

공동주택 모델하우스 비평을 위한 평가모델 개발에 관한 연구

A Study on Developing an Evaluation Model for Criticizing the Model house of Multi-family Housing

전경화* / Jeon, Kyung-Hwa

홍형옥** / Hong, Hyung-Ock

김정근*** / Kim, Jung-Keun

Abstract

This study intends to develop an evaluation model which could be used as an effective tool for criticizing the model house of multi-family housing. The evaluation model has been developed based on the theoretical framework suggested by previous results of research related on housing design, which comprises the following four components: 1)the paradigm of future home and life-style, 2)marketing effects of housing developer, 3)goals and principles of housing design, and 4)results of user-preference study. In this study, an evaluation model was suggested as a preliminary form which would be modified in detail after series of tests in the field. The evaluation model will be used to provide standardized criteria for the quality of model houses, and eventually help to improve the quality of multi-family housing design by balanced information from theorist, user and developer.

키워드 : 공동주택, 모델하우스, 평가모델

1. 서론

1.1. 연구목적과 필요성

모델하우스는 주택건설사업자가 자사가 생산한 주택을 판매하기 위한 홍보를 목적으로 만든 모형주택으로서, 2차원적인 평면만을 보여주기보다는 실제 건립후와 유사한 느낌을 가지도록 함으로써 소비자의 주거선택을 도와주기 위해 건립되는 것이다. 사업자는 대체로 상품성을 높이기 위하여 자사 주택상품을 소비자의 기호에 맞게 하면서도 사업성을 높이고자 하며, 미래지향적 특성을 반영하여 장기간 경제적 내구연한을 연장시키고자 노력하게 된다. 소비자는 주택이 지어지기까지 일정기간이 소요되고 또한 상당기간 거주할 것을 목적으로 하므로 가족과 가계, 시장상황의 변화 등을 판단하여 선택하고자 한다. 이렇게 모델하우스를 통한 주택분양은 대량공급을 위한 선분양 위주의 공급체계에서는 불가피한 일이다. 이러한 상황에 있어서 공동주택 모델하우스를 평가하고 그 환경적인 질을 판단할 수 있는 이론적인 틀이 마련되어야 한다는 필요성이 제기되고 있

다.1) 따라서 본 연구에서는 그간의 이론가들이 제시한 주거환경에 관한 여러 가지 지표와 계획의 방향 등을 종합하여 모델하우스를 평가하고 비평하는 데 사용할 수 있는 하나의 평가모델을 개발하려고 한다. 이러한 평가모델은 각 모델하우스를 비평하는 데 있어서 하나의 표준적 관점을 제공함으로써 주관적인 판단을 줄여줄 수 있으며, 앞으로 건설주체가 모델하우스를 건립하거나 소비자들이 모델하우스를 보고 주택을 선택하는 데 있어서 하나의 기준이 될 수 있으리라 고 생각된다.

1.2. 연구방법과 절차

이 연구에서는 모델하우스를 평가하는데 사용될 지표를 네 가지로 설정하였다. 즉, (1)미래예측 패러다임에서 제시한 미래주택의 요건들, (2)공급자의 측면에서 사업성을 높이고 주거문화 창달을 도모할 수 있는 요건들, (3)주거디자인의 목표와 원리, 그리고 (4)소비자들을 대상으로 한 주거선택에 관한 연구결과들이 그것이다. 이렇게 설정된 지표를 대상으로 하여, 그동안 제시되고 발표된 연구결과들을 문헌서베이를 통하여 수집·조사하였다. 조사된 연구결과들을 그

* 정회원, 신구대학 실내디자인학과 강사, 경희대 박사과정

** 정회원, 경희대학교 아동·주거학과 교수, 이학박사

*** 정회원, 울산대학교 주거환경학과 교수, 이학박사

1)C. Thomas Mitchell, *Redefining Designing: from form to experience*, Van Nostrand Reinhold, 1993.

내용에 따라서 비교하였고, 제시된 내용의 중요도에 따라서 정리하였으며, 여러번 반복되어서 제시된 사항을 모델하우스 평가를 위한 세부사항으로 설정하였다. 이렇게 설정된 세부사항들을 종합하여 하나의 통합된 평가모델로 제안하였다. 그러나 여기서 제시된 평가모델은 완결된 것이 아니며, 차후에 실제 현장에서의 실증적이며 경험적인 연구를 통한 검증과정을 거치면서 보완된 형식을 갖추어야 될 것으로 판단된다.

2. 모델하우스 비평을 위한 접근방법

2.1. 미래예측 패러다임 측면

미래의 생활양식의 변화는 여러 가지 양태로 나타날 것이나 생활양식의 전개를 이끌어가는 문화적인 패러다임은 본질적인 것과 부수적인 것의 상호작용의 결과 여러 가지 생활행태들이 복합적으로 작용하여 생활양식의 다원화를 유도할 것이라고 판단된다. 미래의 생활양식은 실용화와 합리화, 그리고 다양화와 개성중시의 경향으로 나타날 것이지만 더욱 중요하게는 삶의 본질적인 가치를 추구하는 경향이 더욱 강조될 것이다. 인간이 주거생활에서 갖는 본질적인 가치욕구가 더욱 강해지면서 이것이 주거생활과 주거의 질을 더욱 풍부하게 하는 요인으로 작용할 것이라고 생각된다. 따라서 인간의 생활양식은 급격히 변화하기보다는 고유한 가치가 기술진전에 수반하여 그 발현의 폭을 넓혀가는 발전과정을 겪게 될 것이라고 생각할 수 있다. 말하자면 인간생활과 관련된 본질적이고 고유한 가치들 즉 개인의 발달과 가족생활에 대한 지향, 건강과 자연지향, 전통문화와 역사적 가치에의 지향, 공동체생활에의 지향 등이 지속적으로 중요시 될 것으로 전망된다는 것이다. 21세기 주거환경에 있어서 나타날 것으로 생각되는 생활양식 변화의 주요 경향은 다음과 같은 주요한 대립구조의 상호작용에 의해서 전개될 것으로 유추된다.

<표 1> 미래의 주거환경에서 예상되는 생활요구 표출의 대립구조

가족의 해체	가족생활의 중시
첨단화, 첨단기기 향유	수공예적인 것 지향
국제화	지역성
인공환경	자연지향
개인주의 경향	공동체이웃 지향
개발욕구	보전지향
시간전쟁	여가레저 지향
패션변량	내것 지향

(자료출처: 미래 주거공간 전개방향에 관한 연구, 삼성건설, 1995)

주생활과 관련된 변화에 대한 예측을 보면, 주거개념의 분화로 사람들은 도심과 전원에 복수주거를 가지게 될 것이며, 거주대상별 특성화주택이 확산될 것이다. 또한 재택근무개념이 확산되어 SOHO 형이 확대될 것이며 따라서 주택은 여가활동공간을 포함한 주거형식이 선호될 것이다. 가사노동이 변화하고 전전화(全電化)주택이 확산되어 실내환경의 자동조절, 에너지 절감 및 정보화 사회의 혜택 향유가 일반화될 것이며, 전자레저시스템의 확산으로 사이버 엔터테인먼트가 확산될 것이다. 또한 전통으로의 회귀 혹은 전통성을 변화시킨 문화적 주체성이 있는 집을 선호하며, 건강을 중시하여 가까운 곳의 운동시설과 산책로 등의 건강을 위한 시설물의 설치를 선호할 것이며, 고립되기보다는 더불어 사는 주거의 집합과 배치를 선호할 것이라는 점 등이 언급되고 있다(Wentling, 1995). 결국 미래의 주택은 환경과 건강을 중시하며, 거주자(맛벌이, 노인, 생활양식 등) 지향의 주택이라야 하고, 문화적 주체성이 있으면서 공동체 의식을 증진시키는 주택이라야 한다는 점을 강조하고 있다(홍형욱, 1998).

2.2. 공급자의 사업성 측면

주택건설업체의 궁극적인 목적은 이윤추구이다. 건설업체의 이윤 획득의 원천은 토지를 값싸게 구입하거나, 효율적인 생산관리를 통해 높은 생산성을 이루거나, 마케팅을 통해 고가로 소비자에게 주택을 판매함으로써 이윤을 획득하는 세 가지 방법이 있다. 그 중에서 모델하우스의 건립은 세 번째의 마케팅전략을 통한 이윤추구의 방법이라고 볼 수 있다.

1990대에 들어오면서 아파트의 미분양이라는 이전에는 볼 수 없었던 현상이 나타나면서 주택시장이 공급자 시장에서 소비자 시장으로 전환되게 되었다. 따라서 1990년대 중반이후 건설업체들이 내놓은 아파트들은 부분적으로 몇 가지 패러다임에 충실하고자 노력한 흔적이 보이는데, 이러한 흔적은 소위 '차별화 아파트'라는 것으로서 주로 평면설계, 실내이미지, 시설 및 설비, 단지계획의 특화에 치중하고 있다. 그러나 이러한 차별화 전략들은 소비자에 대한 충분한 연구가 부족하여 마케팅 성공으로 이어지지 않는 경우가 허다하였다. 결국 미래의 패러다임과 소비자의 선호를 고려한 디자인 전략을 건설적으로 수용하지 않는 한 앞으로 국내건설업체들이 소비자주도형 시장에서 살아남기는 어려울 것으로 전망된다.

2.3. 디자인의 목표 측면

좋은 주거디자인의 목표는 기능성, 경제성, 미적 측면, 개성을 만족시키는 구성이어야 한다고 알려져 있다. 기능성의 측면에서는, 그동안 가족구성원의 변화와 생활양식에 맞는 디자인과 그에 맞는 평면의 개발이라는 측면에서 여러 가지 제안이 이루어져 왔다. 그동안 유통형 주택, 가변형 아파트, 독신, 신혼, 독립노인가구를 위한 아파트 등이 제안되었다. 또한 아파트내부의 각실의 계획에 관한 여러 가지 다양한 방안들이 꾸준히 제시되었다. 이러한 제안들 중에서는 유지관리를 위한 경제성 측면을 고려한 제안들도 여러 가지 포함되어 있다. 예를 들면, 재택근무, 홈쇼핑, '인텔리전트 홈'의 개념이 제시되었으며, 정보화의 생활화를 위한 새로운 작업공간과 실내의 노동감소로 가족중심생활의 강화를 반영하는 공간구성과 실내배치의 필요성이 제기되고 있다.

디자인의 목표 중 미적 측면에 대해서는, 건축적 요소인 벽, 천장, 바닥, 개구부와 조명, 설비, 가구 집기, 실내조경, 장식 등에 의해

연출되는 공간의 질에 의해 결정된다. 따라서 미를 결정하는 요인은 각 요소가 갖고 있는 자체적인 특징 뿐 아니라 공간에 표현되는 크기나 형태, 비례, 색채, 재질의 조화로 나타난다. 아파트의 실내이미지가 가족의 이미지와 생활양식을 반영한다면 하이테크 분위기, 로맨틱 분위기, 학구적 분위기, 낭만적 분위기 등으로 더욱 다양하고 세분화될 필요성이 있음이 지적되고 있다.

디자인의 목표 중 개성적인 측면에 대해서 새로운 제안들이 제시되고 있다. 이러한 내용 중에서, 전통문화적 측면을 강조하거나 자연의 건강함을 실내로 끌어들이려는 제안이 특히 주목된다. 최근에는 한국적 전통성의 장식요소를 실내에 채택하는 디자인이 건설 회사의 차별화 전략으로 나타나고 있다. 또한 인위적으로 조성된 실내공간을 건강한 자연상태의 생활환경 수준으로 유지시키고 한정된 자원과 생산, 소비과정에서 발생하는 환경 부담요인으로부터 해결방안을 마련하기 위한 생태시스템의 제안이 특기할만한 내용이다.

2.4. 소비자의 선호 측면

아파트를 설계안으로 구체화하는 데에는 이질적이고도 다차원적인 특성들이 복합되는 것이 통례이지만, 그 중에서도 거주자의 요구 특성 요소가 다른 어떤 요소들에 비해서도 가장 근간이 되어야 한다는 것은 이론의 여지가 없다. 그런데 사용자의 요구는 동태적인 것이기 때문에 실제적이면서도 정확한 요구를 파악하기 위해서는 주기적이고 반복적인 사용자의 요구 파악이 전제되어야 한다. 국내의 많은 건설회사들이 자사의 아파트를 시공, 분양한 뒤 일정한 기간이 지나서 시행한 '거주후 평가'를 실시하였는데, 조사에 의하면 전반적으로 새로운 개념의 도입에 대한 요구가 큰 것으로 파악되었다.²⁾ 기존의 아파트 평면이 생활을 획일화시키거나 세대개성을 무시한 형태로 공급되는 데 대한 불만이 상당히 표출되었다. 이러한 사항을 종합하여 볼 때 앞으로 계획될 아파트의 공간구성에 관한 사용자의 요구는 평면구성 자체에 대한 것과 평면의 조절가능성에 대한 요구에 집중되어 있다고 할 수 있다. 조사된 아파트의 공간에 대한 거주자의 요구를 매슬로우(Maslow, 1954)의 욕구의 위계에 따라 정리하면 다음과 같다.³⁾

생리적 욕구에 관련된 사항을 보면, 부엌과 식당, 다용도실의 관계에 대한 선호가 달라지고 있는데, 부엌과 식당의 전면배치에 대한 요구가 매우 강하고 부엌과 식당의 공간적인 분리를 원하는 요구가 강하다. 안전에 관한 욕구 측면에서는 출입방식의 변화에 관한 요구가 있었다. 각 주호의 진입에 있어서 기존의 방식에 대한 개선의 요구가 매우 높는데, 발코니 진입형에 대한 요구가 상당히 많은 것으로

파악되었다. 사회적 욕구 측면에서는 공간간의 관계에서 공동공간이 평면계획의 중심이 되는 배치를 가장 선호하며, 가족이 함께 사용하는 공적공간에 대한 중요성을 반영하고 공간을 넓게 사용하고 자 하는 요구를 보여주었다. 자아존중의 욕구 측면에서는 개인실에 관한 요구가 상당히 많은데, 따라서 안방의 비중을 축소하고 개인실 및 자녀방 등 다른 공간에 대한 배려를 높인 설계를 개발할 필요가 있음이 지적되고 있다. 자아실현에 관한 욕구 측면에서는 새로운 공간의 도입에 관한 선호가 그 대표적인 내용이라고 할 수 있다. 주부만의 공간, 취미실, 음악실, 서재, 부부만의 공간, 다기능실, 운동공간 등에 관한 요구가 매우 많았는데, 그에 대한 적극적 검토가 필요하다.

3. 모델하우스 비평의 관점과 모형

3.1. 비평의 관점

앞에서 조사된 내용을 바탕으로 하고 미래생활의 변화의 추세를 염두에 둔 모델하우스의 평가에서 중요한 관점은 다음과 같이 몇 가지로 요약될 수 있다.

- (1)주택의 내부공간의 충실성: 주택의 내부공간을 개성적으로 꾸미는 동시에 가족의 단란공간, 취미공간이나 작업공간을 수용하였는가의 여부.
- (2)주택의 고기능성: 재택근무와 재택학습 등이 가능한 공간제공 및 제반 서비스가 제공되는 주택인가의 여부.
- (3)내부공간의 미와 개성: 개성적인 인테리어의 요소가 적용되었는가의 여부.
- (4)주택내 건강과 자연요소 도입: 주택 내,외부에 자연적인 요소의 도입되고 식물, 물 등이 인테리어의 중요한 요소가 되었는가의 여부.
- (5)사적생활과 가족간의 교류촉진: 사생활을 철저히 보호할 수 있는 제반 시설이 마련되는 동시에 공용공간의 계획이 충실한가의 여부.
- (6)문화적 욕구의 충족: 전통문화의 재해석, 서구적 스타일의 채용 등 주제가 확실한 방향으로 개성화된 공간을 부여하였는가의 여부.

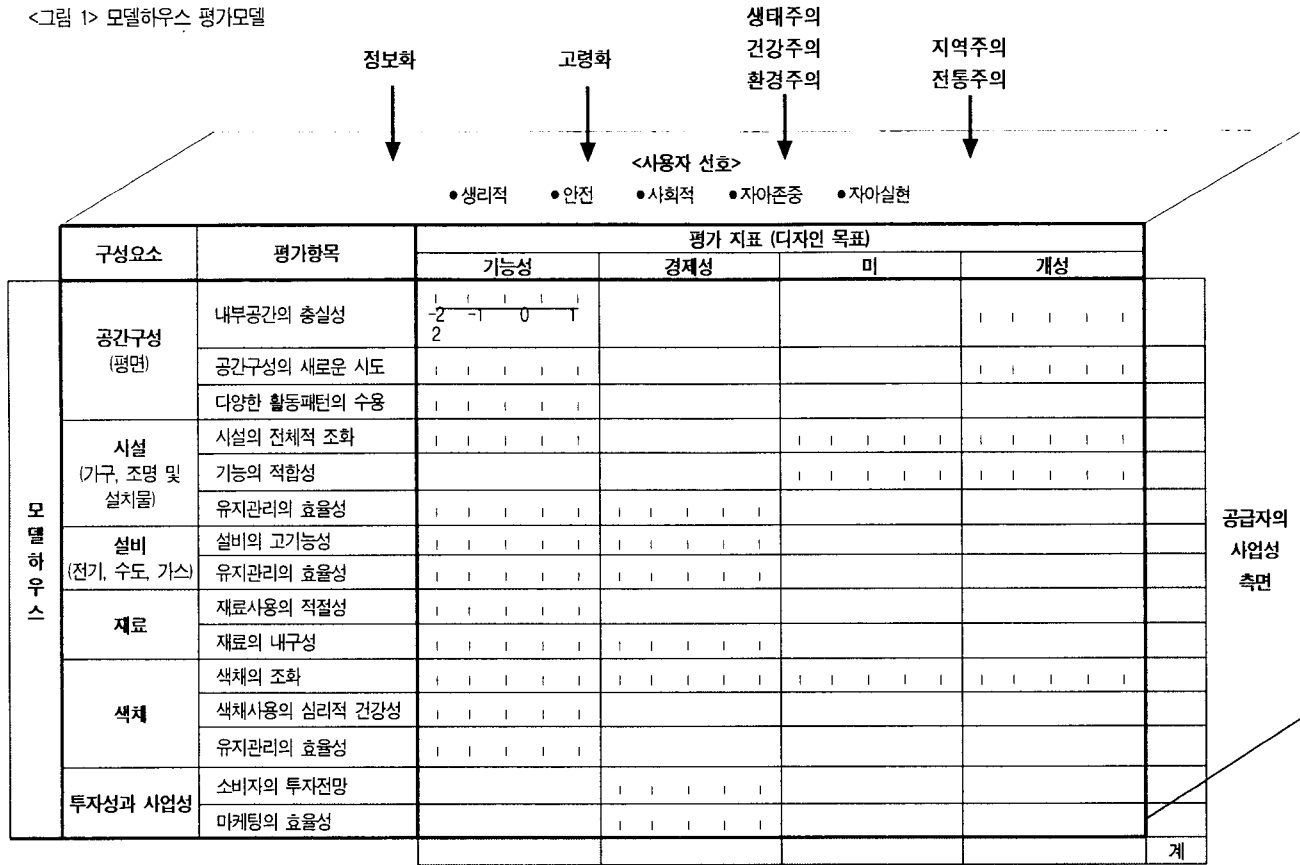
3.2. 비평을 위한 평가모델

이상에서 설명한 여러 가지 지표들을 종합하여 아파트 모델하우스를 비평하기 위한 평가모델을 작성하였으며 그 결과는 그림1에 제시되었다. 평가모델의 특징을 살펴보면, 우선 모델하우스의 질을 구성하는 요소를 종축(從軸)에, 그리고 그것을 판단하는 판단지표를 횡축(橫軸)에 배열하였다. 모델하우스의 질을 구성하는 요소로서는 공간구성, 시설, 설비, 재료, 색채, 그리고 투자성과 사업성으로 규정하였으며 각각의 요소마다 2-3개의 세부요소가 설정되었다. 또한 평가지표로서는 기능성, 경제성, 미(美), 개성이 설정되었다. 종횡의 축이 구성하는 각각의 항목이 세부적인 평가항목이 되는데, 평가를 위해서는 5단계의 리커트척도가 사용되었다. 각각의 평가항목은 점수화되어서 정량화가 가능하도록 하였다.

2)여기서 사용된 자료는 롯데건설, 대우건설, 삼성건설, 두산건설, 쌍용건설이 자사의 아파트를 대상으로 거주후 평가를 실시한 후 작성한 조사보고서에서 추출한 것이다.

3)심리학자 매슬로우(Maslow, 1951)는 인간의 환경에 대한 욕구를 단계별로 구분하여 설정하였다. 즉 가장 하위의 욕구에서 가장 상위의 욕구에 이르는 인간의 욕구를 각각 생리적 욕구, 안전에 관한 욕구, 사회적 욕구, 자아존중의 욕구, 자아실현의 욕구로 설정하였다.

<그림 1> 모델하우스 평가모델



4. 결론

아파트 모델하우스를 비평하는 목적은 크게 디자인 계획에 직접적으로 영향을 주기 위한 것이고 앞으로의 설계에 필요한 정보를 발전시키는 것이다. 본 연구에서 제시한 모델 하우스 비평을 위한 평가모델은 차기계획을 위한 정보의 도출에 그 목적이 있다. 모델하우스의 비평은 미래예측 패러다임과, 디자인의 목표, 공급자의 사업성, 소비자의 선호를 모두 고려하는 방향으로 이루어져야 한다. 이러한 관점에서 좋은 평가를 받은 모델하우스는 미래지향적이면서 기능적이고 경제적이고 아름다우면서 개성적일 뿐만 아니라 분량도 잘되고 소비자의 거주후 평가에서도 좋은 평가를 받을 수 있어야 한다.

본 연구에서는 모델하우스를 평가하고 비평하는 데 하나의 도구가 될 수 있는 평가모델을 제시하였다. 여기서의 평가모델은 실증적인 연구를 통해서 작성한 것이 아니고, 그동안 공동주택과 관련된 연구자료들을 수집하여 종합화함으로써 작성된 것이다. 따라서 여기서 제시된 평가모델의 적합성은 실제상황에서 검증될 필요가 있다. 앞으로의 후속연구를 통하여 여기서 제시한 평가모델의 계속적인 수정보완이 필요하며 이러한 과정을 통하여 우리 상황에 가장 적합한 평가모델이 작성될 것이다.

참고문헌

1. 박영순, 아파트 주거공간 문화포럼, 한국실내디자인학회지, 8호, 1996
2. 이동성, 주택건설산업의 여건변화와 전망, 대한건축학회지, 건축, 제42권 3호, 1998.
3. 이선미, 이연숙, 주부들이 원하는 아파트 실내공간의 평면구성 특성에 관한 연구, 한국실내디자인학회지, 17호, 1998.
4. 한국여성건축가협회, 포항종합제철(주), 모덴스틸하우스 거주성 평가와 건축계획에 대한 선호경향 조사, 1997
5. 홍형욱(편), 인간과 주거, 주거학강좌 no.4, 문운당, 1995.
6. _____, 주거와 삶의 질, 삶의 질과 환경디자인, 연세대학교 출판부, 1998
7. 오혜경, 신지원, 아파트 실내공간의 차별화 경향에 관한 연구, 한국실내디자인학회지, 15호, 1998.
8. 삼성건설주식회사, 미래 주거공간 전개방향에 관한 연구, 삼성주택 생활체험관 연구프로젝트 보고서, 1995.
9. Thomas Mitchell, C. Redefining Designing: from form to experience, Van Nostrand Reinhold, 1993.
10. Wentling, J. W., Housing By Lifestyle, 2nd ed. N.J.: McGraw-Hill, Inc. 1995