

요 약

- ▶ 아파트 개조 유형에서 가장 빈번한 것은 거실, 침실, 부엌 공간을 발코니로 연장하는 공간 확장이며, 이외에 발코니에 수납공간을 추가하고 있음.
 - 아파트 개조에 있어 발코니 공간의 개조는 필연적으로 발생하고 있고, 발코니 개조 빈도는 주택의 개조 빈도에 비례하는 것으로 분석되고 있음.
- ▶ 지방자치단체의 자진신고 통계와 기존 학술연구를 종합해볼 때 발코니 개조는 전국적으로 발생하고 있으며, 대·중·소 모든 평형에서 매우 다양한 개조 행위가 시행
 - 특히, 소형주택의 입주자들은 발코니를 거실로 확장하여 다양한 용도로 사용하려는 경향이 큰 것으로 조사되고 있음. 주택 건설업계는 기존 아파트의 30%, 2000년 이후 새로 입주한 아파트의 60% 정도가 발코니 개조를 한 것으로 추정
- ▶ 발코니 개조에 대한 이해 당사자들의 입장이 첨예하게 대립하는 상황
 - 건설교통부는 발코니 개조는 명백한 불법 행위로 지속적인 지도·감독으로 불법 개조를 근절하고, 발코니 불법개조를 근원적으로 방지할 수 있는 대안 마련 추진
 - 서울시는 공동주택 발코니 개조를 양성화하는 대신 건축면적에 포함하여 발코니 확장 부분에 대한 재산세를 부과하고, 소방 등 안전대책 마련을 모색
 - 주택 건설업계는 발코니 개조가 이미 사회적 관행으로 정착되어 있는 상황으로 사업승인시부터 발코니를 유용한 구조로 설계에 반영하고 이러한 발코니 부분의 바닥면적 불포함을 주장
- ▶ 발코니 관련 제도의 전향적 개선 필요
 - 이미 발코니 개조를 한 경우, 건물의 구조 및 소방 등 안전성에 대해서 전문기관의 진단을 시행하고, 안전성 확보를 위한 조치를 시행해야 할 것
 - 법을 준수한 세대와의 형평성을 감안하고, 발코니가 실질적으로 전용공간으로 사용되고 있기 때문에 발코니 확장 부분에 대한 경제적 불이익을 검토할 수 있음.
 - 「건축법」에서는 발코니를 '노대'로 보고 있지만, 시대적인 변화를 감안하여 발코니(주생활의 보조기구)와 노대(화재나 지진 등 위급상황 발생시 피난시설)로 그 개념을 분리하여 정의하는 것이 필요
- ▶ 건교부는 발코니 불법 개조 방지와 공동주택 입면의 다양화를 위해 「건축법」 시행령안을 입법예고('04. 5. 28), 입법예고안의 실효성에 대한 재검토 필요
 - 입법예고안에서는 발코니의 길이를 세대 길이의 3분의 2이하로 설치할 것을 규정하고 있음. 그러나 기존 조사에 따르면 발코니의 길이가 세대 길이의 3분의 2이하로 규제하여도 발코니 개조는 지속적으로 발생할 것으로 예상됨.
 - 발코니 서비스 면적의 축소는 입주자의 주거 만족에 영향을 미치는 공간적 크기의 확대 추세와 상반된 조치. 최근 주택경기가 위축되는 상황에서 서비스 면적의 축소는 분양율에 영향을 주어 결과적으로 공동주택 공급을 위축시키는 결과 우려
 - 이에 따라 신규 공급되는 공동주택에 '발코니'와 '노대'를 분리하여 설치하고, 입주자들의 다양한 돌발변수 및 지진 등을 종합적으로 고려하여 공동주택 설계에 반영하고, 안전에 대한 규제를 강화하는 조치가 필요할 것으로 사료