

# 발코니가 주택문화의 트렌트를 바꾼다



지난해 12월, 발코니 개조가 전면 허용됨에 따라 신축 아파트는 물론 기존 아파트 거주자들도 발코니 확장에 지대한 관심을 쏟고 있다. 발코니 확장은 적은 비용으로 더욱 넓은 평수를 합법적으로 사용할 수 있다는 매력 외에 발코니를 실내공간에 포함시켜 다양한 용도로의 활용이 가능하다는 특징이 있다. 이로 인해 주거의 질적 향상 및 인테리어 수요 증가, 주택문화 트렌드에도 큰 영향을 미칠 것으로 예상된다. 이에 입주자들이 발코니 확장에 앞서 꼼꼼히 체크해야 할 포인트들과 시공비 및 주의사항, 발코니 확장으로 가능해진 다양한 공간 활용에 대해 알아본다.

글 · 임국현 미창인테리어 대표

## 발코니의 역할 및 기능

발코니는 건물 외부에 거실의 연장으로 달아 내서 만든 서양건축의 노대(지붕은 없고 난간만 있는 공간)의 하나이다. 아파트 공급이 확대되면서 전용 정원이 없는 아파트 건축에서 발코니는 바깥 공기와 접하는 유일한 장소로 평가 받아 왔다. 리빙 발코니의 경우, 유아 놀이터, 일광욕, 휴식과 전망을 위한 공간으로 활용되며, 부엌에 연결되는 서비스 발코니는 주방의 보조공간(장독대나 세탁) 등으로 사용되어 왔다. 특히 리빙 발코니의 경우 내부와 외부를 연결하는 완충 공간으로서 외부의 냉기를 줄이는 역할을 하면서도 적은 공간을 넓게 활용하면서 손쉽게 집안 분위기도 쇄신할 수 있어 그간 비밀스럽게 발코니 확장공사가 이뤄져야 왔던 것이 사실이다. 또한 확장한 이들에 의하면 몇 백 만원을 들여 천 만원 이상 효과를 본다고 하여 이

미 입주민의 40% 이상이 불법으로 구조변경을 해왔으나 단속의 어려움 등으로 묵인되어 온 것이 사실이다.

정부의 이번 발코니 확장 합법화는 구조변경에 대한 논란을 불식시키고 입주자 필요에 따른 다양한 사용으로 삶의 질을 향상시키는 데에도 기여할 것이라는 반응이다. 그러나 발코니 확장에 따른 몇 가지 문제점이 제기된다. 발코니 확장 시공에 앞서 주의할 점을 몇 가지 짚어 보겠다.

## 발코니 구조변경 허가 절차

우선 발코니를 변경하고자 할 때는 허가 절차를 거쳐야 한다.

신축 중이거나 입주 전 아파트는 사업주체가 입주자들로부터 일괄신청을 받아 해당 지방자치단체장에게 설계변경 신고를 하고 구조변경을 해야 한다. 개별적으로는 가능하지만 현실적으로는 어렵다.



1992년 6월 이후에 건축허가가 신청된 주택이라면 해당 지역 시·군·구청장에게 신고만 하고 리모델링 업체를 선정하면 된다. 하지만 그 전에 건축허가가 신청된 주택은 건축사나 구조기술사를 통해 구조 안전에 문제가 없다는 구조안전점검 확인서를 받은 뒤 지자체장에게 새 기준에 맞춰 구조변경 허가를 신청해야 한다. 이 경우 해당 동 주민 3분의 2이상의 동의를 받아야 한다. 이미 발코니를 확장한 경우도 기존 아파트와 같은 절차를 거쳐야 한다.

지금까지 발코니 개조는 불법이었기 때문에 그 동안 확장공사를 영세업체가 도맡아 하는 경우가 많았다. 하지만 공사를 잘못했다가는 겨울에 추운 것은 물론 습도 조절이 안돼 바닥이나 벽에 곰팡이가 생길 수 있어 전문 리모델링 업체를 선정하는 것도 중요하다.

확장 공사 시 꼼꼼히 따져보고 선행되는 문제들을 체크해서 시공에 들어가야 한다.

#### 발코니 시공에 있어 주의할 점

우선 발코니를 거실이나 방으로 개조하면 외부의 찬 공기가 그대로 전달돼 실내가 추워진다는 문제점이 있다. 이를 해결하기 위해선 우선 발코니 바닥에 온수파이프를 설치하거나 전기 온돌 패널을 설치하는 것이 좋다. 또한 이중창이나 시스템 창호를 설치하는 것이 좋는데 창호는 다음의 5가



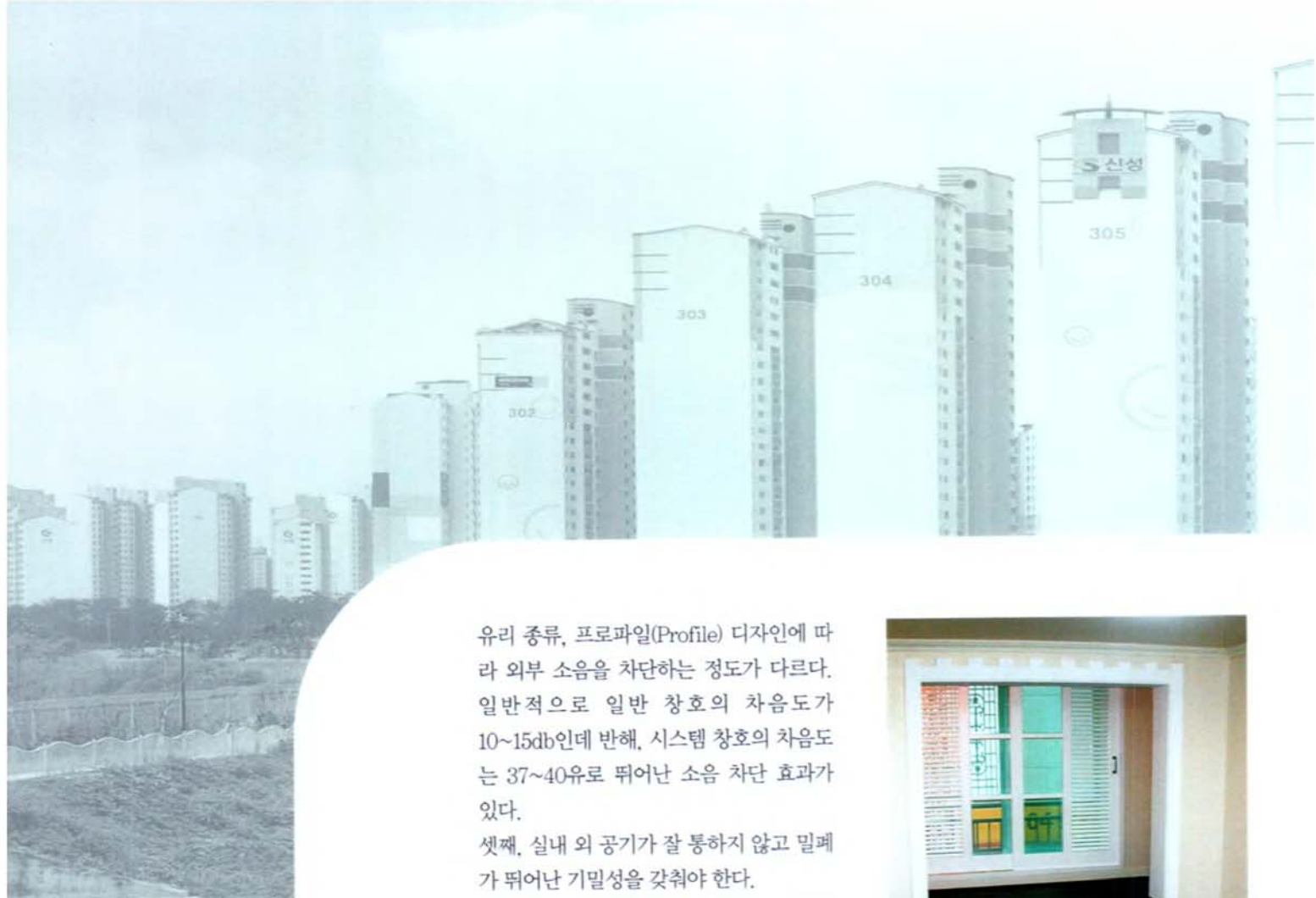
거실베란다 확장 모습

지 요소를 충족해야 한다.

첫째, 건축법규에서 규정하는 단열성을 확보해야 한다. 발코니 확장으로 인해 내부의 열이 외부로 손실될 가능성이 높기 때문에 열전도가 낮은 창호 재질을 선택하는 것이 중요하다. 확장으로 인해 발코니와 내창이 없어지고 내부 공간이 외부와 직접 면하게 되면서 기존 발코니 창으로는 단열 기능을 감당하기 어려운 상황이 되었기 때문이다. 이러한 문제를 해결하기 위해 확장형 외창으로 이중창이나 시스템 창호를

설치하는 것이 좋다. 이중창은 투박해 보이고 공간을 많이 차지하며 무거운 단점이 있는 반면 가격이 저렴하고 시스템 창호는 가격은 비싸지만 이중창이 가지는 단점을 보완해 줄 수 있다.

둘째, 외부소음 차단이 잘 되는 방음성을 갖춰야 한다. 쾌적하고 조용한 생활을 보장하기 위해서는 외부의 소음을 완벽하게 차단하는 우수한 기밀재와 다양한 두께의 복층 유리를 사용한 창호를 선택해야 한다. 창틀과 창 짝이 맞닿는 부위의 밀폐성,



유리 종류, 프로파일(Profile) 디자인에 따라 외부 소음을 차단하는 정도가 다르다. 일반적으로 일반 창호의 차음도가 10~15db인데 반해, 시스템 창호의 차음도는 37~40유로 뛰어난 소음 차단 효과가 있다.

셋째, 실내 외 공기가 잘 통하지 않고 밀폐가 뛰어난 기밀성을 갖춰야 한다.

창문의 기밀성은 외부 압력에 의해 실내에 유입되는 공기량을 나타내는 것으로 단열성은 물론 방음성과 매우 밀접하게 연관되어 있기 때문에 기밀성이 뛰어난 창호를 선택해야 한다.

넷째, 태풍이나 강한 중압에 견디는 내풍압성, 외부의 빗물이 스며들지 않는 수밀성을 충족시키는지 따져보아야 한다.

다섯째, 비바람, 폭우, 태풍 시 외부 바람의 압력(풍압)으로 인해 빗물이 내부로 침투하지 않도록 제작된 창호를 선택하는 것이 중요하다. 이러한 다섯 가지 요소를 모두 충족시키는지 꼼꼼히 따져 본 후 내장재를 선택해야 한다. 이런 조건을 대체로 만족시키는 것이 시스템 창 발코니 전용 PVC창호 제품이다.

PVC창호 제품은 열에 약한 물성이 있고 화재 시 유독가스 배출로 인해 치명적인 인명 피해를 가져올 수 있다는 단점이 있지만 단열, 기밀, 수밀, 방음성이 뛰어나다는 평가를 받고 있다.

다음으로 유리에 관해서 알아본다.

유리는 단열성과 결로현상, 안전성 등이

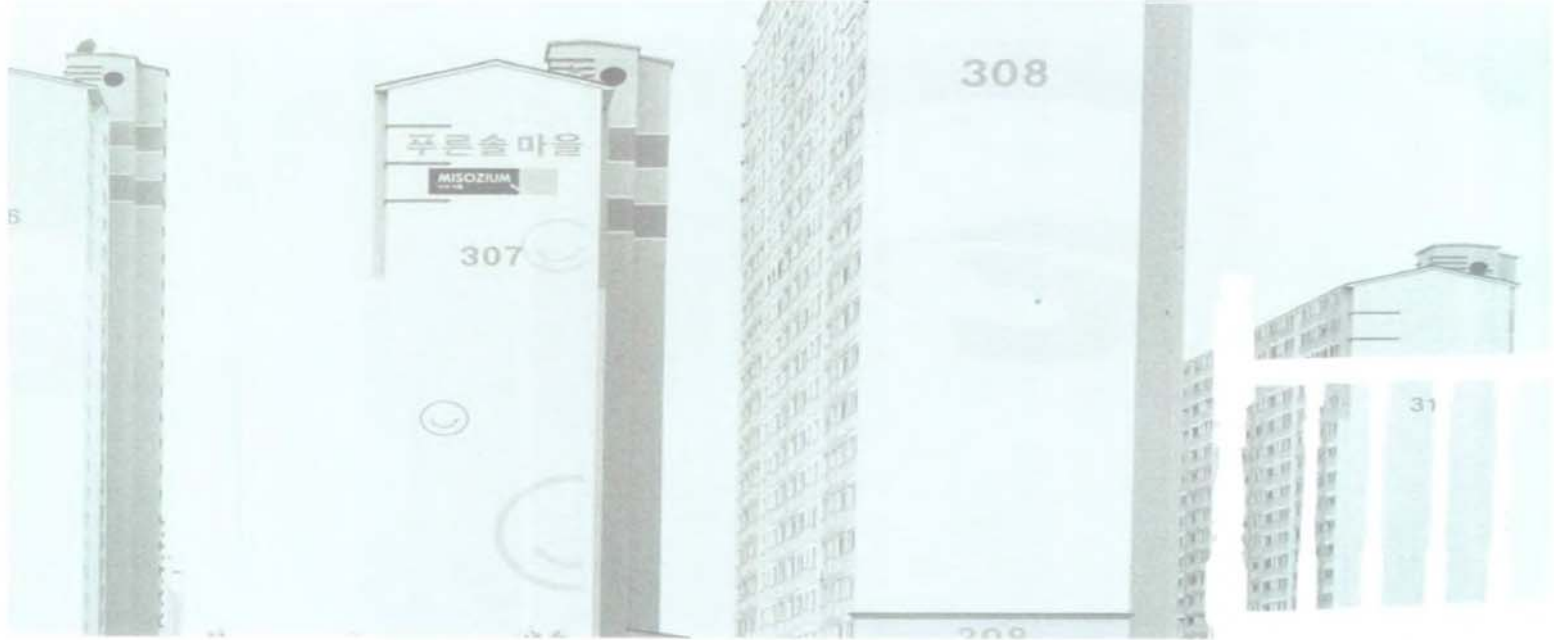


작은방 베란다를 확장하고 수납을 겸비한 휴식공간으로 만든 사례. 다양한 컬러의 패브릭으로 방석을 만들어 올려놓으면 아늑한 공간으로 꾸밀수 있다.

중요하다. 특히 겨울철에는 결로현상이 많이 발생한다. 결로현상과 내풍압성에 강하고 단열성도 뛰어난 16mm 복층유리(페어그라스), 22mm페어그라스를 권하고 싶다. 요즘은 아파트의 고층화로 복층유리의 사용이 일반화 되고 있고 16mm~22mm를 많이 사용하고 있는 추세다.

#### 창호의 올바른 시공 방법

창호 시공은 단열과 기밀성이 뛰어난 시스템 창호보다 2중창이 좋다. 발코니 전용 PVC 새시를 새시와 새시 사이에 100mm~200mm 정도 완충공간을 두어 시공하면 단열이 이중창보다 20%이상 증가하게 된다. 또 완충공간을 형성하여 외출 시 문을 열어놓아도 빗물이 바로 들어와 마루가 젖



는 것을 어느 정도 방지할 수 있다. 또한 버티컬, 블라인드를 완충공간에 설치하면 공간의 깔끔함을 더할 수도 있다.

시스템 창호로 새시를 할 경우는 인테리어 효과가 높은 목문을 권장하고 싶다. 목문은 새시에 비해 단열은 떨어지나 완충공간인 10mm~20mm의 공간을 두고 시공하면 시스템 창호와 어우러져 단열도 극대화되고 빗물이 바로 들어가지 않게 되는 장점이 있다. 하지만 이 방법은 많은 비용이 발생한다는 단점이 있다.

바닥 단열은 배관자재로 PPC, XL이 많이 사용되고 있다. 특히 작업성이 좋은 XL파이프가 많이 선호되는데 파이프 시공 후 알루미늄 방열판을 위에 깔아 주면 더 좋은 난방효과를 기대할 수 있다. 요즘에 나오는 방열판은 XL파이프의 열을 위로 끌어올리는 역할을 하고 또 미장시 크랙 현상을 줄여준다.

### 결로현상 방지

발코니 확장 공사를 잘못하면 겨울에 춥고 내부의 온도가 이슬점 이하로 떨어져 공기

중의 수증기가 물방울로 맺히는 결로현상이 생긴다. 또한 습기 때문에 곰팡이가 생기기도 한다. 때문에 단열 공사를 병행해야 하며 창호 선택에도 신경을 써야 한다. 발코니 새시는 벽이 만들어지고 난 상태에서 시공하므로 벽과 새시 사이 공간이 불규칙하게 발생한다. 벽과 새시 사이의 틈으로 들어오는 찬바람은 우레탄폼(1급 난열재)을 이용하여 시공하는 것이 적당하다.

우레탄폼은 새시를 더욱 튼튼하게 고정시키는 역할과 우레탄폼이 부풀리는 특성상 적은 틈새로 스며들어 단열과 결로방지에 매우 유리하다. 또 새시와 새시 시공(이중창) 시 10mm~200mm의 완충공간을 두면 찬바람이 벽을 타고 들어오는 결로현상을 효과적으로 줄일 수 있다. 또한 외창 시공시 시스템 창호 콘크리트를 타고 들어오는 찬바람의 영향으로 새시에 맞닿은 부분에 결로 현상이 생길 수도 있는데 역시 이중창으로 이를 방지할 수 있다.

또 반대로 새시 시스템 창호를 시공한 뒤에는 목문을 10cm 정도 거리를 두고 시공하면 단열성을 높이면서도 결로를 막을 수

있다. 하지만 비용의 문제도 고려해야 할 것이다. 발코니 새시를 완충작용을 넣고 이중창으로 시공했을 시 새시와 새시 틈새는 결로 페인트 내지는 새시 자재로 마무리하는 것이 좋다.

### 화재 시 대피 공간 확보

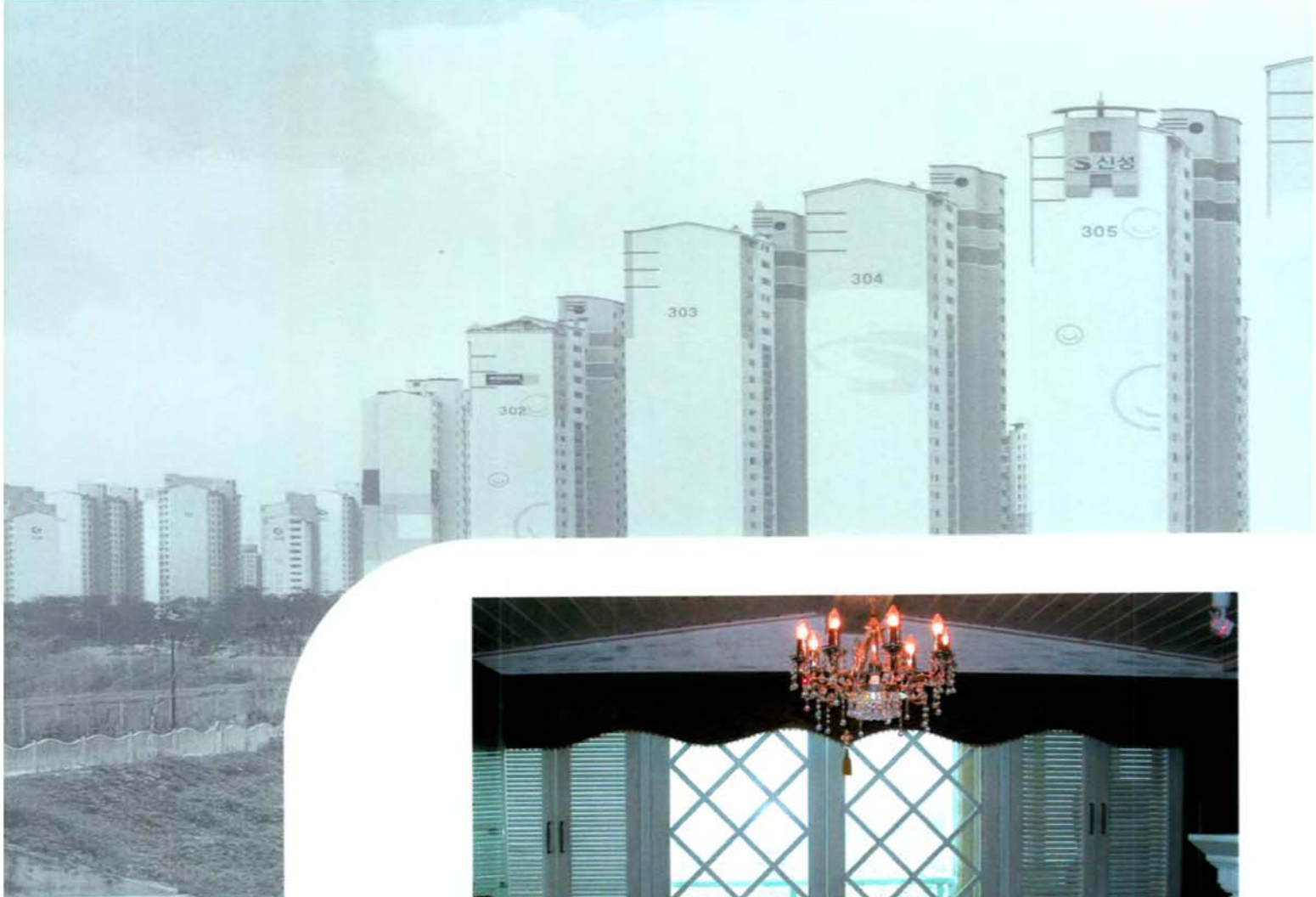
건설교통부는 발코니 구조변경 허용으로 논란이 됐던 화재 위험과 관련해, 소방방재청 등과 협의, 발코니 화재안전 기준을 마련했다. 그 기준은 화염차단과 대피 시설 마련이다. 대피공간은 화재 등으로 현관 방향의 대피로가 막혔을 경우 옆 가구 등을 통해 피하거나, 구조에 필요한 시간을 확보하려는 것이다.

방법 문제나 사생활 보호를 위해 대피공간으로 통하는 문은 집안에서만 열 수 있도록 하며 대피 공간 안에는 안전을 위한 난관과 여닫이가 가능한 창호도 설치해야 한다.

또한 발코니 확장시 신축 아파트는 옆집과 공동으로 사용할 수 있는 3㎡(각 가구당 1.5㎡)의 공동 대피 공간을 반드시 설치해야 하며 기존 아파트는 가구 사이의 경계



1 엑셀 파이프를 묻기위하여 콘크리트 바닥을 뜯어내는 모습 2 엑셀 파이프를 연결한 모습 3 미장하는 모습 4 마무리 모습



베란다를 확장하고 원목문 설치한 사례

가 대부분 내력벽(철근이 포함된 벽)으로 철거가 불가능하기 때문에 각 가구가 따로 대피할 수 있는 2㎡의 대피공간을 마련해야 한다.

새 아파트의 경우는 집안에서만 열 수 있는 방화문과 안전용 난간, 창문 등을 설치하고 발코니까지 스프링클러의 살수(撒水) 범위에 들게 설계해야 한다.

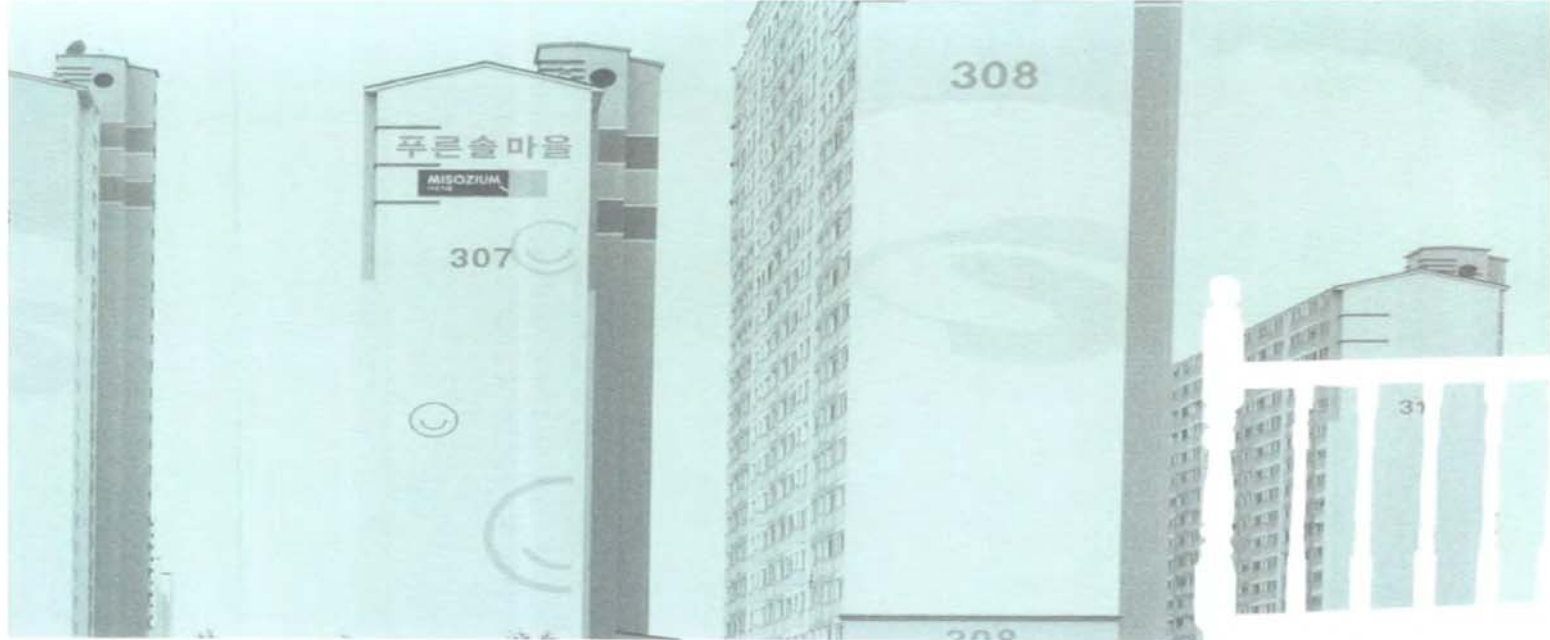
기존 아파트는 스프링클러가 발코니까지 미치지 않기 때문에 바닥판 두께를 포함한 높이 90㎝ 이상의 방화판 또는 방화유리를 대신 설치해야 하며, 이동식 자동화재탐지기를 설치하고 발코니 바닥은 불연성 재료를

를 사용해야 함도 주의해야 한다.

따라서 확장 시 피난공간의 창호설치는 필수이고 창호의 문은 탈출이 쉽고 단열이 가능한 슬라이딩 도어를 선택하는 것이 좋다. 또한 방화판은 시야를 가리므로 방화유리가 적당하다. 하지만 방화유리는 비용발생이 많이 되므로 일반적으로 확장을 하지 않는 안방 앞쪽 베란다에 대피공간을 두는 것도 현명한 방법이다.

#### 발코니 확장에 따른 면적과 비용

발코니 확장 면적은 큰 평수일수록 더 많은 공간이 확보된다. 25평의 경우 확장 가능



한 면적이 8평 정도이지만 52평의 경우 14평이 되므로 더욱 많은 공간 활용이 가능하다. 즉 대형 평수일수록 확장되는 면적이나 실제 느끼는 체감공간이 커지게 돼 구조변경에도 효과적이다. 평당 확장 비용은 동일하나 확장 후 재산상 이익은 대형평형이 보다 클 수밖에 없어 가격 차별화는 향후 더욱 뚜렷이 나타날 것으로 보인다.

발코니 확장에 따른 비용은 평형과 마감재, 개조 용도에 따라 천차만별이다. 그러나 일반적으로 평형 별로 살펴보면 25평의 경우 확장가능 면적은 약 5~6평 정도며 확장비용은 600~900만원, 32평의 경우 확장가능 면적은 8평, 비용은 1000~1200만원, 52평의 경우 9~10평이 확장가능하며 비용은 1200~1500만원으로 추산된다. 이 중 빨래 말리는 공간 등 다용도실로 활용되는 안방 발코니는 확장하는 일이 드물어 실제 확장 가능 평수는 전체 발코니 면적에서 2평 정도 줄어들게 된다. 확장공사에 따른 기간은 발코니 단을 마루

높이로 올리기 위한 시멘트 공사에만 3~4일(겨울철에는 1주일) 정도 소요되어 최소 2주 정도 공사기간이 필요하며, 소음과 먼지 등으로 집을 비우지 않고는 사실상 공사가 불가능하다.

#### 발코니 확장에 따른 다양한 공간 활용

그 동안 발코니 개조는 거실이나 방을 확장하는 용도로만 사용되어 왔지만 아파트의 모든 발코니를 확장할 수 있게 되면서 마감 형태에 따라 다양한 공간연출이 가능해졌다. 우선 거실의 경우 벤치나 테이블 세트를 갖춘 미니거실, 실내정원, 홈 바 등으로 꾸밀 수 있으며 벤치나 안락의자 등 소품가구를 적절히 활용하면 새로운 공간연출이 가능하다. 또한 웰빙을 추구하는 이들이 늘면서 발코니에 체력 단련실이나 실내정원 설치, 유비쿼터스 룸 등 소비자의 욕구에 따른 다양한 공간연출이 가능하다.

가족 구성원과 라이프 스타일 뿐만 아니라 아파트 평수에 따라라도 활용방법이 달라

지는데 공간이 부족한 20평형대의 경우 방을 확장해 넓게 사용하기 위한 목적으로 많이 활용된다. 일반적으로 25평의 경우 확장공사를 하면 4~5평이 넓어져 방 하나 정도의 면적이 늘어나는 효과가 있다. 공간확보를 위해 발코니 개조를 결심했다면 용도를 확실히 정할 필요가 있다. 부부방, 아이방, 노인방 등 사용 용도에 따라 설비가 달라지기 때문이다.

30평형대는 다용도 공간으로서 인터넷 룸이나 주부만을 위한 특별한 공간-주부 서재, 실내 정원 등 기호에 맞는 활용이 가능하다. 또한 화분이나 티 테이블이 놓인 패밀리로 꾸며 가족간 대화 공간으로도 활용하면 집안 분위기 또한 달라질 것이다. 40평형 이상은 단순히 공간 늘리기 보다는 독특한 테마공간 활용을 생각해 볼 수 있다. 티 룸이나 실내 유산소 운동공간, 중년의 부부를 위한 와인 바 등 라이프 스타일과 취미에 따라 별도의 독립공간 활용이 가능해진다. **HJ**



**1** 확장공사를 해 파우더룸과 휴식공간을 만든 사례 **2** 거실베란다를 확장하고 샷시로 이중창을 설치한 다음 원목으로 꾸민 사례. 베란다 바닥을 높이고 한쪽에는 미니데크 설치 **3** 작은방 베란드를 확장하고 2층으로 나누어 놀이공간과 침실공간을 함께한 사례 **4** 베란다 중문과 거실의 내력벽을 철거 못하는 경우에는 이런식으로 기둥을 장식한다.