



아파트 1층 설계가 진화한다

# 소음·사생활 침해·보안 문제 해결로 1층의 프리미엄이 오른다

아파트 1층이 변하고 있다. 최근엔 아파트 지하층에 공동 현관을 마련하거나 1층을 필로티로 설계해 세대원이 소음과 사생활 침해를 받지 않도록 배려하는 것. 1층을 복층형으로 꾸미는 등 한 단계 업그레이드된 공간 연출을 선보이고 있는 분양 아파트를 살펴보았다. 에디터 | 김소진



# 1·11 부동산대책, 핵심은 분양가 낮추기

부동산 시장 참여자 대부분이 참여정부의 '마지막 대책' 이 되기를 학수고대하는 '1·11 부동산 대책'의 핵심 기조는 역시 '분양가 인하와 유동성 관리'다. 정책 목표가 비슷했던 지난해의 '11·15 부동산 대책'이 공공 택지를 대상으로 했다면, 이번 대책은 민간 택지(민간 아파트)를 핵심 타깃으로 삼았다.

에디터 | 김소진 · 사진 | 노블에셋

**민**간 아파트의 분양가를 낮추기 위해 정부는 △분양 원가 공개(수도권 전역 및 지방 투기 과열 지구), △분양가 상한제 전면 확대(분양가 자율화 완전 폐지), △중대형 아파트 채권 입찰제(주변 시세의 80%), △주상복합 용지 공급 가격 인하(감정가), △마이너스 옵션제 시행근거 마련, △분양가 심의위원회 의무 설치(시·군·구), △토지 임대·판매 조건 분양 시범 실시 등의 카드를 꺼내 들었다.

분양 원가 공개 방안의 경우 부동산 전문가들이나 건설사의 강한 반대에도 불구하고 결국 민간 택지에 짓는 아파트도 택지비와 건축비 등 7개 항목을 오는 9월부터 공개하기로 결정했다. 이때 분양 원가는 시·군·구청에 의무 설치되는 분양가 심사위원회의 검증을 거쳐 지방자치단체장이 공개하고, 입주자모집 공고문에는 원가 공개 내용의 법적 효력이 제한된다는 문구를 명시해 분쟁을 방지하겠다는 게 정부의 구상이다.

적용 대상 지역은 수도권 전역 및 지방 투기 과열 지구로 제한됐지만 이들 지역에서 공급되는 아파트가 연간 주택 공급 물량의 80%에 이르는 점에서 사실상 모든 아파트의 원가를 공개하는 것이나 다를 바 없다는 평가다. 또 이미 원가가 공개되고 있는 공공 택지는 공개 항목이 종전 7개에서 61개로 대폭 늘어난다. 분양가(건축비)를 정부가 정한 상한액 이상 받지 못하도록 하는 분양가 상한제 역시 9월부터 전국의 모든 민간 택지로 전면 확대된다. 이로써 1999년 1월부터 시행됐던 분양

가 전면 자율화(국민주택기금을 지원받는 전용 면적 59.5㎡ 이하 제외)는 8년 8개월 만에 완전히 막을 내리게 됐다.

중대형 아파트(전용 85㎡ 초과)의 경우 재개발·재건축·주상복합 할 것 없이 민간 택지에 짓는 물량도 채권 입찰제를 적용하기로 했다. 그 대신 주변 시세의 90%에 맞췄던 실질 분양가(분양가+채권 매입상한액)는 80%로 낮추기로 했다. 건설교통부의 시뮬레이션 결과 이번 조치가 시행될 경우 민간 택지 내 아파트 분양가는 중소형 평형의 경우 15~25%가 낮아질 것으로 분석됐다. 이에 따라 오는 9월부터는 공공 택지·민간 택지 또는 중소형·중대형 평형 가릴 것 없이 '아파트 분양가=주변 시세의 80%'라는 공식이 만들어지게 되는 셈이다.

## 민간 택지도 전매 제한

분양가 규제에 따른 청약 과열을 막기 위해 패키지로 따라붙는 '분양권 전매 제한' 역시 9월부터 민간 택지까지 확대된다.

우선 분양가 상한제가 새로 적용되는 수도권 민간택지 아파트의 경우 전매 금지 기간이 △전용 면적 85㎡ 이하 중소형 평형은 계약 후 7년, △전용 85㎡ 초과 중대형은 5년으로 결정됐다. 공공 택지 내 아파트 역시 수도권의 △중소형 평형은 10년, △중대형 평형은 7년으로 조정됐다. 민간 택지에 들어서는 아파트도 입주 후 최장 5년간 다른 사람에게 팔지 못하게 되는 셈이다.



누구나 한 번쯤은 1층 정원에 채소와 과일을 심어 텃밭을 일구거나 잔디와 나무를 심어놓은 걸 봤을 것이다. 작은 그네와 아담한 의자들을 배치해 자녀들이 놀 수 있도록 아기자기하게 연출한 공간은 지나가는 입주민의 부러움을 사기도 했다.

하지만 사람들이 1층 엘리베이터를 통해 오가는 소리가 그대로 전달되고 외부에서 나는 소리도 여과 없이 들려 1층은 수요자들이 기피하는 층이었다. 그리고 외부에서 1층 실내가 보여 보안이나 사생활 침해할 입을 수 있는 점도 인기가 없는 이유 중 하나였다. 그래서 1층은 다른 층에 비해 집값이 싸고 수요자들의 외면을 받기 일쑤였다. 어린 자녀나 장애인이 있는 수요자들 혹은 저렴한 집을 구하려는 경우에 만 1층을 선택하곤 했다. 하지만 앞으로는 1층에 대한 수요자들의 인식이 많이 달라질 것으로 보인다. 건설사들이 1층을 남다른 공간으로 연출하기 위해 색다른 평면 설계를 선보이고 있기 때문이다. 최근까지 건설사들은 1층에 대한 수요자들의 구미를 당기기 위해 베란다 창문 외에 1층 정원으로 나가는 문을 따로 두거나 데크를 설치해 출입이 용이하도록 했다. 또 1층을 필로티로 설계해 개방감을 더하고 1층의 조망권을 한층 높였다.

**현대산업개발, 1층 아래층에 다목적 독립 공간 배치**

이제는 한 걸음 더 나아가 1층과 이어지는 아래층을 추가해 독립된 다목적 생활 공간을 마련하거나 필로티 위에 있는 1층의 베란다가 데크를 설계해 개별 정원으로 사용할 수 있도록 하는 등 다양한 1층 평면 설계가 등장하고 있다.

현대산업개발은 오는 4월, 울산 우정 아이파크의 1층 세대에 '스튜디오 하우스'를 선보일 예정이다. 스튜디오 하우스는 경사지를 이용해 지하 공간을 별도로 두고 특화시킨 복층형 신평면이다. 1층과 이어지는 아래층에는 음악이나 영화 감상을 하거나 화실, 공방, 사진 스튜디오 등으로 쓸 수 있도록 배려해 공간 활용도를 높였다. 또 2개 층 높이의 발코니를 만들어 실내에서도 앞마당과 같은 분위기가 나도록 연출했다. 무엇보다 지하층에도 채광과 환기가 충분히 이뤄지도록 해서 1층과 똑같은 생활 환경을 만들 예정이라고 업체 관계자가 설명한다.

쌍용건설도 2006년 12월에 분양한 광주광역시 서구 금호동 쌍용 예가의 1층 세대에 16~17평 규모의 개별 정원을 제공해 화제를 모으고 있다. 지금까지 1층 정원은 소유권 문제로 분쟁이 심했다. 하지만 서





구 금호동 쌍용 예가에 적용될 1층 정원은 지상에서 3~5m 높이의 필로티 위에 만들어진다. 필로티 위에 1층 세대가 들어가고 베란다에 데크를 설계해 기존에 프라이버시와 보안 문제로 문을 제대로 열 수 없었던 불편함을 없앴다. 그리고 대지 면적에 포함되지 않는 데크 상단 부분은 개별 정원으로 사용할 수 있도록 했다.

1층 개별 정원에는 우드 데크와 조경 공간을 두어 화단을 꾸미거나 바비큐 파티 등 휴식과 여가 활동을 즐길 수 있도록 했다. 정원에서 실내로 직접 연결되는 전용 출입구도 설치해 입주자들의 편의성을 높일 것으로 보인다. 데크와 조경 공간이 제공되는 1층 세대의 분양가는 2층, 3층에 비해 평형별로 최저 100만 원에서 최고 700만 원까지 높게 책정됐다.

쌍용건설 관계자는 “1층은 대체로 프라이버시와 안전과 보안 등의 문제로 선호도가 높지 않아 분양가가 낮게 책정됐지만 앞으로는 차별화된 설계를 통해 1층 세대에 대한 소비자들의 관심이 높아질 것으로 예상된다”고 전했다. 이와 비슷한 사례로 두산산업개발도 2005년 상반기 화성 동탄 신도시에 분양하는 아파트 51평형의 1층을 모두 복층으로 설계해 청약 경쟁률이 3.2대 1로 평균 청약률을 웃돌기도 했다.

### 1층 세대의 천장 높이를 올려 개방감 극대화

1층 세대만 천장을 높여 개방감을 주는 경우도 있다. 우림건설이 분양한 광주시 오포 우림필류 골드 135는 천장 높이가 일반 아파트(230cm)보다 훨씬 높은 310cm로 시공된다. 2005년 3월 화성 동탄 신도시에 선보였던 풍성주택의 신미주 아파트는 43평형의 천장 높이를 288cm로 높였다. 분양가가 기준 층보다 평당 23만 원 비쌌는 데도 불구하고 청약 경쟁률이 기준 층보다 훨씬 더 높았다고 업체 관계자는 설명한다. 이 아파트는 지하 1층에 호텔과 같은 고급 공동 현관을 만들어 1층을 통한 출입을 최대한 줄였다. 현대건설도 오는 3월 분양 예정인 용인시 상현동 힐스테이트와 5~6월 분양될 장안동 시영2차에도 1층 현관 소음을 없애기 위해 현관을 로비형으로 만들 예정이다.

결국 최상층 세대에만 제공되었던 복층형 다목적 공간과 개별 정원 등이 비인기층이던 1층 세대에 적용돼 1층의 주거 가치가 한층 높아질 전망이다. 색다른 형태의 1층 설계가 소비자들의 구미를 당기는 것은 확실한 것 같다. 아파트 1층은 어쩔 수 없이 수요자들의 외면을 받을 수밖에 없을 거라고 여겼던 고정 관념을 벗어버리고 이색적인 평면 설계를 도입한 건설사들의 기발한 아이디어와 재치가 돋보인다. ☺