

# 분양가 자율화이후 공동주택 단위평면의 변화경향에 관한 연구

A Study of Transformation tendency of an Apartment Unit Plan after The Enforcement of Price Deregulation

고영석\* / Ko, Young-Seok  
권 영\*\* / Kweon, Young  
김용성\*\*\* / Kim, Yong-Sung

## Abstract

After the Enforcement of Price Deregulation of Apartment, Apartment house get down to originality goods, The Housing Market have reorganized the nucleus by a user, have demanding the development for discriminative unit plan. The purpose of this study is that before and after the Price Decontrol of Apartment take part a variety of unit plan, search for transformation factor and analyze into the tendency of the distinction plan of Housing Goods. Before and after the Price Decontrol of Apartment, Apartment unit have analyzed from 85m<sup>2</sup> till 152m<sup>2</sup> private area; ten corporations of civil construction' unit in Seoul and The national capital region supply apartment, will supply apartment. For selected examples, first, unit plan is normalized from the ratio of front to side wall, bay, a Room' organization and a kind of Room, number, and for examples of unit plan of apartment, the examples were analyzed with respect to change of a Room' organization and the number of a room and the ratio of front wall to side wall for item investigated. Finally, I search out course of transformation tendency of an apartment unit plan after Enforcement of Price Deregulation and analyzed a factor. The results of the study are follows, after Enforcement of Price Deregulation, unit plan of apartment lead to change lay out, to secure each family's privacy, to secure feeling for open hearted, tendency of flexibility.

키워드 : 분양가 자율화, 아파트, 단위평면, 공간구성

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

1997년 12월 IMF로 인한 경기침체, 주택수요의 급격한 감소, 건설업체의 부도 등의 이유로 건설물량은 급격히 감소하게 되었고, 결국 98년 급격히 떨어진 건설경기를 되살리기 위한 정책으로 분양가 자율화가 실시되었다. 분양가 자율화실시로 주택의 가격의 상승은 가져 왔지만, 움츠린 구매력을 끌어들이기 위해서는 또 다른 자세와 전략이 요구 되었다. 그로 인하여 아파트 상품 차별화 경쟁이 본격화되기 시작하였고 주택시장은 공급자중심에서 수요자 중심으로의 전반적인 재편이 이루어지면서 차별화된 평면의 개발이 요구 되어져 왔다.

이에 본 연구는 분양가 자율화를 전후한 단위평면의 변화양상의 추이를 분석함으로써 그 변화요인을 정량적, 유형적으로 분석하고, 이를 통하여 주거상품으로서의 차별화 평면개발의 경향을 분석하는 것을 그 목적으로 한다.

### 1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 서울 및 수도권에 공급된 아파트로서 분양가 자율화 이전인 93~97년 사이에 입주된 아파트와 분양가 자율화 이후를 2000년 이후에 분양되었거나 분양예정인 아파트로 그 범위를 한정 하였다.

사례조사의 대상은 민간주택공급업체 10개 건설사를 대상으로 하였으며 국민형 주거면적인 전용면적 84m<sup>2</sup>이상, 152m<sup>2</sup>이하 아파트를 중심으로 사례를 선정하였다.<sup>1)</sup>

\* 정회원, 국민대학교 테크노디자인대학원 건축디자인전공 석사과정  
\*\* 정회원, 국민대학교 테크노디자인대학원 건축디자인전공 박사과정  
\*\*\* 정회원, 국민대학교 건축학부 정교수

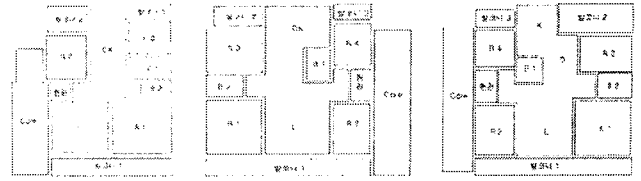
1) 사례는 1998년을 기준으로 하여 1993년~97년까지 입주한 아파트를 중심으로 98개, 2000년~03년까지 분양, 입주하는 아파트 46개를 대상으로 Free test를 실시하여 각각 98년 전후 사례 18개씩 총 32개를 선별하였다.

본 연구의 순서는 다음과 같다.

첫째, 선별된 사례를 통하여 전·측벽비, 영역구성방식(Bay), 실 구성 및 종류, 개수를 통하여 단위평면을 일반화 한다.

둘째, 선정된 아파트 단위평면의 사례를 통하여 조사된 항목 중심으로 전·측벽비와 전·후면 Bay 수, 개실 구성 및 개실 수의 변화에 중점을 두어 사례분석을 실시한다.

셋째, 위 과정을 통하여 파악된 내용을 이용하여 분양가 자율화 이후의 아파트 단위평면의 변화양상의 추이를 공간구성의 변화경향에 중점을 두어 탐색하고 그 요인을 분석한다.



<그림 2>분양가 자율화 이전 아파트 각 전용면적의 일반적 평면구성  
(좌측부터 전용면적 25평형, 35평형, 40평형)

전용면적 25평형대 아파트는 3LDK형이 일반적으로 적용되고 있으며, 전면에는 침실과 거실을 배치하는 2bay 구성이 일반적이고, 중간에 2개의 화장실을 집중시켜 두었으며 후면에는 3bay를 일반적으로 구성하여 DK를 중심으로 양쪽으로 방을 배치했고, 발코니 수는 3개가 일반적이거나 2개인 경우도 있다. 전·측벽비가 1:1.29내의인 세장형의 형태가 일반적이다. 이례적으로 S사에서 후면Core의 전면 3bay를 가지고 있으며 전실을 가지는 형태가 나타나기도 하였다.

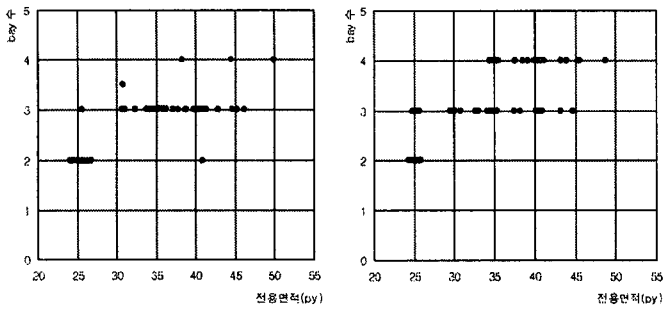
전용면적 35평형대 아파트는 4LDK형이 일반적으로 나타나고 있으며 전면에는 3bay에 의한 2개의 침실과 거실로 구성되어 있고, 양쪽으로 분리된 2개의 화장실, DK를 중심으로 2개의 방이 분리된 후면 3bay구성이 나타나며, 3개의 발코니, 전·측벽비가 1:1.07내외로 차가 크지 않은 가로형에 가까운 세장형의 형태가 나타나는 것이 일반적이다. 일부에서는 2개의 발코니의 형태로 나타나는 경우, 후면 4bay 형태로 나타나는 경우도 있으나 큰 비중을 가지고 있지는 않는 것으로 보인다.

전용면적 40평형대 아파트의 일반적인 공간구성은 35평형대와 거의 유사하다. 그러나 전·측벽비가 1:0.97내외인 완전한 가로형이 나타나며, 후면이 3, 4bay가 비슷한 비율로 나타나는 점이 35평형과 큰 차이라고 볼 수 있다. 또한 DR이 나타나기 시작한다.

분양가 자율화 이전의 평면의 구성 형태를 살펴보면 전용면적 25평형은 1980년대에 등장한 유형들인 3LDK의 전형적인 평면의 형태를 가지고 있으며, 전용면적 35평형이후는 규모의 차는 있지만 구성의 평면 형태는 고정화<sup>2)</sup> 되었음을 알 수 있다.

## 2. 아파트 단위세대 평면의 특성

분양가 자율화를 전후하여 연구 범위내의 평면분포는 <그림 1>과 같이 나타난다.



<그림 1> 평형대별 bay 수와 전용면적대 분포  
(좌: 분양가 자율화 이전의 사례, 우: 분양가 자율화 이후의 사례)

분양가 자율화를 전후하여 나타나는 평면의 규모 분포도는 유사한 형태를 보이며, 분양가 자율화 이전에는 소·중형 평형에서 2~3bay중심으로 군집 분포가 나타나던 것이 이후로는 중·대형평형으로 3~4bay로 중심이 이동하는 군집 분포가 나타난다. 이러한 변화 양상은 전용면적 25평형대, 35평형대, 40평형대에서 분명하게 볼 수 있다.

### 2.1. 분양가 자율화이전의 아파트 단위평면의 특성

전용면적 25, 35, 40평형대의 사례의 평균 수치, 형태를 통하여 나타나는 단위평면의 특징은 <표 1>, <그림 2>과 같다.

<표 1> 분양가 자율화 이전 아파트 각 전용면적 사례 평균값

전용면적 (py)	전면폭×측벽폭		측벽비	bay 수	개실 구성/갯수				발코니 갯수	후면 bay 수	
	전면폭	측벽폭			R	LDK 형	B	DR			EF
25	9425	12116.67	1.29	2.17	3	LDK	2	0	0.11	2.83	3
35	11583.33	12483.33	1.07	3	4	LDK	2	0	0	2.83	3.17
40	13533.33	13100	0.97	2.83	4	L+DK, LDK	2	0.33	0	2.83	3.5

(DR: 드레스 룸, EF: 현관 앞 전실)

### 2.2. 분양가 자율화이후의 아파트 단위평면의 특성

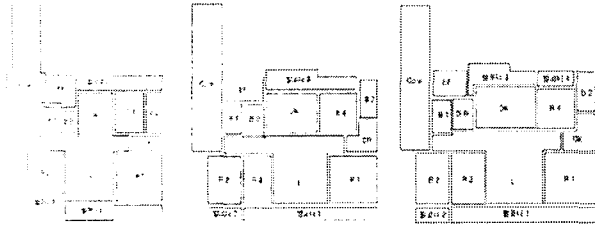
전용면적 25, 35 40평형대의 사례의 평균 수치, 형태를 통하여 나타나는 단위평면의 특징은 <표 2>, <그림 3>과 같다.

전용면적 25평형대 아파트는 3LDK형이 일반적으로 구성 방법이다. 전면은 2bay와 3bay가 동시에 나타나고 있지만 3bay의 비중이 높은 것을 볼 수 있다. 개실구성에서의 특징은 드레스

2)집합주택의 일정규모의 평면형에서 동일한 실 구성방법이 나타나는 현상을 의미한다.

<표 2> 분양가 자율화 이후 아파트 각 전용면적 사례 평균값

전용면적 (py)	전면폭×측벽폭		측벽비	bay 수	개실 구성/ 갯수					발코니 갯수	후면 bay 수
	전면폭	측벽폭			R	LDK 형	B	DR	EF		
25	10900	12365.83	1.13	2.67	3	LDK	2	0.5	0.33	2.83	2.83
35	13853.33	12563.33	0.91	3.5	4	LDK L+DK	2	0.83	0.5	3.5	3.67
40	15285	13834.17	0.91	3.5	3.67	LDK L+DK	2	1	0.5	3.83	3.83



<그림 3> 분양가 자율화 이후 아파트 각 전용면적의 일반적 평면구성 (좌측부터 전용면적 25평형, 35평형, 45평형)

룸(DR)이 출현으로 사례의 50%내외에서 나타나며, 후면 Core의 형태로 바뀌면서 각 단위세대에 전실(EF)의 점차적으로 나타나고 있다. 단위 평면의 형태는 전·측벽비가 1:1.13내외인 세장형이 일반적인 형태로 보인다.

전용면적 35평형대 아파트는 4LDK와 4L+DK형이 혼용되어서 나타난다. 전면구성은 3~4bay가 비슷한 비율로 나타난다. 개실의 구성에 있어서는 드레스 룸을 대부분의 평면에서 찾을 수 있으며 후면core를 이용한 전실이 50%비율로 나타나는 것을 볼 수 있으나, 분양가 자율화 이전의 평면형도 나타나는 것을 볼 수 있다. 전·측벽비는 1:0.91내외로 가로형이 일반적인 형태로 나타난다.

전용면적 40평형대 아파트는 일반적인 구성방법은 35평형과 유사한 구조를 가지고 있으며, 전·측벽비도 1:0.91로 동일한 비율을 가지고 있으나, 드레스 룸이 다수의 평면에서 나타난다는 차이점을 가지고 있다.

분양가 자율화 이후의 단위평면이 가지는 특징은 3~4bay의 영역구성방식을 가지고 있다는 점, 드레스 룸, 후면 Core형 구성에 의한 전실이 전반적인 평면에서 나타나는 점 등을 들 수 있다. 그러나 평면의 구성 및 특징이 전 평형대가 유사하게 나타나는 평면 고정화 현상이 나타난다.

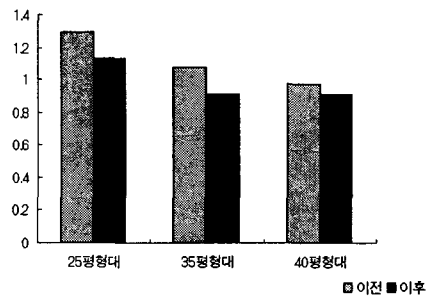
### 3. 분양가 자율화를 전후한 단위평면 변화 경향분석

본 절은 사례 아파트 단위평면의 특징을 바탕으로 하여 전·측벽비<sup>3)</sup>의 변화, bay 수의 변화, 개실 구성의 변화를 중심

3)전면폭을 1로 보았을 때 나타나는 측벽폭의 길이 비

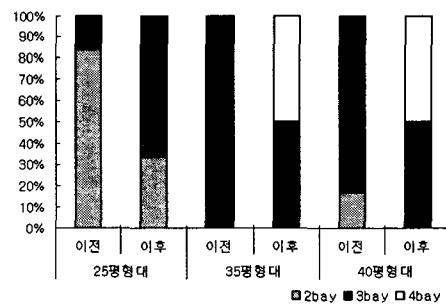
으로 공간구성을 분석하여 변화 경향을 추출하였다.

전·측벽비의 변화를 보면 분양가 자율화 이전에는 25평형대에서 측벽비율이 전면폭에 비하여 1.2배가량 높게 나타나며 높은 평형으로 이동할수록 그 비율은 점차적으로 낮아지고 40평형대에서는 측벽폭 비율이 전면폭보다 작아지는 경향이 나타난다. 분양가 자율화 이후에도 비슷한 형태가 나타나는 경향을 볼 수 있지만 그 비율이 점차 전면 폭과의 차가 줄어들면서 점차적으로 세장형에서 가로형으로 변화하는 경향이 나타나는 것을 확인 할 수 있다.<그림 4 참조>



<그림 4> 평형대별 전·측벽비의 비교

전·측벽비의 변화는 전면 영역구성방법(bay)의 변화를 수반하였다. 전면 영역구성방법의 변화는 25평형대에서 RL의 구성중심에서 2RL의 구성중심으로 35, 40평형대에서는 2RL의 구성중심에서 3RL의 구성중심으로 변화한다. <그림 5 참조> 이런 경향은 홀 공간의 길이의 증가를 가지고 왔으며, 홀을 중심으로 주거를 전면과 후면으로 이분화 시키는 양상이 나타난다.



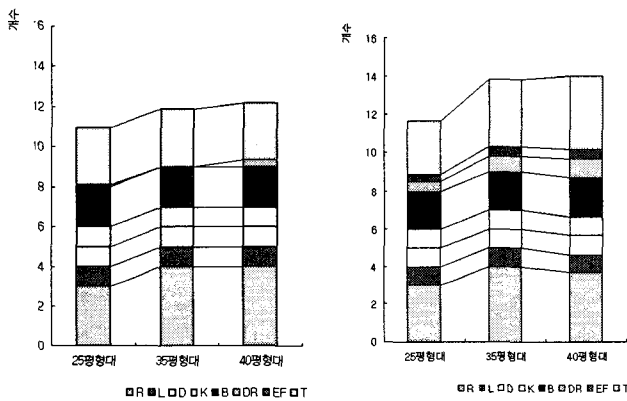
<그림 5> 각 평형대별 전면 영역구성(bay)의 분포

전면 실구성의 변화는 분양가를 전후하여 주거 공간구성의 변화를 가지고 왔다.<그림 6참조>

전용면적 25평형대에서의 개실의 구성에서는 큰 변화는 나타나지 않는다. 하지만 부분적으로 드레스 룸, 전면폭의 최대한 확보를 위한 Core의 후면 이동에 의한 전실이라는 공간이 부분적으로 나타나는 것을 볼 수 있다. 드레스 룸이라는 개념은 분양가 자율화 이전의 전용면적 40평형대에서 극소로 출현하는 공간이다. 이런 공간이 전용면적 25평형대에서 나타나기 시작

하는 것은 수요자의 요구의 반영이라고 판단 할 수도 있겠지만, 그보다 실의 세분화를 통한 아파트 고급화 전략이 우선시 됐다고 판단된다.

전용면적 35, 40평형대의 개실의 구성의 변화 특징은 드레스룸이 정착된다는 점, 후면Core의 적극적으로 적용으로 인한 전실 공간의 적용 사례 중 50% 비중을 차지한다는 점, L+DK분포가 높아진다는 점이다. 이런 경향은 마스터 존인 안방이 전통적인 개념에서 부부의 주 침실이라는 개념으로 전아 되어가는 과정이라고 판단되며, L+DK의 분리는 식당과 부엌은 가족실화 될 수 있는 공간으로 변화 시키고 거실은 가족의 공간이 외에 접대용 공간으로서의 공간 의미의 확장을 가지고 오려는 노력이라고 판단된다. 전면공간의 확장에 의한 후면Core 구조로의 변화에서 발생한 전실은 단위세대간 외부에서 내부로 시선의 완충적인 요소 공간으로 각 세대간 Privacy를 최대화 할 수 있는 요소로서 적용되며, 각 세대간의 전이공간인 마당의 요소로도 제공되는 공간으로서 나타나는 것을 사례분석을 통해서 추의 할 수 있다.



<그림 6> 분양가 자율화 전후의 각 평형대 개실별 개수 비교  
(좌 : 분양가 이전 우:분양가 자율화 이후)

#### 4. 결론

이상에서 분양가 자율화이후 아파트 내부 공간구성의 경향을 살펴보고, 단위평면의 특성을 전·측벽비와 개실구성 및 개실 수의 변화에 중점을 두어 살펴보았다.

분양가 자율화 이후의 단위평면의 변화 경향은 전·측벽비에서 측벽의 비율의 증가에 의한 세장형에서 가로형으로 변화하는 양상이 보이고, 전면 영역구성방식의 변화에 의한 전면 실 구성방식의 변화양상이 나타난다. 또한 전면 실구성의 변화에 의하여 후면 Core형 평면의 일반화 되고 그로인한 전실의 등장하는 양상과 평면의 실의 구성이 세분화 되고 다양화 되어진다는 것이 이렇게 크게 세 가지로 나타난다. 이런 단위평면이 변화하는 요인은 가격 상승을 위한 고급화 노력, 수요자들의 다양한 실의 요구

에 의한 실 구성방법의 변화, Core에서 직접 진입으로 인해 발생하는 시선의 침해에 대한 각 세대별 privacy 확보, 주거 공간에서 넓은 공간을 희망하는 수요자의 요구에 대응하기 위한 개방성 확보를 위한 노력으로 요약할 수 있다.

이런 사항을 바탕으로 정리하면 다음과 같이 크게 세 가지로 정리할 수 있다.

첫째, 경쟁적 차별화 전략의 일환으로서 실내의 인테리어를 이용한 고급화를 시도하고 있는 것은 일반화된 사실이며, 이와 더불어 공간구성 적인 면에서는 중, 소형 평형에서 대형평형의 구성방법을 도입하면서 공간구성의 고급화를 추구하고 있고, 대형 평형에서는 공간의 특성화, 세분화를 통한 고급화의 추구하고 있다. 이런 노력은 결과적으로 공간구성(Bay) 방법을 변화시키면서 실 구성의 방식 또한 변화 시킨다고 판단된다.

둘째, 중·소형평형에서는 일부, 대형평형에서는 전반적으로 후면Core를 이용한 현관 앞 전실을 설치하여 단위세대간의 시선적인 면에서 완전한 privacy를 확보 할 수 있도록 하고 있다.

마지막으로, 개방감 확보를 들 수 있다. 용적률에서 유리한 세장형 평면구성 방식을 포기하고 가로형 방식으로 평면구성 방식을 적용함으로써 전면 쪽에서의 조망성, 그리고 실내로 들어왔을 때의 개방감은 극대화 되었으며 이에 결부되어 채광성, 통풍성이 유리하게 변화되고 있다.

분양가 자율화 전후하여 각 사별로 차별화된 전략을 가지고 수요자에게 접근하고 있으며, 단위평면 또한 이러한 차별화 요소의 한 부분을 차지하고 있으나, 이에 대한 연구는 미진하였다. 본 연구는 이런 시점에서 분양가 자율화를 전후하여 단위평면의 공간 구성의 특성을 분석하고 변화 경향을 분석하고 일반화 하였다는 점에서 그 의의를 찾을 수 있을 것이다.

본 연구는 제한된 사례 내에서 이루어진 연구라는 한계를 가지고 있다.

앞으로 2차 연구 과제로 폭넓은 범위의 평면에 대한 비교연구 하고 공간을 정량화시켜 그 위계성을 파악함으로써 주생활 양식의 변화를 찾는 다각적인 연구가 수행되어야 할 것이다.

#### 참고문헌

1. 박인석 외, 한국 공동주택 단위평면 계획원리로서의 개방공간구성, 대한건축학회논문집, 1999. 12
2. 신중진 외, 아파트 분양가 자율화 이후의 차별화계획요소에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 2000. 12
3. 신중진 외, 최근 초고층 아파트의 단위세대 평면계획특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 2002. 8
4. 심우갑 외, 한중일 집합주택 주호평면의 비교연구, 대한건축학회논문집, 2000, 11
5. 세진기획, 아파트 백과(상, 하권, 분당 용인편), 2000