

# 민영아파트 평면계획특성에 관한 연구

- 서울, 수도권 및 신도시지역을 중심으로 -

## A Study on Characteristics of Apartment Housing Unit Plans

배 정 민\* · 정 유 선\*\* · 윤 정 숙\*\*\*  
Bae, Jung-Min · Chung, You-Sun · Yoon, Chung-Sook

### Abstract

The purpose of this study is to analyze characteristics of apartment housing unit plans based on analyzing overall patterns of housing unit plans and identifying the types of unit plans according to the size and to provide the fundamental data for developing diverse dwelling unit plans of apartment. This study deals with apartment housing unit plans built between 1999 and 2000 in Seoul, the capital region and new town. The major findings of this study are as follows; 1) Most apartment housing unit plans have fixed and uniform layouts. Most apartment housing units have L-DK type meaning they have isolated living room space. Certain layouts(especially 60-85m<sup>2</sup> sized unit plans) show a "trickle-down" phenomenon with respect to the areas of units according to time series. 2) New plan types are rarely proposed since 2000, especially in large-sized(area more than 120m<sup>2</sup>) and 60-85m<sup>2</sup> sized plans. 3) Another feature of apartment housing unit plans is increase of the service area (balcony, entrance area, additional kitchen, and storage area), and introduction of master's space (composition of master bedroom, dressing room, powder room, path, and etc.)

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

아파트는 우리나라의 주택문제 해결을 위한 방안으로 한정된 토지에 대량으로 공급되어 오늘날에 이르렀다. 특히 아파트는 도시지역에서 한정된 대지 면적에 높은 용적률의 면적을 수용할 수 있고 그 생활이 편리하다는 장점을 내세워 도시주거의 주류를 이루는 하나의 주거문화로서 자리하게 되었으며 높은 선호도를 보이고 있다.

1999년 현재 분당 및 5개 신도시 건설에 따른 주택의 대량공급으로 주택보급률은 93.3%<sup>1)</sup>

까지 상승하였으며 이와함께 1990년대로 들어서면서부터 주택공급은 안정세로 접어드는 추세를 보이고 있다. 이제 우리의 주택문제는 양적문제에서 질적문제로 전환되고 있다고 볼 수 있다. 이처럼 아파트는 주택의 양적부족 문제를 해결하는 데 기여했을 뿐만 아니라 발달된 구조와 설비기술을 보다 효율적으로 도입할 수 있는 주거형태로서 위생 및 생활수준의 향상을 선도해왔다. 그러나 불특정 다수의 집단을 대상으로 하는 대량생산에서 불가피하게 수반되는 평면유형의 고정화 및 획일성은 아파트의 가장 큰 문제점으로 지적되어 왔다.

이러한 배경에서 1980년대 이후부터 대한주택공사를 중심으로 민간기업에서도 주거환경의 질적 개선과 평면의 다양화를 목표로 아파트 평면의 다양화, 주택자재의 고급화, 첨단설비 및

\* 정회원, 연세대 대학원 석사과정

\*\* 정회원, 연세대 대학원 박사과정

\*\*\* 정회원, 연세대 주거환경학과 교수, 학술박사

※ 본연구는 교육부 BK21사업지원에 의해 수행되었음.

기기의 도입 등 주거의 질적인 향상을 위한 노력을 경주해 오고 있다(조성희·박수빈, 2000). 그리고 1990년대부터 입주자들의 다양한 요구가 반영된 주거를 계획하기 위해 주거의 내부 및 외부공간에서 다양한 개선이 시도되어 왔다. 그러나 계속되는 아파트 미분양사태는 거주가구의 생활수준 향상과 다양화된 생활상 및 주요구에 대응하는 아파트 단위평면의 계획과 공급이 원활하게 이루어지지 못하고 있음을 시사한다.

이에 본 연구에서는 최근에 건설된 민영아파트 평면유형의 변화와 계획특성을 규모에 따라 분석함으로써, 향후 민영 아파트 평면계획의 방향설정을 위한 기초자료를 제공하고자 한다.

## 2. 연구방법 및 범위

본 연구에서는 아파트 평면의 계획특성을 파악하고 평면분석의 틀을 마련하기 위하여 문헌고찰을 실시하였으며, 또한 최근에 건설된 민영아파트 평면의 설계 경향을 파악하기 위해 아파트 평면사례를 수집하여 질적 분석을 하였다. 수집된 평면은 면적대별로 분류하여 규모별 평면구성상의 특성(전면칸수·침실수, LDK구성방식 및 연결형태, 실배치)과 단위공간별 계획특성(공동생활, 개인생활, 가사작업, 생리위생, 기타 서비스 공간)을 파악하였다.

조사대상 평면사례는 민간건설업체에서 건설한 아파트로 제한하며, 1999년에서 2000년 사이에 서울, 수도권 및 신도시지역에 분양된 아파트 평면을 대상으로 한다.

## II. 아파트 평면의 시대별 변천과정

### 1. 1970년대

이 시기에는 아파트가 도시주택문제의 해결방안으로 제시되면서 한강변과 서울 강남이 개발되고 민영건설사들의 적극적 참여로 아파트 규모가 확대되고 평면형태가 다양해지는 등 중산층 아파트가 증가하였다. 또한 아파트 고층화가

이루어지며 거실개념이 비로소 정착정착되고 부엌이 입식화, 개방화 되어 LDK형식으로 변화하여 2LDK, 3LDK, 4LDK 등의 유형이 등장하게 된다. 부엌과 거실이 연결되고 공적공간이 분리되며 새로운 재료와 기술의 발달로 설비부분이 개선되었고 대부분 철근콘크리트 라멘조로 지어졌다. 한강맨션(70)은 27-55평의 중대형 평면으로 중산층을 대상으로 지어졌으며 중앙온수공급 난방을 채택하고 입식형 평면계획이 이루어졌다. 식침분리로 침실의 독립성 강조하고 주야간 공간사이에 욕실을 배치하여 부부중심생활을 배려한다. 부엌 옆에 다용도실을 마련해 작업공간으로 이용하게 되었고 창고와 식모방이 계획되었다.

### 2. 1980년대

이 시기는 주거환경을 둘러싼 사회,경제적 여건의 다양화되었고 기존의 획일적 주거환경에서 탈피하려는 경향이 대두되어 아파트의 양적, 질적 성장이 요구되고 실현된 시기이다.

외관과 평면의 다양화가 시도되어 입주자 주문형 평면이 개발되고 선택사양제도가 시행되었다. 그러나 주택보급 확충이라는 정부시책과 건설사의 이익이 부합되고 또한 철근콘크리트 라멘조에서 시공상 유리한 벽식구조로 전환되면서 평면계획 고정화가 가속되었다. 80년대 말경 과천, 목동, 상계동, 광명 등지에서 대단지 아파트가 개발되면서 전용 25평 이하의 국민주택이 정착된다. 이시기 평면은 부부전용침실, 드레스룸, 욕실을 설치하여 사적공간을 배려하게 되며 부엌의 비중이 증가하면서 거실-주방-식당이 연결되어 개방된 공간형태로 자리잡는다. 85m<sup>2</sup>이상의 민영아파트 평면에서는 욕실 2개 유형이 시도되어 이후 큰 호응을 얻었다. 70년대까지 거실은 주로 통로 개념이 강했으나 80년대부터는 독립적인 가족공동공간으로서 중요한 위치를 차지하게 된다.

표 1. 1990년대 아파트의 대표적 평면유형

규모	60㎡ 이하		60-85㎡	85-120㎡	120㎡ 초과
	Type 1	Type 2			
평면형					
특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 복도형</li> <li>· 2Bay, 3LDK</li> <li>· 1Bath</li> <li>· 다용도실 없음</li> <li>· 후면진입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계단실형</li> <li>· 3Bay, 3L-DK</li> <li>· 1Bath</li> <li>· 다용도실 있음</li> <li>· 측면진입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계단실형</li> <li>· 2Bay, 3L-DK</li> <li>· 2Bath(집중형)</li> <li>· 측면진입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계단실형</li> <li>· 3Bay, 4L-DK</li> <li>· 2Bath(분산형)</li> <li>· 측면진입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계단실형</li> <li>· 3Bay, 4L-DK</li> <li>· 2Bath(분산형)</li> <li>· 측면진입</li> </ul>

### 3. 1990년대

이 시기에는 주택 내부 및 외부 공간의 개선이 시도되며 독신자 아파트, 주상 복합 아파트, 재택근무형 아파트, 3세대 아파트 등으로 수요층을 설정하고 그에 맞는 평면을 개발한 아파트가 등장하기도 한다. 그러나 이 시기의 대표적인 평면형은 대개 80년대 중반에 출현한 것으로서 90년대 이후에는 새로운 공간구성을 보이며 지속되는 평면형은 없어 평면의 고정화가 한층 심화된다. 더불어 주택 200만호 건설계획으로 대량으로 공급된 5대 신도시 아파트를 두고 평가가 양립하고 있는 실정이다. 전용면적 85㎡의 국민주택규모 아파트에서 계단식 주동형식과 욕실2개 유형, 2Bay-3L-DK가 완전히 정착되는 것이 이 시기이다. 아파트가 새로운 주거형식으로 정착하고 나서 주동진입방식과 화장실수에서 변화를 보였으나 거의 대부분의 평면에서 안방과 거실, 부엌/식당의 위치가 동일하며 L-DK를 중심으로 침실이 배치된 획일적인 공간구성방식으로 평면의 고정화현상이 매우 심화된 상황이다 (표1 참조).

### Ⅲ. 민영아파트의 평면특성

#### 1. 조사대상의 개요

본 연구에 사용된 아파트 평면은 건설사 카달로그와 인터넷사이트를 통하여 총 129사례를 수집하였으며, 건설사에는 제한을 두지 않았다. 조사대상 평면의 면적 및 지역별, 건설사별 분포는 <표 2>와 같다.

조사대상 평면은 전용면적 59.83㎡부터 134.39㎡까지이며, 분석을 위한 면적의 분류는 전용면적 60㎡이하, 60㎡초과 85㎡이하, 85㎡초과 120㎡이하, 120㎡초과로 하였다<sup>2)</sup>. 수집된 사례의 주동형식은 모두 계단실형이었다.

표 2. 조사대상 평면의 규모별 건설사별 사례수

규모		60㎡ 이하	60-85㎡	85-120㎡	120㎡ 초과	계
지역	서울	12	27	15	6	60
	기타*	5	29	29	6	69
건설사	S사	13	24	24	2	63
	L사	2	18	10	7	37
	H사	1	7	4	-	12
	D사	1	4	3	3	11
	기타	-	3	3	-	6
계		17	56	44	12	129

\*신도시 및 수도권 대도시

## 2. 아파트 규모별 평면구성의 특성

### 1) 전면칸수-침실수

조사대상 평면을 규모에 따라 전면칸수와 침실수별로 분류하였다(표 3).

60-85㎡규모에서 3Bay-3침실형이 32사례로 나타나, 이 규모에서 1990년대에 전형적으로 설계되던 2Bay-3침실형과 비교하여 전면폭이 증가하였다는 것을 알 수 있다. 이러한 전면칸수 증가현상은 60-85㎡규모에서 가장 두드러지나 60㎡이하 규모에서도 전체 17사례중 3사례가 3Bay로 설계되었다. 또한 85-120㎡와 120㎡이상의 규모에서도 이제까지 전형적으로 채택되어 온 3Bay-4침실형이 4Bay로 변화하는 양상을 보이고 있다. 특히 2000년대 후반기 평면에서 이러한 사례가 증가하여 중대형규모 평면에서 전면칸수의 증가현상이 점차 고정화되고 있음을 볼 수 있다.

표 3. 규모별 전면칸수-침실수 분류

규모(㎡)	2BAY		3BAY		4BAY	계
	2침실	3침실	3침실	4침실	4침실	
60 이하	1	13	3	-	-	17
60-85	2	22	32	-	-	56
85-120	-	-	12	22	10	44
120 초과	-	-	1	9	2	12
계	3	35	48	31	12	129

### 2) LDK구성방식<sup>3)</sup> 및 연결형태

조사대상 평면의 공실공간의 구성방식은 규모에 관계없이 거실과 부엌-식당을 분리한 L-DK형이 대다수인 것으로 나타났다.

거실-식당-부엌을 절대적인 중심축으로하여 남향에 거실과 안방을 위치시키고 북측에 부엌-식당, 방을 위치시키는 L-DK의 형태는 거실의 독립적 구성이 가장 우선되어 거실을 가장 중요한 생활공간으로 인식하고 있음을 보여주는 형태이다. 이는 주방의 독립이 주로 이루어지고 식당 겸 거실에 和室을 연결시켜 생활의 중심으로 삼는 일본 집합주택의 전형적인 공간구성인 LD-K(심우갑 외, 2000)와 확연히 구분되는 것이

다. 이처럼 L-DK 공간구성 방식은 우리나라 아파트에서 시대의 변화에도 불구하고 꾸준하고 지속적으로 적용되어지고 있으며 가장 보편적인 평면구성방식으로 나타나(김수현, 1999), 이것이 우리나라 아파트 거주자들의 생활에 가장 부합되는 형태로 자리잡고 있음을 볼 수 있다.

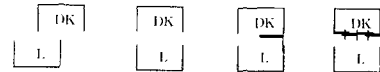
전술한 바와 같이 대다수가 L-DK의 공간구성 형식을 채택하고 있으나 그 연결형태는 규모에 따라 다소 차이가 나타났다(표 4). 즉, L-DK유형에 있어 아파트의 규모가 증가할수록 거실과 DK공간은 독립성이 강해지는 것을 볼 수 있다.

표 4. LDK 구성방식 및 연결형태

구성 규모(㎡)	LDK	L-DK*				L-D-K	계
		I	II	III	IV		
60이하	-	2	15	-	-	-	17
60-85	3	36	15	-	2	-	56
85-120	-	12	9	16	7	-	44
120초과	-	1	3	4	3	1	12
계	3	51	42	20	12	1	129

\*L-DK형태 구분

I. 꺾은형 II. 일렬형 III. 반개방 IV. 문설치



### 3) 실배치

또한 LDK 구성방식에 있어 특기할 만한 변화로는 배치의 다양화를 들 수 있다. 종래의 아파트에서는 거실을 전면에, DK공간을 거실 뒤 쪽 후면에 배치하는 것이 일반적이었으나, 최근 DK공간의 사회적 역할 증대로 관심이 증가됨에 따라 이 공간을 채광과 조망이 좋은 전면으로 배치하는 사례가 나타났다<sup>4)</sup>. 이러한 DK공간의 남향배치 사례는 60-85㎡규모에서 1사례, 120㎡초과 규모에서 1사례가 있었다. 또한 60-85㎡규모에서 거실을 DK와 함께 아파트 후면에 배치하고 대신 후면에 있던 자녀실을 전면에 배치하여 전면을 안방-욕실-자녀실로 구성한 평면이 등장했는데(1사례), 이러한 자녀실 남향배치 사례의 등장은 최근 자녀실을 중요시 여긴다는 주택공사의 연구결과<sup>5)</sup>와 같이 최근의 개인공간 중

시경향을 반영한 것으로도 볼 수 있으며, DK공간의 남향배치 사례와 함께 기존의 전형적인 실배치에서 탈피하고자 하는 움직임은 보여주는 일례로 볼 수 있다.

이와같이 최근의 평면들은 날로 다양해지는 거주자들의 생활요구를 고려하여 실배치면에서 다양한 시도를 하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 판상형 아파트의 LDK공간 배치에 대한 전반적인 평가는 「전면 거실-후면 DK」라는 종래의 계획방향과 크게 달라진 점은 없다고 볼 수 있다. 다만 아파트 규모면에서 보다 여유가 있는 대형평면에서 다양한 공간배치를 볼 수 있으리라 기대한 것과는 달리, 60-85㎡의 국민주택 규모이하 평면에서 기존의 정형화된 배치에서 벗어난 평면을 볼 수 있었다. 이는 자료수집 당시의 사회상황<sup>6)</sup>과 연관지어 볼 수 있는데, 2000년대 중반이후부터 대형아파트 건설이 위축되어 각 건설사마다 중소형 아파트 건설에 주력하였다. 그 결과, 이 시기에는 대형아파트 건설이 상대적으로 적었으며 수집된 평면 역시 이로 인해 대형평면의 사례수가 적었다.

### 3. 아파트규모별 단위공간 평면계획특성

#### 1) 공동생활공간(거실)

선행연구를 통해 기존의 거실에 대한 문제점을 살펴보면, 면적 조절에 관한 사항과 거실의 독립성 보장 및 필요에 따른 개방성과 확장의 필요성에 대한 사항 등이 지적되고 있다. 우리나라 아파트의 공간구성은 개방감을 강조하는 공간구성으로 거실을 중심으로 각 실이 배치되어 있다. 따라서 거실은 각 실을 연결하는 역할을 담당하여 거실의 독립적인 기능이 보장되지 못하고 이로 인하여 심리적으로 거실면적을 더 협소하게 느끼게 되는 원인이 되었다. 최근의 아파트평면의 경우 거실을 중심으로 하는 공간 구성에는 변화가 없으나, 현관의 기능이 강화되어 이와 연결된 거실의 주택 외부로부터의 프라이버시가 강화되었다. 또한 입주자 선택형 설

계<sup>7)</sup>로 거실과 타침실간의 확장/구획을 가능하게 하여 각 가구 특성대로 거실과 침실의 면적을 조절할 수 있는 가능성이 열렸다. 조사대상 평면에서는 이러한 입주자 선택형 평면의 사례수가 전체 20사례(15.5%)가 있었으며, 85-120㎡ 규모에서 이러한 선택형 평면이 많았다(표5 참조). 거실과 관련해서는 거실과 전면침실간의 선택형 설계를 가능케 한 사례가 85-120㎡ 규모에서 8사례, 120㎡초과에서 1사례가 나타났다. 85㎡초과 규모의 4Bay 평면의 경우 전면에 위치한 침실 2개와 거실을 경량 벽체로 시공하고 입주자가 공간 구획을 선택할 수 있도록 하였다. 그러나 이러한 입주자 선택형 설계는 거주자가 상황의 변화에 따라 자유자재로 면적 조절을 할 수 있는 진정한 의미의 ‘가변형 설계’는 아니라는 점이 그 한계로 지적될 수 있다.

표 5. 입주자 선택형 평면의 유형 및 사례수

유형	규모(㎡)	60 이하	60-85	85-120	120 초과
욕실-드레스룸 선택		4	-	-	-
후면침실-DK		-	2	-	-
전면침실-전면침실		-	-	3	-
거실-전면침실		-	-	8	1
부부전용공간 layout		-	-	4	3

선택유형은 한 평면에서 2가지 이상일 수 있음.

#### 2) 개인생활공간

##### (1) 안방

안방은 예로부터 식사, 단란 혹은 접대 등의 다용도 공간으로서 기능을 수행해 왔으나, 차츰 식당과 거실로 그 기능이 분화되었고 부부의 프라이버시가 존중되는 개인적 공간 즉, 부부중심의 전용공간으로 변화되었다.

이러한 이유로 안방은 대형평면에서부터 부부욕실, 드레스룸, 여분의 방이 추가되어 ‘부부전용공간’으로 구성되기 시작하였다. 또한 면적의 하향화 현상으로 소형평면에서도 부부욕실이나 드레스룸을 안방에 함께 계획해주는 것이 1990년대 후반부터 2000년대 초반 사이에 정형화되

고 있다.

60m<sup>2</sup>이하의 소형평면에서는 공간의 제약으로 「R+D+B」로 이루어지는 부부전용공간은 계획되지 않으나, 안방 앞 발코니에 드레스룸이나 욕실을 선택할 수 있도록 계획한 사례(1R+D')가 17사례 중 9사례(53%) 나타나고 있다. 60-85m<sup>2</sup> 규모에서는 56사례 중 21사례(37.5%)에서 부부전용공간이 나타나는데, 3Bay 3침실형에서는 「1R+D+B」(표6 참조)의 유형으로 구성되며, 2Bay 3침실형에서는 「1R+D'+B」의 유형으로 구성되는 것이 보통이다. 85-120m<sup>2</sup>이하의 규모에서는 전체 44사례 중 35사례(79.5%)에 부부전용공간이 구성되고 있으며 3Bay에서는 「1R+D+B」 유형이 우세하고, 4Bay에서는 모든 경우에 부부전용공간이 계획되며 「2R+D+B」 유형이 우세하다. 120m<sup>2</sup>이상 규모에서는 12사례 중 11사례에 부부전용공간이 나타나며(91.7%), 「1R+D+B」와 「2R+D+B」가 거의 동일한 비율을 차지하고 있다.

표 6. 안방 부부전용공간의 구성 n=129

규모(m <sup>2</sup> )	구성	구성						소 계	계
		1R+ D + B	1R+ D'+ B	2R+ D + B	*기 타	없 음	없 음		
60 이하	2Bay	2침실	-	-	-	-	1	1	17
		3침실	-	-	-	-	16	16	
60-85	2Bay	2침실	-	-	-	-	2	2	56
		3침실	-	4	-	-	18	22	
85-120	3Bay	3침실	17	-	-	-	15	32	44
		4침실	10	1	-	-	1	12	
		4침실	10	1	1	2	8	22	
120 초과	4Bay	4침실	4	-	6	-	-	10	12
		3침실	1	-	-	-	-	1	
		4침실	4	-	4	-	1	9	
	4Bay	4침실	-	-	2	-	-	2	

· R-침실, D-드레스룸, B-욕실, D'-통상 안방과 욕실사이에 위치하는 것과 달리 안방앞 발코니의 창고 자리에 위치한 드레스룸

\*기타 : 침실1개와 욕실, 불박이장 없는 소규모 파워더실로 구성된 경우

이 밖에 중대형 규모에서는 부부전용공간의 레이아웃을 바꿀 수 있도록 한 선택형 평면이 등장하는데,<sup>8)</sup> 85-120m<sup>2</sup> 규모에서 4사례, 120m<sup>2</sup> 초과 규모에서 3사례로 나타나 부부전용공간에 대한 관심이 증대되고 있음을 볼 수 있다(표 5

참조).

이상의 분석결과, 평면규모가 증가함에 따라 부부전용공간의 규모 또한 증가하는 것이 뚜렷하게 나타남을 알 수 있다. 그리고 동일한 면적대에서도 전면칸수에 따라 그 구성이 상이한 점을 알 수 있다.

### (2) 타침실

안방을 제외한 침실은 대개 자녀실로 이용되며 여분의 침실은 서재, 가족실 등으로 활용된다. 타침실이 자녀실로 이용되는 경우 대개 면적이 협소하다는 불만과 수납에 대한 문제점이 지적되는데, 이때 일반적으로 침실 앞 발코니를 확장하여 면적확보를 시도한다. 이러한 침실확장이 빈번히 일어남에 따라 침실과 연계된 발코니 사이의 창을 확장이 보다 용이하도록 미닫이문으로 설치하고, 다른 실과 연계된 발코니와 차단되도록 발코니에 벽체를 설치하는 등 확장을 미리 염두에 둔 소위 '확장형 발코니'가 계획되게 되었다.

조사대상 평면의 경우 96.1%(124사례)가 확장형 발코니를 채택하고 있었다. 확장형 발코니는 안방에는 거의 나타나지 않으며(1사례), 규모에 관계없이 확장형 침실이 1개 계획되는 경우가 60.5%(78사례)로 가장 많았고, 2개인 경우는 26.4%(34사례)로 나타났다. 또한 후면에 위치한 자녀침실을 DK와 통합하여 확장하거나 침실로 구획하여 사용할 수 있도록 입주자가 선택, 시공하게 한 입주자 선택형 평면이 2사례(60-85m<sup>2</sup> 규모), 전면침실 간에 확장 혹은 구획이 가능토록 한 것이 3사례(85-120m<sup>2</sup>), 거실과 전면침실간의 확장 구획이 가능토록 한 것이 9사례(85-120m<sup>2</sup>에서 8사례, 120m<sup>2</sup>초과에서 1사례)로 나타나 입주자 선택형 평면의 선택형이 개인생활공간을 중심으로 이루어지고 있음을 볼 수 있다.

### 3) 가사작업공간

#### (1) 부엌 및 식당

부엌은 주택 내 대표적인 가사작업공간으로 작업대는 가사작업의 능률과 밀접한 관계가 있

다. 작업대의 형태는 규모별로 차이를 보이고 있는데, 60㎡이하 규모에서는 「-자 작업대+카운터」가 가장 많았다(표7). 이 규모에서는 DK공간 면적이 협소하여 식탁을 따로 설치하기 어려우며 대개의 경우 카운터가 보조작업대 및 식탁으로 사용될 수 있다. 냉장고 설치 장소 또한 충분히 확보되지 않아 총 17사례중 12사례(70.6%)가 다용도실에 냉장고를 설치하게끔 계획하였다. 60-85㎡이하의 규모에서는 7자 작업대가 압도적으로 많으며 85-120㎡이하와 120㎡이상 규모에서는 7자와 ㄷ자 작업대가 거의 비슷한 비율로 나타났다.

표 7. 규모별 부엌 작업대의 형태

구성 규모(㎡)	-자	-자 + 카운터	7자	7자 + 카운터	ㄷ자	병렬형	계
60 이하	1	13	2	-	1	-	17
60-85	3	1	50	-	1	1	56
85-120	-	-	22	1	21	-	44
120이상	-	-	5	2	5	-	12
계	4	14	79	3	28	1	129

식당은 부엌과 통합되어 거실과 부엌의 가운데 위치하는 것이 일반적인데, 주택의 면적이 증가할수록 부엌과의 독립성이 강해지는 경향이 있다(표 4참조). 주택의 전체규모와 비례해서 DK공간도 커지는 종래의 경향은 크게 바뀌지 않았으나, 전술한 바와 같이 DK공간의 남향배치와 같은 새로운 시도와 가사노동의 편의성을 증진시키기 위한 설비의 도입등이 최근 이 공간에 대한 관심을 반영해 주고 있다. 또한 소규모 평형의 DK공간에서는 면적의 협소로 가사작업과 수납에 대한 개선요구가 높았는데, 작업대 개선과 다용도실과의 연계성을 살린 계획(아래 다용도실편 참조)으로 최근 확대되고 있는 주거요구에 대응하고 있는 것으로 파악되었다.

(2) 다용도실

다용도실은 부엌과 연계하여 주택 내 가사공간을 담당하는 공간으로 세탁, 건조, 식품류 및 가사관련 물품의 보관 등 그 기능이 다양하지만

체계적인 공간계획이 이루어지지 못했었다. 그동안 다용도실에서 가장 빈번하게 지적되어 온 문제는 가사작업 관련용품의 수납이라고 할 수 있는데, 최근 민영아파트의 다용도실에서 눈에 띄는 가장 큰 변화는 이러한 수납에 대한 배려와 보조부엌의 설치이다.

다용도실에 별도의 수납시설(붙박이장, 창고)이 설치된 경우는 75.2%(97사례)이다.

또한 보조부엌이 설치된 경우는 전체의 17%로(22사례)로, 60㎡이하에서는 11%, 60-85㎡에서 12.5%, 85-120㎡에서 19.5%, 120㎡초과에서는 33%가 보조부엌을 설치한 것으로 나타나 규모가 증가할 수록 보조부엌이 설치되는 빈도가 높음을 알 수 있다. 이밖에 85㎡초과의 중형이상 규모에서는 다용도실에 Built-in냉장고를 설치한 경우도(3사례) 조사되었다.

이러한 수납에 대한 배려, 보조부엌의 설치 및 시스템 설비의 채택은 주부의 편의성을 고려한 배려로 볼 수 있으며 다용도실의 활용도를 높여 부엌과 연계된 가사노동의 집약화를 꾀하고 있다. 그러나 세탁관련 작업에 대한 개선점은 찾아볼 수 없었다.

4) 생리위생공간(욕실)

최근 생활수준의 향상 등으로 욕실 공간에 대한 관심이 증가하여 욕실이 고급화 추세에 있으며 생리위생과 휴식의 기능을 담당하는 곳으로 변화하고 있다.

1990년대부터 국민주택규모 소형평면(85㎡)에서도 안방에 부부전용 욕실이 계획되어 욕실 2개를 설치하는 것이 이제는 보편적이 되었으며, 최근에는 60㎡규모에서도 부부욕실이 계획되기에 이르렀다(그림 1). 단, 조사대상 평면에서는 면적이 협소한 60㎡이하 규모의 경우 안방 앞 발코니의 창고자리에 욕실을 계획하며 이 경우 일부에서는 드레스룸과 욕실 중 택일할 수 있도록 하였다.

또한 환기와 채광에 유리한 욕실창을 계획하는 평면이 늘고 있는데, 안방욕실의 경우

30.3%(36사례/119사례), 공용욕실의 경우 10.1%(13사례/129사례)가 욕실창을 계획하고 있으며, 이러한 창은 직접 외기에 면하거나 혹은 전실이나 발코니 등으로 통하게 만들고 있다. 소규모 평면에서 욕실은 안방욕실과 공용욕실을 한 곳에 집중해서 계획하여 설비측면의 효율화를 꾀하는 것이 일반적이나, 최근의 3Bay평면과 85㎡초과의 중형규모에서는 현관부근에 공용욕실을, 그 반대쪽인 안방 쪽에 부부욕실을 분산하여 배치하여 부부침실의 프라이버시를 강화하고 있다(그림 1 참조).

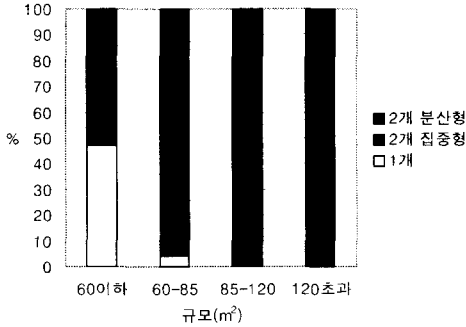


그림 1. 욕실의 유형

### 5) 기타 서비스 공간

#### (1) 현관

종래의 아파트 평면에서는 현관에서 내부로 진입시 거실이 바로 노출되기 때문에 먼지, 소음, 프라이버시 등을 조절하는 현관의 기능이 제대로 수행되지 못한다는 문제점이 지적되었다. 최근 분양, 건설 중인 민영아파트에서는 현관의 이러한 문제점을 보완하여 현관 기능을 강화한 평면이 등장하고 있는데, 꺾인 진입, 전실 및 현관 베란다의 계획 등을 그 예로 볼 수 있다(표 8). 이러한 경향은 그동안 60-120㎡규모대에 적용하던 편복도형 평면이 계단실형으로 전환함으로써 서비스 면적이 상대적으로 증가함에 따라 가능하게 된 것이다. 현재 모든 규모에서 계단실형 주동진입방식의 사용이 정착되었음을 볼 수 있는데, 이러한 계단실은 현관에 수납과

내외부 매개 기능을 수행할 수 있는 '전실' 또는 '현관발코니'라는 서비스 공간을 계획할 수 있게 한다.

표 8. 진입방식 및 전실, 중문설치 현황

구분 규모(㎡)	측면 진입	꺾인 진입	계	전실 설치	중문 설치	
60 이하	2Bay	16	1	17	1	-
	3Bay	25	-	56	14	-
60-85	3Bay	-	31	44	18	12
	4Bay	15	19	12	2	7
85-120	3Bay	1	9	129	35	19
	4Bay	8	2	(100)	(27.1)	(14.7)
120초과	3Bay	8	2			
	4Bay	-	2			
계 (%)		65 (50.4)	64 (49.6)	129 (100)	35 (27.1)	19 (14.7)

현관에서 실내로 진입하는 경우, 주택 내부가 바로 보이지 않게끔 꺾어서 진입하여 거실까지 짧은 복도가 만들어지게끔 계획하거나(꺾인진입(표10의 다이어그램 참조), 중문을 설치하여 현관의 독립성을 확보하는 경우가 증가하였다. 꺾인 진입으로 계획하는 경우는 대개 전실 및 현관발코니를 함께 계획하고 있는 것으로 나타났다. 60㎡이하 소형평면에서는 진입형태의 변화와 전실설치가 두드러지게 나타나지 않으며, 60-85㎡ 규모에서는 1990년대 후반부터 이 규모에서 새롭게 등장하고 있는 3Bay형식에서, 85㎡초과 규모에서는 역시 새롭게 등장하고 있는 4Bay형식에서 진입형태변화 및 전실설치가 활발하다.

#### (2) 발코니

발코니는 주택 내·외부의 완충공간으로서 조망, 여가 및 가사작업, 수납을 담당하는 다기능 공간의 역할을 수행하나, 거실과 침실 등의 면적확대에 대한 욕구를 충족시키기 위하여 발코니를 불법 개조·확장하는 일이 빈번하게 일어났고, 최근 평면에서는 침실의 확장을 미리 염두에 둔 확장형 발코니가 거의 모든 평면에서 계획되고 있는 것을 볼 수 있다.

1995년경부터 거의 모든 아파트 평면들이 단



위평면 전면 외벽에 깊이 1.5m의 발코니가 설치되고 있는데, 1998년 관련 건축법규의 개정으로 녹지공간을 조성하는 경우 그 폭을 2m까지 늘일 수 있도록 하여 발코니의 기능을 보다 충실하게 계획할 수 있게 되었다. 이밖에 발코니 공간에서 눈에 띄는 변화는 에어컨 실외기 설치공간이다. 에어컨 실외기는 거실 앞 발코니에 설치되어 미관을 해치고 발코니 내부에 들여놓는 경우에는 통행에 불편을 주기도 하였는데 최근의 아파트에서는 이러한 불편을 해소하기 위해 에어컨 설치공간을 미리 계획하는 사례가 58.1%(75사례)로 나타났으며, 규모가 커질수록 설치사례가 증가하는 경향이였다. 이러한 실외기의 설치에 아파트 외관과 생활의 사소한 불편을 해결하려는 세심함을 보여주는 한 단면이다. 또한 발코니의 기능 중 중요한 부분을 차지하는 수납기능에 대해서는 수납에서 다루기로 한다.

(3) 수납공간

대부분의 아파트 거주자들에게 있어 가장 불만이 많은 부분이 수납관련 사항이며 수납공간 부족 문제는 아파트 주거생활에서 심각한 상황에 이르렀다. 이는 주거공간 내에서 최대한의 주거공간을 확보하려는 현상이 빚어낸 문제로 평형에 관계없이 수납공간의 절대량이 부족한 실정이다(이규인 외, 1999). 최근 건설사들은 수납에 대한 불만을 해소하기 위하여 각종 수납시설의 개선을 시도하고 있는데, 침실에 드레스룸이나 불박이장을 설치하고 침실 앞 발코니에 창고를, 다용도실에는 불박이장과 보조 작업대를 설치하는 것이 그것이다.

안방의 경우 대개 드레스룸이 설치되는데 면적대가 증가할수록 안방 드레스룸의 설치가 활발하며(표6 참조), 드레스룸의 규모 또한 증가한다. 기타침실에는 대개 1-2개의 방에 불박이장이 설치되고 있다. 침실에 수납시설이 한 곳도 마련되지 않은 경우는 전체의 약 14%(18사례)뿐이며, 침실수납의 경우 60㎡이하 규모에서 평균 1개였던 것이 120㎡초과 규모에서는 2.42개로 면

적이 증가할수록 수납시설의 설치가 늘어나고 있다(표9).

표 9. 수납시설 설치 현황

구분	침실수납 (평균)	발코니/ 다용도실수납 (평균)	기타공간수납 f/n(%)
규모(㎡)			
60 이하	1.00개	1.41개	0/17( 0)
60-85	1.30개	2.29개	9/56(16.1)
85-120	1.77개	2.61개	15/44(34.1)
120초과	2.42개	3.08개	4/12(33.3)
계	1.53개	2.36개	28/129(21.7)

침실외의 공간에서 수납시설은 발코니와 다용도실에 계획되는데, 실외창고의 경우 안방 앞 발코니에 가장 빈번하게 설치되고 있다. 안방 앞 발코니에 창고를 계획하는 계획규범은 이미 1980년대에 정착되었으며, 단 중소형 평면의 경우 안방 앞 발코니 창고자리에 드레스룸이나 욕실을 계획하는 경우에는 창고가 설치되지 않는다. 다용도실은 식료품이나 가사작업관련 물품 수납량이 많은 곳으로 합리적이고 입체적인 수납계획이 요구되는데, 최근 평면에서 다용도실의 수납은 불박이장과 보조주방이 설치되는 경우에 작업대 하부장이 이를 담당하고 있다(다용도실편 참조). 다용도실에 수납계획이 마련된 경우는 60㎡이하 규모에서 18%, 60-85㎡ 87.4%, 85-120㎡ 77.3%, 120㎡초과 규모에서는 100%로 규모가 증가할수록 수납면적도 늘고 있다. 발코니 및 다용도실에 설치된 수납시설은 60㎡이하 규모에서 평균 1.41개였던 것이 120㎡초과 규모에서는 3.08개로 나타나 규모가 커질수록 수납시설 양도 커지는 것으로 나타났다(표9).

한편 거실과 부엌사이, 현관 옆에도 실내창고나 불박이장이 설치되는 경우(표 9, 기타공간 수납)가 21.7%(28사례)로 나타났는데, 소형평면에는 드물고 공간적 여유가 있는 중대형 평면에서 볼 수 있다. 이외에 새로운 계획요소라고 볼 수 있는 사항으로서 1층 세대의 다용도실에 지하창고를 두거나(85-120㎡ 규모에서 3사례), 최상층

에 다락방을 두어 수납기능을 담당하게 할 수 있게 한 경우(60-85㎡ 규모에서 3사례, 85-120㎡ 규모에서 5사례)가 있다.

이상에서 수납문제를 해결하기 위한 노력이 꾸준히 이루어지고 있음을 볼 수 있었다. 이러한 수납문제는 수납시설의 마련에 그치는 것이 아니라 동일 용적이 주어지더라도 최대한의 물품을 합리적으로 수납할 수 있는 입체적인 수납시스템의 개발이 병행되어야 해결 될 수 있을 것이다.

#### 4. 분석의 종합

1990년대의 평면과 비교하여 가장 큰 변화는

동일 면적대에서의 전면칸수 증가라 할 수 있는데 이것은 전통적으로 남향을 선호하는 성향을 반영한 것으로 볼 수 있다. 또한 일부 LDK배치에서 이제까지의 전형에서 탈피한 형태를 볼 수 있었으나, 전 규모에서 고루 나타나는 현상은 아니었으며 사회상황과 관련이 있었다(주 6 참조).

다양한 거주자의 다양한 주거요구에 대응하기 위한 방안으로 현재 채택되고 있는 대안은 '입주자 선택형 평면'이라고 할 수 있는데, 이 경우에도 입주자가 생활하면서 평면을 자유롭게 변형할 수 있는 것은 아니라는 점에 한계가 있다. 새로이 등장한 평면에서도 역시 전용면적 85㎡

표 10. 최근 민영아파트의 대표적 평면유형

규모	60㎡ 이하	60-85㎡	85-120㎡	120㎡ 초과
평면형 I				
특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>계단실형</li> <li>2Bay, 3L-DK</li> <li>2Bath(분산형) 단, 부부욕실 선택가능</li> <li>측면진입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계단실형</li> <li>2Bay, 3L-DK</li> <li>2Bath(분산형)</li> <li>측면진입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계단실형</li> <li>3Bay, 4L-DK</li> <li>2Bath(분산형)</li> <li>측면진입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계단실형</li> <li>3Bay, 4L-DK</li> <li>2Bath(분산형)</li> <li>측면진입</li> </ul>
평면형 II				
특성		<ul style="list-style-type: none"> <li>계단실형</li> <li>2Bay, 3L-DK</li> <li>2Bath(분산형)</li> <li>꺾어진입, 전실</li> <li>부부전용공간</li> <li>입주자선택형 평면 (후면침실-DK)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계단실형</li> <li>4Bay, 4L-DK</li> <li>2Bath(분산형)</li> <li>꺾어진입, 전실</li> <li>부부전용공간</li> <li>입주자선택형 평면 (전면침실-거실)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계단실형</li> <li>4Bay, 4L-DK</li> <li>2Bath(분산형)</li> <li>꺾어진입, 전실</li> <li>부부전용공간</li> <li>입주자선택형 평면 (전면침실-거실)</li> </ul>

를 기준으로 그 이상과 그 이하의 면적대끼리 거의 동일한 공간구성방식을 갖는 것으로 분석되었으며 85㎡규모에서 출현한 부부전용공간은 면적의 하향화 현상으로 볼 수 있다. 이 밖에도 전실의 도입과 주택내부 진입방식의 변화, 그리고 법규의 변화에 따른 발코니 규모의 변화 및 발코니 녹지공간 조성 등이 새로이 등장한 계획 규범으로 볼 수 있다.

이상의 평면특성분석을 통해 최근 민영아파트의 대표적 평면유형을 <표 10>에 제시한다.

#### IV. 결론 및 제언

최근 민영아파트 평면설계특성은 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 면적의 하향화현상을 들 수 있다. 60㎡ 규모에서 계단실형 주동형식이 보편적으로 적용되고 있으며, 2개의 욕실을 갖춘 평면이 전체의 50%를 넘어섰다. 또한 85㎡이하의 규모에서 욕실과 드레스룸을 갖춘 부부전용공간이 출현하고 있다. 둘째로 전면폭이 증가하였다. 조사결과에서 85㎡이하 규모에서 이같은 현상이 가장 두드러진 것으로 나타나고 있으나, 그 이상의 평면대에서도 꾸준히 진행되고 있다. 셋째, 거실을 중심으로 침실을 그 주위에 배치하고 거실과 부엌 겸 식당으로 구성하는 LDK구성방식에는 전반적으로 변화가 없는 것으로 판단되나, 일부 대형평면과 60-85㎡이하 규모에서 예외적인 사례가 발견되었다. 식당/부엌의 기능을 강조하거나 자녀실을 전면배치한 사례 등은 보다 다양해진 거주자들의 생활방식 및 주요구에 대응한 것으로도 볼 수 있는데, 거실중심의 획일적 공간구성방식에서 탈피한 이러한 사례들이 과연 거주자들에게 어떠한 평가를 받는가를 조사하여 앞으로의 공간구성에 있어 보다 다양한 방안을 제시해 줄 것을 기대한다. 다음으로 서비스공간의 강화를 들 수 있다. 서비스 공간과 관련하여 최근 민영아파트에 새로이 등장한 계획요소는 '전실'의 도입이라고 할 수 있는데 이는 주택 내

외부의 매개공간인 현관과 연계하여 현관의 기능을 강화하며 수납 등의 역할을 수행하는 새로운 서비스 공간이라 할 수 있다. 또한 발코니는 주로 확장형 발코니 형태로 계획되고 있으나, 주택법규의 개정으로 그 폭이 넓어지고 녹지공간 조성, 수납기능이 강화되어 보다 적극적인 공간활용의 방안이 모색되고 있다. 부엌과 다용도실에는 보조부엌, 붙박이장, 창고, 시스템 설비 등이 설치되어 수납 및 기타 가사작업의 편리성을 도모하고 있다. 다섯째로 부부공간이 강화된 점을 들 수 있다. 대형평면에서 계획되던 부부전용공간이 중소형 평면에서도 나타나게 되었는데, 면적대별로 그 규모와 구성에 있어서는 다소 차이를 보이고 있다. 마지막으로 입주자 선택형 평면은 마감재, 설비 등에 국한되던 옵션제와는 그 성격이 상이한 제도로서, 이는 입주자가 필요에 따라 자유자재로 공간구성을 변화시킬 수 없다는 한계로 인해 진정한 의미의 가변형 평면이라 볼 수는 없으나 그 동안 평면 구성에 있어 선택의 여지가 없었던 것에 비교하면 한층 발전된 모습으로 평가할 수 있다.

이상의 연구결과, 최근의 민영 아파트 단위평면은 일정한 흐름과 계획적 특성을 지니고 있으며, 과거에 비해 거주자의 다양한 요구에 보다 적극적으로 대응하면서도 차별성을 시도하려는 노력을 보이고 있다. 향후 바람직한 민영아파트 계획을 위해서는 다양성과 차별화를 추구하되 소형평면의 경우 주요구의 체계적인 파악없이 면적하향화에 의한 대형평면의 무분별한 답습이 되지 않도록 유의해야 할 것이다.

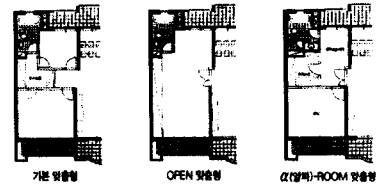
본 연구는 아파트 평면의 물리적인 특성을 위주로 분석이 이루어져 향후 연구에서는 거주자의 생활적인 측면을 고려한 평면의 특성분석이 요구되며, 지역별로 다양한 평면특성의 비교 연구가 필요하다.

#### 주

- 1) 대한주택공사(2000). 주택통계편람.

- 2) 면적분류는 주택건설촉진법에 명시된 분류 기준과 김수현의 연구(1999)를 참고로 하였다.
- 3) 본 연구에서는 선행연구를 참조하여 LDK 연결형태를 LDK(거실/부엌/식당이 한 공간에 구성), L-DK(거실과 부엌/식당이 동선이나 벽체, 출입문으로 분리되는 형태), L-D-K(거실, 부엌, 식당이 각각 동선, 칸막이 및 출입문으로 분리되는 형태)로 구분하고, L-DK형태는 <표 4>와 같이 구분하였다.
- 4) 이러한 경향은 조사대상에는 포함되지 않은 고급빌라나 초고층 주상복합의 대형평면에서부터 생겨나기 시작하였는데, 이것이 점차 일반 아파트에 도입되고 있으며 하향화현상을 보이고 있다.
- 5) 「공사주택 차별화를 위한 전략제품 기획연구(주택공사,2000)」에 따르면 85㎡규모에서 남향으로 배치하기를 원하는 공간은 거실-자녀실-안방의 순으로 나타났다.
- 6) 매일경제신문 2000.1.20일자, 2000.5.22일자, 2000.5.29일자에는 90년대 말 인기를 끌던 대형아파트의 가격이 하락하고 매매가 위축되는 가운데 소형매물이 품귀현상을 빚거나 도심지역의 소형아파트가 인기를 끌고 각 건설사에서 소형평면에 욕실 2개를 마련하고 고급자재를 사용하는 등의 상황을 소개하고 있다.
- 7) 「입주자 선택형 평면」은 주침실 앞발코니에 부부욕실이나 드레스룸을 선택하여 시공하거나(소형평형), 부부전용공간의 layout을 몇개 유형을 두고 입주자의 선택에 따라 시공하고 침실-침실간 혹은 침실-거실, 침실-DK를 확장 또는 구획하도록 선택하게끔 하는 방안이다. 이는 그동안 실시되어 오던 ‘옵션제’와는 그 성격과 의미를 달리한다. 옵션제가 주로 마감재와 내장재 등에 거주자의 뜻을 반영시켰다면 입주자가 자신이 살집의 평면을 제한적으로나마 선택할 수 있다는 것은 소비자의 선택의 폭을 어느정도 넓혀주었다는 점에 그 의미가 있다고 볼 수 있다.

8) 부부전용공간 입주자 선택형 평면의 예.



참고문헌

1. 김수현(1999), 아파트 단위평면의 유형별 특성 분석에 관한 연구, 연세대 석사논문.
2. 박인석 외2(1999), 한국 공동주택 단위평면 계획원리로서의 개방적 공간구성, 대한건축학회 논문집, 15(12).
3. 심우갑, 강상훈, 조재모(2000), 한·중·일 집합주택 주호평면의 비교연구, 대한건축학회 논문집, 16(11).
4. 이규인, 강인호(1999), 한국집합주택에 있어서 전용공간 중시경향이 계획에 미친 영향과 의미, 대한건축학회 논문집, 15(7).
5. 조성희, 박수빈(2000), 아파트 단위평면계획의 다양화 방안에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 16(6).
6. 주택공사(2000), 공사아파트 평면계획 기준설정에 관한 연구, 대한주택공사 주택연구소.
7. 주택공사(1997), 공사주택 차별화를 위한 전략제품 기획연구, 대한주택공사 주택연구소.
8. 주택공사(2000). 주택통계편람.