



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 박사학위논문

서울시 단독주택 밀집지구의
공간 분포 변화와 유형별 특성 분석

2017 년 2월

서울대학교 환경대학원
환경계획학과 도시 및 지역계획 전공
성 은 영

국문초록

우리나라는 지난 반세기 동안 급속한 경제발전과 도시화가 진전되면서 주거유형과 주거문화가 크게 변화되었다. 전통적으로 우리나라를 대표하는 단독주택 비중이 1970년에는 전체 주택의 94.1%를 차지하였으나, 2010년에는 그 비중이 27.9%로 크게 줄어들었고, 아파트가 58.5%를 점유하면서 아파트 중심의 주거문화로 바뀌었다. 또한 점차 줄어들고 있는 단독주택지의 공간분포와 거주자의 사회계층도 차별화되어가는 양상을 보이는 것으로 알려져 있다. 서울에는 가장 저밀한 주거 유형인 단독주택이 공간적으로 밀집한 단독주택 밀집지구가 매우 희소하게 남아 있다. 이러한 단독주택 밀집지구들은 아파트 중심의 개발과 전면 철거식 정비를 통해 개발이익을 취하던 2000년 대에는 개발압력이 비교적 낮았던 곳으로 인식되었으나, 최근 저성장과 수요 하락으로 아파트 개발 및 부동산 매매를 통한 재산 증식이 어려워지고 단독주택에 대한 다양한 수요 증가로 다시 주목되고 있다. 따라서 기존의 주거지 개발과 정비 위주의 정책에서 지속적인 관리를 위한 정책과 주거문화로 바뀌가며, 단독주택 거주자의 정주성이 유지되도록 선제적으로 대응할 필요가 있다. 하지만 단독주택 밀집지구의 특성과 그 공간분포도 파악되지 않은 상황이다.

이러한 배경에서 본 연구는 서울시 단독주택 밀집지구의 공간 분포 변화 및 거주자와 주택 특성 변화를 파악하고, 2010년 시점에서 이질적 특성을 지니고 있는 단독주택 밀집지구를 유형화하여 유형별 특성을 분석하는데 목적을 두었다. 본 연구에서는, 단독주택 밀집지구는 어디에 분포하는지, 누가, 어떠한 주택 상태에서 거주하는지, 그리고 단독주택 밀집지구의 근린환경 특성은 어떠한가를 종합적으로 분석하여 단독주택 밀집지구의 정주성 및 지속성을 유지시키기 위한 정책적 시사점을 도출하고자 하였다. 본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 지난 10년 동안 단독주택 밀집지구의 공간분포 변화를 분석한 결과 2000년 1,504개이던 단독주택 밀집지구가 2010년에는 629개로 줄어들었고,

단독주택 밀집지구의 단독주택 수도 2000년 87,451호이던 것이 2010년 43,948호로 약 50% 감소하였다. 2010년 시점에 추출된 629개 단독주택 밀집지구 가운데 2000년 시점부터 단독주택 밀집지구로 지속적으로 존치되어온 밀집지구 수는 406개로 약 64.5%를 차지한다. 서울시 단독주택 밀집지구의 공간분포를 보면 용산구를 중심으로 한강 동북부와 서남부 지역에 대칭적으로 밀집하여 분포하는 것으로 나타났다.

둘째, 이러한 단독주택 밀집지구는 지난 10년 동안 소멸되거나 추가되거나 존치되었는데, 단독주택 밀집지구의 소멸과 존치에 가장 큰 영향을 준 요인은 정비구역의 지정과 관련되었다. 즉, 단독주택 밀집지구 멸실의 원인은 정비구역의 지정으로 아파트 단지로 개발된 경우이며, 정비구역으로 지정되었으나 개발이 되지 않은 경우에는 단독주택 밀집지구로 존치되었다.

셋째, 단독주택 밀집지구 거주자는 노령화, 1인가구의 증가 등이 두드러지며 국민주택 규모인 85㎡ 내외의 주택이 주로 아파트로 공급되면서 단독주택은 소형 주택과 대형 주택의 비중이 증가하였다. 또한 저학력 계층과 자가 거주자의 감소 등 단독주택 거주자 특성이 더 뚜렷하게 구분되어 나타나고 있다.

넷째, 매우 이질적 특성을 지니고 있는 단독주택 밀집지구를 유형화하기 위하여 4개 부문(거주자, 주택, 기반시설, 접근성)의 19개 변수들을 토대로 군집분석을 수행한 결과, 385개 일반 단독주택 밀집지구가 5개 군집으로 유형화되었다. 5개 유형의 단독주택 밀집지구는 한강과 도심부를 중심으로 순차적으로 동북부와 남서부 방향으로 유형별로 구분, 분포되어 있다. 각 유형들은 입지와 물리적 환경 특성에 따라 “중심지 인근의 노후협소 주택 밀집지”, “중심지 배후의 기반시설이 불량한 노후 주택 밀집지”, “대학가 인근의 다가구 주택 밀집지”, “중심지와 이격한 기반시설이 불량한 고밀 주거지”, “도시 외곽의 저밀 주거지”로 유형화할 수 있다.

다섯째, 단독주택 밀집지구의 유형들은 타 유형들과 연속되거나 혹은 기존 도시 조직 및 주거지와 맥락을 형성하면서 분포되어 있다. 또한 단독주택 밀집지구의 특성상 접근성이 높을수록 밀도와 노후도가 높아졌으며, 기반시설이 좋지 못한 것으로 나타났다. 다만 도시 외곽지에 입지한 단독주택 밀집지구는

접근성이 좋지 못한 대신 저밀의 녹지 지대에 입지하여 주거환경이 양호한 것으로 분석되었다.

이러한 본 연구의 결과는, 아직까지 단독주택 밀집지구의 특성과 공간분포를 어떻게 파악할 수 있는지에 대한 연구들이 매우 미미하고 특히 전수조사를 통한 분석은 이루어지지 못한 상황에서 '단독주택 밀집지구'의 개념을 정의하고, 10년 동안 단독주택 밀집지구의 존치, 소멸, 추가 과정을 추적하여 단독주택 밀집지구의 공간 분포를 가시화하여 서울시의 단독주택 밀집지구의 변화 과정을 분석하였다는 점에서 의의가 있다. 또한, 매우 이질적인 서울시 단독주택 밀집지구의 특성을 보다 구체적으로 규명하기 위하여 단독주택 밀집지구의 특성을 나타내는 지표들을 통계적 검정을 거쳐 제시하였다는 점과, 현존하는 다양한 자료들을 집대성하고 가공하여 유형화를 수행하였고, 유형별 단독주택 밀집지구의 특성과 공간 패턴을 구체화하여 제시할 수 있는 방법론을 구축하였다는 점도 의미가 있다.

더불어 본 연구결과를 통해 다음과 같은 단독주택 밀집지구의 관리 정책에의 시사점을 도출하였다.

첫째, 서울시 단독주택 밀집지구의 소멸과 존치에 가장 큰 영향을 준 요인은 정비구역의 지정과 관련되어 있는 만큼, 정비구역으로 지정되지 않은 단독주택 밀집지구에 대해서 거주자와 환경 실태를 토대로 유형별로 세부적인 관리 방향을 설정하고 구분하여 관리할 필요가 있다.

둘째, 노후 고밀의 서울시 단독주택 밀집지구에 대해서도 개발 보다는 주거지의 지속성을 전제로 장기적 관리 중심으로 정책 방향을 전환할 필요가 있다. 개발 가능성의 저하는 개발 기대심리로 인한 주택과 주거지 관리의 행위를 저해하는 요소였기 때문에, 현재의 주거지가 지속된다는 현황인식에서 장기적 관점으로 계획 및 정책으로 전환할 수 있는 최적의 시점이다.

셋째, 서울시의 단독주택 밀집지구는 각각 고밀과 협소 주거지, 주택의 협소 및 노후화 등의 문제들에 봉착해 있지만 각 유형별로 이러한 단점들을 상쇄할 수 있는 입지적, 환경적 장점으로 특화되어 있다. 이러한 단독주택 밀집지구의 다양한 세부 특성은 개발압력이 높은 서울에서 단독주택 밀집지구로

남겨진 매력요인이다. 따라서 주택 및 필지환경의 제약, 구릉지 등 건축 및 생활행위 제한 사항, 접근성의 한계 등을 상쇄하는 주거 선택 요인에 대해 심층적 분석하고 이를 주거지 관리 계획과 정책에 적극 반영해야 할 것이다.

주요어 : 단독주택 밀집지구, 공간분포, 유형화, 군집분석, 서울시

학 번 : 2010-30706

목 차

제 1 장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	6
1) 연구의 범위	6
2) 연구의 방법	8
제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 고찰	13
1. 주거지의 분화와 분리	13
1) 주거지의 분화	13
2) 주택 유형에 따른 주거지의 분리	16
2. 주거지의 유형 분류	19
1) 도시 연구에서 주거지 유형 분류의 필요성	19
2) 주거지 유형 분류 관련 선행 연구	20
3. 단독주택지와 관련된 선행연구 고찰	24
1) 단독주택지 계획 및 관리와 관련된 연구	24
2) 단독주거지 정비와 관련된 연구	25
3) 본 연구와 선행연구와의 차별성	28
제 3 장 단독주택 밀집지구의 공간분포 변화	29
1. 우리나라 단독주택지의 형성 및 변천 고찰	29
1) 단독주택지의 계획과 형성	29

2) 단독주택지의 재개발	34
3) 최근의 단독주택지 정비 및 관리 정책 변화	36
2. 시기별 단독주택 밀집지구	40
1) 2000년대 단독주택 밀집지구의 수량 변화	40
2) 2000년의 단독주택 밀집지구	42
3) 2005년의 단독주택 밀집지구	43
4) 2010년의 단독주택 밀집지구	44
3. 단독주택 밀집지구의 공간분포 변화	45
1) 단독주택 밀집지구의 변화 형태	45
2) 소멸된 단독주택 밀집지구	47
3) 추가된 단독주택 밀집지구	53
4) 10년 이상 존치된 단독주택 밀집지구	56
4. 소결	59
제 4 장 단독주택 밀집지구의 거주자와 주택 특성	61
1. 단독주택 밀집지구의 거주자 특성	61
1) 인구 및 가구 특성 변화(2000~2010)	61
2) 단독주택 밀집지구의 거주자 특성 비교(2010)	68
2. 단독주택 밀집지구의 주택 및 환경 특성	73
1) 주택 및 환경 특성의 변화(2000~2010)	73
2) 단독주택 밀집지구의 주택 및 환경 현황	81
3) 정비구역의 포함 여부에 따른 주택 및 환경 특성 차이	84
3. 소결	86

제 5 장 단독주택 밀집지구의 유형화와 유형별 특성	89
1. 유형화 방법 및 지표 선정	89
1) 단독주택 밀집지구의 유형화 방법	89
2) 유형화 지표의 선정	90
3) 유형화 과정 및 유형 분류	94
2. 단독주택 밀집지구의 유형별 특성 분석	96
1) 특성 영역별 지표 비교	96
2) 유형별 공간 분포 특성	102
제 6 장 결론 및 시사점	113
1. 요약 및 결론	113
2. 시사점 및 연구의 한계	115
참고문헌	119
부록 1. 행정구역별 단독주택 밀집지구의 분포	127
부록 2. 일반 단독주택 밀집지구 유형화를 위한 잠재 변수 목록	132
부록 3. 단독주택 밀집지구의 요인분석 결과	133
부록 4. 단독주택 밀집지구의 유형별 지역 분포	135
Abstract	139

표 목차

표 1-1. 연구 방법 및 연구 대상	10
표 2-1. 주거지 유형분류 관련 주요 선행연구의 분석 단위 및 방법	22
표 2-2. 서울시의 주거지 유형 및 유형별 관리 방안	23
표 2-3. 단독주택지 계획 및 관리 관련 선행연구	25
표 2-4. 단독주거지 정비 관련 선행연구	27
표 3-1. 시기별 주거지 개발 방식 및 정책의 변화	31
표 3-2. 시기별 수도권내 단독주택 용지의 개발	32
표 3-3. 토지구획정리사업과 공영 택지개발사업 비교	32
표 3-4. 서울시 토지구획정리사업 총괄내역(연대별)	33
표 3-5. 정비사업 추진현황(1998~2013년)	35
표 3-6. 유형별 주택 수 및 비중	36
표 3-7. 2000년 대 이후 서울시의 주거지 정비 관련 정책 변화	38
표 3-8. 집계구별 단독주택 비중 분포	40
표 3-9. 서울시 단독주택 밀집지구(집계구) 데이터 요약	41
표 3-10. 단독주택 밀집지구의 개수 변화	45
표 3-11. 단독주택 밀집지구 10개 이상 포함 행정동의 변화(2000~2010)	46
표 3-12. 2000~2005년 소멸된 단독주택 밀집지구의 분포	48
표 3-13. 2000~2005년 준공된 정비사업	48
표 3-14. 2005~2010년 소멸된 단독주택 밀집지구의 분포	49
표 3-15. 2005~2010년 준공된 정비사업	50
표 3-16. 2000~2010년 소멸된 단독주택 밀집지구의 이후 변화	51
표 3-17. 2005~2010년 소멸된 단독주택 밀집지구의 이후 변화	52
표 3-18. 2000~2005년 추가된 단독주택 밀집지구의 분포	54
표 3-19. 2000~2005년 추가된 단독주택 밀집지구의 2000년 현황	55
표 3-20. 2005~2010년 추가된 단독주택 밀집지구의 분포	55
표 3-21. 2005~2010년 추가된 단독주택 밀집지구의 2005년 현황	56

표 3-22. 행정구역별 존치된 단독주택 밀집지구 분포	57
표 3-23. 10년간 존치된 단독주택 밀집지구의 인구 및 주택 수 변화	58
표 4-1. 인구수 변화	61
표 4-2. 인구 연령 분포 변화	61
표 4-3. 단독주택 밀집지구의 인구가구 특성 변화	62
표 4-4. 단독주택 밀집지구의 인구분포 변화	63
표 4-5. 가구의 생애주기에 따른 주거이동과 주택의 특성	63
표 4-6. 단독주택 밀집지구의 가구수 변화	64
표 4-7. 거주자 학력 및 주택 소유 수준	69
표 4-8. 거주자 주택의 수준	70
표 4-9. 정비구역의 포함 여부에 따른 단독주택 밀집지구의 거주자 특성	72
표 4-10. 단독주택 밀집지구내 주택수 변화	76
표 4-11. 단독주택 관련 정비사업 근거법 및 구역지정 요건	79
표 4-12. 단독주택 밀집지구의 필지 및 도시계획 특성	81
표 4-13. 서울시 주거지역내 건폐율 및 용적률	81
표 4-14. 단독주택 밀집지구의 필지 및 도시계획 특성	82
표 4-15. 근린의 지역 입지 수준	83
표 4-16. 근린의 도시계획 및 공공서비스 수준	83
표 4-17. 정비구역 해당 여부에 따른 단독주택 밀집지구의 환경 특성 비교	85
표 5-1. 주거지 유형화를 위한 범주와 관련 지표	91
표 5-2. 단독주택 밀집지구 유형화를 위해 군집분석에 사용된 변수들	92
표 5-3. 일반 단독주택 밀집지구의 군집분석 결과(3-9군집)	95
표 5-4. 단독주택 밀집지구의 유형별 지표 비교	96
표 5-5. 단독주택 밀집지구의 유형별 주요 특성	111
표 5-6. 단독주택 밀집지구 유형별 특성의 종합	112
표 부록-1. 행정구역별 단독주택 밀집지구 분포(2000년, 1504개)	127
표 부록-2. 행정구역별 단독주택 밀집지구 분포(2005년, 934개)	128
표 부록-3. 행정구역별 단독주택 밀집지구 분포(2010년, 629개)	130
표 부록-4. 유형화를 위한 잠재 변수 목록	132

표 부록-5. KMO와 Bartlett의 검정	133
표 부록-6. 공통성(Communalities)	133
표 부록-7. 회전된 성분 행렬	134
표 부록-8. 유형별 지역 분포	135

그림 목차

그림 1-1. 연구흐름도	11
그림 2-1. 주택 유형의 획일화 과정	17
그림 2-2. 뉴어바니스트들의 근린 유형 구분	20
그림 3-1. 서울시 토지구획정리사업지구 조성 현황	34
그림 3-2. 도시 및 주거환경 정비법에 의한 정비사업 유형	37
그림 3-3. 기성 주거지 정비 방식의 변화 과정	39
그림 3-4. 집계구 별 단독주택 비중 분포	40
그림 3-5. 동별 단독주택 밀집지구 수(2000년)	42
그림 3-6. 동별 단독주택 밀집지구 수(2005년)	43
그림 3-7. 동별 단독주택 밀집지구 수(2010년)	44
그림 3-8. 단독주택 밀집지구의 공간 분포 변화(2000~2010)	46
그림 3-9. 2000~2005년 소멸된 단독주택 밀집지구의 분포	47
그림 3-10. 2005~2010년 소멸된 단독주택 밀집지구의 분포	50
그림 3-11. 2000~2010년 추가된 단독주택 밀집지구의 분포	53
그림 3-12. 2000~2010년 존치된 단독주택 밀집지구의 동별 분포	57
그림 3-13. 2000~2010년 존치된 단독주택 밀집지구의 분포	58
그림 4-1. 단독주택 밀집지구의 가구 구성 변화	64
그림 4-2. 단독주택 밀집지구의 소유 형태 변화	65
그림 4-3. 서울시 주택의 소유형태 변화	65
그림 4-4. 단독주택 밀집지구의 학력 및 주택소유 비율 변화(2000-10년)	66
그림 4-5. 단독주택 밀집지구 내 주택 소유 비율 분포(2010년)	66
그림 4-6. 단독주택 밀집지구의 증졸-대졸 이상 비율 분포(2010년)	67
그림 4-7. 노후한 주거지의 거주자와 환경의 악순	71
그림 4-8. 단독주택 관련 건설 정책과 규제시기	73
그림 4-9. 서울시 주택 재고의 변화(1975~2010)	74
그림 4-10. 전국 주택 재고의 변화(1975~2010)	74
그림 4-11. 서울시 주택건설 현황(2004~2014)	75

그림 4-12. 지역별 멸실 주택유형 비중	75
그림 4-13. 서울시 단독주택 공간 집중도 변화(1970~2000년)	77
그림 4-14. 단독주택 면적별 비율	78
그림 4-15. 주택종류별 건축년도 비중	80
그림 5-1. 군집개수 별 분화 계보	95
그림 5-2. 유형별 인구 특성	97
그림 5-3. 유형별 가구 및 경제 수준	98
그림 5-4. 유형별 주택 특성	99
그림 5-5. 유형별 기반시설 특성	100
그림 5-6. 유형별 지형 및 녹지 특성	100
그림 5-7. 유형별 단독주택 밀집지구 접근성	101
그림 5-8. 5가지 유형의 공간 분포	102
그림 5-9. 5가지 유형의 공간 분포 도식화	102
그림 5-10. A유형의 위치 및 주거지 구조(청량리·왕십리 생활권 중심)	104
그림 5-11. A유형 단독주택 밀집지구의 근린환경(용답동)	104
그림 5-12. B유형의 위치 및 주거지 구조(구로2동, 구로5동)	105
그림 5-13. B유형의 근린환경(회기동)	106
그림 5-14. C유형의 위치 및 주거지 구조(신대방1동, 신사동)	107
그림 5-15. C유형의 위치 및 주거지 구조(자양4동)	107
그림 5-16. C유형 단독주택 밀집지구의 근린환경(자양4동)	108
그림 5-17. D유형의 위치 및 주거지 구조(석관동)	109
그림 5-18. D유형 단독주택 밀집지구의 근린환경(석관동)	109
그림 5-19. E유형의 위치 및 주거지 구조(방화2동)	110
그림 5-20. E유형 단독주택 밀집지구의 근린환경(방화 2동)	111

제 1 장 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

우리나라는 지난 반세기 동안 급속한 경제발전과 도시화가 진전되면서 주거유형과 주거문화가 크게 변화되었다. 아파트라는 단일 유형이 전체 주택 유형의 절반 이상을 점유하는 소위 ‘아파트 공화국’¹⁾ 혹은 ‘아파트 단지 공화국’²⁾이 된 것이다. 아파트는 생산효율을 극대화시키기 위해 표준화, 규격화한 고밀 주택으로서, 그 질과 규모면에서 일정 수준이 보장될 뿐만 아니라, 1980년 대 이후 지속적으로 강화된 아파트 독점경향과 그로 인한 높은 환금성으로 아파트는 독점적 지위를 갖게 되었다(박철수, 2013). 이러한 결과로 우리나라를 대표하는 단독주택이 1970년대에는 전체 주택 유형의 94.1%를 차지했었지만 40여년이 지난 2010년에는 전체 주택유형의 27.9%로 전체의 1/3에 못 미치는 정도로 줄어들었고 심지어 서울시에서는 한 가구가 거주하는 일반단독주택의 경우 약 4.7%에 불과한, 소수의 주택유형이 되었다. 특히 2000년대³⁾에는 IMF 외환위기(1997년)시기에 주춤했던 부동산 시장의 회복, 도시 및 주거환경 정비법(2002년)의 제정, 주차장 조례의 개정(2003년) 등의 여건 변화에 따라 어느 때보다 단독주택 주거지의 재건축, 재개발 열기가 높았다. 이 시기 많은 단독주택들이 소단위로는 다세대주택, 정비사업 단위로는 아파트로 재건축되었다(통계청, 각년도 인구주택총조사).

1) 프랑스의 지리학자 발레리 줄레조는 자신의 저서『아파트 공화국』(서울, 후마니타스, 2007)에서 아파트가 우리나라의 대표적 주거유형이 되어가는 과정과 그 영향 요인들을 가구의 구체적 사례들을 통해 규명하였다.

2) 박인석은 그의 저서『아파트 한국사회』(서울, 현암사, 2013)를 통해서 공공이 해주지 못한 양질의 기반시설 공급에 기여한 것이 아파트 단지이며 아파트 자체 보다는 아파트 단지화를 통해 우리나라 아파트 집중현상을 봐야 한다고 주장했다.

3) 1997년 외환위기 이후 폭락한 부동산 가격이 분양가 상한제 폐지, 부동산 관련 규제 완화 등의 정부 시책들로 인하여 아파트 가격 상승세를 이어가다 2008년 미국에서 시작된 금융위기로 주춤한 기간인 2000년대를 최근의 부동산 개발압력이 높은 시기로 평가한다.

이러한 아파트 중심의 주거 문화는 우리의 주거 및 경제 생활을 완전히 바꾸어 놓았다. 일반 주택 수요자들은 주택을 거주 의미보다는 투기 혹은 투자의 의미로 매매하거나 임대하게 되었고, 아파트 공급시 기반시설의 설치 개발 수익자가 부담하게 되면서 기반시설이 열악한 단독주택 및 다세대 주택의 경우에도 재개발이나 재건축의 정비사업을 통한 아파트 개발로 개발 수익과 기반시설의 정비를 기대하는 것을 당연시하게 되었다. 또한 이러한 막대한 기대와 주거에 대한 불안정으로 인해, 거주자들이 아파트를 따라 잦은 이주를 하게 되면서 장소의 상실과 더불어 한 곳에 오래 머물며 사는 정주성(定住性)의 상실을 초래했다(박철수, 2013:26). 도시 관리 측면에서도 정주하고자 하는 거주민의 감소는 도시 문제를 해결할 수 있는 주체의 상실과 도시관리의 예측가능성 저하로 주거지 관리 계획 수립도 어렵게 만든다. 우리나라의 경우 아파트 거주자 가운데 약 25%, 단독주택 거주자 가운데 약 40%가 현 주택에서 10년 이상 거주하고 있다는 현실을 고려할 때⁴⁾, 단독주택 거주자의 정주성이 유지되도록 선제적으로 대응할 필요가 있다.

또한 최근 아파트의 경제적 가치와 선호도가 하락하면서 막대한 매물 비용에도 불구하고 주거환경정비사업(예정) 구역 해제가 확산되고 있으며, 인구 구조와 주택 수요의 변화에 따라 단독주택에 대한 수요도 증가 추세에 있다. 이에 따라 중앙 정부도 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(2013)」의 제정을 통해 도시재생을 도시문제의 해결과 경쟁력 강화를 위한 국가적 과제로서 인식하고 생활밀착형 도시재생정책 및 사업들을 추진하고 있다. 더불어 지방자치단체에서도 전면철거식 재개발을 통한 기반시설 정비보다는 기존 주거지의 물리적 환경을 점진적으로 개선하고 경제적·사회적 삶의 여건을 회복하는 재생(regeneration)⁵⁾, 재활성화(revitalization)에 주력하기 시작했다.

4) 전국주거실태조사(2014)에 따르면, 전국 17,999,283 가구의 단독주택 거주자중 현 주택에서 10년 이상 거주한 가구의 비율은 40%인데 반하여, 아파트 거주자는 25%에 불과하다. 또한 5년 미만 거주한 가구 비율은 단독주택 거주 가구가 46%이지만 아파트 거주가구는 53% 정도이다. 서울시의 경우 10년 이상 거주 가구의 비율은 25.6%, 5년 미만 거주 가구의 비율이 55.8% 정도로서 전국 주택 유형별 거주기간 수치보다 낮다.

5) 서울시는, 2025 서울시 도시 및 주거환경 기본계획을 통해, 주거지 재생 정책의 패러다임을 전면 철거와 아파트 건설 중심에서 사회·경제·문화·환경재생 등 생활권 단위 종합계획으로 전환하고 주택개발구역 필요성을 가리는 '주거정비지수', 생활권별로 주거 환경을 진단하는 '주거환경지표', 공공재원 지원 판단 기준이 될 '주거관리지수' 등도 도입할 계획을 발표했다. (2015.8.20. 서울시 보도자료)

그러나 진정한 의미에서 도시재생은 해당 도시의 구성원과 조직 및 유대관계를 깨뜨리지 않고 활력을 불어넣을 수 있어야 하며, 이를 위해서 커뮤니티의 복원과 활성화, 적극적인 주민 참여가 우선시되어야 한다. 하지만 단지화된 아파트의 경우 그 영역의 설정이 용이하고 집단화된 거주 체제로 인해 주거지 및 주택, 거주자의 특성 파악을 공간 단위가 한정되어 있지만, 단독주택은 집단적으로 계획 또는 관리되지 않으며 동질적 영역을 설정하기 매우 어렵기 때문에 단독주택 및 단독주택 밀집지구의 거주자 특성 조차 파악이 안되는 실정이다. 이로 인해 단독주택 밀집지구의 특성과 그 공간 문제, 미시적 차원에서의 거주자 특성, 주택 특성 및 내·외부의 환경 현황을 분석하기 위한 자료 구축 역시 한계에 봉착해 있다.

따라서 아파트 중심의 왜곡된 우리나라 주거 문화를, 주택을 경제성의 논리로만 판단하지 않고 거주 중심으로 바꾸기 위해서는 먼저 단독주택 밀집지구의 거주자 및 환경 특성을 파악할 필요가 있다. 이러한 주거 문화 개선을 위한 첫 걸음으로서 단독주택 밀집지구에 거주하는 사람, 주택 및 근린의 환경 특성을 보다 실증적으로 분석하고 이를 바탕으로 한 단독주택 밀집지구를 대상으로 한 도시계획적 차원의 연구가 이루어져야 할 것이다.

2) 연구의 목적

본 연구는 1990년대 본격적인 주택공급의 확대 정책(다세대 주택의 법제화와 대규모 아파트 단지 개발 지원)과 2000년대 높은 개발압력(주택가격 상승과 부동산 시장 과열로 인한 아파트 단지화) 속에서도 서울시에 단독주택 밀집지구가 여전히 공간적으로 균집하여 분포하고 있다는 인식에서 출발하였다. ‘이렇게 남아 있는 단독주택 밀집지구는 서울시에서 어떻게 분포하고 있고 어떻게 변화해 왔는가’, 또한 ‘그곳에는 어떤 사람들이 어떠한 특성의 주거지에 살고 있는가?’, 특히 ‘지난 10여 년 간 단독주택에 거주하던 중간 계층의 사람들이 아파트로 대거 이동하면서 단독주택지에는 사회경제적 측면에서 상위·하위 계층으로 점점 더 양극화되고 있는가?’ 에 대한 호기심과 그 해결을 위

한 학문적 탐구가 이 연구의 중심에 있다. 만일 단독주택 밀집지구에서 저소득 계층 주민이 열악한 환경에서 거주한다면 도시계획적 수단의 개입이 필요할 것이다. 더 나아가 서울시의 주택 공급의 다양화를 위해서라도 단독주택 밀집지구의 정주성을 높일 수 있는 정책도 수립되어야 할 것이다.

이와 같은 배경 하에서 본 연구는 서울시 단독주택 밀집지구의 공간 분포 변화를 분석하고, 2010년 시점에서 매우 이질적 특성을 지니고 있는 단독주택 밀집지구를 유형화하여 유형별 특성을 규명하고자 하는 것이 그 첫 번째 목적이다. 이를 통해 상세하게 규명된 각 단독주택 밀집지구의 다양한 특성을 반영한 맞춤형 도시 주거지 관리 정책을 마련하는데 참조점을 마련하고자 한다. 이러한 연구의 목적을 고려할 때 본 연구의 질문과 세부 연구목적은 다음과 같다.

연구문제 1 : 서울시 단독주택 밀집지구는 어떻게 변화하여 왔고 어디에 분포하는가?

서울의 경우 1980년대~2000년대에 걸쳐 단독주택지구의 상당수가 아파트 단지로 개발되었다. 이 과정에서 중산층의 주택 수요가 아파트 단지로 집중되었고, 주거지의 분리가 나타나게 되었다. 본 연구의 목적은 2000~2010년 동안 서울의 단독주택 밀집지구의 공간적 분포 변화를 분석하는 것이다. 특히 2000~05년 시기와 2005~10년 시기 동안 이루어진 단독주택 밀집지구의 소멸, 존치, 추가 과정과 이들의 공간 분포를 미시적으로 분석하는데 초점을 두고자 한다.

연구문제 2 : 단독주택 밀집지구에는 어떠한 사람들이 살고 있는가?

단독주택은 개별 필지에 가구주가 개별적으로 건설하며 아파트와 달리 집 단적으로 관리되지 않는다. 이에 따라 단독주택 거주자의 특성은 파악하기 어렵다. 하지만 주거지의 지속적인 관리를 위해서는 거주자의 특성을 고려한 세부 특성에 대한 면밀한 규명이 필요하다. 또한 거주자 특성에 대한 경향성을 통해서 다종 다양한 단독주택 밀집지구의 지역특성을 보다 상세하게 분석할 수 있을 것이다.

연구문제 3 : 거주자 및 주택환경 측면에서 매우 이질성을 갖고 있는 단독주택 밀집지구들은 어떻게 유형화되며, 유형별 특성을 어떻게 상세할 수 있는가?

단독주택 밀집지구에 거주하는 사람들과 또 그들이 살고 있는 주택 및 주거환경은 매우 이질적인 것으로 잘 알려져 있다. 본 연구의 목적은 2010년 시점에서 서울시 단독주택 밀집지구를 유형화하고 각 유형별 특성을 비교분석하는 것이다. 특히 거주자의 인구, 사회, 경제적 특성과 주택 특성, 밀집지구 내부의 필지, 도로, 경사도 등 기반시설 특성, 접근성 등을 종합하여 밀집지구를 유형화하고, 각 유형별 특성과 공간분포를 분석하는데 초점을 두고자 한다. 또한 이를 통해 남아 있는 단독주택 밀집지구의 특성을 보다 면밀하게 파악하여 지역 특성을 고려한 주거지의 정비와 관리가 함께 이루어질 수 있도록 방향성을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

(1) 공간적 범위

본 연구의 공간적 범위는 서울시 단독주택 밀집지구이며, 단독주택 밀집 지구의 분석 단위는 인구주택총조사 집계구의 영역 안에 단독주택 유형이 100%인 곳⁶⁾으로 한정하였다. 단순히 점적으로 분포하는 단독주택에 사는 거주자와 주택유형의 특성, 그 전반적인 경향성을 분석하는 것이 아니므로, 단독주택만으로 이루어진 동질의 특성을 갖는 연속된 공간의 물리적 및 인문·사회적 특성을 규명하기 위해서는 단독주택이 밀집된 공간 영역의 한정이 필요하다.

특히 일단의 주거지로 조성되는 공동주택 단지와 달리 연속된 저층 주거지는 그 영역을 특정하기 쉽지 않다. 단독주택으로만 이루어진 주거지의 출현 가능성이 낮고 그 범위 역시 다양하며, 일반적인 주거지에는 단독주택 용지⁷⁾에 건설되는 단독주택, 다가구 주택, 다세대 주택, 그리고 연립주택의 형태가 뒤섞여 있다. 또한 우리나라 주거지 및 거주자와 관련되어 제공되는 각종 통계자료들이 대부분 행정동/법정동 단위로 제공되기 때문에, 많은 연구들에서 아파트가 아닌 저층 주거지를 분석할 때 행정동 단위를 사용하거나 특정 대상지를 도로 등을 기준으로 임의적인 경계로 설정하여 연구해왔다. 특히 서울의 경우 주거밀집도가 높아서 동단위의 분석시 특성의 동질성을 담보할 수 없으

6) 이하 본 논문에서 “단독주택 밀집지구”는 인구주택총조사의 집계구를 기준으로 건축법에 의한 시설 유형 중 단독주택(다가구주택 포함)이 100%인 집계구 단일 혹은 집단을 지칭하기로 한다.

7) 단독주택 용지의 계획 및 공급은 주로 「택지개발촉진법」, 「지속가능한 신도시계획기준」, 「택지개발업무처리지침」 등이 적용되며, 택지개발사업은 도시지역의 시급한 주택난을 해소하고 주택건설에 필요한 택지개발 가능성을 대량으로 취득하고 저렴한 가격으로 택지를 개발하여 공급하기 위해서 택지개발촉진법에 따라 시행되는 일련의 사업을 말한다. 이러한 택지개발사업지구는 주택건설용지와 공공시설용지 등으로 구분되고 각 용지들은 다양한 용지구분을 통해 자족적이고 지속가능한 도시 및 신시가지 조성을 목적으로 이루어져 왔다. 그 중, 주택건설용지는 건축물의 유형에 따라 단독주택용지, 연립주택용지, 저·중·고층의 아파트용지로 구분되고, 이때 용도지역의 지정은 지역여건에 따라 주로 전용주거지역이나 일반주거지역, 준주거지역으로 지정되어 관리되지만, 대부분 제1종 일반주거지역으로 관리되었다. (홍경구, 2013)

므로⁸⁾, 보다 심화연구를 진행하는 대다수의 주거지 연구에서 임의의 지역을 한정하여 대상지역을 상대로 조사분석을 실시한다. 하지만 행정동 단위의 분석시에는 전반적인 동향을 파악하는데 유리하고, 특정 대상지의 분석은 대량의 연속적인 자료를 얻는 데 한계가 있어 특정 주거지에 대한 연구문제 해결에 적용한다.

또한 일반적으로 단독주택지의 거주자 특성을 파악하기 위한 방법으로 주거실태조사 자료를 통해 단독주택 거주자만을 추출하여 분석하거나, 특정한 단독주택지를 사례로 하여 직접 현지 조사나 설문을 통해 거주자 특성을 파악하고 있다. 하지만 주거실태조사 자료의 경우 샘플수가 매우 적고 동(洞)단위로 자료가 제공되므로 근린 단위에서의 특성 분석이 어렵다⁹⁾. 반면에 특정 지역을 사례로 하여 심층 조사하는 경우 단독주택 밀집지구의 일반적, 전형적 특성을 파악하기 어렵다는 문제점이 있다.

이에 본 연구에서는 단독주택 밀집지구의 거주자 특성에 대한 전수조사가 가능하고 근린 환경을 특성을 분석할 수 있는 최소 공간단위로서 인구주택총조사의 집계구¹⁰⁾를 활용하기로 한다. 인구주택총조사는 전국 전수조사를 원칙으로 인구, 주택, 가구 특성을 조사하여 인구 500인 내외가 거주하는, 면적 1.1km² 내외의 공간 단위인 집계구 단위로 평균 혹은 총량으로 집계하여 제공하므로, 공간단위의 전체 거주자의 특성을 분석할 수 있는 최소 공간단위로 판단하였다. 단독주택 100%인 집계구를 추출하고 이들에 대한 인구, 가구, 주

8) 인구가 몇 만 명에 이르는 행정동을 하나의 동질적인 지역 개념으로 보기는 어려운 실정으므로 통계청에서는 보다 세부적인 공간 단위 통계서비스를 제공하고 있다. 즉 사회가 복잡해지고 발전함에 따라 필요로 하는 세밀한 통계 작성의 수요에 충분히 부응하지 못하고 있어 통계청에서는 2008년 기초단위구, 집계구, 도시화지역 등 다양한 경계지도를 구축하였다(통계청 보도자료, 2008.1.28.).

9) 주거실태조사는 2년 간격으로 전국을 거주자를 대상으로 실시하며, 2014년 주거실태조사의 경우 전국 20,000가구를 샘플로, 서울의 경우 3,830가구에 대한 조사로서, 모집단인 전국 1,800만 가구 중 1%내외의 표본조사에 해당한다.

10) 집계구는 인구센서스 조사 시 인구 500명을 기준으로 주변 도로, 하천, 철도, 산능선 등과 같은 준항구적인 지형지물을 이용하여 구획한 공간단위구역으로, 보통 읍면동의 1/23 크기에 해당한다. 또한 기초단위구를 몇 개씩 묶어 일정한 인구규모(500여 명)를 유지하면서 사회경제적으로 비슷한 사람들이 모일 수 있도록 획정한 경계로 GIS 서비스의 단위로 활용할 수 있다. 개인정보를 보호하기 적합하다는 장점이 있다. 소지역 통계자료의 공표에 적합한 새로운 개념의 통계집계공표구역(집계구) 도입의 필요성이 꾸준히 제기되어 통계청은 2006년부터 GIS기반 집계구의 확정 및 관리 방안 연구 등을 통하여 집계구 확정에 대한 연구를 진행하였다. (통계지리정보서비스, 통계청 보도자료 2008.1.28.).

택 특성을 분석함으로써 앞서 제기한 공간적 이질성, 거주자 및 주택의 소수 샘플에 의한 자료의 편향성, 일반화 문제 등을 해결하였다.

따라서 본 연구에서 단독주택 100%인 인구주택총조사 집계구인 단독주택 밀집지구 단위로 기초 자료를 분석하기 위하여 인구주택총조사 데이터들을 수집하고, 물리적 환경 및 거주자 특성과 관련한 자료들을 해당 집계구 단위로 수집하여 보다 면밀하게 분석을 꾀하였다.

(2) 시간적 범위

2000~2010년 사이 서울의 단독주택 밀집지구의 공간적, 사회적 계층변화에 집중하며 시계열 분석을 실시하고, 2010년 이후 서울시의 정책과 물리적 환경 변화를 살펴보았다. 또한 현재 시점에서의 근린의 변화와 거주자의 특성을 분석하였다.

2000년 대의 단독주택 밀집지구에 집중해야 하는 가장 큰 이유는, 서울시의 경우 2000년대 초 주차장조례 개정을 전후 하여 다세대 주택이 폭발적으로 급증하였으며 「도시 및 주거환경 정비 법」 제정으로 기존 정비사업이 하나의 법률로 통합되면서 더욱 활발해졌고, 부동산 시장의 활성화로 아파트 건설이 붐을 이루면서 서울시 단독주택의 멸실률이 매우 높았던 시기이기 때문이다. 또한 통계청에서 전수조사가 가능한 인구주택총조사의 자료를 가장 작은 공간단위인 집계구 단위로 제공하는 시기이기도 하다¹¹⁾.

2) 연구의 방법

본 연구는 서울시 단독주택 밀집지구의 공간 분포를 분석하고 밀집지구의 이질성을 반영하여 단독주택 밀집지구를 유형화하여 그 특성을 비교하고 상세화하여 단독주택지의 정주성을 높이기 위한 정책적 시사점을 도출하는데 목적

11) 인구주택총조사는 2015년에도 실시되었으나, 집계구 단위 데이터의 제공 개시가 되지 않았기 때문에 가장 최근의 데이터 이면서, 시계열적인 분석이 가능한 시점으로서 2000, 2005, 2010년의 세 시점의 자료를 활용하였다.

을 두었다. 이러한 목적을 달성하기 위한 연구방법은 세 단계를 거쳐서 이루어졌다.

첫 번째 단계에서는 단독주택 밀집지구의 공간 영역 및 분석의 공간 단위를 설정하기 위하여 다양한 공간데이터베이스를 탐색하고 공간통계 분석도 수행하였다. 이러한 과정을 거쳐서 단독주택 밀집지구의 거주자 특성, 주택 특성, 물리적 특성을 파악할 수 있는 데이터베이스를 구축하였다. 가장 기초가 되는 인구주택총조사 집계구를 기반으로 건축물 대장, 국가기초구역 자료, 도로망전자지도, 지형도, 한국토지정보시스템, 서울시 도시계획정보시스템 등 각종 데이터들을 연계시켜 다음 단계에서의 다양한 분석이 가능하도록 구축하였다.

두 번째 단계에서는 단독주택 밀집지구의 공간 분포 변화를 분석하기 위하여 단독주택 밀집지구의 시계열적 변화, 특히 소멸과 추가, 존치의 분포 패턴을 ArcGIS의 중첩 기능을 이용하여 분석하였다. 또한 2000, 2005, 2010년 세 시기 동안 단독주택 밀집지구의 거주자 특성과 주택 특성 등의 변화를 분석하였다.

세 번째 단계에서는 매우 이질적인 단독주택 밀집지구를 유형화하기 위하여 수집가능한 지표들의 목록을 구축하고 군집분석을 위한 변수들의 적합성 및 중복성을 검정하였다. 이를 위해 요인분석과 상관분석을 수행하였으며, 이 과정에서 39개의 잠재적 변수 가운데 19개 변수들을 최종적으로 선정하여 군집분석을 수행하였다. 군집분석을 수행하여 단독주택 밀집지구를 유형화하고 유형별로 그 특성을 비교, 분석하여 각 유형의 특성을 상세하고 유형간 관계를 규명하였다. 다만 단독주택 밀집지구의 유형화는 다종다양한 단독주택 밀집지구의 특성을 상세화 하여 맞춤형 도시 및 주거지 관리 계획에 시사점을 도출하기 위한 것으로서, 주거지의 지속성을 담보할 수 없고 정비사업 추진에 관한 불확실성으로 인한 도시계획의 예측 가능성이 적기 때문에 유형화단계에서는 629개 단독주택 밀집지구 중 정비구역에 해당하는 244개 지구에 대해서는 배제하고 일반 단독주택 밀집지구 385개에 대해서만 수행하였다.

이와 같은 과정을 거쳐 연구된 결과를 바탕으로 하여 서울시 단독주택 밀집지구의 공간 변화와 서울시 단독주택 밀집지구의 특성을 규명하여 단독주택 밀집지구의 정주성 제고와 주거지 관리를 위한 정책적 시사점을 도출하였다.

표 1-1. 연구 방법 및 연구 대상

구분	연구 목적	연구 방법	연구 대상 및 자료
연구제 1	단독주택 밀집지구의 도출	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 단독주택 밀집지구의 공간영역 설정을 위한 각종 데이터베이스의 집계 단위 및 데이터 형태 검토 : gis를 활용한 공간통계 분석 (arc gis 10.2, IBM spss statics 20) 서울시 단독주택 밀집지구의 공간분석 단위 설정 및 시계열(2000~2010) 데이터 구축 : gis를 활용한 공간통계 분석 (arc gis 10.2, IBM spss statics 20) 	서울시 전체 - 인구주택총조사(통계청, 2000, 2005, 2010) - 주거실태조사(국토교통부, 2006, 2010) - 건축물대장(ais, 국토교통부, 2013) - 국가기초구역(안전행정부, 2010) - 도로망전자지도(안전행정부, 2013)
	단독주택 밀집지구의 공간 분포 변화 분석	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 밀집지구의 공간 분포 변화 : gis 도면분석(arc gis 10.2) 단독주택 밀집지구의 소멸과 추가, 존치 패턴 분석 : gis 도면분석, 통계분석 (arc gis 10.2, IBM spss statics 20) 단독주택 밀집지구의 특성 변화 분석 : 통계분석 	서울시 단독주택 밀집지구 - 인구주택총조사 (통계청, 2000, 2005, 2010)
연구제 2	단독주택 밀집지구의 거주자 및 주택 환경 특성 규명	<ul style="list-style-type: none"> 사례지 선정 및 근린환경 수준 분석 : 통계분석, gis 분석 (arc gis 10.2, IBM spss statics 20) 주거지 형성 및 최근 이슈 관련 지역 정보 탐색 : 관련 문헌 및 언론기사 검색 근린 현황 및 문헌정보 확인 : 현장조사 	서울시 단독주택 밀집지구 - 인구주택 총조사 - 도로명 전자지도 (안전행정부, 2013) - 함께서울지도(서울시, 온라인 지도) - 서울서베이(서울시, 2010)
연구제 3	단독주택 밀집지구의 유형화	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 밀집지구의 유형화를 위한 잠재 변수 목록 구축 적정 변수 탐색을 위한 통계분석 : 요인분석, 상관분석, 군집분석, (IBM spss statics 20) 유형별 공간분포 및 특성 검토를 위한 gis 분석 : (arc gis 10.2) 	서울시 단독주택 밀집지구 (정비구역 제외) - 인구주택총조사 (통계청, 2000, 2005, 2010) - klls(한국토지정보시스템)(국토교통부, 2013) - 토지피복지도 (환경부, 2013) - 도로명 전자지도 (안전행정부, 2013) - 서울시 upis (서울시, 2012)

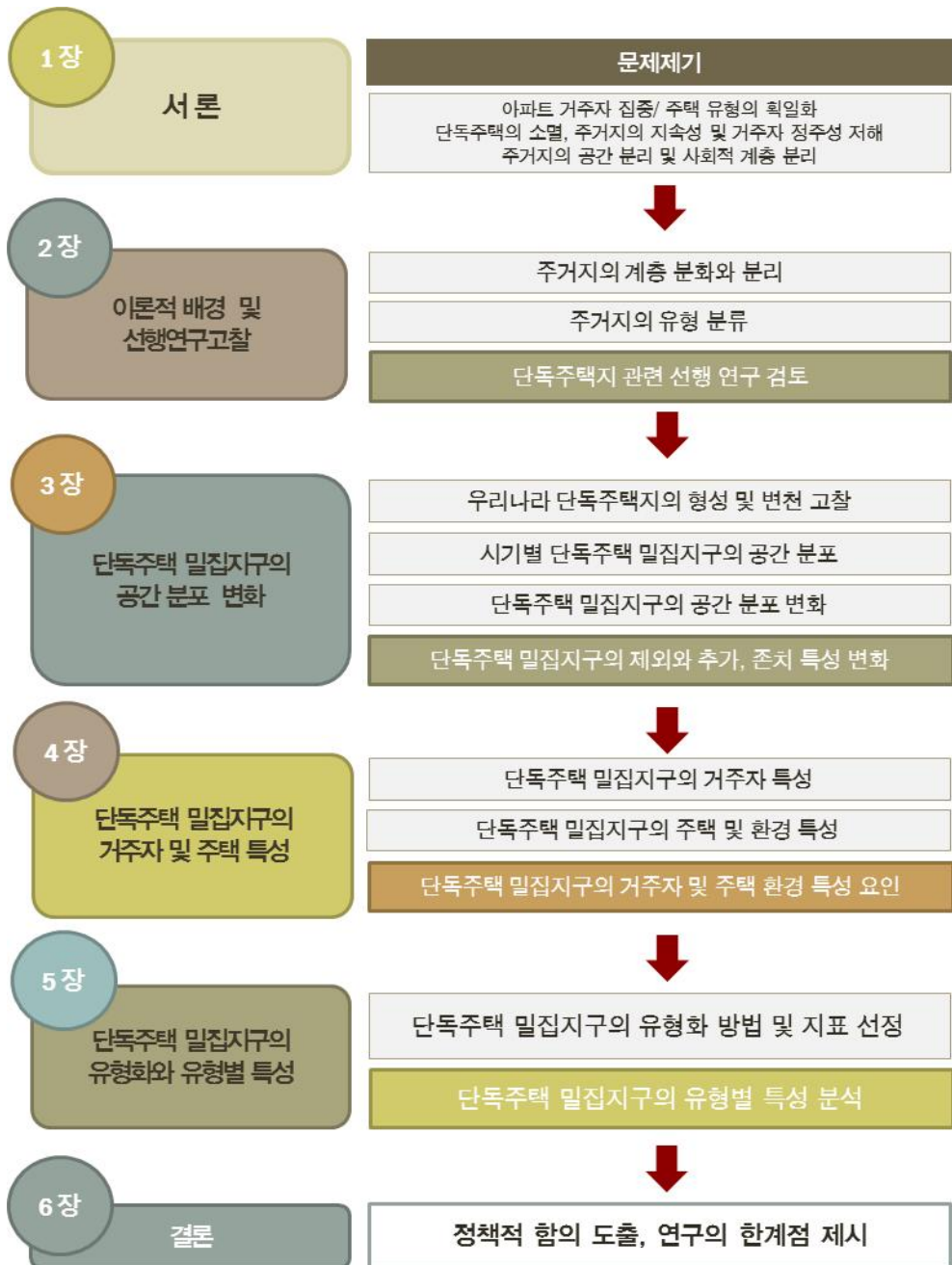


그림 1-1. 연구흐름도

제 2 장 이론적 배경 및 선행연구 고찰

1. 주거지의 분화와 분리

1) 주거지의 분화

다른 재화와 자원과 마찬가지로 주거공간 역시 한정성으로 인하여 각각의 주거지는 다른 가치를 갖게 된다. 아울러 모든 사람들이 똑같은 사회경제적 자원을 소유하고 있지 않기 때문에 각각의 주거지에는 그 가치에 걸맞는 비용을 지불할 수 있는 능력이나 기회를 가진 사람이 선택적으로 모여 살게 되는 경향이 생기게 된다. 결국 이로 인해 비슷한 지위와 특성을 가진 사람이 지역적으로 사회계층에 따라 차별화돼 거주하게 되는 주거지 분화(residential differentiation) 현상이 나타난다. 주거지의 분화는 각각의 주거지가 지리적 속성 외에 다른 많은 사회적 의미를 지니고 있음을 보여준다. 우선 서로 다른 사회계층의 사람들이 지역적으로 분리되어 유사한 계층의 사람들끼리 살기 때문에 주거지는 사회계층간의 차이를 반영하고 있다. 또한 사람들은 주거지를 기반으로 하여 주변의 물리적·사회적 환경과 상호작용을 하면서 지역적으로 서로 다른 사회구조와 문화형태를 만들어 낸다.

특히 주거지는 사회계층간의 차이를 반영하고 있다. 특정한 주거지역은 특정한 거주집단, 거주환경, 노동시장, 소비유형, 생활방식의 복합적 체계이며, 아울러 주거지는 이러한 환경요소에 의해 개인의 가치, 기대, 소비습관, 의식 상태 등이 형성되는 장이 된다(Harvey, 1985; 차종천 외, 2004:21 재인용). 따라서 각 주거집단의 사회적·경제적·문화적 속성은 주거지라는 물리적 공간에 투영돼 있으며, 각각의 주거지는 나름대로 독특한 사회·경제적·문화적 상징과 의미를 갖게 된다(차종천 외, 2004:20-21). 이로 인해 부촌과 빈촌, 특정 직업인이나 교육수준 등에 따른 지역의 이미지가 형성되고 반대로 어느 지역에 사는 사람에 대해 경제적·사회적·문화적 수준을 가늠하게 된다. 따라서 도시의 주거지는 사회·경제적 속성을 달리하는 도시민이 도시공간상에서 구조화되어

지역적으로 융합된 형태로 사회적 계층성을 드러내고 있다(홍성조 외, 2011; 황희연 외, 2002). 주택 역시 상호 이질적인 재화이므로 특정한 주택은 건물 형태, 방의 수, 각종 부대시설 등 물리적인 속성 및 주택이 위치한 지역사회, 주변환경 등 여러 가지 속성면에서 다른 주택과는 구분되게 된다(윤용만 외, 1999). 이렇게 분리된 주택이라는 재화가 거래되는 주택시장은 소득수준에 따라 매우 계층화된 시장이 될 수 밖에 없으며 소득계층에 따라 고소득층시장, 중류층시장, 저소득층시장으로 확연히 구분된다(윤용만 외, 1999). 이러한 경제적 관점에서 주택시장 분화역시 주거지 분리와 분화의 맥락에서 이해될 수 있다(남진·김진하, 2015).

주거지 분화 현상을 설명하는 데 크게 4가지 이론을 적용할 수 있다. 파크와 버제스¹²⁾의 생태학적 모델은 근간으로 나온 도시생태학적 접근(urban ecology approach), 신고전경제학을 응용한 신고전경제학적 접근(neo-classical approach), 베버의 전통을 따르는 관리주의적 접근(managerialist approach), 그리고 정치경제학적 이론(political economy theory) 등이 있다(Bassett and Short, 1980). 이 중 도시생태학적 접근과 신고전경제학적 접근은 거주지 형성 및 분화와 관련된 도시공간 구조의 균형과 확대, 주택 수용자의 주거지 선택 및 이동, 토지 이용, 이웃관계 등을 주로 개인 수요자의 입장에서 다루고 있다. 반면 1960년대 이후 등장한 관리주의적 접근과 맑시스트적 접근은 정치경제학적 관점을 가지고 거주공간에 대한 개인의 접근성에 제약을 가하는 외부요소인 주택시장 및 정책, 권력과 자본, 희소한 자원으로서 주거공간의 배분 등을 주로 생산과 공급의 측면에서 다루고 있다. 도시생태학에서는 기본적으로 물리적 공간구조와 사회적 행위가 서로 관련되어 있다는 가정에서 출발한다.

주거지 분화에 대하여 어떠한 이론적 접근을 취하던지 간에 주거지 분화와 사회적 계층, 그리고 그들 간의 관계에 영향을 미칠 수 있는 도시의 기능, 규모, 형태 등은 구조적이고 제도적인 요소로서 단시간에 이루어지지 않는다(차종천 외, 2004). 또한 주택유형은 일정한 지역의 역사적인 상황과 물리적인

12) 파크(Robert Park), 버제스(Ernest Burgess), 매킨지(Roderick Mckenzie) 등은 1920년 대 초 미국 시카고 지역 주거지 형태와 변화에 대해 생태학에 근거를 둔 최초의 체계적이고 경험적인 설명을 내놓아 주거지 분화에 관한 연구를 태동했다.

환경, 거주자의 특성에 따라 결정되며, 이러한 여러 가지 현상들의 복합적인 상호작용으로 변화되고 다양화되는 특징을 가진다(윤영식, 2002; 김효성, 구동회, 2014). 즉, 거주자 계층의 공간적 분리는 빈곤의 집중으로 이어질 수 있으며, 이는 거주민의 사회적 배제 등과 같이 사회적 갈등을 증폭시킬 수 있는 점에서 경계해야 하는 사회현상이다(양승호 외, 2014). 다양한 실증연구들이 우리나라 도시 안에서도 공간적 분리와 배제가 심화되고 있다는 사실을 밝혀내고 있다(이재원 외, 2007; 최은영, 2004; 한주연, 2002; 황은주, 2008). 1960년대에 렉스와 무어(Rex and Moore, 1967)가 영국의 계층분화 현상을 연구하면서, 생산관계 및 고용관계에 기반을 둔 개념이 아닌, 주택 접근성의 차이에 근거한 주택계급(housing class)이론 개념을 사용한 이래 주택과 계급에 대한 논의가 간간히 있어왔으나 이 주제에 대해 본격적인 논쟁이 시작된 것은 그리 오래되지 않았다(윤일성, 2002:191). 현대에서 사회적 격차를 형성하는 데 있어서 주택을 통한 부의 축적과 유산이 명백히 중요한 역할을 수행함에도 불구하고, 이 문제는 상대적으로 연구가 잘 되지 않은 주제로 남아 있다(Forrest and Murie, 1989:25, 윤일성, 2002:194 재인용)

이와 같은 사회적 양극화는 더욱 심화되고 있으며 계층 양극화는 주거공간의 분화시키고 있으며 세계적 수준의 초국적 기업, 국제기구 및 금융기관의 입지는 사회경제적 계층간 격차를 더욱 심화시키고 있다. 또한 이러한 격차는 부유층과 빈곤층의 양극화의 심화를 가져와 소득, 정보, 토지, 주택, 환경, 교육 등 거의 모든 부문에서 빈곤층의 주변화(marginalization)를 야기한다(권태호, 2007).

한편 도시 경제 및 사회학에 따르면, 가구주(households)들은 수입, 학력, 인종 등을 기준으로 유사한 사람¹³⁾들로 이웃을 분류하는 경향이 있다. 하지만 이러한 가정은 살 곳을 자유롭게 정할 수 있는 중간계층들과 직업측면에서 상승된 사람들(professionally upgraded people)에 유효하다(Hamnett 1995; Hamnett and Cross, 1998). 반대로 빈곤층에게는 그들이 사는 지구의 사회적 동질성은 도시의 잔여 지역에 떠밀려진 강요된 선택의 산물이라 할 수 있다(Diappi, 2013).

13) 버틀러(Butler, 2003)는 이러한 유사한 계층 분리를 “우리와 같아 보이는 사람들”이라 표현했다.

주택재고, 공가 및 초과는 주택가격을 결정짓는 중요한 변수이고 주거이동과 주거분화를 발생시키는 매개이다(Ratcliff 1949, Grigsby 1963, Bear & Williamson 1988, Myers 1990, 이정섭, 2010:7 재인용). 새로운 주택과 주거지역이 개발되면서 주거이동이 발생하고 남겨진 이전 주택과 주거지역은 다른 인구와 가구들이 이동하여 승계, 점유하는 연쇄적인 과정이 일어난다. 도시의 여러 주거지역은 인종·민족, 사회·경제적 계층, 직업, 연령 등 해당 공간을 점유하는 인구집단과 그 특성에 따라 다양하게 구분(differentiation), 분화(segregation)된다(이정섭, 2010:7). 주택수요는 도시 가구의 소득, 경제적 계층과 밀접한 관계가 있고, 소득이 높은 계층의 가구는 도심에 대한 접근성보다 주거 쾌적성을 추구하면서 교외의 신규 주택, 주거지역으로 이동하고 이들이 떠난 기존 주거지역으로 차하위 소득계층들의 연쇄적 이동이 일어난다(Hoyt 1939, 이정섭, 2010). 또한 이러한 거주자계층의 연쇄 이동과 이로 인한 근린의 격차는 불가피한 현상이지만, 이러한 연쇄 고리가 악순환 되지 않기 위해서는 사회, 경제, 환경적 측면 전반의 선순환 구조를 구축할 필요가 있다(Manzi et al. 2010)¹⁴).

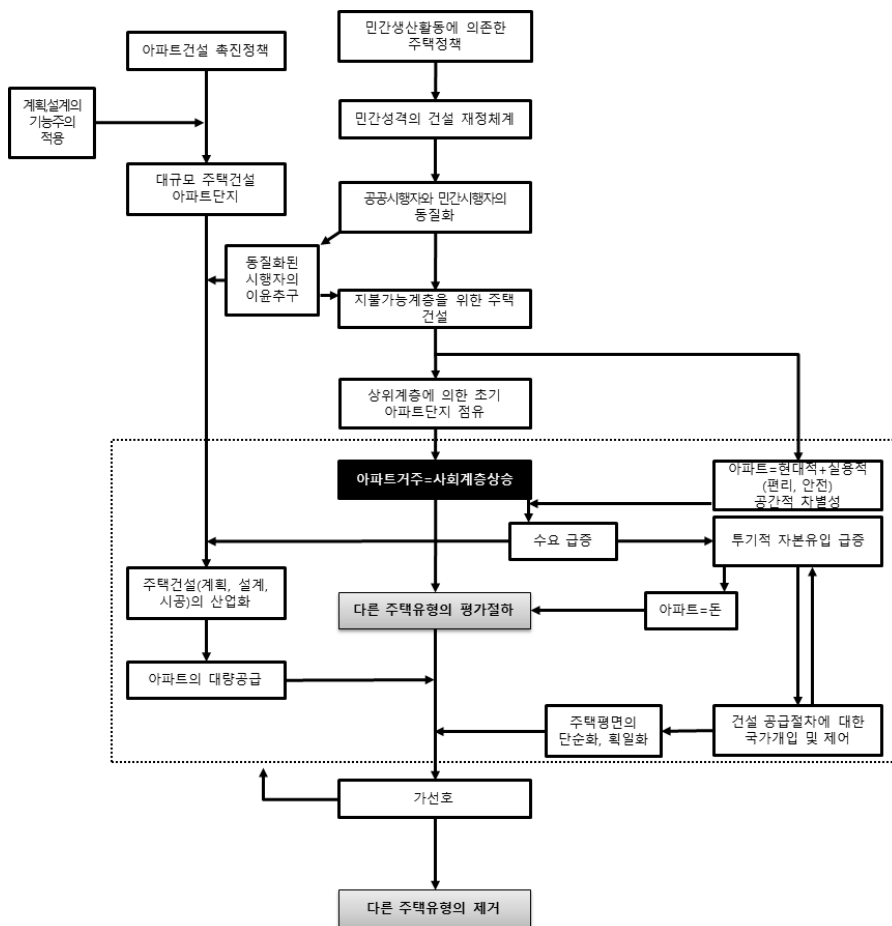
2) 주택 유형에 따른 주거지의 분리

이처럼 주거에 대한 선호와 이동, 이에 따른 필터링 등에 따른 주거지의 분화와 분리는 자연스러운 현상이지만 우리나라에서는 이에 더하여 주택 유형에 따른 주거지의 분리도 경험하고 있다. 즉 앞서 제기한 대량의 주택 공급과 경제적 수요에 따른 우리나라 주택 유형의 아파트로의 주택 유형 편중과정은 최근까지도 집중되는 양상이었다. 봉인식 외(2006)에 의하면 우리나라 주택 유형이 아파트로 편중된 이유는 다양한 요인들의 순환과 시너지적 복합 작용으로 볼 수 있다. 대규모 사업의 공급 중심의 주택 산업화 정책을 활용하고 민간 중심의 선분양 체계를 갖는 주택 공급 정책으로 동기 부여 되었고, 아파

14) 영국에서는 이와 관련하여 'The Egan Review of Skills for Sustainable Communities'가 지속가능한 주거지 및 커뮤니티 형성의 구체적 실현 방안에 대한 틀/framework)을 제시한 바 있다.

트의 환금성 및 가격 상승률 증가로 아파트 위주의 부동산에 민간투자가 밀집되었으며, 이러한 배경에서 단독주택 대비 아파트 유지 관리 편의 인식, 기능과 편리성 중심의 아파트 공급 광범위해진 영향이다.

또한 아파트 비중이 높아지면서 아파트 외의 주거 유형에 대한 선택지 축소가 아파트 선호를 더욱 강하게 하는 경향이 있다. 예컨대, 정부의 소유 중심 주택정책의 가장 유력한 재산 증식 수단이자 부와 신분의 상징이 된 것이 아파트로의 집중을 촉진시킨(전상인, 2009) 측면도 있다.



주 : 봉인식·차승준, 2006:94을 토대로 수정·보완

그림 2-1. 주택 유형의 획일화 과정

특히 기존의 저소득계층 주거지는 도심 인근의 달동네와 철거민수용을 위해 도시 외곽에 조성된 집단이주지에 위치하였으나 1980년대 이후 꾸준히 정책적으로 추진되어 온 도시 및 주거지 정비사업을 통해 고층아파트가 건설되어 중산층들의 주거지로 변모하였다(배순석 외, 2006).

더불어 양적 공급 위주의 대규모 주거지 및 신도시 개발사업에 의한 결과이기도 하지만, 아파트가 경제적 수익성 뿐 만 아니라 주거환경의 편의성, 안전성, 쾌적성 등 다양한 측면에서 다른 주거유형 보다 우세하다는 현황에 기반을 둔 아파트 유형에 대한 선호의 결과이기도 하다(김인정, 김형우, 2009; 김백수, 안태선, 2006; 이원구, 2006; 한국토지공사, 2000).

이후 진행된 공동주택단지의 개발은 주거 공간의 변형 및 분리를 지속적으로 유도하여 아파트 단지가 늘어날수록 일반 시가지 주택지는 저소득층용 주거지로 변하여 이제 아파트 단지와 일반 시가지 주택지로 거주계층을 구분하는 일이 자연스러운 상황이 되었다. 즉 아파트 단지 입주가 사회계층 상승의 표상이 된 것이다(박인석, 2013)¹⁵⁾. 더구나 생활권 중심과 가까운 주거지에 아파트가 건설되면서 단독주택의 분포 자체도 서울의 중심지 보다는 외곽부에 위치하게 되어 공공서비스 수준도 달라지게 되었다. 따라서 이러한 아파트 중심의 획일적인 주택공급은 주택 수요자 선택의 폭을 제한하는 문제 뿐 만 아니라 주택유형의 공간적 분화로 인한 지역 간 불균형을 초래하였음을 유추할 수 있다(김효성, 구동희, 2014).

15) “반포주공아파트를 기점으로 아파트와 중산층의 친근 관계가 시작되었다고 할 수 있다. “당시 주택을 소유하고자 하는 중산 계급들은 용자를 받았다. 주택 용자는 사무직 종사자들이 주를 이루었다. 그들은 회사를 다이고 있다는 사실로 상업에 종사하는 사람들보다 많은 혜택을 받았다. 이것은 그 당시 주택 생산에서 아파트 주택의 비율이 높아지면서 중산 계급 아파트 주택이라는 등식이 생겨나게 된 것이다.”(박철수, 2013:94)

2. 주거지의 유형 분류

1) 도시 연구에서 주거지 유형 분류의 필요성

도시재생 및 지역의 공간 정책들이 중요시되고 다양해지면서 최근에는 도시계획이나 정책을 수립하는데 지역의 특성의 중요성이 부각되고 있다. 또한 정책을 계획, 수립하고 집행하는 데 지역별 다양한 조건들이 반영되어야 한다는 인식이 확산됨에 따라(김화환 외, 2015) 지역 및 근린의 세부 특성을 파악하기 위한 연구들이 주목 받고 있다. 특히 공간의 세부 특성을 파악하기 위해서는 동일 지역들에 대해서도 가능한 세부적 공간단위로, 다각도의 특성과 그 맥락을 파악해야 한다(Alasia, 2004). 일반적으로 공간은 시간의 흐름에 따라 사람들이 그곳에 거주하면서 환경을 조성해 가면서 변해가고 각각의 주거지가 갖는 특성은 매우 상이하므로 도시계획 및 도시설계시 지역특성을 가장 세부적인 공간단위로 유형을 분류하여 그 특성을 조사·분석하는 일은 필수적이다.

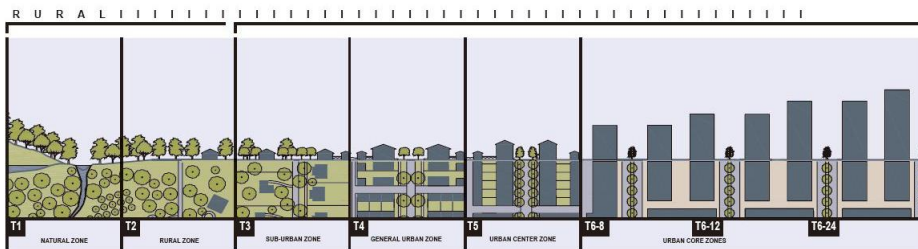
Song et al.(2007)에 따르면, 이러한 근린이나 주거지의 유형의 구분(classification)은 최소한 4가지 이유에서 도시설계 및 계획 분야에서 유용하다. 첫 번째는 인간의 인식은 복잡한 아이디어와 다중적인 특성이 잘 정의된 구조들 속에서 조직화될 때 개선되므로, 주거지의 유형 구분은 그 특성의 이해도를 향상시킨다. 두 번째는 유형화를 하면 보다 엄밀한 정량분석이 가능하며 그 독립변수들의 설명력이 증가된다. 셋 번째는 공공정책의 수행과 효과적인 개발을 위해 필수적이다. 디자인 가이드라인과 토지이용규제는 전형적으로 세부디자인 특성을 고려하여 개발하거나 필지단위로 이루어져야 효과적인데 대규모의 공간단위로 다뤄지고 규제되어 그 효율성이 저하된다. 마지막으로 주거지의 유형 분류는 정책을 평가하는데 필요하다. 근린의 특성을 보다 잘 규명할 수 있으므로 정책의 효율성을 평가하는 접근방식의 하나로서 다양한 근린의 유형에서 일어나는 새로운 개발이 얼마나 많은 비용을 투입할 것인가를 결정할 수 있다.

실제로 주거지 유형 분류 필요성은 계속 제기 되어 왔고 형태적으로 분류를 시도하였고 이에 최근 사회과학적 특성을 연구하면서 거주자 특성에 의한

주거지 유형 분류도 많이 시도되고 있다. 공간단위 측면에서도 거대 도시 도시 유형 분류에서부터 근린의 유형 분류에 까지 시도되고 있다.

2) 주거지 유형 분류 관련 선행 연구

도시의 특성이나 주거지의 특성을 이해하기 위한 주거지 유형 분류에 관한 선행연구들은 지속적으로 이루어져 왔으며 그 분석 방법과 내용도 진화해 왔다. 그 중에서도 도시계획이나 설계, 개발의 방법론에 따른 근린의 유형화가 많이 시도되었다. Southworth & Owens(1993)은 샌프란시스코의 8개 지역에 대하여 도시설계적 측면에서 개발형태를 유형화하여 계획 정책 대안 제시하였다. 또한 Hayden(2003)은 1820년에서 2000년 사이의 미국의 근린설계 (neighbourhood design)형태를 비교 분석하였는데, 개발의 배경이 된 역사문화적 요소들과 도시설계적 형태 요소들에 의해 변화된 지역경계, 경관, 가로 형태, 개발 형태(자가 건설, 대규모 건설, 시골지역의 간헐적 개발, 경계지역) 등에 따라 근린의 개발 유형을 분석하였다. Wheeler(2003)은 19세기 이후 Portland, Oregon, Toronto, Ontario 개발 패턴을 분석하였는데 19세기 격자형, 차량중심의 교외 격자형(streetcar suburb grids), 정원중심의 교외형 (garden suburbs), 자동차 중심의 교외형(automobile suburbs), 뉴어바니즘의 근린(New Urbanist neighbourhood)의 5가지로 구분하였다. 한편 뉴어바니즘에 기반한 뉴어바니스트들의 근린 구분은 주거의 유형, 밀도, 전정, 후정 등의 크기 및 형태 등의 규모를 제안하여 구분한 것으로 그림 2-2와 같이 도심부로 갈수록 고밀화 되어가는 주택 유형 및 정원의 형태까지 고려한 것이다.



출처 :Duany, A. & Talen, E. (2002), p.253.

그림 2-2. 뉴어바니스트들의 근린 유형 구분(transect)

Ghosh et al.(2009)는 뉴질랜드의 5가지 도시 스케일에 걸친 주거지 형태의 분류를 시도하여 도시의 형태가 교통 네트워크와 물리적 기반시설로 연결된 다른 토지이용의 공간적 분포와 관련된다는 선행연구들(Bertolini et al., 2005; Rodrigue, 2008)의 결과를 증명하였다. 이밖에 Handy(1996)는 보행자의 다른 행태를 유발하는 주거지 유형을 전통적(traditional), 초기 근대(early-modern), 후기 근대(late-modern)의 근린으로 구분하였는데 여기에는 가로 배치(street layouts), 주택과 주차장 셋백(housing and garage setbacks), 다세대 주택의 층수(level of integrating multi-family housing), 그리고 상업 기반(commercial establishments) 등을 유형 구분의 요소로 보았다.

그러나 이러한 물리적 특성만을 고려한 도시 및 주거지 유형 구분은 거주자의 특성을 담지 못한 한계가 있어 보다 다양한 특성을 고려한 주거지의 유형 분류가 시도되었다. 특히 Bagley et al.(2002)은 인구 구성과 토지이용으로 주거지를 구분하였는데 인구특성으로는 사회경제적 특성(socio-economic), 라이프 스타일(lifestyle), 통행관련 집계 데이터, 토지이용 특성으로는 도로, 네트워크, 대중교통 등의 요인을 고려하였다.

또한 도시 전체 단위의 주거지 유형 구분은 근린의 범위와 영역을 설정하거나 설정된 근린의 단위로 가용한 데이터를 구축하고 그 특성 요인에 따라 분석 방법을 달리하는 문제 등에 봉착하게 된다. 이 때문에 근린의 범위를 한정하지 않고 설문을 통해 각 응답자들의 개인적 의미인 영역을 파악(Lansing and Marans, 1969; Lu, 1998)하거나 이미 정해진 센서스트랙이나 우편 코드 영역과 연계하여 정하기도 한다(Bagley et al. 2002; Boarnet and Sarmiento, 1998; Cevero and Kockelman, 1997; Helikkila et al., 1989; Horowitz, 1995; Waddell, 1993; Weisbord et al., 1980)

또한 주거지 및 근린의 유형 분석은 근린의 설정과 데이터의 문제 뿐 만 아니라 분석 방법에 있어서도 많은 복잡성과 어려움이 있다. 이에 최근에는 복잡하고 다양한 장소의 구조를 더 잘 이해하기 위해서 군집 분석의 적용이 활발해지고 있다. 이러한 주거지의 구분을 위한 분석을 처음 적용한 것은 Hill et al. (1998)였다. 이들은 508개 중심도시(central cities)의 데이터를 수집하

고 계층적 군집분석(Hierarchical Cluster Analysis, HCA)과 이들에 대한 판별분석(Discriminant Analysis, DA)을 통해 8개 유형의 건강한 도시(healthy central cities)와 5개 유형의 허약한 중심도시(distressed central cities)로 구분하고 그 특성을 밝혔다. 이 과정에서 군집 분석은 수집된 다변량 공간 데이터들에서 나타나는 관찰 값에 따라 그룹핑하고 판별분석은 다른 군집과 구별되는 군집들이 나타나게 되는 유도요인(driving force)을 규명하는데 활용했다. 특히 일반적으로 계층적 군집분석(HCA : Hierarchical Cluster Analysis) 후 그 결과를 해석하는 판별분석(DA : Discriminant Analysis)을 단계적으로 수행하는 것은 어떠한 현상에 대하여 원인인 “왜(why)”를 규명하기 보다는 그것이 “무엇인지(what is)”, 정체성을 규명하는 매우 유용한 분석틀로 볼 수 있다(Mikelbank, 2011:324).

표 2-1. 주거지 유형분류 관련 주요 선행연구의 분석 단위 및 방법

연구자	대상지역	분석방법	주거지 유형 구분	연구 목적 및 결과
Hill et al. (1998)	• 미국 508개 중심도시 (도시단위)	• 군집분석(HCA) • 판별분석(DA)	• 13개 유형 • (도시 건강성 차이)	• 미국 중심도시의 특성을 분류하고 잘 설명할 수 있는 분석 방법 개발
Bagley et al.(2002)	• 샌프란시스코, 미국 (근린단위)	• SEM 모형	• 전통주거지와 교외주거지	• 통행행태, 라이프스타일, 인구적 특성과 주거지 근린 유형 사이의 관계 규명
Song et al.(2007)	• 포틀랜드, 오리건, 미국 (근린단위)	• 요인분석(FA) • 군집분석(HCA)	• 6개 근린 유형 (근린의 물리적 환경 형태 차이)	• 근린 유형의 실증적 분석 방법 제시 • 신규 단독주택의 입지 유형 규명
Mikelbank (2011)	• 클리블랜드, 오하이오, 미국 (근린단위)	• 군집분석(HCA) • 판별분석(DA)	• 5개 유형 (40년간 시공간의 변화 유형 차이)	• 인구, 경제, 사회, 주택의 변화 특성에 따른 주거지 변화 유형 규명
홍인욱(1997)	• 서울시 (행정동단위)	• gis분석	• 단독주택택월지역 중 3개 변화유형	• 단독주택지역의 변화과정과 그 특성 이해
강세진, 김창석, 남진(2008)	• 서울시 (블록단위)	• 군집분석 • GLM 모형	• 9개 유형 (주택유형, 정비사업, 구릉지여부 등 차이)	• 서울시 주거지유형의 구체화, 도시계획적 시사점도출
유성필, 이문규, 황지욱(2011)	• 전주시 (블록단위)	• gis분석	• 4개 권역, 9개 유형 (주택유형, 기반시설 차이)	• 주거지 유형에 따른 토지가격변화 실증분석
김화환, 이태수, 김종민, 안태후(2015)	• 광주광역시 광산구 (행정동단위)	• 요인분석 • 군집분석	• 8개 유형 (주택유형 및 토지이용용도 차이, 비분류지역 포함)	• 인구 및 사회경제적 특성에 따른 세부 단위 지역 유형화, 정책 시사점 도출

이러한 군집분석을 통한 주거지의 유형분류를 시도한 국내 연구로는 강세진 외(2008), 유성필 외(2011), 김화환 외(2015) 등의 연구가 대표적이다. 앞서 제시한 근린의 범위 한정과 데이터 구득의 어려움으로 인해 국내에서 주거지 유형화 및 근린의 유형화 연구 자체가 많이 수행되지 못하고 있으며 단독주택지의 영역 설정은 어려우므로 더욱 제한적이다. 강세진 외(2008)는 서울의 주거지 전체에 대한 유형 분류를 시도하였으며, 유성필 외(2011)는 전주시를 대상으로 주거지 유형을 구분하고 토지지가 변화를 분석하였다. 이밖에 서울시의 단독주택지에 대한 유형화 연구로서 홍인옥(1997)은 주거지를 주택 유형으로 나누어 단독주택이 가장 많이 분포하고 있는 지역을 단독주택 탁월지역으로 설정하고 이들의 변화 유형에 초점하여 다가구주택지역, 혼재지역, 아파트 주도형으로 분류하여 분석하였다. 또한 서울시에서는 2010년 도시·주거환경정비계획에서 단독주택지역의 기반시설 양호도에 따라서 전체 10개 주거지 유형 중 양호한 단독주택 지역과 기반시설 정비가 필요한 단독주택지역으로 분류하여 관리 방안을 제시하기도 하였다.

표 2-2. 서울시의 주거지 유형 및 유형별 관리 방안

주거지 유형	유형별 관리방안
[유형 1] 전통한옥밀집지역	전통한옥보존을 위한 공공지원확대 및 관리계획 수립
[유형 2] 노후불량주택밀집지역	정비에정구역으로 선정하여 정비 사업을 통한 주거환경정비
[유형 3] 양호단독주택지역	양호한 주택군을 보호 및 유지 관리
[유형 4] 양호공동주택지역	
[유형 5] 기반시설양호노후주택지역	양호한 주택군의 주거환경을 보호하고 노후지역에 대해서는 주택재건축기본계획에 의해 관리
[유형 6] 노후불량공동주택지역	
[유형 7] 기반시설정비필요단독주택지역	도시계획시설사업 등을 통한 기반시설의 확충
[유형 8] 기반시설정비필요공동주택지역	
[유형 9] 나홀로아파트혼재지역	지구단위계획 등을 통한 단독주택과 공동주택의 연접지 관리
[유형 10] 정비(예정)구역혼재지역	

자료 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획, 2010, p.130

3. 단독주택지와 관련된 선행연구 고찰

1) 단독주택지 계획 및 관리와 관련된 연구

도시계획적 차원에서 단독주택지 계획 및 관리와 관련된 연구들은 주로 획지 및 가구, 기반시설을 중심으로 한 주거지의 환경 개선을 위한 제도 개선 연구들이 많이 이루어졌다. 획지 분할에 관한 연구의 경우 주로 정방형 필지 일변도의 획지계획, 배치 규제 부재에서 오는 단독주택 주거환경 저하를 문제점으로 지적하고, 획지 분할 방향 다변화, 세장형 필지의 개발, 다양한 블록 유형 발굴과 도로환경 개선 등을 제시하고 있다(김민혜 외, 2007; 김종오, 2002; 정재용 외, 2006). 특히 김민혜 외(2007)는 신도시 단독주택지 주변에 상업 시설들이 점차 늘어나면서 주거환경이 악화되는 문제들을 지적하면서 기존 단독주택지의 주거환경 개선 방안을 제시하였다. 정재용 외(2006)은 서울 도심의 단독주택지 변화 과정에 초점을 두고 상업시설 침투 문제 및 남겨진 단독주택지의 주거환경 문제를 부각시켰다. 또한 김태경 외(2011)은 단독주택지의 학교, 주차시설 등 기반시설용량 부족 문제를 해결하기 위해서는 가구 수 분할 승인 및 주차시설 확충의 필요성을 실증 분석하였다. 또한 배순석 외(2009)는 기존 주택정책, 택지공급시스템, 금융지원체계가 아파트 개발과 공급에 편중되어 있음을 지적하고, 단독주택시장의 구조적 문제파악을 통해 주거선택권을 확대할 수 있는 정책과 제도 개선방안을 제시하였다. 조성익(2012)은 지구단위계획 지침에 따라 건축된 단독주택 거주자를 대상으로 지구단위계획 항목별 만족도를 조사하여 선호항목과 입주인 수요를 파악하고 지구단위계획 지침 개선 방향을 도출하였다.

이밖에 단독주택의 수요 특성을 다룬 연구들에서는 주로 1·2인 가구와 노인가구 증가에 주목하고 있으므로 단독주택 주변에서 창출되는 부가서비스 중요도가 커질 것을 예측하기도 했다(주택산업연구원, 2012).

표 2-3. 단독주택지 계획 및 관리 관련 선행연구

구분	연구 목적	주요 연구 내용
김민혜 외 (2007)	- 단독주택지에 비주거시설 침투로 인한 토지 이용 혼재 문제; 고밀토지이용 주변의 단독주택지 주거환경 개선방안 제시	- 신도시 단독주택지 주변 고밀 상업시설 침투로 주거환경 악화, 기반시설 용량 초과; 단독주택지 주거환경 수준 향상을 위해 주거 밀도와 공공시설 계획 재검토
김중오 (2002)	- 택지개발 시 단독주택용지의 획지분할 문제; 토지이용효율을 높이면서 주거환경적 측면이 고려된 획지분할 기준 제시	- 택지개발 개념 및 유형, 획지 규모, 분할기준 - 세장비에 따른 개발용량 분석 - 효율적 획지의 방위별 세장비 도출
김태경 외 (2011)	- 단독주택 제도 개선으로 기반시설용량을 고려한 가구 수 완화 방안 모색 - 서민들이 선호하는 단독주택지 환경조성 방안	- 단독주택 가구 수 증가 시 기반시설 여유용량 산출 - 단독주택지 기반시설용량 부족 문제 해결 위해 가구 수 분할 승인 및 주차시설 확충 필요
배순석 외 (2009)	- 주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안; 구조적 문제파악을 통한 주거선택권 확대 정책과 제도개선 방안 제시	- 단독주택 재고 현황, 소비자 주택선호 분석 - 단독주택 건설산업 구조, 공급체계 분석 - 단독주택 건설시장 관련 제도적 문제, 개선 방안 도출
정재용 외 (2006)	- 서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안; 사례조사를 통해 주거환경 개선방안 제안	- 국내 단독주택지 개발 현황 및 특징 고찰 - 국내외 사례 비교분석을 통한 개선방안
조성익 외 (2012)	- 단독주택지 지구단위계획지침에 대한 거주자 만족도 분석을 통한 지구단위계획 개선방향	- 지구단위계획 개념정리와 설문조사 분석을 통해 지구단위계획 중 건축 관련 요소의 개선방향 제시

2) 단독주거지 정비와 관련된 연구

주택의 양적 공급에 치중했던 시대에 대한 아파트 위주의 신도시 건설과 무분별한 철거식 재개발의 폐해에 대한 반성으로, 2000년대 이후 단독주택지의 점진적 정비와 재생에 대한 연구가 활발해졌다. 이들 연구는 주로 단독주택지 정비사업의 방식과 기법, 주민참여 방안 등에 관한 연구들로서 재개발, 뉴타운, 주거환경정비사업구역들에 대한 대단위 사업추진 차원에서 접근해왔으며 철거식 정비방식을 전제로 한 연구가 대부분이었다. 그러나 최근에는 재

개발·재건축 사업의 경제적 수익성 하락과 단독주택에 대한 가치인식의 제고 등으로 노후한 단독주거지를 필지 혹은 가구 단위로 정비하기 위한 방안을 제시하는 연구들이 늘어나고 있다. 노후 단독주택 밀집지역의 정비에 관한 연구들은 정비대상과 범위에 따라 주거지 정비에 관한 연구와 단독주택의 정비 및 관리에 관한 연구로 나누어 볼 수 있다.

주거지의 물리적 정비 방식에 대한 연구로는 신중진 외(2005), 임희지(2006), 서수정 외(2009), 이주일(2009) 등의 연구가 대표적이다. 신중진 외(2005)와 임희지(2006)는 소단위 블록형 공동주택정비 기법이나 필지 단위 정비를 위한 점진적 정비 수법으로 주민참여에 의한 점진적인 주택건설 방식을 제안하였다. 서수정 외(2009)과 이주일(2009)은 실제의 대상지를 분석하고 가구단위 정비의 시뮬레이션을 통해 정비 방식의 타당성을 검토하고 이를 활성화하기 위한 법·제도적 개선방안을 제시하였는데, 전자는 소필지 밀집형 도시구조를 유지하면서 지역주민의 사회·경제적 여건에 따라 정비할 수 있는 실천수단의 제시에, 후자는 환지방식의 구획정리방식 법·제도적 부활방안에 초점하고 있다.

단독주택의 정비 및 관리에 관한 연구로는 임창복 외(2002), 김혜정 외(2006), 전병권(2011), 서수정 외(2010) 등의 연구가 대표적이다.

임창복 외(2002), 김혜정 외(2006), 전병권(2011) 등 대부분의 단독주택의 정비에 관한 연구들은 주거지 정비의 연장선에서 주택의 정비를 위하여 블록단위로 저층저밀 집합주택화 방안을 제시하였으며 각각의 연구에서 사례 대상지의 블록형 집합주택 모델의 개발과 계획 방향에 초점하고 있다. 이에 반해 서수정 외(2010)의 연구는 단독주택지 재생을 위한 물리적 정비방안의 실현가능성을 확보할 수 있는 보다 구체적인 실천대안을 제시하고자 개별 필지단위의 정비를 위한 구체적인 공공지원방안과 지원 대상에 초점하였으며, 주민의 자력형 필지단위 주택정비에 대해 본격적으로 고려하였다.

표 2-4. 단독주거지 정비 관련 선행연구

구 분	연구목적	주요연구내용	
주거지 정비	신중진 외 (2005)	- 소규모 재개발에 의한 노후불량주거지의 점진적 정비수법에 관한 연구 - 일본의 주거지 정비 사례를 통해 우리나라 노후 불량주거지의 적용가능성 검토	- 우리나라 노후 불량주거지 정비의 한계 및 소규모 재개발의 필요성 - 소규모 재개발의 점진적 정비방식과 공공의 역할 - 소규모 재개발의 점진적 정비수법 및 원칙
	임희지 (2006)	- 서울시 일반주택지내 과다열가구 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발연구 - 가구단위 정비모델의 개발 및 적용가능성 검토	- 서울시 일반주택지의 변화와 문제점 진단 - 과다열 가구의 가구형 주택모델 개발 및 사업성 검토 - 과다열가구 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발
	서수정·임유경 (2009)	- 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안 - 연구목적 : 소필지 밀집형 주거지 정비방안 제안	- 소필지 밀집형 주거지 공간관리의 문제점 분석 - 소필지 밀집형 주거지 공간의 현황 및 특성 파악 - 국내외 사례 제시 - 소필지 밀집형 주거지 정비 방안 마련
	이주일 (2009)	- 주민자율형 소규모 시가지 정비수법 도입 방안 - 연구목적 : 구획정리방식을 적용한 필지단위 정비방안 제안	- 기성시가지의 정비 과제 및 소유모 구획정리방식의 필요성 - 소규모 구획정리방식을 활용한 도시정비 방안 - 소규모 구획정리방식의 도입을 위한 제도 개선 방안 도출
주택 정비	임창복 외 (2002)	- 한국적 도시주거지 모형개발에 관한 연구 - 일반주거지에 적용될 수 있는 주거모형 개발 및 적용 과정 고찰	- 이론적 고찰 - 도시주거지의 획지 및 가구 결정 조건 - 도시주거지 제안 모형과 지표 분석
	김혜정 외 (2006)	- 소규모 집합주택의 적정 개발규모 검토와 건축물 계획방향 - 일반주거지역 내 소규모 집합주택 개발을 위한 적정 규모 산출 및 주거환경 개선 가능성 제시	- 소규모 집합주택의 필요성 - 대지활용의 효율성 검토와 개발 규모 산정 - 소규모 개발의 부지조건별 주거성과 계획방향 - 종합검토
	서수정·임강륜 (2010)	- 단독주택지 재생을 위한 주택관리 및 정비 지원 방안 - 연구목적 : 단독주택지 재생을 통한 양질의 주택재고 확보를 통해 지속가능한 단독주택지 조성 방안 마련	- 단독주택지 재생 관련 정책 및 사업의 추진 성과 - 국외 단독주택지 재생관련 정책 및 사업추진 성과 - 단독주택지 관리 및 정비 수요 파악 - 단독주택지 관리 및 정비를 위한 정책지원 방안
	전병권 (2011)	- 도시단독주택지 저층고밀형 집합주택 모델의 적용에 관한 연구 - 단독주택지에 단위 블록별 개발방식 모델 제시	- 대상 블록의 선정 및 현황 - 적용의 전제 및 도시집합주택의 유형 - 저층고밀형 집합주택의 적용

3) 본 연구와 선행연구와의 차별성

서울시의 경우 1980년대 이후 빠른 속도로 단독주택 멸실과 주택 재개발로 인해 아파트가 대량으로 공급되면서 많은 변화가 나타나자 이와 관련된 연구들도 활발하게 이루어졌다. 그러나 주로 주택시장의 변화와 경제적 가치 평가하거나(김종현 외, 2008; 장재일 외, 2008; 최상희, 2005), 재개발·재건축으로 인한 공간구조의 변화(고세범 외, 2012; 김주일 외, 2011)나 젠트리피케이션 등 사회적 변화(김걸, 2007; 이선영 외, 2008)와 같이 단독주택의 멸실 후 공동주택으로 대체된 공간에 대한 연구에 집중되었다.

단독주택지에 대한 연구들은 상대적으로 적고, 단독주택 유형이나(양천규, 2005; 유재우, 2004), 새로운 단독주택지의 환경계획(김재철 외, 2014) 등 연구에 국한되었다. 홍인옥(1997)은 서울시 단독주택지역의 변화 유형과 특성을 고찰하였으며, 장명준 외(2011)은 1970~2009년 동안 단독주택(건축물)이 어떻게 변화되어 왔으며, 동(洞)단위로 집계하여 단독주택의 공간적 군집패턴을 분석하였다. 또한 단독주택지에 거주하는 저소득 1인가구(이재수 외, 2012)와 노인가구(이희연 외, 2015)에 초점을 두었을 뿐 단독주택지구에 거주하는 주민 특성과 단독주택 밀집지구 내부 환경 및 근린환경 수준 및 거주민의 만족도를 심층적으로 조사한 연구는 이루어지지 못하고 있다.

이에 본 연구는 단독주택 밀집지구의 거주자 특성을 가장 세부적으로 파악할 수 있는 인구주택총조사의 집계구를 분석 단위로 하여 단독주택 100%를 밀집지구로 추출하고, 2000~10년 기간 동안 단독주택 밀집지구의 공간분포 변화를 분석하고, 2010년에 추출된 주거지의 지속적인 관리가 필요한 정비구역으로 지정되지 않은 382개 단독주택 밀집지구를 유형화하고 이들의 거주자 및 물리적 환경, 입지적 특성을 보다 상세하게 규명하는데 초점하였다. 특히 전수 자료를 바탕으로 단독주택 밀집지구에 거주하는 사람들과 내부 주택, 필지, 도로 등 이질적 특성을 반영한 단독주택 밀집지구의 유형화 및 유형별을 연계시켜 분석하였다는 점에서 선행연구와의 차별성을 가질 수 있다.

제 3 장 단독주택 밀집지구의 공간분포 변화

1. 우리나라 단독주택지의 형성 및 변천 고찰

1) 단독주택지의 계획과 형성

우리나라 최초 근대적 의미의 단독주택 주거지 계획은 토지구획정리사업으로서 1934년 조선시가지계획령에 의해 처음 도입되었으며, 그 해 11월 나진 토지구획정리사업¹⁶⁾ 시행을 효시로 전국 각 도시에서 사업이 시행되었다. 그러나 당시의 사업설계기법은 일본의 토지정리구획사업의 법제 및 사업 특성을 그대로 도입하여 도시가로망 개발과 공공용지 확보에 초점이 맞춰져 있었기 때문에 개별 가구와 획지에 대한 설계 기준은 제대로 갖추지 못했다.

또한 6.25 전쟁 이후에는 전국적으로 많은 주택이 소실됨에 따라 이를 복구하기 위해 다양한 주택건설 사업이 확대되었다. 이러한 주택건설사업은 주로 미국, 프랑스 등 선진국의 전후 복구 원조 차원의 주택 자금 지원에 의해 임시주택 형태의 단독주택지 개발이 이루어졌는데 ICA 주택자금에 의한 주택 건설계획의 경우 택지규모는 최대 200㎡, 주택규모는 50~66㎡로 하는 중류 주택이 주로 건설되었다(정재용 외, 2006:165).

1960년대에는 도시계획법, 토지수용법 제정(1962년) 등 택지개발 관련 제도들이 정비되면서 이를 근거로 한 토지구획정리사업과 일단의 주택지조성사업에 의한 택지개발이 시행되었다(박인석 외, 1997:237). 특히 1960년대 초, 중반에는 소규모의 사업단위로 한강 이북지역을 중심으로 토지구획정리사업이 시행되었으며 1960년대 후반에는 정부의 대도시지역 토지이용 효율 제고를 위한 정책추진으로 영동지구 등 한강이남지역에 대규모로 추진되었다(고세범, 2012). 이당시 단독주택 용지 개발은 50년대에 비해 개발규모가 확대되었는

16) 토지구획정리사업은 미개발된 시가지나 농지를 택지로 조성하기 위하여 공공시설의 설치, 변경 또는 토지의 교환, 분합, 구획변경, 형질변경 등을 가하는 도시개발사업으로서 환지(換地), 감보(減步)를 수반한다. 즉, 토지소유자가 토지가치나 면적에 비례하여 보유토지의 일부를 제공함으로써 체비지를 통한 사업비 충당과 공공시설 용지 확보가 가능하게 되는 제도이다.(윤혜정·장성수 (2003), 주거와 주택, 다락방, p.258)

데, 이 시기에 조성된 주요 주택단지로는 갈현동, 수유동 국민주택단지와 화곡동 10만 및 30만 단지 등이 있으며, 화곡 10만 단지계획에서 획지기준을 15m×15m(225m²)로 계획되었다. 1960년대 후반에 들어서는 급격한 도시화에 대응하여 토지구획정리사업의 필요가 대두되어 1966년 토지구획정리사업법이 제정되었으며¹⁷⁾, 이후 80년대 초까지 토지구획정리사업이 도시 개발과 택지 공급을 주도하였다(표 3-2 참조).¹⁸⁾ 서울시의 경우 80년대 중반에 이르기까지 택지공급의 대부분을 토지구획정리사업으로 조성하였으며 전국적으로는 397개 지역 약 436km²의 토지가 토지구획정리사업에 의해 개발되었다. 그러나 토지구획정리사업은 도로나 상하수도 등 최소한의 기반시설을 마련하는데 초점을 두었으므로 대규모 개발에는 적합하지 않으며, 지나치게 장기간에 걸쳐 시행됨에 따라 토지소유권이 불안정한 상태에 놓이게 되고 개발이익의 많은 부분이 사유화되는 문제점을 가지고 있었다.

1960년대 시작된 초기 아파트인 한강맨션과 여의도시범아파트의 성공으로, 정부의 주택공급 정책이 아파트 중심으로 변화하게 되었다. 특히 1972년 주택건설촉진법과 특정지구개발촉진에 관한 임시조치법 제정을 통해 영동 지역을 중심으로 아파트 단지 개발이 급격히 증가하였다. 또한 1975년에는 아파트용지 공급을 원활히 하기 위해 집단체비지 지정을 골자로 하는 토지구획정리사업법의 개정이 이루어졌으며, 1976년에는 아파트지구 제도, 1977년 주택건설촉진법이 전면 개정되면서 서울 강남지역을 중심으로 대부분의 택지 공급이 아파트단지로 이루어졌다(박인석 외, 1997:239-240). 1980년 택지개발촉진법의 제정으로, 주택개발사업에서 발생하는 개발이익을 공공에서 흡수하고 시급한 주택난을 해소하기 위해 주택을 빠르게 공급하고자 공공이 개발을 주도하는 공영택지 개발 방식이 도입되었다.

17) 토지구획정리사업법 제정 이전에도 도시계획법에 의해 토지구획정리사업이 가능하였는데, 1962년 도시계획법을 제정하면서 토지구획정리에 대한 정의, 사업대상지, 시행절차, 환지, 청산업무 등을 규정하였고, 기타 미비한 사항은 농지개량에 관한 법령을 준용하였다. 그러나 이후 혼선을 초래할 우려가 있어 1966년 토지구획정리사업법이 제정되었다.

18) 일단의 주택지 조성사업의 경우 사업 가능지역이 도시계획상 주거지역에 한정되어 있었고 중앙정부와 지자체에서 주도하는 복잡한 의사결정단계를 거쳐야 하므로, 토지구획정리사업법이 제정된 1960년대 이후로는 토지구획정리사업법에 근거한 사업이 택지개발사업의 주류를 이루게 되었다(박인석 외, 1997, p.239)

표 3-1. 시기별 주거지 개발 방식 및 정책의 변화

시기	주요 주택관련 법제 및 정책	주요 개발방식과 특징
1960년대 이전	<ul style="list-style-type: none"> 조선시가지 계획령(1934) 	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 불량주택 난립으로 인한 난개발 방지 및 계획적 개발 유도
1960년대	<ul style="list-style-type: none"> 주택 관련 법제 기반의 확립 토지수용법(1962) 도시계획법(1962) 건축법(1962) 공영주택법(1963) 토지구획정리사업법(1966) 	<ul style="list-style-type: none"> 토지구획정리사업 일단의 주택지 및 시가지 조성사업 일단의 불량지구 개량에 관한 사업 단독주택 중심의 주택 공급 민간의존적 주택공급 주거지의 평면적 확산 아파트의 도입
1970년대	<ul style="list-style-type: none"> 주택건설 10개년 계획(1972~1981) 주택건설촉진법(1972) 특정지구 개발 촉진에 관한 법률(1972) 주택개량 촉진에 관한 임시조치법(1973) 도시재개발법(1976) 아파트지구 법제화(1976) 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 규정(1979) 	<ul style="list-style-type: none"> 토지구획정리사업 일단의 주택지 조성사업 대지조성사업 도시재개발사업 국가개입에 의한 주택공급 강남지역 개발 대규모 아파트 단지의 조성 주택재개발사업 정착 안산(1977), 과천(1979) 신도시 건설
1980년대	<ul style="list-style-type: none"> 주택500만 호 건설계획(1981) 택지개발촉진법(1980) 합동재개발사업 도입(1983) 6대 도시 토지구획정리사업 억제 조치(1983) 건축법 개정, 다세대 주택 도입(1985) 6대 도시 토지구획정리사업 금지 조치(1986) 재건축사업 도입(1987) 주택200만호 건설계획(1988) 	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택지 개발 억제, 아파트단지 개발 유도 대단위 택지개발사업 합동재개발사업의 도입 주택재건축사업의 도입 주상 복합 도입 주거환경개선 사업 도입
1990년대	<ul style="list-style-type: none"> 외연적 확대(수도권 신도시 개발) 도시 저소득 주민의 주거환경 개선사업을 위한 임시조치법(1989) 건축법 개정, 다가구 주택 도입(1990) 	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 5개 신도시 건설(1989) 주거환경개선사업 다가구·다세대 주택의 건축 붐 합동재개발사업 활성화 재건축사업 주상복합아파트의 활성화
2000년대	<ul style="list-style-type: none"> 도시재개발법(2000) 도시 및 주거환경 정비법(2002) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2003) 주택법(2003) 도시재정비 촉진을 위한 특별법(2006) 	<ul style="list-style-type: none"> 주택재건축 활성화 주택재개발 활성화 뉴타운사업의 도입 주상복합아파트의 지속적 확대 휴먼타운사업 도입(2010)

자료 : 방재성(2011), p.70, 배순석 외(1992),p.32, 박인석 외(1997), p.237, 법제처 연혁법령을 참고로 작성

표 3-2. 시기별 수도권내 단독주택 용지의 개발

시기	사업 방식	주요 개발지
1960년대 이전	토지구획정리사업	돈암, 영등포, 보문
1960년대	토지구획정리사업	화곡, 망우, 역촌, 구의
	「도시계획법」에 의한 일단의 주택지 조성사업	화곡
1970년대	「토지구획정리사업법」에 의한 토지구획정리사업	논현, 이수, 천호
1980년대	「토지구획정리사업법」에 의한 토지구획정리사업	문정
	「주택건설촉진법」에 의한 대지조성사업	과천
	「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업	목동, 상계, 중계, 개포
1990년대	「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업	분당, 일산, 평촌, 중동, 산본
2000년대	「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업	광교, 판교, 파주, 김포, 동탄

자료 : 배순석 외(1992), p.33 참고

이후 1980~2000년대에는 공공 주도의 택지개발이 활발히 진행되었다. 이로써 공공에 의한 사업추진으로 사업의 속도가 빠르고 공공편익시설이 상대적으로 잘 완비된 체계적인 도시개발이 가능해졌다. 이후 주요 도시의 택지공급은 주로 토지구획정리사업 보다 공영개발방식에 의해 추진되었다.¹⁹⁾

표 3-3. 토지구획정리사업과 공영 택지개발사업 비교

구분	토지구획정리사업	공영 택지개발사업
적용법	-2000년 이전 토지구획정리사업법 -2000년 이후 도시개발법	-택지개발촉진법, 도시개발법
사업 주체	-원칙상 토지소유자 또는 그들이 구성한 조합 -사업 시행이 불가능할 경우 공공이 시행 가능	-공공 기관(지자체, 토지구획공사 등)
계획 특성	-사업으로 인한 개발이익을 토지소유자가 독점 -환지계획 -택지를 대량 공급하기 어려우며, 비교적 소규모 사업이 진행됨 -공원, 도로와 같은 공공시설 확보 비율이 낮음	-사업지역 내 토지를 전면 매수하여 토지소유를 공유화함으로써 개발 이익 공유화 -택지의 대량 공급이 가능하며, 비교적 대규모로 사업이 진행됨 -공원, 도로와 같은 공공시설 확보 비율이 높음(약 40% 이상)

출처: 한국토지개발공사, 1988, 택지개발방식의 비교 검토- 공영택지사업과 토지구획정리사업 p.17~28

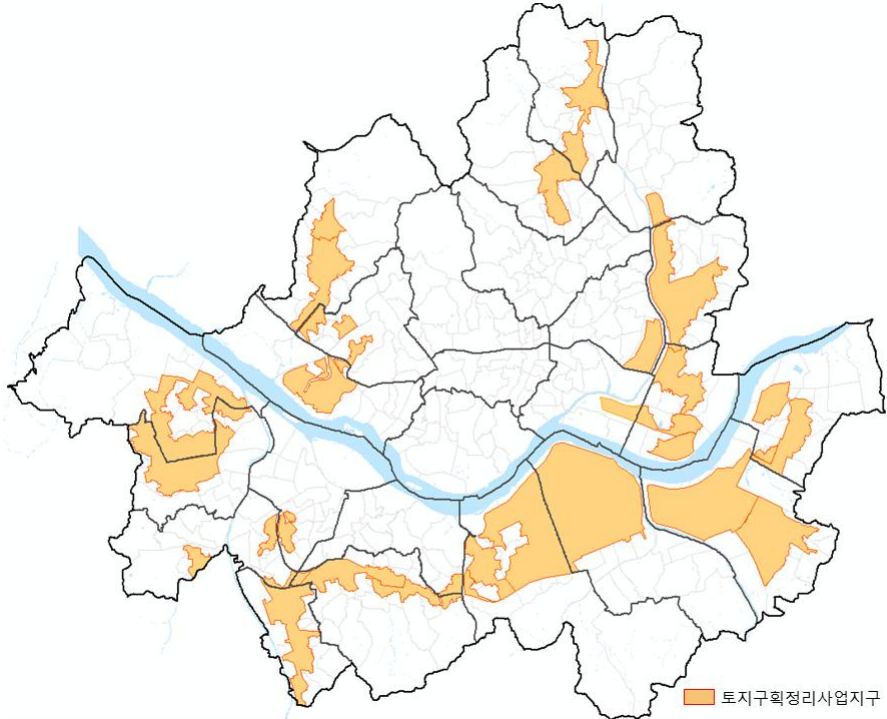
19) 1961~1981년까지는 공영개발사업이 전체 사업의 4.6%, 토지구획정리사업이 95.4%를 차지했으나 1987~1991년 사이에는 공영개발사업이 전체 사업의 90%, 토지구획정리사업이 10%를 차지하였다 (한국토지개발공사, 1988, p.5~6).

표 3-4. 서울시 토지구획정리사업 총괄내역(연대별)

구분		지구 지정	시행 면적(m ²)	공공용지율(%)	감보율(%)	
일제강점기시행	돈암동	37. 2. 2	2,327,273			
	등포현	"	5,256,893			
	대현	"	1,578,076	20.6	27.8	
	한남대	37. 1.19	411,614	27.2	33.3	
	용남	"	1,961,123	41.1	43.1	
	사대	"	1,755,630	41.9	43.8	
	번대	"	1,229,776	21.7	28.3	
	정량	"	1,109,921	33.3	27.5	
	신당	"	424,184	33.1	37.3	
	공덕	"	897,893	29.8	28.0	
	계(10)		16,952,382	32.3		
전제복구	제1중앙(5)	을상	52. 6.14	114,540	39.0	18.7
		충무로	"	188,860	36.4	28.9
		관철	"	73,446	39.1	21.2
		중로	"	74,368	37.8	17.0
		북정	"	261,684	38.5	29.7
		(소계)		(712,898)	(38.0)	
	제2중앙(4)	남대문	53. 8.20	313,964	36.6	23.3
		원호로	"	58,641	38.2	21.0
		행촌	"	50,634	35.1	24.0
		왕십리	"	65,782	28.2	23.0
(소계)			(489,021)	(35.5)		
	계(9)		1,201,919	37.0		
60년대시행	서교	57. 7. 8	1,722,952	30.5	25.7	
	대문	60. 2. 8	267,057	32.0	30.0	
	연북	62. 3. 5	1,101,473	24.4	29.1	
	수유	61. 1.11	1,393,933	26.7	24.9	
	불광	"	1,189,848	28.3	24.8	
	성광	63. 3. 8	2,246,097	29.2	33.8	
	성신	61. 1.11	1,354,041	25.3	25.6	
	동회	66. 5.26	806,129	23.1	34.2	
	역동	66. 7. 1	2,793,064	26.3	30.2	
	촌양	"	4,344,485	35.2	34.4	
	우당	66. 5.10	2,110,459	20.7	26.6	
	인평	"	6,450,572	29.2	30.6	
	영인	66.12.28	6,918,713	27.4	32.9	
	영동1	"	12,737,831	41.8	39.1	
		김포	"	4,706,355	27.3	31.0
		시흥	66.12.28	5,746,247	26.3	30.8
		도봉	"	2,661,649	32.9	36.3
	계(17)		58,550,905	31.2		
70년대시행	심림	66.12.28	3,420,032	33.0	33.1	
	동2	"	13,071,858	27.2	36.8	
	잠실	71. 5. 5	11,223,191	41.0	52.9	
	영동1추가	"	991,736	31.8	39.8	
	화양추가	71.11.26	1,522,423	29.4	38.5	
	천호	66.12.28	2,621,577	27.3	35.1	
	신림추가	71. 5. 5	2,006,621	29.5	32.8	
	영동2추가	71.11.26	85,369	21.9	39.5	
	암사	75. .18	1,697,094	29.4	50.4	
	장안	"	1,933,094	33.6	53.8	
	구평	77. 1.31	1,461,602	41.4	54.4	
	계(11)		60,034,566	32.8		
80년대시행	강동	80. 5.20	363,636	40.6	53.0	
	개포	81. 4.11	6,491,289	62.1	57.4	
	가락	80. 7. 2	7,455,066	60.7	68.3	
	양재	83. 6.15	154,664	31.3	43.1	
		계(4)		14,464,655	60.5	
조합시행	중곡	67. 8.10	3,138,095	23.7	34.9	
	홍남	71. 3.10	556,356	22.7	50.1	
	이수	71. 4. 8	8,028,277	23.2	39.4	
	이수추가	79. 9.21	76,608	42.7	53.3	
		계(4)		5,799,336	23.7	

구분		지구 지정	시행 면적(m ²)	공공용지율(%)	감보율(%)
주택 공사 시행	화곡	66.11.24	1,025,142	28.1	32.2
	개봉 1	68. 5.14	959,663	28.8	44.4
	개봉 2	70. 3.11	1,030,810	28.3	55.1
	계(3)		3,015,615	28.4	
합계			140,019,379	34.6	

출처 : 서울 도시계획 연혁지, 2001, 김홍배(2009), pp.26~29와 고세범(2013), pp.98-99 재인용



주 : 서울시 도시계획 연혁 지도 자료를 토대로 제작

그림 3-1. 서울시 토지구획정리사업지구 조성 현황

2) 단독주택지의 재개발

이렇게 2000년대 이전까지 서울에는 거의 모든 개발가능지들이 개발되었으므로, 서울에 남아 있는 오래된 노후주거지 및 단독주택지들은 대부분 토지구획정리사업을 통해 만들어진 주거지들이며 이후 1990년대, 2000년대를 거쳐 상당부분 아파트 단지로 개발되었다(고세범, 2013). 또한 1980년 중반 이후, 기존 단독주택을 개조하거나 보다 고밀형태로 건설하여 임대하던 다가구, 다세대 주택에 대하여 무주택 저소득층의 주거 안정을 목적으로²⁰⁾ 1985년,

다세대 주택에 대한 건축 기준을 마련하고, 1990년에는 건축법 개정을 통해 다가구 주택을 제도화함에 따라, 토지구획정리사업지구의 단독주택들이 다가구, 다세대 주택으로 재건축되어 고밀화되었다. 이 과정에서 1970년대에는 전체 주택의 94.1%를 차지하던 단독주택이, 40여년이 지난 2010년에는 전체 주택의 27.9%로 약1/3에 못미치는 주택유형이 되었다. 심지어 2010년 서울시의 단독주택 비중은 약16.1%로 서울시 전체 주택의 1/5에 미치지 못하는 수준으로 감소하였고, 특히 한 가구가 거주하는 일반단독주택의 경우에는 서울에서 약 4.7%에 불과한 극소수의 주택유형이 되었다. 가장 최근 이루어졌던 2010년까지의 인구주택총조사 기간 중 부동산 시장의 활성화로 재건축, 재개발 열기가 뜨거웠던 2000년대(2000~2010년)의 단독주택 멸실률(47.7%)은 매우 높았으며, 멸실된 단독주택은 아파트나 다세대주택 등 보다 고밀도의 공동주택으로 재개발 혹은 재건축되었다.

표 3-5. 정비사업 추진현황(1998~2013년)

기간별 사업추이 (재개발 사업기준)		1998~2004년							2005~2010년						2011~2013년		
		<ul style="list-style-type: none"> • 구역지정 : 9.4개 • 조합설립인가 : 11.1개 • 사업시행인가 : 11.3개 • 착공 : 2.2개 							<ul style="list-style-type: none"> • 구역지정 : 42.7개 • 조합설립인가 : 32.8개 • 사업시행인가 : 20.3개 • 착공 : 11.3개 						<ul style="list-style-type: none"> • 구역지정 : 19.6개 • 조합설립인가 : 13.3개 • 사업시행인가 : 28.3개 • 착공 : 15.3개 		
사업단계	구분	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
사업단계	계	61	79	89	103	79	120	73	132	198	244	266	188	158	129	111	83
	재개발	9	15	11	13	4	10	4	30	28	59	77	37	25	14	7	1
구역지정	재건축							6	11	19	18	15	23	25	13	16	8
	계	9	15	11	13	4	10	10	41	47	77	92	60	50	27	23	9
조합설립 인가	재개발	12	15	9	14	12	12	4	15	30	37	46	36	27	4	8	4
	재건축			12	14	15	28	1	1	9	14	11	13	19	5	9	10
사업시행 인가	계	12	15	21	28	27	40	5	16	39	51	57	49	46	9	17	14
	재개발	9	7	13	16	13	10	11	12	18	36	14	30	12	13	17	15
관리처분 계획인가	재건축	1	2	1	3	8	14	6	11	25	9	10	5	6	12	14	14
	계	10	9	14	19	21	24	17	23	43	45	24	35	18	25	31	29
관리처분 계획인가	재개발	16	19	12	19	11	14	10	8	13	19	33	8	8	17	8	4
	재건축							2	11	19	7	12	1	3	7	5	6
착공	계	16	19	12	19	11	14	12	19	32	26	45	9	11	24	13	10
	재개발		1	3	3	2	2	2	2	8	19	21	13	5	10	11	7
착공	재건축	1	1	2	2	3	8	7	8	8	11	5	5	2	10	3	5
	계	1	2	5	5	5	10	9	10	16	30	26	18	7	20	14	12
준공	재개발	10	18	23	19	7	20	18	20	14	7	9	11	19	19	9	5
	재건축	3	1	3	0	4	2	2	3	7	8	13	6	7	5	4	4
준공	계	13	19	26	19	11	22	20	23	21	15	22	17	26	24	13	9

출처 : 서울특별시(2015), 2025서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획, p.196.

20) 현행법 상 필지를 단독 소유한 다가구주택은 단독주택으로 분류되는 반면 다세대주택은 필지가 구분 소유되므로 공동주택으로 분류된다. 하지만 다가구주택과 다세대주택은 형태적으로 유사한 모습을 보이고 있다.

표 3-6. 유형별 주택 수 및 비중 (주택수 : 호)

구분	총 주택수	단독주택 합계				영업겸용	아파트	연립주택	다세대	비거주용 건물내주택
		일반	다가구							
전국	14,677,419	4,089,491	2,845,191	886,109	358,191	8,576,013	536,070	1,314,452	161,393	
	100.0%	27.9%	19.4%	6.0%	2.4%	58.4%	3.7%	9.0%	1.1%	
서울	2,525,210	405,575	118,769	240,280	46,526	1,485,869	145,914	463,417	24,435	
	100.0%	16.1%	4.7%	9.5%	1.8%	58.8%	5.8%	18.4%	1.0%	

자료 : 인구주택총조사(2010)

주 : 주택세부유형별(읍면동 단위 제공) 주택수 집계

3) 최근의 단독주택지 정비 및 관리 정책 변화

2008년 미국의 서브프라임 모기지론 사태에서 촉발된 금융위기는 우리나라의 주택시장을 주도해 왔던 서울의 주택시장에도 상당한 변화를 가져왔다. 가장 큰 변화는 주택가격의 하락과 전월세 가격의 급등이다.²¹⁾ 이에 따라 최근 다른 주택 유형에 비해 경제적 수익성 측면은 물론 주거환경적 측면에서도 우위에 있으며 양적으로도 한국의 대표적 주거 유형으로서 평가되던 아파트에 대한 개발 수요가 하락해 왔다. 아파트는 주택 공급정책 시대의 대규모 전면 철거재개발이 초래하는 도시적, 사회·문화적 측면의 부정적 영향에 대한 문제는 이미 오래 전부터 제기 되어 왔지만²²⁾, 도심지내 부족한 신규 주택확보와 노후주택의 효율적 정비라는 측면에서 최선의 대안으로 정착해 왔다.

그러나 부동산 경기의 장기침체로 정비사업이 지연²³⁾되면서 주민들은 전면 철거재개발의 효과에 대해 의문을 갖기 시작하였고, 기존의 주거지 정비 사업 구역 지정기준에 해당되기만 하면 구역지정을 추진하였던 것과 달리 최근에는 개발이익에 대한 기대 및 막대한 매물 비용에도 불구하고 주거환경정비 사업(예정)구역의 해제가 확산되고 있다.²⁴⁾

21) 국민은행의 주택가격 동향에 따르면 2008년과 비교하여 2014년 10월 현재 서울의 아파트 가격은 2.9% 하락한 반면 단독주택은 11.8% 상승했다.

22) 대규모 전면철거재개발은 기존 도시공간구조의 해체와 주변경관과 부조화를 유발하는 원인이며, 저소득 가구의 주거안정권 침해, 커뮤니티 단위의 생활권 해체 등으로 인한 사회적 갈등을 유발하므로 최근 대규모 정비방식을 축소하고 소단위 점진적 정비방식으로 전환해야 한다는 주장이 사회적 이슈로 부각되고 있다.

23) 2000년 이후 주택지개발사업 예정구역지정은 지속적으로 증가하여 2010년 839개 구역이 지정되었으나, 이중 234개 구역만 사업시행인가를 받았다. 또한 전국 뉴타운사업지구 75개 중 촉진계획 미수립지구도 16개 지구, 지구별 정비사업 추진구역 총 446개 중 사업시행인가가 진행되고 있는 구역은 20개 구역에 머무르고 있다.(임정민외 2011:16)

또한 저출산 고령화로 주택시장이 새로운 국면에 접어들고 있다. 인구의 노령화 및 1인 가구의 증가 등 인구 구조와 주택 수요의 변화에 대응하여 단독주택, 도시형 생활주택 등 비아파트 주거에 대한 수요는 다시 증가하고 있으며 단독주택이 감소하고 아파트가 급격하게 증가하였던 2000년대와는 현저히 다른 모습으로 주거 여건이 바뀌고 있다. 이에 따라 정부에서도 2011년 9월 「도시 및 주거환경정비법」 개정안에 소단위 점진적 주거지 정비방안의 일환으로 ‘가로주택정비사업’과 ‘주거환경관리사업’을 도입하는 것을 시작으로, 지역여건에 따라 주민 스스로 사업방식을 선택하도록 자율성을 보장하면서 기존 단독주택 밀집지역의 공간구조를 유지하는 정책을 추진하고 있다.²⁵⁾

정비유형(사업)	사업 대상 특징	
도시 및 주거 환경 정비법	주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none"> • 도시저소득주민이 집단으로 거주 • 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집
	주택재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집
	주택재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집
	도시환경정비사업	<ul style="list-style-type: none"> • 상업지역·공업지역 등 • 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등 필요
	주거환경관리사업	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역 • 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개발
	가로주택정비사업	<ul style="list-style-type: none"> • 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선

그림 3-2. 도시 및 주거환경 정비법에 의한 정비사업 유형

이러한 정책 기조에 따라 서울시 역시 이미 2010년부터 기성 저층 주거지, 혹은 단독주택지에 대한 정비정책을 점진적 정비 및 관리 지원 방향으로 전환하였다. 노후한 저층주거지들에 대한 주택 정비 정책도 전면철거식의 재

24) 서울 뉴타운, 재개발·재건축 해제 붓물…총 14곳 해제(헤럴드 경제, 2014.4.17.). “그밖에 종암2 재건축 정비구역, 성북구 정릉동과 광진구 구의동, 성동구 송정동 재건축정비예정구역 3곳, 강동구 천호동 재개발정비예정구역 1곳 등 재건축과 재개발 5곳이 해제됐다……최근까지 해제된 정비(예정)구역은 142곳에 달한다”

25) 2012년에는 소규모 주택지의 주민의 자발적인 단독주택 재건축을 지원하기 위하여 건축법내에 건축협정 제도를 도입하였으며, 2013년부터는 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생법)」의 제정 및 시행으로, 주거지의 전면적인 철거보다는 점진적으로 지역 특성을 살리는 재생사업 추진으로 도시 정비 및 관리의 정책 패러다임을 전환하였다.

건축, 재개발 보다는 기존 주거지에 대한 소규모 단위 정비 및 관리를 지향하는 방향으로 전환하였다. 특히 2010년 이후 ‘휴먼타운’, ‘마을공동체’ 등 기존의 주거지에 대한 주민 주도의 수복식 주택 정비와 관리를 유도하기 위하여 다양한 시범사업을 추진해왔으며 최근에는 이같은 사업들을 “주민참여형 재생사업”으로 통합, 확대 추진 중이다.

표 3-7. 2000년 대 이후 서울시의 주거지 정비 관련 정책 변화

년도	서울시 정책 관련	세부 내용
2000		아파트 분양시장 과열
2002	이명박 서울시장 취임	강북 뉴타운 공약
2002	서울 뉴타운 시범지역 3곳 지정	성동구 하왕십리동 일대 '왕십리뉴타운(도심형)' 성북구 길음정릉동 일대 '길음뉴타운(주거중심형)' 은평구 진관동 일대 '은평뉴타운(신시가지형)'
2003	서울 2차 뉴타운 12곳, 1차 균형발전지구 5곳 지정	
2005	서울 3차 뉴타운 10곳, 2차 균형발전지구 3곳 지정	
2006	오세훈 서울시장 취임	뉴타운 50개 확대 공약
2006	서울시 재정비축진지구 1곳(세운) 지정	
2008	미국발 글로벌 금융위기 발생	
2011	박원순 서울시장 취임	
2012	뉴타운 출구전략 발표	뉴타운, 재개발, 재건축 사업 원점 재검토
2012	뉴타운 실태조사 착수, 서울시의회- 박원순 뉴타운 출구전략 조례 통과	
2013	창신, 송인 뉴타운 해제	
2014	도시재생사업 계획 발표	2014년까지 142개 정비구역 해제
2015	뉴타운 2차 출구전략 발표	

자료 : 서울시 홈페이지(www.seoul.go.kr) 및 일간지 검색(www.kinds.or.kr)

또한 주거지 관리계획에 있어서도, 서울시의 경우 2010년 이후 지속해서 주거지 재생 정책의 패러다임(표3-7 참조)을 전면철거와 아파트 건설 중심에서 사회·경제·문화·환경재생 등 생활권 단위 종합계획으로 전환을 추진해왔다. 2015년 발표된 2020 도시 및 주거환경 정비계획(2015, 서울특별시)에 의하면 주택재개발구역 필요성을 가리는 '주거정비지수', 생활권별로 주거 환경을 진단하는 '주거환경지표', 공공재원 지원 판단 기준이 될 '주거관리지수' 등도 도입할 예정이다. 더불어 저층주거지 등 보전이 필요한 특성주거지의 관리, 역사문화유산을 남기고 활용하는 정비사업 등 가이드라인도 포함됨에 따라, 서울시의 단독주택 밀집지구 관리도 보전 및 관리 중심으로 추진될 것을 예상할 수 있다.

시기	사회현황	주택정비 및 개조	주거지정비	근거법
1970 ~ 1979	<ul style="list-style-type: none"> 정부 주도의 불량 주택 재개발시도 아파트 개발의 본격화 부동산 투기붐 1,2차 오일쇼크 	수복형 현지개량 주택개조 자력개발 주택개조 수복형 AID 차관 재개발 주택개조 위탁 재개발 환지방식	환지방식 도로정비 환지방식	<ul style="list-style-type: none"> 주택건설촉진법 (1976) 재개발법 제정 (1976) 주택건설촉진법 개정(1978)
1980 ~ 1989	<ul style="list-style-type: none"> 민간 주도의 불량 주택 재개발 본격화(1983년 이후) 현지 개량 양성화에 따른 다세대/다가구 급증 불량주택 지구 세입자 문제 가시화 	단독주택 재건축 다세대/다가구 공동주택 재건축 아파트 합동재개발	전면철거	<ul style="list-style-type: none"> 주축법 개정 (1988) 도시 저소득층을 위한 임시 조치법(1989)
1990 ~ 1999	<ul style="list-style-type: none"> 민간+공공주도의 불량주택재개발 양립 MF체제하의 경제 상황(1997) 수도권지역 전세 대란 	현지개량 주택개조 현지개량 일반재건축 전면철거 단독주택 재건축 공동주택 방식 공동주택 재건축 전면철거	전면철거	<ul style="list-style-type: none"> 주택재개발 기본계획수립 서울시(1998) 주택건설촉진법 개정(1998) 지구단위 계획수립
2000 ~ 2009	<ul style="list-style-type: none"> 뉴타운 사업의 활성화(도축법) 종합부동산세 등의 신설 및 세금의 강화(~2007) 부동산 위기와 급등의 반증 환경문제에 대한 사회적 관심 증대 	현지개량 주택개조 단독주택 재건축 일반 재건축 전면철거 다세대/다가구 공동주택 재건축 전면철거 고층 고밀 아파트	전면철거	<ul style="list-style-type: none"> 재개발,재건축 지구계획 적용 (2001) 도시및주거환경 정비법(2003) 도시 재정비 촉진을 위한 특별법 (2006)
2010~	<ul style="list-style-type: none"> 뉴타운 사업 퇴조 대규모 정비사업에 대한 비판 확산 부동산 경기 장기 침체 전세가 상승 세입자 문제 	소규모 불력형 도시재생 서울 휴먼타운 (주민참여형 재생사업) 도시형 생활주택 가로주택정비사업/ 주거환경관리 사업/ 주거환경개선사업 등 건축협정		<ul style="list-style-type: none"> 도시재생 특별법 제정(2013) 건축법 개정 (2013)

출처 : 국가건축정책위원회(2012) p.36를 참고로 수정 재작성.

그림 3-3. 기성 주거지 정비 방식의 변화 과정

2. 시기별 단독주택 밀집지구

1) 2000년대 단독주택 밀집지구의 수량 변화

2000~2010년 동안 단독주택의 멸실로 인하여 단독주택의 비율이 현저하게 감소하였다. 서울시 인구주택총조사 집계구²⁶⁾내 주택유형 중 단독주택이 차지하는 비율의 4분위수를 살펴보면, 중앙값에 해당하는 3분위 수가 55.4%에서 32.8%로, 4분위수도 83.3%에서 61.5%로 하향 조정되었다. 서울시 집계구 단위 단독주택 분포 역시 점차 희박해졌다(그림 3-1 참조). 따라서 우리가 일반적으로 단독주택지라고 여기는 지역의 상당수는 주택유형 중 단독주택 비율이 30%에도 미치지 못하는 아파트가 아닌 저층 주거지이다.

표 3-8. 집계구별 단독주택 비중 분포

구분	전체 단독주택수(호)	단독주택 100%인 집계구 수	단독주택 밀집지구의 단독주택(호)	4분위 지점		
				2분위	3분위	4분위
2000	489,662	1,504	87,451	30.3%	55.4%	83.3%
2005	443,806	934	64,704	19.2%	39.2%	69.6%
2010	397,103	629	43,948	15.8%	32.8%	61.5%

자료 : 인구주택총조사 집계구 자료(통계청, 각년도)

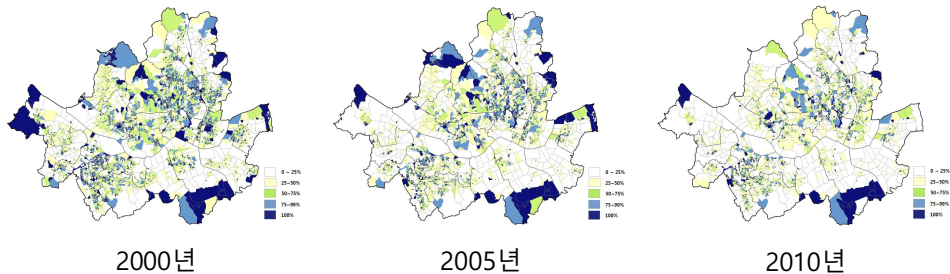


그림 3-4. 집계구 별 단독주택 비중 분포

이러한 단독주택 밀집지구 추출의 한계를 극복하기 위하여 본 연구에서 설정한 단독주택 유형 100%로 이루어진 인구주택총조사 집계구인 단독주택 밀집지구로 설정하였다. 단독주택 밀집지구는 2000년 1,504개였던 것이 2005년

26) 단독주택 밀집지구의 공간단위의 원형에 해당하며, 서울시의 집계구는 2010년 현재 16,090개에 이른다.

934개, 2010년 629개로, 약 10년 간 단독주택 밀집지구 수는 58.1% 감소하였다. 단독주택 밀집지구 내 포함된 단독주택 수도 87,451호 이던 것이 43,948호로 2000년 대비 약 50% 감소하였으나 집계구 당 단독주택 수 평균은 증가하였다²⁷⁾. 또한 단독주택 100%인 집계구가 포함된 해당 동수는 2000년에 187개 동이던 것이 2010년에는 124개 동에 해당되어 공간적 분포가 희박해졌으며 반대로 단독주택 밀집지구가 없는 동(洞)도 많아졌다.

본 장에서는 이러한 단독주택 밀집지구의 시기별 공간 분포 변화를 분석함으로써 2000년대 높은 개발 압력 속에서 가장 저밀한 주택 유형인 단독 주택이 공간적으로 균집된 단독주택 밀집지구가, 서울시 도시 공간 구조상에서 어떻게 소멸되고 존치되었는지를 파악하고자 한다.

표 3-9. 서울시 단독주택 밀집지구(집계구) 데이터 요약

구분	2000	2005	2010	변화
서울시 전체 집계구 수	15,232	15,544	16,090	전체 집계구 수 증가
단독주택 100%인 집계구	1,504	934	629	단독주택 100% 집계구의 감소 -58%
단독주택 100%인 집계구의 단독주택 수(호)	87,451	64,704	43,948	단독주택 100% 집계구의 단독주택 감소 -49.7%
서울시 단독주택 수(호)	489,662	443,806	397,103	전체 단독주택수 감소 -18.4%
(100%집계구내 단독주택/전체)	17.9%	14.6%	11.1%	감소
집계구당 단독주택수 평균	58.1	63.6	69.9	집계구당 단독주택수는 2000년 대비 증가
해당동당 단독주택수 평균	2592.1	2817.1	3189.3	해당동당 단독주택수 증가 --> 공간적 집중도 심화
해당 동수	187	157	124	해당동수 감소
해당 구수	24	25	24	해당구수 비슷

27) 단독주택 밀집지구내 평균 주택수의 증가를 공간적 집중도가 심화되었을 가능성이 있는 것으로 판단할 수 있으나, 주택의 신축에 의한 것일 수도 있고 보다 저밀의 단독주택지가 재개발되었을 수도 있는 등 그 이유는 현재 자료만으로는 명확하지 않다.

2) 2000년의 단독주택 밀집지구

2000년도에는 서울시 전역에서 15,04개의 단독주택 밀집지구가 분포되어 있었다. 특히 공간적으로 집중된 지역은 영등포구(130), 성북구(124), 광진구(113), 중랑구(107), 동대문구(105), 구로구(85), 관악구(80개) 순으로 밀집분포되어 있었다. 또한 단독주택 밀집지구가 많은 동은 이문1동(29), 진관동(26), 면목본동(23), 가리봉동(21), 구로2동(20), 석관동(19), 신길1동(18), 신사동(18), 신길3동(17), 능동(16), 난향동(16) 등 순이다²⁸⁾(부록 1. 참조).

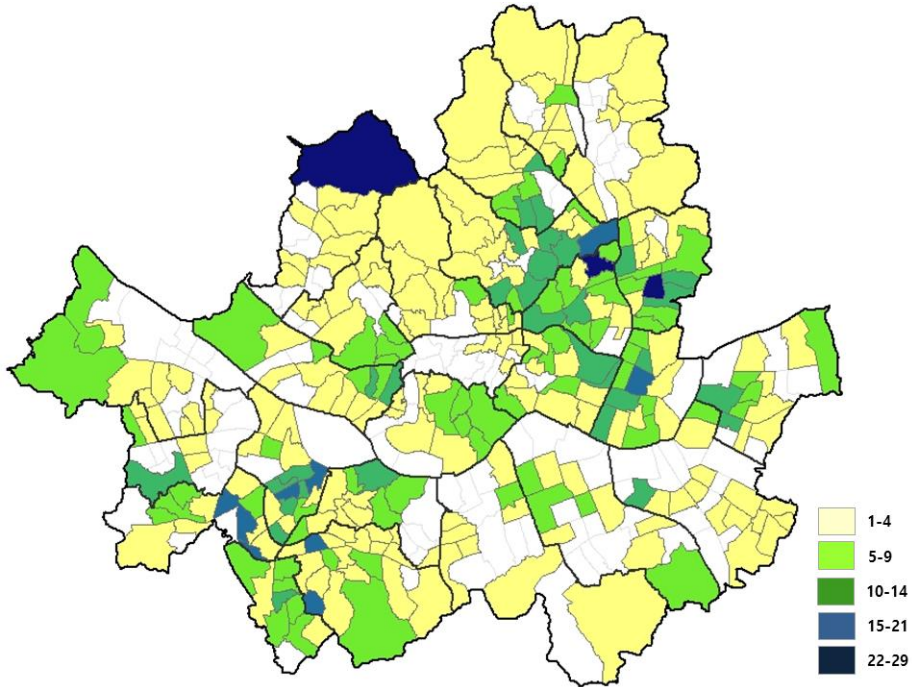


그림 3-5. 동별 단독주택 밀집지구 수(2000년)

28) 단독주택 밀집지구가 15개 이상 포함된 동이다. 이밖에 10개 이상은 화양동(14), 자양4동(14), 길음1동(14), 종암동(14), 번1동(14), 송정동(13), 중곡2동(13), 중화2동(13), 영등포본동(13), 전농1동(12), 면목3·8동(12), 안암동(12), 송천동(12), 공덕동(12), 신정3동(12), 신길5동(12), 대림2동(12), 도림동(12), 노량진1동(12), 잠실본동(12), 망 우3동(11), 월곡2동(11), 삼선동(11), 염리동(11), 독산2동(11), 신길4동(11), 성내2동(11), 천호2동(11), 용답동(10), 용신동(10), 월곡1동(10), 송중동(10) 등이 있다.

3) 2005년의 단독주택 밀집지구

2005년도에는, 2000년에 비하여 서울시내 구별 공간 분포도 줄어들었으며 20개 이상 분포되었던 동도 현저하게 줄어들었다. 특히 서북부와 동남부 대각선을 중심으로 감소하였으며 서초구, 강남구, 송파구 일대의 감소가 눈에 띈다. 구별로 살펴보면 공간적으로 집중된 지역은, 영등포구(90), 동대문구(81), 중랑구(80), 성북구(76), 성동구(58), 광진구(50) 등의 순으로 분포되었다. 2000년에 비하여 100이상의 단독주택 밀집지구가 분포된 구는 없어졌으며, 강남구 및 송파구 등 강남지역은 물론 강서구, 마포구, 도봉구 등의 단독주택 밀집지구 수도 절반 이하로 줄어들었다. 또한 단독주택 밀집지구가 많은 동은 진관동(26), 용답동(16), 석관동(16), 용신동(15), 전농1동(15), 자양4동(14), 답십리1동(14), 구로2동(14), 가리봉동(13), 신길3동(13), 중화2동(12), 신길1동(12), 대림2동(12), 송정동(11), 화양동(10) 등의 순이다(부록 1. 참조).

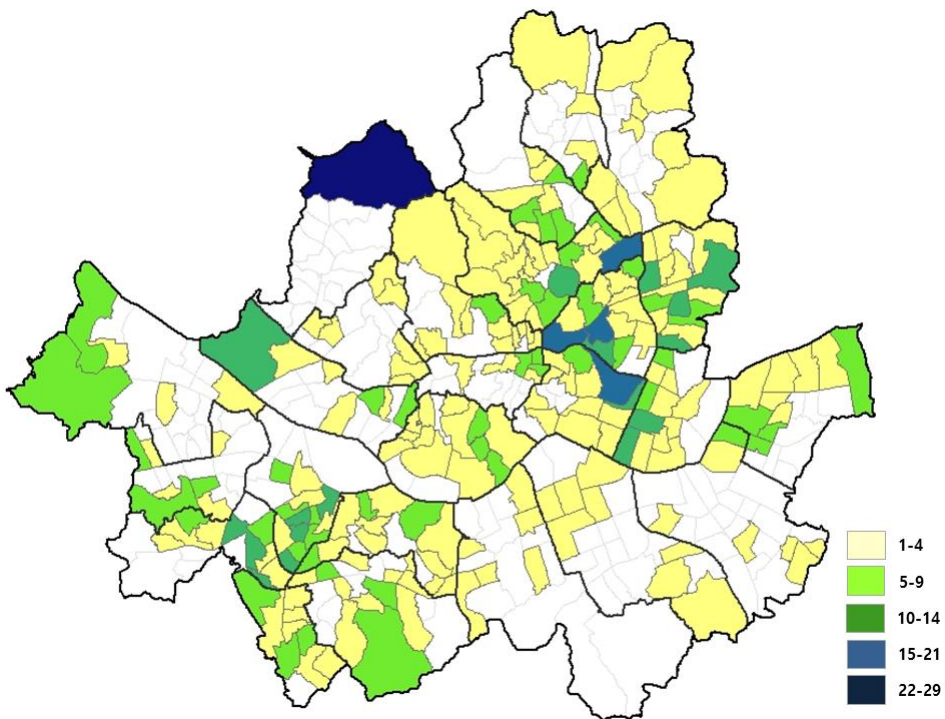


그림 3-6. 동별 단독주택 밀집지구 수(2005년)

4) 2010년의 단독주택 밀집지구

2010년도에는, 2000년, 2005년을 거치면서 각각 절반 비율이상 단독주택 밀집지구가 줄어들었다. 2010년 역시 2005년과 마찬가지로 서북부와 동남부 대각선을 중심으로 감소하였으며 서초구, 강남구, 송파구 일대의 단독주택 밀집지구는 희박해졌다. 또한 이 시기에는 강남 일대는 물론 서대문구, 종로구, 용산구 등 도심 인근 지역의 단독주택 밀집지구의 감소도 두드러졌다. 구별로 살펴보면 공간적으로 집중된 지역은, 영등포구(68), 동대문구(61), 성북구(51), 성동구(49), 중랑구(49), 구로구(41), 광진구(38), 관악구(29)로 그 순서는 유사하지만 수적으로 현저히 감소하여 단독주택 밀집지구가 50개 이상 분포한 구는 단 세 곳 남았다. 특히 은평구의 경우 은평뉴타운의 개발로 단독주택 밀집지구가 단 한 곳도 남지 않게 되었다. 또한 구로2동(14), 용답동(13), 석관동(13), 답십리1동(12), 전농1동(11), 가리봉동(11), 신길3동(11), 송정동(10), 화양동(10) 만이 단독주택 밀집지구가 10개 이상 분포하고 있었다(부록 1. 참조).

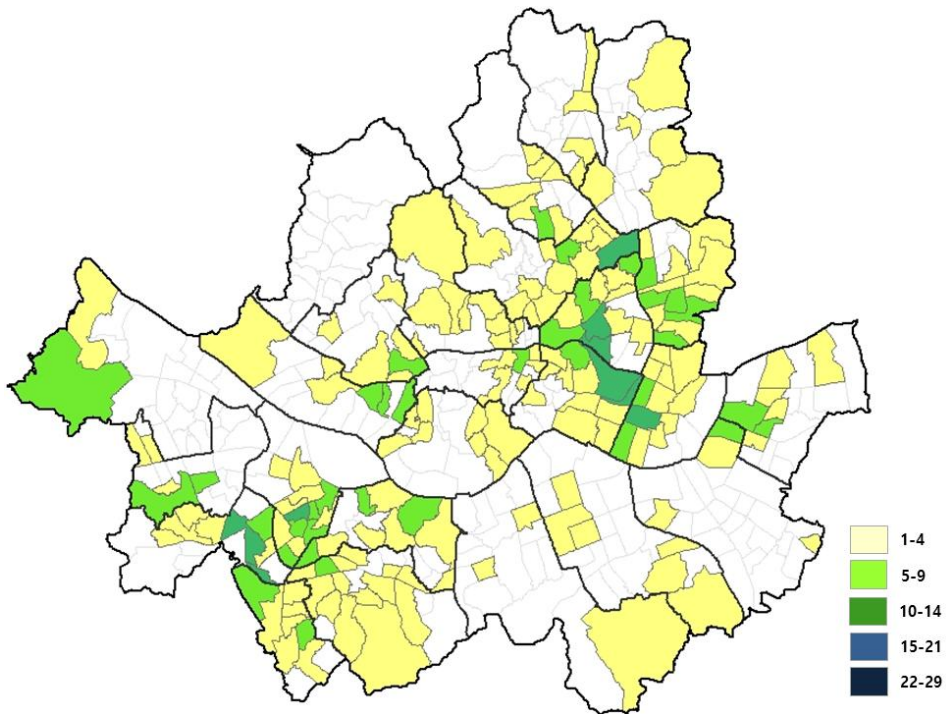


그림 3-7. 동별 단독주택 밀집지구 수(2010년)

3. 단독주택 밀집지구의 공간분포 변화

1) 단독주택 밀집지구의 변화 형태

같은 기간 서울시 단독주택 밀집지구는 소멸된 것만이 아니라 새롭게 추가된 곳도 있었다. 이는 주택유형 중 단독주택의 비율을 분석한 것이므로, 신규 단독주택의 건설이외에도 전체 주택 중 단독주택 이외의 유형이 멸실되는 경우에도 집계구내 단독주택 유형 100%의 단독주택 밀집지구로 포함될 수 있다. 이러한 상황을 각 년도 사이의 해당 단독주택 밀집지구의 포함 여부를 확인하여 기간 동안 단독주택 밀집지구로 포함되면 “존치”, 없어졌으면 “소멸”, 그리고 새롭게 포함되었으면 “추가”된 것으로 보고 그 수의 변화를 살펴보면 표 3-10과 같다.

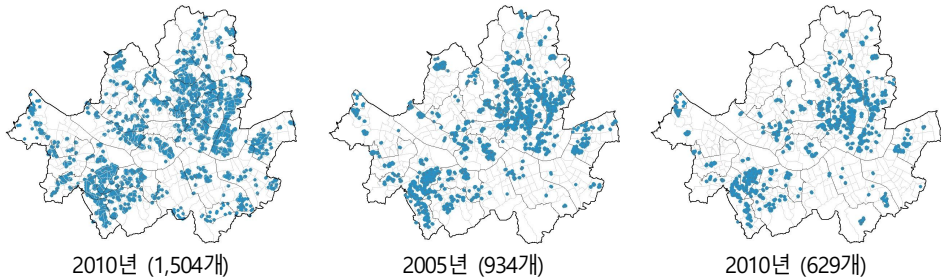
표 3-10. 단독주택 밀집지구의 개수 변화

2000 년		2005 년		2010 년	
total	존치	total	존치	total	
1504	592	934	565	629	
	소멸		소멸		
	-912		-369		
	추가		추가		
	+342		+64		
지속적으로 존치					406

2000년~2005년 동안에는 592개 단독주택 밀집지구가 존치된 반면, 912개의 단독주택 밀집지구는 소멸되었으며 동기간 동안 추가된 단독주택 밀집지구는 342개에 해당된다. 2005년~2010년 동안에는 2000년~2005년 동안에는 565개 단독주택 밀집지구가 존치된 반면, 369개의 단독주택 밀집지구는 소멸되었으며 동기간 동안 추가된 단독주택 밀집지구는 64개에 해당된다. 또한 2000년~2010년의 10년 동안 지속적으로 존치된 단독주택 밀집지구는 406개이다.

단독주택 밀집지구의 서울시내 공간 분포의 변화를 살펴보면, 단독주택 밀집지구는 2000년에는 서울시 전역에 분포했었지만 2005년, 2010년으로 진행하면서 한강 북동부와 남서부 대각선 축과 서울시 외곽부를 제외하고 그 분포

가 점점 희박해졌다. 행정동내 단독주택 밀집지구를 살펴보면²⁹⁾, 2000년에는 단독주택 밀집지구가 10개 이상 포함된 동이 43개였지만, 2010년에는 단 9개 동 만으로 줄어들었다. 심지어 은평구 진관동의 경우 은평뉴타운 개발로 인하여 동 전체가 뉴타운으로 재개발되어, 2010년에는 단독주택 밀집지구가 전혀 없는 구(區)에 해당한다.



주: 단독주택 밀집지구의 단독주택50호 당 1개 점으로 표현

그림 3-8. 단독주택 밀집지구의 공간 분포 변화(2000~2010)

표 3-11. 단독주택 밀집지구 10개 이상 포함 행정동의 변화(2000~2010)

2000년	2005년	2010년
동대문구 이문1동(29)	성북구 안암동(12)	은평구 진관동(26)
은평구 면목본동(26)	강북구 송천동(12)	성동구 용답동(16)
중랑구 면목본동(23)	마포구 공덕동(12)	성북구 석관동(16)
구로구 가리봉동(21)	양천구 신정3동(12)	동대문구 용신동(15)
구로구 구로2동(20)	영등포구 신길5동(12)	동대문구 전농1동(15)
성북구 석관동(19)	영등포구 대림2동(12)	광진구 자양4동(14)
영등포구 신길1동(18)	영등포구 도림동(12)	동대문구 답십리동(14)
관악구 신사동(18)	동작구 노량진1동(12)	구로구 구로2동(14)
영등포구 신길3동(17)	송파구 잠실본동(12)	구로구 가리봉동(13)
광진구 능동(16)	중랑구 망우3동(11)	영등포구 신길3동(13)
관악구 난향동(16)	성북구 월곡2동(11)	중랑구 중화2동(12)
광진구 화양동(14)	성북구 삼선동(11)	영등포구 신길1동(12)
광진구 자양4동(14)	마포구 염리동(11)	영등포구 대림2동(12)
성북구 길음1동(14)	금천구 독산2동(11)	성동구 송정동(11)
성북구 중암동(14)	영등포구신길4동(11)	광진구 화양동(10)
강북구 번1동(14)	강동구 성내2동(11)	중랑구 면목4동(10)
성동구 송정동(13)	강동구 천호2동(11)	중랑구 면목본동(10)
광진구 중곡2동(13)	성동구 용답동(10)	중랑구 망우본동(10)
중랑구 중화2동(13)	동대문구 용신동(10)	성북구 중암동(10)
영등포구 영등포본동(13)	성북구 월곡1동(10)	마포구 상암동(10)
동대문구 전농1동(12)	강북구 송중동(10)	영등포구 신길5동(10)
중랑구 면목3·8동(12)		

주:() 는 단독주택 밀집지구 수

29) 단독주택 밀집지구는 집계구 단위이나, 기술의 편의상 행정동 및 행정구 단위로 살펴 보았다. 또한 이러한 동별 단독주택 밀집지구의 분포 목록은 부록3에 수록하였다.

2) 소멸된 단독주택 밀집지구

2000년과 2005년 사이 소멸된 단독주택 밀집지구는 912개이고 2005년과 2010년 사이 소멸된 단독주택 밀집지구는 369개에 해당된다. 2000~2005년 동안 소멸된 단독주택 밀집지구는 주로 성북구와 광진구, 관악구 등에 집중분포하고 있으며 특히 성북구의 경우 92개의 단독주택 밀집지구가 동기간내에 소멸되었는데 기간내 초기 뉴타운 시범사업 중 하나인 길음뉴타운(2004~2009년)과 장위동 장위뉴타운재개발 구역의 준공이 이루어졌던 영향이 큰 것으로 판단된다(표 3-6 참조). 그러나 광진구, 강동구 등의 경우 동기간내 아파트 재개발 보다는 다세대 주택으로의 재개발이 단독주택 밀집지구의 소멸과 관련되는 것으로 판단된다³⁰⁾.

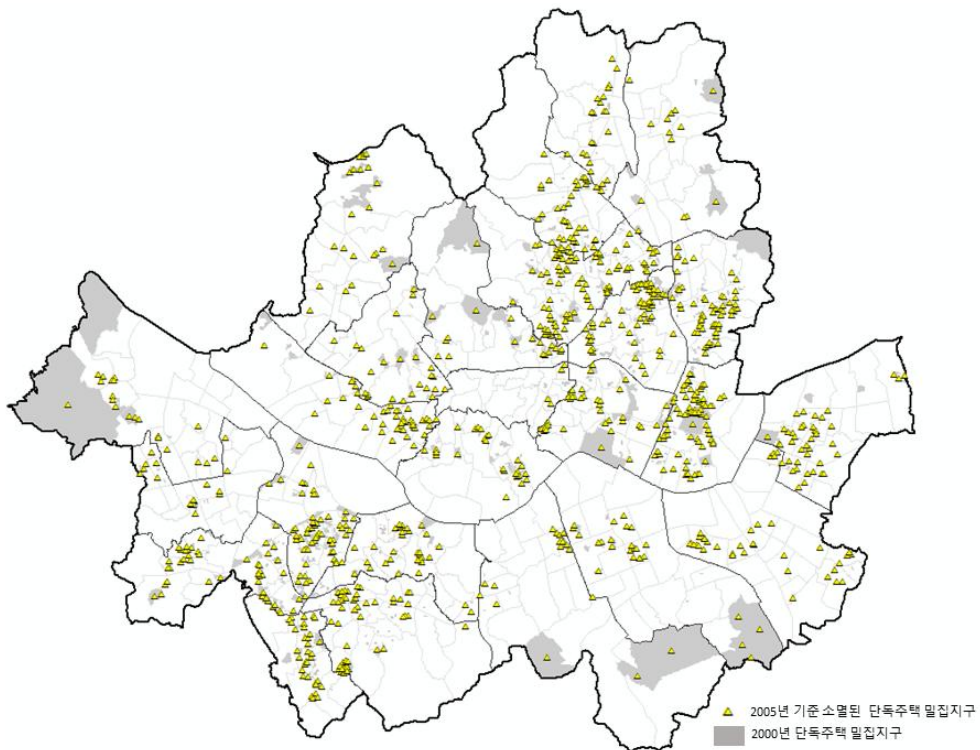


그림 3-9. 2000~2005년 소멸된 단독주택 밀집지구의 분포

30) 실제로 동기간내 광진구의 다세대 주택은 3,660호(2000년)에서 14,718호(2005년) 302% 폭증하였다.

표 3-12. 2000~2005년 소멸된 단독주택 밀집지구의 분포

강남구(26) 논현1동(3) 논현2동(4) 대치4동(8) 도곡1동(1) 세곡동(4) 수서동(1) 역삼1동(5)	강동구(42) 강일동(3) 고덕2동(20) 길동(3) 명일1동(3) 성내3동(9) 삼사1동(4) 강북구(33) 수유3동(28) 우이동(1) 인수동(4)	강서구(20) 공향동(4) 발산1동(3) 방화1동(3) 방화2동(3) 방화3동(1) 화곡2동(1) 화곡6동(1) 화곡본동(4)	관악구(54) 난향동(16) 남현동(1) 대학동(11) 미성동(3) 서원동(2) 신림동(4) 신사동(13) 신원동(3) 중앙동(1)	광진구(80) 구의3동(12) 군자동(4) 능동(22) 자양1동(2) 자양2동(7) 중곡1동(7) 중곡2동(12) 중곡3동(4) 중곡4동(4) 화양동(6)	구로구(48) 가리봉동(9) 구로3동(2) 구로4동(1) 구로5동(17) 수궁동(17) 신도림동(2)	금천구(74) 가산동(3) 독산1동(1) 독산2동(7) 독산3동(5) 독산4동(5) 시흥1동(4) 시흥4동(2) 시흥5동(47)	노원구(14) 상계10동(1) 상계2동(5) 상계3.4동(2) 월계1동(1) 월계2동(1) 월계3동(2) 월계4동(2)
도봉구(21) 방학1동(4) 방학2동(3) 방학3동(10) 쌍문2동(2) 쌍문3동(2) 동대문(54) 이문1동(28) 휘경2동(26)	동작구(32) 대방동(1) 상도1동(9) 상도2동(2) 상도3동(2) 상도4동(5) 신대방2동(13)	마포구(27) 삼암동(15) 성신2동(1) 신수동(7) 연남동(4)	서대문(39) 북가좌2동(17) 신촌동(6) 천연동(10) 충현동(6)	서초구(17) 내곡동(2) 반포1동(8) 방배2동(1) 방배4동(3) 서초4동(1) 양재1동(1) 잠원동(1)	성동구(38) 금호2.3가동(1) 옥수동(6) 왕십리2동(31)	성북구(92) 길음1동(12) 길음2동(4) 보문동(4) 석관동(20) 안암동(7) 월곡1동(5) 월곡2동(9) 장위1동(1) 장위2동(1) 장위3동(22) 정릉1동(2) 정릉2동(3) 정릉4동(2)	송파구(37) 가락2동(1) 가락본동(1) 거여1동(1) 거여2동(3) 마천2동(4) 방이2동(2) 삼전동(1) 석촌동(4) 송파1동(3) 오금동(1) 잠실본동(11) 잠실동(1) 중남1동(4)
양천구(17) 목3동(1) 목4동(3) 신월3동(3) 신월5동(1) 신정3동(6) 신정7동(3)	영등포(19) 당산2동(3) 도림동(7) 영등포본동(9)	용산구(25) 남영동(1) 보광동(10) 서빙고동(1) 용문동(3) 용산2가동(4) 이태원1동(2) 효창동(1) 후암동(3)	은평구(22) 갈현2동(1) 녹번동(1) 대조동(2) 불광1동(3) 응암1동(2) 응암2동(2) 진관동(11)	종로구(19) 교남동(1) 부암동(1) 사직동(1) 삼청동(1) 숭인1동(3) 숭인2동(5) 이화동(6) 평창동(1)	중구(4) 을지로동(4)	중랑구(58) 면목2동(1) 면목4동(1) 면목5동(11) 목1동(1) 목2동(13) 신내1동(1) 신내2동(26) 중화2동(4)	

주 : 1. 2000년 존치시 기준, 2. ()은 단독주택 밀집지구 수

표 3-13. 2000~2005년 준공된 정비사업

자치구	준공된 정비사업 수	면적(m ²)	세대수
강남구	2	64,468	1,894
강동구	1	23,895	568
강북구	4	491,956	10,109
강서구	1	95,662	2,198
관악구	9	834,120	20,687
구로구	1	13,057	299
금천구	2	486,605	6,434
노원구	3	104,727	2,746
도봉구	3	49,591	959
동대문구	14	524,101	14,650
동작구	8	444,130	9,296
마포구	11	380,567	7,554
서대문구	7	397,333	6,154
서초구	11	168,086	4,031
성동구	17	732,575	18,197
성북구	12	1,027,385	20,032
양천구	2	98,318	2,645
영등포구	2	75,269	1,484
용산구	2	128,724	3,457
은평구	5	323,712	3,833
종로구	2	70,047	1,574
중구	2	262,451	6,217
총합계	121	6,796,779	145,018

자료 : 서울시, 정비사업 추진현황(2000~2005)

2005~2010년 동안 소멸된 단독주택 밀집지구는 주로 중랑구와 성북구, 금천구 등에 집중분포하고 있으며 특히 중랑구의 경우 37개의 단독주택 밀집지구가 소멸되었다. 그러나 동기간내 중랑구의 경우 대표적인 대규모 개발사업 및 아파트 개발이 이루어지지 않는 한편 아파트는 약14%, 다세대 주택은 22% 증가³¹⁾하여 주거지에 대한 괄목할 만한 변화가 이루어지지 않았다. 반면 은평구의 경우 3,492,421m²에 이르는 3단지의 대규모 개발지인 은평뉴타운의 건설로 진관동내 26개 단독주택 밀집지구가 모두 소멸되었다(표 3-8 참조).

표 3-14. 2005~2010년 소멸된 단독주택 밀집지구의 분포

강남구(8) 논현1동(4) 논현2동(1) 수서동(1) 역삼1동(2)	강동구(21) 강일동(8) 고덕1동(1) 고덕2동(9) 성내3동(1) 암사1동(2)	강북구(10) 수유3동(10)	강서구(7) 공항동(3) 방화1동(1) 방화2동(1) 방화3동(1) 염창동(1)	관악구(15) 대학동(6) 삼성동(1) 서림동(1) 신사동(2) 신원동(1) 조원동(1) 중앙동(1) 청림동(2)	광진구(18) 구의3동(7) 능동(3) 자양1동(2) 자양2동(1) 중곡1동(1) 중곡3동(2) 화양동(2)	구로구(10) 가리봉동(2) 구로3동(1) 구로5동(7)	금천구(36) 가산동(3) 독산1동(3) 독산3동(1) 시흥1동(6) 시흥2동(1) 시흥4동(2) 시흥5동(20)
노원구(9) 상계2동(1) 상계3.4동(1) 월계1동(1) 월계3동(3) 중계4동(3)	도봉구(5) 방학1동(1) 방학3동(4)	동대문구(23) 이문1동(1) 이문2동(1) 휘경2동(21)	동작구(16) 대방동(1) 사당4동(2) 상도2동(2) 상도4동(3) 신대방1동(2) 신대방2동(6)	마포구(13) 상암동(12) 성산2동(1)	서대문구(5) 천연동(4) 충현동(1)	서초구(4) 방배2동(1) 방배본동(1) 서초1동(1) 잠원동(1)	성동구(15) 왕십리2동(14) 왕십리도선동(1)
성북구(34) 길음1동(2) 석관동(6) 안암동(2) 월곡1동(1) 월곡2동(1) 장위1동(2) 장위2동(1) 장위3동(14) 정릉1동(3) 정릉2동(1) 정릉4동(1)	송파구(7) 가락본동(1) 거여1동(1) 안암동(2) 마천1동(2) 풍납1동(1) 풍납2동(1)	양천구(6) 목4동(2) 신월3동(1) 신정3동(1) 신정7동(2) 영등포구(4) 도림동(4)	용산구(21) 보광동(6) 서빙고동(1) 용문동(3) 용산2가동(2) 이태원1동(3) 이태원2동(4) 효창동(1) 후암동(1)	은평구(26) 진관동(26)	종로구(10) 사직동(1) 삼정동(1) 송인1동(2) 송인2동(4) 창신3동(1) 평창동(1)	중구(9) 명동(2) 을지로동(7)	중랑구(37) 면목2동(3) 면목4동(5) 면목5동(5) 목1동(2) 목2동(1) 신내1동(2) 신내2동(13) 중화1동(1) 중화2동(5)

주 : 1. 2005년 존치시 기준, 2. ()은 단독주택 밀집지구 수

31) 동기간 내 중랑구의 주택 유형 변화 (인구주택총조사, 통계청)

구분	다세대	단독	아파트
2005년	8785	24881	38,253
2010년	10770	23708	43,751
증가율	22.6%	-4.7%	14.4%

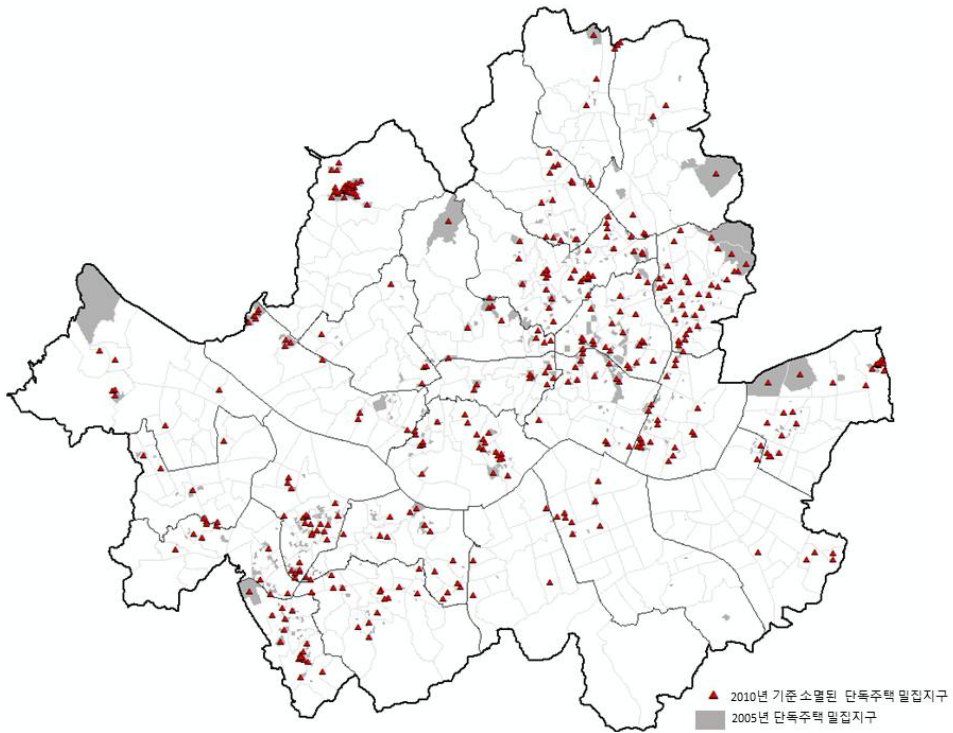


그림 3-10. 2005~2010년 소멸된 단독주택 밀집지구의 분포

표 3-15. 2005~2010년 준공된 정비사업

자치구	준공된 정비사업 수	면 적(m ²)	세대수
강남구	15	519,131	11,203
강동구	4	338,159	6,790
강북구	7	310,931	5,542
강서구	2	125,347	2,858
관악구	3	219,947	4,195
구로구	6	203,481	3,340
동대문구	11	309,721	5,720
동작구	8	259,207	4,323
마포구	5	106,167	1,829
마포구	1	13,240	320
서대문구	7	363,756	5,316
서초구	9	522,268	9,772
성동구	4	115,177	2,145
성북구	23	965,752	17,366
송파구	7	1,389,610	26,192
양천구	2	35,366	674
영등포구	2	18,551	365
용산구	3	19,176	375
은평구	13	3,962,739	24,224
종로구	2	38,934	704
중구	1	46,599	1,870
총합계	135	9,883,258	135,123

자료 : 서울시, 정비사업 추진현황(2005~2010), 서울통계(<http://stat.seoul.go.kr/>)

그렇다면 2000년~2010년 동안 소멸된 단독주택 밀집지구는 이후 어떤 유형의 주택지가 되었을까? 2000~2005년 사이 소멸된 912개 지구는 2000년에는 단독주택 밀집지구였으나 2005년에는 타 주택유형과 섞인 주거지가 되었다. 먼저 두 시점 사이에는 61개의 집계구가 변경되었는데 이는 인구 및 가구 규모 등 변화가 컸기 때문에 집계구 구역이 변경된 것으로 아파트 등으로 재개발되었을 것으로 유추가능하다. 구역이 변경된 61개 지구를 소멸한 851개 지구의 2005년 시점에서 주택 유형은 매우 다양해졌다. 하지만 아파트 등의 건설 예정으로 소멸된 지구이기 때문에 아파트 유형의 큰 증가는 없었고 다세대 주택이 1,318호 증가하였으며 주택이외의 거처들이 4,125호 증가하여 단독주택 밀집지구에서 소멸되었다. 2000년 단독주택인 전체 주택수가 48,522호였지만 2005년에도 지구내 단독주택은 37,945호로 이전 시기보다 10,577호가 감소하였지만 전체 851개 지구내 전체 주택 수중 86.7%를 점하고 있어 해당 단독주택 밀집지구들은 여전히 단독주택 우세 성향을 보이고 있다. 851개 지구 중 대부분인 664개 지구에서는 단독주택 수가 감소했지만, 단독주택 수가 변화가 없는 밀집지구는 61개에 해당되고 증가된 지구도 126개에 달했다.

표 3-16. 2000~2010년 소멸된 단독주택 밀집지구의 이후 변화

시점	소멸된 밀집지구(2005, 912개)			
	항목	평균	총수(호)	
2000년 (912개)	단독주택수 평균		53.2	
	총 단독주택수		48,522	
	단독주택 비율		100%	
2005년 (851개)	다세대주택	1.55	1,318	3.01%
	단독주택	44.59	37,945	86.70%
	아파트	0.01	9	0.02%
	연립주택	0.05	46	0.11%
	영업용 건물내 주택	0.38	323	0.74%
	주택이외 거처	4.85	4,125	9.43%
	총주택수	51.43	43,766	100.0%
2000~2005 사이의 변화	단독주택수 차이		-10,577	
	변경(철거)된 밀집지구 : 61개			
	단독주택 수 변화없는 밀집지구 : 61개			
	단독주택수 줄어든 밀집지구 : 664개			
	단독주택수 늘어난 밀집지구 : 126개			

자료 : 인구주택총조사(2000, 2005)

2005~2010년 사이 소멸된 369개 지구는 2005년에는 단독주택 밀집지구였으나 2010년에는 타 주택유형과 섞인 주거지가 되었다. 먼저 두 시점 사이에는 1개의 집계구가 변경되어 368개 지구가 해당되었다. 구역이 변경된 1개 지구를 소멸한 368개 지구의 2010년 시점은 아파트 지구로 변모하였다. 2005년에 단독주택인 총 주택수가 20,655호였지만, 2010년에는 단독주택이 4,890호 감소하였음에도 전체 주택수는 41,005호로 2만 호 이상 증가하였다. 이는 아파트 건설로 인해 아파트 유형이 20,466호 증가한 것에 기인하며, 다세대주택도 2,570호 증가하였다. 이로 인해 2005년에는 단독주택 100%인 단독주택 밀집지구였지만 5년 새에 지구내 단독주택의 비중이 38.45%로 급락하였으며 아파트는 49.91%, 다세대 주택은 6.27%인 혼합 주거지들로 변하였다. 이 과정에서 368개 지구 중 대부분인 308개 지구에서 단독주택 수가 감소하였으며 변화가 없는 지구는 22개, 단독주택 수가 늘어난 밀집지구는 38개에 불과하다.

표 3-17. 2005~2010년 소멸된 단독주택 밀집지구의 이후 변화

시점	소멸된 밀집지구(2005, 912개)			
	항목	평균	총수(호)	
2005 (369개)	단독주택수 평균		55.98	
	총 단독주택수		20,655	
	단독주택 비율		100%	
2010 (368개)	다세대주택	6.98	2,570	6.27%
	단독주택	42.84	15,765	38.45%
	아파트	55.61	20,466	49.91%
	연립주택	1.08	398	0.97%
	영업용 건물내 주택	0.77	283	0.69%
	주택이외 거처	4.14	1,523	3.71%
	총주택수	111.43	41,005	100.0%
2005~ 2010 사이의 변화	단독주택수 차이		-4,890	
	변경(철거)된 밀집지구 : 1개			
	단독주택 수 변화없는 밀집지구 : 22개			
	단독주택수 줄어든 밀집지구 : 308개			
	단독주택수 늘어난 밀집지구 : 38개			

자료 : 인구주택총조사(2005, 2010)

3) 추가된 단독주택 밀집지구

2000년~2005년, 2005~2010년 사이에 각각 새롭게 추가된 단독주택 밀집 지구는 각각 342개와 64개에 해당한다. 2000~2005년 동안 추가된 단독주택 밀집지구는 주로 동대문구와 성북구, 중랑구에 해당한다. 이들 지역들은 주거 밀도가 높은 대표적인 지역으로서 주택의 추가와 소멸이 많이 이루어진 지역들이다. 특히 중랑구의 경우 2000~2010년 간 단독주택 밀집지구의 대표적인 소멸지구였음에도 불구하고 다세대 주택 및 아파트 수에 큰 변화가 나타나지 않았던 이유도 주택의 건설 변화에 기인한 측면 보다는 고밀의 주거밀도로 인해 집계구간 주택 수의 변화에 기인한 것으로 판단된다. 그러나 2005~2010년 동안 추가된 단독주택 밀집지구는 단 64개에 불과하며 이들 관악구³²⁾ 및 서대문구의 주요 단독주택지에 해당되는 조원동, 충현동 등으로서 단독주택 건설에 기인한 증가로 볼 수 있다.

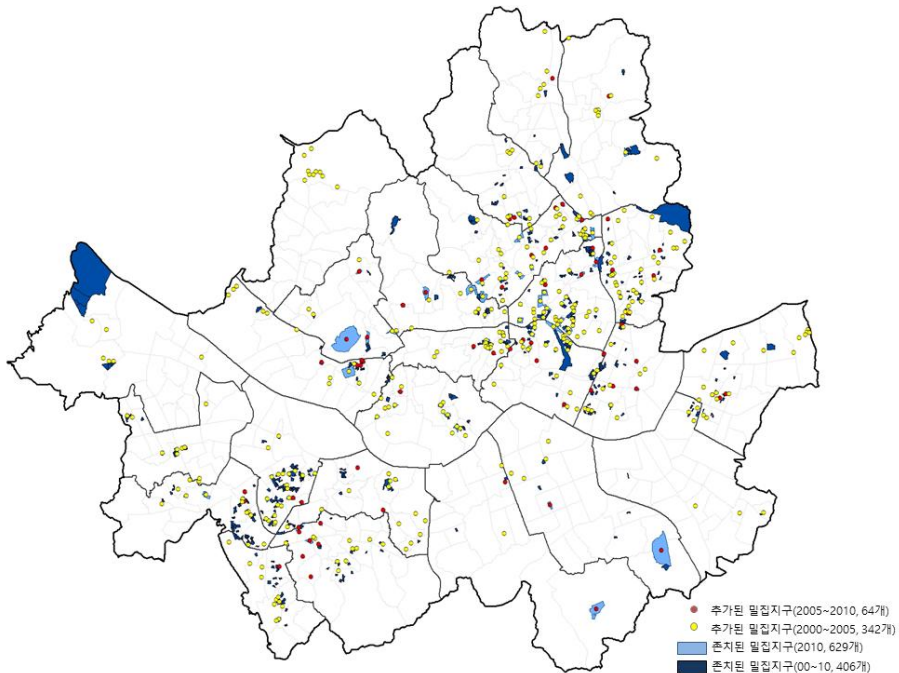


그림 3-11. 2000~2010년 추가된 단독주택 밀집지구의 분포

32) 2000~2010년 간 관악구의 단독주택 건설은 148,101호(35.9%), 아파트 건설은 117,355호(28.5%) 가량 이루어졌다(서울시 통계, 주택건설실적).

이러한 단독주택 밀집지구가 새롭게 추가된 지역들의 주택 유형을 보다 상세히 살펴보면 다음과 같다. 2000~2005년 동안 추가된 단독주택 밀집지구는 342개로, 이들은 2005년 시점에서 주택수의 전체가 단독주택 100%로 집계되었지만, 2000년에는 다른 주택의 유형이 포함되어 있었다. 각 밀집지구당 평균 84동, 전체 28,850동의 주택이 있었으며 이들 중 약 23.3%, 6,728 동은 다세대주택, 아파트 등 다른 주택유형이었다. 수치상으로는 다른 주택 유형은 철거되고, 단독주택이 늘어나거나 줄어들어 단독주택 새롭게 편입되었다. 단독주택 수는 변화가 없고 다른 주택 유형이 소멸되어 단독주택 밀집지구가 된 지구는 19개, 단독주택수가 줄어든 밀집지구도 234개에 해당되며, 단독주택수가 늘어난 밀집지구는 89개이다.

표 3-18. 2000~2005년 추가된 단독주택 밀집지구의 분포

강남구(4)	강동구(17)	강북구(10)	강서구(6)	관악구(11)	광진구(12)	구로구(12)	금천구(27)	
논현1동(2) 논현2동(1) 수서동(1)	강일동(5) 고덕1동(1) 고덕2동(7) 성내3동(4)	수유3동(10)	공항동(3) 방화1동(1) 방화2동(1) 염창동(1)	대학동(4) 서림동(2) 신사동(1) 신원동(1) 조원동(1) 중앙동(1) 청림동(1)	구의3동(5) 능동(2) 자양1동(1) 중곡1동(1) 중곡3동(1) 화양동(2)	가리봉동(1) 구로3동(1) 구로4동(1) 구로5동(6) 수궁동(3)	가산동(2) 독산1동(2) 시흥1동(6) 시흥4동(1) 시흥5동(16)	
노원구(11)	도봉구(7)	동대문구(35)	동작구(13)	마포구(10)	서대문구(7)	서초구(2)	성동구(24)	
상계2동(4) 상계3,4동(1) 월계1동(1) 월계3동(3) 중계4동(1) 중계본동(1)	방학1동(3) 방학3동(4)	이문2동(1) 휘경2동(34)	사당4동(2) 상도2동(1) 상도4동(2) 신대방1동(1) 신대방2동(7)	상암동(9) 성산2동(1)	북가좌2동(3) 천연동(4)	서초1동(1) 잠원동(1)	금호2,3가동(1) 왕십리2동(23)	
성북구(33)	송파구(6)	양천구(10)	영등포구(4)	용산구(15)	은평구(10)	종로구(10)	중구(14)	중랑구(32)
길음2동(1) 보문동(1) 석관동(7) 안암동(1) 월곡1동(1) 월곡2동(2) 장위1동(2) 장위2동(3) 장위3동(12) 정릉1동(2) 정릉4동(1)	가락본동(1) 거여1동(1) 마천1동(1) 풍납1동(2) 풍납2동(1)	목4동(1) 신월3동(2) 신월6동(1) 신정1동(2) 신정3동(2) 신정7동(2)	당산2동(1) 도림동(3)	보광동(6) 서빙고동(1) 용문동(2) 원효로2동(1) 이태원1동(2) 이태원2동(2) 효창동(1)	진관동(10)	교남동(1) 사직동(1) 삼청동(1) 송인2동(3) 이화동(2) 종로5,6가동(1) 창신3동(1)	명동(2) 을지로동(12)	면목2동(5) 면목4동(4) 면목5동(5) 목1동(2) 신내1동(1) 신내2동(12) 중화2동(3)

주 : 1. 2005년 존치시 기준, 2. ()은 단독주택 밀집지구 수

표 3-19. 2000~2005 사이 추가된 단독주택 밀집지구의 2000년 현황

시점	추가된 밀집지구(2005, 342개)			
	항목	평균	총수(호)	
2000	다세대주택	1.32	453	1.56%
	단독주택	64.68	22,122	76.35%
	아파트	6.53	2,232	7.70%
	연립주택	2.99	1,022	3.53%
	영업용 건물 내 주택	8.83	3,021	10.43%
	주택이외 거처	0.36	124	0.43%
	총주택수	84.36	28,850	100.00%
2005	단독주택수 평균		64.4	
	총 단독주택수		22,035	
	단독주택 비율		100%	
2000~2005	단독주택수 차이		-147	
2005	변화없는 밀집지구 : 19, 단독주택수 줄어든 밀집지구 : 234, 단독주택 늘어난 밀집지구 : 89			

자료 : 인구주택총조사(2000, 2005)

또한 2005년~2010년 사이에 새롭게 추가된 단독주택 밀집지구는 64개로, 이들 역시 2010년 시점에서 주택수의 전체가 단독주택 100%로 집계되었지만, 2005년에는 다른 주택의 유형이 포함되어 있었다. 각 밀집지구당 평균 76.4동, 전체 4,887동의 주택이 있었으며 이 들중 약 17.5%, 786동은 다세대주택, 아파트 등 다른 주택유형이었다. 수치상으로는 다른 주택 유형은 철거되고, 단독주택이 늘어나거나 줄어들어 단독주택 밀집지구로 새롭게 편입되었다. 단독주택 수는 변화가 없고 다른 주택 유형이 소멸되어 단독주택 밀집지구가 된 지구는 7개, 단독주택수가 줄어든 밀집지구도 16개에 해당되며, 단독주택수가 늘어난 밀집지구는 41개이다.

표 3-20. 2005~2010년 추가된 단독주택 밀집지구의 분포

강남구(2) 세곡동(1) 역삼2동(1)	강동구(2) 고덕2동(2)	강북구(2) 수유3동(2)	관악구(7) 대학동(1) 미성동(2) 신림동(1) 신사동(2) 신원동(1)	광진구(6) 구의3동(1) 능동(1) 중곡3동(1) 중곡4동(1) 회양동(2)	구로구(2) 구로5동(2)	금천구(3) 독산4동(1) 시흥5동(2)	노원구(1) 상계3.4동(1)
도봉구(1) 방학3동(1)	동대문구(3) 이문1동(1) 이문2동(1) 휘경2동(1)	동작구(2) 상도1동(1) 신대방2(1)	마포구(1) 신수동(1)	서대문구(7) 북가좌2(4) 신촌동(1) 천연동(1) 충현동(1)	서초구(2) 내곡동(1) 반포1동(1)	성동구(6) 왕십리2(4) 왕십리도(2)	성북구(7) 보문동(1) 월곡2동(1) 장위1동(1) 장위3동(4)
용산구(1) 보광동(1)	종로구(2) 삼청동(1) 송인2동(1)	중구(2) 을지로동(1) 장충동(1)	중랑구(5) 면목4동(1) 면목5동(1) 목2동(2) 신내2동(1)				

주 : 1. 2010년 존치시 기준, 2. ()은 단독주택 밀집지구 수

표 3-21. 2005~2010 사이 추가된 단독주택 밀집지구의 2005년 현황

시점	추가된 밀집지구(2010, 64개)			
	항목	평균	총수(호)	
2005	다세대주택	4.88	312	6.38%
	단독주택	64.08	4,101	83.92%
	아파트	1.20	77	1.58%
	연립주택	0.89	57	1.17%
	영업용 건물 내 주택	4.17	267	5.46%
	주택이외 거처	1.14	73	1.49%
	총주택수	76.4	4,887	100.00%
2010	단독주택수 평균		66.1	
	총 단독주택수		4,233	
2005~2010	단독주택 비율		100%	
	단독주택수 차이		-132	
변화없는 밀집지구 : 7, 단독주택수 줄어든 밀집지구 : 16, 단독주택수 늘어난 밀집지구 : 41				

자료 : 인구주택총조사(2005, 2010)

그러나 이러한 추가된 단독주택 밀집지구들은 지구당 단독주택의 추가 건설은 평균 2.2개 내외로 단독주택의 신규 건설 보다는 타 유형 주택의 멸실에 기인한 것으로 볼 수 있다. 또한 이전 시기에 전체 주택 중 단독주택이 80% 내외이었던 지구들로서 타 유형의 주택의 멸실과 소수의 단독주택 건설 만으로도 지구내 단독주택 100%가 가능한 지구들이다. 따라서 이러한 현실을 고려할 때 향후에는 지구내 단독주택 유형이 80%이상이면 단독주택 밀집지구로 간주하여 거주자의 특성을 분석할 수 있을 것이다.

4) 10년 이상 존치된 단독주택 밀집지구

2000년에서 2010년에 이르는 10년간 계속해서 존치되었던 단독주택 밀집 지구도 406개에 달했다. 지속성을 갖는 이러한 단독주택 밀집지구는 주로 단독주택 밀집지구가 집중도도 높은 영등포구(53), 동대문구(34), 구로구(32), 중랑구(31), 광진구(28), 성동구(26) 등에 분포하고 있다. 이 지역들은 대부분 서울 남서부와 동북부 지역으로 용산구를 중심으로 대칭된 지역이다. 동별로는 가리봉동(11), 구로2동(11), 신길3동(9), 송정동(8), 신길1동(8), 신길5동(8), 용답동(7), 화양동(7), 자양4동(7), 전농1동(7), 이문2동(7), 노량진2동(7) 등이다.

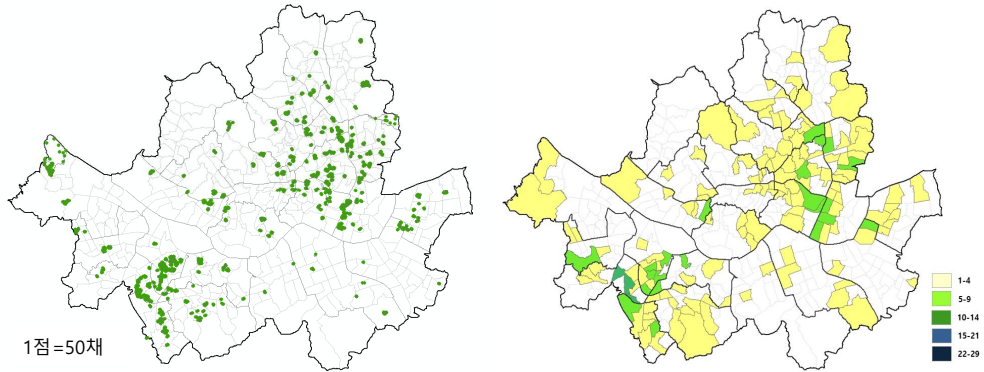


그림 3-12. 10년 동안 존치된 단독주택 밀집지구(406개)의 동별 분포

표 3-22. 행정구역별 존치된 단독주택 밀집지구 분포(2010년, 406개)

종로구(9)	동대문구(34)	노원구(7)	구로구(32)	서초구(2)	중구(8)	동작구(18)	광진구(28)
평창동(1) 가회동(1) 종로5·6가동(1) 창신2동(1) 창신3동(2) 혜화동(3)	회기동(3) 휘경1동(3) 청량리동(3) 용신동(4) 제기동(1) 전농1동(7) 전농2동(1) 답십리1동(4) 장안2동(1) 이문2동(7)	월계2동(2) 공릉2동(1) 중계본동(3) 상계3·4동(1)	구로4동(3) 구로5동(3) 고척2동(2) 오류1동(1) 가리봉동(11) 구로2동(11) 개봉1동(1)	반포1동(1) 방배1동(1)	광희동(1) 신당1동(2) 신당5동(3) 황학동(2)	노랑진2동(7) 상도4동(1) 사당1동(1) 신대방1동(6) 흑석동(3)	화양동(7) 군자동(5) 중곡1동(1) 중곡2동(1) 중곡3동(2) 능동(3) 자양1동(1) 자양3동(1) 자양4동(7)
중랑구(31)	서대문구(8)	금천구(23)	강남구(5)	용산구(6)	성북구(24)	강동구(13)	도봉구(4)
면목2동(3) 면목4동(3) 면목7동(1) 상봉1동(1) 중화2동(6) 목2동(1) 망우3동(2) 신내1동(2) 면목본동(4) 면목3·8동(6) 망우본동(2)	홍제3동(1) 남가좌2동(1) 충현동(4) 북아현동(2)	가산동(5) 독산1동(1) 독산2동(4) 독산3동(2) 독산4동(3) 시흥1동(1) 시흥4동(6) 시흥5동(1)	논현2동(1) 역삼1동(1) 일원본동(1) 일원1동(1) 세곡동(1)	효창동(1) 이태원1동(1) 이태원2동(2) 보광동(1) 한남동(1)	안암동(3) 보문동(1) 정릉3동(3) 월곡1동(4) 월곡2동(2) 장위2동(1) 장위3동(1) 삼선동(1) 동선동(1) 중암동(1) 석관동(6)	고덕2동(1) 암사3동(1) 천호1동(1) 천호3동(3) 성내2동(4) 암사1동(1) 천호2동(2)	방학1동(1) 창1동(1) 창3동(2)
마포구(14)	영등포구(53)	송파구(8)	성동구(26)	강북구(14)	양천구(13)	강서구(7)	관악구(19)
대흥동(3) 염리동(3) 연남동(1) 상암동(2) 공덕동(5)	당산1동(2) 신길1동(8) 신길3동(9) 신길4동(4) 신길5동(8) 신길6동(5) 대림1동(2) 대림2동(5) 대림3동(3) 영등포본동(4) 도림동(3)	중남1동(5) 중남2동(1) 마천1동(1) 잠실본동(1)	왕십리2동(1) 마장동(4) 사근동(1) 행당1동(1) 성수1가1동(1) 성수1가2동(2) 송정동(8) 용답동(7) 왕십리도선동(1)	번1동(3) 수유1동(2) 수유2동(1) 삼양동(4) 송중동(3) 송전동(1)	신월1동(1) 신월3동(3) 신정1동(3) 신정3동(6)	공향동(3) 망화2동(4)	보라매동(1) 행운동(1) 낙성대동(1) 신원동(2) 서림동(2) 신사동(3) 조원동(1) 대학동(4) 청룡동(3) 삼성동(1)

주 : ()은 단독주택 밀집지구 수

이들 406개 지구들 중 37.7%인 153개 지구는 정비구역에 해당되며, 이러한 정비구역의 지정은 지구의 존치에 상당한 영향을 미친 것으로 판단된다. 이들 지구들은 2000년 24만 명이었지만 2010년에는 18만 명으로 약 6.1만명이 인구가 지속적으로 감소해왔으며, 단일 밀집지구내 평균 인구도 약 152명 가량 감소하였다. 이렇게 물리적 환경이 노후하고 인구가 감소하는 동안에도 일부 주택의 증감만 있었을 뿐 보다 고밀한 주택 유형으로 바뀌지 않은 이들 지역은 정비구역 지정으로 인한 존치와 개발압력이 상대적으로 적었을 가능성, 그리고 주거 선호요인으로 작용했을 잠재력의 가능성이 있다³³⁾.

표 3-23. 10년간 존치된 단독주택 밀집지구의 인구 및 주택 수 변화

구분	2000년	2005년	2010년	00-10 변화
총인구(인)	244,484	180,389	182,697	-61,787
밀집지구내 평균 인구(인)	602.18	444.31	449.99	-152.18
총 주택수	25,371	25,011	24,527	-844
밀집지구내 평균 주택수(호)	62.5	61.6	60.4	-2.1

자료 : 인구주택총조사(2000, 2005, 2010)

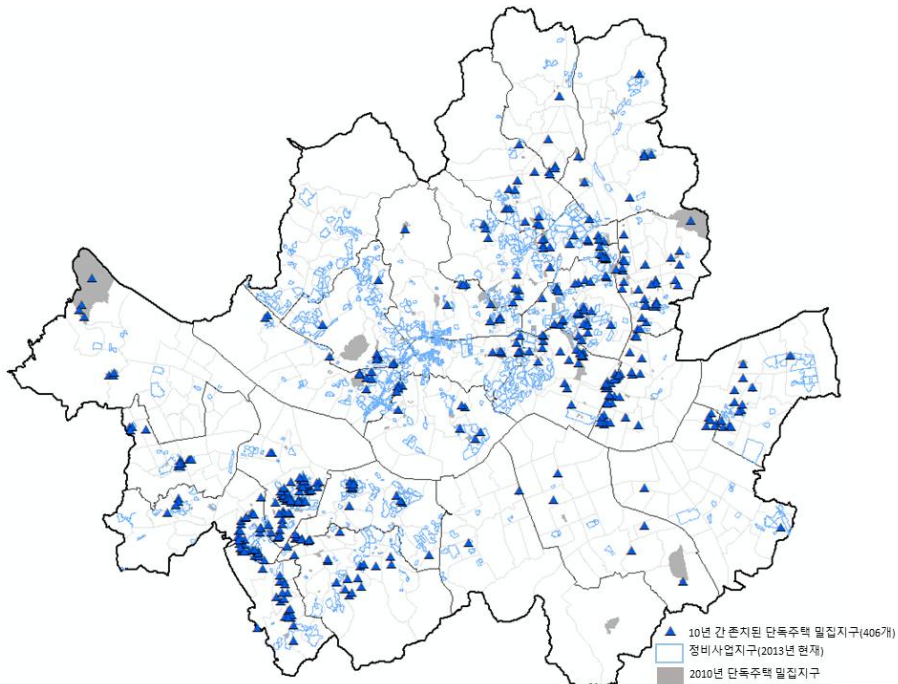


그림 3-13. 2000~2010년 존치된 단독주택 밀집지구의 분포

33) 이러한 가능성에 대한 합리적 의심은 다음 4장과 5장을 통해 보다 상세하게 규명해보고자 한다.

4. 소결

본 장에서는 서울시에서 단독주택 밀집지구의 2000년에서 2010년에 이르는 기간 동안 공간분포 변화를 분석하였다. 단독주택 밀집지구를 인구주택총조사의 집계구 단위(당해 집계구내 주택유형 중 다가구주택을 포함한 단독주택 유형의 비율이 100%)로 한정함으로써 단독주택의 유형만으로 이루어진 동질의 공간을 도출하여 그 공간 분포 변화를 분석하였다. 또한 각 기간 사이에 존치되거나 혹은 소멸되거나 추가된 단독주택 밀집지구에 대한 공간 분포와 그 변화 양상 및 영향 요인을 분석하였으며 그 결과는 다음과 같다.

2000년에서 2010년간 서울시내 단독주택 밀집지구의 공간 분포는 1,504개에서 629개의 단독주택 밀집지구로 60%가량 감소하였으며 구별, 동별로 살펴 본 결과, 지역내 공간분포도 희박해졌다. 단독주택 밀집지구는 서울시의 중앙인 용산구를 중심으로 동북부와 서남부의 대각선 축을 중심으로 밀집해 있는데, 그 소멸과 존치도 이 축을 중심으로 이루어졌다.

한편 2000~2005년 동안 912개, 2005~2010년 동안 369개의 단독주택 밀집지구가 각각 소멸된 반면, 2000~2005년 동안 342개, 2005~2010년 동안 64개의 단독주택 밀집지구가 각각 추가되었다. 소멸된 단독주택 밀집지구의 소멸 이후의 지구내 주택 현황을 추적 분석한 결과 뉴타운 등의 아파트로의 재개발 요인이 가장 크게 작용하였으며 다세대 주택으로 재건축이나 주거이외의 거처 등의 타 용도 유형이 건축되면서 단독주택 밀집지구에서 제외되었다. 또한 이 과정에서 대규모 개발로 인한 집계구 자체의 변화(철거)된 지구도 상당수 파악되었다. 추가된 단독주택 밀집지구들은 지구당 단독주택의 추가 건설은 평균 2.2개 내외로 단독주택의 신규 건설 보다는 타 유형 주택의 멸실에 기인한 것으로 볼 수 있다. 또한 이전 시기에 전체 주택 중 단독주택이 80% 내외이었던 지구들로서 타 유형의 주택의 멸실과 소수의 단독주택 건설 만으로도 지구내 단독주택 100%가 가능한 지구들이다. 따라서 이러한 현실을 고려할 때 향후에는 지구내 단독주택 유형이 80%이상 수준에서 단독주택 밀집지구로 간주하여 거주자의 특성을 분석할 수 있을 것이다.

동기간 동안 지속적으로 존치된 단독주택 밀집지구도 406개에 이르는 것

으로 분석되었으며, 이는 629개의 밀집지구 중 약 65%에 해당한다. 이들 지속성을 갖는 단독주택 밀집지구는 주로 단독주택 밀집지구가 집중도도 높은 영등포구, 동대문구, 구로구 등에 분포하고 있다. 이 지역들은 대부분 서울 남서부와 동북부 지역으로 용산구를 중심으로 대칭된 지역이다.

그런데 단독주택 밀집지구의 소멸과 존치에 가장 큰 영향을 준 요인은 모두 정비구역의 지정과 관련되는 것으로 분석되었다. 즉 정비구역의 지정으로 아파트 단지로 개발된 구역은 단독주택 밀집지구의 대단위 멸실의 원인이 되었으며 또한 정비구역의 지정 후 개발이 되지 않은 경우에는 단독주택 밀집지구로 존치되었다.

제 4 장 단독주택 밀집지구의 거주자와 주택 특성

1. 단독주택 밀집지구의 거주자 특성

1) 인구 및 가구 특성 변화(2000~2010)

(1) 인구의 노령화와 1인 가구의 증가

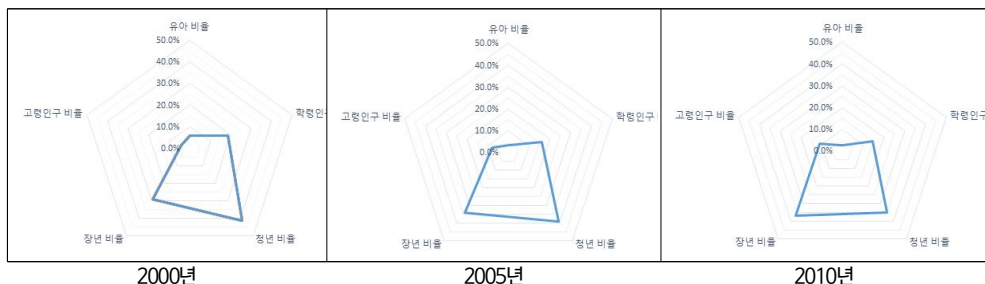
2000년대 10년 간 서울의 인구는 약 -1.81% 가량 감소하였다. 이에 비해 단독주택 밀집지구의 거주인구는 64% 가량 감소하여 2000년 80만 명이 거주 하던 단독주택 밀집지구의 인구가 2010년에는 1/3수준인 약 29만 명이 되었다. 그러나 단독주택 밀집지구의 소멸로 인구 감소는 두드러졌지만, 집계구당 평균 인구수는 14% 정도 감소하였고 단독주택 밀집지구간 편차는 감소하여 단독주택 밀집지구 간 규모 차이는 점차 줄어들었다.

표 4-1. 인구수 변화

구분	2000년	2005년	2010년
평균 인구수 (인/집계구)	533.3	480.8	458.6
표준편차	247.2	243.7	150.6
총인구수 (5년 대비 증감) (10년 대비 증감)	802,109 인	449,097 인 -44.0%	288,488 인 -35.8% -64.0%
서울시 인구 (5년 대비 증감) (10년 대비 증감)	9,687,626 인	9,619,192 인 -0.71%	9,512,346 인 -1.11% -1.81%

자료 : 인구주택총조사 집계구 자료(통계청, 각년도)

표 4-2. 인구 연령 분포 변화



인구의 구조 측면에서도 변화는 두드러졌다. 2000년 대 서울시의 연령별 인구를 살펴보면 학령 이하의 인구 비율이 줄어들고 장년 및 고령 인구가 증가되었다. 이러한 경향은 단독주택 밀집지구에서는 더욱 강하게 나타나 유아와 학령인구의 비율은 매우 낮고 65세 이상의 고령 인구의 비중이 높아졌다. 표 4-3에서 제시하는 바와 같이, 단독주택 밀집지구 거주자 연령 평균은 서울시 집계구 전체 평균보다 높지만 노령화지수는 서울시 전체 평균보다 낮는데, 이는 고령연령의 노인이 적거나 특정, 50, 60대 인구에 집중 가능성을 유추할 수 있다. 또한 노년부양비가 상당히 높고 유년부양비는 낮아 유년 인구의 비율이 매우 낮음을 확인할 수 있다.

표 4-3. 단독주택 밀집지구의 인구·가구 특성 변화

년도	구분	평균연령	노년부양비	유년부양비	총부양비	총가구수	평균가구원수	총주택수
2000	단독주택 밀집지구	33.1	7.8	22.5	30.3	189.3	2.9	58.3
	서울시	32.9	7.5	25.1	32.6	202.8	3.2	126.1
2005	단독주택 밀집지구	36.6	12.3	18.7	31.0	191.9	2.8	62.6
	서울시	35.2	9.9	22.7	32.7	213.1	3.0	144.7
2010	단독주택 밀집지구	39.4	16.1	14.4	30.5	197.6	2.4	64.0
	서울시	37.6	13.1	19.2	32.4	217.9	3.0	152.5

자료 : 인구주택총조사 집계구 자료(통계청, 각년도)

그러나 일부 지역에서는 단독주택 밀집지구에 거주하는 20~39세의 청년 인구 비율은 상대적으로 높은 수준을 유지하고 있어 자녀를 둔 장년층보다는 자녀가 없거나 학령기 이하의 자녀를 둔 세대의 다가구주택 거주경향과, 자녀가 출가한 이후 노령인구의 단독주택 거주경향을 유추할 수 있다. 이정섭(2010)에 의하면, 우리나라의 주택시장은 단독주택과 아파트로 하위시장이 양분되어 있으며 65세 이상인 노년 가구의 경우 그들이 40대였을 무렵 아파트가 본격적으로 건축되어 아파트 생활에 익숙하지 않으므로 적응된 단독주택 중심의 주택형태와 생활양식을 고수한다. 또한 배우자가 없는 가구는 아파트 전세에 비해, 단독 월세, 다세대자가, 다세대월세, 아파트월세를 선택할 확률이 높아진다(남진 외, 2015). 따라서 가구의 생애주기와 연령별 인구 분포를

고려할 때 단독 주택 밀집지구내 세대 구성은 1인 가구 혹은 노령부부 세대, 유아기 자녀를 둔 세대가 많아진 것으로 해석할 수 있다.

표 4-4. 단독주택 밀집지구의 인구분포 변화

구분		유아 비율	학령인구 비율	청년 비율	장년 비율	고령인구 비율	합계
단독 주택 밀집 지구	2000	5.8%	18.8%	41.7%	29.4%	4.3%	100%
	2005	3.4%	16.0%	39.0%	33.9%	7.7%	100%
	2010	2.7%	14.5%	35.0%	36.7%	11.1%	100%
서울 전체	2000	6.1%	21.0%	37.8%	30.5%	4.6%	100%
	2005	4.6%	18.7%	36.7%	33.5%	6.5%	100%
	2010	4.6%	18.5%	27.0%	40.0%	9.9%	100%

자료 : 인구주택총조사 집계구 자료(통계청, 각년도)

표 4-5. 가구의 생애주기에 따른 주거이동과 주택의 특성

단계	접근성	주택면적	소유형태	주택의 노후도	이동	입지선호
결혼·자녀없음	중요	중요치않음	임대 아파트	-	1회이동	도시 중심부
출산·어린자녀	덜중요	중요증가	임대주택	오래됨	2-3회 이동	도시중간, 외곽
자녀의 준독립	중요치않음	중요	자가	새로운 편	자가주택 이동	도시외곽, 교외
자녀독립	중요치않음	매우 중요	자가	새로움	자가주택 이동	도시외곽, 교외
노후	중요치않음	중요치않음	자가	신규구입	이동을 원치 않음	-

출처 : 권용우 외, 2005, 「수도권 택지개발이 수도권 인구집중에 미치는 영향에 관한 연구」, 대한 주택공사, p.65. 이정섭(2010), p.34 재인용

또한 단독주택 밀집지구의 총 가구수도 50% 이하로 감소하였으나 집계구 당 평균 가구수는 증가하였으며 1세대 가구 및 1인 가구가 폭발적으로 증가하였다. 또한 집계구당 평균 가구원수는 서울시 집계구 평균보다 상당히 낮으며 이마저 감소 추세로 변화하였다. 가구수는 증가추세이지만 가구원수는 적어지고 있어 1-2인 가구의 집중이 표면화되기 시작했다(그림 4-1 참조).

표 4-6. 단독주택 밀집지구의 가구수 변화

구분	2000년	2005년	2010년
평균 가구수	189.3	191.9	197.6
표준편차	88.8	101.2	72.2
총가구수	284,766 가구	179,194 가구	124,281 가구
(5년 대비 증감)		-37.1%	-30.6%
(10년 대비 증감)			-56.4%

자료 : 인구주택총조사 집계구 자료(통계청, 각년도)

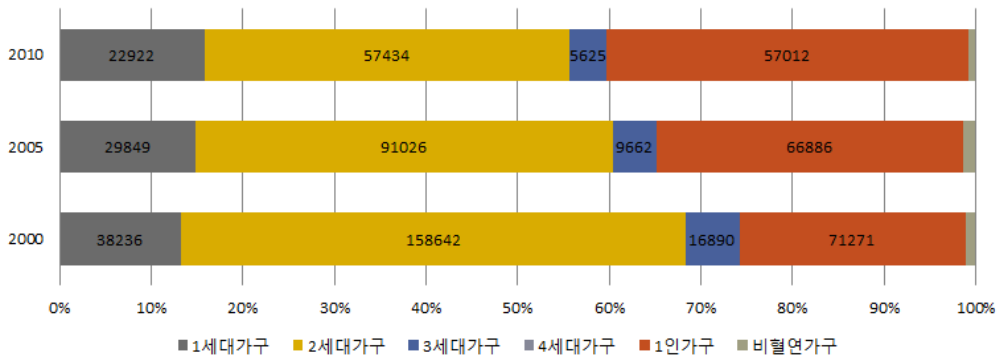


그림 4-1. 단독주택 밀집지구의 가구 구성 변화

(2) 거주자의 사회·경제적 계층 분화

2000~2010년 동안 단독주택 밀집지구의 거주자의 계층의 분화가 심화된 것으로 보인다. 소유형태 측면에서 살펴보면, 자가 소유 세대는 감소하였으며, 전세보다는 월세 비중이 증가하였다. 또한 소득계층을 고려할 수 있는 보증금 없는 월세, 사글세의 비율도 증가하였다. 이는 동기간내 서울시 전체의 수준과 비교하면 더욱 확연해 진다. 서울시 전체 주택소유 비율은 2000~2010년 기간 모두 40%를 상회하고 있는 반면 단독주택 밀집지구는 평균 약 23% 수준(그림 4-2 참조)이고 10년 간 감소 추세이다. 이는 주택 재개발 사업시 주택 소유자의 비율여부가 사업의 추진에 영향을 미치는 현황을 고려할 때 재개발 등의 정비사업의 추진에서 도태된 단독주택 밀집지구의 불가피한 현실을 반증하는 결과로도 볼 수 있다.

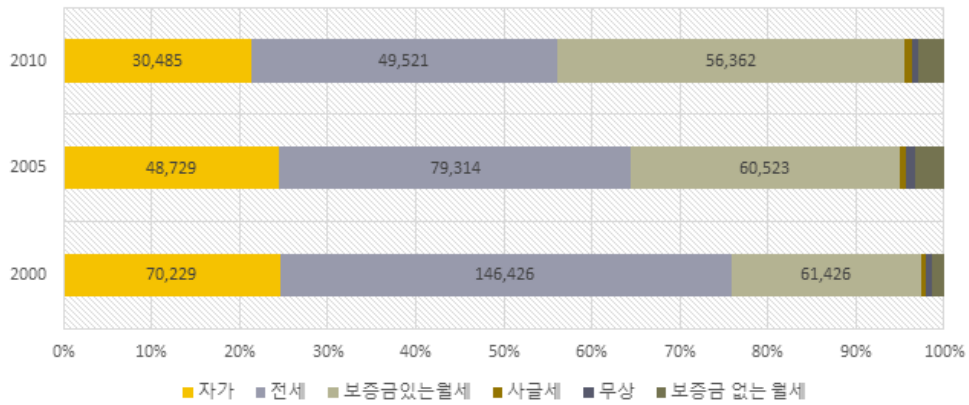


그림 4-2. 단독주택 밀집지구의 소유 형태 변화 (단위: 호)

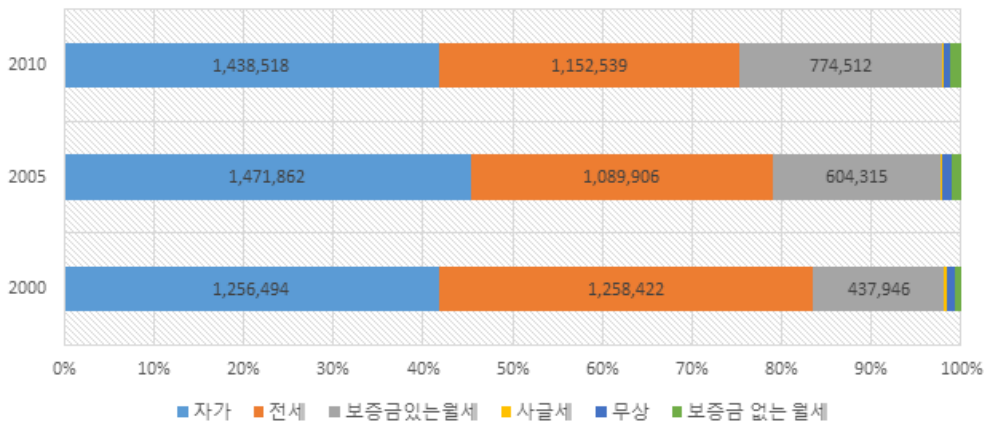


그림 4-3. 서울시 주택의 소유형태 변화 (단위: 호)

또한 임차의 형태를 살펴보면, 단독주택 밀집지구내 전세와 월세 비율은 서울시 전체의 전세와 월세 비율과 마찬가지로 전세 비율은 줄고 월세 비율이 증가해왔다. 하지만 단독주택 밀집지구 거주 가주의 월세 비율이 크게 증가해왔으며, 더욱이 사글세 이하의 저렴 임대 점유형태의 비율은 서울시 전체 평균(3.2%)에 비하여 단독주택 밀집지구의 가구 평균(4.7%)이 높다³⁴⁾. 이를 통

34) 주거실태조사(2010)에 따르면 서울시 단독주택 거주가구의 23%가 자가 거주, 6.3%가 저렴임대(사글세, 무상, 보증금 없는 월세)형태로 거주하고 있다. 이는 단독주택 밀집지구 뿐만 아니라 서울시에 있는 단독주택 거주자들의 평균적인 거주형태로 볼 수 있다.

해 단독주택 밀집지구 거주 가구의 거주 안정성이 점차 낮아지고 있다고 해석할 수 있다.

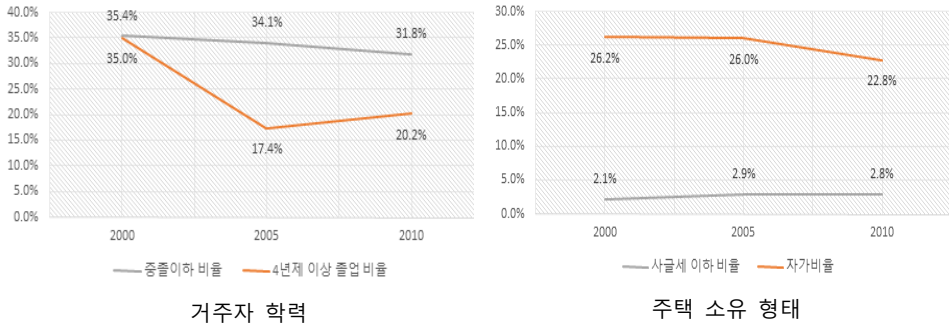


그림 4-4. 단독주택 밀집지구의 학력 및 주택소유 비율 변화(2000-10년)

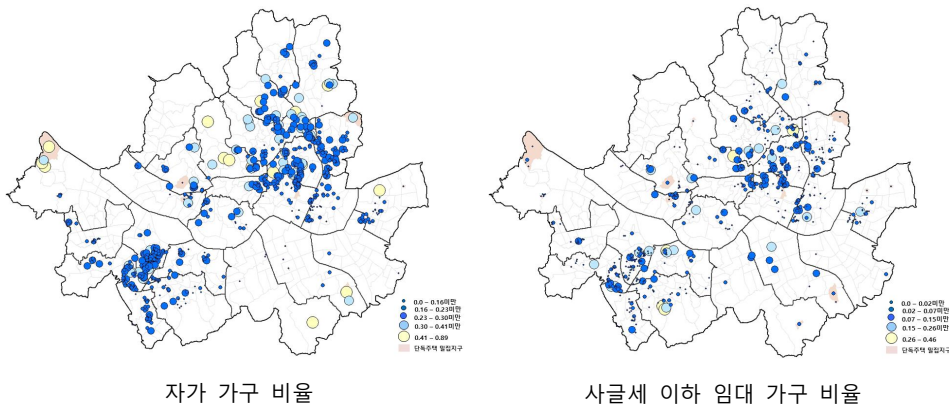


그림 4-5. 단독주택 밀집지구 내 주택 소유 비율 분포(2010년)

일반적으로 사회적 수준을 나타낼 수 있는 거주자의 학력 수준은 중졸이하의 비율은 적어지고 있으며 4년제 대학 이상 졸업 비율은 10년의 기간 동안 특정 패턴을 나타내진 않지만 그들의 공간 분포를 살펴보면 지역적 차이가 있다(그림 4-5 참조). 최고 학력과 최저학력 수준으로 고려할 때, 각각의 비율이 높은 지역은 겹치지 않으며, 대졸 이상 졸업자의 비중이 높은 지역은 주로 대학가 주변으로 분포 하는 반면, 중졸 이하의 최저학력 수준 거주자 비중이 높은 지역은 서울의 북동부와 남서부의 외곽지역에 분포하고 있다.

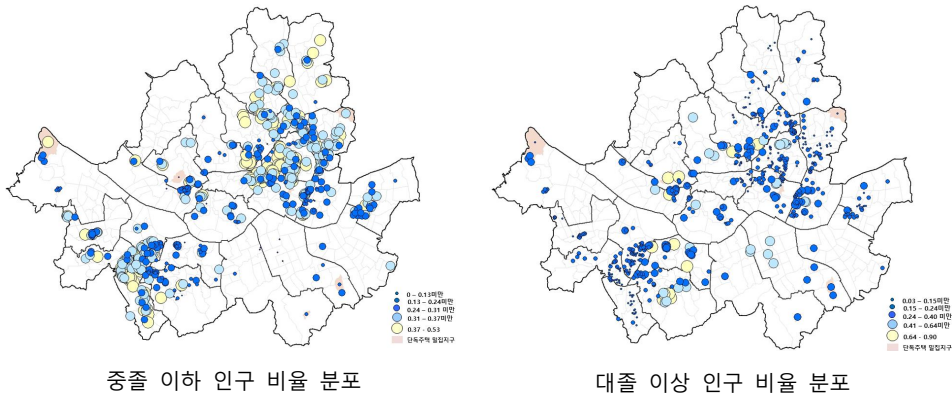


그림 4-6. 단독주택 밀집지구의 중졸-대졸 이상 비율 분포(2010년)

이처럼 단독주택 거주자는 아파트 거주자에 비하여 높은 연령, 낮은 학력 수준, 낮은 소득수준 그리고 장기 거주 특성이 있다(배순석 외, 2009). 또한 이재수·양재섭(2012)에 따르면 저소득층은 약 58.2%가 단독/다가구주택에 거주하고 고소득층의 66.3%는 아파트에 거주하며 1,2인 가구도 고소득층은 아파트 거주 비율이 높다. 또한 상대적으로 소득수준과 교육수준이 높은 가구는 환경적으로 쾌적한 아파트를 선호한다고 할 수 있으며(최막중 외, 2001), 이러한 주택 유형 선택은 가구의 선호가 아닌 소득 수준에 따른 선택일 수도 있다(이진경, 2009). 단독주택의 입지는 은퇴자 혹은 중장년층을 대상으로 자연에서 살아가는 전원주택에 집중하며(최재호 외, 2012; 김진봉, 2013) 특·광역시보다는 도지역 거주자가, 여성보다는 남성이, 학력이 높은 가구보다 학력이 낮은 가구가, 소득이 상대적으로 높은 가구보다 낮은 가구가 단독주택을 선호한다는 연구들도 있다(김진봉, 2013).

실제 2000년대 서울의 전반적인 소득불평등은 국내 전체와 마찬가지로 악화되었는데 2001~2009년 사이의 서울의 전반적인 소득불평등은 국내 전체와 마찬가지로 악화되었으며 권역내 불평등은 증가하였다(윤형호 외, 2012). 이는 2000년 전후에 진행된 낙후지역의 정주여건을 개선하기 위해 실시된 주거정비 및 교통정책은 아파트 개발과 함께 단독주택 거주지 및 상대적 저소득계층의 외곽 이동을 견인하였다. 또한 외국에 비해 우리나라 주거지의 분리는 극단적으로 나타나지는 않지만 아파트와 단독 및 연립 주택의 분리현상이 두드

러지고 있다(차학봉, 2006). 따라서 단독주택의 공동주택으로 재개발, 재건축 혹은 공동주택의 건설로 인하여 서울시의 중산층 거주지가 아파트로 대체되었다고 할 수 있으며 이는 중산층의 주택 수요가 아파트 단지로 집중했다고 말할 수 있다(박인석, 2013:21).

지역별로도 아파트 단지가 많은 주거지역의 경제적 수준이 더 높아졌기 때문에, 이러한 주택유형의 변화를 주거지의 분리와 상관이라고 할 수 있다(박인석, 2013:21). 일부 노후된 단독주택에서는 임대료 부담능력이 낮은 도시 저소득층이 집중되어 사회전반적인 문제 야기되고 있으며 이는 사회적 갈등 및 저소득층 소외 문제로 인한 소통의 부재와 공동체의 해체로 이어질 우려도 낳고 있다(안유정 외, 2008; 장명준 외, 2011).

2) 단독주택 밀집지구의 거주자 특성 비교(2010)

(1) 단독주택 밀집지구와 아파트 밀집지구의 거주자 특성

전술한 바와 같이 단독주택 거주자들의 계층 분리 및 아파트 거주자들과의 특성 차이는 예측가능하다. 실제로 단독주택 밀집지구와 아파트 밀집지구³⁵⁾의 거주자는 학력, 경제적 수준 등 많은 차이³⁶⁾가 있다. 중졸 이하의 저학력 인구 비율은 단독주택 밀집지구 거주자(0.318)가 단연 높지만 4년제 대학졸업 이상의 고학력 인구 비율은 아파트 밀집지구 거주자(0.425)가 단연 높게 나타난다. 반면 경제적 수준을 살펴 볼 수 있는 주택의 자가 소유 비율을 보면 아파트 밀집지구 거주자(0.452)가 단독주택 밀집지구 거주자(0.228)에 비해 두

35) 인구주택총조사의 집계구내 아파트 유형이 100%인 아파트 밀집지구는 2010년을 기준으로 5,932 개에 해당한다. 그러나 아파트 밀집지구도 마찬가지로 집계구 내 아파트 외의 용도가 있는 경우가 제외되었으므로 경향성을 살펴 볼 수 있을 뿐 수치는 집계 단위에 따라서 편향될 수 있다.

36) 일반적으로 사람들의 주거지 선택에 영향을 미치는 주요한 요인은, 첫째는 소득, 직업, 학력 등을 포함하는 사회경제적 지위이며, 두 번째는 혼인 여부, 출산률 등을 포함하는 가족지위, 세 번째는 인종과 민족 지위 등을 들 수 있는데(차종천 외, 2003:33). 이러한 가구의 소득수준, 주택에의 접근성, 주택의 상태, 유형, 입지, 주거비의 부담 등의 요인(Harloe, 1992:190; 윤일성, 2002 재인용)들이 결합하여 도시 주거지는 여러 개의 사회 지역으로 분화되는데 이러한 차이를 고려하여 인구주택 총조사에서 구득가능한 자료로서 학력, 소유, 주택 규모 등을 통해서 사회적 계층 분화를 살펴보았다.

배 이상 높은 비율로 주택을 소유하고 있는 반면, 사글세 이하 임차 형태를 가진 거주자의 비율은 단독주택 밀집지구(0.028)에서 아파트 밀집지구(0.002)에 비하여 10배 이상 높다(표 4-7 참조).

표 4-7. 거주자 학력 및 주택 소유 수준

구분	단독주택 밀집지구	아파트 밀집지구
중졸 이하 학력 비율	0.318	0.227
4년대졸 이상 학력 비율	0.202	0.425
사글세 이하 임대 비율	0.028	0.002
자가소유 비율	0.228	0.452

자료 : 인구주택총조사 집계구 자료(통계청, 2010)

또한 주택 환경 측면에서도 단독주택 밀집지구와 아파트 밀집지구는 큰 차이가 있다. 아파트의 경우 일반적으로 국민주택³⁷⁾의 범위인 85㎡(25.7평)내외의 특정 평형으로 공급되므로 18평(60㎡ 이하)이하의 주택 유형은 아파트 밀집지구(0.500)에서는 많은 비율을 차지하지만, 단독주택 밀집지구(0.067)의 경우 단독주택의 경우 최소 건축 규모를 고려할 때 그 비중이 매우 작다. 반면 50평(150㎡)이상의 대형 주택 비율은 단독주택 밀집지구(0.387)에서 훨씬 높고 아파트 밀집지구(0.014)의 경우 그 비중이 적다. 또 단독주택 밀집지구(0.208)는 1980년대 이전에 건축된 노후한 주택이 많지만 아파트의 경우(0.014) 1980년대 이전에 건축된 주택의 비중은 희박하고 오히려 2000년 대 이후 건축된 주택의 비율(0.379)이 단독주택 밀집지구(0.040)에 비해 탁월하게 높다(표 4-8 참조).

37) 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로 주거전용면적이 1호당 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택을 말한다.

표 4-8. 거주자 주택의 수준

구분	단독주택 밀집지구	아파트 밀집지구
18평 이하 비율	0.067	0.500
50평 이상 비율	0.387	0.014
1980년 이전 건축 비율	0.203	0.041
2000년 이후 건축 비율	0.040	0.379

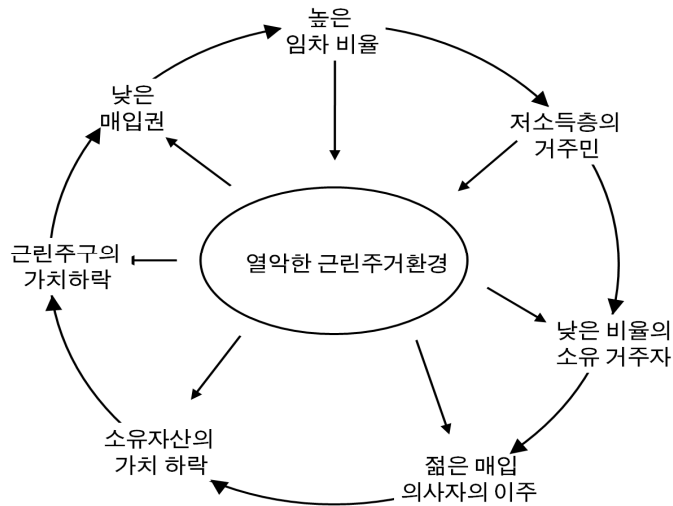
자료 : 인구주택총조사 집계구 자료(통계청, 2010)

(2) 정비구역 포함 여부에 따른 단독주택 밀집지구의 거주자 특성

지금까지 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비사업 구역 지정은 기반시설이 열악하고 과밀하며 노후한 주거지에 대해 이루어졌다. 사실상 거주자의 특성은 전혀 고려되지 않았다고 해도 과언이 아니다. 사실 그런 상황이 이루어진 기저에는 주거지의 정비사업 자체가 기존의 도시 조직을 전혀 다른 새로운 조직으로 바꾸는 작업이고 이로 인한 거주자 교체(필터링 혹은 젠트리피케이션)는 당연한 것으로 여겨졌다. 하지만 정비구역으로 지정된 단독주택 밀집지구와 일반 단독주택 밀집지구 사이의 거주자는 차이가 있다. 상식 수준에서 예측해보면 정비사업 구역은 지정 요건대로 낡고 노후하고 과밀한 주거지일 것이고 생활이 불편해서 경제적 사정이 좋지 않은 주민들이 많아질 것이다. 일단 정비구역으로 지정되면 주택개보수가 어려워지므로³⁸⁾ 정비사업의 추진에 긴 시간이 소요될수록 정비구역은 더욱 노후하고 환경이 열악해 질 수 밖에 없다. 이로 인해 보다 양호한 주거환경에 대한 부담능력이 있는 사람들은 이주하게 되고, 저소득층의 거주민이 늘어나고 임차비율이 높아질 수밖에 없다

38) 「도시 및 주거환경 정비법」 제5조 (행위 제한 등)에 의거 정비구역의 지정 후에는 정비구역 안에서 재해 복구 또는 재난 수습에 필요한 응급조치를 위한 건축 행위 이외에는 건축물의 건축과 대수선 또는 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질 변경, 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위, 토지분할, 물건을 쌓아두는 행위 및 죽목의 벌채 및 식재 등의 행위시에는 시장·군수의 허가가 필요하다.

(그림 4-10 참조). 이에 따라 이러한 노후한 근린에는 가족 세대의 안정적인 거주 단위보다는 주거비 부담 능력이 상대적으로 적은 사회 초년생 젊은이나, 저소득층 노인 인구³⁹⁾가 많아지게 된다.



출처 : Manchester and Newcastle, 1998, 성은영 외, 2013:17 재인용

그림 4-7. 노후한 주거지의 거주자와 환경의 악순환

실제 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구와 일반 단독주택 밀집지구의 거주자 특성을 비교해 보면 이런 특성은 확연하게 드러난다. 표 4-9에서 보는 바와 같이, 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구에는 65세 이상의 인구 비율이 높아서 평균 연령도 일반 단독주택 밀집지구에 비해서 1.2세 이상 높다. 또한 학력 수준에서도 유의미한 차이를 보이는 데 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구에는 중졸이하의 저학력 인구의 비율(0.338)이 일반 단독주택 밀집지구(0.305)에 비해 3%이상 많지만, 4년제 대학 졸업 이상의 고학력 인구의 비율은 일반 단독주택 밀집지구(0.215)가 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구(0.182)에 비하여 3%가량 높다. 이러한 계층의 격차는 최저 임대 수

39) 이희연 외(2015)에 따르면 서울시에서 저소득 노인인구가 밀집된 지역은 서울의 강북지역에 집중되어 있으며 정비구역으로 지정된 후 정비가 원활하게 이루어지지 않은 제기동, 전농동 등 단독주택이나 다세대 주택이 많은 지역, 임대아파트 밀집 지역 등이다.

준의 차이에서도 나타나는데 전세와 월세를 부담하기 어려운 사글세 이하의 임차 형태를 취하는 거주자 비율 역시 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구의 거주자 비율이 훨씬 높다.

표 4-9. 정비구역의 포함 여부에 따른 단독주택 밀집지구의 거주자 특성

주요 지표 구분	평균		표준편차		t	p	
	정비구역	일반	정비구역	일반			
거주자 특성	20-30대 인구비율	0.330	0.362	0.082	0.105	-4.257	0.0000*
	65세이상 인구비율	0.122	0.105	0.039	0.039	5.319	0.0000*
	평균 연령(세)	40.162	38.948	2.915	2.998	5.003	0.0000*
	4년 대졸 이상 비율	0.182	0.215	0.114	0.136	-3.520	0.0005*
	중졸이하 비율	0.338	0.305	0.074	0.080	5.204	0.0000*
	1인 가구 비율	0.340	0.353	0.095	0.128	-1.475	0.1408
	자가 소유 비율	0.228	0.217	0.066	0.078	1.871	0.0618
	사글세 이하 비율	0.033	0.025	0.056	0.052	-3.710	0.0002*

주: 629개 단독주택 밀집지구(2010년) 중 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구는 244개, 정비구역이 아닌 일반 단독주택 밀집지구는 385개임

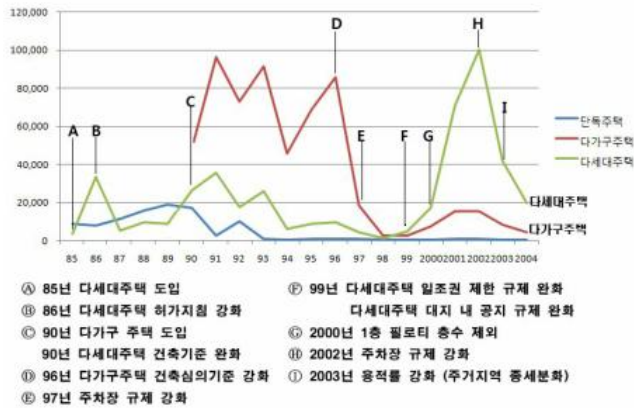
자료 : 통계청(2010), 인구주택총조사

2. 단독주택 밀집지구의 주택 및 환경 특성

1) 주택 및 환경 특성의 변화(2000~2010)

(1) 단독주택의 멸실과 입지의 변방화

전국의 주택 재고 변화와 비교할 때 서울시의 단독주택은 1980년대 다세대 주택의 법제화 시점부터 가파르게 멸실되어 다세대 주택이나 아파트 등의 상대적으로 고밀도 공동주택 유형으로 대체되었다(그림 4-9, 4-10 참조). 1970년대 전체 서울시 주택 74만 호 중 약 83%인 62만호(인구주택총조사, 1975년)에 해당하던 단독주택은 2010년에는 전체 서울시 주택 245만 호 중 약 16.2%인 39.7만호에 불과한 소수의 주택 유형이 되었다. 이러한 단독주택의 멸실에는 아파트와 재건축, 재개발 사업 이외에도 1985년 법제화된 다세대 주택의 등장이 상당한 영향을 미쳤다.

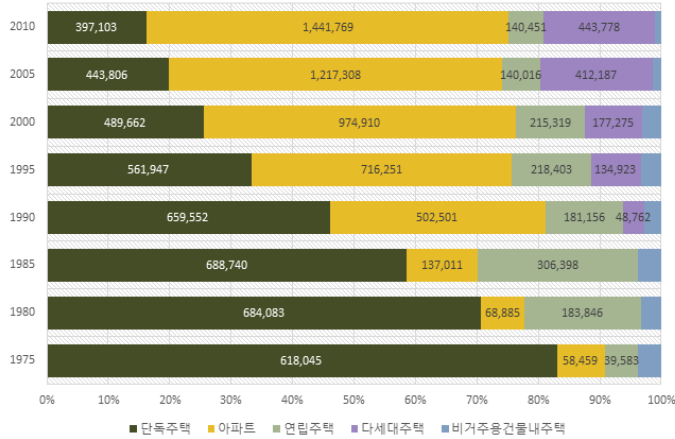


출처 : 방재성(2011), p.268

그림 4-8. 건설 정책과 규제시기에 따른 유형별 주택 건설 변화

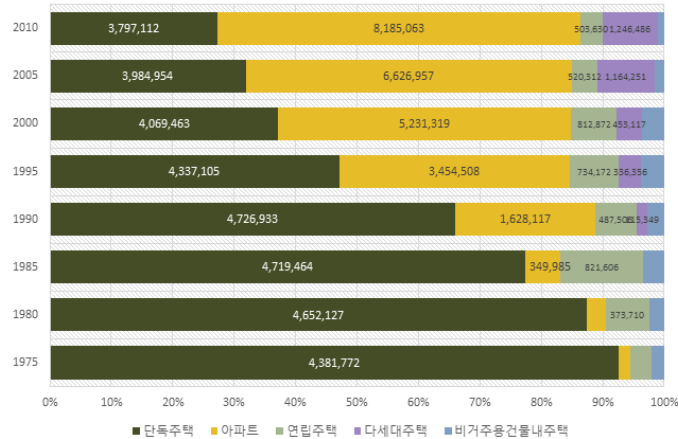
1985년 법제화 이후 통계에 반영된 시점인 1990년 이후 개발압력이 높은 서울에서 다세대 주택은, 주택 소유자에게는 저밀도인 단독주택을 재개발하여 임대사업을 할 수 있는 이익창출의 수단이었으며 세입자를 포함한 거주자에게는, 대단위 아파트 단지로 이주하지 못하는 서민을 위한 신축 주택을 의미했

다. 특히 부동산 열기가 과열되기 시작하던 2000년 대 초반, 다가구, 다세대 주택의 주거 환경을 개선하기 위해 서울시 주차장조례가 강화 개정⁴⁰⁾되기 전에 재건축하기 위한 2000년에서 2005년 사이 다세대 주택은 약 17.7만 호에서 41.2만호로 약133% 증가하였다.



자료 : 1975~2010, 인구주택총조사,

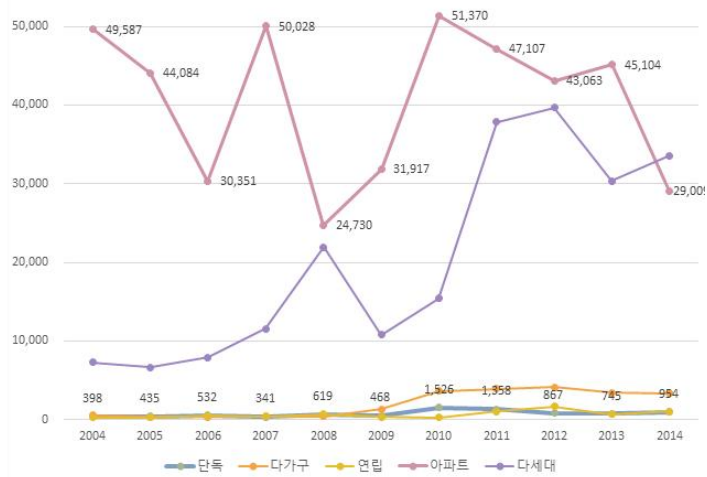
그림 4-9. 서울시 주택 재고의 변화(1975~2010)



자료 : 1975~2010, 인구주택총조사

그림 4-10. 전국 주택 재고의 변화(1975~2010)

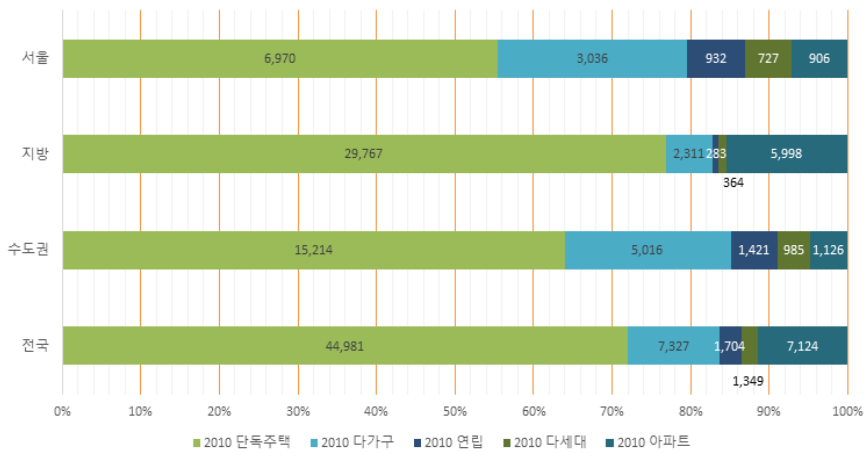
40) 2002년 「서울특별시주차장설치및관리조례」의 강화 개정 정책이 발표 되고 2002년 9월 12일 개정이 공포를 통해 1세대 1주차장 확보가 의무화되었다. 이후 정부 역시 주차장법 개정을 발표했다. “정부는 주거지역 가운데 주차문제가 심각한 지역이 주차관리지구로 지정돼 "1차량 1차고지" 개념으로 주차장 설치기준을 강화하여, 단독·다세대·공동주택 등 주거용 건축물의 경우 가구별 최소 1주차 면적 수준으로 강화하는 방안을 적극 검토중이라고 발표했다.”(2003년 2월 17일, 연합뉴스)



자료 : 서울통계, stat.seoul.go.kr

주 : 서울통계에서 제공하는 주택 유형별 주택현황은 2004년을 전후하여 집계 단위가 달라지므로 2004년부터 이후 10년 자료를 집계함

그림 4-11. 서울시 주택건설 현황(2004-2014)



자료 출처 : 국토교통부 통계누리(http://stat.molit.go.kr), 멸실 주택 현황, 2010.

주 : 국토교통부에서 주택의 멸실통계를 제공하기 시작한 년도는 2010년도 임

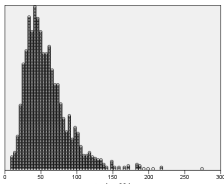
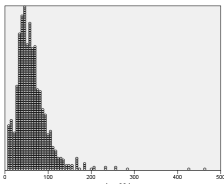
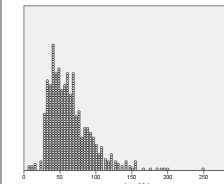
그림 4-12. 지역별 멸실 주택유형 비중

이 시기에 서울시에 건설된 주택의 건설 현황(그림 4-11 참조)을 보면 대부분 아파트와 다세대 주택에 해당되며, 이는 아파트 단지의 신규 건설을 의미하기도 하지만, 이 시기 정비구역의 지정 및 재개발 열기를 고려하면 두 공

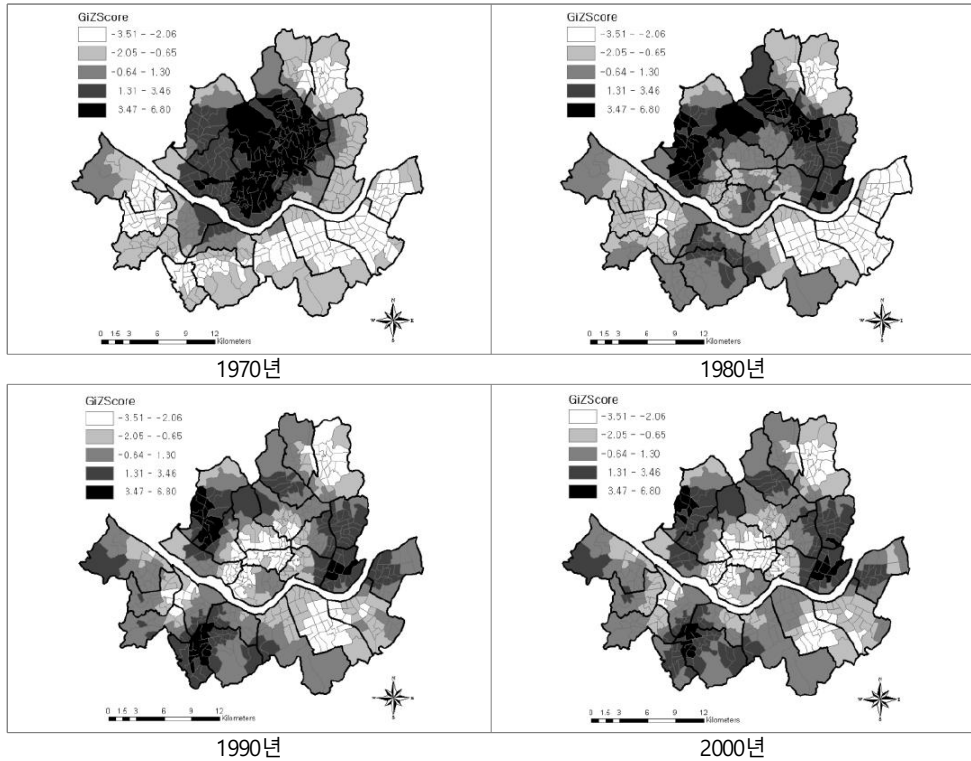
동주택 유형 보다 상대적으로 저밀한 형태인 단독주택과 다가구 주택, 연립주택 등이 주류를 이루는 주거지의 재건축을 예측할 수 있다. 실제로 그림 4-15에서 보는 바와 같이 서울시에서 주로 멸실되는 주택은 다가구 주택을 포함한 단독주택과 연립주택에 해당한다.

서울시 전반적인 단독주택의 소멸로 단독주택 밀집지구의 수도 줄었으며 단독주택 밀집지구내 전체 단독주택 수도 2000년 87만 호 이던 것이 2010년에는 4만 호로 약 54.1% 감소하였다. 하지만 동기간 단독주택밀집지역내 평균 주택수는 증가하였으며 단독주택 밀집지구의 공간적 집중도가 높아진 것으로 해석할 수 있다. 하지만 표 4-10의 단독주택 밀집지구내 주택수의 분포 변화에서 볼 수 있듯이, 절대적인 단독주택의 수량이 감소하면서 단독주택 밀집지구내 단독주택의 공간적 집중 양상은 더욱 다양해진 것으로 판단할 수 있다.

표 4-10. 단독주택 밀집지구내 주택수 변화

구분	2000년	2005년	2010년
평균 주택수(호)	58.3	62.6	64.0
표준편차	30.8	39.0	30.2
총주택수 (5년 대비 증감) (10년 대비 증감)	87,702	58,515 -33.3%	40,273 -31.2% -54.1%
단독주택 밀집지구내 주택수 분포 변화			

서울시 공간 전체를 검토해보면 1970년대에는 강북구, 동대문구, 마포구 등 강북지역에 단독주택 집중되었으나 1980년대 부터는 동작구, 관악구 등 서남부 지역에 집중되기 시작했고 이후 1990년 대 및 2000년 대에는 도심보다 외곽 방향으로 확산되어, 단독주택은 점차 지가가 높은 도시 중심부에서 멀어지기 시작했다(그림 4-13 참조).



출처 : 장명준, 강창덕(2011), p.33

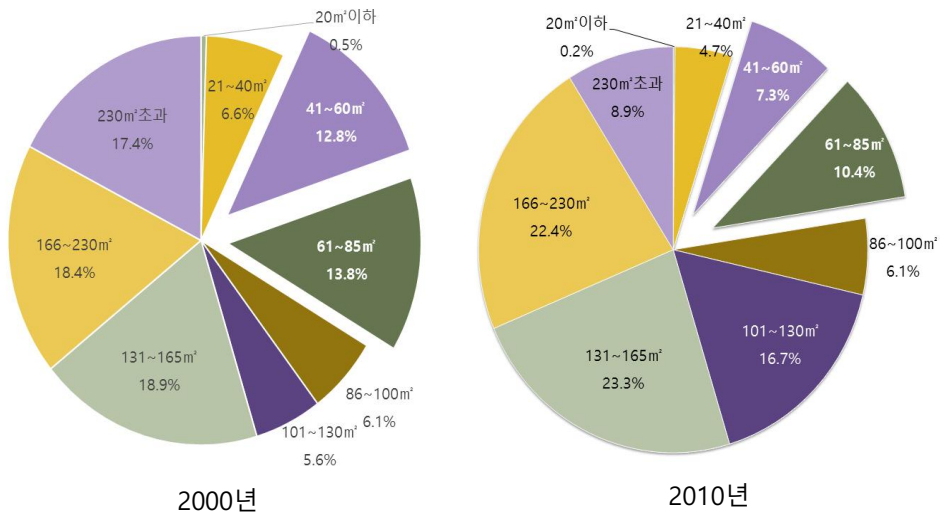
그림 4-13. 서울시 단독주택 공간 집중도 변화(1970~2000년)

(2) 국민주택 규모 단독주택의 멸실

단독주택이 공동주택들로 재건축 되는 과정에서 주로 국민주택⁴¹⁾의 규모인 85㎡ 이하의 주택으로 제공되었고 전체 주택 중 40~85㎡ 규모 주택의 대부분은 공동주택이 차지하고 있다. 특히 이러한 경향은 서울의 경우 심화되어 서울에 있는 40~100㎡ 주택의 64%는 아파트이며, 단독주택은 6.3%에 불과하다. 특히 2005~2010년 사이의 아파트 건설량(그림 4-11 참조)은 최고조에 이르렀으며 이는 단독주택의 멸실로 이어져 단독주택의 규모 변화에도 영향을 미쳤다. 단독주택 밀집지구내 단독주택의 면적별 비중을 보면 2000년에는 85

41) 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로 주거전용면적이 1호당 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택을 말함

m²이하의 단독주택이 전체 단독주택의 33.2%가량 차지했지만 2010년에는 22.4%로 비중이 10%이상 감소하였다. 하지만 100m²(약 33평)이상의 단독주택의 비중은 상대적으로 증가하여 2000년에는 전체 단독주택의 60.3%를 차지했지만 2010년에는 71.3 %로 11% 가량 증가하였다. 이는 단독주택 자체의 감소의 영향이 크지만 일반 단독주택 보다는 다가구주택이나 대형의 단독주택이 선호되고 있다는 반증이기도 하다.



자료 : 인구주택총조사, 2000, 2010

그림 4-14. 단독주택 면적별 비율

(3) 물리적 환경의 개선과 다양성 증가

그러나 다른 측면으로는 단독주택이 있는 지역은 고급주택지로 인지되기도 한다. 이러한 편의와 환금성 측면에서 아파트에 비해 열세인 단독주택의 경우, 저가주택에서는 건폐율과 고저, 중가주택에서는 지하층의 유무가, 고가 주택에서는 소재지역이 중요한 가격형성 요인이다. 또한 접근성은 단독주택에 유의미한 변수가 아니지만 고가 주택의 경우 버스정류장과 멀어질수록 가격이 높아지는(양승철, 2014) 등 단독주택 유형은 생활의 편의에 국한되지 않는 자산가들의 저택이기도 하다. 따라서 아파트가 주도하는 우리는 주택시장은 획일화 가능성이 높은 반면, 단독주택 밀집지구의 경우 주거지에 대한 공간적 계층 분리 및 주택 유형과 입지 유형의 다양성 또한 제기한다고 볼 수 있다.

표 4-11. 단독주택 관련 정비사업 근거법 및 구역지정 요건

구분	주거환경 개선사업	주택재개발사업	주거환경관리사업	(단독주택) 주택재건축사업
근거법령	<ul style="list-style-type: none"> 도시 저소득층 주민의 주거 환경개선을 위한 임시조치법 도시 및 주거환경정비법 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획법 도시재개발법 도시 및 주거환경정비법 	<ul style="list-style-type: none"> 도시 및 주거환경정비법 	<ul style="list-style-type: none"> 주택건설촉진법 도시 및 주거환경정비법
구역지정조건(서울시 조례)	<ul style="list-style-type: none"> 정비 기반시설이 극히 열악하고 노후 불량건축물이 과도하게 밀집 호수밀도 80이상(다음 1개 이상 요건 충족) <ul style="list-style-type: none"> - 노후불량 건축물 60% 이상 - 과소, 부정형 등 저효율 필지 50%이상 - 주택 접도를 20%이하 - 재해우려 지역 	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설이 열악하고 노후불량 건축물이 밀집 1만㎡이상(다음 2개 이상 요건 충족) <ul style="list-style-type: none"> - 노후불량 건축물 60% 이상 - 과소, 부정형 등 저효율 필지 50%이상 - 주택 접도를 40%이하 - 호수밀도 60 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역 - 해제된 정비구역을 주거환경관리사업구역으로 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 정비기반시설이 양호하나 노후불량 건축물이 밀집 1만㎡이상이거나 단독주택 200호(다음 1개 이상 요건 충족) <ul style="list-style-type: none"> - 노후불량 건축물 2/3이상 - 노후 불량 건축물이 1/2이상이고 15년 이상 경과한 가구, 다세대 건물이 전체의 3/10이상

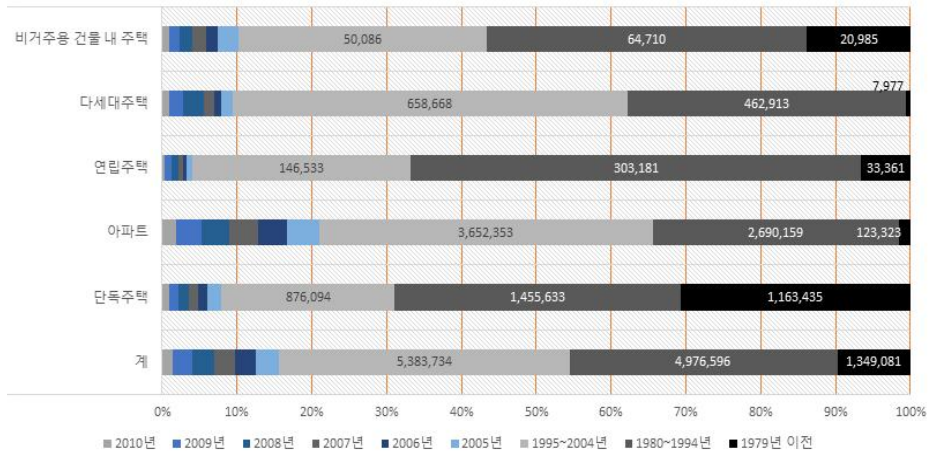
자료 : 각 해당 법률 참조 , 법제처(<http://www.moleg.go.kr>)

단독주택 밀집지구의 재개발 및 개별 재건축은 노후한 주택 및 주거지의 정비라는 순기능이 있다. 단독주택 밀집지구 중 상대적으로 노후하고 기반시설 여건이 좋지 않은 주거지의 경우 정비사업구역으로 지정가능하다(표4-11 참조). 이에 따라 기반시설이 열악하고 노후 불량한 주택이 밀집되어 있는 지구의 주택들은 상당부분 멸실되어 대형 단독주택(150㎡ 이상)의 비율은 줄어들다가 최근의 단독주택 건설량의 증가로 인하여 40% 내외를 유지해왔다. 그러나 소형 단독주택(60㎡ 이하)의 경우 지속적으로 줄어들어 18평 이하의 단독주택이 차지하는 비율은 6.7%이하로 줄어들었다. 또한 주택의 노후도 역시 80년 이전에 건축된 단독주택의 비율은 10%이상 감소하였으며 2010년 이후 단독주택의 건축량 증가로 증가세에 있다(그림 4-14 참조).

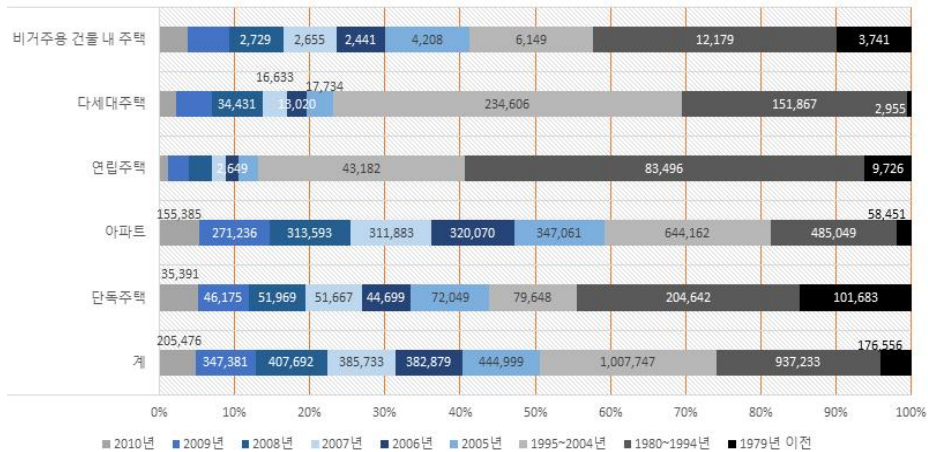
2010년 현재, 전국의 단독주택의 약70%는 1980년대 이전에 지어진 주택이며 서울의 단독주택도 약45%가 80년대 이전에 건축되어 2010년 현재, 30년이상 경과하였다. 이에 비해 아파트는 서울은 82%가량이 95년 이후 건축되었는데, 전국 아파트의 약 80%가량이 94년 이전에 건축된 현황에 비교할 때 서울의 아파트 건설이 95년 이후 특히 2000년대에 집중되었으며 이중 상당부분이 단독주택 밀집지구의 재건축이었음을 유추할 있다. 반면 2010년 이후 단

독주택 재고의 현황을 고려하면, 아파트 재고의 55%, 그리고 단독주택 재고의 약 45%가 2005년 이후에 건설되어 단독주택의 건축년한도 그림 4-15에서 보는 바와 같이 매우 그 스펙트럼이 넓어졌다. 단독주택의 건축규모 역시, 아파트의 65% 가량이 국민주택 규모(40~85㎡)에 편중된 것에 비하여 서울시의 단독주택은 면적 구성은 매우 다양하다.

주택종류별 건축년도(전국, 2010)



주택종류별 건축년도(서울, 2010)



자료 : 국토교통부 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>), 인구주택총조사, 해당연도.

그림 4-15. 주택종류별 건축년도 비중

2) 단독주택 밀집지구의 주택 및 환경 현황

(1) 주택의 규모 및 노후도

서울시 단독주택 밀집지구(629개)에 있는 평균 단독주택 수는 약 64 동이고, 평균 가구수는 197.6가구로 1주택당 약 3.04가구가 거주하고 있다. 단독주택 밀집지구내 평균 건물수는 74.3동이지만 이중 단독주택 수각 평균 64동에 해당하므로 주택이 아닌 건물이 13%가량 섞여 있다. 또한 단독주택 밀집지구의 주택은 건축년도를 기준으로, 2010년 현재 23년 가량 소요된 노후한 건물들이다. 평균 건폐율은 65.8%, 평균 용적률은 128.3%로 건폐율은 상당히 높은 것으로 나타났다. 하지만 용적률은, 기본적으로 단독주택 위주의 양호한 주거환경의 조성을 목적으로 하는 제1종 전용주거지역의 건폐율보다는 높지만 제2종 전용주거지역의 허용 범위내에 있다. 일반적으로 단독주택이 주거지역 용도지역 세분화(2003년) 이전에 지어져 있고 불규칙한 필지선 등으로 인하여 건폐율은 법적 허용한도를 초과한 사례가 많다.

표 4-12. 단독주택 밀집지구의 필지 및 도시계획 특성

지표 항목	합계	평균	표준편차
총가구수	124,281.0	197.6	72.2
총건물수	46,714.0	74.3	43.8
단독주택 수	40,907.0	64.0	40.5
건축물 노후도	-	23.0년	6.1
건폐율(%)	-	65.8%	9.4%
용적률(%)	-	128.3%	43.2%

주 : 단독주택 밀집지구 629개에 대한 자료

자료 : 인구주택총조사(2010), 도로명 주소 전자지도 (행정안전부, 2012), KLIS(국토교통부, 2012)

표 4-13. 서울시 주거지역내 건폐율 및 용적률

주거지역 구분	내용	건폐율			용적률							
		법	영	조례	법	영	조례					
전용	양호한 주거환경 보호		70	50	50	500	100-150	100-120				
	제1종	단독주택 중심의 양호한 주거환경							50	50	50-100	100
	제2종	공동주택 중심의 양호한 주거환경							50	40	100-150	120
일반	편리한 주거환경		70	60	60	500	100-200	150-250				
	제1종	저층 중심의 편리한 주거환경							60	60	100-200	150
	제2종	중층 중심의 편리한 주거환경							60	60	150-250	200
	제3종	중,고층 중심의 편리한 주거환경							50	50	200-300	250
준주거	주거기능 위주, 일부 상업 및 업무		70	60		200-500	400					

자료 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 동법 시행령, 서울시 도시계획조례

(2) 필지 및 도시계획 특성

일반적으로 단독주택 밀집지구는 전용주거지역, 혹은 제1종 일반주거지역에 해당되며, 이에 따라 일부 근린생활시설의 입지를 제외한 주거용도 98.7%로 구성되어 있다. 또한 단독주택 밀집지구내 필지의 평균 필지면적은 137.8㎡이며 밀집지구 당 평균 59개 정도의 필지가 포함된다.

또한 도시 및 주거환경 정비법에 의한 정비구역 지정의 주요 요건 인 4m미만 도로의 접도 비율은 0.6%로 높지 않지만 90㎡미만에 해당하는 과소필지 비율은 20.8%로 높은 편이다. 이에 따라 단독주택 밀집지구의 약 38.8%는 정비구역으로 지정되어 있다.

표 4-14. 단독주택 밀집지구의 필지 및 도시계획 특성

지표 항목	합계	평균	표준편차
필지면적(㎡)	86,691.6	137.8	52.4
필지수	37,140	59.0	31.2
과소필지 수	10,744	17.1	23.1
과소필지 비율(%)	13,061.6	20.8%	23.9
4m미만 접도 필지수	23,289	37.0	26.6
4m미만 접도 비율(%)	380.4	0.6%	0.3
정비구역 면적	4,128,546.6	6,563.7	11,433.0
정비구역 비율(%)	-	38.8%	48.8%
필지 면적(㎡)	17,948,791.7	28,535.4	143,129.5
주거 면적(㎡)	11,607,670.9	18,454.2	42,946.8
주거 비율(%)	-	98.7%	28.1%
상업지역 면적(㎡)	345,421.6	549.2	3,453.3
공업지역 면적(㎡)	120,860.3	192.1	1,371.5
녹지지역 면적(㎡)	6,163,207.3	9,798.4	126,892.8

자료 : 인구주택총조사(2010), 도로명 주소 전자지도(행정안전부, 2012), KLIS(국토교통부, 2012)

단독주택 밀집지구가 위치한 지역들은 평균 2.3도 가량의 경사가 약간 있는 정도이며 해발 고도 31.4m 수준의 구릉지이다. 또한 일반적으로 공시지가는 ㎡당 213만원 수준이지만 편차가 80만원 이상으로 각각 지역의 지가 차이는 매우 크다.

표 4-15. 근린의 지역 입지 수준

지표 항목	평균	표준편차	분산
고도(m)	31.4	21.1	445.5
경사(도)	2.3	2.1	4.5
공시지가(원/m ²)	2,130,454.6	808,562.4	653,773,122,250.6

자료 : KLIS(국토교통부, 2012), 토지피복지도(환경부, 2012), 개별공시지가(국토교통부, 2010)

(3) 근린의 공공서비스 수준

단독주택 밀집지구의 시설 평균 접근성은 516.4m 정도이며 각 시설의 기능과 서비스 수준에 따라 그 결과는 매우 다양하다. 교통 측면의 경우 지하철 접근성은 평균 576m정도이지만 지구간 편차는 357m 수준으로 매우 크다. 종합의료 측면의 접근성은 1.46km로 매우 나쁘지만 그 편차도 980m 내외로 지구에 따라 매우 크다. 따라서 단독주택 밀집지구 중 의료시설 소외지역이 많을 것으로 예상된다. 최소한의 안전 측면에 있어서는 경찰서 접근성은 420m, 소방서 접근성은 843m 정도로 차량으로 5분 이내에 접근이 가능한 것으로 분석되었다. 하지만 각각의 지구간 편차가 매우 각 시설 접근성의 평균의 50%이상에 해당하였다.

표 4-16. 근린의 도시계획 및 공공서비스 수준

지표 항목	평균(m)	표준편차
교통	지하철 접근성	576.5
	버스정류장 접근성	128.9
편의/쾌적	공원 접근성	202.9
	백화점 접근성	651.5
의료	병원 접근성	1,460.8
안전	경찰서 접근성	420.5
	소방서 접근성	843.7
	위험, 혐오시설 접근성	315.3
교육	유치원 접근성	199.6
	초등학교 접근성	292.3
	중학교 접근성	564.7
	고등학교 접근성	638.2
	공공도서관 접근성	1,003.9

주 : 각 단독주택 밀집지구 중심에서 각 시설유형별 최단 거리 평균

자료 : 서울시 UPIS(서울시, 2012), KLIS(국토교통부, 2012), 도로명 주소 전자지도 (행정안전부, 2012), 토지피복지도(환경부, 2012)

또한 교육시설로의 접근성은 단독주택 밀집지구에서도 매우 양호하다. 유치원의 경우 평균 200m이내에서 접근 가능하며, 초등학교역시 300m내외인 것으로 분석되었다. 가장 먼 고등학교의 경우 평균 638m 수준에서 접근 가능하고 편차를 감안해도 1km이내에 접근 가능한 것으로 분석되었다. 그러나 공공도서관으로의 접근성은 평균 1km 이상을 상회하고 있으며 그 편차도 500m를 넘어 공공도서관 서비스의 이용은 도보권을 벗어나 있다.

3) 정비구역의 포함 여부에 따른 주택 및 환경 특성 차이

「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 정비사업 지구는 호수밀도, 노후불량 건축물 비율, 과소·부정형 등 저효율 필지 비율, 접도율 등을 고려하여(표 4-11 참조) 지정하므로 정비구역으로 지정된 지역은 다른 지역에 비하여 주택 및 주거환경이 노후하고 불량하다고 판단할 수 있다. 또한 구역지정 후 건축 등의 행위 제한(도정법 제5조)에 의해 개보수가 금지되므로 더욱 나빠질 수밖에 없다. 따라서 정비구역의 포함여부는 단독주택 밀집지구의 환경 특성에 큰 영향을 미쳤다고 볼 수 있다.

본 연구의 대상인 629개 단독주택 밀집지구 중 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구는 244개, 정비구역이 아닌 일반 단독주택 밀집지구는 385개이며 전체의 약 38.8%에 해당된다.

정비구역에 해당되는 단독주택 밀집지구의 주택은 평균 24.8년 이상 된 노후 주택이며 소형 주택인 18평(60㎡)미만의 주택 비율도 13%로 높은 편이다. 또한 정비구역의 지정 요건을 고려할 때 4M 미만 도로 비율(51.5%)과 과소필지 비율(31%)은, 일반 단독주택 밀집지구의 경우 4M 미만 도로 비율 16.3%, 과소필지 비율 14.3%로 그 차이가 매우 크다. 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구의 필지들은 경사(2.4도)와 고도(33.6M)가 비교적 높은 지형에 입지하고 있다. 하지만 지하철 역에서 비교적 가깝고(568.5M) 생활권 중심까지의 거리(3.6KM)는 매우 상대적으로 가까운 편으로서 정비 후 개발이익이 고려된다. 이러한 입지적 우위와 정비구역의 지정으로 인한 개발 기대심리는 지가로 연결되므로(김명곤 외, 2009:578), 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구의

경우 공시지가가 239만원/㎡로 일반 단독주택 밀집지구의 공시지가 196만원/㎡에 비하여 22%가량 높다(표 4-17 참조).

이처럼 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구는 구역의 지정 및 해제 여부만으로도 타 지역과 거주자 및 주택 특성에서 큰 차이를 보이므로 그 거주지의 지속성과 안정성에는 많은 변수가 따른다. 따라서 주거지의 지속적 관리를 위한 거주자의 노력이나 일관성 있는 정책의 마련 등을 고려할 때, 단독주택 밀집지구의 특성은 구분하여 고려하는 것이 바람직하다. 더불어 정비구역의 지정 기준 자체가 보다 엄격해져야 할 필요가 있으며, 구역 지정 후 사업의 추진은 보다 신속하게 이루어지고 지정이 불필요한 경우 보다 용이한 지정 해제 절차도 요구된다(42).

표 4-17. 정비구역 해당 여부에 따른 단독주택 밀집지구의 환경 특성 비교

변수	평균			표준편차		t	p	
	정비	일반	전체	정비	일반			
주택	1980년 이전 주택 비율	0.282	0.153	0.203	0.273	0.202	6.360	0.0000*
	18평 미만 주택비율	0.127	0.030	0.067	0.163	0.076	8.688	0.0000*
	50평 이상 주택비율	0.280	0.455	0.385	0.218	0.234	-9.373	0.0000*
	단독주택 밀도 (단독주택수/주거면적*1000)	9.626	7.807	8.539	3.470	1.779	7.580	0.0000*
	평균 주택 사용년도	24.803	21.871	23.041	7.130	5.000	5.609	0.0000*
필지 환경	4m미만 도로 비율	0.515	0.463	0.485	0.260	0.257	2.452	0.0145
	4m미만 불량도로 접도 필지율	0.618	0.597	0.606	0.279	0.288	0.900	0.3683
	과소필지 비율	0.310	0.143	0.208	0.273	0.189	8.363	0.0000*
	평균 필지 면적	129.11	143.35	137.060	51.529	52.254	-3.348	0.0009*
	건폐율	0.652	0.661	0.658	0.126	0.066	-1.006	0.3153
	용적률	1.159	1.362	1.280	0.447	0.404	-5.740	0.0000
	경사	2.414	2.205	2.289	1.817	2.307	1.266	0.2060
	고도	33.6	30.0	31.4	20.7	21.3	2.120	0.0344
	녹지지역 비율	0.021	0.025	0.024	0.107	0.125	-0.483	0.6292
	입지	공시지가(원/㎡)	2,394,631	1,963,029	2,104,247	842,345	740,090	6.559
지하철역까지 최단거리		568.5	581.6	577.4	354.2	359.5	-0.450	0.6530
생활권 중심까지 거리		3,064.2	3,771.6	3,508.7	1,515.9	1,654.6	-5.396	0.0000*

주: 629개 단독주택 밀집지구(2010년) 중 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구는 244개, 정비구역이 아닌 일반 단독주택 밀집지구는 385개임

자료 : 서울시 UPIS(서울시, 2012), KLIS(국토교통부, 2012), 도로명 주소 전자지도 (안전행정부, 2012), 토지피복지도(환경부, 2012)

42) 서울시의 경우, 이러한 정비사업 여건의 변화와 피해 등을 고려하여 2012년 뉴타운 등의 정비구역 지정을 원점에서 재검토 하여 불필요하거나 사업 추진이 어려울 경우 정비구역을 직권해제를 추진하고 있으며, 최근에는 정비구역 지정 해제를 보다 용이하게 개정하기 위한 도정법 개정 의안이 국회에 발의(의안 번호 2003251, 2016.11.3.)된 상태이다.

3. 소결

본 장에서는 서울시에서 2000년에서 2010년에 이르는 기간 동안 단독주택 밀집지구의 거주자와 주택 특성 변화와 현황을 분석하였다. 이는 단독주택 밀집지구의 설정을 통해 개발압력이 높았던 2000년대 10년간 서울시 전체의 단독주택 거주자 및 주택의 특성 변화를 파악하기 위함이다. 이를 위하여 629개 단독주택 밀집지구에 대하여 해당 지구의 거주자 특성과 주택 특성에 대하여 각각 변화 및 현황을 다각도로 분석한 결과는 다음과 같다.

서울시 단독주택 밀집지구의 주요한 거주자 특성 변화는 노인 인구의 집중과 유년 인구의 감소를 들 수 있다. 또한 집계구당 총가구 밀도의 감소, 1-2인 가구의 집중, 자가점유율의 감소 등의 특징이 강화되었다. 지역별 인구수 분포는 편차가 크게 줄어드는 방향으로 변화하였다. 또한 동기간 단독주택 밀집지구의 거주자 계층의 사회적, 경제적으로 분리된 것으로 나타났다. 주택 규모와 노후도, 소유형태 등의 대리지표로 살펴 본 단독주택 밀집지구 거주자들의 계층은 공간적으로 분리 경향이 있는 것으로 나타났다. 이러한 거주자의 계층 분리 경향은 아파트 밀집지구와 비교를 통해서 더욱 분명히 규명할 수 있는데, 국민주택⁴³⁾의 규모인 85㎡ 내외의 주택이 주로 아파트로 공급되면서 단독주택은 소형 주택과 대형 주택의 비중이 증가하였다. 또한 단독주택 밀집지구에는 중졸 이하의 학력 비율 거주자의 비중이 높아진 반면, 아파트 밀집지구 거주자의 경우 4년제 대졸 이상의 고학력자의 비중이 단독주택 밀집지구에 비하여 매우 높다.

서울시 단독주택 밀집지구의 주택 및 환경 특성을 살펴보면, 80년대 이후 다가구 주택 및 다세대 주택의 법제화로 인해 다가구 및 다세대 주택으로 재건축되거나 2000년대를 거치면서 상당부분 아파트 단지로 개발되면서 단독주택 밀집지구의 수도 줄었으며 단독주택 밀집지구내 전체 단독주택 수도 2000년 87만 호 이던 것이 2010년에는 4만 호로 약 54.1% 감소하였다. 또한 단독주택 및 밀집지구의 분포는 도시중심부에서 벗어나 점점 외곽경계부로 이동하였다. 또한 이 과정에서 국민주택⁴⁴⁾의 규모인 85㎡ 이하의 주택은 공동주택

43) 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로 주거전용면적이 1호당 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택을 말한다.

의 형태로 빠져 나감에 따라, 현재 남아 있는 단독주택은 40~85㎡ 주택의 상당수가 멸실되고, 40㎡(12평)이하의 소형과 100㎡(30평)이상 중대형주택의 구성 비중이 확대되었다. 서울의 경우 심화되어 서울에 있는 40~100㎡ 주택의 64%는 아파트이며, 단독주택은 6.3%에 불과하며 이를 통해 단독주택의 규모 측면에서의 중간 계층의 이탈을 파악할 수 있다. 또한 단독주택의 공동주택으로 재개발, 재건축 혹은 공동주택의 건설로 인하여 서울시의 중산층 거주자가 아파트로 대체되었다고 할 수 있으며 이는 중산층의 주택 수요가 아파트 단지로 집중되었고, 지역별로도 아파트 단지가 많은 주거지역의 경제적 수준이 더 높아져서 주거지의 분리가 진행되었다.

또한 남아 있는 단독주택 밀집지구의 주택 및 환경 현황을 파악하기 위하여 도로명 주소 전자지도, 한국토지정보시스템, 토지피복도 등 다양한 공간 데이터와 매칭하여 GIS 분석을 시도하였다. 주택의 규모 및 노후도, 필지 및 도시계획 특성, 근린의 공공서비스 수준 등을 분석한 결과 건축물의 노후도는 약 23년 가량이며 과소필지가 많고, 4m 미만 도로의 비율이 높다. 하지만 학교 및 경찰서 등의 공공서비스 수준은 도보권 이내로 볼 수 있다. 하지만 이러한 단독주택 밀집지구의 주택 및 주거환경 특성은 지구별로 편차에 매우 크며, 정비구역의 지정여부에 따라서도 매우 큰 차이를 보인다. 특히 정비구역의 지정 여부는 거주자의 특성 및 주택의 환경의 불량 정도에 큰 영향을 미치므로 주거지의 지속적 관리를 위한 거주자의 노력이나 일관성 있는 정책의 마련 등을 고려할 때, 단독주택 밀집지구의 특성은 구분하여 고려하는 것이 바람직할 것이다.

44) 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로 주거전용면적이 1호당 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택을 말한다.

제 5 장 단독주택 밀집지구의 유형화와 유형별 특성

1. 유형화 방법 및 지표 선정

1) 단독주택 밀집지구의 유형화 방법

단독주택 밀집지구⁴⁵⁾는 서울시내에 다양한 지역에 분포되어 있으며 주택규모 측면에서뿐만 아니라 거주하는 사람들의 특성도 매우 이질적이다. 따라서 단독주택 밀집지구의 특성을 반영한 정책을 구상하기 위해서는 단독주택 밀집지구를 유형화하고 유형별 특성을 파악하는 것이 중요하다.

본 연구에서는 단독 주택 밀집지구를 유형화하기 위해 군집분석 방법을 활용하였다. 군집분석 방법의 경우 산출된 결과에 대한 통계적 검정방법이 없다는 한계점을 갖고 있다. 이를 극복하기 위하여 본 연구에서는 다양한 군집화 방법을 적용하여 그 결과를 비교하고 실제로 단독주택 밀집지구의 다양한 특성을 가장 잘 반영한다고 판단되는 군집분석 결과를 선정하였다.

본 연구에서는 계층적 군집 방법(유사도가 가장 높은 개체들을 찾아 연속적으로 유사 사례들을 묶어나가는 방법)을 적용하였고, 계층적 군집방법 중에서도 가장 보편적으로 이용되고 있는 Ward's 방법을 이용하였다. Ward's 방법은 각 군집의 오차분산자승(ESS) 총합의 증가를 최소화하는 방향으로 유사한 사례를 묶어나가면서 군집을 구분한다. ESS의 총합인 E_m 은 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$E_m = \sum_{l=1}^{n_m} \sum_{k=1}^p (x_{m,l,k} - \overline{x_{m,k}})^2$$

$x_{m,l,k}$: m 번 군집 l 번 대상체의 k 번 변수 값

$\overline{x_{m,k}}$: k 번 변수의 m 번 군집 평균

45) 앞 장에서 단독주택 밀집지구의 지속적 관리 대상으로서, 주거지의 지속성과 변화 가능성을 고려하여 정비구역에 해당하는 244개 단독주택 밀집지구를 제외한 385개 일반 단독주택 밀집지구로 연구 대상을 한정하였으므로 이장 이후 단독주택 밀집지구는 정비구역에 해당되지 않는 일반 단독주택 밀집지구를 칭한다.

2) 유형화 지표의 선정

주거지 유형은 도시의 형태와 환경을 구성하는 가장 기초적인 단위이자 여러 인구집단의 입지경쟁 또는 정책적 개발에 따른 공간분화현상이라고 할 수 있다(강세진 외, 2008; 황희연 외, 2002; Hawley, 1950; Quinn, 1955). 따라서 주거지 유형과 그 특성에 따라 도시 문제 및 해법도 달라질 수밖에 없다. 이에 따라 주거환경 분석을 위한 지표를 선정하거나⁴⁶⁾, 주거지 선택, 주거지 분화의 원인이나 과정을 탐색하는⁴⁷⁾ 연구들에서 주거지 특성에 따라 유형을 구분하고 유형별 특성을 규명하고자 노력해왔다.

선행연구들에서 주거지 유형화를 위해 사용한 지표들을 보면 주거지를 구성하는 요소로 주거지에 거주하는 사람들(인구·사회·경제적 특성), 이들이 거주하는 주택 특성, 주택이 위치한 물리적 환경으로서 필지, 도로 등의 기반시설 여건 등으로 범주화하고 각 범주별로 다양한 지표들을 추출하고 있다(표 5-1 참조). 주택 특성은 거주자의 사적 영역이기도 하지만 주거지의 경관을 형성하고 주거 환경 및 거주자 특성과 밀접한 관련이 있다. 이러한 주택 특성으로는 주택의 유형 및 규모, 구조, 그리고 노후도나 주택설비 수준 등을 나타내는 지표들을 사용하고 있다. 주택에 거주하는 사람의 인구·사회·경제적 특성은 주로 거주자의 개인 특성이나 가구의 생애주기 및 사회·경제적 지위 등을 나타낼 수 있는 지표들이 사용되고 있다. 또한 주거지의 입지적 특성은 주거지가 주로 도심이나 지역생활권 중심지까지의 거리, 지하철역까지의 거리, 용도지역 등으로 그 주거지가 위치한 지역의 특성을 나타낼 수 있도록 생활에 도움이 되거나 지역의 특성을 나타낼 수 있는 시설이나 지점으로부터의 접근성이 주로 사용되고 있다. 마지막으로 주거지의 물리적 환경의 특성 및 기반시설의 여건은 주거지의 정비나 관리를 판단할 수 있는 건폐율, 용적률 등의 개발밀도, 4m 이상 도로비율 및 경사, 고도의 지형적 특성을 나타내는 지표들이 사용되고 있다.

46) 주거환경의 평가 및 분석하거나 주거환경 구성요소의 탐색을 위한 국내 연구로는 박인석(1992), 권영덕 외(1996), 문정희 외(1997), 이희철(1998), 진정수 외(1998), 오규식 외(1999), 김기수(2000), 민범식 외(2001), 등의 연구가 있다.

47) 주거지의 분화나 주거지 유형 구분 등에 관한 국내 연구로는 이주형(1989), 윤혜정(1996), 홍인옥(1997), 윤인숙(1998), 임창복 외(2000), 김창석(2002), 고희준(2003), 강세진 외(2006), 강세진 외(2008), 백선영(2012) 등의 연구가 있다.

표 5-1. 주거지 유형화를 위한 범주와 관련 지표

구분	관련 지표	관련 연구
거주자 특성 (인구·사회·경제적 특성)	인구 및 세대수	김창석(2002), 강세진 외(2008)
	인구 및 가구 특성(연령, 가구구성, 생애주기, 교육수준, 소득수준)	이기석(1980), 한주연(1988), 윤혜정(1996), 민범식 외(2001), 김창석(2002), 강세진 외(2008), 이정섭(2010)
	자가 비율	민범식 외(2001), 김창석(2002)
	1인당 거주면적	민범식 외(2001), 김창석(2002), 강세진외(2008)
	지가 등(주택매매가, 주택 임대료)	진정수 외(1998)
	거주비용	진정수 외(1998), 김창석(2002),
주택 특성	주택의 유형 및 규모	홍인옥(1997), 임창복 외(2000), 민범식 외(2001), 김창석(2002), 고희준(2003), 강세진 외(2008), 백선영(2012)
	구조	박인석(1992), 민범식 외(2001)
	노후도	민범식 외(2001), 김창석(2002), 강세진 외(2006), 강세진 외(2008)
	설비수준	민범식 외(2001)
	주거환경의 불량도	진정수 외(1998), 강세진 외(2006), 강세진 외(2008)
기반시설 특성	필지면적	강세진 외(2008), 백선영(2012)
	필지면적의 편차, 과소필지 비율, 주택 접도율 등 획지 특성	고형준(2003), 백선영(2012), 강세진 외(2006)
	건폐율, 용적률 등 개발밀도	임창복 외(2000), 민범식외(2001), 강세진 외(2006), 강세진 외(2008)
	도로율 등의 도로조건	민범식 외(2001), 김창석(2002), 백선영(2012)
	공공시설 현황(초등학교, 보육시설, 의료시설 등)	민범식 외(2001), 김창석(2002), 강세진 외(2008)
	녹지, 하천 등으로의 접근성	민범식 외(2001), 김창석(2002)
	공지율	강세진외(2008)
	녹지율	진정수 외(1998), 민범식 외(2001), 김창석(2002), 강세진외(2008)
	평균표고 경사도	강세진외(2008)
	접근성	도시지역중심까지의 거리
지하철역까지 거리		강세진 외(2008)
통행특성(평균통근시간, 지역별 통근비율, 통근방향수)		강세진 외(2008)
용도지역지구		고형준(2003)
초등학교까지 거리		민범식 외(2001), 강세진 외(2008)
대규모 위해시설 입지여부		민범식 외(2001), 김창석외(2002)

본 연구에서는 선행연구에서 사용되어온 지표들 중 가장 보편적으로 사용되는 지표들을 우선적으로 고려하되, 단독주택 밀집지구의 다양한 특성을 잘

반영해줄 수 있는 지표들을 선정하기 위해 집계구 단위에서 제공하는 인구, 가구, 주택 특성뿐만 아니라 KLIS에서 제공하는 필지 특성과 안전행정부에서 제공하는 도로망 전자지도, 환경부의 토지피복지도, 서울시 도시계획정보시스템(UPIS) 등 가용한 자료들을 모두 활용하였다. 그 결과 단독주택 밀집지구 단위에서 가용한 자료들을 수집하여 39개 변수 목록을 구축하였다(부록 2참조). 본 연구에서는 군집분석을 수행하기 전에 먼저 39개 변수들을 대상으로 요인분석과 상관분석을 실시하여 상관관계가 매우 높은 변수들과 요인분석 결과에서 다른 변수들과 묶이지 않거나 공통성이 매우 낮은 변수들을 제외하였다. 또한, 공시지가, 필지면적 등과 같은 특정 지역에서 특이점이 발생하는 변수도 제외하여 최종적으로 19개 변수를 선정하였다(표 5-2 참조).

표 5-2. 단독주택 밀집지구 유형화를 위해 군집분석에 사용된 변수들

구분	변수	자료
거주자 특성 (인구, 가구, 경제)	청년(20-39세)인구 비율	인구주택총조사(2010) KLIS(한국토지정보시스템, 2013)
	노인(65세 이상)인구 비율	
	대졸(전문대 포함) 이상 비율	
	중졸 이하 비율	
	1인 가구 비율	
	자가 소유 가구 비율	
	월세 이하 가구 비율	
주택 특성	1980년 이전 건축 노후주택 비율	인구주택총조사(2010) KLIS(한국토지정보시스템, 2013)
	18평(60㎡) 미만 주택 비율	
	50평(165㎡) 이상 주택 비율	
	단독주택 밀도(단독주택 수/주거지면적*1000)	
기반시설 특성	4m 미만 도로 비율	KLIS(한국토지정보시스템, 2013), 토지피복도(2013) 지형도(2013) 서울시 UPIS(2013)
	4m 미만 불량도로 접도 필지 비율	
	과소필지 (90㎡ 미만)비율	
	경사(도)	
	고도(m)	
접근성	녹지비율	도로명주소 전자지도(2013) KLIS(한국토지정보시스템, 2013)
	지하철 역까지 최단 거리(m)	
	생활권 중심지까지 거리(m)	

주1. 생활권 중심지까지 거리는 2030년 서울시 도시기본계획(2014년 4월 승인)에서 설정한 공간구조상 3도심(한양도성, 여의도·영등포, 강남), 7광역중심(상암수색, 마곡, 가산대림, 용산, 청량리왕십리, 창동상계, 잠실)으로부터 해당 단독주택 밀집지구까지의 거리

주2. 과소필지 면적은 도정법 상 정비구역 지정 과소필지 기준인 90㎡ 미만 필지수 비율

단독주택 밀집지구의 다양하고 이질적인 특성을 나타내기 위해 크게 4개 영역을 거주자 특성, 주택 특성, 기반시설 여건, 접근성으로 나누고 지표별로 차이가 드러날 수 있는 변수들로 선정·구성하였다.

먼저 거주자 특성 영역으로 인구, 가구, 경제적 수준을 나타낼 수 있는 변수들을 선정하였는데, 20~30대 젊은 연령층 비율과 65세 이상 노인인구 비율은 젊은 인구의 유입에 따른 근린의 활력도를 가늠할 수 있기 때문에 단독주택 밀집지구의 인구구조 특성을 잘 나타내는 변수라고 볼 수 있다. 또한 대졸 이상(전문대 졸업 포함)과 중졸 이하, 자가 소유와 월세 이하 비율 변수는 학력과 경제력의 수준을 나타내는 대리변수로 선정하였다. 또한 최근 단독주택에 거주하는 1인 가구 증가추세를 고려하여 1인 가구 비율도 선정하였다.

주택 특성 영역의 경우, 주택의 노후도와 규모, 밀도 차이에 집중한 지표로서 1980년 이전 노후주택 비율, 18평 이하 주택 비율과 50평 이상 주택 비율, 주거지 면적 대비 단독주택수로 도출된 단독주택 밀도를 변수에 포함하였다⁴⁸⁾.

한편 단독주택 밀집지구의 기반시설 특성 영역에서는 주거지의 필지와 도로, 그리고 주거지의 환경에 대한 도시계획적 수단의 필요 여부를 가늠하기 위하여 불량한 주거환경을 나타내는 변수로서 4m미만의 도로연장 비율과 4m 미만 불량도로에 접한 필지비율⁴⁹⁾, 그리고 도시 및 주거환경 정비법 상 과소 필지에 해당하는 90㎡미만 비율을 선정하였으며, 지형적 특성을 나타내는 변수로는 평균 고도와 경사도, 녹지비율을 구성하였다.

마지막으로 단독주택 밀집지구의 입지여건으로서 주거지의 접근성을 나타내는 변수를 고려하였는데, 주변의 공공시설 이용의 편의 등에 따른 개별 시설 접근성 보다는 교통 접근성과 지역 중심지에의 접근성으로서 주거지의 가장 가까운 지하철역까지의 최단 거리와 생활권 중심지까지의 거리를 변수로 선정하였다.

48) 주거 면적에 대비한 주택 수의 비율은 각 밀집지구간 비교할 수 있는 지표이지만, 면적과 수량에 대한 수치 차이로 소수점 3자리 이하의 수로 존재하므로, 보다 쉽게 인지할 수 있도록 1,000을 곱하여 표현하였다.

49) 4M 미만 도로에의 접도 필지 비율은 「도시 및 주거환경 정비법」 및 조례에서 제시하는 정비사업 구역 지정 요건에 해당하며 일반적으로 기반시설의 열악한 정도를 판단하는 지표로 활용된다.

3) 유형화 과정 및 유형 분류

629개 서울시 단독주택 밀집지구중 정비구역으로 지정되지 않은 단독주택 밀집지구(일반 단독주택 밀집지구)는 385개에 해당된다⁵⁰⁾. 이들 385개 단독주택 밀집지구를 대상으로 군집분석을 수행한 결과 3개 이상의 군집에서부터 9개의 군집까지 다양한 군집의 분화 형태를 검토할 수 있다(표 5-1 참조).

군집분석의 실용적 측면에서 군집의 개수를 정하는 것은 중요한 작업 중 하나이지만 아직 명확한 기준이 없어 연구자가 연구 목적에 부합하는 해석에 따른 방법론을 취하는 것이 일반적이다⁵¹⁾. 본 연구에서는 요인분석의 결과를 고려하여(부록 3 참조) 주성분 특성 및 유형 구분 형태를 가늠하고 군집분석의 분화계보를 분석하여 군집의 수를 결정하였다. 즉, 단독주택 밀집지구의 유형별 특성을 분석하기 위해서는 군집내 포함되는 단독주택 밀집지구의 수가 적을수록 그 특성이 명확해지므로 분화를 우선적으로 고려해야 하지만, 군집내 포함되는 단독주택 밀집지구의 수가 적으면 단독주택 밀집지구의 일반적 특성을 나타낸다고 보기에는 대표성이 부족하다. 따라서 분화양상을 파악하여 적정 군집 수를 탐색적으로 분석하였다⁵²⁾(그림 5-1 참조).

군집 수를 늘려 분석할수록 상위 군집의 분화가 진행되는데, 3개 군집의 경우 군집1에 전체의 절반에 해당하는 190개 밀집지구가 포함되고, 4개 군집의 경우에도 135개와 138개의 전체 74%에 해당하는 군집이 그 특성을 주도하게 된다. 5개 군집의 경우 135개(35.1%)의 우세 군집이 나타나기는 하지만 이 군집을 제외하고는 비교적 고른 분포를 보인다. 이후 군집의 수를 증가하면 일부 군집의 경우 분화가 진행되지만, 55개(14.3%)의 단독주택 밀집지구와 64개(16.6%) 단독주택 밀집지구의 경우 각각 하나의 유형으로서 더 이상 분

50) 앞 장에서 한정된 바와 같이 정비구역은 단독주택 밀집지구의 지속적인 관리 방향을 설정하기 위한 전제인 주거지의 지속성에 대한 정책 및 계획의 판단이 모호하므로 본 장에서의 유형화 역시 정비구역이 아닌 일반 단독주택 밀집지구만을 대상으로 한다.

51) 일부 연구들에서는 적정 군집 수를 결정하기 위해서 R-square나 pseudo-F, cubic clustering criterion 등의 판정 기준 값을 도시(plot)하여 급격한 증가 혹은 감소가 발생하는 곳에서 대응되는 군집의 수를 이용하기도(김기영, 1990)하고 일부에서는 요인분석을 통해 주성분을 분석하여 각 요인들을 잘 설명할 수 있는 군집분석의 수를 택하기도 한다.

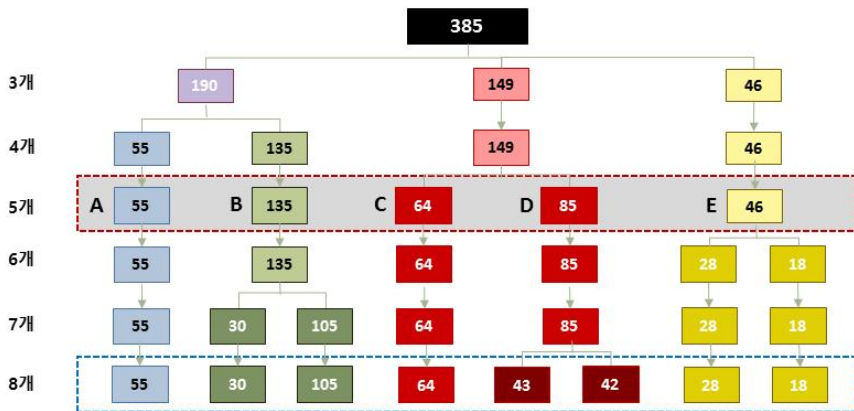
52) 일반적으로 계층적 군집분석(HCA) 후 그 결과를 해석하는 판별분석(DA)을 단계적으로 수행하는 것은 어떠한 현상에 대하여 원인인 “왜(why)”를 규명하기 보다는 그것이 “무엇인지(what is)” 정체를 규명하는 매우 유용한 분석 툴로 볼 수 있다(Mikelbank, 2011:324)

화되지 않는다. 또한 가장 우세한 군집으로 분류되는 135개의 군집의 경우 7개 군집에서부터 30개(7.8%)와 105개(27.3%) 군집으로 분화되지만, 6개 군집에서부터 가장 소수 유형인 46개(11.9%) 군집이 분화되기 시작하여 5% 이하의 군집을 형성하면서 20개 미만의 군집을 서울시 단독주택 밀집지구의 한 유형으로 일반화하기 어렵다.

따라서 적정 군집의 수는 5개로 설정하였으며 각각 A~E 유형으로 구분 명명하였다. 또한 각 군집 유형의 특성 구체적으로 드러나지 않는 경우 그 특성의 심화 분석을 위하여, 군집의 분화가 더 이상 진행되지 않는 A와 C 유형을 제외한 B, D, E 유형이 모두 분화되는 8개 군집에서의 특성도 고려하였다.

표 5-3. 일반 단독주택 밀집지구의 군집분석 결과(3-9군집)

군집수	군집1	군집2	군집3	군집4	군집5	군집6	군집7	군집8	군집9	합계
3	190 49.4%	149 38.7%	46 11.9%							385 100%
4	55 14.3%	135 35.1%	149 38.7%	46 11.9%						385 100%
5	55 14.3%	135 35.1%	64 16.6%	85 22.1%	46 11.9%					385 100%
6	55 14.3%	135 35.1%	64 16.6%	85 22.1%	28 7.3%	18 4.7%				385 100%
7	55 14.3%	30 7.8%	105 27.3%	64 16.6%	85 22.1%	28 7.3%	18 4.7%			385 100%
8	55 14.3%	30 7.8%	105 27.3%	64 16.6%	43 11.2%	28 7.3%	42 10.9%	18 4.7%		385 100%
9	55 14.3%	30 7.8%	55 14.3%	64 16.6%	50 13.0%	43 11.2%	28 7.3%	42 10.9%	18 4.7%	385 100%



주: 숫자는 군집별 해당 단독주택 밀집지구 수.

그림 5-1. 군집개수 별 분화 계보

2. 단독주택 밀집지구의 유형별 특성 분석

1) 특성 영역별 지표 비교

각 유형의 특성 영역별 지표 값의 차이는 평균치의 약 1/3 이상으로 나타났으며, 주택의 노후도나 기반시설과 접근성 관련 지표들은 표준 편차가 평균치의 50% 이상으로 각 유형의 특성을 구분 짓는 매우 중요한 요인으로 볼 수 있다(표 5-4 참조). 다음에서는 유형화의 주요 특성 영역인 거주자, 주택, 기반시설, 접근성의 특성 영역별 비교를 통해 각 유형의 특성을 구분 짓는 주요 특성을 도출하고자 한다.

표 5-4. 단독주택 밀집지구의 유형별 지표 비교

구분	지표	A유형 (55가)	B유형 (135가)	C유형 (64가)	D유형 (85가)	E유형 (46가)	평균 (385가)	표준 편차
거주자 특성	청년(20-39세)인구 비율	0.365	0.375	0.376	0.345	0.336	0.362	0.105
	노인(65세이상)인구 비율	0.108	0.105	0.097	0.104	0.112	0.105	0.039
	대졸(전문대이상)이상 비율	0.355	0.369	0.356	0.288	0.339	0.343	0.139
	중졸 이하 비율	0.303	0.293	0.298	0.329	0.309	0.305	0.080
	1인 가구 비율	0.348	0.365	0.359	0.331	0.359	0.353	0.128
	자가 소유 비율	0.199	0.219	0.200	0.225	0.237	0.217	0.078
	월세이하(사글세 포함) 비율	0.421	0.421	0.451	0.400	0.449	0.425	0.122
주택 특성	1980년대 이전 노후주택 비율	0.211	0.174	0.103	0.121	0.150	0.153	0.202
	18평(60㎡)미만 주택 비율	0.045	0.039	0.010	0.031	0.013	0.030	0.076
	50평(165㎡)이상 주택 비율	0.447	0.413	0.530	0.444	0.508	0.455	0.234
	단독주택 밀도 (단독주택 수/주거지면적*1000)	8.036	7.904	7.547	8.482	6.261	7.795	1.807
기반 시설 특성	4m미만 도로 비율	0.373	0.514	0.458	0.546	0.274	0.463	0.257
	4m미만 도로 접도 필지 비율	0.470	0.657	0.575	0.729	0.357	0.597	0.288
	과소필지(90㎡미만) 비율	0.205	0.165	0.088	0.178	0.016	0.143	0.189
	경사(도)	1.67	1.68	1.70	2.37	4.81	2.21	2.31
	고도(m)	26.14	27.50	23.67	29.16	52.13	30.00	21.28
접 근 성	녹지비율	0.005	0.015	0.000	0.022	0.123	0.025	0.125
	지하철역까지 최단 거리(m)	373.9	611.3	419.4	464.3	1,185.3	581.6	359.5
	생활권 중심지까지 거리(m)	1,168	2,983	3,991	5,022	6,585	3,772	1,655

주: 지표별로 노란색 음영은 최저치, 붉은색 음영과 굵은 글씨는 최고치에 해당하며 표준 편차의 회색 음영은 평균치의 50% 이상의 편차를 갖는 변수임.

(1) 거주자 특성

거주자 중 청년인구 비율과 노인인구 비율은 상반되는 경향이 있다. C유형의 경우 청년 인구 비율(0.376)이 높지만 노인 인구 비율(0.097)은 가장 낮고, E유형의 경우 청년 인구 비율(0.336)이 낮지만 노인 인구 비율(0.112)은 가장 높다. A, B, C 유형은 전반적으로 청년 인구 비율이 높는데 이들은 대졸 이상의 학력 비율이 높다. 그 중 B유형의 경우 청년인구의 비율(0.375)과 대졸 이상의 학력 비율(0.365)이 높고 반대로 중졸 이하 학력 비율(0.293)은 가장 낮은 특징이 있다. 이와는 반대로 D 유형의 경우 대졸 이상의 학력 비율(0.288)은 가장 낮지만 중졸 이하 학력 비율(0.329)은 가장 높다(그림 5-2참조).

청년 인구 비율이 높고 대졸 이상 비율이 높은 B유형의 경우 1인 가구 비율(0.365)도 가장 높으며 이로 인해 자가 가구 비율을 백분율로 환산하면 21.9%에 불과하고 월세 이하 가구 비율은 42.1%에 달한다. 가구 특성 측면에서 B유형에 상대적인 유형은 D유형으로서, 청년 인구 비율이 적고 노인 인구 비율이 높은 이 단독주택 밀집지구들의 경우 자가 소유 가구의 백분율은 23.7%에 달한다. 하지만 D유형의 경우 월세 이하 가구의 백분율이 44.9%에 달하는 지구들로서 가구간 거주 수준 격차가 큰 지구로 판단할 수 있다. 또한 청년 인구 비율이 가장 높은 C유형은 자가 가구 백분율이 20%의 최저 수준이며 월세 이하 가구 백분율이 45.1%에 달하는 유동성이 높은 가구 특성을 나타내고 있다(그림 5-3참조).

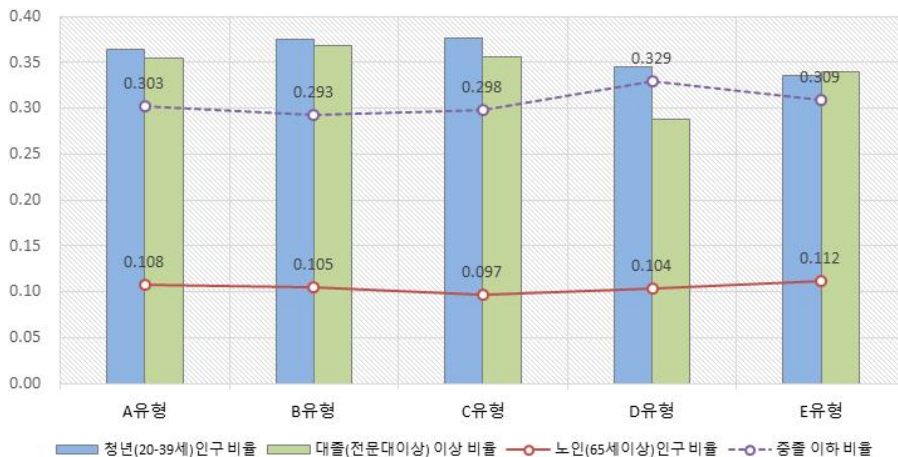


그림 5-2. 유형별 인구 특성



그림 5-3. 유형별 가구 및 경제 수준

(2) 주택 특성

5개 유형들 중 주택이 노후하고 협소주택이 많은 유형은 A유형이다. A유형의 경우 1980년대 이전에 건축된 노후 주택의 백분율이 21.1%에 이르며 18평(60㎡)미만의 주택 비율(0.045)도 가장 높은 주택 환경이 좋지 못한 주택이 많은 지구로 판단된다. 이와 유사하게 B유형 역시 1980년대 이전에 건축된 노후 주택의 백분율(17.4%)이 높고 18평(60㎡)미만의 주택 비율(0.039)도 높은 주택 환경이 좋지 못한 지구이다.

이에 비하여 C유형과 E유형의 경우 50평(165㎡)이상 주택 비율이 높다. C유형의 경우 50평(165㎡)이상 주택의 백분율이 53%에 이르고 18평(60㎡)미만 주택의 백분율은 1%에 불과하다. 하지만 E유형은 50평(165㎡)이상 주택의 백분율이 50.8%로 대형 주택이 많지만 18평(60㎡)미만 주택의 백분율이 약 3%로서 협소 주택의 비율도 높다. 이는 거주자 특성에서도 분석한 바와 같이 E유형의 경우 거주자간 경제적 수준의 차이가 큰 것으로 판단할 수 있는 근거가 된다. 또한 C유형의 경우 단독주택 밀도(7.547)가 낮고 1980년대 이전 건축된 주택의 비율(0.103)이 적은 것은 것으로 미루어 다가구 주택의 비율이 높을 것으로 유추 가능하다⁵³⁾. 이에 비하여 E유형은 단독주택 밀도가 0.274로 매우 낮은 저밀도의 대형 주택이 많은 지구로 판단 가능하다.

단독주택 밀도가 가장 높은 D유형(8.482)은 50평(165㎡)이상 주택의 백분율이 44.4%로 높고 8평(60㎡)미만의 주택 비율(0.031)도 높은 지구로서 고밀의 주거지이다(표 5-4 및 그림 5-4 참조).



그림 5-4. 유형별 주택 특성

(3) 기반시설 특성

4M 미만 도로 및 접도 필지 비율, 과소 필지 비율 등은 주거지의 열악한 환경을 드러낸다. 정비구역이 아닌 일반 단독주택 밀집지구의 경우에도 4M 미만 도로 백분율이 46.3%에 이르며 4M 미만 도로에 접하는 필지 백분율⁵⁴⁾ 역시 평균 59.7%에 달할 정도로 단독주택 밀집지구의 접도 현황은 양호하지 못하다. 특히 D유형의 경우 과소필지 비율(0.178)도 높고 4M 미만 도로 비율(0.546) 및 4M 미만 도로에 접하는 필지 비율(0.729)이 가장 높은 기반시설이 열악한 지구로 볼 수 있다. B유형과 C유형 역시 D유형에 비해서는 상대적으로 낮지만 4M 미만 도로 비율 및 4M 미만 도로에 접하는 필지 비율이 높은 기반시설이 양호하지 못한 지구이다(그림 5-5 참조).

53) 다가구 주택이 법제화된 것은 1990년이다.

54) 접도 길이에 관련 없이 4M 미만 도로에의 접도 여부에 따른 비율에 해당된다.

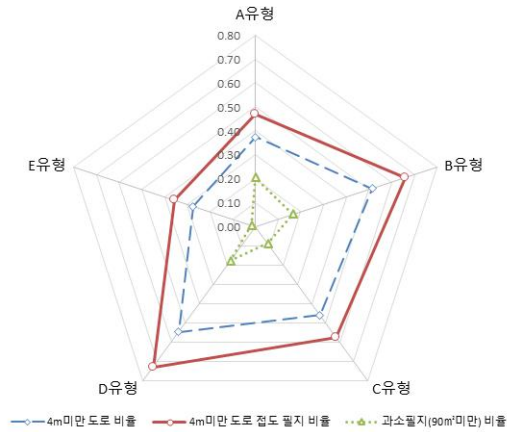


그림 5-5. 유형별 기반시설 특성

반면, E유형의 경우 과소필지 비율(0.016)이 가장 낮고 4M 미만 도로 비율(0.274) 및 4M 미만 도로에 접하는 필지 비율(0.357) 역시 가장 낮아 도로 및 필지 여건이 가장 양호한 지구이다. 또한 E유형은 경사가 4.81도이고 고도가 52.13M에 이르는 구릉지이고 녹지 비율은 0.123으로 자연 환경 여건은 뛰어나지만 경사지 특성이 매우 강하여 주거지 선호 여부가 매우 분명한 지구로 볼 수 있다.

한편, A유형의 경우 도로 여건은 양호하지만 과소필지의 백분율이 20.5%에 이르는 필지 여건이 좋지 못한 지구이다. 또한 A유형과 B유형, C유형은 경사도 1.7도 내외의 평지에 해당하며 녹지 백분율도 2% 미만이다.

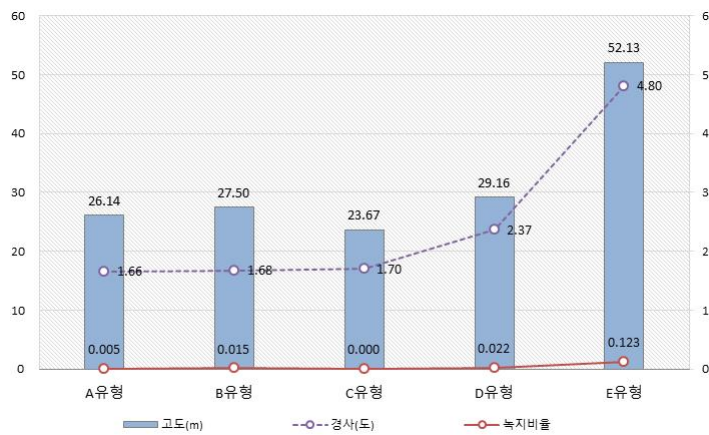


그림 5-6. 유형별 지형 및 녹지 특성

(4) 접근성

교통 접근성으로 대표되는 최단 지하철역까지 거리를 살펴 보면, 단독주택 밀집지구는 평균 581.6M 내외의 거리에서 지하철역에 접근 가능하다. 하지만 지구간 편차는 360M 내외로 큰 편인데 A유형에 해당하는 단독주택 밀집지구들은 지하철역까지 평균 373.9M에서 접근가능하지만 E유형에 해당하는 단독주택 밀집지구들은 지하철역까지 평균 1.2KM를 이동해야 한다. 생활권 중심지까지의 거리는 그 편차가 1.6KM로 훨씬 커서 A유형에 해당하는 단독주택 밀집지구들은 생활권 중심지까지 평균 1.17M 거리에 위치하고 있지만 E유형에 해당하는 단독주택 밀집지구들은 생활권 중심지에서 평균 6.6KM 이격한 지역에 위치하고 있다. 일반 단독주택 밀집지구의 35.1%에 해당하는 B유형의 경우 생활권 중심지에서 3KM 미만의 범위내에 위치하고 있지만 지하철역까지는 평균 611M를 이동해야 한다.

A~E 유형은 생활권 중심지에서 부터의 거리에 따라 분포되고 있음을 알 수 있는데, 창동·상계와 가산대림 중심지를 제외하고는 생활권 중심지가 한강을 중심으로 5KM 이내에 입지하고 있어 이들을 중심으로 가장 인근에는 A유형이 가장 먼 서울 외곽 경계부 지역에는 E유형이 분포하고 있다.



그림 5-7. 유형별 단독주택 밀집지구 접근성

2) 유형별 공간 분포 특성

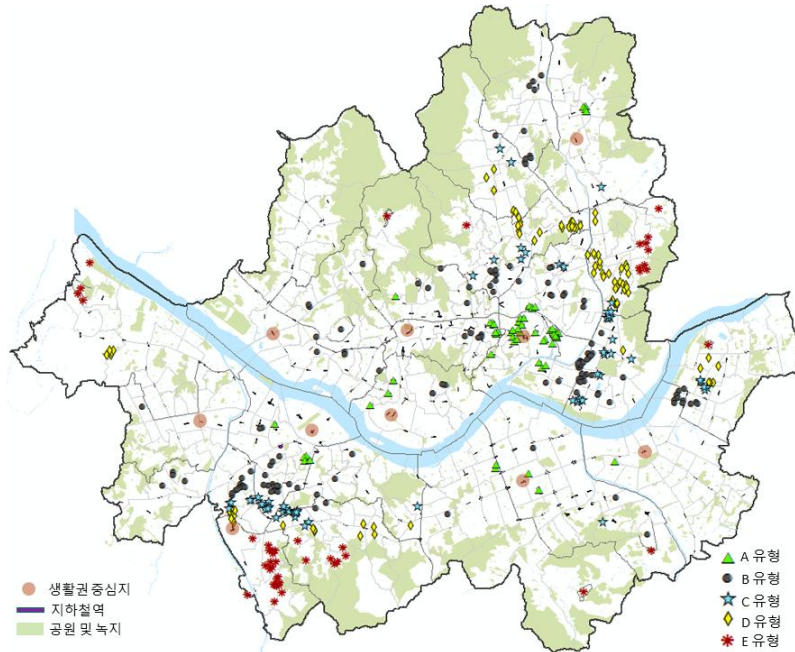


그림 5-8. 5가지 유형의 공간 분포

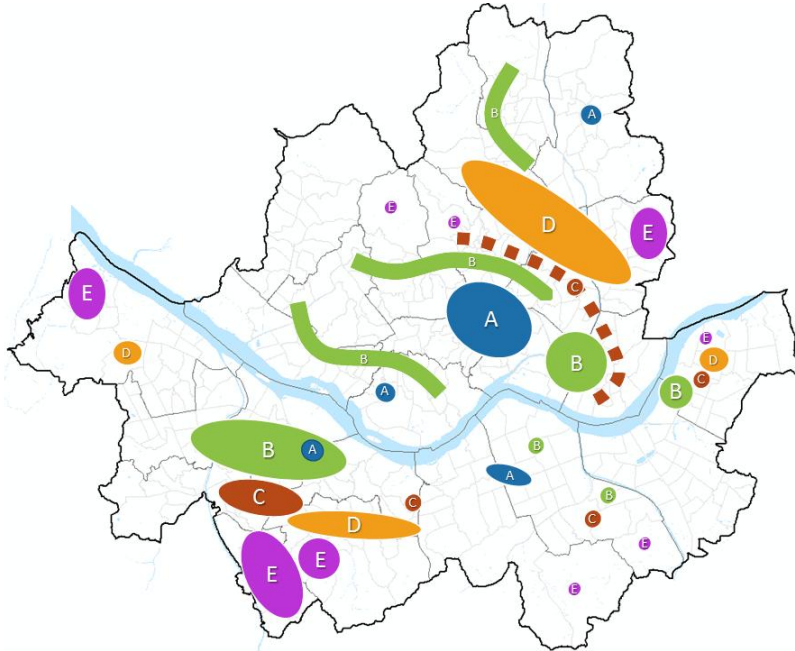


그림 5-9. 5가지 유형의 공간 분포 도식화

5가지 단독주택 밀집지구 유형은 그림 5-8에서 보는 바와 같이 서울 한강을 중심으로 북동쪽과 남서쪽 각 방향으로 A유형에서 E유형 순으로 중심에서 외곽 방향으로 분포되어 있다. 앞서 접근성 분석에서 분석한 바와 같이 A~E 유형은 생활권 중심지에서부터의 거리에 따라 분포되고 있다. 창동·상계와 가산·대림 중심지를 제외하고는 생활권 중심지가 한강을 중심으로 5KM 이내에 입지하고 있어 이들을 중심으로 가장 인근에는 A유형이 가장 먼 서울 외곽 경계부 지역에는 E유형이 분포하고 있다. 서울의 남서부와 동북부 지역은 단독주택 밀집지구가 집중 분포되어 있는 지역으로 남서부 지역은 각 유형이 순차적으로 군집하고 있으나, 동북부 지역의 단독주택 밀집지구는 A, B, D 유형이 동대문구와 중랑구, 성동구를 중심으로 집중되어 있고 도심부 주변으로 B 유형 및 C유형이 대형(帶形)으로 도심부를 감싸고 있는 분포이다(그림 5-9 참조).

(1) A 유형 : 중심지 인근의 노후협소 주택 밀집지

A유형에 해당하는 55개(14.3%)의 단독주택 밀집지구는 주로 도심부인 성동구(28개)와 중구(6개)에 약 60%가량이 집중 분포하고 있다.

가장 많이 분포하고 있는 성동구 내에서도 용답동(10개), 마장동(5개) 등에 집중 밀집되어 있다(표 부록-8 참조). 이들 지역은 청량리·왕십리 생활권 중심지로서 지하철 접근성 및 지역중심지 접근성이 양호하고 경사가 적은 평지에 해당한다. 양호한 접근성으로 청년 인구 비율이 높다. 입지적 특성과 높은 개발 압력으로 주변에 정비구역이 많고 이미 아파트 단지로 개발된 구역도 많으며 정비구역에 해당하는 단독주택 밀집지구도 인접해 있다. 전반적으로 노후한 주택이 많고 과소주택과 과소필지 비율이 높은 과밀지역이다(그림 5-10 참조). 해당 지역의 주택유형은 단독주택이지만 용답동은 물론, 주변의 마장동, 황학동, 신당동에 있는 A유형의 단독주택 밀집지구들은 황학동 도깨비 시장, 용답동 상가시장 등 지역 시장 인근의 생활가로 주변에 입지해 있다(그림 5-11 참조). 따라서 이들 단독주택 밀집지구의 주요한 존치 요인으로서 접근성과 생활가로에 주변의 입지 특성을 고려해 볼 수 있다. 또한 이들 단독주택 밀집지구의 주택 환경의 불량도에 대한 관리 및 개선 노력 역시 필요하다.

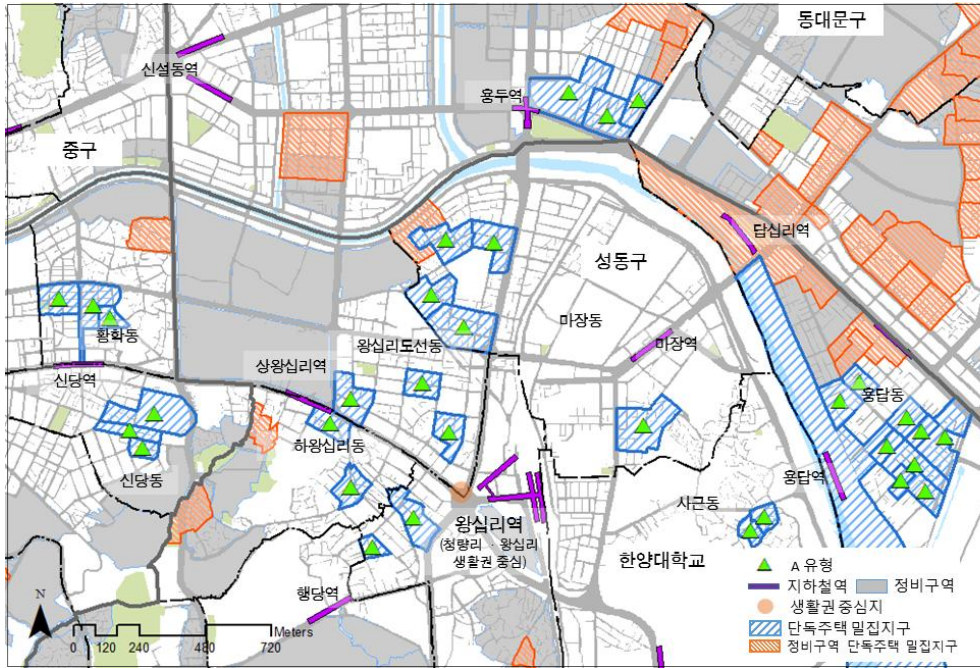


그림 5-10. A유형의 위치 및 주거지 구조(청량리·왕십리 생활권 중심)



출처 : Google earth, 다음 로드뷰(<http://map.daum.net/>), (2017년 1월)

그림 5-11. A유형 단독주택 밀집지구의 근린환경(용담동)

(2) B 유형 : 중심지 배후의 기반시설이 불량한 노후 주택 밀집지

385개 일반 단독주택 밀집지구 중 가장 많은 단독주택 밀집지구인 135개 (35.1%)가 포함되는 B유형은 강북지역에는 광진구(19개), 서남부지역에는 영등포구(15개)에 집중 분포하고 있다. 도심 및 강남지역에서 멀리 벗어나지 않는

지역으로 주로 생활권 중심지의 배후에 입지하고 있다.

가장 많이 분포하고 있는 지역은 광진구의 군자동(5개), 영등포구의 구로2동(5개), 구로5동(6개)에 해당된다(표 부록-8 참조). 이밖에도 동대문구 회기동 및 성동구 송정동 역시 B유형의 대표적인 단독주택 밀집지구들이 집중되어 있다. 이들 지역은 지하철역과 역사이에 분포하고 있어 접근성이 좋지 않은 반면, 자가가구보다는 월세이하의 임차가구가 많고 청년 인구 및 1인 가구 비율이 높은 지구이다. A유형과 유사한 수준으로 노후한 주택이 많고 과소주택과 과소필지 비율이 높은 과밀지역이다(그림 5-12 참조). B유형은 4M 미만 도로 비율 및 4M 미만 도로에 접하는 필지 비율이 높은 기반시설이 양호하지 못한 지구이다. 해당 지구들은 주로 비정형의 필지에 높은 단독주택 밀도를 보이고 있는 고밀도 노후 주거지역으로 볼 수 있으며, 그림 5-12와 그림 5-13의 주거지 구조에서 볼 수 있듯이 계획 도로 보다는 지형에 따라 정비된 골목길을 따라 조성된 주택지이다.

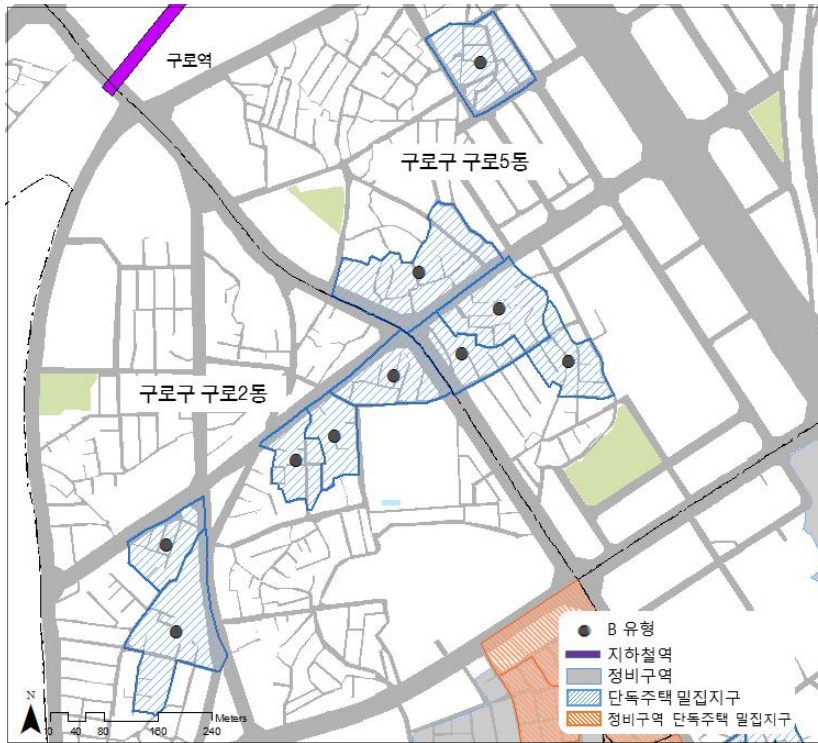


그림 5-12. B유형의 위치 및 주거지 구조(구로2동, 구로5동)



출처 : 연구자 촬영(2016년 5월)

그림 5-13. B유형의 근린환경(회기동)

(3) C 유형 : 대학가 인근의 다가구 주택 밀집지

C유형에 해당하는 64개(16.6%)의 단독주택 밀집지구는 역시 용산구를 중심으로 B유형 보다 중심에서 떨어진 지역에 입지하고 있다.

가장 많이 분포하고 있는 지역은 관악구의 신사동(6개), 광진구의 자양4동(6개), 동작구의 신대방1동(7개) 등에 해당된다(표 부록-8 참조). B유형보다는 생활권 중심지에서 멀어졌지만 지하철역 인근에 집중 분포하고 있어 접근성은 양호한 편이다. 또한 서울대학교, 건국대학교, 숭실대학교 등 대학가 배후지역에 해당되며 청년인구 비율이 높고 자가 비율이 낮으며 임차 가구 비율이 가장 높은, 가구 유동성이 높은 주거지이다. C유형의 경우 50평(165㎡)이상 주택 비율이 높고 과소 주택 비율이 낮으며 단독주택 밀도가 낮은 다가구 주택 밀집지에 해당된다. 4M 미만 도로에 접도하는 필지 비율은 낮지 않으나, 도로 및 기반시

설의 현황이 나쁘지 않은 평지에 해당된다(그림 5-14, 그림 5-15 참조).

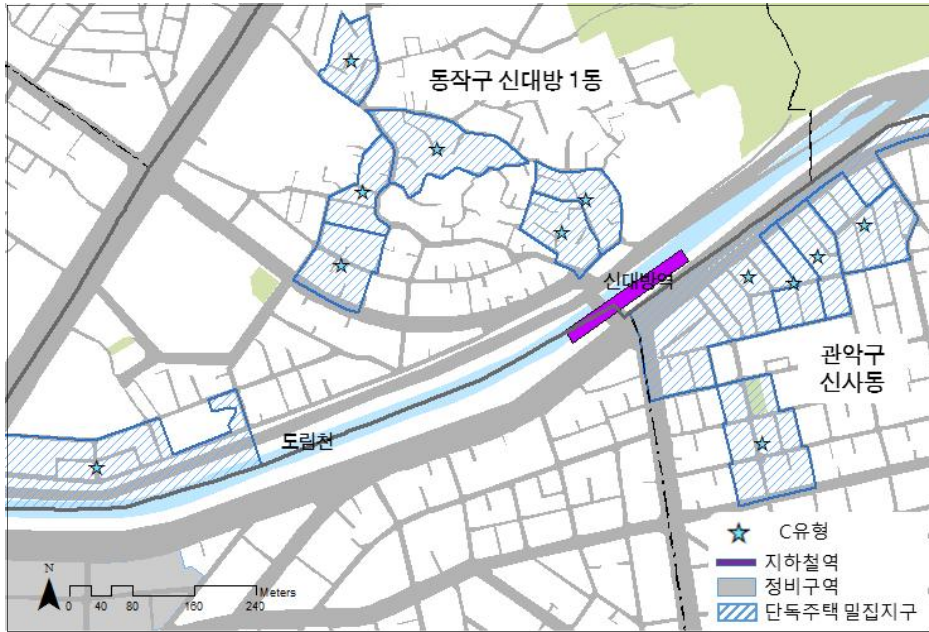


그림 5-14. C유형의 위치 및 주거지 구조(신대방1동, 신사동)

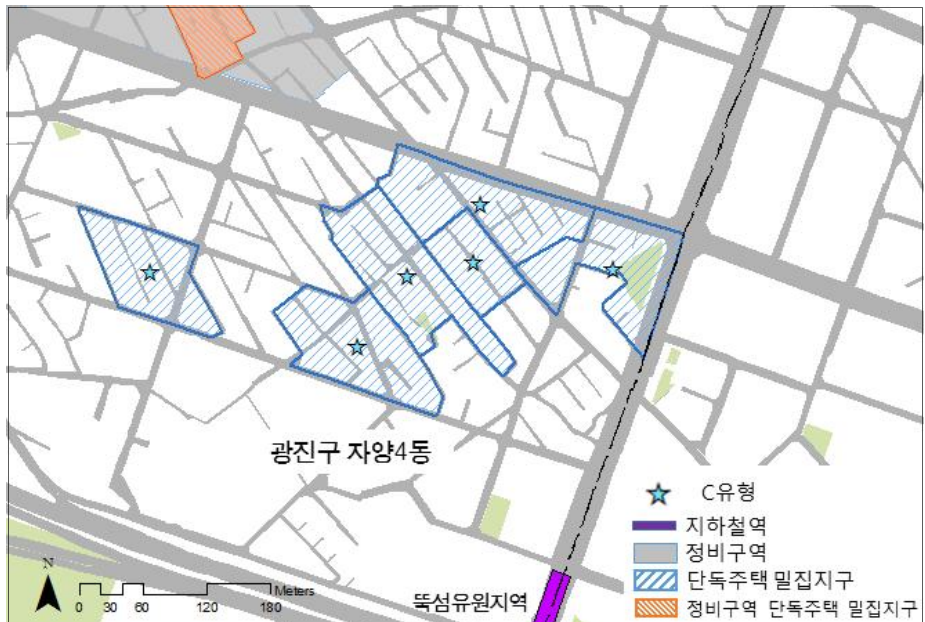


그림 5-15. C유형의 위치 및 주거지 구조(자양4동)



출처 : 연구자 촬영(2016년 5월), 항공사진은 Google earth(2017년 1월)

그림 5-16. C유형 단독주택 밀집지구의 근린환경(자양4동)

(4) D 유형 : 중심지와 이격한 기반시설이 불량한 고밀 주거지

D유형에 해당하는 85개(22.1%)의 단독주택 밀집지구는 단독주택 밀집지구 유형 중 두 번째로 많은 유형이며 중심지에서 이격되어 있는 서울 동북부와 남서부 지역에 밀집하여 입지하고 있다.

가장 많이 분포하고 있는 지역은 성북구의 석관동(11개), 월곡1동(5개), 구로구의 구로2동, 중랑구의 면목2동 등에 해당된다(표 부록-8 참조). 서울 도심부를 중심으로 A, B, C유형의 보다 북쪽 및 남쪽으로 이격되어 집중되어 있다. D유형은 인구 및 가구 특성을 고려할 때 가족세대 거주를 유추할 수 있으며 자가 가구 비율과 월세 이하의 임차 가구 비율이 동시에 높은, 거주 수준의 격차가 비교적 큰 지구이다. 또한 타 유형의 주거지에 비하여 대형 주택 비율과 과소 주택의 주택 비율이 동시에 높은 고밀의 주거지이다. 과소필지가 많고 4M 미만 도로 비율 및 4M 미만 도로에 접하는 필지 비율이 가장 높

은 기반시설이 가장 열악한 지구에 해당한다. 그림 5-18에서 보는 바와 같이, 석관동의 경우 주거지내 도로가 매우 협소하고 주택간 이격거리가 좁은 매우 고밀한 주거지이다.

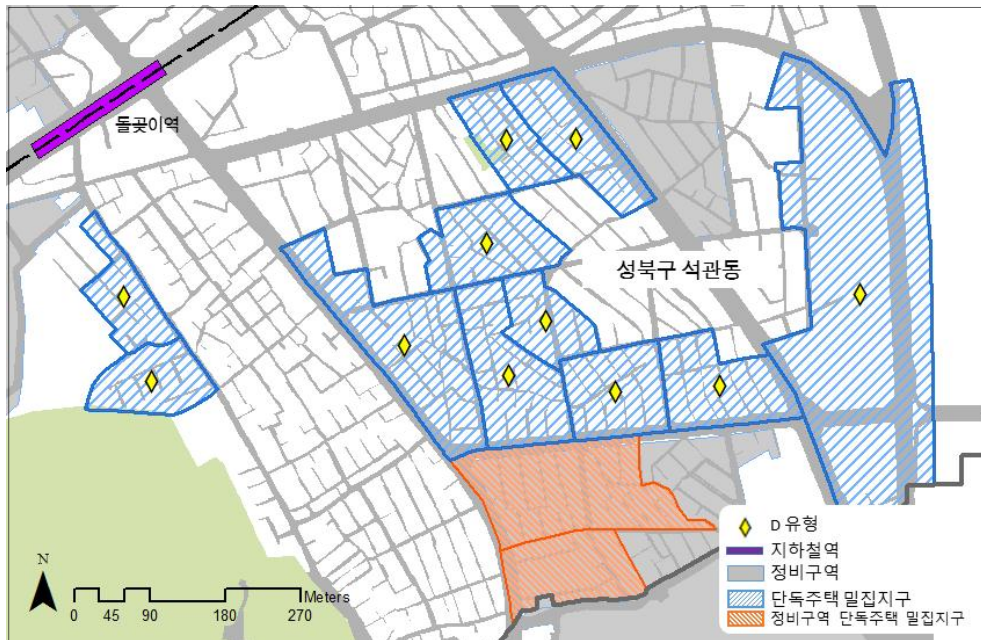
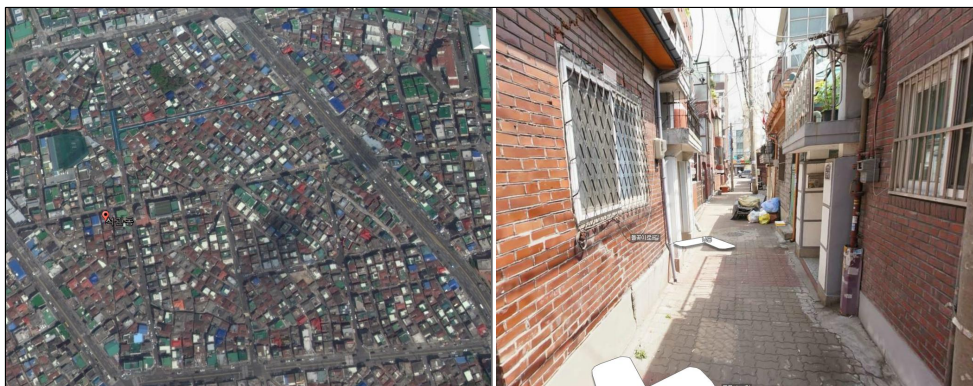


그림 5-17. D유형 의 위치 및 주거지 구조(석관동)



출처 : Google earth, 다음 로드뷰(<http://map.daum.net/>), (2017년 1월)

그림 5-18. D유형 단독주택 밀집지구의 근린환경(석관동)

(4) E 유형 : 도시 외곽의 저밀 주거지

E유형에 해당하는 46개(11.9%)의 단독주택 밀집지구는 타 단독주택 밀집지구의 가장 배후에 입지한 주거지이다. 서울시 내에서도 동서남북의 외곽부, 경계지에 해당된다. 이에 따라 녹지 주변에 입지하여 고도가 매우 높고 경사가 상대적으로 심한 지역에 해당된다. 생활권 중심지에서 가장 멀고 지하철 등의 교통 접근성도 비교적 좋지 못하지만 대형 주택 비율이 높고 과소필지 비율이 가장 낮고 4M 미만 도로 비율 및 4M 미만 도로에 접하는 필지 비율 역시 가장 낮아 도로 및 필지 여건이 가장 양호한 지구이다.

가장 많이 분포하고 있는 지역은 강서구의 방화2동(4개), 관악구의 대학동(4개), 금천구의 독산3동(4개), 시흥4동(4개) 등에 해당된다(표 부록-8 참조). 또한 E유형은 서울 외곽부의 녹지 인근에 입지한 저밀의 대형 단독주택이 많은 특성은 공통적이나 대표적인 고급 주거지인 평창동에서 강동구의 서원마을 등과 같은 개발제한구역내 단독주택지까지 근린의 세부 특성은 매우 다양하다.

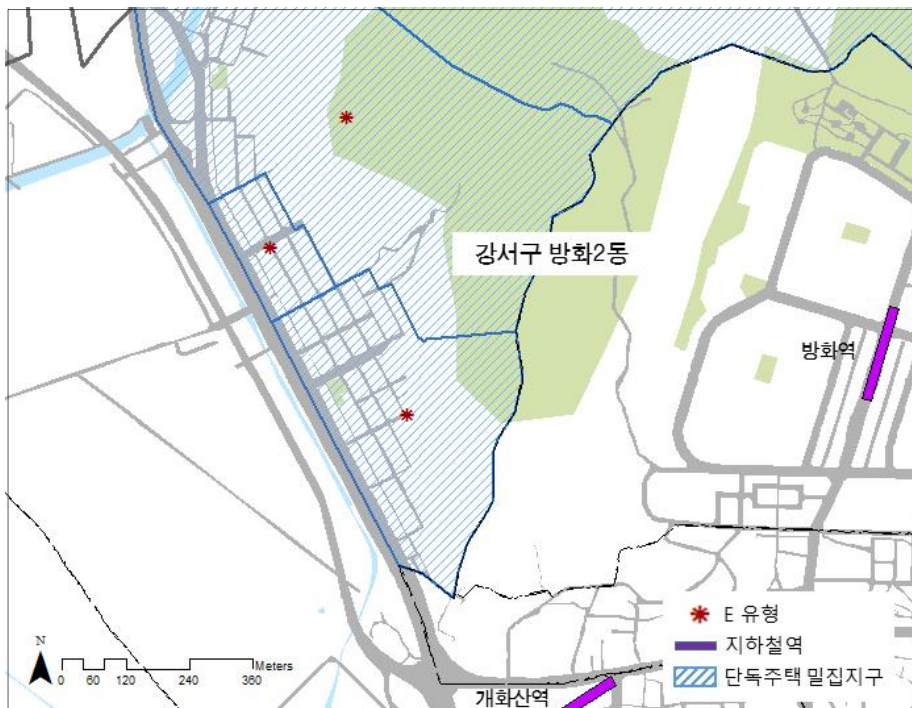


그림 5-19. E유형의 위치 및 주거지 구조 (방화2동)



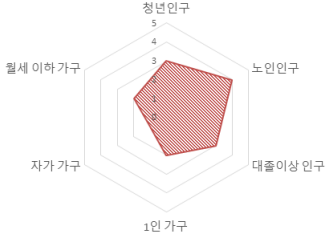
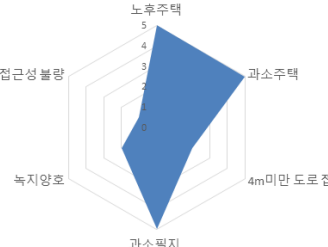

출처 : 연구자 촬영(2016년 5월), 항공사진은 Google earth(2017년 1월)

그림 5-20. E유형 단독주택 밀집지구의 근린환경(방화 2동)

표 5-5. 단독주택 밀집지구의 유형별 주요 특성

구분	특성				공간 분포	주요 해당동(구)
	거주자	주택	기반시설	접근성		
A	<ul style="list-style-type: none"> • 청년 인구 및 노인 인구의 비율은 평균 적 • 자가 가구 비율이 높은 편 	<ul style="list-style-type: none"> • 80년대 이전의 노후 주택 비율이 높음 • 소형 주택 비율이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> • 고소 필지 비율이 매우 높음 	<ul style="list-style-type: none"> • 지하철역과 생활중심지로부터 접근성 매우 좋음 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심 주변의 강북 지역에 집중 • 남서부의 영등포 일대 용산 강남 일부에 분포 	<ul style="list-style-type: none"> • 마장동(성동) • 왕십리도선동(성동) • 용답동(성동) • 신당5동(중) • 향학동(중)
B	<ul style="list-style-type: none"> • 다중 이상의 학력 인구 비율이 높음 • 1인가구 비율이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • 4m 미만 도로 비율 및 접도를 높음 • 고소필지 비율 매우 높음 • 비교적 평지 	<ul style="list-style-type: none"> • 지하철역과 생활중심지로부터 접근성 나쁜 편 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 밀집지구가 많은 광진구, 영등포구, 동대문구에 집중 • 이외의 지역에 산재 분포 	<ul style="list-style-type: none"> • 군자동(광진) • 구로2동(구로) • 구로5동(구로) • 송정동(성동) • 신길동(영등포)
C	<ul style="list-style-type: none"> • 청년 인구 비율이 높음 • 월세 이하의 임차가구 비율이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> • 50평 이상 대형주택 비율이 높음 • 단독주택 밀도가 높은 편 	<ul style="list-style-type: none"> • 4m 미만 도로 비율 및 접도를 높음 	<ul style="list-style-type: none"> • 지하철역까지의 접근성 양호 • 생활중심지로부터 접근성 좋지 않은 편 	<ul style="list-style-type: none"> • 대학 주변에 분포 	<ul style="list-style-type: none"> • 신사동(관악) • 용답동(성동) • 지양4동(광진) • 신대방1동(동작) • 대림2동(영등포)
D	<ul style="list-style-type: none"> • 중졸 이하 학력 인구 비율이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 밀도가 높음 	<ul style="list-style-type: none"> • 4m 미만 도로 비율 및 접도를 매우 높음 • 고소필지 비율 높음 • 구릉지 	<ul style="list-style-type: none"> • 지하철역으로의 접근성은 양호 • 생활중심지로부터 접근성은 나쁨 	<ul style="list-style-type: none"> • 성북구, 중랑구 일대에 집중 • 강남 일부 산재 분포 	<ul style="list-style-type: none"> • 공평동(강서) • 석관동(월곡동(성북)) • 면목2,38동(중랑) • 구로2동(구로)
E	<ul style="list-style-type: none"> • 노인가구 비율이 높음 • 자가 소유 가구 비율이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> • 	<ul style="list-style-type: none"> • 고소 필지 비율이 매우 낮음 • 경사와 고도가 매우 높은 산 주변 • 녹지가 매우 많음 	<ul style="list-style-type: none"> • 지하철역과 생활중심지로부터 접근성 매우 나쁨 	<ul style="list-style-type: none"> • 주로 서울시 경계부에 분포 • 고도와 경사가 높은 녹지 인근에 분포 	<ul style="list-style-type: none"> • 방화2동(강서) • 구로2동(구로) • 시흥4동(금천) • 망우, 망우본동(중랑)

표 5-6. 단독주택 밀집지구 유형별 특성의 종합

유형	거주자 특성	물리적 환경 및 입지 특성	유형 구분
A	 <p>청년인구 월세 이하가구 자가가구 1인가구 노인인구 대출이상인구</p>	 <p>노후주택 접근성불량 녹지양호 과소필지 과소주택 4m미만 도로접도</p>	중심지 인근의 노후협소 주택 밀집지
B	 <p>청년인구 월세 이하가구 자가가구 1인가구 노인인구 대출이상인구</p>	 <p>노후주택 접근성불량 녹지양호 과소필지 과소주택 4m미만 도로접도</p>	중심지 배후의 기반시설이 불량한 노후 주택 밀집지
C	 <p>청년인구 월세 이하가구 자가가구 1인가구 노인인구 대출이상인구</p>	 <p>노후주택 접근성불량 녹지양호 과소필지 과소주택 4m미만 도로접도</p>	대학가 인근의 다가구 주택 밀집지
D	 <p>청년인구 월세 이하가구 자가가구 1인가구 노인인구 대출이상인구</p>	 <p>노후주택 접근성불량 녹지양호 과소필지 과소주택 4m미만 도로접도</p>	중심지와 이격한 기반시설이 불량한 고밀 주거지
E	 <p>청년인구 월세 이하가구 자가가구 1인가구 노인인구 대출이상인구</p>	 <p>노후주택 접근성불량 녹지양호 과소필지 과소주택 4m미만 도로접도</p>	도시 외곽의 저밀 주거지

제 6 장 결론 및 시사점

1. 요약 및 결론

우리나라는 지난 반세기 동안 급속한 경제발전과 도시화가 진전되면서 주거유형과 주거문화가 크게 변화되었다. 1970년 전통적으로 우리나라를 대표하는 단독주택 비중이 전체 주택의 94.1%를 차지하였으나, 2010년에는 그 비중이 27.9%로 크게 줄어들었고, 아파트가 58.5%를 점유하면서 아파트 주거문화로 바뀌어가고 있다. 또한 점차 줄어들고 있는 단독주택지의 공간분포와 거주자의 사회계층도 차별화되어가는 양상을 보이는 것으로 알려져 있다. 이에 따라 가장 고밀의 대도시인 서울에는 가장 저밀한 주거 유형인 단독주택이 공간적으로 밀집되어 분포하는 단독주택 밀집지구는 매우 희소하게 남아 있다. 이러한 단독주택 밀집지구들은, 아파트 중심의 개발과 전면 철거식 정비를 통해 개발이익을 취하던 2000년 대에는 개발압력이 비교적 낮았던 곳으로 인식되었으나, 최근 저성장과 수요 하락으로 아파트 개발 및 부동산 매매를 통한 재산 증식은 어려워 졌으며, 단독주택에 대한 다양한 수요의 증가로 다시 관심이 주목되고 있다. 따라서 기존의 주거지 개발과 정비 위주의 정책에서 지속적인 관리를 위한 정책과 주거문화로 바뀌어야 할 시점이다. 하지만 단독주택 밀집지구의 특성과 그 공간 문제 조차 규명되지 않은 상황이므로 단독주택 거주자의 정주성이 유지되도록 선제적으로 대응할 필요가 있다. 따라서 주거입지 선택의 폭과 다양한 주택유형 공급이라는 관점에서 단독주택 거주자들이 지속적으로 현 거주지에서 거주할 수 있도록 유도하는 정책적 관심이 요구된다.

이러한 배경에서 본 연구는 서울시 단독주택 밀집지구의 공간 분포 및 거주자와 주택 특성 변화와 현황을 분석하여 2010년 시점에서 매우 이질적 특성을 지니고 있는 단독주택 밀집지구를 유형화하여 유형별 특성을 규명하는데 목적이 있다. 즉 이 연구는 단독주택 밀집지구는 어디에 있는지, 누가 사는지, 그리고 이러한 종합적인 특성들을 어떻게 상세하게 규명하여 정책에 적용할

수 있는지에 대한 답을 찾는 과정에 대해 보다 엄밀한 일례를 제공하고자 하였다. 이러한 본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 지난 10년 동안 단독주택 밀집지구의 공간분포의 변화를 분석한 결과 2000년 1,504개이던 단독주택 밀집지구가 2010년에는 629개로 줄어들었고, 단독주택 밀집지구의 단독주택 수도 2000년 87,451호이던 것이 2010년 43,948호로 약 50% 감소하였다. 2010년 시점에 추출된 629개 단독주택 밀집지구 가운데 2000년 시점부터 단독주택 밀집지구로 지속적으로 존치되어온 밀집지구 수는 406개로 약 64.5%를 차지한다. 서울시 단독주택 밀집지구의 공간분포를 보면 용산구를 중심으로 한강 동북부와 서남부 지역에 대칭적으로 밀집하여 분포하는 것으로 나타났다.

둘째, 이러한 단독주택 밀집지구는 각 기간을 거치면서 소멸되거나 추가되거나 존치되었는데, 단독주택 밀집지구의 소멸과 존치에 가장 큰 영향을 준 요인은 모두 정비구역의 지정과 관련되는 것으로 분석되었다. 즉 정비구역의 지정으로 아파트 단지로 개발된 구역은 단독주택 밀집지구의 대단위 멸실의 원인이 되었으며 또한 정비구역의 지정 후 개발이 되지 않은 경우에는 단독주택 밀집지구로 존치되었다.

셋째, 단독주택 밀집지구 거주자는 노령화, 1인가구의 증가 등이 두드러지며 국민주택 규모인 85㎡ 내외의 주택이 주로 아파트로 공급되면서 단독주택은 소형 주택과 대형 주택의 비중이 증가하였다. 또한 하위 학력 계층과 자가 거주자의 감소 등이 나타나 주거지의 분리가 진행되었다.

넷째, 매우 이질적 특성을 지니고 있는 단독주택 밀집지구를 유형화하기 위하여 5개 부문(거주자, 주택, 기반시설, 접근성)의 19개 변수들을 토대로 군집분석을 수행한 결과, 385개 일반 단독주택 밀집지구가 5개 군집으로 유형화되었다. 각각의 5개 단독주택 밀집지구는 한강과 도심부를 중심으로 순차적으로 동북부와 남서부로 유형별로 밀집 입지되어 있는데, 이 유형들은 입지와 물리적 환경 특성에 따라 “중심지 인근의 노후협소 주택 밀집지”, “중심지 배후의 기반시설이 불량한 노후 주택 밀집지”, “대학가 인근의 다가구 주택 밀집지”, “중심지와 이격된 기반시설이 불량한 고밀 주거지”, “도시 외곽의 저밀 주거지”로 구분할 수 있다.

다섯째, 단독주택 밀집지구의 유형들은 타 유형들간 유사특성에 따라 연쇄적인 관계를 이루며 현실의 도시공간에서 독립적으로 입지하지 않고 타 유형들과 연속되거나 혹은 기존 도시 조직 및 주거지와 맥락을 형성하면서 분포되어 있다. 또한 단독주택 밀집지구의 특성상 접근성이 높을수록 밀도와 노후도가 높아졌으며, 기반시설이 좋지 못한 것으로 나타났다. 다만 도시 외곽지에 입지한 단독주택지구는 접근성이 좋지 못한 대신 저밀의 녹지 지대에 입지하여 주거환경이 양호한 것으로 분석되었다.

본 연구의 학술적 의의는 다음과 같다. 첫째, 아직까지 단독주택 밀집지구의 특성과 공간분포를 어떻게 파악할 수 있는지에 대한 연구들이 매우 미미하며, 특히 전수조사를 통한 분석은 이루어지지 못하였다. 이러한 관점에서 볼 때 본 연구에서는 ‘단독주택 밀집지구’의 개념을 정의하고, 10년 동안 단독주택 밀집지구의 존치, 소멸, 추가 과정을 추적하여 단독주택 밀집지구의 공간분포를 가시화하여 서울시의 단독주택 밀집지구의 변화 과정을 분석하였다는 점에서 의의가 있다.

둘째, 매우 이질적인 서울시 단독주택 밀집지구의 특성을 보다 구체적으로 규명하기 위하여 단독주택 밀집지구의 특성을 나타내는 지표들을 통계적 검정을 거쳐 제시하였다는 점과, 현존하는 다양한 자료들을 집대성하고 가공하여 유형화를 수행하였고, 유형별 단독주택 밀집지구의 특성과 공간 패턴을 구체화하여 제시할 수 있는 방법론을 구축하였다는 점도 매우 의미가 있다.

2. 시사점 및 연구의 한계

본 연구는, 주거지를 개발과 전면적인 정비가 아닌 지속적인 관리의 관점에서 도시계획 수단과 정책을 마련할 수 있는 기반으로, 주택이 재산 증식의 수단이 아닌, ‘거주’로 인식하는 주거 문화의 전환의 시작으로, 대도시의 저밀 주거지인 단독주택 밀집지구는 어디인지, 누가 사는지를 규명하여 명쾌하게 제시하고자 하였다. 더불어 이렇게 그 특성을 상세한 단독주택 밀집지구의 유형별 관리 방안을 수립하여 단독주택 밀집지구의 지속적인 정주성을 제

고하는데 필요한 정책적 제언을 제시하고자 하였다. 본 연구의 시사점을 세부적으로 기술하면 다음과 같다,

첫째, 서울시 단독주택 밀집지구의 소멸과 존치에 가장 큰 영향을 준 요인은 정비구역의 지정과 연관되고 있다. 즉, 정비구역 지정으로 아파트 단지로 개발된 구역은 전부 혹은 일부가 철거, 소멸되면서 단독주택 밀집지구에서 제외되었으며, 또한 정비구역의 지정 후 개발이 안 된 경우 단독주택 밀집지구로 존치되었다. 서울시 단독주택 밀집지구의 거주자 특성도 점차 고령화, 1인 가구 집중, 자가 점유율 감소 등 점차 더 열악해지는 것으로 나타났다. 따라서 단독주택 밀집지구의 실태를 좀 더 세부적으로 분석하고 이를 토대로 주택 유형의 다양성과 저소득층의 지불가능한 주택(affordable housing) 공급이라는 차원에서 존치되어온 단독주택 밀집지구를 어떻게 관리해 나갈 것인가에 대한 방향과 정책을 수립하여야 할 것이다. 특히 정비구역의 지정 여부는 거주자의 특성 및 주택의 환경의 불량 정도에 큰 영향을 미치므로 주거지의 지속적 관리를 위한 거주자의 노력이나 일관성 있는 정책의 마련 등을 고려할 때, 단독주택 밀집지구의 특성은 구분하여 고려하는 것이 바람직할 것이다.

둘째, 서울시 단독주택 밀집지구에 대한 점진적 환경개선을 위한 장기적 관리 계획이 필요하다. 남아 있는 서울시 단독주택 밀집지구의 필지 및 주택 환경은 전반적으로 고밀의 노후화되어 있다. 이에 따라 그 동안 도로 및 기반 시설에 대한 개선은 우리나라 노후 단독주택지에서 큰 과제였다. 우리나라는 주거지에서도 도로 및 주차장, 공공시설의 설치를 개발 수익자 부담을 원칙으로 하고 있기 때문에 개발행위 없는 기반시설 확충은 지방정부에 큰 부담이었으며 매우 요원한 일이었다. 하지만 최근 정비구역의 지정 후 지역의 기대가 컸던 주거지에서도 정비구역의 해제 요구가 커지고 있는 시점은 기반시설 설치 문제 해결의 난관일 수 있지만 기회가 될 수도 있다. 즉 개발 가능성은, 개발 기대심리로 인한 주택과 주거지 관리의 행위를 저해하는 요소였기 때문에, 저성장과 개발 가능성의 저하는 현재의 주거지가 지속된다는 현황인식에서 장기적 관점으로 계획 및 정책으로 전환할 수 있는 기회요소이다. 따라서 각 밀집지구가 갖는 고유성과 장점을 고려한 주거지별 맞춤형 관리 방안 마련이 필요하다.

셋째, 서울시의 단독주택 밀집지구는 각각 고밀과 협소 주거지, 주택의 협소 및 노후화 등의 문제들에 봉착해 있지만 각 유형별로 이러한 단점들을 상쇄할 수 있는 입지적, 환경적 메리트(장점)으로 특화되어 있다. 예를 들어 고의 노후 협소 주택이라도 접근성이 좋은 단독주택 밀집지구에는 청년 1인가구가 많다. 반면 저밀의 양호한 단독주택 밀집지구는 주로 서울시의 외곽부, 경계지에 입지하여 각종 시설과 서비스로부터 접근성이 나쁘지만, 녹지비율이 탁월하게 높고 비교적 저렴한 지가로 대형주택이 많다. 이렇듯 단독주택 밀집지구의 세부 특성은 매우 다양하며 이러한 특성은 서울이라는 개발압력이 높은 대도시에서 단독주택 밀집지구로 남겨진 매력요인이 될 수 있다. 따라서 주택 및 필지환경의 제약, 구릉지 등 건축 및 생활행위 제한 사항, 접근성의 한계 등을 상쇄하는 주거 선택 요인에 심층적인 분석 및 이에 대한 정책적 반영을 통해 매력 요인을 강화할 수 있도록 관리할 필요가 있다.

그러나 본 연구는 다음과 같은 한계점을 가지고 있다. 첫째, 단독주택 밀집지구를 유형화하는 방법으로 가장 잘 알려진 군집분석의 경우 산출된 군집수에 대한 통계적 검정방법이 없으며, 각 군집별 비교도 군집별 평균 값을 토대로 기술하기 때문에 연구자의 주관적 해석이 개입될 가능성이 높다는 점이다. 또한 단독주택이 100%인 집계구만을 대상으로 하였기 때문에 인근에 100% 미만의 단독주택 밀집지구의 누락 가능성이 있다. 본 연구와 같은 방법으로 전수조사의 강점을 살리기 위해 단독주택 밀집지구의 선정시, 현장조사와 병행 검토가 필요할 것이다.

둘째, 단독주택 밀집지구의 시계열적인 변화를 파악하기 위하여 5년 전 혹은 5년 후의 속성자료 비교를 통해 단독주택 밀집지구의 소멸, 존치, 추가를 파악하였다. 본 연구에서는 시기별 단독주택 밀집지구의 소멸, 존치, 추가 과정을 통계적으로만 분석하였기 때문에, 왜 이와 같은 변화 현상들이 나타났는가에 대한 세밀한 명확한 해석이 부족할 수 있다. 이 점에 대해서는 역시 향후 세밀한 현장조사 및 분석이 수행되어야 할 것이다.

참고문헌

- 강세진 (2007). “서울시 주거지유형별 주택재개발사업의 추진에 미치는 영향요인 연구”. 서울시립대학교 대학원 박사학위논문.
- 강세진, 김창석, 남진 (2006). “주거환경정비를 위한 노후불량주거지의 유형별 물리적 특성에 대한 연구”. 「국토계획」, 41(3), 53-67.
- 강세진, 김창석, 남진 (2008). “블록별 주거환경지표의 군집분석을 통한 서울시 주거지유형 및 유형별 특성분석”. 「국토계획」, 43(3), 129-143.
- 고세범 (2013). “소단위 아파트 개발에 의한 주거지 형태의 변화 : 서울시 토지구획정리사업지구를 중심으로, 서울대학교 박사학위논문.
- 고형준 (2003). “신도시 일반주거지역 세분화에 관한 연구”. 서울대학교 대학원 박사학위 논문.
- 권태호 (2007). “성장하는 세계도시의 주거양극화?:방콕의 게이티드 커뮤니티와 비공식 주거지 사례연구”, 「아시아연구」, 10(2), 79-107.
- 국가건축정책위원회 (2012). 「서민저층주거지 통합적 근린재생 정책 방안 연구」.
- 국토해양부 (2008). 「단독주택용지내 다세대.다가구 주택의 계획적 관리 방안」.
- 김걸 (2007). “서울시 젠트리피케이션의 발생원인과 설명요인”, 「한국도시지리학회지」 제10권 1호. pp.37~49.
- 김명곤·박한용·최영진(2009), 도시재정비촉진사업 실무해설, 서울:중앙일보조인스랜드.
- 김수현 (2008). 「주택정책의 원칙과 쟁점-시장주의를 넘어」. 파주:도서출판 한울.
- 김민혜, 박종안, 채병선 (2007). “고밀토지이용 주변 지역의 단독주택지 개발특성과 과제”, 「도시설계」, 제8권 제3호: 67~83.주의를 넘어」. 파주:도서출판 한울.
- 김인, 박영규 (1984). “주택의 소유관계와 거주지 공간분화 현상: 서울을 사례로”, 「사회과학과 정책연구」, 6(2), 117-151.
- 김인정, 김형우 (2009). “기존 단독주택지의 저층단위주거를 위한 주거형식의 특성에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획계, 29(1) pp.205-208.
- 김종재, 신남수 (1991). “도시민의 주거환경 의식에 관한 연구 I - Community 의식과 정주의식을 중심으로”. 대한건축학회 논문집, 7(5), 261-268.
- 김종오 (2002). “택지개발에 의한 단독주택용지의 획지분할에 관한 연구”, 연세대학교 석사학위논문.

- 김종현, 이창무, 신상영 (2008). “비아파트 주택가격에 대한 도시정비사업별 시장 효과 분석”. 「국토계획」, 43(7), 149-159.
- 김주일, 노서영 (2011). “재개발에 따른 가로망 변화가 도시 가로체계 구성에 미치는 영향에 관한 연구”. 한국도시설계학회지, 12(2), 151-164.
- 김창석 (2002). “서울시 상류계층(파워엘리트)의 주거지역 분포속성과 형성요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 37(5), 65-85.
- 김태경, 김점산 (2011). 「기반시설용량을 고려한 단독주택 제도개선에 관한 연구」, 경기개발연구원.
- 김홍배 (2009). “도심 단독주택지의 주거건축유형 변화에 따른 공간구조 및 밀도 특성에 관한 연구”. 홍익대학교 대학원 박사학위 논문.
- 김효성, 구동희 (2014). 부산시 주택유형의 공간적 분포에 관한 연구. 국토지리학회지, 48(3): 315-324.
- 김혜정, 이세영, 양우현 (2006). “소규모 집합주택의 적정 개발규모 검토와 건축물 계획방향”, 「도시설계」, 제7권 제2호: 25~46.
- 김화환, 이태수, 김종민, 안태후 (2015). “인구 및 사회경제적 특성을 반영한 소지역 분류 및 유형화 연구”, 국토지리학회지 제49권 2호 : 229-240.
- 남진, 김진하 (2015). “서울시 소득계층별 주택유형과 점유형태 선택요인 분석”, 「한국도시행정학보」, 제28권 제2호:199~222.
- 민경호 (2000). “일반단독주택지의 물리적특성과 주택의 변화에 관한연구”. 성균관대학교 박사학위논문.
- 민범식, 이영아 (2001). 「도시환경개선을 위한 기성시가지 정비방안 연구-정비과제 설정 및 유형화를 중심으로-」. 국토연구원.
- 박인석 (1992). 「물리적 환경의 질 지표에 의한 공동주택단지 계획방향 분석 연구」. 서울대학교 박사학위논문.
- 박인석 (2013). 「아파트 한국사회-단지 공화국에 갇힌 도시와 일상」. 서울:(주)현암사.
- 박인석, 강부성, 강인호, 박광재, 박철수, 이규인 (1997). “택지개발제도의 변천과정과 주거단지 계획에의 영향”. 대한건축학회 논문집, 13(4), 235-247.
- 박철수 (2013). 「아파트-공적 냉소와 사적 정열이 지배하는 사회」. 서울:도서출판마티.
- 방성훈, 김수현 (2012). “한국계 중국인 밀집주거지의 분화에 관한 연구-서울시 가리봉동과 자양동을 중심으로”, 한국사회정책학회 제19권 2호.
- 방재성 (2011). “서울시 주거지 경관변화에 미친 개발 관련 법제의 영향”. 서울대 환경대학원 박사학위 논문.

- _____ (2012). 「서울시 주거지 경관문제의 이해」. 파주:한국학술정보(주).
- 배순석 (1992). 「주택재개발 활성화 방안 연구」. 안양:국토개발연구원.
- 배순석, 전성제(2006), “서울시 저소득계층 주거의 입지현황과 공간적 분리패턴에 관한 연구”, 「국토연구」 제51권, 191-206.
- 배순석, 김혜승, 강미나, 이용만 (2009). 「주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구」, 안양:국토연구원.
- 백선영 (2012). “한옥 멸실의 유형학적 해석”, 서울대학교 대학원 박사학위 논문.
- 봉인식, 차승준 (2003), 「경기도 주거실태분석을 통한 주택종합계획 수립 방안 연구」, 수원:경기개발연구원.
- 봉인식, 최혜진 (2015). 「수도권 주거지 분리에 관한 기초 연구」, 경기연구원.
- 서수정, 임유경 (2009). 「기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안」, 건축도시공간연구소.
- 서수정, 임강륜 (2010). 「단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원 방안지」, 건축도시공간연구소.
- 서울특별시 (2004). 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」
- _____ (2015). 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」
- 성은영, 임현성 (2013). 「생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구」, 건축도시공간연구소.
- 성은영, 이희연 (2016). “서울시 단독주택 밀집지구의 시공간 패턴과 유형화”, 서울도시연구. 제17권 제4호.
- 손승호 (2004). “사회·경제적 속성과 공간상호작용으로 본 서울시의 지역구조”, 고려대학교 박사학위 논문.
- 송장복, 전경배 (1987). “단독주택주민의 거주의식 및 행태에 관한 조사연구-서울 경우를 중심으로-”. 대한건축학회논문집 제3권 제4호 통권12호.
- 신중진, 임희지, 김태엽 (2005). “소규모 재개발에 의한 노후불량주거지의 점진적 정비수법에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집(계획계)』 v.21 n.1
- 양승호, 김승남, 안건혁, 권영상 (2014). “도시 내 소득의 공간적 양극화가 도시민의 사회적 자본에 미치는 영향”, 「도시설계」, 15(3)(통권 제62호), 19-32.
- 유현우 (2015). “부산지역 단독주택의 정책개발을 위한 추세분석”. 한국지방정부학회 학술대회자료집, pp.563-574.
- 유성필, 이문규, 황지옥 (2011.12). “공시지가의 시계열분석을 통한 전주시 주거지 유형별 특성 고찰”. 도시행정학보, 24(4), 225-242.
- 윤용만, 서종국, 손광락, 정건섭, 조전혁, 한동근 (1999). 「토지와 주택의 불평등」.

서울:도서출판 해남.

- 윤인진 (1998). “서울시의 사회계층별 주거지 분화 형태와 수도권 지역구조 연구”, 서울대학교 석사학위 논문.
- 윤일성 (2002). 「도시개발과 도시불평등」, 파주:도서출판 한울.
- 윤희정 (1996). 「주거환경 개선을 위한 주거지역 유형화에 관한 연구」. 서울대학교 대학원. 박사학위 논문.
- 윤희정, 장성수 (2003). 「주거와 주택」, 서울:다락방.
- 윤형호, 임병인(2012), “서울시의 권역간 소득격차와 소득 불평등 추이 분석 (2001~2009)”, 「서울도시연구」 제13권 제2호.
- 이기석 (1980). “대도시 거주지 분화와 패턴에 관한 연구”. 「한국의 도시와 촌락 연구」. 보진제.
- 이석준, 김경민 (2014). “서울시 조선족 밀집지 간 특성 분석과 정책적 함의”, 서울도시연구 제15권 4호.
- 이선영, 주경식 (2008). “젠트리피케이션 과정으로서 용산 재개발 지구의 근린 변화”. 한국도시지리학회지, 11(3), 113.
- 이재수, 양재섭, 송희숙 (2012). 「서울시 1·2인 가구 유형별 특성에 따른 주택정책 방향」, 서울: 서울연구원.
- 이정섭 (2010). “지방 중소도시의 인구변천과 주거분화 -생애주기에 따른 주거이동에서 코호트, 기간 및 연령효과를 중심으로”, 서울대학교 박사학위 논문.
- 이주일 (2008). 「주민자율형 소규모 시가지정비수법 도입방안」, 서울시정개발연구원.
- 이진경 (2009). “가구소득 대비 부담 가능 주택 특성: 서울시 5대 권역, 주택 유형, 주택 노후도를 중심으로”, 「국토계획」, 제44권 제7호:, 97~108.
- 이희연, 이다예, 유재성 (2015). “저소득층 노인 밀집지구의 시·공간 분포와 근린환경 특성”. 「서울도시연구」, 16(2), 1-18.
- 임창복 (1989). “한국 도시 단독주택의 유형적 지속성과 변용성에 관한 연구”. 서울대학교 박사학위 논문.
- 임창복, 서기영 (2000). “도시주거지내 주거유형의 변화에 관한 연구”. 「대한건축학회 논문집-계획계」, 16(11), 121-128.
- 임희지 (2006). 「서울시 일반주택지내 과다열가구 밀집지역의 가구단위 정비모델 개발연구」, 서울시정개발연구원.
- 장명준, 강창덕 (2011), “서울시 단독주택 공간분포 연구(1970~2009)”, 「서울도시연구」 제12권 제2호, 2011.6, 19-40.

- 장영, 구영민 (2009). "수복으로서의 도시재생과 커뮤니티의 활성화에 대한 연구", 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」 제28권 제1호 통권52호.
- 장재일 (2010). "민간개발 노후단독주거지 정비방식의 제도적 합리성에 관한 연구". 서울대학교 박사학위 논문.
- 전병권 (2011). "도시단독주택지 저층고밀형 집합주택 모델의 적용에 관한 연구" 「한국주거학회논문집」 v.22 n.3.
- 전상인 (2009). 「아파트에 미치다」. 서울:이숲.
- 정재용, 박훈 (2006). "서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구: 도심 단독주택 사례 중심으로", 「대한건축학회논문집」, 제22권 제2호: 163~174.
- 조성익, 박지영 (2012). "단독주택지 지구단위계획지침에 대한 거주자 만족도 연구, 성남 판교신도시 택지 개발지구를 중심으로", 「대한건축학회 논문집 계획계」, 제 28권 제5호: 115~123.
- 주택산업연구원 (2012). 「2020 주택수요 전망」, 서울:주택산업연구원.
- 진정수, 박종택 (1998). 「주거환경의 질적 향상을 위한 정책 방안」. 안양:국토연구원.
- 차종천, 유홍준, 이정환 (2004). 「서울시 계층별 주거지역 분포의 역사적 변천」 서울:백산서당.
- 하르트무트 호이썬만, 발터 지벨 (2014). 「주거사회학-주거의 변동과 세분화에 관한 개론」. 서봉원 옮김. 서울:백산서당.
- 한국토지개발공사 (1988). 「택지개발방식의 비교 검토- 공영택지사업과 토지구획정리사업」. 성남:한국토지개발공사.
- 홍성조, 안건혁 (2011). "일반적 장이론에 의한 서울의 주거지 분화에 관한 연구-주거이동권을 중심으로-", 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제46권 제5호, pp.153~165.
- 홍인옥 (1997). "서울시 단독주택지역의 변화 유형과 특성에 관한 연구". 서울대학교 박사학위 논문.
- 황희연 외 (2002). 「도시생태학과 도시공간구조」. 서울:보성각.
- Alasia, A. (2004). "Mapping the socio-economic diversity of rural Canada: A multivariate analysis", Agriculture and Rural Working Paper Series Working Paper No. 67.
- Ann Owens(2012), "Neighborhoods on the Rise: A Typology of Neighborhoods Experiencing Socioeconomic Ascent", *City & Community* 11(4):345-369.
- Bagley, Michael N., Patricia L. Mokhtarian, and Ryuichi Kitamura. (2002). "A Methodology for the Disaggregate, Multidimensional

- Measurement of Residential Neighbourhood Type." *Urban Studies* (Routledge) 39, no. 4: 689-704.
- Bassett, K., Short, J.(1980). *Housing and residential structure : Alternative Approaches*. London: Routledge & Kegan Paul.
- Boarnet, M. G. and Saramiento, S. (1998). "Can land-use policy really affect travel behaviour? A study of the link between non-work travel and land-use characteristics". *Urban Studies*, 35, pp. 1155 -1169.
- Bramley, G. (1998). "Measuring planning: indicators of planning restraint and its impact on housing land supply" *Environment and Planning B: Planning and Design* 25(1), pp.31-57
- Bramley, G., Power, S. (2009). "Urban Form and Social Sustainability: The Role of Density and Housing Type". *Environment and Planning B: Planning and Design*, 36(1), 30-48.
- Cervero, R., Kochelman, K. (1997). "Travel demand and the 3Ds: density, diversity, and design". *Transportation Research D*, 2, 199-219.
- Cheung, C., (1997). "Toward a theoretically based measurement model of the good life". *J. Gen. Psychol.* 158 (2), 200-215.
- Dawkins, C. J. (2004). "Measuring the Spatial Pattern of Residential Segregation". *Urban Studies*, 41(4), 833-851.
- Diappi, Lidia (2013). *Emergent Phenomena in Housing Markets*. Heidelberg: Physica-Verlag HD.
- Duany, A., Talen, E. (2002). "Transect Planning". *Journal of the American Planning Association*, 68(3), 245-266.
- Filion P, Hammond K(2003). "Neighbourhood land use and performance: the evolution of neighbourhood morphology over the 20th century" *Environment and Planning B: Planning and Design* 30(2) 271-296.
- Ghosh, S., Vale, R. (2009). "Typologies and Basic Descriptors of New Zealand Residential Urban Forms". *Journal of Urban Design*, 14(4), 507-536.
- Hamiduddin, I. (2015). Social sustainability, residential design and demographic balance: Neighbourhood planning strategies in freiburg, germany. *The Town Planning Review*, 86(1), 29-52.

- Hall, T. (2006). *Urban geography* (3rd ed.). London: Routledge.
- Harloe, M. (1992), "Housing Inequality and Social Structure in London", S.Fainstein, I.Godon, and M. Harloe(eds.), *Divided Cities*, Oxford:Blackwell.
- Hayden, D. (2003). *Building Suburbia: Green Fields and Urban Growth 1820-2000*. New York: Pantheon.
- Hawley, A. H.(1950). *Human ecology: a theory of community structure*. NewYork: Ronald Press Co.
- Heikkila, E., Gordon, P., Kim, J. ET AL. (1989). "What happened to the CBD- distance gradient? Land values in a polycentric city". *Environment and Planning A*, 21, 221-232.
- Hill, E. W., Brennan, J. F., & Wolman, H. L. (1998). "What Is a Central City in the United States? Applying a Statistical Technique for Developing Taxonomies". *Urban Studies*, 35(11), 1935-1969.
- Horowitz, J. L. (1995). "Modeling choices of residential location and mode of travel to work", in: S. HANSON (Ed.) *The Geography of Urban Transportation*, 2nd edn, pp. 219-239. NewYork: Guilford Press.
- Knox, P., & Pinch, S. (2010). *Urban social geography: An introduction* (6th ed.). London: Pearson.
- Lamont, J.(2001). "Where Do People Walk? The Impacts of Urban Form on Travel Behavior and Neighborhood Livability". *ProQuest Dissertations and Theses*
- Lansing, J. B., Marans. R. W. (1969). "Evaluation of neighborhood quality, American Institute of Planners, 35, 195-199.
- Lu, M. (1998). "Analysing migration decisionmaking: relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior", *Environment and Planning A*, 30, 1473-1495.
- Manzi, T. (2010). "Understanding Social Sustainability: Key Concepts and Developments in Theory and Practice", *Social sustainability in urban areas : Communities, connectivity and the urban fabric*. edited by Tony Manzi et al. London ; Washington, DC: Earthscan.
- Madden, J. F. (2003). "The Changing Spatial Concentration of Income and Poverty among Suburbs of Large US Metropolitan Areas". *Urban Studies* 40(3) : pp81-96.

- Massey, D. S., Nancy A. D. (1988). "The Dimensions of Residential Segregation". *Social Forces* 67 : 281-314.
- Mikelbank, B. (2011). "Neighborhood Déjà Vu: Classification in Metropolitan Cleveland, 1970-2000". *Urban Geography*, 32(3), 317-333.
- O'Connor, D., Leach, H., Mama, S., & Lee, R. (2015). "Factorial Invariance of the Physical Activity Neighborhood Environment Survey Among Single- Versus Multi-Family Housing Residents". *Research Quarterly for Exercise and Sport*, 86(3), 303-310.
- Quinn, J. A. (1955). *Urban sociology*. New York: American Book Co.
- Reibel, M. (2011). "Classification Approaches in Neighborhood Research: Introduction and Review". *Urban Geography*, 32(3), 305-316.
- Song, Y., Knaap, G. (2004). "Measuring Urban Form: Is Portland Winning the War on Sprawl?", *Journal of the American Planning Association*, 70(2), 210-225.
- _____ (2007). "Quantitative Classification of Neighbourhoods: The Neighbourhoods of New Single-family Homes in the Portland Metropolitan Area". *Journal of Urban Design*, 12(1), 1-24.
- Southworth, M., Owens, P. M. (1993). "The evolving metropolis", *Journal of the American Planning Association*, 59(3), pp. 271-288.
- Srinivasan S. (2002). "Quantifying Spatial Characteristics of Cities". *Urban Studies*, 39(11), 2005-2028.
- UN-HABITAT (2003). *Slums of the World: The face of urban poverty in the new millennium?*. Nairobi : UNHABITAT.
- Waddell, P. (1993). "Exogenous workplace choice in residential location models: is the assumption valid?", *Geographical Analysis*, 25, pp. 65-82.
- Weisbrod, G., Lerman, S., and Ben-akiva, M. (1980). "Tradeoffs in residential location decisions: transportation versus other factors", *Transport Policy and Decision Making*, 1, 13-26.
- Wheeler, S. M. (2003). "The evolution of urban form in Portland and Toronto: Implications for sustainability planning", *Local Environment*, 8(3), pp. 317-336.
- White, M. J. (1983). "The measurement of Spatial Segregation", *American journal of sociology* , 88(5), 1008-1018.
- White, Paul, (1998), Social Inequalities and Urban Restructuring, *GeoJournal*, 46, 1-5.

부록 1. 행정구역별 단독주택 밀집지구 분포

표 부록-1. 행정구역별 단독주택 밀집지구 분포(2000년, 1504개)

종로구(33)	동대문구(105)	노원구(24)	강서구(30)	관악구(80)
사직동(1), 삼청동(1), 부암동(1), 평창동(3), 교남동(1), 가회동(1), 종로5·6가동(1), 이화동(2), 창신1동(2), 창신2동(3), 창신3동(2), 승인1동(5), 승인2동(2), 청운효자동(2), 혜화동(6),	회기동(4), 휘경1동(8), 휘경2동(7), 청량리동(5), 용신동(10), 제기동(9), 전농1동(12), 전농2동(1), 답십리1동(6), 답십리2동(5), 장안2동(1), 이문1동(29), 이문2동(8),	월계1동(1), 월계2동(3), 공릉2동(3), 중계본동(3), 중계4동(1), 상계1동(3), 상계2동(3), 상계5동(3), 상계3·4동(3), 공릉1동(1),	화곡2동(1), 화곡3동(2), 화곡4동(2), 화곡6동(1), 화곡1동(3), 공항동(9), 방화1동(3), 방화2동(7), 화곡1동(1), 우장산동(1),	보라매동(1), 청림동(1), 행운동(1), 낙성대동(1), 중앙동(2), 남현동(1), 서원동(2), 신원동(5), 서림동(2), 신사동(18), 신림동(4), 난향동(16), 조원동(1), 대학동(7), 은천동(3), 성현동(2), 청룡동(7), 난곡동(1), 삼성동(2), 미성동(3),
중구(13)	종랑구(107)	은평구(38)	구로구(85)	서초구(21)
광희동(1), 신당1동(3), 신당4동(2), 신당5동(3), 황학동(4),	면목2동(5), 면목4동(7), 면목5동(2), 면목7동(6), 상봉1동(2), 상봉2동(5), 중화1동(1), 중화2동(13), 목1동(1), 목2동(6), 망우3동(11), 신내1동(4), 면목본동(23), 면목3·8동(12), 망우본동(9),	녹번동(1), 불광1동(3), 갈현2동(1), 대조동(2), 응암1동(2), 신사1동(1), 신사2동(1), 진관동(26), 불광2동(1),	신도림동(2), 구로3동(2), 구로4동(4), 구로5동(7), 고척1동(1), 고척2동(8), 개봉2동(2), 오류1동(5), 오류2동(4), 가리봉동(21), 구로2동(20), 개봉1동(9),	서초4동(1), 잠원동(1), 반포1동(9), 방배본동(1), 방배1동(1), 방배2동(2), 방배4동(3), 양재1동(1), 내곡동(2),
용산구(43)	성북구(124)	서대문구(36)	금천구(63)	강남구(35)
후암동(4), 용산2가동(6), 남영동(1), 효창동(2), 용문동(4), 이태원1동(5), 이태원2동(5),	안암동(12), 보문동(5), 정릉1동(3), 정릉2동(4), 정릉3동(3), 정릉4동(2), 길음1동(14),	천연동(6), 홍제3동(2), 홍은1동(2), 홍은2동(1), 남가좌2동(2), 북가좌2동(2), 충현동(8),	가산동(9), 독산1동(3), 독산2동(11), 독산3동(8), 독산4동(8), 시흥1동(7), 시흥2동(1),	논현1동(5), 논현2동(1), 삼성2동(4), 대치4동(8), 역삼1동(8), 도곡1동(1), 일원본동(1),

서빙고동(1), 보광동(8), 한강로동(1), 한남동(6),	길음2동(4), 월곡1동(10), 월곡2동(11), 장위1동(1), 장위2동(2), 장위3동(5), 성북동(2), 삼선동(11), 동선동(2), 종암동(14), 석관동(19)	북아현동(5), 신촌동(6), 연희동(2),	시흥4동(9), 시흥5동(7),	일원1동(1), 세곡동(5), 대치2동(1),
성동구(72)	강북구(65)	마포구(60)	영등포구(130)	송파구(47)
왕십리2동(9), 마장동(7), 사근동(2), 행당1동(5), 행당2동(2), 금호4가동(1), 성수1가1동(4), 성수1가2동(7), 성수2가1동(1), 성수2가3동(2), 송정동(13), 용답동(10), 왕십리도선동(2), 금호23가동(1), 옥수동(6),	번1동(14), 수유1동(3), 수유2동(2), 수유3동(1), 삼양동(7), 미아동(5), 송중동(10), 송천동(12), 삼각산동(7), 우이동(1), 인수동(3),	용강동(1), 대흥동(9), 염리동(11), 신수동(3), 서교동(3), 망원1동(1), 연남동(5), 성산2동(1), 상암동(6), 도화동(1), 서강동(1), 공덕동(12), 아현동(6),	당산1동(5), 당산2동(3), 양평1동(2), 양평2동(1), 신길1동(18), 신길3동(17), 신길4동(11), 신길5동(12), 신길6동(9), 신길7동(4), 대림1동(4), 대림2동(12), 대림3동(4), 영등포본동(13), 영등포동(3), 도림동(12),	풍납1동(9), 풍납2동(1), 거여1동(1), 거여2동(4), 마천1동(2), 마천2동(4), 방이2동(2), 오금동(1), 송파1동(3), 석촌동(4), 삼전동(1), 가락본동(1), 가락2동(1), 장지동(1), 잠실본동(12),
광진구(113)	도봉구(27)	양천구(31)	동작구(59)	강동구(63)
화양동(14), 근자동(9), 중곡1동(8), 중곡2동(13), 중곡3동(8), 중곡4동(4), 능동(16), 구의1동(6), 구의2동(3), 구의3동(2), 자양1동(4), 자양2동(8), 자양3동(4), 자양4동(14),	쌍문1동(1), 쌍문2동(2), 쌍문3동(2), 방학1동(5), 방학2동(3), 창1동(1), 창2동(2), 창3동(6), 창5동(1), 도봉1동(3), 도봉2동(1),	목3동(1), 목4동(1), 신월1동(4), 신월3동(6), 신월5동(1), 신정1동(3), 신정3동(12), 신정4동(3),	노량진2동(7), 상도1동(9), 상도2동(3), 상도3동(2), 상도4동(4), 사당1동(4), 대방동(2), 신대방1동(8), 신대방2동(1), 흑석동(7), 노량진1동(12),	강일동(6), 명일1동(3), 고덕2동(1), 암사3동(1), 천호1동(7), 천호3동(7), 성내2동(11), 성내3동(4), 둔촌2동(2), 암사1동(7), 천호2동(11), 길동(3),

주 : ()은 단독주택 밀집지구 수

표 부록-2. 행정구역별 단독주택 밀집지구 분포 (2005년, 934개)

종로구(24)	동대문구(81)	노원구(21)	구로구(49)	서초구(6)
사직동(1), 삼청동(1),	회기동(4), 휘경1동(3),	월계1동(1), 월계2동(2),	구로3동(1), 구로4동(4),	서초1동(1), 잠원동(1),

<p>평창동(2), 교남동(1), 가회동(1), 중로5·6가동(2), 이화동(1), 창신2동(2), 창신3동(3), 승인1동(2), 승인2동(1), 혜화동(7),</p>	<p>휘경2동(1), 청량리동(6), 용신동(15), 제기동(3), 전동1동(15), 전동2동(2), 답십리1동(14), 답십리2동(5), 장안2동(3), 이문1동(1), 이문2동(9),</p>	<p>월계3동(2), 공릉2동(2), 중계본동(4), 상계1동(3), 상계2동(4), 상계5동(1), 상계3·4동(2),</p>	<p>구로5동(5), 고척1동(3), 고척2동(6), 오류1동(2), 가리봉동(13), 구로2동(14), 개봉1동(1),</p>	<p>반포1동(1), 방배본동(1), 방배1동(1), 방배2동(1),</p>
<p>중구(23)</p>	<p>중랑구(80)</p>	<p>은평구(26)</p>	<p>금천구(41)</p>	<p>강남구(13)</p>
<p>명동(2), 광희동(1), 신당1동(9), 신당5동(5), 신당6동(1), 황학동(5),</p>	<p>면목2동(9), 면목4동(10), 면목5동(2), 면목7동(4), 상봉1동(2), 상봉2동(1), 중화1동(1), 중화2동(12), 목1동(2), 목2동(1), 망우3동(3), 신내1동(4), 면목본동(10), 면목3·8동(9), 망우본동(10),</p>	<p>진관동(26),</p>	<p>가산동(8), 독산1동(4), 독산2동(4), 독산3동(3), 독산4동(3), 시흥1동(9), 시흥2동(1), 시흥4동(8), 시흥5동(1),</p>	<p>논현1동(4), 논현2동(1), 삼성2동(1), 역삼1동(3), 일원본동(1), 일원1동(1), 세곡동(1), 청담동(1),</p>
<p>용산구(33)</p>	<p>성북구(76)</p>	<p>마포구(31)</p>	<p>영등포구(90)</p>	<p>송파구(16)</p>
<p>후암동(1), 용산2가동(2), 원효로2동(1), 효창동(2), 용문동(3), 이태원1동(5), 이태원2동(7), 서빙고동(1), 보광동(6), 청파동(1), 원효로1동(1), 한강로동(1), 한남동(2),</p>	<p>돈암2동(1), 안암동(6), 보문동(2), 정릉1동(3), 정릉2동(1), 정릉3동(3), 정릉4동(1), 길음1동(2), 길음2동(1), 월곡1동(6), 월곡2동(4), 장위1동(2), 장위2동(4), 장위3동(5), 성북동(1), 삼선동(3), 동선동(5), 종암동(10), 석관동(16),</p>	<p>대흥동(5), 염리동(4), 연남동(1), 성산2동(1), 상암동(10), 서강동(2), 공덕동(8),</p>	<p>당산1동(5), 신길1동(12), 신길3동(13), 신길4동(8), 신길5동(10), 신길6동(6), 신길7동(2), 대림1동(5), 대림2동(12), 대림3동(4), 영등포본동(4), 영등포동(1), 도림동(8),</p>	<p>풍납1동(7), 풍납2동(2), 거여1동(1), 거여2동(1), 마천1동(3), 가락본동(1), 잠실본동(1),</p>
<p>성동구(58)</p>	<p>강북구(33)</p>	<p>양천구(24)</p>	<p>동작구(40)</p>	<p>강동구(38)</p>
<p>왕십리2동(4), 마장동(9), 사근동(2), 행당1동(3), 금호4가동(1), 성수1가1동(3), 성수1가2동(3), 성수2가1동(2), 성수2가3동(1),</p>	<p>번1동(5), 수유1동(2), 수유2동(2), 수유3동(4), 삼양동(5), 미아동(1), 송중동(6), 송천동(7), 삼각산동(1),</p>	<p>목4동(1), 신월1동(2), 신월3동(5), 신월6동(1), 신정1동(5), 신정3동(8), 신정7동(2),</p>	<p>노랑진2동(7), 상도2동(2), 상도4동(1), 사당1동(2), 사당3동(2), 사당4동(2), 대방동(1), 신대방1동(9), 신대방2동(1),</p>	<p>강일동(8), 고덕1동(1), 고덕2동(2), 암사2동(1), 암사3동(2), 천호1동(2), 천호3동(5), 성내2동(8), 암사1동(3),</p>

송정동(11), 용담동(16), 왕십리도선동(2), 금호2·3가동(1),			흑석동(8), 노량진1동(3), 사당2동(2),	천호2동(6),
광진구(50)	도봉구(12)	강서구(16)	관악구(37)	서대문구(16)
화양동(10), 군자동(5), 중곡1동(2), 중곡2동(1), 중곡3동(5), 능동(3), 구의1동(2), 구의2동(2), 자양1동(3), 자양2동(1), 자양3동(2), 자양4동(14),	방학1동(4), 창1동(1), 창3동(5), 도봉1동(2),	염창동(1), 공향동(8), 방화1동(1), 방화2동(5), 우장산동(1),	보라매동(1), 정림동(1), 행운동(2), 낙성대동(1), 중앙동(2), 신원동(3), 서림동(4), 신사동(6), 조원동(2), 대학동(6), 청룡동(7), 삼성동(2),	천연동(3), 홍제3동(1), 홍은1동(1), 남가좌2동(3), 북가좌2동(1), 충현동(4), 북아현동(3),

주 : ()은 단독주택 밀집지구 수

표 부록-3. 행정구역별 단독주택 밀집지구 분포(2010년, 629개)

종로구(16)	동대문구(61)	노원구(13)	구로구(41)	서초구(4)
삼청동(1) 평창동(1) 교남동(1) 가회동(1) 종로5·6가동(2) 이화동(1) 창신2동(2) 창신3동(2) 청운효자동(1) 혜화동(4)	회기동(3) 휘경1동(4) 청랑리동(6) 용신동(8) 제기동(3) 전농1동(11) 전농2동(2) 답십리1동(12) 장안2동(2) 이문1동(1) 이문2동(9)	월계2동(2) 공릉2동(1) 중계본동(4) 상계2동(4) 상계3·4동(2)	구로4동(4) 구로5동(6) 고척1동(2) 고척2동(2) 오류1동(1) 가리봉동(11) 구로2동(14) 개봉1동(1)	반포1동(2) 방배1동(1) 내곡동(1)
중구(16)	중랑구(49)	서대문구(14)	금천구(26)	강남구(7)
장충동(1) 광희동(1) 신당1동(6) 신당4동(1) 신당5동(3) 황학동(4)	면목2동(6) 면목4동(6) 면목5동(1) 면목7동(2) 상봉1동(1) 상봉2동(1) 중화2동(7) 묵2동(2) 망우3동(3) 신내1동(2) 면목본동(6) 면목3·8동(8) 망우본동(4)	천연동(1) 홍제3동(2) 남가좌2동(3) 충현동(5) 북아현동(2) 신촌동(1)	가산동(5) 독산1동(1) 독산2동(4) 독산3동(2) 독산4동(4) 시흥1동(3) 시흥4동(6) 시흥5동(1)	논현2동(1) 역삼1동(1) 역삼2동(1) 일원본동(1) 일원1동(1) 세곡동(2)
용산구(13)	성북구(51)	마포구(23)	영등포구(68)	송파구(9)
원효로2동(1) 효창동(1) 이태원1동(2) 이태원2동(3) 보광동(3)	안암동(4) 보문동(3) 정릉3동(3) 길음2동(1) 월곡1동(5)	대흥동(6) 여리동(7) 서교동(1) 연남동(1) 상암동(2)	당산1동(2) 신길1동(9) 신길3동(11) 신길4동(5) 신길5동(8)	풍납1동(6) 풍납2동(1) 마천1동(1) 잠실본동(1)

청파동(1) 원효로1동(1) 한남동(1)	월곡2동(4) 장위1동(1) 장위2동(3) 장위3동(4) 삼선동(4) 동선동(3) 종암동(3) 석관동(13)	공덕동(6)	신길6동(8) 신길7동(1) 대림1동(4) 대림2동(7) 대림3동(4) 영등포본동(4) 영등포동(1) 도림동(4)	
성동구(49)	강북구(22)	양천구(18)	동작구(26)	강동구(19)
왕십리2동(4) 마장동(6) 사근동(2) 행당1동(3) 성수1가1동(1) 성수1가2동(3) 성수2가1동(2) 성수2가3동(1) 송정동(10) 용답동(13) 왕십리도선동(3) 금호23가동(1)	번1동(3) 수유1동(2) 수유2동(1) 수유3동(1) 삼양동(4) 송중동(4) 송천동(7)	신월1동(1) 신월3동(4) 신월6동(1) 신정1동(5) 신정3동(7)	노량진2동(7) 상도1동(1) 상도4동(1) 사당1동(1) 신대방1동(7) 신대방2동(1) 흑석동(6) 노량진1동(1) 사당2동(1)	고덕2동(1) 암사3동(1) 천호1동(1) 천호3동(6) 성내2동(4) 암사1동(1) 천호2동(5)
광진구(38)	도봉구(8)	강서구(9)	관악구(29)	
화양동(10) 군자동(5) 중곡1동(1) 중곡2동(1) 중곡3동(4) 중곡4동(1) 능동(3) 구의1동(1) 구의2동(1) 자양1동(1) 자양3동(2) 자양4동(8)	방학1동(3) 창1동(1) 창3동(3) 도봉2동(1)	공항동(5) 방화2동(4)	보라매동(1) 행운동(1) 낙성대동(1) 중앙동(1) 신원동(3) 서림동(3) 신사동(6) 신림동(1) 조원동(1) 대학동(4) 청룡동(3) 난곡동(1) 삼성동(1) 미성동(2)	

주 : ()은 단독주택 밀집지구 수

부록 2. 일반 단독주택 밀집지구 유형화를 위한 잠재 변수 목록

표 부록-4. 유형화를 위한 잠재 변수 목록

변수명	변수설명(단위)	비고	평균	표준편차	N
v9_1_infan	유아 인구비율	5세 미만	.028439	.0149333	385
v9_2_schoo	학령 인구 비율	5세-19세	.1449	.04237	385
v10_young	20-30대 인구 비율	20세-39세	.3624	.10518	385
v12_oldman	65세 이상 인구 비율	65세 이상	.1045	.03939	385
age_average	평균 연령(세)		38.94765	2.997698	385
v6_ovuni_a	전문대졸 이상 학력 비율		.3432	.13879	385
v5_udmid_r	중졸 이하 비율		.3051	.07988	385
singlegagu	1인 가구 비율		.3534	.12761	385
v17_3sedae	3세대 이상 가구 비율		.0398	.02978	385
to_ga_0023	평균가구원수(인/가구)	인구주택총조사 지표	2.42528	1.076631	385
gagu_densi	가구밀도	가구수/주거지면적*1000	4.4890	4.59916	385
own_rt	자가 소유 비율	자가소유가구/전체 가구	.2165	.07755	385
v7_udren_a	월세 이하 비율	(월세, 사글세, 무상 가구)/전체가구	.42465	.121892	385
v3_ud80y_r	1980년 이전 노후주택 비율		.1529	.20171	385
v4_ov00y_r	2000년 이후 신규 주택비율		.0477	.13339	385
v1_ud18py	18평 미만 주택 비율		.0300	.07560	385
v2_ov50py	50평 이상 주택 비율		.4552	.23417	385
housing_de	단독주택 밀도(호/m2)	단독주택 수/주거지 면적(m ²)	.00779	.001809	385
age_buildi	평균 주택 사용년도		21.8705	5.00035	385
st4m_jen_r	4m 미만 도로 비율		.46297	.257488	385
st4m_lot_r	4m 미만 접도 필지율		.5966	.28793	385
small_itr	과소필지 비율	과소필지수/전체필지수	.1430	.18872	385
lot_area	평균 필지 면적(m2)		143.3471	52.25444	385
far_12	용적률		1.3616	.40371	385
btolr_12	건폐율		.6612	.06624	385
slop	경사(도)		2.2046	2.30722	385
altitude	고도(m)		29.9782	21.27573	385
gongsi_jig	공시지가(원/m2)		1,963,028.71	740,089.59	385
d_subway	지하철역까지 거리(m)	최단거리	581.6032	359.51788	385
d_city_cen	생활권중심지 거리(m)	최단거리	3771.5611	1654.57352	385
green_ar_1	녹지지역 비율	녹지면적/밀집지구면적	.02543	.124903	385
pop_densit	인구밀도		.038929	.0158688	385
dandok_bui	용도 혼합도	단독주택수/전체건물수	.8618	.15726	385
housing_a	단독주택 밀도(호/m2)	단독주택 수/주거지 면적(m ²)*1000	7.8069	1.77869	385
d_버스	버스정류장까지 거리(m)	최단거리	223.47059	117.455553	385
d_초등학교	초등학교까지 거리(m)	최단거리	301.97011	193.231570	385
d_hyum_facility	협오시설까지 거리(m)	최단거리	305.62887	206.274955	385

주1. 생활권 중심 거리는 2030 서울시 도시기본계획(2014년 4월 승인)에서 설정한 공간구조 상 3도심(한양도성, 여의도·영등포, 강남), 7광역중심(상암수색, 마곡, 가산대림, 용산, 청량리왕십리, 창동상계, 잠실)으로부터 해당 단독주택 밀집지구까지의 거리

주2. 과소필지 면적은 도정별 상 정비구역 지정 과소필지 기준인 90m²에 못미치는 필지수 비율

부록 3. 단독주택 밀집지구의 요인분석 결과

30개 변수들에 요인분석 결과, 베리맥스 요인회전을 실시하여 9개 요인을 도출하였다. KMO(0.722) > 0.5 이상이고 Bartlett의 $p < 0.05$ 이므로 요인분석으로 적절하다고 볼 수 있으며 추출된 요인들에 의해 설명되는 변수의 분산인 공통성 역시 모든 변수가 0.5 이상이다⁵⁵⁾. 또한 요인들이 가진 변수의 분산 설명도를 나타내는 총분산은 9개 요인에 대해 77.58%를 설명력을 갖는다.

표 부록-5. KMO와 Bartlett의 검정

표준형성 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도.	.722	
Bartlett의 구형성 검정	근사 카이제곱	9436.505
	자유도	435
	유의확률	0.000

표 부록-6. 공통성(Communalities)

변수	Initial	Extraction
v9_1_infan	1.000	.654
v9_2_school	1.000	.891
v10_young	1.000	.937
v12_oldman	1.000	.841
age_average	1.000	.969
v6_ovuni_a	1.000	.860
v5_udmid_r	1.000	.867
singlegagu	1.000	.845
gagu_densi	1.000	.746
own_rt	1.000	.765
v7_udren_a	1.000	.777
v3_ud80y_r	1.000	.890
v4_ov00y_r	1.000	.687
age_buildi	1.000	.915
v1_ud18py	1.000	.636
v2_ov50py	1.000	.652
housing_deA	1.000	.850
st4m_len_r	1.000	.825
st4m_lot_r	1.000	.836
small_ltr	1.000	.742
lot_area	1.000	.839
far_12	1.000	.672
btolr_12	1.000	.676
slop	1.000	.800
altitude	1.000	.886
green_ar_1	1.000	.627
d_subway	1.000	.536
d_city_cen	1.000	.633
dandok_buildR	1.000	.769
gongsi_jig	1.000	.653

55) 공통성 0.5이하의 변수는 이미 지표설정단계에서 배제되었다.

표 부록-7. 회전된 성분 행렬

	Component								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
v10_young	-.931	.029	.011	-.037	-.034	-.111	.033	-.005	.230
v5_udmid_r	.856	-.280	-.050	.042	.120	.148	-.001	-.055	-.109
age_average	.829	.116	.041	.090	.095	.162	.020	-.147	.448
v6_ovuni_a	-.826	.350	.090	.080	-.116	-.085	.024	-.036	.133
singlegagu	-.812	-.051	.083	-.030	.038	.025	.236	-.224	.262
v7_udren_a	-.727	-.156	.010	-.269	.013	-.082	.211	-.309	.069
v12_oldman	.692	.260	.108	.255	.057	.116	.028	-.222	.389
own_rt	.601	.441	.183	.322	.123	.210	-.047	.103	-.016
lot_area	-.059	.811	.141	-.215	-.274	.076	.165	.019	.051
btolr_12	.063	-.796	-.105	-.034	.070	-.021	-.075	.046	-.118
housing_deA	.196	-.648	-.088	.532	.299	.003	-.096	-.018	-.051
green_ar_1	.180	.566	.097	-.069	.036	.124	.393	.295	-.039
far_12	-.118	-.492	-.079	-.164	-.393	-.241	-.046	.345	.221
slop	-.107	.028	.861	.140	-.108	-.010	.069	-.102	.009
altitude	-.136	.181	.860	.245	-.112	-.016	-.062	-.082	.109
d_subway	.103	.190	.636	-.259	-.043	.036	-.023	.119	-.021
d_city_cen	.152	-.038	.538	-.349	.128	-.054	.378	.183	-.036
small_ltr	.106	-.196	-.050	.823	.084	.005	.043	-.033	-.046
v1_ud18py	.106	.070	.126	.678	.018	.348	-.115	.037	.092
v2_ov50py	-.380	.021	-.011	-.519	-.245	-.400	-.025	.080	.106
st4m_lot_r	.060	-.171	-.097	.124	.874	.013	-.084	-.071	.046
st4m_len_r	.069	-.122	-.116	.077	.871	.028	-.129	-.044	.089
gongsi_jig	-.348	-.106	-.322	.170	-.400	.005	-.274	-.354	.164
v3_ud80y_r	.076	.128	-.008	.198	.004	.908	-.010	.043	.046
age_buildi	.316	.058	-.028	.073	.028	.871	-.067	-.187	.082
dandok_buildR	.115	-.207	.017	-.126	.165	.037	-.816	.045	.013
gagu_densi	-.191	.121	.064	-.146	-.060	-.048	.808	-.033	.101
v9_1_infan	.192	-.050	-.044	-.044	-.007	-.009	-.074	.775	-.063
v4_ov00y_r	-.302	.142	.078	.076	-.247	-.211	.093	.614	.271
v9_2_schoo	.244	-.078	-.033	.047	-.086	-.089	-.061	-.066	-.894

추출방법 : 주성분 분석

회전방법 : Kaiser 정규화가 있는 베리맥스 회전

a. 8번 반복계산에서 요인회전이 수렴되었습니다.

부록 4. 단독주택 밀집지구 유형별 지역 분포

표 부록-8. 유형별 지역 분포

구분	A유형	B유형	C유형	D유형	E유형	총합계
강남구	2	3	1		1	7
논현2동		1				1
세곡동		1			1	2
역삼1동	1					1
역삼2동	1					1
일원1동		1				1
일원본동			1			1
강동구		4	5	6	1	16
성내2동		3				3
암사1동				1		1
암사3동					1	1
천호1동				1		1
천호2동		1	2	1		4
천호3동			3	3		6
강북구		3	2	6		11
번1동		2	1			3
송중동				3		3
송전동				1		1
수유1동				2		2
수유2동		1				1
수유3동			1			1
강서구				5	4	9
공항동				5		5
방화2동					4	4
관악구		2	7	8	7	24
낙성대동				1		1
난곡동					1	1
대학동					4	4
미성동			1		1	2
보라매동		1				1
서림동					1	1
신림동		1				1
신사동			6			6
신원동				3		3
조원동				1		1
중앙동				1		1
청룡동				1		1
행운동				1		1
광진구		19	17	1		37
구의1동		1				1
구의2동			1			1
군자동		5				5
능동			3			3
자양1동		1				1
자양3동		2				2
자양4동		1	6			7
중곡1동		1				1
중곡2동			1			1
중곡3동			4			4

구분	A유형	B유형	C유형	D유형	E유형	총합계
중곡4동				1		1
화양동		8	2			10
구로구		15	5	6		26
가리봉동				2		2
고척1동		1				1
고척2동		2				2
구로2동		5	3	4		12
구로4동			2			2
구로5동		6				6
오류1동		1				1
금천구				3	21	24
가산동				3	1	4
독산1동					1	1
독산2동					4	4
독산3동					2	2
독산4동					4	4
시흥1동					3	3
시흥4동					6	6
노원구	4		1			5
공릉2동			1			1
상계2동	4					4
도봉구		8				8
도봉2동		1				1
방학1동		3				3
창1동		1				1
창3동		3				3
동대문구	3	10	2			15
용신동	3					3
장안2동		2				2
전농1동		2				2
전농2동		2				2
제기동		1				1
청량리동		1				1
회기동		2	1			3
휘경1동			1			1
동작구		3	8	1		12
노량진1동		1				1
사당1동				1		1
사당2동			1			1
상도4동		1				1
신대방1동			7			7
신대방2동		1				1
마포구		5				5
공덕동		1				1
대흥동		2				2
서교동		1				1
연남동		1				1
서대문구		4				4
남기좌2동		2				2
신촌동		1				1
홍제3동		1				1
서초구	2	1			1	4
내곡동					1	1
반포1동	2					2
방배1동		1				1

구분	A유형	B유형	C유형	D유형	E유형	총합계
성동구	28	12				40
금호23가동	1					1
마장동	5					5
사근동	2					2
성수1가1동		1				1
성수1가2동	3					3
성수2가3동		1				1
송정동		10				10
왕십리2동	2					2
왕십리도선동	3					3
용답동	10					10
행당1동	2					2
성북구		9	5	18	1	33
동선동		2	1			3
보문동		2				2
삼선동		1	1			2
석관동				11		11
안암동		4				4
월곡1동				5		5
월곡2동				2		2
정릉3동					1	1
종암동			3			3
송파구	1	7				8
잠실본동	1					1
풍납1동		6				6
풍납2동		1				1
양천구		1				1
신월1동		1				1
영등포구	5	17	8			30
당산1동		2				2
대림1동		3				3
대림2동			7			7
대림3동		3	1			4
도림동		3				3
신길1동	3					3
신길5동		4				4
신길6동		2				2
신길7동	1					1
영등포동	1					1
용산구	3	3				6
원효로1동	1					1
원효로2동	1					1
이태원2동		3				3
청파동	1					1
종로구	1	4			1	6
가회동		1				1
삼청동		1				1
종로56가동		1				1
청운효자동	1					1
평창동					1	1
혜화동		1				1
중구	6	5				11
광희동		1				1
신당1동		3				3
신당5동	3					3

구분	A유형	B유형	C유형	D유형	E유형	총합계
장충동		1				1
황학동	3					3
중랑구			3	31	9	43
망우3동					3	3
망우본동					3	3
면목2동				6		6
면목3·8동				7	1	8
면목4동			3	3		6
면목7동				2		2
면목본동				6		6
목2동				2		2
상봉2동				1		1
신내1동					2	2
중화2동				4		4
총합계	55	135	64	85	46	385

Abstract

The Spatial Distribution and the Classification of Single-Family Housing Clusters in Seoul

Seong, Eun Young

Department of Environmental Planning

The Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

In the last half-century, Korea witnessed a significant change in its housing typology and culture. Beginning from the 1970s when single-family housing was most common, the housing culture has shifted towards apartment housing in the 2010s. Especially in Korea's densest city, Seoul, only a few single-family housing clusters now remain. Due to a recent decline in the demand for apartment housing and a rising interest for diverse housing types, single-family housing clusters are yet again being brought to attention. Sustainable management policies for such scarcely-remaining single-family housing clusters must now be

conceived based on a thorough understanding of their environment and residents. Therefore, this study aims to classify such housing clusters of various nature and to clarify characteristics of each classified type, by analyzing the clusters' spatial distribution as well as current conditions and changes in the characteristics of their residents and housing units. The results, in summary, are as follows.

First of all, the spatial analysis of single-family housing clusters in Seoul in the past 10 years revealed that a total of 1,504 clusters in 2000 decreased to 629 in 2010, and the number of houses in the clusters were reduced by approximately half. Of the 629 clusters in 2010, 406 clusters (64.5%) had remained unremittingly for 10 years. Also, they appeared symmetrically concentrated about Yongsan-gu, distributed across the northeastern and the southwestern areas of the Han River.

Second, some clusters were excluded, added or retained over time, and the factors that influenced certain clusters' exclusion or retention were analyzed to be mostly relating to the designation of Urban Renewal Areas (URAs): a mass destruction of the clusters was caused by apartment housing developments in these URAs, and in the case of unsuccessful project implementation, the clusters were retained.

Third, the social structure of the clusters is characterized by an aging population and an increase of single-person households, and the proportion of relatively small and large units increased, as those according with the National Housing standards (app. 85 m²) are mostly provided in the form of apartment housing. Additionally, a decrease in the low-educated population and

owner-occupiers has led to a division of residential areas.

Fourth, as a result of cluster analysis of 19 variables in 4 categories (resident, housing, infrastructure, accessibility) in attempt to classify the clusters of various nature, 385 were classified into 5 types. The 5 types showed different spatial distribution with respect to their accessibility and social composition of the residents. Those located near neighborhood centers or with higher accessibility to public transportation were made up of more young residents while those in outer urban areas had greater elderly populations, and those in between the two were shown as having inadequate housing units and infrastructure.

Fifth, sub-categories of the classified cluster types form a series of interrelationships based on their similar characteristics, and in actual urban space each type does not appear independently, but is located adjacent to other types of clusters or in the context of existing urban pattern or residential areas.

The results of this study illustrate the following academic significance: first, there have been only a few studies that clearly demonstrate how to examine the characteristics and spatial distribution of single-family housing clusters and, moreover, a comprehensive survey was never implemented. In this perspective, this study holds significance in that it defined the notion of single-family housing clusters and that it evaluated the changing process of the clusters based on their spatial distribution, visualized through tracing the retention, exclusion, and addition of the clusters in the past 10 years; second, in order to investigate in detail the highly varied attributes of the

single-family housing clusters in Seoul, the study not only provided statistically verified indicators but also compiled, processed and classified a vast amount of existing data, while establishing a methodology for presenting, by type, detailed attributes and spatial patterns of the clusters.

keywords : single-family housing cluster, spatial distribution, cluster analysis, classification

Student Number : 2010-30706