

## 보금자리주택의 현황과 전망

# 보금자리주택 설계의 기본방향



조 성 학  
(한국토지주택공사, 팀장)

### 1. 들어가면서

우리나라 아파트는 그동안 공급확대를 통한 수요창출과 건설 효율화를 위해 주변 환경과 입지를 고려하지 않은 계획로 단순하면서도 획일적이며 피폐화된 도시경관을 형성해 왔다고 해도 과언이 아니다. 또한 경제, 사회 및 시대적 상황변화에 따른 다양한 주거주체의 특성변화를 고려하지 않은 공급으로 이러한 문제를 심화시켜 왔다고 할 수 있다.

공동주택은 개인의 사적재산인 동시에 공적재산인 공공재의 성격을 갖고 있어 이러한 양면적 성격을 시대적 상황에 따라서 어떻게 유효적절하게 조정하느냐에 따라 주택정책, 공급, 계획, 설계 등 여러 분야에 걸쳐 상이한 양상을 띠고 존재해 왔다고 할 수 있다.

특히 공동주택 설계문제는 세대평면, 단위주거동 등 미시적 차원뿐만 아니라 옥외공간, 도시경관과 도시환경이라

는 거시적 차원의 문제로 확대하여 공공재로서 갖추어야 하는 합목적성을 위해 적절한 대안을 모색하는 방향으로 진행하여야 하는 특성을 갖고 있다.

이를 위하여 정부는 저소득층의 주거불안 해소 및 무주택 서민의 내집마련을 촉진하기 위해 2018년까지 보금자리주택 150만호를 집중적으로 공급할 예정이다.

과거 물량위주의 건설에서 벗어나 임대료가 시세의 30%인 영구임대를 비롯하여 소득이나 선호도에 따라 전세형, 지분형 등 다양한 임대주택(80만호)과 기존 분양가보다 15% 저렴한 중소형의 분양주택(70만호) 건설 및 차별화된 디자인의 공동주택을 공급하는 계획을 수립하여 단계별로 추진하고 있다.

보금자리주택은 기존 임대주택 위주의 공공주택과는 다르게 임대주택과 중소형 분양주택을 혼합 건설하는 사회통합형 주택유형을 공급한다는 점에서 차별화된 정책



▲ [그림 1] 획일화



▲ [그림 2] 다양화

## 보금자리주택의 현황과 전망

지향점을 갖는다.

이제는 양적 건설에 따른 주택공급의 정점을 넘어 주거 환경의 질적 수준향상을 우선시 하여야 하는 정책적 변곡점에서 정부 주도로 추진되고 있는 보금자리주택은 이제 새로운 옷을 입어야 하는 시점에 와 있는 상태다.

따라서 이러한 상황에 맞추어 새롭게 시작하는 보금자리주택에 대한 설계기본방향을 모색하여 주거환경 및 주거문화 수준을 한 단계 높이는 계기로 삼고자 한다.

### 2. 수요자의 특성은 어떻게 변화해 가고 있는가?

우리나라는 저출산에 따른 인구감소와 병행하여 고령화에 따른 세대구성원의 변화 등 사회 전반적인 인구구조 변화와 맞물려 공동주택 수요자 특성에 상당한 변화과정을 겪고 있다. 이는 향후 건설될 보금자리주택의 주 수요계층에 대한 타겟을 어떻게 설정하여야 하는가에 대한 근본적인 문제를 제기하는 동시에 과거 주택보급을 제고만을 위해 표준화된 일률적 주거유형과 평형을 대량공급한 정책기조의 전환을 요구하고 있어 면밀한 수요자 특성을 고려한 보금자리주택 설계의 기본방향이 설정되어야 할 것이다.

최근의 주택수요자 특성 변화를 대별해보면 크게 세부분으로 나누어볼 수 있다.

첫째, 인구감소에 따른 가구구조가 변화하고 있다.

통계청의 장래가구추계(2000~2030)에 따르면 총인구는 소폭 증가할 것으로, 인구성장률은 0.84%( '00)에서

0.26%( '10), -0.02%( '20)로 둔화되어 갈 것으로 예상하고 있다. 또한 2030년 고령인구가 전체인구의 24.3%를 차지할 것으로 예상되며 2030년 1인가구는 전체인구의 23.7%를 차지해 1980년 대비 10배이상 증가될 것으로 예상하고 있다.

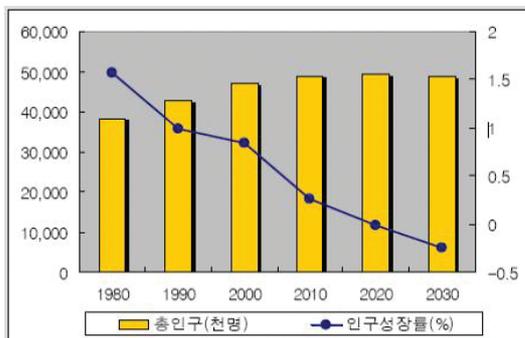
둘째, 선진국 진입에 따른 소득격차의 확대로 사회 양극화현상이 심화되고 있다.

지속적인 임대주택공급에도 불구하고 임대주택 재고에 따른 공공임대주택 공급률은 2~3%수준으로서 저소득층의 주택구매난이 지속되고 있다. 또한 전세가격별 전세주택 분포가 서울 및 경기지역은 5천만원~1억원이하이나 기타지역은 2천~3천만원이하로서 지역별로 심한 격차를 보이고 있다.

셋째, 1인가구와 60대이상의 고령인구 증가로 주택시장의 신수요가 필요하게 되었다.

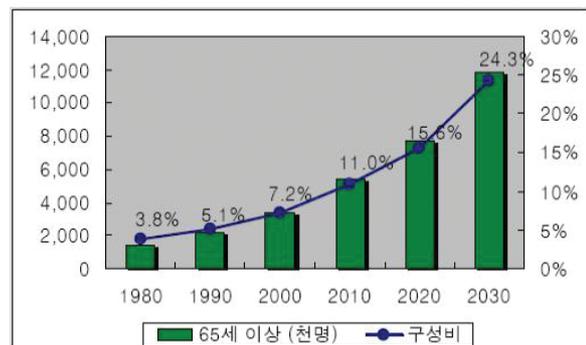
'30년 총1인가구는 약471만가구로 추정되고 60세 이상의 1인가구 비중은 '00년 31.3%에서 57.9%로 증가가 예상되고 있다. 또한 '30년 20~39세의 1인가구 비중은 19.3%로서 오피스텔, 기숙사형, 원룸형 등의 주택수요를 초래할 것으로 예상하고 있다. 이는 국민은행자료에 의한 규모별 주택가격지수에서 소형평형의 주택가격 지수 상승이 두드러지고 있는데 이러한 양상은 지금까지 중대형 중심의 주택공급이 이루어져 왔다는 반증이기도 하다.

넷째, 도시경관 및 주거환경에 대한 선호도가 변화되고 있는 상황이다.



▲ [그림 3] 총인구 및 인구성장률

출처 : 임미숙 "강남 디자인명품주거단지 개발방안", 2010.5



▲ [그림 4] 고령인구 증가추이

## 보금자리주택의 현황과 전망

과거 주택은 입주자 특성과는 관계없이 주거성능의 충족을 최대목표로 하는 기능형 주거에 초점이 맞춰졌으나 주택이 성능을 넘어 주거환경의 질적 확보를 중시하고 도시경관을 위한 사회적, 공적 기반재로서의 역할이 강조되는 등 그 계획적 페러다임이 변화되어 이에 대한 설계적 대응이 필요하게 되었다.

### 3. 누구를 대상으로 설계를 할 것인가?

보금자리주택은 임대, 분양 등 다양한 주거유형이 한 단지나 주거지구에서 혼합, 거주하게 되는 사회통합형으로 설계하게 된다. 따라서 소득계층별로 제한된 공급방식에 의존한 기존의 공공임대주택과는 달리 지구에 거주하게 되는 다양한 사회적 계층을 대상으로 하고 설계목표도 사회통합적인 시도들로 제시되어야 한다.

과거 임대주택과는 달리 보금자리주택은 선진국에 진입할 예정인 우리나라 국민의 소득수준 향상, 문화활동 증대, 주거환경에 대한 인식변화, 라이프사이클에 대응하는 다양한 기법들이 강구되어야 하며 이에 따라 한국토지주택공사(이하 LH)에서는 보금자리주택에 대한 수요자 특성의 변화와 사회적 상황을 분석하여 동주택에 거주하는 주체가 지향해야 하는 목표를 “문화중산층”이라고 명명하였다.<sup>1)</sup>

문화중산층이란 현재 경제적으로 풍족하지 못하지만 문화적 경험과 교육의 기회를 평등하게 받고 경제적으로

절약할 수 있는 생활기반을 통해 미래의 꿈을 펼칠 수 있는 계층을 의미한다. 지향하여야 할 설계대상을 문화중산층으로 하고 이에 따른 설계개념을 “문화중산층을 위한 자라는 집(Growing Home)”으로 설정하였다.

‘자라는 집’은 주거라는 환경을 통하여 서민에서 문화중산층으로 발돋움하기 위한 집이다.

거주민의 문화적 가치지수가 성장하고 아이들의 꿈과 희망이 교육을 통해 실현되고 생태친화적 프로그램으로 환경이 보전되며 라이프스타일 변화에 대응한 맞춤형의 주거공간이 제공되는 집이다.

일반적인 공동주택은 불특정 다수를 대상으로 설계를 시행하게 된다. 입주자가 어떠한 사회적 특성을 가지고 있으며 선호도는 무엇이고 이를 어떻게 반영할 것인가가 결정되지 않은 상태에서 설계를 진행하게 된다. 그러나 보금자리주택은 지구계획단계에서 사전에 개략설계를 바탕으로 사전예약제도를 도입하여 제한적이지만 조사를 통해 의견을 반영하고 있다.

따라서 보금자리주택은 제자리에서 정체하거나 퇴행을 반복하는 주택이 아니라 새롭게 성장을 해나가는 생동감 있고 자생력 있는 주택이다. 또한 보금자리주택은 사회계층별 공간적 단절과 해체를 강화하는 경계대상이 아니라 공간적 연계와 사회계층별 통합을 통해 발전해나가는 성장모델이 되어야 한다.

아울러 보금자리주택은 그동안 성장과정에서 배제된

[표 1] 사전예약 사전조사 항목

구 분	사 전 조 사 항 목	
실내설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 침실통합(기본형/통합형)</li> <li>· 욕조설치(욕조/샤워부스)</li> <li>· 발코니확장(확장/비확장)</li> <li>· 인테리어(내추럴/모던)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 거실벽(아트월/서재형)</li> <li>· 거실바닥(합판마루/강화마루)</li> <li>· 침실바닥(합판마루/루키펫)</li> <li>· 주방바닥(합판마루/폴리싱타일)</li> </ul>
옥외설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 옥외시설(산책로/녹지)</li> <li>· 복리시설(문고/보육시설)</li> <li>· 주민공동시설(체력단련실/주민카페)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 운동시설(배드민턴장/순환형산책로)</li> <li>· 추가시설(바베큐장/텃밭)</li> </ul>
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주민소득계층별 특성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 장애시설 등</li> </ul>

1) 보금자리주택디자인 기본방향 설정을 위한 전문가 토론회 보고서, 2009.11, 한국토지주택공사

## 보금자리주택의 현황과 전망

서민계층에게 문화중산층으로의 합리적인 진입을 위하여 조기에 저렴하게 많이 공급하는 것과 동시에 시대적 변화 흐름에 맞는 설계차별화 및 주택품질 내실화도 동시에 추진하여야 하는 상반된 과제를 안고 있다.

### 4. 보금자리주택 설계의 기본방향은?

보금자리주택 설계의 기본방향은 2010.5.3 국가건축정책위원회와 국토해양부 및 LH가 수립하여 청와대에 보고한 “보금자리주택 품격 향상방안”에 잘 나타나 있다. 동방안은 세부적인 검토와 실천계획을 수립하여 향후 보금자리주택에 적용될 예정이다.

#### 1) 기본방향

첫째, 디자인 다양화이다.

이미 언급한 바와 같이 기존 아파트들은 환경과 입지여건을 고려하지 않은 디자인으로 획일화되고 건조한 도시경관을 형성해 왔다. 이를 극복하기 위하여 디자인 다양화를 통해 도시공간에 활력을 불어 넣으면서도 거주자의 요구와 입지특성에 맞는 디자인으로 품격있고 아름다운 주거 및 도시환경을 조성해야 한다.

둘째, 공동체문화 회복이다.

단절된 공간구조, 최소규모 커뮤니티시설 및 콘텐츠 부족으로 입주민간 소통의 부재를 초래하였다. 특히 소득계층별로 분화된 입주대상을 공간적으로 분리하여 거주하게 하는 계획으로 통합되어야 할 도시공동체의 해체를 초래했다고 할 수 있다. 다양한 커뮤니티시설을 설치하는 등

물리적인 시설의 확충뿐만 아니라 주민의 적극적인 참여를 유도하는 사회적 프로그램 지원을 통하여 도시공동체 문화를 회복해야 한다.

셋째, 저에너지 녹색 주거환경 조성이다.

세계적인 에너지 부족 및 환경위기 등에도 불구하고 생활 수준의 향상으로 주택의 에너지소비가 증가하고 친환경 설계 등의 미흡으로 전반적으로 에너지효율이 낮은 주거 환경이 조성되고 있다. 그린홈<sup>2)</sup>과 첨단IT기술 등을 활용, 에너지효율 강화와 녹색환경을 조성해야 한다.

#### 2) 계획기법

보금자리주택은 다음과 같이 기존의 주거지계획기법과는 다른 방향으로 건설될 예정이다.

첫째, 도시건축간 공간 통합설계를 추진한다.

우리나라 주거단지환경을 결정하는 도시계획, 택지개발 계획, 지구단위계획 등은 계획체계상 순차형 구조를 갖고 있어 상위계획 내용이 결정되면 그들의 범위내에서 하위 계획이 수립되는 계획체계로서 계획의 수직적인 위계는 강하나 수평적인 융통성이 부족하여 상하위계획 상호간 계획개념의 단절, 단지공간과의 연계성 부족, 폐쇄적인 공간계획, 도시환경과의 경관적 부조화, 단지위주의 규제로 지구차원의 계획적 고려 부족 등 한계가 나타나게 되었다.

이를 극복하기 위하여 보금자리주택은 지구계획수립 초기단계부터 도시계획과 건축계획간 상호협력을 통해 통합설계를 추진한다. 지구지정 시 개발지표를 근거로 주거부문 현상설계를 추진하고 도시와 건축전문가가 협력



▲ [그림 5] 디자인 다양화



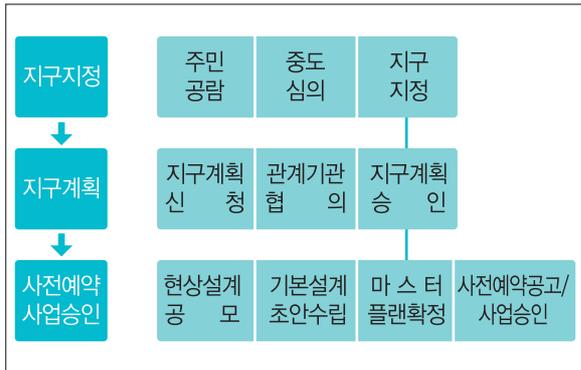
▲ [그림 6] 공동체문화 회복



▲ [그림 7] 저에너지 녹색성장

2) 신재생에너지와 에너지절약 가전기술, 친환경요소 등을 접목해 에너지 소비 및 이산화탄소 배출을 최소화한 차세대 주택으로 태양열, 태양광, 바이오, 소형풍력, 지열 등을 일반주택에 적용시 재정적 지원도 가능하다.

## 보금자리주택의 현황과 전망



▲ [그림 8] 도시건축통합설계 과정



▲ [그림 9] 지구 용적률 총량제

하여 마스터플랜을 작성한 후 이를 근거로 지구단위계획을 수립하게 되어 상호교류를 통한 계획적 검증 및 통합설계가 가능하다.

둘째, 지구차원의 용적률 총량제 기법을 적용한다.

기존 토지이용계획에서는 각 주거블록별로 건설호수와 용적률, 건폐율 등 밀도지표가 지정되어 운영되고 있다. 따라서 계획은 지구전체 경관이나 단지간 조화 및 연계 등을 요구하고 있으나 실제 개발양상을 결정하는 지표는 블록단위로 적용되어 자기완결적 개발이 이루어져단지여건이나 지구전체 스카이라인 적용 등에 한계가 있었다. 따라서 도시와 건축을 통합하여 설계하는 마스터플랜단계에서 설계자가 지구전체 총량의 용적률 범위내에서 각 블록별로 융통성 있게 용적률을 배분하도록 허용하는 용적률 총량제를 적용한다.

### 3) 추진전략 및 실천방안

앞에서 언급한 바와 같이 “보금자리주택 품격 향상방안”에 따르면 3부문에 걸친 추진 전략과 9개의 실천방안을 제시하고 있고 향후 지구별로 적용 예정이다.

### 4) 계획요소

추진전략과 실천방안에 따라 현재 진행되고 있는 보금자리주택에 적용예정인 계획요소별 주요 특화방안을 살펴보면 다음과 같다. 이 계획요소들은 각 지구의 입지여건, 지구특성, 주거유형 등에 따라 선별적으로 적용될 예정이다.

### 5. 마치며

보금자리주택은 그동안 양적 공급에 치중하던 주택공급방식에서 벗어나 사회통합에 따른 다양한 계층의 거주 공간으로서 주거환경의 질적 향상뿐만 아니라 품격 높은

[표 2] 보금자리주택 추진전략 및 실천방안

추진 전략	실천 방안
① 품격과 실용의 보금자리	· 새로운 디자인 및 다양한 주거모델 모색 · 경관과 입지특성을 고려한 밀도, 층수 다양화 · 창의적 디자인 유도를 위한 제도 정비
② 함께 살아가는 보금자리	· 단지내 참여형 커뮤니티시설 조성 · 지역단위 복합 커뮤니티시설 조성 · 커뮤니티시설 활성화 지원
③ 에너지를 절약하는 보금자리	· 기본에 충실한 실용적 그린홈 건설 · 그린홈 기술 적극 개발 및 적용 · 생태기반의 지속가능한 녹색공간 조성

[출처] 보금자리주택 품격 향상방안 보고자료, 2010.5, 국건위, 국토부. LH

## 보금자리주택의 현황과 전망

[표 3] 보금자리주택 계획요소별 특화방안

구분	계획요소별 특화방안
마스터플랜	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용적률 총량제, 총수제한 완화 / 보행자 및 자전거도로 체계 구축</li> <li>· 지역단위 복합커뮤니티와 연계한 지구중심 생활가로 조성 등</li> </ul>
주택계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 무량복합구조(FCW) 평면가변형 / 신발장, 드레스룸 등 수납공간 강화</li> <li>· 장애인·고령자 케어형(영구임대) / · 육아지원형</li> <li>· 경제지원형 / · 재택근무형(스튜디오형)</li> <li>· 新주거유형(중·고층 블록형) / · 건축물식 자전거 주차 등</li> </ul>
저에너지, 녹색	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단열강화 및 창호 기밀시공 / · 대기 전력차단 및 신재생에너지 시스템(분양)</li> <li>· 벽면률 10% 수준 상향 / · 안방 부분조명(침실3개형 이상)</li> <li>· 친환경단지계획 및 우수활용 / · 생태형 외부공간 디자인</li> <li>· 단지 내 거점 녹지 등</li> </ul>

디자인 중심의 도시환경 구성요소로서의 역할도 강조되어야 하는 시기에 건설되는 주택이다.

사회구조의 급격한 변화와 도시공동체의 해체 및 도시경관의 열화 등 다양한 변인이 혼재되어 있는 공동주택문제에 효과적으로 대응하기 위한 방안으로 정부주도로 계획과 건설이 추진되는 보금자리주택은 우리나라 공동주택의 새로운 지평을 열 것으로 판단된다.

특히 계획이나 설계는 초기단계에서 보금자리주택 건설의 커다란 틀을 결정하는 중요한요인으로서 기본방향 설정에 있어 면밀한 검토와 참신한 아이디어 적용 등이 필요하다.

지금까지 우리는 계획은 수립하였으나 그 구체적인 실천수단이나 제도적 한계 등으로 결실을 보지 못한 많은 경험을 갖고 있다. 그동안 거주하는데 의미를 둔 주거문화의 패러다임을 전환하여 아름다운 삶을 스스로 디자인하는 실용적인 보금자리를 마련하는데 설계의 목표를 두는 방향으로 자리매김할 수 있도록 노력해야 한다.

“획일화에서 다양화로, 해체에서 통합으로, 소비에서 절약으로”라고 하는 일반적이면서도기초에 충실한 보편적 원칙들이 보금자리주택 설계 기본방향으로 자리하기를 희망해 본다.



## 참고문헌

1. 임미숙, 2010.5, “강남 디자인명품주거단지 개발방안” 보고서, 한국주택토지공사
2. 국가건축정책위원회, 국토부, 한국주택토지공사, 2010.5, “보금자리주택 품격 향상방안” 보고서