

# 2 다품종 소량생산 소형주택 평면개발 소개

글 김세림 / 건축사 / 상품기획부 대리 / 전화 02-3433-7737 / E-mail seankim@ssyenc.com

저출산에 따른 인구 감소, 고령 사회로의 진입, 1~2인 가구의 증가와 더불어 장기적인 주택 경기 침체현상은 과거에 주택을 공급하던 방식을 탈피해야 된다는 필요성을 낳게 하기에 충분하였으나 공급의 효율성과 제도정책의 경직성은 새로운 방식의 주택 공급을 시도하고 노력하는 데 상당한 걸림돌이 되어왔다. 하지만 점차 '소품종 대량생산'에 의한 공급자 위주의 주택 공급시장이 '다품종 소량생산'의 수요자 위주의 주택 공급시장으로 변화되고 있고, 당사에서도 이러한 노력의 일환으로 향후 주택시장에서 수요가 증가할 것으로 보이는 소형주택에 대한 다품종 소량생산에 의한 공급 방식을 연구 개발하여 특허 출원 등의 성과를 만들어 내게 되었다. 이에 그 개발 내용을 간략히 살펴보고자 한다.

## 1. 국내 주택시장의 현황

### 1-1. 주택시장 특징

주택시장도 수요와 공급이라는 경제 원칙에 따라 움직이는 시장이나 일반 소비재와 달리 고가의 상품이자 환금성이 쉽지 않은 재화의 특성, 주택을 포함한 부동산이 개인 자산의 증대 수단이 되고 있는 특성 및 정부의 제도 정책과 규제에 의해 시장의 자율성이 어느 정도 제한되고 있다는 특성 등이 다른 시장과의 차이점이라 할 수 있다.

그러나 주택 시장은 사람이 살아가는 생활공간이므로 삶의 가치로 평가되는 가격 요인을 제외한다면 지속적인 수요가 발생될 수밖에 없는 시장이며 그러한 이유로 인구 구조의 변화 및 수요 트렌드를 지속적으로 모니터링하고 있어야 시장 변화의 예측과 대응이 가능한 시장이다.

### 1-2. 수요 트렌드

최근 1~2인 가구 증가에 따라 소형주택 위주의 주택 공급 및 수요가 새로운 트렌드로 자리 잡고 있다. 장기적인 부동산 침체 및

서울 수도권 집값의 하락 추세에도 불구하고 소형아파트 및 오피스텔 등의 소형주택은 실수요자뿐만 아니라 임대수익을 원하는 투자자들이 지속적으로 몰려 분양 및 매매시장에서 선전하고 있는 반면, 중대형 주택의 경우 수요가 줄어들면서 가격하락이 지속



[그림 1] 00건설 임대 수익형 평면

되었고 결국에는 3.3㎡당 가격이 소형주택에 역전되는 현상이 벌어지고 있다.

그에 따라 주택을 공급하는 건설사들은 중대형 평형 공급을 지양하고, 전용 85㎡이하의 중소형주택을 주로 공급하였고, 기존에 중대형 위주로 구성되어 사업승인을 받은 주택사업의 경우에도 설계 변경을 통해 중소형주택 위주로 공급하는 사례도 빈번하게 나타나고 있다. 또한 일부 건설사의 중소형 평면 선호 및 임대 수익 상품의 선호를 감안한 중대형 평면의 개발(그림 1 참조)도 이러한 수요 트렌드에 부합하여 이루어지고 있으나, 분할 등기의 어려움 등 여러 현실적인 문제로 인해 시장에서 큰 호응을 얻고 있지는 못한 현실이다.

더불어 소형평형 위주의 수요 증대와 더불어 소형평면의 단점인 좁은 공간을 효율적으로 활용하기 위한 수납공간 활용 등의 콤팩트한 공간 구성에 대해 수요자들의 관심이 점차 늘어나고 있으며, 그에 따른 특화 아이템 및 상품 개발에 각 건설사들은 박차를 가하고 있다. 일본에서 수납의 여왕으로 유명한 인물과 함께 공동으로 수납공간 차별화를 연구개발(그림 2 참조)하거나 가구전문회사들과의 협업 등을 통한 수납 특화 가구 개발을 하는 등의 노력을 기울인 결과, 점차 시장에 공급되는 주택 상품에 적용되면서 많은 호응과 관심을 이끌어 내고 있다.



[그림 2] OO 건설 수납차별화 평면 및 수납가구

### 1-3. 틈새 상품

소형주택의 수요 증가에 따라 다양한 상품들이 시장에 공급되기 시작했으며, 특히 정부 정책에 의해 2010년 하반기부터 공급되기 시작한 도시형 생활주택은 공급세대 수가 급격히 늘어나 공급과잉이 조심스럽게 우려되고 있고 일부 대형 건설사들의 진출도 조금씩 늘어나고 있는 추세이다.



[그림 3] 쌍용건설 대림동 플래티넘S(도시형 생활주택)



[그림 4] 땅콩주택

이와는 별개로 소형주택이지만 단독주택의 장점을 갖는 새로운 개념의 주택, 즉 틈새 상품들이 등장하기 시작했는데 대표적인 것이 땅콩주택이다.

수도권의 아파트를 구입할 수 있는 돈이면 2가구 함께 공동의 대지에 듀플렉스(합벽식 타운하우스) 주택을 지을 수 있고 근교에서 전원생활을 누릴 수 있다고 각종 언론매체 등을 통해 소개되면서 큰 인기를 얻게 되었고 그와 유사한 타운하우스 단지들이 수요자들의 관심을 얻게 되었다(그림 4 참조).

다만 땅콩주택의 경우 구분등기가 되지 않은 1개의 대지를 공동으로 소유해야 하고, 합벽식 구조에 따른 프라이버시 침해 문제 및 향후 주택 처분 시의 문제 등이 단점으로 지적되고 있다. 하지

만 주목해야 할 사실은 위에서 언급된 틈새 상품의 등장은 시대 변화와 인구 구조 변화에 따른 다양한 수요 변화를 알려주고 있다는 점이며 앞으로의 주택시장에서는 이러한 틈새 상품이 더 이상 틈새 상품이 아닌 주력 시장이 되어 갈 것이라는 것이다.

#### 1-4. 소결

주택시장은 변화하고 있다. 공급자 중심의 시장이 수요자 중심의 시장으로, 소품종 대량생산의 시장이 다품종 소량생산 중심의 시장으로 변해 가고 있는 것이다. 똑같은 위치에 똑같은 브랜드의 아파트를 공급하더라도 평면에 따라, 층수에 따라, 조망권에 따라 청약 결과가 다르게 나타나는 것은 그만큼 시장이 차별화되고 특성을 갖춘 주택 상품만을 받아들일겠다는 것을 의미하는 것이며, 이전에 공급하던 방식대로의 상품은 더 이상 받아들이지 않겠다는 것을 의미하는 것이다. 결국 전국에 미분양 상태로 남아있는 많은 주택들은 이러한 시장의 요구와 변화를 간과한 채 공급에만 몰두한 결과이며, 향후에 공급 되어질 주택은 이러한 교훈과 시장의 요구를 잘 반영하는 한편 새로운 트렌드와 요구에 능동적으로 대응할 수 있어야 될 것이라 판단된다.

## 2. 소형주택 평면개발 소개

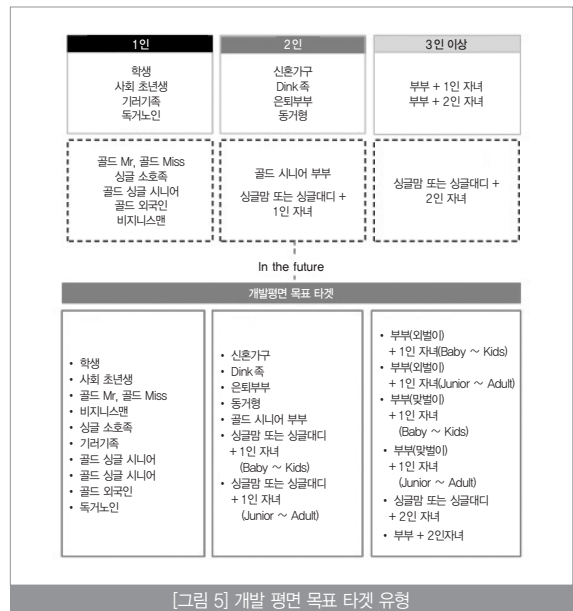
### 2-1. 연구개발 목적

소형주택은 향후 우리나라의 인구 구조 변화와 도심 집중화 현상 및 주택 형태와 기능의 다양한 요구 등을 판단해 볼 때 지속적인 성장이 예상될 뿐만 아니라, 과거 신도시 개발과 같은 대형 개발 사업보다는 얼마 전 서울시에서 추진 계획을 발표한 미니재건축 등과 같은 소규모 개발 사업이 활발해질 가능성이 높기 때문에 그러한 사업에 가장 적합한 형태의 주거 유형이 바로 소형주택이라 예상된다.

하지만 현재 소형주택의 주류로 공급되고 있는 도시형 생활주택 또는 소형 오피스텔은 또다시 기존 아파트를 대량으로 공급하던 시대의 소품종 대량생산 공급방식을 답습하고 있는 실태이고 장기간의 주택경기 침체와 금융시장의 불안으로 시중에 풀려있는 대량의 유동자금이 적절한 투자처를 찾지 못하여 일시적인 임대 수익 투자처로 수요가 증가하고 있어, 주택경기 활성화 또는 금융시장의 안정으로 투자처가 분산될 경우에는 차별화 되지 못한 소형주택은 또다시 미분양의 늪으로 빠져들 공산이 크다고 판단된다. 따라서 향후 주택시장에서의 차별성을 가질 수 있고 수요 및 트렌드 변화에 능동적인 대응이 가능한 소형주택 평면을 개발하는 것이 이번 연구의 목적이었다.

### 2-2. 연구개발 방향

소형주택 평면개발에 있어 우선은 향후 예상되는 수요의 특징, 라이프사이클 및 메가트렌드를 살펴보는 한편(그림 5 참조) 다품종 소량생산을 위한 접근 가능한 방안들에 대해 심도 있게 다루어 보기로 했다. 즉 “현재의 소품종 대량생산 공급방식이 실현시켜주고 있는 공사의 효율성 등을 어떠한 방식으로 대처할 수 있을까?”에 대한 논의와 “다양성과 개성이라는 향후 주택 수요자들의 요구사항을 어떻게 대응할 것인가?”에 대한 논의를 이번 연구 개발의 가장 핵심으로 삼고 진행하였고, 더불어 앞서 알아본 바와 같이 소형주택이 가지는 단점인 협소한 공간의 효율적 활용을 위한 수납 시스템 개발도 추가적으로 의견이 제시되어 개발 평면에서의 수납 등의 시스템 개발도 병행하게 되었다.



[그림 5] 개발 평면 목표 타겟 유형

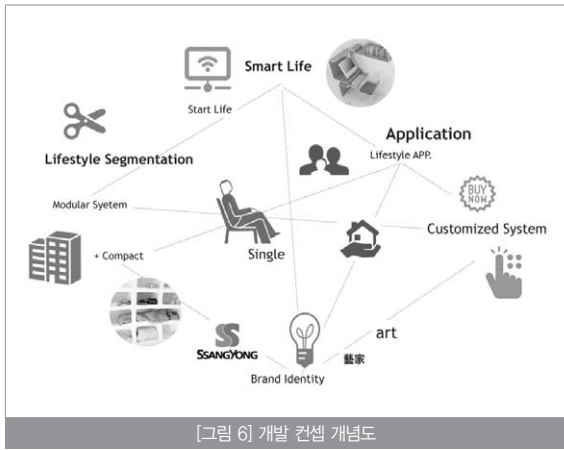
### 2-3. 개발 사례

#### 1) 개발 컨셉

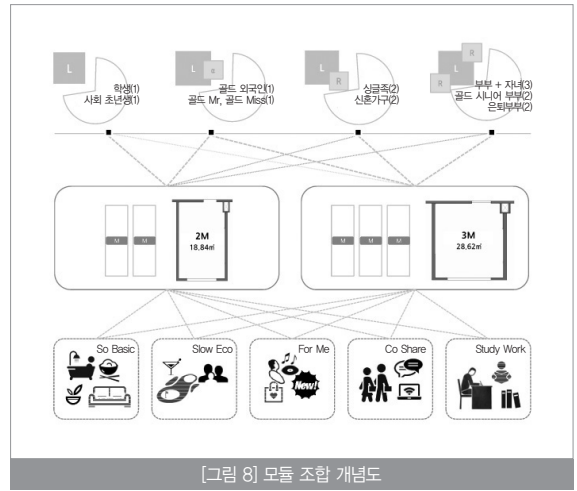
다양성과 다품종은 시스템화 되지 않고는 현실성이 보장되지 않는다. 과거 베네통이 보여주었던 다품종 대량생산의 혁신(색깔 있는 스웨터를 색깔 있는 털실로 짜서 공급하던 방식을 흰색 털실로 만든 스웨터에 수요의 증감에 따른 염색 방식으로 공급하여 다품종 대량생산 방식 완성은 발상의 전환에서 비롯되었으나 이러한 발상의 전환도 건설이라는 환경에서는 기술적인 한계 등 아직 넘어야 할 산이 많았다. 때문에 최근 '장수명 공동주택 연구단'의 접근 방식 또는 '리모델링이 용이한 공동주택' 기준 등의 사례를 통한 모듈식 공간 개념을 통해 다양성을 해결할 수 있는

하드웨어적 시스템을 구축하였고, 제안되는 모듈의 합리성을 위해 최소 필요공간의 사례 분석을 진행하여 최종 단위 모듈을 완성하였다(그림 6 참조).

또한 단위 모듈에 의한 조합 가능한 공간은 최근 그 사용자가 늘어나고 있는 스마트폰에서의 이용자 특성에 따른 Application (App.) 적용방식(그림 7 참조)을 선택하여 수요자의 특성과 요구에 따라 다양한 평면의 선택이 가능하고 향후 수요자 변경 등에 따른 평면 변화에도 능동적으로 대응할 수 있도록 평면개발 컨셉을 설정하였다.



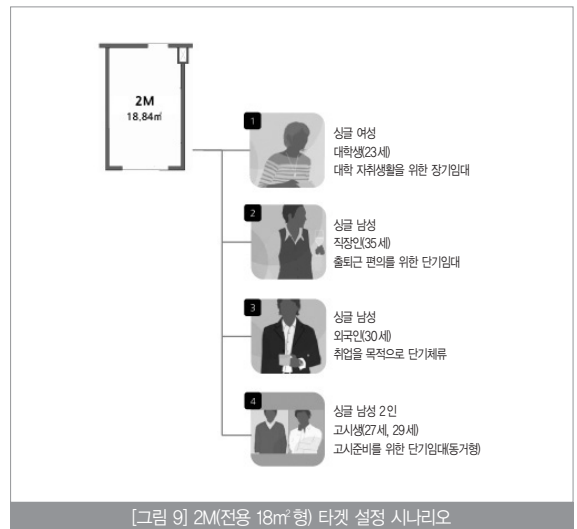
하다는 장점을 가지고 있기 때문에 현재 시장에서 가장 많이 공급되고 있는 규모(전용면적 18~33㎡ 내외)의 크기를 기준으로 개발을 진행하여 현재 공급되고 있는 평면과의 차별성과 개발 평면의 적용 가능성을 보여줄 수 있도록 하였다. 단위 모듈을 최소 공간 규모의 조합을 의미하는 M으로 구분하고 1M의 공간을 1.8M × 6.3M로 구성하였다(최근 공급되고 있는 도시형생활주택의 경우 2M의 규모가 대다수이며, M의 숫자가 커질수록 해당 평면의 면적이 늘어남을 의미한다).

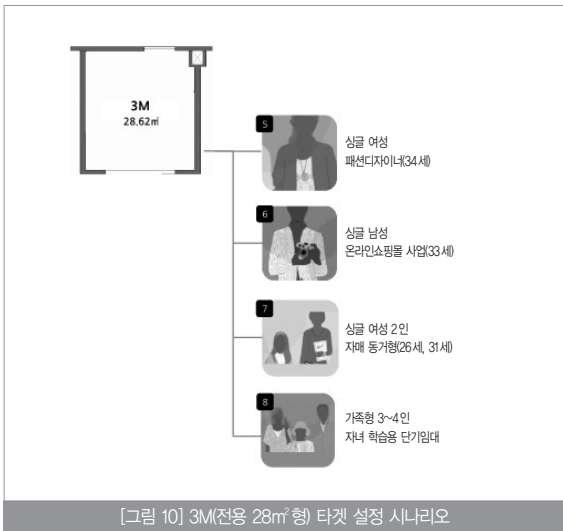


이번에 개발된 평면은 2M(전용 18㎡ 형) 및 3M(전용 28㎡ 형) 위주의 평면이며, 각 규모에 따라 예상되는 수요 타겟 설정에 따라 시나리오를 설정하여 개발하게 되었다(그림 9, [그림 10] 참조). 또한 이번 개발 평면은 무수히 많은 평면조합들 중 이해를 돕기

## 2) 개발 평면

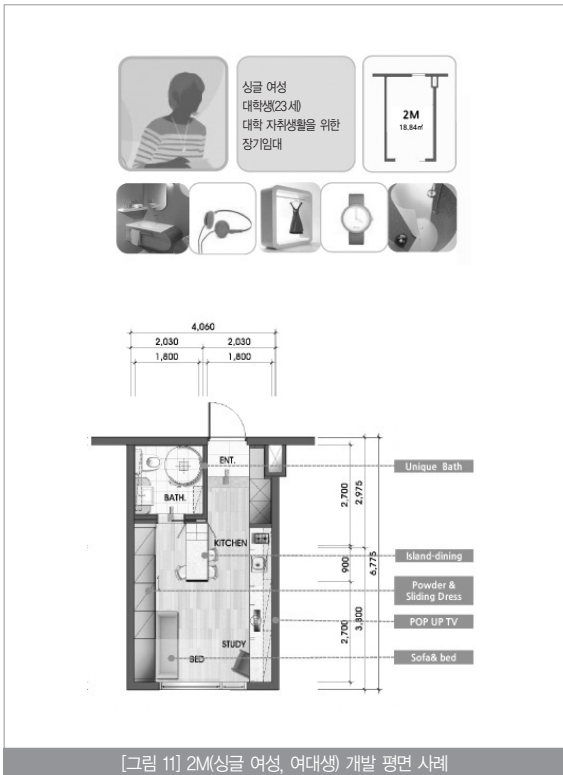
개발 평면은 모듈 시스템 및 수요자 선택에 의해 다양하게 조합될 수 있으며 그 경우의 수에 대해 대응하는 평면 모듈을 만들기에는 한계가 있기 때문에 예상되는 수요 타겟을 일부 선정하여 그에 따른 평면개발을 진행하였다. 또한 모듈에 의한 평면은 확장이 가능





위한 대표적 사례이며 본고에서는 그 중 2M 및 3M형 평면 각 1 개씩을 소개하고자 한다.

먼저 소개할 평면은 2M형 평면 중 싱글 여성을 타겟으로 하는 평면으로 싱글 여성, 특히 여대생이 선택할 만한 공간적 요소를 고려하여 개발하였으며, 독특한 욕실 디자인, 숨겨진 화장대 및 넓은 옷장 공간 등이 수요자 요구로 예측되었다.



따라서 20대 여성의 감성적인 부분을 감안한 라운드 처리된 가구 디자인 및 욕실디자인과 평상시에는 숨겨져 있다가 필요한 기능을 팝업으로 꺼내 쓸 수 있도록 한 소파 및 침대 시스템 등 작은 공간을 효율적으로 사용하되, 디자인적인 만족감도 줄 수 있는 어플리케이션 선택을 예상해 보았고 그에 따른 조합 평면 및 공간은 위와 같다(그림 11), [그림 12] 참조).

이어서 소개할 평면은 3M 평면 중 싱글 남성을 타겟으로 하는 평면으로 다양한 니즈에 대한 대응력을 높여주기 위해 재택 인터넷 쇼핑몰을 운영하는 남성의 관점에서 공간을 예상해 보았으며, 주거의 기능 외에 개인 사업의 영위를 위한 공간들의 요구에 대한 어플리케이션 선택에 따른 조합 평면 및 공간은 아래와 같다(그림 13), [그림 14] 참조).

### 3. 결론

소형주택은 향후 주택 시장에서 중요한 상품으로 자리 잡을 것으로 예상된다. 또한 기존의 공급자 중심의 공급 방식이 수요자 중심으로 변해갈 것이다. 이에 이번에 당사가 개발한 소형주택 개발 평면은 단순한 평면개발로 끝나는 것이 아닌 가까운 미래에 수요자에 의해 요구 될 수 있는 '다품종 소량생산' 방식의 주택에 대한 해결 방안중 하나를 제안해 보았다고 생각되며, 그러한 의미로 이번에 개발된 평면은 저작권 등록과 더불어 수요자 선택 및 조합에 의한 평면의 공급방식을 비즈니스 모델로 특허출원 하게 되었다.

모듈러, 공업화 건축 및 층상배관과 관련된 설비공간의 기술 등 여러 가지 현실적·기술적 해결 과제가 있음에도 불구하고 이번 평면 개발의 결과가 '해외 고급건축 실적 1위 기업' 및 '리모델링 리더'라는 실적과 평가를 보유하고 있는 당사가 향후 주택 시장의 중요한 부분이 되리라 예상되는 소형주택 시장에서도 선도기업이 되길 기대해 본다. **S**

