공동주택 미래 상품 트렌드 - 친환경·첨단·타운화

- 고객니즈의 반영, 거주자의 삶의 질 향상 욕구 수렴으로 귀결 -

주택상품은 생활가치관의 변화, 고객니즈의 변화, 주택 관련 정부 정책 등에 의해 변화되고 있다. 변화해온 공동주택상품의 주요 트렌드를 살펴보면 사이버아파트, 수납 만족형 아파트, 소음 저감형 아파트, 인텔리전트 아파트, 건강아파트 등이 주이슈로서 전개되어왔다.

친환경 · 첨단 · 웰빙이 최대 트렌드

이러한 주거 트렌드를 일본의 경우와 비교해보면 국내의 주거 상품 트렌드와 일본의 트렌드가 부분적인 연관 관계를 가지고 있으며 일본이 국내의 트렌드를 선행하고 있는 특성도 있음을 알 수 있다. 이러한 주택 상품의 주요 트렌드 영역 중 친환경, 첨단, 타운화라는 주요 영역에서 주이슈라고 볼 수 있는 건강 아파트, 유비쿼터스 아파트, 생활 문화 프로그램, 타운화의 상품을 살펴보고자한다.

건강을 고려한 공동주택

최근 삶의 질 향상에 따른 웰빙 요구와 더불어 건강한 주거환경 및 실내공기질 개선의 요구가 증가하고 있다. 이러한 실내공기질 개선을 위해서는 주거 내부의 주요 마감재를 VOCs(Volatile Organic Compounds), 즉 인체에 유해한 휘발성 유기화합물이나 오지 않거나 적게 나오는 친환경 자재로 대체하여야 한다. 또한 환기를 통해 실내공기질을 개선시켜야 하며 최근에는 외부 공기의 오염 및 기밀형 창호 시스템으로 자연 환기가 어려운 측면이 있으므로 적극적으로 실내공기 오염 물질을 배출시키는 인공 환기 시스템의 고려도 필요하다.

이러한 건강주택의 향후 전개 방향을 살펴보면, 일본의 선례를 감안할 때 국내에서도 공동주택 실내공기 오염물질 기준의 제정 등이 예상되며 이에 대한 대응 노력이 필요할 것이다. 또한 건강 주택은 공기 질 영역 이외의 주거성능 영역인 음, 빛, 물, 열, 안전, 내구성 등 각종 성능 영역이 향상되는 포괄적 주거성능 아파트로 발전해갈 것으로 생각된다. 더나아가 유럽과 같이 친환경 생태 주택으로 발전될 것이며 일본 다이쿄의 친환경 공생주택처럼 친환경 시험 단지 등도 나타날 것으로 예상된다.

자유로운 네트워킹의 실현 - 유비쿼터스 주택

국내의 IT 주택은 사이버아파트, 인텔리전트 아파트, FTTH(Fiber To The Home) 아파트 등으로 발전해 왔으며 이후에는 요즘의 화두인 유비쿼터스 아파트로 발전 진화될 것으로 예상된다. 유비쿼터스란 언제 어디서나 네트워크에 접속이 가능한 환경을 의미하며, 공동주택에서의 유비쿼터스는 소비자니즈 변화에 따라 사용자에게 보다 쉽게 제공될 수 있는 다양한 매체의 '컨텐츠', 기존 국내의 유선망에 FTTH와 무선통신 분야를 접목한 '유무선 브로드 밴드', 가정 내 모든 가전기기가 유 · 무선으로 연결되어 다양한 홈서비스를 제공받을 수 있는 '홈네트워크', 에이젠트, 가사 분담, 엔터테인먼트, 홈오토메이션의 기능 등으로 활용될 수 있는 '홈 로봇' 등의 4가지 요소로 구성될 수 있다.

해외 유비쿼터스 주택의 사례로는 대화형 인터페이스 단말기와 쌍방향 TV 등을 소개하고 있는 벨기에 및 네덜란드의 '리빙투모로우', 입는 컴퓨터, 사용자의 표정을 판독하여 반응하는 컴퓨터, 각종 센서를 장착하여 인간 행태를 연구하는 미국의 'MIT 미디어랩' 등이 있다.

유비쿼터스 주택은 IT 주택의 나아가야 할 큰 방향이자 패러다임의 변화일 것이다. 유비쿼터스 주택의 향후 전개 방향은 컨텐츠, 유무선 브로드밴드 등 정보 통신 기술 기반에서의 발전 이외에도 이러한 기술 기반에 의해 고객이 직접 혜택을 받을 수 있는 상품 영역, 즉 예를 들면 건강주택, 주거성능, 복합화 타운, 생활문화 프로그램, 커뮤니티 등과 연계되어 통합적으로 발전되어야

할 것이다. 유비쿼터스 아파트를 다루면서 유비쿼터스의 기술 자체에 집중하기보다는 그기술에의해소비자가어떤혜택을받는지와 보다 친근하고 쉬운 인터페이스를 구축하여 IT는복잡하다는느낌등의 IT에 대한이질감을상쇄하여주는것이중요할것이다.

삶의 질을 높여주는 생활 문화 프로그램

기존의 공동주택 상품들이 거주자에게 공간을제공하는하드웨어상품이라면생활문화프로그램은그개념을뛰어넘어공간뿐만 아니라 그 공간에서 이루어지는 여러 가지프로그램까지를제공하는소프트한개념의 상품으로 거주자의 삶을 보다 풍요롭게해주고편리한 서비스를제공한다. 생활문화 프로그램은 공간 차원에서는 입주민 전용헬스센터, 도서관, 탁아시설등입주자의니즈에맞는공간을말하며, 컨텐츠차원에서는탁아시설에서탁아프로그램을개발하여운영하는등공간제공이외에그공간에서행해지는다양한프로그램들을계획하고관리해주는개념이다.

또한 네트워크 차원에서는 입주자의 가족관계와이웃관계 나아가서는지역관계에까지그들만의네트워크를형성함으로써 친인간적 공동체 네트워크를 형성하여 줄 수있다.

해외 공동주택에서의 생활 문화 상품들을살펴보면, 홍콩의 경우는 클럽 하우스에서호텔수준의시설 및서비스가제공되고 있어후분양제도상에서주택구매를결정하는중요한선택요소로자리잡고있으며, 싱가포르의 경우에도 최근 분양한 아파트 주동의중간부와최상층에까지공용층을두어 커뮤니티 시설을 집중 배치하는 설계까지 등장하고있다. 이런해외사례를통해공동주택의 커뮤니티와 입주민의 생활 편의 프로그램이 얼마나 중요한 이슈인가를 알 수 있다.

국내 아파트의 사례를 보면, 피트니스센터에서 기존에 운동 시설만 제공되던 범위를 넘어서서 국민체육진흥공단과 제휴하여 개발한 헬스케어 시스템까지 경험할 수 있는건강 시설을 제공하며, IT 스테이션에서는사무기기제공외에도컴퓨터활용학습 프로그램까지를제공하며, 실내놀이방' 아이룸 에서는 시간제 탁아 서비스뿐 아니라 자녀 파티, 장난감 대여 등 실제로 부모와 아이에게필요한서비스를제공해주는사례까지등장하고있다.

생활 문화 프로그램의 향후 전개 방향은 프로그램의 범위를 넘어 호텔식 서비스와 다양한 주민 관리 서비스를 통합하는 복합 서비스 시스템이 강화된 상품으로 발전될 것으로 예상된다. 또한 일본 ' 마크스프링스 의 경우에서처럼 계열사들의 특화된 서비스를 단지 입주민에게 저렴하게 제공할 수 있는 강점 있는 전문 기업 간 네트워크로 그 서비스의 질이 향상될 것이며, 첨단 IT 기술과인프라의발전에따라생활문화 프로그램은 보다 편리해지고 다양해질 것이다.

아파트의 도시 계획적 접근 - 타운화

타운화의 개념은 각 단지를 개별 요소로 계획하기보다는같은지역의여러단지들을 도시 계획적 측면의 큰 개념으로 고찰하고 통합적 마스터 플랜으로 계획하여 토지 이용효율을높이고생활편의기능을극대화함으로써 쾌적한 타운 환경을 조성하는 것이다. 관주도의뉴타운사업도이러한맥락을기반으로하고있다.

타운화의 구성을 위해서는 우선 지역의 현황을종합적으로고찰해서주로고려해야 할 영역을 도출하고 이를 테마화하여 이러한테마에따라타운화의주구성요소인주동 배치, 동선 체계, 오픈 스페이스, 코어(core) 영역등에 대한 계획을 구성한다. 주동배치에 있어 단지의 오픈 스페이스의 확보와 프라이버시가 고려된 주동 배치가 계획되어야하며, 또한그주변의좋은조망과 스카이라인을 확보할 수 있는 계획이 이루어져야한다.

단지내동선계획에있어서는차량과자전거도로, 산책로등에대한충분한고려와 계획이 필요하며, 오픈 스페이스를 계획할 때는주변환경, 즉 단지주변의학교, 산책길, 복지 시설, 상업 시설과의 관계를 고려해야한다. 마지막으로 코어계획은 입주민을 위한 커뮤니티 공간과 의료 시설, 문화시설, 상업시설, 스포츠시설, 교육시설등이 고려되고 여러 단지에 분산된 커뮤니티 시설을 집적화, 대형화하는 측면으로 계획된다.

이러한 타운화는 단지 영역을 떠나서 도시적차원의 문제를다루는만큼 개별민간업체의 노력만으로는 힘든 부분이 있으며 민관협력이필수적일 것이다. 지자체와지역 주민, 민간 업체의 공동 참여 및 협력이 필요하며, 또한민간기획제안방식의타운화등도타운화의발전을위한한방안이될 수있을것이다.

고객의 니즈 반영이 가장 중요

육체적 · 정신적 건강을 고려한 건강 주택, 생활의 편리성을 더해주는 유비쿼터스 주택, 입주자의삶의질을높여주는생활문화프로그램, 지역의특성을살리고토지이용효율성을 높여주는타운화등 한국공동주택상품의주요상품이슈를살펴보았다. 그러나, 향후주택의상품이어떻게 전개되리라는측면보다중요한것은그 상품이고객의니즈를반영해야 한다는것, 고객에게 궁극적 혜택(benefit)을 제공하고 거주자에게 편안하고향상된생활을 제공해야한다는점일 것이다.

조성찬
삼성물산건설부문상무