

의정부시 주택 현황에 관한 연구

A Study on The Present State of Housing in Uijeongbu City

김 종 환 *

Kim, Jong-Whan

Abstract

This study is to furnish basic data for establishing the improvement counterplan of Housing environment and to solve the problem of Housing supply resulting from the continuous increase of population and to examine the historical flowing, the present condition and problems of Housing in Uijeongbu city.

Including of the multi-house to the number of Housing, the supply ratio of Housing is 95% in quantity of the Housing in Uijeongbu city in 2004.

Now, it is important time in the respect of quality as well as the quantity in supply matter of Housing. In fact, the main viewpoint in housing supply policy has been brought focus into the economic profits more than public interests. As a result of that, the residence environment has been worse. From now on, a Local autonomous entity including the construction authorities and Uijeongbu city authorities must focus on the public interests in solving problems of Housing.

키워드 : 의정부, 주택 정책, 주택 보급율

Keywords : Uijeongbu, Housing Policy, the Supply Ratio of Housing

제 1장 서론

1942년 읍 승격 이후 1963년 양주군에서 의정부시로 승격한 의정부는 서울에 인접한 지리적 여건으로 인해 급속한 도시화가 진행되어 도시 개발이 진행되고 있으며 의정부시의 지역적 특성이 결여된 성장이 이루어져 왔다. 의정부의 도시적 특성은 다음과 같다.

첫째, 의정부는 서울 생활권의 한수이북의 중심도시로서 경기북부의 관문이며 경제, 교육 행정중심도시이다.

둘째, 국가 안보상 전략적, 요충지로서 군사시설 주둔 지역이며 장차 남북한 통일을 대비한 거점도시로서 역할을 요구 받고 있다.

셋째, 개발제한구역 면적이 시 전체 면적의 78%를 차지하고 있어 개발 가능용지 부족으로 도시 균형 발전의 취약성이 내재하고 있다. 그러나 의정부시 중심지등

에 위치한 미군부대 재배치 결과가 나타나는 2000년대 후반기가 되는 시점에는 지금과 같은 사항이 많이 개선될 수 있을 것으로 판단된다.

넷째, 의정부는 서울특별시의 배후도시로서의 역할을 요구받고 있다. 또한 의정부의 도시적 성격으로 비취서 볼 때 향후 의정부가 분담하여야 할 역할은 매우 지대하다고 평가된다. 이러한 시대적 요구에 부응하기 위해서는 광범위한 분야에서 폭넓게 준비되어야 한다.¹⁾

수려한 자연경관 등 바탕으로 살기 좋은 의정부가 되기 위해서는 주택문제의 해결이 선결되어야 한다.

지속적으로 상승되고 있는 인구유입에 따른 주택의 공급문제와 더불어 주택환경 개선의 대책을 수립하기 위한 자료로서 본 연구에서는 의정부시 주택의 역사적 흐름과 문제와 현황대해서 살펴보기로 한다.

1.지리적 요인으로서 주택

1) 의정부시 30년사, p1075

의정부시의 지정학적 위치는 다음과 같다. 수도권에 속하며 서울시계와 접하며 서울 북방 20Km에 위치하고 동으로는 포천 소흘읍 서로는 양주 장흥면 남으로는 서울 도봉구 북으로 양주 주내면, 남양주 별개면과 접하고 있다. 의정부시의 지형적 특성은 동부지역은 수락산 부용산, 용암산, 깃대봉 서쪽에서는 도봉산과 사패산이 솟아 있고, 남북으로는 구조곡의 발달에 따라 낮은 저지대로 이루어진 분지이며, 의정부시 지역의 중심부는 장암동, 신곡동, 낙양동의 중랑천과 부용천 주변 그리고 호원동, 가능동, 녹양동 등 회룡천 주변과 도심지를 형성하고 있는 의정부동 등은 해발고도가 50미터 이라고 거의 해수면과 수평한 저지대를 형성하고 있다.

지리적 여건에 의한 의정부시가 안고 있는 문제는

첫째, 양호한 자연환경을 제공하고 있는 지형적 조건들이 삶의 질을 보장해 줄 수 있는 주거환경의 쾌적성을 제공하는 동시에 도심 성장을 제약하는 요소로 작용하고 있다.

둘째, 북한과 대치하고 있는 휴전선과 근접하고 있는 지리적 여건으로 한국군과 미군에 의해서 군사적 목적으로 사용되는 토지가 많아 도심 개발시 제약을 받고 있다.

셋째, 서울 인접하고 있는 관계로 인한 서비스 중심 베드타운 역할의 요구와 개발 제한 구역, 수도권 정비법에 의한 각종 개발 제한 대상이다.

넷째, 인접 양주, 동두천, 포천으로 연결되는 교통중심지의 역할 때문에 과도한 교통 분담을 요구 받고 있다. 과거의 의정부시 성장 개발축은 동서로 둘러 쌓인 산지 지형으로 인해서 경기 북부지역과 서울을 연결하는 평화로를 축으로 성장을 시작하였다. 1980초 의정부시 도시 구조에 대한 변화 필요성이 제기되고 신도심 개발을 하게 된다. 현재 시청이 위치한 행정기능 중심의 신도심과 상업기능 중심인 구도심의 도시 구조로 1990년대 초반까지 성장하였다. 그후 지속적 인구 집중과 도심 기능의 충족을 위한 기반시설 확충을 위한 개발 유희지 확보가 어렵게 되었다. 이러한 실정에 대한 대처로 비교적 성장 여력이 잠재된 북쪽 지역으로 눈을 돌리게 되고, 도심성장축이 포천 방향의 민락동, 금오동지역등 동서축으로 확장이 이루어지고 있다. 경기 2청사를 중심으로 새로운 행정, 상업의 중심이 형성으로 이러한 동서축은 향후 많은 의정부시의 발전을 위한 또 다른 대안으로 제시되었다.

2. 사회적 요인으로서 주택

사회적 요인으로 주택 정책에 가장 많은 영향을 주는 요소는 인구문제이다. 1963년 시 승격 당시 6만 5천여 명의 인구가 2001년 기준으로 36만 8천 8백 즉 38년 동안 인구가약 6배 정도 증가하였다. 인구가 최근 10년간 경기도의 인구증가율이 특히 높은 이유는 지역적 모도시인 서울의 존재 때문이다. 서울에 비해 상대적으로 낮은 지가, 대중 교통수단의 발달 및 자동차 보급의 확대 등으로 서울 인구가 다수 경기도 내 인접 도시로 유입되었을 뿐만 아니라, 타 지역에서 서울권으로 유입되는 인구도 생활기반을 서울 인접 도시에 마련하는 경우가 많기 때문에 경기도의 인구가 급속히 증가했다고 할 수 있다. 2001년 의정부시의 면적은 81.60km² 인구는 368,887명 인구밀도는 4,521명/km² 이다.

(표-1)에서 살펴보면 1980년의 두 배에 가까운 수치이며 서울의 경우 1994년 이후 인구밀도가 지속성을 보이고 있으나 경기도시 전역을 비롯한 의정부시의 경우 계속적으로 증가되어 인구의 증가가 주거 환경을 포함한 도시환경 조성에 대한 부담으로 작용하고 있다.

표 1 인구 밀도
단위: 면적(km2) 인구밀도(명/km2)

구분	의정부시			서울시 인구 밀도	경기도 인구 밀도
	인구	면적	인구밀도		
1987	181,335	81.77	2,218.0		
1988	200,144	81.79	2,447.0		
1989	205,615	81.81	2,514.0		
1990	212,368	81.82	2,596.0		
1991	218,374	81.82	2,669.0		
1992	238,319	81.84	2,912.0		
1993	254,709	81.83	3,112.0	18,046.7	650.8
1994	270,403	81.83	3,304.0	17,836.4	690.0
1995	281,896	81.99	3,438.0	17,491.4	772.3
1996	291,607	81.98	3,557.0	17,289.0	808.6
1997	307,751	81.98	3,754.0	17,157.2	840.0
1998	328,087	81.98	4,011.0	17,045.7	859.5
1999	345,763	81.97	4,218.0	17,045.6	886.3
2000	362,529	81.59	4,443.0	17,131.7	915.6
2001	368,887	81.60	4,521.0	17,061.5	948.2

자료 : 제 40회 의정부시 통계 연보 2002년

먼저 의정부시의 인구 증가율이 가속화되고 있는 이유에 대해서 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 서울특별시 생활기반을 갖고 있는 인구들이 서울특별시의 주택가격이 의정부보다 상대적으로 높기 때문에 의정부시로 이주해 오는 경향이 두드러진다

표 2 의정부시와 서울 강북 지역 32평형 아파트 시세 비교표

구분	아파트 위치	아파트 시세	전세 시세
의정부 지역	신곡동 건영 아파트	1억 3천	8천
	녹양동 신도 9차 아파트	1억 6천	8천 5백
	민락동 청구 아파트	1억 5천	7천 5백
	호원동 쌍용 아파트	1억 3천	8천
서울 강북 지역	노원구 상계동 수락한신 아파트	2억 1천	1억 1천
	도봉구 방학동 대상현대 아파트	3억 1천	1억 6천
	강북구 미아동 SK한신 시티 아파트	2억 4천	1억 1천

자료 : 부동산뱅크 홈페이지 2004년 3월 자료

국민주택 규모 약30형 규모의 아파트시세 인접한 강북지역과 비교하여 보면 8천만 원에서 1억 8천만 원의 시세 차이를 보이고 있어, 전세금의 경우 약 3천만의 정도로 주택가격에 의한 인구 유입의 효과는 매우 크다. 서울등지에서 과대한 주거비를 담당하기 어려운 계층과 결혼 등으로 세대분화가 이루어지는 젊은 층이 유입이 많다. 이는 2001년 39세 이하의 인구 구성비가 다른 도시 평균보다 높은 66.69%라는 수치를 통해서 확인 할 수 있으며, 이는 취학 학생 인구증가로 교육시설 등의 확충 등 의정부시의 부담으로 작용하고 있다.

둘째, 의정부시가 서울 중심부로부터 비교적 가깝게 위치한다는 지정학적 의미

셋째, 7호선, 5호선 지하철과 연계되는 1호선 전철의 운행에 의한 대중 교통운송의 효율성과 현재 공사 중인 도심 외곽 고속도로망이 완성되면 교통여건은 현재 보다 서울, 경기 북부지역으로의 교통이 편리하다는 이점이

더욱 증대될 것이다.

넷째, 서울시 북부 상권의 중심으로 미아리가 발전 상계동등의 대규모 아파트 단지가 조성됨으로 해서 확충된 상업, 의료, 교육, 업무시설 등을 서비스 받을 수 있는 기회가 마련되었다는 점이다.

다섯째, 경기도 2청사가 민락동에 위치하게 되었고 경기북도의 신설 등에 대한 욕구 등이 의정부시 성장 잠재력으로 작용하여 인구의 유입으로 작용하게 되었다.

전술한 이유로 인해서 서울로 부터의 인구유입이 늘고 따라서 의정부시의 인구가 점진적으로 증가하고 있다. 의정부시가 갖고 있는 주택난의 문제는 인구의 증가에 대한 문제와 시 전체 면적에 대한 가용면적의 협소에 기인한다 할 수 있다.

인터넷을 비롯한 정보 통신망의 발달과 수려한 자연경관으로 인한 쾌적한 환경에 대한 기대감으로 지속적으로 유입되는 인구에 대한 주택 문제 해결이라는 측면에서 의정부시 발전 전략의 마련이 필요하다.

주택문제는 여러 요인에 의하여 발생된다. 급격한 도시화·산업화에 따른 대도시로의 유입인구의 증가추세, 주택공급의 부족 및 자연감소, 불량주택의 발생, 임대주택의 부족, 주택금융의 비현실성, 택지난, 지가(地價)의 양등 등의 요인에 의하여 도시의 주택은 수요에 비하여 공급이 뒤따르지 못하는 데서 발생된다. 한국은 1962년 경제개발 5개년계획을 추진하면서부터 도시화가 급격히 진행되었다. 그 결과 도시는 대도시화로 인하여 점차 과밀화되고 있는 반면, 농촌은 급격한 이농현상으로 인하여 과소화되고 있으므로, 주택문제라고 하면 곧 도시의 주택문제를 의미하게 되었다. 5차에 걸친 경제개발 5개년계획을 통해서 본 GNP(국민총생산) 대비 주택투자율은 연평균 3.1%로 주택부분에 대한 투자가 낮은 편이어서 앞으로 도시화가 둔화되지 않는 한 도시의 주택문제는 해결되기 어려운 실정에 있다.

주택문제를 해결하기 위한 정책을 다루는 기관으로는 건설교통부·대한주택공사·한국토지개발공사·주택은행·재정경제원·지방자치단체 등이 있다. 이를 효율적으로 지원하는 법률로는 '특정지역 종합개발촉진에 관한 특별조치법' '택지개발촉진법' 등이 마련되어 (표 -3)와 같이 다양한 방법으로 오늘날 까지 시행되어 왔다.²⁾

2) 참여 정부가 풀어야 할 부동산 정책과 과제 -구조전환 후기의 정책 과제 -, 한성 대학교, 이용만

표 3 시기별 주택정책의 목표와 수단들

시기	정책	주요제도
1980년대 ~ 1990년대 초	공급확대와 직접 규제 · 양적 개발 중심 · 직접 규제 중심 · 모든 계층의 주거안정	· 주택건설촉진법(1972) · 택지개발촉진법(1980) · 분양가제한(1977) · 주택임대차보호법(1981) · 국민주택기금(1981) · 청약저축, 청약예금제도 · 주택선분양제도 · 재건축제도(1987) · 주택200만호 건설계획(1988) · 영구임대주택(1988) · 소형주택건설의무비율제도(1989) · 토지공개념(1990)
1990년대 초 ~ 의환위기	공급확대와 규제 완화 · 양적 개발 · 시장 중시 규제 · 모든 계층의 주거안정	· 준농림지 개발 허용(1993) · 일정규모 이상 주택 분양가규제 폐지(1998) · 민간부분의 소형주택건설의무비율 폐지(1998) · 토지공개념 실질적 사문화(1998) · 분양권전매허용
의환위기 ~	계획개발과 주거형평성 · 계획개발과 양적 개발 혼재 · 시장 중시와 직접 규제 · 시장소외계층의 주거안정	· 국토의계획및이용에관한법률(2002) · 공공임대주택100만호 건설(국민임대주택 50만호 건설) · 분양권 전매 일부 금지 · 최저주거기준 도입 검토

제 2장. 본 론

1. 주택의 양적 현황

급속한 공업화와 도시화 형상에 따른 인구의 도시집중과 핵가족화의 진행으로 가구 수는 급격한 증가하였다. 서울에 집중되는 인구의 분산정책으로 위성도시 개발이 주택 문제 해결책으로 강구 되고 따라서 의정부지역으로 인구 유입이 확대되었다. 따라서 도시 주택문제 해결은 도시행정의 중요한 과제가 되고 있다. 의정부시의 주택

양적 현황(200 ? 통계연보 참조)은 2001년 현재 인구 368,887명 95,786가구가 의정부시에 거주하고 있으며 주택 보급률은 88.5%이다. 의정부시의 주택 보급률은 2001년을 기준으로 보면 전국의 주택 보급률보다 100.6%보다는 낮은 편이나 서울시 주택보급을 보다는 약 15.6%높은 88.5%였다.

따라서 의정부시 주택의 양적 문제는 서울 부산 등의 대도시보다는 약간 좋은 편이나 우리 나라의 평균 수준에는 미치지 못하고 있는 실정이다. 의정부시의 주택난은 첫째, 도시계획 면적 중 90%이상이 개발제한구역, 군사시설보호구역으로 지정되어 주택용지의 확보가 어렵다는 사실과 둘째, 현재 의정부시의 인구 증가율, 가구증가율이 근본적인 이유이다.

표 4 주택 보급률 비교

구분	인구(명)	가구수	주택수	주택보급률(%)	전국주택보급률(%)	서울주택보급률(%)
1965년	69,969	13,131	7,489	57.8		
1970년	94,518	19,061	11,649	61.1	78.2	56.8
1975년	108,365	23,409	12,273	52.4	74.4	56.3
1980년	133,263	30,319	16,225	53.2	71.2	56.1
1985년	162,701	40,088	20,275	50.8	69.7	55.3
1990년	212,368	57,684	38,663	67.03	72.1	57.9
1995년	281,896	78,642	48,993	62.3	86.0	68.0
1996년	291,607	73,241	54,324	74.2	89.2	69.7
1997년	307,751	76,580	61,373	80.1	92	70.1
1998년	328,087	80,072	68,268	85.3	92.4	70.8
1999년	345,763	85,630	77,682	90.7	93.3	71.0
2000년	362,529	93,391	81,398	87.2	98.3	77.4
2001년	368,887	95,786	84,763	88.5	100.6	72.9

자료 : 2002년 전국 및 의정부시 통계 연보

(표- 4) 에 따르면 의정부시 승격 이래 1985까지 50%대의 주택보급율에서 점진적인 성장으로 1986년 60%대에 진입했다. 1995년 62.3%에서 1996년 74.2%로 약 12%의 급성장을 하게 된다. 전국적으로 200만호 주택 건설 목표하에 시행된 신곡 택지 사업의 완성으로 6,409세대가 공

급되고 이것이 주택 보급률에 영향을 미친 것으로 판단된다.

그 후 1997년 5.9%, 1998년 5.2%, 1999년 5.4%의 꾸준한 보급률의 성장은 장암택지 개발 사업에 따른 6,161세대의 아파트 공급 때문이다. 그러나 2000년 3.5%의 보급률감소가 되는데 이는 인구가 전년보다 16,766명이 급증하여 나타난 현상이다. 의정부시의 인구 유입은 지속될 것이며 이에 대한 대처 또한 필요하다.

주택 보급률은 총 주택수를 소요가구수로 나눈 백분율로 표시한다. 여기서 총 주택수라 함은 아파트, 연립주택, 다세대주택, 단독주택, 병용주택의 주거 용수를 말하는데 공공임대주택과 민간임대주택을 포함한 수치이다. 소요가구는 우리나라 총 가구에서 주택을 필요로 하지 않는 가구 즉 하숙생이나 학생 등의 단독가구 고아원이나 양로원등의 집단가구를 제외한 가구를 말한다. 이는 대략 21.2%로 이를 제외한 78.8%의 가구를 소요가구로 산정한다.

여기서 문제가 있는 것은 다가구주택이 경우 실제 거주세대와 상관없이 1가구로 산정한다는 점이다. 다가구주택이 분양은 불가하지만 암암리에 개인에게 분양된 상태이고 실령 순수 임대인 경우라도 현실적으로는 단독가구가 거주하기에 충분한 환경을 갖추고 있는 점을 감안한다면 이를 주택 수에 포함하는 것은 당연하다. 이 다가구 주택을 주택 수에 포함하면 의정부시의 주택 실제적 보급률은 95%를 판단하게 된다. 이제 주택 문제에 있어 공급이라는 양적인 측면 더불어 질적인 측면이 중요시되는 시점에 이르게 된다.³⁾

2. 주택의 질적 현황

전국적으로 보면 100%이상의 주택 보급율을 나타내고 있으나 서울을 비롯한 도시 지역은 아직 주택의 양적 부족현상이 초래하고 있는 것도 사실이다. 2004년 현재 아파트 재개발이라는 문제가 사회의 중요한 관심사이며 의정부의 경우도 1981년 완공된 금오 주공아파트 재개발 사업에 관심이 집중되고 있는 실정이다. 현재 재개발이 요구되고 있는 이유는 세월의 흐름에 따라 인간의 생활패턴이 변화되고 새로운 주거유형을 필요로 하기 때문이다.

이것은 주택의 양적 문제와 더불어 바람직한 주거환경에 대한 관심으로 즉 질적 문제가 중요시되고 있기 때문이다. 따라서 주거생활의 질을 높일 수 있는 계획지표 마련이 시급히 요청되는 바이다.

1983년 발간한 의정부시 의정부 주택 20년사의 자료에 의하면 1962년 불량주택비율이 19.3% 1982년 2.6%이었으나 1993에는 0%이다. 이것은 1982년 주택 개량 촉진에 관한 임시조치법의 시효가 끝난 것과 새마을 운동의 일환으로서 지방개량, 불량주택개량 및 취락구조 개선 사업을 지속적으로 실시하여 온 의정부시의 부단한 노력의 결과라 할 수 있다.

위 결과에 따르면 의정부시에 현존하는 모든 주택은 적어도 주택으로서 필요한 최소한의 기능을 충족시킬 수 있는 수준에 이르고 있다고 평가할 수 있다. 주택의 형태는 단독 주택과 공동 주택으로 나눌 수 있으며 단독 주택은 단독 주택 다가구 주택 다세대 주택으로 세분화하고 공동 주택은 연립주택과 아파트로 나뉜다.

2003년 시점으로 전체 주택 중 단독주택이 32.93% 차지하고 있으며 이중 다세대 주택이 11.23% 다가구 주택이 4.23%이다. 공동주택이 경우 연립주택이 2.67% 아파트가 65.40%이다. 현 시점 주류를 이루는 주거유형은 65.40%인 아파트이다. 그러나 의정부시 30년 자료에 의하면 단독주택은 전체주택의 78%에 해당하는 23,066호이고 공동주택 유형은 22%에 해당하는 26,731호로 단독주택이 거의 78%를 차지하고 있다. 이는 10년 사이의 주택의 유형이 단독주택에서 아파트를 중심으로 한 공동 주택으로 빠른 변화가 나타남을 알 수 있다.주택의 유형중 다세대 주택이 11.23% , 다가구 주택이 4.23%를 차지하고 있으며, 이 유형에 대해서 살펴보면 다음과 같다.

우리나라에서 대도시가 막 형성되던 1960, 70년대의 집들은 한 채의 집이 마당을 공동으로 사용하면서 임의적으로 영역을 구획하여 주인집과 셋집으로 구분되어 사용하였다. 대부분의 가구가 다른 가구와 함께 거주할 수 밖에 없는 시대적 상황에서는 다세대 주택은 토지를 효율적으로 이용한다는 측면과 주택부족을 해소한다는 면에서 볼 때 바람직하다. 그러나 다세대 주택은 기존의 단독 주택대지에 “끼워넣기”식으로 건축됨으로써 인접 주택간의 일조와 프라이버시 침해등의 건축계획적인 문제점과 도시 기반 시설에 대한 과부하, 주차시설의 부족등 단지 계획적인 문제점이 대두되었다.

3) <http://www.archforum.com/main/korea/practice/law/yhg16.html>

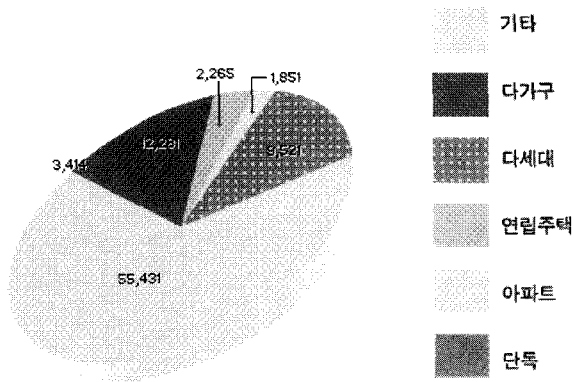


그림 1 주택종류별 주택수 (호)

자료 : 의정부시 홈페이지 아파트 길라잡이

의정부시에 폭발적으로 늘고 있는 다세대주택의 문제점이 여름 태풍과 폭우로 그 심각성을 드러냈다. 지은 지 얼마 안 된 다세대주택 지하층의 상당수가 물에 잠겨버린 것이다. 폭우에 침수피해를 입은 수도권 주택 9만2천 가구 중 7만가구가 다세대주택 지하층이었다고 한다. 다세대주택 건설로 가중된 주차난은 소방차나 구급차의 골목 진입을 막아 사고를 대형화하는 사태도 벌어지고 있다. 마구잡이로 이어지는 다세대주택에 대해 깊이 생각하지 않으면 안 될 때가 됐다.

90년대 '주택 2백만 호 건설정책'과 함께 늘어나기 시작한 다세대주택이 대도시의 주택난 해소에 큰 역할을 한 것은 사실이다. 그러나 불량공급과 건설경기 부양의 명목으로 갖가지 건축기준이 완화되는 속에 지어진 다세대주택들은 지어질 때부터 심각한 문제를 안고 있었다. 침수위험이나 주차난만이 문제가 아니다. 부실공사, 일조권 침해, 사생활 침해 등 주거의 질을 현저하게 떨어뜨리고 있는 것이다. 불량주거지구 개량사업으로 각광받는 다세대주택 건설이 또 다른 불량주거지를 양산하고 있는 셈이다.

그리는 동안 다가구주택의 가구별 구획은 점점 더 견고한 형태로 발전하였고, 형태상으로는 다세대와 구별할 수 없을 정도로 진화되었다. 물론 소유관계는 다르고, 주차장 확보비율도 달랐지만 전세를 구하는 사람입장에서는 그런 것은 어차피 마찬가지였던 것이다. 결국 다가구주택과 다세대주택이 법적으로는 다르게 취급되고 있음에도 불구하고 사회적으로는 동일한 기능을 하는 예상치

못한 결과가 발생한 것이다. 이런 과정을 통해 나타난 다가구주택은 적법도 불법도 아닌 과도기를 거쳐, 1990년을 기점으로 정식으로 합법화되었다. 다세대주택제도를 도입하고 이를 충분히 개선하지 못한 건축법의 허술한 그물망은 경제적 이익을 노리는 건설업자와 토지소유자에게 무용지물이었던 것이다. 상황은 IMF를 거치면서 더욱 악화되어, 다세대주택의 건축허가요건을 다가구주택의 수준으로 끌어내리는 건축법의 개정이 이루어졌다. 이제 다세대주택과 다가구주택은 이름만 다를 뿐 건축법상으로는 구별할 필요가 없는 건축물이 되었다. 다세대·다가구주택의 건축허가요건을 통합하는 법 개정은 건축법이 전 국민의 총체적인 탈법 앞에 얼마나 무기력한가를 보여주는 좋은 예이다. 건축법은 자신이 초반에 불법으로 상정하던 다가구주택을 이제 원칙으로 삼고, 공동주택으로서 다세대주택이 갖추어야 할 최소한의 기준조차 포기해야 했던 것이다. 다세대주택제도의 가장 큰 잘못은 바로 여기에 있다. 처음부터 단독주택용지를 활용하여 공동주택을 짓도록 허용하려면, 단독주택 중의 어떤 녀석이 진화해서 그와 유사한 기능을 하지 못하도록 철저한 대책이 있어야 했던 것이다. 불행하게도 이런 준비를 갖추지 못했던 다세대주택은 다가구주택이라는 돌연변이를 만들고, 이 돌연변이에 의해 사실상 시장에서 퇴출당했다.

그러나 문제는 여기서 그치지 않을 것이다. 공동주택과 단독주택의 경계선이 무너져 버린 이상, 그를 넘나드는 또 다른 문제가 법제를 교란할 것이기 때문이다. 이미 원룸이라 불리는 단독주택(다중주택)들이 그 경계선의 또 다른 일각을 허물고, 복합용도의 5층 건축물에 근린생활시설을 깔고 앉는 다가구주택이 등장하고 있다. 각 지방자치 단체가 뒤늦게 지하층의 주거공간 사용 금지, 주차장 기준 강화, 일조권기준 부활 등 개선대책을 서두르고 있다. 그러나 강화된 기준이 적용되기 전에 집을 지으려는 사람들로 해서 2003년 다세대주택 허가신청이 폭발적으로 늘기도 했다. 다세대주택은 잘못된 주택정책의 산물이다. 주택의 공공성이 무시되고, 돈벌이의 대상으로만 취급되면서 도시전체의 주거환경은 망가져 가고 있는 것이다. 이제라도 건설당국과 지자체는 공공성을 중시하는 주택정책을 회복하지 않으면 안 된다. 서민층을 위한 공공임대주택을 늘리고, 다세대주택을 건설할 때도 주택 내부 공간 뿐 아니라, 외부공간 그리고 도시공간의 질을 고려하도록 유도하고 지원하는 정책을 내놓아야 한다.⁴⁾

4) <http://justice.law.cau.ac.kr/~jb1260/colum/colum9.html>

제 3장. 결 론

2004년 의정부시 주택의 양적 현황은 다가구 주택을 주택 수에 포함하면 의정부시의 주택 실제적 보급률은 95%이다. 이제 주택 문제에 있어 공급이라는 양적인 측면과 더불어 질적인 측면이 중요시 되는 시점에 이르게 된다. 이제 까지 주택을 공급하는 주체의 관점이 공공성 보다는 경제적 이윤 추구에 맞춰지면서 바람직하지 못한 주거 환경 조성에 앞장 서 왔던 것이 사실이다. 이제라도 건설당국과 의정부시를 포함한 지방 자치단체는 공공성에 입각한 주택문제의 해결이라는 관점으로의 전환이 필요하다.

참고 문헌

1. 건교부, 주택가격 안정과 주거의 질 개선. 2003,
2. 김관영, 1990년대의 주택정책, 한국 개발 연구원,
3. 부천시, 부천시사, 2002
4. 의정부시, 1997년도 의정부시 시정백서
5. 의정부시, 2001년도 의정부시 시정백서
6. 의정부시, 2003년 의정부시 시정백서
7. 의정부시, 제 40회 통계 연보, 2002
8. 의정부시, 의정부시 30년사
9. 의정부시, 금오지구 택지개발사업 보고서, 1996
10. 의정부시, 신곡택지 지구택지 개발 사업 보고서, 1990
11. 의정부시 장암지구 택지개발 사업 보고서, 1994
12. 이용만, 참여 정부가 풀어야 할 정책과 과제, 한성대학교, 2003
13. <http://www.ui4u.net/>
14. <http://www.ui4u.net/minwon/html/apartment/index.htm>
15. <http://www.neonet.co.kr/>
16. <http://www.r114.co.kr/>
17. <http://www.land.co.kr/>