

발코니를 재조명하다

2023 6월 이슈리포트

SRC 31th



Intro

Intro

본 리포트는 서울특별시에서 2023.6.7일 발표한『서울특별시 건축물 심의기준』개정에 주목하여 서울대학교 부동산 학회 SRC에서 제작하였습니다.
기존의 거실이나 방 등 내부 공간으로 확장하여 사용하였던 발코니와 코로나 19이후 주목받고 있는 외부공간으로서 발코니에 관한 이야기를 포함하고 있습니다.
또한, 발코니 설치에 따른 서비스 면적의 변화와 경제적 가치에 대한 평가를 제시하고 있습니다.

About SRC

SRC는 2006년 겨울, 도시와 부동산에 관심있는 학생들이 모여 만든 부동산 동아리입니다.
보다 체계적인 부동산 이론을 바탕으로 현실에 존재하는 부동산 실무를 익히고자 합니다.

매 학기 약 15명의 회원들이 활동하고 있으며, SRC를 거쳐간 선배님들은 건설사, 증권사, 시행사, 감정평가법인, 부동산금융, 프로테크, 공기업 등 다양한 부동산 실무 분야에서 뛰어난 역량을 발휘하고 있습니다.

Disclaimer

본 리포트는 서울대학교 부동산학회인 SRC에서 발코니에 대한 조사를 통한 학습과, 구성원들의 이해를 돕기 위해 재가공 된 것으로 본 목적 이외에 다른 용도로 사용될수없습니다.

본 리포트의 정보를 바탕으로 한 어떠한 행위에도 SRC는 책임을 부담하지 않습니다.

본 리포트는 정보 제공을 목적으로 하므로 재가공 및 배포할 수 없습니다.

목차

01 발코니를 재조명하다

- 1) 코로나19와 주거환경 변화 4p
- 2) 코로나19와 발코니 5p
- 3) 발코니와 외부공간 6p
- 4) 한국에서의 발코니의 활용 7p

02 2023년 이전까지의 발코니

- 1) 우리나라 발코니의 역사 8p
- 2) 발코니의 기능 9p
- 3) 확장 발코니의 용도 10p

03 『서울특별시 건축물 심의기준』개정에 따른 변화

- 1) '돌출개방형 발코니'의 개념 11p
- 2) '돌출개방형 발코니' 설치기준과 규모 12p
- 3) '돌출개방형 발코니' 형태 및 관리 13p

04 돌출개방형 발코니의 이점과 한계점

- 1) 발코니의 이점 14p
- 2) 발코니의 한계점 16p

05 결론 및 제언

- 1) 결론 및 제언 17p
- 2) 이슈리포트를 마치며 18p

01 | 발코니를 재조명하다

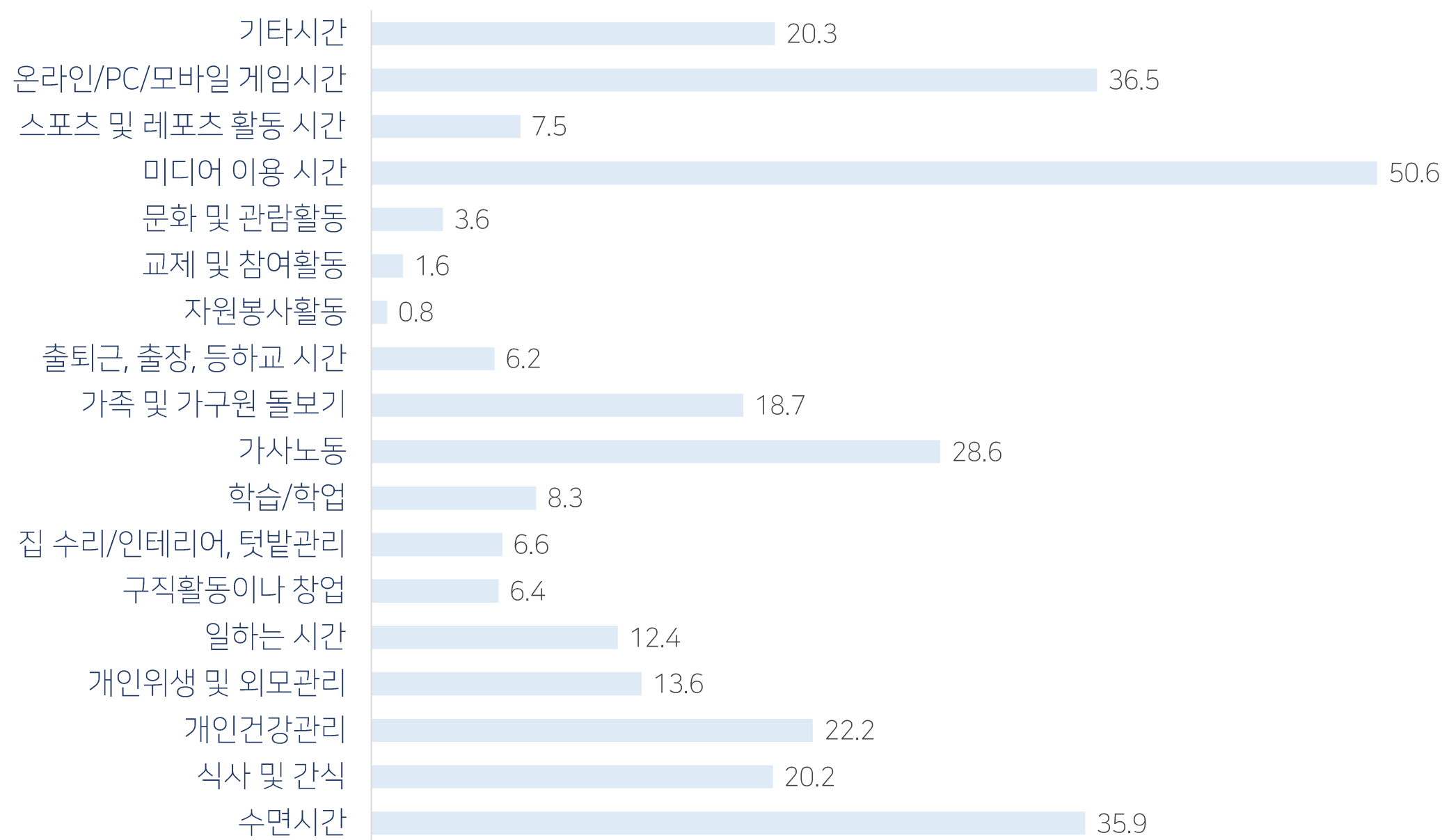
도시에서 살면서도 일주일에 한두 번은 시골에서의 삶을 누리하고자 하는 러스틱라이프에 대한 선호도가 높아지고 있다. 이는 도시에서의 생활 속 녹색갈증을 해소하려는 관점으로 풀이되고 있다.

“서울시민의 생활시간조사(서울특별시, 2021)에 따르면 코로나19 이후 외식과 공연관람 등 외부활동은 감소하였고, 원격학습이나 가사노동과 미디어 이용 등 가정 내 활동은 크게 증가하였다. 사회적 거리두기로 인한 재택 근무와 원격수업 등이 일상화되면서 당연히 이러한 일상 활동의 상당 부분을 집에서 행하게 되었다. 즉 교육, 업무, 친목활동, 취미활동 등 개인 일상의 시간과 공간적 중심이 다시 각자의 집으로 원점 회귀하였다.”

코로나 19와 주거환경 변화

서울시민의 생활시간조사(서울특별시, 2021)에 따르면 코로나19 이후 외식과 공연관람 등 외부활동은 감소하였고, 원격학습이나 가사노동과 미디어 이용 등 가정 내 활동은 크게 증가하였다. 집 안에 머무르는 시간이 늘어남에 따라 집이라는 존재의 근원적 가치와 기능에 대한 고민이 증가하고 있다.

코로나19 확산 이후 늘어난 시간 (% , 중복)



주거 공간 트렌드의 변화

“카페, 홈 가드닝, 홈 스파 등 ‘홈’과 외부 활동을 결합한 신조어가 많이 생겨난 것만 봐도 알 수 있듯 이제 집은 다양한 활동을 수행하는 공간으로 변모하고 있다.

많은 사람이 살고 있는 주거 형태인 아파트는 이처럼 다양한 라이프스타일을 만족시키기 위해 변화하고 있다. 넓은 거실을 위해 베란다를 확장하는 것이 필수 코스처럼 느껴졌다면, 이제는 베란다를 홈 오피스나 홈 가드닝, 홈 피트니스의 공간으로 활용하는 사례가 많아졌다. (중략)

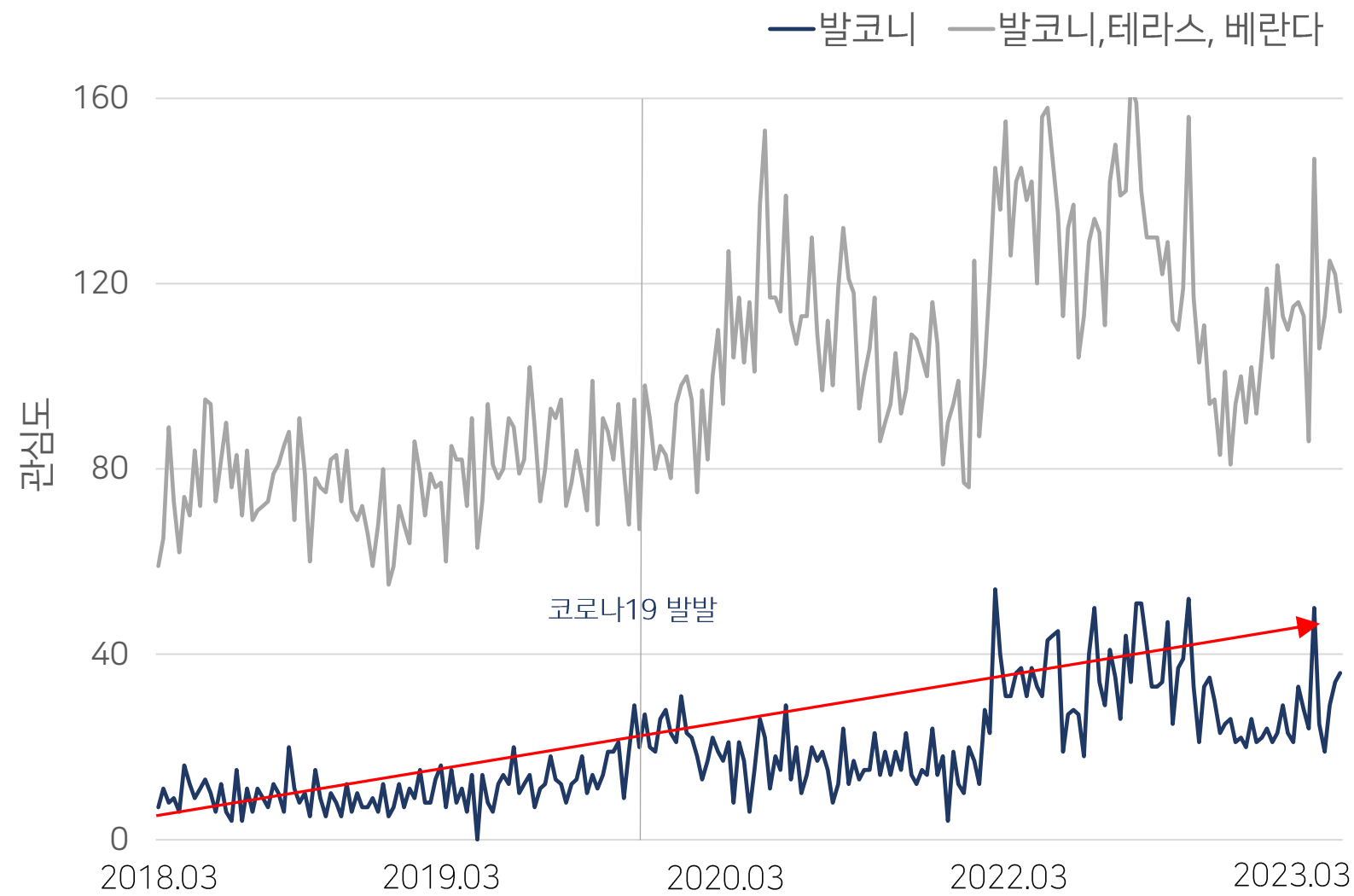
공간의 경계는 개인의 필요에 맞게 허물어지고 집이 패션처럼 나를 표현하는 수단이 되면서 **천편일률적 이었던 아파트 환경이 조금씩 달라지고 있는 추세다.**”

이희진 쏘노리 대표

코로나 19와 발코니

코로나 19 이후 집에서 보내는 시간이 많아지면서, 집안에서도 자연을 즐기고 이웃과 소통할 수 있는 공간으로서 발코니가 주목 받았다. 외부로의 출입이 자유롭지 못한 상황에서 실내와 실외를 연결하고 여가를 즐기며, 이웃과 소통할 수 있는 공간에 대한 필요성이 증가함. 이를 가능하게 하는 공간으로서 발코니가 주목 받았고, 해외에서 다양한 용도로 활용되기 시작하며 우리나라에서도 발코니에 대한 관심이 높아짐.

코로나 19 전후 실외공간에 대한 관심도



*최댓값인 160은 발코니, 테라스, 베란단의 관심도 합계치 중 최고 수치에 해당함

Source: 구글 트렌드

코로나 19 이후 다양한 용도로 활용되는 발코니

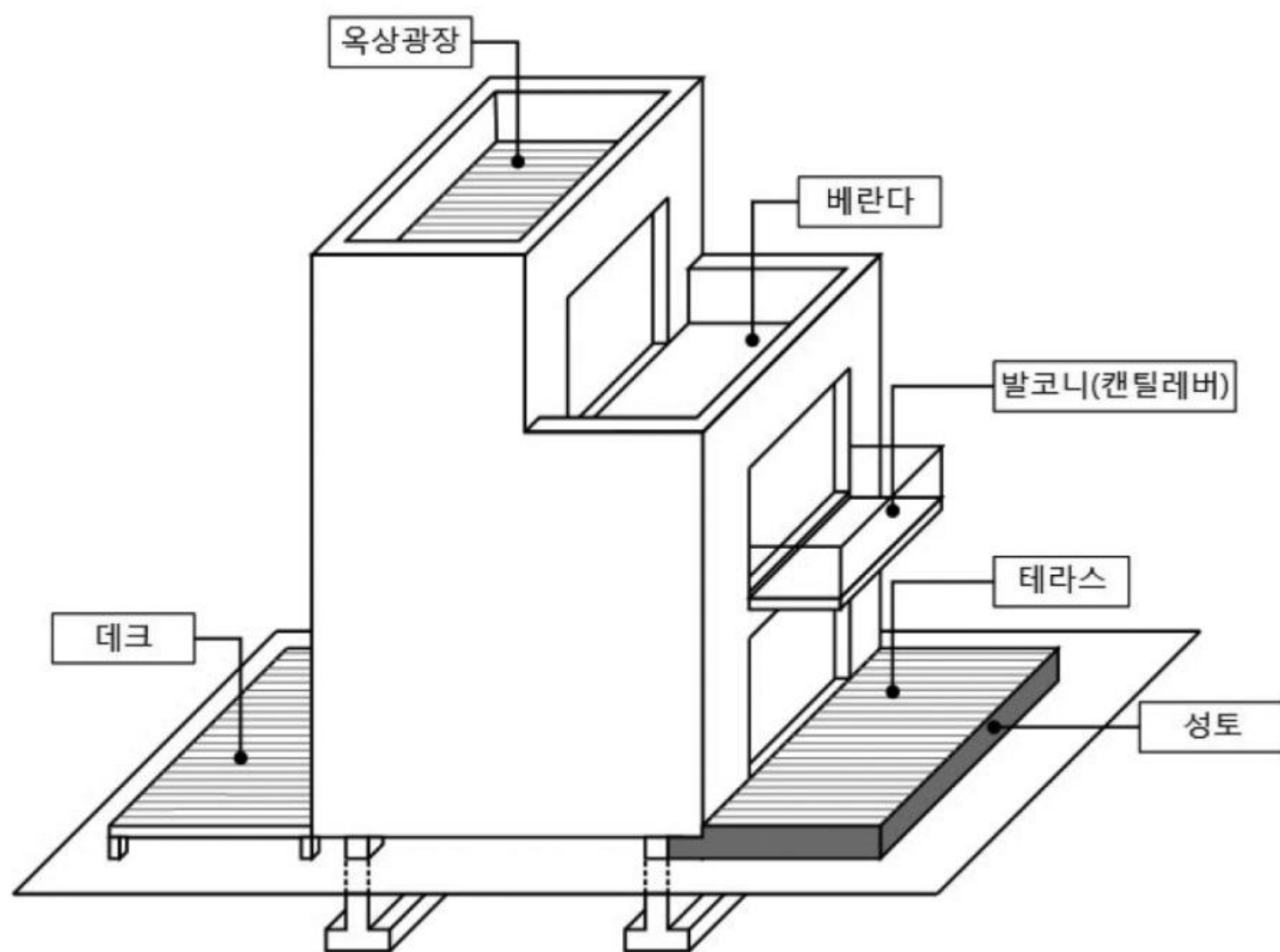


Source: The New Yorker

발코니와 외부공간

발코니는 건축물 외벽에 설치되어 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로, 베란다와 테라스를 비롯한 다른 실외 공간과 구분되는 개념이다.

주거 공간에 설치할 수 있는 오픈 스페이스에는 베란다, 발코니, 테라스 등 다양한 종류가 있으며 발코니는 바깥으로 돌출되었고 1층 이외에도 설치된다는 점에서 각각 베란다, 테라스와 차별화 아파트가 대표적인 주거 형태가 되면서 아파트에 설치가 용이한 발코니 역시 주류로 자리매김함.



건축법상 발코니의 정의

건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 **전망·휴식 등의 목적**으로 건축물 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 건설교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등 다양한 용도로 사용할 수 있다.

[건축법 시행령 일부개정령(대통령령 제19163호) 제2조 제1항 제15호]

발코니 외의 실외 공간과 그 특징

구분	정의	확장 가능여부
베란다	<ul style="list-style-type: none"> 건축계획상 가장 넓은 개념 실내에서 튀어 나오게 하여 벽 없이 지붕을 씌운 부분을 총칭 한국에서는 위층과 아래층의 바닥 면적차로 생기는 공간 지칭 	불가능
테라스	<ul style="list-style-type: none"> 지표과 만나는 부분에 성토된 구조 데크보다 접지성이 강함 	불가능
데크	<ul style="list-style-type: none"> 나무로 구성된 바닥을 통칭함 상부가 지표면에서 들어올려져 있으면서 사람들이 보행하는 용도로 사용되는 구조물 	해당없음

Source: 네이버 지식백과

Source: 뉴시스

한국에서의 발코니 활용

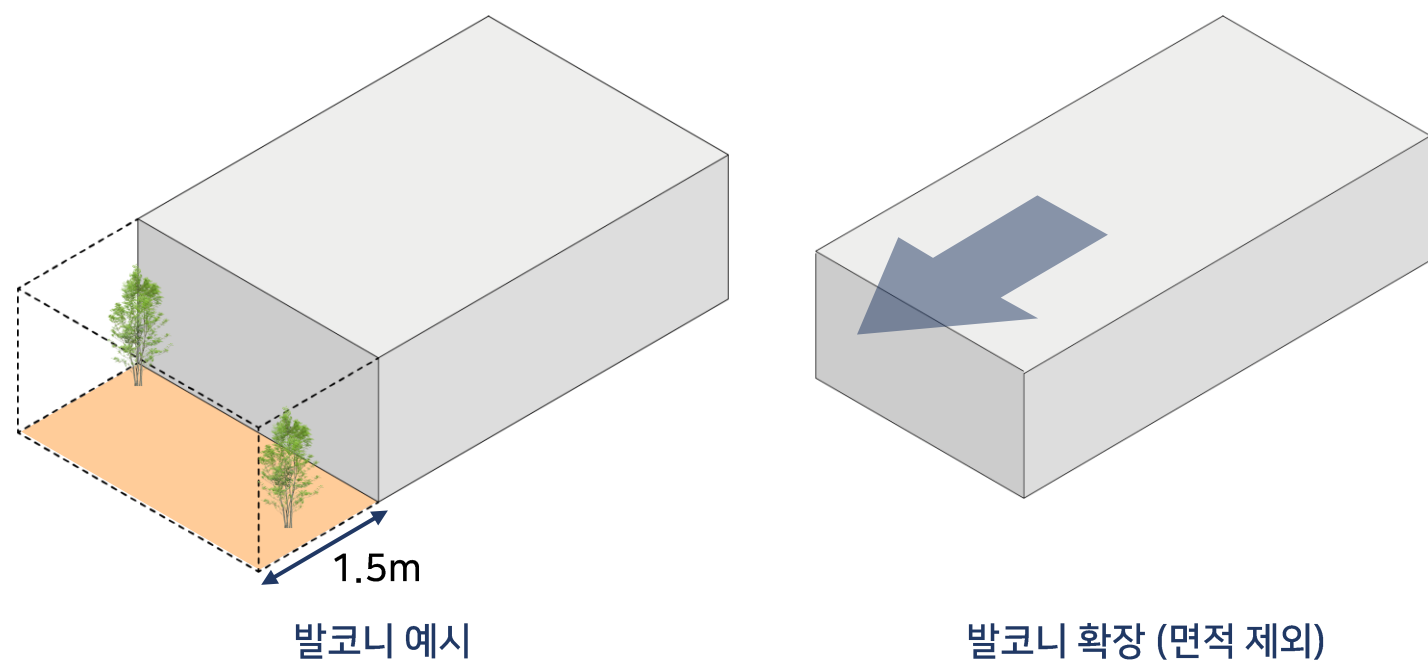
한국에서 발코니는 좁은 실내 면적을 확장하기 위해 사용되어 왔다.

건축법상 발코니는 용도와 관계 없이 바닥 면적에서 제외되며, 주택 발코니의 경우 확장 가능 1인당 거주 면적이 좁은 한국에서 발코니는 내부 공간의 부족을 해소하기 위한 수단으로 인식

건축법상 발코니 바닥 면적 산정 기준

건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 **노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적**을 바닥면적에 산입한다.

[건축법 시행령 119조]

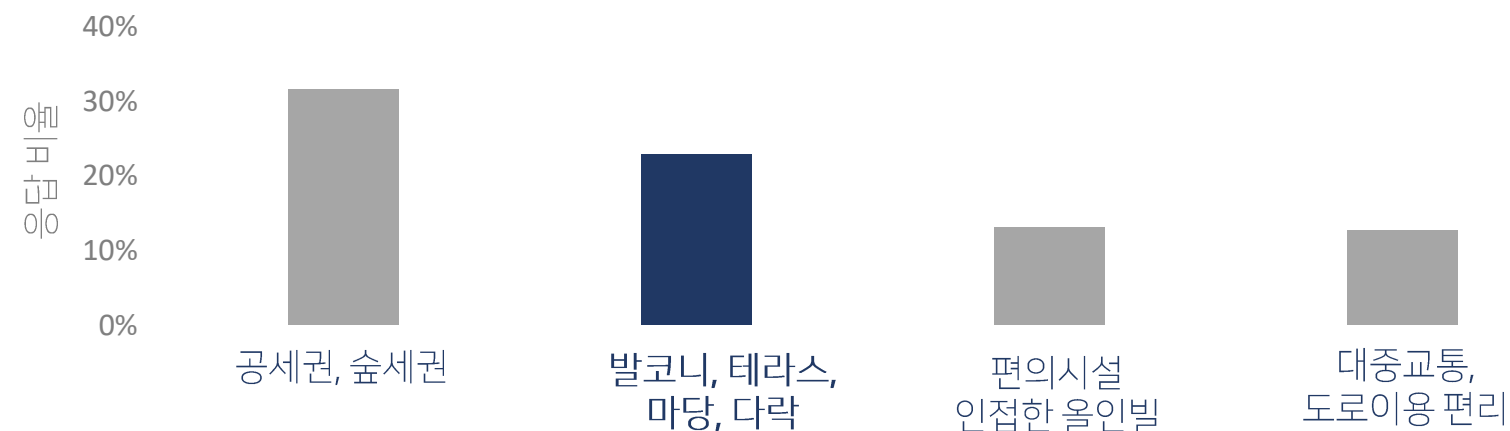


Source: 건축법, 마이더스 캐드

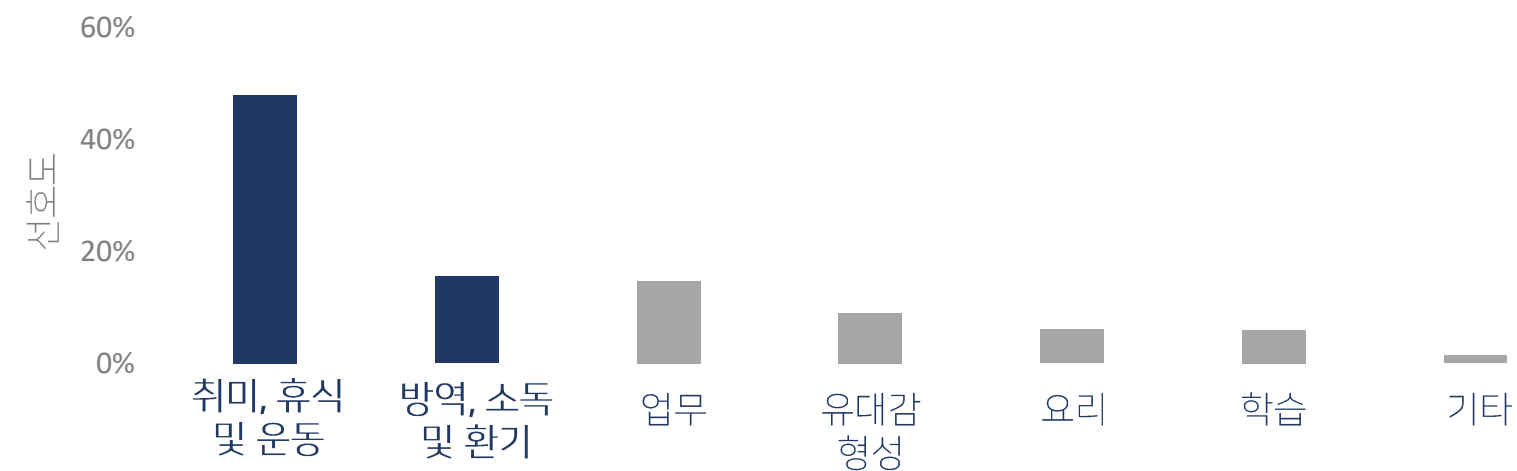
그러나 코로나 19는 본연의 기능을 회복한 발코니에 대한 수요를 불러 일으켰다.

코로나 19 이후 사람들은 취미 및 휴식, 방역 및 환기를 주거 공간의 필요 조건으로 고려하는 발코니의 원 목적과 부합, 실제로 발코니는 코로나 이후 주택의 중요한 외부구조로 꼽힘.

코로나 19 이후 주거공간 선택 시 중요하게 생각하는 입지, 외부구조



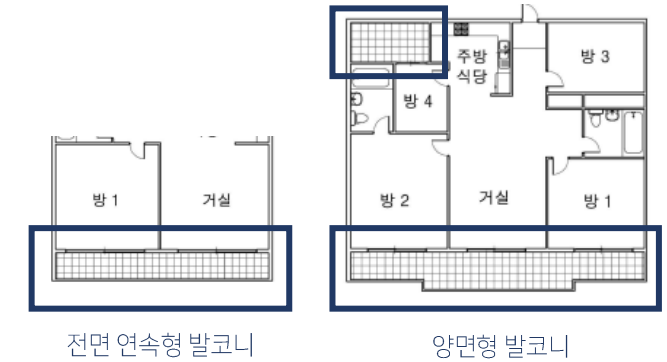
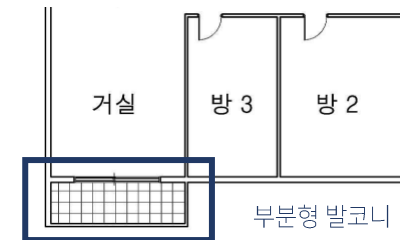
코로나 19 이후 주거공간에서 현재보다 더 필요한 내부 공간 기능



Source: 직방

발코니는 1959년에 등장하기 시작하였으며, 2023년 이전까지 발코니는 아파트 수요자의 사용환경에 맞추어 관련법규가 정비되며, 그 형태 및 주용도가 변화해왔다.

우리나라 발코니의 역사



1958

종암아파트를 시작으로 아파트가 등장

1959

개명아파트, 여단이문을 통해 출입하는 형태의 발코니 공간 형성

1960년대 말

- 발코니가 아파트의 필수공간으로 계획
- 1962년 마포아파트는 부분형 발코니 도입

1970년대

- 부분형 발코니가 일반적인 형태로 자리잡음
- 전면 연속형 발코니 등장
- 양면형 발코니 등장

1980년대

- 발코니 형태 다양화 및 발코니 개소 증가 (사각형, 호형, 돌출형)
- 전면 연속형 발코니의 형태 정착
- 발코니 면적 확대



포켓형 발코니

2023

21층 이상 아파트에도 돌출개방형 발코니 허용

2000년대

포켓형 발코니 등장

2005.12

- 발코니 확장법 통과
- 발코니 너비 1.5m로 획일화

1990

- 1.5m 깊이의 발코니가 관행적인 설계 규범으로 자리잡음
- 다면형 발코니 등장

Source: 사진=건축사신문

Source: 김선영, & 오찬욱. (2012). 아파트 발코니의 확장실태와 거주자 의식에 관한 연구. *한국실내디자인학회 논문집*, 21(2), 152-162.

발코니의 기능

[건축법 시행령 119조]

3. 바닥면적 : 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다) 에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.



건축계획상 노대와 발코니는 같은 의미로 사용되나, 건축법상 노대 중 발코니로 인정된 부분만 바닥면적에서 제외되어 구분되어 사용되고 있다.

Source: 배동식. (2018). 아파트 발코니 확장에 따른 전용공간의 변화에 관한 연구. 한국농촌건축학회논문집, 20(2), 11-18.



[건축법 시행령 제119조]에서는 발코니와 노대를 같은 개념으로 취급하였다. 이때 **노대란**, 이슬을 맞고 외부를 관망하는 장소로 정의하고 공동주택 발코니를 '노대' 로 규정하여 난간에 창문을 설치하도록 허용하였다.

2005년 12월 공동주택 발코니의 구조변경이 허용되면서, **발코니와 노대에 대한 용어정의와 기능이 분리**되었다. 현재 노대는 건축법상 발코니로 인정되지 않으며 피난공간 등으로 사용되므로 구조변경 및 칸막이 설치를 할 수 없다.

반면, 발코니는 아파트에서 외부와 접하는 유일한 장소임과 동시에 실내의 연장공간으로서 내부와 외부를 연결해주는 역할을 하며, 전망 및 휴식 공간으로 사용된다.

또한 거주자의 요구에 따라, 확장되어 거실, 침실, 창고 등의 다양한 용도로 활용되기도 한다.



생활 보조공간으로서의 발코니의 용도

Source: 김선영, & 오찬욱. (2012). 아파트 발코니의 확장실태와 거주자 의식에 관한 연구. 한국실내디자인학회 논문집, 21(2), 152-162.

확장 발코니의 용도

발코니 확장 후 용도는 인접실의 내부공간 확장이 가장 많았으며, 수납공간, 휴식 등 특화 공간의 새로운 용도도 제시되기도 하였다.

1) 내부공간의 확장

거실 발코니 확장은 기능, 용도 확장보다는 거실의 면적확장을 위해 사용되었다. 거실 및 내실 전면 발코니를 일체로 계획해 거실전면의 발코니 폭을 최대한 확보하여 확장 시 거실공간의 확장공간을 확보하였다.

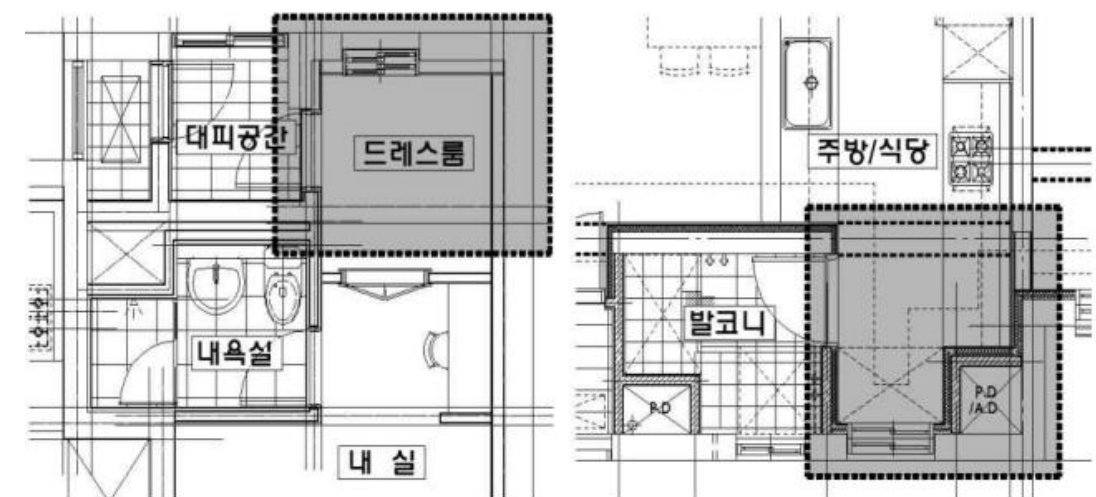
2) 특화공간으로의 사용

발코니 확장 후, 인접한 실과 차별화된 공간으로 발코니를 사용하기도 하였다. 내실과 접한 드레스룸 후면 발코니를 대피와 서재공간으로 통합하여 활용하거나, 침실과 인접한 발코니를 한옥의 뒷마루와 같은 공간으로 활용하기도 하며, 거실 인접 발코니를 확장해 홈바(Home Bar)를 설치하고 수전과 홈통공간을 활용해 실내정원을 계획하였다.

	합법화 이전		합법화 이후	
도면				
전면폭/깊이	확장전	확장후	확장전	확장후
	0.9836	0.6582	1.3252	0.8065
내용	발코니 확장을 고려하지 않은 평면구성으로, 벽식구조로 인해 가변범위에 제약이 존재하였다.		발코니 확장을 고려한 평면구성으로 구조체의 변경 없이 가변범위가 결정되므로 보다 효과적인 사용이 가능하다.	



내부공간의 확장



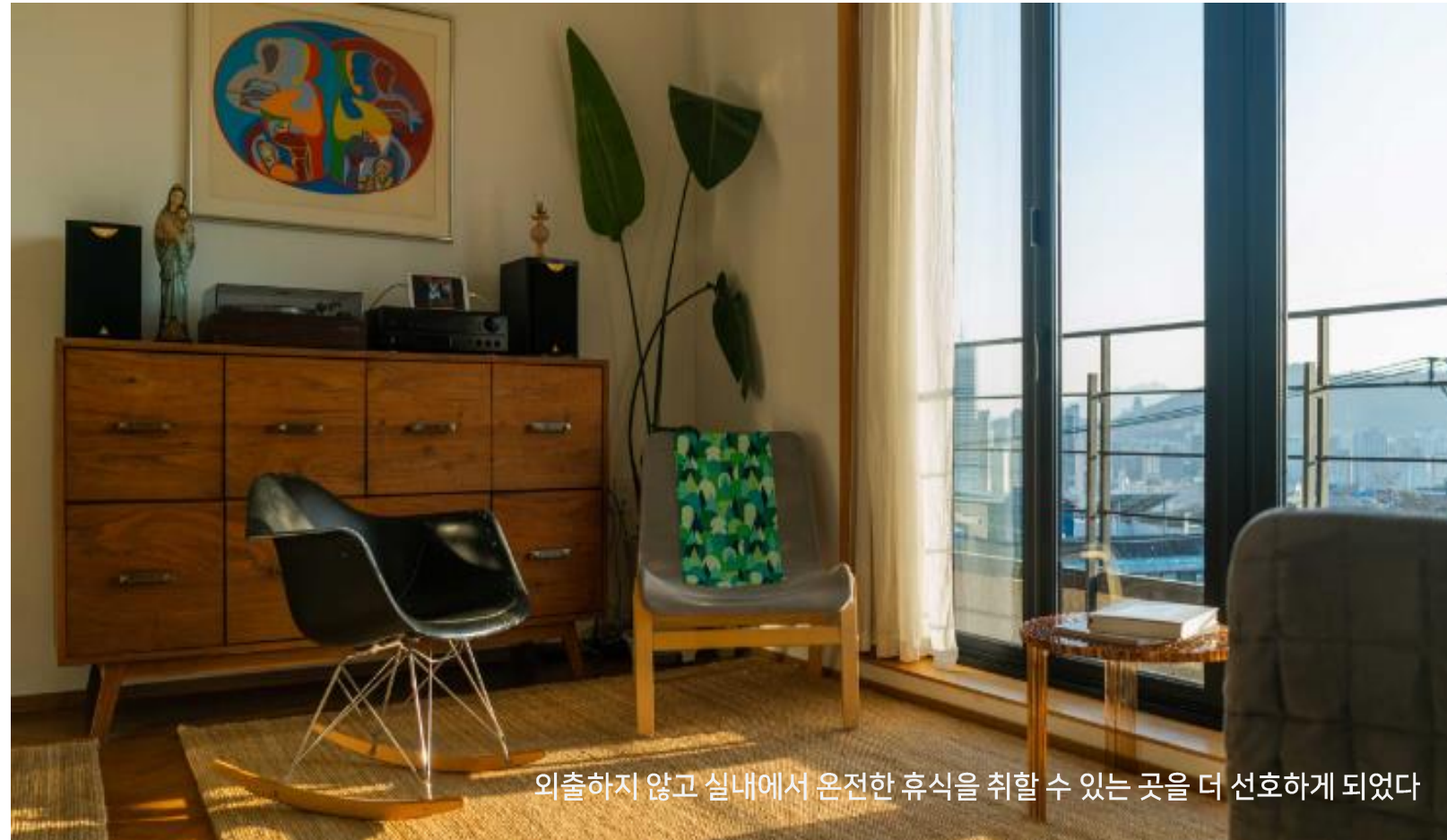
특화공간으로의 사용

Source: 배동식. (2018). 아파트 발코니 확장에 따른 전용공간의 변화에 관한 연구. 한국농촌건축학회논문집, 20(2), 11-18.

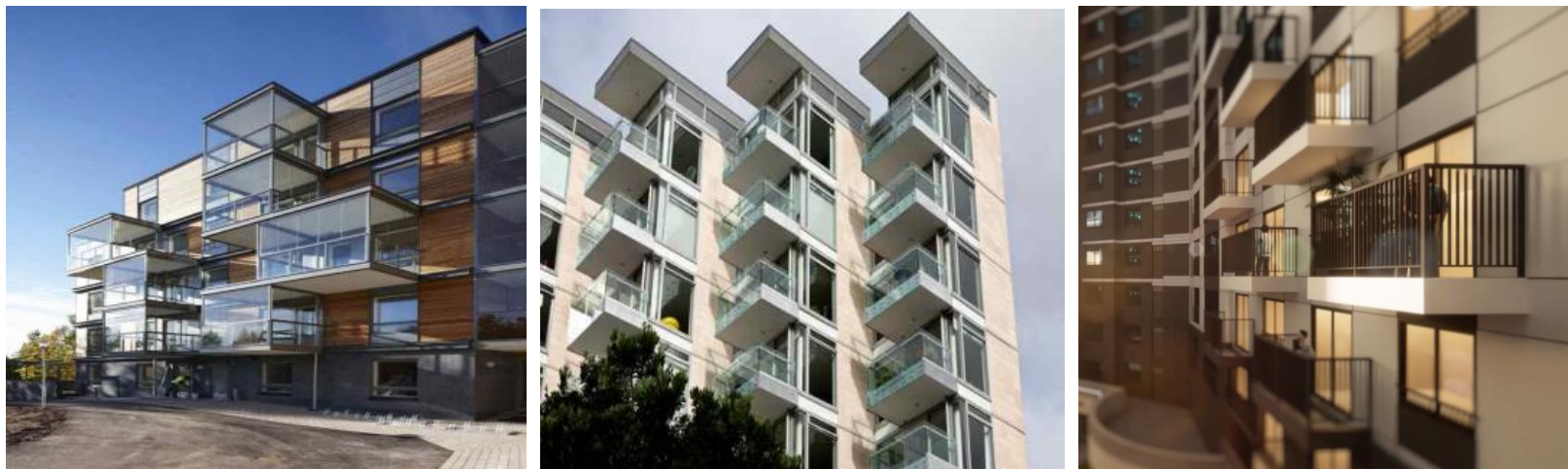
03 『서울특별시 건축물 심의기준』 개정안에 따른 변화

돌출개방형 발코니의 개념

현재 개방형 발코니, 돌출형 발코니, 돌출개방형 발코니의 용어는 혼용되어 사용되고 있어, 서울시 건축물 심의기준 (2018)에 따라 용어를 정리하였다.

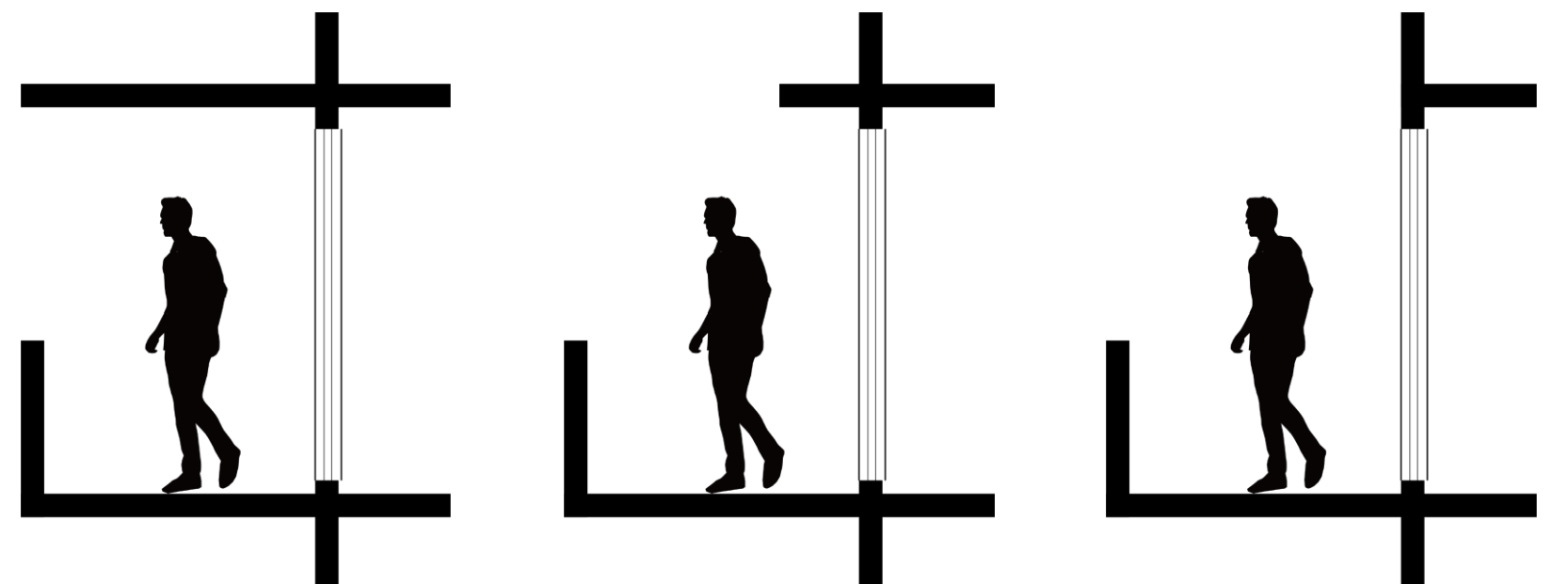


외출하지 않고 실내에서 온전한 휴식을 취할 수 있는 곳을 더 선호하게 되었다



Source: VILLIV(위), 서울주택도시공사 공공주택 디자인 혁신 가이드라인(왼쪽, 중앙), 롯데건설(오른쪽)

구분	정의
개방형 발코니	• 발코니의 직상에 슬래브가 없는 형태의 발코니
돌출형 발코니	• 주동 외벽면에서 일부 발코니가 돌출된 형태로서 폭 1m 이상으로 직상에 슬래브가 있는 것을 말함.
돌출개방형 발코니	• 돌출형발코니로서 직상에 슬래브가 없는 형태의 발코니



돌출형 발코니

개방형 발코니

돌출개방형 발코니

Source: 서울시 건축물 심의기준 제3조 (2018)

‘돌출개방형 발코니’ 설치기준과 규모

2023.6.7 『서울특별시 건축물 심의기준』 개정안 발표

한병용 서울시 주택정책실장에 따르면 “코로나-19를 겪으면서 바깥 공기를 즐기고 다양한 삶을 담아내는 외부공간이 새롭게 주목받고 있다.” 고 한다.

이와 같은 취지에 맞게 『서울특별시 건축물 심의기준』 개정안에는 ‘돌출개방형 발코니’ 설치기준, 규모, 형태, 관리에 대한 변화를 포함하고 있다.

‘돌출개방형 발코니’ 설치 기준	
현행 『서울특별시 건축물 심의기준』	개정 『서울특별시 건축물 심의기준』
아파트 3층 이상부터 20층 이하까지 ‘돌출개방형 발코니’를 설치할 수 있다.	단, 심의를 거쳐 21층 이상에도 ‘돌출개방형 발코니’를 설치할 수 있다.

‘돌출개방형 발코니’의 규모	
현행 『서울특별시 건축물 심의기준』	개정 『서울특별시 건축물 심의기준』
	난간 유효높이가 1.5m 이상이며 풍압에 안전한 구조
	바닥면적에서 제외되는 발코니 유효 폭(1.5m)
-	구조 등을 고려하여 돌출 폭은 2.5m 이상 (6인이 앉을 수 있는 공간) 적용

현행



돌출형 발코니로서 직상에 슬래브가 없는 형태의 발코니

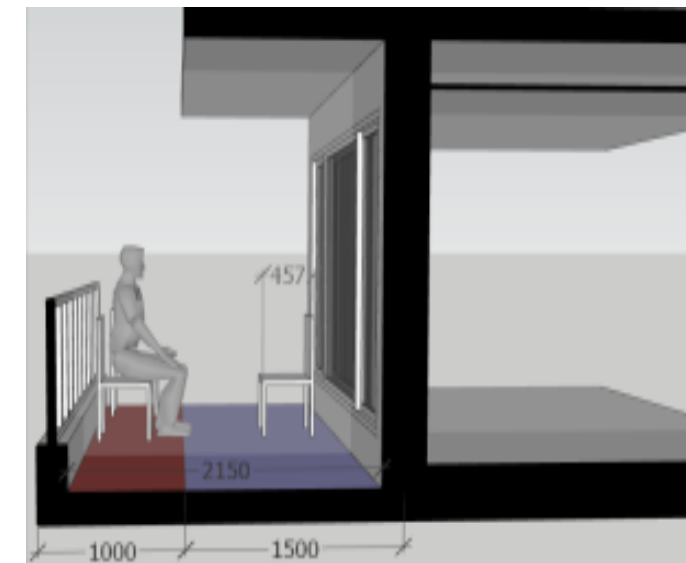
돌출형 발코니 유형 변화



개정



돌출형 발코니로서 직상에 폭 1m이내까지 슬래브 인정



2.5m 돌출개방형 발코니의 단면도 (6인이 앉을 수 있는 공간)



2.5m 돌출개방형 발코니의 조감도

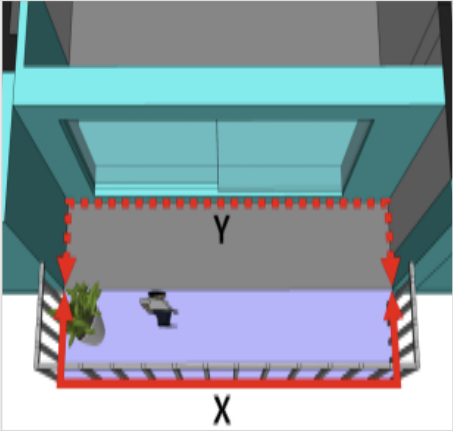
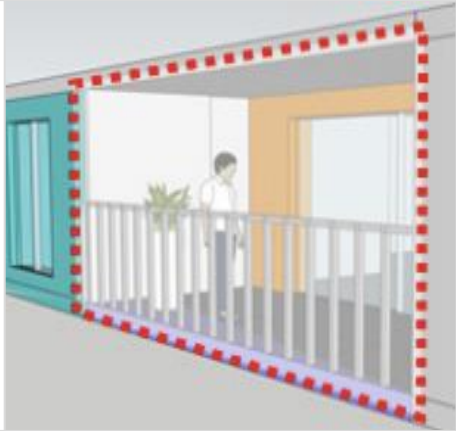

Source: 서울특별시 주택정책실 건축기획과 보도자료_“발코니에서 차 한잔 할까?” 서울시, “돌출개방형 발코니” 허용

‘돌출개방형 발코니’ 형태 및 관리

2023.6.7 『서울특별시 건축물 심의기준』 개정안 발표

『서울특별시 건축물 심의기준』을 통해 규정된 형태는 바로 적용 가능하며 이미 허가가 완료된 아파트에도 설계변경을 통해 적용할 수 있다.

개정에 따라 둘레 길이의 50%이상이 벽이나 창호에 막히지 않고 개방된 형태이며 발코니에 대피공간 설치시 하향식 피난구 설치 우선 고려 등의 기준이 추가되었다.

‘돌출개방형 발코니’ 형태		
발코니의 개방성을 고려하여 둘레길이의 50% 이상은 난간 외에 벽 또는 창호 등으로 폐쇄되지 않고 개방된 형태로 설치		
		
개방형 발코니 개방률 산정 (일부 함입 가능)	전부 함입된 발코니 형태 방지	코너 발코니 적용 가능

⇒ 총 발코니 둘레길이 개방 비율 = $X + (X + Y) \times 100\% \geq 50\%$

(X : 외부에 면하는 길이, Y : 내부에 면하는 길이)

발코니 둘레 길이의 50% 이상 외부에 개방돼야 해 실내공간으로 확장은 ‘불가능’하다.

‘돌출개방형 발코니’의 관리	
발코니의 개방성 유지 및 실내 공간화 방지, 대피공간 설치 대신 하향식 피난구 설치 우선 고려	
확장이 불가능한 돌출개방형 발코니 설치 후에 이루어지는 실내공간화에 대해서는 불법 증축에 따른 이행강제금을 부과하는 등 철저한 관리·감독 실시	
위법한 증축에 대한 이행강제금 부과	
「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1㎡의 시가표준액의 50/100에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따른 비율을 곱한 금액이 됩니다.	
「건축법」 제80조제1항제1호 및 「건축법 시행령」 제115조의3제1항	하향식 피난구 예시

Source: 서울특별시 주택정책실 건축기획과 보도자료_“발코니에서 차 한잔 할까?” 서울시, “돌출개방형 발코니” 허용

돌출개방형 발코니의 이점

돌출개방형 발코니는 기존의 발코니와는 달리, 건물 파사드의 디자인을 다채롭게 하면서도, 자연을 실내로 들이는 역할을 할 수 있어 삶의 질을 증진할 것으로 기대된다. 발코니 본연의 취지를 도모하고 업무, 휴식, 조망, 취미 등의 기능을 수행할 수 있는 주거공간으로서의 의미가 확대될 것이다. 특히 포스트 코로나 시대에도 실내에 머무르는 시간이 증가하며 건축물 내 오픈 스페이스로서의 수요 충족에 기여할 것이다.



발코니 본연의 취지 및 외관 개선 효과

돌출개방형 발코니의 경우 공동주택 내 발코니 본연의 취지를 도모할 것으로 기대되며, 획일화된 모습의 서울시 아파트가 외관상으로도 다채로워질 것으로 기대할 수 있다.

유럽의 선례처럼 주거공간 활용 개선

서울시의 심의기준 개정 이전부터 이미 개방형 발코니가 활성화되었던 유럽처럼 다양한 삶을 모습을 담아내는 외부 공간으로서 정원, 홈카페, 운동 공간 등 여러 용도로 활용이 가능해지며 주거 공간의 활용을 높일 수 있을 것이다.



사회적 거리두기 정책에 따른 "집콕족"의 등장과 오픈 스페이스 수요

코로나 바이러스의 확산세가 지속되며 전세계적으로 사회적 거리두기 정책의 영향으로 집 안에 머무는 시간이 늘어나며 재택 근무와 여가 활동 등 전반적인 활동을 모두 실내에서 수행하는 경향이 자리잡게 되었다.

실내외를 연결하는 완충공간으로서의 역할

이러한 라이프 스타일을 이어나가는 사람들에게 돌출개방형 발코니는 실내와 실외를 연결하는 완충공간으로서 효과적인 역할을 수행할 수 있을 것으로 전망된다. 또한 포스트 코로나 시대에 증가할 것으로 예측된 건축물 내 오픈스페이스에 대한 수요 충족에 기여할 것이다.

돌출개방형 발코니의 이점

돌출개방형 발코니는 주택 가치 및 분양가 상승 요인으로 작용할 수 있을 것으로 전망된다.

동일평형이라도 서비스 면적인 발코니 면적 증가에 따라 실사용면적이 크게 변화하며 발코니가 총 실내 면적 기준으로는 아파트 가치에 영향을 미칠 수도 있다. 다만, 돌출개방형 발코니는 내부 확장이 불가능하므로 확장 가능한 발코니의 서비스 면적당 주택가치 상승분 보다는 그 상승분이 낮을 것으로 추측할 수 있다.

아파트 발코니 유형별 평당 가격 비교

연도	Type 1 (구축 2베이)	Type 2 (신축 3베이)	Type 3 (신축 4베이+3면 발코니)
전용면적(m ²)	59	59	59
서비스면적(m ²)	15	30	45
실사용면적(m ²)	74	89	104
매매가격(백만원)	355	430	500
평당가격 (백만원/m ² , 전용면적 기준)	6.0	7.3	8.5
평당가 (백만원/m ² , 실사용면적 기준)	4.8	4.8	4.8

* 서비스 면적, 매매가격은 일부 지역 아파트 사례를 기초로 가정

주택 가치 및 분양가 상승 요인으로 작용

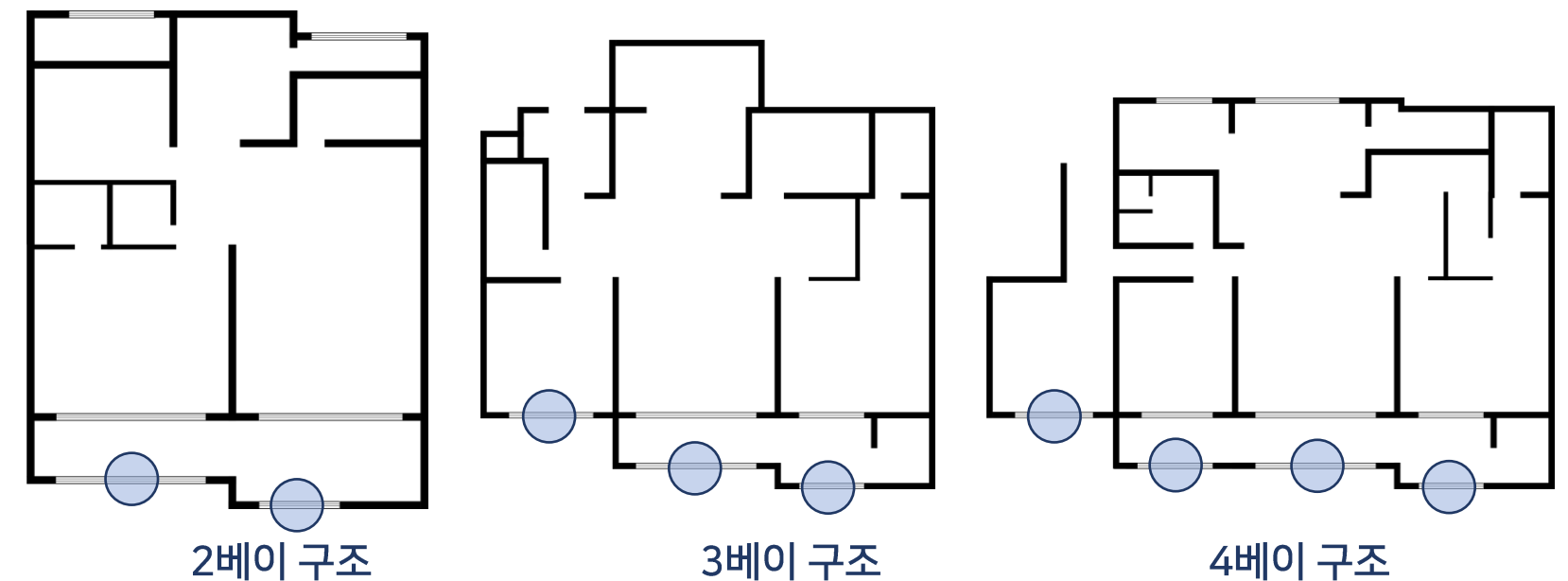
발코니가 전용면적과 동일한 가치를 갖는다고 가정하면, 발코니 면적이 증가함에 따라 아파트 가치도 크게 상승한다. 왼쪽의 가격 비교표에 따르면 전용면적 1m²당 6백만원(평당 2천만원)인 아파트의 경우, 발코니 면적이 15m²에서 45m²로 늘어나면 주택 가치는 약 1억 4,500만원 가량 증가한다.

특히 4베이 등 최신 평면이 도입된 신축 아파트가 일반 아파트 대비 고가인 것은 신축이라는 장점 외에도 이러한 실사용면적의 증가도 일부 반영하고 있을 것으로 추정할 수 있다.

따라서, 심의기준 개정 이후 돌출개방형 발코니를 포함해 시공한 신축 아파트 및 설계 변경을 통해 새롭게 적용된 아파트의 경우 분양가와 주택 가치가 상승될 것으로 기대할 수 있다.

다만, 내부 확장이 불가능한 돌출개방형 발코니 설치에 따라 증가된 서비스 면적당 가치는 확장 가능한 서비스 면적당 가치보다는 낮을 것으로 추측할 수 있다.

Source: 하나금융경제연구소

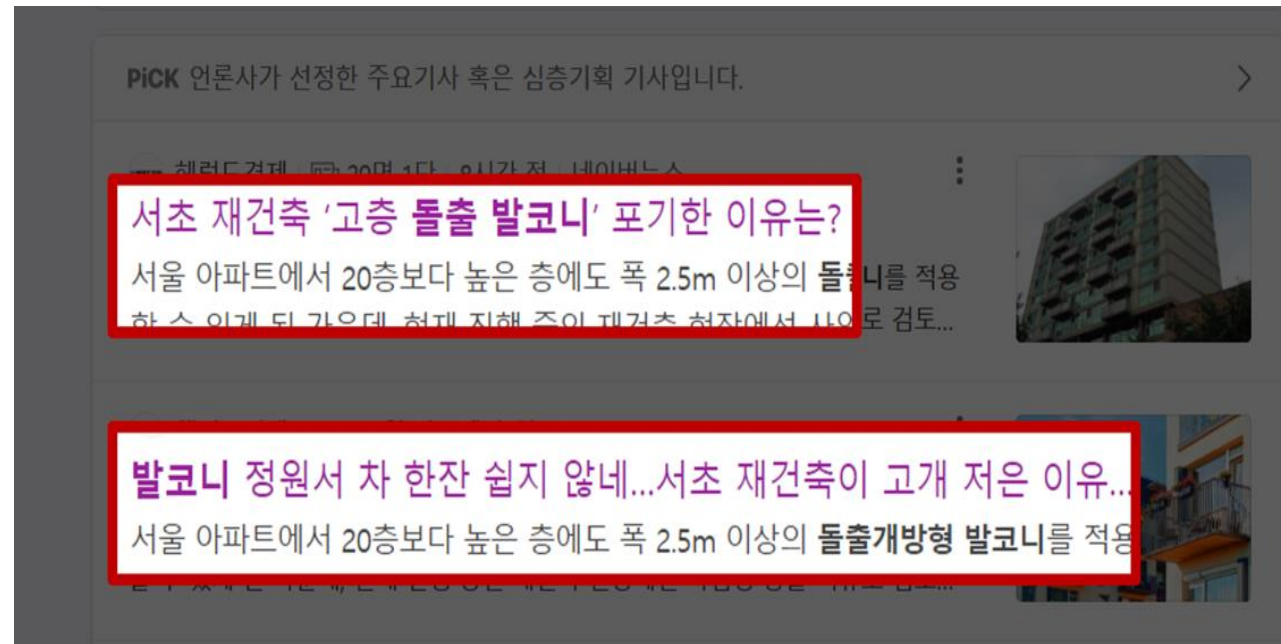


돌출개방형 발코니의 한계

돌출개방형 발코니는 인허가를 포함 절차 측면과 안전 측면에서 한계가 존재한다.

착공이 진행중이거나 사업시행계획 인가를 받은 사업의 경우 각종 인허가 및 기술 검토 절차에 따른 사업기간 지연이 불가피해 반영이 어려운 실정이다.

발코니 공간에 지나친 물품을 적재하고 층간소음이 증대하며 어린이 안전사고에 대한 대비책이 필요하다는 의견이 제기되었다.



현재 공사가 진행중인 경우 사실상 적용에 한계 존재

현재 재건축 사업 하에 공사가 진행중인 현장의 경우 고층부에 돌출개방형 발코니 적용을 적극 검토했으나, 현행 시행령상 발코니 폭이 1.5m를 초과하면 전용면적에 산입되어 조합원에게 공급해야 하는 2주택 중 1주택의 전용면적이 60㎡를 초과할 수 없어 적용이 무산된 사례가 관찰되었다.

착공 이전 사업의 경우에도 각종 절차에 따른 사업기간 지연 우려

공사 이전의 사업이라고 하더라도 건축심의 및 사업시행변경인가 등 인허가 절차, 기술검토와 구조심의 절차에 따른 사업 기간 지연으로 신규 반영에 차질이 있을 것으로 예측된다.



지나친 물건 적재 및 문제 및 층간소음 심화 우려

개정된 기준에 따라 최대 6명이 활용할 수 있는 공간이 되는 발코니에 각종 물품이 지나치게 많이 적재돼 문제가 될 소지가 존재한다. 또한 시공사의 편의 주의와 입주민의 무리한 공사요구에 따라 부실 설계 및 시공이 이루어질 경우 층간소음 문제를 심화할 수 있다는 지적도 존재한다.

안전사고에 대한 우려 증가

주로 10층 이하 층수에 돌출개방형 발코니가 설치된 유럽과 달리 고층부의 경우 바람의 영향을 크게 받고 추락 위험도 커진다는 우려에 따라 어린이의 안전사고 예방을 위해 추가적인 잠금장치 등을 고려해야 할 것이다.

Source: 헤럴드뉴스

서울시의 정책적 변화의 반영

- 금번 심의기준 개정사항은 혁신적인 디자인을 적용한 건축물에 용적률 등 규제 사항을 완화하는 서울시장의 정책적 변화의 일환으로도 해석됨
- 향후 신축 및 재개발·재건축될 아파트들이 기존의 획일화된 외관에서 벗어날 수 있는 기회 및 차별화된 주거용 건축물의 등장에 영향을 미칠 것으로 기대

쾌적한 주거환경 증진의 실효성과 발코니 가치 논의

- 여타 선진국과 비교해 최저주거기준 면적이 좁은 한국 아파트의 한계를 극복하고 거주세대별로 다양한 활용을 통해 실사용 면적을 증진하는 효과가 존재할 것임
- 그러나 공간활용의 실효성에 대한 논란이 존재하며 발코니 신축이 분양가가 과도하게 책정되는 요인으로 작용되지 않을지 후속 조사 및 논의가 요구됨

각종 대책 마련에 대한 요구 및 주거 행태 변화의 기점

- 안전사고 및 사생활 노출에 따른 범죄 발생에 대해 추가적인 대책과 관리방안이 마련되어야 하며 부실·불법 시공으로 이어지지 않도록 관리 감독이 수반되어야 함
- 코로나를 겪으며 주거의 질에 대한 중요성이 대두된 시점에서 금번 개정을 통해 오픈 스페이스에 대한 수요와 주거 행태의 변화를 주목하게 됨

이슈리포트를 마치며

살고 싶은 집이란 무엇일까요?

코로나19 이후, 집에서 보내는 시간이 증가함에 따라, 우리 모두에게 살고 싶은 집은 어떤 집인가에 대한 고민이 본격적으로 시작되었습니다. 이전까지의 발코니는 대체로 확장의 용도를 염두에 두고 설계되었으며, 확장을 하지 않을 경우 창고나 빨래 등의 집의 보조공간 으로서의 제한적인 의미가 강했습니다. 아직까지 돌출형 발코니가 나아가 하나의 거주문화로서 자리잡기엔 해결되어야 할 문제가 남아있지만, 주거환경의 질이라는 측면에서 발코니의 의미를 다시 한번 바라볼 필요가 있습니다. 이는 개인의 차원을 넘어서 향후 주거정책에서도 부동산의 가치보다는 거주 가치에 초점을 두고, 다양한 선택이 가능하도록 설계되어야 합니다. 이러한 정책의 이전에는 주거환경의 질을 최우선적으로 고려할 필요가 있습니다. 주거문화 역시 이에 따라 '집의 가치와 의미'에 대해 고민하며 집의 본질에 가까워지고 이것이 자연스러운 문화로 정착될 수 있도록 함께 고민해 나가야 할 것입니다.

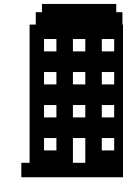
여러분에게 집은 어떤 의미인가요? 퇴근 후 발코니에서 차 한잔, 주말에 바깥을 바라보며 사색에 잠길 수 있는 발코니는 당신에게 어떤 가치를 줄 수 있을까요?

Contact Us



하상민

☎ 학과 건축학과 건축공학전공
✉ 이메일 hsm427@naver.com



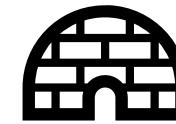
권재경

☎ 학과 기계공학부
✉ 이메일 rnjsworud98@gmail.com



차도경

☎ 학과 아시아언어문명학부
✉ 이메일 jinacha123@snu.ac.kr



윤가은

☎ 학과 자유전공학부
✉ 이메일 ygiris01@snu.ac.kr