

고급연립주택의 평면구성 특성에 관한 연구

라 윤 주 (경희대 생활과학대학 주거환경전공 석사)

오 혜 경 (경희대 생활과학대학 주거환경전공 교수)

I. 서 론

1. 연구의 필요성 및 목적

도시의 주택은 도시 내에 거주하는 다양한 계층의 다양한 요구조건을 만족시켜야 한다. 그러나 1961년 마포아파트 건설이후, 주택건설의 추세는 효율적인 공급에 유리한 방식인 아파트 단지 위주로 진행되어 매우 획일화 되어가고 있었다. 그후 70년대 말부터 서울 외곽지역을 중심으로 한 새로운 주거유형으로서 연립주택이 활발히 건축되었고, 80년대 초반부터 대형건설업체들에 의한 고급형의 연립주택 건설이 붐을 이루기 시작하였다. 그 이유는 서울시내에 아파트의 건설이 가능한 대규모의 택지를 확보하기가 곤란하였다는 것과 택지 가격의 상승으로 인해 분양이율이 큰, 고급형 주택의 건설 필요성 등이 대두되었기 때문이다.

또한 이와 같은 시기적 상황이 일반주택 소유자의 아파트 형식에 대한 싫증과 새로운 주택형식을 요구하는 경향과 합치되어 고급연립주택의 건설이 활성화되기 시작하였다. 이들 고급연립주택은 평면의 규모가 평균 60-70평 정도가 많았는데, 독특한 의장적 형태를 가짐으로써 차별성을 피하는 사례가 많이 등장하였다. 최근 들어서는 예전에는 별로 사용되지 않았던 경사지를 이용하는 경향이 두드러지게 나타나고 있으며, 이전까지의 연립주택이 주로 날림집, 저소득주거라는 통념을 씻기 위해 빌라(villa), 타운(town) 등의 이름을 사용하여 이전의 초기연립주택과 구분하려는 경향이 있었다. 그 후 IMF와 함께 전반적인 주택시장이 위축되고 아파트를 중심으로 한 재개발, 재건축, 자체 개발사업 기간이 장기화되면서 과거에 짓기만 하면 팔리던 주택 시장이 미분양 사태가 발생하였다. 이에 대한 해결책으로 각 주택건설업체에서는 소비자 중심의 시장으로 전환을 시도하고 새로운 마케팅 전략을 수립하거나 소비자의 요구에 맞는 경쟁업체와 구별되는 차별화 전략을 시행하고 있다.

주택건설업체들이 제시하는 차별화 방안의 하나는 다양화, 고급화, 대형화된 고급연립주택인 소위 '빌라'의 건설이었으며, 이는 IMF에 영향을 덜 받은 부유층의 수요와 맞아 떨어지면서 다양화하지 못하는 외관보다는 내장재의 고급화를 더욱 부추겼다. 이로 인해 지나치게 비싼 분양가를 내놓으며 마감재의 고급화를 위한 무분별한 수입내

장재의 사용이 사치를 조장한다는 비판을 받고는 있으나, 주거문화의 하향화 현상을 고려해 볼 때, 시대를 주도하는 디자인 트렌드의 리더로써 한 몫을 하고 있다고 평가될 수도 있을 것이다.

이와 같이 고급연립주택은 80년대 이후부터 현재까지 지속적으로 다양화되고 있으나 이에 대한 연구는 매우 미진한 실태이다. 물론 고급연립주택의 세대가 소수이고 또한 분양이 아파트와는 달라 일반인에게 공개되지 않는다는 특성이 있어 연구의 대상을 수집하기 어렵다는 난점이 있긴 하지만 많은 수의 고급연립주택이 건설되고 있는 현실을 감안해 볼 때 이에 대한 연구는 어떠한 방향에서나 필요하다고 여겨진다.

이에 본 연구는 시대적 흐름과 변화하는 건설정책에서 발생되어 우리나라에서 ‘빌라’로 불리는 고급연립주택의 사례조사를 통해 평면 특성을 파악해 봄으로써 고급연립주택 평면의 실태를 알아보는데 그 목적이 있다.

II. 연구방법

1. 조사대상 및 자료의 수집방법

본 연구는 고급연립주택의 평면구성의 특성을 알아보기 위해 국내의 주택, 인테리어, 건축 관련 잡지와 분양시 배분된 자료, 인터넷에 올라와 있는 자료 등에서 고급연립주택의 평면을 선정하였고 이를 평형별로 분석하였다.

조사대상은 고급연립주택의 개발이 본격적으로 시작된 1980년 이후 현재까지 서울지역과 분당지역에 건설된 지상 4층 이하, 연면적 660㎡ 이상인 연립주택으로, ‘빌라’ 또는 ‘연립주택’이라는 명칭을 사용하는 전용면적 50평 이상인 고급연립주택을 대상으로 선정하였다.

자료의 수집은 분양시 배부된 자료와 인터넷 자료, 그리고 1980년 이후의 건축, 주택, 인테리어 관련 잡지인 ‘건축문화’, ‘건축가’, ‘건축사’, ‘플러스’, ‘건축과 환경’, ‘공간’, ‘현대주택’, ‘인테리어’, ‘오프(haute)’ 에서 발췌하였고, 전용면적 50평 이상의 연립주택으로 총 53주택, 135평면을 선정하였다.

2. 분석방법

수집된 평면은 우선 평형별 특성을 살펴보고자 전용면적을 기준으로 10평 단위로 나누어 분류하였다. 한편 평면의 특성은 단위평면을 거실-식당-부엌의 공동공간과 개인공간 중에서 부부전용공간, 부엌, 다용도실의 가사작업공간과 현관 등의 출입공간으로 나누고 각각의 특성을 살펴보았으며 분석은 단순빈도와 백분율을 사용하였다.

Ⅲ. 연구결과

1. 고급연립주택 평면의 전체적 특성

고급연립주택의 평면 사례수는 <표1>과 같이 총 135세대로 평형별로 나누어 분석하였으며, 평면형 분류는 단층형(flat)과 복층형(maisonnette)으로 구분하였고, 전체사례 중 단층형은 54사례(40%)를, 복층형은 81사례(60%)를 나타내므로써 아파트의 경우와는 매우 다른 양상을 보이고 있었다.

<표1> 전체 사례수

평면형 \ 평형별	50평	60평	70평	80평	90평 이상	전체
단층형	17	10	10	8	9	54 (40%)
복층형	34	22	13	4	8	81 (60%)
계	51 (38%)	32 (24%)	23 (17%)	12 (9%)	17 (12%)	135 (100%)

<표 2> 주요실의 개수

평형 \ 침실수/욕실	50평형		60평형		70평형		80평형		90평형		전체
	R/B	R/B+ α룸	R/B	R/B+ α룸	R/B	R/B+ α룸	R/B	R/B+ α룸	R/B	R/B+ α룸	
3/2	3		1								4
3/3		3		1							4
4/1	1			1							2
4/2	8	1	8	1	5	1					24
4/3	13	8	2	1	2	3					29
4/4	2	2						1		4	9
5/2	5		6	2	4		6		4	1	28
5/3	4		5	2	2		2	1	4	3	23
6/2	1										1
6/3				2	1	4		1	1		9
7/3								1			1
8/3					1						1
소계	37	14	22	10	15	8	8	4	9	8	135
계	51		32		23		12		17		

주거공간의 평면구성에 있어서 주요공간인 침실, 욕실의 위치와 개수는 평형을 대표하는 요소로서 nRoom/nBath형으로 구별할 수 있다. 또한 거실, 부엌, 식당의 개수를 알아 볼 수 있는데 기본형인 LDK형 이외에 추가되는 공간인 α 룸을 따로 구별하여 분석하였다. α 룸은 가족실, 제2거실, 라운지, 아뜨리에, 취미실 등으로 표기된 것을 포함하였다.<표2>

대형 평수의 경우 7,80년대 가사일을 돌볼 수 있는 가정부가 필요함에 따라 가정부실을 부엌 옆에 설계하는 것이 두드러진 경향으로 파악되었으나 80년대 후반에 들어와서는 가정부를 구하기가 어려워지고 파출부 제도가 보편화됨에 따라 가정부실의 계획이 점차 사라지는 추세이며, 세탁이나 건조 등 일상의 가사활동을 위한 다용도실의 기능이 강조되는 계획이 주를 이루고 있다. 그 외에 가족실과 실내정원, 아뜨리에 등 세대의 개성에 따라 공간이 다양화되고 있었다.

일반적으로 공간의 면적이 증가하면 개실의 수가 증가하는 것이라 생각할 수 있으나 실제로 개실의 수는 같고 오히려 개실의 면적이 증가하거나 새로운 기능의 공간(α 룸)이 탄생하는 등 다양한 평면 변화를 가져오고 있다고 볼 수 있다.

2. 공동공간의 특성

평면 중 공동공간 구성의 특성은 거실과 식당 그리고 부엌이 공간적으로 연계되었는가 또는 분리되었는가의 여부를 통해서 파악되는 것이 일반적이다. 거실-식당-부엌이 연계되는 LDK연계형의 구성방식은 <표3>과 같이 개방형, 거실분리형, 부엌분리형, 독립형으로 나눌 수 있었다.

이러한 구분에 의해 평형별 고급연립주택의 거실-식당-부엌(LDK)의 특성을 살펴보면 가장 일반적인 방식은 거실분리형으로, 전체 135개 사례 중 64사례로 47%의 빈도수를 나타내었고, 그 다음이 부엌분리형으로 32%였다.

이상과 같이 고급연립주택의 공동공간의 구성방식의 특성은 L-DK형이 가장 일반적인 방식으로 나타났으며, 이는 이선미(1995) 논문에서 주부들이 선호하는 공동공간 배치가 L-DK형이며 거주자 자신의 프라이버시 통제가 가능한 구조적으로는 개방적인 배치형태를 선호하는 것으로 나타난 것과 같은 결과이다.

3. 부부전용공간의 특성

면적이 넓은 주택일수록 부부공간이 부부의 주생활에 의해 세분화되어진다. 즉, 일정 규모 이상의 주거에서는 안방과 부부침실로 이루어지는 2개실 구성이 일반화되고 부부욕실, 드레스룸, 파우더룸, 서재 등이 함께 계획되어 하나의 전용공간을 이루는 계획

이 일반화되었다.

본 사례에서는 부부전용공간을 안방(A), 부부침실(B), 부부전용욕실(C), 드레스룸(D), 전이실(E)로 구성된 공간을 기본적인 요소로 설정(박은영, 1999)하고 안방과 부부침실을 주구성실로, 그 외 공간은 부속실로 구분하여 구성실수, 진입방식, 실구성 방식에 의해 다음의 <표4>와 같이 5가지 유형으로 분류하였다.

이상과 같이 평형별 고급연립주택에서의 부부전용공간은 1실형이 50평형에서 주도적으로 나타났으며 60평형 이상에서는 2실 간접형이 많은 분포를 보였다.

<표 3> 평형별 공동공간의 유형

LDK 구성방식	평형별					전체	
	50평	60평	70평	80평	90평		
개방형 LDK	16 (31%)	3 (9%)	0	1 (8%)	0	20	
소 계	16	3	0	1	0	20	
거실 분리형 L-DK	8 (16%)	10 (32%)	5 (22%)	5 (43%)	6 (53%)	34	
	L-DK	1 (2%)	2 (6%)	7 (31%)	1 (8%)	5 (29%)	16
	LDK	5 (10%)	4 (13%)	2 (9%)	0	3 (18%)	14
	소 계	14	16	14	6	14	64
부부 분리형 LDK	14 (27%)	5 (16%)	0	1 (8%)	1 (9%)	21	
	LD-K	5 (10%)	2 (6%)	4 (17%)	1 (8%)	12	
	L-D-K	1 (2%)	3 (9%)	4 (17%)	1 (8%)	1 (6%)	10
소 계	20	10	8	3	2	43	
독립 L-D-K	1 (2%)	3 (9%)	1 (4%)	2 (17%)	1 (6%)	8	
계	51 100%	32 100%	23 100%	12 100%	17 100%	135	

<표 4> 평형별 부부전용공간 유형

유형	공간구성	평형별					전체
		50평	60평	70평	80평	90평	
1실형		40 (78%)	13 (41%)	7 (31%)	3 (25%)	0	63
2실형 계좌형	2실직접형	1 (2%)	6 (19%)	5 (22%)	4 (33%)	2 (12%)	18
	2실간접형	3 (6%)	10 (31%)	9 (39%)	3 (25%)	8 (47%)	33
개방형		4 (8%)	2 (6%)	1 (4%)	0	3 (18%)	10
전이실 인구형		3 (6%)	1 (3%)	1 (4%)	2 (17%)	4 (23%)	11
계		51 100%	32 100%	23 100%	12 100%	17 100%	135

4. 가사작업공간

가사작업공간인 부엌과 다용도실, 가사실의 연결관계를 살펴본 결과는 <표5>와 같다. 유형은 다용도실의 위치에 따라 발코니연계형, 내부형, 독립형으로 나눌 수 있었다. 평형별 고급연립주택에서의 부엌과 다용도실의 연계 유형을 살펴보면 전체 유형 중 발코니 인접형 중 (a)형이 45사례로 전체 사례 중 33%를 차지하였으며, 부엌내부형이

37사례로 전체 사례 중 27%를 차지하였다. 이는 아파트의 일반적인 형태인 발코니 사용형과는 조금 다른 결과로 대상 평수가 대형평수인 것을 고려할 때 부엌과 연결된 작업공간의 필요성에 대한 공간확보의 의미에서 의의를 둘 수 있다.

5. 출입공간의 특성

고급연립주택에서의 주호 출입공간의 특성은 현관진입형, 마당진입형, 부출입구 진입형으로 계 분류해 살펴본 결과 <표6>과 같이 나타났다.

평형별로 보면 50평형에서는 현관문+중문형이 61%로 가장 많이 나타났고 마당문+현관문도 22%로 나타났으며, 60평형에서도 같은 순이었다. 또한 70평, 80평형에서도 현관문+중문형이 가장 많이 나타났으며 90평형에서도 이와 마찬가지로이다. 마당진입형도 많은 수가 보여지고 있다.

<표 5> 평형별 가사작업 공간의 연계 유형

유형	공간구성	평형별					소계
		50평	60평	70평	80평	90평	
발코니 사용형		19 (37%)	1 (3%)	2 (9%)		2 (12%)	24 (18%)
외부 발코니 연계 계형	(a)	13 (25%)	13 (41%)	11 (48%)	4 (34%)	4 (23%)	45 (33%)
	(b)				1 (8%)	7 (41%)	9 (7%)
부엌 내부형		10 (20%)	13 (41%)	6 (25%)	6 (50%)	2 (12%)	37 (27%)
내부형	(a)	5 (10%)		3 (13%)			8 (6%)
	(b)	2 (4%)	2 (6%)	1 (4%)		2 (12%)	7 (5%)
독립형		2 (4%)	2 (6%)		1 (8%)		5 (4%)
계		51 100%	32 100%	23 100%	12 100%	17 100%	135 100%

<표 6> 평형별 출입공간의 특성

유형	진입방식	50평	60평	70평	80평	90평	전세			
		현관문	부도	현관	실내	5 (9%)		1 (3%)	1 (4%)	2 (17%)
현관 진입형	현관문	부도	현관	실내	31 (61%)	22 (60%)	15 (60%)	5 (41%)	11 (65%)	84 (62%)
	현관문	부도	현관	실내						
마당 진입형	마당문 (대문)+현관문	부도	마당	현관	11 (22%)	6 (19%)	1 (4%)	1 (8%)	6 (35%)	25 (18%)
	마당문 (대문)+현관문	부도	현관	실내						
부출입구 진입형	현관문 + 대용도실문	현관	대용도실	실내	2 (4%)	2 (6%)	1 (4%)			5 (4%)
	현관문 + 대용도실문	현관	실내	대용도	2 (4%)	1 (3%)	3 (13%)	2 (17%)		8 (6%)
계		51 100%	32 100%	23 100%	12 100%	17 100%	135 100%			

IV. 요약 및 결론

본 연구는 시대적 흐름과 변화하는 건설정책에서 발생되어 80년대부터 활발히 건설되어온 고급연립주택의 평면특성을 분석해 봄으로써 고급연립주택의 평면실태를 파악하고자 하는 목적에서 수행되었다. 구체적인 분석내용은 단위평면을 단층형과 복층형으로 나누어 집합방식의 특성을 알아보고, 단위평면의 공간을 공동공간, 개인공간 중 부부전용공간, 가사작업공간, 출입공간으로 나누어 평형에 따른 평면 특성을 분석하였다. 이상과 같이 설정된 연구목적과 방법으로 연구를 진행한 결과는 다음과 같다.

첫째, 고급연립주택의 평면 특성은 평형이 대형화 될수록 개실의 수가 증가하기보다는 새로운 기능의 공간이 거주자의 개성에 맞게 구성되며, 복층형 구조의 평면유형이 시대에 따라 다양하게 변화, 시도되고 있다는 것이다. 이는 각실의 기능이 세분화되면서 가변형이나 맞춤형 등 최근 많이 건설되고 있는 대형 아파트들의 경향에 영향을 받는 것으로 볼 수 있다.

둘째, 고급연립주택의 공동공간의 특성은 구성방식에 있어 거실분리형(L-DK)형이 가장 일반적인 형태로 나타났다. 평형이 커질수록 개방형은 거의 보이지 않고 거실분리형, 부엌분리형의 순으로 공간을 분리하여 사용하는 경향이 나타났다.

셋째, 고급연립주택의 부부전용공간의 특성은 안방의 기능 분화가 시작된 80년대부터 현재까지 안방-드레스룸-욕실-부부침실의 공간구성이 일반화되었다는 것이다.

넷째, 고급연립주택의 가사작업공간의 특성은 주부의 작업효율을 높이고 수납공간의 확보를 위해 다용도실의 가사실을 하나의 개실로 구성하여 부엌과 인접하여 배치한다는 것이다. 아파트에서 부엌과 접한 발코니를 다용도실로 사용하는 것과는 다르게, 90년대 이후 평형이 커질수록 발코니와 연계되어 위치하기보다는 하나의 방으로 또는 보조부엌과 수납을 위한 공간으로 구성되는 경향이 나타나고 있다.

이상과 같이, 본 연구에서는 고급연립주택의 평면특성을 분석하여 보았다. 그러나 자료수집에 한계점이 있어 보다 다양한 평면을 수집하기 어려웠으므로 결과를 일반화시키기에는 무리가 있다. 그러나 이러한 한계점에도 불구하고 고급연립주택에 대한 연구는 어떠한 형태로든 지속되어야 이들 고급연립주택에 대한 실태와 나아가서는 발전 방향을 도모해 볼 수 있을 것이다. 이러한 시점에서 제언을 해보면 본 연구는 사진자료와 분양자료, 인터넷 등에서 자료를 수집하였으나 직접 현장을 방문하여 그 실태를 파악하는 연구가 보다 깊이 있을 것이라 여겨지며 또한 평면만이 아닌 실내구성요소의 특성을 파악해 보는 연구도 의의가 있을 것이다.

참 고 문 헌

- 공동주택연구회(1999). 한국 공동주택계획의 역사. 서울: 세진사.
- 김동숙(1995). 저층집합주택의 단위평면 디자인에 관한 연구. 숙명여대 석사논문.
- 김행신(1993). 도시 아파트 거주 가구의 주거계층별 실내의장 특성분석-거실을 중심으로. 대한건축학회논문집, 9(9).
- 문정원(1994). 저층집합주택의 단위평면에 관한 연구. 홍익대 석사논문
- 박선희(1999). 거주자참여방식을 적용한 공동주택의 실내공간계획에 관한 연구. 국민대 석사학위논문
- 박은영(1999). 아파트 부부전용공간의 유형분석과 그 변화 추이에 관한 연구, 경희대 석사학위논문
- 오혜경·김도연(2001). 고급형 아파트의 평면구성 특성 및 실내디자인 경향. 한국실내디자인학회지, 27, 111-119.
- 이선미(1995). 이상적인 아파트 실내공간에 대한 심적지도의 내용분석 연구. 연세대 박사학위논문.
- 이선미(1998). 주부들이 원하는 아파트 실내공간의 평면구성 특성에 대한 연구. 한국실내디자인학회지, 17.
- 이주경(2000). 한국 빌라형 주거건축의 유형분류와 공간구성에 관한 연구. 단국대 석사학위논문.
- 전경화(1997). 우리나라 작품주택의 공간구성적 특성 및 그 변화에 관한 유형학적 연구. 중앙대 석사학위논문.
- 주서령(1998). 주거생활 반세기 이렇게 살아왔다. 현대주택, 98-11.
- 최재권(1998). 아파트 공실공간의 평면변화에 관한 연구. 한국실내디자인학회지 16.
- 허경화(1995). 수도권 거주자가 그린 이상적 실내평면에 나타난 주거선호성향. 연세대 석사학위논문.