9. 共同住宅의 住居生活 向上을 위한 平面의 改善方案

資料提供 : 韓國建設技術研究院

이글은 "건설기술정보" 4월호에 게재된 김상호(한국건설기술연구원 건축연구실) 연구원의 원고를 전재한 것입니다. 〈편집자 주〉

1. 머리말

우리나라에 아파트란 이름으로 공동주택이 보급되고 약 30년의 세월이 경과하면서 양적인 측면과 질적인 측면에서 많은 변화와 발전이 이루어졌는데 구조, 재료, 시공기술 등의 발달로 인한 주동의 고층화와 거주자의 의식수준 향상에 따른 고급화 경향이 최근의 두드러진 현상이다.

한편 계획적인 측면에서는 이러한 변화와 발전에도 불구하고 여전히 많은 문제점을 내포하고 있는데 그 중에서도 획일적인 평면의 대량공급으로 인한 다양성과 개별성의 결여는 최근 공동주택의 새로운 문제점으로 인식되고 있다. 결국 이러한 획일적인 공동주택의 평면은 거주자의 경제적 수준이나 의식수준의 향상에 따른 요구의 변화 및 다양성에 적절히 대응하지 못하게 되었으며 이로 인해 거주자 측면에서의 평면 개선 노력으로 공동주택 평면에 대한 개조행위가 발생하는 것으로 볼 수 있다. 이러한 개조행위는 최근 사회문제로 대두된 부실시공과 함께 구조체를 손상시키고 건물의 안전에 심각한 위해를 끼칠 수 있다는 점에서 중점 단속대상이 되고 있다. 그러나 공동주택에서의 개조행위가 근본적으로 거주자의 다양한 주요구를 공동주택 평면이 적절히 수용하지 못하여 발생하는 자연스런 결과로 본다면 단속만이 근본적인 해결책은 아니라고 생각된다.

이러한 관점에서 서울 및 신도시지역의 아파트에 거주하는 거주자의 공간요구와 개조

실태 등 주생활행위에 대한 조사를 통해 공동주택평면의 문제점을 검토하고 개선여지를 정리하고자 한다.

여기서 개조는 앞에서 말한 공동주택의 불법개조(구조체 손상 등)를 다루는 것은 아니며, 계획적인 측면에서 거주자의 개성이나 주요구의 표현수단으로 나타나는 다양한 생활행위 가운데 공동주택의 내부공간을 자신의 취향에 맞게 수선하거나 교체하는 경우 등의 개조 또는 수선행위에 대해 그 발생원인을 검토하고 계획적인 측면에서 개조요구를 수용한 개선방안을 찾는데 초점을 둔다.

2. 조사의 개요

여기서 소개하는 공동주택의 공간요구와 개조실태 등 주생활 행위에 대한 조사는 우리 연구원에서 수행중인 "공동주택의 주거생활 향상을 위한 설계 및 공급체계 개선방안 연구"의 공동주택 거주실태조사중 일부내용을 발췌한 것이다. 조사대상 지역은 대부분 수도

표 1. 조사대상 평면의 개요

조상대상 평면형	지 역	전용면적 (m^2)	입주년월	전 체 세대수	조 사 세대수	조사일시	비 고
16평형	경기도 분당	41.69	93.4	274	21	95.7.13	45－Ⅰ형
24평형	서울시 구로	59.98	92.3	202	23	95.7.20	60－Ⅰ형
24평형	경기도 평촌	59.71	93.3	420	20	95.7.18	60－Ⅱ형
27평형	경기도 분당	74.47	93.4	150	20	95.7.14	70－Ⅰ형
32평형	경기도 분당	84.74	93.3	246	24	95.7.25	85－Ⅰ형
33평형	경기도 분당	84.84	92.8	232	21	95.7.24	85－Ⅱ형
33평형	경기도 분당	84.84	93.12	424	23	95.7.21	85－Ⅲ형
37평형	경기도 분당	101.79	93.9	142	22	95.7.27	102－Ⅰ형
38평형	경기도 분당	101.81	94.5	156	20	95.7.28	102－Ⅱ형
48평형	경기도 분당	134.08	92.12	394	21	95.7.31	135－Ⅰ형
50평형	경기도 분당	134.31	92.5	239	20	95.8.1	135－Ⅱ형

권의 신도시지역이며, 평형별로 국내에서 많이 공급되고 있는 6개 면적대의 11개 평면형에 대한 조사가 이루어졌다.

주생활 행위는 공실공간(거실, 식당, 부엌)을 중심으로 거주자의 사용실태와 공간요구를 살펴보았으며, 개조실태와 함께 개조요구를 조사하였는데 구체적으로 발코니의 바닥교체, 각종 문의 설치 또는 철거, 붙박이 가구의 제작설치, 실의 확장(벽체제거 또는 출입문 제거), 욕조, 싱크 등 각종 설비교체 등의 항목을 중심으로 그 발생실태와 개조요구를 조사하고 그 조사 결과를 정리하였다.

3. 평형별 주생활 행위

3.1 45m²형의 공간요구와 개조

45m²형은 안방겸 거실과 침실, 현관에서 안방에 이르는 통로에 면하여 설치된 부엌겸 식당, 욕실로 구성되어 있으며 전면의 발코니에 세탁기를 설치할 수 있는 다용도 공간이 계획되어 있다. 안방겸 거실에는 두짝 미닫이 반투명 유리문이 설치되어 있으며 전면의 발코니와 직접 연결되어 있다. 안방겸 거실은 대부분 부부의 취침과 가족의 단란, 식사, 손님접대 등 거의 모든 생활행위에 대응하여 다용도로 사용되고 있다. 부엌겸 식당은 욕실쪽으로 식탁을 놓도록 계획되어 있지만 실제 면적이 협소하여 식사장소로 사용되는 경우는 드물고 냉장고나 쌀통을 두고 그 위에 전자렌지, 밥통 등을 올려 놓아 부엌의 보조공간으로 사용하고 있다. 발코니는 화분을 두거나 주부의 작업장, 어린이의 놀이공간 등으로 사용된다.

거주자들은 수납공간과 독립된 거실, 여분의 방, 별도의 다용도실이 필요하다는 의견을 제시하였으며 특히 수납공간이 필요하다는 의견이 매우 많이 제기되었다.

개조는 발코니에 마루를 깔고 어린이 놀이공간이나 작업장으로 사용하는 사례와 안방겸 거실의 출입문을 제거한 사례가 조사되었다. 개조요구는 현관입구의 수납장과 화장실과 부엌에 별도의 환기장치 설치를 원하는 경우가 있었다.

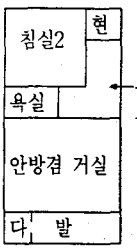
3.2 60m²형의 공간요구와 개조

60m²형은 침실이 2개로 거실을 침실로도 사용할 수 있는 형태(60－Ⅰ형)와 침실이 3개이고 LDK형의 공간구성으로 거실과 식당, 부엌이 하나의 공간으로 계획된 형태(60－Ⅱ형)를 조사하였다.

60－Ⅰ형에서는 여분의 방(14)과 수납공간(6)에 대한 요구가 나타나며 개조는 거실의 문틀을 철거한 사례와 다용도실을 수납공간으로 활용하기 위해 선반을 설치한 사례, 그리고 발코니의 바닥에 마루를 깔고 실내공간으로 사용하는 사례가 있었다. 개조요구는 방수를 줄이고 공간확장(또는 거실확장)이나 침실수 늘임, 현관의 수납장 설치, 부엌의 시선차단, 부엌의 위치이동(발코니쪽으로－채광, 환기고려) 등 거주자에 따라 다양한 요구가 나타나고 있다.

그림 1. 45m²형의 공간요구와 개조

( )내의 숫자는 세대수를 나타냄(이하 동일)

평형	평면형태	필요공간	개조실태	개조요구
45－Ⅰ형 (21)		• 수납공간(11) • 독립된 거실(8) • 여분의 방(6) • 별도의 다용도실(5)	• 발코니 바닥교체(1) • 문틀제거(1)	• 현관 수납장 설치(3) • 화장실, 부엌 환기시설(4)

60－Ⅱ형은 3개의 침실을 확보하고 공실을 하나의 공간으로 처리한 형태인데 실제 생활에서는 거실과 식당겸 부엌의 사용상의 영역구분이 어느정도 나타난다. 전체적으로 공실공간이 협소한 느낌이 드는데 식당에 식탁을 놓지 않고 거실에서 상을 이용하여 식사를 하는 경우도 있으며 거실에서 식사가 이루어지는 경우가 많은 편이다. 60－Ⅰ형과는 달리 별도의 다용도실은 설치되어 있지 않으며 전면 발코니에 세탁기를 두는 장소만 확보되어 독립된 다용도실을 원하는 요구가 많고, 수납공간과 부부전용의 욕실, 서재, 아이들의 놀이공간 등에 대한 공간요구가 나타났다. 개조는 거실과 부엌 사이에 설치된 석고보드로 된 간벽을 제거한 사례(냉장고 설치공간이 냉장고의 크기와 맞지 않아 간벽을 뜯어낸 경우)와 발코니에 마루나 매트 등을 깔고 실내공간으로 사용하는 사례가 있다. 개조

요구는 수납공간 확충과 욕실 및 화장실의 환기, 욕실과 화장실의 분리, 침실수 증가, 부엌의 확장, 입체적 공간활용 등 다양하게 나타났다.

그림 2. 60m²형의 공간요구와 개조

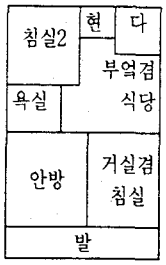
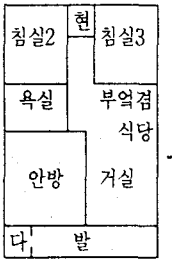
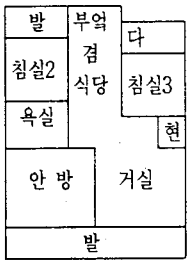
평형	평면형태	필요공간	개조실태	개조요구
60－Ⅰ형 (23)		• 여분의 방(14) • 수납공간(6)	• 거실의 문틀 철거(2) • 다용도실 선반설치(4) • 발코니 바닥교체(1)	• 방을 없애고 거실확장(1) • 침실수 늘임(1) • 현관 수납장 설치(1) • 방수 줄이고 공간확장(1) • 부엌의 시선차단(1) • 부엌위치 이동 (발코니쪽으로 －채광과 환기) (1)
60－Ⅱ형 (20)		• 다용도실(6) • 수납공간(4) • 부부전용욕실 (3) • 여분의 방(서재)(3) • 아이들 놀이공간(2)	• 거실 부엌의 간벽제거(3) • 발코니 바닥설치(4)	• 수납공간 확충(2) • 욕실환기대책 (1) • 욕실 화장실 분리(1) • 침실수 늘임(1) • 부엌확장(1) • 거실을 중앙으로(1) • 입체적 공간활용(1)

그림 3. 70m²형의 공간요구와 개조

평형	평면형태	필요공간	개조실태	개조요구
70－Ⅰ형 (20)		• 주부의 전용공간(3) • 서재(2) • 음악실(1)	• 침실2 확장(5) • 붙박이장설치(1)	• 침실2 확장(2) • 붙박이장설치(2) • 안방과 거실의 통합(1) • 안방전용욕실 설치(1) • 부엌과 거실분리(1)

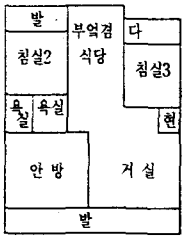
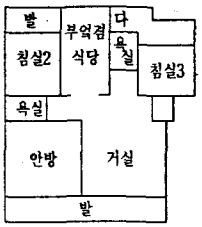
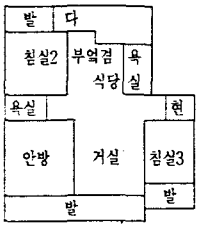
3.3 70m²형의 공간요구와 개조

70m²형은 최근 신도시를 중심으로 공급이 확대되고 있는 평면으로 85m²형의 전형적인 평면에서 크기만 축소된 형태이다. 비교적 명확히 구분된 공실공간에서는 거실을 중심으로 가족의 단란, 접객 등이 이루어지고 식사는 부엌겸 식당의 식탁을 이용한다. 필요공간은 주부의 전용공간과 서재, 음악실 등 앞에서 분석한 평면형에서는 볼 수 없는 특수한 용도의 실에 대한 요구가 나타난다. 개조는 주로 전용의 발코니가 있고 발코니로 통하는 벽체가 통유리문으로 만들어진 침실2에서 많이 나타나는데 구체적으로 발코니로 통하는 통유리문을 제거하고 발코니 바닥에 마루를 깔거나 바닥을 높혀 실내공간으로 사용하는 사례가 많으며 침실3에 붙박이장을 설치한 사례도 있다. 개조요구는 마찬가지로 침실2에 대한 확장요구가 나타나고, 붙박이장의 설치나 안방과 거실의 통합, 안방 전용욕실의 설치, 부엌과 거실의 분리 등에 대한 요구가 나타났다.

3.4 85m²형의 공간요구와 개조

85m²의 평면형은 기존의 전형적인 평면형(85－Ⅰ형)과 함께 최근의 새로운 경향으로 박스형 코아를 적용하여 전후면 칸수에 변화를 시도한 두가지 경우를 조사하였는데 85－Ⅱ형은 전면2칸, 후면4칸의 3LDK 공간구성으로 가족용 욕실이 후면으로 이동하여 외기

그림 4. 85m²형의 공간요구와 개조

평형	평면형태	필요공간	개조실태	개조요구
85－Ⅰ형 (24)		• 서재(5) • 붙박이장(4) • 주부전용공간(3) • 수납공간(2) • 취미실(1)	• 싱크대교체(오븐설치)(2) • 발코니 바닥설치(4) • 침실2 확장(1) • 발코니 분할(문설치)(1)	• 침실2의 확장(6) • 전면발코니 실내화(2) • 거실을 방으로(1) • 안방확장(1) • 수납공간 확충(2) • 거실 부엌의 분리(1)
85－Ⅱ형 (21)		• 여분의 방(3) • 손빨래공간(2) • 작업실(2) • 수납공간(2)	• 침실2 확장(3) • 거실 확장(2) • 부엌문 철거(1) • 분수대철거(1)	• 부엌문 철거(3) • 침실2 확장(2) • 안방욕실 욕조설치(1) • 현관에 중문설치(1)
85－Ⅲ형 (23)		• 여분의 방(4) • 서재(3) • 손빨래공간(2) • 작업실(2) • 수납공간(2) • 취미실(1) • 운동실(1)	• 발코니 창고설치(3) • 발코니의 실내화(2) • 다용도실 싱크대설치(1)	• 침실2 확장(4) • 거실확장(3) • 부엌창문 개폐(3) • 안방욕실을 옷방으로(1) • 세탁전용공간 설치(1)

에 면하도록 구성되어 있다. 85－Ⅲ형은 전면 3칸, 후면 3칸의 3LDK 공간구성으로 마찬가지로 가족용 욕실이 후면에 위치하고 기존의 후면에 있던 침실을 전면으로 배치한 평면형태가 적용되었다.

85－Ⅰ형에서 필요한 공간으로는 서재, 붙박이장, 주부전용공간, 수납공간, 취미실에 대한 요구가 나타나는데 특히 서재에 대한 요구가 많다.

개조는 오븐을 설치하기 위해 싱크대를 교체한 사례가 있고, 전면 발코니의 바닥높이를 높혀 실내공간으로 사용하는 경우가 비교적 많으며 발코니 중간에 문을 설치하여 공간을 분할한 사례도 있다. 또한 침실2의 발코니 바닥높이를 높히고 발코니 출입문을 제거하여 실을 확장한 경우가 있다. 개조요구는 주로 침실2의 확장에 대한 요구가 많고 전면발코니의 실내화, 거실의 용도변경(침실로 사용), 안방의 확장, 수납공간 확충, 거실과 부엌의 시선차단 등에 대한 요구가 나타났다.

85－Ⅱ형은 신도시를 중심으로 최근에 공급되기 시작한 새로운 평면형으로 기존의 안방과 침실2 사이에 있던 가족용 화장실 및 욕실을 후면으로 이동시켜 발코니를 통해 외기에 면하도록 계획되었다. 한편 부엌겸 식당은 거실과 완전히 독립된 공간으로 출입문이 설치되어 있다.

필요한 공간으로 여분의 방과 손빨래공간, 작업실, 수납공간 등에 대한 요구가 나타나며 개조는 침실2의 발코니 바닥을 높혀 공간을 확장한 경우와 전면 발코니쪽으로 거실을 확장한 경우가 있다. 또한 거실과 식당 사이에 설치된 출입문을 철거한 사례도 있다. 개조요구는 식당의 출입문 제거, 침실2의 확장, 안방의 욕실에 욕조를 설치하고자 하는 요구도 나타난다.

85－Ⅲ형은 85－Ⅱ형과 마찬가지로 최근에 공급되기 시작한 평면형이다. 가족용 화장실 및 욕실을 후면으로 이동시켰으며 전면에 안방과 거실, 침실3을 배치하였다.

필요공간에 대한 요구는 여분의 방과 서재, 손빨래 공간, 작업실, 수납공간, 취미실, 운동실 등 비교적 다양하게 나타나며, 개조는 발코니에 창고를 설치한 사례와 발코니의 바닥을 높혀 실내공간으로 사용하는 사례, 다용도실에 싱크대를 설치하여 간이주방을 만든 사례가 있다. 개조요구는 침실2의 발코니 공간을 이용한 공간확장 요구가 많으며 거실에 대한 확장요구도 비교적 많은 편이다. 또한 부엌에 설치된 고정창을 환기가 가능하게 개폐할 수 있도록 바꾸기를 원하며 안방의 욕실을 전용의 옷방으로 바꾸고자 하는 요구도 나타났다. 그리고 뒷발코니의 세탁공간을 독립시켜 전용의 세탁공간을 확보하고자 하는

요구도 나타났다.

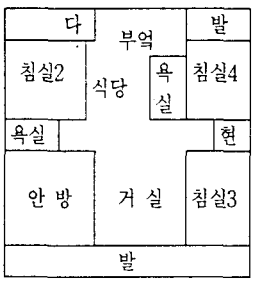
3.5 102m²형의 공간요구와 개조

102m²의 평면형은 최근에 공급된 평면형으로 전형적인 135m² 평면의 축소형이다. 102m²형은 침실이 4개인 표준형과 거주자에 따라 거실과 침실, 혹은 큰 거실로 사용할 수 있도록 계획된 가변형 평면에 대해 살펴보았다.

102－Ⅰ형에서 필요공간은 수납공간과 옷방, 여분의 방, 주부전용공간에 대한 요구가 나타나며 개조사례는 발견할 수 없다. 반면에 침실4나 거실에 대한 확장요구가 많고 부엌의 확장 및 독립, 방수 줄임, 현관 중문설치, 수납공간 등 다양한 요구가 나타났다.

102－Ⅱ형은 102－Ⅰ형과 동일한 크기로 전면의 현관입구에 거주자가 침실을 설치할 수 있도록 계획된 가변형 평면인데 실제로 침실을 설치한 경우는 2개 사례에 불과하며 나머지는 하나의 공간으로 거실을 크게 사용하고 있다. 가족의 생활은 거실을 중심으로 단란 및 접객이 이루어지고 식사는 식당의 식탁을 주로 이용한다. 필요공간은 여분의 방에 대한 요구가 특히 많고 기타 옷방, 놀이공간, 서재, 홈바, 수납공간에 대한 요구도 나타났다. 개조는 침실3을 확장한 사례가 가장 많고 침실의 설치, 붙박이장 설치, 발코니 인조잔디 깔기, 안방 욕조교체, 제2부엌 설치 등 비교적 다양하다. 개조요구는 침실3의 확장, 거실확장, 부엌확장, 부엌의 독립, 수납장과 창고설치 등 다양한 요구가 표출되었다.

그림 5. 102m²형의 공간요구와 개조

평형	평면형태	필요공간	개조실태	개조요구
102－Ⅰ형 (22)		• 수납공간(3) • 옷방(2) • 여분의 방(1) • 주부전용공간(1)		• 침실4 확장(4) • 거실확장(3) • 부엌의 독립(시선차단)(3) • 방수 줄임(3개로)(2) • 현관에 중문설치(1) • 수납공간 확충(1) • 부엌확장(1)

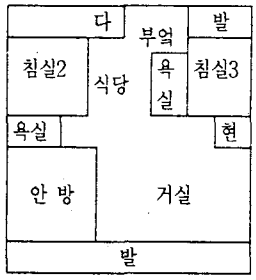
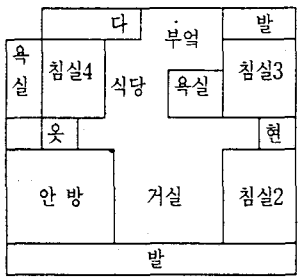
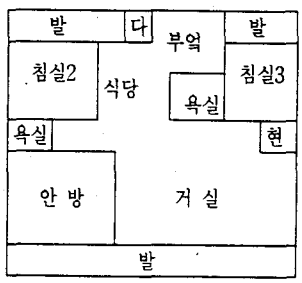
평형	평면형태	필요공간	개조실태	개조요구
102—Ⅱ형 (20)		• 여분의 방(6) • 옷방(2) • 놀이공간(1) • 서재(1) • 홈바(1) • 수납공간(1)	• 침실3 확장(5) • 가변침실 설치(2) • 각방 붙박이장설치(1) • 발코니 인조잔디 깔기(1) • 안방욕조교체(1) • 제2부엌 설치(1)	• 침실3 확장(8) • 거실 확장(2) • 부엌 확장(1) • 부엌 시선차단(1) • 수납장, 창고설치(2)

그림 6. 135m²형의 공간요구와 개조

평형	평면형태	필요공간	개조실태	개조요구
135—Ⅰ형 (21)		• 수납공간(2) • 취미실(2) • 운동실(2) • 서재(1) • 주부 전용공간(1)	• 거실전면발코니 바닥설치(4) • 침실3의 발코니 바닥설치(2) • 침실3 확장(1) • 붙박이장 설치(2) • 식당문 철거	• 침실3의 확장(4) • 식당겸 부엌의 확장(2) • 부엌 붙박이창 개폐(2) • 부엌문 철거(1) • 수납공간 설치(1)
135—Ⅱ형 (20)		• 서재(5) • 주부전용공간(4) • 옷방(2) • 수납공간(2)	• 가변침실 설치(11) • 침실3 확장(7) • 거실 확장(1) • 발코니수납장설치(3)	• 침실3 확장(1) • 가사공간 통합(1)

3.6 135m²형의 공간요구와 개조

135m²의 평면형은 침실4개의 표준형 평면과 거주자가 거실에 침실을 설치하거나 거실을 크게 사용할 수 있는 가변형 평면을 조사하였다.

135－Ⅰ형에서 필요한 공간은 수납공간과 함께 취미실, 운동실, 서재, 주부전용공간 등 특수한 용도의 실에 대한 요구가 비교적 다양하게 제기되었다. 개조는 전면 발코니와 침실3에 부속된 발코니에 마루를 깔거나 바닥을 높인 사례가 많고 침실3을 확장한 사례도 있다. 그밖에 붙박이장을 설치하거나 식당에 설치한 출입문을 철거한 사례도 나타났다. 개조요구는 침실3의 확장에 대한 요구가 많고 부엌과 식당에 대한 확장요구도 있다. 또한 부엌의 고정창을 개폐가능한 구조로 만들기를 원하며, 부엌문을 제거하거나 수납공간을 설치하고자 하는 요구도 나타났다.

135－Ⅱ형은 가변형 평면으로 큰 거실로 사용하는 경우보다 거실과 침실의 구성으로 사용하는 경우가 조사세대의 절반이상을 차지한다. 필요한 공간은 서재와 주부전용공간의 경우가 많고 옷방과 수납공간에 대한 요구도 나타났다. 개조는 침실을 설치한 사례와 함께 침실3을 확장한 사례가 특히 많다. 거실을 확장한 사례도 있으며 발코니에 수납을 위한 창고를 설치한 예도 있다. 개조요구는 침실3의 확장, 가사공간 통합 등에 대한 요구가 있지만 다른 평면형에 비해 그 요구가 많지 않은 편이다.

4. 평면의 개선요소 추출

이상으로 각 평형별 공간요구와 개조를 중심으로 공동주택의 주생활 실태를 살펴보았다. 여기서는 주생활 실태에서 나타난 공간요구와 개조를 통해 각 평면형이 지닌 문제점을 검토하고 그 개선요소를 다음과 같이 정리하였다.

5. 맺음말

현재 국내에 공급되는 공동주택의 평면은 면적대에 따라 특정 평면형이 대량으로 공급되고 있으며 거주자 입장에서 선택가능한 대안은 분양시 옵션에 의한 마감재의 종류선택 정도에 불과하다. 조사결과 공동주택 거주자의 공간요구 및 개조 또는 개조요구는 무척

표 2. 공간요구에 대응한 평면의 개선요소

공간요구	현 황	계 획 요 소 의 도 출
여분의 방	면적에 관계없이 모든 평형에서 나타는 요구로, 85m²이하에서 특히 많다. 부족한 침실수의 확보요구로 해석.	• 가변형 평면 도입－거주자에 의한 침실수 조절 • 침실수의 선택이 가능한 평면개발－다양한 침실수의 평면을 개발하여 입주시 선택성을 높임 • 용도별 선택성 제공－α룸, 게스트룸, 파티룸 등 주동 차원의 대응
서재 또는 공부방	면적에 관계없이 거의 모든 평형에서 많은 요구가 나타남, 주인의 서재와 자녀의 공부방에 대한 요구로 해석.	• 서재 및 공부방을 별도의 공간으로 제공(침실 하나를 서재로 활용－선택) • 침실부속 발코니를 간이서재 또는 공부코너로 활용(책상등 시설설치)
창고 (수납공간)	주호내의 수납공간에 대한 요구로 모든 평형에서 많은 요구가 나타남	• 창고의 설치(현관, 발코니, 부엌) • 입체적 수납(천장수납, 바닥수납) • 붙박이장의 설치(안방, 침실)
음악실	주호내에서 피아노 등 악기를 연주할 수 있는 방과 음악감상을 위한 공간요구로 85m²이상에서 요구가 나타남.	• 음악실의 제공(거주자의 선택) • 발코니, 자투리공간을 이용한 음악감상실의 설치
취미실 작업실	주호내에서 공간을 필요로 하는 가족의 취미(봉제, 수예, 공작, 도예 등)에 대한 공간요구.	• 발코니 취미코너(작업대설치) • 주동 또는 단지단위에서 공동작업실, 취미실 설치
주부전용 공간	주부의 독서나 음악감상 등을 위한 공간요구.	• 부엌 근처나 발코니 등에 주부의 전용공간 설치
부부전용 욕실	70m²이하의 소규모 주호에서도 부부전용욕실에 대한 요구가 나타남.	• 소규모 주호에서 주부전용욕실의 선택적 설치

공간요구	현 황	계 획 요 소 의 도 출
옷방	102m²이상에서 나타나는 공간요구로 전용의 옷방(클로셋)에 대한 요구가 나타남.	• 옷방의 설치(135m²에서 설치사례) · 안방의 욕실을 옷방 또는 욕실로 계획하고 선택가능성을 높임
제2 부엌	기존의 부엌공간 이외에 명절이나 손님초대시 사용할 수 있는 간이부엌에 대한 요구가 나타남.	• 부엌쪽 발코니나 다용도실에 싱크대를 설치하고 간이부엌으로 이용할 수 있도록 함(거주자 선택)
손빨래공간	세탁기 이외에 손빨래가 가능한 공간에 대한 요구가 나타남.	• 다용도실, 발코니 등에 손빨래용싱크볼을 설치하고 온수공급 배관
운동실	주호내에서 간단한 운동기구를 놓고 운동할 수 있는 공간에 대한 요구가 나타남.	• 발코니에 운동코너를 마련 • 주동 또는 단지단위에서 공용의 운동실설치
놀이공간	단지내 놀이터의 이용이 불가능한 유아를 대상으로 실내 놀이공간에 대한 설치요구가 나타남.	• 발코니나 자투리공간을 이용한 놀이공간의 설치 · 주동단위에서 1층 출입구주변 등에 유아용 놀이터를 설치운영

다양하게 나타나는데 이러한 요구를 수용할 수 있는 평면계획이 이루어지지 못하고 있는 것이다. 결국 획일적인 평면에 거주하는 거주자의 다양한 공간요구는 자연스럽게 개조로 이어지는 것으로 보여지는데 이러한 개조행위는 법적으로 금지된 사항일 뿐만 아니라 경우에 따라서는 구조체를 손상하는 등 건축물에도 위해를 초래할 여지가 있다는 점에서 근본적인 해결책이 모색되어야 할 것으로 생각된다.

그 해결방안으로 본 고에서는 현재 공동주택 평면이 지닌 문제점을 지적하고, 거주자의 공간요구와 개조요구를 수용하기 위한 개선계획 요소를 추출하여 제시하였다. 아울러 향후 공동주택의 계획 및 공급시에는 지금과 같은 획일적인 평면의 적용에서 탈피하여 거주자가 자신의 취향이나 개성, 가족구성 등 다양한 조건에 따라 적합한 주택을 선택할 수 있도록 선택의 가능성을 높이고, 또한 거주자 측면에서 생활의 변화에 따라 용이하게 공간구성을 변화시킬 수 있는 가변형 평면의 개발 등 다양한 평면형의 개발이 이루어져야 할 것이다.

표 3. 개조 및 개조요구에 대응한 평면의 개선요소

개조및개조요구	현황 및 문제점	개선요소의 도출
거실의 확장	거실전면 발코니를 이용한 거실의 확장이나 확장요구는 면적대에 관계없이 많이 나타나는 요구이다.	• 발코니 확장의 가부를 명시한다－확장이 가능한 경우와 불가능한 경우를 입주시에 주지시켜 내력벽의 철거 등 불법개조가 발생하지 않도록 함 〈발코니 확장이 가능한 경우〉 • 발코니 바닥높이 조절·발코니의 바닥높이를 거실과 동일하게 함 • 발코니의 바닥마감재－일률적으로 타일로 시공하는 현재의 상태에서 벗어나 용도에 따라 적합한 바닥마감재를 선택하도록 함.
작은방의 확장	작은방에 부속된 발코니를 이용한 확장 및 확장요구가 특히 많이 나타난다.	• 확장이 가능하도록 발코니를 제공하는 경우 구체적인 용도를 설정한다－공부코너, 취미코너, 직업코너 등 작은방의 용도에 맞는 발코니 용도를 설정하고 필요 시 설물을 용이하게 설치할 수 있도록 함. • 발코니부분의 난방이나 단열 등 필요한 조치를 강구함.
창고의 설치	필요한 수납공간을 확보하기 위해 발코니에 선반이나 창고를 설치하는 경우가 많으며 침실에 붙박이장을 새로 설치하는 경우도 있다. 수납공간에 대한 보완요구가 면적대에 관계없이 많이 나타난다.	• 발코니, 현관, 부엌주변, 다용도실 등 필요한 공간에 선반이나 창고를 설치 • 침실에 붙박이장 설치－안방, 작은방등 침실에 장롱을 대신하여 붙박이장 설치

개조및개조요구	현황 및 문제점	개선요소의 도출
현관, 식당, 부엌의 중문 설치	현관이나 식당과 거실사이 식당과 부엌사이에 공간을 구획하는 중문을 설치하거나 기설치된 중문에 대한 철거요구가 나타난다.	• 필요에 따라 중문설치를 선택할 수 있도록 함-입주시 중문설치를 거주자가 선택할 수 있도록 함. • 계절적 이용에 대응하여 용이하게 설치 철거가 가능하도록 함-바닥에 설치하는 문턱 제거방안 모색(상부에 턱을 설치하거나 바닥매입 방법등 강구)
샤워부스설치	욕조를 철거하고 샤워부스 설치를 원하는 경우가 많으며 특히 욕실이 2개인 경우 한쪽에 샤워부스 설치를 원한다.	• 욕조, 샤워부스의 선택·입주시 욕조 또는 샤워부스를 선택하도록 함.
욕실과 화장실의 분리	욕실과 화장실의 분리를 원하는 개조요구가 나타난다.	• 욕실과 화장실을 분리 또는 통합하여 입주시 선택이 가능하도록 함.

당신의 집이라면 부실공사 하겠습니까?