

미래형 소형주택의 적용성에 관한 연구

A Study on the future application of a small house

권윤지*, 강순주**

Kwon, yoon-ji, Kang, soon-joo

Abstract

In this study, small domestic level to examine the development of housing product in terms residential environmental was to determine the spatial plan. And the purpose of this study is to provide a guideline for the lifestyle in small housing. The summary of the result is as follows: 1) Domestic supply and environmental issues in a small housing that drives many are residential. 2) Case of Japan, according to the look she saw a residential environmental assessment items, most services and facilities for the convenience and safety that were. 3) Sustainable development of small houses in order to make various layers sohwahae the development of housing types is needed.

키워드 : 소형주택, 적용성, 요구

Keyword : small house, application, needs

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

인간 지향적인 현대사회에서는 변화하는 환경에 따른 거주자의 기호를 반영하는 주택에 대한 필요성이 점차 대두되고 있다. 최근 우리나라도 여성의 사회진출, 이혼율 증가, 직업유형의 다양화, 개인생활 중심의 가치관으로 인하여 전형적가족(직계형가구)유형이 아닌 다양한 형태의 비전형적 가족유형(1인가구, 신혼부부, 만혼부부, 한부모가구, 동거, 단심부임 등)이 형성되고 있으며 이로 인해 세대의 소규모화 등 사회변화 경향에 맞는 새로운 주거환경 조성이 요구되고 있다.

특히 가족의 분화 및 소가족화의 진행은 가장 뚜렷이 나타나는 인구 변화로, 2007년 통계청에서 실시한 '2005-2030년 장래가구' 인구주택 총조사 보고서에 의하면 1-2인 가구는 지속적으로 증가하여 2010년 43.4%, 2015년 47.1%, 2030년 51.8%를 차지할 것으로 추정된다. 따라서 다양한 계층과 라이프스타일의 12인 가구 수요층에 대응할 다양하고 지속가능한 소형주택이 필요할 것으로 보인다.

이러한 사회적 변화에 맞추어 시장 환경 및 정부정책에서의 변화도 나타나고 있다. 세대 당 가구원이 줄어들고, 독신 인구가 증가하면서 정부는 이러한 흐름에 대응하기 위해 소형주택 확대 방안을 내놓고 있으며 국내 건설사에서도 소형주택에 대한 개발을 검토 하고 있는 것으로 보도 되고 있다.

이에 본 연구에서는 국내외 소형주택의 개발 현황을

문헌으로 조사 분석하여 우리나라에서의 소형주택적용에 대한 시사점을 얻고자 한다.

2. 연구내용 및 방법

본 연구에서는 국내 외 소형주택의 개발현황을 살펴보고 특히 앞서 개발된 일본사례의 소형주택의 개발 현황과 최근 각광을 받고 있는 콤팩트 맨션의 특성을 파악하여 향후 우리나라 소형주택 개발에 시사점을 얻고자 한다.

조사의 방법으로는 국내외 현황 파악을 위해 문헌조사, 인터넷 자료 검색으로 조사하였으며, 일본의 소형주택인 콤팩트 맨션 사례에 대해서는 주거환경평가에 따라 분석하였다. 주거환경 평가 항목은 주거환경의 5요소인 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성, 지속가능성중 홈페이지상에서 파악하기 어려운 보건성을 제외한 안전성, 편리성, 쾌적성, 지속가능성만을 분석틀로 사용하였다.

II. 기존연구 고찰

1-2인 가구를 위한 소형주택에 관한 연구는 1990년대 후반부터 지금까지 여러 유형으로 연구가 진행되어오고 있다.

심은실, 강순주(1997)는 라이프스타일에 따른 원룸주택 선호도를 파악하고 원룸 주택의 계획 방향을 제시하였는데, 라이프스타일 유형을 1) 전통보수형 2) 자아실현형 3) 개성자율형 4) 경제우선형 5) 편의향유형 으로명명하여, 원룸주택의 선호요소와 라이프스타일과의 관계를 분석하였다. 한편, 조성희, 박수빈, 황미리(2003)는 디지털화에 따른 1인 가구의 주생활 양식을 대인관계와 환경에 관심

* 정희원(주저자), 건국대 대학원 건축대학주거환경전공 석사과정

** 정희원(교신저자), 건국대 건축대학 주거환경전공교수 Ph. D

이 많은 격식형, 사회적 교류를 중요시 여기는 관행형, 여가생활에 시간과 공간을 투자하려는 유형인 여유형, 사회적 교류가 낮은 개인형으로 분류하였다.

최은실, 최상현(2001)은 수요계층별 특성에 맞는 원룸 주택 계획 지침에 관한 연구에서 수요계층을 학생층, 직장인, 신혼부부, 노년층, 부부+자녀로 분류하여 각각의 특성에 맞는 계획안을 제시하였다. 김경호(2003)는 1인 가구를 위한 도시주거 계획에서는 가변적 공유공간을 적용한 미래형 공동주택안을 제시하였으나 현실 적용성에 대한 근거가 미약하다고 보여 진다. 최근 들어 권주안외 2인(2007)은 1인 가구 수요증가 예상과 더불어 요구도 조사가 이루어 졌으며, 변미리(2008)는 서울의 1인 가구 증가예측과 계층별 특성을 바탕으로 1인 가구에 대한 유형화를 하였다. 이러한 연구에서도 볼 수 있듯이 1-2인가구의 주택수요 증가는 분명해 보이며 그들의 니즈를 반영한 소형주택에 대한 연구가 활발히 이루어져야 할 것이다.

앞서 진행된 연구들에서 나타난 소형주택 연구는 소형주택에 대한 유형과 실태분석은 아니며, 단순한 원룸에 대한 선호도 및 계획안에 대한 연구가 대부분 이었다. 이에 본 연구는 니즈에 맞는 주택안을 계획하기에 앞서 국내 소형주택에 대한 현황을 파악 하고 국외(일본)의 사례 분석을 통해 시사점을 얻고자 한다.

III. 국내 소형 주택 개발 현황

1. 국내의 1-2인 가구용 주택 유형

국내 1-2인 가구 주택유형은 크게 주택(단독/공동)과 비주거용으로 분류할 수가 있다. 주택(단독/공동)에는 단독주택에 포함되는 다가구주택과 공동주택으로 분류되는 연립, 다세대, 아파트의 원룸형 주택들과 기숙사 등이 있다. 주거용으로 분류되지 않으면서 실제로 주거로 이용되고 있는 주택유형인 비주거용 건물에는 주거용 오피스텔, 서비스드 레지던스, 고시원 등이 있으며, 현재 1-2인 가구 주택은 표-1 과 같이 공급되고 있다.

표 1. 국내 1-2인 가구 주택 공급 형태

구분	주택유형	종류	1-2인 가구 주택 형태
주택	단독주택	다가구주택	원룸형 다가구 주택
		다중주택	고시원*, 원룸텔, 리빙텔
	공동주택	아파트	원룸아파트
		다세대주택	원룸주택
		연립주택	연립원룸
	기숙사	기숙사, 고시원*	
비주거용	주거용 오피스텔		
	서비스 레지던스		
	노인복지시설		

*고시원은 학생 또는 직장인 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 된 것은 다중주택으로, 한정된 기숙인 전체가 공동 취사의 형태로 운영되는 것은 기숙사로 분리. 자료: 인구주택총조사, (통계청 2005)

국내에 공급되고 있는 1-2인 가구를 위한 대표적인 주택 유형인 원룸, 고시원, 오피스텔을 살펴보면 다음과 같다. 원룸은 독신 또는 2인을 위한 13㎡(3.9평)-33㎡(10평) 규모의 주택을 의미하며, 욕실만 벽으로 구획되어 있고 그 외의 공간은 하나의 공간으로 구성되는 주거형식이다.

고시원은 5㎡(1.5평)-19.8㎡(6평)정도의 개실이 30-50개 정도로 구획된 주택유형이며 각 실별로 침대, 책상, TV, 옷장 등이 제공되며 공동으로 화장실과 식당이 설치된 시설이다. 대부분 학생들과 직장인들의 직주 근접을 위한 값싼 주택으로 활용되었으나 최근에는 점차적으로 대형화, 고급화된 고시원 유형도 나오고 있다.

오피스텔은 16.5㎡(5평)-66.1㎡(20평)의 규모로 오피스와 호텔의 합성어로 숙박과 업무가 동시에 가능한 시설을 갖춘 건물 공간을 의미한다. 주택 내 풀옵션으로 생활에 필요한 가구와 전자기기 등은 대부분 갖춰져 있으며, 욕실과 주방 세탁실이 개인적인 공간에 구비된 주택 유형이다.

표 2. 국내 1-2인 가구 주택 유형별 비교

구분	원룸	고시원	오피스텔
면적	13㎡(3.9평) -33㎡(10평)	5㎡(1.5평) -19.8㎡(6평)	16.5㎡(5평) -66.1㎡(20평)
가구	침대,옷장,책상, 에어컨,냉장고	TV,냉장고,옷장, 책상(의자),침대	냉장고,세탁기, 옷장,에어컨(풀옵션)
욕실	개인/개실	개인/공용	개인/개실
주방	개인/개실	개인/공용	개인/개실
세탁실	개인/개실	공용	개인/개실
임대료	월50-80	월15-55만원	월50-120

자료: 이재훈, 강순주, 최정민, 오병욱(2008) 미래주거환경 변화에 따른 미래주택건설 방안 연구. 국토해양부, 한국주거학회 연구보고서중 1-2인 가구 주택 유형에 대한 내용을 제정리 함.

현재 국내에 공급되고 있는 소형주택들은 임대료에 있어 수익성만을 중시하는 경향이 강하여, 질적 성장보다는 양적 성장에 치우치면서 많은 주거환경 문제점이 야기되고 있다. 수납공간 부족, 주차난, 소음문제, 취사취기의 환기 문제, 중복도로 인한 일조채광, 통풍문제, 프라이버시침해, 범죄문제 등 주거환경 측면에서의 많은 문제점들이 발생하고 있다(이재훈외 3인2009).

2. 도시형 생활주택

2009년 4월 국토해양부에서는 서민과 1-2인 가구의 주거 안정을 위해 도입한 도시형 생활주택의 기준 등을 규정한 관계법령을 발표하였다. 도시형 생활주택이란 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시지역 내에서 주택법 제 16조에 따라 사업계획 승인을 얻어, 국민주택 규모(1세대당 주거전용면적 85㎡)이하에 해당하는 주택을 20세대 이상 150세대 미만의 규모로 건설하는 주택을 말한다.

도시형 생활주택은 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기

숙사형 주택 등 모두 3가지 유형이다. 「단지형 다세대」는 가구당 주거전용 면적이 85㎡ 이하(방 2개 이상)인 다세대주택이다. 「원룸형」은 가구별 전용면적이 12·30㎡ 이하로, 가구별로 독립 주거가 가능하도록 욕실과 부엌 등을 설치한다. 「기숙사형」은 가구별 전용면적 7·20㎡ 이하로, 취사장·휴게실·세탁실 등을 공동으로 사용한다.

도시형 생활주택은 주택법 대신 건축법으로 감리를 받으며 분양가 상한제가 적용되지 않는다. 또한 단지형 다세대주택은 건축물 용도상 다세대주택에 해당하며 아파트에 비해 완화된 놀이터·관리사무소 등 시설설치 기준, 층고 제한 등을 적용받는다. 원룸형과 기숙사형은 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 건설할 수 있다. 원룸형과 기숙사형은 같은 건축물에 혼합해 지을 수 있고 한 단지에서 일반 공동주택과 도시형 생활주택 3가지 유형을 모두 혼합할 수 있다.

표 3. 도시형 생활 주택의 분류

분류	건축물 종류	세대 수	정의	주차 적용	기준
단지형 다세대	건축법 시행령에서 규정한 다세대 주택	20 -149	85㎡ 이하의 다세대 / 4층 (+1) / 연면적 660㎡ 이하	세대당 1대이상 (전용면적 60㎡ 이하 0.7대 이상)	지하주차장 통합설치 동별 맞벽(측벽)건축허용
원룸형	건축법상 공동주택 (아파트, 연립주택, 다세대주택)		12㎡ 이상 30㎡ 이하	0.2-0.5대(조례)	개별 욕실을 제외하고 거실을 하나의 공간으로 구성
기숙사형			7㎡ 이상 20㎡ 이하	0.1-0.3(조례)	취사장, 세탁실, 휴게실 공동사용

자료: 도시형 생활주택 시행방안(2009)국토해양부

3. 국내 소형주택 시장

국내 소형주택 시장도 독신가구 증가와 정부의 도심 소형주택공급 확대 방침에 맞춰 주택건설업체 등은 틈새시장인 1~2인용 주택 개발을 확대하고 있다.

소형주택 전문업체인 수목건축은 1·2인 주거용 주택상품 브랜드인 '마이바움(MAIBAUM)'을 만들고 도심지를 중심으로 본격적인 개발에 나설 계획이라고 한다. 마이바움은 60~85㎡ 이하의 복층형 소형주택으로 설계되며 2명이 2개의 공간을 나눠 사용하거나 1명이 주거·업무 등 복합 용도로 사용할 수 있는 것이 특징이다.

롯데건설은 최근 소형아파트 브랜드 '롯데캐슬 루미니'를 내놓고 직장인·신혼부부·독신여성·학생 등 다양한 수요층에 맞춘 주거공간 개발을 하였다(김효정 2009.05 한국경제). 그 밖에 언론기사나 각 회사별 홈페이지를 조사한 결과, 국내 대형건설사들은 표-4와 같이 소형주택 상품

개발을 확대할 움직임을 보이고 있다. 하지만 아직까지 개발 사업에 대한 언론 보도만 있을 뿐 현실적으로 실용화 한 사례는 현재까지 없는 것으로 보인다.

표 4. 국내 소형주택 개발 현황

건설사	동향
수목건축	업계 최초로 '마이바움'이라는 도시형 생활주택 브랜드를 출시
롯데건설	지난 5월 '캐슬 루미니(Castle LuMini)'를 발표하고 상표등록을 신청했으며, 연내 서울 강남권에서 첫 선을 보인다는 계획
대림산업	소형주택개발 추진팀을 꾸리고 고객 조사 착수. 시장 트렌드 조사를 통해 어느 정도 규모로 아파트를 공급할지 사업성을 검토 중
삼성물산	소형주택 개발과 관련해 담당자를 새로 두고, 유관부서와 협조를 통해 소형주택 설계와 디자인을 연구 중
GS건설	직원들을 대상으로 소형주택 브랜드 이름 공모. 설계팀에서 특별한 서비스가 가미된 특수 유형의 소형 주택을 개발하고자 자료 취합 과정
금호건설	4월 직원 공모를 통해 '쁘띠메종'이라는 브랜드를 선정. 공식발표를 하진 않았지만, 사업이 추진될 경우 이 이름을 사용한다는 방침
대우건설	독자적인 미니주택 브랜드를 선보이기 위해 브랜드 네이밍 전문업체에 용역을 맡긴 상태

IV. 일본 소형 주택 개발 현황

1. 일본의 1·2인 가구를 위한 주택 개발 현황

일본의 가구 구성원 또한 도쿄 도심3구의 경우 2000년에 2명 미만, 2004년 1.85명으로 가구 구성원 감소 현상이 현저하게 나타나고 있다. 2020년에는 1인 가구수가 전국적으로 약 30%로 추정하고 있어 1인가구는 최대 비율 가족유형이 될 것으로 전망하고 있다(이계훈 외3인 2008).

일본도 이러한 현상에 따라 다양한 형태의 소형주택이 공급되고 있는데, 도심에는 주택 내 부엌, 욕실, 화장실 공간과 설비를 공동으로 이용하는 주택유형으로 룸쉐어, 웨어드 하우스, 게스트하우스 등 웨어형 주택이 증가하고 있다. 웨어형 주택 유형은 룸쉐어, 밉글아파트 및 하우스 웨어링 등 다양한 형태로 나타나고 있다. 게스트하우스 등은 신규 공급보다는 기존주택을 재활용하고 있다. 웨어형 주택은 통상 1개월 이상으로 계약하지만, 중도에 해약이 가능하여 탄력적인 대응이 가능해 관광객 등의 숙박용으로 사용되기도 한다. 그 중 게스트 하우스는 도심 중심지로 증가 추세에 있는데 동경, 가나카와, 사이타마, 치바현 중심으로 1990년에 2건에서 2007년 429건으로 증가하였다(정지영 2008). 현재 일본에서 웨어형 주택은 젊은 층을 중심으로 커뮤니티의 중요성과 새로운 주거의식을 고양시키는 매개체로서의 기능을 하고 있다.

또한 웨어형 주택 이외에 우리나라의 원룸형태와 유사한 원룸 맨션도 공급되고 있었다. 지하층을 제외하고 3층

이상인 최저 주거 전용면적 18㎡에서 49㎡ 미만가가 10가구이상 되는 공동주택을 말한다. 일본 정부는 거리경관의 훼손, 기존 주거지역 거주자와의 분쟁, 지역 커뮤니티 보호 등의 차원에서 '건축 지도요강'의 형태로 가이드라인을 정해서 입지 및 시설규정을 제한하고 있었다(이재훈외 3인2009).

표 5. 웨어형 주택 유형과 특징

유형	특징
게스트 하우스	-사업자가 전문적으로 경영 관리하며 가구, 가전, 일상생활에 필요한 비품 구비 -규모는 2인실 이상이며 최소 5인 이상 최대 100인 이하의 거주자가 공동생활
룸 셰어	-아파트 등의 공동주택 유니트를 빌려 혈연관계가 없는 거주자들이 동거하는 형태 -개인실, LDK, 욕실, 화장실 등은 공동이용
하우스 셰어	-룸 셰어와 유사한 공간구성과 이용이나, 집 한채인 경우(우리나라 다가구 주택과 유사개념)
밍클 아파트	-동성 친구 2인이 공동 생활하는 주거 형태 -개인실은 열쇠로 관리, 부엌, 욕실은 공동이용 -전기세, 난방비 공동이용 가능 비품은 반반부담
하우스 셰어링	-도시재생기구가 행하는 룸 셰어 type -이사율, 공개율이 높은 가족형 가구 주호를 1인가구에게 임대하는 유형

자료:정지영(2008),シェア居住と不動産のストック活用によるビジネスモデルの可能性について、都市住宅學、62号 都市住宅學會

2. 일본의 콤팩트 맨션 사례 조사 결과

최근에는 30㎡~60㎡ 정도의 규모로 원룸/ 1LDK/2LDK으로 공급되는 콤팩트 맨션이 각광받고 있다. 일본의 콤팩트 맨션 공급은 2003년~2004년 10,000 가구를 넘어섰으며 새로운 주거유형으로 자리 잡고 있다.

본 연구에서는 최근 일본에서 큰 인기를 끌며 새로운 소형주택 유형으로 떠오르고 있는 콤팩트 맨션의 사례를 각 맨션별 홈페이지 자료를 통해 분석하였다. 조사 대상 선정 배경은 신규 맨션 실적 상위그룹에 속하는 개발회사로 하였으며 그 중 콤팩트 맨션을 브랜드화 하여 최초로 공급한 도큐 부동산(주) 회사와 2007년 도심의 지가상승으로 새롭게 브랜드 개발을 시도함으로 시장의 주목을 받고 있는 미쯔이 부동산 레지덴셜(주), 코스모스 이니시아(주)를 선정하였다.

일본의 콤팩트 맨션은 초기 판매는 DINK, 시니어커플을 타겟으로 이루어졌으나, 최근에는 여성 소비자 중심과 Family-type을 혼재 시키고 있는 등 다양한 수요자들을 고려한 콤팩트 맨션 개발이 이루어지고 있었다. 또한 콤팩트 맨션 개발은 교통이 편리한 도심, 편의시설을 갖춘 입지조건이 우선시 되어 공급되고 있다. 콤팩트 맨션은 단지 내 상가와 편의시설이 부족하므로 실내공간의 편리성과 함께 지역의 생활 편리성 또한 매우 중요하다는 것을 알 수 있다. 본 조사 사례의 맨션들도 편의점 및 슈퍼마켓 까지 5분 이내, 카페 및 상점가 이용이 편리한 지역

표 6. 일본 콤팩트 맨션 사례

사례			
개발회사	Park Luxe 오차노미즈 미쯔이 부동산 레지덴셜(주)	QualiA 니혼바시 하마마치 도큐 부동산(주)	INITIA iO 분쿄 나카자카 코스모스 이니시아(주)
개요	규모: 12층 / 총가구수: 65 주차대수: 5대 / 평면: 원룸/2LDK 전용면적 : 23.15㎡~55.64㎡ 가격: 3,760-3,980만엔	규모: 14층 / 총가구수: 59 주차대수: 11대 / 평면: 1LDK-3LDK 전용면적 : 41.27㎡~66.90㎡ 가격: 미정	규모: 14층 / 총가구수: 51 주차대수: 6대 / 평면: 원룸/1LDK 전용면적 : 34.27㎡~52.25㎡ 가격: 2,758-4,718만엔
컨셉	싱글 여성 타겟	도심 속의 도심(디자인&퀄리티)	도시형 스타일리쉬 맨션
안전성	-무인택배시스템 -24시간 경비회사와 연계	-24시간 보안회사와 연계 -트리플 시큐리티(현관, 엘리베이터, 세대입구 3곳 보안) -엘리베이터 모니터, 보안 업체 및 센서	-24시간 보안회사와 연계 -창문에 손가락 검 방지 마개 설치 -욕실에 미끄럼 방지 타일, 손잡이 설치
편리성	-실용적이고 다양한 수납공간 -욕실상부에 빨래건조기와 바 설치 -스마일콘시어즈 서비스(web) -개인 물품 보관용 트렁크 룸 -라이프서포터 근무	-청소 서비스 -핸드폰으로 욕조와 난방 조절 -바닥, 천정 등 다양한 수납 -욕실 난방 건조기 -광섬유 인터넷 서비스	-부엌 벽에 자석 메모 패드 -화장품 전용 서랍, 숨은공간 활용 수납 -타올 위머 설치대 -문을 고정할 수 있는 도어 캐치 -옷맵시를 확인할 수 있는 3면 거울
쾌적성	-환기를 위한 덕트	-역량공법으로 거실 높이 2.55m -24시간 환기, 저소음 싱크	-자연 환풍과 채광이 되는 욕실 -저소음 싱크대
지속 가능성	-가변적 침실과 거실 공간	-에코 급탕기(CO2배출량 감소) -LED 조명, 절수 변기 -복층유리	-사용 용도에 따라 수납 변경 가능

에 입지해 있다.

첫 번째 사례인 Park Luxe 오차노미즈는 싱글 여성층을 타겟으로 개발된 소형주택이며 전용면적 23.15㎡-55.64㎡으로 원룸부터 2LDK으로 비교적 작은 면적부터 공급되고 있었다. 둘째, QualiA 니혼바시 하마마치는 컴팩트한 디자인과 높은 품질을 내세우는 도심 속의 도심이라는 컨셉으로 1LDK-3LDK의 전용면적 41.27㎡-66.90㎡으로 공급되고 있었다. 셋째, INITIA iO 분쿄 나카자카는 도시형 스타일리쉬 맨션이라는 컨셉을 내세우며 원룸과 1LDK형태의 전용면적은 34.27㎡-52.25㎡으로 제공되고 있었다.

조사된 일본의 컴팩트 맨션은 보통 50-60세대를 수용할 수 있는 한 동으로 주택이 개발되고 있었으며, 세대수에 비해 아주 적은 수(5-11대)의 주차공간을 제공하고 있었다. 이는 대중교통과 자전거, 오토바이를 주로 이용하는 일본인의 정서가 반영된 것으로 보여 진다. 그리고 컴팩트 맨션의 면적은 국내의 도시형 생활주택중 원룸형과 기숙사형 보다는 크고 단지형 다세대의 면적보다는 작게 공급되고 있었다.

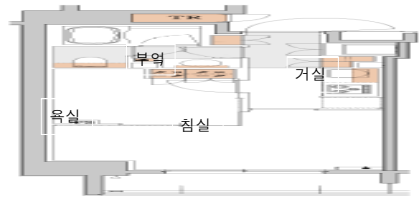
각 주거환경 평가 항목별로 제공되는 서비스나 설비를 살펴보면, 「안전성」 측면에서는 24시간 보안, 경비 시스템 뿐만 아니라 주택 내에서 발생할 수 있는 사고를 방지하기 위한 배려도 제공되고 있었다. 「편리성」 항목에서는 다양한 수납공간과 욕실 내 건조기가 공통적으로 적용되고 있었으며 청소 서비스와 웹서비스, 첨단시스템 등 다양한 서비스도 도입 되고 있었다. 「쾌적성」 항목에서는 환기와 소음에 대한 설비가 공통적으로 적용되었으며 특히 QualiA에서는 공동주택에서 찾아보기 힘든 높이(2.55m)가 거실에 적용되어 공간의 쾌적성을 더하고 있었다. 「지속가능성」 측면에서는 가변적인 평면과 거주자의 편의에 따라 변경이 가능한 수납공간, 에코 급탕기, 절수변기, LED조명, 복층유리 등의 친환경적인 설비가 적용되고 있었다. 각 사례들은 주거환경 평가 항목 별로 하나이상의 시설과 서비스가 적용되고 있었으며, 특히 편리성과 안전성에 관한 항목에 대한 배려가 많았다. 생활편리와 보안 안전에 대한 요구가 높은 1-2인 가구의 특성에 따라 다양한 서비스와 공간이 계획되고 있었다.

사례별 평면 중 홈페이지에서 확인이 가능한 평면들 중 비슷한 유형을 제외한 대표평면들을 살펴보면, 세 사례 모두 침실과 거실 공간이 분리되어 계획되고 있었다. 변기, 세면대, 샤워/목욕 공간이 분리된 건식욕실이 적용되어 기능별로 공간 분리가 이루어지고 있었다. 이는 국내와는 다른 일본의 주생활 양식이라고 볼 수 있으나 국내에도 최근 아파트 평면이나 호텔 등에 건식형 욕실이 적용되고 있다. 그리고 맨션 내에 다양한 수납공간을 제공할 뿐만 아니라 현관 밖 외부에서 사용이 가능한 트렁크룸이 설치되어 있으며, 외기를 접할 수 있는 발코니가 모두 제공되고 있었다.

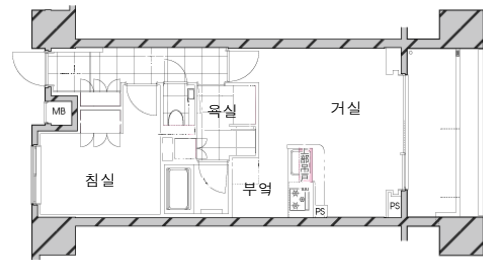
각 사례별로 특이점을 살펴보면 Park Luxe 오차노미즈는 거실과 침실 사이에 거주자에 라이프스타일 따라 변경이 가능한 가변형벽을 설치해 지속가능성을 살렸으며,

QualiA 니혼바시 하마마치는 입구 바로 옆에 침실을 배치하고 제일 안쪽으로 거실을 배치하여 침실을 가장 안쪽으로 배치하는 우리나라의 평면과 차이점을 보였다. INITIA iO 분쿄 나카자카는 보석형태를 평면에 적용하여 3면이 외기에 접하는 형태를 보였다. 일자형 평면인 다른 사례들에 비해 형태적인 측면에서 가장 큰 특이점을 보였다. 일본의 평면 사례들을 보면 국내의 고정된 원룸형의 소형주택들과 다르게 각 회사별로 다양한 평면이 공급되고 있었다.

Park Luxe 오차노미즈(전용면적40.35㎡)



QualiA 니혼바시 하마마치(전용면적44.49㎡)



INITIA iO 분쿄 나카자카(전용면적44.33㎡)

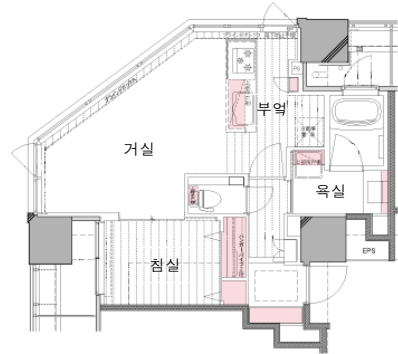


그림 1. 일본 컴팩트 맨션 사례별 평면도

V. 결론

본 연구는 최근 급증하고 있는 1-2인 가구에 대한 국내 소형주택 현황 파악과 일본사례를 분석하여 미래형 소형주택의 적용 방향을 제시하고자 하였다. 연구결과를 요약하고 결론을 내리면 다음과 같다.

1) 현재 국내에 공급되고 있는 소형주택들은 수익성과 양적성장에 치우치면서 많은 주거환경상의 문제점이 야

기되고 있었다. 그리고 대부분 원룸의 단순한 평면형태로만 공급되고 있었다. 하지만 최근 도시형 생활주택 관계법령이 발표 되면서 국내 주택시장 내 소형주택 개발에 대한 많은 시도들이 보이고 있으나 실제로 현실화된 구체적인 사례는 없는 것으로 보인다.

2) 반면 일본 소형주택 공급 형태는 주택 내 부엌, 욕실, 화장실 공간과 설비를 공동으로 이용하는 셰어형 주택과 우리나라 원룸형태와 비슷한 원룸 맨션의 공급이 증가하고 있었다. 또한 원룸맨션의 경우 입지 및 시설규정에 관한 가이드라인이 정해져 있었다. 그리고 일본 콤팩트 맨션 사례들은 편리성과 안전성에 대한 공간계획뿐만 아니라 1-2인가구의 수요 계층 특성에 맞는 다양한 서비스와 시설이 함께 적용되고 있었다. 그리고 회사별 다양한 소형주택 평면을 제시하고 있어 국내 소형주택 시장에 시사점이 큰 것으로 보인다.

이상을 종합해 볼 때 앞으로 지속가능한 국내의 현실에 적절한 소형주택을 개발하기 위해서는 주거환경 측면의 거주성을 고려하고 다양한 계층을 소화해 낼 수 있는 소형주택유형의 개발 가이드라인이 필요하다고 할 수 있다. 작은 규모라 할지라도 1-2인 가구의 라이프스타일을 반영한 다양한 형태의 소형주택을 개발 하여야 할 것이며, 라이프스타일별 선호도를 고려하여 차별화된 입면, 평면, 가구 및 인테리어, 관리 서비스 등에 대한 보다 종합적인 연구가 필요할 것이다.

참고문헌

1. 강부성 외4인(2003) 평가방법과 이론. 시공문화사
2. 권주안외 2인(2007) 1인가구 주택수요 전망 및 공급 활성화 방안. 주택산업연구원
3. 김경호(2003) 1인 가구를 위한 도시주거 계획-선택목록과 공유공간을 중심으로-. 경기대학교 석사논문
4. 박장범(1999) 중소규모 아파트 단위주거 조합방식에 따른 공동내 공용공간에 관한 연구. 서울대학교 석사논문
5. 변미리(2008) 서울의 1인 가구 증가와 도시정책 수요 연구
6. 심은실, 강순주(1997) 라이프 스타일에 따른 원룸주택 선호도, 한국주거학회지, 제8권 제3호
7. 이재훈, 강순주, 최정민, 오병욱(2008) 미래주거환경 변화에 따른 미래주택건설 방안 연구. 국토해양부, 한국주거학회
8. 정지영(2008), シェア居住と不動産のストック活用によるビジネスモデルの可能性について、都市住宅學、62号 都市住宅學會
9. 조성희, 박수빈, 황미리(2003) 디지털화에 따른 1인 가구의 주생활 양식에 관한 연구. 한국주거학회 학술발표 논문집. 제14권
10. 최은실, 최상현(2001) 수요계층별 특성에 맞는 원룸 주택 계획 지침에 관한 연구. 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집 제3권 제3호
11. www.31sumai.com/parkluxe
12. www.qualia-style.com
13. www.cosmos-direct.jp