

# 거주자 선호도 조사를 통한 미래 주거 환경의 방향에 관한 연구

## A Study on the propensity to Future Residential Environment Based on the Research of Resident Preferences

박 예 라\*  
Park, Ye-Ra

### Abstract

Like other artificial architectures, the residence is also hard to be changed after once it has ever been built because its life is approximately estimated up to 20years. Furthermore, it may give big effect to residents as the life quality. Because of these specificities, it seems to be important to forecast how demand of residential market will be changed and what kind of residential environment should be built in the future.

First of all, we should consider about what is a current situation of residential environment in this country before beginning researching resident preferences. In addition, we will also research current and new residential style in other country, which should be concerned in. Finally, this study is researched by domestic male and female residents in their twenties and four ties on purpose to gain information what type of resident style they want and to suggest new ways of future residential environment.

키워드 : 주거환경, 선호도 평가, 유비쿼터스, 조망

keywords : Residential Environment, Preference Evaluation, Ubiquitous, View

## I. 서론

### I. i. 연구의 목적 및 의

1960년대 말 아파트와 연립주택을 중심으로 1가구 1주택의 목표를 실현하겠다고 제시한 정부의 비전은 부족한 계획 기간의 결과로, 기반시설 면에서나 주거환경 면에서나 전반적으로 불량한 주택의 건설로 이어졌다. 1980년대에는 '주택 200만호 건설'이라는 명목 아래 서울과 수도권에는 고층 아파트 단지들이 난립함으로써 단조로운 경관을 형성하고, 도시의 조직들을 파괴시켰다. 주거의 양을 확보하는 것이 중요했던 시기였기 때문이라고 하지만, 그렇게 만들어진 우리 주거환경이 물리적·가시적으로 획일화되고, 내용적으로도 일상생활을 담는 만족할 만한 틀이 되지 못하고 있는 것 또한 인정하지 않을 수 없다. 그러나 다행스럽게도 이러한 부족한 점들을 발판삼아 지속적인 신도시건설과 기존 도심의 재생을 위한 다양한 시도들 덕분에 양적인 성장을 이루어 온 현재의 한국의 주택산업은 질적 향상에 대한 수요자의 요구가 증가하고 기술의 발전과 생활가치관, 주택관련 정부 정책 등이 변화함에 따라 다양하게 발전하고 있다.

주택은 완공 후 소멸까지 최소 20년 이상 소요되는 건

축물으로써, 다른 인공적 환경들도 그렇지만 주거환경은 한번 만들어지면 바꾸기가 쉽지 않으며, 특히 주민들의 삶의 질에 미치는 영향은 매우 크다. 이러한 주택의 특성으로 인해 향후 주택시장의 수요가 어떻게 변화하고, 또한 미래에 어떠한 주거 환경이 만들어져야 하는가를 예측하는 것은 매우 중요한 일일 것이다.

### I. ii. 연구의 범위 및 방법

거주자의 선호도 조사에 앞서, 현재 당면하고 있는 지금의 우리나라 주거환경에 대해 알아보고, 더불어 다른 나라의 주거형태나 관심있게 지켜봐야 할 새롭게 시도되어진 주거단지의 모습 등을 조사해본다.

거주자 선호도 조사 대상자는 국내에 거주하는 남·여 550명으로, 20대에서 40대의 연령의 미혼과 기혼의 차이를 두지 않았으며, 학생을 비롯한 회사원, 자영업, 공무원, 주부등 다양한 직업군에 분포하고 있다.

이 설문 조사의 결과를 토대로 거주자가 원하는 주거환경을 알아보고, 앞으로의 주거환경의 새로운 방향을 제시해 본다.

## II. 이론적 배경

### II. i. 한국의 주거환경

산업화가 본격화된 1970년대 이후 도시인구의 수용을

\* 정회원, 대림대학 인테리어디자인전공 강사

위해 대량의 주거단지가 건설되기 시작하였고 그와 더불어 많은 신도시들이 태어났다. 이렇게 만들어진 많은 신도시들은 짧은 기간 내에 탄생되어 산업화에 필요한 토지를 공급하여 국가 경쟁력 확보에 크게 기여하였고, 그와 거의 동시에 서울을 필두로 하여 대부분의 대도시에 서울 강남과 같은 개념의 신시가지가 건설되면서 국토의 도시화는 가속되었다. 물론 촉박한 시일 내에 입안되었지만, 체계적인 계획을 갖춘 신도시는 1990년대에 본격적으로 건설된 수도권 5개 신도시라 할 수 있다.

수도권에 건설된 5개 신도시의 주택물량의 대폭적인 확대공급으로 주택시장의 안정에 크게 기여하였고 본격적인 수도권 광역생활권을 형성하여 주거지역을 교외로 팽창시켰다. 워낙 급격히 진행된 대규모 개발이라 일시적인 문제점들이 산적하여 많은 비판을 받았지만 시일이 지나면서 문제점들이 차츰 해소되고 전반적으로 물리적인 주거환경의 질을 향상시키는데 큰 역할을 하여 보다 풍요로운 삶을 누리하고자 하는 사람들의 욕구를 어느 정도 충족시켜 주었다고 할 수 있다. 이 시기에 서울에서는 주거의 고급화, 차별화라는 정책의 일환으로 초고층 주상복합 아파트의 형태가 등장하기도 하였다. 그러나 해결되지 않은 부분은 무분별한 주거단지의 팽창으로 미처 생각지 못한 환경과의 조화라든지, 출퇴근 시 도심 방향의 교통 혼잡 등이었다. 승용차 이용이 보편화되면서 상업기능은 신도시 부근에 입지하여 주민들이 편리하게 이용하고 있으나 업무시설을 비롯한 자족기능이 입지하지 않는 것이 커다란 문제로 되었다.<sup>2)</sup>

## II. ii. 다른 나라의 주거환경

### 1) 스웨덴

스웨덴 스톡홀름 외곽에 위치한 ‘하마비’는 유럽에서도 손꼽히는 주거지역이다. 1970년대 천명된 국제적인 환경보호 원칙인 스톡홀름 선언<sup>3)</sup>으로 스톡홀름의 하마비 지역은 이 같은 친환경 이미지의 스톡홀름을 한층 더 높여주는 도시개발 프로젝트로 꼽히고 있다. 우리나라로 치면 수도권 택지개발지구에 해당하는 하마비는 도시의 첫인상을 시각적인 아름다움에서 느낄 수 있다. 단순하고 실용적인 5~6층짜리 아파트 건물들이지만 삼원색의 색채나 디자인 면에서 다양성을 엿볼 수 있다. 성냥갑을 늘어놓은 듯한 우리나라의 택지개발지구와는 겉보기에도 크게 다르다. 이곳의 집들이 경제성과 상품성만이 부각된 집과 같지 않은 이유는 스톡홀름 시 정부의 철저한 통제에 따라 아파트들이 설계됐기 때문이다. 각각의 택지를 민간 건설업체에 분양하고 업체들이 집을 지어 민간에 분양하는 방식은 우리나라와 다를 바 없다. 그러나 시 정부는 색깔, 재질, 창문 크기 등까지 신도시의 컨셉에 대한 세부적인 매뉴얼을 책자로 마련하고 이를 지켜야만 건축허가

를 내준다. 또한, 단지 곳곳에 유명 예술가들의 작품을 많은 비용을 부담해서 들여왔는데, 이 역시 단지의 가치를 높여주는 것이라 생각하는 주민들의 환영을 받고 있다.

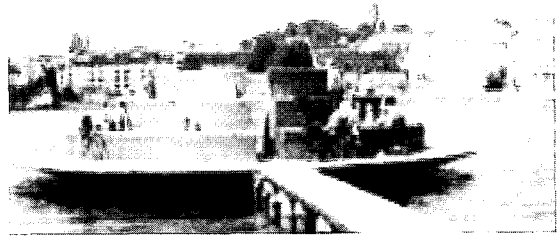


그림 2) 하마비 단지의 수변 휴식시설

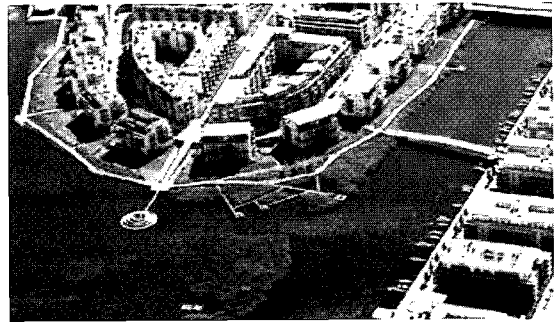


그림 1) 친환경 주거단지 ‘하마비’

하마비는 그저 예쁜 신도시로만 유명한 것은 아니다. 각종 친환경 주택 및 재활용을 위한 실험 역시 진행중이기 때문이다. 가장 눈에 띄는 것은 ‘바이오 가스(bio gas)’ 생산이다. 각 단지 내에 마련된 쓰레기장에 가면 ‘음식물’, ‘종이’, ‘병’ 등으로 구분된 진녹색 쓰레기통을 쉽게 발견할 수 있다. 그곳에 쓰레기를 버리면 그 쓰레기는 파이프를 통해 도시 한쪽에 마련된 쓰레기 재활용 공장으로 자동적으로 모아진다. 공장에서는 음식물 쓰레기를 모아 가스를 생산해 이를 바이오 가스로 만든다. 이 바이오 가스는 도시 내를 운행하는 버스, 난방연료 등으로 재활용 된다. 또 태양열을 적극적으로 사용하고 있다. 도시 내 아파트에서 쓰는 에너지의 20%가 태양열을 통해 해결된다. 이 밖에도 모든 주택의 단열효과를 높이기 위한 벽두께, 유리 재질 등에 대한 기준도 마련돼 있다. 단지를 둘러보면 색깔 있는 유리가 눈에 많이 띄는데, 이 역시 에너지 효율을 감안해 마련된 건축기준에 포함돼 있는 것이다. 이곳의 총괄국장은 “에너지 재활용 시스템은 정부의 지원을 받아 시범적으로 운영되고 있다”며 “초기 비용이 많이 드는 게 단점이지만 궁극적으로는 주거비용이 절감될 것”이라고 말한다. 단지 내에 있는 환경 커뮤니케이션 센터는 건물 자체가 순환시스템의 모델이자 환경교육의 장으로 주민들 스스로 지속 가능한 단지를 만들어 갈 수 있도록 하는 중요한 매개체로 활용되고 있다.

### 2) 영국

영국의 ‘ZEDfactory’라는 건축회사가 환경친화적 주거

2) 제해성, 「우리가 바라는 미래도시」, 대한건축학회지, p.61. 2005.8

3) 「스톡홀름 선언」-지구 환경문제의 심각성을 알리고 환경보호를 위한 기본원칙을 천명해 국제사회의 주목을 받았다. 스웨덴의 수도 스톡홀름은 환경과 관련된 협약이 맺어진 도시이기도 하다.

지역 개발 프로젝트로 진행 중인 런던 근교 베딩턴(Beddington) 지역의 베드제드 제로 에너지 주택 단지(BedZED :the Beddington Zero Energy Development)는 영국 내는 물론 국제적으로도 많은 주목을 받고 있다. 1999년부터 2001년에 걸쳐 개발된 'BedZED'<sup>4)</sup> 단지는 에너지를 효율적으로 쓸 수 있도록 디자인된 주거/사무공간으로, 설계를 의뢰한 저소득층을 위한 주택 협회인 피보디 트러스트(Peabody Trust)와, 환경 컨설턴트 회사 바이오리저널(BioRegional), 건축가 빌 던스터(Bill Dunster)가 함께 컨셉을 개발한 곳이다.

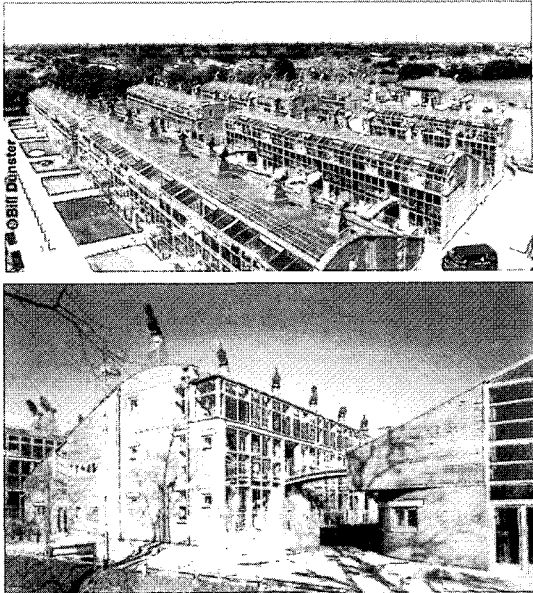


그림 3) BedZED 단지 모습

과거에 오물처리장으로 사용되었던 부지를 아이들이 뛰어 놀 수 있는 공간으로 변화시키고, 공원과 집은 정원을 갖춘 넉넉한 녹색공간으로 변신시켰으며, 건축 재료로는 공사부지의 35마일내(약 56km)에서 구할 수 있는 자연연소재 혹은 재생 가능하거나 재활용 가능한 건축 재료가 최대한 사용되었다. 또한, 나무 찌꺼기를 이용한 열과 전력이 통합된 에너지유닛을 통해 난방과 전력을 공급한다. 집들은 다 남향으로 배치하고 좋은 단열재와 삼중창을 사용하여, 태양열과 에너지를 최대한 효율적으로 사용할 수 있게 하였고, 빗물과 이미 사용되었던 물을 최대한 재활용할 수 있는 시스템을 설치하여 'BedZED' 단지 내 물의 사용을 기존의 1/3로 줄였다. 인터넷 쇼핑 링크나 다양한 단지 내 부대시설 등을 통해 차를 타고 밖으로 나가지 않고도 생활이 가능하게 하여 자동차 사용을 줄이고, 태양열 에너지를 이용해 한번에 40여대의 전기자동차를 충전할 수 있는 전기자동차 충전소를 단지 내 설치하였으며, 카풀시스템을 제공하는 등 교통수단에서 나오

4) 단지 내에서 생산되는 자체에너지만으로 생활이 가능하게 하여, 환경에 해가 되는 탄소를 거의 사용하지 않고 주민들이 살 수 있는 영국 최초의 시범단지이다. 성공적인 재개발 사례로 2003년에는 권위있는 건축상인 스틸링상(賞)의 최종 후보작 6개중 하나가 되기도 하였다.

는 공해를 최소화 하였다. 모든 가정에 재활용 쓰레기통이 설치되어 있으며, 주민들의 재활용을 적극적으로 장려하였다.

3) 중국

팔복할 만한 성장을 하고 있는 중국에서는 최근 외국인과 부유층을 대상으로 한 고급 주상복합 아파트가 속속 올라가고 있다. 이들은 아파트 입면과 지붕형태, 옥상조명 등을 통해 개성을 극대화 한다. 또 단지 내 정원이나 숲에는 과감하게 투자해 주거문화의 질을 높이고 있다.

중국 선전의 관광명소 '세계지창' 옆에 위치한 아파트 단지 '동방화원'은 조경이 뛰어나고 바다조망이 가능한 아파트로 유명하다. 단지 입구에는 모노레일 정거장이 있고, 경비사무소를 지나면 울창한 숲이 펼쳐진다. 이 모노레일은 세계지창을 지나 아파트 단지 내 공원 위를 순환한다. 아파트 조경이 관광 상품이 된 것이다. '동방화원' 인근에 위치한 '금수화원'은 고급스러운 조경 사이로 회의소(커뮤니티 시설)의 붉은 지붕과 파란 수영장이 마치 콘도미니엄처럼 시원하게 펼쳐져 있다. 거주자 대부분이 외국인이라는 국제 아파트(international apartment) '포토포노'는 이름을 이탈리아의 항구도시에서 따왔다. 커다란 호수 주변으로 별장이 늘어서 있고, 특급호텔의 로비처럼 꾸민 관리동은 고급 레스토랑과 노천카페를 갖춰 유럽의 고급 휴양지를 온 것 같은 착각이 들 정도다.

상하이에 최근 올라가는 아파트 역시 맛있게 생긴 것은 없다. 지붕과 입면에 독특한 특성을 부여하고 옥상에 조명을 설치해 아파트의 개성과 인지도를 동시에 높이고 있다. 상하이 푸둥 지구의 세기공원을 조망할 수 있는 '세기화원'은 1기(600가구)에 이어 현재 2기를 분양 중이다. 고층 아파트로만 이뤄진 1기와 달리 2기에는 고층 아파트와 별장이 단지 안에 섞여있다. 북측 공원 방향으로 아파트 9개 동이 나란히 배치됐고, 그 아래로 별장들이 모여 있다..

4) 일본

도쿄에서 서쪽으로 30km 떨어진 '다마신도시'는 일본이 지금까지 건설한 46개 신도시 중 가장 성공적인 도시로 꼽힌다. 1965년부터 2001년까지 무려 37년 동안 개발이 진행됐다. 다마신도시는 한꺼번에 신도시를 건설하지 않고



그림 4) 다마신도시

지구별로 기반시설을 갖추면서 점차 도시규모를 확대시키는 방법을 택했다. 50년대 이후 급속한 산업화로 도쿄의 도시 인구가 급팽창 현상을 보이고 불어나는 인구로

인해 주택난은 갈수록 심각해져 땅 값이 치솟자 도쿄시는 우선 주택, 도시정비 공단 및 주택공급 공사와 함께 신 주택 시가지 개발 법에 따라 65년말부터 90% 이상이 사유지였던 이곳 토지를 전면 매수, 개발에 착수하였다. 사업지구 특징은 자연을 최대한 보존함으로써 환경과 인간과의 조화를 통한 인간중심의 도시를 건설한 점으로, 현재 다마신도시의 녹지와 공원은 전체면적의 32%(270만평)을 차지하고 있다. 중·고층 아파트와 단독주택을 함께 건설하고 타운 하우스, 노인동거주택 등 다양한 형태의 주택이 있다. 대중교통 수단으로는 신도시를 동서로, 혹은 남북으로 가로지르는 도로 철도망 등이 있어 도쿄로의 출퇴근 시에도 전혀 문제가 없다. 다마센터지구에는 공원을 비롯해 미술관, 관공서, 호텔, 은행, 백화점 등이 들어섰고 파르테논다마지구는 문화의 지구로서 특징을 갖게 하는 등 각 지구가 상호보완적인 기능을 갖도록 꾸몄다.

노후한 도시를 재생하는 사업의 대표적인 사례는 '록본기힐'이 있다. 록본기힐은 문화, 오락, 비즈니스, 주거 등의 기능을 갖춘 복합단지로 주거지 위주로 개발되는 우리의 재개발과는 큰 차이가 있다.

오사카 근교에 위치한 '나시오 뉴타운'은 표고차가 250미터에 이르는 언덕을 주거지로 개발한 성공사례로 꼽힌다. 옹벽을 최소화하고 정상에는 단독주택을 위치시켜 경사지형을 살렸으며 조망권을 최대한 살려, 인간적인 주거 환경을 제공하도록 했다.

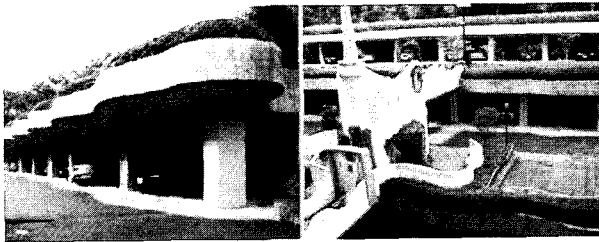


그림 5) 마테르아노우 주거단지의 주차장

키타큐슈시에 있는 마테르아노우 주거단지는 환경 공생 주택을 실현한 대표적인 공동주택이다. 고층, 고밀도로 지어진 주거 단지지만, 자연 통풍으로 환기를 하고, 절수형설비와 미네랄급수방식으로 물을 정화시키고, 풍력을 이용하여 가로등 공용전원으로 활용하는 등 공간 곳곳에 환경친화적인 설계기법을 적용하고 있다. 또한 기존보다 두꺼운 단열재를 사용하여 열효율을 높이고 유기성 쓰레기에 대한 자가 처리시설을 설치하고 사계절 수목 식재 계획을 적극 활용하는 등 갖가지 아이디어가 돋보인다. 특히 경사진 땅을 활용하여 데크 주차장을 건설하고, 주차장 상부 공간을 녹화한 부분은 하나의 공원을 떠올리게 한다. 이에 따라 주거 동에서 데크 주차장을 내려다보면 콘크리트 구조물 대신에 꽃과 녹음으로 조성된 아름다운 경관을 감상 할 수 있다.

### III. 주거 선호도 조사

#### III. i. 조사대상

국내에 거주하는 남(405명)·여(145명) 550명으로, 미혼(124명), 기혼(426명)의 차이를 두지 않았으며, 20대(48명), 30대(218명), 40대(284명)의 연령 대에 분포하여 있다. 직업으로는 회사원, 자영업, 공무원, 주부, 기타로 나뉘어졌다.

설문조사의 내용으로는 먼저 '현재 살고 있는 주거형태', '가장 선호하는 주거형태', '주거공간을 고를 때 가장 중요하게 고려하는 점' 등을 질문했고, 그 다음으로 '조망에 대한 관심도', '초고층 주상 복합 아파트에 대한 관심도', '앞으로의 주거공간에 필요한 요소'등으로 구성했으며, 질문의 특성상 초고층 주상 복합 아파트에 거주하는 대상자에만 현재의 공간에 대한 만족도를 질문하였다.<sup>5)</sup>

#### III. ii. 조사 내용 및 결과

현재 가장 많이 거주하고, 선호하는 주거형태는 아파트로 조사되었다. 응답자 79.82%가 아파트에 거주하고 있고, 51.8%의 응답자가 아파트에 살기를 선호하는 것으로 나타났다. 아파트가 편리하고 안전하기도 하지만 자연을 가까이 두고 생활할 수 있는 전원주택도 선호도가 높은 주거형태임을 볼 수 있다. 주거 공간 선택 시 우선적으로 고려하는 요소들에는 자연환경(27.6%), 교통(22.5%) 순으로 나타났다. 쾌적한 주거환경에 대한 요구가 높아지면서, 자연환경이 제대로 갖춰진 편안한 주거공간을 원함을 알 수 있다.

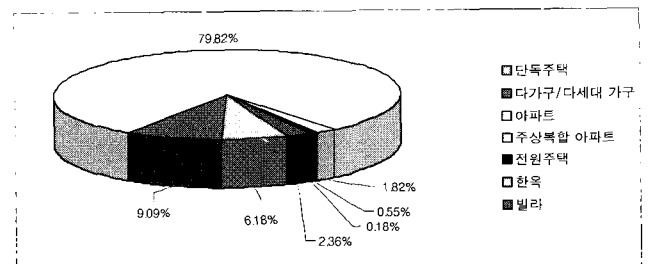


그림 6) 현재 살고 있는 주거 형태

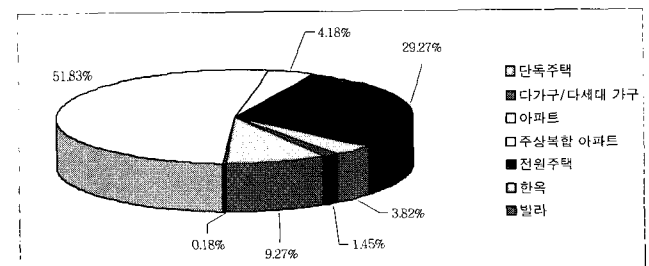


그림 7) 가장 선호하는 주거형태

5) 월간 『현대주택』에서 실시한 [주거만족도 조사]에서 일부분 질문 발췌

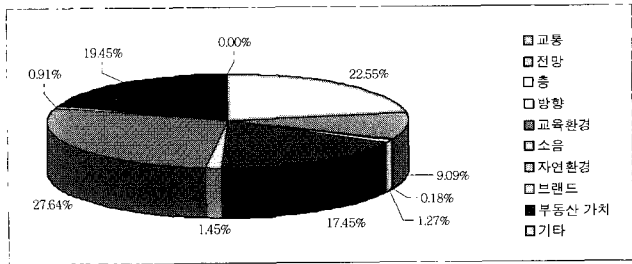


그림 8) 주거공간을 고를 때 가장 중요하게 고려하는 점

주거 선택 시 조망 고려 정도는 아주 많이 고려하였다가 12.4%, 많이 고려하였다가 24.8%, 보통으로 고려하였다가 27.6%로 응답자의 과반수 이상이 현재 거주하는 주거지의 선택 시 조망 경관을 고려한 것으로 나타났다. 현재 거주하는 곳의 조망경관에 관한 만족도 항목에서는 매우 만족이 6.7%, 만족이 24.8%로 총 31.5%의 만족을 보였고, 불만족은 25.7%, 매우 불만족이 4.8%로 총 30.5%가 불만족을 보여, 만족과 불만족, 그리고 37.1%를 차지한 보통이다가 거의 평등하게 나타났다.

선호하는 조망경관대상에선 산(44.8%), 강(하천)(19.0%)의 순서로 나타나, 전반적으로 인공형 경관보다는 자연형 경관들을 주로 선호하는 것으로 나타났다.

또한, 거주하는 층과 경관 만족도의 관계에서는 저층일 때는 불만족도가 높고, 고층일 때는 만족도가 높게 나타나는 경향을 보이기도 했다.

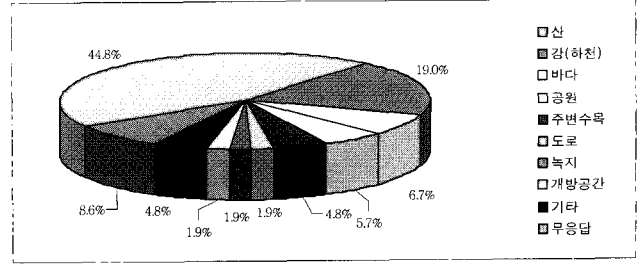


그림 11) 선호하는 조망 경관 대상

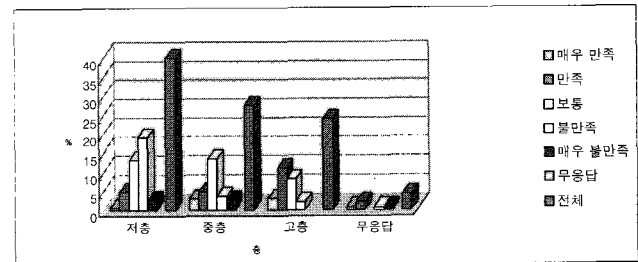


그림 12) 거주 층과 조망 경관 만족도

일반적으로 생각하는 초고층 주상복합 아파트에 대한 장점으로 편의 시설이 조성된 환경(64.3%)을 첫 번째로 꼽았다. 도심에 지어지는 주상복합 아파트의 특성이자 장점이 소비자인 응답자들에게는 중요한 선택기준임을 알 수 있다.

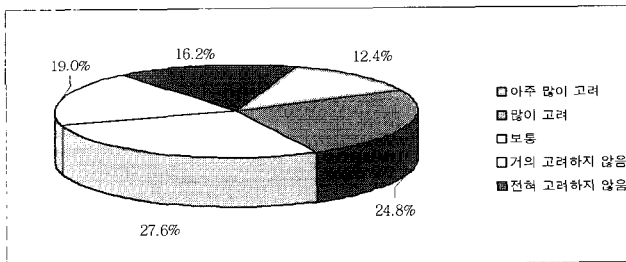


그림 9) 현재 거주지의 선택시 조망 고려 정도

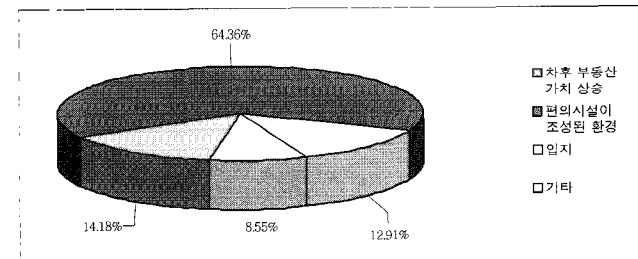


그림 13) 최근 대두되고 있는 초고층 주상복합 아파트의 장점

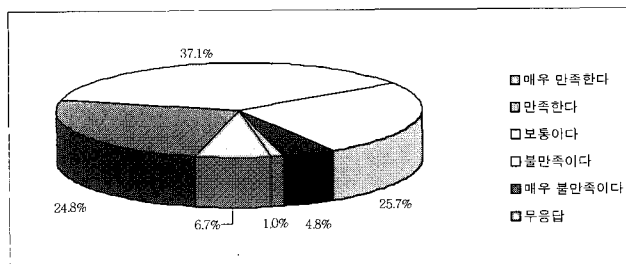


그림 10) 현재의 조망경관에 대한 만족도

이에 따라, 현재 초고층 주상 복합 아파트에 살고 있는 거주자만을 대상으로 한 주거지 만족도에 관한 질문에서는 만족이 60.1%, 매우만족이 13.8%로 초고층 주거에 대해 상당히 만족하고 있는 것으로 나타났다. 또한, 현재 거주하고 있는 초고층 주상 복합 아파트에서 다른 곳으로 이사한다면 원하는 주거 형태에서는 30층 이상의 초고층 아파트가 33.0%로 가장 높게 나타났고, 다음이 30층 이하의 고층 아파트 23.1%로 과반수 이상이 다음번에도 역시 고층 이상을 선호하는 것으로 볼 수 있다.

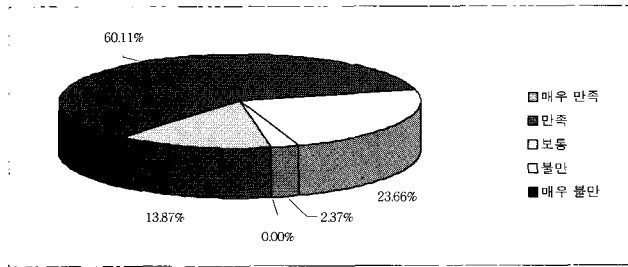


그림 14 ) 초고층 주상복합 아파트에 대한 만족도 (초고층 주상복합 아파트 거주자만 응답)

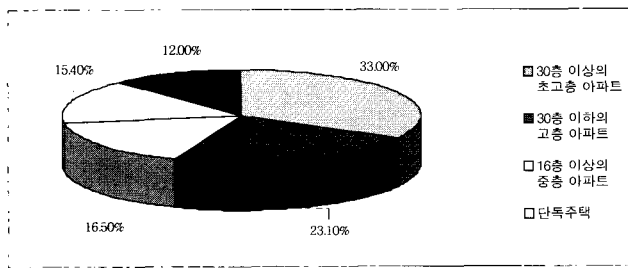


그림 15 ) 이사하게 될 경우 희망하는 주거형태 (초고층 주상복합 아파트 거주자만 응답)

마지막으로, 현재 거주하는 곳이나 앞으로 지어질 거주 공간에 추가해야 될 요소에 대한 질문에는 디지털 홈 오토메이션을 40.7%가 원했고, 31.2%가 방범시설을 원했다. 이는 주거환경이 편리하고 안전하게 바뀌기를 바라는 바가 반영되었음을 읽을 수 있다.

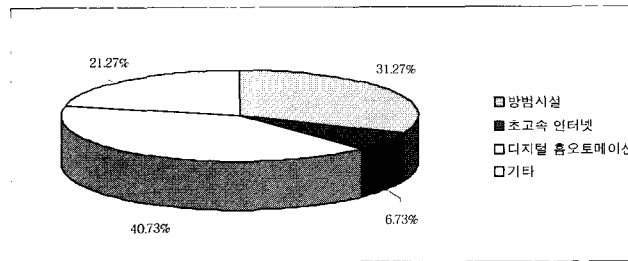


그림 16 ) 현재나 앞으로의 거주공간에 추가해야 할 요소

IV. 미래의 주거 환경 방향

1) 환경친화적 주거환경

삶의 질이 향상됨에 따라 친환경적 주거에 대한 욕구는 점차 증가하고 있다. 또한, 우리나라의 고령화 속도를 고려했을 때 건강한 주거환경에 대한 요구는 앞으로도 계속 높아질 것이다. 1960~1970년 사이의 인구 증가율이 30%수준에 달했으나 점차 감소하기 시작하여 1990~2000년에는 인구 증가율이 9.7%로 크게 낮아졌다. 통계청 인구추계에 따르면 인구는 점차 증가율이 둔화되다 2024년 이후 감소세를 보일 것으로 추계되고 있다. 인구의 감소에도 불구하고 노령인구의 증가는 점차 증가하여 사회적

인 큰 이슈로 등장하고 있다.<sup>6)</sup> 이렇듯 인구구조 자체의 변화에 따라 환경적 요인은 더 큰 의미로 인간에게 다가옴을 알 수 있다.

주거공간을 건축함에 있어 우리는 그것을 하나의 오브제로 보지 않고 환경적 장치로 사용하는 태도가 필요하다, 다시 말하면, 건축의 집합으로 만들어지는 도시를 인공적 자연으로 간주하고, 생태적 자연과 완전한 하나가 되도록 하는 노력이 필요하다는 의미이다. 도시 속에서는 이러한 환경을 구현하는 것은 쉽지 않을 것으로 생각되는데, 그럼에도 불구하고 도시의 주거환경을 생태적인 환경으로 만드는 것은 앞으로도 필연적으로 요구되는 사항이다. 비록 도시에 있는 주거환경이라 하더라도 자연의 질서와 변화를 언제나 감지할 수 있는 주거환경이 바람직한 환경이다.

특히, 농촌, 준농림지, 구릉지 등에 건축되는 주거환경에 있어서는 더욱 세심한 주의가 필요하다, 자연의 풍부함이 남아있는 이러한 지역들을 대상으로 하여 그 자연의 성격을 최대한 살려가면서 주거 환경을 조성해야 하는 것은 새로운 주거환경계획의 중요한 목표가 된다. 자연친화성을 담은 주거환경은 개개 주택의 기능이나 건강 및 쾌적성만을 추구하는 것이 아니고 대지를 둘러싸고 있는 폭넓은 자연환경이나 인문환경을 포함한 다양한 환경이 공존 공생하는 주거환경을 말한다.

건강한 주거환경 조성의 실내 마감에 있어서도 인체에 유해한 휘발성 유기화합물이 나오지 않거나 적게 나오는 친환경 자재로의 대체가 일반적일 것이며, 환기를 통한 실내공기의 순환 역시 중요하다. 더 나아가서는 앞서 살펴보았던 스웨덴의 ‘하마비’나, 단지 내 에너지, 공기, 물 순환시스템의 종합 환경 시스템을 갖추고 있는 영국의 ‘BedZED’의 사례등도 우리가 주목해야 할 좋은 예라 생각한다.

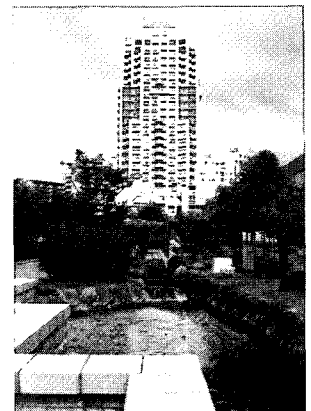


그림 17 ) 일본 나시노미 아 나지오 뉴타운

2) 문화생활과 밀접한 주거환경

이제까지 공동주택 상품들이 거주자에게 공간이라는 하드웨어만을 제공해 왔었다면, 앞으로는 생활에 대한 서비스를 제공하는 방향으로 전개될 것이다. 생활문화 프로그램은 공간뿐만 아니라 그 공간에서 이루어지는 여러 가지 프로그램과 서비스까지를 제공하는 개념으로 하드적인 것과 소프트적인 것이 복합적으로 구성된 상품이다. 생활문화 프로그램은 거주자의 삶을 보다 풍요롭게 해주고 편리한 서비스를 제공하기 위한 것으로, 공간 차원에

6) 강만석, 「환경 변화와 미래의 주택시장」, 한국건설기술연구원 70호, p. 21, 2005

서는 입주민 전용 헬스센터, 도서관, 탁아시설 등 거주자의 요구에 맞는 커뮤니티 공간을 제공하는 것이며, 콘텐츠 차원에서는 탁아 프로그램을 개발하여 운영하는 등 커뮤니티 공간에서 행해지는 다양한 프로그램을 계획하고 관리해주는 것을 말한다. 갈수록 삭막해지는 공동주택 생활에 이러한 생활문화 프로그램을 제공함으로써 거주자의 가족관계와 이웃관계, 나아가서는 지역관계에 이르기까지 네트워크를 형성하게 하여 인간 친화적인 공동체 문화가 형성될 수 있을 것으로 생각한다.

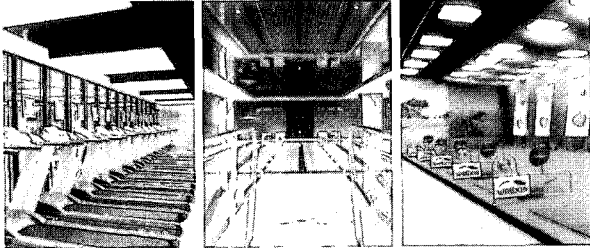


그림 18) 생활문화 프로그램이 적용될 수 있는 사례

해외 공동주택에서 제공되는 생활 문화 프로그램 관련 상품들을 살펴보면, 홍콩의 경우는 공동주택의 클럽하우스에서 호텔 수준의 시설 및 서비스를 제공하고 있어 후분양제도 상에서 주택 구매를 결정하는 중요한 선택 요소로 자리 잡고 있으며, 싱가포르의 경우에도 최근 분양한 아파트 주동의 중간층과 최상층에까지 공용부를 두어 커뮤니티 시설을 집중 배치하는 설계가 등장하고 있다. 이런 해외사례를 통해 공동주택의 커뮤니티와 입주민의 생활 편의 프로그램이 주거공간에서 얼마나 중요한 이슈인가를 알 수 있다.

생활문화 프로그램은 단순히 프로그램만을 제공하는 수준을 넘어 호텔식 서비스와 다양한 주민관리 서비스를 제공하는 복합 서비스 시스템이 강화된 상품으로 발전될 것으로 기대된다,

### 3) 유비쿼터스 주거환경

국내의 IT주택은 사이버 아파트, 인텔리전트 아파트, FITH 아파트 등으로 발전해 왔으며 앞으로는 최근 화두로 떠오르고 있는 유비쿼터스<sup>7)</sup> 아파트로 발전해 나갈 것으로 생각된다, 유비쿼터스란 언제 어디서나 네트워크에 접속이 가능한 환경을 의미하는 것으로 정보통신 분야에서 쓰이던 용어가 산업 전반에 걸쳐 넓은 의미로 사용되고 있다.

공동주택에서의 적용 가능한 유비쿼터스 분야는 사용자 요구에 따라 다양한 매체를 통해 제공되는 '콘텐츠'와 기존 국내의 유선망에 FITH와 무선통신 분야를 접목한 '유·무선 브로드밴드', 가전기기가 유·무선으로 연결되어 다양한 홈 서비스를 제공받을 수 있는 '홈 네트워크', 가사분담, 엔터테인먼트, 홈 오토메이션 등의 기능으로 활용될 수 있는 '홈 로봇' 등의 요소로 구성될 수 있다.

7) Ubiquitous는 라틴어 'ubiquitas'를 어원으로, 'existing or being everywhere at the same time'이라는 의미를 가짐

생활에 이러한 유비쿼터스 기술이 접목되면, 거주자의 가사 노동에 대한 부담이 줄어들고 시간과 공간으로 인한 제약이 최소화되어 생활이 더욱 풍부하고 다양해질 것이다.

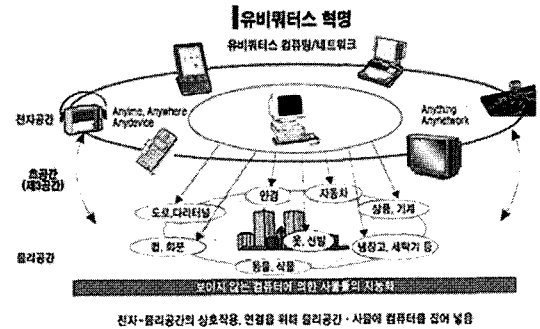


그림 19) 유비쿼터스 시스템

유비쿼터스 주택은 IT주택의 나아가야 할 큰 방향이자 패러다임의 변화일 것이다. 유비쿼터스 주택은 홈 네트워크나 유·무선 브로드밴드 등 정보통신 기술기반에서의 발전 이외에도 이러한 기술기반에 의해 거주자가 직접 혜택을 받을 수 있는 상품 영역, 예를 들면 건강주택, 주거성능, 복합화타운, 생활문화 프로그램, 커뮤니티 등과 연계하여 통합적으로 발전되어야 할 것이다. 또한, 유비쿼터스의 기술 자체에 집중하기보다는 그 기술을 통해 거주자가 얻을 수 있는 혜택과 사용자에게 친근하고 쉬운 인터페이스를 개발하여 IT기술은 복잡하다는 느낌을 상쇄해 주는 것이 중요할 것이다.

이러한 접근을 통해 유비쿼터스 주택에서는 각종 친환경 생활 편의 시설이 조화롭게 융합되어 언제 어디서나 모든 것이 가능하게 될 것이다. 또한, 기술만이 중심이 되는 삭막한 사회가 아닌 기술의 지원을 통해 인간이 중심이 되는 생활문화를 즐길 수 있게 될 것이라 기대한다.<sup>8)</sup>

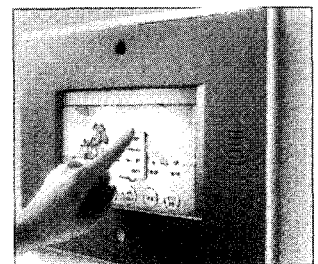


그림 20) 유비쿼터스가 공동주택에 적용된 예

### 4) 초고층 아파트와 도심주변 지역의 주거단지 주거형태의 양극화 현상이 더욱 두드러질 것이다.

1960년대부터 시작된 도시인구 집중화와 핵가족화에 따른 가구 수의 증가 등으로 주택부족난을 해소하기 위해 도입된 공동 주택의 대표적인 모델인 아파트는 현재까지 도시주거의 대표적 유형으로 자리 잡고 있다, 도시의 고밀화 현상으로 1970년대 말부터 공동주택은 고층화되기 시작하였고, 1990년대 이후 30층 이상의 초고층 아파트가

8) 조성찬, 「미래주택트랜드-달라지는 주거환경」, 한국 건설기술인협회지 70호, p. 24-27, 2005. 9·10

건설되기 시작했다. 더욱이 점점 더 소비자들의 높아진 주거 생활수준을 초고층 아파트는 편의시설을 포함한 디지털 홈 서비스, 고층만이 가질 수 있는 조망 경관에 대한 장점등으로 일부 해결해 줌으로써, 21세기 주거환경의 새로운 전개방향으로 자리 매김하고 있다.

현재 전 세계의 도시들은 급격한 도시성장단계 이후, 주요시설의 낙후와 가용토지의 고갈로 인해 도시쇠퇴 단계를 겪고 있다. 도시의 중추적인 활동이 집적되어 있는 도심은 도시의 기능과 구조 변화에 대한 지대한 영향을 미치는 곳으로 환경변화에 대처하지 못할 경우 쇠퇴할 수밖에 없다. 이러한 문제점 역시 초고층 건물의 주거공간으로 인하여 가용토지의 고갈이라는 현시대의 문제점도 일부분 해결 할 수 있으리라 여겨진다.

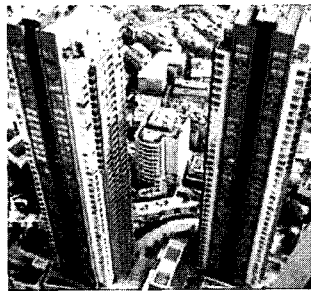


그림 21 ) 록본기힐

또 다른 주거 형태로는 도심주변 지역의 주택에 대한 수요 증대다. 친환경적인 주거지에 대한 욕구가 점차 확대되고, 디지털화에 따른 외곽 지역 거주 불편함 감소로 인하여, 교외지역을 선호하는 주거 형태가 증가할 것이다. 여기에는 여가 시간의 증대도 커다란 이유가 되리라 본다. 현재는 1단계 시행 중인 주5일제가 점차 확대되어, 몇 년 이내에는 전 사업장으로 확대 적용될 예정이다. 주5일제 뿐 아니라, 향후에는 유연시간 근무제(Flexible Time), 성과주의 등 새로운 방식의 근무 형태도 점차 확대될 것이다. 이와 같은 근무형태의 변경은 여가 시간을 적극적으로 활용할 수 있는 기회를 제공할 것이며 주택의 소유나 거주형태에도 영향을 미쳐 항시 거주하는 집이라는 개념을 넘어, 주말, 휴일 등에 여가를 즐기기 위한 농장이나 별장, 콘도미니엄보다 규모가 작은 교외주택인 세컨드 하우스의 개념 역시 등장할 것이다.

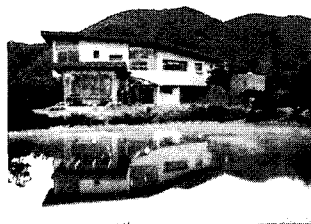


그림 22 ) 자연과 어우러진 도심 외곽 지역 주택

## V. 결론

주거는 인간생활의 발전 및 사회발전과 더불어 변화하고 있다. 생활의 요구와 필요에 따라서 우리는 주거공간을 변형시키지만 반대로 생각해 보면 주거공간은 변화되어 가는 인간의 생활을 표현하는 것이다. 다시 말하면, 우리의 주거 환경은 인간의 생활상의 요구만이 수용되는 것이 아니라 사회적인 조건 및 기술적인 진보 등의 여러 영향요소에 의해 끊임없이 변화되고 있으며, 이러한 배경

을 근거로 인간의 주거에 대한 개념과 요구도 변화하고 있는 것이다.

주거 선호도 조사의 내용을 종합해보면, 자연환경이 어우러진 편리하고 안전한 공간에서 사람들은 살기를 원한다. 여기에서 말하는 자연환경이란 외부뿐만이 아니라 내부에서도 느낄 수 있는 것으로 집안에서 또한 자연경관을 즐기기를 원하며 이러한 것들이 현재 주거형태의 한 부분인 초고층 아파트에서 일부분 만족시켜주고 있다. 조사 결과에 따라 미래의 주거 환경의 모습은 환경친화적 주거, 문화생활과 밀접한 주거, 유비쿼터스 기술이 적용된 주거, 초고층과 도심 외곽지역의 주거 등으로 제한해 볼 수 있었다.

우리가 바라는 주거환경은 어떤 위대하거나 거창한 무언가가 아닌 사람들이 일상생활에서 편리하고 즐거움을 느끼는 편안한 공간이다. 결국 이것이 미래 주거의 방향 지침이 될 근본적인 목적일 것이다.

## 참고문헌

1. 제해성, 「우리가 바라는 미래도시」, 대한건축학회지, p.61-65, 2005.8
2. 손세관, 「새 도시에는 새 주거를」, 대한건축학회지, p.48-51, 2005.8
3. 강민석, 「환경변화와 미래의 주택시장」, 한국건설기술인협회지 70호, p. 20-23, 2005. 9·10
4. 조성찬, 「미래주택트랜드-달라지는 주거환경」, 한국 건설기술인협회지 70호, p. 24-27, 2005. 9·10
5. 김혜정·이소영·이백희, 「초고층 공동주택 거주자의 주생활 특성에 대한 기초 연구」, 대한건축학회 논문집 21권 2호, 2005. 2
6. 문지원·하재명, 「조망 대상과 조망 위치에 따른 아파트 조망 경관 선호도 특성 분석」, 대한건축학회 논문집 21권 5호, 2005. 5
7. 백은정, 「글로벌 리포터」, www.designdb.com
8. www.pvnord.org
9. www.bedzed.org.uk
10. www.zedfactory.com