



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공학석사 학위논문

서울 지하층 주거의
형성과 변화에 관한 연구

A Study on the Formation and Transformation of
Underground Housing in Seoul

2018년 8월

서울대학교 대학원

건축학과

강 경 국

서울 지하층 주거의
형성과 변화에 관한 연구

지도교수 田 鳳 熙

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함
2018년 7월

서울대학교 대학원
건축학과
姜 耕 國

姜耕國의 공학석사 학위논문을 인준함
2018년 7 월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

국문초록

서울 지하층 주거의 형성과 변화에 관한 연구

서울대학교 대학원 건축학과 강경국

지도교수 전봉희

본 연구는 1960년대 이후 주택이 다가구화 되면서 형성된 지하층 주거의 형성과 변화과정을 분석하는 것을 목적으로 한다. 단독주택에 딸린 보일러실과 대피소를 전용하는 것에서 시작한 지하층 주거는 서울의 지속적인 인구증가와 이를 반영한 관련 법제의 변화와 함께 한때 서울 일반 가구의 11%를 수용할 정도로 확산되었다. 이후 열악한 실내 환경과 침수 문제가 부각되고 주차 공간 확보를 위한 필로티 주택이 확산되면서 지하층 주거는 점차 축소되고 있다. 하지만 여전히 서울에서만 228,467 가구가 거주하고 있으며 여전히 새로이 지어지고 있는 주거형태이다.

그렇기 때문에 지하층 주거의 형성과 변화과정, 그리고 현재의 모습을 밝혀내는 것은 의미가 있을 것으로 생각한다. 따라서 본 연구에서는 1970년대 이후 도시 단독주택의 다가구화 과정에서 발생한 지하층 주거의 형성과 변화 양상을 살펴보는 것을 목적으로 하였다.

지하층은 1970년대 들어 등장한 새로운 단독주택의 ‘보일러실’ 용도로, 그리고 1968년 이후 강화된 안보적 조치에 의해 ‘대피소’ 용도로 출현하였다. 본래는 비주거용이었던 지하층은 단독주택이 도시화의 압력에 의해 셋집을 수용하면서 ‘다가구화’ 되는 과정에서 주거 용도로 전용되었다. 이렇게 음성적으로 등장한 지하층 주거는 이후 주택난을 해결

하기 위한 정부의 정책에 의해 제도화되면서 확산되었다. 이 과정에서 정부는 필요에 따라서 법령과 제도의 변화를 통해서 지하층 주거를 직·간접적으로 활성화했다. 이를 통하여 지하층 주거가 70년대 이후 극심하던 서울의 주택난을 해결하는 과정에서 다세대·다가구주택을 통한 주택 공급을 위한 장치 중 하나로 활용되었음을 확인하였다.

지하층 주거는 영향을 미친 법제와 용도 등에 따라서 5가지 유형, 비주거 개조형, 과도기형, 연립형, 준주택형, 연립주택형으로 구분할 수 있다. 이러한 유형은 법제의 변화에 의해서 만들어지기도 하며 새로운 유형이 등장한 후 법제가 변화하기도 한다. 1980년대에 편법·불법적인 건축행위가 성행하고 보편화하였을 때 법률과 제도는 이러한 현상을 따라가서 제도화하고 더 나아가 활성화하는 방향으로 변모하였다.

또한 지하층 주거는 보편성과 지역에 따른 특수성을 가지고 있다. 각기 다른 조건을 가진 세 지역을 비교한 결과, 초기의 비주거 개조형과 과도기형의 경우 세 지역 모두 비슷하게 분포되는 경향이 있었으나 입지, 인구구성과 같은 요인으로 지역적 특수성이 점차 발현됨을 알 수 있었다. 그 일례로 다세대·다가구 주택에 대한 선택 차이가 나타나는 현상과 신림동에서만 준주택형 지하층 주거가 성행함을 확인하였다. 이를 통하여 지하층 주거 생성 초기에는 전 지역에서 효과적인 주택 공급을 위해 비슷한 주거가 양산되었으나 점차 지역적 특성에 맞게 경향이 바뀌면서 다른 유형이 선택됨을 알 수 있었다. 이렇게 지하층 주거 형성 초기에 보편적 경향이 보이는 것은 지하층이 수직적으로 구분되어 외부에 직접 노출되지 않는 사실도 영향을 미친 것으로 생각된다.

또한 같은 지역 내에서도 대지와 위치의 차이에 의한 차이가 나타나는 것이었다. 지하층 주거는 여전히 임대 혹은 단기 계약의 형태로 공급되는 경우가 많았으며 이러한 경우 수익성이 매우 중요해진다. 최근에는 이전보다 주차 규정 등 관련 법제가 강화되었기 때문에 경제성을 확보하기 위해서는 일정 규모 이상의 대지가 요구되었고 합필을 통한 개발, 필

로티 주택으로의 전환, 준주택형 건설 등으로 개발 방향이 나뉘어졌다.

지하층 주거의 성격을 정의하자면 ‘수직적으로 구분되어 부속된 주거’라 할 수 있다. 지하층 주거의 대부분 특징은 지하층 주거가 수직적으로 지상과 구분되어 있으며 동시에 다양한 형식의 건물에 부속되어 있기 때문에 나타난다. 그 결과 지하층 주거의 유형은 대체로 그것이 속해 있는 건물의 유형과 유사하게 분류된다. 이러한 점을 보았을 때 지하층 주거를 독립된 연구대상으로 보거나 독자적인 유형을 나누는 것에 대한 의문이 들 수 있다. 그러나 지하층 주거의 유·무가 지상부에 영향을 끼치기도 하며 지하층 주거에 따라서 건축물의 용도가 변하기도 한다. 이를 볼 때 지하층 주거를 독립적으로 나누고 유형을 분류하는 것은 의미가 있다고 할 수 있다.

주요어 : 지하층 주거, 지하층, 반지하, 법제, 법률, 유형, 다가구화, 단독주택
학 번 : 2014-22625

목 차

1. 서론	1
1.1. 연구의 배경과 목적	2
1.2. 선행연구의 검토	5
1.3. 연구의 대상 및 방법	8
2. 단독주택의 다가구화와 지하층 주거의 형성	11
2.1. 서울의 도시화와 주택부족현상	12
2.2.1. 일제강점기 도시화의 시작	12
2.2.2. 한국전쟁과 전후 복구	14
2.2.3. 제도의 마련과 확장	15
2.2.4. 재개발과 고밀화	18
2.2. 서울 단독주택의 다가구화	20
2.2.1. 도시형 한옥의 문간채	20
2.2.2. 무허가 정착지의 셋방	22
2.2.3. 단독주택 다가구화의 가속과 수직분화	24
2.3. 지하층 주거의 형성 과정	26
2.3.1. 지하층의 설치와 주거로의 전용	26
2.3.2. 지하층 주거의 양성화와 확산	27
2.3.3. 관련 규제의 강화와 편법적 지속	29
3. 지하층 주거의 유형과 변화양상	31
3.1. 지하층 주거 관련 법제의 변화	32
3.1.1. 지하층에서의 주거 허용 여부	32
3.1.2. 지하층 인정 기준	35
3.1.3. 지하층의 의무 설치 조항	37
3.1.4. 건축면적 / 층 수 산정 기준	39
3.1.5. 밀도 관련 기준	41

3.1.6. 주차장 기준	42
3.1.7. 건축물의 용도	44
3.2. 지하층 주거의 유형분류	51
3.2.1. 유형분류 기준	51
3.2.2. 비주거 개조형	52
3.2.3. 과도기형	54
3.2.4. 연립형	58
3.2.5. 준주택형	59
3.2.6. 연립주택형	62
3.3. 소결	67
4. 사례 대상지 분석	69
4.1. 대상지 개괄	70
4.1.1. 대상지 설정	70
4.1.2. 신정동	72
4.1.3. 신림동	75
4.1.4. 구의동	77
4.2. 대상지 조사 결과	80
4.2.1. 신정동	80
4.2.2. 신림동	84
4.2.3. 구의동	87
4.3. 지하층 주거의 시기적 지역별 분포 특성	90
4.3.1. 법제의 변화와 지하층의 분포 시기	90
4.3.2. 지역적 특수성과 보편성	91
4.3.3. 대지의 물리적 조건	94
5. 결론	98
참고문헌	103
ABSTRACT	106

표 목 차

<표1-1> 지하층 주거 관련 선행연구	5
<표1-2> 경성부의 인구변화	12
<표1-3> 경성부 주택수, 가구수 주택부족률	12
<표1-4> 서울의 인구변화	15
<표1-5> 그림 서울시 인구 변화	15
<표1-6> 서울 주택 수, 가구 수, 주택부족률	16
<표1-7> 서울 주택 수, 가구 수, 주택부족률, 주택건설실적	18
<표3-1> 건폐율 기준 변화	41
<표3-2> 용적률 기준 변화	42
<표3-3> 층수 제한 기준 변화	42
<표3-4> 서울시 주차장 조례기준 주요 변화	43
<표3-5> 관련 상황과 법제의 변화	49
<표3-6> 유형별 관련 법제와 특징	65
<표4-1> 대상지 물리적 조건 비교	71
<표4-2> 대상지 인구구성 비교	72
<표4-3> 신정동 제도변화에 따른 지하층 보유 비율 & 지하층/대지 면적비	80
<표4-4> 신정동 지하층 주거 유형 분포	82
<표4-5> 구의동 지하층 주거 유형 분포	85
<표4-6> 구의동 대상지 지하층 주거 유형 분포	88
<표4-7> 유형별 등장 시기 비교	91
<표4-8> 2003년 이후 대상지내 신축 현황	95

그림 목 차

<그림1-1> 연구흐름도	10
<그림1-2> 서울시 가구 수 / 주택 수 변화	13
<그림1-3> 1920~1939 경성부 신축주택의 수	13
<그림1-4> 1936년 행정구역의 확장	14
<그림1-5> 서울시 주택보급률 변화	17
<그림2-1> 그림 대문의 위치에 따른 ㄷ자형의 예	21
<그림2-2> 행당동·봉천동 무허가 정착지 평면도 셋집 예시	23
<그림2-3> 1960년대 집장사집 평면	25
<그림3-1> 지하층 인정 기준 변화	36
<그림3-2> 외부 화장실	53
<그림3-3> 낮은 바닥면의 위치와 전면의 대문을 향한 개구부	53
<그림3-4> 작은 개구부와 환기 부족으로 인한 악화된 실내 환경	53
<그림3-5> 비주거 개조형 평면 예시	53
<그림3-6> 비교적 높아진 바닥과 밝아진 실내환경	55
<그림3-7> 외부계단 아래에 위치한 화장실	55
<그림3-8> 개별 출입을 위한 외부 복도	55
<그림3-9> 독립계단형 평면 예시	55
<그림3-10> 지상 세대와 별도로 마련된 진입부	57
<그림3-11> 지하층 세대를 위한 계단 아래 출입구	57
<그림3-12> 주방을 통한 진입	57
<그림3-13> 계단실형 평면 예시	57
<그림3-14> 연립형 개구부	59
<그림3-15> 담장이 없는 전면부	59
<그림3-16> 개구부 보호 장치	59
<그림3-17> 연립형 평면 예시	59
<그림3-18> 외부 전경	61
<그림3-19> 원룸으로 구성된 평면	61
<그림3-20> 불법 개조된 주방	61
<그림3-21> 준주택형 평면 예시	61
<그림3-22> 내부 복도	63

<그림3-23> 낮고 작은 개구부	63
<그림3-24> 연립주택형 외관	63
<그림3-25> 연립주택형 평면 예시	63
<그림3-26> 지하층 주거 유형 변화	68
<그림4-1> 대상지 지리적 위치	71
<그림4-2> 신정동 대상지 항공사진 (2018.1)	73
<그림4-3> 신정동 환지계획도	74
<그림4-4> 1972년 신정동 항공사진	74
<그림4-5> 1977년 신정동 항공사진	74
<그림4-6> 신정동 사용승인 시기	74
<그림4-7> 신림동 대상지 항공사진 (2018.1)	75
<그림4-8> 1972년 신림동 항공사진	76
<그림4-9> 1977년 신림동 항공사진	76
<그림4-10> 신림동 사용승인 시기	76
<그림4-11> 구의동 대상지 항공사진 (2018.1)	78
<그림4-12> 1971년 구의동 항공사진	78
<그림4-13> 1974년 구의동 항공사진	78
<그림4-14> 1977년 구의동 항공사진	78
<그림4-15> 구의동 사용승인 시기	79
<그림4-16> 신정동 지하층 / 대지 면적비	81
<그림4-17> 신정동 년도별 지하층 주거 유형	82
<그림4-18> 신정동 지하층 주거 유형 분포 상황	83
<그림4-19> 신림동 지하층 / 대지 면적비	84
<그림4-20> 신림동 년도별 지하층 주거 유형	85
<그림4-21> 신림동 지하층 주거 유형 분포 상황	86
<그림4-22> 구의동 지하층 / 대지 면적비	87
<그림4-23> 구의동 년도별 지하층 주거 유형	88
<그림4-24> 구의동 지하층 주거 유형 분포 상황	89
<그림4-25> 시기·지역별 지하층 주거 비율	93
<그림4-26> 신림동 475번지 유형 변화 양상	96

제 1 장. 서론

- 1.1 연구의 배경과 목적
- 1.2 선행연구의 검토
- 1.3 연구의 대상 및 방법

1. 서론

1.1. 연구의 배경과 목적

현대 도시에는 수많은 사람이 모여 살고 있으며 그만큼 그들이 사는 주거 형태 또한 다양하다. 그리고 이러한 주거 혹은 주택을 나누고 구분하는 방법 또한 여러 가지이다. 인구주택총조사는 거처를 건축물의 유형을 기준으로 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물, 오피스텔로 나누고 있으며 이외에도 주거의 크기에 따라, 혹은 지역이나 용도에 따라서도 구분 할 수 있을 것이다. 하지만 그것 말고도 한 가지 더 나누는 방법이 있다. 그것은 바로 주거의 위치, 층으로 구분하는 것이다.

위치와 층으로 구분되는 대표적인 주거 형태는 옥탑방과 지하층 주거가 있다. 지하층 주거의 경우 지표면 아래에 위치한다는 사실 때문에 법적인 면, 실내외 환경적인 면, 사회적 인식 측면 등, 많은 부분에서 차이가 생겨나며 고유의 성격을 가지게 된다.

본격적으로 연구를 시작함에 앞서, 본 연구에서 다루는 대상의 용어와 개념을 명확히 할 필요가 있다. 바닥의 위치가 지표면보다 아래에 위치하는 주거는 다양할 수 있다. 본 연구에서는 연구의 대상을 명확하게 하기 위하여 물리적 측면, 발생 배경적인 측면을 고려하였다. 먼저, 물리적으로는 바닥의 위치가 지표면 아래에 있어야 하며 그 위에 다른 지상층 주거가 있어야 한다. 단순히 지표면 아래에 바닥이 있는 주거를 범위로 하면 현대 이전 중국 야오동 지역의 동굴식 주거나 일제강점기의 토막 주거 등이 포함되게 된다. 그렇기 때문에 바닥의 위치뿐만 아니라 지상층 주거와 결합한 형태의 주거를 대상으로 한다.

다음으로 볼 것은 발생 배경적인 측면이며 제도적인 측면이다. 본 논문에서 다루는 주거는 ‘지하층’, ‘지층’이라는 법적인 개념과 함께 등장하며 그것이 증가하고 감소하는 원인 또한 이러한 개념과 제한과 밀접하게 연계되어 있다. 그렇기 때문에 본 논문에서는 연구 대상을 지칭하는 용어로 ‘지하층 주거’를 사용하기로 한다. 선행연구에서는 (반)지하라는 용어를 사용하기도 하였으나 (반)지하의 경우 본 논문에서 다루는 모든 대상을 포함하지 않는다. ‘지하주거’라는 용어는 그 대상이 연구범위 밖으로 확장될 수 있기 때문에 사용하지 않기로 한다. ‘지하층’을 사용하는 것은 본 논문에서 다루는 공간적 범위가 물리적으로 땅속에 있는 것과 동시에 법적으로 지층(지하층)으로 인식됨으로써 만들어진 공간을 다루기 때문이다. 또한, ‘주택’과 ‘주거’라는 표현 중 주택을 사용하기로 한다. 그 이유는 법률상 주택의 정의가 ‘세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.’¹⁾고 되어있는데, 일부 지하층 주거의 경우 주택의 범위가 아니라 법적으로 주택으로 인정되지 않는 형태로 존재하기 때문이다. 그렇기 때문에 본 연구에서 다루는 대상을 포함하는 용어로 ‘지하층 주거’를 사용하기로 한다.

단독주택에 딸린 보일러실과 대피소를 전용하는 것에서 시작한 지하층 주거는 서울의 지속적인 인구증가와 이를 반영한 관련 법제의 변화와 함께 한때 서울 일반 가구의 11%를¹⁾ 수용할 정도로 확산되었다. 이후 열악한 실내 환경과 침수 문제가 부각되고 주차 공간 확보를 위한 필로티 주택이 확산되면서 지하층 주거는 점차 축소되고 있다. 하지만 여전히 서울에서만 228,467가구²⁾가 거주하고 있으며 여전히 새로이 지어지고 있는 주거형태이다.

지하층 주거는 제한된 조건 안에서 최대한의 경제성이 요구되는 경우

1) 355,437가구로 인구수로는 845,493명. (통계청, 2005 인구주택총조사, 2005)

2) 이는 서울시 총가구수의 6%에 해당. (통계청, 2015 인구주택총조사, 2015)

가 많으며, 대부분이 임대용으로 만들어졌기 때문에 계획 시 관련 법제의 영향을 강하게 받게 된다. 이러한 지하층 주거는 도시주거의 일부를 이루면서 도시의 경관을 이루고 사람들의 삶의 바탕이 된다. 하지만 그에 반해 직접적인 연구는 부족한 편이며, 그것이 속한 주택의 일부로서만 다루어지고 있다. 지하층 주거는 도시 내에서 찾아볼 수 있는 불량주거 혹은 최소한의 주거³⁾로 구분될 수 있지만, 독립적으로 집단을 이루는 것이 아니라 개별 건물에 퍼져 존재한다는 점에서 개별적인 주거 양식으로 인식되지 않은 것이 사실이다.

하지만 전술하였다시피 여전히 서울시민의 상당수가 지하층 주거에 거주하고 있으며 부정적인 사회의 인식과 여러 정책적인 제약에도 불구하고 우회적인 방법으로 생겨나고 있다. 그렇기 때문에 지하층 주거의 형성과 변화과정, 그리고 현재의 모습을 밝혀내는 것은 의미가 있을 것으로 생각한다. 따라서 본 연구에서는 1970년대 이후 도시 단독주택의 다가구화⁴⁾ 과정에서 발생한 지하층 주거의 형성과 변화 양상을 살펴보는 것을 목적으로 한다. 이를 위해서 지하층 주거의 형성과 변화에 영향을 끼친 법과 제도, 정책, 경제 사회적 상황, 대상지의 도시적 물리적 특성을 조사하여 지하층 주거의 유형을 구분하고 각각의 요인들이 어떻게 작용하고 어떤 요인이 중요하게 작용하는지 살펴보았다.

3) 전남일, 「'최소한의 주택'의 사회사적 변천과 공간 특성」, 『대한건축학회논문집』 27(3), 2011, p.191.

4) 본 논문에서는 한 가구가 살던 단독주택이 여러 가구가 사는 다가구주택으로 변화하는 과정을 다가구화로 말하기로 한다.

1.2. 선행연구의 검토

지하층 주거를 직·간접적으로 다루는 주요 연구는 다음 표와 같으며 크게 지하층 주거가 속해있는 주택과 주거지를 다루는 연구와 지하층 주거 자체를 다루는 연구로 나눌 수 있다. 그리고 후자의 경우 공간과 환경 계획에 관련된 연구와 실태조사에 해당하는 연구로 나눌 수 있다.

주제	논문 제목 및 저자	년도
주택, 주거지 분석	임창복, 「한국 도시 단독주택의 유형적 지속성과 변용에 관한 연구」	1989
	김광중 외, 「일반주택지역정비모델개발」	1998
	박기범, 「건축기준에 따른 다가구 주택의 건축적 특성에 관한 연구」	2000
	우현혜, 「다세대·다가구주택의 지역적 특성 비교연구」	2009
계획	강희달 외, 「지하층 주거공간의 환경개선에 관한 연구」	1988
	유수상 외, 「거주공간으로서의 지하실과 다락방의 생활공간 활용에 대한 접근」	1994
	권황수 외, 「실외 환경을 고려한 지하층 주거 계획에 관한 연구」	2005
실태 조사	홍인옥, 「지하주거의 실태와 문제점」	2002
	하성규 외, 「지하주거공간의 주거환경과 거주민 실태에 관한 연구」	2005
	장진범, 「한국 (반)지하 주거의 사회적 표상과 거주자의 정체성 연구」	2012
기타	전남일, 「‘최소한의 주택’의 사회사적 변천과 공간 특성」	2011

<표1-1> 지하층 주거 관련 선행연구

주택과 주거지를 분석한 연구는 다세대·다가구 주택이 발생하기 시작 하던 1980년대 중반부터 수행되었는데 대표적으로 임창복, 김광중, 박기범, 우현혜 등의 연구가 있다.

임창복(1989)은 단독주택의 변용을 추적하여 단독주택이 다가구화 되는 과정을 정리하였으며 김광중 외(1998)는 몇 가지 대표적인 저층 주거지를 선정하여 주택 분포 현황과 거주민의 성격에 대한 분석을 수행하였다.

박기범(2000)은 다가구 주택의 주요 변화요인을 건축기준으로 인식하여 다가구 주택의 유형 분류와 법제의 개선방안을 제시하였다. 시기, 층

수, 접지형식, 외부공간, 주거친화력, 대문 등을 기준으로 다가구주택을 4가지 유형으로 나누었으며, 법제의 영향과 건축법규 개선 방안을 다루었다는 점에서 의의가 있다.

우현혜(2009)는 다세대·다가구 주택의 지역적 특성 차이를 다루었는데, 강남과 강북 지역 주거지를 조사하여 분포현황을 비교하였으며 지역적 차이에 대한 원인을 입지적 상황, 개발성향, 인구구성 등으로 지적하였다. 박기범의 법제적 원인에 더해서 사회적인 면을 고려했다는 점에서 의의가 있으나 구 단위의 성격을 수백 가구 규모의 대상지에 적용하였다는 한계가 있다.

이들 연구의 결과를 종합해보면 외적 요인에 의한 단독주택의 다가구화 과정, 그리고 다가구·다세대 주택과 다른 요인과의 관계, 분포현황을 알 수 있다. 하지만 이들 연구에서는 지하층 주거를 전면적으로 다루지 않아 지하층 주거의 유·무 여부 이외의 사항을 다루지 않았으며 다세대·다가구 주택 이외의 지하층 주거를 다루지 않았다는 한계가 있다.

다음으로 지하층 주거를 직접 다룬 연구를 살펴보면 지하층 주거의 계획을 연구한 연구들이 있다.

유수상(1994)과 권황수(2005)의 연구는 각각 지하층의 적절한 활용방안과 환경을 개선하기 위한 단면계획 등을 제시하였는데, 하나의 임대세대로서의 지하층 주거보다는 부속 시설로서의 지하층 주거에 집중하였으며, 현실적으로 저소득층을 위한 주거에서 적용하기 어려운 해결책을 제시하였다.

강희달 외의 연구(1988)는 지하층 주거가 본격적으로 확산하는 시기에 발표되어 적절한 주거면적과 개구부계획을 제시하는 한편 지하층 주거를 적극적으로 권장해야 함을 강조하였다. 거주자에 대한 개략적인 조사와 환경적 개선을 위한 계획안을 발표하였지만, 이론적, 개념적 차원 수준이었으며 이외의 사항에 대해서는 행정, 경제적 대책으로 미뤘다는 한계가 있다.

한편 지하층 주거의 문제점을 인식하고 실태를 조사하는 연구는 2000년대 들어서 본격적으로 등장하였으며 대표적으로 홍인옥(2002), 하성규(2005) 등이 참여한 한국도시연구소의 연구가 있다.

이들은 서울과 수도권 지역의 지하층 주거를 직접 조사하여 분석하였다. 공기의 질, 채광, 결로, 침수 등 다양한 환경적 요소를 조사하였으며 각종 지표를 통하여 지하층 주거가 거주에 적합하지 않은 경우가 많으며 지하층의 깊이가 환경 조건에 큰 영향을 끼친다는 것을 실증하였다. 해당 연구는 20여 개의 지하층을 집중적으로 분석하여 실제자료를 수집하고 그동안 주택 부족에 가려져 있던 지하층 주거 환경에 대한 문제를 제기했다는 점에서 의의가 있으나 다양한 유형의 지하층을 구분하지 않고 일괄적으로 취급하였다는 한계가 있다.

마지막으로 장진범의 연구(2012)는 건축이 아닌 사회학적인 측면에서 지하층 주거를 바라보았다. 장진범은 지하층이라는 공간보다는 사용자에게 집중하여 거주민들이 그들 자신을 스스로 어떻게 인식하고 있는지, 그리고 어떠한 식으로 다른 이들과 관계를 맺는지에 대한 연구를 진행하였다. 해당 연구는 기존 건축분야에서의 지하층 주거 연구가 간과하기 쉬운 거주민에 대한 연구라는 점에서 의의가 있으나 특정 지역의 일부 주민 사례에 한정된다는 한계가 있다.

전술한 연구들은 많은 사람이 살고 있으나 학계에서 관심을 가지지 않은 지하층 주거를 다루었다는 점에서도 의미가 있으며 연구 자체로서도 모두 나름의 성과와 가치를 가지고 있다. 하지만 지하층 주거의 변화를 전면적으로 다루는 연구는 없었으며 그 결과 시기가 90년대까지의 지하층 주거로 한정되거나 대상이 다세대·다가구 주택의 지하층 주거로 한정되는 등의 문제점이 있었다. 이에 본 연구에서는 지하층 주거에 집중하여 지하층 주거의 형성과 변화과정, 그리고 변화에 영향을 끼친 요인을 중점적으로 살펴보고자 한다.

1.3. 연구의 대상 및 방법

본 연구는 1970년대 이후부터 현재까지 서울특별시에 형성된 지하층 주거를 연구대상으로 한다.

연구의 시간적 범위를 1970년대 이후로 제한 것은 지하층이라 지하층에서의 주거 허용 여부, 지하층의 의무 설치 조항 등 관련 법제의 개정이 1970년 이후에 이루어졌기 때문이며 일부분의 고급 주택을 제외한 대부분 주택에서 지하층이 설치된 것이 1970년대 이후이기 때문이다. 그 이전에도 지하층이 설치되고 주거 용도로 사용되었을 수 있으나, 본 연구에서는 특수사례보다는 보편적인 유형을 다루기 때문에 지하층 주거가 본격적으로 등장하는 1970년대 이후를 연구의 범위로 설정하였다.

또한 공간적 측면에서 보았을 때 지하층 주거는 서울시뿐 아니라 경기 지역에도 상당수 분포하고 있으나 지하층 주거가 형성되기 시작하고 가장 많은 비중을 차지하는 지역⁵⁾이 서울이고, 지역 간 세부적인 정책이 달라 효율적 연구를 위하여 공간적 범위는 서울시로 한정하였다.

일부 선행연구에서는 지하층 주거를 다세대·다가구 주택에 종속된 주거로 인식하는 경우가 있으나 본 연구는 지하층 주거를 주 연구대상으로 하므로 다세대·다가구 주택 외에 연립주택과 다중주택, 고시원으로 구성되는 준주택형 지하층 주거를 포함하였다. 이를 통하여 현재 신축되고 있는 지하층 주거까지 다루고자 하였다.

연구에 사용된 문헌 자료는 지하층의 구성에 관련된 법과 시행령, 서울시 및 국토교통부⁶⁾의 지침과 지시사항을 활용하였다. 몇몇 정책의 경우 관련 자료가 정확히 남기도 하여 당시의 상황을 보도한 신문과 잡지의 기사를 참고하였다. 대상지의 전반적인 구성과 변화과정을 확인하기

5) 전체지하층 주거의 90.07%가 서울 및 경기지역에 있었으며, 특히 서울시에 전체 지하층 주거의 62.78%가 있다. (통계청, 2015 인구주택총조사, 2015)

6) 시기에 따라서 건설국, 건설부, 건설교통부, 국토해양부, 국토교통부로 명칭이 변경.

위해 항공사진⁷⁾과 토지구획정리사업 관련 자료를 참고하였다. 대상지 내 지하층 주거의 조사를 위하여 건축물대장, 폐쇄대장, 허가대장⁸⁾ 등을 활용하였다. 이후 대상지의 현장조사를 통해서 현존하는 지하층 주거의 환경과 분포현황을 파악하였고 일부 지하층 주거는 실측하였다.

사례조사를 위한 대상지로는 양천구 신정동, 관악구 신림동, 광진구 구의동을 선정하였다. 해당 지역들은 지하층 주거가 형성되던 시기인 1960년대 중반부터 토지구획정리사업에 의해 개발되기 시작하였으며 평탄한 지형, 격자형 도로, 정방형 필지 등을 공유하면서 지역적 특성이 있기 때문에 지하층 주거 분포의 보편성과 지역적 특수성을 동시에 살펴볼 수 있을 것으로 예상된다.

본 연구는 다음과 같이 구성되었다.

2장에서는 선행연구, 사회적 배경, 법제적 변화와 함께 단독주택이 다가구화 되는 과정을 살펴보았다. 또한 이러한 배경 아래서 지하층 주거가 형성되는 사회적인 배경과 개략적인 과정을 살펴본다.

3장에서는 지하층 주거에 강한 영향을 미치는 것으로 예상하는 법제에 대하여 먼저 살펴본 후 이를 바탕으로 지하층 주거의 유형을 나눈다. 법제를 기준으로 유형을 나누는 이유는 지하층주거의 경우 최대한의 경제적 이익, 가구의 수용을 전제로 만들어졌기 때문에 법제의 변화에 맞추어 건설되었다고 추정할 수 있기 때문이다. 유형은 법제의 변화와 현장조사를 함께 반영하여 나눈다. 지하층 주거가 법제를 비롯한 외부 조건의 변화와 함께 어떻게 변화하였는지를 살펴보며 유형별 물리적 특성 또한 파악한다.

4장에서는 현장 조사를 통하여 대상지 내에서 지하층 주거의 분포상황을 확인한다. 현재 상황뿐 아니라 유형의 전환 과정을 파악한다. 지하층 주거가 가지고 있는 보편성, 지역적 특수성, 물리적 환경과의 관계를 분석한다.

7) 서울특별시 항공사진 서비스 (<http://aerogis.seoul.go.kr/>)를 활용하였다.

8) 건축데이터 민간개방시스템 (<http://open.eais.go.kr/>)을 활용하였다.



<그림1-1> 연구흐름도

제 2 장. 단독주택의 다가구화와 지하층 주거의 형성

2.1 단독주택 다가구화의 배경

2.2 서울 단독주택의 다가구화

2.3 지하층 주거의 형성 과정

2. 단독주택의 다가구화와 지하층 주거의 형성

지하층 주거는 주택의 다가구화와 상품화와 깊게 연관되어 있으며 그것 근본적인 원인은 도시화에 따른 인구 증가와 도시 밀도의 증가라고 할 수 있다. 이에 1절에서는 다가구화의 원인이 되는 서울의 인구 증가와 도시화 과정을 살펴본다. 2절에서는 수평적인 확장과 분화에 의한 단독주택의 다가구화를 확인하고 마지막 절에서는 단독주택의 수직적인 확장과 분화과정을 보면서 지하층 주거의 형성과정을 살펴보기로 한다.

2.1. 서울의 도시화와 주택부족현상

2.1.1. 일제강점기 도시화의 시작

서울(경성부)의 도시화와 인구증가는 1920년대부터 본격적으로 이루어지기 시작하였다. 1920년 이후 농촌사회가 붕괴하면서 빠져나간 농촌구성원과 일본인들이 도시로 이주하면서 서울을 비롯한 조선의 도시 인구는 급격히 증가하게 되었다.⁹⁾ <표 1-2>는 당시 경성부의 인구변화를 정리한 결과인데 경성부의 5년 단위 인구 증가율이 1925년에 34.4%로 1920년의 3.8%에 비하여 급격히 증가하였다는 것을 확인할 수 있다.

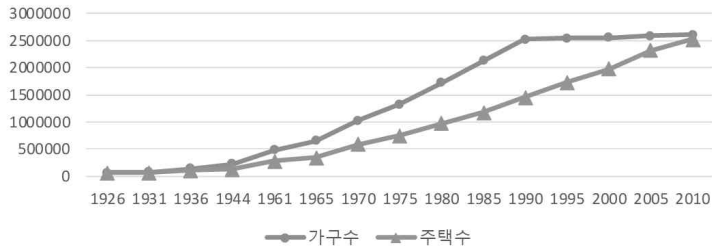
년도	인구	증가율
1915	241,085	-
1920	250,208	3.8%
1925	336,349	34.4%
1930	355,426	5.6%
1935	404,202	13.7%
1940	935,454	131.4%
1945	901,371	-3.7%

<표1-2> 경성부의 인구변화
출처: 서울연구데이터서비스

년도	주택 수	가구 수	주택부족률
1926	64,889	68,862	5.8
1931	69,453	77,701	10.6
1932	57,965	78,261	25.9
1933	70,599	79,519	11.2
1935	101,767	131,239	22.5
1936	107,946	138,583	22.1
1944	132,000	220,938	40.3

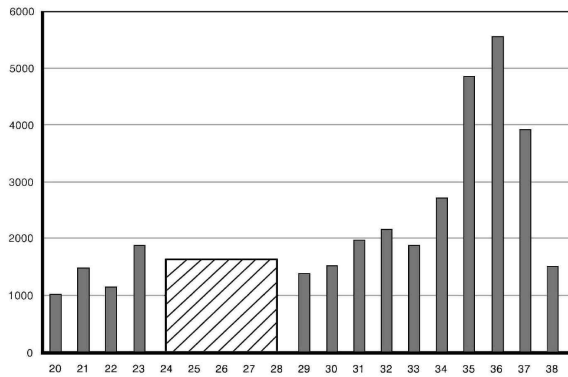
<표1-3> 경성부 주택수, 가구수 주택부족률
출처: 서울연구데이터서비스

9) 손정목, 『일제강점기 도시화과정연구』, 일지사, 1996, p.136.



<그림1-2> 서울시 가구 수 / 주택 수 변화
출처: 서울연구데이터서비스

이처럼 급격하게 증가한 인구를 수용하기 위하여 1930년대 이후 경성부 신축주택의 양은 증가한다. 선행연구에서는¹⁰⁾ 30년대 발행된 기사를 바탕으로 경성부 건축행위의 규모를 파악하였다. 그 결과 1930년대 이후 경성부에서 주택의 신축과 증개축이 활발히 일어났음을 밝혀내었다. 하지만 새로운 주택의 공급은 경성부의 주택난을 해결하기에는 역부족이었다. <표1-3>을 보면 1926년 5.8%이던 주택부족률은 1931년에는 10.6%로 두 배 가까이 증가하였으며 1944년에는 최대 40.3%까지 증가하여 경성부의 극심한 주택난이 발생하였음을 보여준다.

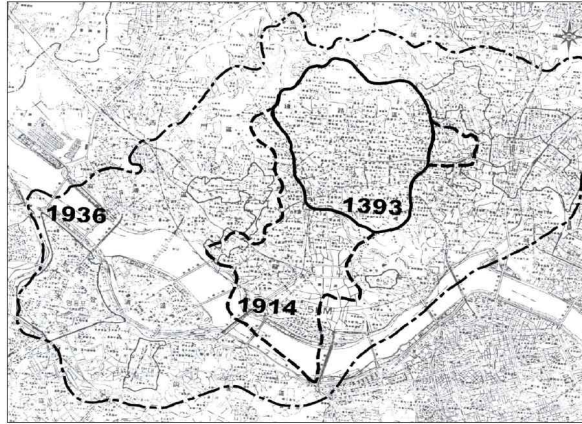


<그림1-3> 1920~1939 경성부 신축주택의 수
출처: 박철진, 『1930년대 경성부 도시형 한옥의 상품적 특성』

이렇듯 경성부가 지속적으로 성장하고 주택난이 해결되지 않자

10) 박철진, 『1930년대 도시형 한옥의 상품적 성격』, 서울대학교 석사논문, 2002, pp.11-14.

총독부는 1936년에 경성부의 행정구역을 대대적으로 확장한다.¹¹⁾



<그림1-4> 1936년 행정구역의 확장
출처: 박철진, 1930년대 경성부 도시형 한옥의 상품적 특성

2.1.2. 한국전쟁과 전후 복구

이렇게 증가하던 서울의 인구증가는 일제 말기 전시체제 아래서 잠시 주춤하지만, 해방 이후 곧바로 다시 급격히 증가하였다. 하지만 해방 직후 경제적 기반은 열악하였고 사회적 혼란은 극심하여 증가하는 인구를 수용하기 위한 주택건설은 미미하였다. 정부는 외국의 원조에 기댄 주택공사, 적산가옥의 불하와 같은 제한적인 형태의 주택정책을 펼쳤다. 이러한 상황에서 시민들은 최소한의 재료인 판자와 천막을 이용하여 거처를 확보하려 하였다. 하지만 한국전쟁을 거치면서 서울 전체 주택의 약 70%인 13만 호가 파괴되었고 전쟁 직후 서울의 총 주택 수는 6만 호에 불과하였다¹²⁾. 통계자료가 부족하여 정확한 주택부족현황은 파악되지 않으나 주택 수와 당시의 인구 규모를 비교하면 주택 부족이 매우 심각하

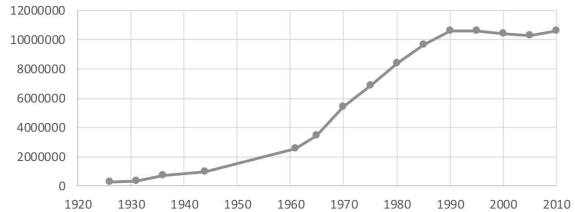
11) 현재의 마포구, 서대문구, 성동구, 동대문구, 용산구, 성북구의 일부분 등이 추가되었다. (서울학연구소, 『서울의 경관변화』, 1994)

12) 한국주택은행, 『한국주택건설총람』, 1975.

였음을 유추할 수 있다.

년도	인구
1945	901,372
1950	1,693,224
1952	716,865
1955	1,574,868
1960	2,445,402

<표1-4> 서울의 인구변화
출처: 서울연구데이터서비스



<표1-5> 그림 5 서울시 인구 변화
출처: 서울연구데이터서비스

미군정 보건후생부는 이러한 주택난을 완화하기 위해 전재민 주택 등 간이긴급주택을 2만여 호 건설하였다. 하지만 이러한 긴급주택은 제대로 된 거주처라기보다는 구호성 임시 거처에 가까웠다.

한편, 이 당시에도 택지개발은 이루어졌는데, 서교 지구(522,630평)와 동대문지구(80,243평)를 토지구획정리사업을 통하여 개발하였다. 이를 볼 때 시가지 주변 지역으로 주거지역 개발이 이루어졌음을 알 수 있다.¹³⁾

2.1.3. 제도의 마련과 확장

1960년대 들어서는 이전에 비해 비교적 제도가 정비되어 주택에 관련된 각종 법률과 조치가 마련되었으며 주택의 대량공급에 목표를 둔 주택 정책도 추진되기 시작하였다. 1961년에는 국토건설청이 건설부로 전환되었고 1962년에는 주택공사법이 제정되었다. 또한 1963년에는 공영주택법과 주택자금운용법이 제정되었고 1967년에는 한국주택은행이 설립되었다.

이 시기에는 <표 1-6>에서 볼 수 있듯이 활발한 주택 건설이 이루어졌다. 이 시기에는 주로 도심을 중심으로 반경 5km~15km 내에 새로운 주거지가 형성되어 시가지의 주변에서 외곽지역에 이르기까지 광범위한

13) 홍인옥, 『서울시 단독주택지역의 변화 유형과 특성에 관한 연구』, 서울대학교 박사논문, 1997, p.44.

주거지역의 평면적 확대가 이루어졌다.

한편, 급증하는 서울 유입인구와 추후의 시가지 확장에 대비하는 차원에서 대대적인 서울 행정구역의 확장이 1963년에 이루어졌다¹⁴⁾. 새로 편입된 지역은 현재 기준으로 도봉구, 노원구, 중랑구, 송파구, 강동구, 강남구, 강서구, 양천구, 금천구, 관악구, 서초구, 구로구에 걸쳐 있었다.

1965년까지 주택사업계획은 단독주택 건설이 대부분이었으며, 주로 단층 위주로 계획되었으며 이러한 주택들은 새로이 조성된 갈현동 국민주택단지, 화곡동 10만 및 30만 단지, 불광동 국민주택단지, 개봉동 60만 단지 등에 지어졌다. 이렇게 신규 주택단지를 조성하였지만, 본격적인 도시화의 진행과 그에 따른 인구집중으로 서울의 주택은 계속해서 부족하였다. <표 1-6>에서 볼 수 있다시피 주택보급률은 1966년에 최대치인 50%를 기록하게 된다.

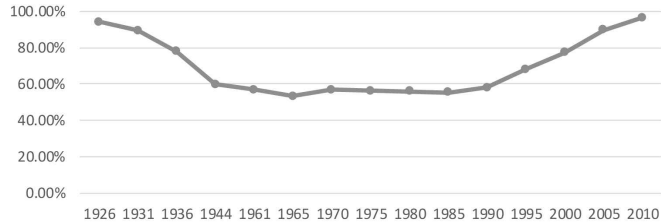
년도	주택 수	가구 수	주택 부족률	주택건설실적
1961	275,436	485,129	43.2	-
1962	306,289	554,136	44.7	-
1963	322,386	597,132	46.0	-
1964	331,133	633,026	47.7	-
1965	345,657	649,290	46.8	17,298
1966	361,943	724,043	50.0	19,566
1967	406,119	754,261	46.2	29,804
1968	506,810	837,362	38.3	27,739
1969	543,645	961,491	43.5	30,682
1970	584,000	1,029,000	43.2	36,280

<표1-6> 서울 주택 수, 가구 수, 주택부족률
출처: 서울연구데이터서비스

한편, 불법 무허가 정착지와 무허가 주택은 도심 주변의 구릉지나 철로변에 지속해서 형성되어 1961년의 조사에는 4만 채가 넘는 무허가 불량주택이 있는 것으로 파악되었다. 당시 옥수동, 서빙고, 봉천동, 아현동, 홍은동, 흑석동 등에 무허가 정착지가 건설되었는데¹⁵⁾, 이러한

14) 건설부고시(1963.9.17. 제547호)

무허가 정착지 또한 주거지역의 평면적 확대에 일조하였다. 형성된 무허가 정착지는 이후에도 지속해서 확대되면서 고밀화되었으며 더 이상 확장이 불가능할 경우 새로운 무허가 정착지가 형성되었다.



<그림1-5> 서울시 주택보급률 변화
출처: 서울연구데이터서비스

1970년대에는 주택문제가 사회적 문제로 비화하는 등¹⁶⁾ 주택 부족 문제가 심화되었다. 이에 정부에서는 경제개발계획에 별도로 주택건설 10개년 계획을 (1972-1981) 수립하여 10년 동안 250만 호의 주택건설을 계획하였다. 법제의 개정도 이루어져 1972년에는 주택건설촉진법이 제정되었고 대한주택공사의 기능을 강화하는 조치가 시행되어 적극적인 국가개입이 이루어졌다¹⁷⁾. 한편 1971년의 광주대단지사건 이후 무허가 불량주택지역에 대한 철거이주정착사업은 중단되었으며, 그 대신 현지 개량정책과 재개발 정책을 시행하게 된다.

1970년대에는 1963년 서울에 새로 편입된 지역들에 주거지가 개발되어 평면적인 확장이 이루어지는 동시에 대단위 고층아파트 단지의 개발을 통해 수직적인 확장, 즉 주거 밀도의 증가가 함께 이루어졌다. 여의도, 이촌, 잠실, 압구정 등에 아파트 단지가 개발되면서 서울의 주택건설은 아파트 중심에서 공동주택 중심으로 변화하게 된다.

15) 손세관, 『서울 20세기 공간변천사』, 서울시정개발연구원, 2001, pp.252-253.

16) 1971년의 광주대단지 사건으로 주택문제가 사회문제로 발전하였으며, 그 이후 주택공급 요구가 사회 전반에 걸쳐서 광범위하게 확산하였다.

17) 홍인욱, 앞의 글, p.49

주택건설량은 급격하게 증가하여 서울 시내 상당한 면적이 주거지화 되었다. 하지만 여전히 주택건설량은 인구 증가를 따라잡지 못하였으며 핵가족화 또한 진행되면서 주택은 여전히 절대적으로 부족하였다.

년도	주택 수	가구 수	주택부족률	주택건설실적
1975	744,000	1,321,000	43.2	52,925
1980	968,000	1,724,000	43.9	53,375
1985	1,176,000	2,126,000	44.7	52,529
1990	1,458,000	2,518,000	42.1	120,371
1995	1,728,000	2,541,000	32.0	103,617
2000	1,973,000	2,548,000	22.8	96,936

<표1-7> 서울 주택 수, 가구 수, 주택부족률, 주택건설실적
출처: 서울연구데이터서비스

2.1.4. 재개발과 고밀화

1980년대에는 1970년과 비슷하게 인구의 증가와 주택의 대량 공급이 동시에 이루어졌다. 정부는 ‘서민주택 500만 호 건설계획(1981-1990)’을 수립하여 주택의 공급확대를 도모하였다. 해당 계획을 원활하게 진행하기 위해서 1980년 택지개발촉진법을 제정하였으며, 택지개발사업을 통하여 목동지구(130만 평), 상계지구(112만 평), 중계지구(48만 평), 개포지구(254만 평) 등을 개발하였다. 이러한 사업 시행 결과 서울의 시가지는 개발제한구역을 제외하면 개발할 여지가 없을 정도로 개발되었다.

이렇게 주거지의 평면적 확장이 어려워지고 기성 시가지의 저층 주택지의 이용성을 높일 필요, 즉 밀도를 높일 필요가 생겨났다. 이에 정부는 이미 만연하던 단독주택의 다가구화를 인정하면서 ‘다세대주택’이라는 유형을 도입하여 소규모 임대주택의 건설을 도모하였다.¹⁸⁾

한편 1983년부터 합동재개발사업이 새로운 재개발방식으로 도입되어 1960년대 철거 이주정책을 통해 시 외곽 지역¹⁹⁾에 형성되어 있던 무허가

18) 고철, 엄돈민, 「1986. 서울 주택시장의 공간적 범위와 특성」, 국토연구, 제6권

19) 사당동, 신당동, 창신동, 하왕십리동이 대표적이다.

정착지들이 상당수 해체되었다. 그 결과 서울시 주택 재고 중 약 2%가 철거되었으며 3만 1천여 세대의 무허가 정착민에게 새로운 주거가 필요하게 되었다.²⁰⁾ 이러한 재개발 사업은 새로운 주택을 공급하는 측면이 있었으나 다른 한편으로는 저소득층의 주거를 줄이는 원인이 되어 다른 방식의 공급을 유발하게 된다.

1990년대부터는 평면적 확장이 더욱 어려워지면서 재개발을 비롯한 기존 주거지역의 고밀화가 주택 공급의 주가 된다. 서울시 내에서 중·저밀도로 이용되고 있는 지역에 대한 개발 압력이 더욱 높아지면서 단독주택지역의 변화가 가속화되었다. 그 결과 다세대주택과 유사한 다가구 주택이 새로운 주거 유형으로 도입되어 1990년 이후 새로운 주택공급을 주도하였다. 이러한 다가구주택은 노후한 단독주택의 대체재로 활용되어 단독주택의 감소를 가속화했다. 1990년대 이후에는 인구 증가가 다시 m²하게 되고 주택의 대량공급으로 인하여 주택 부족 현상이 점차 줄어들게 된다.

이상이 단독주택이 다가구화 되는 배경이다. 서울은 20세기 초반 이후 지속적인 도시화와 인구 증가 때문에 항상 주택이 부족하였다. 이를 해결하기 위해서는 수평적인 주거지 확장이나 기존 주거지 내에서의 밀도 증가가 필요하였다. 서울시의 경우를 보면 수평적 확장을 계속하는 한편 아파트, 공동주택을 통한 고밀화가 이루어졌다. 단독주택 또한 가격 측면의 경쟁을 확보하기 위한 필요가 있었으며 당시 제도상으로는 불법이었지만 다가구화 되었다.

20) 김수현, 『한국 공공임대주택 정책의 전개과정과 성격』, 1996

2.2. 서울 단독주택의 다가구화

2.2.1. 도시형 한옥의 문간채

서울 단독주택의 다가구화는 1930년대에 형성되기 시작한 도시형 한옥에서부터 확인할 수 있다. 물론 본격적인 도시화가 진행되기 이전에 전통주택에서 주택의 다가구화가 시작되었다고 보는 견해도 있다. 하지만 농촌의 주택에서 여러 가구가 함께 사는 것과 도시화가 진행되는 과정에서 주택이 다가구화하는 것은 구분할 필요가 있다. 전자의 경우 직계가족을 구성원으로 하여 노동력의 집약을 위하여 여러 가구가 함께 거주하였으며 공간이 부족과 인구 증가에 의한 밀도의 증가는 주요 요인이 아니었다.²¹⁾ 이와는 달리 도시형 한옥의 다가구화는 도시화가 진행되면서 제한적인 대지 조건, 경제적 조건 아래에서 공간을 최대한으로 활용하고 많은 인구를 수용하기 위해서 발생하였다. 그러므로 도시형 한옥의 문간채에서 ‘단독주택의 다가구화’가 시작되었다고 하는 것이 타당해 보인다.

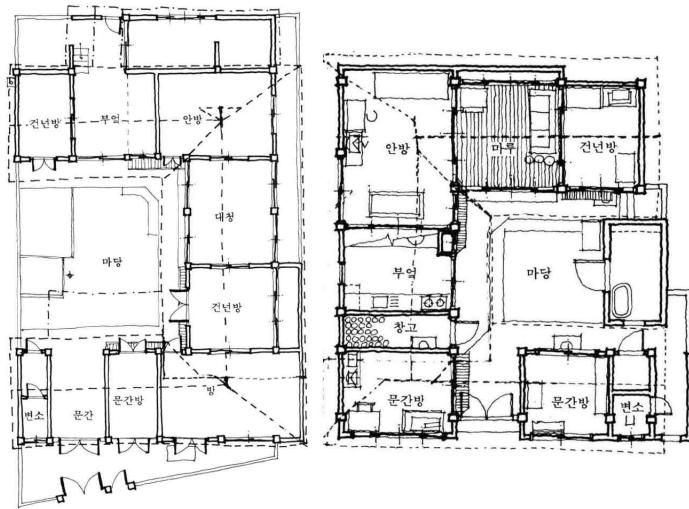
일제강점기 초기 경성의 한옥은 ㄱ자형 평면에 문간채가 더해지거나 ㄷ자형 평면을 가지고 있는 경우가 많았다.²²⁾ 그런데 1920년대 이후 경성의 인구는 급격히 증가하였고 신축주택의 공급은 이를 따라가지 못하여 주택난이 발생하였다. 이러한 상황에서 주택에 대한 인식은 변화하여 주택은 하나의 ‘재화’로서 가치를 가지게 되었다. 그 결과 경성 주택의 약 8할이 자가 아닌 차가가 될 정도로 주택의 매매와 임대가 본격적으로 이루어졌다.

임대를 목적으로 하는 도시형 한옥은 주로 ㄷ자형 평면을 가지고 있었으며 문간채를 셋집으로 이용하는 경우가 많았다. 1986년에 실측 조사한 결과를²³⁾ 보면, 몇몇 주택의 경우에만 문간방에 더해 차가를 위한 소규

21) 김선필, 「한국 소형주택의 공간구성에 관한 연구」, 단국대학교 석사논문, 1990, pp.23-24.

22) 전남일, 『한국 주거의 공간사』, 돌베개, 2010, pp.82-83

모 부엌이 따로 있었다. 화장실은 공동으로 사용하였다. 이렇게 하나의 주택에서 여러 가구가 사용 되는 경우 진·출입부와 외부공간을 공유하는 것이 문제가 되게 된다. 실제로, 도시형 한옥을 시기별로 구분에서 보면 시간이 지나면서 이를 고려한 공간계획이 이루어졌음을 알 수 있다. 한선행연구는²⁴⁾ 대문을 기준으로 한쪽에 셋방이 연달아 있어 안쪽 방을 출입하기 위해서는 반드시 마당을 거쳐야 하는 경우와 대문을 기준으로 양쪽에 방이 있어 문간에서 바로 출입 가능한 유형을 분류하였다. 그 결과 초기에 도시형 한옥이 지어진 성내에서는 두 유형의 수가 20채와 29채로 나타나 그 차이가 크지 않았던 반면,²⁵⁾ 주택의 상품화가 보편화하고 계획적으로 도시형 한옥이 들어선 성 밖의 경우 두 유형이 11채와 33채로 조사되어 문간에서의 출입이 쉬운 유형이 주를 이루게 되는 것을 밝혀내었다.



<그림2-1> 그림 7 대문의 위치에 따른 ㄷ자형의 예
출처: 박철진·전봉희, 1930년대 경성부 도시형 한옥의 상품적 특성, 2002
원도면출처: 무애건축연구실 『도시형한옥실측조사보고서』, 1990

이는 도시화가 진행되기 시작하던 시기의 주택에서부터 다가구화가 진

23) 무애건축연구실, 『가회동한옥조사보고서』, 1986

24) 박철진·전봉희, 「1930년대 경성부 도시형 한옥의 사회, 경제적 배경과 평면 계획의 특성」, 『대한건축학회논문집 계획계』18(7), 2002, p.105.

25) 박철진·전봉희, 앞의 글, p.105.

행되었고 공간구성에서 이러한 점이 고려되었음을 보여준다. 그 결과 주인 세대와 차가가 동등한 위계로 구성되지 않게 되고 진입방식과 차가의 위치가 주요 고려사항이었음을 알 수 있다. 이러한 특징은 계속해서 진행되는 다가구화 과정에서의 다른 주택에서도 나타난다.

2.2.2. 무허가 정착지의 셋방

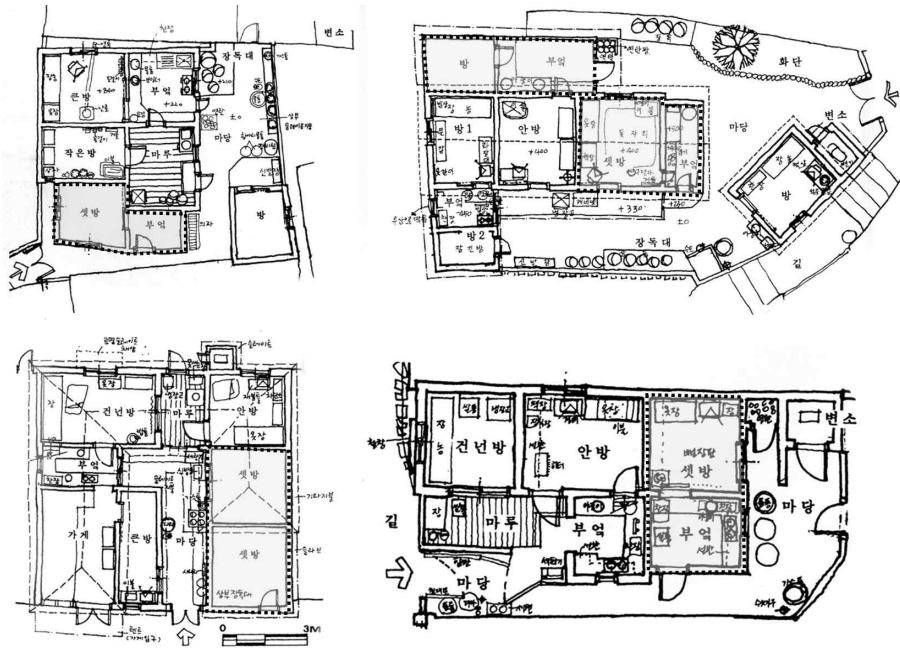
주택이 다가구화되는 과정은 한국전쟁 이후 1950-60년대에 형성된 무허가 주택에서도 찾을 수 있다. 한국전쟁 이후 서울은 지속해서 심각한 주택 부족에 시달리게 되며 빈민들의 무허가 주택지가 도시 외곽의 구릉지를 중심으로 확산되었다. 전쟁 직후 극한의 상황이었기 때문에 당시 무허가 정착지의 건축수준은 매우 열악하여 최소한의 거주를 위한 집이 지어졌다. 그렇기 때문에 앞서 살펴본 도시형 한옥처럼 차가를 미리 계획하기보다는 급한 대로 집을 지은 후에 더 많은 사람이 살기 위하여 셋방을 따로 증축하거나 주인집의 방 하나를 내어주는 식으로 차가가 형성되었다.

이 당시 무허가 정착지는 서울 각지에 지어졌으며 현재는 사라졌으나 봉천동과 행당동의 경우 1988년에 실측 조사²⁶⁾가 이루어져 해당 자료를 참고하였다.

행당동의 무허가 정착지는 1950년대 후반에 이주가 시작되었으며 조사된 24개 가구 중 19개 동에 셋방이 있었고 이 중 14개 동에 셋방을 위한 부엌이 있었다. 봉천동 무허가 정착지의 경우 1960년대 후반부터 형성되었으며 34개의 주택이 실측 조사되었다. 해당 조사 결과에 따르면 34개 동의 주택 중 7개 동에 셋방이 있었다. 그중 2개 동은 셋방을 위한 부엌이 따로 없었으며, 나머지 5개 동은 1개의 셋방과 이에 딸린 부엌으

26) 무애연구소, 서울 옛 도시형 주택, 1988년 조사

로 구성되어 있었다. 셋방을 위한 화장실이 따로 있는 경우는 없었으며 많은 경우 주인집을 위한 화장실도 없었다. 화장실이 있는 경우, 대부분 마당에 화장실을 놓고 주인집과 셋집이 공동으로 사용하는 형태를 보이는 것으로 조사되었다.



<그림2-2> 행당동·봉천동 무허가 정착지 평면도 셋집 예시
(음영처리된 부분이 셋집)
출처: 무애건축연구실 『도시형한옥실측조사보고서』, 1990

무허가 정착지의 가구 분화는 무계획적으로 이루어진 경우가 많아서 유형화하기는 힘든 것으로 보인다. 일부 주택의 경우 ㄷ자형 한옥과 유사한 평면 형태를 가지고 있지만 1930년대 도시형 한옥과 같은 방식으로 셋방의 진·출입을 독립시킨 흔적은 보이지 않는다. 무허가 정착지의 경우 대부분의 셋방이 미리 계획되지 않았으며 정착민들의 상황에 따라 즉각적으로 건축한 결과로 보인다. 하지만 무허가 정착지에서도 다른 방식으로 진입, 마당, 마루의 공유 여부를 고민한 흔적이 있었다. 주인세대의

진입부와 다른 곳에 출입문을 설치하여 작지만 다른 마당을 가지게 하였으며 이것이 불가능할 경우 외부에서 바로 진입하게 하여 동선을 최대한 분리하였다. 또한, 마루를 중간에 두고 세대가 분화된 경우, 마루에 가벽을 설치하거나 셋방에는 마루를 향한 문을 내지 않는 식으로 계획하기도 한다. 이를 정리하면 기존 주택에 셋방이 추가되어 단독주택이 다가구화되었지만, 마당, 마루와 같은 외부공간을 공유하기보다는 최대한 분리하고자 하였다. 실제로, 거주자들의 설문조사에서 가장 불편한 점으로 꼽힌 것은 방의 크기에 대한 불만과 다른 세대와의 동거로 인한 불편함이었다.

2.2.3. 단독주택 다가구화의 가속과 수직분화

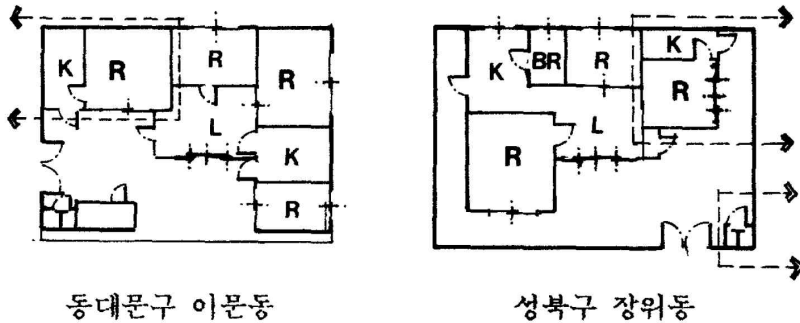
단독주택의 다가구화는 무허가 정착지와 같은 임시 주거에서 뿐만 아니라 기성 주거지의 단독주택에서도 이루어졌다. 1960년대 중반 이후에는 특히 양식 단독주택이 건설이 활발해졌으며 셋집 또한 증가하였다. 1969년의 조사에 따르면 약 서울 시민의 38.2%가 세 들어 사는 것으로 조사²⁷⁾되었다.

기성 주거지는 무허가 정착지에 비하여 필지가 정형화되어있어 진·출입구나 외부공간에 있어서는 차이가 있지만 전체적인 계획은 크게 다르지 않았다. 화장실과 진출입구는 일반적으로 공유하였으며 수평적 공간분화 현상이 일어나 주택의 일부를 분리시켜 임차하였다. 일부 주택의 경우 건축 초기 단계에서부터 외부 화장실을 설치하는 등 임차가구에 대한 고려가 이루어지기도 하였다. <그림 2-3>은 당시 만들어진 단층 다가구 거주 단독주택의 한 예이다. <그림 2-3>에서 볼 수 있듯이, 하나의 주택은 주로 2개 세대 혹은 3개 세대로 이루어졌으며 임차가구는 하나의 방과 주방으로 구성되었다. 당시 조사에 따르면²⁸⁾ 부엌이 있는 셋방은

27) 셋방시민 38.2%, 『동아일보』, 1969년 12월 09일

28) 서울특별시, 『서울 육백년사』 제5권, 서울특별시, 1993, p.713.

62.9%, 공동으로 부엌을 이용하는 경우는 5.7%, 부엌이 없는 가구는 31.4%였다. 부엌이 있는 임차가구의 경우 주로 부엌을 통하여 방으로 진입하였다.



<그림2-3> 1960년대 집장사집 평면

출처: 신성윤, 한국 현대주택의 사회문화적 변화요인에 관한 연구, 고려대 석사논문, 1986

이러한 주택의 다가구화와 임대 경향을 계속되었다. 1960년대 후반 이후 토지구획정리사업을 통하여 개인이 집을 지을 수 있는 토지가 대량으로 발생하였다. 이 시기 지어진 주택은 공사비 확보와 기타 경제적 이유로 임대공간을 적극적으로 포함하게 되었다. 또한 건설 기술이 발달하고 법과 제도가 변화하면서²⁹⁾ 주택에 지하층이 만들어지기 시작하였다. 이 시기를 시작으로 단독주택의 다가구화는 수평 방향으로뿐만 아니라 수직적으로 진행된다.

29) 법과 제도의 변화는 3장에서 본격적으로 다루기로 한다.

2.3. 지하층 주거의 형성 과정

2.3.1. 지하층의 설치와 주거로의 전용

1962년 건축법이 제정³⁰⁾되던 당시에 지하층에서의 거주는 허용되지 않았다. 지하층에서의 거주가 건축법에서 공식적으로 허용된 것은 1976년 이지만 주택에 지하층 자체가 지어지기 시작한 것은 그보다 조금 이른 시기부터다. 1970년에 안보상의 이유³¹⁾로 대피용 지하층 의무 설치 제도가 도입되었으며 비슷한 시기 주택의 난방 설비가 보일러로 대체되면서³²⁾ 주택에서의 지하층 설치가 증가하였다.

주거 용도가 아닌 지하층의 본격적인 증가는 1970년대 이후 불탄서 주택이 유행하고 보일러가 활성화되면서 이루어졌다. 임창복의 연구에 따르면³³⁾ 1972년까지 서울 주택의 90% 이상은 재래식 난방을 이용했지만, 1977년이 되면서 보일러식 난방이 90% 이상을 차지하게 되었다. 이러한 변화를 주도한 것은 불탄서 주택이었고, 불탄서주택에서 보일러실을 위한 공간을 마련하기 위해서 지하 공간이 필요했다. 민간 주택뿐 아니라 주택공사에서 건설하는 주택에서도 비슷한 시기에 보일러로의 전환이 이루어졌다.

이러한 상황에서 수도권 집중현상 등으로 인한 주택 부족 현상은 계속 되어 지하층의 주거로의 전환이 가속화 된다. 이러한 상황에서 1975년

30) 이전에는 일제시기 제정된 조선시가지 계획령을 준용하여 집행하였다.

31) 1968년 1월 21일 김신조 사건 이후 5월 28일 김현옥은 방공호의 지하건설을 선포하였다. 이후 건축법이 개정되어(1970년) 수도권의 경우 50평 이상의 건물의 경우 지하층이 있어야 건축허가가 나오게 되었다. 이러한 조치는 모든 지역에 일괄적으로 적용된 것이 아니라 인구가 20만 이상일 경우에 적용되었다. 그 결과 대도시, 특히 서울에서 지하층이 급증하는 원인이 된다.

32) 임창복, 『한국 도시 단독주택의 유형적 지속성과 변용에 관한 연구』, 서울대학교 박사학위논문, 1989.

33) 임창복, 앞의 글.

건축법이 개정되어 ‘환기, 기타 위생상 지장이 없을 때에는’ 지하층의 거실 설치를 허가하게 되었다. 하지만 여전히 독립된 세대로서의 주거가 인정된 것은 아니었다. 이는 당시 제도상 단독주택에서 여러 가구가 거주하는 것은 허용되지 않았기 때문이다. 하지만 관련 기사를 통해 음성적인 지하 셋방이 있었음을 확인할 수 있다.³⁴⁾

2.3.2. 지하층 주거의 양성화와 확산

독립된 세대로서 지하층 주거가 합법화되는 것은 1984년에 다세대주택이 도입되고 주택에서 다가구 주거가 제도화되면서부터다. 같은 해, 지하층 의무 설치 대상이 확대되고 지하층의 인정 기준은 완화되는 등 관련 제도의 변화를 바탕으로 본격적인 지하층 주거가 조성되기 시작했다. 결정적으로 1990년에 다가구주택이 도입되면서 ‘공식적으로’ 다가구주택에서의 지하층 주거가 빠르게 증가하게 된다.

한편, 1978년과 1981년, 건축법이 개정되면서 지하층의 면적은 용적률을 산정할 때 제외된다. 하지만 한 가지 생각해볼 점은 주택의 최대 층수 제한과 건폐율을 고려하면 당시 최대 용적률인 300~400%에 도달하는 것은 지하층의 면적을 포함하더라도 사실상 불가능하였다는 것이다. 1990년에 층수 제한이 완화되어 최대 층수가 3~4층으로 높아졌지만, 상황은 크게 다르지 않았다. 용적률 제한이 세분되면서 강화되는 2000년까지 지하층 면적의 용적률 면제조항은 지하층 주거의 조성에 직접적인 영향을 주지 못하였다. 그보다는 층수 산정 시 지하층을 제외하도록 한 것(1973년)과 지하층을 설치하여 건물의 총 높이가 증가하더라도 일조 관련 높이 제한에 별다른 영향을 미치지 않았다는 점³⁵⁾ 지하층 주거의

34) 잇단 연탄가스 중독 하룻새 서울서만 9명 숨져, 『동아일보』, 1977년 3월 9일

35) 박기범·최찬환, 「건축법규 변화에 따른 다가구주택의 특성에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집 계획계』 19(4), 2003, pp.77.

형성에 영향을 준 것으로 보인다.

이렇게 당국에서 지하층 주거의 형성을 적극 유도한 것은 앞서 언급하였듯이 서울의 주택이 만성적으로 부족했기 때문이다. 특히 이 시기에 지하층 주거가 급증하게 된 원인 중 하나로 선행연구자는 1980년대의 무허가 주택지 합동재개발을 언급하고 있다.³⁶⁾ 1983년부터 시행된 합동재개발로 서울 전체 가구의 8% 가까이가 거주하던 무허가 정착지가 철거되었으며 그 결과 저소득층을 위한 저렴한 주택의 재고가 급격하게 사라졌다.³⁷⁾ 당시 무허가 정착지에서 거주하던 주민들이 재정착하기엔 경제적 여건이 맞지 않아 합동 재개발은 서민의 주거 안정에 실질적인 영향을 주기 어려웠다고 보고 있다.³⁸⁾ 이에 대한 대안으로 공공임대주택, 영구임대주택 등 공공에 의한 공급을 시도하였으나 이것만으로는 주택난을 감당할 수 없었다. 그렇기 때문에 당국은 법제의 개정을 통하여 지하층 주거를 직·간접적으로 권장하게 되었다. 법령 개정 이외에도 4.13 부동산 대책이라 불리는 각종 규제 완화와 세제 혜택 등 지원책을 시행하여 다세대 주택과 다가구 주택의 건설을 촉진하였다.

다세대 주택과 다가구 주택은 정부의 직접적인 투자 없이 주택 보급을 촉진할 수 있는 수단이었으며 이들 주택에서 경제성을 확보하기 위해서는 지하층 주거의 건설이 필수적이었다. 김광중의 연구³⁹⁾에 따르면 다세대주택 거주가구의 20%, 다가구주택 거주가구의 30%가 지하층에 거주하는 것으로 나타날 만큼 당시 다세대, 다가구 주택에서 지하층 주거의 비중은 높았다.

36) 장진범, 『한국 (반)지하 주거의 사회적 표상과 거주자의 정체성 연구』, 서울대학교 석사논문, 2013, p.28.

37) 김수현, 『한국 공공임대주택 정책의 전개과정과 성격』, 서울대학교 박사논문, 1996, pp.123-127.

38) 사당동 재개발 시 이주민의 17.3%가 난곡 재개발 시 이주민의 47.4%가 지하층으로 이주한 것으로 파악되고 있다(조은, 조옥라, 「난곡 저소득 밀집지역의 재개발에 따른 주민이주에 대한 조사」, 신림종합사회복지관, 1992.).

39) 김광중, 『일반주택지역 정비모델 개발』, 서울시정개발연구원, 1994, pp.110-113.

2.3.3. 관련 규제의 강화와 편법적 지속

이처럼 관련 제도의 지원과 지속되던 지하층 주거의 증가 추세는 1999년과 2002년의 개정 이후 꺾이게 된다. 두 차례의 개정에 의해 다세대 주택과 다가구 주택의 주차기준이 대폭 강화되어 이전처럼 지하층을 주거로 사용하면서 주차공간을 확보하는 것은 사실상 힘들게 되었다.

이렇게 지하층에 대한 당국의 태도가 바뀐 것은 심각한 주차난 때문이라고 할 수 있다. 1980년대 이후 급증하던 자동차 대수의 증가에 비해 주차장의 증가는 턱없이 적었기 때문이다. 이러한 주차난은 대규모 단지로 지어지는 아파트보다는 다세대·다가구 주택을 비롯한 소규모 저층 주거지에서 특히 심하였다. 당시 조례 개정 이유는 주차난의 해결이 개정의 목표라고 말하고 있다.⁴⁰⁾⁴¹⁾ 이러한 상황에서 필로티를 주차장으로 사용하는 경우 층수 제한, 용적률 제한에서 제외하게 되면서 다세대·다가구 주택에서 지하층 주거가 가지는 경제적 이점은 거의 사라지게 되었고 실제로 2002년 이후 지하층을 포함한 다세대·다가구 주택은 거의 사라졌다.

지하층 주거에 대한 제도가 바뀐 또 다른 이유는 지하층 주거가 가지는 환경적인 불리함이다. 지하층 주거는 그 특성상 필연적으로 채광, 환기, 배수 측면에서 불리한 조건에 놓이게 된다. 물론 지하층을 처음 짓던 당시에도 이러한 점을 모르는 것은 아니었으나 반복적으로 수해로 인한 피해를 입게 되면서 근본적인 대책을 찾게 되었고 2010년 추석의 폭우⁴²⁾로 심각한 피해를 입고 난 후 부분적으로 지하층 주거의 신축을 금지하는 조치를 내리기도 하였다.

40) “주택가 주차난의 주요 원인인 다가구·다세대주택 및 공동주택의 부설주차장 설치기준을 세대(가구)당 자동차의 보유추세에 대응할 수 있도록 현실에 맞게 강화하여 주택가의 심각한 주차난을 해소하고, 도시계획시설기준에 관한 규칙의 개정에 따라 관련조문을 정비하려는 것임.”

41) 당시 기사에 따르면 2002년 4월에 ‘차고지 증명제’와 더불어 주차 규정의 강화를 시도 하였으나 시민들의 민원을 고려한 의원들의 소극적인 태도로 무산·연기된 바 있다. (서울 다세대 ‘1가구 1주차장’ 의무화, 『연합뉴스』, 2002.9.3.)

42) 수해취약 지역 ‘반지하’ 새로 못 짓는다. 『세계일보』, 2010년 9월 25일

이러한 조치가 가능 했던 것은 이전에 비해 서울의 주택부족이 심각하지 않게 되었기 때문일 것이다. 앞선 절의 <표 1-7>, 그림 <1-5>에서 확인 할 수 있듯이, 1980년대 - 1990년대에 바닥을 보이던 서울의 주택보급률은 2000년 들어 80%까지 상승하였고 이후 꾸준히 증가하게 된다. 그 결과 주택의 질과 환경을 고려할 수 있는 여유가 생겼다고 볼 수 있다.

하지만 다세대·다가구 주택의 지하층 주거의 신축이 중단되었다고 해서 지하층 주거의 신축이 완전히 사라진 것은 아니다. 3장에서 자세히 설명하겠으나, 다세대·다가구 주택 이외의 지하층 주거는 여전히 지어지고 있다. 1인 가구가 지속해서 증가하면서 다중주택이나 고시원과 같은 임시 혹은 비주거 형태 거처의 수요가 증가하였는데 이들의 경우 주택으로 취급받지 않아 강화된 주차규정을 적용받지 않고 있다. 그 결과, 여전히 지하층 주거의 경제성 이점이 지속되었고 대상지 조사 결과 실제로 계속해서 지어지고 있는 것으로 조사되었다.

제 3 장. 지하층 주거의 유형과 변화양상

3.1 지하층 주거 관련 법제의 변화

3.2 지하층 주거의 유형분류

3.3 소결

3. 지하층 주거의 유형과 변화양상

3.1. 지하층 주거 관련 법제의 변화

지하층 주거의 특성과 변화과정을 이해하고 유형을 구분하기 위해서는 법과 제도의 변화를 살펴볼 필요가 있다. 시간이 흐르면서 사회가 요구하는 주택의 모습은 계속해서 바뀌어 갔고 이는 법과 제도로써 드러나게 된다. 특히 지하층 주거는 형성과정과 주요 사용자의 특성 상 법과 제도의 영향을 강하게 받게 된다.

이에 본 절에서는 지하층 직접 관계되는 지하층 주거 허용 여부, 지하층 인정 기준, 지하층의 의무적 설치에 관계된 법제와 더불어 간접적으로 영향을 끼치는 밀도 관련 기준, 주차장 기준, 건축물의 용도 도입에 관한 규정을 살펴보았다.

3.1.1. 지하층에서의 주거 허용 여부

건축법이 최초로 제정·시행된 것은 1962년 1월 20일⁴³⁾의 일이다. 건축법이 제정되기 이전에는 일제강점기에 제정된⁴⁴⁾ ‘조선시가지계획령’을 준용하여 집행하였는데, 조선시가지계획령에 지하층에서의 거실설치에 관한 항목은 별도로 있지 않았다. 1962년 건축법이 제정되면서 지하층 주거에 관련된 조항⁴⁵⁾이 처음 등장하였으며, 지층(지하층)에서의 주거

43) 본 논문에서 건축법과 시행령의 날짜는 시행 일자 기준으로 한다.

44) 최종 개정 일자는 1943년 4월 1일

45) 건축법(1962.1.21. 법률 제984호) 제19조 (주택의 거실설치의 금지)

주택의 거실은 지층에 설치하여서는 아니된다. 단, 환기 기타 위생상 지장이 없을 때에는 예외로 한다.

는 원칙적으로 금지되었다.⁴⁶⁾

이렇게 금지되어있던 지하층에서의 주거 허용 조항은 1976년⁴⁷⁾ 개정된 다. 개정된 건축법 19조를 살펴보면 다음과 같다.

“제19조 (주택의 거실설치) 주택의 거실을 지표면이하에 설치하고자 할 때에는 환기 기타 위생상 지장이 없도록 하여야 한다.”

이전 내용과 비교해 보았을 때 환기와, 기타 위생상 지장이 없어야 거실을 지표면 이하에 설치한다는 것은 같다고 볼 수도 있다. 그러나 이전의 조항이 ‘금지’를 전제로 하지만, 개정된 조항은 ‘설치 가능’을 전제로 했다는 점⁴⁸⁾에서 차이가 있다. 다만, 여전히 환기나 기타 위생에 대한 구체적인 기준은 마련되어 있지 않아 완전하지 않은 당시 법체계의 모습을 보여준다.

해당 규정은 이후 그대로 유지되다가 1982년 건축법이 개정⁴⁹⁾되면서 삭제된다. 즉, 법 차원에서 지하층에서의 거주는 규제대상이 아니게 된 것이다. 이러한 지하층에서의 거주가 이미 보편화 되어 규제의 의미를 상실하였기 때문으로 생각된다.⁵⁰⁾

그런데 1990년에는 건축법이 아닌 다른 차원에서의 변화가 일어난다. 당시 다세대주택을 제외한 공동주택의 (연립주택 혹은 아파트) 경우 서울시 방침에 의해 지하층이 원칙적으로 허가되지 않고 있었다. 그런데 1989년 4월 17일 서울시는 창고 혹은 보일러실로 허가된 시내 연립주택 지하층의 대부분이 주거용으로 개조돼있는 현실을 고려, 서민주택의 확보 차원에서 이를 양성화하고 건폐율을 초과하지 않는 선에서 지하층의 옥외수세식 화장실 설치 등을 허용하는 방안을 검토 중이라고 발표한

46) 조건부로 예외를 두었으나 환기나 기타 위생에 대한 구체적 기준은 마련되지 않은 것으로 보인다.

47) 건축법(1976.2.1. 법률 제2852호)

48) 1970년에 지하층 의무 설치 규정과 기타 이유로 지하층이 증가하던 상황에서 만들어진 지하층을 활용하기 위한 차원에서 개정된 것으로 보인다.

49) 건축법(1982.7.1. 법률 제3558호)

50) 연립주택 지하 연탄보일러실 용도바꿔 임대 화재 위험 높다, 『경향신문』, 1981년 9월 15일

다.⁵¹⁾ 실제로 이듬해 3월 27일 서울시는 주택공급확대를 위한 종합대책을 수립기로 하면서 우선 공동주택 지하층에 대한 규제조치를 완화하여 오는 4월 1일부터 시행하기로 한다.⁵²⁾⁵³⁾ 이러한 변화가 시도된 것은 앞선 장에서 서술하였듯이 1990년대 초반까지도 서울의 주택보급률은 60% 가량으로 매우 낮은 상황이었으며 기 시가지가 대부분 개발되어 더 이상의 양적 공급이 힘들었기 때문으로 생각된다. 또한 90년대 들어서 단독주택은 점차 줄어드는 추세였으나 아파트와 연립주택의 공급은 계속해서 증가하였다는 사실도 해당 변화의 원인이 된 것으로 생각된다. 하지만 1991년 3월 16일 시행 1년 만에 공동주택 지하층의 거주 허용 방침은 폐지되었다.⁵⁴⁾ 당시 폐지된 배경을 살펴보면, 1991년 1월 주택건설기준에 관한 규정⁵⁵⁾이 개정되고 내무부 비상계획위원회에서 공동주택의 지하층은 비상시를 대비한 대피소로 유지되어야 한다는 의견을 제시하면서 서울시가 다시 공동주택 지하주거시설의 설치를 허용하지 않기로 된 것이다.⁵⁶⁾ 이는 당시까지는 주택의 공급보다는 안보적인 이유를 중시한 결과라고도 할 수 있겠지만 이미 만연해있는 연립주택을 기간을 정하고 양성화시키기 위해서라고 생각할 수 있을 것이다.

2010년 추석 연휴에는 폭우가 발생하고 수많은 집들이 침수되면서, 서

51) 연립 지하층 주거 양성화, 『경향신문』, 1989년 4월 17일

52) 공동주택 지하층도 주거용 허가, 『경향신문』, 1990년 3월 27일

53) 해당 기사에 의하면 공동주택의 지하층은 1981년부터 시행된 공동주택 지하층의 주거용도 규제지침에 의해 주거용으로는 사용하지 못하도록 규제를 받았다. 이러한 제도 완화의 근거로 서울시는 서울 시내 연립주택 20만 4천 5백 가구와 아파트 47만 8천 3백 가구에 딸린 지하층 10만 7천 가구가 주거용으로 허가받을 수 있을 것으로 추정하였다. 또한 서울시는 공동주택의 지하층을 공유지분면적에서 제외하는 방안도 추가로 검토하기로 하였다.

54) 연립주택 지하실 住居用인정 시행1년만에 白紙化, 『동아일보』, 1991년 3월 20일

55) 주택건설기준 등에 관한 규정(1991.3.16. 대통령령 제13252호)

56) 당시 기사를 살펴보면 시민들이 큰 혼란을 겪게 되었다고 말하면서 주택공급에도 상당한 차질을 빚을 것으로 우려하였다. 또한 실질적으로 대부분 지하층이 주거용으로 사용되고 있기 때문에 이와 같은 시의 조치는 무허가 지하주택만 양산하는 결과를 부를 것이라 우려하고 있다. 한편 서울시는 “1년간의 주거 허용으로 대부분의 연립주택의 지하층이 양성화돼 상당한 주택공급 효과를 얻었다”는 견해를 밝혔다.

울시는 반지하주택의 신축 규제에 대한 의지를 천명하였다.⁵⁷⁾ 서울시는 상습침수지역으로 지정된 지역⁵⁸⁾에서 건축허가를 제한하였으며 차후 건축법 개정 등을 통하여 ‘반지하’ 주택의 공급을 제한하기로 하였으며 장기적으로 제한지역을 서울시 전역으로 확대한다고 밝혔다.⁵⁹⁾

이후 2012년 건축법이 개정되어 상습 침수 지역에서는 지하층의 주거 용도 사용을 제한할 수 있다고 규정⁶⁰⁾하고 있으며 실제로 해당 법을 근거로 지구단위계획을 통하여 지하층 주거를 제한⁶¹⁾하기도 하였다.

3.1.2. 지하층 인정 기준

건축법 제정 시 지층(지하층)의 인정 기준은 ‘바닥으로부터 지표까지의 높이가 그 층의 천정의 높이의 3분의 1이상인 것’⁶²⁾으로 규정되었다. 해당 조항은 1973년에 지하층 인정 요건이 엄격해지는 방향으로 개정되어 바닥으로부터 지표까지의 높이가 천정고의 2/3 이상일 때 지하층으로 인정되게 된다.⁶³⁾ 이렇게 지하층의 인정 기준이 강화된 것은 당시

57) 수해취약 지역 '반지하' 새로 못 짓는다. 『세계일보』, 2010년 9월 25일

58) 당시 지정된 대상으로는 신정4동, 신월1·3·4·5동, 화곡 본동, 화곡1·2·4·6·8동, 망원1·2동, 서교동, 수궁동, 개봉1·2동, 대림2동, 가산동, 시흥1동 등이 있다.

59) 당시 서울시내 반지하 주택은 주택 326만여채 중 10.7%인 35만 채에 이르는 것으로 파악되었으며 서민들이 전셋집을 찾기 어려워질 것이라는 우려가 나타나기도 했다(서울 주택 10%가 반지하... ‘서민 주거공간 감소 우려’, 『한국경제』, 2010년 9월 24일).

60) 건축법(2012.4.18. 법률 제11128호) 제11조 4항 2목

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구(이하 "방재지구"라 한다) 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

61) 상습침수지 강남 '아랫반고개마을'... 지하층 개발 금지. 『아시아경제』, 2012년 12월 13일

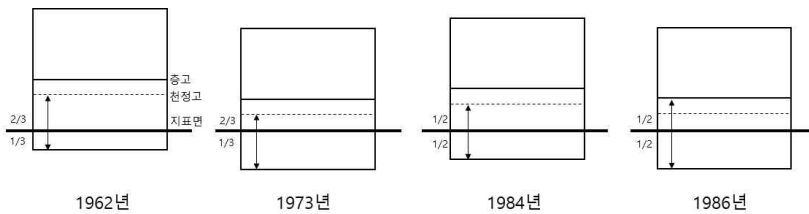
62) 건축법 제2조 5항

지층이라 함은 바닥이 지표 이하에 있는 것으로서 바닥으로부터 지표까지의 높이가 그 층의 천정의 높이의 3분의 1이상인 것을 말한다.

63) 건축법(1973.7.1. 법률 제2434호)

지하층의 방공호로서의 성격이 강화되어서 해당 기능을 충족시키기 위해서는 충분한 깊이가 필요해서인 것으로 보인다.⁶⁴⁾

해당 조항은 1984년에 한 차례 다시 개정⁶⁵⁾되는데 일반적인 지하층의 기준은 유지하면서 ‘다세대 주택’ 과 ‘단독주택’ 의 지하층만은 완화되어 ‘천정고의 1/2 이상’ 으로 개정⁶⁶⁾된다. 1986년에는 다시 한 차례 개정되어 ‘천정고’ 를 기준으로 높이를 산정하던 것을 ‘층고’ 를 기준으로 하게 된다.⁶⁷⁾



<그림3-1> 지하층 인정 기준 변화

건축법 제2조 (용어의 정의) 5항. "지하층"이라 함은 바닥이 지표이하에 있는 층으로서 바닥으로부터 지표까지의 높이가 그 층의 천정의 높이의 3분의 2이상인 것을 말한다.

- 64) 또한 이때까지는 지하층에서의 거주가 활성화되지 않은 것도 영향을 끼친 것으로 생각된다.
65) 건축법(1984.12.31. 법률 제3766호)

건축법 2조 5. "지하층"이라 함은 건축물의 바닥이 지표면이하에 있는 층으로서 그 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층의 천정까지의 높이의 3분의 2이상인 되는 것을 말하되, 다세대주택(延面積이 330m²이하로서 2世帶 이상이 居住할 수 있는 住宅을 말한다. 이하 같다) 및 단독주택의 경우에는 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층의 천정까지의 높이의 2분의 1 이상이 되면 지하층으로 본다.

- 66) 해당 개정은 같은 시기 이루어진 다세대 주택의 성행과 제도적 도입과 맞물린다고 할 수 있다. 하지만 ‘단독주택’의 경우, 다가구의 거주를 인정하지 않는 상황이었다. 이러한 상황에서 단독주택을 포함하여 예외조항을 둔 것은 다가구화된 단독주택이 원칙적으로는 불법이었으나 사실상 인정하고 지하층에 거주하는 주민들의 환경 개선, 그리고 주택공급 물량의 확대를 도모한 것으로 보인다.
67) 이렇게 개정된 결과 지하층 바닥의 위치가 이전에 비하여 낮게 되었다. 해당 개정은 천장을 임시로 낮게 설치하여 허가받은 후 천장을 뜯어 실제보다 바닥을 높이는 것을 방지하기 위한 조치로 생각된다.

이후 지하층 규정은 소관의 변화⁶⁸⁾를 거친 후에 1999년⁶⁹⁾ 예외조항이 삭제되어 일률적으로 ‘층고의 1/2이상’ 이 지표면 아래에 있는 것으로 개정된다.

3.1.3. 지하층의 의무 설치 조항

지하층의 의무 설치 조항은 1970년 건축법이 개정⁷⁰⁾되면서 다음과 같이 신설되었다.

“건축법 제22조 3 (지하층의 설치)

①건축주는 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 건축하고자 할 때에는 지하층을 설치하여야 한다.

②전항의 규정을 적용할 행정구역과 지하층의 규모·구조·설비에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.”

“건축법 시행령 제106조 (지하층설치기준)

①인구 20만이상 또는 건설부장관이 지정공고하는 도시의 행정구역내에서 지상층의 연면적 200평방미터 이상의 건축물을 건축하고자 할 때에는 법 제22조의 3의 규정에 의하여 다음 기준에 의한 지하층을 설치하여야 한다. 다만, 창고·차고·화장장·도살장 기타 이와 유사한 건축물과 시장·군수가 인근에 당해 건축물의 지하층에 갈음할 시설 또는 자연조건이 있다고 인정될 때에는 그러하지 아니하다.”

1. 지상층의 연면적이 200평방미터이상의 건축물에는 그 연면적의 10분의 1이상의 지하층.

2. 학교·극장·영화관·연예장·관람장·백화점·시장등 대중의 용에 공하는 특수건축물과 공장에 대하여는 수용인원을 기준으로 하여 1인당

68) 1992년 6월 1일의 개정에 해당 조항이 건축법 시행령으로 옮겨갔으며 1999년 5월 9일 다시 건축법으로 해당 조항이 돌아왔다.

69) 건축법(1999.5.9. 법률 제5895호)

70) 건축법(1970.3.2. 법률 제2188호)

0.25평방미터 이상의 지하층.

해당 기준을 살펴보면 인구 20만 이상의 큰 도시에서 일정 규모 이상의 건축물을 신축하는 경우 지하층을 의무적으로 설치하도록 하였다. 이러한 조항이 신설된 것은 당시 안보적 상황을 고려한 것으로 당시 주요 관계자인 김현옥 서울시장⁷¹⁾과 무임소장관⁷²⁾인 김윤기의 발언⁷³⁾에서 그 취지를 확인할 수 있다. 즉 이러한 의무적인 지하층은 유사시 대피소로 사용하는 것을 목표로 만들도록 하였다는 것을 알 수 있다. 또한 유사한 시설과 자연 조건이 인정되면 지하실을 설치하지 않아도 된다는 조항과 해당 법 개정에서 지하층 인정 기준을 천정고의 1/3에서 천정고의 2/3으로 크게 강화한 것도 대피소로서의 지하층의 성격⁷⁴⁾을 보여준다고 할 수 있다.

이에 따라 서울에서는 일정 규모 이상의 주택에서 지하층을 설치해야만 하게 되었으며 이듬해에는 50평 이상의 건물에 지하시설을 갖추던 것을 20평 미만의 소규모 일반 주택에도 설치하는 방안을 검토하기도 하였다.⁷⁵⁾ 해당 규정은 1984년에 다시 강화⁷⁶⁾되어 ‘수도권’⁷⁷⁾에서 건축하는

71) 서울시장 김현옥은 ‘오는 71년도까지 4백만 시민 중 3백 5십만을 전시체제하에서 대피시킬 수 있는 방공호 구실을 할 지하건설을 하겠다’고 밝혔다... (중략) 또한 김 시장은 앞으로 건축법을 개정하여 허가조건에 ‘2층 이상은 지하에 창고, 3층 이상은 건물 수용인원의 70%를 수용할 수 있는 주차장이나 창고시설을 갖추도록 강제규정을 넣겠다’라고 말하였다 (지하에 방공시설 김시장 고층건물엔 의무적으로, 『동아일보』, 1968년 5월 28일).

72) 1968년 1·21 사태, 소위 말하는 ‘김신조 사건’이 발생하면서 당시 안보적 조치가 사회 전반으로 확산하여 주민등록번호제도가 만들어지기도 하였다. 이러한 상황에서 정부는 충분한 양의 방공호를 확보할 이유가 있었다.

73) “적의 기습에 대비, 중요 산업시설과 도시 및 농촌에 산재한 주택에도 내탄 구조를 가진 방어시설을 갖추도록 권장할 방침”이라고 하면서 관계부처와의 협의를 통해 각 시설에 방공호 설치를 규정하는 입법작업을 추진할 계획이라 밝혔다(주택에도 방위시설 권장, 『경향신문』, 1968년 6월 27일).

74) 1976년 4월 15일 시행된 건축법에서는 “지하층중 전기·냉난방·급배수를 위한 기계설비를 설치하는 부분은 제1항의 규정에 의한 지하층으로 보지 아니한다”라는 조항이 추가되어 지하의 기계실과 대피용 공간은 별도로 취급하게 된다.

75) 유사시 대비 방공호 있는 건물 표시케 주택에도 지하실 규정 검토, 『경향신문』, 1971년 12월 8일

76) 건축법 시행령(1984.7.1. 대통령령 제11461호) 제47조.

건축물은 면적이 85m²(78)를 초과하는 경우 지하층을 설치하도록 하였다.

이렇게 강화되던 의무 설치 규정은 1992년(79)과 1993년(80) 다시 완화된 후 1999년(81) 완전히 폐지된다. 해당 규정이 점차 완화되고 폐지된 배경에는 대부분의 건축물이 필요에 의해 지하층을 설치하고 있었다는 점과 1999년의 개정의 경우 주차를 해결하고 필로티형 주택을 권장하기 위한 것으로 보인다.

3.1.4. 건축면적 / 층 수 산정 기준

면적과 층수 산정기준은 간접적으로 지하층 주거의 경제성을 결정하여 지하층 주거의 형성에 관련된다. 환경적으로나 시공 측면에서 불리한 지하층의 주거의 경우 층이나 면적에서의 제한을 피해 가는 이점이 있어야 경제적인 측면에서 지하층을 설치하는 이점이 확보되기 때문이다.

건축법에서 관련된 기준이 등장하는 것은 1973년으로 제3조 8항에 “... 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하며” 라는 조항이 신설되어 지하층의 건설로 인해 최대로 지을 수 있는 지상층이 줄어들지 않게 되었다.

77) 수도권정비계획법 제2조 1호의 규정에 의한 “수도권”이라 함은 서울특별시와 대통령령이 정하는 그 주변지역을 뜻한다.

78) 85m²가 평 단위로 대략 25.8평임을 감안할 때 사실상 거의 모든 건축물에 지하층을 설치하게 되었다. 그렇기 때문에 만약 지하층에 주거용 세대를 설치하지 않더라도 대부분의 주택에는 지하층이 설치되어야 하게 되었다.

79) 수도권의 경우 85m² 이상에서 200m² 이상으로 변화하였다. (건축법 시행령(1992.6.1.))

80) 1993년 8월 9일 시행된 건축법 시행령에는 바닥면적의 합계가 330m²(수도권의 경우에는 200m²)이상인 건축물을 건축하는 경우에는 일정규모이상의 지하층을 의무적으로 설치하도록 하고 있는 바, 공장과 주택(아파트 및 연립주택을 제외함)을 건축할 경우에는 지하층을 설치하지 아니할 수 있도록 함으로 개정하였다. 반대로 생각하면 단독주택과 다세대 주택에서는 의무적으로 지하층을 설치할 필요가 없어졌다.

81) 폐지 이유를 “대지면적의 최소한도, 인접대지경계선으로부터의 이격 거리, 지하층설치 의무 등 국민에게 과도한 부담을 주는 규제를 폐지하고”라고 밝히고 있다. (건축법(1999. 5.9. 법률 제5895호))

1978년⁸²⁾에는 의무적 지하층과 주차장을 위한 지하층의 경우 용적률의 산정에서 제외해 비주거용 지하층은 완전히 밀도의 제한에서 제외되게 되었다. 해당 조항은 1981년⁸³⁾ 다음과 같이 재개정되었다.

“다만, 용적율의 산정에 있어서는 지하층의 바닥면적을 제외한다.”

즉, 용도와 관계없이 지하층의 면적은 용적률 산정에서 완전히 제외된 것⁸⁴⁾이며 이때까지 지하층에 대한 면적 관련 규정은 지속해서 완화·권장되는 경향을 보인다.

이후에는 지하층에 직접 적용되지는 않지만, 간접적으로 주차 관련 기준이 변화한다. 1990년⁸⁵⁾에는 필로티 부분이 주차에 전용되는 경우 면적에 산입하지 않게 되었으며, 2000년⁸⁶⁾에는 그 범위가 확장되면서 높이에 서도 필로티 층을 제외하게 되었다. 그 결과 필로티 층은 높이, 면적 면에서 지하층과 같은 혜택을 받게 되었고 비슷한 시기에 주차장 확보 규정이 적용되면서 지하층의 이점이 상당 부분 줄어들었다.

추가로 지하층 주거와 간접적으로 관련된 조항으로는 옥외계단의 면적 포함 여부가 있다. 1984년⁸⁷⁾의 개정으로 폭 1m 미만의 옥외계단은 건축 면적 산정에서 제외되어 이러한 이점을 최대한 활용하는 새로운 유형이 등장하는 계기가 되었으며 1991년⁸⁸⁾에는 다시 해당 조항이 삭제되었다.

82) 건축법 시행령 (1978.10.30.)

83) 건축법 시행령 (1981.10.8.)

84) 다만, 당시 시행되던 최대 용적률을 고려해 볼 때 해당 조항이 당시에는 크게 영향을 끼치지 않았을 것으로 보인다.

85) 건축법 시행령(1990.2.18.) 제101조 면적, 높이 등의 산정방법

“라. 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분은 당해부분이 공중의 통행 또는 차량의 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 이를 바닥면적에 산입하지 아니한다.”

86) 건축법 시행령(2000.7.1.)

101조 5. 건축물의 높이 : 지표면으로부터 당해건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 제82조 및 제86조제2항의 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이로 한다.

87) 건축법 시행령(1984.5.7.)

3.1.5. 밀도 관련 기준

건축법에서는 처음에는 건폐율만으로 밀도를 규제하였다. 건폐율의 경우 직접 지하층과는 큰 관련이 없다. 하지만 1990년대 이후 용적률 기준이 강화되고 다세대·다가구·연립주택의 층수가 제한되면서 층수와 용적률에 구애받지 않는 지하층의 특성은 이점이 되었다.

시기	법	시행령	조례
1980년대	1967.3.30. (대지면적 - 30) X 6/10 이하 1972.12.30. 주거지역: 60% 이하	-	-
1990년대	1991.5.31. 주거지역: 90% 이하	1992.5.30. 일반주거: 60% 이하	1993.4.10 일반주거: 60% 이하
2000년대	2000.1.28. 주거지역: 70% 이하	2000.7.1 1종 / 2종 일반 : 60% 이하 3종 일반: 50% 이하	2000.7.15. 1종 / 2종 일반 : 60% 이하 3종 일반: 50% 이하

<표3-1> 건폐율 기준 변화

시기	법	시행령	조례 / 지침
1970년대	1970.1.1. 용적률 규정 신설 1972.12.30. 주거지역: 500% 이하	1973.9.1. 주거지역: 300% 이하	-
1980년대	1982.4.3. 주거지역: 500% 이하 1986.12.31. 주거지역: 400% 이하	-	1983.5.4. 주거지역: 강북지역 - 250% 이하 강남, 여의도 - 300% 이하
1990년대	1995.1.5.	1995.12.30.	1990.6.15.

88) 건축법 시행령(1991.12.31. 대통령령 제13556호)

	주거지역: 700% 이하	주거지역: 400% 이하	주거지역: 300% 이하 1990.11.9. 주거지역: 400% 이하 1992.9.23. 주거지역: 300% 이하 1993.4.10. 1종 일반: 200% 이하 2종 일반: 300% 이하 3종 일반: 400% 이하
2000년대	2000.1.28. 주거지역: 700% 이하 2002.2.4. 주거지역: 500% 이하	2002.12.26. 1종 일반: 100~200% 2종 일반 150~250% 3종 일반: 200~300%	2000.7.15 1종 일반: 150% 이하 2종 일반: 300% 이하 3종 일반: 400% 이하

<표3-2> 용적률 기준 변화

다세대주택	다가구주택	연립주택
1985.7.17. (서울시) - 3층 1988.2.24. - 3층 1990.4.27. - 4층 2000.6.27. - 4층	1990.3.6. (서울시) - 4층 1990.4.21. (서울시) - 4층 1996.6.11. (서울시 심의) - 2층 2000.6.27. (시행령) - 3층	1980.5.26. - 3층 1990.7.16. - 4층 2000.6.27. - 4층

<표3-3> 층수 제한 기준 변화

3.1.6. 주차장 기준

지하층 주거가 있는 주택은 연립주택을 제외하고 대부분 좁은 대지에 지어져 주차장 기준이 배치나 건물의 용도에 영향을 미치게 된다. 서울시를 기준으로 본 논문에서 다루는 용도의 주차규정을 정리하면 다음과 같다. 주차장 관련 기준의 경우 서울의 폭발적인 차량 증가와 관련되어 있다. 1975년의 경우 서울의 등록 차량 대수는 불과 83,661대였으며 10만 명 당 자동차 수는 1,200대에 불과하였다. 그러던 것이 1985년에 4,600대, 1990년에는 11,200대 1995년에는 20,000대를 돌파하게 되었으며 서울 시내 총 자동차 대수는 240만 대를 돌파하게 되었다.⁸⁹⁾ 그 결과 서

울 시내는 극심한 주차난을 겪게 되고 주택의 주차 규정은 지속해서 강화되는 방향으로 개정되었다.

시기	종류	내용
1981.1	공동주택	건축물연면적250㎡마다1대
1984.12	공동주택	전용면적 85㎡ 이상: 건축물연면적150㎡마다1대 전용면적 85㎡ 미만: 건축물연면적250㎡마다1대
1991.07	단독주택	건축면적 200㎡ 이하: 1대 건축면적 200㎡ 초과: 1대에 200㎡를 초과하는 150㎡ 당 1대를 더한 대수
	공동주택	건축면적 150㎡당1대
1997.01	단독주택	시설면적 120㎡초과 180㎡이하는 1대, 시설면적 180㎡초과의 경우는 1대에 180㎡를 초과하는 120㎡당 1대를 더한 대수
	다가구주택	건축연면적 87㎡초과 133㎡이하: 1대 건축연면적 133㎡초과: 1대에 133㎡를 초과하는 90㎡당 1대를 더한 대수 다만, 전 주차대수가 세대당 0.6대에 미달되는 경우에는 세대당 0.6대 이상
	공동주택	건축연면적 85㎡당1대 다만, 전 주차대수가 세대당 0.7대에 미달되는 경우에는 세대당 0.7대 이상
	단독주택	이전과 동일
1999.11	다가구주택 다세대주택	시설면적 87㎡초과 134㎡이하: 1대 시설면적 134㎡초과: 1대에 134㎡를 초과하는 90㎡당 1대를 더한 대수 다만, 전 주차대수가 세대당 0.7대에 미달되는 경우에는 세대당 0.7대 이상
	단독주택	이전과 동일
2002.09	다가구주택 다세대주택	99년 조례에서 세대당 0.7대를 세대당 1대로 개정
2005.01	단독주택	시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하 : 1대, 시설면적 150㎡초과 : 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 [1+(시설면적-150㎡)/100㎡]
	다가구주택 다세대주택	시설면적 85㎡이하 => 1/75 (대/㎡) 시설면적 85㎡초과 => 1/65 (대/㎡) 다만, 전 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당 1대 이상

<표3-4> 서울시 주차장 조례기준 주요 변화

89) 서울시, 서울시 열린데이터광장, <http://data.seoul.go.kr/>

특기할 만한 사항으로는 단독주택의 경우 공동주택에 비해 뒤늦게 규정이 생겼으며, 다가구주택을 위한 규정이 1997년 별도로 제정된 후 1999년에 다세대주택과 통합된다는 점과 2002년에는 이전보다 상당히 다가구주택과 다세대주택의 규정이 강화되었다는 점이다. 이러한 변화는 용적 관련 조항과 결합하여 지하층 주거의 증감이나 수가 되는 유형의 변화에 영향을 끼치게 된다.

3.1.7. 건축물의 용도

인구의 지속적인 증가와 함께 변해가는 주거 상황에 대응하기 위해서 새로운 용도와 주거 유형이 규정되기도 하였으며 이는 새로운 지하층 주거의 형성에 영향을 끼치기도 하였다. 현재 건축물의 용도는 건축물의 시행령의 별표1에 정의되어 있으나 새로운 용도가 생기는 경우 우회적인 지침 등을 통하여 도입되기도 하였다.

가) 다세대주택

다세대 주택은 1984년⁹⁰⁾의 건축법 개정을 통하여 도입되었다. 하지만 시행령의 용도에서 등장하는 것이 아니라 앞서 서술한 지하층의 인정 기준인 2조 5항에 함께 다음과 같이 정의되고 있다.

“지하층”이라 함은 건축물의 바닥이 지표면이하에 있는 층으로서 그 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층의 천정까지의 높이의 3분의 2이상인 것을 말하되, 다세대주택(延面積이 330m²이하로서 2世帶이상인 住宅) 및 단독주택의 경우에는 바닥으로부터 지표면까지의 높이가

90) 건축법(1984.12.31. 법률 제3766호)

당해 층의 천정까지의 높이의 2분의 1 이상이 되면 지하층으로 본다.

위의 조항에서 볼 수 있듯이 지하층의 인정 규정을 개정하면서 다세대 주택과 단독주택만을 별도로 완화하였음을 볼 수 있다. 이를 보았을 때 다세대주택 제도의 도입이 주택의 양적인 증가를 위한 것임을 엿볼 수 있다. 이러한 면은 해당 건축법 시행령 개정과 함께 발표된 개정 이유⁹¹⁾에서도 확인할 수 있다.

이렇게 지하층을 규정하면서 함께 정의되었던 다세대 주택은 건축법 시행령에 정식으로 등장하는 것은 1988년의 전면적인 건축법 개정⁹²⁾이 이루어 지면서이다. 해당 개정에서 다세대 주택은 “3. 다세대주택(연면적 330m²이하이고 3층 이하로서 2세대 이상인 것⁹³⁾)” 으로 정의되었으며⁹⁴⁾ 1992년⁹⁵⁾ 건축법의 지하층 관련 조항에서 삭제된다. 다세대제도의

91) 건축법(1984.12.31. 법률 제3766호)

다세대주택의 경우 공동주택에 관한 요건을 적용하던 것을 그 요건의 일부를 현실에 맞게 완화 조정하고, 지하층의 경우 사람이 거주하는 경우도 있어 그 편의를 도모하기 위하여 지하에 묻히는 부분을 축소 조정하며, 일부 경미한 위반행위에 대한 제재로서 벌금을 과태료로 전환하려는 것임.

①건축물의 지하층은 종래에는 그 층의 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층의 천정까지의 높이의 3분의 2 이상이어야 하였으나, 연면적 330m²이하의 다세대주택과 단독주택의 경우에는 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층의 천정까지의 높이의 2분의 1 이상이 되면 지하층으로 보도록 완화함.

②건축물의 3층이상의 층을 공동주택의 용도로 사용되는 건축물은 그 주요구조부를 내화구조로 하도록 되어 있으나, 공동주택의 규모가 연면적 330m²이하인 다세대주택의 경우에는 내화구조로 하지 아니하여도 되도록 함.

③연면적 330m²이하의 다세대주택의 경우에는 그 높이에 따른 인접대지경계선으로부터 띄어야 할 거리를 완화할 수 있는 근거를 마련함.

92) 건축법 시행령(1988.3.1. 대통령령 제12403호)

93) 윤혁경의 연구에 의하면 구체적인 건축기준은 1985년 지침으로 시달되었다. 초기에는 최대 9세대였으며 이후 19세대로 개정되었다. 또한 서울시는 1986년 8월, 시장의 방침으로 기준을 강화하여 주변 30m 이내에 단독주택이 70% 이상이면 평균 층수로 제한하였고 세대 당 면적 또한 인근 평균면적의 70% 이상, 6세대 이하를 권장하였다. (윤혁경, 「건축법령의 변천과정을 통해 본 주택의 형태변화」, 2004)

94) 해당 개정에서 다중주택 또한 “단독주택, 2. 다중주택(학생 또는 직장인들의 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 된 주택)” 으로 정의되었다.

95) 건축법 (1992.6.1 법률 제4381호)

도입은 다가구가 거주하는 소규모주택이 본격적으로 확산되는 계기가 되었으며 정부에서는 별도의 제도를 통하여 다세대 주택의 건설을 장려하였다.

서울시의 경우 공동주택은 10가구 이상일 때 주택건설촉진법에 따른 사업승인을 받아야 했으나 다세대주택의 경우 20가구 이상일 때에만 사업승인을 얻도록 하였으며⁹⁶⁾ 공동주택의 건폐율은 최대 40%였으나 다세대 주택의 경우 최대 50%로 완화해주었다.⁹⁷⁾ 또한 경제적인 측면에서도 지원이 있었다. 용자 절차와 기준을 최대한 완화시켜주었으며⁹⁸⁾ 그 용자 금액 또한 증가⁹⁹⁾¹⁰⁰⁾하여 가구당 최대 750만 원¹⁰¹⁾ 가량을 용자받을 수 있었다. 그 외에도 임대소득세 면제, 등록 취득세 감면, 토지개발공사가 개발 분양하는 토지의 수의계약¹⁰²⁾, 건축허가 시 부과토록 되어있는 주택채권매입의 면제, 표준설계도 지원 등의 혜택을 주었다.

이러한 혜택을 받은 결과 다세대주택의 경제성이 상당히 증가하여 공사비를 충분히 가지지 않더라도 임대를 통해 공사를 진행할 수 있었으며 단독 주택을 불법 개조하여 실질적으로 다세대주택으로 활용하고 있는 경우에도 신고를 통하여 양성화하기도 하였다.¹⁰³⁾

나) 다가구주택

다가구주택은 실질적으로는 건설부 지침에 의해¹⁰⁴⁾ 1990년 도입되었으

96) 서울시 다세대주택 건설 20가구 이상 승인, 『매일경제』, 1985년 12월 26일

97) 서울시 다세대주택 건폐율 40%에서 50% 완화, 『매일경제』, 1985년 9월 11일

98) 민간주택사업자에 대한 신용조사를 매회에서 매년으로 완화하였으며 용자처리소요기간도 41일에서 30일로 단축시켰다(용자 절차 간소화, 『매일경제』, 1985년 4월 5일).

99) 세대별로 화장실 부엌 따로 설치 다세대주택이란 무엇인가, 『매일경제』, 1985년 8월 9일

100) 다세대주택 가구당 750만원 용자, 『매일경제』, 1984년 11월 29일

101) 국민주택기금을 활용하여 가구당 750만원을 5년 거치, 15년 분할상환, 연리 3% 조건으로 장기저리지원 (다세대주택 가구당 750만원 용자, 『매일경제』, 1984년 11월 29일)

102) 도시계획구역내 유흥지로 지정된 토지를 건축주에게 싸게 공급하고 공영개발한 택지를 수의계약으로 택지조성원가로 제공하게 되었다.

103) 본궤도에 오를 다세대주택 건축법개정안 내용, 『매일경제』, 1984년 11월 19일

104) 건설부 지침(1990.4.21. 30240-9321)

나 이는 지침에 의한 것이었으며 건축법상으로는 1999년 시행령 개정¹⁰⁵⁾에 의해 정식으로 도입¹⁰⁶⁾된다. 다가구 주택의 경우 그 형태나 공간은 다세대주택과 거의 유사하다. 그런데도 다세대주택 도입 이후 추가로 다가구주택이 도입된 것은 다세대주택이 가지는 한계에 그 원인이 있었다. 다세대주택의 경우 공동주택으로 분류되어 분양을 통하여 주택에 입주하여야 했는데 주요 대상 세입자의 경우 경제적인 문제로 다세대주택을 통한 주거서비스 공급에서 제외되었다. 그렇기 때문에 다세대주택의 도입 이후에도 음성적인 다가구 거주 단독주택들이 음성적으로 건축되고 있었으며¹⁰⁷⁾ 정부는 이러한 문제점을 해결하기 위해 다가구주택이라는 주거 유형을 도입하였다.¹⁰⁸⁾ 이후 다가구주택은 여러 차례 개정을 통하여 소유권 부분을 제외하고는 용적률, 면적, 층수, 주차 등 대부분의 제한에서 다세대주택과 유사하게 되었다.

다) 고시원

전문적인 고시원은 1970년대 후반부터 등장이 확인되고 그 문제점에 대한 보도도 여러 차례 이루어졌지만,¹⁰⁹⁾ 법규상으로는 제대로 정의되지 않아 편법으로 운영되면서 제도의 사각지대에 존재해왔다. 그러다가 대규모 화재 등 안전에 대한 문제점이 부각되면서 2009년¹¹⁰⁾에 들어서야

105) “주택으로 쓰이는 층수가 3개층 이하이고 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660m² 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것” (건축법 시행령(1999.5.9.))

106) 윤혁경은 ‘주택 200만호 정책의 하나로 법령에 근거하지 않고 지침에 의해 도입된 제도이며, 10년 동안 법령에 근거하지 않은 것은 위법이 아닐 수 없는 사건’이라 평하였다. (윤혁경, 「건축법령의 변천과정을 통해 본 주택의 형태변화」, 2004)

윤혁경, 「건축법령의 변천과정을 통해 본 주택의 형태변화」, 2004

107) 이정덕·신범식, 「다세대주택 표준형개발에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집』 4(3), 1988, p.5.

108) 박기범, 「건축기준에 따른 다가구 주택의 건축적 특성에 관한 연구」, 서울시립대 석사논문, 1999, p.14.

109) 대학가 하숙비 또 올라, 『동아일보』, 1984년 02월 28일

110) 건축법 시행령(2009.7.16.)

이를 정의하고 관리하기 위해 법률상 용도로 등록되었다.

“파. 고시원(「다중이용업소의 안전에 관한 특별법」에 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 층에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 미만인 것”

즉, 고시원은 주거에 가깝지만, 원칙적으로 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것으로 정의되며 단독주택 중 다중주택과 유사한 특성을 보이고 있다.

	지하층 주거 허용	지하층 인정 기준	지하층 의무 설치	면적 산정 기준	층, 높이 관련	용적률	주차 기준 (서울)	건축물의 용도	정치·사회적 상황	주택정책 및 제도
1970년 이전	지하층 거실 설치 불허 (62년)	바닥으로부터 지표까지의 높이가 그 층의 천정의 높이의 3분의 1이상인 경우 (62년)					-	-	서울 인구 200만 돌파 (60년) 서울 인구 400만 돌파 (68년) 김신조청와대침투사건 (68년)	철거정비집단지주 (55년-72년) 토지구획정리사업 (56년 - 81년) 대한주택공사 설립 (62년)
1970년대	지하층 주택 설치 허용 (76년)	천정 높이의 2/3이상인 경우 (73년)	인구 20만 이상, 연면적 200㎡ 이상 시 설치 (70년)	지하주차장, 의무에 의한 지하층 용적률 산정에서 제외 (78년)	지하층 층수 산정에서 제외 (73년)	400% -> 300% (73년)	-	-	와우아파트 붕괴 (70년) 광주대단지 사태 (71년) 오일쇼크 (73년) 서울 인구 800만 돌파 (79년)	주택 250만호 건설계획 (72년) 주택건설촉진법 (72년) 아파트 층수제한 완화 (77년)
1980년대		단독주택, 다세대주택: 천정고의 1/2 이상 (84년) 천정고 -> 층고로 개정 (86년)	수도권: 연면적 85㎡ 이상 (84년)	지하층 용적률 면제(81년) 다세대주택의 옥외계단 건축면적 면제(84년)	다세대 주택 층수제한: 3층 (85년)	400% (88년)	-	다세대주택 제도 도입 (84년) 다중주택 제도 도입 (88년)	서울 인구 1000만 돌파 (88년)	주택 500만호 건설계획 (81년) 표준설계확대(82년) 민간합동개발(87년)수도권 신도시 구상 (89년)
1990년대	서울시, 공동주택 지하층 주거 허용 (90년) 서울시, 공동주택 지하층 주거 허용 취소 (91년)	해당 규정 건축법 시행령으로 이관 (92년) 건축법으로 재 이관, 일괄적으로 층고의 1/2로 통합 (99년)	수도권 연면적 200㎡ 이상 (92년) 단독주택, 다세대주택 의무설치 면제(93년) 지하층 의무 규정 폐지 (99년)	지상층 주차장 면적 면제 공동주택 필로티 주차장 면적 면제(90년) 옥외계단 건축면적 포함 (91년)	층수제한 완화 다세대: 4층 다가구: 3층 (90년)	300% (서울시, 93년)	다가구주택 주차기준 제정 (97년) 다세대/다가구 기준 통합 (99년)	다가구주택 제도 도입 (90년) 다가구주택 건축법 시행령에 표기 (99년)	서울 인구 최대치 1096만 (92년) 주택보급률 70% 돌파 (97년)	주택 300만호 건설계획 (93년)
2000년대 이후	서울시, 침수지역 반지하 규제(10년) 상습 침수지역의 지하층 주거 사용 제한 (12년)	-	-	-	높이 산정시 필로티층 제외 (00년)	세분화 (00년)	다세대/다가구 주택 기준 강화(02년)	고시원 용도 도입 (09년)	주택보급률 100% (02년) 1인 가구 비율 20% 돌파 (05년)	국토계획법 (02년) 최저주거기준 (03년)

<표3-5> 관련 상황과 법제의 변화

3.2. 지하층 주거의 유형분류

3.2.1. 유형분류 기준

지하층 주거의 유형을 나눔에 앞서, 건축에서의 유형의 의미에 대하여 살펴볼 필요가 있다. 주거 유형은 다양하게 정의 될 수 있다. 손세관은 ‘일단의 주택들이 서로 공통으로 지니고 있는 기본적인 성격 또는 구성적 원리¹¹¹⁾’로 주거유형의 성격을 규정하고 있다. 이어서 그는 유형을 ‘형태를 만들어내는 구성적 법칙이나 개념’이라고 설명하고 있다. 모네오는 ‘같은 구조를 공유하고 있는 일단의 사물을 규정하는 개념’이라고 설명하고 있다. 송인호는 유형이라는 개념이 주장하는 바에 따라 여러 가지로 다르지만, ‘구체적인 형태를 가리키는 개념이 아니라 형태를 만들어내는 일종의 개념적 틀’¹¹²⁾이라는 점에서 같다고 하면서 유형을 독자성과 반복성의 개념으로 정의하였다. 즉 유형은 자체의 고유한 성격을 가지면서 형태 이전에 존재하여 건축형태를 구성하는 논리적 법칙이다.

이들의 의견을 종합하여 볼 때 주거유형이란 ‘형태 혹은 구조를 공유하는 집단의 구성 원리’로 생각해 볼 수 있겠다. 이런 점을 염두에 두고 생각을 해보면 지하층 주거의 경우 그 특성에 의해 법제의 영향을 강하게 받고 있기 때문에 일차적으로 법제를 변화를 고려할 필요가 있다. 지하층 주거의 유형을 구분할 때 있어서 또 하나 생각해볼 점은 지하층 주거가 독립적으로 존재하지 않고 주택, 혹은 비주택 건축에 속해있다는 점이다. 그렇기 때문에 유형을 나누는 데 있어서 다른 주거 유형과는 다르게 생각해볼 점이 생기게 된다. 일반적인 구성에서는 거의 비슷하지만 지하층 주거의 관점에서는 여러 가지 차이점이 있을 수 있으며, 반대

111) 손세관, 『도시주거 형성의 역사』, 열화당, 2000, p.14.

112) 송인호, 「도시형한옥의 유형연구: 1930년-1960년 서울을 중심으로」, 서울대 박론. 1990

로 건물의 전체적인 구성은 상이하지만 지하층 주거는 거의 유사한 특성을 가질 수 있기 때문이다. 예를 들어 준주택형의 경우 고시원과 다중주택과 함께하는데 두 건축물의 공간구성과 규모는 크게 다를 수 있다. 하지만 지하층 주거를 기준으로 삼았을 때 내부 구성을 비롯한 기타 특징을 공유하는 바가 많기 때문에 같은 유형을 가지는 것으로 보았다.

결과적으로 본 논문에서는 지하층 주거가 받는 법제의 영향, 독립된 주거단위로서 구성되었는지, 진입방식이나 바닥의 위치 등을 기준으로 지하층 주거의 유형을 구분하였다. 유형 선정 시 다세대/다가구 주택의 유형 분류에 대한 선행연구¹¹³⁾를 참고하였으며 본 연구에서 다루는 대상을 전부 포함하도록 유형을 설정하였다.

3.2.2. 비주거 개조형

비주거 개조형은 가장 먼저 등장한 유형으로 비주거용으로 사용하던 지하실을 주거 용도로 고치면서 생겨난 유형이다. 단독주택이 공동주택화 되는 과정의 초기에서 등장하였으며 유형분류를 위한 기준은 다음과 같다.

1. 단독주택으로 허가를 받았으나 추후 지하실을 개조하여 거주용으로 사용
2. 지하층 인정 기준에 의해 지하층 바닥의 위치가 낮음
3. 일반적으로 하나의 대문을 사용

기타 유형과 비주거 개조형을 구분 짓는 가장 큰 차이는 해당 지하층 주거가 처음부터 주거용으로 계획되었는지의 여부다. 지하층의 경우 주거용으로 계획되지 않았기 때문에 상부와는 다른 구성을 가지고 있으며 보편적인 주거 단위의 평면과도 다른 평면 구성을 가지고 있는 경우가

113) 박기범, 앞의 글, pp.44-45.

우현혜, 『다세대 다가구 주택의 지역적 특성 비교연구, 서울시립대 석사논문』, 2009, pp.59-61.

대부분이다. 조사 결과 주거로 개조하면서 부엌은 대부분 설치되었으나 경우가 많았지만, 화장실은 각종 제약 때문에 대부분 외부에 따로 설치되었다. 일부 사례의 경우 처음 계획 시에 사용하던 창고 공간이 일부 남아있기도 한다. 전체 주택이 다가구용이 아닌 단독주택으로 설계되었기 때문에 독립적인 대문은 출입구는 없는 경우가 많으며, 대문 통과 후 전면이나 측면의 계단을 통해서 진입하게 된다.



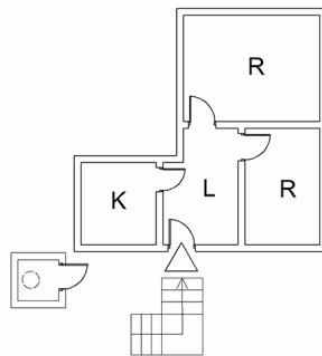
<그림3-2> 외부 화장실



<그림3-3> 낮은 바닥면의 위치와 전면의 대문을 향한 개구부



<그림3-4> 작은 개구부와 환기 부족으로 인한 악화된 실내 환경



<그림3-5> 비주거 개조형 평면 예시

비주거 개조형의 또 다른 큰 특징은 지하층 바닥 면의 위치이다. 비주거 개조형이 형성되던 당시의 건축법상 층고의 2/3 이상이 지표면 아

래에 있어야 했기 때문에 바닥 면의 높이가 지표면보다 상당히 낮게 위치하였다.¹¹⁴⁾ 그 결과 외부와 면하는 개구부의 크기가 작게 되었다. 애초에 거주 용도로 만들지 않았기 때문이기도 하며 창고로 계획되어 외부와 접하는 면 자체의 수가 적기도 하다. 그렇기 때문에 창면적비는 상당히 작으며¹¹⁵⁾ 채광과 환기가 힘들어져서 실내 환경이 열악한 편이다. ¹¹⁶⁾

3.2.3. 과도기형

과도기형은 지하층 깊이 관련 규정이 완화되고 다세대주택, 다가구주택이 도입되는 등 다가구 거주 주택이 권장되면서 확산한 유형이다. 계획할 때부터 다가구의 거주, 지하층의 주거 용도로의 사용을 염두에 두었기 때문에 비주거 개조형과는 차이가 있다. 하지만 여전히 완전히 공동주택으로 완성된 구성을 가지고 있진 않으며 법제의 변화에 따라 특성이 변화하는 과도기적인 모습을 보이며 크게 독립계단형과 계단실형으로 나눌 수 있다. 유형 분류를 위한 기준은 다음과 같다.

1. 초기 계획에서부터 다가구의 거주를 목적으로 계획
2. 지하층이 주거용으로 계획되었으나 지상과 같지 않은 구성
3. 일반적으로 개별 진입이 가능한 독립된 대문을 보유

114) 대한주택공사의 조사결과 지표면에서 1.8m~2.2m가량 아래에 위치하는 것으로 조사되었다. (하성규, 『지하주거공간의 주거환경과 거주민 실태에 관한 연구』, 대한주택공사, 2005.)

115) 대한주택공사의 조사결과 2.18%~5.31%로 나타났다. 비주거 개조형과 연립주택을 제외한 타 유형의 경우 평균 8.3%로 나타났으며 최대치는 14%이다. (하성규, 『지하주거공간의 주거환경과 거주민 실태에 관한 연구』, 대한주택공사, 2005.)

116) 실태조사 결과 조사가구의 73%에서 결로가 결로 발생은 지하깊이가 깊을수록, 창면적비가 작을수록 높은 것으로 나타났다. 실내의 부유분진(TSP) 조사결과 또한 최대 0.159mg/m³로 나타났으며 환기가 부족한 세대에서 특히 높게 나타났다. 자연채광시 평균 조도는 22.7lux로 낮에도 항상 점등해야 하는 것으로 조사되었으며 역시 깊이와 창면적비와 관계되는 것으로 나타났다. (하성규, 『지하주거공간의 주거환경과 거주민 실태에 관한 연구』, 대한주택공사, 2005. pp.155-159.)

과도기형 지하층 주거와 이전 지하층 주거에서 가장 두드러지게 나타나는 차이는 지하층 바닥의 위치이다. 지하층 주거의 활성화¹¹⁷⁾와 실내 환경 개선을 위해서 건축법이 개정되어 지하층의 기준이 낮아졌으며 주택업자들은 이를 적극적으로 활용하게 된다. 비주거 개조형보다 지표면 위로 노출된 부분이 많아져 개구부의 크기가 커질 수 있었고 창면적비가 높아져 채광과 환경 등 실내 환경적인 측면이 상당 부분 개선되었다.¹¹⁷⁾



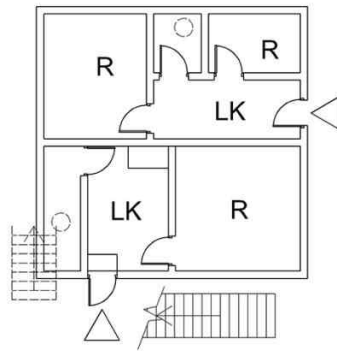
<그림3-6> 비교적 높아진 바닥과 밝아진 실내환경



<그림3-7> 외부계단 아래에 위치한 화장실



<그림3-8> 개별 출입을 위한 외부 복도



<그림3-9> 독립계단형 평면 예시

117) 하성규, 『지하주거공간의 주거환경과 거주민 실태에 관한 연구』, 대한주택공사, 2005. pp.155-159.

과도기형 지하층주거에서 나타난 또 다른 특징은 평면을 비롯한 공간 구성이다. 1982년 건축법이 개정되면서 지하층 주거에 대한 제한이 없어지게 되었고 다세대·다가구 주택이 도입되면서 계획 시부터 지하층 주거를 포함한 다세대를 위한 주택이 만들어졌다. 가장 먼저 보이는 특징으로는 지상층의 면적과 지하층의 면적이 거의 같아졌다는 점이다. 이전의 경우 지상층의 면적에 비해 지하층의 면적이 훨씬 작았으나 과도기형부터는 지상층의 면적과 지하층의 면적이 거의 같아지게 된다. 하지만 개별 세대의 면적은 비교적 증가하지 않았다. 상당수의 거주민이 저소득층이었기 때문에 개별 세대를 크게 계획하기보다는 세대수를 최대한 늘리는 방향으로 계획하였다. 평면 구성의 경우 주로 주방을 겸하는 거실로 진입하고 1개 혹은 2개의 방을 가지고 있었다. 화장실의 경우 대체로 내부에 구성되나 일부 세대의 경우 옥외 계단에 의하여 경사지고 낮은 천장을 가지기도 한다.

외부 공간과 진입부 또한 다세대화의 영향으로 크게 변화하였다. 대부분 지하층을 비롯한 임차세대를 위한 독립된 대문을 가지며 같은 지하층 이더라도 접도 상황에 따라서 다른 방향에서 진입하기도 한다. 만약 같은 방향에서 진입하는 경우 사진과 같은 외부 복도가 있기도 하다. 비주거 개조형보다 외부공간의 크기가 줄어 세대 출입구와 담장의 거리가 가까워졌고 담장의 높이는 이전에 비해 낮아졌다.

과도기형은 계단실형과 독립계단형으로 한 차례 더 나눌 수 있다. 두 유형의 경우 다가구로 계획되었다는 점과 바닥의 위치 면에서는 유사하나 진입 방식에서 차이가 있다. 독립계단 형은 외부에 드러나는 개별적인 계단을 통해서 각각의 세대로 진입하며 지하층 주거 또한 개별적인 출입구를 가진다. 반면 계단실형의 경우 건물의 한쪽 편에 통합된, 그러나 완전히 실내화되지는 않은 수직 계단을 가진다. 이렇게 다른 방식의 진입방식이 사용되는 것은 건축면적 계산 시 옥외계단 면적을 포함하는지 여부 때문이다. 독립계단형의 경우 주로 면적이 포함되지 않던 시기

에 좁은 대지 내에서 최대한 면적을 확보하기 위해서 나타났으며 계단실형의 경우 면적이 포함되기 때문에 개별적인 계단을 사용하는 것보다는 통합된 계단실을 사용하는 것이 더욱 효율적이기 때문에 형성되었다. 결과적으로 계단실형은 연립주택에 조금 더 가까워졌다고 할 수 있으며 같은 층의 세대는 같은 출입구에서 연달아 진입하는 경우가 많았다. 하지만 지하층의 경우 접도 상황에 따라서 여전히 독립된 대문과 진입로를 가지는 경우가 많다. 실내 공간 구성은 외부계단형과 유사하나 외부계단형과는 달리 대부분의 경우 온전한 화장실이 계획되어 있다.



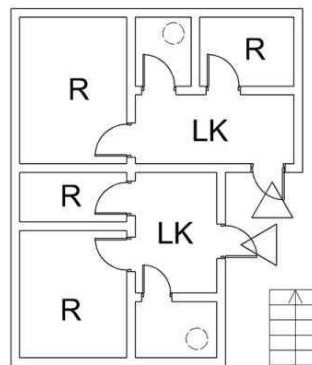
<그림3-10> 지상 세대와 별도로 마련된 진입부



<그림3-11> 지하층 세대를 위한 계단 아래 출입구



<그림3-12> 주방을 통한 진입



<그림3-13> 계단실형 평면 예시

3.2.4. 연립형

연립형은 과도기형의 모습을 벗어나 더욱 공동주택에 가까워진 유형이다. 이전의 유형에서 연립형으로 변화하는 과정은 후술할 법제의 영향도 있으나 공동주택이 보편화되고 그 유형이 정형화된 결과이기도 하다.

연립형 큰 특징은 모든 세대가 완전히 같은 공간과 진입방식을 가지게 되었다는 것이다. 과도기형에서 나타났던 개별적인 출입구나 다른 평면을 가지고 있지 않다. 또 다른 큰 변화는 단독주택의 흔적으로써 남아있던 담장이 완전히 사라진 것이라고 할 수 있다. 비주거 개조형의 경우 시야를 완전히 가리는 수준의 담장이 있었으며 과도기형에서는 시야는 가리지 않으면서 외부인의 진·출입을 막는 담장이 있었는데 연립형에서는 담장이 완전히 없어지게 되었다. 이렇게 담장이 사라지게 된 것은 공동주택화가 완료되어 개별 세대는 내부 공간만을 사용하게 되었고 주차규정이 강화되어 외부 공간을 주차장으로 확보해야 하기 때문인 것으로 보인다. 일부 주택의 경우 지하층의 일부를 주차장으로 사용하고 나머지만 주거 용도로 사용하기도 한다.

1. 완전히 연립되어 지하층과 지상이 동일한 구성을 가지는 형태
2. 내부 계단실을 가지고 있으며 일반적으로 계단실을 중심으로 대칭 구성
3. 담장은 없거나 있더라도 부분적으로 설치

지하층 주거 내부 환경 또한 일부 변화한다. 연립형의 경우 일반적으로 임대가 아닌 분양을 위한 주택이었고 주로 큰 필지에 지어졌기 때문에 과도기형과는 다르게 식당과 거실이 분리되게 된다. 주로 대칭형으로 계획되었기 때문에 같은 층에 있는 두 세대의 조건이 거의 같게 된다.

또한 담장이 사라졌기 때문에 지하층의 개구부는 외부¹¹⁸⁾에 바로 접하

게 되었다. 채광과 환기 측면에서 얼마간 이점이 있을 수 있겠지만 사생활 보호 측면에서는 이전보다 악화되었다고 할 수 있다. 지하층의 개구부에는 철창을 비롯한 방법 장치나 반투명 가림판이 설치되었으며 화분, 발 등으로 전면은 가리기도 한다.



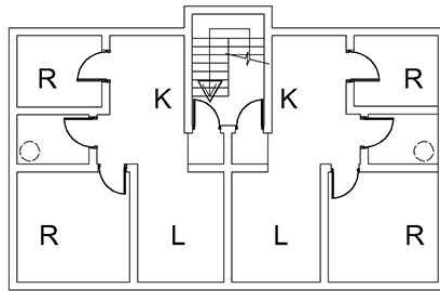
<그림3-14> 연립형 개구부



<그림3-15> 담장이 없는 전면부



<그림3-16> 개구부 보호 장치



<그림3-17> 연립형 평면 예시

3.2.5. 준주택형

준주택형은 다른 지하층 주거와는 달리 ‘온전한’ 주거로 분류되지 않는 유형이다. 준주택형에는 고시원과 다중주택이 있는데 고시원의 경

118) 주로 주차공간으로 활용된다.

우 근린생활시설로 분류되어 있으며 다중주택의 경우 단독주택으로 분류되었지만 ‘독립된 주거의 형태를 갖추지 아니할 것’이라고 정의되어 있다. 그리고 바로 이 정의가 준주택형 지하층 주거가 계속해서 지어질 수 있는 이유이기도 하다.

1. 일반적인 주거가 아닌 다중주택 혹은 고시원으로 등록
2. 1인가구를 대상으로 하며 원룸형 평면

준주택형의 공간적 가장 큰 특징은 1인 가구를 위한 원룸형 평면을 가지고 있다는 것이다. 다른 지하층 주거와는 다르게 공간이 구분되지 않으며 별도의 화장실만을 가지고 있다. 또한 비슷한 면적이더라도 2세대가 아닌 4개 이상의 세대가 같은 층에 위치한다. 준주택형은 1인 가구가 밀집된 대학가나 고시촌에서 고시원의 형태로 먼저 등장한 것으로 확인¹¹⁹⁾되고 있다. 다중주택의 경우 고시원 형태보다 늦게 등장하여 현재 2002년에 건설된 것이 확인되었으며 1인가구가 밀집한 지역에서 주로 분포하고 있다. 필로티 주택이 권장되면서 사실상 유일하게 계속해서 지어지고 있는 지하층 주거 유형이라 할 수 있다.

준주택형의 외부적인 특징은 연립형과 유사하다고 할 수 있다. 담장은 대부분 없으며 있더라도 부분적으로만 있으며 연립형과 마찬가지로 창문에 안전장치가 설치되어 있다. 내부 공간 또한 1인 가구를 위해서 작은 원룸형 평면을 가졌다는 것을 제외하면 하나의 계단실을 공유하여 지상층과 같은 구성을 가진다는 것도 유사하다고 할 수 있다. 다중주택의 경우 규모에 대한 제한 때문에 많은 수의 세대가 들어가지 않지만, 고시원의 경우 때에 따라 10세대 이상으로 구성되기도 한다.

고시원과 다중주택의 지하층 주거는 위법·편법적인 방향으로 사용되고 있다는 점에서 공통점이 있다. 고시원의 경우 상술하였다시피 1985년부터 그 존재가 확인되고 있으나 2009년에 들어서야 정식 용도로 등장하

119) 신림동 고시촌에서 1985년에 건축된 고시원에 지하층 주거가 있음을 확인.

였다. 다중주택 또한 마찬가지다. 원칙적으로 다중주택에서는 부엌을 비롯한 취사시설이 설치될 수 없다. 하지만 최근의 사례¹²⁰⁾를 볼 때 준공 후에 불법적으로 취사시설을 설치하여 사실상 일반적인 주거형태로 사용하는 경우가 많다고 할 수 있다.



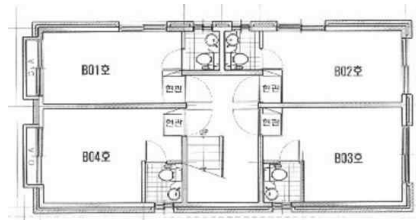
<그림3-18> 외부 전경



<그림3-19> 원룸으로 구성된 평면



<그림3-20> 불법 개조된 주방



<그림3-21> 준주택형 평면 예시

출처: <https://blog.naver.com/kokoland>

후술하겠지만 다중주택 유형의 경우 2000년대 이후 건축 빈도가 증가하고 있으며 이는 1999년과 2002년에 이루어진 주차 규정의 강화에 의한 것으로 생각된다.¹²¹⁾ 2002년 이후 주차규정의 강화와 지상층 주차장 규

120) '다중주택에 불법 취사시설'...원룸 수익 올린 34명 검거, 『연합뉴스』, 2016년 12월 8일

121) 다세대·다가구주택은 세대수를 기준으로 주차대수가 결정되지만, 다중주택의 경우 단독주택의 규정을 적용받아 면적을 기준으로 주차대수가 결정된다. 세대수가 많은 경우 다중주택이 주차대수 확보가 수월하게 된다.

정의 완화로 필로티 주택이 권장되면서 사실상 다세대·다가구 주택에서의 지하층 주거는 경제적 이점이 줄어들었으나, 다중주택의 경우 여전히 경제적 경쟁력을 유지하여 아직 지어지고 있다.

3.2.6. 연립주택형

연립주택 용도로 지어진 건축물에 속한 유형으로 외형적인 부분에서는 연립형과 유사하지만 적용되는 제도의 차이로 일부 차이를 보인다.

1. 연립주택 용도로 등록
2. 다른 유형에 비해 지하층 바닥의 위치가 낮음

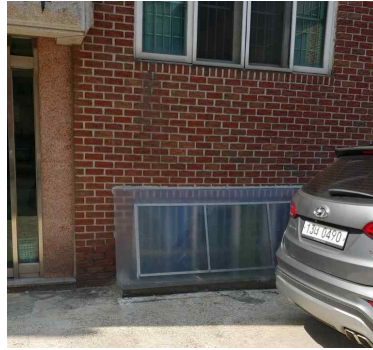
연립주택은 1984년 개정된 건축법에서 지하층 인정기준의 예외 대상에 포함되어 있지 않았으며 서울시의 자체 지침에서 연립주택의 지하층 주거를 허용하지 않았다. 하지만 앞선 절에서 전술하였다시피 연립주택에서 또한 불법적인 지하층 주거가 성행하였고 다수의 안전사고까지 발생하였다. 이에 서울시는 연립주택의 지하층 주거를 양성화시키기 위하여 1991년에 지침을 통하여 연립주택의 지하층 주거를 허용하지만 단 1년 만에 정책을 철회하게 된다. 하지만 해당 기간에 새로이 허가를 받거나 양성화된 주택이 상당수 발생하였으며 대상지 조사 결과 1992년 이후에도 불법적으로 연립주택에 지하층 주거가 들어서는 것이 확인되었다.

연립주택형의 경우 단독주택이나 다세대주택과는 다르게 지하층 인정기준의 완화대상에 포함되지 않았다. 때문에 1999년 지하층 인정 기준이 층고의 1/2로 통합되기 전까지는 1984년의 건축법 개정 이전과 같이 층고의 2/3가 지표면 아래에 있어야 지하층으로 인정받았다. 그 결과 시기적으로는 과도기형이나 연립형과 비슷한 시기에 지어지더라도 더 이전 시기의 비주거 개조형처럼 바닥의 위치가 낮게 되었다. 이 때문 실내 환경의 질 또한 열악한 편으로 조사¹²²⁾되었다. 또한 불법 개조로 조성된

경우가 많아 공간 구성의 측면에서도 열악하다. 최대한 많은 세대로 나누기 위하여 방 1개와 부엌으로 구성되어 부엌으로 진입하는 경우가 많으며 화장실이 없는 경우 또한 상당수 있다.



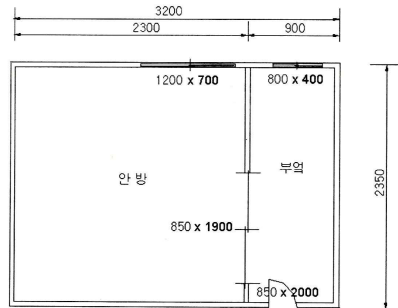
<그림3-22> 내부 복도



<그림3-23> 낮고 작은 개구부



<그림3-24> 연립주택형 외관



<그림3-25> 연립주택형 평면 예시

출처: 하성규, 『지하주거공간의 주거환경과 거주민 실태에 관한 연구』, 대한주택공사, 2005.

122) 하성규, 『지하주거공간의 주거환경과 거주민 실태에 관한 연구』, 대한주택공사, 2005, pp.158-159.

주거 유형	비주거 개조형	과도기형 (독립계단형)	과도기형 (계단실형)	연립형	준주택형	연립주택형	
관련 법제	지하층 의무설치 (70년) 지하층 주거허용 (76년)	지하층 기준 완화 (84년) 다세대주택 도입 (84년) 면적 산정 시 옥외계단 제외 (85년) 다가구주택 도입 (90년)	면적 산정 시 옥외계단 포함 (91년)	다가구주택 주차기준 제정 (97년) 다세대/다가구 주택 주차기준 통합 (99년)	필로티층 높이 제외 (00년) 주차기준 강화 (02년)	지하층 기준 완화대상에서 제외 (84년) 서울시, 공동주택 지하 지하층 주거 허용 주거 허용 (90년)용 취소 (91년)	
지하층 주거의 특징	바닥 높이	지면을 기준으로 낮은 바닥	바닥높이 상승	-	-	비교적 낮지 않은 바닥	지면을 기준으로 낮은 바닥
	진입부	통합 대문 / 별도 출입구	별도 대문 설치 전면+측면/측면 진입	통합 대문/별도 대문 전면 / 측면 진입	대문 소멸 내부 계단실로 진입	대문 없음 내부 계단실로 진입	대문 없음 내부 계단실로 진입
	내부	지상층에 비해 작은 면적	지상층과 유사한 지하 면적	-	- / 부분 필로티	-	지상층과 유사한 지하 면적
		비주거 공간을 개조 개조된 평면	단위 세대로 계획 지상층과 다른 평면	- 지상층과 유사한 평면	-	단위 세대로 계획 원룸형 평면	비주거 공간을 개조 / 계획 다른 평면 / 유사한 평면
	화장실	작은 창문 / 부족한 채광	창문 크기 증가 / 채광 개선	-	-	독립되지 않은 주거 (취사시설 설치 불가)	작은 창문 / 부족한 채광
외부 공간	외부 화장실	내부/외부 화장실	내부 화장실	-	내부 화장실	외부 공동 화장실	
	높은 담장	낮은 담장	낮은 담장	도로면 담장 소멸 창문 방법장치 강화	담장 없음 창문 방법장치 강화	담장 없음 -	

<표3-6> 유형별 관련 법제와 특징

3.3. 소결

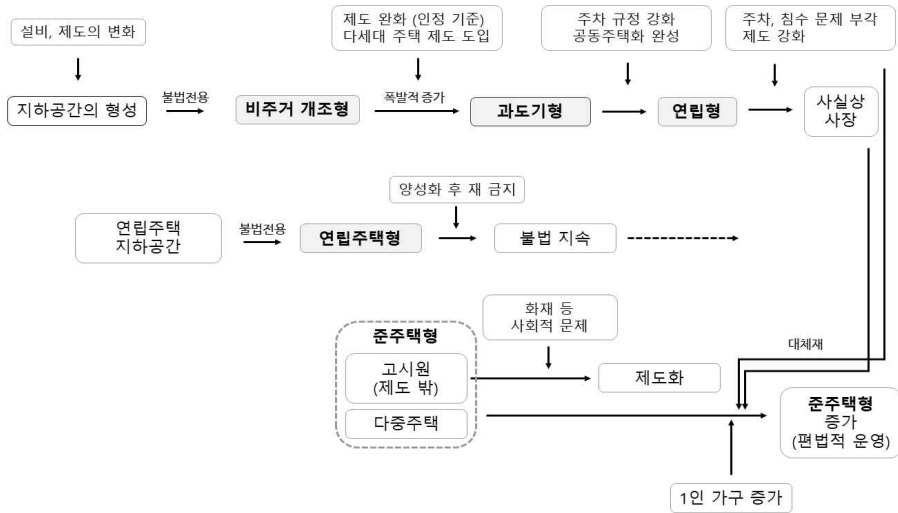
본 장에서는 시대적 상황과 필요성에 의해 변화하는 지하층 주거 관련 법제의 변화과정을 상세히 살펴보고 이를 바탕으로 지하층 주거의 유형을 분류하고 특성을 파악하였다. 이를 통하여 지하층 주거의 형성과 변화가 정도의 차이는 있지만, 법과 제도와 강하게 연결됨을 확인할 수 있었다.

먼저 확인 할 수 있었던 것은 제도의 흐름이다. 지하층 주거와 관련된 법규나 각종 제도는 시기에 따른 경향을 보였다. 1973년 지하층의 층수 산정 제외에서부터 시작하여 1970년대에는 지하층 자체가 생겨날 수 있는 변화가 1980년대에는 지하층 주거를 직접 활성화하는 변화들이 일어났다. 1990년대에 지하층 주거 자체를 활성화하려는 조치라기보다는 다가구 주택을 활성화는 변화가 이루어지면서 지하층 주거 또한 확산된다. 반면 2000년대 이후에는 여러 문제점이 발견되어 지하층 주거를 다시 억제하는 방향으로 제도가 바뀌어 나갔다. 이는 시기에 따라서 제도를 운영하는 사람들이 직면한 상황과 목표가 달랐기 때문일 것이다.

그리고 이러한 제도의 변화는 실제 지하층 주거에서 그 흔적을 찾을 수 있었다. 바닥의 높이, 계단에 의한 진입구 등 여러 방면에서 제도의 변화는 지하층 주거에 그대로 적용되었다. 이렇게 직접 제도가 적용된 것은 지하층 주거가 일반적으로 저소득층을 대상으로 하는 일종의 ‘최소한의 주거’였기 때문이었고 경제성을 최우선으로 계획되었기 때문일 것이다. 그렇기 때문에 지하층 주거의 유형은 법제의 변화와 연계하여 나눌 수 있었으며 이를 간략히 정리하면 <그림3-17>과 같다.

지하층 주거의 유형 변화는 두 가지 측면에서 좀 더 자세히 살펴볼 수 있다. 첫 번째는 단독주택이 다가구화 되는 과정에서 지하층 주거의 변화이다. 전술하였다시피 초기의 지하층 주거는 주거로서 계획되지 않아

불완전한 주거의 모습을 하고 있었으나 평면의 구성이 점차 온전한 주거 단위의 형태를 갖추게 된다. 그러는 동시에 단독주택의 다가구화가 더욱 진행되어 완전히 공동주택화되어 지하층이라는 위치적 특징을 빼고는 지상층과 같은 구성을 가지게 된다. 그 과정에서 지하라는 성격에 의한 특징은 열어지게 된다. 두 번째 측면은 지하층 주거가 위치하는 건축물에 관한 것이다. 지하층 주거는 단독주택에서 시작되었으나 곧 연립주택이나 준주택과 같은 다른 방식의 건축물로 확산되며 이들은 비슷한 공간적 특성을 공유한다. 이렇게 유형의 확산이 가능한 것은 지하층 주거를 규정하는 강력한 법제가 공통으로 작용하고 있고 지하층 주거가 독립된 주거가 아닌 다른 주거나 건축물에 부속해야 존재할 수 있기는 주거 형태이기 때문이다.



<그림3-26> 지하층 주거 유형 변화

이상이 지하층 주거와 관련된 법제와 유형 변화 분석 결과이다. 다음 장에서는 이번 장에서 법제를 중심으로 분류한 지하층 주거가 실제로 주거지에서 어떤 식으로 분포되고 있는지를 살피고자 한다.

제 4 장. 사례 대상지 분석

4.1 대상지 개괄

4.2 대상지 조사 결과

4.3 대상지 지하층 주거 분포 특성

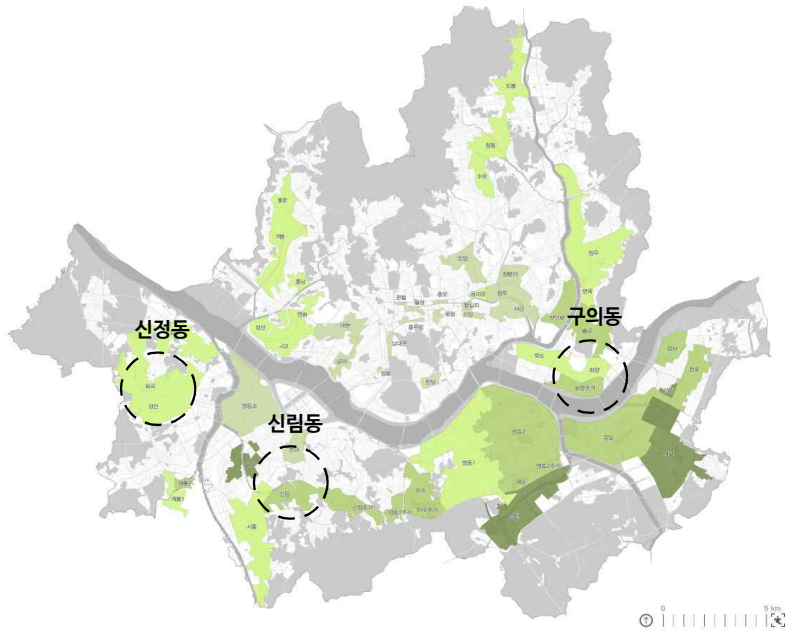
4. 사례 대상지 분석

4.1. 대상지 개괄

4.1.1. 대상지 선정

대상지는 1960년대부터 1970년대 사이에 토지구획정리사업으로 조성된 지역 중에서 선정하였다. 지금까지의 연구 결과 1970년대 초반부터 지하층 주거가 등장하기 시작한 것으로 예상되기 때문에 초창기의 지하층 주거에서부터 현재의 지하층 주거까지 전반적으로 조사할 수 있는 지역을 선정하였다. 또한, 가급적 정형의 대지를 가지고 격자형의 도로체계를 가진 지역을 대상으로 하였다. 이는 개별 필지의 특수한 조건보다는 일반적인 조건에서의 유형을 살펴보기 위함이다. 또한 주거 상업화가 진행된 지역을 피하기 위해서 역 주변의 상업지역에서 한 블록 이상 떨어진 지역을 대상지로 삼고자 하였다. 용도지역은 제2종 일반주거지역으로 분류된 지역을 대상으로 하였다. 제1종 주거지역의 경우 단독주택 중심으로 조성되었으며 제3종의 경우 아파트 중심으로 구성되어 있기 때문에 지하층 주거가 주로 포함된 중·저층 주택으로 이루어진 주거지를 대상지로 선정하였다.

이러한 기준을 바탕으로 경인토지구획정리사업에 의한 양천구 신정동, 화양토지구획정리사업에 의한 광진구 구의동, 신림토지구획정리사업에 의한 신림동을 연구 대상지로 선정하였다. 대상지의 개략적 위치는 <그림 4-1>과 같다.



<그림4-1> 대상지 지리적 위치
출처: 서울의 도시형태연구, 서울시, 2009

선정된 대상지들의 개략적인 조건을 건축물대장의 정보를 바탕으로 비교하면 <표 4-1>과 같다. 대지의 조성 시기는 최대 4년 까지 차이가 나나 현재 남아있는 건축물의 경우 1972년에서 1973년부터 지어져서 큰 차이가 나지 않는다.

	신정동	신림동	구의동
조성시기	1968	1970	1966
평균 대지면적	125.5m ²	159.9m ²	167m ²
주거동수	318개	299개	169개
지하층 주거 보유 주거 동수	242개 (76%)	201개 (67%)	104개 (63%)
대상지 내 주거 신축 시기	1972 - 2004	1973 -	1973 -

<표4-1> 대상지 물리적 조건 비교

신정동의 경우 대지의 평균 면적이 다른 지역에 비해 작는데, 이는 신정동 대상지의 일부분이 불량 주거지의 철거민을 대상으로 하여서 그 부분의 필지 크기가 매우 작기 때문이다.

뒤에서 자세히 서술하겠지만, 지하층 주거 보유 동수의 경우 신림동이 76%로 가장 높고, 신림동과 구의동 순으로 이어진다. 구의동의 경우 대상지의 총 면적이 다른 지역에 비해서 작고 대지의 평균 면적이 큰 편이여서 주거동수가 비교적 적다.

개략적인 인구구성을 비교해보면 <표4-2>와 같다. 평균 연령은 세 지역 모두 서울시 전체 평균과 큰 차이가 없지만 관악구의 경우 중위값이 타 지역에 비하여 낮다. 청년층의 인구¹²³⁾는 관악구가 많으며 1인 가구 비중 또한 관악구가 다른 지역에 비하여 높다. 양천구의 경우 관악구와 반대 성향을 보이는데, 청년층의 인구가 적으며 1인 가구의 비중 또한 적다. 광진구의 경우 대부분의 수치에서 서울시 전체의 평균과 유사하게 나타났다.

	서울 평균	양천구	관악구	광진구
평균 / 중위	41 / 41.2	40 / 41.6	40.7 / 38.5	40.2 / 39.4
20~39세	31%	26.9%	38.6%	34.7%
65세 이상	11.4%	10.9%	12.9%	12.9%
1인 가구	29%	19.8%	43.1%	34.5%
평균 가구원 수	2.50명	2.78명	2.13명	2.36명

<표4-2> 대상지 인구구성 비교

4.1.2. 신정동

신정동 대상지는 서울특별시 양천구 신정동에 위치하고 있어 서울의 서부에 위치하고 있다. 대상지 인근은 일반주거지역으로 지정되어 대체로 중·저층주거지로 이루어져 있으며 2010년 이후 건설된 신정 뉴타운

123) 20세~39세

아파트 단지 또한 있다. 대상지에서 도보로 5분 거리에 지하철2호선 신정네거리역이 위치하고 있으며 상업시설 또한 신정네거리역을 중심으로 형성되어 있고 대상지에는 지역 주민들을 위한 근린시설이 소수 위치한다.



<그림4-2> 신정동 대상지 항공사진 (2018.1)
출처: 네이버 지도

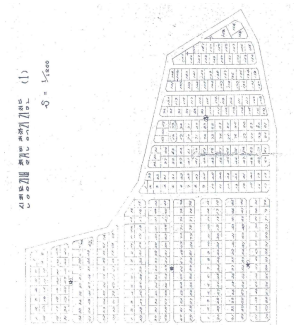
대상지의 일부는 1960년대 철거된 무허가 정착지 거주민들의 ‘재정착지’로서 시작하였으며 본격적인 개발은 1968년 토지구획정리사업 경인지구124)로 지정된 후 1972년부터 시작¹²⁵⁾되었다. 2006년에 대상지의 일부와 주변 지역이 재정비 촉진지구 신정 2-1지구로 지정되었으며 2016년부터 주민 이주 및 철거작업이 진행되었다. 그 결과 2006년 이후 건축행위가 거의 일어나지 않아 개발 초기의 건축물이 상당 수 남아있다. 2018년 현재 시공사 선정을 마쳐 아파트 단지로의 재개발을 진행 중이다.

이러한 점에서 신정동 대상지는 1970년대부터 2000년대 초반까지 등장한 지하층 주거가, 특히 작은 필지와 좁은 골목으로 이루어진 구역에서 어떻게 형성되었는지 살펴볼 수 있는 대상지라 할 수 있다. 특히 대상지

124) 1968년 개발 시작, 1982년 개발 완료. 총 면적 6,918,000m².

125) 안화연, 『1970년대 서울 외곽지역에 형성된 이주민 정착지의 특성에 관한 연구』, 경기대학교 석사논문, 2008, p.35.

의 일부는 차량 진입이 힘들 정도의 매우 좁은 도로폭을 가지고 있어 지속적인 개발이 힘든 상황이다.



<그림4-3> 신정동 환지계획도
출처: 서울시 도시관리과

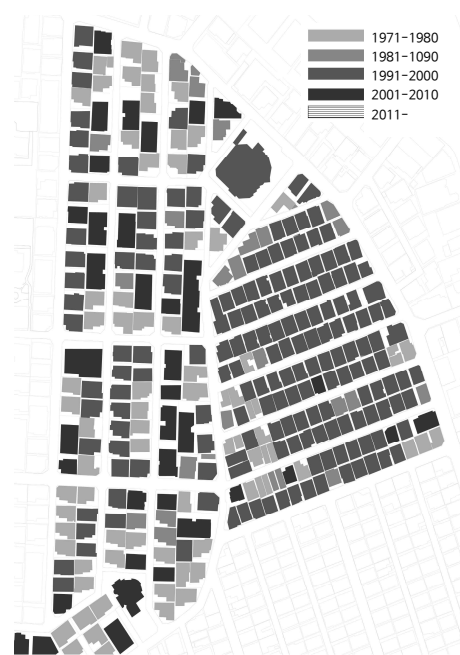


<그림4-4> 1972년 신정동
항공사진
출처: 서울특별시 항공사진 서비스



<그림4-5> 1977년 신정동
항공사진
출처: 서울특별시 항공사진 서비스

대상지의 현존하는 건축물은 1972년부터 2004년 사이에 건축되었고, 총 318개 동의 주택이 남아 있다. 건축물 대장에 근거한 승인 시기별로 구분하면 1970년대 73개 동, 1980년대 21개 동, 1990년대 182개 동, 00년대 42개 동으로 구성되어 있다. 개별 필지의 면적은 42.2㎡부터 538.2㎡로 다양하지만 30평형 필지(82.2㎡~109.7㎡)와 40~50평형 필지(132㎡~177.4㎡)가 각각 147개, 117개로 대부분을 차지한다.



<그림4-6> 신정동 사용승인 시기

4.1.3. 신림동

신림동 대상지는 서울특별시 관악구 신림동 신림역의 서쪽에 위치하고 있으며 서울의 서남부에 자리 잡고 있다. 간선도로 너머로 도림천과 접하고 있으며 도보로 약 6분 거리에 지하철 2호선 신대방역과 신림역이 위치한다. 대상지와 주변은 제2종일반주거지역으로 이루어져 신림동우방아파트를 제외하면 중·저층 주거지로 이루어져있다. 주변의 주요 상업지역으로는 서남쪽의 난곡사거리, 동남쪽의 신림역 상권이 있다. 신림동 대상지 역시 상업시설은 주민들을 위한 근린 시설 위주로 소규모만 있다.



<그림4-7> 신림동 대상지 항공사진 (2018.1)
출처: 네이버 지도

해당지역은 신림지구 토지구획정리사업¹²⁶⁾에 의해 1966년부터 조성되기 시작하였는데, 항공사진을 통해 확인해 본 결과 실제 건물이 들어선 것은 1973년 즈음부터로 보인다.

126) 1966년 개발 시작. 총 면적 3,420,000m².



<그림4-8> 1972년 신림동 항공사진
출처: 서울특별시 항공사진 서비스



<그림4-9> 1977년 신림동 항공사진
출처: 서울특별시 항공사진 서비스

신림동의 특징으로는 관악구의 특성 상 1인 가구 비율이 높으며 청년층의 비중이 높다는 점이 있다. 후술하겠지만 이러한 이유로 1인 가구를 위한 지하층 주거가 다수 형성된 것으로 생각된다.

평균적인 대지 면적은 신정동에 비하여 크지만, 3열 혹은 4열로 구성된 블록이 많아 차량을 통한 접근이 어려운 필지가 다수 있다. 대블록을 만들어내는 간선도로는 18m폭이며 중규모 블록은 6m도로로 구성된다. 블록 내부의 접근로는 3m가량의 매우 좁은 폭을 가지고 있다. 건축허가 기록을 조사한 결과 세 대상지 중 신축 행위가 가장 활발하게 일어나는 지역이다. 이러한 점과 1인 가구의 비중이 상당히 많은 점을 고려해 볼 때, 비교적 최근에 등장한 지하층 주거의 형성을 파악하기에 좋은 대상지라고 생각된다.

현존하는 건축물은 1973년부터 건축되었고, 총 299개 동의 주택이 남아있다. 건축 시기별로 구분하면 1970년대



<그림4-10> 신림동 사용승인 시기

13개 동, 1980년대 39개 동, 1990년대 168개 동, 2000년대 46개 동, 2010년대 40개 동으로 구성되어 있다. 개별 필지의 면적은 92.9㎡부터 537.9㎡까지 분포되어 있으며 40~50평형 필지가 122개로 주를 이루고 있다.

4.1.4. 구의동

구의동 대상지는 서울특별시 광진구 구의동에 위치하고 있으며 서울의 동쪽, 강의 북쪽에 위치하고 있다. 남쪽으로 도보 약 7분 거리에 지하철 2호선 구의역이 있으며 역 주변과 자양사거리를 기준으로 주요 상업지역과 광진구청이 자리 잡고 있다. 구의동 대상지 역시 제2종일반주거지역으로 지정되어 있으며 대상지 내에 대규모 단지형 아파트는 없다. 대신 인근에 5개 동으로 구성된 새한아파트가 있다. 다른 대상지와는 달리 인근에 대규모 시설이 있는데, 서쪽에는 건국대학교가, 서북부에는 어린이대공원이, 구의역 건너편에는 동서울 우편집중국이 있다.

구의동 또한 토지구획정리사업¹²⁷⁾에 의해 새롭게 형성된 지역으로 1966년부터 개발이 시작된 화양지구에 속해있다. 항공사진과 건축물 대장을 토대로 유추해볼 때 1972년과 1974년 사이에 건축물이 들어서기 시작한 것으로 보인다.

127) 1966년 사업 시작. 총 면적 2,110,000m²



<그림4-11> 구의동 대상지 항공사진 (2018.1)
출처: 네이버 지도

선행연구에 따르면¹²⁸⁾ 고학력의 안정된 봉급생활자를 중심으로 한 중간소득계층 위주의 주민들의 중간 단계 거주처로서의 역할을 하면서 발달하였다. 인근에 건국대학교가 위치하나 대학생 1인 가구 거주지로서는 활용되지 않는 것으로 보인다.



<그림4-12> 1971년 구의동
항공사진
출처: 서울특별시 항공사진
서비스



<그림4-13> 1974년 구의동
항공사진
출처: 서울특별시 항공사진
서비스



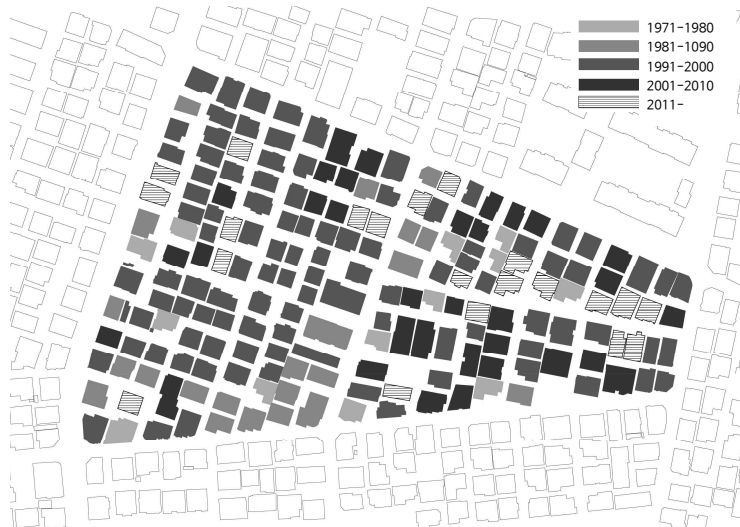
<그림4-14> 1977년 구의동
항공사진
출처: 서울특별시 항공사진
서비스

대상지의 평균 대지면적은 세 지역 중 가장 크지만, 신림동과 크게 차이가 나지는 않는다. 개발 초기인 1973년부터 2018년 현재까지 꾸준히 신축행위가 일어나고 있다. 구의동 대상지 또한 신림동 대상지와 마찬가지로

128) 김광중, 『일반주택지역 정비모델 개발』, 서울시정개발연구원, 1994, p.36.

지로 3열~4열로 이루어진 블록이 있으나 루프형태의 도로를 설치하여 차량이 진입하지 못하는 대지는 비교적 적은 편이다. 인구구성측면이나 경제적인 면을 종합해 볼 때 해당지역은 비교적 보편적이고 일반적인 지하층 주거의 형성을 확인할 수 있을 것으로 생각된다.

구의동 대상지는 서쪽 면은 10m폭 도로, 나머지 면은 약 6m폭 도로로 둘러싸여 있으며, 내부의 중규모 블록을 나누는 도로 또한 6m 폭을 가지고 있다. 안쪽으로 들어가는 필지 접근로의 폭은 3~4m 정도이며 몇몇 필지는 온전한 면이 도로와 접하고 있지 않기도 하다.



<그림4-15> 구의동 사용승인 시기

구의동 대상지에 현존하는 건축물은 1973년부터 건축되었고, 총 169개 동의 주택이 남아있다. 건축 시기별로 구분하면 1970년대 10개 동, 1980년대 14개 동, 1990년대 87개 동, 2000년대 193개 동, 2010년대는 26개 동으로 구성되어 있으며 개별 필지의 면적은 98.2㎡부터 611.2㎡까지 분포되어 있으며 40~50평형 필지가 76개, 50~60평형 필지가 43개로 주를 이룬다.

4.2. 대상지 조사 결과

4.2.1. 신정동

가) 정량적 변화

조사 결과 대상지 주택 중 지하층을 주거 용도로 사용하는 주택은 242개 동으로 총 주택의 76.1%로 나타났으며, 지하층 주거의 확산에는 지하층 인정기준의 완화가 가장 큰 영향을 미친 것으로 나타났다.

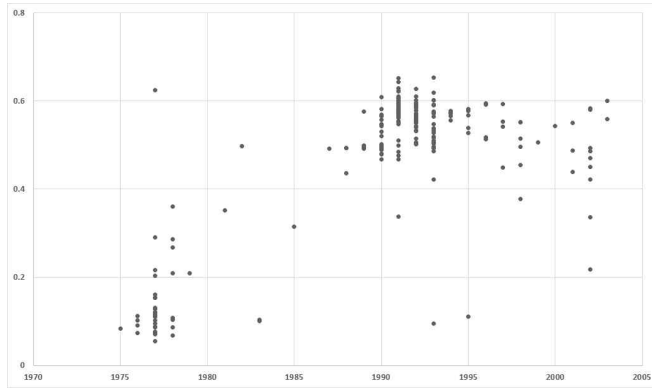
시기(년도)	72-75	76-83	84-89	90-01	02-05
제도의 변화	지하층 주거 금지	지하층 주거 허용	지하층 인정 기준 완화/ 다세대주택도입	다가구주택 도입	주차기준 강화
지하층 보유비율	9.1% (1/11)	91.4% (64/70)	100% (13/13)	98.5% (187/190)	50% (17/34)
지하/대지면 적비	8.0%	14.7%	48.3%	54.7%	53.4%

〈표4-3〉 신정동 제도변화에 따른 지하층 보유 비율 & 지하층/대지 면적비

지하층 의무 설치 규정은 1970년부터 있었으나 대상지의 필지가 비교적 작기 때문에 해당 규정이 적용되는 경우는 1984년의 건축법 개정 이전 까진 단 한 건에 불과하였다. 1976년 지하층에서 주거가 허용된 이후 지하층 보유 비율은 90% 이상을 유지하였다. 하지만 1984년 이전에는 개별 지하층의 면적이 상당히 작은 것을 볼 때, 지하층을 주거 용도가 아닌 보일러실이나 창고 용도로 설치한 것으로 추정된다. 1984년 지하층 인정기준이 완화되고 다세대주택 제도가 도입된 후, 지하층의 면적이 지상층의 건축면적에 근접할 정도로 증가하였다. 이는 지하층이 본격적으로 주거 용도로 개발되었다는 것을 보여준다.

한 가지 흥미로운 점은 조사대상지의 다세대주택은 16개 동에 불과하며 이들 또한 전부가 2000년 이후 건축되었다. 이를 볼 때 1984년 직후 지하층 주거의 확산은 다세대주택 제도의 도입보다는 지하층 인정기준 완화의

영향을 받은 것으로 보인다.



<그림4-16> 신정동 지하층 / 대지 면적비

지하층 용적률 면제조항은 지하층 주거 형성에 별다른 영향을 주지 않았다. 대상지에서 지하층 면적을 포함한 용적률을 구하였을 때 사용승인 당시에 적용되던 최대 용적률을 넘는 경우는 단 3건에 불과하였으며 현행 기준인 200%를 초과하는 경우를 구해보아도 22건에 불과하였다. 즉, 해당 조항이 없더라도 용적률 제한에 걸리는 일은 매우 드물었다.

주차규정이 강화된 2002년 이후에 건축된 주택 또한 절반가량은 지하층을 가지고 있다. 하지만 해당 주택은 지하층을 전부 주차장으로 사용하고 있기 때문에 2002년 이후 대상지에서 신축되는 지하층 주거는 사라졌다고 할 수 있다.

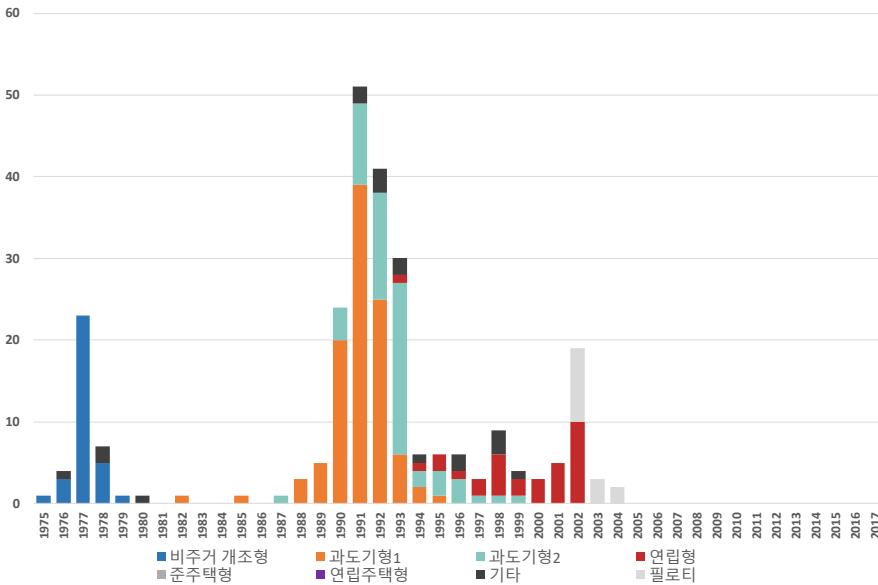
나) 유형 분포 특성

신정동의 경우 법제의 변화와 유형의 변화가 맞물려 비교적 뚜렷하게 나타나는 편이다. 비주거 개조형의 조성 시기는 지하층 주거가 허용되기 시작하는 시기와 맞물려 있다. 또한 과도기형에서 주가 되는 유형이 외부

계단형에서 계단실형으로 넘어가는 시기 또한 외부계단에 대한 규정이 개정되는 90년대 초반과 유사하였다. 연립형의 경우 표본이 많은 것은 아니나 1998년 이후 그 수가 증가하였다. 하지만 등장 시기는 주차 관련 규정이 개정된 시기보다 상당히 앞선 1993년으로 상당히 이른다.

비주거 개조형	과도기형		연립형	준주택형	연립주택 형	기타
	독립계단형	계단실형				
33	103	60	28	0	0	18

<표4-4> 신정동 지하층 주거 유형 분포



<그림4-17> 신정동 연도별 지하층 주거 유형

신정동 2000년대 초반부터 재건축이 진행되어 2004년 이후 새로이 지어진 건축물은 한 건도 없다. 2002년 이후 신축행위 자체가 매우 적은데 몇몇 지어지는 경우에는 강화된 주차장 규정의 영향으로 필로티 주택¹²⁹⁾이 건설되었다. 3장에서 분류한 유형 중 준주택형과 연립주택형은 한 건도 발견할 수 없었다. 그 이유를 추정해보면 준주택형의 경우 신정동에서 준주택형이 활성화되는 2000년대 이후에 개발행위가 거의 이루어

129) 1층을 필로티 구조로 하여 주차장을 만든 소규모 주택 유형.

지지 않기 때문이고 연립형의 경우에는 단위 필지의 면적이 작아 합필을 하더라도 연립주택을 짓기 어려웠기 때문으로 생각된다.



<그림4-18> 신정동 지하층 주거 유형 분포 상황

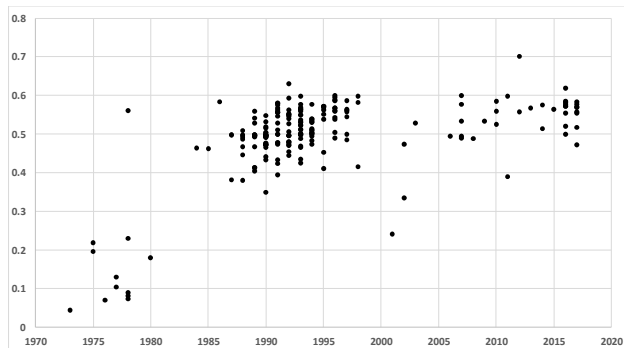
신정동에서는 단위 필지의 영향을 극명하게 확인할 수 있었다. 서쪽 블록의 경우 비주거 개조형에서부터 연립형까지 다양한 유형이 분포되었으나 동쪽 블록의 경우 과도기형만이 남아있었다. 이는 매우 작은 동쪽 블록의 필지크기에서 기인한다. 동쪽 블록의 경우 철거 정착민이 이주하면서 개발되기 시작하였는데 이주 초기의 1세대 주택은 매우 열악한 단층 주택이었으며 평균 필지 크기가 30평 정도로 매우 작고 도로가 좁아 비교적 여유 있는 대지가 필요한 연립형을 건설하기 어려웠을 것으로 생각된다.

4.2.2. 신림동

가) 정량적 변화

조사 결과 지하층을 보유한 주택 동수는 201개 (67%)로 신정동의 76%에 비하여 비해 지하층 주거 비율이 비교적 낮게 나타났다. 하지만 지하층/대지면적비 변화 추세를 보면 신정동과 유사한 과정을 보여준다. 지하층이 형성되기 시작하던 1970년대 중반에는 10% 내외로 낮은 비율을 보이다가 1985년 이후에는 대부분이 40% 이상을 나타내어 지상층과 거의 차이가 없게 된다.

1990년대 말에서 2000년대 초반에는 지하층 주거의 신축이 거의 없으나 2000년대 중반 이후 다시 활발하게 지어진다. 이 시기에 지어지는 지하층 주거 또한 지하층/대지 면적비가 50% 이상으로 파악되어 지상층과 유사한 규모로 지하층을 조성하는 것이 확인되었다.



<그림4-19> 신림동 지하층 / 대지 면적비

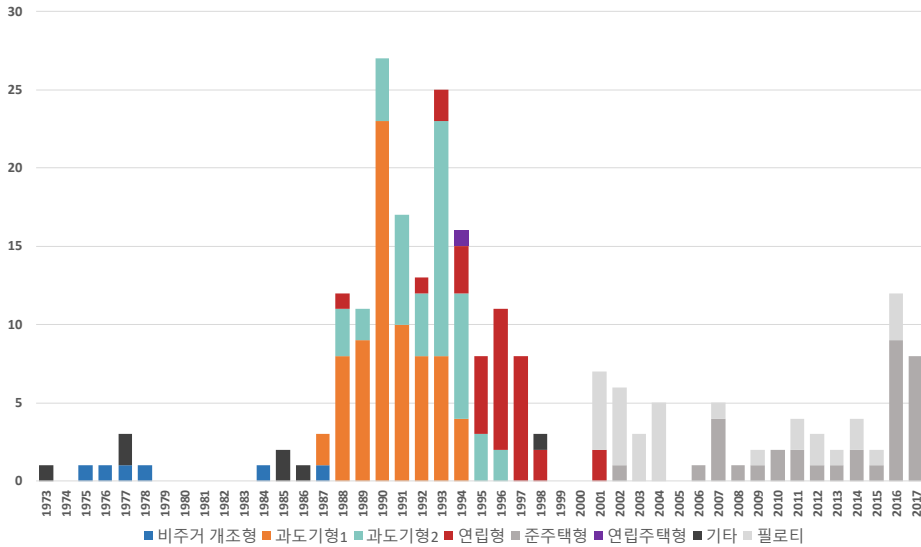
나) 유형 분포 특성

신림동 지하층 주거 유형 분포를 보면 타 지역에 비해 과도기형이 활발하게 지어졌다는 것을 확인할 수 있다. 비주거 개조형은 6개 동으로 전체 건물 수를 고려해도 신정동에 비해서는 적게 남아있었다. 신림동 또한 신정동과 마찬가지로 법제의 변화가 이루어진 시기와 유형의 변화

가 이루어진 시기가 비슷하게 나타난다.

비주거 개조형	과도기형		연립형	준주택형	연립주택형	기타
	독립계단형	계단실형				
6	72	48	33	34	1	7

<표4-5> 구의동 지하층 주거 유형 분포



<그림4-20> 신림동 연도별 지하층 주거 유형

신림동의 분포상황에서 주목할 만한 시기는 2000년대 이후이다. 타 지역의 경우 주차 규정이 강화된 2002년 이후 지하층 주거가 경쟁력을 상실하고 거의 지어지지 않았으며 필로티 주택이 대세를 이루게 되었다. 신림동 역시 2002년에서부터 2005년까지는 단 한건의 지하층주거 지어졌다. 하지만 2006년 이후 다시 지하층 주거가 활발하게 지어지게 되며 2016년 이후에는 필로티 주택보다 많은 수의 지하층 주거가 신축되었다. 이 시기 지어지는 유형은 전부 준주택형 지하층 주거이다. 이렇게 신림동에서 유독 준주택형이 지어진 이유는 앞선 통계에서 볼 수 있었던 이 관악구의 1인 가구 비율이 높아 해당 수요가 많기 때문으로 보인다.

신림동의 경우 신정동과는 다르게 대지의 크기가 비교적 일정하여 블록에 따른 특성은 찾기 어렵다. 다만 북쪽의 대로변과 가운데 동-서를 관통하는 도로변은 상업화가 일부 진행되어 아예 상업건물이 들어서거나 주상복합 주택¹³⁰⁾이 들어섰음을 확인할 수 있었다.



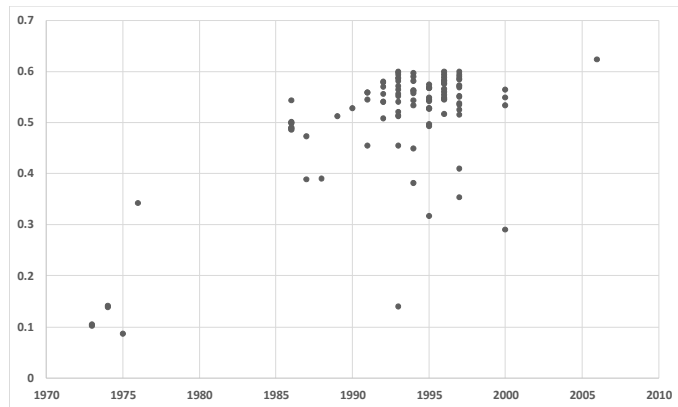
<그림4-21> 신림동 지하층 주거 유형 분포 상황

130) 소규모 건축물에서 상업시설과 주거가 함께 있는 경우 1층에 상가를 설치하게 되는데 그렇게 되면 지하층 주거를 설치하는 것은 사실상 불가능하다.

4.2.3. 구의동

가) 정량적 변화

구의동의 지하층 주거 수는 104개 동(63%)로 본 연구에서 조사한 대상지 중에서 가장 적었다. 구의동 역시 지하층/대지 면적비는 신정동, 신림동에서 나타난 것과 유사하게 나타났다. 구의동의 경우 신정동처럼 개발이 중단되지 않고 계속해서 새로운 건물이 지어졌으나 2005년 이후 지하층 주거의 신축은 없으며 새로운 주택은 전부 필로티 주택으로 지어졌다.



<그림4-22> 구의동 지하층 / 대지 면적비

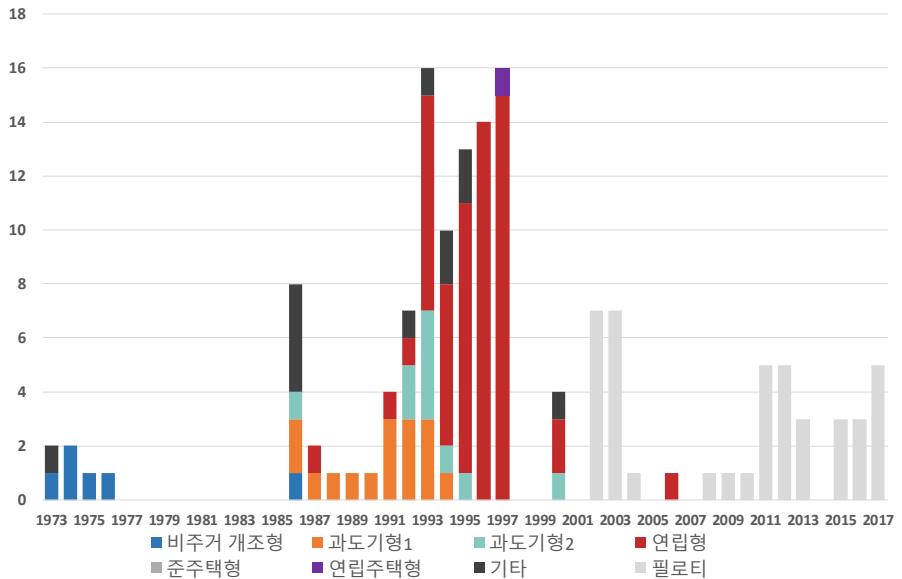
2) 유형 분포 특성

구의동의 분포를 살펴보면 다른 지역에 비하여 연립형의 비중이 높으며 이른 시기에 등장하였다는 것을 알 수 있다. 신정동과 신림동의 경우 연립형은 90년대 중반이 넘어서 주로 등장하였으나 구의동은 최초 사례가 상당히 이른 시기인 1987년에 등장하며 1993년에는 연립형이 지하층 주거 중 가장 많은 비중을 차지할 만큼 활발하게 지어졌다. 이렇게 된 데에는 구의동 필지의 크기가 비교적 크고¹³¹⁾ 거주민들의 소득수준이 비

교적 높은 것이 영향을 준 것으로 보인다. 구의동의 경우 지하층 주거를 보유한 다세대주택이 18개 동¹³²⁾으로 그 비중이 다른 지역에 비해서 높다. 비교적 소득수준이 높은 경우 자가 주택을 선호하게 되며 이를 위해서는 다가구주택보단 공동주택인 다세대주택이 필요하게 된다. 이러한 경우 과도기형처럼 층마다 구성이 다른 형식보다는 연립형과 같이 모든 층이 동일하게 구성되는 것이 적합하며 주차 대수 또한 여유롭게 확보하기 위하여 연립형 주택이 건설된 것으로 보인다.

비주거 개조형	과도기형		연립형	준주택형	연립주택형	기타
	독립계단형	계단실형				
6	16	10	59	0	1	12

<표4-6> 구의동 대상지 지하층 주거 유형 분포



<그림4-23> 구의동 연도별 지하층 주거 유형

131) 167m²로 세 대상지 중 가장 크다.

132) 신정동의 경우 총 16개 동으로 그 수는 별 차이가 없으나 총 주택 수를 고려하였을 때 그 비율은 신정동의 2배 가까이 된다.

이외의 특징으로는 연립주택형이 1개 동 지어졌으며 신림동과는 다르게 준주택형은 1개 동도 지어지지 않았다. 이는 인구구성의 영향으로 보이는데 이에 관련된 사항은 3절에서 자세히 다루기로 한다.

또 하나 알 수 있는 사항은 대상지 내에서도 위치에 따라서 분포 특성이 다르게 나타난다는 것이다. <그림 4-24>를 보면 서쪽의 대로변에는 지하층 주거가 단 한 건도 발견되지 않음을 확인할 수 있다. 이와 관련된 사항 또한 3절에서 자세히 다루도록 하겠다.



<그림4-24> 구의동 지하층 주거 유형 분포 상황

4.3. 지하층 주거의 시기적 지역별 분포 특성

앞선 절에서는 대상지 내에서 실제지하층 주거가 얼마나 어떻게 분포되었는지 조사한 결과를 정리하였다. 본 절에서는 3장에서 분석하고 예상했던 분포와 실제분포가 다른 원인, 지역 차이, 물리적 차이 등 지하층 주거의 형성에 영향을 끼치는 다른 요인들에 대하여 분석하였다.

4.3.1. 법제변화와 유형 형성의 관계

지하층 주거를 변화시키고 유형을 만들어내는 원인은 다양하나 앞선 3장에서는 그 중 법제가 가장 중요하다고 인식하였으며 이를 기준으로 유형을 설정하였다. 해당 유형을 기준으로 분류한 결과 대상지 지하층 주거의 94% 가량¹³³⁾을 분류할 수 있었다. 이와 동시에 법제의 변화를 기준으로 유형의 등장시기를 추정해보았다. 법제의 경우 기록을 통하여 시행시기를 명확하게 알 수 있었으며 강제성이 있어 이를 바탕으로 해당 지하층 주거의 생성 시기를 예상할 수 있었다. 예상한 시기와 실제로 대상지에서 파악한 유형별 조성 시기는 <표 4-7>과 같다.

조사 결과 예상했던 시기와 실제로 조성된 시기는 대체로 비슷하게 나타났다. 준주택형의 경우 주차기준이 강화된 2002년 이후로 등장하였으며 비주거 개조형의 경우 지하층 1975년부터 등장하였는데, 대상지의 조성시기를 고려해볼 때 예상한 시기와 비슷하다고 할 수 있다. 그러나 몇몇 유형의 경우 예상했던 시기에 앞서 사례가 등장하였다.

첫 번째 사례는 과도기형 중 외부계단형이다. 외부계단형의 경우 1984년부터 법적으로 형성될 수 있었으나, 실제로는 1982년부터 단독주택으

133) 기타 유형은 신정동 18건, 신림동 7건, 구의동 12건으로 각각 총 지하층 주거의 8.6%, 3.4%, 11.5%이다.

로 등록되어 신축되어 예상보다 이른 시기에 등장을 확인할 수 있었다.

	비주거 개조형	과도기형		연립형	준주택형	연립주택형
		외부계단형	계단실형			
관련 법제개정	지하층 의무설치 (70년) 지하층 주거허용 (76년)	지하층 기준 완화 (84년) 다세대주택 도입 (84년) 면적 산정 시 옥외계단 제외 (85년) 다가구주택 도입 (90년)	면적 산정 시 옥외계단 포함 (91년)	다가구주택 주차기준 제정 (97년) 다세대/다가 구 주택 주차기준 통합 (99년)	필로티층 높이 제외 (00년) 주차기준 강화 (02년)	공동주택 지하층 주거 허용 (90년)
예상 사용 승인 시기	1970 - 1984	1984 - 1991	1991- 2002	1997 - 2001 ¹³⁴⁾	2002 -	1990 - 1991
대상지 사용 승인 시기	1975 - 1984	1982 - 1995	1986 - 2000	1987 - 2002	2002 -	1995 - 1997

<표4-7> 유형별 등장 시기 비교

다음 예는 ‘실질적인’ 다가구 주택의 형성시기이다. 3장의 조사를 따르면 공동주택으로 등록되는 다세대주택제도는 1984년에 도입되었으며 단독주택인 다가구주택 제도는 1990년에 도입되었다. 그런데 신림동의 경우 1984년에서 1990년 사이에 신축된 과도기형 주택 34개 동의 용도가 전부 단독주택으로 등록되어 있다. 즉, 이 당시에는 다세대주택 제도만 도입되어 있었으나 이 시기 다가구화된 주택 전부가 다세대주택으로 허가받지 않고 아직 도입되지도 않은 다가구주택처럼 건설한 것이다. 신정동의 경우 해당 시기에 지어진 16개 동 모두가 단독주택으로 신축되었으며 구의동의 경우만 11개 동 중 7개 동이 다세대주택으로 적법하게 건축되었다. 앞선 연구에 따르면¹³⁵⁾ 다세대주택 도입 초기에 인식의 문제와 입주자의 경제적 이유로 다세대주택 제도가 선호되지 않았으며 이러한 불법 건설은 결국 1990년 다가구 주택제도의 도입을 이끌어냈다. 본 대상지에서는 적절한 사례를 찾을 수 없었지만 1990년에 일시적으로 연립주택에서 지하층 주거를 허용했던 사건도 이와 비슷한 맥락에서 이해

134) 1997년 주차 기준 강화 이후 활발히 지어졌을 것으로 추정 됨.

135) 장진범, 앞의 글, p.42.

할 수 있을 것이다.¹³⁶⁾

이상의 사례를 볼 때 지하층 주거의 경우 새로운 유형의 등장을 법제의 변화가 이끈다고 보기 어려움을 알 수 있다. 그보다는 불법적으로 생겨나거나 법의 허점을 파고들어 생겨난 유형을 법령의 개정으로 뒤늦게 양성화시키고, 그 후 해당 유형이 공인되어 확산되는 것으로 이해하는 것이 정확해 보인다.

다음에는 대상지의 연립주택형을 볼 필요가 있다. 대상지에서 연립주택은 2개 동 밖에 남아있지 않아 일반화하기는 힘들지만 2개 동 모두 비슷한 상황을 보여주어 의미가 있다. 신림동과 구의동의 연립주택은 각각 1994년, 1997년에 지하층 주거를 ‘포함’ 하여 사용승인 되었다. 그러나 전술하였다시피 연립주택에서의 지하층 주거는 1990년-1991년 사이 단 1년을 제외하고는 서울시 지침에 의해 허용되지 않았다.¹³⁷⁾ 이는 지침에 의해 허용되지 않은 지하층 주거가 실무선에서 허용되었다고 추측할 수 있다. 그리고 이러한 법제와 집행의 불일치는 연립주택형의 특성을 만들어내었다. 1999년의 건축법 개정 이전까지 연립주택의 지하층 바닥면은 지표면에서 층고의 2/3 이상 내려갔어야 했다. 다세대/다가구주택의 지하층이 환경 개선을 위해 층고의 1/2를 기준으로 했다는 것을 보았을 때 법의 체계가 이때까지 제대로 정비되지 않았다는 것을 알 수 있었고 지하층 주거의 실내 거주환경은 더욱 악화되었다.

이와 같은 사례들을 보면서 유형과 법제의 관계를 다시 한 번 생각할 필요가 있다. 다세대·다가구주택을 비롯한 도시의 보편적인 건축을 다룰 때 법률은 형태, 유형을 구분하는 기준이 될 수 있다. 하지만 해당하는 법률의 개정이 위에서부터 내려와서 새로운 유형을 만들어냈다고는 할 수 없다. 그보다는 기존 법의 허점을 이용하여 새로운 유형이 등장하게 되고 법제는 이에 대응하며 변화했으며 유형을 활성화하는 역할을 했

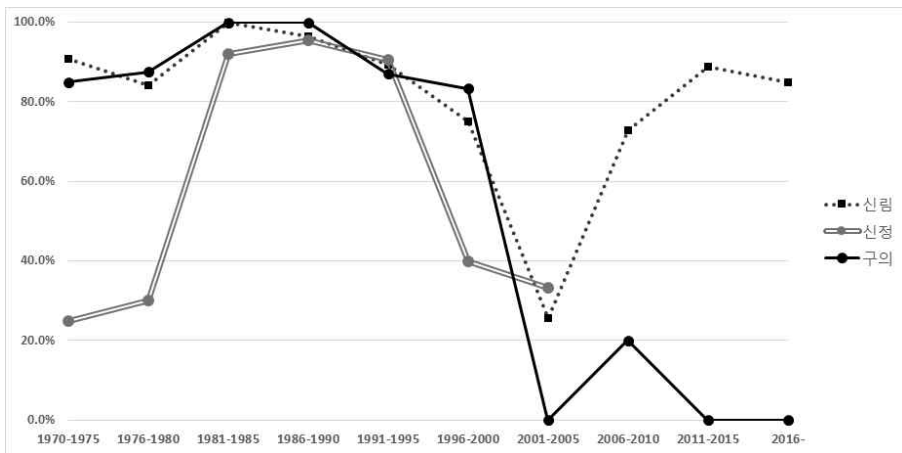
136) 공동주택 지하층도 주거용 허가, 『경향신문』, 1990년 3월 27일

137) 건축법상 금지된 것이 아니었으며 서울시 지침 하에 불허되었다.

다고 보는 것이 더 적절해 보인다. 특히 본 논문에서 다루는 지하층 주거의 경우 경제적 여유가 없는 저소득층이 주요 대상자이며 서울의 주택난이 특히 극심했던 시기에 등장하였기 때문에 이러한 점이 두드러진 것으로 보인다.

4.3.2. 지역적 특수성과 보편성

현재 각 지역별 지하층 주거 보유 비율은 각각 신정동, 신림동, 구의동이 각각 76%, 67%, 63%로 그 차이가 그다지 크지 않다고 할 수 있다. 시기별 신축 주거의 지하층 주거 보유 비율은 <그림4-25>와 같다.¹³⁸⁾



<그림4-25> 시기·지역별 지하층 주거 비율

<그림4-25>를 보면 1981년에서부터 1995년까지는 신축 주택의 지하층 주거 포함 비율이 전부 80%를 넘었으며 1996년 이후 급격히 감소하는 것을 확인할 수 있다. 다른 특이사항으로는 신정동의 경우 다른 지역과는

138) 현존하는 건축물의 건축물 대장과 폐쇄·말소대장을 참고하여 계산하였다.

달리 1970년대의 지하층 보유 비율이 30% 이하에 머물고 있다는 점이 있다. 이러한 차이는 대상지의 조건과 거주민의 성격에서 그 원인을 찾을 수 있다. 지하층 의무 설치 기준은 1984년에 200m²에서 84m²로 강화되었는데, 전술하였다시피 신정동 대상지의 평균 필지 크기는 125.5m²로 타 지역에 비해 크기가 작았다. 특히 신정동의 1970년대 신축 주택의 평균 연면적은 110.8m²에 불과하여 지하층 주거가 형성되기 이전에는 해당 조항의 적용대상이 되지 않았다. 이렇게 대상지의 크기와 주택의 규모가 작은 것은 신정동 거주민의 특성에서 찾을 수 있다. 신정동 대상지 초기 거주민의 대다수는 불량주거지를 철거하면서 발생한 이주민이며 신정동의 필지크기는 이들의 경제적 여건을 고려하여 100m²내외로 작게 정해졌다.¹³⁹⁾ 이주민들의 경제적 기반은 매우 취약하여 상당수가 토지를 배정받은 이후 수년간 집을 짓지 못하였고, 짓더라도 대부분의 경우 창고나 보일러실 용도의 지하층을 설치할 여유는 없었고 그 결과는 1970년대의 지하층 주거 비율에서 확인할 수 있다.

한편 지하층 주거가 본격적으로 증가하는 1980년대 이후부터 2000년경까지는 지역에 따른 차이가 나타나지 않는다. 다시 지역에 따른 차이가 가장 두드러지는 것은 2003년 이후 이다. <표 4-8>은 주차 관련 규정이 강화된 2003년 이후 대상지 별 신축 현황을 정리한 결과이다. 신정동의 경우 재개발이 진행되면서 2003년 이후 5개동이 신축되었으며 그 중 주거용 건물은 4개동 모두 필로티 주택으로 지어졌다. 구의동의 경우 2003년 이후에도 개발이 활발히 진행되어 39개동이 신축되었지만 주거용 건물은 37개동으로 전부가 필로티 주택이었으며 준주택형은 지어지지 않았다. 준주택형 지하층 주거는 대상지 중 신림동에서만 지어졌으며 33개동으로 필로티형 주거 19동에 비해서도 그 수가 많았다.

신림동에서 준주택형으로 지어진 건물의 경우 평균 필지 크기가

139) 안화연, 『1970년대 서울 외곽지역에 형성된 이주민 정착지의 특성에 관한 연구』, 경기대학교 석사논문, 2008, p.72

159.6m²로 구의동의 167m²와 큰 차이가 없어 이 경우 필지의 크기가 큰 영향을 끼치지 않는 것으로 보인다. 그보다는 인구 구성이 더 큰 영향을 미친 것으로 보인다. 우리나라 1인 가구 관련 통계를 확인하면 1990년에 101만 가구로 전체 가구의 약 9%였으나 2004년 20%를 돌파하고 2014년 기준으로 전체 가구의 26.5%¹⁴⁰⁾를 차지 할 만큼 증가하였다. 준주택형이 일반적으로 1인 가구를 대상으로 하고 관악구의 1인 가구 비중이 43%로 타 지역보다 훨씬 높다는 점은 준주택형의 편중이 일어난 원인으로 생각할 수 있다.

	신정동	신림동	구의동
총 수	5	65	39
비주거	1	13	2
필로티 주택	4	19	37
준주택형	0	33	0

<표4-8> 2003년 이후 대상지내 신축 현황

전술하였다시피 2002년 건축법 개정 이후 주차기준이 강화되는 한편 필로티를 갖춘 주택에 혜택을 주어 지하층 주거가 가지는 경제적 이점이 사라졌다. 그 결과 대상지와 같이 크지 않은 필지를 가진 지역에서 대지를 최대한으로 사용하기 위해서는 필로티형 주택을 건설하거나 준주택의 형태로 건설할 수밖에 없게 되었다. 준주택형 지하층 주거의 경우 주차대수를 산정할 때 가구 수가 아닌 면적을 기준으로 산정하기 때문에 세대를 쪼개더라도 주차대수가 늘어나지 않는다는 이점이 있다. 그런데 준주택형의 주를 이루는 다중주택이나 고시원은 원칙상 취사시설을 설치할 수 없기 때문에 자연히 2인~3인 가구보단 일시적으로 거주하는 1인 가구가 주 대상이 된다. 그런 면에서 1인 가구가 많은 신림동에 준주택형이 생긴 것이라고 생각할 수 있다. 또한 소규모 주택을 짓는 주요 주체인 소규모 건축업자가 주로 한 지역에서 활동하기 때문에¹⁴¹⁾ 이들이 준주택

140) 통계청 국가통계포털, (<http://www.kosis.kr>)

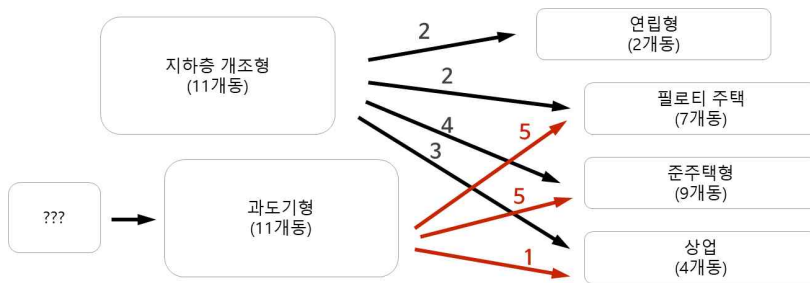
141) 주명현, 『소규모건축업자의 사업유형과 건축계획특성에 관한 연구』, 고려대학교 석사논문, 2014, p.116.

형의 경제성을 확인하고 적극적으로 건설하여 준주택형이 증가한 것으로도 생각해볼 수 있을 것이다.

4.3.3. 대지의 물리적 조건

마지막으로 살펴볼 사항은 대상지의 물리적 조건이다. 앞선 절에서 얼마간 확인하였다시피 필지의 크기나 위치 등, 대상지의 물리적 조건에 의해서 지하층 주거의 유·무 여부나 그 유형이 바뀔 수 있다.

먼저 확인해볼 것은 유형의 변화 과정이다. 지금까지는 현재를 기준으로 지하층의 분포를 설명하였으며 조금 더 자세하게 지하층 유형의 형성 요인을 살펴보려면 과거의 유형까지 확인해볼 필요가 있다. 이를 위해 신림동 475번지 일대 22개 동¹⁴²⁾의 변화를 폐쇄대장과 허가대장을 통하여 살펴보았다. 현재 연립형, 필로티주택, 준주택형, 상업 22개동이 있는 해당 지역의 이전 구성을 보면 11개 동은 지하층 개조형, 나머지 11개 동은 과도기형 지하층 주거이다. 이전 세대에서는 22개 동 모두 지하층 주거를 보유하고 있었다.¹⁴³⁾



<그림4-26> 신림동 475번지 유형 변화 양상

142) 지하층이 없는 모든 건축물을 포함하였으며 폐쇄대장을 확인할 수 있는 건축물을 기준으로 하였다.

143) 항공사진을 통하여 과도기형이 지어지기 이전에도 다른 건물이 있었음을 확인했으나 자료의 부족하여 이전 세대의 건축물이 비주거 개조형이었는지는 확인할 수 없었다.

두 번째 세대에서 현재로 변하는 시기를 살펴보면 연립형 2개동의 경우 사용승인시기가 90년대 후반으로 다른 건축물에 비하여 이른 시기이다. 필로티형과 준주택형의 경우 모두 2002년 이후에 건설되었으며 입지 또한 크게 다르지 않았다. 다만 두 경우 필지 크기의 차이가 유형이 갈리게 된 주요 요인으로 생각된다. 필로티 주택이 건설된 대지의 평균 면적은 239.7m² 이었으며 준주택형이 건설된 대지의 평균 면적은 158.3m² 이었다. 필로티 주택 중 5건은 합필 과정이 선행되었다. 이를 토대로 유추해보면 대지가 일정 크기 이상의 경우 준주택형을 지어서 수익성을 유지할 수 있었으며, 그 이하의 경우 충분한 수익성을 확보하지 못하여 기존 주택을 그대로 유지하거나 합필을 통하여 필로티 주택을 건설하여 수익성을 확보하였다. 이를 통하여 봤을 때 지하층 주거가 만들어지는 주요 요인으로서 수익성 (물리적 조건에 의한)이 작용한다는 것을 알 수 있다.

상업시설의 경우 입지적 특성이 반영된 것으로 파악된다. 대상지 4개동의 경우 모두 블록의 바깥쪽에 위치하였으며 블록 바깥쪽의 경우 상업시설의 비율이 높아¹⁴⁴⁾ 자연스럽게 지하층 주거의 보유 비율이 줄어들게 된다. 상업건물의 경우 반지하층을 설치하는 경우 1층의 접근성이 떨어지게 되어 수익성이 떨어지게 되어 지하층 주거와 상업시설은 공존하기가 어렵게 된다.

144) 각 지역의 지하층 주거 보유 비율은 신정, 신림 구의 순으로 76%, 67%, 63%인데 비교하여 블록 외곽의 지하층 주거 보유 비율은 41.6% (15/36), 37.1% (13/35), 32.7% (15/52)로 나타났다.

제 5 장. 결론

5. 결론

본 연구는 1970년대부터 현재까지 이어지고 있는 지하층 주거의 형성 과정과 변화양상을 살펴보았다. 지하층 주거는 고급 건축과는 다르게 개별 건축주나 건축가의 의지보다는 그것이 만들어진 시기의 시대적 배경과 요구사항, 법제의 영향을 강하게 받을 것으로 생각되었다. 이에 본 연구에서는 시대적 배경과 법제의 영향을 중심으로 지하층 주거의 건축적 특징과 지역 내에서 어떻게 형성되고 변화하였는지 분석하였으며 그 내용은 다음과 같다.

2장에서는 지하층 주거가 등장하고 확산되던 시기의 시대적 상황을 분석하여 지하층 주거의 등장 배경과 확산과정을 살펴보았다. 지하층은 1970년대 들어 등장한 새로운 단독주택의 ‘보일러실’ 용도로, 그리고 1968년 이후 강화된 안보적 조치에 의해 ‘대피소’ 용도로 출현하였다. 본래는 비주거용이었던 지하층은 단독주택이 도시화의 압력에 의해 셋집을 수용하면서 ‘다가구화’ 되는 과정에서 주거 용도로 전용되었다. 이렇게 음성적으로 등장한 지하층 주거는 이후 주택난을 해결하기 위한 정부의 정책에 의해 제도화되면서 확산되었다. 이 과정에서 정부는 필요에 따라서 법령과 제도의 변화를 통해서 지하층 주거를 직·간접적으로 활성화했다. 이를 통하여 지하층 주거가 70년대 이후 극심하던 서울의 주택난을 해결하는 과정에서 다세대·다가구주택을 통한 주택 공급을 위한 장치 중 하나로 활용되었음을 확인하였다. 또한 지하층 주거의 주요 사용자가 비교적 저소득층이었고 주로 임대 형태로 건설되어 경제성을 최우선으로 하였을 것이라 생각되었다. 그 결과 지하층 주거는 법과 제도의 영향을 직접적으로 강하게 받는다고 가정하였다.

3장에서는 지하층 주거에 미친 법제의 영향을 확인하고 이를 토대로 지하층 주거의 유형을 구분하였다. 이를 확인하기 위해 법령의 변화과정

과 당시 상황을 나타낸 신문기사, 그리고 실제 지하층 주거를 비교 확인하였다. 그 결과 지하층 주거가 큰 변화를 보이는 시점에 법령의 변화가 있었음을 확인하였다. 대표적으로 지하층으로 인정하는 기준이 바뀌는 시점과 단독주택에서 다가구가 사는 것을 허용하는 시점에서 큰 변화가 있었으며 주차기준의 변화나 면적 산정기준 또한 지하층 주거의 특징에 많은 변화를 가져왔다. 이를 통하여 단독주택에서 출발한 지하층 주거의 변화 흐름을 파악하였다. 또한 단독주택 이외의 지하층 주거, 즉 연립주택과 준주택에서의 지하층 주거 또한 파악하였으며 이들 유형의 등장과 변화에도 법제의 변화가 영향을 끼쳤음을 확인하였다. 이 과정에서 지하층 주거의 공간 변화 과정을 살펴보았으며 이를 토대로 주택의 다가구화와 지하층 주거 제도화의 관계를 살펴볼 수 있었다.

4장에서는 서울 시내 주거지 중 신정동, 신림동, 구의동 세 지역을 선정하여 대상지 조사를 통하여 실제 지하층 주거의 분포현황과 그 특징을 살펴보았다. 이를 통해서 3장에서 나눈 유형의 분류가 적절한지 여부와 대상지에서 지하층 주거가 형성될 때 영향을 미치는 다른 요인에 대하여 분석하였다.

연구 결과 첫 번째로 밝혀낸 것은 유형의 변화 시기와 법제 변화 시기의 상관성이다. 조사결과 새로운 유형의 등장이 유형과 관련된 법제의 변화보다 앞선 경우가 다수 발견되었다. 2장의 배경 분석을 통하여 이러한 현상은 어느 정도 예상할 수 있었는데 현장조사와 건축물대장의 조사를 통하여 이를 확인할 수 있었다. 1980년대 중반에 ‘실질적인’ 다가구 주택이 증가하면서 편법·불법적인 건축행위가 성행하고 보편화하였을 때 법률과 제도는 이러한 현상을 따라가서 제도화하고 더 나아가 활성화하는 방향으로 변모하였다.

그리고 지하층 주거의 보편성과 지역에 따른 특수성에 대하여 파악하였다. 각기 다른 조건을 가진 세 지역을 비교하였는데, 초기의 비주거 개조형과 과도기형의 경우 세 지역 모두 비슷하게 분포되는 경향이 있었

으나 입지, 인구구성과 같은 요인으로 지역적 특수성이 점차 발현됨을 알 수 있었다. 그 일례로 다세대·다가구 주택에 대한 선택 차이가 나타나는 현상과 신림동에서만 준주택형 지하층 주거가 성행함을 확인하였다. 이를 통하여 지하층 주거 생성 초기에는 전 지역에서 효과적인 주택 공급을 위해 비슷한 주거가 양산되었으나 점차 지역적 특성에 맞게 경향이 바뀌면서 다른 유형이 선택됨을 알 수 있었다. 이렇게 지하층 주거 형성 초기에 보편적 경향이 보이는 것은 지하층이 수직적으로 구분되어 외부에 직접 노출되지 않는 사실도 영향을 미친 것으로 생각된다.

마지막으로 확인한 것은 같은 지역 내에서도 대지와 위치의 차이에 의한 차이가 나타난다는 것이었다. 지하층 주거는 여전히 임대 혹은 단기 계약의 형태로 공급되는 경우가 많았으며 이러한 경우 수익성이 매우 중요해진다. 최근에는 이전보다 주차 규정 등 관련 법제가 강화되었기 때문에 경제성을 확보하기 위해서는 일정 규모 이상의 대지가 요구되었고 합필을 통한 개발, 필로티 주택으로의 전환, 준주택형 건설 등으로 개발 방향이 나뉘어졌다.

이상이 본 연구를 통하여 본 연구를 통하여 지하층 주거에 대하여 연구한 내용이다. 위의 특징들을 만들어내는 지하층 주거의 성격을 정의하자면 ‘수직적으로 구분되어 부속된 주거’라 할 수 있을 것이다. 지하층 주거의 대부분 특징은 지하층 주거가 수직적으로 지상과 구분되어 있으며 동시에 다양한 형식의 건물에 부속되어있기 때문에 나타난다. 그 결과 지하층 주거의 유형은 대체로 그것이 속해있는 건물의 유형과 유사하게 분류된다. 이러한 점을 보았을 때 지하층 주거를 독립된 연구대상으로 보거나 독자적인 유형을 나누는 것에 대한 의문이 들 수 있다. 그러나 지하층 주거의 유·무가 지상부에 영향을 끼치기도 하며 지하층 주거에 따라서 건축물의 용도가 변하기도 한다. 이를 볼 때 지하층 주거를 독립적으로 나누고 유형을 분류하는 것은 의미가 있다고 할 수 있다.

본 연구는 그동안 다세대·다가구 주택의 일부로서만 인식되었으며

개선 대상으로서 인식되던 지하층 주거를 전면적으로 다루면서 그 변화 과정을 살폈다는 데 의의가 있다. 다만 서울 시내의 주거지 중 세 지역만 다루었으며 토지구획정리사업으로 개발된 신규 주거지가 아닌 기존 시가지를 다루지 못하였다는 점, 상세한 현장 조사를 통한 공간 분석이 부족한 점은 이 연구의 한계이며 추후 과제라 할 수 있을 것이다.

참고문헌

학위논문

- 박기범, 『건축기준에 따른 다가구 주택의 건축적 특성에 관한 연구』, 서울 시립대 석사논문, 1999.
- 송인호, 『도시형한옥의 유형연구: 1930년-1960년 서울을 중심으로』, 서울대학교 박사논문, 1990.
- 장진범, 『한국 (반)지하 주거의 사회적 표상과 거주자의 정체성 연구』, 서울대학교 석사논문, 2013.
- 김선필, 『한국 소형주택의 공간구성에 관한 연구』, 단국대학교 석사논문, 1990.
- 임창복, 『한국 도시 단독주택의 유형적 지속성과 변용에 관한 연구』, 서울대학교 박사학위논문, 1989.
- 우현혜, 『다세대 다가구 주택의 지역적 특성 비교연구, 서울시립대 석사논문』, 2009.
- 안화연, 『1970년대 서울 외곽지역에 형성된 이주민 정착지의 특성에 관한 연구』, 경기대학교 석사논문, 2008.
- 김수현, 『한국 공공임대주택 정책의 전개과정과 성격』, 서울대학교 박사논문, 1996.
- 박철진, 『1930년대 도시형 한옥의 상품적 성격』, 서울대학교 석사논문, 2002
- 주명현, 『소규모건축업자의 사업유형과 건축계획특성에 관한 연구』, 고려대학교 석사논문, 2014.
- 홍인옥, 『서울시 단독주택지역의 변화 유형과 특성에 관한 연구』, 서울대학교 박사논문, 1997.

학술논문

- 박기범·최찬환, 「건축법규 변화에 따른 다가구주택의 특성에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집 계획계』 19(4), 2003.
- 이정덕·신범식, 「다세대주택 표준형개발에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집』 4(3), 1988
- 박철진·전봉희, 「1930년대 경성부 도시형 한옥의 사회, 경제적 배경과 평면 계획의 특성」, 『대한건축학회논문집 계획계』 18(7), 2002.

- 고철·염돈민, 「서울 주택시장의 공간적 범위와 특성」, 『국토연구』, 제6권, 1986.
- 강희달·이경희, 「지하층 주거공간의 환경개선에 관한 연구」, 『대한건축학회 학술발표논문집』 8(2), 1988.
- 전남일, 「‘최소한의 주택’의 사회사적 변천과 공간 특성」, 『대한건축학회 논문집』 27(3), 2011.
- 홍인옥, 「지하주거의 현황과 문제점」, 『공간과 사회』 17, 2002.
- 유수상·김상근·정재은, 「거주공간으로서의 지하실과 다락방의 생활공간 활용에 대한 접근」, 『한국실내디자인학회 논문집』 17, 1998.
- 권항수 외, 「실의 환경을 고려한 지하층 주거 계획에 관한 연구」, 『한국주거학회논문집』 16(4), 2005.
- 임창복, 「다세대 단독주택의 형태적 특성과 거주실태에 관한 연구」, 『대한건축학회지』 28, 1984.

단행본 및 보고서

- 김광중, 『일반주택지역 정비모델 개발』, 서울시정개발연구원, 1994.
- 무애연구소, 『서울 옛 도시형 주택』, 도서출판 곰시, 2012.
- 무애건축연구실, 『가회동한옥조사보고서』, 1986.
- 손세관, 『도시주거 형성의 역사』, 열화당, 2000.
- 전남일, 『한국 주거의 공간사』, 돌베개, 2010.
- 전봉희·권용찬, 『한옥과 한국 주택의 역사』, 동녘, 2012.
- 하성규, 『지하주거공간의 주거환경과 거주민 실태에 관한 연구』, 대한주택공사, 2005.
- 조은·조옥라, 「난곡 저소득 밀집지역의 재개발에 따른 주민이주에 대한 조사」, 산림종합사회복지관, 1992.
- 서울특별시, 『서울 육백년사』 제5권, 서울특별시, 1993.
- 손세관, 『서울 20세기 공간변천사』, 서울시정개발연구원, 2001.
- 이혜은, 『서울의 경관변화』, 서울시립대학교 서울학연구소, 1995

신문

『동아일보』

『경향신문』

『세계일보』

『한국경제』

『매일경제』

『연합뉴스』

기타자료

서울시건지, 30240-876, 85.8.17

건설부 주정, 30400-21636, 85.11.4

건설부건축, 30420-768, 87.4.8

윤혁경, 「건축법령의 변천과정을 통해 본 주택의 형태변화」, 2004

건설부 지침, 30240-9321, 1990년 4월 21일.

통계청, 2005 인구주택총조사, 2005

통계청, 2015 인구주택총조사, 2015

서울특별시 항공사진 서비스 (<http://aerogis.seoul.go.kr/>)

건축데이터 민간개방 시스템 (<http://open.eais.go.kr>)

ABSTRACT

A Study on the Formation and Transformation of Underground Housing in Seoul

Kang, KyungKuk

Advised by Prof. Jeon, Bong-Hee

Department of Architecture &
Architectural Engineering
The Graduate School
Seoul National University

The purpose of this study is to analyze the formation and change process of the basement dwelling that has been formed by the multifaceted housing since the 1960 's. The basement dwellings, which started with the use of boiler rooms and shelters for single-family houses, were once spread to accommodate 11% of ordinary households in Seoul along with the continuous increase in population and the related legislation reflecting Seoul's population growth. Since the poor indoor environment and inundation problems have been highlighted, and the pilotty housing for parking space has been spreading, the basement is gradually being reduced. Still, 228,467 households are still living in Seoul, and it is still a type of housing.

Therefore, I think that it is meaningful to reveal the formation of the basement dwelling, the process of change, and the present state. Therefore, the purpose of this study is to investigate the formation and

change patterns of underground housing in the multifamily process of single - family houses since the 1970s.

The basement has emerged as a 'shelter' for new 'single' bedrooms in the 1970s and for security measures since 1968. The basement, which was originally a non-residential type, was used for residential purposes in the process of 'multi-pronged' while detached houses were housed by the pressure of urbanization. The basically negative housing was spread by institutionalization by government policy to solve the housing crisis. In this process, the government directly or indirectly activated the basement dwellings through changes in laws and regulations as needed. Through this study, it was confirmed that underground housing was utilized as one of the devices for housing supply through multi - family and multi - family housing in the process of solving the housing crisis of Seoul which had been extreme since the 1970s.

Underground housing can be divided into five types, non - reshape type, transitional type, alliance type, quasi - residential type, and residential type depending on the law and purpose that affected. This type is made by the change of the legal system and the legal system changes after the new type comes out. In the 1980s, when illegal and illegal architectural practices became popular and popularized, laws and institutions were transformed into institutionalization and further activation.

As a result of comparing three regions with different conditions, the initial non - reshaping type and transient deformity tended to be similar in all three regions, but regional specificity gradually appeared due to factors such as location and population composition. For

example, it is confirmed that there is a difference in choice between multi - family and multi - family housing, and that the basement - type residence of semi - residential type is active only in Shinryim - dong. In the early period of the basement dwelling, similar housing was produced for effective housing supply throughout the whole area, but it was gradually changed according to the regional characteristics and different type was selected. It is considered that the universal tendency in the early stage of the formation of the basement is influenced by the fact that the basement is vertically divided and is not directly exposed to the outside.

In addition, there was a difference in land and location difference within the same area. Basement housing is still often supplied in the form of leases or short-term contracts, in which case profitability becomes very important. In recent years, the related laws such as parking regulations have been strengthened recently. Therefore, in order to secure economic efficiency, a land of more than a certain size has been required, and the development direction has been divided into the development through the colliery, the conversion to the pilotti house, and the construction of the semi-residential type.

To define the character of the basement dwelling, it can be said as 'vertically divided attached dwelling'. Most of the characteristics of the basement dwellings are due to the fact that the basement dwellings are vertically separated from the ground and are attached to various types of buildings at the same time. As a result, the type of basement dwellings is usually categorized similarly to the type of building to which it belongs. In this respect, it is questionable whether to look at the basement dwelling as an independent study subject or to share its

own type. However, the use of buildings in underground houses may change depending on whether or not the underground houses are used. It can be said that it is meaningful to divide the basement house independently and classify the type.

Keyword: Underground Housing, Basement, Legal System, Regulation, Type, Multyfamily Housing, Urban Housing

Student Number: 2014-22625