

최근 분양된 수도권 공동주택 단위세대의 공간계획 특성에 관한 연구

- 전용면적 165㎡ 이상의 대형규모를 중심으로 -

A Study on the Spatial Characteristics of the Multi-housing Units in Seoul and Kyung-gi Area

- Focused on the Unit Size of over 165㎡ -

김미경* / Kim, Mi-Kyoung

Abstract

The purpose of this study is to find out the spatial characteristics of the multi-housing units in Seoul and Kyung-gi area since 2006. Literature review and content analysis were used for this study and 82units of the big size over 165㎡ were analyzed to review such design characteristics as spatial composition, layout and linkage. Through this study, the following conclusions have been reached; 1) Most unit plans had 4LDK and 3bath types including family room as a public space. This results shows that family-room and bathroom has recently become more important than number of rooms in multi-housing units planning. 2) Diversity of plan figures such as mass-mixing, mass-separation and polygons(L, V-type)was showed in most unit plan, breaking from the standardized forms of box types. 3) Intermediated spaces such as foyers and halls in entrance zone were planned and sub-entrance into kitchen were planned for the various types of circulation and work-efficiency. Cases had private space separated from public space, the dispersion of rooms with the increase of connection by corridors, L-DK meaning the living room isolated from the dining and kitchen, partially located living room for a view in area distribution. The spatial planning of master-zone mostly consists of the types of two-rooms and an entry into a foyer(library, dress-powder room, bathroom and master bedroom). This study has a significant meaning on grasping current trend in Korean multi-housing and to provide information for future direction on housing-unit design.

키워드 : 공동주택, 단위세대, 공간구성, 공간배치, 공간연계

Keywords : Multi-housing, Housing unit, Spatial composition, Spatial layout, Spatial linkage

1. 서론

1.1. 연구의 목적 및 의의

1990년대 말 건설경기의 활성화를 위해 실시한 분양가 자율화 이후 주택가격의 상승 및 본격적인 공동주택의 상품 차별화 경쟁이 시작되었다. 이로 인해 주택시장은 공급자 중심에서 수요자 중심으로의 전반적인 재편이 이루어졌고 평면의 차별화된 디자인과 고급 마케팅 전략이 이루어졌다.

2000년대에 접어들면서 건설업체들은 공동주택의 명품화 바람과 더불어 고급주거의 새로운 유형들을 모색하였으며, 도심에서는 도시주거의 새로운 양상으로 떠오른 주상복합건물을 중심으로 고층화와 단위세대 평면의 다양화가 추구되어 왔다. 이

러한 과정에서 상류층을 타깃으로 한 대형규모의 특화된 펜트 하우스나 분양면적의 크기가 198㎡(60평) 이상으로 330㎡(100평)이 넘는 단위세대 등이 성황리에 분양을 완료하는 성과를 거둠으로써 건설사의 고급아파트 경쟁은 가속화되었다.

특히 2006년부터 중대형 평형을 중심으로 한 급등현상이 나타났는데, 재건축 규제책의 일환으로 소형평형의무비율을 강화하고, 판교 신도시 중대형 공급까지 당초 계획보다 줄어들면서 중대형 평형의 희소가치가 제기되었다. 분양시장에서 최근 몇 년 동안 큰 평수의 공급이 더 늘어났지만 아직도 시장의 수요를 충족시키기엔 중대형 물량이 부족한 것으로 나타났다.¹⁾

또한 최근 소득에 따른 차별화 양상은 더욱 심해져 강남을

* 정회원, (주)케이비 환경디자인 실장, 이학박사

1)분양가 상한제 앞두고...100평대 아파트 빨리 팔자, 매일경제신문, 2007. 10.12.

중심으로 한 주택시장은 판교축과 양분되며, 대형 평형은 우선 전망(강, 산, 공원, 골프장 등)이 탁월한 곳이나 환경프리미엄을 갖춘 곳, 브랜드 네임이 확실한 곳, 주변에 고소득층이 많아 커뮤니티 형성이 원활한 곳 등에 입지하여 가치를 올리고 있다.

최근 주택시장의 이슈가 되고 있는 수도권 타운하우스에서도 100평형대 물량이 나오고 있고, 고급 주택 수요자를 대상으로 한 제한된 마케팅이 이루어지고 있으며, 아파트 외관의 차별화, 전망, 단지의 고급화 등이 이루어지고 있다. 그러나 지난 9월 분양가 상한제가 적용되기 시작하면서 토지비용 때문에 초대형 아파트 분양이 쉽지 않으며, 올해 초대형 분양아파트는 향후 희소가치는 물론, 당분간 대형규모의 공급이 감소될 것 등에 대한 예측이 나오고 있는 실정이다.

이와 같이 2006년부터 현재까지 대형규모의 공동주택 단위세대의 개발이 절정을 이루었다고 볼 수 있는데, 그 동안 이루어진 대부분의 연구에서는 중소형 규모의 주호공간 계획특성에 관한 내용을 중심으로 다루고 있어 대형규모의 단위세대 공간특성에 대한 연구는 매우 부족한 실정이다.

그러나 평면 구성의 자유로움, 새로운 공간과 시스템을 도입기 용이한 점 등의 장점을 갖는 대형규모 단위세대의 공간특성에 대한 연구는 다양한 계획요소 및 경향을 파악할 수 있어 이를 살펴볼 필요성이 제기된다. 이러한 연구는 향후 주택상품의 다양화 및 고급화를 위한 기초 연구 및 마케팅 자료로도 활용가능할 것이다.

이러한 배경에서 본 연구의 목적은 최근에 분양된 수도권 공동주택의 대형규모 단위세대 공간구성 특성을 파악하는 것으로 구체적인 목적은 다음과 같다. 첫째, 단위세대의 공간배치특성을 파악한다. 둘째, 단위세대의 주요공간(진입공간, LDK공간, 부부전용공간, 욕실공간) 구성특성을 파악한다. 셋째, 단위세대의 주요공간 연계방식(개인공간, 공동공간)을 파악한다.

1.2. 연구의 대상 및 방법

(1) 자료수집의 범위

본 연구는 최근 분양된 대형규모의 단위세대의 공간계획 특성을 파악하기 위한 연구로 2006년 10월부터 2007년 10월까지 최근 1년간 분양된 아파트, 주상복합, 빌라를 포함한 수도권 공동주택 단위세대 평면 중 전용면적 165㎡이상(기존 분양면적 65평에 해당)의 사례를 자료수집의 범위로 선정하였다.²⁾

2)본 연구는 아파트, 주상복합, 빌라를 모두 포함한 공동주택을 포함하여 특성을 조사하였는데, 최근의 아파트가 기존의 남향·일자형을 추구하던 판상형 건물에서 벗어나 타워식의 건물형태를 추구하는 경향이 많아 주상복합의 주호형태와 큰 차이를 보이지 않으며, 본 연구의 대상이 된 대형규모 단위세대의 경우 수평적 확장이 아닌 수직적 확장이 기본적으로 이루어지고 있어(성기원 외 2004), 주호공간특성을 파악하기 위해 동일한 분석기준 대상으로 삼는 것에 무리가 없다고 본다. 또한 아파트와 주상복합은 전용율에 있어 차이를 보이나, 본 연구는 공간구성 및 연계 등을 파악하는 것이 주요 목적이므로 전용율의 차이가 연구결과에

전용면적 165㎡이상을 대형규모로 보는 본 연구의 사례선정 기준은 다음과 같다. 국내에서 대형주택이라는 명확한 기준은 없으며, 이를 고급주택과 유사한 의미로 보았을 때, 지방세법에서 고급주택을 전용면적 165㎡이상으로 보는 분류기준을 참고로 하였다. 이는 민조희(2004), 김미선 외 연구(2007)³⁾ 등에서도 165㎡이상의 단위세대를 대형으로 보는 기준과도 일치한다.

이러한 사례 중 소비자들에게 선호도와 인지도가 높고, 업체 시공실적을 바탕으로 한 국내 도급순위 상위 10위 안에 해당하는 건설사의 단위세대 평면과 이외 신문지상이나 현장에서 수요자들의 관심을 끌었던 분양 사례의 단위세대 평면을 자료수집의 범위로 제한하였다. 그 결과 11개 건설사의 20개 프로젝트에서 총 82개의 평면을 수집할 수 있었다.⁴⁾

(2) 자료수집 내용 및 분석방법

본 연구를 위한 자료수집은 최근 일년간(2006. 10.~2007. 10.) 모델하우스를 직접 방문하여 평면 및 공간계획특성을 파악하는 현장 사례조사 연구방법을 통해 이루어졌다. 모델하우스에 전시되지 않은 사례의 경우에는 전시용 샘플 모형, 분양 카달로그, 각 건설사 인터넷 서비스 등을 통한 자료 수집을 병행하여 연구자가 작성한 사례분석 기준을 근거로 그 특성을 파악하였다.

본 연구의 분석방법은 빈도와 백분율을 이용한 양적 통계분석과 도면자료는 문헌자료의 분석 결과에 따른 기준을 토대로 공간계획 특성의 내용을 분석하는 질적 분석을 병행하였다.

(3) 사례분석 기준

본 연구의 사례분석 기준은 공동주택 단위세대의 공간계획 특성에 대한 기존 연구 및 관련문헌을 검토하고, 대형규모에서 특징적으로 살펴보아야 할 새로운 분석내용을 반영하여 작성하였다.

선행연구에서 나타난 공통적 분석 내용은 크게 주호규모, 영역구성방식, 실구성 방식, 단위실규모 등으로 나타났다. 영역구성은 LDK를 중심으로 한 공적영역에 관한 내용, 부부침실 및 화장실에 대한 사적영역의 내용, 다용도실과 발코니 수납 등에 대한 내용으로 구분할 수 있었다. 공적공간의 분석내용으로는 LDK의 공간결합과 분리유형, L과 DK공간과의 시선처리, 거실의 중심성, 현관과 LDK배치관계를 다루었다. 사적공간으로는 안방인 부부침실을 중심으로 공간구성, 화장실 수에 대해 다루었고, 보조공간으로는 세탁 및 부엌보조의 다용도실, 발코니 확장, 수납공간 요구 등을 다루었다<표 1>.

미치는 영향은 극히 적다고 판단하여 연구를 진행하였다.

3)김미선 외, 판교신도시의 브랜드 아파트 모델하우스를 통해 본 최근 아파트 계획경향에 관한 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 통권 13호, 2007. 5, p.138

4)조사대상 선정과정에서 평면이 유사한 이형평면은 제외하였고, 동일한 프로젝트의 유사규모라도 평면구성이 확연히 다른 경우에는 사례에 포함시켰다.

<표 1> 선행연구에서 나타난 단위세대 공간계획 특성 분석내용

| 연구자 | 연구주제 | 분석내용 |
|-----------------------------|---|--|
| 김미선 이수진 이연숙 (2007) | 관교신도시의 브랜드아파트 모델하우스를 통해 본 최근 아파트 계획 경향에 관한 연구 | ·평면특성 -일반사랑 (LDK-Bath형태/ Bay 수) -공동공간과 개인공간과의 구성 특성 (분리배치/ 일렬배치) -공동공간(거실, 식당, 부엌)의 구성 특성 (개방형/ 거실분리형/ 완전분리형) -부부전용공간의 구성특성 (침실/ 드레스실/ 욕실/ 기타 실의 구성) -진입부의 구성 특성 (현관-복도의 구성) -가변특성 (거실, 침실 각 공간의 가변성 파악) ·각 공간별 구성: 각 공간의 계획특성 파악 |
| 최병숙 (2006) | 전주시 아파트 주거의 평면적 특성 분석 -21평형에서 35평형을 중심으로- | ·평면전면의 공간배치 -Bay -전면남향 배치공간 파악 ·공적공간: LDK공간 배치 ·사적공간: 안방공간구성 특성 ·보조공간: 다용도실 및 발코니 공간 특성 |
| 박남희, 이준민 (2006) | 브랜드 아파트의 평형별 평면계획 내용분석 | ·공간배치: 평면형, 거실배치, BAY, 공간구획, 진입로 ·공간구성: 개수, 면적, 비율 ·공간연계: LDK, 공동공간-개인공간, 출입구-공동공간 ·보조공간: 유무, 형태 |
| 방정훈 오찬욱 (2006) | 전면 2실형과 전면 3실형의 아파트의 평면특성 및 만족도 비교 | ·주동코어 구성방식 ·현관배치형태: 현관의 위치, 현관의 진입방식, 현관전실 유무, 거실과의 관계 ·전면 폭과 깊이: 단위평면, 거실, 침실 1의 외기에 면하는 벽체간 치수의 폭과 깊이 ·각 실 면적 ·LDK 배치형태 ·욕실배치형태 : 가족공동욕실과 부부전용욕실의 위치, 접근용이성, 설비 및 가구배치 ·발코니 배치형태 : 단위평면에서 부속실과의 연결방식, 발코니의 영역성 |
| 이숙영, 이연숙 (2005) | 우리나라 수도권 아파트의 주요공간 특성에 관한 연구 | ·면적: 전용면적, 각실의 면적, 전용면적대 각실 비율 ·공간간의 관계특성 -개인공간과 공동공간 -공동공간 관계: LDK, LD-K, L-D-K, L-DK -진입공간과 작업공간 -진입공간과 거실공간 |
| 심영섭 김두식 (2003) | 초고층 아파트의 평면구성 특성에 관한 연구 | ·주동유형 및 단위세대 진입유형 ·단위세대 평면형태: 정방형, 장방형, 특수형 ·단위세대의 개구부 구성방식 ·단위세대의 기능별 평면분석 ·단위세대의 평면구성 -남향에 위치하는 공간구성 -거실의 위치유형 -단위세대 내부공간의 연결유형 -공동생활공간과 개인생활공간의 배치유형 -LDK 공간구성유형 |
| 최은희 (2003) | 공동주택 평형별 단위평면 구성의 특성에 관한 연구 | ·평형별 단위평면 유형 -평면구성방식: LDK+B -침실수, 욕실수, 전면칸(BAY)수, 발코니수 ·공간별 평면구성 방식 -출입공간의 구성방식: 현관진입형, 마당형 전실 진입형, 부출입구 진입형 -LDK의 구성방식: 개방형, 거실분리형, 부엌분리형, 독립형 -주침실공간의 구성방식: 일실형, 이실형 -욕실공간의 구성방식: 일실형, 이실형, 삼실형 ·주요실의 면적 비교분석 |
| 신중진 외 (2002) | 최근 초고층 아파트의 단위세대 평면계획 특성에 관한 연구 | ·영역구성(2분할, 3분할, 4분할)으로 본 특성 파악 ·실구성으로 본 특성파악: 사적영역, 실구성과 영역구성방식 |

이와 같은 내용을 바탕으로 본 연구에서는 대형규모 단위세대 공간특성을 크게 공간배치, 공간구성, 공간연계 특성의 세

부분으로 구분하여 파악하기로 하며, 단위실 규모에 대한 내용은 너무 세부적이어서 본 연구에서는 제외하기로 한다. 구체적인 분석내용은 다음 <표 2>와 같다.

<표 2> 분석내용

| 구분 | 분석내용 |
|------------|---|
| 1. 공간배치 특성 | - 평면형태 - 거실배치 - 공간구획 - 전면배치형식 |
| 2. 공간구성 특성 | - 출입공간의 구성방식 - LDK의 구성방식 - 부부전용공간의 구성방식 - 욕실공간의 구성방식 |
| 3. 공간연계 특성 | - 개인공간의 연계특성 - 공동공간의 연계특성 - 개인공간-공동공간의 연계특성 |

2. 문헌고찰

2.1. 최근 공동주택 단위세대의 공간계획 특성

공동주택 단위세대의 공간계획 특성을 살펴보면, 1990년대 말 건설경기의 활성화를 위한 분양가 자율화 이후 아파트의 평면발전과 고급화 현상이 지속적으로 추구되었다. 2000년대에 들어 20평형대에서 3BAY형의 등장, 30평형대에서는 3.5BAY, 4BAY형이 등장하였으며, 2005년 하반기부터 발코니 확장이 가능해지면서 이를 고려한 평면이 계획되어 평균 약 6~11평 정도 넓어져 다양한 공간 활용이 가능하게 되었다.

최근에 나타나는 특성을 구체적으로 살펴보면, 기존의 아파트 거실형태는 정방형이나 장방형이 대부분이었으나 최근의 거실은 공간의 개방감을 높인 라운드 형태와 중첩된 형태가 시도된 것으로 나타났다. 또한 평형대가 증가할수록 수납면적이 증가하였으며, 욕실 규모의 증대 및 기능 강화, 부엌은 거실로 면하거나 아일랜드형의 주방형태가 많아졌고 식당과 부엌이 차지하는 면적의 비율이 커져 최근 식당과 부엌이 점점 주거의 중심으로 변화하고 있다.⁵⁾

평형별 특성을 살펴보면, 평면계획상으로는 어느 정도 평형대별로 고정화되고 있고, 40평형대 이상은 2,30평형대와 차별화된 특성을 나타내고 있다.⁶⁾ 공동공간과 개인공간의 배치특성에서는 공동공간을 중심으로 개인공간이 배치되는 공적공간 중심 배치방식이 고정화되고 있고,⁷⁾ 부엌과 식당은 한 공간 안에 배치되고 거실은 분리된 L-DK형태로 계획된 경우가 많으며, 진입공간과 부엌공간 배치는 다른 공간을 사이에 둔 형태가 일

5)김미선 외, 앞의 논문, p.140

6)박남희 외, 브랜드 아파트의 평형별 평면계획 내용분석, 대한건축학회는 문집, 22권3호, 2006. 3, p.61

7)이숙영 외, 우리나라 수도권 아파트의 주요공간 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 21권2호, 2005. 2, p.9

반적이거나 최근 부엌공간으로의 직출입 동선을 배치하려는 성향이 나타났다. 이외 복층구조의 증가와 발코니, 전실면적의 증대 또한 중요한 특성으로 나타났다.⁸⁾

2.2. 대형규모 단위세대의 공간구성 특성

국내에서 대형규모 단위세대의 공간계획 특성을 파악한 연구는 미흡하나 몇 가지 선행연구결과를 정리하면 다음과 같다.

최준성(2007)의 '펜트하우스 아파트의 주거환경특성에 관한 연구'에서는 대부분의 세대들이 3면 이상에서 외기조망이 가능하고, 주향이 남쪽 방향에 면한 세대들이 절반을 차지하는 것으로 나타났다. 실 구성 유형은 4침실과 1개의 서재 혹은 가족실로 이루어진 경우가 많았고, 사적공간은 거실과 서재 위주로 부부영역을 끌어들이는 경우에서 별개 층을 사용하거나 정원을 실내로 끌어들이는 등 다양한 계획이 시도된 것으로 나타났다.

최은희(2003)의 '공동주택 평형별 단위평면 구성의 특성에 관한 연구'에서는 60평형 이상의 평면계획에서 5LDK+2B, 5LDK+3B가 대표적 평면구성방식이며, 평형이 커질수록 부부영역과 주방 및 식당의 중요성이 커지고 거실과 주침실의 비중이 감소함을 연구결과로 제시하였다.

오혜경 외(2001)의 '고급형 아파트의 평면구성 특성 및 실내디자인 경향'에서 전용면적 40평 이상에서 나타난 계획특성을 정리하면, 공동공간을 중심으로 개인공간인 자녀존과 부부존이 양분배치되는 경우가 많았고, 가족실의 등장으로 사적공간의 프라이버시가 강화되었다. 거실분리형(L-DK), 부부전용공간은 전실형이 많았고, 주부동선을 고려한 제2진입현관과 마당형 발코니의 유행 등을 연구결과로 제시하고 있다.

이상의 선행연구를 살펴볼 때, 대형규모의 공동주택 평면에서는 전면(BAY)수 확보, 공적공간과 사적공간의 영역성 확보, 부부존을 중심으로 한 사적공간의 프라이버시 강화, 진입유형의 다양화, 부부공간 및 진입공간의 계획 등을 고려한 계획 등이 주요특성으로 나타났다.

3. 분석 및 결과

3.1. 조사대상 공동주택의 일반적 특성

본 연구에 사용된 조사대상은 연구시점에서 최근 일년간 국내 건설업체 도급순위 10위안에 드는 업체에서 공급하는 아파트, 주상복합, 빌라 등 공동주택 계획 총 20개 프로젝트에서 전용면적 165㎡ 이상(기존 전용면적 50평, 분양면적 65평형에 해당)에 해당하는 평면 총 82개이다.⁹⁾<표 3> 이 중 165㎡~

197㎡가 23사례, 198㎡~230㎡가 26사례, 231㎡~263㎡가 29사례로 고른 분포를 보였고, 264㎡(기존 전용면적 80평, 분양면적 100평)이상도 4사례나 있었다.

<표 3> 조사대상 개요

단위: 개(%)

| 구분 | 프로젝트명 | 전용면적 (기준평형) [*] | | | | 주거 유형 | 위치 | 분양 시기 |
|----|--------------|--------------------------|------------|------------|---------------|-------|--------|-------|
| | | 165㎡ (50평) | 198㎡ (60평) | 231㎡ (70평) | 264㎡ (80평) 이상 | | | |
| 1 | ①동천래미안 | 1 | . | . | . | APT | 용인 수지 | 07.09 |
| 2 | ②서초아트자이 | 1 | . | . | 1 | 주복 | 서초동 | 07.01 |
| | ③수색자이 | 1 | 3 | . | . | 주복 | 수색동 | 07.06 |
| 3 | ④서울숲 힐스테이트 | . | 1 | 1 | . | APT | 성수동 | 06.11 |
| | ⑤인천논현힐스테이트 | 1 | 1 | . | . | APT | 인천 논현 | 07.01 |
| | ⑥용인상현힐스테이트 | 2 | 1 | 1 | . | APT | 용인 상현 | 07.08 |
| 4 | ⑦대림 오산 세마 | 2 | . | . | . | APT | 오산 세마 | 07.09 |
| 5 | ⑧동탄 메타폴리스 | 1 | 1 | 1 | . | 주복 | 화성 동탄 | 07.05 |
| | ⑨송도 the센트럴파크 | 2 | . | . | 1 | 주복 | 인천 송도 | 07.06 |
| 6 | ⑩광주 오포 롯데캐슬 | 1 | . | . | . | APT | 광주 오포 | 06.11 |
| | ⑪롯데캐슬로잔평창동 | 3 | 5 | 4 | . | APT | 평창동 | 07.02 |
| | ⑫롯데캐슬로제방배동 | 2 | . | 1 | . | APT | 방배동 | 07.06 |
| 7 | ⑬리더스뷰 남산 | . | 1 | 2 | . | 주복 | 회현동 | 06.12 |
| | ⑭논현 아펠바움 | . | . | 7 | 1 | 빌라 | 논현동 | 07.01 |
| | ⑮반포 아펠바움 2차 | . | 1 | 7 | . | 빌라 | 반포동 | 07.01 |
| 8 | ⑯리첸시아 용산 | 2 | 2 | . | . | 주복 | 용산 원효로 | 07.06 |
| | ⑰리첸시아 방배 | 2 | 1 | 3 | . | 주복 | 방배동 | 07.10 |
| 9 | ⑱쌍용플래티넘 남산 | 2 | 1 | 1 | . | 주복 | 용산 원효로 | 07.06 |
| 10 | ⑲브라운스톤레전드 | 1 | 4 | 1 | 1 | 주복 | 삼성동 | 06.11 |
| 11 | ⑳풍림엑슬루타워 | 1 | 2 | . | . | 주복 | 인천 학익동 | 07.05 |
| | 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | | | |

* 건설사 도급순(건설협회, 2007)으로 나열함

** 전용면적은 이전 50평형부터 80평형 이상에 해당하는 165㎡~264㎡로 구분하였으며, 건설사에서 평형을 제시하지 않은 경우는 1㎡×0.3025로 계산하여 구분하였고, 분양면적만을 평으로 제시한 사례도 있어 이는 전용을 80%로 계산하여 이를 ㎡로 환산(1평×3.3025)하여 분류함

총 20개 공동주택 프로젝트 중 아파트는 8사례, 주상복합 10사례, 빌라 2사례로 초고층 주상복합에서 대형규모의 주호가 많이 계획된 것으로 나타났으며, 강남 6사례, 강북 6사례, 경기

위 10위는 (주)대우건설, 삼성물산(주), 지에스건설(주), 현대건설(주), 대림산업(주), (주)포스코 건설, 현대산업개발(주), 롯데건설(주), 에스케이건설(주), 금호산업(주)의 순이다. 이외 올해 2월 분양한 쌍용건설(주)의 '플래티넘 남산'은 강북 사대문안 최고층 높이인 33층의 주상복합으로 강북의 타워팰리스급의 고급주거공간으로 계획되었고, 2006년 12월에 분양한 이수건설(주)의 '브라운스톤 레전드 삼성'은 강남상류층을 타깃으로 기존 64평형에서 110평에 해당하는 대형평형들로 구성되었으며, 올해 5월 인천 용현 학익지구에 분양한 풍림산업(주)의 '엑슬루 타워'는 호주 하셀(Hassel)사에 건축 및 조경디자인을, 기존 77평 이상에 해당하는 대형규모의 단위세대를 일본의 Nobuhiro Nagajima, 국내의 최시영, 전시형, 권장욱 등 디자이너를 참여시켜 디자인 고급화를 추구 하였던 프로젝트(아파트는 지금 디자인 전쟁중, 이태일리뉴스, 2007. 9. 28)로서 본 연구의 사례에 포함시켰다.

8)성기원 외, 최근 수도권 모델하우스에 나타난 공간구성 경향에 관한 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 제6권2호, 2004. 11, p.75

9)건설협회에서 발표한 2007년 업체시공실적을 바탕으로 한 도급순위 상

도 8사례로 지역별 분포를 보였다.

시기적 분포를 보면, 2006년에 분양한 것이 4사례, 2007년도에 분양한 것이 16사례로 올해 활발한 분양이 이루어졌는데, 이는 9월 분양가 상한제가 본격적으로 시작되면서 대형 규모의 세대분양을 준비하던 많은 건설업체들이 9월 이전 분양을 서둘러 실시하였기 때문인 것으로 파악된다.¹⁰⁾

3.2. 평면계획에 나타난 일반적 특성

공동주택의 단위평면 계획에 나타난 일반적 특성은 평면구성 방식, 침실수, 욕실수 등을 조사하였으며, 그 결과는 <표 4>와 같고, 대표적인 사례평면은 <그림 1~2>와 같다.

<표 4> 평면의 일반적 특성

단위: 개(%)

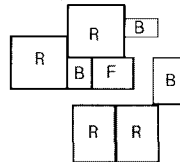
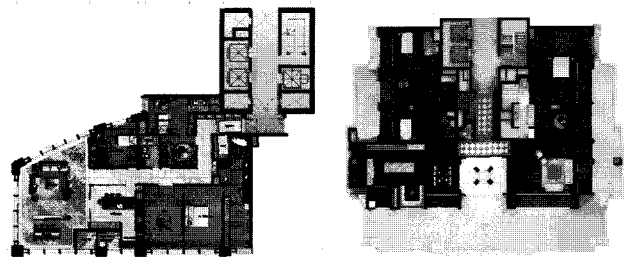
| 구분 | 165㎡ | 198㎡ | 231㎡ | 264㎡이상 | 소계 | |
|----------------|----------------|------|------|--------|---------|--------|
| 평면 구성 방식 | 3LDK+2BATH | 4 | · | · | · | 4(5) |
| | 3LDK+2BATH+가족실 | 2 | 2 | 1 | · | 5(6) |
| | 3LDK+3BATH | 1 | 1 | 1 | · | 3(4) |
| | 3LDK+3BATH+가족실 | 1 | 4 | 1 | 1 | 7(9) |
| | 3LDK+4BATH | 1 | · | · | · | 1(1) |
| | 3LDK+4BATH+가족실 | 1 | · | · | · | 1(1) |
| | 4LDK+2BATH | 5 | 3 | · | · | 8(10) |
| | 4LDK+2BATH+가족실 | · | · | · | · | · |
| | 4LDK+3BATH | 6 | 1 | 9 | · | 16(20) |
| | 4LDK+3BATH+가족실 | · | 4 | 5 | 1 | 10(12) |
| | 4LDK+4BATH | 2 | 1 | 1 | · | 4(5) |
| | 4LDK+4BATH+가족실 | · | 6 | 1 | 1 | 8(10) |
| | 4LDK+5BATH | · | · | · | · | · |
| | 4LDK+5BATH+가족실 | · | · | 1 | · | 1(1) |
| | 5LDK+3BATH | 1 | · | 6 | · | 7(9) |
| | 5LDK+3BATH+가족실 | · | · | 1 | · | 1(1) |
| 5LDK+4BATH | 1 | 2 | 2 | · | 5(6) | |
| 5LDK+4BATH+가족실 | · | · | · | 1 | 1(1) | |
| 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) | |
| 침실수 | 3 | 8 | 7 | 3 | 1 | 19(23) |
| | 4 | 15 | 15 | 17 | 2 | 49(60) |
| | 5 | 2 | 2 | 9 | 1 | 14(17) |
| 욕실수 | 2 | 10 | 5 | 1 | · | 16(20) |
| | 3 | 11 | 12 | 23 | 2 | 48(59) |
| | 4 | 4 | 7 | 4 | 2 | 17(21) |
| | 5 | · | · | 1 | · | 1(1) |

조사대상 단위세대 평면에 나타난 일반적 특성을 살펴보면, 4LDK+3BATH를 기본으로 한 평면구성이 26사례(32%)로 가장 많았으며, 이중 10사례에서 가족실이 함께 구성된 것으로 나타났다. 이외 4LDK+5BATH, 5LDK+4BATH의 경우도 각각 1사례, 6사례로 나타났다. 침실수와 욕실수를 파악한 결과에서는 침실수 4개와 욕실수 3개인 경우가 각각 49사례(60%), 48사례(59%)로 가장 많은 비율을 보였다. 욕실이 4개 이상 계획된 경우도 18사례(22%)나 나타나 전체적으로 욕실이 3개 이상 계획된 평면이 66사례(80%)의 비율을 보여 욕실의 중요성이 커짐을 알 수 있었다.

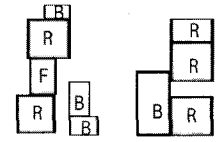
이를 통해 165㎡이상의 대형규모 평면구성에서는 침실수 4개

10)분양가상한제가 미분양상태 악화, 매일경제신문, 2007. 10. 15.

와 욕실수 3개로 구성되는 4LDK+3BATH가 가장 보편적인 형태로 계획되고 있음을 알 수 있었으며, 여기에 전체 사례수 중 가족실이 34사례(41%)에서 계획된 것으로 나타나 가족실의 중요성이 증대됨을 알 수 있었다. 이는 오혜경 외(2001)의 연구¹¹⁾에서 전용전용면적 40평형 이상의 고급형 아파트 평면구성에서 4LDK+2BATH로 고정화된 형태가 나타나고, 가족실이 계획된 경우는 많지 않았던 연구결과와, 중대형 규모의 단위세대에서 5LDK+2BATH를 대표적 유형으로 제시한 최은희(2003)의 연구¹²⁾결과와 비교해 볼 때, 최근의 평면계획에서는 방수에 대한 중요성은 줄어들고 욕실수가 3개로 증가하면서 욕실의 중요성과 가족실의 중요성이 크게 증대되었음을 알 수 있었다.



<그림 1> 4LDK+3BATH+가족실 구성 (브라운스톤레전드삼성, 219㎡)



<그림 2> 5LDK+4BATH+가족실 구성 (용인상현힐스테이트, 241㎡)

3.3. 공간배치 특성

공간배치특성은 평면형태, 거실배치, 공간구획, 전면배치형식을 파악하였다<표 5>. 평면형태는 정방형, 장방형, 특수형 세 가지로 크게 구분하였고 특수형에서는 매스중첩형, 매스분리형, 기타형 등으로 분석항목을 선정하여 분석하였다.¹³⁾

그 결과 장방형이 37사례(45%)로 가장 많았으며, 특수형이 33사례(40%)로 많이 나타났다. 이로써 기존 사각형 형태에서 탈피한 특수형으로 계획된 사례가 높은 비율을 보여 최근의 대형규모 단위세대에서 자유로운 평면계획이 이루어지고 있음을 알 수 있었다. 특히 최근 V자 형태의 평면이 2사례(용인동천래미안, 수색자이) 계획되었는데, 동천 래미안 아파트의 경우 V

11)오혜경 외, 고급형 아파트의 평면구성 특성 및 실내디자인 경향, 한국 실내디자인학회논문집, 통권 27호, 2001. 6, p.113

12)최은희, 공동주택 평면별 단위평면구성의 특성에 관한 연구, 한국실내 디자인학회논문집, 통권 38호, 2003. 6, p.137

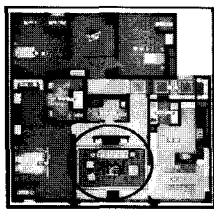
13)공간배치 특성은 심영섭 외(2003), 박남희 외(2006)의 연구에서 나타난 분석항목을 일부 참조하였다. 심영섭 외(2003) 연구에서는 평면유형을 정방형(사각형, 다각형), 장방형(가로형, 세로형, 가로다각형, 세로다각형), 특수형(매스중첩형, L자형, V자형, 부채꼴형, 매스분리형)으로 분리하였고, 박남희 외 연구(2006)에서는 정방형, 장방형, 다각형, 매스중첩형으로 구분하였는데 이를 참고로 분류항목을 작성하였다.

자형의 날개부분에 방을 뺀 모서리 부분에 거실을 배치하여, 210㎡에 3면개방 거실과 방 3개실만이 배치되는 등 혁신적인 평면형태가 시도되었다.¹⁴⁾

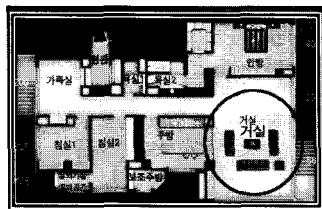
거실배치는 편향형 배치와 중앙형 배치가 43사례(52%) 39(48%)로 나타나 기존 20평형부터 60평형대의 거실배치를 살펴본 박남희 외(2006)의 연구에서 거실중심형이 71.2%로 나타난 연구결과와는 달리 대형규모 주호에서는 편향형 배치가 더 많이 계획된 것으로 나타났다<그림 3~6>.

<표 5> 공간배치 현황 단위: 개(%)

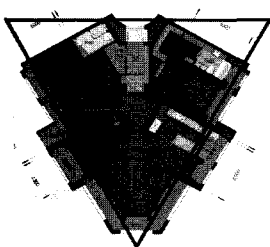
| 구분 | | 165㎡ | 196㎡ | 231㎡ | 264㎡이상 | 계 | |
|----------|------|-------|------|------|---------|---------|--------|
| 평면 형태 | 정방형 | 2 | 4 | 6 | · | 12(15) | |
| | 장방형 | 13 | 10 | 13 | 1 | 37(45) | |
| | 특수형 | 매스중첩형 | 5 | 5 | 6 | 2 | 18(22) |
| | | 매스분리형 | · | 1 | 1 | · | 2(2) |
| | | L자형 | 3 | 2 | 2 | · | 7(9) |
| | | V자형 | 2 | · | · | · | 2(2) |
| | | ㄷ자형 | · | 2 | 1 | 1 | 4(5) |
| 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) | | |
| 거실 배치 | 중앙형 | 10 | 12 | 16 | 1 | 39(48) | |
| | 편향형 | 15 | 12 | 13 | 3 | 43(52) | |
| | 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) | |
| 공간 구획 | 통로 | 12 | 8 | 2 | 2 | 24(29) | |
| | 실별구획 | 2 | · | 1 | 1 | 4(5) | |
| | 혼합 | 11 | 16 | 26 | 1 | 54(66) | |
| | 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) | |
| 전면 배치 형식 | 3BAY | 7 | 8 | 11 | 1 | 27(33) | |
| | 4BAY | 10 | 10 | 12 | 3 | 35(43) | |
| | 5BAY | 7 | 4 | 2 | · | 13(16) | |
| | 6BAY | 1 | 2 | 4 | · | 7(9) | |
| | 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) | |



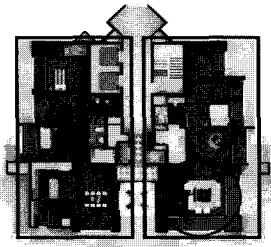
<그림 3> 정방형, 거실중앙형, 구획형 (롯데캐슬로잔평창동, 239㎡)



<그림 4> 장방형, 거실편향형, 통로형 (리첸시아 웅산, 187㎡)



<그림 5> V자형, 거실중앙형, 통로형 (동천래미안, 172㎡)



<그림 6> 매스분리형, 편향형, 혼합형 (웅인상현 힐스테이트, 241㎡)

이러한 결과는 대형규모 주호의 경우 조망을 증시한 2면개방 이상의 평면이 많아 거실중심형에서 벗어난 편향형 배치가 많이 나타난 것으로 해석된다. 공간구획은 통로와 실별구획이 혼합된 절충형이 54사례(66%)로 많았고 통로구획이 24사례(29%), 실별로만 구획된 경우는 드물게 나타났는데 이는 대형규모이기 때문에 통로를 이용한 공간구획이 충분히 가능했기 때문인 것으로 보인다. 전면배치는 4BAY, 3BAY가 각각 35사례(43%), 27사례(33%)로 많았는데, 중소형이 3~4BAY로 나타난 선행연구¹⁵⁾와 비교했을 때 큰 차이가 없어 대형규모에서 수평적 확장보다는 수직적 확장이 이루어짐을 알 수 있었다.

3.4. 공간구성 특성

대형규모 주호의 공간구성 특성은 출입공간, LDK, 부부전용공간, 욕실공간을 중심으로 살펴보았으며, 그 결과는 <표 6>과 같고 대표적인 사례평면은 <그림 7~9>와 같다.

첫째, 출입공간의 구성특성을 살펴보면, 165㎡이상의 대형규모에서는 복도에서 현관으로 진입하고, 현관과 실내공간사이에 전실공간이나 홀과 같은 매개공간을 둔 현관전실진입형이 43사례(52%)로 가장 많았고 현관에서 실내공간으로 직접 진입하는 현관진입형이 19사례(23%)로 나타났다. 특히 현관이나 전실에서 보조주방으로 따로 진입하는 경우가 19사례로 나타나 가사작업의 효율적 동선 고려와 이에 대한 현실적 반영이 지속적으로 증가되고 있다는 선행연구 결과와도 일치함을 보여주었다. 면적별로는 165㎡~197㎡에서 현관진입형과 현관전실진입형이, 198㎡이상에서는 대부분 현관전실진입형으로 계획되었다.

둘째, LDK공간의 구성특성을 살펴보면, 부엌과 식당이 한공간으로 구성되고 거실이 분리된 유형이 30사례(37%)로 많았고, LDK가 통합된 개방형, 거실과 식당이 개방된 개구부를 통해 연계가 가능하며 부엌이 분리된 부엌분리형 구성이 각각 17사례(21%), 16사례(20%)로 나타났다. 면적별로는 면적이 커질수록 개방형보다 부엌분리형, 거실분리형 등이 상대적으로 많이 계획된 것으로 조사되었다. 대형규모의 주호공간에서도 L-D-K 배치형태는 거의 드물게 나타났는데 이러한 현상은 가족공동체의 구심적 역할을 하는 거실공간의 독립성을 확보하는 동시에 다른 공간과의 유기적인 연계성을 통한 개방적인 공간감을 확보하려는 경향으로 파악된다.

셋째, 부부전용공간의 구성특성을 살펴보면, 전실형 중 다른 기능의 공간(전실이나 파우더룸)을 통해 부부침실로 진입하고 전실이나 부부침실에 부속실들이 부가된 일실형과, 안방과 전용침실로 양분되어 하나의 방을 통해 안쪽에 전용침실이 위치하고 여기에 부속실들이 추가된 이실형이 각각 24사례(29%), 23사례(28%)로 나타났다.

14) V자형 평면 나온다. 삼성 동천 래미안에 눈길, 동아일보 2007. 9. 10.

15) 박남희 외, 앞의 논문, p.56와 최은희, 앞의 논문, p.142 참조

<표 6> 공간구성 현황

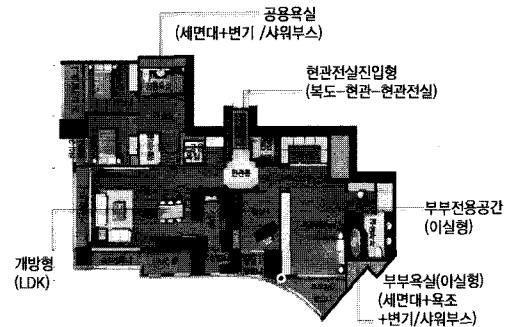
단위: 개(%)

| 구분 | 공간구성특성 | 165㎡ | 198㎡ | 231㎡ | 264㎡ 이상 | 계 | | |
|----------|----------|--|--|------|---------|---------|--------|--------|
| 출입 공간 | 현관 진입형 | 복도-현관-실내 | 10 | 4 | 5 | · | 19(23) | |
| | 현관전실 진입형 | 복도-현관-실내 ↳실내(주방) | 1 | 4 | · | · | 5(6) | |
| | | 복도-현관-현관전실-실내 ↳실내(주방) | 10 | 12 | 18 | 3 | 43(52) | |
| | | 복도-현관-현관전실-실내 ↳실내(주방) | 1 | 3 | 2 | · | 6(7) | |
| | 부출입구 진입형 | 복도-주출입 현관-실내 ↳부출입현관-실내(방) | · | 1 | · | · | 1(1) | |
| 계 | | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) | | |
| LDK | 개방형 | LDK | 거실, 부엌, 식당이 하나의 공간으로 계획된 형태 | 10 | 5 | 2 | · | 17(21) |
| | 거실 분리형 | L-DK | 거실이 하나의 독립된 실로 분리, 부엌과 식당은 한공간으로 구성된 형태 | 12 | 9 | 7 | 2 | 30(37) |
| | | L/DK | 거실과 식당 사이에 유리파티션 등으로 구분되고, 부엌이 거실에서 시각적 차단이 이루어진 형태 | · | 1 | · | · | 1(1) |
| | 부엌 분리형 | LD-K | 부엌은 독립되고 거실과 식당은 한 공간으로 구성된 형태 | 3 | 4 | 5 | · | 12(15) |
| | | L/D-K | 부엌은 독립되고 거실과 식당은 개방된 개구부를 통해 연계가 가능함 | · | 2 | 12 | 2 | 16(20) |
| | 독립형 | L-D-K | 거실, 부엌, 식당이 각각 독립되어 있는 형태 | · | 3 | 3 | · | 6(7) |
| 계 | | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) | | |
| 부부 전용 공간 | 일실형 | 방의 한쪽 측면에 부속실(화장실, 파우더룸, 드레스룸)들이 부가된 형태 | 8 | 2 | 7 | · | 17(21) | |
| | 이실형 | 안방과 전용침실로 양분되어 하나의 방(서재, 부부거실 등)을 통해 안쪽에 전용침실이 위치하고 전용침실에 부속실들이 부가된 형태 | 6 | 7 | 9 | 1 | 23(28) | |
| | 전실형 | 일실형 | 파우더룸이나 전실 등 다른 기능의 공간을 경유하여 부부침실로 진입하고 전실이나 부부침실에 부속실들이 부가된 형태 | 5 | 9 | 7 | 3 | 24(29) |
| | | 이실형 | 파우더룸이나 전실 등 다른 기능의 공간을 경유하여 안방, 부부침실, 부속실 등으로 진입하는 형태 | 2 | 3 | 4 | · | 9(11) |
| | 독립형 | 안방과 부부침실의 출입구가 서로 분리되어 있고 두실 사이에 부속실들이 위치하는 형식 | 4 | 3 | 2 | · | 9(11) | |
| 계 | | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) | | |
| 공용 욕실 | 일실형 | 세면대+변기+욕조 | 1 | 2 | 2 | · | 5(6) | |
| | 이실형 | 세면대+변기/샤워부스 | 18 | 19 | 22 | 4 | 63(80) | |
| | | 세면대/변기+샤워부스 | 1 | · | 1 | · | 2(3) | |
| | 삼실형 | 세면대/변기/샤워부스 | 3 | 2 | 2 | · | 7(9) | |
| | | 세면대+변기/욕조/샤워부스 | 1 | 1 | · | · | 2(3) | |
| 욕실 공간 | 일실형 | 세면대+변기+욕조 | 3 | 6 | 1 | · | 10(12) | |
| | | 세면대+변기+욕조/샤워부스 | 5 | 1 | 1 | · | 7(8) | |
| | 이실형 | 세면대+변기/욕조+샤워부스 | 9 | 3 | 8 | · | 20(24) | |
| | | 세면대/변기/욕조 | · | · | 1 | · | 1(1) | |
| | 삼실형 | 세면대+욕조/변기/샤워부스 | 5 | 1 | 15 | 4 | 25(30) | |
| | | 세면대+변기/욕조/샤워부스 | 1 | 6 | 1 | · | 8(10) | |
| | | 세면대/변기/욕조+샤워부스 | 2 | 7 | 2 | · | 11(13) | |
| 계 | | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) | | |

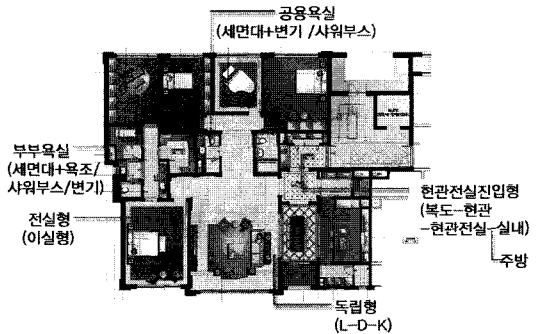
* 부부욕실을 포함하여 욕실이 총 5개까지 계획된 사례들이 있어 평면상에서 대표적 공용욕실로 볼 수 있는 것을 연구자가 판단하여 이에 대한 현황을 파악함. 도면상 공용욕실의 구성을 알 수 없는 경우가 있어 총 사례수와 일치하지 않음

이로써 부부전용공간은 일실형보다 전실형과 이실형으로 계획된 경우가 많았고, 이실형의 경우 기존의 안방은 대부분 서재로 그 기능이 변화된 것으로 나타났다. 면적별로 살펴보면 165㎡~197㎡에서는 일실형이 많았고, 198㎡이상의 평면에서 이실형과 전실형이 고루 계획되어 부부전용공간의 고급화와 다목적화되는 경향을 파악할 수 있었다.

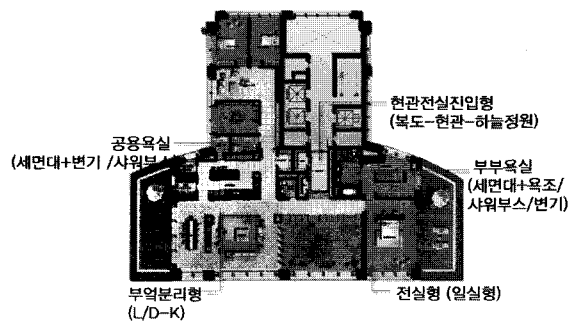
넷째, 욕실공간의 구성특성을 살펴보면, 공용욕실의 경우에는 세면대와 변기, 샤워부스로 구성된 경우가 면적에 상관없이 63사례(80%)로 가장 많았으며, 이 세 영역이 각각 구획된 삼실형도 7사례(9%)로 나타나 욕실의 고급화 변화추이를 알 수 있었다. 부부욕실의 경우에는 세면대와 욕조가 오픈되고 변기와 샤워부스 공간이 구획된 경우가 25사례(30%)로 가장 많았고 세면대와 변기가 통합되고 샤워부스와 욕조가 함께 구획된 이실형이 20사례(24%)로 나타나 새로운 유형으로 정착됨을 알 수 있었다.



<그림 7> 동탄 메타폴리스, 187㎡



<그림 8> 반포 아펠마을, 243㎡



<그림 9> 브라운스톤 레전드, 289㎡

면적별로는 165㎡~197㎡에서는 세면대와 변기, 욕조가 한 공간에 구성된 경우가 많았고, 198㎡이상의 평면에서는 변기와 샤워부스가 따로 구획된 경우가 많아 면적이 커질수록 욕실공간의 대형화와 고급화가 추구되었다. 또한 현대주거공간에서 욕실공간의 비중이 커지면서 기존의 일실형에서 이실형, 삼실형으로 변화하면서 욕실평면의 고경화가 나타남을 파악할 수 있었다.

3.5. 공간연계 특성

공간연계 특성은 개인공간의 연계, 공동공간의 연계, 개인공간-공동공간의 연계를 조사하였으며,¹⁶⁾ 결과는 <표 7>과 같다.

<표 7> 공간연계현황 단위: 개(%)

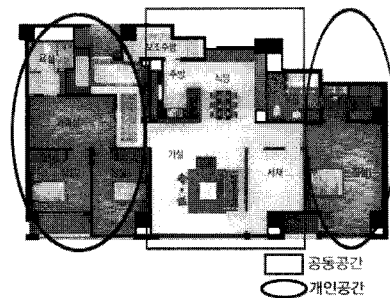
| 구분 | | 165㎡ | 198㎡ | 231㎡ | 264㎡이상 | 계 | |
|------|-----------------|---------------------------|-------------------|------|--------|---------|---------|
| 개인공간 | 부부 전용공간 | 직접 부부침실로 연계 | 14 | 6 | 10 | 1 | 31(38) |
| | | 다른실(부속실, 서재 등)을 통한 연계 | 11 | 18 | 19 | 3 | 51(62) |
| | | 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) |
| | 자녀공간 | 직접 자녀침실로 연계 | 14 | 9 | 9 | · | 32(39) |
| | | 다른실(가족실, 전실, 중문 등)을 통한 연계 | 11 | 15 | 20 | 4 | 50(61) |
| | | 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) |
| 공동공간 | 현관-부엌 | 직접 연계 | 7 | 11 | 15 | 2 | 35(43) |
| | | 다른실을 거쳐 연계 | 18 | 13 | 14 | 2 | 47(57) |
| | | 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) |
| | 현관-거실 | 직접 연계 | 11 | 13 | 16 | 3 | 43(52) |
| | | 다른실을 거쳐 연계 | 14 | 11 | 13 | 1 | 39(48) |
| | | 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) |
| | 거실-부엌-식당 | 거실, 부엌, 식당 연계 | 10 | 5 | 2 | · | 17(21) |
| | | 부엌만 독립, 거실과 식당 연계 | 3 | 6 | 17 | 2 | 28(34) |
| | | 거실만 독립, 부엌과 식당 연계 | 12 | 10 | 7 | 2 | 31(38) |
| | | 거실, 부엌, 식당이 각각 독립 | · | 3 | 3 | · | 6(7) |
| | | 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) |
| | | 개인공간-공동공간 | 공동공간중심, 개인공간 양분배치 | 10 | 12 | 9 | 1 |
| | 공공공간, 개인공간 분리배치 | | 1 | 3 | 5 | 1 | 10(12) |
| | 개인공간내 공동공간 일부배치 | | 12 | 7 | 11 | 2 | 32(39) |
| | 공동공간내 개인공간 일부배치 | | 2 | 4 | 4 | · | 8(10) |
| | 계 | 25 | 24 | 29 | 4 | 82(100) | |

개인공간 중 부부전용 공간의 연계특성을 살펴보면, 직접 부부침실로 연계되는 경우(31사례)보다 부속실이나 서재 등 매개 공간을 거쳐 연계되는 경우가 51사례(62%)로 나타났고, 면적이 커질수록 이러한 경향이 더 많았다. 이는 프라이버시가 요구되는 부부전용 공간의 규모가 커지면서 다양한 실 구성이 나타나고 이를 매개로 사적인 영역으로의 진입을 유도하는 계획 특성으로 보인다. 자녀침실공간의 연계특성을 살펴보면, 가족실이나

자녀전실, 또는 중문 등을 통해 연계된 경우가 50사례(61%)로 많은 비율을 보였고 직접 연계된 경우는 32사례(39%)로 나타났다. 이는 가족실을 통해 자녀실로 진입할 수 있게 계획된 경우가 많아 대형규모의 단위세대에서 프라이버시 확보를 위한 실 구성으로 가족실을 통한 자녀실 연계, 서재를 통한 부부전용침실로의 연계방식 유형이 정착되고 있는 것으로 판단된다.

공동공간 중 현관-부엌과의 연계는 규모가 커짐으로써 다른 공간을 거쳐 연계되는 경우가 많았고, 거실-부엌-식당의 연계는 이미 <표 6>의 분석결과에서 나타난 것과 같이 거실, 부엌이 따로 독립되고 다른 공간들이 연계된 경우가 많았다.

개인공간과 공동공간의 연계특성을 살펴보면, 공동공간이 중심이 되고 개인공간이 양분배치된 사례가 32사례(39%)로 나타났다(<그림 10>). 이는 LDK를 중심으로 부부존과 자녀존이 양분되는 경우로 공동공간이 단위주거 내에서 하나의 커다란 그룹을 형성하고 그 주변에 개인공간이 분산배치되는 방식이 고경화되고 있다는 선행연구들¹⁷⁾과 일치하는 결과로 나타났다. 또한 다른 선행연구와는 달리 개인공간 내 공동공간이 일부 배치되는 경우도 32사례(39%)로 나타났는데, 이는 대형 규모에서 부부전용공간의 중요성과 더불어 그 면적이 비대해지면서 상대적으로 가족실을 중심으로 한 공용공간이 적은 면적으로 배치되어 나타난 결과로 해석된다. 공동공간 내 개인공간 일부배치 구성방식은 손님방이나 서재 등 거주자에 따라 개인공간이나 가족공동의 장소로 사용할 수 있는 유동적 공간으로 대형규모의 평면에서 나타나는 특성의 하나로 파악된다.



<그림 10> 공동공간 중심, 개인공간 양분배치 사례 (플래티넘 남산, 177㎡)

4. 결론

본 연구는 최근 일년간 수도권에서 분양된 공동주택 단위세대 중 전용면적 165㎡이상의 주요공간 계획특성을 파악하는 것을 목적으로 하였으며, 연구의 결과를 종합하면 다음과 같다.

17) 신중진 외, 최근 초고층 아파트의 단위세대 평면계획특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 18권8호, 2002. 8. p.19와 오혜경 외, 고급형 아파트의 평면구성특성 및 실내디자인 경향, 한국실내디자인학회논문집 27호, p.113 참조

16) 공간연계특성과 보조공간 특성에 관한 분석내용은 박남희·이준민, '브랜드 아파트의 평형별 평면계획 내용분석', 대한건축학회논문집, 통권 209호, 2006. 3, p.60의 분류를 일부 참고하여 작성하였다.

대형규모 주호의 공간구성에서 나타난 일반적 특성을 살펴보면, 4LDK+3BATH를 기본으로 한 평면구성에 가족실이 부가된 유형이 많았다. 중대형 규모를 다룬 선행연구에서 5LDK+2BATH 유형이 많았던 결과와 비교할 때 방수에 대한 중요성은 줄어들고 욕실과 가족실의 중요성이 크게 증대되었음을 알 수 있었다.

공간배치 특성에서는 평면형태의 경우 장방형이나 특수형이 많이 나타났는데, 최근 획일적인 사각형 평면에서 벗어난 특수형으로서 매스의 중첩이나 분리, V자형 등 자유로운 평면형태가 시도되고 있는 것으로 나타났다. 최근 중소형 규모의 단위세대에서 거실을 라운드형으로 처리하거나 중첩된 형태를 추구하는 특성을 보인다는 선행연구결과와 비교할 때 대형규모의 경우에는 평면형 자체의 다양화를 추구하고 있다는 점이 비교된다. 또한 2면, 3면 개방 거실 등을 중심으로 조망권을 중시한 거실편향형 배치가 많았고, 공간구획은 통로와 실별구획이 혼합된 절충형과 통로구획형이 많았다. 전면배치는 4BAY와 3BAY순으로 많이 나타났는데, 중소형에서 3~4BAY가 많이 계획된 것으로 나타난 선행연구와 비교했을 때 큰 차이를 보이지 않아 대형규모에서는 수평적 확장보다는 수직적 확장이 이루어짐을 알 수 있었다.

공간구성 특성에서는 출입공간의 경우 전실이나 현관홀과 같은 매개공간을 두고 진입하거나 보조주방으로 따로 진입하는 구성이 많았는데, 중소형에 비해 이런 특성이 더 많이 나타나 진입공간 구성의 새로운 유형으로 정착될 것으로 보인다. LDK 공간은 부엌과 식당이 한 공간으로 구성되고, 거실이 분리된 유형이 많았고, L-D-K공간구성은 드물게 나타나 중소형의 공간구성과 크게 다르지 않음을 보여주었다. 이는 규모에 관계없이 가족공동체의 구심적 역할을 하는 거실공간의 독립성을 확보하는 동시에 다른 공간과의 유기적인 연계성을 통한 개방적인 공간감을 확보하려는 경향으로 파악된다.

부부전용공간의 구성특성은 기존의 안방기능은 대부분 서재로 변화되었으며, 전실이나 파우더룸을 통해 부부침실로 진입하고 여기에 부속실들이 부가된 일실형과 서재와 부부침실로 양분된 이실형이 많은 비율을 보여 부부공간의 규모가 다른 공간에 비해 상대적으로 비대해지고 고급화되었음을 알 수 있었다. 이는 중소형에서 부부공간의 구성이 다른 공간에 비해 상대적으로 약화되고 있다는 선행 연구결과와 대조된다. 욕실공간은 기존의 일실형에서 이실형, 삼실형으로의 변화가 뚜렷하게 나타나 현대 주거공간에서 욕실공간의 중요성을 다시 한 번 확인할 수 있었다.

공간연계 특성에서는 개인공간은 부부전용공간이나 자녀공간 모두 매개공간을 통한 연계가 많았고, 개인공간과 공동공간의 연계특성은 공동공간이 중심이 되고 개인공간이 양분배치된 경우가 많아 문헌고찰에서 살펴보았던 것과 같이 소, 중, 대 규모

에 관계없이 공적공간 중심배치 방식이 단위세대 공간계획에 있어 고정화된 유형으로 나타남을 알 수 있었다.

이상의 결과를 토대로 향후 연구에 대해 제언하면 다음과 같다. 대형규모의 평면은 사례 수 확보의 부족으로 최근 일년간을 시기적 범위로 제한하여 지역별, 시대별 특성을 파악할 수 없었고 선행연구의 부족으로 사례별 비교 분석이 부족하였다. 따라서 향후 이에 대한 연구가 지속된다면 통시적, 공시적 비교분석이 가능할 것으로 보인다.

또한 대형규모의 주호공간은 면적의 제한이 상대적으로 적어 자유로운 공간구성과 아이디어 개발이 가능하므로, 다양한 사용자를 대상으로 한 새로운 평면 디자인 연구개발이 지속적으로 이루어져야 할 것이다. 이를 통해 각 건설사에서 거주자의 요구를 파악하고 그 결과를 도입하여 계층별, 라이프 스타일별 차별화된 공간계획을 시도한다면, 향후 공동주택 주거문화의 질적인 향상이 이루어 질 것으로 보인다.

참고문헌

- 고영석 외, 분양가 자율화 이후 공동주택 단위평면의 변화경향에 관한 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 제5권 5호, 2003. 5.
- 김미선 외, 판교신도시의 브랜드 아파트 모델하우스를 통해 본 최근 아파트 계획 경향에 관한 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 제9권 1호, 2007. 5.
- 박남희 외, 브랜드 아파트의 평형별 평면계획 내용분석, 대한건축학회 논문집, 22권 3호, 2006. 3.
- 방정훈 외, 전면2실형과 3실형 아파트의 평면특성 및 만족도 비교, 한국주거학회논문집, 제17권 제3호, 2006. 6.
- 성기원 외, 최근 수도권 모델하우스에 나타난 공간구성 경향에 관한 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 제6권 2호, 2004. 11.
- 신중진 외, 최근 초고층 아파트의 단위세대 평면계획특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 18권 8호, 2002. 8.
- 심영섭 외, 초고층 아파트의 평면구성 특성에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집, 통권 41호, 2003. 12.
- 오혜경 외, 고급형 아파트의 평면구성 특성 및 실내디자인 경향, 한국실내디자인학회논문집, 통권 27호, 2001. 6.
- 오혜경 외, 아파트 실내공간의 차별화 경향에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집, 통권 15호, 1998. 6.
- 이보라 외, 국내공동주택 트렌드 분석 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 제8권 1호, 2006. 5.
- 이숙영 외, 우리나라 수도권 아파트의 주호공간 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제21권 제2호, 2005. 2.
- 이현수 외, 현대주택 평면의 유형화와 평면특성 분석에 관한 연구, 한국주거학회지 제10권 제2호, 1999. 5.
- 최병숙, 전주시 아파트 주거의 평면적 특성 분석, 한국실내디자인학회 논문집, 통권 56호, 2003. 12.
- 최은희, 공동주택 평형별 단위평면구성의 특성에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문집, 통권 38호, 2003. 6.
- 최유리 외, 브랜드 아파트의 친환경적 요소평가에 관한 연구, 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 제8권 2호, 2006. 11.
- 최준성, 펜트하우스 아파트의 주거환경특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제23권 제4호, 2007. 4.
- 분양가 상한제 앞두고...100평대 빨리팔자. 매일경제신문, 2007. 10. 12.
- 분양가 상한제가 미분양 사태 악화, 매일경제신문, 2007. 10. 15.
- 아파트는 지금 디자인 전쟁중, 이데일리 뉴스, 2007. 9. 28.
- V자형 평면 나온다. 삼성 동천 래미안에 눈길, 동아일보 2007. 9. 10.

<접수 : 2007. 10. 26>