

# 전용면적 산정기준 변화와 발코니 용도변환 허용이 아파트 단위주거 평면설계에 미친 영향

- 전용면적 60 m<sup>2</sup>와 85 m<sup>2</sup> 평면의 실별 규모 변화를 중심으로 -

## Changes in Apartment Unit Plan Caused by the Revision of Regulations for Area Calculating Criteria and Balcony Use - Focused on Changes of Size of Rooms in 60 m<sup>2</sup> and 85 m<sup>2</sup> Sized Unit -

박 인 석\*  
Park, In-Seok

박 노 학\*\*  
Park, No-Hak

천 현 숙\*\*\*  
Chun, Hyun-Sook

### Abstract

The revision of regulations for apartment unit design, which are concerning the area calculating criteria (revised in 1998) and use of balcony (revised in 2005), considerably have increased livable space of apartment unit. This paper aims to verify its effect to apartment unit plan in the aspect of number of rooms and size of each room. For this purpose, 60 and 85 m<sup>2</sup> sized apartment unit plans in Seoul Gangnam district have been analysed by construction period, and a conclusion is drawn out as following; ① The revision of regulations in 1998 and 2005 increased livable space of 60 and 85 m<sup>2</sup> sized apartment about 16.4~20.6 m<sup>2</sup> area. ② Bedrooms, living room, dining room and kitchen have no change in size in nominal sense, actually, they increase their size after the fact by converting balcony to livable space. ③ Bathroom, dress room and entrance space have been considerably increased in size, which is possible for available area added in place of wall footprint according to 1998 revision.

Keywords : Apartment, Unit Plan, Area Calculating Criteria, Balcony, Size of Rooms

주요어 : 아파트, 단위주거 평면, 면적산정기준, 발코니, 실별 면적

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

1998년 8월 주택법 시행규칙이 개정되면서 이전까지 외벽 중심선 치수로 산정하던 공동주택의 전용면적 산정기준이 외벽 내부선, 즉 안목치수로 산정하도록 바뀌었으며 외벽, 세대간 경계벽 등의 면적은 공용면적으로 산입하는 것으로 변경되었다.<sup>1)</sup> 또한 2005년 12월에는 바닥면적에 산입하지 않는 면적인 발코니를 거실·침실·창고 등으로 변환하여 사용할 수 있도록 하는 내용으로 건축법시행령이 개정되었다.<sup>2)</sup>

1998년 법률 개정은 호칭 전용면적이 동일한 아파트 단위주거의 실질사용면적<sup>3)</sup>이 법률 개정 이전에 비해 벽체 면적 만큼 늘어나는 결과를 가져왔다. 또한 2005년 법률 개정은 발코니 면적 대부분을 거실이나 침실을 확장하는데 사용하도록 함으로써 실질사용면적이 훨씬 커지는 결과를 가져왔다.

\*정회원(주저자, 교신저자), 명지대학교 건축학부 교수

\*\*정회원, (주)포스코A&C 사원

\*\*\*정회원, 국토연구원 연구위원

**Corresponding Author:** In-Seok Park, Dept. of Architecture, Myongji Univ., 116 Myongji-ro, Cheoin-gu, Yongin, Gyeonggi-do, 449-728, Korea, E-mail: ispark@mju.ac.kr

이 논문은 2011년 국가건축정책위원회 정책과제로 수행한 ‘주택공급제도 선진화방안 연구’ 중 ‘국민주택 평면변화 분석 및 시사점’을 바탕으로 수정·보완하여 제작하였음.

1) 1997.721 주택건설기준등에관한 규칙이 개정되면서 30 cm 및 10 cm 단위로 설계하는 주택 각실의 기준치수가 종전의 중심선 치수에서 안목치수로 변경되었다. 이에 이어서 1998.8.14 개정된 주택법 시행규칙(제2조 2항 2호)은 이제까지 건축법 기준(벽체 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적)에 따라 산정하던 전용면적을 외벽 내부선을 기준으로 산정하고 외벽 및 세대간 경계벽 면적은 공용면적에 가산하도록 하였다. 1998년 개정에서는 파이프덕트·환기덕트 등도 전용면적에서 제외하고 공용면적으로 산정토록 하였으나 2002.12.5 주택법 시행규칙을 개정하면서 이 부분을 삭제하여 외벽 및 세대경계벽체 면적만 전용면적에서 제외하는 내용으로 현재에 이르고 있다.

2) 2005.12.2 개정된 건축법 시행령은 제2조 1항 15호에 “주택에 설치되는 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다”는 조항을 신설함으로써 아파트를 포함한 주택의 발코니를 거실, 침실 등으로 확장하는 행위를 합법화하였다.

3) 본 연구에서는 시기별로 변화하는 주택면적 개념 속에서 면적 비교를 위한 척도로 세대가 전유하여 사용하는 면적을 가리키는 용어로 ‘실질사용면적’을 사용한다.

우리나라 아파트는 전용면적 기준으로 주택공급 조건을 구분하는 주택정책의 영향으로 아파트 건설이 몇 개 특정한 전용면적 규모에 편중되어 있다. 즉 국민주택 규모 기준인 60 m<sup>2</sup> 이하와 85 m<sup>2</sup> 이하<sup>4)</sup>, 주택청약예금·부금액의 구분 기준인 85 m<sup>2</sup> 이하, 102 m<sup>2</sup> 이하, 135 m<sup>2</sup> 이하<sup>5)</sup>가 아파트 규모를 결정하는 강력한 요인으로 작용하면서 대부분 아파트가 이들 규모에 근접하는 전용면적으로 공급되어왔다.<sup>6)</sup> 이 때문에 우리나라에서 아파트 단위 주거 설계는 몇 가지 전용면적 규모가 설계조건으로 고정된 상태에서 이루어진다고 할 수 있다. 따라서 호칭 전용면적은 변하지 않은 채 실질사용면적이 늘어나도록 한 법률 개정은 아파트 단위주거 설계분야에서는 설계조건에 큰 변화를 가져온 사건이었다. 가령 전용면적 85 m<sup>2</sup> 단위 주거 설계가 1998년 법 개정 이전에는 ‘건축법에 따른 85 m<sup>2</sup>’ 규모의 평면설계였다면 법 개정 이후에는 ‘건축법에 따른 85 m<sup>2</sup>+외벽·세대 간벽 면적’ 규모의 평면설계로 변하였으며, 2005년 이후에는 다시 여기에 ‘발코니 확장 면적’이 더해진 규모의 평면설계로 변한 것이다.

본 연구는 1998년과 2005년 법 개정으로 야기된 이러한 변화요인이 아파트 단위주거설계에 미친 영향을 파악하는 것을 목적으로 한다. 즉 벽체면적을 전용면적에서 제외하고 발코니 용도 전환을 허용함으로써 초래된 실질사용면적 증가가 아파트 단위주거 평면의 실 구성(실의 종류 및 개수)과 실별 면적 배분에 어떤 변화를 주었는가를 실증적으로 파악하려는 것이다.

## 2. 연구의 대상, 범위 및 방법

법 개정의 영향 파악을 위해서는 법이 개정된 1998년과 2005년을 경계로 구분되는 3개 시기별로 아파트 평면들을 비교 분석하는 것이 필요하다. 또한 법 개정 이외의 다른 영향요인들을 통제하기 위해서는 동일 지역에 건설된 사례로 분석 대상을 국한하는 것이 필요하다. 이에 본 연구에서는 1970년대부터 아파트 공급이 지속적으로 이

4) 1972년 제정된 주택건설촉진법은 국민주택을 “한국주택은행과 지방자치단체가 조달하는 자금 등으로 건설하여 주택이 없는 국민에게 저렴한 가임 또는 가격으로 임대 또는 분양되는 주택”으로 정의하였으며(제2조 1호), 동 시행령에서 국민주택규모를 85 m<sup>2</sup> 이하로 규정하였다.(제19조) 현행 주택법에서는 국민주택을 “국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거전용면적이 1호 또는 1세대 당 85 m<sup>2</sup> 이하인 주택”이라고 규정하고 있다. 한편 1993년 7차 경제사회발전 5개년계획(1992~96)에서는 국민주택규모를 60 m<sup>2</sup>로 하향조정할 것을 밝힌 바 있으며, 이는 법 개정으로 이어지지는 않았지만 공공부문의 국민주택기금 지원 기준으로 준용됨에 따라(국가건축정책위원회, 주택공급제도 선진화 방안 연구, 2011, 11쪽) 전용 60 m<sup>2</sup>가 또 하나의 중요한 주택규모 구분기준이 되었다.

5) 주택공급에 관한 규칙 제5조의3

6) 이에 대한 자세한 내용은 공동주택연구회(1999) 420-428쪽 참조. 최근의 통계에 따르면 2011년 국내 아파트 총계는 673.6만호이며 이 중 전용면적 84~85 m<sup>2</sup>가 230만호로 전체의 34.1%이고 59~60 m<sup>2</sup>는 145만호로 21.6%로(국가건축정책위원회, 앞 책, 73쪽), 이 두 가지 규모에 전체 아파트의 55.7%가 몰려 있음을 확인할 수 있다.

루어졌은 대표적 지역인 서울 강남지역 3개 자치구(강남구, 서초구, 송파구) 소재 아파트를 분석대상으로 설정하였다.

분석대상 평면은 아파트백과(세진기획, 2006)와 아파트 관련 온라인 사이트<sup>7)</sup>에서 수집한 전용면적 85 m<sup>2</sup> 미만 단위주거 평면 908개를 사용하였다. 이들 908개 평면 전체를 대상으로 평면별 건설 호수, 주거동 형식, 층수 등의 데이터를 수집하여 규모별 아파트 건설량 변화, 평균 층수 변화 등 기본적인 사항을 분석하였다. 한편 실별 면적 분석에서는 전용면적 59~60 m<sup>2</sup>와 84~85 m<sup>2</sup> 평면으로 분석대상을 한정하고 이 중 면적 데이터가 불충분한 일부 사례를 제외한 142개(59~60 m<sup>2</sup>), 391개(84~85 m<sup>2</sup>) 평면사례를 사용하였다.

## 3. 선행연구 고찰

아파트 단위주거 평면의 변화 특성을 주제로 한 선행 연구들은 실 배치 특성 등 공간구조 측면에 집중한 연구가 대부분이다. 이 중 실별 면적 변화를 다룬 연구들도 일부 있으나 1998년과 2005년 법 개정의 영향을 직접적으로 다룬 연구는 아직 이루어지지 않고 있다.

Kim & Choi(2007)는 서울시 85 m<sup>2</sup> 이하 아파트 평면의 변화를 분석하였으나 아파트 건설시기를 1980년대, 1990년대, 2000년대로 단순 구분하여 일반적인 변화 경향을 분석한 연구이며, Kim & Yoon(2010)은 서울시 60 m<sup>2</sup> 평면과 85 m<sup>2</sup> 평면을 대상으로 하였으나 전형적 한국아파트의 실치수에 대한 통계자료 제공을 목표로 각 실의 폭과 깊이 치수 분포상황을 분석한 연구이다. 또한 Lee & Lee(2010)는 2005-2008년 기간에 건설된 주택공사 4개단지 85 m<sup>2</sup> 평면 22개만을, Yeun & Kim & Lee(2010)는 2002-2010년 기간 대구지역에 건설된 60 m<sup>2</sup> 이하 평면을 대상으로 하는 등 연구 목적과 범위에서 본 연구와 차이가 있다.

한편 Kim(2009)과 Seo & Choi(2011) 등 2005년 발코니 확장 허용 법령 개정의 영향을 다룬 연구도 있으나 모두 발코니 확장 평면 설계시 고려사항 도출을 목적으로 설계공모 제출안이나 당선안들을 대상으로 실구성 계획 변화 경향을 분석한 연구로서 역시 연구 목적과 범위에서 본 연구와 차이가 있다.

## II. 분석대상 평면의 일반적 특성

### 1. 분석대상 평면사례 개요

분석대상 908개 평면사례를 입주년도별로 살펴보면 1970년대부터 2000년 이후까지 비교적 고르게 분포하고 있으

7) 세진기획이 발간하는 아파트백과 중 서울 강남편은 2006년 ‘아파트백과(상): 강남편I, II’ 이후로는 아직 발간되지 않고 있어서 2006년 이후 자료는 부동산114(www.r114.com), 부동산뱅크(www.neonet.co.kr)를 활용하였다.

며, 전용면적별로는 55~60, 80~85 m<sup>2</sup>에 집중해 있음을 확인할 수 있다<Table 1, 2>. 본 연구의 중점 분석대상인 전용면적 59~60 m<sup>2</sup>(이하 60 m<sup>2</sup>)와 84~85 m<sup>2</sup>(이하 85 m<sup>2</sup>)를 살펴보면 1980년 이후 85 m<sup>2</sup>에 집중하는 경향이 시작되고 1990년 이후에는 60 m<sup>2</sup>에도 집중 경향이 시작되었음을 알 수 있다. 2000년 이후에는 이러한 집중 경향이 강해지면서 60, 85 m<sup>2</sup> 규모에 90% 이상이 집중되고 있다.

2. 주거동 유형 및 층수 변화

주거동 유형은 편복도형에서 계단실형으로의 변화가 명확히 나타나고 있다. 85 m<sup>2</sup>의 경우 1980년대부터 편복도형에서 계단실형으로의 변화가 본격화되어 2000년대부터

는 편복도형이 사라졌으며, 60 m<sup>2</sup> 역시 1990년대부터 계단실형이 증가하여 2006년 이후에는 편복도형이 사라졌다. 한편 2000년 이전에는 거의 없던 타워형이 2000년 이후 급격히 증가하여 60, 85 m<sup>2</sup> 모두 계단실형과 타워형이 비슷한 비율로 병존하고 있다.

주거동 층수는 지속적으로 증가하여 1980년대 평균 10~15층 수준에서 2006년 이후에는 평균 29층 수준으로 높아졌다.

Table 1. Number of Unit Plans & Units by Construction Period

Period	Unit Plans	Units
~1975	4	2,422
1976~1980	84	29,789
1981~1985	137	36,544
1986~1990	94	17,486
1991~1995	110	20,556
1996~2000	158	15,670
2001~2005	81	6,049
2006~2011	240	42,047
Total	908	170,563

Table 2. Number of Unit Plans & Units by Unit Size

Unit Size (m <sup>2</sup> )	Unit Plans	Units
~40	40	16,609
40~45	23	6,349
45~50	22	5,231
50~55	34	5,312
55~60	174	23,280
60~65	33	5,963
65~70	17	1,262
70~75	44	7,306
75~80	49	11,657
80~85	472	87,594
Total	908	170,563

Table 3. N of Unit Plans & Units by Construction Period and Unit Size

Unit Size	~1980	~1990	~2000	2001~
Total	88 (100%)	231 (100%)	268 (100%)	321 (100%)
Unit Plans 59~60 m <sup>2</sup>	1 (1.1%)	9 (3.9%)	61 (22.8%)	73 (22.7%)
84~85 m <sup>2</sup>	8 (9.1%)	78 (33.8%)	119 (44.4%)	200 (62.3%)
Total	32,211 (100%)	54,030 (100%)	36,226 (100%)	48,096 (100%)
Units 59~60 m <sup>2</sup>	337 (1.0%)	1,267 (2.3%)	7,972 (22.0%)	11,177 (23.2%)
84~85 m <sup>2</sup>	3,980 (12.4%)	19,003 (35.2%)	16,834 (46.5%)	33,281 (69.2%)

Table 4. Number of Unit Plans & Units by Building Types (60 m<sup>2</sup> sized unit)

Period	Corridor Access		Stair Access		Tower		Others	
	Unit Plans	Units	Unit Plans	Units	Unit Plans	Units	Unit Plans	Units
~1975	0	0	0	0	0	0	0	0
1976~1980	1	337	0	0	0	0	0	0
1981~1985	3	411	2	115	0	0	0	0
1986~1990	3	643	1	98	0	0	0	0
1991~1995	4	975	5	629	0	0	0	0
1996~2000	31	3,871	19	2,394	2	103	0	0
2001~2005	3	86	10	1,271	3	333	0	0
2006~2011	0	0	14	3,422	40	5,521	3	544
Total	45	6,323	51	7,929	45	5,957	3	544

Table 5. Number of Unit Plans & Units by Building Types (85 m<sup>2</sup> sized unit)

Period	Corridor Access		Stair Access		Tower		Others	
	Unit Plans	Units	Unit Plans	Units	Unit Plans	Units	Unit Plans	Units
~1975	0	0	0	0	0	0	0	0
1976~1980	7	3,820	1	160	0	0	0	0
1981~1985	20	4,960	24	5,687	0	0	0	0
1986~1990	2	156	31	7,811	1	389	0	0
1991~1995	7	1,821	49	8,182	0	0	0	0
1996~2000	11	473	51	6,356	1	2	0	0
2001~2005	0	0	35	2,292	10	638	1	48
2006~2011	0	0	64	12,790	82	17,451	8	62
Total	47	11,230	255	43,278	94	18,480	9	110

Table 6. Number of Unit Plans and Number of Floors of Building by Period

Period	60 m <sup>2</sup> sized unit			85 m <sup>2</sup> sized unit		
	Unit Plans	N of Units	Ave. N of Floors	Unit Plans	N of Units	Ave. N of Floors
~1980	1	337	12.00	8	3,980	12.92
1981~1985	5	526	11.97	44	10,647	13.73
1986~1990	4	741	7.39	34	8,356	15.62
1991~1995	9	1,604	10.41	56	10,003	14.98
1996~2000	52	6,368	10.88	63	6,831	20.03
2001~2005	16	1,690	22.10	46	2,978	20.64
2006~	57	9,487	29.87	154	30,303	29.73
Total	144	20,753	23.12	405	73,098	21.58

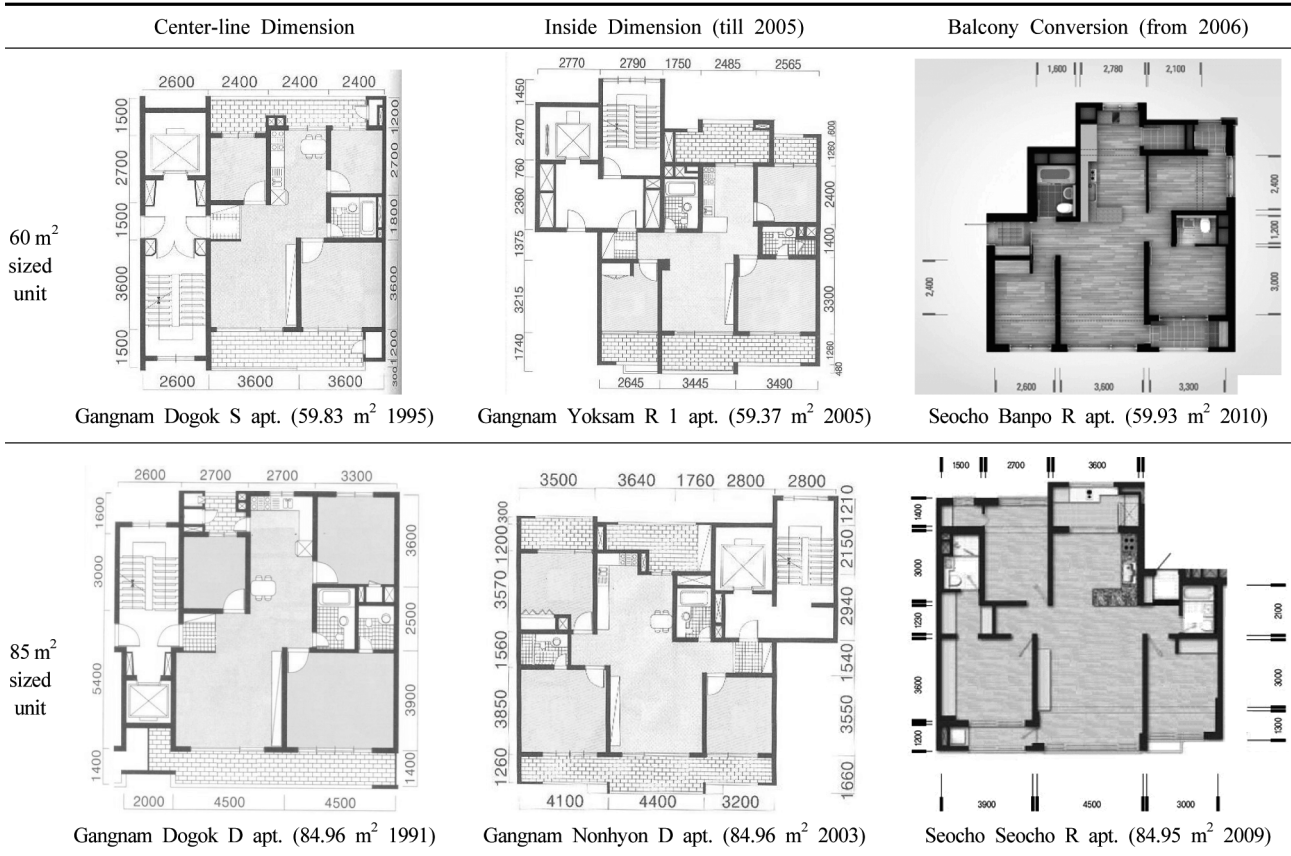


Figure 1. Example of Unit Plans by 3-Phases

### III. 실질사용면적 변화 분석

#### 1. 벽체공용면적

1998년 주택법 시행규칙 개정으로 벽체면적을 전용면적에서 제외하고 공용면적으로 산정토록 함에 따른 실질사용면적의 증가 정도를 파악하기 위해 안목치수 설계사례 표본을 대상으로 벽체공용면적을 분석하였다.<sup>8)</sup> 분석 결과 벽체 공용면적은 전용 60, 85 m<sup>2</sup> 각각 9.44%(5.66 m<sup>2</sup>), 7.95%(6.76 m<sup>2</sup>) 수준인 것으로 나타났다. 따라서 1998년(입주시점 기준 1999~2001년)을 경계로 전용 60, 85 m<sup>2</sup>의 실질사용면적은 각각 65.6, 91.7 m<sup>2</sup>로 증가하였다고 할 수 있다.

#### 2. 발코니면적

발코니면적 분석 결과 1980년대 이전부터 발코니면적이 지속적으로 증가하여 왔음을 확인할 수 있다. 2006년 이후 발코니면적이 전용 60 m<sup>2</sup> 평면은 25 m<sup>2</sup>, 전용 85 m<sup>2</sup> 평면은 30 m<sup>2</sup>에 달하면서 1980년대에 비해 2배 이상 증

가한 것으로 분석되었다. 이는 1986년 발코니 깊이 1.2 m까지 바닥면적 산입 제외, 1988년 1.5 m까지 바닥면적 산입 제외 및 실내공간화 허용, 2000년 화단형 발코니에 대한 깊이 2 m까지 바닥면적 산입 제외, 2005년 침실확장 허용 등 1980년대 후반부터 본격화된 발코니 면적 규제 완화의 영향으로 해석할 수 있다.

Table 7. Average Size of Balcony by Period

Period	60 m <sup>2</sup> sized unit		85 m <sup>2</sup> sized unit	
	Cases	Size (m <sup>2</sup> )	Cases	Size (m <sup>2</sup> )
~1980	1	8.25	8	11.50
1981-1985	5	13.65	44	14.14
1986-1990	4	10.86	34	16.55
1991-1995	9	12.68	56	19.83
1996-2000	52	12.86	63	21.21
2001-2005	16	21.15	46	25.77
2006~	55	25.01	140	30.11
Total	142	18.42	391	23.34

8) 아파트백과 및 아파트 관련 온라인 사이트에서는 벽체공용면적 정보를 제공하지 않아서 분석 대상 평면들의 벽체공용면적 데이터 수집은 사실상 불가능하다. 이에 따라 본 연구에서는 분석대상 평면 사례 중 1998년 개정 법률에 따라 설계된 사례(60 m<sup>2</sup>형 10개, 85 m<sup>2</sup>형 21개)의 실제 설계도면을 입수하여 벽체공용면적을 산정하였다.

한편 2006년 이후 평면사례들에서 발코니를 거실·침실·식사실·부엌 등으로 확장한 면적을 분석한 결과 전용 60 m<sup>2</sup>는 평균 16.43 m<sup>2</sup>, 전용 85 m<sup>2</sup>는 평균 20.65 m<sup>2</sup>에 이르는 것으로 나타났다.<sup>9)</sup>

Table 8. Average Size of Living Space Converted from Balcony in Unit Plans Constructed after 2006

Balcony Position	60 m <sup>2</sup> sized unit			85 m <sup>2</sup> sized unit		
	N of Unit Plans	Cases	Ave. size (m <sup>2</sup> )	N of Unit Plans	Cases	Ave. size (m <sup>2</sup> )
Front		55	10.20	140	140	12.49
Rear	55	55	5.59	140	140	7.16
Side		15	4.73	140	42	5.65
Total	55	55	16.43	154	140	20.65

Table 9. Actual Usable Area by 3-Phase

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit		85 m <sup>2</sup> sized unit	
	cases	usable area (m <sup>2</sup> )	cases	usable area (m <sup>2</sup> )
Center-line Dmesion	71	59.74 (100%)	206	84.76 (100%)
Inside Dimension (till 2005)	16	65.41 (109.5%)	45	91.57 (108.0%)
Balcony Conversion (from 2006)	55	81.71 (136.8%)	140	111.95 (132.1%)

3. 총 실질사용면적 증가

벽체면적의 공용면적화와 발코니면적 증가에 따른 총면적의 변화 추이를 보인 것이 <Figure 2>와 <Figure 3>이며, 총면적 중 미확장 발코니면적을 제외하고 실제 거주 공간으로 사용하는 실질사용면적의 증가 정도를 종합한 것이 <Table 9>이다. 안목치수 법 개정 전과 2006년 이후를 비교할 경우 전용 60 m<sup>2</sup>의 실질사용면적은 평균 81.7 m<sup>2</sup>로, 전용 85 m<sup>2</sup>의 실질사용면적은 평균 112 m<sup>2</sup>로 증가하여 증가량이 32~37%에 달하는 것으로 나타났다.

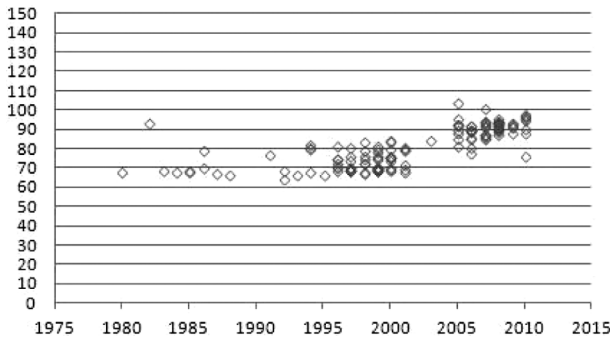


Figure 2. Change of Total Area (60 m<sup>2</sup>)

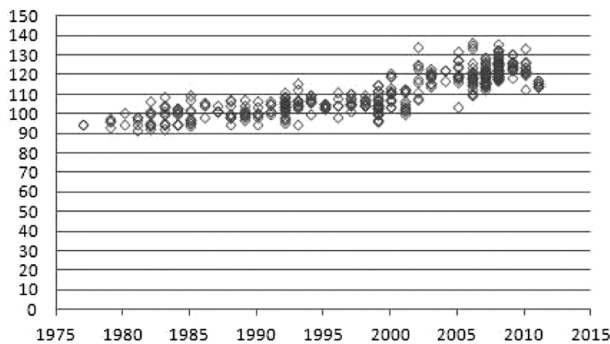


Figure 3. Change of Total Area (85 m<sup>2</sup>)

9) 평면사례 출전자료들은 발코니 확장 전 평면과 확장 후 평면 모두를 제공하지 않고 있어서 평면사례 모두에 대해 발코니 확장 후 실별면적 데이터를 정확하게 수집하는 것은 사실상 곤란하다. 따라서 본 논문의 분석은 발코니 확장 전 평면, 즉 기본형 평면의 각 실면적 분석에 한정하였다. Table 8의 발코니 확장면적은 전체 발코니 중 미확장 발코니면적을 가정하고 이를 제외한 발코니면적을 산출한 것이다. 전면발코니의 경우는 안방 쪽에 해당하는 길이의 발코니를, 후면발코니의 경우는 후면에 면한 침실 1개의 폭에 해당하는 길이의 발코니를 미확장하는 것으로 가정하였다.

IV. 실구성 및 각 실 면적 변화

1. 침실

1) 침실 수

전용 60 m<sup>2</sup>의 경우 1995년경까지는 2침실 평면과 3침실 평면의 비율이 비슷했으나, 이후 3침실로 설계되는 비율이 크게 증가하였다<Table 10>. 이를 법 개정 기준 구분 시기별로 다시 살펴보면<Table 11> 안목치수 적용 전부터 3침실형이 많아진 것을 알 수 있다. 이는 1990년대부터 전용 60 m<sup>2</sup>의 주거동이 편복도형에서 계단실형으로 변화한 것과 관계가 있다. 즉 전용 60 m<sup>2</sup> 규모를 편복도형으로 설계하는 경우는 2침실, 계단실형 주거동으로 설계하는 경우는 3침실로 설계하는 것이 보편적이며, 이는 안목치수 적용에 따른 실질사용면적 증가와 관계없이 진행된 현상임을 확인할 수 있다. 한편 전용 85 m<sup>2</sup>의 경우는 시기에 관계없이 대부분 3침실형으로 설계되고 있다.

2) 침실 면적

실질사용면적 증가에 따른 침실면적의 변화를 알아보기 위해 침실 수 3개인 평면사례들만을 대상으로 침실 총면

Table 10. Number of Unit Plans by Number of Bedrooms

Period	60 m <sup>2</sup> sized unit					85 m <sup>2</sup> sized unit				
	1	2	3	4	tot	1	2	3	4	tot
~1980	0	1	0	0	1	0	0	4	4	8
1981-1985	0	3	2	0	5	0	0	43	1	44
1986-1990	0	2	2	0	4	0	0	34	0	34
1991-1995	0	4	5	0	9	0	1	55	0	56
1996-2000	0	13	39	0	52	1	0	62	0	63
2001-2005	0	3	13	0	16	0	1	45	0	46
2006~	0	4	51	0	55	0	0	140	0	140
Total	0	30	112	0	142	1	2	383	5	391

Table 11. Number of Unit Plans by Number of Bedrooms

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit					85 m <sup>2</sup> sized unit				
	1	2	3	4	tot	1	2	3	4	tot
Center-line Dmesion	0	25	46	0	71	1	1	199	5	206
Inside Dimension (till 2005)	0	1	15	0	16	0	1	44	0	45
Balcony Conversion (from 2006)	0	4	51	0	55	0	0	140	0	140
Total	0	30	112	0	142	1	2	383	5	391

적을 분석하였다. 분석 결과 전용 60 m<sup>2</sup>는 26~27 m<sup>2</sup>, 전용 85 m<sup>2</sup>는 36 m<sup>2</sup> 내외 수준을 지속적으로 유지하면서 별다른 변화를 보이지 않는다. 2005년 이후의 미미한 감소 경향은 2005년 건축법 개정으로 발코니를 침실로 확장하는 것이 허용되면서 발코니 확장 전 침실은 작게 설계하는 사례가 늘어나기 때문인 것으로 해석된다.

Table 12. Total Area of Bedrooms (3 bedroom type unit plans)

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit		85 m <sup>2</sup> sized unit	
	cases	area	cases	area
Center-line Dmesion	46	26.72	199	36.33
Inside Dimension (till 2005)	15	27.05	44	36.19
Balcony Conversion (from 2006)	51	26.40	140	35.52
Total	112	26.62	383	35.99

2. 공실(거실, 식사실, 부엌)

1) 공실 구성방식

전용 60, 85 m<sup>2</sup> 모두 시기에 관계없이 거의 모든 평면이 거실, 식사실, 부엌을 모두 갖춘 평면형으로 설계되고 있으며 공실 구성방식 역시 시기에 관계없이 거실(L)과 식사실겸부엌(DK)을 공간적으로 분절하여 구성하는 방식이 대부분임을 확인할 수 있다. 결론적으로 공실 구성방식은 시기별로 별다른 변화가 없다고 할 수 있다.

Table 13. Number of Unit Plans by LDK Layout Type

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit							85 m <sup>2</sup> sized unit						
	LDK	L+DK	LD+K	L+D+K	L(R)+D	LK	Total	LDK	L+DK	LD+K	L+D+K	L(R)+D	LK	Total
Center-line Dmesion	0	70	0	0	1	0	71	1	187	1	14	0	3	206
Inside Dimension (till 2005)	0	16	0	0	0	0	16	0	45	0	0	0	0	45
Balcony Conversion (from 2006)	2	53	0	0	0	0	55	1	139	0	0	0	0	140
Total	2	139	0	0	1	0	142	2	371	1	14	0	3	391

2) 공실 면적

침실 수 3개인 평면형들만을 대상으로 공실 총면적을 분석한 결과 침실면적과 마찬가지로 시기별로 큰 변화를 보이지 않았다. 다만 전용 85 m<sup>2</sup>는 약한 변화 추이를 보이는데, 안목치수 적용 이후 약간의 면적 증가를 보이다가 2005년 이후 다시 감소하였다. 이는 안목치수를 30 cm 단위로 설계함에 따라 벽체 두께 만큼 다소 늘어난 치수로 설계되다가 2005년 발코니 확장 허용으로 거실, 식사실, 부엌 등의 큰 폭의 확장이 가능해지면서 발코니 확장 전 평면(기본형)은 거실 등의 면적을 다소 축소하여 설계한 데에 따른 결과로 해석된다. 즉 침실 3개 설계로 공실 크

기에 여유가 없는 60 m<sup>2</sup>형은 발코니 확장에도 불구하고 확장 전 공실면적을 거의 그대로 유지하는 반면, 공실 면적에서 다소 여유가 있는 85 m<sup>2</sup>형은 확장 전 공실면적을 다소 줄여서 설계하는 경향이 있다고 해석할 수 있다.

Table 14. Total Area of LDK (3 bedroom type unit plans)

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit		85 m <sup>2</sup> sized unit	
	cases	area	cases	area
Center-line Dmesion	46	20.13	199	29.13
Inside Dimension (till 2005)	15	19.50	44	30.00
Balcony Conversion (from 2006)	51	19.49	140	28.89
Total	112	19.75	383	29.18

3. 다용도실

전체적으로 1980년대까지는 다용도실 설치가 보편적이었으나 1980년대 후반부터 다용도실 설치 사례가 줄어들어 1990년대 후반 이후에는 설치 사례가 거의 없어지고 있다. 이는 전용면적 활용을 극대화하기 위해 서비스면적인 후면발코니를 이용하여 세탁기 설치공간을 확보하는 설계가 보편화됨에 따른 현상이다. 즉 다용도실은 1980년대 후반부터 1990년대에 걸쳐 발코니로 그 위치가 이동하였으며 이는 안목치수 설계나 발코니 확장 허용 등의 법 개정과 관계없이 진행된 변화라고 할 수 있다.

Table 15. Ratio of Unit Plans Including Utility Room

Period	60 m <sup>2</sup> sized unit		85 m <sup>2</sup> sized unit	
	total cases	cases incl. utility room	total cases	cases incl. utility room
~1980	1	1(100.0%)	8	7(87.5%)
1981-1985	5	4(80.0%)	44	32(72.7%)
1986-1990	4	2(50.0%)	34	9(26.5%)
1991-1995	9	3(33.3%)	56	3(5.4%)
1996-2000	52	4(7.7%)	63	2(3.2%)
2001-2005	16	0(0.0%)	46	3(6.5%)
2006~	55	1(1.8%)	140	1(0.7%)
Total	142	15(10.6%)	391	57(14.6%)

4. 욕실

전용 85 m<sup>2</sup>는 1980년대 후반부터, 전용 60 m<sup>2</sup>는 2000년 이후부터 욕실 2개 설치가 보편화 되고 있다. 전용 85 m<sup>2</sup>의 경우는 1980년대에 들어 아파트 거주가 보편화되면서 욕실 2개 평면에 대한 시장 선호에 대응하여 전개된 현상으로 해석되는 반면, 공간 제약으로 욕실 2개 설치가 쉽지 않은 전용 60 m<sup>2</sup>의 경우는 1998년 안목치수 도입으로 증가한 면적을 욕실을 추가하는 데에 배분한 것으로 해석된다.

욕실 면적은 전용 60 m<sup>2</sup>, 전용 85 m<sup>2</sup> 모두에서 증가한 경향이 뚜렷이 나타나고 있다. 중심선치수 적용 시기와 2006년 이후를 비교할 경우 각각 2.72, 1.97 m<sup>2</sup> 증가하여

Table 16. Number of Unit Plans by Number of Baths

Period	60 m <sup>2</sup> sized unit			85 m <sup>2</sup> sized unit		
	1	2	3	1	2	3
~1980	1	0	0	6	2	0
1981-1985	5	0	0	42	2	0
1986-1990	4	0	0	16	18	0
1991-1995	9	0	0	0	56	0
1996-2000	50	2	0	2	61	0
2001-2005	6	10	0	0	46	0
2006~	8	47	0	0	140	0
Total	83	59	0	66	325	0

Table 17. Number of Unit Plans by Number of Baths

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit			85 m <sup>2</sup> sized unit		
	1	2	3	1	2	3
Center-line Dmesion	69	2	0	66	140	0
Inside Dimension (till 2005)	6	10	0	0	45	0
Balcony Conversion (from 2006)	8	47	0	0	140	0
Total	83	59	0	66	325	0

증가율이 31~63%에 달하였다. 이는 욕실 환경을 충실화 하려는 욕구가 강해지면서 실질사용면적 증가분이 여기에 우선적으로 배분되었음을 의미한다. 특히 전용 60 m<sup>2</sup>의 경우는 앞에서 분석하였듯이 욕실 1개가 추가된 것이 큰 영향을 미친 것으로 해석되는 데 반해, 전용 85 m<sup>2</sup>의 경우는 이전부터 욕실 2개가 보편적이었던 점을 고려한다면 욕실의 규모 자체를 늘려서 충실화하려는 욕구가 강하게 반영된 것으로 해석된다.

Table 18. Total Area of Baths (3 bedroom type unit plans)

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit		85 m <sup>2</sup> sized unit	
	cases	area	cases	area
Center-line Dmesion	46	4.35(100%)	199	6.28(100%)
Inside Dimension (till 2005)	15	6.32(145%)	44	7.34(117%)
Balcony Conversion (from 2006)	51	7.07(163%)	140	8.25(131%)
Total	112	5.86	383	7.13

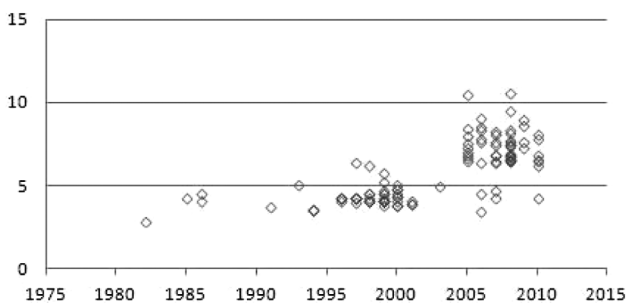


Figure 4. Change of Area of Baths (60 m<sup>2</sup> sized Units with 3 Bedrooms)

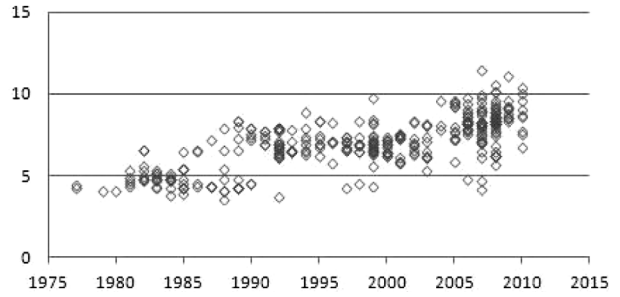


Figure 5. Change of Area of Baths (85 m<sup>2</sup> sized Units with 3 Bedrooms)

5. 드레스룸

전용 60 m<sup>2</sup>에서는 드레스룸 설치사례가 거의 없으며 2006년 이후에 소수 사례가 등장하는 정도에 그치고 있다. 그러나 전용 85 m<sup>2</sup>에서는 1990년대부터 소수 설치사례가 등장하다가 2000년 이후 설치사례가 증가하여 2006년 이후에는 드레스룸을 설치한 평면이 보편화되면서 그 비율이 70%를 넘고 있다. 드레스룸의 면적은 시기별로 큰 변화 없이 평균 3.7 m<sup>2</sup> 정도로 분석되었다.

Table 19. Ratio of Unit Plans including Dress Room

Period	60 m <sup>2</sup> sized unit			85 m <sup>2</sup> sized unit		
	incl.	not incl.	tot	incl.	not incl.	tot
~1980	0 (0.0%)	1 (100.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)	8 (100.0%)
1981-1985	0 (0.0%)	5 (100.0%)	5 (100.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	44 (100.0%)
1986-1990	0 (0.0%)	4 (100.0%)	4 (100.0%)	1 (2.9%)	33 (97.1%)	34 (100.0%)
1991-1995	0 (0.0%)	9 (100.0%)	9 (100.0%)	2 (3.6%)	54 (96.4%)	56 (100.0%)
1996-2000	3 (5.8%)	49 (94.2%)	52 (100.0%)	2 (3.2%)	61 (96.8%)	63 (100.0%)
2001-2005	0 (0.0%)	16 (100.0%)	16 (100.0%)	16 (34.8%)	30 (65.2%)	46 (100.0%)
2006~	1 (1.8%)	54 (98.2%)	55 (100.0%)	102 (72.9%)	38 (27.1%)	140 (100.0%)
Total	4 (2.8%)	138 (97.2%)	142 (100.0%)	123 (31.5%)	268 (68.5%)	391 (100.0%)

Table 20. Ratio of Unit Plans including Dress Room

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit			85 m <sup>2</sup> sized unit		
	incl.	not incl.	tot	incl.	not incl.	tot
Center-line Dmesion	3 (4.2%)	68 (95.8%)	71 (100.0%)	5 (2.4%)	201 (97.6%)	206 (100.0%)
Inside Dimension (till 2005)	0 (0.0%)	16 (100.0%)	16 (100.0%)	16 (35.6%)	29 (64.4%)	45 (100.0%)
Balcony Conversion (from 2006)	1 (1.8%)	54 (98.2%)	55 (100.0%)	102 (72.9%)	38 (27.1%)	140 (100.0%)
Total	4 (2.8%)	138 (97.2%)	142 (100.0%)	123 (31.5%)	268 (68.5%)	391 (100.0%)

Table 21. Area of Dress Room (3 bedroom type unit plans)

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit			85 m <sup>2</sup> sized unit		
	total cases	cases incl. dress room	area	total cases	cases incl. dress room	area
Center-line Dmesion	46	0	-	199	3	3.60
Inside Dimension (till 2005)	15	0	-	44	16	3.46
Balcony Conversion (from 2006)	51	0	-	140	103	3.74
Total	112	0	-	383	122	3.70

6. 현관

현관 면적 역시 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있다. 중심선 치수 적용 시기에 비해 전용 60, 85 m<sup>2</sup> 각각 평균 0.78, 1.07 m<sup>2</sup> 증가, 증가율이 40~52%에 이르는 것으로 확인되었다.

Table 22. Area of Entrance (3 bedroom type unit plans)

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit		85 m <sup>2</sup> sized unit	
	cases	area	cases	area
Center-line Dmesion	46	1.96(100%)	199	2.07(100%)
Inside Dimension (till 2005)	15	2.22(113%)	44	2.31(116%)
Balcony Conversion (from 2006)	51	2.74(140%)	140	3.14(152%)
Total	112	2.35	383	2.53

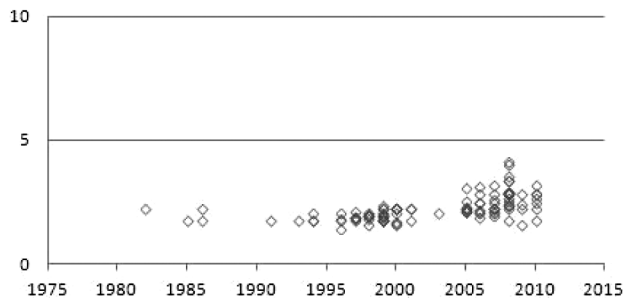


Figure 6. Change of Area of Entrance (60 m<sup>2</sup> sized Units with 3 Bedrooms)

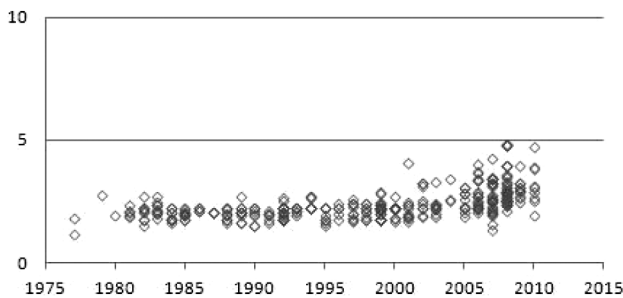


Figure 7. Change of Area of Entrance (85 m<sup>2</sup> sized Units with 3 Bedrooms)

7. 침실 부설 수납장

침실에 부설되는 수납장은 전체적으로 설치사례가 감소하고 있는 것으로 분석되었다. 전용 60 m<sup>2</sup>는 2000년까지는 25~40%가 침실 1개 이상에 수납장을 설치하였으나 이후 감소하여 2006년 이후에는 설치비율이 10% 미만에 그치고 있다. 전용 85 m<sup>2</sup> 역시 2000년까지는 침실에 수납장을 설치한 평면의 비율이 50% 내외였으나 2006년 이후에는 20% 수준까지 줄어들었다. 이는 2000년대 이후 가구형 불박이장 선호가 높아지면서 수납장을 미리 건축 공간으로 설계하지 않고, 시공사가 ‘별도 계약’으로 설치토록 유도하거나 입주자가 입주 후 별도로 설치하는 방식이 보편화된 때문으로 해석된다. 즉 불박이장 설치비율은 증가하였을 것이나 ‘사후 개별적 설치’이므로 평면조사로는 파악되지 않음에 따른 결과라고 할 수 있다.

Table 23. Number of Unit Plans by Number of Closets

Period	60 m <sup>2</sup> sized unit				85 m <sup>2</sup> sized unit				
	0	1	2	tot	0	1	2	3	tot
~1980	0 (0.0%)	1 (100%)	0 (0.0%)	1 (100%)	5 (62.5%)	3 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100%)
1981-1985	3 (60.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	5 (100%)	13 (29.5%)	28 (63.6%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	44 (100%)
1986-1990	3 (75.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	4 (100%)	17 (50.0%)	14 (41.2%)	2 (5.9%)	1 (2.9%)	34 (100%)
1991-1995	7 (77.8%)	2 (22.2%)	0 (0.0%)	9 (100%)	28 (50.0%)	25 (44.6%)	3 (5.4%)	0 (0.0%)	56 (100%)
1996-2000	32 (61.5%)	19 (36.5%)	1 (2.0%)	52 (100%)	32 (50.8%)	28 (44.4%)	3 (4.8%)	0 (0.0%)	63 (100%)
2001-2005	14 (87.5%)	2 (12.5%)	0 (0.0%)	16 (100%)	33 (71.7%)	11 (23.9%)	2 (4.3%)	0 (0.0%)	46 (100%)
2006~	51 (92.7%)	4 (7.3%)	0 (0.0%)	55 (100%)	111 (79.3%)	18 (12.9%)	4 (2.9%)	7 (5.0%)	140 (100%)
Total	110 (77.5%)	30 (21.1%)	2 (1.4%)	142 (100%)	239 (61.1%)	127 (32.5%)	17 (4.3%)	8 (2.0%)	391 (100%)

Table 24. Number of Unit Plans by Number of Closets

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit				85 m <sup>2</sup> sized unit				
	0	1	2	tot	0	1	2	3	tot
Center-line Dmesion	46 (64.8%)	23 (32.4%)	2 (2.8%)	71 (100%)	99 (48.1%)	95 (46.1%)	11 (5.3%)	1 (0.5%)	206 (100%)
Inside Dimension (till 2005)	13 (81.3%)	3 (18.7%)	0 (0.0%)	16 (100%)	29 (64.4%)	14 (31.1%)	2 (4.4%)	0 (0.0%)	45 (100%)
Balcony Conversion (from 2006)	51 (92.7%)	4 (6.3%)	0 (0.0%)	55 (100%)	111 (79.3%)	18 (12.9%)	4 (2.9%)	7 (5.0%)	140 (100%)
Total	110 (77.5%)	30 (21.1%)	2 (1.4%)	142 (100%)	239 (61.1%)	127 (32.5%)	17 (4.3%)	8 (2.0%)	391 (100%)

8. 참고

침실 내 수납장과는 별도로 독립적인 창고공간을 설치



하는 사례 역시 감소하고 있다. 전용 60 m<sup>2</sup>와 85 m<sup>2</sup> 공히 2000년까지는 별도의 창고공간을 설치한 사례가 70~80%에 달하였으나 이후 감소하여 2006년 이후에는 20% 미만 수준으로 낮아졌다. 이는 2000년 이후 불박이장 설치 증가로 창고면적에 대한 수요가 완화되었다는 것이 주된 이유일 것으로 해석된다. 또한 창고공간은 주로 발코니에 세대경계벽 쪽으로 설치하는 것이 통례인데, 2000년 이후 발코니를 침실로 확장하는 설계가 증가하면서 창고공간 설치가 마땅치 않아진 것 역시 이러한 감소 경향에 영향을 미쳤을 것으로 해석된다.

Table 25. Ratio of Unit Plans Including Storage

Period	60 m <sup>2</sup> sized unit		85 m <sup>2</sup> sized unit	
	total cases	cases incl. storage	total cases	cases incl. storage
~1980	1	1(100.0%)	8	5(62.5%)
1981-1985	5	5(100.0%)	44	39(88.6%)
1986-1990	4	3(75.0%)	34	28(82.4%)
1991-1995	9	8(88.9%)	56	46(82.1%)
1996-2000	52	35(67.3%)	63	43(68.3%)
2001-2005	16	4(25.0%)	46	11(23.9%)
2006~	55	9(16.4%)	140	24(17.1%)
Total	142	65(45.8%)	391	196(50.1%)

Table 26. Ratio of Unit Plans Including Storage

Phase	60 m <sup>2</sup> sized unit		85 m <sup>2</sup> sized unit	
	total cases	cases incl. storage	total cases	cases incl. storage
Center-line Dmesion	71	53(74.6%)	206	161(78.2%)
Inside Dimension (till 2005)	16	3(18.8%)	45	11(24.4%)
Balcony Conversion (from 2006)	55	9(16.4%)	140	24(17.1%)
Total	142	65(45.8%)	391	196(50.1%)

## V. 분석결과 종합 및 결론

### 1. 분석결과 종합

#### 1) 실질사용면적 증가

1998년, 2005년의 법 개정은 아파트 단위주거의 실질사

10) 본 논문의 분석작업은 수집 데이터의 한계로 발코니 확장 전 평면의 면적 분석에 한정하였다. 이 때문에 발코니 확장으로 인한 침실과 공실 면적의 변화 정도까지를 정확히 분석하지 못하였다. 그러나 총 실질사용면적을 기준으로 한다면 욕실, 현관, 드레스룸의 증가면적은 실질사용면적 전체 증가량 중 일부에 지나지 않으므로 나머지 실질사용면적 증가분은 침실과 공실의 면적 증가에 사용된 것으로 해석할 수 있다. 전용 60 m<sup>2</sup>의 경우라면 실질사용면적의 총 증가량 22.1 m<sup>2</sup> 중 욕실(2.72 m<sup>2</sup>), 현관(0.78 m<sup>2</sup>)을 제외한 나머지 18.6 m<sup>2</sup>가 침실과 공실 면적 증가에 사용된 것으로, 전용 85 m<sup>2</sup>의 경우는 실질사용면적의 총 증가량 27.4 m<sup>2</sup> 중 욕실(1.97 m<sup>2</sup>), 현관(1.07 m<sup>2</sup>), 드레스룸(3.7 m<sup>2</sup>)을 제외한 나머지 20.6 m<sup>2</sup>가 침실과 공실 면적 증가에 사용된 것으로 해석 가능하다.

용면적의 증가를 가져왔다. 1998년 전용면적 산출기준을 중심선치수에서 안목치수로 변화함에 따라 전용면적 60, 85 m<sup>2</sup> 평면의 실질사용면적이 각각 5.6 m<sup>2</sup>(9.3%), 6.7 m<sup>2</sup>(7.9%) 증가하였다. 또한 단위주거 전면 폭과 베이 수가 꾸준히 증가하면서 발코니면적이 평균 25~30 m<sup>2</sup>에 이르는 수준으로 늘어났으며, 이렇게 늘어난 발코니면적 중 2005년 법 개정 이후 침실·거실·식사실·부엌을 확장하는 데 사용된 면적은 전용 60 m<sup>2</sup>는 평균 16.43 m<sup>2</sup>, 전용 85 m<sup>2</sup>는 평균 20.65 m<sup>2</sup>에 이르는 것으로 나타났다. 두 차례의 법 개정 이후 실질사용면적 증가량을 더하면 전용 60 m<sup>2</sup>는 평균 81.7 m<sup>2</sup>, 전용 85 m<sup>2</sup>는 평균 112 m<sup>2</sup>로 법 개정 전에 비해 실질사용면적이 32~37% 증가하였다.

2) 침실, 거실, 식사실, 부엌 면적고정 현상과 실질적 확대 실구성은 전용 60, 85 m<sup>2</sup> 모두 침실3개+거실+식사실·부엌(3LDK) 평면으로 고정화되고 있으며 침실, 거실, 식사실, 부엌 면적 역시 큰 변화 없이 비슷한 면적으로 유지되고 있다. 즉 실질사용면적이 크게 늘어났음에도 불구하고 이들 주요 거주실 면적은 큰 변화가 없다는 것인데, 이는 이들 실이 모두 발코니 확장으로 사후에 면적을 늘리고 있음에 따른 것이다. 즉 확장 전 평면(기본형)에서는 과거와 비슷한 규모를 유지하지만 실제로는 발코니 확장을 통해 큰 폭의 면적 확대를 이루고 있는 것이다.<sup>10)</sup>

#### 3) 다용도실 소멸

1980년대까지 보편적으로 설치되던 다용도실은 1990년대 후반부터는 설치사례가 거의 없어졌다. 전용면적 활용을 극대화하기 위해 후면발코니에 세탁기 설치공간을 확보하면서 주택 내부의 다용도실은 없애버린 것인데 이는 평면구성상 중요한 변화이기는 하지만 1998년, 2005년 법 개정과는 관계없이 진행된 변화이다.

#### 4) 새로운 부대공간 추가 구성과 면적 증대

실질사용면적이 증가하면서 욕실, 드레스룸 등을 추가로 구성하는 평면이 보편화되었다. 욕실의 경우 1998년 법 개정 이후 전용 60 m<sup>2</sup> 평면에서 욕실을 1개 추가한 욕실 2개 평면이 급격히 늘어나 보편화되었다. 드레스룸 역시 전용 85 m<sup>2</sup> 평면에서 1998년 법 개정 이후 설치사례가 급격히 늘어나면서 이후 드레스룸 설치 평면이 보편화되었다. 실질사용면적 증가에 따라 이들 부대공간의 면적도 증가하였다. 욕실 개수가 늘어난 전용 60 m<sup>2</sup>는 면적 증가율이 63%에 이르렀으며, 이미 욕실 2개가 보편화되어 있던 전용 85 m<sup>2</sup>에서도 욕실면적이 30% 이상 증가하였다. 이외에 현관의 면적도 두 차례의 법 개정을 거치면서 꾸준히 증가하여 면적 증가율이 40~52%에 이르렀다.

#### 5) 수납공간 축소

침실에 부설되는 수납장, 독립적인 창고 등 수납공간은 모두 설치사례가 감소하고 있는 것으로 분석되었다. 이는 2000년대 이후 가구형 불박이장을 개별적으로 설치하는 사례가 증가함에 따른 결과로 해석된다. 즉 수납공간이 가구화되면서 건축적으로 설계되는 수납공간은 줄어든 것으로 이해된다.

## 2. 결론

1998년 안목치수 기준으로 전용면적을 산출하도록 한 법 개정과 2005년 발코니를 거실·침실 등으로 사용 가능토록 한 법 개정은 아파트 단위주거의 실질사용면적을 크게 증가시켰다. 증가한 실질사용면적은 당연히 각 주거 공간의 면적으로 배분되었는데, 그 배분 양상이 실의 종류에 따라 차별적으로 진행되었다.

첫째, 침실, 거실, 식사실, 부엌 등 주요 거주실은 발코니 확장전 평면(기본형)에서는 실의 개수나 면적에 별다른 변화를 보이지 않은 채 사후 발코니 확장 평면(확장형)을 통해 각 실 면적을 확대하는 설계로 변화하였다.

둘째, 실질사용면적 증가에 따라 드레스룸, 욕실을 추가로 설치하는 평면이 보편화되었으며 욕실, 현관의 면적도 상당한 폭으로 증가하였다.

셋째, 다용도실의 소멸, 수납공간의 축소 현상이 진행되었으나 이는 두 차례 법 개정에 직접적인 영향을 받았다기보다는 전용면적 활용 극대화 요구, 가구형 붙박이장 보급 등에 따른 현상으로 이해된다.

결국 ① 침실, 거실, 식사실, 부엌은 과거 수준의 면적을 유지하면서 발코니 확장을 통해 면적을 확대하고 ② 벽체공용면적을 전용면적에서 제외함으로써 증가된 실질사용면적은 욕실, 현관, 드레스룸에 배분하여 이들 부대기능공간의 충실화를 도모한 것이 1998년, 2005년 두 차례 법 개정에 따른 큰 폭의 실질사용면적 증가가 아파트 평면설계에 미친 영향의 요체라고 할 수 있다.

## REFERENCES

1. 세진기획 (2006). 아파트백과(상): 강남편 I, II
2. 천현숙 외 (2011). 주택공급제도 선진화방안 연구 -국민주택규모를 중심으로-. 국가건축정책위원회
3. Kim, J., & Choi, C. (2007). A study on the change of area division in accordance with each room of the unit plan of apartment. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 23(5), 159-167.
4. Kim, M. (2009). A Study on the Change of Plan Following Balcony Expansion in Apartments. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 25(7), 149-156.
5. Kim, M., & Yoon, C. (2010). A Study on Statistical Characteristics of Space Dimension of 60 m<sup>2</sup> & 85 m<sup>2</sup> Size Apartment Plan Types in Seoul. *Journal of the Korean Housing Association*, 21(1), 53-65.
6. Lee, J., & Lee, C. (2010). Analytical study for the plan of unit household in national housing scale. *Journal of the Korean Institute of Interior Design*, 19(1), 180-189.
7. Seo, B., & Choi, J. (2011). A Study on Tendency of Extended Balcony Unit Plans of LH Corp. *Journal of the Korean Institute of Interior Design*, 20(1), 146-153.
8. Yeun, S., Kim, Y., & Lee, S. (2010). A study on the changes in composition of floor plan and room area ratio of the apartment unit. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 26(9), 105-113.

접수일(2013. 12. 5)

수정일(1차: 2014. 2. 20)

게재확정일자(2014. 2. 27)