

## 저소득층을 위한 3대동거형 아파트 리폼에 관한 연구 ( 10 평부터 16평형을 대상으로 )

A Reform of Three Generation Family Housing in an  
Apartment for Low Incomes, Korea  
in case of small unit 10 to 16 pyung

손승광\*

Shon, Seung Kwang

A goal of this research is to propose and testify the remodeling possibility from deteriorated stock apartment housing, to three generation family living in a dwelling unit for low incomes. An apartment housing which is introduced from 1970s, is accumulated over 55% of the stock housing in Korea, many of them are confront with a rebuilding in a short usage of twenty years below. They were built in a small one, and it testified from two to one conversion in this article that can be applicated in a 10, 13, 14, 15, and 16 pyung, the remodeling size became from 20 to 36 pyung.

In this article, we can see a reform model in possible for three generation family living in the small apartment house.

**Keyword** : Reform, Apartment House, Three Generation Family Housing

### 1. 머리말

1970년대부터 우리나라에 도입된 아파트는 이미 재고 아파트의 50%를 초과하였으며, 그 중에 많은 수는 20년도 되지 않아서 재건축에 직면하여 있다. 특히, 10평부터 15평이내의 소형아파트들이 건축된 지 20여년이 지난 현재 거주자들의 경제와 생활규모, 거주면적의 성장이 거의 2배에 이르고 있어서 아파트의 물리적인 성능저하라는 이유와 함께 아파트 수명을 단축하게 하는 큰 요인이 되고 있다.

실제 거주자 조사에서도 기존 아파트 거주자 평가에서 여러 요인 중에 협소하다는 점이 가장 두드러진다. 특히 소형아파트는 노후화되면

서 급속하게 거주자들로부터 외면당하고 있는 현실문제가 있으나 아직도 물리적으로 충분한 성능과 기능을 가진 아파트가 많아서 소형아파트에서 거주하는 서민들에게 거주만족도를 높여주는 측면이 중요한 문제로 대두되고 있다.

우리나라에서 노후화 아파트가 재건축 일변도로 치닫는 추세에서 재건축의 기준을 강화) 함으로서 아파트의 건축수명이 길어지는 사회적 안전장치를 수용한 것은 아파트를 공공의 자산으로 인식하는 중요한 인식의 변화이다.

노후아파트의 수명이 길어질수록 건축당시의

1) 손승광외3인, 노후아파트 재활용을 위한 축디자인 의사결정 및 주택관리 정책연구, 한국과학재단연구보고서, 2000 4

기능을 그대로 담고 있을 때에는 거주자에 의한 불만족의 정도가 심화되며, 한편으로는 국민들의 생활규모가 급속히 커져서 소형아파트의 새로운 기능부여가 필요하다. 이러한 시대변화를 바탕으로 본 고에서는 소형아파트를 저렴하고, 주택내에서 가족간 프라이버시와 공간조절이 용이한 3대가족형 아파트를 재구성하여 보고 그 실행과 수용 가능성을 분석해 보고자 한다.

## 2. 소형 노후아파트의 사회적 인식

### 2.1 노후 아파트의 사회적 문제

우리나라의 재고주택은 2000년 기준으로 아파트는 523만호로서 전체주택 1,095만호의 약 55%에 육박하고 있다.<sup>2)</sup> 아파트의 방수를 기준하여 보면, 3개타입이 150만호, 4개타입이 292만호로서 이들이 차지하는 비중은 절대다수를 차지한다. 이들을 대상으로 기존 주택에 대한 거주평가 중에서 거주자의 불만족 이유는 주택의 낡음, 규모가 협소함이 다른 이유보다 두드러지게 높다.<sup>3)</sup>

1980년에는 가구당 2.2개의 방을 사용하였으나, 2000년에는 3.4개의 방을 사용하고 있었다는 점을 고려하면<sup>4)</sup>, 그 동안의 거주자들의 주택에 대한 욕구가 급속한 수준으로 높아졌다. 특히, 서민계층이 거주하는 주택면적이 협소하고, 그들이 거주하는 가족인원수가 많다는 점을 감안하면 그들이 가지고 있는 협소함은 가장 절박한 계층이다.

### 2.2 정부정책의 변화

이러한 문제인식에 대하여 건교부에서는 내년 신축하는 아파트를 대상으로 인접하는 가구

에 대하여 전용면적 11평이하 임대아파트 2가구 합침을 허용하기로 국민임대아파트 설계기준을 변경한 바 있다.<sup>5)</sup> 건설부의 이같은 결정은 앞으로 소득이 향상되고 주택재고량이 늘어나면서 국민임대아파트에도 소형 기피 및 중형 선호 현상이 뚜렷해 질 것이라는 판단에 따른 것이다.<sup>6)</sup>

건교부가 허용대상으로 정하려는 병합 가능 대상 주택은 벽식구조로 된 국민임대아파트로 전용면적 10.9평(36㎡), 11.8평(39㎡) 규모의 소형 주택이 인접해 있을 경우에 한해서만 허용하고, 기존의 소형 임대아파트는 건축물 구조 안전에 영향을 미칠 수 있기 때문에 2가구를 1가구로 병합하는 것을 허용하지 않기로 했다. 이러한 우리 정부의 소형 아파트에 대한 인식의 변화는 1차적으로는 기존 아파트의 수명연장과 그 해법으로서 2호1주택 수용이라는 점에서 의미가 크며, 향후 거주후 평가와 리폼사업 시행후에 지속되는 연구결과에 의하여 확대여부는 달라질 수 있을 것이다.

## 3 소형아파트의 리폼 구성의 시도

### 3.1 리폼의 대상

2호1주택을 허용하기로 한 소형아파트의 범위외에도 소형아파트로서 리폼 대상이 될 수 있는 소형아파트는 대한주택공사에서 70년대 이후 1980년대에 본격적으로 건설한 물량이 늘어서 10평으로 N형, S형, 13평으로 N형 S형, 15평으로 N형 S형 등이 있으며 14평형과 16평형이 혼합되어 건축되기도 하였다. 본 고에서는 이들을 대상으로 리폼을 시도하여 보았다.

### 3.2 3대 동거형 주택의 가능성

2) 통계청 2004년 자료, 데이터는 2000년 기준임

3) 1997년 기준에 의하면 각각 25%, 33.8%이며 도시지역을 대상으로는 21.9%, 35.6%로 압도적이다. 2000년에 조사한 전국의 거주자의 반응은 30.1%, 29.4%이고, 도시지역의 거주자는 26.6%, 31.4%의 불만족 이유를 가지고 있어, 규모의 협소함이 가장 두드러진다.

4) 통계청, 2004년 자료, 데이터는 2000년 기준임

5) 건교부 입법예고, 2004 11월,

6) 건교부는 이를 위해 대한주택공사가 내년 1월부터 건설하는 소형 국민임대아파트는 가구간 경계벽을 쉽게 허물 수 있도록 철근이 들어가지 않는 비내력 벽으로 경계벽을 설계토록 의무화했다. 또 지방자치단체가 짓는 소형 국민임대아파트에 대해서도 가급적 병합형으로 건설할 것을 권장키로 했다.

3대동거형 타입은가 우선 거주자가 보통 핵가족형 주택타입에 비하여 거주자 인원수가 많아짐으로서 소형아파트에는 적절하지 않을 수 있다는 점이 우려될 수 있다. 그러나 소형아파트 2주택이 1주택으로 재구성될 수 있다는 가정은 규모의 협소함의 한계로부터 자유로워질 가능성이 있다. 둘째, 넓어지는 주택면적에서 공간구성이 실의 개수, 실내공간의 칸구성이 1칸 내지 2칸에서의 공간구성에서 2칸내지 4칸 구성으로 주택의 공간구성이 풍부해 진다. 셋째, 외부에 면하여 2칸 베일로 구성된 아파트는 2호1주택 리폼에 의하여 4칸형이 이루어져서 일반적으로 3칸으로 구성하는 동일한 규모의 아파트에 비하여 주택내에서의 프라이버시와 생활공간의 간섭을 줄일 수 있다.

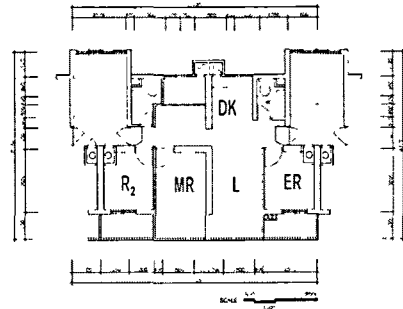


그림 1 10평>20평형 2호1주택 개조안 1

- 2개 현관사용
- 노부모실 앞에 별도 화장실
- 36m 내부벽체 철거
- 60m 길이의 외벽 및 창호설치
- 3LDK 로 개조

### 3.3 리폼 시뮬레이션

#### 1) 10평> 20평형 2호1주택 리폼안

리폼 이전의 소형아파트는 벽식구조로서 전체규모는 10평형으로 평면구성은 2DK 구성으로 되어있다. 이 아파트를 다음의 내용으로 2호 1주택으로 20평형의 아파트를 재구성하였다 (그림 1)

세대간의 벽체중의 일부를 제거하여 통로를 설정하고, 방으로 한정된 공간을 거실과 부엌과 식당공간을 개방적으로 구성하였다 거실부분의 좌우로는 침실이 있으며, 노부모와의 생활공간이 분명하게 정하여 질 수 있고, 기존 통로를 각각 활용할 수 있도록 하였다. 이 리폼안의 장점은 노부모의 거주성과 자녀가족의 거주성이 대등한 입장에서 존중되는 구조를 가진다는 점이다.(그림 1, 그림 2)

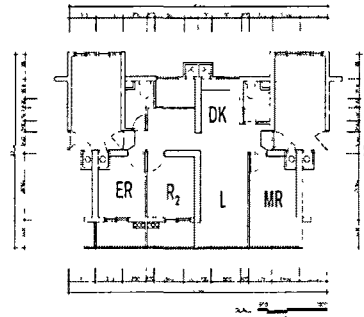


그림 2 10평>20평형 2호1주택 개조안2

- 2개 현관사용
- 노부모실 앞에 별도 화장실
- 36m 내부벽체 철거
- 60m 길이의 외벽 및 창호설치
- 3LDK 로 개조

#### 2) 13평> 26평형 2호1주택 리폼안

리폼이전의 소형아파트는 13평형으로 평면구성은 2DK형이다 구조방식은 우리나라에서 일반적으로 적용하고 있는 벽식구조이다. 이 아파트를 다음 2가지 구성타입으로 리폼하였다

구성방법은 10평형의 경우처럼 세대간의 경계벽을 일부제거하고 하나의 공간으로 리폼하였고, 외부에 대하여 2칸이 개방된 평면이 4칸으로 구성되어 3대가족이 동거하는 데에 필요한 프라이버시 확보에 유리한 특성을 확보한다

7) 3대 동거형 주택에 관한 연구는 동거의식에 관한 연구 등으로 노부모와 동거실태에 관한 연구와 노부모와 자녀간의 가치관, 직계 3대 가족형 주택에서 노인 위한 주생활 특성, 요구사항 및 개선에 관한 연구 고찰, 대한주택공사의 공동주택내 3대 가족형 주거로서 동거형, 인거형, 근거형 등의 유형연구(1987), 3대 동거형에 대한 거주후 평가(안경환,199), 그리고 현실적인 우리 나라의 문화적 상황을 바탕으로 3대 가족형 5가지 주거형 연구(이연숙,1991)가 있다 이 연구들의 공통점은 중산층의 경제규모를 가진 신속하게 되는 아파트 유형을 대상으로 다루고 있다

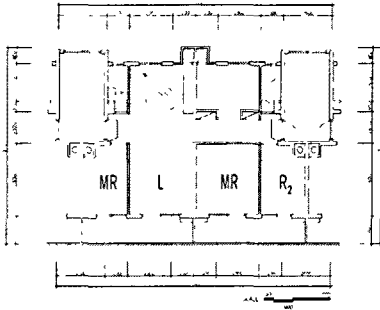


그림 3 13+16평형 2호1주택 리폼안1

- 3LDK 타입
- 욕실과 화장실 분리형
- 노부모실/ 자녀부부실이 대등한 공간구성
- 구조벽은 세대간 출입구 개설
- 거실, 부엌, 다용도실을 충분히 확보함

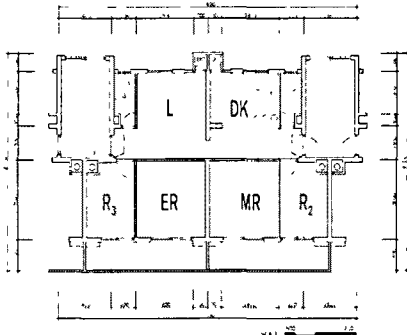


그림 4 13+16평형 2호1주택 리폼안2

- 13+13→26평
- R+K+WC→LDK 로 개조함
- 방을 원래대로 최대한 활용
- 거실과 부엌을 확대함
- 화장실을 2개 확보

3) 14 - 16평 > 30평형 리폼 안

규모	리폼안의 내용	
15+16 30평형	리폼 1안	거실분리형 세대간 공동벽에 출입문 설치 외기에 4개의 실이 인접하여 개방됨
	리폼 2안	• 거실을 실의 중앙으로 위치하게함 • 4칸 BAY 구성이 특징 • 선형 공간구성, 양방향 출입문

	사용	
14+16 평형> 30평형	리폼 1안	• 가족간 생활권이 명료함 • 경계벽 부분 통로개설 • 4BAY 평면구성 • LDK 중심형으로 구성 • 공간구성이 선형으로 세대간 프라이버시 확보가 용이
	리폼 2안	• 경계벽 부분 통로개설 • 4BAY 평면구성 • LDK는 부부생활공간중심으로 하고, 노부모는 안쪽으로 • 공간구성이 선형으로 세대간 프라이버시 확보가 용이

4. 맺음말

이상의 리폼시도는 15평, 14+16평형으로 혼합하여 구성한 예의 경우에서도 평면재구성은 공간구성의 가능성이 충분히 증명될 수 있음을 알 수 있었다.

이러한 리폼의 가능성은 노후아파트의 재건축을 강력하게 규제하여 가는 정책 확대를 앞두고 거주자의 생활환경의 만족도를 충족시키면서 국가적으로 노후아파트를 활용하는 대안을 제시함으로써 소형 노후아파트의 새로운 가치를 창출할 수 있겠다.

특히, 소형노후아파트는 건축된 지 시간이 흐르면서 감가상각에 의한 가격이 저렴하게 되면서 저렴한 가격으로 넓은 면적의 공간을 확보하는 서민들에게 주거환경을 향상시킬 수 있는 정책분야로 설정할 수 있겠다.

추후 연구와 리폼 적용실험에 의하여 적용가능성이 보다 폭넓게 검증하면서 대상의 폭을 넓혀갈 수 있다면 우리나라 도시주택의 55%를 차지하는 재고아파트에 대한 획기적인 관리방안으로 사회적으로 광범위한 파급효과가 있을 것으로 보여진다.

참고문헌

Shon, Seung-Kwang(1996), The remodeling and Renovation for the Reuse of Slum Apartment

in Korea Context, IAPS 14th International Symposium, Stockholm, SWEDEN  
 建築思潮研究所(1995), 集合住宅のメンテナンスとリニュー-アル, 建築設計資料輯 No 50, 日本建築技術(1983.9), 日本  
 손승광(2003.7), 3대동거가족을 위한 소형 아파트 주거 재구성 연구, 한국주거학회논문집  
 손승광(2000.2), 노후아파트 재활용을 위한 건축디자인 의사결정 및 주택관리 정책연구, 한국과학재단연구보고서  
 손승광(2004.4), 3대동거가족을 위한 소형노후 아파트 재활용 연구, 한국과학재단연구보고서  
 이연숙, 신화경(1995), 노인동거가족의 주택내 스트레스에 관한 연구, 한국주거학회지 6권2호, p155-161

최정신(1992) 대도시 중년층의 3대 동거주택의 주요구(1) - 주요구와 이에 영향을 미치는 가족특성을 중심으로-, 대한건축학회논문집 8권6호  
 박춘식, 이정호(2000), 고령화 사회에 대응한 노인주거유형, 대한건축학회연합논문집 2권2호  
 신경주, 최정신(1989), 3대 동거형 아파트의 입주후 실태분석, 대한가정학회지 27권3호

<발표자 · 동신대학교 손승광 교수  
[sskshon@dreamwiz.com](mailto:sskshon@dreamwiz.com)>