주택 트렌드 분석을 통한 공공주택 디자인 방향설정 연구

A Study on the Design Directions for Public Housing through Trend Analysis in Housing

권혁삼¹ · 윤영호² · 김유정³ · 박광재⁴ · 조성학⁵

Hyuck-Sam Kwon¹, Young-Ho Yoon², Yu-Jeong Kim³, Kwang-Jae Park⁴ and Sung-Hak Cho⁵

(Received December 15, 2011 / Revised January 14, 2012 / Accepted January 25, 2012)

요 약

본 연구는 주택 트렌드를 분석하고, 이에 따른 공공주택의 디자인 방향을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 인구·가구 변화, 사회 변화, 정책·제도 변화, 기술 변화 등의 주택 트렌드 영향요인을 분석하였으며, 공공주택 디자인 현황을 분석하고 전문가 의견수렴을 거쳐 앞으로 공공주택이 추구해야 할 디자인 방향을 제시하였다. 우리 사회는 인구성장률이 둔화되고 가구분화가 심화되고 있으며, 소득수준의 증가로 거주자의 다양한 요구가 증대되고 있다. 또한 지역별로 주거수요가 분명한 차이가 나타나고 있고, 중·소형 주택공급과 소규모 개발이 확대되고 있으며, IT와 녹색기술이 급속히 발전하고 있다. 이에 따라 향후 주택 트렌드는 ‘수치제어에서 성능중심’으로, ‘중앙주도에서 지역중심’으로, ‘단위세대에서 도시중심’으로 전환되어야 한다. 현행 공공주택 디자인은 최근의 주택 트렌드를 반영하고 있으나, 주동수를 줄이고 중앙광장을 가운데 두면서 통계를 확보하는 계획경향이 대부분 나타났다. 이는 지역의 입지특성과 주거요구를 반영하는데 한계가 있으므로 앞으로 공공주택 디자인 과정에서 입지특성과 지역사회에 대한 고려가 요구된다. 이러한 결과를 종합하여 본 연구에서는 공공주택 디자인이 추구해야 할 기본방향을 ‘수요변화 대응’, ‘입지특성 반영’, ‘지역사회 연계’, ‘녹색환경 구현’, ‘주거성능 확보’의 5가지로 제시하였다.

주제어 : 주택, 트렌드 분석, 공공주택, 디자인 방향

ABSTRACT

This study aims to provide new design directions for public housing by analyzing trends in housing design. To this end, we investigate the changes in population, household, society, policy, institution, and technology as the main factors that can affect the housing design trends. Then we analyze the applications of public housing design and suggest the new design directions for public housing after considering experts' opinions. The low growth rate of population, growing separation of household members and increasing level of income produced more diverse demands from residents. In addition, housing demand is notably different by region, and the supply of medium and small-sized housing and small scale developments are growing. Information technology and green technology are also advancing. As a consequence, future housing trends would change from numerically-controlled to performance-based, from central to regional-oriented, from unit to city-centric. Current designs of public housing reflect recent housing trends- in reducing the number of housings and making view corridors by placing a central square in the middle. This shows that the existing designs are not differentiated by region and we need to develop various approaches according to location characteristics and the corresponding new housing types. Therefore, this study proposes the following five directions: responsiveness to demand changes, reflection of location characteristics, connectivity to a local community, realization of green environment, and acquisition of housing function.

Keywords: Housing, Trend Analysis, Public Housing, Design Directions

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

우리의 주거환경은 지난 50년간 비약적으로 발전했고 주

거의 절대적 부족문제가 해소되었다. 그러나 그 과정에서 경제성과 효율성을 중시한 대단위 아파트를 대량으로 공급해왔고, 결과적으로 아파트 일변도의 획일적인 주거환경을 초래하게 되었다. 최근 이러한 우리의 아파트 문화에 대해 각종

본 연구는 한국토지주택공사 토지주택연구원 2011년 정규과제 “주택 디자인 트렌드 전망 및 LH 주택모델 개발” 연구결과의 일부임.

1) 한국토지주택공사 토지주택연구원 책임연구원(주최자: hskwon@lh.or.kr)

2) 한국토지주택공사 토지주택연구원 선임연구위원(교신저자: yhyoon@lh.or.kr)

3) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구원

4) 한국재활복지대학 인테리어디자인학과 교수

5) 한국토지주택공사 주택설계1차 부장

문헌과 언론매체에서 ‘아파트 공화국’이라는 비판과 반성이 지속적으로 제기되고 있다. 이제는 그동안 간과해 왔던 주거의 본질적 가치를 재정립하고 건강한 주거환경을 회복해야 하며, 이에 대한 공공부분의 선도적 역할이 요구된다. 이것은 현재의 아파트 문화를 전면적으로 거부하는 것이 아니라, 공공주택을 통해 우리의 주거환경을 점진적으로 개선해 나가는 계기를 마련하자는 것이다.

현재 임대주택과 중·소형 분양주택을 포괄하는 새로운 개념의 공공주택인 보금자리주택이 향후 2018년까지 총 150만호 공급을 목표로 건설 중에 있다. 이처럼 보금자리주택이 단기간에 대량으로 공급됨에 따라 우리의 주거환경에 주는 파급효과는 상당할 것으로 예상된다. 따라서 보금자리주택은 우리의 주거환경에 중요한 분기점을 제공할 수 있는 기회라고 할 수 있다. 최근 2011년 주택종합계획에 따라 보금자리주택이 소형주택 위주로 공급되고 사업방식도 다양화될 계획에 있다.¹⁾ 따라서 보금자리주택으로 대표되는 공공주택의 디자인 전략을 재검토하고 새로운 방향 설정이 필요한 시점이다. 이러한 배경에서 본 연구에서는 주택 트렌드를 분석하고, 이를 토대로 앞으로 공공주택이 추구해야 할 디자인 방향을 제시하고자 한다.

1.2 연구범위 및 방법

본 연구는 공공부문에서 서민과 일반계층을 대상으로 공급하는 공공주택의 디자인에 관한 내용이다.²⁾ 주택을 디자인하는 것은 문화적 현상으로서 그 안에 살고 있는 사람들의 다양한 삶과 그것을 유지해 온 사회·문화·정치·경제 등 무수히 많은 인문적 요인들의 영향을 받게 된다. 따라서 본 연구에서는 이러한 관점을 따르면서 물리적 측면에 중점을 두어 연구를 진행하였다.

연구방법은 먼저 통계청의 2010년 인구주택총조사 결과 등을 활용하여 주택 트렌드 영향요인을 분석하였다. 이러한 주택 트렌드 특성이 현행 공공주택 디자인에 어떻게 실질적으로 구현되어 있는지를 파악하고 문제점을 진단하기 위해 한국토지주택공사(이하 LH)에서 2011년에 시행한 31개 현상설계 당선작의 계획특성을 분석하였다. 이들 분석결과를 종합하고 전문가 의견수렴을 거쳐 공공주택의 디자인 방향을 제시하였다.³⁾

- 1) 공공부문에서는 보금자리주택을 소형주택(60m² 이하) 위주로 공급하고, LH 직접 건설 일반도에서 벗어나 민간의 참여허용(60~85m² 분양주택), 민간이 신축한 다세대주택 매입 등 사업방식도 다양화할 계획이다(국토해양부, 「2011년 주택종합계획」, 2011.06.29).
- 2) 서민과 일반계층은 보금자리주택(공공임대·국민임대·영구임대·공공분양)의 공급대상인 소득계층 5분위 이하를 의미하는 것이다. ; 국토해양부(「국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안」, 2008.09.19).

1.3 선행연구 고찰

최근 수행된 본 연구와 관련된 선행연구는 매우 광범위하지만, 이를 주택 트렌드 연구, 공동주택 디자인 연구, 공공주택 디자인 연구의 3가지로 구분할 수 있다.⁴⁾

표 1. 선행연구의 주요내용

구분	주요내용
주택 트렌드 연구	인구·사회 변화, 소득수준 변화, 주택·부동산 시장전망 등을 분석하고, 이에 따른 새로운 주택의 유형과 공급방식 제시
공동주택 디자인 연구	공동주택 디자인의 자율성과 다양성을 확보하고, 커뮤니티 향상 등을 위한 제도 및 법규 개선방안 제시
공공주택 디자인 연구	공공주택 디자인 향상을 위한 제도 개선방안과 임대주택의 수요특성과 이용실태 분석을 통해 부대복리시설 설치기준 제시

본 연구는 주택단지를 구성하고 있는 주호·주동·단지·도시를 포괄하는 총체적 관점에서 접근하였다. 또한 주택 트렌드를 분석하고, 이를 토대로 공공주택 디자인 방향을 제시함으로써 주택 디자인 과정 전반을 다루었다는 점에서 선행연구와 분명한 차별성을 지닌다.

그림 1. 선행연구와의 차별성

2. 이론적 고찰

2.1 트렌드의 개념

‘트렌드(trend)’라는 용어가 국내 디자인 분야에서 본격적으로 등장하기 시작한 것은 1990년대 중반이다. 트렌드는 과거의 통찰 속에서 현재를 연결시켜 미래를 예측할 수 있고, 이를 통해 소비자가 요구하는 장기적인 시야를 얻을 수 있

- 3) 전문가 의견조사는 주택 디자인 관련 산·학·연 전문가 10인과 LH 지역본부(서울·부산울산·인천·경기·전북·광주전남·대구경북·경남·제주)의 실무자를 대상으로 공공주택 디자인의 현황과 과제 등에 대해 2011년 5월부터 9월까지 연구자가 직접 의견을 청취하였다.
- 4) 임미숙 외(2008), 『인구·사회구조 변화에 대응한 주거단지 개발 예비연구』, 주택도시연구원 ; 박신영 외(2011), 『소득 3·4만불 시대의 주택수요특성과 주택공급방식』, 토지주택연구원 ; 허윤경 외(2011), 『2012년 주택·부동산 시장 전망 및 정책과제』, 한국건설산업연구원 ; 김진욱 외(2010), 『공동주택의 거주환경 개선을 위한 디자인 강화방안 연구』, 건축도시공간연구소 ; 신화경 외(2010), 『커뮤니티 활성화를 위한 주택건설기준 개선연구』, 국토해양부·한국주거학회 ; 임미숙 외(2010), 『공공주택 디자인 개선방안 연구』, 토지주택연구원 ; 황연숙 외(2010), 『임대주택 커뮤니티시설의 거주자 이용현황 및 개선요구』, 한국실내디자인학회 논문집

다.5) 트렌드에서 디자인의 답을 찾는 것은 트렌드를 그대로 복제하기 위해서가 아니라 미래에 대한 소비자의 생각을 파악하고 이를 디자인에 반영하기 위함이다.6) 트렌드는 일반적으로 다음과 같이 4단계로 구분되며, 본 연구에서는 장기·거시적 관점의 메가 트렌드와 단기·미시적 관점의 트렌드를 중심으로 진행하였다.7)

그림 2. 트렌드의 개념과 연구범위

트렌드를 분석하는 방법은 다양하다. 트렌드와 관련된 사회·기술·경제·환경·제도적 요인을 종합적으로 모니터링하거나 소비자의 라이프스타일 변화를 중·형으로 관찰할 수도 있다. 본 연구에서는 다양한 항목들을 인구·가구 변화, 사회 변화, 정책·제도 변화, 기술 변화를 중심으로 트렌드 영향요인을 분석하였다.

그림 3. 주택 트렌드 영향요인과 연구범위

- 5) 이상인(1994), 『트렌드를 읽으면 미래가 보인다』, 푸른산, p.54.
 6) 애플의 스티브 잡스(Steve Jobs)는 “대부분의 사람들이 디자인을 단지 겉모습의 포장 정도로 생각하지만, 이것은 진정한 디자인의 의미와 거리가 멀다. 디자인은 ‘어떻게 느껴지고 어떻게 보이는지’가 아니라, 디자인은 ‘어떻게 작동하는지’이다”라고 하였다. 디자인의 개념은 매우 다양하지만, 본 연구에서는 앞서 언급한 바와 같이 ‘해결과정(solution)’으로 규정하였다. 주택 디자인은 여러 인문적 요인들을 고려하여 그 속에서 사는 사람들이 가장 만족할 만한 해결안의 주택형태와 공간을 만드는 과정이라고 할 수 있다.
 7) 이순중·김난도 외(2010), 『디자인의 시대, 트렌드의 시대』, 미래의창, pp.23-35.

2.2 공공주택 디자인 트렌드 현황과 과제

우리의 공공주택은 그동안 주택정책 변화와 총량적인 주택공급계획에 따라 건설목표 달성에 매진해 왔고, 이에 맞춰 주택의 공급유형과 디자인 트렌드도 변화되어 왔다. 지금까지 공공주택은 559만호(2010년 기준)가 공급되어 전체 주택공급량의 약 35%를 차지하고 있다. 공공주택은 1960년대 이후 압축적 고도경제성장 과정에서 주택문제 해소와 주택가격 안정을 위해 분양주택 위주로 공급되었다. 그러다가 저소득층의 주거안정을 위해 1988년 영구임대주택과 1998년 국민임대주택이 건설되면서 본격적인 공공임대주택이 공급되기 시작하였다.

표 2. 공공임대주택의 종류와 공급현황

구분	공공임대	영구임대	50년 임대	국민임대	다가구 등 매입임대
시기	82 - 현재	89 - 93	92 - 95	98 - 현재	04 - 현재
지원	-	85%	50%	10 - 40%	45%
공급대상	청약가입자	수급자, 모자가정, 청약가입자	철거민, 청약가입자	소득4분위 이하 청약가입자	수급자, 차상위계층, 한부모가정
임대	5년, 10년	영구	50년	30년	30년
공급	1,088천호	190천호	101천호	645천호	25천호

자료: LH(2010), 「녹색의 나라, 보금자리의 꿈」, p.94.

이후 2002년 전국의 주택보급률이 100%를 넘어서고 2003년 『주택건설촉진법』이 『주택법』으로 전면개편되면서 주택정책은 주거의 질적 개선과 주거복지 향상으로 전환되었다. 이에 따라 공공부문에서도 디자인 향상을 위한 시도가 다양하게 전개되었다. 특히 2009년 10월 토지공사와 주택공사가 통합하여 새롭게 출범한 LH에서는 ‘보금자리주택 품격 향상 방안’, ‘보금자리주택 디자인가이드라인’, ‘제1차 주택사업 5개년 계획’ 등을 마련하여 추진하고 있다. 최근 주택 트렌드가 급격히 변화하고 있어 이들 시도에 나타난 계획요소들을 되짚어 보고 디자인 전략을 재정립할 필요가 있다.

표 3. LH의 최근 5년간 주택 디자인 트렌드

구분	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
디자인	-표준상세도·시방서 -설계지침·운영 -경관계획·로드맵 -소셜믹스 -조명디자인	-용역업체평가제도 -설계한류시스템 -경관디자인매뉴얼 -마감재 기준 -부대복리시설지침	-도면관리체계 -설계기술DB구축 -외부공간설계지침 -에이저믹스 -수요맞춤형주택	-보금자리 선호도변형 -친환경설계기준 -디자인가이드라인 -한국 디자인 -도시 원동형	-보금자리 품격향상 -디자인 LH -육아지원주택 -스튜디오형주택 -경관조명특화
품질	-주택성능등급기준 -토목설계시스템 -광역통합관리시스템 -홈네트워크시스템 -원격자동점검시스템	-마감재성능기준 -설계PM지침 -토목설계관리효율화 -육아환경 품질향상 -초고층 승강기기준	-결과품질지표 -방송공동수신시스템 -초고속정보통신물류기준 -고효율기기 설치	-그린홈 기술요소 -그린홈 설계기준 -임대지구 무인경비 기준	-무량면구조 적용 -토목설계강화 -스마트그리드 -조정설계 현장지원 -에너지정보알림서비스
비용	-설계개선험가절감	-원가관리시스템운영 -공기단축 통한 비용절감	-목표공사비제도 -사업성검토강화 -설계VE -LUP을 통한 공기단축	-기준업무수행방안 -직할사공제 도입 -통합매점구조 적용	-사전사업성 분석 -VE성과관리 강화

자료: LH(2010), 「제1차 주택사업 5개년 계획」

표 4. 공공주택 디자인 트렌드 및 주택정책 변화

구분	1960년대 (아파트 도입)	1970년대 (아파트 대량공급 시작)	1980년대 (충량적 주택공급)	1990년대 (신도시 및 재개발 확산)	2000년대 (주거의 질적 향상)	2010년대 (주거의 다양성 모색)
정책 제도 변화	-공영주택법 제정(1963)	-주택건설촉진법 제정(1977)	-임대주택건설촉진법 제정(1984) -국민임대주택기금 설치(1981) -500만호 계획(1980-86) -200만호 계획(1988-92)	-5개 신도시 건설 -500만호 계획(1993-98) -다세대·다가구주택 건설촉진을 위한 건축법 개정(1992)	-주택법 전면개정(2003) -발코니 확장 합법화를 위한 건축법 개정(2005) -주택성능등급 표시제(2006) -경관법, 건축기본법 제정 (2007) -장기공공임대주택임주자 삶의 질 향상 지원법 제정(2008) -도심 주택공급 활성화 및 보금자리주택 도입 (2008)	-보금자리주택 소형주택 위주공급 및 사업방식 다양화 (2011) -소단위 정비도입을 위한 도시 및 주거환경정비법 개정(2012)
디자인 트렌드 변화	마포 단지(1962)	반포 단지(1973)	둔촌 신시가지(1983)	분당 신도시(1992)	용인신갈 새천년 단지(2005)	판교 월든힐스(2010)
	한강 단지(1967)	잠실 단지(1977)	상계 신시가지(1984)	서울신림 단지(1998)	의정부 녹양 단지(2008)	강남세곡 보금자리지구(2010)
	-최초의 단지형 아파트 (마포단지, 1962), -최초의 엘리베이터를 적용한 고층 아파트 (힐탑아파트, 1968) -노선상가 도입(한강단지, 1967)	-최초의 고층 단지형 아파트 (여의도 시범, 1971) -최초의 임대아파트(개봉동 주공, 1971) -반포, 잠실 아파트 단지 건설	-아파트의 고층화 -도시자원의 생활공간 개념도입 -보행공간 중심의 주거지 계획과 선형의 도시축 조성 -환경친화적 시도	-고밀화·고층화 경향 지속 -신도시 건설과 재개발·재건축을 통한 아파트 문화 확산 -단기간 유기적 연계 등 새로운 계획적 시도	-친환경 주택단지 구현 -MA 설계방식 도입 -중정형 주택단지 등 새로운 주거유형 도입	-디자인 다양화를 위한 국제현상설계공모 시행 -특별건축구역제도 도입 -소단위 주택정비방식 도입

3. 주택 트렌드 영향요인 분석과 전망

3.1 인구·가구 변화

3.3.1 인구성장률 둔화

우리나라의 2010년 총 가구수는 17,574천 가구로, 2005년 (15,988천 가구)에 비해 1,586천 가구가 증가(9.9%)하였다. 가구의 소가족화 및 분화 등으로 가구증가율이 인구증가율보다 높으나, 증가폭은 둔화되고 있는 것으로 나타났다. 향후에도 인구성장률은 지속적으로 둔화될 것으로 예상되므로 주거의 양적 확대보다는 질적 향상에 중점을 두어야 한다.

그림 4. 총 인구수, 가구수, 주택수 및 증감률

3.3.2 가구원수 감소

우리나라의 2010년 평균 가구원수는 2.69명이고, 주된 가구 유형은 2인 가구로 나타났다. 이는 2005년 2.88명에 비해 0.19명이 감소된 것으로서, 앞으로도 가구분화가 심화되고 1~2인 가구가 꾸준히 증가될 것으로 예상된다. 따라서 소형주택의 공급확대와 이들의 거주특성을 고려한 계획적 접근이 요구된다.

그림 5. 가구원수 및 평균 가구원수 증감률

3.3.3 고령인구 증가

우리 사회는 이미 2000년 7월에 65세 이상 고령인구가 전체 인구의 7.2%에 이르러 ‘고령화 사회(aging society)’에 진입했고, 2010년에는 11.3%를 차지하였다. 이처럼 노인인구

비율과 노령화 지수는 급속히 증가하고 있는 반면, 유소년 비율은 지속적으로 감소하고 있다. 통계청에 따르면 2020년경이면 노인인구 비율이 14%를 넘어서 본격적인 ‘고령사회(aged society)’로 접어들 것으로 예상하고 있다. 따라서 고령자의 거주특성을 고려한 맞춤형 주택계획이 요구된다.

그림 6. 연령별 비중 및 노령화 지수

3.3.4 공공주택 주거수요 특성

공공임대주택에 거주하고 있는 세대주의 연령을 보면, 영구임대주택은 60대, 국민임대주택은 30대 거주자가 가장 많은 것으로 나타났다.⁸⁾

그림 7. 공공임대주택 거주 세대주의 연령

공공임대주택의 거주가구의 평균 가구원수는 영구임대주택과 국민임대주택 모두 2.5명으로 나타났다. 이와 같이 공공임대주택의 평균 가구원수가 전국 평균 2.69명에 비해 적은 것은 독거노인과 한부모 가구 등이 차지하는 비율이 높기 때문이다.⁹⁾

그림 8. 공공임대주택 거주가구의 구성원수

현재 공공부문에서 공급하고 있는 임대주택과 분양주택을 포괄하는 보금자리주택의 1~3차 지구의 사전예약 당첨가구의 가구원수를 보면, 가구당 평균 3.3명이다. 4인 가구가 28.1%로 가장 많고, 3인 가구 26.5%, 2인 가구 16.1%, 5인 가구 13.5% 순으로 나타났다.¹⁰⁾

그림 9. 보금자리주택 사전예약 당첨가구의 가구원수

따라서 공공주택은 최근 급증하고 있는 1~2인 가구뿐만 아니라, 일반적인 3~4인 가구에 대해서도 지속적으로 고려해야 한다. 또한 공공주택의 각 공급유형별로 거주자의 연령, 가구원수 등을 고려한 맞춤형 계획적 접근이 요구된다.

3.2 사회 변화

3.2.1 아파트 증가

아파트 거주가구는 2010년 전체의 47.1%로 2005년 41.7%에 비해 5.4% 증가한 반면, 단독주택 거주비율은 39.6%로, 2005년 44.5%에 4.9% 감소하였다. 아파트 거주가구가 단독주택을 처음으로 추월한 것이다. 이러한 아파트 일변도의 획일적인 주거환경은 도시경관을 파괴하고 다양한 주거요구에 대응하는데 한계가 있으므로 새로운 주거유형의 도입이 요구된다.

그림 10. 가구의 거주유형 변화

- 8) 영구임대주택 가구의 대부분은 국민기초생활보장수급가구 등 취약계층에 해당되지만, 국민임대주택은 소득수준에 근거하여 입주자격이 부여되기 때문에 저소득 취약계층이 집중되지는 않는다.
- 9) 영구임대주택은 3,800가구, 국민임대주택은 68,563가구를 조사한 결과이다. ; 박신영 외(2010), 『보금자리주택지구 주민연계형 사회적 기업 활성화 방안 연구』, 토지주택연구원, pp.88-89.

3.2.2 월세수요 증가

자가 거주가구의 비중은 2010년 54.2%로, 2005년 55.6%에 비해 1.4% 감소하였다. 전세 거주비율은 2005년 22.4%에서

10) 박신영 외(2010), pp.81-84.

2010년 21.7%로 0.7% 감소한 반면, 같은 기간 월세 거주비율은 17.2%에서 20.1%로 2.9% 증가하였다. 앞으로도 월세 거주비율이 지속적으로 증가할 것으로 예상되므로, 이러한 수요특성에 대응하여 부분임대주택 등 가변적인 공간구성과 주택계획이 요구된다.

그림 11. 가구의 거주유형 변화

3.2.3 지역별 주거수요 특성

전국의 2010년 평균 주택보급률은 101.9%으로, 2008년 이후 100%를 상회하고 있다. 각 지역별 주택보급률을 살펴보면, 전주가 107.4%로 가장 높고, 창원·광주·대구 등이 전국 평균보다 높으며, 수원·부산·서울 등이 낮은 것으로 나타났다. 따라서 전주·서울·부산 등에서는 신규공급보다는 기존주택의 유지·관리와 주택정비사업의 활성화가 요구된다.

그림 12. 지역별 주택보급률

주택유형은 전국적으로 아파트의 비중이 가장 높게 나타났다. 광주가 76.5%로 가장 높고 제주가 29.1%로 가장 낮게 나타났다. 따라서 제주와 같이 아파트의 비중이 낮은 지역에서는 주변환경과의 조화를 고려하여 아파트 이외의 새로운 주택유형의 도입이 요구된다.

그림 13. 지역별 아파트 비율

자가 보유주택의 비율은 서울을 비롯해 수원·인천 등이 전국평균(64.0%)보다 낮아 전·월세 비율이 높고 이사수요가 많은 것으로 나타났다. 이와 같이 지역별 주거수요 특성을 고려하여 공공주택 디자인 과정에서 차별화된 맞춤형 주택계획이 요구된다.

그림 14. 지역별 자가보유주택 비율

3.3 정책·제도 변화

3.3.1 도심 소형주택 공급확대

정부는 급증하는 1~2인과 고령자 가구 등에 대응하기 위해 도시형 생활주택(2009.5)과 준주택 제도(2010.7)를 도입하였다.¹¹⁾ 보급자리주택도 서민 구입능력 등을 감안하고 민간 분양주택과의 차별화를 위해 소형(60㎡ 이하) 위주로 공급할 계획이다. 이러한 도심 소형주택 공급확대 정책에 맞춰 공공주택의 사업방식과 디자인 전략에 대한 재검토가 필요하다.

표 5. 보급자리주택의 주택규모별 정책변화

구분	분양주택		10년·분납형 임대주택	
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하
현행	20%	80%	60%	40%
조정	70% (절반은 50㎡ 이하)	30% (74㎡ 중심 공급)	80%	20%

자료: 국토부, 2011년 주택종합계획, 2011.6.29.

3.3.2 소단위 주택정비사업 활성화

서울시에서는 2011년 4월 전면철거와 대단위 아파트 건설로 고착화된 현행 정비사업의 대안으로서, 소규모 정비사업 도입 등을 골자로 하는 『신주거정비 5대 추진방향(2011.4)』을 발표하고 추진방안을 마련 중에 있다. 또한 정부에서도 『도시 및 주거환경정비법』 개정을 통해 ‘가로주택정비사업’ 등 소단위 정비방식의 도입을 추진 중에 있다.¹²⁾ 앞으로 현행 대규모

- 11) 도시형 생활주택의 사업승인 완화(20→30세대 이상, 2010.7), 단지형연립주택 도입(2010.4) 등 각종 규제를 완화하여 공급확대를 유도하고 있으며, 민간뿐 아니라 공공부문에서도 매입하는 다가구·다세대주택 중에서 낡은 주택을 도시형 생활주택으로 재건축하여 주거환경도 개선하고 소형주택 공급도 늘려나갈 계획이다.
- 12) 가로주택정비사업은 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 30~100호 또는 1,000~5,000㎡의 소규모로 추진하는 정비방식이다.

정비방식에서 벗어나 기존의 가로와 필지를 유지하면서 점진적으로 개발하는 소단위 정비방식을 도입하고, 이에 맞는 새로운 도심형 집합주택 개발이 요구된다.

3.3.3 도시경관 및 디자인 향상 유도

정부는 조화롭고 창의적인 건축물로 도시경관을 향상시키기 위해 건축법 등 일부 규정을 적용하지 않거나 통합하여 적용할 수 있도록 하는 특별건축구역 제도를 2008년 1월 도입하였다. 그러나 특별건축구역에 대한 구체적인 운영방안이 마련되지 않아 적용된 사례가 없었으나, 최근 LH의 서울강남 3개 임대단지, 부천옥길 1개 임대단지 등 일부 시범지구에 적용되기 시작하였다. 앞으로 공공부문에서 공동주택 디자인 향상을 위해 민간의 시도가 어려운 부분을 선도적으로 실험하고, 이들 성과를 제도개선을 통해 민간부문으로 확산시키기 위해서는 특별건축구역 제도를 확대·적용할 필요가 있다.

3.4 기술 변화

3.4.1 IT기술

주택에 IT기술이 도입되기 시작한 것은 1999년 초고속정보통신건물 인증제도가 시행되면서부터이다. 이후 정부의 홈네트워크 육성정책과 지능형 홈 네트워크 설비설치 기준마련 등을 통해 IT기술을 주택에 적극 접목하여 주거의 질적 향상을 도모하였다. 최근 무선 인터넷 인프라가 확충되면서 스마트폰과 태블릿 PC가 대중화되었고, 이를 활용한 지능형 홈네트워크 기술도 급속히 발전하고 있다.¹³⁾ 따라서 공공주택에서는 저소득층이 정보화에서 소외되지 않도록 고려해야 하고, 고령자와 맞벌이 가구 등을 위한 필수적인 IT서비스를 발굴·적용할 필요가 있다.

3.4.2 녹색기술

2008년 8월 ‘저탄소·녹색성장’이 새로운 국가비전으로 제시된 이후 녹색기술이 크게 발전하였다. 녹색기술은 지속가능한 성장을 달성하기 위해 필요한 기술로서 에너지자원기술, 기후변화 대응기술, 환경기술 등이 포함된다. 정부는 이러한 기술을 적용하여 그린 홈 100만호 보급사업을 추진 중에 있으며, 서울 강남세곡 보급자리주택(공동주택 실증단지), 용인흥덕 택지개발지구(단독주택 실증단지)를 시작으로 적용단지를 확대해 나갈 계획이다. 따라서 공공주택에서도 녹색기술을 활용해 신축 건축물에는 에너지기준을 강화하고 기존 건축물에는 에너지 효율을 개선해 나가야 할 것이다.

3.5 종합 및 전망

주택 트렌드 영향요인 분석결과를 토대로 본 연구에서는 앞으로 공공주택의 공급방식과 디자인 방향을 수립하기 위한 주택 트렌드 전망을 다음과 같이 3가지로 제시하였다.

첫째 ‘수치제어에서 성능중심으로 전환’이다. 그동안 주택 공급량과 주택규모를 규정하는 공급위주의 주택정책과 획일적인 디자인에서 벗어나, 거주자의 다양한 요구에 대응하여 성능중심의 맞춤형 주택설계로 전환해야 한다.

둘째 ‘중앙주도에서 지역중심으로 전환’이다. 그동안 중앙하향식의 디자인 방식에서 벗어나, 지역특성에 맞는 차별화된 디자인을 적용해야 한다. 이를 위해서는 지역별로 수요특성과 주거요구를 분석하여 디자인 방향을 수립하고, 중앙에서 이를 지원하는 방식으로 프로세스를 전환해야 한다.

셋째 ‘단위세대에서 도시중심으로 전환’이다. 그동안 주택 디자인이 단위세대를 먼저 설계하고 이를 조합하여 주동구성과 단지배치를 하는 방식으로 진행되었다면, 앞으로는 대상지의 도시맥락을 먼저 파악하고, 이와 연계하여 단지·주동·단위세대 순으로 접근하는 디자인방식으로 전환해야 한다.

그림 15. 주택 트렌드 영향요인 분석 및 전망

4. 주택 트렌드 적용현황 분석

4.1 개요

현재 주택 트렌드가 공공주택 디자인에 실질적으로 어떻게 구현되어 있는지를 파악하고 문제점 진단을 위해 2011년 LH에서 시행한 31개 현상설계 당선작의 계획경향을 분석하였다.¹⁴⁾ 분석내용은 단지계획(계획개념, 단지배치, 옥외공간 계획), 건축계획(주동계획, 단위세대계획) 등에 대한 계획특성을 분석하여 주택 트렌드 적용현황을 파악하였다. 이를 토대로 주택 디자인 관련 산·학·연 전문가와 LH 지역본부 실

13) 방송통신위원회의 발표에 따르면, 2011년 10월 국내 스마트폰 사용자가 2천만 명을 넘어섰고, 스마트폰 사용자의 증가속도도 전 세계에서 가장 빠른 수준으로 연말에는 전체 휴대전화 사용자의 약 42%를 차지할 것으로 예상하고 있다.

14) 조성학, “인구사회구조변화에 따른 공동주택 설계 대응방안 : LH 현상설계를 중심으로”, LH·한국주거학회 합동세미나(2011.11.4.) 자료집에 수록된 현상설계 당선작을 중심으로 진행하였다.

무자의 의견조사를 통해 향후 공공주택 디자인이 추구해야 할 방향을 제시하였다.

표 6. 분석 대상지 개요

구분	지구명	사업유형	대지면적 (m ²)	세대수	용적률 (%)
1	서울양원 A-1	영구/국민	27,255	794	159.6
2	서울양원 A-2	10년/분납	20,392	490	208.3
3	서울송파위례 A3-3a, 3b	국민/10년	37,656	1,080	192.1
4	대전관저5 A-1	영구/국민	37,080	1,110	168.1
5	대구대곡2 S	공공분양/10년	54,031	1,016	171.7
6	대구테크노폴리스 A-1, 2	국민	73,163	2,204	174.0
7	울산우정혁신 A-2	공공분양	24,366	533	179.7
8	울산우정혁신 A-3	10년	23,080	478	175.0
9	광주선운 3	공공분양	44,500	1,080	221.2
10	광주효천 A-2	영구/국민	28,667	922	171.2
11	광주효천2 B-5	공공분양	30,471	560	194.4
12	의정부민락2 A-1	분납	18,582	371	169.3
13	화성동탄2 A-47, 48	공공분양	109,409	1,911	175.0
14	화성동탄2 A-65	10년	54,073	917	184.72
15	화성동탄2 A-69	10년	51,992	867	184.1
16	화성동탄2 A-91	공공분양	42,482	811	171.6
17	안성아양 A-1	국민	18,421	540	172.0
18	안성아양 B-4	10년	60,378	945	176.7
19	시흥목감 B-5	공공분양	19,599	345	183.1
20	성남고동 A-1	국민	33,600	948	158.8
21	성남고동 S-1	10년	36,339	768	179.4
22	성남고동 S-2	공공분양	68,301	1,384	189.2
23	김포한강 Ab-6	공공분양	42,003	820	209.5
24	양주옥정 A4-1	10년	62,164	1,027	174.5
25	양주옥정 A-13	10년	58,341	963	173.9
26	양주옥정 A-21-1, 2	공공분양	89,757	1,482	176.9
27	아산탕정2 A-12	10년	57,168	998	166.2
28	충북혁신 B-3	공공분양	80,363	1,324	178.6
29	충북혁신 B-4	공공분양	81,033	1,344	179.9
30	원주혁신 B-5	공공분양	31,752	424	147.4
31	김해진영2 B-5	공공분양	34,041	595	195.1

4.2 단지계획

4.2.1 계획개념

계획개념은 대부분의 지구에서 도시맥락, 도시경관, 커뮤니티, 친환경·생태 등을 기본적으로 설정하고 있다. 일부 지구에서 역사·문화·교육, 전통, 안전, 웰빙 등의 특화된 계획개념을 적용하였다. 이처럼 현행 공공주택 디자인에서는 최근 주택 트렌드를 반영하여 지구별로 나름대로의 고유한 계획개념을 설정하고, 이를 구현하기 위해 다양한 계획적 요소를 도입하고 있다.

그러나 일부 단지에서는 계획개념과 실제 구현된 내용이 일치하지 않았다. 예를 들면 활기찬 커뮤니티 조성을 계획개념으로 설정하였으나, 고층 타워형 주동으로 둘러싸인 중앙광장과 가로공간은 이러한 계획적 의도를 실제 담아내고 있지 못하다. 따라서 현상설계공모시 계획개념이 실제 구현될 수 있도록 기획단계에 대한 구체적인 지침을 제시하고, 심사

시 계획개념이 실제 구현되었는지를 진단할 수 있도록 심사지표를 마련할 필요가 있다.

표 7. 계획개념

	모형	계획개념	키워드
1		-지속가능한 주변환경을 유입 연결하는 친환경 생태단지 -도시 감싸안기, 사람과 공생하기, 생태와 연결하기	-친환경·생태 -도시맥락 -커뮤니티
2		-이웃과 함께하는 즐거운 우리집 -주변블록과의 조화 및 연계 -커뮤니티 가로 조성, 녹지 유입, 지구 보행축과의 연계	-커뮤니티 -도시맥락 -친환경·생태
3		-역사와 문화 그리고 자연이 함께 숨쉬는 이야기 -커뮤니티 단지, 생태 단지 -땅에 대한 기억	-역사·문화 -커뮤니티 -도시맥락 -친환경·생태
4		-자연이 숨쉬며 이웃과 함께하는 웰빙 단지 -자연과 도시에 대응하는 경관, 지형에 순응, 커뮤니티 활성화	-웰빙 -커뮤니티 -도시경관 -친환경·생태
5		-문화와 도시와 자연을 어우르는 빌리지 -문화와 교류, 이웃과 소통, 자연과 연결	-문화 -커뮤니티 -도시맥락 -친환경·생태
6		-친환경 커뮤니티 마을 만들기 -사회통합형 커뮤니티 마을 -열린 경관축, 생태·보행 네트워크, 첨단 이미지 연출	-도시경관 -커뮤니티 -도시맥락 -친환경·생태
7		-풍요로운 자연 향유, 그린에너지의 쾌적함, 안전함을 누릴 수 있는 신 주거단지 -도시구조의 이해, 녹색도시	-커뮤니티 -안전 -친환경·생태 -도시맥락
8		-다랑이마당 + 길 -자연을 담은 마을 만들기, 도시 환경에 대응하기, 사람과 단지를 이어주기	-커뮤니티 -도시경관 -도시맥락 -친환경·생태
9		-자연과 교육문화가 어우러진 활기찬 커뮤니티 단지 -활력 있는 생활가로, 편리한 주거환경, 도시경관 고려	-커뮤니티 -도시경관 -교육·문화 -친환경·생태
10		-효천골과 함께 호흡하는 보금자리 -길을 따라 이어지는 커뮤니티 -자연과 단지 이어주기, 도시와 단지 관계 맺기, 사람과 단지 연결하기	-도시맥락 -커뮤니티 -친환경·생태

표 7. 계획개념(계속)

	모형	계획개념	키워드
11		-길과 마당이 만나 사람이 어울리는 삶터 -도시의 질서, 지형에 순응 -전통경관, 한국전통적 길 찾기	-도시맥락 -커뮤니티 -친환경·생태 -전통
12		-자연을 품고 도시로 열린 단지 -자연의 확산, 도시의 커뮤니티, 주거와 커뮤니티의 조화 -토지의 효율적 사용	-도시맥락 -커뮤니티 -친환경·생태
13		-고릿길을 따라 용기종기 모여 있는 마을 만들기 -슬로우시티를 도입한 친환경 단지 -생태커뮤니티 공간	-도시맥락 -커뮤니티 -친환경·생태 -슬로우시티
14		-한국적 전통마을길 재현 -대지의 이해, 마을의 형성 -이야기가 있는 복합커뮤니티 공간 -건강마당, 가족마당	-도시맥락 -커뮤니티 -친환경·생태 -웰빙
15		-도시와 소통하고 자연의 흐름을 따라 느리게 걷는 마을 -살고 싶은 마을, 걷고 싶은 거리, 소통의 공간, 친환경 단지	-도시맥락 -커뮤니티 -친환경·생태 -슬로우시티
16		-삶의 풍경이 여유로운 향유마을 -슬로우시티 실현 -옛길·자연을 기억, 삶의 가치를 회복, 주변이웃과 소통	-도시맥락 -커뮤니티 -친환경·생태 -슬로우시티
17		-소도, 두레마을 -안전한 단지, 저비용 저에너지 단지, 옥외공간이 풍부한 단지, 기능중심 조형 디자인 단지	-도시경관 -커뮤니티 -친환경·생태 -안전
18		-천변경관의 공공성 회복을 위한 새로운 패러다임 만들기 -천변마을, 천변경관, 친환경 단지, 마을숲, 지속가능한 도시농업	-공공성 -지속가능성 -도시경관 -커뮤니티 -친환경·생태
19		-자연이 담아내는 회색도시의 녹색성장 -자연과 도시의 중첩된 경관 이미지, 생활가로, 주변생태 유입	-녹색성장 -도시경관 -커뮤니티 -친환경·생태
20		-푸르-가운 빌리지 -푸르름의 연속, 중심마당 -녹지 및 생활가로 경관축, 마을의 형성, 길과 마당이 어우러짐	-도시경관 -커뮤니티 -친환경·생태
21		-도시와 자연, 교육문화가 소통하는 명품교육 주거단지 -교육 단지, 자연친화 단지, 테마길이 있는 단지	-교육·문화 -커뮤니티 -친환경·생태 -도시맥락

표 7. 계획개념(계속)

	모형	계획개념	키워드
22		-학교와 유기적으로 연계된 교육 복합단지 -교육중심형 단지, 학교 가는 길, 만남·교류의 길, 산책길, 주민참여	-교육·문화 -커뮤니티 -친환경·생태 -주민참여
23		-자연과 함께하는 이웃과의 경험 -도시, 자연, 커뮤니티, 교육 공간에서의 다양한 이벤트 -도시대응, 생활가로 대응, 통경 축	-교육·문화 -커뮤니티 -친환경·생태 -도시맥락 -도시경관
24		-화엄천의 수변경관이 펼쳐지는 친자연형 웰빙단지 -전세대 영역별 특화경관 확보, 여성과 어린이가 안전한 마을, 웰빙 커뮤니티, 바람길, 개방형 클러스터	-친환경·생태 -커뮤니티 -안전 -도시경관 -웰빙
25		-사람사는 이야기가 있는 곳 -자연친화형 보행로 특화, 테마가 있는 가로공간, 웰빙녹지공간, 통경축, 교육시설 인접으로 상호 시너지	-친환경·생태 -커뮤니티 -도시경관 -교육 -웰빙
26		-열린 풍경을 담다 -통경축을 확보한 열린 단지 -테마가 있는 열린 단지 -이웃과 소통하는 열린 커뮤니티 단지 -주변과 어울리며 열린공간	-친환경·생태 -도시맥락 -도시경관 -커뮤니티
27		-자연 가득한 경관, 활력있는 가로, 쾌적한 주거환경 -문화가로, 생활가로, 마당 만들기, 웰빙 프라자, 커뮤니티 가로, 에코웨이브 코어	-친환경·생태 -도시맥락 -도시경관 -커뮤니티 -웰빙 -문화
28		-교육, 문화, 자연을 있는 친환경 생태마을 만들기 -보고 싶은 도시경관, 걷고 싶은 거리, 머물고 싶은 공간 만들기	-친환경·생태 -도시경관 -커뮤니티 -교육·문화
29		-아름다운 삶을 위한 소통, 생겨진 친 -자연의 단지 유입 및 친환경 단지, 이웃과 어울림, 거리의 즐거움 -주변 블록과의 조화·교류, 걷고 싶은 가로 조성, 문화교류의 장	-친환경·생태 -도시맥락 -도시경관 -커뮤니티 -문화
30		-자연에 순응하고 이웃과의 공동 생활로 활성화된 숨쉬는 단지 -참여 커뮤니티 생성, 자연에너지 활용, 커뮤니티 가로, 자연으로 열린 경관, 도시축의 상징성, 주변과의 연계	-친환경·생태 -도시맥락 -도시경관 -커뮤니티 -건강
31		-테마가 숨쉬고 자연으로 열린 쾌적한 생태단지 우리들, 사색의 전원도시 -정기 있는 커뮤니티, 문화가로 -통경이 확보되는 친환경 계획 기존의 생태녹지축 및 지형의 회복	-친환경·생태 -도시맥락 -도시경관 -커뮤니티 -문화

4.2.2 배치계획

배치계획은 대부분 주동수를 줄이고 고층화하여 통계를 확보하였으며, 중앙광장을 가운데 두면서 넓은 외부공간을 조성하는 배치경향이 나타났다. 이것은 거주자의 선호도가 높은 남향을 위주로 배치하면서 조망을 확보하려는 계획적 시도가 반영된 것이라고 할 수 있다. 그러나 이는 입지특성과 주거요구를 반영하는데 한계가 있으므로, 지역특성에 따라 차별화되고 이에 맞는 새로운 주거유형 개발이 필요하다.

표 8. 배치계획

구분	주요사례		
중앙광장 중심 배치
	서울양원 A-2	안성아양 B-4	아산탕정2 A-12
통계축 배치
	광주효천2 B-5	서울송파위례 A3-3a, 3b	충북혁신 B-3
점적 배치
	대전관저5 A-1	화성동탄2 A-65	

4.2.3 옥외공간계획

옥외공간계획은 친환경계획, 생활가로 조성, 범죄예방을 위한 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 기법 등이 대부분 나타났고, 특화요소로서는 역사·문화·교육 공간조성, 지형활용 등이 나타났다. 앞서 언급한 바와 같이 일부 단지에서는 계획개념과 실제 구현된 내용이 일치하지 않았다. 따라서 단지내 중심 옥외공간에 대해서는 중층·고밀형 주동배치 등을 통해 휴먼 스케일의 공간을 조성하여 계획개념이 실질적으로 구현될 수 있도록 해야 한다.

표 9. 옥외공간계획

구분	주요사례	
친환경 계획
	서울양원 A-1	울산우정혁신 A-2B

표 9. 옥외공간계획(계속)

구분	주요사례	
생활가로 조성
	대구대곡2 S	광주선운 3
경사지형 활용
	대전관저5 A-1	울산우정혁신 A-3
CPTED 구현
	서울양원 A-2	성남고동 A-1
구분	주요사례	

4.3 건축계획

4.3.1 주동계획

주동계획은 타워형과 판상형을 독립적으로 구성하거나 이를 조합한 형태가 대부분이다. 일부 지구에서 판상형 주동을 조합하거나 상가건물과 연계하여 중층의 ㄷ자 주동조합을 통해 가로에 대응하는 주동을 적용하였다. 대부분의 주동이 유사한 형태이므로 지구별로 차별화된 공간계획을 위해서는 보다 다양한 주동조합과 새로운 주거유형 개발이 요구된다.

표 10. 주동계획

구분	주요사례	
판상형 주동
	원주혁신 B-5	서울양원 A-1
탑상형 주동
	안성아양	시흥목갑 B-5

표 10. 주동계획(계속)

구분	주요사례	
가로 대응형 주동
	성남고등 A-1	서울양원 A-1
특화계획
	서울양원 A-1	광주선운 3

4.3.2 단위세대계획

단위세대계획은 주택 트렌드를 반영하여 각 지구별로 다양하게 제시되어 있다. 최근 급증하고 있는 1·2인 가구, 고령자 가구, 맞벌이 가구, 영·유아 가구 등을 위한 소형평면을 비롯하여 주택 일부를 분리하여 임대할 수 있도록 별도의 세대를 구성할 수 있는 부분임대형 평면, 거주자의 생애주기에 따라 공간변용이 가능한 가변형 평면, 거주환경이 상대적으로 열악한 1층과 최상층 세대를 활용한 특화평면 등 다양한 평면이 적용되어 있다. 이 외에도 각 실별로 수납공간을 특화하는 등 공간의 활용성을 극대화하고 거주성을 높이기 위한 다양한 계획적 시도가 나타났다.

표 11. 단위세대계획

구분	주요사례	
소형 평면
	신혼부부형	영유아 가정형
	창장년층형	
	광주효천 A-2

	고령자	맞벌이 부부
	성남고등 A1	

표 11. 단위세대계획(계속)

구분	주요사례	
중형 평면
	노부모를 모시는 C세 - 듀얼 마스터론 구성	아이와 레저생활을 즐기는 L세 - 가족활동을 위한 서비스공간 구성
	서울양원 A-2

	단련한 생활공간	미취학자녀형
	화성동탄2 A-69	
특화 평면
	1층 세대특화	최상층 세대특화
	김포한강Ab-6	
부분 임대형 평면
	다양한 삶을 위한 집 - 다양한 생활공간 구성 - 다양한 생활공간 구성	
	화성동탄 A47+48	서울양원 Materplan
가변형 평면
	가족성장기	가족안정기
	가족노년기	
	대구대곡2 S	
수납공간 설계
	현관 코너수납	새벽식 상부장
	백면 블라인드 수납	백면 블라인드 수납
	양주옥정 A-21	

4.4 전문가 의견조사 결과

주택 디자인 관련 산·학·연 전문가와 LH 지역본부 실무자를 대상으로 공공주택 디자인 현황과 과제에 대한 의견을 조사하였다. 이들 2개의 전문가 그룹의 의견은 거의 유사한 것으로 나타났다.

전문가 의견조사의 주요내용은 지역특성 반영, 지역거점 커뮤니티 형성, 도시경관 향상, 소형임대주택 차별화, 특별건축구역제도 확대, 소규모 개발확대, 생애주기 대응, 주거성능 확보, 테마형 주거단지 조성, 공공의 선도적 역할 등이 주요 내용으로 나타났다. 이것은 지역특성과 입지특성에 따라 차별화되는 ‘차별성’, 누구나 부담가능하고 살 수 있는 주거환경 조성을 위한 ‘실용성’, 지역사회와 연계되고 공공주택으로서 지녀야 하는 ‘공공성’의 관점으로 정리할 수 있다.

표 12. 전문가 의견조사 결과종합

구분	주요내용	비고
지역특성 반영	-지역특성과 수요자 요구를 조사하여 상품전략 보고서를 작성하고, 이를 현상설계 지침에 반영 -디자인 의사결정 체계 개선 필요	차별성
지역거점 커뮤니티 형성	-지역에 기여하는 커뮤니티 시설을 설치하고, 지자체와 협력하여 운영하는 지역거점 주거단지 조성 -열린 단지구성 및 주변지역과 연계된 생활가로와 조성	공공성
도시경관 향상	-도시와의 관계성을 중요시하고, 주변지역과 조화로운 단지계획을 통해 도시경관 향상 선도 -새로운 도시형 집합주거 모델개발과 관련법규 개선 필요	공공성
소형임대주택 차별화	-60m ² 이하의 평면을 민간과 차별화하고, 이를 조합하여 새로운 도심형 주거모델 개발 -공공기관 이전에 따른 기숙사형 주택 필요	차별성
특별건축구역 제도 확대	-현행 법규상 용적률 250%이상에서는 자유로운 디자인이 불가하므로 특별건축구역 제도를 활용한 새로운 계획적 시도 필요	공공성 차별성
소규모 개발확대	-다양한 주거요구에 대응하기 위해 기존의 대단위 개발에서 벗어나 소규모 개발과 정비사업 활성화 -단독형 집합주택 등 새로운 도심형 주거모델 개발 필요	공공성 차별성
생애주기 대응	-누구나 살고 접근이 가능하도록 무장애 설계 의무화 -변화하는 주거요구에 대응하기 위한 가변형 주택 설계	공공성 실용성
주거성능 확보	-공공주택 수요계층(가구원수, 성별, 연령 등)을 고려한 주거성능 확보 -각 실별로 생활이 가능한 최소의 단위공간 확보	실용성
테마형 주거단지 조성	-휴먼스케일 공간을 조성하고, 단지별로 특화된 테마 부여 -기획단계에서 단지에 맞는 테마를 설정하고, 이를 디자인가이드라인으로 제시	차별성
공공의 선도적 역할	-민간에서 시도하기 어려운 부분을 공공부문에서 선도적으로 추진 -이들 성과를 제도개선을 통해 민간부문으로 확산	공공성

5. 공공주택 디자인 방향 제시

5.1 기본방향

앞서 분석한 결과를 종합하여 앞으로 공공주택이 추구해야 할 디자인의 기본방향을 ‘차별성’, ‘실용성’, ‘공공성’이라는 관점에서 다음과 같이 5가지로 제시하였다.

첫째 인구·사회 변화와 거주자의 다양한 요구를 반영하는 ‘수요변화 대응’, 둘째 입지에 따라 차별화되고 정체성을 구현하기 위한 ‘입지특성 반영’, 셋째 공공주택으로서의 역할과 서민들의 자긍심을 고취시키기 위한 ‘지역사회 연계’, 넷째 기후변화에 대응하고 에너지 절감을 유도하기 위한 ‘녹색환경 구현’, 다섯째 주택이라는 기능과 공공주택 수요특성에 맞는 ‘주거성능 확보’이다.

특히 ‘입지특성 반영’과 ‘지역사회 연계’는 공공부문의 선도적 역할측면에서 공공주택의 디자인 방향을 의미하는 것이다. 지역특성과 도시맥락을 고려하여 차별화된 디자인과 주거유형을 적용하고 지역사회에서 필요한 시설을 설치하고 개방함으로써 그 곳에 거주하는 서민들이 자긍심과 애착심을 가지는 보금자리를 조성하는 것이다.

5.2 기본요소

앞서 제시한 5가지 기본방향을 토대로 공공주택 디자인에서 필수적으로 요구되는 기본요소를 단지 및 건축계획적 측면에서 다음과 같이 4가지로 제시하였다. 이는 지금까지 시도된 다양한 디자인 요소들 중에서 앞으로 공공주택 디자인 과정에서 보편적으로 적용하고 고려해야 할 요소를 설정한 것이다.

5.2.1 단지계획

첫째 ‘주변지역과의 연계공간 조성’이다. 단지과 만나는 도시와의 접점부분에 지역주민과 함께 사용할 수 있는 지역 커뮤니티시설을 설치하고 생활가로 조성 등을 통해 지역주민과의 사회적 교류를 증진시켜야 한다.

둘째 ‘휴먼스케일의 외부공간 조성’이다. 단지중심의 옥외 공간에 중층·고밀형 주동배치를 통해 휴먼 스케일의 공간을 조성하고, 각 단지별 특성에 맞는 계획테마를 설정하여 거주민들이 활발히 이용할 수 있도록 해야 한다.

5.2.2 건축계획

첫째 ‘생애주기에 적응하는 공간 계획’이다. 이는 누구나 살고 접근이 가능하도록 무장애 설계와 가변형 설계를 적용해야 한다는 것이다. 특히 주동입구, 복도, 세대내 화장실 등에는 향후 무장애설계가 가능하도록 최소한 폭을 확보하여 설계해야 한다.

그림 16. 공공주택 디자인 기본방향 및 기본요소

둘째 ‘생활이 가능한 단위공간 구성’이다. 이는 민간주택에 비해 상대적으로 면적이 협소한 공공주택의 특성을 반영한 것이다. 일반적인 가구에 해당하는 3-4인 가구의 가구원 수, 성별, 연령 등의 거주특성을 고려하여, 이들이 생활하는데 불편함이 없도록 최소한의 침실수와 기본적인 가구배치가 가능하도록 계획해야 한다.

6. 결론

공공주택은 공공이 서민과 일반계층을 대상으로 공급하는 주택으로서, 일반적인 주거개념을 넘어 한 국가의 주거문화를 리드한다는 상징성을 지니고 있다. 이러한 관점에서 본 연구는 과거 우리의 공공주택이 저가주택이라는 부정적 인식을 해소하고 획일적인 아파트 문화를 개선하기 위한 문제제기에서부터 출발한 것이다. 또한 급변하고 있는 주택 트렌드와 정책변화에 따라 공공주택의 디자인 전략을 재검토하고 앞으로 추구해야 할 방향을 설정하기 위한 것이다.

이에 따라 본 연구에서는 주택 트렌드를 분석하고, 현행 공공주택 디자인 경향을 파악하였으며, 전문가 의견조사를 거쳐 공공주택 디자인의 기본방향 5가지와 기본요소 4가지를 제시하였다. 먼저 공공주택 디자인의 기본방향 5가지는 최근의 인구·사회 변화에 따른 ‘수요변화’, 입지에 따른 차별화와 정체성을 지니는 ‘입지특성’, 공공주택으로서 지녀야 하는 ‘지역사회’, 기후변화에 대응하고 에너지 절감을 유도하기 위한 ‘녹색환경’, 주택이라는 기능과 고객만족을 위한 ‘주거성능’이다. 또한 공공주택 디자인 과정에서 필수적으로 요구되는 기본요소 4가지는 ‘주변지역과의 연계공간 조성’, ‘휴먼

스케일의 외부공간 조성’, ‘생애주기에 적응하는 공간계획’, ‘생활이 가능한 단위공간 구성’이다.

본 연구에서 제시한 공공주택 디자인 기본방향과 기본요소를 토대로 실질적인 주거모델을 구현하고, 이를 검증하고 보완하는 피드백 과정을 거쳐 최종적인 주택상품을 개발할 수 있다. 이것이 본 연구의 의의라고 할 수 있다. 이러한 과정에 따라 새로운 주거모델을 개발하고 적용하기 위해서는 공공주택의 디자인 프로세스와 관련 법규 및 지침의 개선이 수반되어야 한다. 본 연구는 LH의 현상설계 당선작 분석을 통해 공공주택 디자인 방향을 제시하였다는 점은 연구결과의 일반화 측면에서 연구의 한계를 가지고 있으므로 공공주택 전반에 걸쳐 지속적인 연구가 이루어져야 할 것이다. 이러한 공공주택의 변화와 혁신을 통해 우리나라의 주택 트렌드를 선도하고 주거환경을 개선해 나가는 계기를 마련해야 할 것이다.

참고문헌

1. 국가건축정책위원회(2010), “보금자리주택 품격 향상방안”, 「국가건축정책위원회 제3차 대통령보고회 자료집」.
2. 김진욱, 김혜련(2010), 「공동주택의 정주환경 개선을 위한 디자인 강화방안 연구」, 건축도시공간연구소.
3. 박신영, 남원석 외(2010), 「보금자리주택지구 주민연계형 사회적 기업 활성화 방안 연구」, 토지주택연구원.
4. 박신영, 백혜선 외(2011), 「소득 3·4만불 시대의 주택수요특성과 주택공급방식」, 토지주택연구원.
5. 손세관(2010), “보금자리주택의 바람직한 디자인 방향”, 「LHI archives」, 1(1): 55~64.

6. 윤영호, 조용경 외(2010), “공공임대주택 CPTED 적용의 기본방향 고찰”, 『LHI archives』 1(2): 40~50.
7. 이순중, 김난도 외(2010), 「디자인의 시대, 트렌드의 시대」, 미래의창.
8. 이종성, 유정현 외(2010), “친환경주택평가기법개발 및 지원방안에 관한 연구”, 『LHI Journal』, 1(1): 27~34.
9. 임미숙, 권치홍 외(2008), 「인구·사회구조 변화에 대응한 주거단지 개발 예비연구」, 주택도시연구원.
10. 임미숙, 이지은 외(2010), 「공공주택 디자인 개선방안 연구」, 토지주택연구원.
11. 전남일, 손세관 외(2008), 「한국 주거의 사회사」, 돌베개.
12. 조성학(2011), “인구사회구조변화에 따른 공동주택설계 대응방안”, 「인구사회구조 변화에 대응하는 주거유형 개발 세미나 자료집」, 한국토지주택공사·한국주거학회.
13. 허윤경 외(2011), 「2012년 주택·부동산 시장 전망 및 정책과제」, 한국건설산업연구원
14. 한국토지주택공사(2010), 「제1차 주택사업 5개년 계획」.
15. 한국토지주택공사(2010), 「녹색의 나라, 보금자리의 꿈」.
16. 국토해양부, 「주택종합계획 2000-2011」.
17. 통계청(2011), 「2010년 인구주택총조사」.