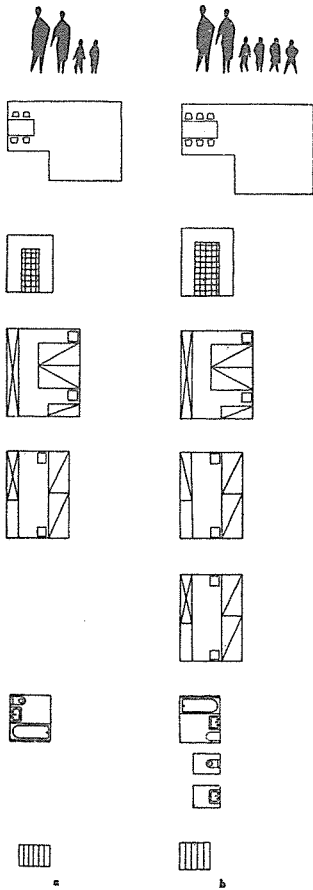
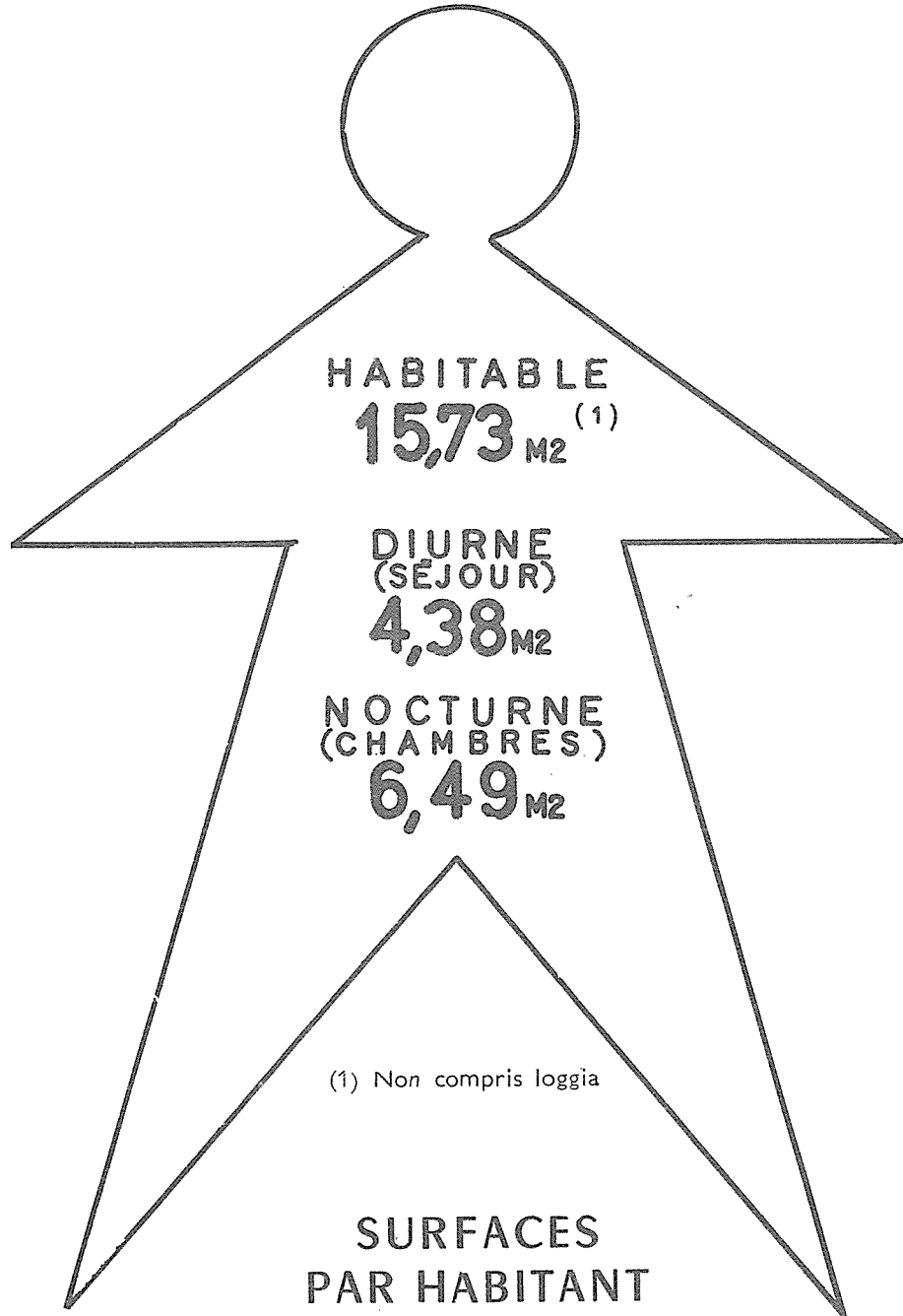


주거의 면적기준 조영부



家族의 數와 住居의 構成 (世界家族協會案)



SURFACES
PAR HABITANT

居住者當 適正住居面積

INDICE D'OCCUPATION PAR PIECE : 1,14 HABITANT

1. 住居要求

住居는 人間이 居住하는 場所이다. 住居에 對한 人間要求 即

—生物인 人間에 근거한 生理的 要求,
—思考하는 存在인 人間の 心理的 要求,
—社會的 存在인 人間の 社會的 要求,
—經濟的 存在인 人間の 經濟的 要求等은 크게 居住性要求(生理的, 心理的, 社會的 諸要求)과 經濟的 要求(耐久性, 經濟性)로 區分될 수 있다. 그 中에서 人間の 生命이나 健康에 影響을 미치는 要求는 經濟的 要求이다. 그 以外의 것, 相對性을 갖는 要求는 所得과 教育에 따라 左右된다. 그것은 快適性(Confort)과 關係된다. 快適性은 上流, 中流, 下流의 세가지 水準으로 假定하기도 한다.

居住者의 住居에 대한 要求에서는
—먼저 말한 居住性, 耐久性, 經濟性等 人間要求 以外에도,
—近隣住居要求
—自然與件
—外部與件
—居住條件 等이 問題가 된다. 住居를 建設한다는 것은 이 問題를 해결하는 것이 다.

2. 住居基準前提

住居에 있어서 무엇이 人間에 대하여 有害作用의 원인이 되는가, 그 원인이 실외에서 생기든, 실내에서 생기든 간에 住居의 室內基準은 人間要求에 근거하여 일정한 等級으로 규정할 수 있다.

2-1. 住居要求項目

住居基準을 設定할 필요가 있는 項目과 外部的 與件에 關한 것은 다음과 같다. 첫째 그 項目은

1) 心理的, 生理的 居住性에 대한 요구:

음향, 실내기후(온도, 습도), 上水, 자연적 및 인공적 조명, 공간, 照射, 美, 안전성, 接近路.

2) 社會的 居住性에 대한 요구 혹은 개인 및 家族生活에 대한 住居의 適合性에 關한 요구:

一般基準指針, 上水, 배수, 전기통신, 간막이의 못질, 설비기계조작 및 유지의 간편.

3) 經濟的 요구:

耐久性, 建設費.

4) 近隣住居를 利롭게 할 목적으로 건축에 적용하는 要求:

여러가지 요구의 變化, 立法.

둘째로 外部的 與件에 關한 項目은

1) 自然條件에 關한 지식:

氣候, 季節의 型, 極地氣候, 地震, 地條件, 其他.

2) 非自然的 外部條件

소음, 공기오염, 각종 光의 反射, 汚水 및 汚物, 送電網 等이다.

2-2. 空間

필자가 이 글에서 다루고져 하는 것은 먼저 말한 住居基準가운데서도 面積과 容積에 關한 基準이라고 볼 수 있다. 住居 面積基準은 室內空間과 社會的 居住性을 前提로 한다. 첫째 空間의인 面에서

1) 住居의 室內空間의 크기는 心理的 領域에 屬한다. 이는 室內에서 居住하고 動作을 하는때 不便하지 않는가, 어떤 展望이나 均齊를 즐길 수 있느냐 하는 것이 다. 個室의 最小의 크기는 最少寸數와 縱橫比(길이/넓이의 比)의 限界를 생각할 필요가 있고, 또 천장높이는 最低寸數以下 이어서는 안될 것 같다.

最小基準을 규정하기란 큰 冒險이다. 그러나 個室의 最小寸數가 約 2.5m 以下가 되거나, 縱橫比(約 20m² 以下의 바닥 면적을 갖는 中小 규모의 個室에서 1.6以上이 되는 것을 흔히 피하는 西歐의 습성을 주목하지 않을 수 없을 것이다. 천장높이는 最低限度以上이 되어야 한다. 어떤 예에 비추어 이 最低限度는 팔을 치는 人體의 높이와 같거나, 約 2.25m이어야 할 것 같다. 現建築尺度調整에서는 住居의 천장높이는 約 2.5m를 표준으로 하고 있다.

最小寸數를 규정할 때 室內空氣와 室內溫度에 근거하려는 것을 一般적으로 잘못된 것이라고 해석되고 있다. 換氣로써 空氣淨化를 해결할 수 있기 때문이다.

2) 住居의 室外空間도 心理的 要求이며 習慣과 관련되어 있다. 그 要求의 充足은 산발적이다. 낮에는 사무실이나 공장에서, 밤에는 住居에서 一週日동안 일하는 사람은 道路밖에는 볼 수 없을 것이며, 하늘도 나무도 볼수가 없다. 이 點에 對한 연구가 필요하다.

2-3. 社會的 住居性

틀체로 社會的 住居性要求 혹은 개인과 가족의 생활에 대한 住居의 適合性 要求란 면에서, 住居는 가족생활의 여러 활동을 정확하게 보장할 수 있어야 한다. 여기 一般的인 指針을 쓴다면 다음과 같다.

- 1) 3人 또는 그 이상의 가족을 위한 바닥면적 기준(G. Blachire氏 案)은
 - 下流快適의 경우 1人당 住居面積은 14 m²,
 - 中流快適의 경우 1人당 住居面積은 18 m²,
 - 上流快適의 경우 1人당 住居面積은 20 m²가 소요된다고 한다.

2) 一室一機能(專用室) 혹은 최소한의 機能을 겸한다는 것(多用室)은 快適의 한 요소이다. 가사노동의 어려움은 기능集中을 초래하였다. 그리고 建設費節減策도 全體바닥면적을 감소시켜 버리고 있다. 지금까지 확인한 사실은 바로 이 點들이다. 住居의 快適이란 한가지 意味로만 통용되지 않는다는 것이다.

3) 居住하는 가족생활양식과 알맞는 住居설계의 필요.

4) 어떤가지 기능완수에 필요한 가사설비를 설치하는 장소(바닥면적과 길이 寸數가 적합한)利器의 배치 : 특히 각주거기능과 결부된 벽장의 크기, 요리, 세탁, 건조 등에 사용되는 설비, 우편함, 초인종.

5) 가족활동서비스에 필요하고 유익한 몇가지 설비시설의 설치(급수, 배수)

2-4. 새로운 家族的 要求

누구나 個人, 家族, 近隣의 세가지 要因이 住居에 대하여 어떤 요구를 하게 될 것인가 생각해 보지 않을 수 없다. 그 中에서도 住居설계는 새로운 가족생활에 어떻게 적합하여야 하는가? 새로운 가족적 변화 即

- 世帶의 核化,
- 第二住居,
- 面積의 增加,
- 設備施設,
- 테레비,
- 부(엃)形式,

—映像教育 등이 住居內容을 어떻게 構成시킬 것인가? 結局 住居面積은 증가하리라고 예상된다. 어느 가족이나 적절한 면적을 원하고 있다. 住居者는 自己의 프라이버시의 個室이 多用途로 쓰여지는 것을

원하지 않는다. 무엇보다도

—부부와 자녀가 격리될 수 있는 부부침실,

—老父母의 은퇴를 허용하는 個室,

—부부를 제외한 子女의 居室,

—빨래건조코너, 食品저장코너,

—오락과 운동의 코너 등의 새로운 構成이 요구된다. 따라서 여러가지 個室의 數가 늘어감과 同時에 바닥面積도 증가하여 居住者 한 사람에 소요되는 바닥面積은 20m²에 달할지 모른다. 西歐의 대부분의 公共住居면적기준은 거주자 한사람에 대하여 평균 16m²인데 여기에 前記한 바와 같은 새로운 가족적 요구가 고려된다면 20m²로 증가하리라는 것은 누구나 인정하게 될 것이다.

— 定해진 기능이 증가하면 個室의 居住性이 좋아진다. 居住性은 바닥面積과 그 形狀 그리고 開口部에 左右된다. 또한 居住性은 첫째 어떤가지 기능을 집약시키기에 필요한 家具와 설비시설을 설치할 수 있을까? 둘째 個室을 多目的으로 쓸 수 있는가 하는 可能性에 좌우된다.

住居의 면적은 住居의 거주성을 定해주는 요소의 하나이다. 住居의 최소면적은 家族의 數에 따라 增加하여야 한다는 것은 世界家族協會만의 提案은 아니다.

3. 住居面積에 關한 概觀

3-1. 「UIOF」의 「코로느(Cologne)」基準 世界協會(I'Union International des organismes familiaux)이 추천하고 있는 住居面積基準을 「코로느」基準이라고 부르고 있다. 「코로느」基準은 3人에서부터 6人²에 이르는 家族 한사람에 대하여 13.4m²에서 18.7m² 即 평균 16m²에 達한다.

3-2. 「홍바르 드 로-브」氏의 提案

社會學者 홍바르 드 로-브氏(Chombard de Lawve)가 1950年 以後 社會學的 見地에서 家族과 住居에 關하여 쓴 一連의 論文에서, 住居面積基準을 세가지로 設定했는데,

1) 限界基準 14m²/1人 以下이면 個人的 及 家族的인 거주의 融通성을 보장할 수 없으며,

2) 病理基準 8m²/1人 以下이면 거주자의 신체적 및 정신적인 건강이 나쁜 영향을 끼치게 될 것이며,

3) 표준基準 平均 16m² 정도이면 적정한 거주면적이기 때문에 이 표준기준을 적극

추천하고 있다.

그는 世界家族協會에 많은 영향을 주었던 것 같다.

3-3. 「C.S.T.B」의 研究

「C.S.T.B(Centre Scientifique et Technique du Batiment)」의 建築工學家「노엘」氏(Ch. Noel)가 리드하는 팀은 一連의 發表에서 2個室 住居(F2)에서 6個室 住居(F6)에 이르는 다섯가지의 型을 20종류의 모델로 전개하여 아파아트住居의 居住性 및 平面을 分析한 결과 積算한 住居面積은 居住者 한사람에 대하여 평균 15.73m²(居室 4.38m²/1人, 침실 6.49m²/1人)이었음을 말하고 있다. 그리고 個室의 크기(外壁쪽에 있어서의 길이×깊이의 길이)는 평균

一居室(18m²) 4.40m×4.10m,
 一寢室(10.8m²) 3.05m×3.55m,
 一부엌(6.6m²) 2.00m×3.00m,
 一浴室(3.6m²) 1.75m×2.05,
 一便所(1m²) 0.8m×1.25m 등이었다고 한다.

3~4. 「C.I.A.M」에서의 各國提案

1929年 1次 大戰이 끝난 다음 「프랑크 암 마인(Frank am Mein)」에서 모였던 第2次 「C.I.A.M(Congres internation aux a Architecture Moderne)」에서는 最少限住居에 關한 各國의 提案이 있었다. 이 提案을 綜合해 본 結果 居住面積은 家族의 數에 따라 11.4m²에서 부터 14.9m²이었다. 居住面積의 住居面積에 대한 比率은 約 68%로 보면, 그 提案된 住居面積은 한 사람에 대하여 16.8m²에서 부터 22m²에 達한다고 볼 수 있다.

3-5. 「I.F.H.P」의 「필른」基準

現在 보다 完全한 住居面積基準은 1967年 「필른(Köln)」에서 열린 IFHP(The international federation for housing and planning)에서 채택한 바 있다. 이 基準을 「필른」基準이라고 불리우고 있다.

韓國에는 아직 公營住宅에 對한 面積基準이 규정되어 있지 않다. 住宅公社 趙恒九建築研究室長은 最近 紙上을 通하여 韓國의 公營住宅의 「住居水準은 氣候條件에 비해서 世界最下」일 것이라고 말한바 있다. 대개 公社住宅은 5인이 居住하는 住居面積을 約 50m²이라고 假定하고 있

다. 그러나 最近 公社住宅은 새로운 住居의 型으로 발전시키고 있는 과정으로 기대할바 있고, 점점 中型化하는 경향이 있지만 아직 「필른」基準에는 도달하지 못하고 있다.

實際로, 日本, 이스라엘, 라틴아메리카도 「필른」基準보다 낮고, 英國, 佛蘭西는 이보다 높다. 韓國과 日本은 비슷한 水準이다.

(圖表 1) 「U.I.O.F」의 「코로느」基準

個室의 數 (室)	居住者의 數 (人)	全體住居 面積(m ²)	居住者當住 居面積 cm ²
	3	56	18.7
3	4	62	15.5
	4	65	16.2
4	5	75	15.0
	6	82	13.7
	6	87	14.5
5	7	94	13.4
	8	110	13.7
6	8	114	14.2

- 備考 1) 最高 10%의 增加를 許容함.
 2) 第一 혼한 居住條件은 다음과 같다.
 -4個室 5~6人
 -5個室 7~8人

4. 住居制度와 現行技術의 方式

住居面積基準은 住宅政策의 技術의 方式의 하나이다. 여기 提示하는 例는 佛蘭西政府에 依하여 補助되고 있는 社會住宅의 現行技術의 方式이다.

「H.L.M」部門에는 3種類의 賃貸住宅과 한 種類의 분양주택이 있고, 그리고 民間建設補助部門이 있고, 그 住宅의 型이 있다.

再入住宅社會住宅(P.S.R)은 再開發地區에 자리잡은 住居를 占有하거나 철거되거나 혹은 災害住宅을 위하여 국가에서 건설하기로 한 建물을 賃유하고 있는 국민자 再入住에 應당된다. 표준가입주택(I.L.M)은 자금이 法定한도액을 초과하는 사람을 위하여 결정되어진다. 주택건설은 規定된 價格 한도내에서, 規定된 최소한 면적 및 品質규정에 맞는 住宅을 建設하여야 한다.

4-1 社會住宅의 型의 種類
 住居基準 또는 財政方式에 依하여 社會住宅의 型의 種類는 다음과 같다.

(圖表 2) 「H.L.M」住居의 型과 種類

住宅制度		備考
I. 「H.L.M」	A 賃貸住宅	
制度方式	— 普通「H.L.M」住宅 (H.L.M.O)	
	— 再入住社會住宅 (P.S.R)	
	— 標準家賃住宅 (I.L.M)	
	青少年住宅	
	老人住宅	

B 分讓住宅

II. 「民間建設 A 賃貸住宅

補助制度方式 B 分讓住宅

(圖表 3) 住宅建設現行制度

「H.L.M」賃貸住宅	「H.L. 民間住宅建設補助住宅
普通「H.L.M」住宅	M)分讓住宅
再入住社會住宅	再入住社會住宅
標準家賃住宅	標準家賃住宅

最小限住居面積 한 種類의 住居面積基準(圖表4)

最小限住居面積 (圖表 4) 參照 制限 없음

最高建設價格 制限 있음 左의 120% 左의 130% 別途制限

附帶費 制限 없음 規定 있음 制限 없음 制限 있음

(圖表 4) 賃貸住宅住居面積基準

住居의 構成	型	住居面積 (m ²)	
		最小	最大
1個寢室 (便所와 벽장 包含)	I	12	20
1個主室	Ibis	25	33
2個主室	II	42	50
3 " 부엌, 浴室,	III	55	63
4 " 便所, 複道,	IV	66	77
5 " 倉庫	V	80	93
6 "	VI	90	110
7 "	VII	110	125

4-2. 居住面積基準

「H.L.M」賃貸住宅等 「H.L.M」法의 惠擇으로 건설되는 주택은 아파아트이전 개인 주택이전, 聯立이전, 併合이전, 現行制度和 합치하고 技術制度를 의무적으로 참고하여야 한다. 賃貸住宅의 住居面積基準은 (圖表 4)와 같다.

住居面積이란 壁, 間壁, 階段室, 設備 다드, 幅이 30cm를 초과하는 窓戶壁間部를 공제한 바닥면적이다.

4-3. 家族狀況과 住居의 型

家族狀況과 住居의 型 사이의 合致는 (圖表 5)에 따라 決定된다. 扶養家族은 稅法上の 目的하는 바에 依한다.

(圖表 5) 家族狀況과 住居의 型

家族狀況	住居의 型
獨身者, 과부, 홀애비 또는 이혼자 그리고 어린애 혹은 부양자 1 人을 갖인 결혼 5年 以上의 世帶	III
어린애가 없거나 1人을 갖인 결혼 2年 未滿의 젊은 世帶 또는 어린애 혹은 扶養者 2人을 갖인 世帶	IV
어린애 혹은 부양자 3人 또는 2 以上을 갖인 世帶	IV 또는 V
어린애 혹은 부양자 4人내지 5人 또는 2 以上을 갖인 世帶	V 또는 VI
어린애 혹은 부양자 6人 또는 그 以上을 갖인 世帶	VII

4-4. 「H.L.M」住宅 融資條件

最近 改正된 融資條件은 住宅의 種類에 따라 各各 다르다.

(圖表 6) 住宅의 種類와 融資條件

住宅의 種類	融資條件
賃貸 普通「H.L.M」住宅 (H.L.M.O) 住宅	2.60%-40年
再入住社會住宅 (P.S.R)	1%-45年
標準家賃住宅 (I.L.N)	年平均 7.77% ~9.08%-15~30年
分讓住宅	4.15%-25年

4-5. 家賃基準

家賃賦課金은 새로운 建設을 위하여 年間基本家賃은 財政 및 事業費를 担當하는 액수라야 한다. 賦課金이란 基本家賃 除外한 負擔 即(賃貸稅+煖房費+綠地費+昇降器費)이며 基本家賃의 36% 乃至

46%에 달한다. 基本家賃은 住居面積 m² 당 建設原價에 對하여 「H.L.M」賃貸住宅은 約 5.7%, 再入住社會住宅은 約 4.4% 計上되고 있다. 建設原價는 住居面積 m² 당의 最高限度以內로 超過되지 않아야 하며, m² 당 建設原價가 支給 또는 補助의 基準이 된다.

4-6. 居住過密基準

過密居住는 人間の 정신적 및 육체적인 健康을 해치게 된다. 아직 共認된 基準은 없지만, 社會學的인 面에서 過密居住의 基準例는 다음과 같다. 住居面積은 이와 같은 過密居住는 避하는 것이 原則이다.

(圖表 7) 居住過密基準例

個室의 數	居住者의 數
1	3
1, 2	4
1, 2, 3	5
1, 2, 3	7
1~4	8
1~4	9

5. 住居의 型의 構成과 住居面積

5-1. 住居의 構成

住居는

一居住者의 休息, 餘暇, 食事に 充當되는 主個室.

一부엌, 化粧室, 浴室, 便所, 세탁실, 전조실 等 서비스 個室.

一出入口, 玄關, 階段, 內部複道等 通路.

一地下室, 다락房, 作業室, 車庫와 같은 附帶建物로 構成된다고 보아야 한다.

5-2 住居의 型의 構成과 面積

住居는 住宅制度에 따라 種類와 型이 다양하기 때문에 同一한 국가에 있어서도 面積基準이 다양한 것이 보통이고, 時代에 따라 變化한다.

佛蘭西에서도 다양한 것은 물론이다.

그래서 住宅施設部가 個人住宅을 위하여 認可한 型(Projet Type Homologue)이나 家族經濟住宅(Logements Economiques et Familiaux)은 各各 이에 부합된 數面의 표준설계가 있고, 아파트에 대해서는 「P. P.L」協會가 主管하는 표준설계(Projet Type)가 數十種에 달한다. 이 표준설계는 各各 設計者를 明示한 카다로구로 建設主들에게 提示되고 선택된다. 이런 設計의 카다로구化를 設計의 開放體制(Open system)라고 일컬어진다.

