

장수명 공동주택 설계 시 거주자 관점의 설계요소 도출에 대한 기초연구

A Basic Research on the Derived of Important Design Factors in Resident Perceptions for Long-Life Housing

정재호* 김도민** 박진용** 김주형*** 김재준****
Jeong, Jae-Ho Kim, Do-Min Park, Jin-Yong Kim, Ju-Hyung Kim Jae-Jun

Abstract

Recent increased interest for long-life housing so research and policy transition is underway. Is the trend these days in the long-life housing to promote resident lifestyle as the most important element of the design elements that reflect. Through the purpose of this study has the paradigm of future construction industry with sustainable architecture In front of paradigm has come, through this study, long-life housing to consider when designing a the residents perspective of critical design elements for to draw.

키 워 드 : 장수명 공동주택, 소비자 선호도, 설계요소

Keywords : Long-life Housing, Apartment, Characteristics of Consumer's Preference, Design Elements

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

국내 건설 산업에서 공동주택이 차지하는 비중은 1990년 22.7%, 2000년 47.7%에서 2010년 58%로 급격히 증대되었다. 이중 보급된 장수명 공동주택은 전무한 상황이고, 기존 공동주택의 수명은 적절한 유지보수관리가 되지 않아 선진국에 비해 현격히 짧다. 국내 노후화된 공동주택은 미흡한 유지보수에 의해 지속적인 사회적 비용발생이 증대되고 있다. 이에 국토교통부는 우리나라도 100년 이상 가는 공동주택을 짓고, 장기수선계획에 따라 시기적절한 보수 방안을 마련하기 위해 2012년 6월부터 '아파트 장수명화 방안' 연구용역을 수행해 왔으며, 장수명 인증제도를 도입하여 장수명 설계기준을 점수화하기로 하였다.¹⁾

이러한 국가 차원에서의 공동주택 장수명화에 대한 관심이 증대되어 연구 및 정책적 전환이 진행되는 실정이다. 또한 현재 공동주택 장수명화를 추진함에 있어, 설계요소 중 가장 중요한 요소로써, 거주자 라이프스타일을 반영하는 추세이다.²⁾

이를 통해 본 연구는 지속 가능이라는 패러다임을 가지고 있는 미래 건축 산업의 공동주택 장수명화가 눈앞에 이르렀음을 판단하여, 장수명 공동주택 설계 시 고려해야할 거주자 관점의 중요 설계요소를 도출하고자 한다. 도출된 거주자 관점의 설계요소는 향후 거주자 선호도 조사를 실시하기 위한 기초자료로 제공되는 것을 목적으로 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 공동주택 거주자가 선호하는 중요 설계요소를 도출하기 위한 기초연구로써, 거주자 선호도 조사를 실시하기 위한 선행연구 고찰을 통해 거주자 관점에서 가구 및 구매적 특성으로 중요 설계 요소를 도출하고자 한다.

2. 기존연구의 고찰

2.1 장수명 공동주택 관련 주요 연구 현황

* 한양대학교 건축공학과 석사과정

** 한양대학교 건축환경공학과 석사과정

*** 한양대학교 건축공학과 부교수, 교신저자 (kcr97jkh@hanyang.ac.kr)

**** 한양대학교 건축공학과 교수, 공학박사

기존 선행연구로는 김수암(2007)은 장수명 주택의 개념을 정리하고 국내 공동주택의 장수명화에 대한 문제점 및 계획방향을 제시하여 PLUS 50 환경공생 실험주택을 통해 한국 실정에 맞는 모델을 제안하였다. 또한 이보라 외(2008)은 장수명 공동주택의 활성화를 위한 정책 및 제도 개발을 목적으로 장수명 공동주택의 제도 개선방안을 제시하였다. 기존 문헌들은 거주자의 관점에서 장수명 공동주택의 연구가 부족한 실정이다.

표 1. 장수명 공동주택 관련 주요 연구

분류	연구자	연구내용
장수명 공동주택 기존문헌	김수암 (2007)	장수명 주택의 개념을 정리하고 국내 공동주택의 장수명화에 대한 문제점과 계획방향 제시하고 PLUS 50 환경공생 실험주택을 통해 한국 실정에 맞는 모델 제안.
	이보라 외 2인 (2008)	장수명 공동주택의 활성화를 위한 정책 및 제도 개발을 목적으로 장수명공동주택의 제도 개선방안 제시.
	지장훈 외 3인 (2009)	공동주택을 대상으로 공동체를 입주자 생활 안내서를 토대로 장수명 공동주택의 유지관리에 대한 매뉴얼 작성.
	지장훈 외 3인 (2010)	향후 있을 장수명 공동주택 보급을 위해 유지관리 측면에서 관리자를 위한 장수명 공동주택의 유지관리 지침(안) 제시.
	한남수 외 1인 (2011)	설계 프로세스에서 장수명 계획을 구현한 최적화된 대안을 구성하기 위해 내곡지구의 현상(안)을 통해 부문별 계획과 설계 단계별 계획을 분석하고 시사점 도출.

3. 중요 설계요소 도출

기존 선행연구 고찰을 통해, 공동주택 설계요소를 가구적 특성 및 구매적 특성으로 분류하였다. 가구적 특성 요소는 계약자의 연령, 직업, 성별, 만자녀 연령, 가구원수, 거주형태, 가구세대수, 소득수준으로 구성하였고, 구매적 특성 요소는 .단지규모, 향, 인테리어디자인, 전용면적, 평당 매매가, 유지비, 조경비율, 실의 수, 층, 역세권과의 거리로 구성된다. 구체적인 일반 공동주택과 장수명 공동주택의 차이점을 도출하기위해 기존문헌들의 다양한 설계요소들 가운데 가구 및 구매적 특성으로만 제한하였다. 그 이외에 지역적 특성, 단지특성은 수요자의 선호도가 시장 환경과 지역적인 위치의 차이에 따라 다르게 변수가 나타나기 때문에 장수명 공동주택의 특성의 차이점을 도출할 수 있는 변수로 제한하였다.

4. 결 론

향후 공동주택시장은 내구성과 가변성을 가진 장수명 공동주택의 비중이 점차적으로 넓혀 나갈 것으로 예측된다. 또한 공동주택 프로젝트를 추진함에 있어, 설계요소 중 가장 중요한 요소로써, 거주자 라이프스타일을 반영하는 추세이다. 이에 본 연구는 향후 장수명 공동주택으로의 변화 추세를 통한 기존 공동주택 실거주자 대상 설문조사를 실시하기 위한 거주자 관점 장수명 공동주택 설계요소를 가구 및 구매적 특성으로 분류 및 도출하여, 이후 컨조인트 분석을 통한 설계 요소간의 상관관계를 파악하여 거주자 관점의 설계요소 중요도를 정립하는 연구를 진행하도록 하겠다.

Acknowledgement

"이 논문은 2013년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. 2005-0049727)."

참 고 문 헌

1. 국토교통부, 내구성 및 가변성을 가지는 장수명 공동주택 기술개발 연구보고서, 2006~2011
2. 국토교통부, 이제 우리도 100년 가는 아파트 짓는다, 아파트 장수명화 보도자료, 2013
3. 송다연 외, 고령화사회에 대비한 장수명 주택의 개발방향 - 사회적 장수명의 관점으로 -, 대한건축학회지회연합회, 2010년 추계학술발표대회 논문집 pp.57~60, 2010.12
4. 이현철, 컨조인트 분석을 통한 공동주택 구매시 주거환경 선호도 연구 - 광주광역시를 대상으로 -, 한국주택학회지, 제20권 제2호, pp.27~35, 2009.4