

서울대학교 社會科學大學 地理學科 論文集

地理學論叢

別號25

1997. 2

서울시 단독주택지역의 변화 유형과
특성에 관한 연구

홍 인 옥

서울대학교 社會科學大學 地理學科

Journal of Geography

(Jirihak Nonchong)

Monography Series 25

Feb. 1997

The Differentiation of Residential Areas in Seoul

Hong, In Ock

Department of Geography, Seoul National University

地理學論叢 別號는 서울大學校 社會科學大學 地理學科에서 나오는 博士學位論文과 其他 學科研究物을 펴내는 單行本 시리즈이다. 단, 學位論文을 제외한 其他 研究物은 編輯委員會의 심의를 거쳐 실린다.

編輯委員

(編輯委員은 서울大學校 地理學科 教授로 構成되었음)

金 仁
柳 佑 益
朴 杉 沃
朴 英 漢
許 宇 亘(委員長)
柳 根 培(幹事)
朴 基 豪
李 廷 滿

◇ 題揮

滄海 金昌煥 先生

Editorial Board

(The members of the editorial board are
the faculty of the Department of
Geography, Seoul National University.)

Inn Kim

Woo-ik Yu

Sam Ock Park

Young-Han Park

Wookung Huh (Chairman)

Keun Bae Yu (Secretary)

Key Ho Park

Jeongman Lee

국 문 초 록

본 논문은 주택공급과 주거지역 개발의 관점에서 1990년 이후 서울의 주거지역 변화를 주도하고 있는 단독주택지역의 차별적 변화와 그 특성을 연구하였다. 특히 다양한 양상으로 전개되고 있는 단독주택지역 변화와 그것의 지역적 차별화는 지역적 요인 뿐 만 아니라 개발주체와 주택유형을 중심으로한 단독주택의 개발방식이 결정적인 요인으로 작용하고 있음을 규명하고자 하였다. 그리고 단독주택지역의 변화가 주택시장과 주거지역에 미치는 영향을 실증적으로 분석하고자 하였다.

이를 위하여 먼저 서울의 전반적인 주택 현황과 주거지역의 형성과정을 고찰한 다음, 단독주택지역을 중심으로 단독주택의 변화와 주택유형별 현황에 따라 변화유형을 구분하고, 변화유형별 단독주택의 개발방식과 주거지 특성에 대한 고찰을 통해 주택공급 효과와 노후 주거지역의 개발효과를 분석하였다. 연구방법은 군집분석 등 각종 2차 자료를 이용한 통계적 분석방법과 개발주체와 지역주민에 대한 면담 및 설문조사방법을 실시하였다. 특히 전반적인 주택현황과 단독주택지역의 변화에서는 GIS 프로그램인 MapInfo 3.0을 통한 공간적 분포패턴을 분석하였다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

서울의 주택현황은 지속적인 주택공급에도 불구하고 주택부족 현상은 심화되고 있으며, 주택유형별 구성에서는 단독주택이 급격하게 감소하고 있다. 이에 따라 그동안 주거지역의 대부분을 차지하던 단독주택지역은 차별적인 변화패턴을 보이고 있으며, 여기에는 지역적 요인과 단독주택의 개발방식이 영향을 미치고 있다. 단독주택지역의 차별적 변화는 다가구주택주도형, 혼재형, 아파트주도형의 세 가지 변화유형으로 구분된다.

먼저 다가구주택주도형은 계획적으로 개발된 비교적 노후한 단독주택지역으로 교통여건이 양호한 지역 특히 지하철 노선을 따라 나타나고 있다. 대부분의 단독주택이 가옥주에 의해 기존 필지단위의 개발인 다가구주택 개발방식으로 재건축되면서 주택공급 물량의 증가와 기존 노후 단독주택의 개선효과라는 긍정적인 측면과 지역의 기반시설에 대한 개선없이 개별 주택의 고밀화에 따른 지역의 총체적 주거환경의 악화와 임대용 주택인 다가구주택의 밀집으로 인한 저소득층의 상대적 집중이라는 부정적인 측면의 상반되는 효과가 동시에 나타난다.

혼재형은 비교적 양호한 단독주택이 가옥주에 의한 다가구주택 개발방식 및 가옥주와 개별 주택건설업자에 의한 다세대주택 개발방식에 의해 변화하면서 기

존 단독주택과 다가구주택 그리고 다세대주택 등 비교적 유사한 성격의 주택하위 시장을 형성하며, 주거지역의 성격은 하향되는 경향을 보인다. 그런데 혼재형의 경우 지역에 대한 주택수요의 증가와 특히 경제적 요인 등이 변화에 주요요인으로 작용한다. 전반적으로 혼재형 주거지역은 아직까지 다가구주택주도형에 비해 상대적으로 양호한 주거환경을 보이고 있으나, 현재도 단독주택의 변화가 진행되고 있음을 고려할 때 주거환경을 보전·개선할 수 있는 시급한 대책이 마련되어야 할 것으로 보인다.

한편 아파트주도형은 단독주택의 개별적인 개발을 중심으로한 다가구주택주도형과 혼재형과는 달리 조합 등 가옥주 조직에 의한 아파트 개발방식이 단독주택의 변화를 주도한다. 이는 지역의 물리적 제도적 여건상 개별 주택단위의 재건축이 불가능한 지역들에서 주로 이루어진다. 아파트 개발방식은 주거지역의 성격을 완전히 대체하여 지구내 주거환경은 개선되나, 주변지역의 주거환경은 오히려 악화되는 동시에 지역 전체 경관상의 균형이 파괴되는 경향을 보인다. 더구나 지역주민의 측면에서 기존의 저소득층 주거지역이 아파트 개발로 인해 중산계층 주거지화되면서 주민구성상의 급격한 변화를 보인다. 그리고 아파트주도형 주거지역은 단독주택과 아파트가 서로 구분되는 주택하위시장을 형성하고 있으며, 이것은 주거지역의 차별화에 영향을 미친다.

그동안 무허가 불량주택지역을 제외한 일반 단독주택지역은 최소한의 규제하에서 민간에 의한 개별적인 개발이 주도적으로 이루어졌으며, 이것은 1990년 이후 공급된 주택의 상당 부분을 차지하여 주택부족문제 해결에 기여하였으나, 난개발에 따른 전반적인 주거환경의 악화와 중산층 주거지화가가 점차 심각하게 제기되고 있다. 이것은 상당 부분 민간의존적인 주택공급의 결과로 앞으로의 주택공급과 주택 및 주거환경의 향상을 위해서는 공공에 의한 주택공급으로의 전환과 민간에 의한 주택공급에 대한 종합적이고 체계적인 계획을 통한 관리가 필요하다. 더구나 최근 단독주택지역을 중심으로한 주거지역의 변화는 새로운 형태의 주거지역 분화를 유도하고 있음을 고려할 때, 각 지역별 제반 여건을 고려한 제도적 조치를 마련함으로써 보다 나은 거주공간을 형성할 수 있을 것이다.

주요어: 단독주택지역, 주택 개발방식, 다가구주택주도형, 혼재형, 아파트주도형, 주택 하위시장, 주거지역 분화

< 목 차 >

I 서론	1
제 1 절 문제제기 및 연구목적	1
제 2 절 연구 범위 및 방법	4
1. 연구의 범위	4
2. 연구 방법 및 자료	5
3. 용어의 정리	6
II 주택 및 주거지역 변화에 대한 연구동향과 연구의 틀	10
제 1 절 기존연구 동향	10
1. 주택공급 형태에 관한 연구	10
2. 주거지역 형성과정에 관한 연구	13
3. 주거지역의 변화와 분화에 관한 경험적 연구	21
제 2 절 이론적 논의의 틀	26
1. 기존 연구의 문제점	26
2. 연구의 틀	28
III 서울의 주택현황과 주거지역의 형성과정	31
제 1 절 주택현황	31
1. 주택재고와 주택보급율	31
2. 주거용 건물의 연면적 및 1인당 주거면적	35
3. 주택유형별 구성의 변화	42

제 2 절 주택정책과 주거지 형성의 시대적 특징	44
1. 주거지역 복구사업기	44
2. 단독주택단지 조성기	46
3. 대단위 주택단지 확대기	48
4. 공동주택 주거지의 확산기	50
5. 주택 및 주거지 재개발 사업기	53
IV 서울시 단독주택지역의 변화와 변화유형	61
제 1 절 단독주택지역의 분포와 변화여건	61
1. 단독주택지역의 분포	61
2. 단독주택지역의 변화여건	65
제 2 절 단독주택지역의 변화유형 구분	82
1. 단독주택지역의 변화	82
2. 단독주택탁월지역의 변화유형 구분	86
3. 종합해석 : 변화유형 구분	89
제 3 절 단독주택탁월지역의 변화유형별 특성과 공간적 분포	90
1. 아파트주도형	91
2. 혼재형	93
3. 다가구주택주도형	94
4. 종합적 고찰: 공간적 분포 특성	96
V 단독주택탁월지역의 변화유형별 주거지 특성: 사례연구	99
제 1 절 다가구주택주도형의 주거지 변화와 특성	101
1. 지역 개관	101
2. 단독주택의 개발방식	104
3. 주거지역의 특성	107

제 2 절 혼재형의 주거지 변화와 특성	113
1. 지역 개관	113
2. 단독주택의 개발방식	117
3. 주거지역의 특성	122
제 3 절 아파트주도형의 주거지 변화와 특성	127
1. 지역개관	127
2. 단독주택의 개발방식	130
3. 주거지역의 특성	133
제 4 절 종합적 고찰	138
VI 요약 및 결론	143
제 1 절 연구결과의 요약	143
제 2 절 연구의 정책적 의미	146
제 3 절 연구의 의의와 한계	147
1. 연구의 의의	147
2. 연구의 한계	149
참고문헌	150
부 록	160
Abstract	184

<표 목차>

<표 3-1> 주택재고 추이 및 주택보급율, 1960-1990	32
<표 3-2> 서울시 주거용 건물연면적, 1989-1995	37
<표 3-3> 서울시 주택규모별 구성비 변화, 1975-1990	40
<표 3-4> 서울시 주택유형별 구성비, 1970-1990	43
<표 3-5> 서울시 택지개발지구 지정추이	54
<표 3-6> 시대별 주택개발 및 주거지역 형성과정	56
<표 4-1> 단독주택지역의 변화, 1989/1995	63
<표 4-2> 경과연수별 서울시 주택현황	68
<표 4-3> 서울시 합동재개발사업 현황	73
<표 4-4> 서울시 재건축조합 현황	76
<표 4-5> 서울시 주거환경개선사업지구 지정 현황	79
<표 4-6> 평균 가구원수 및 단독가구 추이, 1970-1990	80
<표 4-7> 5년 이내 이사계획이 있는 가구의 희망주택유형	81
<표 4-8> 서울시 주택가격, 전세가격, 주거비 및 소비자물가지수 추이	82
<표 4-9> 군집분석 결과	87
<표 4-10> 군집별 변수의 특성	88
<표 4-11> 변화유형별 토지 및 주택특성	91
<표 4-12> 아파트주도형의 주거환경 변화	92
<표 4-13> 혼재형의 주거환경 변화	93
<표 4-14> 다가구주택주도형의 주거환경 변화	95
<표 5-1> 단독주택 개발동기 (번1동의 사례지역)	105
<표 5-2> 건축업자의 선정방법 (번동의 사례지역)	106
<표 5-3> 공사방법 (번1동의 사례지역)	106
<표 5-4> 주택유형별 주택가격 및 임대료 (번1동의 사례지역)	108
<표 5-5> 주거환경 변화 (번1동의 사례지역)	110
<표 5-6> 주민구성 변화 (번1동의 사례지역)	111
<표 5-7> 주거지 변화에 대한 주민의식 (번1동의 사례지역)	112
<표 5-8> 단독주택 개발동기 (논현1동의 사례지역)	117
<표 5-9> 건축업자의 규모 (논현1동의 사례지역)	118

<표 5-10> 건축업자의 선정방법 (논현1동의 사례지역)	118
<표 5-11> 공사방법 (논현1동의 사례지역)	119
<표 5-12> 공사비 조달방법 (논현1동의 사례지역)	119
<표 5-13> 주택유형별 주택가격 및 임대료 (논현1동의 사례지역)	122
<표 5-14> 주거환경 변화 (논현1동의 사례지역)	123
<표 5-15> 주민구성 변화 (논현1동의 사례지역)	125
<표 5-16> 주거지 변화에 대한 주민의식 (논현1동의 사례지역)	126
<표 5-17> 주택유형별 주택가격 및 임대료 (정릉1동의 사례지역)	133
<표 5-18> 주거환경 변화 (정릉1동의 사례지역)	134
<표 5-19> 주민구성 변화 (정릉1동의 사례지역)	136
<표 5-20> 주거지 변화에 대한 주민의식 (정릉1동의 사례지역)	137
<표 5-21> 아파트 개발에 대한 주거환경 평가 (정릉1동 사례지역)	138
<표 5-22> 사례지역별 개발과정	140
<표 5-23> 사례지역별 주거지역 특성	142

<그림 목차>

<그림 1-1> 연구의 흐름도	9
<그림 2-1> 연구의 틀	29
<그림 3-1> 주택보급율의 공간적 분포, 1990	34
<그림 3-2> 자가가구율의 공간적 분포, 1990	36
<그림 3-3> 주거용 건물의 공간적 분포, 1995	38
<그림 3-4> 1인당 주거면적 분포, 1995	41
<그림 3-5> 단독주택의 변화량, 1989-1995	58
<그림 3-6> 다가구주택의 변화량, 1989-1995	59
<그림 3-7> 공동주택의 변화량, 1989-1995	60
<그림 4-1> 단독주택지역의 분포(1989/동별)	64
<그림 4-2> 단독주택지역의 분포(1995/동별)	66
<그림 4-3> 단독주택의 경과연수별 분포, 1990년	70
<그림 4-4> 합동재개발사업지구, 1996년	74
<그림 4-5> 단독주택 재건축조합사업지구, 1995년	77
<그림 4-6> 주거환경개선사업지구, 1995년	78
<그림 4-7> 단독주택지역의 변화형태, 1989-1995	83
<그림 4-8> 군집분석 결과: Dendrogram	88
<그림 4-9> 단독주택타월지역의 변화유형 구분	89
<그림 4-10> 단독주택타월지역의 변화유형별 공간적 분포	97
<그림 5-1> 사례지역의 현황도	100
<그림 5-2> 번1동 사례지역의 위치도	101
<그림 5-3> 번1동 사례지역의 주택현황	103
<그림 5-4> 가옥주에 의한 다가구주택 개발방식	107
<그림 5-5> 논현1동 사례지역의 위치도	114
<그림 5-6> 논현1동 사례지역의 주택현황	115
<그림 5-7> 가옥주에 의한 다세대주택 개발방식	120
<그림 5-8> 건설업자에 의한 다세대주택 개발방식	121
<그림 5-9> 정릉1동 사례지역의 위치도	127
<그림 5-10> 정릉1동 사례지역의 주택현황	129
<그림 5-11> 재건축조합에 의한 아파트개발방식	131

<부록 목차>

<표 1> 연도별 GNP 대 주택투자추이	160
<표 2> 서울시 주택공급 실적	161
<표 3> 단독주택재건축조합 현황	162
<표 4> 주거환경개선사업지구 현황	164
<표 5> 변화유형별 해당동	167
<그림 1> 총 용적율, 1989	168
<그림 2> 주택용적율, 1989	169
<사진 1> 번1동 지역	170
<사진 2> 번1동 지역	170
<사진 3> 논현1동 지역	171
<사진 4> 논현1동 지역	171
<사진 5> 정릉1동 지역	172
<사진 6> 정릉1동 지역	172
설문지 I	173
설문지 II	180

I. 서론

제 1 절 문제제기 및 연구목적

한 시대의 도시공간은 시간이라는 개념을 바탕으로 형성·변화되어 가는 역사적 과정 속의 한 시점을 점유하고 있다. 도시공간구조는 도시공간을 형성하는 제반 요소가 지니고 있는 물리적 형태와 이러한 형태적 특성을 야기하는 배경 즉 그 도시가 담고 있는 사회·경제적 활동을 반영한다. 그러므로 도시공간구조는 각종 활동에 따른 다양한 성격과 특성을 달리하는 요소들로 구성되어 있을 뿐만 아니라 이것은 지속적으로 변화하면서 복합화되고 중증화된다. 그런데 현대 도시의 가장 뚜렷한 특징의 하나는 도시 내부의 다양성이다. 도시가 성장하면서 과거의 기능이 변화하고, 이에 따라 도시 내부의 공간구조가 점차 기능적으로 분화하고 있으며, 이러한 현상은 토지이용에 영향을 미친다.

토지이용의 측면에서 도시공간의 가장 많은 면적을 차지하는 것은 주거지역이다. 그리고 주거지역을 구성하는 가장 기본적인 주택유형은 단독주택이다. 한 도시의 주거지역의 형성은 그간의 단독주택 공급의 누적적 결과라고도 할 수 있다. 그러나 도시의 성장과 더불어 주택수요에 대한 주택공급의 방식이 다변화되면서, 주택가의 모습도 변화하며 특히 기존의 일정기간 단독가옥이 입지해 있던 주거지역이 다양한 주택양식으로의 대체에 의해 새로운 주거지역으로 다시 만들어진다. 이러한 주거지역의 변화는 주택의 공급 메카니즘과 관계가 깊으며, 주거지역의 사회·경제적 특성 변화를 반영하기도 한다.

최근 몇 년 사이 서울의 단독주택지역은 과거 모습을 거의 찾아보기 힘들 정도로 크게 바뀌고 있다. 얼마 전까지만해도 우리는 마당과 집이 조화롭게 어우러지고 골목길이 만나는 단독가옥의 정겨운 모습을 주택가 어디서나 쉽게 찾아볼 수 있었다. 그러나 이제는 일부 주택만이 주택가의 옛 모습을 유지하고 있을 뿐 많은 단독주택들이 새로운 유형의 주택으로 변모하고 있다. 이러한 단독주택의 변화는

현재 서울의 어느 곳에서나 발견되는 매우 보편적 현상으로, 결국 단독주택지역의 근본적인 변화를 야기하고 있다.

그런데 주거지역의 변화가 주택공급과 관련된 주체(agent)들의 역할과 이들을 포괄하는 외부적 요인으로서의 제도 등 개발방식과 깊은 관련이 있다는 연구가 있다¹⁾. 이러한 주장은 주거지역을 구성하는 가장 중요한 요소가 주택유형과 공급방식이며 이에 의해 주거지역의 변화가 직접적인 영향을 받고 있음을 전제로 하고 있다. 따라서 구체적으로 주거지역의 변화는 주택공급 주체인 기존 단독주택의 가옥주들의 개발의사에서 시작되며, 개발주체, 개발형태 등과 밀접한 관계가 있는 것으로 본다. 그 밖에 지역적 요인들 이를테면 접근성, 근린관계, 기타 지역 여건 등은 각 주체들의 의사결정과정에서 이미 반영되어 있는 것으로 간주한다(O'Loughlin & Munski, 1979). 특히 이와 같은 연구들은 주택공급과 관련하여 제도적 요인이 중요함을 경험적 분석을 통해 보여주고 있다(Badcock & Ulrich-Cloher, 1980). 이것은 우리나라와 같이 주거지역 개발에 있어 제도적 요인이 강하게 작용하는 경우 주거지역의 변화는 개발방식과 관련시켜 분석하는 것이 상당한 설명력을 가질 수 있음을 의미한다. 실제로 그동안 주택개발의 대부분을 차지하였던 미개발지를 택지로 개발하여 주택단지를 건설하는 신규개발에서는 특히 개발방식이 주거지역의 성격에 결정적인 요인으로 작용한 것으로 나타나고 있다²⁾.

서울의 경우 그동안 단독주택지역은 정도의 차이는 있으나 유사한 성격을 지니고 있었다³⁾. 그러나 다양한 양상으로 전개되고 있는 최근의 단독주택지역 변화는 지역별로 서로 구분될 뿐만 아니라 심지어 동일지역에서도 조차 주택가의 차별화가 이루어지고 있다. 이는 기본적으로 단독주택의 변화에서 기인하는 바 기존 단독주택을 대체하는 새로운 주택유형의 공급방식과 밀접한 관련이 있다. 그러므로 기존 주거지역에서 단독가옥이 다른 유형의 주택으로 대체되는 과정에 대한 분석

1) 이러한 연구로는 Margulis(1987), Short et als(1987), Whitehand(1988; 1990) 등이 있음

2) 주거지분화와 관련한 연구들에서 분화의 요인으로 토지구획정리사업, 일단의 주택지조성사업, 택지개발사업 등의 도시개발사업을 지적하고 있음.

3) 물론 이 경우 극히 대조를 보이는 성격을 갖는 일부 고급 단독주택지역과 무허가 불량주택지역은 배제하고 있다.

은 앞으로 서울의 주거지역 변화를 이해하는 중요한 단초가 될 수 있다.

그렇다면 현재 다양한 양상으로 전개되고 있는 서울의 단독주택지역 변화와 그것의 지역적 차별화를 어떻게 설명할 수 있는가? 그리고 단독주택지역의 변화가 주택공급 메카니즘과 관련되어 있다고 할 때 단독주택지역의 변화는 주택시장에 구체적으로 어떤 영향을 미칠 것인가? 한편 단독주택지역의 변화과정에서 지역적 요소들은 개발주체들에 의해 어떻게 인식되는가? 등의 문제를 제기할 수 있다.

이러한 문제의식에 바탕하여, 본 연구의 목적은 주택 및 주거지역 개발의 관점에서 서울의 주거지역 변화를 주도하고 있는 단독주택지역의 변화과정과 그 특성을 이해하는데 있다.

특히 1990년 이후 광범위하게 전개되고 있는 서울의 주거지역 변화는 한편으로는 주택공급을 위한 기존주택의 재건축과 다른 한편으로는 재개발단계에 접어든 노후 주거지역의 개발에서 비롯되고 있다. 따라서 주거지역의 변화를 보다 체계적으로 접근하기 위해서는 주거지역 개발과정에 대한 이해와 함께 주택 자체에 대한 분석적 관점이 확립되어야 하며, 그러한 이론적 틀에 입각하여 주거지역의 변화를 고찰하는 것이 필요하리라 생각된다.

이를 위해서는

첫째, 주택공급과 주거지역 변화를 중심으로 연구의 틀을 설정하고

둘째, 서울의 주택현황 및 주거지역 형성과정에 대하여 고찰하며

셋째, 분석적 관점에서 단독주택지역의 변화를 파악하여 그 유형을 구분하고

넷째, 변화유형별 주택개발과정과 주거지의 특성을 중심으로 단독주택지역의 변화에 따른 특성을 분석하고자 한다. 이는 단독주택지역의 변화유형별 주택공급 및 노후 주거지역의 개발효과를 실증적으로 검토하고자 하는 것이다.

이와 같은 단독주택지역의 변화에 대한 연구는 기존 주거지역의 변화에 따른 주거환경 개선효과는 물론이거니와 그에 따른 주거지 분화를 이해하는데 도움을 줄 뿐만 아니라, 앞으로 서울시 전역에 걸쳐 광범위하게 진행될 것으로 예상되는 기존 주거지역 변화 방향을 예측하는데도 이용될 수 있으리라 생각된다. 또한 단독

주택의 대체효과를 분석함으로써 주택문제의 차원에서 향후 서울시 주택공급 방향 및 주택문제 해결 방안을 마련하는데 도움을 줄 수 있을 것으로 생각된다.

제 2 절 연구 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구에서는 서울시의 주거지 분석을 위해 행정동을 분석의 기본단위로 한다. 한편 사례지역조사에서는 洞 内の 소블럭을 중심으로 하는 통과 단위사업 지구를 기본 분석대상으로 하였다. 사례지역은 강북구 번1동, 성북구 정릉1동 그리고 강남구 논현1동으로 하였다. 번1동과 논현1동은 블록 단위의 통을 단위로 조사하였으며, 정릉1동은 재건축사업지구 및 그 주변지역을 중심으로 조사하였다.

본 연구에서 단독주택지역 변화의 시점은 1989년에서 1995년 사이의 기간으로 잡았다. 1990년을 전후하여 토지이용을 중심으로하는 기존 단독주택지역의 변화가 본격화되는 한편, 단독주택 증·개축 및 변용과 관련된 여러 제도⁴⁾들이 마련되었기 때문에 1989과 1995년의 두 시점을 기준으로 변화를 고찰하였다. 연구의 대상이 되는 단독주택지역은 먼저 1989년을 기준시점으로 선정하였으며, 여기서 선정된 동 단위의 지역을 기준으로 1989년에서 1995년 사이의 변화를 살펴보았다.

한편 사례지역은 1989-1995년 사이 단독주택지역의 변화유형을 근거로 유형별 대표지역을 선정하였다. 단독주택지역의 변화유형은 두 개의 기준 즉, ① 단독주택의 연면적의 변화량과 ② 1995년 현재 단독주택, 다가구주택, 아파트를 중심으로한 주택유형별 구성비를 근거로 분석한 결과 다가구주택주도형, 혼재형 그리고 아파트주도형의 3가지 유형으로 구분되었다. 설문 및 면담조사를 위한 유형별 사례지역은 다가구주택주도형의 번1동, 혼재형의 논현1동 그리고 아파트주도형의 정릉1

4) 먼저 1987년 12월에 입법화된 재건축조합에 의한 재건축사업과 1989년 “도시 저소득 주민을 위한 임시조치법”에 근거한 주거환경개선사업, 그리고 1990년 3월 건축기준 제정을 통해 도입된 다가구주택 등이 있음

동을 선정하였다.

2. 연구 방법 및 자료

본 연구는 서울시 단독주택지역의 변화유형을 구분하는 부문과 단독주택지역으로부터 변화된 주거지역의 변화특성을 분석하는 부문으로 나뉜다. 전반부는 두가지 차원에서 접근하였는데, 하나는 각종 2차 자료를 이용하여 단독주택지역의 변화를 통계적으로 분석하였으며, 다른 하나는 단독주택지역 개발과 관련되는 주체⁵⁾들의 면담조사를 통해 단독주택 개발방식별 특징 및 변화과정을 고찰하였다. 후반부는 개발방식과 주택유형별 연면적 변화 및 현황을 기준으로 지역을 구분하였으며, 지역별 사례지역을 선정하여 현지조사 및 주민에 대한 면담조사와 설문조사를 실시하였다.

전반부에서 서울시 주거현황 및 단독주택지역의 변화에 대한 분석자료는 1990년 통계청 인구 및 주택센서스의 동별 주택유형과 주택별 건축년도 원자료, 1989년 서울시 재산세 과세자료(건물분과 토지분), 1995년 서울시 재산세 과세자료, 종합토지세 업무자료, 1989년 공시지가 자료(건설부), 1989년과 1995년 서울시 인구 및 가구현황(서울시) 자료를 이용하였다.

한편 후반부의 사례지역 분석에서는 주민을 대상으로 한 설문자료와 주민대표를 면담한 조사자료를 이용하였다. 설문조사는 조사가구별 방문조사를 실시하였으며, 1996년 3월 17일에서 1996년 4월 6일까지 1차 조사와 1996년 11월 7일에서 13일까지 2차 조사를 실시하여 총 179가구를 조사하였다. 면담조사는 번1동, 논현1동 지역에서는 통장 및 지역내 건설업자를 대상으로 실시하였으며, 정릉1동에서는 재건축조합장과 주민대표를 대상으로 하였다. 한편 사례지역의 현황과 관련한 지도는 각 구별 지도를 그리고 주택현황은 서울시가 1991년 제작한 항측도(S=1/1200)

5) 면담대상은 건설업자를 중심으로 지정업체 S사와 등록업체 D사와 J사, 빌라건설업자 2명과 다세대 및 다가구건설업자 5명, 그리고 재건축 및 주거환경개선사업 담당 공무원과 서울시 도시개발공사 주거환경개선사업 담당 직원 등임.

와 지번도(S=1/3000)를 이용하였다.

3. 용어의 정리

본 논문에서 사용되는 주택 및 주거지역과 관련된 용어들을 정리하면 다음과 같다.

먼저 주택은 주거생활을 위해 건설된 건축물을 말하며, 이것은 크게 단독주택과 공동주택으로 구분된다. 여기서 단독주택은 원칙적으로 한가구가 생활할 수 있도록 건축 또는 개축된 가옥을 의미한다. 통계상 단독주택으로 집계되는 유형에는 다가구주택이 포함된다⁶⁾. 다가구주택은 한棟의 건축물에 여러 가구가 입주해서 살 수 있으나, 소유주를 제외한 모든 가구는 임차가구일 뿐 주택에 대한 분할소유가 불가능하다. 또한 공동주택은 대지 및 건물의 벽, 복도, 계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다⁷⁾. 아파트, 연립주택, 다세대주택이 공동주택의 범주에 속한다. 그리고 이들은 주택건설촉진법상에 다음과 같이 규정되어 있다. 아파트는 하나의 건물내에 다수의 가구가 거주할 수 있도록 건축되어진 5층 이상의 영구건축물로서 원칙적으로 한가구가 살 수 있도록 구조적으로 분리되고 독립된 주택을 말한다. 연립주택은 하나의 건물에 두 가구 이상이 거주할 수 있도록 연립하여 건축한 동당 건축연면적이 660m²을 초과하는 4층이하의 영구건축물을 말한다. 그리고 다세대주택은 한 건물내에 여러 가구가 살 수 있는 동당 건축연면적이 660m²이하인 4층 이하의 주택을 말한다. 이들 아파트, 연립주택, 다세대주택은 모두 가구주의 분할 등기소유가 가능한 주택이다.

주택공급과 관련된 용어로는 먼저 新築은 나대지에 새로이 건축물을 축조하

6) 다가구주택은 건축법의 규제를 받고 있으며, 용도구분상 단독주택으로 분류된다. 다가구주택의 법적 정의는 연면적이 660m²이하, 3층이하로 임대가구와 임차가구 또는 임차가구들끼리 2가구 이상이 하나의 주택에 동거하는 형식을 말한다.

7) 주택건설촉진법 제3조와 동법 시행령 제2조를 참조.

는 경우를 말한다(대한주택공사, 1995:426). 改築(rebuilding)은 기존 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 그 대지안에서 건물을 축조하는 것이며, 再築(再建築)(replacement)은⁸⁾ 기존 건축물 전체가 천재지변이나 기타 요인에 의해 괴멸된 경우 그 대지안에 종전과 같이 다시 건축함을 의미한다. 현재 활발하게 건축되어 주택시장에 공급되고 있는 다가구주택과 다세대주택은 신축 내지는 재축에 속하는데 본 연구에서는 기존 단독주택이 다가구주택이나 다세대주택으로 전환된 경우가기 때문에 재건축으로 설명하였다.

한편 본 연구에서 주거지역은 총 건물연면적중 주거용 건물연면적의 비중이 25% 이상인 지역으로, 사무·업무·공업 등 고용기능이 지배적이며 주거기능이 제한적으로 이루어지고 있는 비주거지역을 제외한 지역을 의미한다. 도시 전체적인 측면에서 건물연면적을 이용한 주거지역 구분에 관한 연구는 지금까지 거의 없었으나, 최근 서울의 도시공간구조 재편과 관련한 한국공간환경학회(1996)의 연구에서 총 건물연면적중 주거용 건물연면적의 비중이 20% 이상인 지역을 주거지역으로 구분한 바 있다⁹⁾. 한편 주거지역은 다시 단독주택지역과 비단독주택지역¹⁰⁾으로 구분되며, 여기서 단독주택지역은 단독주택을 중심으로한 주거지역으로 그 기준은 주거용 건물연면적중 단독주택의 비중이 50% 이상인 지역으로 한다. 그동안 단독주택지역은 주거지역의 대부분을 차지하였으며(Yeates & Garner, 1990), 서울의 경우도 마찬가지로 과거 주거지역의 60% 이상이 단독주택지역으로 형성되었으나(김인, 1991), 점차 단독주택지역의 비중이 줄어들고 있다. 이에 따라 여기서는 단독주택지역을 단독주택이 차지하는 비중에 따라 단독주택택월지역과 단독주택우세지역

8) replacement는 재건축의 의미뿐만 아니라 1970년대 초반까지 revitalization, gentrification 등과 같은 의미로 사용되었다.

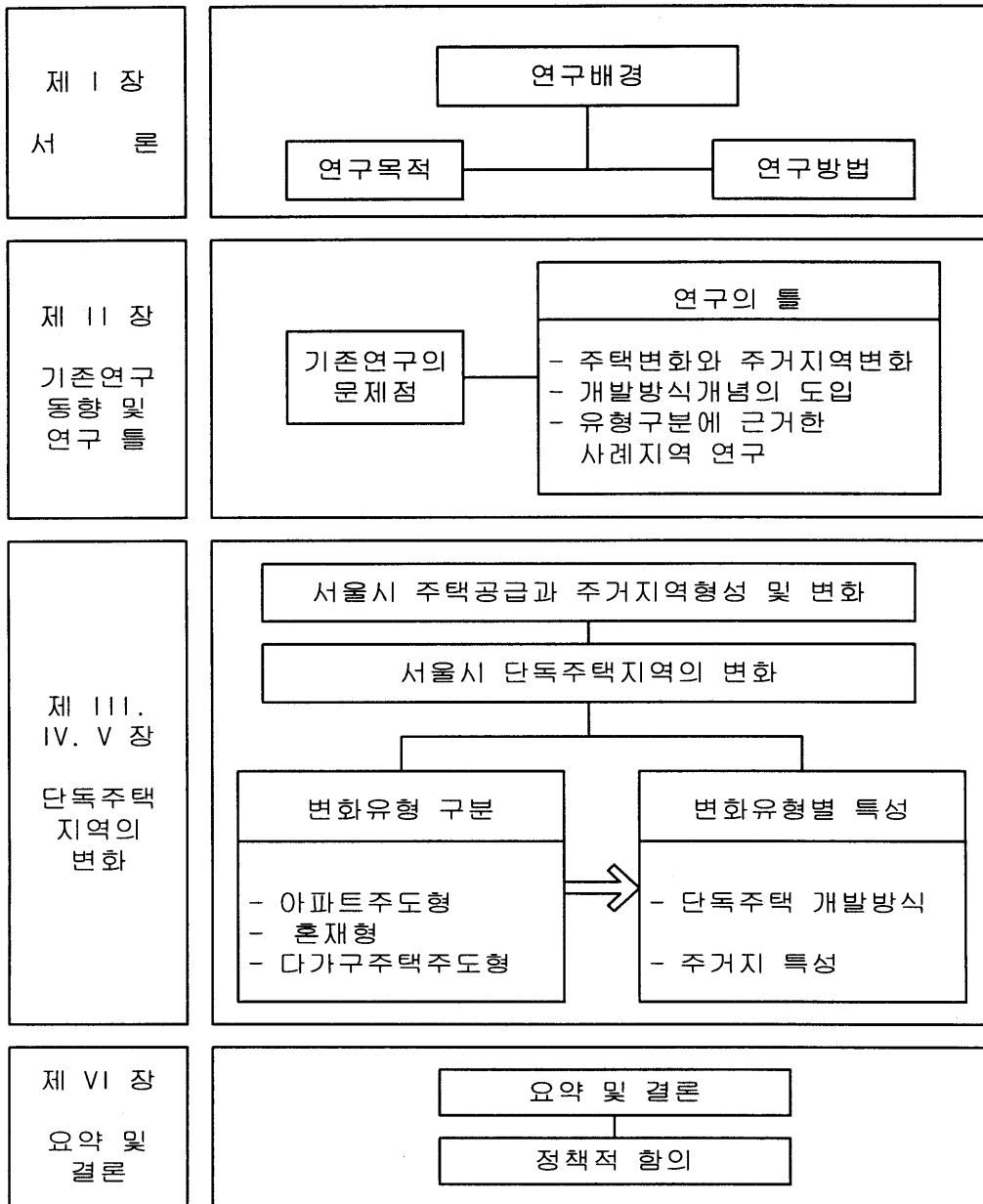
9) 토지이용 면적의 측면에서 주거지역의 기준은 비교적 명확하게 규정할 수 있다. 서울시 도시현황 정밀조사(1980)에서 주거지역은 총 토지면적의 20.6%를 차지하는 것으로 나타났다. 또한 미국 48개 도시 토지이용에 대한 Niedercorn & Hearle(1964)의 경험적 연구에서 주거지역은 총 토지면적의 29.6% 차지하였으며, 동경권 토지이용을 분석한 Hanayama (1986)의 연구에서 주거지역은 총 토지면적의 31.1%로 나타나 전체적으로 토지이용 면적을 분석한 연구에서도 20-30% 수준에서 주거지역과 비주거지역이 구분될 수 있다.

10) 주거지역중 단독주택지역을 제외한 지역을 말함.

으로 구분하였는데, 전자는 단독주택이 75% 이상인 지역을 말하며, 후자는 탁월지역을 제외한 단독주택지역으로 단독주택의 비중이 50-75%인 지역을 말한다. 그리고 다가구주택주도형, 혼재형, 아파트주도형은 단독주택지역의 비단독주택지역으로의 변화유형으로 단독주택의 변화를 주도하는 주택형태를 의미한다.

본 논문의 연구절차 및 진행과정은 <그림 1-1>이 제시한 내용과 같다.

이에 따라 본 논문의 구성은 제 1장 문제제기와 연구목적을 통해 연구주제를 제시하고, 제 2장은 기존 문헌의 검토를 바탕으로 이론적 틀을 구성하였다. 그리고 제 3장에서는 서울의 주택 현황과 주거지역의 형성과정을 살펴보았다. 제 4장에서는 1989년에서 1995년 사이 단독주택지역의 전반적인 변화 및 변화유형을 구분하였으며, 제 5장에서는 사례연구를 통해 단독주택지역의 변화유형별 주거지역의 특성을 규명하였다. 마지막 6장에서는 본 논문의 내용을 요약·종합하고, 연구결과의 정책적 시사점을 제시하였다.



<그림 1-1> 연구의 흐름도

II. 주택 및 주거지역 변화에 대한 연구동향과 연구의 틀

주택과 관련한 주거지역에 대한 연구는 오랜 지리학의 연구분야로 도시의 주거지역 구조 및 주거지역 분화의 전개과정과 공간패턴에 대한 연구가 중심을 이루어왔다. 이러한 연구에서 특히 주택의 공급형태와 주거지 형성과정에 관한 논의가 매우 활발하였다. 본 장에서는 주거지의 형성 및 변화와 특성에 관한 연구를 중심으로 기존의 연구동향을 고찰하고 본 논문의 틀을 제시하고자 한다.

제 1 절 기존연구 동향

1. 주택공급 형태에 관한 연구

1) 주택에 대한 연구동향

주택은 한 국가의 사회, 경제, 정치, 문화 등 거의 모든 분야와 밀접한 관련을 지니고 있으며, 또한 사용자에게 다양한 형태의 가치를 제공하는 생활의 필수적인 상품이다. 그런데 주택이 다른 상품과 구분되는 가장 중요한 요인은 주택의 공간적 고정성(spatial immobility)과 내구성(durability)에서 비롯된 공간적 특성이다(Ball & Kirwan, 1977). 따라서 주택은 일정 공간을 차지하는 건물(building)이라는 물리적 개념과 가족과 가정의 안락을 위한 휴식, 은신의 공간으로서 거주(residence)의 개념, 그리고 일반적인 거주공간으로서 거처(shelter)의 개념 등이 모두 포함되어 있다(Adams, 1984).

주택이 갖는 공간적 의미에도 불구하고 지리학에서 주택연구는 1970년대 중반부터 본격적으로 이루어졌다(Kirby, 1983). 그동안의 주택연구는 크게 주택의 수요에 근거한 연구와 주택의 공급에 근거한 연구로 구분된다(Bourne, 1981). 주택수

요에 근거한 분석은 개별 가구의 선호와 선택, 그리고 사회적 공간적 형평의 문제를 주로 다루었는데 비해 주택공급에 근거한 분석은 주택을 국가적 차원의 자원배분과정의 한 부분으로 이해해야 한다고 전제하고 지역개발, 제도적 행위, 주택공급과 관련된 제 집단의 목표와 성격, 경제적 투자와 자본시장 등을 연구하였다. 그러나 전자의 경우 주택수요와 선호가 결정되는 과정에 대한 분석이 결여되어 있어 현상에 치우치기 쉬운 문제가 있다. 또한 후자는 주택에 대한 총체적인 시각과 과정에 대한 분석을 제공하였으나, 실제 지역에 적용한 구체적인 분석상에 어려움이 있다.

한편 그동안의 연구를 개별 주제별로 살펴보면, 대체로 주택점유형태(housing tenure type)를 중심으로한 연구와 국가의 주택시장 개입 및 주택정책에 관한 연구 등이 주를 이루고 있다. 주택은 점유형태에 따라 크게 자가소유주택과 임대주택으로 구분되며, 이것은 그 사회의 정치, 경제, 문화 등의 다양한 요인들을 반영하고 있다¹⁾. 뿐 만 아니라 주택점유패턴은 주택부문에 대한 국가개입의 수준과 범위에 따라 상당한 차이가 있다. 그런데 주택점유형태에 관한 논의는 주로 자가소유(home-ownership)를 중심으로 이루어졌으며, 최근들어 임대주택(rental-housing)에 대한 관심이 높아지고 있다(Rakodi, 1995). 임대주택은 토지 및 주택의 소유자를 기준으로 민간임대와 공공임대로 나누어지며, 전자는 주로 중산층 이상 가구를 대상으로 도시내 고급 주택들에서 이루어지는데 비해, 후자는 저소득층의 주택문제 해결을 위한 국가의 직접 개입의 한 형태로서 지역적으로는 도시 외곽지역이나 교외지역 등에 집중되어 있어 민간임대와는 서로 구분된다. 즉 주택점유형태의 문제는 누구에 의해 어떤 형태의 주택이 어떤 지역에 분배되느냐 하는 문제로 요약되며, 이것은 결국 공공과 민간의 공급주체에 대한 논의로 귀결된다.

그런데 이러한 주택의 소비와 교환을 강조한 접근은 주택을 광범위한 사회적 관계에서 단절시키는 결과를 가져올 수도 있으며, 나아가 주택문제의 원인규명을 부분적으로 만들거나 잘못 인식하게 할 수도 있다. 이에 Ball은 주택에 대한 근본

1) 여기에 무단점유형태의 주택 즉 무허가 불량주택을 자가소유 및 임대주택과 구분되는 주택점유형태로 간주하기도 한다(하성규, 1987).

적인 접근으로서 주택공급구조론(structure of housing provision)에 입각한 공급중심의 연구를 주장하였다(Ball, 1986). 그에 따르면 주택공급구조는 주택의 공급과 재생산으로 이어지는 하나의 역사적 과정으로, 여기에는 다양한 사회적 주체들이 주택공급과정에 어떻게 개입하느냐가 결정적인 요인으로 작용한다. 그런데 이것은 주택공급이 갖는 중요성에서 비롯된 것으로 주택공급은 주택이 갖는 다양하고 복합적인 의미로 인해 사회적 개인의 삶에 결정적인 역할을 하며, 개인적 수준에서조차 사회적 관계의 한 측면이 됨과 동시에 이것은 바로 경제적 관계로 연결된다.

2) 주택공급 형태연구

주택재고에 영향을 주는 주택공급은 크게 3가지 형태로 나누어진다. 첫째 기존의 농지나 나대지를 택지로 전환한 신규건설(new construction)에 의한 공급²⁾, 둘째 기존 재고주택의 전환(conversion)에 의한 공급³⁾, 그리고 기존 주택의 대체를 통한 공급(replacement within existing stock)⁴⁾ 등이다(Bourne, 1981). 그런데 각 주택공급 형태는 위치, 규모, 주체 등에 따라 다양한 과정을 보이며, 특히 시간적 측면에서 서로 구분된다.

최초의 주택공급 형태인 신규건설은 기존 주택재고, 가구, 그리고 空家의 수에 의해 결정된다. 여기에 Straszheim은 순가구 형성율, 기존 주택의 멸실율, 평균 주택가격 상승, 그리고 주택건설의 시간지체 등을 신규건설에 영향을 미치는 요인

2) 이것은 도시의 확대에 의한 주변 농지의 전환과 도시 내부충진과정(in-filling)으로서 나대지의 전환으로 구분된다.

3) 여기에는 분할과 합병에 의한 주택재고 수의 변화, 주택의 질과 가치상의 변화, 점유형태 및 점유밀도상의 변화, 개량을 통한 주택 질의 변화 등이 모두 포함되는데, 특히 개량을 통한 주택의 변화로서 개수, 보수, 증축, 개축 등을 주택보존행위로 구분하기도 한다(Bourne, 1981; 국토개발연구원, 1989).

4) 기존 주택의 철거를 포함한 개념으로 대표적으로 재개발(redevelopment)을 들 수 있다. 그런데 여기서 대체(replacement)는 기존 주택의 신규주택으로의 물리적 변화로서 주민구성상의 변화를 포함하고 있는 대체(displacement)와는 구분된다(Badcock & Cloher, 1980; Goetze & Colton, 1980).

으로 지적하였다. 또한 지역적으로는 인구이동, 소득 및 임금 격차 등 사회·경제적 요인과 지역내 개발가능 토지의 규모 등 물리적 요인이 신규건설에 직접적인 영향을 미친다.

한편 주택공급을 주도하는 기존주택의 전환에 의한 공급은 신규건설과 재개발을 제외한 모든 형태의 주택변화가 해당된다. 그러나 자료상의 문제로 기존주택의 전환에 의한 주택공급은 그 규모를 제대로 파악하지 못하고 있다. 재개발은 이론상 재개발을 통해 새로 건설한 주택의 가치가 현 주택의 가치 및 주택건설비용을 초과할 경우 가능하다. 물론 여기에는 이자율, 주택의 예상 기대수명, 작업비용 등이 고려되어야 한다(Needleman, 1965). 현실적으로 재개발의 비용 및 편익을 산정하는 데는 어려움이 있으며, 이로 인해 개별 건물의 경우 민간에 의한 재개발이 행해지고 있으나, 대규모의 재개발은 공공이 담당하고 있다. 그런데 주택공급에 관한 기존 연구는 일부에 불과하며, 그나마 대부분이 신규건설을 중심으로 이루어졌기 때문에 전환 및 재개발을 중심으로한 기존 주택의 변화는 거의 다루어지지 않은 편이다.

2. 주거지역 형성과정에 관한 연구

1) 주거지역 연구에 관한 거시적 이론의 틀과 연구동향

도시에서 가장 많은 면적을 점하고 있는 주거지역은 도시지리학 연구에서도 큰 비중을 점하고 있으며, 도시학과 관련된 여러 분야에서 많은 연구가 이루어졌다. 특히 지리학에서 주거지역에 대한 연구는 주거지역의 성격 규명과 공간적 분화 현상을 중심으로 이루어졌다(Kirby, 1983:5-6). 이들의 연구는 도시의 지리적 공간과 사회적 공간을 파악하고 설명하는 근거에 따라 이른바 도시생태학적 접근방법, 신고전경제학적 접근방법, 제도적 관리주의적 접근방법 그리고 막스주의에 근거한 정치·경제학적 접근방법 등 네가지의 틀로 크게 나누어 볼 수 있다(Bassett & Short, 1980:2-6). 여기에 인간의 의사결정과정을 중시하는 행태적 접근방법이 실증

적, 분석적 차원에서 깊이있게 다루어지기도 하였다.

주거지역의 공간적 형성과 사회적 분화과정을 자연생태계의 침입(invasion), 경쟁(competition), 지배(dominance), 천이(succession)의 과정에 비추어 설명하고자 한 생태학적 접근은 1920년 Burgess를 중심으로한 시카고 학파에 의해 시도되었다. 도시지리학에서 발전한 도시구조설의 연구들은 Burgess의 동심원 모형, Hoyt의 선형모형 그리고 Ullman 등의 다핵심모형과 매우 관계가 깊다. 이 모두가 도시생태학에 근거한 논리체계에 기반을 두고 있는 것이다. 특히 Burgess의 모형은 이후 신고전 경제학적 접근에 접목되기도 하였다(하성규, 1991)

여기서 도시 내에서의 주거지역 형성과 변화과정에 대한 기존 연구의 이론적 흐름을 정리하며, 먼저 신고전경제학적 접근은 1960년대 초 도시경제학자들에 의해 시작되었다. 이들은 도시의 거주지 공간구조를 이해하기 위해 가구의 미시적 경제행위 측면에서 접근하여 주거지역의 상쇄모형(trade-off model) 이론을 발전시켰다.

그 대표적인 연구가 Alonso의 상쇄모형이다(Alonso, 1964). 그는 단일 중심도시를 상정하고, 도심에서 멀어질수록 하락하는 주거비용과 그와 대치되는 교통비의 두 요인을 두고 소득과 시간의 제약하에서 각 요소에 대한 개별 가구의 평가와 필요에 따라 주거입지의 효율적 선택이 이루어진다고 보았다. 도시내에서 거주지의 선택은 가구 단위의 미시적 경제행위의 의사결정 요소인 위치(location)와 접근성(accessibility)에 의해 결정된다고 보았다. 이 모형은 도시 토지이용의 경쟁적 분화현상을 설명하는 모델로서 발전하였다.

1960년대 이후 기존의 도시 연구에 대한 비판적 인식과 함께 도시연구의 새로운 접근들이 이루어지기 시작하였다. 신베버주의로 불리는 제도적 관리주의적 접근과 막시즘에 근거한 정치경제학적 접근이 대표적인 접근들이다. 여기서는 개별 가구의 선호와 선택에 영향을 주는 다양한 사회적 구조적 제약들에 초점을 두었으며, 특히 조화보다는 사회적 갈등의 차원에서 주거지역을 분석하였다. 관리주의적

접근은 Rex & Moore(1967)에서 비롯되었는데, 이들은 계층별로 주택시장의 접근도에 차이가 있음을 인식하고 그것에 영향을 미치는 공공과 민간기관이 관련된 주택배분정책을 분석하였다⁵⁾. 이것이 관리주의적 이론의 토대로, 이후 Pahl(1975)에 의해 체계화되었다. 특히 그에 의하면 사회의 구조적 제약요소로서 주택을 포함한 자원의 배분과 분배에 영향을 미치는 정부 및 일련의 관련 기관, 도시계획가와 주택정책 입안자, 주택중개업자, 주택개발업자 등 이른바 도시관리자 내지는 gatekeeper라고 불리우는 사람들(agent)의 역할 내지는 그들의 동인으로서 작용 메카니즘을 중시하고 있다(Pahl, 1976; Feagin et al, 1982; Morcombe, 1984). 이 접근은 주택시장에 대한 공공의 정책적 개입이 제도화됨으로써 선·후진국을 막론한 주택건설산업의 공공정책과 관련한 연구의 근간이 되고 있다.

그런데 마스주의에 근거한 접근은 도시 공간구조는 자본순환이라는 자본주의적 경제과정을 통해 형성되며, 주거지역과 주거지 분화는 독립적인 공간현상이 아니라 자본주의 축적과정의 총체적 구조의 표출현상이라고 주장한다⁶⁾.

마스주의적 접근에 있어 특히 주거지역 분화현상은 자본주의 사회에서 요구되는 계급구조의 재생산 기제로 설명한다. 예컨대 자본주의하에서의 주거지분화현상은 공간적인 차원에서 지배계급이 자신과 가족의 사회·경제적 지위를 유지하고 자신의 이익을 보호할 수 있도록 한다는 논리이다. 이런 의미에서 자본주의 도시에서 각 개인의 현재, 그리고 미래의 사회적 위치는 각 개인이 현재, 그리고 미래에 어떤 근린지구를 점유하느냐에 좌우된다(Johnston, 1984). 이와 같이 주거지 분화는 자본주의 생산관계의 계급구조와 더불어 이에 부합하는 독특한 소비계급을 창출한다. 여기서 소비계급의 형성은 지속적 자본 축적을 위한 유효 수요 유지 및 창출의 전제조건이 되며, 이에 따른 자본주의적 주거양식의 거주지 지역분화가 도시구조의

5) 계층별 주택시장에 대한 접근도의 차이를 Rex & Moore는 주택계급(housing class) 개념으로 범주화하였다.

6) 최근에는 자본축적과정 뿐 만 아니라 더 나아가 토지이용에 대한 정부의 규제, 정부의 조세형식, 금융기제, 기타 정부의 규제와 유도에 의해서 차별적 가치가 만들어진다고 주장한다.

한 형태를 반영하여 나타난다는 것이다.

2) 주거지역 개발방식에 관한 연구

① 토지 및 부동산 개발과정에 대한 접근방식

모든 도시는 다양한 활동을 위한 토지 및 건물 형태의 공간생산을 필요로 한다. 그러나 그동안 도시화나 도시개발을 다룬 연구에서 주거공간의 개발과정에 대한 연구는 극히 소수였으며⁷⁾, 최근들어 비로소 이 부분에 대한 관심이 높아지고 있다(Healey & Barrett, 1990; Krabben & Lambooy, 1993).

도시의 물리적 환경을 생산하고 사용하는 과정, 특히 토지 및 부동산 개발이 어떻게 이루어지며, 어떤 주체들이 관련되어 있는가에 대한 파악은 도시의 주거지역 개발을 이해하는데 있어 중요한 의미를 갖는다. 특히 여기서는 부동산 개발에 직·간접적으로 개입하는 행위 주체들의 역할 수행과 그들의 사회·경제적 구성관계를 매우 중요시 한다(Haila, 1991).

그런데 토지 및 부동산의 개발과정에 대한 연구는 분석의 초점을 어디에 두느냐에 따라 크게 네가지의 접근방법으로 구분할 수 있다⁸⁾(Gore & Nichoson, 1991; Healey, 1991; Healey & Barrett, 1990).

첫째는 주거지역 개발과정의 단계에 초점을 둔 연구, 둘째는 개발주체의 의사결정과 개입여부에 관한 연구, 셋째는 부동산 개발을 경제적 관점에서 접근한 생산에 근거한 접근(production-based approach)으로 이것은 개발과정을 생산적 경제활동의 형태로 간주하고 경제적인 관점에서 분석한다. 특히 개발과정을 주거공간의 생산이라는 관점에서 자본순환의 논리로 접근한 이 방법은 그동안 개별 사례를 중심으로 다루어오던 논의의 분석적 틀을 이론적으로 체계화하였다. 마지막으로 공급

7) 개발과정에 대한 선구적인 연구로 Form(1954)의 social congeries에 대한 연구, 1960년대 North Carolina School의 연구, 그리고 Craven(1969)의 Kent지역 연구 등이 있다 (Healey, 1991:220-1)

8) Healey & Barrett(1990)의 경우 접근방법의 학문적 배경에 따라 제도적 분석, 신고전경제적 입지이론, 토지경제학, 막스경제학의 4가지로 구분하였다.

구조(structure of provision)에 근거한 주택산업 등 주택 전반에 관한 연구 등이 있다.

② 주거지역 개발과정 단계론

주거지역의 개발과정에 초점을 둔 연구는 주거지 형성의 발전과정을 단계별로 구분하여 각 단계의 특성을 강조한 연구로 개발단계론의 효시는 Lichfield(1956)이다. 그는 토지개발과정을 토지의 일부가 택지 전용에 적합한가를 고려하는데서 출발하여, 개발된 토지의 점유로 요약하고, 이것을 상황의 성숙(the maturing of circumstances), 토지구매, 개발을 위한 토지준비, 개발체계의 준비, 금융, 건설, 점유 등의 7단계(stage)로 구분하여 설명한다. 그러나 Lichfield의 단계론은 미개발지의 개발을 연구대상으로 국한시키므로써 도시내 기존 토지에 대한 주거지 개발 단계론에는 부적합한 측면이 있다.

이후 개발과정의 단계론적 접근은 Drewett(1973), Cadman & Austin-Crowe(1978)⁹⁾, Barrett et al(1978), Goodchild & Munton(1985) 등에 의해 논의되었으나, 특히 개발과정을 3개 사건(event)으로 요약한 Barrett et al의 development pipeline 모형이 주목을 끈다. 이것은 개발과정을 1. 개발압력과 전망(development pressures and prospects) 2. 개발타당성(development feasibility) 3. 실행(implementation)의 단계로 단계론을 구체화시켰다. 그러나 이 모형은 개발과정의 제 측면들을 범주화하는 데는 유용하나, 실제 정부정책에 대한 고려가 제외되는 한계가 있다. 특히 민간에 의한 개발을 중심으로 설정되었기 때문에 공공의 개입 절차가 배제되었으며, 각 단계별 내용이 어떻게 연계되는지에 대한 설명이 불충분하다. 여기에 대해 Gore & Nicholson(1985)는 공공부문의 개발과정 모델을 제시하면서 기존의 development pipeline 모형에 vacancy개념을 포함시켜 공공과 민간 개발의 단계별 개발모형의 설명력을 높였으나, 여전히 개발과정의 다양성을 포착하

9) 이들은 개발과정을 4가지 사건들(events), 즉 평가(evaluation), 준비(preparation), 실행(implementation), 그리고 처분(disposal)으로 구분하였다(Cadman & Austin-Crowe, 1978).

는데는 문제가 있다. 따라서 개발과정의 단계론적 접근방식은 개발프로젝트의 전반적인 흐름을 파악하는데는 유용한 모델을 제시해 주지만 개발과정의 다양성과 그것의 통합적 관계를 파악하는데는 한계가 있다.

③ 주택 및 주거지역의 개발주체

주택개발과정에는 다양한 주체(agents 내지는 actors)들이 관련되어 있으며, 이들의 역할과 의사결정은 실제 개발과정에 결정적인 요인으로 작용한다. 부동산 개발과정의 연구에 있어 행태적 의사결정 접근(behavioural or decisionmaking approaches)은 주택개발과 관련된 각 주체(actor)들의 역할과 단계별 작업을 실행하는 주체의 의사결정 과정을 중요시 한다. 그런데 행태적 의사결정 접근은 각 주체들을 분석하는 관점에 따라 개별 주체의 독립적 접근(individualist approach)과 상호작용적 접근(interactive approach)의 두가지 범주로 구분되는데, 상호작용적 접근이 더 나은 현실 설명력을 갖는 것으로 알려져 있다¹⁰⁾(Gore & Nicholson, 1991)

일반적으로 개발과정에 관련된 주체는 크게 공공과 민간으로 구분되며, 공공의 경우 국가, 지방자치 단체(local authority), 그리고 제반 공공기관 등이 그리고 민간의 경우 토지소유자(landowner), 개발업자(developer), 건설업자(constructor 혹은 builder), 금융 관련 주체들(financier), 계획가(planner), 부동산중개업자(estate agent), 소비자(consumer)¹¹⁾ 등이 포함된다. 그리고 이들은 활동 영역에 따라 ①부동산 및 건설업 관련 주체 ②일반 산업 및 공익 사업체 ③주택소유자 ④정부기관 등의 네 집단으로 나누기도 한다(Feagin et al, 1982; Knox, 1994). 각 주체들이 개발과정에서 수행하는 역할과 이들간의 관계는 상황에 따라 약간의 차이가 있으나,

10) 개인주의적 접근은 각 주체들이 각자 의사결정 능력을 가지고 있으며, 또한 자신들의 이해관계에 따라 행동하는 독립적이고 자율적인 존재로 규정하고 이들을 분석한다. 한편 상호작용 모델은 각 주체들이 자신의 기능을 성공적으로 수행하고 이익을 확보하기 위해서는 개발과정에서 다른 주체들과의 관계를 통해 가능하다고 가정한다. 따라서 개발과정은 각 이해집단간의 타협과 거래 활동이 이루어지는 곳으로 묘사하였다.

11) 소비자의 경우는 개발과정에 직접적으로 관련되는 주체는 아니지만, 이들의 행동이 개발에 영향을 미치기 때문에 관련 주체에 포함시키고 있다.

각 각의 목적이나 동기 등은 서로 연결되어 있다.

먼저 토지소유자는 토지매각 결정권을 갖고 있기 때문에 개발과정의 초동적 계기를 제공하여 개발의 시작을 담당한다. 기존의 연구에 의하면 토지소유자의 유형과 이들의 토지소유 패턴, 그리고 구체적인 개발동기 및 행태 등은 개발과정과 개발에 의해 형성된 공간이나 건물 및 경관에 직접적인 영향을 미치는 것으로 나타났다(Massey & Catalano, 1979; Goodchild & Munton, 1985; Adams & May, 1991; Knox, 1994). 그런데 기존 주택의 개발일 경우 주택소유자(homeowner)가 토지소유자와 동일한 역할을 담당하며, 이들의 의사결정은 개발에 직접적인 영향을 미친다. 특히 주택소유자의 개발동기에 따라 그 공간적 결과는 다르게 나타나고 있어 개발에 결정적인 역할을 담당한다고 할 수 있다(Whitehand, 1988).

그동안 개발의 초기 단계에서 투기적 투자를 담당하던 주체로 인식되었던 개발업자는 최근들어 개발과정에 있어 혁신가(innovator)로 규정할 만큼 중요한 주체로 부각되고 있다(Goodchild & Munton, 1985). 특히 이들은 토지구매와 개발결정을 통해 특정 입지의 개발형태를 결정하기 때문에 도시경관에 직접적인 영향을 미친다. 더구나 Leung(1987)은 개발업자는 소비자의 행위에 대한 예측을 근거로 주거지역을 개발함으로 이들의 의사결정과정에서 연구는 개발과정을 이해하는데 핵심이 된다고 주장하였다. 이와 관련하여 주거지역의 개발에 관한 연구로서 주택 개발업자의 개발인식 및 태도를 분석한 연구도 있다(Nicholls, Turner, Kirby-Smith & Cullen, 1982). 그런데 개발업자는 그 규모에 따라 개발과정에서 서로 차이를 보이는데, 대규모 개발업자들은 재정규모, 조직 등에 근거하여 개발을 수행하는데 비해, 규모가 작은 개발업자들일수록 지역적 기반과 주민과의 관계가 개발에 중요한 요인으로 작용하는 것으로 나타났다(Leung,1987).

일반적으로 건설업자는 건설부문을 전담하지만, 규모와 내부조직에 따라 수행하는 기능에 차이가 있다. 중·소규모의 건설업체는 토지 매입에서부터 개발계획 및 건설에 이르기까지 전과정을 포괄하고 있어 개발업자의 역할까지 수행하기도 한다. 또한 역으로 대규모 개발업자의 경우 개발 뿐 만 아니라 직접 건설까지 담당하는 경우가 많기 때문에 개발업자와 건설업자의 영역을 명확하게 구분하기는 어렵다

(Short et al, 1987). 그런데 건설업자는 주로 활동하는 지역이 나누어져 있으며, 주택의 입지 및 유형에 따라 다양한 전략을 수립하기 때문에 그 공간적 영향은 다르게 나타난다(Baerwald, 1981; Morcombe, 1984). 이와 관련 주거지역 개발과정에서 갈등 및 협상에 대한 대응양식에 따라 Short, et als(1987)는 주택건설업자를 네가지 유형으로 구분하였다¹²⁾.

그 외 주거지역 개발과정의 중개자로서 부동산중개업자, 금융업자, 투기자¹³⁾ 등의 주체들이 있다. McNamara는 주거지역 개발과정을 이해하기 위해서는 관련된 모든 주체들을 검토해야 한다고 지적하고, 특히 부동산중개업자의 역할을 강조하였다. 그의 연구에 의하면, Hertfordshire지역의 신규 주택건설과 관련해서 전체 건설실적의 75%가 부동산중개업자의 주택건설회사를 통해서 개입한 것으로 밝혀냄으로써 공식적인 과정에서 이들의 역할은 미미하나, 비공식적으로는 상당한 영향력을 갖는다고 주장하였다(McNamara, 1984). Williams(1976)도 마찬가지로 주택시장에서 부동산중개업자는 주택의 공급 및 변화에 중요한 역할을 하며, 이들의 활동은 주거지역의 사회적 구조에 영향을 미친다고 하였다.

특히 Palm(1976)은 부동산중개업자의 활동 영역이 공간적으로 구분되어 있으며, 이것은 주택하위시장의 형성에 직접적인 요인이 되며, 동시에 그것을 반영하고 있다고 주장하였다. 그러나 Larkham(1986)은 부동산중개업자가 공간 변화의 주체임을 인정하지만, 개발과정에 있어 이들의 영향은 상당히 제한적이라고 지적하였다. 또한 Maher(1989)는 주택구매 및 판매과정을 시간소비과정(time-consuming process)으로 규정하고, 이 과정에서 부동산중개업자는 정보제공자(information providers)로서 시간과 비용을 줄이는 역할을 담당한다고 주장하고 있다. 그러므로 부동산중개업자는 변화의 주체라기보다는 주택시장내 중개자(intermediaries)로서

12) 여기서 네가지 유형은 협상형 건설업자(negotiators housebuilder), 공격형 건설업자(aggressors housebuilder), 신중형 건설업자(cautious housebuilder), 소극적 건설업자(naive housebuilder) 이다.

13) 투기(speculation)는 상대적으로 더 많은 가치상승을 예상하고 투자하는 것으로 사회적으로 긍정적인 면과 부정적인 면을 동시에 갖고 있다. 토지 및 부동산개발과정에서 투기자의 실체와 그들의 역할 등에 대해 많은 논란이 있다.

역할을 강조하는 입장이다.

또한 주택금융과 관련한 은행·보험 등의 금융기관이 주택생산과 소비 모두를 지원하는 자본의 공급 역할을 담당하고 있다. 주택은 생산기간이 장기간이며, 자본투하량이 많기 때문에 생산자의 입장에서는 많은 자본을 필요로 하며, 주택소비자의 입장에서는 생계비 지출을 훨씬 상회하는 주택구입자금 내지는 임대료 지불에 많은 비용을 필요로 한다. 특히 소비의 측면에서 주택금융의 조달방법은 내부적인 형태와 외부적인 형태로 나눌 수 있는데, 내부적인 경우는 주로 개인의 저축에 의존하며, 외부적인 형태는 금융기관을 이용하여 자금을 조달하고 있다. 그러나 전자의 경우는 개별적으로 이루어지기 때문에 거의 파악할 수가 없으나, 후자의 경우에는 정부의 규제하에서 등록과 계약이 이루어지기 때문에 그 규모와 내용 등을 어느 정도 확인할 수 있다.

한편 소비자(consumer)는 주택수요의 측면과 관련된 주체로서 과거 신고전경제학적 접근방법에서는 개별 가구의 의사결정에 연구가 집중되어 있었다. 이들은 주택공급에 의해 선택이 제약되어 있지만, 이들의 개별적 선호는 공급되는 주택의 형태에 영향을 미치기도 한다. 더구나 특정 지역의 개발과정에서 소비자는 지역주민(local resident)의 차원에서 개발에 직·간접적인 영향을 미치기도 한다.

3. 주거지역의 변화와 분화에 관한 경험적 연구

주거지역 변화와 관련한 지리학적 연구는 크게 두 개의 흐름으로 나눌 수 있다. 그 하나가 주택공급 및 개발과 관련한 주거지에 관한 연구라고 한다면, 다른 하나는 구체적인 개별 주거지역의 변화에 따른 주거지 분화를 분석한 연구가 그것이다.

전자는 1959년 Hoover & Vernon의 연구에서 비롯되었으며, 이후 Adreus(1971), Smith & McCann(1981), Knox(1993) 등의 연구가 있다. 한편 후자의 경험적 연구는 1960년대 이후 부분적으로 이루어지던 주거지역의 퇴락에 따른

회생(revitalization)이 전체 도시지역으로 확대·진행되기 시작한 1970년대 후반부터 본격화되었다. 특히 Yeates(1990)는 도시회생을 재개발(redevelopment), 도심부활(gentrification), 그리고 점진적 개발(incumbent upgrading)의 세가지 유형으로 구분하였으며, 각 유형별로 소요 자본규모, 변화 정도, 공간적 특성 등에서 차이가 있을 뿐만 아니라 주민들에게 미치는 영향 또한 다르기 때문에 각 유형들을 서로 비교·평가하기는 어렵다고 보았다.

주거지역 개발과정과 관련한 주거지 변화의 대표적 연구인 Hoover & Vernon(1959)은 뉴욕 대도시권의 도시개발과정에 대한 시계열적 분석을 통해 주거지역 변화의 발전단계를 5단계로 구분하였으며, 이를 five-stages model로 제시하였다¹⁴⁾. 그들은 대도시 주거지역을 하나의 단위로 하여 개개 주거지역의 변화는 시가지 개발단계와 일치한다고 주장하였다. 그러나 모든 지역이 동일한 변화를 경험하는 것은 아니며, 여기에는 먼저 주택공급(housing supply)이 가장 중요한 요인으로 작용하며, 다음으로 접근성(need for access)과 주민 특성(characteristics of the people themselves)이 영향을 미친다고 지적하였다.

Andrew(1971)는 총구조가치(aggregate structure value) 개념에 입각하여 도시 토지개발 주기(land use development cycles)모형을 제시하였다. 그는 총구조가치의 변화에 따라 주택의 변화과정을 성장단계, 성숙단계, 그리고 쇠퇴단계로 구분하였다. 여기서 쇠퇴단계를 중간 쇠퇴단계와 최종 쇠퇴단계로 나누었으며, 특히 불확실성의 지대(zone of uncertainty)인 중간 쇠퇴단계에서 주택소유자가 취하는 행태에 관심을 두었다. 일부 주택소유자는 기존 건물을 전환하거나 공동주택으로의 변화를 시도하기도 하나, 대부분의 경우 관망(wait-and-see)의 태도를 취함으로써 가

14) 여기서 1단계는 단독가구를 중심으로 도심 주변지역과 외곽지역을 중심으로 개발이 이루어지는 교외화(suburbanization)단계, 2단계는 전환단계(transition stage)로 주택의 신규건설과 인구증가현상이 나타난다. 3단계는 주택의 신규건설이 거의 이루어지지 않는 대신 기존 주택의 전환과 과밀화가 활발하게 진행되는 하향화단계(down-grading stage)이며, 4단계에서는 기존 주택의 방치, 파괴, 공가화 등으로 기존 주택 및 주거지역이 감소하며, 마지막 5단계는 재개발단계(renewal stage)로 노후주택이 신규주택으로 대체되는데, 이 단계에서는 주로 공공이 개입한다.

치는 점점 하락하여 결국 최종쇠퇴단계에 이른다고 보았다.

Smith & McCann(1981)은 Edmonton지역을 대상으로 1921-1971년 사이 주거 지역의 개발 및 변화과정을 연구하여 Edmonton stages model을 제시하였다¹⁵⁾. 이들은 주거지역의 변화는 전환(conversion)과 재개발(redevelopment)의 두가지 형태로 전개되며, 일정기간 전환에 의한 변화가 주도적으로 이루어지나, 결국 재개발이 실시되면서 주거지역의 성격이 완전히 달라졌음을 확인하였다. 그리고 도시의 성장 속도에 따라 주거지역의 형성 및 변화도 직접적인 영향을 받는다고 주장하였다.

생애주기의 관점에서 주거지역의 형성 및 변화를 5단계로 설명한 Knox(1993)는 주거지역의 변화에 영향을 미치는 요인으로 주택의 물리적 노후화, 사회·인구학적 변화 뿐 만 아니라 투자가치와 같은 경제적 요인의 중요성을 지적하였다¹⁶⁾. 특히 마지막 단계의 재개발은 지역에 따라 다양한 방식으로 전개되며¹⁷⁾, 이것은 이후 주거지역의 성격에 결정적인 영향을 미친다는 사실을 강조하였다.

한편 개별 주거지역의 변화에 대한 구체적인 연구에는 그 분석내용을 근거로 변화에 따른 지역의 성격 특히 주민 특성을 분석한 연구와¹⁸⁾, 변화의 파급효과를 측정하는 연구, 개발방식에 따른 변화과정을 비교한 연구, 그리고 경관 측면에서 변화를 분석한 연구 등으로 나누어진다.

먼저 주민 특성을 분석한 연구는 주거지역 변화를 통해 비교적 고소득층의 전입 주민과 저소득층의 기존 주민들간의 비교를 통해 주민구성상의 변화라는 차원에서 주거지 분화를 확인하였다. 또한 DeGiovanni & Paulson(1984)은 전입 주민

15) 이 모델에서는 주거지역의 변화과정을 1단계 단독가구 개발(single-family development), 2단계 주거지의 전환(dwelling conversion), 그리고 마지막으로 아파트 재개발(apartment redevelopment)의 3단계로 구분하였다.

16) Knox의 5단계는 교외화 단계, 내부충진 단계(in-filling stage), 하향화 단계, thinning-out stage, 그리고 마지막으로 재개발 단계 등이다.

17) 재개발방식으로는 철거 재개발(renewal), 수복 재개발(rehabilitation), 도심부활(gentrification) 등을 제시하였다.

18) 이와 관련한 연구로는 Cybriwsky(1978), Badcock & Urlich-Cloher(1980), Goldfield(1980), Hamnett & Williams(1980), Hodge(1981), DeGiovanni & Paulson(1984) 등이 있다.

은 자가소유 집단과 세입자 집단으로 구분되며, 세입자 집단의 경우 정부의 보조를 받는 저소득층으로 기존 주민들보다 더 낮은 계층으로 구성되어 있음을 보여 주었다.

호주의 최하층민을 위한 주택인 임시숙소와 하숙집(boarding and lodging)의 주택대체(housing displacement)현상을 분석한 Badcock & Urlich-Cloher(1980)는 주거지역의 변화는 단순한 주택의 개발문제가 아니라 도시의 구조재편과도 연관되어 있으며, 국가의 간접적 암묵적 개입의 결과라고 주장하였다¹⁹⁾. 따라서 이것은 직접적인 제도적 중재(direct institutional mediation)의 산물일 뿐 만 아니라 외부적인 요인 예컨대 정부의 특정 한계계층에 대한 주택정책, 지대통제, 주택개발문제, 도심재개발 등의 요인에 의해서도 영향을 받고 있음을 지적하였다.

한편 다음으로 주거지역 변화의 파급효과와 관련한 경험적 연구로, MacLennan(1993)은 주택회생 프로그램(housing revitalization programme)의 주택 및 지역 파급효과를 분석하였으며, Whalley(1987)는 주택보수 프로그램(housing rerehabilitation programme)의 지역간 차이를 규명할 수 있는 모델을 개발하였다. 그런데 그의 모델에 의하면, 안정된 주거지역일수록 주택보수 프로그램을 추진하기 위한 지속적인 투자가 이루어지지 않기 때문에 프로그램의 효과가 낮게 나타나는 것으로 밝혀졌다.

또한 변화방식을 비교한 연구로 Carmon & Gavrieli(1987)은 저소득층의 주택 개선 방법으로 재개발중심의 제도적 해결책(institutional solution)과 주민들에 의한 자조적 해결책(self-help solution)을 비교하여, 후자가 더 효과적이라고 주장하였다. 이것은 주민들의 참여가 변화에 직접적인 영향을 미치고 있음을 보여주는 것으로 Goetze & Colton(1980) 역시 재개발이나 보조금 등을 통한 방법보다 주민들의 자발적인 참여를 통한 주택 및 주거지역의 변화를 강조하였다. 그런데 Margulis(1987)의 연구에서는 지역에 대한 신뢰(neighborhood confidence)가 주민

19) 이들은 주택대체를 자발적인(voluntary) 이주가 아닌 강요(compulsion)에 의한 것으로 규정하였으며, 그 형태에 따라 유도된(induced) 것과 강제적인(forcible) 것 등으로 구분하였다.

들의 의사결정에 결정적인 영향을 미치고 있어 효과적인 주거지역 개발과 관련하여 지역조직을 중심으로한 주민들의 근린의식 강화를 제안하였다. 다소 다른 맥락에서 O'Loughlin & Munski (1979)은 지역 규모, 주민구성, 역사적 배경 등이 유사한 두 지역을 선정하여 주택보수 프로그램이 어떻게 진행되는지를 비교·연구하였다. 그 결과 두 지역간의 상이한 결과는 중심지와와의 접근성과 주변 지역의 변화가 영향을 미친 것으로 밝혀졌다. 그리고 주택변화에 대한 주민들의 태도는 이들의 사회·경제적 배경과 밀접한 관련이 있음을 지적하였다.

도시경관의 관점에서 주거지역의 변화를 분석한 연구에는 Larkham(1988), Whitehand(1988; 1990) 등을 들 수 있다²⁰⁾. 특히 Whitehand는 런던의 주택수요 증가에 따른 영국 남동부의 단독주택지역의 변화를 분석하였다. 이와 함께 단독주택지역의 변화와 관련된 주체들 예컨대 개발업자, 토지소유자, 부동산중개인, 금융기관 등의 이해관계를 분석하였으며, 이들의 이윤추구행위가 단독주택지역의 변화 원인이 되고 있음을 주장하였다. 그러나 지역의 변화가 모든 지역에서 동일하게 나타나는 것은 아니고 서로 차별적으로 진행되는데, 이것은 지역의 물리적 여건과 관련 주체들의 역학관계 그리고 지방정부의 역할 등이 영향을 미치기 때문인 것으로 나타났다.

한편 국내 연구로는 주택과 관련한 주거지 형성과 분화에 관한 연구가 있으나, 매우 미미한 편이다. 먼저 주거지역의 개발과 관련하여 서울의 주택지 형성과정을 4가지 유형으로 구분하여 분석한 원학회(1981)의 연구와 도시개발사업에 의한 주거지역 형성과 그에 따른 주거지역 분화를 분석한 이숙임(1987)의 연구 등이 있다. 그리고 주거지역의 변화에 대한 연구로는 화곡지구를 분석한 김상수(1984)와 송영섭·최현(1988)의 연구를 들 수 있다. 전자는 주거지역으로서 화곡지역의 특성과 변화를 분석한데 비해 후자는 화곡 10만 단지의 토지이용 현황을 원래의 개발계획과 비교·분석하여, 단지개발의 문제점을 지적하였다. 한편 유진석(1992), 민경호(1993) 등은 토지구획정리사업을 통해 형성된 단독주택지의 물리적 변화를 고찰하

20) 이들은 "Birmingham school"로 주로 형태론적 관점에서 도시를 연구한다.

고, 도시계획적 차원에서 단독주택지의 주거환경 개선 및 정비방안을 제시하였다. 그 외 박경애(1993)는 다가구주택과 다세대주택을 중심으로한 소규모 주택건설의 문제점을 분석하였으며, 윤혜정(1995)은 서울의 주거환경개선을 위한 주거지역의 유형구분과 그에 따른 개발방향을 제시하고 있다.

제 2 절 이론적 논의의 틀

1. 기존 연구의 문제점

1) 주택 및 주거지역 연구의 단절성

기존 연구들은 주거지역에 있어 주택이 중요한 요소임을 암묵적으로 인정하고 있으나, 대부분의 연구들이 지역 자체에 중점을 두고 주택을 부차적인 요소 내지는 분석에서 배제하였다. 그 결과 주거지역의 성격에 있어 주택의 특성 및 변화 등을 관련지어 보지 못하였다. 주택은 주거지역을 구성하는 나아가 주거지역 분화와 사회지역을 형성하는 중요한 요소이다. 따라서 주택을 중심으로한 주거지역의 연구는 주거지역의 성격을 규명하는데 더 나은 설명력을 제공할 수 있다.

그런데 이는 그동안의 주택 및 주거지역에 대한 지리학의 연구동향과 무관치 않다. 우선 기존의 주택연구는 주택의 공급 측면보다는 수요의 측면을 강조하였으며, 수요를 중심으로한 주택연구는 현상적인 차원에서 개별 가구의 주택 선호 및 행태에 관심을 두었기 때문에 주택연구가 주거지역을 설명하는 한 요인으로 취급되는 경향이 있었다. 다른 한편 주거지역에 대한 연구는 주거지역의 형성 및 변화 과정보다 그 공간적 패턴을 강조하였기 때문에 주거지역에서 주택이 갖는 의미는 부수적인 것으로 간주되었다. 이에 따라 주택과 주거지역의 연구는 유기적 관련성을 갖기 어려운 점이 있다.

이러한 측면에서 최근 논의되고 있는 Ball의 주택공급구조론과 Healey를 중심

으로한 신제도학파의 개발과정에 대한 체계적인 접근들은 주택과 주거지역 연구에 상당한 시사점을 제시해 주고 있으나, 이들의 연구가 아직까지 이론단계에 머물러 있어 개별 지역을 대상으로한 경험적 연구가 미미한 편이다.

2) 개발과정과 개발주체의 분리

한편 그동안 주거지역에 관한 연구는 주거지역의 분화패턴에 중점을 두었으며, 그러한 패턴을 형성하는 개발과정에 대한 분석이 부족하였다. 실제 주거지역 분화현상은 개발과정에 의해 좌우되기도 한다. 더구나 주거지역의 개발과정은 상당 부분 주택의 건설과 밀접한 관련이 있다고 할 때, 주택을 중심으로한 주거지역의 개발과정에 대한 연구는 주거지역의 성격을 파악하는 유용한 방법이 될 수 있다.

그러나 다른 한편으로 주거지역의 개발과정에 대한 기존 연구들은 개발의 일반적인 프로세스를 중심으로 개발의 단계구분에 초점을 두었다. 이들은 시계열적 차원에서 기존의 나대지 내지는 농지가 개발되고 성장단계를 거쳐 재개발에 이르는 일련의 과정들을 서술하였다. 그 결과 이들 연구들은 다양하게 전개되는 개발과정을 간과하였으며, 개발과 관련되는 다양한 주체들의 역할과 개발에 직접적인 영향을 미치는 개별 주체들의 특성 등을 다루지 못하는 경향이 있다. 이것은 개발주체를 다룬 기존 연구들이 개발의 전반적인 흐름은 무시한 채 개별 주체의 역할과 특성에 중점을 두고 있는 것과는 대조를 이룬다. 따라서 개발과정에 대한 보다 체계적이고 심층적인 연구를 위해서는 개별 개발주체의 특성에 입각한 개발과정 전반에 대한 연구가 있어야 한다.

3) 경험적 연구의 한계

기존 주거지역의 개발에 관한 연구는 거시적 차원에서 일반적인 변화경향을 파악하는 연구와 미시적 차원에서 개별 주거지역의 변화를 다루는 경험적 연구로 대별되는데, 이들 연구간에는 연계성을 띠지 못하는 경향이 있다. 전자의 경우도

시 성장과정의 차원에서 주거지역의 전반적인 변화경향을 파악하는데는 의미가 있으나, 구체적인 지역의 변화를 설명하는데는 한계가 있다. 이에 반해 주거지역 변화에 대한 기존 연구들은 개별 지역에 대한 미시적 연구를 중심으로 이루어져 특정지역의 성격을 파악하는데는 유용하나, 한 도시내에서 다양하게 전개되고 있는 변화의 양상을 전반적으로 파악하는데는 한계가 있다. 특히 거시적 측면에서 지역에 따라 변화의 양상이 다르게 전개되는 상황하에서 개별 주거지역만을 대상으로 한 미시적 분석은 연구의 해석과 일반화에 있어 어려움이 있다.

따라서 주거지역의 변화에 대한 거시적 인식과 함께 미시적 경험연구를 공히 다루기 위해서는 연구지역을 도시 전체로 확대하여 전반적인 변화의 양상을 파악하고, 이를 근거로 한 개별 사례지역의 연구가 필요하다. 이것은 변화의 전체적인 경향과 구체적인 지역연구를 결합시킴으로서 지역 차원의 구체적인 변화를 파악할 수 있게 해 준다.

2. 연구의 틀

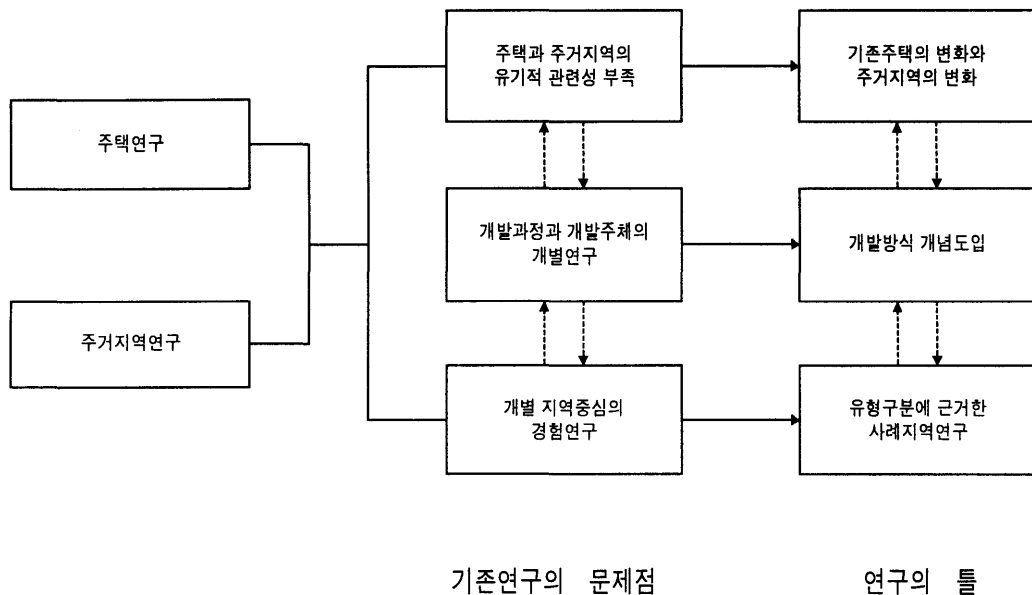
이상에서 지적한 기존연구의 문제점을 토대로 연구의 기본 틀을 제시하면 다음과 같다.

본 연구의 기본적인 관점은 주택을 중심으로한 주거지역의 연구이다. 주거지역의 형성 및 변화 등 개발과정과 그에 따른 주거지역의 특성을 이해하기 위해서는 주택공급방식과 개발과정이 우선 파악되어야 한다. 주택공급은 기본적으로 주택수요를 충족시키기 위한 것이나, 이는 주거지역 형성의 전제가 된다. 이를 근거로 주택수요자인 가구와 주거지 사이의 연결 매체인 주택을 통해서 주거지역의 성격이 일차적으로 규정된다. 그러므로 주택건설 및 이와 관련된 제도 등의 주택공급 측면에서부터 심층적 연구가 이루어져야 하며, 이에 더하여 가구의 주택선정, 입지결정, 주거이동 등 주택에 대한 일련의 공간적 수요 측면도 파악하여야 한다.

그러나 신규건설에 의한 주택공급이 주거지역의 형성에 결정적인 영향을 미

치나 기존주택의 전환 및 대체 등에 의한 다양한 주택공급 또한 기존 주거지역의 성격에 상당한 영향을 미친다. 또한 다양하게 전개되는 주택공급의 양상은 과거 유사한 성격의 주거지역을 차별화하며, 나아가 이것은 기존 주거지역 분화에 지대한 영향을 미칠 뿐 만 아니라 새로운 주거지역 분화를 창출하기도 한다. 이렇듯 도시 개발이 완료됨에 따라 신규건설의 한계로 인해 전환 및 재개발 등 기존 주택의 변화를 통한 주택공급의 중요성이 더해 가면서 그에 대한 연구의 필요성이 제기되고 있다. 그러므로 주택공급 차원에 입각한 주거지 변화에 대한 심층적 연구가 선행되어야 할 것이다.

이에 본 연구에서는 서울의 주택공급과 주거지역의 형성에 관한 기존 연구의 고찰을 기초로, 주택의 변화 특히 단독주택의 다양한 변화를 통해 전개되는 기존 주거지역의 변화과정과 그 특성을 분석하고자 한다(<그림 2-1> 참조).



<그림 2-1> 연구의 틀

그런데 본 연구에서는 기존 단독주택의 변화가 개발주체와 과정에 따라 다양한 형태로 전개된다는 점에서 개발방식에 대한 연구를 심도있게 다루고자 한다. 왜냐하면 기존 주택의 개발에 대한 대안적 방식이 최근 서울의 주거지역의 변화를 파악하는데 관건이 되며, 동시에 변화한 주거지역의 특성을 밝히는데 중요한 역할을 하기 때문이다. 여기서 개발방식은 일련의 개발과정과 그에 관련된 개발주체를 근거로 구분되며, 각 개발방식에 따라 기존 주택은 다양한 형태로 변화한다. 그러므로 본 연구에서는 기존 단독주택의 개발방식을 중심으로 단독주택의 개발과정을 파악하고 아울러 단독주택지역의 변화과정을 밝혀보고자 한다.

이와 함께 그동안의 주택 및 주거지역 변화에 관한 경험적 연구가 거시적 연구와 미시적 연구로 양분된 것을 보완하기 위하여 본 연구에서는 거시적 측면에서 서울의 전반적인 단독주택지역의 변화를 파악하고 단독주택지역의 변화유형을 분석·구분하며, 이를 근거로 개별 사례지역을 선정하여 단독주택의 변화에 따른 주거지역의 변화와 특성을 분석하는데 미시적으로 접근하고자 한다. 그렇게 함으로써 본 연구는 서울의 전반적인 주거지 변화 경향과 주거지의 분화현상을 이해하는데 기초가 될 수 있을 것이다.

Ⅲ. 서울의 주택현황과 주거지역의 형성과정

주거지역은 그 지역을 구성하고 있는 주택의 특성을 반영하고 있으며, 주택의 변화는 결국 주거지역의 변화로 이어진다. 주택은 주거지역을 구성하는 가장 중요한 요소중의 하나로 특히 주택유형은 주거와 관련된 제반 요인들의 영향을 받는다. 그동안 우리나라의 대표적인 주택유형으로 전체 주택의 대부분을 차지하였던 단독주택의 변화는 주거지역의 변화를 주도하고 있다. 그러므로 최근의 주거지역 변화를 이해하기 위해서는 단독주택을 중심으로한 주택 및 주거지역의 여건 변화에 대한 고찰이 선행되어야 한다. 이러한 관점에서 본 장에서는 그동안 서울의 주택공급과정 및 주거지역의 형성과 변화에 대하여 살펴보고자 한다.

제 1 절 주택현황

1. 주택재고와 주택보급율

1) 주택재고

1990년 현재 서울의 총 주택재고는 1,430,981호에 이르고 있다(<표 3-1>). 이것은 1960년 주택재고에 비해 5배 이상 증가한 것으로, 주택들 중 상당수의 주택들이 멸실된 것을 감안할 때 주택건설이 활발하게 이루어졌음을 알 수 있다.¹⁾ 그런데 전국의 총 주택재고중 서울이 차지하는 비중이 1960년 8.0%에서 1990년에는 20.0%에 이르고 있다. 이는 도시화에 따른 서울의 인구집중을 반영하고 있을 뿐

1) 전년도 총 주택재고 대비 멸실주택의 비중인 주택멸실률은 1988년 1.49%이며, 점차 증가하고 있는 것으로 나타났다(한국주택은행, 1989).

만 아니라, 다른 한편으로 1960년 이후 주택건설이 서울에 집중되었음을 반영하고 있다. 실제 1970년대 이후 전체 주택건설량의 20% 이상이 서울에서 이루어졌으며, 1980년대 초반에는 총 주택의 30% 정도가 서울에 건설되기도 하는 등 우리나라의 주택건설이 서울을 중심으로 이루어졌음을 알 수 있다²⁾.

<표 3-1> 주택재고 추이 및 주택보급율, 1960-1990

(단위: 천호, 천가구, %)

구 분		1960	1970	1980	1990
서울	주택 수	287	584	968	1,431
	가구 수	447	1,095	1,837	2,815
	주택보급율 ¹⁾	64.1	53.3	52.7	50.8
	자가가구율 ²⁾	56.5	48.1	44.5	38.1
전국	주택 수	3,589	4,360	5,319	7,160
	가구 수	4,361	5,576	7,969	11,355
	주택보급율	84.2	78.2	72.7	72.4
	자가가구율	79.1	68.2	58.4	49.9

주: 1) 주택보급율 = (총주택수/총가구수)×100

2) 자가가구율 = (자가거주가구수/총가구수)×100

자료: 건설부, 1987, 국토건설 25년사.

경제기획원, 1960,1970,1980,1985, 각 연도 인구주택센서스 보고서
통계청, 1990, 인구주택총조사보고서.

2) 주택보급율 및 자가가구율

주택문제는 크게 양적인 것과 질적인 것으로 구분된다. 우리나라의 경우 가장 근본적인 주택문제는 주택의 절대적 부족에서 기인하는 양적 문제로 귀결된다. 이는 인구증가, 핵가족화 및 도시화 등으로 주택수요는 계속 증가하였으나, 주택공급이 이들 수요에 미치지 못함으로 발생한 주택수급의 불균형 문제로 파악할 수 있다. 이것은 주택현황을 파악하는 가장 기본적인 지표인 주택보급율의 추이를 살펴

2) 1972년부터 1994년까지 주택건설실적을 대상으로 함(건설부, 건설통계편람, 각연도).

보면 명확하게 알 수 있다. 물론 주택보급율은 그 산정방식과 개념정의 등에 있어 한계가 있으나³⁾, 그동안 주택정책의 주요 지표로 이용되었다는 점을 고려할 때 주택의 양적 문제를 가장 잘 반영한다고 할 수 있다.

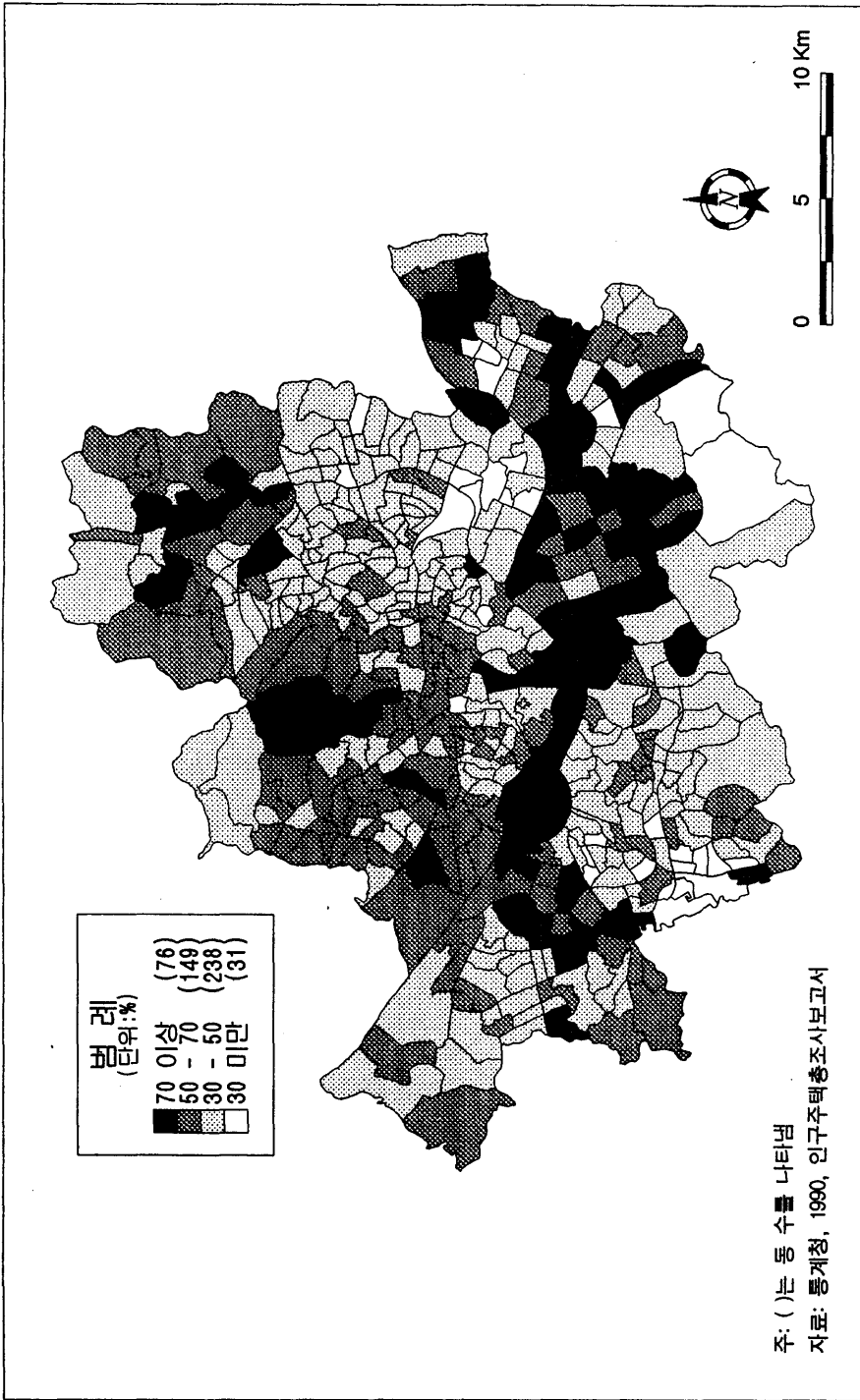
1960년 이후 서울의 주택보급율을 살펴보면(<표 3-1>), 서울의 주택사정이 점점 더 악화되어 왔음을 알 수 있다. 특히 1990년 현재 서울의 주택보급율은 50.8%로 이것은 전국 보급율 72.4%보다 20포인트 이상 낮은 수준으로 서울의 주택부족 현상이 심각함을 보여준다. 그러나 이것은 1985년의 50.6%에 비해 다소 높아진 수준으로, 이는 1980년대 후반 주택시장에 대한 정부의 적극적인 개입과 가구수의 증가율이 다소 둔화된데서 기인한 것이라 하겠다.

한편 주택부족현상은 주택 점유형태상에서도 변화를 가져온다. 주택보급율과 함께 주택정책의 주요 지표로 이용되고 있는 자가가구율의 추이를 살펴보면, 1990년 현재 서울의 자가가구율은 38.1%에 불과한 실정이다. 더욱이 문제가 되는 것은 1980년대 중반 이후 주택건설이 매우 활발하게 이루어져 주택보급율이 다소 개선되었음에도 불구하고 자가가구율은 1960년 이후 계속 하락하고 있다는 점이다. 특히 자가가구율은 주거의 안정성과 밀접한 관련이 있는 지표로 38%에 불과한 서울의 자가가구율은 그만큼 주거상태가 불안정함을 의미한다고 할 수 있다⁴⁾.

1990년 주택보급율의 지역적 현황을 살펴보면(<그림 3-1>), 동별 주택보급율이 가장 높은 지역들로는 반포, 압구정, 잠실 등의 강남지역과 목동의 일부지역, 여의도 그리고 상계지역 등 대부분이 1970년대 이후 아파트단지로 개발된 지역들이 해당된다. 다음으로 보급율이 50% 이상으로 대체로 평균 이상인 지역은 아파트단지 주변지역들과 평창동, 부암동, 성북2동, 연희동 등의 전통적인 고급 단독주택지

3) 주택보급율의 한계는 사용하고 있는 가구 및 주택의 개념과 관련된 문제로, 여기에 대해 가구의 경우 총 가구수가 아닌 주택에 대한 유효수요를 가진 가구로, 그리고 주택의 경우는 소유개념으로서의 주택이 아닌 하나의 주택을 여러 개의 독립 주거공간으로 사용하는 거주공간 개념으로서의 주택으로 대체하자는 지적들이 있다(Kemeny, 1992; 구자훈, 1991; 한국개발연구원, 1987)

4) 자가가구율과 주거의 안정성과의 관계는 자가가구의 경우 주거이동 가능성이 낮을 뿐만 아니라 재산권과 관련하여 주택의 유지, 주변환경 향상에 관심을 갖기 때문이다(서울시정개발연구원, 1994 a:79).



<그림 3-1> 주택보급율의 공간적 분포, 1990

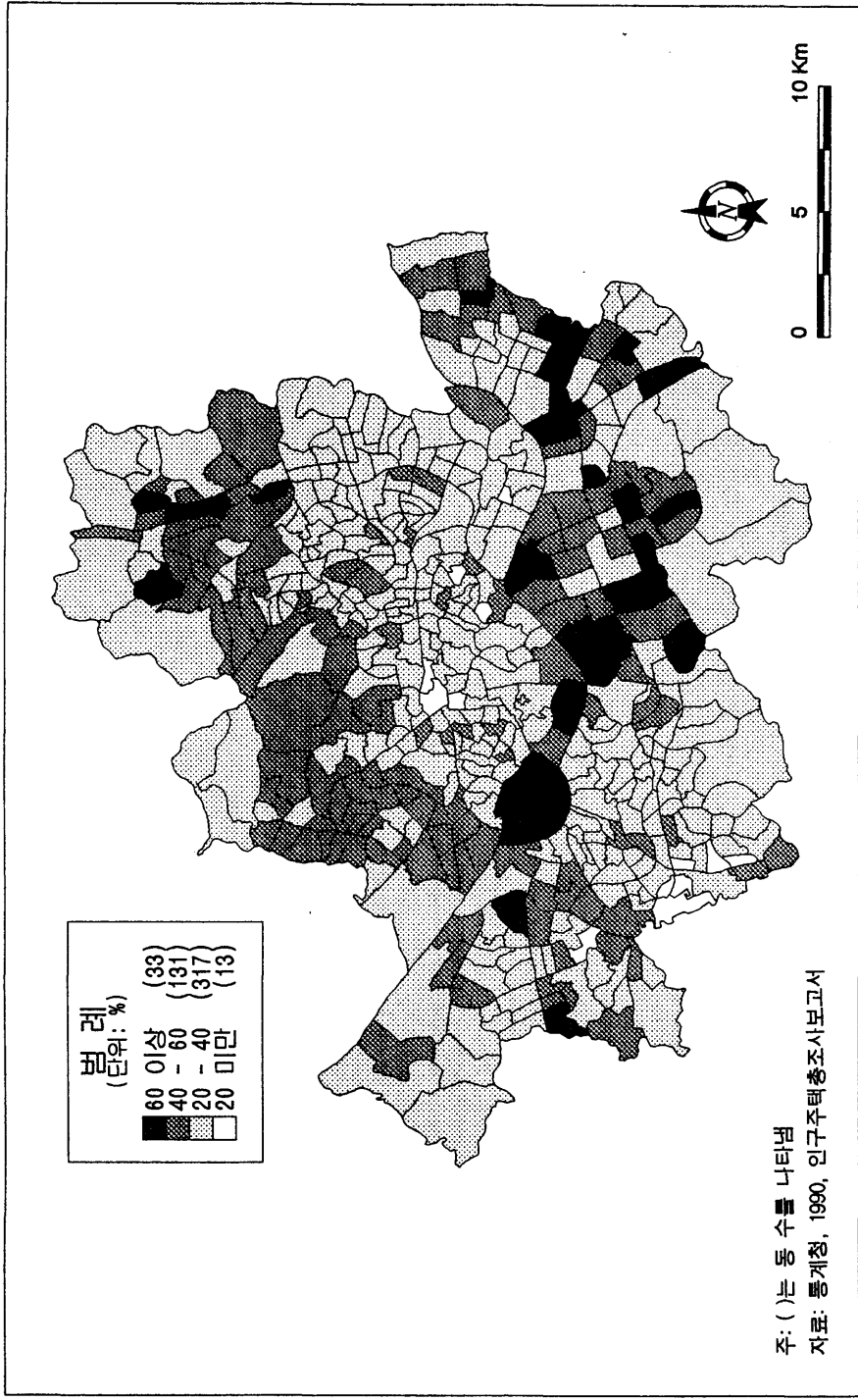
역들이 포함된다. 한편 비교적 먼저 주거지역으로 개발된 성북구, 동대문구, 성동구 등과 과거 서울의 외곽지역이었던 강서구, 관악구, 구로구 등은 보급율이 낮게 나타났으며, 특히 공장 밀집지역인 구로, 가리봉, 독산동 일대와 용답, 송정, 군자, 성수동 등은 주택보급율이 30%에도 미치지 못하고 있는 실정이다. 그리고 90년 당시 강남의 미개발지였던 양재동, 내곡동, 문정동 등도 보급율이 낮게 나타나고 있다.

한편 자가가구율 또한 주택보급율과 유사한 공간적 패턴을 보이고 있다(<그림 3-2>). 단지 한가지 특이한 점은 도심 및 도심 주변지역의 경우 주택보급율은 비교적 높게 나타나고 있으나, 자가가구율은 낮은 편으로 이는 도심 공동화현상에 의한 주거기능의 쇠퇴를 반영한 것으로, 도심지역내 기존 주택들이 대부분 임대주택으로 이용되고 있음을 알 수 있다. 자가가구율의 공간적 분포는 지역별 주택소유 형태를 알 수 있는데, 비교적 먼저 주거지역으로 개발된 단독주택의 비중이 높은 지역들, 예컨대 동대문구, 성동구, 중랑구와 영등포구, 동작구, 구로구, 관악구 등의 경우 자가가구율이 낮은 반면, 1970년대 이후 아파트단지로 개발된 강남구, 송파구 등은 자가가구율이 높게 나타나고 있어 자가가구율의 공간적 분포는 주택유형 및 주거지역 개발시기와 밀접한 관련이 있다. 그런데 상대적으로 서울의 고급 단독주택지역이라고 할 수 있는 종로에서, 은평, 서대문, 마포로 이어지는 일부 지역의 경우 1970년대 이전 단독주택지역으로 개발되었음에도 불구하고 자가가구율이 높게 나타나고 있어 주택유형이나 개발시기 뿐만 아니라 지역의 사회·경제적 특성 또한 자가가구율의 공간적 분포에 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

2. 주거용 건물의 연면적 및 1인당 주거면적

1) 주거용 건물의 연면적

지속적인 주택건설과 다가구주택, 다세대주택과 같은 기존 주택의 고밀화현상으로 1995년 현재 서울의 주거용 건물연면적은 161,050천 m^2 이며, 총 건물연면적의 63.1%를 차지하고 있다(<표 3-2>). 이것은 1989년 59.3%에 비해 상당히 증가한



<그림 3-2> 자가가구율의 공간적 분포, 1990

수준이며, 더구나 1989-1995년 사이 총 건물연면적 증가량중 주거용이 74.3%를 차지하고 있어 서울의 경우 아직까지 주거용 건물위주의 도시개발이 이루어지고 있음을 알 수 있다.

<표 3-2> 서울시 주거용 건물연면적, 1989-1995

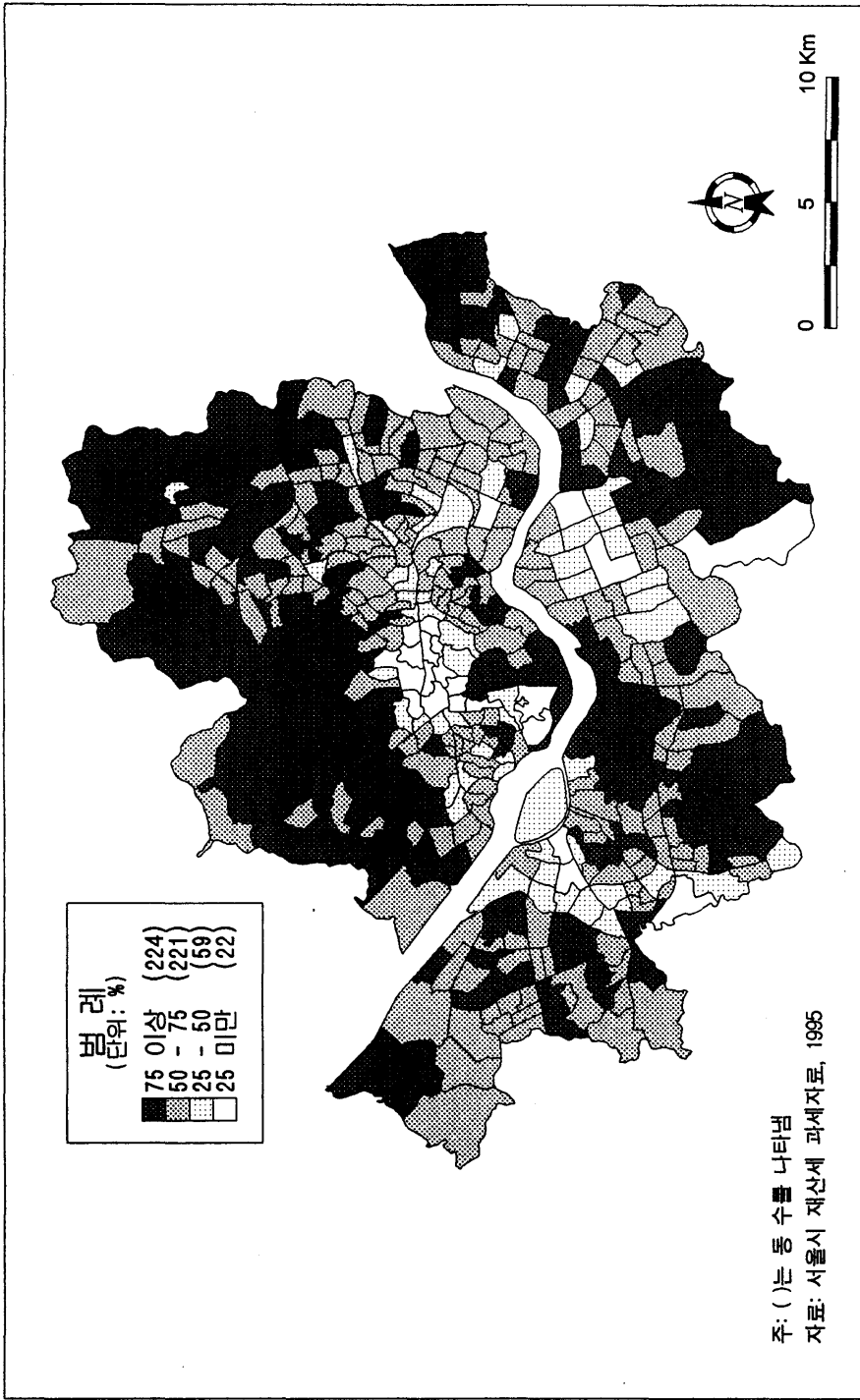
(단위: m²)

구 분	1989	1995	변화량(1989-95)
주거용 건물의 연면적(A)	112,464,737	161,050,935	48,586,198
총 건물 연면적(B)	189,727,990	255,121,875	65,393,885
A/B(%)	59.3	63.1	74.3
1인당 주거면적	10.6	15.2	4.6

자료: 서울시, 서울통계연보, 1989,1995
 서울시, 재산세 과세자료, 1989,1995.

그런데 동별 총 건물연면적중 주거용 건물이 차지하는 비중을 살펴보면 주거용 건물의 공간적 분포를 파악할 수 있다. 1995년 현재 주거용 건물의 분포는 <그림 3-3>에서 나타난 바와 같이, 도심과 도심 주변지역의 경우 주거용 건물의 비중이 낮고, 도심에서부터 거리가 멀어질수록 점점 높아지는 패턴을 보이고 있다. 이는 서울의 주거지역 개발과정을 반영한 것으로 상대적으로 개발가능지가 많은 외곽지역에 아파트를 중심으로한 고밀도 주거지역의 개발이 이루어졌기 때문이다. 그 결과 외곽지역에 건설된 대규모 주택단지들 예를 들면, 하계2동(97.9%), 방학4동(97.7%), 방화3동(97.5%), 잠실2동(97.3%) 등의 경우 주거용이 전체 건물 연면적의 95% 이상을 차지하고 있어 주거 이외의 기능들이 거의 없는 실정임을 알 수 있다.

이와는 반대로 고층 사무용 건물이 집중된 전통적인 상업·업무 중심지역인 태평로1가동, 소공동, 남대문5가동, 명동, 종로1.2가동 등은 총 건물연면적중 주거용의 비중이 채 5%에도 못미치고 있어 도심공동화 현상이 극심함을 알 수 있다. 서구 도시들의 경우 1970년대 중반 이후 도심부활(gentrification)을 위시한 회생(revitalization)을 통해 도심 주변지역에 주거기능이 재입지하고 있으나, 서울의 경



<그림 3-3> 주거용 건물의 공간적 분포, 1995

우는 주거지역 개발과정상 아직까지 이러한 현상들은 나타나지 않고 있다. 최근 주상복합건물을 건설할 경우 용적을 혜택을 주는 것은 도심지역에 주거기능을 제고하기 위한 정책의 일환이라고 할 수 있다.

도심지역 이외 영등포2동, 성수동 일대 등도 주거용 건물연면적 비중이 25% 미만으로 주거기능보다는 상업·업무·공업 등 타 기능의 비중이 높음을 알 수 있다. 한편 주거용의 비중이 50% 미만인 지역으로는 도심 주변지역과 청량리, 신촌일대, 여의도, 영등포, 강남지역 등 서울의 부도심지역들이 해당된다. 그러므로 서울의 경우 도심을 중심으로한 전통적인 상업·업무 중심지역과 공업지역인 영등포2동, 성수, 구로 등 일부 지역들에서 고용기능이 지배적이며, 대부분의 지역들은 주거기능이 큰 비중을 차지하고 있다.

2) 1인당 주거면적

1인당 주거면적은 총 주거용 건물연면적을 총 인구수로 나눈 것으로, 거주공간의 크기 및 생활수준 등 주거의 질적 수준을 측정하는 지표중의 하나로 이용되고 있다⁵⁾. 1995년 현재 서울의 1인당 주거면적은 15.2m²(4.60평)이며, 이것은 1989년 10.6m²(3.21평)보다 증가하였을 뿐만 아니라 1975년의 7.1m²(2.15평)에 비해 배 이상 증가한 것으로 서울의 전반적인 주거수준이 어느 정도 향상되었음을 알 수 있다(경제기획원, 1975). 그런데 1인당 주거면적의 확대는 계속적인 주택공급으로 인한 주택의 절대적 증가와 더불어 과거에 비해 주택의 규모가 점점 확대되고 있다는 사실 또한 영향을 미치고 있다(<표 3-3>). 이것은 주택의 평균 면적 변화에서도 알 수 있는데, 1975년 주택 평균 면적은 17.6평에 불과하였으나, 1985년에는 22.2평으로 확대되었다. 이러한 현상은 신규주택에서 더욱 명확하게 나타나고 있다. 1981년 신규주택의 평균 면적은 20.8평이었으나, 1989년의 경우 1981년에 비해 50%가 증가한 31.0평으로 신규주택의 평균 면적이 국민주택 규모를 초과하였다(김

5) 주거의 질적 수준을 측정하는 지표로는 주택가격, 건물의 내구연수, 설비, 시설, 편리성 같은 서비스의 질과 관리상태 등을 들 수 있다(통계청, 1993: 25-6).

정호, 1994).

그러나 주택이 절대적으로 부족한 상황에서 주택의 대형화와 소형주택의 감소는 일반 서민층의 주택문제를 심화시키는 원인이 되기도 한다. 따라서 주택규모의 확대는 주거수준을 향상시켰다는 긍정적인 측면이 있는 반면, 주택문제를 가중시키는 부정적인 측면을 동시에 갖고 있다고 하겠다.

<표 3-3> 서울시 주택규모별 구성비 변화, 1975-1990

(단위:%)

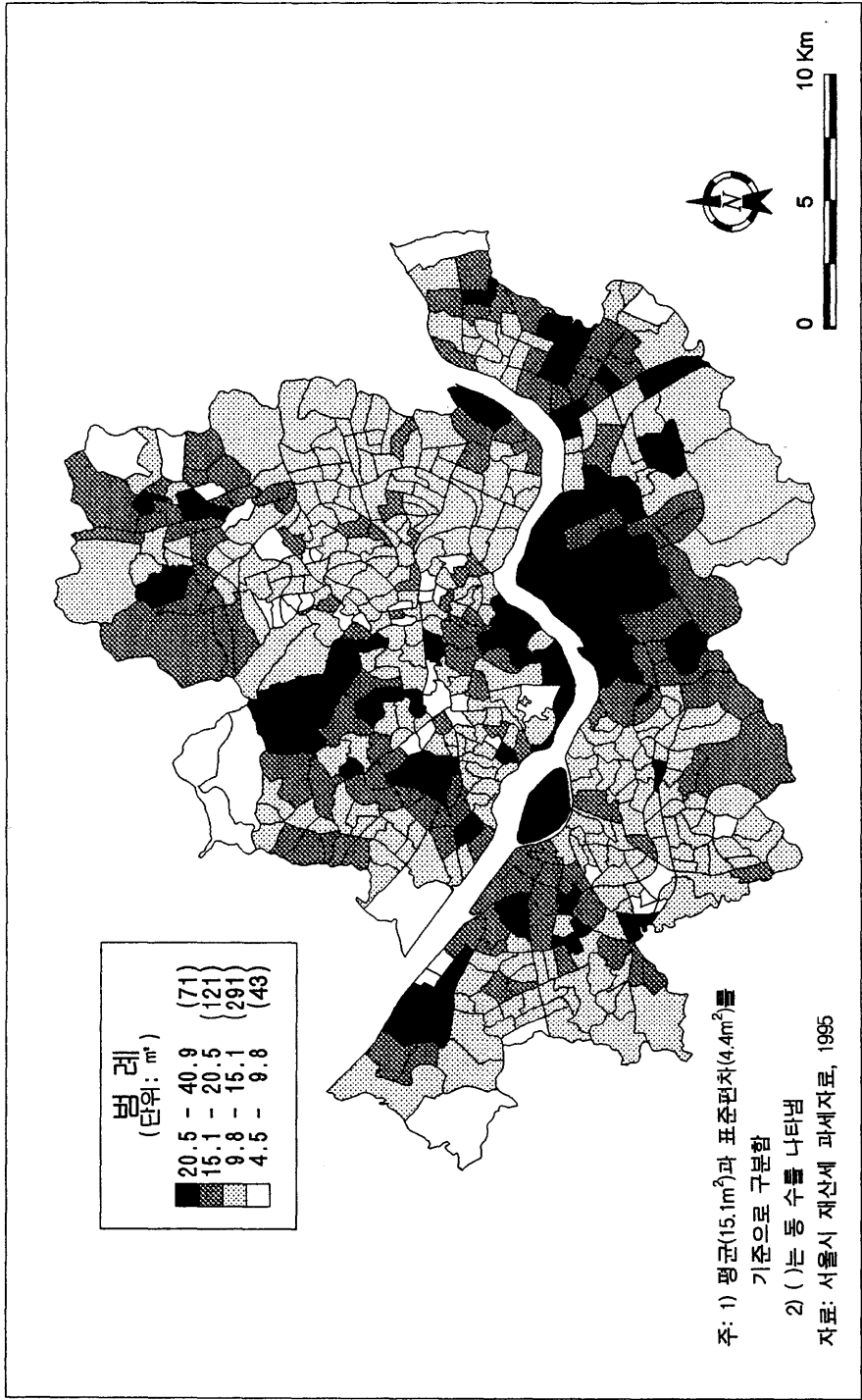
구 분	1975	1980	1985	1990
14평 미만	35.6	25.8	16.0	16.9
14-29평	48.5	49.9	49.0	49.6
29평이상	16.0	24.3	35.1	33.5

주: 주택규모는 건축연면적을 기준으로 함

자료: 통계청, 인구 및 주택센서스 조사, 1975,1980,1985,1990

뿐만 아니라 주택수준의 지역간 차이는 1인당 주거면적에서도 뚜렷하게 나타나고 있다. 1995년 현재 1인당 주거면적이 가장 큰 지역은 한남2동으로 주거면적이 40.9m²인데 비해 가장 작은 태평로1가는 4.5m²로 두 지역간에 무려 36.4m²의 차이를 보이고 있다. 또한 1인당 주거면적의 서울시 전체 분포에서도 지역적으로 구분되는 패턴을 보이고 있다(<그림 3-4>).

<그림 3-4>을 살펴보면, 1인당 주거면적이 +2표준편차 이상인 지역들은 대체로 아파트 밀집지역과 고급 단독주택지역 등과 일치하고 있다. 먼저 아파트 밀집지역으로 1970년대 영동개발을 통해 아파트단지로 건설된 반포, 압구정, 잠실 일대와 올림픽과 관련하여 1980년대 아파트 단지로 개발된 문정동, 오륜동, 송파동 등의 강남지역과 한강변을 따라 1960·70년대 개발된 이촌동, 서빙고동, 한남동 일대 그리고 1980년대 택지개발사업을 통해 신시가지로 개발된 목동, 가양지역과 상계지역 등이 해당된다. 다음으로 1인당 주거면적이 큰 +2 표준편차 이상의 고급 단독주택 지역으로는 평창동, 청운동, 성북동 일대와 연희동, 서교동 등이 해당된다. 그리고



<그림 3-4> 1인당 주거면적 분포, 1995

서울시 평균 이상으로 1인당 주거면적이 비교적 넓은 지역으로는 서초구, 강남구, 송파구 일대와 목동을 중심으로한 양천구 지역, 홍은동, 홍제동, 연남동, 동교동 등의 서대문구와 마포구 일대, 그리고 최근 아파트단지로 개발된 방학동, 쌍문동, 수유동 등으로 +2 표준편차 지역에 비해 강남지역과 강북지역의 비중이 높은 편이다.

한편 1인당 주거면적이 평균 이하로 주거수준이 낮은 지역은 도심지역을 비롯한 형성 시기가 오래된 기존 시가화 지역과 성북구, 동대문구, 중랑구, 성동구 등 서울의 북동부 지역, 그리고 동작구, 관악구, 구로구, 강서구 등 서울의 남서부 지역들로 구성된다. 특히 태평로1가동와 남대문5가동 등의 도심지역과 창신동, 신당동 등의 도심 주변지역은 1인당 주거면적이 극히 낮아 주거환경이 열악함을 알 수 있다. 이것은 주거용 건물의 비중에서도 언급한 바와 같이 주거 이외 타 기능 즉, 상업·업무·공업기능의 집중이 주거수준에 영향을 미쳤을 것으로 판단된다.

특히 주목되는 점으로 동별 1인당 주거면적은 앞에서 살펴본 주택보급율의 공간적 분포와 상당히 일치하고 있다. 이것은 주택의 양적 수준과 질적 수준이 서로 독립적인 것이 아니라 결국은 지역적으로 서로 밀접하게 연관되어 있음을 보여주는 것이라고 할 수 있다.

3. 주택유형별 구성의 변화

주택유형은 시대와 지역, 거주자 계층 등에 따르는 생활에 있어서의 공간적 요구가 구체적인 형태로 나타난 것이라고 할 수 있다(Rapport, 1967). 1970년 이후 서울에서 나타나고 있는 주택유형과 관련한 가장 큰 변화는 좁은 공간위에 여러 세대의 주택을 건설하는 아파트, 연립주택, 다세대주택 등의 공동주택의 증가이다. 그런데 새로운 주택유형은 단시간에 창출될 수 없으며, 주생활에 관계되는 다양하고 복합적인 요인들에 의해 개선되면서 그 사회에 정착한다고 할 때, 서울의 공동주택 증가는 도시화로 인한 급증하는 주택수요를 충족하기 위한 주택의 고밀화 현

상으로 설명할 수 있다.

공동주택의 증가로 인해 그동안 서울의 대표적인 주택유형으로 1970년 총 주택의 88.4%를 차지하던 단독주택은 1980년 70.7%로 감소하였으며, 1995년에는 574천호, 33.1%로 그 비중이 현저하게 감소하였다. 반면 1970년 전체 주택의 4.1%에 불과하던 아파트는 1995년 739천호, 42.7%로 단독주택보다 더 많은 비중을 차지하고 있다. 아파트와 함께 공동주택의 범주에 포함되는 연립주택 및 다세대주택도 그 비중이 점점 증가하여, 1995년에는 총 주택의 21.1%를 차지하고 있다(<표 3-4>). 더구나 기존 단독주택의 개발과 관련하여 1985년 이후에는 단독주택의 절대 수가 줄어들고 있으며, 이러한 현상은 1990년 이후 점차 가속화되고 있다. 따라서 서울의 주택유형별 구성은 과거의 단독주택 위주에서 점점 아파트를 중심으로한 공동주택으로 대체되고 있으며, 앞으로도 이러한 추세는 지속될 것으로 예상된다.

<표 3-4> 서울시 주택유형별 구성비, 1970-1990

(단위: 천호, %)

구 분	1970	1975	1980	1985	1990	1995
단독주택	516(88.4)	618(83.0)	684(70.7)	689(58.6)	660(46.1)	568(33.6)
아파트	24(4.1)	58(7.9)	184(19.0)	306(26.0)	503(35.1)	717(42.4)
연립·다세대	34(5.9)	40(5.4)	69(7.1)	137(11.7)	230(16.1)	353(20.9)
기타	9(1.5)	28(3.8)	31(4.2)	44(3.7)	39(2.7)	54(3.2)
계	584(100)	744(100)	968(100)	1,176(100)	1,432(100)	1,692(100)

자료: 인구주택 총조사 보고서, 1970.1975.1980.1985.1990.

통계청, 1995, 인구주택 총조사 속보.

제 2 절 주택정책과 주거지 형성의 시대적 특징⁶⁾

1. 주거지역 복구사업기(1945 - 1961)⁷⁾

일제하에서 서울의 주거지역은 조선시대 구시가지를 중심으로한 주거지역과 1936년 경성시가지계획구역⁸⁾으로 지정 새로운 주거지역으로 개발된 10개 지구로 한정되어 있었다⁹⁾. 총 5,062,098평에 달하는 10개 지구는 당시 주거지역의 외연적 확대 뿐만 아니라 이후 서울의 시가지 발달에 크게 기여를 하였다. 특히 당시 주요 교통수단인 전차와 철도의 교통로를 따라 주거지역의 외연적 확대가 이루어졌으며, 이 중 상당 지역은 일본인 지역으로 개발됨으로써 주거지역의 민족별 분화현상을 보이기도 하였다(이숙임, 1986).

1945년-1950년 사이에는 체계적인 주택정책이 수립되지 못하였으며, 단지 사회후생적 차원에서 적산가옥의 불하와 같은 극히 제한적인 형태의 국가 개입이 이루어졌다. 따라서 절대적으로 주택이 부족한 상황에서 월남 및 귀환동포들은 직접 판자나 천막 등을 이용하여 도심 주변지역에 거처를 확보하였으며, 이것은 무허가 정착지가 확대되는 결과를 가져왔다¹⁰⁾. 그러나 그마저 전쟁으로 전체 주택의 약 70%인 13만호가 파괴되었으며, 전후 서울의 총 주택수는 6만호에 불과하여 주택문제 특히 양적 부족문제가 심각하였다(한국주택은행, 1975).

-
- 6) 주거지역 형성과정과 관련한 시기구분은 기본적으로 시대별로 1960년대 이전, 60년대, 70년대, 80년대 그리고 90년대로 나누었으며, 구체적인 시기는 주택건설 및 주거지역 개발에 직접적인 영향을 미친 법의 제정연도 내지는 관련 제도의 도입연도를 기준으로 구분하였다.
 - 7) 일반적으로 1962년을 우리나라의 주택정책이 본격화된 연도로 간주하고 있어 여기서는 본격적인 주택정책이 수립된 1962년 이전까지를 주거지역 복구사업기에 포함하였다(대한주택공사, 1992; 한국주택은행, 1975).
 - 8) 1934년 제정된 '조선시가지계획령'에 따라 시가지조성과 주거지역의 개발을 위해 토지구획정리사업이 이루어진 지역을 말한다.
 - 9) 이들 지역은 돈암, 영등포, 대현, 한남, 용두, 사근, 대방, 청량리, 신당, 공덕 등으로 당시 기존 시가지의 주변지역들에 해당한다(서울시, 1984).
 - 10) 당시 형성된 대표적인 주거지역으로 해방촌지역이 있다.

전쟁 이후부터 1956년까지는 종로구, 중구, 용산구 일대 1,639,470m²을 전채복구지구로 지정하고, 여기에 토지구획정리사업을 실시하는 등 파괴된 기존 중심시가지의 복구에 주력하였다. 그리고 절대적으로 부족한 주택의 공급과 난민수용대책 차원에서 간이긴급주택¹¹⁾을 건설하였으나, 이것은 주택공급이라기 보다는 미국의 원조를 이용한 구호성 임시 거처의 제공이었다. 한편 서교지구(522,630평)와 동대문지구(80,243평)가 토지구획정리사업지구로 개발되기 시작하였는데, 이는 당시 서울의 주거지역 개발이 기존 시가지내 미개발지의 개발 뿐만 아니라 시가지 주변지역으로 확대되었음을 보여준다. 1951년에서 1961년까지 전국적으로 총 91만 6천호의 주택이 건설되었으나, 이 주택들은 주택의 기본적인 요건도 갖추지 못한 간이거처 형태의 주택들이 대부분이었다(대한주택공사, 1992). 더구나 이 주택들의 대부분이 소위 '집장사'¹²⁾로 불리는 민간부문에 의해 건설되었으며, 이들은 주택공급 특히 단독주택의 공급에 있어 중요한 역할을 담당하였다.

한편 1961년 정부는 서울시내 무허가 판자집을 시가지 발전을 저해하는 요인으로 지적하여 철거하고, 주민들을 당시 영등포구 구로동의 군용지에 공영주택과 간이구호주택을 건설하여 수용하였다. 이는 그동안의 무허가 정착지에 대한 묵인과 방치에서 철거 등 직접적인 개입으로 변화하였음을 의미한다. 그러나 격증하는 인구에 대한 주택수의 절대적 부족으로 무주택가구가 계속 증가하여 불법 무허가 주택이 도심 주변의 구릉지, 하천 주변지역, 그리고 철로변을 따라 형성되었다. 당시의 확장된 주거지역으로는 한강변의 옥수동, 금호동, 장충동, 이태원동, 서빙고동 등과 낙산 주변지역, 왕십리-마장동 저지대, 미아리-이문동일대, 인왕산-안산일대, 만리·아현·신공덕동 일대의 구릉지, 홍제-홍은동지역, 흑석동, 노량진, 신길동지역 등이었으며, 이 지역은 무허가 불량주택밀집지역으로 형성되었다.

따라서 이 시기는 주거지역이 도시계획에 의해 확장·편입된 넓은 주변지역으로 확대되기보다는 기존 시가지 주변의 공원 또는 풍치지구에 해당되는 구릉지대

11) 이러한 주택으로는 월동간이주택, 복귀민주택, 난민정착주택, 후생주택 등이 있다.

12) 이들은 한일합방 이후 등장하였으며, 해방이후 공공주택의 건설이 미미한 상황에서 도시주택의 대부분을 건설하였다(주남철, 1970; 김정곤, 1983; 고은아, 1993).

에 대규모 무허가 불량주택지역을 형성하여 서울 주거지역의 사회경제적 특성을 공간적으로 국지화시키는 결과를 가져왔으며, 이것은 결국 이후 서울시 주거지역의 형성과정에 지대한 영향을 미쳤다. 그러므로 이 시기 서울의 주거지역은 사대문 안의 도성을 중심으로한 지역과 도심 5km 반경의 마포, 용산을 중심으로한 남쪽지역, 그리고 돈암, 용두, 청량리 등의 서쪽지역을 중심으로 발달하였다.

2. 단독주택단지 조성기¹³⁾ (1962년 - 1971년)

1960년대에는 주택과 관련한 각종 법률과 조치가 마련되면서 현대와 같은 형태의 주택공급 조직¹⁴⁾ 및 제도¹⁵⁾가 정비되었으며, 이와 함께 주택의 대량공급에 목표를 둔 주택정책 역시 본격적으로 추진되기 시작하였다. 또한 1962년 도시계획법의 제정으로 토지구획정리사업, 일단의 주택지 조성사업 등 대단위 택지개발사업의 근거가 마련되었다. 이에 따라 1960년대 서울은 인구의 급격한 증가에 대응하는 새로운 주택지 조성 및 도로의 신설, 확장 등을 위한 각종 개발사업이 도시 전역에서 활발하게 전개되는 등 대도시로의 발전과 정비의 기반을 확립한 시기라고 할 수 있다.

이 시기에 개발된 주거지역은 도심을 중심으로 반경 5km에서 15km내에 위치하고 있어, 기존 시가지의 주변지역에서부터 시 외곽지역에 이르기까지 광범위한 주거지역의 평면적 확대가 이루어졌다. 특히 불광동, 미아리방면 도로와 3.1고가도로의 건설 등 도심연결방사가로망의 확장과 정비, 그리고 강남·북을 연결하기 위한

13) 주택단지개발과 관련하여 하성규(1991)는 1960년대를 주택단지개발의 제1단계, 1970년대를 대단위 주거단지개발의 제2단계, 그리고 1980년대를 대단위 주거단지개발의 제3단계로 구분하였다.

14) 구체적인 내용을 보면 1961년 국토건설청이 건설부로 바뀌었으며, 1962는 주택공사법이 제정되면서 과거 주택영단이 대한주택공사로 변경되었다. 그리고 1967년 주택은행법에 따라 한국주택은행이 설립되었다.

15) 당시 마련된 주택제도로는 대한주택공사의 설립과 1963년 공영주택법의 제정을 통한 공공주택제도가 구체화되었으며, 1963년 주택자금운영법에 따라 주택건설과 개량, 대지구득과 조성, 주택건설용 자재 생산업체에 대한 지원 등 주택금융제도가 체계화되었다.

한강교량 건설(제2한강교, 제3한강교, 서울대교)등은 저렴한 택지의 개발과 맞물려 주거지역의 평면적 확대에 결정적인 요인으로 작용하였으며, 이것은 결국 시가지의 확산으로 이어졌다.

그런데 주거지역의 조성은 1950년대 말부터 간헐적으로 조성되던 주택단지개발이 적극적으로 도입되었으며, 1960년대 말부터는 신규 주택지조성에 본격적으로 적용되었다. 이 시기에 조성된 신규 주택단지로는 갈현동 국민주택단지, 화곡동 10만 및 30만 단지, 불광동 국민주택단지와 개봉동 60만 단지 등이 있으며, 이들은 모두 단독주택단지로 1960년대 주거지역의 개발은 대부분 단독주택을 중심으로 전개되었음을 알 수 있다. 대규모 개발사업에 의한 주택단지조성이 토지매입 문제와 관련되어 있다면, 1962년 마포아파트의 건설은 토지의 집약적 이용을 통한 용지문제 해결방안으로서 아파트의 도입을 의미한다. 이외에도 한강공무원아파트 등이 이 시기에 건설되었으나, 이 때까지는 단독주택단지 위주의 건설이 주를 이루었다. 그런데 경제성장에 따른 소득수준의 향상으로 일부 계층에서는 기존 주택을 탈피한 새로운 유형의 주택에 대한 수요가 형성되었으며, 이들을 위한 고급 호화주택의 건설이 급증하였다¹⁶⁾. 이들 고급 주택들은 한강변, 남산 주변 등 일부 지역에 집중 건설되어 그동안의 주거지역 경관과는 구분되는 주거지역을 형성하였으며, 이것은 서울시 주거공간에 변화를 가져왔다.

한편 이 시기에 시작된 영동개발은 서울의 주거지역 형성 뿐만 아니라 도시개발의 큰 획을 긋는 사업이라고 하겠다. 1969년 제3한강교(현재 한남대교)의 건설 및 1970년 경부고속도로의 계통을 계기로, 강북지역의 과밀문제 해소차원에서 거론되던 강남지역의 개발이 영동지구 토지구획정리사업으로 본격화되었다.

신규 주택단지조성에도 불구하고 본격화된 도시화와 그에 따른 인구집중으로 인해 이 기간동안의 주택건설량은 상대적으로 극히 적은 실정이었다. 이것은 결국 무허가 정착지의 확대를 가져왔는데¹⁷⁾, 1960년대 이전에 형성된 무허가 정착지가

16) 이것이 가시화된 것은 1970년 주공이 동부이촌동에 한강맨션아파트를 건설하면서 부터로 이후 일부 건설업자들에 의해 맨션의 건설이 활발하게 이루어졌다.

17) 무허가 정착지의 형성 및 확대는 1960년대 주택문제가 부각되지 않은 원인으로 작용하였다(김수현, 1996: 91).

확대 내지는 고밀화되거나, 새로운 무허가 정착지가 계획적으로 조성되었다¹⁸⁾. 그러나 다른 한편으로 서울시는 도심 반경 5-10km 내외의 남산, 한남, 용산 등의 기존 무허가 정착지를 대대적인 철거하였으며, 이들을 시외곽의 집단이주 정착지나 신개발 도시지역으로 이주시켰다. 당시 집단이주정착지로 개발된 정릉, 미아, 창동, 봉천 등의 지역들은 토지구획정리사업이나 일단의 주택지조성사업과는 다른 차원에서 서울의 평면적 확대를 주도하였다고 할 수 있다. 더욱이 이들 지역은 1980년대 대규모 택지개발사업 지구로 개발되었을 뿐만 아니라 최근에는 주택개량재개발 사업을 통해 아파트단지로 변모하고 있어 서울의 주거지역 형성과정은 무허가 정착지와 밀접한 관련이 있음을 알 수 있다.

3. 대단위 주택단지 확대기 (1972년 - 1981년)

1970년대에 접어들어 정부는 그동안의 평면적 확대에 따른 비계획적 도시개발의 한계를 인식하고, 개별 도시차원의 도시계획과 국가적 도시정책으로서 국토종합개발계획 등을 추진하였다. 서울 또한 각종 개발계획에 따라 도시의 개발이 본격화되어 현재와 같은 서울의 모습을 만드는 기틀을 마련한 시기라고 할 수 있다. 대표적인 도시개발사업으로는 1960년대 말부터 시작된 강남지역의 개발과 무허가 불량주택지구의 정비사업, 그리고 무엇보다도 지하철의 건설 등을 들 수 있다. 특히 지하철은 도심과 외곽지역의 거리를 단축함으로써 한편으로는 도심지역의 혼잡을 가중시켰으며, 다른 한편으로는 서울시 외곽의 전철역 주변지역으로 인구집중과 그에 따른 주거지역의 개발로 시가지의 확대를 가져왔다.

한편 1970년대로 접어들면서 주택문제가 사회문제로 비화하는 등¹⁹⁾ 문제의 심각성이 더해지자 경제개발계획과는 별도로 주택건설 10개년계획(1972-1981)을

18) 당시 신림동, 사당동, 상계동, 수색 등에 집단 정착지가 정부에 의해 계획적으로 조성되었다.

19) 1970년대 초 광주대단지사건(1971년)으로 주택문제가 사회문제로 발전하였으며, 이후 주택공급 요구가 광범위하게 확산되었다(Lim, 1994).

수립하여 10년동안 250만호의 주택건설을 계획하였다. 그리고 주택건설 10개년 계획과 관련하여 주택건설촉진법의 제정(1972), 대한주택공사의 기능 강화, 건설부의 주택건설계획 수립 등 각종 제도적 정비가 이루어지는 등 주택정책의 측면에서 1970년대는 적극적인 국가개입이 이루어진 시기이기도 하다.

이에 따른 주거지역의 개발은 1963년 서울에 편입된 지역들, 즉 잠실지역, 영동지역, 강서지역, 강동지역과 도봉-상계지역, 망우지역 등을 중심으로 비교적 광범위한 지역에서 신규 주택단지의 조성과 과밀한 도심 인구의 분산을 위한 개발사업이 활발하게 진행되었다. 그런데 이 시기의 주거지역 개발은 대단위 고층아파트단지를 중심으로 도시내 신시가지의 개발이 본격적으로 이루어져 현재 서울의 대표적인 아파트지역인 여의도, 이촌동, 잠실, 반포, 압구정 등이 건설되었다²⁰⁾. 이 지역들에 건설된 아파트의 양은 반포 4,024세대, 잠실 19,180세대 등으로 단독주택단지와는 확연히 구분되어 서울의 주거지역 경관에 결정적인 영향을 미치기도 하였다(대한주택공사, 1992). 그리고 이 시기를 전후하여 서울의 주택건설은 기존의 단독주택위주에서 아파트 등의 공동주택으로 변화하였다. 또한 주택건설사업자 등록제도²¹⁾를 도입하여 주택건설업체에 차등을 두었다. 이것은 그동안 주택공급의 주된 주체였던 '집장사'의 활동에 위축을 가져왔으며, 대신 대형 건설업체를 중심으로한 등록업체가 주요한 주택건설 주체가 되었다. 주택 건설주체의 변화는 단독주택에서 아파트로의 주도적인 주택공급 유형의 변화와 밀접하게 관련되어 있다고 하겠다.

그런데 아파트단지는 대규모 택지를 전제로 하고 있어 주택건설을 위한 토지 확보가 새로운 문제로 부각되었다. 당시에는 개발이 유보되어 있던 시 외곽의 상당 규모 미개발지의 택지화를 통해 주택건설이 가능하였으나, 도시내 대부분의 지역들이 개발되면서 택지문제는 점점 더 심각성을 더하게 되었다.

20) 신시가지는 신도시(new town)와 구분되는 개념으로, 이것은 기존 도시내의 일부지역이 새로운 형태로 개발되는 경우로 영어로는 new town in town으로 칭한다(국토개발연구원, 1984).

21) 연간 단독주택 20호, 공동주택 20세대 이상의 주택건설사업과 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 하기 위해서는 건설부에 주택사업자 등록을 하여야 한다. 그리고 등록업체중 자본, 기술, 실적이 우수한 업체는 지정업체로 선정하여 혜택을 부여하는 제도이다.

한편 무허가 불량주택지역에 대한 철거이주정착사업은 1971년 광주대단지사건으로 인해 중단되었으며, 대신 무허가 주택의 현지개량과 개량재개발 정책을 시행하여 42,734동의 주택에 대한 점유권을 인정해 주었다. 그리고 1973년 주택개량촉진에 관한 임시조치법에 따라 자력재개발정책을 도입하는 등 무허가 정착지는 상대적으로 안정된 상태를 유지하였다. 1978년 도시재개발법이 제정되면서 서울 역시 개발중심에서 정비 및 관리가 주요한 도시개발 논점으로 부각되기도 하였으나, 아직까지 미개발지역들이 도시 곳곳에 남아있음으로 인해 설득력을 얻지는 못하였다.

1970년대는 주택건설 10개년 계획의 영향으로 주택건설량이 급격하게 증가하였으며, 이에 따라 서울시내 상당 지역들이 주거지역으로 개발되었음에도 불구하고, 급속한 인구증가와 핵가족화의 진행으로 서울의 주택문제는 주택의 절대부족과 함께 구조적인 어려움에 봉착하게 되었다.

4. 공동주택 주거지의 확산기 (1980년 - 1989년)

1980년대 주택정책은 그동안 지속된 주택공급 확대라는 목표와 동시에 주택가격의 안정화를 추구하였다. 따라서 한편으로는 1970년대 말에 만들어진 각종 규제의 강화²²⁾를 통하여 가수요를 억제하고, 다른 한편으로는 ‘서민주택 500만호 건설계획(1981-1990)’을 수립하여 공급을 확대하였다. 그러나 공급확대에 의한 주택가격의 안정화 정책은 주택 500만호 건설에 따른 부동산 투기의 조짐으로 인해 정부의 가수요 억제정책과 배치되면서 주택시장에 대한 규제의 강화 등 수요 억제에 중점을 두는 방향으로 계획을 수정하였다.

그런데 주택 500만호 건설계획과 관련하여 대규모 택지의 원활한 공급을 위해 1980년 택지개발촉진법을 제정하였으며, 이에 근거한 택지개발사업의 도입은 그

22) 예를들면 주택분양 우선순위제도를 정비하였으며, 민영주택에 대한 채권입찰(매입)제도를 도입.실시하였다.

동안 서울시 시가지의 46.5%를 개발한 토지구획정리사업²³⁾을 대체하면서 택지개발의 일대 전환을 가져왔다²⁴⁾. 택지개발사업은 전면매수에 의한 방식으로 비교적 저렴한 가격으로 대규모의 택지를 간편하게 개발할 수 있기 때문에 1980년대 신규 주택지역개발에 주요 수단으로 이용되었다.

택지개발사업의 시행으로 그동안 미개발상태로 남아있던 지역들 특히 자연녹지 지역들이 하나의 도시라고해도 손색이 없을 정도의 대규모 아파트단지¹⁾로 변모하였다. 이 시기에 개발된 지역으로는 목동지구(130만평), 상계지구(112만평), 중계지구(48만평), 개포지구(254만평) 등으로 시 경계지역에 인접하고 있어 이 시기에 이르러 서울의 대부분 지역들이 개발되었음을 알 수 있다. 이것은 개발제한구역으로 둘러싸인 서울의 기성 시가지는 1980년대 중반 이후 더 이상의 신규개발 여지가 없는 이른바 평면적 도시개발이 완료된 상태임을 반증한다고 하겠다.

국내 제반 여건의 변화로 1980년대 중반 이후 경제성장은 경기의 활성화를 가져왔으며, 이것은 최악의 부동산 가격폭등으로 이어졌다. 그런데 당시 부동산 가격의 폭등은 단순한 투기심리에서 비롯되었다기보다는 그동안의 주택정책이 '투기억제와 실수요자 중심 공급'위주로 추진되면서 공급량이 절대적으로 부족한 구조적인 문제에서 비롯되었다는 지적이 있었으며(국토개발연구원, 1992), 그에 따라 정부는 공급량 확대를 위하여 1988년 200만호 주택건설계획을 추진하였다. 이와 동시에 정부는 부동산 투기를 억제하기 위한 근원적인 방안으로 토지공개념을 도입·시

23) 그동안 토지구획정리사업의 실적을 보면 다음과 같다.

(단위: 개, 천m², ()은 %)

구분	1950년 이전	1950년대	1960년대	1970년대	1980년대	계
개소	10 (19.6)	3 (5.9)	21 (41.2)	15 (29.4)	4 (7.8)	51 (100)
면적	16,952 (12.1)	2,924 (2.1)	78,443 (56.0)	27,235 (19.5)	14,465 (10.3)	140,019 (100)

자료: 서울시, 1991, 서울도시계획연혁에서 재정리.

24) 토지구획정리사업은 개발업자와 토지소유자가 직접적으로 택지를 거래하는데 비해 택지개발사업은 공공-토지개발공사, 주택공사, 지자체-에 의해 개발된 토지를 매입하는 과정에서 토지가격을 정부가 직접 통제할 수 있다.

행하였다. 주택 200만호 건설계획에 따라 서울 주변의 분당, 평촌, 일산, 산본, 중동 등의 지역에 신도시를 건설하였다. 이것은 서울의 토지이용이 개발제한구역을 넘어 경기도 지역으로 확대되는 비지적(leap-frogging)형태로 변화하고 있음을 보여준다고 하겠다²⁵⁾.

한편 이 시기에는 주택을 소유 개념에서 거주 개념으로 접근하였으며, 그에 따라 저소득층의 주거안정을 위하여 주택정책적 차원에서 임대주택을 육성하였다²⁶⁾. 그러나 임대주택의 건설은 극히 부진할 뿐만 아니라 저소득층의 문제가 더욱 심각해지자, 정부는 '다세대주택'이라는 새로운 주택유형의 도입을 통해 주택공급 확대와 소규모 임대주택의 건설을 도모하였다(고철,1985; 박윤성,1986). 한가구만이 거주할 수 있도록 건축된 단독주택의 대부분이 2가구 이상이 거주하는 다세대거주 단독주택으로 불법적으로 이용되고 있었기 때문에 다세대주택을 도입하여 이를 공식화한 것이다. 다세대주택은 도시내 자투리땅이나 기존 단독주택의 대체를 통해 활발하게 건설되었으며, 저소득층의 주거환경 개선과 민간임대주택의 공급효과도 가져왔다.

한편 1980년대는 앞에서 언급한 택지개발사업에 의한 공동주택단지의 개발 뿐만 아니라 불량주택재개발사업 또한 서울의 주거지역 형성 및 변화에 결정적인 영향을 미쳤다. 불량주택재개발사업은 대상지역의 성격에 따라 무허가 불량주택지역과 노후 불량단독주택지역으로 구분할 수 있는데, 1980년대 재개발사업은 대부분 무허가 불량주택지역을 중심으로 전개되었다²⁷⁾. 그런데 1970년대 보존위주의 재개발사업과는 달리 1980년대에 들어서는 합동재개발사업(1983년)이 새로운 재개발방식으로 도입되면서 1960년대 철거이주정책을 통해 시외곽 지역에 형성되어 있던 무허가 정착지들이 해체되고, 이 지역에 아파트단지가 조성되었다. 그동안 공식 주

25) 서울의 비지적 확대는 이전에도 있었으나, 이 시기에는 신도시개발을 통한 대규모의 계획적인 것으로 이전의 소규모 자연발생적인 형태와는 구분된다.

26) 1982년 임대주택육성방안이 마련되었으며, 1984년 임대주택건설촉진법이 제정되었다.

27) 노후불량 단독주택지역의 재개발은 1980년대 말에 도입되었으나, 실적이 거의 없으며, 1990년대부터 활발하게 전개되고 있기 때문에 무허가 불량주택지역의 재개발사업과는 시기적으로 구분된다.

택시장에서 배제되어 있던 무허가 정착지가 아파트단지로 개발된 중요한 요인중의 하나는 서울의 택지문제를 들 수 있다²⁸⁾. 즉 서울의 신규개발은 한계에 이르렀으며, 이에 따라 정책 역시 신규 개발위주에서 기존 주거지역의 효율적 이용에 중점을 두기 시작함을 반영한다고 하겠다. 합동재개발사업을 통해 새로운 아파트단지로 개발된 지역은 사당동, 신당동, 창신동, 하왕십리동 등이 있으며, 이들 지역은 도심 및 일부 도심 주변지역을 제외한 도시 전역에 산재해 있는 실정이다(<그림 4-4> 참조).

5. 주택 및 주거지 재개발 사업기 (1990년 - 현재)

1990년대에 접어들면서 서울의 주거지역 개발은 큰 변화를 보이고 있다. 그동안의 미개발지에 대한 신규개발 위주에서 기존 주거지역의 변화에 의한 개발로 전환하고 있다. 이와 관련하여 1990년 단독주택의 변형으로 다세대주택과 유사한 다가구주택을 새로운 주택유형으로 도입하였으며, 이것은 기존의 노후한 단독주택을 대체하면서 1990년 이후 서울의 주택공급을 주도하고 있다(부록<표 2> 참조).

한편 1980년대에 서울의 주요 주택공급방식이던 택지개발사업의 1990년대 이후 실적을 살펴보면, 자연녹지를 중심으로 일부 남아있던 신내, 방화, 공릉, 거여, 월계 등의 지역들이 1990년대 초에 택지개발지구로 지정되었을 뿐 1991년 이후에는 지구수가 급격하게 줄어들고 있다(<표 3-5>). 이는 1970년대 평면적 확대를 통한 주변지역의 개발과 1980년대 택지개발사업에 의한 대규모 주택단지 개발로 서울의 개발가능지는 거의 고갈되었으며²⁹⁾, 일부 남아있는 토지 또한 소규모 필지단위로 산재되어 있어 기존의 대규모 택지개발방식으로는 개발이 어려운 실정이기 때문이다.

28) 그 외 합동재개발사업이 활성화된 요인으로는 올림픽, 아시안게임등 각종 국제행사에 대비한 도시환경개선의 필요성과 해외 건설경기의 하락에 대한 국내 건설경기 유지 등이 언급된다(김수현, 1996:98-9).

29) 1995년 6월 현재 서울의 개발가능지는 13.7km²이며, 이것은 나대지가 3.3km², 녹지형 나대지가 8.0km², 농지 2.3km², 산지 0.1km² 로 구성되었다(한국경제신문, 1995.6.21일자).

<표 3-5> 서울시 택지개발지구 지정추이

(단위: 개, ()은 천m²)

연도 시행주체	1981-1989	1990	1991	1992	1993	1994	계
서울시	9 (14,148)	5 (2,764)	8 (1,128)	2 (195)	-	1 (54)	25 (18,289)
주택공사	8 (6,568)	2 (788)					10 (7,356)
토지개발공사	3 (6,435)						3 (6,435)
계	20 (27,151)	7 (3,552)	8 (1,128)	2 (195)	-	1 (54)	38 (32,080)

자료: 대한주택공사, 1995, 주택통계편람
 서울시, 1994, 서울통계연보
 한국토지개발공사, 1990, 토지개발사업총람I
 한국토지개발공사, 1992, 토지개발사업총람IV

따라서 1990년대 서울의 주택공급은 기존 주택의 변화를 통한 주택공급에 중점을 두고 있다. 특히 서울시 내에서 중·저밀도로 이용되고 있는 지역에 대한 개발 압력이 높아지면서 대표적인 저밀도 이용지역인 단독주택지역을 중심으로 변화가 시작되고 있다. 그 변화는 개별 주택의 재건축 형태로 이루어지고 있는데, 개별 주택의 재건축사업은 사업의 주체와 규모에 따라 집단적으로 개발하는 지역조합에 의한 재건축사업과 개별 주택소유주가 기존의 단독주택을 다세대·다가구주택으로 재축하는 사업 등의 두가지 방식으로 이루어지고 있다(윤혜정, 1995). 특히 다가구 주택으로의 재건축은 1990년 이후 단독주택 변화의 대부분을 차지하고 있다. 이 경우 정부로서는 아무런 재정부담없이 기존 저밀도 주거지역을 고밀화함과 동시에 대량의 임대주택을 공급할 수 있어 주택문제 해결에 상당한 기여를 하고 있다. 그런데 이러한 변화는 기존의 주거지역 특히 단독주택지역을 중심으로 광범위하게 전개되고 있어 서울의 주거지역을 변모시키는 주요 요인으로 작용하고 있다.

시간의 경과에 따라 노후 불량주택이 기존의 무허가 불량주택에서 일반주택으로까지 확산되면서 그동안의 주택개량재개발사업 이외에 재건축조합사업³⁰⁾과 주거환경개선사업³¹⁾을 새로운 주택 및 주거지역의 재개발방식으로 도입하였다. 이 사업들은 1980년대 말에 도입하였으나, 1990년 이후 부터 본격적으로 시행되고 있다. 이것은 신규개발의 한계에 따른 기존 주거지역의 고밀도 이용과 밀접한 관련이 있으며, 제도적으로도 각종 규제의 완화를 통해 재개발 및 재건축사업을 촉진하고 있다³²⁾. 그 결과 1990년 이후 활발하게 시행되고 있는 합동재개발사업과 더불어 이들 사업은 주택공급 효과와 주거지역의 변화, 나아가 서울의 도시 공간구조 재편에도 영향을 미치고 있다(<표 4-3> 참조).

이상의 시대별 주택정책 및 주거지역의 형성과정을 개발방식과 관련하여 요약·정리하면 <표 3-6>과 같다.

그런데 1990년대 서울의 주거지역 변화는 단독주택의 감소와 다가구주택 및 공동주택의 증가로 요약할 수 있다³³⁾. 이것을 주택유형별로 구분하여 살펴보면, 먼저 단독주택은 은평구, 강서구, 강동구 등 서울의 외곽지역과 강남구 일대에서 단독주택의 연면적이 증가하고 있으며, 이들 지역을 제외한 대부분의 지역들이 감소 현상을 보인다(<그림 3-5>). 특히 강북지역의 성북, 동대문, 중랑구 일대와 강남지

30) 1960년대 말부터 대량 건설되기 시작한 아파트, 연립주택 등 공동주택단지의 재개발을 목적으로 1987년 주택건설촉진법의 개정을 통해 기존의 주택조합에 재건축조합을 추가하였다. 애초에는 소규모의 단독주택, 연립주택, 아파트, 다세대주택 등이 재건축사업의 대상이었으나, 1993년 2월 시행령을 개정하여 단독주택과 다세대주택을 제외하였다가, 1994년 8월 시행령 개정을 통해 재해위험이 있는 단독주택과 다세대주택의 경우 재건축 사업을 허용하고 있다.

31) 1989년 제정된 '도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법'에 근거하여 시행되는 사업으로 기존 합동재개발사업의 단점인 주택철거를 보완하여 현지 주민의 주거안정과 주거환경의 개선을 동시에 추구함. 여기에는 주민들이 주도하는 현지개량방식과 공공(도시개발공사, 주택공사)이 주도하는 공동주택건설방식으로 구분하여 대상지역의 성격에 따라 사업을 탄력적으로 시행한다.

32) 재개발·재건축사업 업무의 지방자치단체로의 이관, 도시지역의 토지이용규제 완화, 재건축 대상요건의 완화 등을 들 수 있다.

33) 여기서는 1989년에서 1995년 사이를 말함.

<표 3-6> 시대별 주택개발 및 주거지역 형성과정

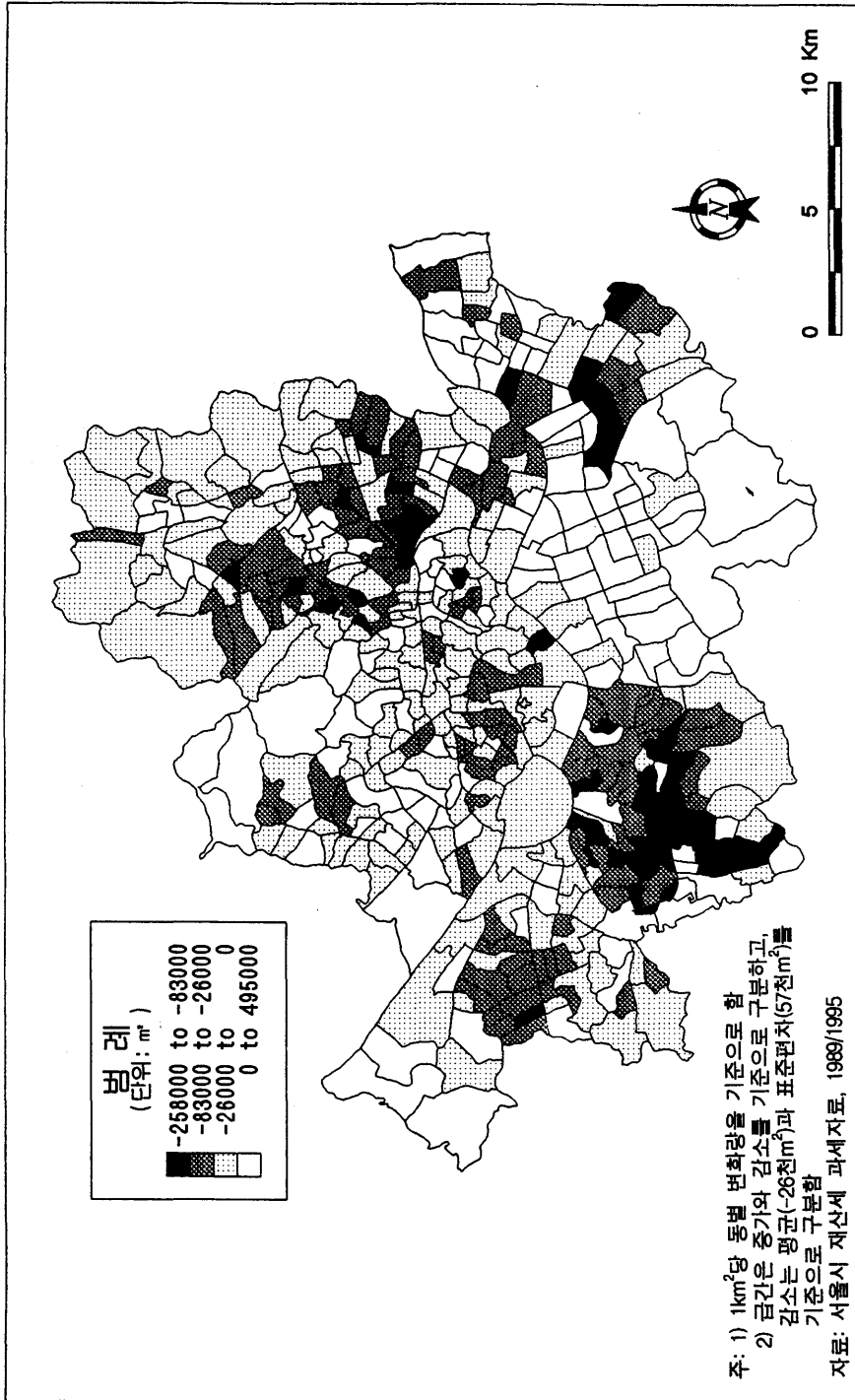
시기구분	주요정책 및 제도	개발방식	지역	비고
1960년대 이전	조선시가지개발령	토지구획정리사업	돈암,영등포,대현,한남,용두,사근,번대,청량리,신당,공덕	면적:16.9km ²
	전재복구지구개발(1953-1956)		종로,중구,용산구등	면적:2.9km ²
1960년대	도시계획법제정(1962) 건축법제정(1962) 토지구획정리사업법(1966)	토지구획정리사업	동대문,면목,수유,불광,성산,연희,창동,역촌,화양,망우,경인,영동1,김포,시흥	면적58.6km ² . -갈현500호 -화곡358호
		일단의주택지조성사업(1962년)	정릉,장위,쌍문,개봉,성북,화곡,미아,중곡등	면적:2,055천 m ²
1970년대	주택건설10개년계획(1972-1981) 주택건설촉진법제정(1972) 도시재개발법(1976)	토지구획정리사업	신림,영동,잠실,천호,암사,장안평,구로등 11개지구	면적:40.0km ²
		일단의 주택지조성사업	성산,홍제,신림,명일,독산,방배,동작,시흥,평창 등	면적:4,095천 m ²
		대지조성사업(1977)	둔촌단지	
		도시재개발사업	승인,금호,북아현,명륜,한남 등	
1980년대	주택500만호건설계획 택지개발촉진법->택지조성사업(1981) 합동재개발사업의 도입(1983) 다세대주택도입(1985) 주택200만호건설	택지개발사업(1981)	개포지구, 고덕지구, 목동지구,월계,성산,상계,문정,중계,번동,창동,	면적:14,1km ² 목동26,650호 개포15,710호 월계5,640호 성산3710호 상계39,862호
		합동재개발사업(1983)	사당,신당,창신,하왕십리	
1990년대	재건축조합사업도입(1987)	재건축조합사업(1987)	마포아파트,이촌동	
	수도권5대신도시개발	수도권신도시건설(1989)	분당,일산,평촌,산본,중동	면적:48.7km ² 주택 30만호
	주거환경개선을 위한 임시조치법 제정(1989)	주거환경개선사업(1989)		면적:16,350m ² 도봉,신대방,마천,후석,항동,양평,구로 등
	다가구주택도입(1990)	택지조성사업	신내,방화,공릉,거여,월계	면적:14.1km ²
	다가구.다세대주택의 건축분 주택재개발사업의 활성화 민간임대활성화(1995)	다가구주택건설활성화 합동재개발사업 활성화	후석,본동,사당,봉천,상도,마포	

역의 동작, 관악, 구로, 영등포구 등 비교적 먼저 주거지역으로 형성된 지역들에서 감소현상이 두드러지게 나타나고 있어 기존 단독주택의 노후화 등이 단독주택의 감소에 영향을 미쳤을 것으로 판단된다.

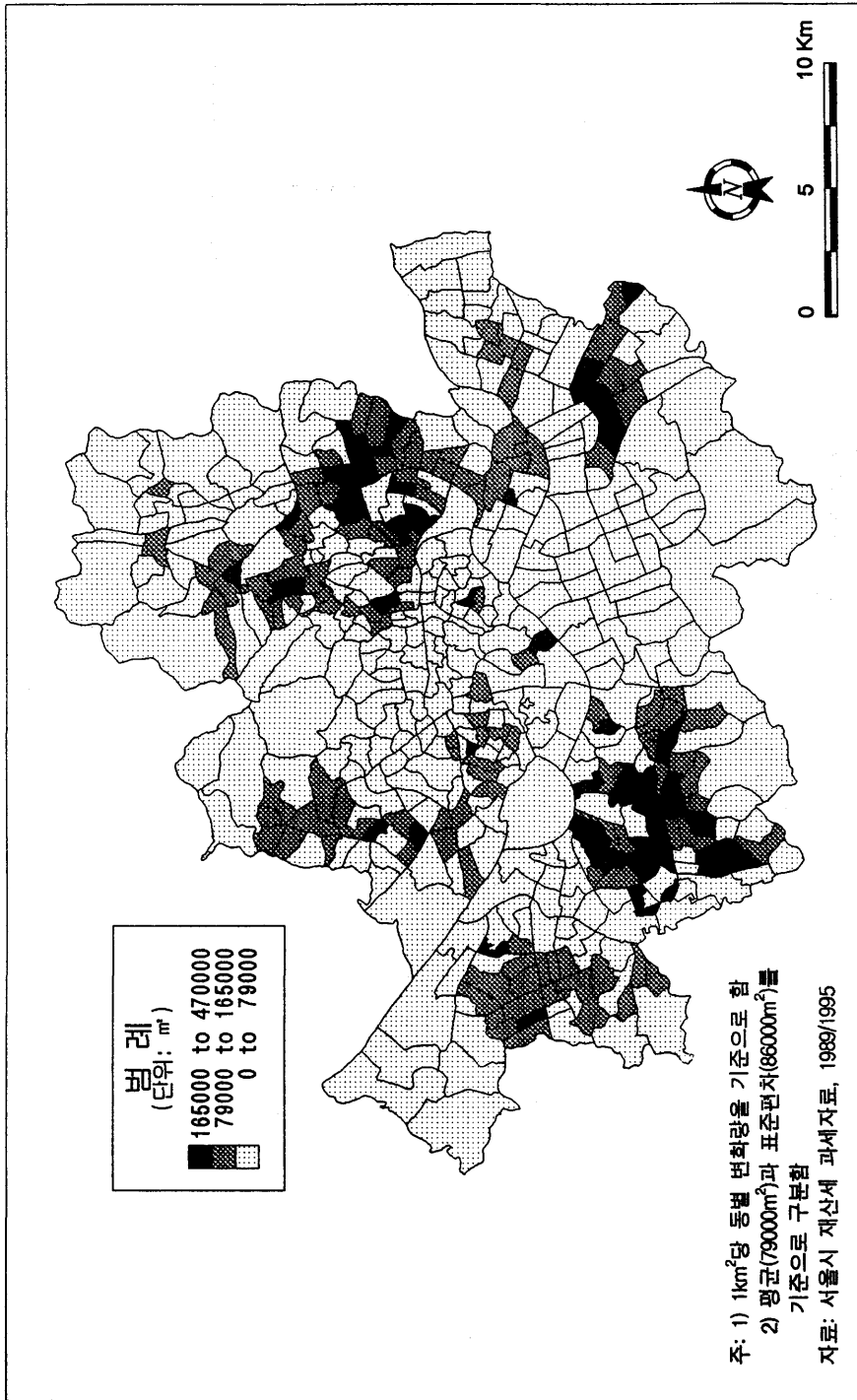
한편 1990년대 주거지역의 변화는 다가구주택의 건축에 의해 주도되었다고 할 정도로 다가구주택은 상계, 잠실, 대치 등 기존의 아파트지역과 사직동, 소공동, 삼청동, 종로 등 도심의 일부지역을 제외한 서울시 전 지역에서 나타나고 있다. 특히 다가구주택은 60·70년대 건축된 주택의 비중이 높은 지역들에서 급격한 증가를 보이고 있다. 그런데 <그림 3-6>에서 다가구주택의 연면적이 +2표준편차 이상 증가한 지역들은 <그림 3-5>의 단독주택이 급격하게 감소한 지역들과 일치하고 있어 다가구주택이 기존 노후단독주택의 대체 형태로 건축되고 있음을 알 수 있다.

같은 기간동안 공동주택은³⁴⁾ 서울의 대부분 지역에서 증가하고 있으며, 감소한 지역은 일부에 불과하다. 그런데 공동주택의 변화는 단독주택이나 다가구주택과는 달리 공간적으로 다양한 패턴을 보이고 있는데, 이는 공동주택 특히 아파트의 개발방식과 밀접한 관련이 있다. 현재 아파트 개발방식은 크게 두가지로 구분할 수 있는데, 그 하나는 신규 택지개발을 통한 대규모 아파트단지의 건설이며, 다른 하나는 불량주택재개발사업에 의해서이다. 이와 관련 <그림 3-7>에서 공동주택의 연면적이 +2표준편차 이상 증가한 지역중 창1동, 방학1동, 도봉2동, 방화동 등 외곽지역에 입지한 지역은 전자에 속하며, 사당2동, 도화1동, 창신3동, 봉천3동 등 개별적으로 분산된 분포를 보이는 지역들은 후자의 경우로 이들은 서로 구분되는 패턴을 보인다. 한편 공동주택이 감소한 지역은 최근 노후 연립주택이나 저층 아파트를 중심으로 확대되고 있는 공동주택 재건축사업지역들과 일치하고 있으며, 공간적으로 도심주변지역에서 외곽지역까지 다양한 지역들에서 나타나고 있다.

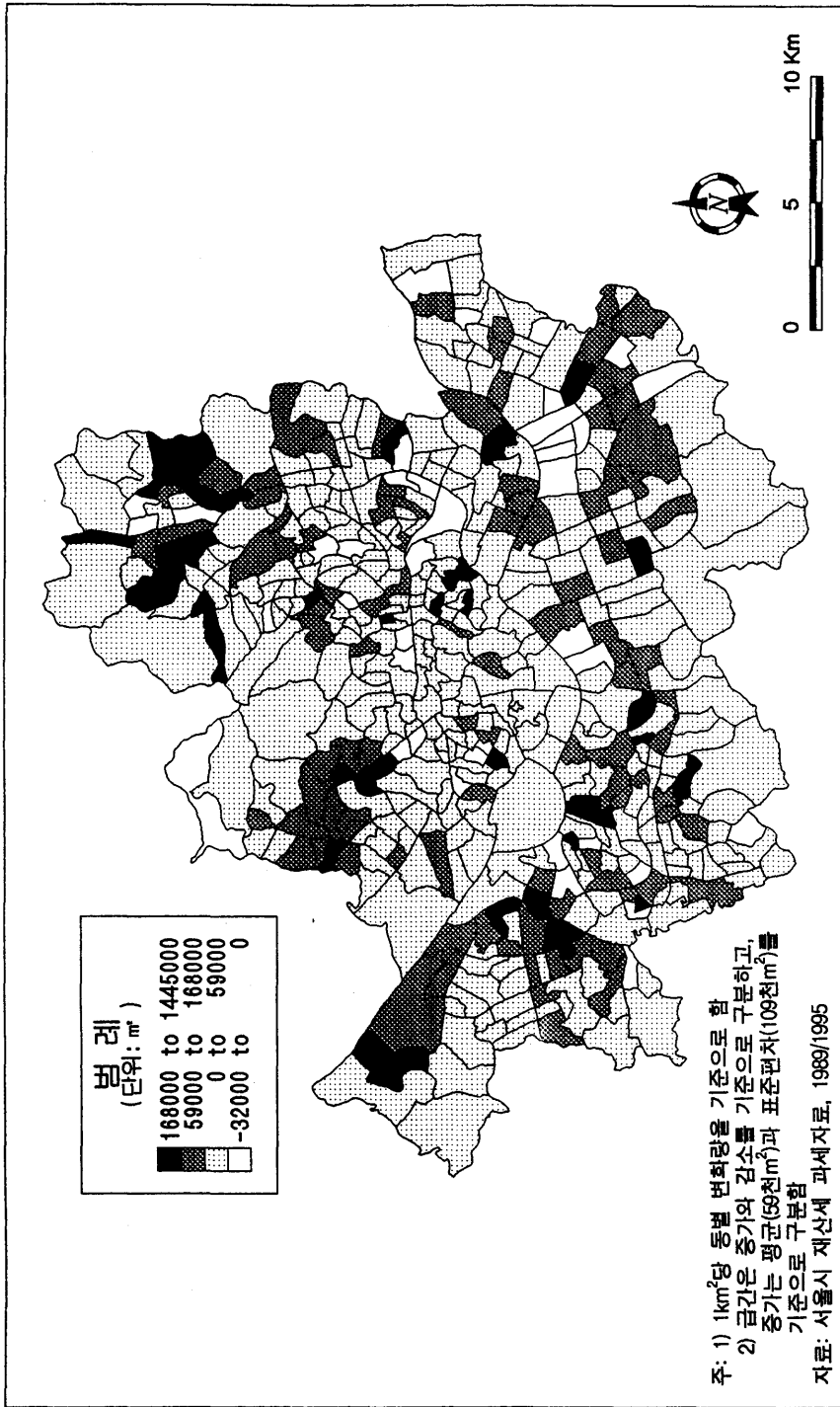
34) 공동주택은 아파트, 연립주택, 그리고 다세대주택을 말함.



<그림 3-5> 단독주택의 변화량, 1989-1995



<그림 3-6> 다가구주택의 변화량, 1989-1995



<그림 3-7> 공동주택의 변화량, 1989-1995

IV. 서울시 단독주택지역의 변화와 변화유형

주택유형은 주거지역의 성격을 결정하는 중요한 요인이 되고 있다. 이런 맥락에서 1990년 이후 단독주택을 중심으로한 단독주택지역의 다양한 변화는 서울의 주거지역 변화를 주도하는 동시에 주택시장에도 지대한 영향을 미치고 있다. 따라서 본 장에서는 우선 단독주택지역의 전반적인 변화양상과 배경을 살펴본 다음, 가장 급격한 변화양상을 보이고 있는 단독주택유택지역의 변화유형을 구분하여 각 유형별 특성과 공간적 분포패턴을 분석하고자 한다.

제 1 절 단독주택지역의 분포와 변화여건

1. 단독주택지역의 분포

1) 단독주택지역의 현황

1980년대 초반까지 서울 전체 주택재고의 70% 이상이 단독주택이었으며, 공간적으로도 새로운 주택단지로 편재 조성된 잠실, 반포 등 강남의 일부지역을 제외한 대부분의 지역이 단독주택지역이라고해도 과언이 아니었다(<표 3-4>참조). 그러나 1980년대 중반 이후 주택 부족문제를 해결하기 위하여 일시에 주택의 대량공급이 가능한 대규모 주택단지의 건설을 적극 추진하는 한편, 다른 한편으로는 기존 단독주택의 자연발생적인 변형을 새로운 주택유형으로 도입한 다세대주택과 다가구주택이 건설되기 시작하면서 기존 단독주택의 감실이 두드러지게 나타나고 있다. 전체 주택중 단독주택이 차지하는 비중이 점점 낮아져 1995년 현재 30%에 불과하고, 게다가 1980년대 후반부터는 그 절대량마저 급격하게 감소하고 있는 실정이다(<표 3-4>참조).

또한 1990년 이후 서울시내 개발가능지의 고갈로 주택공급 전략이 외곽지역의 택지조성을 통한 신규개발 위주에서 기존 주택 및 주거지역의 고밀도 개발로 전환하면서 저층·저밀의 토지이용이 이루어지고 있는 단독주택의 변화가 가속화되고 있다. 이러한 단독주택의 변화는 불과 몇 년 사이 단독주택지역을 과거와는 다른 주거지역으로 변모시키고 있다.

그러므로 여기서는 1990년 이후 단독주택지역의 변화를 파악하기 위해 1989년과 1995년 각 연도별로 단독주택지역을 선정하여 두 지역을 서로 비교·분석하였다¹⁾. 그 결과 1989년 단독주택지역은 모두 326개 동으로 전체 동의 약 70%를 차지하는데 비해 1995년에는 1989년보다 반 이상이 감소한 143개 동으로 전체의 30%에 불과하다²⁾.

그런데 단독주택지역을 단독주택의 비중에 따라 단독주택탁월지역과 단독주택우세지역으로 구분하여 살펴보면³⁾, 단독주택우세지역은 1989년과 1995년 모두 100여개 동으로 수적으로 거의 동일한 수준을 유지하고 있으나, 단독주택탁월지역은 1989년 210개 동에서 1995년에는 1989년의 15%인 32개 동에 불과하여 특히 단독주택탁월지역의 변화가 급격하게 이루어졌음을 알 수 있다(<표 4-1>). 이것은 상당 수의 단독주택탁월지역이 단독주택우세지역으로 변화하였음을 의미하기도 한다.

-
- 1) 단독주택의 변화는 1980년대 중반에서부터 비롯되기 시작하여 각종 재개발사업의 활성화와 다가구주택의 도입 등으로 인해 1990년을 전후하여 급격하게 전개되고 있다. 따라서 여기서는 1990년 이후의 변화를 고찰하기 위하여 1989년과 1995년의 단독주택지역을 대상으로 하였다.
 - 2) 여기서는 서울의 전체 행정동을 479개동으로 조정하였다. 이는 1989년의 경우 총 동의 수가 494개이며, 1995년은 525개동이나, 본 연구에서는 1989년과 1995년 두 연도를 비교하기 때문에 1989년에서 1995년 사이 행정동의 변화를 고려하여 일부 동을 통·폐합하였기 때문이다(자료: 한국행정구역총람편찬회, 1995, 한국행정구역 총람).
 - 3) 단독주택탁월지역은 주거지역내에서 주거용 건물연면적중 단독주택 연면적의 비중이 75% 이상인 지역을 말하며, 단독주택우세지역은 단독주택의 비중이 50-75%인 지역을 말한다(제1장 2절 용어정리 참조).

<표 4-1> 단독주택지역의 변화, 1989/1995

(단위: 개, ()은 %)

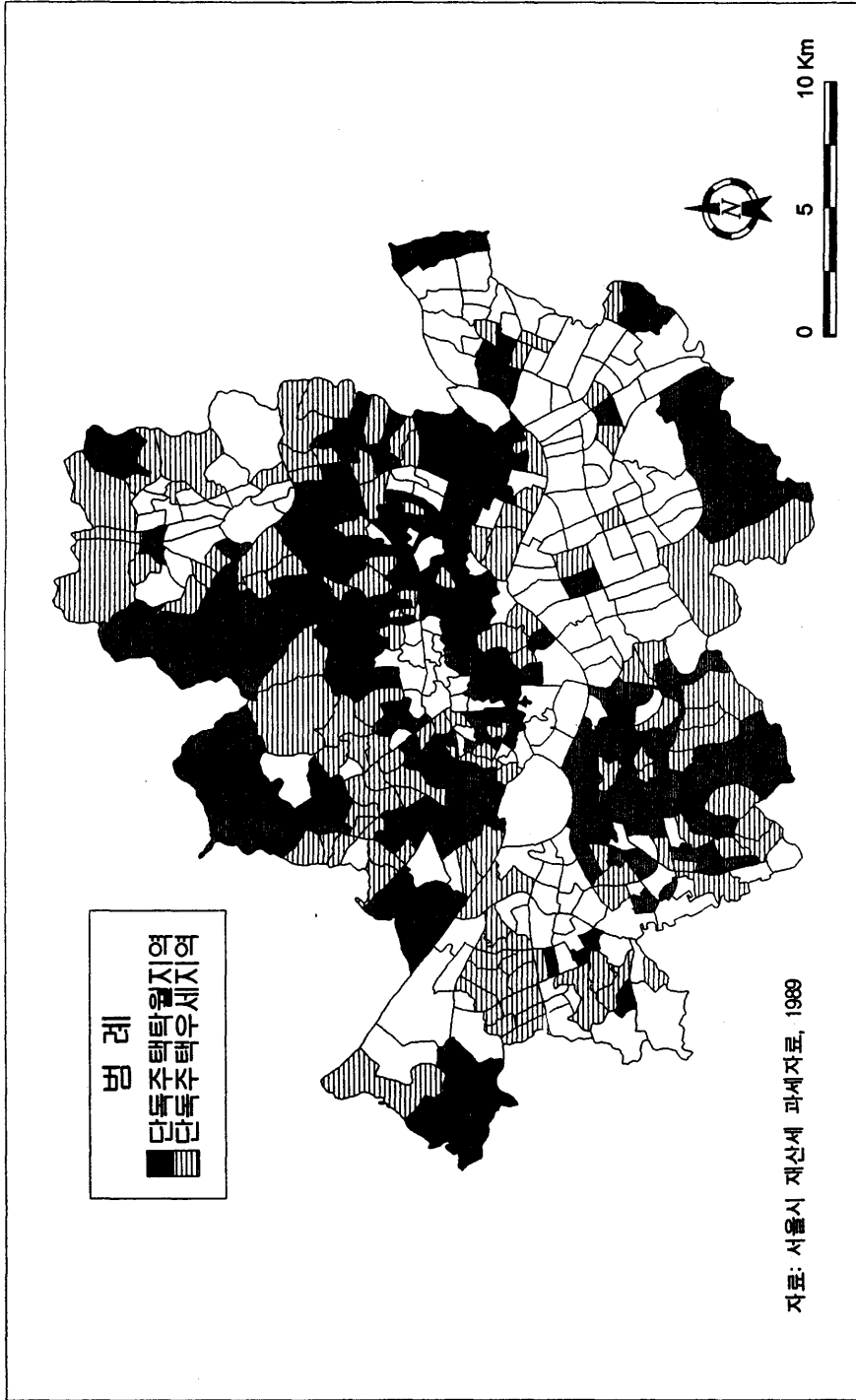
구 분	1989년	1995년
단독주택탁월지역	210 (64.4)	32 (22.4)
단독주택우세지역	116 (35.6)	111 (77.6)
계	326(100.0)	143(100.0)

2) 단독주택지역의 분포

<그림 4-1>과 <그림 4-2>는 洞 단위로 분석한 1989년과 1995년의 단독주택 지역으로 양 기간동안 단독주택지역의 변화를 잘 나타내고 있다.

먼저 1989년 단독주택지역의 공간적 분포는 1970년대 이후 새로운 주택단지로 개발된 서울의 대표적인 아파트지역인 반포, 잠실, 개포, 고덕 등의 강남지역과 목동지역, 그리고 상계지역 등을 제외한 대부분의 지역으로 서울시 전역에 걸쳐 광범위하게 나타나고 있다. 이는 대규모 택지조성사업을 통해 아파트단지로 개발된 지역을 제외한 서울의 주거지역 대부분이 단독주택을 중심으로 형성되었음을 보여 준다. 더구나 1989년 단독주택지역의 분포는 이숙임(1986)의 연구와 상당히 일치한다⁴⁾. 특히 1989년 단독주택지역의 60% 이상을 차지하는 단독주택탁월지역은 1945년 이전 형성된 서울의 기존 주거지역과 1960·70년대 단독주택지역으로 개발된 지역들 예컨대 도심 주변지역과 도심지역을 중심으로 북동부에 위치한 성북구, 동대문구, 도봉구 지역, 서부의 마포구, 서대문구, 은평구 일대, 동부의 성동구 일대, 그리고 남서쪽에 위치한 영등포구, 구로구, 관악구 등의 지역으로 비교적 연속적인 분포를 보인다. 그런데 단독주택우세지역은 탁월지역에 비해 비교적 외곽지역에 형성되어 있으며, 또한 강남지역의 비중이 높은 편으로 상대적으로 최근에 단독주택 지역으로 개발된 지역임을 알 수 있다(<그림 4-1>).

4) 이숙임(1986)의 경우 1980년을 기준으로 동별 총 주택수중 단독주택이 80% 이상인 지역을 대상으로 구분하였다.



<그림 4-1> 단독주택지역의 분포(1989년/동별)

한편 1995년의 단독주택지역은 <표 4-1>에서 나타난 바와 같이 해당 동의 수가 143개 동으로 1989년에 비해 반 이하로 줄어 들었으며, 지역적으로도 비교적 먼저 주거지역으로 개발된 강북지역에 집중·분포하고, 또 일부는 시 외곽지역들에서 나타나고 있어 1989년과는 상당한 대조를 보인다(<그림 4-2>). 이로볼 때 단독주택지역의 변화는 1990년 이후 서울시 전역에 걸쳐 광범위하게 전개되고 있으며, 이는 곧 기존 단독주택과는 다른 유형의 주택에 의해 서울의 주거지역 변화가 활발히 전개되고 있음을 이해하는데 단서가 된다.

그런데 1995년 단독주택지역의 공간적 분포를 살펴보면, 단독주택우세지역은 강남·북지역에서 다양한 분포를 보이고 있으며, 특히 1989년 단독주택택월지역이던 마포구, 서대문구 일대와 성북구, 성동구 일대에 집중되어 있다. 이에 비해 단독주택택월지역은 효자동, 가회동, 필동 등 강북의 도심 주변지역과 시 경계에 해당하는 외곽지역의 두 지역에 집중되어 있어 다양한 분포를 보이던 1989년과는 상당한 차이가 있다. 즉 1995년 단독주택택월지역은 도심공동화 현상이 뚜렷하고 도시에 외접한 반경 4-8km권에서 단독주택가가 밀집되고 다시 15km 외곽지역에서 단독주택지역이 밀집·분포하고 있다. 이와 같은 형태는 1989년 단독주택택월지역의 분포패턴과 비교해 볼 때 서울시 전역에서 단독주택의 공동화 지구와 감실지구를 확연하게 보여주기도 한다.

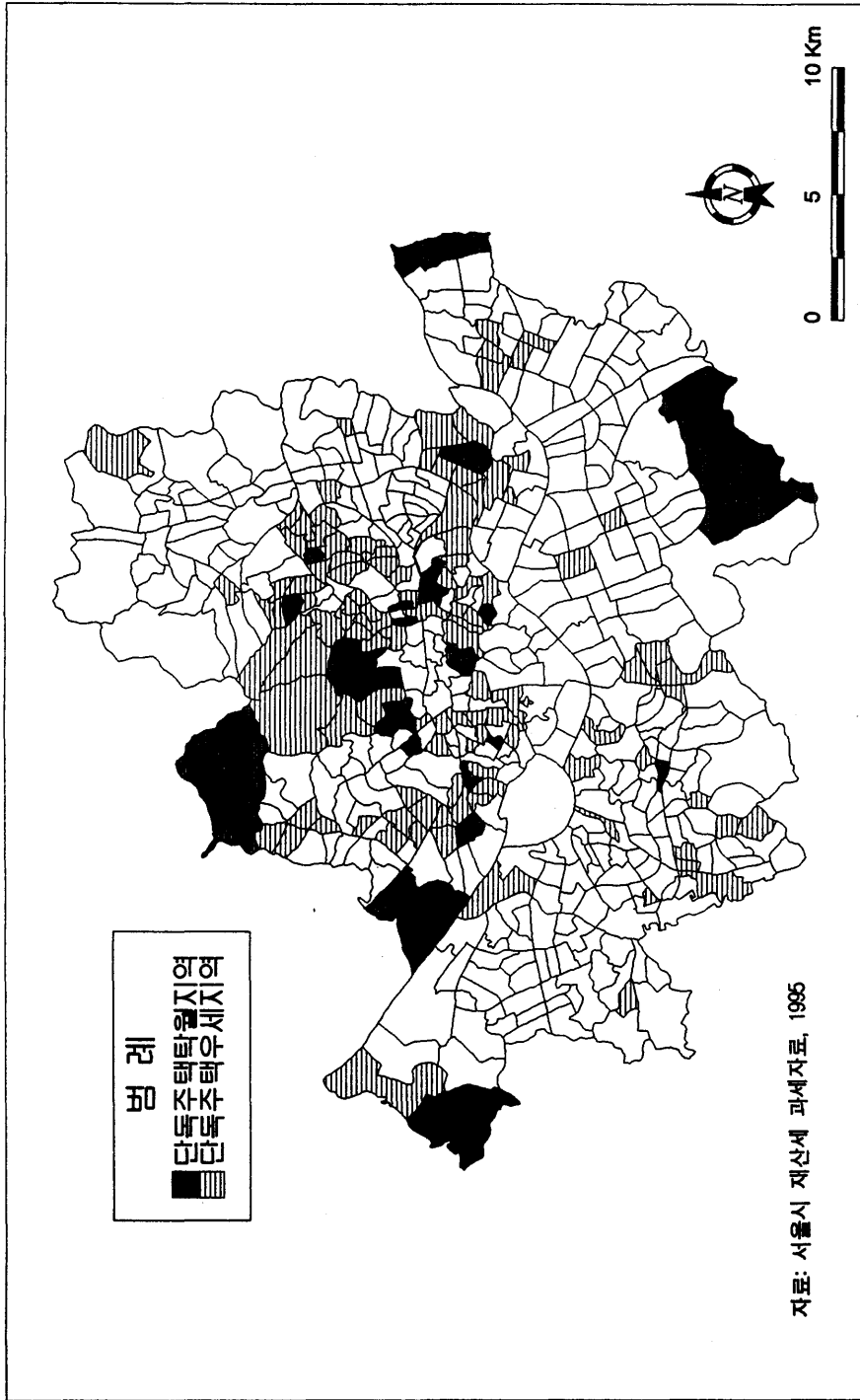
2. 단독주택지역의 변화여건

1) 물리적 여건

① 개발가능지⁵⁾의 공급한계

물리적 측면에서 주택공급 환경의 가장 큰 변화는 도시내 미개발 택지의 고갈을 들 수 있다. 1960년대 이후 서울의 주택공급은 도시내 미개발지역의 택지조

5) 시가화구역내 미개발지로서 나대지로 한정한다.



자료: 서울시 재산세 과세자료, 1995

<그림 4-2> 단독주택지역의 분포(1995년/동별)

성을 통한 신규건설(new construction) 방식에 의해 주로 이루어졌다. 1960·70년대 서울의 주택공급을 위해 주도적으로 시행된 토지구획정리사업과 1980년대 이후 대규모 아파트단지 개발에 적용되고 있는 택지개발사업은 이러한 방식의 대표적인 예라고 할 수 있다. 그러나 1980년 69km²이던 개발가능지역은 1988년 14.4 km²로 급격하게 감소하였으며, 1995년 남아있는 개발가능지는 11.3km²에 불과하다(권상준, 1980; 국토개발연구원, 1990; 한국경제신문, 1995년6월21일자). 게다가 현재 남아있는 개발가능지는 소규모 필지 단위로 산재되어 있어 토지구획정리사업이나 택지개발사업 등과 같은 기존의 대규모 신규 주택단지 건설방식에는 부적합한 실정이다.

신규개발에 의한 주택공급의 한계는 중·저밀도 주거지역에 대한 개발압력을 강화하고 있다. 이는 도시개발이 일정 수준에 도달하여 안정기에 들어선 도시는 주변부의 신개발에서부터 기성시가지의 회생 또는 갱신에 관심을 갖는다는 것과 맥을 같이 하고 있다(강병기, 1974:58). 더구나 서울은 아직까지 주택이 절대적으로 부족하기 때문에 앞으로도 지속적인 주택공급이 이루어져야만 하는 상황이다. 그러므로 도시내 상대적으로 저밀도로 이용되고 있는 주거지역에 대한 개발압력이 증가하고 있으며, 이것은 단독주택지역과 밀접한 관련이 있다. 실제 지역의 주거밀도를 나타내는 주택용적율⁶⁾의 경우 1989년 현재 서울의 평균은 98.2%인데 비해 단독주택지역은 평균에 훨씬 못미치는 74.3%로, 이는 결국 단독주택지역의 고밀도 개발을 유도하는 요인이 되고 있다(<부록 그림 2> 참조).

② 주택의 노후화

주택은 내용연수를 가진 내구소비재로 시간이 경과하면 노후화되어 제 기능을 다하지 못하게 된다. 그리고 주택의 물리적 퇴락(physical deterioration)은 주거지역 변화의 결정적인 요인으로 작용한다(Knox, 1994). 그런데 물리적 퇴락은 주택의 평균수명에 영향을 받는데, 이것은 애초 건설상태와 차후의 관리수준에 따라 달

6) 여기서 주거용적율은 주거용 토지면적에 대한 주거용 건물연면적의 비율임(자료: 서울시 재산세 과세자료, 1989).

라진다. 우리나라의 경우 주택의 평균수명을 얼마로 할 것인가에 대한 합의된 기준은 없으나, 현재 재개발사업이나 재건축사업 등과 같이 집단적 개발사업의 경우, 대상주택을 20년 이상 경과한 주택으로 규정하고 있어 20년 정도를 주택의 평균수명으로 간주할 수 있다.

1990년 현재 경과연수별 총 주택재고 현황을 살펴보면(<표 4-2>), 주택의 평균수명인 20년 이상된 주택이 전체의 17.6%를 차지하고 있으며, 그 중에는 40년 이상된 주택도 4만4천호에 이르고 있다. 그런데 주택유형별로 경과연수에 있어 현격한 차이를 보이는데, 이는 서울의 주택공급과정을 반영한 것이라고 하겠다. 즉 아파트, 연립주택, 다세대주택 등은 대부분 10년 미만의 주택들이 주를 이루는데 비해 단독주택은 11년 이상된 주택이 전체 단독주택의 70% 이상을 차지하고 있다.

<표 4-2> 경과연수별 서울시 주택현황

(단위:천호, %)

구 분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	계
5년 미만 (1985-1990)	99,359 (25.8)	190,470 (49.5)	51,263 (13.3)	43,409 (11.3)	384,501 (100)
5-10년 (1980-1985)	91,123 (28.0)	142,199 (43.7)	86,377 (26.6)	5,353 (1.6)	325,052 (100)
11-20년 (1970-1979)	239,494 (54.7)	156,262 (35.7)	42,139 (9.6)	0	437,895 (100)
21-30년 (1960-1969)	147,935 (91.3)	13,078 (8.1)	1,098 (0.7)	0	162,111 (100)
31-40년 (1950-1959)	37,959 (98.5)	492 (1.3)	84 (0.2)	0	38,535 (100)
40년이상 (1950년 이전)	43,682 (99.6)	0	195 (0.4)	0	43,877 (100)
전 체	659,552 (47.4)	502,501 (36.1)	181,156 (13.0)	48,762 (3.5)	1,391,971 (100)

주: 건축경과연수는 1990년을 기준으로 함. ()은 건축시기임.

자료: 통계청, 1990, 인구 및 주택센서스.

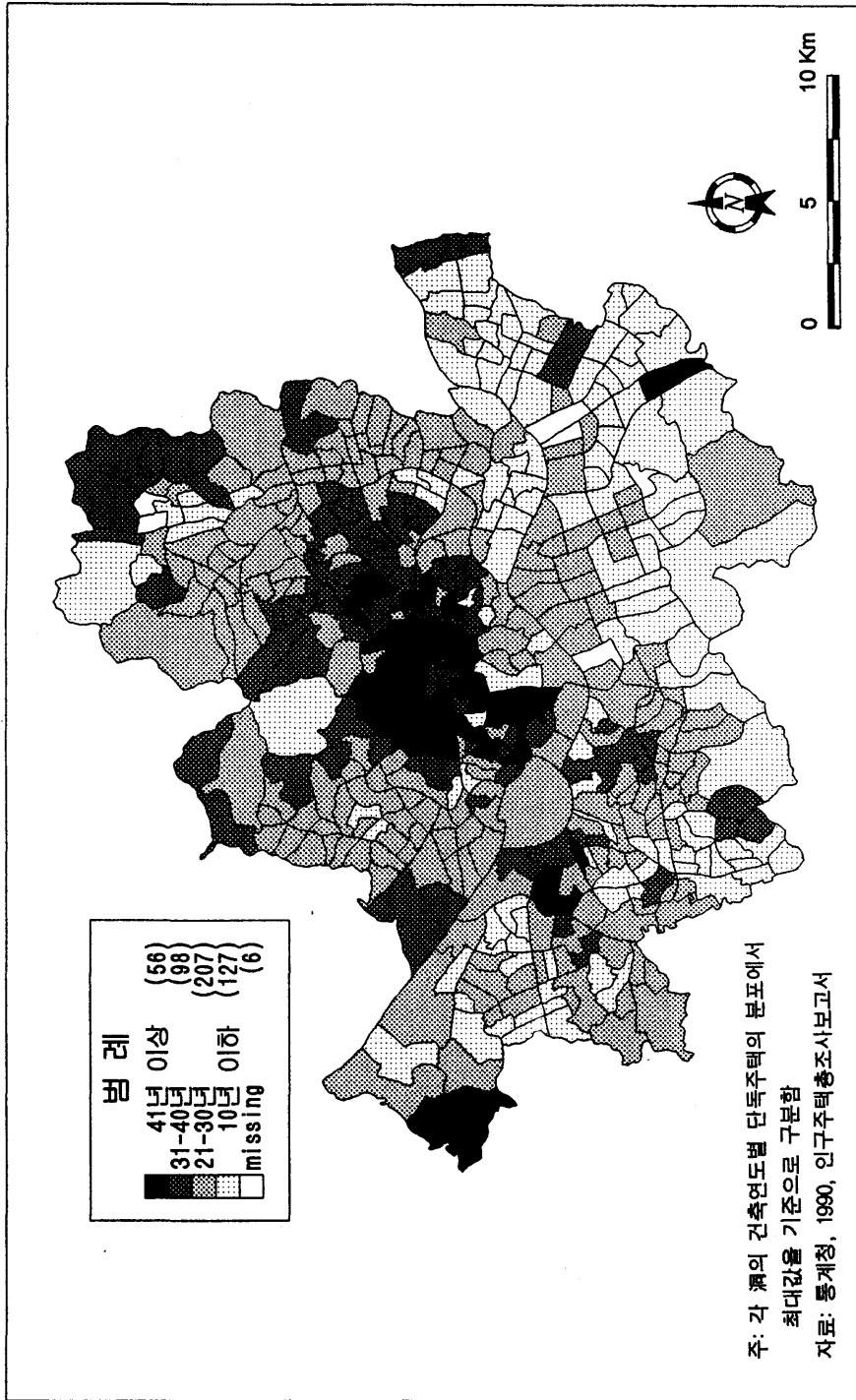
이는 1960·70년대 주택건설의 대부분이 단독주택을 중심으로 이루어진 반면

1980년 이후부터는 아파트, 다세대주택 등 공동주택 위주로 주택이 공급되었음을 보여준다. 더구나 20년 이상된 주택의 94%가 단독주택으로 이러한 주택의 노후화는 단독주택 재건축의 결정적인 요인이 되고 있다. 이와 관련하여 1989년 단독주택 지역의 경우 총 주택의 62%가 20년 이상된 주택들이며, 이것의 95%가 단독주택으로 노후한 단독주택의 비중이 높은 편이다.

<그림 4-3>은 단독주택의 경과연수별 공간적 분포로 대체로 도심에서 주변 지역으로 확대되는 동심원 패턴을 보이고 있어 일반적인 주택의 건축연도별 분포 패턴과 유사하게 나타나고 있다(Hartshorn, 1971). 도심 및 도심 주변지역과 영등포일대, 과해동 등은 40년 이상된 단독주택의 비중이 높게 나타나는데, 특히 영등포지역의 경우 도심을 중심으로한 주거지역의 확대과정에서 구분된다. 이 지역은 한강 이남지역으로는 유일하게 1936년 토지구획정리사업 지구로 지정·개발되었고 전차의 종점으로 상당히 일찍 주거지역으로 개발되었기 때문에 전반적으로 볼 때 서울시 주거지역 확대과정의 성격이 강하다고 하겠다⁷⁾. 한편 과해동은 하일동, 진관내동, 상계동 등 다른 시경계에 해당하는 외곽지역과 같이 지역의 상당 부분이 개발제한구역으로 그동안 주택의 건축활동이 제한되어 있었기 때문에 노후한 단독주택의 비중이 높게 나타나고 있다. 그런데 20년 이상된 비교적 노후한 단독주택의 분포는 <그림 4-1>의 1989년 단독주택지역의 공간적 분포와 상당히 일치하고 있음을 알 수 있다.

그런데 30년 이상된 단독주택의 비중이 높은 노후 단독주택지역은 자가가구율이 낮을 뿐 만 아니라(<그림 3-2> 참조), 1인당 주거면적 또한 작은 편으로 주거환경이 열악한 편이다(<그림 3-4> 참조). 이에 비해 1980년 이후 건축된 단독주택의 비중이 높은 지역은 강남지역과 강서 및 구로·관악지역, 성동지역 등이며, 이들 지역은 주택보급율, 자가가구율 등이 높은 주거환경이 비교적 양호한 강남지역과 주거환경이 열악한 지역으로 구분된다.

7) 이 부분과 관련하여 여러 측면에서의 논의가 있었다. 특히 김두일(1983)은 영등포지역의 경우 주거지역 개발과정에서 도심과 구분되는 중심지역의 성격을 보이고 있으나, 이것이 부도심지역으로 발전하지는 못하였다고 평가하였다.



<그림 4-3> 단독주택의 경과연수별 분포, 1990

2) 제도적 여건

① 다세대·다가구주택의 공식적 도입

노후한 주택에 대하여 가옥주가 선택할 수 있는 대안은 첫째 어떤 형태의 투자도 없이 완전히 방치하는 방식(disinvestment), 둘째 최소한도의 투자를 통해 유지·관리하는 방식, 그리고 마지막으로 재투자(reinvestment)에 의해 기존 주택을 새롭게 개발하는 방식 등의 세 가지가 있다. 그동안 단독주택 특히 노후한 단독주택은 대부분 방치되어 왔으며, 일부는 최소한의 투자를 통한 보수와 증·개축에 의해 다세대거주 단독주택⁸⁾으로 이용되어 왔다. 이러한 양상은 공식적으로 개발가능한 주택형태가 단독주택 아니며, 아파트·연립 등의 공동주택으로 정해져 있었기 때문이다. 더구나 재개발사업을 통해 집단적으로 개발하기 위해서는 최소한 1천m² 이상의 면적이 요구되며, 또한 일정 수의 무허가 주택이 포함되어야 한다는 규정으로 인해 노후한 일반 단독주택지역의 개발은 상당히 제한적이었다.

다세대거주 단독주택은 한 가구가 거주하기 위해 건축된 주택을 불법적으로 개조하여 2가구 이상이 거주하였기 때문에 거주공간의 규모나 부엌, 화장실 등의 기본적인 시설조차 갖추지 못한 경우가 많아 주거환경이 극히 열악하였다. 1980년대 초 서울의 단독주택 이용실태를 조사한 연구에 의하면, 당시 서울시 단독주택의 38% 정도가 다세대거주 단독주택으로 이용되는 것으로 보고되었다(한국과학기술원, 1981). 그리고 이것은 1990년 현재 단독주택당 평균 거주 가구수가 2.8가구에 이르는데서도 잘 나타나고 있다. 더구나 서울의 전체 임차가구의 77.2%가 단독주택에 거주하고 있다는 사실은 단독주택이 다세대거주 단독주택을 통해 민간 임대주택으로 중요한 역할을 담당하고 있음을 보여준다고 하겠다.

그런데 다세대거주 단독주택은 도시화가 진행되면서 나타난 자생적 주거유형으로 우리나라의 주거환경을 반영한 새로운 주택유형으로 인식되었다. 이에 따라

8) 다세대거주는 단위주택에서 2가구 이상이 임대차관계에 의해 동거하고 있는 거주방식의 미하며, 이러한 거주방식이 단독주택에서 나타날 경우 이를 다세대거주 단독주택이라 규정하였다(한국과학기술원, 1981).

정부는 1985년 다세대주택과 1990년 다가구주택의 건축에 관한 입법 즉 주택건설 촉진법과 건축법의 개정을 통해서, 단독주택의 불법적인 개조를 양성화하였으며, 이를 새로운 주택유형으로 공식화하였다. 더구나 정부는 주택공급의 확대와 소규모 임대주택의 건설을 위해 각종 건축 제한의 완화⁹⁾, 금융 지원¹⁰⁾ 등을 실시하여 다세대주택과 다가구주택의 건축과 공급을 촉진하였다. 그 결과 개별적인 차원에서 단독주택의 재건축 즉 다세대주택과 다가구주택의 건설이 활성화되어 1985년 이후 서울시 주택건설량의 50% 이상을 차지하는 등 주택공급 차원에서 상당한 기여를 하였으며, 동시에 기존 단독주택지역의 급격한 변화를 가져왔다(<부록 표 2>참조).

② 주택재개발 사업의 활성화

현재 시행되고 있는 주택재개발사업에는 주택개량재개발사업, 재건축조합사업, 그리고 주거환경개선사업의 3가지가 있으며, 주택개량재개발사업을 제외한 두 사업들은 1980년대 후반에 도입되었으나, 이들 사업들은 실제 1990년대 이후 활발하게 추진되고 있다. 그런데 이 사업들은 대부분 단독주택을 대상으로 이루어지고 있어 단독주택지역의 변화에 중요한 요인으로 작용하고 있다¹¹⁾.

1970년대 현지개량과 개량재개발사업(1973-1982년), 그리고 자력재개발정책에 의한 주택개량재개발사업은 1980년 이후 사실상 중단되었으며, 1983년 합동재개발방식의 도입으로 큰 변화를 보이면서 활기를 띠기 시작하였다¹²⁾. 합동재개발방식은 택지를 제공하는 주민과 사업비용 일체를 부담하고 사업을 주도적으로 수행하는 건설회사가 합동으로 불량주택에 대한 재개발을 실시하며, 이 과정에서 공공은 민

9) 지하실, 인접대지 경계선으로부터 띄워야 할 거리, 일조권 확보를 위한 높이 제한, 옥외 계단 면적 산정 등의 제한을 기존 주택에 비해 완화하였다.

10) 세대당 주거전용면적 20m² 이상 60m²이하의 소형 세대를 건설하는 경우 국민주택금융의 용자를 지원하였다.

11) 주택개량재개발사업과 주거환경개선사업은 단독주택이 주 대상이나, 재건축조합사업은 단독주택(13.1%)보다 연립주택(62.6%) 및 아파트(24.3%)의 비중이 높다(자료: 서울시 주택기획과, 1995년 11월 현재).

12) 합동재개발방식은 그동안의 재개발사업의 가장 큰 애로사항인 '재원부족', '행정력부족'을 해결하기 위하여 불량주택지역의 상승한 부동산 가치를 담보로 민간 건설업체의 사업참여 폭을 크게 확대하고, 서울시의 행정부담을 최소화할 사업기법으로 도입하였다.

간부문의 이윤추구 동기를 이용하여 재개발을 달성하고, 구역지정과 인허가 절차만을 수행한다. 합동재개발을 통해 토지 등의 소유자와 건설회사는 개발이익을 얻게 되고, 지방정부는 무상으로 점유되었던 국·공유지를 불하하여 매각 수익을 얻을 뿐만 아니라 사업 완료후에는 도시정비효과를 얻게 되기 때문에 1980년대 중반 이후 급격하게 진행되고 있다. 특히 1990년대 이후 대규모 주택개량재개발사업은 한편으로는 서울의 전체 주택공급 물량의 상당 부분을 차지하며, 다른 한편으로는 공간적인 측면에서 서울의 기존 주거지역을 크게 변모시키고 있다.

한편 <그림 4-4>는 합동재개발 사업지구로 서울시 전역에 걸쳐 분포하고 있으며, 이들 지역은 서울의 단독주택지역과 상당히 일치하고 있음을 알 수 있다 (<그림 4-1> 참조). 특히 비교적 먼저 주거지역으로 개발된 성동, 서대문, 마포, 동작구 등의 비중이 높아 서울의 단독주택지역 형성과정에 무허가 불량주택이 밀집하게 관련되어 있음을 알 수 있다.

<표 4-3> 서울시 합동재개발사업 현황

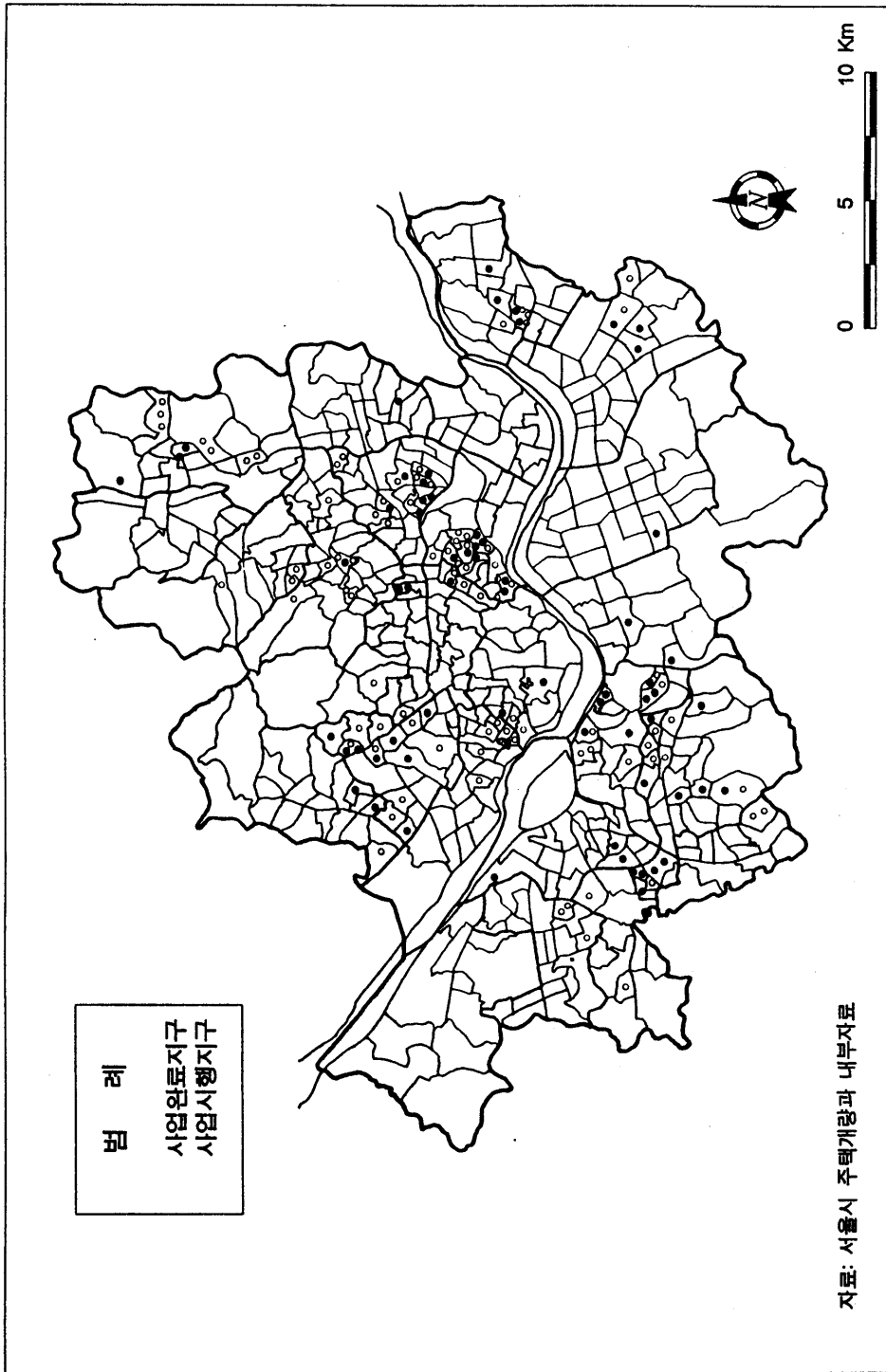
(1996년 5월 31일 현재)

연도	구역수(개소)	면적	정비동수(동)	건립가구(호)
1985년 이전	14 (5)	399,939	3,176	7,247
1986	24 (2)	850,235	7,703	16,737
1987	13 (8)	583,132	5,269	11,838
1988	8(12)	391,644	3,925	7,990
1989	8 (5)	293,792	1,967	6,159
1990	10 (7)	354,558	2,958	8,547
1991	10 (7)	380,471	2,610	9,317
1992	8 (8)	630,307	3,330	11,621
1993	17 (8)	1,101,788	10,364	32,446
1994	15	1,098,951	10,775	26,962
1995	20	860,099	8,731	24,264
1996	11	901,093	7,785	22,475

주 : 1) 구역수는 사업시행인가일을 기준으로 한 연도구분임.

2) ()은 사업완료구역의 수입

자료: 서울시 주택개량과 내부자료.



<그림 4-4> 합동재개발사업지구, 1996년

그런데 그동안 주택개량재개발사업은 불량주택지역¹³⁾중 불법적인 무허가 정착지(squattered area)만을 대상으로 시행되었으며, 정상적인 주택이 노후화된 일반 노후 불량주택지역(blighted area)들은 그 시행대상에서 제외되어 왔다¹⁴⁾. 이것은 기존의 불량주택재개발사업의 기준이 주택의 불법성에 더 큰 비중을 두었기 때문이었다(임창호, 1989). 그런데 주택개량재개발사업은 사업시행 조건과 절차가 복잡하고, 또한 부동산 투기의 대상이 되는 등 많은 문제점이 제기되었다. 이에 따라 1980년대 후반 기존의 주택개량재개발사업의 문제점을 보완하고 동시에 주택공급 물량을 확대할 목적으로 재건축조합에 의한 개발사업과 주거환경개선사업을 도입하였으며 그 결과 일반 노후 불량주택지역에 대한 재개발사업이 활성화되기 시작하였다.

재건축 조합사업의 경우 1987년 주택건설촉진법의 개정을 통해 지역 주민의 재건축조합에 의한 재건축이 허용되면서 20년 이상 노후한 주택의 가옥주들이 재건축조합을 결성하여 비교적 간단하게 노후 불량주택지역을 집단적으로 개발할 수 있게 되었다¹⁵⁾. 전체 재건축조합의 31%인 137개 조합이 1995년 한 해 동안 조합설립인가를 받는 등 최근들어 재건축사업이 급속하게 확대되고 있다(<표 4-4>참조). 이중 단독주택을 대상으로한 재건축조합은 매우 제한적이긴 하나, 1995년 현재 조

13) 현재 우리나라의 불량주택지역은 전통적인 불량촌과 비교적 저소득층이 밀집한 지역, 그리고 노후한 주택이 밀집된 주거지역 등 주택의 물리적 기준과 주민의 사회·경제적 속성에 따라 다양하게 나타난다(조주현, 1994). 특히 불량촌은 6.26이후의 판자촌, 1960년대의 달동네와 산동네, 1980년대의 벌집, 닭장, 비닐하우스 등이 해당된다(하성규, 1993).

14) 일반적으로 불량주택지역은 불법적인 무허가 정착지(squattered area)와 정상적인 주택이 노후화된 일반 노후불량주택지역(blighted area)으로 나눈다(대한주택공사, 1993; 이규인, 1989)

15) 재건축사업은 재개발사업에 비해 규모가 작고 절차가 간단한 민간사업의 성격이 강하다. 예컨대 재개발사업은 도시계획사업으로 사업구역의 지정이나 기본적인 사업계획에 대한 결정 등을 공공이 담당하기 때문에 절차가 복잡한 반면, 재건축사업은 기본적으로 민간사업으로 조합을 중심으로한 민간의 요구에 대해 공공(구청장)은 조건이 맞을 경우 사업 허가만을 담당하기 때문에 절차가 간단하다. 더구나 재건축사업은 가옥주를 중심으로 조합이 결성되기 때문에 조합원 구성 또한 단순하다.

합설립인가를 받은 조합은 총 58개다¹⁶⁾. 이들의 공간적 분포는 <그림 4-5>와 같다. 단독주택의 재건축사업은 특히 성북구 지역을 중심으로 집중되어 있어 주목을 끈다¹⁷⁾(<부록 표 3> 참고).

<표 4-4> 서울시 재건축조합 현황

(1995년 11월30일 현재)

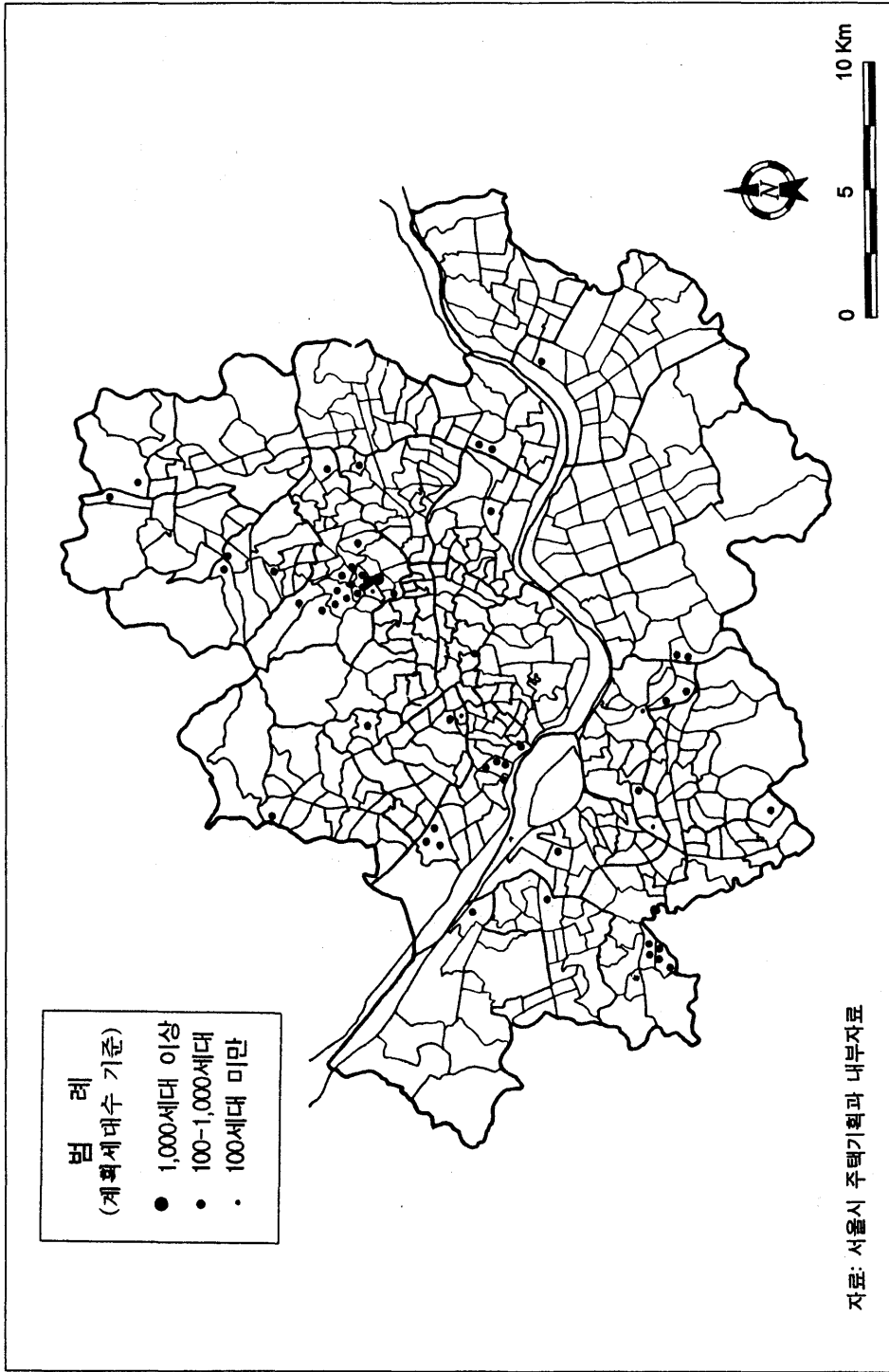
구분	조합설립인가		단독주택재건축	
	조합수	조합원수	조합수	조합원수
계	444	52,649	58	23,399
1989년이전	11	2,107	-	-
1990년	13	2,179	4	424
1991년	21	3,421	7	905
1992년	49	6,580	8	753
1993년	91	8,888	34	2,847
1994년	122	11,287	2	149
1995년	137	18,187	4	230

자료: 서울시 주택기획과 내부자료.

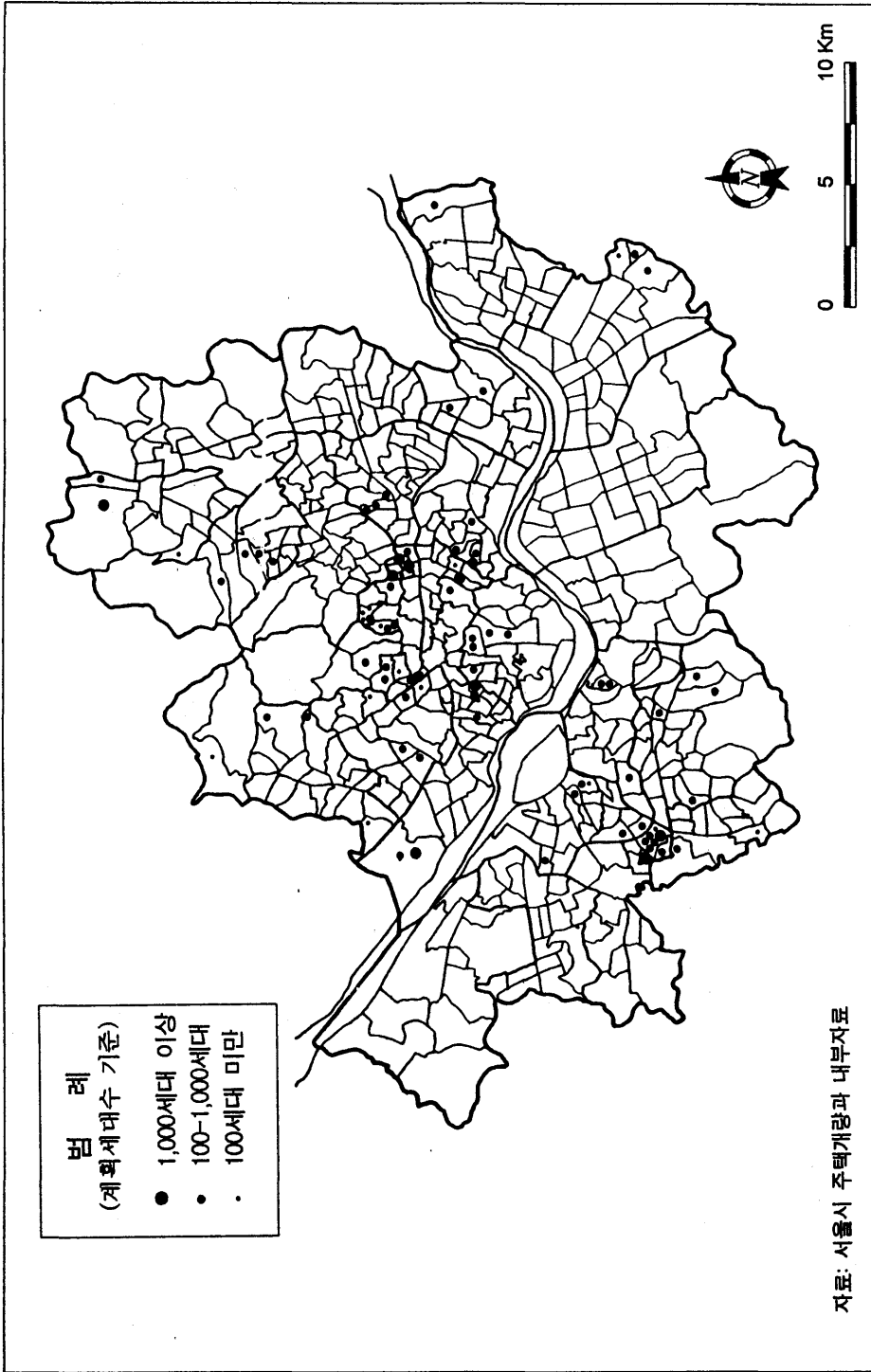
한편 주거환경개선사업은 저소득 주민의 자조적인 주거환경개선을 지원하기 위해 도입한 제도로, 이것은 주민들이 직접주택을 건설하는 현지개발방식과 공공이 주택을 건설하는 공동주택건설방식으로 나누어진다. 현재 80개 지구에 17,114동의 주택이 1999년까지 개발될 계획이며, 이미 개발이 완료된 지역도 있다(<표 4-5>참조). <그림 4-6>은 주거환경개선사업 지구의 분포로 노후 단독주택의 비중이 높은

16) 당초 주택건설촉진법에 근거하여 재건축사업이 입안되었을 때에는 단독주택의 재건축은 20호 이상이 공동으로 재건축을 희망할 경우 가능하였으나, 1993년 3월 시행령 개정을 통해 단독주택을 대상에서 제외함. 그러다가 1994년 8월 ① 재해위험으로 시장·군수가 인정할 경우의 단독주택과 ② 과거에 사업승인을 받아 건축된 20세대 미만의 단독주택에 대해서는 재건축이 가능하도록 다시 개정하였으나, 현재 단독주택 재건축사업은 상당히 제한적인 실정이다.

17) 재건축사업은 조합설립인가 및 사업승인 등 사업의 전과정을 관할 區廳이 담당하고 있어 區의 성격에 따라 차이를 보이는데, 성북구의 경우 노후 주거지역의 개발을 위해 區 차원에서 단독주택 재건축사업을 적극적으로 지원하였기 때문이다(재건축조합 면담조사 결과).



<그림 4-5> 단독주택 재건축조합사업지구, 1995년



<그림 4-6> 주거환경개선사업지구, 1995년

종로구, 중구, 용산구 등의 도심 주변지역과 공단 주변지역인 구로일대에 집중되어 있어 노후 단독주택지역의 개발과 밀접한 관련이 있음을 보여준다.

<표 4-5> 서울시 주거환경개선사업 지정현황

(1995년 8월 현재)

구분	현지개발방식	공동주택방식	계
지구수(개소)	60	20	80
면적(천 m ²)	1,331	221	1,552
주택수(동)	11,915	5,199	17,114
세대수(가구)	25,972	8,062	34,034

자료: 서울시 주택개발과 내부자료.

3) 사회경제적 여건

① 가구구조 및 주택선호의 변화

주택공급이 가구를 기준으로 이루어짐을 고려할 때 가구수의 변화는 주택공급에 직접적인 영향을 미친다. 1970년대 이후 가구수의 급격한 증가는 결국 주택부족 현상을 심화하는 요인이 되고 있다. 그런데 최근들어 인구증가 추세는 점점 둔화되는데도 불구하고 가구수가 급격하게 증가하는 것은 가구구조가 변화하고 있음을 의미한다고 할 수 있다. 그동안 우리나라의 가구구조 변화는 핵가족화와 출산율의 감소, 그리고 단독가구¹⁸⁾의 증가 등으로 설명할 수 있다. 그러나 1970년대 이후 핵가족화와 출산율의 감소현상은 상대적으로 정체되고 있는 실정이며, 반면 단독가구수는 지속적으로 증가하고 있어, 1980년 이후 평균 가구원수의 감소는 단독가구의 증가에 결정적 원인이 되고 있다(<표 4-6>).

일반적으로 단독가구는 조만간 새로운 가족을 형성할 일시적인 불완전 가구로 인식되어 왔다. 그러나 1990년 인구 및 주택센서스조사 결과에 의하면, 단독가구는 미혼인구 비율보다 기혼인구 비율이 높으며 연령별로도 30대 이상의 비중이

18) 여기서 단독가구는 일반가구중 혼자 살고 있는 가구를 말함.

상당히 높게 나타났다(통계청, 1993: 22-3). 그러므로 이들은 무시할 수 없는 새로운 주택수요 계층으로 등장하고 있으며, 최근 원룸주택 건설붐은 이들과 밀접한 관련이 있다고 할 수 있다.

<표 4-6> 평균 가구원수 및 단독가구 추이, 1970-1990

구분		1970	1980	1985	1990
서울	평균가구원수(인)	5.0	4.6	4.1	3.8
	단독가구의 비중(%)	-	4.5	6.7	9.1
전국	평균가구원수(인)	5.2	4.5	4.1	3.7
	단독가구의 비중(%)	4.8	4.8	6.9	9.0

주: 1970년 전국 단독가구비중은 이광규(1985: 42)에서 인용
 자료: 인구 및 주택센서스보고, 1970/1980/1985/1990
 이광규, 1985, 한국 가족의 구성분석, 일지사

한편 주택선호의 변화도 단독주택지역의 변화요인으로 작용하고 있다. 1993년의 한 조사결과¹⁹⁾에 의하면 5년 이내 이사를 계획하고 있는 가구들의 현재 살고 있는 주택과 이사할 주택의 유형을 비교해 볼 때 현재의 주택유형에 관계없이 단독주택보다는 공동주택 특히 아파트의 선호도가 높게 나타나고 있어 우리나라의 주택 선호가 아파트를 중심으로한 공동주택으로 전환하고 있음을 알 수 있다. 더구나 현재 단독주택에 거주하는 가구중에서도 37.5%만이 단독주택으로의 이사를 희망하고 있는 것으로 나타나 단독주택에 대한 선호가 낮음을 알 수 있다(<표 4-7>). 이러한 현상은 서울도 마찬가지여서 5년 이내 이사계획이 있는 가구들중 단독주택을 희망하는 가구는 전체의 26.9%에 불과하며, 대부분의 경우 공동주택 특히 아파트를 선호하고 있다.

② 전세가격의 상승

지속적인 주택공급에도 불구하고 자가가구율은 오히려 더 낮아지면서 잠재

19) 대한주택공사, 1993, 6대 도시 주택수요 추정을 위한 조사 연구.

<표 4-7> 5년 이내 이사계획이 있는 가구의 희망주택유형

(단위:%)

희망주택 현주택	단독주택	공동주택			기타	
		아파트	연립주택	다세대주택		
단독주택	37.9	49.3	5.3	5.1	2.4	
공동 주택	아파트	7.3	89.9	1.5	0.4	1.1
	연립주택	15.0	68.2	8.9	4.9	3.0
	다세대주택	14.2	68.1	8.3	8.4	1.1
기타	26.6	52.7	9.3	8.9	2.5	

출처: 대한주택공사, 1993, 6대 도시 주택수요 추정을 위한 조사연구.

주: 필자 재작성

적인 주거불안 심리는 내집 마련의 욕구를 강화하는 요인으로 작용하고 있다. 이와 같은 현상은 안정된 주거생활을 영위하기 위한 기본적인 욕구 뿐 만 아니라 주택가격의 상승으로부터 발생하는 자본이득에 대한 기대치가 계속 높아지고 있음을 반영하는 것이다. 특히 1980년대 후반 이후 주택가격의 급등과 주택임대료의 대폭적인 상승은 이러한 현상을 더욱 자극하고 있다.

1980년대 중반까지 안정적이던 주택가격 및 전세가격은 1987년을 전후로 폭등하기 시작하여 1990년까지 약 2배 가까이 급상승하였다. 그런데 수도권 5대 신도시 건설 등의 공급물량 확대 등을 통해 주택가격은 1990년을 기점으로 점차 하락하는데 비해 전세가격은 계속 상승하며 주택가격 상승율을 상회하고 있다. 더구나 전세가격 급등은 가구의 주거비 부담을 가중시키는 요인으로 작용하여 1990년 이후 주거비는 소비자물가지수를 능가하고 있는 실정이다(<표 4-8>).

이와 같은 전세값 급등은 가옥주에게 임대공간의 확대를 통한 임대수입을 보장해 주었으며, 이것은 결국 임대공간을 확대하기 위한 기존 주택의 변화를 유발하는 기제로 작용하였다. 더구나 주택 건축비는 1989년 이후 소폭 상승하기는 하였으나, 주택가격이나 전세값의 상승율에 훨씬 못미치는 수준이었기 때문에 주택의 건축분을 야기하였으며, 특히 단독가옥에 대한 다세대주택 및 다가구주택으로의 개축을 조장하는 요인으로 작용하였다. 이와 같은 주택건축의 개발메카니즘은 주택시장 경기와 맞물리면서 가격이 비교적 저렴한 다세대주택 및 다가구주택을 양산하는

결과를 가져왔다.

<표 4-8> 서울시 주택가격, 전세가격, 주거비 및 소비자물가지수 추이

구분	1986	1988	1990	1992	1994
주택가격지수	62.0	69.0	100	92.5	90.0
전세값지수	54.8	69.6	100	112	118.1
주거비지수	75.6	82.7	100	119.5	131.1
소비자물가지수	78.8	87	100	115.9	120.0

주: 1990년=100을 기준으로 환산한 수치임

출처: 통계청, 1994, 물가연보.

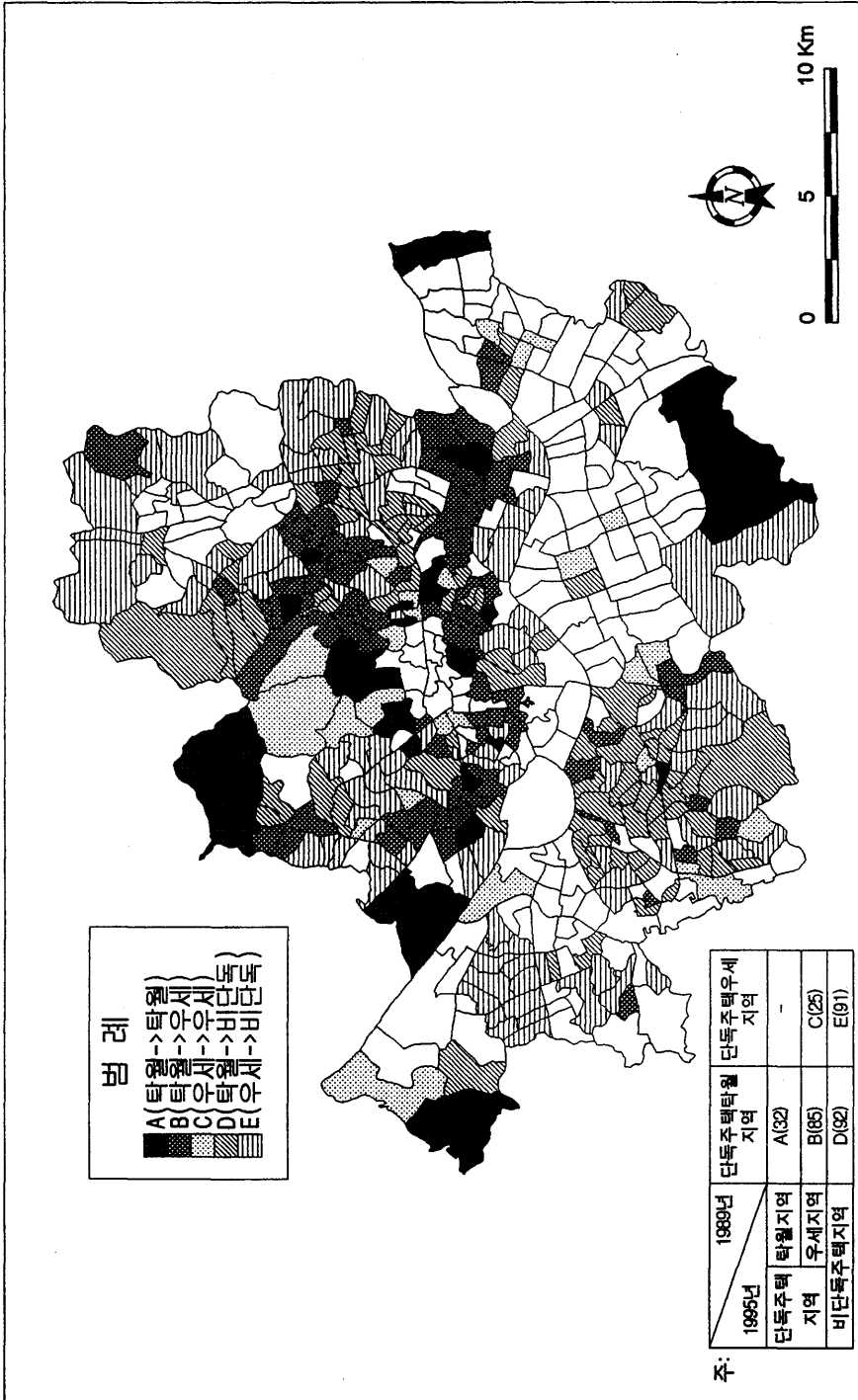
한국주택은행, 1996, 도시주택가격동향조사

제 2 절 단독주택지역의 변화유형 구분

제1절에서는 단독주택지역의 동별 분포와 변화여건에 대해서 살펴보았다. 그 결과 1989년 단독주택지역중 1995년 현재에도 단독주택지역으로 남아있는 곳은 전체의 44%이며, 이 중 단독주택택월지역은 32개 동에 불과하다. 본 절에서는 단독주택지역이 어떻게 변화하고 있는지를 보다 심층적으로 분석하기 위하여, 우선 단독주택지역의 전반적인 변화를 고찰하고 가장 급격한 변화를 보이고 있는 단독주택택월지역에서 비단독주택지역으로의 변화유형을 구분하고자 한다.

1. 단독주택지역의 변화

1989년 단독주택지역은 단독주택의 변화에 따라 1995년 단독주택지역에서 비단독주택지역에 이르기까지 다양한 변화를 보이고 있으며, 이것은 <그림 4-7>와 같은 공간적 분포를 보이고 있다.



5급
 4급
 3급
 2급
 1급

A B C D E

1989년 1995년
 1989년 1995년
 1989년 1995년
 1989년 1995년
 1989년 1995년

1989년	단독주택	단독주택	단독주택
	지역	지역	지역
1995년	단독주택	단독주택	단독주택
	지역	지역	지역
	비단독주택	비단독주택	비단독주택

주:

<그림 4-7> 단독주택지역의 변화형태, 1989-1995

먼저 1989/1995년 모두 단독주택택월지역인 A는(택월지역->택월지역) 주택유형별 구성비에 있어 단독주택이 전체의 85.5%를 차지하고 있을 뿐 만 아니라 1989년에서 1995년 사이 단위면적당 단독주택의 평균 연면적 또한 증가하고 있어 주목할 만하다. 그런데 이 지역은 도심 주변과 시외곽의 두 지역에 국한되어 택월하게 분포하고 있는데, 이는 필지의 세분 등 물리적 여건으로 인해 단독주택이 유지될 수밖에 없을 뿐 만 아니라, 다른 한편으로 전통 한옥보존지구, 개발제한구역에 포함되는 등 제도적 요인으로 인해 개발이 제한되어 있기 때문인 것으로 사료된다²⁰. 이것은 A지역 단독주택의 16.1%가 40년 이상 경과한 노후한 주택들이라는 점에서도 확인할 수 있다. 한편 A지역은 지역의 사회·경제적 성격상 크게 두 지역으로 구분되는데, 하나는 성북2동, 서교동, 창천동, 세곡동 등을 중심으로한 비교적 고급 단독주택지역들이며, 다른 하나는 창신2동, 송인1동, 월곡3·4동, 미아6·7동, 신공덕동 등 불량주택밀집지역들로²¹ A지역의 경우 개발여건과 사회·경제적 특성에 따라 층층적 구조를 보이고 있음을 알 수 있다.

B지역(택월지역->우세지역)은 단독주택의 변화가 진행되고 있으나, 일부분에 불과하며, 단독주택이 60% 이상을 차지하고 있어 아직까지는 단독주택지역의 성격이 강한 곳이다. 이 지역은 인구밀도가 높고 또한 1인당 주거면적도 낮은 편으로 상대적으로 주거환경이 열악한 편이다. 그런데 B지역은 강북지역을 중심으로 신당동에서 성동구 일대, 성북 및 미아일대, 서대문·마포 일대 등 특정지역에 집중 분포하는 패턴을 보이고 있다.

한편 C지역(우세지역->우세지역)은 주택유형별 구성비중 단독주택이 차지하는 비중이 1989년 64.0%에서 1995년 52.7%로 낮아졌으나, 단독주택의 연면적은 증가하고 있어 단독주택지역의 성격이 지속적으로 유지되고 있음을 알 수 있다. 그런데 C지역은 평창동, 부암동, 연희2동, 방배본·1동 등 서울의 대표적인 고급 단독주택지역을 중심으로 형성되어 있으며, 일부 불량주택밀집지역도 포함되어 있어 A

20) 전통 한옥보존지구에는 가회동이, 개발제한구역으로는 진관내·외동, 하일동, 내곡동, 세곡동, 과해동 등이 해당된다.

21) 여기에 제도적 요인으로 인해 개발이 제한되어있는 지역(진관내외동, 하일동, 과해동 등)을 포함할 수 있다.

지역과 마찬가지로 중층적 성격을 보이나, 상대적으로 고급 단독주택지역의 성격이 강한 편이다.

D지역(탁월지역->비단독주택지역)은 단독주택의 연면적이 가장 많이 감소하였을 뿐 만 아니라 1989년 87%에 달하던 단독주택의 비중이 1995년에는 33.4%에 불과하여 1990년 이후 단독주택의 변화가 급격하게 진행된 지역임을 알 수 있다. 공간적으로 도심을 중심으로 도봉구, 성북구, 동대문구, 중랑구 등의 지역에서 영등포구, 동작구, 구로구, 관악구로 이어지는데, 이는 1970년대 서울의 시가화 지역과 유사한 분포패턴을 보이고 있다.

이에 비해 E지역(우세지역->비단독주택지역)은 20년 이상된 노후한 주택의 비중이 낮은 1970년대 이후 개발된 주거지역으로, 단독주택 연면적의 감소량에 비해 단독주택이 차지하는 비중은 63.6%에서 31.4%로 급격하게 감소하고 있어 단독주택의 변화 뿐 만 아니라 다른 형태의 주택공급이 활발하게 이루어진 지역임을 알 수 있다. 특히 아파트가 전체 주택의 30%를 차지하고 있어 상당 지역들이 아파트 개발과 관련되어 있음을 알 수 있다. 공간적으로도 각 지역별로 분산된 분포패턴을 보이고 있다.

전반적으로 서울의 단독주택지역은 일부 지역을 제외하며, 정도의 차이가 있을 뿐 단독주택의 개발로 인해 주거지역의 변화가 진행되고 있는 실정이다. 현재 단독주택지역으로 유지되고 있는 지역(A, C지역)은 그 성격상 고급 단독주택지역과 불량주택밀집지역으로 대별되며, 후자의 경우 각종 주택재개발사업의 대상지역임을 고려할 때, 앞으로 일부 고급 단독주택지역만이 단독주택지역의 성격을 유지할 것으로 예상된다. 현재 비교적 활발하게 단독주택의 변화가 진행중인 B지역(탁월->우세)은 선별적 과정을 통해 일부 지역은 단독주택지역으로 유지될 것이나, 대부분의 지역들은 비단독주택으로 변화할 가능성이 높다고 하겠다. 한편 D지역(탁월->비단독)과 E지역(우세->비단독)은 불과 몇 년 사이 단독주택지역에서 비단독주택지역으로 변모한 지역으로, 특히 비교적 다양한 주택들로 구성된 E지역과는 달리 단독주택이 압도적이었던 D지역은 1989년에서 1995년 사이 단독주택의

변화가 급격하게 진행되었음을 알 수 있다. 그러므로 여기서는 D지역 즉 1989년 단독주택택월지역에서 1995년 비단독주택지역으로의 변화한 지역을 중심으로 1990년 이후 단독주택지역의 변화를 고찰하고자 한다.

2. 단독주택택월지역의 변화유형 구분

1) 유형구분의 지표 및 방법

앞에서 언급한 바와 같이 단독주택택월지역에서 비단독주택지역으로의 변화는 단독주택을 중심으로한 주택의 변화에서 비롯됨으로 여기서는 1989년에서 1995년 동안 단독주택의 변화 및 1995년 주택현황을 근거로 그 변화유형을 구분하고자 한다.

여기서 단독주택택월지역의 변화유형 구분은 두 단계로 요약할 수 있다.

① 제1절의 분석을 근거로 1989년 단독주택택월지역중 1995년 기준으로 단독주택지역과 비단독주택지역으로 구분할 수 있다(<그림 4-7> 참조).

② ①의 구분을 근거로 92개 동에 이르는 비단독주택지역을 주택변화 및 현황을 설명하는 변수를 이용하여 군집분석 방법에 의해 유사한 성격을 갖는 몇 개의 지역들로 나눌 수 있다.

그런데 비단독주택지역의 변화는 1989년-1995년 동안 단독주택의 변화정도와 1995년 현재 주택유형별 구성비 특히 단독주택 및 단독주택의 변화와 직접적인 관련이 있는 다가구주택과 아파트의 구성비를 중심으로 구분할 수 있기 때문에 여기서는 군집분석의 지표로 다음의 4개 변수를 사용하였다.

① 1km²당 단독주택의 연면적 변화량 (1989-1995)

② 단독주택 구성비 (1995)

③ 다가구주택 구성비 (1995)

④ 아파트 구성비 (1995)

분석방법은 Ward방법에²²⁾ 의한 군집분석으로 집단을 구분하였다²³⁾. <표 4-9>는 군집분석 결과로 군집이 3개 일 때 R²값이 급격하게 증가하고, Pseudo F 값이 높았다가 떨어지는 지점이고, Pseudo t²값이 떨어지기 때문에 여기서는 3개의 군집으로 구분하는 것이 유효하다고 하겠다²⁴⁾. 군집분석 결과를 Dendrogram으로 요약하면 <그림 4-8>과 같다.

<표 4-9> 군집분석 결과

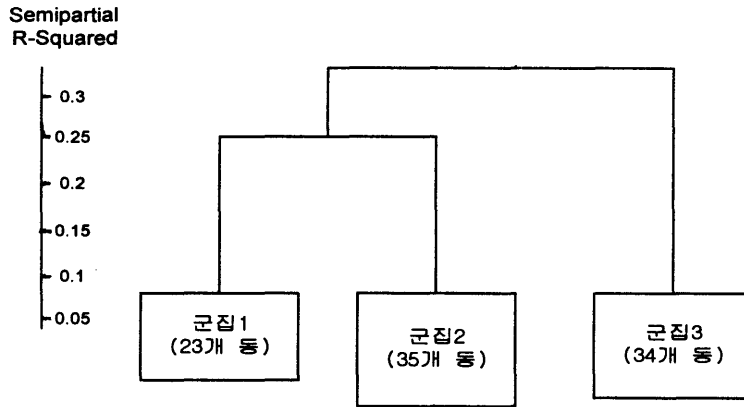
군집 수	Semipartial R-Squared	R-Squared	Pseudo F	Pseudo t ²
10	0.01122	0.887	71.2	7.4
9	0.01341	0.873	71.4	11.7
8	0.01715	0.856	71.3	9.0
7	0.02321	0.833	70.6	9.4
6	0.03303	0.800	68.7	30.7
5	0.05569	0.744	63.2	24.8
4	0.06124	0.683	63.1	11.4
3	0.07318	0.610	69.5	31.5
2	0.24036	0.369	52.7	55.4
1	0.36928	0.000	.	52.7

한편 구분된 3개 군집의 변수별 특성은 <표 4-10>과 같다. 각 군집별로 단독주택의 변화정도가 다를 뿐 만 아니라 단독주택, 다가구주택 그리고 아파트의 구성비를 중심으로한 주택현황에 있어서도 뚜렷한 차이를 보이고 있어 3개의 군집들이

22) Ward방법은 통계학적으로 유사도에 따라 어떤 대상을 객관적으로 분류하는 군집분석 방법의 하나로 새로운 대상을 군집에 편입할 때, 기존의 군집내에 있는 모든 대상과의 평균거리가 가장 가까운 군집에 편입하도록 하는 방법으로, minimum variance method 이다(김기영, 전영식, 1994; 남영우, 1992).

23) 여기서는 SAS 6.0 프로그램을 이용하였다.

24) 김충련, 1996, SAS라는 통계상자, 데이터리서치, p.474.



<그림 4-8> 군집분석 결과: Dendrogram

서로 확연히 구분됨을 알 수 있다. 우선 군집1은 군집들중 평균 정도의 단독주택 감소량을 보이고 있으나, 단독주택의 비중은 평균보다 낮은 반면 아파트의 비중이 높게 나타나고 있어 아파트개발과 밀접한 관련이 있음을 알 수 있다. 한편 군집2는 단독주택의 감소량이 적으며, 주택유형별 구성비면에서도 다가구주택과 아파트는

<표 4-10> 군집별 변수의 특성

(단위: m², %)

변 수 \ 군 집	군집1	군집2	군집3	평균
1km ² 당 평균 단독주택연면적변화량	-44,692	-36,098	-151,762	-80,992
단독주택구성비	24.9	42.9	29.4	33.4
다가구주택구성비	22.7	33.6	55.7	37.7
아파트구성비	45.8	12.7	4.7	19.0

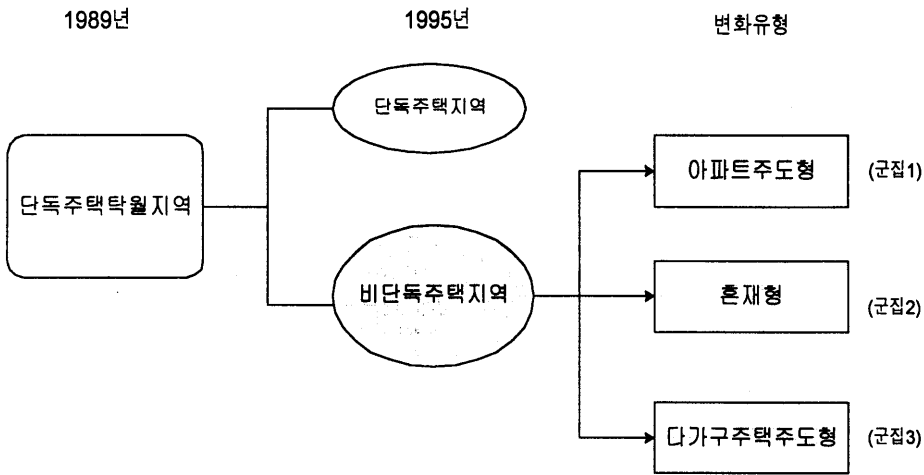
자료: 서울시, 재산세과세자료, 1989/1995.

서울시, 1995, 서울통계연보.

평균보다 낮는데 비해 단독주택은 평균보다 높은 편으로 단독주택의 변화가 진행되고 있으나, 아직까지는 상대적으로 단독주택이 많은 비중을 차지하고 있는 지역임을 나타내고 있다. 군집2와는 달리 군집3은 단독주택이 급격하게 감소하였으며, 다가구주택의 비중이 전체의 50% 이상을 차지하고 있어 단독주택의 다가구주택으로의 변화가 활발하게 이루어졌음을 알 수 있다.

3. 종합해석 : 변화유형 구분

단독주택탁월지역의 변화는 <그림 4-9>과 같이 요약할 수 있다. 1989년 단독주택탁월지역은 1995년 현재 단독주택지역과 비단독주택지역으로 나누어지며, 여기서 비단독주택지역은 군집분석을 통해 3개의 군집으로 구분된다. 그런데 각 군집들은 서로 상이한 주거지역의 특성을 가지고 있다.



<그림 4-9> 단독주택탁월지역의 변화유형 구분

먼저 군집1은 단독주택의 변화량은 평균보다 적은 편이나, 이들 단독주택이 고밀도의 아파트로 개발되어 아파트의 비중이 높은 지역이다. 군집2는 군집3에 비

해 상대적으로 단독주택의 변화가 덜 이루어졌으며, 주택유형별 구성면에서도 단독주택의 비중이 높은 지역들이다. 그런데 다가구주택과 아파트의 비중은 평균과 비교하여 비교적 고른 수준을 보이고 있어 현재 주택구성상 단독주택과 다가구주택, 그리고 아파트를 중심으로 상당히 혼재된 상태이다. 군집3은 단독주택의 변화가 광범위하게 전개되었으며, 이것은 다가구주택을 중심으로 이루어져 다가구주택의 비중이 높다. 따라서 각 지역들은 그 특성에 따라 군집1은 아파트주도형, 군집2는 혼재형, 군집3은 다가구주택주도형으로 구분할 수 있다. 한편 변화유형별 해당 동의 수는 아파트주도형 23개 동, 혼재형 35개 동, 그리고 다가구주택주도형 34개 동으로 나타났다(<부록 표 5> 참조).

제 3 절 단독주택탁월지역의 변화유형별 특성과 공간적 분포

주택재고는 주택기회패턴(housing opportunity pattern)을 형성하는 전제조건으로 주거지역 분화 및 사회지역 형성의 주요 메카니즘이 된다(Cadwallader, 1985). 특히 그동안 서울의 주거지역은 주택유형에 의한 공간적 분화의 성격이 강하였다. 최근 단독주택을 중심으로한 주택유형의 변화는 새로운 주거지역 분화를 형성하는 메카니즘이라고 할 수 있다. 그러므로 주거지역의 변화 및 앞으로의 주거지 분화를 이해하기 위하여 여기서는 제2절에서 구분된 변화유형별로 각 지역의 특성과 주택의 변화에 따른 주거환경의 변화를 고찰하고, 그 공간적 분포를 고찰하고자 한다. 변화유형별 변수의 특성은 <표 4-10>에서 살펴보았으며, 변화유형별 토지 및 주택특성은 <표 4-11>와 같다.

<표 4-11> 변화유형별 토지 및 주택특성

구분	아파트주도형	혼재형	다가구주택 주도형	서울시 평균
주택용적율(%) ¹⁾	67.4	69.7	78.4	98.2
필지당 주거토지면적(m ²) ²⁾	88.3	120.5	113.7	94.9
주택보급율(%) ³⁾	43.9	41.2	34.2	50.8
나대지율(%) ⁴⁾	4.2	4.4	3.9	5.9
노후 단독주택의 비중(%) ⁵⁾	43.2	26.4	27.1	17.7

주: 1) 1989년 기준임

2) 주거용 토지면적을 주거용 토지의 필지수로 나눈 값(1989년 기준)

3) 1990년 현재임

4) 서울시 내부자료로 1994년 6월 현재임

5) 20년 이상 경과한 단독주택의 비중임(1990년 기준)

1. 아파트주도형

아파트주도형은 1995년 현재 주택유형별 연면적 비율에 있어 아파트가 45.8%로서 아파트개발과 밀접한 관련이 있는 지역들이다. 현재 아파트 개발은 크게 두가지로 나눌 수 있다. 하나는 택지개발사업에 의한 신규개발이며, 다른 하나는 주택개량재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업 등과 같은 재개발사업을 통해서이다. 그리고 여기에 일부 시설의 대규모 이전적지를 중심으로한 아파트 개발방식을 포함시킬 수 있다. 그런데 택지개발사업은 서울시내 개발가능지의 고갈로 1990년 이후 점점 줄어들고 있으며, 대신 기존 주거지역의 고밀도 개발과 관련 재개발사업의 시행이 활발하게 이루어지고 있어 재개발사업에 의한 기존 단독주택택월지역의 변화가 늘어나고 있다.

아파트주도형은 다른 변화유형과는 뚜렷이 구분되는 특성을 갖고 있다. 먼저 가장 큰 차이는 주택공급과 관련하여 개발 주체가 주민조직 내지는 공공으로 개별가옥주나 건설업자에 의한 개발과는 구분된다. 이것은 아파트주도형은 지역의 물리

적 여건이나 제도적 요인 등으로 개별적인 개발이 제한되어 있는 지역을 중심으로 주민들이 조합 등을 결성하여 개발하기 때문이다. 실제 아파트주도형에 해당되는 지역의 경우 20년 이상된 노후한 단독주택의 비중이 다른 유형에 비해 높은 편이며, 필지당 주거토지면적 또한 변화유형중 가장 작아 지역의 물리적 여건이 상대적으로 열악한 지역들에서 나타나고 있음을 알 수 있다. 그리고 무허가 불량주택 또한 상당 수 포함되어 있어 개별적인 개발에 한계가 있다(<표 4-11> 참조).

그런데 아파트주도형은 필지 단위의 개별적인 개발과는 달리 사업지구 단위의 개발로 인해 기존의 주거지역 구조에 큰 변화가 나타난다. 개발과정이 지구 전체를 대상으로 진행되기 때문에 대지, 필지, 가로구조 등이 달라지게 되며, 이는 결국 기존 주거지역 구조의 변화를 의미한다. 실제 아파트주도형중 재개발사업이나 재건축사업 등에 의해 아파트지역으로 개발된 지역들은 기존의 주거지역 구조와 부조화를 이루는 경우가 많다. 이러한 현상은 주민구성에서도 마찬가지로 나타나고 있다. 아파트지역으로 변화한 지역들은 비록 입주권을 갖고 있음에도 불구하고 기존 주민의 재입주율은 상당히 저조한 편이며, 대신 중산층들이 주로 입주하면서 기존의 저소득층 주거지역이 중산계층화하여 주거지역의 성격이 완전히 달라지고 있는 실정이다(임창호, 1992).

<표 4-12> 아파트주도형의 주거환경 변화

구분	1989년	1995년
1인당 주거면적(m ²)	7.7	15.5
인구밀도(人/km ²)	14,832.8	16,949.1
총용적율(%)	56.5	114.9
주거용 건물의 비중(%)	61.0	75.5

한편 아파트주도형은 단독주택지역의 변화유형중 1인당 주거면적의 확대가 가장 크게 나타나고 있어 주거수준의 향상이 이루어지고 있음을 알 수 있다(<표 4-12>). 이와 함께 인구밀도는 변화유형중 가장 낮은 상태이나, 아파트로 개발되면서 인구밀도가 상당히 높아졌다. 이에 따라 아파트주도형의 경우 기존 주거지역과

는 확연히 구분되며, 개발로 인해 주변지역에 미치는 영향 또한 큰 편임을 알 수 있다. 즉 사업지구내의 주거환경은 개선될 수 있으나, 주변 환경과의 고려가 거의 없기 때문에 경관상 상당한 문제를 안고 있는 경우가 많다.

2. 혼재형

혼재형은 단독주택의 변화가 진행되고 있기는 하나, 평균에 훨씬 못미치는 수준이며, 1995년 현재 단독주택이 44%를 차지하고 있어 단독주택의 비중이 상당히 높은 지역임을 알 수 있다. 그러나 다른 한편으로 이것은 혼재형의 경우 비단독주택지역임에도 불구하고 아직까지 단독주택의 변화가 진행중인 지역임을 의미하기도 한다. 또한 변화유형중 나대지의 비율이 높은 편으로 이것 역시 지역의 변화가능성을 보여준다. 이와 관련하여 다가구주택이 33.6%로 비교적 많은 비중을 차지하고 있어 혼재형에 속하는 지역의 상당수는 현재 다가구주택지역으로 변화하고 있으나, 다가구주택주도형에 비해 단독주택의 변화가 다양하게 진행됨을 알 수 있다. 그런데 혼재형은 단독주택택월지역의 변화유형중 필지당 주거토지면적이 가장 클 뿐 만 아니라 노후 단독주택의 비중이 가장 적은 지역으로 비교적 양호한 단독주택지역에서 나타나고 있음을 알 수 있다(<표 4-11> 참조).

<표 4-13> 혼재형의 주거환경 변화

구 분	1989년	1995년
1인당 주거면적(m ²)	8.6	13.4
인구밀도(人/km ²)	18,306.7	18,451.5
총 용적율(%)	66.4	100.6
주거용 건물의 비중(%)	58.6	66.9

한편 혼재형의 주거환경 변화를 살펴보면(<표 4-13>), 1995년 현재 1인당 주거면적은 13.4m²로 비교적 큰 편이나, 1989년-1995년 기간중 다른 변화유형들에 비해 그 증가량이 가장 적게 나타나고 있어 전반적으로 볼 때 단독주택택월지역에서

혼재형으로의 변화에 따른 주택공급 및 주거환경 개선효과는 변화유형중에서 가장 적은 편이다. 이것은 총 용적을 및 주거용 건물의 비중 변화가 가장 작다는 사실에서도 알 수 있다.

3. 다가구주택주도형

단독주택을 민간 임대전용주택인 다가구주택으로 대체하는 다가구주택주도형은 주택보급율이 극히 낮을 뿐 만 아니라 자가가구율 또한 다른 변화유형들에 비해 상당히 낮은 편으로 다가구주택주도형은 주택이 절대적으로 부족한 임차가구의 비중이 높은 지역에서 나타나고 있음을 알 수 있다. 이것은 다가구주택으로 대체되기 이전 단독주택의 상당수가 이미 다세대거주 단독주택으로 이용되고 있어 민간 임대주택의 역할을 수행하고 있음을 의미하기도 한다. 그렇다면 이러한 지역들에서 다가구주택으로의 재건축이 집중되는 것은 두가지 측면으로 해석할 수 있다. 하나는 기존 단독주택의 노후화와 같은 물리적 요인이며, 다른 하나는 임대료 수입 등과 같은 경제적 요인이 그것이다. 이와 관련하여 단독주택의 건축연도별 비율을 살펴보면, 다가구주택주도형은 상대적으로 1970년 이후 건축된 단독주택의 비중이 높아 물리적 요인 뿐 만 아니라 경제적 요인 또한 다가구주택으로의 재건축에 중요한 요인으로 작용하고 있음을 알 수 있다. 그런데 다가구주택주도형의 경우 1970년 이후 건축된 단독주택의 비중이 높은 것은, 다가구주택은 대부분 기존 필지 단위의 개발을 통해 건축되기 때문에 1970·80년대 토지구획정리사업 등에 의해 계획적으로 조성된 택지에 건축된 단독주택이 다가구주택의 건축에 비교적 용이하다는 점이 영향을 미치고 있는 것으로 사료된다.

한편 다가구주택주도형의 주택구성을 살펴보면, 다가구주택과 단독주택이 전체 주택의 대부분을 차지하며, 공동주택은 15%에 불과한데 특히 다세대주택이 아파트보다 더 많은 비중을 차지하고 있어 주목할 만하다. 이것은 다가구주택주도형의 경우 1970년대 건축된 단독주택을 중심으로한 비교적 양호한 단독주택지역이며,

나대지 비율 또한 낮아서 아파트개발은 제한되어 있는데 반해 다세대주택은 기존 필지내에서 비교적 용이하게 건축할 수 있어 다세대주택이 분양주택에 대한 수요를 충족하고 있기 때문이다(<표 4-11> 참조). 즉 다가구주택주도형 지역의 주택구성에 있어 아파트의 비중이 낮다는 점은 분양주택에 대한 상당한 수요가 존재하고 있음을 의미한다. 이것은 소규모 영세건설업자인 소위 “집장사”로서 다세대주택 건설업자의 의사결정에 직접적인 영향을 미치고 있다²⁵⁾. 그런데 다가구주택주도형의 경우 비교적 높은 분양가능성에도 불구하고 다세대주택의 건설이 제한적인 것은 단독주택의 매입과 관련된 문제로 이 지역의 경우 대부분의 단독주택들이 가옥주에 의해 다가구주택으로 건설되기 때문이다.

그런데 기존 단독주택지역중 다세대거주 단독주택 밀집지역들이 주로 다가구주택주도형으로 변화하고 있으며, 다가구주택은 주택의 특성상 거주 가구 수가 많기 때문에 다가구주택주도형의 주거환경은 상당한 과밀현상을 보인다(<표 4-14>). 이것은 인구밀도에서도 뚜렷하게 나타나고 있는데, 1995년 다가구주택주도형의 인구밀도는 1989년에 비해 상당히 낮아졌음에도 불구하고 다른 유형들에 비해 2배 이상에 달하는 과밀한 수준이다. 1인당 주거면적 역시 1995년 현재 평균 12.0m²에 불과할 뿐 만 아니라 그 변화정도도 유형들중 가장 낮은 수준을 보이고 있다. 다가구주택주도형은 단독주택의 다가구주택으로 재건축을 통해 주택의 공급물량은 늘어나나 이들의 대부분이 소규모 임대용으로 과밀주거로 인해 지역의 주거환경은 더욱 열악해지는 경향을 나타내고 있다.

<표 4-14> 다가구주택주도형의 주거환경 변화

구 분	1989년	1995년
1인당 주거면적(m ²)	7.6	12.0
인구밀도(人/km ²)	45,111.3	42,909.2
총용적율(%)	84.2	142.5
주거용 건물의 비중(%)	60.5	70.2

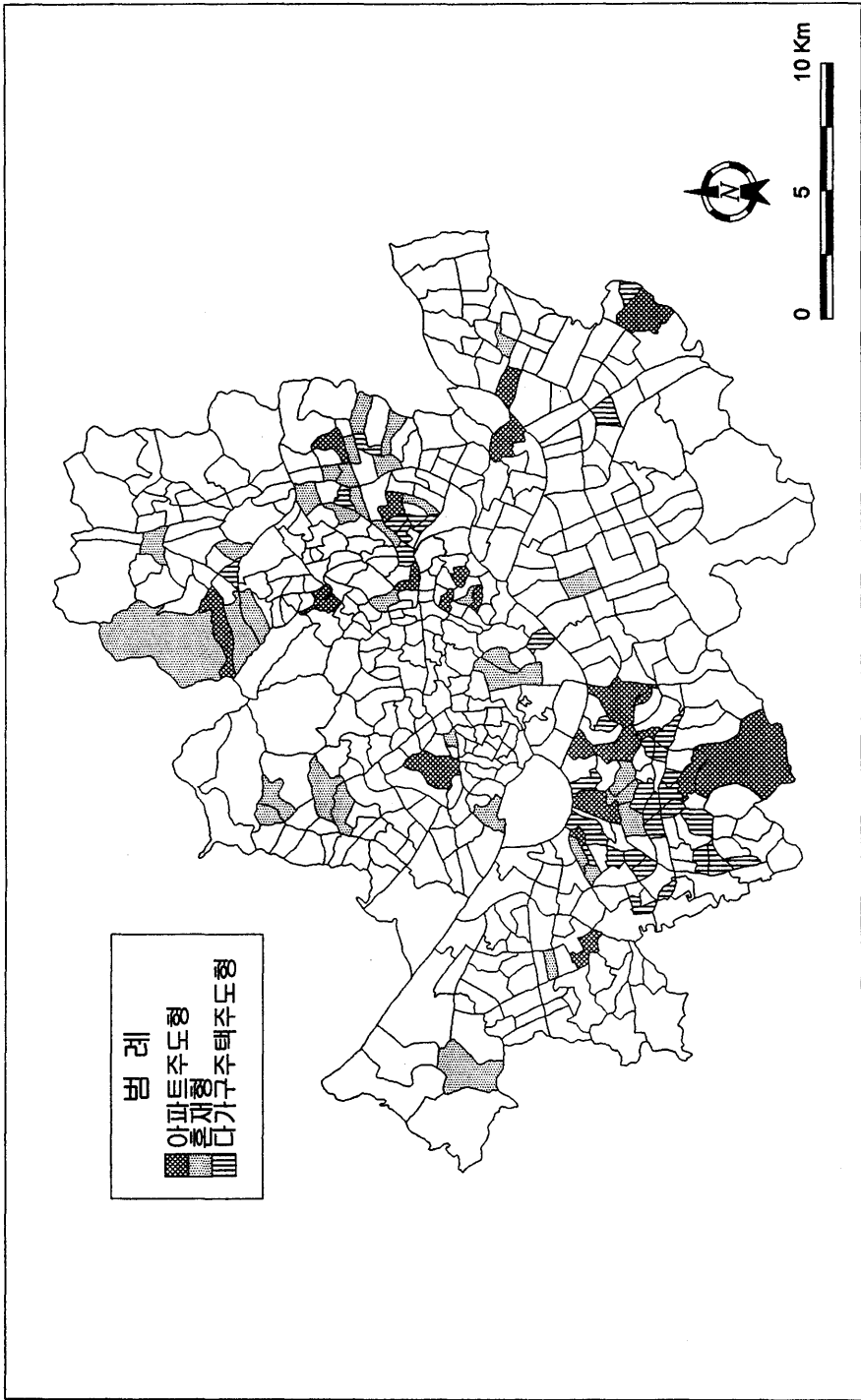
25) 다세대주택 건설업자 K씨와의 면담조사 결과임

4. 종합적 고찰: 공간적 분포 특성

단독주택택월지역의 변화유형별 공간적 분포는 <그림 4-10>과 같이 나타나고 있다. 전반적으로 볼 때 변화유형별 분포패턴은 도심지역을 중심으로 남서지역의 다가구주택주도형이 비교적 집중되어있는 것을 제외하고는 상당히 분산되어 있음을 알 수 있다.

먼저 아파트주도형은 그 수가 적음에도 불구하고 도심지역에서 외곽지역에 이르기까지 다양한 지역들에서 비교적 고르게 분포하고 있다. 이는 현재 시행되고 있는 아파트개발 방식에 따라 지역적 차이가 있기 때문에 택지개발사업은 미개발지가 많은 비교적 외곽지역에서 이루어지는데 반해, 재개발사업은 기존 주거지역 중 주로 노후 불량주택지역을 대상으로 하고 있어 비교적 주거지 형성이 빨랐던 지역들을 중심으로 나타난다. 그리고 조합주택은 학교, 공장, 공공시설 등의 다양한 이전적지를 중심으로 개발되기 때문에 이러한 개발방식별 지역적 차이는 아파트주도형의 공간적 분포에도 직접적인 영향을 미치고 있다. 우선 아파트주도형중 상봉1동, 거여동 등 비교적 외곽지역은 택지개발사업이 시행된 지역이며, 신당6동, 금호3가동, 동소문동, 정릉1동, 봉천3동 등 1960·70년대 주거지역에 해당하는 지역들의 경우 각종 재개발사업지역들과 일치한다(<그림 4-4><그림 4-5><그림 4-6> 참조). 한편 대방동, 구의1동 등은 조합주택에 해당하는 지역들로 이것은 특별한 공간적 패턴을 보이지 않고 있다.

한편 혼재형은 수유동 일대, 면목, 망우동 일대, 그리고 불광동 일대 등 도심 주변지역을 중심으로한 강북지역과 신길, 상도동 일대, 논현1동, 천호3동의 강남지역으로 나누어지며, 지역적으로 강남지역에 비해 강북지역의 비중이 높게 나타난다. 이것은 변화유형들중 혼재형의 경우 단독주택의 비중이 상대적으로 높은 편이며, 강북지역은 상당 부분 단독주택지역의 성격이 남아있다는 특성을 반영하기 때문이다. 그런데 혼재형은 도심으로부터의 평균 거리가 8.2km이며, 특히 도심 8-10km 반경내에 집중 분포하는 패턴을 보이고 있어 주로 1970년대 개발된



<그림 4-10> 단독주택택원지역의 변화유형별 공간적 분포

단독주택지역에서 나타나고 있음을 알 수 있다(<그림 4-3> 참조).

다가구주택주도형은 도심으로부터 평균 거리가 10km로 변화유형들중 가장 멀리 나타나고 있으며, 그 분포는 도심을 중심으로 북동지역과 남서지역으로 크게 구분할 수 있다. 면목동, 번1동, 전농1.4동, 답십리1동, 이문1동 등을 중심으로한 북동지역은 동별로 분산 분포하고 있다. 그러나 남서지역은 신길동 일대, 봉천동 일대, 그리고 신림동 일대 등 상당히 연속적인 분포를 보이고 있어 북동지역과는 구분된다. 그런데 이 지역들은 대부분 자연발생적으로 형성된 북동지역의 단독주택지역과는 달리 토지구획정리사업 등을 통해 계획적으로 개발된 주거지역들로 이는 앞에서 언급한 바와 같이 다가구주택의 건설이 토지의 여건과 밀접한 관련이 있음을 보여주고 있다. 이것은 석촌동, 마천동 등 1980년대 토지구획정리사업을 통해 개발된 강남의 일부지역도 마찬가지로 특히 석촌동은 다가구주택의 증가량이 서울시 전체의 2위에 해당된다(<그림 3-6>참조). 그런데 석촌동의 경우는 주변지역이 대부분 아파트단지로 형성되어 있어 주택공급은 제한적인데 반해 지역의 입지적 여건상 주택수요 특히 임대수요는 증가하고 있어 비교적 양호한 상태의 기존 단독주택들 대부분이 다가구주택으로 재건축되고 있으며, 이와 함께 그동안 지역내 미개발상태로 남아있던 나대지가 다가구주택으로 개발되었기 때문이다. 현재 아파트 단지의 주변지역들에서 다가구주택으로의 건설이 활발하게 이루어지는 것 역시 이러한 현상을 반영한 것이라 하겠다.

그런데 다가구주택주도형의 공간적 분포는 교통로 특히 지하철노선과 밀접한 관련을 보이고 있다. 다가구주택주도형이 집중되어 있는 남서지역의 대림·신림·봉천동 일대는 지하철 2호선을 따라 형성되어 있으며, 석촌동과 답십리동 등도 2호선의 역세권에 해당하는 지역들이다. 그 외 이문1동과 구로·시흥 일대는 1호선이, 그리고 번1동은 4호선이 통과하는 지역으로 다가구주택주도형과 지하철 노선과 상당히 일치하고 있음을 알 수 있다. 이것은 이들 지역들은 전철의 영향으로 접근성이 높은 지역이며, 또한 대부분 전철역을 중심으로 역세권이 형성되어 있어 편리한 입지적 특성으로 인해 주택수요가 집중되어 있기 때문인 것으로 판단된다.

V. 단독주택택월지역의 변화유형별 주거지 특성: 사례연구

이 장에서는 제 IV장에서 구분한 단독주택택월지역의 변화유형을 근거로 유형별 사례지역을 선정하여, 개발방식을 중심으로한 단독주택의 변화에 따라 주거지역의 변화가 어떻게 전개되고 있으며, 또한 어떠한 특성을 갖고 있는가를 실증적으로 분석하고자 한다. 이를 바탕으로 단독주택지역의 변화유형별 주택 및 주거지역의 개발과정과 그 특성이 어떻게 차별적으로 전개되는지를 비교·분석하며, 나아가 효율성, 형평성, 그리고 쾌적성의 관점에서 주거지역의 성격을 종합적으로 평가하고자 한다¹⁾.

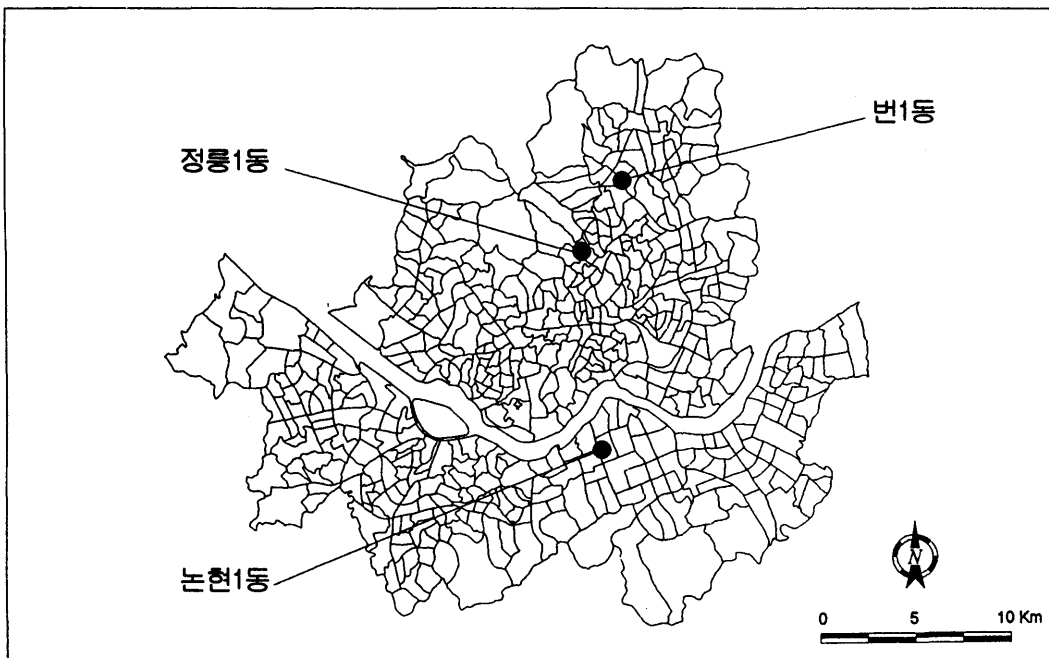
그런데 개발방식은 주택공급 방식, 주거지역 개발방식, 주택형태의 개발 등이 포함된 개념으로 주택의 공급체계 및 전체적인 주거환경의 측면에서 주택개발을 파악하는 것을 말한다. 따라서 여기서는 단독주택의 개발방식을 중심으로 단독주택지역의 변화유형별 주거지역의 변화를 살펴보고자 한다. 또한 변화유형별 주거지역의 특성은 먼저 지역변화에 따른 주택하위시장과 주거환경 그리고 주민구성상의 변화를 분석하고, 다음으로 주거지역 변화에 대한 주민의식을 파악하고자 한다.

각 유형별 사례지역은 다가구주택주도형의 번1동, 혼재형의 논현1동, 그리고 아파트주도형의 정릉1동을 선정하였으며(<그림 5-1>), 동의 지역적 범위가 너무 넓기 때문에 답사를 통해 대표적인 지구를 필지단위로 선정하여 조사하였다(<그림 5-3><그림 5-7><그림 5-10> 참조).

사례지역 조사는 변화유형별 단독주택의 개발방식과 주거지 특성을 분석하기 위한 것으로, 분석에 이용한 자료는 가옥주, 재건축 조합, 건축업자 등 개발주체에 대한 면담조사와 거주 주민에 대한 설문조사를 통해 수집하였다. 면담조사 내용은 개발동기, 개발계획, 개발과정 등 단독주택의 개발방식을 중심으로 하였다. 설문조

1) 이것은 도시 공간구조를 평가하는 준거의 틀로서 공간계획 분야의 상위목표라 할 수 있다. 여기에 대해서는 임창호(1993; 1996) 참조.

사 내용은 가구의 일반현황과 주택현황, 그리고 주거환경 변화에 대한 의식조사 등과 단독주택소유주를 대상으로 단독주택 개발과정과 관련한 내용 등이 포함되었으며, 특히 단독주택의 개발과정에 중점을 두었다(<부록 설문지1>, <부록 설문지 2> 참조). 그러므로 본 설문은 정량적 분석을 위한 것이라기보다 정성적 분석의 성격이 강하다. 설문조사 방법 역시 질적 자료수집을 위하여 조사원이 직접 개별 가구를 방문하는 면접조사를 실시하였으며, 조사가구의 선정방법은 단순 무작위 표본추출법에 의해 선정하였다. 조사기간은 1996년 3월25일에서 4월6일까지 1차 조사와 11월 7일에서 11월 13일까지 2차 조사를 실시하였다. 사례지역별 설문조사의 총 가구수는 178부이며, 이는 논현1동의 60가구, 번1동의 72가구, 그리고 정릉1동의 46가구이다. 한편 사례지역의 주택현황은 1996년 9월 11일에서 14일까지 항공도(1:1,200)와 지번도(1:3,000)를 이용한 조사를 통해 파악하였다.



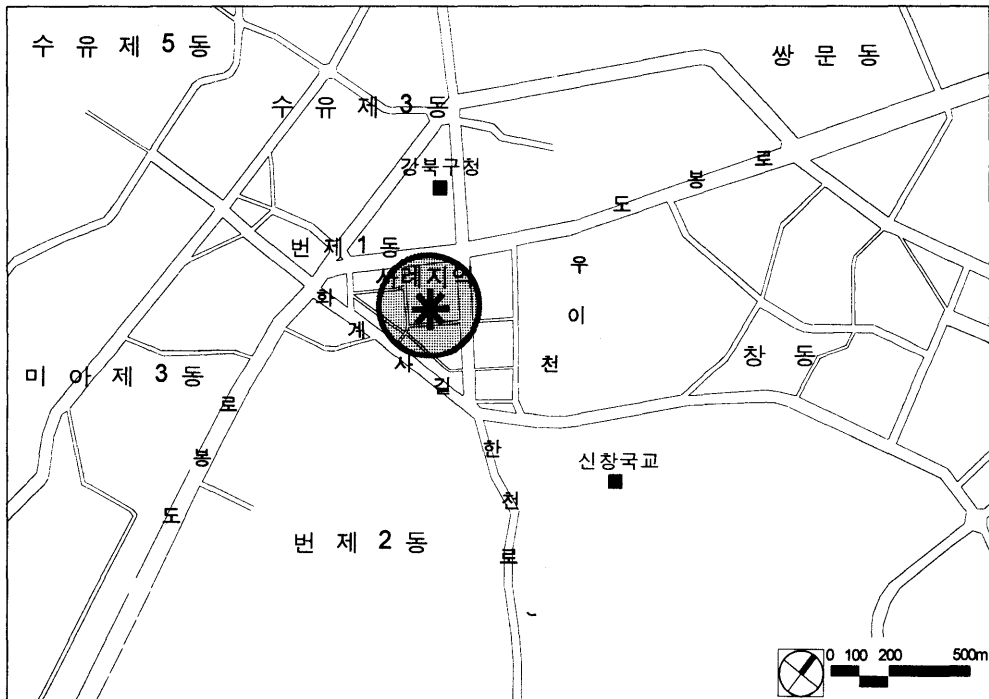
<그림 5-1> 사례지역 현황도

제 1 절 다가구주택주도형의 주거지 변화와 특성

1. 지역 개관

1) 지역 현황

사례지역은 도심으로부터 북동쪽으로 약 9km 거리에 위치하는 평탄한 지형의 주거지역으로 행정구역상 강북구 번1동에 속한다. 이 지역은 북동쪽으로는 우이천이 흐르고 있으며, 남쪽으로 화계사길을 따라 미아3동, 번2동과 그리고 북쪽과 서쪽으로는 도봉로를 따라 수유3동, 쌍문3동과 경계를 이루고 있다. 또한 한천로가 지역을 남북으로 관통하고 지하철 4호선 수유역에 근접하여 교통의 중심지 역할을 하고 있다(<그림 5-2>).



<그림 5-2> 번1동 사례지역의 위치도

더욱이 이 지역은 강북구청과 북부경찰서 등 공공시설이 입지하고 있으며, 전철역 역세권을 중심으로 상업·업무시설이 집중하여 지역 중심지로 부상하고 있다. 그러나 그 이면에는 상업·업무기능이 침투하지 않은 주거지역이 형성되어 있으며, 본 사례지역은 도봉로 이면에 형성된 전형적인 단독주택택월지역에 해당되는 주택이었다.

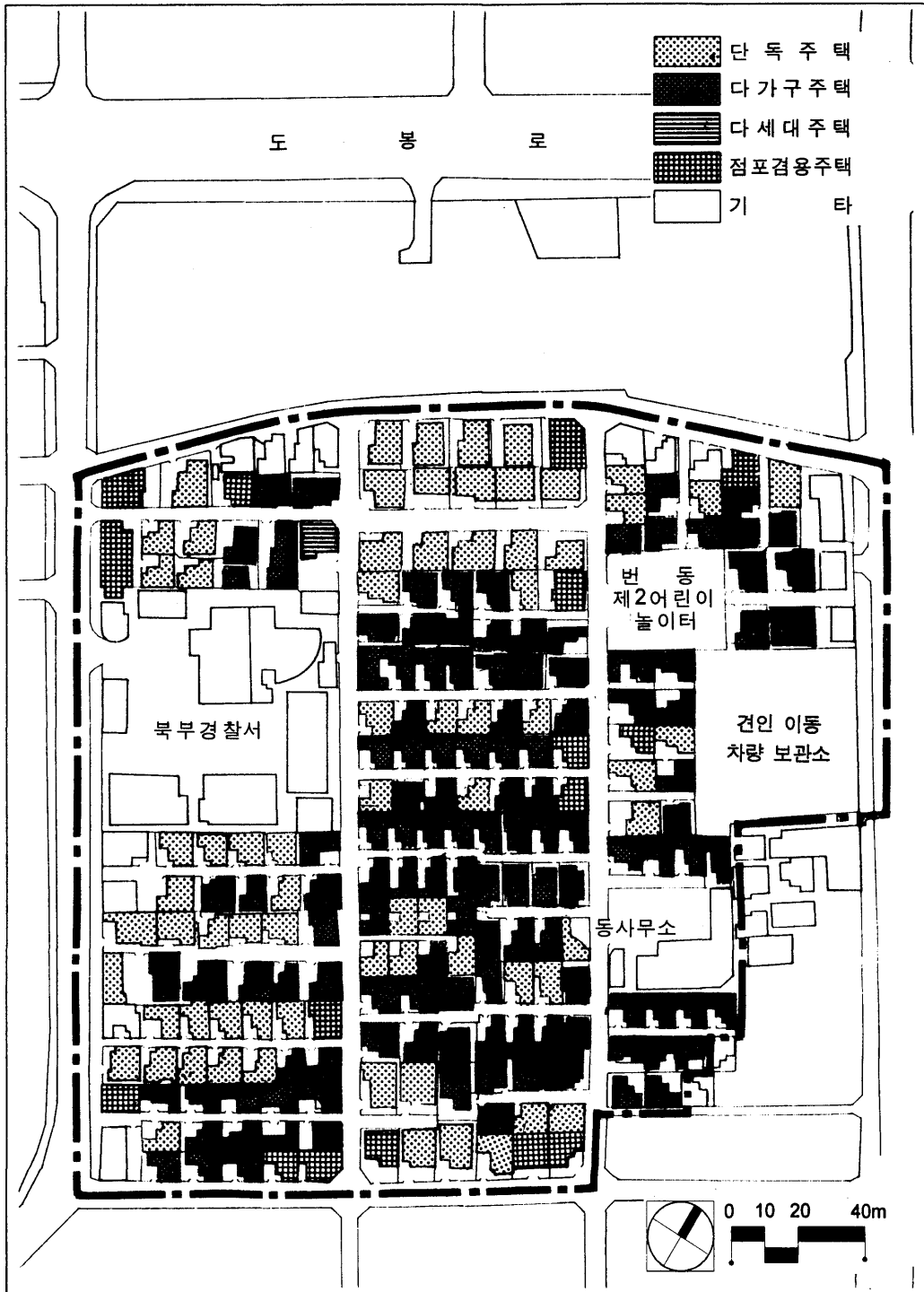
한편 사례지역은 과거 40·50대를 중심으로한 비교적 안정된 주거지역이었으나, 다가구주택의 건축에 따른 임차가구의 증가로 30·40대의 자녀양육단계에 해당하는 젊은 층의 비중이 높아지고 있으며, 이에 따라 주민들의 연령구성이 다양해지고 있다. 주민들의 직업구성은 사무직, 판매/서비스직, 생산직 등에 주로 종사하고 있으며, 특히 자영업에 종사하는 가구가 많은 편으로 사회·경제적인 측면에서 중산층 이하의 주거지역에 속한다.

2) 주택현황

번1동은 1967년 창동 토지구획정리사업지구의 일부로 지정·개발되었으며, 1960년대 말 국민주택지역으로 선정되어 필지규모 110m²(30-40평)내외의 소규모 1층 단독주택이 집단적으로 건설되었다.

사례지역내 기존 단독주택의 대부분은 1970년을 전후하여 건설된 주택들이며, 1980년대 말까지 큰 변화없이 기존의 단독주택을 유지하여 왔다. 이것은 주택지의 필지규모가 작아 필지를 합필하지 않고서는 주택개발이 제한적이었기 때문이다. 이것은 1981년 다세대거주단독주택에 대한 연구에서도 나타나고 있는데, 번1동 지역은 다른 조사지역에 비해 여러 가구가 함께 사는 단독주택 즉 다세대거주단독주택으로 개축한 주택의 수가 적은 편이었다²⁾. 지하철 4호선의 개통 등 지역의 입지적

2) 1981년 한국과학기술원의 연구결과에 의하면, 번동의 경우 조사 대상주택의 50%정도가 다세대거주 단독주택으로 이용되고 있었는데, 이것은 타 조사지역이었던 구의동이나 천호동, 신림동 등의 경우 거의 대부분의 주택들이 다세대거주 단독주택으로 이용되고 있는 것에 비해 훨씬 낮은 수준이다(한국과학기술원, 1981:7-28).



<그림 5-3> 번1동 사례지역의 주택현황

여건 변화로 주택 수요는 점점 증가하였지만 1990년 이전까지는 토지 및 주택사정상 기존 주택의 개발은 제한적이었다.

하지만 1990년 다가구주택의 도입과 함께 기존 단독주택이 급격하게 변화하였다. 현재 사례지역의 주택은 다가구주택과 기존 단독주택, 일부 점포겸용주택, 그리고 1동의 다세대주택으로 구성되어 있다(<그림 5-3>). 다가구주택이 전체 주택棟 수의 60%를 차지하고 있으며, 기존 단독주택은 그 절반 정도에 불과하다. 현재도 이 지역에서는 기존 단독주택의 다가구주택으로의 재건축이 계속 이루어지고 있어 다가구주택이 이 지역의 주택을 주도하고 있는 것으로 나타났다. 그런데 사례지역의 경우 제반 입지적 여건으로 인해 분양가능성이 높은 지역임에도 불구하고 다세대주택보다는 다가구주택이 변화를 주도한 것은 지역의 물리적 여건과 밀접한 관련이 있다. 즉 필지의 세분으로 인해 다가구주택이외의 주택건설이 어렵기 때문이다³⁾.

2. 단독주택 개발방식

본 사례지역에서는 가옥주에 의한 노후 단독주택의 다가구주택으로의 재건축이 단독주택 개발의 대부분을 차지하고 있으며, 이것은 주거지역의 변화를 주도하고 있다. 그런데 기존 단독주택의 개발동기는 주택의 노후화가 약 70%로서 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 임대료 수입 등 경제적 요인은 8.7%에 불과하여 사례지역이 1970년 초에 형성된 노후한 주거지역임을 반영하고 있다(<표 5-1>). 이것은 기존 단독주택 가옥주의 대부분이 주택의 노후화에도 불구하고 경제적 부담으로 인해 단독주택을 개발하지 못하고 있음을 고려할 때 사례지역의 개발동기는 주택의 노후화가 가장 중요한 요인임을 알 수 있다⁴⁾.

- 3) 지역내 분포하고 있는 유일한 다세대주택인 G빌라는 건설업자 K씨가 상당기간을 소요하여 기존 단독주택 두채를 매입, 대지를 합필하여 개발한 예외적인 경우이다(면담조사 결과).
- 4) 설문조사 결과 단독주택을 재건축하지 않는 이유로 기존 단독주택 가옥주 5명중 4명은 경제적 이유(80%)를 지적하였으며, 1명만이 현 주택에 만족하기 때문이라고 응답하

<표 5-1> 단독주택 개발동기

구분	경제적 요인	이웃의 권유	주택의 노후화	기타	계
빈도	2 (8.7)	2 (8.7)	16 (69.6)	3 (13.0)	23 (100)

자료: 설문조사

한편 공사방법은 가옥주가 개발주체로 건축업자를 선정하여 전과정을 담당하게 하는 전형적인 다가구주택 개발방식에 의해 이루어지고 있다. 건축업자는 90% 이상이 영세건설업자들로서 다른 지역에 비해 특히 영세업자의 비중이 높은 편이다⁵⁾. 이들은 건설 관련 분야에 종사한 경험이 있는 사람들로 사업계획, 자재 및 인력동원 심지어 자금원과 분양(임대)에 이르기까지 전과정을 거의 혼자서 담당한다. 그런데 영세건설업자는 직영공사 전문업자와 도급공사 전문업자로 구분되며⁶⁾, 다가구주택은 도급공사 전문업자들이 주로 건설한다.

더구나 이들의 대부분이 먼저 공사한 이웃의 소개에 의해 내지는 개인적으로 알던 사람들로 영세건설업자의 건축활동은 주로 지역적 연고와 비공식적인 경로를 통해 이루어지기 때문에 대부분 제한된 지역내에서 이루어진다. 그러므로 지역적 기반 및 인간관계 등이 영세건설업자의 공간적 활동영역에 중요한 요인으로 작용하고 있음을 알 수 있다(<표 5-2>). 이러한 건축업자의 선정방법으로 인해, 골목길을 따라 동일한 형태의 다가구주택들이 인접하여 건축됨으로서 사례지역의 주택경관에 영향을 미치고 있다(부록 <사진 1> 참조).

였다(설문조사 결과).

- 5) 주택건설업자는 주택사업자 등록업체와 비등록업체로 구분되며, 비등록업체의 경우 일반 사업자 등록증을 가진 소규모 건설업체와 영세건설업자 등으로 구분된다. 여기서 영세건설업자는 일반 사업자 등록증없이 개인적으로 활동하는 업자들로 다양한 사람들로 구성되어 있다.
- 6) 직영공사는 건설업자가 사업주체로 직접 개발하는 경우이며, 도급공사는 일명 청부공사로 사업주체의 의뢰로 공사만 담당하는 경우로, 직영공사 전문업자와 도급공사 전문업자간에는 자본금 규모에서 차이가 있다(건설업자 면담조사 결과).

<표 5-2> 건축업자의 선정방법

구분	개인적으로 알던 사람	먼저 건축한 이웃의 소개	본인이 직접	부동산업체 의 소개	기타	계
빈도	6 (27.3)	10 (45.5)	2 (9.1)	1 (4.5)	3 (13.6)	22 (100)

자료: 설문조사

그런데 공사를 실시한 가구의 60% 이상이 설계·시공·임대 등 다가구주택 건축의 전과정을 건축업자에게 의뢰하고 있으며, 이 중 87%는 공사비까지 건축업자가 담당하고 있어, 이들이 다가구주택의 건축에 중요한 역할을 담당하고 있음을 알 수 있다(<표 5-3>). 물론 여기에는 후불공사로 이루어지는 우리나라 주택건설의 각 공종별 하청관계 또한 다가구주택의 건축에 중요한 역할을 담당하고 있다. 게다가 여기에는 제한적인 주택금융 제도 또한 영향을 미친다⁷⁾.

<표 5-3> 공사방법

구분	시공	설계와 시공	설계·시공·분 양	전과정을 일괄적으로 ¹⁾	기타	계
빈도	1 (4.5)	3 (13.6)	2 (9.1)	13 (59.1)	3 (13.6)	22 (100)

주 1) 공사비를 포함한 설계·시공·분양 등 건축의 전과정을 건축업자가 담당하는 경우임.

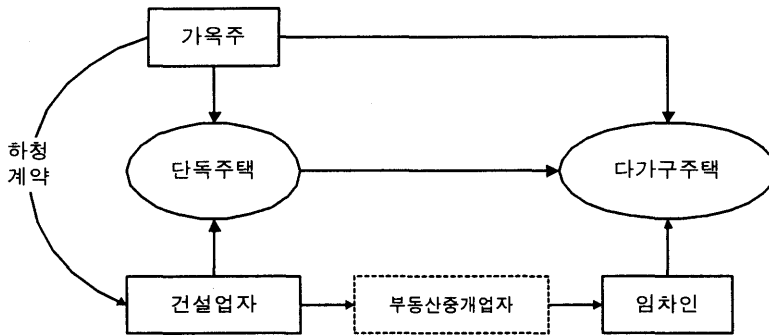
자료: 설문조사

이러한 공사방법은 1980년대 후반 임대료의 상승으로 인해 다가구주택의 건설을 통해 확보할 수 있는 임대료를 담보로 가옥주와 건설업자간에 일종의 계약관계가 형성되었기 때문이다. 이 경우 가옥주는 기존의 단독주택과 토지만을 가지고 공사비 없이 단독주택을 재건축할 수 있으며, 건설업자 또한 기본적인 자재비용만을 투자하여 건축할 수 있기 때문으로, 이것은 다가구주택으로의 재건축이 급속하

7) 단독주택 재건축과 관련하여 이용할 수 있는 주택금융으로는 국민주택기금 대출중 시설자금 대출의 기타 항목으로 그 외 별도의 항목이 책정되어 있지 않은 실정이다.

게 확대된 주요 요인으로 작용하였다.

이상으로 볼 때 번1동은 주택의 노후화가 가장 중요한 개발동기로 작용하고 있어 주택의 교환가치보다는 사용가치를 추구하는 전형적인 자가생산 주택 (self-produced housing) 즉 전자본체적 주택생산방식에 가까운 것으로 판단된다 (Short & Cardoso, 1983). 이 개발방식은 가옥주가 개발주체로, 개별적이며 점진적인 형태로 다가구주택으로 대체(displacement)가 이루어져 지역의 변화가 급격하게 진행되지는 않는다(<그림 5-4>).



<그림 5-4> 가옥주에 의한 다가구주택 개발방식

3. 주거지역의 특성

1) 주택하위시장

현재 사례지역의 주택시장은 주택유형에 따라 단독주택과 다가구주택, 그리고 일부 다세대주택으로 나누어진다. 그러나 다세대주택은 최근에 건축되었으며, 그 수도 극히 적기 때문에 독자적인 주택시장을 형성한다고 보기는 어렵다. 따라서 사례지역의 주택시장은 단독주택과 다가구주택으로 대별된다. <표 5-4>은 단독주택과 다가구주택의 주택가격 및 임대료 수준으로, 주택가격과 임대료는 주택이 갖고

있는 가치의 표현이라고 할 수 있다. 사례지역의 단독주택과 다가구주택의 임대료 수준은 약 2배 정도의 차이가 있다. 즉 이는 단독주택은 지가 수준의 임대료를 갖는데 비해 다가구주택은 지가에 공사비 등이 포함되어 있으며, 또한 대부분 신축주택으로, 가구별로 별도의 생활편의시설이 마련되어있기 때문에 단독주택보다 높은 임대료를 형성한다.

<표 5-4> 주택유형별 주택가격 및 임대료

(단위: 만원)

구 분		단독주택	다가구주택
매 매 가 격		평당 450-550	평당 550-700
전세가격	지상층	2800-3300	3000-3800
	지하층	-	2500-3000

주: 전세가격은 방 2칸을 기준으로 함

자료: 설문조사 및 면담조사

그리고 기존 단독주택은 단층의 국민주택으로 지하층이 없었으나, 최근 다가구주택이 건축되면서 지상층보다 임대료가 저렴한 반지하층이 공급되면서 지하층 거주가 늘어나고 있다. 지상층과 반지하층간의 임대료 수준 차이는 수직적 차원에서 주택의 분화현상이 나타남을 의미한다.

한편 매매가격은 단독주택과 다가구주택간에 차이가 있는데, 이는 신축된 다가구주택의 건물가격이 매매가격에 포함되었기 때문이다. 그러나 최근 부동산 경기 침체와 다가구주택의 급증 및 그에 따른 주거환경의 악화로 인해 다가구주택의 매매가격은 점점 하락하는 경향이 있다.

2) 주거환경

사례지역은 대지규모가 작기 때문에 기존 단독주택지역의 도시조직(urban fabric)에 적용할 수 있는 주택은 다가구주택이며, 그 외 다른 주택의 건설은 기존 필지의 변화를 전제로 한다. 이러한 대지의 여건은 사례지역에서 다가구주택이외의

주택건설을 어렵게 만드는 요인으로 작용한다. 그 결과 대부분의 주택들이 다가구 주택으로 변화한 사례지역의 경우 대지의 변화가 거의 없으나, 다세대주택의 경우 필지의 합필을 통해 건설하였다.

이처럼 다가구주택주도형의 주거지 변화는 단독주택의 다가구주택으로의 재건축이 대부분을 차지하고 있으며, 이것은 기존 주거환경 예컨대 도로, 상·하수도 등 하부구조의 개선이 없이 진행되어 인구의 과밀로 인해 주거지역의 전반적인 주거환경이 악화되고 있는 실정이다. 즉 기존 필지내에서 개별 주택단위의 변화에 따른 지역 전체적인 차원에서의 각종 편익시설 공급이 제대로 이루어지지 않기 때문이다. 특히 과거 어린이들의 놀이터였던 골목길이 주차장화되었으나, 공원이나 어린이 놀이터 등의 건설이 전혀 이루어지지 않아 놀이공간의 부족이 심각하다. 이로 인해 협소한 도로를 자동차와 주민들 특히 어린이들이 같이 사용하고 있는 실정이다. 한편 사례지역은 인접한 곳에 재래시장이 입지하고 있어 지역내 근린생활시설은 세탁소(2), 미용실(4), 부동산 중개업소(3) 등에 불과하며, 그 수도 다른 지역에 비해 적은 편이다. 그러므로 지역의 제반 기반시설이 미비한 상태에서 주택의 고밀화와 그에 따른 차량 및 인구의 증가, 그리고 지하 거주지의 확대 등으로 주거지역의 쾌적성(amenity)의 측면에서 다가구주택주도형의 주거환경은 상당히 열악한 상태이다.

한편 사례지역의 주거환경 변화는 <표 5-5>와 같다. 사례지역의 변화는 기존 필지 단위의 개발(parcel-by-parcel infill development)로 대지면적의 변화가 없는 상태에서 건축면적 및 연면적이 증가하는 고밀화로 인해 전반적으로 주거밀도가 상승하고 있다. 그러나 건폐율은 오히려 감소하였는데, 이것은 사례지역의 도로여건과 관련이 있다. 이 지역은 협소한 도로에 바로 접한 주택들이 많아 재건축과정에서 주택 전면에 일정 폭의 도로를 확보해야 하는 규정에 따라 이전보다 건축선이 후퇴하기 때문이다. 또한 대부분의 다가구주택들이 반지하층을 포함한 3층 내지는 4층으로 건축되어 사례지역의 주택 층 수 변화가 뚜렷하게 나타나고 있다⁸⁾. 이

8) 일반적으로 반지하층을 포함할 경우 “미니”라는 접두사를 사용한다. 즉 미니 3층은 지상

것은 용적율에 영향을 미쳐, 재건축전 사례지역의 평균 용적율은 1989년 번1동의 총용적율⁹⁾인 78.8%보다 낮은 62.5%에 불과하였으나, 재건축 후에는 163.3%로 번1동의 총용적율을 훨씬 상회하고 있다. 따라서 주택 및 주거지역 변화에 따른 용적율 및 거주 세대수 증가 등 주택공급 효과를 중심으로한 주거환경의 효율성 (efficiency) 차원에서 다가구주택주도형은 매우 좋은 편이다.

<표 5-5> 주거환경 변화

구 분	재건축 전	재건축 후
대지면적(m ²)	110.5	110.5
건축면적(m ²)	68.5	58.5
건축연면적(m ²)	68.5	191.4
건 폐 율(%)	62.0	52.9
용 적 율(%)	62.0	173.2
거주세대수(가구)	1.8	4.3
층 수(층)	1	2.7

주: 1) 사례지역내 설문대상 주택별 평균을 기준으로 작성함

2) 건축면적 및 건축연면적은 건축물관리대장을 이용하여 보완함

자료: 설문조사 및 건축물관리대장

3) 주민구성의 사회경제적 특성

사례지역은 1990년 이후 대부분의 기존 단독주택들이 다가구주택으로 변화하였으나, 비교적 오랫동안 거주한 주민들의 비중이 높은 안정된 주거지역에 속한다. 자가소유 가구는 반 이상이 5년 이상 거주가구들이며, 임차가구도 38% 이상이 5년 이상 거주가구들로 주택소유 형태에 관계없이 이들간에 친목계, 조기축구회 등 비공식적인 모임도 조직되어 있어 기존 주민들간의 유대관계가 강한 편이다. 그러나

2층에 지하 1층 주택을 가리킨다. 그리고 옥탑방을 한 층으로 간주하기 때문에 미니4층의 경우 지하 1층, 지상 2층 그리고 옥탑으로 실제 층 수는 3층 정도에 불과하다.

9) 여기서 총용적율은 대지면적에 대한 총 건물연면적의 비율임(자료: 서울시 재산세 과세자료(토지.건물), 1989/1995).

단독주택의 변화로 인해 임차가구의 비중이 높아지면서 주민의 연령구성이 젊어졌으며, 특히 가구의 생애주기와 관련하여 국민학교 입학 전후의 어린이가 많은 것으로 나타났다(<표 5-6>).

<표 5-6> 주민구성 변화

구 분		기존주민	전입주민	계
주택소유형태	자가가구	19(61.3)	15(36.6)	34(47.2)
	임차가구	12(38.7)	26(62.4)	38(52.8)
연령별구성	29세 미만	-	4 (9.8)	4 (5.6)
	30-39세	6(19.4)	19(46.3)	25(34.7)
	40-49세	12(38.7)	12(29.3)	24(33.3)
	50-59세	10(32.3)	2 (4.9)	12(16.7)
	60세 이상	3 (9.7)	4 (9.8)	7(10.7)
생애주기	미혼	-	2 (4.9)	2 (3.6)
	임신단계	5(16.1)	13(31.7)	15(26.8)
	자녀양육단계자녀	13(41.9)	19(41.2)	24(42.9)
	녀독립단계자녀	11(35.5)	1 (3.0)	9(16.1)
	출가단계	1 (3.2)	1 (3.0)	2 (3.6)
	노후생활단계	1 (3.2)	3 (8.8)	4 (7.1)
직업구성	전문직	2 (6.5)	1 (2.4)	3 (3.2)
	관리직	3 (9.7)	6(14.6)	9(12.5)
	사무직	9(29.0)	7(17.1)	16(22.2)
	판매/서비스직	14(45.2)	19(46.3)	33(45.8)
	생산직	2 (6.5)	8(19.5)	10(13.9)
	기타	1 (3.2)	-	1 (1.4)

주: 기존주민은 1990년 이전에 전입하여 사례지역내 5년 이상 거주한 주민이며, 전입주민은 5년 미만 거주한 주민임.

자료: 설문조사

한편 직업별 주민구성면에서는 판매 및 서비스직의 비중이 높은 편이며, 다음으로 사무직, 생산직, 관리직의 순으로, 사례지역은 전형적인 중산층 주거지역임을 알 수 있다. 그런데 기존주민의 경우 판매/서비스직과 사무직의 비중이 높는데 비해 전입주민은 판매/서비스직 뿐만 아니라 관리직, 생산직 등의 비중이 높아, 주택

의 변화로 인해 주민의 직업구성이 다양해졌음을 알 수 있다. 그러므로 다가구주택 주도형 주거지역의 경우, 기존 단독주택이 소형 임대주택인 다가구주택으로 재건축됨에 따라 기존주민들보다 다양한 사회·경제적 특성을 지닌 주민들이 전입하여, 주거지역의 형평성(equity) 차원에서 상당히 긍정적이다.

4) 주거지 변화에 대한 주민의식

주거지역의 변화에 대한 지역주민의 의식은 지역 변화를 평가할 수 있는 지표가 된다. 번1동은 기존의 단독주택이 워낙 노후한 상태여서 다가구주택으로의 재건축이 동네의 전반적인 이미지 개선에 긍정적인 영향을 미친 것으로 판단된다. 이것은 설문조사 결과 지역의 변화로 인해 불편한 점도 있으나, 개선된 점이 더 많다는 주민들의 평가에서도 알 수 있다(<표 5-7>).

<표 5-7> 주거지 변화에 대한 주민의식

구	분	기존주민	전입주민	계
주거환경 변화	- 주거환경의 개선	7(22.6)	11(26.8)	18(25.0)
	- 개선되었으나 불편한 점도있음	13(41.9)	20(48.8)	33(45.8)
	- 개선보다 불편한 점이 많다	4(12.9)	8(19.5)	12(16.7)
	- 주거환경의 악화	7(22.6)	2 (4.9)	9(12.5)
주민들간의 관계	- 소원해짐	21(67.7)	16(39.0)	37(51.4)
	- 변화없음	7(22.6)	24(58.5)	31(43.1)
	- 친밀해짐	3 (9.7)	1 (2.4)	4 (5.6)

자료: 설문조사

한편 그동안 사례지역은 입지적 여건과 주민들간의 친밀한 관계 등으로 인해 임차가구의 경우에도 주거이동이 심하지 않았으며, 지역 주민들간에 서로 모르는 사람들이 없을 정도로 친밀한 근린관계를 유지하였다. 그러나 다가구주택의 건축으로

전입가구가 증가하면서 주민관계가 점차 소원해지고 있으며, 이것은 기존주민들의 경우 더욱 두드러진다. 여기에는 주택 또한 영향을 미치고 있는데 단독주택은 주민들간의 대면접촉이 비교적 용이한 반면, 다가구주택은 독립된 출입문과 계단을 이용함으로써 일상적인 접촉이 어려운 편으로 주택구조상의 문제가 주민들간의 관계를 소원하게 만드는 한 요인으로 작용한다.

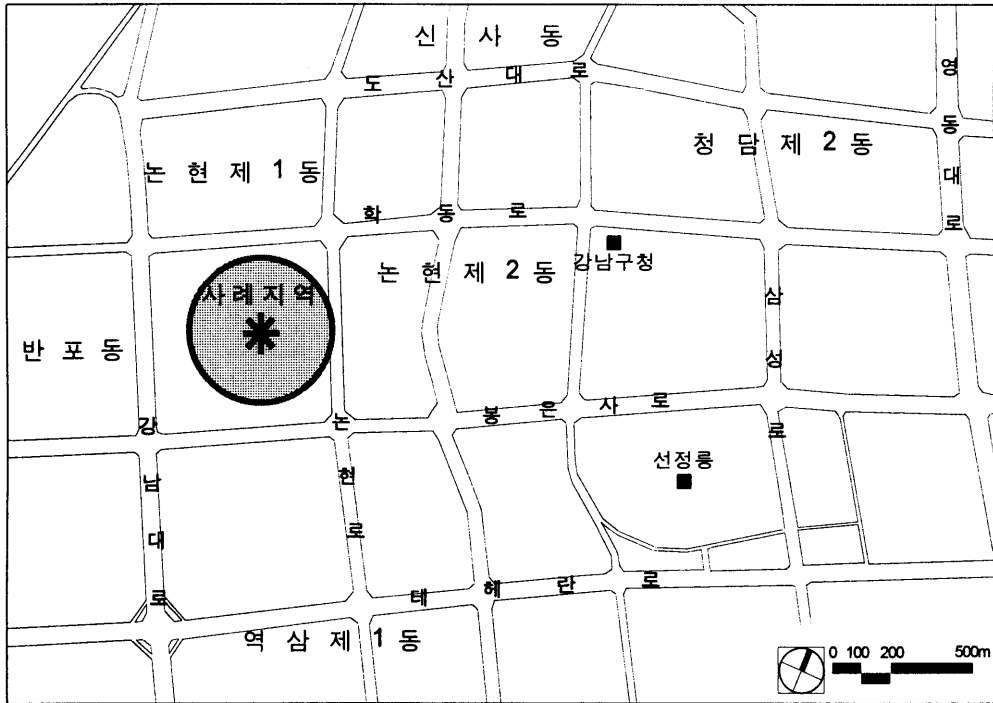
제 2 절 혼재형의 주거지 변화와 특성

1. 지역 개관

1) 지역현황

사례지역은 도심으로부터 9.5km 남동쪽에 위치한 평탄한 지역으로 행정구역상 강남구 논현1동에 속하며, 남쪽은 봉은사를 따라 역삼1동과, 서쪽은 강남대로를 따라 반포동과 북쪽은 도산대로를 따라 신사동과 그리고 동쪽은 논현로를 따라 논현2동과 경계를 이루고 있다. 지역의 서쪽에 영동시장이 입지하고 있으며, 학동로를 따라 고급 가구전문점이 밀집분포하고 있다. 사례지역은 학동로를 기준으로 남쪽에 위치하고 있으며, 지역내에 논현초등학교가 입지하고 있다(<그림 5-5>).

이 지역은 서울의 행정구역 확대에 따라 1962년 경기도 광주군에서 서울로 편입되었다. 1960년대 말 강남개발의 일환으로 실시된 영동 제1·2토지구획정리사업지구로 지정·개발되었으며, 1969년 한남대교의 건설로 개발이 가속화되었다. 1971년 영동공무원아파트가 건설되는 것을 계기로 주택건설이 본격적으로 이루어져 강남의 대표적인 주거지역으로 부상하였다(강남구지, 1993). 1980년대 중반 이후 주요 간선도로를 따라 상업·업무시설이 계속 집중하고 있으며, 이와 함께 그 이면도로에도 각종 유흥·위락상업시설들이 밀집해 있다.

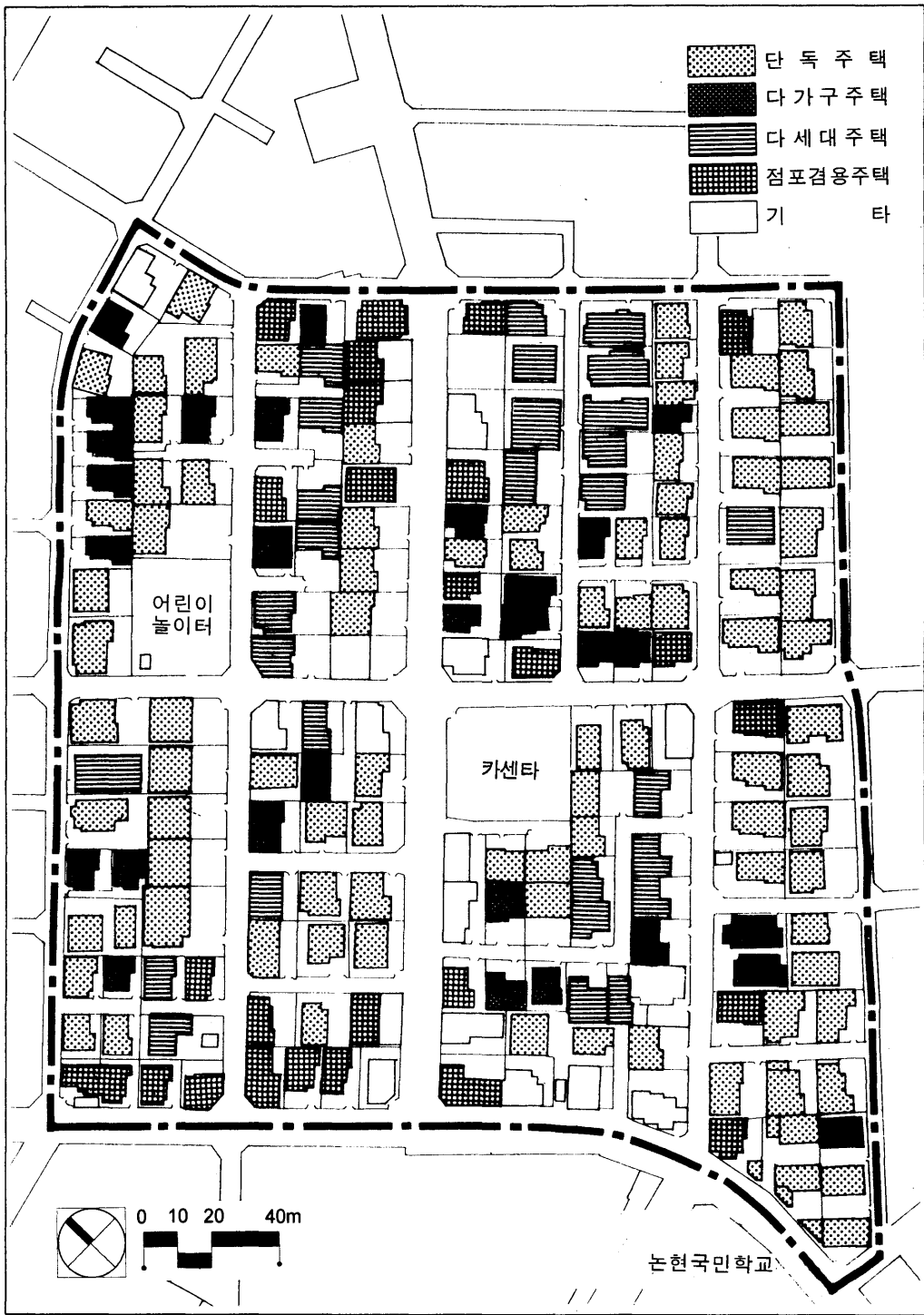


<그림 5-5> 논현1동 사례지역의 위치도

한편 사례지역의 주민구성은 최근 주변여건의 변화로 단독주택의 다가구주택 및 다세대주택으로의 재건축이 활발하게 이루어지면서 임차가구가 급격하게 증가하였으며, 이들은 대부분 사무직 내지는 판매·서비스직에 종사하는 20·30대의 젊은 층으로 50·60대의 중·상류층 기존 주민들과는 구분되는 특성을 보인다. 특히 임차가구의 상당 수는 20대 독신가구로 이것은 주변지역의 변화와 밀접한 관련이 있다.

2) 주택현황

<그림 5-6>은 사례지역의 주택현황으로 단독주택을 중심으로 다세대주택, 다가구주택, 그리고 점포겸용주택까지 다양한 주택유형들이 혼재되어 있다. 논현1동



<그림 5-6> 논현1동 사례지역의 주택현황

지역은 1970·80년대 서울의 대표적인 고급 단독주택지역이었으나¹⁰⁾, 기존 단독주택들의 일부가 다세대주택과 다가구주택 그리고 일부는 점포겸용주택으로 재건축되면서 주택 뿐만 아니라 주민들의 성격 또한 변화하고 있다. 물론 이 지역의 다세대 및 다가구주택은 계단실형 아파트 형태로 다른 지역과는 외형적으로나 내부시설 등에서 구분되나, 지역적으로 제반 기반시설의 정비없이 주거밀도가 상승하여, 과밀로 인한 주거환경의 악화현상이 나타난다. 또한 사례지역에는 점포겸용주택의 비중이 높은 편인데, 이는 인접 영동시장의 입지로 인한 주변지역의 상업화 추세와 다세대 및 다가구주택의 건설로 인한 근린생활시설에 대한 수요 증가가 영향을 미친 것으로 판단된다.

사례지역은 다른 지역에 비해 다세대주택의 수가 많은 편이다. 이는 지역의 평균 대지면적이 80평 이상으로 합필을 하지 않고서도 충분히 다세대주택의 건설이 가능하다는 물리적 여건과 8학군 지역이며 상업·업무시설 집중지역이라는 입지적 여건 등의 영향으로 분양에 어려움이 없기 때문에 건설업자는 물론, 가옥주가 직접 자신의 주택을 다세대주택으로 건설, 분양한데서 기인한다. 이들 가옥주중 다세대주택내 거주하는 경우는 극히 소수에 불과하며, 대다수는 다른 지역으로 이주하고 있어 다세대주택 건설업자와 유사한 행태를 보인다. 최근들어 다세대주택의 건설은 거의 이루어지지 않고 있으며, 원룸형태의 다가구주택 건설이 활발하다. 이는 분양주택에 대한 수요는 감소하는 대신 지역의 입지적 여건으로 인해 임대수요는 계속 증가하기 때문이다. 특히 이 지역 임대수요는 대부분 강남지역에 근무하는 직장인 내지는 인근 유흥업소 종사자들로서 젊은 층들이다. 현재 재건축되는 단독주택들이 원룸형태의 주택으로 건설되는 것은 지역의 주택수요를 반영한 것이라 할 수 있다¹¹⁾.

이상과 같이 논현1동 지역은 대지규모가 비교적 큰 편이어서 개별 필지단위

10) 1972년 강남지역의 최소부지면적을 50평(165m²)으로 한정하는 조치가 시행되면서 이 지역은 최소 50평 이상의 비교적 필지 규모가 큰 고급 단독주택지역으로 개발되었다.

11) 최근 논현동 지역에는 원룸주택 건설붐으로 현재 재건축되는 주택의 대부분은 원룸형태로 건설된다. 더구나 건설업자도 가옥주에서부터 건설업체에 이르기까지 다양하며, 주택의 형태도 다가구주택형과 다세대주택형 그리고 아파트형까지 등장하고 있다.

의 재건축상에 물리적 제약이 거의 없다. 이로 인해 기존의 단독주택과 다세대 및 다가구주택, 여기에 점포겸용주택 등이 혼합되어 난립하고 있으며, 이러한 현상은 점점 더 심화되는 실정이다. 더구나 사례지역내 비교적 폭이 큰 도로를 따라 상업·업무시설의 침투현상까지 나타나는 등 논현1동 지역은 주택 자체의 변화에서 비롯된 주거지역의 변화 뿐만 아니라 주거의 기능까지 주거지역으로 침투하면서 주거지역의 성격이 급격하게 변화하고 있다.

2. 단독주택의 개발방식

본 사례지역은 현지조사 결과 기존 단독주택이 다양한 변화를 보이고 있으며, 여기에는 3가지 단독주택의 개발방식을 확인할 수 있다. 첫째, 가옥주에 의한 다가구주택 개발방식, 둘째 가옥주에 의한 다세대주택 개발방식, 그리고 건설업자에 의한 다세대주택 개발방식 등이 그것이다. 설문조사를 중심으로한 가옥주에 의한 다가구주택 개발과정을 살펴보면 다음과 같다.

먼저 사례지역내 다가구주택으로의 개발동기는 경제적 요인이 가장 많은 비중을 차지하고 있어, 단독주택의 변화가 임대료 수입 등 재산증식과 관련되어 있음을 말해 주고 있다(<표 5-8>).

<표 5-8> 단독주택 개발동기

구분	경제적 요인	부동산중개업체의 권유	주택의 노후화	계
빈도	8 (50.0)	2 (12.5)	6 (37.5)	16 (100)

자료: 설문조사

이러한 사실은 기존 단독주택의 소유주들이 경제적 이유보다 현 주택에 만족하기 때문에 단독주택을 개발하지 않는다는 지적에서도 확인할 수 있다¹²⁾. 그런데

개발동기에 있어 한가지 특이한 점은 부동산 중개업소의 권유가 개발동기로 작용하고 있어 논현1동의 경우는 기존 단독주택의 재건축과정에 부동산 중개업체가 적극적으로 개입하고 있음을 알 수 있다.

다음으로 <표 5-9>는 다가구주택의 건축업자로 주택사업자 등록업체, 비교적 체계를 갖추고 있는 소규모 건설업체, 그리고 개인적으로 활동하는 영세건설업자에 이르기까지 다양하게 나타났으며, 이것은 사례지역의 다양한 주택경관 형성에 영향을 미치고 있다(<부록 사진 3> 참조). 그런데 건축업자의 선정방법 또한 부동산업체와 같이 공식적인 경로를 통한 경우와 개인적으로 알던 사람 내지는 먼저 건축한 이웃의 소개 등 비공식적인 경로를 통한 경우 모두 그 비중이 높아 사례지역의 다양한 변화를 반영하고 있다(<표 5-10>).

<표 5-9> 건축업자의 규모

구분	영세건설업자	소규모 건설업체	주택사업자 등록업체	계
빈도	6 (37.5)	6 (37.5)	4 (25.0)	16 (100)

자료: 설문조사

<표 5-10> 건축업자의 선정방법

구분	개인적으로 알던 사람	먼저 건축한 이웃의 소개	본인이 직접	부동산업체의 소개	기타	계
빈도	5 (31.3)	3 (18.8)	1 (6.3)	6 (37.5)	1 (6.3)	16 (100)

자료: 설문조사

한편 건축방법은 주로 건축업자에게 시공 내지는 설계와 시공 등을 의뢰하는 방식의 비중이 높으며, 공사비도 가옥주가 자기자본을 이용하거나 자기자본과 일부 융자금 등을 활용하여, 가옥주가 상당한 경제적 능력을 갖고 있음을 알 수 있다.

12) 설문조사를 실시한 기존 단독주택의 가옥주 5명 모두 현 주택에 만족하기 때문에 주택을 재건축하지 않는다고 대답하였음(설문조사 결과).

그러므로 사례지역의 단독주택의 다가구주택으로의 재건축에서는 가옥주의 경제적 능력과 건축방법은 상호 밀접하게 관련되어 있다(<표 5-11><표 5-12>).

<표 5-11> 공사방법

구분	시공	설계와 시공	설계.시공.분 양	전과정을 일괄적으로	기타	계
빈도	3 (18.8)	5 (31.3)	4 (25.5)	3 (18.8)	1 (6.3)	16 (100)

자료: 설문조사

<표 5-12> 공사비 조달방법

구분	저축한 돈	대출금	저축한 돈 + 대출금	건설업체	기타	계
빈도	4 (25.0)	1 (6.3)	6 (37.5)	4 (25.0)	1 (6.3)	16 (100)

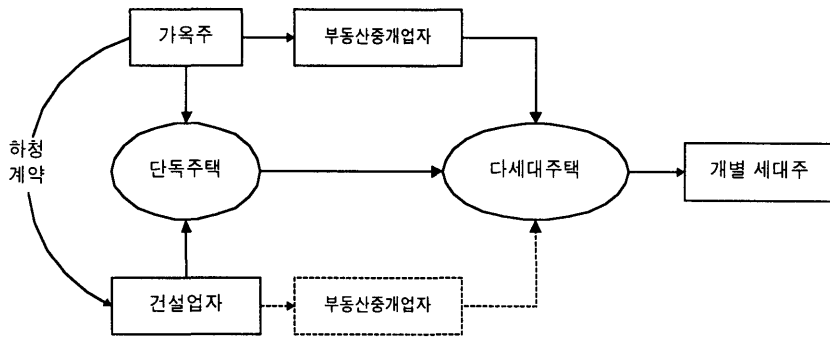
자료: 설문조사

이와 같이 가옥주에 의한 다가구주택 개발방식은 다가구주택주도형과 거의 유사나, 건축업자의 개입정도에 있어 차이를 보인다(<그림 5-4> 참조). 그러나 이것은 다가구주택주도형과 혼재형이라는 변화유형상의 특성과 함께 사례지역의 사회·경제적 특성 또한 반영한 것이라 판단된다. 특히 사례지역의 다가구주택은 경제적 목적에서 임대용 주택으로 개발되고 있어 주택의 노후화에 따른 다가구주택의 건축과는 구분되며, 이는 개인 즉 민간에 의한 임대주택 건설의 한 형태라고 할 수 있다.

한편 다세대주택의 건설은 개발주체에 따라 두가지 개발방식으로 구분된다. 하나는 가옥주가 개발주체로 자신의 주택을 개발하는 경우와, 다른 하나는 건설업자에 의해 주도적으로 개발되는 경우이다¹³⁾. 가옥주에 의한 다세대주택의 개발방식

13) 여기에 대해서는 사례지역내 다세대주택 개발 가옥주와 건설업자에 대한 면담조사를 통하여 자료를 수집하였다. 가옥주는 현재 사례지역내 거주하고 있는 경우와 다른 지

은 건설업자나 건축방법 등에 있어서 다가구주택 개발방식과 유사하며, 특히 동일 지역내 건설되는 경우가 많다(<그림 5-7>). 이 두 유형은 주택 형태 자체가 서로 유사하기 때문에 외관상 구별이 어려운 경우가 많지만, 다세대주택은 분양이 완료된 후 원래 가옥주는 세대분만을 소유하거나 이주함으로써 다가구주택의 가옥주와 구분되며, 이 경우 오히려 건설업자와 유사한 행태를 보인다. 따라서 다세대주택 개발 가옥주는 주택소유자인 동시에 주택 개발업자(developer)의 역할을 수행한다고 할 수 있다. 그러나 이들의 개발활동은 자신의 주택으로 국한되기 때문에 그 역할은 제한적이다.



<그림 5-7> 가옥주에 의한 다세대주택 개발방식

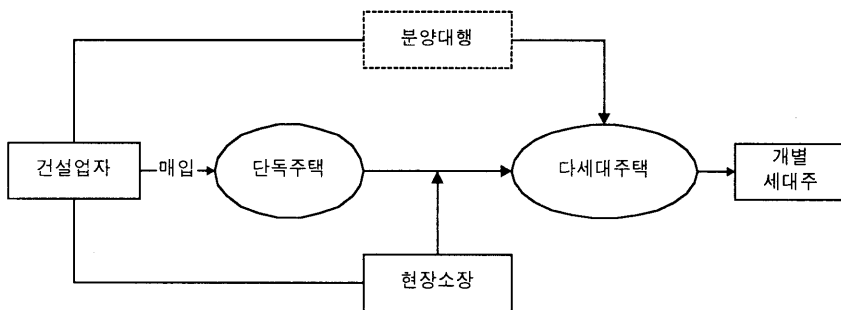
가옥주에 의한 경우와는 달리 건설업자에 의한 단독주택의 개발은 우선 대상 주택을 확보하는 것에서 출발하고 있다. 이들이 주택을 매입하는 방법은 일정액의 리베이트를 지불해야 하는 부동산중개업체보다는 지역내 주민이나 최근에는 지역 신문을 적극적으로 활용한다. 이는 가옥주에 의한 다가구주택의 대부분이 부동산중개업체에 의해 거래되는 것과는 상당한 대조를 이룬다.

다세대주택 건설업자는 영세건설업자중 직영공사 전문업자로서 다가구주택 건설을 담당하는 도급공사 전문업자와는 공사방식 뿐 만 아니라 자금규모, 사업규

역에서 거주하고 있는 경우를 조사하였으며, 건설업자는 현재 분양중인 다세대주택 건설업자를 대상으로 하였다.

모, 건설과정 등이 구분된다. 이들은 본인들이 직접 개발을 담당하지만, 실질적인 공사는 현장소장을 중심으로 이루어지기 때문에 현장소장과 각 공종별 책임자와의 사적인 유대관계를 통한 조직력으로 공사를 수행한다. 개발이 완료된 다세대주택의 분양은 플랭카드, 전단 등을 이용하여 업자가 직접 분양을 담당하는 경우와 분양대행업체에 의뢰하는 경우로 구분된다. 간혹 부동산중개업소를 이용하는 경우도 있으나, 이 때는 분양보다는 임대목적으로 이용하고 있어 다가구주택과 동일한 성격을 보인다.

건설업자에 의한 다세대주택의 건설은 <그림 5-8>과 같은 개발방식을 보이고 있다. 건설업자에 의한 다세대주택에서는 기존 주택 내지는 토지의 확보가 개발의 관건이 된다. 그런데 이 방식은 과거 우리나라 주택공급에서 중요한 역할을 담당하였으며, 특히 단독주택 건설을 담당한 집장사의 주택건설방식과 거의 일치하고 있다. 1970년대 중반 이후 서울의 주택건설이 아파트 위주로 전환되면서 그 활동이 위축되었던 집장사들의 건설활동이 다세대주택의 도입으로 변형된 형태라고 할 수 있다. 도입 초기 다세대주택은 주로 소형 분양주택으로 주택공급에 기여하면서 단독주택과 아파트를 중심으로한 공동주택 이외 또다른 주택시장을 이루기도 하였다. 그러나 최근들어 미분양현상이 확대되면서 대부분의 다세대주택이 임대주택으로 전환되고 있어 다가구주택과 거의 유사한 주택시장을 형성하고 있다.



<그림 5-8> 건설업자에 의한 다세대주택 개발방식

3. 주거지역의 특성

1) 주택하위시장

사례지역은 기존 단독주택과 신축주택간에 구분되는 주택하위시장을 형성하며, 신축주택의 경우에도 주택형태에 따라 다가구주택과 다세대주택이 서로 구분된다. 그런데 다세대주택의 분양이 저하되면서 다세대주택 역시 임대용으로 전환하고 있어 다가구주택과 다세대주택간에 차이를 보이지 않는다. 대신 최근들어 주택유형과 무관하게 일반주택과 원룸주택에 차이를 보인다. 현재 신축주택의 상당수는 원룸주택으로, 이는 원룸주택을 선호하는 단독가구 등의 증가와 같은 사례지역내 주택수요 변화를 반영한 것이다.

또한 주택가격과 임대료의 측면에서, 다세대주택의 경우 일단 분양을 먼저 실시하며, 분양이 저조할 때 임대로 전환하게 된다. 이 경우 분양은 건설업자가 담당하나, 임대는 대부분 부동산중개업소에서 이루어짐으로 인해 주택가격이 다가구주택과 유사하게 형성되는 것으로 나타났다.

<표 5-13> 주택형태간 주택가격 및 임대료

구분		단독주택	다가구주택	다세대주택
매매가격		평당 700-800만원	평당 800-900만원	평당 500-700만원
전세가격	지상층	4000-4500	4800-5500	5000-5500
	지하층	2500-2800	3000-3500	3000-3800

자료: 설문조사 및 현지조사

2) 주거환경

사례지역은 단독주택의 일부가 점포겸용주택으로 재건축되면서 슈퍼마켓(5), 부동산중개업소(4), 세탁소(2) 등 일반 근린생활시설이 증가할 뿐만 아니라 음식점(7)과 술집(4) 그리고 카센터(2) 등도 증가하고 있다. 게다가 최근에는 간선도로를 따라 입지해 있던 상업 및 업무시설이 주거지역으로 침투하고 있으며, 간선도로 이

면의 주거지역은 상당 부분 상업지역으로 전환되고 있다. 원래 주거기능과 상업기능은 상호 독립적인 형태로 존재하기보다 기능면에서 상호보완적으로, 토지이용면에서는 상호경쟁적인 관계에 있기 때문에 사례지역의 경우 상업기능이 점점 강화됨을 의미한다. 그리고 주거지역내에서도 기존의 단독주택들이 다가구주택이나 다세대주택으로 재건축되어 주거환경의 변화가 급격하게 진행되고 있다.

사례지역은 최소 부지면적을 50평으로 제한하여 개발되었기 때문에 비교적 필지규모가 클 뿐만 아니라 토지구획정리사업을 통해 격자형 가로망 체계로 형성되어, 단독주택의 변화는 대부분 기존 필지내에서 가로의 변화없이 진행된다.

한편 주거밀도의 변화는 건축면적, 건축연면적, 건폐율, 용적을 등 모두 상승하였으나, 특히 층 수의 변화에 따른 건축연면적 및 용적율의 증가가 두드러진다. 이것은 논현1동의 총용적율이 1989년 101.9%에서 1995년 153.3%로 증가한 것과 비교해 볼 때 사례지역의 주택용적율이 급격하게 증가하였음을 알 수 있다. 이러한 고밀도 토지이용의 결과, 거주세대수는 기존 주택에 비해 6배 이상 증가하여 상당한 주택공급효과를 가져왔다(<표 5-14>).

<표 5-14> 주거환경 변화

구 분	재건축전	재건축후
대지면적(m ²)	250.4	250.4
건축면적(m ²)	110.5	132.5
건축연면적(m ²)	220.4	520.8
건 폐 율(%)	44.1	52.9
용 적 율(%)	88.0	208.0
거주세대수(가구)	1.3	8.5
층 수(층)	1.9	3.9

주: 1) 사례지역내 설문대상 주택별 평균을 기준으로 작성함

2) 건축면적 및 건축연면적은 건축물관리대장을 이용하여 보완함

자료: 설문조사 및 건축물관리대장

그러므로 혼재형 주거지역의 경우 기존 단독주택의 고층·고밀화에 따라 주택 및 주거지역의 효율성 측면에서는 매우 좋은 편이나, 다른 한편으로 과밀에 따른

기반시설의 과부하와 일조권, 통풍의 제약 등 제반 주거환경의 악화로 쾌적성 측면에서는 상당한 문제를 노정하고 있다. 더욱이 이러한 현상은 단독주택의 재건축이 확대되면서 점점 더 심화되는 경향이 있다.

3) 주민구성의 사회경제적 특성

사례지역의 주민구성은 단독주택 거주주민, 다가구주택의 가옥주들을 중심으로한 기존주민 그리고 최근에 건설된 다가구주택이나 다세대주택 거주 전입주민들로 구분된다(<표 5-15>). 전자의 경우 일부는 처음 개발 당시부터 거주한 주민들도 있으나, 대부분은 강남지역이 본격적으로 개발되면서 이주한 사람들로 경제적 부와 사회적 지위를 갖춘 계층으로 대체로 50·60대로 구성되어 있다. 이것은 1990년 인구 및 주택센서스의 직업별 구성에서도 알 수 있는데, 논현1동의 경우 전문직 및 관리직의 비중이 높게 나타나고 있다¹⁴⁾(통계청, 1990).

반면 후자는 비교적 젊은 층의 독신 내지는 맞벌이 부부로 주로 사무직과 판매·서비스직에 종사하여 최근 강남지역에 상업·업무기능의 집중과 유흥업소의 증가와 관련하여 전입한 가구들임을 알 수 있다. 이것은 주택보유형태(housing tenure type)에도 반영되어 사례지역 임차가구의 경우 전세보다 월세의 비중이 높게 나타나고 있다. 따라서 단독주택의 변화로 인해 사례지역은 기존의 중·상류층 단독주택 지역에서 점차 중산층 주거지역으로 하향되는 양상을 보인다.

4) 거주지 변화에 대한 주민의식

먼저 주거환경 변화에 대한 주민의식을 살펴보면, 주거환경이 대체로 개선되었으나, 그에 따른 문제가 있는 것으로 인식하였으며, 이러한 인식은 기존주민과 전입주민간에 약간의 차이를 보인다(<표 5-17>). 특히 기존 주민의 경우 단독주

14) 논현1동의 경우 전문직은 11.3%이며, 관리직은 7.0%로 서울시 평균인 8.8%와 5.7%보다 높은 수준이다.

<표 5-15> 주민구성 변화

구 분		기존주민	전입주민	계
주택소유 형태	자가가구	13(81.3)	11(25.0)	24(40.0)
	임차가구	3(18.8)	33(75.0)	36(60.0)
연령별 구성	29세 미만	-	14(31.8)	14(23.3)
	30-39세	1 (6.3)	11(25.0)	12(20.0)
	40-49세	1 (6.3)	11(25.5)	12(20.0)
	50-59세	9(56.3)	4 (9.1)	13(21.7)
	60세 이상	5(31.3)	4 (9.1)	9(15.0)
생애주기	미혼	-	14(31.8)	14(23.3)
	임신단계	-	10(22.7)	11(18.3)
	자녀양육단계	3(18.8)	10(22.7)	12(20.0)
	자녀독립단계	4(25.0)	8(18.2)	12(20.0)
	자녀출가단계	7(43.8)	1 (2.3)	8(13.3)
	노후생활단계	2(12.5)	1 (2.3)	3 (5.0)
직업구성	전문직	1 (6.3)	5(11.4)	6(10.0)
	관리직	3(18.8)	2 (4.5)	5 (8.3)
	사무직	2(12.5)	14(31.8)	16(26.7)
	판매/서비스	6(37.5)	19(43.1)	25(41.7)
	생산직	-	1 (2.3)	1 (1.7)
	기타	4(25.0)	3 (6.8)	7(11.7)

주: 기존주민은 1990년 이전에 전입하여 사례지역내 5년 이상 거주한 주민이며, 전입주민은 5년 미만 거주한 주민임.

자료: 설문조사

택의 변화를 주거환경 악화로 인식하는데, 이는 사례지역내 기존 단독주택들이 1970년대 중반 이후에 건축된 양호한 2층 양옥주택으로 비교적 안정적인 주거지역이었으나, 단독주택의 재건축이 확산되면서 주거지역의 안정성이 파괴되었기 때문으로 판단된다. 그런데 다가구주택 가옥주의 경우 대체로 주거환경 개선을 지적하는데 비해 기존 단독주택의 가옥주들은 심각한 주거환경의 파괴를 지적하여 자신의 상황에 따라 주거환경에 대한 인식에 차이가 있음을 알 수 있다. 이에 비해 전입주민은 주거환경이 개선되었다고 평가하는데, 이것은 앞에서 언급한 바와 같이

이 지역의 다가구주택과 다세대주택들이 대부분 중앙 내지는 측면계단의 아파트형 태로 건축되고 있어, 주택의 경우 독립성이 보장되어 별 문제가 없기 때문에 단지 거주가구의 증가에 따른 주차문제 등이 일상의 불편을 초래하는 주거환경의 악화로 지적될 수 있다.

<표 5-16> 주거지 변화에 대한 주민의식

구 분		기존주민	전입주민	계
주거환경 변화	- 주거환경의 개선	-	3 (7.0)	3 (5.1)
	- 개선되었으나 불편한 점도있음	2(12.5)	21(48.8)	23(39.0)
	- 개선보다 불편한 점이 많다	6(37.5)	10(23.3)	16(27.1)
	- 주거환경의 악화	8(50.0)	9(20.9)	17(28.8)
주민들간의 관계	- 소원해짐	11(68.8)	13(31.0)	24(41.4)
	- 변화없음	5(31.3)	29(69.0)	34(58.6)
	- 친밀해짐	-	-	-

자료: 설문조사

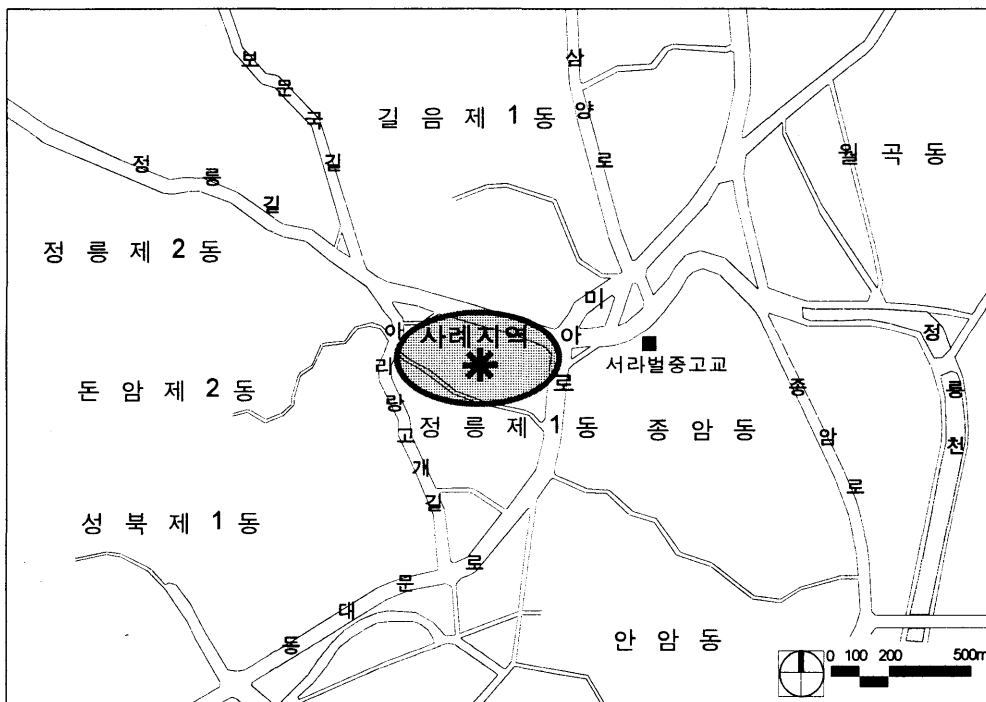
한편 주거지변화에 따른 주민들간의 관계에 대하여 기존주민은 소원함을 그리고 전입주민은 변화가 없는 것으로 지적하고 있어 기존주민과 전입주민간에 서로 차이를 보인다(<표 5-16>). 특히 전입가구의 경우 유흥업소 종사자 내지는 맞벌이 부부들로 이들은 주거지역 내에서의 활동이 제한적인데다가, 가구의 62%가 거주기간 1년 미만으로 주민들간의 교류가 거의 없었기 때문이다. 그런데 이러한 현상은 근린주거지역내 주민들간의 관계에서 공동체 의식이 부족해지는 요소라고 할 수 있다.

제 3 절 아파트주도형의 주거지 변화와 특성

1. 지역개관

1) 지역현황

사례지역은 도심으로부터 북서쪽으로 5km 지점에 위치한 평탄한 지역으로 행정구역상 성북구 정릉1동에 속하며, 동쪽으로는 미아로를 따라 종암동과, 서쪽으로는 아리랑고개길을 따라 정릉2동과, 그리고 북쪽으로는 길음1동과 경계를 하고 있다. 또한 정릉길이 정릉1동 지역의 동서간을 관통하고 있으며, 현재는 이 길을 따라 도시내부순환고속도로가 건설중이다. 정릉1동 지역을 중심으로 현재 재개발사업 1개 지구와 재건축사업 6개 지구가 지정되어 있으며, 대부분의 지역들이 현재 개발중에 있다(<그림 5-9>).



<그림 5-9> 정릉1동 사례지역의 위치도

사례지역은 정릉길과 바로 접하는 정릉 새마을재건축사업지구로 도로변을 따라서는 1층 단독주택을 점포로 개조한 건물들이 입지하며, 그 이면으로 형성된 전형적인 기와목조단독주택지역이다. 그런데 지역내 도로와 접하는 단독주택들은 전부 점포겸용주택으로 이용되며, 이들 주택들은 재건축사업에 참여하지 않고 있다. 따라서 재건축지구는 정릉길과 접한 점포와 그 이면의 단독주택지역으로 제한되어 있다. 지역내를 관통하는 도로는 아리랑고개길의 사잇길로 동네 도로임에도 불구하고 통과 차량이 상당히 많은데, 이는 현재 정릉길을 따라 진행중인 도시내부순환도로 공사로 인해 우회차량들이 이용하기 때문이다.

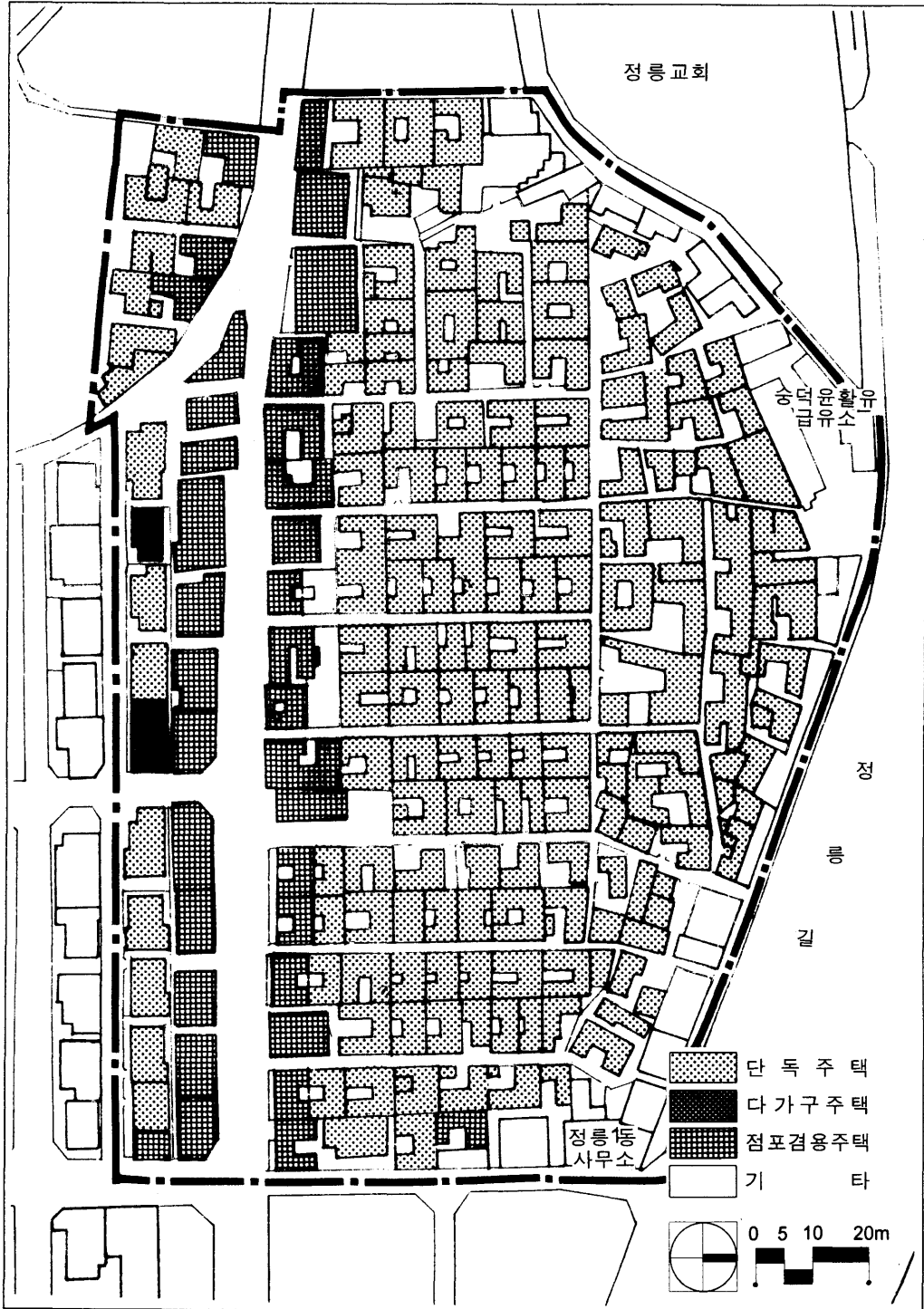
한편 사례지역은 그동안 주택개발이 거의 이루어지지 않아 노후 불량단독주택의 비중이 높은 저소득층 주거지역이었으나, 최근 각종 개발사업을 통한 아파트 건설 등 주택개발이 활발해지면서 중산층 주거지역으로 변화하고 있다. 이에 따라 주민구성 역시 40·50대의 자영업 종사자의 비중이 높은 편이었으나, 점차 관리직이나 사무직 등에 종사하는 30·40대가 증가하여 지역의 성격이 상향되는 경향을 보인다.

2) 주택현황

정릉1동 지역은 자연발생적으로 형성된 주거지역으로 1962년 경기도 고양군에서 서울시로 편입되었다. 서울로 편입된 이후 개발이 거의 이루어지지 않았으며, 그 결과 서울로 편입되기 이전의 주택들이 남아있기도 한 실정이다. 일부 주택들은 개별 가옥주에 의해 다가구주택이나 다세대주택 등으로 재건축되기도 하였으나, 지역의 물리적 여건으로 인해 개별적인 주택의 개발은 제한적이었다.

사례지역은 1960년대 이전에 주로 건설된 목조한옥주택 밀집지역으로 그동안 주택개발이 거의 이루어지지 않은 노후 불량주택지역(blighted housing area)¹⁵⁾에 속하며, 대부분의 주택들이 기존의 형태를 그대로 유지하고 있다(<그림 5-10>). 일부 도로에 접한 주택들이 부분적인 개축을 통해 점포겸용주택으로 이용되고 있을

15) 정릉길을 따라 무허가 주택지구(squattered area)도 일부 포함되어 있다.



<그림 5-10> 정릉1동 사례지역의 주택현황

뿐이다. 한편 정릉길과 접한 상가의 이면주택들 중 30여 호는 시유지를 무단 점유한 무허가 불량주택들이다.

그런데 사례지역은 지역내 도로가 1m 정도의 골목길인데다가 주택의 경우 평균 대지면적이 10-30평 정도에 불과하기 때문에, 개별 필지단위의 개발은 거의 불가능한 실정이다. 이에 따라 지역주민들이 조직적으로 재건축조합을 결성하여 공동 개발사업을 추진하고 있으며, 현재 일부 주택들은 철거가 진행중이다. 그런데 도로에 접한 점포겸용주택의 소유주는 전부 재건축조합에 참여하지 않고 있다. 이로 볼 때, 주택의 물리적 여건 뿐만 아니라 입지적 여건 또한 주택변화에 중요한 요인으로 작용함을 알 수 있다. 한편 정릉길에 접한 지역은 상업시설이 분포하나, 이 건물들 역시 1층의 노후건물들로 재건축사업지역에 포함된다. 그리고 사업지구내 무허가 불량주택 역시 주택에 대한 소유권을 갖고 있어 재건축조합원에 포함되며, 이들의 토지는 개인이 직접 국가나 시로부터 매입한 경우도 있으나, 일부는 조합에서 대신 매입하고 있다.

2. 단독주택의 개발방식

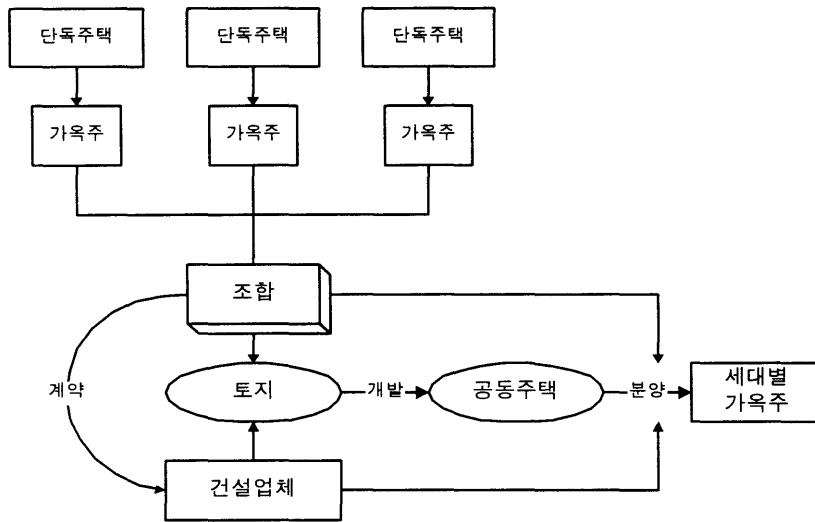
사례지역은 개별 단독주택의 가옥주가 주축이 된 조합이 개발을 주도하는 방식으로 조합 등에 의한 공동주택 개발방식중 재건축사업에 해당된다(<그림 5-11>). 이 방식은 재건축방식상¹⁶⁾ 집단적 개발에 속하며, 재개발 차원¹⁷⁾에서는 철거개발(clearance programme)로 개발에 따른 지역변화가 심하게 나타난다.

사례지역은 기존의 통장모임을 중심으로 재건축조합을 결성하였으며, 현재도 조합간부는 통장들로 구성되어 있다. 이에 따라 다른 단독주택 재건축조합에 비해 사업이 원만하게 진행되는 편이다¹⁸⁾.

16) 재건축방식에는 다가구주택이나 다세대주택 등과 같은 개별적 방식과 조합에 의한 집단적 방식으로 구분할 수 있다.

17) 재개발에는 그 형태에 따라 지구수복(rehabilitation), 철거방식(clearance), 그리고 보존(conservation) 등이 있다.

18) 단독주택 재건축조합이 결성되어 있는 지역중 신대방동재건축조합, 수유제1지구조합 등



<그림 5-11> 재건축조합에 의한 아파트개발방식

한편 재건축사업지역의 개발과정은 『재건축 결의 → 안전진단 → 조합설립 → 건축심의 및 소유권 이외의 권리 말소 → 사업계획 승인 → 지장물 철거 및 가옥이주 → 착공 → 분양 → 완공』으로 요약할 수 있다. 건설업체의 선정은 재건축 조합의 설립 이후에 이루어지나, 재건축 추진위원회의 설립과정에서 건설업체가 개입하는 경우가 많으며, 대부분 이들이 정식 건설업체로 결정되는 경우가 많다. 그러나 정릉1동 사례지역의 경우는 사업 추진과정에서 건설업체가 변경되었는데, 이는 계약형태상의 이견에 의한 것으로 현재는 지분제 방식으로 K업체가 사업을 담당하고 있다¹⁹⁾.

일부 조합은 주민들간의 갈등으로 사업이 중단상태에 있는 실정이다(신대방동 재건축조합 및 수유1동 재건축조합 면담조사).

19) 재건축사업의 계약형태는 도급제와 지분제의 두가지 형태가 있다. 도급제는 건설업체는 공사비만 받게되며, 개발이익이나 손실은 조합원이 책임지는 방식이며, 지분제는 반대로 조합원에게 일정규모의 정해진 개발이익을 보장해주는 대신 그외의 사업결과는 건설업체가 갖는 방식이다. 일반적으로 조합원은 지분제를 선호하는 반면 건설업체는 이익이 확실히 보장되는 도급제를 선호한다(한국도시연구소, 1995:63-5). 정릉1동도 마찬가지로써 초기 개발을 담당하던 Y업체에서는 처음 도급제에서 110% 지분제로 양보하였으나, 조합은 120% 지분제를 주장하였기 때문에 계약이 결렬되었다.

재건축사업의 담당 건설업체는 대부분 지정업체들이며, 사례지역의 건설을 담당하고 있는 K업체 역시 지정업체에 속한다. 이것은 서울의 택지개발이 거의 불가능해지면서 건설업체들 특히 지정업체의 사업전략이 비교적 토지의 확보가 용이한 재개발사업이나 재건축사업에 역점을 두기 때문으로, 1990년 이후 지정업체의 재건축사업 계약건수는 매년 급격하게 늘어나고 있는 실정이다.

개발방식은 앞 절에서 살펴본 혼재형의 건설업자에 의한 방식과 유사하게 진행된다(<그림 5-11>). 단지 이주와 관련하여 개별 가옥주에 의한 개발의 경우 본인이 직접 이주비를 지불해야 하나 재건축의 경우는 건설업체가 이주비를 지원하기 때문에 차이가 있다. 그리고 재건축사업은 관리처분계획을 거쳐 잔여분에 대한 분양후 공사가 완료된다.

그런데 재건축조합에 의한 단독주택지역의 개발동기는 지역의 물리적 여건이나 제도적 요인 등으로 개별 가옥주에 의한 개발이 제한적인 경우 가옥주는 조합등을 조직하여 개발을 추진한다. 그런데 사례지역의 경우 재건축조합을 결성하게 된 가장 큰 동기는 주택의 노후화이다²⁰⁾. 물론 여기에는 우리나라 주택시장의 이중구조에서 비롯된 아파트의 분양가와 싯가의 현격한 차이에 따른 경제적 이윤 추구도 영향을 미치지만, 정릉1동을 비롯하여 현재 단독주택의 재건축이 진행되는 지역들은 대부분 대상주택의 경과연수가 30년 이상으로 주택의 물리적 퇴락이 심각한 지역들이다²¹⁾(<부록 표 3>참조).

20) 주택의 노후화를 전제로 재건축조합이 결성되는 직접적인 배경은 3가지 정도로 구분할 수 있다. 첫째는 상습침수지역, 재해지구 등과 같은 지역의 물리적 여건상 재건축이 불가피한 경우(정릉1동조합, 신대방조합, 방배2-1,2-2지구 등), 둘째는 주변의 재개발사업의 영향에 의한 경우(상도동재건축조합, 수유2동 재건축, 명륜동재건축조합 등), 마지막으로 조합장등 일부 주민의 노력(양천상배조합)에 의한 3가지 요인을 들 수 있다(재건축조합 면담조사결과를 정리함).

21) 아파트 재건축조합의 경우 경과연수 20년 미만이 54.8%이며, 연립주택은 96.1%로, 20년 미만이 26%인 단독주택 재건축과는 차이를 보이고 있다(백인길, 1995).

3. 주거지역의 특성²²⁾

1) 주택하위시장

앞으로 개발이 완료되면 사례지역의 주택시장은 단독주택과 공동주택 특히 아파트시장으로 구분될 것으로 예상된다. 그런데 이러한 지역내 주택하위시장의 변화는 지역 주민에 영향을 미치고 결국 기존 주거지역의 급격한 변화를 야기시킬 것으로 예상된다.

한편 사례지역은 현재 재건축사업이 진행중이기 때문에 정확한 주택가격 차이는 산출하기 어려우나, 1995년 입주한 주변 아파트의 경우 평당 650-750만원 정도로 단독주택의 평당 450-500만원과는 차이가 있다. 그러나 단독주택과 아파트는 주택가격 형성 메카니즘이 다르기 때문에 단순 비교는 어렵지만, 단독주택택월지역의 변화유형중에서 개발 후 주택가격의 변화가 가장 크게 나타난다. 더구나 아파트의 경우 분양가와 매매가의 차이가 크기 때문에 상당한 개발이익이 발생할 것이다. 또한 임대료는 매매가보다 더 큰 차이를 보인다.

<표 5-17> 주택유형별 주택가격 및 임대료

(단위: 만원)

구 분	단 독 주 택	아 파 트
매 매 가 격	평당 450-500	평당 650-750
전 세 가 격	4000-4500	7300-7800

주: 전세가격은 방 2칸을 기준으로함

자료: 설문조사 및 면담조사

22) 조사대상인 정릉 새마을재건축조합은 현재 개발이 진행중임으로 주거지역의 특성중 주민구성의 사회경제적 특성과 주거지변화에 대한 주민의식은 단독주택 재건축조합이 사업주체로 참여하여 일부 입주가 이루어진 사례지역내 아파트 주민에 대한 설문조사를 통해 보완하였다. 설문조사는 재건축조합원과 일반 입주주민들을 대상으로 실시하였으며, 특히 재건축조합원의 경우 재건축사업 전후 주거환경의 변화 및 주민의식을 조사하였다(<부록 설문지 II> 참조).

2) 주거환경

우선 주택의 측면에서 단독주택이 지구단위의 개발을 통해 새로운 주택단지로 조성되기 때문에 개별적으로 개발되는 다른 변화유형들과는 구분된다. 지구내의 필지들이 하나로 합쳐지고, 인근 도로의 개설 및 근린생활시설의 증가 등 기존 주거지역과는 주택가의 하부구조가 완전히 달라지게 된다. 이는 주변 주거지역과 경관상의 부조화에 따른 도시경관 문제를 야기한다. 특히 사례지역의 경우 용적율이 550%에 이르고 있으며, 층 수 또한 22층으로 변화가 심함을 알 수 있다²³⁾(<표 5-19>). 그러나 용적율 및 층 수의 변화에 비해 거주 세대수의 증가는 적은 편으로 이는 아파트라는 주택상의 특성에서 비롯된 것이다. 그러므로 아파트주도형 주거지역의 경우 단독주택의 아파트로의 개발에 따라 전반적인 주거환경의 향상 뿐만 아니라 토지이용과 주택공급상의 효과로 주거지역의 쾌적성과 효율성은 매우 좋은 편이라 하겠다.

<표 5-18> 주거환경 변화

구 분	정 립 1 동	
	재 건축 전	재 건축 후 ¹⁾
대지면적(m ²)	13,884	13,884
건축연면적(m ²)	-	78,231
용 적 율(%)	49 ²⁾	550.3
거주세대수(가구)	157	495
층 수(층)	1	19-22

주: 1) 재건축사업계획안을 근거로 함

2) 서울시 단독주택지의 평균용적율임

자료: 1) 대한주택공사, 1993, 불량주택재개발사업의 문제점과 개선방안연구.

2) 설문조사 및 면담조사

23) 재건축의 용적율은 현재 400%까지 가능하나, 사례지역의 경우 주상복합형으로 건설되기 때문에 용적율이 이보다 높게 나타나고 있다.

3) 주민구성의 사회·경제적 특성

아파트주도형의 변화유형은 주택 및 주거지역의 변화 뿐만 아니라 거주주민 대부분의 대체를 야기하여 주민의 사회·경제적 특성 및 인구학적 구조를 전면 재편함으로써 다른 변화유형에 비해 주거지역의 성격을 완전히 대체하는 극적인 영향을 미치게 된다. 동시에 인근 주민들과 재건축아파트로 입주한 주민들간의 갈등이 다른 변화유형보다 더욱 심각하게 나타난다. 이에 따라 그동안 기존 단독주택의 아파트로의 재개발은 주거지역의 형평성 측면에서 상당한 문제점을 노정해 온 것이 사실이다. 그러나 기존 주택의 가옥주로 구성된 재건축사업은 무허가 불량주택을 중심으로한 주택개량재개발사업과는 기존 주민의 재입주율에 있어서 상당한 차이를 보이고 있어 주거지역에 미치는 영향 역시 상이하다²⁴⁾.

사례지역은 주민구성에 있어 재건축조합을 중심으로한 기존주민과 그 외 조합주택 및 일반분양을 통해 입주한 전입주민간에 뚜렷한 차이를 보인다(<표 5-19>). 전자의 경우 기존 단독주택의 가옥주들로서 연령별로 40대 이후의 다양한 직업들로 구성되었는데 비해, 후자는 대부분 결혼 후 처음으로 내 집 마련한 경우로 30대가 약 70%를 차지하고 있으며, 직업별로는 관리직, 사무직 등이 주를 이루고 있어 서로 구분된다.

그러므로 재건축조합사업을 중심으로한 아파트주도형은 재개발사업과는 달리 기존 주민들 중 가옥주의 재입주율은 높은 편이나, 세입자들의 경우는 극히 낮은 실정이며, 뿐만 아니라 일반 분양을 통한 새로운 주민들의 입주로 상당한 주민들의 대체가 이루어진다. 이러한 주민구성의 변화는 결국 주거지역을 중산계층화하기 때문에, 주민의 사회·경제적 특성을 중심으로 주거지역의 형평성 측면에서 아파트주도형은 문제가 있다고 하겠다.

24) 수유2동 재건축사업의 경우 조합원수가 45명이었으며, 완공후 입주는 43명으로, 96%의 재입주율을 보이고 있다(재건축조합 총무와의 면담조사). 이것은 재개발사업의 10-30%와는 상당한 차이가 있다(대한주택공사, 1993).

<표 5-19> 주민구성 변화

구 분		기존주민	전입주민	계
연령별 구성	29세 미만	-	-	-
	30-39세	1 (3.0)	9(69.2)	10(21.7)
	40-49세	12(36.4)	3(23.1)	15(32.6)
	50-59세	13(39.4)	1 (7.1)	14(30.4)
	60세 이상	7(21.3)	-	7 (4.3)
생애주기	미혼	-	-	-
	임신단계	-	5(38.5)	5(10.9)
	자녀양육단계	11(33.3)	6(46.2)	17(37.0)
	자녀독립단계	9(27.3)	2(15.4)	11(23.9)
	자녀출가단계	9(27.3)	-	9(19.6)
	노후생활단계	4(12.1)	-	4 (8.7)
직업구성	전문직	2 (6.1)	-	2 (4.3)
	관리직	8(24.2)	4(30.8)	12(26.1)
	사무직	-	5(38.5)	5(10.9)
	판매/서비스	11(33.3)	4(30.8)	15(32.6)
	생산직	3 (9.1)	-	3 (6.5)
	기타	9(27.4)	-	9(19.6)

주: 기존주민은 재건축조합에 의해 입주한 주민이며, 전입주민은 재건축조합이외의 방법으로 입주한 주민임.

자료: 설문조사

4) 주거지 변화에 대한 주민의식

주거지역 변화에 대한 주민의식과 관련하여 기존주민의 경우 주거지역 변화에 긍정적인데 비해 전입주민들은 부정적이어서 주민들간에 뚜렷한 차이를 보인다(<표 5-20>). 이것은 개발 이전 주택 및 주거지에 대한 인식을 반영한 것이라 할 수 있다.

그런데 <표 5-21>은 주민들의 주거환경 평가로 특히 기존주민들의 경우 전체적으로 현재 주택 및 주거지에 대해 만족하고 있으며, 무엇보다도 주택의 구조개

선(70.0%)에 가장 만족하여 단독주택 재건축사업이 사업지구내 주택 뿐만 아니라 주거환경개선에 기여함을 알 수 있다. 이와 함께 아파트 개발로 인한 불만사항으로는 기존주민들의 경우 생활비 증가(43.3%)와 고층건물로 인한 동네 경관악화(33.3%)의 비중이 높는데 비해 전입주민들의 경우 공사로 인한 먼지, 소음, 채광 등(53.8%)이 가장 불만족스러운 점으로 이것 역시 서로 구분된다.

<표 5-20> 주거지 변화에 대한 주민의식

구 분		기존주민	전입주민	계
전체적인 만족도	- 매우 만족	2 (6.1)	-	2 (4.3)
	- 만족	19(57.6)	1 (7.7)	20(43.5)
	- 보통	10(30.3)	5(38.5)	15(32.6)
	- 불만족	2 (6.1)	7(53.8)	9(19.6)
	- 매우 불만족	-	-	-
주거환경 변화	- 주거환경의 개선	15(45.5)	-	15(32.6)
	- 개선되었으나 불편한 점도 있음	18(54.5)	6(46.2)	24(52.2)
	- 개선보다 불편한 점이 많다	-	7(53.8)	7(15.2)
	- 주거환경의 악화	-	-	-
주민들간 의 관계	- 소원해짐	24(72.7)	1 (7.7)	25(54.3)
	- 변화없음	9(27.3)	12(92.3)	21(45.7)
	- 친밀해짐	-	-	-

자료: 설문조사

한편 주민들간의 관계는 기존주민들은 아파트 입주이후 이웃 주민들간의 관계가 상당히 소원해졌다고 지적하였다. 이것은 동네 내지는 근린단위를 중심으로한 단독주택의 생활에서 개별 가구 내지는 주택단위의 아파트 생활로 바뀌면서 주민간의 공동체 의식이 점차 약화되는 것이라 할 수 있다.

<표 5-21> 아파트 개발에 대한 주거환경 평가

구 분		기존주민	전입주민	계
만족 사항	-주차 및 도로사정의 개선	1 (3.3)	1(33.3)	2 (6.1)
	-동네가 깨끗해짐	8(26.7)	1(33.3)	9(27.3)
	-주택의 구조개선	21(70.0)	1(33.3)	22(66.7)
불만족 사항	-이웃간의 교류가 줄었다	1 (3.3)	-	1 (2.3)
	-생활비가 증가	13(43.3)	-	13(30.2)
	-주차및도로사정의 악화	-	3(23.1)	1 (7.0)
	-채광,먼지,소음등이 악화	6(20.0)	7(53.8)	13(30.2)
	-동네 경관의 악화	10(33.3)	3(23.1)	13(30.2)

자료: 설문조사

제 4 절 종합적 고찰

지금까지 단독주택택월지역의 변화유형별 주거지 특성을 밝히기 위하여 변화 유형별 사례지역을 중심으로 개발과정과 주거지역의 특성을 분석하였다. 사례지역은 단독주택택월지역의 변화유형을 반영하여 다양한 변화 양상을 보이고 있으며, 이것은 사례지역간에도 마찬가지이다. 사례지역간의 비교·고찰을 통해서 그 특성을 종합하면 다음과 같다.

(1) 유형별 단독주택지역의 변화에 따른 특성을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 다가구주택주도형인 번1동은 1960년대 토지구획정리사업지구이면서 국민주택단지로 조성되었기 때문에 토지 및 주택의 규모가 작아 개발이 제한되어 있었으며, 이것은 다가구주택으로의 급격한 변화에 결정적인 요인으로 작용하였다. 전형적인 가옥주에 의한 다가구주택 건설방식이 개발방식으로 사용되고 있으며, 이로 인한 주거지역의 변화는 기존 주택의 고밀화에 따라 지역의 총체적 주거환경은 악화된다고 볼 수 있으며, 반면 기존 노후단독주택의 개량을 통한 주택내부 공간의

확대 및 각종 부대시설의 구비 등 개별 주택 차원에서는 주거환경 개선 측면도 있다. 한편 주민구성에 있어서는 젊은 층의 비중이 높고, 사회경제적 지위가 비슷하며 전반적으로 유사한 계층의 주민들로 구성된 주택지역의 성격이 강하다.

둘째, 혼재형인 논현1동은 1970년대 토지구획정리사업을 통해 형성된 단독주택지역이었으나, 지역의 입지적 여건과 주변 개발로 인한 주택수요의 증가와 경제적 요인이 작용하여 비교적 양호한 기존 단독주택의 재건축이 진행되고 있다. 개발 방식은 다가구주택 뿐 만 아니라 가옥주와 건설업자에 의한 다세대주택 건설방식이 주거지역의 변화를 주도한다. 최근 건설된 다가구주택 및 다세대주택간에 주택의 질적 수준에 차이가 있어 이 지역의 주택하위시장은 주택유형별로 그리고 주택의 수준에 따라 다양하게 나타난다. 그러나 기존 단독주택의 재건축으로 인해 과거의 고급 단독주택지역의 주거환경이 점점 일반 주택지역으로 하향되는 경향을 보인다.

셋째, 아파트주도형인 정릉1동은 자연발생적으로 형성된 목조한옥주택 밀집지역으로 주택의 노후화가 심각한 불량주택지역에 속한다. 이 지역은 주택의 규모와 가로망의 미비 등으로 개별 주택단위의 재건축이 불가능하였으며, 이로 인해 현재 재건축조합에 의한 재건축사업이 진행되고 있다. 기존의 주민조직을 근거로 재건축조합이 결성되었으나, 사업의 추진과정에서 조합원간에 약간의 갈등을 보이기도 한다. 재건축사업을 통한 아파트 건설은 사업지구내 열악한 주거환경은 개선되나, 주변지역의 주거환경 악화 및 지역 전체 경관상의 균형을 파괴하고 있다. 주민구성에 있어서는 재건축 이후 전체 주민중 기존 주민의 비중이 일부에 불과하여 일반 중산층 아파트지역과 유사한 형태를 나타내며, 이로 인해 주민구성상의 급격한 변화를 보인다.

(2) 개발과정 및 주거지역의 특성을 사례지역별로 비교·분석한 결과는 다음과 같이 나타났다. 먼저 개발과정에 있어서

첫째, 개발연혁은 논현1동과 번1동은 토지구획정리사업을 통해 계획적으로 개발된 주거지역이며, 정릉1동은 자연발생적으로 형성된 주거지로 개발연혁은 차별적

인 개발여건을 제공함으로써 변화에 중요한 요인으로 작용하였다.

둘째, 개발동기에 있어서는 번1동과 정릉1동은 주택의 노후화가 가장 중요한 요인으로 작용하는데 반해, 논현1동은 주택의 노후화 뿐만 아니라 경제적 이유와 부동산 중개업체의 적극적인 개입 등이 나타나고 있어 지역의 여건에 따라 차이가 있음을 알 수 있다.

셋째, 개발주체에 있어서는 번1동은 가옥주, 정릉1동은 가옥주 조합, 그리고 논현1동은 가옥주 및 건설업자가 개발을 주도하고 있다.

넷째, 공사비 조달방법의 경우 번1동은 대부분 건설업자가 논현1동은 가옥주가 주로 담당하고 있어 개발주체와는 다른 양상을 보이고 있다. 그리고 정릉1동 역시 건설업체이나 이들은 재건축사업의 지분제 방식으로 번1동의 건설업자가 공사비를 지불하는 방식과는 차이가 있다.

다섯째, 개발방식에 있어서는 논현1동은 가옥주에 의한 다가구주택 및 다세대주택 개발방식과 건설업자에 의한 다세대주택개발방식 등 비교적 다양한 개발방식이 이루어지는데 비해, 번1동은 가옥주에 의한 다가구주택 개발방식이 주도적이다. 한편 정릉1동은 가옥주조합에 의한 아파트개발방식이 주도적으로 실시되고 있어 두 지역과는 차별적이다.

<표 5-22> 사례지역별 개발과정

구 분	번 1 동	논현 1 동	정릉 1 동
개발연혁	토지구획정리사업	토지구획정리사업	자연발생적
개발동기	주택노후화	경제적 이유/ 부동산중개업체의 권유	주택노후화
개발주체	가옥주	가옥주/건설업자	가옥주조합
공사비 조달방법	건설업자	가옥주	건설업체(지분제방식)
개발방식	가옥주에 의한 다 가구주택개발방식	가옥주에 의한 다가구 주택 및 다세대주택/ 건설업자에 의한 다세 대주택	가옥주조합에 의한 공동주택개발방식

(3) 변화유형별 주거지역의 특성을 비교하면 다음과 같다.

첫째, 주택하위시장에 있어서는 번1동과 논현1동은 기존 단독주택과 다가구주택 내지는 다세대주택으로 구성되는데 비해 정릉1동은 아파트시장으로 변화함으로써 두 지역과는 성격을 달리한다. 특히 번1동과 논현1동은 다가구주택 및 다세대주택의 건설을 통해 임대주택을 중심으로한 주택공급 효과가 두드러지게 나타나고 있다. 따라서 단독주택지역의 변화는 주택공급 효과를 중심으로한 효율성의 관점에서 상당히 좋은 편이며, 다가구주택주도형과 혼재형은 매우 좋은 편이다.

둘째, 주거환경과 관련 ① 개발밀도는 논현1동과 정릉1동이 번1동에 비해 상대적으로 고밀화되었으며, ② 평균거주 세대수의 증가는 논현1동에서 두드러지며, ③ 대지 및 가로 변화는 정릉1동에서 심하게 나타나고 있다. 이에 따라 다가구주택주도형과 혼재형은 개별 단독주택의 난개발로 인해 쾌적성의 측면에서 주거환경이 나쁜 편인데 반해, 아파트주도형의 경우 단독주택의 집단적 개발에 따른 제반 기반시설의 정비로 주거환경이 개선되고 있다.

셋째, 기존주민과 전입주민간의 주민구성에 있어서는 번1동은 유사한 편이며, 논현1동은 임차가주를 중심으로한 전입주민들이 기존주민들에 비해 하향하는 경향이 있는 반면, 정릉1동은 아파트분양을 통해 일반 중산층으로 대체됨으로 차별적이다. 그러므로 주민구성을 중심으로한 형평성의 측면에서 다가구주택주도형 주거지역과 혼재형 주거지역은 별 문제가 없으나, 아파트주도형의 경우 주택 자체의 특성에 따른 서민층 주거지역의 중산층 주거지화로 주거지역의 형평성에 문제를 노정하고 있다.

넷째, 주민의식의 측면에서 ① 주거환경 변화에 대하여 번1동은 기존주민과 전입주민이 대체로 긍정적인 편이며, 논현1동은 기존주민은 부정적이나 전입주민은 반반 정도로 기존주민과 전입주민간에 인식의 차이를 보이고 있다. 한편 정릉1동은 기존주민은 매우 긍정적이나, 전입주민은 부정적으로 논현1동과는 대조적이다. ② 주민들간의 유대관계에 있어서는 번1동은 대체로 부정적으로 나타났으며, 논현1동 역시 부정적으로 특히 기존주민들이 부정적으로 인식하고 있어 번1동과는 차이가 있다. 정릉1동은 개발이 진행되면서 주민들간의 갈등을 보이는 한편, 개발이후 주

거환경 특히 주택구조의 변화로 인해 주민들간의 관계가 소원해 부정적인 경향을 보인다고 하겠다.

<표 5-23> 사례지역별 주거지역 특성

구 분	번 1 동	논현 1 동	정릉 1 동
주택하위시장	단독/다가구주택	단독/다가구/다세대주택	아파트
주거환경변화	변화함	고밀화	심하게 변화함
주민구성변화	유사함	차별적	차별적
주 민 의 식	주거환경변화: 긍정적 주민유대관계변화: 대체로 부정적	주거환경변화: 대체로 긍정적 주민유대관계: 변화없음	주거환경변화: 긍정적 주민유대관계변화: 부정적

VI. 요약 및 결론

제 1 절 연구결과의 요약

본 연구는 주택공급과 주거지역 개발에 관심을 두고 그동안 우리나라의 대표적인 주택유형으로 1980년대 후반 이후 급격한 감소현상을 보이고 있는 단독주택이 어떻게 변화하고 있으며, 그에 따라 주거지역은 어떻게 변화하는지를 연구해 보고자 하였다.

먼저 주택과 주거지역에 대한 기존 연구를 검토하고 이를 근거로 하여 본 연구의 틀을 제시하였다. 본 연구는 첫째 주택과 주거지역의 유기적 관련하에 주택공급에서 주거지역의 개발로 이어지는 일련의 연속적인 과정을 파악하는 작업이며, 둘째 주택공급 특히 기존 주택의 변화를 통한 다양한 주택공급 형태에 대한 연구이며, 셋째 변화유형 구분을 통한 유형별 사례지역 연구로 지역 전체적인 차원에서 주택변화에 따른 주거지역의 특성을 파악하고자 하였다.

이를 위하여 제 3장에서는 서울의 주택현황 및 주거지의 형성과정과 그 특성을 시기별로 고찰하였으며, 제 4장에서는 단독주택지역의 변화에 대한 고찰로서 단독주택지역을 선정하여 변화를 파악하고, 이를 근거로 단독주택택월지역의 변화유형을 구분하였다. 그리고 제 5장에서는 단독주택택월지역의 변화유형별 주거지역의 특성을 사례지역을 중심으로 분석하였다. 연구분석 결과를 요약하면 다음과 같다.

1) 서울의 주택 현황에서는 ① 지속적인 주택공급에도 불구하고 주택부족 현상은 점점 심화되고 있으나, 주거의 질적 수준은 향상되는 편이다. 주택유형별 구성면에서는 공동주택의 비중이 점점 증가하는데 비해, 단독주택은 급격하게 감소하는 것으로 나타났다.

② 주거지 형성과정은 1960년대와 1970년대 중반까지는 단독주택단지 중심의 신규 건설 위주였으나, 1970년대 중반부터 1980년대는 아파트중심의 공동주택단지

로 전환하였으며, 1990년대는 신규개발의 한계로 기존 주거지역의 재개발 위주로 그 성격이 변화하고 있다.

2) 단독주택지역의 변화에서는, 1989년에서 1995년 사이 단독주택지역은 전반적으로 변화하며, 특히 단독주택택월지역은 우선 그 수가 급격하게 줄어들었으며, 변화 또한 다양하게 전개되는데 단독주택택월지역의 변화유형은 단독주택의 변화 및 주택유형별 현황에 따라, 다가구주택주도형, 혼재형 그리고 아파트주도형의 세 가지로 구분되었다.

3) 변화유형별 주거지역의 특성에서는 ① 다가구주택주도형인 번1동은 기존 단독주택이 가옥주에 의해 다가구주택 개발방식으로 재건축되면서 주택공급 효과 및 기존 노후 단독주택의 개선효과라는 긍정적 측면과 지역의 전반적인 주거환경의 고밀도 및 저소득층의 상대적 집중이라는 부정적 측면의 상반되는 현상이 나타났다. 한편 주민구성에 있어서는 개발 전과 개발 후에 큰 차이가 없는 유사한 근린주거의 성격을 보이고 있다.

② 혼재형인 논현1동은 가옥주에 의한 다가구주택 개발방식 및 가옥주와 건설업자에 의한 다세대주택 개발방식이 변화를 주도하고 있다. 이 지역은 과거 고급 단독주택지역이었으나, 단독주택의 재건축으로 주거환경이 대체로 저화되며, 그에 따라 점점 일반 주택지역으로 하향되는 경향을 보인다.

③ 아파트주도형인 정릉1동은 가옥주 조직인 재건축조합에 의한 아파트개발방식이 단독주택의 변화를 주도하고 있다. 아파트개발은 주거환경 및 주민구성 나아가서는 주택공급 차원에서 다른 변화유형들에 비해 기존 단독주택지역의 대체효과가 상당히 차별적이며, 주변지역에 미치는 영향 또한 강한 편이다. 즉 재건축조합에 의한 아파트개발방식은 주거지역의 성격을 완전히 대체하여 지구내 주거환경은 개선되나, 주변지역의 주거환경은 오히려 악화되는 경향을 보인다.

한편 각 유형간에는 먼저 개발과정에서는 아파트주도형과 나머지 유형들간의 차이가 뚜렷하게 나타났다. 이는 공공의 개입여부에 따른 결과로 제도적 성격을 갖는 아파트주도형과 개별적인 형태의 단독주택 재건축과는 서로 다른 개발 메커니

증을 갖고 있음을 알 수 있었다. ① 물리적 측면에서는 토지이용상 주거밀도의 상승과 그에 따른 거주 세대수의 증가가 유형별로 공히 나타났으나, 대지 및 가로 변화는 아파트주도형에서만 나타나고 있어 타 유형들과 구분되었다. ② 주택의 측면에서 보면 다가구주택 및 다세대주택의 경우 먼저 주택 자체로는 노후주택의 재건축 효과가 크며, 특히 다가구주택의 경우 독립된 거주공간을 마련할 수 있다는 등의 긍정적인 측면이 있다. 그러나 지하층 거주가구수의 증가 등 부정적인 측면이 동시에 나타났다. 특히 지하층의 주거환경이 극히 열악한 것으로 나타나고 있어 지하층 거주에 대한 정책적 검토가 필요하리라 판단된다. ③ 주거지역의 측면에서는 전반적으로 주거환경이 저화되며, 특히 거주 세대수의 증가 및 자동차보유가구의 증가에 따른 주차 시설의 절대적 부족현상과 지역내 각종 기반 시설에 대한 과밀 현상으로 인해 주거환경이 나빠지고 있는 것으로 나타났다. 논현1동의 경우 비교적 양호한 일반 단독주택지역이 다세대주택 및 다가구주택으로 변화하여 부정적인 측면이 강한 반면 노후 단독주택지역이었던 번1동은 기존 노후 단독주택의 다가구주택으로의 재건축으로 다소 주택 및 주거환경의 개선효과를 보인다. 한편 아파트주도형인 정릉1동의 경우 재건축 대상지구와 그 주변지역간에 주택가의 차이가 뚜렷하게 나타나고 있어 개별 필지 단위의 주택개발과는 확연하게 구분되고 있다. ④ 지역주민의 구성과 관련한 의식구조와 사회·경제적 측면에서는 다가구주택주도형의 경우 비교적 유사한 주민구성과 근린공동체로서의 동질성이 유지되지만, 혼재형과 아파트주도형은 이전에 비해 다양한 차별적인 형태의 주거지 분화 및 특성을 반영하여 주민구성상의 변화를 보인다.

또한 서울의 주거지역 분화와 관련하여 그동안의 주거지역 분화는 지역에 따른 분화가 제시되었으나, 본 연구에서는 지역간의 차이보다 주택유형간의 차이를 확인하였다. 이것은 앞에서 언급한 바와 같이 단독주택의 변화에 의한 주택공급 효과와 밀접한 관련이 있다. 주택유형간의 구분은 기존 단독주택과 다가구주택 및 다세대주택, 그리고 아파트와 일부 연립주택으로 서로 독립적인 하위시장을 형성하고 있는 것으로 나타났다. 특히 기존 단독주택, 다가구주택 및 다세대주택은 상당히 유사한 성격을 갖는 것으로 나타난데 비해, 아파트는 개발과정에서부터 뚜렷하게

차이를 보이고 있음을 알 수 있다. 그러므로 현재 단독주택지역의 변화가 일면 기존의 주거지역 분화를 완화해 줌과 동시에 다른 한편으로 아파트지역의 성격이 부각되면서 주택유형별 주거지역 분화를 강화할 가능성도 엿볼 수 있다.

제 2 절 연구의 정책적 의미

본 연구는 현재 기존 주거지역의 전환 내지는 재개발 단계로 접어던 서울의 주거지역 변화를 단독주택지역을 중심으로 살펴보았다. 1990년 이후 서울의 단독주택지역은 일부 지역만이 단독주택지역으로 남아 있을 뿐 대부분의 지역들이 다른 형태의 주거지역으로 변화하였으며, 이들 지역은 다가구주택주도형 주거지역, 혼재형 주거지역, 아파트주도형 주거지역의 세가지 유형으로 구분되었다. 그런데 주택공급과 주거지역의 정비와 관련하여 단독주택지역의 변화유형별 특성은 다음과 같이 요약할 수 있다.

먼저 다가구주택주도형의 경우 기존 노후 단독주택의 다가구주택으로의 재건축에 따라 소규모 임대주택의 대량 공급측면에서 효율성과 형평성은 매우 좋으나, 지역 기반시설의 정비없이 기존 필지내 주택의 고밀화로 인해 쾌적성과 지속가능성은 나쁜 편이다. 특히 소형 임대주택의 밀집과 주택의 조기퇴락 등에 따른 지역의 슬럼화가 우려되고 있다. 따라서 이 지역의 주거환경을 개선하기 위해서는 공공에 의한 기반시설의 정비가 이루어져야 할 뿐 만 아니라 앞으로 다가구주택에 대한 건축규제를 강화하여야 할 것으로 보인다.

혼재형의 경우 다가구주택주도형과 상당히 유사하나, 단독주택의 비중이 높을 뿐 만 아니라 일반 분양주택의 비중이 높은 편으로 어느 정도의 지속가능성을 보이고 있다. 그러므로 혼재형 주거지역에 대해서는 주택에 대한 규제와 동시에 지역의 제반 여건을 감안한 주거환경 개선방안을 마련함으로써 지역별 차별화가 이루어져야 할 것으로 판단된다.

한편 아파트주도형은 효율성과 지속가능성은 좋은 편이며, 쾌적성에 있어서는

지구내 주거환경은 개선되나, 주변 지역환경과 상당한 부조화를 나타내기도 한다. 그러나 아파트주도형의 경우 대부분 중산층 주거지화하면서 기존 주민들이 배제되고 있어 형평성의 측면에서는 상당한 문제점을 노정하고 있다. 그런데 아파트주도형의 중산층 주거지화에는 주택의 대형화와 함께 사업승인에서부터 입주에 이르는 오랜 개발기간도 영향을 미치고 있어 여기에 대한 적절한 대책이 수립되어야 할 것으로 보인다. 특히 단독주택 재건축사업은 공동주택과는 달리 주민들의 100% 동의를 전제로 하고 일부 조합들은 사업을 추진하지 못하고 있는 실정이다. 또한 기존 가옥주 뿐 만 아니라 세입자를 위한 다양한 규모의 분양주택과 공공에 의한 임대주택을 동시에 공급함으로써 기존 단독주택지역의 아파트 개발에 따른 중산층 주거지화를 완화할 수 있을 것으로 예상된다.

그동안 무허가 불량주택지역을 제외한 일반 단독주택지역은 최소한의 규제하에서 민간에 의한 개별적인 개발이 주도하여 왔으며, 이것은 1990년 이후 공급된 주택의 상당 부분을 차지하고 있어 주택부족문제 해결에 기여하였으나, 난개발에 따른 전반적인 주거환경의 악화가 점차 심각하게 제기되고 있다. 이것은 상당 부분 민간의존적인 주택공급의 결과로 앞으로의 주택공급과 주택 및 주거환경의 향상을 위해서는 공공에 의한 주택공급으로의 전환과 민간에 의한 주택공급에 대한 종합적이고 체계적인 계획을 통한 관리가 필요하다. 더구나 단독주택지역의 제반 여건이 지역별로 다르기 때문에 각 지역 실정을 고려한 제도적 규제 조치를 마련함으로써 문제를 해결할 수 있으리라 생각된다.

제 3 절 연구의 의의와 한계

1. 연구의 의의

주택 및 주거지역의 변화에 대해 본 연구가 갖는 의의는 다음과 같다.

먼저 본 연구는 주택의 개발방식을 중심으로 주택과 주거지역을 동시에 다룸

으로서 주거지역의 변화에 체계적으로 접근할 수 있는 방법론을 제시하였다. 특히 이로 인해 주택을 중심으로한 주거지역의 변화에 따른 주택공급 및 주거환경개선 효과를 동시에 검토할 수 있었다.

다음으로 본 연구는 서울시 단독주택지역의 변화에 대한 총체적 접근으로서 다양하게 전개되고 있는 변화를 유형화하여 그 특성을 서로 비교·분석함으로써 현재 서울의 단독주택지역의 전반적인 변화와 단독주택지역의 유형별 주택공급 및 주거환경 개선 효과를 객관적인 평가를 할 수 있었다. 도시가 살아있는 한 재개발은 필연적이며, 재개발의 방법으로서 현재 철거방식과 대체방식이 동시에 시행되고 있으나, 그 적용에 있어 주거지역 차원의 객관적 평가기준이 없이 시행되고 있다. 이것을 단독주택지역의 변화유형과 관련하여 보면, 아파트주도형의 경우 철거방식에 의해, 그 외 혼재형과 다가구주택주도형은 대체방식에 의해 재개발이 추진되고 있으나, 물리적 측면에서 지역적 차이가 없는 것으로 밝혀졌다. 따라서 기존 주거지역의 재개발과 관련하여 우선 주거환경의 객관적 평가기준을 마련하는 작업이 이루어져야 할 것으로 사료된다. 그리고 나가 이에 근거한 다양한 주거환경개선방안들이 지역에 따라 적용되어야 할 것으로 판단된다.

그리고 마지막으로 주택공급과 관련되는 주체들(agents)에 대한 연구를 시도하였다는 점에서 본 연구는 의미가 있다고 하겠다. 특히 우리나라 주택공급에서 중요한 위치를 점하고 있으나, 아직까지 그 규모 및 활동 등이 제대로 파악되지 못하고 있는 영세건설업자 소위 '집장사'를 고찰하였다. 이들은 대부분 비공식적인 경로를 통해 활동하기 때문에 이들에 대한 전반적인 파악이 어려울 뿐 만 아니라 이것은 부실 공사와 사후 관리의 부재로 인해 주거환경 악화의 요인이 되기도 한다. 따라서 이들에 대한 체계적인 관리와 지원 및 이들의 건설활동에 대한 연구도 동시에 이루어져야 할 것으로 생각된다.

2. 연구의 한계

본 연구는 몇가지 한계를 안고 있으며, 이러한 한계는 향후 연구과제로 제시될 수 있으리라 생각된다.

첫째, 시간적 측면에서 본 연구는 단독주택지역의 변화를 고찰하는 과정에서 자료상의 제약과 단독주택이 급격하게 변화한 1990년 이후에 초점을 둬므로써 시간적 범위가 비교적 짧은 편이다. 단독주택의 변화가 이루어지기 시작한 1980년대 중반부터 고찰함으로써 단독주택지역의 변화과정과 그 특성을 보다 분명히 할 수 있기 때문이다. 특히 주택에 대한 전수조사인 인구 및 주택 총조사와 사기를 맞춤으로써 주택에 대한 심층적인 분석이 가능할 것으로 사료된다.

둘째, 공간적 측면과 관련 본 연구에서는 단독주택지역의 선정 및 변화유형 구분은 洞단위로 실시하였으나, 사례연구에서는 필지 단위의 지구를 중심으로 분석함으로써 분석단위에 있어 차이가 있다. 전자의 경우 무엇보다 이용 가능한 자료상의 제약때문이며, 후자는 인구 수를 기준으로한 행정구역 단위인 행정동은 면적이 다양할 뿐 만 아니라 동일한 洞 內에서도 다양한 주택들로 구성되어 있기 때문이다. 이것은 주거지역에 대한 연구와 정책적 차원에서 주거지역의 유지·관리를 위한 지역적 단위가 마련되어야 할 것으로 판단된다.

셋째, 내용적 차원에서 본 연구는 단독주택지역에서 다른 유형의 주거지역으로 변화한 지역에 중점을 둬므로써 단독주택지역의 형성·변화 및 전반적인 성격에 대해서는 언급하고 있으나, 현재 단독주택지역으로 선정된 지역에 대해서는 충분한 분석이 이루어지지 못하였다. 단독주택지역으로 남아 있는 지역 역시 현재 변화가 진행중임을 고려할 때, 이 지역의 특성과 그에 따른 주거환경개선과 관련한 정책적 대안을 위하여 향후 연구가 필요하리라 생각된다.

참 고 문 헌

<국문>

- 강남구, 1993, 강남구지.
- 강병기, 1976, “공간계획적 측면에서의 도시정비”, 『서울시 도시정비의 기본방향』, 서울산업대 정책세미나.
- 건설부, 1987, 국토건설 25년사.
- 건설부, 1988, 국토개발의 발자취.
- 경제기획원, 인구주택센서스 보고서, 1960/70/80/85.
- 고은아, 1992, 주택시장에서 국가개입의 특성과 그 계층적 영향에 관한 연구, 서울대 학위논문.
- 고철, 염돈민, 1986, “서울 주택시장의 공간적 범위와 특성”, 국토연구, 제6권.
- 구자훈, 1991, 다가구 임대주택의 주택수준별 시장분화 및 선택행태에 관한 연구, 서울대 박사학위논문.
- 국토개발연구원, 1984, 주택대량공급방안에 관한 연구(4) - 민간주택산업-.
- 국토개발연구원, 1989, 주택 생산에 관한 연구.
- 국토개발연구원, 1990a, 주택공급확대를 위한 효율적 토지이용 방안.
- 국토개발연구원, 1990b, 주택정책의 평가와 방향.
- 국토개발연구원, 1992, 주택 200만호 건설계획의 성과와 향후 주택정책의 방향에 관한 정책토론회 결과보고서.
- 권상준, 1980, “서울시 토지이용계획의 방법론과 그 문제점”, 주택금융, 60호.
- 권영덕, 1994, “주거지역 토지이용의 특성과 문제점”, 토지이용연구, 제2권, 11-22.
- 권영덕, 1995, “서울시 주택시가지의 재개발·정비의 문제점과 개선방안”, 대한주택공사, 생활의 질 - 주택21.
- 권오혁, 윤완섭, 1991, “서울시 아파트의 공간적 확산과 주거지 분화”, 한국사회사연구회, 한국사회사연구회논문집, 29호, 문학과 지성사.
- 김두일, 1983, 서울시 주택지역구분에 관한 연구, 서울대 석사학위논문.
- 김상수, 1983, 주택지역의 구조특성과 변화에 관한 연구 - 서울 화곡지구를 중심으로-, 서울대 석사학위논문.
- 김수현, 1996, 한국 공공임대주택 정책의 전개과정과 성격, 서울대 학위논문.
- 김인, 1993, 도시지리학 원론, 법문사.

- 김재영, 1984, “다세대주택의 주택정책적 의미”, 공간, 10월호.
- 김재영, 김태일, 1984, “주택건설업에 대한 주택시장 구조적 분석”, 주택, 45호.
- 김재영, 김태일, 1985, “민간주택산업 구조분석에 관한 연구”, 주택, 46호.
- 김정곤, 1983, 서울시내 개량한옥에 관한 연구, 서울대 학위논문
- 김충련, 1996, SAS라는 통계상자, 데이터리서치.
- 남영우, 1992, 계량지리학, 법문사.
- 대한주택공사, 1995, 주택통계편람.
- 대한주택공사, 1995, 주택핸드북.
- 대한주택공사, 1993, 불량주택재개발사업의 문제점과 개선방안 연구.
- 대한주택공사, 1992a, 대한주택주공 30년사.
- 대한주택공사, 1992b, 주택시장 분석을 위한 자료조사체계 및 기법연구.
- 민경호, 1994, 주거밀도상승에 따른 도시주거환경 개선에 관한 연구, 서울대 학위논문
- 박경애, 1993, 소규모 주택건설과 개선방안에 관한 연구, 서울대 학위논문.
- 박영규, 1983, 주택의 소유관계와 거주지 분화현상에 관한 연구 -서울을 사례로-, 서울대 석사학위 논문.
- 박윤성, 1986, “도시의 주택사정과 다세대주택”, 주택금융, 1986년 6월호, 19(3).
- 박춘식, 1987, 50년대 이후 단독주택의 변천에 관한 연구:서울지역 서민주택을 중심으로, 홍익대 석사.
- 박헌주, 1993, “우리나라 주택정책의 모형화 시론”, 국토연구, 제 19권
- 백인길, 1995, 공동주택재건축의 개발기준 개선방안에 관한 연구, 서울대 박사학위논문.
- 서울시, 1996, 서울 600년사.
- 서울시, 1991, 서울도시계획연혁
- 서울시, 1984, 서울토지구획정리사업지.
- 서울시, 1977, 서울도시계획연혁
- 서울시정개발연구원, 1994a, 서울시 주택정책 기본방향.
- 서울시정개발연구원, 1994b, 일반주택지역 정비모델 개발.
- 서울시정개발연구원, 1994c, 주택시가지 주거밀도에 관한 연구.
- 서울시 시정연구단, 1990, “다가구주택 개발의 문제와 대책방향”, 시정연구, 10권.
- 서종균, 고은아, 박세훈, 1993, “주택문제와 주택의 정치학”, 한국공간환경연구회, 서울연구, 한울.

- 송영섭, 최현, 1988, “주거지역의 토지이용변화에 관한 연구”, 국토계획, 23(3), 49-64.
- 양윤재, 1984, “주거유형개발과 주거환경개선에 관한 연구”, 주택금융 81.
- 원학회, 1980, “서울시 근교에 있어서 주택지의 형성과정”, 지리학총 제 8호, 경희대 문리대 지리학과.
- 유진석, 1992, “도시내 단독주택의 주거지역의 물리적 특성에 관한 연구”, 서울대 석사학위논문.
- 윤혜정, 1994, “현행 도시재개발사업의 한계극복을 위한 제도개선 방안”, 서울시정연구, 2(1), 54-70.
- 윤혜정, 1996, 주거환경개선을 위한 주거지역 유형화에 관한 연구, 서울대 학위논문.
- 이기석, 1980, “대도시 거주지분화의 패턴에 관한 연구,” 이기석 外, 한국의 도시와 촌락연구, 보진재.
- 이기석, 1982, “주택건설과 도시내 지역분화,” 주택, 42호.109-118.
- 이순목, 1995, “주택정책의 발전방향,” 국토개발연구원, 국토개발포럼.
- 이숙임, 1987, 서울시 거주지 공간분화에 관한 연구, 이화여대 학위 논문.
- 이숙임, 1989, “거주지역 형성과 주택정책에 대한 지리학적 연구”, 논총, 55호, 이화여대 한국문화연구소.
- 이은영 외, 1991, “도시서민의 주거실태 및 개선방안에 관한 연구”,
- 임길진, 1989, “주택이론의 개관”, 황명찬 편, 주택정책론, 경영문화원.
- 임창복, 1988, “한국 도시 단독주택의 변천에 관한 연구:1964-85 서울을 중심으로”, 대한 건축학회논문집, 4.
- 임창복, 1989, 한국 도시단독주택의 유형적 지속성과 변용성에 관한 연구, 서울대 학위논문.
- 임창호, 1996, “고도 도시화시대의 도시정책의 방향”, 국토개발연구원, 21세기 국토개발의 정책과제.
- 임창호, 1993, “21세기를 향한 신대도시 공간구조론”, 국토계획, 28(4).
- 임창호外, 1989, 도시빈곤층 대책에 관한 연구, 국토개발연구원.
- 임창호, 민범식, 1992, 도시 저소득층을 위한 도시개발 및 관리정책: 수도권을 중심으로, 국토개발연구원,
- 장영희, 1987, “주택정책 수립을 위한 주택시장 연구의 재고찰”, 주택 48호.
- 조용훈, 1984, “한국 도시주택의 변천에 관한 연구(60년대 이후 서울시에 지어진 민간업자 주택을 중심으로)”, 서울대 석사학위논문.
- 조주현, 1994, “서울시 재개발/재건축 -추진상의 문제점과 개선방향-”, 『서

- 『서울시의 주택정책과 도시개발방향』, 서울시립대학교 제8회 대도시행정 심포지움.
- 주남철, 1970, 이조말부터 1945년까지의 한국의 주택변천, 건축 12월호.
- 주동원, 1985, “다세대 주택과 짜투리 땅개발”, 주택금융.
- 주종원, 1992, “국토 및 도시개발 30년”, 한국의 도시계획 및 설계, 주종원교수화갑기념논문집.
- 최병선, 1995, “무절제한 재건축 성행의 근본원인과 그 대안”, 환경계획연구소, 주택공급 논리에 파괴되는 우리나라 도시.
- 통계청, 1990년 인구주택총조사보고서
- 통계청, 1993, 한국인의 주거실태현황 및 특성.
- 하성규, 1987, “한국 주택점유형태의 변화와 정책과제”, 사회과학연구 제 1집, 중앙대.
- 하성규, 1991, 주택정책론, 박영사.
- 하성규, 김연명, 1991, “한국의 주택정책과 이데올로기”, 국토계획 26(1).
- 하성규, 1993, “주택개량재개발사업 활성화방안”, 『주택개량재개발사업 활성화 방안에 관한 학술토론회 종합결과 보고서』, 전국도시재개발조합연합회.
- 한국개발연구원, 1987, 우리나라 사회지표의 체계개선.
- 한국공간환경학회, 1996, 서울, Global City.
- 한국과학기술원 부설 지역개발연구소, 1981, 다세대 거주 단독주택의 활용방안에 관한 연구.
- 한국도시연구소, 1996, 민간업체 재개발·재건축 실태조사 연구.
- 한국주택은행, 1975, 한국 주택건설총람.
- 한국주택은행, 1989, 우리나라의 주택문제에 관한 연구.
- 한국토지개발공사, 1990, 토지개발사업총람I.
- 한국토지개발공사, 1992, 토지개발사업총람IV.
- 현대경제사회연구원, 1991, 주택문제 해소대책.
- 홍두승, 1991, “계층의 공간적 분화 1975-1985: 서울시의 경우”, 「사회계층: 이론과 실제」, 서울대학교 사회과학연구회, 다산출판사.
- 황명찬, 1989, 주택정책론, 경영문화원.

<영문>

Adams, C.D. & H.G. May, 1991, "Active and Passive Behaviour in Land

- Ownership", *Urban Studies*, 28(5)
- Adams, J.S., 1984, "The meaning of housing in America", *Annals of the Associations of American Geographers*, 74(4).
- Adams, J.S., 1991, "Housing Submarkets in an American Metropolis", in Hart, J.F., *Our changing Cities*, Johns Hopkins.
- Alonso, W., 1964, *Location and Land Use: Toward a general theory of land rent*, Harvard University.
- Badcock, B. A., and Cloher, D.U.U., 1980, "The contribution of housing displacement to the decline of the boarding and lodging population in Adelaide, 1947-77", *Transactions of the Institute of British Geographers*, 5 :151-169
- Baerwald, T.J., 1981, "The site selection process of suburban residential builders", *Urban Geography* 2(4).
- Ball, M., 1983, *Housing Policy and economic Power*, London: Methuen.
- Ball, M., 1984, "Forms of housing production - the birth of a new concept or the creation of a cul-de-sac?", *E&P A*. 16
- Ball, M., 1986, "Housing Analysis: Time for a Theoretical Refocus?", *Housing Studies*. 1(3).
- Ball, M. and M.Harloe, 1992, "Rhetorical barriers to understanding housing provision: What the 'provision thesis' is and is not", *Housing Studies*, 7(1).
- Ball, M. and M.Harloe and Martens, M., 1988, *Housing and social change in Europe and the USA*, Routledge.
- Ball, M. and R.M.Kirwan, 1977, "Accessibility and supply constraints in the urban housing market", *Urban Studies*, 14.
- Barrett, S.M., and Healey, P.(eds), 1985, *Land Policy: Problems and Alternatives*: Aldershot: Gower.
- Bassett, R.H. and Short, J.R., 1980, *Housing and Residential Structure : Alternative Approaches*, Routledge and Kegan Paul, London.
- Beaverstock, J. et al, 1992, Moving houses: the geographical reorganization of the estate agency industry in England Wales in the 1980s, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 17:166-182
- Boddy, M., 1981, "The property sector in late capitalism: the case of

- Britain", in *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society*, eds M. Dear and A.J. Scott, Methuen.
- Booth, P., 1991, "Preparing land for development in France: the role of the aménageur-lotisseur", *Journal of Property Research* 8, pp. 239-251.
- Bourne, L.S., 1976, "Urban structure and land use decisions", *Annals of the Associations of American Geographers*, 66(4), 531-547.
- Bourne, L.S., 1981, *The Geography of Housing*, Edward Arnold, London.
- Cadwallader, M.T., 1985, *Analytical Urban Geography*, Prentice-Hall
- Cardoso, A. & Short, J.R., 1983, "Forms of housing production: initial formulations", *Environment and Planning A*, 16
- Carmon, N. and Gavriall, 1987, "Improving housing by conventional versus self-help methods: evidence from Israel", *Urban Studies*, 24, 324-332.
- Cybriwsky, R.A., 1978, "Social aspects of neighborhood change", *Annals of the Associations of American Geographers*,
- DeGiovanni, F.F. and Paulson, N.A., 1984, "Household diversity in revitalizing neighborhood", *Urban Affairs Quarterly*, 20(2)
- Dickens, P., S.Duncan, M.Goodwin and F.Gray, 1985, *Housing, States and Localities*, Methuen.
- Feagin et al, 1982, "Urban real estate in the United States Implication for social science and urban planning", Brrat, R. G. et al (eds), 1982, *Critical Perspective on Housing*, Temple University.
- Freeman, M., 1988, "Developers, architects and building styles: post-war redevelopment in two town centers", *Transactions of the Institute of British Geographers*, 13: 131-47.
- Galster, G.C., 1987, *Homeowners and Neighborhood Reinvestment*, Duke University Press.
- Goetze, R and Colton, K.W., 1980, "The dynamics of neighborhoods: a fresh approach to understanding and neighborhood change", *Journal of the American Association*, 46, 184-194.
- Goldfield, D., 1980, "Private neighborhood redevelopment and displacement", *Urban Affairs Quaterly*, 15(4), 453-468.
- Goodchild, R. and Munton, R., 1985, *Development and the Landowner*,

London: Allen and Unwin.

- Gore, T. and Nicholson, 1991, "Models of the land-development process: a critical review", *Environment and Planning A*, 23.
- Gosling et als, 1993, "House extensions and housing market adjustment", *Urban Studies*, 30(9), 1561-1576
- Hamnett, C. and B.Randolph, 1986, "The role of labour and housing markets in the production of geographical variations in social stratification", in *Politics, Geography and Social Stratification*, Croom Helm.
- Hamnett, C. and B.Randolph, 1986, " The role of landlord disinvestment in housing market transformation: an analysis of the flat break-up market in central London", *Transactions of the Institute of British Geographers*, 9.
- Hamnett, C. and Williamsons, P., 1980, "Social change in LonDon", *Urban Affairs Quaterly*, 15(4), 469-487.
- Hanayama, Y., 1986, *Land Markets and Land Policy in a Metropolitan Area*, Oelgeschlage, Gunn & Hain.
- Harris, R., 1984, "Residential segregation and class formation in the capitalist city: a review and directions for research", *Progress in Human Geography*, 8(1).
- Harvey, D. and Chatterjee, L., 1974, "Absolute Rent and the Structuring of Space by Governmental and Financial Institutions", *Antipode* 6(2), 22-36.
- Hartshorn, T.A., 1971, "Inner city residential structure and decline", *Annals of the Associations of American Geographers*, 61.
- Healey, P., 1992, "Models of the development process: a review", *Journal of Property Research* 8, pp.219-238.
- Healey, P., 1992, "An institutional model of the development process", *Journal of Property Research* 9, pp. 33-44.
- Healey, P. and Barrett, M., 1990, "Structure and agency in land and property development processes: some ideas for research", *Urban Studies* 27(1).
- Healey, P. and Nabarro, R., 1990. *Building the New Britain: Land and Property Development Processes in a Changing Context*,

Aldershot: Gower

- Hepner, G.F., 1983, " An analysis of residential developer location factors in a fast growth urban region", *Urban Geography*, 4(4).
- Hill, M.P., 1987, "Housing land availability - some observations of the process of housing development in contrasting urban locations", *Land Development Studies*, 4: 209-19.
- Hodge, D., 1981, "Residential revitalization and displacement in a growth region", *Geographical Review*, 71, 188-200.
- Houghton, S., 1987, "Residential stratification over time: the case of Melbourne, Australia", *Urban Geography*, 8(5), 461-472.
- Hoover, E.M. and Vernon, R., 1959, *Anatomy of a Metropolis*, A Doubleday Anchor Book.
- Kemeny, J., 1992, *Housing and Social Theory*, Routledge.
- Kirby, D.A., 1983, "Housing", in Pacione, M., ed, *Progress in Urban Geography*, Croom Helm, London.
- Knox, P.L., 1993, *Urbanization: an introduction to urban geography*, Prentice-Hall.
- Krabben, E. van der and Lambooy, J.G., "A theoretical framework for the functioning of the dutch property market," *Urban Studies* 30(8).
- Larkham, P.J., 1986, "The role of estate agents in the development process: a wider perspective", *Land Development Studies* 3 pp. 181-189.
- Larkham, P.J., 1988, "Agents and types of change in the conserved townscape", *Transactions of the Institute of British Geographers*, 13: 148-64
- Leung, H.L., 1987, " Developer behaviour and development control", *Land Development Studies* 4 : 17-34.
- Lichfield, N and H. Darin-Drabkin, 1980, *Land Policy in Planning*, London: Allen and Unwin.
- Lim, S. H., 1994, Landowners, Developers and the Rising Land Cost for Housing, the Case of Seoul, 1970-1990., Ph.D thesis University College London.
- Maher, C.A., 1989, "Information, Intermediaries and Sales Strategy in an Urban Housing Market: the implications of real estate auctions in

- Melbourne", *Urban Studies*, 26, pp. 495-509.
- Maclennan, D., 1993, "Spillovers, expectations and resident's benefits in a housing revitalization programme: Glasgow 1977-1987", *Tijdschrift voor Econ. en Soc.Geografie*, 84(4). 294-303.
- Margulis, H.L., 1987, "Neighborhood perception and housing maintenance in older suburban communities", *Urban Geography*, 8(3).
- Massey, D., and Catalano, 1978, *Capital and Land: Landownership by Capital in Great Britain*, Edward Arnold, London.
- McNamara, P.F., 1983, "Towards a classification of land developers", *Urban Law and Policy* 6, pp. 87-94.
- Megbolugbe, I. F. and Linneman, P.D., 1993, " Home ownership", *Urban Studies* 30(4/5), 659-682.
- Morcombe, K., 1984, *The Residential Development Process : Housing Policy and Theory*, Gower, Hampshire.
- Needleman, L., 1965, *The Economics of Housing*, London:Staples Press.
- Niedercorn, J. & E. Hearle, 1964, Recent land use trends in 48 large American cities, *Land Economics* XL(1), 105-110
- Nicholls, D.C., Turner, D.M., Kirby-Smith, R. & Cullen, J.D., 1982, The risk business: developer' perceptions and prospects for housebuilding in inner city, *Urban Studies*, 19, 331-341.
- Oakeshott, M., 1985, Institutional attitudes to property investment in the UK - last walt of the dinosaurs around the 'prime property' temple, *Land Development Studies*, 2, 147-156
- Ohn, Y.T., 1988, Housing Policy Development in Korea, 1962-1979: Towards a Theory of Housing Intervention in a Developing Economy, Ph D., University of Pennsylvania.
- O'Loughlin J. and Munski, D.C., 1979, "Housing rehabilitation in the inner city: a comparison of two neighborhoods in New Orleans", *Economic Geography*, 55(1),52-70.
- Pahl, R.(ed), 1975, *Whose City?*, Harmondsworth: Penguin.
- Palm, R., 1976, "Real estate agents and geographical information," *Geographical Review*, 66, 266-280.
- Palm, R., 1978, "Spatial segmentation of the urban housing market", *Economic Geography*, 54(3), 210-221.

- Patsy, H. and Nabarro, R., 1990, *Land and Property Development in a Changing Context*, Gower, Hamshire.
- Rakodi, C, 1995, "Rental tenure in the cities of developing countries", *Urban Studies*, 32(4-5), 791-811.
- Rydin, Y., 1985, "Residential development and the planning system: a study of the housing land system at the local level", *Progress in Planning* 24: 1-69
- Short, J.R., Fleming, S., and Witt, S.J.G., 1987, "Conflict and compromise in the built enviroment: Housebuilding in the Central Berkshire", *Transactions of the Institute of British Geographers*, 12: 29-42.
- Siembieda, W.J., 1988, "Provision of serviced land by the large private land development company", *Urban Law and Policy* 9, pp.35-52
- Smith, P. J., and L.D. McCann, 1981, "Residential land use change in inner Edmonton", *Annals of the Associations of American Geographers*, 71(4), 536-551..
- Whalley, D., 1987, "Neighborhood variations in moderate housing rehabilitation programme impacts: an accounting model of housing quality change", *Economic Geography*, 63, 45-61
- Whitehand, J.W.R., 1988, " The changing urban landscape: the case of London's high-class residential fringe", *Geographical Journal*, 154, 351-66.
- Whitehand, J.W.R., 1990, " Makers of the residential landscape:conflict and change in outer London", *Transactions of the Institute of British Geographers*, 15, 87-101.
- Whitehand, J.W.R., 1993, *The Making of the Urban Landscape*, Blackwell
- Yeates, M., 1990, *The North American City*, Harper and Row.
- Yeates, M. & B. Garner, 1971, *The North American City*, Harper and Row.

부 록

<표 1> 연도별 GNP 대 주택투자추이

(단위: 억원, %)

구분	GNP (A)	고정자본 형성 (B)	주택투자 (C)	B/A	C/A
1975	531,094	105,234	27,236	19.8	5.1
1976	594,166	127,318	27,738	21.4	4.7
1977	654,424	163,810	34,724	25.0	5.3
1978	715,896	220,094	47,245	30.7	6.6
1979	764,745	241,411	42,629	31.6	5.6
1980	734,811	215,616	39,512	29.3	5.4
1981	775,517	207,576	32,172	26.8	4.2
1982	775,517	230,500	40,504	27.7	4.9
1983	883,556	270,293	53,164	28.9	5.7
1984	934,930	297,258	48,247	29.3	4.8
1985	1,081,303	310,182	48,649	28.7	4.5
1986	1,210,365	343,158	56,513	28.4	4.7
1987	1,359,128	401,416	61,606	29.5	4.5
1988	1,522,293	456,463	75,586	30.0	5.0
1989	1,626,837	528,850	90,503	32.5	5.6
1990	1,782,621	665,687	145,777	37.3	8.2
1991	1,944,588	749,732	164,703	38.6	8.5
1992	2,042,310	743,759	153,734	36.4	7.5
1993	2,161,624	782,791	170,013	36.2	7.9
1994 ^p	2,339,402	874,642	169,413	37.4	7.2

주:1) 1990년 불변가격 기준임

2) 1994년치는 잠정치임.

자료: 한국은행, 국민계정, 각년도.

< 표 2 > 서울시 주택공급 실적

년도	구분	단독주택		공동주택			계
		단독	다가구 ¹⁾	다세대	연립	아파트	
1985	건물수(동) 세대수(세대)	9,081 9,081		827 3,589	512 6,265	158 14,621	10,578 33,556
1986	건물수(동) 세대수(세대)	8,138 8,138		6,134 33,521	296 4,788	463 48,105	15,031 94,552
1987	건물수(동) 세대수(세대)	11,487 11,487		876 5,525	347 5,278	256 25,064	12,966 47,354
1988	건물수(동) 세대수(세대)	16,066 16,066		1,585 9,786	373 4,627	231 20,051	18,255 50,530
1989	건물수(동) 세대수(세대)	18,966 18,966		1,490 8,911	475 5,034	312 35,683	21,243 68,594
1990	건물수(동) 세대수(세대)	17,054 17,054	10,622 48,537	3,846 26,540	552 5,786	334 36,625	32,408 134,542
1991	건물수(동) 세대수(세대)	2,725 2,725	20,615 96,332	4,311 35,759	492 5,543	330 36,427	28,473 176,786
1992	건물수(동) 세대수(세대)	9,994 9,994	15,117 73,134	1,963 17,772	204 2,899	397 37,784	27,675 141,583
1993	건물수(동) 세대수(세대)	886 886	18,831 91,523	2,769 25,834	326 4,564	395 48,742	23,207 171,549
1994	건물수(동) 세대수(세대)	444 444	8,585 45,932	665 6,079	386 5,560	234 28,982	10,314 86,997
1995	건물수(동) 세대수(세대)	673 1,133	8,740 59,516	837 8,019	465 6,556	374 37,639	11,089 112,863
계 (1985-1995)	건물수(동) 세대수(세대)	95,514 95,874	82,510 414,974	25,303 181,335	4,428 56,900	3,484 369,723	211,239 1,118,906

주: 1) 다가구주택은 1990년부터 공식적으로 건축됨.

2) 1995년치는 11월 30일까지의 자료임.

자료: 서울시 건축지도과 내부자료

<표 3> 단독주택 재건축조합 현황 (1995년 11월 기준)

구	조합명	건축년도	기존	계획	조합설립	사업승인
종로구	명륜동재건축조합	60년	20	64	93-04-09	94-03-11
중 구	예장동재건축조합	40-40년	24		95-06-22	
성동구	성수1가재건축조합		75	703	94-07-12	94-11-15
광진구	군자동재건축조합	28-83년	99	357	92-08-13	93-03-09
	군자B조합(훈)	81년	74	252	93-08-01	95-03-27
동대문구	이문1동재건축조합	64년	92	406	92-07-21	94-06-24
성북구	정릉1.2지구	60-85년	44	583	90-09-02	90-11-08
	삼선4가	60-80년	150	387	90-11-06	93-09-02
	정릉동2지구	70년대	66		90-12-28	92-04-09
	동소문278	70년전후	119	345	91-07-31	93-07-15
	정릉.돈암지구	70년전후	397	1207	91-08-21	92-11-20
	종암동지구	70년전후	91	298	91-10-14	
	돈암동지구	70년	145	483	92-06-02	94-02-14
	돈안맨션		46	1207	91-12-05	
	정릉1동 제일조합	70년	78	200	92-07-20	93-12-31
	동현재건축조합	78-79년	43	119	91-12-05	
	정릉1동A지구	70년	209	874	92-03-19	95-01-19
	성북아리랑	70년	221	842	93-01-15	94-12-31
	송덕재건축조합	70년전후	154	368	93-02-01	94-09-01
	정릉2동송덕	70년이전	206	764	93-04-09	
	정릉1동새마을	60-70년	90	474	93-04-09	
	석관A지구	68-72년	125	453	93-04-19	94-12-17
	정릉2동463번지	70년이전	117	508	93-04-20	
	정릉2동스카이	60년이전	26	50	93-04-20	
강북구	수유동재건축조합	70년전후	60	146	90-12-18	91-07-25
	수유제1지구	70년전후	63	202	93-08-31	
	미아2동지구	60-70년	104	356	93-09-09	
도봉구	도봉동재건축조합	70년전후	45		95-07-06	
노원구	상계1동지구	75년이전	32	290	93-10-14	94-06-17
은평구	갈현동재건축조합	73년전후	58	278	93-02-20	94-01-03
서대문구	북아현1동8통지구	60년전후	54	106	93-04-15	93-10-08
	북아현16통지구	60년전후	25	38	93-04-15	
	홍제3동지구	65년전후	104	244	93-10-07	
마포구	신수동재건축조합	20년이상	73	260	92-10-23	94-05-17
	신정구수동	70년전후	123	570	93-05-04	
	마포동재건축조합	20년전	92	384	93-10-07	
	성사재건축조합	20년전	43	209	93-11-04	

구	조 합 명	건축년도	기존	계획	조합설립	사업승인
마포구	성사2차지구	20년전	40	228	93-11-04	
	신동재건축조합	20년전	33	409	93-12-07	94-05-11
	중동지구(흔)		64		95-03-25	
	신.구수동조합		97		95-08-28	
양천구	상배재건축조합		28	277	93-12-07	94-08-24
강서구	염창동재건축조합	70년이후	99	778	93-07-19	94-12-28
구로구	덕고개재건축조합	60년전후	53	227	91-11-25	93-12-15
	개봉동재건축조합	70-80년	267	996	93-06-18	
	개봉동2차지구		180	952	93-12-15	
	삼화재건축조합		20	48	93-12-31	
	개봉3동조합		38	208	93-12-30	95-05-11
	원풍재건축조합		23	175	93-12-30	95-06-22
금천구	시흥2동조합	70-80년	54	270	93-06-18	95-09-01
영등포구	당산동조합	60년전후	34	120	93-07-05	
동작구	해병주택조합	61년	156	498	91-10-28	
	신대방1동21통	70년	37	75	92-09-30	
	상도동111번지조합		20	38	92-11-02	93-07-13
	사당동조합	73-76	34	118	93-05-08	95-04-26
	신대방동조합	66-80	39	124	93-06-22	95-04-26
서초구	방배4동2-1지구	70년전후	163	620	93-06-29	
	방배4동2-2지구	76년이전	114	477	93-08-16	
송파구	풍납2동1지구(흔)	73년전후	137	561	93-06-17	

<표 4> 주거환경개선사업지구 현황(1995년 8월 기준)

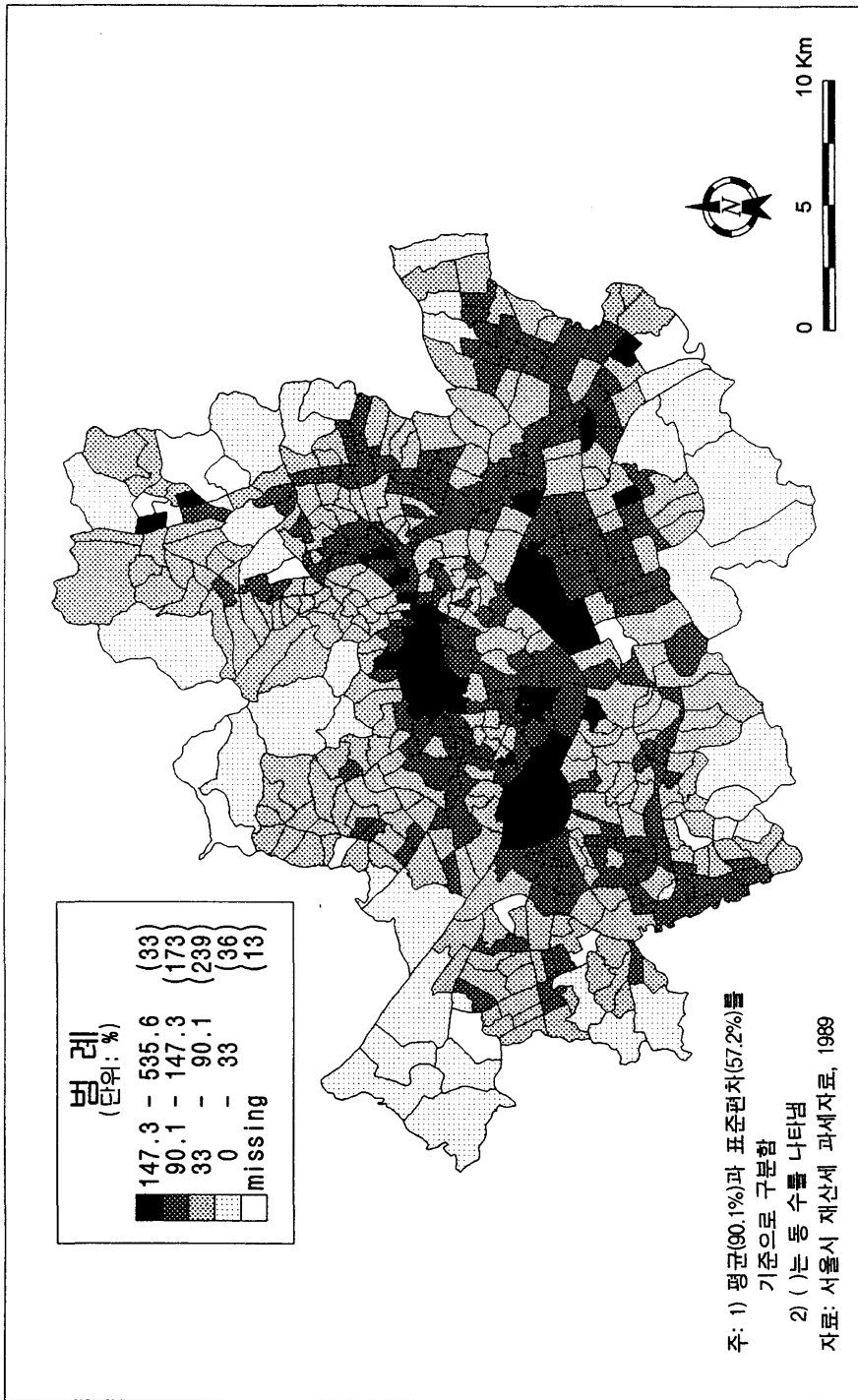
구	행정동	위치	면적	주택수	세대수	사업방식	사업량	
종로구	교남동	행촌동 171	54,196	569	1,121	현지개량	569	
	청운동	신교동 17	13,279	106	213	현지개량	106	
	창신2동	창신동 626	48,798	679	1,640	현지개량	679	
	창신2동	창신동 600	5,208	67	83	현지개량	-	
	송인동	송인동 179	42,037	376	1,017	현지개량	473	
	이화동	연건동 44	16,860	156	319	현지개량	156	
	명륜3가동	명륜동 1-100	9,540	92	192	현지개량	92	
	명륜3가동	명륜동 1-814	3,526	32	56	현지개량	38	
	명륜3가동	명륜동 5	2,198	23	48	현지개량	26	
	가회동	원서동 4	24,937	287	518	현지개량	347	
	동숭동	동숭동 4	17,259	181	370	현지개량	195	
	효자동	누상동11-2	49,269	329	699	현지개량	329	
	효자동	누상동110	12,985	111	261	현지개량	111	
	사직동	사직동 280	5,135	54	91	현지개량	54	
	교남동	홍파동 2	6,510	45	104	현지개량	45	
	가회동	가회동 1	8,527	87	152	현지개량	87	
	중구	신당2동	신당동432	61,609	446	1,240	현지개량	446
		신당4동	신당동330	2,905	36	56	현지개량	36
장충동		장충동2가193	22,613	311	527	현지개량	311	
용산구	후암1	후암동406	7,746	134	151	현지개량	134	
	후암2	후암동400	8,620	152	179	현지개량	152	
	용산2가동	용산2가동1	19,555	337	464	현지개량	337	
	청파1동	서계동 252	22,350	268	493	현지개량	268	
	용산2가동	용산5가동 5	10,645	104	316	현지개량	104	
성동구	금호1동	금호1가산51	12,023	98	248	현지개량	99	
	금호1동	금호1가132	16,596	150	367	현지개량	150	
	금호3동	금호3가 802	27,877	351	700	현지개량	351	
	용봉동	용봉동 산1-1	33,732	352	769	현지개량	354	
광진구	중곡동	중곡동 산3-60	12,584	81	160	현지개량	81	
	구의2동	구의동 145	10,225	41	171	현지개량	41	
동대문구	제기동	제기1동 136	9,945	98	405	현지개량	50	
	제기동	제기1동 122	15,430	166	482	현지개량	20	
	청량리	청량리동 822	17,566	329	480	공동주택	273	
도봉구	도봉1	도봉2동 90	58,549	1,688	2,900	공동주택	2,450	
	도봉2	도봉동 90	5,652	111	193	공동주택	161	
	쌍문1	쌍문동 713	4,391	76	76	공동주택	-	
강북구	수유1	수유동 산127	34,790	201	448	현지개량	202	

구	행정동	위치	면적	주택수	세대수	사업방식	사업량
강북구	미아2	미아2동 791	35,067	240	473	현지개발	240
	미아1	미아동 791	10,534	78	193	현지개발	70
	수유2	우이동 108	15,244	88	257	현지개발	88
은평구	불광동	불광동 산42	23,324	51	140	현지개발	41
	녹번동	녹번동 산1	30,437	64	225	현지개발	53
	진관내동	구파발동95	5,277	41	85	현지개발	41
	수색	수색동269	7,770	40	85	현지개발	40
서대문구	연희2동	연희동520	16,808	92	227	현지개발	92
	홍제4동	홍제동40	5,439	31	87	현지개발	84
	연희1동	연희동419	8,332	102	166	현지개발	101
	현저동	현저동101	10,315	241	241	공동주택	241
	천연동	영천동163	2,045	45	45	공동주택	45
마포구	공덕1동	공덕동 1-1	36,020	542	1,093	현지개발	542
	공덕1동	공덕동 1-10	23,342	351	705	현지개발	351
	염리동	염리동 41	21,034	449	628	공동주택	678
	상암2	상암동 20	192,413	996	2,120	현지개발	996
	상암1	상암동 343	23,681	105	213	현지개발	97
구로구	구로3동1-1	구로동780	65,191	791	1,620	현지개발	767
	구로3동1-2	구로동790	20,250	645	932	공동주택	939
	구로3동1-3	구로동773	17,351	590	639	공동주택	826
	구로3동2	구로동252	9,557	103	288	현지개발	91
	구로3동3	구로동155	9,043	67	234	현지개발	55
	구로4동1	구로동739	91,682	1,088	2,636	현지개발	1,041
	가리봉1동1	가리봉동134	5,030	74	154	현지개발	74
	항동	항동161	8,942	146	202	공동주택	146
	구로3동4	구로동171	2,582	16	39	현지개발	16
금천구	시흥1동1	시흥동118-9	6,858	68	95	공동주택	174
			436	2	4	현지개발	2
영등포구	양평1동1	양평동2가37-5	3,063	105	169	공동주택	176
	대림2동1	대림2동1064	10,330	121	270	현지개발	121
	대림3동1	대림동795	6,426	56	150	현지개발	56
	신길1	신길동202-30	7,723	87	211	공동주택	219
	신길	신길동202-13	3,301	26	92	현지개발	26
	신길2-1	신길동179	7,324	59	162	현지개발	59
동작구	흑석3동1	흑석3동 산70-3	17,987	156	315	공동주택	346
	흑석3동2	흑석3동 산79-2	10,860	88	206	공동주택	174
	신대방2	신대방343	3,473	63	119	공동주택	108

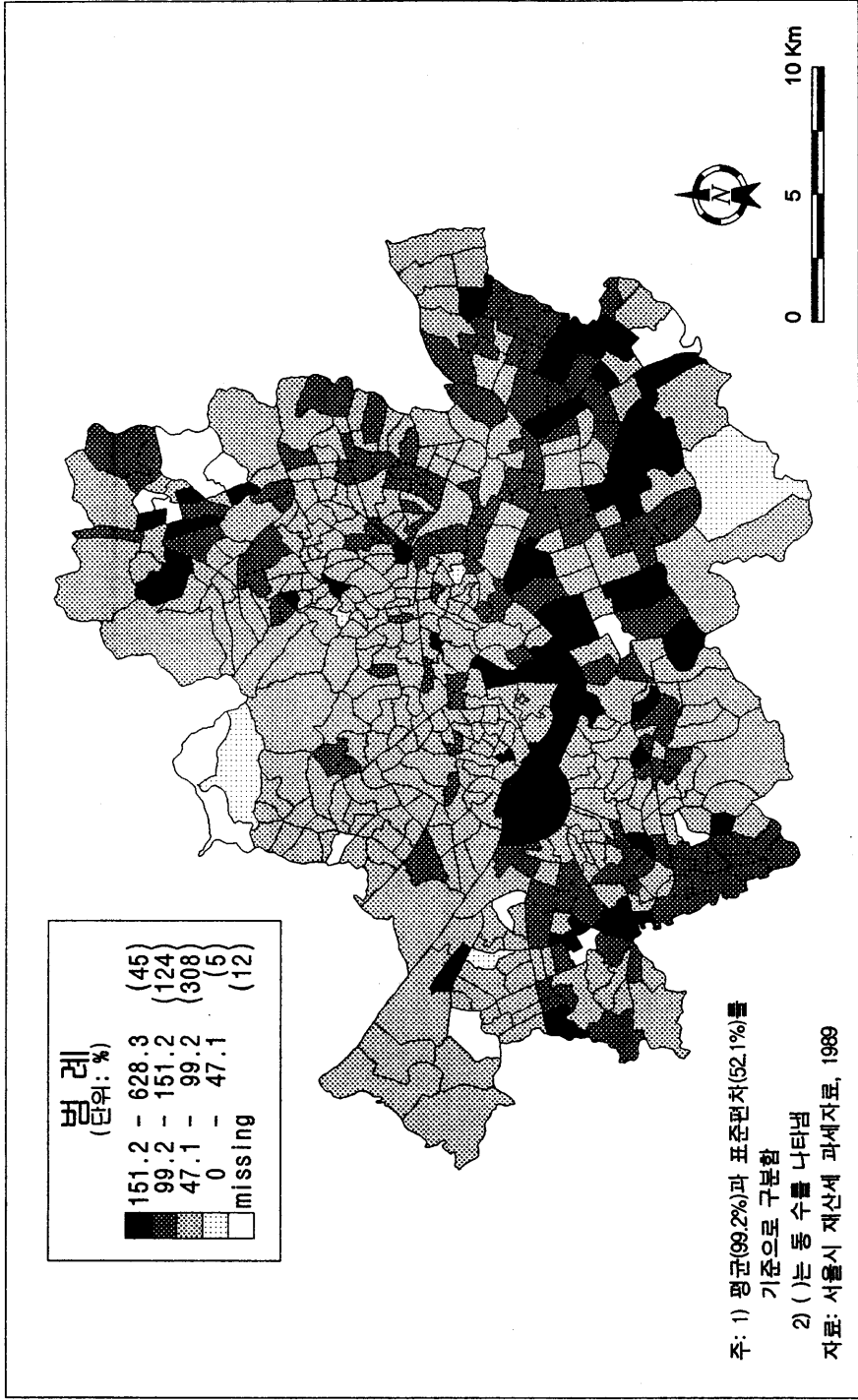
구	행정동	위치	면적	주택수	세대수	사업방식	사업량
관악구	봉천7동1	봉천7동 산32	8,359	98	216	공동주택	151
	봉천10동1	봉천10동 산161	6,360	104	214	공동주택	277
관악구	봉천11동1	봉천11동 195	7,792	106	190	현지개발	106
	신림12동1	신림12동 732	5,111	78	111	공동주택	180
송파구	마천1동1	마천동275	5,760	84	186	현지개발	84
	마천2동1	마천동166	2,227	32	70	공동주택	71
	거여2	거여동266	9,748	49	105	현지개발	37
강동구	하일1	하일동304-2	6,969	74	110	현지개발	74

<표 5> 변화유형별 해당동

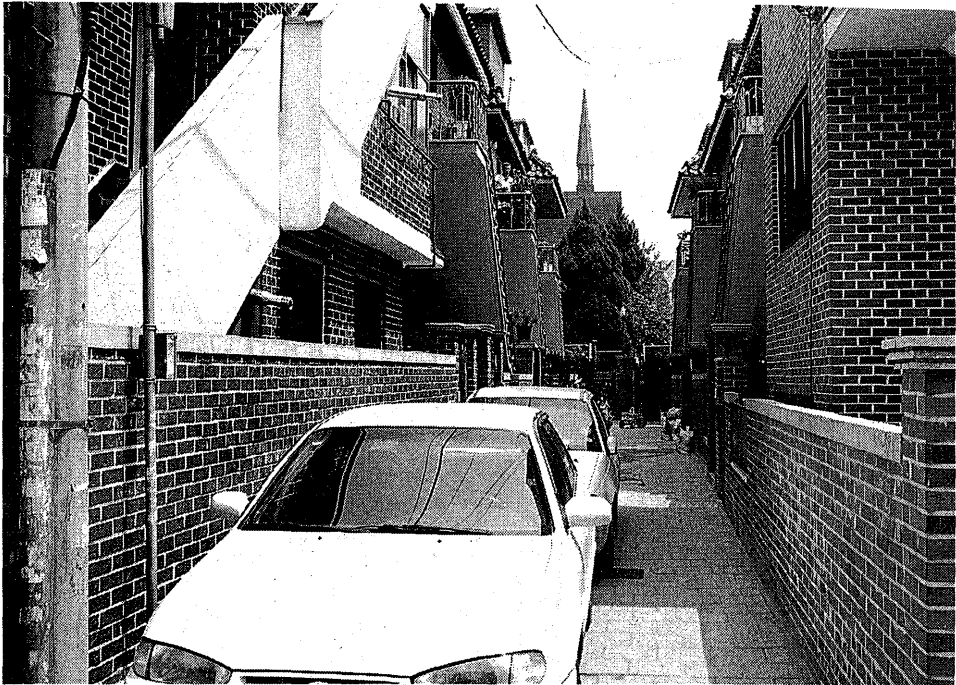
구분	해당동
아파트주도형 (23개 동)	동작동, 거여동, 신설동, 대신동, 전농3동, 길음1동, 신림9동, 수유2동, 신림2동, 상도1동, 신정7동, 사당2동, 금호3가동, 구의1동, 신당6동, 대방동, 상봉1동, 본동, 정릉1동, 신길2동, 풍납1동, 봉천3동, 행당2동
혼재형 (35개 동)	금호2가동, 중화2동, 상수동, 천호3동, 공항동, 도림2동, 이문2동, 석관1동, 수유5동, 불광3동, 중화3동, 창3동, 망우3동, 영등포1가동, 이대원2동, 논현1동, 녹번동, 응암1동, 신정4동, 상도3동, 수유4동, 방학1동, 휘경1동, 상봉2동, 전농2동, 불광2동, 면목5동, 면목3동, 신대방2동, 답십리4동, 북아현1동, 수유1동, 보문동, 상도4동, 용산2가동
다가구주택 주도형 (34개 동)	신길1동, 신림5동, 전농4동, 답십리1동, 독산4동, 대림1동, 번1동, 노량진2동, 용두1동, 신길4동, 도림1동, 보광동, 면목1동, 봉천8동, 봉천10동, 봉천1동, 신림3동, 전농1동, 대림2동, 신길5동, 흑석3동, 이문1동, 구로2동, 가리봉1동, 마천1동, 독산2동, 답십리5동, 봉천6동, 신림1동, 시흥본동, 신림4동, 석촌동, 신림본동, 봉천2동



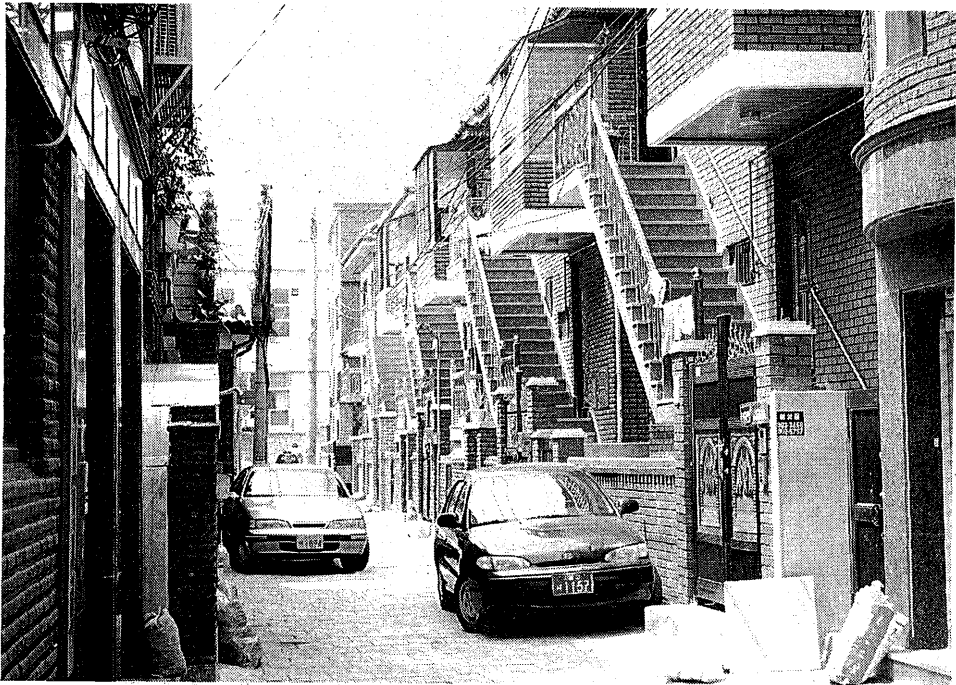
<그림 1> 총 용적율, 1989



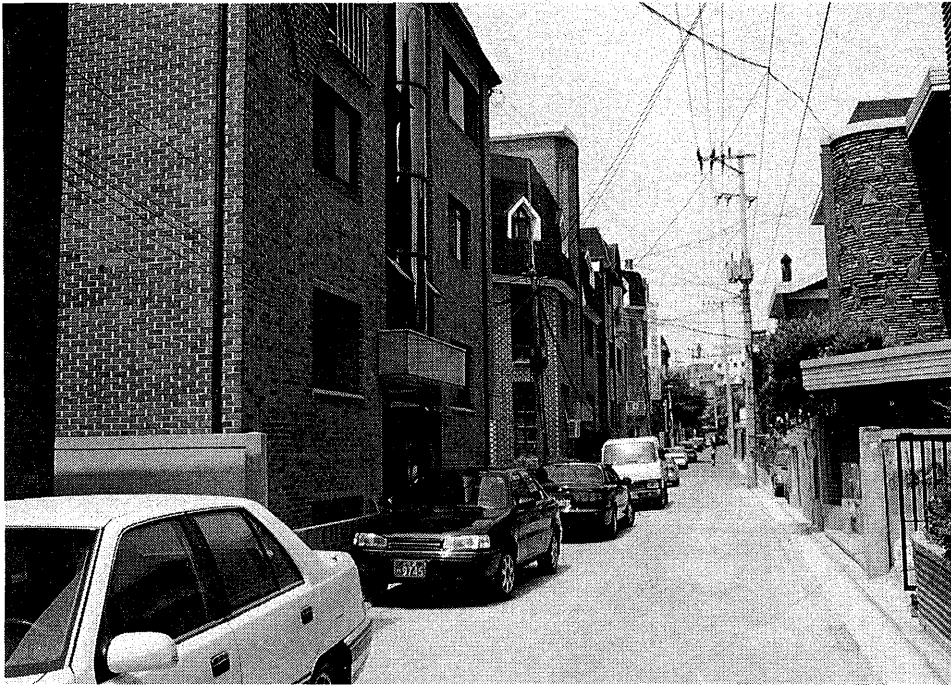
<그림 2> 주택용적률, 1989



<사진 1> 번1동 사례지역, 1996년 6월 5일



<사진 2> 번 1동 사례지역, 1996년 6월5일



<사진 3> 논현1동 사례지역, 1996년 6월5일



<사진 4> 논현1동 사례지역, 1996년 6월5일



<사진 5> 정릉1동 사례지역, 1996년 6월5일



<사진 6> 정릉1동 사례지역, 1996년 11월13일

설문지 I

이 설문지는 서울대학교에서 박사학위 논문을 작성하기 위해 마련된 것입니다. 그동안 우리나라에서는 심각한 주택문제를 해결하기 위한 여러 방안들이 마련, 시행되었습니다. 최근에는 대구모 주택단지 개발이 어려워지면서 기존 주택지역들 특히 단독주택지역을 중심으로 다가구나 다세대주택의 건설이 활발하게 이루어지고 있습니다. 이러한 변화는 주택 뿐만 아니라 주민들의 생활에도 많은 영향을 미치고 있습니다. 본 조사는 단독주택지역의 이같은 변화를 파악하기 위하여 실시하고 있습니다.

조사내용은 무기명으로 전산처리 되며 본 연구이외에는 어떤 목적으로도 사용되지 않습니다. 여러분의 귀중한 한 마디가 학문적 연구 및 앞으로 정책 방향을 모색하는데 도움이 된다는 것을 생각하시어, 바쁘시더라도 잠시 시간을 할애하여 설문에 응해주시면 대단히 감사하겠습니다.

1996년 3월

서울대학교 지리학과 홍인옥

(전화 : 880-6444/5)

I. 주택 및 주거이동에 관한 사항

1. 귀하의 주소는 ? ()구 ()동 ()번지 ()호
2. 현 주택의 거주기간은 ?
① 6개월 이내 ② 1년 이내 ③ 1-3년 ④ 3-5년 ⑤ 5-10년 ⑥ 10년 이상
3. 현재 거주하고 있는 집의 평수는 ? ()평
4. 현 주택의 주택유형은 ?
① 단독주택(한 가구만 거주) ② 단독주택(다세대거주 단독)
③ 아파트 ④ 연립주택 ⑤ 다가구주택
⑥ 다세대주택 ⑦ 점포겸용주택 ⑧ 기타

13. 월평균 생활비중 주거비는 어느 정도를 차지하고 있습니까 ?

(주거비는 난방비, 전기료, 상하수도료, 오물세, 방범비, 관리비 등 포함)

- ① 10% 미만 ② 10-20 % ③ 20-30% ④ 30-40% ⑤ 40%이상

IV. <건물소유주>인 경우만 대답해 주십시오

19. 현 주택은 최근(1985년 이후)에 건축한 것입니까 ?

- ① 예 ☞ 20번으로 ② 아니오 ☞ 31번으로

☞ 예의 경우 (20-30)

20. 현재 살고 계신 집은 어떻게 마련하셨습니다 ?

- ① 살던 집을 헐고 건축 ② 토지나 건축물을 구입후 건축
③ 새로 건축된 집을 매입 ④ 기타 ()

21. 새로 짓기 전 주택의 건축년도는?

- ① 60년대 이전 ② '61-'70년 ③ '71-'80년 ④ '81-'90년 ⑤ '90년 이후

22. 현 주택은 언제부터 짓기 시작했습니까 ?

- 1) 건축시기 : 19__ 년 __월
2) 공사기간 : () 개월

23. 새 주택을 건축할 때 필지를 변경하십니까 ?

- ① 예: 필지를 합함 ()개 ② 예: 필지를 나눔 ()개
③ 아니오

24. 새로 짓게 된 계기는 ?

- ① 개인적 필요로 (임대료 수입 등) ② 이웃의 권유로
③ 부동산 중개업소의 권유로 ④ 건설업체의 권유로
⑤ 기존 규제의 완화 등 제도적 여건의 변화로

- ⑥ 주택이 너무 낡아서 ⑦ 기타

25. 건설업자는 어떻게 선정하십니까 ?

- ① 개인적으로 알던 사람으로
- ② 먼저 집을 건축한 이웃의 소개로
- ③ 같은 동네에 살던 업자에게
- ④ 본인이 건설업에 종사함
- ⑤ 부동산업체(설계사무소, 부동산중개업소 등)에 의뢰하여
- ⑥ 기타

26. 건설업자에게는 일을 어디까지 의뢰하십니까 ?

- ① 공사(시공)만
- ② 설계와 공사
- ③ 설계와 공사, 분양(임대)까지
- ④ 자금을 포함한 모든 것을 일괄적으로 의뢰한 경우
- ⑤ 기타

27. 건축을 담당한 업자는 어떤 규모의 업자(체)였습니까 ?

- ① 면허가 없는 영세업자
- ② 면허를 소지한 영세업자
- ③ 소규모 영세 건설업체(종업원 5-10인 정도)
- ④ 주택사업등록업체
- ⑤ 기타

28. 비용은 어떤 식으로 마련하십니까 ?

- ① 그동안 저축한 돈으로
- ② 금융기관 등의 대출(융자)를 통해
- ③ 일부 내돈(자기자본)과 일부 금융기관 등의 융자금으로
- ④ 시공업체가 선 공사후 전세금 및 보증금으로 상환
- ⑤ 기타

29. 분양(임대)는 어떤 방법으로 하십니까 ?

- ① 부동산중개업소를 통해서
- ② 건설업자가 맡아서

- ③ 신(증)축 전에 거주하던 가구들이 재입주
- ④ 광고(전단, 플랭카드 등)을 통해
- ⑤ 기타

30. 단독주택의 건축 전과 후에 대하여

항목	신(증)축 전	신(증)축 후
주택 총 수		
건평/연면적		
총 거주세대수		
주택유형		

☞ **아니오의 경우 (31-33)**

31. 주택을 신(증)축하지 않은 이유는 무엇입니까 ?

- ① 부경제적인 이유로
- ② 현 주택 및 토지의 여건이 관련 제도와 맞지 않아서
- ③ 조만간 다른 곳으로 이사할 것이기 때문에
- ④ 현재 주택에 만족하기 때문에
- ⑤ 기타

32. 앞으로 주택을 바꿀 의사가 있습니까 ?

- ① 조만간 바꿀 계획이다
- ② 여건만 되면 바꾸겠다
- ③ 전혀없다
- ④ 모르겠다

33. 새로 건축할 의사가 없는 경우 관련 제도(자금융자, 관련법의 개선 등)가 변한다면 건축할 용의가 있습니까 ?

- ① 예 ② 아니오

34. 최근 단독주택지역에서 나타나고 있는 재개발 내지는 재건축조합에 의한 아파트 건설에 대해서는 어떻게 생각하십니까? 그리고 그 이유는 ?

- ① 긍정적이다.

이유:

② 부정적이다.

이유:

< 귀한 시간을 할애해 주셔서 대단히 감사합니다.>

4. 현재 거주 洞으로 오기전 살던 곳은 ?

_____ 시.도 _____ 구.군 _____ 동

5. 현 주택으로 이사오게 된 이유는 ? (2가지를 선정해 주십시오). () ()

- ① 직장과 관련하여 ② 자녀교육 문제로
- ③ 같은 가격으로 보다 넓은 집(주택규모, 방수 등)을 마련하기 위해
- ④ 방 배치, 시설 등 집 구조의 문제로
- ⑤ 전세 내지는 월세 인상 등의 경제적 이유로
- ⑥ 내집 마련을 위해 ⑦ 이전 주택의 변화(개.보수 내지는 철거등)로
- ⑧ 주변의 근린환경, 공공시설, 편의시설 등 주거환경의 문제로

6. 현재 거주하고 있는 주택 및 주거지에 대한 전체적인 만족도는 ?

- ① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 대단히 만족

7. 아파트로 개발됨으로 인해 동네 주거환경이 어떻게 되었다고 생각하십니까 ?

- ① 주거환경이 많이 나아졌다.
- ② 주거환경은 좋아졌으나 불편한 점도 있다.
- ③ 주거환경 개선보다 불편한 점이 훨씬 많다.
- ④ 오히려 주거환경이 악화되었다.

8. 아파트로 개발되면서 이웃들간의 관계는 어떻게 되었습니까 ?

- ① 더 소원해졌다. ② 별 변화가 없다. ③ 더 가까워졌다.

9. 아파트로 개발됨으로 인해 가장 만족스러운 점은 무엇입니까 ?

- ① 사생활이 더 보장된다. ② 주차나 도로사정이 나아졌다.
- ③ 동네의 경관이 더 깨끗해졌다.
- ④ 놀이터나 공원 등의 공간이 늘어났다.
- ⑤ 주택의 구조 개선

10. 아파트로 개발됨으로 인해 가장 불만족스러운 점은 어떤 것입니까 ?

- ① 이웃간의 교류가 줄어들었다.
- ② 생활비가 늘어났다.
- ③ 주차나 도로사정이 더 나빠졌다.

- ④ 채광과 통풍 등이 더 나빠졌다.
- ⑤ 고층건물로 인해 동네 경관이 더 나빠졌다.

II. 가구의 사회.경제적 특성

11. 가족 수는 ? () 명

12. 현재 가정은 어느 단계에 속하십니까 ?

- ① 미혼
- ② 결혼 후-첫아이 초등학교 입학전
- ③ 첫아이 초등학교 입학- 첫아이 19세
- ④ 첫아이 20세- 첫아이 결혼전
- ⑤ 첫아이 결혼 후 - 막내아이 결혼 전
- ⑥ 막내아이 결혼 후

13. 월평균 생활비중 주거비는 어느 정도를 차지하고 있습니까 ?

(주거비는 난방비, 전기료, 상하수도료, 오물세, 방범비, 관리비 등 포함)

- ① 20% 미만
- ② 20-40 %
- ③ 40-60%
- ④ 60-80%
- ⑤ 80%이상

14. 가구주의 연령은 ? () 세

15. 가구주의 직업은 ?

- ① 전문.기술직(교수,교사,의사 등)
- ② 행정/관리직 (5급이상 공무원,회사 과장급)
- ③ 사무직
- ④ 판매/서비스직
- ⑤ 개인자영업
- ⑥ 생산직
- ⑦ 주부
- ⑧기타

16. 가구원의 월 평균소득과 소득원은 몇 명 입니까 ? ()

- 1) 월평균 소득: ① 50만원 미만 ② 50-100만원 ③ 100-150만원
- ④ 150-200만원 ⑤ 200만원이상
- 2) 소득원: ① 1명 ② 2명 ③ 3명 이상

III. <재개발 및 재건축조합원>인 경우만 대답해 주십시오

17. 공사기간 동안 거주한 곳은 ?

_____ 시도 _____ 구.군 _____ 읍.면.동

18. 개발이전 주택의 형태는 ?

- ① 무허가 주택 ② 단독주택 (1가구 거주) ③ 단독주택 (2가구 이상 거주)
④ 점포겸용주택 ⑤ 기타 _____

19. 개발이전 주택의 건축년도는?

- ① 60년대 이전 ② '61-'70년 ③ '71-'80년 ④ '81-'90년 ⑤ '90년 이후

20. 개발이전 주택의 규모는 ?

- 1) 대지 : _____ 평
2)建平 : _____ 평
3) 층 수 : _____ 층

21. 개발이전 주택의 거주 세대수는 ? () 세대

22. 단독주택지역에서 나타나고 있는 재개발 내지는 재건축조합에 의한 아파트 건설에 대해서는 어떻게 생각하십니까? 그리고 그 이유는 ?

① 긍정적이다.
이유:

② 부정적이다.
이유:

< 귀한 시간을 할애해 주셔서 대단히 감사합니다.>

Abstract

The large scale transformation of the residential areas in Seoul since 1990 were mainly directed through reconstruction of existing houses and redevelopment of old residential zones. This study investigates the changes in single-detached housing areas and their influences on housing market.

First, I studied the current housing conditions and the formation history of residential areas in Seoul. Next I analyzed the effects of reconstruction of houses and redevelopment of old residential areas after differentiating them by the strategy of housing development and housing characteristics. Research methods were statistical analysis using various secondary data such as cluster analysis and personal survey on the actual residents. For the analysis of the current housing conditions and changes of single-detached housing areas, a GIS programme. MapInfo 3.0 was used. The study results are as follows.

The housing situation in Seoul has been worsening despite the continuous supply of new houses. The number of multi-unit houses has gradually increased while the number of single-detached houses has sharply declined. As a result, single-detached housing areas, which were dominant among the Seoul residential areas, have significantly decreased between 1989 and 1995. The changes of single-detached housing areas also showed different patterns depending on the strategy of housing development. The statistical data shows that the single-detached housing areas have developed into 3 different residential types : multi-family detached house(Dagagu)-oriented type, mixed type and apartment-oriented type.

Multi-family detached house-oriented types were mostly developed through reconstruction of old single unit houses by home owners. This development type increased housing supply and efficiently got rid of old single houses at the same time. However, it generally degraded the residential environment and attracted relatively low-income residents. In addition, the location of multi-family detached house-oriented type seems to be closely related to the public transportation such as subway lines.

The mixed types contain a mixture of multi-family detached

house(Dagagu) developed by home owners and multi-family detached house(Dasedae) developed by construction companies. Although they have relatively better multi-family detached house(Dagagu) than multi-family detached house(Dasedae), the deterioration of residential environment was inevitable. This residential area types are mainly concentrated within 8-10km from the center of the city.

The development of apartment-oriented types, unlike the previous two, were led by unions or house owner groups, and can be completed differentiated from other two types in aspects of residential environment, resident types and housing supply. Because this type was recreated from completed demolition of all single unit houses, it actually improved the residential environment. However, it degraded the residential environment of the surrounding areas due to its high density formation. Middle class people formed the majority of residents in these areas. Locations of apartment-oriented type are widely scattered around in the city with no specific characteristics.

Redevelopment of single-detached housing areas excluding squattered areas was mostly led by individual house owners with minimum restriction from the government, and it represented large portion of the houses supplied since 1990. However, it was also the main reason for degraded housing environment and gentrification. This was mainly due to the fact that most of single-detached housing areas development was carried out by individuals. For the successful future development of residential areas without demoting the environment, the government can set up systematic guidance and management for the housing development projects. The government can also encourage the group-level development projects over the individual ones. Since the on-going development of single-detached housing areas are creating new types of residential segregation, a regionally flexible housing development plan from the government is more desperately needed than ever.

Key words: single-detached housing area, the strategy of housing development, multi-family detached house(Dagagu)-oriented type, mixed type, apartment-oriented type, housing submarket, residential differentiation

감사의 글

이제야 비로소 지난 시간을 마무리하는 작은 결과물이 나오게 되었습니다. 이 논문이 나오기까지 참으로 많은 분들의 도움과 따스한 격려가 있었습니다.

먼저 논문 심사위원장을 맡아 자상한 지도를 베풀어 주신 허우궁 선생님께 감사드립니다. 논문의 체제와 수정방향을 제시해 주신 유우익 선생님, 논문의 구도와 품격을 잡아 주시고 격려해 주신 도시공학과와 임창호 선생님, 논문의 미비점을 세심하게 지적하여 보완하게 해 주신 중앙대학교의 하성규 선생님께도 깊이 감사드립니다.

논문의 방향을 잡을 때부터 미비한 초고를 재구성하고 보완하는 작업에 이르기까지 시종일관 성심성의껏 지도해 주신 김인 선생님께 깊이 감사드립니다. 선생님은 학부시절부터 지금까지 지도교수님으로 저의 미흡함을 보살펴 주셨으며, 몸소 보여주신 학문에 대한 열정은 언제나 저의 귀감이 될 것입니다.

이 자리를 빌어 평소 관심을 가지시고 격려해 주신 학과의 박영한 선생님, 박삼옥 선생님, 유근배 선생님, 이정만 선생님께도 감사드립니다.

논문을 쓰는 마음 자세에서부터 마지막 편집에 이르기까지 세심한 조언과 격려를 아끼지 않으신 조성혜 선생님, 마치 자신의 논문처럼 원고내용을 처음부터 끝까지 꼼꼼하게 검토해 주고 어려움을 극복할 수 있도록 도와주신 유환중 선배님, 논문에 대해 함께 토의하고 충고해 주신 김광익 선생님, 임석희 선배님, 조영국 선배님, 김대영 님께 감사를 드리고 싶습니다. 함께 논문을 쓰면서 많은 도움을 준 김용창 님, 힘든 설문조사를 기꺼이 도와준 이욱 님과 학부의 박경현 님, 바쁜 중에도 기꺼이 도와주신 서울시정개발연구원의 양재섭 님과 논문 작성과정에서 여러 모로 많은 도움을 준 김은희 님께도 감사의 마음을 전합니다.

무엇보다도 묵묵히 도와주신 가족들의 은혜는 결코 잊을 수가 없습니다. 며느리의 부족함을 이해해 주시고 집안 일까지 도맡아 해주신 시어머님께 깊은 감사를 드리며 조그마한 보답이라도 되었으면 합니다. 멀리서 언제나 따뜻한 동기간의 우애로 염려와 격려를 아끼지 않으신 오빠 내외분, 언니 내외분의 배려는 가슴 깊이 남을 것입니다. 영원한 선배로서 때로는 인생의 동지로서 힘든 고비마다 큰 힘이 되어준 남편과 누구보다 많은 고생을 한 아들 수민에게 더할 수 없는 고마움과 사랑을 드립니다.

대학 입학 후 지금까지 먼저 가신 아버님의 뒤편까지 혼자서 감당하신 어머니의 은혜는 무어라 말할 수 없으며, 어머니께 이 논문을 바칩니다.

1997年 2月 日

地 理 學 論 叢 別號25

發行人：許 宇 亘

編輯人：柳 根 培

印刷所：伸壹文化社