

# 아파트 전면 발코니 공간 리모델링을 위한 실태조사 연구

- 청주시 지역을 중심으로 -

A study on the actual condition for remodelling of front balcony in Apartment residence

이승우\* / Lee, Seung-Woo  
황태주\*\* / Hwang, Tae-Joo  
김정진\*\*\* / Kim, Jung-Jin

## Abstract

The purpose of this study is to research on the actual condition for remodelling of front balcony in Apartment residence. It is analysed the theoretical study, question research and the point at issue of balcony space.

The results were as follows : First, it has lowered the practical use of balcony space. The resolution at issue need the plan with demand of dwellers. Second, it is classified three categories about demand of dwellers : the space of nature & ecology, utility and finally rest like living function. Third, it is needed the plan that these three categories are mixed properly than separated..

키워드 : 리모델링, 발코니, 내부수선, 유지관리

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

최근 우리 나라의 주거유형 중 아파트가 차지하는 비율은 점점 증가추세에 있다. 그러나 80년대에 건설된 분당과 일산 신도시의 대규모 아파트 단지들도 점차 노후화 되어 가고 있고, 이것이 곧 우리 나라의 심각한 주거문제로 대두될 것이다. 이런 문제를 해결하는 방법으로 리모델링을 하여 노후 아파트의 가치를 높임과 동시에 수명을 연장시키는 방법을 생각할 수 있다. 최근 정부가 아파트 리모델링을 대폭 허용하면서 대대적인 지원방침을 결정함으로써 건설업체의 아파트 리모델링 사업이 크게 활성화될 것 같다. 또한 건설교통부가 재건축이 힘든 15층 이상의 고층아파트도 쉽게 리모델링 할 수 있도록 건축법상의 각종 특례조항을 마련하고 국민주택기금을 통한 용자알선 등을 골자로 하는 고층아파트 리모델링 지원방안을 마련하고 추진할 계획이라고 밝혔다. 이는 1980년대 중반 이후 신도시를 중심으로 대거 건설된 고층 아파트의 사업성이 현저하게 떨어져 재건축이 어려워 졌기 때문이다.

건축물 리모델링의 활성화가 단순히 상기의 이유뿐 아니라, 변화하는 사회 기능에 적응하기 위해 건축물 역시 그 요구에 대응할 수 있어야 한다는 새로운 가치 창출의 측면에서도 상당히 긍정적이라고 생각된다. 이러한 아파트 리모델링은 주로 구조와 설비에 대한 비중이 높고, 내부 인테리어에 수선계획이 주를 이루고 있다. 또한 인테리어 수선계획에서 특히 소홀히 다루어지고 있는 부분이 발코니 부분이다. 특히 거실 혹은 안방과 관계가 밀접한 전면 발코니 공간은 그 중요성에도 불구하고 무용화되고 있는 실정이다. 따라서 본 연구는 리모델링 개념의 명확한 제시와 함께, 실태조사와 설문조사를 병행하여 현재 전면 발코니의 이용상황과 요구조건 등 기존현황을 분석하고, 향후 아파트 리모델링 시 기초자료로 활용할 수 있는 계획 방향을 제시하는데 그 목적이 있다.

### 1.2. 연구의 내용 및 방법

노후화된 아파트의 발코니 공간 리모델링의 제안을 위해서는 다음과 같은 연구 내용과 방법을 가지고 이루어진다.

우선, 아파트 리모델링과 발코니에 대한 개념 정립을 하여야 한다. 둘째, 국내외 리모델링의 사례조사를 통하여 현황의 냉철한 분석이 있어야 한다. 셋째, 현재까지 선행된 아파트 수선과 유지 및 리모델링 실태를 파악하고 발코니 공간의 개선사례를

\* 정회원, 서원대학교 건축학과 강사, 공학박사  
\*\* 이사, 서원대학교 건축학과 조교수, 공학박사  
\*\*\* 정회원, 서원대학교 건축학과 조교수, 공학박사

면밀히 분석한다. 넷째, 기존사례 분석을 통한 발코니 공간의 구성요소와 요구를 조사한다. 마지막으로, 아파트 전면 발코니 공간에 적합한 리모델링 계획방향을 제시한다.

따라서 본 연구는 주민이 원하는 이상적인 발코니 공간의 리모델링 모형을 개발하기 위한 전단계로서 이해될 수 있겠다. 또한 이렇게 됨으로서 향후 아파트 리모델링시 발코니 부분의 보다 기능적이고, 개성적인 발코니 공간의 활용이 기대되며, 거주자의 편리성과 쾌적성을 확보할 수 있다.

## 2. 개념의 정립

### 2.1. 리모델링의 개념과 특징

#### (1) 리모델링 개념

아직 국내에서는 리모델링에 대한 개념이 정확하게 정립되지 않은 채 전체적인 수선을 통틀어 지칭되고 있는 실정이다. 이는 인간이 나이가 들어 병든 몸을 치료하듯, 노후화된 건물을 수선 유지하고, 변하는 사회에 맞는 기능을 갖춘 건물로써 변화함으로써 새로운 가치를 창출할 수 있다.

리모델링(remodeling)의 사전적 의미는 '고쳐 만들다', '개조하다', '고치다', '재편성하다'의 의미를 가지고 있다. 또한 '개조'나 '리노베이션<sup>1)</sup>', '리폼', '개보수'라는 유사한 용어로 사용되고 있다.<sup>2)</sup> 일반적으로 리모델링이란 건물의 기능과 성능을 고도화하는 대규모의 개보수 공사를 말하는데, 시간이 흘러 노후된 건축물에 재투자자를 해서 부동산 가치를 극대화하는 건축기법으로서 "제 2의 건축"이라고도 한다. 이러한 건축물의 설계기준을 위한 리모델링의 개념은 다음과 같다. 첫째, 리모델링은 건축물 또는 외부공간의 성능 및 기능의 노후화나 진부화에 대응, 둘째, 보수, 수선, 개수, 부분 증축 및 개축, 제거, 새로운

기능추가 및 용도변경 등의 행위, 셋째, 건축물 유지 향상 및 외부공간의 성능을 향상시켜 쾌적하고 건강한 지역환경을 조성함과 동시에 국민 생활의 질적인 향상과 환경보전, 자원낭비를 줄여 지속 가능한 건축물을 구축할 수 있도록 하는 건축활동, 넷째, 사용가치 및 성능이나 기능이 저하된 부분은 개량이나 증축, 기능 및 요소부가, 개축, 제거, 용도변경 등을 통하여 향상시킴으로써 양호한 건축물 및 외부 공간을 형성하고, 다섯째, 개별 건축물의 성능향상과 단지나 도시적 차원의 환경개선까지 확장 적용하는 것이다.

이러한 개념과 함께 앞으로 모든 건축물이나 외부공간은 수명이 남아 있는 한 리모델링이 선택적인 행위가 아니라 필수적인 행위로서 받아들여져야 하는 것이다.<sup>3)</sup>

#### (2) 리모델링의 특징

우선 리모델링의 발생원인은 크게 네 가지로 나누어 볼 수 있다. 첫째, 가치적 원인으로 이것은 시간적 경과에 따른 사용 목적과 상황, 건축물에 대한 인식이 변화되고, 직·간접적인 건축물의 경제적 가치의 성격이 변화됨으로써 건축행위가 발생하게 된다. 둘째, 시대적 원인으로, 현대적인 새로운 건축문화의 조류에 의한 영향과 서구생활양식의 파급, 그리고 경제, 습관, 사회구조의 변화 등의 시대적 요구사항을 반영하게 된다. 셋째, 사회적 원인으로, 정보화 사회의 도래, 과학기술의 발달, 사회구조의 변화, 다양한 생산과 소비유통 구조적 요구, 기존의 획일화된 소비자의 반발과 소득증대에 따른 개성표현욕구, Life style 변화로 인한 주거공간 및 상권이 변화된다. 넷째, 물리적 원인으로, 건축물의 노후도 심화, 시공부실에 의한 결함 발생, 사용자의 부주의로 인한 결함 발생, 대지의 용도 변경, 도로의 신설 및 확장 등의 도시 구조상의 변화, 각종 설비 배관류의 부식 등에 의한 결함이 발생된다.<sup>4)</sup>

이러한 발생원인을 근거로 우리 나라에서는 리모델링에 대한 관심을 고조시키고 있다. 20년이 경과된 노후 아파트의 상당수가 재건축이나 리모델링에 대한 사업을 추진중이다. 그러나 재건축에서 비롯되는 많은 폐해와 국가적 손실 그리고 고층 아파트에 대한 재건축이 어렵게 되면서 리모델링에 대한 인식도 점차 높아졌다. 이에 부응하여 정부도 관련 연구기관과 함께 리모델링에 대한 활성화 방안을 연구 중에 있다. 현재 리모델링 관련한 건축계획 및 설계단계에서 애로점을 파악하고 관련 법규와 제도를 정비하여 리모델링을 적극적으로 유도하고 있는 실정이다.<sup>5)</sup> 정부, 건설회사, 건축주, 연구단체<sup>6)</sup>와의 긴밀

1) 리노베이션 : 건물의 성능 개선에 초점을 둠

2) 법규상에서 리모델링 관련 용어로는, 대수선, 개축, 증축, 용도변경 등이 관련 용어이며, 이외에 미국과 유럽 및 일본 등에서 이 용어 혹은 대체 용어를 사용하여 여러 가지 유사 용어들이 있다. 미국에서는 유지, 관리단계에서 발생하는 다양한 활동과 시장을 통칭하는 용어로 리모델링(remodeling)이 보편적으로 사용되고 있다. 리모델링이라는 용어는 NARI(National Association of the Remodeling Industry), NAHB(National Association of Home Builders) 등에서 공식적 용어로 사용하고 있다. 유럽에서는 건설산업의 종합적 연구모임체인 Euroconstruct에서는 "Renovation & Modernization"이라는 복합적인 개념을 사용하고 있다. 일본에서는 최근 리폼이라는 용어가 가장 많이 쓰이고 있으며, 이들의 하위개념으로 유지, 보수, 개수의 개념을 설정하고 있다. 특히 일본 건축 학회에서 연구 발표된 것에 의하면, 이러한 용어로는 보전, 보전성, 유지보전, 예방보전, 예지보전, 사후보전, 개량보전, 유지관리, 점검, 보수, 운전, 수선, 보수, 수복, 개수, 개량, 개조, 교환, 갱신, 개장, 변경, 복원, 보충, 복구, 개축, 제거, 신축, 플렉시빌리티, 이축, 증축 등이 있고, 각각의 내용은 아래 문헌을 참고할 것. 윤영선, 리모델링 뉴스, 2000. 7., p.3. 또한 이러한 용어를 정리해 보면, 건물의 원상회복을 위한 활동과 원상회복 및 기능향상의 활동으로 크게 나누어 볼 수 있다. 이미정, 노후 고층아파트의 리모델링 항목개발을 위한 연구, 경희대 석론, 2001.2, pp.9-13.

3) 김수암, 일반건축물과 라멘조공동주택의 신축기준, 건축물 리모델링을 위한 신축건축물의 설계기준 수립 토론회, 발표자료, 2001.5, p.5.

4) [http://www.fenster.co.kr/remodel/r\\_sense/why.htm](http://www.fenster.co.kr/remodel/r_sense/why.htm)

5) 정부와 관련단체들이 제도 정비와 홍보를 통하여 노후화된 아파트에 대한 리모델링을 활성화를 꾀하고 있다. 우선 아파트 등 공동주택을 지은 지 10년이 경과하면 리모델링을 할 수 있게 된다. 또한 리모델링시 용적률 등의 건축기준이 완화 적용되고 주차장 등 단지 내 시설의 상

한 협력을 통하여 사업능력을 확대시켜나가고 있다. 리모델링 추진사례는 리모델링 연구회 홈페이지에 자세히 기록되어 있고, 관련 연구도 지속적으로 탐구되고 있다.

### (3) 리모델링의 유형과 기대효과

상기한 바와 같이 리모델링의 개념이 포괄적인 성격을 띠고 있다. 이런 성격을 건축시공상의 목적에 따라 유형을 분류하면 다음과 같다. 첫째 구조보강 리모델링을 들 수 있다. 즉 기존건물의 구조적 내구성을 높이고자 하는 것이다. 둘째는 설비시설의 리모델링이다. 이것은 이전 시공시 배관된 설비시설이 노후화함에 따라 설비기능을 향상시키는 것이다. 또한 최근 정보통신의 발달과 빌딩의 IB화를 위한 설비시설의 향상도 포함할 수 있다. 셋째는 환경친화적 리모델링을 들 수 있다. 이것은 단열성능의 개선, 자연적 환경요소의 도입 등을 위해서 리모델링을 하게 된다. 넷째는 외관형태 리모델링이 있을 수 있고, 마지막으로 역사적 건축물에 대한 보존적 차원에서 리모델링을 할 수 있다.<sup>7)</sup>

또한 리모델링을 함으로써 발생하는 기대효과를 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 공사비의 현격한 감소, 둘째, 자신의 개성에 맞게 再단장, 셋째, 재산가치 상승효과, 넷째, 법 적용 혜택으로 舊건물 신축 당시의 건축비가 적용되므로 건물 규모를 그대로 유지할 수 있다. 마지막으로 공사조건 유리인데, 공사제약 조건이 적고, 공사기간이 짧으며 소음 등으로 인한 이웃에게 주는 피해가 적어 각종 민원발생을 예방할 수 있다.<sup>8)</sup>

## 2.2. 발코니 개념 및 기능

### (1) 발코니 개념

주거공간에서 외부공간과의 접촉은 매우 중요한 환경 중의 하나이다. 바로 주공간의 내부와 외부로 유기적으로 연결해주는 요소가 필요하다. 이러한 요소 중 중심적 역할을 하는 것이

호 용도변경이 허용된다. 또한 단지 또는 동별로 입주자 전원의 동의를 받도록 되있는 것을 입주자의 5분의 4의 동의를 받으면 사업을 추진할 수 있게 된다. 또한 구조안전 등에 지장이 없다고 시장 등이 인정하는 경우 건축법상 대지안의 조정, 건축선, 건폐율, 용적률, 건축물의 높이 제한 등 기준을 완화 적용하도록 했다. 또 리모델링의 활성화를 위해 주택단지 안의 도로, 주차장, 조경시설, 어린이 놀이터, 운동시설은 주택건설기준의 2분의 1 범위 내에서 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 시장의 허가를 받을 경우 상호 용도변경을 할 수 있도록 했다. 이것은 지금까지 리모델링을 하는데 장애 된 것이어서 실질적인 반응을 한 것으로 볼 수 있다. 현재 특별수선충당금을 장기수선계획에 의한 용도에만 사용할 수 있도록 돼 있는 것을 리모델링에도 사용할 수 있도록 했다. 더불어 리모델링 기준을 장기수선계획에 포함시켜 수립하도록 하여 중장기관점에서 사업을 추진할 수 있도록 했다.

6) 현재 리모델링 연구단체로는 한국건설기술연구원, 대한주택공사 주택연구소, 한국건설산업연구원, 리모델링 연구회 등이 있으며, 건설교통부 후원하에 건축물 리모델링을 위한 설계기준 수립에 관한 연구가 계속되고 있다.

7) 정창호 외 1, 노후공동주택 성능개선을 위한 리모델링에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 21권 1호, 2001 4, pp.83-84.

8) [http://www.fenster.co.kr/remodel/r\\_sense/~.htm](http://www.fenster.co.kr/remodel/r_sense/~.htm)

발코니 공간이다.

발코니의 사전적 의미를 살펴보면 “난간에 의해 둘러싸인 벽으로부터 튀어나온 臺”<sup>9)</sup>로 정의되고 있다. 거의 같은 의미로 쓰이는 용어인 테라스, 베란다라는 용어를 우리 나라에서는 같이 쓰고 있다. 이들에 대한 차이점에 대해서 알아보면 다음과 같다.

테라스(terrace)는 단이 높은 뜰로서 주택 등의 전면에 달아내어 설치하고 벽돌이나 돌등을 깔아 약간 높이 단차를 둔 공간을 말한다.<sup>10)</sup> 베란다(veranda, verandah)는 건물의 정면에 부속해서 설치된 개방적인 통로, 주랑 등을 말하며 지붕을 가설하거나 대부분 금속성의 지주 등으로 지탱되어 경쾌한 느낌을 준다.<sup>11)</sup> 반면에 발코니는 앞에서 언급한 바와 같이 건물의 벽에서 튀어나온 부분으로, 난간 혹은 난간 높이의 벽으로 둘러싸여 있으며, 지붕을 가설하는 경우도 있다. 대개는 까치발(bracket)로 지탱되고 있는데, 현대의 중, 고층 아파트 등에서는 캔틸레버를 채용하고 있다.<sup>12)</sup>

아파트 발코니 공간은 내부와 외부로 자연스럽게 연결시켜 주는 중간적 역할을 맡아 실내에서 실외, 실외에서 실내의 분위기를 느끼는 적극공간과 소극공간이 교차되는 공간감을 형성시켜 주는 실내의 연장공간이다.<sup>13)</sup>

9) “A platform projecting from a wall, enclosed by a railing or balustrade, supported on brackets or columns or cantilevered out.” Pevsner, Nikolaus 외 2, Dictionary of Architecture, Penguin Books Ltd., 1986, p.27.

10) 실내와 정원을 이어주는 공간으로, 의자 등을 놓거나 하여 여가 시간을 즐기게 한다. 스페인이나 중근동 등에서는 건물의 평지붕 위에 있는 공간을 말하기도 한다. 시원한 장소로 이용할 수 있도록 설치한다. 또한 연속주택의 의미로도 쓰이는데, 특히 런던의 리전시 파크가의 고급 연속주택을 테라스라고 부른다.

11) 원래는 힌두어에 기원을 두고 있고, 영어는 포르투갈어 veranda에서 따온 말이다. 18세기 무렵부터 유럽 각국의 식민지나 미국에서 많이 세워졌고, 그것이 우리나라에도 들어오게 되었다. 미국에서는 포치라고 불리는 경우가 많고, 또한 남아프리카의 네덜란드인 주택에서는 stoep이라고 한다. 더운 지방에서 널리 볼 수 있는 수법인데, 비나 눈이 많은 지역에서도 설치되어, 집체의 틀이 있는 쪽에 덧달아 튀어나오게 처마를 만들면, 그 밑을 통로로 활용할 수도 있다.

12) 또한 극장 등의 위층에 달아내어 만든 좌석을 말하기도 한다. 2층 정면의 관람석(dress circle) 위에 마련되어 있다. Hoshi, Kazuhiko, Terminology Dictionary of Architecture and Interior, 건축, 인테리어 용어유래사전, 신태양역, 도서출판 국제, 1995, pp.158-159.

13) 이러한 역할을 하는 발코니공간의 의미적 기능을 크게 보면 다음과 같다. 1) 단독주택이나 연립주택이 가지고 있는 옥외보호 공간의 의미적 기능을 갖는다. 2) 거실과 다른 공간이 무리 없이 연결될 때 주택 전체의 기능이 충분히 발휘될 수 있는 것이며 가족을 위한 단란공간이나, 독서, 사색 등 아파트에서 발코니공간은 거실기능의 외부 생활공간으로서의 의미를 갖는다고 할 수 있다. 3) 내부공간과 외부공간을 연결해주는 전이적인 공간으로서의 성격을 가지고 있어 자연과 더욱 용이하게 동화될 수 있는 공간이라 할 수 있다. 이와 같이 발코니공간의 의미는 옥외보호공간의 기능을 가지고 있으며 아파트에 있는 유일한 사적 외부공간으로 거실공간의 연장과 내부공간과 외부 공간을 유기적으로 연결하여 아파트에 자연을 유입할 수 있는 공간으로서의 의미를 가지고 있다. 조백현 외 1, 아파트 발코니공간의 계획과 이용 행태에 관한 연구, 대한건축학회 발표논문집, 8권 2호, 1988.10, pp.57-60.

(2) 기능 분석

발코니 공간의 용도를 크게 보면 리빙 발코니와 서비스 발코니로 나누어지는데, 리빙 발코니는 거실 공간이나 실내공간이 연장되어 거주자가 정서생활을 영위할 수 있는 거실공간의 보조공간이다. 반면에 서비스 발코니는 세탁물건조, 장독대 및 기구수납, 유틸리티의 보조 등의 기능을 충족시킬 수 있는 가사작업 보조공간이다.

발코니공간의 기능을 좀 더 구체적으로 살펴보면 첫째, 수납공간의 역할을 들 수 있는데, 수납공간의 부족으로 인한 대체공간으로서의 역할이다. 둘째, 거실공간의 역할로서, 거실에서 하는 생활의 보조공간 및 연장공간으로서의 역할을 한다. 셋째, 유틸리티의 역할로서 옥외공간이 없는 아파트에서 세탁 및 세탁물건조장소나 장독대 등으로 사용한다. 넷째, 자연에의 접촉 가능공간으로서, 화분이나 분수의 요소를 끌어 들여 자연의 접촉을 가능하게 할 수 있다. 다섯째, 열 손실방지 및 소음방지를 위한 차단의 기능을 한다. 마지막으로 비상 통로의 역할로서 화재 및 비상 사태時 이웃에 연락을 취하거나 대피할 수 있어 주거의 안정성을 높일 수 있다.<sup>14)</sup>

이와 같이 발코니 공간의 기능은 다양하다. 그러나 아직까지 발코니공간은 리빙 공간으로의 기능보다는 서비스공간으로서의 역할에 그치는 경우가 대부분이다. 단독주택과 비교해서 아파트가 가지는 가장 중요한 결점은 내부생활공간의 연장 및 외부생활공간과의 연결이 거의 불가능한 것인데 발코니공간이 이러한 결점을 보완하여 서비스공간으로서의 역할과 리빙 공간으로서의 역할을 적절히 조절하여 사용할 필요가 있다고 생각한다.

(3) 발코니 형태의 유형 분류

공동주택의 발코니 유형은 앞에서 언급한대로 그 기능상 크게 리빙 발코니(Living Balcony)와 서비스 발코니(Service Balcony)로 대별되며, 형태상으로는 부분형, 전면형 양면형 발코니로 구분되어 진다.<sup>15)</sup> 부분형과 전면형은 발코니 설치가 전면적 혹은 부분적으로 설치되었느냐에 따라서 구분되며, 전후 양면에 설치된 것을 양면형이라고 한다. 이러한 발코니 형태가 결정되어 설치되는 데에는 여러 가지 조건이 있으나 주로 가족구성과 평면의 면적, 향 배치, 전망 그리고 이동 간격 등을 고려하여 법규의 테두리 내에서 결정된다고 볼 수 있다.

3. 아파트 리모델링 및 발코니 이용실태

3.1. 공동주택의 리모델링

(1) 공동주택 리모델링 수법

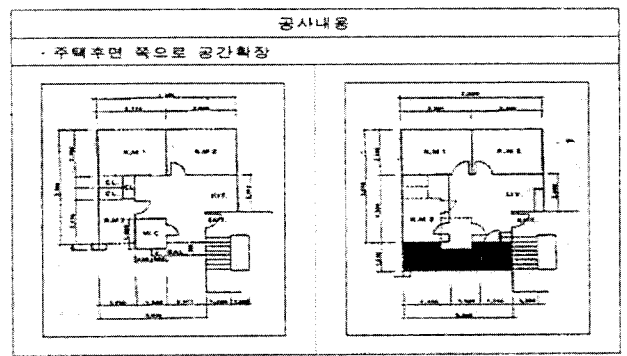
14)조백현외 1, 아파트 발코니공간의 계획과 이용행태에 관한 연구, 대한건축학회 발표논문집, 8권 2호, 1988.10, pp.57-60.  
15)남태희외 1, 아파트 발코니의 개조 및 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 9권 2호, 1989. 10., pp.125-127.

공동주택의 리모델링은 노후화 진부화에 대응하기 위해 주호 내부의 레이아웃 변경 및 설비교환 뿐만 아니라 면적 확대(부분 증축)의 측면까지도 고려되고 있다. 특히 공동주택의 리모델링은 주동과 주호 내부 공간적인 측면뿐만 아니라 단지 계획적 측면에서 합리적 접근이 요구된다.

이러한 공동주택의 리모델링 수법으로 첫째, 내부전면교체는 구조체 또는 외벽만을 남겨 놓은 상태에서 내부설비 및 레이아웃 등이 전면적으로 교체가 이루어진다. 둘째, 소규모 증축 및 철거로서 부분 증축이나 부분철거의 방법이 있다. 셋째, 주동신설로서 단지 내에 주동을 신축하거나 주동 측면부분에서 기존의 주동과 연결하여 증축하는 것이다. 마지막으로는 단지의외부공간정비로서, 새로운 사회환경에 대응할 수 있도록 외부공간을 리모델링하는 것으로 주차장 정비 및 기존의 주동을 철거하고 再설계를 통하여 공동시설과 주거동을 확충한다.<sup>16)</sup>

(2) 국내 아파트 리모델링 사례

현재까지 아파트가 리모델링된 사례는 몇 안되는 실정이다. 평면상의 재조정의 유일한 사례로서 1986년에 공사가 시행된 옥인동 시범 아파트의 경우는 주동 차원의 수평 증축을 통해 개개 주호 면적을 확대하면서 주거환경을 개선한 사례이다<그림 1>. 나머지 사례는 주민 동의에 대한 어려움 때문에 임대아파트의 경우 몇몇 추진된 사례가 있다. 이러한 임대아파트에 대해서 대한주택공사는 주동이나 단지차원의 리모델링을 추진되었는데, 오산 외인, 한강외인, 대구외인 아파트 등이 그 사례이다. 이들은 노후화 된 아파트를 리모델링을 통하여 성능을 개선시켰다.<sup>17)</sup>



<그림 1> 옥인동 시범 아파트 수평증축 사례<sup>18)</sup>

3.2. 우리나라 아파트 발코니 계획 실태 및 성격

우리 나라 아파트의 발코니를 살펴보면 외국의 경우와는 달리 전, 후면에 외벽에 크게 설치되어 있다. 이러한 전면 연속형

16)김수남, 일반건축물과 라멘조공동주택의 신축기준, 건축물 리모델링을 위한 신축건축물의 설계기준 수립 토론회, 발표자료, 2001.5, p.8.  
17)이미정, 노후 고층아파트의 리모델링 항목개발을 위한 연구, 경희대 석론, 2001.2, pp.18-20.  
18)앞의 책, p.19. 재인용.

발코니의 설치는 그 쓰임새나 공간적인 특성에 있어서 거의 내부공간화가 되어 있어 용적률의 증가를 초래하고 있다. 현재까지 나타난 발코니의 제도적 계획적 실태에 관한 일반적 내용을 정리하면 다음과 같다.

(1) 법규상의 제도적 실태

발코니와 관련된 건축관련 법규의 실태를 살펴보면 다음과 같다. 우선 바닥면적에 관한 규정은 몇 차례의 개정을 거쳐서 현재에 이르고 있는데<sup>19)</sup>, 1988년 2월 이후에는 1.5m까지 완화된 규정으로 개정되기에 이르렀다. 이러한 규정안에서 예외조항으로 주요 채광방향의 벽면에 있는 노대의 난간 등의 바깥부분에 간이화단을 노대 등의 면적의 15/100 이상 설치한 경우에는 기둥 또는 내력벽의 설치여부와 관계없이 노대 등이 접한 가장 긴 외벽이 접한 길이에 2m까지 완화하게 되었다.

공동주택의 발코니와 관련된 법규 사항으로는 주택건설 촉진법의 주택의 건설 기준 등에 관한 규정에서 정하고 있다. 주택의 구조, 설비 등에 관한 규정 18조에 따르면 난간에 관해 규정되어 있다. 이 규정에 따르면 발코니 난간은 철근 콘크리트 또는 강도 및 내구성이 있는 재료를 사용하도록 정하고 있다.<sup>20)</sup> 결과적으로 이 규정은 발코니 난간의 형태를 획일화하는 결과를 가져온다. 현재 우리 나라 아파트 발코니 난간이 거의 획일적인 재료와 형태를 가지는 이유가 바로 이 규제 때문이다. 따라서 외국의 사례에서 보여지는 다양한 형태의 난간을 설치하기 위해서는 안전성만 확보되면 일률적인 규제를 완화하여 다양한 시도가 가능하도록 해야 할 것이다.

마지막으로 주택건설촉진법에 의한 주택분양제도는 아파트 발코니의 계획을 획일화시키는 또 다른 원인의 하나이다. 즉 서비스 면적인 발코니 공간은 분양면적에서 제외된다. 따라서 분양가격과 관계가 없는 발코니 공간을 최대화하는 것이 수요자의 선호도와 시장경쟁의 핵심 전략으로 여겨지고 있다. 따라서 현재와 같은 획일적인 아파트 발코니 형태를 양산할 수밖에 없다.<sup>21)</sup>

19)1986년 12월 29일 이전까지는 바닥면적 산입의 판단기준이 면적에 제한 없이 난간의 개방정도에 따라 정해졌고, 이후는 1.2m까지로 정해졌다. 또한 이와 함께 주택업체들의 서비스 면적 확보 경쟁으로 계획적 측면보다는 크기와 면적에 의지하면서 다양화는 없어진다. 즉 주택 개발업자들은 이러한 바닥면적에 포함되지 않는 조건을 만족시키면서 가능한 한 많은 발코니의 면적으로 계획하게 되는 것이다.

20)주택단지안의 건축물 또는 옥외에 설치하는 난간의 재료는 철근콘크리트 또는 강도 및 내구성이 있는 재료(금속제인 경우에는 부식되지 아니하는 것 또는 도금이나 녹막이 등의 부식방지처리를 한 것에 한한다)를 사용하여 난간이 안전한 구조로 설치될 수 있게 하여야 한다. 다만, 실내에 설치하는 난간의 재료는 목재로 할 수 있다. 난간 높이는 마감면에서 110cm 이상 설치해야 하고, 난간의 간살 간격은 안목치수 10cm 이하여야 한다. 이 또한, 난간살 구조 즉, 스테인레스 파이프 구조도 난간살의 간격이 정해져 있는 상태에서 자유로운 발코니에 의한 일면의 형태적 요소를 한정시키는 결과를 초래하게 된다.[개정 92.7.25]

21)황인환의 1, 우리 나라 아파트 발코니계획의 문제와 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 19권 2호, 1999,10, pp.464-466.

(2) 계획시 설비 및 에너지 절약을 위한 고려

최근 아파트 분양시에 발코니 공간에 대한 용도를 거주자의 선호도에 맞춰 시공하고 있다. 여기서는 리모델링 계획시 발코니 공간을 다른 용도로 계획할 경우에 생기는 문제점과 에너지 절약을 위한 고려 사항에 대해서 알아보려고 한다. 위법사항이지만 일반적으로 행해지는 것으로, 전면 발코니 공간을 개조하여 다른 방 혹은 거실로 쓸 경우, 첫째, 난방설비에 따른 바닥 개조의 문제가 생기며, 둘째, 급, 배수관의 처리에 따른 설비의 문제가 있다. 또한 이러한 발코니 리모델링의 경우 발생하는 문제점 중의 하나가 에너지 관련 문제이다. 현재 상황에서는 거의 대부분이 유리를 외피로 사용하면서 차양장치를 부가하여 사용하는 것이 일반적이다. 물론 이러한 차양 장치들은 거주자 스스로에 의해 제어가 가능하여야 하며, 이중외피구조를 갖는다. 이런 형태는 거의 획일적인 형상으로 나타난다. 그러나 계절별 냉난방 전략에 따라 적절한 디자인 수법을 선택하고, 조합하여 디자인 계획안을 도출하여야 한다.<sup>22)</sup>

3.3. 발코니 공간의 이용실태

(1) 조사개요 및 방법

청주시지역에 있는 5개 지역을 선정하여 13개 단지를 방문하였다. 준공 년도에 따른 분류와 지역별 안배에 중점을 두고 선별 조사하였다. 아파트의 크기는 국민주택의 기준이 되는 30평 내외의 크기를 중점으로 다루었고, 작은 평형과 큰 평형도 2개씩 조사하였다.

본 조사연구에서 현장조사와 일정은 다음 <표 1>과 같이 이루어졌다. 본 조사는 관리사무실과 주부를 이원적으로 설문조사하였고, 연구자가 직접 방문 관찰한 현황조사와 병행하였다. 설문지 배포는 각 단지에 2세대씩 26세대를 조사를 계획하였으나, 1개 단지는 개별 세대 설문조사가 전혀 이루어지지 않았고, 10개 단지는 1세대씩, 2개 단지는 2세대를 하여, 전체 14세대를 조사하였다.

<표 1> 현황조사 일정

조사명	조사방법	조사시기
문헌조사 및 정보검색	문헌고찰 및 인터넷 수집	01.05 - 01.06
사전조사	조사대상지 파악 및 정보	01.06 - 01.07
설문작성	설문지 작성 및 수정	01.07 - 01.08
현장조사	방문 및 설문조사	01.08

도구로는 작성된 설문지와 현장조사 체크리스트를 이용하였다. 우선 현장조사 리스트는 관리 사무소에서 체크해야 할 사항과 연구원이 아파트 발코니 방문시 기존 현황과 이용 행태를 기록할 부분으로 나누어져 있다. 그리고 심층 분석을 위하여

22)박해경의 2, 에너지절약을 고려한 공동주택 발코니의 디자인 수법에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 18권 2호, 1998.10, pp.267-272.

설문지는 설문대상자의 아파트를 방문하여 직접 면접법으로 배포하여 실시하였으며, 그와 동시에 조사원의 세대별 현황조사가 이루어졌다. 설문지는 총 10문항으로 구성되어 있으며 그 주요내용은 다음 <표 2>와 같다.

<표 2> 설문지 구성

주요내용	문항수
리모델링에 관한 사항	3문항
발코니에 관한 사항	7문항

(2) 조사대상의 일반적인 사항

조사대상 아파트의 일반적인 사항은 다음 <표 3>과 같으며, 조사 항목에는 리모델링 관련사항과 발코니 관련사항으로 구분되어 있다. 리모델링 관련사항은 리모델링이 실시된 부분과 시기 그리고 리모델링 하게된 이유에 대해서 직접 대면하여 설문 조사를 하였으나, 응답률이 낮았다. 그 이유는 장기 수선계획과 함께 리모델링된 상태가 관련 법규의 위법여부와 관계됨으로서 이러한 민감한 사항에 대해서는 응답을 회피한 것이다. 발코니에 관한 사항은 우선 조사원이 현장 방문時 현황의 체크와 함께 발코니 관련 설문조사를 병행하였다.

<표 3> 조사대상 아파트 현황표

위 치	아파트	준공년도	세대수	난방방식	관리방식	비고
개신동	두진백로 아파트	1993	110	개별난방	자치관리	
개신동	삼익아파트	1991	744	지역난방	자치관리	
가경동	세원2차 아파트	1991	620	개별난방	위탁관리	
가경동	진로아파트	1999	320	중앙난방	자치관리	세대별 설문 無
하북대동	삼일아파트	1998	478	지역난방	위탁관리	
분평동	현대대우 아파트	1999	1179	지역난방	자치관리	
용암동	현대3차 아파트	1995	520	지역난방	자치관리	
용암동	태산아파트	1995	590	중앙난방	위탁관리	
용암동	형석아파트	1995	430	중앙난방	위탁관리	
용암동	주공아파트	.	.	.	.	
금천동	뉴타운 아파트	1993	783	개별난방	자치관리	
금천동	현대아파트	.	.	.	.	
사창동	현대아파트	1989	229	중앙난방	자치관리	

발코니 관련사항은 현재의 용도, 외관과 노후화 상태, 설비시설에 대한 항목으로 조사하였다. 그러나 아파트 준공 후 경과년수와 시각적 판단에 의존한 애매함을 띠는 노후화 상태 그리고 본 연구와 관련성이 미약한 설비부분의 조사는 제외하였다.

발코니 외관 형태는 조사대상 아파트들이 거의 대부분 전면 일자형으로 배치된 발코니로 되어 있었으며, 부분적으로 튀어나오거나 오목한 형태를 취하고 있다. 기존이용 현황에 대한 설문 조사 결과는 다음과 같다<표 4>.

<표 4> 세대별 발코니 관련 현황 조사표

아파트	기존 이용 현황(현재 용도)	평형	베이 수
개신동 두진백로아파트 ①	수납, 화분, 건조	32	2
개신동 두진백로아파트 ②	장독대, 냉장고, 화분, 건조	32	2
개신동 삼익아파트 ①	화분, 수조, 건조, 수납, 장롱, 에어컨 실외기	32	2
개신동 삼익아파트 ②	건조, 화분, 수납, 에어컨 실외기	46	3
가경동 세원2차아파트	화분, 장독대, 건조	32	2
하북대동 삼일아파트	화분, 헬스용품, 수납, 에어컨 실외기, 건조	32	3
분평동 현대대우아파트	화분, 수석, 장독대, 에어컨 실외기, 건조	31	3
용암동 현대3차아파트	헬스용품, 도자기, 화분, 건조	37	3
용암동 태산아파트	화분, 수석, 건조	23	2
용암동 형석아파트	수석, 화분, 수납, 세탁기, 건조	32	2
용암동 주공아파트	세탁기, 수납, 건조	.	2
금천동 뉴타운아파트	수조, 건조, 장독대, 수납	48	3
금천동 현대아파트	수납, 건조, 화분, 에어컨 실외기	32	2
사창동 현대아파트	장독대, 화분, 수납, 건조	32	2

(3) 발코니공간 이용실태

설문조사결과 거의 대부분의 발코니에 대한 용도는 화분과 건조가 주를 이루고 있으며, 공간의 효용성 면에서 문제점을 보였다. 발코니 공간이 이용뿐만 아니라 형태 면에서 획일화를 이루고 있는데, 그 이유 중 가장 큰 것은 바로 발코니 외부공간을 내부공간으로 만들려는 의도에서 비롯된 것이다. 또 다른 문제점은 설문조사 항목에서 거주자들이 직접 응답한 현재의 용도와 조사원의 현황조사와는 그 비율이 다르다는 것이다. 우선 대부분이 빨래 건조를 하고 있고, 그 다음이 수납공간의 順으로 나타났다. 그러나 설문 응답에서는 그 첫 번째가 바로 수납공간으로 나타났다. 그 이유는 설문조사 문항의 용어상의 문제였던 것으로 추측되는데, 유틸리티 공간의 해석에서 기인한 것으로 보인다. 따라서 발코니의 용도에 의한 비율의 백분율은 이 현장 조사원의 본 조사를 통계의 기준으로 삼고 언급하고자 한다.

다음은 리모델링에 관한 세대원들의 의견에 관련된 사항으로, 아파트 리모델링에 대한 인식도, 리모델링의 장점, 가능성에 대한 의견을 타진하였다. 먼저 '아파트 리모델링을 하면 가장 먼저 떠오르는 것이 무엇입니까?'라는 질문에 85.7%가 '개별세대의 내부개조'를 응답하였다. 다음은 '주동전체의 개조 및 용도변경'을 응답한 것이 14.3%였다. 두 번째 설문에서는 '아파트의 리모델링이 가능하다면 그 이유가 무엇인가?'라는 물음에 '용적률 규제의 강화에 따른 건축의 어려움'이라고 응답한 것이 35.7%이고, 각 21.4%씩이 '비용이 신축보다 절감되기 때문에', '공사가기간이 신축보다 짧기 때문에', '노후 아파트의 자산가치를 높여주기 때문에'로 응답하였다. 세 번째 설문은 '리모델링의 장점은 무엇이라고 생각하는가?'라는 질문에는 50.0%가 '쾌적한 환경유지'로 응답하였다. 그리고 각각 21.4%는 '자원 절약'과 '건물수명연장'을 응답하였고, 7.1%는 경비절감을 응답하였다. 이들 설문에 대해서 종합하면 다음 <표 5>와 같다.

<표 5> 리모델링관련 설문조사표

질문	항목	세대수(빈도)	백분율(%)	기타
아파트 리모델링이라고 하면 가장 먼저 떠오르는 것은?	개별세대의 내부개조	12	85.7	
	주동전체의 개조 및 용도변경	2	14.3	
	건물외장재 교체		0.0	
	단지 전체의 개조		0.0	
아파트 리모델링이 가능하다면 그 이유는?	용적률 규제에 따른 건축의 어려움	5	35.7	
	비용의 절감	3	21.4	
	공사기간의 단축	3	21.4	
	자산가치의 상승	3	21.4	
리모델링의 장점은 무엇인지?	자원절약	3	21.4	
	쾌적한 환경유지	7	50.0	
	건물수명연장	3	21.4	
	경비절감	1	7.1	

전면발코니와 관련된 설문조사는 개개 세대원들을 대상으로 하였다. 첫 번째 질문은 현재 발코니의 주된 용도는 무엇인가 라는 질문에 '수납공간의 역할'이 50.0%를 차지하였다. 다음은 '자연에의 접촉가능공간'으로 28.6%였고, '열 손실 방지 및 소음의 차단'이 그 다음이고, '유틸리티공간으로의 활용' 등의 순서로 응답하였다.<표 6>

<표 6> 현재 전면 발코니의 주된 용도에 관한 설문조사

항목	세대수 (빈도)	백분율 (%)	기타
수납공간의 역할	7	50.0	
거실공간의 연장	0	0.0	
유틸리티공간으로 활용	1	7.1	
자연에의 접촉가능공간	4	28.6	
열손실방지 및 소음의 차단	2	14.3	
비상통로의 역할	0	0.0	
계	14	100.0	

전면 발코니의 크기에 관한 설문조사에서는 크기가 '적절하다'가 71.4%로 가장 높게 응답하였으며, 다음으로는 '작다'가 그 다음으로 28.6%로 나타났다. 반면에 크기가 '크다'는 0.0%로 발코니의 크기가 크다고 생각하지는 않는 것으로 나타났다.<표 7>

<표 7> 전면 발코니의 크기에 관한 설문조사

항목	세대수 (빈도)	백분율 (%)	기타
크다	0	0.0	
적절하다	10	71.4	
작다	4	28.6	
계	14	100.0	

발코니가 작다고 응답한 세대를 보면 아파트 평형의 크고 작음에 관계되는 아니었다. 그러나 이들 응답세대의 공통점은 전면 발코니가 외부에 면하는 베이 수가 2 라는 점이다.

전면 발코니의 활용 만족도에 관한 설문조사에서는 현재 활용상태에 대해서 만족과 불만족이 거의 같은 비율로 나타났다. 그러나 이러한 비율에도 불구하고 전면 발코니의 리모델링을 할 것인지에 관한 설문조사에서는 64.3%가 시행할 계획을 가

지고 있었으며, 35.7%정도가 시행하지 않는다고 응답하였다 <표 8, 9 참조>.

<표 8> 전면 발코니의 활용만족도에 관한 설문조사

항목	세대수 (빈도)	백분율 (%)	기타
만족	6	42.9	
불만족	8	57.1	
계	14	100.0	

<표 9> 전면 발코니의 리모델링 시행계획에 관한 설문조사

항목	세대수 (빈도)	백분율 (%)	기타
예	9	64.3	
아니오	5	35.7	
계	14	100.0	

다음으로 리모델링의 촉진을 위한 제도적 뒷받침으로서 발코니의 확장에 관한 완화사항을 알고 있는지에 대한 설문조사

에서는 거의 80% 정도가 법규 완화사항을 모른다고 응답하였다. 이어서 바로 다음 설문조사 질문은 이러한 법규 완화사항이 있다면 리모델링을 실시할 것인지에 대한 설문조사를 한 결과 거의 대부분의 응답자들이 실시하겠다고 응답하였다<표 10, 11 참조>.

<표 10> 법규상 전면 발코니의 확장 완화사항의 인지에 관한 설문조사

항목	세대수 (빈도)	백분율 (%)	기타
예	3	21.4	
아니오	11	78.6	
계	14	100.0	

<표 11> 법규상 전면 발코니의 확장가능한 완화사항 인지후 리모델링 시행에 관한 설문조사

항목	세대수 (빈도)	백분율 (%)	기타
예	12	85.7	
아니오	2	14.3	
계	14	100.0	

마지막으로 전면 발코니의 리모델링시 개조방향의 설문조사에서는 다양한 응답 경향을 나타내고 있다. '자연적 요소의 도입'과 '휴식, 담소의 장소로서 역할'을 가장 많이 응답한 28.6%이고, 그 다음으로 '거실공간의 연장'과 수납공간의 역할'이 각 21.4%로 나타났다<표 12 참조>.

<표 12> 전면 발코니의 리모델링의 시행시 개조방향에 관한 설문조사

항목	세대수 (빈도)	백분율 (%)	기타
자연적 요소의 도입	4	28.6	
휴식, 담소의 장소로서 역할	4	28.6	
거실공간의 연장	3	21.4	
유틸리티공간으로 활용	0	0.0	
수납공간의 역할	3	21.4	
기타	0	0.0	
계	14	100.0	

## 4. 발코니 공간 실태조사 및 문제점 분석

### 4.1. 발코니 공간 실태조사 분석

발코니에 대한 이론 탐구와 설문조사결과 다음과 같은 문제점들이 나타났으며, 이러한 배경 하에서 전면 연속형 발코니가 가지는 문제점을 크게 분류해 보았다.

첫째, 발코니의 용도분석을 한 결과 100%가 빨래건조를 위한 유틸리티 공간으로 사용되고, 이와 함께 수납공간의 이용이 많은 것으로 나타났다. 우선 빨래 건조와 일조와의 관계, 이에 따른 향과의 관계, 이들과 장독대 혹은 수납과의 관계를 고려한 계획이 이루어져야 하겠다. 다음은 화분과 같은 자연요소의 도입이다. 이것은 외부공간과 자연과의 접촉을 위한 적극적인 요소로서 발코니를 계획해야 하겠고, 몇몇 가구에서는 헬스 기구를 설치하여 여가를 즐기고 있어, 이러한 기능을 충족시키는 계획이 이루어져야 하겠다.

둘째, 현재 발코니의 활용 만족도에 있어서는 약 60%정도가 불만족을 보이고 있다. 따라서 발코니의 리모델링 시행계획에 있어 65%정도가 그 의지를 표명하였다. 이러한 의지에도 불구하고 실제 리모델링에 대한 법규 완화사항의 인지는 미약하였다. 80%정도가 법규 완화사항을 알지 못하는 문제가 있었다. 이것은 곧 발코니 크기의 불만과도 직결되는 문제이다. 이러한 법규상의 인지 하에 리모델링 시행계획 의지는 매우 높아서 85%를 넘어서고 있다. 이것은 곧 법규 완화사항을 알지 못할 때와 알고 있을 때의 리모델링 시행 의지가 거의 20%정도 차이가 남을 알 수 있다.

셋째, 리모델링 시 개조방향에 대한 설문조사에서 자연적 요소의 도입과 휴식, 담소의 장소로서 테이블과 의자가 설치되었으면 하는 경향이 강하였다. 그 다음으로 거실공간의 연장이나 수납공간의 역할은 강조한 반면, 유틸리티 공간의 활용으로 빨래 건조를 위한 공간의 요구는 거의 나타나지 않았다.

넷째, 입면 등 형태의 확일화이다. 법규상에서 정한 난간 재료 등과 연계되어 난간의 처리 그리고 발코니의 내부공간화가 모두 확일적인 샷시 설치 등이 이러한 문제의 주된 원인이다. 실제 아파트의 경우 발코니가 갖는 형태계획상의 중요성은 의문의 여지가 없는 실정이나, 상기 문제점이 해결되지 않는다면 형태의 다양화를 기대하기란 사실상 어려운 실정이다.

다섯째, 발코니 공간의 인식에 관한 문제로서, 과연 발코니 공간이 실내공간인지 아니면 실외공간인가라는 문제이다. 여하튼 지금까지는 법규의 적법한 절차에 따라 시공된 발코니는 외기가 직접 접하는 외부공간의 특성을 가지고 있되, 수직적 특성상 지붕을 가지는 구조이다. 여기에 거주자가 입주하면 바로 샷시설치가 관행처럼 이어지고, 내부공간이 되는 것이다. 이렇게 내부공간의 확장에 따른 발코니 본래의 기능 상실 또는

수납 공간의 대용공간으로써 기능적 변화와 구조적 안정성의 문제 등이 나타난다. 반대로 거주자 입장에서선 방음과 단열 문제, 그리고 협소한 내부공간의 확장을 이룰 수 있다. 이러한 두 양면적 입장을 조율할 수 있는 적합한 계획이 요구된다.

### 4.2. 문제점 분석

최근 리모델링의 촉진을 위한 제도적 뒷받침이 이루어지고, 관련기관과 회사 등이 앞다투어 개선 방안을 내놓고 있다. 그러나 이러한 과정에서도 문제점을 가지고 있다.

우선은 이러한 아파트 리모델링 발코니의 완화사항에 대한 적극적인 홍보가 부족하다는 것이다. 앞의 설문조사에서 나타난 바와 같이 발코니 완화사항에 대한 내용을 알고 있는 거주자들이 거의 없었다. 이것은 곧 리모델링 시행계획상의 의지와 바로 직결되는 문제로서 건물의 수명 연장뿐만 아니라 자산가치를 높일 수 있는 측면에서 리모델링을 촉진시키는 결정적인 것이다.

둘째, 법규상의 문제로서, 앞에서 상기한 바와 같이 샷시설치의 관행을 인정한다는 것이다. 그래서 발코니 리모델링 완화사항 중에서 화단을 조성할 경우 그 샷시의 위치를 내부에 설치하도록 하는 항목을 두고 있다. 이는 화단 공간을 내부공간으로 만들지 못하도록 규제하고자 설치되었지만, 조성된 화단의 관리에서는 문제점 또한 있는 것이다. 이런 점들에 대한 법규의 재검토가 이루어져야 하며, 이들 문제점들을 인식하면서 적절한 계획을 하여야 하겠다.

## 5. 결론

공동생활을 하는 아파트에서 특히 수직적인 층상의 집적이 높을수록 자연과의 접촉을 절실히 필요로 한다. 이 상황에서 발코니 공간은 절대적 필요요소임에 틀림없다. 내부와 외부 공간의 매개적인 역할을 하는 발코니 공간은 거주 공간에서 가장 유기적인 성격을 가지고 있다. 이러한 발코니 공간의 이론적 탐구와 설문조사 그리고 문제점을 파악하고 분석하면서 나타난 결론은 다음과 같다.

1. 현장조사와 설문조사에서 나타난 바와 같이 발코니 공간의 이용실태는 빈약한 이용율을 보이고 있었으며, 이를 높이기 위한 방법으로 실거주자의 요구에 맞게 발코니 공간의 적극적인 계획이 필요하였다. 이와 함께 발코니 공간의 다양한 유형화를 이루어, 수요자의 선택 폭을 넓히는 방법 또한 유효적절 하리라 사료된다.

2. 앞에서 살펴본 바와 같이 거주자들의 요구사항 중 가장 큰 비중을 차지하는 것은 크게 자연 친화형, 수납공간 중심, 휴식, 담소 및 취미 공간 중심이라는 3가지 카테고리로 구분되었



다. 그러나 이들 3가지 유형이 계획시 개개로 분리 된다고 보다는 이들이 어떻게 적절히 융화되느냐가 계획의 성패를 좌우한다는 것이다.

3. 이러한 계획요소뿐만 아니라 실제로 사는 실수요자의 요구를 적절히 반영하는 것 또한 발코니 공간을 좀더 살리는 방법이 될 것이다. 이와 함께 발코니 리모델링을 촉진시키기 위하여 정부 관련기관, 연구기관, 건설업자 등이 긴밀히 협력하여 제도적 뒷받침과 적극적인 홍보가 이루어져야 하겠다.

### 참고문헌

1. Alexander, Christopher, Pattern Language, Oxford University Press, 1977.
2. Pevsner, Nikolaus 외2, Dictionary of Architecture, Penguin Books Ltd., 1986.
3. Hoshi, Kazuhiko, Terminology Dictionary of Architecture and Interior(건축, 인테리어 용어유래사전), 신대양역, 도서출판 국제, 1995.
4. 박광범, 아파트 발코니의 공간개념에 관한 연구, 홍익대 석론, 1982. 11.
5. 이미정, 노후 고층아파트의 리모델링 항목개발을 위한 연구, 경희대 석론, 2001.2.
6. 황인환외 1, 우리나라 아파트 발코니계획의 문제와 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 19권 2호, 1999, 10, pp. 464-466.
7. 남태희외 1, 아파트 발코니의 개조 및 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 9권 2호, 1989. 10.
8. 조백현외 1, 아파트 발코니공간의 계획과 이용행태에 관한 연구, 대한건축학회 발표논문집, 8권 2호, 1988.10.
9. 박해경외 2, 에너지절약을 고려한 공동주택 발코니의 디자인 수법에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 18권 2호, 1998.10.
10. 김거백외 2, 리모델링 공사 기획단계의 효율적 수행을 위한 CM의 역할에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 20권 2호, 2000. 10.
11. 박칙외 2, 공동주택 리모델링 계획에 관한 연구, 대한건축학회 학술논문발표집, 21권 1호, 2001. 4.
12. 정창호외 1, 노후공동주택 성능개선을 위한 리모델링에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 21권 1호, 2001. 4.
13. 황갑준외 1, 특정기후 조건하에서 일조환경이 반영된 발코니의 향별, 형식별 특성에 대한 비교연구, 대한건축학회 학술논문발표집, 20권 1호, 2000. 4.
14. 김영실외 1, 건축물의 리노베이션 퍼져빌리티 분석 모델에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 20권 1호, 2000. 4.
15. 최진외 2, 아파트 공간 개조 실태에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 20권 1호, 2000. 4.
16. 김상희, 아파트 평면유형별 거주후 평가 및 공간조절에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 9권 8호, 1993. 8.
17. 나춘선, 노후아파트의 개, 보수 실태에 따른 주거개선방안에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 17권 1호, 1997. 4.
18. 권금미외 1, 한국 아파트의 발코니 이용성향에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 1983. 10.
19. 김수암외, 공동주택의 주거생활 향상을 위한 설계 및 공급체계 개선방안 연구 III, 1996
20. 김수암외 2, 건축물 리모델링을 위한 신축건축물의 설계기준 수립 토론회, 발표자료, 2001. 5.
21. 대한주택공사, 공동주택단지 리모델링 방안 연구, 2000
22. 조미란, 공동주택단지 리모델링 활성화 전략, 대한 주택공사, 공동주택 리모델링 정책토론회 자료, 2000
23. 이경화, 주택 리모델링의 마케팅 전략과 활성화 방안, 리모델링연구회 발표자료, 2000
24. 윤영선, 리모델링의 개념과 용어 정의, 리모델링연구회 발표자료, 2000
25. 윤영선, 리모델링 건설시장의 발전방안, 21세기 건설산업진흥 촉진을 위한 세미나 II, 2000

26. 아파트 모델하우스 카탈로그

27. [http://www.fenster.co.kr/remodel/r\\_sense/why.htm](http://www.fenster.co.kr/remodel/r_sense/why.htm)

<접수 : 2002. 4. 30>