

서 승 직
 인하대학교 건축학부 교수
 by Suh Seung-jik

발코니 구조변경의 합법화에 대한 고찰

A Review on the Legalization of
 Balcony Remodelling

feature

정부가 발코니 구조 변경의 합법화를 당초 예정보다도 앞당겨 시행하기로 했다. 아마도 조기 합법화의 요구가 빗발친데서 비롯된 '민원 해소' 조치로 해석된다. 당초부터 합법화 자체가 무리라고 우려하던 차에 준비도 안 된 합법화를 그것도 더욱 앞당기기로 했더니 혼란을 겪을 것은 자명한 일이다. 이번의 발코니 구조변경의 합법화가 규제개혁 차원이라고는 하지만 한때는 안전을 이유로 구조 확장을 절대 할 수 없다고 하다가 이제는 환경 개선의 차원이라고 설명하니 분명 앞뒤가 맞지 않는 이해할 수 없는 정책의 변화다. 특히 처음에는 발코니 확장을 전면 허용한다고 발표했다가 안전을 우려하는 비난이 쏟아지자 허둥지둥 발코니 내 대피 공간 의무화와 불길을 막을 방화판이나 방화유리 설치 등의 안전 대책이라고 내놓은 것만 봐도 얼마나 준비가 소홀했음을 알 수 있다. 환경 개선이라고 해봐야 30평에서 50평 규모의 아파트를 기준으로 할 때 약 10평 내외의 면적을 세금 부담 없이 늘릴 수 있을 뿐이다. 그러나 보이는 환경개선 효과 이면에는 심각하게 안전을 위협하는 요소와 발코니의 고유의 기능과 역할을 기대할 수 없게 된다는 사실을 결코 간과해서는 안 될 것이다.

발코니는 원래 서양건축에서 비롯된 건축 양식의 하나로 인간의 편리성 추구하고 안전 등을 위해 발전된 하나의 건축 시스템이다. 우리나라에서 공동주택의 발코니는 원래의 기능과 역할에 충실하기 보다는 실용성에 비중을 둔 나머지 통상 완충 공간(buffer space)으로서의 기능을 갖도록 일부를 개조하여 사용하고 있는 것이 보통이다. 엄격하게 말하면 이는 본래의 건축양식에서 추구하는 전형적인 발코니의 모습은 아니다.

당장 보이는 몇 평의 사용면적 증가를 개선의 이유로 보이지 않는 안전과 제도상의 문제점들을 간과 한다면 더 큰 대가를 감수하게 된다는 사실을 결코 잊어서는 안 될 것이다.

그러나 완충 공간으로서의 발코니는 변형된 형태이기는 하지만 나름대로 주거 환경의 질을 향상시키는데 기여하는 공동 주택의 발코니 양식으로 인식하고 있다. 그러나 정부의 이번 조치는 거실이나 기타 실 등의 확장을 합법화하는 것으로 건설산업연구원의 자료에 의하면 전국 공동주택 650만 가구 가운데 203만 가구가 비 내력벽 철거 또는 나무 등 경량재로 발코니 바닥을 높인 경우 그리고 기둥이나 슬래브 등 주요 구조부를 변경한 행위 등을 통하여 이미 발코니를 확장했을 것으로 추산하고 있다. 그동안 정부는 이와 같은 음성적으로 널리 행해진 발코니 확장을 더 이상 묵인 할 수도 그렇다고 규제할 수도 없었던 게 사실이다. 이번 합법화 조치에는 나름대로 그 이유가 있다고는 하지만 쉽게 양성화를 결정할 성격은 아니라고 생각된다. 더구나 정부의 부처들 간의 의견 수렴이 되지 않았을 뿐만 아니라 충분한 대안의 제시가 마련되지 않은 상황이니 걱정일 수밖에 없다. 이번 발코니의 구조 변경 합법화가 가져오게 될 염려스런 몇 가지 중요한 문제점을 살펴보고자 한다.

첫째, 화재 및 재난에 대한 안전성 문제이다. 그동안 발코니는 화재 시 대피통로로는 물론 층간의 연기(smoke) 확산을 지연시켜 신속한 초기 대피를 가능케 하는 역할을 해주고 있다. 특히 최근의 화재 피해의 75% 이상이 각종 연소가스(gases)에 의한 피해임을 감안할 때, 정부가 대안으로 제시한 0.6평에서 0.9평의 대피 공간 확보만으로는 화재와 재난에 대한 발코니 기능과 역할을 감당할 수 없을 뿐더러 당초 기대하는 확장 효과도 떨어지게 될 것이다. 따라서 이는 다른 어떤 대안으로도 쉽게 보완될 수 없는 사항이다.

둘째, 구조 안전성에 관한 문제이다. 발코니는 건축 구조상 한쪽만을 건물에 지지하는 캔틸레버(cantilever)식 구조다. 물론 구조물의 강도나 적재하중을 충분히 감안 하고는 있지만 구조 확장으로 인한 칸막이벽이나 날개벽의 해체 등으로 그 구조는 약해질 수밖에 없다. 더구나 건물 준공 후에 이루어지는 일이기 때문에 전문가의 감리를 받을 수가 없다. 이 또한 어떤 대안이 있어도 안전을 보장 할 수 없는 위험 요소이다.

셋째, 발코니는 건물의 처마역할로 자연 환경이용의 극대화에 기여하는 친환경적인 건축 시스템이다. 특히 효과적인 일사의 조절은 건물의 환경에 크게 기여하고 있으며 또한 층간 공기 전달 음을 차단 시켜주는 역할도 한다. 그리고 발코니 부분의 이중 외피 공간의 형성은 완충 공간으로서 겨울에는 창가의 차가운 냉기 유입과 결로 발생을 막아주며 여름에는 창

가의 뜨거운 복사열을 차단시켜 주므로 건물의 에너지 절약에 크게 기여하고 있다. 한편 확장에 따른 에너지 절감율을 개략 살펴보면 특히, 건물 에너지 효율등급 인증제도의 평가 기준을 적용하여 분석한 결과 거실 확장의 경우만 보더라도 총에너지 절감율이 예비 인증 2등급(23.5~33.5%)에서 3등급(13.5~23.5%)으로 떨어지는 것으로 평가 되었다. 따라서 인증 등급 유지를 위해서는 60mm 이상의 단열재와 Low-e 유리의 추가 시공이 필수적이다. 그러나 무엇보다도 발코니 공간은 21세기 건축의 패러다임이 친환경을 추구하고 있음에 비추어 볼 때 정원이 없는 도시민에게 그래도 생활의 여유와 질을 높일 수 있는 유일한 건축 공간임으로 더욱 확대 권장시켜야 할 요소이다.

넷째, 이번 합법화가 오히려 제2의 편법을 가져올 수 있다는 것이다. 시공 상의 문제를 비롯하여 분양가 상승 등도 우려되는 점이지만 특히 건축법의 집행에 있어서도 많은 모순이 발생할 수 있기 때문이다. 그리고 무엇보다도 세금 부담 없이 건축면적만을 늘리려는 기이한 현상들이 일어날 수 있기 때문이다.

이상의 문제점들은 매우 우려되는 사항으로 어떤 대안이 있다 한들 결코 발코니의 기능과 역할을 대신하기는 쉽지 않을 것이다. 그 동안 확장의 이유로는 70% 이상이 '실내 공간 확보'라는 사실과 또한 확장세대의 87%가 확장에 만족을 나타낸 것에 비추어 볼 때 특히, 소형 평형(25평 이하)의 경우 발코니 확장 면적이 중대형에 비해 상대적으로 적어지게 되는 바 여기에 대피 공간을 따로 확보 해야 한다면 유효면적은 그만큼 줄어들게 된다는 사실도 염두에 두어야 할 것이다. 당장 보이는 몇 평의 사용면적 증가를 개선의 이유로 보이지 않는 안전과 제도상의 문제점들을 간과 한다면 더 큰 대가를 감수하게 된다는 사실을 결코 잊어서는 안 될 것이다. 이는 인간에 의해 파괴된 도시에 엄청난 비용을 들여 인위적으로 자연을 다시 불러온 청계천 복원과 같은 시행착오의 역사에서도 잘 증명이 되고 있다. 그리고 발코니가 없는 초고층 공동주택에서의 주거 환경의 질이 심각하게 위협받고 있는 사실도 결코 간과해서는 안 될 일이다. 아무리 빗발치는 민원의 해결이라 하더라도 발코니의 건축양식이 주는 친환경적인 기능과 역할을 불과 몇 평도 안 되는 사용 면적의 증가와 바꿔주는 안 될 일이다. 때늦은 일이지만 오히려 발코니의 역할과 기능의 중요성을 잘 계도하여 진정한 주거 환경 개선이 될 수 있도록 유도하는 것도 깊이 생각했어야 했을 일이다. ■