

아파트 모델하우스 비평을 위한 이론적 접근

A Theoretical Approach for criticizing the Model House of Apartment

전경화* / Jeon, Kyoung-Hwa
 김정근** / Kim, Jung-Keun
 홍형옥*** / Hong, Hyung-Ock

Abstract

The objective of this study was to criticize the model house of apartment and suggest a evaluation model which could be used as an effective tool. The evaluation model had been developed based on the theoretical framework suggested by previous results of research related on housing design, which comprised the following four components: 1)the paradigm of future home and life-style, 2)marketing effects of housing developer, 3)goals and principles of housing design and 4)results of user-preference study. In this study, an evaluation model was suggested as a preliminary form which would be modified in detail after series of tests in the field. The evaluation model will be used to provide standardized criteria for the quality of model houses, and eventually help to improve the quality of apartment housing design by balanced information from theorist, user and developer.

키워드 : 모델하우스, 아파트, 비평, paradigm

1. 서론

1.1. 연구의 목적과 필요성

우리나라는 그 동안 주택의 양적 성장의 시기를 지나오면서 주택 관련법과 제도들에 의해 똑같은 집이 양산되어 왔으나, 1990년대 중반을 기점으로 시장상황에 따라 차별화된 공동주택이 부분적으로 공급되어 왔다. 이는 그동안 모델하우스를 보고 주택을 선택해온 소비자가 지난 30년 동안 길들여져 온 것과는 다른 상황이다. 따라서 소비자는 똑같은 모델하우스가 아닌 차별화된 모델하우스의 상황을 직접 방문하여 확인하지 않고는 그 다양성을 짐작하기 어려운 점이 있다. 그런데 최근 들어 그 다양화 양상이 다시 획일화되는 경향을 보임으로써 이들 모델하우스의 비평 방법론의 개발을 통한 체계적인 비평이 필요한 시점이라고 생각된다.

모델하우스는 공급자가 소비자 예측을 통해 분양가능성과 사업성을 높이기 위한 방법으로 공급되는 것이다. 이러한 모델하우스는 공동주택의 경향을 형성하고 주도하게 되는데 이러한 현상은 대량공급

을 위한 선분양 위주의 주택시장의 공급체계에서 피하기 어려운 일이다. 이어 모델하우스에 대한 전문가의 비평이 소비자에게는 주요한 선택의 기준이 될 것이나 아직까지 국내에서 모델하우스 비평을 위한 정량적·정성적 평가모델이 개발된 바 없다. 그런데, 이러한 평가모델은 어느 한 측면만을 고려하는 것이 아니라 디자이너, 소비자, 공급자의 측면을 모두 수용하는 동시에 미래지향적인 관점에서 설정되어야 할 것이다. 따라서 본 연구는 그간의 이론가들의 미래예측 패러다임에서 제시한 미래주택의 요건, 공급자의 측면에서 사업성을 높이고 주거문화 창달을 목적으로 진행해온 연구들, 디자이너들이 추구하는 주거디자인의 목표와 원리, 소비자의 주거선호에 대한 연구결과들을 중심으로 모델하우스 비평의 관점을 정리하여 비평방법론을 개발하는 데 그 목적이 있다.

이러한 연구는 각 모델하우스를 비평하는 데 있어서 표준적 관점을 만들어 냄으로써 주관적인 판단을 줄이는 데 기여할 수 있으며, 앞으로 건설주체가 모델하우스를 건립하거나 소비자들이 모델하우스를 보고 주택을 선택하는 데 있어서 하나의 기준이 될 수 있으리라고 생각된다.

1.2. 연구의 방법과 절차

디자인의 평가에 대한 지금까지 연구 방법은 거주자에 대한 동적

* 정회원, 신구대학 실내건축과 강사, 경희대 박사과정

** 정회원, 울산대학교 주거환경학과 교수, 이학박사

*** 정회원, 경희대학교 아동·주거학과 교수, 이학박사

인 효과를 알아보기 위해 거주 후의 생활이 포함되는 실제 현장을 대상으로 평가하는 거주 후 평가(Post-Occupancy Evaluation) 방법과 시뮬레이션 등에 의해 성능이나 효과를 계획이나 설계에 맞춰 사전에 예측하는 PDR(Pre-Design Research) 방법이 있다. 아파트의 디자인에 관련한 연구는 주로 평면을 중심으로 실구성과 배치 및 공간의 관련성을 분석하는 연구, 실내의 구성요소의 선호를 중심으로 조사한 연구가 대다수를 차지한다. 이러한 연구는 아파트의 기능성을 중심으로 물리적 형태를 대상으로 한 연구로서 디자인은 물리적 형태와 실내 이미지와 같이 미적 측면으로 구성된다. 물리적 측면을 분석하는 연구의 방법은 주로 연구자에 의해 내용분석법이 이루어지거나 사용자를 대상으로 면접과 현장조사를 실시한 연구와 질문지법을 사용하여 이루어졌다.

실구성과 배치를 밝히는 평면 유형에 관한 연구는 연구자가 직접 실 구성을 다이어그램으로 정리하여 분석하는 내용분석법(content analysis)으로 시행되는데, 연도별 주택설계자료를 토대로 연구자가 직접 단위 평면을 면적별, 건설연도별로 분류하고 공간구성과 출입 방식, 전면 칸수를 주요요소로 유형화하여 특성을 분석한 연구(김수암, 박용환, 1992), 가족 구성과 생활양태에 따라 변화하는 평면의 가변성을 조사하기 위해 현장조사를 병행한 연구(우동주, 윤도근, 1991)가 있다.

아파트 평면유형별 거주 후 평가와 조절에 대해 면접을 겸한 질문지법을 사용하여 평형별 건설물량이 가장 많은 국민주택규모중 출현빈도가 많은 유형을 4개 선정하고 조사자가 직접 방문하여 해당 아파트의 개조 혹은 변경 상황을 도면에 직접 그려 넣는 방법(김상희, 1993), 주부가 직접 원하는 이상적 평면을 그리도록 하여 소비자의 성향을 밝힌 연구(이선미, 1998)가 있다.

실내에서의 이미지에 대한 평가 연구(이연숙, 오찬욱, 1985; 박영순, Guerin, 1992)는 주로 어휘를 이용한 의미분별척도를 도구로 사용하였다. 그러나 언어에 의한 의미 전달은 디자이너와 소비자에 따라 다르게 해석되므로 제안에 따른 활용에 실패하는 경우가 많아, 이후 시각적 자료에 의해 이미지를 유형화한 연구에서는 실내이미지 사진을 이용하는 시각적 표현방법과 어휘척도를 함께 사용하였다(박영순, 1994). 그리고 컴퓨터의 발달로 시각화된 자료를 제공하는 시뮬레이션 기법이 사용되어 시각적 측정의 문제를 다소 해소할 수 있는 방법으로 연구가 이루어지고 있다.

그런데 모델하우스란 사업자가 자사생산의 주택을 판매하기 위하여 홍보를 목적으로 만든 모형주택으로서 2차원적인 평면만을 보는 것보다는 실제 건립 후와 유사한 느낌을 가지도록 함으로써 소비자의 주택상품 선택을 도와주기 위해 건립된다. 사업자에게 모델하우스는 사업자의 경영활동의 최종의 장으로써 자사 주택상품을 소비자의 기호에 맞게 하면서도 사업성을 높이고자 하며 거주자는 주택이 지어지기까지 일정기간이 소요되고 일정기간 거주할 것을 목적으로 하므로 가족과 가계, 시장상황의 미래지향적 특성을 평가하여 선택을 하고자 한다. 이 사이에서 디자이너는 모델하우스 디자인에 있어

공급자 측면의 상품화 계획과 사용자 측면의 선호를 반영하면서 세롭고 쾌적한 환경의 디자인을 제안하는 것이다.

이상의 특성을 감안할 때 모델하우스의 비평을 위한 방법론은 이론가의 주거디자인에 관련된 미래예측 측면, 공급자의 사업성 측면, 디자이너의 설계 측면, 사용자의 선호 측면이 융합된 관점을 이론적 접근으로 정리하고 비평의 모형을 만드는 것이 선행되어야 한다. 따라서 연구방법으로는 문헌조사에 의해 그간 연구된 내용을 중심으로 이론적 관점을 만들어 내고, 그에 따라 구체적인 비평을 위한 평가 모델을 만들고자 한다.

2. 모델하우스 비평을 위한 접근방법

모델하우스는 공급자가 디자이너를 채용하여 미래지향적으로 소비자의 선호를 예측하여 사업성을 높이려고 제작하는 것으로서 분양성과에 크게 영향을 미친다. 이러한 여러 측면이 집약되어 구체화된 대상으로 나타난 것이 모델하우스이므로 이의 비평을 위해 다음의 네 측면에 대한 그간의 연구성과를 중심으로 접근방법을 정리하기로 한다.

2.1. 미래예측 패러다임 측면

오늘날 세계변화의 주요 패러다임은 정보화, 세계화, 고령화이며, 이러한 변화의 이면에 자리잡고 있는 핵심요소는 정보통신과 의학의 발달이다. 정보통신의 혁명은 세계의 지구촌화를 촉진시켰으며 정보화의 기제는 여성주의적 감각을 요하는 것으로 알려져 있다. 이러한 것은 산업사회의 구조와는 다른 가족구조, 근무형태, 삶의 목표를 갖게 하므로 여러가지 현상이 나타나게 되는데, 그 중 가장 중요한 것은 주부의 취업 증가, 재택근무와 재택학습이 증가할 것이라는 점이다. 따라서 주택에 있어서도 이러한 생활을 수용할 수 있도록 하는 배려가 요구될 것이다.

또한 의학의 발달과 건강에 대한 관심의 증가로 인한 고령화는 노인생활에 있어서 여러 가지 변화를 낳는다. 현재 40대 이상의 연령층이 미래 고령화사회와 고령사회의 주요 노인층이 된다는 사실을 감안할 때, 내구연한이 긴 건축물인 주택은 이러한 노인연령층과 전연령층의 수요를 생애주택의 관점에서 고려하지 않으면 안될 전망이다.

미래의 생활양식의 변화를 예측한 바에 의하면, 여러 가지 생활행태들이 복합적으로 작용하여 생활양식의 다원화를 유도할 것이며 삶의 본질적인 가치를 추구하는 경향이 더욱 강조될 것이라는 것이다. 그러므로 인간생활과 관련된 본질적이고 고유한 가치들 즉 개인의 발달과 가족생활에 대한 지향, 건강과 자연지향, 전통문화와 역사적 가치에의 지향, 공동체생활에의 지향 등이 지속적으로 중요시 될 것으로 전망된다는 것이다. 이로 인해 21세기 주거환경에 있어서 나타날 것으로 생각되는 생활양식 변화의 주요 경향은 다음과 같은 주요한 대립구조의 상호작용에 의해서 전개될 것으로 유추된다.

<표 1> 미래의 주거환경에서 예상되는 생활요구 표출의 대립구조

가족의 해체	가족생활의 중시
첨단화, 첨단기기 향유	수공예적인 것 지향
국제화	지역성
인공환경	자연지향
개인주의 경향	공동체/이웃 지향
개발욕구	보전지향
시간전쟁	여가/레저 지향
패션법랑	내것 지향

(자료출처: 미래 주거공간 전개방향에 관한 연구, 삼성건설, 1995)

따라서 주생활과 관련된 변화에 대한 예측을 보면, 주거개념의 분화로 사람들은 도심과 전원에 복수주거를 가지게 될 것이며 거주 대상별 특성화주택이 확산될 것이고, 재택재가근무개념이 확산되어 SOHO형이 확대될 것이며 따라서 주택은 여가활동공간을 포함한 LDK + O(out-living, out-dining), A(atrium, hobby room), G(guest room, guest car part)형이 선호될 것이다. 가사노동이 변화하고 전전화(全電化)주택이 확산되어 실내환경의 자동조절, 주택용 에너지 절감 및 정보화사회의 혜택 향유가 일반화될 것이고, 전자레저시스템의 확산으로 케이블 TV, HD TV, VOD 등으로 사이버 엔터테인먼트가 확산될 것이다. 홈 호스피탈의 보급으로 자가검진 시스템은 물론 자동체크시스템이 보급될 것이다. 또한, 구독가능성을 고려하여 사람들이 고품질의 짜임새 있는 작은 집을 선호할 것이라는 것, 전통주의를 고려하여 전통으로의 회귀 혹은 전통성을 변화시킨 문화적 주체성이 있는 집을 선호할 것이라는 것, 환경주의를 고려하여 공기와 물을 중요시할 것이라는 것, 건강주의를 중시하여 가까운 곳의 운동시설과 산책로 등의 건강을 위한 시설물의 설치를 선호할 것이라는 점, 사회화를 중시하여 고립되기보다는 더불어 사는 생활이 가능한 주거의 집합과 배치를 선호할 것으로 나타나고 있다.

이러한 것은 결국 미래의 주택은 환경과 건강을 중시하며, 거주자(맞벌이, 노인, 생활양식 등) 지향의 주택이라야 하고, 문화적 주체성이 있으면서 공동체 의식을 증진시키는 주택이라야 한다는 것을 의미한다.

2.2. 공급자의 사업성 측면

주택건설업체의 궁극적인 목적은 이윤추구이다. 건설업체의 이윤 획득의 원천은 토지를 값싸게 구입하거나 효율적인 생산관리를 통해 높은 생산성을 이루거나, 마케팅을 통해 고가로 소비자에게 주택을 판매함으로써 이윤을 획득하는 세 가지 방법이 있다. 그 중에서 모델하우스의 건립은 세 번째의 마케팅 전략을 통한 이윤추구의 방법이라고 볼 수 있다. 그런데 마케팅 이전의 건설계획은 시장상황의 변화에 민감하므로 시장상황의 변화에 따라 건설업체의 공급전략은 달라지며 그에 따라 마케팅 전략으로 나타나는 모델하우스의 규모와 수준도 달라지게 마련이다.

1990년 이전의 건설업체는 분양가 규제를 중심으로 하는 정책기조에 따라 싼 택지를 구입하여 높은 생산성으로 주택을 건립하였다. 그러나 1990년대, 주택 200만호 건설이 성공적으로 이루어져 주택부

족문제는 완화되었으나 공급주택이 가구수 증가의 약 2배에 이룸으로써 91년을 기점으로 주택가격은 하향세로 돌아서게 되었다. 게다가 미분양주택은 점차 증가하여 95년 10월에는 약 16만호로 사상 최고를 기록하였다. 이러한 시점은 주택시장이 공급자 시장에서 소비자 시장으로 전환되도록 촉진하였다. 따라서 국민소득의 증가에 따라 주택수요가 다양화, 고급화되었음에도 불구하고 이에 부응하지 못한 주택은 미분양으로 남게 됨으로써 소비자를 연구하지 않는 주택업체들의 도산이 속출하는 시기를 맞이하게 되었다.

1990년대 중반이후 미분양을 방지하기 위하여 건설업체들이 내놓은 아파트들은 부분적으로 몇가지 패러다임에 충실하고자 노력한 흔적이 보인다. 이러한 흔적은 소위 차별화 아파트라는 것으로서 주로 평면설계, 실내이미지, 시설 및 설비, 단지계획의 특화에 치중하고 있다. 평면설계의 차별화 전략으로는 3세대 동거형 및 부분 임대형, 주방 남향형, 단독마당형, 부정형 평면, 복층형, 욕실 남향형, 라운드 공간 도입, 안방 북향형, 전면 3실형, 화장실과 욕실의 분리 및 화장실의 개수 증가, 재택근무형, 1층의 실버 하우스 등 다양하게 시도되었다. 동시에 시설 및 설비의 차별화 전략 또한 다양한 형식으로 시도되었다.

그러나 이러한 차별화 전략들은 소비자 주도형 시장이 아니라 건설업체주도형 시장을 위해 추진됨으로써 마케팅에 성공하지 못한 경우가 많았다. 이런 가운데 1997년말부터 시작된 IMF사태로 인해 사업상황이 더욱 나빠짐으로써 1991년에 지정업체 117개, 등록업체 8,857개였던 것이 최근 3,000개사 정도로 줄어드는 심각한 위기를 맞았다. 1998년 2월말 현재 9만 4백 가구에 이르는 미분양 아파트는 그동안의 차별화 전략이 실효를 거두지 못하였음을 간접적으로 증명해 보여주고 있다.

이제부터 주택시장의 개방으로 금리가 싼 외국자본이 유입됨으로써 주택금융이 확대될 것이고 이러한 것은 국내 주택경기가 살아나는 데 일조를 할 것이다. 그러나, 국내 건설업체들이 현재상황을 건설업체주도형 시장을 계속 고집하고, 미래의 패러다임과 소비자의 선호를 고쳐한 디자인 전략을 건설적으로 수용하지 않는 한 앞으로 국내건설업체들이 소비자주도형 시장에서 살아남기는 어려울 것으로 전망된다.

2.3. 디자인의 목표 측면

거주자의 행동과 만족을 유발하는 좋은 주거디자인의 목표는 기능성, 경제성, 미적 측면, 개성을 만족시켜야 한다. 이러한 목표는 아파트 모델 하우스에도 동일하게 적용된다.

디자인의 목표인 기능성의 측면에 있어서는 가족구성도의 변화와 생활양식이 맞는 디자인의 추구, 그에 맞는 평면의 개발과 효율성의 측면에서 세안이 이루어져 왔다.

1) Sarah Faulkner & Ray F., 이연숙역역, 주택과실내디자인, 5판, 경춘사, 서울, 1986, pp.17-18.

1970년대초 민간주택업계의 참여로 아파트 건설이 활성화된 이래 아파트 평면 디자인은 초기에 공급된 아파트가 서구의 특성을 강하게 반영하며 다양성을 나타내는 경향을 보인 이래로, 80년과 90년대를 거치면서 민간, 주공, 시영 등 공급주체별로 특성을 갖는 평면 패턴이 서로 영향을 미쳤고 결국 동일화되어 가는 현상이 특징적으로 나타난다. 이러한 현상은 평면 유형 뿐 아니라 공간구성과 규모의 분포에서도 나타나는 현상으로서 공급주체를 불문하고 획일화, 고정화되어 가는 경향이 뚜렷하다.

최근에는 경제적 변명과 기술 발전으로 아파트 품질에 대한 소비자들의 욕구가 높아짐에 따라 디자인의 고급화, 개성화, 차별화가 요구되고 거주자의 의식변화와 생활행위의 다양화에 따라 서양의 생활양식을 적극적으로 도입하여 실내에서 기능을 중시하는 계획이 제안되었다. 서양의 아파트 생활양식의 도입은 과거 다용도로 사용되었던 침실의 개념과 달리 취침공간의 전용화가 제안되었고 안방의 프라이버시를 보호하기 위해 부부용 침실공간을 차별화시키고 지금까지 안방의 상징적, 기능적 역할보다는 전실, 드레스룸, 파우더룸, 안방 전용 욕실, 부부침실의 일체화를 통해 부부공간의 수준 높은 디자인이 되어야 한다. 거실은 접객과 가족단란이 함께 이루어지는 공간이어야 하므로 필요에 따라 연결, 분리가 가능한 융통성 있는 계획이 필요하고 건강위생공간인 세면실, 화장실, 욕실은 획일적 구성에서 벗어나 건강관리와 휴식 기능의 수용까지를 고려하여 욕실 형태의 다양화가 필요하다. 이와 같이 현대 아파트의 실내디자인은 생활양식이 다변화됨에 따라 다양하고 형태적으로 깊이 있는 공간구성을 이루었으며 크게는 공용공간과 사적공간 분리 계획에 대한 제안이 주류를 이루고 있다.

디자인의 목표 중 경제성은 건설의 경제성과 유지관리의 경제성 측면에서 생각해 볼 수 있다. 그동안 기술의 발달은 저렴하면서 풍부한 마감재와 시공기술의 발전을 통해 실내의 다양한 이미지 연출과 고품격 유지가 가능해졌다. 환경과 자원문제를 야기하는 목재의 사용은 값이 저렴한 라미네이트 등의 대체재료 사용으로 아파트의 디자인 품질을 유지하고 소비자의 유지관리를 용이하게 하면서 건설업체의 생산성을 높이는 경제적 디자인으로 제안되고 있다. 더욱이 그동안의 기술발전으로 편리한 가전기기의 도입과 자동화 시스템에 의해 재택근무, 홈쇼핑, '인텔리전트 홈' 등이 등장하면서 주거디자인의 개념이 변화되었고 이로 인해 실내의 노동방식이 변화와 감소에 의해 효율적인 디자인이 가능해짐에 따라 공간적인 경제성도 이를 수 있게 되었다.

디자인의 목표 중 미적 측면에 대해서는 미의 원리와 이미지에 관한 것이 추구되어 왔다. 디자이너가 제안하는 물리적 형태는 단순히 형태의 아름다움을 제안하는 이면에 물리적 형태를 사용하는 사용자의 편리성과 쾌적성 및 사용되는 환경에 미치는 영향에 이르기까지를 고려하는 제안이 이루어져야 한다.

우리나라 아파트의 실내이미지는 여성적이고 다소 복잡하며 서양 전통성이 고려되는 것으로 나타났으며 실내에 가족의 이미지와 생활

양식을 반영하여 하이테크 분위기, 로맨틱 분위기, 학구적 분위기, 낭만적 분위기 등과 같이 더욱 다양하고 세분화될 필요성도 나타나고 있다. 실내 마감에 있어서는 일반적으로 실용적인 재료를 사용하고 있으나 침실에 카페트를 깔거나 거실을 값비싼 목재 마루로 마감하는 것과 같이 소비자의 생활수준이나 양식에 유리되는 경향이 있음이 지적되고 있다.

가구와 가구배치는 실내의 이미지를 결정하는 주요한 요소인데, 기존의 고정된 가구보다는 이동성, 다목적, 가변성이 있고 하나의 형태이기보다 크기와 규모가 다양한 유니트의 조합과 여기에 장식성이 고려되어야 하며 다양한 색상보다는 거실의 규모와 이미지에 조화하는 심플한 색상 사용이 적합하다. 아파트의 상대적으로 줄어드는 수납공간을 위해 소규모인 경우 붙박이 시스템의 개발, 여유 있는 공간의 경우 walk-in closet의 보급, 전실을 고려하는 수납시스템이 함께 디자인될 필요가 있고 이밖에 아파트의 크기에 따라 소형 평형인 경우, 수납형태로는 다기능 수납, 조립형, 이동식, 벽 겸용형이 적절하고 중형이상인 경우 공간을 입체적으로 활용하는 수납, 부분 매입장, 노출장의 활용도 증대, 다목적 보조 가구의 활용, 가변성 가구가 필요하다.

디자인의 목표 중 개성에 대해서는 최근 아파트에 새로이 전통 문화적 측면을 강조하거나 자연의 건강함을 실내로 끌어들이는 작업으로 집중되어 왔다. 예를 들면, 남향을 절대적으로 선호하는 것이나 실 배치에 있어 사적 공간이 대청같이 공적 공간을 사이에 두고 거리를 유지함으로써 프라이버시를 벽의 성능에 의존하지 않고 공간적 거리로 해결하려는 것, 또한 아파트 실내의 온돌방식 사용이 서구적 입식 생활양식의 전이에도 불구하고 나타나는 개성적인 생활감성의 결과로 하겠다. 이밖에, 한국적 전통성의 장식요소를 실내에 채택하는 디자인은 하나의 개성적 표현 방식으로서 건설 회사의 차별화 전략이 되고 있다.

2.4. 소비자의 선호 측면

여기서는 그간 국내의 여러 건설회사들이 자사의 아파트를 시공, 분양한 뒤 일정한 기간이 지나서 시행한 '거주후 평가'를 통한 분석을 바탕으로 사용자의 선호를 정리하였다. 5개 이상의 건설회사가 각각 다르게 시행한 조사연구를 바탕으로 하였으므로 반복적인 조사에 의한 요구 파악의 효과를 가진다고 하겠다.

아파트의 공간구성에 관한 사용자의 요구는 기존의 아파트 평면이 생활을 획일화시키거나 세대개성을 무시한 형태로 공급되는 데 대한 불만이 상당히 표출되었는데 새로운 개념의 도입에 대한 요구가 큰 것으로 파악되었다. 국내에서 시공된 아파트를 대상으로 조사한 아파트의 공간에 대한 거주자의 선호를 욕구의 위계(Maslow, 1951)에 따라 생리적 욕구, 안전의 욕구, 사회적 욕구, 자아존중의 욕구, 자아실현의 욕구 측면에서 정리한 결과는 다음과 같다.

생리적 욕구에 관련된 선호를 보면, 부엌과 식당, 다용도실의 관

계에 대한 선호가 달라지고 있는데, 부엌과 식당의 전면배치에 대한 요구가 매우 강하고 부엌과 식당의 공간적인 분리를 원하는 경향이 있다. 따라서 식사실 공간을 제2의 거실로 간주하여 거실적 행태가 가능하고 쾌적한 분위기를 갖는 공간으로 조성한 설계를 개발할 필요가 있고, 기존보다 더욱 많은 수납공간이 필요한 것으로 파악되었다. 화장실에 대한 선호도 달라지고 있었는데 화장실의 개수를 2개 이상 요구하는 세대가 일반적인 것으로 파악되었으며, 화장실과 욕실을 분리해야 한다는 주장이 매우 많다.

안전에 관한 욕구 측면에서는 출입방식의 변화에 관한 요구가 있었다. 각 주호의 진입에 있어서 기존의 방식에 대한 개선의 요구가 매우 높아서 발코니 진입형에 대한 요구가 일반적이다. 이러한 것은 안전에 관한 고려도 있겠지만 단독주택과 비슷한 분위기의 진입공간을 원하기 때문이기도 하다. 이런 경우 공용면적이 증가될 수 있는데 분위기의 변화에 대한 요구가 매우 크므로 계획에서의 창의성이 요구된다.

사회적 욕구 측면에서는 공간간 관계에서 공동공간이 평면계획의 중심이 되는 배치를 가장 선호하며 가족이 함께 사용하는 공적공간에 대한 중요성을 반영하고 폐쇄적인 아파트 공간을 넓게 사용하고 자 하는 의도를 보여주었다. 공동공간 구성에 있어서 소비자인 주부들이 직접 그린 평면도를 분석한 결과에 의하면 공간의 배치관계는 L-DK와 LDK가 가장 많고 그 중에서도 부엌과 식당이 개방되며 거실과는 폐쇄적인 형태인 L-DK형을 가장 선호하는 것으로 나타나고 있다. 기존 아파트의 실태조사에서 안방이 거실보다 실제 넓은 규모를 차지하고 있고 3LDK의 구성이 가장 많다는 점에 있어 거주인의 요구와 설계자의 계획에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이는 객관적인 조사와 분석에 의한 디자인이 제안되어야 한다는 것을 의미한다.

자아존중의 욕구 측면에서는 개인실에 대한 욕구가 증대한다는 것이다. 따라서 향과 규모에 있어서 안방의 비중을 축소하고 자녀방 등 다른 공간에 대한 배려를 높인 설계를 개발할 필요가 있다. 우리나라 아파트 디자인의 문제는 공간의 물리적 크기의 협소와 공간이 협소에 대한 대응으로 가변형의 평면에 대한 요구가 크게 나타났다. 그러므로 거주자의 특성을 충분히 이해하여 하나의 평면만으로 모든 것을 해결하려는 사고방식을 지양하고 변화의 여지를 고려하며 다양한 방식의 평면이 제안되어야 할 것이다.

자아실현에 관한 욕구 측면에서는 새로운 공간의 도입에 관한 선호도 많았다. 주부만의 공간, 취미실, 방음이 되는 음악실, 서재 혹은 독서실, 부부만의 공간, 제2의 부엌 및 식당, 다기능실, 운동공간 등에 관한 요구가 매우 많았는데, 그에 대한 적극적 검토가 필요하다.

3. 비평적 관점에서 본 모델하우스 평가모델

3.1. 평가의 관점

아파트 모델하우스를 비평하는 목적은 크게 디자인 계획에 직접

적으로 영향을 주기 위한 것이고 앞으로의 설계에 필요한 정보를 발전시키는 것이다. 그러나 '보다 나은 주거환경'이 무엇을 의미하는 것이며, 어떻게 판단될 수 있는가에 대해서는 연구자의 입장에 따라 차이가 있을 수 있으며 이에 따라 비평을 위한 평가목표나 방법이 달라질 수 있다. 본 연구에서 실시하는 모델 하우스 비평은 아파트의 모델하우스를 대상으로 전문적인 디자이너의 평가 방식에 의해 실시하고자 하는 것으로 그 결과는 주택의 거주성 향상을 위한 계획 기준의 도출에 이용될 수 있다.

좋은 평가를 받은 모델하우스는 미래지향적이면서 기능적이고 경제적이고 아름다우면서 개성적일 뿐만 아니라 분양도 잘되고 소비자의 거주후 평가에서도 좋은 평가를 받을 수 있어야 한다. 이러한 노력은 거주자의 바람직한 생활양식의 창출로 이어져야 하는데 생활양식의 변화는 어느 하나의 생활양식으로부터 차별적인 다른 생활양식으로 이행해 가는 것이 아니라 기존의 생활양식에 대한 반작용적인 생활양식이 출현하여 이것이 기존의 생활양식과 병존하거나 흡수·조정되는 일종의 변증법적인 발전과정을 거친다고 보는 것이 타당하다. 따라서 미래의 생활양식이란 어느 한가지의 주도적인 생활양식이 사회전반을 유도해 나가기보다는 다양하고 다원적인 생활양식이 출현하고, 분화되면서 병존해 나가는 양상을 가질 것으로 전망된다.

생활양식의 창출과 공간과의 상호관련성을 고려할 때 모델하우스는 미래주택의 패러다임, 디자인의 측면, 공급자의 측면, 소비자의 선호 등을 고려하여 창출되는 최종 결과물이다. 이러한 배경에서 모델하우스의 평가의 중요한 관점은 몇 가지로 요약될 수 있다.

첫째, 공간구성(주택의 내부공간의 충실성): 주택에 투자하는 비용이 증대되면서 주택의 내부공간을 개성적으로 꾸미려는 경향이 증대된다. 또한 가족의 단란공간을 중시하여 제2공실, DK의 가족실화, 개방형 부엌에 대한 욕구가 증대된다. 취미공간이나 작업공간이 부착된 아파트를 요구하는 경향 또한 증대된다.

둘째, 시설·설비(고기능성): 여성의 지위향상, 가족 구조의 변화에 대처하는 유통형 주택, 가변형 아파트, 재택근무와 재택학습 등에 유리한 통신망, 생애주택으로서의 보편성, 프론트 서비스가 부가된 호텔형 아파트가 등장하면서 우편, 통신 및 민원 서비스가 제공되는 등, 실내의 효율적인 기능향상이 일반화된다.

셋째, 자료·색채(내부공간의 미와 개성): 개성적인 인테리어의 요소가 증가하고 예술적인 가구 사용이 증대한다. 욕실의 타일벽화, 창 및 문의 수공예적 치장이 증가한다.

넷째, 건강 패러다임(주택내 건강과 자연요소 도입): 첨단기기 사용의 일반화로 온습도 자동조절장치, 최적 환기시스템, 단지통합 정수시스템 등이 사용되면서 자연적인 환경을 구현하려는 욕구가 증대한다. 동시에 주택의 내외부에 자연적인 요소의 도입이 강조되면서 식물, 물 등이 인테리어의 중요한 요소가 된다.

다섯째, 사회적 요구충족(사적생활 보호와 가족간의 교류촉진): 사생활을 철저히 보호할 수 있는 제반 시설과 계획이 일반화되는 동시에 공동공간의 계획이 충실한 아파트가 증대된다.

여섯째, 자아존중, 자아실현 욕구충족(문화적 욕구의 충족): 취미 활동 공간의 확대, 전통문화의 재해석, 서구적 스타일의 채용 등 주제가 확실한 방향으로 개성화된 공간을 선호할 것이므로 집합주택에도 가변성이 증대되어 다양한 선택사양이 증가하는 것이 일반화될 것이다.

3.2. 평가모델

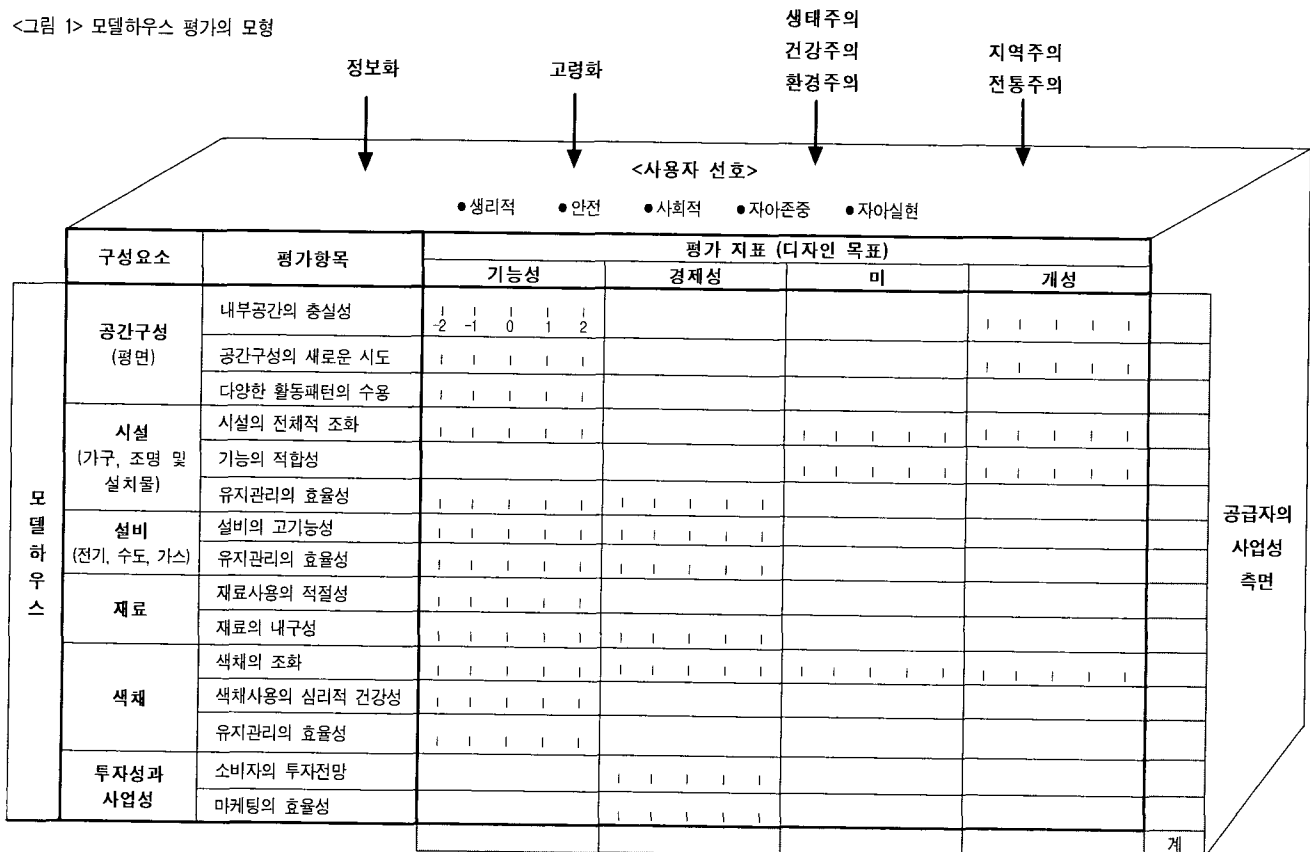
지금까지 연구를 토대로 하여 평가모형은 정량적 평가와 정성적 평가로 구성하는 것이 바람직하다. 먼저 정량적 평가는 미래예측 패러다임과 디자인의 목표, 공급자의 사업성, 소비자의 선호를 고려하여 모델하우스 평가의 모형을 다음과 같이 구성하였다(〈그림 1〉 참조).

모형에서 공급자의 사업성 측면은 모델하우스의 마케팅 전략을 의미하며, 사용자의 선호는 생리적, 안전, 사회적, 자아존중, 자아실현의 욕구가 포함되고 이들은 모델하우스의 물리적 구성요소와 함께 정보화, 고령화, 환경주의와 전통주의로 나타나는 미래예측의 패러다임의 영향을 받게 된다. 모델하우스의 요소는 가구와 조명과 같이 실내에 비치되는 액세서리를 모두 포함하는 시설요소, 전기, 수도, 가스, 난방 등의 설비요소, 평면요소, 재료요소, 색채요소와 투자성과 사업성을 포함하는 경제성 요소로 이루어진다. 모델하우스의 구성요소는 기능성, 경제성, 미와 개성의 4가지 디자인 목표의 조합에 의해

평가가 이루어지는데 각 구성요소의 구체적인 평가항목은 다음과 같이 설정하였다. 시설요소의 경우, 고기능성, 시설의 전체적 조화, 유지관리의 효율성이며 고기능성은 하이테크를 포함하는 평가요소이다. 설비요소의 경우, 설비의 고기능성, 유지관리의 효율성이며 설비의 고기능성은 시스템의 적절성을 평가하고자 한다. 평면의 경우, 내부공간의 충실성, 새로운 시도, 보편적 디자인성의 항목으로 구성된다. 재료의 경우, 재료의 건강성, 유지관리의 효율성이며, 색채는 정서적 안정성과 유지관리의 효율성이다. 경제성요소의 경우 소비자의 투자전망, 마케팅의 효율성으로 항목이 구성되었다. 이렇게 설정된 평가항목을 가지고 실제 모델하우스를 대상으로 적용하고자 하며 각 구성요소의 평가항목은 4가지 디자인 목표에 얼마나 부합하는지에 따라 우수, 보통, 미흡에 이르는 5점 리커트 척도를 사용하여 평가하고자 한다.

정성적 평가방식은 평가자인 전문가가 기술하는 난을 따로 마련하도록 하였으며 이에 따라 어떠한 제한 없이 자유롭게 기술하도록 하였다. 이러한 방식은 오늘날 아파트의 설계가 생산방식, 거주자의 요구, 주택정책 등 이질적이고 다차원적인 특성들이 복합되어 나타나는 특성과 미래 생활양식의 경향이 대립구조의 상호작용에 의해 전개되는 특성에 따라 계획된 아파트의 설계가 단순한 정량적 평가방식으로 측정이 미흡한 경우가 있을 것을 고려하여 정성적 평가방식을 병행하여 보완하고자 한 것이다.

〈그림 1〉 모델하우스 평가의 모형



4. 결론

본 연구는 모델하우스를 체계적으로 비평하기 위한 비평 방법론을 제시하기 위해 실시되었다. 비평 방법론의 이론적 관점을 만들기 위해 문헌조사에 의해 선행 연구를 고찰하였다. 모델하우스에 관련된 이론가의 예측 측면, 공급자의 사업성 측면, 디자이너의 설계 측면, 사용자의 선호 측면이 모델하우스에 영향을 미친다는 관점에 따라 각 측면을 고찰한 결과는 다음과 같이 제안하였다. 즉, 오늘날 획일화, 거대화, 고층화되어 가는 아파트에 대해 효율 위주의 합리화보다는 인간화로 나아가야 하며 생활양식의 변화를 계획에 적용하고 지방성, 다양성, 개별성 확보의 방향으로 나아가야 할 것이며 다양한 거주자의 생활양식을 고려하여 가변성이 필수적임을 제안하였다. 구체적으로는 가족생활주기를 고려하여 실사용의 유동성, 자녀의 성장에 따른 공간의 변용성과 기능적 혼용성을, 거주자의 생활양식에 따른 주호의 가변성을, 단지별 거주자를 위한 주호 공간이 다양해야함을 제안하였다. 평면선호경향은 거주인의 연령이 적을수록 공간의 크기를, 연령이 많을수록 공간의 개수에 관심을 나타내고 여자의 연령이 많을수록 안방의 선호도가 높고 남자가 공용공간인 거실, 식당 공간의 선호가 높으므로 공간 유형과 기능에 있어 거주인의 성별, 연령을 관련시킬 것이 제안되었다.

이를 바탕으로 비평모형을 제시하였고 이 모형은 정량적 평가와 정성적 평가로 구성되며 평가 방식은 전문적인 디자이너가 평가하게 하였다. 정량적 평가의 모형은 크게 모델하우스의 구성 요소, 사용자 선호와 공급자의 사업성 측면 등으로 구성되며 평가모형의 여러 측면과 요소는 미래예측 패러다임과 관계가 있다. 미래예측 패러다임은 정보화, 고령화, 환경주의, 전통주의로 나타났으며 생리적, 안전, 사회적, 자아존중, 자아실현의 욕구를 선호하는 사용자 측면과 마케팅 전략으로 나타나는 공급자의 사업성 측면이 함께 고려되는 모델하우스의 구성요소로는 시설, 설비, 평면, 재료, 색, 경제성의 요소로 구분하였다. 이들 구성요소는 4가지 디자인 목표에 의해 평가되는데 이는 기능성, 경제성, 미, 개성이다. 모델하우스의 평가 항목은 고찰한 결과에 따라 시설에 있어 고기능성, 유지관리의 효율성, 전체적인 조화 항목, 설비에 있어서는 고기능성, 유지관리의 효율성 항목, 평면에 있어서는 내부공간의 충실성, 새로운 시도, 보편적 디자인성 항목, 재료 건강성, 유지관리의 효율성 항목, 색채에 있어서는 정서적 안전성, 건강성, 유지관리의 효율성, 전체적인 조화 항목, 경제성에 있어서는 마케팅의 효율성, 소비자의 투자전망 항목으로 구성하였다. 모델하우스의 비평은 설정된 평가항목에 의해 실제 모델하우스를 전문디자이너가 평가하게 하였으며 정성적 평가는 전문 디자이너의 주관적인 의견을 기술 할 수 있게 하였다. 아파트의 모델하우스를 비평하기 위해 제시하는 이러한 모형은 무엇보다 공급자, 소비자에게 체계적인 기준을 제공한다고 하겠으며 정보 수집과 분석 및 이를 설계언어로 변환하는 방법론으로서 디자이너에게 체계적이고 분석적

인 비평의 틀을 제공한다는 점에 의의가 있다. 제시된 모형은 차후의 연구에서 경험적인 연구방법을 이용하여 검증되어야 하며 지속적인 보완도 이루어져야 할 것이다.

참고문헌

1. 김상희, 아파트 평면유형별 거주후 평가 및 공간조절에 관한 연구-마산 및 창원시를 중심으로-, 대한건축학회논문집 9권8호, 1993
2. 김상희, 한국과 일본의 주택평면의 근대화과정에 관한 비교, 대한건축학회논문집 통권 86호, 1993
3. 김수암·박궁환, 집합주택의 단위평면 유형의 고전화 현상에 관한 연구(Ⅲ), 대한건축학회논문집 8권7호, 1992
4. 오혜경·신지원, 아파트 실내공간의 차별화 경향에 관한 연구, 한국실내디자인학회지, 15호, 1998
5. 이기춘외 5인(1996), 21세기 가정학의 발전적 과제, 21세기를 향한 가정학의 새로운 패러다임, 대한가정학회, 49차 총회 및 추계학술대회, 1996
6. 이동성, 주택건설산업의 여건변화와 전망, 대한건축학회지 건축 제43권 3호, 1998
7. 이선미·이연숙, 주부들이 원하는 아파트 실내공간의 평면구성특성에 대한 연구, 한국실내디자인학회지 17호, 1998
8. 윤해경, 한국주거 공간 디자인의 흐름과 방향, 한국실내디자인학회지 12호, 1997
9. 주서령, 한국 안방의 의미와 변천, 경희대학교 생활과학논집 2권1호, 1998
10. 장성수, 미래의 주택, 주택의 미래, 토지연구, 1993
11. 대한주택공사 주택연구소, 선경건설주식회사, 지역특성을 고려한 공동주택개발연구, 대한주택공사, 1993, 미래주택 2000
12. 현대건설 주택사업본부, 21세기 주택-미래주택 계획 및 설계-, 1996
13. 한국철강협회, 모델스틸하우스 건립 평가 발표회, 모델스틸하우스의 건축계획적 평가, 1997
14. 한국여성건축가협회, 포항종합제철(주), 모델스틸하우스 거주성 평가와 건축계획에 대한 선호경향조사, 1997
15. 홍형욱, 주거와 삶의 질, 삶의 질과 환경디자인, 연세대학교 출판부
16. _____, 인간과 주거, 주거학강좌 NO.4, 문운당, 1995
17. 롯데건설주식회사, 한양대학교 건설기술연구소(1995), 공동주택의 거주후 평가에 따른 평면개선에 관한 연구, 1996
18. Thomas Mitchell, C., Redefining Designing: from form to experience, Van Nostrand Reinhold, 1993
19. Wentling, J. W., Housing By Lifestyle, 2nd ed. N.J.: McGraw-Hill, Inc., 1995

<접수 : 1999. 5. 6>