

요 약

- 최근 주택유형별 공급구조에 큰 변화가 있어 아파트 비중은 1997년에는 71.9%였으나 2001년에 37.6%로 34.3%p나 감소한 반면, 다가구주택 및 다세대주택이 차지하는 비중은 1997년도에 20.3%에 불과했으나 2001년에는 57.7%로 세배 가까이 급증하여 아파트의 비중을 크게 압도.
- IMF 이후 각 시도별 주택건설 중에서 다세대·다가구주택이 차지하는 비중은 인천이 68.2%로 전국에서 가장 높은 수준이고, 그밖에 대전 55.9%, 대구 46.0%, 서울 45.5% 등의 순으로 높게 나타남.
·각 시도의 다세대·다가구주택의 건설 비중은 최근에 울수록 더욱 높아져, 지난해의 경우 대전 89.0%, 인천 86.4%, 서울 66.8%, 경기 60.0% 등의 순으로 나타남. 수도권은 67.2%로서 다세대·다가구주택이 신규 주택건설의 주류를 이룸.
- 1999년까지는 40%대에 머물던 전국 다세대·다가구주택 건설에서 차지하는 수도권의 비중이 2000년에 59.4%, 2001년에 63.8%로 급등. 이는 수도권 지역의 경우 주택수요는 크지만 아파트건설을 위한 대규모 택지개발이 여의치 않기 때문에, 민간주도의 소규모 주택건설에 의존하는 경향이 큼을 의미.
- 다세대·다가구주택이 집중 건설된 2001년 1월 이후 금년 상반기까지 서울시에서 건축허가를 받은 주택은 총 22만 5천세대이며, 이중 다세대·다가구주택의 비중은 69.9%이고, 아파트는 27.6%에 그침.
- 다세대·다가구주택의 건설은 저금리, 소형 아파트 공급감소, 주택임대료 상승, 월세전환, 주차장 기준 강화 등 거론되던 2001년 봄부터 큰 폭으로 증가하기 시작.
- 다세대·다가구주택의 건축의 급증으로 이들 주택의 과잉공급 상황이 우려되고 있음.
·단독 및 다가구, 다세대, 연립주택의 13.9%가 빈방이고, 건축허가를 받았으나 아직 착공되지 않은 다세대·다가구주택은 2001년 이후 금년 상반기까지 건축허가분의 32.2%에 해당하는 5만 1천세대가 있어, 이들 주택이 완공될 경우 공급과잉 현상은 더욱 심해질 것임.
- 다세대·다가구주택 관련 제도의 개선 사항으로는 다음과 같이 요약할 수 있음.
·첫째, 저소득층을 대상으로 분양을 전제로 하는 다세대주택에 대한 건축기준은 단기 임대를 전제로 하는 다가구주택보다 엄격하게 할 필요가 있음.
·둘째, 층수, 연면적, 세대수 등 물리적 기준의 획일적 적용을 지양하고 경제적, 지리적 특성에 따라 탄력적인 건축이 가능토록 규제를 완화할 필요가 있음.
·셋째, 소규모 단독주택 필지 안에서 주차문제를 개별적으로 해결하도록 강요하는 것보다 도시계획차원에서 공동주차장을 블록별로 확보하는 것이 바람직함.
·넷째, 다세대·다가구주택의 무분별 확산으로 주거환경이 악화되는 것을 막기 위해 필지 규모, 도로 체계, 주민의 의사 등을 고려하여, 일정 조건 하에서는 다세대·다가구주택의 건축을 제한토록 함.