	표선면	음식점	75.12	1979	2010

1) 조사대상 건축물의 비교·분석

(1) 지역에 따른 분석

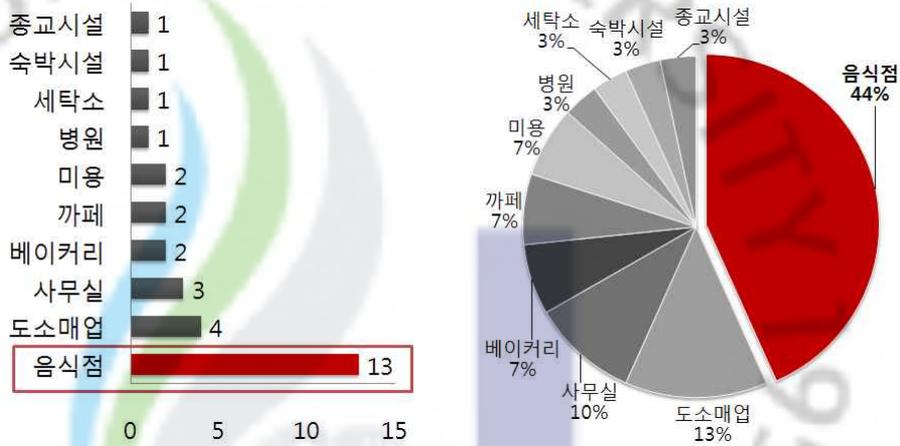
지역을 중심으로 사례조사대상지를 살펴본 결과는 [그림 3.1]과 같다. 시지역별로 살펴보면, 제주시와 서귀포시지역에서 각각 15개 사례가 조사되어 동일한 비율을 보였다. 읍·면지역별로 살펴보면, 한림읍 4개, 애월읍 4개, 구좌읍 2개, 조천읍 2개, 한경면 3개, 남원읍 5개, 성산읍 5개, 안덕면 2개, 표선면 3개로 조사되었고, 남원읍과 성산읍이 각각 17%의 비율을 보였다.



[그림 3.1] 지역별 조사대상 건물의 빈도 및 분포 (N=30)

(2) 상업용도에 따른 분석

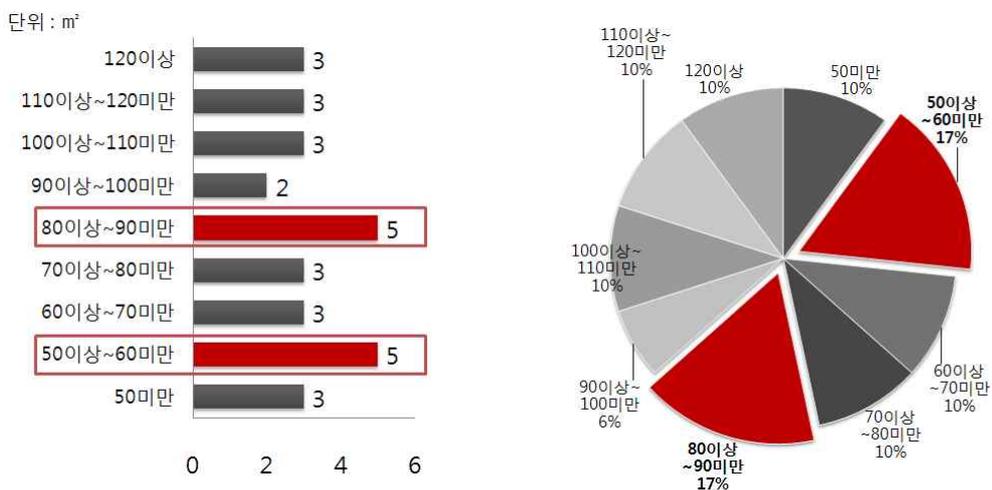
사례조사대상지를 상업용도별로 살펴본 결과는 [그림 3.2]와 같다. 상업용도는 건축물관리대장에 기재된 사항과 실제 상업이 이루어지고 있는 용도가 상이하여 현장조사를 기준으로 조사·분석하였다. [그림 3.2]를 보면 음식점이 13개로 가장 많았고, 44%의 비율을 보였다. 도소매업 4개, 사무실 3개, 베이커리·카페·미용업이 모두 2개, 병원·세탁소·숙박·종교시설이 각각 1개 사례 순으로 조사되었다.



[그림 3.2] 상업용도별 조사대상 건물의 빈도 및 분포율 (N=30)

(3) 건축면적에 따른 분석

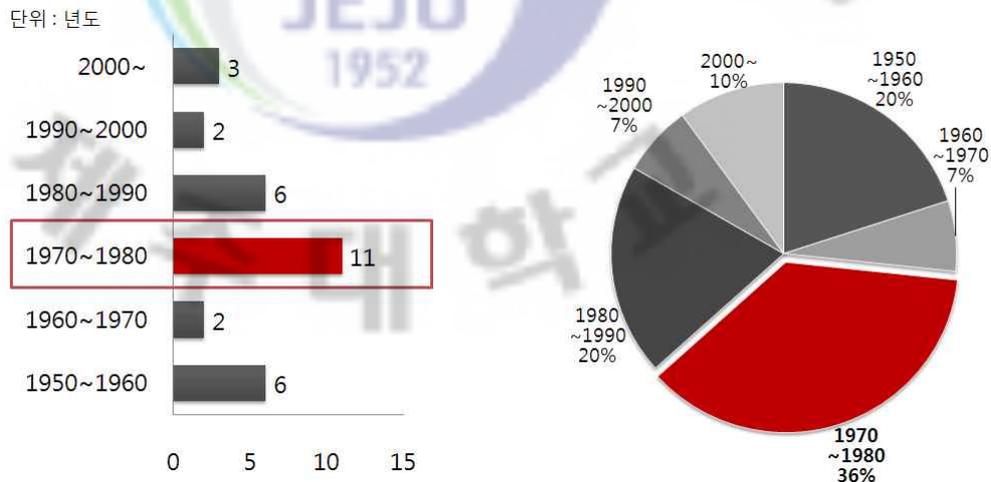
건축물관리대장을 통하여 사례조사대상지의 건축면적을 조사한 결과는 [그림 3.3]과 같다. 사례조사대상 건물의 건축면적이 50㎡미만인 사례 3개(10%), 50㎡이상~60㎡미만 사례 5개(17%), 60㎡이상~70㎡미만 사례 3개(10%), 70㎡이상~80㎡미만 사례 3개(10%), 80㎡이상~90㎡미만 사례 5개(17%), 90㎡이상~100㎡미만 사례 2개(6%), 100㎡이상~110㎡미만 사례와 110㎡이상~120㎡미만, 120㎡이상이 각각 3개의 사례(10%)로 나타났다.



[그림 3.3] 면적별 조사대상 건물의 빈도 및 분포율 (N=30)

(4) 건축년도에 따른 분석

상업공간으로 활용되는 농촌주택을 건축년도에 따라 분석한 결과는 [그림 3.4]과 같다. 조사대상 사례 가운데 1970년~1980년 사이에 지어진 건물이 11개(36%)로 사례조사대상의 대부분을 차지하였다. 1950년~1960년 사이에 지어진 건물과 1980년~1990년 사이에 지어진 건물도 각각 6개(20%)를 보이고 있음을 알 수 있다. 또한 2000년 이후에 지어진 건물도 3개(10%), 1960년~1970년 사이에 지어진 건물과 1990년~2000년 사이에 지어진 건물이 각각 2개(7%)를 나타냈다.



[그림 3.4] 건축년도별 조사대상 건물의 빈도 및 분포율 (N=30)

2) 사례조사대상건물의 고찰

사례조사대상 건물의 분석 결과는 다음과 같다.

첫째, 사례조사대상 건물은 제주시와 서귀포시의 읍·면지역에 각각 15개 사례로 분포하였다. 연구의 기준 설정을 위하여 2005년~2010년에 단독주택에서 상업공간으로 용도변경을 신청한 사례들만을 종합하여 분석한 결과이지만, 연구 기준 시점 이전에 리모델링이 이루어진 사례와 다가구주택의 리모델링 사례도 종합하

여 살펴보더라도 읍·면지역의 지역적 분포는 큰 차이가 없을 것으로 예상된다.

둘째, 사례조사대상 건물은 대부분 주택에서 음식점으로 리모델링하여 용도변경을 신청한 사례가 많았다. 음식점은 건물과 자본의 규모에 제약을 받지 않고 손쉽게 접근 가능한 분야이다. 많은 사람들이 음식점을 안정적인 사업으로 인식하고 있고, 다른 분야보다 높은 마진율과 초보자의 접근 용이성 등의 이유로 창업인구의 대부분이 음식점을 선택하는 것과 밀접한 관련이 있는 것으로 판단된다.

셋째, 사례조사대상을 건축면적에 따라 분석한 결과 평균 83㎡로 소규모건물이 대부분이었다. 이 수치는 건축물관리대장에 따른 결과로 리모델링 법령에 따르면 증축의 범위가 30%로 제한되어 현장조사를 통한 증축내용과는 거리가 멀었다.

넷째, 사례조사대상의 건축년도에 따라 분석한 결과 30개 사례조사대상 건물은 평균 건축년도는 1977년이고 사례조사대상 건물 중에는 1950년대에 지어진 건물도 있어 현대의 생활양식과는 동떨어진 주택이 산재해 있음을 알 수 있었다. 그럼에도 불구하고 지어진 지 30년 이상이 경과한 농촌주택을 리모델링하여 상업공간으로 활용하고 있다는 것은 노후화된 농촌주택의 리모델링을 통해 건축수명을 연장시킬 수 있다는 결과로 해석할 수 있다.

사례조사대상 건물에 대한 건축물관리대장의 내용을 살펴본 결과, 대부분의 사례에서 현장조사의 사용용도 및 증축 규모와 건축물관리대장상의 내용이 상이하였다. 이는 법규 및 제도에 대해 미숙한 거주자에게 자주 발생할 가능성이 높고, 리모델링 전담부서 및 관리체계의 미비가 원인으로 판단된다.

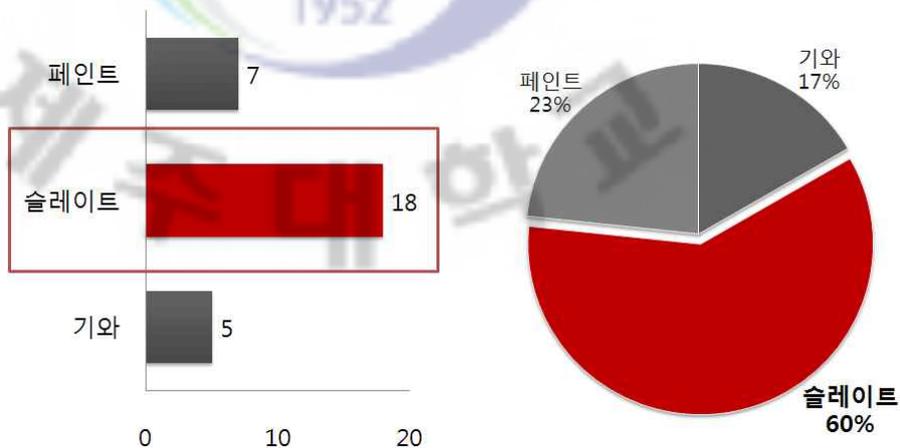
2. 리모델링 현황 분석

1) 외부공간의 리모델링 현황

(1) 외부공간의 마감재 분석

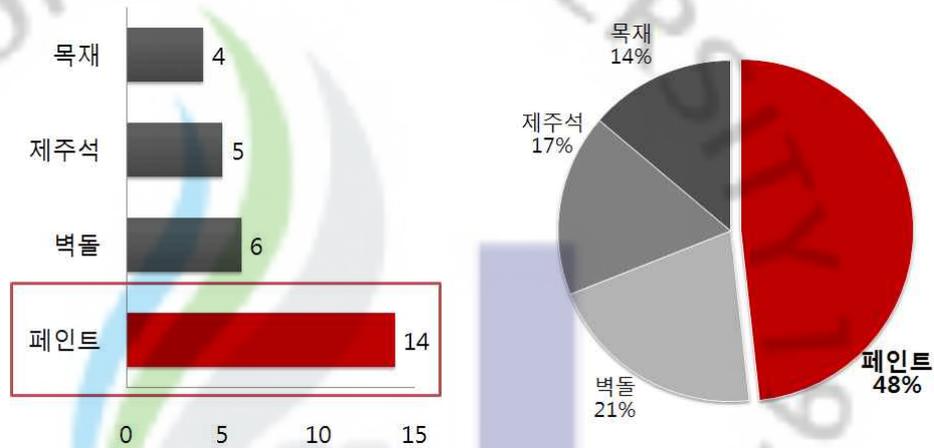
외부공간의 마감재는 지붕과 외벽으로 나누어 분석하였다.

첫째, 지붕의 마감재는 슬라브, 페인트, 기와가 사용되었고 [그림 3.5]과 같다. 슬라브 18개 사례(60%), 페인트 7개 사례(23%), 기와 5개 사례(17%)의 순으로 나타났다.



[그림 3.5] 지붕마감재의 빈도 및 비율 (N=30)

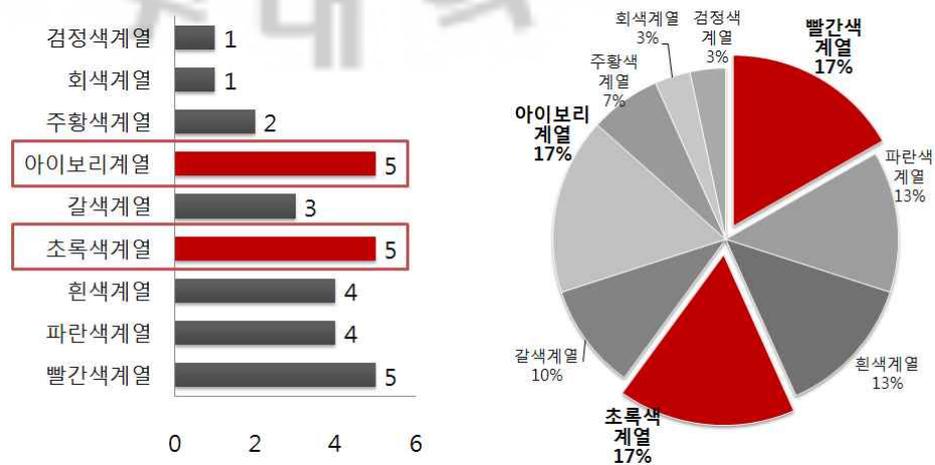
둘째, 외벽의 마감재에는 페인트, 목재, 제주석, 벽돌을 사용하는 것으로 조사되었고 그 결과는 [그림 3.6]과 같다. 페인트는 14개 사례(48%)이고, 벽돌 6개 사례(21%), 제주석 5개 사례(17%), 목재 4개 사례(14%)로 자연적인 재료가 반이상(52%)을 차지하고 있었다.



[그림 3.6] 외벽마감재의 빈도 및 비율 (N=30)

(2) 외부공간의 색채 분석

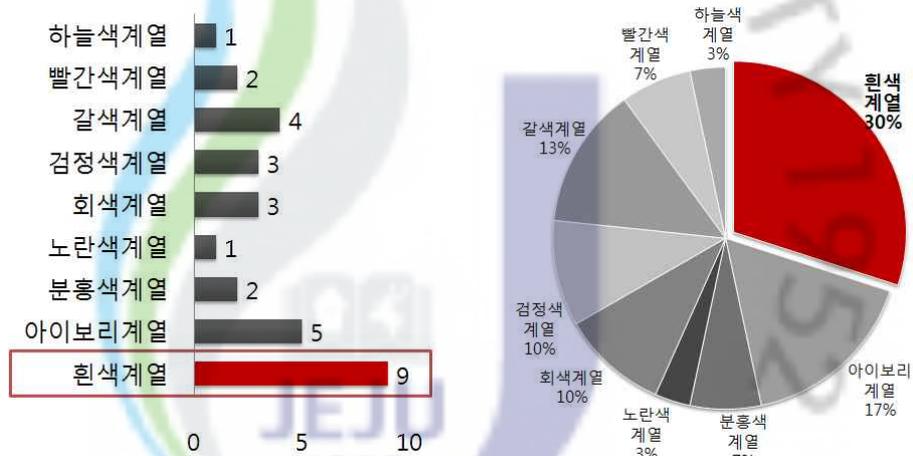
외부공간의 색채분석은 지붕의 색채와 외벽의 색채로 분류하여 분석하였다.



[그림 3.7] 지붕색채의 빈도 및 비율 (N=30)

첫째, 지붕의 색채는 빨간색계열, 파란색계열, 흰색계열, 초록색계열, 갈색계열, 아이보리계열, 주황색계열, 회색계열, 검정색계열로 다양하게 나타났고, 그 결과는 [그림 3.7]과 같다. 빨간색계열, 아이보리계열, 초록색계열이 각각 5개 사례 (17%)로 동일하게 나타났고, 흰색계열과 파란색계열이 각각 4개 사례(13%)로 조

사되었다. 갈색계열은 3개 사례(10%), 주황색계열은 2개 사례(7%)이며, 검정색계열과 회색계열이 각각 1개 사례(3%)로 나타났다.



[그림 3.8] 외벽색채의 빈도 및 비율 (N=30)

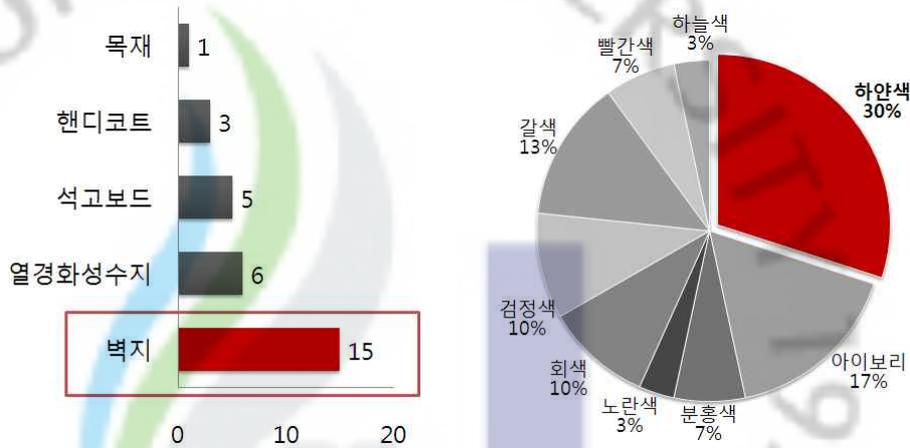
둘째, 외벽의 색채는 [그림 3.8]과 같이 흰색계열, 아이보리계열, 분홍색계열, 노란색계열, 회색계열, 검정색계열, 갈색계열, 빨간색계열, 하늘색계열으로 지붕의 색채만큼 다양한 종류의 색채가 사용되었음을 알 수 있었다. 그 중에서 흰색계열이 9개 사례(30%)이고, 아이보리계열은 5개 사례(17%), 갈색계열 4개 사례(13%), 검정색계열과 회색계열이 각각 3개 사례(10%), 빨간색계열은 2개 사례(7%), 하늘색계열은 1개 사례(3%)로 조사되었다.

2) 내부공간의 리모델링 현황

(1) 내부공간의 마감재 분석

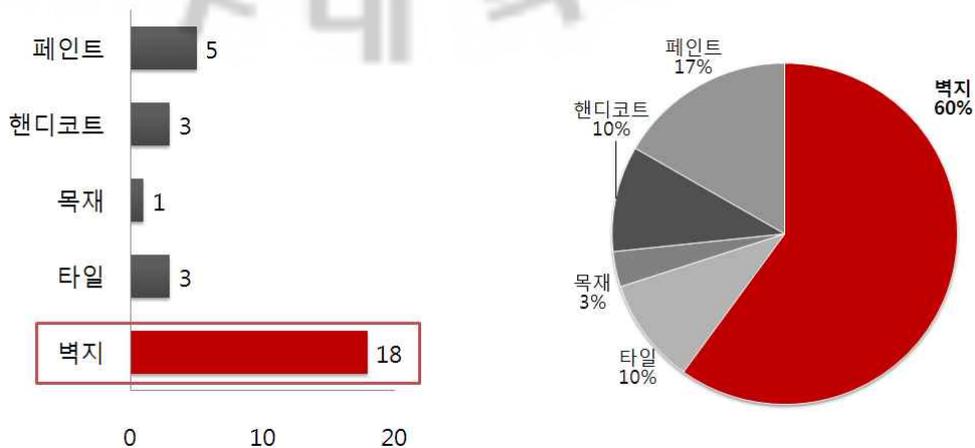
내부공간의 마감재는 천장, 벽, 바닥으로 분류하여 분석하였다.

첫째, 천장의 마감재는 벽지, 열경화성수지, 석고보드, 핸디코트, 목재가 사용되었고 그 결과는 [그림 3.9]와 같다.



[그림 3.9] 천장마감재의 빈도 및 비율 (N=30)

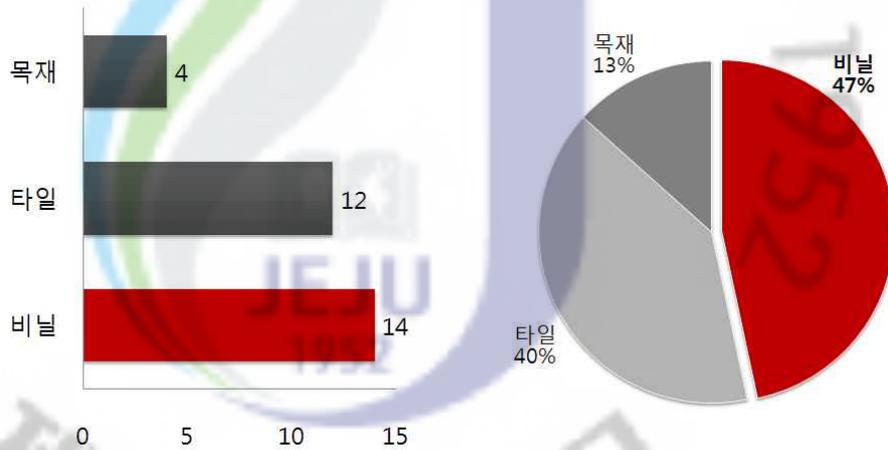
벽지가 15개 사례(50%)로 천장 마감재의 대부분을 차지하였고, 열경화성수지 6개 사례(20%), 석고보드 5개 사례(17%), 핸디코트 3개 사례(10%), 목재 1개 사례(3%)로 조사되었다.



[그림 3.10] 내벽마감재의 빈도 및 비율 (N=30)

둘째, 내벽의 마감재에는 벽지, 타일, 페인트, 핸디코트, 석고보드가 사용되었고 그 결과는 [그림 3.10]과 같다. 벽지는 18개 사례(60%)로 내벽 마감재에서 가장 빈번하게 사용되었고, 페인트는 5개 사례(17%), 핸디코트와 타일이 3개 사례(10%), 목재 1개 사례(3%)로 조사되었다.

셋째, 바닥마감재는 비닐, 타일, 목재가 사용되었고, [그림 3.11]과 같다. 비닐이 14개 사례(47%)로 바닥 마감재의 대부분을 차지하였고, 타일이 12개 사례(40%), 목재가 4개 사례(13%)의 순으로 조사되었다.

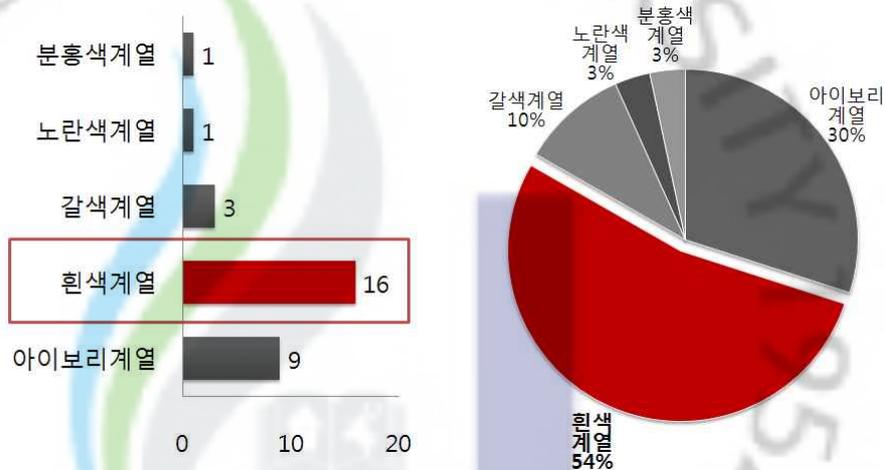


[그림 3.11] 바닥마감재의 빈도 및 비율 (N=30)

(3) 내부공간의 색채 분석

내부공간의 색채분석은 천장, 내벽, 바닥으로 분류하여 실시하였다.

첫째, 천장의 색채는 아이보리게열, 흰색계열, 갈색계열, 노란색계열, 분홍색계열이 사용되었고 그 결과는 [그림 3.12]과 같다. 흰색계열이 16개 사례(54%)로 가장 빈번하게 사용되었고, 아이보리게열은 10개 사례(30%), 갈색계열 3개 사례(10%), 노란색계열과 분홍색계열이 각각 1개 사례(3%)로 나타났다.

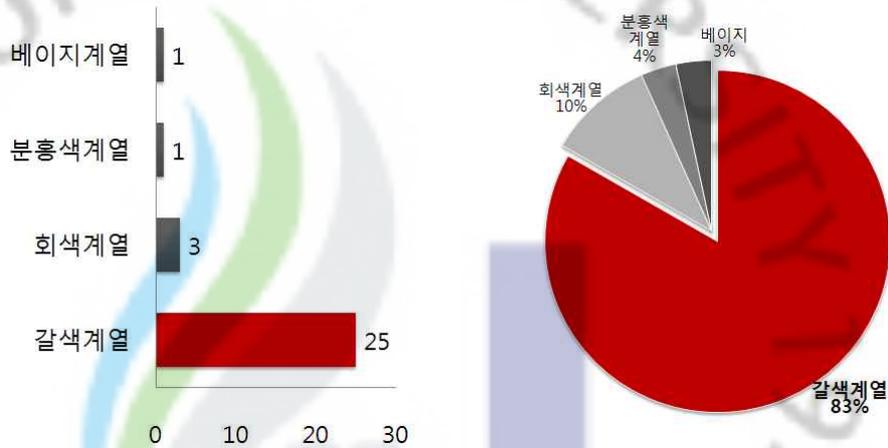


[그림 3.12] 천장 색채의 빈도 및 비율 (N=30)

둘째, 내벽의 색채는 [그림 3.13]과 같이 흰색계열, 아이보리계열, 분홍색계열, 노란색계열, 황토색계열, 초록색계열이 사용되었다. 흰색계열이 412개 사례(40%), 아이보리계열은 11개 사례(37%), 분홍색계열 3개 사례(10%), 노란색계열 2개 사례(7%)이며, 황토색계열과 초록색계열이 각각 1개 사례(3%)로 분석되었다.



[그림 3.13] 내벽 색채의 빈도 및 비율 (N=30)



[그림 3.14] 바닥 색채의 빈도 및 비율 (N=30)

셋째, 바닥의 색채는 갈색계열, 회색계열, 분홍색계열, 베이지계열의 색채가 사용되고 있음을 알 수 있고, 그 결과는 [그림 3.14]와 같다. 갈색계열이 83%로 가장 빈번하게 사용되는 색채임을 알 수 있고, 회색계열 10%, 분홍색계열 4%, 베이지계열 3%의 비율이 나타났다.

3) 리모델링 현황 고찰

위 내용을 바탕으로 리모델링 현황을 마감재리모델링과 색채리모델링으로 분류하였다.

(1) 마감재 리모델링

마감재 리모델링은 지붕·외벽의 실외공간과 천장·내벽·바닥의 실내공간으로 구분하였다.

첫째, 실외공간의 마감재를 살펴보면 지붕의 경우는 슬라브가 가장 빈번하게 사용되었다. 이는 기존 농촌주택의 지붕마감이 슬라브를 사용하였고, 지붕공사에 큰 비용이 소요되기 때문에 기존의 지붕형태와 마감재 변경 없이 리모델링을 진행한 것으로 판단된다. 또한 외벽의 마감재는 페인트를 사용하는 사례가 대부분

을 차지하였다. 페인트는 적은 비용으로 리모델링 효과가 나타나고 자가시공이 가능하기 때문인 것으로 판단된다.

둘째, 실내공간의 마감재 사용을 살펴보면 천장과 벽 마감재에는 벽지가 가장 빈번하게 사용되었다. 바닥 마감재로는 장판이 가장 많이 사용되었다. 벽지와 장판은 모두 리모델링을 포함한 인테리어 마감재의 가장 대표적인 재료이면서 저렴한 비용과 손쉬운 시공이 가능한 재료를 사용하였다.

(2) 색채 리모델링

실내·외부의 색채 리모델링 현황을 종합하면, 거주자의 다양한 선호도와 함께 다양한 색채를 사용하는 것으로 나타났다. 지붕의 색채는 대부분 시각적 효과가 강한 흰색계열을 선호하였다. 외벽은 주 출입구에 강조색을 넣지 않은 경우 대부분 하얀색을 선호하였고, 강조색은 갈색계열이나 적색계열을 사용하였다. 실내의 경우 천장과 벽의 색채는 흰색계열이 가장 빈번하게 나타나 흰색계열을 선호하는 것으로 판단된다. 또한 바닥의 색채는 목재느낌을 주는 갈색계열이 가장 빈번하게 사용되어 바닥의 색채로 갈색계열을 선호하는 것으로 판단된다.

3. 리모델링의 만족도 조사

1) 조사대상자의 일반적인 특징

제주 농촌지역에서 상업공간으로 용도변경이 이루어진 사례조사대상 응답자의 일반적인 특징은 [표 3.2]와 같다.

[표 3.2] 조사대상자의 일반적 특징 N=30

구 분		빈도	비율(%)
성 별	남	13	43
	여	17	59
연 령	30~39세	4	13
	40~49세	12	40
	50~59세	10	33
	60세 이상	4	13
최종학력	초등학교 졸	1	3
	중학교 졸	8	27
	고등학교 졸	11	37
	대학교 졸	10	33
월평균소득	100만원 미만	7	23
	100만원이상~200만원 미만	12	40
	200만원이상~300만원 미만	9	30
	300만원이상~400만원 미만	0	0
	400만원이상~500만원 미만	1	3
	500만원 이상	1	3
거주형태	자가	16	53
	임대	14	47

응답자의 성별은 남성 43%, 여성 59%로 나타났으며 여성의 비율이 비교적 높게 나타났다. 연령은 30대 13%, 40대 40%, 50대 33%, 60대 이상 13%로 나타났으며 40대가 가장 높은 비율을 차지하였다. 최종학력은 초졸 3%, 중졸 27%, 고졸 37%, 대졸 33%로 나타났다. 월평균소득을 살펴보면, 100만원 미만 23%, 100만원 이상~200만원 미만 40%, 200만원 이상~300만원 미만 30%, 400만원 이상~500

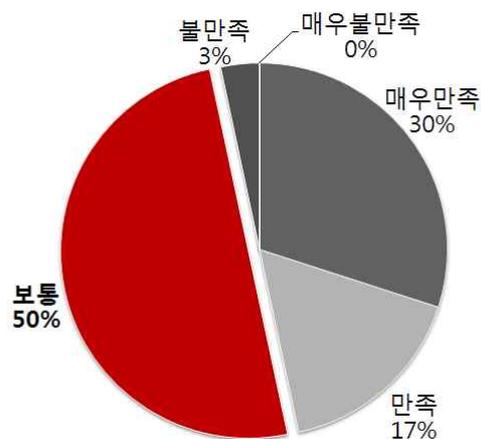
만원 미만 3%, 500만원 이상 3%로 나타났으며, 100만원 이상~200만원 미만의 소득을 가진 응답자가 대부분을 차지하였다. 우리나라 국민의 1인당 월평균소득이 약 316만원¹⁸⁾이라는 점을 감안한다면, 사례조사대상 거주자의 월평균소득은 전국의 월평균소득보다 낮은 것으로 조사된다. 조사대상건물의 거주형태는 자가 53%, 임대 47%로 나타났다.

2) 리모델링 만족도 분석

리모델링의 만족도는 마감재의 변경, 색채의 변경, 설비의 변경, 전반적인 리모델링 만족도 및 농촌주택에 대한 만족도와 향후 경제적 여건이 갖추어지면 농촌주택을 리모델링할 의사에 대하여 설문조사를 실시하였고, 각각의 결과를 정리하면 다음과 같다.

(1) 마감재변경에 대한 만족도

마감재 변경에 대한 거주자의 만족도를 조사한 결과는 [그림 3.15]와 같다.



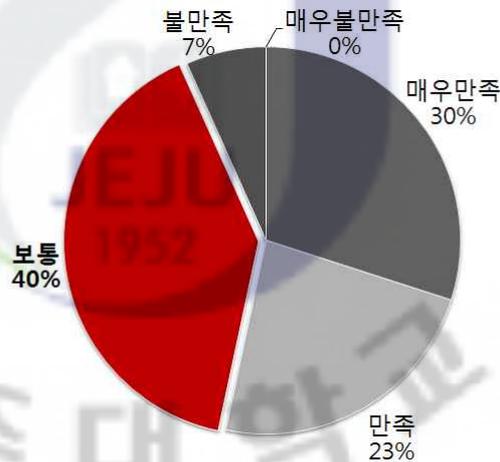
[그림 3.15] 마감재변경에 대한 만족도 (N=30)

18) 2010년 4/4분기 가구원수별 가구당 월평균 가계수지(전국, 1인이상, 실질)의 전체가구의 소득

매우만족 30%, 만족 17%, 보통 50%, 불만족 3%, 매우불만족 0%로 대부분의 거주자가 마감재 변경에 “보통”이상으로 응답하였고, 거주자의 47%는 마감재 변경의 만족에 대하여 긍정적으로 응답하였다.

(2) 색채변경에 대한 만족도

색채 변경에 대한 거주자의 만족도를 조사한 결과는 [그림 3.16]과 같다.

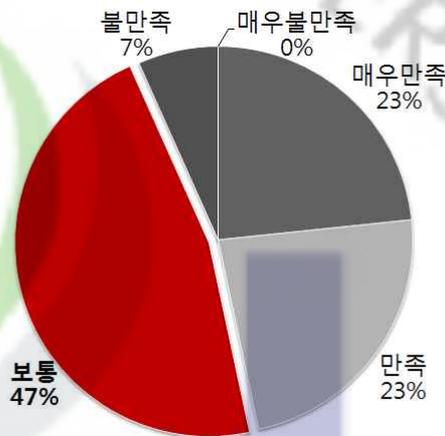


[그림 3.16] 색채변경에 대한 만족도 (N=30)

매우만족 30%, 만족 23%, 보통 40%, 불만족 7% 매우불만족 0%로 나타났다. 33%의 거주자가 “만족한다”, 30%의 거주자가 “매우만족한다”라고 응답하여 농촌 주택에 대하여 긍정적인 만족도를 보였다.

(3) 설비변경에 대한 만족도

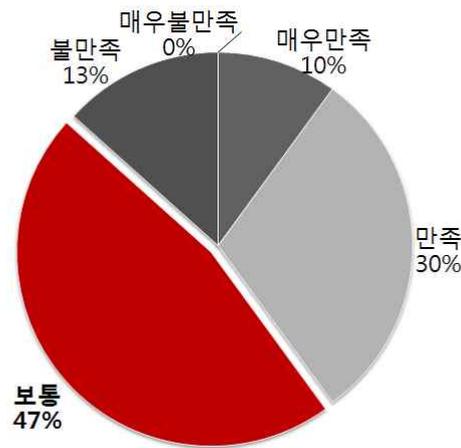
설비변경에 대한 거주자의 만족도를 조사한 결과는 [그림 3.17]과 같다. 매우만족 23%, 만족 23%, 보통 47%, 불만족 7%, 매우불만족 0%로 나타났다. 거주자의 대부분이 설비변경에 대하여 “보통”이상으로 응답하였고, 46%의 거주자가 설비변경에 대하여 긍정적으로 응답하였다.



[그림 3.17] 설비변경에 대한 만족도 (N=30)

(4) 전반적인 리모델링 만족도

전반적인 리모델링에 대한 만족도는 [그림 3.18]과 같다. 매우만족 10%, 만족 30%, 보통 47%, 불만족 13%, 매우불만족 0%로 나타났다. 거주자의 대부분이 전반적인 리모델링에 “보통”이상으로 응답하였고, 40%의 거주자가 전반적인 리모델링의 만족에 대하여 긍정적으로 응답하였다.

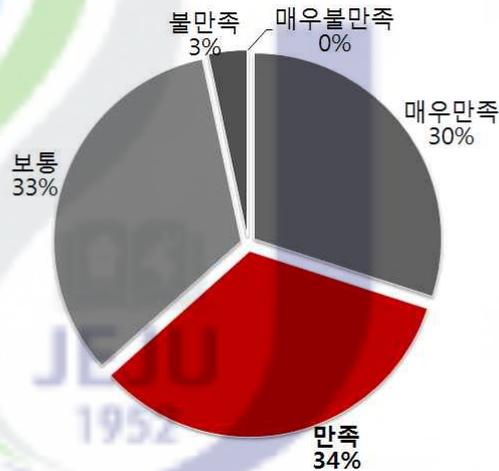


[그림 3.18] 전반적인 리모델링 만족도 (N=30)

(5) 농촌주택에 대한 만족도

농촌주택을 선택하여 리모델링을 실시한 것에 대한 거주자의 만족도는 [그림

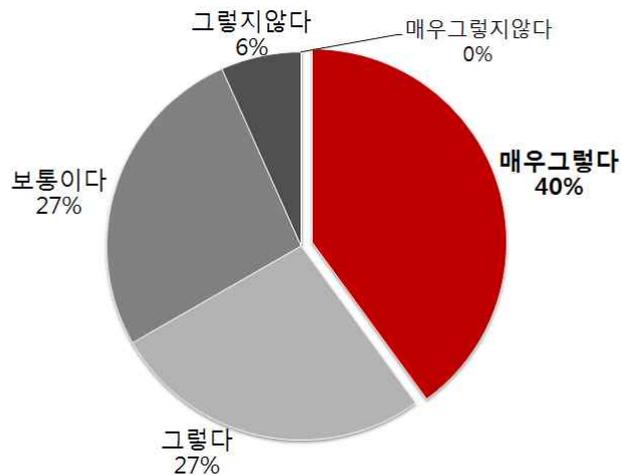
3.19]와 같다. 매우만족 30%, 만족 34%, 보통 30%, 불만족 3% 매우불만족 0%로 나타났다. 34%의 거주자가 “만족한다”, 30%의 거주자가 “매우만족한다”라고 응답하여 농촌주택에 대하여 긍정적인 만족도를 보였다.



[그림 3.19] 농촌주택에 대한 만족도 (N=30)

(6) 향후 리모델링 의사에 대한 조사

경제적 여건이 허락할 경우, 농촌주택을 구입하여 리모델링 할 의사가 있는지에 대한 설문조사를 실시하였고 [그림 3.20]과 같다.



[그림 3.20] 향후 농촌주택 리모델링에 대한 의사 (N=30)

매우그렇다 40%, 그렇다 27%, 보통이다 27%, 그렇지않다 6%, 매우그렇지않다 0%로 나타났다. 40%의 거주자가 향후 농촌주택의 리모델링에 대하여 매우 긍정적인 생각을 가지고 있으며 “그렇다”와 “보통이다”라고 응답한 비율도 각각 27%를 차지하고 있다.

3) 리모델링 만족도 고찰

위 분석내용을 바탕으로 리모델링 만족도를 종합하였다. [표 3.3]은 리모델링 만족도에 관한 5점 리커트척도의 설문조사결과의 평균값(5점)을 계산한 것이다.

[표 3.3] 종합적인 리모델링 만족도 결과 (N=30)

	마감재변경	색채변경	설비변경	전반적인 만족도	농촌주택에 대한 만족도	향후 리모델링 의사
평균 (5점)	3.73	3.77	3.63	3.37	3.90	3.97

마감재변경에 의한 거주자의 리모델링 만족도 평균 3.73점, 색채변경에 의한 거주자의 리모델링 만족도 평균 3.77점, 설비변경에 의한 거주자의 리모델링 만족도는 3.63점, 전반적인 리모델링에 대한 거주자의 만족도 평균 3.63점, 농촌주택을 선택하여 리모델링을 진행한 것에 대한 만족도는 평균 3.90점, 향후 경제정능력이 갖추어진다면 추가적으로 리모델링 할 의사가 있는지에 대한 설문 평균 3.97점이 나타났다. 위 결과를 통해 볼 때, 리모델링에 대한 거주자의 만족도는 전체적으로 긍정적으로 만족하는 것으로 볼 수 있다. 농촌주택에 대한 만족도와 향후 농촌주택 리모델링 의사에 대한 설문의 평균 점수로 미루어 볼 때, 농촌주택과 농촌주택에 대한 리모델링이 거주자들에게 매력적인 점으로 작용하고 있다고 판단된다.

4. 리모델링 기법 조사

1) 사례조사대상지의 리모델링 개요

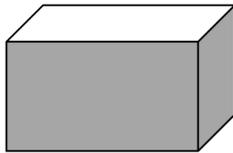
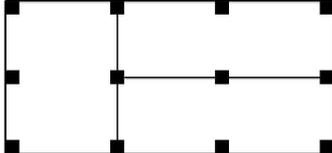
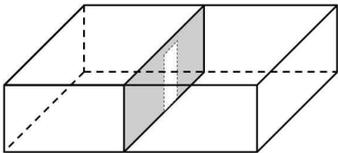
리모델링 기법의 조사는 30개 사례조사대상자 가운데 리모델링에 직접 참여한 거주자 12사례를 대상으로 실시하였다. 추가면담조사를 실시한 사례는 CASE 1, CASE 6, CASE 7, CASE 9, CASE 11, CASE 12, CASE 15, CASE 17, CASE 18, CASE 25, CASE 26, CASE 27이다.

이 절에서는 추가사례조사대상에 대한 각각의 리모델링 기법을 분석 한 후, 종합고찰이 이루어졌다.

(1) CASE 1

한림읍 귀덕리에 위치한 CASE1 조사대상건물은 1979년에 지어진 농촌주택을 제빵제조업으로 용도변경하였다. [표 3.3]은 조사대상건물의 리모델링 내용을 정리한 것이다. 리모델링 비용은 500만원이 소요되었고, 2개월 동안 진행되었다. 거주자는 겨울철난방에 대한 시공비용의 부적절함에 대해 불만이 있었다.

[표 3.4] CASE1의 리모델링 개요

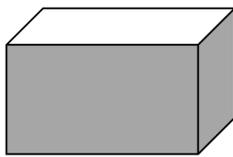
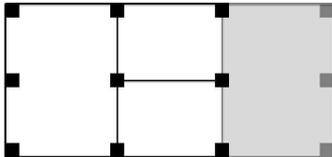
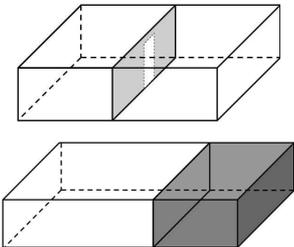
리모델링비용	500만원	리모델링기간	2개월
조명설비	변경안함	급수설비	수전교체
냉·난방설비	개별냉방 · 개별난방	위생설비	변경안함
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재교체	구조 · 외벽 · 내벽보존	공간통합-개구부제거	

설비 리모델링에 대해 살펴보면 조명설비 및 위생설비는 기존의 것을 활용하고, 노후화된 수전을 교체하였다. 냉·난방설비는 개별방식을 선택하였다. 외관리모델링으로는 기존의 마감재와 같은 종류의 마감재를 사용하여 교체하는 방법을 채택하였다. 구조리모델링에서는 기존 주택의 구조와 실 배치를 유지하고 천장·벽·바닥의 마감재만 교체하였다. 바닥의 마감재는 인근 폐교의 바닥자재를 사용하였다. 공간리모델링으로 거주자의 농촌주택에 대한 보존의 욕구로 인하여 개구부를 제거하는 방법으로 공간통합이 이루어졌다. 작은 방들로 구획된 소규모 건물이어서 상업용으로 활용되기 위해서는 공간 확장이 불가피하여 일부 개구부를 제거하여 이동에 불편함 없도록 하였다.

(2) CASE 6

애월읍 애월리에 위치한 조사대상건물은 1978년에 지어진 농촌주택을 음식점으로 리모델링하여 사용하고 있었다. CASE 6 조사대상건물의 리모델링 개요는 [표 3.4]와 같다. 당시 빈 집이었던 건물에 5,000만원을 투자하여 5개월 동안 리모델링을 진행하였다. 거주자는 리모델링 과정에서 불성실한 시공업체와 까다로운 영업허가절차에 대한 불만이 있었다.

[표 3.5] CASE6의 리모델링 개요

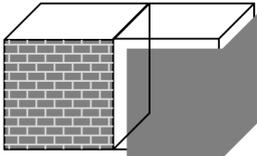
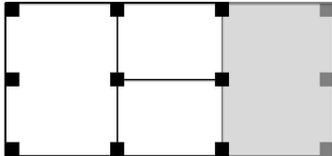
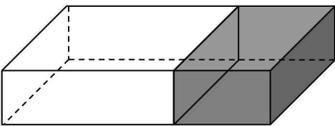
리모델링비용	5,000만원	리모델링기간	5개월
조명설비	조명기기교체	급수설비	수도관재배치
냉·난방설비	개별냉방·중앙난방	위생설비	화장실재설치
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재 병치	구조·내벽보존/외벽추가	공간통합(개구부제거)/공간확장	

설비리모델링으로 조명기기를 교체하였고, 부엌공간을 증축하여 수도관을 재배치하는 작업을 실시하였다. 냉·난방설비는 개별방식을 선택하였고, 음식점 영업허가를 위해 건물의 외부에 별도의 화장실을 설치하였다. 외관리모델링으로 기존의 제주석 외벽에 황토 페인트를 시공하였다. 구조리모델링을 살펴보면, 전체적인 구조는 보존하였고 부엌공간의 증축으로 인하여 외벽이 추가되었으며, 내벽은 모두 보존하였다. 공간적으로는 증축된 공간 이외의 각 실의 개구부를 제거하여 통한 공간통합을 하였고 수평증축을 통하여 공간확장이 이루어졌다.

(3) CASE 7

애월읍 하귀리에 위치한 사례조사대상 건물은 음식점으로 용도변경하여 활용 중인 CASE7은 1981년에 지어진 주택이다. [표 3.6]은 CASE7의 리모델링 내용이다. 8,000만원의 비용을 투자하여 5개월 동안 리모델링을 진행하였다. 거주자는 업체에 전적으로 일임하여 리모델링을 진행하였는데 업체의 불성실한 작업에 대한 불만이 있다.

[표 3.6] CASE7의 리모델링 개요

리모델링비용	8,000만원	리모델링기간	5개월
조명설비	조명기기교체	급수설비	수전교체
냉·난방설비	중앙냉방·개별난방	위생설비	화장실 추가설치
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재 병치	구조·내벽보존/외벽추가	공간확장	

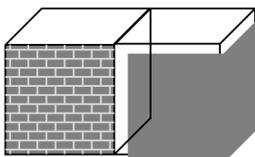
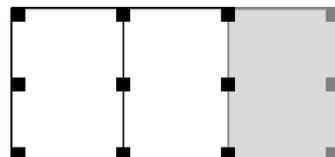
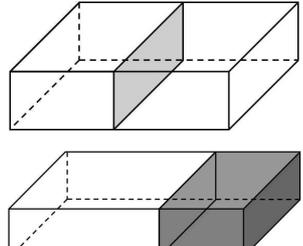
설비리모델링에서 조명리모델링을 살펴보면 조명기기를 교체하고, 기존 부엌공

간을 활용하여 수전을 교체하였다. 냉방설비는 중앙식, 난방설비는 각 실에 전기 판넬을 시공하여 개별난방방식을 선택하였고, 영업허가를 위하여 건물의 외부에 별도의 화장실을 증축하였다. 외관은 기존의 석재부착방식의 외관을 변경 없이 사용하고 있었고, 증축된 건물은 경량철골조의 마감재를 사용하여 다른 종류의 마감재가 병치되어 있었다. 구조적으로 기본 구조와 내벽을 보존하였고, 증축으로 인한 외벽이 추가되었다. 공간리모델링 측면에서 살펴보면 수평증축을 통한 공간확장이 이루어졌다.

(4) CASE 9

구좌읍 종달리에 위치한 CASE9의 사례조사건물은 1976년에 지어진 기존의 농촌주택을 교회의 교육시설로 용도변경한 사례이다. [표 3.7]은 CASE9의 리모델링 내용이다. 10개월의 리모델링 기간 동안 총 2억 3천만원이 소요되었는데, 화장실의 신축 및 집회시설의 개축에 소요된 비용을 포함한 것이다. 거주자는 농촌주택 리모델링에 대한 정부의 미비한 지원에 대한 불만이 있었다.

[표 3.7] CASE9의 리모델링 개요

리모델링비용	2억3,000만원	리모델링기간	10개월
조명설비	조명기기교체	급수설비	수전교체
냉·난방설비	중앙냉방 · 중앙난방	위생설비	화장실재설치
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재 병치	구조보존/외벽추가/내벽부분제거	공간분할/공간확장	

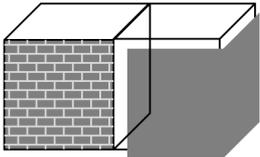
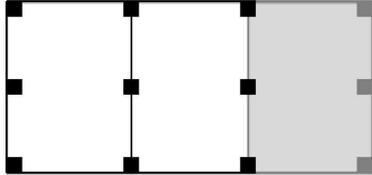
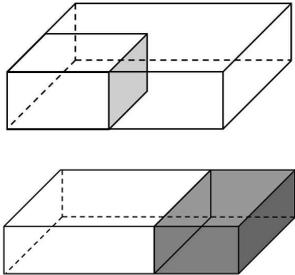
조사대상건물의 리모델링을 설비적으로 살펴보면 조명위치를 변경하고 수도관

을 재배치하였다. 냉·난방설비는 중앙방식을 선택하였고, 별도의 동으로 화장실을 추가 설치함과 동시에 건물 내부에 화장실을 별도로 설치하였다. 외관리모델링으로는 주 출입구에 목재로 외벽에 부착하였고, 건물 뒤편으로는 페인트를 통한 마감재교체를 실시하여 두 종류의 마감재가 병치하고 있었다. 구조적으로는 기본 구조는 보존하였으나 외벽을 추가하고 내벽을 부분 제거하였다. 공간적으로는 공간을 통합하여 분할하는 방법이 이루어졌고 수평증축과 옆 동의 건물과의 유기적 연결을 위한 증축이 이루어졌다.

(5) CASE 11

CASE 11의 사례조사대상 건물은 제빵제조업과 소매업을 병행하고 있는 건물로 리모델링 내용은 [표 3.8]과 같다. 영업에 필요한 집기 구입을 포함한 리모델링 비용은 총 5,000만원이 소요되었고, 3개월 동안 진행하였다. 거주자는 시공비용과 기간, 업체에 대한 불만이 있었다.

[표 3.8] CASE11의 리모델링 개요

리모델링비용	5,000만원	리모델링기간	3개월
조명설비	조명기기교체	급수설비	수도관재배치
냉·난방설비	개별냉방·개별난방	위생설비	화장실추가설치
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재 병치	구조보존/외벽추가/내벽부분제거	공간부분통합/공간확장	

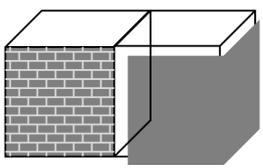
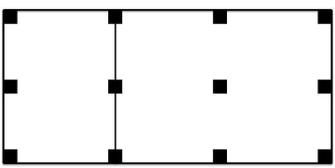
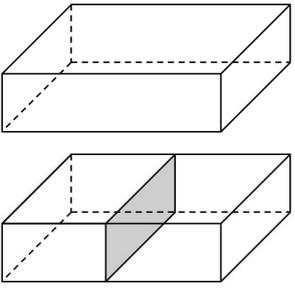
조사대상건물의 리모델링을 설비적으로 살펴보면 조명기기를 교체하고 제빵조리에 용이하도록 수도관을 재배치하였다. 냉·난방설비는 개별방식을 선택하였

고, 화장실을 건물 옆으로 증축하여 재설치하였다. 외관리모델링으로 주 출입구에 적벽돌을 외벽에 부착하였고, 기존 건물은 페인트를 통한 마감재교체를 실시하여 두 종류의 마감재가 병치하고 있었다. 구조적으로는 기본 구조는 보존하였고 증축된 건물과의 연결을 위하여 외벽의 일부를 제거하였고, 내벽을 부분제거하였다. 공간적으로는 내벽제거를 통하여 공간을 부분통합하였고, 화장실과 창고 건물을 경량철구조로 수평증축하여 규모를 확장하였다.

(6) CASE 12

조천읍 함덕리에 위치한 사례조사대상 건물은 1987년에 지어진 농촌주택을 피부관리실로 용도변경하여 리모델링한 것으로 CASE 12의 리모델링 내용은 [표 3.9]와 같다. 2,000만원의 리모델링비용이 소요되었고, 3개월동안 진행하였다. 거주자는 시공업체과 까다로운 리모델링 절차에 대한 불만이 있었다.

[표 3.9] CASE12 리모델링 개요

리모델링비용	2,000만원	리모델링기간	3개월
조명설비	조명기기교체	급수설비	수전교체
냉·난방설비	개별냉방 · 개별난방	위생설비	화장실재설치
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재 병치	구조 · 외벽보존/내벽부분제거	공간통합/공간분할	

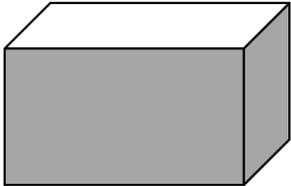
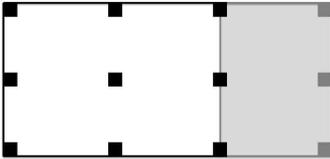
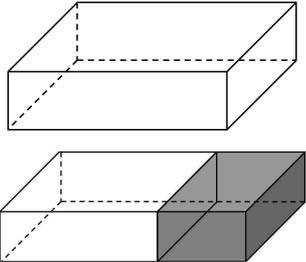
조사대상건물의 리모델링을 설비적으로 살펴보면 조명기기를 교체하고 기존의 부엌을 재사용하여 수전교체만 이루어졌다. 냉 · 난방설비는 개별방식을 선택하였고, 화장실은 건물 내부에 재설치하였다. 외관리모델링으로는 주 출입구 일부분

에 목재를 외벽에 부착하였고, 목재부착부분을 제외한 외벽에 페인트를 통한 마감재교체를 실시하여 두 종류의 마감재가 병치하고 있었다. 구조적으로는 기본 구조와 외벽은 보존하였고, 상업용도에 알맞은 공간배치를 위하여 내벽의 일부를 제거하였다. 공간적으로는 일부 내벽제거를 통하여 공간을 부분통합하였고, 일부 공간을 분할하였다.

(7) CASE 15

한경면 저지리에 위치한 사례조사대상 건물은 1959년에 지어진 폐가상태의 농촌주택을 구입하여 커피숍으로 용도변경한 사례이다. 시공업체 선정없이 거주자 스스로 리모델링을 진행하였다. [표 3.10]은 CASE15의 리모델링 내용이다. 리모델링 비용은 3천만원이 소요되었고, 거주자가 직접 리모델링을 하였기 때문에 2년동안 리모델링을 진행하였다. 거주자는 리모델링을 진행하면서 법적 절차에 따른 리모델링의 한계점에 불만이 있었다.

[표 3.10] CASE15의 리모델링 개요

리모델링비용	3,000만원	리모델링기간	2년
조명설비	조명위치변경	급수설비	수도관재배치
냉·난방설비	중앙냉방 · 중앙난방	위생설비	화장실 재설치
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재 교체	구조보존/외벽추가/내벽제거	공간통합/공간확장	

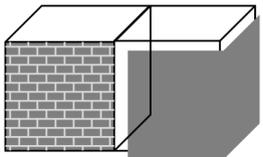
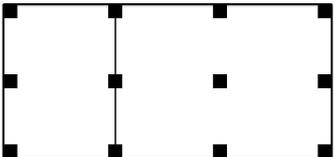
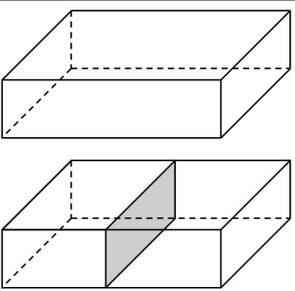
조사대상건물의 리모델링을 설비적으로 살펴보면 조명의 위치를 변경하고 수도관을 재배치하였다. 냉·난방설비는 중앙방식을 선택하였고, 화장실은 건물 내

부에 재설치하였다. 외관리모델링으로는 기존 제주석외벽에 페인트를 통하여 마감재교체를 실시하였다. 구조적으로는 기본 구조를 보존하고, 건물 앞뒤로 외벽을 추가하였으며, 상업용도에 적합하도록 내벽을 모두 제거하였다. 공간적으로는 내벽제거를 통하여 공간을 통합하였고, 공간을 확장하였다.

(8) CASE 17

남원읍 남원리에 위치한 CASE 17은 1979년에 지어진 농촌주택을 건강원으로 용도변경한 사례이다. [표 3.11]은 CASE17의 리모델링 내용이다. 총 3,000만원의 비용으로 1개월동안 리모델링을 진행하였으며, 거주자는 농촌주택 리모델링에 대한 정부의 미비한 지원에 불만이 있었다.

[표 3.11] CASE17의 리모델링 개요

리모델링비용	3,000만원	리모델링기간	1개월
조명설비	조명위치 변경	급수설비	수도관재배치
냉·난방설비	중앙냉방 · 개별난방	위생설비	위생도기 교체
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
 <p>마감재 병치</p>	 <p>구조 · 외벽보존/내벽부분제거</p>	 <p>공간부분통합/공간분할</p>	

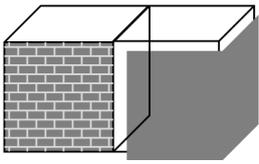
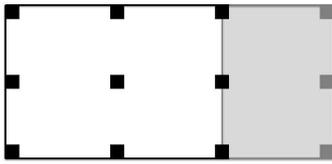
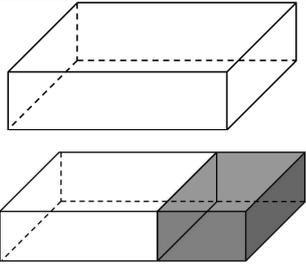
조사대상건물의 리모델링을 설비적으로 살펴보면 조명의 위치를 변경하고, 상업용도에 적합하도록 수도관을 재배치하였다. 냉방설비는 중앙방식, 난방설비는 개별방식을 선택하였고, 건물 내부의 화장실은 제거하고 건물 외부의 화장실의 위생도기만 교체하였다. 외관리모델링으로는 주 출입구에 적벽돌 마감재를 부착하고 나머지 외벽에 페인트를 통하여 마감재교체를 실시하여 마감재를 병치하였

다. 구조적으로는 기본 구조와 외벽을 보존하였고, 내벽을 부분제거하여 상업용도에 적합하도록 하였다. 공간적으로는 일부 공간을 부분 통합하고, 다른 공간을 부분 분할하면서 각각의 용도에 맞게 공간을 활용하고 있었다.

(9) CASE 18

남원읍 남원리에 위치한 CASE18은 1978년에 지어진 2층 규모의 주택 1층을 세탁소로 용도변경한 사례이다. [표 3.12]은 CASE18의 리모델링 내용이다. 사례 조사대상 건물은 2개월 동안 2,000만원을 투자하여 리모델링한 것이다. 거주자는 리모델링 과정에서 법적 한계로 인한 리모델링의 증축제한에 대한 불만이 있었다.

[표 3.12] CASE18의 리모델링 개요

리모델링비용	2,000만원	리모델링기간	2개월
조명설비	조명위치 변경	급수설비	수전교체
냉·난방설비	중앙냉방 · 개별난방	위생설비	화장실 추가 설치
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재 병치	구조보존/외벽추가/내벽제거	공간통합/공간확장	

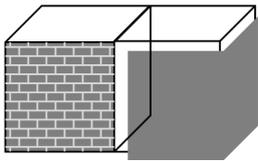
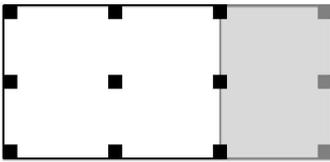
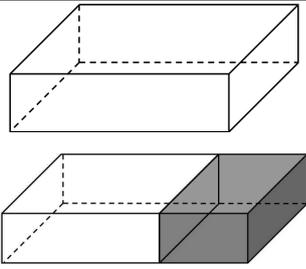
조사대상건물의 리모델링을 설비적으로 살펴보면 조명의 위치를 변경하였고, 기존의 부엌공간을 보존하여 수전을 교체하였다. 냉방설비는 중앙방식, 난방설비는 개별방식을 선택하였고, 건물 외부의 화장실은 그대로 유지하고 건물 내부에 화장실을 추가 설치하였다. 외관리모델링으로는 주 출입구에 목재를 부착하고, 나머지 외벽에 페인트로 마감재교체를 실시하여 마감재를 병치하였다. 구조적으로는 기본 구조와 외벽을 보존하였고, 내벽을 제거하여 상업용도에 적합하도록

하였다. 공간적으로는 공간을 통합하여 세탁업에 필요한 공간을 확보하는 동시에 출입구방향으로 공간을 확장하여 규모를 넓혀 활용하고 있었다.

(10) CASE 25

성산읍 옹포리에 위치한 CASE 25는 1983년에 지어진 농촌주택과 주변 부지를 구입하여 숙박시설을 신축하고 농촌주택 또한 숙박시설로 활용다가 사무실로 리모델링을 실시하여 용도변경이 이루어진 사례이다. [표 3.13]은 CASE25의 리모델링 내용이다. 총 시공비 3,000만원을 투자하여 3개월 동안 리모델링이 진행되었다. 거주자는 재래식 주거양식을 현대식으로 교체하면서 신축에 가까운 비용이 투자된 것에 대한 불만이 있었다.

[표 3.13] CASE25의 리모델링 개요

리모델링비용	3,000만원	리모델링기간	3개월
조명설비	조명위치 변경	급수설비	수도관 재배치
냉·난방설비	개별냉방 · 중앙난방	위생설비	화장실 추가설치
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재 병치	구조보존/외벽추가/내벽제거	공간통합/공간확장	

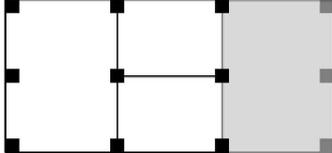
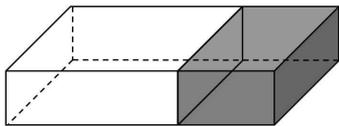
조사대상건물의 리모델링을 설비적으로 살펴보면 조명의 위치를 변경하였고, 재래식 부엌을 현대식으로 교체하면서 수도관을 재배치하였다. 냉방설비는 개별 방식, 난방설비는 중앙방식을 선택하였고, 건물 내부에 화장실을 추가 설치하였다. 외관리모델링으로는 기존의 제주석 마감재를 그대로 활용하고 수평증축한 건물의 외벽에 목재를 사용하여 마감재를 병치하였다. 구조적으로는 기본 구조를 보존하고, 일부 개구부를 확장하여 외벽을 부분 제거 하였으며, 내벽을 전부 제

거하였다. 공간적으로는 공간을 통합하였고, 거주공간과 창고를 수평증축하여 규모를 확장하였다.

(11) CASE 25

안덕면 사계리에 위치한 CASE26은 1965년에 지어진 농촌주택 부지의 3개동 건물 모두를 구입하여 숙박시설로 리모델링한 사례이다. [표 3.14]는 CASE26의 리모델링 내용이다. 총 시공비용 7,000만원을 투자하여 2개월 동안 리모델링을 진행하였고, 창고건물은 휴게음식점 겸 사무실, 주 건물은 숙박시설, 다른 건물은 거주자의 주거공간으로 사용하고 있었다. 거주자는 리모델링 과정에서 건축물관리대장과는 다른 건물 현황과 화장실공사에 대한 불만이 있었다.

[표 3.14] CASE26 리모델링 개요

리모델링비용	7,000만원	리모델링기간	2개월
조명설비	조명기기 교체	급수설비	수도관 재배치
냉·난방설비	개별냉방·개별난방	위생설비	화장실 추가설치
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재 교체	구조·외벽/내벽보존	공간확장	

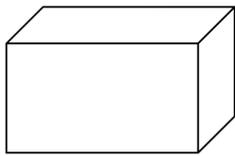
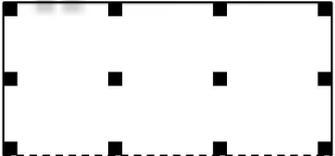
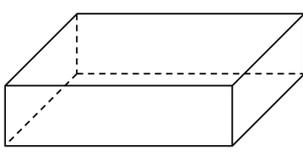
조사대상건물의 리모델링을 설비적으로 살펴보면 조명기기를 교체하였고, 주택의 채래식 부엌을 현대식으로 교체하면서 수도관을 재배치하였고, 사무실건물에 수도시설을 추가하였다. 사무실과 주거공간은 중앙식 냉·난방, 숙박시설은 개별식 냉·난방설비를 선택하였다. 사무실과 숙박시설건물 사이를 수평증축하여 화장실을 추가 설치하였고, 주거공간의 화장실을 추가설치하였다. 외관리모델링은 기존 제주석 마감재에 시멘트를 덧입혀 매끄럽게 한 후 페인트로 시공하였다. 구

조적으로는 기본 구조와 내벽을 보존하고 외벽이 추가되었다. 공간적으로 보면, 수평증축을 통한 공간확장이 이루어졌다.

(7) CASE 27

안덕면 창천리에 위치한 CASE27은 1954년에 지어진 농촌주택을 커피숍으로 리모델링한 사례이다. [표 3.15]는 CASE27의 리모델링 내용이다. 거주자는 세컨드홈의 개념으로 농촌주택을 구입하여 3,000만원을 투자하여 2개월 동안 리모델링을 진행하였고, 까다로운 리모델링 절차와 정부의 미비한 지원에 불만이 있었다.

[표 3.15] CASE27의 리모델링 개요

리모델링비용	3,000만원	리모델링기간	2개월
조명설비	조명위치 변경	급수설비	수도관 재배치
냉·난방설비	중앙냉방 · 개별난방	위생설비	화장실추가설치
외관리모델링	구조리모델링	공간리모델링	
			
마감재 변경안함	구조보존/외벽부분제거/내벽제거	공간통합	

조사대상건물의 리모델링을 설비적으로 살펴보면 조명의 위치를 변경하였고, 주택의 상업용도에 적합하도록 재래식 부엌을 현대식으로 교체하면서 수도관을 재배치하였다. 냉방설비는 중앙식, 난방방식은 개별방식을 선택하였고, 창고동 건물에 화장실을 추가 설치하였다. 외관리모델링은 기존 제주석 마감을 변경 없이 그대로 사용하였다. 구조적으로는 주 출입구의 외벽을 제거하여 유리로 변경하였으며, 내벽을 모두 제거하였지만 방의 기능을 하던 기존 공간을 적극 활용하여 실을 구획하였다. 공간적으로 보면, 작은 규모의 농촌주택을 상업용도에 적합하

도록 모든 공간을 적극적으로 활용할 수 있도록 하는 공간 통합이 이루어졌다.

2) 리모델링 기법 분석

(1) 리모델링의 일반적인 특성

2차 현장조사에서 리모델링의 비용과 기간, 리모델링 과정에서 발생한 불만사항에 대하여 면담을 실시한 결과는 다음과 같다.

첫째, 리모델링 비용은 평균 5,125만원이 소요되었다. 리모델링 비용은 리모델링의 범위와 밀접한 관련이 있는 것으로 판단된다. [표 3.16]는 리모델링비용과 리모델링 규모가 큰 순서부터 작은 순서로 나열한 것이다.

[표 3.16] 리모델링 비용과 범위와의 관계

리모델링 비용	CASE9 > CASE26 > CASE6-CASE7-CASE11 > CASE15-CASE17-CASE25-CASE27 > CASE18 > CASE1
리모델링 규모	CASE9 > CASE26 > CASE6 > CASE11 > CASE7 > CASE15 > CASE25 > CASE18 > CASE27 > CASE17 > CASE1

가장 소극적인 리모델링을 실시하였던 CASE 1 사례의 리모델링 비용은 500만원으로 추가사례조사대상 건물 중에서 가장 낮은 비용이 소요되었다. 이에 반해 신축에 가까운 개축을 실시하였던 CASE 9 사례의 리모델링 비용은 2억 3천만원으로 추가사례조사대상 건물 중에서 가장 높은 비용이 소요되었다. 리모델링 기법이 복잡하고 규모가 클수록 리모델링 비용이 증가하는 것으로 분석되었다.

둘째, 리모델링 기간은 평균 4.9개월 동안 진행되었다. 리모델링 기간은 리모델링 주체에 따라 다른 결과를 보였다. 리모델링을 직접 시공하였던 CASE 15 사례는 24개월 동안 리모델링이 진행되어 가장 오랜 기간이 걸린 사례이다. 이 사례를 제외한 시공업체에 의한 리모델링 기간을 살펴보면 평균 3.2개월 동안 리모델링이 진행되었음을 알 수 있다. 시공업체에 의해 리모델링을 진행하면 리모델링 비용이 높게 발생 할 수 있으나, 대부분의 사례조사대상지가 영업허가를 위한

리모델링 시공이 목적이므로 리모델링 기간을 단축시킬 수 있는 시공업체에 의해 리모델링이 진행되었음을 알 수 있었다.

셋째, 거주자의 리모델링 이후 불만사항에 대하여 정리한 결과, 사례조사대상 건물의 거주자는 농촌주택의 리모델링에 대한 정부의 지원이 미비한 점이 가장 큰 불만으로 나타났다. 체계적인 정부의 지원이 있다면 보다 많은 농촌주택이 상업공간 혹은 새로운 농촌주택으로 탈바꿈할 수 있다고 판단된다. 정부의 미비한 지원에 뒤를 잇는 불만은 시공비용을 부담하게 요구하거나 시공기간을 늘리는 등의 시공업체에 대한 불만이었다. 또한 용도변경에 따르는 허가절차에 대한 불만도 있었다. 이는 리모델링 전담부서의 부재로 인한 문제점으로 볼 수 있다.

농촌주택은 그 지역의 풍습과 주거문화를 담고 있는 소중한 자산이며, 약간의 개보수를 거치면 충분히 활용가치가 있는 건물이다. 하지만 아직까지 정부에서는 리모델링에 대한 종합적인 계획을 세우지 않고 있고, 리모델링제도 또한 아파트 등의 다세대에 중점을 둔 개편이 주를 이루고 있다. 농촌주택을 리모델링하는 거주자들은 농촌지역에 거주하고 있는 농민, 소자본을 가진 영세민이 대부분이다. 이들을 위한 금융지원제도 및 리모델링 전담부서의 개편을 통한 체계적인 관리가 필요하다고 사료된다.

(2) 설비리모델링 기법

농촌주택을 상업공간으로 리모델링을 실시하는 경우는 부적절한 설비문제의 해결이 요구된다. 기존 농촌주택의 경우는 재래식 설비방식으로 인하여 설비 리모델링이 필수적인 사항이었다. 설비 리모델링에 대한 12개의 사례들의 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 조명설비 리모델링은 조명 위치의 변경이 가장 빈번하게 발생하였다. 내벽을 제거한 후 공간을 통합시키거나 공간을 분할하게 되는 경우, 기존 조명설비의 적절하지 못한 위치가 원인으로 작용했다고 판단된다.

둘째, 급수설비는 수도관을 재배치하는 경우가 가장 빈번하게 발생하였다. 기존과 같은 기능으로 공간을 활용하는 사례에서는 수도관의 재배치보다는 수전의 교체만 이루어진 것을 알 수 있다. 급수설비의 위치변경은 조명설비와 같이 공간의 기능이 변경되어 수반되는 것으로 판단된다.

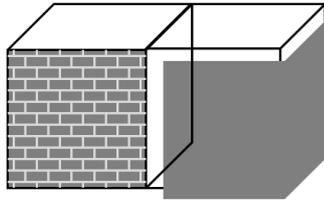
셋째, 냉방설비는 냉방기기를 통한 중앙·개별방식이 대부분을 차지하였다. 또한 난방설비는 기존의 설비방식을 사용하지 않고, 전기 판넬을 통한 개별난방과 난방기기를 사용한 개별난방이 가장 빈번하게 발생하였다.

넷째, 위생설비는 화장실을 재설치하는 사례가 가장 빈번하게 발생되었다. 농촌주택을 음식점으로 활용한 사례들은 화장실을 건물 외부에 설치하도록 하는 법령이 개정되어 있어 이로 인한 재설치가 많이 발생하였다. 또한 재래방식의 위생설비 문제를 해결하기 위하여 화장실을 재설치하는 경우도 빈번하게 발생하였다.

(3) 외관리모델링 기법

건물의 리모델링 효과가 가장 잘 드러나는 것은 외관을 새롭게 바꾸는 경우이다. 그러나 기존의 형태를 유지한 상태에서 외관을 리모델링하게 되므로 마감재의 교체나 부착에 의존하게 된다. 따라서 사례조사대상 건물의 외관 리모델링 기법은 마감재의 교체와 부착으로 분류하였고, 두 마감재가 혼합되어있는 것을 마감재의 병치로 정의하고 분석하였다. [표 3.17]는 건물 외관의 변화에 가장 큰 영향을 주는 외관 리모델링의 기법을 유형화한 것이다.

[표 3.17] 외관리모델링 기법의 유형화

마감재 교체	마감재 부착	마감재 병치
		
CASE1·CASE6·CASE15·CASE26·CASE27	CASE7·CASE9·CASE11·CASE12·CASE17·CASE18·CASE25	CASE7·CASE9·CASE11·CASE12·CASE17·CASE18·CASE25·CASE27

사례조사대상 건물 모두 건물의 외관을 리모델링하였다. CASE 1, CASE 6, CASE 15, CASE 26은 기존 건물의 외관에 표피를 변경하는 소극적인 외관 리모델링을 실시하였다. CASE 27 사례는 건물의 한쪽 외벽을 제거하고 유리로 마감

재를 교체하고 나머지 외벽은 기존의 제주 전통가옥의 마감재인 현무암을 그대로 사용하였다. 이외의 사례들은 주 출입구 외벽에 마감재를 부착하고 나머지 외벽은 마감재를 교체하는 혼합형으로 마감재를 병치하는 기법을 사용하였다.

기존의 농촌주택이 가지는 단조로운 외관을 서로 다른 마감재를 병치하여 상업공간에 개성을 부여하는 기법을 가장 빈번하게 사용한 것을 알 수 있다.

(4) 구조리모델링 기법

[표 3.18]은 리모델링 과정에서 나타난 구조 리모델링 기법을 유형화한 것이다.

유형1은 기존 건물의 구조, 외벽 및 내벽을 모두 보존하는 형태로 6가지 유형 중에서 제일 기본적인 리모델링 기법이고, 유형2는 기존 건물의 구조와 외벽을 보존하면서 내벽의 부분제거가 이루어진 형태이다. 유형3은 기존 건물의 구조와 내벽을 보존하면서 외벽의 추가가 이루어진 형태이고, 유형4는 기존 건물의 구조를 보존하면서 외벽의 추가와 함께 내벽의 제거가 이루어진 형태로 가장 넓은 오픈스페이스를 확보하는 기법이다. 유형5는 기존 건물의 구조를 보존하면서 외벽의 추가와 함께 내벽의 부분제거가 이루어진 형태이고, 유형6은 기존 건물의 구조를 보존하면서 외벽의 부분제거와 함께 내벽의 제거가 이루어진 형태이다.

위의 내용을 종합하여 분석한 결과는 다음과 같다.

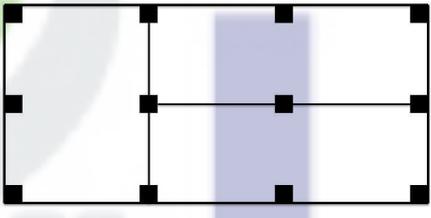
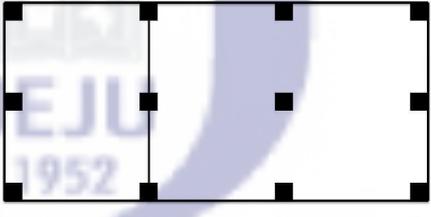
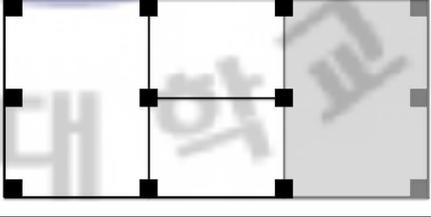
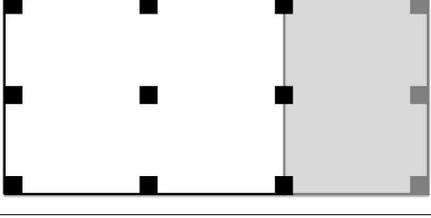
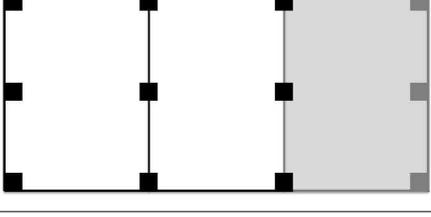
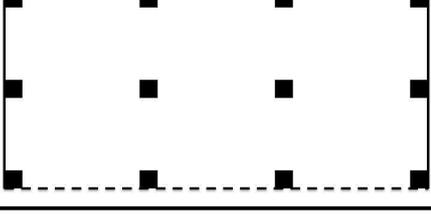
첫째, 기존 건물의 구조를 유지하고 외벽과 내벽의 부분적인 리모델링을 통하여 상업공간으로 용도변경하여 사용하고 있음을 알 수 있다.

둘째, 외벽은 외벽의 보존과 추가를 통한 리모델링이 이루어졌다. 외벽의 보존은 CASE1, CASE12, CASE17의 사례에서 나타났다. 또한 외벽의 추가는 수평증축을 통한 공간확장과 밀접한 관계를 갖고 있으며, 공간확장이 이루어진 CASE6, CASE7, CASE9, CASE11, CASE15, CASE18, CASE25, CASE26의 사례에서 공통적으로 외벽의 추가가 나타났다. 이 경우 증축과 함께 외관 리모델링의 마감재 병치도 자연스럽게 이루어졌다.

셋째, 내벽은 내벽의 보존, 부분제거, 추가를 통한 리모델링이 이루어졌다. 내벽의 보존은 CASE1, CASE6, CASE7, CASE26의 사례에서 나타났다. 기존 주택의 실 구획에 무리가 없는 음식점과 숙박시설에서 내벽을 보존하는 것으로 나타났다. 앞의 네 사례를 제외한 8개의 사례에서 내벽의 부분제거 및 제거하는 기법이

나타났다. 이것은 기존 주택의 실 구획을 상업공간에 적용하는 것은 무리가 있을
을 시사한다.

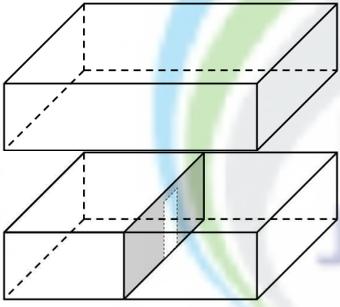
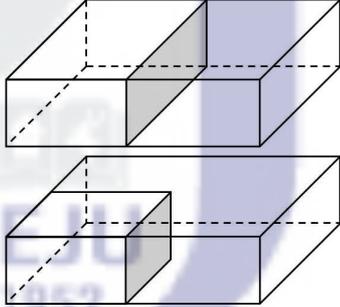
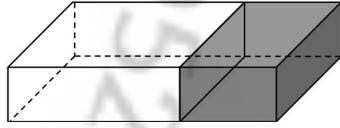
[표 3.18] 구조리모델링 기법의 유형화

유형	특 징	구조기법	사례
유형1	구조보존 외벽보존 내벽보존		CASE1
유형2	구조보존 외벽보존 내벽부분제거		CASE12·CASE17
유형3	구조보존 외벽추가 내벽보존		CASE6 · CASE7 · CASE26
유형4	구조보존 외벽추가 내벽제거		CASE15 · CASE18 · CASE25
유형5	구조보존 외벽추가 내벽부분제거		CASE9·CASE11
유형6	구조보존 외벽부분제거 내벽제거		CASE27

(5) 공간리모델링 기법

공간리모델링 기법으로 공간통합, 공간분할, 공간확장 기법이 사용되었다. 공간의 통합·분할·확장은 리모델링 공사의 가장 기본적인 기법으로 대부분 함께 사용되었다. [표 3.19]는 공간 리모델링 기법을 유형화한 것이다.

[표 3.19] 공간 리모델링 기법의 유형화

공간통합	공간분할	공간확장
		
CASE1 · CASE6 · CASE12 · CASE15 · CASE17 · CASE18 · CASE27	CASE9 · CASE11 · CASE12 · CASE17 · CASE18 · CASE25	CASE6 · CASE7 · CASE9 · CASE11 · CASE15 · CASE18 · CASE25 · CASE26

첫째, 공간통합은 CASE1, CASE6, CASE12, CASE15, CASE17, CASE18, CASE27의 사례에서 나타났다. 주택을 상업공간으로 리모델링을 할 경우에 오픈스페이스 확보가 필요하기 때문인 것으로 판단된다. 기존의 벽체를 제거하여 동선 변경, 공간의 개방감, 빛의 투과에 효과적이며, 개방성 형성에 유용한 시공기법이다. CASE1과 CASE6은 개구부의 제거를 통하여 자연스러운 공간통합이 이루어졌다.

둘째, 공간분할은 CASE9, CASE11, CASE12, CASE17, CASE18, CASE25의 사례에서 나타났다. 공간분할은 공간통합과 밀접한 관계를 가지고 있다. 규모가 작은 농촌주택에서 기존 공간의 통합 없이 공간을 분할하는 것은 현실적으로 불가능하기 때문인 것으로 판단된다.

셋째, 공간확장은 수평증축을 통하여 기존 공간이 협소하거나 새로운 기능을 추가하기 위해 사용되는 기법이다. 증축공간을 기존 공간과 일체화시키거나, 개구부로 연결하고, 매개공간을 두어 연결하는 방법이 사용되었다. 넓은 상업공간 확보에 수평증축이 가장 유효한 기법임을 알 수 있다.

IV. 결론 및 제언

우리나라는 1997년 외환위기와 2007년 미국발 경제위기를 겪으면서 명예퇴직 및 조기은퇴자가 급증하였으며, 2010년부터 720만명에 달하는 베이비붐세대(1955년~1963년생)의 은퇴자가 발생하면서 정부는 귀농귀촌종합대책을 마련하여 농촌의 매력을 부각시키고 있다. 또한 농촌인구의 감소로 인한 농촌의 빈집 발생은 해마다 증가하고 있는 실정이며, 농촌지역 주택재고량의 과잉으로 인하여 이용 가능한 잠재자원이 낭비되고 있다. 이를 위해 주택 리모델링을 통하여 농촌주택의 재고를 활성화시키는 노력의 일환으로 상업공간으로 용도변경하는 사례가 증가하고 있지만 아직 우리나라 리모델링 환경과 관련 제도의 수준은 미비한 실정이다. 따라서 이 연구는 상업공간으로 용도변경이 이루어진 30개 사례의 제주 농촌지역의 주택을 대상으로 현장조사를 통해 실측·설문·면담조사를 실시하였고, 그 결과를 분석하여 농촌주택 리모델링의 계획 및 기법에 대한 자료를 제시하고자 하였다.

이 연구 내용을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 사례조사대상 건물은 총 30개 사례에서 제주시와 서귀포시 읍·면지역에 각각 15개 사례로 지역적 분포율은 동일하게 나타났고, 음식점으로 용도변경을 신청한 사례가 많았다. 조사대상 건물의 면적은 23.4㎡~148.55㎡이고, 건축년도는 1953년~2004년으로 조사되었다.

둘째, 마감재 리모델링은 실외공간과 실내공간으로 분류하였고, 실외공간은 지붕·외벽, 실내공간은 천장·내벽·바닥으로 세분화되었다. ①실외공간에서 지붕 마감재는 슬라브, 외벽 마감재는 페인트를 사용하는 사례가 대부분을 차지하였다. ②실내공간에서 천장과 벽 마감재는 벽지, 바닥 마감재는 장판이 가장 빈번하게 사용되었다.

셋째, 색채 리모델링 또한 마감재 리모델링과 동일하게 분류하고 세분화하여 분석하였다. ①실외공간에서 지붕의 색채는 시각적 효과가 강한 원색계열을 선호하였고, 외벽은 하안색계열을 선호하였다. ②실내공간에서 천장과 벽의 색채는

하얀색계열, 바닥은 갈색계열이 가장 빈번하게 사용되었다.

넷째, 사례조사대상 건물의 거주자를 대상으로 리모델링의 만족도를 분석한 결과, 마감재변경, 색채변경, 전반적인 만족도는 ‘보통이다’의 응답률이 가장 많았고, 농촌주택에 대한 만족도와 향후 경제적 여건이 갖추어질 경우 농촌주택을 구입하여 리모델링 의사가 있는지에 대한 설문에는 ‘그렇다’의 응답률이 가장 많았다.

다섯째, 추가사례조사대상 건물의 일반적인 특성은 시공비용이 평균 5,125만원, 시공기간이 평균 4.9개월로 조사되었고, 리모델링 기법이 복잡하고 규모가 클수록 리모델링 비용이 증가하는 것으로 분석되었다. 거주자들의 불만은 정부의 미비한 지원, 시공업체, 리모델링 절차에 관한 것이었다.

여섯째, 설비 리모델링 기법을 조명·급수·냉난방·위생설비로 분류하여 조사한 결과, 조명설비는 조명위치의 변경, 급수설비로는 수도관의 재배치가 가장 빈번하게 발생하였다. 냉방설비는 냉방기기를 사용한 중앙·개별방식을 사용하였고, 난방설비는 전기판넬을 사용한 개별난방과 난방기기를 사용한 개별난방이 가장 빈번하게 사용되었다. 위생설비로는 기존 재래식 화장실의 불편함과 용도변경 허가절차로 인하여 화장실을 재설치하는 사례가 가장 많았다.

일곱째, 외관 리모델링 기법은 마감재의 교체·부착으로 분류하여 분석한 결과, 12개의 사례에서 5개의 사례가 마감재를 교체하였고, 나머지 사례들은 기존의 외벽 마감재 위에 다른 마감재를 부착하였다. 마감재의 부착은 주 출입구를 강조하기 위하여 사용된 기법으로 주출입구를 제외한 나머지 외벽은 마감재를 교체하는 방식이 이루어져 마감재병치가 함께 사용되었다. 주택과 달리 상업공간은 외관의 식별이 용이해야하므로 이를 위해 주출입구에 다른 마감재를 부착하는 방식이 사용되었다고 판단된다.

여덟째, 구조 리모델링 기법은 기존 건물의 구조·외벽·내벽의 보존과 제거와 관련한 기법으로 모든 사례조사대상 건물이 기존의 구조를 보존하고 외벽과 내벽의 부분적인 리모델링이 이루어졌다. 또한 외벽의 추가는 공간확장의 공간기법과 함께 발생하여 서로 밀접한 연관이 있음을 알 수 있다. 12개의 사례 중 8개의 사례에서 내벽의 부분제거 및 제거를 통한 리모델링 기법이 사용되어 기존의 실구획을 상업공간에 적용하는 것은 무리가 있음을 시사한다.

아홉째, 공간 리모델링 기법은 공간통합·공간분할·공간확장으로 분류하여 분석하였다. 공간통합은 주택을 상업공간으로 리모델링 할 경우에 오픈 스페이스의 확보를 위해 반드시 필요한 기법으로 12개의 사례 중 1개의 사례를 제외한 모든 곳에 사용되었다. 공간분할은 공간통합과 밀접한 관계를 가지고 함께 사용되었다. 공간확장은 수평증축을 통하여 이루어졌고, 기존 공간과 일체화시키거나, 개구부나 매개공간을 통하여 연결하였다.

이와 같은 연구결과를 바탕으로 농촌주택 리모델링의 방향을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 초기조사 및 계획단계에서 보다 철저한 점검과 검토를 통해 사용용도에 따른 적절한 기법이 적용되어야 할 것이다. 둘째, 시공의 질과 서비스측면을 고려하여 비용을 절감하기보다 신뢰할 수 있는 업체의 선정이 필요하다. 셋째, 리모델링을 원하는 거주자들에게 상담을 통한 관련 법령의 인지 및 합리적인 시공업체의 선정이 이루어질 수 있도록 리모델링 법령의 단일화 및 전담부서의 마련이 시급하다. 넷째, 농촌주택에 대한 리모델링 만족도가 긍정적으로 평가된 점을 감안하여 면단위와 마을단위의 지원사업보다 개별주택에 직접적인 지원이 이루어지는 사업이 활성화되어야 할 것이다. 다섯째, 오픈스페이스의 확보와 공간확장을 위해 필수적인 수평증축에 있어서 소형평형에는 불합리한 증축면적의 적용으로 일부 거주자들은 불법적인 수평증축을 시도하였다. 이를 보완하기 위한 리모델링 증축의 인센티브 제도개선이 이루어질 필요가 있다. 여섯째, 리모델링 기법은 공간구성의 유기적 연결을 위하여 여러 기법이 복합적으로 적용되는 하리브리드기법을 사용되었으며, 앞으로도 리모델링 기법의 심층연구가 이루어져야 할 것이다.

이 연구는 농촌주택의 가치를 재정립하고 리모델링을 통한 잠재자원과 활용에 기여하고자 하였으며, 향후 이에 대한 발전된 연구를 통해 농촌주택과 리모델링의 활성화가 이루어질 필요성이 있다.

참고문헌

단행본

- 강영환, 김재영, 민병호, 박인석, 손세관, 신혜경 외(2003). **주거론**. 대한건축학회, 서울: 기문당.
- 박전자(2001). **주거환경학개론**. 서울: 세진사.
- 대한건축학회(2003). **주거론**. 서울: 기문당.
- 손유찬, 함정도(2004). **실내디자인의 이해**. 서울: 기문당.
- 아사미야스시, 아사미 마리, 아라이 가즈히로, 이토우 후미코, 오오노 에이지, 고이즈미 히데키 외(2003). **주거환경 평가방법과 이론**. 강부성, 강인호, 박인석, 이규인, 최정민(공역). 서울: 시공문화사. (2001년 원저 발간)
- 오인욱(2004). **실내디자인개론**. 서울: 기문당.
- 이도영(2005). **건축·디자인 연구방법론**. 서울: 시공문화사.
- 홍영옥, 유병선(2003). **주거관리론**. 서울: 교문사

연구보고서

- 국토연구원(2006). **주택 재고관리 정책의 평가와 개선방안 연구**.
- 농림수산식품부(2007). **도시민유치를 위한 기존 농촌마을 정비방안 연구**.
- 농촌진흥청(2003). **21세기 농촌사회 변화에 대한 예측과 전략적 농촌생활 연구: 지도과제 개발, 2차년도 완결보고서**.
- 농촌진흥청(2008). **2008 농촌생활지표 조사보고서**.
- 농촌진흥청(2008). **2008농촌지표**.
- 한국농촌경제연구원(2007). **2007 농촌 정주수요 조사 결과**.

한국농촌경제연구원(2008). 국토 공간구조 변화에 대응한 농촌 중심지 발전 방안.

한국농촌경제연구원; 새국토연구협의회(2001). 국토이용체계 개편에 따른 농촌 계획의 위상과 방향 정립.

연구논문

(학위논문)

고연숙(2001). 제주도 초등학교 병설유치원의 실내 환경에 관한 조사 연구. 제주대학교 대학원 석사학위논문.

권영섭(2008). 공동주택 리모델링 법 제도의 적용 실태와 개선 방안 연구: 용산구 사례를 중심으로. 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문.

김진석(2005). 노후단독주택의 주거환경개선을 위한 리모델링 방안에 관한 연구. 영남대학교 산업대학원 석사학위논문.

김호선(2001). 제주사회의 근대화에 따른 주택양식의 변화에 관한 연구. 제주대학교 대학원 석사학위논문.

김형철(2010). 고층 아파트 단지 리모델링 사업에 있어서 경제적 가치를 고려한 공사 수행 범위에 관한 연구. 서울산업대학교 주택대학원 석사학위논문.

나건우(2003). 농촌지역 빈집 실태 및 활용방안에 관한 연구: 금산군 지역을 중심으로. 중부대학교 산업대학원 석사학위논문.

류지연(2003). 환경친화적 리모델링을 위한 계획에 관한 연구. 서울대학교 대학원 석사학위논문.

박남신(2002). 사무공간을 위한 기존주택의 리모델링 기법에 관한 연구: 사무실로의 용도변경 사례 조사·분석을 중심으로. 홍익대학교 산업대학원 석사학위논문.

- 박익신(2003). 농촌사회의 공간구조 변화 연구: 보령시 주변 자연 촌락을 사례로. 공주대학교 교육대학원 석사학위논문.
- 서정규(2010). 노후 공동주택을 위한 리모델링 대안의 경제성 분석. 단국대학교 대학원 석사학위논문.
- 성순택(2009). 공동주택 리모델링의 계획요소에 관한 연구: 리모델링의 내/외적 영향분석을 중심으로. 서울시립대학교 대학원 박사학위논문.
- 우경옥(2008). 도농통합에 따른 원주시 인구 및 토지이용 변화 특성. 건국대학교 교육대학원 석사학위논문.
- 이미애(2009). 주민자치센터의 공간구성 및 실내디자인 특성에 관한 연구. 관동대학교 대학원 석사학위논문.
- 이정필(2010). 공동주택 리모델링 활성화 관련제도 개선 연구: 서울시 사례를 중심으로. 서울산업대학교 주택대학원 석사학위논문.
- 임정희(2005). 사례분석을 통한 리모델링 오피스빌딩의 성능개선에 관한 연구. 연세대학교 공학대학원 석사학위논문.
- 정경석(2009). 공동주택 리모델링 개선방안에 관한 연구: 분당의 거주자 요구도 조사를 중심으로. 단국대학교 부동산·건설대학원 석사학위논문.
- 정경일(2004). 도농통합지역 주거지 공간특성에 관한 연구. 건국대학교 대학원 석사학위논문.
- 정별아(2009). 주거 내 PC 사용공간 계획에 관한 연구. 제주대학교 대학원 박사학위 논문.
- 정한두(2006). 거주자의 특성을 고려한 공동주택의 주거환경평가 연구. 아주대학교 대학원 박사학위논문.
- 차용섭(2009). 공동주택 리모델링에 관한 문제점 및 개선방안: 서울 아파트 사례 단지를 중심으로. 세종대학교 산업대학원 석사학위논문.
- 최상희(2000). 사례분석을 통한 서울시 중대형 오피스빌딩 재생경향 연구. 서울대학교 대학원 석사학위논문.
- 최재권(2002). 제주지역 농촌주거공간의 생활문화적 특성과 변화에 관한 연구. 중앙대학교 대학원 박사학위논문.

(학술지논문)

- 김상범(2003). 농촌주거환경개선사업에 따른 농촌주거환경실태와 주민만족도. **한국농촌계획학회**, 9(3), 9-16.
- 김수암(2001). 성능향상을 위한 리모델링 수법 및 구법 시스템. **한국퍼실리매니저먼트학회 추계학술발표자료**, 181-200.
- 김진형(2008). 농촌 주거 현황과 농촌주택에 관한 연구. **한국산학기술학회 추계학술발표**. 121-124.
- 류춘화, 박전자(2004). 현대주택 리모델링의 전통성 표현을 위한 한옥 리모델링 사례분석 연구. **대한건축학회 학술발표**, 24(2), 151-154.
- 김묘정, 김상범(2007). 전통주거공간요소를 활용한 농촌주택 리모델링 현장적용 사례연구. **농촌지도와 개발**, 14(2), 417-436.
- 문정은, 김봉애(2010). 면세점 판매공간 공간구조와 고객 이동동선의 상관성에 관한 연구. **대한건축학회 학술발표대회논문집 계획계**, 30(1), 149-150.
- 박민혜, 김봉애(2007). 제주특별자치도 중학교 가정실의 실내환경 및 시설·설비 현황에 관한 연구. **한국가정과교육학회지**, 19(3), 61-76.
- 석희진(2007). 농촌지역개발사업의 발전방향. **농촌자원과 생활**, 109, 75-81.
- 여준기, 홍성우, 최무혁(2002). 상업시설로 용도변경 된 도심지 단독주택의 외부 리모델링에 관한 연구. **한국주거학회지**, 13(6), 31-39.
- 윤영선(2001). 건축물 리모델링 시장개발전략. **월간빌딩문화**, 9, 94-104.
- 이근혜, 오인욱(2006). 근대건축물의 적극적 활용을 위한 게스트하우스 계획에 관한 연구. **한국실내디자인학회 논문집**, 8(1), 107-112.
- 이상규(2010). 농촌의 물리적 주거환경 특성분석에 따른 경관평가와 해석에 관한 연구. **한국농촌건축학회**, 12(1), 65-74.
- 이연구(2000). 환경친화적 건물·성능개선의 개념과 필요성. **대한건축학회 건축**, 44(7). 12-15.
- 임창수, 최수명, 심환희(2009). 농촌 거점면 중심지의 공간구조 특성 분석. **한국농촌계획학회**, 15(3), 33-45.

- 주대관(2005). 농촌주택문제의 사회적 중요성과 개선방향. **대한건축학회**, 49(6), 55-64.
- 차준석(2002). 건물리모델링 경제성 평가 요소에 관한 연구. **한국실내디자인학회 논문집**, 32, 113-120.
- 최윤정, 심현숙, 정연홍(2007). 아파트 단위주거의 리모델링 요소와 현황. **한국주거학회**, 18(6), 57-67.
- 최장순, 이상범, 최찬환(2001). 최근에 신축된 영동남부지역 농촌주택의 주거공간에 관한 연구. **한국농촌건축학회**, 3(1), 41-52.
- 최재권(2002). 증·개축을 통해 본 제주지역 농촌주거공간의 변화에 관한 연구. **한국실내디자인학회** 35, 78-85.
- 최재권, 김성일, 이현호(2002). 광복이후 제주지역 농촌주거의 배치 및 공간구성의 변화. **한국주거학회**, 13(6), 21-29.
- 최찬환(2007). 공동주택 리모델링 설계기법에 관한 연구. **한국농촌계획학회논문집**, 9(3), 93-102.
- 한기준, 조용훈(2006). 2001년 안성시 농촌주거환경개선사업에 의해 신축개량된 농촌주택의 건축적 성격 및 이용자의 요구사항 분석. **대한건축학회 계획계**, 22(7), 71-78.

기타 온라인 자료

법제처 <http://www.moleg.go.kr>

지방행정체재개편 추진위원회 <http://www.clar.go.kr/index.html>

통계청 <http://kostat.go.kr>

<ABSTRACT>

A Study on Utilization for Commercial Space of Rural House Remodeling

Kim, SuHee

Department of Home Management
Graduate School of Jeju National University

(Supervised by professor Kim, Bong-Ae. Ph.D.)

Korea experienced financial crisis in 1997 and economic crisis from the United States in 2007, and as a result, the voluntary and early retired workers increased rapidly. Also From 2010, 7.20 million retirees who were baby boomers born in between 1955 and 1963 occurred, thus the government planed comprehensive measures on returning to farming and home, and highlighted rural magnetism. However, as rural population decreases, unoccupied and inventory houses are increasing every year. Thus reusing rural unoccupied houses and decrepit buildings through remodeling is the most effective alternative to use wasted potential resources owing to new constructions and reconstructions. Even before the revitalization of remodeling, the method which established construction of rural houses maintains and the houses' uses change into commercial space has been conducted. Moreover, as the understanding of tradition is growing more and more, some housing owners who put a high valuation on traditional housing are remodeling as a village unit, and they are changing the use of traditional housing into accommodation. The tendency of housing remodeling through the change of use is expected to more active, and the necessity of detailed study about it is on the rise.

Based on the background, the purpose of this study is to verify the current status and issues on Korean remodeling of rural houses, and provide basic materials about future plans and techniques of remodeling of rural houses through a survey on remodeling of rural houses whose uses change into commercial space in Jeju. This study will reorganize the value of Korean

rural houses, and also help improve positively energy conservation by using potential resources.

Research method is the study conducted literature review and field survey on a total 30 cases from November 2010 to March 2011. In the literature review, the study verified related study materials, and clarified the change and tendency of remodeling of rural houses, related laws and programs. In the field survey, the study conducted the estimation of building in the cases, survey for residents, and interview on the second visit, thus examined the current status of remodeling, satisfaction, the technique of remodeling.

The result of the study is as follows.

First, the regional distribution of the investigated buildings is the same, which 15 out of a total 30 cases were in towns and townships of Jeju-si, and the rest is of Seogwipo-si, and there were many cases that asked for the change of use into restaurant. The investigated buildings were 23.4m²~148.55m² in area, and constructed years were in between 1953 and 2004.

Second, the finishing materials of exterior spaces were slabs for roof and, paints for outer wall, and of interior one were wallpaper for ceiling and inner wall, and linoleum on the floor.

Third, the color of exterior spaces were many primary colors with a stronger visual impact on the roof, and white colors on the outer wall, and of interior one were a lot of white colors on the ceiling and inner wall, and brown colors on the floor.

Fourth, in the survey on the residents' satisfaction of the investigated buildings, the answer of 'ordinary' was the most to the alteration of the finishing materials and colors, and the general satisfaction, and of 'Yes' was the most to the satisfaction of rural houses, and to the question whether they would buy and remodel a rural house, if their economic conditions would be right.

Fifth, in the survey on the general nature of the extra investigated buildings, their average installation expense was 51.25 million won, and the average period was 4.9 months, and the more complex the technique of remodeling and the bigger the scale, the larger the cost. The residents expressed their dissatisfaction with the government's poor support, the operations, and the procedure of remodeling.

Sixth, in the survey on the remodeling technique of facilities, the operations changed all the lighting facilities around, switched round the water pipe of

water-supply facilities, used a central-individual air-conditioning system using cooling systems, and set up the most an individual heating system using electric panel heating system and heating equipments. Moreover, in the survey on the plumbing systems, there are the most cases that reinstalled the restroom owing to the existing inconvenience of a squat toilet and the approved procedure of the change of use.

Seventh, in the survey on the exterior remodeling technique, 5 out of a total 12 cases replaced finishing materials, and the rest posted new one on the existing finishing materials.

Eighth, in the survey on the structural remodeling technique, all investigated buildings conserved existing structure and remodeled partly outer and inner walls.

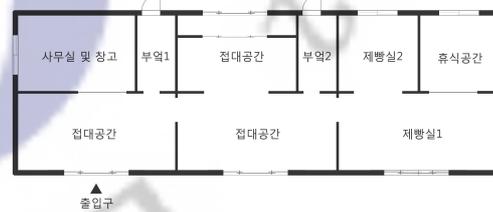
Ninth, in the survey on the space remodeling technique, 11 out of a total 12 cases used spatial integration, space division was closely used with spatial integration, and space extension was conducted by horizontal extension.

From the result of the study, the remodeling of rural houses has to be conducted by proper technique fitting for the purpose through thorough inspection and review on the early investigation and plan, and be cautious about the selection of the operation. Moreover, the improvement of the incentive system related to small-size houses, the unification of remodeling laws, and the establishment of the relevant government ministries are urgently needed. The hybrid technique of remodeling applying multiply various one for the organic connect of construction of space also has to be used. It is considered that the vitalization of rural houses and remodeling has to be conducted by more advanced studies on the plan and technique of the upcoming remodeling of rural houses from various perspectives.

[부 록] 사례조사대상건물 실태조사표

CASE 1.

대지위치	한림읍 귀덕리	지역·지구	일반상업지역
주용도	제1,2종근린생활시설	업종	베이커리
규모	지상1층	구조	블록조
건축년도	1979년	건축면적	82.65㎡
소유형태	임대	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2009년	지붕마감/색채	슬라브/파란색계열
외벽마감/색채	페인트/흰색계열	천장마감/색채	벽지/아이보리게열
내벽마감/색채	벽지/아이보리게열	바닥마감/색채	목재/갈색계열



CASE 2.

대지위치	한림읍 옹포리	지역·지구	2종일반주거지역
주용도	제1,2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상1층	구조	벽돌조, 경량철골조
건축년도	1978년	건축면적	102.34㎡
소유형태	자가	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2009년	지붕마감/색채	슬라브/파란색계열
외벽마감/색채	페인트/흰색계열	천장마감/색채	벽지/아이보리게열
내벽마감/색채	벽지/분홍색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



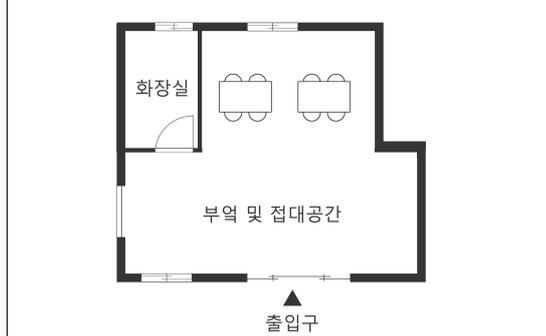
CASE 3.

대지위치	한림읍 한림리	지역 · 지구	준주거지역
주용도	제2종근린생활시설	업종	사무실
규모	지상1층	구조	블록조
건축년도	1974년	건축면적	50.48㎡
소유형태	임대	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2009년	지붕마감/색채	기와/검정색계열
외벽마감/색채	페인트/아이보리계열	천장마감/색채	벽지/노란색계열
내벽마감/색채	벽지/노란색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



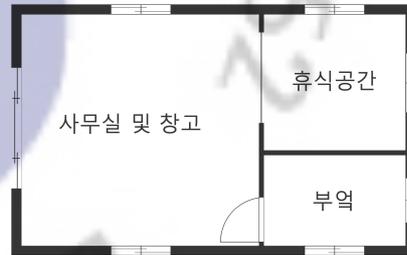
CASE 4.

대지위치	한림읍 협재리	지역 · 지구	1종일반주거지역
주용도	제2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상2층	구조	블록조, 철골조
건축년도	1955년	건축면적	89.14㎡
소유형태	임대	지붕형태	평지붕
리모델링년도	2009년	지붕마감/색채	페인트/아이보리계열
외벽마감/색채	페인트/아이보리계열	천장마감/색채	벽지/아이보리계열
내벽마감/색채	벽지/아이보리계열	바닥마감/색채	타일/분홍색계열



CASE 5.

대지위치	애월읍 구엄리	지역 · 지구	1종일반주거지역
주용도	창고시설	업종	사무실, 창고
규모	지상1층	구조	석조, 벽돌구조
건축년도	1977년	건축면적	155.29m ²
소유형태	임대	지붕형태	평지붕
리모델링년도	2009년	지붕마감/색채	페인트/아이보리게열
외벽마감/색채	페인트/아이보리게열	천장마감/색채	벽지/아이보리게열
내벽마감/색채	벽지/아이보리게열	바닥마감/색채	비닐/회색계열



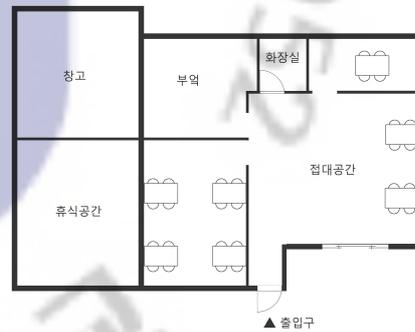
CASE 6.

대지위치	애월읍 애월리	지역 · 지구	2종일반주거지역
주용도	제1,2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상1층	구조	목조
건축년도	1978년	건축면적	82.07m ²
소유형태	임대	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2008년	지붕마감/색채	슬라브/빨간색계열
외벽마감/색채	페인트/갈색계열	천장마감/색채	벽지/흰색계열
내벽마감/색채	벽지/흰색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



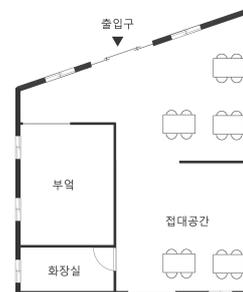
CASE 7.

대지위치	애월읍 하귀1리	지역 · 지구	자연녹지지역·자연취락지구
주용도	제2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상1층	구조	조적조 및 경량철골조
건축년도	1981년	건축면적	148.55㎡
소유형태	자가	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2007년	지붕마감/색채	기와/파란색
외벽마감/색채	제주석/검정색계열	천장마감/색채	벽지/흰색계열
내벽마감/색채	벽지/흰색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



CASE 8.

대지위치	애월읍 하귀2리	지역 · 지구	일반상업지역
주용도	제2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상2층	구조	블록조 및 경량철골조
건축년도	1978년	건축면적	114.19㎡
소유형태	자가	지붕형태	평지붕
리모델링년도	2010년	지붕마감/색채	페인트/아이보리계열
외벽마감/색채	벽돌/빨간색계열	천장마감/색채	벽지/흰색계열
내벽마감/색채	벽지/흰색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



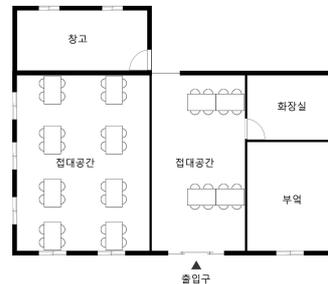
CASE 9.

대지위치	구좌읍 종달리	지역 · 지구	
주용도	제1,2종근린생활시설	업종	종교시설
규모	지상1층	구조	벽돌조 및 블록조
건축년도	1976년	건축면적	102.65㎡
소유형태	자가	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2009년	지붕마감/색채	슬라브/회색계열
외벽마감/색채	목재/갈색계열	천장마감/색채	벽지/흰색계열
내벽마감/색채	벽지/흰색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



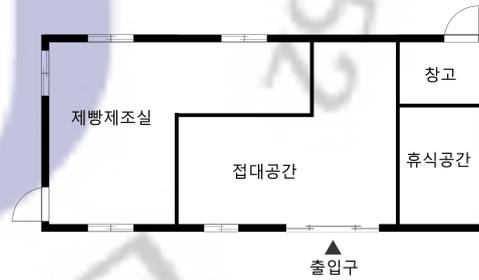
CASE 10.

대지위치	구좌읍 평대리	지역 · 지구	일반상업지역
주용도	제2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상1층	구조	벽돌조
건축년도	1985년	건축면적	120.75㎡
소유형태	임대	지붕형태	박공지붕
리모델링년도	2008년	지붕마감/색채	기와/갈색계열
외벽마감/색채	벽돌/분홍색계열	천장마감/색채	석고보드/흰색계열
내벽마감/색채	벽지/흰색계열	바닥마감/색채	타일/갈색계열



CASE 11.

대지위치	조천읍 신촌리	지역 · 지구	2종일반주거지역
주용도	제1종근린생활시설	업종	베이커리
규모	지상1층	구조	목조
건축년도	1950년	건축면적	59.5㎡
소유형태	임대	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2006년	지붕마감/색채	슬라브/빨간색계열
외벽마감/색채	벽돌/갈색계열	천장마감/색채	석고보드/흰색계열
내벽마감/색채	타일/아이보리계열	바닥마감/색채	타일/갈색계열



CASE 12.

대지위치	조천읍 함덕리	지역 · 지구	일반상업지역
주용도	제1종근린생활시설	업종	미용업
규모	지상1층	구조	벽돌조
건축년도	1987년	건축면적	69.13㎡
소유형태	임대	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2007년	지붕마감/색채	기와/주황색계열
외벽마감/색채	목재/갈색계열	천장마감/색채	벽지/흰색계열
내벽마감/색채	벽지/분홍색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



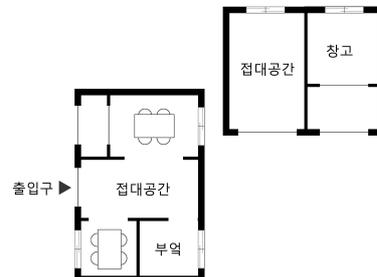
CASE 13.

대지위치	한경면 신창리	지역 · 지구	일반상업지역
주용도	제1,2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상1층	구조	벽돌조
건축년도	1981년	건축면적	56.83m ²
소유형태	임대	지붕형태	평지붕
리모델링년도	2010년	지붕마감/색채	페인트/흰색계열
외벽마감/색채	페인트/흰색계열	천장마감/색채	벽지/흰색계열
내벽마감/색채	벽지/초록색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



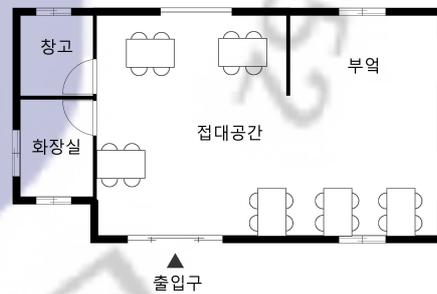
CASE 14.

대지위치	한경면 신창리	지역 · 지구	자연녹지지역
주용도	제2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상1층	구조	블록조
건축년도	1953년	건축면적	112.3m ²
소유형태	자가	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2006년	지붕마감/색채	슬라브/초록색계열
외벽마감/색채	제주석/검정색계열	천장마감/색채	벽지/아이보리게열
내벽마감/색채	벽지/아이보리게열	바닥마감/색채	비닐/베이지계열



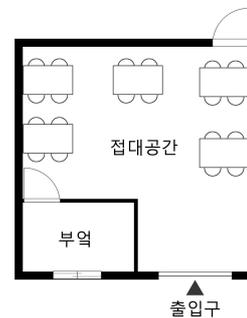
CASE 15.

대지위치	한경면 저지리	지역 · 지구	관리지역
주용도	단독주택 및 창고시설	업종	커피숍
규모	지상1층	구조	블록조
건축년도	1959년	건축면적	65.1m ²
소유형태	자가	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2005년	지붕마감/색채	페인트/흰색계열
외벽마감/색채	페인트/흰색계열	천장마감/색채	핸디코트/흰색계열
내벽마감/색채	핸디코트/흰색계열	바닥마감/색채	타일/회색계열



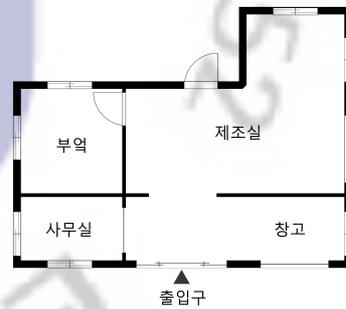
CASE 16.

대지위치	남원읍 남원리	지역 · 지구	일반상업지역·방화지구
주용도	제2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상1층	구조	철근콘크리트조
건축년도	1985년	건축면적	116.98m ²
소유형태	임대	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2008년	지붕마감/색채	슬라브/주황색계열
외벽마감/색채	페인트/아이보리계열	천장마감/색채	열경화성수지/분홍색계열
내벽마감/색채	벽지/분홍색계열	바닥마감/색채	목재/갈색계열



CASE 17.

대지위치	남원읍 남원리	지역 · 지구	
주용도	제1종근린생활시설	업종	소매점
규모	지상1층	구조	시멘트블록조
건축년도	1979년	건축면적	115.19㎡
소유형태	자가	지붕형태	평지붕
리모델링년도	2008년	지붕마감/색채	페인트/아이보리게열
외벽마감/색채	벽돌/분홍색계열	천장마감/색채	열경화성수지/갈색계열
내벽마감/색채	타일/아이보리게열	바닥마감/색채	타일/갈색계열



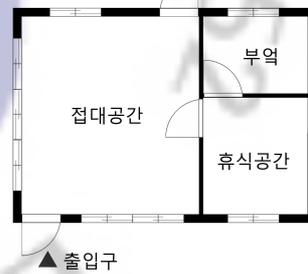
CASE 18.

대지위치	남원읍 남원리	지역 · 지구	
주용도	제1종근린생활시설	업종	세탁소
규모	지상2층	구조	시멘트벽돌조
건축년도	1978년	건축면적	54.64㎡
소유형태	자가	지붕형태	평지붕
리모델링년도	2008년	지붕마감/색채	페인트/갈색계열
외벽마감/색채	목재/흰색계열	천장마감/색채	열경화성수지/아이보리게열
내벽마감/색채	벽지/아이보리게열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



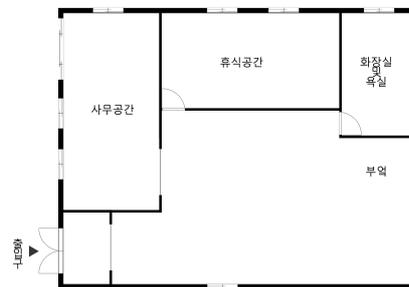
CASE 19.

대지위치	남원읍 위미리	지역 · 지구	일반상업지역·방화지구
주용도	제1종근린생활시설	업종	미용업
규모	지상1층	구조	경량철골조
건축년도	2000년	건축면적	51.7㎡
소유형태	임대	지붕형태	외쪽지붕
리모델링년도	2009년	지붕마감/색채	슬라브/흰색계열
외벽마감/색채	목재/흰색계열	천장마감/색채	석고보드/흰색계열
내벽마감/색채	타일/아이보리계열	바닥마감/색채	타일/갈색계열



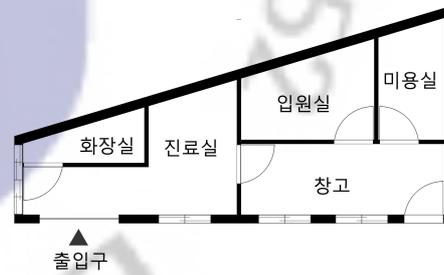
CASE 20.

대지위치	남원읍 태흥리	지역 · 지구	관리지역
주용도	단독주택	업종	사무실
규모	지상2층	구조	벽돌조 및 경량철골조
건축년도	1998년	건축면적	57.48㎡
소유형태	자가	지붕형태	박공지붕
리모델링년도	2006년	지붕마감/색채	슬라브/빨간색계열
외벽마감/색채	페인트/흰색계열	천장마감/색채	열경화성수지/아이보리계열
내벽마감/색채	목재/노란색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



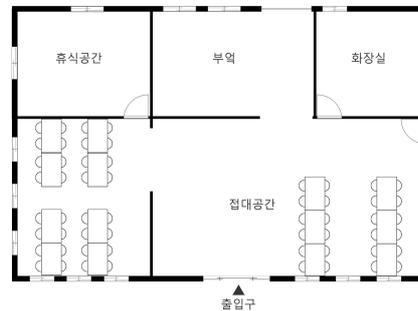
CASE 21.

대지위치	성산읍 고성리	지역 · 지구	일반주거지역
주용도	제1종근린생활시설	업종	의료시설
규모	지상1층	구조	벽돌조
건축년도	1998년	건축면적	86.32㎡
소유형태	자가	지붕형태	박공지붕
리모델링년도	2010년	지붕마감/색채	기와/빨간색계열
외벽마감/색채	페인트/흰색계열	천장마감/색채	벽지/갈색계열
내벽마감/색채	벽지/흰색계열	바닥마감/색채	타일/갈색계열



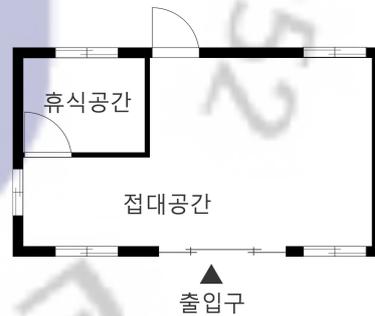
CASE 22.

대지위치	성산읍 성산리	지역 · 지구	
주용도		업종	음식점
규모	지상2층	구조	시멘트벽돌조
건축년도	1975년	건축면적	73.87㎡
소유형태	자가	지붕형태	평지붕
리모델링년도	2010년	지붕마감/색채	페인트/아이보리계열
외벽마감/색채	페인트/노란색계열	천장마감/색채	열경화성수지/흰색계열
내벽마감/색채	페인트/하얀색계열	바닥마감/색채	타일/갈색계열



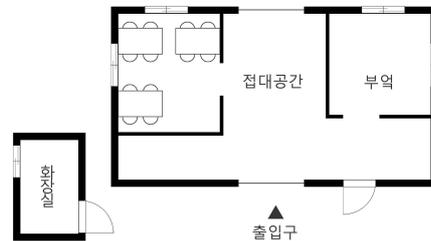
CASE 23.

대지위치	성산읍 신산리	지역 · 지구	관리지역·자연취락지구
주용도	제1종근린생활시설	업종	소매점
규모	지상2층	구조	벽돌조
건축년도	2001년	건축면적	42.9㎡
소유형태	자가	지붕형태	박공지붕
리모델링년도	2010년	지붕마감/색채	슬라브/갈색계열
외벽마감/색채	목재/초록색계열	천장마감/색채	석고보드/흰색계열
내벽마감/색채	페인트/흰색계열	바닥마감/색채	타일/회색계열



CASE 24.

대지위치	성산읍 운평리	지역 · 지구	
주용도	제2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상1층	구조	잡석조
건축년도	1955년	건축면적	53.05㎡
소유형태	임대	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2010년	지붕마감/색채	슬라브/초록색계열
외벽마감/색채	제주석/검정색계열	천장마감/색채	벽지/흰색계열
내벽마감/색채	벽지/흰색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



CASE 25.

대지위치	성산읍 온평리	지역 · 지구	
주용도		업종	사무실
규모	지상1층	구조	잡석조
건축년도	1983년	건축면적	88.99㎡
소유형태	자가	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2009년	지붕마감/색채	슬라브/흰색계열
외벽마감/색채	제주석/검정색계열	천장마감/색채	목재/갈색계열
내벽마감/색채	벽지/황토색계열	바닥마감/색채	타일/갈색계열



CASE 26.

대지위치	안덕읍 창천리	지역 · 지구	
주용도	제2종근린생활시설	업종	숙박시설
규모	지상1층	구조	목조
건축년도	1965년	건축면적	79.34㎡
소유형태	자가	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2010년	지붕마감/색채	슬라브/빨간색계열
외벽마감/색채	페인트/아이보리계열	천장마감/색채	핸디코트/흰색계열
내벽마감/색채	핸디코트/흰색계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



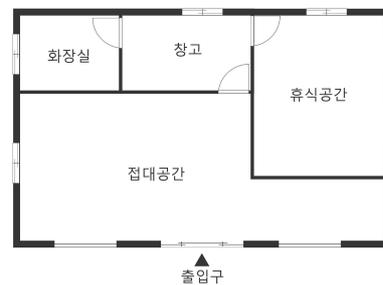
CASE 27.

대지위치	안덕면 사례리	지역 · 지구	
주용도		업종	커피숍
규모	지상1층	구조	블록구조
건축년도	1965년	건축면적	102.16㎡
소유형태	자가	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2008년	지붕마감/색채	슬라브/초록색계열
외벽마감/색채	제주석/검정색계열	천장마감/색채	핸디코트/흰색계열
내벽마감/색채	핸디코트/흰색계열	바닥마감/색채	목재/갈색계열



CASE 28.

대지위치	표선면 세화리	지역	관리지역주거개발진흥지구
주용도	주택·제1종근린생활시설	업종	소매점
규모	지상1층	구조	벽돌조
건축년도	1965년	건축면적	93.34㎡
소유형태	자가	지붕형태	평지붕
리모델링년도	2008년	지붕마감/색채	페인트/아이보리계열
외벽마감/색채	페인트/아이보리계열	천장마감/색채	석고보드/흰색계열
내벽마감/색채	페인트/흰색계열	바닥마감/색채	타일/갈색계열



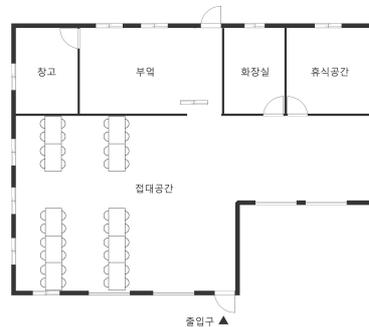
CASE 29.

대지위치	표선면 표선리	지역 · 지구	일반주거지역
주용도	단독주택	업종	음식점
규모	지상1층	구조	벽돌조
건축년도	2000년	건축면적	95.45m ²
소유형태	임대	지붕형태	박공지붕
리모델링년도	2010년	지붕마감/색채	슬라브/초록색계열
외벽마감/색채	벽돌/빨간색계열	천장마감/색채	열경화성수지/아이보리계열
내벽마감/색채	페인트/흰색계열	바닥마감/색채	타일/갈색계열



CASE 30.

대지위치	표선면 표선리	지역 · 지구	일반주거지역
주용도	제2종근린생활시설	업종	음식점
규모	지상1층	구조	벽돌조
건축년도	1979년	건축면적	75.12m ²
소유형태	자가	지붕형태	모임지붕
리모델링년도	2010년	지붕마감/색채	기와/초록색계열
외벽마감/색채	벽돌/회색계열	천장마감/색채	벽지/아이보리계열
내벽마감/색채	벽지/아이보리계열	바닥마감/색채	비닐/갈색계열



감사의 글

대학원에 입학하여 4년의 시간이 흘렀습니다. 처음으로 사회생활을 해보았고, 결혼과 함께 아이를 낳고 기르느라 1년 반을 쉬었고, 다시 학교에 들어섰습니다. 저는 지금 이 순간이 가장 즐겁고 행복합니다. 이제 논문을 마치면서 저의 행복한 시간에 동참해 주신 많은 분들에게 감사의 말을 전합니다.

때로는 엄격한 지도로 저의 부족함을 채워주시고, 나태해질 때면 끈임 없는 격려로 연구를 진행하고 마무리 지을 수 있게 도와주신 김봉애 교수님께 깊이 감사드립니다. 대학을 막 졸업하고 사회생활의 첫 발을 내딛던 소중한 시기에 금보다 더 값진 가르침을 주셨던 김혜숙 교수님과 김양순 교수님, 김정숙 교수님, 김혜연 교수님께도 감사드립니다. 또한 건축학에 대한 기초적인 가르침을 주신 박철민 교수님께도 감사드립니다.

사소한 질문에서 같이 고민해주고 방향을 잡아준 고연숙 선생님, 학업을 잇는 계기를 마련해준 정별아 선생님, 깨알 같은 조언과 아낌없는 칭찬으로 자신감을 잃지 않도록 해주신 문정은 선생님, 대학원 생활동안 함께 수업을 들으며 도움 주신 문석준 선생님, 그리고 즐겁고 유쾌한 농담으로 힘을 주신 강철호 선생님에게 고마움을 전합니다.

제 공부에 바쁘다고 당연시하면서 덤석 맡기는 아기를 마다하지 않으시고 언제나 기쁜 마음으로 환영해 주시는 부모님, 정신적 고통이 컸음에도 조카를 잘 챙겨준 언니에게 고마움을 전합니다. 바쁘다는 핑계로 제대로 연락을 못 드린 시아버지와 학업을 계속 이어갈 수 있도록 지지해주시는 시댁 식구들 감사합니다.

공부하는 아내를 위해 지금 이 순간까지도 자기 몸이 망가져도 가족을 위해 희생하는 것을 마다하지 않고, 힘이 들 때 기댈 수 있는 어깨를 내어주고, 울고 싶을 때 두 팔 벌려 안아주는 언제나 한결같은 남편에게 미안함과 고마움을 전합니다. 감정 조절이 힘들어 짜증이 많았던 엄마를 이해해 준 큰 아들 산호와 하루 중 대부분의 시간을 컴퓨터와 씨름하느라 혼자 보내는 시간이 많았던 배 속의 둘째 아들에게도 미안함과 고마움을 전하며 이 논문을 바칩니다.

도움 주신 모든 분들에게 보답하기 위해 새로운 마음으로 더욱 열심히 하겠습니다. 다시 한 번 감사드립니다.