

3대 동거가족을 위한 소형 아파트 2호1주택 리폼 연구

A Reform of Two to One Dwelling Unit for Three Generation Family Living of Small Houses

손 승 광*
Shon, Seung Kwang

Abstract

A goal of this research is to propose the remodeling possibility from deteriorated stock apartment housing, to three generation family living in a dwelling unit for low incomes. An apartment housing which was built from 1970s, is accumulated over 55% of the stock housing in Korea, many of them are confront with a rebuilding in a short usage of twenty years below. They are small one, and many of the residence complain narrow and small space compare to economic growth and their needs. This article deals the reform of two to one dwelling units, that it can be use for three generation family living as a new residence, because its spatial character is more controled privacy condition as a four bay spatial organization in the dwelling. The reform simulated in a 10, 13, 14, 15, and 16 pyung, the remodeling size became from 20 to 30 pyung, and its reform can be apply to extend life cycle of a stock confront with redevelopment. The possibility of the reform houses have more intensive privacy in a house compare with same area of new apartment. It tells us that we can recycle the deteriorate apartment house into three generation family living use, and it will be clue to change slum clearance into reform and recycle of deteriorate apartment house.

Keywords : Reform, Apartment House, Three Generation Family Living

주요어 : 리폼, 아파트, 3대동거가족

1. 머리말

1. 연구 배경

노인들은 경제적 능력이 급속하게 움츠러 들게 되고, 경제적 능력 및 자립능력을 상실한 노인세대들이 많이 된다. 서구 북유럽 등의 선진국에서는 노인들을 보호하는 사회보장제도가 일지기 정착되어 있다.

그러나 급격히 성장해 가는 단계인 우리 나라에서는 아직 사회보장제도에 대한 준비가 짧고, 자본이 축적된 부분이 미약하여 사회가 국민을 보장하여 주는 비율은 부족한 실정이다. 이러한 현실에서 급속도로 고령화사회로 진입하는 우리나라에서의 노인거주환경과 복지환경은 국가에만 의존하기에는 현실적으로 재정문제의 한계를 드러낼 수 밖에 없다.

노인들의 거주환경과 복지에 대한 문제에 대한 접근은 민간활동의 참여가 필요하다. 특히 전통적인 유교사회의 뿌리가 깊은 대가족사회의 문화적 특성은 기본적

으로 모든 가족구성원들이 그러한 가능성을 활용하는 것이 국가와 사회의 재정부담을 줄여주는 중요한 부분이 되고 있다. 이러한 문화적 특성은 노인가족을 자녀들이 모시고 같이 거주하는 가족구성을 적극적으로 활용함은 부분적으로 노인주거환경을 개선하는 하나의 방법이다¹⁾.

3대가족의 동거는 핵가족화를 치달았던 최근의 30년 동안의 과정을 돌아보면, 상반된 입장이기도 하다. 그러나 대가족위주에서 핵가족화로 변하면서 이미 핵가족 가정 이 주류인 상황에서 부부가 직업을 가져야 하는 가족구성비도 상대적으로 많아졌다. 이러한 가정에서는 절대적으로 주간에 자녀양육문제가 큰 문제로 대두되며, 2명의 자녀 중에 1명이 장자의 역할을 하여야 하는 현실에서 부모를 보호해야한다는 가족관과 도덕적 가치관은 3대가족 동거 주거형이 필요하게 된다.

2. 연구 방법

이 연구의 출발은 소형노후아파트의 활용방안의 모색

*정회원, 동신대학교 건축공학부 교수, 박사

이 연구는 한국과학재단에서 지원하는 2002년 지역대학우수과학자 지원프로그램으로 수행되었음

1) 이연숙(1991), 한국의 주거문화 모델 개발보급 방안 연구, 한국문화예술진흥원문화발전연구소, pp 1-3

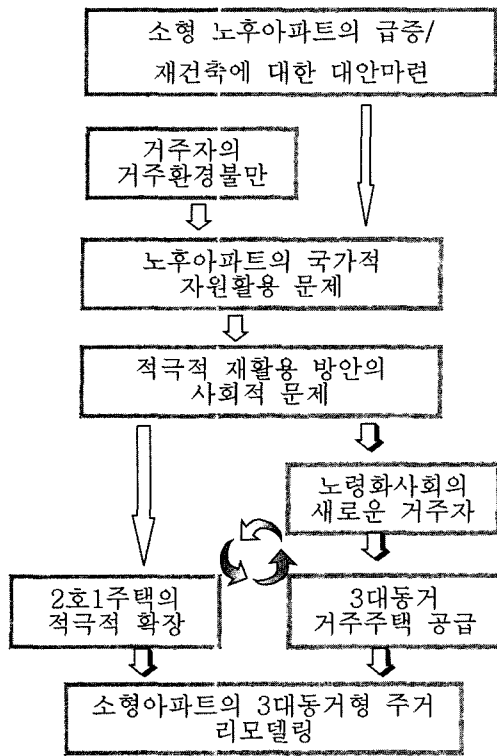


그림 1. 연구배경과 과제목표

이라는 측면과 그 활용방안으로 3대 동거가족을 위한 주거형의 활용 가능성을 표준아파트타입으로 주택공사에서 건설한 소형아파트를 대상으로 리폼 시뮬레이션을 시도하여 분석한 것이다.

시뮬레이션 연구대상으로는 우선, 우리나라의 소형아파트는 주택공사에서 1980년대에 집중적으로 건축하였던 10평부터 16평 내외의 아파트의 평면타입²⁾을 대상으로 선정하였다.

시뮬레이션 방법과 기준은 소형아파트의 3대가족을 위한 아파트의 리폼을 수행할 때에 개조 부분의 양을 최대한 줄이고, 구조적 허용한도 내에서 2호1주택의 세대별 재구성을 하고, 2호1주택으로 재구성된 공간에서 3대가족이 생활하는 공간의 점유가능성과 특성을 검토하였다.

2) 리폼(reform)은 생활모형에 대한 새로운 주거모형을 설정하여 주택을 구성하는 것으로 한다. 공간의 활용까지를 적극적으로 바꾸어 본다는 것이다. 이와 가장 가까운 어휘로는 리모델링이다. 주택에서의 생활방식과 유형을 하나의 모델이라 한다면, 리모델링은 그러한 주택구성을 재설정하는 개념이어서 리폼과 가장 흡사하다. 그러나 리모델링의 일반적 사용의미는 노후화된 건축물의 개조라는 어휘로의 사용이 일반화되어있어서 사용상의 차이를 가지기도 한다. 피상적으로 재료 및 물리적인 구성요소를 바꾸는 것을 리모델링으로 사용하는 것과는 구분하여 사용하고자 한다. 재구성은 주택의 공간구성에 대한 재구성을 얘기한다. rehabilitation은 거주자가 새로운 생활유형 조건으로 거주활성화를 통하여 주거환경을 개선하는 것이다. 어떤 개념이 상위개념으로 엄밀하게 구분하는 것은 어렵다.

II. 한국 고령화사회의 거주문제

1. 고령화 사회로의 변화

우리나라가 고령화 사회로 급속하게 진척 되면서 경제적 능력이 상실되거나 보호를 받아야할 고령화인력이 급속하게 늘어나고 있다. ‘65세 이상의 노인이 10년전 1994년에 5.7%에서 2004년 현재 8.7%로 3%가 증가하였으며, 2019년에는 노인인구가 14%를 넘어 고령사회(aged society)로 진입할 것으로 전망되고 있다.’ 이러한 통계보다 더욱 빠른 것은 농촌지역에서는 이미 2000년에 65세 이상의 인구비율이 14.7%로서 이미 고령사회로 진입하였다³⁾.

저소득층의 주거환경은 경제적 요인, 사회적인 요인에 의하여 영향을 직접적으로 받는다. 우리나라에서 65세 이상의 노인들이 일상생활에서 도움을 받아야 하는 비율은 건강문제가 41.5%, 경제적 어려움 33.9%, 외로움 소외감이 8.5%로 나타나고 있다⁴⁾. 이들이 경제활동을 하고 있는 비율은 1990년부터 현재까지 39-42% 내외의 인구만이 경제활동을 하고 있으며, 이들의 56.6%(2004)가 시골에 거주하는 농림어업에 종사하고, 단순 노무자 20.6% 서서비스 판매종사자 15.2%이다⁵⁾. 농촌지역이외의 노인들은 상대적으로 경제활동을 하는 이들이 적고, 생활비 지출만이 많은 지역에 거주하는 노인들의 생활고를 짐작할 수 있다. 이런 현실을 감안하면 도시지역에 거주하는 노인들의 거주환경은 사회적, 경제적, 가족간의 라이프스타일 등의 다각적인 측면에서 보호시스템을 확보해야 한다는 것을 알 수 있다.

2) 3대가족 동거형의 수요 가능성

노인을 위한 선진국의 주거복지시스템은 노인전용주택, 3대동거형주택, 자녀와 인거형주택, ‘노인집합주택(congregate house), 은퇴주거단지(retirement housing), 하숙주택, 간호홈(nursing home)⁶⁾’ 등 다양한 타입의 노인

표 2 노년부양비 및 고령화 지수 (통계청 2004년 고령자통계를 기준으로 작성함)

항목	노년부양비(%)	고령화지수(%)	노인1명당생산가능인구(%)
1970년	5.7	7.2	17.7
1980년	6.1	11.2	16.3
1990년	7.4	20.0	13.5
1994년	8.1	23.9	12.4
2004년	12.1	43.3	8.2
2010년	14.8	62.0	6.7
2020년	21.3	109.0	4.7
2030년	35.7	186.6	2.8

3) 통계청(2004), 2004 고령자 통계, p5

4) 통계청, 2004 고령자통계, 통계청, pp41

5) 통계청(2004), 전거서 pp24-26

6) 최성재(1992), 노인주택의 개발과 노인주택 정책, 노인문제연구소, pp73

주택이 있다. 노인의 생활이 주택내부에 한정된다는 개념을 넘어서 주거단지과 공동체생활을 이루며 살아가는 도시화 단계로 개념이 확장 적용된다.

우리 나라에서 3대동거형주택을 논의하는 것은 주거문제가 물리적인 특성에 어려움만이 아니라 경제적으로 부담이 가능한 범위 내에서 수용이 가능한 주거이어야 한다는 점에서 정부와 사회가 지원하기 어려운 부분을 가족이 먼저 우선적으로 부양하는 사회 안전 시스템으로서 3대 동거주택을 의미한다⁷⁾.

2000년 기준으로 우리나라의 65세 이상의 노인은 28.7%가 1세대 가구에, 23.9%는 2세대 가구에, 3세대 이상은 30.8%, 16%는 단독가구를 형성하고 있다. 특히 나이가 많을수록 3대 동거가족으로 거주하는 비율이 높은 것도 보호를 받아야 할 노인가족에 대하여 자녀가 부모를 부양하고 있음을 알 수 있다.

자녀세대의 입장에서 보면, 부부가 직업을 가지는 세대비율이 점차 높아져 왔다. 특히, 노인들은 저소득층의 가족은 경제활동을 위하여 가능하면 많은 가족구성원이 경제활동을 하여야 하거나, 육체노동 등에 종사하여야 하는 경제활동이 상대적으로 많다. 그렇기 때문에 가족 간의 상부상조, 역할분담을 통하여 부족한 부분을 채워야 할 필요성이 삶이 경제력이 풍부한 계층에 비하여 크다고 볼 수 있다⁸⁾.

III. 소형 노후아파트의 사회적 활용가능성

1. 노후 아파트의 거주성과 불만

우리나라의 재고주택은 2000년 기준으로 아파트는 523만호로서 전체주택 1,095만호의 약 55%에 육박하고 있다⁹⁾. 아파트의 방수를 기준하여 보면, 3개 타입이 150만호, 4개 타입이 292만호로서 이들이 절대다수를 차지한다. 이 아파트에 거주하는 주민을 대상으로 거주평가를 해 보면, 거주자의 불만족 이유로서 주택의 낡음, 규모가 협소함이 두드러지게 높다¹⁰⁾.

또 사회적 변화로서 1980년에는 우리 나라 가구당 평균 2.2개의 방을 사용하였으나, 2000년에는 3.4개의 방을 사용하고 있었다는 점을 고려하면¹¹⁾, 그 동안의 거주

자들의 주택에 대한 욕구가 급속한 수준으로 높아졌다는 점이 감안 되어야 한다. 특히, 서민계층이 거주하는 주택 면적이 협소하고, 그들이 거주하는 가족인원수가 많아서 그들이 가지고 있는 협소함은 서민들이 협소한 아파트에 대한 가장 절박한 계층이다.

2. 재활용을 위한 새로운 사용자 설정배경

1970년대부터 우리나라에 도입된 아파트는 이미 재고 아파트의 50%를 초과하였으며, 그 중에 많은 수는 20년도 되지 않아서 재건축에 직면하여 있다. 특히, 10평부터 15평 이내의 소형아파트들이 건축된 지 20여년이 지난 현재 거주자들의 경제와 생활규모, 거주면적의 성장이 거의 2배에 이르고 있어서 아파트의 물리적인 성능저하라는 이유와 함께 아파트 수명을 단축하게 하는 큰 요인이 되고 있다.

주택만족도조사(통계청, 2005년)에 의하면¹²⁾, 전국적으로 불만족 37.8%, 약간불만 26.3%, 아주 불만 8.1%이다. 그 중에서 주택의 규모가 작아서 37.2%, 주택이 낡아서 34.1%, 일조통풍 12.7, 경제적 가치와 매매 8.3%를 차지하고 있다. 특히 소형아파트는 노후화되면서 급속하게 거주자들로부터 외면당하고 있는 현실문제가 있으나 아직도 물리적으로 충분한 성능과 기능을 가진 아파트가 많아서 소형아파트에서 거주하는 서민들에게 거주만족도를 높여주는 측면이 중요한 문제로 대두되고 있다.

우리나라에서 노후화 아파트가 재건축 일변도로 치닫는 추세에서 재건축의 기준을 강화¹³⁾함으로써 아파트의 건축수명이 길어지는 사회적 안전장치를 수용한 것은 아파트를 공공의 자산으로 인식하는 중요한 인식의 변화이다.

노후아파트의 수명이 길어질수록 건축당시의 기능을 그대로 담고 있을 때에는 거주자에 의한 불만족의 정도가 심화되며, 한편으로는 국민들의 생활규모가 급속히 커져서 소형아파트의 새로운 기능부여가 필요하다. 이러한 시대변화를 바탕으로 본 고에서는 소형아파트를 저렴하고, 주택내에서 가족간 프라이버시와 공간조절이 용이한 3대 가족형 아파트를 재구성하여 보고 그 실행과 수용 가능성을 분석해 보고자 한다.

3. 정부의 노후아파트 활용정책의 변화

이러한 문제인식에 대하여 건교부에서는 내년 신축하는 아파트를 대상으로 인접하는 가구에 대하여 전용면적 11평이하 임대아파트 2가구 합침을 허용하기로 국민임대 아파트 설계기준을 변경한 바 있다¹⁴⁾. 건설부의 이같은 결정은 앞으로 소득이 향상되고 주택재고량이 늘어나면

7) 사회조사지표(2002년)을 기준한 65세 이상의 인구를 부양하는 우리나라 인구 비율은 장남 126세대, 차남가족 52만, 사위가족이 22만5천, 정부사회단체가 부양하는 비율은 21만명으로, 가족이 부양하는 경우가 206만 가족에 이르고 있다.

8) 신경주(1989.10), 중년의 주요구 측면에서 본 3대 동거주택의 조건, 대한건축학회 5권5호, pp75

9) 통계청 2004년 자료, 데이터는 2000년 기준임

10) 1997년 통계청의 사회조사지표에 의하면, 규모의 낡음과 협소함에 대한 불만의 비중은 각각 25.5%, 33.8%이며 도시지역을 대상으로는 21.9%, 35.6%로 압도적이다. 2000년에 조사한 전국의 거주자의 반응은 30.1%, 29.4%이고, 도시지역의 거주자는 26.6%, 31.4%의 불만족 이유를 가지고 있어, 규모의 협소함이 가장 두드러진다.

11) 통계청, 2004년 자료, 데이터는 2000년 기준임

12) 통계청, <http://www.kosis.nso.go.kr/cgi-bin>

13) 손승광외 3인, 노후아파트 재활용을 위한 건축디자인 의사결정 및 주택관리 정책연구, 한국과학기술재단연구보고서, 2000.4

14) 건교부 입법예고, 2004.11월.

표 4. 3대동거형 리폼대상과 가능성
(주공아파트, 부분적으로 이미 재건축된 단지도 있을 수 있음)

유형	면적 (m ²)	구조	공간	주거단지
10RC-12 10평-N형 80년	35.8	RC 5층	협소	광명철산,시흥포일,수원매탄, 인천가좌 구미공단, 대구황금,부산화명, 광주화정,개포1, 3, 4단지,
10RC-13 10평-S형 80년	35.6	RC 5층	협소	광명철산, 구미공단 대구황금, 부산화명
10RC-14 10평-S형 80년	35.6	RC 5층	협소	개포1,3,4단지 시흥포일, 수원매탄 인천가좌(I),광주화정 거제 장승포,여천쌍봉
13RC-14 13평-N형 80년	42.5	RC 5층	양호	광명철산, 시흥포일,수원매탄, 용인감량 장,인천가좌(I), 원주우산,강릉포남, 삼 천포동급,대구황금, 거제목포,거제장승 포, 전주하대,부산화명, 충주용산,제천 청천, 대전태평,군산나운,광주화정,여천 쌍봉, 순천매곡,과천3단지
13RC-15 10평-S형 80년	41.9	RC 5층	양호	광명철산, 시흥포일,수원매탄,용인감량 장,인천가좌(i), 원주우산,대구황금, 강 릉포남,삼천포동급, 거제목포,전주하대 , 충주용산,제천청천, 대전태평,군산나 운, 광주화정,여천쌍봉,과천3단지,
13RC-16 13평-N형 82년	43.9	RC 5층	양호	태백황지, 동해천곡,영우러하송,안동용상, 천안신부, 전주우아 군산나운, 광주화정,대구성당
13RC-17 13평-S형 82년	44.7	RC 5층	양호	태백황지, 동해천곡,영우러하송,안동용상, 천안신부, 전주우아 군산나운, 광주화정,대구성당
13RC-18 13평-N형 82년	45.7	RC 5층	양호	마산교방,부산만덕
13RC-18 13평-S형 82년	45.8	RC 5층	양호	마산교방,부산만덕
15RC-7 15평-S형 80년	50.3	RC 5층	양호	광명철산,용인감량정,포항항구,거제장승 포, 전주하대,부산화명, 청주사직, 대전 태평, 광주화정, 순천매곡, 과천3단지, 개포1,3,4단지
15RC-8 15평-N형 80년	50.6	RC 5층	양호	광명철산, 용인감량정,포항항구,거제장 승포, 전주하대,부산화명, 청주사직, 대 전태평, 광주화정,순천매곡, 과천3단지 개포1,3,4단지
15RC-9 15평-N형 82년	51.1	RC 5층	양호	태백황지,동해천곡,원주개문,창원명곡,천안 신부 광산송정,포항장성
15RC-10 15평-N형 82년	51.0	RC 5층	양호	태백황지,동해천곡,원주개문,창원명곡,천안 신부 광산송정,포항장성
15RC-11 15평-N형 83년	52.7	RC 5층	양호	영월하송,포항장성 청주신봉, 제천청천
15RC-12 15평-S형 83년	52.3	RC 5층	양호	영월하송,포항장성 청주신봉, 제천청천
17RC-5 15평-N형 80년	58.0	RC 5층	양호	광명철산, 반월군자,창원용지, 청주사직 대전태평, 전주인후,광주화정, 과천3단 지,개포1단지,춘천근화,포항항구
17RC-7 17평-N형 82년	59.1	RC 5층	양호	원주개운,춘천후평, 창원용지, 창원명곡,부산회명, 청주사직 광산송정, 포항장성
17RC-8 17평-S형 82년	59.0	RC 5층	양호	원주개운,춘천후평, 창원용지, 창원명곡 , 부산회명, 청주사직, 광산송정, 포항장 성, 청주신봉,천안신부

서 국민임대아파트에도 소형 기피 및 중형 선호 현상이 뚜렷해 질 것이라는 판단에 따른 것이다¹⁵⁾.

건교부는 기존의 소형 임대아파트는 건축물 구조안전에 영향을 미칠 수 있기 때문에 2가구를 1가구로 병합하는 것을 허용하지 않기로 했지만 특별히 허용대상으로 정하려는 아파트는 벽식구조로 된 국민임대아파트로 전용면적 10.9평(36 m²), 11.8평(39 m²) 규모의 소형 주택이 인접해 있을 경우에 한해서 허용하기로 하였다.

전면적으로 아파트 개조를 불법화하였던 데에서 진일보한 정책변화로서 우리 정부의 소형 아파트에 대한 인식의 변화를 찾아볼 수 있으며, 1차적으로는 기존 아파트의 수명연장과 그 해법으로서 2호1주택 수용이라는 점에서 의미가 크다. 이러한 변화는 향후 거주후 평가와 리폼사업 시행 후에 지속되는 연구결과에 의하여 확대여부는 달라질 수 있겠다.

IV. 소형아파트의 리폼 시뮬레이션 (10-16평형을 대상으로)

1) 2호1주택의 리폼 대상

2호1주택을 허용하기로 한 소형아파트의 범위이외에도 소형아파트로서 리폼 대상이 될 수 있는 소형아파트는 대한주택공사에서 70년대이후 1980년대에 본격적으로 건설한 물량이 늘어서 10평으로 N형, S형, 13평으로 N형 S형, 15평으로 N형 S형 등이 있으며 14평형과 16평형이 혼합되어 건축되기도 하였다.

이들의 각각 세대의 주택을 2호 1주택으로 리폼하면, 세대당 면적이 2배 정도로 늘어나게 된다. 세대당 거주면적의 향상을 고려하면 적절한 세대면적이 되어 새로운 거주자를 맞이할 수 있다는 가능성을 있게 된다. 이러한 가능성을 전제로 하여 본 고에서는 1980년대에 대한주택공사에서 전국에 걸쳐 표준아파트 타입으로 집중적으로 건설하였던 이들 소형 아파트를 대상으로 2호1주택 병합을 다음과 같이 시도하여 분석하여 보았다.

2) 3대 동거형 주택의 가능성

3대동거형 타입¹⁶⁾은 우선 거주자가 보통 핵가족형 주택타입에 비하여 거주자 인원수가 많아짐으로서 소형아파트에는 적절하지 않을 수 있다는 점이 우려될 수 있다. 그러나 소형아파트 2주택이 1주택으로 재구성될 수

15) 건교부는 이를 위해 대한주택공사가 내년 1월부터 건설하는 소형 국민임대아파트는 가구간 경계벽을 쉽게 허물 수 있도록 철근이 들어가지 않는 비내력벽으로 경계벽을 설계토록 의무화했다. 또 지방자치단체가 짓는 소형 국민임대아파트에 대해서도 가급적 병합형으로 건설할 것을 권장하기로 했다.

16) 대한주택공사의 공동주택내 3대 가족형 주거로서 동거형, 인거형, 근거형 등의 유형연구(1987), 3대 동거형에 대한 거주후 평가(안경환,199), 그리고 현실적인 우리 나라의 문화적 상황을 바탕으로 3대가족형 5가지 주거형 연구(이연숙,1991)가 있다. 이 연구들의 공통점은 중산층의 경제규모를 가진 신축하게 되는 아파트 유형을 대상으로 다루고 있다.

있다는 가정은 규모의 협소함의 한계로부터 자유로워질 가능성이 있다. 둘째, 넓어지는 주택면적에서 공간구성이 실의 개수, 실내공간의 칸 구성이 1칸 내지 2칸에서의 공간구성에서 2칸 내지 4칸 구성으로 주택의 공간구성이 풍부해 진다. 셋째, 외부에 면하여 2칸 베이로 구성된 아파트는 2호1주택 리폼에 의하여 4칸 형이 이루어져서 일반적으로 3칸으로 구성하는 동일한 규모의 아파트에 비하여 주택내에서의 프라이버시와 생활공간의 간섭을 줄일 수 있다.

1. 10평-2호를 20평형-1주택으로

리폼 이전의 소형아파트는 벽식구조이고 전체규모는 10평형으로 평면구성은 2DK 구성으로 되어있다. 이 아파트를 다음의 내용으로 2호 1주택으로 20평형의 아파트를 재구성하였다<그림 1, 2>. 세대간의 벽체중의 일부를 제거하여 세대간을 통합하는 통로를 개설하고, 각각 방으로 한정된 공간을 거실, 부엌, 그리고 식당공간을 개방적으로 구성하였다.

거실의 좌우로는 침실이 있으며, 노부모와의 생활공간이 분명하게 정하여 질 수 있다. 출입구는 원래대로의 기존 현관을 각각 활용할 수 있도록 하였다. 이 리폼안의 장점은 노부모의 거주성과 자녀가족의 거주성이 대등한 입장에서 존중되는 구조를 가진다는 점이다.<그림 1, 2> 동일한 면적의 아파트 공간구성에 비하여 선형으로 길게 실내공간이 연속되고, 4칸의 실이 이어지는 구성이어서 주택내의 프라이버시 확보가 2칸 혹은 3칸 연속으로 구성된 실구성에 비하여 우수해졌다.

이러한 장점에도 불구하고 2호1주택으로 리폼한 주택의 한계로는 기존 벽체의 이동이 통로개설 등 특수한 위치를 제외하고는 구조적으로 원래의 위치를 고수하도록 되어 있어서 넓어진 실 간격이 바뀌기 어렵다는 점이 제약점이다. 이러한 한계가 있음에도 새로운 가능성을 열어주는 것은 실을 점유하는 가구 등의 위치 등을 선택

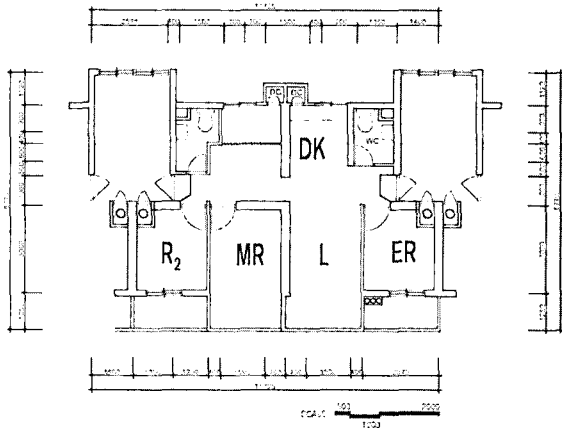


그림 2. 10평>20평형 2호1주택 개조안 1

- 2개 현관사용
- 노부모실 앞에 별도 화장실
- 3.6m 내부벽체 철거
- 6.0m 길이의 외벽 및 창호설치
- 3LDK 로 개조

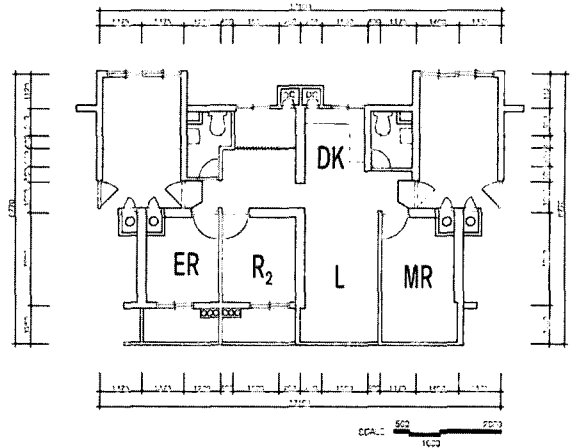


그림 3. 10평>20평형 2호1주택 개조안2

- 2개 현관사용
- 노부모실 앞에 별도 화장실
- 3.6m 내부벽체 철거
- 6.0m 길이의 외벽 및 창호설치
- 3LDK 로 개조

할 수 있는 폭이 다양해져서 리폼이전보다는 당연히 공간의 협소함의 부담이 덜어지는 것은 분명하게 된다.

2호1주택으로의 병합은 기존 구조체를 가능한 최대로 존중하고, 최소한의 개조로서 리폼을 추진한다. 이는 해체 및 철거비, 리모델링 공사비 등을 고려하여 최소한의 비용으로 원하는 주택재구성으로의 개조를 추구하기 때문이다. 이러한 원칙을 근간으로 하여 10평형을 2호1주택으로의 리폼은 세대간 경계벽의 일부를 뚫어서 개구부를 90-100센치 정도의 크기로 만드는데, 이 부분의 구조적인 결손을 보완하기 위하여 절개한 개구부주변에 철근 및 콘크리트 보강기법이 적용되어야 한다.

이러한 기법에 의하여 최소한으로 절개하여 2호1주택으로 개조한 주택의 공간 사용은 거실을 중심으로 하여 노인실이 건너에 있는 경우<그림 1>와 노인실과 자녀실을 한군데로 모으고 부부실이 거실의 맞은편으로 하는 타입<그림 2>으로 공간구성이 가능하여 가족의 특성상 선택이 가능하다.

2. 13평-2호를 26평형 1주택으로

단위세대로서 소형아파트는 2DK형 13평형으로 평면구성이며, 구조방식은 우리나라에서 일반적으로 적용하고 있는 벽식구조이다. 이 아파트를 다음 2가지 구성타입으로 재구성하였다.

구성방법은 10평형의 경우처럼 세대간의 경계벽의 일부 90-100센치를 제거하고 하나의 공간으로 통합하였고, 외부에 대하여 2칸이 개방된 평면은 외부에 면하여 4칸이 개방되어 3대가족이 동거하는 데에 필요한 프라이버시 확보에 유리한 특성을 확보하도록 한 점은 10평형을 20평형으로 세대 병합한 것과 같다.

2개의 타입으로 재구성해 볼 수 있는데, 10평형의 경우보다 각 실의 간격이 커져서 실의 새로운 용도설정이 10평형보다 유리해진다. 이러한 장점으로 거실과 부

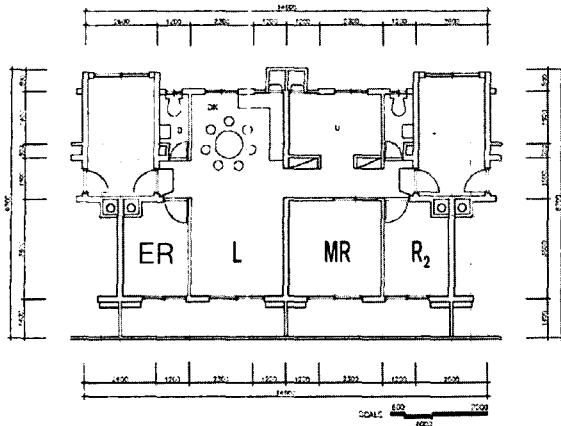


그림 4 13평 2주택을 26평형 1주택으로 개조안 1

- 13+13→26평
- R+K+WC→LDK 로 개조함
- 방을 원래대로 최대한 활용
- 거실과 부엌을 확대함
- 원래 화장실을 활용

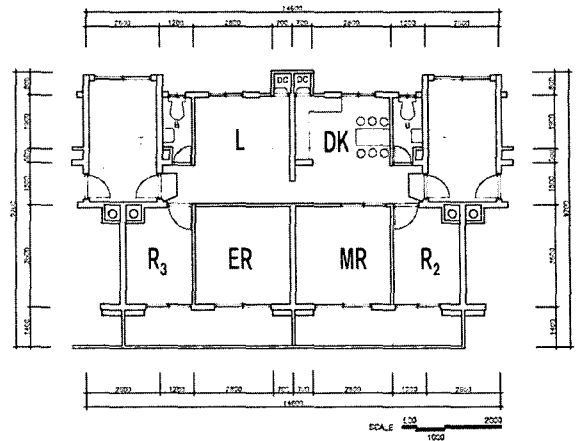


그림 5. 13평 2호를 26평형 1주택으로 개조 2

- 13+13→26평
- R+K+WC→LDK 로 개조함
- 방을 원래대로 최대한 활용
- 거실과 부엌을 확대함
- 화장실을 2개 확보

역, 식당의 재구성이 보다 자유롭고 풍부한 공간으로 재구성될 수 있다.

13평형 리폼안 1<그림 3>은 큰 방과 부엌의 경계를 이루는 문을 제거하고 하나의 연속된 실로 구성하였고, 다용도실과 기타 공용공간으로 사용할 수 있는 실을 부부실의 맞은 편에 두어서 벽체가 고정된 상황으로부터 피하기 어려운(10평의 경우 참조) 한계중의 하나인 <협소한 공간>으로부터 자유로워질 수 있는 하나의 방법으로 채택할 수 있는 공간으로 재구성되었다.

화장실과 현관은 각각의 세대에서 활용하던 그대로의 크기와 위치를 고수하였다. 재구성된 공간구성 중에 노부모실은 거실을 가운데 두고 나뉘게 되고, 자녀실은 부부실보다 안쪽에 있다. 이 주택의 특성은 노부모의 생활규모가 작아서 편부모를 도시고 사는 경우, 또 자녀실이 거실과 멀어서 거실에서 TV중심의 거실문화를 가지는 경우에 자녀의 학습에 많은 방해물을 겪고 있는 일반적인 아파트에 비하여 학습공간의 확보도 유리해 지는 장점이 있겠다.

리폼안 2<그림 4>는 노부모실과 부부실을 개조된 큰방으로 사용하던 실을 그대로 활용하도록 하였다. 세대간 경계벽을 90-100 센티미터 정도 절개하여 통로를 개설하고, 부엌과 식당으로 활용하였던 공간을 한쪽은 거실, 다른 한쪽의 실은 식당과 부엌으로 각각 사용할 수 있도록 구성하였다. 이러한 공간의 특성은 노부모와 부부가 대등한 공간점유와 대등한 영역성을 확보하고 있어서 심리적으로 우수한 관계를 확보할 수 있다는 장점이 있다.

방의 위치는 인접하여 있으나 거실과 식당이 각각의 방 앞에 있어서 노부모와 부부의 각각의 생활공간이 방 앞의 거실과 식당공간을 중심으로 활용함으로써 활동공간의 영역성이 강화될 수 있다. 실질적으로는 각각의 세대의 생활이 가능하면서 식사와 거실에서의 기능을 중복하고 이동이 용이하다는 점, 그리고 이동면적이 2배가 되면서 조그만 공간에 갇혀 있다는 느낌을 해소하는 데에 도움이 된다.

<그림 3>과 공통점은 화장실과 현관은 원래 개조이전의 상태의 위치와 크기를 그대로 활용하도록 하였다. 특히 13평형 리폼 2<그림 4>는 세대간 간벽만을 최소한으로 개조함으로써 얻을 수 있는 2호 1주택안으로서 경제성과 활용성이 특히 유용하다. 다만, 우리나라에서 거실을 남향에 설치하는 특성에 비추어 침실의 맞은 편에 두도록 함으로서 거실이 주요욕외공간의 반대편에 위치하게 된다는 점이 특징적이다.

3. 14 +16평을 30평형 1주택으로

10평, 13평형에서 2호 세대를 1주택으로 리폼하여 보았던 것처럼 15평, 혹은 14평과 16평형의 조합 등 소형아파트를 에서도 각 세대들이 2칸 간잡이였던 실의 구성이 4칸으로 활용될 수 있어서 세대내에서 원하는 정도의 주택규모의 확보가 가능하다. 공간내에서의 실과 실, 특히 노부모생활공간과 자녀세대의 거주공간이 30평형 내지 40평형까지의 아파트에서도 3칸형으로 구성되는 아파트 평면구성이 일반적이다. 이에 비하여 2호1주택으로 리폼된 주택의 프라이버시는 4칸 간잡이가 선형으로 연결되어지게 되므로 강화된 특성을 얻을 수 있다.

이러한 특성은 상대적으로 같은 규모의 면적으로 건축된 아파트에 비하여 유리한 장점이 3대동거가족의 거주를 가능하게 하는 특성이 되고 있다. 이러한 리폼주택의 특성은 '노부모실과 부부실의 거리를 분리하거나 멀리 하려는 욕구' 17)를 충족시키는 데에 유리하며, 특히 자녀의 학령기이후 학습공간을 확보하는 데에도 당연히 유리한 조건이 된다.

2호1주택으로의 리폼의 구상은 두 주택의 경계벽을 통로설치 폭만큼을 개구하도록 한다. 이때, 주택의 화장실

17) 신경주,최정신(1991), 3대 동거주택에 대한 주요구와 선택(중소도시 거주 중년층을 중심으로), 대한건축학회논문집 7권1호, 참조 P41

표 5. 14-16평형의 2호1주택 구성

규모	리폼안의 내용	
15평-2호를 30평형 1호 주택으로	1안	- 거실분리형 - 대간 공동벽에 출입문 설치 - 기에 4개의 실이 인접하여 개방됨
	2안	- 거실을 실의 중앙으로 위치하게함 - 4칸 BAY 구성이 특징 - 선형 공간구성, 양방향 출입문 사용 - 가족간 생활권이 명료함
14+16평형을 30평형 1호 주택으로	1안	- 경제벽 부분 통로개설 - 4BAY 평면구성 - LDK 중심형으로 구성 - 공간구성이 선형으로 세대간 프라이버시 확보가 용이
	2안	- 경제벽 부분 통로개설 - 4BAY 평면구성 - LDK는 부부생활공간중심으로 하고, 노부모는 안쪽으로 - 공간구성이 선형으로 세대간 프라이버시 확보가 용이

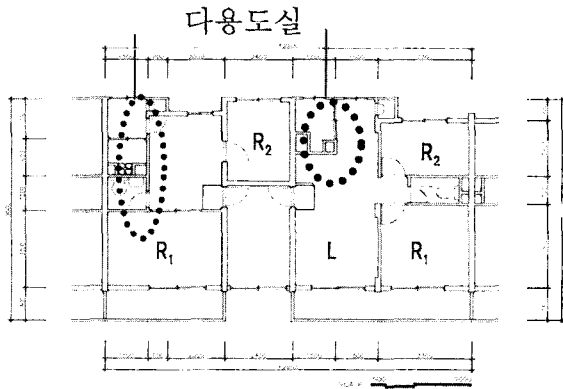


그림 6. 14평/ 16평형의 아파트 원형

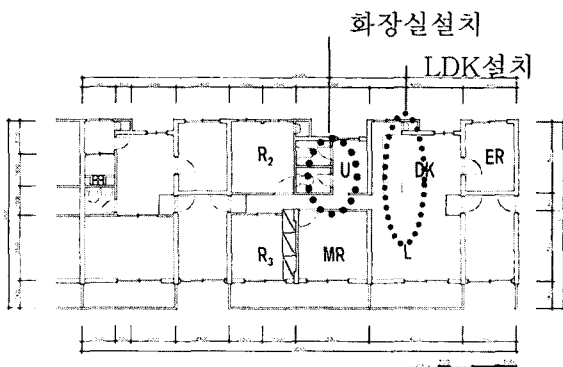


그림 7. 14평/16평형의 2호 1주택 리폼1

을 폐쇄하고 화장실은 다른 위치로 옮긴다. 14평형의 주택에서 화장실과 다용도실이 위치한 부분의 비내력 벽체를 철거하고 그 위치를 활용하여 넓어진 공간에 부엌과 식당으로 용도를 바꾸었다. 16평형의 주택에서 방이었던 부분은 화장실과 욕실로 개조하여 통합주택의 위생공간으로 설정하였다.

2호1주택으로의 조합 대상 구역은 양측에 계단실을 두

고 통합하는 방식이 주택내부에서 보다 자유로운 구성이 될 수 있고, 주택의 양측으로 출입이 가능하여 사용자의 프라이버시에 도움이 된다.

V. 3대동거 아파트로의 사회적 활용

1. 단위 세대의 다양화

우리나라 아파트의 획일성은 아파트 단지가 분양되었을 당시에 대량생산과 공급이라는 개발업자입장의 경제성 논리와 획일화된 주택형을 생산했던 계획입안자들의 무책임이 주요 원인이다.

이러한 사회적 환경에서 소비자들이 개성적인 주택형과 개성에 대한 선택권이 없었다. 그러나 시간이 흐르면서 거주자들의 생활상은 당연히 변하고, 다양성을 추구하는 기본적인 욕구, 그리고 경제력이 향상되므로서 쾌적성과 미학을 추구하는 욕구가 보다 강하게 분출된다.

수평방향으로의 2호1주택 병합형은 거주자의 수평이동이 용이하다. 동일한 주거내에서의 이동성이 수직병합형보다 용이하다. 또, 층간으로 나뉘는 프라이버시 기준으로 본다면 가족간의 화합과 관계성이 보다 긴밀한 장점이 있다는 점이 수직 2호 주택에 비하여 장점이다.

특히, 3대가 생활하는 경우, 기존의 주택에서 거실을 가운데 두고 구성되는 기존의 평면형에서 소음, 생활자의 영역 등으로부터 행위간섭이 발생하는 경우 완충시켜주는 공간이 결여되어 있다. 또, 중고생 등 학생 자녀를 둔 가정에서는 소음, 가족간의 영역성이 필요하게 되는데, 2세대가 한 세대로 개조된 구성은 그러한 영역성과 생활공간의 독립성을 보장하여 주고, 동시에 주택구성에서의 다양성을 가능하게 해 준다.

2. 아파트의 수명연장

우리나라는 아파트가 20년-30년 수명으로 재건축하는 사례가 많고 이러한 추세로 재건축하려는 단지들이 많아서 콘크리트의 구조적인 수명 50-60년의 수명에 비하여 절반 혹은 1/3 정도의 수명밖에 활용하지 못하고 있다. 이는 아파트 분양이후 거주자들이 사용 중에 적극적으로 공동주택을 관리하고 기능을 향상시키려는 노력을 외면하기 때문에 노후화되어가는 속도가 빨라지게 되며, 노후화되어 있지 않는 양호한 아파트까지도 재건축을 고려하는 왜곡된 주택수명 사이클을 가지고 있기 때문이다.

이는 재건축일변도인 사회에 있어서 그 대안을 마련하지 못하고 피동적으로 대처한 안이한 주거정책에 이유가 있기도 하였다. 그러나 소형아파트를 2호1주택으로 적극적으로 활용 가능하므로 수명연장이 가능하여 진다.

특히, 지금까지 건축된 많은 아파트가 대부분 판상형 아파트이어서 공간의 가변성이 고려되지 않은 아파트이더라도 좌우 세대의 공간대가 같고, 표준화된 획일적인 평면구성은 오히려 이웃하는 세대와의 연결이 용이하다.

3. 안정적인 커뮤니티로의 조성

13, 15평형 두 개의 평면형에 600-1,000가구의 세대들이 살아가도록 하는 것은 주어진 환경에 1차적으로는 경제적인 여건에 맞추어 살아가도록 강제한 것이다. 물론 그러한 의도는 없었다 하더라도 그 주거단지가 지어질 당시에 다른 주거지 혹은 신축으로 지어진 대안이 없었기 때문에 기존의 노후화 주택을 벗어나는 다른 도리가 없다.

이러한 획일적인 주거단지에서 주민들의 경제력이 성장하거나 가족구성원이 달라지게 되면 다른 주택으로 이동하는 것은 자연스러운 현상이기도 하고, 그 지역안에 계속 거주해야 할 사람에게는 이주를 하도록 강제하는 요인이 되기도 한다.

사회 전반적으로 경제력이 향상하여 넓은 면적의 주택으로 이사하지 못한 주민은 대부분 경제력이 취약하다. 이들은 가조구성이 복잡한 경우도 흔하다. 이들이 저렴하게 주택의 협소함을 벗어나는 데에는 소형아파트를 활용한 확장방법은 주민이사가 없이도 다양한 주택타입을 제시하는 대안이 될 수 있다. 결과적으로 주민들이 다른 지역으로 이동하지 않고도 다양한 주택타입 선택이 가능하게 된다.

예를 들어 10평과 13평으로 구성된 아파트단지의 경우, 2호1주택으로 재구성하는 경우, 10평, 13평, 20평, 26평형의 주택면적이 가능하고, 이 주거단지에서는 이미 다양한 가족형이 거주할 다양성을 제공할 수 있겠다. 시간이 흐르면서 주거단지에서의 건설당시의 원형이 되는 주택과 규모가 달라진 면적들이 다양하게 혼합되면서 주민의 이동이 없이도 오랜 시간동안 동일한 지역에서 안정된 지역사회를 형성할 수 있는 가능성을 열어줄 수 있다.

VI. 맺음말

대가족제도에서 근대화를 거치면서 가족의 거주상황은 핵가족화를 치달아왔다. 이것은 근대화과정의 필연적인 변화과정이었다면, 이제는 핵가족의 문제의 한계를 보완하는 거주환경 또한 중요한 변화요소이다.

3대동거가족의 필요성은 오랜 문화적인 뿌리와 현대사회의 고령화사회에서의 가족복지의 대안으로서 새로운 도전이며, 이러한 도전을 주거형을 거주자들에게는 쾌적하게 사용할 수 있도록 하고 국가적으로는 노후주택의 재건축으로 가속화되는 기현상을 적극적으로 재활용이 가능한 리폼으로의 대안을 모색하는 데에 의미가 있다.

이 연구에서 리폼시도는 10평, 13평, 15평, 14+16평형으로 혼합하여 구성한 아파트들이 2호1주택으로 리폼하여 3대 동거가족을 위한 주택으로 활용가능하다는 것을 제시하였다.

소형아파트의 리폼의 가능성은 노후아파트의 재건축을 강력하게 규제하여 가는 정책 확대를 앞두고 있고, 동시에 11평 이하의 아파트에 대하여 2호1주택을 허용한 정책시행을 앞두고 소형아파트의 3대동거형으로 활용 타당

성을 검토한 본 연구의 분석은 거주자의 생활환경의 만족도를 충족시키면서 국가적으로 소형 노후아파트의 새로운 가치를 창출할 수 있겠다.

특히, 소형노후아파트는 건축된 지 시간이 흐르면서 감가상각에 의한 가격이 저렴하게 되면서 저렴한 가격으로 넓은 면적의 공간을 확보하는 서민들에게 주거환경을 향상시킬 수 있는 정책분야로 설정할 수 있다.

추후 2호1주택 적용 타당성이 보다 폭넓게 검증하고 대상의 폭을 넓혀갈 수 있다면, 우리나라 도시주택의 55%를 차지하는 재고아파트에 대한 획기적인 관리방안으로 파급효과가 클 것으로 보여진다.

소형아파트의 2호1주택 리폼은 임대주택에서는 소유권 등의 권리변동이 없기 때문에 용이하게 채택될 수 있으나 민간 분양아파트의 경우는 집합주택안에서 공유지분 등의 재산권 권리범위, 주택물량의 손실과 주거환경의 개선 목표 등을 종합적으로 검토하면서 이의 채택 여부를 건축관련법의 정비를 통하여 그 여건을 정비하는 후속조치가 필요하다.

참 고 문 헌

1. Shon, Seung-Kwang(1996), The remodeling and Renovation for the Reuse of Slum Apartment in Korea Context, IAPS 14th International Symposium, Stockholm, SWEDEN
2. 건교부 입법예고, 2004.11월
3. 建築思潮研究所(1995), 集合住宅のメンテナンスドリニューアル, 建築設計資料輯 No 50, 日本建築技術(1983.9), 日本
4. 대한주택공사, 공동주택 편람, 1995
5. 대한주택공사, 건물의 라이프 사이클 코스트 분석, 1980
6. 박춘식, 이정호(2000), 고령화 사회에 대응한 노인주거유형, 대한건축학회연합논문집 2권2호
7. 손승광(2000.2), 노후아파트 재활용을 위한 건축디자인의 사결정 및 주택관리 정책연구, 한국과학재단연구보고서
8. 손승광(2004.11) 저소득층을 위한 3대동거형 아파트 리폼에 관한 연구(10 평부터 16평형을 대상으로), 2004 한국주거학회추계학술발표
9. 손승광(2004.4), 3대 동거가족을 위한 소형노후아파트 재활용 연구, 한국과학재단연구보고서
10. 신경주, 최정신(1989), 3대 동거형 아파트의 입주후 실태 분석, 대한가정학회지 27권3호
11. 신경주, 최정신(1991), 3대 동거주택에 대한 주요구와 선택(중소도시 거주 중년층을 중심으로), 대한건축학회논문집 7권1호
12. 이연숙(1992), 고령화사회의 노인주택정책 및 개발방향설정, 한국노인문제연구소
13. 이연숙, 신화경(1995), 노인동거가족의 주택내 스트레스에 관한 연구, 한국주거학회지 6권2호, p155-161
14. 최정신(1992) 대도시 중년층의 3대 동거주택의 주요구(1) - 주요구와 이에 영향을 미치는 가족특성을 중심으로-, 대한건축학회논문집 8권6호
15. 통계청사회통계과(2004.10), 2004 고령자통계, 통계청
16. 통계청(2000), 한국의 사회지표
17. 통계청, <http://www.kosis.nso.go.kr/cgi-bin>

(接受: 2005. 1. 12)