

# 도시지역 주거관련 건축물의 사용실태에 관한 연구

## A Study on the actual condition of Housing Buildings in the Urban area

김성화\* 이재훈\*\* 김영빈\*\*\*  
Kim, Sung-Hwa Lee, Jae-Hoon Kim, Yeung-Bean

### Abstract

The objectives of this study are to illustrate an alternative housing type responding to the social requirements and customers' needs, to suggest the improvement plan for the related laws and regulations through survey of the actual condition for housing buildings such as multi household, mixed-use residential building, officetel and gosiwon.

Overall problems of housing buildings have been raised in classification due to that the existing law systems including the current use classification of residential buildings have been defined unclearly. Especially, various social problems have yielded in line with emergence of the housing type which is not legally classified as residential however used for the living purpose practically.

Current zoning planning and related law system have rigidity. So, It is required to introduce a flexible classification system which protects the residential environment based on the housing purpose, function and habitability and provides correspondence between residence and ownership/management method. The legal classification system should be revised in a way that the housing use classification corresponds with the zoning system through breakdown of the use classification system

키워드 : 다세대/다가구, 주상복합, 오피스텔, 고시원, 용도분류

Keywords : multi household house, mixed-use residential building, officetel(for housing), gosiwon, use classification of housings

### I. 서론

#### 1.1 연구의 배경 및 목적

사회·경제적 여건, 주거문화 및 형태의 변화에 따라 다양한 형태가 등장(주거·상업·업무의 혼합 형태, 복지주택, 독신자용, 레저형 주택 등)하고 있지만, 현행 건축법 등 법령에서 규정하고 있는 주택의 용도분류체계가 명확하게 규정되어 있지 않고 건축기준도 경직되어 있어 부처간 이견 및 도시교통난, 부대시설 부족 등 각종 사회문제를 야기하고 있다.

따라서 현행 건축법 등 관련법령에서 규정하고 있는 주택의 용도분류 체계를 재정립하고 건축기준도 현실에 맞게 조정하여 향후 주택시장에서 수요자의 요구(독신, 맞벌이, 노인 등)를 반영한 다양한 주거용 건축물을 건설할 수 있는 토대를 마련해야 한다. 현재 아파트 중심의 주택시장을 수요변화에 대응할 수 있도록 다양

화하기 위한 새로운 주거용 주택모델 개발이 필요하며, 특히 미래의 주거는 단순히 거주개념을 넘어서 주거와 업무, 문화, 환경, 위락 등의 다양한 요소가 결합되면서 주택시장 외의 다른 산업과의 연계성도 확대되어 갈 것이다.

이에 본 연구는 건축물용도 및 주택분류 기준상 문제가 있는 경우 또는 주거용으로 분류되지 않으면서 실제로 주거로 이용되고 있는 다세대·다가구주택, 오피스텔(주거용), 주상복합아파트, 고시원 등의 건축물을 대상으로 관련법령 및 이용실태분석을 통해 사회적 요구와 수요자의 요구에 부응하는 새로운 주거유형을 전망하고, 이를 토대로 주거관련 건축물의 용도분류체계에 대한 개선방안을 제시하고자 한다.

제도개선을 통한 다양한 주거유형의 개발은 동시대를 살고 있는 사회 구성원의 다양한 주거요구를 해결하여 궁극적으로 주거공간에서 사회적 다양성을 증진시키는 방안이 되며 이는 현재보다는 미래를 생각할 때 더욱 중요하다고 사료된다.

#### 1.2 연구의 방법 및 내용

연구는 건축물 용도 및 주택분류 기준상 문제가

\* 창원대학교 건축학부 겸임부교수, 공학박사  
\*\* 단국대학교 건축학부 건축학전공 교수, 공학박사  
\*\*\* 단국대학교 건축학부 석사

있는 경우 또는 주거용으로 분류되지 않으면서 실제로 주거로 이용되고 있는 건축물을 대상으로 관련법령 및 공급실태를 조사하고, 실제로 이런 주거유형에 거주하고 있는 입주자들을 대상으로 이용실태 및 거주만족도에 대한 설문조사<sup>1)</sup>로 이루어진다.

조사는 2004년 8월 9일~28일까지 이루어졌으며, 다가구/다세대, 주상복합, 오피스텔, 고시원의 입주자에게 각각 60부씩 총 240부의 설문을 배포하여 유효한 213부를 대상으로 SPSS 10.0K을 이용하여 분석하였다.

조사지역은 다가구/다세대 주택의 경우 「2002년 서울시통계연보」에 따라 다가구/다세대 주택이 가장 밀집된 지역인 성북구 삼선동, 중랑구 면목동·상봉동을 조사하였으며, 주상복합은 도곡동 타워팰리스, 한남동 리첸시아, 한남동 하이페리온2의 입주자들을 대상으로 하였다. 오피스텔은 분당과 강남지역의 오피스텔에 거주하고 있는 입주자를 대상으로 하였고, 고시원은 관악구 신림동, 동대문구 제기동, 성북구 안암동·종암동에 있는 고시원의 입주자들을 대상으로 하였다.

## II. 주거관련 건축물의 건설동향 및 관련법령

### 2.1 주거관련 건축물의 건설동향

1975년부터 2000년까지 유형별 주택건설 실적을 보면 전체 9,675천호로, 아파트가 전체의 67.5%를 차지하고 있으며 특히 1990년 이후 주택건설 물량에서 아파트가 차지하는 비중은 80% 정도를 차지하여 주택유형에서 아파트의 비중이 급격하게 증가하고 있음을 알 수 있다(표1).

표 1. 주택종류별 건설호수

(단위 : 천호, %)

구분	76~80년	81~85년	86~90년	91~95년	96~00년	합계
단독주택	684 (60.2)	323 (31.8)	343 (16.6)	272 (8.7)	207 (8.9)	1,829 (18.9)
아파트	362 (31.8)	534 (52.5)	1,290 (62.6)	2,454 (78.5)	1,890 (81.0)	6,530 (67.5)
연립/다세대	90 (8.0)	160 (15.7)	429 (20.8)	401 (12.8)	236 (10.1)	1,316 (13.6)
합계	1,136 (100.0)	1,017 (100.0)	2,062 (100.0)	3,126 (100.0)	2,333 (100.0)	9,675 (100.0)

2000년 현재 전국의 주택보급률은 96.2%, 서울의 경우 77.4%이며, 주택종합계획(2003~2012년)에 의하면 2012년 전국의 주택보급률을 115%로 달성할 계획을 수립하고 있다. 그러나 현행 주택보급률 산정에 있어 문제가 되는 것은 가구 및 주택의 개념이 다양화되고 있는 현실을 반영하지 못하고 있다는 것이다. 즉 현행 주택보급률은 1인가구와 비혈연가구, 외국인

1) 입주자에 대한 실태조사에서 다세대/다가구, 주상복합, 오피스텔, 고시원 입주자의 설문내용은 조금씩 다르다.

가구가 배제된 혈연가구 기준으로, 그리고 여러 가구가 살고 있는 단독 및 다가구, 2가구 이상이 거주할 수 있는 비주거용 건물 내 주택 등은 1채로 분류되고, 또한 오피스텔 등 주택 이외의 거처는 제외되어 계산되는 문제점이 있다.

주상복합 아파트의 입주물량은 2003년 이후 급증하고 있는 추세로 1997년부터 2001까지는 해마다 1,000세대에 미치지 못하던 것이, 2002년 2,976가구에서 2003년 13,831가구로 급증하였다<sup>2)</sup>. 오피스텔의 건설추이는 주상복합 주택의 연도별 건설추이와 유사한 양상을 보이고 있는데, 1998년 3천호 정도 수준에서 2000년부터는 1만호 이상 급격하게 증가하기 시작했고, 2002년에는 125천호로 10배 가까이 증가하였으며 그 지역은 서울, 인천, 경기도에 집중되어 건설되었다<sup>3)</sup>.

고시원은 2003년 전국적으로 2,599개소가 영업하고 있는 것으로 조사되었으며, 전체 고시원의 80% 정도가 서울 경기지역에 집중되어 있다. 규모별 위치별 현황을 살펴보면 주로 200㎡ 이상의 규모가 큰 고시원이 주류를 이루고 있으며 3층 이상에서 영업을 하고 있는 것으로 나타났다<sup>4)</sup>.

### 2.2 주거관련 건축물의 관련법령

다중주택<sup>5)</sup>이나 다가구 주택은 여러 세대가 함께 거주하는 주택이지만 세대별로 소유권이 구분되어 있지 않기 때문에 단독주택으로 분류되어 있고, 다세대 주택은 가구별로 등기가 가능하므로 공동주택으로 분류되어 있다.

연립이상의 공동건축물은 건물간의 인동간격에 대한 건축기준이 법률상 정해져 있지만, 다가구·다세대 주택의 경우 공동으로 사용하는 건축물임에도 인동간격에 대한 기준이 없어 개인 사생활 침해 및 화재발생시 위험의 문제가 발생되고 있다<sup>6)</sup>. 다가구 주택의 주차문제는 최근 「주차장법」의 개정(2004.2)으로 강화되었지만, 그 이전의 다세대/다가구 주택은 1주택 1주차장의 적용을 받지 않아 주차공간의 부족이 심각한 상태이다. 이런 문제점을 해결하기 위하여 다세대 및 연립주택과 함께 용도분류 및 건축기준 등에 대한 체계적인 대책 마련이 요구되고 있다.

일반아파트와 주상복합 아파트 및 오피스텔의 관련법령의 차이점을 비교해보면(표2) 일반아파트는 주택법에 따라 사업이 진행되는 반면 주상복합과 오피스텔은 건축법의 적용을 받고 있다.

2) 자료 : 닥터아파트

3) 자료 : 건설교통부 건축과

4) 자료 : 소방방재청, 「다중이용시설현황(2004)」

5) 독립된 주거형태는 아니지만 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있으며 연면적 330㎡이하이고 층수는 3층 이하로 규정되어 있다.

6) 인동간격에 대해서는 현재 입법예고가 되어 있는 상황이다.

표 2. 일반아파트, 주상복합, 오피스텔의 차이점 비교

구 분	일반아파트	주상복합 아파트	오피스텔	고시원
근거법률	주택법	건축법, 300가구 이상이나 주거비율 90% 이상은 주택법 적용	건축법	건축법
인허가 법령	주택건설사업승인(20호이상)	300가구이상 주택법의 사업승인 300가구 미만 건축법의 허가	건축법의 허가	학원설립·운영/과외교습에 관한 법률, 소방법, 공중위생관리법
분양방법	공개청약	청약통장 또는 공개추첨(투기과열지구)	공개추첨(투기과열지구)	—
분양보증	분양보증대상(의무)	분양보증(임의)	분양보증제외	—
사후관리	공동주택관리령		일반건축물 기준 적용	일반건축물 기준 적용
주택관리사 의무배치	적용	비적용	비적용	비적용
관리비	표준화(지역별 약간 차등)	난방방식 및 관리방식에 따라 차등	난방방식 및 관리방식에 따라 차등	—
용도분류	아파트	아파트	업무시설 및 주거용	근린생활시설(숙박업 허가는 상업지역에 국한)
발코니 설치	있음	있음	없음	없음
육조	설치가능	설치가능	설치불가	설치불가
주거용도	100%	100%	70%(전용면적기준)	주거지역 내에서 숙박업으로 편법운영
주택임대사업자	해당됨	해당됨	해당안됨	해당안됨
부가가치세	전용면적25.7평 초과시 부과	전용면적 25.7평 초과시 부과	평형에 관계없이 부과	—

일반적으로 상업지역에 입지하는 주상복합 아파트에 대해서는 소음에 관한 법적 기준이 없어 아파트의 소음기준치를 적용할 수 없으며, 주상복합개발의 근거가 되어야 할 법체계가 일반 공동주택에 적용되는 주택법상의 시설 및 건축기준 등 법적 기준들에 비해 결여되어 있어 생활환경상의 문제점이 나타나고 있다.

오피스텔은 대부분이 분양 직후 주거전용으로 바뀌어 아파트처럼 이용됨으로서 주차장 문제, 주변도로, 학교 등 도시기반시설의 부족으로 인해 주거환경이 악화되어지고 건물자체의 방화 및 피난시설 부족으로 대형사고로의 우려를 낳고 있다. 또한 각 부처의 상이한 정책으로 국세청은 오피스텔을 주거용으로 보고 있으면서도 국민주택규모 이하의 주택은 부가세를 면제해 주지만 오피스텔은 분양가에 10%의 부가세를 포함시켜 받는 모순을 범하고 있다. 오피스텔을 업무용으로 보는 건교부는 임대주택 사업자 등록요건(2주택이상 확보)에서 사실상 주거용인 주거용 오피스텔을 제외하고 있다.

고시원의 경우 건축법에는 근린생활시설로 분류되어 있으며, 「공중위생관리법」에는 고시원의 안전관리를 위해 숙식위주의 고시원은 보건복지부 관할로,

비숙박형 고시원(독서실)은 교육부 관할로 지정하고 있다. 그러나 복지부, 교육부 두 부처 모두 관계법령 조차 만들지 않은 상태로 관리가 어려운 상황이다. 소방법에는 고시원이 다중이용업으로 규정되어 소방시설설치 의무대상에 포함되어 있지만, 법 이전에 설치된 고시원들은 간단한 「건축법」에 따라 소방점검만 받으면 영업이 가능하기 때문에 화재에 무방비 상태로 노출되어 있어 안전문제에 관한 법적기준의 개정방안이 시급한 실정이다.

### III. 주거관련 건축물의 입주자 실태조사

#### 3.1 다가구/다세대 주택

다가구/다세대 주택 입주자의 만족도에 관한 분석에서는 대중교통(3.20)<sup>7)</sup>과 공공시설(3.10)에 대한 만족도가 가장 높게 나타났으며, 화재치안(2.61)과 소음방지(2.45), 주차공간(2.41)이 다른 항목에 비해 다소 불만족스러운 것으로 조사되었다. 다가구/다세대 주택 입주자의 만족도 분석 결과치는 주상복합, 오피스텔에 대한 만족도 분석 결과보다 상대적으로 낮은

7) 만족도의 척도는 1(매우불만족)에서 5(매우만족)까지로 이루어져 있으면 괄호안의 숫자는 평균을 의미한다.

값을 보이고 있어 현재 거주하고 있는 주택환경에 대한 전체적인 만족도가 낮은 것으로 보여진다.

주거환경에 관한 분석에서는 주차문제가 가장 심각하다고 생각하는 입주자들이 62.7%(32명)로 나타나 다세대/다가구 주택에서는 주차공간의 부족이 매우 중요한 문제로 대두되고 있음을 짐작할 수 있었다.

거주기간은 3년 미만이 56.9%(29명), 5년 이상이 25.5%(13명)로 조사되었고, 소유형태는 전세와 자가 각각 49%로 나타나 거주기간과 비교해 볼 때 소유형태에 따라 거주기간에 차이가 나는 것을 알 수 있었다. 이사 동기는 '경제적인 여력'이 52.9%(27명)로 가장 높게 나타났다.

다가구/다세대는 자가 소유비율이 49%임을 볼 때 다가구/다세대 주택은 중산층 하부의 소규모 가구 중심으로 아파트 입주를 위한 전이주거로 사용되고 있다고 볼 수 있다.

### 3.2 주상복합 아파트

주상복합 입주자의 만족도에 관한 분석에서는 주차공간(4.22)과 침단시설(4.12), 조망권(4.02)과 건물관리(4.02)등에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났으며, 공공시설(3.37)과 환기(3.10)가 다른 항목에 비해 불만족스러운 것으로 조사되었다. 이는 다가구/다세대 주택에 대한 만족도 분석 결과보다는 상대적으로 높은 값을 보여주고 있어, 주상복합의 거주자들은 현재 거주하고 있는 주택환경에 대해 전반적인 만족도가 높은 것으로 사료된다.

주거환경에 관한 분석에서 현재 주거용으로 많이 이용하고 있는 주상복합에 대해 아파트와의 차이점을 조사해 본 결과 응답자의 66%가 차이를 느낀다고 했으며, 차이를 느끼는 내용은 관리적 측면⇒주거환경⇒구조적 측면 순으로 나타났다.

주상복합 내 상업시설의 이용 횟수는 주 1~2회 이하가 56%(22명)였고, 주상복합 내 상업시설에 대한 의존도가 10~30%정도라고 응답한 경우가 34%로 나타나 거주자들의 주상복합 내 상업시설의 이용 빈도는 그리 높지 않다고 볼 수 있다.

소유형태를 살펴보면 자가 소유비율이 76%로 가장 많았으며, 이사오게 된 이유는 '주변환경이 마음에 들어서(30%)', '직장 때문에 (24%)' 순으로 나타났다.

따라서 주상복합은 대개 중상위 계층의 자가소유 중심으로 다른 주거유형에 비해 비교적 만족도가 높다고 여겨진다.

### 3.3 오피스텔

오피스텔 입주자의 만족도에 관한 분석에서는 대중교통(3.71), 직장과의 거리(3.65) 등에 대한 만족도가 비교적 높은 것으로 나타났으며, 소음방지(2.63), 인동간격(2.61), 커뮤니티(2.39)는 다른 항목에 비해

불만족스러운 것으로 조사되었다.

주거환경에 관한 분석에서는 응답자의 80.4%(41명)가 오피스텔을 주거용으로 사용하고 있어 현재 공급되고 있는 오피스텔을 업무용으로 분류하는 것은 문제가 있다고 판단된다.

통근수단에 따른 직장으로서의 평균소요시간은 30분 미만이 47.1%, 30분~1시간이 37.3%로 나타난 반면, 주상복합 입주자들의 통근수단에 따른 직장으로서의 평균소요시간은 30분~1시간이 60%로 가장 많았다. 그러므로 주상복합보다는 오피스텔이 직주근접의 효과가 더 높은 주거유형이라고 할 수 있다.

오피스텔 입주자의 64.7%가 '1가구 1주차장의 확보'가 되어 있지 않다고 응답하였으며, 입주자의 43.1%는 주차문제가 가장 심각하다고 응답했다. 이 사오게 된 이유는 '직장과의 거리'가 39.2%로 가장 높게 나타났으며, '경제적 여력(29.4%)', '사무와 주거를 함께 이용가능(17.6%)' 순으로 나타났다. 거주기간은 1~2년 미만이 76.5%로 가장 많았고, 3년 미만의 입주자가 전체의 96.1%에 이르는 것으로 나타났다.

### 3.4 고시원

고시원 입주자의 만족도에 관한 분석에서는 대중교통(3.82)과 주변환경(3.44) 등의 문항에 대해서는 만족도가 비교적 높은 것으로 나타났으며, 안전도(2.57)나 소음방지(2.31), 주차공간(2.28)에 대해서는 다소 불만족스러운 것으로 나타났다.

주거환경에 관한 분석에서 고시원의 이용목적은 조사한 결과 주거로 이용하고 있다고 응답한 경우가 47.5%를 차지하였고, 학업을 위한 목적은 39.3%였으며, 거주기간은 3개월이 18%로 가장 많았다. 또한 현재 고시원에 거주하기 전에 다른 고시원에 거주한 경험이 있다고 응답한 비율도 39.3%로 나타났다.

고시원은 대부분 근생시설의 일부분으로 다중주택과 유사한 형태로 사용되고 있으나, 주거시설이 미비하고 비정규직 단독세대나 학생 등이 단기간(3~6개월) 하숙 등의 임시 거처로 사용하고 있다고 판단된다.

## IV. 결 론

사회·경제적 여건, 주거문화 및 형태의 변화에 따라 다양한 형태의 주거유형이 등장하고 있지만, 현행 건축법에서 규정하고 있는 주택의 용도분류체계는 명확하지 못하고 또한 건축기준도 경직되어 부처간 이견, 그리고 도시교통난, 부대시설 부족 등 각종 사회문제를 야기하고 있다. 주거관련 건축물의 문제점을 종합해보면 다음과 같다.

1. 다가구주택은 단독주택으로 분류되어 주차장, 구조변경시 건물의 안전성, 불법구조변경 등으로 인한 주거환경상의 문제가 계속적으로 발생하고 있어

다세대 및 연립주택과 함께 용도분류 및 건축기준 등에 대한 체계적인 대책 마련이 요구되고 있다.

2. 주상복합 아파트는 공동주택이면서도 주택법에 근거한 공급 및 사후관리가 제대로 이루어지지 않고 있으며, 상업지역내에 입지하고 있어 아파트와 동일한 건축기준을 적용하기에는 많은 한계가 있다. 따라서 주택법과 건축법의 일원화 또는 복합용도를 위한 별도의 법령을 마련하는 방안이 필요한 것으로 판단된다.

3. 현재 업무용도로 규정된 오피스텔은 주택시장의 복합적 요인으로 인하여 주거용으로 전환되어 사용되면서 주차장 등 주거환경 및 기반시설 등 각종 도시문제를 야기하고 있다. 향후 오피스텔을 주거용도로 검토할 경우 주거와 업무에 대한 적정비율, 일반 아파트와 비교하여 난방·발코니·주차장 설치 등 각종 건축기준에 대한 적정기준의 마련이 요구되며, 오피스텔과 주상복합 아파트 와 같이 주거·상업·업무가 복합된 건축물 등은 새로운 주거유형으로 분류하여 관련 건축기준 등 제도개선 방안을 마련할 필요가 있을 것으로 여겨진다.

4. 고시원은 주거지역에 입지하여 주거환경의 저하, 화재 및 안전문제가 매우 취약하기 때문에 용도분류에 관한 규정을 개정하기 앞서 안전문제에 관한 법적기준의 개정이 시급하다. 최근 독신자의 증가, 주택유형이 아파트화함에 따른 부분 점유형 임대주택의 공급 부족 등에 의해 발생하는 고시원과 같은 신중주거 형태에 대해 건축물 용도분류 및 건축기준이 마련되어야 할 것이다.

5. 연구결과 주거관련 건축물의 용도분류 방식의 기준을 제안해 보면, 우선 거주형태에 따라 단독거주와 집합거주로 나누어 볼 수 있고, 주택의 사용목적 및 기능에 따라서는 주거일반, 집합 및 혼합(주거+상업+업무 등), 다중주택(기숙사·고시원·하숙집 등)으로 나누어 볼 수 있다. 건축물의 특성 및 형태에 따라서 층수와 밀도별로 분류해 볼 수 있으며, 다가구/다세대주택과 연립주택은 저층집합주택 형태의 공동주택으로 통합하는 방안도 고려해 볼 필요가 있다.

본 연구대상에서는 제외되었지만 앞으로 고령화 사회, 주 5일제 근무로 여가 및 레저문화의 증가와 같은 사회문화적 여건의 변화로 노인복지주택이나 펜션이 새로운 주거유형으로 등장하고 있다. 따라서 향후 연구에서는 이들 주거유형에 대한 연구도 필요하리라 사료된다.

#### 참고문헌

1. 여홍구, 정선아, 서울시 오피스의 공간분포 및 입지특성에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회 국토계획 제37권 7호, pp. 117~136, 2002.
2. 유수태, 박중근, 연립주택형 다세대주택의 건축특성 및 계획방향에 관한 연구, 대한건축학회학술발표논문집, 1999. 04.
3. 이천기, 이주형, 복합용도개발의 특화기능 선택에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회 국토계획 제39권 3호, 2004.
4. 김현식, 진영효외 2인, 정보화시대 도시정책방향과 과제에 관한 연구, 국토연구원, 2002.