

# 전면 3실형과 전면 4실형 아파트의 평면특성 및 거주후평가 연구

- 용인시 동백지구 전용면적 85m<sup>2</sup> 아파트를 중심으로 -

## A study on the unit characteristics and the post-occupancy evaluation of housing unit with 3-bay and 4-bay

- Focused on 85m<sup>2</sup>-sized housing units in Dongback, Yongin -

추 선 경\*                      김 민 지\*\*                      강 부 성\*\*\*  
Choo, Sun Kyong      Kim, Min Ji                      Kang, Boo Seong

### Abstract

The purpose of this study was analyzing characteristics of 85m<sup>2</sup>-sized housing units with 3-bay and 4-bay and the residents' satisfaction with them. The subjects for analyzing 85m<sup>2</sup>-sized housing units with 3-bay and 4-bay in the new town, yongin, in Gyeonggi-do.

The study result was show that the residents satisfaction who have experienced the 3-bay housing unit than 4-bay housing unit.

Keywords : 3-bay housing unit, 4-bay housing unit, Post-Occupancy Evaluation(POE)

주 요 어 : 전면 3실형, 전면 4실형, 거주후평가

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 목적

수도권에 집중된 인구의 주택부족문제를 해결하기 위해 대량 공급된 아파트는 양적 부족문제를 해결하는데 중점을 두었으며 일반화된 아파트 평면은 평면의 획일화라는 문제를 낳았다.

또한 거주자의 생활수준 향상으로 아파트 평면에 대한 다양한 요구에 부합해야하는 문제도 있다.

최근 일부 건설업체에서는 거주자의 자유로운 공간구성을 위한 가변형 평면의 개발 및 분양시 옵션을 통한 평면의 다양화를 꾀하며 새로운 평면의 아파트를 공급하고 있으나 아직까지는 미약한 실정이다.

이에 본 연구는 전용면적 85m<sup>2</sup> 규모의 전면 3실형과 전면 4실형 아파트의 평면특성을 비교하고 이에 대한 거주자 만족도와 선호도는 어떠한지 규명하고 전용면적 85m<sup>2</sup> 규모의 아파트의 평면의 새로운 방향을 제시하는 것에 그 목적이 있다.

### 1.2 연구의 방법

본 연구는 경기도 용인시 기흥지역의 전용면적 85m<sup>2</sup>인 전면 3실형과 전면 4실형 아파트의 평면특성을 비교분석하였으며 전면 3실형과 전면 4실형 아파트에 거주하는 거주자를 대상으로 각 실의 특성과 만족도를 비교분석하기 위해 설문조사를 실시하였다.

설문조사는 2008년 5월에 이루어졌으며 민간건설업체의 공동주택 중 전면 3실형 거주자와 전면 4실형 거주자를 대상으로 실시하였다.

설문지는 공동주택 평면연구에 관한 기존 연구 보고서의 분석을 통하여 작성되었으며 설문조사 후 통계분석은 SPSS 통계패키지를 이용해 빈도분석, 교차분석 등의 조사방법을 사용하였다.

### 1.3 연구의 범위 및 개요

본 연구의 설문조사는 경기도 용인시 기흥구 중동 427-1번지 W아파트 거주자를 대상으로 하였으며 전면 3실형 30가구와 전면 4실형 32가구 총 62세대를 대상으로 실시하였다.

조사대상지의 개요는 다음 그림1과 같다.

\* 정희원(주저자, 교신저자), 서울산업대학교 산업대학원 건축학과 석사과정

\*\* 정희원, 서울산업대학교 산업대학원 건축학과 석사과정

\*\*\* 정희원, 서울산업대학교 건축학과 교수, 건축학박사

그림1. 대상지 아파트의 개요

위 치	경기도 용인시 기흥구 중동 427-1번지
규 모	총 966세대(11개동/19~20층)
전면 3실형 평면도(215세대)	전면 4실형 평면도(331세대)

방과 침실1사이에 공용욕실과 부부전용 욕실이 위치해 있으며 전면발코니는 전면 전체에, 후면발코니는 침실에 각각 설치되어 있다.

1990년대의 전용면적 85㎡인 아파트는 전면 2실형이 주를 이루고 후반부에 전면 3실형이 등장하면서 전면 2실형과 3실형이 공존하면서 발전한다. 전면 2실형과 3실형 모두 욕실2개와 전·후면 발코니, 수납 공간등 서비스 공간의 계획이 증가되었다.

그림3. 1990년대 아파트 평면도

명일동 삼환-1992	미아동 현대-1992	가양동 한강-1993
구의동 현대-1997	대전 LG-1998	수원 LG-1998

## II. 전용면적 85㎡인 아파트의 평면의 변화

### 2.1 1980년대 : 전면 2실형

1980년대의 전용면적 85㎡ 아파트는 계단실형과 복도실형이며 전면에 거실과 침실, 후면에 침실1, 침실2, 현관 및 다용도실의 형태가 비교적 많이 나타난다.

대부분의 평면에서 나타나듯이 현관과 거실 그리고 주방이 모두 개방된 형태이며 발코니는 대부분 전면에 위치하고 있다.

그림2. 1980년대 아파트 평면도

개포동 주공-1983	대치동 미도-1983	개포동 현대-1984
광장동 극동-1985	명일동 주공-1985	쌍문동 현대-1989

### 2.2 1990년대 : 전면 2실형과 전면 3실형

1990년대의 전용면적 85㎡ 아파트는 침실 3개와 공용욕실과 부부욕실 그리고 계단실형 진입방식으로 전면 과 후면에 발코니를 두어 서비스 면적이 증가한 것이 특징이다.

전용면적 85㎡인 아파트의 전면 2실형은 전면에 거실과 안방, 후면에 침실1, 침실2, 주방의 배치를 보이며 안

### 2.3 2000년대 : 전면 3실형과 전면 4실형

2000년대에 공급된 전용면적 85㎡ 아파트는 전면 3실형과 전면 4실형이 공존한다.

1990년대 후반부터 안방에 부부욕실 및 드레스룸이 연계되어있는 전면 3실형과 2000년대부터 등장되기 시작한 안방, 거실, 침실1, 침실2 등 4개 공간이 모두 전면에 배치된 전면4 실형 평면이 주를 이룬다.

그림4. 2000년대 아파트 평면도

문래동 자이-2001	자양동 KCC-2002	논현동 한진-2004
화곡동 탑건-2005	화곡동 SK-2006	염창동 보람-2007

### III. 전면 3실형과 전면 4실형 평면특징 비교

#### 3.1 전면 3실형 아파트의 평면

침실1, 거실, 침실 등 3개 공간이 전면에 배치된 아파트를 전면 3실형 아파트라고 한다. 건물의 길이가 전면 4실형의 아파트에 비해 3m정도 줄어들며 전면 4실형 아파트보다 좁은 형태의 대지에서 사용할 수 있다. 전면에 배치된 침실1과 거실이 전면 4실형보다 커지며 뒤편에 배치된 주방과 다용도실 및 전실(복도)이 전면 4실형에 비해 작다.

#### 3.2 전면 4실형 아파트 평면

침실1, 거실, 침실, 침실 등 4개 공간이 모두 전면에 배치된 아파트를 전면 4실형 아파트라고 한다. 모든 방에 환기 채광이 잘되며 난방비가 절약된다. 건물에 길이가 전면 3실형의 아파트보다 3m정도 늘어나며 좁은 형태의 대지에 사용하기 곤란하다. 채광이 잘되어 방이 밝다는 장점도 있고, 외부로의 조망이 북쪽이나 뒤편이 좋다. 정남향이라면 동절기의 난방비 절감은 똑같은 조건하에서 사용하는 전면 2실형이나 전면 3실형에 비하여 월등히 낮을 수 있다. 대지 면적이 다소 여유있고 아파트건물가로 길이가 길어지도록 배치할 수 있는 대지에만 사용될 수 있다.

발코니 확장시 전면 3실형보다 면적이 늘어난다. 실제 강서구 가양동 W아파트의 32평, 33평형의 경우 전용면적 85㎡으로 같다. 하지만 각각 전면 3실형과 전면 4실형으로 다르게 설계돼 있어, 이를 확장했을 경우 전면 3실형인 32평형은 7.96평이 늘어나지만 전면 4실형인 33평형은 10.95평이 증가한다.

#### 3.3 전면 3실형 아파트와 전면 4실형 평면특징 비교

대상지의 전면 3실형과 전면 4실형 아파트를 비교한 결과 다음과 같은 차이를 보였다.

첫째, 전면 3실형은 길이가 약간 긴 직사각형의 형태이며 전면 4실형보다 거실의 폭은 작지만 깊이는 깊었다. 전면 4실형은 전면의 폭이 넓은 직사각형 형태이며 거실은 전면 3실형보다 폭은 크지만 거실의 깊이는 작았다.

둘째, 전면 3실형이 전면 4실형에 비해 안방, 침실1, 침실2의 면적이 넓었다. 전면 4실형의 경우 전면 3실형에 비해 거실과 주방의 면적이 넓었다.

셋째, 전면 3실형이 전면 4실형에 비해 거실과 현관의 연결로 인해 시야가 길어져 실내에서도 넓은 개방감을 느낄 수 있으며 실내의 폭이 좁아 동선이 단조로워진다.

넷째, 전면 4실형이 전면 3실형에 비해 전면발코니가 많아 채광, 수납공간 및 확장시 유리하며 발코니 면적은 약 5.08㎡ 넓은 경향을 보였다.

다섯째, 전면 4실형이 전면 3실형에 비해 침실1과 거실의 전면배치로 상대적으로 후면의 동선이 단조로워진다.

### IV. 거주후평가

#### 4.1 조사방법

설문조사는 두 평면형에 거주하는 가구의 특성이 어떻게 다른지를 알아보기 위하여 성별, 연령, 가족구성원, 주택의 소유여부, 거주기간을 조사하였으며 각 실에 대한 만족도를 조사하였다.

#### 4.2 전면 3실형과 4실형 거주가구의 특성비교

대상지 아파트의 세대별 거주자의 일반적 특성에 대한 조사는 성별, 연령, 가족의 숫자와 거주연수로 구성하였다.

설문에 응답한 세대별 거주자의 성비를 보면, 전면 3실형일 경우 남성 9명(28.1%), 여성 23명(71.9%)로 여성 응답자가 남성 응답자에 비해 43.8% 많았고, 연령 구성비를 보면 20대(9.4%), 30대(81.3%), 40대(9.1%)로 30대의 응답수가 가장 많은 비율을 차지하였고 세대별 가족 수는 2인(46.9%), 3인(43.8%), 4인(9.4%)의 순으로 나타났으며, 거주연수는 1년 이하(50.0%), 2년 이하(50.0%)로 나타났다.

전면 4실형일 경우 남성 5명(16.7%), 여성 25명(83.3%)로 여성 응답자가 남성 응답자에 비해 66.6% 많았고, 연령 구성비를 보면 20대(3.3%), 30대(53.3%), 40대(9.4%) 50대(33.3%)로 30대의 응답수가 가장 많은 비율을 차지하였다.

세대별 가족 수는 3인(33.3%), 4인(66.7%)의 순으로 나타났으며 거주연수는 1년 이하(13.3%), 2년 이하(86.7%)로 나타났다.

#### 4.3 각 실의 특성에 대한 만족도 비교

설문에 응한 대부분의 전면 3실형, 전면 4실형 응답자들은 각 실에 대해 전반적으로 만족하고 있었으나 침실1의 위치와 크기의 만족도가 전면 4실형이 전면 3실형에 비해 떨어졌다.

표1. 전면 3실형 침실1 만족도 비교

	위치	크기
불만족한다		
조금불만족한다		3.1%
보통이다		3.1%
조금만족한다	59.4%	56.3%
만족한다	40.6%	37.5%

표2. 전면 4실형 침실1 만족도 비교

	위치	크기
불만족한다		
조금불만족한다	16.7%	16.7%
보통이다	56.7%	53.3%
조금만족한다	26.7%	26.7%
만족한다		3.3%

전체적인 만족도도 전면 3실형 거주자의 경우 불만족한다(3.1%), 보통이다(3.1%), 조금만족한다(51.3%), 만족한다(40.6%)로 나왔으며 전면4실형 거주자의 경우 조금불만족한다(3.3%), 보통이다(20.0%), 조금만족한다(60.0%), 만족한다(16.7%)로 나타났다.

전면 3실형과 전면 4실형 거주자들이 응답한 평면에 대한 장, 단점은 아래 표3과 같다.

표3. 전면 3실형과 전면 4실형 장, 단점 비교 결과

	전면 3실형	전면 4실형
장 점	▪ 거실과 주방의 어긋난 배치 형태로 부분적인 시선이 차단 된다.	▪ 전, 후면 발코니가 다양한 형태로 구성되어 발코니 활용도가 높다.
	▪ 모든 실의 외기면에 발코니가 계획되어 채광과 통풍에 유리하다.	▪ 모든 실의 외기면에 발코니가 계획되어 채광과 통풍에 유리하다.
	▪ 현관에 전실을 배치하여 거실과 현관이 분리되어 프라이버시 확보에 유리하다.	▪ 공용욕실의 위치가 각 실에서 접근이 용이하도록 계획되어 있다.
단 점	▪ 거실과 주방의 어긋난 배치 형태로 부분적인 시선이 차단 된다.	▪ 침실간의 거리가 가까워 방음등의 프라이버시 침해 우려가 있다.
	▪ 발코니 확장시 방구조가 길어진다.	▪ 침실의 폭과 깊이가 짧아 가구 배치가 어렵다.
	▪ 주방의 공간이 가로로 긴 형태여서 작업대간의 거리감이 생긴다.	▪ 발코니 확장시 방구조가 길어진다.

설문에 응답한 거주자들 대부분이 자신의 주거에 만족을 하고 있었으나 전면 3실형의 거주자들이 전면 4실형에 거주자들보다 자신의 주거에 대한 만족도가 높았다.

## V. 결론

본 연구의 조사결과를 종합하여 다음과 같은 결론을 얻을 수 있다.

첫째, 전면 3실형은 길이가 약간 긴 직사각형의 형태이며 전면 4실형보다 거실의 폭은 작지만 깊이는 깊었다. 전면 4실형은 전면의 폭이 넓은 직사각형 형태이며 거실은 전면 3실형보다 폭은 크지만 거실의 깊이는 작았다.

둘째, 전면 3실형이 전면 4실형에 비해 안방, 침실1, 침실2의 면적이 넓었다. 전면 4실형의 경우 전면 3실형에 비해 거실과 주방의 면적이 넓었다.

셋째, 발코니 형태는 전면 3실형과 전면 4실형 모두 각 실의 외기면에 설치되어 있으며 두 타입 모두 개방성과 독립성을 추구하였다.

넷째, 전면 3실형과 전면 4실형의 거주자 모두 현재 거주하고 있는 평면유형에 전반적으로 만족하고 있었으며 전면 3실형이 전면 4실형에 비해 만족도가 높게 나타났다. 침실1의 경우 전면 4실형의 거주자가 전면 3실형의 거주자에 비해 불만족하다는 의견이 높았다.

본 연구는 경기도 용인시 동백지구에 한정하여 진행한 소수의 사례에서 진행된 설문이기에 이 연구결과를 일반화시키기에는 다소 오류가 있겠지만 이러한 연구를 통하여 전용면적 85㎡인 국민주택 규모 아파트의 새로운 평면 개발에 한걸음 더 정진할 수 있는 계기가 되어야 하겠다.

## 참 고 문 헌

1. 백혜선(1991). 아파트 평면유형에 대한 거주자 선호 연구. 연세대학교 공과대학 석사학위논문.
2. 박준용, 김승제(2002). 아파트 단위평면유형의 변천에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표논문집 제22권 제2호
3. 박찬규, 고문기, 김현진(2001). 공동주택 단위평면 유형 및 계획 특성에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표 논문집 제 21권 제1호
4. 박길용(1990). 우리나라 아파트먼트 단위평면의 전형성에 관한 연구. 대한건축학회 논문집 6권 2호
5. 방정훈(2005). 전면 2실형과 전면 3실형 아파트의 평면 특성 및 거주자의 공간사용행태 비교. 인제대학교