

최근 아파트 주거환경 디자인 경향 분석연구

A Study on the Trend of Housing Environment Design of Recent Apartments

원미숙* 이윤정** 정준현***

Won, Mi-Suk · Lee, Youn-Jung · Jeong, Jun-Hyun

Abstract

This study aimed not only to analyze the trend of housing environment design through the advertisements for sale of apartments to be completed after 2006 but also to discuss the future trend of housing environment on the basis of the results of analysis. Building companies used to collect data were limited to those that ranked within the 30th place in the Construction Association of Korea's Contract Ranking from 2001 to 2004. The contents of advertisements appeared on their websites were used. The contents analyzed were also limited to 1) concept and method of design and 2) main advanced systems.

키 워 드 : 주거환경, 디자인 경향, 환경친화성

Keywords: Housing environment, design trend, environmental friendliness

I. 서론

1. 연구목적

우리나라는 그동안 주택의 양적 공급에 주안점을 두어 왔으나, 1997년 IMF를 계기로 부동산 경기 침체에 따른 주택수요의 급격한 감소와 1998년 정부의 부동산 자율화 시행 등에 영향을 받아 주택시장은 경쟁력 있는 구조로의 전환이 요구되기 시작하였다.

특히 최근에 와서는 아파트 산업분야에 있어서도 기업의 생존을 위한 경쟁력이 매우 치열해지고 있다. 업체간, 지역간의 특성과 차별성이 사라진 아파트 산업의 현실 속에서 상품의 디자인 전략은 곧 기업의 생존과도 직결된 문제이기도 하다. 따라서 기업의 브랜드 이미지 외에도 구매자(소비자)의 선택기준과 선호도를 읽어 이를 디자인에 반영하는 노력은 최근의 아파트 분양광고를 통해서 확인할 수 있다.

따라서 본 연구는 현재적 시점에서 2006년 이후에 입주될 아파트를 대상으로 각 건설회사에서 추구하고 있는 주거환경의 디자인 경향을 분석함으로써 미래 주거환경의 변화방향과 당위성을 논함에 그 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구를 위한 자료의 수집은 각 기업체에서 자체적으로 운영하고 있는 홈페이지 내용을 이용하였으며,¹⁾ 조사

* 정희원, 대구대학교 대학원 석사과정

** 정희원, 대구대학교 강사, 공학박사

*** 정희원, 대구대학교 실내환경디자인학과 교수, 공학박사

1) 국내 건설업체들은 자사의 홈페이지에 객관적 경쟁력과 고객의 관심을 끌만한 이미지 창출, 차별화 등의 마케팅 전략에 주력함으로써 브랜드 파워를 과시하고 있다. 홈페이지의 분양광고 내용은 위치조건, 단지계획, 주동계획, 단위평면 등의 내용을 담

대상 아파트의 선정은 국내 브랜드 건설업체 중 2001년에서 2004년까지 대한건설협회 시공능력평가 30위권 내의 기업으로 총세대수가 600세대 이상이며 2006년 이후 입주 예정 아파트단지 10개 업체로 한정하였다. 왜냐하면 이들 기업들은 경영전략과 실적 등으로 미루어 볼 때 우리나라 아파트 건설 산업의 견인차적 역할을 하고 있다고 생각되기 때문이다.

분석내용으로는 1) 디자인개념과 수법, 2) 주요설비내용 등으로 한정하였다. 디자인개념과 수법에 대한 분석은 단지계획, 주동계획, 주호계획 수법으로 재분류하여 정리하였다. 주요설비내용은 안전성, 편의성, 환경친화성, 에너지절감성에 대한 내용으로 정리하였다.

II. 아파트 주거환경의 디자인 특성

1. 조사대상 아파트의 건축 개요

본 연구의 조사대상 아파트 단지의 건축적 내용은 (표1)과 같다.

단지의 총 세대규모는 1,000세대 이상인 단지가 7개, 970세대 이상으로 나타난 단지가 2개, 680세대 이상이 1개 단지로 대부분 중, 대형 규모에 해당된다.

층 규모를 살펴보면 지하 1층에서 3층, 지상 8층에서 30층의 다양한 층 규모를 나타낸다. 이런 다양한 층 규모들은 주위환경과 조화되는 스카이라인 조성을 위한 수법으로 이해된다.

단위세대의 평형규모는 20평형대에서 50평형대까지 다양한 평형을 보이고 있으며 20평형대가 없는 아파트단지도 2개 단지가 있다. 그러나 대부분 아파트 단지는 30평형대가 가장 많은 세대수를 가지고 있으며 그 다음으로

고 있어 연구 자료로서 가치가 있다고 판단되기 때문이다.

표1. 조사대상 아파트의 건축개요

업체	위치	총세대수	중유구 및 동수	평형 및 세대수	특화내용
A	울산 북구 양정동	1,443	지하1층 지상25층 15개동	20평형-653 30평형-708 40평형-82	어귀마당 풀내용길 윤속늘이터
B	서울 강동구 암사동	1,622	지하2층 지상16-30층 22개동	20평형-328 30평형-914 40평형-380	그린플라자 휘트니스야드 아로마정원
C	서울 성북구 하월곡동	1,372	지상10-20층 26개동	20평형-378 30평형-796 40평형-198	벽천 중앙광장 늘이광장
D	서울 동작구 상도동	1,122	지하3층 지상8-15층 22개동	20평형-364 30평형-365 40평형-228 50평형-165	주제술 선정 산책로 조성
E	서울 구로구 개봉동	684	지상14-27층 11개동	20평형-123 30평형-457 40평형-104	파인플라자 업터 건강마당
F	부산 동래구 사직동	2,947	지상22-25층 29개동	20평형-518 30평형-1464 40평형-822 50평형-143	중앙공원 구름광장 약수원
G	경기 의정부시 가릉동	1,019	15개동	20평형-251 30평형-642 40평형-126	테마공원 어린이공원 주민운동공간
H	부산 사하구 대대동	1,984	지상13-20층 25개동	20평형-136 30평형-1422 40평형-426	캐슬공원 물놀이놀이터 허브 산책길
I	인천 남동구 현현동	982	지상29층 13개동	30평형-208 40평형-674 50평형-100	물의광장 예술의마당 꿈의광장
J	광주 북구 양산동	973	1단지:지하1층 지상27층 2단지:지하2층 지상23층	30평형-485 40평형-442 50평형-46	이침술향공원 자연맞이공간 해오름놀이터

20평형대와 40평형대 규모의 분포를 보이고 있다.

2. 단지계획

단지 계획에 대한 디자인개념 분석은 ①Mass 계획, ②배치계획, ③외부공간 구성계획, ④주차동선계획, ⑤친 환경 단지 설계의 항목으로 정리하였다.(표 2)

1) Mass계획

Mass계획은 탐상형 설계, 스카이라인 조성, 주 출입구 특성화 디자인에 대한 내용으로 정리하였다. 최근 채광과 조망, 그리고 개방감의 극대화를 위한 탐상형 설계가 단지의 일부에 도입되고 있으며 이는 토지이용을 효율화할 수 있고 단지 이미지에 상징성을 부여하는 랜드마크 역할을 하고 있다.

2) 배치계획

조사대상 아파트의 주동배치형태는 평행배치 형태가 2개단지, 클러스터 배치가 3개 단지, 평행+클러스터 배치가 5개 단지로 나타났다. 평행+클러스터 배치형태는 클러스터 배치형태의 일조와 조망, 그리고 답답한 외부공간 형성에 대한 결함을 보완할 수 있는 이상적인 배치라 하겠다.

3) 외부공간 구성계획

외부공간 구성계획에 대한 내용은 휘트니스 클럽 설치, 중앙공원 설치, 옥상정원으로 분류하여 분석하였다. 다양한 웰빙 커뮤니티공간 조성을 위하여 온 가족 또는 입주민이 한 곳에 만나 이야기하고 운동하며, 입주자들의 건강과 친목을 위한 고품격 커뮤니티 공간으로써 휘트니스 클럽을 설치하고 있다.

4) 주차동선계획

표2. 단지계획

분석항목	계획요소	A B C D E F G H I J										
		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	
Mass 계획	탐상형 설계		●		●					●	●	●
	스카이라인 조성	●										●
	주 출입구 특성디자인					●	●	●	●			
배치 계획	평행배치										●	●
	클러스터 배치		●		●							●
	평행+클러스터배치	●		●		●	●	●				
외부공간 구성 계획	남향배치		●			●	●	●			●	●
	휘트니스클럽설치						●			●	●	
	중앙공원 설치	●	●	●								●
주동계	옥상정원										●	
	차량동선의 과학적설계	●				●		●				●
	지상의 주차장 축소					●		●				●
	보도차도의 분리설계					●		●				●
	로라이트설치					●						●
친환경 단지 설계	태마공원 도입	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	조경특화 디자인	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	야간조명 디자인		●									●

주차동선계획에 대한 내용으로 조사대상 아파트들은 대형 수목식재와 꽃, 물이 흐르는 조경시설 속을 자연스럽게 걸을 수 있는 웰빙 개념의 보행전용도로를 확보하고 있으며 보행자 전용 보행물을 별도로 설계하여 보행자의 안전을 고려하였으며 차량 진입로를 별도로 설계해 보차분리의 안전한 단지를 실현할 수 있는 인간중심의 휴먼 설계를 하고 있다. 그리고 이삿짐, 소방차, 쓰레기 처리 등을 고려한 비상차량동선이 확보되어 있다.

5) 친 환경 단지설계

최근 브랜드 아파트들은 친환경, 웰빙, 자연형 등의 내용을 주제로 한 테마공원을 아파트 이미지 광고로 활용하고 있는 것을 볼 수 있다.

이러한 테마공원들은 대부분 인공적인 환경을 조성함으로써 주민들의 정신적, 생리적 요구의 충족은 물론 주민들의 커뮤니티를 활성화 시키는 기능도 내포되어 있다.

3. 주동계획

주동계획에 대한 분석항목으로는 ①주동형태, ②구조형식, ③출입구 디자인 방식, ④장식적 수법으로 구분하였다.(표 3)

1) 주동형태

본 연구대상 아파트 단지의 주동형태는 단지전체가 판상형으로 구성된 단지가 5개 단지, 판상형이 주를 이루면서 일부 탐상형을 가진 단지가 5개단지로 나타났다.

2) 구조형식

구조형식에 대한 내용은 내진 구조, 필로티 설치로 분류하여 정리하였다. 내진설계로 강한 지진이나 기타 자연재해의 위협으로부터 안전한 생활을 보장한다. 그리고 필로티의 설치로 보행자의 이동이 편리할 뿐만 아니라 보행자의 동선을 최소화하고 충분한 개방감과 저층의 개념을 없애 쾌적하고 가치 높은 단지를 실현하고 있다.

3) 출입구 디자인 방식

차별화된 디자인으로 동 출입구마다 장미, 능소화, 등나

무 같은 덩굴류를 식재하여 동마다 다양한 분위기와 진입감이 느껴지고 동 입구에서부터 고급스럽고 품격 있는 아파트의 분위기를 느낄 수 있도록 디자인하고 있다.

그리고 지하주차장과 연결된 엘리베이터를 통해서 각 세대 내부로의 진입이 가능하여 보다 편리하고 안전하게 이용할 수 있도록 하였다.

4) 장식적 수법

장식적 수법으로는 탑상형 아파트의 형태를 더욱 부각시키고 랜드 마크로서 돋보이는 디자인의 옥탑장식물을 설치하고 있다.

또한, 색채와 벽면디자인을 통해 개성적이고 아름답게 아파트 외관을 디자인하고 있다.

표3. 주동계획

분석항목	계획요소	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
주동형태	판상형	●		●	●	●	●				
	판상형+탑상형		●						●	●	●
구조형식	내진 구조			●						●	
	필로티 설치			●	●	●		●	●		
출입구	차별화된디자인의 동출입구	●			●						
디자인 방식	지하주차장과연결된 엘리베이터		●					●		●	
장식적 수법	옥탑장식 구조물	●	●			●	●	●	●	●	●
	벽면디자인	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

4. 주호계획

최근 아파트 시장은 공급자 주도 시장이 아닌 수요자 주도 시장으로 전환되면서 생활수준의 향상과 다양화된 거주자의 생활상 및 주 요구에 대응하는 아파트 단위평면의 차별화 계획요소들이 나타나고 있다.

주호계획에 대한 분석내용은 ①평면구성, ②내부구조 및 시공, ③서비스 공간으로 구분하였다.(표 4)

1) 평면구성

평면구성에 대한 내용은 발코니 면적확보, 2면 개방형 거실평면, 전면 3BAY, 4BAY형식, 부부욕실 개방설계, 거실 주방 전면배치로 분류하였다. 최근 웰빙과 확장성에 대한 차별화 전략으로 발코니 공간을 확대하여 휴식공간이나 수납공간 그리고 다양한 취미실의 공간으로 활용하고 있다. 그리고 거실의 2면 개방형 구조로 거실에서 2방향으로 조망할 수 있어 더욱 아름다운 조망감과 개방감을 확보할 수 있다.

2) 내부구조 및 시공

내부구조 및 시공에 대한 내용으로는 가변형 벽체시공, 현관에서 주방으로 이동가능한 발코니문, 천정고 높임, 우물천정, 아트월에 대한 내용들이 강조되고 있다. 가변형 벽체의 시공은 거주자의 각기 다른 다양한 생활과 거주자의 시간의 흐름에 따른 변화에 대해 구조체를 변화시키지 않으면서 내부 간막이나 설비 등의 요소가 용이하게 대응할 수 있도록 하고 있다.

3) 서비스 공간

서비스 공간에 대한 요소로 보조주방, 에어컨 실외기 공간마련, 간이화단 설치, 침실, 현관, 발코니 대형수납장에 대한 내용은 다음과 같다. 주방 후면 발코니 공간의 폭을 확보하여 보조주방 및 다용도 수납장을 두어 공간을 극

표4. 주호계획

분석항목	계획요소	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
평면 구성	발코니 면적 확보	●							●	●	
	2면 개방형 거실 평면				●				●	●	●
	전면 3BAY, 4BAY 형식	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	부부욕실 개방설계	●									
내부 구조 및 시공	거실 주방 전면배치		●		●						●
	가변형 벽체시공	●	●			●	●	●			●
	현관에서 주방으로 이동가능한 발코니문	●									
	천정고 높임(1층, 최상층)	●			●						
서비스 공간	우물천정	●	●	●		●	●				●
	아트월 구조	●	●		●	●	●	●	●	●	●
	보조주방	●	●	●			●		●	●	●
	에어컨 실외기공간마련			●				●			●
공간	간이화단 설치		●	●	●		●		●	●	●
	침실,현관,발코니대형수장	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

대화 하고 있으며 에어컨 실외기 설치를 위한 공간을 마련해 공간의 효율성을 꾀하고 있다.

III. 아파트 주거환경의 설비시스템 특성

대형화, 고급화, 첨단화로 주거패턴이 변화하면서 최근 브랜드 아파트들은 첨단설비시스템을 차별화 계획요소로 경쟁적으로 도입하고 있다.

첨단설비시스템의 차별화 계획요소 내용은 안전성, 편의성, 환경친화성, 에너지 절감성 등으로 분류할 수 있으며 그 내용은 (표 5)와 같다.

1. 안전성

안전성에 대한 첨단설비시스템으로는 ①방법, 방재시스템으로 CCTV설치, 무인경비 시스템, 디지털 도어록, 출동경비시스템과 ②안전, 비상콜 시스템으로 부부욕실 비상콜 버튼, 안전 콘센트, ③차량, 주차안전 시스템으로 차량출입 통제 시스템, 주차관제 시스템, 지하주차장 스톱퍼 설치 등의 요소들을 도입하고 있다.

2. 편의성

편의성에 대한 부분으로는 ①첨단통신 환경시설로 컬러 액정 홈오토메이션, 초고속 정보통신, 위성방송 수신시스템, 문자자막시스템, 주방 컬러TV폰, 주방 라디오폰, 홈씨어터용 스피커 책 ②중앙관리시스템으로 중앙집진 청소, 원격검침시스템, 전용 콘센트를 설치하고 있다.

정보화 시대를 맞이하여 인터넷이 대중화 되면서 정보통신과 접목된 주거관리시스템이 보다 보편화되는 경향을 보여주고 있다.

3. 환경친화성

실내공간에 대한 질 향상과 거주자의 건강을 챙겨주는 건강시스템으로 도입되고 있는 친환경성 등의 설비로는 ①정수 및 저수시스템으로 중앙 정수시스템, 개별 정수시스템, 스테인리스 지하저수조, ②환기시스템으로 주방 자동 환기시스템, 적외선 방출 유해가스 제거기, 음이온 발생후드 설치, ③친 환경 마감 재료로 친환경 벽지, 도배물,

표5. 설비 시스템의 계획요소

구분	계획요소	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
안전성	방범시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	무인경비 시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	디지털 도어록	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	출동경비 시스템						●				●
	안면인식 시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	안전 콘센트	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
편의성	차량출입 통제 시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	주차관제 시스템			●	●	●	●	●	●	●	●
	지하주차장 스토퍼								●		
	컬러 액정 홈오토포메이션	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	초고속 정보통신	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	위성방송수신 시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
환경친화성	문자자막 시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	주방 컬러 TV폰	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	주방 라디오폰		●	●	●	●	●	●	●	●	●
	홈 셋어터용 스피커 잭	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	중앙 집진 청소				●						
	원격집진 시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	전용 콘센트					●					
	정수시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	개별 정수시스템						●				
	스테인리스 지하저수조				●						
	주방 자동 환기시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	적외선 방출 유해가스 제거기									●	●
음이온 발생 후드									●	●	
친환경 벽지, 도배 풀		●	●	●	●	●	●	●	●	●	
친환경 페인트		●	●	●	●	●	●	●	●	●	
친환경 온돌마루, 접착제		●	●	●	●	●	●	●	●	●	
참숯 초배지				●					●		
고급 황토 소재 바닥재					●						
바이오 맥반석 물탈			●								
수맥차단									●		
위생설비	위생비데	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
분리수거시스템	원격외선 황토 반신욕조								●		
	음식물 쓰레기 탈수기	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
에너지절감성	절전시스템	세대 동기구 일괄점멸스위치	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		거실내 삼파장 램프	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		디지털 실별 온도 조절시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	온도절감시스템	전자식 썬크수전 절수 풋 밸브	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		부스터 펌프시스템	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		절수형 양변기	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	세제 디스펜서	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

친환경 페인트, 친환경 온돌마루, 접착제, 참숯 초배지, 고급 황토 소재 바닥재, 바이오 맥반석 물탈, 수맥차단 등의 친환경 마감재료 사용 등 다양한 친환경성 시스템 설비를 제시하고 있다. 또한 ④위생설비 및 쓰레기 분리수거시스템에 대한 내용으로 위생비데, 원격외선 황토 반신욕조, 음식물 쓰레기 탈수기 등의 설비를 추가 설치하고 있다.

4. 에너지 절감성

첨단설비 중 에너지 절감성에 대한 내용은 ①절전 시스템에 관한 사항으로 세대 동기구 일괄점멸 스위치, 거실내 삼파장 램프 등이 사용되고 있고 ②온도 및 절수 시스템으로 디지털 실별 온도 조절시스템이 대부분 보편적으로 적용되고 있으며 전자식 썬크수전 절수 풋 밸브, 부스터 펌프시스템과 절수형 양변기, 세제 디스펜서를 설치하여 절수 및 절전 등 에너지 절감을 고려한 경제적인 설비시스템을 적용하고 있다.

IV. 결론

본 연구는 2006년 이후 입주될 브랜드 아파트를 대상으로 단지, 주동, 주호에 대한 디자인개념과 수법 그리고 주요설비시스템에 대한 내용으로 주거환경의 디자인경향을 분석하였으며 그 결과는 다음과 같이 요약된다.

1) 연구대상 아파트들은 대부분 25층 이상의 층수를 가지고 있는 것으로 보아 단지의 초고층화가 보편화 되어 가는 경향을 보이고 있다.

2) 단지계획에 있어서는 단지일부에 탐상형 설계가 도입되고 있어 옥탑장식구조물과 더불어 단지의 랜드 마크로서의 역할을 담당하고 있다. 단지계획에 대한 건설업체의 공통점으로 친환경, 웰빙, 자연형 등의 주제를 내세우면서 테마공원에 대한 설계에 치중하고 있다.

3) 주동계획은 대부분이 필로티를 설치하고 있는 것으로 나타났으며 주동계획에 대한 부분은 전면 3BAY, 4BAY 배치와 가변형 벽체의 시공, 우물천정과 아트월 구조, 보조주방, 간이화단설치, 침실, 현관, 발코니 대형수납장설치에 대한 내용에 주력하고 있음을 알 수 있었다.

4) 설비시스템에 대한 내용에 있어 안전성, 편의성, 환경친화성, 에너지 절감성을 강조하는 각종 설비시스템 제공을 강조하는 것은 초고층화로 인한 불안심리의 해소방안으로도 해석된다.

참고문헌

- 정재욱(2002) 아파트 단위평면의 가변형 공간 구성 시스템에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 18권 9호; pp.43-50
- 배정익(2003) 브랜드 아파트의 차별화 계획요소에 대한 거주자의 선호도 조사 연구, 대한건축학회 논문집, 19권 9호; pp.23-30
- 신중진(2002) 최근 초고층 아파트의 단위세대 평면계획특성에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 18권 8호; pp.11-22
- 이숙영(2005) 우리나라 수도권 아파트의 주호공간 특성에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 21권 2호; pp.3-10
- 성기원(2004) 최근 모델하우스의 공간구성특성 및 경향에 관한 연구-2004년 화성시 동탄지구 신도시 모델하우스를 중심으로- 대한건축학회 학술발표 논문집, 24권 2호; pp.115-118
- 지성수(2004) 우리나라 미래 아파트 실내디자인 변화전망에 관한 연구, 한국실내디자인학회 논문집, 13권 2호; pp.38-45
- 손세관(2000) 1990년대 신문광고에 나타난 우리나라 아파트의 계획적 특성에 관한 내용분석, 대한건축학회 논문집, 16권 11호; pp.105-112
- 최재필(2004) 국내 아파트 단위주호 평면의 공간 분석 -1966년-2002년의 서울지역 아파트를 대상으로- 대한건축학회 논문집, 20권 6호; pp.155-164
- 히지연(2000) 초고층 아파트의 계획적 특성에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표 논문집, 20권 1호; pp.99-102