발코니 확장, 이대로 좋은가?

박인석 (명지대학교 건축학과 교수)

1. 아파트 발코니 : 흔히 지적되는 문제들

2005년 12월 아파트 발코니 확장이 합법화되기 오래 전부터 우리나라 아파트에서 발코니를 주거전용공간으로 전용하는 상황을 둘러싸고 여러 가지 문제점들이 지적되어왔다. 대표적인 지적들로는, 화재로부터의 안전문제, 자원 낭비 및 소비자 부담 증가 문제, 도시환경을 삭막하게 만든다는 문제, 실질 건축밀도 상승 문제, 주거공간 설계 왜곡 문제 등이다. 이 중에서 마지막으로 언급한 세 문제는 발코니 확장이 계속되는 한 개선이 불가능한 문제들이다.

■ **삭막한 도시환경의 주범 :** 주거동 앞뒤면을 모두 발코니로 둘러싸고 이를 샤시로 막아 내부공간화함으로써 아파트 건물들에서 형태요소, 경관요소로서의 발코니 기능을 원천적으로 제거해버림으로써 초래되는 문제. 이는 발코니 면적 극대화를 부추기는 현행 제도를 유지하는 한 제어할 수 없는 문제이다.

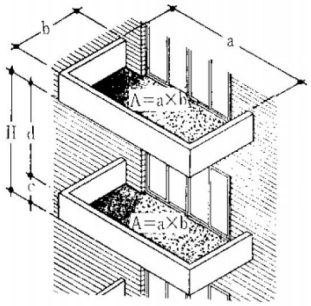
■ **실질 건축밀도 상승 :** 현재 보통의 아파트는 발코니면적이 전용면적의 40-50%에 육박한다. 이 공간이 내부공간화한다는 것은 법정 용적률 200%인 아파트단지가 실질 용적률은 300%에 육박한다는 것을 의미한다. 발코니 문제는 도시 주거지의 밀도를 크게 왜곡시키고 도시환경관리를 위한 도시밀도관리정책 자체를 곤란하게 만드는 문제인 것이다. 최근에 더욱 거세지는 초고층화 선호 경향 역시 발코니 확대로 인한 건축밀도 상승으로 손상되는 옥외공간환경을 건폐율 축소로 해소하려는 시도로 이해할 수 있다. 발코니 문제는 우리나라 건축환경을 둘러싼 온갖 문제의 중요한 근원으로서 다루어야 할 문제인 것이다.

■ **주거공간 설계 왜곡 :** 발코니 확장 효과를 긍정하는 주장 중 소형주택에서 주거공간을 확대함으로써 서민 주거공간 확대에 도움이 된다는 주장이 있으나, 이는 지극히 불합리한 주장이다. 발코니면적이 '서비스면적'이라 해서 무상으로 주어지는 것이 아니라 분양가격에 포함된다는 것은 누구나 아는 일이다. 주거공간 확대가 필요하다면 전용면적 60㎡ 주택에서 발코니를 20㎡ 확장할 수 있는 주택이 아니라, 애당초 전용면적 80㎡ 주택으로 설계해야 함을 주장해야 한다. 처음부터 80㎡ 로 설계한다면 사후에 발코니를 확장하여 어렵사리 만들어지는 80㎡ 주택보다 훨씬 좋은 설계를 할 수 있다는 것은 당연한 일이기 때문이다. 발코니 확장 관행은 우리나라 주택설계를 왜곡시키고 주거문화를 왜곡시키는 주범이기도 한 것이다.

2. 발코니 문제의 근원 : 발코니 관련 법규에서 바닥면적 산입 제외 문제

온갖 문제를 안고 있는 발코니 문제의 근원은 발코니 면적을 바닥면적 산입에서 제외해주고 있는 건축법에 있다. 더욱이 발코니를 샤시 등으로 막아 실내공간으로 전용하더라도 바닥면적 산입에서 제외하고 있다.

발코니 확장, 이대로 좋은가?



▲ [그림 1]

원래 발코니 관련 건축법규는 "노대 기타 이와 유사한 부분의 바닥은 이를 둘러싼 난간벽의 면적이 바닥의 외곽선으로부터 그 지붕 기타 이와 유사한 것에 이르는 수직면의 면적의 2분의 1이상인 경우에는 이를 바닥면적에 산입한다"로 되어 있었다. 그러나 현행 법규(건축법시행령 제119조 1항 3호 다목)에는 "주택의 발 코니 등 건축물의 노대의 바닥은 난간 등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다."로 되어 있다.

바닥면적 산입에서 제외한다는 것은 용적률 산정 대상면적에서 제외함을 의미하므로, 용적률 규제와 관계없이 발코니면적을 증가시킬 수 있다. 결국 우리나라 아파트 발코니는 실내주거면적으로 사용되면서도 용적률 규제, 즉 건축밀도 규제체계에서 벗어나 있는 사각지대이며, 발코니를 둘러싼 모든 문제는 이러한 비정상적인 규제 사각지대 상황에서 비롯하는 것이다.

3. 발코니 관련 법규가 악화되어온 과정

아파트 발코니가 초래해온 문제를 이해하고 앞으로 더욱 심해질 문제상황을 가늠해보기 위해서는 발코니 관련 법규가 변해온 과정을 파악하는 일이 필요하다. 이를 통해 우리나라 아파트 설계가 발코니 관련법규의 변화에 따라 얼마나 큰 영향을 받아왔는가를 이해할 수 있기 때문이다.

■ 1973.9 건축법시행령에 첫 관련내용 규정

(건축법시행령 제3조 ①항 3목 나)

1973년은 1971년 이래 불경기 이후 아파트 붐이 일기 시작한 시기이다. 이 시기를 경계로 한강맨션, 여의도시범, 반포주공아파트 등 공공부문의 몇몇 단지개발에 국한되었던 아파트단지 건설이 본격화된다. 1973년 9월 건축법에 발코니 관련 규정이 처음으로 등장한 것은 이러한 상황을 반영한 아파트 관련 건축기준 정비작업의 일환으로 해석된다. 첫 관련규정의 내용은 앞에서 언급했듯이 "노대 기타 이와 유사한 부분의 바닥은 이를 둘러싼 난간벽이 바닥의 외곽선으로부터 그 지붕 기타 이와 유사한 것에 이르는 수직면의 면적의 2분의 1이상인 경우에는 이를 바닥면적에 산입한다."는 원론에 충실한 규정이었다.

■ 1986.12 공동주택 발코니 바닥면적 산입 제외 시작

(건축법시행령 개정; 제101조 ①항 3목 나)

이러한 발코니 관련규정은 1986년 12월 "다만, 공동주택의 노대 기타 이와 유사한 부분의 바닥은 외벽으로부터 1.2미터를 초과하는 부분에 한하여 이를 바닥면적에 산입한다."라는 단서조항을 신설하면서 공동주택 발코니면적을 바닥면적 산입에서 제외하는 것이 공식화되었다. 1986년은 1979년 이후 장기간 불황에 시달려온 주택경기 타개책이 쏟아지던 시기로서, 발코니 관련조항의 개정 역시 민간아파트 건설촉진 및 분양촉진을 위한 조치의 일환이었다.

■ 1988.2 발코니 실내공간화 허용/ 바닥면적 산입제외 깊이를 1.5m로 확대 (건축법시행령 개정; 제101조 ①항 3목 다)

이 규정은 1988년에 다시 "공동주택의 노대등의 바닥은 난간등의 설치여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다."로 개정되었다. "난간등의 설치여부에 관계없이"라는 문구는 발코니를 실내공간으로 전용하는 것을 허용한다는 것이고, 산입제외 범위도 1.2m에서 1.5m로 확대하였다. 당시 민간건설업체들이 "1.2m는 다양한 공간활용하기에 너무 적어 분양촉진에 한계가 있다"라는 주장이 반영된 것이었다.

■ 1990.1.18 단독주택 발코니로 적용 확대

(건축법시행령 개정; 제101조 ①항 3목 다)

■ 1999.4.30 모든 건축물의 발코니로 적용 확대

(건축법시행령 개정; 제119조 ①항 3목 다)

1990년에는 공동주택에 한정하였던 발코니면적의 바닥면적 산입 제외 규정을 단독주택에까지 확대 적용하였었으

며, 1994년에는 아예 모든 건축물의 발코니로 적용을 확대하였다.

■ 2000.6.27 바닥면적 산입 제외 깊이를 2.0m로 확대 (건축법시행령 개정; 제119조 ①항 3목 다)

2000년에는 "간이화단을 노대등의 면적의 100분의 15이상 설치한 경우에는 기둥 또는 내력벽의 설치여부와 관계없이 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 2미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다."라는 내용이 추가되면서, 바닥면적 산입에서 제외되는 발코니면적은 한층 더 커지게 된다. '아파트 경관 개선대책'이라는 미명하에 아파트 문화를 더욱 악화시킨 치졸한 정책의 대표적 사례라 할 것이다.

이러한 와중에 건축계 일각에서 발코니로 인한 도시환경 폐해에 대한 문제 제기가 잇따르면서, 2002년 7월 서울시가 '적정 도시밀도 관리를 위한 불합리한 건축기준 개선안' 일환으로 발코니를 바닥면적에 포함하는 것이 필요하다는 판단 아래 이를 건교부에 건의하는 일이 진행되었다. 그러나 오히려 발코니면적을 2m로 확대한 바 있는 건교부의 반대로 이 중요한 건의는 무산되고 말았다.

■ 2005.12.2 주택의 발코니 타용도로 확장변경사용 허용/ 바닥면적 산입 제외량 1.5m로 환원

이러한 과정을 거쳐 2005년 12월에는 드디어 발코니를 실내 주거공간으로 전용하는 것을 공식적으로 허용하는 데에까지 이르게 된다. 건축법시행령에 "주택에 설치되는 발코니로서 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실 · 침실 · 창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있다."라는 조항(제2조1항 15호)이 신설되었다. 그간 샤시 등의 설치로 실내공간화하는 것은 허용하였지만 거실, 침실 등으로 확장하는 것은 불법화하였던 법령을 아예 '거실/침실공간으로의 확장변경사용'을 허용하는 내용으로 바꾸어 버린 것이다. 한편 비판이 쏟아지던 2m 규정은 다시 종전대로 1.5m로 환원되었다.

4. 발코니 관련법규의 영향 1 : <1988년 실내공간화 허용> 후 발코니 확대 가속화

발코니면적 관련법규의 변화는 아파트 설계에 즉각적으로 반영되면서 우리나라 아파트 환경과 도시환경에 심대한 영향을 미쳐왔다. 특히 1988년 2월 발코니 실내공간화를 허용하고 바닥면적 산입 제외 깊이를 1.5m로 확대한 조치는, 1988년 이후 유사 이래 최대 주택경기 활황기 속에서 수도권 5개 신도시를 중심으로 전개된 민간주택업체의 상품경쟁 국면을 거치면서 우리나라 아파트 설계에 엄청난 변화를 가져왔다. 이 시기 민간아파트의 대표적 상품전략 중 하나가 단위주거의 전면폭을 증가시키면서 외벽길이가 길어진 만큼 발코니면적을 확대하는 전략을 병행하는 것이었다. 이러한 상품전략이 보편화되면서 전용면적 85㎡ 단위 주거의 경우 1990년경까지 2bay 평면(전면폭 9.0-9.6m)이 보통이었던 것이 1990년대 중반 이후에는 3bay(전면폭 12-13m)가 보통인 상황으로 변화하였음은 주지의 사실이다 (그림 2 참조).

1990년 1997년 2002년

▲ [그림 2]

발코니 확장, 이대로 좋은가?

최근에는 4bay(전면폭 15m) 평면까지 심심치 않게 출현하는 상황으로까지 진전하고 있는데, 2002년 12월에 분양한 용인 M아파트의 경우 전용면적 85㎡인 단위주거에 발코니면적이 45.9㎡에 이르고 있다. 전용면적의 54%에 이르는 면적이 바닥면적에 산입되지 않은 채 건축되고 있는 이러한 아파트들이 실질 건축밀도를 상승시키면서 우리네 도시와 국토를 휘젓고 있는 것이 지금 발코니 법규가 빚어낸 상황인 것이다.

5. 발코니 관련법규의 영향 2 : <2005.12 확장 허용>이 부른 발코니면적 극대화 전쟁

발코니 관련 법규가 초래해온 이제까지의 일들을 감안할 때 2005년 12월 발코니 확장 허용이 불러올 상황은 불을 보듯 뻔한 일이다. 최근의 판교신도시는 이를 극명하게 보여주었다. 판교신도시의 아파트 분양상황을 전하는 일간지들은 예외 없이 '발코니 전쟁'이 벌어졌음을 알리고 있다. 이러한 상황은 누구라도 예상할 수 있었던 일이었다.

확장이 합법화된 이제 발코니면적을 극대화하는 설계는

東亞日報 2006년 03월 13일 B01면

판교, 역시 '발코니 전쟁'

30평형대 평면도 미리보니 | 발코니 10평 안팎~ 확장땐 실제 주거면적 39평 넘어

29일 청약이 시작될 경기 성남시 판교신도시 중소형 아파트는 '발코니가 여러 개이고 가로로 긴' 형태로 설계된 것이 특징이다.

발코니 개조가 합법화되면서 건설사들은 발코니를 최대한 늘려서 설계했다. 대부분의 발코니 면적이 총 10평 안팎에 이르고 최대 7개의 발코니로 설계된 단지도 있다.

또 채광과 환기가 잘되고 조망이 좋도록 거실과 침실, 주방 등 많은 공간을 앞면에 배치했다.

임대와 분양아파트 총 5352채를 내놓는 민간건설사 10개사는 이번 주 안에 평면 설계를 마무리하고 사이버 모델하우스를 통해 아파트 평면도를 공개할 예정이다.

● 발코니 개조 합법화 최대한 이용

동시분양 아파트 가운데 단지가 가장 큰 '풍성신미주' 33평형 A타입(476채)은 발코니를 개조하면 방이 4개가 된다. 안방 드레스룸 뒤쪽에 있는 발코니를 확장하면 방 1개가 만들어지도록 설계했다.

33평형 B타입(361채)은 발코니가 7개로 총 면적이 14평이나 된다. 발코니를 모두 확장하면 실제 거주 면적이 36평을 넘어서게 된다.

'이지 더 원' 32평형(721채)은 일반 발코니와 달리 발코니가 방이나 거실 안으로 세로로 길게 들어와 있는 포켓 발코니가 설계된다. '한성 웰하우스' 33평형은 3면에 발코니가 들어선다.

대부분의 건설사는 분양 계약과 별도로 원하는 입주자에 한해 발코니 확장 시공 계약을 맺고 입주 전에 발코니 공사를 마칠 계획이다. 발코니 확장 비용은 입주자가 별도로 내야 한다. 30평형대 공사비는 1000만~2000만 원대가 될 것으로 보인다.

건영의 양홍모 차장은 "세탁실과 수납 공간, 대피 공간 등 필요한 최소한의 공간을 별도로 마련한 뒤 확장 시공을 해 줄 것"이라고 말했다.

임대아파트도 대부분 발코니 확장형 설계를 선보일 예정이다. 관계 당국의 승인을 받으면 입주 전에 확장 시공을 해 줄 방침이다.

'모아미래도' 33평형은 부부침실 앞뒤로 발코니를 배치했다. 앞 발코니와 뒤 발코니를 확장해 서재나 작업 공간 등으로 활용할 수 있다.

모아건설 최병 이사는 "비용은 입주자 부담이며 10년 후 분양으로 전환하지 않거나 그 전에 이사를 가면 공사비용에서 사용 연수만큼 감가상각비를 빼고 나머지를 돌려준다"고 말했다.

● 가로로 길게 설계 채광과 조망 좋아져

판교신도시 안에는 운중천이 흐르며 37만 평 규모의 금토산 공원이 들어선다. 서판교 남쪽으로는 닌서울CC도 있다.

많은 아파트가 하천과 공원, 골프장 조망권을 확보할 수 있도록 '탑상형'으로 지어지고 안방 거실 주방 등이 전면에 배치된다.

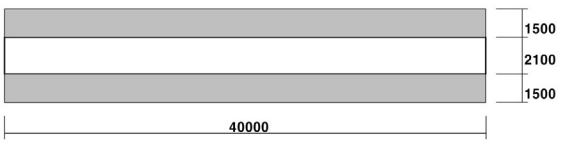
풍성신미주 33평형 B타입은 '안방과 거실, 방 2개, 주방' 등 5개 공간이 모두 발코니 전면에 배치되는 '5베이'로 설계됐다.

풍성주택 이해석 대리는 "집안 어디에서든 조망이 좋도록 가로로 길게 설계했다"며 "저층 일부를 빼고 대부분 가구의 조망권이 뛰어날 것"이라고 말했다.

탑상형 구조의 '건영캐스빌' 33평형(744채)도 5베이가 되도록 'ㄱ'자로 설계했다. 한림리츠빌, 한성웰하우스 등은 통풍과 일조가 잘되는 3.5베이로 설계했다.

분양가 상한제 아파트에서 붐박이장, 온돌마루, 가전제품 등은 모두 별도 구매해야 할 가능성이 높다.

정임수 기자 imsoo@donga.com



깊이 2.1m × 전면폭 40m 평면의 출현 가능성
(전용 85㎡ + 발코니 120㎡ : 총면적 204㎡)

▲ [그림 3]

더욱 '진보'할 것 역시 분명하다. 극단적인 예상이지만 전용 85㎡ 아파트의 전면폭을 40m 까지 늘린 설계가 나오지 말란 법도 없다. 이 경우 발코니면적은 120㎡에 이르게 된다. 가히 공포를 느낄만한 일이다.(그림 3 참조)

6. 또 하나의 쟁점 : 재건축 유발요인으로서의 발코니 문제

발코니 문제는 최근 서울 강남지역을 중심으로 사회적 문제가 되고 있는 아파트 재건축을 유발하는 요인으로도 작용하고 있다. 발코니면적을 늘려 사후 확장을 전제로 하는 설계를 통해 법정용적률을 기존 수준으로 유지하는 1 : 1 재건축으로도 실제 바닥면적을 크게 증가시키는 것이 가능하기 때문이다.

실제로 서울 강남구 대치동 E 아파트를 사례로 시뮬레이션 해본 결과 1 : 1 재건축을 하는 경우에 다음과 같은 결과를 얻었다.

■ 현재 상황
- 대지면적 238,733㎡
- 용적률 197%
- 주택호수 4,424호 (34평형 1,750호, 31평형 2,674호)

■ 기존 실질 밀도(총용적률)
- 기존 34평형(1,750호) : 전용84.3 + 발코니12.7 + 공용29.2 = 126.2㎡
- 기존 31평형(2,674호) : 전용76.7 + 발코니10.3 + 공용24.9 = 111.9㎡
- 126.2×1750 + 111.9×2,674 = 520,070.6㎡
- 총용적률 = 218%

■ 현행 발코니 평면으로 재건축시 실질 밀도
*판교신도시 P아파트 전용 85㎡ 발코니면적(14평) 기준
- 34평형(1,750호) : 전용84.3 + 발코니46.2 + 공용29.2 = 159.7㎡
- 31평형(2,674호) : 전용76.7 + 발코니42.0 + 공용24.9 = 143.6㎡
- 159.7×1750 + 143.6×2,674 = 663,461.4㎡
- 총용적률 = 278% 용적률 60% 상승 효과

법정 용적률을 그대로 유지하는 1 : 1 재건축으로도 실질 용적률(발코니면적을 바닥면적으로 산입한 용적률)을 60% 증가시킬 수 있다. 비정상적인 방식으로 실질적인 주거공간 확대를 가능케 하는 발코니 관련법규는 아파트 재건축

을 부추기면서 사회적인 자원낭비와 아파트가격 상승 역시 부추기는 데에도 중심적인 역할을 하고 있는 것이다.

7. 발코니 문제 해결을 향하여

다시 말하지만 온갖 문제를 안고 있는 발코니 문제의 근원은 발코니 면적을 바닥면적 산입에서 제외해주고 있는 건축법에 있다. 따라서 발코니가 안고 있는 모든 문제는 발코니면적을 바닥면적에 산입하는 것으로만 해결이 가능하다. 그런데 이렇게 문제가 명확한데도 문제가 해결이 안 되고 있는 이유는 무엇일까? 바닥면적 산입에서 제외하는 건축법규를 고치기는커녕 점점 더 문제를 악화시키는 쪽으로 진전해가는 이유는 무엇일까?

앞에서 언급했듯이 발코니가 소형주택에서의 주거공간 확대효과가 있다는 등의 주장은 모두 근거 없는 비합리적인 주장이다. 발코니면적을 바닥면적에 산입하는 경우 국민주택규모주택의 실질면적이 줄어들어서 서민이 불편을 겪을 것이라는 주장도 어불성설이다. 국민주택규모가 정문제라면 발코니면적을 공용면적으로 산입하면 될 일이다. 국민주택규모는 전용면적 기준이므로 아무런 문제가 없다.

발코니문제가 해결되지 않고 있는 핵심은 발코니면적을 바닥면적에 산입하는 경우 실질 개발밀도가 낮아진다는 데에 있다. 가령 용적률 200% 규제를 받는 용지라면 지금은 발코니면적을 포함하여 총 300%에 가까운 바닥면적을 건축할 수 있으므로, 발코니면적을 바닥면적에 산입한다면 100%에 가까이 바닥면적 총량이 줄어들게 되는 것이다.

결국 발코니 문제는 도시 주거지의 밀도 문제라고 할 수 있다. 발코니면적을 바닥면적에 산입토록 할 경우 예상되는 문제는 오직 하나, 실질개발밀도가 낮아진다(토지이용효율이 낮아진다)는 것이다. 그러나 우리네 도시환경과 주거지환경 관리의 큰 방향은 밀도를 낮추는 데에 있지 않은가? 전체 도시 차원에서 개발밀도를 높일 필요가 있는 지역이 있다면 계획용적률을 높이면 될 일이다. 발코니면적을 바닥면적에 산입하는 일은 도시 주거지 환경의 질 향상을 위해 비정상적으로 높아지는 밀도를 정상적으로 낮추는 일이라는 관점에서 접근해야 한다.

발코니 문제를 해결하는 방안으로 실내공간으로의 개조를 엄격히 금지한다거나, 실내공간화된 발코니는 바닥면적에 산입토록 강력히 관리한다거나 하는 것은 비현실적이다. 불법적인 발코니확장을 관리하기에는 우리 사회의 행정력이 미치지 못한다는 것은 과거의 경험을 통해 이미 확인되었다. 유일하고도 근본적인 해결책은 발코니를 과다하게 설계하는 것 자체를 방지하는 것이다. 이를 위해서는 우선 발코니를 바닥면적에 산입토록 하는 방안이 있다. 발코니 전체 면적을 바닥면적에 산입하도록 하는 방안, 혹은 일부(50% 등)면적을 산입하는 방안도 생각해 볼 수 잇을 것이다. 발코니 면적을 제한하는 방안도 있을 수 있다. 건물 외벽 입면길이의 1/2 미만으로 발코니 길이를 규제하고 외벽 입면길이에 0.6m를 곱한 면적 미만으로 총면적을 규제하고 있는 미국 뉴욕시의 경우가 좋은 예이다.

무엇보다도 발코니 문제는 우리 도시 주거지의 개발밀도 관리정책 자체를 불가능하게 하고 재건축을 유발하는 등 도시환경을 둘러싼 온갖 문제의 중심에 자리 잡고 있는 심각한 문제임을 인식하는 일이 필요하다. 주거공간이 더 이상 왜곡되기 전에, 도시환경이 더 이상 왜곡되기 전에 발코니문제 해결을 서둘러야 한다.

▶ 발코니의 정의

■ ref. Dictionary of Architecture and Construction (Cyril M. Harris ed. McGraw Hill, 1975)

balcony : a projecting platform on a building, sometimes supported from below, sometimes cantilevered; enclosed with a railing or balustrade

■ 건축법상 정의 : 제2조1항 15호(2005.12 신설)

"발코니"라 함은 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망·휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다.