

광주시 공동주택의 형성과 분화과정

조 정 규

전남대학교 지리학과 박사과정

1. 서론

주택은 인간생활을 담는 그릇으로서 사회의 발달과 함께 그 공간적 이용이 변화되기 마련이고, 주거형태도 분화되며 진화된다고 할 수 있다.

우리 나라에서 공동주택이 본격적으로 증가하기 시작한 것은 비교적 최근의 현상이며, 이것이 오늘날 대도시에서는 주거 밀집화와 편리한 문화생활을 동시에 실현시킨 주거방식의 하나가 되어왔다. 1960년대부터 시작된 도시화·산업화 현상으로 도시지역의 주택난이 심화되기 시작하였으며, 특히 토지에 대한 수요도 크게 늘어 토지가격이 상승하면서 토지이용률 제고를 위해 고밀도 주거형식과 대량의 주택공급은 필수적이었다. 이러한 상황변화에 따라 서울 및 지방 대도시에서는 1960년대 후반부터 고밀도의 아파트가 본격적으로 보급되었다.

본 연구는 광주광역시외의 공동주택 중에서 현황이 파악된 20세대 이상의 공동주택을 대상으로 하였다. 20세대 이하의 공동주택은 자료의 수집이 어려워 본 논문에서는 제외하였다. 현재 주택관련 통계자료들이 사업승인이 통과된 공동주택을 통계에 포함시켰으나 본 논문에는 준공검사가 완료된 공동주택을 대상으로 하였으므로 통계자료와 불일치가 발생하였다. 본 논문에서는 광주시의 공동주택의 형성 배경과 공동주택의 개발주체 및 공동주택이 광주시에서 공간적으로 어떻게 분화되었는가를 살펴보고자 한다.

2. 공동주택의 형성 배경

사회·경제적 요인에 의한 주택수요의 증가와 그에 따른 주택정책에 의하여 공동주택이 보급되었다고 사료된다. 사회·경제적 요인 중 인구 증가, 가구수의 증가와 주택보급률의 하락이 주요한 요인으로 작용했다.

광주시의 인구는 1970년에 약 50만 명에서 1997년에 132만 명으로 27년동안 약 82만 명이 증가하여 연평균 6.1%의 증가를 보였고, 가구수는 인구증가율을 상회하여 1970년에 89,811가구에서 1997년에 400,389가구로 증가하여 연평균 12.8%의 증가를 보였다. 주택보급률은 1970년에 54.4%로 무주택자들이 너무 많아 주택문제가 큰 사회문제화 되었다. 이러한 주택부족을 해결하기 위하여 적은 건축비로 대량의 주택을 건축할 수 있는 집합주거 즉 아파트 등 공동주택의 건축이 큰 힘을 얻게 되었다.

토지와 주택 등 부동산에 대한 투기는 토지나 주택을 사용함으로써 얻는 가치(사용가치)보다 비싼 값에 팔 수 있는 가치(교환가치)가 더 커지게 된 것이다. 따라서 사람들은 '살기에 좋은 집'보다 '팔기에 좋은 집'을 원하게 되었고 쉽게 잘 팔리는 아파트를 더 많이 원했던 것이다.

3. 광주시 공동주택의 현황

1997년 현재 광주의 총 주택수는 364,254호로 1970년의 48,870호보다 7.5배 증가하였다. 주택 보급률은 1970년에 54.4%에서 1997년에 90.9%로 증가하였다.

주택 유형별 구성비는 1975년에는 단독주택 비율이 98.9%, 아파트는 1%, 연립주택 등은 0.1%로 단독주택 비율이 압도적이었으나, 1986년에는 단독주택이 70.3%, 아파트 21.7%, 기타가 8%로 아파트의 증가가 두드러졌다. 1990년에는 단독주택이 65.7%, 아파트가 31.1%, 기타가 3.2%로 아파트의 증가가 나타났고, 기타의 비율은 감소했다. 1995년에는 단독주택은 38.2%, 아파트가 59.4%, 연립·다세대주택이 2.4%로 아파트가 단독주택을 제치고 주도적인 주택유형이 되었다. 1997년에는 단독주택 33.8%, 아파트 64%로 아파트가 계속해서 증가를 하고 있다. 광주시의 주택유형의 특징은 다른 대도시와는 달리 공동주택 중에서 아파트를 제외한 연립주택이나 다세대 주택의 비율이 현저히 낮다는 것이다.

1997년 현재 광주의 공동주택은 240,944호로 전체 364,254호 중 66.4%를 차지하고 있다. 공동주택 중 연구대상인 20세대 이상은 174,094호로 72.2%를 차지하고 있다.

4. 개발주체별 공동주택의 변화

1) 공공부문

아파트의 건설 및 공급과 관련된 주체는 크게 공공부문과 민간부문으로 구분된다. 전자에는 국가, 지방자치단체, 대한주택공사가 포함된다.

공공부문의 공동주택은 공공기관에서 개발한 택지에서 건설되었다. 대부분의 공공부문 공동주택 건축은 택지개발사업 지역에서 이루어졌다.

광주시의 공공부문 주택개발은 광주시의 공동주택의 시작과 같다. 광주시의 최초의 공동주택은 1970년에 준공된 학동시영아파트와 광천시영아파트이다.

광주시 도시개발공사는 공영개발사업단에서 전환한 것으로 1998년 말 광주시 공동주택수의 4.1%인 총 8,108세대의 아파트를 건설하였다.

주택공사 전담지사는 1975년에 쌍촌주공아파트 300세대를 시작으로 대단위 아파트 단지를 조성하였다. 대부분 국민주택 규모의 아파트를 건설하였는데, 1998년 말 광주시 공동주택수의 17.9%인 총 35,195세대를 건설하였다.

광주시 공공부문의 공동주택은 1998년 말 43,303세대로 총 공동주택수의 22.0%를 점하고 있다.

2) 민간부문

1970년대 초의 공공부문의 공동주택의 건설로 인하여 민간부문은 공동주택에 대한 소비자의 인식의 변화와 수요의 증가에 힘입어 광주시의 토착건설업체에 의하여 건축되었다.

민간부문은 아파트 건설을 위한 택지를 공공기관에 의하여 개발된 토지구획정리사업지역과 택지개발사업지역의 토지를 분양받는 것과 자체적으로 토지를 매입하는 방법으로 획득하였다. 초기에는 대부분 자체적으로 확보한 토지에 소규모의 공동주택 건설이 이루어졌으나 토지가격의 상승과 아파트 건설을 위한 대규모의 토지의 확보의 어려움 때문에 90년대 들어와서는 공공부문에서 개발한 토지를 분양받는 비중이 높아졌다.

1970년대 4,153호의 공동주택 중 민간부문은 2,305세대로 55.5%, 80년대는 총 38,554호 중 26,556호로 68.9%, 90년대는 153,774호 중 123,060호로 80.0%를 차지하고 있다

전체적으로 196,487호 중 153,184호를 건설하여 약 78%의 비중을 차지하고 있다.

5. 공동주택의 분포와 공간분화

광주시의 공동주택의 공간분화는 크게 3시기로 구분하였다. 개발기(1970~1979), 확산기(1980~1989), 심화기(1990~1998)로 구분하고, 다시 각 시기별로 전반기와 후반기로 세분하여 분석하였다.

1) 개발기(1970~1979)

1970년에 2개 단지에 최초로 공동주택이 준공되었다. 이 시기 전반기에 건축된 공동주택은 4개 단지 348세대로 3개 동에 분포하고 있다. 이 시기의 공동주택은 광주시에서 건축한 공동주택이다. 이 공동주택은 시가지가 끝나는 지역에 건축되어 주거지가 확대되는 계기가 되었다.

이 시기 후반기는 1989년에 통합된 광산구를 제외하고 전 구에서 공동주택이 건립되었다. 43개 동 중 16개 동에 25개 단지 3,811세대의 공동주택이 건축되었다. 동구는 2개 동 3개 단지, 서구는 5개 동 6개 단지, 북구는 4개 동 5개 단지, 남구는 4개 동 6개 단지가 건설되었다. 2개 단지가 도시CBD 지역 내에 건축되었고, 서구 38.4%, 북구 36.6%로 두 구가 75%를 점유하고 있다. 광주에서 최초의 아파트 단지라고 할 수 있는 운암주공 1단지가 건설되어 광주시에도 아파트 면모가 드러나게 되었다.

'70~'79년동안 건축된 공동주택은 29개 단지 4,159호로 총 공동주택의 약 2.5%를 점유하고 있어 광주에 공동주택의 확산이 활성화되지 않았다고 할 수 있다.

2) 확산기(1980~1989)

이 시기는 공동주택이 본격적으로 확대되어 가는 시기라 할 수 있다. 1989년에 편입되는 광산구에서도 공동주택 건설이 이루어졌다. 이 시기는 택지개발사업이 실시되어 그 지역에 대한주택공사와 민간건설업자들이 공동주택을 건설하였다.

이 시기에 건설된 공동주택은 38,554호로 총 공동주택의 22.7%를 점유하고 있다.

전반기에 건축된 공동주택은 48개 동 중 34개 동에 입지하여 광주시의 전역에 분포하고 있다. 16,969호가 건축되었는데 그 중 북구에 6,936호, 40.9%, 서구가 5,185호, 30.6%로 총 71.5%를 점하여 이 시기에 광주의 아파트의 분화는 이 두 구를 중심으로 이루어지고 있다. 이 중 북구 운암동은 4,698호로 27.7%, 서구 화정동은 3,741호로 22%로 압도적인 비율을 점하고 있다. 이 두 동은 대단위의 주공아파트의 건축으로 인한 결과이다.

후반기에는 토지개발공사의 4개 지구와 대한주택공사의 1개지구가 택지개발촉진법에 의해 택지개발이 이루어졌다. 택지개발이 실시된 동을 중심으로 공동주택이 확산되었다. 토지개발공사는 영주, 두암, 우산, 봉선·방림지구에서, 대한주택공사는 오치·우산지구를 택지개발 하였다. 이 시기에 건축된 공동주택의 73.2%가 택지개발지역에서 건축되었다. 이 시기에 남구에 가장 많은 공동주택이 준공되었다.

3) 심화기(1990~1998)

이 시기는 정부의 200만호 주택건설이 시작되어 그 결과가 나타난 시기로, 153,774호가 준공되어 총 공동주택수의 78.2%를 점하고 있다.

전반기에는 11개 택지개발지역이 시행되어 이들 지역을 중심으로 공동주택이 준공되었다. 특히 북구에 34,679호가 준공되어 전체의 47.2%를 차지하였고, 광산구에서 본격적으로 공동주택이 건축되었다. 서구는 광주시의 택지개발사업지구인 화정, 백일, 금호1 지구가 택지개발 되어 상무, 화정, 서창동이 공동주택의 98.1%인 13,134세대가 준공되었다. 남구는 봉선동이 4,316세대로 구 전체의 48.7%를, 효덕동이 27.5%로 두 동이 전체의 76.2%를 점유하고 있다. 동구는 기존에 시가화 된 지역

이 많아 일부 개발이 되지 않은 무등산 방면의 지원동과 학운동에서 소규모의 공동주택이 건축되었다.

후반기에는 8개지구의 대규모의 택지개발사업을 통하여 짧은 기간 동안 가장 많은 공동주택이 건축되었다. 특히 첨단산업단지, 상무지구, 일곡지구, 풍암지구 등은 광주시에서 전례가 없을 정도로 넓은 면적이 택지로 개발되었다.

이 기간동안 아파트 건축은 중심 측은 광산구와 북구로 각각 28,483세대, 25,472세대로 35.4%, 31.7%를 점유하고 있다. 동별로 보면, 광산구는 비아동이 13,744세대로 동의 공동주택 전체가, 신가동은 7,832세대로 98.2%가 이 시기에 건축되었다. 북구는 서산동과 건국동이 8,599세대, 5,645세대로 33.8%, 22.1%를 차지하여 55.9%를 점유하고 있다. 서구는 상무1지구의 택지개발지인 상무동과 화정, 백일지구의 화정동, 금호지구의 서창동에서, 남구는 효덕동과 주월동이 주도적인 역할을 하였다.

6. 결론

광주시의 공동주택의 역사는 30년이 되었다. 30년의 역사에서 공동주택의 점유율은 1997년말 현재 66.4%를 차지하여 공동주택이 광주의 대표적인 주거유형이 되었다. 본 논문의 결과를 요약하면 다음과 같다.

1) 광주시의 공동주택은 1970년에 광주시에 의해 준공된 시민아파트가 최초이다. 광주시의 공동주택 형성배경으로는 광주시의 급격한 인구증가와 1970년~1997년에 년 평균 인구증가율이 6.1%이고, 가구 증가율이 12.8%로 나타났다. 그리고 주택보급률이 1970년에 54.4%이어서 주택문제가 심각한 사회 문제화되어 쉽게 주택 부족분을 해결할 수 있는 대안으로 공동주택의 건축이 이루어졌다.

2) 광주시의 공동주택은 공공부문과 민간부문에서 건축되었는데 초기에는 공공부문에서 공동주택 건설이 이루어졌으나 차츰 민간부문이 더 많은 공동주택을 건설하였다. 1998년 말 공동주택 중 공공부문은 22.0%, 민간부문은 78.0%를 점유하고 있다.

3) 개발기의 공동주택은 전체 공동주택의 2.5%를 점유하여 공동주택의 비율이 아주 미비한 상태였다. 공간분화는 서구와 북구지역에 75%가 밀집되어 나타났다.

4) 확산기의 공동주택은 총 공동주택의 22.7%를 점유하여 전반기에는 북구에 40.6%, 서구에 30.6%가 집중되었고, 동별로는 운암동과 화정동에 밀집되었다. 후반기에는 대부분의 공동주택이 택지개발지역에 집중되어 나타나고 있다. 택지개발지역에 공동주택의 73.2%가 준공되었고 남구에 가장 많은 공동주택이 준공되었다.

5) 심화기는 200만호 주택건설의 결과가 나타나는 시기이다. 20여 지구의 택지개발사업이 진행되어 공동주택이 이 지역을 중심으로 밀집되어 나타나고 있다. 총 공동주택의 78.2%가 이 시기에 건축되었다. 광산구는 월곡동, 우산동, 비아동, 신가동이, 북구는 서산동, 건국동이, 서구는 상무동, 화정동, 서창동이, 남구는 효덕동과 주월동이 밀집지역으로 나타나고 있다.