

사회적 약자를 위한 주거규모의 최소기준 설정에 관한 연구

A Study on the Establishment of Minimum Housing Standards for the Socially Underprivileged

김도연*

Kim, Do-Yeon

윤재신**

Yoon, Chae-Shin

Abstract

Providing an adequate housing to the socially underprivileged with a weak economic base is the most difficult task of housing policies. Korea established minimum housing standards and has used them for housing policies. However, the level of Korean minimum housing standards is far lower than that of foreign minimum housing standards. Thus, this study made a comparative analysis of Korean minimum housing standards with foreign housing standards in various aspects in order to guarantee housing quality of the socially underprivileged in Korea. In particular, the floor area and ratio of small lease homes are minutely examined to present the actual housing standard of the socially underprivileged. The level of Korean minimum housing standards suggested in this paper is very close to that of Japanese minimum housing standard, which is 37.95 m² for a 3 member family and just above Chombard de Lauw's pathological limit (36.03 m²). As this research is specifically focused on the establishment of minimum floor area standards for the socially underprivileged, further research should be made in consideration of more specific requirements of various groups for the socially underprivileged.

Keywords : Minimum Housing Standards, Housing Code, The Socially Underprivileged

주요어 : 최소주거기준, 주거기준, 사회적 약자

1. 서론

1. 연구의 목적

주거공간은 인간의 건강한 삶과 행복한 생활에 직접적인 영향을 끼치는 중요한 공간이다. 모든 거주자들은 쾌적한 주택에서 거주하기를 열망하고, 이러한 쾌적성은 건축환경의 기능적 요인들에 의해 직접적인 차이가 나타나기도 하지만, 주택의 규모에 따른 주거수준은 포괄적 의미에서 주거의 쾌적성에 매우 큰 영향을 미치는 요인이다. 따라서 다양한 가족유형과 최소한의 생활을 영위할 수 있는 가장 기본적인 주거규모의 최소기준을 설정함으로써 사회적 약자를 위한 최소한의 면적기준을 확보할 필요가 있다.

최근 20년간의 주택정책은 주택부족 현상을 해결하기 위한 방편으로 불량공급 측면을 강조하여 주택의 양적인 측면에서는 진보¹⁾가 있었으나, 주택의 질적인 측면에서는 아직도 열악한 수준으로 최저주거기준에 미달하는 가구가 전체 가구의 16%에 이르고 있다.²⁾ 이러한 주택의 질적개

선에 대한 관심이 집중되면서 모든 국민이 일정수준 이상의 주거생활을 영위할 수 있도록 2004년 「주택법」에서 제도화된 주거기준³⁾이 발표되었다. 그러나 제도화된 최저주거기준은 선진 여러 다른 나라들에 비해 그 기준이 지나치게 작게 설정되어 있고, 설비시설 외 기타공간에 대한 기준이 미비하여 현실에 적합한 새로운 최저주거기준 제시가 필요하다.

주거기준은 각 나라의 문화나 생활습관, 현재 주거 상태에 따라 달리 나타난다. 이는 한 나라 안에서도 주거기준의 지역적인 차이가 나타나고 있는 이유이기도 하다. 우리나라는 국토의 면적이 협소하고 지가가 매우 높아 주거공간의 확보비용이 높다. 따라서 대다수의 사회적 약자들은 최소한의 주거규모에서 거주해야 하는 것이 현실이다. 그러나 이웃한 일본의 경우 높은 인구밀도에도 불구하고

1) 과거 10년동안만 해도 600만채에 이르는 주택이 신규로 건설되어 2004년도의 주택보급율은 102.2%로 조사되었다.

2) 건설교통부의 2005년 주택수요조사(1만가구 표본)결과 최저주거기준에 미달가구는 2000년 334만4000가구(전체가구의 23%)에서 78만7200가구가 줄어 255만6800가구(전체가구의 16%)로 나타났다. 이중 침실기준 미달가구는 37만7000가구, 시설기준미달 193만5000가구, 면적기준미달 74만5000가구로 조사되었다.

3) 가구별 최소주거면적, 침실을 포함한 용도별 방의 개수, 전용부엌·화장실 등의 필수적인 설비의 기준, 주택의 편리성·안전성·쾌적성·유지관리의 용이성 등을 고려한 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소기준 등이 포함되어 있다.

*정회원(주저자), 경희대학교 생활과학대학 강사

**정회원(교신저자), 이화여자대학교 공과대학 건축학과 교수

본 연구는 국토해양부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시행하는 07첨단도시개발사업(과제번호: 07 도시재생 B02)에 의해 수행되었습니다.

하고 우리나라보다 높은 면적기준을 제시하고 있다. 이에 본 연구는 사회적 약자의 주거의 질적보장을 위하여 선진국의 주거기준과 주택시장 상황이 비슷한 일본의 최저거주수준을 비교·분석하여 현재 우리나라 최소주거기준의 문제점과 개선방향을 살펴보고, 사회적 약자를 위한 주거의 최소 면적기준을 제시하고자 한다.

주거기준은 최저주거기준, 적정주거기준, 유도주거기준으로 구분할 수 있다.⁴⁾ 이중에서도 사회적 약자를 위한 주거기준 수립을 위해서는 최저기준 수립이 가장 관련이 있기 때문에 본 연구에서는 이를 제안하고자 한다. 사회적 약자를 위한 면적기준은 시설기준 설정에 관한 기본자료로 사용될 것이며, 저비용주택 평면계획시 합리적인 설계를 추구하는데 유용한 기초자료로 사용할 수 있을 것이다.

2. 연구방법 및 범위

본 연구는 최저주거기준의 개념정리와 함께 각국의 주거기준을 비교분석하고 우리나라의 최저주거기준에 관한 문제점을 파악하여 사회적 약자를 위한 최저주거기준을 제시하려는 것이다. 이를 위한 연구 방법 및 범위는 다음과 같다.

첫째, 주거수준의 지표설정에 대한 이론적 배경으로써 주거기준의 개념을 파악하고, 선행연구 및 문헌연구를 통해 최저주거기준에 대해 제시하고 있는 선진 외국의 기준을 조사한다. 둘째, 수집된 각국의 주거기준과 우리나라의 주거기준을 비교분석하여 문제점 및 개선사항을 파악한다. 셋째, 현재 한국의 소형임대주택에서 각 실 면적 및 비율을 조사하여 통상적 현실에서 주거규모의 면적기준을 고찰하고 사회적 약자를 위한 주거기준을 제시한다. 또한 본 연구에서 제시한 기준과 이웃한 일본 및 현 정책 기준과 비교하여 그 타당성을 검증한다.

II. 각국의 주거기준 고찰

1. 주거기준의 개념 및 설정방법

UN DESA에 의하면 “주거기준이란 주어진 문화적 배경과 기술적·경제적 배경을 가지고 일정 시점과 장소에서 통용될 수 있는 주거생활의 수준”이라 정의하고 있다.⁵⁾ 주거기준은 문화적, 시간적, 장소적 제약성을 지님으로서 그 설정방법은 각 나라의 문화와 생활습관, 목표로 하는

4) 주거기준은 인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건으로 주택법에서는 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거수준이라 정의 하고 있다. 유도기준이라 함은 거주하는 지역의 특성에 따라 안정되고 여유 있는 주생활을 영위할 수 있도록 평균거주 수준을 대신한 지역에 맞는 거주수준으로 전국민이 50%이상 확보해야할 면적이며 ‘평균주거면적’이라 할 수 있다. 서울시는 쾌적하고 안락한 주거생활을 위해 확보가 바람직한 수준을 유도수준이라 정의하고 있으며, 제1 유도기준은 현재 중위계층에 해당하는 주거수준으로 단·중기적 유도목표 수준을 의미하고 제 2유도기준은 현재 중상위계층에 해당하는 주거수준으로 중장기적 유도목표 수준을 의미한다.

용도에 따라 국가마다 다르다. 그러나 공통된 목적은 인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건으로서 각 나라의 생활수준에 적합한 최소치와 적정치를 제공하여 쾌적한 주거공간을 제공하는데 그 의의가 있다.

이러한 주거기준을 설정하는 방법은 규범적인(normative) 방법과 경험적(empirical)인 방법으로 구분할 수 있다.⁶⁾ 규범적인 방법은 인간거주의 한계로서 면적기준을 도출해내는 일반적인 방법으로 주로 건축가들이 인체치수 및 인간의 행동범위를 기반으로 최소주거면적을 산정하는 인체공학적인 접근방법이다. 염돈식(1986),⁷⁾ 강수림(1980)⁸⁾ 등의 연구가 있으며, 주택의 필요기능과 필요공간을 선정하고 최소한의 실규모를 제한하여 그 합을 최소면적기준으로 본다. 그러나 이 기준은 각 가구의 경제적 상황이 고려되지 못하는 문제가 있다. 경험적인 방법은 현실적인 방법으로 현재의 주거상태와 거주자간의 관계 및 주거만족도 등 여러 가지 조건들을 복합적으로 사용하여 공간규모의 한계기준을 도출하는 방법이다. 주로 현지설문조사를 통하여 이루어지기 때문에 조사대상자의 주관적인 만족도에 매우 민감하다는 단점이 있다. 그밖에 정책대상계층을 설정하고 그들의 지불능력을 감안하여 수요면적을 도출하는 라이덴(Leyden)방식⁹⁾이 있으나 이는 경험적 방식에서 파생된 것으로 볼 수 있다.

본 연구는 규범적 방법을 통해 개개의 기준을 분석하고 현실적인 기준을 적용하기 위해 사회적 약자가 거주하는 임대아파트의 면적을 조사하여 사회적 약자의 사회적 거주성에 초점을 맞춘 주거면적의 최소기준을 제안하고자 한다. 이 과정에서 각 실의 최소기준과 가족구성에 따른 단위주거의 적정규모에 관한 논의를 진행하고자 한다.

2. 각국의 주거기준

1) 관련단체 및 학자의 권고기준

주거기준은 주택에 살고 있는 가족 구성원간의 조합에 의해 형성되며 방당 거주인수, 1인당 주거면적, 주택당 가구수, 가구당 시설 수준 등으로 제시되고 있다. 특히 거주인수와 주거면적에 대한 기준은 오래전부터 논의되고 그 중요성이 제시되어 왔다. 특히 각국에서 제시하고 있

5) Department of Economic and Social Affairs (1977), “The Social Impact of Housing: Goal, Standards, Social Indicator and Popular Participation”, UN, ESA/OTC/SEM/7712, 21

6) 박의권(1997), 주거적정규모기준의 체계화에 관한 연구, 대한건축학회논문집 13(3), 4-5

7) 염돈민(1986), 주거기준 설정을 위한 기초연구, 주택금융19(1), 20-27

8) 주택내부공간의 적정크기를 찾아내기 위해 공간수치결정의 토대가 되는 인체수치와 생활기능에 필요한 부대시설요소등의 분석을 통해 각 요소에 대한 최소필요치수를 찾아내고 있다. 강수림(1980), 주거공간에 있어서 최소필요공간면적 산정에 관한 연구, 주택조사연구 6월호, 대한주택공사

9) 라이덴 방식은 네덜란드 라이덴 대학의 반 프라그 등에 의해 개발된 최저생계비 산출기법이다. 김경환, 정재호는 이 방식을 적용하여 중산층(소득 8분위), 저소득층(3분위)의 설문조사를 바탕으로 이 두 집단의 최저주택규모를 소득계층별, 주거전유형태, 주택유형별로 추정하였다.

는 주거면적에 대한 기준은 이상적인 관점에서 행해져 왔다.

송바드로우(Chombard de Lauw)는 개인과 가족적인 용통성이 보장될 수 있는 한계기준으로 1인당 14 m² 이상으로 제시하고 있으며, 1인당 8 m² 이하이면 거주자의 신체적 건강에 나쁜 영향을 끼치게 되어 1인당 16 m²를 표준적인 주거기준으로 제시하고 있다. CIAM의 제2차 회의에서 평균주거면적으로 1인당 최소한 15 m²을 제시하였고, 세계 가족단체협의회(L'union International des Organismes Familiaux)에서도 1인당 16 m²를 제시하였고, CSTB(프랑스 건축과학기술센터)도 1인당 주거면적에 대하여 약 15.73 m²을 제시하고 있다. 이처럼 기존의 연구에서는 주생활의 기준으로 1인당 주거면적으로 16 m²을 적정규모로 제시되는 것으로 파악되었다.

표 1. 관련단체의 권고기준

| | 제시안 |
|---------------------------|--|
| 코르노 기준 | -가족구성(3~8인)에 대하여 소요침실수 및 면적 제시 -1인당 13.4~18.7 m ² (평균 16 m ²) 제시 |
| 송바드로우 기준 | -가족과 주거에 대하여 사회학적 측면에서 기준 제시 -한계기준: 14 m ² /인 이하로 거주 용통성이 없음 -병리기준: 8 m ² /인 이하로 신체적, 정신적 건강에 해로움 -표준기준: 16 m ² /인 표준적 기준으로 제시 |
| CSTB 기준 | -2침실에서 6침실 주거에 이르는 5가지 유형으로 20종류의 모델로 세분하여 아파트의 거주성 및 평면을 분석 -적정주거면적으로 15.73 m ² /인 제시 |
| CIAM 기준 | -제 2차 회의(1929)에서 각국의 최소주거면적에 대해 제한 가족수에 대해 11.4~14.9 m ² 제시 -주거면적에 대한 거주면적(현관, 부엌, 식당, 침실, 거실과 같은 일상생활 수용공간)의 비율은 약 68% |
| IFHP 킬른 ¹⁰⁾ 기준 | -가족구성(3~8인)에 대하여 소요 침실수 및 면적 제시 -1인 1침실 사용과 거실과 식사실 사용 전제 -가족수에 따라 1인당 11.7~17.2 m ² 제시 |

출처: 건설교통부(2006), 고령자주거지원 중장기 계획 수립연구

2) 일본의 주거기준

일본은 1976년부터 주택건설계획 및 주택정책의 기준으로 최저주거수준 개념을 사용하고 있다. 강제성이나 의무를 법령에서 정하고 있지는 않으며 주로 주택정책상 국민의 주거수준의 분포를 나타내거나 주택공급 규모를 설정하는 데 중요한 근거자료로 활용하고 있다.

일본의 최저주거수준은 성인 1인을 기준으로 16 m²이고 실구성은 1K로 부엌을 필수공간으로 보고 있으며, 성인 2인 이상시 식당 겸 부엌을 필수공간으로 여기고 있다. 고령자는 일반인보다 9 m²의 면적을 더 부여하여, 실구성도 식당을 추가하여 1DK 25 m²로 명시하고 있다. 도시 주거형 유도기준은 nDK 구성에 1인 기준 37 m², 일반 유

10) 킬른기준은 1957년에 작성된 국제주택·계획연합(IFHP: The International Federation for Housing and Planning)에서 제시한 주거기준으로 유럽각국의 전문가들로 위원회를 구성하고 각 위원들이 제출한 자료를 기초하여 기준안을 정리하여 발표한 것으로 가족규모에 따라 필요한 실들의 순 면적기준을 설정하고 이들을 합산하여 순수주거면적을 설정하였다. 킬른 기준은 서구 각국의 주거수준 결정의 지침으로 사용되었으며, 일본은 이 기준을 참고로 주거기준을 제시하였다.

도수준은 nDKs 구성에 1인 기준 50 m²이다. 유도기준에서는 노인의 경우 거실의 규모와 수납면적등을 확대하여 제시하고 있으며, 고령자의 안전과 편의성을 확보할 수 있도록 17~18 m²의 면적을 더 필요한 것으로 제시하고 있다.

표 2. 일본의 주거기준 (단위: m²)

| 가구인원 | 최저주거기준 | | 유도수준 | | | |
|------------|--------|----|-------|-----|--------|-----|
| | | | 도시형 | | 일반형 | |
| | 실구성 | 면적 | 실구성 | 면적 | 실구성 | 면적 |
| 1인 | 1K | 16 | 1DK | 37 | 1DKS | 50 |
| 1인(중고령단신) | 1DK | 25 | 1DK | 43 | 1DKS | 55 |
| 2인 | 1DK | 29 | 1LDK | 55 | 1LDKS | 72 |
| 3인 | 2DK | 39 | 2LDK | 75 | 2LDKS | 98 |
| 4인 | 3DK | 50 | 3LDK | 91 | 3LDKS | 123 |
| 5인 | 3DK | 56 | 3LDK | 104 | 3LDKS | 141 |
| 5인(중고령단신) | - | - | 4LLDK | 122 | 4LLDKS | 158 |
| 6인 | 4DK | 66 | 4LDK | 112 | 4LDKS | 147 |
| 6인(고령부부포함) | - | - | 4LLDK | 129 | 4LLDKS | 164 |

K=kitchen, D=dinning, L=living, S=special room(특별실)

3) 영국의 주거기준

영국의 주거기준은 주택법(Housing Act, 1985)에서 유지보수, 안정성, 습도, 자연채광, 환기, 상수도, 하수 및 위생시설, 샤워시설, 온수공급, 수세식 화장실, 세면대, 과밀기준 등으로 구분하고 있다. 과밀에 대해서는 별도로 규정하고 있으며 기준 미달가구에 대해서는 지방자치단체에 의해 고발조치가 이루어진다.

표 3. 영국의 최소주거기준 (단위: 인)

| 실 면적(m ²) | 최대수용인원 | 방수 | 수용인원 |
|---------------------------|--------|------|---------|
| 10.23 m ² 이상 | 2 | 1 | 2 |
| 8.37~10.23 m ² | 1.5 | 2 | 3 |
| 6.51~8.37 m ² | 1 | 3 | 5 |
| 4.65~6.51 m ² | 0.5 | 4 | 7.5 |
| 4.65 m ² 미만 | 방이 아님 | 5 이상 | 각 방에 2인 |

영국의 공간기준은 과밀기준에서 단위공간의 면적과 방당 수용할 수 있는 인원수로 제시되고 있다. 방 1의 최대인원수는 2명이며 1인을 기준으로 방의 최소면적은 6.5 m²이고 2인기준 방면적은 10.2 m²이다. 이성간의 방의 분리의 자녀연령 10세로 정하고 있으며, 지자체의 공공주택의 경우에는 자녀연령 8세로 구분하고 1세부터 10세 미만의 아동은 1/2인으로 간주하고 있다. 또한 4.65 m² 미만과 방의 높이가 5ft 이하는 방으로 간주하지 않는다.¹¹⁾ 이러한 중앙정부의 과밀기준에 맞게 각 지방정부는 해당 지역의 주거사정을 감안하여 기준을 설정하고, 공공임대주택을 가구원의 수에 따라 적절한 규모의 주택을 공급하고 있다.

11) Housing Act 1985 Part 10 S.326
http://www.opsi.gov.uk/RevisedStatutes/Acts/ukpga/1985/cukpga_19850068_en_26#pt10-pb1-11g309

4) 미국의 주거기준

미국의 주거기준은 연방정부에서 제시한 모범주택규정(model housing code)을 따르고 있으며, 주별로 각기 다른 주택규정(Housing Code)을 제정하여 운용하고 있다. 연방정부의 모범주택규정에는 주거기준의 설정뿐 아니라 기준의 적용과 관련한 사항(주택검사, 위반시 규정, 자금조달, 보수)에 대해 강조하고 있으며, 다른 나라에 비해 높은 주거기준을 유지하고 있다. 각 지방자치단체들의 주택규정은 주택검사를 자유롭게 실시하고 이를 위반시 문서통고 및 위반사항의 보수와 퇴거, 철거 등이 명시되어 대부분 강력한 제재조치 등을 포함하고 있다.

미국 지방자치단체 중 샌프란시스코 주택규정의 공간사용기준은 다음과 같다. 주택이 되기 위한 바닥면적은 11.15m²이 필요하며 식당 및 거실 면적은 13.38m² 이상, 침실은 6.5m² 이상을 요구하고 있으며 1사람이 추가 될 때마다 4.6m²가 증가되고 있다. 그 외 모든 방도 6.5m² 이상이 되도록 규정하고 있다. 또한 별도의 실 폭에 대한 기준을 규정하고 있는데 거실 겸 부엌은 3m 이상이고 부엌을 제외한 모든 실은 2.1m 이상이 되도록 제시하고 있다.¹²⁾

표 4. 미국 샌프란시스코의 주거기준

| 공간 | 면적 | 실폭 |
|---------|--|----------|
| 바닥면적 | 11.5 m ² 이상 | |
| 침실 | 6.5 m ² 이상(1인추가시 4.6 m ² 증가) | 2.1 m 이상 |
| 식당 겸 거실 | 13.38 m ² 이상 | 2.1 m 이상 |
| 침실 2 | 6.5 m ² 이상 | 2.1 m 이상 |
| 거실 겸 부엌 | | 3.0 m 이상 |

3. 공간별 면적기준

1) 침실면적 및 기준

침실 면적은 각 나라마다 그 기준이 다르다. 이는 나라별 거주밀도가 다르게 나타나기 때문이다. 보통 부부가 거주하는 주침실과 부침실로 구분하고 있으며, 부침실의 경우 2인이 거주하는 침실과 1인이 거주하는 침실로 구분된다. 서양의 경우에는 더블베드룸, 트윈 베드룸, 싱글룸으로 구분하기도 한다.

켈른기준은 주침실 14 m², 2인용 부침실 12 m², 1인용 부침실 8 m²로 구분하고 있으며, 영국은 2인용 침실 12 m², 1인 침실은 7 m²로 구분¹³⁾하고 각 지방자치지구에 따라 주침실, 2인용 부침실, 1인용 부침실로 구분¹⁴⁾하기도 한다. 일본의 최저거주기준은 주침실과 부침실의 구별 없이 2인은 9.9 m², 1인은 7.43 m²로 규정 하고 있다. 이처럼

12) 배순석(2000), 최저주거기준의 정책적 의의와 도입방안, 국토개발연구원 창립 38주년 정책토론 자료집, 30-32

13) MIDA(Minimum Internal Dwelling Area)로 이는 각 지방단체의 통합기준을 조합하여 간략히 구분해 주고 있다. Greater London Authority(2006), Housing Space Standards, 66

14) 영국자치지구 첼시 및 켈싱톤 지구의 플랫과 메조네텍의 공간기준에서는 부부침실 11 m², 2인을 위한 침실 10 m², 1인을 위한 침실은 6.5 m²로 구분해 주고 있다.

선진외국의 침실면적은 1인 침실은 7 m² 이상이며 2인 침실은 10 m² 이상이다.

선행연구에서 그동안 제안되었던 인체공학적 침실 면적은 <표 6>와 같다.

표 5. 가구원수에 따른 침실기준 (단위: m²)

| 가구원수 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|--------|-----|---------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 일본 | 2인용 | - | 9.9(1) | 9.9(1) | 9.9(1) | 9.9(2) | 9.9(2) |
| | 1인용 | 7.43(1) | - | 7.43(1) | 7.43(2) | 7.43(1) | 7.43(2) |
| 켈른 | 주침실 | - | - | 14(1) | 14(1) | 14(1) | 14(1) |
| | 부침실 | - | - | - | - | 12(1) | 12(1) |
| 영국 | 2인용 | - | 12(1) | 12(1) | 12(2) | 12(2) | 12(3) |
| | 1인용 | 7(1) | - | 7(1) | - | 7(1) | - |
| 미국 FHA | 2인용 | - | 11.1 | 11.1(1) | 11.1(1) | 11.1(1) | |
| | 1인용 | - | - | 7.4(1) | 7.4(2) | 7.4(3) | |

표 6. 인체공학적 침실기준 (단위: m²)

| 연구자 | 주침실(안방) | 부침실 | |
|---------------|-----------|----------|-------------|
| | | 2인 이상 | 1인 |
| 최의자(1974) | 8.79-9.0 | 7.2(이불) | 5.0-6.0(이불) |
| 안영배(1977) | 8.1-9.7 | - | 6.5 |
| 기획단(1978) | 9.5 | - | 7 |
| 주중원(1978) | 8.1-9.7 | 9(이불) | 6.5 |
| 강수림(1980) | 8.19-9.18 | 8.44(이불) | 4.8-5.5 |
| 건설부(1981) | 9.9(이불) | 8.1(이불) | 6.3-6.5 |
| 81 주공 | 8.19 | - | 4.78 |
| 83 주공 | 9.72 | - | 6.52 |
| 84 주공 | 9.9 | - | 5.04 |
| 국토연(1986) | 8.25 | 6.93 | 4.95 |
| 서울시(1995, 최저) | 11.67 | 9.33 | 6.48 |
| 건교부(1997) | 10.80 | 8.10 | 5.76 |

비고: 주침실 구분이 없이 2인용침실과 1인용침실로 구분된 경우 2인용침실을 주침실로 분류하였고, 2인용침실과 주침실구분이 명확치 않은 경우 면적이 큰 사례를 주침실로 기입

1인 침실은 4.78~7 m² 사이에 존재하며 2인 부침실은 5.32~9.33 m² 주침실은 7.0~11.67 m²(최저기준) 범위로 나타났다. 가장 작은 침실면적으로는 81년 주공이 제시하고 있는 4.78 m²로 이면적은 강수림(1980)의 최소면적과 같으며 책상, 책꽂이, 미니옷장, 1인 침대를 기준으로 제시한 면적기준(2,450×1,950=4.78 m²)이다. 그러나 필요가구를 배치한 후 이동이 가능한 여유폭이 제시되지 않아 실질적으로 사용할 수 없는 공간이다. 1인침실의 최대기준으로는 기획단(1978)¹⁵⁾의 7 m²로 이는 일본의 최저기준이다. 특히 사회적약자의 주택에서는 침실이 다양한 활동이 이루어지는 장소로 거실이나 식당 및 기타공간에 대한 배려가 이루어지지 않기 때문에 보다 넓은 침실공간이 필요하다. 특히 서양의 경우 1인거주시에도 거실의 면적이 포함되어 있어 침실은 취침의 장소로 사용되고 있으나 우

15) 청와대내 신행정수도 건설기획단(1978), 행정수도건설을 위한 백지계획 주택모형계획

리나라의 경우 취침, 단란 등 다양한 용도로 사용되므로 그 사용규모를 더욱 확대할 필요가 있다.

2) 부엌 및 식당

일본의 최저주거기준에 의하면 1인가구는 최소한의 부엌만을 제시하고 2인 이상의 경우 식당겸용공간으로 제시하고 있다. 그 면적은 1인 2.4㎡, 2-4인의 경우 7.5㎡, 5-7인가족의 경우 10㎡으로 차등화 하고 있다. 이를 보면 2인 이상의 식당면적은 약 5㎡ 이상인 것으로 보인다. 유도기준은 1인가구를 제외하고 부엌과 식당을 명확히 구분하여 제시하고 있다.

표 7. 가구원수에 따른 부엌 및 식당기준 (단위: ㎡)

| | | 1인 | 2인 | 3인 | 4인 | 5인 | 6인 | |
|-----------|----------------|------|------|------|------|------|------|-----|
| 일본 | 최저(2인이상 DK) | 2.5 | 7.5 | 7.5 | 7.5 | 10 | 10 | |
| | 유도 (도시/일반) | K | 10 | 5 | 5 | 7.5 | 7.5 | 7.5 |
| | | D | - | 5 | 7.5 | 7.5 | 10 | 10 |
| 퀵린 | Kitchen | - | - | 5.0 | 5.0 | 6.0 | 6.0 | |
| | Dining | - | - | 6.0 | 7.0 | 7.0 | 8.0 | |
| 영국 (MIDA) | Kitchen | 5.5 | 5.6 | 6.5 | 7.3 | 7.3 | 8 | |
| | Dining/Kitchen | 8.5 | 10.1 | 11.4 | 11.4 | 12.4 | 13.1 | |
| | K/D/L | 13.7 | 15.1 | 16.8 | 17.2 | 18.4 | 19.4 | |
| 미국 FHA | Kitchen | 3.7 | 5.55 | 5.55 | 6.48 | 7.4 | - | |
| | Dining | - | 9.3 | 9.3 | 10.2 | 11.1 | - | |

퀵린기준은 취사공간과 식사공간을 구분하여 제시하고 가족원수의 증가에 따라 면적기준이 증가하고 있다. 부엌은 3-4인 가구의 경우 5㎡, 5-6인 6㎡, 7인 7㎡, 8인 8㎡로 제시하고 있으며, 식사공간은 3인 6㎡, 4-5인 7㎡, 6-8인 8㎡로 제시하고 있다. 영국(2006)의 경우 지방자치체마다 5.5~9.5㎡까지 다르게 제시하고 있다. 1-2인 가구는 5.5㎡, 3인 6.5㎡, 4-5인 7.3㎡, 6인 8㎡이다. DK의 경우 1인 8.5㎡, 2인 10.1㎡, 3-4인 11.4㎡, 5인 12.4㎡, 6인 13.1㎡로 식사공간이 포함될 경우 부엌면적에 비해 3-5.1㎡ 증가시키고 있다. 즉 국외자료의 경우 대부분 부엌과 식당을 최소주거공간으로 규정하고 있으며, 가구원수의 증가에 따라 부엌과 식당을 분리하여 제시하고 있다.

이에 반해 국내의 최소기준은 최소한의 부엌만을 제시하고 있다. 부엌 면적은 1.97~7.3㎡의 범위에 속하고 있다. 부엌 및 식당의 경우 5.04~11.2㎡ 범위이며, 전용식당은 2.28~8.1㎡이다. 그러나 DK로 제시된 면적 또한 국외의 식당면적보다도 작게 제시되어 있다. 이는 서양인의 신체가 동양인보다 더 크고 공간 사용방식과 문화적인 관습에 따른 결과라 할 수 있으나 식습관 및 생활방식이 크게 변화된 현 시점에서 2인 이상의 경우 식사공간이 추가된 새로운 공간기준이 제시되어야 할 것이다.

3) 화장실 및 기타공간

화장실의 경우 대부분 명확한 면적을 제시하기보다는 기타면적으로 분류하여 전용면적에서 기타면적의 비율로 제시하고 있다. 일본의 경우 화장실과 현관, 수납공간 등

표 8. 인체공학적 부엌 및 식당기준 (단위: ㎡)

| | 부엌 | | 식당 | | | |
|-----------|---------------|-----------|------------|-----------|----------|-----|
| | 최의자(1974) | 4.32-4.86 | | - | | |
| 안영배(1977) | 4-4.5 | | - | | | |
| | 6.5-7.3 | | | | | |
| 기획단(1978) | 2-3인 | | 4-5인 | | 6-7인 | |
| | 6.8 | | 6.93 | | 9.9 | |
| 주중원(1978) | 1-7인: 3.0-7.5 | | - | | | |
| | 3.78-7.2 | | 2인 | 3인 | 5인 | 8인 |
| | | | 2.88 | 4.32 | 5.76 | 8.1 |
| 건설부(1981) | 4.86 | | 좌식 3인: 4.4 | | | |
| 6.5-7.3 | | | | | | |
| 81주공 | 2.84 | | 2인: 2.28 | | 4인: 5.2 | |
| 83주공 | 5.04 | | | | | |
| 84주공 | 4.86 | | - | | | |
| | 6.48 | | | | | |
| 서울시(1997) | 1인 | 2인 | 3인 | 4인 | - | |
| | 1.97 | 2.36 | 2.76 | 2.95 | - | |
| 시정연(1995) | 1침실(K) | | 2침실(DK) | | 3침실(DK) | |
| | 3.75~5.94 | | 3.75~11.2 | | 7.2~11.2 | |
| | | | | 4침실(DK) | | |
| | | | | 8.91~11.2 | | |

을 모두 합한 면적으로 제시하고 있으며, 1인기준 6.0㎡이다. 퀵린기준은 화장실과 수납공간으로 구분하여 제시하고 있다. 3-4인가구의 경우 4.0㎡ 욕실과 1.5㎡의 수납공간, 5인 이상의 경우 5.2㎡ 욕실과 2.0㎡의 수납공간으로 가족원의 증가에 따라 사용면적을 추가하여 제시하고 있다. 영국은 수납공간과 기타공간으로 구분하여 수납공간은 1인 기준은 1㎡에 1인당 0.25㎡의 면적을 추가하여 제시하고 있으며, 기타공간으로 1인당 2~4㎡의 면적을 추가하여 제시하고 있다.

표 9. 가구원수에 따른 화장실 및 기타공간 기준 (단위: ㎡)

| | | 1인 | 2인 | 3인 | 4인 | 5인 | 6인 |
|----|------------|------|------|------|------|------|------|
| 일본 | 최저(기타) | 6.0 | 10 | 14.0 | 17.5 | 18.5 | 21.0 |
| | 유도(도시형-기타) | 17.0 | 22.0 | 29.0 | 32.0 | 37.0 | 37.5 |
| | 유도(일반형-기타) | 22.5 | 29.0 | 39.5 | 46.0 | 51.5 | 54.5 |
| 퀵린 | 화장실(욕실) | - | - | 4.0 | 4.0 | 5.2 | 5.2 |
| | 수납 | - | - | 1.5 | 1.5 | 2.0 | 2.0 |
| | 세탁실 | - | - | - | - | 1.0 | 1.0 |
| 영국 | Storage | 1 | 1.25 | 1.5 | 1.75 | 2 | 2.25 |
| | 기타 | 7 | 9 | 13 | 15 | 18 | 21 |

국내연구에서 제시하고 있는 화장실은 거주인수 증가에 따라 화장실의 크기나 개수의 증가 없이 화장실의 구성과 배치에 따라 그 기준과 면적을 달리 제한하고 있다. 세면+배변기능을 가진 화장실은 1.48~1.92㎡, 목욕+세면+배변의 기능을 가진 욕실의 경우 2.04~4.0㎡ 범위로 구분하고 있다. 그러나 건교부 최저기준과 서울시 기준의 경우 별도의 화장실면적을 제시하지 않고 일본의 주거기준과 같이 침실과 부엌을 제외한 화장실, 현관, 수납공간

등을 모두 합한 공간으로 제시하고 있어 그 기준이 모호하다. 따라서 그 기준을 구분하여 제시할 필요가 있으며, 거주인수의 증가에 따라 화장실의 배치 및 면적에 대한 고려가 필요하다. 또한 수납공간에 대한 배려가 전혀 나타나지 않고 있기 때문에 생활에 필요한 최소한의 면적 기준의 제시가 필요하다.

표 10. 인체공학적 화장실 및 욕실기준 (단위: m²)

| | 욕실 및 화장실 |
|------------|------------------------------------|
| 최의자(1974) | 세면대+좌변기: 1.48/욕조+세면대+좌변기: 3.6 |
| 안영배(1977) | 욕조+세면기+좌변기: 4.0 |
| 기획단(1978) | 2-3인: 2.52/4-5인: 2.7/6-7인: 4.3 |
| 주중원(1978) | 1-7인사용: 2.0-4.0 |
| 주중원(1978) | 욕조+세면대+좌변기: 2.7 |
| 강수림(1980) | 욕조+세면대+좌변기: 2.04-3.4 |
| 건설부(1981) | 욕실: 3.23/화장실: 1.08/욕실+화장실+세탁: 5.0 |
| 81 주공 | 욕조+세면대+좌변기: 3.4 |
| 83 주공 | 욕조+세면대+좌변기: 3.15 |
| 84 주공 | 좌변기, 세면대: 1.8/좌변기+세면대+욕조: 3.1 |
| 박영효(2000) | 3.0 |
| KS규격(2006) | 세면+샤워+용변: 1.92 / 세면+샤워+용변+입욕: 2.66 |

III. 사회적 약자의 소형임대주택의 면적분석

주거기준 설정시 가장 중요한 부분은 침실과 중요실의 규모를 어느 정도 설정하여야 사회적 약자를 위한 주거기준으로 적정한가이다. 특히 임대주택은 정부가 사회적 약자를 위해 지속적으로 시행하고 있는 주택정책이기 때문에 사회적 약자가 실제로 거주하는 임대주택의 면적과 선행연구의 인체공학적 기준을 비교분석하여 사회적 약자의 최저주거기준을 도출하고자 임대주택의 평면을 분석하였다.

영구임대주택은 1989년부터 1992년까지 도시영세민들의 주거안정을 위해 전용면적 7~13평의 소형위주로 공급되었다. 이와 달리 국민임대주택은 1998년 무주택 서민들의 주거안정을 위해 입주민의 소득수준과 가족수에 따라 선택이 가능하도록 16~24평으로 다양하게 공급하고 있으며, 2003년 9월 '서민중산층 주거안정 지원대책'의 일환으로 2012년 까지 100만호를 공급할 계획에 있다. 특히 전용면적 60m² 이하인 국민임대주택은 소득분위 1-4분위계층을 입주대상으로 설정하여 사회적 약자가 실제로 거주하는 주택이라 할 수 있다. 그러나 국민임대주택의 경우 지역주민의 반대와 지자체의 요구에 의해 상대적으로 규모가 크게 건설되고 있어 규모가 작은 재개발 임대아파트¹⁶⁾를 선정하였다.

현재 서울시에 SH공사가 관리하고 있는 재개발 임대아파트는 총 111개 단지 46,514가구이다. 이중 평면이 제공

되지 않은 12단지를 제외한 총 99단지의 평면을 분석하여 각 실 면적의 최대, 최소, 최빈값과 비율을 조사하였다.

1) 임대주택의 전용면적 및 실구성

조사한 임대주택의 전용면적 및 각 실 면적은 다음 <표 11>과 같다. 전용면적은 24.05~35.96m²로 평균 31.47m²이고 최빈값은 32.76m²이다. 이 면적은 건교부 고시 4인 가구의 최저기준인 37.24m² 보다 작은 면적으로 부부+자녀 1 또는 부부+자녀2 가족이 기준이라 할 수 있다. 이에 따라 소형임대주택의 실구성은 방 2개에 부엌으로 구성되어 있는 2K형식이 대부분이다. 2사례만 1DK로 구성되어 작은 침실을 제외하고 부엌면적을 확대하여 식당겸용으로 사용하고 있다.

표 11. 각 실의 면적 (단위: m²)

| | 침실1 | 침실2 | 현관 | 주방 | 화장실 | 기타 | 전용 |
|-----|-------|------|------|------|------|------|-------|
| 평균 | 12.76 | 5.69 | 1.93 | 6.43 | 2.94 | 2.61 | 31.47 |
| 최대 | 17.38 | 7.4 | 2.7 | 9.51 | 4.14 | 5.48 | 35.96 |
| 최소 | 8.91 | 4.41 | 0.63 | 4.23 | 2.1 | 0.45 | 24.05 |
| 최빈치 | 12.96 | 5.67 | 1.8 | 5.88 | 2.7 | 0.9 | 32.76 |

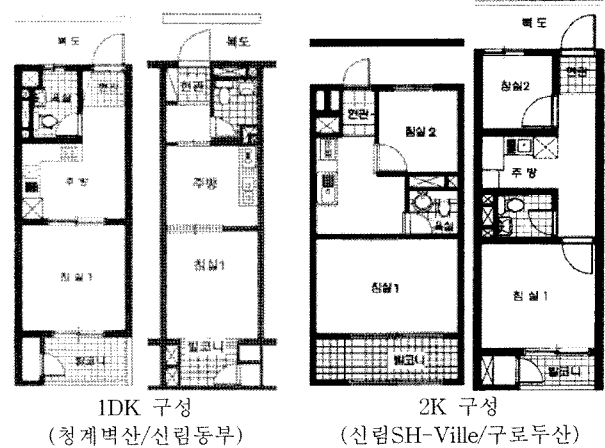


그림 1. 임대주택의 평면유형

2) 각실의 면적 분석

소형임대주택의 전용면적과 각 실의 면적분포는 침실, 부엌, 화장실, 현관 순으로 나타났다.

가장 큰 면적을 차지하는 침실은 최대 24.45m², 평균 18.83m², 최빈값 18.63m²로 전용면적이 커질수록 총 침

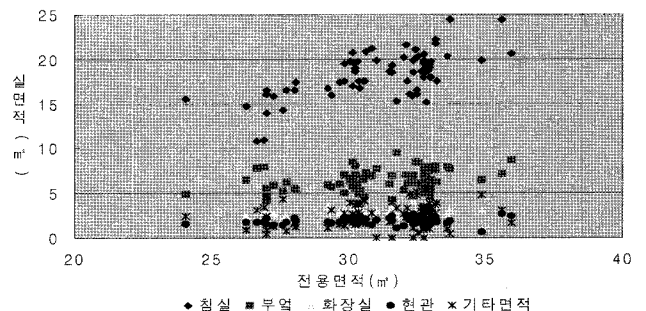


그림 2. 전용면적과 각 실의 면적 분포

16) 재개발 지역의 주택개발 시 전체 가구 수의 17%의 비율로 건설되며, 빈 집 발생률은 연간 7.3%에 이른다(부동산TV, 2008.08.07).

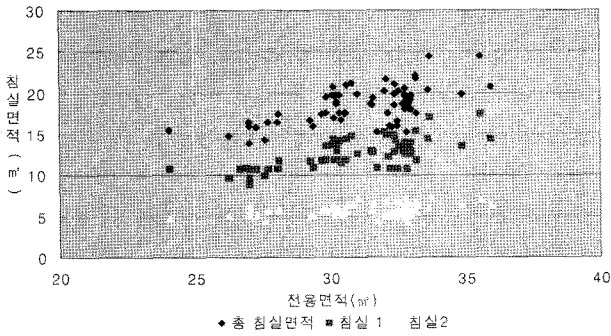


그림 3. 전용면적과 침실면적 분포

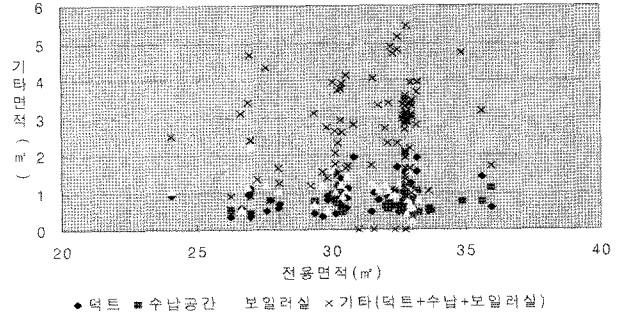


그림 5. 전용면적과 기타면적 분포

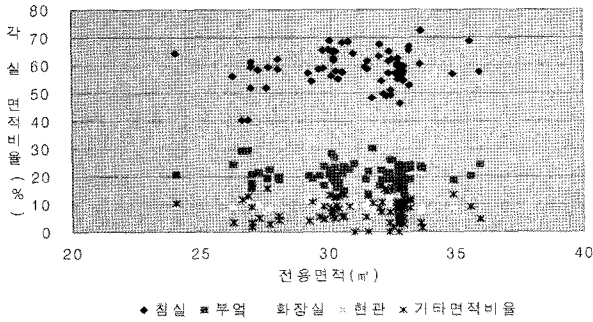


그림 4. 전용면적과 각 실의 면적비율 분포

현관의 면적은 최소 0.63 m²에서 최대 2.7m²이고 평균 1.9m², 최빈값 1.8m²로 면적의 변화가 크지 않다. 또한 평형에 상관없이 약 6%의 일정한 비율을 유지하고 있다.

기타면적으로는 수납공간, 보일러실, 복도 등이 포함되며 평면배치상 복도와 부엌의 경계가 명확하지 않고 불분명하여 최소 0에서부터 최대 5.48m²까지 다양하게 나타나고 있다. 몇 사례에서는 모두 부엌면적에 포함하여 계획함으로써 전용면적에서 수납이나 창고등이 전혀 고려되지 않고 있다. 수납공간이나 창고등의 면적은 대부분 1m² 내외로 계획되고 있으나 수납공간, 창고, 복도 등이 모두 포함하여 17.4%를 차지하는 사례도 있다. 기타면적은 비율도 일정치 않기 때문에 선행연구에서 제시하고 있는 수납면적과 복도등을 참고로 최소규모로 계획되어야 할 것이다.

실면적은 증가하는 것으로 나타났다. 그러나 부침실은 그 규모가 일정하여 주침실 규모에 따라 전용면적이 달라진다고 할 수 있다. 침실의 비율은 58%를 차지하고 있으며 그 중 주침실이 차지하는 비율은 41%이다. 이경아(2006)의 논문처럼 큰 평형이었다면 침실의 비율이 감소했을 것이나 소형임대주택이기 때문에 침실 비율이 높게 나타난 것이다.

부엌은 대부분 식당을 제외한 면적으로 제시되었다. 최저 4.23 m²에서 최대 9.51 m²까지 다양하며, 평균 6.43 m²이다. 1DK 구성의 식당 겸용 부엌면적은 7.8~7.92 m²로 2K구성의 전용부엌면적보다 크게 나타날 것이라는 추측과는 달리 전용부엌면적의 평균과 큰 차이가 나타나지 않고 있다. 부엌면적 비율은 최소 13.7%에서 최대 30%까지 그 차이가 크며, 일반적으로 전용면적의 20% 내외를 차지하고 있다. 면적비율은 높게 나타났으나 실 생활에서 식사를 할 수 있는 공간의 여유가 없는 것은 대부분 실과 실을 연결하는 복도의 역할을 겸하고 있기 때문이다. 따라서 부엌 및 식당의 경우 복도와 수납공간을 분리하여 면적을 제시할 필요가 있다.

화장실은 최소 2.1 m²에서 최대 4.14 m², 평균 2.9 m²로 최빈값은 2.7 m²이다. 세면기와 양변기만으로 구성된 소형 욕실이 대부분이고, 욕조가 구성된 욕실은 8사례로 3.15 m² 이상의 규모이다. 화장실의 비율은 최소 6.6%, 최대 12.8%, 평균 9.2%로 전용면적에 상관없이 비교적 일정한 비율과 면적을 유지하고 있다. 이는 최소한의 면적을 기본으로 유지하고 있음을 의미한다.

IV. 주거기준 제시

주거기준은 가구원 수와 가족구성 형태, 침실분리 원칙을 적용하여 필요 침실 수를 정하고 가구원 수에 따른 각 실의 최소면적 기준에 따라 각 실의 면적을 합해 최소면적을 설정한다. 이러한 기준은 각 나라의 생활양식에 의하여 거주공간에 포함하여야 실과 각 실의 기능 및 도구에 따라 면적을 설정하기 때문에 그 기준이 다르게 나타난다. 따라서 최소기준을 정하기 위해서는 생활방식 및 사용인원의 수를 기준으로 사용공간 및 여유공간등을 고려하여 설정된 규모기준에 따라 기준을 세워야 한다.

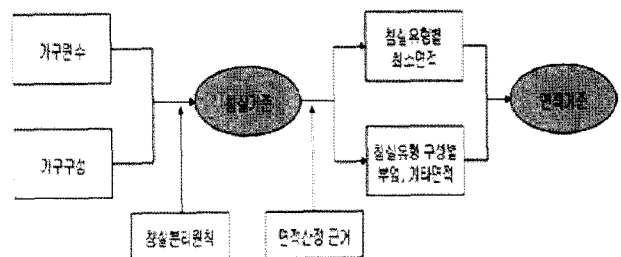


그림 6. 침실 기준 및 면적 기준 결정과정
김혜순(2007), 최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정연구, 국토연구원, p. 22

1. 주거기준 설정시 검토사항

1) 단위주거내 단계별 구성

주택내의 공간은 일상적인 생활을 영유하는 공간과 이러한 생활을 지원하는 공간으로 크게 구분할 수 있다. 일반적으로 일상적인 생활이 이루어지는 공간은 현관, 부엌, 식당, 침실, 거실 등이 해당되며, 일상적 생활이 이루어지도록 지원하는 공간으로는 욕실, 세면실, 화장실, 수납공간, 통로등이 있다. 이처럼 단위주거를 구성하기 위해서는 취침공간을 중심으로 위생공간, 취사공간, 기타공간 등이 있으며, 이러한 공간들은 전용(專用), 겸용(兼用), 공용(共用) 사용여부와 공간의 유무, 어떻게 구성되고 연결되었는가에 따라 주거의 질적인 단계를 구분할 수 있다. 각 공간의 구성에 따른 주거단계는 <표 12>와 같다.

표 12. 공간구성에 따른 주거단계

| 공간구성 | | 단계 | | | | |
|------|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | 1단계 | 2단계 | 3단계 | 4단계 | 5단계 |
| 침실 | | ● | ● | ● | ● | ● |
| 취사 | 취사 | ◎ | ● | ● | ● | ● |
| | 식사 | | ◎ | ● | ● | ● |
| 거실 | | | | | ● | ● |
| 위생 | 화장실 (세면+배변) | ◎ | ◎ | ● | ● | ● |
| | 욕실 (욕조 or 샤워) | | ◎ | ● | ● | ● |
| 기타 | 현관 | ◎ | ● | ● | ● | ● |
| | 수납 | | | ● | ● | ● |

●: 전용사용 ◎: 공용사용 ○: 겸용사용

1단계는 침실로만 구성된 취침위주의 공간이다. 간단한 취사공간과 최소한의 위생공간인 화장실, 현관 등을 다른 사람들과 공용으로 사용하고 개인은 침실만을 전용공간으로 사용한다. 가장 열악한 환경으로 주거라기보다는 임시 숙소라 볼 수 있으며, 쪽방이나 쉼터룸, 고시원이 이에 해당된다. 2단계는 최소한의 취사공간이 마련된 취침위주의 공간으로 여전히 화장실은 공동으로 사용하여 주거 면적이 아직도 협소하다. 전용 현관은 개인의 프라이버시를 보장해 줄 수 있으며, 부엌은 침실과 겸용으로 사용하거나 공용으로 사용한다. 영국의 Bedsit 이나 일본의 새미 아파트가 이에 해당된다. 이러한 1-2단계는 현행 주택법상 주택이라 할 수 없으며, 임시 숙소의 개념이 강한 단기 거주용 주거이다. 3단계는 개별주호 모두 독립적인 취침공간과 취사공간, 위생공간이 갖추어진 단계로 일상적인 생활을 영위할 수 있는 최소의 공간으로 구성되어 있다. 현행 주택법에서 제시하고 있는 최소한의 물리적 환경을 수용한 단계이다. 4단계는 욕조나 샤워실도 개별주호 전용으로 사용하며 식당과 거실은 다른 실과 겸용으로 사용하여 최저주거기준보다 면적이나 질적 수준이 향상된 단계이다. 5단계는 단위주거가 구성하기 위해 필요한 취침공간, 위생공간, 취사공간, 기타공간 모두 개별 주

호의 전용으로 사용하는 단계이다. 이처럼 4-5 주거단계는 적정 또는 유도기준에 해당된다고 할 수 있다.

본 연구에서는 3단계에 해당하는 최저주거기준의 규모를 제시하는 것이 목표로 1-2단계의 공유주택 기준이나 4-5단계에 해당하는 유도기준은 추후연구로 남겨두고자 한다.

2) 취침분리 기준

가족원의 침실분리 단계에서 고려해야 할 항목은 자녀의 연령과 가족구성원의 성별이며, 침실공유가 가능한 인원의 수일 것이다. 이들 항목의 적절한 수준은 각 나라의 문화적 배경 뿐 아니라 사회경제적 요소가 반영되고 있다.

본 연구에서는 현행 주택법에서 제시하고 있는 침실기준을 참고로 설정하였으며, 방에 따라 최대수용인원은 2.5인(부부+자녀 1인)으로 제한하고자 한다.

표 13. 침실분리 기준

| 침실 | 가족유형 | 비고 |
|-------|-------------------------|--|
| 주침실 | 부부, 부부+유아 | 만 5세이하 자녀와 침실 공유 |
| 2인 침실 | 자녀 2인, 성인 2인 자녀1+성인1 | 이성자녀는 만 8세 이상 침실분리 동성자녀 침실공유가능 동성 가족은 침실공유 가능 이성의 가족은 침실 분리 |
| 1인 침실 | 자녀1, 성인1 | |

2. 주요 실 규모산출

본 연구의 주거기준 면적산출은 사회적 약자의 최저주거수준 확보를 위한 최소한의 면적기준이다. 최소규모의 제한은 사회적약자의 사회, 경제적 성격을 기준으로 그들의 생활을 반영한 기준으로 설정되어야 한다. 본 연구에서는 국외의 최저주거기준과 국내연구에 의한 인체공학측면, 임대주택의 평면을 비교 검토하여 최저주거기준을 제안하고자 송바드로우의 1인당 16 m²인 표준적 기준을 목표로 삼았다.

취침공간, 위생공간, 취사공간에 단위주호를 출입할 수 있는 현관까지 일상생활에 필요한 기본실들을 거주면적¹⁷⁾으로 간주하고 거주공간 외 부수적인 복도나 수납, 창고 등은 기타공간으로 분류하여 면적을 산정하였다. 먼저 인체공학적 기준과 임대주택의 조사결과를 바탕으로 주요실 규모를 산출하고 산출된 실규모를 더해 최소한의 거주면적을 설정하고 이 거주면적을 바탕으로 수납 및 복도 등 기타공간들을 정하였다. 거주면적과 기타면적의 합산이 전용면적¹⁸⁾이 되나 제안한 각 실의 면적은 안목치수로 최종

17) 일본의 경우 거주수준의 면적기준에 있어 거주실면적과 기타면적으로 구분해 주고 있다. 거주실면적은 침실만을 포함하고 나머지 공간은 기타면적으로 분류하고 있다. 서울시는 주거기준 설정시 침실, 부엌, 식사실, 거실의 합산 면적을 거주실 면적으로 구분하고 현관, 창고, 복도 등은 기타면적으로 분류하여 거주실 면적을 통해 전용면적을 환산하였다. 건교부는 침실과 부엌을 거주면적으로 구분하고 기타면적으로는 화장실, 현관, 수납등으로 분류하였다. 본 연구에서는 거주실 면적이란 개별가구가 거주하는데 필요한 가장 기본적인 실들의 조합으로 보고 침실+부엌+화장실+현관을 거주면적으로 하였다.

표 14. 주요 실규모 산출

| | | 임대주택 실태조사 | | | | 공간체험적 접근방법* | 인체공학 | 건교부 최저기준 | 본 연구 안 |
|----|------------|----------------|------------------|--------------|-----------------|-------------|-----------|--|----------------------|
| | | 최빈치 | 최대 | 최소 | 평균 | | 선행연구 | | |
| 침실 | 주침실(부부침실) | 12.96 | 17.38 | 8.91 | 12.76 | 11.2~14.5 | 8.1~11.67 | 10.8 | 12.96(3.6*3.6) |
| | 부침실(2인 침실) | - | - | - | - | 8.17~8.87 | 6.93~9.33 | 8.1 | 8.91(3.3*2.7) |
| | 1인 침실 | 5.67 | 7.4 | 4.41 | 5.69 | - | 4.78~7.0 | 5.76 | 5.67(2.4*2.4) |
| 부엌 | 취사전용 | 5.88 | 9.51 | 4.23 | 6.43 | 3.76~5.94 | 2.84~4.86 | 2.4~3.48 | 3.15(1-2인) |
| | 취사 및 식사 | | | | | 7.2~11.2 | 5.04~11.2 | - | 4.41~ |
| 욕실 | 세면+배변용 | 2.7 | 4.14 | 2.10 | 2.94 | 2.25~2.7 | 1.48~1.92 | 1인 4.12 2인 6.49 3인 6.49~9.2 4인 9.2~11.92 5인 10.53~13.24 6인 13.24~15.1 | 1.95(1-2인) |
| | 욕조형 | - | - | - | - | 3.15~4.45 | 2.04~4.0 | | 2.66~3.15 (3인 이상) |
| 기타 | 현관 | 1.8 | 2.7 | 0.63 | 1.93 | 10% | 0.81~2.7 | 4인 9.2~11.92 5인 10.53~13.24 6인 13.24~15.1 | 1.17~ |
| | 기타 | 0.9 (2.75%) | 5.48 (17.37%) | 0 (1.33%) | 2.66 (7.94%) | | - | | 거주면적을 바탕으로 설정 |

*서울시정개발연구원(1995), 서울시 주택지표 재설정에 관한 연구
주택공사와 민간아파트의 단위 실규모 분석을 통해 나온 규모(주공의 최소유형~민간아파트 최대유형)

주호전용면적은 벽체두께를 보정하여 제시하였다.

침실은 1침실에 2.5인, 2인, 1인을 기준으로 구분하고 각 침실유형에 따라 규모를 달리 적용하였다. 2.5인의 경우 부부와 아이를 수용할 수 있는 면적이며, 이는 주침실에 해당된다. 본 연구에서는 최소기준을 제시하기 때문에 가족들의 휴식 및 대화의 공간이 별도로 제시되지 않는다. 이를 보완하고자 성인 2인을 수용하는 부침실보다 약간 넓은 면적으로 제시하고자 규모산정에서 기존 임대아파트의 최빈치 값을 주거기준으로 정하였다. 임대주택의

경우 주침실과 1인 거주 부침실로 구성되기 때문에 2인 거주 부침실은 임대주택의 주침실의 최소면적을 참고하였다. 1인 거주 부침실은 임대주택의 최빈치 값으로 그 면적을 산정하였다.

부엌의 경우 가구원수에 따라 부엌과 부엌 겸 식당으로 구분하여 2인 이상 거주하는 가구의 경우 부엌 겸 식사공간을 기본으로 하였다. 보통 부엌 면적은 팬트리나 유틸리티를 포함하지 않는 경우 연면적의 8~10% 정도 계획하고 있으며, 100 m²를 넘는 주택의 경우 7%도 가능하다. 일반적으로 33 m² 정도의 소형주택의 경우 3.96 m²로 전용면적의 12%정도¹⁹⁾이다. 임대주택의 최소규모는 4.23 m²이나 건교부 최소기준은 2.4 m²로 큰 차이가 나타나고 있어 본 연구에서는 건교부 최소면적(1.6*1.5)에 냉장고를 포함한 3.15 m²를 최소 면적으로 제시하고, 부엌 겸 식사공간은 최소 면적에 식사공간 1.26 m²를 추가하여 4.41 m²로 제시하였다.

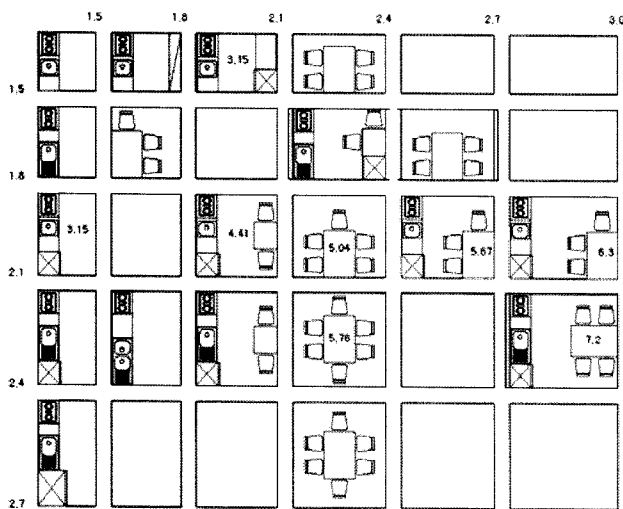


그림 7. 인체공학기준에 의한 부엌 및 식당면적

18) 주거전용면적 산정기준은 주거의 용도로만 쓰이는 면적으로 단독주택은 바닥면적에서 지하실과 본 건축물과 분리된 창고·차고 및 화장실 면적을 제외한 면적이다. 공동주택은 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 2세대 이상 공동으로 사용하는 부분으로서 복도, 계단, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적과 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 남는 외벽면적은 주거공용면적에 가산한다.(시행규칙 제 2조) 세대 내부에 있는 급수, 배수, 난방, 환기 등을 위해 각 세대의 동일 위치에서 수직으로 관통하는 배관구, 배기구(P.S, A.D)는 바닥면적에서 제외하도록 2000년 6월에 법이 개정 됨

표 15. 샤워룸 유닛과 복합 유닛형의 표준모듈 치수

| 장변 단변 | (단위: m) | | | | | | | | | | |
|----------|---------|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.65 | 1.7 | 1.9 | 2.0 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 |
| 1.2 | | | ● | | | | | | | | |
| 1.3 | | ● | | | | | | | | | |
| 1.4 | ● | | ● | | | ● | | | | | |
| 1.5 | | | ● | | ● | | ● | ● | ● | ● | ● |
| 1.6 | | | | | | | | | ● | | |
| 1.7 | | | | | | | | ● | ● | ● | ● |
| 1.8 | | | | | | | | | | | |

비고: 수직방향의 표준 모듈 호칭은 2,400 mm 이상임

●: 샤워룸 유닛형(세면+용변)

●: 복합 세니터리 유닛형(샤워+용변+입욕)

자료: 산업자원부 기술표준원(2006), 주택용 조립식 욕실의 표준 모듈 호칭 치수(KS F 2222)

19) 안옥희 외 7인(2007), 주택계획, 기문당, 130

표 16. 가구원수에 따른 주거면적

| 구분 | 소요침실유형 | | 주요 내부공간 면적 | | | | | | | | 전용면적 (안목) | 벽체 | 전용면적 (벽두께 보정) |
|----|---|-----|------------|------|------|------|-------|---------|------|------|--------------|------|------------------|
| | | | 거주면적 | | | | 기타면적 | | | | | | |
| | | | 침실 | 부엌 | 화장실 | 현관 | 계 | 복도 및 창고 | 수납 | 계 | | | |
| 1인 | 1인침실 | 1K | 5.76 | 3.15 | 1.95 | 1.08 | 11.94 | 1.19 | 1.19 | 2.38 | 14.32 | 1.58 | 15.9 |
| 2인 | 주침실 1인침실×2 | 1DK | 12.96 | 4.41 | | | 20.40 | 2.04 | 2.04 | 4.08 | 24.48 | 2.7 | 27.18 |
| | | 2DK | 11.52 | 4.41 | 1.95 | 1.08 | 18.96 | 1.9 | 1.9 | 3.8 | 22.76 | 2.5 | 25.26 |
| 3인 | 주침실 2인침실+1인침실 주침실+1인침실 | 1DK | 12.96 | | | | 22.73 | 2.27 | 2.27 | 4.54 | 27.27 | 3.0 | 30.27 |
| | | 2DK | 14.58 | 5.67 | 2.66 | 1.44 | 24.35 | 2.44 | 2.44 | 4.88 | 29.23 | 3.22 | 32.45 |
| | | 2DK | 18.72 | | | | 28.49 | 2.85 | 2.85 | 5.7 | 34.19 | 3.76 | 37.95 |
| 4인 | 2인침실+2인침실 주침실+1인침실 주침실+2인침실 주침실+(1인침실×2) | 2DK | 17.82 | | | | 29.82 | 2.98 | 2.98 | 5.96 | 35.78 | 3.94 | 39.72 |
| | | 2DK | 18.72 | 7.2 | 3.0 | 1.8 | 30.72 | 3.07 | 3.07 | 6.10 | 36.82 | 4.05 | 40.87 |
| | | 3DK | 21.87 | | | | 33.87 | 3.39 | 3.39 | 6.78 | 40.65 | 4.47 | 45.12 |
| | | 3DK | 24.48 | | | | 36.48 | 3.65 | 3.65 | 7.3 | 43.78 | 4.82 | 48.6 |
| 5인 | 주침실+2인침실 주침실+(1인침실×2) 2인침실+2인침실+1인침실 주침실+2인침실+1인침실 | 2DK | 21.87 | | | | 35.46 | 3.55 | 3.55 | 7.1 | 42.56 | 4.68 | 47.24 |
| | | 3DK | 24.48 | 8.64 | 3.15 | 1.8 | 38.07 | 3.81 | 3.81 | 7.62 | 45.69 | 5.03 | 50.72 |
| | | 3DK | 23.58 | | | | 37.17 | 3.72 | 3.72 | 7.44 | 44.61 | 4.87 | 49.48 |
| | | 3DK | 27.63 | | | | 41.22 | 4.12 | 4.12 | 8.24 | 49.46 | 5.44 | 54.9 |
| 6인 | 주침실+2인침실+1인침실 주침실+(2인침실×2) 주침실+2인침실+(1인침실×2) | 3DK | 27.63 | | | | 41.67 | 4.17 | 4.17 | 8.34 | 50.01 | 5.5 | 55.51 |
| | | 3DK | 30.98 | 8.64 | 3.15 | 2.25 | 45.02 | 4.50 | 4.50 | 9.0 | 54.02 | 5.94 | 59.96 |
| | | 4DK | 33.45 | | | | 47.49 | 4.75 | 4.75 | 9.5 | 56.99 | 6.27 | 63.26 |

화장실은 인체공학적 기준이 1.48~1.92 m²이나 이는 대부분 10년 전 자료로 화장실이 실외에 있는 형태였으나 지금은 대부분 실내에 포함되어 세면과 용변, 간단한 샤워를 할 수 있는 공간으로 자리잡고 있어 조립식 욕실을 최소 기준으로 삼았다. 조립식 욕실의 KS표준규격을 살펴보면 세면과 용변의 기능을 가진 화장실의 가장 작은 면적은 1600*1200의 1.95 m²이고, 세면+용변+입욕의 욕실은 1900*1400의 2.66 m²가 최소이다. 조사된 임대주택의 화장실 최소면적은 2.1 m²로 나타나 본 안은 가구당 사용가능한 화장실의 개수를 1개로 한정하여 KS표준규격의 1.95 m²를 최소기준으로 제안하고, 가구원수의 증가에 따라 샤워룸 유닛에서 세너터리 유닛형으로 배치와 면적을 달리 제시한다.

현관면적의 비율은 연면적 50~100 m²일 경우 3.21%이고, 연면적 100~170 m²은 2.23%에 해당된다.²⁰⁾ 그러나 이 면적은 현관홀을 제외한 비율로 현관과 홀을 합한 비율은 약 5.44~7.44%이다. 이는 임대주택은 평균의 비율과도 비슷하다. 인체공학적기준으로는 최소면적으로 900*900의 0.81 m²을 제시하고 있으나 임대주택의 최소면적은 0.63 m²으로 사람의 출입과 신을 신을 수 있는 최소면적으로 신발장이 포함되지 않은 면적이다. 따라서 인체공학적인 기준에서 신발장을 포함한 1.08 m²(900*1,200)를 최소면적으로 제시하고자 한다. 이는 전용면적 36 m² 이하의 주택에서 3%에 해당되는 면적이며, 가족원 수의 증가에 따라 현관 크기도 약 0.4 m²/인 증가하도록 제시하였다.

기타면적으로 복도와 수납공간으로 구분하고 각각 거주면적(침실+부엌+화장실+현관)의 10%로 가정²¹⁾하였다. 이는 현재의 주거공간은 대부분 다가구나 공동주택이 보편화되고 실외 공간의 활용이 떨어짐에 따라 현대생활에 필

수적인 가재도구를 수납할 수 있는 공간과 통로공간이 요구됨에 따라 거주면적에 대한 최소한의 면적비율로 산출하였다. 이상과 같이 산정된 데이터를 바탕으로 가구구성별 주호전용면적을 구하였다. 이 면적은 안목치수 합으로 벽체를 포함한 주호 전용면적은 <표 16>과 같다.

3. 주거기준 전용면적과의 비교

본 연구에서 제시한 기준은 임대주택의 각실 면적과 인체공학적 면적기준을 참고로 각 실의 최소면적을 산출하였다. 사회적 약자라고 해서 최소의 규모로 제시한 것이 아니라 가장 많은 분포를 보이는 최빈값을 이용하였으며 최저주거기준에서 제시하고 있는 기타면적을 보다 세분화하여 거주면적의 비율에 맞게 산정하였다.

표 17. 가구원별 최저기준 비교

| | 본 연구 안 | | 건교부 (2000) | | 서울시 (1997) | | 복지기준 (2002) | | 일본기준 (1991) | |
|----|--------|------|------------|------|------------|------|-------------|------|-------------|----|
| | 1인 | 2인 | 1인 | 2인 | 1인 | 2인 | 1인 | 2인 | 1인 | 2인 |
| 1인 | 1K | 15.9 | 1K | 12.3 | 1K | 13.5 | 1K | 18.5 | 1K | 16 |
| 2인 | 1DK | 27.2 | 1DK | 20.3 | 1K | 22.5 | 1K | 28.6 | 1DK | 29 |
| 3인 | 2DK | 38.0 | 2DK | 28.8 | 2K | 31.9 | 2K | 37.4 | 2DK | 39 |
| 4인 | 2DK | 48.6 | 3DK | 37.2 | 3K | 40.0 | 3K | 46.4 | 3DK | 50 |
| 5인 | 3DK | 54.9 | 3DK | 41.4 | 3K | 42.9 | 3K | 52.1 | 3DK | 56 |

21) 본 연구의 수납공간은 각 침실의 의류수납 뿐 아니라 발코니의 창고면적, 다용도실, 부엌 및 화장실의 수납까지 포함한다. 수납공간에 대한 기존의 연구결과를 살펴보면 전반적으로 주거규모의 10~20%정도로 제안하고 있다. 김일진(1972)은 15%, 이인희(1975)는 5.6~8.6%, 건설부(1976) 8.26%, 안영배(1977) 6.3~8.8%, 최계순(1990) 6.1~6.5%, 홍이경(1997) 8.6%로 제안하고 있다. 본 연구에서는 전체면적에 대한 비율이 아니라 거주면적의 10%로 제안하였다. 서울시 주거기준은 거주실 면적으로 침실과 부엌, 화장실을 합산하여 거주실 면적이 15 m² 이하의 경우 기타면적(현관, 창고, 복도)은 전용면적의 36%, 20 m²인 경우 34%, 30 m²인 경우 29%로 환산하였다. 이를 참고로 기존 현관면적(5~6%)을 제외하고 수납면적 10%를 제외한 약 15% 중 복도면적을 10%로 가정하였다.

20) 안옥희 외 7인(2007), 주택계획, 기문당, 140

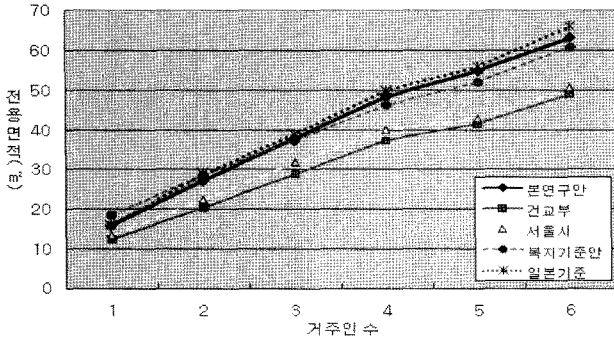


그림 8. 가구원수에 따른 주거면적 비교

국내의 정책기준과 비교해 보면 건교부 최저기준에 비해 3.62 m², 서울시 기준에 비해 2.4 m² 차이를 보인다. 이러한 면적의 차이는 2인 이상 가구의 경우 식사겸용 공간을 추가하여 설정하였기 때문이다. 이는 일본의 최저거주수준과 같은 공간구성으로 비슷한 수준이다. 일본의 주거기준과 차이가 발생하는 것은 1인침실의 면적과 주침실의 면적이 상이하게 때문이다. 특히 우리나라 현재의 GDP 수준을 고려하면 1986년 당시 일본 GDP수준보다는 훨씬 높은 수준임을 고려해 보면 본 연구안을 최저주거기준이라고 평가할 수 있을 것이다.

본 연구는 2002년 서울시에서 제안하고 있는 주거복지 기준안에 비해 1-2인의 주거 기준은 작으나 3인 이상의 경우 약간 높게 제시되고 있는 것은 가구원의 규모가 크지 않는 이상 기본적으로 필요한 공간은 거의 비슷하다는 전제와 2인 이상 가구에 식당겸용 공간이 추가되기 때문이다.

사회적 약자인 저소득층 평균가구원수는 2.3명으로 1인 가구와 2인가구가 다른 계층에 비해 높은 분포를 보이고 있어 소득이 낮을수록 평균가구원수가 적게 나타나고 있다. 저소득층의 평균가구원수에 맞도록 주거의 면적을 도입해 보면 일반적으로 3인가구에 37.95 m² 이상은 되어야 한다.

표 16. 소득계층별 가구원 수 (인, %)

| 구분 | 평균가 구원수 | 1인 | 2인 | 3인 | 4인 | 5인 | 6인 |
|----------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| | | 가구 | 가구 | 가구 | 가구 | 가구 | 이상 |
| 저소득 층 | 수도권 | 2.35 | 28.58 | 33.25 | 19.17 | 14.11 | 3.68 |
| | 광역시 | 2.39 | 26.49 | 34.39 | 19.00 | 15.23 | 3.73 |
| | 도지역 | 2.16 | 31.19 | 41.50 | 13.88 | 9.06 | 3.05 |
| 전체 | 2.88 | 19.96 | 22.16 | 20.93 | 27.00 | 7.69 | 2.26 |

건설교통부국토연구원, 2006년 주거실태조사 및 수요조사

이는 현재 조사한 재개발 임대아파트의 경우 본 연구에서 제시하고 있는 최소기준보다 작다고 할 수 있다. 또한 4인 이상의 가구 19.02%(수도권)를 수용할 수 있는 50 m² 이상의 임대주택계획이 수립되어야 할 것이다. 정부에서 공급하고 있는 공공임대주택은 아직까지 가구원수에 따른 공공임대주택을 차등화한다는 방침이 확립되지 않아 4인 이상 저소득층을 수용하지 못하는 결과를 초래할 수

있다. 따라서 4인 이상 저소득층을 수용할 수 있는 임대주택과 평면개발이 시급히 제공되어야 할 것이다.

V. 결 론

본 연구는 사회적 약자를 위한 최저주거기준을 설정하고자 선진외국의 주거기준을 살펴보고, 국내 연구의 인체공학적 공간수치에 대해 비교분석하였다. 또한 정책상 사회적 약자에 제공하고 있는 임대주택의 규모를 살펴 그 기준을 제시하였다.

주거수준의 종합적인 지표인 주택의 규모는 일상적인 생활이 이루어지는 공간과 이를 지원하는 공간으로 구분된다. 본 연구에선 일상적인 생활을 수용하는 공간으로 침실, 부엌 및 식당, 화장실, 현관 등으로 구분하고 나머지 공간은 기타공간으로 수납과 복도로 구분하였다. 즉 인간이 생활하는데 필요한 최소한의 공간들을 거주면적으로 산정하여 제시하였다. 사회적 약자의 최소 면적기준으로 1인 가구 15.9 m², 2인 가구 27.18 m², 3인 가구 37.95 m², 4인 가구 48.6 m², 5인 가구 54.9 m², 6인 가구 63.26 m²로 제시하였다. 이는 인체공학적인 최소 면적기준 외에 적절한 통로와 수납공간을 확보할 수 있도록 제안한 것이다.

본 연구는 일상생활이 이루어지는 최소한의 주거규모의 단계를 세분화하여 사회적 약자를 위한 최소기준을 제시하였다. 저소득층이 주로 거주하는 임대주택의 면적을 사용하였으나 사회적 약자의 구체적인 공간규모에 대한 실증적인 분석이 이루어지지 못하고 있다는 아쉬움이 남는다. 사회적 약자의 실증적인 분석이 이루어졌다면 사회적 약자의 가구구성과 경제적 수준, 그들의 상황에 맞는 보다 적절한 기준안이 제시되었을 것이다.

본 연구는 사회적 약자의 최소면적기준에 국한된 연구로 향후 적정 및 유도기준에 대한 연구가 뒤따라야 할 것이며 고령화시대에 맞아 노인을 위한 최저기준제시가 필요하다. 이에 대한 연구는 추후연구로 남겨두고자 한다.

참 고 문 헌

1. 건설교통부(2007), 2006년 주거실태조사, 건설교통부
2. 국토연구원(1986), 주거기준 설정에 관한 연구, 국토연구원
3. 국토연구원(1991), 최저주거기준의 규정에 관한 연구, 국토연구원
4. 건설교통부(1997), 주거기준 도입 방안 연구
5. 대한주택공사(2002), 주거복지백서, 대한주택공사
6. 대한주택공사(2000), 최저주거기준 도입과 공공부분의 역할-공사창립 38주년 기념정책토론회 자료집, 대한주택공사
7. 서울시정개발연구원(1995), 서울시 주택지표 재설정에 관한 연구, 서울시정개발연구원
8. 서울시정개발연구원(1997), 서울시 최저주거기준 설정 및 저소득층 주택정책 방향, 서울시정개발연구원
9. 서울특별시(1997), 복지주거기준제도 도입을 위한 주거기준 및 정책개발연구, 서울특별시
10. 서울특별시(1997), 서울시 주택정책의 대전환, 서울특별시
11. 박신영(2000), 최저주거기준의 탈성과 공공부분의 역할, 대

- 한주택공사 38주년 기념 정책토론회 자료집, 59-88
12. 박환용(2000), 효율적 주택공급을 위한 주거수준 지표설정, 대한국토·도시학회지, 35(2), 59-71
 13. 배순석(2000), 최저주거기준의 정책적 의의와 도입방안, 대한주택공사 38주년 기념 정책토론회 자료집, 19-57
 14. 김경환·정재호(1994), 라이덴방식에 의한 최저주거기준 설정, 주택연구, 2(1), 87-98
 15. 박의권(1997), 주거적정규모기준의 체계화에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 13(3), 4-5
 16. 신경주·문학조(2007), 주거수준측면에서 임대아파트 단위 세대 평면의 공간별 면적에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 계획계, 23(12), 143-152
 17. 염돈민(1986), 주거기준 설정을 위한 기초연구, 주택금융, 19(1), 20-27
 18. 이경아(2006), 아파트단위평면 분석을 통한 주거공간면적에 관한 연구, 연세대석사논문
 19. 강수림(1980), 주거공간에 있어서 최소필요공간면적 산정에 관한 연구, 주택조사연구 6월호, 대한주택공사
 20. 정성자(1991), 최소주거기준의 규정에 관한 연구, 국토개발연구원
 21. 안옥희 외 7인(2007), 주택계획, 기문당
 22. L. Sheridan, H.J. Visscher, F. M. Meijer (2003), Building Regulations in Europe, Part II: A comparison of the technical requirements in eight European countries: University of Delft
 23. www.moct.go.kr
 24. <http://www.london.gov.uk/mayor/planning/docs/space-standards.pdf>
 25. Department of Economic and Social Affairs (1977), "The Social Impact of Housing: Goal, Standards, Social Indicator and Popular Participation", UN, ESA/OTC/SEM, p. 21
 26. 영국 주택법(1985), Housing Act 1985 Part 10 S.326 http://www.opsi.gov.uk/RevisedStatutes/Acts/ukpga/1985/cukpga_19850068_en_26#pt10-pb1-1lg309

접수일(2009. 3. 5)
 수정일(2009. 5. 7)
 게재확정일자(2009. 5. 20)