

# 통계자료를 기반으로 한 제주도 주택건축의 변화에 관한 연구\*

## A Study on the Changing of Housing Construction in Jeju-do by Statistical Data

**Author** 황용운 Hwang, Yong-Woon / 정회원, 동양대학교 건축실내학과 교수, 건축사, 공학박사

**Abstract** The purpose of this study is to analyze the changing housing construction in Jeju-do which is composed of two cities(Jeju-si, Seogwipo-si). The number of indigenous population and migrating population of Jeju-do has been increasing every year because it has more beautiful scenery, interesting culture and a higher ratio of natural green area to urban area than other provinces(inland). More than 70% of population in Jeju-si is concentrated in dong-area. As a result, urban area and commercial area are expanding in entire Jeju-do. On the other hand, green area and non-urban area of Jeju-do are decreasing steadily. And there was a lot of changing during a short of time after 2010 because of internationalization and urban development etc.. This study is an analysis about the changing of housing in Jeju-do by statistical data. As a results of the analysis. I discovered that 1) The supply ratio of available housing in Jeju-do is higher than other inland cities in other parts of the country. 2) Housing constructing is influenced by moving-in and moving-out population. 3) There are more detached houses in Jeju-do than apartments. The opposite phenomenon occurs in other provinces (inland cities). However, the number of detached houses is gradually declining in Jeju-do since 2000. 4) Most detached homes in Jeju-do have an area of 60㎡ ~90㎡. Most apartments have smaller areas than 60㎡~90㎡. Seogwipo has homes with a larger area than Jeju-si. 5) The ratio of concrete structure houses is increasing at high speed because of constructing of apartment buildings, on the other hand, the ratio of brick structure house is decreasing gradually. Finally, Even though Jeju-do has different from housing culture of inland, it is changing slowly like inland housing types.

**Keywords** 주택 유형, 통계자료, 주택구조, 제주도  
Type of Houses, Statistical data, Structure of House, Jeju-do

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경과 목적

모든 건축이 마찬가지겠지만 특히 주거건축은 그 지역의 자연환경과 사회·문화적 요인 등이 집약되어 축적된 생활방식의 표현이라고 할 수 있다. 주거의 문화적 전통을 이해하려면 단순히 과거의 주거문화만을 이해하는 것으로는 부족하고 그것이 어떻게 오늘날까지 변화되고 지속되고 있는지를 규명하는 것이 필요하다.<sup>1)</sup> 이와 관련하여 제주특별자치도(이하 제주도)는 우리나라의 도(道) 지역으로서 유일하게 섬으로 이루어진 지역이며 삼다도라고 불리어지며, 내륙지역과는 다른 기후와 문화 그리고 지리적 환경의 특수성으로 인하여 세시풍습 등이 독특하고 개성적인 지역이기에 내륙지역과 또 다른 주거문

화를 가지고 있을 것이라 판단된다.

특히 제주도는 지역의 풍토, 역사, 문화, 그리고 생활양식 등 전반적인 측면에서 다른 지역에 비해 제주도만의 생활양식과 특성을 비교적 많이 유지해 오고 있다.<sup>2)</sup> 그리고 2000년대 국제자유도시의 추진, 관광도시로 개발과 더불어 훌륭한 자연경관, 좋은 기후로 웰빙을 위하여 제주도로 이동하여 정착하는 인구가 증가하고 있다.

통계청 자료(2014년 기준)에 따르면 인구 순이동(=전입-전출)이 제주도의 경우 11,112명으로 세종특별시, 경기도 다음으로 높아<sup>3)</sup> 전입인구가 가장 많이 증가하고 있음을 알 수 있다. 이에 인구 증가에 따른 산업구조 변화와 함께 제주도 내의 2개 시(市, 제주시, 서귀포시)의 주택건축이 어떻게 변화하고 있는지를 살펴보았다. 더불

\* 이 연구는 2014년도 학술진흥재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임.  
(과제번호 : 2014016571)

1) 최재권, 농촌주거의 주공간 및 주생활 변화에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문, 2002. 10. p.69  
2) Ibid., p.69 일부 참조  
3) 서울, 부산, 대구, 전라남·북, 경북은 전입보다 전출이 많았다.

어 두 지역의 주택 유형에는 어떤 큰 차이가 있는지 분석하였다. 이와 같은 분석 결과는 향 후 제주도의 주택 문화 및 정책 수립에 도움이 될 것이라 판단된다.

## 1.2. 연구 범위 및 방법

제주도는 동·서 경계를 기준으로 크게 북쪽의 제주시와 남쪽의 서귀포시로 구분되어 있다.<그림 1> 이에 본 연구의 범위는 제주도 내에 포함된 2개의 시(市)지역, 제주시(19개동 4개읍, 3개면), 서귀포시(12개동, 3개읍, 2개면)에 분포되어 있는 주택(공동, 연립, 단독 포함)을 연구 범위로 설정하였다. 시간적 범위로는 제주도가 2000년대 국제자유도시로의 변화를 시작한 시기인 만큼 2000년 이후부터 2013년까지로 설정하였다. 연구내용으로는 각 주택들의 유형, 구조, 용도, 면적 등을 통계연보 및 관련문헌을 기초로 변화와 특징을 비교·분석하였다. 연구방법으로는 첫째, 제주도 주택 및 건축과 관련된 문헌(논문 등)을 통하여 연구내용을 검토하고 둘째, 제주도에 포함된 각 시의 홈페이지에 공개된 공식적인 통계자료와 국가통계포털(KOSIS), 통계청 등에서 공개된 제주도 주택관련 통계수치를 비교·분석하는 방법으로 진행되었다. 마지막으로 제주시의 통계자료를 기반으로 제주시의 주택이 어떻게 변화하고 있는지를 종합적으로 비교·분석하였다.



◀중간의 검은 선을 중심으로 북쪽은 제주시 남쪽은 서귀포시이다.

<그림 1> 제주도 행정구역도

## 2. 이론적 배경과 제주도 주택 현황

### 2.1. 기존 문헌 조사

본 연구와 관련하여 제주도 건축물 또는 주거건축에 관한 기존 문헌들을 살펴보면 <표 1>과 같이 개략적으로 요약할 수 있다. 그러나 본 연구에서 다루고자하는 제주도의 전반적인 주택 건축물의 변화추이에 관한 연구는 거의 이루어지지 않고 있는 것으로 판단되었다. 관련 문헌에서는 제주시내 지역이 시외 지역보다 만족도가 높았고, 시내에서 시외의 주거의 이동에서는 가족의 규모가 커지고 주거면적이 넓어지는 반면에 시외에서 시내로의 이동에서는 반대현상을 보이고 있었다. 그 외 공통적인 결론으로는 제주도의 지역적 특성과 정체성을 살릴 수 있는 재료 선택과 고온다습한 해양성 기후를 고려한

융통성 있는 평면계획 등이 이루어져야 한다고 결론짓고 있었다. 그리고 고세법의 우리나라 주택의 공통적인 특성으로 고층화 경향이 뚜렷해지고 있다고 한다. 이런 경향이 주택유형의 고착화 현상을 가속화시키고 있기 때문에 정책 및 총체적인 주택공급을 검토해야 한다고 결론을 짓고 있다. 관련 문헌 검토결과 제주도는 지형, 기후, 민속 및 관습적인 면에서 타 지방과 상이한 문화권을 형성하고 있으며, 상이한 문화권에 걸맞은 제주도만의 주거 건축이 이루어져 한다는 것이다. 그리고 2000년 이후부터 국제자유도시의 추진은 제주사회의 전반적인 산업구조 변화와 더불어 주거건축에도 많은 변화에 많은 영향을 미쳤을 뿐 아니라 제주가 가진 고유의 경관 역시 변화되기도 했다.4)

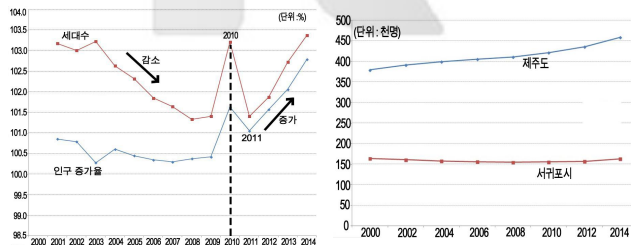
<표 1> 제주도 및 주거형태와 관련한 기존 연구

저자 (년도)	문헌 제목 문헌 내용 요약
양 건 (1991)	제주지역 현대 단독주택의 특성에 관한 연구 제주지역에서 활동 중인 건축사무소 소장님들에 의해 설계된 단독 주택건축을 중심으로 주택의 내부공간의 배치·특성 분석 등에 관한 내용을 제주도의 전통적 주택 건축의 특성과 비교·분석하였음
이정림, 외1인 (1997. 10)	제주도 지역 거주자의 주거 행태에 관한 연구 제주도 행정구역을 6 곳으로 나누어 주택의 선택요인과 주거에 대한 만족도, 주택계획의 요인 등으로 분류하여 조사한 내용을 비교·분석하였다. 결론에서는 시(市)지역 거주자는 교통의 편리성, 시외 지역은 외부공간의 확보를 중요시했고, 주거의 만족도에서 시외지역이 시지역보다 주거만족도가 낮았고, 마지막으로 프라이버시 확보를 중요시함을 밝히고 있다
최재권 (2002. 10)	농촌주거의 주거공간 및 주생활 변화에 관한 연구 제주도 농촌지역의 주거공간을 마루(거실), 안방, 부엌, 다용도실, 욕실(화장실), 현관 등 공간으로 분류하여 각 공간의 주생활 행위실태와 그리고 주거공간의 행태를 비교·분석하고 있다. 결론에서 제주도의 농촌주택은 제주도의 고온다습한 해양성기후의 특성에 맞추어 개방된 공간배치, 공간의 융통성부여, 입식보다 좌식이 선호되고 있지만 현대화로 인하여 각실이 기능분화가 이루어지고 입식위주의 생활문화로 변화해가고 있다고 밝힘
김태일 (2004. 6)	제주지역의 주거이동 특성에 관한 연구 제주도 거주자의 이동을 가구주의 주택, 소유 형태, 주택 규모, 거주인원과 어떤 상관관계 있는지, 그리고 가구주의 지역 간 거주자 이동에는 어떤 특성이 있는지에 관하여 비교·분석하고 있음. 결론에서는 20-30대 연령의 주거문제를 위해 공공임대주택공급, 주거이동 중 제주시에서 다른 지역으로 이동은 주거규모와 거주인원이 커지고 다른 지역에서 제주시로 이동은 주거규모와 거주인원 규모가 작아짐을 밝히고 있다. 마지막으로 지역에 따라 거주 인원수를 고려한 주택공급이 필요할 것으로 예측하고 있었음.
김태일 외2인 (2011.8)	제주건축물의 지역별 및 외피디자인 요소별 특성에 관한 기초연구 제주도를 제주시와 서귀포시로 나누어 용도별 건축물의 외피 구성요소를 분류하여 제주시와 서귀포시의 건축물의 건축적 특징을 비교·분석하였음. 결론에서는 지붕형태와 파사드 그리고 외부마감 재료의 단순함으로 인하여 경관이미지가 획일화, 경직되어 제주도라는 지역적 특성을 살리지 못하고 있으므로 관광제주도, 국제자유도시로서의 위상에 맞는 제주도만의 정체성을 보일 수 있는 건축 경관, 형태, 재료 등을 고려할 필요가 있다고 밝히고 있음
고세법 외1인 (2010. 8)	우리나라 주택유형 비율의 변화 특성에 관한 연구 우리나라 주택유형의 변화추이, 주택의 유형별, 지역별로 구분하고 특히 전국의 아파트와 단독주택의 변화추이를 비교·분석하였음, 결론에서는 전국적으로 단독주택이 감소하고 아파트가 증가하며, 수도권에서는 그 현상이 뚜렷했다. 이런 현상으로 공급자 중심의 획일적인 주택유형 공급 때문이며, 단독주택 역시 다가구, 다세대와 같은 주택유형으로 변화하고 아파트는 고층화 경향이 뚜렷해지고 있다고 한다. 이런 경향이 주택유형의 고착화 현상을 가속화시키고 있기 때문에 정책 및 총체적인 주택공급을 검토해야 한다고 함

4) 김태일 외2인, 제주건축물의 지역별 및 외피디자인 요소별 특성에 관한 기초연구, 한국실내디자인학회 논문집 2011.8 p.11

## 2.2. 제주도의 인구와 주택 보급률

제주도의 2014년 12월 기준(외국인포함 주민등록인구)은 621,550명이고 세대수(외국인 제외)는 246,516세대이다. 평균 가구당 세대원수는 2.46명이며 2001년 3.0명에서 매년 조금씩 감소하고 있다.<표 3> 2014년 기준 전국 평균 가구당 세대원수 2.48명과도 거의 비슷한 수준이다. 제주시와 서귀포시 도시지역 면적<표 4>은 전체 453,151천㎡에 제주시와 서귀포시가 226,464천㎡, 226,687천㎡로 거의 비슷한 것에 반해 <표 2>에서 보는 바와 같이 인구수와 세대수는 제주시에 약 70%가 편중되어 분포되어 있었다. 또한 인구 증가에서도 제주시의 인구 증가율은 서귀포시보다 높은 것으로 조사되었다. <그림 2의 (우)> 그래프는 서귀포시의 그래프는 거의 변화가 없이 수평적이지만 제주시는 지속적으로 증가하고 있음을 보여주고 있다. 그러나 제주시의 경우에는 서귀포시와 달리 인구와 세대수가 동(洞)지역에 약 78%가 집중되어 있어 도시지역과 그 외 지역 간의 불균형 발전이 예상된다.<표 2.> <그림 2> 그래프에서와 같이 2000년 이후 제주도의 세대수 증가율과 인구 증가율 비교에서 2000년~2009년까지는 전체적인 인구증가율은 큰 변화가 없었지만 세대수는 지속적으로 감소하고 있었다. 그러나 2010년에 세대수와 인구가 급상승하였고<6>, 2011년 한번 감소 후 이후에는 지속적으로 증가율을 보이고 있다. 이와 같은 현상은 <표 4>에서 보는 바와 같이 2009년에서 2010년에는 비도시지역이 감소되고, 주거지역과 상업지역은 증가하는 결과를 가져왔다.



<그림 2> (좌)제주도 전체 인구 및 세대수 변화 그래프와 (우)제주시, 서귀포시 인구 증가율 비교 그래프

\* (우)제주시와 서귀포시 인구증가율- 2006년 이전의 북제주군과 남제주군의 인구는 각 제주시와 서귀포시에 통합하여 표현하였음

<표 2> 2014년 기준 제주도 인구 및 세대수

	인구수(명, %)		세대수(세대, %)	
	동별	읍·면	동별	읍·면
제주시	357,275 (77.9%)	101,050 (22.1%)	136,955 (76.5%)	42,135 (23.5%)
서귀포시	90,607 (55.5%)	72,618 (44.5%)	36,672 (54.4%)	30,754 (45.6%)
계	621,550 명		246,516 세대	

\* 참고자료 : 2014 통계연보 재정리

5) 2.61명(2008), 2.58명(2009), 2.54명(2010), 2.52명(2011), 2.51명(2012), 2.49명(2013) - 2014년도 주민등록 인구통계보고서, 제주도, 2014.12  
6) 2010년 전입자가 플러스로 돌아서면서 아파트 증가율도 급속히 상승함.

<표 2>에서와 같이 제주시에 인구가 집중되어 있는 반면에 2013년 12월 기준 제주도의 도시지역(용도지역) 내의 전체 주거지역 48,095천㎡ 중에 제주시의 주거면적은 26,496천㎡로 전체 55% 밖에 되지 않는다. 반면에 제주도 전체 상업지역(용도지역)의 면적은 6,226천㎡로 66%인 4,146천㎡가 제주시에 위치하고 있다.<표 4> 즉, 제주시의 경우 55%의 주거지역에 제주도 인구의 70%이상을 수용하기 위하여 아파트와 같은 공동주택을 통하여 인구를 수용하고 있을 것으로 예상되며 또한 인구 집중에 따른 상업시설 활성화에 따른 상업지역 확대를 짐작할 수 있다. 이와 같은 사실은 2013년 12월 기준(2014 통계연보), 제주도 전체 아파트 건립 14동(421호) 중에 제주시가 13동(373호)가 건립되고 서귀포시가 1동(48호)만이 건립된 것만으로도 충분히 알 수 있다.<7> 그리고 2014년 기준 통계청의 신(新)주택보급률 통계자료에는 우리나라 전국 주택 평균보급률이 103.5%이지만 제주도는 111.0%<8>로 이는 2년 전인 2011년 99.9%로 100%미만인 것을 감안한다면 짧은 시간에 빠른 속도로 주택보급률이 증가했음을 보여주고 있다. 이와 같은 결과는 2000년 이후 인구 증가율이 1%미만이었지만 2010년 이후 부터는 1%이상의 증가율을 보이고 (비록 2011년에 인구, 세대수가 감소하였지만 <표 3>에서도 2010년 기점으로 인구 및 세대수 증가율이 이전보다 상승폭이 큰 것을 알 수 있다.) 2013년 인구수가 102.06%로 전년대비 2%이상의 증가율을 보임에도 불구하고 주택 보급률이 인구증가율보다 높다는 의미는 그 만큼 주택의 신축이 많이 이루어지고 있음을 알 수 있다. 반면에 인구가 급상승하는 해는 인구 상승을 모두 수용할 수 있는 비율의 주택 신축이 이루어지지 않았기 때문에 주택보급률은 떨어지는 반비례 현상도 보이고 있지만, 2010년 이후 대규모 공동주택 등이 개발되면서 주택보급률도 어느 정도 상승한 것으로 분석된다. 제주시와 서귀포시의 주택보급률 비교에서는 서귀포시가 제주시보다 주택 보급률이 조사대상인 2000년 이후 계속 높은 것으로 조사되었다. 이와 같은 현상은 제주시의 인구가 2001년 대비 2014년도 비교에서 127.91% 증가하고 세대수가 138.68%로 증가한 반면에 서귀포시의 경우에는 2001년 대비 2014년도 인구변화는 100.35%로 거의 변화가 없는 반면에 세대수가 124.62% 증가한 것의 비교에서도 알 수 있듯이 제주시의 경우에는 주택 보급률이 인구증가율을 따라가지 못하는 반면에 서귀포시의 인구는 10여 년 동안 거의 증가율이 정체된 상태인 반면에 주택 신축은 지속적으로 이루어졌기 때문

7) 제한된 제주시의 주거지역 내에 집중·증가되는 인구를 수용하기 위해 아파트와 같은 입체적으로 수용방법을 사용하고 있으며 증가하는 인구에 대응하는 상업지역이 자연스럽게 증가하고 있음을 증명하고 있다.

8) 지방의 평균 보급률 107.2%보다 높고, 광영시의 보다 높지만, 다른 도시지역(경기도 제외)에 비해 낮은 편이다.

에 주택보급률이 증가한 것으로 판단된다.

특히 2005년부터 일시적으로 주택보급률이 급상승하는 현상을 보여 주고 있는데 이는 북제주군과 남제주군이 제주시와 서귀포시로 통합되면서 보이는 일시적인 현상으로 판단되며, 2008년 이후에는 다시 100%미만으로 낮아지다가 조금씩 증가하는 것으로 조사되었다. 반면에 (거주인원/1세대)은 2000년대 3.0명에서 2.5(2.48)명으로 세대수 인원이 다른 내륙 도시와 같이 감소하였다.

<표 3> 제주도의 주택보급률, 세대수, 인구수 변화 추이

	(단위:%, 명)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
주택 보급률	98.40	99.32	100.88	101.28	111.12	112.70	111.83
세대수 증가율	103.18	103.01	103.12	102.63	102.32	101.85	101.64
세대당 인구	3.0	2.9	2.8	2.8	2.7	2.7	2.7
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
주택 보급률	96.66	96.00	97.40	99.90	103.20	108.20	
세대수 증가율	101.34	101.41	103.22	101.41	101.87	102.72	
세대당 인구	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.5	

\* 자료: 제주도 통계자료 <http://www.jeju.go.kr> / 소수점 둘째에서 반올림

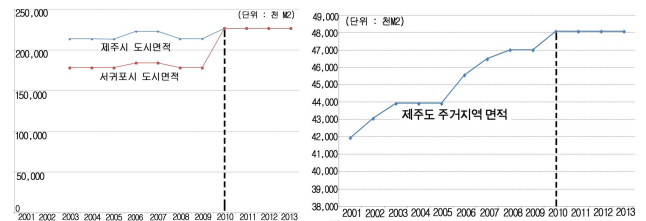
이와 같이 편중된 지역으로의 인구집중은 교통난 뿐 아니라 주택난, 그리고 초등학교의 과대화 등을 초래하게 되고 나아가 지역 간의 균등한 발전에도 부정적인 영향을 주게 된다.<sup>9)</sup> 마지막으로 제주도 전체 연령별 인구는 40~49세 인구가 110,020명(17.7%)으로 가장 많으며, 50~59세(15.0%), 30~39세(14.3%)로 분포되어 있어 어느 정도 안정적인 주거환경에 거주하게 될 나이인 40~59세(32.7%)가 약 1/3정도인 것으로 조사되었다.<sup>10)</sup>

### 2.3. 제주도 지역의 용도지역별 현황과 변화

제주도의 전체 용도지역 면적은 2,048,835천㎡이다. 이 중 도시지역(분류 기준은 <표 4>을 참조)은 453,151천㎡(22.12%)이고 비도시지역은 1,595,684천㎡(77.88%)로 구성되어 있다. 이는 제주도 중심에 한라산이 자리하고 있어 녹지지역이 많은 부분을 차지하고 있는 이유이기도 하다. 그리고 주거지역이 포함된 도시지역 면적은 2001년 대비 2013년까지 증가(112.2%)하는 반면에 비도시지역은 감소(95.85%)하였다. 이와 같은 현상은 도시지역으로 지속적으로 인구가 집중하면서 도시지역이 자연스럽게 확장되고 있음을 보여주고 있다.

2013년 12월 기준으로 제주도 전체 용도지역 중 주거지역은 48,095천㎡로 약 2.35%이고 도시지역 만의 면적을 기준으로 한 경우에는 녹지지역이 379,008천㎡로 83.64%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 주거지역은

48,095천㎡로 약 10.61%이며, 그 외 상업지역(0.30%) 공업지역(0.23%), 미지정된 지역(0.74%)의 면적비율로 제주도 전체에 1%미만인 것으로 분석되었다. 즉 도시지역 내에 녹지지역이 약 83%이상인 것을 감안한다면 제주도는 우리나라 그 어느 지역보다도 도시 내의 녹지면적이 비율이 높고 그 만큼 친환경적 주거공간으로 구성될 수 있는 가능성이 높다고 할 수 있을 것이다. 이와 관련하여 주거누리 통계<sup>11)</sup>의 일반조사의 주거환경만족도에서도 제주도가 전국에서 ‘매우만족’도 비율이 가장 높은 24.46%로 조사된 것 역시 이와 무관하지는 않을 것이라 판단된다. 이런 좋은 주거환경 때문인지 주거지역 면적도 약 10여 년간 지속적으로 증가하고, 특히 2010년을 기점으로 비도시지역이 급격히 감소하면서 도시지역 내의 상업, 주거, 녹지 지역 면적이 큰 폭으로 증가하였다. 이와 같이 도시지역이 급격히 상승한 이유는 앞에서 기술된 제주도 전체인구가 2009년에서 2010년 사이에 급격히 상승<그림 2>하고 도시지역 내의 주거지역과 상업지역이 같이 증가하면서 도시지역 면적이 확장된 결과일 것으로 판단된다. 제주시와 서귀포시의 도시지역 면적을 2003년~2013년까지 분석하면 제주시가 106.00% 증가한 반면에 서귀포시는 2010년 이전에 178,280천㎡ 면적이 2010년~2013년에 226,687천㎡로 127.17% 증가하였다. 2013년 12월 기준으로 도시지역 면적 비율을 비교했을 경우 인구가 70%이상 집중된 제주시는 49.98%, 서귀포시가 50.02%로 서귀포시가 오히려 도시지역의 면적이 넓었다. 즉 제주시의 경우 70% 이상의 인구가 거주하면서 도시면적 비율은 서귀포시보다 좁고, 주거면적비율이 55.09%로 서귀포시가 44.91%보다 높은 것을 감안한다면 제주시가 서귀포시보다 주호 및 인구 밀도가 높고 또한 서귀포에 비해 1호당 거주면적이 좁은 거주공간으로 구성된 주거형태에 거주하는 것으로 판단되며, 전체적인 주거환경<sup>12)</sup>에서 제주시가 서귀포시보다 양호하지 못한 것으로 판단된다.



<그림 3> (좌) 제주시-서귀포시 도시면적 비교그래프 / (우)제주도의 주거지역면적 증가 그래프

9) 김태일, 제주지역의 주거이동 특성에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 2004.6. p.23  
 10) 통계청 자료 2013년 기준에 의하면 주택소유자 전국평균연령은 53.2세이고 제주도는 54.2세이다.

11) 주거누리([www.hnuri.go.kr](http://www.hnuri.go.kr)) 통계데이터>일반조사  
 12) 여기서 주거환경이란 주택을 둘러싼 다양한 문화시설 및 편의시설 등을 제외한 단순히 주택이라는 물리적 환경만으로 판단하였을 경우를 의미함.



<표 4> 2013. 12 기준 제주도 도시지역과 비도시지역 면적(비)

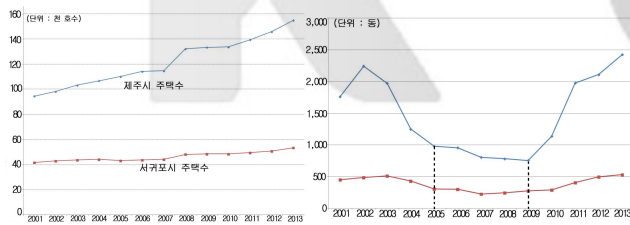
년도	도시지역 (단위 : 천㎡)					비도시지역
	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정	
2001	41,958	5,590	3,683	224,016	18,615	-
2009	47,024	5,767	4,741	334,677	15,336	1,660,863
2010	48,095	6,226	4,656	379,008	15,166	1,595,684
2013	48,095	6,226	4,656	379,008	15,166	1,595,684
10년간 증가율(%)	114.63	111.38	126.42	113.47	81.47	-
용도지역 면적비율	2.35	0.30	0.23	18.50	0.74	77.88
도시지역 면적비율	10.61	1.37	1.03	83.64	3.35	-

\* 용도지역 면적은 제주도 전체면적에서의 비율이고 /도시지역 면적은 도시용도지역 면적기준이다. 면적비율 두 지역 모두 2013년을 기준으로 계산되었음

### 3. 제주도 주택의 유형 비교

#### 3.1. 주택의 수와 주택건설실적

주택 보급률에서 언급되었듯이 제주도 주택 수는 매년 증가하고 있다. 제주시 전체의 주택 수는 2001년에서 2013년까지 평균 103.66%로 증가하였고, 시(市)별로는 제주시가 평균 104.27%로 서귀포시 102.12% 증가율로 서귀포시보다 제주시가 높은 비율로 증가하고 있었다.



<그림 4> 제주시-서귀포시 주택 수 비교(좌) / 제주도의 신축 주거동수와 증축·개축·보수 주택 수의 연도별 비교(우) 그래프

위와 같이 주택 수의 증가는 매년 누적된 주택 수로 계산되기 때문에 매년 증가하는 결과를 가져 올 수 있지만, 각 연도별 신축된 주거동과 면적을 분석하면 그래프 <그림4 (우)>에서와 같이 2006년도와 2009년 사이에 신축 및 증개축 건축물 동수가 가장 낮은 것으로 조사되었다. 인구는 매년 증가하고 주택 보급율도 매년 증가함에도 불구하고 2006년과 2009년 사이에 주택의 신축 및 증개축이 가장 낮은 것으로 분석되었는데, 이와 같은 현상은 제주도 인구의 전입·전출과 관계가 깊은 것으로 분석된다. 2001년부터 2013년 까지 전입 및 전출인구 수를 조사하여 차이를 비교하였을 경우, 2006년부터 2009년에 전입자보다 전출자가 가장 많은 것으로 분석되었기 때문이다. 2010년부터는 전입자가 조금씩 많아 졌고 2013년

에는 전입자 수가 전출자 수보다 10년 동안 가장 많은 7,823명으로 조사되었다. 즉, 전출자의 수가 많은 해는 주택의 신축 및 증·개축 등의 수가 낮아지고 전입자가 많은 경우에는 반대의 현상이 일어나는 것으로 판단된다.

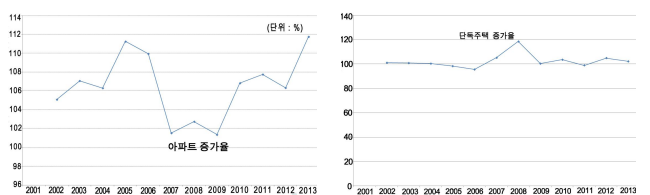
주택 건설실적 역시 2004년(3,431호) 이후부터 2010년(4,881호)까지는 큰 변화가 없었지만<sup>13)</sup> 2011년 13,018호, 2012년 10,256호, 2013년(6,309호)로 2010년 이전보다 주택 실적이 급속히 증가하고 있다. 특히 2011년에는 2000년 이후 아파트 건설실적(동수로 77동, 3,521호)이 가장 많았던 년도이기도 하다.

<표 5> 제주도 전입과 전출자의 수

년도	(단위:명)						
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
전입	96,251	95,668	98,415	102,978	93,041	88,992	83,294
전출	96,577	95,434	99,862	103,061	93,846	90,894	86,222
차이	-326	234	-1,447	-83	-805	-1,902	-2,928
년도	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
전입	80,124	76,575	77,224	82,708	79,501	88,851	
전출	82,360	77,590	76,787	80,365	74,625	81,028	
차이	-2,236	-1,015	437	2,343	4,876	7,823	

\* 자료: 제주도 통계자료 <http://www.jeju.go.kr>

<그림 5>의 그래프와 <표 5>를 비교하면 2004년에는 2003년에 비해 전출자가 급속히 감소하자 그 다음 해인 2005년에 아파트가 증가하지만, 이후 2009년까지 계속 감소한다. 그러나 2010년 전입자가 플러스로 돌아서면서 아파트 증가율도 급속히 상승함을 볼 수 있다. 이런 현상 역시 2011년 이후 전입자 수가 급속히 증가한 것과 상관성이 있을 것으로 판단된다. 반면에 단독주택의 증가율은 전출자가 가장 많은 2007, 2008년에 가장 높은 비율로 분석되어 단독주택의 건설 실적은 전입·전출자와는 무관한 것으로 판단된다. 이와 같은 분석에서는 2000년 이후 제주도 역시 내륙 도시와 동일한 방식으로 인구의 증감에 따라 아파트와 같은 공동주택의 건설 실적 변화에 영향을 미치며 전통적인 단독주택보다 좁은 면적에 많은 인구를 수용할 수 있는 공동주택으로 주택난을 해소 하고 있는 것으로 판단된다.



<그림 5> 아파트 증가율(좌) / 단독주택 증가율(우) 그래프

13) 표 5에서와 같이 전입자가 2009년까지 계속 마이너스이었고 2010년 플러스로 돌아서면서 주택건설실적 상승하게 된 것을 판단됨

### 3.2. 주택 동수 및 유형 비교

제주도 전체의 주택 유형별 분석은 통계자료의 분류기준(단독주택(다가구 포함), 공동주택(아파트, 연립, 다세대))에 따라 2001년에서부터 2013년까지 연도별 평균적인 유형의 현황 비율을 비교하면, 2001년에 비해 2013년도의 단독주택(다가구 제외) 수치는 감소하였고 다가구, 아파트, 다세대는 증가추세이며, 연립주택은 감소하는 것으로 분석되었다.

<표 6> 주택유형별 연도별 비교<sup>14)</sup>

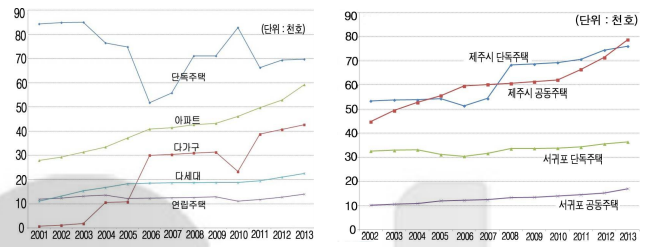
분류 기준	단독주택		공동주택			계 (%)
	단독주택	다가구	아파트	연립	다세대	
2001	61.94	0.61	20.51	8.75	8.19	100.00
	62.55 %		37.45 %			
2003	57.86	1.26	21.41	8.99	10.49	100.01
	59.12		40.89			
2005	48.78	7.10	24.26	7.93	11.93	100.00
	55.88		44.12			
2007	35.10	19.14	26.13	7.85	11.79	100.00
	54.23 %		45.77 %			
2010	44.25	12.51	24.68	5.95	10.04	97.43**
	56.76		40.67			
2013	33.49	20.52	28.40	6.74	10.86	100.00
	54.00 %		46.00 %			

\* 계의 경우 소수점 둘째자리에서 사사오입하였음 / 통계자료에서는 단독주택에 다가구주택이 포함되어 처리되었지만 본 표에서는 별도로 표기하였음.  
 \*비거주용 주택은 2009년 이후에만 기록되어 있어 삭제하였습니다. \*\*2010년의 경우 2.57%가 비거주용 주택이라 100.00%에 미만으로 합산되었음

그 중 아파트와 다가구의 증가 폭이 다른 유형에 비해 큰 것으로 분석되었다. 비록 아파트의 증가 추세가 뚜렷하지는 않지만 2013년 12월 기준 제주도의 경우 다른 내륙의 도시와 달리 아직까지는 단독주택(다가구 포함)의 비중이 54%로 아파트와 같은 공동주택의 비중 46%보다 높은 것으로 분석되었다. 그러나 매년 신축되는 주택의 수로 비교할 경우에는 제주도의 전체 단독주택과 공동주택 중 아파트 수가 꾸준히 증가하고 있었다. 특히 단독주택의 경우 2001년부터 감소하다가 2006년 일부 상승하였지만 2013년의 경우 2001년보다 감소한 것으로 조사되었다.<그림 6> 또한 다른 내륙지역과 달리<sup>15)</sup> 단독주택이 절반이상으로 아파트보다 높은 비율을 차지하고 있었다. 그러나 순수 단독주택(다가구 제외)은 2001년 대비(84,456호) 2013년(69,823호)로 약 17.3% 감소한 반면에 단독주택에 포함되는 다가구 주택이 2001년(828호)에 비

14) 제주도의 통계연감을 종합하여 재정리하였음.  
 15) 통계청 자료에 의한 2010년 기준 전국의 단독주택(다가구 포함)은 4,089,491호로 전국 주택의 27.86%이고 아파트는 58.43%로 아파트 거주 비율이 월등히 높다. 국토교통부의 '2014년도 주거실태조사'에 의하면(p.14) 2014년 기준 단독주택 유형은 전국기준 37.5%이고 아파트는 49.6%이며, 아파트포함 공동주택은 59.2%로 조사되었음.

해 2013년(42,777호)으로 약 52배 증가하고 공동주택인 아파트의 경우에는 2001년(27,963호)에 비해 2013년(59,222호)에 약 2배 이상 증가하였다. 즉, 순수 단독주택은 내륙지역에서와 같이 매년 감소하고 있다는 의미이며, 반대로 다가구가 급속히 증가한다는 의미는 단독주택보다 호당 면적이 좁은 주거환경에 거주하고 있다는 의미로 해석할 수 있다. 제주시와 서귀포시를 비교하면, 제주시의 경우 단독주택과 공동주택의 증가율이 뚜렷하게 인지할 수 있을 만큼 증가추세에 있었고, 공동주택과 단독주택의 비율이 비슷한 수를 이루고 있는 반면에 서귀포시의 경우에는 단독주택이 공동주택보다 많은 비중을 차지하고 있었다.<그림 6> 아래 (우)그래프 - 상측의 2개의 그래프는 제주시의 단독과 공동주택이고 아래 두 개의 그래프는 서귀포시의 단독과 공동주택이다.)



<그림 6> 제주도 전체 주택유형(좌) / 제주시와 서귀포시의 단독과 공동주택 수의 변화추이(우)

그리고 서귀포시의 단독주택 증가율은 거의 정체되어 있는 반면에 공동주택은 서서히 증가하고 있는 것으로 조사되었다.<sup>16)</sup>

이와 같이 제주시의 주택 증가 현상은 제주도 전체 인구의 70%이상이 제주시에 집중되어 있고 이에 따라 주택 수의 증가가 서귀포시보다 빠르게 증가하고 있는 것으로 판단된다. 다시 말해 제주도 역시 주택유형이 내륙지역과 같은 공동주택으로 변화하고 있음을 알 수 있다. 이와 같이 주택유형의 편중화와 가속화는 단순히 도시주거환경 변화의 문제로만 한정될 수 없다. 획일화된 주택 유형 현상은 결국 수요 주체인 소비자의 선호를 한정되게 변화시키는 요인으로 작동할 수 있기 때문이다.<sup>17)</sup>

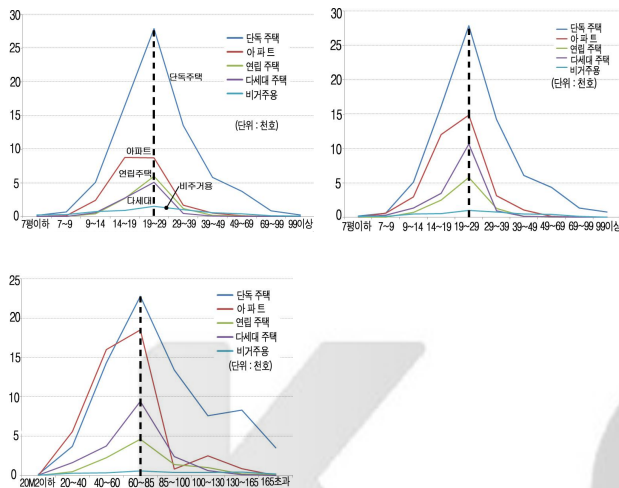
### 3.3. 주택의 면적별 비교

연구 대상지인 제주도에 소재하고 있는 주택들의 유형

16) 이정림, 감봉애, 제주도 지역 거주자의 주거형태에 관한 연구, 한국주거학회 논문집, 1997.10. p.83 - 제주시의 경우 양육 단독주택, 아파트 다세대주택, 한옥 단독주택 순으로 높게 나왔고 서귀포시의 경우 양육 단독주택보다 아파트의 거주비율이 높게 나타났다. 라고 기술하고 있다. 이는 본 연구결과와는 차이를 보이고 있다. 즉 2000년 이전과 2000년 이후에는 주택건축이 변화하고 있는 것을 보여주고 있다.  
 17) 고세범, 안건혁, 우리나라 주택유형 비율의 변화 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집 2010.8. p.45

별 면적분포를 제주도 통계연감을 기준으로 2000년부터 2010년까지 약 10년간을 비교하였다. 2000년과 2005년의 경우에는 면적 단위인 m<sup>2</sup>으로 도량형이 통일되기 전이라 평수로 조사하였고 2010년의 경우에는 m<sup>2</sup>으로 조사하였다.

<그림 7> 그래프의 비교에서 쉽게 알 수 있듯이 단독주택은 2005년, 2010년에는 큰 변화 없었지만 2010년에는 25,000세대 이하로 감소하였고(가장 위쪽 그래프 선) 반면에 아파트는 10,000세대 이하인 것이 약 20,000세대에 근접하게 증가 속도가 가장 빠르게 변화하고 있다는 것을 쉽게(두 번째 그래프 선) 쉽게 알 수 있다.



<그림 7> 주택 면적별 그래프 : 2000년(상좌) / 2005년(상우) / 2010년(하좌)

그리고 2000, 2005년의 경우에는 모든 유형의 주택들이 19-29평(≒63m<sup>2</sup>-96m<sup>2</sup>)에 범위에 집중되어 있는 것으로 분석되었다. 2010년의 경우에는 60-85m<sup>2</sup>에 집중되어 있었고, 그래프 형태(면적)에서 알 수 있듯이 단독주택의 경우에는 2010년의 그래프에서와 같이 60-85m<sup>2</sup> 이상의 면적(우측 면적)이 좌측 면적과 대칭에서 넓어지는 경향을 보이는 반면에 다른 주택 유형들은 19-29평 또는 60-85m<sup>2</sup>를 기준으로 대칭적인 그래프 모양을 이루고 있었다. 반면에 아파트의 경우에는 19-29평을 기준으로 좌측방향으로 많이 치우치는 경향을 보이고 있는데 이는 19평 이하 아파트가 많이 분포되어 있음을 알 수 있었다. 전반적으로 넓은 평수의 공동주택이 아닌 것으로 분석된다. 2010년을 기준으로 주택유형별 면적을 분석하면 85m<sup>2</sup> 미만이 85.59%이고 85m<sup>2</sup>초과는 36.15%로 대부분 85m<sup>2</sup>이하로 구성되어 있다. 그러나 주택 유형별로는 단독주택이 85m<sup>2</sup>미만이 54.15%이고 85m<sup>2</sup>초과가 45.85%로 85m<sup>2</sup>초과하는 면적의 주택이 다른 유형의 주택들보다 높은 비율로 구성되어 있었다.

<표 7> 제주도 주택유형별 면적 비율분포(2010)

(단위: %)					
	단독주택	아파트	연립	다세대	평균
40㎡ 이하	5.11	12.60	5.17	9.62	8.10
40-85㎡	49.04	77.84	67.85	72.84	88.62
85-100	17.74	1.87	13.76	13.20	11.76
100-130	10.05	5.68	9.99	3.49	7.45
130초과	18.05	2.01	3.23	0.85	19.21
계	99.99	100	100	100	100.00

즉 공동주택일수록 85m<sup>2</sup> 미만의 면적을 가진 소규모 주택 호수의 비율이 높게 조사되었다. 그 중에서도 아파트의 경우는 90.43%가 85m<sup>2</sup>이하로 구성되어 있어 거주 공간의 면적이 가장 좁은 주택유형으로 분석되었다.

시(市)별(제주시와 서귀포시)로 주택 면적별로 통계자료를 구분하지 않아 시별로 비교 할 수는 없었지만, 주택유형별 호수 관련 통계에서 1995-2004년을 하나의 단위로, 그리고 2005-2010년까지는 연도별로 기록되어 있어 1995년부터 주택유형별 건립 호수를 %로 분류·재정리하면 <표 8>과 같다. 아래 표에서와 '95~2010년까지 제주도 지역의 아파트 건설이 전체 주택 유형 중 47.29%로 가장 많이 분포되어 있음을 알 수 있다. 특히 인구의 70%이상이 집중되어 있는 제주시의 경우 전체아파트의 77.29%로 집중되어 있을 만큼 제주시의 주택유형에 큰 영향을 미치고 있는 것으로 조사되었다. 2004년 이전까지 제주도에는 단독주택(50%)이 아파트(29%)보다 많은 주택유형이 건설되었지만 2005년 이후부터는 반대 현상을 보이고 있다. 그리고 제주시의 경우 매년 단독주택과 아파트 건립을 비교하면 아파트의 건립비율이 높고, 서귀포시는 반대로 아파트보다 단독주택이 건립 비중을 높은 것으로 분석되었다.

<표 8> 제주도 연도별 주택 비율분포(1995-2010)

		(단위:%)							평균
		'95-2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
단독주택	제주도	50	27	23	48	30	39	51	38.29
	제주시	66	65	70	58	56	57	59	61.57
	서귀포	34	35	30	42	44	43	41	38.43
아파트	제주도	29	60	65	40	58	46	33	47.29
	제주시	86	99	96	66	43	57	94	77.29
	서귀포	14	1	4	34	57	43	6	22.71
연립주택	제주도	7	2	3	3	9	10	5	5.57
	제주시	71	54	52	98	94	84	77	75.71
	서귀포	29	46	48	2	6	16	23	24.29
다세대주택	제주도	12	9	8	7	1	3	8	6.86
	제주시	85	85	97	85	76	81	100	87.00
	서귀포	15	15	3	15	24	19	0	13.00
비거주용	제주도	2	2	1	2	2	2	3	2.00
	제주시	76	73	71	76	58	70	74	71.14
	서귀포	24	27	29	24	42	30	26	28.86
제주도 전체		100	100	100	100	100	100	100	

\* 표를 보는 방법 : '95-2004년의 제주도 전체의 단독주택은 50%이며, 50% 중에 제주시가 66%이며 서귀포시는 34% 분포되어 있다는 의미임 / 2006년 기준으로 제주시의 단독주택 건립은 전체23% 중 70%이지만 아파트 건립은 65% 중 96%를 차지하고 있을 정도로 아파트 건립이 높은 비율을 나타내고 있다.

<그림 7>과 <표 8>을 비교하면, 아파트의 면적이 단독주택보다 좁은 면적이 많이 분포되는 것은 제주시에 제주도 전체 인구의 70%가 집중되고 이를 수용하기 위하여 대부분의 아파트가 제주시에 건립된 것으로 판단된다. 그리고 좁은 면적에도 불구하고 아파트 비중이 높은 이유는 단순히 넓은 주택을 찾아 제주시로 이동한 것이 아니라 동일하거나 다소 좁은 규모이지만 문화 및 의료, 교육여건이 다른 지역에 비해 나은 주거 환경적 요인으로 인한 거주지 이동이 크게 작용한 것으로 생각된다.

동시에 새로운 대단위 주택단지의 개발이 이를 촉진하는 주요원이 되기도 하였을 것이다.<sup>18)</sup> 이와 같은 결과는 2004년에 발표된 김태일의 연구<sup>19)</sup> 「제주시의 경우 주거 규모는 약간 작아지고 거주 인원은 증가한 것으로 나타났다. 반면, 제주시 이외의 지역, 서귀포시, 남제주군, 북제주군의 경우는 대체로 거주인원 수에는 큰 변화 없이 주거규모가 크진 것(넓어짐)이 특징이다.」의 결과와도 동일하다

### 3.4. 주택 구조별 비교

연구대상지인 제주도의 주택 구조별 분류는 통계연감에서 분류하고 있는 기준에 따라 콘크리트, 철골, 조적, 철근철골, 나무, 기타 구조로 나누어 분류하였다. 동일 기준에 따라 분류하기 시작한 2003년부터(2002년 이전 통계에는 콘크리트가 분류되어 있지 않았음)<sup>20)</sup> 2013년까지 약 10년간의 통계자료를 비교·분석하였다. <표 9>의 연도별 주택구조 비교표에서도 잘 알 수 있듯이 제주도 주택의 경우에 동의 수로는 절반(약 50%)이상이 콘크리트로 시공되고 있으며, 철골구조는 조금 증가한 반면에 조적 구조는 조금씩 감소 추세(26.57%→14.96%)에 있었다. 반면에 목조구조 주택은 증가 추세(2.84%→11.85%)에 있는 것으로 조사되었다. 그리고 면적별 추세에서는 콘크리트가 약 80%~90%로 압도적인 비율로 분석되었다. 그 외에 목조구조가 조금 증가하고, 조적구조는 동수 감소에 따라 면적도 감소하는 것으로 분석 되었다.

<표 9> 주택 구조별 비교

(단위: %)

		Conc.	철골	조적	철골철근	나무	기타	합
2003	동수	50.54	17.85	26.57	0.20	2.84	-	100.00
	연면적	89.10	4.44	5.42	0.12	0.91	-	100.00
2007	동수	49.68	22.28	21.00	0.09	6.94	-	100.00
	연면적	82.27	8.11	6.08	0.07	3.47	-	100.00
2013	동수	52.33	20.56	14.96	0.23	11.85	0.06	99.94
	연면적	82.37	7.36	4.76	0.14	5.34	0.02	99.98

18) 김태일, 제주지역의 주거이동 특성에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 2004.6. p.29

19) Ibid., p.29

20) 2002년까지는 평(3.3㎡)를 기준으로 33㎡이하 33-66㎡와 같이 분류되었고 2003이후부터 40㎡이하 40-60㎡ 등과 같이 분류되었다.

이와 같이 제주도의 주택건축에서도 타 지방에서와 같이 콘크리트 구조가 증가하는 이유는 우리나라에서 가장 보편적인 주거형태인 아파트의 건축이 제주도에서도 보편적 주거형태로 자리 잡고 있기 때문이라 생각한다. 뿐만 아니라 제주도는 내륙지역과 다른 환경적·문화적 요소를 포함하고 있는 환경임에도 불구하고, 콘크리트조가 80%~90%를 차지하고 있다는 것은 제주도 주택의 특색을 보여 주는 재료인 현무암과 단층의 초가지붕 그리고 열대성 활엽수의 재질 대비를 효과적으로 이용하지 못하고 단순히 생활의 편리함을 위해 내륙지역의 주택유형인 아파트 형식을 그대로 받아들이고 있는 것으로 판단된다. 그리고 목조주택이 2003년에 비해 2013년에는 많은 증가 폭을 보이는 것으로 조사되었다. 이는 2010년 이후 전입자의 수가 증가하고 이들의 주택이 전통목조주택이 아닌 서양식 목조주택으로 다양한 주택(펜션 등)을 신축이 이루어지고 있기 때문이라 판단된다.

이와 같이 제주도의 주택에 지역성이 나타나지 않는 이유로 이정림(외 1인, 1997)은 6가지를 제시하고 있습니다.<sup>21)</sup> 제시된 6가지 내용은 시대적으로 일치하지 않는 점도 있을 수 있지만, 통신시설, 교통의 발전 등으로 인한 많은 사람들의 왕래는 내륙지역과 같은 보편적인 생활패턴과 주거문화에 많은 영향을 미치게 되는 가장 큰 요인으로 작용한 것으로 판단된다. 특히 도시지역으로의 인구집중에 따른 도시민의 주거공간 해결방안으로 아파트와 같은 공동주택 외에 또 다른 뚜렷한 해결방안이 제시되지 않고 있다는 점과 좁은 거주 면적임에도 불구하고 도시의 문화적 편리함을 위해 도시지역으로 이동하는 사람들에게 또 다른 주거생활의 방향이 제시되지 않는 한 제주도의 주거문화는 내륙지역과 같은 공동주택 위주의 주거문화로 변화하게 될 것이다.

## 4. 결론

제주도의 경우 훌륭한 자연경관과 도시지역 내의 녹지면적이 83%이상으로 내륙의 어느 도시 보다 녹지율이 높아 훌륭한 주거환경을 갖추고 있다고 할 수 있다. 이런 이유에서인지 최근 들어 전국에서 전입하는 인구가 증가하고 있는 추세이고<sup>22)</sup> 또한 2010년을 기점으로 세대수와 인구가 급상승 하면서 주택건축 신축에 많은 영향에 영향을 미치고 있다.

21) 이정림, 김봉애, 제주도 지역 거주자의 주거행태에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 1997.10. p.82 ① 타지방과 유사한 보편적 생활패턴, ② 획일적 미관심의회 허가를 위한 보편 절충적 풍토조성, ③ 보편적인 도시계획, ④재료의 획일성, ⑤ 시공자 건축주의 식견부족, ⑥지역적 건축을 시도하기 위한 건축주의 경제적 여건

22) 농림축산식품부가 발표한 '2014년 귀농·귀촌인 통계'조사에서 제주도 귀촌가구 3,569가구로 2013년 204 가구에 비해 17.5배 증가했다. 이 수치는 경기도, 충북 다음 3번째 높은 수치이다.



이에 제주도의 주택건축 변화를 살펴본 결과 주택 보급률이 전국의 평균보다 높았고 반면에 녹지지역인 비도시지역의 면적을 감소시키고 도시지역의 면적이 확대되는 현상이 일어나고 있었다. 특히 이러한 변화는 2010년 이후 짧은 기간에 급속히 변화한 것으로 분석되었는데, 이와 같이 짧은 시간 내의 도시의 발전은 상업지역 면적의 확장을 동반하고 있었다. 이러한 결과는 결국 인구를 도시로 집중시키고, 제주도가 가지고 있는 일반적 주거문화의 특성보다 내륙지역의 보편화된 주거문화로 변화하게 되는 원인이 되고 있다.

제주도의 주택유형은 2005년 이전과 달리 급속도로 아파트 위주의 공동주택으로 변화하고 있다. 전국의 주택 유형 중 약 50%정도가 아파트에 거주하는 것과는 달리 단독주택 비율이 50%이상인 것으로 분석되었다. 반면에 아파트 유형은 주택 유형 전체 1/4정도로 내륙지역에 비해 매우 낮은 비율로 조사되었다.(경기도의 경우 50% 이상이 아파트로 구성되어 있음) 시(市)별로 분석하면 서귀포시보다 도시 내의 주거면적(용도지역)이 좁은 제주시의 경우에는 제주시 전체 인구의 70% 이상이 동지역(도시지역)에 집중되어 있다. 이와 같은 특정지역의 인구 집중은 아파트와 같은 좁은 면적에 많은 거주인원을 수용할 수 있는 공동주택의 유형으로 주택유형을 변화시키고 있었다. 반면에 서귀포시의 경우에는 단독주택이 아파트 보다 높은 비율로 조사되었다.

제주도의 주택 신축과 건설의 경우에는 제주도 자체 인구보다 진출 및 전입 인구에 많은 영향을 받는 것으로 분석되었다. 그리고 전체적인 주택유형에서 순수 단독주택이 서서히 감소하고 있는 반면에 다가구, 아파트, 다세대와 같이 한 동에 여러 세대가 모여 사는 주거형태가 증가하고 있었다. 이러한 변화는 인구가 집중되는 제주시에서 증가가 뚜렷하게 나타나고 있었다.

주택별 면적 분석에서는 단독주택의 경우 60~90㎡보다 거주면적이 조금씩 넓어지는 경향을 보인 반면에 아파트의 경우는 60~90㎡보다 좁은 면적을 가진 호수가 많은 것으로 분석되었다. 그리고 아파트 건설 대부분이 인구가 집중되는 제주시에서 이루어지고 서귀포시에는 단독주택 비율이 높은 것을 감안하면 제주시보다 서귀포시가 1인당 거주 면적이 넓고 주거환경도 우수한 것으로 분석되었다.

주택의 구조는 콘크리트가 압도적으로 많았다. 반면에 조적조는 서서히 감소하고 목조주택은 조금씩 증가하고 있는 것으로 분석되었다. 이와 같은 현상은 콘크리트 구조인 아파트와 같은 주택유형이 급속히 증가하고 있기 때문이었다.

마지막으로, 비록 제주도가 내륙지역과 다른 주거문화를 가졌다고는 하지만 내륙지역의 생활방식이 일반적인 주거 문화로 보편화되면서 제주도의 주거문화에도 많은

변화를 가져오게 하였음을 알 수 있었다. 또한 제주시와 같이 인구의 집중은 도시의 발전과 지역의 팽창 그리고 상업지역의 확장으로 연결되고, 증가하는 인구를 위한 주택문제를 해결하기 위한 방법으로 공동주택의 신축이 이루어졌다. 이런 방식은 제주도가 가지고 있는 고유의 녹지지역을 감소시킬 뿐 아니라 도시화를 촉진시키고 있었다. 반면에 서귀포시는 제주시보다 도시화 속도가 늦고 인구집중 현상은 없었지만 아파트와 같은 보편화된 주거문화로 서서히 변화하고 있는 것으로 조사되었다.

## 참고문헌

1. 고세범, 안건혁, 우리나라 주택유형 비율의 변화 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집 2010.8
2. 김태일, 제주지역의 주거이동 특성에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 2004.6
3. 김태일 외2인, 제주건축물의 지역별 및 외피디자인 요소별 특징에 관한 기초연구, 한국실내디자인학회 논문집, 2011.8
4. 양건, 제주지역 현대 단독 주택의 특성에 관한 연구, 연세대 석사논문, 1991
5. 이정림, 감봉애, 제주도 지역 거주자의 주거형태에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 1997.10
6. 최재권, 농촌주거의 주공간 및 주생활 변화에 관한 연구, 한국실내디자인학회논문, 2002.10
7. 국토교통부, 2014년 주거실태조사, 2014.12
8. 농림축산식품부, 2014 귀농·귀촌통계, 2014
9. <http://kosis.kr> (국가통계 포털 KOSIS)
10. <http://www.jeu.go.kr> (제주도청 홈페이지)
11. <http://www.hnuri.go.kr> (주거누리)
12. <http://kostat.go.kr> (통계청 홈페이지)

[논문접수 : 2015. 08. 17]

[1차 심사 : 2015. 09. 25]

[2차 심사 : 2015. 10. 11]

[게재확정 : 2015. 11. 12]