





| SRI-기본-2019-10 |

# 수원시 저층주거지 실태 분석 연구

A Study of Current Conditions and Characteristics in Low-Rise Residential Areas

최석환

연구진

연구책임자 최석환 (수원시정연구원 연구위원)

참여연구원 김진원 (수원시정연구원 위촉연구원)

© 2019 수원시정연구원

**발행인** 최병대

**발행처** 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001팩스 031-220-8000

<http://www.suwon.re.kr>

**인쇄** 2019년 10월 31일

**발행** 2019년 10월 31일

**ISBN** 979-11-90343-19-0 (93330)

---

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

최석환. 2019. 「수원시 저층주거지 실태 분석 연구」. 수원시정연구원.

---

비매품

## 국문요약

본 연구의 목적은 수원시의 저층주거지 실태를 분석하여 향후 대응과제와 개선방안 수립을 위한 시사점을 주는 것이다. 수원시 전역을 대상으로 저층주거지의 주택유형, 연면적, 층수 등 주택규모와 밀도, 건축 연한 등 물리적 현황에 대한 분석과 인구 및 가구 특성, 인구밀도, 가구원 수, 세대구성 등의 경제·사회적 특성에 대한 분석을 통해 전반적인 실태를 분석함으로써 향후 저층주거지 개선을 위한 기초 자료로 제공하고자 한다.

저층주거지는 수원시 전체 주택 호수의 43.7%를 차지하고 있으며, 거의 수원시 전역에 분포하고 있다. 하지만 고도성장기를 지나면서 소형 주택 위주의 다세대·다가구주택, 최근의 도시형생활주택 등이 대량 공급되면서 밀도는 증가했지만 기반시설에 대한 개선은 이루어지지 않아 주거환경의 질이 낮아졌고, 저렴한 주택의 공급지로 인식되었다. 또한 2000년대 들어 수원의 저층주거지에서는 재개발사업 붐이 일면서 남아있는 저층주거지는 정비사업을 위한 유보지로 인식되었으며, 최근의 장기적 부동산 경기침체 등으로 재개발사업이 장기화되거나 취소되면서 재개발사업으로 지정된 저층주거지에서의 관리문제도 대두되고 있다. 저층주거지는 주택·주거지 정비를 위한 정책에서도 소외되어 왔으며 관리기준도 마련되지 않아 사실상 방치되어 왔다.

그러나 저층주거지는 저성장, 인구감소 및 고령화, 1인 가구의 증가 등 다양한 사회·경제적 변화에 따라 주택의 수요에 대응이 가능한 장점이 있다. 또한 우리나라의 주거유형은 대규모 고층 아파트단지로 오랜 시간 획일화되었고, 이러한 아파트 단지는 기존의 노후 주거지의 문화와 도시조직을 파괴하고, 도시경관의 획일화를 초래했다. 이러한 측면에서 도심 내 오래된 저층주거지의 보존과 재생은 매우 중요하게 부각되고 있다. 단순히 노후도를 기준으로 정비가 우선이었던 기존의 획일적 시각에서 보존과 관리를 위한 정책의 관점 변화가 필요해지고 있다.

수원시의 저층주거지는 빠르게 공급된 속도에 비례하여 많은 저층주택이 노후화되었다. 수원시의 저층주거지는 78%가 1990년대 이전에 지어진 거의 20년 이상이 경과한 주택이며, 30년 이상의 주택도 50%에 이른다. 또한 40년 이상의 건물도 저층주택의 20%를 차지한다. 특히 단독주택의 경우 30년 이상의 건물이 약 85%를 차지하고 있는 것으로 나타나 노후화로 인한 안전문제, 열악한 주거환경 등의 문제가 제기되고 있다. 다가구주택은 1980~1990년대 지어진 건물이 약 70%를 차지하며, 다세대주택은 1990~2000년대 주로 지어진 건물이 많았다. 다가

구주택과 다세대주택도 20년 이상의 주택이 약 70%에 이르는 것으로 나타났다. 주택의 노후화는 거주하는 주민의 삶의 질의 저하로 이어진다. 수원시 주거실태조사(2017)에 의하면, 저층주택은 재난대비시설(26.5%), 습기, 곰팡이(26.2%), 위생상태(21.0%), 난방, 단열(20.7%), 소음(20.7%) 등이 불량한 것으로 나타났다.

2009년에는 1~2인 가구와 서민의 주거안정을 위하여 신속하고 저렴하게 주택을 공급하기 위해 유사한 주택유형인 도시형생활주택이 도입었으며, 다양한 규제완화를 통해 공급을 유도하였다. 이러한 도시형생활주택의 도입은 단독주택이 다세대주택으로 조성되는데 큰 몫을 담당하면서 또다시 가구 수가 증가했다. 최근 5년간의 추세를 살펴봐도 단독주택은 매년 감소하고 있으며, 다가구주택과 다세대주택은 상승 폭이 점차 커지고 있는 것을 확인할 수 있다.

주택공급촉진정책에 따른 건축규제 및 주차장기준 완화 등 기반시설에 대한 개선이 없는 고밀화는 지속되었다. 기반시설은 고려하지 않은 채 고밀화된 저층주거지는 주거환경의 질을 저하시키고 있다. 주차장 부족 등의 문제가 현실화되었고, 관리계획의 필요성이 대두되고 있다. 수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 저층주택 거주민들의 58.0%가 주차시설에 불만족하는 것으로 나타났으며, 소방도로(38.2%), 치안(29.7%), 보행환경(29.5%), 청소 및 쓰레기(26.5%), 문화시설(25.6%) 등의 불만족에 대한 의견이 높았다.

또한 수원시 전체 거주민의 평균연령은 38.2세이고 저층주거지에 거주하는 주민은 41.7세인 것으로 나타났다. 저층주거지의 노령화지수는 178%로서 아파트로 이루어진 지역의 75.4%보다 2.4배 높은 것으로 나타났다. 특히 행궁동, 매산동, 연무동, 매교동, 지동, 고등동, 영화동 등 구도심 지역의 저층주거지는 노령화지수가 매우 높게 나타났지만, 광고2동, 광고1동, 금곡동, 곡선동, 권선2동, 태탄3동과 같은 신규택지의 경우 노령화지수가 매우 낮은 것으로 나타났다. 평균나이 역시 행궁동, 매교동, 고등동, 연무동, 매산동 등 구도심 지역이 높았으며, 영통1동, 광고2동, 광고1동, 곡선동, 금곡동 등 신규 개발사업 등으로 들어선 저층주거지는 낮은 것으로 나타났다.

나아가 수원시 전체 1인 가구 중 52.9%가 저층주거지에 사는 것으로 나타났다. 1인 가구 비율이 특히 높은 저층주거지는 우만2동, 영통3동, 곡선동, 원천동, 율천동, 정자3동으로 나타났다. 이들 지역의 경우 주변에 대학 또는 기업 등이 위치해 있어 1인 청년 가구가 거주하기에 적합한 지역이라는 공통점이 있다.

수원시의 구도심 저층주거지의 경우 열악한 주거환경과 낮은 임대료 등으로 인해 거주하는 주민은 소득이 낮은 경우가 많다. 수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 저층주택 거주자의 주택 점유 형태 중 월세, 사글세, 일세인 경우가 40.8%로 가장 많았고 이어서 자가 34.4%, 전세 22.0% 순으로 많은 것으로 나타났다. 저층주택에 거주하는 주민들의 월평균 소득은 약

254만원으로서 아파트 거주자들의 월평균 소득 427만원의 약 1.7배 차이를 보이고 있으며, 주거비에 대한 부담을 느끼는 주민의 비율도 34.8%로서 아파트 주민의 28.2%보다 상대적으로 높게 나타났다.

최근에는 도시재생 특별법에 등장으로 중앙정부 지원사업에 의한 저층주거지의 도시재생이 이루어지고 있지만, 행궁동, 매산동, 연무동 등 일부 지역에서만 추진되고 있는 한계가 있다. 2017년에는 「빈집 및 소규모 주택정비 특별법」이 제정되어 소규모 주택정비를 위한 근거가 마련되었으나 법에서 명시하고 있는 자율주택정비사업과 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 등이 활성화되지는 못하고 있다. 특히 현재의 도시·주거환경정비기본계획의 경우 주거지 일부를 대상으로 하는 한계를 가지고 있으며, 저층주거지 전체를 대상으로 주택과 주거환경의 질을 향상할 필요가 있다. 단순히 주거환경에 대한 최소기준을 설정하는 것이 아니라 주거환경의 질을 높일 수 있도록 유도할 수 있는 기준과 실현화를 위해 고민해야 한다.

본 연구에서의 실태분석 내용을 바탕으로 지역의 특성을 유형화하고 이에 따른 관리방안을 모색하는 것이 필요하다. 수원시의 저층주거지는 행궁동과 수원역 주변 지역의 역사문화적인 자원이 풍부한 원도심 지역, 대학 및 업무지구 주변 지역, 일반적인 주거지역 등 지역 특성에 따라 가구특성이나 신축, 리모델링, 용도변경 등의 행태 등이 달리 나타난다. 지역특성이 유사한 생활권 단위별로 주거지에 대한 노후주택 밀집현황, 필지 및 접도 현황 등 세부적인 현황분석이 이루어지고, 이에 따른 주거지 유형별로 주거환경에 대한 관리 방향이 제시될 경우 보다 실효성 있는 관리가 가능할 것이다.

최근 수원시 지속가능도시재단에서는 아카이브 구축을 통해 마을만들기, 도시재생 등의 현황을 체계적으로 관리할 수 있는 체계를 만들고 있다. 수원시에서는 주거실태조사 등을 통해 수원시만의 보다 세부적인 실태를 파악하려는 노력을 하고 있다. 또한 통계청을 비롯해 여러 기관에서는 데이터를 통해 보다 지역의 정보를 쉽게 이해할 수 있도록 관련 정보를 제공하고 있다. 수원시를 비롯한 각종 기관에서 제공하는 다양한 정보를 바탕으로 저층주거지에 대한 종합적이고 체계적인 현황 파악이 이루어져야 하며, 지역특성의 고려와 주민들의 의견수렴 등을 통한 생활권별 저층주거지 관리 방안 모색을 위한 공공의 적극적인 역할이 강화될 필요가 있다.

주제어: 저층주거지, 도시개발사업, 단독주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택



---

## 차 례

---

<b>제1장 연구개요</b> .....	<b>1</b>
제1절 연구 배경 및 목적 .....	3
1. 연구 배경 .....	3
2. 연구 목적 .....	4
제2절 연구 내용 및 방법 .....	4
 <b>제2장 저층주거지 개념과 수원시 현황</b> .....	 <b>5</b>
제1절 저층주거지의 개념 및 특성 .....	7
1. 저층주거지 개념 .....	7
2. 저층주거지의 필요성 .....	8
3. 저층주거지의 문제점 .....	10
제2절 수원시 저층주거지 조성과정 .....	14
1. 자연발생적 조성 : 1960년대 이전 .....	14
2. 토지구획정리사업, 일단의 주택지조성사업에 의한 단독주택지 조성 : 1960 ~ 70년대, 1990년대 .....	14
3. 택지개발사업, 도시개발사업 등에 의한 단독주택지 조성 : 1980년대 ~ 현재 .....	17
제3절 저층주거지 개선 및 관리수단 .....	20
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 관리 .....	20
2. 「건축법」에 의한 관리 .....	22
3. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 관리 .....	24
4. 「빈집 및 소규모 주택정비 특별법」에 의한 관리 .....	24
5. 기타 법제도 .....	27
 <b>제3장 수원시 저층주거지의 물리적 현황 분석</b> .....	 <b>29</b>
제1절 분석개요 .....	31

제2절 물리적 현황 분석 .....	31
1. 주택유형 .....	31
2. 주택 규모 .....	38
3. 주택밀도 .....	41
4. 주택 건축 연한 .....	43
<b>제4장 수원시 저층주거지의 사회경제적 특성 분석 .....</b>	<b>45</b>
제1절 분석개요 .....	47
제2절 사회경제적 특성 분석 .....	49
1. 인구 .....	49
2. 가구 .....	51
3. 저층주택 거주민의 주거실태 .....	52
<b>제5장 결론 및 정책 제언 .....</b>	<b>57</b>
제1절 분석의 종합 .....	59
1. 저층주거지의 고밀화로 인한 기반시설의 부족 .....	59
2. 주택의 노후화에 따른 열악한 주택상태 및 지역의 쇠퇴 .....	60
3. 고령화 및 1인 가구의 증가 .....	60
4. 열악한 소득수준 .....	61
제2절 정책제언 및 향후 과제 .....	62
1. 저층주거지에 대한 질적 향상을 위한 종합적 관리체계 마련 필요 .....	62
2. 수원시 저층주거지 특성에 따른 관리 방안 모색 .....	63

---

## 표 차례

---

〈표 2-1〉 주택 유형 분류 .....	8
〈표 2-2〉 주거환경 개선을 위해 수원시가 해결해야 할 과제 .....	11
〈표 2-3〉 현 거주지 관련 건강 위협 요소 .....	12
〈표 2-4〉 수원시 토지구획정리사업지구 현황 .....	16
〈표 2-5〉 용도지역별 비교 .....	21
〈표 2-6〉 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 주요내용 .....	26
〈표 3-1〉 수원시 저층주거지 주택유형 .....	32
〈표 3-2〉 수원시 연도별 주택유형 .....	33
〈표 3-3〉 행정동별 주택유형 비율 .....	37
〈표 3-4〉 수원시 저층주택 평균 대지면적 .....	38
〈표 3-5〉 수원시 저층주택 평균 연면적 .....	39
〈표 3-6〉 수원시 저층주택 평균 층수 및 층수 분포 .....	39
〈표 3-7〉 수원시 저층주택 평균 세대수(가구수) .....	40
〈표 3-8〉 수원시 저층주택 평균 건폐율 및 건폐율 분포 .....	41
〈표 3-9〉 수원시 저층주택 평균 용적률 및 용적률 분포 .....	42
〈표 3-10〉 건축유형별 저층주택 평균 연한 .....	43
〈표 3-11〉 건축연대별 주택 비율 .....	44
〈표 4-1〉 행정동별 대상 집계구 비율 .....	48
〈표 4-2〉 대상 집계구 행정동별 인구밀도 .....	49
〈표 4-3〉 수원시 및 대상 집계구 연령비율 .....	50
〈표 4-4〉 점유 형태 비율 .....	51
〈표 4-5〉 거주 기간 비율 .....	52
〈표 4-6〉 현재 주택 상태 .....	53
〈표 4-7〉 주거환경 만족도 .....	54
〈표 4-8〉 월평균 소득 및 주거관리비 .....	55
〈표 4-9〉 주거비 부담 .....	55

---

## 그림 차례

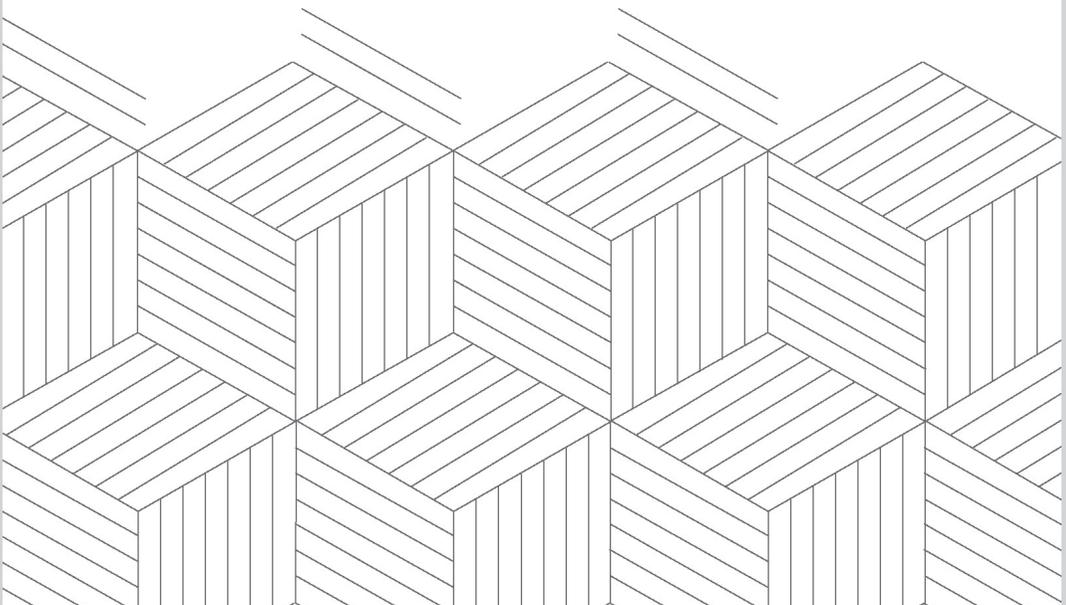
---

〈그림 2-1〉 수원시 1960~1970년대 사업과 저층주거지 .....	18
〈그림 2-2〉 수원시 1980~1990년대 사업과 저층주거지 .....	18
〈그림 2-3〉 수원시 2000년대 이후 사업과 저층주거지 .....	19
〈그림 3-1〉 수원시 저층주거지 주택유형 .....	32
〈그림 3-2〉 수원시 연도별 주택유형 .....	33
〈그림 3-3〉 수원시 행정구별 단독주택 비율 .....	34
〈그림 3-4〉 수원시 단독주택 분포 .....	34
〈그림 3-5〉 수원시 행정구별 연립주택 비율 .....	35
〈그림 3-6〉 수원시 연립주택 분포 .....	35
〈그림 3-7〉 수원시 구별 다세대주택 비율 .....	36
〈그림 3-8〉 수원시 다세대주택 분포 .....	36
〈그림 3-9〉 건축연대별 주택 .....	43

# 제1장 연구개요

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 내용 및 방법





# 제1장 연구개요

## 제1절 연구 배경 및 목적

### 1. 연구 배경

#### 1) 노후화, 고밀화에 따른 저층주거지 주거환경 악화

수원시의 저층주거지는 고도성장기를 거치면서 짧은 기간 동안 다세대, 다가구주택, 도시형생활주택 등이 공급되었고, 빠르게 공급된 속도에 비례하여 많은 저층주택이 노후화되었다. 1984년과 1990년에는 새로운 주택유형으로 다세대주택과 다가구주택이 도입되면서 토지구획정리사업지구를 비롯한 단독주택지의 가구 수가 급격히 증가했으며, 2009년에는 유사한 주택유형인 도시형생활주택이 도입되어 또다시 가구 수가 증가했다. 이와 같이 주택공급촉진정책에 따른 건축규제 및 주차장기준 완화 등 기반시설에 대한 개선이 없는 고밀화는 지속되었다. 주차장 부족 등의 문제가 현실화되었고, 관리계획의 필요성이 대두되고 있다. 일반주거지역 내 근린생활시설이 급증하면서 도시계획상의 용도구분의 의미가 퇴색되었고, 주거환경의 질은 악화되었다. 수원역과 수원화성(華城)이 위치한 행궁동 등 원도심 지역은 30년 이상의 주택이 30~40%를 차지하고 있으며, 1970~80년대와 90년대 조성된 토지구획정리사업지구도 준공된지 20~30년이 넘었다.

#### 2) 사회·경제적 여건과 새로운 제도변화 대응으로서 저층주거지

저층주거지는 저성장, 인구감소 및 고령화, 1인 가구의 증가 등 다양한 사회·경제적 변화에 따라 주택의 수요에 대응이 가능한 장점이 있다. 또한 우리나라의 주거유형은 대규모 고층 아파트단지로 오랜 시간 획일화되었고, 이러한 아파트 단지는 기존의 노후 주거지의 문화와 도시조직을 파괴하고, 도시경관의 획일화를 초래했다. 이러한 측면에서 도심 내 오래된 저층주거지의 보존과 재생은 매우 중요하게 부각되고 있다. 단순히 노후도를 기준으로

정비가 우선이었던 기존의 획일적 시각에서 보존과 관리를 위한 정책의 관점 변화가 필요해지고 있다.

## 2. 연구 목적

본 연구의 목적은 수원시의 저층주거지 실태를 분석하여 향후 대응과제와 개선방안 수립을 위한 시사점을 주는 것이다. 수원시 전역을 대상으로 저층주거지의 주택유형, 연면적, 층수 등 주택규모와 밀도, 건축 연한 등 물리적 현황에 대한 분석과 인구 및 가구 특성, 인구밀도, 가구원 수, 세대구성 등의 경제·사회적 특성에 대한 분석을 통해 전반적인 실태를 분석함으로써 향후 저층주거지 개선을 위한 기초 자료로 제공하고자 한다.

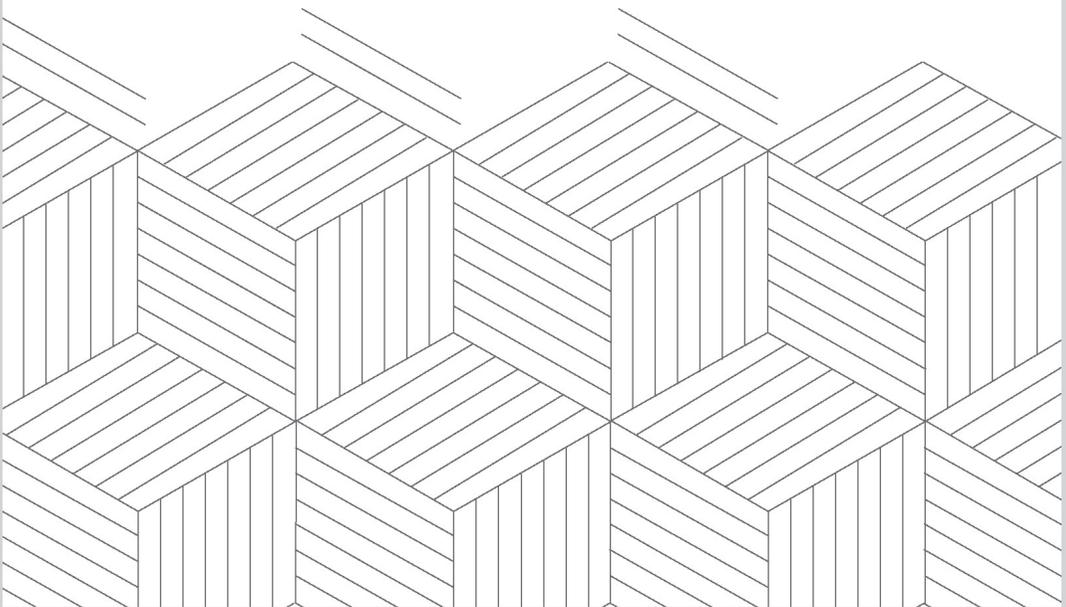
### 제2절 연구 내용 및 방법

본 연구에서는 우선적으로 저층주거지, 또는 저층주거지 내에 있는 저층주택이 무엇인지 정의하고, 이러한 주택들이 생겨나게 된 배경을 살펴보고자 하였다. 이를 위해서 시대적으로 진행되어 온 도시계획사업과 주택건설사업, 그 밖에 다양한 양상의 도시 관련 법·제도를 검토하였다. 또한 선행연구와 각종 문헌등을 통해 저층주거지의 특성과 필요성, 문제점 등을 정리하였으며, 저층주거지에 대한 대응 방식 등도 살펴보았다.

주된 연구내용으로서 저층주거지 및 저층주택에 대한 현황과 특성을 물리적 현황과 경제·사회적 특성으로 나누어 살펴보았다. 물리적 현황은 기존의 통계자료와 수원시 건축물 대장을 활용하여 주택유형과 대지면적, 연면적 등 주택 규모와 주택 밀도, 건축 연한 등을 분석하였다. 경제·사회적 특성은 인구밀도, 거주민 연령, 가구원 수 및 세대 구성 등에 대한 항목을 2017년 인구주택총조사 통계자료를 활용하여 분석하였다.

## 제2장 저층주거지 개념과 수원시 현황

- 제1절 저층주거지 개념 및 특성
- 제2절 수원시 저층주거지 조성 과정
- 제3절 저층주거지 개선 및 관리수단





## 제2장 저층주거지 개념과 수원시 현황

### 제1절 저층주거지의 개념 및 특성

#### 1. 저층주거지 개념

물리적 측면에서 저층주거지는 건축법상 주택유형분류에 따른 단독주택, 다가구주택, 다세대 주택, 그리고 소규모 저층연립주택이 밀집되어 있는 주거지를 의미한다. 주택 유형은 크게 단독 주택과 공동 주택으로 나누어지고, 단독주택에는 단독주택과 다가구 주택이 포함되고 공동주택에는 아파트, 연립주택, 다세대 주택이 포함된다. 이 중 아파트는 저층주거지에서 제외된다. 그 외의 공동주택 중 4층 이하의 주택은 저층주거지로 분류된다. 현재의 저층주거지는 토지구획정리사업에 의해 조성되기 시작했으며, 단독주택지의 필지 내에서 다세대 및 다가구 주택으로 변화하면서 형성되어 왔다. 본 연구에서의 저층주거지는 토지구획정리사업으로 조성된 일반주거지역 중 단독주택, 다세대 주택, 다가구 주택 및 연립주택 등 4층 이하의 주택을 말한다. 각 주택 유형별 정의는 다음과 같다.

단독주택이란 한 가구가 생활할 수 있도록 건축된 일반 단독주택과 여러 가구가 살 수 있도록 설계된 다가구 단독주택을 말한다. 연립주택은 한 건물 안에 여러 가구가 살 수 있도록 지은 4층 이하의 공동주택으로 건축 당시 '연립 주택'으로 허가 받은 주택을 말한다. 마지막으로 다세대주택이란 한 건물 내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 4층 이하의 공동주택으로 건물의 연면적이 660㎡이하이면서 건축 당시 다세대주택으로 허가 받은 주택을 가리킨다.

법에서 정의하는 '저층주거지'의 공간적 범위는 건축법 제2조에서 정의하고 있으며, 단독·다가구·다세대 주택이 밀집한 지역으로 동법 제2조 6항에 의한 주택단지로 조성되지 않은 일단의 지역을 말한다.

또한 저층주택지 또는 저층주거지는 유지·관리 및 조사가 필요한 대상지로서 물리적 측면에서 기반시설·접도조건이 양호/불량, 주택의 노후화 정도 등에서 다양성을 띠고, 사회·경제적 측면에서는 자가 비율, 소득수준 등에서 다양한 양상을 보인다.

〈표 2-1〉 주택 유형 분류

구분	단독주택		공동주택*	
	단독주택	다가구주택	연립주택	다세대주택
층수**	-	3개 층 이하	4개 층 이하	4개 층 이하
건축면적***	-	660㎡ 이하	660㎡ 초과	660㎡ 이하
가구 수	1가구	19세대 이하 (대지 내 동별 세대수를 합한 세대)		

\* 2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우 각각의 동으로 본다.

\*\* 지하층 제외, 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하거나 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우 해당 층 제외

\*\*\* 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 (부설 주차장 면적 제외)

자료 : 건축법 시행령 [별표 1] <개정 2019. 10. 22.>

## 2. 저층주거지의 필요성

### 1) 도시의 변화에 대응

우리나라 주거지는 지난 17년 간 약 22배로 지가가 상승했다. 일반적으로 토지, 건물을 소유하고 있는 거주자들은 더 높은 용적률을 확보하고자 하며, 저층주거단지가 고층 아파트 단지로 재개발되는 경향이 많았다. 한국토지주택공사에서 공급한 아파트단지의 연도별 평균 용적률을 살펴보면 1986년부터 1990년까지는 130~160% 내외의 용적률을 보이고 있으나, 1992년 이후에는 200% 이상의 용적률을 보이고 있으며, 수도권외의 재개발 또는 재건축되는 아파트단지는 300% 이상의 용적률로 개발되는 현상이 나타난다.

이러한 대규모 개발은 빠르게 변화하는 도시에 대응하기 쉽지 않다. 용도지역제에 의해 현재 주거용도지역으로 지정되었다 하더라도 향후 도시계획 및 관리 기준에 의해 다른 용도로 활용될 수 있고, 지역에 대한 요구가 달라질 수 있는데, 대규모의 아파트 단지는 이러한 변화에 무기력할 수 밖에 없다. 이러한 측면에서 저층주거지와 같은 소블록 단위에서 점진적으로 재생이 이루어지는 것이 하나의 대안이 될 수 있는 것이다.(맹다미, 2016)

### 2) 도시경관의 다양성과 장소성

대규모 아파트 단지 위주의 개발은 도시 경관을 획일화 시키고 있다. 이에 반해 저층주거지는 도시경관에 다양성이 부여된다. 대부분 4층 이하의 높이기 때문에 고층 아파트와는 달리 휴먼스케일의 편안한 보행환경을 제공한다. 대규모의 고층 아파트에 비해 비교적 주변 자연경관을 보존할 수 있는 장점도 있다.

다양성은 장소성으로 이어진다. 장소성은 인간이 정주하면서 특별한 의미를 갖게되거나 부여하는 장소적 특징으로 인간이 어느 특정한 곳에 귀속되고 싶어 하는 지속적인 본능으로 만들어진다. 하지만 고층 아파트 단지의 획일적인 공간에서는 장소성을 갖기가 쉽지 않다.

장소성은 골목길이라는 공용공간과 연결되기도 한다. 저층주거지에서는 개별적으로 건축이 이루어져왔으며 필지가 세분화되어 있다. 이러한 환경은 골목길의 보존과 맞물려 있으며, 이웃과 자연스럽게 소통할 수 있는 골목, 즉 가로라는 공용공간은 기존 주거지의 고유성과 영역성을 부여하는 중요한 장소이기도 하다. 보존된 골목을 중심으로 자생적인 용도 혼합과 커뮤니티 단위의 골목 경제를 형성하게 되었다.

최근까지 이루어지는 재개발, 재건축 등은 이러한 장소성을 지닌 골목길과 사이 공간이 사라지게 한다. 대규모 고층 아파트단지는 단독주택의 불편함의 해소와 경제적 가치를 상승시키는 장점이 있지만 기존 주거지의 고유성과 다양성을 상실시킨다. 철거식 재개발은 기존 커뮤니티를 단절시키기도 한다. 대규모 정비사업에 의한 획일적인 용도전환은 오랜 시간 동안 지역의 사회경제적 변화에 능동적으로 대응해 온 지역 커뮤니티 단위의 자생적 경제활동을 해체시킨다. 저층주거지의 간선가로변은 다양한 업종의 상가와 업무시설 등 다양한 용도가 입지해 있었으나 전면철거 방식의 정비로 덩그러니 아파트 단지만 들어서고, 기존 골목경제는 해체되는 것이다.

### 3) 저소득 주거계층의 주거안정

대규모 아파트 단지 위주의 개발은 저소득층을 위한 저렴한 주택의 비율을 감소시킨다. 대부분 고가의 아파트 위주의 주택공급으로 소형의 낮은 가격의 주택을 공급하는데 한계가 있으며, 세입자에 대책의 미흡은 저소득층의 주거안정권을 보장하지 못한다.

「도시 및 주거환경정비법」에 의해 중소형 주택을 80% 이상 건설하고, 임대주택비율은 재개발은 17%, 주거환경개선사업은 20%, 재건축사업은 증가되는 용적률의 25% 이상 건설하도록 의무적으로 규정하고 있다. 그러나 「도시재정비촉진을위한특별법 (별칭 : 도촉법)」에 의한 재정비촉진사업은 소형주택 의무건설 비율을 주택재개발사업은 20% 범위, 주거환경개선사업은 10% 범위에서 완화하는 규정을 두고 있어 소형 주택의 건설 비율은 지속적으로 감소하고 있다.

또한 기반시설 설치로 철거되는 가옥에 거주하는 세입자나 소유자들은 토지보상을 받고 이주해야만 하는 상황인데, 영세업자들에 대한 별도의 보호대책이 마련되어 있지 않은 상황이다. 일부 저소득가구의 경우에는 재정착에 소요되는 비용을 충당하기가 어려워 재정착에 실패하고 무주택가구가 되는 경우도 발생했다.

### 3. 저층주거지의 문제점

현재까지 저층주거지에 대한 인식은 부정적으로 변화해 왔다. 기반시설 및 주차 공간의 부족, 방법의 취약성 등은 실제로 문제가 되고 있으며 저층주거지는 저소득층의 주거 공간이라는 인식은 현실이 되어 가고 있다.

급격한 도시화와 인구의 증가로 인해 거주 밀도가 높아지게 되었고, 최근에는 1~2인 가구의 증가, 고령화, 경제성장의 둔화 등에 따른 실업난과 양극화 등으로 소형주택에 대한 수요가 증가하고 있다. 이러한 상황에서 저층주거지는 저렴한 소형 주택 공급지로서 필지 단위의 개별적인 재개발을 지속해 왔다. 그러나 이러한 재개발은 아파트 등의 대규모 단지 위주의 재개발 사업과 달리 공간에 대한 구체성이 없고 획일적인 규제와 공급 총량에 초점을 두고 간접적으로만 다루어져 왔다.

최근 도시형생활주택의 소규모 블록 단위의 재개발이 도시 조직적 특성을 유지하여 기존의 재개발 방식의 폐해를 막고 저층주거지의 거주 환경의 개선에 기여를 할 것이라는 기대와 달리 도시형 생활주택의 증가 역시 주차장, 학교 등 기반시설의 부족 현상과 지역 삶의 질이 낮아지는 상황을 야기하고 있다.

특히 재생이 필요한 저층주거지의 경우 물리적 환경의 노후화와 더불어 소규모 주택 및 저렴한 주택이 많아 고령 거주자 등 사회취약계층과 최저생계비 수준 이하 가구 등 저소득층 거주비율이 높게 나타난다.

또한 정비 측면에 있어서 미정비된 저층주거지는 4m 이상 도로와 접하지 않은 미접도 필지, 영세필지, 부정형 필지가 많아 필지단위 정비 시행시 불리한 조건을 갖고 있다고 볼 수 있다.

#### 1) 기반시설 부족

저층주거지는 개별적으로 건축되어 왔고 개발 또한 개별적으로 이루어진다. 때문에 기반시설은 공공에서 부담하게 되는데 이러한 지원이 부족한 경우가 많아 공동주택에 비해 열악한 기반시설 여건을 갖는다.

수원시 지속가능도시재단에서 2017년 수행한 주거실태조사에 따르면 단독주택 및 다가구주택에 거주하는 거주민들의 60.1%, 그리고 연립 및 다세대 주택 거주민의 48.5%가 주차 단속을 가장 시급하게 해결해야 할 문제로 꼽았다.

이어서 치안 강화, 깨끗한 환경 정비, 주민시설 확충, 야외쉼터 조성 순으로 우선순위가 타났다. 각 항목별로 살펴보면 특히 치안강화와 깨끗한 환경 부문에서 저층주거지가 아파트에 비해 높은 수치로 나타난 것을 볼 수 있다.

〈표 2-2〉 주거환경 개선을 위해 수원시가 해결해야 할 과제

%	소계	단독주택·다가 구단독주택	아파트	연립·다세대	기타
주차단속	43.1	60.1	32.5	48.5	53.1
치안강화	36.2	39.1	32.9	41.2	44.1
소방도로/인도 정비	9	13.3	7	8.9	7.3
깨끗한 환경	19.8	27.8	11.5	33.8	30.9
빈집 정비	9.5	14	6.3	14.6	5.6
야외쉼터 조성	14.4	7.3	19.8	6.7	14.1
주민시설 확충	19.5	8.3	28.9	6.9	10.9
기타	5.7	4.2	6.6	5.8	4.1

자료 : 수원시 주거실태조사 (2017)

증가하는 교통량으로 인해 저층주거지의 좁은 차로와 부족한 주차 공간은 대표적인 문제라고 볼 수 있다. 주거블록 사이의 차로는 4m 이상으로 확장하는 것이 어렵다. 단독주택 필지로 계획했던 택지개발시기와 달리 현 거주자들의 차량보유 현황이 일치하지 않는다는 점도 주차 공간 부족을 야기한다.

나아가 쓰레기 문제도 기반 시설의 부족으로 인한 문제라 볼 수 있다. 아파트의 경우 별도의 쓰레기 처리 장소 및 시설이 마련되어 있는 반면 저층주거지에는 그러한 시설이 부족하기 때문이다.

또한 지중화 사업이 되지 않은 가로가 대부분으로 전신주 및 전선이 보행로에 노출되어 가로 경관이 악화될 뿐만 아니라 개별주호의 창호에서 가까운 거리에 위치하여 거주자에게 위험 요소로 여겨지고 있다.

## 2) 열악한 거주 환경

거주환경 문제 역시 아파트와 큰 차이를 보이고 있다. 수원시 주거실태조사(2017)를 보면, 거주민들이 생각하는 현 거주지의 건강 위협 요소의 대부분의 항목에서 저층주거지에 대한 우려가 아파트보다 높게 나타나는 것을 알 수 있다.

가장 심각한 요소로 나타난 소음의 경우에는 연립 및 다세대가 아파트의 1.5배이고 곰팡이와 습기 항목은 저층주거지가 아파트에 비해 3배 가량 높게 나타났다. 쥐와 해충 문제,

그리고 추위와 더위 문제는 더 큰 차이를 보이는 것을 알 수 있다. 건강 위협 요소가 존재하지 않는다고 응답한 경우도 아파트만 50%가 넘었고 연립과 다세대는 1/4에 불과했다.

이러한 저층주거지의 거주환경은 점점 더 열악해지고 있는 추세로, 아파트와 격차가 벌어지고 있다고 볼 수 있다.

〈표 2-3〉 현 거주지 관련 건강 위협 요소

%	소계	단독주택·다가 구단독주택	아파트	연립·다세대	기타
곰팡이, 습기	19.5	30.7	11.1	31	18
취·해충	13.7	25.1	6.6	19.2	14
소음	29.3	28	26.8	41.1	33.4
추위·더위	13.8	21.7	8.8	16.4	17.9
채광	7.6	14.6	2.5	14.1	8.4
유해 건축자재	0.8	0.3	1	1.1	0
기타	0.9	1.1	0.9	0.9	0
없음	45.5	32	56.8	26.7	45.9

자료 : 수원시 주거실태조사 (2017)

### 3) 상업시설의 침투

「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」에 의한 용도 규제 방식의 채택으로 음식점, 사무실 등 근린생활시설 용도의 비주거용건물이 주거지역으로 침투하고 있다. 이러한 단독주택지내 상업시설의 침투의 또 다른 원인으로는 저렴한 주거지역의 지가와 주거지 내 구매력의 증대에 따른 상업시설의 필요성 증가를 들 수 있다. 상업시설의 침투는 곧 주거환경의 질 저하를 야기한다.

### 4) 획일적 개발

저층주거지는 고층 아파트 단지에 비해 도시경관에 다양성을 부여한다고 앞서 다룬 바 있다. 그러나 이러한 저층주거지에도 획일적인 개발이라는 문제점이 존재한다. 특히 획일적인 다세대주택이 반복적으로 지어짐으로 인하여 도시경관이 훼손되고 장소성이 상실되고 있는 것이 현실이다.

저층주거지 정비 사업 역시 물리적 지표 중심의 구역지정으로 인한 대규모 정비방식 일변도의 획일적인 정비 사업들이 추진되고 있는 실정이다. 이때의 물리적 지표는 건축물의 노후도나 밀도, 접도 조건 등으로 그곳에 거주하고 있는 사회·경제적으로 취약계층이나

고령가구, 저소득층 등에 대한 고려가 반영되지 않은 기준이다. 다양한 계층적 특성을 고려하지 않은 획일적인 집단정비방식은 거주민들 간의 갈등과 같은 문제를 초래할 수 있다.

또한 로컬시행업자에 의해 획일적인 다세대주택, 임대용 도시형 생활주택단지, 고급화 전략에 따른 연립주택 등이 반복적으로 들어서고 있다. 이렇게 새로 신축되는 건물들은 기존의 조적조 주택 및 노후 단독주택과 조화를 이루지 못하는 경우가 많다. 이로 인해 도시경관이 훼손되고 지역 고유의 특성인 장소성도 상실되고 있다.

## 제2절 수원시 저층주거지 조성과정

수원시의 저층주거지 조성과정을 살펴보면 크게 1960년대 이전부터 자연발생적으로 조성된 지역과 1960~70년대 이후부터 조성된 토지구획정리사업과 일단의 주택지조성사업에 의해 조성된 지역, 1980년대 이후부터 현재까지 진행되고 있는 택지개발사업, 공공주택지구사업, 도시개발사업에서의 일부 단독주택지구 조성 등으로 나누어 볼 수 있다.

### 1. 자연발생적 조성 : 1960년대 이전

1960년대 이전부터 조성된 지역으로 18세기 정조가 수원 화성(華城)을 건설하면서 형성된 행궁동 지역과 일제 강점기때 형성된 수원역 일대 주거지역, 연무동 등 1950년대 피난민들에 의해 형성된 주거지역 등이 해당되며, 비정형의 필지로 구성되어 있다.

### 2. 토지구획정리사업, 일단의 주택지조성사업에 의한 단독주택지 조성 : 1960~70년대, 1990년대

1960~70년대, 토지구획정리사업은 도시개발을 주도한 주요 사업방식이였다. 일제 강점기부터 택지개발사업이 시행되기 전인 1980년 말까지 총 1억 1,610만 평의 토지구획정리사업이 추진되었는데, 이 중 「토지구획정리사업법」이 제정된 1966년 이후 시행된 면적이 9,538만 8,000평에 달해 전체 시행면적의 80%를 초과한다.

토지구획정리사업은 토지소유자를 조합으로 하여 환지방식의 보상을 통해 단독주택지를 주로 공급했다. 단독주택 중심의 공급은 주택부족 문제 개선에 큰 도움을 주지 못했고, 환지방식의 보상은 개발이익의 사유화, 토지가격 상승 및 부동산 투기 등의 부작용을 초래했다. 이러한 문제와 더불어 공동주택용지에 대한 수요증가로 토지구획정리사업은 1980년대 후반 중단되었다. 이후 1980년 「택지개발촉진법」이 제정되어 공공부문이 택지의 취득·개발·공급 및 관리의 모든 과정에 주도적으로 참여하게 되었다.

수원시의 첫 토지구획정리사업은 1954년부터 1966년까지 팔달로 일대의 팔달지구에서 시행되었다. 1960년대 중반 이후부터는 토지구획정리사업이 시가지 개발의 절대적 수단으로 인식되어 1979년 말까지 신규 사업지구가 지속 지정되었다. 이 사업들은 1990년대 초반까지 시행되어 시가지 정비와 신규 택지공급에 중요한 역할을 담당하였다. 당시

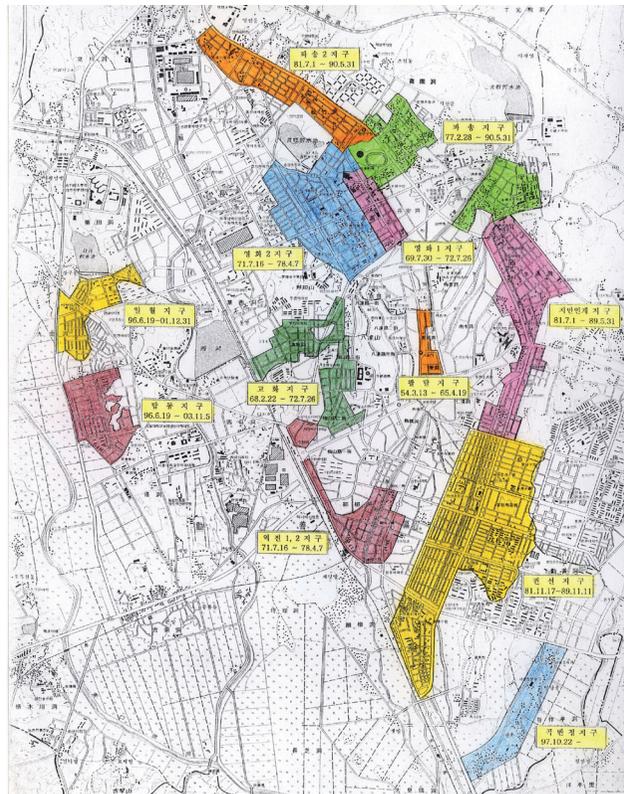
토지구획정리사업이 추진된 지구로는 고화, 영화1, 영화2, 역전1·2, 파송1, 파송2, 지만·인계, 권선 지구 등 총 8개 지구가 있다.

그러나 1980년대에 접어들어 대도시권 지역의 토지구획정리사업을 억제하였고, 공영개발사업인 택지개발사업까지 도입됨에 따라 새로운 토지구획정리사업의 시행은 유보되었다. 이후 1990년대에는 토지구획정리사업의 억제시책이 종료되면서 토지구획정리사업 추진이 다시 활발해지기 시작하였다. 이에 따라 1995년과 1996년의 도시계획 재정비에 일월, 탑동, 곡반정의 3개 지구가 지정되기도 하였다.

일단의 주택지조성사업은 1962년 「도시계획법」이 제정되면서 일단의 주택지조성사업은 도시지역에서의 대단위 택지조성방식의 하나로 시행되어 왔다. 수원시의 일단의 주택지조성사업은 롯데평화지구 등 7개 지구가 1970년대 지정되어 시행되었으며 총 면적은 21,300㎡에 이른다.

〈표 2-4〉 수원시 토지구획정리사업지구 현황

구분	위치	면적	시행기간
팔달지구	팔달로1가, 2가, 영동, 남수동 각 일부	96,987.0㎡	'54. 3. 13~'65. 4. 19
고화지구	매산로1가, 2가, 고등동, 화서동 각 일부	705,115.7㎡	'68. 2. 22~'72. 7. 26
영화1지구	영화동, 정자동, 조원동, 송죽동 각 일부	348,200.0㎡	'69. 7. 30~'72. 7. 26
영화2지구	영화동, 정자동, 조원동, 송죽동 각 일부	1,189,806.9㎡	'71. 7. 16~'78. 4. 7
역전1·2지구	세류동, 고등동, 매산로1가, 2가 각 일부	718,906.5㎡	'71. 7. 16~'78. 4. 7
파송지구	조원동, 연무동, 우만동 각 일부	977,151.6㎡	'77. 2. 28~'90. 5. 31
파송2지구	파장동, 송죽동, 조원동, 정자동 각 일부	716,971.7㎡	'81. 7. 1~'90. 5. 31
지만인계지구	지동, 우만동, 연무동, 인계동 각 일부	1,126,978.7㎡	'81. 7. 1~'89. 5. 31
권선지구	인계동, 권선동, 세류동, 장지동 각 일부	2,403,111.3㎡	'81. 11. 17~'89. 11. 11
일월지구	구운동, 천천동, 정자동, 서둔동 각 일부	425,682.9㎡	'96. 6. 19~2001. 12. 31
탑동지구	탑동, 구운동 각 일부	503,219.3㎡	'96. 6. 19~2003. 11. 5
곡반정지구	곡반정동 각 일부	595,288㎡	'97. 10. 22~2006. 12. 26



〈그림 2-1〉 수원시 토지구획정리사업 시행 위치도

자료 : 수원시 도시개발과 내부자료

### 3. 택지개발사업, 도시개발사업 등에 의한 단독주택지 조성 : 1980년대 ~ 현재

택지개발사업, 도시개발사업, 공공주택지구조성사업 등 대규모 신시가지 개발을 통해서도 단독주택지가 조성된다. 보통 지구 내에 거주하던 원주민을 위한 이주주택지를 통해 단독주택건설용지와 블록형 단독주택건설용지 등으로 조성되며, 최근의 광교신도시와 호매실지구, 당수지구 등의 경우 전체 면적의 약 2%를 단독주택용지가 차지한다. 수원에서의 택지개발사업은 1981년에 팔달구, 매탄동 일원에 지정된 매탄 지구가 최초로, 그 시행은 대한주택공사가 맡았다. 이후 매탄 1·2, 구운 지구 등을 토지개발공사에서 시행하였고, 1990년대 초반부터는 경기도와 수원시도 택지개발사업에 참여하기 시작하였다. 수원시의 택지개발사업은 현재까지 21개 지구가 완료되었고, 광교신도시 1개 지구가 진행 중에 있다.

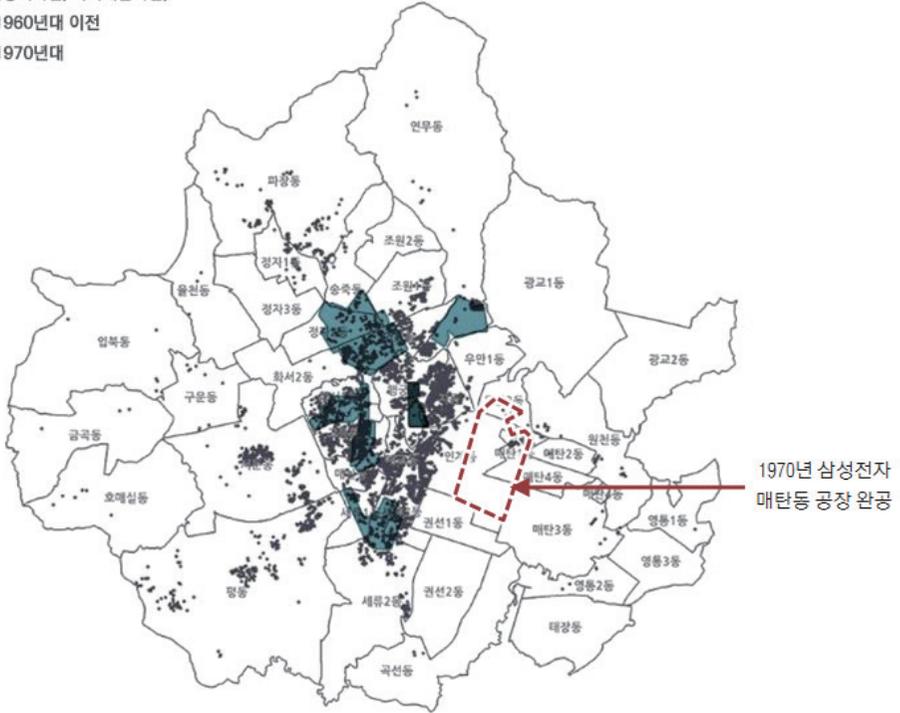
공공주택지구조성사업의 경우 수원 호매실지구가 진행되어 전체 면적의 2.2%에 해당하는 약 7만㎡ 면적에 269호의 단독주택이 조성되었다. 2017년에는 수원 당수1지구 지정되었고, 2019년에는 당수 2지구가 지정되어 추진되고 있다.

도시개발사업은 2019년 현재 권선지구와 신동지구, 권선 행정타운 배후단지 3곳의 도시개발사업을 완료하였고, 탑동지구 도시개발사업을 비롯한 11곳의 도시개발사업을 추진하고 있다. 이 중 이목지구와 효행지구 등 일부 사업지구의 경우 단독주택용지를 포함하고 있다.

〈그림 2-1〉 수원시 1960~1970년대 사업과 저층주거지

〈토지구획정리사업/택지개발사업〉

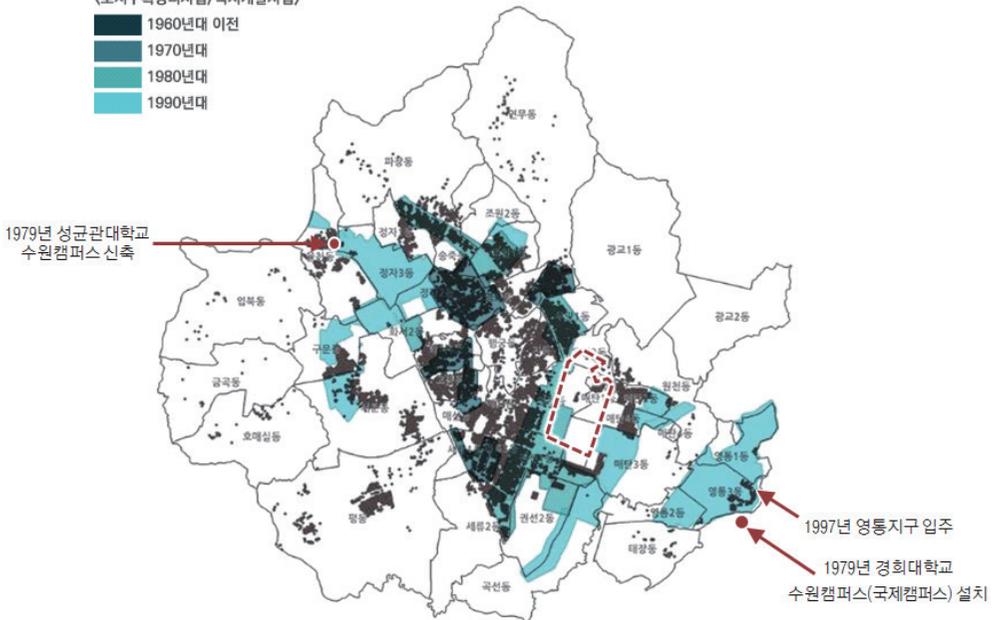
- 1960년대 이전
- 1970년대



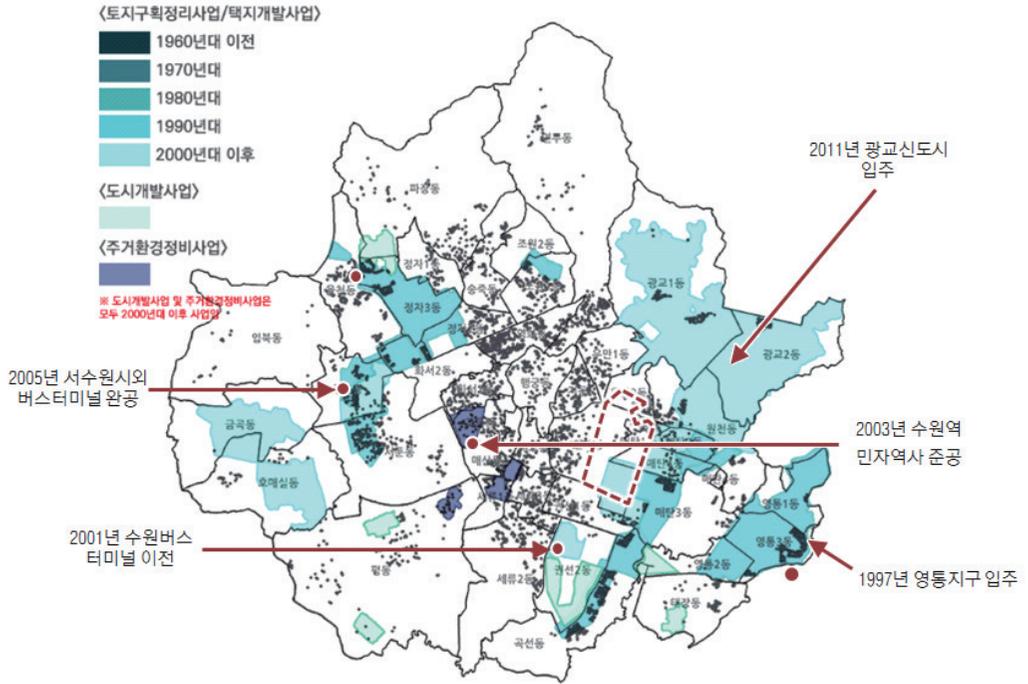
〈그림 2-2〉 수원시 1980~1990년대 사업과 저층주거지

〈토지구획정리사업/택지개발사업〉

- 1960년대 이전
- 1970년대
- 1980년대
- 1990년대



〈그림 2-3〉 수원시 2000년대 이후 사업과 저층주거지



## 제3절 저층주거지 개선 및 관리수단

### 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 관리

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 저층주거지 관리는 용도지역·지구제와 지구단위계획이 있다. 용도지역지구제는 해당 지역 및 지구 내의 필지에 대해 건축물의 건폐율과 높이, 용도, 용적률 등을 제한하여 저층주거지의 주거환경을 관리한다.

#### 1) 용도지역·지구제

용도지역 중 주거지역은 전용주거지역과 일반주거지역, 준주거지역으로 나뉜다. 이 중 전용주거지역은 다시 단독주택을 중심으로 하는 제1종 전용주거지역과 공동주택 중심의 제2종 전용주거지역으로 나뉜다. 일반주거지역은 저층주택 중심의 제1종 일반주거지역, 중층주택 중심의 제2종 일반주거지역, 중·고층주택 중심의 제3종 일반주거지역으로 세분되며, 마지막으로 준주거지역은 주거기능을 위주로 이를 지원하는 상업·업무기능을 보완하기 위한 지역이다. 용도지역제는 세부지역별로 용적률, 건폐율, 층수, 건축물 용도 등 행위제한에 차이를 두고 있다.

수원시 도시계획 조례에 따르면 제1종전용주거지역의 건폐율은 40% 이하, 용적률은 100% 이하이다. 제2종전용주거지역의 용적률은 150%이하, 건폐율은 30% 이하이다. 일반주거지역 중 제1종일반주거지역은 건폐율이 60%이하, 용적률이 200% 이하이고, 제2종일반주거지역은 건폐율 60%이하, 용적률 250% 이하로 명시되어 있다. 제2종일반주거지역의 경우 예외 사항이 있는데, 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 230%, 법 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역 및 「도시 및 주거환경정비법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 250% 이하여야 한다. 제3종일반주거지역은 건폐율 40% 이하이며 일반건축의 용적률은 300% 이하인데, 제2종일반주거지역과 마찬가지로 예외가 있다. 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 230%, 법 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역은 280% 이하, 「도시 및 주거환경정비법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 300% 이하로 지정되어 있다. 마지막으로 준주거지역은 건폐율 70% 이하, 용적률 400% 이하로 조례 상에 명시되어 있다.

위와 같은 차이를 보았을 때 저층주거지가 해당되는 용도지역은 1종 전용주거지역, 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역이다. 용도지역·지구제는 광범위한 지정과 건축행위

제한으로 저층주거지의 다양한 특성을 반영하지는 못했기 때문에 저층주거지를 특성별로 관리하는 데에는 한계가 있다. 또한 법정 건폐율과 용적률은 변화해 왔으므로 건축 연한에 따른 주택밀도 차이가 존재한다.

〈표 2-5〉 용도지역별 비교

구분		용적률	건폐율	건축물 용도
전용 주거 지역	제1종전용 주거지역	100% 이하	40% 이하	단독주택
	제2종전용 주거지역	150% 이하	30% 이하	공동주택
일반 주거 지역	제1종일반 주거지역	200% 이하	60% 이하	저층주택 (4층 이하)
	제2종일반 주거지역	일반건축은 250% 이하 (다만, 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 230%, 법 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역 및 「도시 및 주거환경정비법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 250% 이하)	60% 이하	중층주택
	제3종일반 주거지역	일반건축은 300% 이하 (다만, 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 230%, 법 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역은 280% 이하, 「도시 및 주거환경정비법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 300% 이하)	40% 이하	중·고층주택
준주거지역		400% 이하	70% 이하	

자료 : 수원시 도시계획 조례

## 2) 지구단위계획

지구단위계획이란 도시계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시 관리계획을 말한다. 지구단위계획을 통해 용도지역과 지구, 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률, 높이, 배치형태·색채, 건축선에 관한 계획, 경관계획 등의 내용이 포함되어 주거지의 양호한 환경을 위해 관리할 수 있다.

지구단위계획은 저층으로 형성된 일반주택지의 틀을 유지하면서도 소규모 재건축사업을 관리할 수 있는 수단으로 가장 적합한 수단이라 할 수 있다. 지구단위계획은 주거지의 과도한

합필이나 공동개발을 통한 대규모 주택의 난립을 제한하고 높이나 밀도 등의 제어를 통해 주거환경이 악화되는 것을 막을 수 있으며, 주거지의 경관을 향상시킬 수 있다. 그러나 신축행위에 대해서만 지구단위계획이 실효성을 갖고, 규정의 대부분이 권장사항이며 별도의 인센티브가 주어지지 않는 탓에 계획 이행을 유도할 수단이 없다. 따라서 경관사업이나 주거환경관리사업과 같은 공공이 추진하는 사업수단을 동반할 때에 공공 부문에서 주거환경 개선을 위한 가시적인 효과가 나타날 수 있다.

## 2. 「건축법」에 의한 관리

신축이 불가능하고 집수리·대수선으로도 한계가 있는 개별 필지들의 주거환경을 개선하기 위해 소규모 공동개발 및 정비사업에 해당하는 건축협정, 가로주택정비사업, 결합건축, 자율주택정비사업 등도 건축법과 소규모주택특별법 등을 근거로 도입되었다.

### 1) 건축협정

건축협정은 2014년 1월 건축법이 개정되면서 도입되었다. 건축협정이란 2개 이상의 대지에 대하여 토지 및 건축물 소유자간 체결할 수 있는 협정이다. 혼자서 둘 이상의 대지를 소유한 경우에도 건축협정을 체결하는 것이 가능하다. 건축협정이 체결되면 합필하지 않고도 다수의 대지들을 하나의 대지로 간주할 수 있게 된다. 협정이 체결된 대지에서는 건축물의 건축·대수선·리모델링, 각 건축물의 높이·층수·위치·용도·형태·부대시설 (담장, 대문, 조경, 주차장 등)의 위치 등에 관한 사항들을 주민 간 협의를 통해 결정할 수 있게 된다.

건축협정 체결 시에는 건축법의 대지분할 제한이나 건축기준 및 건축규제, 건축허가 등에 대해 특례가 적용된다. 이처럼 건축협정은 낮은 사업성, 접도조건 등으로 인하여 자력으로는 개발이 불가능한 필지에 대한 주거환경 개선의 기회를 제공한다.

다만, 주민 스스로가 건축협정을 시도하기 위하여 인접 대지 소유자를 설득하여 동의를 얻고, 재산권과 직접적으로 관련된 건축협정 내용에 대하여 조율·합의하며, 행정적인 절차를 이행하는 것은 현실적으로 어렵다. 따라서 건축협정을 활성화하기 위해서는 공공이 기존과 같이 인허가권자의 역할만을 수행할 것이 아니라 사업에 대한 코디네이터 또는 협상 및 구체적인 가이드라인 제공 등 보다 다양한 역할을 해야 할 것이다.

## 2) 결합건축

결합건축은 2016년 건축법에 신설되었다. 결합건축이란 개별 필지 단위로 용적률을 적용하던 기존의 법 적용 방식에서 벗어나 공동으로 개발할 필지 상호 간의 용적률을 결합(합산)하여 필지 소유자 상호 간에 필요한 만큼 용적률을 거래하여 이용하자는 것으로, 소규모 노후 건축물의 리뉴얼을 유도하고, 나아가 토지를 효율적이고 합리적으로 사용할 수 있도록 하는 제도이다(이재인, 2016).

결합건축의 대상지는 상업지역, 역세권개발구역, 주거환경개선사업의 시행을 위한 구역, 그 밖에 도시 및 주거환경 개선과 효율적인 토지이용이 필요하다고 대통령령으로 정하는 지역으로 한다. 이러한 지역에서 대지 간의 최단거리가 100미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 범위 안에 있는 2개의 대지의 소유자(건축주)가 서로 합의한 경우에는 제56조에 따른 용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개의 대지를 대상으로 통합하여 적용하고 건축할 수 있다. 다만, 도시경관의 형성, 기반시설 부족 등의 사유로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역 안에서는 결합건축을 할 수 없다. 결합건축협정서에 따른 협정체결 유지기간은 최소 30년으로 한다<sup>1)</sup>.

인접 대지가 이미 개발되어 건축협정으로도 개발이 불가능한 필지의 경우 주거환경을 개선하기 위한 방안으로 결합건축을 활용할 수 있다. 고밀 개발이 필요한 필지와 결합하여 용적률을 이양하는 필지의 집수리·개축·신축·대수선을 유도할 수 있다. 그러나 결합건축 역시 사업을 시도하고 협의를 유도하는 전문가의 지원이 필수적이다(맹다미, 2016).

## 3) 개별주택 건축 및 유지관리

개별 필지에서 주택 건축시 필요한 사항을 제시하는 법으로 건축법과 주택법이 있다. 주택법은 공동주택 30세대 이상이거나 단독주택 30호 이상인 경우에 적용되고, 건축법은 이보다 작은 규모의 건축에 적용된다. 주택법은 주택의 공급·건설·주택시장의 관리와 관련된 사항을 정하고 건축법은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하고 있다.

또 다른 차이점으로는 주택법은 준주택을 규정하고 있다는 점이다. 준주택은 주택(단독주택과 공동주택) 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 그리고 오피스텔이 여기에 속한다. 또한 주택법에서는 건축법의 공동주택에 해당하는 도시형 생활주택에 대하여 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택이라고 별도로 명시하고 있다.

1) 다만, 결합건축협정서의 용적률 기준을 종전대로 환원하여 신축·개축·재축하는 경우에는 그러하지 아니한다.

### 3. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 관리

「도시 및 주거환경정비법」에서는 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위한 방법으로 주거환경개선사업과 재개발사업, 재건축사업 등을 명시하고 있다. 이 중 주거환경개선사업은 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업을 말한다.

주거환경개선사업은 다음의 네 가지 방식 중 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 시행한다.

- ① 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법
- ② 사업시행자가 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법
- ③ 사업시행자가 환지로 공급하는 방법
- ④ 사업시행자가 정비구역에서 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

주거환경개선사업은 기반시설 개선, 공동이용시설 확충 등 공공부문 사업을 신속하게 추진하는 것이 가능하고, 수용·환지·관리처분방식으로는 신축이 어려운 필지를 집단화한 지역에서는 개별 신축이나 공동개발로 주택을 개량하는 것이 가능하다. 그러나 민간의 주택개량 활성화를 유발하는 효과는 미비하며, 수용·환지·관리처분방식은 공공의 실현 의지를 얼마나 갖고 있는냐에 따라 예산확보와 사업추진이 좌우될 수 있기 때문에 공공의 적극적인 역할이 요구된다.

### 4. 「빈집 및 소규모 주택정비 특례법」에 의한 관리

「빈집 및 소규모 주택정비 특례법」은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모 주택의 정비를 활성화하기 위해 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이기 위한 목적으로 2017년 제정되었다. 이 법에서 정의하고 있는 소규모주택정비사업으로는 자율주택정비사업과 가로주택정비사업, 소규모재건축사업이 있다.

자율주택정비사업은 2명 이상의 소유자가 단독주택·다세대주택에 대해 스스로 주택을 개량하거나 건설하는 방식으로, 사업시행은 소유자 전원 합의로 구성된 주민합의체가 직접 하거나 시장·군수등, 토지주택공사등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산투자회사에 해당하다는 자와 공동으로 시행할 수 있다. 가로주택정비사업은 가로구역의 전부 또는 일부에서 소규모 전면철거방식으로 공동주택을 건설·공급한다. 소규모 재건축사업은 소규모로 공동주택을 재건축하는 사업으로 저층주거지 내에서는 연립주택 단지에서 적용할 수 있다.

가로주택정비사업은 자율주택정비사업에 비해 공사비에 대한 규모의 경제 감소 및 일반분양이 가능하여 개별분담금이 줄어들 수 있는 장점이 있으나 가로구역 요건을 충족해야 하고 자율주택정비사업보다 이해관계자가 많아 더 많은 기간이 소요된다는 한계가 있다. 소규모주택특례법에 의한 사업은 사업시행계획인가를 받아야 하며 가로주택정비사업과 소규모재건축사업은 관리처분계획의 수립이 필요하다.

〈표 2-6〉 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 주요내용

	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
추진 배경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 뉴타운, 재건축, 재개발 등 정비구역 해제 후 방치된 노후저층주택에 대한 재생방안 부재 및 대안사업 필요성 대두</li> <li>• 자율주택정비 시범사업을 통해 법 시행의 효율성을 높이고 안정적이고 지속 가능한 사업모델로 활용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 뉴타운, 재건축 및 재개발 등 정비구역 해제 후 방치된 노후저층주택에 대한 재생방안 부재 및 대안사업 필요성 대두</li> <li>• 고지대, 외곽지역 개발을 지양, 도심·저지대 소규모 노후주거지 정비의 대안사업인 가로주택 정비사업 활성화 위하여 실질적인 공공의 역할 강화 필요</li> <li>• 가로구역 : 도로【광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장 및 6미터 이상의 도로(건축법상 도로 포함)】로 둘러싸인 일단의 지역으로서 1만제곱미터 미만이고 해당 지역을 통과하는 도로(4미터 이하 제외)가 설치되지 아니한 곳</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대규모 개발사업에서 소규모 개발사업으로 정비사업의 패러다임 전환</li> <li>• 고지대, 외곽지역 개발을 지양, 도심·저지대 소규모 노후주거지 정비의 대안사업인 가로주택 정비사업 활성화 위하여 실질적인 공공의 역할 강화 필요</li> </ul>
사업 대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후 단독주택 (18호 미만) 또는 다세대주택 (36세대 미만) 밀집지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,000㎡ 미만, 노후불량 건축물 2/3 이상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 1만㎡ 미만, 기존 세대수 200 미만, 노후불량건축물수 2/3 이상</li> </ul>
시행 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지 등 소유자(주민합의체 구성, 시공사와 공동시행 가능)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민합의체 또는 조합 (공공기관과 공동시행가능)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민합의체 또는 조합(공사, 시공사와 공동시행 가능)</li> </ul>
지원 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통합지원센터 지원· 초기 사업성 분석, 주민합의체 구성부터 이주까지 지원</li> <li>• 건축기준 일부 완화</li> <li>• 임대주택 20%이상 건설 : 용적률 법적상한 완화, 주차장 완화(세대당 0.6대, 30㎡미만 0.5대)</li> <li>• 사업비 지원· 사업비의 50%~70%이내 융자 (HUG 연1.5%)</li> <li>• 이주비 지원 : 집주인 이주비, 세입자 반환 임차보증 융자 (HUG 연1.5%)</li> <li>• ※ 정비기본계획 수립, 정비계획 수립 및 정비구역 지정 배제, 추진위 구성 생략.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축기준 완화 : 용도지역 변경, 대지안의공지, 높이제한 등 건축심의 후 50%까지 완화</li> <li>• 임대주택 20%이상 건설 : 용적률 법적상한 완화, 주차장 완화(세대당 0.6대, 30㎡미만 0.5대)</li> <li>• 사업비 지원 : 사업비의 50%~70%이내 융자 (HUG 연1.5%), 사업비 대출보증제 시행</li> <li>• 이주비 지원 : 집주인 이주비, 세입자 반환 임차보증 융자 (HUG 연1.5%)</li> <li>• ※ 정비기본계획 수립, 정비계획 수립 및 정비구역 지정 배제, 추진위 구성 생략</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시장·군수가 주차장 사용권 확보시 부설주차장 설치기준 완화(인근설치 포함)</li> <li>• 임대주택 20%이상 건설 : 용적률 법적상한 완화, 주차장 완화(세대당 0.6대, 30㎡미만 0.5대)</li> <li>• 공동이용시설·주민공동시설 설치시 해당 용적률 완화</li> <li>• 기타 기술지원 및 정보제공 등</li> <li>• ※ 정비기본계획 수립, 정비계획 수립 및 정비구역 지정 배제, 추진위 구성, 안전진단 생략</li> </ul>

자료 : 부산광역시 홈페이지

## 5. 기타 법제도

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 근린재생형활성화계획에서 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등 저층주거지를 관리하기 위한 내용이 포함되어 다루어졌다.

그 밖에도 국토해양부, 농림수산식품부, 보건복지부, 지식경제부, 행정안전부 등에서 농어촌주택개량사업, 주거환경개선자금, 현물급여에 의한 농어촌 장애인 주택개조사업, 저소득층 에너지 효율개선사업, 집수리 등 다양한 주택개보수 관련 제도를 운영 중이다. 그러나 자금지원부터 공사수행에 이르기까지 다양한 주체가 관여하고 있음에도 불구하고, 전체 사업을 관리하고 조정하는 주체의 부재로 인하여 정보의 공유가 이루어지지 않아 주택의 중복수혜에 대한 문제는 물론 이용자의 필요에 맞는 적절한 서비스가 이루어지기 어렵고 도시지역에 거주하는 임차(차가) 가구나 수급자가 아닌 자가주택 소유자의 경우에는 정책적인 혜택을 받기 힘들다는 한계가 있다.

사회·경제적 재생을 위한 제도로는 사회적 기업과 마을기업이 있다. 사회적 기업이란 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하거나 지역사회에 공헌함으로써 지역주민의 삶의 질 향상 등 사회적 목적을 추구하면서 서비스 및 재화의 생산·판매 등 영업활동을 하는 기업을 말한다. 고용부문에서 대부분 주택의 단열재 및 도배장판 보강 등 단순 노무 작업 인력을 고용하는 반면 기술 수준 향상을 위한 훈련이나 전문 프로그램은 갖추지 못하고 있어 전문성을 강화하기 위한 수단이 필요하다.

마을 기업은 「도시재생특별법」에서는 마을기업을 지역주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 생활환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하며 소득 및 일자리 창출을 위해 운영하는 기업이다. 마을기업은 지역 내 취약 계층에게 일자리를 제공함으로써 생활안정에 기여하고자 한다.

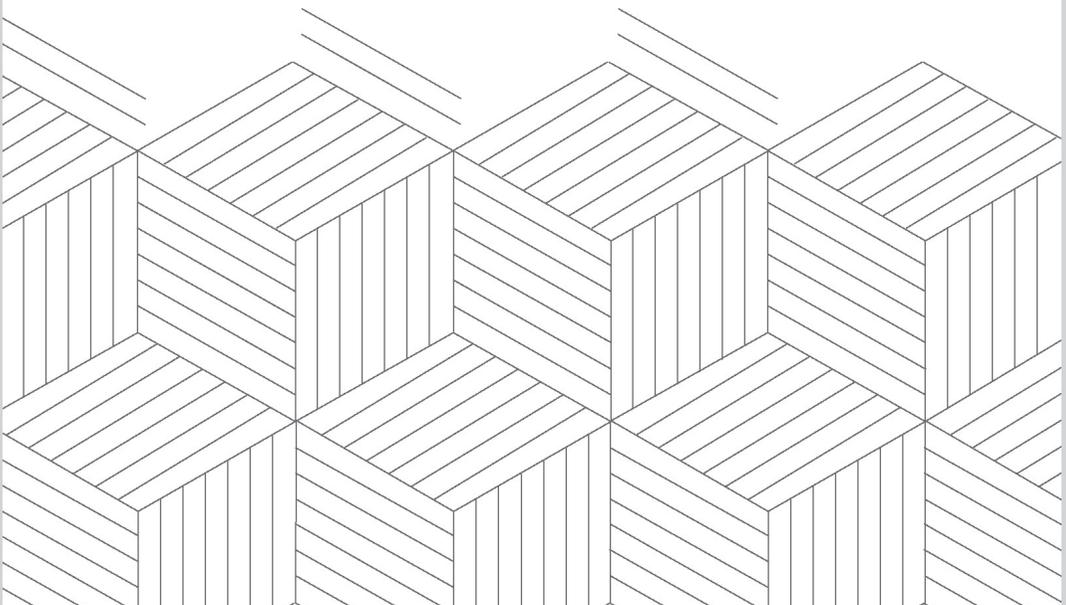
도시활력증진지역 개발사업은 「국가 균형발전 특별법」에 근거하여 2010년부터 국토부가 정부의 지역발전정책에 따라 지자체 스스로의 발전을 유도하기 위하여 시행하는 사업이다. 지자체의 자율재량에 따라 사업을 발굴하고 추진하도록 포괄보조금 제도로 운영되고 있으며, 지역주민·전문가·시민사회단체 등 다양한 주체가 참여하여 사업의 발굴, 운영, 관리 등을 수행할 수 있도록 사업추진협의체 등 지역 거버넌스의 활용을 적극 권장하고 있다(토지주택연구원, 2014).

마지막으로 근린재생형 도시재생사업은 「도시재생특별법」에 근거하여 주거 및 주변 환경이 열악하여 기초적인 생활을 영위하기에 곤란한 지역과 상권이 침체하여 유지되기에 어려움이 큰 지역을 대상으로 하여 지역공동체 활성화를 통한 낙후 지역의 사회 문제를

해결하고 주민참여를 토대로 지역사회 역량 강화를 추구하는 사업이다. 이 사업은 지역의 특색을 살려 침체된 중심시가지의 경제 활성화 및 낙후한 근린 주거지역 생활환경 개선을 통한 공동체 유지를 목표로 한다.

# 제3장 수원시 저층주거지의 물리적 현황 분석

제1절 분석개요  
제2절 물리적 현황 분석





## 제3장

# 수원시 저층주거지의 물리적 현황 분석

### 제1절 분석개요

본 장에서는 수원시 저층주거지에 대하여 주택의 유형과 대지면적, 연면적, 층수, 세대 수 등 주택의 규모, 그리고 견폐율과 용적률 등 주택의 밀도, 그 밖에 건축 연한 등을 조사 및 분석하였다.

### 제2절 물리적 현황 분석

#### 1. 주택유형

조사와 분석을 위해 활용한 수원시 건축물대장은 2019년 4월 기준 자료로서 이 중 주용도가 단독주택, 공동주택이고 기타용도는 단독주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택에 해당하며 건물층수가 4층 이하인 건축물을 대상으로 한다. 인구주택총조사 역시 동일한 주택 유형 기준을 따르는데, 이때 다가구주택은 단독주택 안에 포함된다. 통계지리정보서비스(sgis.kostat.go.kr)에서는 인구주택총조사를 기반으로 하는 주택 유형별(단독주택, 연립주택, 다세대주택) 데이터를 지도 기반으로 제공한다.

통계지리정보서비스에 따르면 현재 수원시의 저층주거지에는 약 3만9천여 동의 저층주택이 입지하고 있다. 이 중 단독주택은 공동주택보다 9대 1 정도의 비율로 더 많이 존재하고 있는 것으로 나타났다.

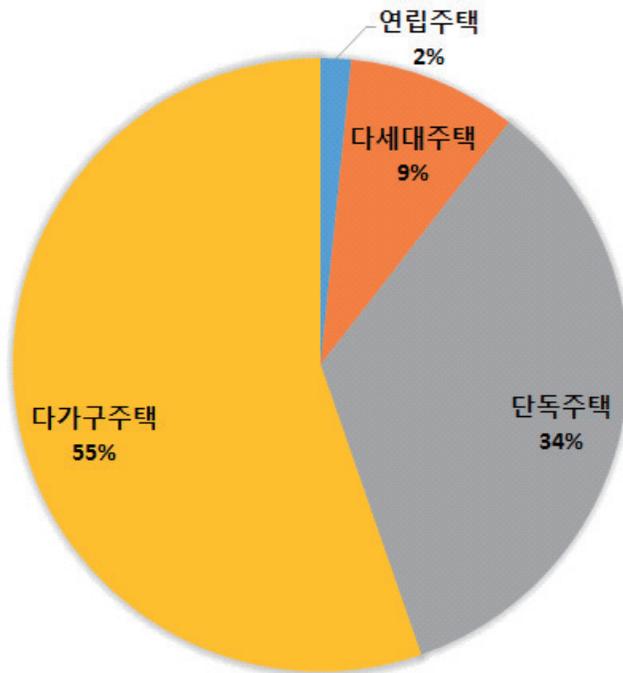
가장 높은 비율을 차지하는 주택 유형은 단독주택 중 다가구주택으로 21,771동으로 전체 저층주거의 55.3%인 것으로 나타난다. 이어서 단독주택은 13,473동으로 전체의 34.2%, 다세대주택은 3,489동으로 8.9%, 마지막으로 연립주택은 615동으로 1.6%를 차지한다.

〈표 3-1〉 수원시 저층주거지 주택유형

		동수		비율 (%)	
단독주택	단독주택	13,473	35,244	34.2	89.6
	다가구주택	21,771		55.3	
공동주택	연립주택	615	4,104	1.6	10.4
	다세대주택	3,489		8.9	
합계		39,348		100.0	

자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

〈그림 3-1〉 수원시 저층주거지 주택유형



자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

호수를 기준으로 보았을 때 2017년 수원시에는 총 449,187호의 주택이 있고 이 중 단독주택이 136,576호, 단독주택 중 다가구주택이 120,752호, 연립주택이 8,456호, 다세대주택이 51,303호를 차지하는 것으로 나타났다.

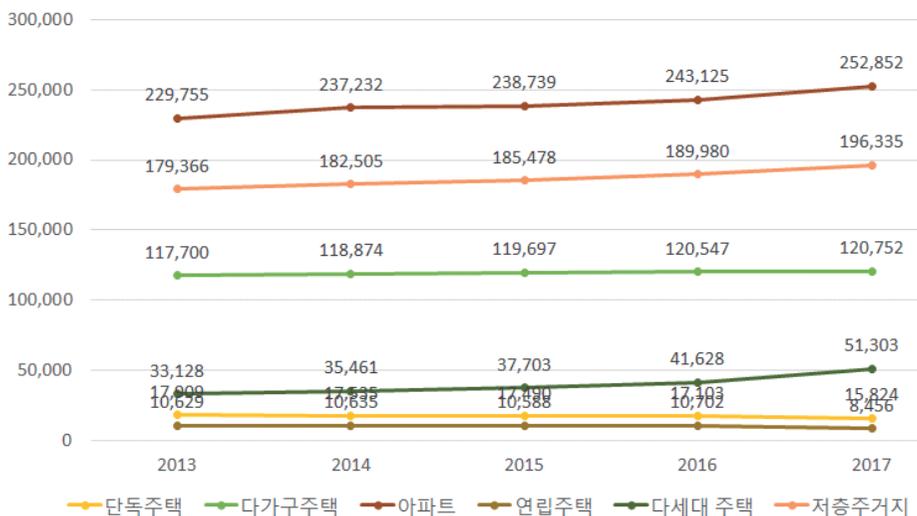
2013년부터 2017년까지 5년간의 각 주택 유형의 연도별 추이를 살펴보면 저층주거지는 전체적으로 증가하였다. 이 중 다세대주택이 가장 큰 폭으로 증가하였고 다가구 주택도 증가하였으나 단독주택과 연립주택은 감소하는 추세를 보였다.

〈표 3-2〉 수원시 연도별 주택유형

		2013		2014		2015		2016		2017		
		호수	%									
총 주택		409,121	100	419,737	100	424,217	100	433,105	100	449,187	100	
저층주거지	소계	179,366	43.8	182,505	43.5	185,478	43.7	189,980	43.9	196,335	43.7	
	단독주택	단독주택	17,909	4.4	17,535	4.2	17,490	4.1	17,103	4.0	15,824	3.5
		다가구주택	117,700	28.8	118,874	28.3	119,697	28.2	120,547	27.8	120,752	26.9
	공동주택	연립주택	10,629	2.6	10,635	2.5	10,588	2.5	10,702	2.5	8,456	1.9
		다세대주택	33,128	8.1	35,461	8.5	37,703	8.9	41,628	9.6	51,303	11.4
		아파트	229,755	56.2	237,232	56.5	238,739	56.3	243,125	56.1	252,852	56.3

자료 : 수원통계연보

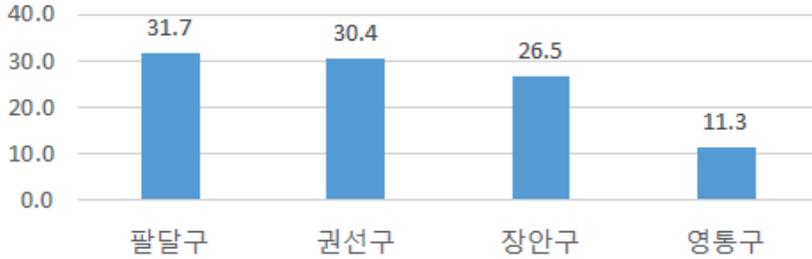
〈그림 3-2〉 수원시 연도별 주택유형



자료 : 수원통계연보

행정구역별로 보았을 때 단독주택(다가구주택 포함)은 팔달구, 권선구, 장안구, 영통구 순으로 많았다. 이 때 영통구의 단독주택은 수원시 전체 단독주택의 11.3%로 다른 구에 비해 절반 이하의 적은 수치였다.

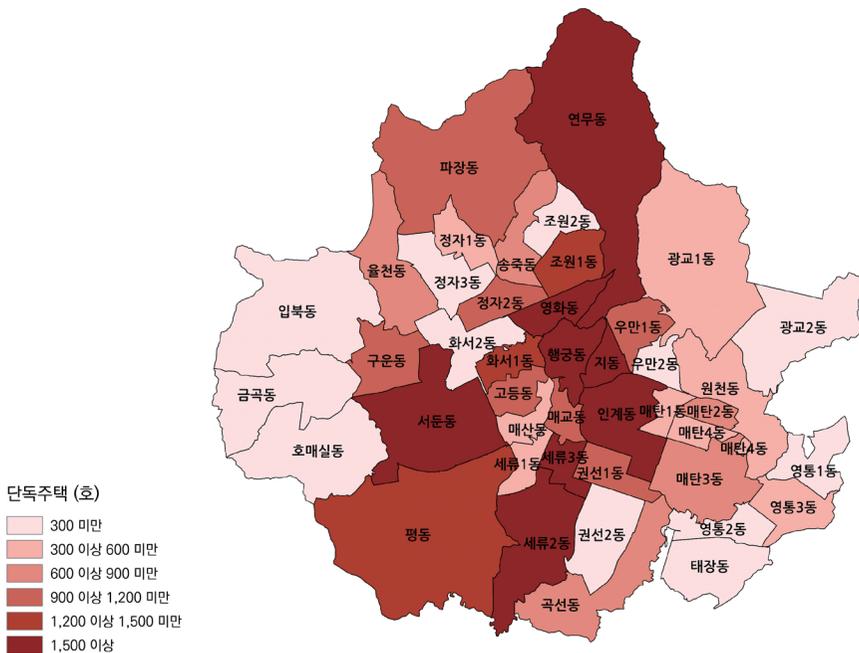
〈그림 3-3〉 수원시 행정구별 단독주택 비율



자료 : 인구주택총조사(2017)

행정동별로 보았을 때는 지동의 단독주택 수가 1,965호로 가장 많았고, 이어서 세류2동 1,890호, 세류3동 1,759호, 인계동 1,735호, 서둔동 1,720호 순이었다. 단독주택이 가장 적은 행정동은 영통1동과 조원2동이 각각 19호로 가장 적었다.

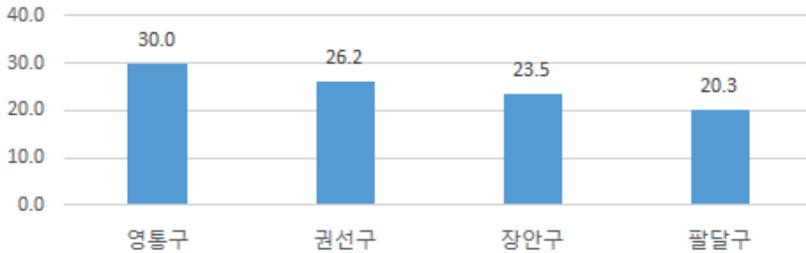
〈그림 3-4〉 수원시 단독주택 분포



자료 : 인구주택총조사(2017)

공동주택 중 연립주택의 수는 영통구, 권선구, 장안구, 팔달구 순으로 많은 것으로 나타났다. 전체 연립주택 중 각 구의 연립주택이 차지하는 비율을 보면 영통구 30.0%, 권선구 26.2%, 장안구 23.5%, 팔달구 20.3%로 큰 차이가 없이 비교적 고르게 분포하고 있다는 것을 알 수 있었다.

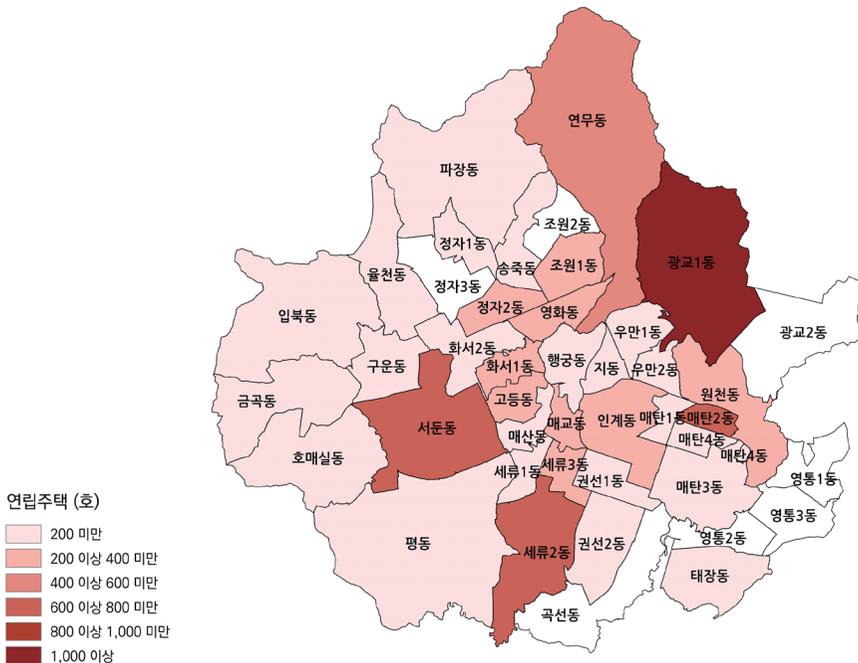
〈그림 3-5〉 수원시 행정구별 연립주택 비율



자료 : 인구주택총조사(2017)

행정동별로 보았을 때는 1,000호 이상의 연립주택이 있는 동은 광고1동이 유일했다(1,052호). 이어서 서둔동 717호, 매탄2동 693호, 세류2동 602호, 연무동 475호 순이었다. 영통3동, 정자3동, 광고2동, 영통2동, 영통1동, 조원2동에는 연립주택이 존재하지 않는 것으로 나타났다.

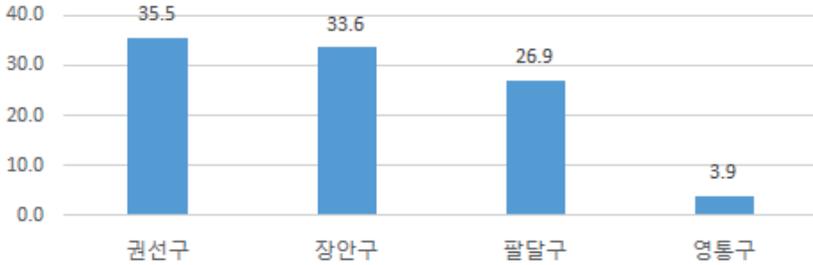
〈그림 3-6〉 수원시 연립주택 분포



자료 : 인구주택총조사(2017)

다세대 주택은 권선구, 장안구, 팔달구, 영통구 순으로 많았는데 이 중 영통구의 다세대 주택은 매우 적어 수원시 전체 다세대 주택의 3.9%였다. 권선구가 35.5%, 장안구가 33.6%, 팔달구가 26.9%인 것과 비교하면 매우 큰 차이가 나는 것을 알 수 있다. 영통구 전체보다 다세대주택이 많은 행정동이 11개동이나 되는 것으로 나타났다. (서둔동, 조원1동, 인계동, 세류2동, 영화동, 율천동, 송죽동, 세류3동, 파장동, 우만1동, 화서1동)

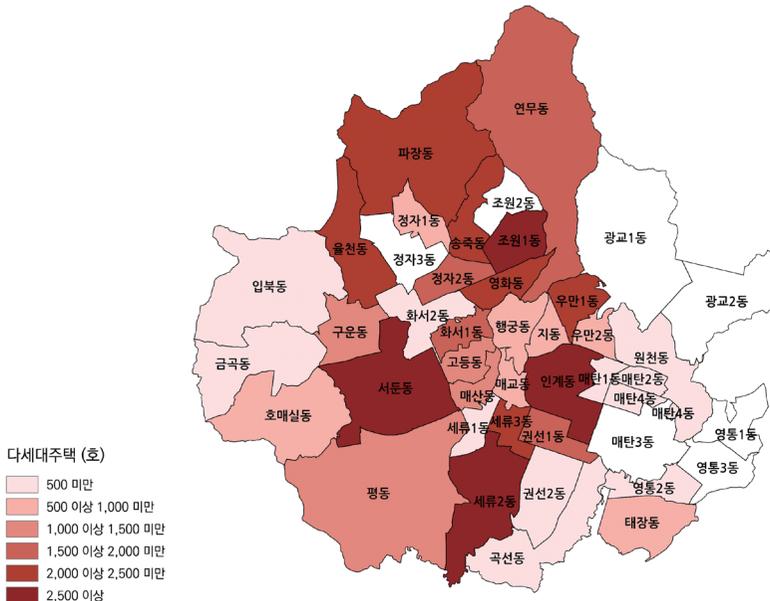
〈그림 3-7〉 수원시 구별 다세대주택 비율



자료 : 인구주택총조사(2017)

행정동별로 보았을 때는 서둔동의 다세대주택 수가 5,242호로 가장 많았는데 이는 두 번째로 다세대주택이 많은 조원1동의 2,901호보다 1.8배 높은 수치이다. 이어서 인계동 2,819호, 세류2동 2,662호, 영화동 2,367호 순으로 많은 다세대주택이 있었다. 광고1동, 매탄3동, 영통3동, 정자3동, 광고2동, 영통1동, 조원2동에는 다세대주택이 존재하지 않는다.

〈그림 3-8〉 수원시 다세대주택 분포



자료 : 인구주택총조사(2017)

〈표 3-3〉 행정동별 주택유형 비율

(단위 : %)

구	행정동	단독주택	공동주택			저층주택
			아파트	연립주택	다세대주택	
권선구	곡선동	12.69	81.3	-	6.02	18.7
	구운동	14.03	66.2	0.2	19.56	33.8
	권선1동	15.64	54.8	1.4	28.17	45.2
	권선2동	0.98	98.0	0.1	1.01	2.0
	금곡동	1.17	96.3	0.1	2.42	3.7
	서둔동	14.80	33.9	6.2	45.11	66.1
	세류1동	13.92	73.7	2.3	10.04	26.3
	세류2동	28.32	22.8	9.0	39.89	77.2
	세류3동	30.36	27.0	6.3	36.33	73.0
	입북동	2.54	89.9	0.8	6.70	10.1
	평동	12.32	74.0	0.9	12.77	26.0
	호매실동	2.00	89.9	0.2	7.86	10.1
총합계	10.29	71.3	2.0	16.40	28.7	
영통구	광교1동	3.09	88.1	8.8	-	11.9
	광교2동	1.76	98.2	-	-	1.8
	매탄1동	5.71	84.4	2.0	7.87	15.6
	매탄2동	17.03	63.4	18.7	0.89	36.6
	매탄3동	6.69	91.8	1.5	-	8.2
	매탄4동	7.84	89.8	0.2	2.19	10.2
	영통1동	0.17	99.8	-	-	0.2
	영통2동	1.59	97.5	-	0.96	2.6
	영통3동	5.64	94.4	-	-	5.6
	원천동	7.18	82.5	4.2	6.12	17.5
	태장동	0.84	94.3	0.2	4.64	5.7
	총합계	4.10	91.5	2.4	1.94	8.5
장안구	송죽동	14.41	43.4	3.5	38.70	56.6
	연무동	30.52	28.0	8.7	32.75	72.0
	영화동	33.67	14.8	4.7	46.80	85.2
	울천동	6.68	73.7	0.9	18.72	26.3
	정자1동	5.04	85.8	1.8	7.32	14.2
	정자2동	11.06	67.2	3.4	18.35	32.8
	정자3동	2.20	97.8	-	-	2.2
	조원1동	15.34	47.4	3.1	34.15	52.6
	조원2동	0.32	99.7	-	-	0.3
	파장동	17.22	50.6	1.2	31.03	49.4
	총합계	11.42	66.5	2.3	19.76	33.5
	팔달구	고등동	37.69	7.5	11.2	43.64
매교동		36.70	23.2	7.2	32.83	76.8
매산동		16.68	48.0	3.1	32.23	52.0
우만1동		18.18	48.9	1.2	31.72	51.1
우만2동		2.22	88.4	0.4	8.99	11.6
인계동		14.42	59.6	2.5	23.43	40.4
지동		56.42	14.3	2.2	27.09	85.7
행궁동		56.71	1.2	7.1	35.00	98.8
화서1동		21.99	44.2	3.4	30.36	55.8
화서2동		3.23	94.4	0.6	1.84	5.6
총합계		20.04	53.8	2.9	23.28	46.2

자료 : 인구주택총조사(2017)

## 2. 주택 규모

### 1) 대지면적<sup>2)</sup>

수원시 저층주택의 평균 대지면적은 215.8㎡인 것으로 나타났다. 이 중 연립주택의 평균 대지면적이 734.5㎡로 가장 넓었고 나머지 단독주택, 다가구주택, 다세대주택은 각각 221.4㎡, 202.1㎡, 266.1㎡ 큰 차이를 보이지 않았다.

과소필지인 90㎡ 미만의 대지는 전체의 2.1%를 차지했고, 300㎡ 이상의 대지는 전체의 12.3%를 차지했다. 과소필지 중 거의 대부분은 단독주택으로 공동주택의 비율은 0.7%밖에 되지 않았다. 공동주택 중 과소필지인 경우는 모두 연립주택이 아닌 다세대주택이었다.

〈표 3-4〉 수원시 저층주택 평균 대지면적

(단위 : ㎡)

구분	단독주택		공동주택	
	단독주택	다가구주택	연립주택	다세대주택
평균 대지면적	221.4	202.1	734.5	266.1

자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

### 2) 연면적

수원시 저층주택의 평균 연면적은 160.3㎡이다. 주택 유형별로 평균 연면적을 살펴보면, 연립주택이 1,198.6㎡로 가장 넓었고 이어서 다세대주택 439.0㎡, 다가구주택 251.3㎡, 단독주택 106.5㎡ 순으로 나타났다.

연면적이 100㎡ 미만인 경우는 전체의 20.7%, 200㎡ 미만인 경우는 46.3%를 차지했다. 이 중 공동주택은 각각 0.1% 1.0%의 비율로 나타나 연면적이 작은 저층주거의 대부분이 단독주택이라는 것을 알 수 있다. 반면, 연면적이 1,000㎡ 이상인 경우는 전체의 0.8%이다. 이 중 83.9%가 연립주택으로 가장 규모가 큰 주택 유형이라는 것을 알 수 있음

2) 본 분석에서는 건축물대장 상에 대지면적이 기입되어 있지 않은 건축물은 제외했다.

〈표 3-5〉 수원시 저층주택 평균 연면적

(단위 : m<sup>2</sup>)

구분	단독주택		공동주택	
	단독주택	다가구주택	연립주택	다세대주택
평균 연면적	106.5	251.3	1,198.6	439.0

자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

### 3) 주택층수

수원시 저층주택의 평균 층수는 2.3층이다. 단독주택의 평균층수는 1.4층, 다가구주택의 평균 층수는 2.6층, 연립주택의 평균 층수는 3.0층 그리고 다세대주택의 평균 층수는 3.3층으로 다세대주택이 가장 높게 나타났다. 전체 단독주택의 67.9%, 이 중 다가구주택의 51.5%가 2층보다 낮은 층수를 갖고 있었다. 공동주택의 경우에는 연립주택의 65.5%, 다세대주택의 80.4%가 3층 이상인 것으로 나타났다. 수원시 저층주택의 52.8%가 지하층이 있었으며 이들은 모두 2층 이하였다.

〈표 3-6〉 수원시 저층주택 평균 층수 및 층수 분포

(단위 : 층, %)

구분	평균층수	1층	2층	3층	4층	
계	2.3	24.7	38.4	23.2	13.7	
단독주택	단독주택	1.4	69.9	24.5	4.5	1.1
	다가구주택	2.6	1.3	50.2	33.1	15.4
공동주택	연립주택	3.0	1.0	33.5	32.0	33.5
	다세대주택	3.3	0.2	19.4	31.6	48.8

자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

#### 4) 세대수 (가구수)

수원시 저층주택의 평균 세대수(또는 가구수)는 4.1세대이다. 주택 유형별로 살펴보면, 단독주택의 평균 세대수는 1세대, 다가구주택의 평균 세대수는 5.1세대, 연립주택의 평균 세대수는 13.3세대, 다세대주택의 평균 세대수는 8.5세대인 것으로 나타난다.

다가구주택을 제외한 단독주택은 건축물대장 상 모두 1세대로 기록되어 있다. 그러나 다중주택<sup>3)</sup> 등의 경우에는 건축물대장에 1세대로 되어 있다 할지라도 더 많은 세대가 거주할 가능성이 있다. 단독주택 중 다가구주택의 경우에는 2~5세대 사이의 세대수가 전체의 73.7%로 가장 높게 나타났다. 5세대 이하인 경우는 74.4%로 전체의 2/3 정도를 차지한다.

반면 연립 주택은 6~10세대가 33.7%로 가장 많았고, 16~19세대도 25%를 차지했다. 20세대 이상인 경우도 나머지 주택 유형에서는 거의 찾아볼 수 없는 것과 달리 12%나 되었다. 다세대주택도 6~10세대가 가장 높은 비율로 나타났는데, 다른 세대수에 큰 격차를 보이며 전체의 2/3 정도가 이에 해당하는 것으로 나타났다.

〈표 3-7〉 수원시 저층주택 평균 세대수(가구수)

(단위 : %)

구분	단독주택		공동주택	
	단독주택	다가구주택	연립주택	다세대주택
1세대	100.0	0.7	1.5	0.3
2~5세대	-	73.7	8.3	10.5
6~10세대	-	15.8	33.7	74.4
11~15세대	-	5.3	19.5	9.6
16~19세대	-	4.4	25.0	4.2
20세대 이상	-	0.0	12.0	1.0

자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

3) 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

- 1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
- 2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다. 이하 같다)
- 3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것

### 3. 주택밀도<sup>4)</sup>

#### 1) 건폐율

수원시 저층주택의 평균 건폐율은 54.9%이다. 주택유형별로 보면 다가구주택의 평균 건폐율이 57.0%로 가장 높게 나타났고 이어서 다세대주택 49.8%, 단독주택 49.5%, 연립주택 46.0% 순으로 나타났다.

건폐율이 60%가 넘는 경우는 전체 저층주택의 3.8%로 나타났으며 주택유형별로 보면, 단독주택은 5.2%, 다가구주택은 4.0%, 다세대주택은 1.8% 순으로 나타났다. 연립주택의 경우에는 건폐율이 60% 이상인 건축물이 없었다.

건폐율이 30% 미만인 경우는 전체의 2.5%로 연립주택이 13.4%로 가장 높았고 이어서 단독주택 10.3%, 다세대주택 1.5%, 다가구주택 0.9%로 나타났다.

건폐율 중 가장 많은 비율을 차지하고 있는 것은 50~60%이다. 전체 저층 주택의 75.3%가 50%에서 60% 사이의 건폐율을 갖고 있었다. 다가구주택의 84.2%가 여기에 속했고, 이어서 단독주택의 54.2%, 다세대주택의 50.1%, 그리고 연립주택의 50.0% 순으로 나타났다.

〈표 3-8〉 수원시 저층주택 평균 건폐율 및 건폐율 분포

(단위 : %)

구분	평균 건폐율	30 미만	30 이상 40 미만	40 이상 50 미만	50 이상 60 미만	60 이상	
계	54.9	4.1	14.0	18.1	75.3	3.8	
단 독 주 택	단독주택	49.5	10.3	9.2	20.0	29.3	5.2
	다가구 주택	57.0	0.9	1.5	9.4	10.9	4.0
공 동 주 택	연립주택	46.0	13.4	6.3	29.5	35.7	0.0
	다세대 주택	49.8	1.5	13.0	32.6	45.7	1.8

자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

4) 본 분석에서는 건축물대장 상에 건폐율 또는 용적률이 기입되어 있지 않은 건축물은 제외했다.

## 2) 용적률

수원시 저층주택의 평균 용적률은 135.9%이다. 주택유형별로 살펴보면, 다세대주택 151.1%, 연립주택 150.0%, 다가구주택 144.1%, 단독주택 91.8% 순으로 나타났다.

단독주택을 제외하고 다른 주택 유형의 저층주택의 용적률은 150% 이상 200% 미만인 경우가 가장 많았다. 다가구주택의 48.8%, 다세대주택의 40.3%, 그리고 연립주택의 과반수인 57.7%가 여기에 해당된다. 단독주택은 50% 이상 100% 미만인 경우가 41.3%로 가장 많았다.

용적률이 50% 미만인 경우는 단독주택이 20.1%로 가장 많았고 다가구주택의 경우에는 1.0%, 다세대주택의 경우에는 0.3%에 불과했다. 반면 용적률이 150% 이상인 경우는 연립주택 68.5%로 가장 높았고, 다가구주택 54.7%, 다세대주택 51.6% 순으로 나타났다. 단독주택은 15.4%만이 여기에 해당되었다.

〈표 3-9〉 수원시 저층주택 평균 용적률 및 용적률 분포

(단위 : %)

구분		평균 건폐율	50 미만	50 이상 100 미만	100 이상 150 미만	150 이상 200 미만	200 이상 250 미만	250 이상
계		135.9	3.8	20.7	26.9	42.4	5.9	0.2
단 독 주 택	단독주택	91.8	20.1	41.3	23.2	12.6	2.7	0.1
	다가구 주택	144.1	1.0	18.2	26.2	48.8	5.6	0.3
공 동 주 택	연립주택	150.0	12.6	1.8	17.1	57.7	10.8	0.0
	다세대 주택	151.1	0.3	12.2	35.8	40.3	11.0	0.3

자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

#### 4. 주택 건축 연한

수원시 저층주택의 평균 건축 연한은 30.2년인 것으로 나타났다. 건축 유형별로는 단독주택의 평균 건축 연한은 42.3년, 연립주택 27.8년, 다가구주택은 24.5년, 다세대주택 23.8년 순이었다.

〈표 3-10〉 건축유형별 저층주택 평균 연한

(단위 : 년)

구분	단독주택		공동주택	
	단독주택	다가구주택	연립주택	다세대주택
평균 연한	42.3	24.5	27.8	23.8

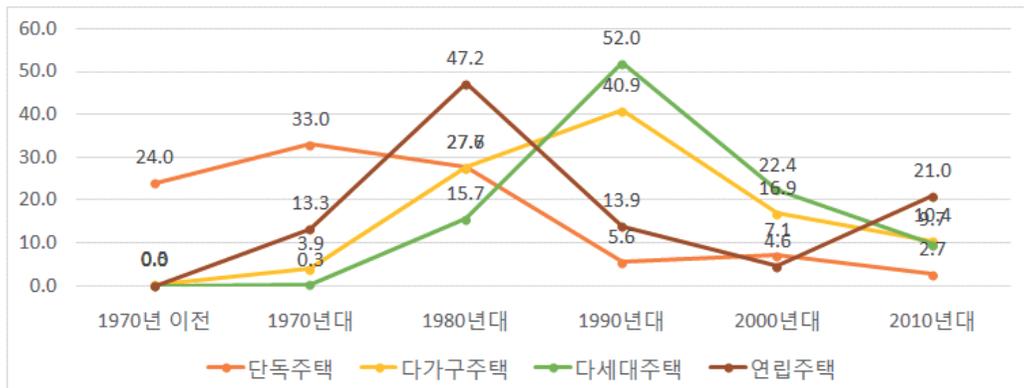
자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

1990년대에 지어진 주택이 30.1%로 가장 많고 이어서 1980년대가 26.9%, 2000년대가 14.0%, 1970년대가 13.1%, 2010년대가 8.0%, 1970년대 이전이 7.9% 순으로 나타났다. 건축물대장 상 건축 연한을 알 수 없는 건물은 전체의 3% 정도였다.

건축유형별로 보았을 때, 단독주택은 1970년대에 지어진 경우가 33.0%로 가장 많았다. 이어서 1980년대 27.6%, 그리고 1970년대 이전에 지어진 주택이 24.0%를 차지했다. 〈그림3-9〉를 보면 다른 유형의 주택들에 비해 1970년대 이전에 지어진 건축물의 비율이 월등히 높고 1990년대 이후에는 현저하게 낮아지는 것을 알 수 있다.

다가구주택과 다세대주택은 1990년대에 지어진 경우가 각각 40.9%, 52.0%로 가장 높게 나타났고, 연립주택은 1980년대에 지어진 건축물의 비율이 47.2%로 가장 많았다. 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 모두 1990년대 이후부터는 지속적으로 감소하는 추세를 보였다. 반대로 단독주택은 2000년대 들어서는 약간 증가하였고, 2010년대에 들어서는 연립주택만이 증가하기 시작했다.

〈그림 3-9〉 건축연대별 주택



자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

〈표 3-11〉 건축연대별 주택 비율

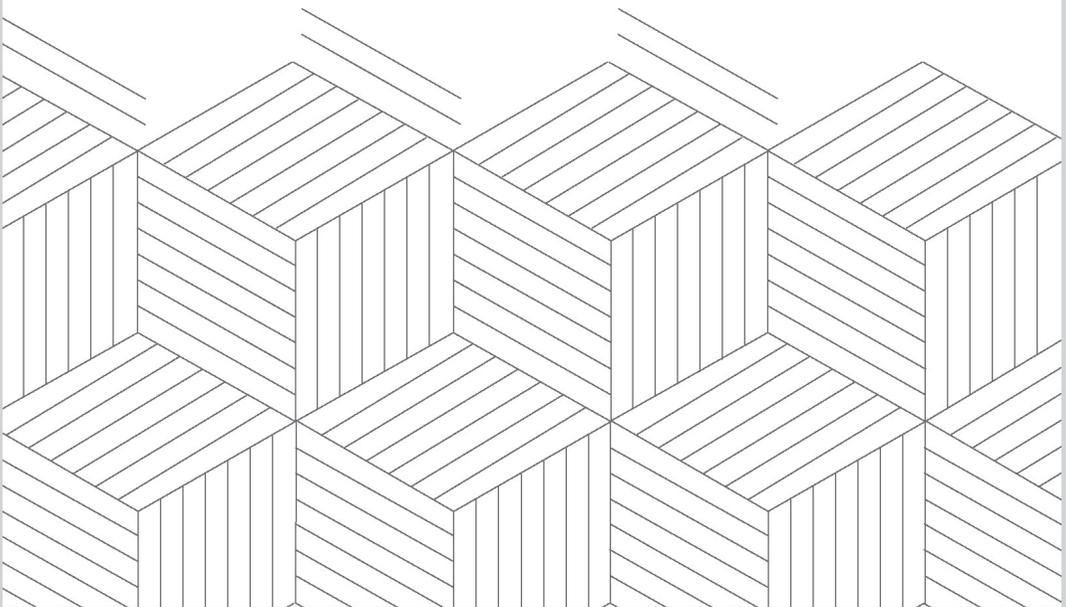
(단위 : %)

구분	1970년 이전	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대	2010년대
전체	7.9	13.1	26.9	30.1	14.0	8.0
단독주택	24.0	33.0	27.6	5.6	7.1	2.7
다가구주택	0.3	3.9	27.7	40.9	16.9	10.4
다세대주택	0.0	0.3	15.7	52.0	22.4	9.7
연립주택	0.0	13.3	47.2	13.9	4.6	21.0

자료 : 건축물대장 (2019년 4월 기준)

# 제4장 수원시 저층주거지의 사회경제적 특성 분석

제1절 분석개요  
제2절 사회경제적 특성 분석





## 제4장 수원시 저층주거지의 사회경제적 특성 분석

### 제1절 분석개요

저층주거지의 사회경제적 특성을 보기 위해서는 저층주거지에 거주하는 거주민들의 특성을 보아야 한다. 인구 및 가구의 특성을 분석하기 위해서 인구주택총조사 통계자료를 활용하였다. 또한 수원시 지속가능도시재단에서 2017년 수행한 수원시 주거실태조사의 자료 역시 분석하였다.

분석시 집계구 단위로 분석을 하였는데 이때 저층주택(단독주택, 다세대주택, 연립주택)의 비율이 80% 이상인 집계구를 대상 집계구로 선정하였다. 수원시 전체 집계구는 2,395개이고 이 중 대상 집계구는 전체의 29.6%인 708개였다. 권선구가 240개(33.9%) 집계구로 가장 많았고, 이어서 장안구 203개(28.7%), 팔달구 173개(24.4%), 영통구 92개(13.0%) 순으로 나타났다.

행정동별로 보면 고등동이 전체 집계구의 90.5%로 가장 많았다. 이어서 지동 78.6%, 세류3동 76.1%, 행궁동 73.7%, 영화동 72.1% 순으로 나타났다. 영통2동과 조원2동은 해당 집계구가 존재하지 않았다.

〈표 4-1〉 행정동별 대상 집계구 비율

구	행정동	%	구	행정동	%
장안구	연무동	70.0	영통구	광고1동	10
	영화동	72.1		광고2동	3
	울천동	22.1		매탄1동	8
	정자1동	17.6		매탄2동	17
	정자2동	31.7		매탄3동	16
	정자3동	10.0		매탄4동	11
	조원1동	54.8		영통1동	1
	조원2동	0.0		영통2동	0
파장동	44.2	영통3동		5	
권선구	곡선동	42.4		원천동	11
	구운동	41.1	태장동	10	
	권선1동	51.0	고등동	19	
	권선2동	4.8	매교동	12	
	금곡동	3.6	매산동	8	
	서둔동	62.5	우만1동	28	
	세류1동	33.3	우만2동	3	
	세류2동	68.0	인계동	33	
	세류3동	76.1	지동	22	
	입북동	10.8	행궁동	14	
	평동	27.0	화서1동	28	
	호매실동	13.6	화서2동	6	
			팔달구	고등동	19
				매교동	12
				매산동	8
				우만1동	28
				우만2동	3
				인계동	33
				지동	22
				행궁동	14
				화서1동	28
				화서2동	6

## 제2절 사회경제적 특성 분석

### 1. 인구

#### 1) 인구밀도

수원시 전체의 평균 인구밀도는 41,730.2명/km<sup>2</sup>이다. 저층주거지 집계구의 평균 인구밀도는 20,593.2명/km<sup>2</sup>인 반면, 저층주거지 외 집계구의 평균 인구밀도는 50,702.1명/km<sup>2</sup>으로 약 2.5배 정도의 차이를 보였다.

대상 집계구만을 보았을 때, 구별 평균 인구밀도는 장안구의 저층주거지 인구밀도가 20,952.6명/km<sup>2</sup>로 가장 높게 나타났고 이어서 영통구 17,184.1명/km<sup>2</sup>, 권선구 17,100.6명/km<sup>2</sup>, 팔달구 16,181.5명/km<sup>2</sup> 순으로 나타났다.

〈표 4-2〉 대상 집계구 행정동별 인구밀도

구	행정동	인구밀도(명/km <sup>2</sup> )	구	행정동	인구밀도(명/km <sup>2</sup> )	
장안구	송죽동	23,328.3	영통구	광고1동	8,882.4	
	연무동	19,493.4		광고2동	9,345.4	
	영화동	20,603.6		매탄1동	21,128.3	
	울천동	20,338.9		매탄2동	26,715.9	
	정자1동	22,978.6		매탄3동	23,843.7	
	정자2동	23,747.4		매탄4동	29,132.4	
	정자3동	12,748.1		영통1동	3,529.9	
	조원1동	26,507.3		영통3동	17,338.2	
	파장동	18,827.7		원천동	12,781.9	
	평균 20,952.6			태장동	19,142.8	
권선구	곡선동	26,590.5	평균 17,184.1			
	구운동	22,001.1	팔달구	고등동	18,849.9	
	권선1동	19,566.6		매교동	13,331.2	
	권선2동	5,420.5		매산동	15,084.9	
	금곡동	29,135.5		우만1동	28,073.9	
	서둔동	26,434.3		우만2동	13,155.3	
	세류1동	13,899.8		인계동	19,551.5	
	세류2동	19,945.0		지동	18,170.4	
	세류3동	24,797.9		행궁동	9,000.7	
	입북동	460.75		화서1동	23,289.9	
	평동	9,277.2		화서2동	3,307.1	
	호매실동	7,677.6		평균 16,181.5		
	평균 17,100.6					

## 2) 거주민의 연령 구성

### (1) 저층주거지 평균 연령

수원시 전체 거주민의 평균 연령은 38.2세이고 이 중 대상 집계구의 평균 연령은 41.7세인 것으로 나타났다. 저층주거지 비율이 높은 지역일수록 평균 연령이 더 높게 나타나는 것을 볼 수 있다.

### (2) 저층주거지 연령비율

수원시 전체 인구 중 가장 높은 비율을 차지하는 것은 17.3%로 50대이고, 이어서 20대 17.1%, 30대 17.0% 순으로 나타났다. 저층주거지가 80% 이상인 집계구만을 봤을 때에는 30대가 16.9%로 가장 높게 나타났다. 이어서 50대 16.5%, 20대 16.1% 순으로 높은 비율을 차지했다.

〈표 4-3〉 수원시 및 대상 집계구 연령비율

(단위 : %)

	0~9	10~19	20~29	30~39	40~49	50~59	60~69	70~79	80~89	90~
수원시 전체 집계구	5.9	7.9	17.1	17.0	16.0	17.3	11.0	6.1	1.7	0.0
저층주거지 80% 이상 집계구	6.4	8.4	16.1	16.9	16.0	16.5	11.5	6.4	1.8	0.0

자료 : 인구주택총조사(2017)

### (3) 노령화지수<sup>5)</sup>

수원시 전체 집계구의 평균 노령화지수는 106.1%이고 저층주거지가 80% 이상 존재하는 집계구만의 평균 노령화지수는 178%로 전체 평균의 1.7배인 것으로 나타났다. 저층주거지 외 집계구의 평균 노령화지수는 75.4%로 이 역시 2배 이상의 차이가 났다. 저층주거지는 다른 지역에 비해 유소년인구보다 고령인구가 매우 많다는 사실을 알 수 있다.

5) 노령화지수 = 고령인구(65세 이상) ÷ 유소년인구(~14세) × 100

## 2. 가구

### 1) 가구원수 및 세대구성

#### (1) 평균 가구원

수원시 전체 집계구의 평균 가구원은 2.7명으로 나타났다. 이에 비해 저층주거지가 80% 이상인 집계구의 평균 가구원은 2.2명으로, 저층주거지 외 집계구의 평균 가구원인 2.9명보다 낮은 가구원을 갖는 것을 알 수 있다.

#### (2) 1인 가구

수원시 전체 집계구의 1인 가구는 총 124,394가구인 것으로 나타났다. 이 중 저층주거지가 80% 이상인 집계구의 1인 가구는 65,791 가구로 전체의 52.9%에 해당하는 수치이다. 반면 저층주거지 외 집계구의 1인 가구는 47.1%로 저층주거지보다 낮은 수치를 나타냈다.

### 2) 점유형태

수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 저층주택 거주자의 주택 점유 형태 중 월세, 사글세, 일세인 경우가 40.8%로 가장 많았고 이어서 자가 34.4%, 전세 22.0% 순으로 많은 것으로 나타났다.

반면, 아파트의 경우에는 자가인 경우가 68.3%로 가장 많았고 이어서 전세 16.3%, 월세·사글세·일세 14.5%, 무상 0.9% 순이었다. 자가를 가질 수 있는 능력을 가진 사람들은 아파트를 선호하는 것을 알 수 있었다.

〈표 4-4〉 점유 형태 비율

(단위 : %)

%	자가	전세	월세, 사글세, 일세	무상
저층주택	34.4	22.0	40.8	2.8
아파트	68.3	16.3	14.5	0.9

자료 : 수원시 주거실태조사(2017)

### 3. 저층주택 거주민의 주거실태

#### 1) 거주 기간

수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 저층주택 거주자와 아파트 거주자 모두 수원시에 거주한 기간이 20년 이상인 경우가 각각 44.7%, 43.9%로 가장 많은 것으로 나타났다. 이때 저층주거지 거주민의 경우가 더 오랜 기간 동안 거주했음을 알 수 있다.

수원시에 거주한 기간이 5년 미만인 경우는 저층주택이 아파트에 비하여 더 높은 비율로 나타나는 것으로 보아 새로 유입된 인구가 아파트보다는 저층주택에 거주하는 경우가 더 많다는 것을 알 수 있다.

〈표 4-5〉 거주 기간 비율

%	1년 미만	1년 이상 ~2년 미만	2년 이상 ~3년 미만	3년 이상 ~5년 미만	5년 이상~10년 미만	10년 이상~15년 미만	15년 이상~20년 미만	20년 이상	합계
저층 주택	5.9	6.7	5.8	9.2	9.3	10.5	8.0	44.7	100.0
아파트	3.0	3.8	3.8	6.6	13.5	13.8	11.5	43.9	100.0

자료 : 수원시 주거실태조사(2017)

#### 2) 주택사용면적

수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 저층주택의 면적이 60㎡ 이하인 경우는 전체의 71.7%를 차지한다. 반면, 아파트의 경우 면적이 60㎡ 이하인 비율은 34.9%로 저층주택의 절반 정도의 수치를 보인다. 저층주택 거주민들이 아파트 거주민보다 더 작은 면적에 거주하고 있음을 알 수 있다.

#### 3) 현재 주택 상태

수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 저층 주택에서 가장 큰 문제⑥는 재난 대비 시설 부족이 26.5%로 가장 높았고, 두 번째로는 습기, 곰팡이가 26.2%인 것으로 나타났다. 이어서 위생상태(해충) 17.8%, 난방, 단열 16.4%, 소음 16.4%로 여러 분야에서 주택의 상태가 양호하지 않은 것으로 나타났다.

6) 매우 불량과 조금 불량을 합한 비율이 50%가 넘는 항목

반면 아파트의 경우 매우 불량, 조금 불량, 양호+매우 양호의 비율이 20%가 넘는 경우는 없었고 유일하게 소음 항목만이 12.5%로 거주민들에게 불편함을 주고 있는 것으로 나타났다. 아파트의 주택 상태가 전반적으로 저층 주택에 비해 양호한 것을 알 수 있다.

〈표 4-6〉 현재 주택 상태

(단위 : %)

구 분		매우 불량	조금 불량	매우불량+ 조금 불량	보통	조금 양호	매우 양호	조금 양호+매우 양호	합계
저층 주택	균열, 붕괴 등	1.2	5.5	6.7	12.8	55.7	24.8	80.5	100.0
	채광	3.0	10.7	13.7	13.6	50.2	22.5	72.7	100.0
	소음	4.0	16.4	20.4	33.5	35.8	10.3	46.1	100.0
	습기, 곰팡이	4.6	21.7	26.2	21.4	39.4	12.9	52.3	99.9
	환기	2.9	10.9	13.8	19.4	49.4	17.4	66.8	100.0
	위생상태	3.2	17.8	21.0	23.9	40.5	14.6	55.2	100.0
	누수	2.4	6.3	8.7	11.8	56.1	23.5	79.5	100.0
	난방, 단열	4.3	16.4	20.7	22.2	41.3	15.8	57.0	100.0
	비좁음	2.8	13.4	16.2	26.3	41.7	15.8	57.5	100.0
	재난 대비 시설	8.2	18.3	26.5	36.6	26.9	10.0	36.9	100.0
주거 침입	4.0	14.5	18.5	35.2	35.3	11.0	46.4	100.0	
아파트	균열, 붕괴 등	0.1	2.4	2.5	6.1	46.9	44.5	91.4	100.0
	채광	0.0	1.4	1.4	4.6	39.4	54.6	94.1	100.0
	소음	3.8	12.5	16.4	34.3	35.2	14.1	49.4	100.0
	습기, 곰팡이	1.4	7.2	8.6	13.1	50.2	28.1	78.3	100.0
	환기	0.5	2.4	2.9	6.4	44.0	46.7	90.7	100.0
	위생상태	0.5	3.9	4.5	10.4	46.1	39.1	85.1	100.0
	누수	0.8	3.0	3.8	5.0	46.2	44.9	91.1	100.0
	난방, 단열	1.3	6.9	8.2	14.7	45.3	31.8	77.1	100.0
	비좁음	0.8	5.1	5.9	11.2	43.6	39.3	82.9	100.0
	재난 대비 시설	0.4	2.8	3.2	14.9	44.5	37.5	82.0	100.0
주거 침입	1.2	4.5	5.7	15.4	44.7	34.2	78.9	100.0	

자료 : 수원시 주거실태조사(2017)

#### 4) 주거환경 만족도

수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 저층 주택 거주민들이 가장 만족하는 주거 환경(가)은 대중교통 이용 편리성이 66.8%로 가장 높았고, 유통시설 이용 편리성 65.2%, 의료시설 이용 편리성 58.8% 순으로 나타났다. 반면 아파트 거주민들은 모든 항목에 대하여 만족도를 표시하였다.

반면, 주차시설에 대하여 58.0%가 만족하지 못하고 있는 것으로 나타났다. 아파트 거주민들이 가장 불만족을 느끼는 항목 역시 주차시설이었으나 16.2% 정도에 그쳤다.

〈표 4-7〉 주거환경 만족도

(단위 : %)

구분		매우 불만족	조금 불만족	매우 불만족 + 조금 불만족	보통	조금 만족	매우 만족	조금 만족 + 매우 만족	합계
저층 주택	유통시설	1.5	12.0	13.5	21.3	51.5	13.7	65.2	100.0
	의료시설	1.5	12.7	14.2	27.0	49.9	8.9	58.8	100.0
	문화시설	3.0	22.6	25.6	31.7	36.8	5.9	42.7	100.0
	대중교통	1.1	7.2	8.3	24.9	52.5	14.3	66.8	100.0
	주차시설	19.3	38.7	58.0	27.9	11.4	2.7	14.0	99.9
	소방도로	11.2	27.0	38.2	44.3	14.5	3.1	17.5	100.0
	보행 환경	5.9	23.5	29.5	48.8	18.2	3.5	21.7	100.0
	교육 환경	2.7	19.1	21.7	47.3	27.1	4.0	31.0	100.0
	치안	4.0	25.7	29.7	44.0	22.7	3.6	26.3	100.0
	청소 및 쓰레기	4.9	21.5	26.5	40.9	27.8	4.8	32.6	100.0
아파트	이웃 관계	1.8	8.4	10.2	52.6	32.9	4.3	37.2	100.0
	유통시설	0.9	5.8	6.7	19.0	53.0	21.3	74.3	100.0
	의료시설	1.3	7.2	8.4	21.6	49.8	20.1	69.9	100.0
	문화시설	1.0	9.5	10.5	22.2	48.0	19.3	67.3	100.0
	대중교통	1.3	8.2	9.5	17.3	47.3	25.8	73.1	100.0
	주차시설	3.8	12.4	16.2	21.3	42.3	20.2	62.5	100.0
	소방도로	1.4	6.5	7.9	21.2	48.8	22.1	70.9	100.0
	보행 환경	1.3	5.5	6.8	20.9	50.4	21.7	72.1	100.0
	교육 환경	1.4	4.8	6.3	25.4	48.0	20.3	68.3	100.0
	치안	0.8	5.2	6.0	22.6	50.0	21.4	71.4	100.0
아파트	청소 및 쓰레기	0.6	2.3	2.8	16.1	56.1	24.9	81.0	100.0
	이웃 관계	0.6	3.2	3.8	27.5	51.2	17.5	68.7	100.0

자료 : 수원시 주거실태조사(2017)

7) 조금 만족과 매우 만족을 합한 비율이 50%가 넘는 항목

### 5) 월평균 총소득, 월평균 주거관리비

수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 저층 주택 거주자들의 월평균 소득은 254.7만원이고 아파트 거주자들의 월평균 소득은 427만원으로 1.5배 이상의 차이(1.7배)를 보였다.

월평균 공과금과 관리비는 저층주택 평균 12.9만원, 아파트 평균 21.6만원으로 이 역시 1.5배 이상의 차이(1.7배)가 나타났다.

〈표 4-8〉 월평균 소득 및 주거관리비

(단위 : 만원)

구분	월평균 소득	월평균 공과금과 관리비
저층 주택	254.7	12.9
아파트	427.0	21.6

자료 : 수원시 주거실태조사(2017)

### 6) 주거비 부담

수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 지난 1년 동안 주거비가 부담스러웠다고 답한 경우가 저층주택은 34.8%, 아파트는 28.2%로 저층 주택 거주자의 주거비 부담이 더 큰 것으로 나타났다. 반면, 그렇지 않다고 답한 경우는 저층주택이 34.5%, 아파트가 43.5%로 나타났다.

〈표 4-9〉 주거비 부담

(단위 : %)

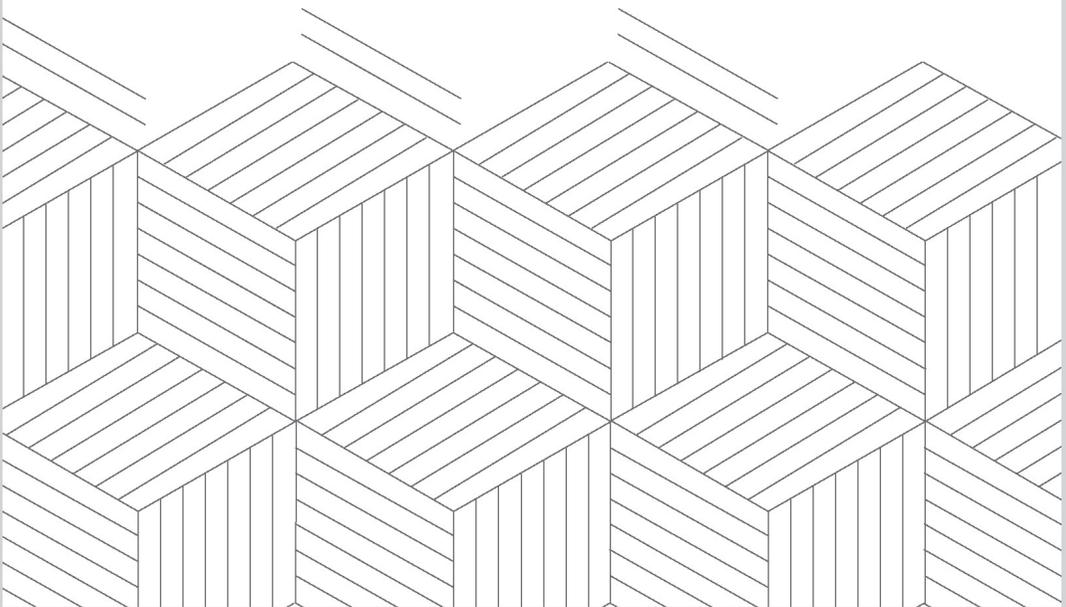
구분	매우 그렇다	그렇다	매우 그렇다 + 그렇다	보통이다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다 + 전혀 그렇지 않다
저층주택	8.5	26.3	34.8	30.7	26.5	8.0	34.5
아파트	6.9	21.3	28.2	28.3	30.5	13.0	43.5

자료 : 수원시 주거실태조사(2017)



# 제5장

## 결론 및 정책 제언





## 제5장 결론 및 정책제언

### 제1절 분석의 종합

#### 1. 저층주거지의 고밀화로 인한 기반시설의 부족

수원시의 다가구주택을 제외한 순수한 단독주택은 2006년 23,349호를 정점으로 지속적으로 감소하여 2017년에는 15,824호로 집계되고 있다. 반면에 다가구주택은 2008년 102,713호에서 2017년 120,752호로 약 2만 호가 증가했다. 다세대주택 또한 10여 년 전에는 3만 호에 미치지 못했으나 2017년 51,303호로 크게 증가하였다. 최근 5년간의 추세를 살펴봐도 단독주택은 매년 감소하고 있으며, 다가구주택과 다세대주택은 상승 폭이 점차 커지고 있는 것을 확인할 수 있다.

이러한 현상은 신규 택지공급을 통해 다가구주택과 다세대주택이 증가하는 이유도 있지만 토지구획정리사업 등으로 인해 기존에 조성된 30년 이상의 노후 단독주택이 다가구주택이나 다세대주택으로 개량되거나 재건축되면서 나타나는 것으로 해석할 수 있다. 특히 2009년 도입된 도시형생활주택은 단독주택이 다세대주택으로 조성되는데 큰 몫을 담당했다. 도시형생활주택은 증가하는 1~2인 가구와 서민의 주거안정을 위하여 신속하고 저렴하게 주택을 공급하기 위해 도입되었으며, 소음, 배치 기준척도 적용 제외, 부대·복리시설 설치의무 면제·완화, 건축물 층수, 높이제한 및 인동간격 완화, 주차장 규정 완화 등의 다양한 규제완화를 통해 공급을 유도하였다. 공급 측면에서는 사업성이 크게 확보되었으나 이로 인한 주차장 등 기반시설의 부족, 소음 등 주거환경의 악화 등 난개발에 대한 논란이 일자 지자체 조례로 주차장 설치 규정을 강화하는 등 대책을 마련하고 있다.

기반시설은 고려하지 않은 채 고밀화된 저층주거지는 주거환경의 질을 저하시키고 있다. 수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 저층주택 거주민들은 주차시설과 소방도로, 치안, 보행환경, 청소 및 쓰레기, 문화시설에 대해 특히 불만족스러운 것으로 나타났다. 주차시설은 58.0%의 응답자가 불만족하는 것으로 나타났으며, 소방도로(38.2%), 치안(29.7%), 보행환경(29.5%), 청소 및 쓰레기(26.5%), 문화시설(25.6%) 등이 불만족에 대한 의견이

높았다. 반면에 아파트에 거주하는 주민들은 주차시설(16.2%)를 제외하고 대부분 2~9%만이 불만족스러운 것으로 나타나 대조를 이룬다.

## 2. 주택의 노후화에 따른 열악한 주택상태 및 지역의 쇠퇴

수원시의 저층주거지는 78%가 1990년대 이전에 지어진 거의 20년 이상이 경과한 주택이며, 30년 이상의 주택도 50%에 이른다. 또한 40년 이상의 건물도 저층주택의 20%를 차지한다. 특히 단독주택의 경우 30년 이상의 건물이 약 85%를 차지하고 있는 것으로 나타나 노후화로 인한 안전문제, 열악한 주거환경 등의 문제가 제기되고 있다. 다가구주택은 1980~1990년대 지어진 건물이 약 70%를 차지하며, 다세대주택은 1990~2000년대 주로 지어진 건물이 많았다. 다가구주택과 다세대주택도 20년 이상의 주택이 약 70%에 이르는 것으로 나타났다.

주택의 노후화는 거주하는 주민의 삶의 질의 저하로 이어진다. 수원시 주거실태조사(2017) 결과를 참고하면, 주택 상태에 대해 조사한 결과를 살펴보면 저층주택 거주자들은 재난 대비 시설 부족, 습기, 곰팡이, 위생상태, 난방, 단열, 소음 등에 대해 아파트에 거주하는 주민들에 비해 주택 상태가 불량한 것으로 인식하고 있다. 특히 저층주택은 재난대비시설(26.5%), 습기, 곰팡이(26.2%), 위생상태(21.0%), 난방, 단열(20.7%), 소음(20.7%) 등이 불량한 것으로 나타났으며, 아파트의 경우 소음(16.4%)을 제외하고는 불량 또는 매우불량하다는 의견이 5% 내외로 나타났다.

## 3. 고령화 및 1인 가구의 증가

저층주거지에 거주하는 주민들은 수원시 평균보다 평균연령은 3.5세가 높은 것으로 나타났다. 수원시 전체 거주민의 평균연령은 38.2세이고 저층주거지에 거주하는 주민은 41.7세인 것으로 나타났다. 또한 저층주거지의 노령화지수는 178%로서 아파트로 이루어진 지역의 75.4%보다 2.4배 높은 것으로 나타났다.

또한 수원시 전체 1인 가구 중 52.9%가 저층주거지에 사는 것으로 나타났다. 아파트의 경우 수원시 전체 주택유형의 56.3%를 차지하고 있지만 1인 가구는 58,603호로 저층주거지의 65,791호보다 적은 것으로 나타났다.

그러나 저층주거지의 고령화 및 1인 가구 분포는 지역에 따라 큰 차이를 보이고 있다. 행궁동(413.2%), 매산동(359.8%), 연무동(339.6%), 매교동(321.3%), 지동(283.4%), 고등동(253.7%), 영화동(223.8%) 등 구도심 지역의 저층주거지는 노령화지수가 매우 높게

나타났지만, 광교2동(27.5%), 광교1동(29.6%), 금곡동(67.3%), 곡선동(79.1%), 권선2동(82.7%), 매탄3동(87.9%)과 같은 신규택지의 경우 노령화지수가 매우 낮은 것으로 나타났다. 평균나이 역시 행궁동(48.6세), 매향동(46.2세), 고등동(45.0세), 연무동(45.4세), 매산동(44.4세) 등 구도심 지역이 높았으며, 영통1동(23.2세), 광교2동(32.9세), 광교1동(34.3세), 곡선동(36.1세), 금곡동(37.1세) 등 신규 개발사업 등으로 들어선 저층주거지는 낮은 것으로 나타났다.

1인 가구 비율이 특히 높은 저층주거지는 우만2동(71.7%), 영통3동(71.5%), 곡선동(71.1%), 원천동(64.2%), 율천동(63.3%), 정자3동(66.1%)으로 나타났다. 이들 지역의 경우 주변에 대학 또는 기업 등이 위치해 있어 1인 청년 가구가 거주하기에 적합한 지역이라는 공통점이 있다.

#### 4. 열악한 소득수준

수원시의 구도심 저층주거지의 경우 열악한 주거환경과 낮은 임대료 등으로 인해 거주하는 주민은 소득이 낮은 경우가 많다. 수원시 주거실태조사(2017)에 따르면 저층주택 거주자의 주택 점유 형태 중 월세, 사글세, 일세인 경우가 40.8%로 가장 많았고 이어서 자가 34.4%, 전세 22.0% 순으로 많은 것으로 나타났다. 아파트의 경우에는 자가가 68.3%, 전세 16.3%, 월세, 사글세, 일세가 14.5%로서 저층주택에 거주하는 주민들의 경우 월세, 사글세, 일세인 경우가 매우 높은 것으로 나타났다. 저층주택에 거주하는 주민들의 월평균 소득은 약 254만원으로서 아파트 거주자들의 월평균 소득 427만원의 약 1.7배 차이를 보이고 있으며, 주거비에 대한 부담을 느끼는 주민의 비율도 34.8%로서 아파트 주민의 28.2%보다 상대적으로 높게 나타났다.

## 제2절 정책제언 및 향후과제

### 1. 저층주거지에 대한 질적 향상을 위한 종합적 관리체계 마련 필요

저층주거지는 수원시 전체 주택 호수의 43.7%를 차지하고 있으며, 조원2동과 영통2동 등 아파트단지외로만 이루어진 행정동을 제외하고 수원시 전역에 분포하고 있다. 하지만 고도성장기를 지나면서 소형 주택 위주의 다세대·다가구주택, 최근의 도시형생활주택 등이 대량 공급되면서 밀도는 증가했지만 기반시설에 대한 개선은 이루어지지 않아 주거환경의 질이 낮아졌고, 저렴한 주택의 공급지로 인식되었다. 2000년대 들어 수원의 저층주거지는 재개발사업 붐이 일면서 남아있는 저층주거지는 정비사업을 위한 유보지로 인식되었으며, 최근의 장기적 부동산 경기침체 등으로 재개발사업이 장기화되거나 취소되면서 재개발사업으로 지정된 저층주거지에서의 관리문제도 대두되고 있다. 저층주거지는 주택주거지 정비를 위한 정책에서도 소외되어 왔으며 관리기준도 마련되지 않아, 사실상 방치되어 왔다.

최근에는 도시재생 특별법에 등장으로 중앙정부 지원사업에 의한 저층주거지의 도시재생이 이루어지고 있지만, 행궁동, 매산동, 연무동 등 일부 지역에서만 추진되고 있는 한계가 있다. 2017년에는 「빈집 및 소규모 주택정비 특별법」이 제정되어 소규모 주택정비를 위한 근거가 마련되었으나 법에서 명시하고 있는 자율주택정비사업과 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 등이 활성화되지는 못하고 있다.

저층주거지는 인구·사회적 변화와 함께 다양해진 주택 수요에 대응할 수 있는 유연한 공간이며, 저층주거지가 갖는 역사성, 장소성, 커뮤니티 등 유무형의 가치를 가지고 있다. 저층주거지의 장점을 살리기 위해서는 단순히 노후도를 기준으로 정비가 우선이었던 주거지 정책의 획일적인 시각에서 벗어나, 저층주거지를 보존·관리할 수 있는 정책적 관점의 변화가 필요하다(맹다미, 2016).

특히 현재의 도시·주거환경정비기본계획의 경우 주거지 일부를 대상으로 하는 한계를 가지고 있으며, 저층주거지 전체를 대상으로 주택과 주거환경의 질을 향상할 필요가 있다. 단순히 주거환경에 대한 최소기준을 설정하는 것이 아니라 주거환경의 질을 높일 수 있도록 유도할 수 있는 기준과 실현화를 위해 고민해야 한다.

## 2. 수원시 저층주거지 특성에 따른 관리 방안 모색

수원시의 저층주거지는 크게 1960년대 이전 자연발생지역과 1960~70년대, 1990년대 토지구획정리사업에 의한 조성지역, 1990년대 이후 택지개발사업 등에 의한 조성지역 등 저층주거지 조성 시점을 구분할 수 있다. 이를 바탕으로 기반시설 및 필지여건, 주택유형 및 노후주택 밀집 등 물리적 현황과 거주민 특성, 가구 특성 등에 따라서 다양한 특성을 갖는다. 본 연구에서의 실태분석 내용을 바탕으로 지역의 특성을 유형화하고 이에 따른 관리방안을 모색하는 것이 필요하다. 수원시의 저층주거지는 행궁동과 수원역 주변 지역의 역사문화적인 자원이 풍부한 원도심 지역, 대학 및 업무지구 주변 지역, 일반적인 주거지역 등 지역 특성에 따라 가구특성이나 신축, 리모델링, 용도변경 등의 행태 등이 달리 나타난다. 지역특성이 유사한 생활권 단위별로 주거지에 대한 노후주택 밀집현황, 필지 및 점도 현황 등 세부적인 현황분석이 이루어지고, 이에 따른 주거지 유형별로 주거환경에 대한 관리 방향이 제시될 경우 보다 실효성 있는 관리가 가능할 것이다.

최근 수원시 지속가능도시재단에서는 아카이브 구축을 통해 마을만들기, 도시재생 등의 현황을 체계적으로 관리할 수 있는 체계를 만들고 있다. 수원시에서는 주거실태조사 등을 통해 수원시만의 보다 세부적인 실태를 파악하려는 노력을 하고 있다. 또한 통계청을 비롯해 여러 기관에서는 데이터를 통해 보다 지역의 정보를 쉽게 이해할 수 있도록 관련 정보를 제공하고 있다. 수원시를 비롯한 각종 기관에서 제공하는 다양한 정보를 바탕으로 저층주거지에 대한 종합적이고 체계적인 현황 파악이 이루어져야 하며, 지역특성의 고려와 주민들의 의견수렴 등을 통한 생활권별 저층주거지 관리 방안 모색을 위한 공공의 적극적인 역할이 강화될 필요가 있다.



## | 참고문헌 |

## 〈국문 자료〉

- 건축도시공간연구소(2011), 서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안 연구, 국가건축정책위원회  
구미경, 양우현(2016). 도시 저층주거지의 생활권 중심 분석. 한국주거학회논문집, 27(6), 19-29  
국토교통부(2104), 알기쉬운 건축협정  
국토교통부(2018), 수원당수 공공주택지구 지정 변경 및 지구계획 승인 (국토교통부고시제 2017-999호, 2018.1.4.)  
국토교통부(2019), 광고지구 택지개발사업 개발계획<23차> 및 실시계획<24차>변경 승인 (국토교통부고시제2019-192호, 2019.4.30.)  
국토해양부(2010), 지구단위계획제도 길라잡이  
김한섭(2017), 저층주거지 재생의 사례와 과제, 한국주거학회지 12(1), 2017.6, 13-17(5 pages)  
김현주, 이우형, 정종대 (2013). 사회적으로 지속가능한 도시재생을 위한 저층주거지개발 방향모색. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 33(2), 271-272  
맹다미(2016), 서울시 저층주거지 실태와 개선 방안, 서울연구원  
박연정, 유해연(2017). 노후 저층주거지의 가로와 필지에 따른 주택유형 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 37(1), 251-254  
배용규, 김지엽, 정종대, 김소라(2011). 저층주거지 특성에 따른 관리방향 및 검토과제 도출 연구. 한국도시설계학회지 도시설계, 12(3), 137-152  
배용규, 김미경(2012). 저층주거지 내 거주자 및 건축물의 연계분석을 통한 거주특성 규명 연구. 한국도시설계학회지 도시설계, 13(5), 35-49  
서수정(2011), 서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안, 건축도시공간연구소  
서울시(2017), '17년 저층주거지 집수리 지원추진계획, 서울시 도시재생본부 주거환경개선과  
수원시(1996), 수원도시계획사  
수원시(2011), 영통지구 제1종지구단위계획  
수원시(2017), 수원시 주거실태조사  
수원시(2019), 건축물대장 (2019년 4월 기준)  
수원시(2019), 2030도시·주거환경정비기본계획  
수원시, 수원시 도시계획 조례  
수원시, 수원통계연보  
수원호매실 공공주택지구 지구계획 변경 승인 (국토교통부고시제2016-1000호, 2016.12.29.)  
신명철, 이재수 (2018). 서울시 저층 주거지의 소규모 개발특성과 주거환경의 특성 연구. 서울도시

- 연구, 19(3), 81-101
- 신상영(2010), 서울의 준주택 실태와 정책방향, 서울시정개발연구원
- 신유진, 이연숙 (2016). 국내외의 지속가능한 저층주거지 지원체계 비교 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 1290-1291
- 심경미, 오주형(2012), 저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안, 건축도시 공간연구실
- 유영수, 김세훈(2015), 저층 주거지 내 도시형 생활주택의 개발 특성과 도시설계적 시사점, 한국도시설계학회지 제16권 제5호 (2015년 10월)
- 유해연(2011). 저층주거지 재생을 위한 개선방향 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 27(9), 113-120
- 유해연(2013). 저층주거지 재생의 필요성과 의의. 한국주거학회지, 8(1), 7-14
- 이재인(2016), 그림으로 이해하는 건축법, 네이버 캐스트
- 이창호(2013). 저층주거지 유지관리를 위한 정책 및 입법과제 연구. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 29(5), 225-232
- 인구주택총조사(2017)
- 채선길(2013). 저층주거지 재생 사례. 한국주거학회지, 8(1), 18-23
- 토지구획연구원(2014), 지속가능한 저층주거지 재생을 위한 지원체계 구축방안 연구, 국가건축정책위원회

#### 〈홈페이지〉

- 국가법령정보센터 ([www.law.go.kr](http://www.law.go.kr))
- 국가통계포털 (<http://kosis.kr>)
- 부산광역시 홈페이지 ([www.busan.go.kr](http://www.busan.go.kr))
- 통계지리정보서비스 (<https://sgis.kostat.go.kr/>)
- 한국감정원 (<http://www.kab.co.kr/>)

# Abstract



## A Study of Current Conditions and Characteristics in Low-Rise Residential Areas

The purpose of this study is to analyze the current condition of low-rise housing in Suwon city and to help future research and to provide implications for improving the status of low-rise areas.

The low-rise housing occupies 43.7% of all houses in Suwon. The density of small multi-family houses and urban living houses increased due to the large supply, but the quality of the residential environment was lowered since there was no improvement of the infrastructure. Low-rise dwellings have been left out of policy concern and even management standards were not prepared.

Low-rise residences can respond to various changes in the city. However, apartment complexes have destroyed existing culture and urban organization, and brought the uniformity of urban landscape. Therefore, preservation and regeneration of old low-rise dwellings in the city center is very important and policy change would be needed.

78% of low-rise dwellings in Suwon are more than 20 years old, and 50% of them are more than 30 years old. Deterioration of housing leads to poor quality of life for residents.

In 2009, deregulation induced to provide a lot of urban living housings. Looking at the trends over the last five years, single-family houses are decreasing every year, and multi-family houses are gradually increasing. The dense low-rise dwellings have resulted in degrading the quality of the residential environment. So that there is a need for management plan for the lack of parking lot, for example. In addition, the average age of residents living in low-rise dwellings was 3.5 years higher than the average in Suwon city as a whole. The aging index of

low-rise dwellings was 178% which is 2.4 times higher than that of apartment dwellings. In particular, low-rise dwellings in the old districts had a high aging index and also a high average age.

In Suwon, 52.9% of single-person households live in low-rise residential areas, and most of them are located around universities and businesses.

The income level of residents living in low-rise residential districts in Suwon are often appeared low. According to the 2017 Suwon Housing Survey, residents in 40.8% of low-rise dwellings lived on rent. The average monthly income of them is about 2.54 million won, which is about 1.7 times lower than that of apartment residents. The proportion of residents who feel burdensome on housing costs is 34.8%, higher than that of apartment residents.

In recent years, urban regeneration of low-rise residential areas has been carried out by central government support projects, but only in limited areas. In 2017, a law on 'empty and small-scale house maintenance' was enacted, but the projects specified in the law were not activated, yet. It is necessary to improve the quality of housing and living environment for all low-rise dwellings. Standards for improving the quality of the living environment should be established and realized.

On the basis of the fact in this study, it is necessary to classify the characteristics of the residential areas and to seek management methods according to the types. If the detailed analysis by type and the management direction for the residential environment are suggested, more effective management will be possible.

Suwon Sustainable City Foundation is planning to build an archive about data related to urban regeneration. Based on various information provided by various institutions including Suwon city, the comprehensive and systematic status of low-rise housing should be identified. In addition, the public should actively make efforts to manage low-rise residential housing by considering local characteristics and collecting opinions of residents.

Keyword : Low-rise Residential Areas, Urban Development, Detached Housing, Multi-Family Housing
---



| 저자 약력 |

최석환

도시계획 및 설계 박사 수료

수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원(현)

E-mail : csh@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「수원시 스마트시티 챌린지사업 대응방안 연구」 (2019. 수원시정연구원)

「광교상수원보호구역 제도개선 및 주민지원 방안」 (2018. 수원시정연구원)

「수원시 준주택 및 도시형생활주택 실태와 정책방향」 (2018. 수원시정연구원)



