

# 1955년 이후 50년간의 제주시 주거지와 주택 변화

## The Change in the Residential Area and the Housing of Jeju City for the Fifty Years Since 1955

김 봉 애\*  
Kim, Bong-Ae

이 정 림\*\*  
Lee, Jeong-Lim

〈 차 례 〉

- |          |               |
|----------|---------------|
| (1) 서 론  | (3) 주거지와 주택변화 |
| (2) 분석방법 | (4) 결 론       |

### (1) 서 론

제주시는 8·15 해방 후인 1946년에 시승격안이 국회에서 상정 통과되고 8월 13일 법률36호로 시제가 공포된 후 10년이 경과한 시점인 1955년 9월1일에 시로 승격하였다. 시승격 당시의 제주읍 25개리 인구 약 6만명이 2004년 현재 19개동 541통 2696개반으로 개편되었고, 인구는 약30만으로 제주도 전체 인구의 절반 정도이며, 산업화·도시화의 영향으로 50년에 걸쳐서 많은 변화와 발전을 이룩하였다.

1950년대의 주택은 대부분이 초가와 슬레이트이었으며, 전형적인 초가는 바람 때문에 구조가 폐쇄적이고 내향적이며 방의 크기도 아주 작았으며, 주거환경도 열악하

\* 제주대학교 가정관리학과 교수

\*\* 제주관광대학 실내건축과 전임강사

였다. 더욱 제주시의 급격한 인구증가로 주택보급을 증대와 계획적인 도시개발을 위하여 토지구획정리사업이 필요하게 되었고, 택지개발사업을 통하여 주거지의 확대가 이루어졌으며, 아파트로 대표되는 대규모 공동주택 주거단지도 조성되었다.

그런데 도시화과정에서 개발제한구역이 토지주의 권익보호와 맞물려 개발제한이 해지되거나 적절하지 못한 개발도 있었으며 지역특성이 반영되지 못한 주택 건설이 이루어졌다. 주택난 해소를 위한 공동주택의 공급은 도심 곳곳의 공동화 현상을 일으켰고, 과잉공급에 의한 공동주택의 미분양사태가 건설업계의 경기침체로 이어지는 기이한 현상까지 만들었다.

이는 주택보급이 양적증가와 질적향상이 균형을 이루어야 함에도 불구하고 양적 증가에만 치중한 정부의 주택정책에 가장 큰 원인이 있으며, 제주의 지역성과 고유성을 등한시한데에도 원인이 있다. 이에 지방자치단체와 전문가집단이 현재 다방면의 노력을 기울이고 있으나, 지역주민들의 정체성에 대한 인식전환도 요구된다. 제주도는 연중 온화하면서도 바람이 강한 기후적 조건, 한라산의 고도차와 해안선이 이루는 지형적 특징, 3세대 한울타리독립동거형 주거문화 등이 배경이 되어 육지부와는 다른 독특하면서도 우수한 주거문화가 있었음은 여러 학자들의 연구에 의해 보고된 바가 있다.

그러므로 시승격 50년이 되는 시점에서 제주시의 주거지 및 주택변화에 관하여 분석·정리하여, 관광제주로서의 고유성을 표현하면서도 국제자유도시로서의 위상에 맞는 주택유형 및 디자인의 개발, 도시경관을 유념한 택지개발 및 도시계획을 수립하는데 기초자료로 제공함을 목적으로 하였다.

## (2) 분석방법

분석방법은 문헌을 통한 자료분석방법을 채택하였다. 도시계획변화와 관련한 분석은 토지구획정리사업과 택지개발사업이 분석대상이 되었고, 1994년에 발간된 제주시의 도시계획사십년사와 부도집, 2001년에 발간된 2021제주도시기본계획, 2004년 제주시 도시과에서 발표한 인터넷자료가 중심이 되었다. 주택변화와 관련한 분석은 인구분야와 건설, 주택유형 등이 분석대상이 되었고, 제1회 제주시통계연보(1961)에서 시작하여 43회(2003)까지의 통계연보를 살펴보았으며, 중심이 된 분석자료는 1961년, 1971년, 1981년, 1991년, 2001년, 2003년 통계연보였다.

보완자료로서는 제주도통계연보, 인구주택총조사보고서, 한국통계연감을 이용하였고, 제주시시정백서, 제주건축삼십년사, 건설교통부보도자료, 대한주택공사의 자

료 등도 사용되었다. 각 연대마다의 통계정리의 기준이 상이하여 결과표의 작성이 일률적이지 않고 항목에 따라 연도별 결측치가 있는 점은 이 연구의 제한점이다.

### (3) 주거지와 주택변화

#### 1. 제주시의 인구·세대·면적 변화

1955년 제주읍이 시로 승격될 당시의 인구는 59,662명이었으며, 1955~1959년 사이의 인구증가율은 연평균 1.4%였다. 1960년대에 들어오면서 인구는 급증현상을 보여 1960년에는 68,190명으로 증가되어 그 전해인 1959년에 비해서 7.8%의 높은 증가율을 나타냈고, 1969년에는 97,681명으로 약 10만명에 이르게 되었다. 2002년 기준으로 전국 74개 도시와 비교할 때 면적은 49위, 인구밀도는 1,138명/㎢으로 22위이며, 인구는 약 30만명으로 제주도 전체 인구의 약 50%이상을 차지하고 있다. 세대당 평균인원수는 고령인구의 증가와 출산율저하에 따라 <표1>과 같이 약 3명 정도로 감소하는 현상을 나타내고 있다. 시전체면적, 도시계획면적, 주거지역면적은 약간씩 증가하고 있으며, 2002년 현재 도시계획면적이 차지하는 비율은 52%이며, 그중 주거지역의 비율은 9.9%이다. 그러나 건설교통부의 승인을 받은 2021년 도시기본계획에 의하면 계획인구 41만명, 도시계획면적 140㎢, 주거용지 12.53㎢로 주거지역의 비율이 8.9%로 감소(제주시시정백서, 2004), 주거환경을 개선 또는 보호할 수 있는 대안이 필요할 것으로 사료된다.

표1. 제주시의 인구·세대·면적 변화

항 목	1960년	1970년	1980년	1990년	2000년	2002년
인 구	68,090	106,456	167,719	232,687	279,087	290,664
세 대	15,348	23,803	39,160	61,437	90,562	98,081
세대당평균인원수	4.43	4.47	4.28	3.79	3.08	2.96
제주시면적(㎢)	250.03	252.29	253.87	254.18	255.36	255.48
도시계획면적(㎢)	19.24	109.75	119.24	131.50	132.69	133.07
	1952년	1973년	1980년	주거 10.54	주거 12.53	주거 13.22
	고시	고시	고시	상업 2.69	상업 3.06	상업 3.06
				공업 1.50	공업 1.44	공업 1.44
				녹지 114.61	녹지 110.34	녹지 110.07
				미지정 2.16	미지정 5.31	미지정 5.28

자료원 : 제주시 통계연보

표2. 제주시의 토지구획정리사업

순번	지 구 명	면적(㎡)	사 업 기 간	인가일자	환시일자	처분일자	총사업비 (억원)
1	제1지구	588,657	54. 8.23~67. 4.17	54. 8.23	67. 4. 4	67. 4.17	10
2	진성동지구	37,088	62.12. 1~63.12.31	62.12. 1	67. 2.13	67. 2.28	1
3	삼성혈지구	149,074	64. 3.31~66. 8.17	64. 3.31	66. 8.11	66. 8.17	9
4	제2지구 (삼도동)	582,153	67.12.19~70. 4.17	67.12.19	68. 9. 1	70. 4.23	34
5	신산제1지구	568,870	68.12.24~71.12.31	68.12.24	70.10.23	72. 8.31	100
6	제3지구 (서사라)	982,875	76. 6.17~79.12.31	76.6.17	76.11.26	78. 9. 1	2,214
7	신제주 제1지구	1,421,469	77. 3. 9~78. 5.26	77. 3. 9	77. 7.22	78. 5.26	4,446
8	신제주 제2지구	572,125	80. 4. 3~81.12.31	80. 4. 3	80. 8.21	82.12.30	5,059
9	신산제2지구	1,015,154	80. 7.18~83.12.31	80. 7.18	81. 1.14	86. 6.30	11,843
10	화북지구	288,551	84. 1.12~86.12.31	84. 1.12	84.11.20	87.10.28	2,337
		262,030	84. 1.16~86.12.31	84. 1.12	85.10.28	90. 8.31	2,713
11	이도지구	828,833	90. 4.30~93.12.31	90. 4.30	91. 6. 7	95. 5.10	30,976
12	신제주 제3지구	756,906	91.10.22~95.4.30	91.10.22	92.11.14	96.11.20	33,254
13	노형지구	213,158	93. 8. 3~96. 3.31	93. 8. 3	94. 6.14	96. 9. 4	9,144
14	삼양지구	657,618	95. 4.21~01. 3.30	95. 4.21	96.11	01. 3.30	33,690
15	외도지구	752,031	97. 4.23~02. 3.30	97. 4.23	97.11.23	02. 3.30	35,951
계	-	9,676,592	-	-	-	-	171,781

자료원 : 제주도 도시과(2004)

## 2. 제주시의 주거지 개발의 변화

### 1) 토지구획정리사업을 통한 계획적 개발의 시작

1966년 8월3일부터 시행되어 왔던 기존의 토지구획정리사업법이 2001년 7월1일부터는 도시개발법에 흡수되었다. 제주시는 1954년 제1지구, 진성동지구가 토지구획정리사업지구로 지정되어 사업이 시작되었고 10여만평의 주택지 조성이 이루어졌으며, 60년대 말까지 삼성혈지구, 제2지구, 신산지구 등에서 토지구획정리사업이

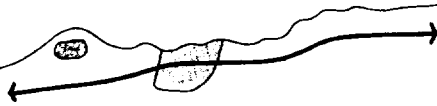


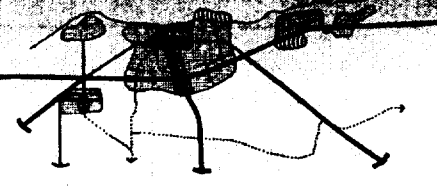
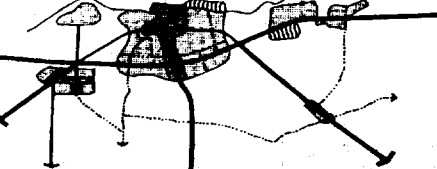
1950 년대		<ul style="list-style-type: none"> <li>•해안변에 1차산업위주의 시가지 형성</li> <li>•가로망체계 단순</li> </ul>
1960 년대		<ul style="list-style-type: none"> <li>•제1·2횡단도로 확장으로 관광산업도시로서 기반구축</li> <li>•공항, 항만기능 일부강화</li> </ul>
1970 년대		<ul style="list-style-type: none"> <li>•관광산업도시의 기능강화</li> <li>•간선도로망정비 및 시가지개발 변화(신제주건설)</li> <li>•도심기능 일부 분산 유도</li> </ul>
1980 년대		<ul style="list-style-type: none"> <li>•국제관광도시 기능부여</li> <li>•3개축으로 구조변화</li> </ul>
1990 년대		<ul style="list-style-type: none"> <li>•국제관광도시 기능부여</li> <li>•각 축에 대한 역할분담 및 기능강화</li> </ul>

그림1. 제주도시구조변천도(자료원: 제주도시계획사십년사 부도집)

이루어졌다. 1970년대 말부터 1980년대에는 토지구획정리사업이 활발하게 추진되어 신시가지 개발을 통한 지역간 균형발전, 관광도시의 기능확대에 기여하였으며, 1990년대에는 삼양지구 및 외도지구 토지구획정리사업을 통하여 제주시의 동·서부지역에 주거중심 기능을 갖는 시가지 개발로 균형발전을 도모하였다. 2000년대에는 새로운 도시개발법에 의한 개발로 시민복지타운 및 이도2지구가 추진 중에 있으며, 아라지구 및 노형2지구도 2011년까지 개발을 목표로 추진 중에 있다. 제주시의 토지구획정리사업의 현황은 <표2>와 같다.

<그림1>을 보면, 50년대에는 가로망체계가 단순하며, 60년대에는 제1·2횡단도

표3. 제주시의 택지개발사업

순 번	지구 명	시행(계획)면적(m <sup>2</sup> )			총사업비 (백만원)	지 구 지정일	시행기간	시 행 자
		계	택지조성	공공용지				
1	일도 지구	1,091,736 (330,250평)	607,112 (183,651평)	484,624 (146,599평)	198,470	85. 7. 31	89.11.28 ~94. 6. 30	한국토지공사
2	화북 지구	222,288 (67,242평)	149,855 (45,331평)	72,433 (21,911평)	40,600	89.12.29	92.12.26 ~98.12.31	대한주택공사
3	연동 지구	948,816 (287,017평)	474,298 (143,475평)	474,518 (143,542평)	213,400	89. 6. 10	92.12.28 ~00. 3. 31	한국토지공사
4	노형 지구	365,325 (110,511평)	231,957 (70,167평)	133,368 (40,344평)	97,000	99.12.15	00.10.13 ~05.12.31	대한주택공사
5	삼화 지구	976,237 (295,829평)	-	-	184,300	02.12.31	2005 ~2007	한국토지공사 대한주택공사
계	-	3,604,402 (1,090,849평)	1,463,222 (442,624평)	1,164,943 (355,195평)	733,770	-	-	-

자료원 : 제주시 도시과(2004)

로의 확장으로 관광도시로서의 기반을 구축하였다. 70년대 초반은 제주시의 구시가지를 중심으로 토지구획이 이루어졌으며, 70년대 후반에는 신제주 등의 구획 정리가 이루어졌다. 80년대에는 제주시의 동쪽, 서쪽, 외곽부분을 중심으로 발전하였으며, 90년대에는 관광도시로서 발전되었다.

## 2) 택지개발사업을 통한 대규모 주거지의 출현

제주시는 토지구획정리사업을 통하여 주거지의 확대가 이루어졌다고 하면, 주택형태의 변화를 가져온 것은 택지개발사업을 통한 대규모 주거단지의 출현에 기인한다. 주택택지개발사업과 토지구획정리사업은 택지조성사업으로서 맥락을 같이하고 있으나 개발방식에서 토지구획정리사업은 환지방식이고 택지개발사업은 전면매수방식이라는 점과 사업의 주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지개발공사, 대한주택공사 등의 공공기관으로 한정되어 있다는 점이 다르다. 택지개발사업지구는 일도지구, 화북지구, 연동지구, 노형지구, 삼화지구 5개 지구가 있다.

일도지구 택지개발사업은 저소득층 무주택자를 위한 전국 200만호 주택건설계획에 부응한 사업의 일환으로 저렴한 택지를 대량으로 조성·공급하고 제주시의 주택난을 해소하기 위하여 택지개발은 물론 계획적 개발을 통한 도시환경의 선진화를 도

표4. 제주시의 택지개발사업지구 주택건설용지 면적

구 분	일 도 지 구		화 북 지 구		연 동 지 구		노 형 지 구	
	면 적 (㎡)	구성비 (%)	면 적 (㎡)	구성비 (%)	면 적 (㎡)	구성비 (%)	면 적 (㎡)	구성비 (%)
단독주택	328,369.4	30.1	131,505.6	59.2	158,719.9	16.7	196,327	53.7
공동주택	246,059.5	22.5	14,798	6.6	224,378.6	23.6	17,502	4.8
근린생활시설	6,410.7	0.6	3,551.2	1.6	7,569.3	0.8	-	-
소계	580,839.6	53.2	149,854.8	67.4	390,667.8	41.1	213,829	58.5

자료원 : 제주시 도시과(2004)

모하며 도시기반시설 및 생활편의시설의 적정배치로 개발 주변지역까지 포함한 쾌적한 주거환경을 창출하는데 목적이 있었다.

삼화지구 택지개발사업의 배경에서는 주택보급정책을 더욱 명확하게 추진한 것으로 볼 수 있는데 그 내용을 보면, 제주시의 타생활권에 비하여 낙후된 동부생활권의 균형발전을 촉진하고, 국제자유도시 개발에 따른 신규택지 수요에 대처하기 위하여 개발하고 있음을 밝히고 있다. 이러한 주택정책을 바탕으로 제주시의 주택보급율은 증가하였으며 무주택 시민에게 내집마련의 기회는 더욱 확대된 것은 사실이다.

〈표3〉은 제주시의 택지개발사업지구 현황을 나타낸 것으로 제주시의 택지개발사업지구의 주택건설용지 면적을 비교해 보면 일도지구의 면적이 약18만평으로 가장 넓었으며, 시행계획의 면적을 포함하면 전체는 약 44만평에 이른다. 삼화지구의 경우 지구지정은 2002년에 이루어졌으나, 시행기간이 2005년 이후가 됨에 따라 현재 착공이 이루어지지 않았으며, 구체적인 계획은 현재 발표되지 않은 상태이다.

〈표4〉는 택지개발사업지구의 주택건설용지 면적을 나타낸 것이다. 택지조성면적이 가장 넓었던 일도지구·화북지구·노형지구는 단독주택의 면적 비율이 높고, 연동지구의 경우는 공동주택의 면적 비율이 높게 나타났다. 그러나 전체면적에 대해 주택건설용지의 면적 비율이 가장 높은 곳은 화북지구로서 67.4%를 차지하였다.

### 3) 공동주거 건설

1950년대의 우리나라는 전쟁으로 인한 가옥의 손실뿐만 아니라 피난민의 도시로의 인구유입으로 주택수요가 급증하여 주택부족은 더욱 심각하게 되었다. 정부는 경제개발5개년사업의 일환으로 주택문제를 해결하기 위하여 1962년도에 대한주택공사를 창립하여 주택사업을 하였다. 택지의 부족과 대량건설에 대응하기 위해서는

표5. 제주시의 공공부분과 민간부분에서 건설한 임대주택

구 분	공 공 부 분								민간부분 임대주택	임대주택 합계
	제 주 도		제 주 시		대한주택공사		소 계			
	분양	임대	분양	임대	분양	임대	분양	임대		
세 대 수	417	-	968	190	2,864	2,466	4,249	2,656	4,294	6,950

자료원 : 제주시 도시과(2004), (20세대이상의 임대아파트에 대한 자료임)

주거의 집단화가 필요하였으며, 산업화와 더불어 시멘트, 철근, 유리 등의 근대적 건축재료가 대량으로 생산되었고 철근콘크리트구조와 같은 기술이 도입됨으로써 주거를 고층화시킬 수 있게 되었다. 좁은 택지에 많은 주택을 마련할 수 있는 방법으로 고층화된 공동주거로서 아파트(apartment house)라는 주거형식이 선택된 것이다. 이와 같은 배경에서 제주시에서도 처음으로 공동주택이 건설된 것은 1970년대에 용담동의 서민아파트 2층 16세대가 있었고, 도남동 공무원아파트 2동, 지금의 중앙병원에 위치한 제남아파트(1970년 4월 등록), 명성아파트, 명륜아파트(삼성초등교 입구)가 있었으나 신축건물이 들어서면서 현재 남아있지는 않다. 인제아파트는 1975년에 건설되었고, 제주시에서 현재 남아있는 공동주택에서는 가장 오래된 건물이라 할 수 있다. 그 이후 신제주의 제원아파트 단지 등이 생겼고, 10층의 고층 아파트는 1984년에 준공된 서해아파트를 시작으로 현재는 제주시 전역에 건설되고 있다.

자치단체와 대한주택공사 등의 공공기관이 주체가 된 대규모의 임대주택이 등장한 것은 주목할만한 사실이며, 1998년도부터는 공공부분만이 아니라 민간부분의 사업자가 임대주택 건설에 참여하였다. <표5>는 제주시의 공공부분과 민간부분에서 건설한 임대아파트의 현황을 보여준다. 현재 제주시에 건설된 임대아파트는 전체 6,950세대이며, 민간부분에서 건설된 세대수가 4,294세대로 60%를 넘고 있다.

### 3. 제주시의 주택 변화

#### 1) 제주시의 주택보급율 변화

경제성장과 지가변동 등의 사회경제적 배경, 그리고 정부의 주택건설계획 및 주택정책은 주택의 공급형태에 영향을 끼쳐왔다. 제주시의 경우도 중앙정부의 정책에 따라 도시계획 및 주택정책을 추진하였고, 1980년 택지개발촉진법과 1984년 임대주택건설촉진법에 의해 택지개발과 공동주택건설이 활성화되었다.



표6. 제주시의 주택보급율 변화

항 목	1962년*	1970년	1980년	1990년	2000년	2002년
주 택 수	12,633	17,818	22,173	37,201	62,409	70,205
가 구 수	15,338	23,803	39,160	61,437	69,835	75,552
주택보급율	82.4%	74.9%	56.6%	60.6%	89.4%	92.9%

자료원 : 제주시 통계연보

표7. 제주시의 주택점유형태 변화

주택점유형태	1962년	1970년	1980년*	1990년*	2000년*
자가	10,291(81.5%)	14,317(80.4%)	16,215(76.3%)	23,956(70.3%)	39,033(65.5%)
전세	1,647(13.0%)	2,867(16.1%)	2,586(12.2%)	2,617( 7.7%)	7,266(12.2%)
보증부월세	-	-	-	1,220( 3.6%)	3,605( 6.0%)
무보증부월세	-	-	-	-	466( 0.8%)
사글세	-	-	1,909( 9.0%)	4,577(13.4%)	6,478(10.9%)
무상	695( 5.5%)	371( 2.1%)	544( 2.6%)	1,725( 5.1%)	2,761( 4.6%)
기타 및 미상	-	263( 1.5%)	-	-	-

자료원 : 제주시 통계연보(\*통계청 인구주택총조사 잠정보고서)

〈표6〉과 같이 제주시의 1962년 주택보급율은 82.4%로 높은 편이었으나, 당시의 통계연보 주택분류기준을 보면 〈떨어진집/붙은집/천막/토막/판자집/기타〉로 기록된 것으로 보아 당시의 주택의 질은 매우 낮았던 것으로 사료된다. 1980년에는 주택보급율이 56.6%로 감소하였으나, 2002년에는 92.9%로 매우 향상되었다. 이는 2000년 전국통계 96.2%와 비교할 때 다소 낮은 수준이며, 〈표7〉의 주택점유형태에서 나타나듯이 임대주택비율이 증가한 결과로 볼 수 있다.

또한 주목해야 할 것은 신축된 공동주택 중 2003년 현재 약 36.7%만 분양되었고, 미분양주택이 증가하고 있다는 사실이다(제주시시정백서, 2004). 이는 2003년 주차장설치조례 강화로 주택사업자들이 사업성을 고려하지 않고 과잉공급하였고, 상업지역과 준주거지역내 무분별하게 공동주택을 신축하여 단지형 공동주택에 비해 주거환경이 상대적으로 열악한데 원인이 있는 것이다. 미분양주택은 제2의 도심공동화현상, 주택건설의 경기침체 등의 문제를 야기시킬 수 있으므로 임대주택으로 전환을 유도하거나, 주택구입자금 대출한도의 상향조정건의 등의 행정 지원을 통하여 미분양율을 낮춘다면 제주시의 주택보급율은 더욱 향상될 것으로 사료된다.

표8. 제주시의 주택유형 변화

주택유형	1962년*	1970년*	1980년*	1992년*	2000년*	2002년*
단독주택	11,346 (89.8%)	16,752 (94.0%)	20,096 (90.6%)	30,794 (82.8%)	25,393 (40.7%)	28,529 (40.6%)
아파트	-	-	949 (4.3%)	6,439 (17.3%)	20,172 (32.3%)	24,022 (34.2%)
연립주택	-	-	162 (0.7%)	2,512 (6.8%)	6,419 (10.3%)	7,273 (10.3%)
다세대주택	-	-	-	4,695 (12.6%)	7,509 (12.0%)	10,381 (14.8%)
비거주용건물내주택	1,287 (10.2%)	1,066 (6.0%)	966 (4.4%)	350 (0.9%)	2,916 (4.7%)	-

자료원 : 제주도 통계연보(\*1962, 1970년 단독주택은 개인주택으로 표시된 자료이며, 비거주용건물내 주택은 영업건물, 공공건물, 공가, 기타로 표시된 자료임)

## 2) 제주시의 주택유형 변화

제주시의 주택유형은 <표8>과 같이 단독주택의 비율은 1980년 90.6%에서 2002년 현재 40.6%로 낮아졌으며, 반면 공동주택은 9.4%에서 59.4%로 높아졌다. 이는 2000년 전국통계 공동주택비율 62.9%와 비교해 볼 때는 다소 낮으나, 제주시의 공동주택비율이 증가 추세에 있으므로 육지부와 비슷한 수준으로 변화해 갈 것으로 사료된다.

표9. 제주시의 가구당 사용방수 변화

가구당 사용방수	1980년*	1990년*	2000년*
1개	12,770가구(32.8%)	12,166가구(19.8%)	6,154가구(7.4%)
2개	11,526가구(29.6%)	15,526가구(25.3%)	7,681가구(9.2%)
3개	8,128가구(20.9%)	14,422가구(23.5%)	18,579가구(22.4%)
4개	4,060가구(10.4%)	10,735가구(17.5%)	34,224가구(41.2%)
5개	1,618가구(4.2%)	6,159가구(10.0%)	12,379가구(14.9%)
6개	551가구(1.4%)	2,432가구(4.0%)	4,075가구(4.9%)
7개	130가구(0.3%)	-	-
8개 이상	159가구(0.4%)	-	-

자료원 : 통계청 인구주택총조사 잠정보고서

### 3) 제주시의 가구당 사용방수 변화

가구당 사용방수의 변화는 <표9>와 같다. 1980년에는 1개를 사용하는 비율이 가장 높았으나, 1990년까지는 3개이하를 사용하는 비율이 많았고, 2000년에는 3~5개의 방을 사용하는 비율이 높은 것으로 나타났다.

표10. 제주시의 신축아파트 층수 변화

층 수 기 준	1997년	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년
5층 이하	-	-	-	31가구	-	126가구
6~9층 이하	894가구	2,783가구	-	51가구	592가구	955가구
10~19층 이하	-	-	83가구	1,358가구	3,781가구	1,818가구

자료원 : 제주시 통계연보

표11. 제주시의 신축아파트 면적 변화

면 적 기 준	1997년	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년
33㎡ 미만	-	-	-	1,358가구	-	104가구
33~66㎡ 미만	48가구	2,783가구	2가구	86가구	1,795가구	417가구
66~99㎡ 미만	846가구	-	75가구	-	2,175가구	2,276가구
99~133㎡ 미만	-	-	6가구	-	403가구	75가구
133~166㎡ 미만	-	-	-	-	-	27가구

자료원 : 제주시 통계연보

### 4) 제주시의 신축아파트의 변화

제주시의 신축아파트 층수의 변화는 <표10>과 같다. 1970년대 전후의 신축아파트는 저층 중심의 아파트이었고, 1984년 서해아파트를 시작으로 고층아파트가 신축되기 시작하여, 1999년 이후 10~19층 아파트 83가구가 등장하였다. 건축고도제한이 완화된 2000년에는 10층이상의 고층아파트 1,358가구가 신축되었고, 2001년에는 3,700여세대가 건설될 정도로 고층화의 경향이 뚜렷하게 나타났다.

제주시의 신축아파트의 면적변화는 <표11>과 같다. <표10>에서 나타난 바와 같이 아파트의 고층화와 더불어 가구당 면적의 증가양상을 보이고 있다. 가구당 면적 99㎡이상의 아파트가 가장 많이 증가하였고, 133㎡이상의 아파트도 나타났다.

#### (4) 결 문

제주시가 시승격 50년이 되는 시점에서, 관광제주로서의 고유성을 표현하면서도 국제자유도시로서의 위상에 맞는 디자인의 개발과 주택정책의 필요성을 인식하여, 현재까지의 제주시의 주거변화를 분석함으로써, 제주시 주택정책과 도시계획수립을 위한 기초자료제공을 목적으로 하였다. 분석내용을 정리하고 몇가지 제안을 기술해 보면 다음과 같다.

첫째, 1955년 제주시가 시로 승격될 당시의 인구는 59,662명이었으나, 2002년 현재 약 30만명으로 6배 증가하였으며, 세대당 평균인원수는 약 3명정도로 감소하는 현상을 나타내고 있다. 시전체면적, 도시계획면적, 주거지역면적은 약간씩 증가하여 2002년 현재 도시계획면적이 차지하는 비율은 52%이며, 그중 주거지역의 비율은 9.9%를 차지하고 있다. 그러나 건설교통부의 승인을 받은 2021년 도시기본계획에 의하면 계획인구는 41만명이나 주거지역의 비율은 8.9%로 감소되므로 주거환경을 개선 또는 보호할 수 있는 대안이 필요할 것으로 사료된다.

둘째, 제주시는 토지구획정리사업과 택지개발사업을 통하여 주거지의 확대, 주택보급을 향상의 기반이 마련되었고, 5개 택지개발사업지구의 주택건설용지 면적은 시행계획면적을 포함하여 약 44만평정도이다.

셋째, 제주시의 주택보급율은 1980년에는 56.6%로 낮았으나, 공동주택 건설의 증가로 2002년에는 92.9%로 매우 향상되었다. 그러나 2000년 전국통계 96.2%와 비교해 볼 때는 다소 낮은 수준으로서, 이는 제주시 미분양 아파트의 임대주택으로의 전환을 유도함과 동시에 임대주택의 건설을 촉진시켜 주택보급율을 더욱 향상시켜야 할 것으로 사료된다.

넷째, 제주시의 주택유형은 2002년 현재 단독주택의 비율은 낮아지고 반면 공동주택은 59.4%로 높아지는 현상을 보이고 있다. 아파트의 규모는 1997년 이후 고층화와 가구당 면적의 증가양상을 보이고 있으며, 가구당 사용방수도 3~5개로 증가하여 주거수준은 더욱 향상될 것으로 사료된다. 그러나 제주시의 가장 대표적인 자연경관인 한라산 스카이라인을 보존할 수 있도록 제주지형의 표고차에 따른 택지개발을 해야 할 것이며, 지역 특성을 고려한 아파트 디자인의 개발도 이루어져야 할 것이다.

## Abstract

Jeju City has been developed and changed variously by influence of industrialization and urbanization since Jeju City was erected into a city on September 1st of 1955. The purpose of the study is to offer information and data for establishing housing policy and urban planning for being considered the change of housing in Jeju City for the past fifty years. The method of the study is an analysis of documentary records and data and an inquiry of literature. The results are following: 1) The population of Jeju City has increased six times ever before. 2) The ratio of housing supply is 95.3% and the ratio of renting houses has increased than before in terms of the type of occupation of housing. 3) The ratio of collective house is higher than detached dwelling's in term of the type of housing units.

Keywords : Jeju City, Housing, Type of Housing Units

주요어 : 제주시, 주거, 주택유형

〈참고문헌〉

1. 김봉애, 지방화시대의 제주지역 주환경 개선사업에 관한 기초연구, 한국주거학회지 6(2), 1995.
2. 고상돈, 제주시 공동주택 계획방향에 관한 연구, 서울시립대도시행정대학원, 석사학위논문, 1985.
3. 김정훈, 건축사적 측면에서 본 제주건축의 변화과정에 관한 연구, 제주대산업대학원, 석사학위논문, 1999.
4. 김호선, 제주사회의 근대화에 따른 주택 양식의 변화에 관한 연구, 제주대산업대학원, 석사학위논문, 2001.
5. 양건, 제주지역 현대 단독주택의 특성에 관한 연구, 연세대대학원 석사학위논문, 1991.
6. 열린제주시정, 2004.3.1.
7. '99건축문화의해 제주지역추진위원회, 제주의 건축, 1999.
8. 대한건축사협회제주도지부, 제주건축이십년사, 1986.
9. 대한건축사협회제주도지부, 제주건축삼십년사, 1995.
10. 제주시, 도시계획사십년사, 1994.
11. 제주시, 제주시도시계획사십년사 부도집, 1994.
12. 제주시, 2021제주시기본계획, 2001.
13. 제주시, 제주시정백서, 2002.
14. 제주시, 제주시정백서, 2004.
15. 제주시, 통계연보1회, 1961.
16. 제주시, 통계연보3~4회, 1963~1964.
17. 제주시, 통계연보6~43회, 1966~2003.
18. 제주도, 통계연보41~43회, 2001~2003
19. 제주도, 제주도 도시경관관리 기본계획, 2003.
20. 제주도건축사회, 제주건축 제2집, 1992
21. 제주도건축사회, 제주건축 제3집, 1995
22. 조선일보, 2004, 2. 25.
23. 통계청, 2000인구주택총조사보고서, 2001.
24. 통계청, 2003한국통계연감50호, 2004.
25. 한국도시설계학회, 지구단위계획의 이해와 활용, 2004.
26. 한국토지공사, 자연·도시 그리고 사람, 2002.
27. 건설교통부 보도자료, 2001~2004.
28. 대한주택공사 <http://www.jugong.co.kr>
29. 주택도시연구원 <http://ecohouse.jugong.co.kr>
30. 한국건설기술연구원 <http://www.kict.re.kr>