

주거 전용면적의 산정기준 현황과 일원화 방안 연구

A Study on the Present Condition and the Method of Calculation Standard of the Exclusive Dwelling Area

성 순 택*

양 승 우**

Seong, Soon-Tack

Yang, Seung-Woo

Abstract

Today, standards of the area calculation related to dwelling are subject to the housing act and the building codes. As a result, a space of same size in laws is different of large-scale relatively according to the application of the laws. Thus, this study is to figure out troubles incurred by the dualistic standard and to focused on unification to be connected with the standard. It is to reduce interference that the people has undergone and to decrease inefficient of correlated fields.

키워드 : 공동주택, 주거전용면적, MC설계, 안목치수

Keywords : Apartment House, the Exclusive Dwelling Area, the Modular Coordination Design, Inside Dimension

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

2007년 정부는 그동안 건설관련분야에서 관습적으로 사용해온 비법정 계량단위인 “평”의 사용을 금지하고, 제곱미터단위로 일원화하여 건축관련 면적들을 표기하도록 하고 있다. 하지만 수년이 흐른 지금까지 기존의 관행은 표시형식만 “평”에서 “3.3m²”로 바뀌어 쉽게 사라지지 않고 있는 실정이다. 그럼에도 불구하고 정부가 이렇게 오랜 기간 관행적으로 사용되어온 계량단위를 일원화하고자 하는 이유는 계량의 불확실로 인한 불공정거래의 가능성, 계량단위의 환산에 따른 불편해소, 그리고 국제질서의 흐름에 맞추기 위해 실시하고 있는 것으로 볼 수 있다.

그런데 이러한 흐름과 반대되는 현상으로 현재 주택건설기준 중 면적에 관한 기준은 건축법에서 적용하는 기준과 주택법에서 적용하는 기준으로 2원화되어 나타나고 있다. 즉, 법적으로 동일한 면적의 공간이 실제로는 적용법대상에 따라 2가지로 다른 비교적 큰 차이가 발생하고 있는 것이다.

이러한 문제로 인해 관련업계의 종사자들이 겪는 업무적 혼선 문제 뿐 만 아니라 주택의 공급, 거래, 소유, 거주와 관련된 당사자들에게 많은 혼선을 초래하고 있음에도 불구하고 부분적인 개선노력들이 있기는 하지만 근원적인 문제의 해결책을 제시하고 있지는 못한 실정이다.

이러한 2원화 현상은 1998년 8월 주택건설촉진법이 개

정되면서부터 발생된 것으로 이 개정을 통해 주택건설과 관련된 다양한 비효율적 문제들을 개선하기 위한 MC(modular coordination)설계기준이 도입되었고, 이와 관련하여 주택건설촉진법(현 주택법)대상인 주택의 면적 산정기준이 종래의 중심선 기준에서 안목치수 기준으로 바뀌게 된 것이다.

이 기준의 도입으로 그동안 건설자재의 표준화, 주택시공기술 및 성능향상 등 많은 부문에서 관련분야의 발전을 이룩할 수 있었으나 면적기준이 2원화되는 결과를 가져왔다. 이러한 문제들은 안목면적 기준의 도입시 이 기준의 적용확대를 통해 점차 관련기준들이 통합, 정비됨으로써 해결이 될 수 있을 것으로 예상되었으나 오히려 이와는 달리 2원화 현상이 줄어들기보다는 확대되어 나가고 있는 실정이다. 이는 비단 20세대 전후에서 일어나고 있는 공동주택공급에서 뿐만 아니라 기존 공동주택의 리모델링, 300세대를 기준으로 하는 주상복합건축, 그리고 준주택과 같은 유사 주택개념의 등장으로 그 혼선의 정도가 보다 폭넓게 확산되고 있다고 할 수 있다.

따라서 본 연구의 목적은 현재 주거전용 면적의 적용기준이 2원화되어 적용됨으로써 어떠한 문제들이 발생되고 있는지를 파악해보고, 또한 건축법 혹은 주택법 적용기준 중 어느 방식으로 일원화하는 것이 보다 합리적인 일원화 방식인지를 살펴봄으로써 관련분야 종사자들과 국민들이 겪고 있는 혼선을 줄이고, 관련부문에서 폭 넓게 발생하고 있는 비효율을 줄이고자 하는 것이다.

1.2 연구의 대상 및 방법

본 연구는 관련 선행연구의 고찰을 통해 이 분야 연구의 현황들을 살펴보고, 관련 기준의 적용 현황을 주택면

* 서울시립대 도시공학과 겸임교수, 공학박사

** 서울시립대 도시공학과 교수, 공학박사

적기준 변화의 흐름과 면적 표기방법의 변화를 통해 살펴보고자 하였으며, 또한 현재 적용되고 있는 주거면적 산정기준의 적용현황을 세부적으로 파악하고자 하였다.

다음으로 면적 산정 기준의 변화가 관련 분야에 끼친 영향은 어느 정도였으며, 면적 산정기준의 2원화로 인해 현재 발생되고 있는 문제들의 특성은 어떠한 양상으로 나타나고 있는지를 밝혀보고자 한다.

끝으로 이상과 같이 파악한 특성들을 바탕으로 하여 면적산정기준을 일원화하기 위한 조건들을 살펴보고, 면적기준의 일원화방식에 대한 비교분석을 통해 어떠한 방식이 보다 합리적인 일원화 방안인지를 살펴봄으로서 이를 바탕으로 관련기준들이 보다 발전적인 방향으로 개선되어 질 수 있도록 본 연구를 진행하고자 한다.

2. 선행연구의 고찰 및 관련기준 적용현황

2.1 선행연구의 고찰

관련분야에 대한 선행연구들을 살펴보면 크게 두 부분으로 구분해 볼 수 있다. 우선 MC설계가 도입되기 전의 관련연구들은 대부분 설계의 표준화를 위한 MC기법의 도입 필요성과 이의 활용들을 다루는 연구들로 이루어져 있고, 다음으로 기준이 2원화된 이후의 연구에서는 기준 통합의 기초 연구 및 면적 체계화의 필요성을 다루고 있는 문헌들이 나타나고 있으며, 이들의 주요 내용을 살펴보면 다음과 같다.

우선, 1989년 주택공사의 “MC設計技法 및 標準化住宅 示範事業 成果分析²⁾”에서는 건축척도 조정자재의 규격설정연구(’82)이후 주공에서 추진하였던 MC이론 도입의 구체화, MC적용 방법론에 대한 검토 본격적 추진, 그 후 MC 실용화를 위한 단계로서 MC설계 지침서 및 설계도 작성, 그리고 시험적용을 위한 준비단계를 거쳐 추진된 시범사업에 대한 표준화의 효과를 검증하는데 주요점을 둔 연구를 수행하였다.

또한 1991년의 “MC설계 표준치수 설정연구³⁾”에서는 안목치수의 체계적 적용 및 설계표준화를 위한 설계방식 및 지침개발을 목표로 한 연구를 수행하였다.

다음으로 기준이 2원화된 이후의 문헌으로서 2000년 함병철외 2인의 “건축면적산정기준에 관한 기초연구⁴⁾”에서는 서로 다른 면적산정기준을 가지고 있는 건축법과 주축법의 기준을 안목치수기준으로 통합할 필요성에 대한 기초연구를 수행하였다.

또한 2006년 김종웅의 “아파트 주거전용면적 기준의 개선방안에 관한 연구⁵⁾”에서는 아파트 정비사업의 추진

시 중요한 기준이 되는 주거전용면적의 정의와 산출기준을 분양에서부터 소유, 사용, 매매, 관리 및 재건축시까지 관계법령별로 정리하고 비교, 검토하여 문제점 도출 및 개선안을 제시하고자 하는 연구를 수행하였다.

2.2. 관련기준의 변화와 면적 산정기준 적용 현황

2.2.1 주택면적기준의 변화

가. 주택전용면적기준의 변화

주택의 전용면적기준은 1973년 7월 주택건설촉진법시행규칙이 제정된 이후 1976년 9월 동 규칙의 전면개정으로 제6조에 “전용면적의 계산”시 건축법시행령 규정에 의한 바닥면적으로 계산하는 기준이 도입되었다.

그 후 1978년 10월부터 단독주택과 공동주택의 산정기준이 구분되었고, 1998년 8월 개정으로 공동주택의 주거전용면적 산정방법이 외벽의 내부선(안목치수)을 기준으로 산정한 기준으로 개정되어 건축법의 면적 산정기준과 구별되게 되었다. 이때의 기준은 세대 내부에 존재하는 설비덕트(파이프 덕트, 환기 덕트 등)의 면적이 전용면적에서 제외되었으나 2002년 12월의 개정⁶⁾으로 이 공간은 전용면적에 포함되어 오늘에 이르고 있다.

한편 안목치수의 도입은 처음 도입시에는 사업승인 대상인 벽식 공동주택에만 한정되어 적용되었으나 2002년 5월⁷⁾부터 철골조 및 라멘조에도 확대 적용하는 주택건설기준이 고시되어 현재에 이르고 있다.

나. 주택면적 표기방법의 변화

공동주택의 면적표기방법은 주택공급에관한규칙 8조7항에서 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우 공용면적과 전용면적으로 구분하여 표시하되, 공급면적은 전용면적과 공동주택의 지상층에 있는 주거공용면적으로 표시하고 주거공용면적을 제외한 기타 공용면적은 따로 표시하도록 되어있었다. 이러한 기준이 2009년 4월의 개정으로 공동주택의 공급면적을 세대별로 표시하는 경우 주거전용면적으로 표시하되 주거전용면적 외에 공용면적을 별도로 표시할 수 있도록 개정되었다.

표 1. 공동주택 공급면적 표시방법의 변화
(주택법 적용대상에 해당)

기 준	개 정
공급면적 = 전용면적+지상층 주거공용면적(계단·복도·현관 등)	공급면적 = 주거전용면적
별도표기 (따로 표시하여야 한다.) 기타공용면적 : 주거공용면적을 제외한 지하층·관리사무소·노 인정 등	별도표기(표기할 수 있다.) 1. 주거공용면적: 계단, 복도, 현관 등 공동주택 지상층에 있는 공용면적 2. 그 밖의 공용면적: 주거공 용면적을 제외한 지하층, 관리 사무소, 노인정 등 공용면적

2) MC設計技法 및 標準化住宅 示範事業 成果分析, 대한주택공사, 1989.10.25

3) 벽식공동주택 MC(안목치수)설계지침(설계 표준치수 설정연구), 대한주택공사, 1991.12

4) 함병철, 이한구, 이문섭, “건축면적 산정에 관한 기초연구”, 대한건축학회 학술발표논문집, 2000.10

5) 김종웅, 아파트 주거전용면적 기준의 개선방안에 관한 연구, 한양대학교, 2006.

6) 주택건설촉진법시행규칙 제17조(주택규모의 단위규모산정방법 등) → 현 주택법시행규칙 제2조(주거전용면적의 산정방법)

7) 주택의 설계도서작성기준 제13조(적용범위), '02.5.28

2.2.2 주거면적 산정기준 적용현황

현 주택면적을 산정하는 기준은 건축법의 적용을 받는 건축허가 대상인 주택과 주택법의 적용을 받는 사업계획 승인대상 주택으로 2원화되어 면적기준을 적용하고 있다.

즉, 건축법에서는 면적산정을 “건축물의 외벽 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적”으로 규정⁸⁾하고 있고, 주택법에서는 주거전용면적의 산정기준을 “공동주택의 경우 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적”으로 명시⁹⁾하고 있다. 이러한 기준에 따라 두 가지 법의 적용을 받는 대상과 규모를 구분해보면 다음의 표 2와 같이 정리해볼 수 있다.

표 2. 주거용도 건축의 전용면적 산정방식 차이점 비교

구 분		전용면적산정기준(적용법규)	
		벽체의 중심선(건축법)	벽체의 안쪽 마감선(주택법)
단독주택	단독/다가구주택	○	
공동주택	기존주택('98.8이전)	○	
	리모델링 후		○
	다세대/연립/아파트	20호 미만	○
		20호 이상	○
준주 택	오피스텔, 원룸형 고시원 등	○	
도시형 생활주택	원룸형, 다세대형, 기숙사형 등	30세대미만	
		30세대이상	○
주상복합 건축	주거 30세대 미만	△	△
	주거 30세대 이상		○

○: 적용, △: 일부적용

이를 살펴보면 주택의 경우 20세대미만으로 건축되는 주택, 1998년 8월 관련법 개정 전 건축(설계)된 대부분의 공동주택, 오피스텔, 원룸형 고시원 같은 준주택, 30세대 미만의 도시형생활주택 등은 면적산정기준이 건축물 외벽의 중심선으로 되어있고, 20세대 이상의 공동주택, 30세대 이상의 도시형생활주택, 30세대이상의 주상복합 등은 면적산정기준을 건축물 외벽의 내부선을 기준으로 적용하고 있다.

한편 주상복합건축물의 경우는 용도지역별, 세대수별, 그리고 주택유형별로 좀 더 복잡한 양상을 보이고 있는데 그 내용을 정리해 보면 다음의 표 3과 같다.

표 2, 표 3에서 보여주고 있는 사실은 동일한 유형의 주택이 건립세대수에 따라 적용법이 달라짐은 물론 주택법적용을 받는 주상복합 원룸형, 기숙사형의 경우 사실상 건축법 적용을 받는 오피스텔용도로 건축되는 유형과 별로 다를 바 없는 건축유형이 되고 있으나 법의 적용은 다르게 받고 있음을 알 수 있다.

8) 건축법시행령 제119조(면적 등의 산정방법)

9) 주택법 시행규칙 제2조(주거전용면적의 산정방법)

표 3. 주상복합건축물에 대한 적용법 비교

구 분	전용면적산정기준(적용법규)	
	벽체의 중심선(건축법)	벽체의 안쪽 마감선(주택법)
용 도 지역별	-상업지역, 준주거지역	-유통상업지역
세대수 별	-300세대 미만이면서 1세대당 주택규모297㎡ 이하 또는 당해 건축물 연면적에 대한 주택연면적 합계의 비율이 90%미만인 경우	-300세대 이상의 주택세대수 -300세대 미만이면서 1세대당 규모가 297㎡ 이상 또는 주택연면적 합계의 비율이 90% 이상인 경우
주 택 유형별	-	- 원룸형, 기숙사형 주택

참조 : 주택법시행령 제15조(사업계획의 승인), 2010.07월 현재

이러한 이유들로 인해 법적으로 동일한 전용면적을 가지는 주택유형에 대해 우리가 일상생활 속에서 동일한 규모로 인식하고 있음에도 불구하고 실제로는 면적에 비교적 큰 차이가 나는 결과를 가져오게 되는 것이다. 즉, 이러한 사실들은 국내에서 건설되고 있는 주택유형의 거의 절반은 건축법적용을, 나머지 절반이 주택법적용을 받고 있다는 점¹⁰⁾을 고려해볼 때 계량단위를 국가적으로 올바르게 정비하려고 하는 노력과는 상당히 거리가 있는 불합리한 현상으로 보여 지고 있는 것이다.

3. 면적산정기준 변화의 영향 및 면적문제발생의 특성

3.1 면적 산정 기준의 변화가 가져온 영향

면적기준의 2원화를 가져온 1998년 8월 MC설계기준이 도입된 그 무렵은 공교롭게도 1997년 11월부터 가시화되면서 우리나라 전체 산업을 뒤흔들고 있던 이른바 IMF시기였다. 당연히 건설관련 산업 또한 침체를 벗어나지 어려웠으며, 2000년 전후 무렵부터 침체기에서 점차 벗어나는 모습을 보이기 시작하였다.

이 무렵인 1999년 4월 서울동부외곽인 구리 토평택지 개발지구¹¹⁾에 IMF경제위기 이후 경제회복의 시금석이 될 만한 대규모 공동주택 분양이 시작되었다. 이 지구의 아파트 분양에서는 과거에 볼 수 없었던 상당히 발전된 형태의 평면유형들을 선보이고 있었는데 이러한 결과들은 소형평형 평면계획기법의 발전, 평면의 고급화와 더불어 공동주택 면적 산정기준의 변화가 큰 영향을 끼쳤다고 할 수 있다. 즉, 기존의 소형평형들에 대한 요구공간의 최소면적 및 실 배치의 계획적 한계를 극복하고, 대형 평형들이 가지는 전면 실 배치의 이점, 실 구성의 다양화

10) '06년부터 '08년까지 건립된 주택의 유형에 따른 비율에서 대부분의 경우 주택법의 적용을 받는 공동주택(연립주택, 일반아파트, 영구임대아파트 포함)유형이 '06년 50.7%, '07년 50%, '08년 48%의 비율을 보이고 있다. 한국보건사회연구원 기초보장연구실 보건사회통계실 통계자료 참조

11) 토평지구는 토지공사에 의해 '93년부터 개발이 시작되어 '99년 4월 이후의 공동주택 분양을 거쳐 '01년 6월부터 입주를 시작하였다.

를 수용하는데 있어서 계획기법의 발전과 더불어 MC설계방식의 도입 및 안목면적을 기준으로 한 전용면적 산정방법의 변화는 평면계획의 큰 변화를 가져오는데 상당한 영향을 끼쳤다고 할 수 있다.

다음의 그림 1은 인접지역에 속해있어 MC설계기준 도입 전·후의 특성변화를 분명하게 비교할 수 있는 교문, 토평지구의 평면유형 변화를 살펴본 것이다.

즉, MC설계도입 전 '90년대 초·중반에 조성된 교문지구와 MC설계기준 도입 후인 '90년대 후반의 토평지구사례를 비교 예시한 것으로 이 그림에서 보여주는 바와 같이 전용면적 60㎡, 85㎡의 평면들이 기존 2BAY에서 3BAY형으로 변화된 모습과, 각각 화장실의 추가 또는 드레스룸과 같은 공간이 더 확보되는 모습을 보여주고 있다. 또한 60㎡유형의 경우 기존의 경우 대부분 편복도형으로 계획되었으나 평면의 고급화 경향에 따라 계단실형으로 공급되는 변화를 가져온 것이 눈에 띄는 특징이라 할 수 있다.

구 분	교문지구 (MC설계도입 전)	토평지구 (MC설계도입 후)
60㎡	 교문대우A 60㎡	 금호A 60㎡
	 덕현A 60㎡	 한일A 60㎡
85㎡	 교문대우A 85㎡	 대림영풍A 85㎡
	 덕현A 85㎡	 공무원A 85㎡

그림 1. MC설계도입전후의 평면변화 비교
(구리 교문지구, 토평지구사례)

이렇게 토평지구에 도입되었던 평면유형들은 이후 용인

지역, 서울 상암지구 등 타 지역의 개발에 큰 영향을 끼치게 되었고, 이후 일반적인 유형이 되었으며, 점차 거실전면에 몇 실을 더 배치할 수 있는가 하는 3BAY, 4BAY경쟁 단계를 거치면서 2006년 1월 발코니 확장 합법화 이후 한 단계 더 발전된 세대평면의 괄목할 만한 변화를 겪게 되었다. 반면에 이와 비교되는 건축허가대상인 주택유형들의 경우 면적과 관련된 변화는 발코니 확장 합법화를 통해 면적계획이 유연해지기는 했지만 사업승인 대상 주택에 비해 불리한 현상은 계속되고 있는 실정이다.

3.2 면적문제발생의 특성

동일유형의 평면에서 적용법에 따라 발생하는 면적차이를 실증적으로 알아보기 위해 우리가 가장 일반적으로 접하고 있는 국민주택규모이며, 건축허가 대상, 사업승인 대상 모두의 경우에 적용되고 있는 면적을 가진 전용 60㎡이하와 85㎡이하 주택평면을 예로 하여 분석을 해보고자 하였다.

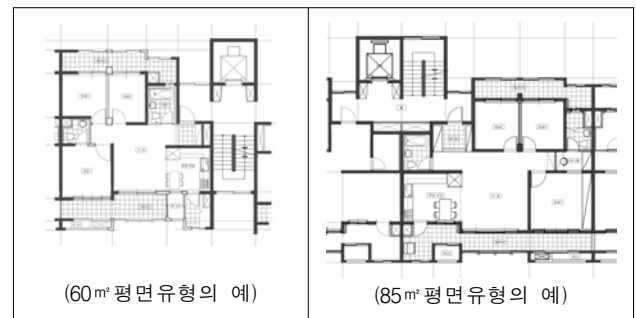


그림 2. 평면유형의 예

그림 2는 적용법에 따라 발생하는 면적의 차이를 파악해보기 위하여 전용면적 60㎡이하(59.86㎡)와 85㎡이하(84.98㎡)의 평면모델을 예시해 본 것으로 이를 바탕으로 이 두 가지 유형을 건축법 적용대상으로 계획하는 경우와 주택법 적용대상으로 계획하는 경우로 구분하여 비교해 보면 다음의 표 4와 같은 결과를 얻을 수 있다.

표 4. 적용법에 따른 면적규모의 비교

구 분	전용60㎡이하		전용85㎡이하	
	벽체 중심선 기준	벽체 안목 마감선 기준	벽체 중심선 기준	벽체 안목 마감선 기준
A 건축법 적용시	59.86㎡	54.91㎡	84.98㎡	79.62㎡
B 주택법 적용시	64.98㎡	59.86㎡	90.53㎡	84.98㎡

표 4는 적용법에 따라 전용 60㎡이하와 85㎡이하 세대유형의 면적차이를 보여주는 것으로 A는 그림2의 유형을 건축법이 적용되는 경우로 계획시 나타나는 면적이며, B는 주택법이 적용되는 경우로 계획시 나타나는 면적을 보여주고 있다.(A, B의 등기상 법적 면적은 동일하다.)

즉, 표 4에서와 같이 이 두 가지 경우를 비교하여 보면 전용 60㎡이하(59.86㎡)의 경우 실제면적은 벽체중심선을

기준으로 할 경우 B의 경우가 약 5.12㎡가 더 크며, 안목마감선 기준의 경우 약 4.95㎡가 더 큰 것으로 나타난다.

또한 전용85㎡이하(84.98㎡)의 경우 실제면적은 벽체중심선을 기준으로 할 경우 B의 경우 약 5.55㎡가 더 크며, 안목마감선 기준의 경우 약 5.36㎡가 더 크게 나타난다. 물론 이것은 벽 두께에 따라 미세한 차이가 발생할 수는 있다.

소형평형에서 나타나는 이 정도 면적의 차이는 결코 과소평가할 수 없는 큰 면적이라고 할 수 있으며, 이러한 면적의 차이에도 불구하고, 동일한 면적으로 취급된다는 점은 상당히 불합리한 현상이라고 할 수 있을 것이다.

또한 이러한 결과가 보여주는 바는 법적으로 동일규모(등기상)라고 할지라도 법 적용대상에 따라 전용의 유효면적(실제이용면적)이 상당한 차이를 보이고 있으며, 이러한 현상은 평면유형에 상관없이 동일면적의 세대에는 거의 공통적으로 발생하는 현상이라고 할 수 있다.

이러한 특성은 기존 아파트를 리모델링하는 경우 또 다른 모습으로 나타나게 되는 데 그 특성을 살펴보면 다음과 같다. 현재 사용승인 후 15년 이상 된 공동주택을 리모델링하는 경우 전용면적의 30%까지 증축이 허용되고 있다.

여기서 살펴볼 점은 증축형 리모델링 허용대상 공동주택의 경우 현재 중심선 기준으로 면적 등기가 되어있으나 리모델링 후에는 안목치수 기준으로 건축되어진다는 점을 주목할 수 있다.

1) 리모델링 전



- 기준 전용면적 산정기준 : 벽체중심선
- 기준 면적 : 84.34㎡(등기상 법정면적임)

2) 리모델링 후



- 현행 전용면적 산정기준 : 벽체안쪽 마감선
- 리모델링 후 면적 : 109.57㎡(109.64㎡까지 법적으로 가능)
- 벽체 중심선으로 산정시 : 116.49㎡
- 벽체 마감선 기준보다 약 6.92㎡증가

그림 3. 전용면적 산정기준에 따른 증가면적 비교예시

즉, 그림 3¹²⁾의 사례에서 보여주고 있는 바와 같이 전용면적 85㎡이하(84.34㎡)의 주택을 리모델링하는 경우 법적으로 109.64㎡까지 전용면적의 증축이 가능하다. 이것은 벽체중심선을 기준으로 면적 산정시 116.49㎡로써 벽체 마감선(안목면적)기준 보다 약 6.92㎡의 면적이 더 증가되는 것이며, 약 38%정도의 전용면적 증가효과를 가져오게 되는 것이다.

또 다른 혼선은 2009년부터 도입되기 시작한 도시형생활주택과 2010년 중반에 시행예정인 준주택의 전용세대 면적에서 발생되고 있다. 우선 도시형생활주택의 경우 적용대상이 20~30세대까지 건축되는 유형으로 30세대 미만은 건축법 적용대상이며, 그 이상은 주택법 적용대상이다. 또한 준주택은 법적으로 주택으로 보고 있지 않지만 실질적으로 주택의 성격을 가지는 건축유형으로서 건축법 적용대상으로 되어있다.

여기서 두 가지 유형 모두 서민주택공급을 위해 국민주택규모이하의 소형평형 건축이 주된 도입유형으로 되고 있으나, 동일한 법적면적을 가지는 세대유형이라 할지라도 적용법이 다르므로 실제면적에는 차이가 발생하게 된다.

그 밖에 동일 건축물에 대한 법 적용에서 2가지 면적기준이 혼재되어 적용되는 경우도 발생하고 있다. 그것은 면적기준에서 건축법의 적용을 받는 20세대 미만의 공동주택이나 30세대 미만의 주상복합형 건축물 기준이 주차대수를 산정할 때의 기준은 주택법상의 주택건설기준¹³⁾을 따르도록 하고 있다. 이 경우 주거전용면적은 외벽 중심선으로 산정된 면적을 따르는 반면에 주차대수는 별도로 산정된 안목치수기준의 전용면적을 기준으로 산정해야 되는 불합리한 문제를 안고 있는 것이다.

이러한 문제들 외에도 건축허가 대상인 30세대미만의 주상복합건축물 계획시 지자체별로 면적기준을 다르게 적용하는 사례들이 실무현장에서 발생되고 있어 여러 지역의 계획에 참여해야 되는 관련 당사자들에게 상당한 혼선을 초래하는 문제가 되고 있기도 하다.

이러한 면적산정기준의 2원화와 함께 공동주택에서 특징적으로 나타나고 있는 현상으로 발코니로 대표되는 서비스면적의 존재는 주거면적을 바라보는 데 있어서 혼선의 정도를 보다 높이고 있다.

그것은 2006년 1월부터의 발코니 확장 합법화 시행 이후 최근 공급되고 있는 대부분의 공동주택들이 발코니 공간을 처음부터 확장하여 공급함으로써 법적인 전용공간의 크기를 공급업자 임의대로 조절하여 주거면적에 대한 혼선의 정도를 크게 가중시키고 있다는 점이다.

물론 이러한 계획은 발코니 공간을 활용함으로써 전용면적의 확대효과를 가져오게 되므로 합법적으로 소형평형의 세대가 활용할 수 있는 공간의 크기를 늘릴 수 있다는 큰 장점이 있다고 할 수 있다. 반면에 동일한 절대

¹²⁾ 성순택, 공동주택 리모델링의 계획요소에 관한 연구, 2009.02

¹³⁾ 서울시주차장설치조례 제20조(부설주차장설치기준) 별표2에서 다가구주택, 공동주택, 오피스텔은 주택법상의 기준인 “주택건설기준등에 관한 규정” 제27조1항에 따라 산정된 주차대수를 적용하도록 규정하고 있음.

면적을 가지는 주택유형이 상황에 따라 수치상 나타나는 법적(등기상)면적만 다르게 공급될 수 있다는 점은 법적으로 동일한 면적의 주택이 실제로는 아주 다양한 크기를 가지게 되는 결과를 가져옴으로써 면적의 이해에 대한 혼선을 가중시킬 뿐 만 아니라 발코니를 허용하고 있지 않은 타 용도 건축과의 형평성 문제 등 여러 가지 문제발생의 여지를 안고 있다고 할 수 있다.

4. 면적산정기준의 일원화 방안

MC설계의 도입이 가져온 효과는 앞서 다루어진 바와 같다. 다만, 이러한 설계적용방식이 면적산정방식으로 전용되어 적용됨으로써 나타나는 문제는 MC설계의 도입문제와는 별개로 다루어질 수 있는 문제로 보여진다.

앞서 논한 바와 같이 국가적 계량단위를 통일한다는 측면에서 주택면적은 동일한 기준으로 다루어지는 것이 보다 합리적인 제도운영 방안이라 할 수 있을 것이다. 따라서 이를 위해 필요한 전제조건을 살펴보고, 어떠한 방식으로 면적기준을 일원화하는 것이 보다 바람직한 방안인지에 대해 살펴보고자 한다.

4.1 주택면적기준 일원화를 위한 검토 전제조건

주택설계기준으로 도입된 MC설계방식은 기존의 중심선에 의한 단순설계방식에 비해 고난이도의 설계기법이며, 진일보한 방식으로서 그 적용범위가 확대되면서 공동주택의 관련 기술발전에 큰 기여를 하고 있다.

즉, MC설계방식의 도입은 기존의 중심선 설계방식이 가지는 단점을 상당부분 해소할 수 있었고, 관련분야 기술의 발전에 큰 역할을 할 수 있었다. 또한 이 방식이 가지는 실제 적용상의 문제들을 개선하기 위해 적용단위를 변경¹⁴⁾하면서 활용범위를 넓히는 데 있어서의 기술적인 문제 또한 상당부분 해소되었으며, 관련업계가 축적한 기술력 또한 이제는 상당 수준에 이르렀음을 감안해볼 때 이제는 MC설계기준이 모든 주택유형으로 확대되는 데 있어서 기술적 어려움은 그다지 크지 않을 것으로 보여진다.

이렇게 발전적인 기법인 MC설계기준을 2원화된 주택면적기준을 개선하는 선행조건으로 건축허가 대상의 주택부문까지 확대하여 기준을 일원화시킬 필요가 있으며, 이를 통해 MC설계기준 도입이 가지는 자재의 표준화, 주택의 성능향상 등 효과의 폭을 보다 넓힐 수 있을 것으로 보인다.

4.2 면적기준 일원화 방식의 비교

MC설계방식의 도입을 전제로 현재 2원화되어 있는 기준을 단일방식으로 일원화하기 위해 현재의 면적기준 적

용방식인 건축법상의 중심선 면적 산정방식과 주택법상의 안목면적 산정방식의 적용을 비교검토 함으로써 어떠한 방향으로 일원화되는 것이 보다 바람직한 방안인지에 대해 살펴보고자 한다.



그림 4. 면적 산정기준 일원화를 위한 검토 방식

4.2.1 중심선 면적 산정방식으로 일원화시의 특성

면적산정방식을 중심선방식으로 변경시 얻게 되는 가장 큰 장점은 현재 전용면적은 안목면적으로, 공용면적(세대공용, 기타공용 등)은 중심선 면적으로, 서비스면적의 내측은 중심선 면적으로, 외측은 외벽선을 기준으로 하는 등 매우 복잡하게 산정하도록 되어있는 면적산정방식이 중심선 산정방식으로 일원화됨으로써 산정방식이 단순화된다는 점이다. 물론 현행 중심선 산정방식과 다른 점은 설계방식이 MC설계방식으로 계획됨으로써 이를 통해 얻고자 하는 자재의 표준화, 주택성능향상 등의 목적을 달성하는 데 별다른 기술적인 어려움은 적을 것으로 보인다.

이 방식으로 일원화시 보완이 요구되는 과제들로는 우선 벽체두께의 차이로 인해 실 사용면적에 차이가 발생할 수 있다는 점이다. 이러한 점은 아파트, 주상복합, 오피스텔과 같이 비교적 규모가 큰 건축물의 경우 주택건설의 공업화, 표준화 기술의 발달로 특별한 유형이 아닌 한 대부분 표준화되어 있어 면적의 차이가 큰 문제가 되지는 않을 것으로 보이는 반면에 소규모로 조성되는 다세대주택들과 같은 경우 어떠한 외벽재료를 사용하는가에 따라 일정부분 면적의 차이가 발생하는 것은 피할 수 없으므로 이에 대한 표준화된 기준이 마련되어야 할 것으로 보인다.

두 번째로 동일유형의 주택 여러 세대가 서로 접하고 있을 경우 안쪽에 면하는 세대와 바깥쪽에 면하는 세대 간 실사용 면적의 차이가 발생한다는 점이다. 그것은 외측에 면하는 세대의 외벽에 사용하는 단열재 두께가 내측의 세대 간 벽보다 두껍기 때문에 발생하는 문제로 이를 고려하여 계획되어야 할 필요가 있다.

세 번째로 이 기준이 현실화되기 위해서는 현행 국민주택규모의 상한기준으로 되어있는 85㎡이하(안목면적 기준)의 기준이 변경(상향)되어야 할 필요가 있다. 즉, 중심선 면적 기준으로 약 90㎡정도가 되어야 현재 안목면적 기준의 85㎡와 실 사용면적에서의 차이를 줄일 수 있으므로 국민주택기준의 상향이 필요하며, 이를 통해 기준변경의 혼선을 줄일 수 있을 것으로 보인다.

4.2.2 안목면적 산정방식으로 일원화시의 특성

이 방식으로의 일원화는 건축법의 적용을 받는 거의

14) 처음 이 기준의 도입시 기본모듈의 단위를 주택내부의 공간 성격에 따라 10cm(1M), 30cm(3M)기준의 병행 사용에서 지금은 10cm(1M)기준으로 보다 단순화되어 적용하고 있음으로써 적용의 편의성을 높이게 되었다.

모든 주택유형(준주택 포함)의 건설기준을 현재 주택법에서 적용하고 있는 기준으로 통합함을 의미한다.

과거 MC설계방식의 도입시 가구배치 등을 고려한 3M의 기본모듈은 실 크기의 문제로 소형평형에 도입이 어려웠으며, 이로 인해 60㎡이하 소형평형은 1M모듈을 사용할 수 있도록 하였다. 그리고 이후 모든 기준은 1M모듈로 통합되었으며, 이로써 사실상 건축법 대상 주택유형에 안목면적을 도입하는 데 있어서의 기술적인 문제점은 대부분 해소된 것으로 볼 수 있을 것이다.

이 방식으로 일원화할 경우의 장점은 우선 벽체두께가 어떠한 간에 실 사용면적은 차이가 없이 동일하다는 점일 것이다.

다음으로 건축허가 대상 주택유형들에 안목면적 산정방식을 도입할 경우 긍정적인 효과는 대부분 소형평형으로 이루어져있는 주택들의 실사용 면적이 확대되는 효과를 가져온다는 점을 들 수 있다.

반면에 부정적인 점으로는 우선, 소규모 주택에 대한 설계 및 시공의 난이도가 올라가고, 주택의 유효면적이 늘어나는 만큼 이에 대한 기술적, 비용적 부담이 발생한다는 점이 지적될 수 있다.

4.2.3 일원화 방식 간 특성비교 종합

지금까지 파악해본 일원화 방식 간 특성들을 종합하여 비교해 보면 다음의 표 5와 같이 요약할 수 있다. 이 내용을 살펴보면 면적 산정기준 일원화시의 영향 등을 종합적으로 고려해 볼 때 안목면적 산정방식으로 통합되는 것이 보다 합리적인 방안으로 보여 진다. 다만 주택의 공급가가 올라감으로써 서민들의 주거마련 부담을 일정부분 높게 된다는 점을 고려하여 비교적 건축물의 규모가 큰 도시형생활주택, 오피스텔, 준주택 등은 우선적으

로 면적산정기준을 안목면적으로 통합하고, 규모가 작은 20호 미만의 다세대, 다가구 등은 시행시기를 조정하여 단계적으로 일원화하는 방안이 고려될 수 있을 것으로 보인다.

5. 결 론

지금까지의 내용을 정리해보면 2원화되어있는 주택면적 기준은 다음과 같은 방법으로 정비할 필요성이 있다고 할 수 있다.

우선, 사업승인 대상의 주택에만 적용되고 있는 공동주택 표준화설계(MC)기준을 건축허가 대상의 주택까지 확대하여 기준을 일원화시키는 것이 필요하다.

두 번째로, 면적산정방식은 현재의 중심선방식과 안목치수산정방식으로 2원화되어 있는 방식을 단일방식으로 일원화해야 한다. 두 방식 모두 MC설계기준 도입을 전제로 하여 면적기준이 통합되는 것이 바람직하며, 앞서 살펴본 바와 같이 안목면적 산정방식으로 통합되는 것이 보다 합리적인 방안으로 볼 수 있다. 다만 시행상의 문제점을 고려하여 단계적으로 기준을 통합하는 방안이 바람직할 것으로 보인다.

지금까지 살펴본 바와 같이 주택면적과 관련된 문제들은 면적기준 만을 변경함으로 해서 해결될 수 있는 단순한 문제라고 할 수는 없다.

2원화되어있는 주택면적의 문제와 함께 현재 주택면적의 혼선을 가중시키고 있는 문제로서 서비스 면적으로 구분되고 있는 확장형 발코니 공간으로 인한 면적의 문제는 관련 당사자 간 이해관계가 상충되는 문제가 되고 있다.

주택 계획시 확장과 관련된 발코니의 유형은 확장불가능형, 사전 확장형, 사후 확장 가능형, 확장 후 실 용도에 따른 구분 등 다양한 유형의 면적조건을 지닌 형태로 존재하며, 현재 이러한 수준까지 구분되어 면적 산정에 활용되고 있지는 않다.

이러한 발코니에 대한 전용면적의 포함여부는 확장 가능성, 확장의 시기, 확장의 유형 등을 고려하여 현재기준보다 분명한 기준을 정립하는 것이 바람직할 것으로 보이며, 우선 처음부터 확장을 전제로 계획되어 실제로는 존재하지 않는 발코니의 경우 전용면적에 포함하고, 용적률에도 포함되는 것이 바람직할 것으로 보인다. 이는 타 용도 건축과의 형평성이나 조세부과 차원에서 옳은 방향으로 보여 지고 있으며, 다만 사용승인 후 차후에 필요에 의해서 확장되는 발코니의 경우 그 확장용도 등에 따라 예외를 두는 것이 바람직한 방안으로 보여 진다.

이상과 같이 주택의 면적기준을 올바르게 정립하기 위하여 개선되어야 하는 부분들은 이 연구에서 중점적으로 다루고 있는 주택법, 건축법상의 기준 뿐만 아니라 건폐율, 용적률 등과 관계가 깊은 국토법상의 밀도기준, 면적의 증감에 따른 조세부과의 문제, 그리고 주택공급과 관계된 다양한 관련법과 기준들에 대해 보다 복합적이고, 면밀한 검토가 필요하다고 할 수 있다.

표 5. 일원화방식 간 특성비교

구 분	주택유형의 법적용 대상	일원화시의 영향
중심선 산정방 식으로 일원화 시	현 건축허가 대상 주택	-MC설계기준의 도입 -대부분의 경우 현 기준과 동일
	현 사업계획 승인대상 주택	-면적산정방식의 단순화
		-벽체두께에 따른 실 사용(유효)면 적의 차이발생
		-동일한 면적으로 계획시 외측세대 와 내측세대간 면적차이발생
안 목 산정방 식으로 일원화 시	현 건축허가 대상 주택	-국민주택규모 기준 완화(상향)필요
		-면적산정방식이 다소 복잡해짐
		-벽체두께, 세대위치에 관계없이 실 사용(유효)면적이 균일함
		-주택의 실사용(유효)면적의 증가
	현 사업계획 승인대상 주택	-국민주택규모 기준변경 필요 없음
		-설계의 난이도 및 시공면적의 증가 로 건축비 상승
	현 사업계획 승인대상 주택	-대부분의 경우 현 기준과 동일

이러한 필요성에도 불구하고, 본 연구에서는 주택의 면적 산정기준과 직접적으로 관련된 부분만을 다룰 수밖에 없었다는 한계가 있었음을 밝히며, 이러한 부분들은 관련 분야 전문가들의 협조를 얻어 보다 깊이 있는 연구가 필요할 것으로 보인다.

참고문헌

1. 함병철, 이한구, 이문섭, “건축면적 산정에 관한 기초연구”, 대한건축학회 학술발표논문집, 2000.10
2. 성순택, 공동주택 리모델링의 계획요소에 관한 연구, 2009.02
3. MC設計技法 및 標準化住宅 示範事業 成果分析, 대한주택공사, 1989.10.25
4. 벽식공동주택 MC(안목치수)설계지침(설계 표준치수 설정연구), 대한주택공사, 1991.12
5. 김종웅, 아파트 주거전용면적 기준의 개선방안에 관한 연구(서울-수도권 재건축 아파트 사례를 중심으로), 한양대학교, 2006.
6. 주택의 설계도서 작성기준 개정안, 건설교통부, 2002.5.8
7. 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/main.html>
8. 주택의 유형별 가구수 통계자료, 한국보건사회연구원 기초보장연구실 보건사회통계실(패널관리팀), 2006~2008
(接受: 2010. 8. 5)