

발코니 확장의 합법화에 대한 인식 및 선호

Recognition and Preference of Legalized Expansion of Living Space to Balcony

박 경 옥* 이 상 운**
Park, Kyoung-Ok Lee, Sang-Un

Abstract

The purpose of this study is to suggest complementary measures to the statute legalizing the expansion of living space to balcony, by means of survey on the recognition and preference of preliminary applicants for new apartments. The survey was done on 130 preliminary applicants who visited 3 model houses opened in Cheongju in June to July, 2006.

Conclusions are as follows. (1) Most of preliminary applicants knew that the expansion of living space to balcony were legalized, but were not quite aware of legal details, so that more active publicity is needed by the government. In addition, if the government has a plan to impose tax to expanded space, it has to make clear the definition of the balcony space. (2) Preliminary applicants wanted space expansion of living room, main bed room and children's bed room in order, which implies that constructors have to suggest variety of expansion plans overpassing simple space expansion. (3) Preliminary applicants attached importance on the safety of expanded space. The management office is recommended to have the right to superintend its safety after construction.

키워드 : 발코니 확장의 합법화, 인식, 선호

Keywords : Legalized Expansion of Living Space to Balcony, Recognition, Preference

I. 서론

아파트 개별단위주택은 전용면적과 서비스면적인 발코니로 구성되어 있으며, 거주자들이 서비스면적인 발코니를 개조하여 전용면적화 하는 경향이 증가하고 있다. 선행연구를 살펴보면, 개조방식으로는 각 실과 발코니 사이에 연결된 칸막이벽을 허물고 구조를 변경하여 거실이나 침실로 확장 사용하는 경우가 가장 많았다. 이러한 개조는 구조상의 문제를 일으킬 수 있으나 발코니개조에 대한 단속이 사실상 불가능하여 안전기준 없이 발코니를 불법으로 확장을 하는 일이 빈번하게 이루어져 왔다. 이로 인해 2005년 12월 정부는 개별적인 구조변경으로 인한 자원낭비와, 소음의 문제점으로 인한 이웃 간 분쟁, 강풍으로 인한 발코니 샷시의 파손·추락에 따른 안전사고를 예방하기 위한 조치로 발코니의 확장을 합법화하게 되었다.

정부는 발코니 확장 합법화를 통해 발코니 불법 구조변경에 따른 위법논란을 종식시키고, 거주자의 필요에 따른 다양한 발코니 사용을 가능하게 함으로써 주거의 질적 향상에 기여할 것으로 기대하고 있다. 이를 위하여 발코니 확장 합법화 이후 분양된 아파트에서 발코니의 공간별 확장의사와 용도에 대한 조사가 필요하며, 발코니 확장 합법화에 따라 제기된 분양가 상승, 화재, 세금, 취득세 또는 발코니 확장 합법화 이전의 개조에 관한 형평성의 문제에 대해서도 검토해 보아야 한다.

이에 본 연구의 목적은 발코니의 확장 합법화의 내용

과 문제점을 알아보고, 분양아파트 예비 청약자의 발코니 확장 합법화에 대한 인식 및 발코니 확장 선호를 알아보고 이를 만족시킬 수 있는 방안을 모색함으로써 발코니 확장 합법화의 발전방안을 제시하고자 한다.

II. 연구방법

연구방법은 문헌연구와 설문조사로 하였다.

선행연구, 건교부 홈페이지와 신문 기사를 이용하여 발코니 확장 합법화의 취지와 내용, 문제점을 분석하였다.

문헌연구를 바탕으로 발코니 확장 합법화 인식(합법화 인식, 확장기준), 발코니 확장 선호(확장계획, 예정위치, 용도, 우선순위)에 관한 문항으로 구성된 설문조사를 하였다.

조사대상은 청주지역에 2006년 6~7월 오픈한 분양 아파트 모델하우스 3곳을 방문한 예비 청약자로 하였다. 조사는 2006년 6월 28일부터 7월 15일까지 총 151부를 설문조사하여 응답이 미비한 것을 제외하고 총 130부를 분석에 사용하였다.

분석은 SPSS 10.0 win 통계 프로그램을 이용해 발코니 확장에 대한 계획과 인식, 요구에 대한 빈도분석과 교차분석을 하였다.

III. 문헌고찰

1. 발코니 확장 합법화의 취지

아파트 발코니는 입주민의 40%이상이 구조 변경하여 거실이나 침실로 확장 사용하고 있으나 개인공간에 대한 단속이 사실상 불가능하여 묵인되어 왔다. 발코니를 실내

* 충북대 주거환경·소비자학과 교수

** 충북대학교 대학원 박사과정

공간으로 개조하는 비율은 어느 정도인가를 발코니 개조 관련 선행연구에서 살펴본 결과, 각 연구의 조사대상 지역이나 특성에 따라 다소간의 차이는 있었으나 종합해보면, 발코니를 실내공간으로 개조하는 비율이 11.5%~60.7%, 개조 경험이 있는 가구 중에는 53.8%에 달해 전국에 걸쳐 개조비율이 높은 것을 알 수 있다.(최윤정, 2004)

그러나 현행 건축법 하에서는 허가 후 비내력벽의 철거나 목재, 마루 등 경량재를 사용한 바닥 높임이 허용되고 있지만, 내력벽의 철거행위는 물론 발코니에서 주로 이루어지고 있는 개조행위인 온돌구조 연장, 중량재를 이용한 발코니 바닥 돋우기, 발코니와 실내공간을 구획하는 창호의 철거, 외부 창호의 이중창호 구조로의 설치, 경량 칸막이의 신설이나 철거행위 등은 분명 불법행위이다.(김은태, 2002)

이에 안전기준에 대한 확인 없이 이루어지고 있는 위와 같은 구조변경에 대하여 발코니확장 합법화는 안전기준을 마련하여 준공검사 후 개별적인 구조변경으로 인한 자원낭비를 막기 위한 조치이다.

2. 발코니 합법화 내용

개선안에 포함된 주요 내용은 다음과 같다.¹⁾ 1) 입주자의 필요에 따라 발코니의 구조변경을 허용한다. 이는 생활양식의 변화로 발코니를 필요로 하지 않는 주민이 많아지고 있는 현실적 여건을 고려하여 입주민 필요에 따라 그 일부를 자유롭게 변경 사용케 함으로써 획일적으로 제공되는 공동주택의 평면을 다양하게 이용할 수 있는 장점이 있다. 또한 입주민 기호에 따라 변경 사용할 수 있기 때문에 다른 나라에 비해 이주율이 높은 우리나라의 정착율을 높일 수 있는 계기도 마련될 것으로 기대되고 있다. 2) 간이화단을 설치하는 경우 2미터까지 예외적으로 허용하던 규정을 1.5미터로 통일시키고, 합법화 이전에 이미 간이화단을 설치하여 2미터까지 발코니를 설치한 주택은 구조변경이 가능하도록 하는 경과조치를 두어 위법발생을 방지한다. 3) 단독주택의 경우 4면 모두 발코니를 설치·개조할 수 있으므로 아파트와의 형평성을 고려해 2면에 한하여 발코니를 설치할 수 있도록 허용한다.

이와 함께 건교부는 안전기준 등을 마련하여 발표한 건교부장관의 고시안의 주요내용을 살펴보면, 1) 발코니의 하중기준이 변경되기 이전 건축허가가 신청된 주택을 구조변경하는 경우에는 건축사 또는 구조기술사의 안전에 대한 확인이 필요하다.²⁾ 2) 거실이나 침실로 변경하여 직접 외기에 접하는 경우 발코니 샷시 부분은 건물 외벽이 되므로 반드시 난간과 이중창 등을 설치하여 강풍에 안전하고 에너지절약적인 단열조치를 하도록 하였으며,

1) 건교부 보도자료'아파트 발코니 구조변경 합법화된다.' 2005년 10월 13일

2) '92.6.1 이전 발코니의 하중기준이 180kg/m² 이었으나 그 이후는 300kg/m²(거실은 250kg/m²)로 강화됨.(건교부, 2005)

난간을 철재 등의 금속재로 설치하는 경우에는 1.2미터 이상의 높이(틈새는 5센티미터 미만)로 하도록 하는 것이다. 3) 발코니 구조변경으로 인한 분양가 상승이 없도록 발코니 구조변경에 따른 비용을 주택법에 의한 공급승인시 사업자로 하여금 미리 분양가와 함께 별도로 신고토록 하고, 입주자 모집공고시 이를 공개토록 하여 자의적인 설치비용 조정이 불가능하게 하였다.

3. 발코니확장 합법화의 문제점

1) 분양가 상승

발코니의 개조 비용은 2006년 5월 판교 분양 아파트를 보면 대부분 발코니 개조를 선택하면 각종 옵션 제품을 시중가보다 싸게 설치해 준다는 조건을 세워 당첨자의 80~90%가 발코니 개조를 신청하게 하였다. 발코니 개조 비용과 옵션 비용을 합하면 가구당 2000만~3000만 원을 추가 부담해야 하는 문제가 발생한다(동아일보, 2006. 05. 16.).

또한 발코니 개조 비용은 경우에 따라 크게 차이가 나며, 안전기준에 맞춰서 대피공간과 방화유리 등을 설치하려면 약 50만원 안팎으로 더 추가된다(한국일보, 2005. 11. 16). 또한 기존 아파트의 경우 스프링클러가 없거나, 있더라도 발코니까지 물을 뿌릴 만큼 성능이 좋지 않아 보완 장치가 필요할 경우 몇십만원에서 수백만원이 소요된다(문화일보, 2006. 02. 15).

2) 화재 안전

아파트 발코니 확장에 따른 화재안전 기준이 발표되면서 화재시 피난용 대피 공간 마련에 대한 문제가 발생한다. 신축 아파트는 공간 설치에 큰 문제가 없다고 보고 있으나 시공 비용이 늘어나 분양가 인상 요인으로 작용할 가능성이 있다(조선일보, 2005. 11. 07).

발코니확장 합법화 후 화재 안전기준으로 별도의 대피공간을 설치하거나 화재시 빠르게 번지는 것을 막기 위한 방화벽 또는 방화 유리창을 발코니 바닥에서 90cm 이상 설치하도록 했다(YTN, 2006. 05. 07). 기존 아파트의 경우 입주자들이 각자 방화판이나 방화유리를 선택적으로 사용하면 아파트 외관에 통일성이 없어져 미관상 문제가 될 수 있다.

표 1. 발코니 확장시 화재안전 기준(출처: 조선일보, 2005)

기존 아파트	- 2m ² 의 대피공간 설치 - 대피공간 바닥은 불연재료 시공 - 발코니에 높이 90cm 이상 방화판이나 방화유리 설치 - 이동식 화재탐지기 설치
신축하는 아파트	- 인접가구와 공용으로 3m ² 이상 대피공간 마련 - 발코니까지 물 닿는 스프링클러 설치
이미 확장하거나 확장 중인 아파트	- 기존 아파트 확장에 맞는 조건을 갖춰 지자체 장에게 신고 - 입주자 일괄 신청 받아 지자체장에게 설계변경 신고

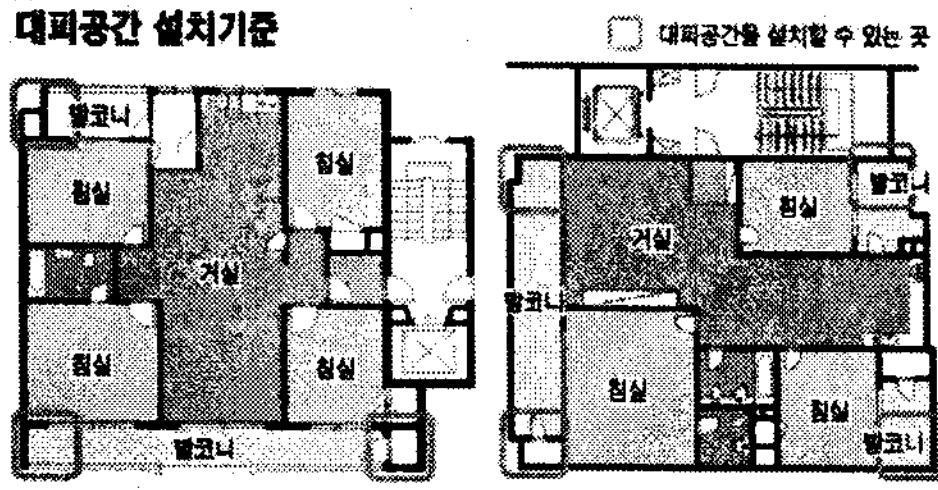


그림 1. 대피공간 설치기준(출처: 조선일보, 2005)

3) 세금

발코니를 확장하려면 취득세와 등록세를 부과하여야 한다. 하지만 이전 기존 아파트에서 발코니를 확장한 세대는 부과 대상에서 제외되어 형평성 문제가 나타나고 있다.

이는 이전 기존 아파트에 대해 개별적으로 개조가 이뤄진 경우를 추적하기 어렵다는 이유로 세금 부과에 제외된다는 것이다. 즉, 새로 분양하는 아파트의 입주자들이 발코니를 개조하려면 추가로 세금을 부담해야하기 때문에 세금 부담을 피하기 위해 발코니 개조를 준공 이후로 늦추는 경우가 늘고 있다. 이렇게 되면 입주시점에 큰 혼란을 가져오고, 취지와 달리 멀쩡한 아파트를 뜯어 고치는 자원 낭비만 부추길 수 있다(동아일보, 2005. 12. 28).

4) 겨울철 난방

발코니 확장시 공통적으로 겪는 문제는 겨울철에 실내가 춥다는 점이다. 안방, 거실, 침실의 발코니를 모두 확장할 경우 동절기에 실내 온도가 평균 3~4도 떨어진다. 외부 공기가 발코니에 직접 닿아 결로가 발생하는 등 미관이나 위생상으로도 좋지 않다(한국일보, 2005. 11. 16).

IV. 설문조사 결과 및 분석

1. 조사대상의 특성

성별은 여자가 56.1%, 남자가 43.1%이었다. 연령은 30대가 50.8%로 가장 많았으며, 다음으로 40대가 28.5%인 것으로 나타났다. 교육정도는 대졸 이상이 66.1%였고, 고졸이 33.9%였다.

가족생활주기는 자녀출산 및 양육기가 28.5%, 자녀 중등교육기가 27.7%로 비슷하게 나타났다. 가족 수는 4명이 41.5%로 가장 많았으며, 3명이 37.7%이었다. 총 수입은 300~400만원 미만인 36.9%, 200~300만원 미만인 32.3%인 것으로 나타났다. 선호하는 평형대는 30평형대가 75.4%로 가장 많았으며, 40평형대 이상이 24.6%로 대부분 중대형 평형을 선호하는 것으로 나타났다.

2. 조사대상 분양아파트단지의 물리적 특성

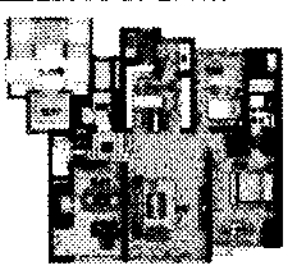
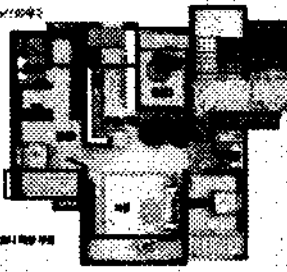
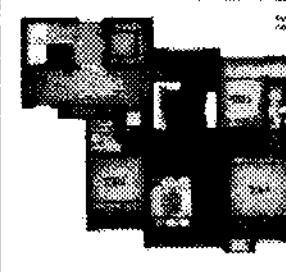
A단지는 12층~15층으로 총 7동, 323세대로 계획되었으며, 30~50평형대로 구성되어 있다. 39평형의 경우 발코

니 면적은 12.91평로 조사대상 중 가장 넓다. B단지는 11층~15층으로 총 10동, 459세대로 계획되었으며, 30평형대로만 구성되어 있다. 33평형의 경우 발코니 면적은 8.97평이다. C단지는 15층 8동, 416세대로 계획되었고, B단지와 마찬가지로 30평형대로만 구성되어 있다. 34평형의 경우 발코니 면적은 9.45평이다.

표 2. 조사대상자의 가구특성

구분		빈도	%
가족 생활 주기	가족형성기	16	12.3
	자녀출산 및 양육기	37	28.5
	초등교육기	22	16.9
	자녀 중·고등교육기	16	12.3
	자녀성년기	36	27.7
	자녀결혼기	3	2.3
계		130	100.0
가족수	2명	16	12.3
	3명	49	37.7
	4명	54	41.5
	5명 이상	11	8.5
	계	130	100.0
월평균 소득	100~200만원	15	11.6
	200~300만원	42	32.3
	300~400만원	48	36.9
	400~500만원	19	14.6
	500만원 이상	6	4.6
	계	130	100.0
선호평형	30평형대	98	75.4
	40평형대 이상	32	24.6
	계	130	100.0

표 3. 분양아파트의 물리적 특성

구분	A	B	C
동수	7동	10동	8동
층수	12~15층	11~15층	15층
세대수	39평형(148세대) 49평형(86세대) 51평형(30세대) 59평형(59세대)	33평형(80세대) 34평형(379세대)	34평형(371세대) 35평형(45세대)
확장 평면			
발코니 면적과 비율	12.91평/30.2%	8.97평/25.9%	9.45평/26.9%

3. 발코니 확장 합법화 인식

1) 발코니 확장 합법화 사실 인식

조사대상자 중 발코니 확장 합법화 사실을 알고 있는 사람이 86.2%, 알지 못하는 사람이 13.8%로 나타나 대부분의 사람들이 발코니 확장 합법화 사실을 알고 있는 것으로 나타났다.

발코니 확장 합법화 기준사항¹⁾을 알고 있는 사람이

43.2%, 알지 못하는 사람이 56.3%로 발코니 확장 합법화 기준사항을 알지 못하는 사람이 더 많은 것으로 나타났다. 입주 전·후 다르게 부과되는 취득세에 대해서는 알지 못하는 사람이 59.8%로 높게 나타났으며, 아는 사람이 40.2%로 나타났다.

표 4. 발코니 확장 합법화 사실 인식

구분		빈도	%
합법화 사실	안다	112	86.2
	모른다	18	13.8
	계	130	100.0
기준사항	안다	49	43.7
	모른다	63	56.3
	계	112	100.0
취득세	안다	45	40.2
	모른다	67	59.8
	계	112	100.0

발코니 확장 합법화 기준사항 인식에 따라서는 입주 전·후 다르게 부과되는 취득세 인식에 통계적으로 의미 있는 차이가 있었다. 발코니 확장 합법화 기준사항을 알고 있는 사람은 입주 전·후 다르게 부과되는 취득세에 대해 알고 있는 경우가 53.1%로 높게 나타났지만, 발코니 확장 합법화 기준사항을 알지 못하는 사람은 입주 전·후 다르게 부과되는 취득세에 대해 알고 있는 경우가 30.2%로 낮게 나타났다.

표 5. 입주 전·후 다르게 부과되는 취득세 인식 N(%)

구분	확장기준		계	X ²	
	안다	모른다			
취득세	안다	26(53.1)	19(30.2)	45(40.2)	6.015*
	모른다	23(46.9)	44(69.8)	67(59.8)	
	계	49(100.0)	63(100.0)	112(100.0)	

*p<.05

이상을 요약하면, 조사대상자들은 합법화 사실에 대해선 86.2%로 대부분 알고 있는 것으로 나타났으나, 발코니 확장 합법화의 기준사항이나 입주 전·후에 다르게 부과되는 취득세에 대해선 잘 모르는 것으로 나타났다. 또한 발코니 확장 합법화의 기준사항을 알고 있는 사람이 입주 전·후에 다르게 부과 되는 취득세도 알고 있는 것으로 나타났다. 이는 발코니 확장 합법화의 기준사항 등에 대한 홍보가 부족했음을 알 수 있다.

2) 발코니 확장 합법화 문제점 인식

조사대상자가 생각하는 문제점으로는 '분양가 상승' 42.0%, '세금문제' 23.2%의 순으로 나타났다.

1) 발코니 폭이 기존 최대 2m에서 1.5m로 하며, 아파트 발코니 면수를 2면으로 제한한다. 또한 확장시 대피공간을 확보해야 한다.

표 6. 발코니 확장 합법화 문제점

구분	빈도	%
확장기준	14	12.5
분양가 상승	47	42.0
화재문제	13	11.6
세금문제	26	23.2
형평성 문제	4	3.6
없다	3	2.7
기타	5	4.4
계	112	100.0

4. 발코니 확장에 대한 선호

1) 발코니 확장 의사

발코니 확장 계획이 있는 사람이 69.2%로 계획이 없는 사람 30.8%보다 높게 나타나, 분양예정자들의 면적 상승에 대한 욕구가 큰 것을 알 수 있다.

표 7. 발코니 확장 의사

구분	빈도	%
있다	90	69.2
없다	40	30.8
계	130	100.0

연령에 따라서는 발코니 확장 의사에 통계적으로 의미 있는 차이가 있었다. 20대는 확장 계획이 없는 사람이 61.1%로 많았으며, 이에 반해 30대~50대는 각각 74.2%, 75.7%, 66.7%로 확장 의사가 있는 사람이 더 많은 것으로 나타났다.

이는 가족생활주기가 낮은 20대에서 가족생활주기가 높아지는 30대~40대로 갈수록 면적 상승에 대한 욕구가 더 커지는 것을 알 수 있으며, 50대의 경우 가족축소기에 접어들면서 자녀들의 분가로 인해 면적 상승에 대한 욕구가 다시 낮아지는 것을 알 수 있다.

표 8. 발코니 확장 의사 N(%)

구분	N(%)					X ²	
	20대	30대	40대	50대	계		
확장 의사	있다	7(38.9)	49(74.2)	28(75.7)	6(66.7)	90(69.2)	9.307
	없다	11(61.1)	17(25.8)	9(24.3)	3(33.3)	40(30.8)	
계	18(100.0)	66(100.0)	37(100.0)	9(100.0)	130(100.0)	*	

*p<.05

합법화 사실 인식에 따라서는 발코니 확장 의사에 통계적으로 의미 있는 차이가 있었다. 합법화 사실을 알고 있는 사람은 발코니 확장 의사가 있는 사람이 75.9%로 높게 나타났으며, 이에 반해 합법화 사실을 모르는 사람은 발코니 확장 의사가 있는 사람이 27.8%로 낮게 나타났다.

이는 발코니 확장 합법화 사실을 알고 있는 조사대상자들이 그렇지 않은 조사대상자들보다 발코니 확장에 있어 더 적극적인 모습을 보이고 있음을 알 수 있다.

표 9. 발코니 확장 의사 N(%)

구분	합법화사실		계	X ²
	안다	모른다		
확장 의사	85(75.9)	5(27.8)	90(69.2)	16.854***
확장 의사	27(24.1)	13(72.2)	40(30.8)	
계	112(100.0)	18(100.0)	130(100.0)	

***p<.001

발코니 확장을 하지 않는 이유로는 '필요없다'가 50.0%로 가장 많았으며, '비용문제' 27.5%, '기타' 22.5%의 순으로 나타났다.

발코니 확장 의사가 없는 조사대상자들은 <표 8>에서 나타난 결과와는 달리 경제적인 이유보다는 확장의 필요성을 느끼지 못해 확장을 하지 않는 것을 알 수 있다.

표 10. 발코니 확장을 하지 않는 이유

구분	빈도	%
비용	11	27.5
필요가 없다	20	50.0
기타	9	22.5
계	40	100.0

2) 발코니 확장 시기

발코니 확장 의사가 있는 사람들을 대상으로 조사한 발코니 확장 시기를 살펴보면, 입주 전이 82.2%로 높게 나타났고, 입주 후가 17.8%로 나타났다.

표 11. 발코니 확장 시기

구분	빈도	%
입주 전	74	82.2
입주 후	16	17.8
계	90	100.0

3) 공간별 발코니 확장 의사

거실 발코니 확장이 95.6%로 대부분 확장 의사가 있는 것으로 나타났으며, 안방 발코니와 자녀방 발코니가 각각 74.4%, 70.0%의 순으로 나타났다.

확장 우선순위를 살펴보면, 1순위는 거실이 85.6%로 가장 높게 나타나 다른 공간보다 거실 발코니 확장을, 2순위는 안방 55.0%, 주방과 자녀방 모두 17.5%로 나타났다. 3순위에서는 자녀방이 56.9%로 가장 높게 나타났으며, 안방 25.9%, 주방 13.8%의 순으로 나타났다.

<표 14>에서 보여진 결과와 동일하게 조사대상자들은 단위평면 내에서 거실, 안방, 자녀방의 순으로 공간 확장에 대한 욕구가 큰 것을 알 수 있다.

표 12. 공간별 발코니 확장 의사 N=90

구분	빈도	%
거실 발코니	86	95.6
주방 발코니	36	40.0
안방 발코니	67	74.4
자녀방 발코니	63	70.0
기타 발코니	3	3.3

표 13. 공간 별 발코니 확장 우선순위 N(%)

구분	1순위	2순위	3순위
거실	77(85.6)	8(10.0)	1(1.7)
주방	2(2.2)	14(17.5)	8(13.8)
안방	5(5.5)	44(55.0)	15(25.9)
자녀방	6(6.7)	14(17.5)	33(56.9)
기타	-	-	1(1.7)
계	90(100.0)	80(100.0)	58(100.0)

5) 공간별 발코니 사용용도

거실 발코니는 실 확장이 81.4%, 주방 발코니는 보조부엌이 47.2%로 가장 많은 것으로 나타났다. 안방·자녀방 발코니는 실 확장이 각각 44.8%, 38.1%로 가장 많은 것으로 나타났다. 주방을 제외한 모든 공간에서 발코니 확장시 사용용도는 실 확장이 가장 높게 나타났다.

이는 특정 용도로의 사용을 위한 목적보다는 단순한 실 확장을 통한 면적 상승의 욕구가 큰 것을 알 수 있다.

표 14. 공간별 발코니 확장시 사용용도 N(%)

구분	거실	주방	안방	자녀방	기타
실 확장	70(81.4)	6(16.7)	30(44.8)	24(38.1)	2(66.7)
화단	10(11.6)	-	1(1.5)	-	-
수납공간	3(3.5)	5(13.9)	11(16.4)	4(6.4)	-
놀이공간	1(1.2)	-	1(1.5)	5(7.9)	-
공부방	-	-	-	23(36.5)	-
서재	-	-	3(4.5)	4(6.3)	-
휴 바	-	4(11.1)	1(1.5)	-	-
보조부엌	-	17(47.2)	-	-	-
다용도실	-	4(11.1)	1(1.5)	1(1.6)	1(33.3)
드레스룸	-	-	19(28.3)	1(1.6)	-
기타	2(2.3)	-	-	1(1.6)	-
계	86(100.0)	36(100.0)	67(100.0)	63(100.0)	3(100.0)

6) 발코니 확장희망비용

바닥 난방이 이루어지는 경우, 200만원 미만이 63.4%로 가장 높게 나타났으며, 200~250만원 미만이 23.3%로 나타났다.

표 15. 발코니 확장 희망 평당 가격(바닥난방 유무별)

구분	빈도	%	
바닥 난방 (유)	200 만원 미만	57	63.4
	200 ~ 250 만원 미만	21	23.3
	250 ~ 300 만원 미만	7	7.8
	300 ~ 350 만원 미만	3	3.3
	350 만원 이상	2	2.2
	계	90	100.0
바닥 난방 (무)	100 만원 미만	59	65.6
	100 ~ 150 만원 미만	18	20.0
	150 ~ 200 만원 미만	9	10.0
	200 ~ 250 만원 미만	4	4.4
	계	90	100.0
총 비용	1,000만원 미만	26	28.9
	1,000~1,500만원 미만	42	46.7
	1,500~2,000만원 미만	17	18.9
	2,000~2,500만원 미만	3	3.3
	2,500만원 이상	2	2.2
	계	90	100.0

바닥 난방이 이루어지지 않는 경우, 100만원 미만이 65.6%로 매우 높게 나타났으며, 100~150만원 미만이 20.0%로 나타났다.

발코니 확장에 투자할 총비용의 경우, 1,000~1,500만원 미만이 46.7%로 가장 높았으며, 1,000만원 미만 28.9%, 1,500~2,000만원 미만 18.9%의 순으로 나타났다.

<표 8>에서 지적된 문제점으로서와 동일하게 조사대상자들은 경제적인 문제를 크게 느끼고 있어 최소의 금액으로 발코니 확장을 희망하는 것을 알 수 있다.

7) 발코니 확장공사 업체 선택

발코니 확장공사 업체 선택을 살펴보면, 아파트 건설회사가 72.2%로 매우 높게 나타났으며, 인테리어 업체가 27.8%로 나타났다.

이는 <표 13>에 나타난 결과와 동일한 것으로 입주 전·후의 확장 시기와 관련되어 업체를 선택하는 것을 알 수 있다.

업체선택 이유는 안정성이 64.5%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 비용이 23.3%, 디자인이 12.2%순으로 나타났다.

표 16. 발코니 확장공사 업체 선택

구분		빈도	%
업체 선택	아파트 건설회사	65	72.2
	인테리어 업체	25	27.8
	계	90	100.0
선택 이유	비용	21	23.3
	안전성	58	64.5
	디자인	11	12.2
	합계	90	100.0

발코니 확장 공사 업체 선택에 따라서는 업체선택 선택이유에서 통계적으로 의미 있는 차이가 있었다. 아파트 건설회사를 선택한 이유로는 안정성이 83.1%로 가장 많았고, 다음으로는 비용이 7.7%, 디자인이 9.2%의 순으로 나타났다. 인테리어 업체를 선택한 이유로는 비용이 64.0%로 가장 많았고, 다음으로는 안정성이 16.0%, 디자인이 20.0%의 순으로 나타났다.

표 17. 발코니 확장공사 업체 선택에 대한 이유 N(%)

구분	아파트건설회사	인테리어업체	전체	χ^2
선택 이유	비용	16(64.0)	21(23.3)	38.853
	안전성	4(16.0)	58(64.5)	
	디자인	5(20.0)	11(12.2)	
계	65(100.0)	25(100.0)	90(100.0)	***

***p < .001

이상을 요약하면, <표 8>에서 지적된 화재문제 등과 같은 안전성의 문제가 업체 선택의 가장 큰 요인인 것을 알 수 있다.

V. 요약 및 결론

1) 조사대상은 발코니 확장 합법화 사실은 대부분 알고 있는 것으로 나타났지만, 발코니 확장 합법화 기준사항과 취득세에 대한 인식은 낮았다. 이는 발코니 확장 합법화 사실 인식에만 머물러 불완전한 정보를 통한 계약으로 계약 후 비용증가, 화재발생 위험도 증가, 실내 냉·난방의 효율성 저하 등과 같은 문제에 불만이 생기게 되어 거주만족도에 영향을 줄 수 있으므로 발코니 확장 합법화에 대한 구체적인 기준에 대한 홍보가 필요하다.

또한 많은 예비청약자들이 입주 전 발코니 확장을 희망하고 있으나 입주 전·후의 취득세 문제에 불만이 높았다. 이처럼 입주 전·후의 취득세가 다른 것은 발코니 확장 합법화의 모순으로 취득세 부과의 형평성에 문제가 있으므로 근본적인 원인인 아파트 발코니의 서비스 면적 개념을 새롭게 재정립할 필요가 있다.

2) 예비청약자들은 거실, 안방, 자녀방의 순으로 발코니 확장을 희망하고 있었으며, 주거주기에 따라 확장요구가 변화하였고 확장의 용도는 대부분 단순한 실확장에 머무르고 있다.

이는 획일적인 평면의 다양한 이용이라는 발코니 합법화 취지에 부합하는 것으로 이에 대한 해결방안으로 실확장의 형태만이 아닌 다양한 용도로의 개발 및 옵션제가 병행되어야 한다.

3) 발코니 확장 합법화의 문제점으로 지적되고 있는 화재문제 등 안전에 관련된 요인이 발코니 확장시 업체 선택에 영향을 미치는 것으로 나타나 안전에 관한 더욱 강력한 대책이 필요하다. 준공 이후에 일어나는 확장이 안전기준에 맞도록 이루어졌는지에 대한 단속이 어려운 상태에서 비용 등의 이유로 안전기준이 지켜지지 않을 수 있다. 이에 대한 해결 방안으로 아파트 관리사무소의 역할을 강화하여 발코니 확장공사가 양성적으로 이루어지게 해야 한다. 개조를 하고자 하는 거주자는 아파트 관리사무소에 개조 공사를 의무적으로 신고하도록 해야 하며, 관리 사무소는 개조 기준에 적합한지에 대한 사후 점검에 대한 법적 의무를 갖도록 해야 한다.

참고문헌

- 김은태(2002). 공동주택 발코니 개조방향. 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문.
- 최운정(2004). 아파트 전면발코니의 실내환경 조절효과 및 공간 기능. 대한가정학회지, 42(5)
- 동아일보(2006). 발코니 터주고 아파트 값 또 올려. 5월 16일자.
- 동아일보(2005). 발코니 개조 신축아파트에 세금부과 "부글부글". 12월 28일자.
- 조선일보(2005). 발코니 확장때 대피공간 마련 어떻게. 11월 7일자.
- 쿠키뉴스(2005). 무허가 발코니 확장 성행. 2월 21일자.
- 한국일보(2005). 발코니 개조의 모든 것. 11월 16일자.
- YTN(2006). 방화 유리창, 알보면 낭패. 5월 7일자.
- 문화일보(2006). 안전규정? 모르는데요. 2월 15일자.
- 건교부 주택정책과 홈페이지 <http://www.moct.go.krjsr>