

아파트 발코니 구조변경 합법화

발코니 안전조치를 강화하면서 구조변경을 허용

정부는 당정협의를 통해 주택 발코니제도 개선안을 확정하고, 앞으로 아파트 발코니의 구조변경을 통해 거실이나 침실 등으로 사용하는 것이 합법화하는 개선안을 담은 '건축법시행령'을 개정 추진키로 했다. 그 동안 아파트 발코니는 입주민의 40% 이상이 구조변경하여 거실이나 침실로 확장 사용하고 있으나 개인공간에 대한 단속이 사실상 불가능하여 묵인되어 왔다.

추병직 건설교통부장관 안전기준에 대한 확인없이 이루어지고 있는 위와 같은 구조변경에 대하여 이번 개선안이 준공검사 후 개별적인 구조변경으로 인한 자원낭비와 소음으로 이웃간 분쟁 및 강풍으로 인한 발코니 샷시의 파손·추락에 따른 안전사고를 예방

하기 위한 조치라고 설명했다.

정부는 이번 조치가 발코니 불법 구조변경에 따른 위법논란을 종식시키고, 입주자 필요에 따른 다양한 발코니 사용을 가능하게 함으로써 주거의 질적 향상에 기여할 것으로 기대하고 있다.

◆발코니 구조변경 전면허용 배경과 의의

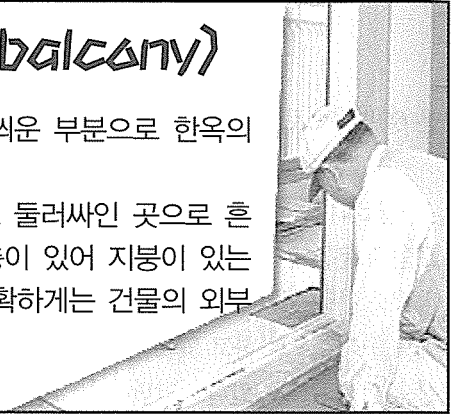
발코니 확장 등 아파트의 불법 구조변경으로 인한 적발건수가 해마다 늘어나고 있는 실정으로, 그동안 정부는 지자체를 동원, 단속을 벌였지만 개별공간에 대한 단속이 사실상 불가능해 이를 묵인해 왔던 것이 사실이다.

또한, 발코니 하중기준이 강화되기 이전(92년6월1

베란다(veranda)와 발코니(balcony)

베란다는 건축물 내부에 있는 것으로 벽 없이 지붕을 씌운 부분으로 한옥의 툇마루와 같다고 생각하면 된다.

반면 발코니는 건물 외부에 붙어 난간이나 낮은 벽으로 둘러싸인 곳으로 흔히 베란다로 불리는 공동주택의 거실 바깥 공간은 위 층이 있어 지붕이 있는 것 같고 창문을 설치해 건물 내부에 있는 것 같지만 정확하게는 건물의 외부에 설치된 발코니다.



일)에 지어진 아파트의 경우 구조안전의 문제가 발생할 수 있고, 주택의 규모와 모양에 따라 다양하게 설치되는 발코니의 구조 변경 허용은 주택규모에 따른 재산세 부과 등에 혼란을 발생시킬 우려가 있으므로 불허해 왔다.

그러나, 개인 전용공간에 대한 단속의 어려움과 주택규모에 대한 주민의 수요변화(침대생활, 컴퓨터 대량보급등)에 따라 발코니의 구조변경이 증가하게 되어 난간 기준 및 구조안전에 대한 보완조치 등을 통해 안전문제를 강화하는 한편, 최근 주택 규모를 기준으로 부과하던 세제가 주택의 가격기준으로 변경된 현실을 수용하게 됐다.

정부는 그동안 발코니의 구조변경 허용이 전용면적 증가로 인한 재산세 부과 등 혼란을 발생할 우려가 있어 발코니 확장을 불법으로 규정해왔다.

일본 등 선진국에서는 이미 오래전부터 발코니를 주택면적에 산입해 재산세 부과기준에 포함시켜 왔지만 우리나라가 발코니를 서비스 면적으로 간주해 왔다.

정부는 이번 대책을 마련하면서도 구조변경 된 발코니 면적을 전용면적에 넣느냐 마느냐 문제를 심각하게 고민했지만 장독대 등 마당을 많이 사용하는 우리나라의 문화적 특성과 전용면적 산입에 따른 주민 저항을 감안, 서비스 면적 개념으로 인정했다.

문답식으로 알아보는 발코니 구조변경

-기존 아파트의 발코니 구조변경을 허용하면 아파트의 구조안전에는 지장이 없는 것인지.

92년 6월 1일부터 발코니의 안전을 위해 하중기준을 180kg/m^2 에서 300kg/m^2 로 대폭강화 했기 때문에 구조안전상의 문제는 없을 것으로 판단되나, 92년 이전 건축허가된 주택의 경우에는 구조안전상의 문제가 발생할 가능성이 있어 건축사나 구조기술사의 안전에 대한 확인을 거쳐 변경해야 한다.

-발코니 구조변경은 아파트에만 허용되나.

아파트 뿐만 아니라 단독, 다가구, 다세대, 연립, 주상복합 모든 주택의 발코니에 허용된다. 단, 오피스텔은 주택이 아니므로 발코니 구조변경이 허용되지 않는다.

-얼마까지 넓어질 수 있나.

통상 4~11평 정도 늘어날 수 있을 것으로 보인다. 주방 발코니나 전면 발코니라도 배수구가 있는 발코니는 습기 때문에 확장이 어렵다.

32평형 아파트의 경우 발코니 면적이 9~11평이 지나 안방과 맞닿아 있는 발코니는 확장하는 경우가 거의 없어 이 부분을 빼면 7~9평 정도가 확장된다. 이에 따라 25평형은 30평형, 32평형은 40평형, 48평형

은 60평형으로 각각 커지는 효과를 볼 수 있다.

-발코니를 거실이나 침실로 사용하면 바닥면적에 포함돼 분양면적으로 산정되나.

각종 건축기준 위반 문제가 발생할 수 있고 국민주택 규모를 기준으로 하고 있는 세법 등 각종 법률의 적용 상 문제점 등으로 인해 바닥면적 산입은 불가능하다.

-발코니 바닥을 높일 수 있는가.

높일 수 있다. 과거에는 가벼운 나무 등으로 마루를 만드는 정도만 허용됐으나 앞으로는 콘크리트를 부어 바닥을 높일 수 있다. 난방 장치도 깔 수 있지만, 안전을 고려하여 외벽은 이중창과 방열장치를 설치해야 한다.

-기존 아파트의 구조변경 절차는

기존 주택단지의 경우 주택법에서의 '행위제한' 규정에 따라 발코니 구조변경시 지자체장에게 신고를 하여야 하며 주민자치규약인 관리규약에서 이를 별도로 제한할 수도 있다.

하중기준이 강화되기 이전에 건축된 주택은 구조 안전상 문제가 발생할 가능성이 있어 건축사나 구조 기술사의 안전에 대한 확인을 거쳐야 하며, 만약 이를 어기면 1천만원 이하의 벌금, 1년 이하의 징역에 처해진다.

-현재 분양중이거나 제도 시행일 이전에 분양 예정인 아파트도 설계변경을 통해 발코니 구조변경이 가능한가.

계약자의 동의를 얻고 사업승인권자인 시·군·구청장에게 변경내용을 신고하면 가능하다.

- 이미 건축 허가를 받아 공사 중인 주택의 경우 구조변경이 허용되나.

법적으로는 위법에 해당하지만 이미 입법예고 중이기 때문에 현실적으로 단속이 어려울 것이며, 반대 의견이 제시되지 않는다면 지자체에서 입법취지를 감안해 탄력적으로 운영할 수 있을 것으로 본다.

-발코니와 거실 사이의 벽을 허물 수 있는가.

창문은 제거할 수 있지만 내력벽은 허물 수 없다. 내력벽이란 건축물에서 구조물의 하중을 견디기 위해 만든 벽으로 기본적으로 허물면 안 되고 꼭 없애겠다면 다른 쪽을 보강하는 공사가 반드시 필요하다. 내력벽 제거는 불법행위에 해당된다.

-바닥에 온돌난방도 설치할 수 있다.

사실상 거실·침실 등으로 사용할 수 있도록 하기 위한 것인 만큼 바닥 온돌 설치도 허용된다.

-주택업체가 신규분양하면서 발코니를 일괄적으로 확장할 수 있다.

발코니를 여전히 기존 용도로 쓰려는 수요자도 있기 때문에 선택품목으로 이를 제시해야 하지 일괄적으로 확장할 순 없다. 일종의 옵션 같은 것으로 미리 구조변경 비용을 입주자에게 공고해야 한다.

- 단독주택은 4면에 발코니 설치가 가능한가.

단독주택의 경우 4면 모두 발코니를 설치하여 개조할 수 있는 점을 고려하여 2면에 한하여 발코니를 설치할 수 있도록 허용한다.

-이미 간이화단을 설치하여 2미터까지 발코니를 설치한 주택도 구조변경이 가능한가.

개정규정(1.5미터)에 불구하고 이미 건축허가가 신청되었거나 건축허가 된 주택은 구조변경이 가능하도록 경과규정을 두어 구조변경이 가능하도록 하였다.

발코니 확장 평당 시공비는 70만~100만원 정도로 32평형 아파트의 경우 7~9평 정도가 확장될 수 있으며 비용은 600만원에서 1천만원 정도 필요하다. 25평형은 4~5평이 확장돼 300만~500만원, 48평형은 10~12평이 늘어 비용은 1천만원을 훌쩍 뛰어넘을 것으로 예상된다.

- 현재 발코니 불법 구조변경이 40% 수준이라고 하는데 이번 조치가 구조변경을 부추기는 결과가 되는 것 아닌가.

그동안 위법이던 것이 합법화됨에 따라 발코니 구조변경이 증가될 것으로 전망되는 것은 사실이나, 실효성 없는 규제를 존치하는 것 보다는 합법화하는 것이 국가적으로 유리하다고 판단된다.

- 발코니 구조변경 허용으로 사실상 입주민은 분양가 부담이 커지는 것은 아닌지

분양가 상승은 발코니 구조변경에서 가장 우려되는 부분으로, 입주민의 부담경감을 위해 사업자가 지자체에 공급승인을 신청할 때 확장비용을 부위별로 산정하여 신고하도록 하고 이를 모집공고시 공개하도록 함으로서, 개별적으로 시행되던 발코니 개조가 대량으로 발주·시행되기 때문에 오히려 입주민의 부담이 경감되는 효과가 기대된다.

하지만 대부분의 입주자가 집값의 주요 변수가 될 수 있는 발코니 확장을 선택할 수밖에 없기 때문에 건설업체가 발코니 개조를 고급화시키며 분양가에 전가시킬 가능성도 높은 상황이다.

또한, 발코니를 확장하는데 따른 추가 비용은 고스란히 입주자의 몫이 될 수 밖에 없고 이는 분양가 상승으로 이어져 주변 집값을 들쭉이게 할 가능성을 배제할 수 없다.

- 확장비용 얼마나나 소요되는가

현재 발코니 확장 평당 시공비는 70만~100만원 정

도로 32평형 아파트의 경우 7~9평 정도가 확장될 수 있다. 비용은 600만원에서 1천만원 정도 필요하다.

25평형은 4~5평이 확장돼 300만~500만원, 48평형은 10~12평이 늘어 비용은 1천만원을 훌쩍 뛰어넘을 것으로 예상된다.

하지만, 새로 입주하는 아파트의 발코니 확장 비용은 확장을 원하는 가구에 대해 건설사가 거실과 발코니를 구분하는 창을 시공하지 않는데다 많은 가구를 한꺼번에 시공하기 때문에 30% 정도 절감될 수 있을 것으로 보인다.

- 개정건축법시행령의 시행시기는

아파트 발코니 구조변경은 11월말부터 시행된다.

건설교통부는 아파트 구조변경을 허용하는 내용의 『건축법시행령』 개정안에 대한 관계기관 협의를 마치고 입법예고 한다.

정부에서는 입주민의 편의를 도모하기 위하여 입법예고 기간을 10.26-11.2까지 8일간으로 단축하기로 하고 오는 11월 말 개정안을 공포·시행한다고 밝혔다. 또한, 10월 28일 공청회를 통해 구조안전, 피난, 방화 등의 문제에 대한 관련 전문가 및 시민단체의 의견을 수렴했다.

정부에서는 당초 내년 1월1일부터 시행할 계획으로 있었으나, 금년 입주예정 아파트가 88천 세대(11월 10천, 12월 78천세대)에 달하는 것으로 추정되기 때문에 법령개정으로 인한 혜택을 많은 입주민이 받을 수 있도록 하기 위하여 11월중으로 개정·시행할 계획이라고 설명했다.