

# 국민임대주택의 평면구성비 변화에 관한 연구

-전라남도 장성군을 중심으로 -

## A Study on the Changes in Spatial Composition Ratio of National Rental Houses

- Focused on the Jangseong-gun Jeollanam-do Province -

김 홍 배\*

Kim, Hong-Bae

### Abstract

This study aims to investigate the changes in area ratios by space through floor plans of national leasing houses constructed by the LH in Jangseong-gun, particularly focusing on the floor plans of public leasing housing complexes built during the 1970s-80s and those during the 2010s. The results are as follows: First, according to the composition ratio of floor plans by period, the type of Bedroom> Livingroom> Common Area> Kitchen+Dining> Multi-purpose room> Bathroom> or the type of Bedroom> Livingroom> Kitchen/Dining> Common Area> Bathroom> Multi-purpose room were found to be high during the 1970s. Whereas, the type of Common Area>Living room(Kitchen/Dining included)>Bedroom>Bathroom>Front Entrance was found to be high during the 2010. It can be concluded that the ratio of Bedroom and Living room was found to be high during the 1970s, but after 2010s, the spacial composition ratio of Common Space, Living room, and Bedroom is getting higher in the order. Second, in terms of the composition ratio of floor plans by the area of unit household, among the floor plan of C-1, B-2, B-3, C-2 which were used since 2010s, the spatial ratio of Bedroom was maintained in the range of 20%; while during the 1970s, the Bedroom space of A-1(46%), A-2(46%), and A-3(41%) was found to be higher than 40%. It can be concluded that the size of bedroom space has doubled over time. In terms of the changes in the spatial ratio of Living room, A-1(15%), A-2(22%), and A-3(23%) were found during the 1970s. Compared to the recent floor plans of C-1(28%), B-2(25%), B-3(33%), and C-2(34%) which are applied in Jangseong-gun, Jeollanam-do province, no big changes have been found, particularly in the small floor plans (20% range).

주요어 : 국민임대주택, 평면유형, 실의 면적, 공간구성비

Keywords : National Rental Houses, Floor Type, Floor Size, Space Ratio

### 1. 서론

#### 1.1 연구의 배경 및 목적

도시빈곤층을 위한 주거정책은 각 시대의 사회·경제적 배경에 따라 불량촌 재개발을 중심으로 추진되어 오다가 1989년에 들어서서 획기적인 서민주거안정정책으로서 ‘영구임대주택 공급계획’을 발표하였다. 이는 주택구입능력이 전혀 없는 생활보호대상자를 위한 획기적인 정책으로 ‘주택 200만호 건설계획’의 임대주택 60만호 중 25만호를 영구임대주택으로 전환한 것으로 7차 5개년 경제사회개발계획 5개년 계획수립과정(1991년)에서 19만호로 축소 종결 되었다. 외환위기 이후 일시적으로 급락했던 주택시장은 신규주택 공급 감소와 주택에 대한 거주개념 확산으로 임대주택 수급 불균형이 심화되면서 전세가격 급등

세가 지속되고 저금리 기조로 인해 전세의 월세 전환이 빠르게 확산되는 등 전·월세난이 심화되었다. 이로 인해 무주택 세입자들의 임대료 부담이 높아져 주거생활이 불안정해지고, 물가 및 주택가격 상승압력이 높아져 사회·경제적 불안요인으로 작용하였다. 그리하여 1999년에 김대중 정권시 국민임대주택이 도입되었으며 2003년까지 5만호 건설계획을 시작으로 2000년 이후 주택가격상승과 서민층의 전월세난이 심화되자 2001년 상반기에 10만호, 2001년 8.15 경축사 때 20만호로 물량이 확대되었지만 2003년 9월 국민임대주택 100만호 공급계획의 발표는 물량적으로 매우 획기적인 것이다. 국민임대주택 100만호 건설의 정책목표는 크게 2가지로 볼 수 있다. 먼저 3.4%에 머물고 있는 장기공공임대주택 재고를 10%로 제고하는 것과 자력으로 주거해결이 어려운 소득 1-4분위 계층의 주거안정을 이루는 것이다.1)

이러한 상황에서 국민임대주택의 공급확대는 외환위기 이후 지속적인 임대료 및 주택가격의 상승에 따른 저소득층의 주거문제를 해결하기 위한 정부의 최우선 과제로

\* 광주여자대학교, 실내디자인학과 조교수, 공학박사

(Corresponding author : Department of Interior design, Kwangju Women’s University, khb@kwu.ac.kr)

본 논문은 2018학년도 광주여자대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음

1) 장세옥, 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구, 대구대, 2006, pp.1-2

인식되고 있다. 양적인 공급에만 치중하던 초창기와는 달리 국민임대주택은 '80년대 중반 이후 아파트 평면에 대한 거주 후 평가, 대형건설업체의 차별화 전략 등을 통하여 질적 향상을 추구하고 있다. 이와 더불어 LH(한국토지주택공사)에서 시행한 국민임대주택은 이러한 상황들을 고려하여 수요자의 요구에 부응하는 평면과 면적이 같은 유형에 다양한 공간계획을 통하여 여러 유형의 단위세대를 구성함으로써 수요자들로 하여금 선택의 폭을 넓혀주고자 노력하고 있는 상황이다.<sup>2)</sup>

이러한 배경을 토대로 본 연구의 목적은 '71-'80년의 공공임대주택단지 평면과 2010년대 이후 LH(한국토지주택공사)의 주도로 완공된 도심형 공공임대주택이 아닌 지방자치단체인 전남 장성군에 건설된 국민임대주택의 각 세대별 평면사례를 통해 실별 공간구성비율의 변화과정<sup>3)</sup>을 상호 비교해봄으로써 평면구성의 변화양상을 살펴보고자 한다. 이를 기반으로 후속연구에서 새로운 국민임대주택 평면을 제시 할 수 있는 기초자료로 활용하고자 한다.

## 1.2 연구의 범위와 방법

본 연구는 문헌조사와 인터넷 사이트, 현장 방문 등의 조사를 통해 분석하였다. 그 구체적인 연구의 범위는 '71-'80년대 각실의 면적비율과 최근 전남 장성군에 2015, 2017년에 사업이 진행 중인 공공임대주택단지의 자료를 토대로 임대면적에 따른 각 실의 평면구성비를 상호비교를 통해 살펴보고자 한다.

연구의 방법은 첫째, 2장에서 연구를 위한 이론고찰로써 공공임대주택의 개념과 종류를 살펴보고, 시대별 단위세대별 평면이 변화하게 된 요인에 대해 알아보고자 한다. 3장에서는 분석을 위한 평면유형들을 도출하고 이에 대한 현황분석을 한다. 4장에서는 국민임대주택의 임대면적에 따른 평면구성비 변화 등을 통해 시기별, 평형별로 어떠한 변화양상을 보이는지 상호비교분석을 통해 5장에서 결론을 도출하고자 한다.

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 선행연구 고찰

국민임대주택과 관련 선행연구에서는 주로 현재까지 공간의 형태적인 측면, 공간구성에 관한 측면, 거주자 요구에 관한 측면, 면적에 관한 측면 등에서 다양하게 연구되어 왔다. 그 중 문병열(전주대 석논, 2002) 공동주택 평면구성의 규모별 변화에 관한 분석연구에서 1970-1990년까지 공동주택에서 10py-50py대를 대상으로 전용면적 내 개실의 면적비와 변화에 관한 연구를 진행하였다. 이경아

(연세대 석논, 2005)는 아파트 단위평면 분석을 위한 주거공간 면적에 관한 연구로 2002년-2004년까지 지어진 공동주택 중 20py-70py대의 단위세대를 공간별면적비에 관한 연구를 진행하였다. 이정호(국민대 석논, 2001)는 국민주택규모 단위세대 평면분석 연구에서 2005년-2008년까지의 국민임대주택 84㎡ 단위세대의 각 실별 면적비, Bay수, 실구성에 대한 연구를 진행하였다. 이와 같은 선행연구를 검토해 본 결과 1970년과 80년, 2015년 2017년 등 70년대부터 현재까지 공간구성비를 다룬 연구가 미비한 점을 들어 본 연구에서는 국민임대주택의 임대면적별 평면구성비 변화에 관한 연구진행하고자 한다.

### 2.2 공공임대주택의 개념 및 종류

LH(한국토지주택공사)에서 시행하고 있는 임대주택사업은 서유럽에서 사회주택이나 공영주택이라고 칭하고 있으며, 주거측면에서의 기본적인 욕구를 충족시킬 수 없는 계층을 대상으로 국가나 사회가 제공하는 주택서비스를 말한다. 한국에서는 1972년 제정된 주택건설촉진법과 1984년에 제정된 임대주택건설 촉진법에 의해 생활보호대상자를 위한 임대주택을 건설하기 시작하였다. 그 뒤 1993년의 임대주택법이 전면 개정된 이후 임대주택 건설이 크게 확대되고 있다. 특히 주거수준이 열악한 저소득층 등을 대상으로 이들의 주거안정, 주택시장의 항구적 안정, 이를 통한 신 주거문화 창출 등을 위해서 다양한 주거복지사업을 실시하고 있고 있다. 이러한 임대주택을 세분화 하면 국민임대, 공공임대, 영구임대, 장기전세, 신축다세대매입임대 등 총 5개로 구분할 수 있으며, 각각의 개념 및 절차를 살펴보면 다음과 같다.<sup>4)</sup>

#### (1) 국민임대주택

장기 공공임대주택 재고량을 선진국 수준으로 확대하여 무주택 저소득(소득 1-4분위계층)의 주거 안정을 도모하기 위해 국가재정과 국민주택기금을 지원받아 국가/지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설 공급하는 주택으로 저렴한 임대료로 장기간(30년)임대하며, 분양전환 되지 않는다. 국민임대주택으로써 매입 또는 건설되는 주택의 공급평형은 14-20py이다. 이후 정부는 「보금자리주택 건설 등에 관한 특별법」에 따라 2009년-2018년까지 분양주택 70만 가구와 임대주택 80만 가구 등 총 150만 가구를 공급하는 보급자리주택 정책을 추진하였다. 보급자리주택이란 국가나 지방자치단체 및 공공기관, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사 등이 국민의 주거안정과 주거환경향상을 도모하기 위하여 건설하는 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하의 분양주택과 임대주택을 말한다.<sup>5)</sup>

#### (2) 공공임대

공공임대주택은 5년, 50년 공공임대주택으로 나뉜다. 먼저 5년(10년)공공임대주택은 5년(10년)의 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양 전환하는 주택으로 전용 85

2) 윤성민, 국민임대주택 단위세대 평면의 실별 면적 변화 양상에 관한 연구-대구지역사례를 중심으로-, 경북대, 석논, 2010, p.1

3) 제1,2차 공공임대주택사업은 각각 2006, 2007에 사업이 진행되었으며, 제3,4차는 2015, 2017년에 선정되어 사업이 진행 중임. 따라서 가장 최근의 평면유형이 적용된 2015, 2017년도의 공공임대주택단지를 비교군으로 설정하고자 한다.

4) LH(한국토지주택공사) 홈페이지, 두산백과

<http://www.doopedia.co.kr>

5) [네이버 지식백과] 국민임대주택 (시사상식사전, 박문각)

m<sup>2</sup>이하 무주택세대구성원으로서 입주자저축가입자 우선시 된다. 또한 전용 85m<sup>2</sup>초과일 경우 만19세 이상인 자로서 입주자저축가입자 우선 입주자가 된다. 반면 50년 공공임대주택은 분양전환하지 않고 임대로만 거주할 수 있는 주택으로 2년(임대차기간) 단위로 계약이 갱신되어 50년까지 거주할 수 있는 주택을 말하는 것으로 신규공급은 없으며 예비입주자로만 입주가 가능해 공공임대주택에서 차이를 보이고 있다.

### (3) 영구임대주택

영구임대주택은 저소득층 주거안정을 위해 '89년 국내 최초로 시도된 사회 복지적 성격의 임대주택으로, 정부의 재정보조를 받아 전용면적 26.34m<sup>2</sup>-42.68m<sup>2</sup> 규모로 19만여호가 건설되어 기초수급자, 국가유공자, 한부모가족 등과 같은 저소득층에게 시세의 30% 수준의 저렴한 임대료로 공급하는 주택형식을 말한다.

### (4) 장기 전세주택

장기전세주택은 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공기업법 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.

### (5) 신축다세대임대주택

신축다세대임대주택은 공공주택의 입주물량감소에 따른 전세난에 사전대응 하고자 민간이 신축하는 다세대/연립 주택을 매입하여 장기(10년)전세형으로 공급하는 임대주택으로 시중 전세가격에 대한 감정평가금액의 70-90% 수준에서 공급하는 방식의 임대주택을 말한다.

## 2.3 단위세대별 평면구성의 변화요인

아파트 단위 평면은 불특정 다수를 대상으로 공급되는 평면형으로 단독주택과는 달리 일정한 제약을 지닌다. 즉 단독주택 평면계획의 경우 주거공간의 각 실별 면적 배분에 의한 공간구성과 가족 수, 가족의 라이프 스타일, 직업, 성별, 나이 등 다양한 변수에 의한 주 요구의 차이가 적극적으로 반영되는 것에 비해 아파트와 같은 공동주택의 경우에는 이러한 주 요구의 평균치를 감안하여 계획된다는 점에서 근본적인 차이를 가지고 있다.<sup>6)</sup> 이러한 내용을 토대로 단위세대별 평면구성의 변화요인들을 주택시장의 변화요인, 주택법규의 변화요인, 소비자 요구의 변화요인 등 총 3개 요인으로 나눠 살펴보고자 한다.

### (1) 주택시장의 변화요인

공공임대주택의 평면구성의 변화 요인 중 주택시장의 변화요인을 크게 3가지로 요약하고 있다.<sup>7)</sup> 먼저 첫 번째로 2000년대 이후 공급자 위주의 시장에서 수요자 중심으로 시장의 변화가 발생하면서 다양한 주택평면이 등장하게 되었다. 이는 시장에서 공급에 비해 수요가 줄어드는 상황에서 민간건설업체들의 경쟁이 가속화 된 결과로

볼 수 있다. 둘째, IMF이후 정부주도형 사업시행에서 민간주도형 아파트들이 보급되기 시작하면서 시장의 자율화에 따른 것으로 건설업체별 고급화 전략을 앞세워 다양한 평면이 등장하게 되었다. 마지막으로 수요자들의 소득이 증가됨에 따라 주거생활에서도 단독주택과 같은 개성 있고 다양한 형태들의 아파트를 요구함에 따라 아파트의 수요구조의 변화를 반영한 것이다.

### (2) 주택 정책/제도/법규의 변화요인

아파트 평면의 변화를 일으키게 하는 요인 중 가장 비시장적인 규제이며 강력하게 시행되었던 규제로 주택분양가 상한제를 들 수 있다. 이 규제는 1988년부터 1991년에 걸친 주택가격 폭등 이후 주택불경기 국면이 재개되면서 지방도시에서 미분양주택이 대량으로 발생하고 주택업체들의 채산성과 설계자유도 확보를 위해 분양가가 자율화 요구를 받아들여 1995년부터 단계적으로 분양가를 자율화 되어 오다가 1999년부터는 사실상 모든 주택의 분양가가 자율화 되었다. 이러한 분양가 자율화는 규제로 인하여 획일적인 수밖에 없었던 평면에서 벗어나 경제성을 충족하면서도 새로운 평면을 개발할 수 있는 요인이 마련되었던 것이다.<sup>8)</sup>

마지막으로 단위평면의 설계기준에 대한 법령 변화를 평면계획의 변화요인으로 들 수 있다. 즉 아파트 평면계획에서 각 실의 규모 및 치수체계에 직접적인 영향을 미치는 요인으로 과거 벽체의 중심선을 기준으로 면적을 산정했으나 1998년 10월부터 눈에 보이는 벽체를 기준으로 실내면적을 산정하는 안목치수를 도입함으로써 과거에 비해 전용면적이 증가하는 결과를 초래하여 단위세대 평면 설계의 변화요인이 되었다.<sup>9)</sup> 또한 발코니 관련법규 변화 역시 이러한 평면변화의 요인으로 작용하고 있다. 과거 발코니 관련 면적산정기준은 1986년 12월 29일 이전에는 발코니 바닥면적의 산입여부 기준이 발코니 난간의 개방정도(수직면 면적의 1/2이상인 난간벽인 경우 바닥면적에 산입하였으나, 1986년 이후 발코니의 깊이를 기준으로 하여 외벽으로부터 1.2m를 초과하는 부분에 한여 바닥 면적에 산입하는 것으로 개정되었다. 그 후 이러한 법 규정에 따라 발코니 계획은 전면 최대1.5m폭으로 계획되는 것이 관례화 되어 이후 개정된 법규에 준해 공급되는 아파트 대부분의 전/후면 발코니가 연속형, 일자형 발코니로 계획되게 된다.<sup>10)</sup> 이러한 발코니 면적의 산입방법의 차이 변화는 발코니 확장성에 큰 영향을 주었으며, 이러한 영향은 받아 평면과 입면의 변화에 영향을 미치게 되었다.

### (3) 소비자 요구의 변화 요인

평면구성의 변화요인 중 마지막 요인으로써 소비자의 요구변화를 들 수 있다. 즉 산업구조의 변화와 경제적 부

6) 최임주, 아파트 단위평면 구성의 변화에 관한 연구, 대한건축학회지회 연합논문집, 제10권, 4호, 2008, p54.

7) 손지혜, 국내 아파트 실내 공간 변화 연구-최근 아파트 평면을 중심으로-, 국민대 석논, 2008, pp.15-18

8) 윤성민, 국민임대주택 단위세대 평면의 실별 면적 변화 양상에 관한 연구-대구지역사례를 중심으로-, 경북대, 석논, 2010, pp.7-8

9) 이정호, 국민주택규모 단위세대 평면 분석 연구, 한국실내디자인학회논문집, 제19권, 1호, 2010, p.182

10) 이영순, 아파트 발코니 개선방향에 관한 연구, 울산대 석논, 2002, p.30

의 격차에 따른 다양한 소비층이 형성되었으며, 이를 반영한 상품으로써 주거공간들이 등장하게 되었다. 특히 이러한 주거공간은 거주자의 라이프 스타일을 반영함으로써 획일된 유형으로써는 해결 할 수 없는 것으로 기존과는 다른 새로운 형태의 주거양식과 평면형태를 요구하게 된 것이다. 특히 사회복지차원의 저소득층을 대상으로 공급되었던 공공임대아파트에도 이러한 요구들이 반영됨으로써 과거와 다른 형태의 평면들이 등장하게 되었다.

### 3. 일반 현황분석 및 평면유형 도출

앞의 2.3에서 주택시장의 변화, 주택정책·제도·법규의 변화, 마지막으로 소비자의 변화 등 다양한 변화요인들에 의해 평면이 변화하게 되었음을 짐작할 수 있었다. 위와 같은 내용을 토대로 본 3장에서는 분석을 위한 대상평면 유형의 도출 및 현황분석을 위해 먼저 국민임대주택의 단위세대별 평면유형에 따른 실 면적변화를 살펴보기 위해 '71년부터 '80년대 초반까지 10년간 국민임대주택단지에 적용된 평면유형을 조사하고 이를 통한 분석대상 평면유형을 도출하고자 한다. 또한 이러한 평면의 변화를 살펴보기 위한 비교 대상으로 전남 장성군에 건설된 임대주택단지를 설정하였다. 비교군으로 설정된 전남 장성군은 우리나라 군 단위 지방자치단체로는 전국 최초로 2006년 장성을 영천리에 임대주택 중 국민임대아파트를 건립하였으며, 그 뒤 제2차 2007년, 제3차 2015, 제4차 2017년까지 LH(한국토지주택공사)로부터 총 4차에 걸쳐 임대주택사업을 유치한 바 있다. 실제로 전남의 군 단위 지방자치단체로서는 최초이며, 매우 이례적으로 평가받고 있다. 따라서 시기별로 '71-'80년대 평면유형을 A유형으로, 전남 장성군에 적용된 2015년도 평면을 B, 2017년도 평면을 C유형으로 분류하여 분석을 위한 현황 및 평면유형을 구체적인 내용을 살펴보고자 한다.

#### 3.1 1971-80년대 평면유형-A유형

A유형 즉 '71-'80년대 국민임대주택에 적용된 평면별 평면구성을 살펴보기 위해 대한주택공사 주택단지총람 '78-'80년 자료를 토대로 분석해 본 결과 '71-'80년대까지 건설된 단지들의 주거공간의 면적에 따른 규모(평형)는 33㎡미만(10평미만), 33-46.2㎡(10-14평), 49.5-62.7㎡(15-19평), 66-79.2㎡(20-24평), 82.5-95.7㎡(25-29평), 99-128.7㎡(30-39평), 132㎡(40평 이상) 총 7개 Type으로 구성되어 있었다. 이중 가장 분포대가 많은(음영처리부분) 33-46.2㎡(10-14평)가 전체 개발실적 중 과반이 넘는 108,989세대(66%)로 나타났다. 49.5-62.7㎡(15-19평) 유형은 '75년에 약 6,000세대가 '78년에는 약 9,000세대가 건설되어 지난 10년간 총 32,612가구에 적용되어 33-46.2㎡(10-14평) 다음으로 평면 적용률이 높은 것으로 조사되었다. 99-128.7㎡(30-39평)대는 7개 유형 중 10,259세대에 적용되어 3번째로 평면적용률이 높았으며, 25-95.7㎡(25-29평)대는 5,959세대, 66-79.2㎡(20-24평)대는 5,163세대에 적용되어 각각 4번째와 5번째를 차지하였다. 기타 33㎡미

만(10평 미만)과 132㎡(40평 이상)에 적용된 평면이 약 1,000가량으로 유사한 적용률을 보였다.<Table 1><sup>11)</sup>

Table 1. Floor composition of national leasing housing complexes during the 1971-1980s

구분	10평 미만	10-14	15-19	20-24	25-29	30-39	40평 이상	총계
1971	20	768	268	788	1	-	-	1,845
1972	10	999	127	84	253	433	380	2,286
1973	-	2,412	148	1,490	-	610	340	5,000
1974	-	5,568	3,291	210	154	718	3	9,944
1975	-	12,204	6,056	1	1	2	1	18,265
1976	500	12,100	1,948	230	217	3,930		18,925
1977	550	19,274	620	340	206	-		20,992
1978	-	16,494	8,994	622	1,727	3		27,840
1979	100	16,460	5,250	1,058	2,742	4,375	94	30,079
1980	-	22,710	5,910	340	658	188	198	30,004
총계	1,180	108,989	32,612	5,163	5,959	10,259	1,016	165,180
순위	6	1	2	5	4	3	7	

Table 2. Floor types of national leasing housing complexes during the 1971s-80s

1971-80년대 국민임대주택단지의 평면유형		
34㎡-6(10평)	42.97㎡-8(13평)	49㎡-2(15평)
		
56㎡-1(17평)	73㎡-1(22평)	79㎡-3(24평)
		

11) 김홍배, 1970-80년대 국민임대주택의 평면유형에 관한연구-계단진입방식에 따른 R.C구조 평면을 중심으로-, 한국농촌건축학회논문집, 제17권, 4호, 2015, p.51

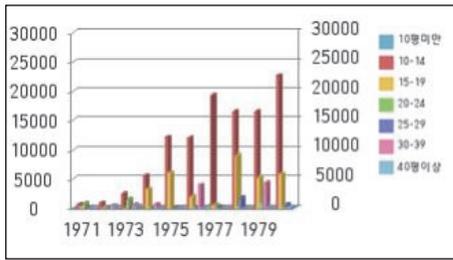


Fig. 1. Floor composition of national housing complexes during 1971-1980s

위의 조사내용을<Fig. 1> 토대로 1971년부터 1980년까지 지난 10년간 가장 많이 적용된 평면유형을 도출하여 정리하면, 총 7개의 평형별 유형으로 분류가 될 수 있으며, 그 중 가장 많은 단지에 적용된 평면유형은 33-46.2m<sup>2</sup>(10-14평)>49.5-62.7m<sup>2</sup>(15-19평)>99-128.7m<sup>2</sup>(30-39평)>82.5-95.7m<sup>2</sup>(25-29평)>66-79.2m<sup>2</sup>(20-24평)>33m<sup>2</sup>미만(10평미만)>132m<sup>2</sup>(40평 이상)로 조사되었다. 아래의 <Table 2>는 <Table 1>의 내용을 토대로 1971년부터 1980년까지 10년간 단지개발에 가장 많이 적용된 평면유형을 도출하여 정리한 것이다.

### 3.2 전남 장성군에 적용된 평면-B, C유형

#### (1) 제3차 장성군 수산지구 공공임대주택사업-B유형

장성군은 제3차 국민임대아파트(마을 정비형 공공주택사업) 건립을 추진하여 LH(한국토지주택공사)로부터 2015년 7월 장성읍 성산·수산리 일원에 150세대 규모로 건립을 목표로 현재 지구지정 및 주택건설 사업계획을 승인받았고 2017년 8월부터 용지보상 작업이 착수 했다. 장성군은 보상 작업을 완료하는 대로 착공해 이르면 2019년 12월 공사를 완료한다는 계획 중이며, 일반 시세 보다는 저렴하게 공급될 예정이다. 제3차 사업은 ‘마을 정비형 소규모 공공주택사업’으로 국민임대주택을 공급하면서 기존 마을과 연계하여 마을 정비 사업인 기반시설 정비, 환경·문화사업, 주민소득증대사업 등이 병행 추진된다.

Table 3. Construction overview of public leasing houses in the 3rd Jang seong-gun Susan District

구분	내용	비고		
사업유형	공공임대주택			
사업면적m <sup>2</sup>	11,623.00			
대지면적m <sup>2</sup>	11,623.00			
사업 규모 (호)	공동 주택	39.73m <sup>2</sup>	40	영구임대
		43.69m <sup>2</sup>	46	
		59.61m <sup>2</sup>	32	국민임대
		73.52m <sup>2</sup>	32	
		합계	150호	
		주동수	3개동	
		층수	8층	

이번 사업은 LH(한국토지주택공사)가 농촌지역에서 새롭게 시도하고 있는 공공주택사업이기도 하다. 장성지구에 적용된 평면유형은 크게 4개 Type으로 39.73m<sup>2</sup>, 43.69m<sup>2</sup>, 59.61m<sup>2</sup>, 73.52m<sup>2</sup>로 각각 40, 46, 32, 32세대로 모

두 3개동에 150호가 들어설 예정이다. 이중 39.73m<sup>2</sup>만이 영구임대주택이며, 나머지 3개 Type은 국민임대주택으로 공급된다. 기타 자세한 사업개요 및 평면은 <Table 3,4>와 같다.

Table 4. Floor plan of Jang seong-gun Susan District

2015년대 장성군 공공임대주택단지의 평면유형	
39.73m <sup>2</sup> (12.01평)	43.69m <sup>2</sup> (13.22평)
59.61m <sup>2</sup> (18.03평)	73.52m <sup>2</sup> (22.24평)

#### (2) 제4차 장성군 삼계지구 공공임대주택사업-C유형

장성군 삼계지구 공공임대주택단지는 지난 2017년 9월 제4차 공공임대주택사업을 신청하여 상무대 군인과 농공단지 근로자가 많이 거주하는 삼계면 사창리 일원에 2020년 준공을 목표로 현재 국토교통부에 지구지정 및 주택건설 사업계획의 승인을 신청한 상태이다. 특히, 사창리 일대는 노후주택이 많아 주거 만족도가 높지 않고 새로운 주택에 대한 수요가 많은 지역으로 제4차 공공임대주택의 경우 해당 지역을 중심으로 규모 있는 주거 및 상권이 형성돼 장성읍 시가지에 견줄 만한 서부 중심권역을 형성하도록 청사진을 그리고 있다.

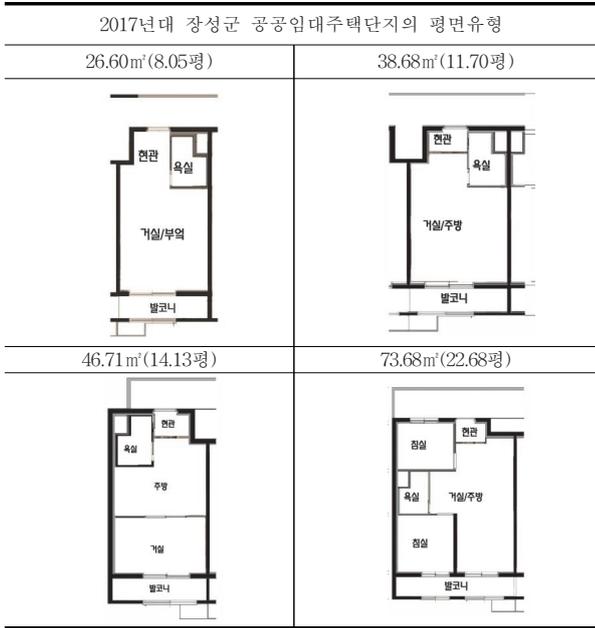
Table 5. Construction overview of public leasing houses in the 4th Jang seong-gun Samgye District

구분	내용	비고		
사업유형	공공임대주택			
사업면적m <sup>2</sup>	14,888.00			
대지면적m <sup>2</sup>	14,888.00			
사업 규모 (호)	공동 주택	38.68m <sup>2</sup>	30	영구임대
		46.71m <sup>2</sup>	52	국민임대
		73.68m <sup>2</sup>	38	
		26.60m <sup>2</sup>	14	행복주택
		58.49m <sup>2</sup>	16	
		합계	150호	
		주동수	3개동	
		층수	7-8층	

삼계지구단지에 적용된 평면유형은 총 4가지 Type으로 46.71m<sup>2</sup>, 73.68m<sup>2</sup>의 2Type은 국민임대주택형식으로 가장 많은 90세대가 건설되며, 최저소득층을 위한 영구임대주택 38.68m<sup>2</sup>로 30세대가 마지막으로 젊은 세대를 위한 행

복주택이 26.60㎡ 14세대, 58.49㎡에 16세대 등 포함 30세대 등 단지 전체 150세대를 3개동 7-8층 규모로 건설한다.<sup>12)</sup> 기타 삼계지구단지와 관련된 건축개요 및 평면도면은 <Table 5, 6>과 같다.

Table 6. Floor plan of Jang seong-gun Samgye District



4. 국민임대주택의 평면구성비 변화 분석

앞서 3장을 통해서 '71-'80년대 평면의 분석을 위한 평면유형으로 가장 많은 적용 Type과 비교군의 면적을 일치시키기 위해 42.97㎡, 56.35㎡, 72.56㎡ 등 3개 Type을 가군 A-1, A-2, A-3로 선정하였으며, 2015의 수산지구, 2017년 삼계지구에 적용된 Type 중 국민임대주택이면서 면적분포가 유사한 43.69㎡를 B-1, 59.61㎡를 B-2, 73.52㎡ B-3으로 설정하였으며, 마지막으로 46.71㎡를 C-1, 73.68㎡를 C-2로 설정하였다.<Table 1, 2, 3>

4.1 임대면적에 따른 시대별 평면구성비의 특성 분석

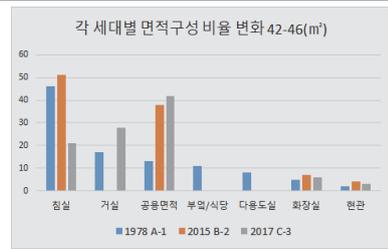
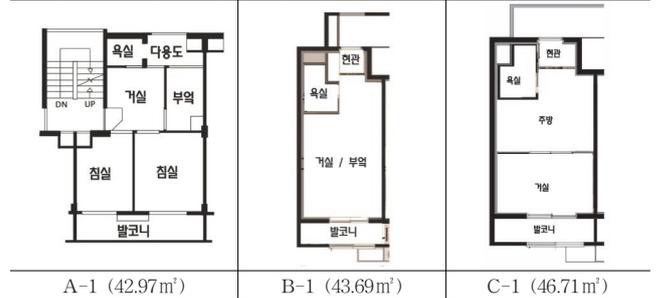
(1) A-1, B-1, C-1 평면유형의 공간구성비 분석

<Table 7>유형에 포함된 Type은 A-1이 42.97㎡, B-1 43.69㎡, C-1 46.71㎡ 각각 1978, 2015, 2017년에 국민임대주택에 적용된 평면이다. 각 유형별 특징을 시대별, 공간별로 나눠 살펴보면 A-1유형은 침실이 2개, 거실, 식당, 주방(부엌), 욕실 등으로 구성되어 있으며, 비교적 각 실별 공간구획이 명확하게 분리되어 있는 것이 특징이다. 특히, 침실-1, 침실-2가 18.72㎡에 46%로 남향의 전면에 붙어서 가장 넓은 면적으로 배치되어 있었다. 반면 B-1과 C-1의 유형은 A-1유형과는 유사한 면적비율임에도 불구하고 B-1유형은 침실과 거실, 주방(부엌)/식당이 하나로 구성된 (One Room System)형의 공간구성을 갖고 있었다. 비교분석을 위해 A-1의 실을 침실, 거실, 주방

(부엌)/식당의 면적을 합해보면 30㎡을 면적을 보이고 있는 반면, C-1유형은 25.43㎡, B-1 유형에서는 22.35㎡로 가장 작은 면적비율을 보였다. C-1의 유형에서는 B-1(방의 경계가 없는 평면)과는 달리 방을 가변적으로 주방(부엌)/식당을 사이에 두고 문을 설치함으로써 방과 거실은 동일공간으로 주방(부엌)과 식당은 분리하여 하는 것이 특징으로 조사되었다. Bay는 A-1이 2Bay인 반면, 나머지 B-1, C-1은 모두 1Bay형식으로 구성되어 있었다. 기타 구체적인 실별 면적변화 추이는 <Table 7>과 같다.

Table 7. Comparative analysis of floor composition by unit household in national leasing houses during 1971s, 2015, and 2017

년도	Type	'71-'80년대 및 2015, 2017년대 국민임대주택 단위세대 평면구성 비교분석						
		실명	침실	거실	공용면적	주방(부엌)/식당	다용도실	화장실
1978	A-1 (42.97)	46	15	13	11	8	5	2
	순위	1	2	3	4	5	6	7
2015	B-1 (43.69)	0	51	38	0	0	7	4
	순위	5	1	2	5	5	3	4
2017	C-1 (46.71)	21	28	42	0	0	6	3
	순위	3	2	1	6	6	4	5



(2) A-2, B-2 평면유형의 공간구성비 분석

<Table 8>유형은 국민임대주택 60㎡이하 평면으로 '78년에 전북 익산모현, 창인, 광주운암, 여천쌍봉 등 총 8개 단지에 적용된 A-2 56㎡, 2015년에 전남 장성군에 적용된 B-2 59.61㎡이 있다. '71-'80년대의 A-2의 평면구성을 살펴보면, 침실>거실>주방(부엌)/식당>다용도>화장실>현관 순으로 가군의 A-1과 동일한 순서의 면적비율이 이뤄진 것으로 분석되었다. 2015년에 적용된 B-2평면 역시 2017년의 C-1 평면유형의 면적비율 순으로 각 실이 배치된 것을 확인할 수 있었다. 또한 A-2와 B-2의 공간구성비율 또한 앞선 <Table 7>에서의 분석내용과 동일한 침실>거실>공용면적>주방(부엌)+식당>다용도실>화장실>현관의 패턴을 보이고 있었다.

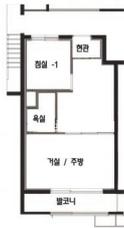
12) 최용진, 장성군 주거복지 획기적으로 높아진다, 대한뉴스, 2017.09.10

Table 8. Comparative analysis of floor composition by unit household in national leasing houses during 1971s, 2015

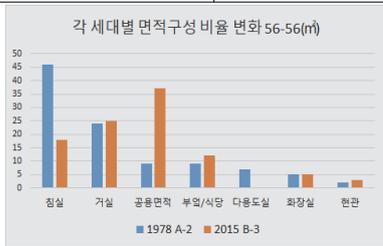
년도	Type	‘71-80년대 및 2015년대 국민임대주택 단위세대 평면구성 비교분석						
		침실	거실	공용면적	주방/식당	다용도실	화장실	현관
1978	A-2 (56.35)	46	22	9	9	7	5	2
	순위	1	2	3	3	5	6	7
2015	B-2 (59.61)	18	25	32	12	0	5	3
	순위	3	2	1	4	7	5	6



A-2 (56.35m²)



B-2 (59.61m²)



구체적인 Type별 평면구성을 살펴보면 A-2에서 방의 배치는 전면 2개와 후면 1개 총 3개의 침실에 거실, 식당, 주방(부엌) 등으로 구성되어 있었으며, 침실-1(6.48㎡), 침실-2(8.10㎡), 침실-3(12.0㎡)의 면적은 전체 공간 구성 중 45%를 차지하고 있었다. 반면 B-2에서는 공용면적이 37%로 가장 넓은 면적비율을 보였으며, 다음으로 거실이 14.74㎡로 25%를 차지하고 있었다. 침실면적은 B-2 타입과 유사한 원룸의 형태에 현관쪽으로 작은 침실을 배치해 좁으로써 거실+주방(부엌)/식당+침실공간은 주거공간 내 공용공간으로 활용하고 있었다. 나군의 평면에서 가장 큰 차이를 보이는 단위공간으로써 공용면적을 들 수 있는데 '70년대 A-2에서는 5.46㎡로 9%를 차지한 반면 2015년도 B-2에서는 21.95㎡로 37%를 차지해 단위세대 평면 중 가장 넓은 면적을 차지하고 있었다. 기타 화장실과 현관 등은 동일 군에서 70년대와 비교해 2015년에서 큰 변화를 보이지 않는 것으로 조사되었다. 마지막으로 Bay는 A-2가 3Bay인 반면, 나머지 B-2는 1Bay 형식으로 구성되어 있어 유사면적에서 과거에 비해 Bay가 줄어든 것으로 조사되었다.

(3) A-3, B-3, C-2 평면유형의 공간구성비 분석

<Table 9>에 포함되어 있는 A-3, B-3, C-2 Type은 73-74㎡에 속하는 국민임대주택 평면이다. 각 평형별 실의 면적변화 양상을 시대별로 나눠 살펴보면 먼저 Type A-3평면에서 침실>거실>주방(부엌)/식당>공용면적>화장실>다용도실의 순으로 면적배분이 이뤄졌다. B-3, C-2

는 공용공간>거실(주방(부엌)/식당포함)>침실>화장실>현관 순으로 동일한 면적구성 배분비율을 보이고 있었다. 이는 앞서 분석한 A-1과 A-2유형에서와는 다른 배치로 A-1, A-2에서 침실과 거실 다음으로 공용면적이 넓었으나, A-3에 와서는 주방(부엌)/식당 면적이 공용면적보다 3-4% 증가 한 것으로 조사되었다. 구체적인 면적별 변화 양상을 살펴보면 70년대 Type A-3은 3LDK로 침실이 3개에 전체 평면구성 비율 중 41%를 차지하고 있었으며, 두 번째로 거실공간이 23%, 주방(부엌)/식당이 13%를 차지하고 있었다.

Table 9. Comparative analysis of floor composition by unit household in national leasing houses during 1971s, 2015, and 2017

년도	Type	‘71-80년대 및 2015, 2017년대 국민임대주택 단위세대 평면구성 비교분석						
		침실	거실	공용면적	주방/식당	다용도실	화장실	현관
1978	A-3 (72.56)	41	23	10	13	5	6	2
	순위	1	2	4	3	6	5	7
2015	B-3 (73.52)	22	33	38	0	0	4	3
	순위	3	2	1	6	6	4	5
2017	C-2 (73.68)	23	34	37	0	0	4	2
	순위	3	2	1	6	6	4	5



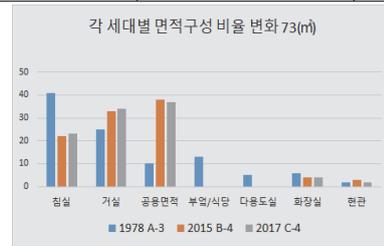
A-3 (72.56m²)



B-3 (73.52m²)



C-2 (73.68m²)



반면 2015, 2017년대의 Type B-3과 C-2는 2개의 침실에 거실, 식당, 주방(부엌)의 형식으로 공용공간이 각각 38%, 37%로 가장 많은 면적을 차지하고 있었으며, 다음으로 거실공간이 33%, 34%, '70년대 가장 높은 비율을 차지한 침실공간은 20015, 2017년대와 22%와 23%로 반절가까이로 줄어 든 것으로 분석되었다. 기타 화장실과 현관 등은 동일 군에서 '71년대와 비교해 2015년에서 큰 변화를 보이지 않는 것으로 조사되었다. 마지막으로 Bay는 A-3이 2Bay인 반면, 나머지 B-3, C-3은 모두 2Bay형식으로 구성되어 있어 유사면적에서 과거에 비해 Bay가 줄어든 것으로 조사되었다. 위와 같은 (1), (2), (3)를 종합하면 <Table 10>과 같다.

Table 10. Comparative analysis of floor composition by unit household in national leasing houses during 1971s, 2015, and 2017

평형	년도	TYPE	실명	침실1	침실2	침실3	거실	주방/식당	욕실/화장실	현관	다용도실	발코니	전용면적	공용면적	
13	1978	A-1 (42.97)	면적	8.50	10.2	0	5.0	4.59	2.21	1.75	3.25	6.60	35.5	5.46	
			비율	21	25	0	15	11	5	7	9	6	0	0	13
			순위	2	1	0	3	5	7	9	6	0	0	0	4
	2015	B-1 (43.69)	면적	0	0	0	22.35	0	3.21	1.82	0	5.93	27.38	16.59	
			비율	0	0	0	51	0	7	4	0	0	0	0	38
			순위	0	0	0	1	0	3	4	0	0	0	0	2
14	2017	C-1 (46.71)	면적	0	0	0	14.38	11.05	3.08	1.60	0	7.10	36.63	21.86	
			비율	0	0	0	28	21	6	3	0	0	0	0	42
			순위	0	0	0	2	3	4	5	0	0	0	0	1
17	1978	A-2 (56)	면적	6.48	8.10	12.0	13.66	5.27	2.6	1.75	3.86	6.60	51.97	5.46	
			비율	11	14	21	22	9	5	2	7	0	0	0	9
			순위	4	3	2	1	6	8	9	7	0	0	0	5
18	2015	B-2 (59.61)	면적	6.79	0	0	14.74	10.74	3.13	2.03	0	7.23	37.43	21.95	
			비율	12	0	0	25	18	5	3	0	0	0	0	37
			순위	4	0	0	2	3	5	6	0	0	0	0	1
22	1978	A-3 (72.56)	면적	7.44	11.78	9.18	17.89	8.91	4.59	1.75	3.63	7.07	65.62	6.94	
			비율	11	17	13	23	13	6	2	5	0	0	0	10
			순위	5	2	3	1	3	7	9	8	0	0	0	6
	2015	B-3 (73.52)	면적	9.45	7.28	0	24.62	0	3.12	2.01	0	9.19	46.48	28.15	
			비율	12	10	0	33	0	4	3	0	0	0	0	38
			순위	3	4	0	2	0	5	6	0	0	0	0	1
	2017	C-2 (73.68)	면적	9.18	7.29	0	24.95	0	3.08	1.64	0	9.23	46.14	27.54	
			비율	13	10	0	34	0	4	2	0	0	0	0	37
			순위	3	4	0	2	0	5	6	0	0	0	0	1

## 5. 결론

본 연구는 '71-'80년대의 공공임대주택단지의 평면과 2010년대 이후 LH(한국토지주택공사)의 주도로 전남 장성군에 건설된 국민임대주택의 각 임대면적별 평면사례를 통해 실별 공간구성비율의 변화과정을 상호 비교해봄으로써 평면구성비의 변화양상을 살펴보고자 한 연구로써 결론은 다음과 같다.

첫째, 시대별 평면면적에 따른 각 공간의 구성 비율은 '70년대 Type에서는 침실>거실>주방(부엌)+식당>다용도실>화장실>이거나 침실>거실>주방(부엌)/식당>화장실>다용도실로 평면구성 비율이 높은 것으로 분석되었다. 반면 2010년 이후 Type에서는 거실(주방(부엌)/식당포함)>침실>화장실>현관 순으로 분석돼 '70년대에는 침실과 거실이 높은 비율로 차지한 반면 2010년 이후에는 거실, 침실 순으로 공간구성비율이 변하고 있음을 알 수 있었다. 이러한 결과는 70년대 공간배치의 중심이 사적 공간 중심에서 2000년대 이후 공적공간으로의 비율이 증가되고 있음을 알 수 있다.

둘째, 단위세대의 면적에 따른 평면공간구성 비율을 구체적으로 살펴보면 C-1, B-2, B-3, C-2 등 2010년 이후 평면에서 침실은 면적비율은 20%대를 유지한 반면 '70년대 침실공간인 A-1(46%), A-2(46%), A-3(41%)로 모두 40%중반을 넘는 것으로 분석돼 시대별로 두 배 이상 증가한 것으로 조사되었다. 거실공간의 구성비율의 변화는 '70년대 A-1(15%), A-2(22%), A-3(23%)대였으며, 최근에 전남 장성군에 적용된 평면유형과의 C-1(28%), B-2(25%), B-3(33%), C-2(34%)대로 연도별 변화양상은 저 평형대에서는 20%대로 큰 차이가 없었으나, 72m<sup>2</sup>이상

에서는 거실면적배분이 10%가까이 증가되는 것으로 조사되었다. 기타 주방(부엌)/식당, 화장실, 현관 등의 면적비율의 시대별 변화양상은 큰 차이를 보이지 않고 있음을 알 수 있었다.

## 참고문헌

1. 이영순, 아파트 발코니 개선방향에 관한 연구, 울산대, 석논, 2002
2. 장세욱, 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구, 대구대, 석논, 2006
3. 손지혜, 국내 아파트 실내 공간 변화 연구, 국민대, 석논, 2008
4. 윤성민, 국민임대주택 단위세대 평면의 실별 면적 변화 양상에 관한 연구, 경북대, 석논, 2010
5. 최임주, 아파트 단위평면 구성의 변화에 관한 연구, 대한건축학회지회 연합논문집, 제10권, 4호, 2008
6. 이정호, 국민주택규모 단위세대 평면 분석 연구, 한국 실내디자인학회논문집, 제19권, 1호, 2010
7. 김홍배, 1970-80년대 국민임대주택의 평면유형에 관한연구-계단진입방식에 따른 R.C구조 평면을 중심으로-, 한국농촌건축학회논문집, 제17권, 4호, 2015
8. 최용진, 장성군 주거복지 획기적으로 높아진다. 대한뉴스, 2017. 09. 10
9. LH(한국토지주택공사) 홈페이지, 두산백과 <http://www.doopedia.co.kr>

접수일자 : 2018. 01. 10  
 수정일자 1차 : 2018. 01. 31  
 수정일자 2차 : 2018. 02. 15  
 수정일자 3차 : 2018. 02. 21  
 게재확정일자 : 2018. 02. 22