보금자리주택 수요자 특성을 고려한 주거모델 연구

Design Strategy and Unit Plan Design of Bogumjari

연구지원 2011-34호

보금자리주택 수요자 특성을 고려한 주거모델 연구

지 은 이 백혜선 · 이선혜, 강성민, 이진희
발 행 인 김수삼
발 행 처 한국토지주택공사 토지주택연구원
편　　집 서이나, 한백인쇄

주　　소 (우)305-810 대전광역시 유성구 전민동 462-2
전　　화 042) 866-8572
전　　송 042) 866-8592
전자우편 hsbaik@lh.or.kr

이 책의 내용을 쓰고자 할 때는 저작권자와 토지주택연구원의 허락을 받아야 합니다.

• 이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구검토 한 기초자료로서 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계없습니다.
• 우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

LH

연구지원 2011-34호

보금자리주택 수요자 특성을 고려한 주거모델 연구

토지주택연구원

참여연구진

연구총괄
백혜선 수석연구원 · 공학박사 · 주거 및 건축계획전공

참여연구원
이선혜 연구원 · 이학석사 · 주거환경학전공
강성민 차장 주택디자인처 주택개발부
이진희 과장 주택디자인처 주택개발부

연구심의위원
김영훈 교수 · 대진대학교
박광재 교수 · 한국재활복지대학
박신영 선임연구위원 · 토지주택연구원
엄정달 부장 · 주택디자인처
윤영호 선임연구위원 ·토지주택연구원
윤인숙 연구위원 · 토지주택연구원
조영태 수석연구원 · 토지주택연구원
최정민 부장 · 주택디자인처

연구협조기관
건축사사무소 유니트유에이

연구지원
이승혜 교수 Oregon State University(美)

연구요약

1. 서 론

저출산 고령화 사회로의 진입에 따른 인구사회구조의 변화로 인해, 다양한 가구유형이 등장하면서 거주자의 생활패턴과 주거의식이 급격히 변화되고 있다. 인구가구구조 변화 측면에서 보면, 여전히 3-4인 가구가 전체 가구 중 많은 비율을 차지하고 있지만, 2000년 이후 특히 고령화 사회의 도래로 인한 독거노인의 증가 및 만혼, 이혼율의 증가 등으로 인한 급속한 소가족화로, 1~2인 가구, 여성가구를 위한 소형평형주택의 수요증가가 예상된다.

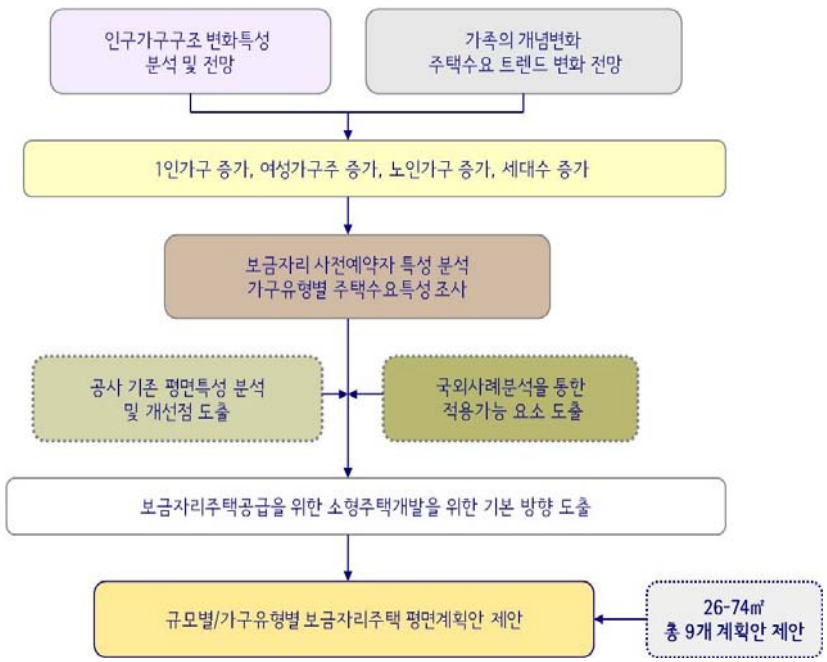
이러한 인구가구구조 및 사회변화에 따른 거주자들의 다양한 주택수요 변화에 대응하기 위해서는, 과거와 같은 물량 위주의 획일적이고 표준적인 공간계획 방식에서 벗어나서, 소형아파트에서도 합리적, 효율적으로 공간을 사용하면서 자신만의 개성을 표현할 수 있는 공간에서 거주하길 원하는 현대인들의 주거요구를 충족시켜 줄 수 있는 계획방식의 도입이 필요하다.

또한 이제는 주택을 소유의 대상, 재산증식의 수단으로 대하던 태도에서 벗어나, 주택을 거주의 대상으로 인식하는 사회문화적 변화에 따라 점차 자신의 필요에 따라, 가족들의 생활주기에 따라 필요한 주택을 선택하는 거주자들이 증가하면서, 임대주택에 대한 부정적인 시각도 많이 개선되고 있는 실정이다.

특히 보금자리주택정책에 의해 다양한 유형과 규모의 임대주택이 공급되고, 지난 1989년 대규모 단지형태로 공급된 이후 중단되었던 영구임대주택사업이 재개됨에 따라, 주택의 소유에 대한 거주자의 변화하는 가치관을 수용하고, 개별화, 다양화되고 있는 다양한 주택수요계층의 요구를 충족시켜줄 수 있는 공간적 특성을 갖는 다양한 디자인 소형주택평면개발이 필요하다.

이에 본 연구에서는 보금자리주택에서 공급하고자 하는 소형주택을 대상으로, 최근 인구 및 가구변화 특성을 수용하고, 다변화하고 개별화되는 거주자들의 주택수요특성을 파악하고, 이러한 수요특성을 반영하는 주거모델 개발 방안을

모색하고자 한다. 이를 위한 구체적인 연구의 세부목적은 첫째, 인구가구구조 변화에 따른 보금자리주택 수요계층의 특성 파악을 파악한다. 둘째, 기 공급된 공사 표준평면 및 소형평면의 문제점 분석을 통해 개선방향을 도출한다. 셋째, 주택디자인 트렌드 및 도출된 수요특성을 반영하는 주거모델 개발방향을 설정한다. 넷째, 보금자리주택의 수요대응형 주거모델 개발안을 제안한다.



[그림 1] 연구 진행과정

2. 보금자리주택정책의 특징과 의미

보금자리주택정책은 기존의 '공급자 위주의 주택정책'에서 '수요자 중심의 주택정책'으로의 전환을 기본 방향으로 상정하고, 사전예약제 운영을 통해 과거 공급자 위주의 일방적인 공급에서 탈피하여 소득계층별 수요에 대응하는 '수요자 맞춤형 주택'의 공급을 지향하고 있다.

보금자리주택은 2008년 9월 19일 「국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화

및 보금자리주택 건설방안」에서 제시되었다. 보금자리주택은 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 정부재정 또는 기금지원을 받아 건설 또는 매입하여 공급하는 임대주택 및 국민주택규모 이하의 분양주택으로[1], 보금자리주택정책은 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 추진되고 있다.

보금자리주택은 다양한 유형의 임대주택을 공급함과 동시에, 무주택 세대의 자가 보유를 촉진하기 위한 전용 85㎡의 공공분양주택을 보금자리주택지구 단지 내에서 혼합 배치되도록 함으로써, 주택을 통한 사회통합방안을 모색하고 있다.

[표 1] 공공부문의 보금자리주택 공급계획(2009-2018)

유형			호수	비율	프로그램 내용
분양주택			70만	47%	·전용 85㎡ 이하로 청약저축가입자 대상
임대주택	장기 공공 임대	영구임대	10만	7%	최저소득층을 위해 공급재개 (재정지원으로 시중가 30%로 공급)
		국민임대 (30년)	40만	26%	시중가의 60~70%로 공급 (소득에 따른 차등 임대료제, 전세·월세 선택제)
	공공 임대	공공 임대 (10년)	30만	20%	·10년간 임대 후 분양 전환
		분납임대 (10년)			지분형 임대주택. 입주자가 집값을 일부만을 초기 지분금(30%)으로 납부하고 입주 후 단계적으로 잔여지분금 납부
		장기 전세 (20년)			·임대료를 전세금 형태로 입주시 납부하여 월 임대료 부담없이 전세로 거주

이에 정부는 2005년 4월 공급체계 개선과 사회통합방안을 중심으로 하는 주거안정과 사회통합을 강화하기 위한 "임대주택정책 개편방안"을 발표, 효율적인 임대주택 공급체계 마련과 함께 소득계층간 사회통합 효과를 제고하기 위한 다양한 방안을 제시하면서, 다양한 계층이 입주할 수 있도록 평형을 다양화하고, 기존의 14평형~20평형 규모에서 공급되던 임대주택규모가 11평형~24평형까지 확장되도록 개선하였다.

보금자리주택은 수요자가 입주시기, 추정분양가, 입지 등을 비교하여 단지를

1) 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 제 2조 및 동시행령 제2조

선택할 수 있는 수요자 위주의 주택정책이며, 이를 위해 공급물량의 80% 범위 내에서 '사전예약제'를 통해 공급하고 있다.[2] 이는 현행 청약시기보다 1년여 전에 미리 예약하는 방식으로 수요자가 시행사로부터 제공된 개략 설계도, 공급규모, 공급호수, 추정분양가, 추정 임대보증금, 추정 초기분납금, 추정 월임대료, 입지 등을 비교하여 복수단지를 선택할 수 있는 수요자 위주의 맞춤형 주택청약제도이다.

3.인구가구구조 변화특성 및 전망

국내 인구가구구조 변화의 흐름은 인구증가율의 둔화, 고령인구의 증가와 함께 1, 2인 가구의 증가, 전통적인 4인 2세대 가족의 감소, 여성가구주의 증가 등에 의한 가구구조 분화의 가속화에 따른 가구수의 증가로 요약될 수 있다.

특히 가구분화의 양상은 과거 우리사회에서 관습적으로 유지되어 오고 있던 전통적인 가족유형, 가족의 거주방식에 대한 가치관의 변화와 IT발달 등 급변하는 현대사회의 문명의 발달, 다양한 직업유형의 등장으로 인한 현대인들의 라이프 스타일의 변화 등에 의한 결과라 할 수 있다. 1인, 2인 가구의 증가 현상은 학업, 직업 여건, 미혼율의 증가, 사별, 이혼, 노부부 가구의 증가 등에서 그 원인을 찾을 수 있다.

또한 연령별 인구구조는 30-40대가 전체의 33.3%로 가장 많고, 유소년 인구가 감소하고 고령인구가 증가한 전형적인 항아리형 인구미라피드 형태를 보이고 있다. 베이비부머인 1955-63년생들은 그간 우리나라의 고도 경제성장에 따른 경제력과 교육을 토대로 하는 실질적인 주택구매력을 갖춘 세대로, 그동안 우리나라 주택공급정책 수립 및 주택시장변화에 직접적인 영향을 미친 세대이다. 이제 자신들의 부모세대와는 다른 베이비부머의 은퇴가 점진적으로 시작됨에 따라 이전의 고령자 세대와는 다른 이들의 주택소비패턴의 변화가 주택시장구조변화에 큰 영향요인으로 작용할 것으로 예상된다. 현실적인 경제감각과 자금력을 갖춘 이들 세대는 일정수준의 경제력을 바탕으로 이전 고령자 세대와는 다른 주택소비행태를 보일 것으로 예측되면서, 자녀세대에 의존하지 않고 독립적인 노후 생활을 영위할 수 있는 방법과 소형주택 거주에 대해서도 긍정적인 태도를 갖고 있는 것이 특징이다.

2) http://myhome.newplus.go.kr/service/INFO/Info_inadvcRsvtSystem.html

이와 함께 IT 기술 발달, 교통수단의 발달, 승용차 이용의 증가로 인해, 일상적인 생활을 유지하기 위한 공간단위범위가 확장되면서 과거와는 다르게 한 가족이 동일공간에 거주해야할 필요성이 감소되었다. 여기에 더하여 한 가족은 같은 집에서 함께 생활해야한다는 관습화된 가족의 거주방식에 대한 인식이 변화하면서, 장성한 자녀의 경우 학업, 직장 문제로 가족으로부터 독립하여 생활하는 추세가 증가하고, 경제력을 갖춘 고령인구가 증가하면서 노부모 세대들도 과거에 비해서 자녀세대와의 동거를 당연시 하지 않는 분위기가 증가하고 있다.
향후 소득증가와 사회문화 트렌드 변화에 의해 현재와 같은 가구구조의 분화 현상은 지속될 것이며, 이러한 가구분화 현상의 지속과 그에 따른 가구수의 증가에 의한 주택소비 패턴을 고려한 새로운 주택유형의 공급 및 대안마련이 필요하다.

4.보금자리주택 수요특성 조사 및 분석

4.1 보금자리주택 사전예약자 수요특성 조사결과

보금자리주택 사전예약자들의 세대주 연령특성을 보면, 3개 지구의 사전예약 당첨가구 세대주 연령은 평균 만 43.3세대로 30대의 비율이 39.2%로 가장 많았으며, 40대가 30.1%, 60대 이상은 9.7%로 전국 세대주 연령과 비교하여 젊은 가구들로 구성되어있다.
보금자리주택 사전예약 당첨가구의 가구원수는 가구당 평균 3.3명이며, 4인 가구가 28.1%로 가장 많았고, 3인 가구 26.5%, 2인 가구 16.1%, 5인 가구 13.5% 순으로 나타났다. 전국 통계치와 비교할 때 보금자리주택 사전예약자의 가구원수가 상대적으로 많고 4인 이상 가구의 비중이 높은 편이다.
세대구성은 2세대(57.4%), 1세대(22.2%), 3세대(20.3%) 순으로 많게 나타나, 전국 통계에 비해 1세대의 비율이 낮고 3세대의 비율이 높게 나타나고 있는 것이 특징이라 할 수 있다. 2세대의 비율은 전국 통계의 비율과 유사하거나 더 높은 상태이므로, 사전예약 당첨가구는 상대적으로 더욱 다양한 세대로 구성되어 있다고 볼 수 있다. 또한 세대주 연령 분석시 60세 이상인 고령세대주의 비율이 낮게 나타났으므로, 3세대 가구의 경우 대체로 세대주가 노부모를 부양하는 경우가 많은 것으로 예측된다.

[표 2] 보금자리주택 사전예약 당첨가구의 가구원수별 세대구성

(단위 : 가구, %)

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상	계
1세대	3,343	2,938	–	–	–	–	–	6,281
	(100)	(64.2)						(22.2)
2세대	–	1,638	4,527	7,115	2,581	356	50	16,267
		(35.8)	(60.4)	(89.4)	(67.7)	(37.5)	(24.2)	(57.4)
3세대	–	–	2,970	836	1,218	579	146	5,749
			(39.6)	(10.5)	(31.9)	(60.9)	(70.5)	(20.3)
4세대	–	–	–	4	14	15	11	44
				(0.1)	(0.4)	(1.6)	(5.3)	(0.2)
계	3,343	4,576	7,497	7,955	3,813	950	207	28,341
	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)

(출처 : LH 내부자료를 분석)

한편, 가구구성특성을 구체적으로 보면, 사전예약 당첨가구 중 만 65세 이상 고령자의 비율은 가구 기준으로 17.2%, 입주자 기준으로 6.4%를 차지하고 있다. 또한 미성년 자녀는 가구기준으로 77.3%, 입주자 기준으로 31.2%를 차지하였다. 가구 기준으로 볼 때, 미성년자녀 거주 가구 중에는 미취학아동거주 가구(33.2%)과 초등학생거주 가구(22%)의 비율이 중학생 거주가구(11.9%)이나 고등학생거주 가구(10.2%)에 비해 상대적으로 높게 나타나, 사전예약 당첨가구들 중 상당수가 자녀양육단계에 있는 젊은 세대들임을 알 수 있다.

보금자리주택 선호조사에 응답한 사전예약자들은 경기도 거주 비율이 가장 높았으며, 대다수의 사전예약자들은 단위평면 기본형을 선택하였다. 제시된 변화형에서 선택된 평면 중 74,84㎡에서 가장 많이 선택을 받은 것은 '가족친화형'으로 주방과 주방 옆의 방을 연계하여 가족실 개념의 멀티룸으로 사용 가능하게 한 것이다. 실내인테리어 스타일은 전반적으로 평형이 작을수록 밝고 내추럴한 디자인을 선호하는 경향을 보이고 있다.

4.2 가구유형별 수요특성 조사결과

가구유형별 수요특성을 보면, 각 실의 크기에 대한 의견은 현재 자신의 가족구성원수에 따라서 다른 의견을 보이고 있다. 전반적으로 3-4인 가구의 경우 거실공간이 넓게 확보되는 것에 대해서는 부정적인 반응을 보이고 있으며, 특히 자녀 유무에 따라 실크기의 만족정도에 큰 차이가 있다. 자녀가 없는 2인 가구의 경우에는 낮 시간 동안 주부의 생활행태를 고려해 주방과 안방이 큰

것을 선호하기도 한다. 수납문제는 모든 거주자들이 가장 기본적으로 고려되어야할 부분으로 언급하고 있다.

3-4인 가족인 경우에는 발코니 등의 반외부공간과 기타 여러 생활용품을 위한 수납공간에 대한 요구가 강하며, 성장기 자녀가 있는 가족의 경우에는 자녀실 내부에서 자녀용품 수납문제가 해결되기를 원하는 것을 확인할 수 있었다. 또한 향에 대해서는 남향에 대한 선호가 지속되고 있고, 3-4인 가족의 경우에는 남향 선호가 더 강하게 나타나고 있다.

오픈 플랜, 복층주택 등 새로운 공간구성에 대해서는 기존의 획일화된 평면과는 다른 맞춤식 공간을 요구하는 측면에서는 긍정적인 평가를 하고 있지만, 현재의 일반적인 아파트 평면공간구성에 이미 많이 익숙해져서 복층, 오픈플랜 등의 새로운 평면에 대해서는 적극적으로 수용하기에는 부담스러워하는 경향이 있어, 복층세대의 경우에는 1층 또는 최상층 등 주거동의 위치를 고려하여 특화세대형태로 공급하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

전반적으로 4bay 구조와 포켓발코니에 대한 선호는 전반적으로 높게 나타났다. 이는 여전히 양호한 채광조건을 갖춘 침실을 선호하는 경향이 강하게 나타나고 있음을 의미하며, 포켓 발코니에 대한 의견은 기존 공급된 아파트들이 대부분 발코니를 확장해서 실내공간화하여 사용하는 것이 관습화되어있지만, 실제 거주자들이 생활하기 위해서는 생활관습상 간단한 운동, 정원가꾸기 등 실외활동, 김장 등 가사작업 등을 할 수 있는 반실내 공간인 발코니 공간이 필요하다고 인식하고 있는 것으로 판단된다.

전문직 1-2인가구의 조사결과, 일반적인 가족유형에 비해서 개인의 취향을 반영한 평면계획에 대한 요구가 강하게 나타났다. 이들은 디자인 계통에 종사하는 전문직들이기 때문에 일반 사무직종에 종사하는 1-2인 가구들에 비해서는 좀 더 자신의 개성이 주거공간에 표현되는 것을 원하고 있었다. 이들은 하루의 대부분을 사무실에서 생활하고 퇴근 후 집에서는 최소한의 기본 생활을 하는 사무직에 종사하는 1인가구와는 다른 공간사용패턴을 보이고 있고, 재택근무를 하거나, 집에서 업무상 외부손님을 접대하는 경우도 많아, 주방, 거실이 축소되는 것보다 외부인과의 회의, 접대를 고려한 주방, 넓은 거실 등을 선호하고 간소화한 욕실보다는 욕조가 갖춰진 욕실을 선호하고 있었다.

〔표 3〕 FGI조사대상 가구유형별 주택수요 특성

가구유형	특성	수요특성
1–2인 가구	독신	–소형주택인 경우에도 욕실 기능 강화 요구 (욕실의 휴식공간화) –화장실과 욕실의 분리 –부침실보다는 효율적인 창고가 필요 –계단실형 채택으로 주방에 발코니 등의 수납공간 확보
	고령자	–살림살이를 고려한 다양한 수납공간 필요 –침대사용으로 전통적 안방역할 축소 –가족식사 등 행사는 주로 외부에서 이뤄지므로 컴팩트한 주방공간 확보 –복도형 주택의 채광조건 개선 요망 –채소 재배용 발코니 필요
3–4인 가구	자녀와 동거	–욕실의 편의성과 수납공간의 확대 –화장실 2개설치, 샤워부스 1개 설치 –세탁 및 건조를 위한 전용공간 필요 –침실간의 차이 불필요 –남자들만의 공간, 서재, 운동공간 등 요구 –현관의 수납공간 확장(유모차, 자전거 등) –거실대면형 주방 선호 –수납공간의 절대적인 부족 –가변형 조명, 콘센트 디자인 등 필요 –드레스 룸 및 창고의 크기 확대 필요 –냉장고, 김치냉장고 등의 가전제품의 배치공간 계획 필요 –현관에 의자설치 및 신발정리공간 필요 –친환경자재 사용 필요

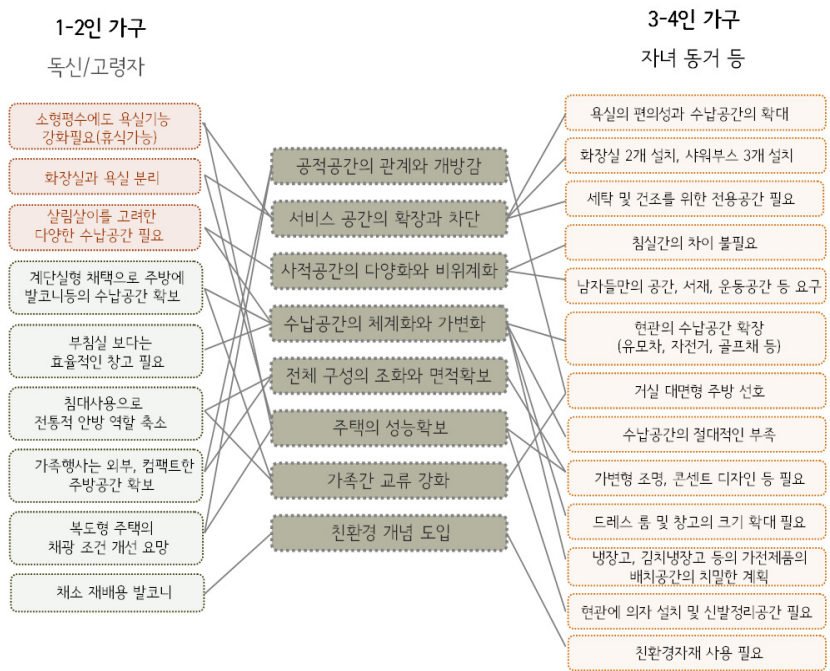
한편 고령자들은 앞서 조사한 전문직 종사자들과 동일한 1–2인가구이면서 주택에 대해 다른 선호특성을 보였다. 개인적 취향의 반영을 우선시하는 전문직 종사 1–2인가구에 비해 고령자들은 실용적인 공간구성을 더 선호하는 경향을 보였다. 침실이 작아도 거실이 넓은 것이 낫다는 점은 고령자/젊은 1–2인 가구 그룹의 공통 의견이었지만, 고령자들은 욕실의 경우 주택규모가 좁은 만큼 샤워시설로 충분하다고 답하고 있다. 전반적으로 고령자들은 다른 조사대상자들에 비해서 본래 거주하던 공간과 다른 새로운 공간계획요소의 도입이나 변화에 대해서 소극적인 태도를 갖고 있는 것으로 파악되었다.

5.기존 소형공동주택 평면특성 분석

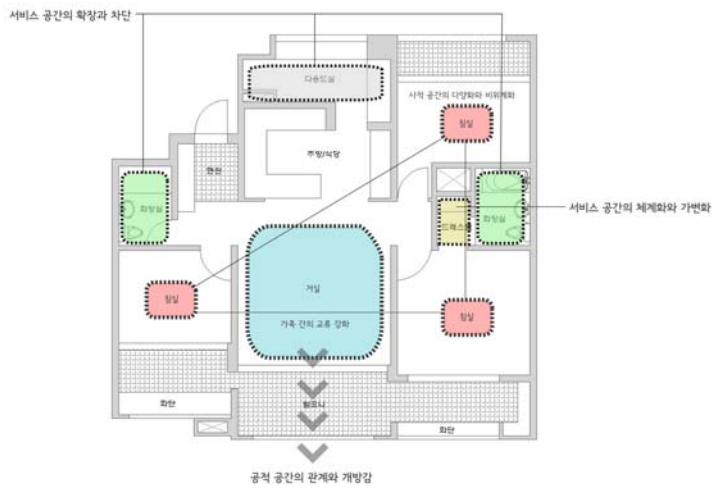
새로운 소형공동주택 평면을 개발하기 위해서 공사 보금자리주택 평면 및 국내외 소형 공동주택 평면특성을 비교 분석하였다.

공사주택은 원활한 동선계획, 실내환경, 효율성, 시공성, 경제성을 고려하여 단위평면을 계획하도록 하고 있으며, 2010년에는 보금자리주택 공급에 따라 임대주택규모 다양화와 영구임대주택의 재개에 따른 26-39㎡ 규모 주택이 신규로 개발되었다. 특화형 평면은 수요계층을 연령과 가족구성을 기준으로 구분하여, 원룸형, 고령자형, 신혼부부형, 다가족형, Age Mix형을 개발하였다. 이후 2011년에는 본격적인 특화평면 개발이 진행되어, 공간구성개념을 기준으로 스튜디오형, 수납강화형, 수요자 맞춤형, 한국형의 특화평면이 개발되었다.

이와 함께 공사 단위평면이 최근 소형공동주택 수요특성을 반영하고 있는가에 대해서 파악하기 위해서 가구유형별 선호조사 결과 등을 토대로 소형공동주택 계획시 고려할 주요 계획개념으로 도출된 8개 계획항목(공적공간의 관계와 개방감, 서비스 공간의 확장과 차단, 사적공간의 다양화와 비위계화, 수납공간의 체계화와 가변화, 전체 구성의 조화와 면적 확보, 주택의 성능향상, 가족간 교류 강화, 친환경 개념 도입)을 기준으로 분석하였다.



[그림 2] 수요자특성에 따른 평면계획항목



[그림 3] 수요특성에 따른 평면계획 개념

분석결과, 공사주택은'전체적인 공간구성의 조화와 면적확보','주택의 성능향상'측면을 기본적으로 고려하여 단위평면을 계획하고 있으며, 소형주택 계획시 가장 주요 고려사항인'거실과 주방의 관계', '실내 개방감 확보'를 위한 노력을 기울이고 있는 것으로 판단된다. 다만 주택규모의 제한 때문에 사적공간의 제공이나, 서비스 공간의 변화는 용이하지 않지만, 수납공간 확보를 위해서 수납강화형 평면을 제안하기도 하였다.

공사의 규모별 아파트의 공간구성 특성을 보면, 거실, 주방, 공공욕실, 현관, 발코니는 면적에 관계없이 모두 계획되고 있고, 59㎡ 규모에서는 부침실2, 부부욕실, 드레스룸이 선택적용 가능한 공간이며, 74㎡ 규모 이후에는 부침실2, 부부욕실, 드레스룸, 보조주방이 반드시 설치되고 있고, 부침실 3은 선택적용 가능한 공간이다. 규모별 각 공간 및 가구의 최소규모는 아래와 같다.

[표 4] LH공사 아파트의 규모별 실구성

항목	26㎡	33㎡	36㎡	46㎡	51㎡	59㎡	74㎡	84㎡
주침실				●	●	●	●	●
부침실1	○	○	●	●	●	●	●	●
부침실2						○	●	●
부침실3							○	○
거실(겸침실)	●	●	●	●	●	●	●	●
주방/식당	●	●	●	●	●	●	●	●
공용욕실	●	●	●	●	●	●	●	●
부부욕실						○	●	●
현관	●	●	●	●	●	●	●	●
전실								
드레스룸						○	●	●
보조주방							●	●
발코니	●	●	●	●	●	●	●	●

※ 분양 및 임대에 공통적으로 적용되는 59㎡형은 사업형태별로 실구성을 달리하고 있음(●필수계획요소 ○선택계획요소)

[표 5] 공간 및 가구의 권장최소규모

	26㎡	33㎡	36㎡	46㎡	51㎡	59㎡	74㎡	84㎡
주침실	–	–	–	3,000	3,000	3,300	3,300	3,600
부침실1	–	–	2,300	2,400	2,400	2,400	2,700	2,700
거실 (겸침실)	3,600	3,600	4,500	3,000	3,000	3,600	4,200	4,500
식당	–	–	–	–	–	1,800	2,400	2,400
공용욕실	1,500× 2,100	1,500× 2,100	1,500× 2,000	1,500× 2,000	1,500× 2,100	1,500× 2,100	1,600× 2,100	1,600× 2,100
부부욕실	–	–	–	–	–	1,300× 1,500	1,600× 2,100	1,600× 2,100
현관	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	1,200
주방가구	2,400	2,400	2,400	2,700	2,700	3,000	3,300	3,300
신발장	1,000	1,000	1,200	1,200	1,200	1,500	1,500	
식탁	2인용		4인용				6인용	

타사 아파트의 경우 단지와 부대시설 중심으로 판매전략이 수립되고 있으며, 주택내부의 경우에는 최근 발코니 확장에 따른 여유 공간이 확보됨에 따라 발코니 확장면적을 침실의 개수를 늘이기 보다는 서비스공간이나 특화공간으로 제공하는 방식이 선호되고 있다.

해외 공동주택 사례 분석결과, 다른 나라의 문화적 특성이 우리와 상당히 다르기 때문에 해외의 주택사례의 계획기법들을 적용하기에는 제약이 있으나, 우리나라의 상황에도 도입가능한 장점들이 있다. 공적공간과 사적공간의 완전한 분리, 복도의 사용, 현관전실의 설치, 평면중앙의 설비 코아 설치 등의 아

직은 익숙치 않은 계획방식이지만, 주거의 다양성을 위해서 적용가능성을 검토할 필요가 있는 것으로 판단된다.

[표 6] 해외사례 공동주택의 특성

건축가/회사	단지명	전용면적 (㎡)	공간구성	특성
Arons en Gelauff Architecten	Housing for the elderly	105	침실2, 서재, 거실 겸 주방, 화장실2, 창고, 현관	공적공간과 사적공간의 완전 분리, 주방과 거실 일체형
Glas Architects	Peter House	80	침실2, 거실, 주방, 화장실2, 드레스룸, 복도형 현관	복도형, 주침실 개념 주방과 거실 일체형
Delugan Meissl Associated Architects	Apartment High-Rise Wienerberg	63	침실2, 거실 겸 주방, 화장실 2, 복도	공적공간과 사적공간의 분리, 복도에 화장실 2개소 위치, 주방과 거실 일체형
Mecanoo Architecten	Housing for the elderly	60	침실1, 거실 겸 주방, 화장실, 전실, 발코니	현관 앞 큰 규모의 전실, 거실을 통한 침실진입, 주방과 거실 일체형
Erick van Egeraat associated architects	Housing Stuivesantplein	95	복층형 / 1층 : 거실, 식당, 주방, 화장실, 창고, /2층: 침실3, 화장실, 창고	공적공간과 사적공간의 수직적 분리, 코아 중앙위치, 주방과 거실 일체형
Frank O. Gehry	Goldstein Sud Housing Development	55	침실, 화장실, 거실, 주방 및 식당, 발코니	주방 분리, 식당에 발코니 설치
Helin & Co Architects	Sandels, housing for senior citizens	58	침실1, 거실겸 식당, 주방, 화장실, 현관, 발코니	정방형 발코니, 주방분리, 현관앞 전실

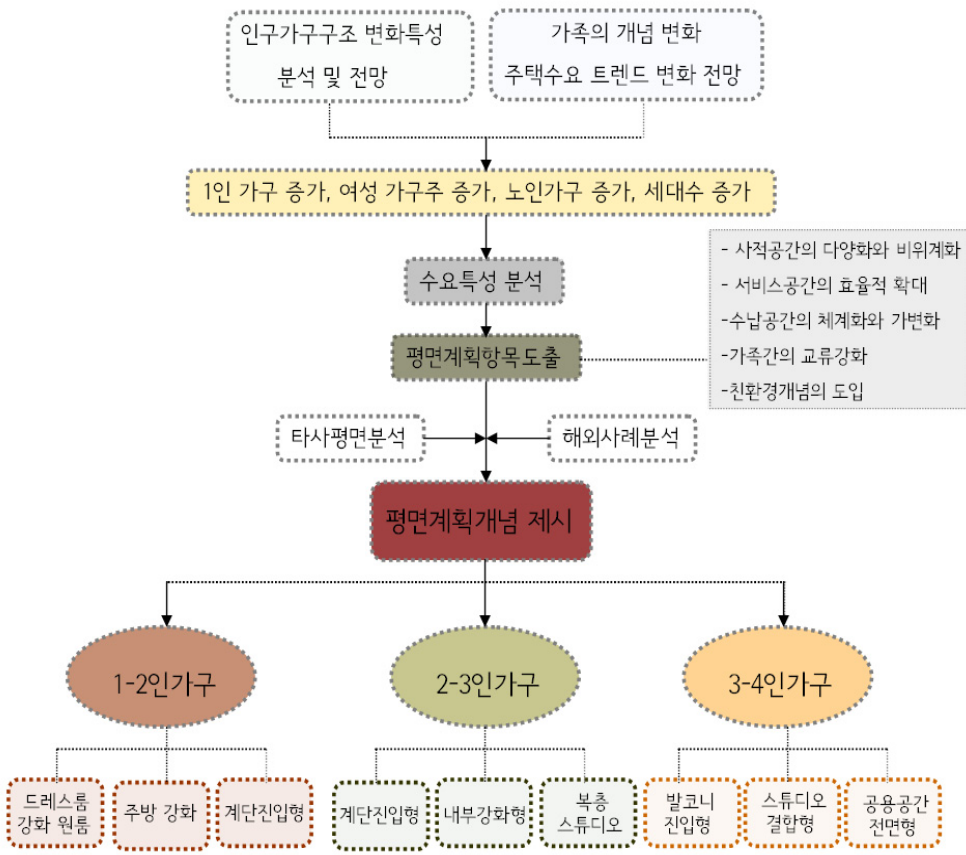
6. 수요자 대응형 주거모델개발

6.1 평면개발 방향의 설정

1~2인 가구의 증가와 가구유형의 다양화라는 인구사회학적 변화를 수요특성 변화의 큰 흐름으로 판단하고, 보금자리주택 공급계획과 관련된 각종 자료와 거주자 인터뷰 결과를 통해서 구체적인 요구사항들을 도출하였다. 이와 함께 주택 수요 트랜드 변화를 예측한 결과, 타사와 해외사례의 장단점 비교분석결과를 토대로 새로운 주거모델을 제안하였다.

분석결과를 토대로 새로운 소형주택평면의 개발을 위해서 수요 특성 조사결과 중 사적공간의 다양화와 비위계화, 서비스 공간의 확장과 차단, 수납공간의 체계화와 가변화, 가족 간의 교류강화, 친환경개념의 도입 등 5가지 항목을

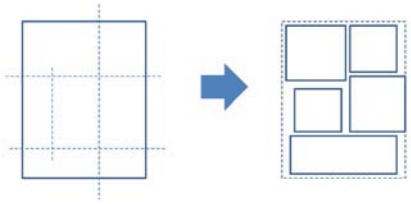
고려한 평면개발을 시도하였다. 또한 새로운 소형주택평면안을 제안하기 위해서 이러한 거주자들의 수요특성을 반영함과 동시에 공간구성방식의 개념을 전환하고자 하였다. 즉, 기존의 평면이 주침실과 거실을 중심으로 전체 공간을 구획하는 방식으로 평면을 구성했다면, 각 실과 서비스공간을 하나의 독립된 공간으로 가정하고, 거주자의 수요에 따라 필요한 공간을 선택, 조합하는 방식으로 전체 공간을 구성하고자 하였다.



[그림 4] 계획과정 흐름도

[표 7]수요특성의 반영항목

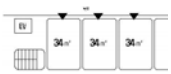
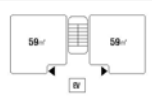
항 목	내 용	세부내용
사적공간의 다양화와 비위계화	공간형태의 다양한 변화	복층형, 단차형, 비위계화
서비스공간의 효율적 확대	서비스공간의 확장	화장실분리, 세탁 전용공간의 확보, 발코니 효율적이용
수납공간의 체계화와 가변화	수납공간의 정밀한 계획	수납공간만들기의 유형
가족간의 교류강화	대면형주방 외의 계획	주방거실의 전면배치
친환경개념의 도입	친환경개념 개발	비확장 발코니의 최대확보



[그림 5] 공간구성방식의 개념 전환

(전체공간의 분할 –> 필요공간의 조합)

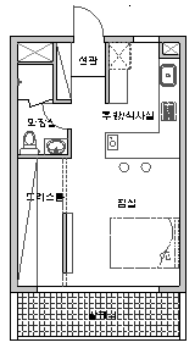
[표 8] 제안평면의 개요

연변	규모	명칭	주동형식	공간구성	대상	KEYPLAN
1	26㎡	드레스룸이 있는 원룸	복도형	침실 겸 거실, 화장실 겸 욕실, 드레스룸,	1–2인	
2	34㎡	주방강화형	복도형	침실 겸 거실, 화장실 겸 욕실, 주방 겸 식당, 드레스룸	1–2인	
3	34㎡	계단진입형	복도형	침실, 거실, 주방, 드레스룸, 세탁실, 화장실 겸 욕실, 외부세면대, 개인정원	1–2인	
4	56㎡	계단진입형	복도형	침실2, 거실, 주방, 식당, 창고, 화장실 겸 욕실, 진입화단, 개인정원	2–3인	
5	45㎡	내부단차형	복도형	침실, 거실, 화장실 겸 욕실, 주방 겸 식당, 창고, 전후면 발코니	2–3인	
6	46㎡	복층 스튜디오형	복도형	침실, 거실, 화장실 겸 욕실, 주방, 식당 겸 작업실, 전후면 발코니	2–3인	
7	59㎡	발코니 진입형	계단실형	침실2, 거실, 주방 겸 식당, 드레스룸, 화장실, 욕실, 진입발코니, 전후면발코니	2–4인	
8	72㎡	스튜디오 결합형	계단실형	침실2, 거실, 주방 겸 식당, 스튜디오, 화장실, 화장실 겸 욕실, 전후면 발코니	3–4인	
9	74㎡	공용공간 전면형	계단실형	침실3, 거실, 주방, 욕실겸 화장실, 화장실, 외부 세면대, 전후면 발코니	3–4인	

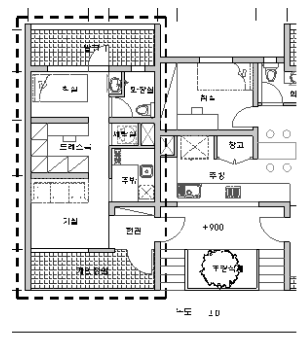
[표 9] 규모별 제안평면



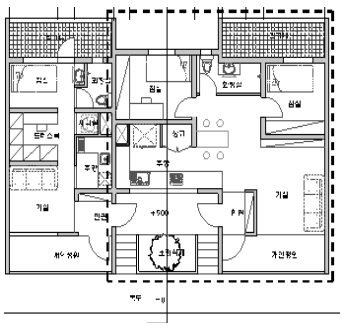
제안평면 1
26㎡ 드레스룸이 있는 원룸



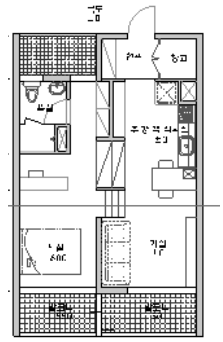
제안평면 2
34㎡ 주방강화형



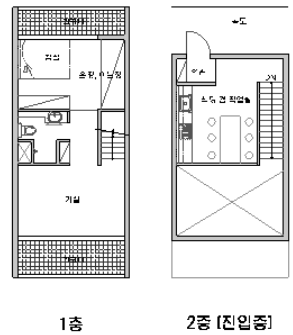
제안평면 3
34㎡ 계단진입형



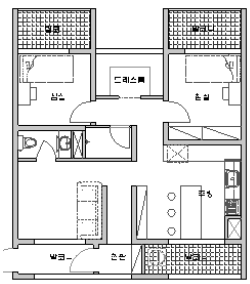
제안평면 4
56㎡ 계단진입형



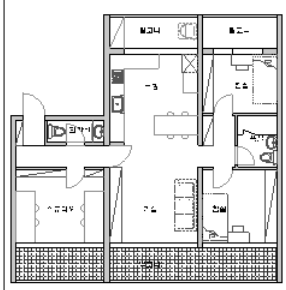
제안평면 5
45㎡ 내부단차형



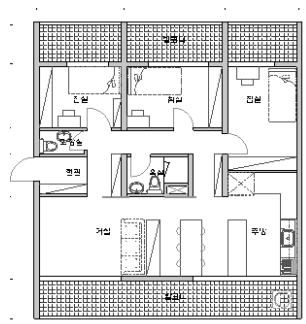
제안평면 6
46㎡ 복층평 평면



제안평면 7
59㎡ 발코니 진입형



제안평면 8
72㎡ 스튜디오 결합형



제안평면 9
74㎡ 공용공간 전면배치형

향후 공사 소형공동주택 평면계획시 다음과 같은 사항을 반영할 수 있도록 검토하는 것이 요구된다.

○ 공적공간과 사적공간과의 관계
– 사적공간과 공적공간에 대한 분리와 결합방식에 대한 고려
– 진입방식의 다양성 고려

○ 서비스 공간의 특화
– 화장실과 욕실을 분리하여 사용성 증대
– 현관과 발코니의 연관성 개발
– 주방의 분리나 가변벽체에 의한 차폐 고려
– 주방 옆 펜트리나 발코니 공간 확보

○ 사적공간 비위계화를 통한 다양성 확보
– 침실의 동등한 수준의 계획(비위계화)
– 선호도에 따라서 부속실의 크기 변화반영
– 부침실의 드레스룸, 창고 변형을 위한 계획반영

○ 체계적인 수납공간의 설계
– 수납공간, 자투리 공간(dead space)에 대한 정밀한 계획이 필요
– 침실내 수납공간 마련

○ 가족간 교류 또는 작업에 대한 고려
– 가족간의 교류 강화 지원
– 주택의 수직적 공간감이 생길 수 있도록 조치
○ 친환경 개념의 건축적인 도입
– 발코니 화단에 대한 고려
– 거실 및 침실에 발코니 유지권장

소형주택평면 계획시 고려해야할 세부적인 사항을 규모별로 분류하여 정리하면 다음과 같다.

[표 10] 규모별 평면계획 가이드라인

구분	20~40㎡	41~60㎡	61~85㎡
전면구성	– 1–2 bay 가능	– 2–3 bay 가능	– 2–4 bay 가능
주택구성	– 원룸, 침실 1–2개 가능, 복층 가능	– 침실 1–2개 – 작업실 등 추가	– 침실 2–3개, 화장실 2개
예상수요자	– 1–2인 가구 – 학생, 직장인	– 2–3인 가구 – 신혼부부, 재택근무자	– 3–4인 가구 – 자녀가족, 재택근무자
세대현관	– 현관수납공간 최대한 확보	– 현관수납공간 최대한 확보	– 현관수납공간 최대한 확보 – 자전거, 유모차를 위한 공간확장 권장
거실	– 거실 외부 발코니 권장 – 침실로의 전환 검토	– 주방크기의 가변화	– 주방과의 연계 유무 검토 – 거실 외부 발코니 권장
침실	– 전면폭 2400 이상 – 침실간의 규모 차이 최소화 권장	– 드레스룸 설치 권장 – 침실내 수납공간 (붙박이장) 설치	– 침실간의 규모 차이 최소화 권장 – 드레스룸의 설치 권장 – 침실내 수납공간(붙박이장) 설치
욕실 / 화장실	– 화장실과 욕실의 분리 권장 – 사워형 욕실 권장	– 화장실과 욕실 분리 검토 – 사워형 욕실 설치	– 화장실과 욕실의 분리 권장 – 사워형 욕실 권장 – 부부욕실보다는 공용화장실 2개 설치 권장
주방 / 식당	– 선호도에 따른 주방크기 변화 – 가능한 –자형 주방 권장 – 주방 강화형에는 부속발코니 연계	– 특색있는 주방공간계획 – 가능한 –자형주방	– 선호도에 따른 주방크기 변화 – 가능한 ㄱ자형 주방 권장 – 주방 강화형에는 부속발코니, 다용도실 연계
발코니	– 실외기 설치공간 별도 확보 – 세탁기 설치시 최소공간 확보	– 실외기 설치공간확보 – 세탁기 설치시 최소공간 확보	– 실외기 설치공간 별도확보 – 화단설치 권장

7. 결 론

국내 인구가구구조 변화의 흐름은 인구증가율의 둔화, 고령인구의 증가와 함께 1, 2인 가구의 증가, 전통적인 4인 2세대 가족의 감소, 여성가구주의 증가 등에 의한 가구구조 분화의 가속화에 따른 가구수의 증가로 요약될 수 있다.

특히 가구분화의 양상은 과거 우리사회에서 관습적으로 유지되어 오고 있던 전통적인 가족유형, 가족의 거주방식에 대한 가치관의 변화와 IT발달 등 급변하는 현대사회의 문명의 발달, 다양한 직업유형의 등장으로 인한 현대인들의 라이프스타일의 변화 등에 의한 결과라 할 수 있다. 1인 및 2인 가구의 증가 현상은

학업, 직업 여건, 미혼율의 증가, 사별, 이혼, 노부부 가구의 증가 등에서 그 원인을 찾을 수 있다.

과거에는 혈연에 의한 친족 개념에 의해서 가족규범이 형성되면서, 전형적인 가족의 개념을 이미지화 하고, 사회적으로 일반화된 가족의 형태를 형성해 왔다. 그러나 과거에 비해서 혈연에 의해 형성된 가족의 의미의 중요성이 낮아지고, 가족 내에서 가족 구성원인 '개인'이라는 단위가 더 중요한, 가족을 구성하는 기본 단위로 등장하면서, 성차가 없는 가족관계, 개인중심의 생애주기에 따른 가족관계의 선택 성향이 증가하면서, 각 개인의 선택의 교차점에 가족이 등장하게 된다. 가족의 개별화 현상이 두드러지고 있다.

이러한 현상은 과거와 달리, 같은 가족은 반드시 함께 거주해야하다는 사고방식에 탈피하여, 개인의 희망, 필요에 따라서, 개인의 여건에 따라 물리적인 동거 여부를 결정하려는 태도가 확산되고 있음을 알 수 있다.

즉, 같이 살지 않아도 같이 사는 가족의 형태, '따로 또 같이' 가족의 형태. 물리적으로 거주지는 다르지만, 생활, 소비 측면에서 지원이 가능한 가족의 형태를 지향하고 있으며, 이는 우리사회에서 이미 1인 독신가구의 증가, 노인가구의 증가 현상으로 나타나고 있다.

결혼하지 않은 1인 자녀의 독립, 노인 독거, 노부부의 가구형태의 증가에 따라 같이 살지 않아도 같이 사는 것과 같은 형태의 '비동거 대가족 형태'의 등장은, 기존의 가족개념이 변형되어 나타난 가족형태로, 타인과의 관계에서도 space sharing보다는 relationship, network sharing을 중시하는 현대인들의 성향을 반영한 가족형태로 볼 수 있다. 이러한 '비동거 대가족'의 등장은 현재의 인구가구변화 동향추세(미혼 1인가구의 증가, 노인부부가구의 증가, 독거노인 증가, 여성사회활동률 증가, 3-4인 가족의 비율 감소 등)를 감안할 때, 점차 가속화될 것으로 예상되며, 이러한 가족유형 등장에 따라 파생되는 주거수요를 수용할 수 있는 주거유형 대안의 제시가 필요한 것으로 판단된다.

따라서 다양한 연령층의 1-2인 가구의 주택수요, 합리성을 중시하는 라이프스타일, 자신의 개성을 표현할 수 있는 주거공간에 대한 수요 등을 감안한, 다양한 수요계층의 수요특성을 반영하는 공간구성의 콤팩트한 디자인의 소형주택 개발이 필요하다.

차 례

제 1장 서 론 3

1. 연구의 배경 및 필요성 3

2. 연구의 목적 및 내용 5

3. 연구의 방법 및 진행과정 5

4. 선행연구 동향 6

제 2장 보금자리주택정책의 특징과 의미 11

1. 보금자리주택 도입 배경과 특징 11

1.1 보금자리주택의 도입 배경 11

1.2 보금자리주택정책의 추진실적 및 향후 추진방향 13

1.3 보금자리주택 입주자격 17

2. 보금자리주택의 정책적 의미 21

2.1 주택을 통한 사회통합의 지향 21

2.2 사전예약제 운영을 통한 맞춤형 주택정책공급의 추진 22

제 3장 인구가구구조 변화특성 및 전망 27

1. 인구구조 변화 동향 및 전망 27

1.1 출생률 감소에 따른 인구성장률의 감소 27

1.2 인구구조 변화와 급속한 고령인구 증가 29

1.3 수도권 인구의 증가 33

1.4 여성 인구의 규모 및 특성 변화 36

2. 가구구조 특성 변화 39
2.1 가구원수 감소와 가구수 증가 39
2.2 가구원수의 다양화 41
2.3 1세대 가구의 증가, 2세대 이상 가구의 감소 42
2.4 1-2인 가구의 지속적 증가 44
2.5 노인 1인 가구의 증가 47
2.6 여성가구주의 증가 48
3. 소결 51

제 4장 보금자리주택 수요특성 조사 및 분석 55

1. 개요 55
2. 보금자리주택 입주가구 특성 55
3. 보금자리주택 사전예약자 수요특성 조사결과 60
3.1 조사개요 60
3.2 보금자리주택 사전예약자 대상 선호특성조사 결과 60
4. 가구유형별 선호특성 74
4.1 3-4인 가구 주거 선호특성 75
4.2 1-2인 가구 주거 선호특성 87
4.3 고령가구 주거 선호특성 92
5. 소결 97
5.1 보금자리주택 사전예약자 수요특성 조사결과 97
5.2 가구유형별 수요특성 조사결과 98

제 5장 기존 소형공동주택 평면특성 분석 103

1. 공사 보금자리주택 표준평면개발 현황 103
1.1 보금자리주택의 디자인 방향 및 평면계획 가이드라인 103
1.2 보금자리주택의 평면계획 특성 105
1.3 수요자 특성에 따른 기존 평면분석 116
2. 타사 소형평면 개발현황 및 특성 120

2.1 개요 및 건설사별 개발 전략 120
2.2 건설사별 특성 분석 123
2.3 건설사별 항목별 계획특성 분석 130
3. 해외 공동주택 사례 132
3.1 개요 132
3.2 해외공동주택사례 분석 133
4. 소결 140

제 6장 수요자 대응형 주거모델 개발 145
1. 주거모델개발의 전제 145
2. 평면개발 방향의 설정 146
2.1 수요특성의 반영 146
2.2 공간구성방식의 개념 전환 147
3. 평면계획 147
3.1 단위실의 계획 147
3.2 평면제안 153
3.2.1 제안평면의 개요 153
3.2.2 평면계획안 157
4. 제안평면을 활용한 입면시뮬레이션 171
5. 평면계획 가이드라인 174
5.1 평면계획시 고려사항 174
5.2 규모별 평면계획 가이드라인 176

제 7장 결 론 179
1. 가구구조의 분화 가속화와 라이프스타일의 변화 179
2. 가족개념의 변화와 주택수요특성 변화 180
2.1 가족 vs 개인 : 개별화된 가족과 가족의 개인화 180
2.2 가족유형의 다양화 : 비동거 대가족의 등장 및 확산 181

참고문헌 185

부록 191

표차례

[표 1.1] 보금자리주택 관련 선행연구 7
[표 1.2] 인구사회변화와 주택 관련 선행연구 7
[표 1.3] 공동주택 단위세대 평면관련 선행연구 8
[표 2.1] 공공부문의 보금자리주택 공급계획(2009-2018) 12
[표 2.2] 연도별 보금자리주택 공급계획(2009-2018) 13
[표 2.3] 보금자리주택 지구별 특성 13
[표 2.4] 지구별 보금자리주택 공급계획(2011.11월 기준) 16
[표 2.5] 보금자리주택 중 공공분양주택 입주자격 17
[표 2.6] 보금자리주택 유형별 입주자격 19
[표 2.7] 보금자리주택건설 업무처리지침에 의한 혼합단지 조성 관련기준 22
[표 2.8] 보금자리주택 사전예약제 특성 22
[표 2.9] 사전예약제도와 기존 청약제도의 비교 23
[표 2.10] 보금자리주택 사전예약결과(1-3차) 24
[표 3.1] 인구 및 가구변동 추이(1980-2010) 28
[표 3.2] 2000년-2050년 국내 인구 추계 28
[표 3.3] 2000년-2010년 국내 출생률 28
[표 3.4] 각국 출생통계 비교 29
[표 3.5] 연령별 인구 29
[표 3.6] 연도별 고령인구 추이 32
[표 3.7] 고령인구 및 부양비(추계) 33
[표 3.8] 수도권의 인구집중(1960-2010년) 35
[표 3.9] 수도권의 인구증가분(1960-2010년) 35
[표 3.10] 연도별 연령별 성비 추이 36
[표 3.11] 남녀별 인구현황 36
[표 3.12] 30세 이상 인구 중 대학이상 학력의 남녀 구성비 37

[표 3.13] 여성고용현황 38
[표 3.14] 출산 및 육아휴직 현황 38
[표 3.15] 평균 초혼 연령 39
[표 3.16] 가구수 및 평균 가구원수 (1980-2010) 40
[표 3.17] 연도별 평균 가구원수 및 가구수 추이 40
[표 3.18] 가구원수 규모(1980-2010) 42
[표 3.19] 세대구성(1980-2010) 43
[표 3.20] 세대별 가구 구성(2005, 2010) 44
[표 3.21] 1인가구 규모(1980-2010) 45
[표 3.22] 전국 및 광역시별 1인 가구 비율(1980-2010) 45
[표 3.23] 성별 1인 가구의 연령 및 혼인상태(2005, 2010) 46
[표 3.24] 2000-2030년 1인 가구 추계 46
[표3.25] 연도별 1인가구 중 65세 이상 가구의 비율 47
[표 3.26] 성별 가구주 추이 48
[표 3.27] 여성가구주의 연도별 가구원수 분포 49
[표 3.28] 여성가구주 연령대별 분포 49
[표 3.29] 여성가구주의 배우자 유무 변화 추이 50
[표 3.31] 여성 가구주의 가구유형 변화 추이 50
[표 4.1] 보금자리주택 사업지구별·전용면적별 사전예약 당첨가구수 56
[표 4.2] 보금자리주택 사전예약 당첨가구 세대주의 연령 57
[표 4.3] 전국 가구의 세대주 연령분포 57
[표 4.4] 보금자리주택 사전예약 당첨가구의 가구원수 57
[표 4.5] 전국 가구의 가구원수 현황 57
[표 4.6] 보금자리주택 사전예약 당첨가구의 가구원수별 세대구성 58
[표 4.7] 전국 가구의 세대구성 현황 58
[표 4.8] 보금자리주택 사전예약 고령자 및 미성년자녀 거주현황 59
[표 4.9] 보금자리주택 2,3차 사전예약 대상자 대상 선호조사 개요 60
[표 4.10] 보금자리주택 주택규모별 2-3차 사전예약자 세대주의 직업 연령 특성 61
[표 4.11] 보금자리주택 2-3차 사전예약자 세대구성 62
[표 4.12] 보금자리주택 사전예약자 현거주지 분포 현황 64
[표 4.13] 보금자리주택 사전예약자 주요 청약동기 65
[표 4.14] 2-3차 사전예약 지구별 면적별 선호 단위세대유형 선택 결과 66

[표 4.15] 단위세대 지구별, 면적별 기본형 및 변화형 평면예시 67
[표 4.16] 보금자리주택 2,3차 사전예약자 실내인테리어스타일 선호특성 70
[표 4.17] 설문에 제시된 실내 인테리어 스타일 예시 70
[표 4.18] 거실 주벽면 선호도 71
[표 4.19] 설문에 제시된 거실 주벽면 예시 71
[표 4.20] 거실 및 침실 바닥재료별 장단점 72
[표 4.21] 보금자리주택 2,3차 사전예약자 대상 거실 및 침실 바닥재료 선호특성 72
[표 4.22] 거실 및 침실 바닥재료 예시 73
[표 4.23] 보금자리주택 2-3차 사전예약 대상 주방바닥재료 선호특성 73
[표 4.24] 보금자리주택 2차 사전예약자 대상 욕실형태 선호특성 74
[표 4.25] 욕실 기본형과 변화형 74
[표 4.26] FGI 조사대상 가구유형별 주택수요 특성 99
[표 5.1] 보금자리주택 평면운용 현황(2010) 106
[표 5.2] 보금자리주택 평면운용 현황(2011) 107
[표 5.3] 2010년과 2011년 평면계획 특성 비교 109
[표 5.4] LH공사 아파트의 규모별 실구성 110
[표 5.5] 공간 및 가구의 권장 최소규모 111
[표 5.6] LH공사 2011년 평면계획 가이드라인 세부사항 -1 114
[표 5.7] LH공사 2011년 평면계획 가이드라인 세부사항 -2 115
[표 5.8] 평면규모별 수요특성 반영여부(2010 LH) 119
[표 5.9] SH공사 및 민간건설사 평면개발 전략 개요 121
[표 5.10] SH공사 및 민간건설사의 평면개발 현황 개요 123
[표 5.11] SH공사 및 민간건설사의 평면계획특성분석 131
[표 5.12] 해외공동주택 사례 개요 132
[표 5.13] 해외공동주택 사례의 특성 140
[표 6.1] 수요특성의 반영항목 147
[표 6.2] 제안평면 개요 154
[표 6.3] 평면제안 계획방향 155
[표 6.4] 제안평면의 구성 156
[표 6.5] 26㎡ 원룸의 공간구성개요 157
[표 6.6] 34㎡ 주방강화형 평면의 공간구성개요 158
[표 6.7] 34㎡ 계단진입형 평면의 공간구성개요 160

[표 6.8] 56㎡ 계단진입형 평면의 공간구성 개요 161
[표 6.9] 45㎡ 내부단차형 평면의 공간구성 개요 163
[표 6.10] 46㎡ 복층형 평면의 공간구성 개요 164
[표 6.11] 59㎡ 발코니 진입형 평면의 공간구성 개요 166
[표 6.12] 72㎡ 스튜디오 결합형 평면의 공간구성 개요 167
[표 6.13] 74㎡ 공용공간 전면배치형 평면의 공간구성 개요 169
[표 6.14] 평면계획시 고려사항 175
[표 6.15] 규모별 평면계획 가이드라인 176

그림차례

[그림 1.1] 연구 진행과정 6
[그림 2.1] 보금자리주택 체계 11
[그림 2.2] 보금자리주택지구 위치도(1차-4차지구) 15
[그림 2.3] 보금자리주택 사전예약 신청 절차 23
[그림 3.1] 총인구 및 인구증감률 27
[그림 3.2] 1960년-2050년 국내 인구 피라미드 31
[그림 3.3] 연령별 분포 및 노령화 지수 32
[그림 3.4] 수도권 인구 및 구성비 34
[그림 3.5] 수도권의 인구집중률(1960-2010년) 34
[그림 3.6] 수도권의 인구집중(1960-2010년) 35
[그림 3.7] 연도별 산전후 및 육아 휴직자 수 변화추이 38
[그림 3.8] 연도별 가구수 및 가구 증가율 40
[그림 3.9] 가구원수 규모(1980-2010년) 41
[그림 3.10] 친족가구 중 세대구성별 분포(1980-2010년) 43
[그림 3.11] 일반가구 증가 및 1인 가구증가율 증가추세 45
[그림 3.12] 2000-2030년 1인가구 증가 추이 47
[그림 3.13] 연도별 여성가구주의 가구유형 추이 50
[그림 4.1] 보금자리주택 2차지구 주택규모별 사전예약자 세대구성 특성 63
[그림 4.2] 보금자리주택 3차지구 주택규모별 사전예약자 세대구성 특성 63
[그림 4.3] LH하우디 주부모니터 대상 FGI 75
[그림 4.4] 주부모니터 대상 면접조사시 제안된 평면자료 82
[그림 4.5] 1-2인 가구 대상 FGI 87
[그림 4.6] 고령가구 대상 FGI 93
[그림 5.1] 공사평면계획가이드라인 2010 104
[그림 5.2] 2010년, 2011년 LH공사평면(전용면적 26㎡) 108

[그림 5.3] 2010년, 2011년 공사평면(51㎡) 109
[그림 5.4] 공사 공간계획가이드라인 2010 111
[그림 5.5] 2010년 공사표준평면(74㎡A) 113
[그림 5.6] 2011년 공사표준평면(74㎡A) 113
[그림 5.7] 수요자 특성에 따른 평면계획항목 116
[그림 5.8] 수요특성에 따른 평면계획 개념 117
[그림 5.9] 롯데건설 캐슬루미니의 공간이미지(전용면적30㎡) 120
[그림 5.10] 현대건설의 새로운 주방 u-island 의 이미지 121
[그림 5.11] 대림산업이 개발 중인 소형 상품 이미지 122
[그림 5.12] SK스카이뷰의 분양광고 123
[그림 5.13] GS건설 자이 수원권선단지 단위세대평면도(59㎡) 124
[그림 5.14] 대림산업 e편한세상 반포리체 단위세대평면도(59㎡) 125
[그림 5.15] 동일 하이빌 서울 신정단지 단위세대평면도(84㎡) 126
[그림 5.16] 현대건설 힐스테이트 광장동 단지 단위세대평면도(60㎡) 127
[그림 5.17] SK건설의 플러스 알파공간의 개념도 128
[그림 5.18] SK건설 스카이뷰 수원단지 단위세대평면도(59㎡) 128
[그림 5.19] 현대산업개발 아이파크 고덕단지 단위세대평면도(59㎡) 129
[그림 5.20] SH공사 은평뉴타운단지 단위세대평면도(39㎡) 130
[그림 5.21] 해외사례도면 1 133
[그림 5.22] 해외사례도면 2 134
[그림 5.23] 해외사례도면 3 135
[그림 5.24] 해외사례도면 4 136
[그림 5.25] 해외사례도면 5 137
[그림 5.26] 해외사례도면 6 138
[그림 5.27] 해외사례도면 7 139
[그림 6.1] 계획과정 흐름도 146
[그림 6.2] 공간구성방식의 개념 전환 148
[그림 6.3] 단위실의 가구치수 149
[그림 6.4] 단위실 계획 - 침실(싱글 침대) 150
[그림 6.5] 단위실 - 주방 151
[그림 6.6] 단위실 - 욕실 및 화장실 1 152
[그림 6.7] 단위실 - 욕실 및 화장실 2(소형) 152

[그림 6.8] 평면제안 개념도 153
[그림 6.9] 제안평면 1 – 26㎡ 드레스룸이 있는 원룸 157
[그림 6.10] 26㎡ 원룸형 평면의 3D 158
[그림 6.11] 제안평면 2 – 34㎡ 주방강화형 159
[그림 6.12] 34㎡ 주방강화형 평면의 3D 159
[그림 6.13] 제안평면 3 – 34㎡ 계단진입형 160
[그림 6.14] 34㎡ 계단진입형 평면의 3D 161
[그림 6.15] 제안평면 4 – 56㎡ 계단진입형 162
[그림 6.16] 56㎡ 계단진입형 평면의 3D 162
[그림 6.17] 제안평면 5 – 45㎡ 내부단차형 163
[그림 6.18] 45㎡ 내부단차형 평면의 3D 164
[그림 6.19] 제안평면 6 – 46㎡ 복층형 165
[그림 6.20] 46㎡ 복층형 평면의 3D 165
[그림 6.21] 제안평면 7 –59㎡ 발코니 진입형 166
[그림 6.22] 59㎡ 발코니 진입형 평면의 3D 167
[그림 6.23] 제안평면 8 – 72㎡ 스튜디오 결합형 168
[그림 6.24] 72㎡ 스튜디오 결합형 평면의 3D 168
[그림 6.25] 제안평면 9 – 74㎡ 공용공간 전면배치형 169
[그림 6.26] 74㎡ 공용공간 전면배치형 평면의 3D 170
[그림 6.27] 입면사례 1 – 45㎡ 171
[그림 6.28] 입면사례 1 – 45㎡ 주동입면 171
[그림 6.29] 입면사례 2 – 34–56㎡ 평형조합형 172
[그림 6.30] 입면사례 2 – 34–56㎡ 평형조합형 측세대 172
[그림 6.31] 입면사례 2 – 34–56㎡ 평형조합형 주동입면 172
[그림 6.32] 입면사례 3 – 46㎡ 복층형 173
[그림 6.33] 입면사례 3 – 46㎡ 복층형 측세대 173
[그림 6.34] 입면사례 3 – 46㎡ 복층형 주동입면 173
[그림 7.1] 가족의 개별화 현상 181
[그림 7.2] 가족 이미지의 변화 182

제1장
서 론

1

제 1장 서 론

1. 연구의 배경 및 필요성

1.1 보금자리주택정책의 기본방향과 수요자 맞춤형 주택의 공급

정부는 그동안 추진되었던 주택정책에 대한 종합적인 진단을 거쳐 지난 2009년 4월 '보금자리주택건설 등에 관한 특별법'을 제정하고 2018년까지 보금자리주택 200만호 공급계획을 발표하였다.

보금자리주택 공급계획의 주요 골자는 보금자리주택 공급목표량인 200만호 가운데 공공부문이 무주택 서민을 위한 공공주택 150만호를 공급하고, 분양과 임대주택의 공급을 조화시키기 위해 보금자리주택의 공급유형을 분양주택과 공공임대주택, 장기전세주택, 장기임대주택으로 다양화하여, 최근 주택수요변화와 인구가구구조 변화 등을 고려하여 다양한 규모와 임대유형의 임대주택을 공급하는 것이다.

이와 함께 사전예약제 시스템을 도입하여, 보금자리주택 특별법에 의해 개발되는 지구에서는 해당단지의 입주신청자들이 자신이 원하는 주택디자인이나 설계요소들에 대한 의견을 제시할 수 있으며, 사업자는 사전예약조사결과를 적극 반영하여 각 단위세대 및 단지의 최종 설계안을 작성하도록 하고 있다.

보금자리주택정책의 핵심적인 아이디어는 도심이나 GB 등 도시 인근 선호지역에 공공이 주택을 직접 건설하여 신속하게 공급하되, 서민들이 부담 가능한 가격으로 공급하며, 사전예약제 등을 활용하여 적극적으로 수요자 요구에 대응하는 수요자 맞춤형 주택의 공급을 추진하는 것이라고 할 수 있다.[3)]

1.2 인구사회구조변화에 대응하는 수요대응형 주택 개발 필요

저출산 고령화 사회로의 진입에 따른 인구사회구조의 변화로 인해, 다양한 가구유형이 등장하면서 거주자의 생활패턴과 주거의식이 급격히 변화되고 있다.

3) 김영태, 보금자리주택의 정책적 의미, 한국주거학회, 주거, 2010.6

인구가구구조 변화 측면에서 보면, 여전히 3-4인 가구가 전체 가구 중 많은 비율을 차지하고 있지만, 2000년 이후 특히 노인인구의 증가 및 만혼, 이혼율의 증가 등으로 인한 급속한 소가족화로, 1~2인 가구, 여성가구를 위한 소형평형의 수요증가가 예상된다.

이러한 인구가구구조 및 사회변화에 따른 거주자들의 다양한 주택수요 변화에 대응하기 위해서는, 과거와 같은 물량 위주의 획일적이고 표준적인 공간계획 방식에서 벗어나, 소형아파트에서도 합리적, 효율적으로 공간을 사용하면서 자신만의 개성을 표현할 수 있는 공간에서 거주하고 싶어 하는 현대인들의 주거요구를 충족시켜 줄 수 있는 계획방식의 도입이 필요하다.

또한 이제는 주택을 소유의 대상, 재산증식의 수단으로 대하던 태도에서 벗어나, 주택을 거주의 대상으로 인식하는 사회문화적 변화에 따라 점차 자신의 필요에 따라, 가족들의 생활주기에 따라 필요한 주택을 선택하는 거주자들이 증가하면서, 임대주택에 대한 부정적인 시각도 많이 개선되고 있는 실정이다.

특히 보금자리주택정책에 의해 다양한 유형과 규모의 임대주택이 공급되고, 지난 1989년 대규모 단지형태로 공급된 이후 중단되었던 영구임대주택사업이 재개됨에 따라, 주택의 소유에 대한 거주자의 변화하는 가치관을 수용하고, 개별화, 다양화되고 있는 다양한 주택수요계층의 요구를 충족시켜줄 수 있는 공간적 특성을 갖는 다양한 디자인의 소형주택평면개발이 필요하다.

1.3 공사 보금자리주택건설에 따른 소형평면개발방향 및 대안 제시

보금자리주택정책이 분양, 임대주택의 혼합건설을 통해 궁극적으로 사회적 통합을 지향하고 있음을 감안할 때, 모든 거주자들이 분양, 임대 여부와 관계없이 자신의 필요, 취향에 따라서 적합한 디자인과 규모의 평면을 선택할 수 있는 다양한 유형의 소형주택평면의 개발과 공급이 필요하다.

이에 본 연구에서는 최근 인구가구 및 사회구조 변화특성 조사결과를 토대로 보금자리주택에서 공급하고자 하는 주택규모와 소형주택 수요자들의 수요특성을 고려하여 다양한 소형주택 주거모델 개발방안을 제안하고자 한다.

2. 연구의 목적 및 내용

본 연구의 목적은 보금자리주택 수요계층의 수요특성을 분석하고, 이를 반영하는 보금자리주택정책에 대응하는 소형주택평면 개발방향 및 개발안을 제안하는 것이다. 이를 위한 구체적인 연구의 세부목적은 첫째, 인구가구구조변화에 따른 보금자리주택 수요계층의 특성을 파악한다. 둘째, 기 공급된 공사 표준평면 및 소형평면의 문제점 분석을 통해 개선방향을 도출한다. 셋째, 주택디자인 트렌드 및 도출된 수요특성을 반영하는 주거모델 개발방향을 설정한다. 넷째, 보금자리주택의 수요대응형 주거모델 개발안을 제안하는 것이다.

◦ 인구 및 가구구조 변화 특성 분석 및 보금자리주택 수요특성 전망
- 최근 인구, 가구구조 변화 특성 분석
- 보금자리주택 수요계층 특성 파악 및 평면개발방향 설정

◦ 기개발 평면 분석 및 보금자리주택형 주거평면 개발
- 기 개발 평면 문제점 분석 및 보완점 도출
- 보금자리주택정책에 대응하는 소형단위평면 제안

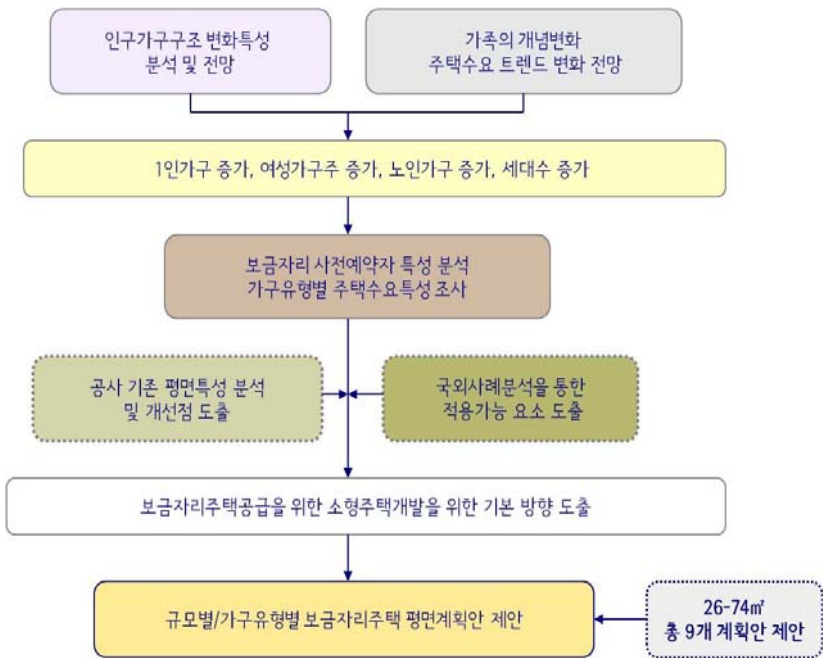
3. 연구의 방법 및 진행과정

이러한 연구목적을 달성하기 위해서 본 연구는 다음과 같은 다양한 연구방법을 사용하여 연구를 진행하였다.

◦ 인구 및 가구구조 변화 특성 분석 및 보금자리주택 수요특성 전망
- 통계청 조사자료 및 관련 문헌자료 조사 수집 및 분석
- 보금자리주택정책 관련 자료 및 추진현황 조사
- 보금자리주택 사전예약자대상 의견조사자료 조사 및 분석
- 보금자리주택 수요특성 파악을 위한 기존 관련 연구, 조사자료 조사분석
- 거주자 특성별 FGI 조사 실시

◦ 기개발 평면 분석 및 보금자리주택형 주거평면 개발
- 공사, 국내외 타사 개발 사례 자료 수집 및 분석

– 최근 디자인트렌드 파악 및 적용가능성 진단을 위한 타사 모델하우스 현장조사
– 관련분야 전문가 자문 시행
– 새로운 단위평면개발 및 개발(안)을 활용한 시뮬레이션 수행



[그림 1.1] 연구 진행과정

4. 선행연구 동향

4.1 보금자리주택 관련 선행연구

보금자리주택은 공급이 2009년 하반기에 시작됨에 따라, 보금자리주택지구 계획기준 마련, 보금자리주택의 수요추정, 정책에 관한 평가와 발전방안 관련 연구들이 진행된 바 있다. 최근에는 수도권 인구집중에 따른 전월세난 문제점 분석 관련하여 보금자리주택정책에 대한 평가와 향후 개선방향에 대한 연구들이 진행되고 있다.

[표 1.1] 보금자리주택 관련 선행연구

구분	저자 (연도)	주요 내용
정책 공급 평가와 과제	최인호 외 (2010)	• 정책평가 : 민간건설사 중 중소주택업체에 집중된 분양 위축 지적 정책대상자 중 특별공급대상자의 형평성 및 비율의 탄력적 조정 필요 • 향후과제 : 민간공급위축 최소화와 시장조절기능강화 분양가격 및 임대료의 적정성 공공임대주택 거주가구의 주거의 질 향상
수요추정 및 중장기 전망	진미윤 외 (2010)	• 2009~2018년 보금자리주택 수요 추정 : 전국 19만가구, 수도권 11만가구, 5개광역시 6만가구 등 지역별 격차가 큼 • 보금자리주택 실현화를 위한 제 방안 모색
계획기준(안)	이규인 (2009)	• 계획지표 설정 : 맞춤형 서민정주도시(사회적 수요 맞춤형 공급, 사회적 통합) 일자리연계 자족도시(고용창출, 직주근접, 미래수요대응) 저탄소 친환경 도시(복합토지, 탄소저감 등) 기반시설확충 및 참여형 계획관리 시스템(수요특성 반영한 기반시설 확충)

4.2 인구사회변화와 주택 관련 선행연구

인구사회구조의 변화는 결국 주택 수요자 변화와 수요특성 변화를 의미하기 때문에 이러한 인구사회구조 변화특성을 고려한 주택공급 및 정책이 수립되어야한다. 향후 인구사회구조변화 측면에서 인구의 고령화, 베이비붐 세대의 은퇴, 1인가구 증가 등의 요인들이 주택유형개발 및 정책수립에 많은 영향을 줄 것으로 예측되면서, 이와 관련된 연구들이 다수 이루어졌다.

[표 1.2] 인구사회변화와 주택 관련 선행연구

구분	저자 (연도)	주요 내용
노인주거관련 정책	이서영 (2010)	• 일본의 고령화 추이에 따른 노인주거정책의 전개과정 고찰을 통해 우리나라의 노인 주거정책 방향성 모색 : 주택과 복지분야를 연계하는 주거유형 보급 필요
베이비붐 세대와 주택시장변화	정호성 외 (2010)	• 베이비붐세대의 은퇴가 시작됨에 따른 국내 경제의 변화 : 단기적으로는 베이비붐세대의 은퇴가 주택시장에 미치는 영향은 제한적이나 베이비붐세대가 65세 고령인구에 가까와질수록 소득감소에 따른 주택 처분압력 상승 예상. 60대 초반까지도 주택을 소유하는 경향이 지속
	변미리 (2010)	• 고령화 사회의 중심으로써 베이비붐 세대의 지속가능성에 근거한 정책개발 필요 : 자녀와의 근거리에 위치한 독립된 공간에서 노후를 보내기를 희망
1인가구 증가 관련 대응	변미리 외 (2009)	• 1인가구를 골드미스 · 미스터, 산업예비군, 가족해체결과의 독신자, 실버세대로 구분하고 사회적 돌봄이 필요한 1인가구의 비율이 높은 것으로 판단. 이에 따라 도심거주와 대중교통 지향성을 고려한 '싱글벨트' 공간계획 필요성 언급

구분	저자 (연도)	주요 내용
	신상영 (2010)	• 1인가구를 단일한 하나의 특성이 아닌 연령별, 소득별로 구분하고 각 특성에 맞는 주거공급의 중요성 제안 • 1인가구의 경제적 부담을 고려하여 역세권 장기전세주택 등에서 1인가구 고려 필요
인구사회구조 변화 대응하는 주택 및 단지계획방향	임미숙 외 (2008)	• 1인가구의 증가에 따라 1인가구를 수용할 수 있는 주택 재정지원 필요 • 레지던스, 타운하우스 등 새로운 주택유형의 합법적 개발공급을 위한 관련 법제도 정비필요 • 새로운 주택유형을 위한 지원적 주택정책 필요

4.3 공동주택 단위세대 평면계획 관련 선행연구

보금자리주택정책은 이전과 비교하여 수요자의 선호특성을 최대한 반영하려는 수요자 맞춤형 주택의 공급을 지향하고 있다. 이를 위해 사전예약제 시스템을 도입하여 거주자의 선호특성을 사전에 조사하고, 조사결과를 토대로 단위세대 평면을 디자인하고자 노력하고 있다. 이와 같은 수요자 중심의 공동주택 단위세대 평면계획의 중요성은 1990년대 후반 경제위기 이후 주택공급정책의 기본방향이 주택의 양적공급 중심에서 질적공급 중심으로 변화되면서 부각되기 시작하였고, 2000년을 기점으로 면적의 변화, 실내공간특성이 수요자에 미치는 영향 등에 대한 다양한 연구가 진행되었다.

[표 1.3] 공동주택 단위세대 평면관련 선행연구

구분	저자(연도)	주요내용
공동주택 단위세대 공간별 면적 및 구성	윤성민 외 (2010)	• 2002~2010년간 공급된 국민임대주택 중 60㎡이하 소형 단위세대의 면적별 우선순위 및 연도별 변화양상 고찰 • 단위세대 평면 변화요인 분석: 주택시장의 변화, 주택법규의 변화(인목차슈), 라이프스타일의 변화
	문병열 (2002)	• 1970년대 ~1990년 10~50평형대 규모의 공동주택의 전용면적 내 개실의 면적비 변화특성 분석
	이경아 (2005)	• 2002년~2004년 20~70평대 규모의 공동주택 단위세대 공간별 면적비 분석
	박인순 (2009)	• 1970년~2006년 공급된 66㎡~165㎡규모의 아파트 단위세대 개실 구성 분석
	이정호 (2009)	• 2006년~2008년 84㎡규모 국민임대주택 단위세대의 실별 면적비 실구성 분석
거주자 만족도	이승희 (2009)	• 1970년대~2000년대 전용면적 84㎡의 아파트 실별 면적 변화 및 만족도 연구 : 1970년대의 2bay에서 1980년대 이후 3bay로 보편화되면서 만족도 상승 각 실의 크기에 대한 만족도는 낮으나 전체 면적에 대한 만족도는 높음
	신석하 (2006)	• 아파트 실내공간, 구성, 실내디자인, 실내환경요소의 중요도와 인지가치가 아파트 실내환경만족도에 영향

제2장

보금자리주택 정책의 특징과 의미

2

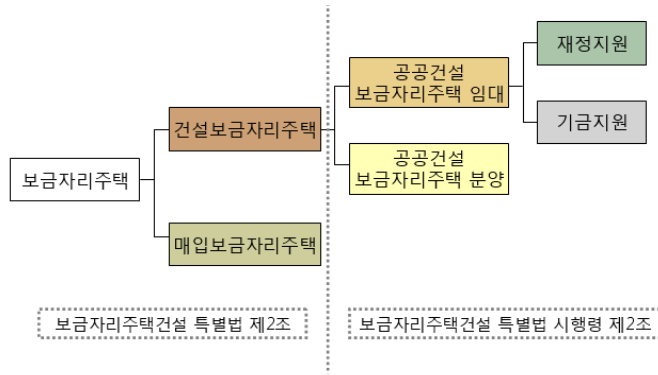
제2장 보금자리주택정책의 특징과 의미

1. 보금자리주택 도입 배경과 특징

1.1 보금자리주택의 도입 배경

보금자리주택은 2008년 9월 19일 「국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리주택 건설방안」에서 제시되었다. 보금자리주택은 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 정부재정 또는 기금지원을 받아 건설 또는 매입하여 공급하는 임대주택 및 국민주택규모 이하의 분양주택이다[4].

보금자리주택정책은 기존의 '공급자 위주의 주택정책'에서 '수요자 중심의 주택정책'으로의 전환을 기본 방향으로 상정하고, 사전예약제 운영을 통해 과거 공급자 위주의 일방적인 공급에서 탈피하여 소득계층별 수요에 대응하는 '수요자 맞춤형 주택'의 공급을 기본 방향으로 하고 있다. 보금자리주택정책은 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 추진되고 있다.



[그림 2.1] 보금자리주택 체계

4) 보금자리주택건설 등에 관한 특별법 제 2조 및 동시행령 제2조

보금자리주택의 원활한 공급을 위해서 정부는 지난 2009년 4월 보금자리주택 건설촉진법을 제정, 향후 2018년까지 150만호 공급을 목표로 정책 추진 중이다. 보금자리주택의 유형은 분양, 장기공공임대주택, 공공임대주택으로 구분된다. 장기공공임대주택에는 영구임대주택, 국민임대주택이 포함되며, 공공임대주택에는 10년임대주택, 분납임대주택, 장기전세주택이 포함된다.[표 2.1 참조]. 특히 소형 분양주택과 다양한 임대방식 및 임대기간의 임대주택의 공급계획을 통합 추진하고 있다.

[표 2.1] 공공부문의 보금자리주택 공급계획(2009–2018)

<table>
<tr><th colspan="3">유형</th><th>호수</th><th>비율</th><th>프로그램 내용</th></tr>
<tr><td colspan="3">분양주택</td><td>70만</td><td>47%</td><td>·전용 85㎡ 이하로 청약저축가입자 대상</td></tr>
<tr><td rowspan="5">임대주택</td><td rowspan="2">장기공공임대</td><td>영구임대</td><td>10만</td><td>7%</td><td>최저소득층을 위해 공급재개
(재정지원으로 시중가 30%로 공급)</td></tr>
<tr><td>국민임대
(30년)</td><td>40만</td><td>26%</td><td>시중가의 60 ~ 70%로 공급
(소득에 따른 차등 임대료제, 전세·월세 선택제)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공임대</td><td>공공 임대
(10년)</td><td rowspan="3">30만</td><td rowspan="3">20%</td><td>·10년간 임대 후 분양 전환</td></tr>
<tr><td>분납임대
(10년)</td><td>지분형 임대주택.
입주자가 집값의 일부만을 기지분금 (30%)으로 납부하고 입주후 단계적으로 잔여지분금 납부</td></tr>
<tr><td>장기 전세
(20년)</td><td>·임대료를 전세금 형태로 입주시 납부하여 월 임대료 부담없이 전세로 거주</td></tr>
</table>

지역별로는 수도권에 100만호(66%), 지방은 50만호(34%)를 공급하며, 유형별로는 중소형 분양주택이 70만호, 장기공공임대주택이 50만호, 공공임대주택이 30만호가 공급될 예정이다. 특히 지난 1993년 이후 공급이 중단되었던 영구임대주택이 10만호가 공급될 예정이어서, 최저소득층의 주거안정에 기여할 것으로 판단된다.

[표 2.2] 연도별 보금자리주택 공급계획(2009-2018)

구 분		계	'12년까지 계획					'13 – '18
			소계	'09	'10	'11	'12	
합 계		150만호	74	13	18	21	22	76
권역	수도권	100	56	9	14	16	17	44
	지방권	50	18	4	4	5	5	32
유형	영구임대	10	4.7	0.5	1.2	1.5	1.5	5.3
	국민임대	40	20	4	5	5.5	5.5	20
	공공임대	30	14.3	2.5	3.3	4	4.5	15.7
	공공분양	70	35	6	8.5	10	10.5	35

1.2 보금자리주택정책의 추진실적 및 향후 추진방향

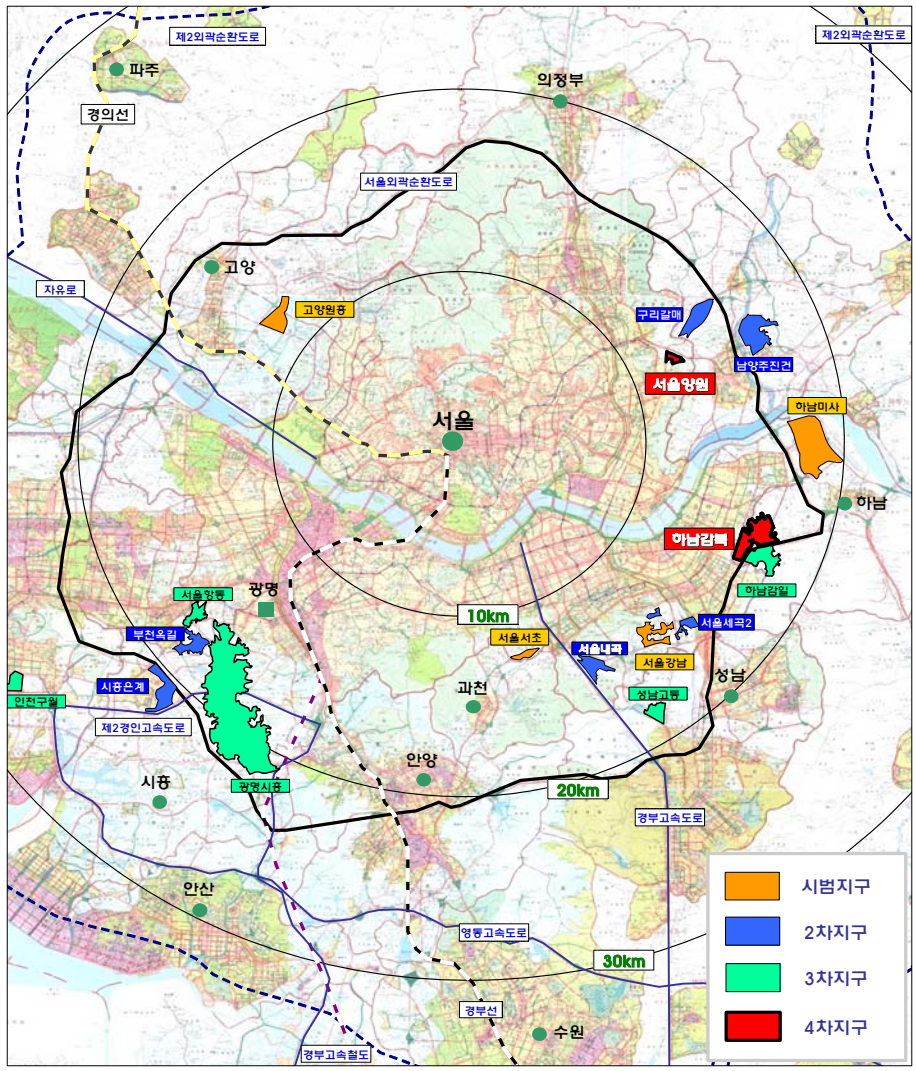
보금자리주택 지구는 도심 20㎞ 이내에 대중교통 및 광역교통기반시설 등 기반시설이 양호하여 도심접근성이 좋은 지역을 대상으로, 보존가치가 낮은 개발제한구역에 주로 입지하였으며 중소규모 위주로 계획하되, 훼손지역이 광범위하게 산재되어 종합적이고 체계적인 개발이 필요한 지역은 가용지의 효율적 활용을 위해 대규모로 개발하기도 하였다.[그림 2-2 참조] 선정된 각 지구는 환경, 입지 등을 반영하여 특성있는 개발계획이 세워졌으며 지구별 계획특성은 다음 [표 2.3]과 같다.

[표 2.3] 보금자리주택 지구별 특성

연차	지구명	지역	특징
1차 지구	서울강남	서울 강남구 자곡동, 세곡동, 율현동 일원	디자인 보금자리 도심 속 생태 전원마을
	서울서초	서울 서초구 우면동, 과천시 주암동 일원	걷고 싶은 도시 녹색성장 시범 Green 지구
	고양원흥	경기 고양시 원흥동, 도내동 일원	활력이 넘치는 생산도시 컨텐츠 미디어파크
	하남미사	경기 하남시 망월동, 풍산동, 선동, 덕풍동 일원	자전거 중심의 녹색교통도시 한강으로 열린 청정녹색도시
위례신도시		서울시 송파구 거여동, 장지동 경기도 성남시 창곡동, 복정동 하남시 학암동, 감이동 일원	첨단생태도시 역사문화도시 상생도시
2차 지구	구리갈매	경기 구리시 갈매동 일원	저탄소 녹색도시 유발통행을 최소화 한 쾌적한 도시조성 한스타일 단지 조성

연차	지구명	지역	특징
	남양주 진건	경기 남양주시 진건읍 배양리, 지금동, 도농동 일원	공원안의 도시 개발과 보전이 조화되는 Green-Matrix 녹지축 조성
	부천옥길	경기 부천시 소사구 옥길동, 계수동 일원	친환경 녹색도시 자연과 사람이 어우러진 도시조성
	서울내곡	서울 서초구 내곡동, 신원동, 염곡동, 원지동 일원	자연과 어우러진 전원단지 주변환경과 연계한 친환경 주택단지 조성
	서울세곡 2	서울 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원	녹지가 어우러진 역사문화단지,탄천과 대모산을 연결하는 그린네트워크를 구축
	시흥은계	경기 시흥시 은행동, 계수동, 대야동, 안현동 일원	생태전원도시 인근 개발지역과 연계하여 적절한 자족시설 계획
3차 지구	서울항동	서울 구로구 항동 일원	녹색도시 중심 녹지축을 활력 넘치는 거리공원 형태로 개발 주변 근로자를 고려한 저렴한 보금자리주택 공급
	인천구월	인천 남동구 구월동, 수산동 일원	웰빙주거단지, 공원 속 주거단지 재개발 · 재건축으로 인한 이주수요흡수
	하남감일	경기도 하남시 감일동, 감이동 일원	복합 친수공간 위례신도시와 연계한 서울강남권 주택수요 대체 주거단지
	광명시흥	경기 광명시 광명동, 시흥시 과림동 일원	수해 걱정 없는 안전한 도시 자전거도로 네트워크/레포츠 파크조성 사회적 약자 배려하는 도시 (Barrier-Free Design, Crime Prevention through Environmental Design)
4차 지구	서울 양원	서울시 중랑구 망우동, 신내동 일원	상업 · 업무 · 문화가 어우러진 다양한 주택공급으로 활력있는 단지 녹지축과 연계되는 쾌적한 주거환경
	하남 감북	경기도 하남시 감북동, 감일동, 광암동, 초이동 일원	하남감일지구와 연계하여 서울강남권 수요를 흡수할 수 있는 주거단지 조성 무분별한 GB지역 체계적 정비 및 생태네트워크 구축

출처: 국토해양부 http://www.mltm.go.kr, 보금자리주택www.newplus.go.kr



[그림 2.2] 보금자리주택지구 위치도(1차-4차지구)

출처 : 국토해양부, 공공택지개발과, 보금자리주택 4차지구 지정 추진 보도자료, 2010.11.29

보금자리주택은 현재 서울강남, 서울서초, 고양원흥, 하남미사를 포함하는 1차 지구를 시작으로 위례신도시, 2차지구, 3차지구, 4차지구까지 공급계획이 수립되어, 3차지구까지 사전예약이 완료된 상태이다.(2011.10월 기준)

[표 2.4] 지구별 보금자리주택 공급계획(2011.11월 기준)

구분	지구	건설호수	보금자리주택							민간분양	도시형생활주택	사전예약
			계	장기임대		공공임대			공공분양			
				영구	국·임	10년	분납	장기전세				
계		256,677	180,869							71,848		미확정
1차	소계	55,041	40,505	2,513	8,685	3,700	3,367	1,777	20,463	14,536	–	14,295
	서울강남	6,821	5,623	200	882	396	600	503	3,042	1,198	–	1,405
	서울서초	3,390	2,740	100	440	210	240	260	1,490	650		864
	고양원흥	8,601	6,393	342	1,255	566	476	385	3,369	2,208		2,545
	하남미사	36,229	25,749	1,871	6,108	2,528	2,051	629	12,562	10,480		9,481
위례 신도시		2,939	–	–	–	–	–	–	2,939	–	–	2,350
2차	소계	57,323	41,367	2,407	7,233	5,741	3,247	2,882	19,857	15,956	–	15,544
	서울내곡	4,355	3,043	134	673	–	–	954	1,282	1,312	–	1,273
	서울세곡2	4,450	3,342	182	793	–	–	1,070	1,297	1,108		
	부천옥길	9,357	6,817	538	916	913	924	–	3,526	2,540		3,566
	시흥은계	12,890	9,497	635	1,582	1,552	916	–	4,812	3,393		5,821
	구리갈매	9,639	6,614	390	1,170	1,266	261	500	3,027	3,025		2,805
	남양진건	16,632	12,054	528	2,099	2,010	1,146	358	5,913	4,578		2,079
3차	소계	118,374	82,997	3,832	14,930	12,481	5,943	4,881	40,930	34,356	1,021	미확정
	서울항동	4,606	3,351	174	830	–	–	1,049	1,298	1,064	191	400
	인천구월	6,018	4,383	240	805	595	535	–	2,208	1,534	101	1,481
	하남감일	12,724	8,625	475	1,584	1,449	801	329	3,987	3,962	137	2,877
	광명시흥	95,026	66,638	2,943	11,711	10,437	4,607	3,503	33,437	27,796	592	미확정
4차	소계	23,000	16,000							7,000		미확정
	서울양원	3,000	2,000			미확정				1,000		미확정
	하남감북	20,000	14,000							6,000		미확정

한국토지주택공사 경기도시개발공사 SH공사 인천도시개발공사

출처 : 국토해양부 http://www.mltm.go.kr

2010년에는 주택종합계획에 따라 보금자리주택 18만호를 공급하여 무주택서민의 주거안정을 도모하고, 보금자리 품격 향상을 위한 새로운 공공주택의 모델을 제시하고자 하였다. 특히 보금자리주택의 차별화, 내실화를 위해서 '디자인 다양화', '공동체 문화 회복', '저에너지 녹색 주거환경 조성'을 주요 개선방향으로 설정하고 문제점 개선을 위한 방안을 모색 중이다.

이와 관련하여 국가건축정책위원회는 2010년 5월 보금자리주택 품격 향상을 위한 3개 실천방안으로 1.품격있고 실용적인 보금자리, 2.함께 살아가는 보금자리, 3.에너지를 절약하는 녹색 보금자리를 제안하였으며, 이 중 '품격있고 실용적인 보금자리' 추진을 위해 ①새로운 디자인 및 다양한 주거모델 모색, ②경관과 입지특성을 고려한 밀도, 층수 다양화, ③디자인 다양화를 위한 제도 정비를 추진전략으로 제안하고 있다.

1.3 보금자리주택 입주자격 [5)]

1.3.1 입주자격

1) 공공분양주택

공공분양주택은 국가, 지자체, LH 등 공공기관이 분양하는 전용 85㎡ 규모 이하의 주택으로, 일반공급과 특별공급으로 구분되어 분양된다. 특별공급은 기관추천, 3자녀, 신혼부부, 생애최초의 경우에 해당되며, 일반공급은 노부모우선, 3자녀우선, 청약저축에 가입한 일반인들을 대상으로 이뤄진다.

[표 2.5] 보금자리주택 중 공공분양주택 입주자격

구 분	유 형	공통자격(입주자모집공고일 현재)
특별공급	기관추천	당해지역 또는 수도권 거주자, 무주택 세대주
	3자녀	
	신혼부부	당해지역 또는 수도권 거주자, 무주택 세대주, 청약저축 1순위자(신혼부부는 청약저축 6회이상 납입자)
	생애최초	
일반공급	노부모우선	
	3자녀우선	
	일반	

출처 : 국토해양부, 보금자리주택 정책 개요, 2009.11, 12쪽.

2) 임대주택

①공공임대

가. 10년임대/분납임대

공공임대주택으로 분류되는 10년임대 공공임대주택이란 10년의 임대기간 종료 후 분양 전환하므로 소유권을 이전 받을 수 있는 주택이다. 공공임대주택인 분납임대주택은 집값의 일부만을 초기분납금으로 납부하고, 입주후 단계적으로 잔여분납금을 납부하는 임대주택으로 공급규모는 전용 85㎡ 이다.

나.장기전세

장기전세주택은 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 임대료 없이 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택으로, 임대료를 전세금 형태로 입주시

5)국토해양부, 2009년도 보금자리주택 업무편람, 2009.11, 보금자리주택 정책 개요, 2009.11 참고 작성

납부하여 월 임대료 부담없이 전세로 거주할 수 있다.

②장기공공임대

가. 영구임대주택

영구임대주택은 저렴한 임대조건(보증금, 월임대료)으로 영구적으로 거주할 수 있는 주택으로, 기초생활수급자, 국가유공자, 일본군위안부피해자등 사회보호계층의 주거안정을 위해 건설된다. 과거 '89년~'92년까지 전국적으로 총 190,077호가 건설된 바 있으며(주공 140,078호, 지자체 49,999호), 2008년 9월 영구임대주택 입주대기자 해소 및 최저소득층 주거안정을 위해 영구임대주택 10만호 공급 계획이 발표되었다.

기존 영구임대주택은 전용면적기준으로 26㎡-42㎡까지 건설되었으며, 입주 2년 경과 후 입주자격을 유지할 경우 갱신계약체결로 계속 거주가능하다. 지역별, 입주자격에 따라 임대료 및 임대보증금 차등 적용(시세의 30% 이하)된다.[6)]

나. 국민임대주택

국민임대주택은 저소득 국민들의 주거안정을 위해 정부(지방) 재정과 국민주택기금(복권기금 등)의 지원을 받아 한국토지주택공사나 지방공사에서 건설(또는 매입)하여 30년 이상 임대하는 공공건설임대주택이다.

국민임대주택의 임대조건은 시중 전세시세의 55~80% 수준으로 저렴하며, 기존에 공급된 영구임대 주택과 비교했을 때 단지 환경 및 아파트 내부 시설이 쾌적하여 저소득가구, 신혼부부, 독신가구 등이 저렴한 임대조건[7)]으로 거주하면서 자가마련이 가능하도록 지원하기 위해 공급되는 임대주택유형이다. 입주자격요건을 만족하는 임차인의 경우 2년 단위로 임대차계약을 갱신하면서 최장 30년까지 계속 거주할 수 있다. 입주자격은 입주자 공고일 기준[8)] 무주택세대주로서 소득 및 보유자산 기준이 소득의 경우 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4인 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득)의 70% 이하이

6) 보증금 250~310만원, 월 임대료 5~6만원(자료: 국토부, 보금자리주택 입주자 조건, http://portal.newplus.go.kr/newplus_theme/portal/newplus/saleLease/Bg_license/Lic_GongBun_List.page)

7) 보증금 : 700~4,940만원 (평균) 1,380만원, 월임대료 : 6~29만원(평균) 13만원(자료: 국토부, 보금자리주택 입주자 조건, http://portal.newplus.go.kr/newplus_theme/portal/newplus/saleLease/Bg_license/Lic_GongBun_List.page)

8) 주택공급에 관한 규칙 제32조

어야하며[9], 부동산(토지, 주택을 포함한 건물) 12,600만원 이하, 자동차 2,467만원(취득가액을 기준 매년 10%씩 감가상각 산출)을 보유한 경우이다.

[표 2.6] 보금자리주택 유형별 입주자격

유형					입주자격
분양주택			일반공급		·청약저축(혹은 주택청약종합저축) 가입자인 무주택세대주를 대상으로 순위 · 순차에 따라 공급
			특별공급	3자녀 이상	·청약저축에 가입하여 6개월이 경과된 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 무주택세대주 (' 10.8.23부터 적용) ·건설량의 10% 범위에서 입주자모집공고일 현재 「민법」 상 미성년자인 3명 이상의 자녀를 둔 무주택세대주에게 특별 공급
				노부모 부양	·제11조 제1항의 제1순위에 해당되는 자로서 건설량의 5% 범위에서 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한한다)하고 있는 무주택세대주 ※피부양자의 배우자가 있는 경우 그 배우자도 무주택자이어야 함
				신혼부부	·청약저축에 가입하여 6개월이 경과된 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 무주택세대주 ·건설량의 15% 범위에서 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 5년이내이고 그 기간에 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀가 있는 무주택 세대주로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%(배우자가 소득이 있는 경우에는 120%를 말한다) 이하인 자에게 특별공급
				생애최초	·근로자(근로자 또는 자영업자이거나 과거 1년 이내에 소득세를 납부한 자로서 5년이상 소득세를 납부한 자) 중 청약저축 1순위이고 납입금이 600만원 이상인 자로서 기혼(이혼 등의 경우는 자녀가 있는 경우)이며, 도시 근로자 월평균소득의 100%이하인 자이고 주택구입 사실이 없는 자
				국가유공자	·건설량의 5%를 국가유공자, 5.18민주유공자, 특수임무수행자, 참전유공자 등에게 특별공급
				기관추천자	·청약저축에 가입하여 6개월이 경과된 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 무주택세대주 (철거민 및 장애인 제외) ('10. 8.23부터 시행)를 대상으로 건설량의 10% 범위내에서 선정(북한이탈주민, 철거민, 공무원, 장애인, 군인, 중소기업근로자 등)
임대주택	장기공공임대	영구임대			·다음 항목의 입주자격을 갖춘 무주택세대주(단, ⑧은 세대주 요건 제외)만이 입주가 가능 [일반공급] ① 『국민기초생활 보장법』에 의한 수급자 ② 국가유공자, 5 · 18민주 유공자, 특수임무수행자 또는 그 유족으로서 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자 ③ 일본군 위안부 피해자 ④ 보호대상 한부모가족 ⑤ 북한이탈주민 ⑥ 장애인등록증이 교부된 자 ⑦ 65세 이상 직계존속부양자로서 수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자 ⑧ 『아동복지법』에 따라 아동복지시설에서 퇴소한 자로서 아동복지시설의 장이 추천하는 자 ⑨ ①~④에 해당하는 자로서 국토해양부장관 또는 시 · 도지사가 인정하는 자 ⑩ 청약저축 가입자
		국민임대 (30년)	전용면적 50㎡미만		·무주택세대주로서 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(4인 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득)의 70%이하인 자 ※단독세대주는 40㎡ 이하의 주택에 한하여 공급 ※가구원수별 월평균소득기준 – 3인이하 : 2,805,360원 – 4인가구 : 3,112,900원 – 5인이상 : 3,296,830원
			전용면적 50㎡이상~ 60㎡이하		

9) 2010년 도시근로자 월평균소득 : 4,007천원(70% : 2,805천원(자료: 국토부, 보금자리주택 입주자 조건, http://portal.newplus.go.kr/newplus_theme/portal/newplus/saleLease/Bg_license/Lic_GongBun_List.page)

유형					입주자격
			신혼부부		·혼인기간이 5년이내이고 혼인기간내 출산(임신중이거나 입양포함)하여 자녀가 있는자
	공공임대	공공임대(10년)	일반공급		·청약저축(혹은 주택청약종합저축) 가입자인 무주택세대주를 대상으로 순위·순차에 따라 공급
			특별공급	3자녀 이상	·청약저축에 가입하여 6개월이 경과된 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 무주택세대주 (' 10.8.23부터 적용) ·건설량의 10% 범위에서 입주자모집공고일 현재 「민법」상 미성년자인 3명 이상의 자녀를 둔 무주택세대주에게 특별 공급
				노부모부양	·제11조 제1항의 제1순위에 해당되는 자로서 건설량의 5% 범위에서 입주자모집공고일 현재 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한한다)하고 있는 무주택세대주
				신혼부부	·청약저축에 가입하여 6개월이 경과된 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 무주택세대주 ·건설량의 15% 범위에서 입주자모집공고일 현재 혼인기간이 5년이내이고 그 기간에 출산(임신 중이거나 입양한 경우를 포함한다)하여 자녀가 있는 무주택 세대주로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100% 이하인 자에게 특별공급
				국가유공자	·건설량의 10%를 국가유공자, 5.18민주유공자, 특수임무수행자, 참전유공자 등 에게 특별공급
				기관추천자	·청약저축에 가입하여 6개월이 경과된 자로서 매월 약정납입일에 월납입금을 6회이상 납입한 무주택세대주 (철거민 및 장애인 제외) ('10. 8.23부터 시행)를 대상으로 건설량의 10% 범위내에서 선정(북한이탈주민, 철거민, 공무원, 일군위안부, 장애인, 군인, 중소기업근로자 등)
		분납임대(10년)[10]			·청약저축 가입자인 저소득 무주택 세대주에게 기존 입주자 선정절차(순위·무주택기간 기준)에 따라 공급
		장기전세(20년)			·입주자격(소득 및 자산보유 기준), 입주자 선정방법(면적별 자격 요건, 동일 순위 경쟁시 입주자 선정방법, 우선공급대상자 등)은 주택공급규칙 제11조·제12조, 제19조의2 및 제32조 제11항의 규정을 적용

출처 : 보금자리주택 홈페이지(http://portal.newplus.go.kr) 입주자격 확인

10) 분납임대와 장기전세는 보금자리주택 홈페이지의 '보금자리주택 정책개요'를 참고하여 작성하였음.

2. 보금자리주택의 정책적 의미

2.1 주택을 통한 사회통합의 지향

보금자리주택은 다양한 유형의 임대주택을 공급하면서, 무주택 세대의 자가 보유를 촉진하기 위한 전용 85㎡의 공공분양주택과 임대주택을 보금자리주택지구 단지 내에서 혼합배치하도록 함으로써, 주택을 통한 사회통합방안을 모색하고 있다.

주택을 통한 사회통합방안의 모색은 과거 집단적으로 건설된 임대주택단지가 사회 문제화되고, 재개발 등을 통해 조성된 분양단지와 임대단지간 갈등문제가 대두되면서 시작되었다고 할 수 있다.

이에 정부는 2005년 4월 공급체계 개선과 사회통합방안을 중심으로 주거안정과 사회통합을 강화하기 위한 "임대주택정책 개편방안"을 발표하였다. 이 방안에서 효율적인 임대주택 공급체계 마련과 함께 소득계층간 사회통합 효과를 제고하기 위한 다양한 방안을 제시하면서, 다양한 계층이 입주할 수 있도록 평형을 다양화하여, 기존의 14평형~20평형 규모로 공급되던 임대주택규모가 11평형~24평형까지 확장되도록 개선하였다.

또한 임대주택과 분양주택의 품질의 차이가 크게 차이나지 않도록 사업비를 현실화하여 재정과 국민주택기금을 지원키로 하였다. 동일단지, 동일건물에 분양·임대주택을 함께 배치하여 계층간 혼합거주를 유도할 수 있도록 공사의 분양주택 건설을 확대하고, 국민임대주택 건설이 계속되는 2012년까지 공사가 개발하는 공공택지에 대해서는 전용 25.7평 초과 주택도 직접 분양할 수 있도록 허용하였다.

이후 2009년 보금자리주택건설 특별법 제정에 따라, 보금자리주택지구내의 동일단지내에서 다양한 유형과 규모의 임대주택과 분양주택의 혼합 건설이 가능해지면서, 혼합단지조성에 대한 보금자리주택 업무처리지침의 마련을 통해 적극적인 분양임대혼합단지 조성을 유도, 주거환경의 혼합을 통한 사회적 통합의 방안을 모색하고 있는 실정이다.

[표 2.7] 보금자리주택건설 업무처리지침에 의한 혼합단지 조성 관련기준(2010. 11월 기준)

구분	기준	
주택건설호수 산정 [업무처리지침 제20조 4항]	전용면적 60㎡ 이하용지	■ 국민임대주택용지 : 단위주택당 평균공급면적 60㎡수준 ■ 영구임대 건설용지 : 평균평형 45㎡ ■ 장기전세주택 · 공공임대주택 · 국민임대주택 규모 이하 분양주택 : 평균평형 75㎡이상 80㎡이하 수준
	전용면적 60㎡초과 85㎡이하 용지	평균평형 105㎡수준
	전용면적 85㎡초과 용지	평균평형 140㎡수준
	혼합단지	■ 2개 이상의 유형을 혼합건설 할 경우 각각 산정방식 적용한 주택건설호수 합산
부대복리시설 설치기준 [업무처리지침 제36조]	■ 보금자리주택이 2가지 이상 혼합 건설되는 주택단지의 경우 – 부대·복리시설 설치 : 혼합 건설되는 총 세대수 기준으로 산정 – 주차대수 : 각 유형별 설치기준에 따라 산정된 주차대수를 합산하여 산정	
최저소득계층을 위한 기존주택의 매입 [업무처리지침 제47조]	매입대상주택	단독주택, 다중주택, 다가구 주택 및 국민주택규모 이하 공동주택
	공급대상	■ 일반가구용임대(2인이상가구, 65세 이상 독거노인, 장애인, 소년소녀 가정 중 자력생활이 곤란한 1인가구 포함), 공동생활가정용임대, 단신계층용임대로 공급

(출처 : 천현숙, 2009. 보금자리주택단지의 사회적 혼합방안 연구 및 보금자리주택건설 업무처리지침 참조작성)

2.2 사전예약제 운영을 통한 맞춤형 주택정책공급의 추진

보금자리주택은 수요자가 입주시기, 추정분양가, 입지 등을 비교하여 단지를 선택할 수 있는 수요자 위주의 주택정책이며, 이를 위해 공급물량의 80% 범위 내에서 '사전예약제'를 통해 공급하고 있다.[11] 이는 현행 청약시기보다 1년여 전에 미리 예약하는 방식으로 수요자가 시행사로부터 제공된 개략 설계도, 공급규모, 공급호수, 추정분양가, 추정 임대보증금, 추정 초기분납금, 추정 월임대료, 입지 등을 비교하여 복수단지를 선택할 수 있는 수요자 위주의 맞춤형 주택청약제도이다.

[표 2.8] 보금자리주택 사전예약제 특성

구분	내용
공급대상	전용 85㎡이하의 공공분양주택, 공공임대주택
공급시기	보금자리주택 지구계획 승인 후
공급물량	단지별 공급물량의 80% 범위내에서 사전예약방식으로 공급
주택가격	분양가 및 임대조건을 추정하여 제시하고 본 청약단계에서 확정
공급방식	권역별로 수개의 단지를 묶어서 일괄 공급하고 청약시스템을 통해 1지망에서 3지망까지 다중지망 가능

출처 : http://newplus.download.xcdnplus.co.kr/FileDownload/Newplus_3th_Pamphlet_20101110.pdf

11) http://myhome.newplus.go.kr/service/INFO/Info_inadvcRsvtSystem.html



[그림 2.3] 보금자리주택 사전예약 신청 절차

출처 : http://newplus.download.xcdnplus.co.kr/FileDownload/Newplus_3th_Pamphlet_20101110.pdf

또한 사전예약제도는 기존 청약제도와 달리, 예약당첨자의 의견을 최대한 반영하기 위해서 선호조사를 실시하고 있다. 예약당첨자는 세대마감재, 발코니 확장의향, 세대평면구조, 부대편의시설, 단지시설 및 기타 항목에 대한 선호조사에 참여함으로써 자신이 향후 거주할 단지의 세부설계에 의견을 제안하는 것이 가능하다. 이와 함께 사전예약시 사이버 홍보관[12]을 운영하여 사용자들이 희망하는 지역에 공급되는 주택의 규모별, 유형별 주택의 내부모습을 볼 수 있도록 하고 있다. 사전예약제도와 기존 청약제도의 차이점을 비교하면 다음과 같다.

[표 2.9] 사전예약제도와 기존청약제도의 비교

구분	사전예약제도	기존청약제도(공공주택)
단지선정	보금자리주택 지구계획 승인받은 택지내 단지	주택사업계획 승인받은 단지
모집공고	수개의 단지를 묶어서 공표	1개 단지를 공표, 입주자 모집
분양정보	개략적 정보 : 위치, 공급면적, 추정분양가격, 개략설계도, 본청약시기, 입주예정월 등	확정된 정보 : 단지배치도, 세대평면도, 조감도, 세부옵션, 분양가격, 분양일정 등
신청접수	·사전예약제 홈페이지 인터넷 접수 원칙 1~3지망 단지까지 예약신청	·LH공사 홈페이지 인터넷 접수 원칙 ·1개 단지만 청약
신청자격	·무주택 세대주 ·청약저축 또는 주택청약종합저축 가입자	
선정기준	·지망>순위 기준으로 선정 ·현행청약저축 입주자 선정기준 적용	무주택기간·납입횟수·저축액의 순차제 적용
당첨자 관리	·사전예약권 양도 불인정 : 다만, 사망의 경우만 인정 ·예약 포기자/부적격자 예약 참여제한 : 과밀억제권역 2년, 그 외지역 1년 *예약당첨자는 다른 단지의 사전예약 참여제한	·분양권전매 예외적 허용 : 세대원 전원이 상속 받은 주택으로 이전 또는 다른 광역시/해외로 이전 등 ·재당첨기간 제한 : 과밀억제권역 5년, 그 외 지역 3년
본청약	사전예약물량(80%) + 본청약물량(20%)	본청약물량(100%)

출처 : 국토해양부, 보금자리주택 정책 개요, 2009.11, 6쪽

사전예약은 현장접수와 인터넷 접수를 병행하여 실시된다. 지구별 사전예약 경쟁률을 보면 1차지구는 평균 4.12:1, 2차 2.0:1, 3차 2.7:1로 1차지구의 사전예약 경쟁률이 가장 높았다.

지구별 사전예약 현황을 보면, 2009.10.7-29기간 중에 실시된 1차지구 대상의 사전예약은 총 14,295호를 대상으로 실시되어, 58,914호의 신청이 이루어져 4.12의 경쟁률을 보였다. 이후 2010년 5월 실시된 2차 보금자리지구 일반·특별공급 전체 사전예약 결과는 총 15,544호 공급에 31,485명이 신청하여 평균 2.0 대 1의 경쟁률을 기록하였다. 2010년 11월 3차 보금자리주택지구는 일반·특별공급 전체 사전예약 접수결과 총 3,932호 공급에 10,627명이 신청하여 평균 2.7 대 1의 경쟁률을 기록하였다. 일반공급 접수결과는 1,576호 배정에 6,269명이 신청하여 평균 4.0 : 1의 경쟁률을 기록하였고, 4개 특별공급(3자녀, 신혼부부, 생애최초, 노부모) 사전예약은 총 2,356호 배정에 4,358명이 신청하여 평균 1.8:1의 경쟁률을 보였다.

[표 2.10] 보금자리주택 사전예약 결과((1-3차)

구 분	1차			2차			3차		
	계	일반	특별	계	일반	특별	계	일반	특별
배 정	14,295	6,229	8,066	15,544	6,338	9,206	3,932	1,576	2,356
신 청	58,914	19,334	40,580	31,485	12,166	19,319	10,627	6,269	4,358
경쟁률	4.12:1	3.10	5.03	2.0:1	1.9:1	2.1:1	2.7:1	4.0:1	1.8:1

출처 : 국토해양부, 보금자리주택 정책 개요, 2009.11, 8쪽. 2차 보금자리주택 사전예약 접수결과(종합) 보도자료 2010.5.25
3차 보금자리주택 사전예약 접수결과(종합) 보도자료, 2010.11.25, 1-2쪽 참조 작성

12) http://newplus.download.xcdnplus.co.kr/FileDownload/cyber_intro/intro.html

제3장

인구가구구조 변화특성 및 전망

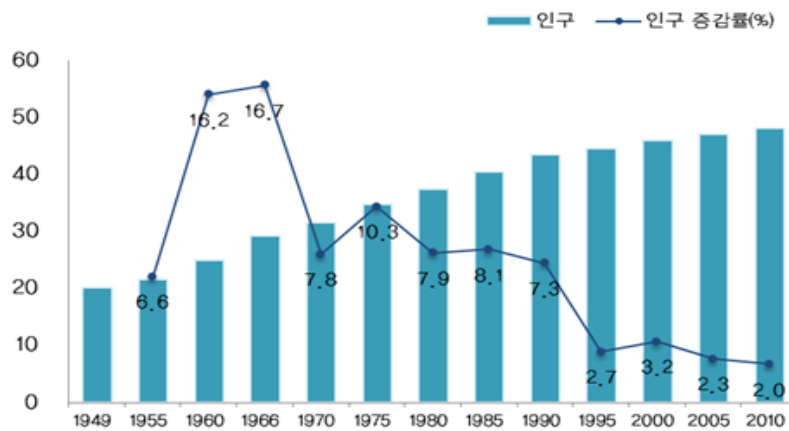
3

제3장 인구가구구조 변화특성 및 전망

1. 인구구조 변화 동향 및 전망

1.1 출생률 감소에 따른 인구성장률의 감소

전체적으로 1949년 이후 우리나라 총 인구는 지속적으로 증가하고 있어, 2010. 11. 1. 기준 우리나라의 총 인구는 4,858만명으로 2005년(4,728만명)에 비해 130만명(2.8%) 증가, 연평균 0.5% 증가하였다. 반면, 인구증감률은 1985년 이후 지속적으로 감소하여, 특히 고령사회에 진입할 것으로 예상되는 2020년에는 인구성장률의 마이너스가 예상되고(-0.02), 2025년에는 실제 인구의 감소가 예상된다.



[그림 3.1] 총인구 및 인구증감률

출처: 통계청, 2010인구주택총조사 전수집계결과 재편집

[표 3.1] 인구 및 가구 변동 추이(1980~2010) (단위 : 천명, 천가구, %)

조사연도	인 구		가 구	
		증가율		증가율
1985년	40,448	8.0	9,582	20.1
1990년	43,411	7.3	11,361	18.6
1995년	44,609	2.8	12,975	14.2
2000년	46,136	3.4	14,391	10.9
2005년	47,279	2.5	15,988	11.1
2010년	48,580	2.8	17,574	9.9

출처 : 2010 인구주택총조사 전수조사(가구주택)결과 보도자료, 2011.7

[표 3.2] 2000년-50년 국내 인구 추계

		2000	2005	2010	2020	2030	2040	2050
총인구(천명)		47,008	48,138	48,875	49,326	48,635	46,343	42,342
인구성장률(%)		0.84	0.21	0.26	-0.02	-0.25	-0.67	-1.07
인구 구성 비(%)	0-14세	21.1	19.2	16.2	12.4	11.4	10.3	8.9
	15-64세	71.7	71.7	72.9	72.0	64.4	57.2	53.0
	65세이상	7.2	9.1	11.0	15.6	24.3	32.5	38.2
평균연령(세)		33.1	35.5	38.0	42.7	46.7	50.4	53.4

출처:통계청, 장래인구추계자료,2010

인구성장률의 감소와 직접적인 영향이 있는 출생률은 2010년의 경우 1.22명으로 전년도 대비 상승하였으나, 전반적으로 감소세를 보이고 있어, 향후 출생률은 지속적으로 감소하고 평균수명은 늘어나 총인구는 전체적으로 감소하고 고령화될 것으로 예상된다. 출생율의 감소는 가임여성 1명당 출생아 수의 감소에 기인하는 한편, 혼인의 감소에도 원인이 있다고 볼 수 있다.

[표 3.3] 2000-2010년 국내 출생률

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
출생아수 (천명)	634,501	554,895	492,11	490,543	472,766	435,031	448,153	493,189	465,892	444,849	469,900
출산율(명)	1.47	1.30	1.17	1.18	1.15	1.08	1.12	1.25	1.19	1.15	1.22

자료출처 : http://kosis.kr/, 인구동태건수 및 동태율 추이

이와 같은 출산율 감소 추세를 국외사례와 비교해 보면, 1970년에서 2008년 사이 38년 기간 중 우리나라의 출산율이 약 3.34명 감소하여, 일본 0.76명, 미국 0.37명, 프랑스 0.47명 등에 비해 우리나라의 출산율 감소가 빠르게 진행되고 있음을 알 수 있다.

[표 3.4] 각국 출생통계 비교

연도	한국	일본	미국	프랑스	독일	이탈리아	영국
1970	4.53	2.13	2.46	2.47	2.03	2.43	2.43
1980	2.82	1.75	1.84	1.99	1.46	1.61	1.89
1990	1.57	1.54	2.08	1.78	1.45	1.33	1.85
2000	1.47	1.36	2.06	1.88	1.38	1.26	1.65
2006	1.12	1.32	2.10	1.98	1.33	1.35	1.84
2007	1.25	1.34	2.12	1.96	1.37	1.38	1.90
2008	1.19	1.37	2.09	2.00	1.38	1.41	1.96

출처 : UN 『Demographic Yearbook』 2004, OECD Factbook 2010, 유럽연합 www.europa.eu.int, 각국 통계작성기관, 한국 통계청. 『2009년 출생통계결과』

1.2 인구구조 변화와 급속한 고령인구 증가

1.2.1 유소년 인구의 감소

전체 인구 중 유소년 인구(15세 미만) 비율이 1995년 23.4%, 2000년 21.1%, 2005년 19.2%으로 지속적으로 감소하고 있으며 2006년 통계청 인구추계 자료에 따르면 2010년 16.2%, 2015년 13.6%, 2020년 12.4%로 더욱 감소할 것으로 전망된다. 이와 같은 유소년 인구의 감소와 수명의 증가는 전체 인구 중 고령인구 비율 증가로 이어진다.

[표 3.5] 연령별 인구 (단위 :천명, %)

		1970	1980	1990	2000	2005	2010	2020	2030	2040	2050
인구수	0~14세	13,709	12,951	10,974	9,911	9,241	7,907	6,118	5,525	4,777	3,763
	15~64세	17,540	23,717	29,701	33,702	34,530	35,611	35,506	31,299	26,525	22,424
	65세 이상	991	1,456	2,195	3,395	4,367	5,357	7,701	11,811	15,041	16,156
구성비%	0~14세	42.5	34	25.6	21.1	19.2	16.2	12.4	11.4	10.3	8.9
	15~64세	54.4	62.2	69.3	71.7	71.7	72.9	72	64.4	57.2	53
	65세 이상	3.1	3.8	5.1	7.2	9.1	11	15.6	24.3	32.5	38.2
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

출처: 통계청 「장래인구추계」 2006

향후 성별, 연령별 인구구조 변화를 전망하기 위해서 인구피라미드 구조변화를 보면, 우리나라는 1960년대에는 '피라미드'형'으로 유소년층이 많고, 노년층이 갈수록 적어지는 다산다사의 저개발 후진국형의 인구피라미드 형태

를 보였다, 그러나, 경제발전과 함께 1960년대부터 꾸준히 출생률이 감소, 유소년층의 인구비중이 낮아지면서, 현재 연령별 인구구조는 유소년 인구가 감소하고 고령인구가 증가한 전형적인 항아리형[13] 인구미라피드 형태로 30-40대가 15,999천명으로 전체의 33.3%로 가장 많다, 2050년 인구피라미드에서는 노년층에 비해 유소년층의 비율이 현저히 적은 역피라미드 형태를 보이고 있다.([그림 3-2][14] 참조)

인구피라미드를 활용하여 출생연대별로 인구수 변화특성에 따라 향후 인구구조 변동 전망이 가능하다. 즉 시대별 변화특성을 보면 8.15 해방 전후 혼란기인 1943-46년생 인구수가 감소하였고, 이후 한국전쟁 발발로 1950-53년생 인구수 감소현상이 나타났다. 이후 전후 베이비붐 시대를 맞아 1955-63년생은 1세대 베이비 붐세대[15]를 이루면서 인구가 증가하였으나, 다시 1943-46년생 인구수 감소의 결과로 1964-67년생의 인구수 감소현상이 나타났다. 이후 지속적으로 증가추세를 보이다가 6.25전쟁으로 인한 50-53년생 인구감소의 결과로 1976-78년생의 인구수 감소현상이 나타났다. 이후 정부의 가족계획, 혼인, 출산지연, 출산기피 현상과 맞물려 전체 인구 중 15세 이하의 유소년 인구가 자치하는 비율이 급감하게 된다.

이와 같은 우리나라의 인구구조 변화는 생산가능인구의 감소와 고령인구의 증가에 따른 사회적 문제의 예측이 가능하다. 앞으로, 한국의 실질적인 인구 감소는 2020년 이후로 예상되나 사회의 생산가능인구의 감소는 그보다 빠른 2015년에 이미 시작될 것으로 예측된다.[16]

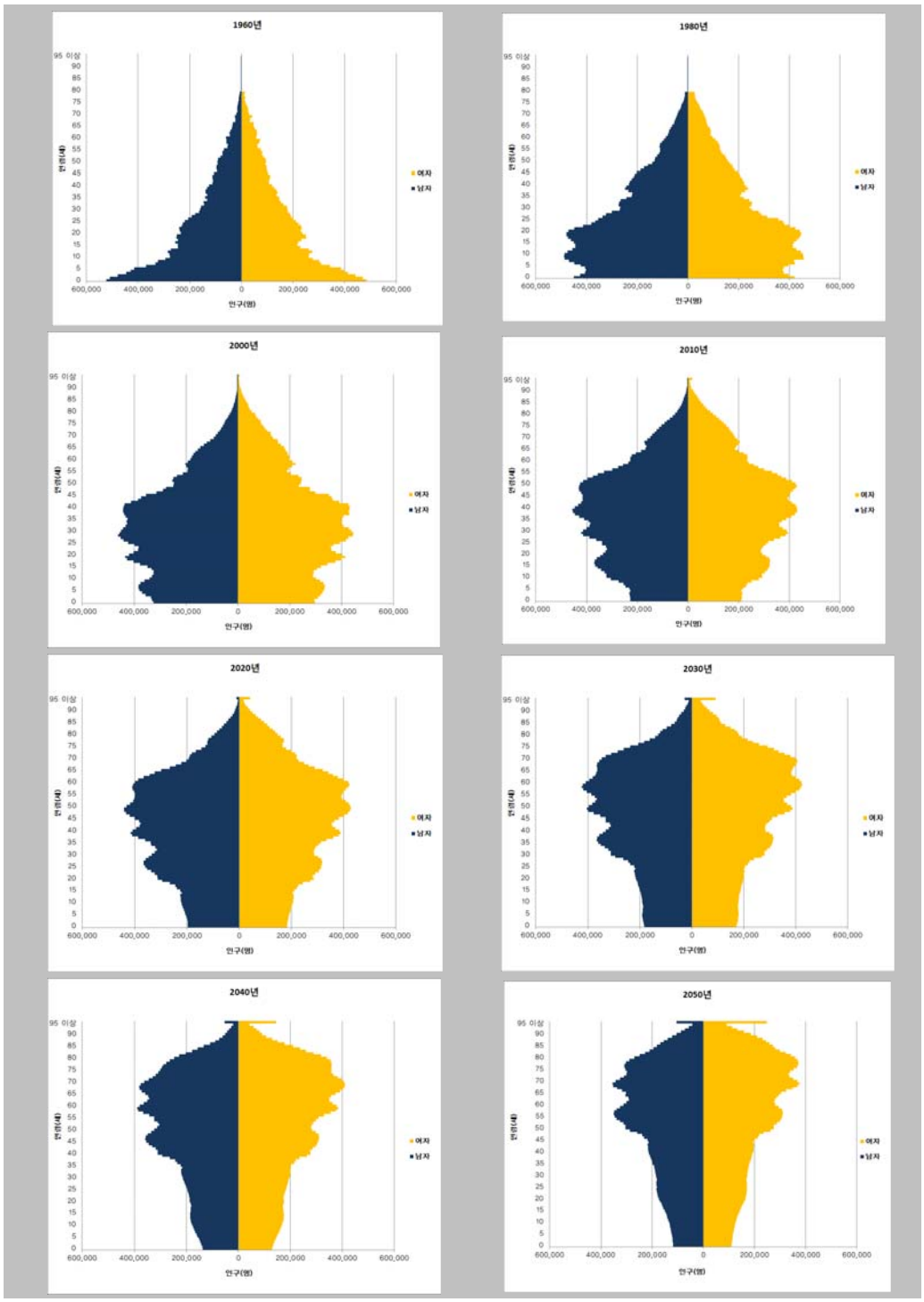
---

13) 선진국의 인구 피라미드 형태는 30, 40대와 저연령층의 구조가 비슷한 「종형」 이다. 우리나라의 경우 장기적으로 일정한 출생률이 유지된다면 현재의 「항아리형」 에서 「종형」 의 인구피라미드로 변형될 것으로 예상된다. 통계개발원(2008), 한국의 인구주택 pp59-60 참조

14) 통계지리정보서비스 (http://gis.nso.go.kr/) 인구피라미드 데이터를 재정리하여 표로 작성

15) 특히 베이비 부머인 1955-63년생들은 그동안 우리나라의 고도 경제성장에 따른 경제력과 교육을 토대로 하는 실질적인 주택구매력을 갖춘 세대로, 그동안 우리나라 주택공급정책 수립 및 주택시장변화에 직접적인 영향을 미쳐왔으며, 이제 베이비부머의 은퇴가 점진적으로 시작됨에 따라 이전의 고령자 세대와는 다른 이들의 주택소비패턴의 변화가 주택시장구조변화에 큰 영향요인으로 작용할 것으로 예상된다.

16) LG 경제연구소는 미국은 2010년, 한국은 2015년, 베트남은 2020년, 인도네시아는 2025년, 필리핀과 인도는 2040년을 기점으로 생산가능인구가 최대가 되는 population bonus시기를 지나 생산가능인구가 점차 감소하는 population onus의 시대에 접어들 것으로 전망하고 있다. population onus'인구오너스' 또는 '인구부담'이라는 용어로 사용되며 생산 연령인구가 급속하게 줄고 고령인구가 급증하면서 성장세가 둔화되는 현상을 말한다. (출처:http://ssyenc.chosunpedia.com/index.php?no=273682)



[그림 3.2] 1960년–2050년 국내 인구 피라미드

1.2.2 노령인구의 증가

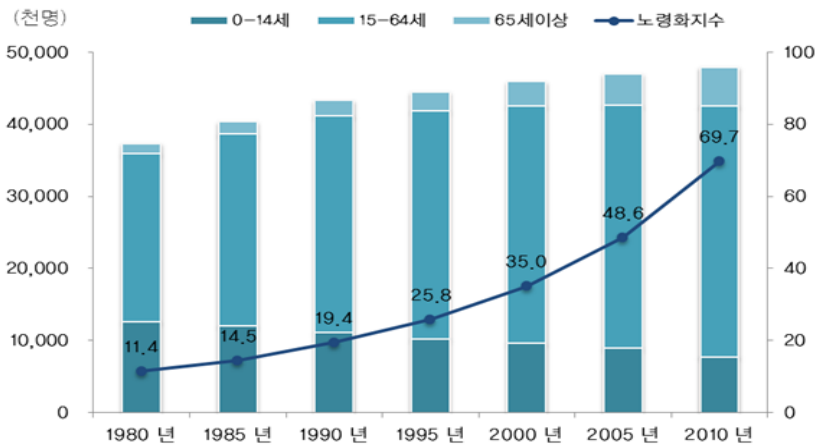
현재 한국은 2000년 고령화 사회[17]로 진입한 이후 빠른 속도로 고령인구 비율이 증가하여 2018년이면 고령사회에 진입할 것으로 예상되고 있다.

2010년 인구주택총조사결과 65세 이상 고령인구는 542만명(11.3%)으로 2005년 437만명(9.3%)보다 106만명(24.3%) 증가하였고, 모든 시도의 고령인구 비율이 7%가 넘어 고령화 사회 진입하여 전남[18]이 20.4%로 가장 고령인구 비율이 높고, 경북 16.7%, 전북 16.4% 순이며, 울산이 7.0%로 가장 낮다. 성별로는 여자가 3,227천명(59.5%), 남자가 2,198천명(40.5%)으로, 여성 고령인구의 비율이 더 높은 상태이다.

[표 3.6] 연도별 고령인구 추이 (단위 : 천명, %)

구 분	1995년		2000년		2005년(A)		2010년(B)		증감(B-A)	
		구성비		구성비		구성비		구성비		증감률
인 구	44,554		45,985		47,041		47,991		949	2.0
65세이상	2,640	100.0	3,372	100.0	4,365	100.0	5,425	100.0	1,059	24.3
남자	975	36.9	1,287	38.2	1,736	39.8	2,198	40.5	461	26.6
여자	1,666	63.1	2,084	61.8	2,629	60.2	3,227	59.5	598	22.8

출처: 통계청, 2010인구주택총조사 전수집계결과 보도자료, 2011.5.30,24쪽



[그림 3.3] 연령별 분포 및 노령화지수
출처: 통계청, 2010인구주택총조사 전수집계결과 재구성

17) 고령화 사회(Aging Society) : 65세 인구가 총인구의 7% 이상, 고령사회(Aged Society) : 65세 인구가 총인구의 14% 이상, 후기고령화 사회, 초고령화사회(Post-aged Society) : 65세 인구가 총인구의 20% 이상

18) 전남은 고령사회에서 초고령사회('05년 17.7% ⇒ '10년 20.4%)로 진입

한국의 고령화 속도는 프랑스 115년, 미국 73년, 일본 24년 등에 비해 크게는 6배까지 빠른 속도이다. 국내 노령화지수는 2005년 47.3이었고 2015년에는 2배로 증가할 것으로 예상되며, 2050년에는 429.3으로 세계 평균인 82의 5배에 이르러 세계적으로 가장 높을 것으로 전망되고 있다. 이와 같은 노령화 지수[19]의 빠른 증가는 유소년 인구의 감소 추세와 더불어 국내 고령자의 수명이 늘어나고 있기 때문이다.[표 3.7 참조]

[표 3.7] 고령인구 및 부양비(추계)

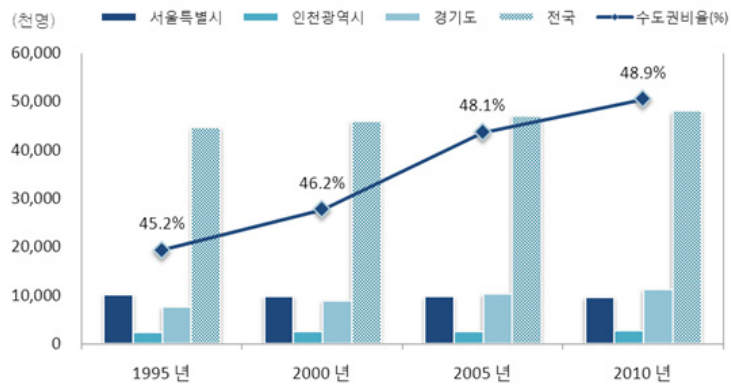
연도	65세 이상 (천명)	65세 이상 비율(%)	총부양비 (백명당)	유소년부양비(백명당)	노년부양비 (백명당)	노령화지수
2000	3,372	7.3	39.5	29.2	10.2	35.0
2005	4,366	9.3	39.4	26.7	13.0	48.6
2010	5,425	11.3	37.2	22.4	15.6	69.7
2015	6,380	12.9	36.3	18.6	17.6	94.8
2020	7,701	15.6	38.9	17.2	21.7	125.9
2025	9,767	19.9	46.3	17.2	29.1	169.1
2030	11,810	24.3	55.4	17.7	37.7	213.8
2035	13,549	28.4	64.9	18.1	46.8	259
2040	15,040	32.5	74.7	18	56.7	314.8
2045	15,797	35.5	81.7	17.2	64.5	374.3
2050	16,155	38.2	88.8	16.8	72	429.3

자료 : 통계청(2006.11) 장래인구추계, 2010 인구주택총조사자료(2011.5) 참조작성

1.3 수도권 인구의 증가

지역적 인구분포특성을 보면, 2010년 기준으로 수도권 인구가 2,384만명으로 전체 인구의 49.1%를 차지하며, 2005년 48.2%에 비해 0.9% 증가하여, 경기, 인천은 인구가 증가하고, 서울은 감소하였다. 시도별 인구는 경기도가 전체 인구의 23.4%(1,138만명)으로 가장 많으며, 서울 9,794천명(20.2%), 부산 3,415천명(7.0%), 경남 3,160천명(6.5%)의 순으로 나타났다. 특히 서울시 인구가 경기, 인천지역으로 유출, 흡수되면서 수도권 인구집중 현상은 지속적으로 진행되고 있다.

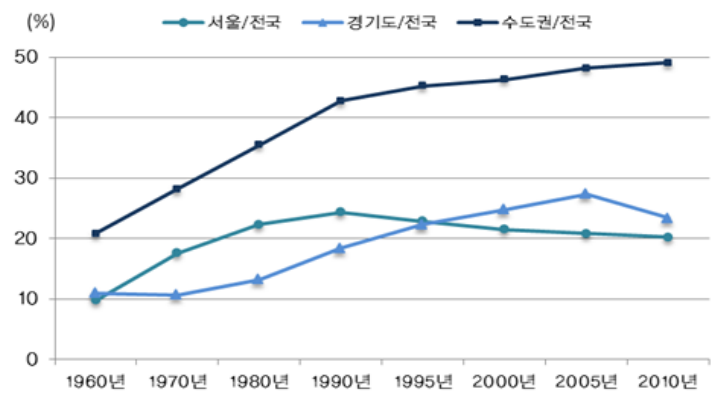
19) 노령화지수(Aged-Child Ratio) : 15세미만의 유소년 인구 100명 당 65세 이상 노령인구의 수



[그림 3.4] 수도권 인구 및 구성비

출처: 통계청, 2010인구주택총조사 전수집계결과 재구성

수도권 인구집중현황을 구체적으로 보면, 1995-2000년간 수도권 집중현상이 잠시 완화되었으나, 2005-2010년 기간 중 전국 인구의 49.1%가 수도권에 거주하면서 수도권 인구는 다시 증가현상을 보여, 2010년 기준 전국 인구증가분에 대한 수도권 인구증가는 4.7%를 기록하고 있다. 그러나 서울의 인구는 감소하여 2005년 9,820천명에서 2010년 9,704천명으로 감소하여 전국 인구증가분에 대한 서울의 인구증가분은 전국 -0.3%의 감소율을 보이고 있는 반면, 경기도 지역의 인구는 증가하여 2005년 기준 전국 인구의 27.4%를 차지하였으나, 2010년 23.4%로 증가하면서, 2010년 기준 경기도의 인구증가율은 9.3%에 달해, 이러한 수치는 최근 수도권으로의 인구집중이 더욱 심화되었음을 시사하고 있다.



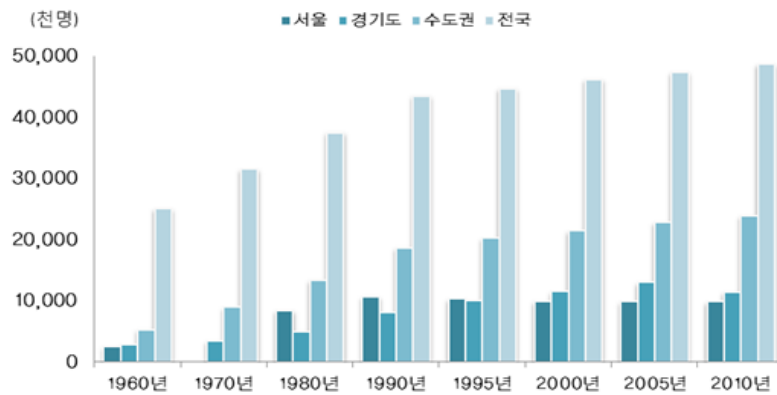
[그림 3.5] 수도권의 인구집중률(%)(1960-2010년)

[표 3.8] 수도권의 인구집중(1960–2010년) (단위 : 천명)

	1960년	1970년	1980년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
서울	2,445	5,5,25	8,364	10,613	10,231	9,895	9,820	9,794
경기도	2,749	3,353	4,934	7,974	9,958	11,459	12,946	11,379
수도권	5,194	8,879	13,298	18,587	20,189	21,354	22,766	23,836
전국	24,989	31,434	37,436	43,411	44,609	46,136	47,279	48,580
서울/전국	9.8	17.6	22.3	24.4	22.9	21.5	20.8	20.2
경기도/전국	11.0	10.7	13.2	18.4	22.3	24.8	27.4	23.4
수도권/전국	20.8	28.2	35.5	42.8	45.3	46.3	48.2	49.1

* 경기도 : 인천포함, 수도권 : 서울+경기,

출처 :통계개발원, 한국의 인구 · 주택– 인구주택총조사 종합보고서, 2008.10 238쪽, 통계청, 2010인구주택총조사 전수집계결과 보도자료, 2011.5.30,10쪽 참조 작성



[그림 3.6] 수도권의 인구집중(1960–2010년)

[표 3.9] 수도권의 인구증가분(1960–2010년)

	1960–1970년	1970–1980년	1980–1990년	1990–1995년	1995–2000년	2000–2005년	2005–2010년
서울	3,080	2,839	2,249	–382	–336	–75	–26
경기도	605	1,580	3,040	1,984	1,501	1,487	964
수도권	3,685	4,419	5,289	1,602	1,165	1,412	1,069
전국	6,445	6,002	5,975	1,198	1,527	1,143	1,301
서울/전국(%)	47.8	47.3	37.6	–31.9	–22.0	–6.6	–0.2
경기도/전국(%)	9.4	26.3	50.9	165.6	98.3	130.1	74.0
수도권/전국(%)	57.2	73.6	88.5	133.7	76.3	123.5	82.1

* 경기도 : 인천포함, 수도권 : 서울+경기도,

출처 :통계개발원, 한국의 인구 · 주택– 인구주택총조사 종합보고서, 2008.10 239쪽, 통계청, 2010인구주택총조사 전수집계결과 보도자료, 2011.5.30,10쪽 참조 작성

1.4 여성 인구의 규모 및 특성 변화

1.4.1 여성 인구의 증가

총 인구 중 여성 비율은 2000년 이후 지속적으로 증가하는 추세이다. 2010년 기준으로 남자 2,417만명, 여자 2,441만명으로 여자가 남자보다 309천명이 많으며, 2005년 대비 남자는 2.3%, 여자는 3.2% 증가한 상태이다.

여자 100명당 남자의 수를 나타내는 성비는 2010년 98.7로 2005년 99.5보다 낮아진 상태이다. 연령대별로는 50대 미만은 남성비율이 높고, 연령이 증가할수록 여성인구비율이 높아지고 있다.

[표 3.10]연도별 연령별 성비 추이 (단위 : 여자 100명당)

연 령	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
계	100.5	100.2	100.7	100.7	100.7	99.5	98.7
0-4	107.3	108.0	111.2	113.4	110.2	108.1	106.1
5-9	106.8	107.1	107.3	110.7	113.6	109.2	108.0
10-14	106.8	106.7	106.0	106.4	111.4	112.2	109.0
15-19	106.5	106.6	103.9	105.9	107.7	110.3	113.3
20-24	104.1	106.1	109.1	108.3	111.4	109.7	113.7
25-29	100.0	99.2	99.5	100.9	100.9	102.5	103.8
30-34	105.5	104.2	103.8	103.0	102.1	101.2	102.0
35-39	102.8	105.4	106.1	103.6	102.3	100.9	101.0
40-44	102.8	102.8	107.4	105.9	103.2	102.0	100.6
45-49	95.1	99.7	102.3	104.9	102.8	101.2	100.8
50-54	85.0	91.4	97.9	99.4	101.7	99.9	98.8
55-59	86.5	79.3	88.3	93.3	95.1	97.9	96.8
60-64	83.2	77.7	74.7	82.0	87.8	90.5	93.9
65-69	72.5	73.7	71.6	67.5	75.9	81.8	85.1
70-74	61.5	61.3	64.5	62.6	61.1	69.6	75.3
75-79	47.8	49.6	51.3	54.4	54.3	54.5	61.0
80-84	36.4	35.6	39.1	40.7	44.9	46.3	45.4
85세이상	26.9	25.0	24.9	27.4	29.8	33.7	34.8

출처 : 통계청, 2010 인구주택총조사 전수집계결과, 2011.5.30

[표 3.11]남녀별 인구현황 (단위 :천명,여자100명당 남자수)

성 별	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
계	37,407	40,420	43,390	44,554	45,985	47,041	47,991
남 자	18,749	20,228	21,771	22,357	23,068	23,466	23,841
여 자	18,658	20,192	21,619	22,196	22,917	23,576	24,150
	101.3	102.1	101.1	100.7	100.7	99.5	98.7

출처 : 통계청, 2010 인구주택총조사 전수집계결과, 2011.5.30

1.4.2 여성교육수준 및 경제활동참여율 증가

여성의 교육수준은 점차 높아져 30세 이상 인구 중 대학이상의 학력이 2000년 기준 남자 66.1%, 여자 33.9%에서 2005년 61.6%, 여자 38.4%로 증가하여, 2010년 남자 58.4%, 여자 41.6%로 증가하여, 남녀 구성비 차이는 2005년 23.2%에서 2010년 16.8%로 감소하였다.

[표 3.12] 30세 이상 인구 중 대학 이상 학력의 남녀 구성비 (단위 : %)

구 분	2000년		2005년		2010년	
	남자	여자	남자	여자	남자	여자
대학이상	66.1	33.9	61.6	38.4	58.4	41.6
대학(4년제 미만)졸	60.1	39.9	55.7	44.3	52.5	47.5
대학교(4년제 이상)졸	66.6	33.4	61.9	38.1	59.6	40.4
대학원(석사)졸	78.4	21.6	71.9	28.1	65.1	34.9
대학원(박사)졸	84.3	15.7	80.3	19.7	75.9	24.1

출처 : 통계청, 2010 인구주택총조사 전수집계결과, 2011.5.30.

2010년 현재 여성경제활동참가율은 49.4%로, '09년(49.2%)에 비해 0.2% 증가하여, 여성경제활동인구는 10,256천명으로 '09년 10,076천명에 비해 180천명 증가하였다. 남성과 비교하여 여성경제활동참가율이 49.4%로 남성경제활동참가율 73%와 비교하여 낮으며, 이는 OECD 주요 국가에 비해서 낮은 실정이다.[20] 우리나라의 급속한 저출산 고령화의 진행('09년 합계 출산율 : 1.15명)로 인한 생산가능인구 감소에 따라 여성인력의 활용이 증가할 것으로 예상되며, 이에 따라 여성의 경제활동참가율도 지속적으로 증가할 것으로 예상된다. 출산전후 휴가 및 육아휴직건수도 2000년 이후 꾸준히 증가하고 있으며, 남자근로자의 육아휴직건수는 2010년 819건으로 2009년 502건에 비해 큰폭으로 증가하여, 여성경제활동참여증가에 따라 점차 남성근로자도 자녀육아에 참여하는 경향이 증가하고 있음을 알 수 있다.

20) ※ OECD 주요국가 여성경제활동참가율('08년, 15~64세기준) : 한국 54.7%, 덴마크 77.3%, 프랑스 65.2%, 미국 69.3%, 일본 62.2%

[표 3.13] 여성고용동향

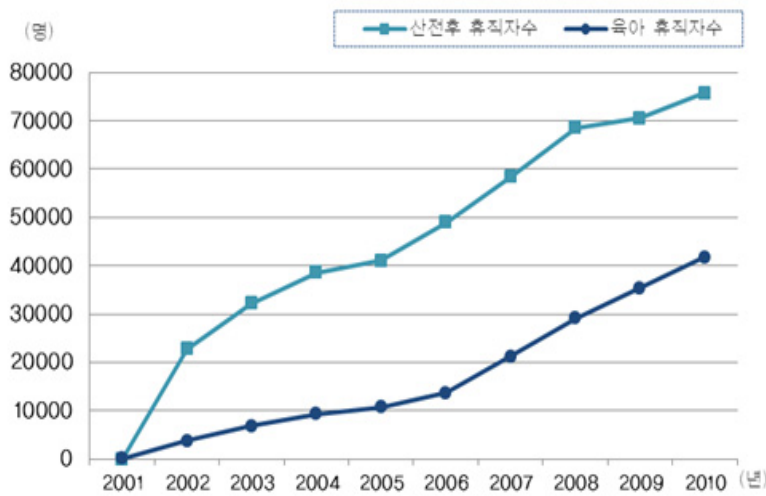
	1990	1995	2000	2005	2010
경제활동참가율	47	48.4	48.8	50.1	48.4
실업률	1.8	1.7	3.6	3.4	3.3
고용률	46.2	47.6	47	48.4	47.8

출처:통계청「경제활동인구조사」,
http://www.index.go.kr/egams/stts/jsp/potal/stts/PO_STTS_IdxSearch.jsp?idx_cd=1497&stts_cd=149701&clas_div=&idx_sys_cd=&idx_clas_cd=1

[표 3.14] 출산 및 육아휴직현황 단위:명

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
산전후 휴가자 수		2	22,711	32,133	38,541	41,104	48,972	58,368	68,526	70,560	75,742
육아 휴직자 수	계	25	3,763	6,816	9,304	10,700	13,670	21,185	29,145	35,400	41,733
	여성 근로자	23	3,685	6,712	9,123	10,492	13,440	20,875	28,790	34,898	40,914
	남성 근로자	2	78	104	181	208	230	310	355	502	819

출처:노동부(고용보험DB자료)



[그림 3.7] 연도별 산전후 및 육아 휴직자 수 변화추이

1.4.3 혼인상태의 변화

2010년 여성의 평균 초혼연령은 28.9세, 남성은 31.8세로 여성이 2.9세 적으나, 여성의 초혼 연령은 대학진학률 상승과 경제활동참가 비중 증가, 결혼적령기 남녀의 학업연장 등에 따라 결혼을 늦추거나 독신선호 등 결혼에 대한 태도 변화로 혼인건수의 지속적 감소가 발생하는 것으로 판단됨에 기인하여 20년 전(24.8세)에 비해 4.1세 늦어졌다. 한편 2010년 총 이혼건수 중 '20년 이상 동거'한 부부의 이혼이 차지한 비중은 23.8%로 1990년 5.2%에 비해 18.6%p 증가하였다. 이는 여성의 가치관 변화, 경제활동 참여 증가 및 자녀의 성장 등이 주요 원인인 것으로 예상된다.[21)]

[표 3.15] 평균 초혼연령 (단위 : 세)

	여 성	남 성	남녀차이
1990	24.8	27.8	3.0
2000	26.5	29.3	2.8
2009	28.7	31.6	2.9
2010	28.9	31.8	2.9

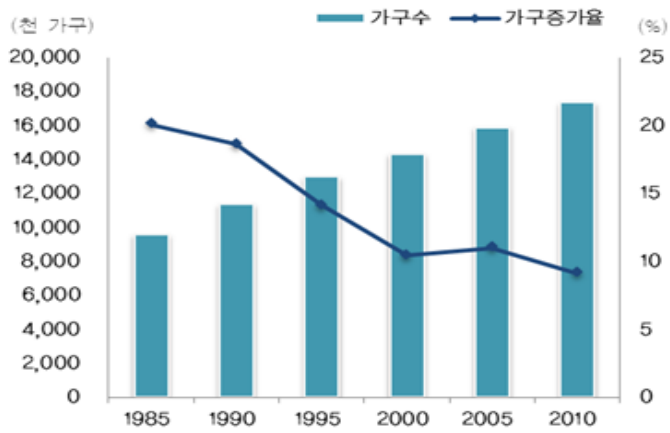
자료 : 통계청, 「인구동태통계연보(혼인·이혼편)」 각년도

2. 가구구조 특성 변화

2.1 가구원수 감소와 가구수 증가

2010년 인구주택총조사결과에 의하면 2010.11.1 기준 총 가구수는 17,574천가구에 달하며, 이 중 47.9%가 수도권에 거주하고 있다. 이는 2005년 총 가구수 15,988천가구에 비해서 9.9% 증가한 수치이다. 통계청 장래인구추계자료에 의하면 2020년 이후 인구성장률은 감소하기 시작하여 2050년까지 지속적으로 성장률은 감소할 것으로 예측되나, 가구의 소가족화 및 분화현상 등으로 인해 총 가구수는 증가하지만 가구증가율은 둔화하는 추세를 보일 것으로 전망된다.

21) 통계청, 통계로 보는 여성의 삶 보도자료, 2011.6



[그림 3.8] 연도별 가구수 및 가구증가율

2010.11월 기준 평균 가구원 수는 2.69명으로, 2005년 2.88명보다 0.19명 감소하여, 1980년 이후 총 가구수는 증가하고 있으나 평균가구원수는 1980년 4.62명 이후 지속적으로 감소하고 있다. 한편 통계청 장래추계인구자료에 의하면 평균 가구원수는 지속적으로 감소하여 2020년 2.48인, 2030년 2.35인에 이를 것으로 예측되는 반면, 총가구수는 2030년까지 지속적으로 증가될 것으로 예상된다.

[표 3.16] 가구 수 및 평균 가구원 수(1980~2010) (단위 : 천 가구, 명)

구 분		1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
일반가구(A)		7,969	9,571	11,355	12,958	14,312	15,887	17,339
일반가구원(B)		36,843	39,773	42,783	44,028	44,712	45,737	46,651
평균 가구원수	전국(B/A)	4.62	4.16	3.77	3.40	3.12	2.88	2.69

출처 : 2010 인구주택총조사 전수조사(가구주택)결과 보도자료, 2011.7 참조작성

[표 3.17] 연도별 평균 가구원수 및 가구수 추이 (단위 : 천 가구, 명)

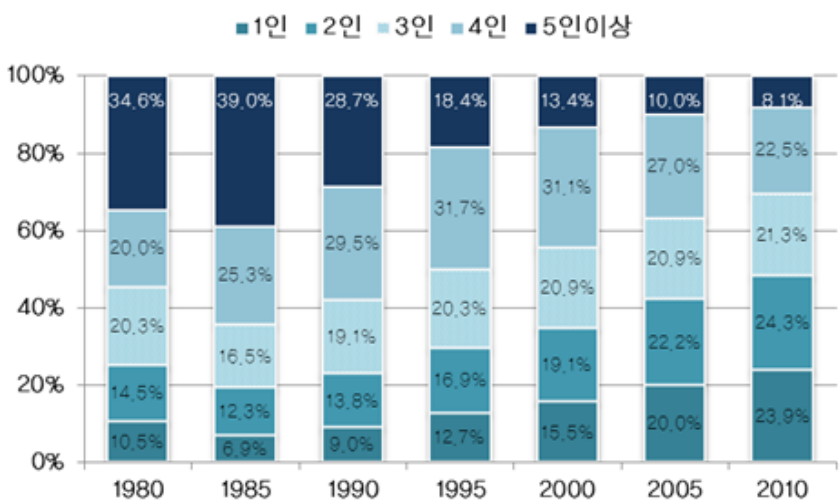
연도	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
평균 가구원수	3.2	2.9	2.73	2.59	2.48	2.41	2.35
가구수	14,507,010	16,158,334	17,379,667	18,373,604	19,146,744	19,676,345	19,871,144

통계청, 장래가구추계자료, 2006 참조작성

2.2 가구원수의 다양화

지금까지 우리나라의 가장 일반적인 가구유형은 부부+자녀로 구성된 2세대 4인 가족이었다. 그러나 최근 가구유형의 분화현상이 가속화되면서 가구원수를 기준으로 1990년 이후로는 4인 가구가 가장 일반적인 가구유형이었으나, 최근 발표된 2010 인구주택총조사 결과에 따르면 2010.11월 기준 2인 가구가 우리나라 전체 가구의 24.3%를 차지하면서 가장 주된 가구 유형으로 등장하였다. 그 다음으로 1인 가구가 23.9%, 4인 가구가 22.5%, 3인 가구가 21.3%의 순으로 분포하고 있다.

가구유형 변화경향을 파악하기 위해서 2005년 자료와 비교해보면 2005년 기준 전체 가구 중 4인 가구 27.0%, 2인 가구 22.2%, 3인 가구 20.9%, 1인 가구 20.0%의 순으로 분포하고 있어, 지난 5년간 4인 가구의 비율은 감소하고, 1, 2, 3인 가구의 비율이 모두 증가한 상태임을 알 수 있다.



[그림 3.9]가구원 수 규모(1980~2010)

[표 3.18]가구원 수 규모(1980~2010) (단위 : 천 가구, %)

구 분	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
일반가구	7,969 (100.0)	9,571 (100.0)	11,355 (100.0)	12,958 (100.0)	14,312 (100.0)	15,887 (100.0)	17,339 (100.0)
1인	383 (4.8)	661 (6.9)	1,021 (9.0)	1,642 (12.7)	2,224 (15.5)	3,171 (20.0)	4,142 (23.9)
2인	840 (10.5)	1,176 (12.3)	1,566 (13.8)	2,185 (16.9)	2,731 (19.1)	3,521 (22.2)	4,205 (24.3)
3인	1,153 (14.5)	1,580 (16.5)	2,163 (19.1)	2,636 (20.3)	2,987 (20.9)	3,325 (20.9)	3,696 (21.3)
4인	1,620 (20.3)	2,422 (25.3)	3,351 (29.5)	4,110 (31.7)	4,447 (31.1)	4,289 (27.0)	3,898 (22.5)
5인이상	3,974 (49.9)	3,734 (39.0)	3,253 (28.7)	2,385 (18.4)	1,922 (13.4)	1,582 (10.0)	1,398 (8.1)

출처 : 2010 인구주택총조사 전수조사(가구주택)결과 보도자료, 2011.7

이러한 변화는 가구분화 및 가구유형의 다양화 현상의 확산을 의미하며, 이를 세대구성별 가구수의 변화추세와 함께 비교하면 보다 구체적인 변화특성 파악이 가능하다.

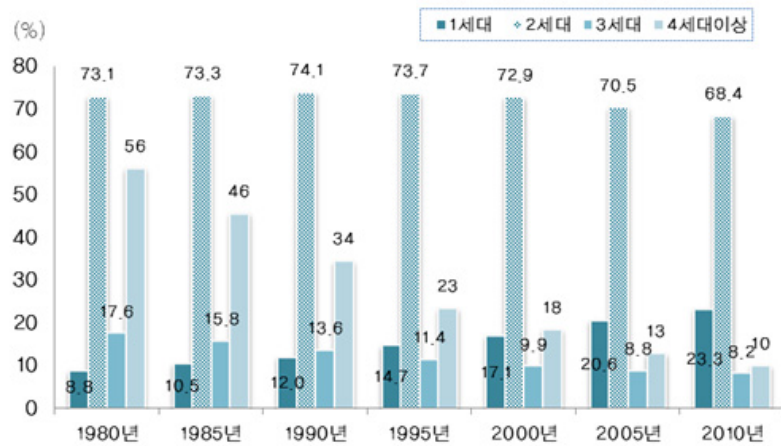
2.3 1세대 가구의 증가, 2세대 이상 가구의 감소

세대구성을 기준으로 보면, 전체적으로 1세대 가구는 증가한 반면, 2세대 이상 가구는 지속적으로 감소하여 가구분화가 계속 진행되고 있는 상태임을 파악할 수 있다. 1세대 가구는 2005년 16.2%에서 2010년 17.5%로 1.3% 늘어난 반면, 그동안 주된 세대구성 유형인 2세대 가구는 55.4%에서 51.3%로 4.1% 감소하였고, 3세대 가구는 2005년 6.9%에서 2010년 6.1%로 감소하였다. 그 결과 부부, 부부+미혼자녀, 부+미혼자녀, 모+미혼자녀로 구성되는 핵가족 비율은 2010년 61.6%로 2005년의 65.0%보다 3.4% 감소하였다.

[표 3.19]세대구성(1980~2010)　　(단위 : 천 가구, %)

구 분	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
일반가구	7,969 (100.0)	9,571 (100.0)	11,355 (100.0)	12,958 (100.0)	14,312 (100.0)	15,887 (100.0)	17,339 (100.0)
친족가구	7,470 (93.7)	8,751 (91.4)	10,167 (89.5)	11,133 (85.9)	11,928 (83.3)	12,491 (78.6)	12,995 (74.9)
1세대	658 (8.3)	916 (9.6)	1,220 (10.7)	1,640 (12.7)	2,034 (14.2)	2,575 (16.2)	3,027 (17.5)
2세대	5,457 (68.5)	6,412 (67.0)	7,529 (66.3)	8,200 (63.3)	8,696 (60.8)	8,807 (55.4)	8,892 (51.3)
3세대	1,312 (16.5)	1,383 (14.4)	1,383 (12.2)	1,266 (9.8)	1,176 (8.2)	1,093 (6.9)	1,063 (6.1)
4세대이상	42 (0.5)	40 (0.4)	35 (0.3)	26 (0.2)	22 (0.2)	16 (0.1)	13 (0.1)
1인가구	383 (4.8)	661 (6.9)	1,021 (9.0)	1,642 (12.7)	2,224 (15.5)	3,171 (20.0)	4,142 (23.9)
비친족가구	117 (1.5)	160 (1.7)	166 (1.5)	183 (1.4)	159 (1.1)	226 (1.4)	202 (1.2)

출처 : 2010 인구주택총조사 전수조사(가구주택)결과 보도자료, 2011.7



[그림 3.10] 친족가구 중 세대구성별 분포(1980~2010)

이를 다시 세대별 가구구성 유형을 기준으로 세분한 자료를 보면, 2세대 중 「부부+미혼자녀」 가구는 감소하고, 「부+미혼자녀」, 「모+미혼자녀」 가구는 증가하고 있으며, 이는 최근 이혼율 증가로 나타난 현상으로 해석된다.

전체적인 세대별 가구구성의 변화특성을 보면, 전체 일반 가구수는 증가했지만(7/1%), 부부만으로 이루어진 1세대 가구의 증가(18.3%), 1인 가구의 증가(30.6%), 3세대 가구의 감소(-2.7%) 현상이 나타나고 있다.

[표 3.20] 세대별 가구 구성(2005, 2010) (단위 : 천 가구, %)

구 분	2005년(A)		2010년(B)		증감(B-A)	
		구성비		구성비		증가율
일반가구	15,887	100.0	17,339	100.0	1,452	9.1
1세대	2,575	16.2	3,027	17.5	453	17.6
부 부	2,259	14.2	2,672	15.4	413	18.3
기 타	316	2.0	356	2.1	40	12.7
2세대	8,807	55.4	8,892	51.3	85	1.0
부부+미혼자녀	6,702	42.2	6,416	37.0	-286	-4.3
부+미혼자녀	287	1.8	347	2.0	61	21.1
모+미혼자녀	1,083	6.8	1,247	7.2	164	15.1
조부모+미혼손자녀	58	0.4	51	0.3	-7	-11.9
기타	678	4.3	831	4.8	154	22.7
3세대	1,093	6.9	1,063	6.1	-30	-2.7
부부+미혼자녀+양친	141	0.9	134	0.8	-6	-4.5
부부+미혼자녀+모친 (또는 부친)	567	3.6	518	3.0	-49	-8.7
기타	385	2.4	411	2.4	26	6.7
4세대이상	16	0.1	13	0.1	-3	-19.7
1인가구	3,171	20.0	4,142	23.9	971	30.6
비친족가구	226	1.4	202	1.2	-24	-10.5

출처 : 2010 인구주택총조사 전수조사(가구주택)결과 보도자료, 2011.7

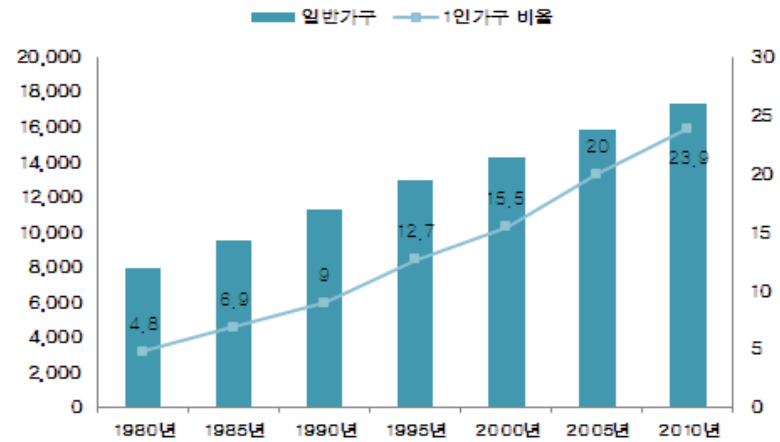
이러한 세대별 가구구성 변화 특성을 보면 이제는 가족이면 부모와 자녀가 함께 거주해야한다는 '동거'를 전제로 하는 전통적인 가족유형에 대한 개념이 서서히 변화하면서, 반드시 함께 동거하지 않아도 가족간의 유대관계를 유지하는 방식, '비동거 확대가족'의 생활이 유지 가능한 주거방식을 선호하는 태도가 증가하고 있는 것으로 판단되며, 이러한 경향은 향후 지속될 것으로 예측된다.

2.4 1-2인 가구의 지속적 증가

가구분화에 의한 가구유형 다양화 현상 중 1-2인 가구 증가추세는 향후 주택공급시장에서 주목해야할 주요한 변화요인 중의 하나이다. 2010.11월 기준 우리나라의 1인 가구는 4,142천 가구로 전체의 23.9%를 차지하고 있으며, 이는 주요 OECD 국가의 1인 가구 비율(미국 26.7%, 영구 29%, 일본 31.2)보다는 낮은 수치이나, 2005년 20.0%보다 3.9% 증가하였다. 지역별 1인 가구 비율을 보면 전남이 28.9%로 가장 높고, 경기가 20.3%로 가장 낮다.

[표 3.21] 1인 가구 규모(1980~2010) (단위 : 천 가구, %)

구 분	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
일반가구(A)	7,969	9,571	11,355	12,958	14,312	15,887	17,339
1인가구(B)	383	661	1,021	1,642	2,224	3,171	4,142
1인가구 비율(B/A)	4.8	6.9	9.0	12.7	15.5	20.0	23.9



〔그림 3.11〕 일반가구 증가 및 1인 가구율 증가추세

[표 3.22] 전국 및 광역시별 1인 가구 비율(1980–2010) (단위 : %)

구 분	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년	2005년 (A)	2010년 (B)	증감 (B–A)
전 국	4.8	6.9	9.0	12.7	15.5	20.0	23.9	3.9
서 울	4.5	6.7	9.1	12.9	16.3	20.4	24.4	4.0
부 산	4.0	5.9	7.8	10.7	13.8	18.8	23.4	4.6
대 구	–	8.4	10.0	11.8	14.2	18.2	22.2	4.0
인 천	–	6.5	7.9	10.3	13.0	17.2	20.8	3.6
광 주	–	–	8.1	12.1	14.7	19.0	23.7	4.7
대 전	–	–	7.8	11.5	15.2	20.6	25.3	4.7
울 산	–	–	–	–	13.9	17.1	20.7	3.6

1인 가구의 53.5%(2,218천 가구)가 여자이다. 연령대별로는 1인 가구의 19.2%는 70세 이상 고령자이며, 남자는 30대, 여자는 70세 이상의 비율이 높다. 혼인상태를 기준으로는 남성 1인 가구는 미혼인 비율이 57.7%로 가장 높고, 여성 1인 가구는 사별 상태인 경우가 45.7%로 가장 높다.

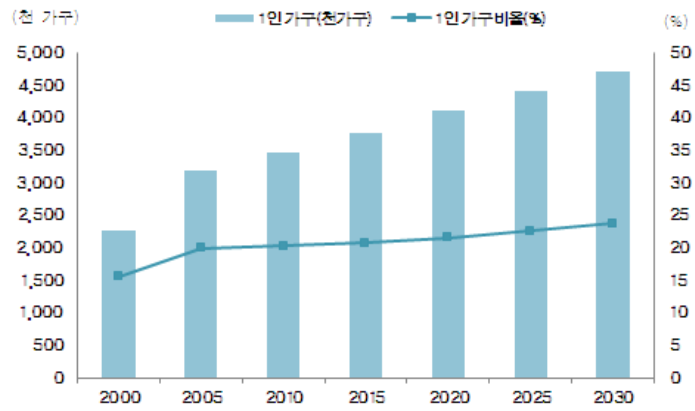
[표 3.23] 성별 1인 가구의 연령 및 혼인상태(2005, 2010) (단위 : 천 가구, %)

구 분	2005년				2010년			
	일반 가구	1인가구			일반 가구	1인가구		
			남자	여자			남자	여자
합 계	15,887 (100.0)	3,171 (100.0)	1,418 (100.0)	1,753 (100.0)	17,339 (100.0)	4,142 (100.0)	1,924 (100.0)	2,218 (100.0)
20세미만	71 (0.4)	44 (1.4)	23 (1.6)	22 (1.2)	68 (0.4)	49 (1.2)	24 (1.3)	24 (1.1)
20~29세	1,318 (8.3)	679 (21.4)	362 (25.5)	317 (18.1)	1,302 (7.5)	763 (18.4)	408 (21.2)	355 (16.0)
30~39세	3,586 (22.6)	629 (19.9)	410 (28.9)	219 (12.5)	3,368 (19.4)	791 (19.1)	509 (26.4)	282 (12.7)
40~49세	4,369 (27.5)	474 (15.0)	269 (19.0)	205 (11.7)	4,432 (25.6)	628 (15.2)	381 (19.8)	247 (11.1)
50~59세	2,979 (18.7)	366 (11.5)	164 (11.6)	202 (11.5)	3,773 (21.8)	591 (14.3)	294 (15.3)	297 (13.4)
60~69세	2,111 (13.3)	430 (13.6)	106 (7.5)	324 (18.5)	2,364 (13.6)	527 (12.7)	167 (8.7)	360 (16.2)
70세이상	1,453 (9.1)	548 (17.3)	83 (5.9)	464 (26.5)	2,033 (11.7)	793 (19.2)	141 (7.3)	652 (29.4)
미혼	2,030 (12.8)	1,428 (45.0)	855 (60.3)	573 (32.7)	2,504 (14.4)	1,843 (44.5)	1,110 (57.7)	733 (33.1)
배우자 있음	11,120 (70.0)	368 (11.6)	236 (16.6)	132 (7.5)	11,547 (66.6)	534 (12.9)	338 (17.6)	196 (8.8)
사별	1,832 (11.5)	1,002 (31.6)	148 (10.4)	854 (48.7)	2,021 (11.7)	1,208 (29.2)	195 (10.1)	1,013 (45.7)
이혼	904 (5.7)	373 (11.8)	180 (12.7)	193 (11.0)	1,267 (7.3)	556 (13.4)	281 (14.6)	275 (12.4)

출처 : 2010 인구주택총조사 전수조사(가구주택)결과 보도자료, 2011.7

[표 3.24] 2000-2030년 1인 가구 추계

연도	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
1인가구비율(%)	15.6%	20%	20.3%	20.7%	21.6%	22.6%	23.7%
1인가구(천가구)	2,261	3,187	3,473	3,773	4,109	4,421	4,713
전체인구	14,507	15,971	17,152	18,191	19,011	19,593	19,871



[그림 3.12] 2000–2030년 1인 가구 증가 추이

2.5 노인 1인가구의 증가

2010년 인구주택총조사 자료에 따르면 1인 가구의 연령별 분포현황 조사 결과를 보면, 2005년과 비교하여 고령 1인가구의 비율이 증가하면서, 20대, 30대 1인가구의 비율이 감소한 것을 알 수 있다. 2010년 조사자료에 의하면, 1인 가구의 19.2%는 70세 이상 고령자(793천호)로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 30–39세가 791천호(19.1%), 20–29세가 763천호(18.4%)의 순서로 조사되었다. 성별을 기준으로 보면, 여성은 70세 이상 1인 가구 비율이 29.4%로 가장 높고, 남성은 30대 1인가구의 비율이 26.4%로 가장 높다.(표 3.23 참조) 통계청 장래가구추계자료에 의하면, 향후 65세 이상 1인 가구의 비율은 2000년 24.3%, 2010년 29.39%, 2020년 36.8%, 2030년 49.61%를 차지하여, 노인 1인가구의 비율이 급격히 증가할 것으로 예상된다.

[표 3.25] 연도별 1인 가구 중 65세 이상 가구의 비율

가구주의 연령별	2000		2005		2010		2015		2020		2025		2030	
		비율 (%)		비율 (%)		비율 (%)		비율 (%)		비율 (%)		비율 (%)		비율(%)
65~69세	185,417	8.20	234,217	7.35	254,646	7.33	289,311	7.67	353,626	8.61	482,946	10.92	514,810	10.92
70~74세	169,903	7.51	235,776	7.40	303,637	8.74	333,162	8.83	386,741	9.41	481,352	10.89	665,220	14.11
75~79세	116,569	5.15	177,206	5.56	261,783	7.54	327,271	8.67	363,667	8.85	431,258	9.75	547,991	11.63
80~84세	51,359	2.27	93,994	2.95	138,059	3.97	205,134	5.44	261,129	6.35	294,620	6.66	358,686	7.61
85세이상	20,274	0.90	35,803	1.12	62,883	1.81	95,914	2.54	146,919	3.58	204,084	4.62	251,647	5.34
계	545,522	24.03	779,001	24.38	1,023,018	29.39	1,252,807	33.15	1,514,102	36.8	1,896,285	42.84	2,340,384	49.61

출처: 통계청, 국가통계포털, http://kosis.kr/abroad/abroad_01List.jsp?parentId=A

2.6 여성가구주의 증가 [22]

최근 이혼, 결혼 지연 등으로 인한 1인 가구의 증가현상과 함께, 여성가구주가 증가하고 있으며[23], 특히, 여성가구주의 고령화 현상 등을 고려할 때 이러한 현상은 지속될 것으로 예측된다.

과거 1990년 15.7%, 2000년 18.5%이었던 여성가구주 비율은 지속적으로 증가하여, 장래인구추계상 2010년 우리나라의 총가구수는 17,152천 가구이며 이 중 여성이 가구주인 가구는 3,809천 가구로 전체의 22.2%를 차지하고 있으며, 2030년 여성가구주가 전체의 23.1%를 차지할 것으로 예측된다.

[표 3.26] 성별 가구주 추이 (단위:천 가구, %)

	가구	남성 가구주	여성 가구주	여성가구주 비율
1980	7,969	6,801	1,169	14.7
1985	9,571	8,071	1,500	15.7
1990	11,355	9,568	1,787	15.7
1995	12,958	10,811	2,147	16.6
2000	14,312	11,659	2,653	18.5
2005	15,887	12,402	3,485	21.9
2010	17,152	13,344	3,809	22.2
2015	18,192	14,084	4,107	22.6
2020	19,012	14,614	4,397	23.1

출처:통계청, 보도자료 – 여성가구주 현황 및 특성 분석, 2010.11.11
– 통계청「인구주택총조사보고서」각년도, 2010년 이후는「06년 장래인구추계」

평균 가구원수는 2009년 기준으로 여성가구주의 경우 1.93명으로 남성가구주 가구의 평균 3.22명보다 적은 것으로 나타났으며,[24] 2인 가구 21.9%, 3인가구 17.9%, 4인 가구 8.2%의 순으로 조사되어, 남성이 가구주인 가구가 4인 가구의 비율이 가장 높은 것을 감안할 때, 남성가구주 가구와는 다른 가구특성을 보이고 있다.

22) 통계청, 보도자료 – 여성가구주 현황 및 특성 분석, 2010.11.11 참조 정리

23) 여성가구주 : 해당가구에 거주하며 그 가구의 생계를 책임지고 있으며, 사실상 생계유지를 위한 비용(예, 의식주 지출)을 주로 조달하고 있는 사람이 여성인 가구

24) 2009년 기준 남성가구주 가구의 평균 가구원수는 3.2명으로 4인가구가 36.5%로 가장 많았고, 3인가구는 22.6%, 2인가구는 20.4%, 5인가구 이상 11.0%, 1인가구 9.6%의 순임(통계청 보도자료, 2011.11.11)

[표 3.27] 여성가구주의 연도별 가구원수 분포

		03년	04년	05년	06년	07년	08년	09년
가구원수(명)		2.88	2.88	2.84	2.11	2.07	1.97	1.93
가구원수분포(%)	1명	·	·	·	39.8	40.8	47.6	49.4
	2명	42.7	42.6	44.6	26.7	26.1	22.5	21.9
	3명	35.4	34.7	34.2	20.3	21.7	18.8	17.9
	4명	15.2	16.5	15.7	10.0	8.9	8.7	8.2
	5명	4.6	4.4	3.9	2.4	1.6	1.7	2.1
	6명	2.0	1.7	1.2	0.5	0.6	0.5	0.5
	7명이상	0.1	0.1	0.4	0.2	0.2	0.1	0.1

출처, 통계청 보도자료, 2010.11.11 – 통계청, 가계동향조사

2009년 기준 여성가구주의 평균연령은 54.0세로 50대가 22.5%로 가장 높고, 40대 20.8%, 60대 19.7%의 순이었으며, 특히 70대 이상도 18.4%로 여성가구주의 고령화 현상을 볼 수 있다.[25)]

[표 3.28] 여성가구주 연령대별 분포

		03년	04년	05년	06년	07년	08년	09년
평균 연령(세)		45.8	46.2	47.3	51.9	52.3	53.6	54.0
연령대별분포(%)	20대 이하	9.9	8.5	8.0	8.4	7.8	6.9	7.0
	30대	19.9	20.2	18.5	13.3	13.9	12.3	11.8
	40대	35.3	34.8	33.1	25.0	23.8	22.1	20.8
	50대	20.0	21.2	22.7	21.5	21.4	22.7	22.5
	60대	10.9	11.4	12.8	16.2	16.7	17.1	19.7
	70대 이상	4.0	4.0	5.0	12.7	16.4	18.9	18.4

자료 : 통계청, 가계동향조사 / 주 : '06년 이후부터 1인가구 포함

여성가구주의 가구구성은 유배우자 32.4%, 배우자 없는 경우가 67.6%이며, 2003년 이후 배우자가 없는 여성가구주의 비율이 지속적으로 증가하고 있어, 미혼 여성가구주 및 이혼 증가에 따른 결과로 판단된다. 반면 남성가구주는 배우자 있는 경우 86.9%, 배우자 없는 경우 13.0%로 나타나, 아직까지는 배우자가 있는 가구의 경우 남성이 가구주의 역할을 하는 것이 일반적인 것으로 보인다.

25) 2009년 기준 남성가구주 평균 연령은 47.6세로, 40대 31.6%, 30대 25.9%로 가장 높았고, 50대와 60대가 각각 19.7%, 11.7%를 차지함(통계청, 보도자료, 2010.11.11)

[표 3.29] 여성가구주의 배우자 유무 변화 추이

		03년	04년	05년	06년	07년	08년	09년
배우자 유무	있음(동거)	29.5	29.5	31.1	19.1	18.6	17.6	15.1
	있음(비동거)	23.4	26.4	24.3	16.6	16.4	16.1	17.3
	없음	47.1	44.1	44.6	64.3	64.9	66.3	67.6

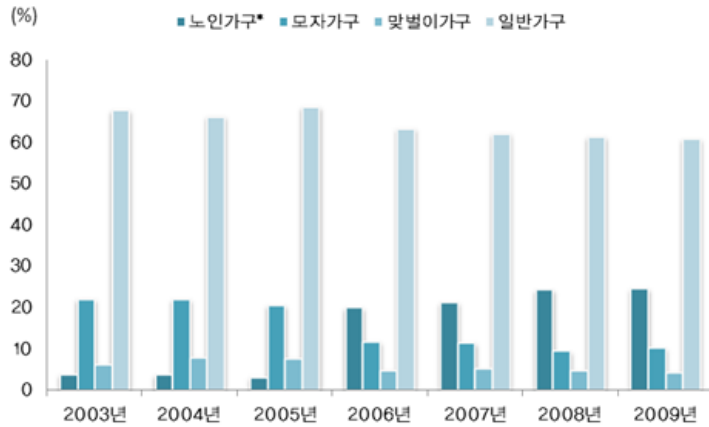
자료 : 통계청, 가계동향조사 주 : '06년 이후부터 1인가구 포함

여성가구주의 가구유형을 보면, 노인가구는 24.6%, 모자가구는 10.2%, 맞벌이 가구는 4.3%, 일반가구는 61.0%로 나타나, 남성가구주의 가구에 비해 노인가구가 많다.[26)]

[표 3.30] 여성가구주의 가구유형 변화 추이 (단위 %)

	03년	04년	05년	06년	07년	08년	09년
노인가구*	3.8	3.7	3.1	20.0	21.3	24.4	24.6
모자가구	22.1	22.0	20.6	11.7	11.4	9.4	10.2
맞벌이가구	6.1	7.9	7.6	4.8	5.1	4.7	4.3
일반가구	67.9	66.4	68.7	63.5	62.3	61.5	61.0

자료 : 통계청, 가계동향조사, 주 : '06년 이후부터 1인가구 포함,
* 가구주가 65세이상이며 18세이상 만65세미만인 가구원이 없는 가구



[그림 3.13] 연도별 여성가구주의 가구유형 추이

전체 가구 중에서 여성가구주의 비율이 증가하고 있으며, 이는 이혼 및 미혼 여성 증가, 초혼의 시기가 과거에 비해서 늦어지고 있음을 원인으로 들 수 있다. 여성가구주의 평균연령은 54세로 40대 이상 연령 비율이 상당부분

26) 남성가구주 중 노인가구는 7.0%, 맞벌이 가구는 37.4%, 일반가구는 56.0%(통계청, 보도자료, 2010.11.11)

을 차지하고 있고, 남성가구주 가구에 비해서 가구원수가 작고, 노인가구의 비율이 높아, 여성가구주의 고령화가 진행되어 있는 상태이다.

3. 소결

국내 인구가구구조 변화의 흐름은 인구증가율의 둔화, 고령인구의 증가와 함께 1, 2인 가구의 증가, 전통적인 4인 2세대 가족의 감소, 여성가구주의 증가 등에 의한 가구구조 분화의 가속화에 따른 가구수의 증가로 요약될 수 있다.

전체적인 세대별 가구구성의 변화특성을 보면, 전체 일반가구수는 증가했지만(7/1%), 부부만으로 이루어진 1세대 가구의 증가(18.3%), 1인 가구의 증가(30.6%), 부부+미혼자녀가구의 감소(-4.3%), 3세대 가구의 감소(-2.7%) 현상이 나타나고 있다. 이러한 현상은 2005년과 비교하여 더욱 분명하게 나타나고 있으며, 다른 OECD 국가들의 경우와 비교할 때, 이러한 변화양상들은 더욱 가속화할 것으로 예상된다.

특히 가구분화의 양상은 과거 우리사회에서 관습적으로 유지되어 오고 있던 전통적인 가족유형, 가족의 거주방식에 대한 가치관의 변화와 IT발달 등 급변하는 현대사회의 문명의 발달, 다양한 직업유형의 등장으로 인한 현대인들의 라이프 스타일의 변화 등에 의한 결과라 할 수 있다. 1인, 2인 가구의 증가 현상은 학업, 직업 여건, 미혼율의 증가, 사별, 이혼, 노부부 가구의 증가 등에서 그 원인을 찾을 수 있다.

또한 연령별 인구구조는 30-40대가 전체의 33.3%로 가장 많고, 유소년 인구가 감소하고 고령인구가 증가한 전형적인 항아리형 인구미라피드 형태를 보이고 있다. 8.15 해방전후 혼란기 1943-46년생 인구수가 감소하였고, 이후 한국전쟁 발발로 1950-53년생 인구수 감소현상이 나타났다. 이후 전후 베이비붐 시대를 맞아 1955-63년생은 1세대 베이비 붐세대를 이루면서 인구가 증가하였다. 베이비 부머인 1955-63년생들은 그간 우리나라의 고도 경제성장에 따른 경제력과 교육을 토대로 하는 실질적인 주택구매력을 갖춘 세대로, 그동안 우리나라 주택공급정책 수립 및 주택시장변화에 직접적인 영향을 미친 세대이다.

이제 자신들의 부모세대와는 다른 베이비부머의 은퇴가 점진적으로 시작됨에 따라 이전의 고령자 세대와는 다른 이들의 주택소비패턴의 변화가 주택시장구조변화에 큰 영향요인으로 작용할 것으로 예상된다.

또한 현실적으로 독립적인 생활을 유지할 수 있는 경제력을 갖춘 경우, 독립된 가구를 형성하기가 상대적으로 용이할 것이다. 이와 함께 IT 기술 발달, 교통수단의 발달, 승용차 이용의 증가로 인해, 일상적인 생활을 유지하기 위한 공간단위범위가 확장되면서 과거와 한 가족이 동일공간에 거주해야할 필요성이 감소되었다.

여기에 더하여 한 가족은 같은 집에서 함께 생활해야한다는 관습화된 가족의 거주방식에 대한 인식이 변화하면서, 장성한 자녀의 경우 학업, 직장 문제로 가족으로부터 독립하여 생활하는 추세가 증가하고, 경제력을 갖춘 고령인구가 증가하면서 노부모세대들도 과거에 비해서 자녀세대와의 동거를 당연시 하지 않는 분위기가 증가하고 있다.

향후 소득증가와 사회문화 트렌드 변화에 의해 현재와 같은 가구구조의 분화 현상은 지속될 것이며, 이러한 가구분화 현상의 지속과 그에 따른 가구수의 증가에 의한 주택소비 패턴을 고려한 새로운 주택유형의 공급 및 대안마련이 필요하다.

제 4 장

보금자리주택 수요특성 조사 및 분석

4

제 4장 보금자리주택 수요특성 조사 및 분석

1. 개요

다양한 거주자들의 주택수요특성을 수용하는 보금자리주택 평면개발을 위한 계획개념 및 주요 계획요소를 도출하고, 이를 구체화시키기 위해서는 실제 보금자리주택의 수요계층으로 예상되는 거주자들의 사회인구학적 특성과 그들의 주택에 대한 요구사항, 선호특성 등을 파악하는 것이 필요하다.

이에 본 연구에서는 보금자리주택에서 운영하고 있는 사전예약제도와 수요대상별 심층면접조사(Focus Group Interview)를 통해 보금자리주택 수요자들의 가구특성과 주택수요특성을 파악하고자 하였다.

2. 보금자리주택 입주가구 특성[27)]

보금자리주택 분양주택 입주가구의 특성을 분석하기 위해, LH의 관련 실무부서로부터 시범사업지구의 사전예약 당첨가구 현황자료[28)]를 제공받았다.

전체 3개 시범사업지구의 사전예약 당첨가구는 총 28,341가구이며, 이 중 전용60㎡ 이하의 주택 당첨가구가 7,260가구(25.6%), 전용60㎡ 초과 85㎡ 이하의 주택 당첨가구가 21,081가구(74.4%)로, 60㎡에 비해 60㎡-85㎡ 규모 당첨가구수가 약 2.9배 많다. 각 지구별로 특성을 보면, 1차 보금자리주택 지구의 사전예약 당첨가구는 총 12,958가구이며, 이 중 60㎡ 규모 이하 주택 당첨가구는 2,995가구(23.1%), 60㎡-85㎡ 규모 주택 당첨가구는 9,963가구(76.9%)이다. 2차 지구의 경우, 사전예약 당첨가구는 총 10,908가구로, 이 중 60㎡규모 주택 당첨가구는 2,938가구(26.9%), 60㎡-85㎡ 규모 주택 당첨가구는 7,970가구(73.1%)였다. 3차 지구에서는 사전예약 당첨가구가 4,475가구였

27) 박신영 외, 보금자리주택지구 주민연계형 사회적 기업 활성화 방안, 2010.12의 자료 발췌 정리

28) 보금자리주택은 아직 주택입주가 이루어지지 않은 상황이기 때문에 현 시점에서 보금자리주택을 선택한 수요자들의 가구특성을 구체적으로 파악하기 위해서 활용가능한 자료는 사전예약 당첨가구가 유일한 자료이다. 다만, 실제 사전예약자들은 반드시 본 청약을 하지 않아도 되므로, 향후 실제 입주자와 다를 수 있음을 감안할 필요가 있다.

으며, 이 중 60㎡ 규모 주택 당첨가구가 1,327가구(29.7%), 60㎡-85㎡ 규모 주택의 당첨가구가 3,148가구(70.3%)이다.

[표 4.1] 보금자리주택 사업지구별·전용면적별 사전예약 당첨가구수

(단위 : 가구, %)

구분		51㎡	59㎡	74㎡	81㎡	84㎡	계
합계		1,555 (5.5)	5,705 (20.1)	7,862 (27.7)	15 (0.1)	13,204 (46.6)	28,341 (100)
1차 지구	서울 강남	–	348	331	–	596	1,275
	서울 서초	–	243	168	–	374	785
	고양 원흥	–	319	605	–	1,382	2,306
	하남 미사	281	1,804	2,088	–	4,419	8,592
	소계	281 (2.2)	2,714 (20.9)	3,192 (24.6)	–	6,771 (52.3)	12,958 (100)
2차 지구	구리 갈매	–	328	549	–	1,394	2,271
	남양주 진건	329	709	714	–	1,321	3,073
	부천 옥길	–	614	400	15	1,414	2,443
	서울 내곡	–	170	–	–	568	738
	서울 세곡2	–	230	–	–	440	670
	시흥 은계	347	211	399	–	756	1,713
	소계	676 (6.2)	2,262 (20.7)	2,062 (18.9)	15 (0.1)	5,893 (54.0)	10,908 (100)
3차 지구	서울 항동	–	152	228	–	–	380
	인천 구월	219	282	672	–	188	1,361
	하남 감일	379	295	1,708	–	352	2,734
	소계	598 (13.4)	729 (16.3)	2,608 (58.3)	–	540 (12.1)	4,475 (100)

(출처 : LH 내부자료를 분석)

보금자리주택 사전예약자들의 세대주 연령특성을 보면, 3개 지구의 사전예약 당첨가구 세대주 연령은 평균 만 43.3세(2010년 12월 31일 기준)였으며, 최소 20세, 최대 104세이다. 전반적으로 30대의 비율이 39.2%로 가장 많았으며, 40대가 30.1%로 그 다음을 차지하고 있으며, 60대 이상은 9.7%였다. 이를 전국 가구의 세대주 연령분포자료와 비교해볼 때, 보금자리주택 사전예약 당첨가구들이 상대적으로 세대주 연령이 젊은 가구들로 구성되어 있음을 알 수 있다[29].

29) 사전예약은 보금자리주택 홈페이지를 통한 온라인 접수와 전시관 방문을 통한 현장접수가 가능하지만, 사전예약자들은 보금자리주택에서 새로이 도입한 사전예약제를 활용해서 자신의 주택을 마련하려는 적극적인 의지를 가진 수요자들로, 일반가구들에 비해서 상대적으로 젊은 연령층의 참여가 많은 것으로 판단된다.

[표 4.2] 보금자리주택 사전예약 당첨가구 세대주의 연령 (단위 : 가구, %)

연령대	20대	30대	40대	50대	60대	70대 이상	계
가구수	1,668	11,117	8,535	4,269	1,855	897	28,341
(%)	(5.9)	(39.2)	(30.1)	(15.1)	(6.5)	(3.2)	(100)

(출처 : LH 내부자료를 분석)

[표 4.3] 전국가구의 세대주 연령분포 (단위 : 가구, %)

연도	20대 미만	20대	30대	40대	50대	60대	70대 이상	합계
2010	68,150	1,302,228	3,368,144	4,431,744	3,772,628	2,363,998	2,032,530	17,339,422
	0.4	7.5	19.4	25.6	21.8	13.6	11.7	100.0
2005	70,790	1,317,652	3,586,116	4,369,329	2,978,739	2,111,264	1,453,238	15,887,128
	0.4	8.3	22.6	27.5	18.7	13.3	9.1	100.0

(출처 : 통계청)

보금자리주택 사전예약 당첨가구의 가구원수를 보면, 가구당 평균 3.3명이며[30], 최대 11명까지 있는 가구도 있었다. 4인 가구가 28.1%로 가장 많았고, 3인 가구 26.5%, 2인가구 16.1%, 5인 가구 13.5% 순으로 나타났다. 이를 〔표 4-5〕 의 전국 가구원수 자료와 비교해보면,, 사전예약당첨가구들의 경우 가구원수가 상대적으로 많고 4인 이상 가구의 비중이 높음을 알 수 있다.

[표 4.4] 보금자리주택 사전예약 당첨가구의 가구원수 (단위 : 가구, %)

가구원	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상	계
가구수	3,343	4,576	7,497	7,955	3,813	950	207	28,341
(%)	(11.8)	(16.1)	(26.5)	(28.1)	(13.5)	(3.4)	(0.7)	(100)

(출처 : LH 내부자료를 분석)

[표 4.5] 전국가구의 가구원수 현황 (단위 : %)

구분	1인	2인	3인	4인	5인 이상	계
2010	23.9	24.3	21.3	22.5	8.1	100
2005	20.0	22.2	20.9	27.0	10.0	100

(출처 : 2010년 인구주택총조사 보도자료,2011.7 참조 작성)

세대구성을 살펴보면, 〔표 4-6〕에서 보는 바와 같이 사전예약 당첨가구의 경

30) 통계청의 2010년 인구주택총조사 결과에 의하면 평균가구원수는 2.69명이다.

우, 2세대(57.4%), 1세대(22.2%), 3세대(20.3%) 순으로 많았다. 전국 통계에 비해 1세대의 비율이 낮고 3세대의 비율이 높게 나타나고 있는 것이 특징이라 할 수 있다. 2세대의 비율은 전국 통계의 비율과 유사하거나 더 높은 상태이므로, 사전예약 당첨가구는 상대적으로 더욱 다양한 세대로 구성되어 있다고 볼 수 있다. 또한 세대주 연령 분석시 60세 이상인 고령 세대주의 비율이 낮게 나타났으므로, 3세대 가구의 경우 대체로 세대주가 노부모를 부양하는 경우가 많은 것으로 예측된다.

[표 4.6] 보금자리주택 사전예약 당첨가구의 가구원수별 세대구성 (단위 :가구, %)

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상	계
1세대	3,343	2,938	–	–	–	–	–	6,281
	(100)	(64.2)						(22.2)
2세대	–	1,638	4,527	7,115	2,581	356	50	16,267
		(35.8)	(60.4)	(89.4)	(67.7)	(37.5)	(24.2)	(57.4)
3세대	–	–	2,970	836	1,218	579	146	5,749
			(39.6)	(10.5)	(31.9)	(60.9)	(70.5)	(20.3)
4세대	–	–	–	4	14	15	11	44
				(0.1)	(0.4)	(1.6)	(5.3)	(0.2)
계	3,343	4,576	7,497	7,955	3,813	950	207	28,341
	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)

(출처 : LH 내부자료를 분석)

[표 4.7] 전국가구의 세대구성 현황 (단위 : %)

구분	친족가구				1인가구	비친족가구	계
	1세대	2세대	3세대	4세대 이상			
2010	17.5	51.3	6.1	0.1	23.9	1.2	100
2005	16.2	55.4	6.9	0.1	20.0	1.4	100

(출처 : 2010 인구주택총조사결과 보도자료 참고 작성,2011.7)

한편, 보금자리주택 사전예약당첨자의 가구구성특성을 구체적으로 보면, 사전예약 당첨가구 중 만 65세 이상 고령자의 비율은 가구 기준으로 17.2%, 입주자 기준으로 6.4%를 차지하고 있다. 또한 미성년 자녀는 가구기준으로 77.3%, 입주자 기준으로 31.2%를 차지하였다. 가구 기준으로 볼 때, 미성년자녀 거주가구 중에는 미취학아동거주 가구(33.2%)과 초등학생거주 가구(22%)의 비율이

중학생 거주가구(11.9%)이나 고등학생거주 가구(10.2%)에 비해 상대적으로 높게 나타나, 사전예약 당첨가구들 중 상당수가 자녀양육단계에 있는 젊은 세대들임을 알 수 있다.

[표 4.8] 보금자리주택 사전예약 당첨가구 중 고령자 및 미성년자녀 거주 현황

구분	가구		인원	
	가구수(가구)	비율(%)	인원수(명)	비율(%)
고령자 거주	4,864	17.2	,957	6.4
미성년자녀 거주	21,895	77.3	29,078	31.2
– 미취학아동	9,407	33.2	13,568	14.6
– 초등학생	6,243	22.0	8,380	9.0
– 중학생	3,366	11.9	3,826	4.1
– 고등학생	2,879	10.2	3,304	3.5

(출처 : LH 내부자료를 분석)

3. 보금자리주택 사전예약자 수요특성 조사결과

3.1 조사개요

보금자리주택 사전예약자 수요특성 분석에 이용된 선호조사 자료는 2, 3차 지구 사전예약 당첨자를 대상으로 진행된 온라인 설문조사 결과로, 주거선택이유 및 실내설계와 관련된 응답결과를 정리하였다.[31)]

각 지구별 온라인 설문조사 시기는 2차 지구는 2010. 6.14-18, 3차 지구는 2010. 12.13-17 기간 중 실시되었다. 실내설계와 관련된 문항은 2차 지구 사전예약자를 대상으로는 총 6개의 문항(단위세대, 인테리어, 거실 벽, 거실바닥, 주방바닥, 욕조 설치)를 조사하였고, 3차 지구 사전예약자 대상으로는 2차 지구의 6문항 중 욕실의 욕조설치문항이 제외된 5문항에 대한 의견조사가 이루어졌다. 그러나 사전예약자 대상 온라인상의 선호조사는 사전예약자들의 자발적 참여에 의해서 조사가 가능한 방식으로, 2차 지구의 경우에는 전체 사전예약자의 21%가 온라인 선호조사에 참여했으며, 3차 지구는 전체 사전예약자의 34%가 선호조사 설문에 응답하였다.

[표 4.9] 보금자리주택 2,3차 사전예약 대상자 대상 선호조사 개요

구분	조사기간	항목수	조사내용	참여율	응답자
2차 사전예약	2010. 6.14-18	6개	단위세대, 인테리어, 거실벽, 거실바닥, 주방바닥, 욕조설치	21%	2,027명
3차 사전예약	2010. 12.13-17	5개	단위세대, 인테리어, 거실벽, 거실바닥, 주방바닥	34%	1,536명

3.2 보금자리주택 사전예약자 대상 선호특성조사 결과

3.2.1 세대주 일반사항

보금자리주택 온라인 선호조사에 응답한 사전예약자는 2차지구는 총 2,027명

31) 보금자리주택 사전예약은 보금자리주택 홈페이지 www.newplus.go.kr 를 통한 온라인 신청방법과 LH공사 등이 마련한 신청장소를 직접 방문하여 사전예약하는 것이 가능하다. 온라인으로 사전예약을 하는 신청자들은 사전예약을 위해 신청가구특성 관련 일반사항을 입력하도록 되어 있으며, 원하는 경우에는 단지설계관련 선호도 조사를 위한 온라인 설문조사에 참여할 수 있다. 사전예약자들을 대상으로 단지 및 주택설계 관련 선호특성을 파악하기 위한 조사는 2차지구 부터 실시되어 본 장에서는 2, 3차 사전예약자 대상 조사자료를 활용하여 사전예약자 특성을 파악코자 한다.

3차지구는 1,536명으로, 세대주 직업은 회사원의 비율이 가장 높았으며(2차 지구 60.1%, 3차 지구 64.1%), 연령대는 2, 3차 지구 모두 규모에 관계없이 30대의 비율이 가장 높았다(2차 57.9%, 3차 57.5%). 이는 전국 가구의 세대주가 40대가 많은 것에 비하여 낮은 편으로, 이는 온라인 상의 선호도 조사방법의 특성상 연령대가 낮을수록 온라인 조사에 적극적으로 참여했기 때문인 것으로 판단된다.

[표 4.10] 보금자리주택 주택규모별 2-3차 사전예약자 세대주의 직업, 연령 특성

주택규모			51㎡		59㎡		74㎡		84㎡		계	
구분			%	빈도(명)	%	빈도(명)	%	빈도(명)	%	빈도(명)	%	빈도(명)
2차지구	직업	주 부	12%	8	11%	54	11%	36	10%	108	10.2%	206
		전문직	10%	7	7%	35	9%	31	11%	122	9.6%	195
		회사원	**58%**	40	**65%**	328	**66%**	221	**56%**	629	**60.1%**	1218
		자영업	6%	4	8%	40	6%	19	15%	169	11.4%	232
		기 타	14%	10	9%	47	9%	30	8%	89	8.7%	176
	합계		100%	69	1005	504	100%	337	100%	1,117	100%	2,027
	연령대	20대	13%	9	6%	31	9%	32	5%	56	6.3%	128
		30대	**55%**	38	**61%**	306	**66%**	223	**54%**	608	**57.9%**	1175
		40대	17%	12	20%	102	18%	59	30%	337	25.2%	510
		50대이상	14%	10	13%	65	6%	23	11%	116	10.6%	214
	합계		100%	69	100%	504	100%	337	100%	1,117	100%	2,027
3차지구	직업	주 부	7%	13	9%	21	5%	49	7%	14	6.3%	97
		전문직	9%	16	4%	9	10%	92	8%	15	8.6%	132
		회사원	**63%**	113	**68%**	155	**64%**	593	**63%**	123	**64.1%**	984
		자영업	13%	24	10%	23	11%	101	14%	28	11.5%	176
		기 타	8%	14	9%	21	10%	96	8%	16	9.6%	147
	합계		100%	180	100%	229	100%	931	100%	196	100%	1536
	연령대	20대	10%	18	7%	17	6%	60	4%	7	6.6%	102
		30대	**56%**	100	**57%**	131	**59%**	548	**53%**	104	**57.5%**	883
		40대	18%	32	21%	47	24%	220	29%	56	23.1%	355
		50대이상	17%	30	14%	34	11%	103	15%	29	12.8%	196
	합계		100%	180	100%	229	100%	931	100%	196	100%	1536

출처 : LH 내부자료 정리

3.2.2 세대구성

각 지구별, 주택규모별로 세대구성 특성을 보면 2차지구의 경우 51㎡ 규모 주택을 사전예약한 가구들은 3인가구인 경우가 전체 중의 55%로 가장 많은 비율을 차지하고 있었고, 1인 가구 18%, 4인 가구 15%의 순으로 분포하고 있다.

전체적으로 세대구성원 특성으로 보면, 자녀가 없는 경우가 43%, 영유아 1인인 경우가 35%를 차지하고 있어, 78%의 세대가 자녀가 없거나 어린 자녀 1인을 두고 있음을 알 수 있다.

[표 4.11] 보금자리주택 2-3차 사전예약자 세대구성

면적			51㎡		59㎡		74㎡		84㎡	
구분			백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)
2차지구	세대원수	1인가구	17%	12	7%	34	7%	22	6%	68
		2인가구	20%	14	12%	58	18%	62	9%	97
		3인가구	46%	32	42%	213	40%	135	29%	327
		4인가구	16%	11	31%	155	27%	92	37%	408
		5인가구	–	–	9%	44	8%	26	19%	217
	합계		100%	69	100%	504	100%	337	100%	1,117
	세대구성원	영유아1인	29%	20	38%	193	42%	143	31%	345
		영유아2인	12%	8	18%	92	16%	54	24%	272
		영유아3인이상	1%	1	2%	10	1%	4	3%	36
		고령자1인	6%	4	6%	32	4%	15	7%	82
		고령자2인이상	1%	1	0%	1	1%	3	3%	28
		해당없음	51%	35	35%	176	37%	125	32%	354
	합계		100%	69	100%	504	100%	337	100%	1,117
3차지구	세대원수	1인가구	29%	53	8%	19	8%	76	4%	7
		2인가구	23%	41	16%	36	12%	114	6%	12
		3인가구	35%	63	37%	84	31%	293	33%	65
		4인가구	11%	19	29%	66	36%	332	37%	72
		5인가구	2%	4	10%	24	12%	116	20%	40
	합계		100%	180	100%	229	100%	931	100%	196
	세대구성원	영유아1인	23%	42	31%	70	34%	314	36%	70
		영유아2인	7%	12	17%	39	21%	199	20%	40
		영유아3인이상	1%	1	2%	4	4%	33	3%	6
		고령자1인	6%	10	12%	27	10%	94	11%	21
		고령자2인이상	2%	3	2%	4	3%	25	3%	5
		해당없음	62%	112	42%	97	34%	315	34%	66
	합계		100%	180	105%*	241	105%*	980	106%*	208

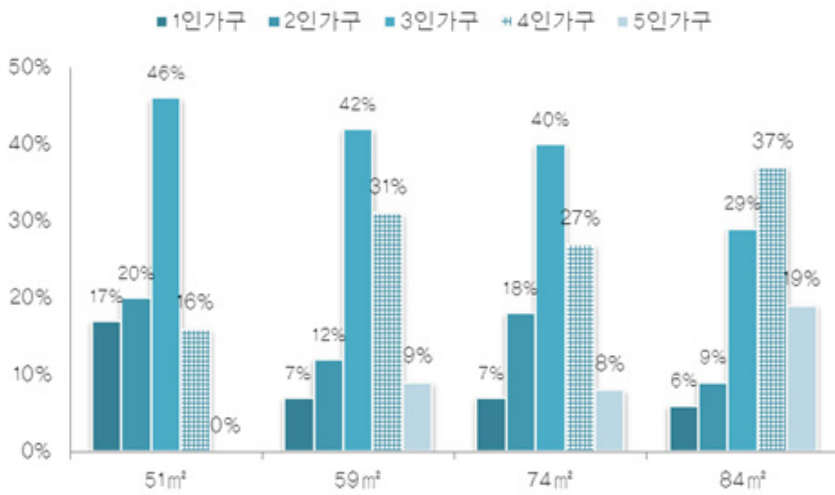
출처 : LH 내부자료 정리

*영유아 또는 고령자가 모두 세대구성원인 경우

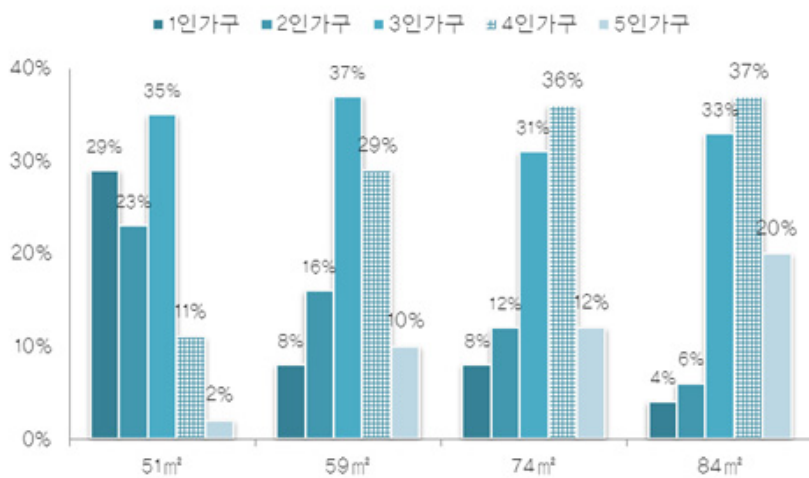
규모별로 비교하면, 59㎡의 경우에는 51㎡에 비하여 4인 가구의 비율이 다소 증가하였으며, 영유아 1인 자녀를 둔 세대의 비율이 42%로 가장 높다. 74㎡의 경우에는 51㎡, 59㎡에 비교하여 4인 가구의 비율은 증가하고, 3인가구 비율은 다소 감소하고 있다. 세대구성원도 영유아 2인이 있는 세대 비율이 51㎡, 59㎡에 비해서 증가하였다. 가장 넓은 규모인 84㎡의 경우에는 4인 가구비율이 35%로 가장 높고, 3인 34%, 5인가구 비율도 16%를 차지하여, 전체적으로

주택규모 증가에 따라 가족수가 증가하고 있음을 알 수 있다.

3차지구의 경우 2차지구와 세대원수 및 세대구성원 측면에서 비슷한 특성을 보이고 있으나, 2차 지구에 비해서 1-2인가구의 사전예약률이 증가하였다. 특히 51㎡의 경우 3인가구 39%, 1인가구 30%, 2인가구 20%로 1인가구의 비율이 높다.



[그림 4.1] 보금자리주택 2차 지구 주택규모별 사전예약자 세대구성 특성



[그림 4.2] 보금자리주택 3차 지구 주택규모별 사전예약자 세대구성 특성

3.2.3 현거주지

보금자리주택 선호조사에 응답한 사전예약자들은 경기도 거주 비율이 가장 높았으며(2차 56%, 3차 46.3%), 서울기타, 서울강북, 인천 지역 등에 거주하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 이는 현재 보금자리주택 입주자격 기준에 따라서 공공분양, 공공임대의 경우 당첨자 선정기준의 일곱 번째 순위가'당해 주택건설지역에 장기간 거주한 자'이며, 국민임대의 경우에는 입주자격심사 후 1순위가'당해 주택이 건설되는 시·군·자치구에 거주하는 자'이므로, 이러한 입주자격 기준에 의해서 보금자리주택 건설지구의 해당지역 거주자들의 신청률이 높아진 것으로 보인다.

[표 4.12] 보금자리주택 2-3차 사전예약자 현거주지 분포 현황

면적	51㎡			59㎡			74㎡			84㎡		
구분	현거주지	백분율 (%)	빈도 (명)	현거주지	백분율 (%)	빈도 (명)	현거주지	백분율 (%)	빈도 (명)	현거주지	백분율 (%)	빈도 (명)
2차 지구	경기도	75%	52	경기도	60%	302	경기도	53%	179	경기도	54%	603
	서울기타	15%	10	서울기타	16%	81	서울강북	23%	78	서울강북	23%	257
	인천	8%	6	서울강북	14%	71	서울기타	15%	51	서울기타	13%	145
	기타	2%	1	기타	10%	50	기타	9%	30	기타	10%	112
	합계	100%	69	합계	100%	504	합계	100%	337	합계	100%	1,117
3차 지구	경기도	39%	70	경기도	42%	96	경기도	48%	447	경기도	50%	98
	서울기타	28%	50	서울기타	26%	60	서울기타	25%	233	서울강남	22%	43
	서울강북	19%	34	서울강북	19%	44	서울강북	14%	130	서울강북	14%	27
	기타	14%	25	기타	13%	30	기타	13%	121	기타	14%	27
	합계	100%	180	합계	100%	229	합계	100%	931	합계	100%	196

출처 : LH 내부자료 정리

3.2.4 사전예약자의 청약 동기

사전예약자의 청약동기는 2차 지구는 가장 소형 평형인 51㎡의 경우에는 '가격', 59㎡은 '자연환경', 74㎡는 '교통환경', 84㎡는 '자연환경'이 해당주택의 선택이유 중 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 3차 지구의 경우에는 주택규모 관계 없이 '교통환경' 때문에 선택을 했다는 응답비율이 가장 높았다.

[표 4.13] 보금자리주택 사전예약자 주요 청약동기

면적	51㎡			59㎡			74㎡			84㎡		
구분	청약동기	백분율(%)	빈도(명)	청약동기	백분율(%)	빈도(명)	청약동기	백분율(%)	빈도(명)	청약동기	백분율(%)	빈도(명)
2차지구	가격	30%	21	자연환경	23%	116	교통환경	27%	91	자연환경	32%	357
	직장근접	26%	18	직장근접	21%	106	자연환경	21%	71	교통환경	28%	313
	자연환경	18%	12	가격	19%	96	가격	17%	57	직장근접	15%	168
	그 외	26%	18	그 외	37%	186	그 외	35%	118	그 외	25%	279
	합계	100%	69	합계	100%	504	합계	100%	337	합계	100%	1,117
3차지구	교통환경	34%	61	교통환경	38%	87	교통환경	35%	326	교통환경	40%	78
	가격	26%	47	자연환경	35%	80	자연환경	24%	223	가격	27%	53
	직장근접	23%	41	가격	24%	55	직장근접	16%	149	직장근접	18%	35
	그 외	17%	31	그 외	3%	7	그 외	25%	233	그 외	15%	29
	합계	100%	180	합계	100%	229	합계	100%	931	합계	100%	196

출처 : LH 내부자료 정리

3.2.5 실내설계 선호도

실내설계 선호도 조사는 단위세대, 인테리어, 거실벽, 거실바닥, 주방바닥, 욕조설치'항목에 대해서 거주자들의 선호도를 조사하였다. 지역과 면적에 따라 조사문항의 응답예시항목이 조금씩 다르게 조정되었다. 예를 들어 '인테리어'관련 질문의 경우 2차지구의 부천옥길, 시흥은계, 구리갈매의 경우에는 스타일1, 스타일2로 디자인 예시가 제시된 반면, 서울내곡과 서울세곡2의 경우에는 심플모던스타일, 내추럴스타일, 세미클래식 스타일 등 세분화되어 조사되었다.

1) 단위세대 유형 선택

단위세대는 기본형과 변화형에서 선택이 가능하였으며 대다수의 사전예약자들은 기본형을 선택하였다([표 4-15] 참고).

제시된 변화형은 각 면적별로 1~3개 평면안이 지구별 사업주체별로 계획·제시되었다. ([표 4-16] 참고) 2차지구의 경우 84㎡는 가족친화형, 홈쉐어링형, 74㎡는 가족친화형, 59㎡는 육아지원형, 51㎡는 홈오피스형이 제시되었다. 3차지구는 2차지구보다 다양한 유형이 제시되어 84㎡A는 부부중심형, 가족친

화형, 다가족형, 84㎡B는 부부중심형, 홈쉐어링형, 다가족형, 74㎡A는 부부중심형, 가족친화형, 74㎡B는 부부중심형, 가족친화형, 홈쉐어링형, 74㎡C는 가족친화 1,2형, 59㎡A는 부부중심형, 육아지원형, 수납강화형, 59㎡B는 육아지원형, 수납강화형, 59㎡C는 부부중심형, 수납강화형, 51㎡A는 홈오피스형, 부부중심형, 육아지원형이 제시되었다.

[표 4.14] 2-3차 사전예약 지구별 면적별 선호 단위세대유형 선택 결과

면적		51㎡		59㎡		74㎡		84㎡	
구분		백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)
2차 지구	기본형	80%	55	91%	459	65%	219	89%	994
	변화형	20%	14	9%	45	35%	118	11%	123
	합계	100%	69	100%	504	100%	337	100%	1,117
3차 지구	기본형	83%	149	81%	185	83%	773	74%	145
	변화형	17%	31	19%	44	17%	158	26%	51
	합계	100%	180	100%	229	100%	931	100%	196

출처 : LH 내부자료 정리

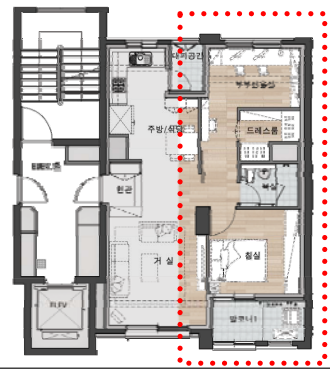
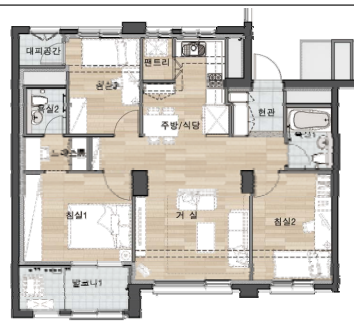
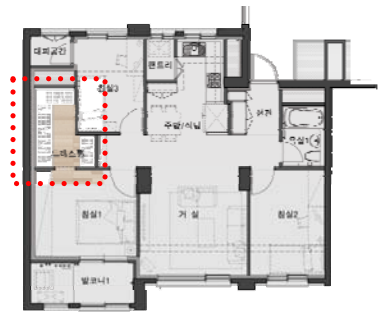
제시된 변화형에서 선택된 평면 중 74,84㎡에서 가장 많이 선택을 받은 것은 '가족친화형'으로 주방과 주방 옆의 방을 연계하여 가족실 개념의 멀티룸으로 사용가능하게 한 것이다.

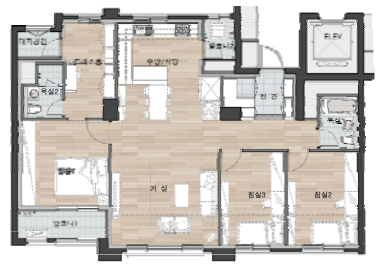
3차의 74㎡ 서울 항동의 경우에는 '주방공간수납특화형'을 제시하여 유일하게 기본형보다 많은 선택을 받았다. 51㎡과 59㎡의 경우에는 2차와 3차 사전예약시 선호결과의 차이가 있는데 2차지구에서는 안방과 거실을 오픈형 공간으로 제시한 '홈오피스형'과 안방과 제3침실을 연계한 '육아지원형'이 변화형 중에서는 가장 많이 선택되었다.

3차지구에서는 '수납강화형'으로 욕실 대신 드레스룸 제공, 또는 부부중심으로 안방을 넓게 사용하는 '부부중심형'평면이 다수 선택되었다.

[표 4.15] 단위세대 지구별, 면적별 기본형 및 변화형 평면예시

지구	면적	기본형	특화형
2차 지구	51㎡		
		기본형 – 2LDK의 기본형	홈오피스형 – Office 기능이 추가된 주거공간 계획 – 사무공간을 위한 오픈공간 – 주거와 사무공간 분리로 프라이버시 확보
	59㎡		
		기본형 – 3LDK의 기본형	육아지원형 – 어린자녀의 근접돌봄이 용이하도록 침실1과 침실3 통합하여 사용 가능 – 독립공간으로 쉽게 변경가능한 슬라이딩 도어
	74㎡		
		기본형 – 3LDK의 기본형	가족친화형 – 주방과 연계된 가족친화형 멀티룸 계획 – 낮 : 식당, mom's office, 공부방 등 밤 : men's room – 독립공간으로 쉽게 변경가능한 슬라이딩 도어

지구	면적	기본형	특화형
3차 지구	84㎡		
		기본형 – 3LDK의 기본형	홈쉐어링형 – 2-3세대 동거 및 일부 임대가 가능하도록 계획 – 2개의 Master zone – 공간활용에 용이토록 슬라이딩도어 설치
	51㎡		
		기본형 – 2LDK의 기본형	부부중심형 – 침실2를 침실1과 연계된 드레스룸과 부부전용 서재 등의 공간으로 나누어 사용가능 – 부부공간 강화
	59㎡		
		기본형 – 3LDK의 기본형	수납강화형 – 욕실2를 드레스룸으로 변경하여 부족한 수납 공간 확보

지구	면적	기본형	특화형
	74㎡		
		기본형 – 3LDK의 기본형 – 각 실을 필요에 맞게 사용 가능	가족친화형 – 주방과 연계된 가족친화형 멀티룸 계획 – 낮 : 식당, mom's office, 공부방 등 밤 : men's room – 독립공간으로 쉽게 변경가능한 슬라이딩 도어
	84㎡		
		기본형 – 3LDK의 기본형 – 각 실을 필요에 맞게 사용 가능	다가족형 – 다자녀세대, 3대 동거세대 등 다가족을 위해 알파룸의 규모를 조정하여 방으로 사용가능 – 방 4개형의 4LDK로 계획

출처 : 보금자리주택 사전예약자 대상 설문지 예시정리

2) 실내인테리어 스타일 선호도

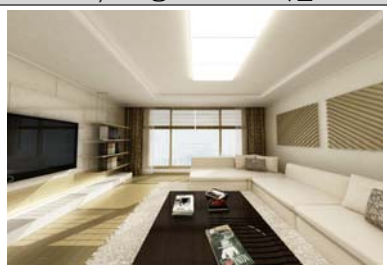
실내인테리어 스타일 선호도 조사는 응답자들의 이해를 돕기 위해서 모던스타일, 내추럴스타일, URBAN스타일 등으로 꾸며진 실내사진자료가 제시되었다. 조사결과 전반적으로 평형이 작을수록 밝고 내추럴한 디자인을 선호하는 경향을 보이고 있다.

[표 4.16] 보금자리주택 2-3차 사전예약지구별 면적별 실내인테리어 스타일 선호도 특성

면적	51㎡			59㎡			74㎡			84㎡		
구분	스타일	백분율 (%)	빈도 (명)	스타일	백분율 (%)	빈도 (명)	스타일	백분율 (%)	빈도 (명)	스타일	백분율 (%)	빈도 (명)
2차 지구	모던	48	33	모던	40%	202	내추럴	32%	108	모던	12%	134
	내추럴	52%	36	내추럴	60%	302	URBAN	68%	229	내추럴	42%	469
										URBAN	46%	514
	합계	100%	69	합계	100%	504	합계	100%	337	합계	100%	1,117
3차 지구	네오미니멀	27%	49	네오미니멀	47%	108	오가닉바디	39%	363	오가닉바디	45%	88
	퍼니모던	73%	131	퍼니모던	53%	121	판타스틱	53%	493	판타스틱-	55%	108
							-네이처			네이처		
							기타	8%	74			
	합계	100%	180	합계	100%	229	합계	100%	931	합계	100%	196

출처 : LH 내부자료 정리

[표 4.17] 설문에 제시된 실내 인테리어 스타일 예시

51,59㎡형 모던 스타일	51,59㎡형 내츄럴 스타일
	
현대적이고 깔끔한 느낌	자연적이고 친근한 느낌
74,84㎡형 내츄럴 스타일	**74,84㎡형 URBAN 스타일**
	
자연적이고 친근한 느낌	현대적이고 깔끔한 느낌

3) 거실 주 벽면 선호도

거실 주 벽면 디자인 선호도를 파악하기 위해서 거실 측면의 넓은 벽면을 아트월 설치나 서재형 디자인 중에서 선택할 수 있도록 하였으나, 응답자의 상

당비율이 석재형 타일로 꾸민 아트월을 선택하였으며, 2차지구 보다는 3차지구가, 좁은 평수보다는 넓은 평수에서 서재형에 대한 선호도가 높았다.

[표 4.18] 거실 주벽면 선호도

면적		51㎡		59㎡		74㎡		84㎡	
구분		백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)
2차 지구	아트월	90%	62	86%	433	83%	280	80%	894
	서재형	10%	7	14%	71	17%	57	20%	223
	합계	100%	69	100%	504	100%	337	100%	1,117
3차 지구	아트월	64%	115	77%	176	63%	587	44%	86
	서재형	36%	65	23%	53	37%	344	56%	110
	합계	100%	180	100%	229	100%	931	100%	196

출처 : LH 내부자료 정리

[표 4.19] 설문에 제시된 거실 주벽면 예

아트월	서재형
	
석재형 타일 등으로 아트월을 만들어 고급스러운 거실분위기 형성	거실 벽면을 서재형 스타일로 꾸며 거실을 다목적 공간으로 활용

4) 거실 및 침실 바닥재료 선호도

거실 및 침식바닥재료에 대한 선호도를 파악하기 위해서 합판마루와 강화마루의 특징과 장단점을 비교제시한 후 선호도를 조사한 결과, 전반적으로 합판마루에 대한 선호도가 높게 나타났다.

[표 4.20] 거실 및 침실 바닥재료별 장단점

자재	특징	장점	단점
합판마루	합판 위에 천연무늬목 접착 후 코팅	· 나무특유의 자연스러움 · 변형, 뒤틀림 적음 · 열전도율 좋음 · 부분보수가 쉬움	· 표면긁힘, 찍힘에 약함 · 빛에 의한 색상변화
강화마루	경질섬유판 위에 무늬지 접착후 코팅	· 내구성, 내오염성이 좋음 · 다양한 무늬표현가능 · 빛접착시공	· 비접착식 시공 바닥소음 · 열전도율이 떨어짐 · 합판마루에 비해 자연스러운 질감이 떨어짐 · 부분 보수시 전면 분해 필요

[표 4.21] 보금자리주택 2-3차 사전예약자 대상 거실 및 침실 바닥재료 선호 특성

면적		51㎡		59㎡		74㎡		84㎡	
구분		백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)
2차 지구	합판마루	88%	61	86%	433	83%	280	79%	882
	강화마루	12%	8	14%	71	17%	57	21%	235
	합계	100%	69	100%	504	100%	337	100%	1,117
3차 지구	합판마루	83%	149	62%	142	64%	596	63%	123
	강화마루	17%	31	38%	87	36%	335	37%	73
	합계	100%	180	100%	229	100%	931	100%	196

출처 : LH 내부자료 정리

5)주방 바닥재료 선호도(74, 84㎡ 대상)

주방바닥재료의 선호도 조사 결과, 거실과 동일한 바닥재와 대리석 느낌의 타일바닥재인 폴리싱타일 중 폴리싱타일에 대한 선호도가 높았다. 이 문항은 74㎡와 84㎡에서만 선택가능한 사항이었으며 상대적으로 좁은 74㎡에서 거실바닥재와 동일한 바닥재 사용에 대한 선호도가 조금 더 높았다. 이는 평수가 좁을수록 공간구분 없이 동일한 바닥재를 사용하면 시각적으로 넓게 보이는 효과가 있기 때문인 것으로 판단된다.

[표 4.22] 거실 및 침실 바닥재료 예

거식바닥재	폴리싱타일
	
거실바닥재와 동일한 합판 또는 강화마루	대리석 느낌의 타일바닥재

[표 4.23] 보금자리주택 2-3차 사전예약자 대상 주방바닥재료 선호 특성
(74,84㎡ 대상)

면적		74㎡		84㎡	
구분		백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)
2차 지구	거실바닥재	31%	104	24%	268
	폴리싱타일	69%	233	76%	849
	합계	100%	337	100%	1,117
3차 지구	거실바닥재	37%	344	16%	31
	폴리싱타일	63%	587	84%	165
	합계	100%	931	100%	196

출처 : LH 내부자료 정리

6)욕실 형태 선호도 (2차 지구)

욕실 형태에 대한 선호를 파악하기 위해서 기본형과 변화형으로 구분하여 선호조사를 하였다.

기본형은 주택내 2개 욕실이 설치될 경우, 1개 욕실은 욕조를 설치하고, 나머지 1개 욕실은 샤워부스를 설치하는 유형이며, 변화형은 2개의 욕실 모두 샤워부스만 설치하는 유형이다.

2차지구 사전예약자들만을 조사한 결과 기본형을 선택한 비율이 변화형을 원하는 비율보다 월등히 높은 편이나, 51㎡, 59㎡에서는 제한된 공간을 효율적으로 사용하기 위해서 변화형을 원하는 비율이 타 규모주택에 비해서는 높은 편이다.

[표 4.24] 보금자리주택 2차 사전예약자 대상 욕실형태 선호특성

면적		51㎡		59㎡		74㎡		84㎡	
구분		백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)	백분율(%)	빈도(명)
2차 지구	기본형	69%	48	66%	333	85%	286	86%	961
	변화형	31%	21	34%	171	15%	51	14%	156
	합계	100%	69	100%	504	100%	337	100%	1,117

출처 : LH 내부자료 정리

[표 4.25] 욕실 기본형과 변화형 (예시 :84㎡A 기본형)

기본형	변화형
	
욕실 2개소 중 공용욕실에 욕조를, 안방욕실에 샤워부스 설치	욕실 2개소 모두 샤워부스를 설치

4. 가구유형별 선호특성

향후 보금자리주택 수요자들의 주택수요특성을 파악하기 위한 조사방법으로, 가구유형특성별 집단심층면접조사(Focus Group Interview)를 실시하였다. 가구유형별 선호특성을 파악하기 위해서 FGI조사를 실시한 이유는 유사한 조건을 가진 면접대상자들을 대상으로 집단인터뷰가 진행되는 과정에서 거주자들의 주택에 대한 요구사항과 구체적인 이유를 파악하고, 문제점 개선을 위한 새로운 설계아이디어를 도출하기에 용이한 것으로 판단되었기 때문이다.

조사대상자 선정은 인구가구구조 변화와 사회문화트렌드 변화 동향 분석 결과를 토대로, 향후 공사에서 공급하고자 하는 소형공동주택의 주요 수요계층의 가구유형을 3-4인 가구, 1인 가구, 노인가구로 상정하고, 현재 수도권에 거주하고 있는 3개 가구유형의 거주자들을 조사대상자로 선정하였다. 각 집단별 각 1회씩, 총 3회에 걸쳐 조사가 실시되었으며, 각 집단당 5~6명의 인원이 참

석하여 면접조사가 진행되었다. 가구유형별 심층면접결과는 다음과 같다.

4.1 3-4인 가구 주거 선호특성

향후 1,2인 가구의 비율이 지속적으로 증가할 것으로 전망되나, 부부와 자녀로 구성된 3-4인 가족은 여전히 우리나라의 가장 일반적인 가족유형으로 존재할 것이다. 따라서 가장 일반적인 가족유형인 부부+자녀로 구성된 3-4인 가구의 수요특성을 파악하기 위해서, LH하우디[32]의 주부모니터들 중에서 수도권에 거주하는 5명을 대상으로 2010년 12월 그룹심층면접조사를 실시하였다. 주요 조사내용은 각 공간별, 계획이슈별 의견과 함께 국내 및 해외소형평면사례를 제시한 후 이에 대한 선호특성을 조사하였다.

조사에 참가한 주부모니터의 연령은 30대 3명, 40대 2명이었고 가족구성원은 부부가구 1명, 부부+자녀가구 4명이었다. 현재 거주하는 주택의 면적은 84㎡인 경우가 3명이었다.



[그림 4.3] LH하우디 주부모니터 대상 FGI

1) 각 실의 크기

각 실의 크기에 대한 의견은 현재 자신의 가족구성원수에 따라서 다른 의견을 보이고 있다. 전반적으로 거실공간이 넓게 확보되는 것에 대해서는 부정적인 반응을 보이고 있으며, 특히 자녀 유무에 따라 실크기의 만족정도에 큰 차이가 있다. 자녀가 없는 2인 가구의 경우에는 낮 시간 동안 주부의 생활행태를 고려해 주방과 안방이 큰 것을 선호하기도 한다.

32) 한국토지주택공사에서 운영하고 있는 주부모니터단

"가족구성원에 따라서 선호는 차이가 큰 거 같아요. 기존 설문결과에 거실이 넓어야 된다고 나왔는데 전 거실이 큰 것보다는 주방이 큰 게 좋아요. 왜냐하면 제가 두 식구이고 제가 정리정돈이 잘 안되니까 주방이 넓어야 지저분한 것도 커버가 되고 가족이 별로 없지만, 전 개를 세 마리를 키우다 보니까 제가 일을 할 때 개들이 다 주방에 있어야하거든요. 제가 일하는 것을 보고. 그래서 주방이 넓으면 좋겠고. 안방보다도 거실이 작아도 괜찮은 것 같고. 이런 게 가족구성원에 따라 정말 다른 것 같아요."

주부모니터 B /30평, 2인가구

자녀가 있는 주부들의 경우 자녀의 성장에 따라 나타나는 중심생활공간의 변화를 이야기하며 자녀실의 적절한 면적 확보의 중요성을 강조하고 있다.

"아이를 키우는 입장에서 방을 줄이면 그건 정말 안돼요. 요즘 애들은 학원을 3개, 4개 다니면, 학원마다 학원 가방이 있고 소풍갈 때, 학교 갈 때 쓰는 가방이 다 달라서 방 크기가 작아지는 건 안돼요. 어릴 때나 거실에서 생활을 하지 주말 외에는 각자 방에서 생활을 하기 때문에 방이 커져야 한다고 생각해요. 제가 여러 건설사에서 주부모니터로 일을 해봤지만 어디서도 방을 줄여도 된다는 이야기는 들어본 적은 없어요."

주부모니터 D/50평, 5인가구

"저는 침실 3을 줄이고 침실 2를 늘리자는 의견을 낸 적이 있는데, 애가 하나이니까 짐이 굉장히 많아요. 작은 방에는 발코니라도 설치해 줄 필요가 있다고 생각해요"

주부모니터 C/10평, 3인가구

2) 수납공간

소형 아파트의 경우 수납공간 부족이 항상 가장 심각한 문제점으로 지적되고 있다. 이와 함께 라이프 스타일의 변화에 따른 새로운 수납공간에 대한 요구와 함께, 자녀의 생활공간 확보에 대한 요구가 증가하고 있다. 예를 들어 자녀가 있는 경우에는 자녀방 내부에 자녀의 생활용품을 수납할 수 있는 충분한 공간이 확보되기를 요구하는 경향이 높고, 현관에 충분한 수납공간이 확보되는 것이 필요하다는 지적이 많았다.

"주택공사 59㎡의 평면은 정말 획일화되었다는 생각이 들어요. 특히 작은 방에는 발

코니라도 해주면 사람들이 다양하게 사용할 수 있다는 생각이 들어요. 정말 수납공간이 필요한데 부족하고 ….”

주부모니터 A/30평, 4인가구

“아이들 짐은 방과 분리하면 너무 산만해지고 치우기 힘들어져요. 아이 짐은 아이방에 분리해서 수납할 수 있도록 해주는 것이 좋아요.”

주부모니터 C/10평대, 3인가구

“현관 쪽에도 수납공간을 좀 더 확보해서 창고형 수납공간이 있으면 좋겠어요. 외부에서 가져온 물건을 곧장 넣을 곳이 없어서… 현관에 큰 수납공간이 필요해요. 지금 같은 겨울철에는 외투를 걸 수 있는 간이 옷장 같은 개념의 공간도 있으면 좋겠어요.”

주부모니터 E/ 30평대, 4인가구

또한 용도가 불분명한 크기의 수납공간 보다는 다양한 용도로 사용가능한 공간이 제공되는 것을 선호하며, 작은 공간을 보다 효율적으로 활용하기 위해서는 세심한 계획적 조치가 필요하다는 지적이다.

“드레스룸, 욕실 등은 공간이 작은 만큼 슬라이딩 도어를 달아주면 좋을 것 같아요. 드레스룸 너무 작지 않나요? ”

주부모니터 B/30평대 2인가구

“드레스룸은 굳이 화장대와 드레스룸 공간을 구분해 줄 필요 없이 뻥 뚫린 공간이 있으면 오히려 나을 것 같아요. 너무 애매한 공간이 만들어져요.”

주부모니터 D/50평대 5인가구

3) 부엌

주부들에게 중요한 생활공간인 부엌에 대해서는 다양한 요구가 나타났다. 새로운 부엌 관련 제품이 개발되고, 다양한 라이프 스타일을 추구하려는 거주자들의 수요변화에 따라, 부엌에 대한 요구는 다양화되고 있다. 본 조사에서도 이제는 많은 가정에서 기본 가전제품으로 보유하고 있는 김치냉장고의 배치를 고려한 평면구성과 소규모 모임 등을 고려한 공간구획이 필요하다는 의견이 제시되었다.

"59㎡ 같은 경우에 부엌을 보면서 일을 하는 주부의 동선을 고려해서 공간을 디자인을 해줄 필요가 있다는 생각이 들어요. 요즘에는 주방에서 다양한 행위가 발생하기 때문에 단순히 조리대, 가열대, 싱크볼 세 개만 가지고 작업을 하기에는 불편할 때가 있고, 이런 점을 감안한다면 부엌공간이 확실히 커져야 하고 냉장고나 김치냉장고도 다들 사용하니까 그런 것을 고려해서 계획되어야한다고 생각해요."

주부모니터 A/30평대, 4인가구

"살다보면 그래서 부엌용품들이 대부분 거실 쪽으로 나가게 되어요. 특히 59㎡나 74㎡의 경우 김치냉장고를 놓을 자리가 없게 평면을 만들어 놓는데 요즘 김치냉장고를 안 가진 사람이 없다보니, 어떤 것을 놓더라도 사용할만한 공간이 있으면 좋겠어요."

주부모니터 E/30평대, 4인가구

"한정된 59㎡나 74㎡의 면적을 생각할 때, 김치냉장고 자리를 만들기 위해서는 침실3의 면적이 조금 작아져도 양보하게 될 것 같다는 생각이 드네요."

주부모니터 C/10평대, 3인가구

"주방 쪽 발코니가 크면 좋겠어요. 거기가 크면 거기서 고기를 구워 먹을 수도 있고 파티도 할 수 있고 그랬으면 좋겠어요. 애들 생일잔치 등에도 좋고. 그래서 식당공간이 남측에 배치되는 것을 선호하게 되어요. 식당공간이 남향에 배치가 되면서 발코니가 테라스처럼 사용되는 개념이 도입될 수 있을 것 같고 …거실보다도 주방과 발코니가 연결이 되면 좋겠다는 생각을 해요."

주부모니터 A/30평대, 4인가구

4) 욕실

현대생활에서 욕실은 점점 중요한 공간이 되고 있다. 조사결과 욕실공간이 목욕 등 기본적인 위생행위를 위한 공간 뿐만 아니라, 휴식, 미용을 위한 공간으로 사용되기를 원하는 경향이 있었고, 세수나 샤워시 탈의한 옷을 쉽게 걸 수 있는 공간이 필요하다는 지적도 있었다.

또한 욕실의 개수에 대해서는 아침시간대에 가족들이 동시에 욕실을 사용해야 하는 경우가 가끔 발생하는 것을 감안하면, 소형주택이어도 가족들이 동시에 배변행위나 양치를 할 수 있는 분리된 2개의 욕실공간이 필요하다는 의견이었다.

"제가 보기에 평면을 짤 때 방은 다양하게 크기를 바꾸지만 욕실은 항상 그 자리인 것 같아요. 욕조를 변형하는 정도에서 끝나고는 하는데, 변기와 세면대의 구분은 좋다는 생각이 들어요. 주부의 입장에서 편안하게 목욕을 하다가도 변기를 보면 청소를 해야할 것 같은 강박관념이 생겨서 갑자기 청소를 시작할 때도 있기 때문에 욕실내에서 다른 공간과 변기 구분은 필요하다고 생각했거든요. 하지만 변기 분리를 위해 굳이 문 하나를 두는 것 보다는 칸막이나 파티션으로 시선을 차단하는 정도로 구분을 하면 좋을 것 같아요. 욕실에 대해서도 공간에 대한 투자를 해주면 좋겠어요. 욕실이 단순히 씻는 공간이 아니고 미용과 관련된 여러가지를 다 할 수 있는 공간이라고 생각하는데 중요성에 비해 신경을 안 쓰는 것 같아요."

주부모니터 B/30평대, 2인가구

"제가 남자애를 키우다보니까 청소할 때 늘 샤워기로 변기를 닦는데 샤워기가 변기까지 닿지 않아서 힘들어요. 그런 상황을 고려할 때, 욕조, 세면대, 변기라는 순서를 바꾸던지 아니면 샤워기의 길이를 늘려주던지 청소가 가능한 수전을 변기 옆에 달아주면 좋겠어요. 실제로 그런 모델하우스를 본 적이 있기도 해요."

주부모니터 D/50평대, 5인가구

"저는 남편을 생각하면 수납공간의 보완이 필요하다고 생각하는데, 집안에 들어오자마자 현관부터 외투를 벗어놓는 스타일이라서 저희는 옷장이 있었는데 좁고 방하나가 필요가 없어서 방 하나를 드레스룸으로 했는데도 자기 옷만 안방 베란다 행거에 걸어둬요…남자들은 쉽게 꺼내서 입고 벗는 것을 좋아하기 때문에 욕실에도 수납공간이 갖춰지면 좋겠다고 생각해요."

주부모니터 B/ 30평형대, 2인가구

"화장실이 굳이 두개는 필요가 없다고 생각했었어요. 그런데 오전에 화장실 사용하고 싱크대에서 급하면 양치를 한다고 생각할 때 필요는 해요. 주방에서 이를 닦는 건 위생적이지도 않고. 그런데 공간을 줄이면 좋을 것 같아요. 욕실2에는 변기와 세면대만 있으면 될 것 같고 그 공간을 드레스룸으로 사용하면 좋을 것 같아요. 솔직히 샤워를 둘이 동시에 하는 일은 별로 없어요."

주부모니터 D/50평대, 5인가구

5)향

현대의 주부들에게 주택의 향에 따른 채광조건은 실제 생활과 밀접한 관련이 있기 때문에 선호 정도가 분명한 편이다. 일반적으로 남향을 선호하기는 하지만, 개인 성향이나 생활패턴에 따라서 향에 대한 선호 차이가 있는 편이다.

"저희집이 서향인데 굉장히 볕도 잘 들고 해서 개인적으로 향이 중요하지 않다는 생각이 들어요."

주부모니터 B/30평형대, 2인가구

"남서향, 남향을 살아봤는데 햇살이 달라서 남향이 좋긴 해요. 햇살이 달라요. 여름과 겨울의 일조량이 달라요. 남서향은 오후에 방에 있을 수가 없어요. 뜨거워서. 남향은 창가에만 해가 들어오고, 끝난 뒤 해가 넘어가서 좋고 겨울에는 깊게 해가 들어와요. 한번 살아보면 남향을 선호하게 되어요."

주부모니터E/30평형대, 4인가구

"저도 북, 남서, 남향 등에서 살아봤는데 남향이 제일 좋았어요. 북향이었던 집은 전망만 좋고 빛이 나빴고 남서향이었던 집은 TV를 보려면 커튼을 쳐야 볼 수 있었어요. 근데 남향집에 사니까 그런 문제도 없고 살기가 좋더라구요."

주부모니터 A/30평형대, 4인가구

또한 일반적으로 아파트 구입시, 일반적으로 다수의 사람들이 선호하는 조건을 가진 주택을 선택하는 것이 향후 주택 매매시 높은 가격을 받을 수 있다고 판단하여, 일반적으로 선호되는 조건을 갖춘 주택을 선택하는 경향이 있는데, 주택의 향을 선택할 경우에도 마찬가지 경향을 보이고 있다.

"저는 사실 향을 중요하게 생각하지도 않고 실내는 조명을 밝게 켜고 사는 편인데 주택을 매매하거나 그런 경우를 고려하면 남향이 좋아요. 개인적인 선호와는 무관하게 일반적으로 남향이 선호되기 때문에요."

주부모니터 D/50평형대, 5인가족

6) 남성을 위한 공간 제공

최근 이른 퇴직, 남성의 가사활동참여증가 등 남성의 생활패턴 변화에 따라 점차 주택평면계획에서도 남성의 의견을 반영한 공간계획이 중요해지고 있다. 면접자들도 남성을 위한 별도의 공간이 집안에 필요하다는 의견을 제시하였다.

"요즘 남성들은 주택내부공간에서 작아도 좋으니까 서재와 같은 자기만의 공간이 필요하다는 기대를 갖고 있어요."

주부모니터D/50평형대, 5인가구

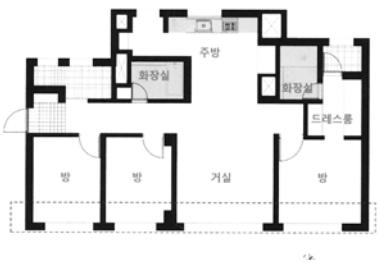
"그런 면에서 거실과 주방이 연계가 되어서 요즘 알파룸이라고 부르는 것처럼 필요에 따라서 서재, 운동기구 놓고 운동하는 공간 등으로 다양하게 사용할 수 있도록 선택하게 했으면 좋겠어요."

주부모니터A/30평형대, 4인가구

7) 제안평면에 대한 주부모니터 의견

거주자 관점에서 소형주택계획시 고려할 주요 사항들을 도출하기 위해서, 각각 다른 공간구성특성을 가진 59㎡ 규모의 국내외 평면사례를 제시하고, 각 평면별로 장단점을 평가하게 하였다.

제시평면 1의 경우 59㎡규모의 LDK+방3개로 구성되어 있으며, 각 실마다 발코니 확장을 전제로 공간이 계획되어 있다. 제시평면 2의 특징은 LDK+방2개이며 단위공간의 크기 및 수납공간을 넓게 계획한 것이다. 제시평면 3은 오픈플랜으로 설비계획공간 이외에는 사용자의 자유로운 공간구획이 가능하다. 제시평면4는 복층개념으로 하부는 LDK, 상부는 방2개로 구성되어 층간으로 공용공간과 사적공간을 분리된 평면이다. 제시평면 5의 경우 필요에 따라서 LDK+방2 또는 DK+방3의 형태로 사용할 수 있도록 구성되었으며 채광면에 최대한 많은 실을 배치한 것이 특징이다. 제시평면 6은 LDK+방, 외부공간인 발코니를 결합하여 공용공간과 사적공간을 분리하고 큰 발코니를 제공한 것이 특징이다.



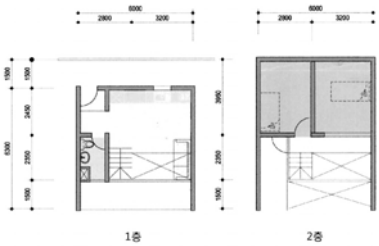
제시평면 1



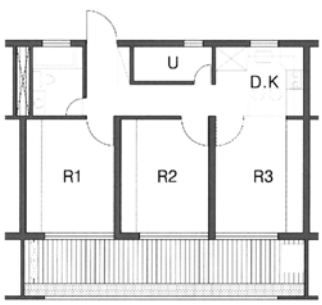
제시평면 2



제시평면 3



제시평면 4



제시평면 5



제시평면 6

[그림 4.4] 주부모니터 대상 면접조사시 제안된 평면자료

가. 제시평면 1과 제시평면 2

59㎡ 평면의 경우 본인이 살 집이라기보다는 독신이나 신혼부부들이 거주할 것으로 가정하여 응답하였다.

"발코니확장을 하게 되면 확장비용은 거주자가 부담하기 때문에 임대주택 거주자를 생각할 때, 저소득층이기 때문에 이런 확장형 부분에 대해서는 의문이 들게 되요. 가족이 많으면 방이 필요하지만 요즘은 1인가구도 많고 노인만 사는 가구 등과 같이 각각의 라이프스타일이 있기 때문에 저라면 제안평면 2를 선호해요. 그렇지만 혼자 사는 사람들도 고려하여 다양한 평면을 제시하는게 좋지 않을까라고 생각이 들어요."

주부모니터 A/30평대, 4인가구

"현관 옆 방으로 확장이 가능하다는 전제 하에, 수납이 잘되어 있고 해서 제안평면2도 좋을 것 같아요. 한편으로는 제안평면2의 경우에는 우측의 방과 주방의 위치를 바꾼다면 좋을 것 같기도 해요. 향이 맞고. 발코니도 쓸 수 있고."

주부모니터 D/50평대, 5인가구

한편으로 환기, 채광, 향 등은 주거의 기능과 관련된 부분으로, 본인의 거주경험에 의해서 각 평면의 장단점을 평가하면서, 환기가 잘 되고, 채광조건이 양호한 평면에 대한 선호가 높게 나타나고 있다.

"59㎡에서 4베이(제시평면1)는 거실과 방 사이를 보통 가변형 벽으로 하고, 미닫이나 오픈가능하게 해서 방 하나를 없애거나 거실을 넓게 쓰도록 해주기 때문에 그렇게 하면 4베이 구조도 나쁘지 않다고 생각해요. 반면 오른쪽(제시평면 2)은 나쁘다고 생각하는 이유가 거실과 주방은 맞통풍이 되어야 하는데 여기는 없어요. 아무리 보조주방이 있어도 냄새도 잘 안빠지고, 거실과 주방이 이렇게 붙어 있으면 답답해 보일 것이라는 생각이 들어요. 뒤가 방이기도 하고."

주부모니터 C/10평대, 3인가족

"좌측평면(제시평면1)은 이미 많이 보급된 평면인데.,우측(제시평면2)은 선호하는 형이 아니예요. 일반적으로 남향을 선호한다고 할 때, 우리나라 사람들 성향상으로는 채광이 불리한 구조라서 향을 틀던지 해야할 것 같아요"

주부모니터 D/50평대, 5인가족

나. 제시평면 3 : 오픈플랜에 대한 의견

제시평면 3의 경우 중심에 욕실, 주방을 위한 설비시설 설치 외에는 거주자가 필요에 따라 자유롭게 공간구획을 하여 사용할 수 있도록 한 사례이다. 이에 대해 주부모니터들은 일반적인 가족유형보다는, 전문직종, 젊은 학생들과 같은 거주자들이 선호할 것이라고 응답하였다.

"이런 평면의 집을 사서 평면을 적극적으로 계획하면서 살 의지는 없어요. 우리는 평면을 보고 좋고 싫고는 말할 수 있지만 전문가가 아닌 만큼 실제 디자인을 할 수는 없어요."

주부모니터 D/50평대, 5인가족

"제 생각도 직장인이나 대학생, 유학생들이 사는 지역에는 이런 평면이 있으면 좋아하겠지만 가정을 가진 사람들은 선호하기 어려울 것 같아요. 기업이 많은 강남이나 대학가에서는 임대에서 살면서 너는 이쪽, 나는 이쪽 이러면서 사는 것은 좋아 할 수 있을 것이라는 생각이 들지만.."

주부모니터A/30평대, 4인가족

"아무래도 소음문제가 해결되지 않을 것 같아요. "

주부모니터C/10평대, 3인가족

"저는 재밌을 것도 같아요. 늘 집에서도 가구를 이리저리 옮겨보는 편이거든요. 또 한편으로는 부티끄모나코 같은 경우의 평면이 이처럼 오픈스튜디오 형식이었는데 분양이 잘 된 것으로 들었어요. 물론 전문직종의 사람들이 많이 한 것이지만."

주부모니터B/30평대, 2인가족

다. 제시평면4 : 복층구조에 대한 의견

제시평면4는 복층구조를 활용해 사적인 공간과 공적인 공간을 구분하고 높은 천장고를 확보해 넓은 시각적 효과를 주는 평면이다. 이에 대하여 개방적인 공간감, 아파트 1층에 이러한 복층주택을 적용할 경우 1층 세대의 프라이버시를 보호할 수 있다는 긍정적인 평가와 더불어 주택내부에서 사다리 이용에 대한 불편함도 지적하였다.

"판교의 아마모토 리켄의 평면에서 이러한 복층을 보았는데 위에서 빛이 내려온다는 느낌이 너무 좋았어요."

주부모니터B/30평대, 2인가구

"복층구조의 경우 아파트 1층의 경우 아무리 앞에 나무를 심고 해도 사람들이 지나가다 잘 보게 되는데 복층으로 해서 방을 위층에 배치하면 프라이버시 보호에 좋고 1층 주택의 단점을 장점으로 바꿀 수 있는 구조라는 생각이 들어요."

주부모니터C/10평대, 3인가구

"자다가 화장실 갈 때라던지 애기가 있을 때는 좀 불편하고 위험할 것 같아요. 대학생, 소호족에게 적절할 것 같아요."

주부모니터D/50평대, 5인가구

라. 제시평면 5

제시평면 5의 경우는 설계아이디어공모전에 나왔던 평면으로 최대한 정면에 방을 위치시키고 그 외 공간은 모두 후면에 배치하였다. 이 평면에 대해서는 기숙사 같은 느낌이 나고 방음이 잘 안될 것이라는 부정적인 의견이 많았다.

마. 제시평면 6

제시평면 6은 서비스공간인 포켓발코니를 주택 내부에 위치시켜서 크게 공간분할을 한 평면인데, 발코니 활용이 용이하다는 면에서 긍정적인 평가를 받았다. 요즘 분양되는 아파트 평면의 경우 대부분 발코니 확장을 전제로 평면계획을 하는 경우가 많은데, 방이 작으면 발코니 확장이 필요하지만 적정한 크기의 방이 제공될 경우 김장, 운동 등의 활동이 가능한 발코니가 필요하다는 의견이다.

"얼마 전에 이런 포켓발코니가 있는 평면을 본 적이 있어요. 그런데 그냥 모두 확장을 해서 활용이 하나도 안되게 사용되고 있었어요. 만약 이 공간을 세탁실 개념으로 쓴다면 제대로 사용할 수 있었는데 아쉽다는 느낌이 들더라구요. 아니면 마당처럼 김장을 할 수 있을 정도로 넓은 면적인데 활용 못한게 아쉽기도 하고. 이런 공간은 정말 필요하다는 생각이 들어요."

주부모니터 D/50평대, 5인가족

만약 실제 아파트에 이와 같은 포켓발코니를 제공하고자 할 경우 전용면적에 일부 포함될 수 있다는 점에 대해서도 주부모니터는 우호적이었다. 특히 고령자가구의 경우에는 이러한 평면을 선호할 것으로 예측하였다.

"일부 전용면적을 이렇게 변경할 경우 실제 생활할 수 있는 실내면적이 줄어든다는 점은 부담스러울 수도 있지만 그래도 사용할 만하다는 생각이 들어요."

주부모니터E/30평대, 4인가족

"지금 살고 있는 아파트 40평대에 이와 같은 포켓발코니가 있는데 사람들이 각자의 개성에 맞게 사용하고 있는 것이 보여요. 김칫독을 놓는다거나 운동기구를 놓기도 하구요. 그 공간이 보기 좋더라구요. 이런 공간을 제공한다면 활용도가 높을 것으로 생각되어요."

주부모니터 A/30평대, 4인가족

바. 전체 제시평면 비교 종합

제시평면에 대한 평가결과, 본인들의 현재 가족구성이나 거주경험에 따라 각 평면의 장단점에 대한 평가의 차이가 있기는 했지만, 대체로 4베이 구조와 포켓발코니에 대한 선호는 전반적으로 높게 나타났다. 이는 여전히 양호한 채광조건을 갖춘 침실을 선호하는 경향이 강하게 나타나고 있음을 의미하며, 포켓발코니에 대한 의견은 기존 공급된 아파트들이 대부분 발코니를 확장해서 실내공간화하여 사용하는 것이 관습화되어있지만, 실제 거주자들이 생활하는데에는 생활관습상 간단한 운동, 정원가꾸기 등 실외활동, 김장 등 가사작업 등을 할 수 있는 반실내 공간인 발코니 공간이 필요하다는 것을 의미한다고 할 수 있다.

수납문제는 모든 거주자들이 가장 기본적으로 고려되어야할 부분으로 언급하고 있으며, 3-4인 가족인 경우에는 발코니 등의 반외부공간과 기타 여러 도구를 위한 수납공간에 대한 주요구가 강하며, 성장기 자녀가 있는 가족의 경우에는 자녀실 내부에서 자녀용품의 수납문제가 해결되기를 원하는 것을 확인할 수 있었다. 또한 향에 대해서는 남향에 대한 선호가 지속되고 있고, 3-4인 가족의 경우에는 남향 선호가 더 강하게 나타나고 있다.

오픈 플랜, 복층주택 등 새로운 공간구성에 대해서는 기존의 획일화된 평면과는 다른 맞춤식 공간을 요구하는 측면에서는 긍정적인 평가를 하고 있지만, 현재의 일반적인 아파트 평면공간구성에 이미 많이 익숙해져서 복층, 오픈플랜 등의 새로운 평면에 대해서는 적극적으로 수용하기에는 부담스러워하는 경향이 있어, 복층세대의 경우에는 1층 또는 최상층 등 주거동의 위치를 고려하여 특화세대형태로 공급하는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 또한 개방형 공간으로 구성된 오픈플랜의 경우에는 증가하는 1-2인 가구를 고려할 때 입지에 따라서 수요를 반영하여 일반 세대용 평면과 혼합 적용하는 것도 고려할 필요가 있다.

4.2 1-2인가구 주거 선호특성

최근 증가하는 1-2인 가구의 주거 선호특성을 파악하기 위해서 전문직종에 종사하고 있는 30-40대의 1-2인가구를 대상으로 2011년 1월 FGI조사를 실시하였다. 현재 조사대상자들은 수도권에 거주하고 있으며, 총 5명이 조사에 참여하였다.

조사대상자들은 건축설계, 그래픽디자이너, 큐레이터, 무대디자인 등 공간에 대한 관심과 이해도가 높은 직종에 종사하고 있었으며, 자신의 거주경험을 바탕으로 주요구에 대한 의견을 자유롭게 제시하도록 하였다.

조사대상자의 연령대는 30대가 2명, 40대가 3명이었고, 모두 미혼이며, 3명은 혼자 거주하고 있었고, 다른 2명은 룸메이트와 함께 생활하고 있으나 서로 생활공간은 분리하여 거주하고 있는 2인가구였다.



[그림 4.5] 1-2인 가구 대상 FGI

1) 선호하는 주택형태

조사대상자들은 현재 거주하는 주택 이전에 단독주택과 아파트에 모두 거주경험을 가지고 있는 상태로, 단독주택과 아파트에 대한 장단점에 대해 질문하였다. 대체적으로 획일적인 아파트보다는 높은 층고 확보가 가능하며, 전문직이라는 특성상 주거내 작업실을 갖출 수 있고, 옆집으로부터의 간섭이 적다는 이유로 단독주택을 선호하였다. 반면 아파트는 난방과 주차공간, 관리 등 생활편의성 측면에서는 아파트가 훨씬 선호되었으나, 획일적인 평면계획과 방음 등의 문제가 제기되었다.

"근래 결혼을 위해 신혼집을 구하면서 …. 주로 주택형태를 보고 있습니다. 여자친구가 아파트를 선호하지 않는 이유가 층고가 낮다는 부분 등인데, 원하는 형태가 층고가 높고 벽하나가 다 서재이고 그 앞에서 일할 수 있는 작업공간을 선호하기 때문에, 그래서 주택 쪽으로 보고 있습니다. 그런데 주택은 정원이 잘 되어도 보이는 전망이 한계가 있는 등 또 다른 문제가 있어 다양한 집들을 고르고 있는 중이에요. 부부 둘 다 건축을 하기 때문에 집보다는 작업실 분위기를 선호하는 편이예요…"

30대/남, 건축설계, 1인가구

2) 아파트 수납공간에 대한 의견

일반적으로 최근 공급되는 아파트들은 침실의 옷장, 주방의 기구 등을 빌트인 형태로 제공하고 있다. 이와 같은 수납공간은 편리성 측면에서는 선호되나, 비실용적인 수납공간 규모와 취향이 반영되지 않은 획일적인 디자인이 문제점으로 지적되었다. 또한 위치 및 수납공간 활용을 위한 동선고려가 필요하다는 의견이 제시되었다.

"빌트인 가구의 경우 색상이나 재료가 공감이 안가는 부분이 많아요…또 많은 빌트인 가구가 편의를 주기 위해 제공되지만 그게 안맞는 사람이 많다는 거죠."

30대/남, 건축설계, 1인가구

"개인적으로 빌트인은 선호해요. 하지만 한국에서 공급되는 빌트인 가구는 비실용적인 크기가 문제라고 생각되는게, 일본 같은 경우는 수납을 위한 수납가구로, 원하는 위치에 원하는 크기로 주지만 국내의 경우에는 애매한 크기로 공급을 하는 것이 문제라고 생각되요. 결국 국내에서는 방 1개가 옷방이 되는데 그건 넌센스죠. 방 1개 전체를 수납공간으로 쓰게 된다는 것은 비효율적이므로 빌트인이 필요하기는 하다

고 생각하게 되지만 ..”

40대/여 무대디자이너, 1인가구

3)새로운 평면 제안

조사대상자들이 공간과 관련된 전문직종에 종사하고 있기 때문에 자신이 살고 싶은 공간형태의 제안에 대한 질문을 하였다. 조사 결과,‘개방된 형태의 일자형 평면’,‘가변형 벽체를 활용한 개방된 공간’,‘층고가 높은 원룸형 주택’, ‘고령자를 위한 도심소형주택’등이 제안되었다.

‘개방된 형태의 일자형 평면’은 1인이 사용하거나 또는 룸메이트와 공간을 나누어 쓰더라도 입구와 내부로 공간을 분할하면 생활시간대의 조절로 프라이버시의 침해가 전혀 일어나지 않는다는 점을 장점으로 들고 있다.

‘가변형 벽체를 활용한 개방된 공간’은 기존과 같은 부적절한 크기의 실 대신 큰 실을 제공하고 가변형 벽체 등으로 개인이 수납공간 등으로 공간활용이 가능한 대안으로 평가되었다.

‘층고가 높은 원룸형 주택’은 현재 아파트 층고보다 높은 층고의 원룸형 주택은 공간을 수직으로 분리하여 사용이 가능하며 보다 자유로운 평면 계획을 할 수 있다는 장점 때문에 선호되었다. 또한 ‘고령자를 위한 도심 소형주택’의 필요성도 제안되었는데, 1인가구의 생활방식 및 최근 변화하는 라이프 스타일들을 고려할 때, 향후 1인 가구들은 기존 고령자들에 비해서 도심생활을 선호하고, 효율적인 주택관리를 중시하는 경향이 증가할 것으로 예상되므로, 주택의 효율적 관리를 위해 고령자에게는 의료 등의 편의시설이 갖춰진 도심에 위치한 소형주택이 필요할 것이라고 제안하고 있다.

4) 실크기

각 실의 크기에 대한 의견을 조사한 결과, 1,2인 미혼가구의 경우 침실은 단지 개인적인 휴식을 위한 공간으로 인식하는 경우가 많아 큰 침실을 필요로 하지는 않는 경향이었다. 반면, 거실, 주방은 손님과 함께 할 수 있도록 여유있게 공간이 확보되고 디자인되는 것을 선호하였다. 또한 필요에 따라 다양한 수납공간의 확보가 용이하도록 공간의 가변성이 확보될 필요성이 있다는 의견도 있었다. 또한 원룸이나 소형주택의 경우 욕실의 크기가 협소하게 계획되는 것에 대해서 부정적이었으며, 환기가 잘 되는 온전한 크기의 욕실을 원하였다.

"저는 방이 3개인데 하나는 룸메이트가 쓰고 하나는 제가 쓰고 하나는 옷방으로 써요. 중간의 방은 애매한 크기여서 옷방으로 쓰게 되었어요. 저는 지금 TV가 없는데 요즘은 컴퓨터 모니터로 다 TV를 보기 때문에 나중에도 필요가 없을 듯하기 때문에 큰 거실 보다는 완벽히 콘크리트 벽이 아니어도 옷 수납공간으로 방을 나눌 수 있게 하면 좋을 것 같아요. 쓸데없이 옷방을 만들 필요가 없게...."

40대/여, 큐레이터, 2인가구

"저같은 경우는 침실은 줄이고 드레스룸도 붙박이로 침실에 같이 있으면 좋겠어요. 침실은 작고 독립적으로 분리되면 좋겠고, 전 요리에 관심이 없지만 사람들과 어울린다는 관점에서 빈도는 낮지만 제대로 된 부엌이 좋다고 생각해요."

40대/여, 무대디자이너, 1인가구

5)발코니 공간

최근 발코니확장이 합법화되면서 아파트평면에서 발코니 공간이 사라지고 있다. 1-2인가구들도 발코니 공간의 중요성을 강조하였지만 실제 아파트에 거주하게 될 경우 방 등의 거주공간이 너무 작아 발코니 확장이 불가피하게 된다는 점에는 동의하며 심각한 문제로 지적하였다.

"한창 발코니를 없애는게 추세였는데 개인 혼자 살아도 발코니는 중요하다고 느껴져요. 그래서 다시 발코니가 중요하다는 인식이 생겨나지 않을까 생각해요. 특히 집에서 재택근무를 하시는 분들은 특히 그럴 것으로 생각해요. 현재의 원룸의 답답한 느낌이 발코니가 없기 때문이라고 생각되고."

40대/여, 큐레이터, 2인가구

"개인적으로 집이 작아도 발코니가 꼭 있으면 좋겠어요. 저는 발코니를 확장한 경우 누수나 하자문제를 많이 봤어요. 그 부분만 마루가 얼룩져있다거나. 방수공사가 제대로 했으면 잘했으면 문제가 없었을텐데 원래 물쓰는 공간으로 만든 곳인데 위에 마루만 깔아놓으니까 작동을 못하게 되는 거죠. 지금 우리집은 발코니를 발코니로 쓰고 있어요. 개인적으로 원예의 꿈이 있어, 화분이 가득 차 있는데, 화분에 여름에 호스로 물을 뿌리면 정말 시원하고 좋아요."

30대/여, 건축설계, 1인가구

6)현관

현관의 경우 조사대상자들은 다양한 스포츠활동에 필요한 스키, 자전거 등의 수납이 가능한 공간 확보, 다양한 패션에 대한 관심에 따라 더 큰 신발장의 필요성을 강조하였다.

"예전에 아파트 설계를 할 때 보면, 큰 평형 아파트는 방 하나 사이즈의 신발장을 만들어요. 일종의 창고방인데 현관의 수납장으로 사용하는 방식이에요. 스키 등의 운동기구 수납부터 비싼 자전거 저장 등이 가능하게 만드는 건데 이런식으로 신발장은 윤택하게 해주면 좋을 것 같아요."

30대/남, 건축설계, 1인가구

"저도 재택근무를 하는데 신발을 벗는 것을 좀 귀찮아해요. 보통 신는 신발들이 벗기 편하지도 않고, 또 맨발로 있으면 긴장감이 떨어진다는 면에서 안 벗는게 좋은데 또 먼지나 청소를 생각하면 벗는게 좋기는 하지만, 제 취향에는 참 안 맞는거 같아요, 그래서 현관과 연결된 신발 벗지 않는 공간이 있으면 재택근무 할 때 정말 편할 것이라는 생각이 들어요 "

40대/여, 무대디자이너, 1인가구

7)주방

미혼가구와 기혼가구의 가장 큰 차이를 보이는 공간이 주방이다. 미혼가구의 경우에는 기혼가구에서는 필수라고 여겨지는 김치냉장고가 필수 가전제품이 아니며(본 조사대상자 5인 중 단 1명만이 사용), 재택근무를 하는 소호족의 경우 주방과 회의공간을 같이 쓰는 경우도 있었다. 마치 집안의 주방을 까페와 같이 꾸미고 손님접대공간으로 활용하는 경우가 증가하고 있다.

"요즘은 사무실을 가도 주방과 회의공간을 같이 쓰는 곳이 있는데 이 둘은 너무 다르게 보이지만 하나의 코드로 묶여져요. 너무 딱딱하지 않은, 하나의 카테고리가 되는 것이죠. 간단히 먹으면서 마시면서 이야기하고 또 주방을 잘 활용하는 것이 세련된 것처럼 여겨지기도 하고"

40대/여, 큐레이터, 2인가구

8)욕실

욕실의 경우에는 드라이존으로 구성되는 것을 선호하였다. 그러나 욕조는 반신용 욕조라도 꼭 필요하다는 점에 의견이 일치하였다.

"전 욕조를 제외한 부분은 드라이존이면 좋겠어요. 곰팡이 걱정을 안하게요. 샤워커튼도 곰팡이가 생기게 되어요. 욕조 위로 유리도어를 달게 되면 그 내부만 습식으로 되고 거기에 환풍기를 달게 되면 오히려 효율적이라고 생각해요."

40대/여, 무대디자이너, 1인가구

"욕조를 원하는 건 샤워공간이 분리되기 때문이라고 생각해요. 그래서 욕조가 크지 않고 반신욕사이즈만 있어도 삶이 윤택해지는 느낌이 들 것이라고 생각하고. 저는 간이화장실로 된 집은 방이 커도 살지 않아요."

40대/여, 큐레이터, 2인가구

9) 1-2인가구의 주요구

조사대상으로 선정된 전문직 1-2인가구의 조사결과, 일반적인 가족유형에 비해서 개인의 취향을 반영한 평면계획에 대한 요구가 강하게 나타났다. 이들은 디자인 계통에 종사하는 전문직들이기 때문에 일반 사무직종에 종사하는 1-2인 가구들에 비해서는 좀 더 자신의 개성이 주거공간에 표현되는 것을 원하고 있었다. 이들은 하루의 대부분을 사무실에서 생활하고 퇴근 후 집에서는 최소한의 기본 생활을 하는 사무직에 종사하는 1인가구와는 다른 공간사용패턴을 보이고 있고, 재택근무를 하거나, 집에서 업무상 외부손님을 접대하는 경우도 많아, 주방, 거실이 축소되는 것보다 외부인과의 회의, 접대를 고려한 주방, 넓은 거실 등을 선호하고 간소화한 욕실보다는 욕조가 갖춰진 욕실을 선호하고 있었다.

4.3 고령가구 주거 선호특성

고령가구의 주거선호특성을 파악하기 위해서 수도권 아파트에 거주하는 65세 이상 고령자를 대상으로 2011년 1월 FGI조사를 실시하였다. 조사대상자들은 현재 서울의 24평형 복도식아파트에 거주하고 있으며, 5명 모두 여성고령자들이었다.

조사대상자의 연령은 모두 65세 이상으로, 결혼 후 분가한 자식을 두었거나 사별 후 홀로 생활하고 계신 상태였다. 세 분은 혼자 살고 있었고, 한 분은 미혼인 아들과 살고 있었으며 한 분은 아들부부와 함께 거주하는 5인 가족이었다. 혼자 살고 계신 분들도 근거리에 자녀부부가 살고 있어 손자, 손녀를 돌보고 있는 상태였다.



[그림 4.6] 고령가구 대상 FGI

1) 아파트 형식

조사대상자들이 거주하고 있는 아파트는 복도식과 계단식 주거동 유형이 한 단지 내에 혼합되어 있었으나, 조사대상자들은 모두 복도식 주거동의 20평형대 주택에 거주하고 있었다. 응답자들은 공간구성상, 엘리베이터 이용 편리성, 안전상의 이유로 계단식을 선호하였다.

"계단식은 보일러를 둘 공간도 따로 있는데 우리가 지금 살고 있는 평면은 보일러가 거실 위를 돌아와서 위험해요. 그리고 내부공간에 여유가 없어서 창고가 없으니 물건을 놓아 둘 곳이 없어.."

고령자 B/70대, 1인가구

2) 가구

고령자들의 경우 젊은 거주자들과 달리 전통적인 좌식생활을 선호할 것으로 예상되어 현재 사용하고 있는 가구종류에 대해 조사하였다.

조사결과, 조사대상자들은 관절염 등의 건강상의 문제로 입식생활을 선호하여, 한 명을 제외한 4명이 침대를 사용하고 있었고, 거실의 경우 소파는 필수 가구로 응답하였다. 또한 붙박이장을 선호하고 있었다. 따라서 고령인구의 증가

를 고려할 때, 고령거주자들의 현실적인 공간이용상의 편리성을 고려한 입식 공간계획이 필요한 것으로 판단된다. 욕실의 경우 좁은 평면에 욕조가 있는 것보다는 샤워기를 선호하였으며 손자, 손녀와 함께 사는 경우에는 아이들 때문에 욕조를 사용하고 있었다.

"여기서 무릎 수술하지 않은 사람이 없어요. 그러니 소파나 침대가 편하지. 이불을 깔고 누웠다가 일어나는 건 힘들어요.."

고령자 A/60대 2인가구(미혼인 아들)

3) 주방

점차 고령가구도 집에서 음식을 조리하는 경우가 감소하고, 과거와 달리 생신, 잔치 등의 집안행사도 외부에서 하는 것을 선호할 정도로 외식이 늘어나고 있다. 그러나 본 조사대상자들은 현재 살고 있는 평면에서 부엌공간의 면적이 협소하다고 느끼고 있었으며 좀 더 큰 부엌공간 확보가 필요하다고 하였다. 한편, 조사대상자들은 대부분 김장을 직접하며 자녀들에게 나눠줄 정도의 김장을 하고 있다고 응답하였다.

"노인정에서 점심을 먹기도 해요. 그래도 부엌크기는 지금보다 작아져서는 곤란하고. 지금 상 하나 세워놓을 데가 없어서 베란다에 두고 있어요. 또, 지금 사는 아파트는 환기가 잘 안되어요. 그거 정말 불편하고. 냉장고 같은 경우에는 양문형 냉장고, 김치냉장고 모두 사용하고 있어요. 딸네 집에 가보면 붙박이 냉장고는 약해서 별로예요."

고령자 E/70대, 1인가구

"어떤 계단식 집에 가보면 방은 하나 적은 대신에 부엌이 크던데 그게 나아요."

고령자 D/70대, 1인가구

"김장은 안하면 큰일나는 줄 알고 살아왔죠. 김장은 꼭 해요. 해서 아들 딸 줘야지."

고령자 B/ 60대, 1인가구

4) 현관

조사대상자들은 현재 거주하는 아파트의 현관 수납시설에 대한 보완이 필요하다고 하는 의견이 많았다. 부족한 현관수납공간에 대한 개선을 위해, 신발장

을 천정까지 설치하고 신발장 안쪽면에 거울을 부착하는 것을 제안하기도 하였다.

5)발코니

발코니의 경우 충분한 공간이 있다면 화분 등을 가꿀 의사가 있으며, 발코니 공간을 선호하고 있었다. 하지만 현재 발코니가 너무 좁아서 채소 재배시 불편하고, 활용도가 낮다는 의견이 많았다.

"손자, 손녀를 낮에 봐주는데 발코니는 한쪽에 세탁기 놓고 빨래하고, 애기들 장난감 놓아두면 공간이 없어서 화분을 없앴어요."

고령자 A/60대, 2인가구

6)향

조사대상 고령자들의 경우 충분한 빛이 들어오는 남향에 대한 선호도가 높았으며 고령자들의 경우 전망보다는 향이 더 중요하다는 의견이 다수였다.

"우리 집은 남향이라서 빛은 충분히 들어와서 좋아요."

고령자 A/60대, 2인가구

"동향인 집에 사는데 여름에 해가 안 들어오니까 화가 나고 여름에는 저녁에 밖에 있어요. 넘어가는 해가 너무 길어서.."

고령자 C/ 70대 5인가족

7) 수납공간

조사대상자들 중에도 결혼 때 가져온 장롱을 아직도 쓰고 계실 정도로 옛물건을 가지고 계신 분들이 많았다. 손자손녀의 양육을 도우면서 아이들의 장난감 때문에 수납공간 부족에 대한 불편함을 토로하기도 했다.

"잔잔한 방들을 뭐하러 세 개나 만드는지 모르겠어. 애들 오면 잘 수 있게 방은 두 개고 창고가 하나 있었으면 좋겠어요."

고령자 D/70대, 1인가구

8) 거실과 침실의 크기 관계

현재 조사대상자들의 경우 침실에서는 주로 취침, 그 외의 활동 및 손님접대는 거실에서 이루어지기 때문에 거실이 좁고 침실이 넓은 집보다는 침실이 좁고 거실이 넓은 것을 선호하고 있었다.

"요즘은 TV도 그렇고 애들이 와도 그렇고 다 거실에서 사니까.."

고령자 E/70대, 1인가구

9) 향후 선호주택

혼자 사는 1인가구의 증가, 고령자의 증가에 따라 고령자를 위한 도심지 내 소형평면의 필요성이 대두되고 있다. 이에 대하여 실제 고령자들은 이와 같은 소형 아파트에 입주할 의향이 있는지 조사하였다. 대부분 조사대상자들은 현재 거주하는 24평형 주택보다 보다 좁은 평수로 갈 의향이 있으며 10평대 주택규모에 대해서도 긍정적인 반응을 보였다.

"우리 시누이도 평촌에서 18평짜리 쓰는데 안방, 작은 방하고 거실 없이 혼자 사는데 괜찮더라고. 큰 평수는 잘 팔리지도 않고 작은 평수가 좋아.."

고령자 D/70대, 1인가구

"정말 나이 먹은 사람들도 자식들이랑 같이 사는거 불편해요. 조그만 평수에 혼자 사는게 낫지.."

고령자 A/ 60대 2인가구

10) 고령가구의 주요구

고령자들은 앞서 조사한 전문직 종사자들과 동일한 1-2인가구이면서 주택에 대해 다른 선호특성을 보였다. 개인적 취향의 반영을 우선시하는 전문직 종사 1-2인가구에 비해 고령자들은 실용적인 공간구성을 더 선호하는 경향을 보였다. 침실이 작아도 거실이 넓은 것이 낫다는 점은 고령자/젊은 1-2인 가구 그룹의 공통 의견이었지만, 고령자들은 욕실의 경우 주택규모가 좁은 만큼 샤워시설로 충분하다고 답하고 있다. 전반적으로 고령자들은 다른 조사대상자들에 비해서 본래 거주하던 공간과 다른 새로운 공간계획요소의 도입이나 변화에 대해서 소극적인 태도를 갖고 있는 것으로 파악되었다.

5. 소결

5.1 보금자리주택 사전예약자 수요특성 조사결과

보금자리주택 사전예약자들의 세대주 연령특성을 보면, 3개 지구의 사전예약 당첨가구 세대주 연령은 평균 만 43.3세대로 30대의 비율이 39.2%로 가장 많았으며, 40대가 30.1%, 60대 이상은 9.7%로 전국 세대주 연령과 비교하여 젊은 가구들로 구성되어있다.

보금자리주택 사전예약 당첨가구의 가구원수는 가구당 평균 3.3명이며, 4인 가구가 28.1%로 가장 많았고, 3인 가구 26.5%, 2인가구 16.1%, 5인 가구 13.5% 순으로 나타났다. 전국 통계치와 비교할 때 보금자리주택 사전예약자의 가구원수가 상대적으로 많고 4인 이상 가구의 비중이 높은 편이다.

세대구성은 2세대(57.4%), 1세대(22.2%), 3세대(20.3%) 순으로 많게 나타나, 전국 통계에 비해 1세대의 비율이 낮고 3세대의 비율이 높게 나타나고 있는 것이 특징이라 할 수 있다. 세대주 연령 분석시 60세 이상인 고령 세대주의 비율이 낮게 나타났으므로, 3세대 가구의 경우 대체로 세대주가 노부모를 부양하는 경우가 많은 것으로 예측된다.

가구구성특성을 구체적으로 보면, 사전예약 당첨가구 중 만 65세 이상 고령자의 비율은 가구 기준으로 17.2%, 입주자 기준으로 6.4%를 차지하고 있다. 또한 미성년 자녀는 가구기준으로 77.3%, 입주자 기준으로 31.2%를 차지하였다. 가구 기준으로 볼 때, 미성년자녀 거주 가구 중에는 미취학아동거주 가구(33.2%)와 초등학생거주 가구(22%)의 비율이 중학생 거주가구(11.9%)나 고등학생 거주 가구(10.2%)에 비해 상대적으로 높게 나타나, 사전예약 당첨가구들 중 상당수가 자녀양육단계에 있는 젊은 세대들임을 알 수 있다.

대다수의 사전예약자들은 단위평면 기본형을 선택하였고, 제시된 변화형에서 선택된 평면 중 74,84㎡에서 가장 많이 선택을 받은 것은 주방과 주방 옆의 방을 연계하여 가족실 개념의 멀티룸으로 사용가능하게 '가족친화형'이다. 실내인테리어 스타일은 전반적으로 평형이 작을수록 밝고 내추럴한 디자인을 선호하는 경향을 보이고 있다.

5.2 가구유형별 수요특성 조사결과

3-4인 가구의 경우 각 실의 크기에 대한 의견은 현재 자신의 가족구성원수

에 따라서 다른 의견을 보이고 있다. 전반적으로 거실공간이 넓게 확보되는 것에 대해서는 부정적인 반응을 보이고 있으며, 특히 자녀 유무에 따라 실크기의 만족정도에 큰 차이가 있다. 자녀가 없는 2인 가구의 경우에는 낮 시간 동안 주부의 생활행태를 고려해 주방과 안방이 큰 것을 선호하기도 한다.

수납문제는 모든 거주자들이 가장 기본적으로 고려되어야할 부분으로 언급하고 있으며, 3-4인 가족인 경우에는 발코니 등의 반외부공간과 기타 여러 도구를 위한 수납공간에 대한 요구가 강하며, 성장기 자녀가 있는 가족의 경우에는 자녀실 내부에서 자녀용품 수납문제가 해결되기를 원하는 것을 확인할 수 있었다. 또한 향에 대해서는 남향 선호가 지속되고 있고, 3-4인 가족의 경우에는 남향 선호가 더 강하게 나타나고 있다.

오픈 플랜, 복층주택 등 새로운 공간구성에 대해서는 기존의 획일화된 평면과는 다른 맞춤식 공간을 요구하는 측면에서는 긍정적인 평가를 하고 있다. 그러나 현재의 일반적인 아파트 평면공간구성에 이미 많이 익숙해져서 복층, 오픈플랜 등의 새로운 평면에 대해서 적극적으로 수용하기에는 부담스러워하는 경향이 있어, 복층세대의 경우에는 1층 또는 최상층 등 주거동의 위치를 고려하여 특화세대형태로 공급하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

전반적으로 4bay 구조와 포켓발코니에 대한 선호는 전반적으로 높게 나타났다. 이는 여전히 양호한 채광조건을 갖춘 침실을 선호하는 경향이 강하게 나타나고 있음을 의미하며, 포켓 발코니에 대한 의견은 기존 공급된 아파트들이 대부분 발코니를 확장해서 실내공간화하여 사용하는 것이 관습화되어있지만, 실제 거주자들이 생활하기 위해서는 생활관습상 간단한 운동, 정원가꾸기 등 실외활동, 김장 등 가사작업 등을 할 수 있는 반실내 공간인 발코니 공간이 필요하다는 것을 의미한다고 할 수 있다.

전문직 1-2인가구의 조사결과, 일반적인 가족유형에 비해서 개인의 취향을 반영한 평면계획에 대한 요구가 강하게 나타났다. 이들은 디자인 계통에 종사하는 전문직들이기 때문에 일반 사무직종에 종사하는 1-2인 가구들에 비해서는 좀 더 자신의 개성이 주거공간에 표현되는 것을 원하고 있었다. 이들은 하루의 대부분을 사무실에서 생활하고 퇴근 후 집에서는 최소한의 기본 생활을 하는 사무직 종사 1인가구와는 다른 공간사용패턴을 보이고 있고, 재택근무를 하거나, 집에서 업무상 외부손님을 접대하는 경우도 많아, 주방, 거실이 축소

되는 것보다 외부인과의 회의, 접대를 고려한 주방, 넓은 거실 등을 선호하고 간소화한 욕실보다는 욕조가 갖춰진 욕실을 선호하고 있었다.

한편 고령자들은 앞서 조사한 전문직 종사자들과 동일한 1-2인가구이지만, 주택에 대해 다른 선호특성을 보였다. 개인적 취향의 반영을 우선시하는 전문직 종사 1-2인가구에 비해 고령자들은 실용적인 공간구성을 더 선호하고 있다. 침실이 작아도 거실이 넓은 것이 낫다는 점은 고령자/젊은 1-2인 가구 그룹의 공통 의견이었지만, 고령자들은 욕실의 경우 주택규모가 좁은 만큼 샤워시설로 충분하다고 답하고 있다. 전반적으로 고령자들은 다른 조사대상자들에 비해서 본래 거주하던 공간과 다른 새로운 공간계획요소의 도입이나 변화에 대해서 소극적인 태도를 갖고 있는 것으로 파악되었다.

[표 4.26] FGI조사대상 가구유형별 주택수요 특성

가구유형	특성	수요특성
1-2인 가구	독신	-소형주택인 경우에도 욕실 기능 강화 요구 (욕실의 휴식공간화) -화장실과 욕실의 분리 -부침실보다는 효율적인 창고가 필요 -계단실형 채택으로 주방에 발코니 등의 수납공간 확보
	고령자	-살림살이를 고려한 다양한 수납공간 필요 -침대사용으로 전통적 안방역할 축소 -가족식사 등 행사는 주로 외부에서 이뤄지므로 컴팩트한 주방공간 확보 -복도형 주택의 채광조건 개선 요망 -채소 재배용 발코니 필요
3-4인 가구	자녀와 동거	-욕실의 편의성과 수납공간의 확대 -화장실 2개설치, 샤워부스 1개 설치 -세탁 및 건조를 위한 전용공간 필요 -침실간의 차이 불필요 -남자들만의 공간, 서재, 운동공간 등 요구 -현관의 수납공간 확장(유모차, 자전거 등) -거실대면형 주방 선호 -수납공간의 절대적인 부족 -가변형 조명, 콘센트 디자인 등 필요 -드레스 룸 및 창고의 크기 확대 필요 -냉장고, 김치냉장고 등의 가전제품의 배치공간 계획 필요 -현관에 의자설치 및 신발정리공간 필요 -친환경자재 사용 필요

제5장

기존 소형공동주택 평면특성 분석

5

제 5장 기존 소형공동주택 평면특성 분석

1. 공사 보금자리주택 표준평면개발 현황

1.1 보금자리주택의 디자인 방향 및 평면계획 가이드 라인

보금자리주택의 디자인은 사회적인 변화에 대응하기 위하여 지역성과 장소성을 반영하는 주동 디자인과 거주자 통합의 맞춤형 디자인을 지향하면서, 이를 위해 '문화중산층을 위한 자라는 집'인 그로잉 홈(growing home)이라는 디자인 목표를 설정하고 있다.

2010년 주택계획집에서 제안하고 있는 평면계획의 가이드라인은 다음과 같다.

◦ 환경을 고려한 계획
  - 쾌적한 실내 환경 유지를 위해 맞바람이 가능한 다면개방구조
  - 거실, 침실 등 전면길이 확대로 에너지 절감, 조망 및 개방감 증대
  - 주현관 진입 시 침실, 욕실 등의 프라이버시가 확보되도록 계획

◦ 효율적인 공간계획
  - 침실, 거실, 현관, 발코니, 전실 등의 공간은 평형규모에 따라 위계준수
  - 발코니 확장 시 리빙 발코니와 서비스 발코니의 개념 분리
  - 분양형 발코니 확장계획 시 안방 장농 설치가 가능하도록 평형별 적정 공간 확보
  - 전실은 적정 면적 확보, 채광 및 확장을 고려한 식당 계획

◦ 사용자 중심의 공간계획
  - 주부의 동선을 고려하여 냉장고 및 주방 싱크대를 배치
  - 가족의 대화를 위해 전망과 채광을 고려한 식당 계획

◦ 라이프스타일을 고려한 계획
  - 생활양식의 변화 및 다양한 수요자 요구에 대응하는 공간계획
  - 주방가전의 빌트인화, 대형수납장 설치를 위한 기능적인 계획

◦ 경제성 및 유지관리를 위한 계획
  - 시공성, 경제성을 고려하여 외관의 지나친 요철은 가급적 지양

– 주택의 유지관리 및 리모델링이 용이하도록 가변형 구조계획

◦ 합리적인 설비계획

– 설비계통을 집중, 통합한 코어시스템 유도

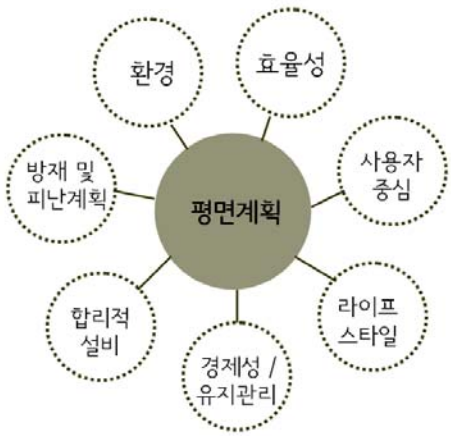
– 주방 가열대와 PD는 최대한 가까이 배치하여 상부장과의 배관간섭 줄임

◦ 방재 및 피난계획

– 옆 세대의 피난통로가 세탁기, 수납공간 등으로 인해 방해가 되지 않도록 계획

– 발코니에 설치되는 대피공간의 창호는 피난에 지장이 없도록 계획

– 세대현관문은 피난방향으로 열리도록 계획



[그림 5.1] 공사평면계획가이드라인 2010

2011년 주택계획집에서는 유사 기능을 기준으로 주택내 공간을 개인 공간, 공동 공간, 가사 공간으로 그룹핑할 것을 제안하고 있다. 계획시의 고려사항은 간략하게 언급하고 있으며, 상세한 규모별 가이드라인(51, 59, 74, 84㎡)을 제시하고 있다.

◦ 원활한 동선계획

– 동선의 교차는 가급적 지양하며, 높은 빈도의 동선은 짧게 계획

– 주방, 세탁실 등은 주부의 작업 연계성을 고려

– 주침실이 부부욕실의 통과동선 중심에 있지 않도록 권장

◦ 실내 환경 고려 계획

- 채광에 불리한 침실의 지나친 Setback 지양
- 양호한 일조, 채광 및 환기 등을 위한 맞통풍 고려

◦ 효율적인 공간계획
- 각 실의 크기는 평형별 위계에 맞도록 계획
- 사장 공간(Dead Space)최소화로 전용율 극대화

◦ 시공성, 경제성 고려계획
- 외벽의 지나친 요철 지양
- 입주자의 Life Style 변화에 따른 가변벽체 계획
  (가족실, 취미공간 등 다양한 요구에 대응가능)

1.2 보금자리 주택의 평면계획 특성

1.2.1 표준평면 운용방향

1) 2010년

공사의 2010년 보금자리주택 표준평면 계획의 주요 골자는'기존의 표준형 평면의 보완'과 함께'특화형 평면의 강화'로 들 수 있다.

표준평면은 기본형과 측세대형으로 구분하여 각 면적대별로 평면안이 개발되면서, 임대주택의 규모 다양화 및 영구임대주택의 재개에 따라 26-39㎡ 규모의 주택이 신규로 개발된 것이 특징이다. 특화형 평면의 경우에는 수요계층을 연령 및 가족구성을 기준으로 특성을 구분하여 21, 26, 29㎡의 원룸형과 26, 33, 51㎡의 고령자형, 36, 46㎡의 신혼부부형, 49, 55㎡의 다가족형의 특화형 평면이 계획되었고 세대혼합형으로 26, 55㎡형이 개발되었다. 측세대형까지 포함하면 표준평면은 9개 평형 17종이며, 특화평면은 9개 유형 13종이다.

[표 5.1] 보금자리주택 평면운용 현황(2010)

전용면적	표준평면		특화평면				
	기본형	측세대형	원룸형	고령자형	신혼부부형	다가족형	Age mix 형
21㎡			21 원룸				
26㎡	26A 26A2	+ 29측	26 원룸	26 고령자			26 일반 26 고령자
29㎡	29A 29A2	+ 33측	29 원룸				
33㎡	33A 33A2	+ 36측		33 고령자			
36㎡	36A	+ 39측			36 신혼부부		
39㎡	39A	+ 41측					
41㎡	41A						
46㎡	46A				46 신혼부부		
49㎡						49 다가족	
51㎡	51A			51 고령자			
55㎡						55 다가족	55 세대통합
59㎡	59A						
계	12	5	3	3	2	2	3
	9개 평형 17종		9개 평형 13종				

신규평면 변형평면 기존평면

출처 : 주택기술처, '09 보금자리주택 표준평면 재정립 (안), 2009.04

2) 2011년

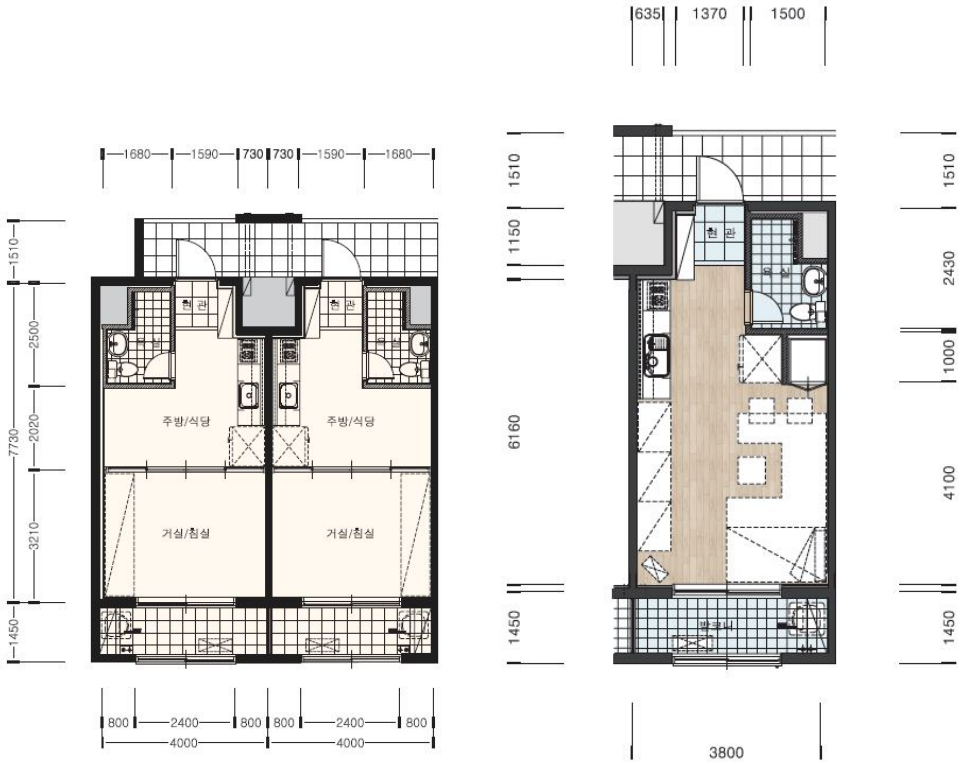
2010년은 보금자리주택정책에 충실한 임대주택 위주의 평면개발이 진행된 반면, 2011년은 본격적으로 특화평면에 대한 개발이 시작되었으며, 임대주택 뿐만 아니라 분양주택 부분에도 적용되었다.

2011년의 경우에는 2010년과 달리 특화평면의 디자인 개념이 공간구성특성을 기준으로 차별화되고, 2011년에는 특화형 평면으로 스튜디오형, 수납강화형, 수요자맞춤형, 한국형이 새로이 등장하였다.

[표 5.2] 보금자리주택 평면운용 현황(2011)

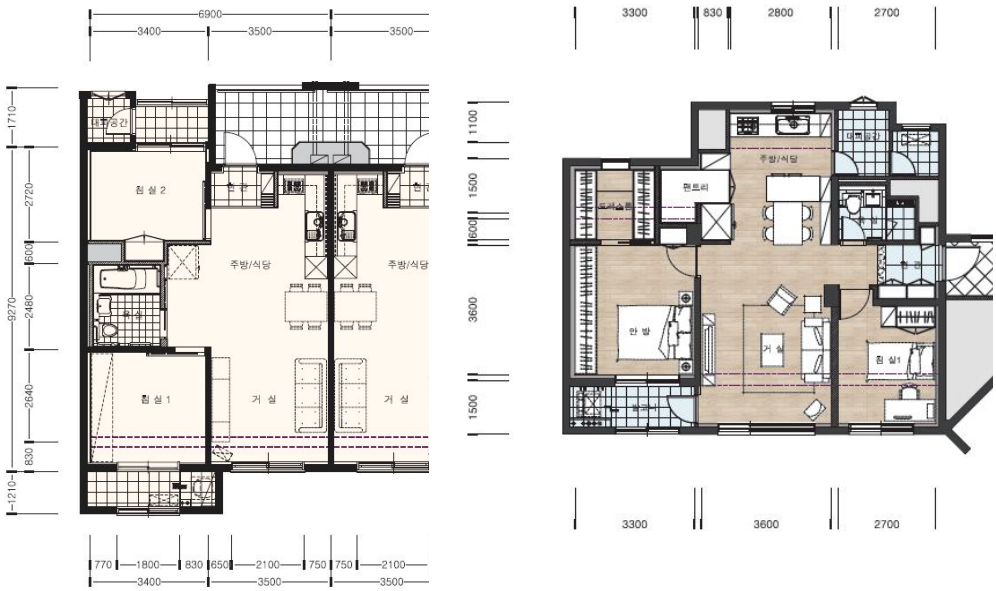
전용면적	표준평면		특화평면			
	기본형	측세대형	스튜디오형	수납강화형	수요자맞춤형	한국형
16㎡			16S–MINI			
21㎡	21A–원룸					
24㎡			24S–BASIC			
26㎡	26A–원룸 26A–1침실 26A–2침실					
29㎡	29A–원룸 29A–1침실 29A–2침실		29S–LOFT 29S–PAIR			
33㎡	33A–1침실 33A–2침실					
36㎡	36A					
39㎡	39A					
46㎡	46A					
49㎡	–					
51㎡	51A–복도 51A–계단실			51B–원룸 51B (측)	51C	
59㎡	59A			59B	59C 59C (측)	
74㎡	74A	74A(측)		74B	74C 74C (측)	
84㎡	841A–3Bay 84A–4Bay	84A(측)		84B 84B (측)	84C 84C (측)	84K –한실 84K –다실 84K –사랑방 84K –안마당
계	18	2	4	5	7	4
	11개 평형 20종		7개 평형 21종			

규모대별로 2010년과 2011년의 평면계획특성을 비교해보면, 26㎡의 경우 2011년 평면인 스튜디오형에서는 1~2인가구를 중심으로 기존의 실분리가 없어진 구조로 바뀌었으며, 복층의 원룸형식이 새로이 선보였다. 26, 29, 33㎡의 평면에서 침실이 1~2개인 것을 표준형으로 그대로 유지하면서 21, 26, 29㎡의 평면에 폭이 좁아진 원룸형이 개발되었다. 이 평면에서는 주방공간과 침실겸 거실공간의 경계가 사라지고 수납공간을 강화하여 작은 평면을 보다 넓게 사용하도록 계획하였다.



[그림 5.2] 2010년, 2011년 LH공사평면(전용면적 26㎡)

51㎡ 수납강화형에서는 침실의 개수를 줄이고 드레스룸을 비롯한 수납공간을 대폭 늘였다. 드레스룸에 양면수납장을 설치하여 수납공간을 충분히 확보하고 주침실에도 붙박이장을 설치하였으며, 주방에는 펜트리공간을 확보하였다.(그림 5-3참조)



[그림 5.3] 2010년, 2011년 공사평면(51㎡)

수요자 맞춤형 평면에서는 다시 홈오피스형, 부부중심형, 육아지원형, 가족친화형 등으로 세분화하여 기본형에서 침실을 변형하여 수납, 육아, 사무실 등을 위한 공간으로 선택할 수 있도록 계획하였다. 한국형에서는 발코니확장으로 생겨난 여유 공간을 한실, 다실, 사랑방 등의 이름을 붙인 한식창살이 있는 좌식공간으로 계획하였다.

[표 5.3] 2010년과 2011년 평면계획 특성 비교

항 목	2010년	2011년
표준평면	9개 평형 17종(측세대형 5종 포함)	11개 평형 20종(측세대형 2종 포함)
특화평면	– 9개 평형 13종 – 연령 및 가족구성을 기준으로 구분 : 원룸, 고령자, 신혼부부, 다가족 세대통합	– 7개 평형 21종 – 공간구성개념을 기준으로 차별화 : 스튜디오형,(mini, basic, loft, pair) : 수납강화형(원룸, 일반) : 수요자맞춤형(홈오피스형, 부부중심형,육아지원형,가족친화형, 수납강화형, 홈 쉐어링형, 다가족형) : 한국형(한식 다실, 사랑방, 안마당)

1.2.2 공간구성 및 권장 최소규모

공사의 규모별 아파트의 공간구성 특성을 비교해보면 다음과 같다.

거실, 주방, 공공욕실, 현관, 발코니는 면적에 관계없이 모두 계획되고 있고, 59㎡ 규모에서는 부침실2, 부부욕실, 드레스룸이 선택적용 가능한 공간이며, 74㎡ 규모 이후에는 부침실2, 부부욕실, 드레스룸, 보조주방이 반드시 설치되고 있고, 부침실3은 선택적용 가능한 공간이다.

[표 5.4] LH공사 아파트의 규모별 실구성

항목	26㎡	33㎡	36㎡	46㎡	51㎡	59㎡	74㎡	84㎡
주침실				●	●	●	●	●
부침실1	○	○	●	●	●	●	●	●
부침실2						○	●	●
부침실3							○	○
거실(겸침실)	●	●	●	●	●	●	●	●
주방/식당	●	●	●	●	●	●	●	●
공용욕실	●	●	●	●	●	●	●	●
부부욕실						○	●	●
현관	●	●	●	●	●	●	●	●
전실								
드레스룸						○	●	●
보조주방							●	●
발코니	●	●	●	●	●	●	●	●

※ 분양 및 임대에 공통적으로 적용되는 59㎡형은 사업형태별로 실구성을 달리하고 있음(●필수계획요소 ○선택계획요소)

이와 함께 주택규모별로 공간 및 가구의 권장 최소규모를 보면 다음과 같다. 각 실의 크기는 침대와 책상 등의 가구배치를 고려하여 산정되어있으며, 주택규모가 증가할수록 각 실의 면적이 점차 증가하지만, 공간의 기본 기능을 수행하기 위해서 최소 일정수준 이상의 면적을 확보해야하는 공용욕실이나 현관의 면적증가는 미미함을 알 수 있다. 주택규모가 증가되면서 일차적으로는 거실, 주방 등 공용공간 중심의 면적 확장이 이루어지면서, 부침실1, 부부욕실 등 새로운 실이 추가되고 있다.

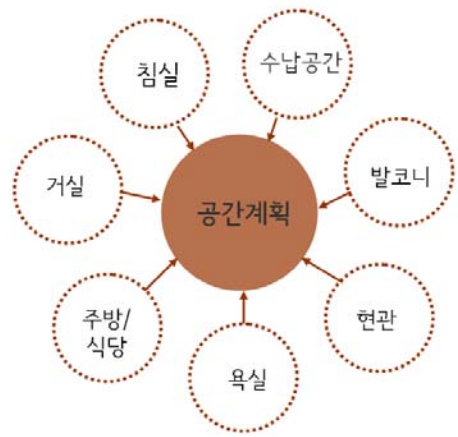
[표 5.5] 공간 및 가구의 권장최소규모

	26㎡	33㎡	36㎡	46㎡	51㎡	59㎡	74㎡	84㎡
주침실	–	–	–	3,000	3,000	3,300	3,300	3,600
부침실1	–	–	2,300	2,400	2,400	2,400	2,700	2,700
거실(겸침실)	3,600	3,600	4,500	3,000	3,000	3,600	4,200	4,500
식당	–	–	–	–	–	1,800	2,400	2,400
공용욕실	1,500×2,100	1,500×2,100	1,500×2,000	1,500×2,000	1,500×2,100	1,500×2,100	1,600×2,100	1,600×2,100
부부욕실	–	–	–	–	–	1,300×1,500	1,600×2,100	1,600×2,100
현관	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	1,200
주방가구	2,400	2,400	2,400	2,700	2,700	3,000	3,300	3,300
신발장	1,000	1,000	1,200	1,200	1,200	1,500	1,500	
식탁	2인용		4인용				6인용	

※침실은 전면길이, 현관은 신발장을 제외한 유효길이 기준

1.2.3 실별 계획요소

2010년 주택계획집에서 제안하고 있는 평면계획 가이드라인 중 각 공간별 공간계획 시 고려해야할 사항은 다음과 같다.



[그림 5.4] 공사 공간계획가이드라인 2010

◦ 침실

– 충분한 일조 및 쾌적한 환경을 위해 남향배치 우선

– 가구반입에 지장이 없도록 출입문 전면 공간 확보

– 주동조합 시 중간에는 3.5bay 평면을 계획하지 않고 측세대에만 계획

– 중간에 3.5bay평면 배치 시 주침실이 전면에 나오도록 계획

– 전용면적 74㎡ 이상은 자녀실간, 자녀실과 거실, 자녀실과 식당 간의 확장을 고려한 가변형 계획

◦ 거실

– 동일한 면적일 경우 공간감 증대를 위해 큰 폭을 확보하도록 계획

– 평면적 중심보다는 심리적인 중심에 위치하도록 공간 배치

◦ 주방/식당

– 주방가구 작업대는 [싱크대→조리대→가열대]순으로 계획

– 냉장고는 조리대 가까이 위치

– 주방가구와 식탁의자 사이에 여유 공간 확보

◦ 욕실

– 전용면적 40㎡ 미만은 공용욕실에 샤워부스, 40㎡ 이상은 욕조 설치

– 이형타일이 생기지 않도록 1M(1Module=100mm) 단위 설계

◦ 현관

– 원활한 동선확보와 개방감 확대를 위해 현관 유효길이를 충분히 확보

– E/V홀에서 세대내부가 보이지 않게 시야가 차단되도록 현관출입 유도

◦ 발코니

– 발코니 확장기준

– 분양 : 판상형은 거실확장, 침실 중 1개소 비확장, 깊이 1.5m이상

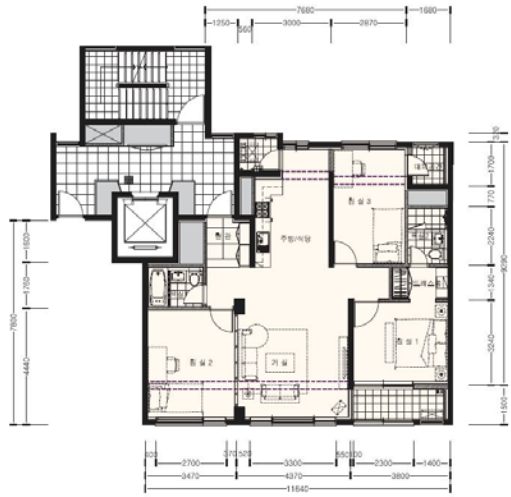
– 임대 : 1bay형 : 거실 발코니 비확장

2bay형 : 거실 및 전면 주침실 부분 확장

◦ 수납공간

– 소형평형 수납공간 확충을 위해 전용면적 40㎡ 이하는 거실 겸 침실, 40~60㎡ 미만은 자녀실에 반침가구를 1개소 이상 설치

– 반침가구는 최고 400mm 깊이 확보



[그림 5.5] 2010년 공사표준평면(74㎡A)

1.2.4 평면계획가이드라인

2011년 주택계획집 평면계획 가이드라인에는 공간조닝과 계획시 고려사항에 대해 언급하고 있다. 특히 각 실의 크기는 평형별 위계에 맞도록 규정하고 세부사항에서 각 실의 최소 폭에 대한 치수를 제한하고 있다.



[그림 5.6] 2011년 공사 표준평면도(74㎡A)

[표 5.6] LH공사 2011년 평면계획가이드라인 세부사항-1

<table>
<tr><th>구분</th><th>51㎡</th><th>59㎡</th></tr>
<tr><td>전면구성</td><td>2~3 BAY</td><td>2~3 BAY</td></tr>
<tr><td>주택구성</td><td>2LDK</td><td>기본: 3LDK / 변형: 2LDK (가변벽체 구조)</td></tr>
<tr><td>세대현관</td><td>· 현관폭 : 1,000 이상
· 수납 : 일면수납
· 계획요소
– 현관카메라 설치공간 확보
– 신발장 세대분전반 설치공간 확보</td><td>· 현관폭 : 1,100 이상
· 수납 : 일면수납
· 계획요소
– 현관카메라 설치공간 확보
– 신발장 세대분전반 설치공간 확보</td></tr>
<tr><td>거실</td><td>· 전면폭 : 3,300 이상
· 계획요소 : 거실에서 주침실 전면발코니로 연계동선 계획</td><td>· 전면폭 : 3,600 이상
· 계획요소 : 거실에서 주침실 전면발코니로 연계동선 계획</td></tr>
<tr><td>주침실</td><td>· 전면폭 : 3,200 이상
· 계획요소
– 3,000 이상 붙박이장 설치공간 확보</td><td>· 전면폭 : 3,300 이상
· 계획요소
– 3,000 이상 붙박이장 설치공간 확보
– 기본 : 부부욕실 설치
권장 : 부부욕실 + 드레스룸 + 파우더룸</td></tr>
<tr><td>부침실</td><td>· 전면폭 : 2,400 이상
· 계획요소 : 입주자의 라이프스타일 변화에 대응하기 위한 가변벽체 계획</td><td>· 전면폭 : 2,400 이상
· 계획요소 : 입주자의 라이프스타일 변화에 대응하기 위한 가변벽체 계획</td></tr>
<tr><td>공용욕실</td><td>· 크기 : 2,100 x 1,500 이상
· 계획요소 : 샤워형 욕실</td><td>· 크기 : 2,100 x 1,500 이상
· 계획요소 : 샤워형 욕실</td></tr>
<tr><td>부부욕실</td><td>없음</td><td>· 크기 : 2,100 x 1,500 이상
· 계획요소 : 샤워형 욕실</td></tr>
<tr><td>주방/식당</td><td>· 주방가구 길이 : 2,700 이상
· 주방가구 형태
– '–' 자형 권장
· 계획요소
– 주방공간과 부속발코니 연계고려
– 생활가전 (냉장고, 김치냉장고 등) 배치를 고려
– 식탁 + 통로 공간 확보</td><td>· 주방가구 길이 : 2,700 이상
· 주방가구 형태
– '–' 자형, ㄱ자형 권장
· 계획요소
– 주방공간과 부속발코니 연계고려
– 생활가전 (냉장고, 김치냉장고 등) 배치를 고려
– 식탁 + 통로 공간 확보</td></tr>
<tr><td>발코니</td><td>· 세탁기와 실외기 설치공간 분리
· 발코니에 세탁기 설치시 유효공간 800x1,000(폭 X 깊이)이상 확보</td><td>· 세탁기와 실외기 설치공간 분리
· 발코니에 세탁기 설치시 유효공간 800x1,000(폭 X 깊이)이상 확보</td></tr>
<tr><td>발코니 확장</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>거실</th><th>주침실</th><th>부침실1</th><th>부침실2</th><th>주방</th></tr>
<tr><td>발코니 확장</td><td>○</td><td>×</td><td>△</td><td>–</td><td>△</td></tr>
</table>
※ ○: 확장, ×: 비확장, △: 확장가능시 확장
</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>거실</th><th>주침실</th><th>부침실1</th><th>부침실2</th><th>주방</th></tr>
<tr><td>발코니 확장</td><td>○</td><td>×</td><td>△</td><td>–</td><td>△</td></tr>
</table>
※ ○: 확장, ×: 비확장, △: 확장가능시 확장
</td></tr>
</table>

[표 5.7] LH공사 2011년 평면계획가이드라인 세부사항-2

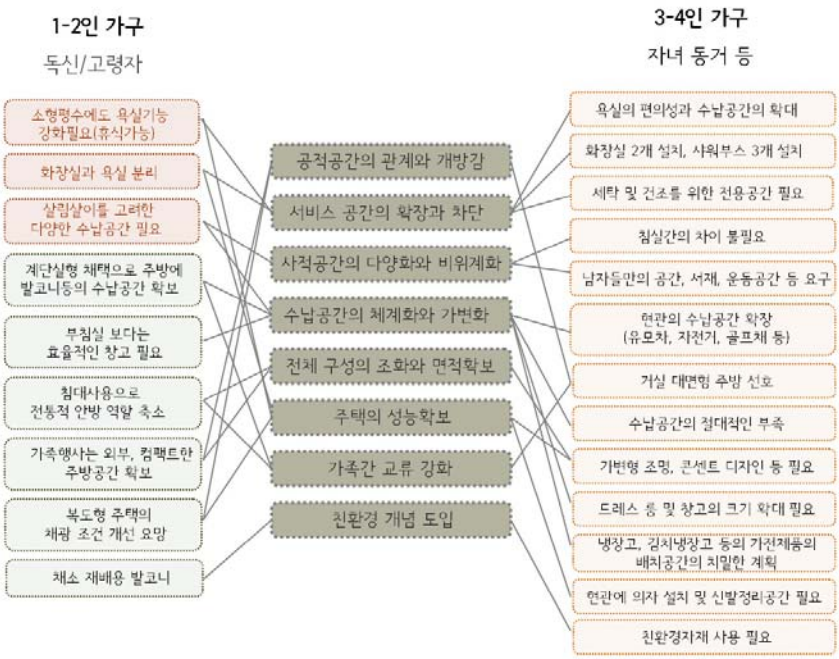
<table>
<tr><th>구분</th><th>74㎡</th><th>84㎡</th></tr>
<tr><td>전면구성</td><td>3~4 BAY</td><td>3~4 BAY</td></tr>
<tr><td>주택구성</td><td>기본 : 3LDK / 변형 : 2LDK (가변벽체 구조)</td><td>기본 : 3LDK / 변형 : 2LDK (가변벽체 구조)</td></tr>
<tr><td>세대현관</td><td>· 현관폭 : 1,200 이상
· 수납 : 일면수납
· 계획요소 – 현관카메라 설치공간 확보
– 신발장 세대분전반 설치공간 확보</td><td>· 현관폭 : 1,200 이상
· 수납 : 일면 또는 양면수납
· 계획요소 – 현관카메라 설치공간 확보
– 신발장 세대분전반 설치공간 확보</td></tr>
<tr><td>거실</td><td>· 전면폭 : 4,200 이상
· 계획요소 : 거실에서 주침실 전면발코니로 연계동선 계획</td><td>· 전면폭 : 4,500 이상
· 계획요소 : 거실에서 주침실 전면발코니로 연계동선 계획</td></tr>
<tr><td>주침실</td><td>· 전면폭 : 3,600 이상
· 계획요소
– 3,000 이상 붙박이장 설치공간 확보
– 드레스룸 계획시 가급적 Walk in closet 방식 권장
– 기본 : 부부욕실 + 드레스룸 + 파우더룸</td><td>· 전면폭 : 3,600 이상
· 계획요소
– 3,000 이상 붙박이장 설치공간 확보
– 드레스룸 계획시 가급적 Walk in closet 방식 권장
– 기본 : 부부욕실 + 드레스룸 + 파우더룸</td></tr>
<tr><td>부침실</td><td>· 전면폭 : 2,400 이상
· 계획요소 : 입주자의 라이프스타일 변화에 대응하기 위한 가변벽체 계획</td><td>· 전면폭 : 2,700 이상
· 계획요소 : 입주자의 라이프스타일 변화에 대응하기 위한 가변벽체 계획</td></tr>
<tr><td>공용욕실</td><td>· 크기 : 2,100 x 1,500 이상
(적정 : 2,200 x 1,600)
· 계획요소 : 욕조형 욕실</td><td>· 크기 : 2,100 x 1,500 이상
(적정 : 2,200 x 1,600)
· 계획요소 : 욕조형 욕실</td></tr>
<tr><td>부부욕실</td><td>· 크기 : 2,100 x 1,500 이상
(적정 : 2,200 x 1,600)
· 계획요소 : 샤워형 욕실</td><td>· 크기 : 2,100 x 1,500 이상
(적정 : 2,200 x 1,600)
· 계획요소 : 샤워형 욕실</td></tr>
<tr><td>주방/식당</td><td>· 주방가구 길이 : 3,000 이상
· 주방가구 형태
– ㄷ자형, 아일랜드형 권장
· 계획요소
– 주방공간과 부속발코니 연계고려
– 생활가전 (냉장고, 김치냉장고 등) 배치를 고려
– 식탁 + 통로 공간 확보</td><td>· 주방가구 길이 : 3,300 이상
· 주방가구 형태
– ㄷ자형, 아일랜드형 권장
· 계획요소
– 주방공간과 부속발코니 연계고려
– 생활가전 (냉장고, 김치냉장고 등) 배치를 고려
– 식탁 + 통로 공간 확보</td></tr>
<tr><td>발코니</td><td>· 세탁기와 실외기 설치공간 분리
· 발코니에 세탁기 설치시 유효공간 800x1,000(폭 X 깊이)이상 확보
· 발코니 최소 유효폭 1,000이상 확보</td><td>· 세탁기와 실외기 설치공간 분리
· 발코니에 세탁기 설치시 유효공간 800x1,000(폭 X 깊이)이상 확보
· 발코니 최소 유효폭 1,000이상 확보</td></tr>
<tr><td>발코니 확장</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>거실</th><th>주침실</th><th>부침실1</th><th>부침실2</th><th>주방</th></tr>
<tr><td>발코니 확장</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>△</td></tr>
</table>
※ ○: 확장, ×: 비확장, △: 확장가능시 확장
</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>거실</th><th>주침실</th><th>부침실1</th><th>부침실2</th><th>주방</th></tr>
<tr><td>발코니 확장</td><td>○</td><td>×</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr>
</table>
※ ○: 확장, ×: 비확장, △: 확장가능시 확장
</td></tr>
</table>

1.3 수요자 특성에 따른 기존 평면분석

1.3.1 수요자 특성을 고려한 주요 계획개념

앞서 인구가구구조변화 특성 분석결과와 1-2인 가구, 자녀와 함께 사는 3-4인 가구, 고령자 가구를 대상으로 실시한 심층면접조사 결과를 토대로 각 가구들을 위한 소형주택계획시 고려할 주요 수요특성들을 파악하였다. 이들의 수요특성을 토대로 향후 소형주택계획시 고려할 주요 계획개념 8개를 도출하였다.

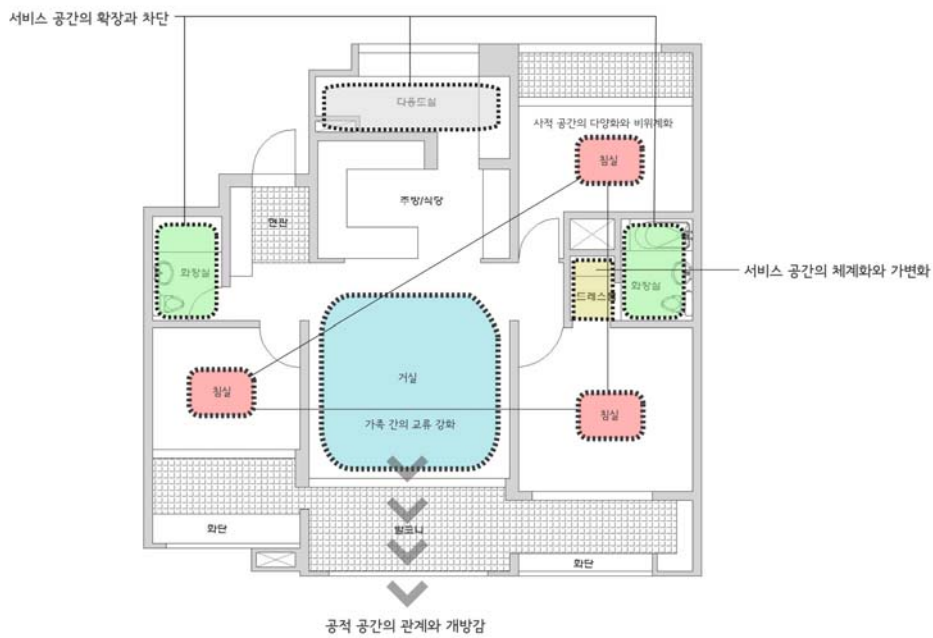
도출된 8개 계획항목은 ①공적공간의 관계와 개방감, ②서비스 공간의 확장과 차단, ③사적공간의 다양화와 비위계화, ④수납공간의 체계화와 가변화, ⑤전체 구성의 조화와 면적확보, ⑥주택의 성능향상, ⑦가족간 교류 강화, ⑧친환경 개념도입이다.



[그림 5.7] 수요자특성에 따른 평면계획항목

먼저, '공적공간의 관계와 개방감'의 경우는 소형주택 거주자들일수록 세심하게 고려하는 부분이라고 할 수 있다. 일반적으로 소형주택의 경우에는 공간 개방감을 확보하고, 공간의 다목적 이용을 감안하여 거실과 주방의 개방성을

확보하고 있고, 중형아파트의 경우에는 공적공간에 개방감을 부여하기 위해서 거실과 주방간의 물리적 경계 없이 사용하는 것이 우리나라 아파트 설계에서는 일반화되어 있는 편이다. 또한 주부들은 부엌에서 작업을 하면서 아이들을 돌보거나 가족과 소통하기 위해서 대면식 주방을 선호하기도 한다. 이러한 측면에서 '공적공간의 관계와 개방감'에 대한 고려는 소형주택일수록 더욱 세심한 배려가 필요한 부분이라고 할 수 있다.



[그림 5.8] 수요특성에 따른 평면계획 개념

그 다음으로 선정된 주요 계획항목은 '서비스 공간의 확장과 차단'의 문제이다. 소형주택의 경우에는 실제 생활하면서 가장 직접적으로 주택에 대한 불만이 발생하는 부분이 아마도 수납공간과 서비스공간의 크기와 실효성일 것이다. 집안을 깨끗이 정돈하고 편리하게 생활하기 위해서는 욕실, 화장실, 세탁실, 다용도실, 드레스룸, 창고 등과 같은 공간이 적절하고도 충분히 계획되어 있어야한다. 가구구입 없이 각 방에 설치된 붙박이장으로 모든 수납이 해결되

기를 원하고 있다. 그러나 충분한 서비스 공간의 확보와 함께 반드시 감안해야 할 것은 디자인적인 조치를 통한 시각적인 차단도 함께 이루어져야한다.

'사적공간의 다양화와 비위계화'의 문제는 안방의 역할이 침대사용 등으로 인하여 침실기능으로 축소되면서 각방의 위계가 사라지고 주침실과 부침실의 구분이 불분명해짐에 따라 수반되는 현상이라고 할 수 있다. 과거에 비해서 주택내에서 자신만의 공간을 원하는 의식이 강해지고 있으며, 가족내에서의 위계보다는 필요에 따라서 침실을 선택하여 사용하는 경향이 점차 증가하고 있다. 즉 과거에는 가장 넓은 전면의 침실인 안방은 부부가 사용하고, 자녀들은 책상, 침대, 책꽂이 등의 가구를 사용하는 비율이 증가함에도 불구하고 후면의 작은 실을 사용하는 것이 당연시 되었다. 그러나 낮시간에 주택에서 활동량이 많은 자녀가 더 넓은 침실을 쓰도록 하는 경우가 증가하고 있으므로, 사적공간간 비위계화를 고려한 공간설계를 통해 공간을 효율적으로 사용할 수 있도록 해주는 것이 필요하다. 또한 남성들도 집안에서 자신만의 공간을 원하는 경향이 증가하면서 서재, 운동공간 등의 계획을 원하고 있다.

'수납공간의 체계화와 가변화'의 문제는 소형주택에서는 가장 먼저 고려되어야할 부분이다. 자녀와 함께 거주하는 일반가구는 자녀용품 뿐만 아니라, 다양한 생활가전제품들의 배치, 생활용품수납을 위한 충분한 수납공간에 대한 요구가 강하다. 1-2인 가구의 경우에도 비실용적인 크기의 침실보다는 창고 또는 충분한 수납공간이 확보되는 것을 더 선호하고 있다.

또한 거주자들은 아파트 내부에서 각각의 공간에 대한 평가 뿐만 아니라, '아파트 평면의 전체구성과 조화' 측면에서, 즉 전체 주택 내에서의 공간간의 조화와 연결방식에 대해서도 개선사항을 제안하고 있다.

'주택의 성능향상'과 관련된 단열, 방수, 방습, 소음 등 문제들은 디자인적인 측면에서의 거주자의 요구를 반영하는 것과 함께 쾌적한 주거환경을 위해서 반드시 고려해야할 부분이다.

1~2인 가구의 증가에도 불구하고 가족 개념은 주택에서 항상 중요한 위치를 차지하고 있다. 따라서 '가족간 교류강화'를 위해 대면식 주방의 설치 등을 비롯한 가족 간의 유대감 증대를 위한 공적공간의 친밀한 구성 뿐만 아니라 각 구성원의 자아실현공간을 부여하여 건강한 가족개체가 될 수 있는 공간이 마련되어야한다.

끝으로 주요계획항목으로'친환경개념 도입'을 들 수 있는데 단지옥외공간에서의 친환경적인 설계기법의 적용 뿐만 아니라, 주택내부의 경우에는 친환경 마감재의 사용이나, 발코니 정원 등의 적용 등이 가능하다.

1.3.2 기존평면의 항목별 분석

앞에서 도출된 8개 소형주택 수요특성을 기준으로 2010년 공사 주택평면을 분석하였다. 공사주택은 전체적인 구성의 조화와 면적확보, 주택의 성능향상 문제는 소형주택계획시 기본적인 요소로 인식하고 있는 것으로 판단된다. 이전 평면들과 비교하여, 거실과 각 실은 많이 변화되지는 않았지만, 전체 구성의 조화와 공적공간의 개방감 확보에 중점을 두고 있고, 소형규모의 주택에서 가장 중점 고려사항인 '거실과 주방의 관계', '실내 개방감 확보' 문제를 고려한 계획이 이루어지고 있음을 알 수 있다.

[표 5.8] 평면규모별 수요특성 반영여부(2010 LH)

항목 \ 평면구분	표준형 평면					특화형 평면				
	26A1 (임대)	33A1 (임대)	39 A (임대)	51 A (분양)	59A (분양)	26 원룸	33 고령자	36 신혼부부	49 다가족	55 세대통합
공적공간의 관계와 개방감	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○
사적공간의 다양화와 비위계화	–	–	–	×	×	–	–	–	×	×
서비스공간의 확장과 차단	–	–	–	×	×	–	○	×	×	×
수납공간의 체계화와 가변화	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
전체구성의 조화와 면적확보	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
주택의 성능향상	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
가정의 기능회복	–	–	–	○	○	–	–	–	○	○
친환경개념 도입	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

다만 소형규모의 주택이므로 다양한 사적공간을 제공하거나, 서비스 공간의 변화는 쉽지 않은 것으로 보인다. 수납공간 확보의 문제는 소형주택에서 가장 거주자들의 요구가 높은 사항으로, 2011년 평면에서는 수납 강화형 평면을 도입하여 거주자들의 수납공간확보 요구에 대응하고자 하였다. 친환경 개념의

도입은 민간건설사들이 브랜드 이미지로 친환경 개념을 전략적으로 사용하는 것과 비교하여, 공사는 상대적으로 소극적으로 대응하고 있는 상태이다.

2. 타사 소형평면 개발현황 및 특성

2.1 개요 및 건설사별 개발 전략

주택상품개발시 사회인구학적인 변화와 수요자의 요구들을 수용하려는 움직임은 이미 1980년부터 시작된 민간건설사들의 경쟁을 기점으로 1990년대에 본격적으로 시작되었다고 볼 수 있다. 2000년대 이후로는 이미 정착된 브랜드의 이미지와 함께 새로운 개념을 도입하여 상품성을 극대화하기 위해서 노력하고 있는 상태이다. 특히 최근 경기침체로 인하여 미분양단지가 속출함에 따라 소비자의 구매 욕구를 자극하는 새로운 아이디어들이 제안되고 있으나, 주로 발코니 확장이 합법화됨에 따라서 분양면적보다 실제로는 넓은 전용면적을 확보할 수 있게 된 점을 이용하는 평면계획들이 주를 이루고 있다.

SH공사를 비롯한 국내 유명 건설사의 아파트 6개 단지를 대상으로 판매 전략을 보면 상당부분이 단지와 부대시설의 향상 관련사항이며 주택내부의 평면특성에 대한 홍보사항은 상대적으로 비중이 낮은 편이다.

또한 1~2인 가구규모의 수요층에 대한 각 건설사들의 대응도 주목할 만하다. 대림건설이 'LIFOME'이라는 이름 아래 원룸형 평면 및 브랜드를 개발 중에 있으며, 롯데건설은 '캐슬루미나', 금호건설은 '쁘띠메종', 삼성물산은 '미니래미안'이라는 가칭으로 각각 상품 개발 중이다.



[그림 5.9] 롯데건설 캐슬루미니의 공간이미지(전용면적 30㎡)

각 건설사들이 시대 변화와 수요자의 특성 변화에 대응하기 위해서, 대체로 각 회사들의 브랜드 내에서 안전과 편리, 건강과 환경 고려라는 개념을 공통적으로 지향하고 있으며, 세부적인 구현방법은 다음과 같다.

[표 5.9] SH공사 및 민간건설사 평면개발 전략 개요

회사	브랜드	사례단지명	특성
GS건설	자이	수원권선	컴팩트주방, 대피공간 다용도실 사용가능
대림산업	e-편한세상	반포리체	내부 크리닝서비스, 세탁공간, 가변형 거실, 대면형주방
동일토건	하이빌	서울신정	주방수납확충, 넓은 다용도실, 꺾임형 현관 진입방식, 미니드레스룸, 각 실 발코니 배치
현대건설	힐스테이트	광장동	패턴벽지, 주방싱크 폴딩도어, 세탁실 one-stop 시스템
SK건설	sky view	수원	주방과 연결된 다목적 알파룸, 천장고 상승
현대산업개발	I-park	고덕	넓은 다용도실, 주방과 거실 일자형변형 각실 발코니 배치
SH공사	-	은평 뉴타운	전후발코니, 발코니화단설치

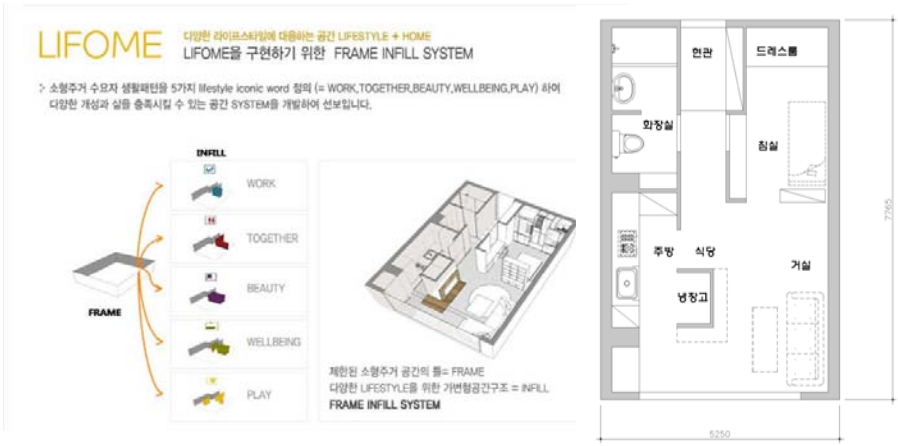
각 건설사별 개발전략을 비교하면, 현대 힐스테이트의 경우, 모두를 위한 환경디자인(Environment design for all)이라는 개념 아래 탈탄소(carbon-free), 탈범죄(crime-free), 예술색채(art color), USS 시스템, 문화놀이터, 패턴/수납/u-island 라는 6가지 주제를 표방하고 있다. 이들 각각은 환경과 안전 및 보안, 디자인, 문화를 지향점으로 두고, 이 중 안전과 보안은 아파트에 대한 가장 기본적인 거주자들의 요구사항을 첨단기술로 개선시킨 것이며, 환경과 문화, 디자인분야는 수요자의 특성 변화에 대응하기 위한 부분이다.



[그림 5.10] 현대 힐스테이트 아파트의 새로운 주방 u-island 의 이미지

6가지 주제 중에 패턴/수납/u-island은 주거평면에 대한 부분으로, 내부에 쓰이는 패턴까지 독자적으로 개발하여 브랜드의 독보성을 홍보하고 있으며 수납의 경우 주방 싱크의 폴딩도어설치, 세탁실의 one-stop시스템을 도입하고 있다. 주방의 경우 u-island형을 개발하여 대면형 주방을 제안하고 있다.

대림산업의 경우도 유사한 경향을 보여 e-편한세상의 브랜드를 내세우면서 구체적인 차별화전략을 구사하고 있다. 안전관리추구(보행로 단차 없애기, 1층 주민 프라이버시 확보를 위한 로비분리), 주차장폭 2.4M로 확폭, 주차장에 보행로 표시, 조경과 내부 크리닝 서비스, 주민요구를 반영한 세탁 공간, 가변형 거실, 대면형 주방 등을 도입하였다. 또한 1~2인가구의 증가를 대비한 소형 주거모형인 Lifome의 개발 개념을 제안하고 있다.



[그림 5.11] 대림산업이 개발 중인 소형 상품 이미지

SK건설의 스카이뷰 브랜드는 에너지 절감기술과 건강지수 향상기술 등의 친환경기술과 각종 첨단시스템을 활용한 안전성 확보를 내세우고 있다. 발코니 확장 부분에 대해서는 실용성과 가변성을 동시에 지닌 +α공간을 제공하는 개념으로, 발코니 확장으로 생긴 공간을 티룸, 서재, AV룸, 놀이방, 내부정원, 드레스룸 등으로 사용할 수 있도록 제시하고 있다. 이 외에도 천장고 상승, 주차구획의 확장 등이 있다.



[그림 5.12] SK스카이뷰의 분양광고

2.2 건설사별 특성 분석

건설사별 브랜드 및 개발전략 조사와 함께 평면계획특성을 비교분석하였다. 분석결과 각 건설사의 평면들은 전형적인 아파트 공간구성방식을 유지하면서, 발코니 확장 방식에 따라 계획특성의 차이를 보이고 있다.

[표 5.10] SH공사 및 민간건설사 평면개발현황 개요

회사	브랜드	단지명	규모(전용면적, ㎡)
GS건설	자이	수원권선	59
대림산업	e-편한세상	반포리체	59
동일토건	하이빌	서울신정	84
현대건설	힐스테이트	광장동	60
SK건설	sky view	수원	59
현대산업개발	I-park	고덕	59
SH공사		은평 뉴타운	39

2.2.1 GS건설 - 자이

자이아파트 중 수원권선단지의 전용면적 59㎡의 단위평면은 3bay 3개의 침실을 가진 전형적인 평면으로, 기존의 유사평면과 다른 점은 입주후 발코니 확장을 염두에 두고 각 실 공간이 계획되면서, 발코니에 접하고 있는 실과 거실의 면적이 작은 편이다. 거실과 주방을 일자로 배치하여 공적영역의 개방감을 극대화하였으나 각 실의 다양화와는 다소 거리가 있다. 또한 서비스 공간에 대한 고려도 찾아보기 어려우며 수납공간이 부족한 상태로, 작은 면적에 3개의 침실을 구성하기 위한 평면구성으로 판단된다.



[그림 5.13] GS건설_자이 수원권선단지 단위세대 평면도 (전용면적 59㎡)

2.2.2 대림산업 - e 편한세상

대림산업의 반포 리체 단지의 설계 개념을 보면 필로티, 동간격, 선큰으로 자연광을 유입하고, 광장과 커뮤니티시설을 확충하며 발코니확장을 극대화하여 효율적인 평면을 구성하였다.

이 평면도 앞의 GS건설평면과 거의 흡사하며, 주방과 거실의 관계도 개방감을

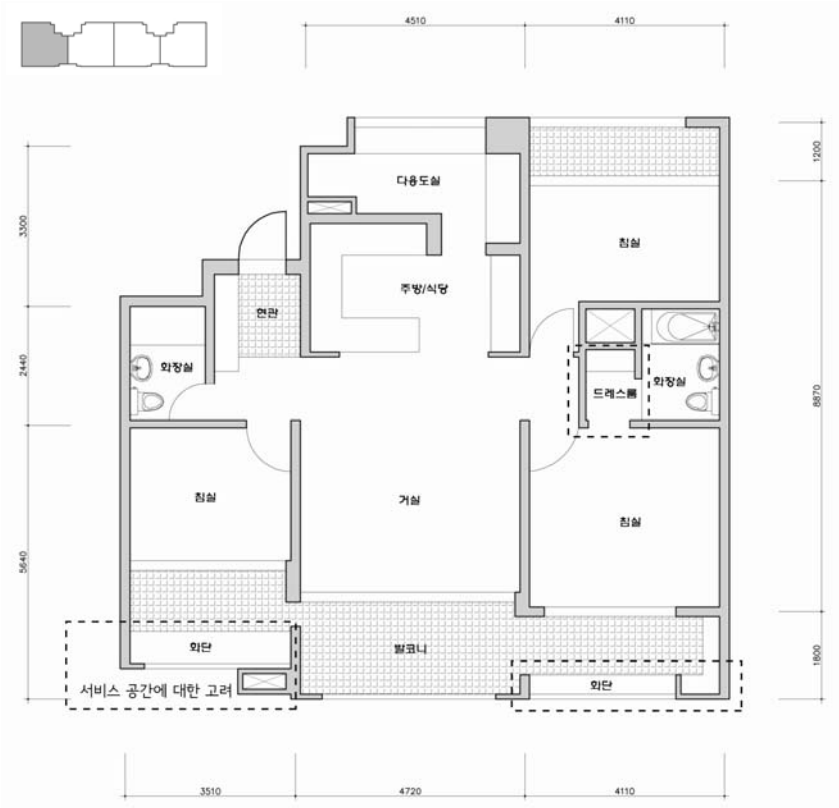
최대한 확보하였으나 GS건설이 주방의 측면에 가벽을 설치하여 정리한 반면 이 평면에서는 대면형 주방을 만들어서 가족 간의 유대관계에 대해서 고려하고 있으며, 서비스 공간을 확보코자 노력하였다.



[그림 5.14] 대림산업_e편한세상 반포리체 단위세대 평면도 (전용면적59㎡)

2.2.3 동일 하이빌

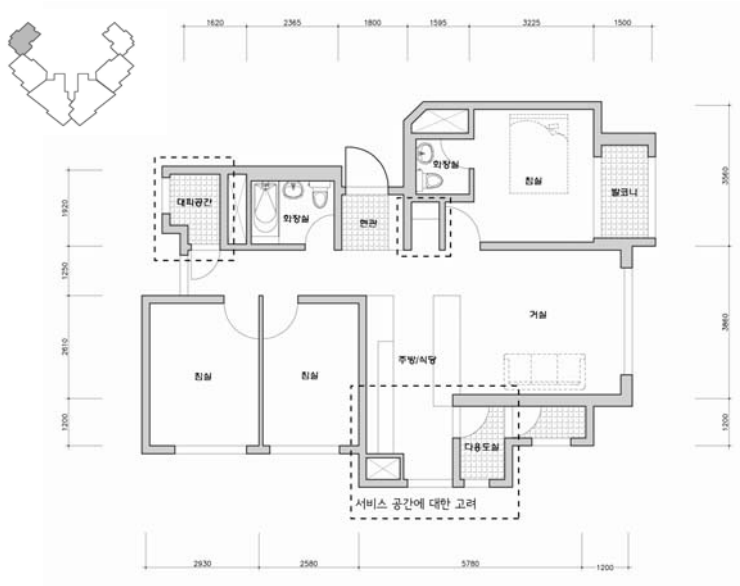
84㎡의 동일하이빌 신정단지의 단위 평면은 3bay-3침실형으로 거실과 주방이 중앙에서 일자형태로 개방되어 있고, 다용도실은 주방 뒤에 배치되어있다. 각 실은 폭이 넓어졌고 주방은 ㄷ자형의 대면형 주방을 채택하여 주방수납공간을 확보하였다.



[그림 5.15] 동일_하이빌 서울 신정단지 단위세대 평면도 (전용면적 84㎡)

2.2.4 현대건설 - 힐스테이트

현대건설 힐스테이트 아파트의 광장동 단위평면은 측세대나 2가구 단독형 주동타입에 적용되는 예로서 3면이 외기와 면하고 있다. 60㎡이하 규모의 평면에 3개의 침실을 갖는 다소 조밀한 구조인데 3면에 발코니를 모두 설치한 것이 주목할 만하다. 특히 주방을 거실과 수직으로 겹치게 배치하여 대면형 주방의 면적을 크게 확장하였다. 결과적으로 다양한 발코니와 실이 만들어지고 서비스공간도 많아졌다.

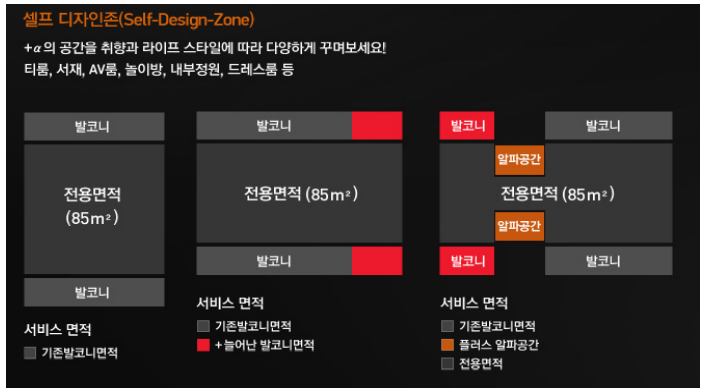


[그림 5.16] 현대건설_힐스테이트 광장동 단지 단위세대 평면도(60㎡)

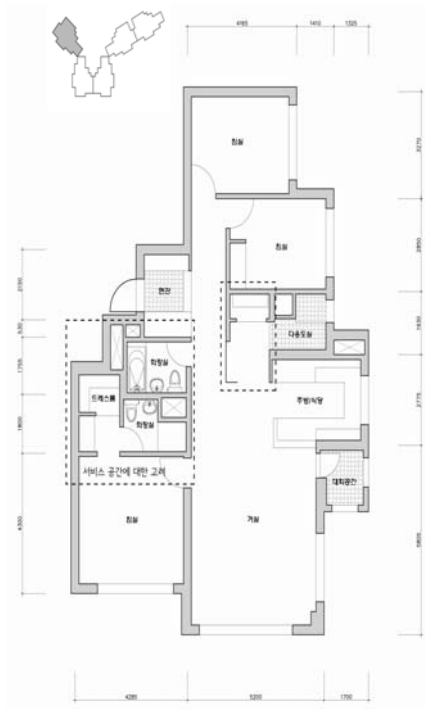
2.2.5 SK건설 - 스카이뷰

SK 건설도 주부들의 의견을 적극 반영하여 수납공간 확보를 위해, 욕실에 긴 수납장을 설치하고 창고문에도 수납랙을 설치하였다. 주방과 세탁기 상부 등의 펜트리를 이용하여 공간 활용도를 극대화하고 유리벽으로 공간을 구획하여 시선을 막지 않았으며 아일랜드 주방 뒤쪽을 이용하여 책장을 만들었다. 알파룸에 대한 개념은 여러 건설사에서 공통적으로 언급되고 있는데 발코니 공간의 사용에 대한 여러 가지 해법이라 할 수 있다. [그림5-17]

건설 예정인 수원 스카이뷰단지 적용평면은 힐스테이트의 예시평면과 유사한 공간 구성으로, 주침실에 드레스룸을 신설하고 주방을 많이 확장하지 않고 다용도실과 연결되는 작은 독립공간을 만들었다.



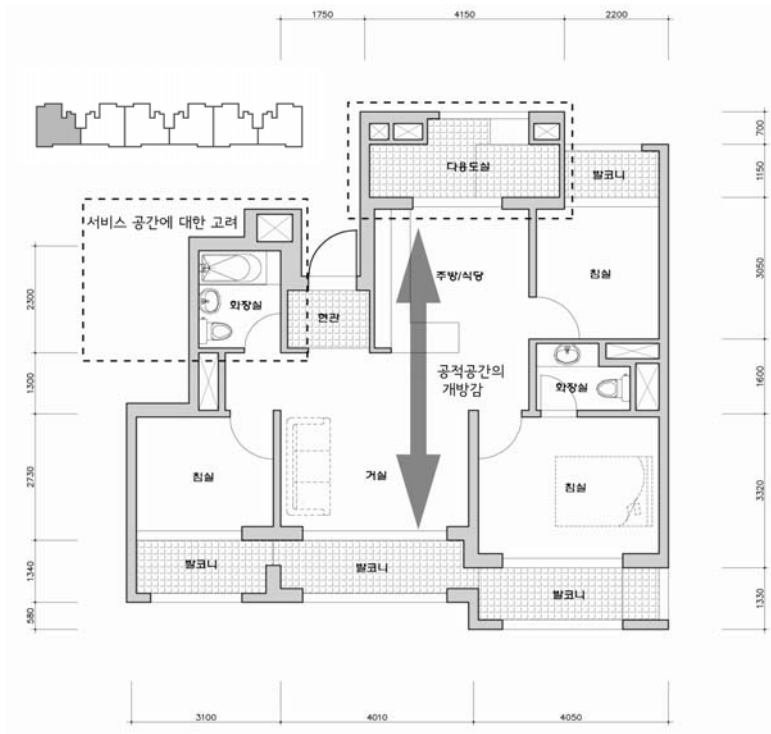
[그림 5.17] SK건설의 플러스 알파공간의 개념도



[그림 5.18] SK건설_스카이뷰 수원단지
단위세대 평면도 (전용면적59㎡)

2.2.6 현대산업개발 - 아이파크

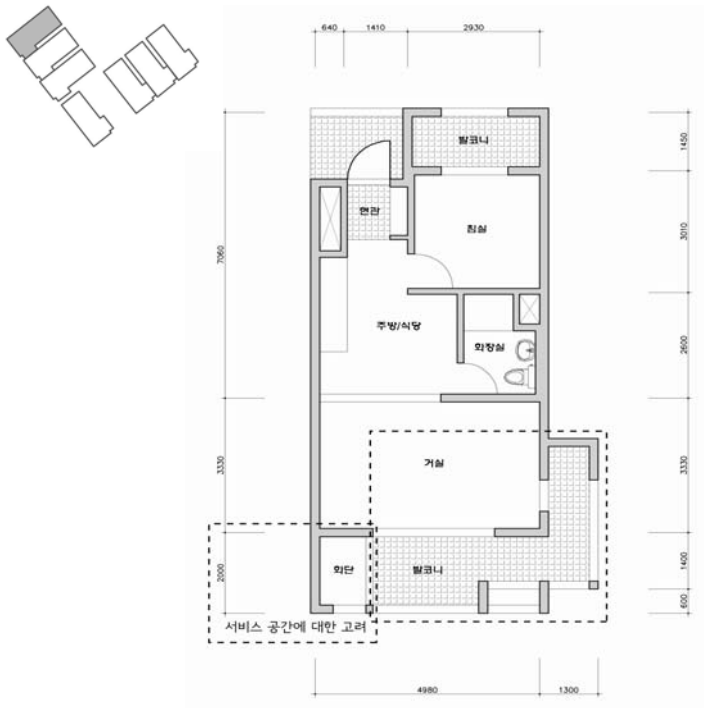
동일하이빌의 평면과 구성은 같지만 주방과 거실을 엇갈리게 하고 현관에서 거실로 직접 진입가능하도록 하였다. 주방에는 대면형 테이블을 두어 시야의 확보는 유지되었으나 각 실의 입구와 주방 관계가 다소 개방되어 있는 상태이며, 발코니 확장을 염두에 둔 작은 침실들이 있다.



[그림 5.19] 현대산업개발_아이파크 고덕단지 단위세대 평면도 (전용면적 59㎡)

2.2.7 SH공사 - 은평뉴타운

은평뉴타운의 임대아파트 평면 중 전용면적 39㎡의 경우 거실 겸 주침실이 전면에 배치되고 침실이 후면에 배치된 평면이다. 욕실규모를 최소화하면서 주방부분을 조금 더 넓게 사용할 수 있도록 공간을 확보하였으며, 거실에 ㄱ자형의 발코니를 설치하고 코너에 화단을 확보하였다.



[그림 5.20] SH공사 은평뉴타운단지 단위세대 평면도 (전용면적39㎡)

2.3 건설사별 항목별 계획특성 분석

국내 사례 분석결과, 전반적으로 평면계획시 공적공간의 관계와 개방감, 전체 구성의 조화 및 주택의 성능향상에 상당히 주의를 기울이고 있는 것을 알 수 있으며 서비스공간의 확장과 대면형 주방을 도입하고 있다.

30㎡ 내외의 소형평형은 주로 LH공사와 SH공사에서 공급하는데 최근에는 소형평형에 대한 수요가 증가할 것이라는 전망 때문에 민간건설사들도 소형브랜드 개발을 추진하고 있는 중이다.

공동주택의 상품적 성격이 강해진 만큼 소비자의 수요변화에 민감하게 반응하고 있으며, 이런 성향은 민간건설사에서 더 뚜렷하게 나타나는 것을 알 수 있다. 특히 브랜드 가치를 고급화시킨 아파트들은 수요자들의 불만사항을 즉각적으로 반영하기 위해 노력하고 있음을 광고를 통해서 홍보하고 있다.

그러나 여러 가지 다양한 접근방식에도 불구하고 일정한 보편적인 아파트 공

간구성을 유지하기 위한 최대면적확보와 향, 전형적인 거실과 방의 관계 등이 그대로 유지되고 있기 때문에 새로운 평면디자인의 한계가 뚜렷이 나타나고 있다.

[표 5.11] SH공사 및 민간건설사의 평면계획특성분석

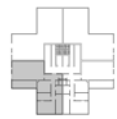
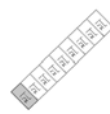
항목 \ 아파트	GS 건설	대림 산업	동일 토건	현대 건설	SK 건설	현대산업 개발	SH 공사
	Xi (수원, 59㎡)	e-편한세상 (반포, 59㎡)	하이빌 (신정, 84㎡)	힐스테이트 (광장동 59㎡)	sky view (수원, 59㎡)	I-park (고덕, 84㎡)	은평 뉴타운 (39㎡)
공적공간의 관계와 개방감	○	○	○	○	○	○	○
사적공간의 다양화와 비위계화	×	○	×	○	○	×	×
서비스공간의 확장과 차단	×	○	○	○	○	○	○
수납공간의 체계화와 가변화	×	×	×	×	○	×	×
전체구성의 조화와 면적확보	○	○	○	○	○	○	○
주택의 성능향상	○	○	○	○	○	○	○
가정의 기능회복	×	○	○	○	○	○	×
친환경개념 도입	○	×	○	×	×	×	○

3. 해외 공동주택 사례

3.1 개요

해외의 공동주택 평면사례는 건축, 주택과 관련된 법이 다르고 문화적 차이 때문에 같은 기준으로 비교하는 것은 적절치 않다. 그러나 획일화된 우리나라의 공동주택평면의 변화에 대한 단초를 찾기 위해서, 규모별 평면사례에서 국내에 도입가능한 요소를 중심으로 조사하였다.

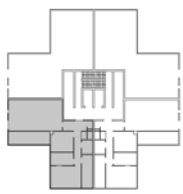
[표 5.12] 해외공동주택 사례 개요

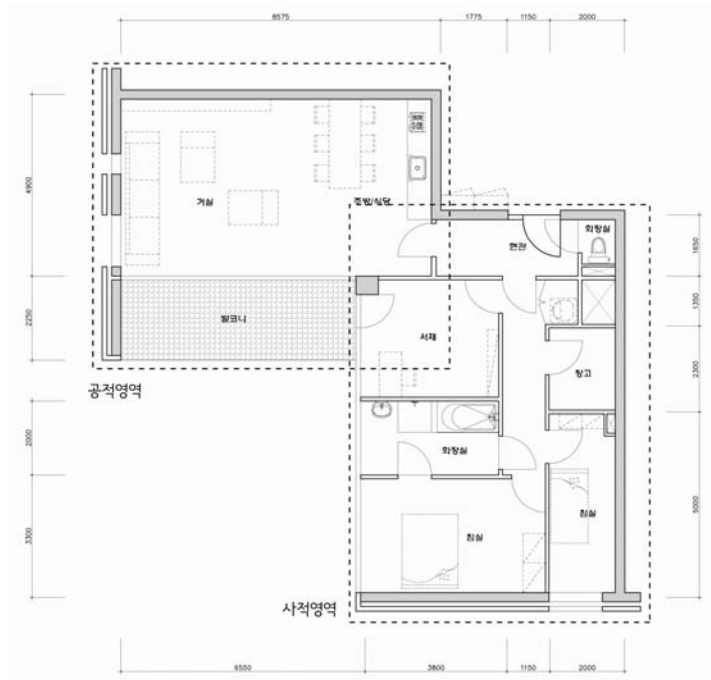
건축가/회사	지역	단지명	단지규모 (세대/층)	단위평면규모 (전용면적, ㎡)	KEY PLAN
Arons en Gelauff Architecten	네덜란드 로테르담	Housing for the elderly	104 / 7,17	105	
Glas Architects	영국 리버풀	Peter House	18 / 8	80	
Delugan Meissl Associated Architects	오스트리아 비엔나	Apartment High-Rise Wienerberg	204 / 36	63	
Mecanoo Architecten	네덜란드 디에멘	Housing for the elderly	45 / 7, 9	60	
Erick van Egeraat associated architects	네덜란드 틸버그	Housing Stuivesantplein	35 / 3	95	
Frank O. Gehry	독일 프랑크푸르트	Goldstein Sud Housing Development	162 / 4	55	
Helin & Co Architects	핀란드 헬싱키	Sandels, housing for senior citizens	88 / 2	58	

3.2 해외 공동주택사례 분석

3.2.1 Arons en Gelauff Architecten

이 평면은 ㄱ자로 꺾여있는 주동타입을 잘 활용하고 있는 예이다. 여기서 주목할 점은 공공영역과 사적영역을 확실하게 분리한 점이다. 현관에서 거실과 주방부분으로 가는 동선과 서재와 침실 부분으로 가는 동선이 나뉜다. 심지어 현관에 공용화장실이 있어서 거실에 온 손님이 이용할 수 있도록 하였다. 단독주택을 연상시키는 이 평면은 거실을 중심으로 각 실이 연결되도록 계획되는 우리의 전형적인 아파트 평면과는 다른 방식으로 계획되어 있다.





[그림 5.21] 해외사례도면 1

3.2.2 Glas Architects - Peter House

이 평면은 서구식 공동주택의 가장 일반적인 경우로 복도를 중심으로 각 실과 거실이 배치되어있는 유형으로, 큰 평수가 아니면 적용하기 쉽지 않은 개념이다. 그러나 자신만의 생활공간을 원하는 연령대의 자녀들이 있는 가족의 경우에는 적용가능하며, 공공공간의 개방감이 다소 떨어지지만 현관과 거실 쪽을 붙여서 계획하면 상당히 합리적인 평면이 될 수도 있다.



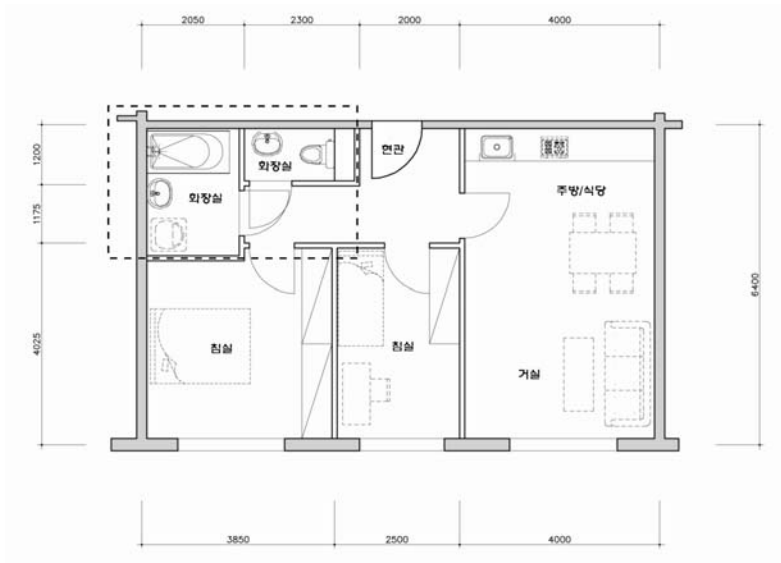
[그림 5.22] 해외사례도면 2

3.2.3 Delugan Meissl Associated Architects

- Apartment High-Rise Wienerberg

이 평면은 현관이 침실 부분들과 연결되고 주방과 식당이 독립되어 있는 형태로 화장실 2개가 모두 복도에 있으며, 주방-식당 공간을 최대한 확보하였다.



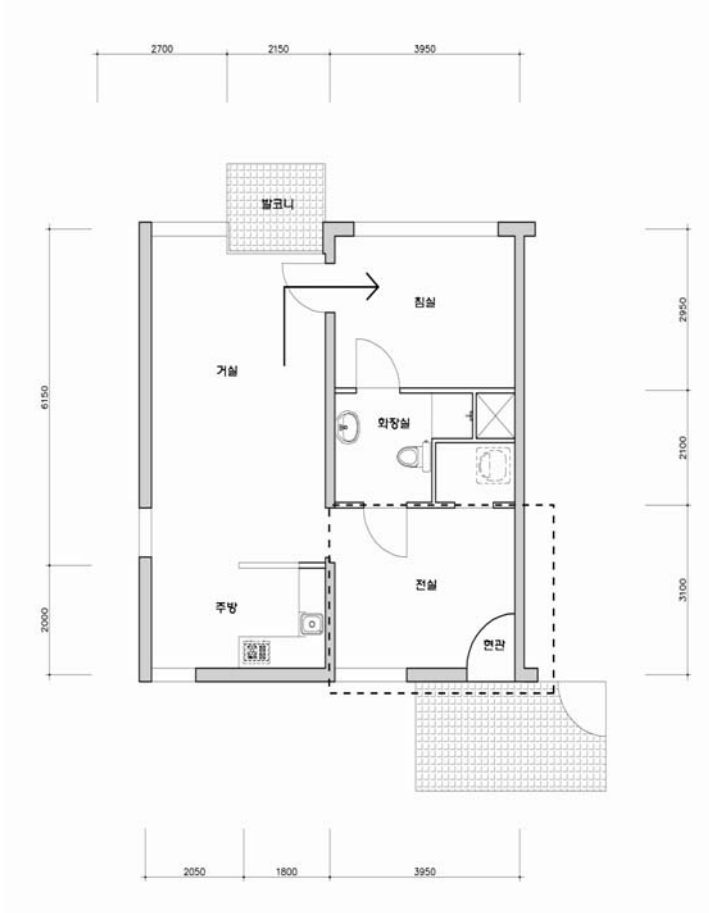


[그림 5.23] 해외사례도면 3

3.2.4 Mecanoo Architecten - Housing for the elderly

이 평면은 현관에 전실을 크게 두어 현관의 역할과 수납을 해결할 수 있도록 하였고 거실과 주방을 독립적이면서도 크게 두어 공간의 개방감을 확보하였다. 화장실은 전실과 침실에서 동시에 사용이 가능하게 하였다. 현관 앞의 전실은 진입시에 폐쇄감을 없애고 다목적 공간으로도 활용할 수 있으며, 손님을 맞이할 수 있는 공간으로도 사용된다.

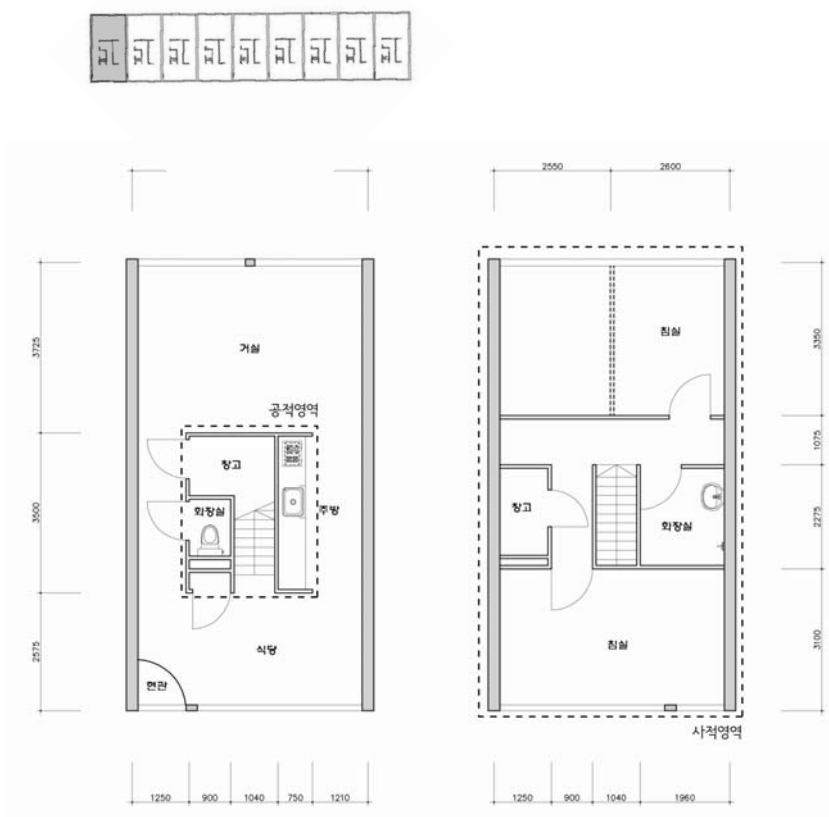




[그림 5.24] 해외사례도면 4

3.2.5 Erick van Egeraat associated architects - Housing Stuivesantplein

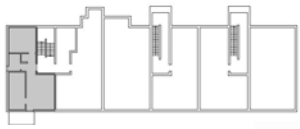
복층형 평면은 여러 사례가 있지만 이 경우는 계단을 포함한 코아가 중심에 있는 타입이다. 코어를 중심에 위치시킨 경우가 국내에서도 종종 보이는데 영역을 쉽게 나누면서 외기에 면한 부분을 적극적으로 사용할 수 있도록 만들어 주는 장점이 있다. 이 평면의 경우 1,2층이 관통되는 수직적 공간은 계획되지 않았으나 가변형 침실 3개와 2개 창고를 확보하여 공간사용의 효율을 극대화 하였다.

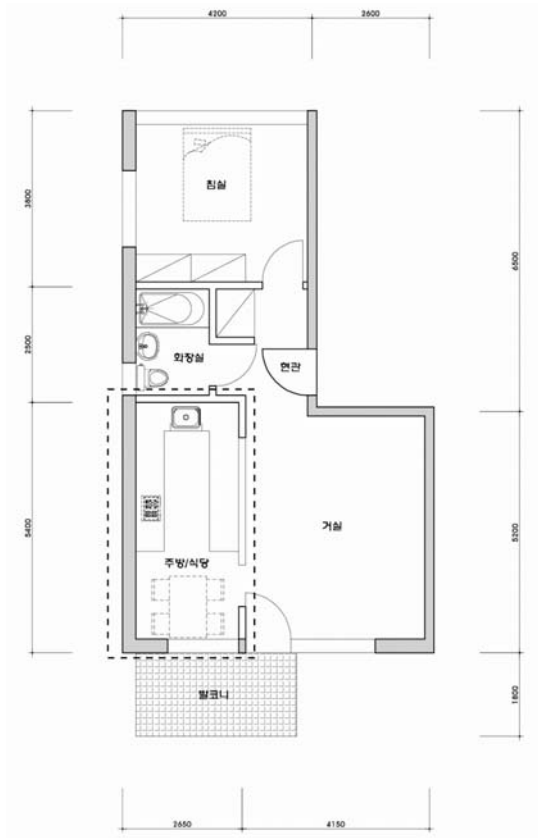


[그림 5.25] 해외사례도면 5

3.2.6 Frank O. Gehry - Goldstein Sud Housing Development

이 평면은 공적 공간과 사적 공간을 구분하여 현관에서 우측은 침실로 연결되고 좌측은 거실-주방 공간으로 구성되어있다. 신발을 벗지 않는 생활 문화에서는 현관을 두고 좌우가 분리되기 용이하며, 넓은 면적의 주방을 계획하면서 발코니를 주방 쪽에 설치하여 입면을 고려하면서 식사공간이 확장되는 효과를 기대하고 있다.



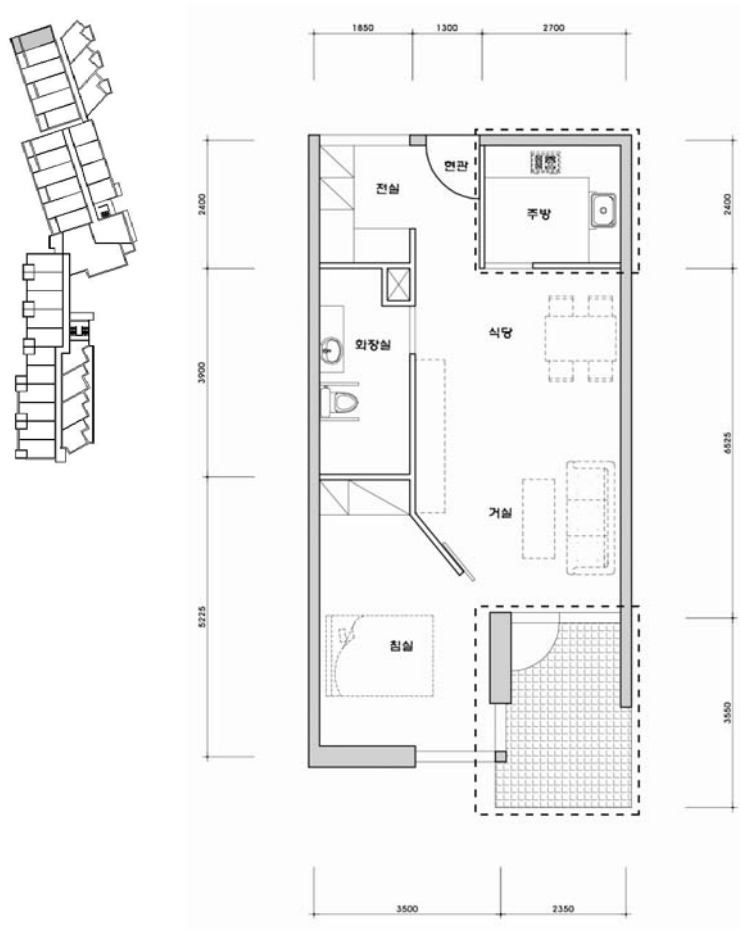


[그림 5.26] 해외사례도면 6

3.2.7 Helin & Co Architects

- Sandels, housing for senior citizens

현관 앞에 넓은 면적의 전실을 배치한 유형으로, 거실과 식당이 통합된 공간으로 직접 진입이 가능하다. 그에 반하여 주방과 화장실, 침실을 공용공간 주위로 배치하여 우리나라 평면과도 비슷한 개념으로 계획되었다. 또한 발코니 폭을 충분히 확보하여 테이블을 놓고 사용이 가능하도록 하였다.



[그림 5.27] 해외사례도면 7

[표 5.13] 해외공동주택 사례 특성

건축가/회사	단지명	전용 면적	공간구성	특성
Arons en Gelauff Architecten	Housing for the elderly	105	침실2, 서재, 거실 겸 주방, 화장실2, 창고, 현관	공적공간과 사적공간의 완전분리, 주방과 거실 일체형
Glas Architects	Peter House	80	침실2, 거실, 주방, 화장실2, 드레스룸, 복도형 현관	복도형, 주침실 개념 주방과 거실 일체형
Delugan Meissl Associated Architects	Apartment High-Rise Wienerberg	63	침실2, 거실 겸 주방, 화장실2, 복도	공적공간과 사적공간의 분리 복도에 화장실 2개 위치, 주방과 거실 일체형
Mecanoo Architecten	Housing for the elderly	60	침실1, 거실 겸 주방, 화장실, 전실, 발코니	현관 앞 큰 규모의 전실, 거실을 통한 침실진입, 주방과 거실 일체형
Erick van Egeraat associated architects	Housing Stuivesantplein	95	복층형 / 1층 : 거실, 식당, 주방, 화장실, 창고, /2층: 침실3, 화장실, 창고	공적공간과 사적공간의 수직적 분리, 코아 중앙위치, 주방과 거실 일체형
Frank O. Gehry	Goldstein Sud Housing Development	55	침실, 화장실, 거실, 주방 및 식당, 발코니	주방 분리, 식당에 발코니 설치
Helin & Co Architects	Sandels, housing for senior citizens	58	침실1, 거실겸 식당, 주방, 화장실, 현관, 발코니	정방형 발코니, 주방분리, 현관앞 전실

4. 소결

새로운 소형공동주택 평면을 개발하기 위해서 공사 보금자리주택 평면 및 국내외 소형 공동주택 평면특성을 비교 분석하였다.

공사주택은 원활한 동선계획, 실내환경, 효율성, 시공성, 경제성을 고려하여 단위평면을 계획하도록 하고 있으며, 2010년에는 보금자리주택 공급에 따라 임대주택규모 다양화와 영구임대주택의 재개에 따른 26-39㎡ 규모 주택이 신규로 개발되면서, 특화형 평면은 수요계층을 연령과 가족구성을 기준으로 구분하여, 원룸형, 고령자형, 신혼부부형, 다가족형, Age Mix형을 개발하였다. 이후 2011년에는 본격적인 특화평면 개발이 진행되어, 공간구성개념을 기준으로 스튜디오형, 수납강화형, 수요자 맞춤형, 한국형의 특화평면이 개발되었다. 이와 함께 공사 단위평면이 최근 소형공동주택 수요특성을 반영하고 있는가에 대해서 파악하기 위해서 가구유형별 선호조사 결과 등을 토대로 소형공동주택

계획시 고려할 주요 계획개념으로 도출된 8개 계획항목(공적공간의 관계와 개방감, 서비스 공간의 확장과 차단, 사적공간의 다양화와 비위계화, 수납공간의 체계화와 가변화, 전체 구성의 조화와 면적 확보, 주택의 성능향상, 가족간 교류 강화, 친환경 개념 도입)을 기준으로 분석하였다.

분석결과, 공사주택은 '전체적인 공간구성의 조화와 면적확보', '주택의 성능향상' 측면을 기본적으로 고려하여 단위평면을 계획하고 있으며, 소형주택 계획시 가장 주요 고려사항인 '거실과 주방의 관계', '실내 개방감 확보'를 위한 노력을 기울이고 있는 것으로 판단된다. 다만 주택규모의 제한 때문에 사적공간의 제공이나, 서비스 공간의 변화는 용이하지 않지만, 수납공간 확보를 위해서 수납강화형 평면을 제안하기도 하였다.

타사 아파트의 경우 단지와 부대시설 중심으로 판매전략이 수립되고 있으며, 주택내부의 경우에는 최근 발코니 확장에 따른 여유 공간이 확보됨에 따라 발코니 확장면적을 침실의 개수를 늘이기 보다는 서비스공간이나 특화공간으로 제공하는 방식이 선호되고 있다.

해외 공동주택 사례 분석결과, 다른 나라의 문화적 특성이 우리와 상당히 다르기 때문에 해외의 주택사례의 계획기법들을 적용하기에는 제약이 있으나, 우리나라의 상황에도 도입가능한 장점들이 분명히 있다.

공적공간과 사적공간의 완전한 분리, 복도의 사용, 현관전실의 설치, 평면중앙의 설비 코아 설치 등의 아직은 익숙치 않은 계획방식이지만, 주거의 다양성을 위해서 적용가능성을 검토할 필요가 있는 것으로 판단된다. 특히 소형주택에서 공간을 분리하여 수납과 주공간을 구분할 때 중앙에 코아를 위치시키는 것도 적용가능하다.

제6장

수요자 대응형 주거모델 개발

6

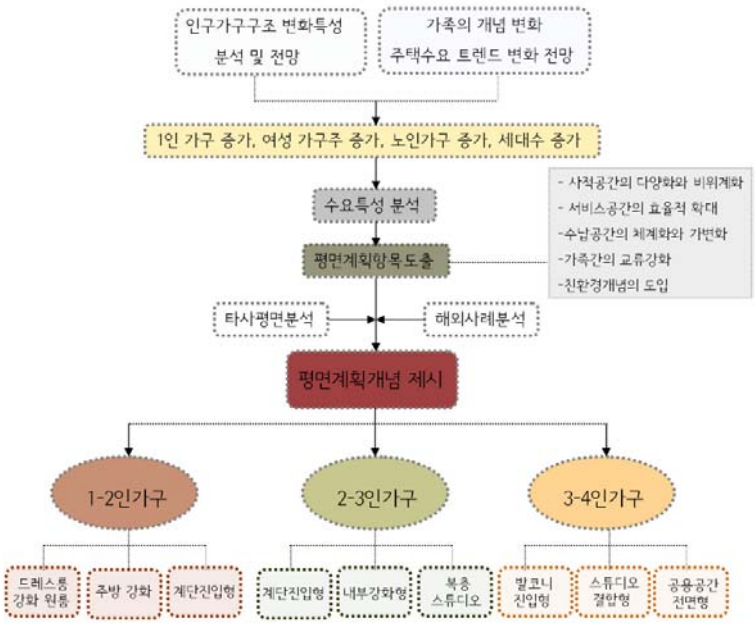
제 6장 수요자 대응형 주거모델 개발

1. 주거모델개발의 전제

본 장에서는 기존 국내의 소형공동주택의 평면분석결과를 토대로 수요자 요구에 대응하는 새로운 개념의 소형주거모델을 제안하고자 한다.

앞의 3장과 4장에서 논의한 인구사회학적 특성과 주택수요 트랜드의 변화는 보금자리주택을 포함한 전체 주택시장 흐름의 큰 틀을 제시하고 있다. 단독주택이 거주자의 개인적인 특수한 요구사항을 반영하는 것이 가능한 반면 공동주택은 불특정 다수의 거주자들의 수요를 반영하여 개발되어야하는 특성을 지니기 때문에 사회변화에 더욱 민감하게 반응한다고 볼 수 있다. 따라서 본 장에서는 이러한 인구가구구조, 사회환경 변화, 주택디자인트렌드 변화특성 등을 고려하여 소형주택의 다양한 평면대안을 제안하고자 한다.

전체 계획의 과정은 다음과 같다. 먼저 1~2인 가구의 증가와 가구유형의 다양화라는 인구사회학적 변화를 수요특성변화의 큰 흐름으로 판단하고, 보금자리주택 공급계획과 관련된 각종 자료와 거주자 인터뷰 결과를 통해서 구체적인 요구사항들을 도출하였다. 이와 함께 주택 수요 트랜드 변화를 예측한 결과, 타사와 해외사례의 장단점 비교분석결과를 토대로 새로운 주거모델을 제안하였다.



[그림 6.1] 계획과정 흐름도

2. 평면개발 방향의 설정

2.1 수요 특성의 반영

소형주택 수요특성을 분석하기 위하여 설정한 8가지 사항들을 공사평면과 다른 건설사의 평면분석과정에 적용해본 결과, 공사주택의 경우 거실과 주방을 아우르는 공적영역의 개방감과 평면 전체의 구성은 우수하며 주택의 성능을 향상시키기 위해 많은 노력을 기울이고 있지만, 이에 비하여 사적공간 계획방식이 주침실과 부침실로 구분되어 계획되는 방식으로 전형화 되어있고, 서비스공간과 수납공간이 부족한 것으로 판단된다. 상대적으로 주택규모가 큰 민간건설사 주택의 경우에는 가족 간의 교류를 고려한 계획이 이루어지고 있지만, 전반적으로 친환경개념의 도입은 아직 미비한 상태라고 할 수 있다.

따라서 본 장에서는 이러한 분석결과를 토대로 하여, 새로운 소형주택평면의 개발을 위해서 수요 특성 조사결과 중 사적공간의 다양화와 비위계화, 서비스공간의 확장과 차단, 수납공간의 체계화와 가변화, 가족 간의 교류강화, 친환경개념의 도입 등 5가지 항목을 고려한 평면개발을 시도하였다.

[표 6.1]수요특성의 반영항목

항 목	내 용	세부내용
사적공간의 다양화와 비위계화	공간형태의 다양한 변화	복층형, 단차형, 비위계화
서비스공간의 효율적 확대	서비스공간의 확장	화장실분리, 세탁 전용공간의 확보, 발코니의 효율적이용
수납공간의 체계화와 가변화	수납공간의 정밀한 계획	수납공간만들기의 유형
가족간의 교류강화	대면형주방외의 계획	주방거실의 전면배치
친환경개념의 도입	주택내의 친환경개념개발	비확장 코니의 최대확보

2.2 공간구성방식의 개념 전환

새로운 소형주택평면안을 제안하기 위해서 이러한 거주자들의 수요특성을 반영함과 동시에 공간구성방식의 개념을 전환하고자 하였다.

즉, 기존의 평면이 주침실과 거실을 중심으로 전체 공간을 구획하는 방식으로 평면을 구성했다면, 각 실과 서비스공간을 하나의 독립된 공간으로 가정하고, 거주자의 수요에 따라 필요한 공간을 선택, 조합하는 방식으로 전체 공간을 구성하고자 하였다.

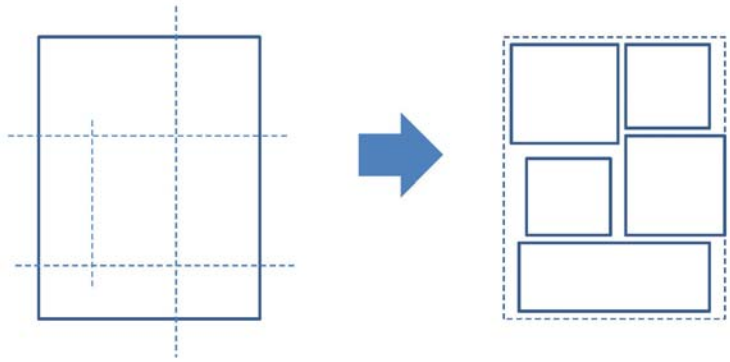
침실과 거실, 주방, 서비스 공간 등을 모두 실의 개념으로 전환하고 기존의 표준평면과 비교하면 분리, 결합, 삭제, 생성되는 실들로 재구성된다. 새로운 평면의 특징을 나타내기 위해서 이 실들의 변화를 표시하였으며 수납공간의 확대규모를 보기 위해서 수납면적비율을 표기하였다.

3. 평면계획

3.1 단위실의 계획

위와 같은 방식으로 전체 평면공간을 구성하기 위해서, 먼저 각 단위실별 면적 및 기본 가구들의 종류에 대해서 검토하였다.

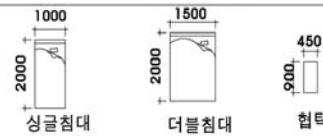
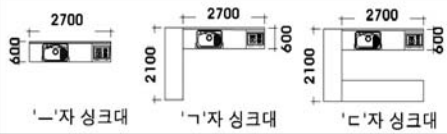
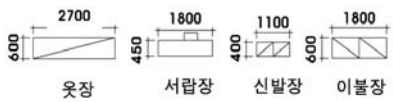
각 단위실의 면적 검토작업은 기존 공사의 평면계획기준을 고려하여 각 공간이 본래 기능을 수용할 수 있는 범위 내에서 변화가능성을 검토하였다. 각 실에 배치되는 가구들은 기본 공사주택 평면계획시 사용되는 가구치수 자료들을 활용하여 작성하였다.



[그림 6.2] 공간구성방식의 개념 전환
(전체공간의 분할 -> 필요공간의 조합)

침실의 경우에는 기본 가구로 싱글침대, 더블침대, 협탁을 설정하여 침실규모를 계획하였고, 부엌의 경우에는 싱크대의 일자 배치, ㄱ자 배치, ㄷ자 배치를 기준으로 규모를 산정하였다. 드레스룸은 옷장과 화장대를 기본 가구로 보고, 이들을 기준으로 필요면적을 계산하였고, 화장실은 욕조, 대변기, 세면대, 샤워실, 세탁실은 세탁기, 수납용 가구로는 옷장, 서랍장, 신발장, 이불장을 기본 가구로 보고, 이러한 가구들의 치수들을 고려하여, 각 단위실이 확보해야 하는 기본 면적을 산정하는 방식을 선택하였다.[33]

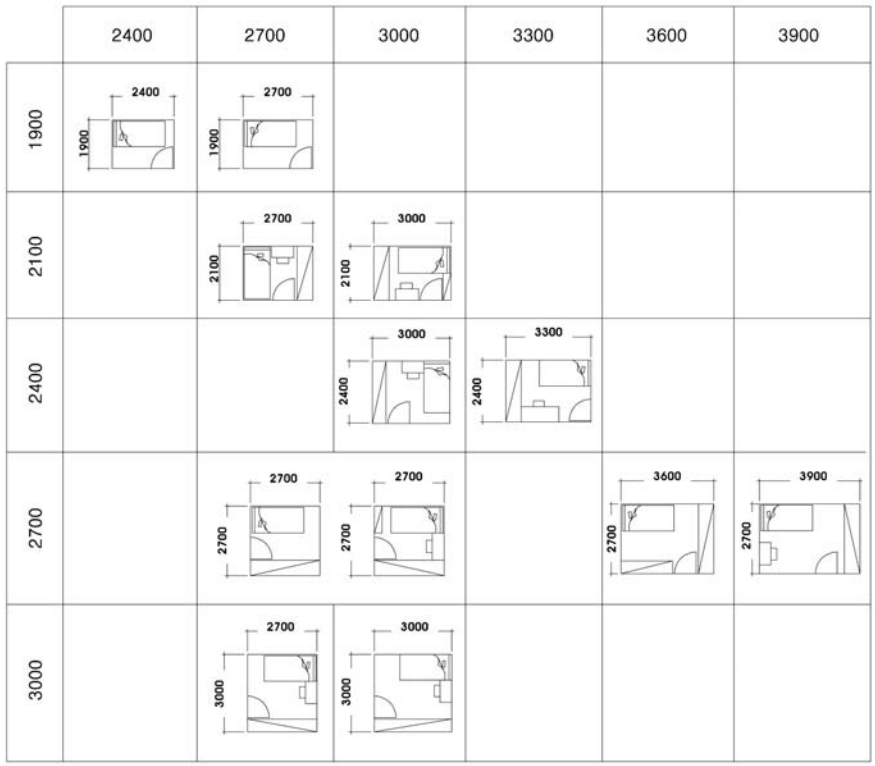
33) 이번 작업에서는 단위세대 평면시 가장 기본이 되는 각 단위실의 치수기준과 각 단위실별 사용가구의 종류 및 치수를 도출하기 위한 별도의 작업이 진행되지 않고, 기존 공사주택 평면도상의 각 실의 면적, 가구 종류, 가구의 치수 등에 대한 기존 자료를 활용하여 새로운 평면 대안 작성 작업이 진행되었다는 한계를 안고 있다. 그러나 보다 합리적인 단위세대 단위실 계획기준을 도출하기 위해서는 각 단위실내에서 수용해야하는 생활행위에 대한 내용분석과 함께 표준 인체칫수, 동작행위분석, 최근 거주자들의 공간이용패턴, 가구 사용 패턴 등에 대한 기초 연구의 수행이 필요하다.

실명	내용		각 가구치수	면적(m2)
침실		싱글침대	2000x1000	2
		더블침대	2000x1500	3
		협탁	900x450	0.4
부엌		ㅡ자형	2000x600	1.2
		ㄱ자형	2700x600 2100x600	2.88
		ㄷ자형	2700x600 (2) 2100x600	4.5
드레스룸		화장대	900x600	0.54
		옷장	2700x600	1.62
화장실		욕조	1500x700	1.1
		대변기	700x540	0.38
		세면대	550x600	0.33
		샤워실	1000x960	0.96
세탁실		세탁기	700x650	0.45
수납		옷장	2700x600	1.62
		서랍장	1800x450	0.81
		신발장	1100x400	0.44
		이불장	1800x600	1.08

[그림 6.3]단위실의 가구치수

3.1.1 침실

침실의 규모는 예전에는 옷장의 크기에 의해서 규정되어졌지만 최근에는 붙박이장이 보편화되면서 침대 배치 후, 문을 여닫는데 불편이 없는 정도의 규모를 침실의 최소면적이라 할 수 있다. 침실 내에 배치되는 가구 유형 및 개수를 기준으로 침대 1개만을 배치하는 최소 규모에서, 침대, 협탁, 옷장을 배치하는 규모까지 다양한 침실구성이 가능하다.



[그림 6.4]단위실 계획 – 침실(싱글 침대)

3.1.2 주방

대부분의 경우 소형주택에서 주방 공간은 식당과 연계되어, 거실과 결합된 형태로 계획되고 있다. 이는 식당공간과 거실공간을 통합하여 사용하는 것이 소형주택의 경우에는 공간의 이용측면에서 효율적이며, 주택내부에서 대표적인 공용공간인 거실과 주방이 하나의 공간으로 통합되는 것이 기능적으로도 합리적이기 때문이라고 할 수 있다.



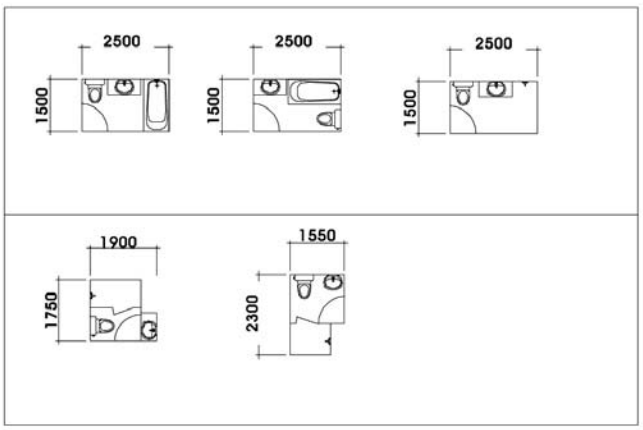
[그림 6.5]단위실 계획 – 주방

그러나 실제 거실과 식당이 완전 개방되는 경우에는 주방에서 발생하는 음식 냄새가 거실까지 퍼지기도 하고, 주방공간을 항상 청결한 정리정돈 상태를 유지하는 것에 대한 부담 때문에 거실과 주방공간의 분리를 원하는 경향도 있다. 또한 주방은 저장음식과 식기 등으로 인해 많은 수납공간이 필요한 곳으로 펜트리나 발코니를 연계 배치하여 수납문제를 해결하기도 한다. 최근에는

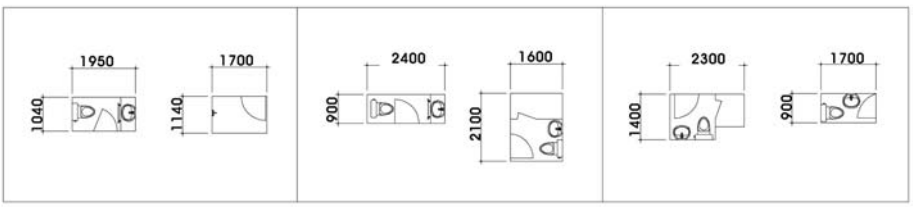
점차 대용량화되고 있는 냉장고와 일반화되고 있는 김치 냉장고의 배치 공간 확보가 주방공간 설계시 주요 고려 요소 중의 하나이다.

3.1.3 욕실 및 화장실

소형주택의 경우 효율적인 공간 이용을 위해서, 화장실 및 욕실 공간의 설계에 대한 충분한 고려가 필요하다. 통상 50㎡이상 규모의 경우에 화장실을 2개 배치하고 있으며, 공용욕실에는 화장실과 욕조가 모두 배치되고, 안방에 속한 욕실에는 욕조 대신 샤워부스가 배치되는 것이 일반적이다. 화장실과 욕실의 분리, 화장실의 건식화 등에 대한 시도가 필요한 것으로 판단된다. 욕조의 설치 여부, 욕실과 화장실 공간의 분리에 따라서 다음과 같은 욕실 및 화장실 공간의 계획이 가능하다.



[그림 6.6] 단위실 – 욕실 및 화장실 1



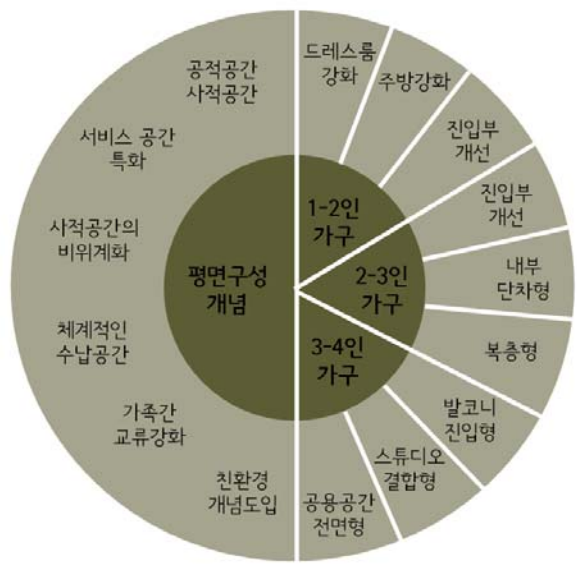
[그림 6.7] 단위실 – 욕실 및 화장실 2(소형)

3.2 평면제안

3.2.1 제안평면의 개요

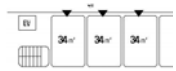
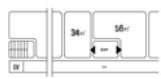
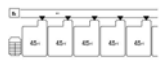
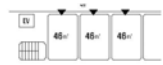
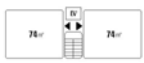
지금까지 검토결과를 토대로 26-74㎡ 규모 범위 내에서 주동형식, 가족수 등을 고려한 새로운 평면안을 제안하고자 한다.

새로운 평면제안은 기본적으로 주택규모를 기준으로 분양주택과 임대주택을 구분하는 방식을 지양하고자 한다. 이는 현재는 분양 및 임대주택 여부에 따라서 주택규모가 결정되고 있으나, 향후에는 1-2인 가구의 증가 및 주택소유의식의 변화에 따라서 자신이 필요한 규모의 주택을 선택하는 경향이 증가할 것으로 예상되므로, 그 주택을 사용할 가구원수를 기준으로 적합한 주택규모를 설정하고자 하였다. 또한 각 평면대안 작성시 수납공간의 최대한 확보와 침실의 비 위계화, 공적공간과 사적영역의 분리, 화장실과 욕실의 분리 등의 문제를 최대한 해결하고자 하였으며, 각 평면안별로 주요 계획개념을 중심으로 공간구성을 차별화하였다.



[그림 6.8] 평면제안 개념도

[표 6.2] 제안평면의 개요

연번	규모	명칭	주동형식	공간구성	대상	KEYPLAN
1	26 ㎡	드레스룸이 있는 원룸	복도형	침실 겸 거실, 화장실 겸 욕실, 드레스룸,	1–2인	
2	34 ㎡	주방강화형	복도형	침실 겸 거실, 화장실 겸 욕실, 주방 겸 식당, 드레스룸	1–2인	
3	34 ㎡	계단진입형	복도형	침실, 거실, 주방, 드레스룸, 세탁실, 화장실 겸 욕실, 외부세면대, 개인정원	1–2인	
4	56 ㎡	계단진입형	복도형	침실2, 거실, 주방, 식당, 창고, 화장실 겸 욕실, 진입화단, 개인정원	2–3인	
5	45 ㎡	내부단차형	복도형	침실, 거실, 화장실 겸 욕실, 주방 겸 식당, 창고, 전후면 발코니	2–3인	
6	46 ㎡	복층 스튜디오형	복도형	침실, 거실, 화장실 겸 욕실, 주방, 식당 겸 작업실, 전후면 발코니	2–3인	
7	59 ㎡	발코니 진입형	계단실형	침실2, 거실, 주방 겸 식당, 드레스룸, 화장실, 욕실, 진입발코니, 전후면발코니	2–4인	
8	72㎡	스튜디오 결합형	계단실형	침실2, 거실, 주방 겸 식당, 스튜디오, 화장실, 화장실 겸 욕실, 전후면 발코니	3–4인	
9	74 ㎡	공용공간 전면형	계단실형	침실3, 거실, 주방, 욕실겸 화장실, 화장실, 외부 세면대, 전후면 발코니	3–4인	

[표 6.3] 평면제안 계획방향

연번	규모 ㎡	배경	수요 특성	계획 방향			계획 특성
				개념	대상	지역	
1	26	1–2인 가구의 증가에 따른 주택 수요 대응	1–2인 가구 (학생, 직장인 고령자, 독신자 등) 다양한 평면 요구	–도심 1–2인가구 –욕실, 드레스룸 만 구분된 원룸 –수납강화 –컴팩트한 구성	–독신, 직장인 (특히 여성)	–도심, 대학가 –인구밀집지역	–드레스룸 설치
2	34			–서비스공간확대 (주방, 드레스룸) –수납강화 –가족간유대감증대	–커플, 실버 –요리애호가		–드레스룸 설치 –주방공간 강화
3	34			–옥외공간확대 –서비스공간구획 –재택근무가능 –복도채광증대	–독신, 직장인 –재택근무자 –조경애호가		–진입화단 –개인정원공간 –드레스룸 설치 –주방공간 분리
4	56	2–3인 가구를 위한 현대적이고 새로운 생활공간 조성	가족구성원 각자의 생활존중 및 가족유대감 증대의 이중적 요구	–가족 유대감 증대 –개별활동 강조 –자연친화적공간 –프라이버시유지	–2–3인 가족 –재택근무자 –조경애호가 –요리애호가	–수도권지역 –도시주택가	–진입화단 –개인정원공간 –주방공간 강화 –2개의 동등한 침실
5	45			–욕실만 구분된 원룸이지만 단차에 의한 영역구분 –개별활동 강조	–커플, 실버 –재택근무자		–내부단차 –수납공간 강화 –거실과 책상
6	46			–상층진입형 복층 –진입층 스튜디오 –개인공간의 공간감 확보	–독신, 커플, 실버 –재택근무자, 예술가		–상층진입형 –식당겸 작업실 –거실2층 층고 –격층복도형
7	59	3–4인 가구를 위한 변화하는 생활내용에 대응가능한 공간 조성	가족구성원의 각자의 생활을 융통성있게 받아줄 수 있는 개별공간 요구	–사적공간과 공적공간의 분리 –거실과 주방의 영역분리 –공용 드레스룸	–3~4인 가족 –1~2인 자녀 –재택근무자		–발코니 진입형 –개인정원 및 자전거 수납가능 –2개의 동등한 침실 –주방분리
8	72			–사적공간과 공적공간의 분리 –현관앞 스튜디오	–3~4인 가족 –재택근무자, 예술가		–독립형 스튜디오 –주방거실개방형 –2개의 동등한 침실
9	74			–사적공간과 공적공간의 분리 –거실,주방전면배치, 코아중앙배치	–3~4인 가족 –1~2인 자녀 –3세대 가구		–화장실 2개 –3개의 동등한 침실 –주방 전면배치

[표 6.4] 제안평면의 구성

구분		26	34	34	56	49	46	59	72	74	㎡
필수구성	현관	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	주방	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	화장실	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	침실	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	전면발코니	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
면적증가로 추가된 실 구성	거실			●	●	●	●	●	●	●	
	식사공간		●		●	●	●	●	●	●	
수요자특성에 따른 실구성	보조주방		●						●		
	침실 2				●			●	●	●	
	드레스룸	●	●	●		●					
	별도욕실				●	●	●	●	●	●	
	후면발코니			●	●	●	●	●	●	●	
	창고				●			●			
	기타실								●		
공간의 개수 합계[34]		6	8	8	11	10	9	11	12	11	개
수납면적 비율 (%)		14.6	12.1	9.4	11.3	11.2	13.3	10.6	10.3	13.8	%
기존 수납면적비율		1.9	3.9	–	5.4	–	1.9	–	–	–	%

34) 침실과 거실, 주방, 서비스공간 등을 포함한 모든 공간의 개수

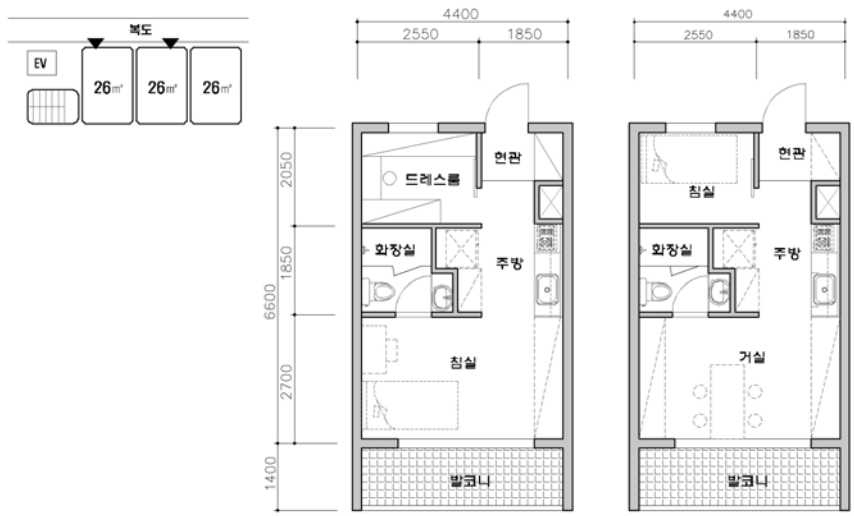
3.2.2 평면계획안

1) 26㎡ - 드레스룸이 있는 원룸형

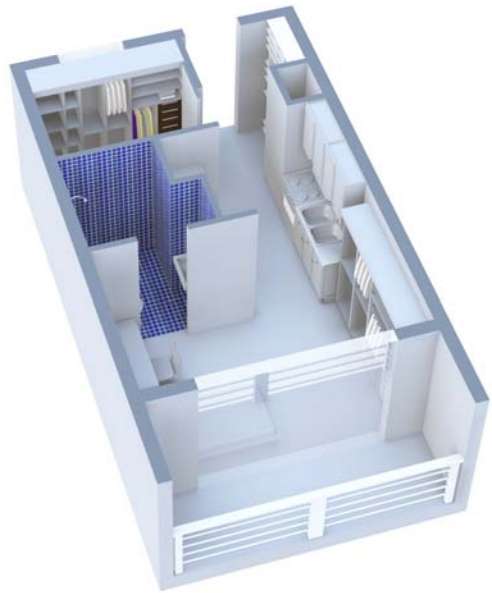
드레스룸이 추가된 원룸으로, 옷의 수납공간이 많이 필요한 여성들에게 적합하다. 집에서 요리를 잘하지 않는 생활패턴에 맞추어 주방의 규모를 축소하였다. 침실 겸 거실이 발코니 쪽에 있으며 주방을 이용한 긴 수납공간을 설치하였다. 욕실을 상대적으로 짜임새 있게 구성하고 빌트인 세탁기를 내부에 설치하여 발코니의 채광면적을 넓혔다. 거주자가 재택근무를 할 경우에는 드레스룸을 침실로 이용가능하고 거실을 작업공간으로 사용할 수 있다.

[표 6.5] 26㎡ 원룸의 공간구성개요

면적	주동 타입	대상	수요자특성
26㎡	복도식	1~2인	학생, 직장여성, 재택근무자
공간 구성		특징	세부내용
침실 겸 거실, 화장실, 드레스룸		수납 강화형 드레스룸 설치	거실 겸 침실을 배치하고 드레스룸을 추가



[그림 6.9]제안평면 1 – 26㎡드레스룸이 있는 원룸



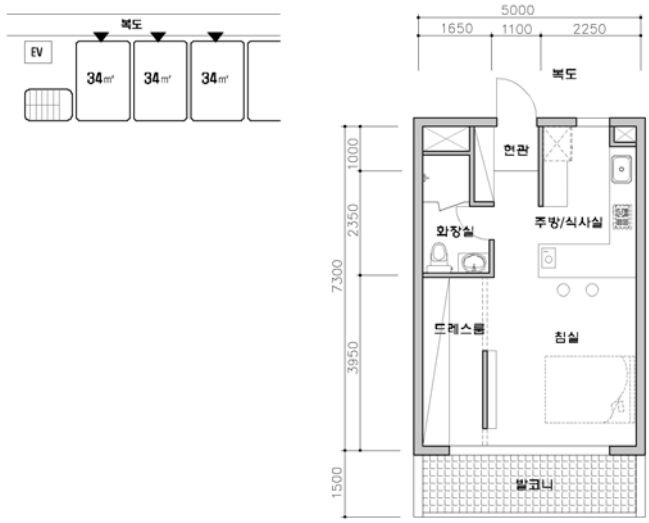
[그림 6.10] 26㎡ 원룸형 평면의 3D

2) 34㎡ 주방강화형

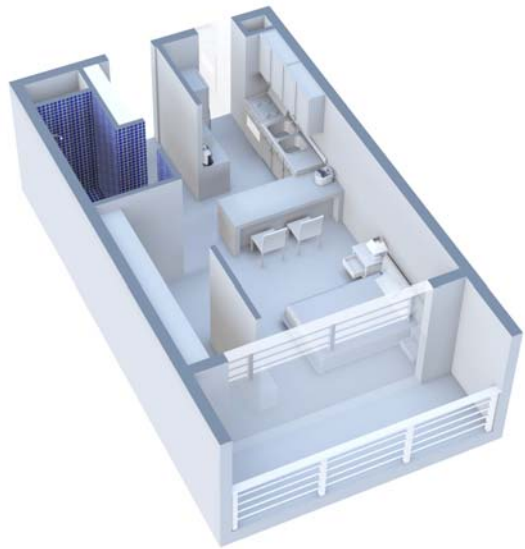
주방공간과 드레스룸이 강화된 주택이다. 수납공간이 많은 가변형 드레스룸을 갖추고 있으며 화장실을 최대한 밀도 있게 배치하였다. 식탁으로 사용이 가능한 대면형 주방을 배치하여 여러 가지 용도로 사용이 가능하도록 하였다. 요리하는 것을 즐기는 사람들을 위한 공간으로 주방의 면적을 최대한 확보하였다.

[표 6.6] 34㎡ 주방강화형 평면의 공간구성개요

면적	주동 타입	대상	수요와 특성
34㎡	복도식	1~2인	학생, 직장여성, 신혼부부
공간 구성		**특징**	**세부내용**
침실 겸 거실, 화장실, 드레스룸 보조주방 겸 세탁실		수납, 주방 강화	거실 겸 침실을 배치하고 식사공간 확보, 드레스룸을 추가



[그림 6.11]제안평면2 – 34㎡ 주방강화형



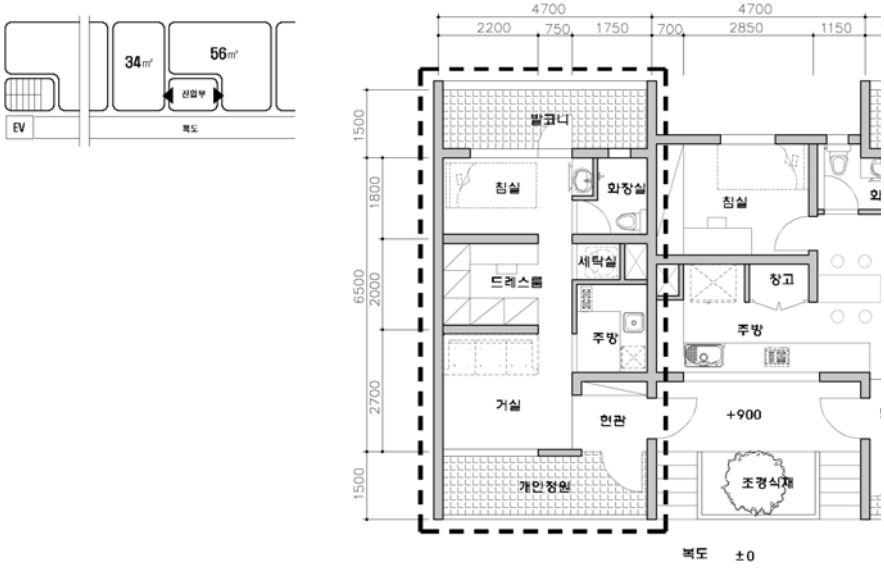
[그림 6.12] 34㎡ 주방강화형 평면의 3D

3) 34㎡ 계단진입형

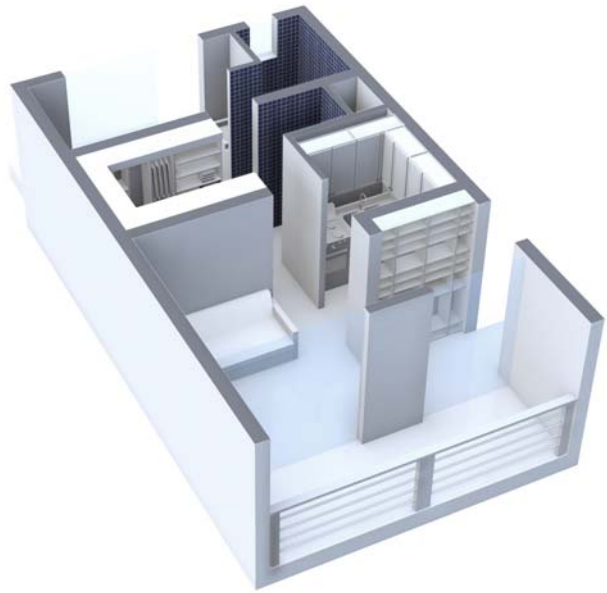
복도식 아파트에서 각 세대입구에 진입계단을 만들어 화단조성공간을 설치한 형식이다. 주택내부에서는 복도 측에 개인정원이 있고 복도에서는 계단을 거쳐 주택내부로 진입하도록 해서 거실의 프라이버시가 침해되지 않도록 계획하였다. 침실과 화장실을 인접시키고 별도의 드레스룸을 설치하였다. 후면발코니에 면하고 있는 침실은 북향이지만 넓은 채광창과 발코니를 가지고 있다. 주방에는 출입문을 설치하여 주방공간과 거실을 분리하고 있다.

[표 6.7] 34㎡ 계단진입형 평면의 공간구성개요

면적	주동 타입	대상	수요특성
34㎡	복도식	1~2인	학생 직장인, 신혼부부
공간 구성		**특징**	**세부내용**
침실, 거실, 주방, 화장실, 드레스룸, 개인정원		수납 강화형 서비스공간 확대형	침실을 1개로 줄이고 드레스룸과 주방을 분리함, 욕실의 세면대를 분리



[그림 6.13] 제안평면 3 – 34㎡ 계단진입형



[그림 6.14] 34㎡ 계단진입형 평면의 3D

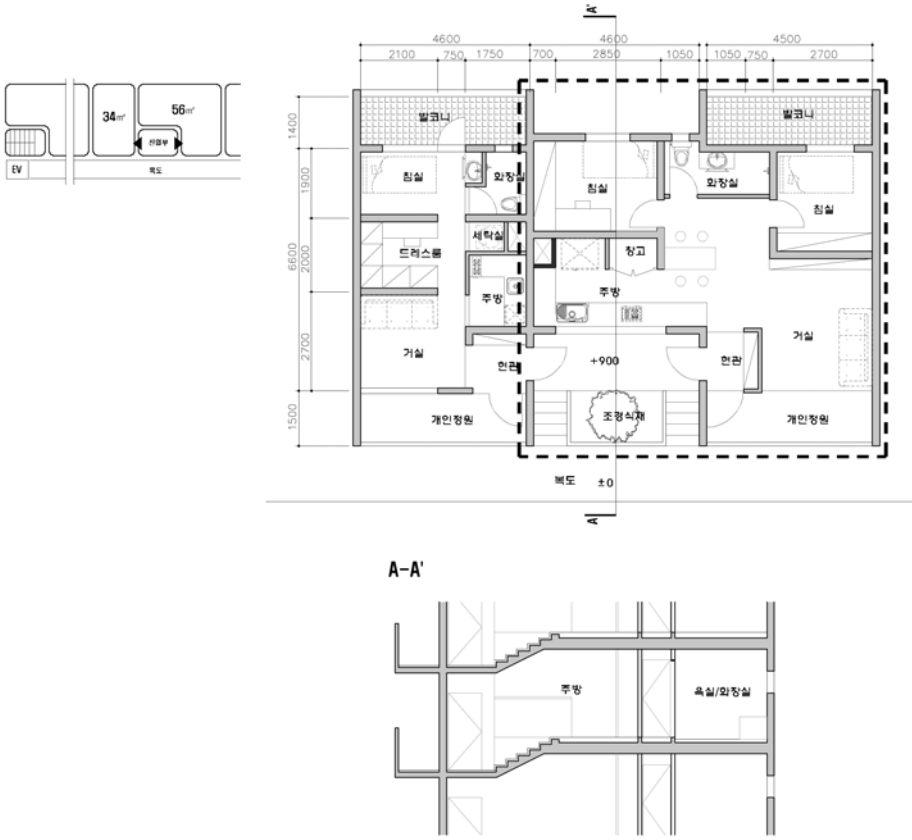
4) 56㎡ 계단진입형[35]

복도식 아파트에서 각 입구에 화단을 갖는 형식이다. 내부에는 개별적으로 정원이 있고, 복도에서는 계단으로 진입하도록 해서 프라이버시를 강화하였다. 남쪽에 위치한 주방공간은 많은 양의 김치와 각종반찬을 저장할 수 있는 넉넉한 수납공간을 지니고 있으며 거실은 재택근무도 가능하다. 거실에는 현관에 인접한 널찍한 발코니가 있어 동료들과의 작업실 및 미팅장소로 사용이 가능하다.

[표 6.8] 56㎡ 계단진입형 평면의 공간구성개요

면적	주동 타입	대상	수요특성
56㎡	복도식	2~3인	재택근무
공간 구성		특징	세부내용
침실2, 거실, 주방+식당, 화장실, 개인정원		수납 강화형 서비스공간 확대형	화장실과 욕실분리 창고추가

35) 가구구성변화에 따라서 인접한 34㎡ 계단진입형 세대를 함께 사용 가능함.



[그림 6.15] 제안평면 4 – 56㎡계단진입형 (하부단면)



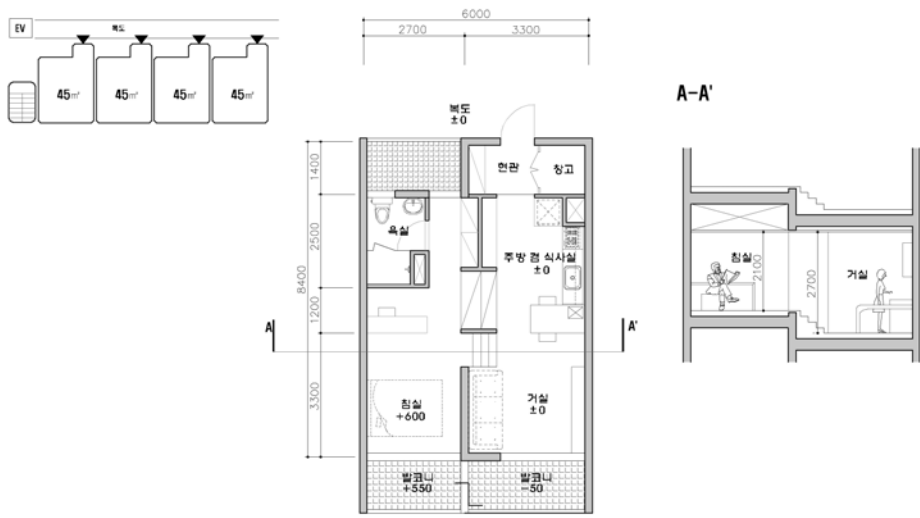
[그림 6.16] 56㎡ 계단진입형 평면의 3D

5) 45㎡ 내부단차형

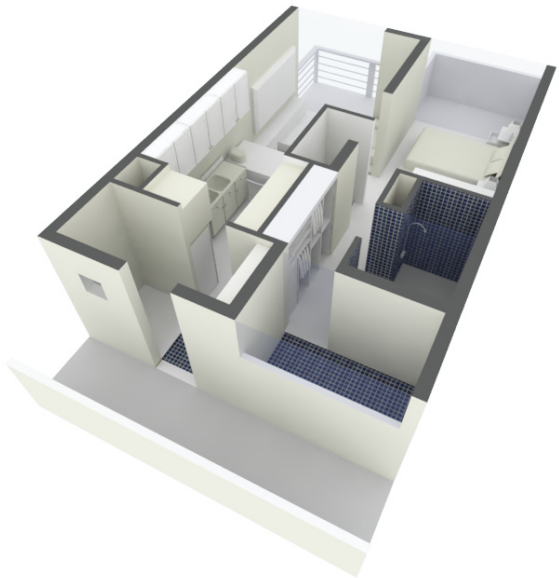
원룸 내부에 횡으로 단차를 주어 영역을 분할한 평면이다. 같은 공간을 사용하지만 때때로 각자 시간을 보내고 싶은 커플에게도 적합한 평면이다. 붙박이장을 여러 개 설치해 수납을 강화하였다. 내부계단을 기점으로 부부침실영역과 거실이 확실히 구분되는 강점이 있어, 거실에서 손님을 맞이하기에도 편리하다.

[표 6.9] 45㎡ 내부단차형 평면의 공간구성 개요

면적	주동 타입	대상	수요자 특성
45㎡	복도식	2~3인	직장인, 학생, 신혼부부
공간 구성		**특징**	**세부내용**
침실 겸 거실, 화장실, 드레스룸		수납 강화형 내부단차형	주방 및 식당 공간확보



[그림 6.17] 제안평면 5 – 45㎡ 내부단차형 (우측단면)



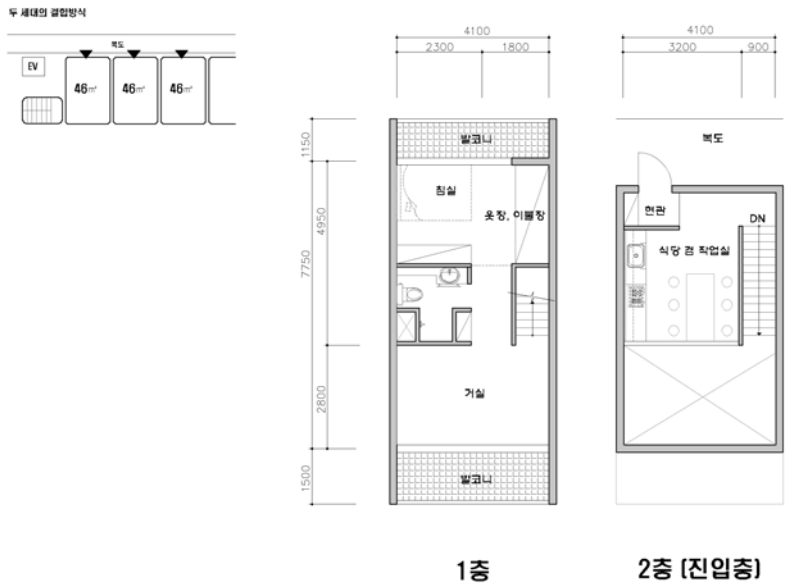
[그림 6.18] 45㎡ 내부단차형 평면의 3D

6) 46㎡ 복층스튜디오형

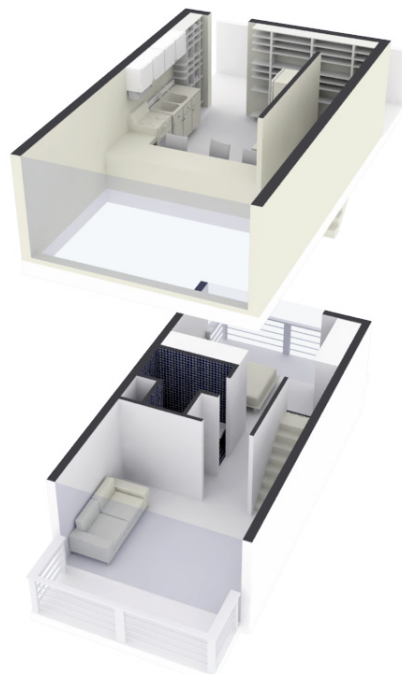
상층 진입형의 격층 복도가 있는 평면이다. 진입층 공간은 식당 겸 작업실로 사용가능하며 아래층은 침실과 거실이 있는 개인영역이다. 거실은 층고가 높고, 전후면에 발코니가 있으며, 거실은 침실로도 사용이 가능하다.

[표 6.10] 46㎡ 복층형 평면의 공간구성 개요

면적	주동 타입	대상	수요와 특성
46㎡	복층형	2~3인	직장인, 학생, 신혼부부, 재택근무자
공간 구성		**특징**	**세부내용**
침실 겸 거실, 화장실		재택근무가능 복층거실	식당 겸 작업실 공간설치 2층진입형



[그림 6.19] 제안평면 6 –46㎡ 복층평 평면



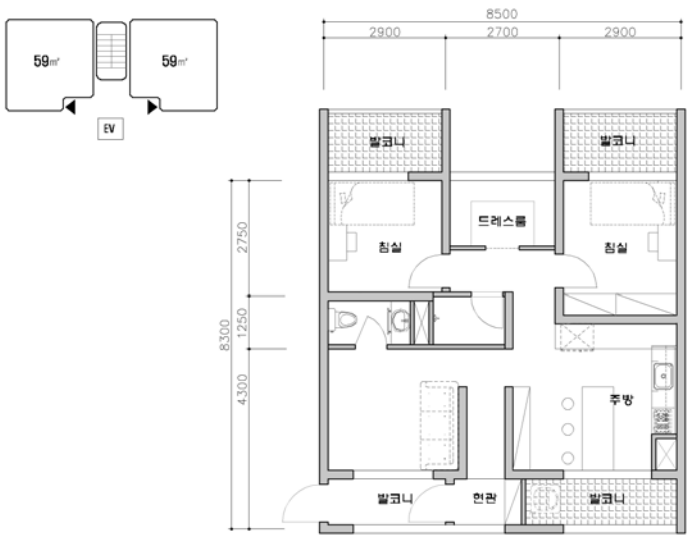
[그림 6.20] 46㎡ 복층형 평면의 3D

7) 59㎡ 발코니 진입형

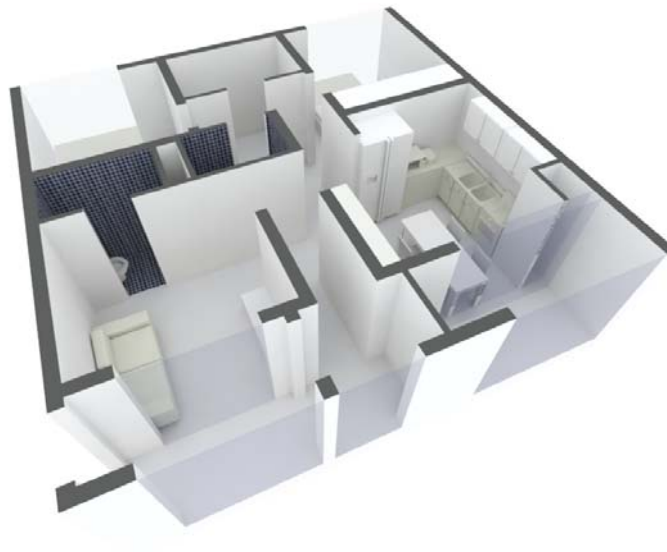
이 평면은 발코니 진입형 평면으로 발코니를 통해 주택내부로 진입할 수 있고, 발코니에 자전거를 세워두기도 하고, 화단을 만들 수도 있다. 내부는 거실-주방의 공적영역과 침실-드레스룸-욕실의 영역을 분리한 평면이다. 공적영역 안에서도 주방과 거실을 현관과 분리해 적절한 거리를 확보하였다.

[표 6.11] 59㎡ 발코니 진입형 평면의 공간구성 개요

면적	주동 타입	대상	수요자 특성
59㎡	계단식	3-4인	2세대 공유형 주거, 화단요구
공간 구성		**특징**	**실변경**
침실2, 거실, 주방, 전후면 발코니, 욕실 화장실, 드레스룸		사적공간과 공적공간 분리, 침실의 비위계화, 드레스룸 공동사용	2개 침실 사이에 드레스룸 위치



[그림 6.21] 제안평면 7 -59㎡ 발코니 진입형



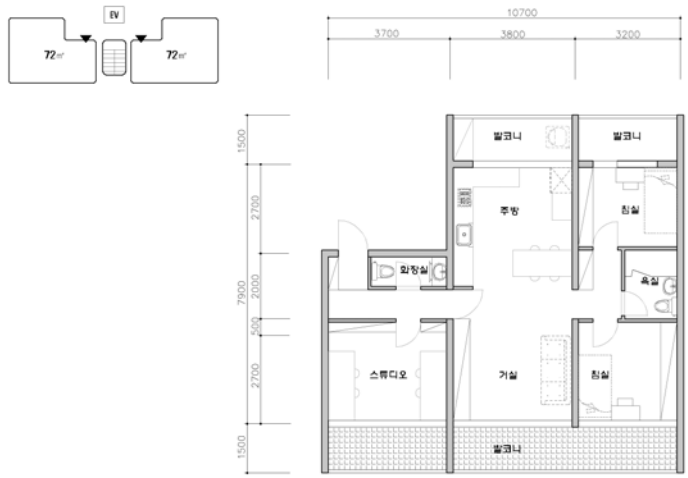
[그림 6.22] 59㎡ 발코니진입형 평면의 3D

8) 72㎡ 스튜디오 결합형

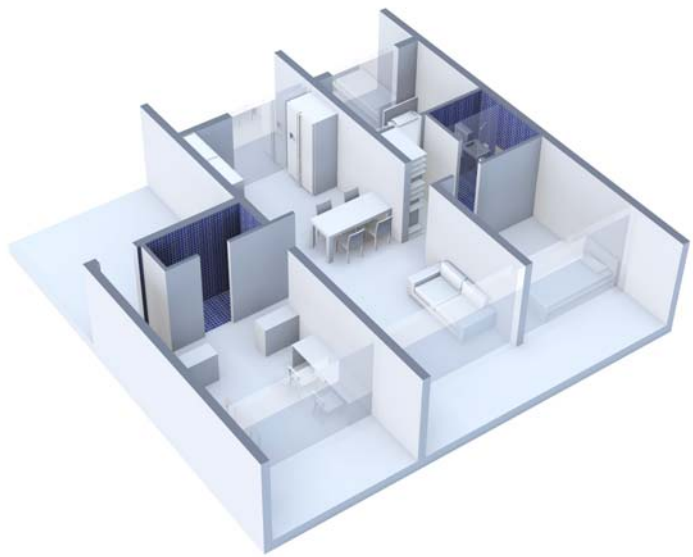
2개의 침실과 1개의 스튜디오가 있는 집이다. 현관 쪽의 스튜디오를 분리해서 사용할 수 있기 때문에 재택근무가 용이하다. 주방과 거실이 개방되어있고, 전후 발코니가 있으며, 스튜디오에도 전용 발코니가 있다.

[표 6.12] 72㎡ 스튜디오 결합형 평면의 공간구성 개요

면적	주동 타입	대상	수요자 특성
72㎡	계단식	3-4인 가구	재택근무자
공간 구성		**특징**	**세부내용**
침실2, 거실, 주방, 욕실, 화장실, 스튜디오, 전후발코니		스튜디오 특화형	재택근무를 위한 스튜디오, 앞뒤로 발코니 설치



[그림 6.23] 제안평면 8 – 72㎡ 스튜디오 결합형



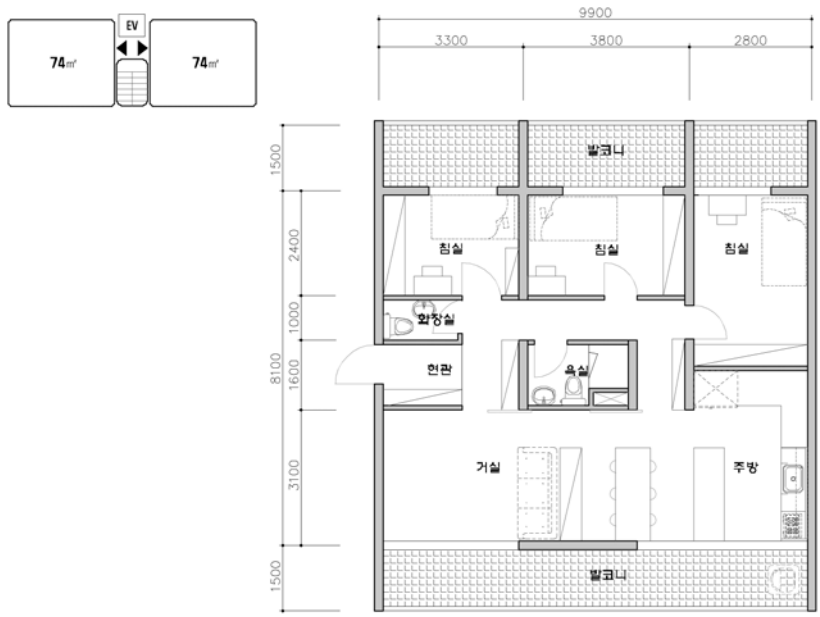
[그림 6.24] 72㎡ 스튜디오 결합형 평면의 3D그림

9) 74㎡ 공용공간 전면배치형

3개의 침실이 있으며 거실과 주방이 전면에 위치한 주택이다. 3개의 동등한 규모의 침실이 후면에 위치하고 코아가 주택중앙에 있다. 거실 겸 주방의 활용도가 높아 아이들을 키우거나 가족간 모임이 많은 거주자에게 적합하다.

[표 6.13] 74㎡ 공용공간 전면배치형 평면의 공간구성 개요

면적	주동 타입	대상	수요자 특성
74㎡	계단식	3-4인 가구	2자녀가구, 3세대가구
공간 구성		**특징**	**실변경**
침실3 거실, 주방+세탁실, 식사실, 욕실 겸 화장실, 화장실		가족간 교류강화 공적공간과 사적공간분리	동등한 침실 구성 거실-주방의 횡적 배치



[그림 6.25] 제안평면 9 – 74㎡ 공용공간 전면배치형



[그림 6.26] 74㎡ 전용공간 전면배치형 평면의 3D

4. 제안평면을 활용한 입면시뮬레이션

제안평면 중 평형조합 형식의 34+56㎡의 평면과 복층의 46㎡, 그리고 45㎡을 대상으로 적용시 예상가능한 입면을 시뮬레이션하였다.

○ 45㎡ 평면의 입면



[그림 6.27] 입면사례 1 – 45㎡



[그림 6.28] 입면사례 1 – 45㎡ 주동입면

○ 34-56㎡ 평형조합형 평면의 입면



[그림 6.29] 입면사례2 – 34-56 평형조합형



[그림 6.30] 입면사례2 – 34-56 평형조합형 측세대



[그림 6.31] 입면사례2– 34-56 평형조합형 주동입면

○ 46㎡ 복층형 평면의 입면



[그림 6.32] 입면사례3 – 46㎡ 복층형



[그림 6.33] 입면사례3 – 46㎡ 복층형 측세대



[그림 6.34] 입면사례3 – 46㎡ 복층형 주동입면

5. 평면계획 가이드라인

5.1 평면계획시 고려사항

수요자의 특성을 고려한 평면계획을 위해서 아래와 같은 검토가 필요하다. 첫째, 거실을 통한 각 실의 연결방식과 거실의 개방감 극대화에 대한 원론적인 검토가 필요하다. 다양한 평면구성을 위해서는 이러한 계획방식의 변화가 평면구성에 가장 큰 변화를 가져올 수 있는 요소라고 할 수 있다. 둘째, 서비스 공간의 특화에 대한 여러 가지 경우를 가정해 보는 것이 필요하다. 모든 서비스 공간을 특별하게 계획하는 것은 현실적으로 어렵기 때문에 각 주택의 특성에 맞는 공간을 특화시켜서 세밀하게 계획하는 것이 효율적일 것이다.

셋째, 사적공간의 위계에 대한 제고이다. 가족의 특성이 변화하면서 각 구성원의 위상을 간접적으로 나타내고 있는 침실의 관계에 대해서 좀 더 근본적인 검토가 요구된다. 침실간의 위계성을 유보하고 계획을 하면 좀 더 다각적인 방식의 평면구성이 가능할 것이다. 넷째, 수납공간계획에 대한 우선적인 검토이다. 서비스 공간설계와 같은 비중으로 수납공간을 다루고 입체적인 공간사용의 효율성을 고려하면 좀 더 짜임새 있고 넓은 면적의 수납공간 확보가 용이하다. 다섯째, 어떤 영역을 결합하고 분리할 것인가에 대한 검토가 필요하다. 단순히 자녀를 지켜보기 위해 대면식 주방을 설치한다거나 남는 공간을 작업실로 이용하는 것이 아닌 보다 적극적인 영역간의 관계 설정에 대해 고려하는 것이 공간이용의 효율을 높일 수 있다. 마지막으로 설계측면에서 친환경개념의 도입이다. 기계적인 시설의 도입과 함께 설계적 측면에서 친환경개념을 다시 검토해 보는 것이 필요하다.

위와 같은 기본적인 사항을 토대로 평면계획시 다음과 같은 사항을 반영하는 것이 필요하다.

○ 공적공간과 사적공간과의 관계

– 사적공간과 공적공간에 대한 분리와 결합방식에 대한 고려

– 진입방식의 다양성 고려

○ 서비스 공간의 특화

- 화장실과 욕실을 분리하여 사용성 증대
- 현관과 발코니의 연관성 개발
- 주방의 분리나 가변벽체에 의한 차폐 고려
- 주방 옆 펜트리나 발코니 공간 확보

○ 사적공간 비위계화를 통한 다양성 확보

- 침실의 동등한 수준의 계획(비위계화)
- 선호도에 따라서 부속실의 크기 변화반영
- 부침실의 드레스룸, 창고 변형을 위한 계획반영

○ 체계적인 수납공간의 설계

- 수납공간, 자투리 공간(dead space)에 대한 정밀한 계획이 필요
- 침실내 수납공간 마련

○ 가족간 교류 또는 작업에 대한 고려

- 가족간의 교류 강화 지원
- 주택의 수직적 공간감이 생길 수 있도록 조치

○ 친환경 개념의 건축적인 도입

- 발코니 화단에 대한 고려
- 거실 및 침실에 발코니 유지 권장

[표 6.14] 평면계획시 고려사항

항목	내용	적용공간
공적공간과 사적공간과의 관계	공적공간과 사적공간의 분리와 적절한 연결방식 검토	전체공간의 영역분할
서비스 공간의 특화	각 주택의 특성을 고려한 서비스공간의 특화 방안 검토	화장실, 욕실, 세탁실, 드레스룸
사적공간 비위계화를 통한 다양성 확보	가족구성원의 공간적 위계감 제거로 실 간 관계의 다양성 확보	침실
체계적인 수납공간의 설계	수납공간 면적확보에 대한 우선적 검토	침실, 부엌, 거실, 현관
가족간 교류 또는 작업에 대한 고려	가족간 교류와 작업의 분리에 따른 영역의 분리와 결합방식 검토	공용공간, 작업공간
친환경 개념의 건축적인 도입	친환경 요소의 평면적 도입 (전자, 기계적 설비 외)	발코니 등

5.2 규모별 평면계획 가이드 라인

소형주택평면 계획시 고려해야할 세부적인 사항을 규모별로 분류하여 정리하면 다음과 같다.

[표 6.15] 규모별 평면계획 가이드라인

구분	20~40㎡	41~60㎡	61~85㎡
전면구성	– 1–2 bay 가능	– 2–3 bay 가능	– 2–4 bay 가능
주택구성	– 원룸, 침실 1–2개 가능, 복층 가능	– 침실 1–2개 – 작업실 등 추가	– 침실 2–3개, 화장실 2개
예상수요자	– 1–2인 가구 – 학생, 직장인	– 2–3인 가구 – 신혼부부, 재택근무자	– 3–4인 가구 – 자녀가족, 재택근무자
세대현관	– 현관수납공간 최대한 확보	– 현관수납공간 최대한 확보	– 현관수납공간 최대한 확보 – 자전거, 유모차를 위한 공간확장 권장
거실	– 거실 외부 발코니 권장 – 침실로의 전환 검토	– 주방크기의 가변화	– 주방과의 연계 유무 검토 – 거실 외부 발코니 권장
침실	– 전면폭 2400 이상 – 침실간의 사이즈 차이 최소화 권장	– 드레스룸 설치 권장 – 침실내 수납공간 (붙박이장) 설치	– 침실간의 규모 차이 최소화 권장 – 드레스룸의 설치 권장 – 침실내 수납공간(붙박이장) 설치
욕실 / 화장실	– 화장실과 욕실의 분리 권장 – 사워형 욕실 권장	– 화장실과 욕실 분리 검토 – 사워형 욕실설치	– 화장실과 욕실의 분리 권장 – 사워형 욕실 권장 – 부부욕실보다는 공용화장실 2개 설치 권장
주방 / 식당	– 선호도에 따른 주방크기 변화 – 가능한 –자형 주방 권장 – 주방 강화형에는 부속발코니 연계	– 특색있는 주방공간계획 – 가능한 –자형주방	– 선호도에 따른 주방크기 변화 – 가능한 ㄱ자형 주방 권장 – 주방 강화형에는 부속발코니, 다용도실 연계
발코니	– 실외기 설치공간 별도 확보 – 세탁기 설치시 최소공간 확보	– 실외기 설치공간확보 – 세탁기 설치시 최소공간 확보	– 실외기 설치공간 별도확보 – 화단설치 권장

제7장
결 론

7

제 7장 결 론

1. 가구구조의 분화 가속화와 라이프스타일의 변화

국내 인구가구구조 변화의 흐름은 인구증가율의 둔화, 고령인구의 증가와 함께 1, 2인 가구의 증가, 전통적인 4인 2세대 가족의 감소, 여성가구주의 증가 등에 의한 가구구조 분화의 가속화에 따른 가구수의 증가로 요약될 수 있다.

현재 우리나라의 연령별 인구구조는 30-40대가 전체의 33.3%로 가장 많고, 유소년 인구가 감소하고 고령인구가 증가한 전형적인 항아리형 인구미라피드 형태를 보이고 있다.

전체적인 세대별 가구구성의 변화특성을 보면, 전체 일반가구수는 증가했지만(7/1%), 부부만으로 이루어진 1세대 가구의 증가(18.3%), 1인 가구의 증가(30.6%), 부부+미혼자녀가구의 감소(-4.3%), 조부모+미혼손자녀가구의 감소(-11.9%), 3세대 가구의 감소(-2.7%) 현상이 나타나고 있다. 이러한 현상은 2005년과 비교하여 더욱 분명하게 나타나고 있으며, 다른 OECD 국가들의 경우와 비교할 때, 이러한 변화양상들은 더욱 가속화할 것으로 예상된다.

특히 가구분화의 양상은 과거 우리사회에서 관습적으로 유지되어 오고 있던 전통적인 가족유형, 가족의 거주방식에 대한 가치관의 변화와 IT발달 등 급변하는 현대사회의 문명의 발달, 다양한 직업유형의 등장으로 인한 현대인들의 라이프 스타일의 변화 등에 의한 결과라 할 수 있다. 1인, 2인 가구의 증가 현상은 학업, 직업 여건, 미혼율의 증가, 사별, 이혼, 노부부 가구의 증가 등에서 그 원인을 찾을 수 있다.

이와 함께 IT 기술 발달, 교통수단의 발달, 승용차 이용의 증가로 인해, 일상적인 생활을 유지하기 위한 공간단위범위가 확장되면서 과거와 한 가족이 동일공간에 거주해야할 필요성이 감소되었다. 여기에 더하여 한 가족은 같은 집에서 함께 생활해야한다는 관습화된 가족의 거주방식에 대한 인식이 변화하면서, 장성한 자녀의 경우 학업, 직장 문제로 가족으로부터 독립하여 생활하는

추세가 증가하고, 경제력을 갖춘 고령인구가 증가하면서 노부모세대들도 과거에 비해서 자녀세대와의 동거를 당연시 하지 않는 분위기가 증가하고 있다. 향후 소득증가와 사회문화 트렌드 변화에 의해 현재와 같은 가구구조의 분화 현상은 지속될 것이며, 이러한 가구분화 현상의 지속과 그에 따른 가구수의 증가에 의한 주택소비 패턴을 고려한 새로운 주택유형의 공급 및 대안마련이 필요하다.

2. 가족개념의 변화와 주택수요특성 변화

2.1 가족 vs 개인 : 개별화된 가족과 가족의 개인화

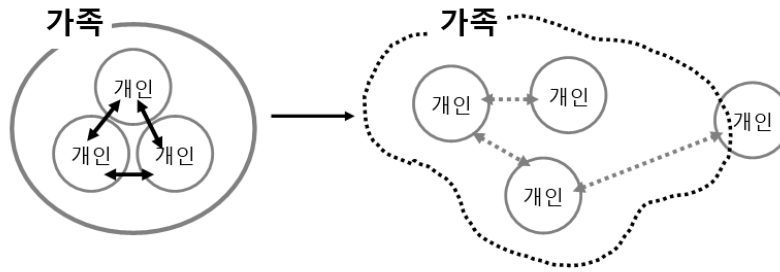
주거공간계획은 그 공간에서 생활하게 될 가족의 생활모습의 상정에서 출발한다. 가족구성원들의 나이, 가족형태, 성별, 가족주기, 생활스타일, 가족문화 등을 파악함으로써 가족구성원 개인들이 주택에서 원하는 주거요구를 최대한 수용하는 주거공간계획이 가능하다고 할 수 있다. 가족은 가족 구성원 개개인이 모여서 형성되는 하나의 공동체이다. 따라서 가족 구성원 개개인의 가치관, 생활스타일의 변화는 결국 가족이라는 공동체의 개념의 변화로 이어진다.

미래의 우리사회 모습을 전망하고자 할 때, 가장 먼저 언급되는 인구사회구조의 변화, 사회문화 트렌드의 변화 등은 결국 가장 기본 구성단위인 개인과 가족 개념변화에서 원인을 찾아볼 수 있다.

우리사회는 전반적으로 과거에 비해서 '개인'이라는 새로운 작은 기본 단위의 등장으로 인해, 이 개인들의 선택적 행동이 가족개념의 변화, 가족 해체의 모든 현상의 시작이라고 할 수 있다.

과거에는 혈연에 의한 친족 개념에 의해서 가족규범이 형성되면서, 전형적인 가족의 개념을 이미지화 하고, 사회적으로 일반화된 가족의 형태를 형성해 왔다. 그러나 과거에 비해서 혈연에 의해 형성된 가족의 의미의 중요성이 낮아지고, 가족내에서 가족 구성원인 '개인'이라는 단위가 더 중요한, 가족을 구성하는 기본 단위로 등장하면서, 성차가 없는 가족관계, 개인중심의 생애주기에 따른 가족관계의 선택 성향이 증가하면서, 가족의 개별화각 개인의 선택의 교차점에 가족이 등장하게 된다. 가족의 개별화 현상이 두드러지고 있다.

결국 현대사회는 가족 자체가 개인에 의해서 자발적으로, 주체적으로 끊임없이 선택되고 있으며, 이는 '주체로서의 개인'이 존재함으로써 가능한 현상이라고 할 수 있다.[36)]



[그림 7.1] 가족의 개별화 현상

2.2 가족유형의 다양화 : 비동거 대가족의 등장 및 확산

본래 핵가족은 자신의 부모의 세대와는 분리되고, 스스로 다시 자녀와 분리하여 감소해가는 형태로 변화하는 가족유형이며, 향후 이러한 핵가족의 형태는 전체 비율은 감소지만, 여전히 가장 일반적인 가족유형으로 남아 있을 것이며, 한편으로는 이는 가족 개별화 현상의 안정적 토대의 역할을 하기도 할 것이다.

이러한 현상은 과거와 달리, 같은 가족은 반드시 함께 거주해야하다는 사고방식에 탈피하여, 개인의 희망, 필요에 따라서, 개인의 여건에 따라 물리적인 동거 여부를 결정하려는 태도가 확산되면서, 전반적으로 전통적인 가족, 부모님과의 교류방식에 대한 인식의 변화가 있음을 알 수 있다.[37)]

즉, 같이 살지 않아도 같이 사는 가족의 형태,'따로 또 같이'가족의 형태. 물리적으로 거주지는 다르지만, 생활, 소비 측면에서 지원이 가능한 가족의 형태를 지향하고 있으며, 이는 우리사회에서 이미 1인 독신가구의 증가, 노인가구의 증가 현상으로 나타나고 있다.

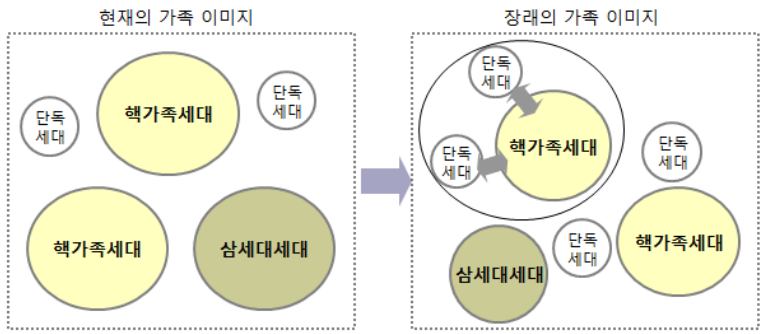
결혼하지 않은 1인 자녀의 독립, 노인 독거, 노부부의 가구형태의 증가에 따라 같이 살지 않아도 같이 사는 것과 같은 형태의 '비동거 대가족 형태[38)]'의

36) 都市住宅學會, 〝データで みとく 都市居住の 未來, 2005.3.20, 14-15쪽

37) 2010년 통계청 조사결과에 따르면, 부모님과 같이 살지 않는 경우에 부모님과의 만나는 횟수가 한달에 한 두 번이 39.2%로 가장 많았고, 1년에 몇 번 36.5%, 일주일에 한 두 번 16.9%의 순으로 나타났다. 또한 부모님과의 전화통화도 일주일에 한두번 44.8%, 한 달에 한두번 33.2%, 거의 매일 14%의 순으로 조사됨.(통계청, 2010 한국의 사회지표)

38) 일본 野村總合研究所는 2015년 일본의 미래상 전망에서 향후 일본사회의 고령화, 인구감소율 등을 고려할 때 동거는 하지 않으나 기존 가족과는 연계를 갖는 「見えざる」大家族(invisible family) 이 확산될 것으로 전망하고 있다. 이는 기존 가족의 이미지가 점차 변화하여, 물리적으로는 근거리에 거주하면서 정신적, 경제적, 생활소비 측면에서 서로 협력하는 관계의 가족형태를 지칭한다: 2015年の日本 「見えざる」大家族化と脫「ガラパゴス化 現想」,2008.3

등장은, 기존의 가족개념이 변형되어 나타난 가족형태로, 타인과의 관계에서도 space sharing보다는 relationship, network sharing을 중시하는 현대인들의 성향을 반영한 가족형태로 볼 수 있다.



[그림 7.2] 가족 이미지의 변화

출처 : 일본 野村總合研究所, 2015年の日本 「見えざる」大家族化と脱「ガラパゴス化 現想」,2008.3

이러한 비동거 대가족의 등장은 현재의 인구가구 변화 동향추세(미혼 1인가구의 증가, 노인부부가구의 증가, 독거노인 증가, 여성사회활동률 증가, 3-4인 가족의 비율 감소 등)를 감안할 때, 점차 가속화될 것으로 예상되며, 이러한 가족유형 등장에 따라 파생되는 주거수요를 수용할 수 있는 주거유형 대안의 제시가 필요한 것으로 판단된다.

따라서 다양한 연령층의 1-2인 가구의 주택수요, 합리성을 중시하는 라이프스타일, 자신의 개성을 표현할 수 있는 주거공간에 대한 수요 등을 감안한, 다양한 수요계층의 수요특성을 반영하는 공간구성의 콤팩트한 디자인의 소형주택 개발이 필요하다.

참고문헌

Reference

참고문헌

국내문헌

국토해양부, 2009, 「보금자리주택 정책 개요」

, 2010, 「보금자리주택 업무처리지침」, 〔개정 2010.12.10 국토해양부훈령 제648호〕

, 2010, 「'무장애 설계' 등 고령자용 보금자리 설계기준 마련」, 통계청 보도자료

, 2010, 「보금자리주택, 국내 최초 특별건축구역 지정으로 공동주택 디자인의 새로운 모델 제시」, 통계청 보도자료

, 2010, 「보금자리 중소형 민영택지 시범지구부터 적용키로」, 통계청 보도자료

권오정, 2010, 「노인단독가구 유형별 생활행태 특성 및 유비쿼터스 홈 서비스 요소 제안」, 『한국노녁학회논문집』 30, 759-778

김경환 외, 2008, 「주택정책의 방향전환을 위하여」, 『선진화 정책시리즈』 11, 한반도선진화재단

김민경 외, 2010, 「전용면적 60㎡, 85㎡ 아파트 평면 유형에서 실 치수의 통계적 특성에 관한 연구」, 『한국주거학회논문집』 21, 53-65

김상희 외, 2010, 「중요도-성취도 분석(IPA)을 통한 고령자용 국민임대주택 개선방안에 관한 연구」, 『한국주거학회논문집』 21, 1-10

김용기 외, 2010, 「한국 중산층의 변화와 경제사회적 결과」, 『Issue Paper』 2010.8, 삼성경제연구소

대한상공회의소, 2010, 「선호주택에 대한 국민의식 조사」, 대한상공회의소 보도자료

박병규, 2009, 「아파트 주거공간의 인체공학적 적합성 연구」, 『한국공간구조학회지』 38, 89-96

박재룡 외, 2011, 「2010년 센서스 결과로 본 주택시장의 구조와 향후 전망」, 『SERI 경제포커스』 323, 삼성경제연구소

배순석 외, 2007, 「주택수급여건 변화에 대응한 주택공급체계 개편방안」, 『국토연』 2007-21, 국토연구원

변미리 외, 2009, 「1인가구, 서울을 변화시킨다」, 『SDI 정책리포트』 30, 서울시정개발연구원

변창흠, 2010, 「보금자리 주택의 문제점과 개선과제」, 『보금자리주택 토론회 2010.8.23』발제문, 환경정의 등 공동주최

박철수, 2009, 「아파트 중심의 일상공간과 삶의 궤적」, 『주거』 8, 한국주거학회, 59-90

삼우종합건축사사무소, 2002, 「미래형 도시주거에 관한 계획적 연구」

신상영, 2010. 「1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구」, 『국토계획』 45, 대한국토·도시계획학회지, 81-95

신석하, 2006,「아파트 거주자의 주거선택 중요도와 인지가치 차이가 만족도에 미치는 영향에 관한 연구」,『대한건축학회논문집 계획계』209, 대한건축학회, 237-245
윤주헌, 2002,「한국의 주택」, 통계청
이서영, 2010,「일본의 노인주거정책에 관한 연구」,『한국주거학회논문집』21, 41-50
이승희, 2009,「자녀의 요구사항을 반영한 아파트 단위주거 공간의 개선에 관한 연구」, 연세대학교 박사학위논문
이안재 외, 2009,「주택의 미래변화와 대응방안」,『CEO Infomation』726, 삼성경제연구소
이외희, 2009,「경기도 인구특성변화에 따른 도시관리방안」,『정책연구』2009-27, 경기개발연구원
이용우 외, 2009,「국내 대예측 연구(Ⅰ)」,『국토연』2009-20, 국토연구원
「국내 대예측 연구(Ⅰ),자료집1」,『국토연』2009-20-1, 국토연구원
「국내 대예측 연구(Ⅰ),자료집2」,『국토연』2009-20-2, 국토연구원
이정호 외, 2010,「국민주택규모 단위세대 평면 분석 연구」,『한국실내디자인학회논문집』78, 180-189
임미숙 외, 2008,「인구·사회구조 변화에 대응한 주거단지 개발 예비연구」, 주택도시연구원
임서환, 2002,「주택정책반세기」, 대한주택공사
정영식 외, 2011,「2011년 국내 10대 트렌드」,『CEO Infomation』787, 삼성경제연구소
정호성 외, 2010,「베이비붐 세대 은퇴의 파급효과와 대응방안」, 삼성경제연구소
조명래, 2010,「그린벨트 내 보금자리주택지구 조성의 문제점」,『보금자리주택 토론회 2010.8.23』발제문, 환경정의 등 공동주최
진미윤 외, 2010,「보금자리 주택 수요 추정 및 중장기 전망에 관한 연구」, 토지주택연구원
최병숙 외, 2009,「대전지역 아파트 단위주호 계획에 대한 거주자의 주거의식에 관한 조사연구」,『한국주거학회논문집』20, 31-39
피데스개발, 2010,「2010년 7대 트렌드」
통계개발원 편집부저, 2008,「한국의 인구주택」, 통계개발원
통계청, 2006,「장래추계인구 결과」, 통계청 보도자료
통계청, 2009,「향후 10년간 사회변화 요인분석 및 시사점」
한국주거학회, 2008,「미래주거환경 변화에 따른 미래주택 건설방안연구」, 국토해양부
한국주거학회, 2005,「미래주거환경 Future Housing」
한국토지주택공사, 2009,「'09 보금자리주택 표준평면 재정립(안)」
한국토지주택공사, 2011, 「주택계획집2011」
한국토지주택공사,2010,「입주고객 만족도조사」
「보금자리주택 2차 및 3차 사전예약자대상 선호도 조사 결과」
발레리 줄레로, 2007,「아파트공화국」, 후마니타스
이연숙, 2003,「한국인의 삶과 미래주택」, 연세대학교 출판부
(주)삼우종합건축사사무소 외, 2008,「미래형 도시주거에 관한 계획적 연구」, S.A.M.O.O.
_____, 2007,「D BOOK」, a+t Density series
Hilary French, 2008,「건축 거장들의 명품 공동주택」, 선
공동주택연구회, 1993,「도시 집합주택의 계획」, 발언
_____, 2007,「Cooperative housing」, 건축세계

공동주택연구회, 1999, 「한국 공동주택계획의 역사」, 세진사
_____, 2010, 「2010 주택계획집」, 한국토지주택공사
전남일 외, 1993, 「네덜란드의 건축가/네덜란드의 주거」, 발언
_____, 2009, 「NEW APARTMENTS」, C3
_____, 2008, 「APARTMENTS TODAY」, C3
플래닝코리아, 2009, 「보금자리주택 디자인 가이드라인」, LH
_____, 2009, 「APARTMENT BUILDINGS PLAN ATLAS」, PAGEONE

국외문헌

a+t publishers, 2010, 「Next : Collective Housing in Progress」, A+T Ediciones
a+t publishers, 2009, 「Density Housing Construction & Costs」, A+T Ediciones
Duran,S et al, 2009, 「High Density housing Architecture」, Loft Publications
Ebner, P, 2005, 「Typology+」,Birkhäuser Architecture
Gausa, M, 2002, 「Housing+Single-Family Housing」, Princeton Architectural Press
Schittich, C, 2007, 「In Detail: Housing for People of All Age」, Birkhäuser Architecture
都市住宅学会, 2005, 「都市居住 の 未來」, 学会出版社
Jose Maria de Lapuerta, 2007, 「Collective Housing : A Manual」, 『A ACT!R』
Jaime Salazar, Manuel Gausa, 2002, 「SINGLE FAMILY HOUSING」, 『Birkhauser ACTAR』
Sergi Costa Duran, 2009, 「HIGH DENSITY HOUSING ARCHITECTURE」, 『PAGEONE』
Zweite, 1994, 「Floor plan atlas」, 『Birkhauser』

참고 웹사이트

국가통계포털, www.kosis.kr
보금자리주택, www.newplus.go.kr
삼성경제연구소, www.seri.org
국토해양부, www.mltm.go.kr

부 록

Appendix

부록　미국의 노인주거와 최근 경향

1. 서론

2. 미국의 노인주거형태

1) Assisted Living

2) 노인아파트

3) 지속관리 제공 은퇴단지(CCRC)

4) 독립주거

5) Nursing Homes

6) 특수케어

3. 미국 내 노인주거의 트렌드

1) 노인 주거 평면디자인 예: Foulkeways, Gwynedd, Pennsylvania

2) Continuing Care Retirement Communities (CCRC) 트렌드

3) 단지내 복지 센터: 최근 트렌드와 디자인 동향

4. 세대연결주거 정책 , 텍사스 주거와 지역사회 분과

1) 배경

2) 정의

3) 요구조건

4) 세대연결 코디네이터

5) 세대연결 프로그램

6) 세대연결주거단지 (Intergenerational Housing) 사례 분석

5. 코하우징 노인 주택단지

1) 코하우징의 정의

2) 이웃연대감 향상

3) 공동소유건물 (커먼하우스)

4) 보행자 중심의 설계

5) 코하우징 사례: Silver Sage Village in Colorado

References

미국의 노인주거와 최근 경향

1. 서론

국내 노인인구 증가에 따라 노인주거 유형 및 운영시스템, 지원제도에 대한 관심이 증가하고 있다. 이에 본 고에서는 미국의 최근 노인주거 형태와 노인주거의 변화경향을 파악하기 위해서 가장 빠르게 그 숫자가 증가하고 장점이 인식되어지고 있는 주요 거주 형태 즉, assisted living 단지, CCRC 단지, 그리고 세대간 연결(intergenerational) 노인주거단지 등의 사례를 소개하고자 한다. 이와 더불어 소규모의 좀 더 획기적인 개념의 코하우징 노인주거단지의 사례와 함께, 특히 세대간 연결주거단지와 관련하여 텍사스주의 정책사례를 소개한다.[39]

2. 미국의 노인주거형태[40]

현재 미국에는 assisted living, 노인 아파트, 지속관리제공 은퇴단지(Continuing Care Retirement Community: CCRC), 독립주거, nursing home, 특수케어 등의 주거형태가 있다. 과거에는 nursing home이 노인주거의 대부분을 차지하였으나 노인인구의 증가와 노인들의 특성이 점차 독립적인 삶을 선호함에 따라 다양한 형태의 노인주거가 제시되어지고, 환경에 대한 관심이 증가에 따라 그린주거단지에 대한 관심도 증가하고 있다. 이와 함께 지역사회의 이웃개념에 대한 인식이 높아지고 있는 가운데 이런 개념들을 포함하는 다양한 형태의 주거단지들도 개발되고 있다.

1) Assisted Living

Assisted living은 기존의 nursing home care를 대체하는 개념으로, 현재 약 36,000개의 assisted living 단지가 미국 전역에 공급되어 약 백만명의 노인들이 이 주거형태에 거주하고 있다. 약 25년전 시작된 개념으로 오늘날 가장 선호되고 급속히 성장하는 노인주거 형태이다.

39) 미국의 노인주거 관련 현황 및 사례 내용은 이승혜 교수(Oregon State University(美))의 지원으로 작성되었음.

40) http://www.alfa.org/alfa/Assisted_Living_Information.asp?SnID=1736707929

Assisted living은 모두 50개주에서 운영하고 있으며 노인거주자의 선호와 필요에 따라 다른 형태 (setting)의 주거를 선택할 수 있다. 고층건물로 부터 1층의 빅토리안 양식 맨션 그리고 수 에이커에 이르는 넓은 단지까지 다양한 형태로 계획되고 있다. 모든 주거형태가 필요에 따라 24시간 케어와 관리를 제공한다.

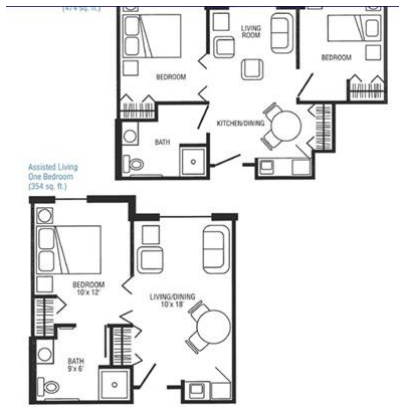
Assisted living 거주자들의 86.2%가 보조금 없이 자신의 돈으로 거주비를 지불하지만 미국 내 41개 주가 제공하는 "home and community-based waivers" 정책을 이용하여 저소득층 거주자들은 거주비에 대한 보조를 받을 수 있다. 그리고 현재 미국에서는 점점 더 많은 노인들이 long-term care 보험을 가입하고 있어 보험으로 이런 거주비를 지급할 수 있는 노인들이 증가하고 있는 추세이다. 많은 미국의 베이비부머 세대들이 현재는 자신의 부모나 친척을 위해 적합한 assisted living 단지를 찾으려 노력하고 있지만 7천4백만 베이비부머들 자신이 자기자신을 위해 assisted living을 알아봐야만 할 날이 멀지 않다. 이제 기술과 연구의 개혁 등으로 더욱 발전된 모델의 assisted living이 개발될 것으로 보인다.

The Assisted Living Federation of America (ALFA)는 assisted living을 "필요에 따라 주거와 서비스 그리고 의료를 제공하는 long-term care"로 정의하고 있다. Assisted living은 일상생활 서비스 즉, 식사, 약 공급과 관리, 목욕, 옷 입기, 교통 등에 대한 서비스를 필요로 하는 사람들을 위해 디자인된 주거형태이다. 어떤 거주자들은 치매와 같은 질병을 가지고 있고 또 어떤 거주자들은 움직임이 불편한 사람들도 있다. 다시 말해, 필요에 따라 서비스를 제공하는 동시에 독립성을 극대화해 줄 수 있는 주거 형태이다. 거주자들은 신체조건이 변화에 감에 따라 지속적으로 재평가되어지고 이 평가를 바탕으로 서비스 계획이 바뀌어진다.



[그림 1] Assisted Living 의 예 : Assisted living은 그 규모나 형태가 매우 다양함 41)

41) 출처: http://www.google.com/imgres?imgurl=http://static.howstuffworks.com/gif/assisted-living-1.jpg&imgrefurl



[그림 2] Assisted Living 평면도의 예[42)]

2) 노인아파트

노인아파트는 독립주거 형태와 비슷하며 식사, 집관리, 교통 등의 소규모 편의시설을 월세의 형태로 제공한다는 것이 독립주거와 다른 점이다.



[그림 3] 노인아파트의 예[1)]

3) 지속관리 제공 은퇴단지 (Continuing Care Retirement Community: CCRC)

이 단지 형태는 한 단지 안에 다양한 서비스 레벨의 주거형태, 즉 독립주거, assisted living, 그리고 nursing home care를 제공한다. 다른 주거와 다른 점은 이 주거 형태가 주거자와 단지간에 장기임대계약을 한다는 것이다[43)]. 그리고 모든 서비스가 –주거, 도우미 서비스, 그리

42) 출처: http://www.google.com/imgres?imgurl=http://www.lutheranhomessociety.org/images/images

43) 보통은 종신계약임

고 의료– 단지안에서 제공되며 꽉 짜여진 시스템 안에서 운영된다. 미국 내 38개주에 이를 관장하는 정책이 존재하며 보통은 보험 모델로 존재하여 각주의 보험 분과나 이와 비슷한 분과에서 이 정책을 담당하게 된다. 단지의 각 부분이 각각 다른 단체로부터 관리를 받는 경우가 대부분이다. 예를 들어 독립주거는 자치지역 레벨로, assisted living은 州 레벨로, 그리고 nursing home은 州와 연합정부가 관리한다.

이와 같이 다양한 형태의 주거와 다양한 레벨의 서비스가 공존하므로 거주자가 신체조건이 바뀌더라도 다른 주거단지로 옮기지 않고 같은 단지내에서 다른 서비스를 제공하는 주거로 옮기게 됨으로써 노인들이 낯선 환경으로 이동하지 않고 익숙한 환경 안에서 적절한 서비스를 받을 수 있는 좋은 점이 있다.



[그림 4] CCRC의 예 44)

4) 독립주거

이 주거 형태는 일상생활에 거의 불편함이 없는 노인들을 위한 형태이다. 각 주거는 청소, 빨래, 식사 등의 서비스를 제공받을 수 있다. 단독주거 거주자들은 필요에 따라 가정의료케어 서비스를 단지내 직원 혹은 하청업체 직원으로부터 받을 수 있다. 그 외 부가 서비스들을 지원하는 단지도 있다. 월세를 지불하는 주거를 운영하는 단지는 세입자가 월세에 대하여 정부 지원금을 받을 수 있으며 단지 내 서비스를 선택하여 혜택을 받을 수도 있다.

이 주거형태는 향후로 더 증가할 가능성이 크다. 그 이유는 현재 빠르게 노인인구로 흡수되고 있는 베이비부머 세대가 그 어떤 세대보다 독립된 삶에 가치를 두는 세대이기 때문이다. 이 주거형태는 단독으로 존재할 수도 있고 여러가지 다른 주거형태 즉, assisted living이나 nursing

44) 출처: http://www.seniorcaredevelopment.com/projects.php

home 들과 한 단지 안에 존재할 수도 있다. 실제로 많은 CCRC들이 주거형태를 포함한다.



[그림 5] 독립주거 평면도의 예 45)



[그림 6] 독립주거의 식당의 예 46)

5) Nursing Homes

Nursing Homes는 간호나 의료 서비스가 필요한 노인들을 위한 의료케어 옵션이다. 또한 의료나 간호서비스가 필요한 단기 질병 혹은 재활치료를 제공하기도 한다. 어떤 거주자들은 병원 퇴원 후 회복과 재활을 위해 단기간만 입주하기도 한다. 각 단지는 면허가 필요하며 메디케이드나 메디케어 환급을 원할시에는 연합법에 따른 인증을 받아야한다. 이러한 면허와 인증 외에도 각 단지는 연방 Nursing Home환자 권리법을 준수해야 한다. 이 권리는 거주자의 복지를 보호하는 것을 목표로 한다. 이 주거 형태의 자금은 개인 자금, 장기케어보험, 메디케어, 그리고 많은 부분을 차지하는 메디케이드로 운영된다. 지금까지 메디케이드가 전체 nursing home 케어 비용의 반가량을 지불해왔으며 개인 자금, 메디케어 그리고 보험이 나머지를 감당한다. 메디케이드 프로그램의 증가를 우려하여 개인이 비용을 지불하는 거주자를 선호하는 경향이 있다. 보통 풀옵션의 의료를 제공하며 인지능력과 건강이 쇠약한 거주자를 위한 주거로 종종 인생의 말년을 보내는 노인들이 지내게 되는 경우가 대부분이다.

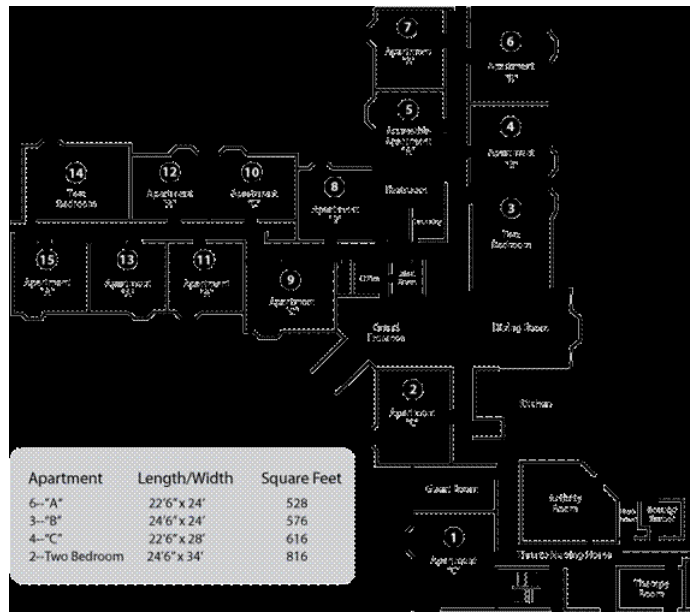


[그림 7] Bickford Nursing Home 47)

45) 출처: http://www.universityplace.org/our_commun/photo_gallery.cfm

46) 출처: http://www.universityplace.org/our_commun/photo_gallery.cfm

47) 출처: http://bickfordseniorliv8.reachlocal.net/land/Indiana.html?utm_source=ReachLocal&utm_medium=CPC&utm_campaign= indiana



[그림 8] Nursing Home평면도의 예 48)

6) 특수케어

Assisted Living 단지 중 알츠하이머나 치매와 같은 질병을 가진 거주자를 위한 주택들을 특수케어주택 ("Special Care Units (SCUs)"이라 한다. 보통 더 철저한 경비와 환자의 장소 알림장치, 그 외에 다른 건축적요소를 포함하는 특별동을 만든다. 이 동은 주정부 면허가 필요하며 그런 거주자를 위한 특별프로그램이 운영되며, 치매환자를 돌보도록 특별히 교육받은 직원들이 이 동을 관리한다. 각 단지마다 질병의 단계에 따른 케어의 종류가 달라, 모든 단계의 치매환자가 입주 가능한 단지가 있는 반면, 일부 단지는 초기 단계의 환자만 받는다.



[그림 9] 특수케어동 49)

48) 출처: http://www.maplelawn.org/maplewood_facility.htm

49) 출처:

3. 미국 내 노인주거의 트렌드 [50]

현재 사람들이 은퇴 후에 보내야하는 기간이 자신이 경제활동을 했던 기간과 거의 비슷하다. 그러므로 우리의 거주환경은 이를 뒷받침할 수 있어야 한다. 그리고 평균수명이 점차 연장됨에 따라 사회전체가 이에 적응할 필요가 있다. 노인주거는 점차 세대 간 연계, 독립적 주거, 의미 있는 노후생활을 할 수 있도록 변화하고 있어, 육체적 건강, 사교생활, 정신적 건강, 종교생활 등을 고루 누릴 수 있는 거주지를 제공하여야 한다. 그리고 거주자들 간의 상호관계에 초점을 두는 디자인을 제공하여야 한다. 노인친화적인 주거환경, 세대 간 연결이 가능함과 동시에 자신의 가족 및 기존 주택환경을 유지할 수 있는 기회를 제공하여야 한다. 종교시설, 학교, 일터제공, 가족과 함께 거주, 테크놀로지 사용가능, 다양한 선택옵션이 제공되어야 한다. 즉 노후에 양로원에서 지내야만 하는 시간을 줄일 수 있어야, 가족과 정부가 부담해야하는 비용도 급격히 줄일 수 있다.

i. 주거환경이 가져다주는 치유의 효과 그리고 단지 직원들의 직업환경 향상으로 인한 직업이탈의 감소를 염두에 둘 필요가 있다.

ii. 자연친화적 환경이 건강에 주는 영향을 이해한다.

iii. 자연조명(일조)이 주는 영향을 이해한다.

iv. 조경에 초점을 두며 힐링가든, 자연과의 연계 등을 중요시한다.

v. 그린하우스 개념을 단지에 적용한다.

vi. 양로원처럼 보이기보다 집처럼 보이는 디자인을 선호한다.

vii. 에이징인플레이스(aging in place)를 고려한다.

viii. 복지에 초점을 두어 단지 내 걷기, 수영, 웨이트 훈련, 에어로빅, 조깅, 요가 등을 할 수 있게 한다.

ix. 수준 높은 환경의 식당에 대한 선호가 높아진다. 레스토랑 스타일 메뉴, 다양한 좌석 옵션, 언제든 이용가능한 식당 스케쥴이 선호되며 비스트로 타입, 커피, 벽난로와 TV, 사교생활을 가능하게 하는 공간, 24시간 운영, 데모키친 등의 운영이 선호된다.

1) 노인 주거 평면디자인 예: Foulkeways, Gwynedd, Pennsylvania [51]

http://www.google.com/imgres?imgurl=http://www.seniorlivingsource.org/community-images/thumbnails/the-arbors-at- luff-creek-terrace-alzheimers-assisted-living-by-americare-thumbnail.jpg&imgrefurl

50) http://www.alfa.org/alfa/Assisted_Living_Information.asp?SnID=1736707929

최근 미국 노인 주거 평면 디자인의 가장 큰 경향은 aging in place를 가능하게 하기 위하여 평면 디자인에 versatility를 제공하여 노인거주자가 신체적 변화나 케어의 필요가 달라짐에 따라 거주자가 쉽게 평면 디자인을 바꿈으로써 다른 곳으로 이사하지 않아도 변화에 적응할 수 있도록 하는 것이다. 또한 거주자의 선호도에 따라 같은 규모라도 다른 옵션들을 제공하고 있다.

다음은 같은 디자인이라도 거주자가 필요에 따라 여러 가지 다른 옵션을 선택하고 개조할 수 있는 평면의 예시들이다.

① 스튜디오

이 평면은 작은 벽장이 리빙공간 바로 옆에 위치하며 이 부분을 필요에 따라 다른 용도로 쉽게 개조할 수 있다. 이 거주형태는 옥외에 창고를 가지는 것이 옵션으로 제공된다.



[그림 10] 스튜디오 (평면도)

② 침실 1개 유형

침실 1개 유형은 거주자의 필요에 따라 3개의 다른 사이즈가 제공되며 각 형태는 사이즈 뿐 아니라 다른 특성들을 제공한다. 그리고 세 평면 모두 미닫이문을 방에 사용하여 좀 더 시각적으로 열린 느낌을 주고 필요에 따라 변형이 용이하게 하였다. 벽난로도 옵션 중의 하나로 제공되며, 필요에 따라 부엌을 없애고 두개의 스튜디오로 변형할 수 있다.

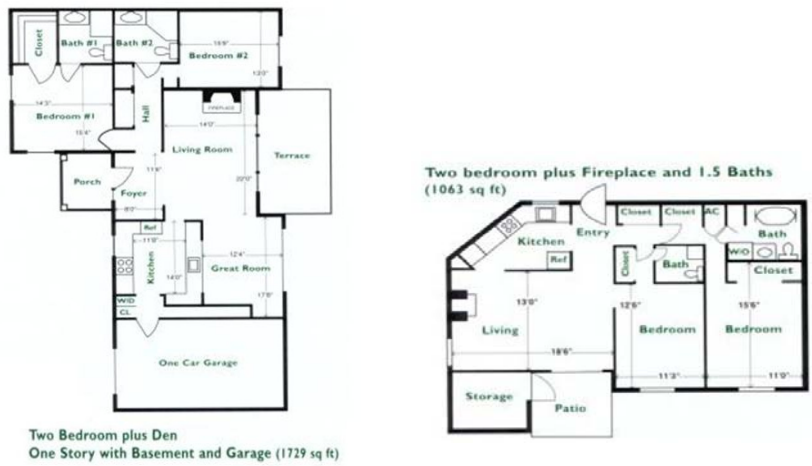
51) http://www.foulkeways.org/TwoBedroomFireplace.html



[그림 11] 침실 1개 유형 평면도

③ 침실 2개 유형

침실 2개 유형은 모두 두개의 욕실을 포함하고 있으며 식구수가 감소할 경우에는 침실 1개의 2개 평면으로 용이하게 변경할 수 있다. 차고, 창고, 복층주거 등이 옵션으로 제공된다.





[그림 12] 침실 2개 유형 평면도

2) Continuing Care Retirement Communities (CCRC) 트렌드 [52]

① 단지 주변과의 연계 증가

단지밖의 주민들이 단지내 행사에 참여할 수 있도록 하여 단지내 거주자와 주변 주민들의 연계성을 높여 이를 마케팅 툴로 적극 활용한다. 대도시주변 CCRC들의 경우 주변의 다양한 시설이 이점으로 작용한다.

② 거주자 복지에 대한 관심 증가

거주자의 정신적 신체적 복지가 증가될 때 의료서비스가 덜 필요로 하고, 거주자가 단지내에 더 오래 머무를 수 있다.

③ 선택사항의 증가

여러가지 단지내 부대시설이 선택사항으로 제공된다. 즉, 다양한 식당 옵션, 피트니스센터, 도서관, 극장, 커피, 아티스트 스튜디오, 회의실 등. 특히나 다양한 식당들을 제공하는 단지가 선호된다.

52) Jeffrey Anderzhon 2010. Environmentsfor Aging Conference San Diego CA.

④ Aging in Place

여러 보조도구들을 주거내에 제공함으로써 거주자가 자신의 집에 더 오래 머무를 수 있도록 해주며 삶의 질을 높여준다. 또한 변형 가능한 디자인 옵션을 제공함으로써 신체변화나 의료필요에 따라 거주자가 주거를 옮기지 않아도 되도록 한다.

⑤ 고층단지(도시형) 증가

⑥ 재개발 증가

기존 단지를 재사용하는 것이 환경적 이점이 있고 시각적 아이콘을 유지한다는 좋은 점이 있다.

3) 단지내 복지센터: 최근 트렌드와 디자인 동향 53)

복지센터는 지속적인 케어 커뮤니티 (continuing care communites)의 핵심이다. 복지센터는 오락, 휴식, 다양성, 치료, 머리 식히기, fitness, exercise, 스포츠 요법, 사교생활, 영양과 식이 등 다양한 활동들을 보조할 수 있어야 한다. 여기에는 물질적, 감정적, 사회적, 정신적, 지적 그리고 직업적인 여러 단계의 차원들이 존재한다. 오늘날의 노인세대는 자아에 대한 인식이 높으므로 이를 지원할 수 있는 복지센터 디자인이 요구된다. 복지센터는 다음과 같은 시설별 서비스를 제공한다.

- 병원 시설: 진찰실, 의사사무실, 간호사무실, 치과, 재활 치료사, 사회복지사, 영양사, 재활의사, 상담가, 침술사
- 수영장: 오락, 운동, hydrotheraphy
- 스파: 마사지, 피부, 머리, 손톱
- 카페, 비스트로, 푸드코트, 픽업, 커피샵
- 정원, 산책로 (내부, 외부, 트랙)
- Fitness와 웨이트룸 (기계, 기구)
- 다목적실: 교육, 운동 (춤, 요가, 에어로빅)
- 체육관/코트 (테니스, 라켓볼, 농구)
- 상점 (머리 식히기와 사교를 위함)

53) Joyce Polhamus,Sonia Johansen, Jeff Anderzhon 2010 Environments for Aging Conference San Diego, California

※ 사례: Saban Center forHealth and Wellness (Woodland Hills, California)

이 센터는 혁신적인 케어 제공을 목적으로 설립되었으며, 이 시설을 처음 건축할 때의 비젼은 다음과 같다. 이 센터에서 제공하는 프로그램과 치료법 등을 통하여 고통을 줄이고 조화를 높이며, 재활을 도와주고 생체역학을 교정하며 질병의 위험을 줄이고, 자신감을 고취시키며 유연성을 높이고 넘어짐을 방지함으로써 안정성을 높이고, 지역 주민간의 소통을 증진시킴으로써 거주자들의 삶의 질을 높이는 것에 목적이 있다.

디자인 측면에서 내부와 외부의 경계를 불분명하게 하고 시설 안에서 자연이 주는 치료의 힘을 이끌어준다. 자연적인 소재 즉, 돌, 슬레이트, 그리고 나무 등을 사용하며 유리를 의도적으로 많이 사용하여 자연광을 높이고 주위를 둘러싸는 경관을 연계하여 치료력을 높인다.

곡선 형태와 천정높이의 차이를 두어 할리우드 영화스튜디오 같은 느낌이 들게 하여 거주자들이 동질감을 느끼게 한다. 이곳의 거주자들은 모두 Motion Picture Television Fund로 부터 지원받는 사람들이다. 단지안에 오래된 오동나무를 그대로 보존함으로써 영원성을 강조하고 시설의 역사적 배경을 부각시킨다.

시설의 디자인이 거주자들과 프로그램을 연결시키는데 초점을 두어 각 프로그램을 위해 따로 특별히 디자인되어진 것처럼 느끼게 한다. 프로그램은 물, 지상 공간을 활용한 프로그램을 운영하고, 거주자들로 하여금 동기부여를 할 수 있도록 디자인하였다. 프로그램간에 시각적 연결성을 높임으로써 거주자들로 하여금 직원들과 더 친숙해지게 하며 건강과 복지를 위하여 무엇이 제공되는지 더 잘 알 수 있도록 한다.

디자인을 통하여 지역사회 연대감을 높이도록 하였으며 새로운 복지회관 건물은 전략적으로 기존의 두개의 assisted living 건물 사이에 위치하도록 하였다. 그렇게 함으로써 기존의 둘로 분리되어 있는 assisted living이 서로 연결되도록 하였으며 이 새로운 복지회관이 유기적인 소통을 제공하는 환대의 장소로서 역할을 할 수 있도록 하였다. 스케일과 유연성을 염두에 두고 디자인하였으며 평면은 자연적인 흐름이 생기도록 하고 커뮤니티 룸은 모든 사람들이 방문객이나 직원들의 방해를 받지 않고 이용할 수 있도록 전략적으로 그 위치를 선정하였다.

이 건물은 케어의 질을 높임과 동시에 가장 최신의 의료와 복지 프로그램을 제공하며 이 모든 것이 단지 안에서 제공되어 질 수 있도록 하였다. 이 프로젝트는 관련 공무원, 주민, 이웃들의 인식을 높이고 전통적인 long-term케어에 대한 정의를 새롭게 내려가는 것을 목표로 하고 있다.



[그림 13] 센터입구 54)



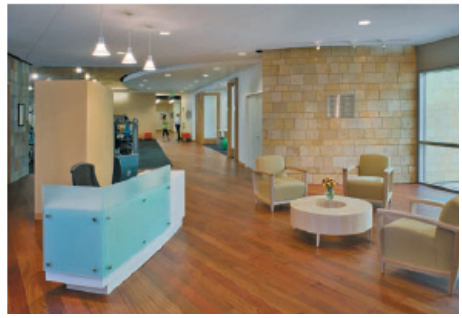


[그림 14] 자연적인 재료를 사용한 실내 55)









[그림 15] 실내와 실외 전경 56)

4.세대연결주거 정책 (Intergenerational HousingPolicy), 텍사스 주거와 지역사회 분과57)

1) 배경

세대연결주거는 어린이, 청소년, 그리고 노인들의 삶의 질을 향상시키므로써 모든 연령그룹을 포함하고 써포트해주는 사회 프로그램들간의 상호관계를 향상시킨다. 지난 15년간, 세대연결

54) 출처: https://www.editorsguild.com/FromTheGuild.cfm?FromTheGuildid=136

55) 출처: http://www.ltlmagazine.com/Media/DocumentLibrary/26.pdf

56) 출처: http://www.ltlmagazine.com/Media/DocumentLibrary/26.pdf

57) 세대연결주거정책. 2005. 텍사스주 주거와 지역사회분과

주거가 널리 사랑받게 되면서 그 수가 점점 늘어가고 있다. 사회봉사활동이 삶의 질을 향상시키고 정신적, 육체적 건강에 도움을 주며 사회성을 높일 수 있다는 인식에 따라 더 많은 노인들이 이 주거형태를 선호하게 된다. 또한 이 주거형태는 현재와 미래의 노인인구들이 특히 중요하게 생각하는 독립성과 자아실현 등을 증진시키는 이점도 있다.

어린이들은 이런 주거형태를 경험하면서 사회성을 기를 수 있고 공격성을 낮추며 마약사용 감소, 성적향상, 안정감 증진 등의 효과를 줄 수 있다. 이런 주거단지 개발회사들은 세대연결주거가 이러한 장점 외에도 회사들의 마케팅효과 향상에 도움이 된다는 점을 잘 인식하고 있다. 이 정책은 세대연결주거단지 안에는 노인만 사는 동의 세대수가 200-250세대를 넘지 못하도록 규정하고 있어, 다양한 연령층의 거주자들을 포함하는 한편 이로 인해 주거의 질을 향상하는데 도움을 주고 있다. 세대연결주거는 단지내 연대감을 높여주고 주거이동을 줄이는 효과가 있다.

2) 정의

세대연결주거는 노인주거와 비노인주거의 두 가지 주거형태로 이루어져 있다. 이 조건을 충족하는 다양한 형태의 양식들이 존재하는데 즉,

① 연령에 따라 각 동이 분류되어있는 경우

② 연령에 따라 관리 사무실까지 분류되어있어 관리까지 따로 이루어지는 경우

③ 입구와 경비체계 만이 다른 세대로 이루어지는 경우

④ 각 연령그룹에 대하여 다른 부대시설을 제공하고 세대연결활동을 장려하는 소셜서비스 프로그램을 공유하는 경우

⑤ 같은 개발단지만을 공유하는 경우 등으로 나누어 질 수 있다.

3) 요구조건

세대연결단지는 다음의 사항을 충족시켜야 한다.

① 세대연결프로그램 계획과 목적을 보고서로 제출한다.

② 세대연결프로그램 경험이 있는 직원을 고용하여 연령간 소통이 활발하도록 한다.

③ 연령에 따라 경비체계를 달리 한다. 주요시설이 있는 동에는 카드키로 접근이 가능하도록 한다.

④ 인근 지역사회에 있는 자원들을 적극 활용한다. 즉, 자원봉사단체 비영리단체등과 연계하여 도움을 받는다.

⑤ 4분기 결과 보고서를 제출한다. 어떤 활동들이 이루어졌는지, 성공사례는 어떤 것이 있는지 그리고 다양한 다른 활동에 대한 계획 등을 보고한다.

4) 세대연결 코디네이터

세대연결코디네이터는 다음의 세대연결 활동을 지원하는 의무가 있다.

① 세대연결프로그램 계획서를 만든다.

② 프로그램의 장점, 목표, 가치 등을 인지하고 설명할 수 있도록 한다.

③ 세입자와 가족들이 프로그램에 참여하도록 장려한다.

④ 프로그램을 거주자들의 특성에 맞추어 계획한다.

⑤ 프로그램과 참여도 등을 분석한다.

⑥ 참여도와 효과, 결과 향상을 위한 계획 등을 보고서로 제출한다.

5) 세대연결 프로그램

① 노인, 어린이 데이케어 프로그램 활동

② 방과 후 활동. 예를 들어 독서, 미술, 음악, 이야기 구연, 숙제 봐주기, 과외교사, 원예 등

③ 노인을 위한 게임. 즉, 빙고, 카드놀이, 운동 등

④ 소풍. 예를 들어, 단체로 도서관방문, 박물관 방문, 퍼레이드 참가, 동물원 가기.

⑤ 명절활동. 장식하기, 요리하기, 명절에 따른 전통적인 활동들을 함께 할 수 있는 프로그램 등을 제공한다.

⑥ 특별한 날에는 함께 축하하기. 생일을 주민들에게 알려 함께 축하하고 어린이들이 좋은 성적을 받았을 때 격려해주고, 졸업이나 결혼 같은 특별한 행사가 있을 때 함께 축하할 수 있는 기회들을 제공한다.

⑦ 청소년기 학생들이 노인들의 장보기나 집청소와 관리 등의 활동들을 자원봉사의 형태로 도와줄 수 있도록 한다.

⑧ 헤드스타트 프로그램 (저소득층 미취학아동들을 위한 정부 보조 유치원 프로그램), 청소년기 리크리에이션 프로그램, 캠프 등을 계획한다.

⑨ 그 외에 텍사스 주택 및 지역사회분과가 허용하는 범위 내에서 다양한 활동들을 제공하고 계획한다.

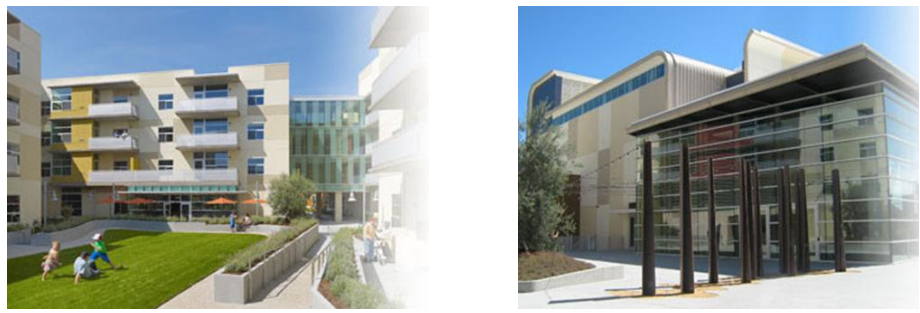
6) 세대연결주거단지 (Intergenerational Housing) 사례 분석*

사례 1. Taube Koret Campus for Jewish Lifecommunity in Palo Alto, California[58)]

(1) 개요

이 지역사회는 북가주에 위치하고 있으며 개발자는 BUILD이다. BUILD는 BRIDGE라는 주거공급회사와 CalPERS(캘리포니아주 공무원 연금시스템)간의 파트너쉽이다. 이 BUILD는 지역사회를 개발하고 투자하고 운영하고 판매까지 책임지는 시스템을 가지고 있다.

Taube Koret Campus for Jewish Life community는 개인과 가족이 삶을 누리고 배우고 놀이를 하고 서로 소통하는 세대연결형의 혁신적인 주택단지이다. 세계적 수준의 커뮤니티 센터를 가지고 있으며 진보적인 노인주거 형태로 자리잡아가고 있다. 지역사회로써, 이 단지는 모든 연령을 포함하며 모든 연령의 주민이 좀 더 건강하고 의미 있는 삶을 누릴 수 있도록 하는 것을 목표로 삼고 있다.



[그림 16] Taube Koret Campus for Jewish Life community[59)]

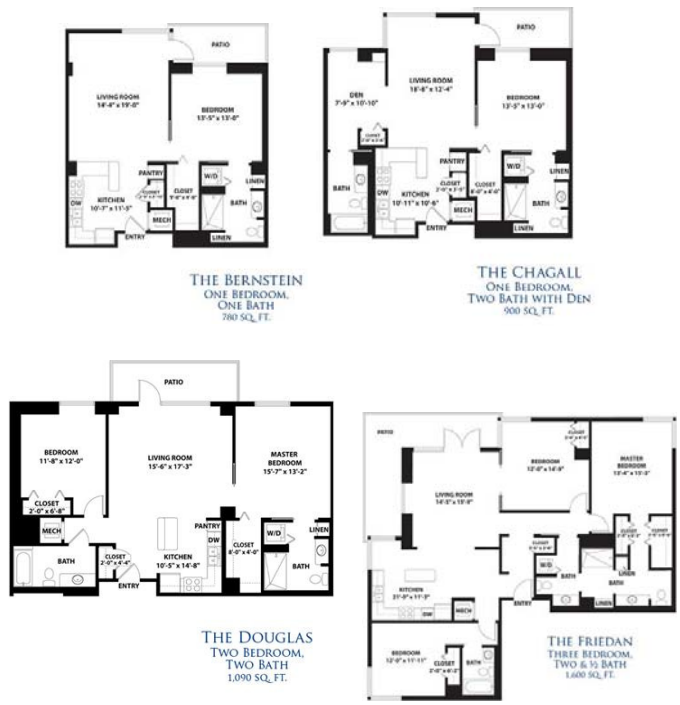
58) http://taubekoretcampus.org/

59) 출처: http://taubekoretcampus.org/

(2) 평면

Taube Koret Campus for Jewish Life community는 8개의 집이 한 단위로 구성되는 형태를 취하며 이 8개의 주택은 한 개의 이웃을 형성하여 서로 연결되어 있다. 주택들과 더불어 아트 스튜디오, 도서관, 비즈니스 센터, 여러 개의 식당, 스파 등이 걸어갈 수 있는 거리에 위치해 있다. 이 지역사회는 도보가 용이한 단지이다. 침실 1개 + 욕실 1개 평면부터 침실 3개 + 욕실2개 + 파우더룸 1개 평면까지 모두 4개 유형의 주택평면이 제공된다. 모든 주택은 주택관리를 해주는 도우미 서비스가 포함되어 있다. 또한 단지 내에 의료시설이 서비스로 함께 제공된다. 각 주택은 대리석 부엌싱크대, 스테인레스 가전제품 등 높은 질의 인테리어가 제공된다.

Taube Koret Campus for Jewish Life community에서는 모든 주민들이 배우고 성장한다. 시설과 프로그램들이 취학 전 아동들로 부터 청소년 이전기, 청소년기, 어른에 이르기까지 평생 교육을 받을 수 있도록 구성되어 있다. 유대교 전통에 따라 문화와 예술까지도 배울 수 있는 프로그램이 마련되어 있다. 이 주택단지는 유대교 기관들과 파트너쉽을 맺고 있어서 프로그램을 구성할 때 도움을 받는다. 각종 교실들과 다양한 활동들을 할 수 있는 장소들도 포함하고 있으며, 이웃지역에서 전문가를 초청하여 강의를 듣기도 하고 여러가지 공연과 토의그룹 등도 구성한다.



[그림 17] Taube Koret Campus for Jewish Life community 주택 (평면도) [60]

(3) 단지 계획 기준

① 개인, 지역사회, 그리고 세대 간 연결을 지원하는 다양한 시설들을 계획하고 도와준다.

② 각 개인의 삶의 범위를 유지함과 동시에 주변지역으로 열린 공간을 조성한다.

③ 커뮤니티의 개념에서 캠퍼스의 개념으로 전환한다.

④ 다양한 건물과 옥외활동 공간의 특성들을 창조한다. 단지 한 가지 종류의 경험 뿐 아니라 다양한 경험과 고통을 끊임없이 창출할 수 있도록 한다.

⑤ 이 시대적 배경과 고유의 환경에 따르는 새로운 디자인을 창조한다.

⑥ 목적과 기능에 맞는 건물들을 창조한다.

⑦ 자연조명과 인공조명 모두를 잘 조화시킨다.

⑧ 단일화가 아닌 통합성을 강조한다.



[그림 18] 자연조명과 인공조명/노인들을 위한 교육 프로그램 [61]





[그림 19] 어린이 교육시설, 강좌 시설

60) 출처 : http://www.899charleston.org/unit-f.htm

61) 출처 : Steinberg Architects 2010 Environments for Aging Conference San diego, CA(그림 18-70의 출처와 동일함)




[그림 20] 다양한 만남의 공간들, 단지내 전경 및 안전하게 이어진 놀이공간



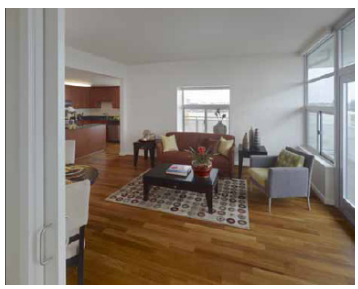
[그림 21] 독립적이면서도 열려진 느낌을 좋아하며 시각적으로 소통하는 노인배려공간



[그림 22] 걷기를 유도하는 단지내 공간



[그림 23] 모든 연령의 어린이를 수용할 수 있는 다양한 놀이시설



[그림 24] 노인 독립주거동 내부



[그림 25] 복도에서 바라본 독립주거동



[그림 26] 지역센터



[그림 27] 청소년을 위한 공간

(4) 지역사회에서 제공하는 프로그램

① Fitness와 스포츠

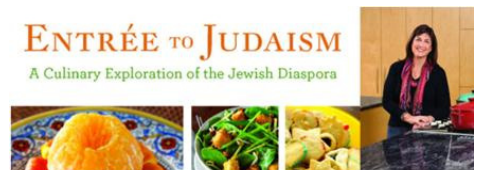
- 그룹피트니스 : 필라테스, 요가, 카디오 댄스.
- 스포츠 : 배구, 농구, 가라데, 탁구 등
- 건강한 삶 : 영양과 복지 수업
- 물놀이 : 여러가지 물에서 할 수 있는 수영 같은 수업들이 자격증을 갖춘 전문가로 부터 교육
- 개인 트레이너 : 자격증을 갖춘 트레이너가 개인별 프로그램 구성 및 교육
- 시설과 서비스 : 탁아, 마사지, 락커 등 제공



[그림 28] Fitness와 스포츠 62)

② 문화와 예술

- 저자와의 만남과 강연
- 영화와 시각예술 : 영화 다큐멘터리 등 상연, 전시회 개최
- 음악과 댄스 : 블루스, 포크, 클래식, 세계음악 등
- 연극과 코메디
- 수업과 워크샵샾



[그림 29] 저자와의 만남 프로그램 홍보

62) 출처 :http://www.paloaltojcc.org/index.php?submenu=Fitness_and_Sports&src=gendocs&ref= Fitness_Sports_main&category=Fitness_and_Sports

③ 청소년과 가족활동

영아로부터 청소년, 청소년과 부모를 위한 약 70개의 프로그램들이 제공된다.

- 미취학 아동: 자아존중을 기르고 부모에게는 양육법 강의를 제공한다.
- 캠프: 모든 연령의 어린이를 위한 캠프가 제공된다.
- 방과 후 프로그램과 주말 프로그램이 제공된다.
- 파티 패키지: 생일 등 파티를 위해 패키지를 제공한다.
- 가족활동: 가족들을 위한 이벤트와 활동을 제공한다.
- 청소년: 스포츠부터 클럽 등까지 제공한다.



[그림 30] 청소년과 가족활동 63)



[그림 31] 청소년을 위한 프로그램 64)

④ 어른들을 위한 프로그램

- 클럽활동 및 강좌
  - 다양한 클럽: 마작, 유대전쟁 재향군인회, 브릿지게임, 북클럽, 탱고 클럽
  - 요리 강좌/유대어강좌/문화강좌

63) 출처 :http://www.paloaltojcc.org/index.php?submenu=Youth_Family&src=gendocs&ref=Youth_Family_main&category=Youth_Family

64)상동



[그림 32] 어른들을 위한 프로그램 65)

- 다양한 여행과 나들이 프로그램
  - 노인의 날 나들이
  - 샌프란시스코 발레 회원권을 이용한 관람 나들이
  - 산호세 레퍼토리 극장회원권을 이용한 관람 나들이
  - 베이 에어리어 문화 나들이
- 젊은이를 위한 프로그램 (20 –40세)
  - 2-30대의 주민들이 유대교 전통과 지역사회에 더 가까이 할 수 있도록 사회, 문화 교육 전반에 걸친 프로그램들을 마련한다. 소셜써클을 이룰 수 있도록 따뜻하면서도 활기찬 이벤트들을 연중내내 제공한다.
- 독신거주자를 위한 프로그램
  - 독신거주자를 위해 여러 가지 만남의 기회를 제공한다. 다양한 이벤트 외에 독신자들을 위한 아트카페 등의 시설을 제공하여 만남의 기회를 늘리도록 한다.
- 노인 프로그램
  - 위에 열거한 여러 가지 문화 스포츠 클럽 등의 활동을 통해 노인들이 더욱 활기찬 생활을 이어나가도록 도와준다.
- 유대문화 프로그램
  - 다양한 유대문화를 경험할 수 있는 프로그램들을 제공한다.
  - 유대문화 커넥션
  - 유대명절이벤트

65)[출처]:http://www.paloaltojcc.org/index.php?submenu=Adults&src=gendocs&ref=Adults&category=Adults

- 학교 등 다른 이웃사회자원이용
- 유대어 강좌/러시아어 강좌

사례 2. Southfield in South Bend, Indiana

(1) 개요

단독주택, 독립주거 아파트, Assisted living, villas 등의 주거와 복지센터, 의료시설, 도서관, 관리실, 빌리지 스퀘어라 불리는 중심시설이 있다. 빌리지 스퀘어는 교회, 수위실, 카페, 빵집, 은행, 우체국, 약국, 음료점, 스파, 주차시설을 갖추고 있다. 마을개념과 단지 주민간의 연결, 서로의 존중 등에 초점을 두어 프로그램들을 운영한다.

① 가족과 손자들이 같은 단지 안에 살 수 있다.

② 1인가정의 경우 이웃과 관계를 맺기 용이하게 하며 필요나 도움이 필요할 때 도움을 받을 수 있도록 하여 덜 고립되게 느껴지도록 한다.

③ 장애를 가진 이웃이 도움받기 용이하며 자원봉사자들의 혜택을 받을 수 있도록 한다. 장애인도 혼자 살기 용이하도록 한다.

④ 보행자 중심의 환경

⑤ 야외활동 가능

⑥ 자연에 가까이 할 수 있음

⑦ 힐링가든

a. 조용하고 회복을 주는 환경, 회복률을 높이고 진통제 복용을 감소하며 재활과 치료를 가능하게 한다. 긍정적인 감각을 자극하며 장애인들도 시설사용이 용이하게 한다.

b. 또한 직원들도 새로운 레벨의 서비스를 제공할 수 있도록 하며 직원들에게 보다 나은 직업 환경을 제공한다.

c. 마케팅 툴로 이용된다.

d. 자연적 요소 즉 나무 돌 물 등은 치유효과를 높인다. 시야, 소리, 향기, 질감 등이 마음과 몸을 순화시키는 치유효과를 준다.



[그림 33] Southfield 전경

(2) 각 주거형태에 따른 서비스 및 운영방법

① 독립주거

독립주거는 조용한 삶을 누리면서도 계속되는 케어를 받을 수 있는 주거형태이다. 단지차원에서 집 관리 서비스가 제공되며 의료서비스가 제공된다. Southfield내에서 이러한 독립주거형태인 The villasat Southfield의 특성은 다음과 같다.

- 침실 2개
- 화장실 2개
- 2대 주차 가능한 차고
- 모든 가전제품 완비
- 주택 규모 정도의 지하실 - 꾸며져 있지는 않음
- 모든 전기, 물, 난방 등 요금이 포함되어 있고 케이블 TV, 정기적 도우미가 월세에 포함



[그림 34] 코트를 중심으로 연결된 여러 집 [67]





[그림 35] 집 내부구조(좌)와 침실(우)[66]

66) 출처: 상동

67) 출처: http://www.greencroft.org/options/independent/#southfield

② Assisted Living

Southfield에서 assisted living은 필요에 따라 매일 케어와 서비스를 제공하면서, 노인들의 aging in place의 욕구를 만족시키고자 한다. Assisted living은 다음 사항에 중점을 두어 계획된다.

- 개인의 위엄 존중
- 자신이 스스로 통제할 수 있는 권한 부여
- 독립성
- 사생활

Southfield에서 assited living은 Thearbors라고 불리우며, 중정이 있고 활동적으로 매일의 식사와 그 외 사교생활에 참여할 수 있도록 유도한다. 노인들은 카드게임, 다양한 공예 및 취미생활, 인근에 나들이를 갈 수 있다. 아파트 형태로 건설되고 운영되며 각 개인은 다음의 서비스를 받을 수 있다.

- 주거형태는 스튜디오형, 침실1개 유형, 디럭스 침실 1개 유형 중에서 주민이 선택할 수 있다.
- 5층 건물로 계획되어 있고 거주자의 희망에 따라, 가구 및 가전제품 포함 여부를 결정할 수 있다.
- 병원으로 원할 때 운송수단을 제공한다.
- 모든 주택에 24시간 응급호출 기능이 있다.
- 3명의 요리사가 식사를 준비하여 매일 모든 거주자에게 공급한다.
- 특별 식이요법이 필요한 당뇨환자나 저염식이 요구되는 환자에게 식사를 제공할 수 있다.
- 모든 빨래를 대신해준다.
- 기본적인 가사도우미 서비스를 제공한다.
- 식당, 여가활동, 독서, 산책, 종교활동, 가족모임들을 할 수 있는 지역 센터가 있다.
- 친척이나 친구들이 24시간 언제나 방문할 수 있다.
- 특별한 경우에는 가족들이 방문하여 식사를 할 수 있는 공간을 제공한다.
- 미용실, 이발관 등이 있다.




[그림 36] Assisted living(좌) 와 Assisted living의 개인 주거(우)[68]

③ Skilled Nursing

이 주거형태에서는 최신의 의료서비스를 제공한다. 거주자들은 큰 수술로부터 여러 질병에 이르기까지 회복이 필요한 환자의 경우 자신이 필요로 하는 서비스를 선택적으로 받을 수 있다. 또한 재활치료도 받을 수 있으며 치료와 회복이 원활히 이루어질 수 있도록 도움을 준다. Southfield의 회복 서비스의 철학은 회복과정에서 독립성을 증진시키려 노력한다는 것이다. 다양한 활동과 예배시설, 복지시설 등을 제공한다. Southfield에서는 skilled nursing 주거 형태를 the Meadows라 부르며 그 안에 단기와 장기 거주를 하며 주거 및 케어 서비스를 받을 수 있는 의료시설이 있다. 최대 35명의 거주자를 수용할 수 있으며 시간제로 케어를 받을 것인지 아니면 풀타임으로 케어를 받을 것인지를 선택할 수 있다. 이외에 교통수단, 식사 등을 제공 받을 수 있고 자원봉사에 참여할 수도 있으며 해당하는 거주자에 한하여 거주비의 보조를 받을 수도 있다. Day family 프로그램을 운영하여 사고기능을 높이고 독립성을 유지하며 참여자의 자아존중을 향상하고 돌보는 직원들이 잠깐 휴식할 수 있는 시간을 제공한다. 또한 재활 치료서비스를 제공하며 이 서비스는 신체, 언어, 그리고 직업병에서 오는 신체장애에 대하여 치료를 제공한다. 재활치료는 단독으로 이루어질 수도 있고 다른 환자와 함께 받을 수도 있다. Southfield의 The Meadows에서는 메디케이드와 메디케어 환자들도 수용한다.

5. 코하우징 노인 주택단지 [69]

코하우징은 작은 규모의 주택단지로 개인의 사생활과 주민들간의 케어를 조화시키는 이웃개

68) 출처: http://www.greencroft.org/options/assisted/#pointe

69) http://dfwnetmall.com/fortworthvillage/

념이다. 현재 미국에 56개의 코하우징이 존재하며 콜로라도에만 10개의 코하우징이 있다. 현재 약 155개의 새로운 코하우징이 개발되고 있는 것으로 추정된다.

1) 코하우징의 정의

1992년 이래 북미에서는 이웃 간 상호교류와 사생활보호 그리고 독립성을 동시에 충족시켜줄 수 있는 단지를 개발하여 왔다. 이런 코하우징은 거주자들에 의해 개발되어 왔으며 세대간 연결을 강조하는 경우가 대부분이다. 이들 단지들은 대부분 안전하고 환경보호에 민감하며 거주자들에게 편의를 최대한 제공함과 동시에 복잡한 도시중심을 피하여 근교에 개발되는 경우가 대부분이다. 도시 근교의 코하우징들은 거주자가 자신의 집과 마당을 소유하게 된다. 개인주택이나 듀플렉스, 타운홈의 형태로 지어지기도 한다. 사생활이 쉽게 보장되며 일부 땅은 모든 주민에 의해 공동소유 되기도 하며, 공동소유 공간은 주택법규가 허용하는 범위 안에서 어떤 용도로든지 이용될 수 있다. 물론 코하우징은 단지마다 약간씩 다른 형태로 운영되어진다. 콜로라도의 노마드 코하우징은"빌리지 그린"이라는 공동소유 공간을 중심에 두고 개발되어 졌다. 이 빌리지 그린은 800스퀘어피트 규모의 작은 공동소유건물이 있으며 이는 극장과 연결되어 있다. 어떤 코하우징들은 보다 큰 공동소유 건물이 있으며(3,000 - 5,000 스퀘어피트), 비교적 큰 규모의 건물일 경우 이웃끼리 식사를 할 수 있는 식사공간, 부엌, 손님방, 그리고 다양한 연령의 아이놀이공간, 문화강좌 수업공간, 취미 공간 등을 포함한다. 많은 단지 프로젝트들이 단지내 정원, 산책로, 열린 공간 등을 제공한다. 어떤 코하우징은 기존단지를 재개발하기도 하지만 대부분의 경우 신축단지로 진행된다. 각 코하우징마다 독특한 형태를 지니며 다음의 공통점들을 가진다.

① 사생활보호와 독립성

② 이웃연대감의 향상

③ 거주자의 운영참여

④ 공동소유 건물

⑤ 보행자중심/차통행 자제

⑥ 주택과 건물은 대체에너지를 이용하고 물자보존에 힘쓴다.

2) 이웃연대감 향상

서양문화가 이전의 농촌사회, 교외, 그리고 지역회관 등에서 형성되었던 지역사회 연대감을 잃어감에 따라 지역사회 연대감을 향상시키려는 노력이 이루어지고 있다. 현재의 대도시 교외는 미국인들의 자동차 문화, 농촌사회의 쇠퇴, 그리고 핵가족화에 의해 사람들을 자신의 소단위 가족과 몇몇 친구만의 사회로 국한시키는 결과를 초래하였다. The Road Less Traveled의 저자 M. Scott Peck, MD는 지역사회가 없이는 평화도 그리고 궁극적으로는 삶도 없다고 말했다. 사람들은 진정한 의미의 지역사회에 속할 필요가 있다. 지역사회의 다른 멤버에게 말할 수 있고 존중받을 수 있는 그런 지역사회가 필요하다. 지역사회가 존재할 때 사람들은 쇼셜네트워크를 형성하고 자기 자신을 그 속에 위치하여 일원이 되어 자유롭게 소통하고 나눌 수 있게 된다.

또 다른 코하우징의 좋은 점은 지역사회가 어린이들의 사회성을 기르는데 도움을 준다는 것이다. 지역사회 안에서 그것의 다양한 행동양식을 습득함으로써 거기에 적응하는 법을 배우게 되는 것이다. 사회화란 일차적으로는 가족에 의해 영향을 받는다. 코하우징은 어린 아이들을 그 지역사회의 일원으로 받아들임으로써 다양한 롤모델들을 제공하고 확대된 개념의 대가족을 제공하며 어린이들의 사회화에 긍정적인 영향을 줄 수 있게 된다. 300여개의 코하우징 프로젝트가 전세계적으로 개발되어져 왔고 덴마크에서 가장 최초로 개발되어졌다. 코하우징은 궁극적으로 지역사회로 돌아가자는 움직임이다.

3) 공동소유건물(커먼하우스)

현대의 대도시 근교주택단지들은 내향적으로 디자인되어져 왔다. 즉, 각 주택을 지역사회로부터 분리하고 있다. 코하우징은 거주자들간의 소통을 장려한다는 점에서 기존 대도시근교 주택들과 차이가 있다.

첫째로 코하우징은 지역사회 중심으로 디자인된다. 둘째로 코하우징은 자동차 위주보다는 보행자 위주로 설계되어진다. 셋째로 코하우징은 사생활을 존중하고 단지 안에서 손쉽게 자신의 집에 갈수 있도록 설계되어진다.

지역사회간의 공동식사는 공동소유건물의 식당에서 준비되어지며 거주자들이 교대로 준비한다. 공동식사의 일정은 지역사회단위로 결정되며 각 구성원들이 자율적으로 정하고, 별도의 참여규칙은 없다.

공동식사를 할 경우 식사전후의 시간을 어떻게 보내느냐하는 것도 중요한 문제이다. 그리고

그 시간들이 지역사회 생활에 중요한 역할을 차지하게 된다. 거주자들은 이를 통해 규칙적으로 다른 거주자들과 소통하고 사회생활을 유지할 수 있게 된다. 커먼하우스는 코하우징 단지의 중심이며 보다 활발하고 활동적인 삶을 유지하도록 마을 안에 공동 프로그램을 함께 할 수 있도록 설계되어진다. 각 그룹은 이 커먼하우스의 용도를 결정하며 코하우징 단지마다 각각 다르게 운영하지만 다음과 같은 공통점들이 있다.

① 대규모 식사공간과 지역주민모임 공간이 있다. 이 공간은 파티나 댄스 또는 비디오 시청 등의 목적으로 쓰여진다.

② 공동부엌이 있어 적어도 두 사람이 동시에 요리할 수 있을만한 규모를 유지한다. 부엌의 첫째 목적은 온 지역사회 주민을 위한 공동식사를 준비하는데 있지만 다른 용도 즉, 함께 저장식품을 만들거나 커뮤니티에서 함께 재배한 야채 등을 씻거나 함께 공동구매한 음식을 처리해서 분배할 때 쓰이게 된다.

③ 아이들의 놀이공간이 있어 식당으로부터 시각적으로는 연결되는 한편 청각적으로는 분리되는 디자인을 한다. 좀 큰 규모의 지역사회는 2-3세 어린이, 6세 이하, 취학아동, 청소년 등으로 연령을 구분한다.

④ 우편물 수취공간, 게시판, 다른 여러가지 내부적으로 소통해야하는 사항들을 나눌 수 있는 공간을 만든다.

⑤ 화장실을 만든다.





[그림 38] 커먼하우스의 예 70)



[그림 39] 커먼하우스의 실내

그 밖의 포함 가능한 기능들은 다음과 같다.

① 친구나 친척들의 방문을 위한 손님방

② 세탁장은 자신의 집에 세탁기와 드라이어를 두고 싶지 않은 집의 경우 이용가능.

70) 출처: http://www.silversagevillage.com/common.html

③ 프린터, 복사기, 컴퓨터, 책상 등을 포함하는 사무실 공간

④ 취미, 공예 공간

⑤ 노인들을 위한 공간

⑥ 운동기구를 포함하는 체육관

⑦ 악기를 연습하고 음악을 감상할 수 있도록 음향시설이 되어있는 음악실

지역사회의 규모에 따라 그 밖의 다른 여러가지 공간들을 커먼하우스에 둘 수 있다. 가장 널리 제공되어지는 기타공간 중 하나는 커뮤니티 가든이다. 커뮤니티 가든은 개념에 따라 다양하지만 기본적으로는 the Boston Natural Areas Network에 기반을 둔다. 이 단체는 보스턴시에 위치하는 여러 지역단체들의 커뮤니티 가든들을 연결하여 통합적으로 관리하며, 이 단체는 지역사회의 커뮤니티 가든을 다음과 같이 정의한다.

" 커뮤니티 가든은 지역사회가 함께 재배하고 관리하는 녹색공간으로 개인에 의해 텃밭이 운영될 수도 있고 여러사람이 함께 관리할 수도 있으며 어린이들을 위한 소규모의 놀이공간을 포함한다. 결과적으로 여러사람들이 함께 일하고 집합적 노력을 나누는 공간이다. 커뮤니티 가든은 이웃개념을 부활시키고 유지하며 더 견고히 하는 효과적인 이웃재생의 수단이다. 또한 커뮤니티 가든은 영양이 풍부하고 값이 저렴한 음식을 공급해 줄 수 있다."

4) 보행자 중심의 설계

The Long Emergency의 저자 James Kunstler는 미국에 있는 건물들 중에 80% 이상이 세계 2차 대전 이후에 건축되어졌다고 말하면서 그 대부분은 자동차와 연결될 수 있도록 하는 것을 우선으로 디자인되어졌다고 설명했다.

코하우징에서는 길들이 보행자들을 위한 길들을 중심으로 설계되어져 있으며 거주자들이 주로 이 길을 통해 지역사회 안에서 돌아다니고 자기 집에도 갈 수 있도록 디자인되어졌다. 찻길은 단지의 외곽에만 위치한다. 하지만 각 주택은 자기만의 차고나 주차장소를 소유하게 된다. 보행자 중심의 길을 디자인하는 이유는 다음과 같다.

① 직장에서 돌아오면 차를 운전하여 주차장으로 들어가서 집에 일단 들어가면 다시는 나

오지 않는 생활 형태는 거주자들의 고립을 증가시킨다.

② 지역사회를 걸어서 돌아다니게 함으로써 거주자들이 서로 간에 소통할 수 있는 기회를 늘릴 수 있도록 해준다.

③ 어린이들은 차로부터 더욱 안전하게 되고 이웃들이 잘 볼 수 있으므로 더 안전하게 지킬 수 있다. 2-3세 어린이들은 스쿠터 등을 자유롭게 탈 수 있고 좀 더 큰 아이들은 자전거를 배우기에 더욱 안전한 환경을 가지게 된다.

④ 도보길 주변에 벤치나 그늘진 장소들은 어른들과 아이들 모두에게 더 편안하고 쾌적한 환경을 제공하게 된다.

⑤ 차고를 집에 두는 것은 환경적으로도 좋지 못하다. 유독가스와 열을 집에 내뿜기 때문이다.

⑥ 찻길로 사용되어지던 길들은 열린 공간이나 그외 지역사회를 위한 공간으로 사용되어진다.

⑦ 코하우징은 소규모로 건설되어 지역사회 안에서는 도보로 이동할 수 있다.

⑧ 차가 자기 집에서 가까워야만 하는 거주자는 주차시설이 가까운 곳에 거주지를 정할 수 있도록 한다.

⑨ 주차장은 사소한 고장을 수리할 수 있는 작은 공간을 마련하여 서로 도울 수 있도록 한다.

⑩ 많은 코하우징 단지들은 주차장 안에 창고를 두어 다른 장비들을 저장할 수 있도록 하고 장을 보거나 개인주택이나 공동소유건물 간의 운송을 목적으로 쓰일 운송수단 등을 저장할 수 있도록 한다.

⑪ 응급상황시에는 차들이 넓은 도보에 접근할 수 있고 큰 물건들을 나를 수 있다.

⑫ 픽업트럭처럼 큰 차량은지역사회가 공동 소유하여 빌려서 사용할 수 있다.

⑬ 대중교통수단에 코하우징을 가깝게 위치하면 가족 당 한대의 차량으로도 충분히 생활할 수 있다. 그리고 장보는 곳이 가까울 때는 도보나 자전거를 이용하여 움직일 수 있다. 그리고 각종 오락시설, 음식 나눠먹기, 책이나 비디오 공동소유 등을 통해 집에 머물면서 지역주민들과 오락생활을 즐길 수 있다.



[그림 40] 보행자 중심의 마을 설계[71]

5) 코하우징 사례: Silver Sage Village in Colorado [72]

① 특징

이 코하우징은 소규모의 지역사회 주민 참여 방식의 지역사회로 이웃간의 친구가 되어 부대시설들을 공유하는 단지이다. 이 지역사회는 양질의 음식, 건강, 그리고 사교를 함으로써 신체적 정신적 건강을 유지한다. 또한 이웃간의 교류와 서로 발전을 격려함으로써 긍정적인 지역사회를 유지한다. 실내디자인은 높은 수준으로 유지하며, 야외에는 정원, 옥외공간 등을 활용하여 이웃공간을 늘리고 교류를 장려한다. 여러 가지 주위의 자원 즉, 하이킹, 자전거, 카페, 대중교통 등을 효과적으로 활용한다.



[그림 41]지역사회 조경 : 지역사회 안에서는 모든 곳이 도보로 쉽게 연결됨

② 주민 복지 (Wellness)

전체적인 건강과 복지에 초점을 두어 삶의 질을 높이는 것을 목적으로 지역사회 안에서 복지문제를 증진시킬 수 있도록 한다. 복지시설은 다음과 같은 활동을 제공한다.

- 스트레치나 요가처럼 함께 할 수 있는 운동
- 운동기구: 트레드밀, 웨이트, 그 외 운동기구들

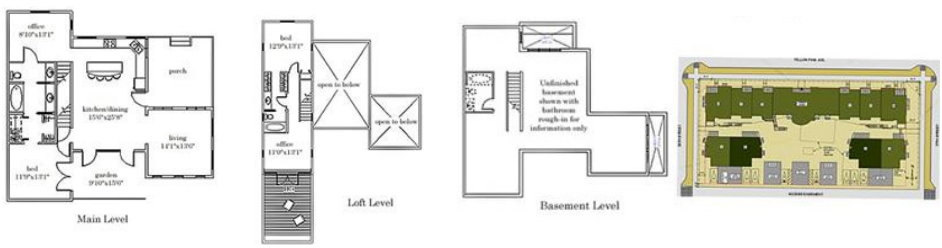
71) 출처 | http://www.cohousing.org/what_is_cohousing

72) http://www.silversagevillage.com/village.html

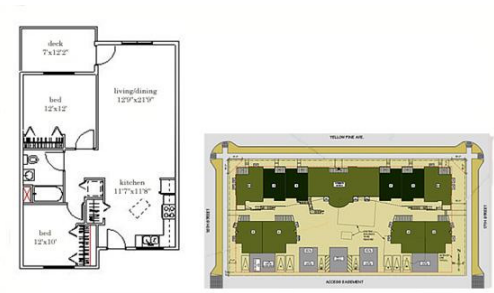
- 자전거
- 걷기와 하이킹

③ 지역사회 개요

이 지역사회는 콜로라도의 북쪽 Boulder지역에 위치하여 있으며 약 1 에이커에 달하는 면적을 차지하고 있다. 이는 복층주택과 다세대 주택들 그리고 지역 센터와 지역 가든 그리고 내부 도보용 도로와 조경으로 이루어져 있다. 커뮤니티센터는 이 지역의 중심에 자리하고 있으며 주민들이 디자인에 직접 참여하였다. 커뮤니티하우스는 부엌, 2개의 손님방, 공예, 미디아, 운동, 그리고 명상실 등이 있으며 넓은 규모의 데크가 있어서 좋은 전망을 제공하기도 한다. 각 개인주택들은 세심하게 배려되어 디자인되어 있으며 침실, 부엌, 거실, 데크, 포치 등으로 구성되어 있다.



[그림 42] 단지배치도와 중형 주택유형의 예시



[그림 43] 단지배치도와 소형 주택 유형의 예

④ 커먼하우스 디자인

5000 스퀘어피트의 공간으로 많은 부대시설을 갖추고 있으며 각 주택의 연장으로 느껴지도록 편안하게 디자인하도록 노력하여, 다음과 같은 부대시설을 갖추고 있다.



[그림 44] 주택내 정원에서 본 커먼하우스 전경

a. 부엌

여러 명이 함께 일할 수 있을 만큼 큰 규모의 부엌으로 지역사회 공동식사를 준비할 수 있는 규모이다. 2주마다 모여서 식사를 나눌 수 있도록 하며 사교의 기회를 제공하여 준다.



[그림 45] 커먼하우스 부엌



[그림 46] 커먼하우스내 식사공간

b. 가든

부엌은 정원과 패티오로 연결되며 야외 식사, 바비큐 등을 즐길 수 있도록 편리하게 위치하고 있다. 데크의 위쪽에는 식탁과 의자를 놓아 30명 정도를 수용하며 전망을 즐길 수 있도록 한다.



[그림 47] 커먼하우스 옆 정원

c. 거실공간

개인주택처럼 커먼하우스에 거실공간을 제공하여 책을 읽을 수 있을 만큼 편안한 공간을 제공한다.

d. 손님방

독립된 손님방이 있으며 손님방에는 욕실이 갖추어져 있다. 지역 사회 주민들 중 친척이 방문할 경우나 도우미가 상주해야할 경우 등에 쓸 수 있도록 배려한다.

e. 공예 공간

다양한 공예활동을 할 수 있는 시설과 공간이 제공된다.

References

1) JeffreyAnderzhon 2010. Environments for Aging Conference San Diego CA.
2) Joyce Polhamus, Sonia Johansen, Jeff Anderzhon 2010Environments for Aging Conference San Diego, California
3) 세대연결주거정책. 2005. 텍사스주 주거와 지역사회분과
4) http://www.alfa.org/alfa/Assisted_Living_Information.asp?SnID=1736707929
5) http://www.ltlmagazine.com/Media/DocumentLibrary/26.pdf
6) http://taubekoretcampus.org/
7) http://dfwnetmall.com/fortworthvillage/
8) http://www.silversagevillage.com/village.html