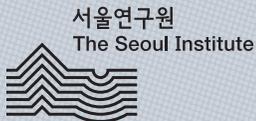


2014-CR-02

작은 연구 좋은 서울 14-02

서울의 소외된 삶터 : 옥탑방의 현재와 미래

고세범



2014-CR-02

서울의 소외된 삶터 : 옥탑방의 현재와 미래

연구진

연구책임

고세범

한아도시연구소 실장

이 보고서는 시민들이 직접 참여하여 작성한 내용이므로
서울연구원 및 서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

1 연구의 개요

1.1 배경 및 목적

- 서울의 대표적 저소득층의 주거유형으로서 옥탑방
옥탑방은 기존 저층 주택 옥상의 유희(遊休)공간을 활용한 주택으로서, 불법증축을 통해 조성되는 경우가 많아 열악한 주거 환경을 야기하게 되었음. 하지만, 이는 저렴한 임대료로 이어짐에 따라 저소득층이 선호하는 주택 유형으로 자리 잡게 됨.
- 옥탑방 인식의 전환
최근 들어 옥탑방은 부정적 인식이 변화하기 시작하여, 도시 내 차별화된 삶의 모습으로 인식되기 시작함.
- 옥탑방에 대한 이해의 부족
옥탑방에 대한 우리의 인식은 여전히 미흡하며, 단순히 기존 다세대·다가구 주택의 옥상에 조성된 불법 주택이라고 의식할 뿐, 실제 현황이나 특성에 대한 세밀한 분석이나 연구는 아직까지 미진한 상황임.
- 연구의 목적
이에 따라 이 연구의 목적은 서울시 옥탑방에 대한 실태 조사 및 세부적인 분석을 실시하여, 지역별 공급 및 조성 현황을 살펴보고, 이를 기반으로 옥탑방의 공간적, 사회적 특성을 파악하는 데 있음. 이를 통해 저소득층 주택으로서의 의미 및 향후 미래상과 개선방향을 논의하여 서울시 주거환경 개선에 이바지하고자 함.

연구의 내용

- 옥탑방 형성의 배경
문헌 분석을 통하여 옥탑방이 어떻게 형성되고 인식되었는지를 체계적으로 검토
- 옥탑방의 공간적 분포 특성
서울시 옥탑방의 공간적 분포 현황을 분석하여, 지역적 특성과 군집 및 집중 현황을 파악하고자 함
- 옥탑방의 물리적, 사회적 특성
옥탑방의 물리적 공간 특성을 분석, 제시하고, 실제 거주민 설문 및 면담을 통해 사회적 특성과 옥탑방이 가지는 의미를 도출
- 옥탑방의 미래
앞서 분석된 결과를 토대로 옥탑방을 하나의 개별 주거유형으로 도입, 관리하기 위한 정책적 대안과 향후 개선 방향을 제안

옥탑방 형성 배경과 의미

옥탑방의 개념 정의

- 옥탑방의 개념을 구체적으로 정의하면, 옥탑방은 건물 옥상에 개별 가구(家口)가 거주할 수 있도록 만든 주택으로서, 거주공간 외에 개별 가구가 다양한 용도로 활용할 수 있는 유휴공간이 일정 부분 제공되어야 함.

옥탑방의 등장 배경

- 옥탑방의 등장 시기는 기존의 1980년대보다 이른 1970년대로 판단되며, 주택 구조의 변화 및 다세대·다가구 주택의 등장과 궤(軌)를 같이 하는 것으로 판단됨.

2.3 옥탑방에 대한 인식의 전환

- 옥탑방에 대한 대중매체의 인식이 본격적으로 시작된 것은 1990년대 이후이며, 2000년 이후 부정적 인식이 전환되기 시작한 것으로 판단됨.

3 옥탑방의 공간적 분포 특성

3.1 옥탑방의 공간적 분포 현황

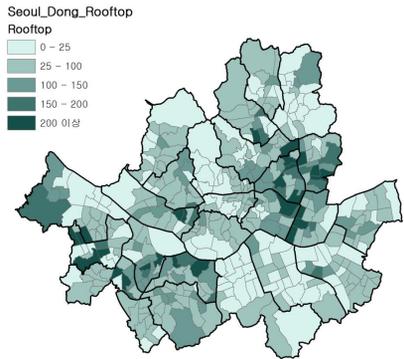


그림 1 서울시 옥탑방 분포 현황(2010년)

3.2 집중 지역의 현황

- 동대문구와 중랑구, 성동구, 광진구 지역과 영등포구와 구로구, 동작구 지역, 강서구와 양천구 지역 등 3개 지역을 중심으로 뚜렷하게 옥탑방 거주 계층이 집중하는 현상을 보여주고 있는 반면, 아파트 밀집 지역 및 도심지 등은 이들 계층의 비집중 지역으로 분석되었음.
- 이와 같은 결과는 옥탑방이 특정 지역을 중심으로 건설, 공급됨을 의미하며, 특히 옥탑방이 특정 계층을 대상으로 함을 고려한다면, 이러한 계층이 밀집하는 지역이 형성되어 있다고 판단됨.

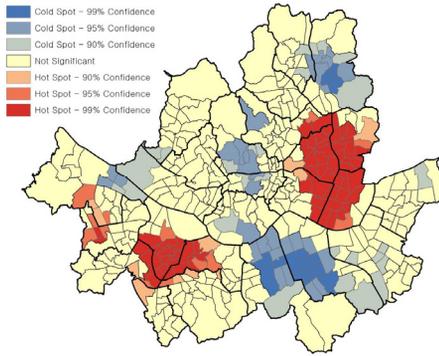


그림 2 서울시 옥탑방 집중도 분석(Getis-Ord G)

4 옥탑방의 물리적·사회적 특성

4.1 옥탑방의 물리적 특성

- 옥탑방의 규모

옥탑방의 규모는 옥탑방이 위치한 주택의 규모에 영향을 받겠지만, 일반적으로 20㎡ 내외의 규모를 보임.

옥상 유희공간의 넓이는 15㎡ 내외의 규모를 보여 옥탑방 면적 대비 약 75% 비율을 보임.

- 옥탑방의 공간 구성 유형



그림 3 옥탑방 공간 구성 형식

옥탑방의 사회적 특성

- 낮은 임대료의 저소득 서민 주거공간
보증금 300~500만원, 월세 약 20~30만원의 저소득 서민 계층이 거주하는 공간.
- 옥탑방 거주 계층의 특성
20~30대 계층은 월급여 100~200만원의 회사원으로 조사된 반면, 40~50대 계층은 일용직 또는 외국인노동자, 무직(실직자)자인 것으로 나타남
- 옥탑방을 선택하는 이유
20~30대 설문 응답자들이 옥탑방을 선택한 가장 큰 이유로 옥외공간을 꼽은 반면, 40~50대의 설문 응답자는 저렴한 임대료를 선택함
- 옥탑방의 주요 문제
 - 1층에서의 접근성 및 열악한 진입 공간의 문제
 - 건축 재료의 한계에 따른 냉·난방 단열 문제
 - 외부 노출에 의한 프라이버시 침해 문제
 - 열악한 설비 시설의 문제

옥탑방의 미래

옥탑방의 양성화를 위한 제도의 정비

- 옥탑방 양성화를 위한 구체적 기준의 수립 및 제안
옥탑방이 설치되는 주택유형별 면적(연면적, 세대당 전용면적)에 따라 양성화를 허용하는 현재의 정책을 개선하여 옥탑방의 설치 현황 및 시설 기준에 따른 양성화가 이루어져야 함.

- 옥탑방에 대한 체계적 건축 가이드라인의 구축
옥탑방을 자생적으로 형성된 우리나라의 독특한 주택유형으로 허용한다면, 이에 대한 구체적인 건축 기준을 제시할 필요가 있음

5.2 서민주거안정 정책으로서 옥탑방

- 준공영 임대주택으로 옥탑방 활용
불법으로 사용 중인 옥탑방을 대상으로, 운영 및 관리, 임대 사용권리를 서울시로 이관하는 조건으로 양성화해주고, 옥탑방의 실소유자에게는 법적 주택소유권과 함께 일정 금액의 임대수익을 보장해주는 정책을 제안함. 즉 소유권은 민간에게 있지만, 운영 및 관리 등은 서울시에서 맡는 ‘준공영’ 형태의 임대주택으로 활용하여, 저소득 서민들의 주거안정도도하고, 기존의 다가구·다세대 매입 임대주택 정책을 보완하고자 함.

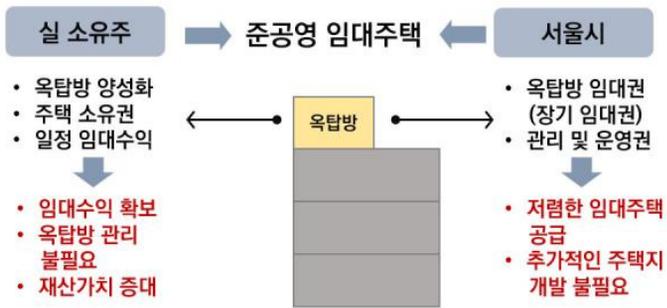


그림 4 옥탑방의 준공영 임대주택 활용 방안 개념도

차례

I	연구의 개요	18
1	연구의 배경 및 목적	18
1 1	연구의 배경	18
1 2	연구의 목적	19
2	연구의 내용 및 방법	20
2 1	연구의 내용	20
2 2	연구의 방법	21
2 3	기존 연구 현황 검토	22
II	옥탑방의 형성배경과 의미	26
1	옥탑방의 개념 정의	26
1 1	옥탑방의 개념	26
2	옥탑방의 등장 배경	28
2 1	옥탑방의 등장 시기	28
2 2	옥탑방 형성의 시기별 요인	31
3	옥탑방에 대한 인식의 전환	32
3 1	옥탑방에 대한 대중매체의 인식	32
3 2	새로운 주거공간으로서 옥탑방	36
4	옥탑방 형성의 시기별 요인과 특성	36
III	옥탑방의 공간적 분포 특성	38
1	옥탑방의 공간적 분포 현황	38
1 1	서울시 옥탑방의 공간적 분포 현황	38
1 2	서울시 옥탑방 현황	38

13	서울시 옥탑방의 지역별 분포 현황	40
2	집중 지역의 현황	42
21	이론적 배경	42
22	옥탑방 집중 지역 분석	44
23	소결	48
IV	옥탑방의 물리적·사회적 특성	50
1	옥탑방의 물리적 특성	50
11	주요 검토대상	50
12	주요 옥탑방의 물리적 특성	51
13	옥탑방 물리적 형태의 경향	66
2	옥탑방의 사회적 특성	73
21	거주민 조사의 어려움 : 옥탑방의 양면성	73
22	옥탑방, 상대적 낮은 임대료	73
23	누가 옥탑방에 사는가?	74
24	왜 옥탑방인가?	75
25	왜 옥탑방이 문제인가?	77
26	옥탑방의 미래는?	79
V	결론 : 옥탑방의 미래	82
1	제도적 정책 방안	82
11	옥탑방의 양성화를 위한 제도의 정비	82
12	서민 주거안정 정책으로서 옥탑방	84
2	사회적 인식 전환 방안	89
21	옥탑방에 대한 '불편한 진실'의 해소	89
22	새로운 주거유형으로서 옥탑방	90
3	연구의 시사점 및 한계	90

참고문헌

94

부록

96

표차례

표 1-1	주요 옥탑방 관련 국내연구 현황	23
표 2-1	옥탑방의 개념	28
표 3-1	서울시 2010년 구별 거주층 현황	39
표 3-2	옥탑방이 200개 이상 분포한 지역 현황	41
표 3-3	Locan Moran's I의 지역 분석값의 해석	43
표 3-4	옥탑방의 군집도가 HH인 지역 현황	46
표 4-1	검토대상 선정 기준	50
표 4-2	2011년 최저주거기준	66
표 4-3	옥탑방 진입 계단 현황	70
표 4-4	물리적 형태 분석의 주요 시사점	72
표 5-1	옥탑방 건축을 위한 주요 가이드라인 내용 방향	84
표 부록-1	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(종로구)	96
표 부록-2	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(중구)	97
표 부록-3	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(용산구)	98
표 부록-4	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(성동구)	99
표 부록-5	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(광진구)	100
표 부록-6	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(동대문구)	101
표 부록-7	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(종랑구)	102
표 부록-8	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(성북구)	103
표 부록-9	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(강북구)	104
표 부록-10	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(도봉구)	105
표 부록-11	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(노원구)	106
표 부록-12	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(은평구)	107

표 부록-13	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(서대문구)	108
표 부록-14	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(마포구)	109
표 부록-15	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(양천구)	110
표 부록-16	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(강서구)	111
표 부록-17	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(구로구)	112
표 부록-18	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(금천구)	113
표 부록-19	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(영등포구)	114
표 부록-20	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(동작구)	115
표 부록-21	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(관악구)	116
표 부록-22	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(서초구)	117
표 부록-23	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(강남구)	118
표 부록-24	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(송파구)	119
표 부록-25	2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(강동구)	120

그림차례

그림 2-1	평슬래브 지붕 구조	30
그림 2-2	눈썹지붕 구조	30
그림 2-3	소셜 내 마음의 옥탑방(박상우)	33
그림 2-4	옥탑방 고양이 연극 무대	34
그림 2-5	옥탑방 왕세자의 옥탑방 전경	34
그림 2-6	해외의 옥탑공간 개발 사례	35
그림 2-7	옥탑방 형성의 시기별 요인	36
그림 3-1	서울시 동별 옥탑 거주 세대수 현황(2010년)	40
그림 3-2	서울시 옥탑방 군집도 분석(Local Moran's I)	45
그림 3-3	서울시 옥탑방 집중도 분석(Getis-Ord G)	47
그림 4-1	옥탑방 평면도(동대문구 장안동)	51
그림 4-2	옥탑방 옥상유희공간(동대문구 장안동)	52
그림 4-3	동대문구 장안동 옥탑방 진입로 현황	53
그림 4-4	옥탑방 평면도(동작구 흑석동)	54
그림 4-5	옥탑방 옥상유희공간(동작구 흑석동)	56
그림 4-6	옥탑방 거실 및 침실공간 현황(동작구 흑석동)	56
그림 4-7	화장실 현황(동작구 흑석동)	57
그림 4-8	옥탑방 평면도(용산구 용산동2가)	59
그림 4-9	화장실 현황(용산구 용산동2가)	60
그림 4-10	옥탑방 진입 계단 현황(용산구 용산동2가)	60
그림 4-11	옥탑방 건축 재료의 차이 현황(용산구 용산동2가)	61
그림 4-12	옥탑방 평면도(마포구 대흥동)	63
그림 4-13	기자형 실 현황(마포구 대흥동)	64

그림 4-14 추가적으로 확장된 복도 창고 공간의 현황 64

그림 4-15 옥탑방 평면 구성 유형 68

그림 4-16 높이 제한 검토 69

그림 4-17 옥상 유희공간 내 화단 및 소규모 텃밭 활용 사례 76

그림 4-18 옥탑방에서 바라본 서울시 전경 77

그림 4-19 옥탑방 주요 설비 배선 현황 78

그림 4-20 옥탑방 지붕 현황 79

그림 5-1 준공영 임대주택 제도 개념 85

I 연구의 개요

1 연구의 배경 및 목적

2 연구의 내용 및 방법

I 연구의 개요

1 연구의 배경 및 목적

1.1 연구의 배경

1.1.1 실제 서민 및 저소득층, 사회 초년생을 위한 주택유형 및 수요

최소한의 주택 기준에 거주할 수 없는 계층은 어느 시대에도 존재하였으며, 이는 불량 주택을 탄생케 하였다. 이러한 불량 주택은 과거 토막(土幕)이나 판잣집과 같은 유형으로 존재하였다면, 현재에는 반지하나 옥탑방과 같은 법적 기준에는 못 미치지만, 최소한의 주거생활이 가능한 주택으로 변화되었고, 서민 및 저소득층, 사회 초년생들이 주로 이용하고 있는 상황이다. 그리고 이들에 대한 수요는 사회·경제구조의 변화와 함께 지속적으로 발생하고 있다.

1.1.2 서울의 대표적 저소득층 주거유형으로서 옥탑방

옥탑방은 기존 저층 주택 옥상의 유희(遊休)공간을 주택으로 이용하는 형태라고 할 수 있다. 이로 인해 불법증축을 통하여 열악하게 조성되는 경우가 다반사였으며 다양한 분쟁의 원인이 되기도 하였다. 하지만 이는 저렴한 임대료로 이어짐에 따라 저소득층이 선호하는 주택유형으로 자리 잡게 되었다.

1.1.3 옥탑방 인식의 전환

최근 들어 옥탑방은 부정적 인식이 변화하기 시작하여, 도시 내 차별화된 삶의 모습으로 자리 잡은 경향을 보여주고 있다. 대표적으로 '옥탑방 고양이' 및 '옥탑방 왕세자', '무한도전' 등의 TV 미디어들은 옥탑방을 젊은이의 새로운 도시 삶터로 그리고 있으며, 다양한 문학작품¹⁾의 주

요 배경으로 옥탑방이 등장하고 있는 상황이다. 또한 소위 ‘옥탑방 양성 화법’이라 불리는 ‘특정 건축물 정리에 관한 특별조치법’²⁾이 올 1월 8년 만에 재시행되는 등 서민들의 주거유형으로 양성화하려는 시도도 꾸준히 이루어지고 있는 상황이다.

114 옥탑방에 대한 이해의 부족

그러나 옥탑방에 대한 우리의 인식은 여전히 미흡한 실정이다. 단순히 기존 다세대·다가구 주택의 옥상에 조성된 불법 주택이라는 인식만 있을 뿐, 실제 현황이나 특성에 대한 세밀한 분석이나 연구는 아직까지 미진한 상황이다. 특히 옥탑방이 입지한 다세대·다가구 주택에 대한 논의 및 연구가 최근 들어 매우 부족한 상황에서, 이는 자연스럽게 옥탑방 연구의 부재로 이어지게 되었다. 또한 기존 주택유형 내부에서 자생적으로 형성된 옥탑방은 법적인 틀 외의 사각지대에 놓이게 되었고, 이로 인해 현재 이루어지고 있는 양성화를 위한 정책은 옥탑방의 실태나 특성과 상관없이 옥탑방이 입지한 단독이나 다가구·다세대 주택의 일률적인 연면적에 근거하여 이루어짐에 따라, 실질적인 효과에 대해서는 많은 의문을 야기하고 있는 상황이다.

12 연구의 목적

이에 따라 이 연구의 목적은 서울시의 옥탑방에 대한 세부적인 분석 및 실태조사를 시행하여 옥탑방의 공급 및 조성 현황을 살펴보고, 이를 통해 공간적, 사회적 특성 및 옥탑방이 가지는 저소득층 주택의 의미와 현

1 대표적으로 1999년도 이상문학상을 수상한 ‘내 마음의 옥탑방’이 있다.

2 특정건축물 정리에 관한 특별조치법은 과거 2005년 공포(시행은 2006년)되어 단독 및 다가구·다세대 주택 옥탑방 등의 무단 증축대상을 양성화하여 서민 주거안정을 목적으로 한시적(1년)으로 시행되는 법률이다. 이 법은 2006년 시행이후 폐지되었다가, 2013년 다시 재제정되어 2014년 1년간의 시한을 두고 시행되고 있다.

재 정책의 문제점 및 개선방향을 논의해 보고자 한다.

특히 이 연구의 1차적 목적은 서울시 ‘옥탑방의 현재’에 대한 기록이다. 이는 향후 주택 및 주거사 연구에서 우리가 미처 기록하지 못한 저소득층 주거형태에 대한 체계적인 정보의 구축이며, 옥탑방에 거주하는 서민들의 삶의 모습에 대한 기술이다. 또한 2차적 목적은 ‘옥탑방의 미래’에 대한 방향 설정이다. 자생적으로 형성된 옥탑방을 좀 더 양지(陽地)에서 체계적으로 관리할 수 있는 방향을 논의하고자 하며, 이에 대한 정책적 대안을 모색하고자 한다.

2 연구의 내용 및 방법

2.1 연구의 내용

○ 옥탑방 형성의 배경

이 연구는 크게 4가지 주제를 바탕으로 진행하였다. 첫 번째는 옥탑방의 형성 배경에 대한 문헌학적 분석이다. 현재 일반적인 개념 범주 한도 내에서만 ‘옥탑방’을 인지하고 있지만, 문헌 분석을 통해 옥탑방이 어떻게 형성되고 인식되었는지를 구체적으로 살펴보고자 한다.

○ 옥탑방의 공간적 분포 특성

두 번째는 서울시 옥탑방의 공간적 분포 특성과 이를 통한 지역적 요인에 대한 개략적인 분석이다. 옥탑방이 분포하고 있는 지역에 대한 세밀한 공간 분석을 통해 그 특성을 분석하여 주요 시사점을 제시하고자 한다.

○ 옥탑방의 물리적, 사회적 특성

세 번째는 실제 옥탑방의 물리적·사회적 특성을 살펴보고자 하였다. 옥탑방의 물리적 공간 특성 및 실제 거주민을 통해 사회적 특성을 살펴봄으로써 서민들의 주거공간으로서 옥탑방이 가지는 의미를 살펴보고자 한다.

- 옥탑방의 미래
마지막으로 네 번째는 이를 토대로 옥탑방의 미래를 이야기하고자 한다. 분석된 결과를 토대로 옥탑방을 하나의 개별 주거공간으로 도입, 관리하기 위한 정책적 대안과 향후 개선 방향을 살펴봄으로써 서울시 옥탑방의 미래상을 제안하고자 하였다.

2.2 연구의 방법

- 옥탑방 형성의 배경
옥탑방의 형성 배경에 대한 연구는 기존 문헌 및 연구 자료를 기반으로 하였다. 특히 문헌 분석 및 기존 연구 자료를 토대로 실제 ‘옥탑방’이란 용어가 사용된 배경을 살펴보는 동시에, 이를 바탕으로 옥탑방의 개념을 구체적으로 정의하였다. 또한 주요 문학작품 및 미디어를 통해 나타난 옥탑방의 의미를 파악함으로써 서민 주거공간으로서의 의미를 알아보고자 한다.
- 옥탑방의 공간적 분포 특성
이어 서울시의 옥탑방의 공간적 분포 특성을 2010년 인구·주택 총조사 자료를 기반으로 GIS분석을 통해 살펴보고자 한다. 특히 옥탑방 밀집 지역을 공간적 통계분석 기법을 통해 파악하고, 그 특성을 도출하여 주요 시사점을 제시하고자 하였다.
- 옥탑방의 물리적, 사회적 특성
더불어 옥탑방의 세부적인 물리적, 사회적 특성은 실제 옥탑방에 대한 현장조사 및 실측, 거주민에 대한 설문조사를 통해 살펴보고자 하였다. 이를 토대로 물리적 공간의 특징과 문제점을 도출하고, 거주민들에 의견을 종합하여 ‘옥탑방의 현재’ 현황을 분석하였다.
- 옥탑방의 미래
앞서 도출된 결과를 기반으로, ‘옥탑방의 미래’를 위한 주요 정책적 대안

및 공간적 개선 방향을 개략적으로 제안하고, 이를 통해 향후 서울시 옥
탑방이 나아가야 할 방향과 비전을 제시하고자 하였다.

2.3 기존 연구 현황 검토

2.3.1 기존 주요 연구 현황

앞서 연구의 배경에서 설명한 바와 같이 옥탑방에 대한 연구는 아직까지
매우 미흡한 상황이다. 특히 옥탑방을 주제로 한 구체적인 연구는 아직
까지 없었으며, 특정 연구의 부분 연구로만 진행되었다.

이와 관련하여 옥탑방 연구가 일부 이루어진 대표적 연구로는 전남일
(2011년)의 논문이 있다. 전남일은 ‘최소한의 주택’에 대한 사회사적 변
천을 살펴보면서 옥탑방을 1990년대 이후 우리나라의 대표적인 ‘최소
한의 주택’으로 정의하고 있다. 특히 구로, 가리봉, 철산, 시흥 등 공단주
변에 형성된 다가구·다세대 주택을 중심으로 옥상의 유희공간을 활용하
여 옥탑방이 형성되었다고 설명하고 있다. 또한 옥탑방을 우리나라 저소
득층의 한 주거유형으로 설명하면서, 옥탑방이라는 주거형태의 형성 과
정에 주목하고 있다. 하지만 옥탑방의 형성을 개략적으로만 설명하고 있
으며, 구체적으로 어떤 형태로, 어떻게 형성되었는지에 대한 설명이 부
족한 한계가 있다.

최근의 연구로는 김용창 외(2013)의 ‘서울시의 최저주거기준 미달가구
에 대한 시·공간적 특성 분석 연구’가 있다. 김용창 외는 지하 및 옥상에
거주하는 세대를 최소주거기준에 따라 규모를 분류하여 이들 가구가 밀
집한 지역의 변화와 특성을 살펴보았으며, 이를 통해 옥탑방을 포함한
최소한의 주택들이 지닌 서울시내 공간적 분포 특성을 분석하였다. 특히
지하 및 옥상거주, 고시원 등에 거주하는 가구의 분포가 최근 5년 사이
에 구로3동, 대학동, 이문1동, 독산1동, 남영동, 낙성대동, 행운동, 가리
봉동, 논현1동, 가산동을 중심으로 이루어지고 있음을 확인하였다.

이들의 연구는 최저주거계층으로 옥탑 거주가구를 설정함으로써 서울시의 옥탑방 분포에 관심을 가진 최초의 연구라고 할 수 있다. 하지만 분석에서 지하(반지하) 및 옥상거주, 고시원을 통합하여 분석함에 따라, 옥탑 거주 계층만의 분포 현황을 살펴볼 수 없다는 한계가 있다.

표 1-1 주요 옥탑방 관련 국내연구 현황

구분	주요 연구 결과
전남일 (2011년)	<ul style="list-style-type: none"> • 옥탑방을 1990년대 이후 대표적 ‘최소한의 주거’ 유형으로 정의함. • 옥탑방의 형성 과정을 공단 주변 지역의 다가구·다세대 주택 내 옥상 유휴공간을 활용한 주거유형으로 설명함. • 구체적인 형태나 형성 배경에 대한 논의가 이루어지지 않음.
김용창·최은영 (2013년)	<ul style="list-style-type: none"> • 지하 및 옥상 등에 거주하는 가구들의 공간적 분포 현황을 시·공간적으로 연구하여 그 특성을 제시함. • 특정 지역을 중심으로 분포하고 있음을 제시함. • 지하(반지하) 거주형태와 함께 분석함에 따라 옥탑방에 거주하는 특성을 파악할 수가 없음.

II 옥탑방의 형성배경과 의미

- 1 옥탑방의 개념 정의
- 2 옥탑방의 등장 배경
- 3 옥탑방에 대한 인식의 전환
- 4 옥탑방 형성의 시기별 요인과 특성

II 옥탑방의 형성배경과 의미

1 옥탑방의 개념 정의

11 옥탑방의 개념 : 건물 옥상에 개별 가구가 거주할 수 있도록 만든 주택으로서, 옥상 내 거주 이외의 유희(遊休)공간이 일정부분 확보될 것

111 옥탑방의 기존 개념

옥탑방(屋塔房)의 사전적 의미는 ‘건물 옥상에 사람이 거주할 있도록 만든 방’이다. 이는 기존의 거주공간과 구별되며, 창고 등의 서비스 공간으로 이용되던 옥상의 일부를 전용하여 주거공간으로 활용한 주택 또는 주거공간이라고 정의할 수 있다. 그러나 이와 같은 전용 과정은 결국 기존 주택의 증축으로 연결됨에 따라, 실제 최대한의 용적률로 개발되는 일반적인 주택 개발 특성상, 상당수의 옥탑방은 불법 증축이라는 태생적 한계에 봉착할 수밖에 없게 되었다.

112 옥탑방의 일반적 현황

옥탑방의 태생적 한계는 다시 물리적 제약요인으로 연계된다. 옥상의 유희(遊休)공간에 가건물 형식으로 조성됨에 따라 샌드위치 패널과 같은 건식(乾式) 자재를 통해 현장에서 조립하는 것이 일반적인 형태가 되었다. 이로 인해 단열성능은 떨어지고 화재에 취약하게 되었으며, 최소한의 비용으로 건축됨에 따라 일반적인 기준에 미달하는 규모의 주거환경을 야기하게 되었다. 그리고 이와 같은 법적 취약성과 열악한 주거환경은 저렴한 임대료로 이어짐에 따라 저소득 계층 및 대학생, 사회초년생들의 주거공간으로 자리 잡게 되었다.

이와 같은 물리적, 사회적 특성은 옥탑방을 ‘최소한의 주거기준에 미달하는 열악한 주택’, ‘저소득층의 주거공간’으로 인식시키게 하였다.

하지만 최근 들어 인식이 변화하기 시작하여, 옥탑방을 차별화된 공간특성을 가진 주택으로 바라보게 되었다. 태생적으로 옥탑방은 옥상의 유휴공간 일부에 조성됨에 따라 주택으로 이용되지 않는 옥상 공간을 활용할 수 있는 장점이 있다. 이는 공동주택임에도 불구하고 단독주택과 같은 공지(空地)를 제공해 줄 수 있으며, 옥상에 위치함에 따라 기존의 공동주택보다 경관적으로 개방성을 확보할 수 있는 장점이 있다. 더불어 재해³로부터 상대적으로 안전하여 다른 저소득층의 주택 유형보다 선호도가 높았다.

이러한 특성으로 인해 다양한 미디어 매체를 통해 옥탑방에 거주하는 사람들의 일상이 기존의 일반적인 아파트에 거주하는 모습과 차별화되게 묘사되었으며, 이는 옥탑방 거주에 대한 거부감을 상당부분 개선시키고 있는 상황이다. 또한 이와 같은 특성들이 하나의 주택 임대 요소로 활용되게 되었으며, 최근에 건설되는 다세대 및 다가구 주택은 초기부터 옥탑방을 계획하여 건설함으로써 법적 불안정성을 해소하는 사례도 늘어나고 있는 추세이다.

113 옥탑방에 대한 개념 정의

이에 따라 이 연구는 옥탑방 개념을 좀 더 구체적으로 정리하고자 한다. 먼저 옥탑방은 건물 옥상에 개별 가구(家口)가 거주할 수 있도록 만든 주택이다. 기존 언어적, 사전적 의미로 방(房)이라고 정의할 수 있지만, 최근에 상대적으로 선호도가 떨어지는 최상층부 아파트를 복층구조로 설계·건설하여 분양하면서 ‘옥탑방’이란 명칭을 사용하고 있는 사례 등과 구분하기 위해, 개별 가구가 거주하는 주택으로 정의하는 것이 좀 더 명확할 것으로 판단한다.

3 저소득층의 주택유형으로서 ‘반지하’는 수해(水害)와 같은 주기적 자연재해 시 침수의 우려가 있는 반면, 옥탑방은 공간적 위치로 인해 이와 같은 재해에 영향을 받지 않는 장점이 있다.

이와 함께 옥탑방은 거주공간 외에 다양한 용도로 활용할 수 있는 유희공간이 일정 부분 제공되어야 한다. 기존 저층 공동주택의 최상층 주거공간과 옥탑방을 구분 짓는 가장 큰 요인은 옥상 내 유희공간의 제공여부이므로, 옥탑방의 개념을 정리할 때 옥상 내 유희공간의 유무(有無)를 내용적으로 포함할 필요가 있다.

표 2-1 옥탑방의 개념

옥탑방의 개념	① 건물 옥상에 개별 가구가 거주할 수 있도록 만든 주택
	② 옥상 내 거주 이외의 유희공간이 일정 부분 확보될 것

2 옥탑방의 등장 배경

2.1 옥탑방의 등장 시기 : 기존의 1980년대보다 이른 1970년대로 판단되며, 주택 구조의 변화 및 다세대·다가구 주택의 등장과 궤(軌)를 같이 하는 것으로 판단됨.

2.1.1 옥탑방의 등장 시기

옥탑방 등장 시기에 대해 아직 구체적으로 제시된 연구는 거의 없는 편이다. 최근 연구로 전남일(2011)은 1980년대 이후, 구로, 가리봉, 철산, 시흥 등 공단주변에 형성된 임대 주택지를 중심으로 건물 옥상의 유희공간을 활용하여 ‘옥탑방’이 형성되었다고 보고 있다. 하지만 관련 문헌을 살펴보면 실제 옥탑방의 등장은 그 이전으로 판단된다.

1975년 12월 22일 매일경제 매물정보⁴란을 보면, 사당동 소재 주택 매물에 옥탑방 1개가 포함되어 있음을 알 수 있다. 매물 주택 현황에 따라

⁴ 해당 기사 원문은 다음과 같다. 주택 : 사당동 소재, 대지35평, 건평29평, 방5개, 부엌2개, 다락2개, 옥탑방1개, 온수보일러, 4m도로, 은행2백만원, 전세50만원, 6백만원 호가.

다락방이 표기된 것으로 보아 개별 주거공간으로 조성된 것으로 판단되며, 이를 토대로 보면 이미 70년대 중반부터 옥탑방이 건설, 보급된 것으로 추정된다. 또한 위치적으로 공단 지역이 아님에 따라, 특정 지역을 중심으로 공급이 한정되지도 않은 것으로 생각된다.

212 단독주택의 변화

좀 더 구체적으로 등장 배경을 분석해 보면, 기존 단독주택 유형의 변화와 다세대·다가구 주택의 등장 과정을 통해 알 수 있다. 임창복(2011)의 연구에 따르면, 70년대부터 급격한 도시화와 이에 따른 주택부족 문제로 인해 세를 주는 주택이 점차 증가하게 되고 임대가구를 위한 공간의 변화가 이루어지기 시작하였다. 특히 단독주택들이 음성적으로 여러 세대가 살 수 있도록 편법적으로 변경되거나, 초기부터 이를 목적으로 건설되기 시작하였고, 주택 사정이 열악하였기 때문에 1층에 2개 세대에 세를 주거나 지하에 세(반지하)를 주는 경우도 매우 많았다. 이는 결국 단독주택 내 일부 유희공간의 변화를 야기하게 되었다.

○ 용도 전환에 의한 주거공간의 변화

임창복(2011)의 연구가 단독주택의 변화 과정에서 주목한 것은 건축 당시 비주거용(창고, 창고, 보일러실 등)으로 설정된 부대공간이 주거공간으로 개조되어 임대 가구의 주거(셋집)가 되는 변화 형태이다. 이와 같은 변화 양태(樣態)는 단독주택을 위한 좁은 필지에 건축 규모의 제약을 최대한 활용하려는 소유주의 의도가 반영되었으며, ‘서민형 단독주택’이라고 할 만큼 새로운 개발지에 널리 공급, 분포되었다. 특히 당시는 ‘토지구획정리사업’을 통해 서울의 주거지 확장 및 대규모 단독주택지가 개발되던 시기임에 따라, 위와 같은 변형된 단독주택의 공급은 다수의 주택지에서 이루어졌을 것으로 예상할 수 있다.

○ 주택 구조의 변화

이와 같은 비주거 공간의 변화 양상을 토대로 보면, 주택 옥상 공간의 변화는 충분히 예상된다. 하지만 이를 위해서는 물리적으로 주택의 옥상이 주거공간을 조성할 수 있는 형태, 곧 평지붕 형태로 조성되어야 함을 의미한다.

기존 단독주택은 초기 50~60년대에는 박공이나 우진각 형태의 목조 지붕구조가 일반적인 형태였다. 그러나 철근콘크리트 사용이 보편화되면서 기존의 목조 지붕구조를 대체하고 오른쪽 그림과 같은 평슬래브 형태의 지붕 구조가 70년대부터 본격적으로 나타나게 되었다.

특히 평지붕은 지붕구조의 편의성으로 인한 평면형식의 다양화와 공기 단축으로 인해, 민간 소규모 건설업자들이 선호하게 되어 급격하게 보급되었다.

이와 함께 80년대 중반부터는 평지붕과 경사 지붕이 복합된 형태인 눈썹지붕 구조가 널리 활용되었는데, 이는 다세대 및 다가구 주택에서 흔히 볼 수 있는 대표적인 지붕 형식이라고 할 수 있다. 특히 이와 같은 눈썹지붕 구조는 용적률을 극대화함에 따라 옥상 면적이 거의 건축면적 수준에 다다르게 되었고, 이로 인해 확보된 옥상의 유휴공간은 당시의 주택문제 및 용도 전환 양상을 고려할 때, 임대형 주거 공간으로의 전환으로 이어지게 된 것으로 판단할 수 있다.

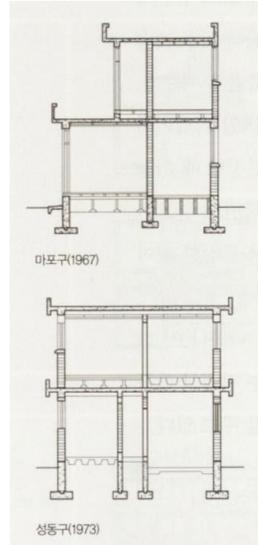


그림 2-1 평슬래브 지붕 구조
출처 : 임창복(2011 : 452)

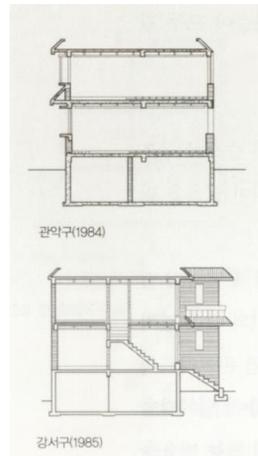


그림 2-2 눈썹지붕 구조
출처 : 임창복(2011 : 454)

결국 단독주택 내 거주 이외의 공간이 주택 수요와 맞물려 주거 용도로 전환하게 되었으며, 특히 철근콘크리트 사용으로 인한 지붕 구조의 변화와 맞물려 옥탑방이라는 새로운 주거형태가 나타났다고 설명할 수 있다.

213 다세대·다가구 주택의 대중화

옥탑방의 보급을 촉진한 가장 큰 요인은 다세대·다가구 주택의 본격적인 도입이라고 할 수 있다. 서울시의 단독주택이 다가구 및 다세대 주택으로 변용되기 시작한 시점은 대체적으로 1970년대부터라고 논의되고 있으며, 이 때문에 1984년 건설부는 건축법상에 ‘다세대 주택’을 정의해, 법적으로 도입하기에 이른다. 또한 다세대 주택이 제도화되었음에도 지속적으로 단독주택의 불법 임대차 이루어짐에 따라 1990년에는 ‘다가구 주택’도 입법화하게 되었다(임창복, 2011).

이와 같은 다세대, 다가구 주택의 도입은 본질적으로 기존 단독주택의 공동주택을 허용함으로써 주택소유자에게 부분 임대(셋집) 또는 개별 분양을 통해 당시의 주택부족 문제를 신규 주택지 건설이 아닌 기존 주택지 내에서 일정 부분 해결하게 하려는 의도를 담고 있다. 이로 인해 현재 단독주택의 상당수가 공동주택화되었으며, 형태적으로도 주택내부의 계단실 설치와 이에 따른 옥탑층의 형성은 수익을 극대화하려는 논리와 연결되어, 자연스럽게 옥탑방의 보급을 촉진하게 되었다. 또한 1993년 옥외 계단 면적이 건축면적에서 제외함에 따라 불법적인 옥탑방의 형성을 촉진하는 계기가 된 것으로 판단된다.

22 옥탑방 형성의 시기별 요인

옥탑방의 형성을 시기별로 살펴보면 다음과 같이 정리할 수 있다.

옥탑방의 초기 형성 시기는 1970년대라고 판단하며, 본격적으로 주택 시장에 공급되기 시작한 시점은 기존 연구와 같이 다세대 및 다가구 주

택이 보급되기 시작한 1980년대 중반부터라고 볼 수 있다. 하지만 기존 연구가 제시한 특정 공단 중심으로 공급되었다고 한정하기는 어렵다고 판단된다. 이는 기존의 옥탑방 관련 문헌자료나 당시의 주택부족 현상, 신규 대규모 주택지 건설 현황 등을 고려할 경우, 서울시 전역에서 옥탑방 건설이 점진적으로 이루어졌을 것으로 짐작된다.

3 옥탑방에 대한 인식의 전환

3.1 옥탑방에 대한 대중매체의 인식 : 본격적으로 시작된 것은 1990년대 이후이며, 2000년 이후 부정적 인식이 변하기 시작함.

3.1.1 초기 옥탑방에 대한 인식

주요 언론매체에서 옥탑방이란 용어가 처음 등장한 시점은 앞서 살펴본 바와 같이 1970년대 중반이었다. 1975년 사당동 주택의 매매기사에 옥탑방이란 용어가 등장하였으며, 이를 토대로 보면 1970년대에도 이미 ‘옥탑방’이란 용어가 주택시장에 통용되고 있고, 실제 거주공간으로 활용되고 있었던 것으로 판단된다.

이후 옥탑방이란 용어가 언론매체에 다시 등장한 시기는 1991년이였다. 당시 기사⁵의 주요 내용은 서울 지역에 신축 중인 주택의 절반가량이 위법 건축물이라고 소개하는 것이었다. 특히 주요 내용 중 위법 건축물의 유형으로 옥탑방을 지칭하고 있어, 90년대 초반에도 상당수 단독 및 다가구·다세대 주택이 신축 과정에서 불법적으로 옥탑방을 설치하고 있음을 확인할 수 있었다.

90년대 중반부터 옥탑방 관련 기사는 그 성향을 달리하였다. 이전까지는 주로 매매 및 불법 건축물에 관한 내용이라면, 이후 기사는 옥탑방에 거주하는 서민 및 저소득층 관련 주요 사건·사고에 초점을 맞춘 내용들

5 매일경제, 1991년 4월 20일자 기사 : 1분기 착공 주택 절반이 위법건축물

이 나타났다. 특히 옥탑방 및 반지하에 사는 사람들을 대상으로 일어나는 범죄 기사가 주로 실려, 거주공간으로서 옥탑방에 대한 부정적인 내용이 주를 이루고 있었다.

312 대중매체속의 옥탑방 등장과 인식의 전환

1990년대 후반부터 옥탑방은 문학 및 드라마 속 주요 무대로 등장하게 되었다. 특히 다양한 소설속의 중심 공간으로서 옥탑방이 본격적으로 대두되었으며, 드라마 속 주인공들의 삶의 공간으로 표현되었다. 그러나 이와 같이 주요 도시민, 특히 서민 삶의 공간으로서 옥탑방은 초기에는 그 성격이 매우 부정적으로 그려졌다. 대표적으로 000특집극에서의 옥탑방은 IMF 이후 실직한 가정이 어쩔 수 없이 이사를 가는 공간으로 그려졌으며, 실패의 상징으로 묘사되었다. 또한 당시 주요 소설속의 옥탑방 역시 주인공들이 어쩔 수 없이 거처하는 공간으로 표현되었다.

하지만 90년대 후반부터 옥탑방은 저소득 서민의 대표적 주거유형이지만 그 성격이 이전과는 사뭇 달라지게 되었다. 1999년 이상문학상 대상을 받은 ‘내 마음의 옥탑방’에서는 옥탑방이 우리나라 서민 및 저소득층의 대표 주거유형으로 인식되고 있지만, 특히 소설속의 옥탑방에 대한 해석은 사람들의 인식이 변화하고 있음을 단적으로 보여주었다. 기존의 옥탑방이 서민들이 쫓겨가는 공간, 탈출하고자 하는 공간이었다면, ‘내 마음의 옥탑방’ 속의 옥탑방은 삶이 찌들여 있는 공간인 동시에 삶의 위안을 주는 공간으로 표현하면서, 기존의 옥탑방에 대한 인식의 변화가 점차 이루어지고 있음을 알 수 있다.

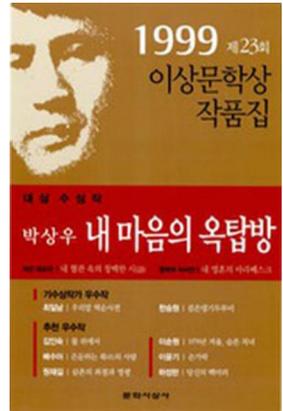


그림 2-3 소설 내 마음의 옥탑방(박상우)

이와 같은 경향은 2000년대에 들어 지속적으로 대중매체를 통해 나타났다. 옥탑방에 대한 부정적인 인식은 계속되었지만, 단지 부정적인 공간에서 벗어나, 젊은이들의 공간으로 재평가받게 되었다. 특히 옥탑방이 제공하는 개별 옥외공간이 기존 아파트라는 폐쇄된 공간과 구별됨에 따라, 새롭고 차별화된 주거공간으로 인식하게 되었다.

대표적으로 ‘옥탑방 고양이’와 같은 드라마에서 옥탑방은 젊은이들이 살아가는 공간으로 그려졌으며, 특히 드라마상의 주요 무대도 옥탑의 야외 침상으로 구성함으로써 옥탑방의 의미와 상징성을 일부 확인할 수 있었다. 이는 최근의 ‘옥탑방 왕세자’와 같은 드라마에서도 뚜렷하게 확인할 수 있는데, 오른쪽 그림과 같이 야외 침상을 중심으로 이루어지는 옥탑 생활의 모습은 기존의 공동주택과 달리, 단절된 주거공간이 아닌 이웃과 함께하는 주거공간이라는 다른 형태의 삶의 모습을 상징적으로 보여주고 있다.



그림 2-4 옥탑방 고양이 연극 무대
출처 : <http://ham451887.tistory.com/>



그림 2-5 옥탑방 왕세자의 옥탑방 전경
출처 : SBS

313 인터넷 매체속의 옥탑방

인터넷의 발달과 이에 따른 SNS 및 개인 블로그의 확산은 개인의 의견과 생각을 대중에게 공개할 수 있는 다양한 수단을 제공하게 되었다. 이에 따라 옥탑방에 대한 다양한 의견이 교환되고 있으며, 특히 최근 들어서는 스스로 옥탑방을 찾아가 리모델링하여 사용하는 개인들도 증가하

고 있는 상황이다. 이러한 인터넷상의 의견교환과 다양한 리모델링 사례들은 옥탑방에 대한 사람들의 인식을 급격하게 변화시키고 있다. 기존의 열악한 주거환경도 충분히 일정 수준 이상으로 개선시킬 수 있음을 보여주고 있으며, 이와 함께 기존의 일반적인 다세대 및 다가구, 아파트 등에서 제공해주지 못하는 환경을 옥탑방이 제공해 줄 수 있음을 쉽게 확인해 주는 통로 역할을 하고 있다. 또한 옥탑주거공간에 대한 다양한 해외 개발사례들이 소개됨에 따라 다시 옥탑방이 주목받고 있는 상황이다.



그림 2-6 해외의 옥탑공간 개발 사례
 자료 : <http://www.loftcube.net/>

새로운 주거공간으로서 옥탑방

옥탑방에 대한 최근의 인식 전환은 다양한 요인에 의한 결과일 것이며, 기존의 주거형태가 쉽게 제공해주지 못하는 차별화된 공간 특성은 옥탑방을 새롭게 바라보는데 결정적인 역할을 하였다. 특히 급격한 주택유형의 변화와 이에 따른 기존 단독주택 내 '마당'의 상실은 자연스럽게 이와 같은 공간에 대한 욕구를 생성시키게 되었으며, 이에 따라 옥탑방의 유희공간은 도시민들의 공간적 욕구를 충족시키는 역할을 하며 하나의 신 주거유형으로 새롭게 조명받게 하였다.

또한 기존 공동주택의 폐쇄되고 획일적인 경관과 조망에 싫증이 난 도시민들은 옥탑방이 제공하는 차별화된 경관과 환경에 관심을 갖게 되었고, 이와 같은 공간에서 일어나는 이웃과의 관계, 친목에 관심을 두기 시작하면서 '소외된 공간'이 아닌 '새로운 도시 주거공간'으로 인식하고 받아들여지게 된 것으로 판단된다.

4

옥탑방 형성의 시기별 요인과 특성

지금까지의 연구 결과를 토대로, 옥탑방 형성의 시기별 요인과 특성을 요약하면 아래의 그림과 같다.

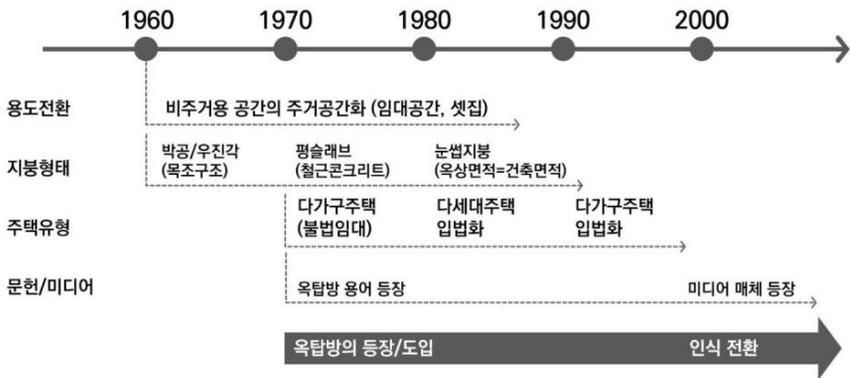


그림 2-7 옥탑방 형성의 시기별 요인

III 옥탑방의 공간적 분포 특성

- 1 옥탑방의 공간적 분포 현황
- 2 집중 지역의 현황

III 옥탑방의 공간적 분포 특성

1 옥탑방의 공간적 분포 현황

1.1 서울시 옥탑방의 공간적 분포 현황

서울시의 옥탑방 현황과 특성을 파악하기 위해서는 1차적으로 서울시의 옥탑방에 거주하는 가구의 현황과 지역적 분포 특성을 파악할 필요가 있다. 이에 따라 2010년 인구·주택 총 조사상의 거주층 구분 자료⁶를 기반으로 옥상(옥탑)에 거주하는 가구를 살펴보고자 한다.

1.2 서울시 옥탑방 현황

먼저 서울시의 2010년 기준 옥상에 거주하는 가구의 현황을 살펴보면 아래의 표 3-1과 같으며, 이는 곧 옥탑방의 개수로 판단⁷할 수 있다.

서울시의 옥탑방은 약 29,141개인 것으로 판단된다. 그러나 이는 통계수치상의 개수이고, 실제 상당수의 옥탑방이 건축물대장에 포함되지 않는 불법 건축물임을 감안하면, 서울시에 존재하는 옥탑방의 수는 이보다 훨씬 많을 것으로 예상된다.

지역별로 살펴보면, 광진구와 동대문구, 중랑구, 영등포구 등에 옥탑방이 많이 분포하고 있으며, 동작구 및 관악구, 성동구, 양천구 등이 그 뒤를 잇고 있다. 이와 같은 결과는 기성 노후 주거지 및 공단 주변 지역을 중심으로 옥탑방이 공급되고 있음을 보여주고 있으며, 소위 강남3구 및

6 이 연구는 통계청의 마이크로데이터서비스시스템(<http://mdss.kostat.go.kr>)의 위탁추출을 통해 서울시 2010년 인구·주택 총조사의 동단위 거주층별 자료를 활용하였음을 밝힌다.

7 옥탑방의 규모(약 20㎡ 내외) 및 주택의 구조상, 2가구 이상이 거주하기는 매우 어렵기 때문에, 옥상에 거주하는 가구수는 곧 옥탑방 개수로 판단할 수 있다.

노원구 등 주택 지가가 높고 아파트 중심의 개발지역은 옥탑방이 상대적으로 매우 적음을 알 수 있다.

표 3-1 서울시 2010년 구별 거주층 현황

(단위 : 가구수)

구 분	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	계
총계	308,660	3,166,496	29,141	3,504,297
종로구	3,276	54,084	447	57,807
중구	2,545	42,454	657	45,656
용산구	6,958	78,829	683	86,470
성동구	9,036	96,464	1,614	107,114
광진구	20,067	111,332	2,069	133,468
동대문구	11,786	114,047	2,209	128,042
중랑구	22,881	120,036	2,034	144,951
성북구	13,058	148,460	1,378	162,896
강북구	15,572	100,438	1,062	117,072
도봉구	9,613	108,673	661	118,947
노원구	5,918	190,789	461	197,168
은평구	19,712	134,437	774	154,923
서대문구	9,530	102,265	906	112,701
마포구	11,538	128,479	1,385	141,402
양천구	12,592	140,046	1,601	154,239
강서구	14,440	177,968	1,221	193,629
구로구	7,442	133,898	1,338	142,678
금천구	9,213	76,897	423	86,533
영등포구	10,052	126,512	2,073	138,637
동작구	13,648	130,336	1,760	145,744
관악구	25,096	190,577	1,686	217,359
서초구	8,331	128,282	227	136,840
강남구	10,430	190,210	325	200,965
송파구	18,831	199,319	1,276	219,426
강동구	17,095	141,664	871	159,630

자료 : 통계청, 거주층 구분, KOSIS, 2010년

이와 같은 결과는 지역 특성에 따라 옥탑방 개발 정도에 차이가 있음을 실증적으로 보여주고 있다. 하지만 구별로 옥탑방 개발 정도로 판단하기에는 그 범위가 너무 넓기 때문에 좀 더 세부적으로 살펴보기 위해 동단위로 분석을 수행하고자 한다.

13 서울시 옥탑방의 지역별 분포 현황

이에 따라 옥탑방 지역별 분포 현황을 좀 더 세부적으로 살펴보기 위해 동(행정동)별로 GIS분석을 실시한 결과는 아래의 그림 3-1과 같다.

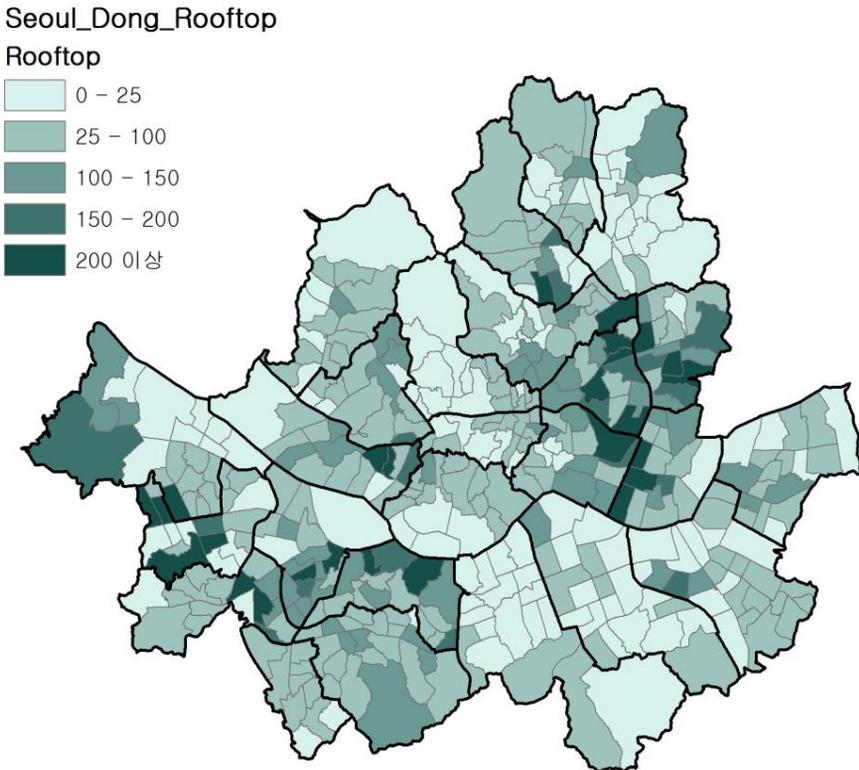


그림 3-1 서울시 동별 옥탑 거주 세대수 현황(2010년)

그림에서 보는 바와 같이 좀 더 구체적으로 옥탑방이 분포한 지역을 살펴볼 수 있으며, 이 중 200개 이상이 분포한 지역만을 정리하면 아래의 표와 같다.

표 3-2 옥탑방이 200개 이상 분포한 지역 현황

구분	행정동	비고
강북구	송천동	
성북구	석관동	
중랑구	중화2동, 면목본동, 면목3·8동	
동대문구	이문1동, 휘경1동, 전농1동, 장안1동	
성동구	용답동	
광진구	군자동, 화양동, 자양4동	준공업 인근지역
마포구	대흥동, 염리동	
강서구	화곡1동	
양천구	신월1동, 신월3동, 신정1동, 신정3동	
영등포구	신길1동, 신길3동	준공업 인근지역
구로구	구로2동	준공업 인근지역
동작구	노량진2동, 흑석동	

이와 같은 분석 결과는 기존의 연구(전남일, 2011)에서 제시한 바와 같이 공단 주변 지역으로 옥탑방이 건설되었다는 이론을 일부 증명하고 있다. 구로2동과 자양4동, 화양동, 신길3동 등이 대표적인 공단 주변지역으로 현재에도 주변은 준공업 지역으로 지정되어 있는 상태이다. 하지만 이문1동이나 신월3동, 중화2동, 흑석동, 송천동, 석관동 등은 전형적인 중·저층 주거지역으로 그 특성이 공단 주변지역과 확연하게 구분된다. 특히 이문1동이나 흑석동은 대학가 주변 지역이므로 학생들을 대상으로 한 옥탑방이 형성되었다고 예측할 수 있다.

이와 함께 분포 현황에서 나타난 바와 같이 정도에 차이는 있지만 서울

시 전역에 옥탑방이 산재(散在)해 있음은 옥탑방 공급이 전방위적으로 이루어지고 있음을 보여준다. 특히 단독주택의 공동화가 일정 수준 이상 진행된 서울시는 대부분의 저층 주택지에 옥탑방이 입지하고 있는 것으로 판단되며, 그 정도의 차이는 지역 특성 등 다양한 요인에 의해 영향을 받았을 것이라고 생각한다.

그리고 옥탑방의 개수가 적은 지역은 전형적인 아파트 개발 중심지역인 노원구 및 강남3구, 도심지역인 종로구 및 중구 등으로 조사되고 있다. 더불어 은평구 및 서대문구, 도봉구 등은 전형적인 저층 주택밀집지역임에도 불구하고 상대적으로 옥탑방의 개수가 적어 중랑구나 양천구 등과 뚜렷한 대비를 보여주고 있었다.

이러한 결과는 옥탑방의 밀집이 단순히 지역특성에만 영향을 받는 것이 아니라, 주변 지역의 옥탑방 개발 정도가 옥탑방의 개발을 유도할 수 있다는 공간 상관관계를 고려할 필요가 있음을 의미한다. 그러므로 다음 절에서는 통계적 기법을 사용하여 이와 같은 특성을 살펴보고자 한다.

2 집중 지역의 현황

2.1 이론적 배경

공간상 지역 특성들은 상호 의존성으로 인해 각 공간 객체 간 상관관계를 나타낼 것이며, 이는 옥탑방의 공급과 집중에 영향을 미칠 것으로 예상할 수 있다. 따라서 통계적 방법을 사용하여 공간적 집중 패턴을 분석하고자 한다. 앞서 검토한 일반적인 행정구역별 분포 현황에서 파악할 수 없는 공간적 자기상관(autocorrelations)⁸을 통계적 분석을 통해 파악하여 행정구역(지리적)별 집중 패턴을 살펴보고자 하며, 이를 통해 옥

8 지역 변수들의 상호 의존성으로 인해 각 공간 객체간 상관성이 강함을 의미하며, 단순 분포가 아닌 공간적 위치상 유사성이 높아짐에 따라 변수 특성의 유사성을 고려한 분석이다.

탐방의 분포 특성, 특히 집중 및 군집 지역을 좀 더 구체적으로 도출하고자 한다.

통계적 공간 분석 방법은 『Moran's I』와 『Getis-Ord G』의 두 가지 방법을 사용한다. 먼저 Moran's I 분석은 공간 자기상관을 파악하여 공간적 집중도를 분석하는 방법이다. Moran's I 통계량은 크게 전역 분석(Global Moran's I)과 지역 분석(Local Moran's I)으로 구분되는데, 전역 분석은 지역 전체를 대상으로 하는 분석이기 때문에 개별 지역의 특성을 파악할 때에 구조적 한계가 있다. 이에 따라 이 연구에서는 Anselin의 Local Moran's I 방법을 사용하여 공간적 군집 특성을 분석한다. 세부적인 수식과 해석은 다음과 같다⁹.

$$I_i = \frac{x_i - \bar{X}}{S_i^2} \sum_{j=1, j \neq i}^n w_{i,j} (x_j - \bar{X}) \quad (\text{수식1})$$

$$S_i^2 = \frac{\sum_{j=1, j \neq i}^n (x_j - \bar{X})^2}{n-1} - \bar{X}^2 \quad (\text{수식2})$$

표 3-3 Locan Moran's I의 지역 분석값의 해석

구분	해석
HH	· 평균보다 높은 값 주변에 평균보다 높은 값이 있음
HL	· 평균보다 높은 값 주변에 낮은 값이 있음
LH	· 평균보다 낮은 값 주변에 높은 값이 있음
LL	· 평균보다 낮은 값 주변에 낮은 값이 있음

⁹ Luc Anselin, 1995, Local Indicators of Spatial Association-LISA, Geographical Analysis, 27(2), pp93-115.

이와 함께 집중도 특성을 살펴보기 위해 Getis-Ord G_i 통계분석기법을 이용한다. 이 기법은 집중도가 높은 Hot Spot과 집중도가 낮은 Cold Spot을 구분해 보여줄 수 있다. 또한 단순히 공간적 자기상관 여부만을 보여주는 것이 아니라, 공간적 집중도의 높고 낮음을 나타낼 수 있는 장점이 있다. 세부적인 수식은 다음과 같다.

$$G_i^* = \frac{\sum_{j=1}^n w_{i,j} x_j - \bar{X} \sum_{j=1}^n w_{i,j}}{S \sqrt{\frac{n \sum_{j=1}^n w_{i,j}^2 - (\sum_{j=1}^n w_{i,j})^2}{n-1}}} \quad (\text{수식3})$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{j=1}^n x_j^2}{n} - (\bar{X})^2} \quad (\text{수식4})$$

2.2 옥탑방 집중 지역 분석

2.2.1 군집화 특성

이 연구는 Local Moran's I 와 Getis-Ord G 를 통해 옥탑방의 공간적 분포 특성을 살펴봄으로써, 옥탑방이 군집, 집중하고 있는 지역을 도출하고자 한다.

먼저 Local Moran's I 는 특정동의 옥탑방 공급현황이 인접 동에 비해 높고 낮은지를 통계적으로 분석하여 제시하여 주며, 이를 통해 전반적인 옥탑방 분포의 군집 특성을 살펴볼 수 있다. 그 결과를 살펴보면 다음의 그림과 같다.

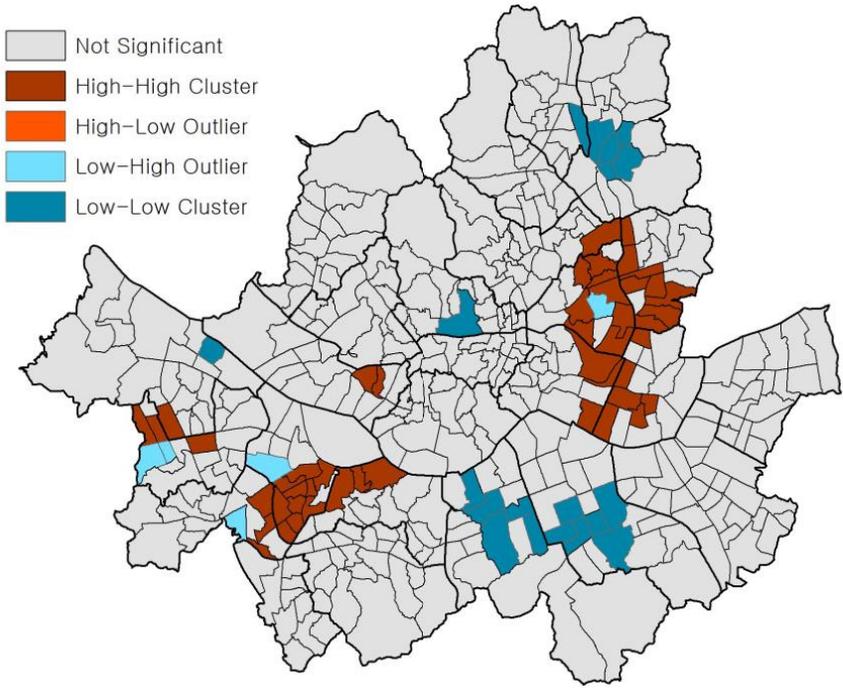


그림 3-2 서울시 옥탑방 군집도 분석(Local Moran's I)

분석 결과, 뚜렷하게 옥탑방의 군집이 이루어진 지역을 살펴볼 수 있으며, 세부적으로는 아래의 표 3-4와 같다.

특히 이 결과에서 주목하는 점은 옥탑방이 밀집한 지역을 중심으로 주변 지역에 뚜렷한 군집 특성이 보이고 있다는 점이다. 이는 앞서 제기한 바와 같이 지역성뿐만 아니라, 옥탑방이 밀집한 지역을 중심으로 옥탑방의 공급이 이루어지고 있다는 가설을 증명해 주고 있다. 특히 동대문구, 중랑구, 성동구, 광진구 지역과 마포구 대흥동과 염리동 지역, 구로구, 영등포구, 동작구 지역에 옥탑방 군집이 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 또한 과거 강북 인구를 강남으로 이전시키기 위해 조성했던 화곡10만 단지 주택조성사업의 주요 지역인 화곡동과 신월동에도 뚜렷한 군집 지역이 형성되어 있음을 확인할 수 있었다.

표 3-4 옥탑방의 군집도가 HH인 지역 현황

구분	행정동
성북구	석관동
동대문구	이문1동, 회기동, 휘경1동, 휘경2동, 전농1동, 답십리1동, 장안1동, 장안2동
중랑구	묵2동, 중화2동, 상봉2동, 면목2동, 면목본동, 면목3·8동, 면목4동, 면목7동
성동구	용답동, 송정동, 성수2가1동
광진구	중곡3동, 군자동, 화양동, 구의1동, 자양1동, 자양4동
마포구	대흥동, 염리동
강서구	화곡1동
양천구	신월1동, 신월3동, 신정4동
영등포구	영등포본동, 도림동, 신길1동, 신길3동, 신길4동, 신길5동, 신길6동, 대림1동, 대림2동, 대림3동
구로구	구로4동, 구로5동, 가리봉동
동작구	대방동, 노량진1동, 노량진2동

이와 같은 뚜렷한 군집성은 옥탑방이 특정 지역을 중심으로 공급되고 있음을 설명하고 있다. 향후 시계열 분석을 통한 세밀한 검토가 필요하겠지만, 영등포구나 구로구 공단 주변지역에 형성된 옥탑방 밀집이 동작구의 대방동이나 노량진1, 2동 등 전형적인 저층 주택지로까지 이어진 것으로 판단되며, 이는 성동구나 광진구 등 과거 공단밀집주변지역 등도 같은 측면에서 설명된다.

또한 신월동 및 화곡동 같이 과거 대규모 저층 주택단지가 형성된 지역은 전형적인 주거지역으로서 다세대·다가구 주택지로 변화하는 동시에 주택수요에 부응하여 옥탑방이 형성된 것으로 판단된다. 이는 구로구나 영등포구 등의 군집 지역과 그 성격이 확연히 구분되는 것으로 해석된다.

집중화 특성

이와 함께 Getis-Ord G 분석을 통해 옥탑방의 집중지역(Hot Spot)과 비집중지역(Cold Spot)을 구분하여 집중 정도를 살펴보면 아래의 그림과 같다.

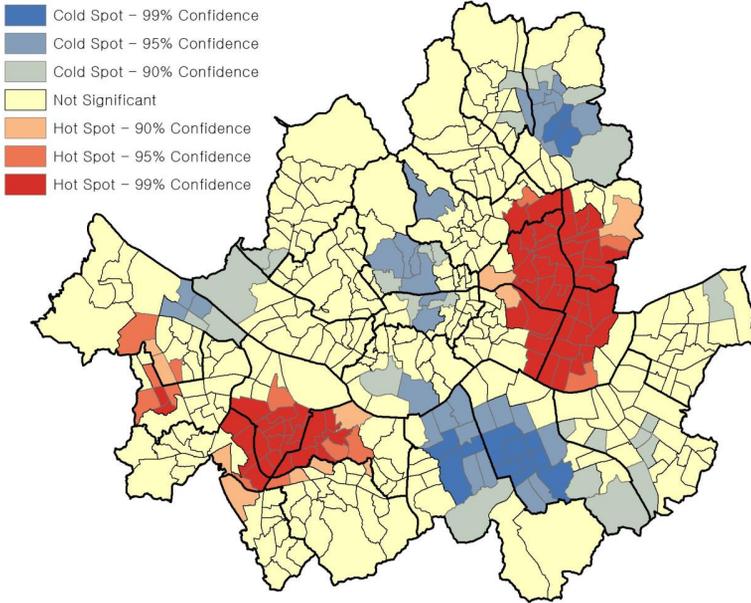


그림 3-3 서울시 옥탑방 집중도 분석(Getis-Ord G)

앞서 균집분석과 마찬가지로 동대문구와 중랑구, 성동구, 광진구 지역과 영등포구와 구로구, 동작구 지역, 강서구와 양천구 지역 등 3개 지역을 중심으로 뚜렷하게 옥탑방이 집중하고 있음을 보여주고 있다. 반면 아파트 밀집 지역 또는 도심지 등은 비집중지역으로 뚜렷하게 나타나고 있었다.

이러한 특성은 옥탑방이 특정 지역을 중심으로 건설, 공급됨을 의미하며, 옥탑방이 특정 계층을 대상으로 함을 고려한다면 이러한 계층이 밀집하는 지역이 형성되어 있음을 의미한다.

이와 같은 옥탑방 거주세대의 공간적 분포 특성은 향후 옥탑방에 대한 체계적인 관리를 위한 다양한 시사점을 제공해 준다.

먼저 특정 지역을 중심으로 옥탑방이 집중하고 있음에 따라 이들 지역에 대한 체계적인 분석이 향후 요구된다고 할 수 있다. 또한 기존 연구는 옥탑방이 공단 주변을 중심으로 형성된 것으로 보고 있지만, 실제 공간 분포상으로는 일부 지역이 공단에 의한 영향을 받은 것으로 판단되지만, 그렇지 않은 지역도 뚜렷하게 나타나고 있어 다양한 요인이 작용하고 있는 것으로 판단된다.

더불어 이와 같은 군집 및 집중 현상을 고려하여, 향후 옥탑방에 대한 관리 정책을 도입 시, 이러한 특성을 반영할 필요가 있으며, 이들 지역을 중심으로 다양한 정책 추진 및 시범사업이 설정, 도입되어야 할 것으로 생각된다.

IV 옥탑방의 물리적·사회적 특성

- 1 옥탑방의 물리적 특성
- 2 옥탑방의 사회적 특성

IV 옥탑방의 물리적·사회적 특성

1 옥탑방의 물리적 특성

1.1 주요 검토대상

지금까지 서울시 옥탑방의 지역별 분포 현황을 개략적으로 살펴보았다. 그러나 좀 더 구체적인 옥탑방의 물리적 특성을 살펴보기 위해서는 옥탑방의 조성된 현황을 토대로 분석할 필요가 있다. 이에 따라 이번 장에서는 옥탑방 사례를 중심으로 물리적 공간 특성을 파악하도록 한다. 먼저 주요 검토 대상은 앞서 도출된 군집 및 집중 지역 내 옥탑방을 대상으로 다음의 기준을 토대로 선정하였다. 먼저 다세대 주택과 다가구 주택 내의 옥탑방을 비교할 수 있도록 대상을 선정하였으며, 현재 불법적으로 증축되어 사용 중인 옥탑방과 초기부터 법적으로 조성된 옥탑방, 그리고 과거(2006년)에 시행된 '특정건축물 정리에 관한 특별조치법'에 의해 양성화된 옥탑방을 추가적으로 검토, 선정함으로써 주요 유형별로 옥탑방을 비교, 분석할 수 있게 하였다.

표 4-1 검토대상 선정 기준

구분	선정 기준
주택 유형	• 다세대 주택 / 다가구 주택(단독주택에서 다가구 주택으로 변용된 주택포함)에 조성된 옥탑방이 포함되도록 함
법적 현황	• 불법적으로 조성된 옥탑방 • 법적으로 조성된 옥탑방 • '특정건축물 정리에 관한 특별조치법'을 통해 법적으로 허용된 옥탑방
지역	• 주요 군집/집중 지역 내 옥탑방

이와 같은 기준을 바탕으로, 이 연구에서는 이들을 대표하는 4가지 옥탑방을 구체적으로 분석, 평가하고자 한다. 그리고 이를 통해 옥탑방의 물리적 특성을 제시하고자 하며, 주요 문제점과 향후 정책 및 개선 방향에 대한 시사점을 논의해 보고자 한다.

1.2 주요 옥탑방의 물리적 특성

1.2.1 불법 증축 옥탑방 사례1

먼저 불법 증축을 통해 조성되어 현재 사용 중인, 동대문구 장안동의 옥탑방을 실측하여 정리¹⁰하면 다음의 그림과 같다.

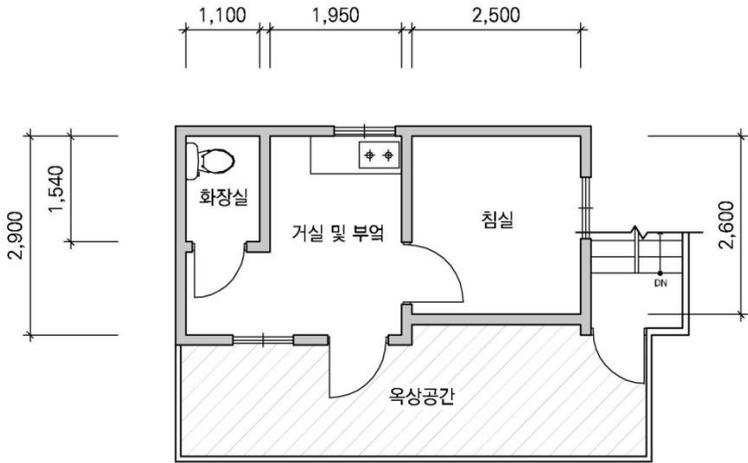


그림 4-1 옥탑방 평면도(동대문구 장안동)

위의 동대문구 장안동 사례는 다가구 주택으로 변용된 단독주택 내에 조성된 옥탑방의 전형적인 공간 구성 형식을 보여주고 있다.

¹⁰ 평면도상의 치수는 실측을 통해 계측된 안목치수(단위 : mm)이며, ±100mm 이내의 오차는 발생할 수 있음을 밝힌다.

- 평면 구성 형식

좀 더 세부적으로 평면 구성 형식을 살펴보면, 기본적인 실 구성은 침실과 화장실 및 부엌이 함께 조성된 거실이 일렬로 배열된 형태를 보여주고 있다. 특히 불법 증축과정에서, 기존 옥상의 일부 유휴시설(창고 등으로 활용되던 소규모 공간)을 확장하여 옥탑방을 형성하는 가장 기본적인 방식을 보여주고 있으며, 이와 같은 실 배열 및 구성으로 인해 아래의 그림과 같이 옥상 유휴공간이 주택 전면에 조성되어 있었다.

특히 이러한 구성 형식은 이후에 세부적으로 설명하겠지만 주요 건축물 높이 제한 기준이 영향을 미친것으로 판단되며, 불법건축물임에 따라 대외적으로 노출을 최소화하기 위한 방편인 것으로 생각된다.

그리고 실제 더 많은 사례를 통해 살펴보아야 하겠지만 이 연구에서 조사된 사례들을 토대로 하면, 동대문구 옥탑방의 평면 및 구성 형태는 현재 서울시의 가장 일반적인 옥탑방 조성 형식인 것으로 판단된다.



그림 4-2 옥탑방 옥상유휴공간(동대문구 장안동)

출처 : 본인 촬영

- 주요 공간 규모 현황

좀 더 세부적으로 주요 공간 규모를 살펴보면 진입계단을 제외하고 순수하게 옥탑방의 규모는 약 17.5㎡인 것으로 나타나, 기존 주택 건축면적

의 1/3¹¹ 정도인 것으로 판단된다. 각 실의 규모는 침실이 약 7.3㎡, 거실 및 부엌은 약 8.1㎡, 화장실은 약 2.1㎡의 규모를 보이고 있다. 이는 일반적인 공동주택(아파트)의 각 실 규모와 비교하여 상대적으로 작은 규모이며, 화장실은 좌변기 외에 샤워할 수 있는 최소한의 공간만이 확보 되는 것으로 판단된다.

이와 함께 옥상유희공간의 면적은 약 13㎡로 옥탑방 면적 대비 약 75%의 비율을 나타내고 있어 순수 주거공간에 비해 일정 규모 이상의 유희공간이 조성되고 있는 것으로 해석된다.

○ 진입공간

이 사례는 기본적으로 다가구 주택으로 변용된 단독주택에 조성됨에 따라 진입은 추가적으로 조성된 별도의 외부 계단을 통해 이루어지게 된다. 특히 협소한 대지 내에 건축 규모의 제약(건폐율, 용적률)에 맞추어 다가구 주택으로 전환된 경우가 대부분이기 때문에, 옥탑방을 증축하기 위해 추가로 설치된 별도의 계단은 매우 열악하게 조성되는 사례가 다반사였다. 이 사례 역시 오른쪽 그림과 같이 매우 협소한 계단 너비를 보여주고 있으며, 적정 수준의 단너비 및 단높이를 충족하지 못하는 것으로 판단된다. 이는 최소한의 공간 한도 내에서 옥탑으로 올라갈 수 있는 계단을 조성하기 위해 불가피하게 이루어진 계획의 하나라고 할 수 있다.



그림 4-3 동대문구 장안동 옥탑방
진입로 현황
출처 : 본인 촬영

11 이 다가구 주택의 건축면적은 53.7㎡이며, 기존 1층과 2층의 건축면적은 49.65㎡와 46.35㎡이다.

- 주요 건축 재료적 특성
이 사례의 경우 옥탑방 벽체는 기존 하층부와 같은 일반적인 벽돌구조 (연와조)로 구성되어 있는 반면, 지붕은 스티로폼 패널의 건식 자재를 사용하여 빠른 시공이 가능토록 하였다.
- 난방 및 전기 체계
난방은 도시가스가 들어오고 있는 상태였으며, 도시가스와 전기는 개별 계량기가 설치되어 있는 상태였다. 하지만 수도는 기본적으로 다가구 주택임에 따라 전체 세대가 1/n 하는 형태로 계량하는 것으로 조사되었다.

122 **불법 증축 옥탑방 사례2**

두번째 사례는 동일하게 불법 증축된, 동작구 흑석동의 옥탑방이다. 실측을 통해 정리된 평면은 아래의 그림과 같다.

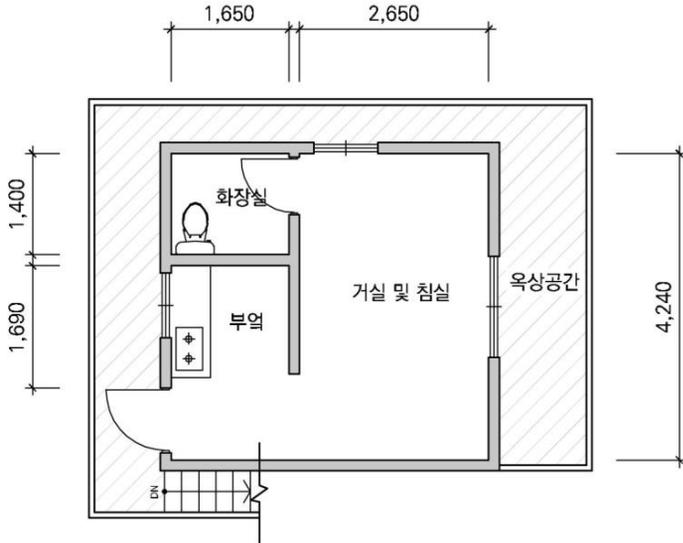


그림 4-4 옥탑방 평면도(동작구 흑석동)

○ 평면 구성 형식

기본적인 평면 구성 형식은 앞서 사례와 다른 형태를 보여주고 있다. 이 사례도 기존 옥상의 물탱크실¹²을 기준으로 공간을 확장하여 증축한 형태이지만, 기존 주택 측면에 접하여 일렬로 실을 배열한 형태가 아닌 기존 옥상 평면 공간을 최대한 활용하여 일정 규모의 옥탑방을 형성하는 구성 형식을 취하고 있다.

개별 실 공간 구성에서는 부엌 및 화장실은 최소한의 규모로 조성된 반면, 거실 및 침실은 다른 사례와 비교하여 상대적으로 크게 조성된 특성을 보여주고 있다.

이 사례와 같은 배치 형식은 추후 다른 사례를 통해서도 알 수 있겠지만 매우 이례적인 형태인 것으로 판단된다. 기본적으로 불법 증축되는 것이 일반적이기 때문에, 될 수 있는 대로 외부의 인식이 제한될 수 있도록 평면의 측면을 활용하여 조성하는 것이 관행이고, 높이 제한 기준을 충족시키기 위해 일정 규모 이상의 셋백(Set-Back)도 이루어진다. 이로 인해 옥탑방의 장·단변비가 거의 1 : 1의 형태를 유지할 수 있었고 실 배치에도 각 실의 연계를 효율적으로 도모할 수 있는 장점이 있었다. 그러나 이 사례는 옥상의 중심부에 상대적으로 크게 조성됨에 따라 민원 등 법적인 문제를 야기할 소지가 다른 사례에 비해 크다고 할 수 있다.

또한 이와 같은 공간구성 및 배치로 인해, 다음의 그림과 같이 상대적으로 매우 협소한 옥상유�휴공간으로 조성될 수밖에 없었다. 공간효율 역시 매우 떨어졌다. 일반적인 옥탑방은 화분 및 조그마한 텃밭, 야외 침상을 배치할 때 공간이 충분하였지만, 이 사례는 팔레 건조대를 놓는 공간 이외에는 일정 공간 확보가 불가능함에 따라 그 활용도는 다른 사례에 비해 매우 떨어지는 것으로 판단된다.

12

현재 건축물대장의 옥탑은 물탱크실 용도로 기입되어 있으며, 규모는 5.28㎡이다.



그림 4-5 옥탑방 옥상유희공간(동작구 흑석동)

출처 : 본인 촬영

○ 주요 공간 규모 현황

좀 더 세부적으로 주요 공간 규모를 살펴보면 진입계단을 제외하고 순수하게 옥탑방의 규모는 약 20.2㎡로 이전의 옥탑방보다 규모가 큼을 알 수 있다. 특히 기존 주택의 건축규모가 42.35㎡이고 2층의 건축면적이 40㎡임을 고려하면 기존 주택 건축면적의 1/2 정도이므로 앞서 동대문구 사례에 비해 상대적으로 매우 큰 규모인 것으로 생각된다.



그림 4-6 옥탑방 거실 및 침실공간 현황(동작구 흑석동)

출처 : 본인 촬영

각 실의 규모는 침실 및 거실로 쓰이는 공간의 규모가 앞서의 그림과 같이 약 12.3㎡로 상대적으로 매우 큼을 알 수 있으며, 부엌은 약 5.1㎡, 화장실은 약 2.8㎡의 규모를 보이고 있었다.

부엌은 기존 사례와 달리 따로 일정 규모 구획된 공간으로 구성되어 있는데, 그 규모는 상대적으로 매우 작아 최소한의 부엌가구와 집기들의 공간으로만 활용될 수 있는 규모였다. 화장실은 거의 유사한 규모와 크기, 사용형태를 보여주고 있어, 옥탑방의 전형적인 규모 및 형태가 나타나고 있는 것으로 판단된다.

옥상유희공간의 면적은 약 15㎡로 옥탑방 면적 대비 약 76%의 비율을 나타내고 있어 기존 동대문구의 사례와 비교하여 규모는 비례적으로 유사한 것으로 생각되지만, 앞서 살펴본 바와 같이 주택 공간 배치 형태로 인해 효율성은 매우 낮은 것으로 짐작된다.

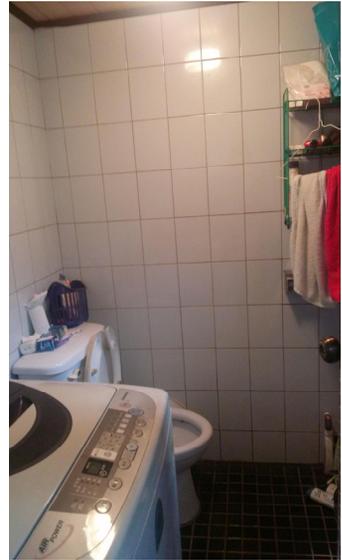


그림 4-7 화장실 현황(동작구 흑석동)
출처 : 본인 촬영

○ 진입공간

동대문구 장안동의 사례와 같이 변용된 다가구주택에 조성된 옥탑방이어서 진입은 추가적으로 조성된 별도의 외부 계단을 통해 이루어지고 있었다. 마찬가지로 매우 협소하게 조성되어 있어, 적정 계단 단너비 및 단 높이를 확보하지 못하는 것으로 생각된다.

○ 주요 건축 재료적 특성

이 사례는 건축물 대장상으로 기존에 옥탑 물탱크 공간을 변용하여 조성

한 것으로 나타나, 기존 현황과 같이 벽돌구조(연와조)를 사용한 것을 알 수 있었다. 지붕 역시 동대문구 장안동 사례와 같은 건식의 스티로폼패널 지붕으로 구성되어 있었다.

○ 난방 및 전기체계

난방은 도시가스를 통한 개별 난방이 이루어지고 있었으며, 도시가스와 전기는 개별 계량기가 설치되어 있는 상태였다. 하지만 수도는 앞서 사례와 마찬가지로 다가구 전체 세대가 1/n 하는 형태로 계산하는 것으로 조사되었다.

123 **법적 전환이 이루어진 옥탑방**

세 번째 사례는 2006년 ‘특정건축물 정리에 관한 특별조치법’을 통해 법적으로 전환된 옥탑방이다.

이 사례는 1990년에 다가구 주택으로 건립된 건물로서, 저층부는 상가(부동산)로 이용되고, 2~3층은 다가구 주택으로 사용되는 주택이었다. 정확하게 언제부터 4층을 옥탑방으로 사용했는지는 주택 소유자(1층에서 부동산을 운영)가 명확하게 대답하지 않아 확인할 수 없었지만, 2006년 4월에 사용 승인을 추가적으로 획득한 것으로 조사되었다.

먼저 옥탑방의 평면을 정리하면 다음의 그림과 같다.



그림 4-8 옥탑방 평면도(용산구 용산동2가)

○ 평면 구성 형식

기본적인 평면 구성 형식은 동대문구 장안동의 사례와 같은 형식을 보여 주고 있었다. 이 사례는 방의 위치와 크기만 다소 다를 뿐, 기존 주택 건축공간의 측면을 따라 주요 실을 일렬로 배치하는 전형적인 형태를 보여 주고 있다.

옥상 유희공간의 형태 역시 동일하게 한쪽 측면에 일정 규모 이상으로 조성되는 형태를 나타내고 있다.

○ 주요 공간 규모 현황

좀 더 세부적으로 주요 공간 규모를 살펴보면 진입계단을 제외하고 순

수하게 옥탑방의 규모는 약 23.2㎡인 것으로 나타났다. 각 실의 규모는 침실이 약 8.3㎡, 거실 및 부엌은 약 10.1㎡, 화장실은 약 4.8㎡의 규모를 보여주고 있었다. 이와 같은 실 규모는 다른 옥탑방과 거의 유사한 규모로 판단되지만, 화장실은 상대적으로 규모가 큰 것으로 생각된다. 이는 기존 사례와 달리 화장실이 개별실로 완전히 분리되고 이로 인해 추가적으로 세탁실이 조성된 데 따른 결과이다. 이 때문에 화장실 출입이 외부에서 이루어짐에 따라 실제 거주민은 사용에 불편함을 느끼고 있었으며, 특히 겨울에는 침실의 창문을 통해 오른쪽 사진에서 보이는 녹색 간의 의자를 사용하여 출입, 사용하고 있었다.

옥상유희공간의 면적은 약 18.3㎡로 옥탑방 면적 대비 약 78%의 비율을 나타내고 있어 기존의 사례와 비교하여 유사한 현황을 보여주고 있었다.

○ 진입공간

진입공간은 기존 사례와 같이 추가적으로 조성된 별도의 외부 계단을 통해 이루어지고 있었다. 특히 이 사례는 형식에서 큰 차이를 보여주고 있었는데,



그림 4-9 화장실 현황(용산구 용산동2가)

출처 : 본인 촬영



그림 4-10 옥탑방 진입 계단 현황 (용산구 용산동2가)

출처 : 본인 촬영

대지가 매우 협소한 관계로 그림 4-10과 같이 매우 좁은 철제 계단을 통해 이루어지고 있었다.

특히 거의 계단이라기보다는 사다리 형태로 이루어짐에 따라 실제 거주민은 많은 짐을 들거나 밤에 올라갈 경우에는 힘들고 위험하다고 지적하고 있었다.

이와 같은 철제 계단형의 진입 방식은 실제 많은 옥탑방에서 적용되는 방식이다. 이는 앞서 언급한 바와 같이, 기존 다가구나 다세대 주택에 추가적인 옥상 진입계단을 설치하는 것이 협소한 대지상황 및 주변 주택과의 관계로 매우 어렵기 때문에, 위의 사례와 같은 계단 설치가 이루어지고 있는 상황이다. 이에 따라 많은 부동산 중개인은 진입 계단이 철제가 아닐 경우 더 많은 임대료를 요구한다고 이야기한다.

특히 이 사례는 2006년 특별법에 의해 법적으로 주택으로 전환되었음에도 불구하고, 양성화에 대한 적절한 규제 및 기준이 없기 때문에 철제 계단형 진입 시설을 가지고 있음에도 불구하고 양성화가 이루어졌다.

○ 주요 건축 재료적 특성



그림 4-11 옥탑방 건축 재료의 차이 현황(용산구 용산동2가)

출처 : 본인 촬영

이 사례는 뚜렷한 건축 재료의 차이를 통해 옥탑방의 전환 형태를 살펴볼 수 있다. 앞서 평면 및 그림과 같이 침실은 기존에 다른 용도로 활용되던 공간이었지만, 주변부로 확장되어 옥탑방이 조성된 형태를 보여주고 있다.

기존 건축물(침실)은 벽돌구조(연와조)로 이루어져 있지만, 거실 및 부엌과 화장실 등 추가적으로 확장된 공간은 샌드위치 패널을 통해 조성¹³되어 있었다. 지붕 역시 샌드위치 패널을 활용하고 있어, 샌드위치 패널이 옥탑방의 대표적 건축 자재로 활용되고 있는 것으로 판단된다.

○ 난방 및 전기 체계

난방은 도시가스가 들어오고 있는 상태였으며 개별 개량이 이루어지고 있었다. 전기는 3층과 공동이지만 추가적으로 계량기를 설치하여 분리 계산하고 있는 상태였으며, 수도는 다른 사례와 마찬가지로 공동으로 계량하는데 1/n이 아닌, 소유주가 주택 규모 및 세대수를 감안하여 임의로 조정하고 있는 것으로 조사되었다.

1 2 4 옥탑방으로 조성된 다세대 주택

마지막 사례는 기존 주택에 증축하여 조성된 사례가 아닌, 다세대 주택 건립 때부터 조성하여 임대 중인 옥탑방이다. 이 사례의 위치는 옥탑방 밀집지역 중 하나인 마포구 대흥동이며 평면 형태는 다음의 그림과 같다.

13 건축물 대장에는 '판넬구조'로 등재되어 있다.

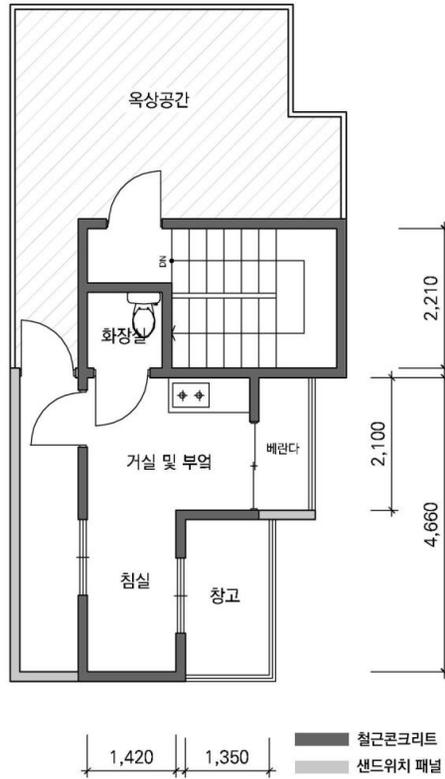


그림 4-12 옥탑방 평면도(마포구 대흥동)

○ 평면 구성 형식

기본적인 평면 구성 형식은 기존의 다가구 주택 내에 증축을 통해 건설된 옥탑방과 뚜렷한 차이를 보여주고 있다. 이 사례는 기본적으로 계단실형의 다세대 주택에서 4층 공간의 계단실 한쪽면의 최대건축가능공간을 옥탑방으로 조성하여 활용하는 형태를 취하고 있다.

특히 대지의 형상 및 정북일조권, 채광일조권으로 인해 발생하는 계단형 상단부에 이용 가능한 건축공간을 옥탑방으로 조성함에 따라, 위의 평면도와 같은 형상이 이루어지게 되었다. 이러한 까닭에 개별 공간에서 침

실 및 부엌 역할을 하는 ㄱ자형 형태의 공간이 조성되었으며, 이 때문에 실제 사용할 수 있는 침실 공간은 매우 협소할 수밖에 없는 상황이었다.



그림 4-13 ㄱ자형 실 현황(마포구 대흥동)
출처 : 본인 촬영

이에 따라 사용승인을 얻은 후 불법적으로 오른쪽 그림과 같이 샌드위치패널 및 알루미늄 창틀 공사를 통해 추가적으로 창고 및 복도 공간을 조성하게 되었으며, 이와 같은 자투리 공간을 창고 및 주요 수납 공간으로 활용하고 있었다.

○ 주요 공간 규모 현황

좀 더 세부적으로 주요 공간 규모를 살펴보면 진입계단실 공간을 제외하고 순수하게 옥탑방의 규모는 약 23㎡인 것으로 나타나고 있다. 각 실의 규모는 침실 영역이 약 4㎡이며, 거실 및 부엌



그림 4-14 추가적으로 확장된 복도 창고 공간의 현황
출처 : 본인 촬영

으로 사용되는 영역은 약 6.2㎡, 화장실은 약 1.8㎡, 기타 공간(복도 및 창고, 베란다 등)은 약 10.9㎡의 규모를 보여주고 있다.

이와 같은 공간 규모는 기존의 사례에 비해 상대적으로 협소한 규모인 것으로 판단된다. 전체적인 공간의 수치상 넓이는 크지만, 주요 실의 기능을 수용하기에는 형태적으로 효율적이지 못한 것으로 생각된다. 대신 앞서 살펴본 바와 같이 추가적인 증축을 통해 창고 등으로 사용할 수 있는 공간을 확보하여 거주민의 편의를 도모한 것으로 추정된다.

옥상 유희공간의 넓이는 약 19.5㎡로 옥탑방 면적 대비 약 85%의 비율을 나타내고 있어 기존의 사례와 비교하여 상대적으로 높은 것으로 짐작된다.

- 진입공간

이 사례는 계단실형 다세대 주택에 조성된 옥탑방이므로, 기존 계단실을 이용하여 옥상 공간으로 진입하는 일반적인 공동주택 양식을 보여주고 있다. 이로 인해 기존 다른 사례에서 발생하는 진입의 어려움과 위험은 발생하지 않는 것으로 판단된다.

- 주요 건축 재료적 특성

이 사례는 증축을 통해 옥탑방이 조성된 사례가 아님에 따라 일반적인 철근 콘크리트 구조의 형식을 취하고 있다. 대신 앞서 설명한 바와 같이 협소한 공간규모 및 형태를 고려하여 추가적으로 샌드위치 패널 및 알루미늄 창호 공사를 통해 창고 등의 공간을 불법적으로 증축하여 활용하고 있는 것으로 나타나고 있다.

- 난방 및 전기 체계

이 사례는 타 사례와 달리 난방 및 수도, 전기 모두가 개별적으로 공급, 계량되고 있었다. 이로 인해 기존의 옥탑방에서 발생하는 문제는 발생하지 않는 것으로 생각된다.

옥탑방 물리적 형태의 경향

이에 따라 지금까지 검토한 사례를 토대로 옥탑방의 물리적 형태의 경향을 정리하면 다음과 같다.

○ 규모

옥탑방의 규모는 일반적으로 옥탑방이 위치한 주택의 규모에 영향을 받을 수밖에 없다. 하지만 다가구 주택은 기존 주택 자체의 규모가 서로 비슷하고, 다세대 주택도 주택 규모는 상대적으로 크지만 실제 4층 이상의 옥탑층 건축가능면적은 다가구 주택과 큰 차이를 보이지 않는 것으로 나타났다. 이처럼 서로 다른 지역, 다른 유형의 옥탑방이지만 그 규모는 유사하게 나타났으며, 옥탑방의 일반적인 규모는 20㎡ 내외인 것으로 판단된다. 이와 같은 규모는 아래의 표에서 보는 바와 같이 1인 가구 규모로는 적합하지만, 2인 가구(부부) 규모와 비교해서는 기준을 충족하지 못하는 것으로 판단된다.

표 4-2 2011년 최저주거기준

가구원수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총 주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부 + 자녀1	2 DK	36
4	부부 + 자녀2	3 DK	43
5	부부 + 자녀3	3 DK	46
6	노부모 + 부부 + 자녀2	4 DK	55

• K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

각 실의 규모는 일반적인 공동주택(아파트 등)의 규모보다 상대적으로 매우 작은 것으로 판단된다. 특히 일부 실은 매우 협소하여 실의 기능을 제대로 하지 못하는 것으로 판단되며, 최소한의 기능만을 하는 것으로 보인다.

특히 마포구 대흥동 사례와 같이 실의 공간 형태 및 크기가 협소할 경우, 소위 '잠을 자고 쉬는 공간'이외의 기능을 하기에 매우 벽찬 상황인 것으로 판단된다. 또한 일부 공간은 집기(什器) 공간(옷장 등)으로 활용해야 함에 따라 실제 사용 가능한 면적은 더욱 줄어들기 마련이다.

이는 현재의 옥탑방을 좀 더 양지(陽地)로 끌어들이기 위해서는 최소한의 개별 공간(실)에 대한 기준을 마련할 필요가 있음을 시사한다. 기본적인 면적뿐만 아니라, 개별 실에 대한 최소한의 기준을 마련하고 이를 토대로 옥탑방의 양성화를 도모함으로써, 실제 주택으로서 기능할 수 있는 기반 환경을 구축할 필요가 있다. 특히 현재와 같이 단순히 기존 주택대비 면적 조건을 기준으로 양성화를 허용할 것이 아니라, 개별실의 확보 및 구성, 최소한의 기준 마련과 이에 따른 층축 여부를 종합적으로 판단하여 결정할 필요가 있다. 그리고 이를 통해 옥탑방이 실제 주택으로서 기능하고, 최소한의 주거환경을 확보할 수 있는 기틀을 마련해야 할 것이다.

이와 함께 좀 더 광의의 정책으로서 현재의 '총주거면적'에 근거한 최소 주거기준에서 발전하여 개별 실에 대한 최소 기준 및 가이드라인이 마련되어야 할 것이다. 이는 단순히 옥탑방만을 위한 정책이 아니라, 최소 주거 기준 미만의 환경에서 거주하는 서민들의 주거환경을 개선하기 위한 정책이라고 할 수 있다.

이와 함께, 옥탑방을 규정짓는 옥상 유휴공간의 넓이는 15㎡ 내외의 규모로, 옥탑방 면적 대비 약 75% 비율인 것으로 조사되었다. 특히 실제 현황에서 살펴본 바와 같이 다양한 용도로 적극 활용하고 있음을 확인할 수 있었다. 향후 사회적 특성에서 구체적으로 설명하겠지만, 이와 같은

유희공간의 제공은 옥탑방을 선호하는 주요 요인인 것으로 분석되었다. 실제로 유희공간이 다양한 용도로 적극 활용되고 있어, 향후 특화 공간으로서의 가능성과 발전성을 확인할 수 있었다. 이는 옥상 유희공간 활용에 대한 다양한 시사점을 제공해 주고 있다. 특히 입체적 도시개발 및 관리가 대두되고, 이에 따라 옥상 및 옥탑공간의 활용 방안에 대한 논의가 시작되고 있는 시점에서 옥탑방과 연계한 옥상 유희공간 활용 정책을 향후 적극적으로 검토한다면, 새로운 ‘쌈지공원’의 제공 및 도시농업 활동과의 연계 등 도시 주거환경 개선에 이바지할 수 있는 다양한 방안을 마련할 수 있을 것이다.

○ 공간 구성 형태

옥탑방의 공간을 구성하는 주요 실은 침실 및 부엌과 겸용하는 거실, 그리고 화장실로 나타났다. 또한 최소주거기준에서 제시하는 입식 부엌, 수세식 화장실, 목욕시설의 전용 여부는 조사된 모든 옥탑방이 만족하는 것으로 나타나, 1인가구를 위한 최소한의 기준 요건은 충족하는 것으로 보인다.

이와 함께 좀 더 세부적으로 각 실의 구성 형식을 살펴보면 다음의 2가지 유형으로 정리할 수 있었다.



그림 4-15 옥탑방 평면 구성 유형

특히 유형 A가 가장 일반적인 형태로 판단된다. 유형A는 기존 옥상의 비주거용(창고, 물탱크실 등) 부대공간의 전환¹⁴과 확장을 통해 개별실의 배열 형태로 옥탑방을 구성하고 있는 것으로 나타났다. 이에 따라 기존의 원룸형 주택과 달리 거실(부엌 겸용)과 침실이 일정 정도로 분리된 형태를 띠게 되었으며, 배열형 공간 구성은 일정 규모의 옥상 유희공간을 형성하게 되었다.

이와 같은 일렬형 공간배치와 유희공간의 형성에는 법적 높이 제한의 영향이 크게 작용한 것으로 판단된다. 특히 협소한 대지 내에서 건축되는 다가구·다세대 주택은 도로사선제한 및 정복일조건 등의 높이 제한 규정으로 인해 3층 이상에 위치한 옥탑방의 경우 아래의 그림¹⁵과 같이 배치와 규모에 제한을 받게 된다. 이는 결국 일정 규모의 유희공간 형성과 유형A와 같은 형태의 공간구성을 야기하게 되었다.

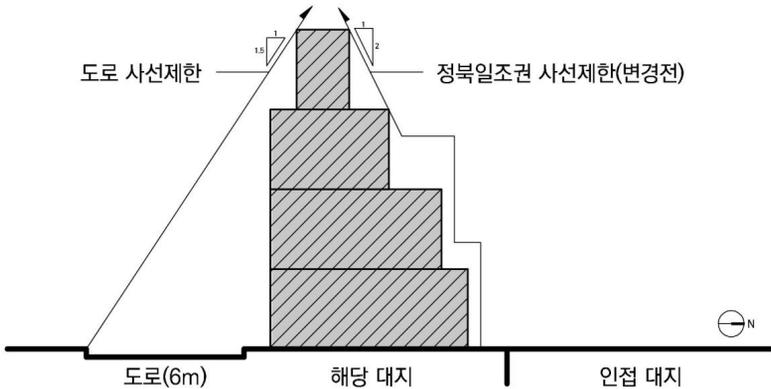


그림 4-16 높이 제한 검토

- 14 보통 침실 또는 거실 및 부엌으로 전환되고, 전환된 공간 주변으로 각 실이 확장되는 형태를 띤다.
- 15 분석은 일반적인 저층 주택지의 가로폭원과 주택의 층고를 적용하였으며, 가로폭원은 6m, 다가구·다세대 주택의 층고는 3m로 설정하여 분석하였다. 그리고 정복일조건 사선제한은 2013년 법규 개정 전의 기준을 토대로 검토하였음을 밝힌다.

반면, 유형B는 기존 옥상의 유휴공간에 최소한의 규모인 주택을 조성하는 형태이며 거실 및 침실은 최대화하면서 이와 연계하여 최소한의 규모의 부엌과 화장실을 구성하는 형태를 취하고 있다. 이에 따라 유형A와 비교하여 옥상 유휴공간은 옥탑방을 구성하고 남은 ‘자투리’ 공간이 됨에 따라 효율성 및 활용도가 상대적으로 낮은 것으로 판단된다. 또한 앞서 살펴본 바와 같이 현행 높이제한 규정을 일부 준수하지 않고 증축된 것으로 판단된다.

○ 진입공간

옥탑방으로의 진입은 대부분 추가적으로 설치된 별도의 외부 계단을 통해 이루어지는 것이 일반적인 형태였다. 이와 같은 추가적인 진입계단의 설치는 협소한 대지 및 건축 현황상 한계가 있을 수밖에 없고, 아래의 그림과 같이 철제 계단형은 매우 위험한 현황을 보여주고 있었다. 이 때문에 진입공간에 대한 불만이 많은 입주민에게서 제시되고 있는 상황이었다.

표 4-3 옥탑방 진입 계단 현황

철제 계단형	외부 노출형(콘크리트)	창호 공사형(콘크리트)
		

하지만 계단에 대한 설치 기준이 건축법상 일정 규모 이상의 건물¹⁶에만 해당하고 있어 법적 규제 수단은 제한적인 실정이다.

따라서 옥탑방을 체계적으로 관리, 정비하기 위해서는 진입공간에 대한 설치 기준이 수립될 필요가 있다. 옥탑방이 조성 특성상 추가적인 진입 계단의 설치가 불가피한 상황에서, 옥탑방을 하나의 도시 주택으로 받아들이기 위해서는 최소한의 주거 환경 확보가 최소한의 필요조건이라고 할 수 있다. 이러한 측면에서 진입 계단에 대한 기준 마련은 거주민에게 적정 주거환경을 보장하기 위한 기본적인 관리 수단이라 할 수 있으며, 특히 최소한의 피난 환경 확보를 통한 주거 안전을 위해 필수적인 정책이라고 할 수 있다.

○ 주요 건축 재료적 특성

앞서 살펴본 바와 같이 옥탑방은 기존 벽돌구조(연와조)의 건축물에 샌드위치 패널(벽체 및 지붕)로 확장하는 형태가 가장 일반적인 것으로 나타났다.

특히 확장된 공간의 지붕 및 벽체가 대부분 샌드위치 패널로 이루어짐에 따라, 냉·난방 문제뿐만 아니라 가연성 심재(우레탄, 스티로폼)로 인해 화재의 취약성에 노출되어 있는 상황이다. 특히 가연성 심재의 밀폐 구조로 인한 빠른 축열 조건 때문에 화재 시 연소가 빠르고 소화수 침투가 용이하지 않아 주요 주택 자재 및 구조체로 사용하는 것은 제한해야 한다.

이와 함께 기존의 옥탑방이 밀집한 중·저층 주택지는 가로변 불법 주차 및 좁은 소골목으로 소방차 진입이 용이하지 않기 때문에, 자칫하다 큰

16 건축법 시행령 제48조 1항에 의해 연면적 200㎡를 초과하는 건축물에 설치하는 계단은 '건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙'으로 정하는 기준에 적합하게 설치하도록 규정하고 있다. 하지만 많은 수의 다가구·다세대 주택들의 연면적이 200㎡ 미만이기 때문에 법적 규제에서 제외되어 있는 상황이다.

화재로 이어질 가능성을 내재하고 있음을 고려할 필요가 있다.

그러므로 현재의 샌드위치 패널 중심의 옥탑방 자재는 세부적인 검토와 대안 마련이 필요할 것으로 판단하며, 구조적 안전성 문제 역시 기존 주택 유형을 토대로 신중히 검토되어야 할 것이다.

○ 난방 및 전기 체계

난방 및 전기, 수도의 공급 자체에서는 큰 문제가 없는 것으로 판단된다. 서울은 대부분 도시가스가 공급됨에 따라 옥탑방 역시 도시가스에 의한 개별난방이 이루어지고 있는 상황이었다. 단지 수도 공급에서 다가구 주택 내의 옥탑방은 단일 수도로 공급됨에 따라 세대별 사용량 배분의 형평성 문제가 발생하고 있었는데, 이는 단지 옥탑방에 한정되지 않고 현재 다가구 주택이 가지고 있는 근본적인 문제라고 생각한다. 따라서 다가구 주택 내 수도 계량을 위한 정책적 대안이 향후 마련될 필요가 있다.

표 4-4 물리적 형태 분석의 주요 시사점

구분	주요 시사점
규모	<ul style="list-style-type: none"> • 최소한의 주택으로서 기능할 수 있도록 개별실에 대한 기준 마련이 필요할 것으로 판단됨 • 옥상 유휴 공간에 대한 향후 정책적 이용 및 관리 방안을 마련할 필요가 있음
진입공간	<ul style="list-style-type: none"> • 급경사의 철제 계단 사용을 제한하고, 일정 수준의 진입 시설을 확보하기 위해 계단 설치 기준을 수립할 필요가 있음.
건축재료	<ul style="list-style-type: none"> • '샌드위치 패널'과 같은 가연성 건축재료 사용을 제한하고, 좀 더 내화 및 단열 성능을 확보한 재료를 사용할 수 있도록 기준 및 제한 수단이 필요할 것으로 판단됨 • 구조적 문제에 대한 검토가 필요함
난방 및 수도공급 체계	<ul style="list-style-type: none"> • 개별 수도가 공급되지 않는 옥탑방 또는 주택에 대한 개별 계량을 위한 방안이 도입되어야 할 것으로 판단됨

거주민 조사의 어려움 : 옥탑방의 양면성

이 절에서는 옥탑방에 거주하는 계층을 대상으로 설문 조사를 통해 옥탑방 거주민의 특성 및 옥탑방이 가지는 의미를 살펴보고자 한다. 설명에 앞서 옥탑방 거주민 조사의 어려움을 먼저 이야기하고자 한다.

일반적인 조사 과정에서는 20~30대의 젊은 계층이 설문 조사에 긍정적인 반응을 보였다. 하지만 실제 옥탑방에 거주하는 계층은 생각보다 매우 다양하며, 이 연구에서 조사된 옥탑방에 거주하는 계층 중에는 40~50대의 중년 및 외국인노동자(구로구에 많이 밀집되어 있었다) 등도 포함되어 있었다. 이러한 계층은 설문 조사를 극도로 꺼려하여 이 연구에서 기대했던 다양한 계층의 설문은 이루어지지 못했다. 또한 주택 소유자 및 부동산 중개인들 역시 이 조사에 대한 의구심으로 인해 옥탑방이 입지한 주택을 파악하고 설문 대상을 섭외하기가 쉽지 않았다.

특히 이와 같은 조사의 어려움은 옥탑방이 가지는 양면성(서민을 위한 주거공간이자 새로운 주거 형태인 반면, 법적으로는 불법적 증축을 통해 조성된 공간이자 사회에 소외된 계층이 머무르는 공간), 법적 문제를 야기할 우려, 그리고 사회적 불신으로 인해 설문 불응으로 이어지게 된 것으로 판단한다.

이에 따라 이 절에서는 조사된 설문을 바탕으로 주요 사회적 특성별로 응답자의 의견을 정리하는 방향으로 옥탑방의 사회적 의미를 설명하고자 한다.

옥탑방, 상대적 낮은 임대료

옥탑방을 찾는다고 하면 가장 먼저 묻는 질문이 있다. ‘반지하도 괜찮아?’ 실제 앞서 통계 자료에서도 살펴본 바와 같이 반지하 주택이 상대적

으로 훨씬 많기 때문에 같은 반지하를 많은 부동산 중개업소에서 추천하고 있었다. 이는 옥탑방이 가지는 사회적 인식이 반지하와 같은 낮은 임대료로 살 수 있는 주거공간으로 자리매김했음을 의미한다.

지금까지 조사된 바로는 대부분 보증금 300~500만원 내에서 월세는 대략 20~30만원을 형성하고 있었다. 이는 구로구와 같은 외국인노동자 밀집지역이나 흑석동과 같이 학생들이 많이 거주하여 상대적으로 정주 환경이 좋은 곳과 차이 없이, 서울시 전역이 거의 대동소이한 것으로 나타났다.

이와 같은 임대료의 균등성은 옥탑방이 가지는 사회적 의미, 곧 저소득 서민 계층이 거주하는 공간이라는 인식, 그리고 상대적으로 열악한 주거 환경과 법적 불안전성에 기인한 결과일 것이다.

하지만 앞서 살펴본 법적으로 문제가 없고 일정 시설환경이 확보된 옥탑방도 보증금 및 월세가 유사¹⁷한 것으로 나타나, 법적 문제보다는 아직까지 사회적 인식이 많은 부분 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다. 또한 실제 옥탑방에 거주하는 사람들 역시 일정 수준 낮은 임대료를 기대하고 있었으며, 이러한 균등성은 저소득계층이 지불 가능한 임대료 수준이 월 20~30만원대임을 상징한다고도 볼 수 있다.

이와 관련하여 거주민들을 대상으로 설문조사한 결과, 옥탑방의 현실적인 임대료는 같은 면적의 다세대/다가구 주택의 50~60% 선을 생각하고 있었으며, 실제 거주민의 지불가능성을 고려한다면, 현재 월 20~30만원대의 임대료는 향후 지속적으로 유지될 것으로 판단한다.

23 누가 옥탑방에 사는가?

이와 같은 옥탑방 임대료의 형성은 결국 옥탑방에 거주하는 계층을 한정시킬 것이라 하였다. 특히 극히 일부의 설문 조사이기 때문에 옥탑방 거주민

17 마포구 대흥동 옥탑방은 보증금 300만원에 월세 22만원인 것으로 조사되었다.

전체를 대표한다고 할 수 없지만, 계층별로 뚜렷한 차이가 나타나고 있었다.

먼저 20~30대 계층은 월 급여 100~200만원의 일반적인 회사원으로 조사된 반면, 40~50대 계층은 일용직 또는 외국인노동자, 무직(실직자)자인 것으로 나타났다. 특히 40~50대는 대부분의 질문에 부정적인 답변으로 일관하는 등 사회에 대한 불만이 많은 것으로 나타나 다양한 의견을 개진한 20~30대 계층과 뚜렷한 차이를 보여주었다.

이러한 양면성은 옥탑방에 대한 사회적 시선을 구분 짓게 하였다. 젊은 이들의 새로운 주거공간으로서 옥탑방이 있는 반면, 사회 시스템에서 소외된 중년계층의 '마지막 거처'¹⁸로서의 옥탑방이 존재하는 것이다.

이와 함께 설문 및 인터뷰에 응한 옥탑방 거주민 6명 모두 1인 가구로 구성되어 있었다. 이는 기본적으로 옥탑방의 규모적 한계로 인해 가구 구성이 제한되고 있는 것으로 판단한다.

2.4

왜 옥탑방인가?

이는 옥탑방을 선택하는 요인과의 밀접하게 관련되어 있다.

먼저 20~30대 설문 응답자들이 옥탑방을 선택한 가장 큰 이유로 옥탑의 옥외공간을 꼽은 반면, 40~50대의 설문 응답자는 저렴한 임대료를 선택하였다. 물론 20~30대 역시 2, 3순위로 저렴한 임대료를 선택하였지만, 1순위로는 모두 옥탑의 옥외공간을 선택하여 옥탑방만이 가지는 공간 특성이 주요 유인 요인으로 작용한 것으로 판단된다. 또한 기타 선택 요인으로 상대적으로 양호한 치안환경을 선택함으로써, 기존의 반지하와 뚜렷한 차별성을 보여주고 있었다.

18

인터뷰에 가까스로 응한 50대 거주민은 실직 및 이혼 등으로 이곳으로 오게 되었고, 옥탑방을 자신의 삶의 '마지막 거처'라고 이야기하였다.

이와 같은 특성은 옥탑방만이 가지는 주요 경쟁력이라고 할 수 있다. 기존의 원룸이나 다세대·다가구 주택, 아파트가 제공할 수 없었던 일정 규모의 옥외공간에 대한 사람들의 욕구, 특히 단독주택만이 제공할 수 있는 공간을 상대적으로 매우 낮은 임대료로 이용할 수 있는 장점은 옥탑방이 가지는 가장 큰 잠재력이라고 할 수 있다.



그림 4-17 옥상 유희공간 내 화단 및 소규모 텃밭 활용 사례
출처 : 본인 촬영

특히 위의 그림과 같이 짧은 계층은 옥탑의 유희공간을 각종 소규모 텃밭 공간으로 활용하면서 ‘내가 먹는 채소는 내가 키워 먹는다’를 실천하는 모습을 살펴볼 수 있었다.

또한 옥탑방이 제공하는 다른 장점으로 이야기되는 것 중 하나가 바로 차별화된 일조 환경이다. 기존의 원룸 및 다세대·다가구 주택은 인동 간격의 미확보 등으로 인해 일조 시간에 제한을 받고, 소위 ‘창문을 열면 옆집 안방까지 다 보인다’는 말이 실질적으로 통용되는 것이 현실이다. 하지만, 옥탑방은 기존의 주거환경에서는 체험할 수 없는 개방된 환경을 영위할 수 있는 것으로 실제 현황 조사 결과에서도 뚜렷하게 확인할 수 있었으며, 단순히 개방된 환경을 넘어, 경관적으로도 차별화된 모습을 보여주고 있었다.



그림 4-18 옥탑방에서 바라본 서울시 전경
출처 : 본인 촬영

이와 같은 기존 주택과의 차별성은 다른 주거형태를 원하는 20~30대에
게 주요 유인 요인으로 작용하는 것으로 판단하며, 서울시의 새로운 도
시주거유형으로서 옥탑방의 가능성을 새롭게 조망해야 함을 의미하
기도 한다.

25 왜 옥탑방이 문제인가?

하지만 옥탑방이 가지는 문제 역시 있다. 앞서 물리적 형태 분석에서도
제기한 바와 같이, 주요 설문응답자들 역시 옥탑방의 가장 큰 문제로 1
층에서의 접근성을 이야기하고 있다. 특히 적정 설계 기준 없이 조성된
진입 계단은 항시 위험을 안고 있으며, 3~4층까지 걸어서 올라가야 하
는 문제는 20~30대에게는 상대적으로 문제가 덜하겠지만, 40~50대
계층에게는 가장 큰 문제점으로 지적받고 있었다. 따라서 향후 옥탑방에
대한 법적, 관리적 제도를 도입한다면, 진입공간 및 계단에 대한 문제를
체계적으로 검토해야 할 것으로 판단한다. 단순히 설치 기준의 제공을
넘어 법적 기준(건축법)의 개선으로 이어져야 옥탑방이 향후 하나의 주
거유형으로 자리 잡을 수 있을 것이다.

다음으로 많이 지적된 문제는 역시 냉·난방이었다. 앞서 살펴본 바와 같이 추가적으로 확장된 옥탑방의 공간들 대부분이 샌드위치 패널로 조성됨에 따라 단열 문제는 항상 가지고 있는 문제 중 하나이다. 이는 단순히 더위 및 추위뿐만 아니라 냉·난방비로 직결됨에 따라 옥탑방에 거주하는 저소득층 소외 계층에게는 큰 장애요인이 아닐 수 없다.

또한 건축 재료적 문제는 다른 문제와도 연결된다. 가건물 식으로 주택이 조성됨에 따라, 아래의 그림과 같이 주요 설비가 외부에 직접적으로 노출되는 문제가 있다. 특히 주요 전기 배선들이 외부에 노출됨에 따라 안전성 문제를 많은 거주자가 지적하고 있었다. 이는 샌드위치 패널과 같은 가연성 재료 문제와 직접적으로 연결됨에 따라, 옥탑방의 화재 위험성은 항상 잔존하고 있다고 생각된다.



그림 4-19 옥탑방 주요 설비 배선 현황

출처 : 본인 촬영

또한 아래의 그림과 같이 지붕구조 역시 가건물 형태로 급조됨에 따라 장마 및 폭설이 발생하는 우리나라 기후 환경에서는 배수 및 안전성 문제를 향후 체계적으로 검토할 필요가 있을 것으로 판단된다.



그림 4-20 옥탑방 지붕 현황

출처 : 본인 촬영

이와 함께 제기되는 또 다른 문제로는 프라이버시 침해 문제가 있다. 옥탑방은 기존의 다가구·다세대 주택과 다르게, 옥외 공간이 외부에 개방되어 있다 보니, 주변 다른 건물에 사람들에게 뚜렷하게 주거 환경이 노출되는 문제가 있다. 이 때문에 설문 응답자 중 여성은 옥상 유희공간에서도 일정 수준의 옷을 착용하고 생활할 수밖에 없다는 불만을 토로하고 있었다.

26

옥탑방의 미래는?

많은 설문 응답자 대부분이 다시 주택 선택의 기회가 온다면 옥탑방을 선택할 정도로 실제 거주 만족도는 매우 높은 것으로 판단된다. 물론 앞서 살펴본 바와 같은 다양한 문제를 내포하고 있는 것도 사실이지만, 옥탑방이 가지는 의미는 좀 더 다채롭다고 할 수 있다.

특히 이미 공동주택화되어 버린 서울시의 주거환경 속에서 많은 도시민은 여전히 '마당'이 있는 주택에 대한 동경을 가지고 있는 것이 사실이다. 그러나 서울시에서 마당이 있는 주택을 가진다는 것은 일정 수준의 소득 계층이 아니고서는 현실적으로 힘든 것이 사실이다. 이러한 측면에

서 옥탑방은 어떻게 보면 ‘마당이 있는 주택’의 새로운 모습이라고 할 수 있으며, 옥탑방이 가지는 가장 큰 장점이라고 할 수 있다.

또한 옥상 유희공간의 제공을 넘어, 옥탑방은 기존의 주거형태에서 새롭게 일정 수준의 주거공간을 확보할 수 있음을 보여준 사례라고 할 수 있다. 특히 저소득계층에게 일정 수준의 주거공간을 제공하는 것이 서울시의 향후 당면 주거복지의 과제라고 본다면, 옥탑방은 추가적인 주택지(住宅地) 개발 없이도 기존 주택을 활용하여 일정 수준의 주택을 공급할 수 있음을 보여준 실증 사례라고 할 수 있다.

이는 옥탑방이 가지는 새로운 가치이자 미래상이라고 할 수 있다. 이미 기성 아파트에 대한 수직증축을 논의하고 있는 상황에서, 이미 공동주택으로서 기능하는 다가구·다세대 주택의 옥상 공간을 활용한 주거공간의 확보는 하위 계층을 위한 주택 공급의 역할을 할 수 있으며, 도시 내 새로운 주거유형으로 도입하여 좀 더 다양한 주거환경을 구현할 수 있는 수단으로 이용할 수 있을 것이다.

특정 주택(아파트)에 잠식되어 가는 한국의 주거 환경 속에서, 자생적으로 형성된 옥탑방은 새로운 주거유형으로서의 가능성을 보여주고 있다. 그리고 이러한 측면에서 서울의 주거환경을 좀 더 다채롭게 변화시키기 위한 하나의 수단으로 옥탑방을 활용할 필요가 있을 것이라고 연구진은 생각한다.

V 결론 : 옥탑방의 미래

- 1 제도적 정책 방안
- 2 사회적 인식 전환 방안
- 3 연구의 시사점 및 한계

V 결론 : 옥탑방의 미래

1 제도적 정책 방안

1.1 옥탑방의 양성화를 위한 제도의 정비

현재 옥탑방을 양성화하기 위한 제도로 1년간 한시적으로 ‘특정건축물 정리에 관한 특별조치법’이 시행되고 있지만, 이 법은 세부적인 기준 없이 주거유형별 면적에 근거하여 양성화를 허용해 주고 있는 실정이다. 하지만 앞서 물리적 형태에서 살펴본 바와 같이 좀 더 구체적인 시설 설치 기준 및 건축 가이드라인, 그리고 이에 근거한 양성화 정책이 향후 도입될 필요가 있으며, 이에 따라 이 연구에서는 옥탑방을 좀 더 양지를 끌어들이기 위한 다음과 같은 제도적 정책 대안을 제시하고자 한다.

1.1.1 옥탑방 양성화를 위한 구체적 기준의 설정

현재 옥탑방이 설치되어 있는 주택유형별 면적(연면적, 세대당 전용면적)에 따라 양성화를 허가해주는 정책은 설치 현황 및 시설 기준을 토대로 양성화 유무를 판별하는 정책으로 보완돼야 할 것으로 판단된다. 앞서 용산구의 옥탑방 사례와 같은 철제형 계단은 거주민의 안전을 담보할 수 없기 때문에 이러한 시설의 옥탑방 양성화는 재고될 필요가 있지만 현재의 특별법 및 관련 실무 지침들은 불가한 상황이다. 이에 따라 좀 더 구체적인 기준 및 지침이 제공되어야 하며, 일정 주거환경이 확보된 옥탑방에 한정하여 양성화를 허용하는 정책으로 전환해야 할 것이라고 생각된다. 특히 주요 시설 및 재료에 대한 기준, 예를 들어 계단에 대한 설치 기준 및 내화·단열성능, 최저주거기준 등이 검토, 제안되어야 할 것이다. 이를 통해 관련 행정기관 또는 위탁기관들이 이를 면밀히 검토, 평가한 후에 옥탑방을 허용해주는 것이 향후 일정한 주거환경 확보 측면에

서 좀 더 세밀한 정책이라고 평가할 수 있다.

이와 같은 제도의 변화는 단순히 주거환경의 개선만을 지원하는 정책이 아니다. 일정 수준의 옥탑방만을 허용함에 따라 기존의 옥탑방에 대한 인식을 개선시킬 수 있을 것이다. 또한 새로운 옥탑방 증축 시 제시된 기준 및 지침에 따라 건설되기 때문에 안전한 주거환경을 확보할 수 있을 것이다. 더불어 이와 같은 제도의 정착은 기존 저층 주거지내의 도시환경을 발전, 확장시키는데 일조할 것이며, 특히 옥탑방에 거주하는 소시민들의 주거안정을 도모할 수 있을 것이다.

112 법적 주택유형으로 옥탑방의 편입

이와 같은 법적인 허용은 향후 옥탑방의 건축법상 편입과 세부적인 건축 가이드라인 구축의 필요성을 야기한다. 현재와 같이 한정적인 기간에 특별법을 통해 일부 옥탑방을 양성화했다면, 이미 옥탑방은 불법 건축물이 아닌 법적으로 편입된 주택유형으로 보아야 할 것이며, 특별법이 아닌 하나의 주택유형 또는 시설로 건축법상 도입을 검토해야 할 시점이라고 판단한다.

이러한 측면에서 옥탑방을 자생적으로 형성된 우리나라의 독특한 주택 유형 또는 시설로 허용한다면, 이에 대한 구체적인 건축 기준을 제시하고 규제할 필요가 있을 것이다. 특히 아래의 표와 같은 주요 건축 기준이 제안되고, 이에 따라 향후 옥탑방의 건축(증축)과 허가가 이루어진다면 현재 제시되는 다양한 문제점은 많은 부분 해소될 것이라고 판단된다.

표 5-1 옥탑방 건축을 위한 주요 가이드라인 내용 방향

구분	주요 가이드라인 내용
구조에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 유형별 옥상 증축에 따른 구조적 기준 제시 • 증축주택면적 및 배치(측면 배치 등)에 따른 구조적 안전성을 확보한 기준 제시
주택건축에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 최소 개별 실 기준의 제시 • 옥상부 증축에 따른 구조적 문제에 대한 기준 및 대안 제시 • 지붕 구조에 대한 기준 제시 • 주요 설비에 대한 기준 제시
진입 공간에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 진입 계단의 설치 기준 제시
건축 재료에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 벽체 기준 및 내화, 단열 성능 기준의 제시

1.2 서민 주거안정 정책으로서 옥탑방

1.2.1 준공영 임대주택 정책의 도입

현재 많은 수의 옥탑방이 불법건축물로 이용되고, 특별법을 통해 양성화가 이루어지는 상황에서, 앞서 언급한 바와 같이 옥탑방을 자생적으로 형성된 한 주거유형으로 받아들여야 할 시기가 되었다고 판단된다. 특히 옥탑방이 서민들의 주거공간으로 이용되고 있음을 고려하여 옥탑방을 서울시의 새로운 ‘준공영’ 임대주택으로 활용할 수 있는 정책을 제안하고자 한다.

기본적으로 많은 수의 옥탑방이 불법적 임대용 주택으로 사용되고 있음에 따라 임차인(세입자)은 불법 주택을 임차하는 법적 불안정성에 노출되어 있는 상태이다. 또한 임대인은 불법적으로 운용하고 있지만 월세 20만원 내외의 저렴한 임대주택을 제공하고 있음은 일정 수준 평가받아야 할 것이며, 저소득층 임대주택에 따른 임대료 연체나 불법적 증축에 따른 이행강제금을 부과해야 하는 문제에 노출되어 있는 상태이다. 이와 함께 사회적 약자를 위한 최소한의 주택은 항시 존재하였고, 옥탑방이 현재

우리 주택시장에서 그런 역할을 하고 있다면 이를 간과할 수 없는 것도 우리가 직면해야 할 문제이다.

그러므로 상호 간의 이해관계를 고려한 해결책을 도모할 필요가 있다. 저소득 임차인 입장에서는 안전하고 적정 수준의 임대료의 주택이 필요하며, 임대인 입장에서는 현재 불법적이지만 운영 중인 옥탑방을 합리적인 수준에서 법적으로 허용해 줄 필요가 있을 것이다. 서울시 입장에서는 저소득층의 주거안정을 도모할 필요가 있으며 이들에게 일정 수준의 주거환경을 제공할 의무도 있다.

이러한 점을 고려하여 이 연구에서는 다음과 같은 ‘옥탑방 : 준공영주택’ 정책을 제안하고자 한다. 이 정책의 기본 개념은 불법으로 사용 중인 옥탑방을 대상으로 운영 및 관리, 임대, 사용 권리를 서울시로 이관하는 조건으로 양성화해주고, 옥탑방의 실소유자에게는 법적 주택소유권과 함께 일정 금액의 임대수익을 보장해주는 제도를 의미한다. 즉 소유권은 민간에게 있지만, 운영 및 관리 등은 서울시에서 맡는 ‘준공영’ 형태의 임대주택이라고 할 수 있다.

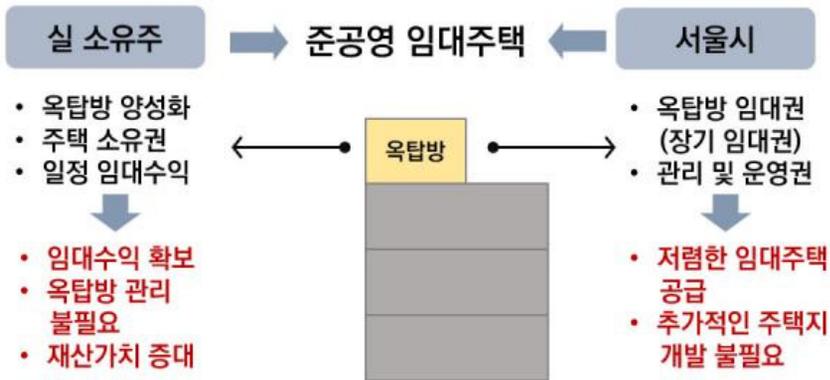


그림 5-1 준공영 임대주택 제도 개념

이를 통해 임차인에게는 서울시에서 운영하는 법적으로 보장된 임대주택으로서 옥탑방을 이용하게 되고, 임대인 역시 법적으로 허용받는 동시에 일정 수준의 임대료를 안전하게 보장받는 장점이 있다. 또한 서울시는 서울 기성 주거지 내 일정 수준의 임대주택을 공급하는 효과를 달성할 수 있으며, 특히 다음에서 제시하는 저소득층을 대상으로 한 다양한 주택 지원정책을 적극적으로 펼칠 수 있는 기반을 마련하게 된다.

1 2 2 장기적으로 일정 규모의 임대 주택의 확보

먼저 이 정책은 장기적인 측면에서 서울시의 임대주택 공급 정책과 연계될 수 있다. 앞서 분석된 바와 같이 2010년 기준으로 서울시의 옥탑 거주 가구는 약 29,000가구이며, 실제 통계에 잡히지 않는 가구 및 불법 옥탑방을 고려할 경우, 그 수는 훨씬 많을 것으로 예상된다.

따라서 현재 서울시에서 시행 중인 다가구·다세대 주택 매입 임대주택 제도에 비해 이 제도는 개별 주택의 규모가 상대적으로 작겠지만, 추가적인 매입 비용 없이 일정 수준의 시설 개선 비용만으로 장기적으로 임대 주택을 확보, 공급할 수 있는 장점이 있다.

1 2 3 옥탑방의 시설 개선을 통한 서민 주거환경의 개선

이와 함께 서울시는 옥탑방에 대한 사용 권리를 획득한 후, 옥탑방에 대한 주거환경 기준을 수립하여 이를 토대로 옥탑방을 개선한 후 장기적으로 임대주택으로 공급함으로써, 서민들의 주거환경을 개선할 수 있다. 특히 시설 개선에 드는 비용은 임대 수익의 서울시 지분을 활용함에 따라, 서울시 예산에 대한 문제도 일정 부분 해결이 가능할 것으로 판단한다. 특히 이와 같은 시설 개선 활동은 실질적인 주택 소유자 입장에서도 옥탑방 양성화에 따른 재산가치 증대와 함께 시설 개선을 함께 이룰 수 있는 기회라는 장점이 있어, 서울시 정책에 적극적으로 동참할 유인 요인으로 작용할 것이다.

그리고 가장 중요한 것은 서울시가 관리하게 되어 다양한 분쟁을 억제할 수 있으며, 주거안정성 역시 확보할 수 있는 장점이 있다.

1 2 4 서민 주거밀집지역에 임대 주택 공급

또한 앞서 살펴본 바와 같이 현재 옥탑방이 밀집한 지역들이 동대문 및 구로구, 중랑구, 동작구 흑석동 등 서민들의 주거지인 동시에 도심과 가까운 지역이기 때문에 수요자 중심의 임대주택 공급정책을 펼칠 수 있는 장점이 있다.

특히 기존 임대주택 희망자들이 거주하고 있던 장소에 공급함으로써 거주 이전의 불안감을 일정 부분 해결할 수 있을 것으로 생각된다.

1 2 5 정책 도입의 주요 문제점

하지만, 이와 같은 정책을 도입하기 위해서는 다양한 문제 및 선결 조건이 뒤따른다.

- 옥탑방 소유권에 대한 문제

먼저 옥탑방의 소유 구분이 명확해야 한다는 점이다. 다가구 주택은 주택의 소유권이 명확하지만, 층별로 개별 분양이 이루어진 다세대 주택은 옥탑방에 대한 소유권이 불명확한 사례가 다수 있기 때문에 이에 대한 법적인 절차와 방안이 미리 마련될 필요가 있다.

- 기존 주거밀도의 상승과 주차문제의 대두

옥탑방의 양성화는 근본적으로 기존 도시 주택지내 밀도 상승을 유발할 요인으로 작용할 것이다. 이미 다가구·다세대 주택으로 단독주택지가 변용되면서 주거지 밀도가 상승했지만, 다시 옥탑방을 허용하게 될 경우, 기존 주거지의 밀도 상승은 필연적인 결과일 것이다.

이와 같은 밀도 상승 문제는 다양한 문제를 야기할 우려가 있다. 1차적

으로 이미 포화되어 있는 저층 주거지내 주차문제가 더욱 악화될 우려가 있다. 옥탑방을 법적으로 허용함으로써 기존 개별 주택의 가구수가 증가할 것이고, 주차대수 역시 추가적으로 확보¹⁹해야 하는 문제가 대두된다. 주차대수의 확보는 기존의 포화상태인 저층 주거지내 가로(골목)를 더욱 악화시킬 것이 분명하다. 물론 현재 설문 조사상으로는 차량을 가진 가구가 없는 것으로 나타났지만, 이를 단정 지을 수 없다고 판단된다. 또한 현재의 다가구·다세대 주택의 현황상 추가적인 주차 공간 확보가 어려운 현실에서, 옥탑방 양성화에 따른 법적 주차대수 확보는 결국 현재의 양성화 정책 추진을 가로막은 주요 요인으로 작용하고 있는 것도 사실이다.

이는 결국 옥탑방을 허용함으로써 발생하는 기존 주거지의 밀도 상승 문제에 대해 현재의 도시 기반시설이 충분히 대응 가능한지를 면밀히 검토해야 할 필요성을 야기한다. 또한 주차 문제는 관련 법규 및 기준을 세밀하게 검토하여 대응방안을 마련해야 할 것으로 생각된다.

○ 한시법의 문제

현재 시행 중인 ‘특정건축물 정리에 관한 특별법’은 한시법(限時法)²⁰이므로, 장기적인 관점에서 옥탑방의 양성화와 이를 임대 주택으로 활용할 때 장애 요인으로 작용할 것이다. 특히 현재의 제도하에서 새로운 정책을 추진하기 위해서는 다양한 측면에서 충분한 검토가 선행되어야 하지만, 올해로 한정되어 있는 양성화법의 한계상 이를 반영하기에는 시간적

19 서울시의 주차장 설치 기준상, 다가구 주택 및 공동주택(다세대 주택)은 세대당 1대를 확보해야 하지만, 미달되면 전용면적 30㎡ 이하인 경우 0.5대를 기준으로 한다. 현재 분석된 바와 같이, 일반적인 옥탑방의 전용면적 규모가 20㎡ 내외임을 고려한다면, 0.5대의 추가 확보가 필요함을 의미하며, 주차대수 산정의 경우, 소수점 이하를 올림 처리함에 따라 1대의 추가적인 확보가 필요할 것으로 예상된다.

20 일시법이라고도 한다. 일시적인 특정 사정을 위하여 일정한 유효기간을 정하여 제정하는 법률을 말한다. 한시법은 그 유효기간의 만료에 의하여 법의 효력을 잃은 후에도 그 유효기간 중에 행하여진 법의 위반에 대하여는 그대로 적용된다.

한계가 분명하다. 또한 향후 장기적으로 옥탑방의 양성화 및 임대주택 정책을 지속적으로 추진하기 위해서는 현재의 한시법을 개정, 또는 재제정할 필요가 있다.

이에 따라 한시법이 아닌 유효기간이 정해지지 않은 특별법 제정이 선행되어야 하며, 이를 통해 장기적으로 옥탑방의 양성화와 임대주택 공급정책으로 이어져야 할 것이다.

○ 옥탑방의 법률화

옥탑방의 법률화는 다시 근본적인 문제로 이어진다. 현재 옥탑방에 대한 정확한 법률적 용어의 정의 및 근거는 없다. 이는 현재의 양성화를 통한 법적 허용이 단순히 건축물 대장 내에 옥상층의 주택 용도 지정에 한정되어 있다고도 이야기할 수 있을 것이다. 또한 향후 다양한 정책을 추진할 때 한계 요인으로 작용할 수 있을 것이며, 특히 당 정책을 추진하기 위한 다양한 법률적 검토의 장애 요인이 될 것이다.

따라서 과거 다가구 주택을 법률적으로 정의한 것과 같이, 옥탑방에 대한 명확한 법률적 정의 및 근거가 마련되어야 할 것이다. 그리고 이를 통해 해당 정책의 추진 및 법률적 기준을 마련할 필요가 있다.

2 사회적 인식 전환 방안

2.1 옥탑방에 대한 ‘불편한 진실’의 해소

이러한 정책 대안들은 결국 옥탑방에 대한 사회적 인식 전환의 기틀이 될 것으로 판단한다. 기존 옥탑방에 대한 가장 큰 ‘불편한 진실’은 불법 건축물이라는 점이었다. 하지만 이에 대한 정책적 해결이 단계적으로 이루어진다면, 옥탑방 거주에서 느끼는 불안감은 일정 부분 해결될 수 있을 것으로 생각한다.

또한 옥탑방의 시설 기준 마련을 통해 일정 수준의 주택으로 조성 및 건

설된다면, 기존의 ‘여름에는 덮고 겨울에는 추운’ 옥탑방이 아닌, ‘마당이 있는 단독주택과 같은 공동주택’으로 옥탑방을 새롭게 인식하게 될 것이다.

2.2 새로운 주거유형으로서 옥탑방

우리나라의 도시 주택 유형은 아파트와 다가구·다세대, 단독주택으로 뚜렷하게 구분되어 있으며, 특히 아파트가 절대적인 위치를 차지하고 있는 것이 현재의 상황이다. 하지만 실제 우리나라 주거지의 상당수가 저층 주택지이고 이에 대한 관리 및 개선, 그리고 새로운 주거유형의 모색이 시급하게 요구되는 때이기도 하다.

이와 같은 측면에서 ‘옥탑방’에 대한 새로운 모색은 우리나라 저층 주거지에 새로운 주택 유형을 공급하는 시발점이라고 할 수 있다. 비록 기존 주택에 기댄 형태이지만, 옥상 공간을 활용한 새로운 주거유형은 기존의 획일적인 주택유형 공급에서 벗어날 수 있으며, 옥상 유휴공간을 활용한 다양한 녹화 사업을 통해 새로운 도시경관을 창출할 수 있는 방안을 모색할 수 있을 것이다.

또한 이처럼 다양한 정책 수단의 도입은 결국 지금까지의 옥탑방에 대한 부정적 인식을 개선할 것이고, 도시 소시민들을 위한 주택유형으로서 당당히 자리매김할 것으로 판단한다.

3 연구의 시사점 및 한계

이 연구는 서울시를 대상으로 옥탑방에 대한 구체적인 실태 조사를 통해 옥탑방의 물리적 특성을 살펴보고, 실제 거주민을 대상으로 한 설문조사 및 인터뷰를 통해 옥탑방이 가지는 사회적 의미를 분석하여 향후 옥탑방이 나아가야 할 방향 및 정책을 연구하였다.

먼저 관념적으로 사용하던 옥탑방의 개념을 좀 더 구체적으로 정의함으

로써 기존의 다양한 의미로 정의되던 개념을 통일하였으며, 옥탑방이 형성된 배경을 문헌 연구를 통해 도출함으로써 옥탑방이 가지는 주택사적 의미를 검토하였다.

그리고 서울시 옥탑층에 거주하는 가구수 통계를 토대로 옥탑방 현황을 살펴보고, 이를 토대로 서울시 옥탑방의 공간적 분포 현황을 분석하였다. 분석 결과, 서울시내 특정 지역을 중심으로 옥탑방이 군집, 집중하는 것으로 나타났다. 특히 이 연구는 옥탑방이 동대문구와 중랑구, 성동구, 광진구, 양천구, 영등포구, 구로구 등에 집중하고 있음을 밝혀냄으로써 향후 옥탑방의 지역적 관리를 위한 시사점을 도출하였다.

이와 함께 주요 집중 지역 내 옥탑방 유형을 대상으로 실측 및 현장 조사를 기반으로 옥탑방의 물리적 특성을 파악하였으며, 이를 토대로 현재 서울시 옥탑방의 형태적 특성을 제시함으로써 옥탑방의 공간적 형태를 명확히 도출하였다. 이에 따라 이 연구는 향후 관련 연구의 기반을 마련하였다고 판단한다.

더불어 옥탑방의 거주민들을 대상으로 설문 및 인터뷰를 통해 옥탑방이 가지는 사회적 의미와 주요 문제점, 향후 개선 방향에 대한 시사점을 제시함으로써, 옥탑방 관련 정책의 방향을 제시하였다.

그리고 도출된 결과를 바탕으로 주요 정책적 방향 및 과제를 제안하였는데, 이 연구에서는 특히 옥탑방 시설 기준의 정립이 필요함을 주장하고, 서민들의 주거복지 향상을 위한 정책으로서 옥탑방을 이용한 '준공영 임대주택' 제도의 도입을 제안함으로써 서울시의 저소득층의 주거복지 향상에 기여하고자 하였다.

이 연구의 한계는 크게 세 가지로 나눌 수 있다. 첫 번째는 연구비의 제한 등으로 인해 더 많은 지역 및 대상으로 현장 조사가 이루어지지 않아, 옥탑방의 다양한 사례를 파악하지 못했다는 점이다. 두 번째는 통계적 결과를 도출할 수 있을 정도의 옥탑방 거주민을 대상으로 설문조사가 이루어질 필요가 있지만, 기본적으로 대부분의 거주민이 설문조사에 부정적

이어서 설문 및 인터뷰에 어려움이 있었으며, 특히 다양한 계층을 대상으로 설문이 이루어져야 하지만 실행되지 못한 한계가 있다. 세 번째는 집 소유주 및 부동산 중개업자를 대상으로 설문조사 및 인터뷰를 실시하려고 하였지만, 소유주는 불법 건축물이라는 점 때문에 설문 거부 및 현장 조사 자체를 막았으며, 부동산 중개업자 역시 부정적 시선 및 영업 방해 등의 이유로 조사에 협조적이지 않아 지역별 옥탑방 입지를 살펴보고, 현재의 옥탑방 양성화 정책에 대한 의견 등 다양한 민의를 파악하는데 많은 어려움이 있었다.

따라서 향후 좀 더 개선된 옥탑방 연구를 위해서는 많은 인력과 함께 행정지원이 선행되어야 시행착오를 최소화할 수 있을 것이라 생각하며, 이 연구가 옥탑방에 대한 구체적 연구의 시발점으로서 향후 연구를 위한 기반이 되기를 희망한다.

참고문헌

참고문헌

- 김용창·최은영, 2013, “서울시 최저주거기준 미달가구의 시·공간적 특성과 변화(1995~2010년)”, 「대한지리학회지」 48(4)
- 서울특별시장, 1977, 1991, 2001, 2009, 「서울도시계획연혁」, 서울시
- 임서환, 2005, 「주택정책 반세기」, 기문당
- 임창복, 2012, 「한국의 주택, 그 유형과 변천사」, 돌베개
- 전남일, 2011, “최소한의 주택의 사회사적 변천과 공간 특성 : 일제강점기 이후 현재까지 서울지역의 사례를 중심으로”, 「대한건축학회논문집 계획계」 27(3).
- 전남일, 2010, 「한국주거의 공간사」 돌베개
- 전남일·손세관·양세화·홍형욱, 2009, 「한국 주거의 사회사」, 돌베개
- 전남일·양세화·홍영욱, 2009, 「한국주거의 미시사」, 돌베개
- 최은영·김용창·권순필, 2012, “2011년 신기준에 의한 최저주거기준 미달 가구의 시·공간적 변화 (1995~2010년)”, 「부동산학연구」 18(4).
- 하성규, 2001, 「주택정책론」, 집영사
- Anselin, L., 1995, “Local Indicators of Spatial Association-LISA”, Geographical Analysis, 27(2)
- Bourn L. S., 1981, **The Geography of Housing**, Edward Arnold
- <http://www.kosis.kr/> 국가통계포털
- <http://stat.seoul.go.kr/> 서울통계
- <http://mdss.kostat.go.kr/> 통계청 마이크로데이터서비스 시스템
- <http://www.loftcube.net/> loftcube

부 록

표 부록-1 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(종로구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
종로구	사직동	85	3,346	11	3,442
	삼청동	54	988	6	1,048
	부암동	235	3,184	5	3,424
	평창동	288	5,457	13	5,758
	무악동	22	2,691	X	2,715
	교남동	364	2,773	19	3,156
	가회동	156	1,695	X	1,855
	종로1·2·3·4가동	11	3,068	7	3,086
	종로5·6가동	91	1,802	35	1,928
	이화동	283	3,205	30	3,518
	혜화동	351	4,484	47	4,882
	명륜3가동	305	2,692	48	3,045
	창신1동	75	2,335	39	2,449
	창신2동	196	3,549	73	3,818
	창신3동	98	2,563	13	2,674
	송인1동	167	2,525	42	2,734
	송인2동	187	3,392	31	3,610
	청운효자동	308	4,335	22	4,665
	계		3,276	54,084	447

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-2 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(중구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
	소공동	X	272	X	274
	회현동	42	2,004	50	2,096
	명동	56	900	13	969
	필동	66	1,270	20	1,356
	장충동	222	2,181	23	2,426
	광희동	40	1,778	36	1,854
	을지로동	7	730	30	767
중구	신당1동	263	2,523	86	2,872
	신당2동	645	5,031	49	5,725
	신당3동	184	6,813	17	7,014
	신당4동	152	5,372	35	5,559
	신당5동	294	2,325	131	2,750
	신당6동	94	2,769	28	2,891
	황학동	37	4,558	66	4,661
	종림동	443	3,928	71	4,442
계		2,545	42,454	657	45,656

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-3 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(용산구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
용산구	후암동	627	5,914	65	6,606
	용산2가동	880	3,787	55	4,722
	남영동	140	3,554	44	3,738
	원효로2동	287	4,946	38	5,271
	효창동	388	3,368	32	3,788
	용문동	209	4,131	39	4,379
	이촌1동	X	8,471	X	8,475
	이촌2동	73	3,281	6	3,360
	이태원1동	325	2,803	46	3,174
	이태원2동	450	3,522	26	3,998
	서빙고동	320	3,437	21	3,778
	보광동	1,104	5,758	77	6,939
	청파동	1,082	7,615	116	8,813
	원효로1동	255	3,755	35	4,045
	한강로동	112	6,562	7	6,681
한남동	703	7,925	75	8,703	
계		6,958	78,829	683	86,470

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-4 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(성동구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계	
성동구	왕십리2동	460	5,771	115	6,346	
	마장동	356	7,932	115	8,403	
	사근동	578	4,839	76	5,493	
	행당1동	720	5,625	89	6,434	
	행당2동	100	8,054	24	8,178	
	응봉동	294	5,249	9	5,552	
	금호1가동	256	5,066	6	5,328	
	금호4가동	282	4,835	55	5,172	
	성수1가1동	663	5,557	102	6,322	
	성수1가2동	708	6,070	143	6,921	
	성수2가1동	1,006	6,179	129	7,314	
	성수2가3동	240	3,786	70	4,096	
	송정동	1,003	3,754	184	4,941	
	용답동	1,019	4,946	263	6,228	
	왕십리도선동	206	4,295	77	4,578	
	금호2·3가동	612	6,787	70	7,469	
	옥수동	533	7,719	87	8,339	
	계		9,036	96,464	1,614	107,114

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-5 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(광진구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
광진구	화양동	2,080	9,552	349	11,981
	군자동	1,666	7,013	253	8,932
	중곡1동	1,208	4,934	94	6,236
	중곡2동	1,594	6,047	75	7,716
	중곡3동	1,512	5,204	141	6,857
	중곡4동	1,837	8,384	112	10,333
	능동	934	3,690	62	4,686
	구의1동	1,594	7,476	157	9,227
	구의2동	1,415	7,210	83	8,708
	구의3동	664	9,207	55	9,926
	광장동	193	9,830	10	10,033
	자양1동	1,705	7,250	148	9,103
	자양2동	1,253	8,181	99	9,533
	자양3동	578	9,248	53	9,879
	자양4동	1,834	8,106	378	10,318
	계		20,067	111,332	2,069

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-6 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(동대문구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
동대문	회기동	435	4,497	108	5,040
	휘경1동	1,195	5,620	273	7,088
	휘경2동	1,090	7,663	152	8,905
	청량리동	581	7,762	96	8,439
	용신동	534	10,833	127	11,494
	제기동	585	9,827	134	10,546
	전농1동	1,487	7,662	228	9,377
	전농2동	181	5,718	26	5,925
	답십리1동	852	5,991	183	7,026
	답십리2동	594	9,623	82	10,299
	장안1동	793	10,853	228	11,874
	장안2동	680	9,326	118	10,124
	이문1동	2,031	11,701	362	14,094
	이문2동	748	6,971	92	7,811
	계		11,786	114,047	2,209

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-7 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(중랑구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
중랑구	면목2동	1,727	8,190	172	10,089
	면목4동	1,387	6,645	137	8,169
	면목5동	910	4,038	85	5,033
	면목7동	1,428	7,328	165	8,921
	상봉1동	587	7,394	55	8,036
	상봉2동	1,279	5,743	121	7,143
	중화1동	945	6,104	68	7,117
	중화2동	2,954	8,866	311	12,131
	묵1동	969	9,864	43	10,876
	묵2동	1,340	5,637	123	7,100
	망우3동	1,636	5,031	108	6,775
	신내1동	448	8,950	32	9,430
	신내2동	X	8,622		8,623
	면목본동	3,182	9,931	243	13,356
	면목3·8동	2,141	8,375	208	10,724
	망우본동	1,947	9,318	163	11,428
	계		22,881	120,036	2,034

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-8 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(성북구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
성북구	돈암1동	103	5,280	13	5,396
	돈암2동	29	7,249	X	7,281
	안암동	652	7,507	108	8,267
	보문동	624	5,024	103	5,751
	정릉1동	339	6,184	40	6,563
	정릉2동	523	7,193	19	7,735
	정릉3동	476	6,053	30	6,559
	정릉4동	345	8,480	11	8,836
	길음1동	81	10,589	9	10,679
	길음2동	773	5,855	66	6,694
	월곡1동	555	8,607	117	9,279
	월곡2동	638	6,958	65	7,661
	장위1동	1,392	6,995	77	8,464
	장위2동	1,396	6,110	67	7,573
	장위3동	879	5,432	80	6,391
	성북동	321	5,978	27	6,326
	삼선동	738	8,691	135	9,564
	동선동	499	5,953	104	6,556
	종암동	807	13,383	94	14,284
	석관동	1,888	10,939	210	13,037
계		13,058	148,460	1,378	162,896

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-9 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(강북구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계	
	번1동	1,526	6,619	171	8,316	
	번2동	1,054	5,953	14	7,021	
	번3동	61	7,224	7	7,292	
	수유1동	1,148	6,650	59	7,857	
	수유2동	939	6,853	35	7,827	
	수유3동	1,633	7,377	78	9,088	
	강북구	삼양동	1,135	9,466	100	10,701
	미아동	1,547	6,735	102	8,384	
	송중동	1,978	9,796	161	11,935	
	송천동	2,001	9,096	253	11,350	
	삼각산동	17	9,388	X	9,408	
	우이동	878	5,954	30	6,862	
	인수동	1,655	9,327	49	11,031	
계		15,572	100,438	1,062	117,072	

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-10 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(도봉구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계	
도봉구	쌍문1동	828	6,437	20	7,285	
	쌍문2동	801	6,245	61	7,107	
	쌍문3동	882	5,541	45	6,468	
	쌍문4동	115	6,598		6,713	
	방학1동	1,238	9,255	124	10,617	
	방학2동	1,354	6,440	83	7,877	
	방학3동	58	9,559	X	9,618	
	창1동	451	9,302	41	9,794	
	창2동	967	9,310	78	10,355	
	창3동	933	4,608	92	5,633	
	창4동	X	10,008		10,012	
	창5동	339	8,619	12	8,970	
	도봉1동	1,352	6,879	73	8,304	
	도봉2동	291	9,872	31	10,194	
	계		9,613	108,673	661	118,947

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-11 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(노원구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
노원구	월계1동	596	7,561	57	8,214
	월계2동	217	10,973	14	11,204
	월계3동	5	12,500	X	12,506
	공릉2동	486	13,727	17	14,230
	하계1동	82	10,119	13	10,214
	하계2동		7,972		7,972
	중계본동	150	8,113	X	8,267
	중계1동	X	8,634		8,637
	중계4동	71	7,329	7	7,407
	상계1동	456	13,530	14	14,000
	상계2동	633	6,334	61	7,028
	상계5동	979	7,156	110	8,245
	상계8동		8,958		8,958
	상계9동		8,218		8,218
	상계10동		7,193		7,193
	공릉1·3동	775	13,081	42	13,898
	상계3·4동	1,465	11,908	121	13,494
	상계6·7동		12,883		12,883
	중계2·3동		14,600		14,600
	계		5,918	190,789	461

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료: 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-12 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(은평구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계	
은평구	녹번동	1,864	10,674	81	12,619	
	불광1동	1,507	10,856	53	12,416	
	갈현1동	1,211	7,126	44	8,381	
	갈현2동	1,102	7,488	18	8,608	
	구산동	978	8,642	21	9,641	
	대조동	1,865	8,709	131	10,705	
	응암1동	1,204	9,515	45	10,764	
	응암2동	1,398	5,265	68	6,731	
	신사1동	690	7,969	22	8,681	
	신사2동	897	6,441	34	7,372	
	증산동	682	6,189	18	6,889	
	수색동	694	6,156	30	6,880	
	진관동	X	10,810		10,814	
	불광2동	1,933	8,459	69	10,461	
	응암3동	1,807	7,412	76	9,295	
	역촌동	1,876	12,726	64	14,666	
	계		19,712	134,437	774	154,923

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.
 자료: 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-13 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(서대문구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계	
서대문구	천연동	199	6,650	66	6,915	
	홍제1동	753	8,613	103	9,469	
	홍제3동	724	6,196	111	7,031	
	홍제2동	206	5,079	15	5,300	
	홍은1동	670	7,825	111	8,606	
	홍은2동	976	8,763	28	9,767	
	남가좌1동	16	1,113	X	1,133	
	남가좌2동	1,286	9,461	68	10,815	
	북가좌1동	231	2,988	11	3,230	
	북가좌2동	1,319	10,007	26	11,352	
	충현동	695	7,908	92	8,695	
	북아현동	642	4,761	155	5,558	
	신촌동	431	8,421	37	8,889	
	연희동	1,382	14,480	79	15,941	
	계		9,530	102,265	906	112,701

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-14 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(마포구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
마포구	용강동	190	7,487	15	7,692
	대흥동	740	6,814	241	7,795
	염리동	860	5,903	228	6,991
	신수동	568	7,323	60	7,951
	서교동	1,306	12,916	109	14,331
	합정동	1,085	6,246	67	7,398
	망원1동	1,249	7,222	122	8,593
	망원2동	620	6,380	40	7,040
	연남동	1,003	6,199	105	7,307
	성산1동	914	6,205	62	7,181
	성산2동	613	12,878	30	13,521
	상암동	68	8,275	20	8,363
	도화동	209	7,707	44	7,960
	서강동	659	9,745	48	10,452
	공덕동	1,178	11,267	160	12,605
	아현동	276	5,912	34	6,222
계		11,538	128,479	1,385	141,402

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사(서울특별시_거주층구분)

표 부록-15 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(양천구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계	
양천구	목1동	71	9,366	26	9,463	
	목2동	1,154	8,741	39	9,934	
	목3동	956	6,472	38	7,466	
	목4동	928	7,437	80	8,445	
	신월1동	1,538	6,801	235	8,574	
	신월2동	527	5,876	15	6,418	
	신월3동	1,421	4,887	341	6,649	
	신월4동	265	5,362	9	5,636	
	신월5동	688	4,310	65	5,063	
	신월6동	470	3,865	37	4,372	
	신월7동	1,129	7,247	12	8,388	
	신정1동	227	6,821	214	7,262	
	신정2동	189	6,312	52	6,553	
	신정3동	1,428	14,259	239	15,926	
	신정6동	X	7,711	X	7,711	
	신정7동	29	10,687	X	10,718	
	목5동	X	12,954	X	12,954	
	신정4동	1,572	10,938	197	12,707	
	계		12,592	140,046	1,601	154,239

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-16 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(강서구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
강서구	염창동	138	12,162	7	12,307
	등촌1동	286	7,546	21	7,853
	등촌2동	684	6,287	30	7,001
	등촌3동	X	13,700	.	13,703
	화곡본동	1,335	11,270	53	12,658
	화곡2동	1,154	5,658	91	6,903
	화곡3동	727	6,831	69	7,627
	화곡4동	1,168	6,470	96	7,734
	화곡6동	807	7,456	50	8,313
	화곡8동	1,346	7,934	84	9,364
	가양1동	63	6,300	9	6,372
	가양2동	.	7,695	.	7,695
	가양3동	.	7,351	.	7,351
	발산1동	426	9,448	11	9,885
	공향동	1,149	6,647	164	7,960
	방화1동	798	9,147	124	10,069
	방화2동	766	8,402	122	9,290
	방화3동	122	10,510	14	10,646
	화곡1동	2,606	15,839	241	18,686
	우장산동	862	11,315	35	12,212
계		14,440	177,968	1,221	193,629

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-17 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(구로구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
	신도림동	43	11,400	29	11,472
	구로1동	X	7,458	X	7,462
	구로3동	221	12,409	35	12,665
	구로4동	152	8,991	131	9,274
	구로5동	462	10,342	128	10,932
	고척1동	242	7,930	35	8,207
	고척2동	945	8,991	52	9,988
구로구	개봉2동	529	10,256	38	10,823
	개봉3동	741	6,357	40	7,138
	오류1동	436	6,859	45	7,340
	오류2동	488	8,764	80	9,332
	수궁동	534	7,238	21	7,793
	가리봉동	368	5,184	170	5,722
	구로2동	1,012	11,053	451	12,516
	개봉1동	1,266	10,666	82	12,014
계		7,442	133,898	1,338	142,678

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-18 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(금천구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
금천구	가산동	267	8,341	81	8,689
	독산1동	419	11,834	46	12,299
	독산2동	1,751	6,626	41	8,418
	독산3동	1,357	9,105	69	10,531
	독산4동	1,029	5,781	58	6,868
	시흥1동	1,208	9,731	47	10,986
	시흥2동	58	7,887	5	7,950
	시흥3동	290	3,879	8	4,177
	시흥4동	1,195	6,990	26	8,211
	시흥5동	1,639	6,723	42	8,404
계		9,213	76,897	423	86,533

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-19 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(영등포구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계	
영등포구	여의동	X	10,789	X	10,789	
	당산1동	220	7,066	125	7,411	
	당산2동	160	11,416	53	11,629	
	양평1동	99	5,922	80	6,101	
	양평2동	146	6,682	29	6,857	
	신길1동	1,134	7,486	261	8,881	
	신길3동	1,058	5,428	308	6,794	
	신길4동	688	3,751	118	4,557	
	신길5동	1,031	4,836	189	6,056	
	신길6동	897	7,525	120	8,542	
	신길7동	599	5,367	72	6,038	
	대림1동	898	4,728	124	5,750	
	대림2동	962	5,416	127	6,505	
	대림3동	840	8,462	135	9,437	
	영등포본동	669	8,210	149	9,028	
	영등포동	89	6,429	64	6,582	
	도림동	559	6,431	116	7,106	
	문래동	X	10,568	X	10,574	
	계		10,052	126,512	2,073	138,637

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-20 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(동작구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
	노량진2동	916	6,379	233	7,528
	상도1동	1,014	14,737	67	15,818
	상도2동	664	8,531	74	9,269
	상도3동	1,060	7,270	70	8,400
	상도4동	1,502	8,301	116	9,919
	사당1동	1,536	7,765	155	9,456
	사당3동	792	7,573	86	8,451
동작구	사당4동	849	4,402	73	5,324
	사당5동	605	4,772	46	5,423
	대방동	809	12,500	108	13,417
	신대방1동	675	8,322	92	9,089
	신대방2동	636	6,372	65	7,073
	흑석동	1,250	10,663	301	12,214
	노량진1동	608	13,096	151	13,855
	사당2동	732	9,653	123	10,508
계		13,648	130,336	1,760	145,744

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-21 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(관악구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
관악구	보라매동	1,408	8,198	95	9,701
	청림동	290	5,468	22	5,780
	행운동	1,362	12,107	127	13,596
	낙성대동	809	7,593	50	8,452
	중앙동	717	5,343	75	6,135
	인현동	1,689	10,088	105	11,882
	남현동	733	6,012	29	6,774
	서원동	1,565	9,543	114	11,222
	신원동	1,829	6,204	130	8,163
	서림동	1,210	11,681	64	12,955
	신사동	2,323	8,347	128	10,798
	신림동	894	9,409	100	10,403
	난향동	412	5,448	35	5,895
	조원동	839	6,098	47	6,984
	대학동	1,148	14,595	116	15,859
	은천동	941	11,792	89	12,822
	성현동	451	10,989	26	11,466
	청룡동	1,510	14,099	100	15,709
	난곡동	2,420	8,385	98	10,903
	삼성동	936	9,131	66	10,133
미성동	1,610	10,047	70	11,727	
계		25,096	190,577	1,686	217,359

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-22 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(서초구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계	
서초구	서초1동	494	6,954	9	7,457	
	서초2동	126	7,987	X	8,117	
	서초3동	541	9,201	7	9,749	
	서초4동	28	9,331		9,359	
	잠원동	289	12,245	14	12,548	
	반포본동	X	3,614	X	3,614	
	반포1동	850	10,537	15	11,402	
	반포2동	X	6,071	X	6,071	
	반포3동	X	7,291	X	7,291	
	반포4동	155	6,126	7	6,288	
	방배본동	396	5,931	12	6,339	
	방배1동	613	4,791	24	5,428	
	방배2동	1,612	6,836	28	8,476	
	방배3동	661	7,150	X	7,814	
	방배4동	656	7,357	20	8,033	
	양재1동	657	8,386	28	9,071	
	양재2동	975	7,185	51	8,211	
	내곡동	278	1,289	5	1,572	
	계		8,331	128,282	227	136,840

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-23 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(강남구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
강남구	신사동	604	6,841	12	7,457
	논현1동	1,334	11,901	26	13,261
	논현2동	698	9,469	25	10,192
	삼성1동	206	4,967	X	5,177
	삼성2동	547	11,330	26	11,903
	대치1동	23	6,762	X	6,785
	대치4동	840	8,823	31	9,694
	역삼1동	1,382	17,502	40	18,924
	역삼2동	577	12,145	11	12,733
	도곡1동	187	6,766	13	6,966
	도곡2동	58	9,910	5	9,973
	개포1동	22	7,665	X	7,687
	개포4동	797	7,341	31	8,169
	일원본동	75	6,603	X	6,680
	일원1동	1,190	5,362	37	6,589
	일원2동	X	6,584	X	6,584
	수서동	30	6,991	X	7,021
	세곡동	593	780	26	1,399
	압구정동	156	8,950	5	9,111
	청담동	609	9,492	25	10,126
대치2동	381	12,136	X	12,521	
개포2동	121	11,890	X	12,013	
계		10,430	190,210	325	200,965

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-24 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(송파구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계	
송파구	풍납1동	1,420	5,478	90	6,988	
	풍납2동	963	8,384	56	9,403	
	거여1동	696	4,158	56	4,910	
	거여2동	822	8,778	67	9,667	
	마천1동	1,397	4,975	91	6,463	
	마천2동	1,429	6,134	90	7,653	
	방이1동	370	4,552	31	4,953	
	방이2동	1,327	8,088	51	9,466	
	오륜동	-	5,477	-	5,477	
	오금동	1,157	10,418	55	11,630	
	송파1동	1,205	8,208	45	9,458	
	송파2동	409	5,384	22	5,815	
	석촌동	1,620	11,603	131	13,354	
	삼전동	1,797	11,751	154	13,702	
	가락본동	515	8,443	61	9,019	
	가락1동	-	5,567	-	5,567	
	가락2동	732	9,682	55	10,469	
	문정1동	615	6,238	46	6,899	
	문정2동	X	4,641	-	4,642	
	장지동	873	10,778	38	11,689	
	잠실본동	1,483	10,448	137	12,068	
	잠실4동	-	9,598	-	9,598	
	잠실6동	-	5,043	-	5,043	
	잠실7동	-	3,135	-	3,135	
	잠실2동	-	11,104	-	11,104	
	잠실3동	-	11,254	-	11,254	
	계		18,831	199,319	1,276	219,426

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

표 부록-25 2010년 서울시 거주층별 가구수 현황(강동구)

(단위 : 가구수)

구분	읍면동	지하(반지하)	지상	옥상(옥탑)	총합계
강동구	강일동	X	6,384		6,387
	상일동	349	8,210	33	8,592
	명일1동	382	8,135	36	8,553
	명일2동	239	4,988	21	5,248
	고덕1동	577	6,724	40	7,341
	고덕2동	1,076	5,141	43	6,260
	암사2동	333	4,874	12	5,219
	암사3동	153	5,378	7	5,538
	천호1동	1,906	8,878	60	10,844
	천호3동	1,629	8,896	89	10,614
	성내1동	422	6,100	28	6,550
	성내2동	1,883	8,406	128	10,417
	성내3동	880	7,488	51	8,419
	둔촌1동		5,870		5,870
	둔촌2동	816	8,225	50	9,091
	암사1동	2,564	11,076	69	13,709
	천호2동	2,342	11,707	103	14,152
	길동	1,541	15,184	101	16,826
	계		17,095	141,664	871

* 전수자료이므로 5 미만의 값은 "X"로 마스킹 처리됨.

자료 : 2010년 인구주택총조사 (서울특별시_거주층구분)

‘서울의 소외된 삶터 : 옥탑방의 현재와 미래’
연구를 위한 주민설문조사

안녕하십니까?

본 설문은 저소득층의 주된 주거유형으로 자리 잡고 있는 ‘옥탑방’에 대한 현황 조사를 위해, 실제 거주하고 계시는 분들을 대상으로 설문을 통해 서울시의 ‘옥탑방의 현재’를 조사하고자 합니다. 또한 향후 옥탑방에 대한 발전적 방향 설정 및 정책도입을 위한 기초적인 연구자료 구축을 통해 ‘옥탑방의 미래’를 파악하고자 합니다.
이에 당 설문에 빠짐없이 솔직하게 응답해 주시면 감사하겠습니다.

0000년 0월 00일

한아도시연구소 고세범(박사)

- 설문조사에 대한 문의사항은 아래로 연락주시기 바랍니다.
- 담당자: 고세범
- 본 설문조사는 당 연구에만 사용되며, 이 조사표에 기재된 내용은 『통계법 제33조』에 의해 비밀이 보장되고 통계목적 이외에는 사용되지 않습니다.

- 인적사항 -

성 별	남 / 여	연령(나이)	세
거주기간	년 개월	동거인수	명
교육정도	① 초등학교 () ② 중학교 () ③ 고등학교 () ④ 대학교 () ⑤ 대학원 () ⑥ 기 타 ()	국적	① 대한민국 ② 외국 ()
		혼인상태	① 미혼 ② 기혼 ③ 이혼 ④ 사별
직업		직장주소	()구 ()동
수입 (월급여)	①100만원 미만 ②100~200만원 ③200~300만원 ④300만원 이상		
자동차	소유	있음 / 없음	주 교통수단
	주차 현황	① 거주주택내 ② 거주자우선주차 ③ 외부유료주차장 ④ 기타()	

- 옥탑방 현황 -

주소			
주택면적	()평	주택의 종류	① 단독 ② 다가구 ③ 다세대 ④ 기타()
	()㎡		
주거유형	자가 / 전세 / 월세	보증금	보증금: 만원 월 세: 만원
층 수	()층	총 방수	① 방 ()개 ② 거실 ()개 ③ 식사용방 ()개 ④ 기타 ()개 ()

- 옥탑방 거주 만족도에 관한 사항 -

1. 당 '옥탑방'에 거주하게 된 지역적 요인은 무엇입니까?

* 중요한 순위별로 3가지만 골라주십시오.

1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| ① 저렴한 임대료 (지역의 임대료 수준) | ② 기존 거주 지역 |
| ③ 직장 접근성 | ④ 대중교통 편리 |
| ⑤ 도로/주차장 이용 편리 | ⑥ 문화시설, 공원, 녹지 등 여가문화 시설의 이용 편리 |
| ⑦ 시장, 병원 등 생활환경 | ⑧ 육아 및 교육환경 |
| ⑨ 공공기관 이용 편리 | ⑩ 치안상태의 양호 |
| ⑪ 기타(구체적으로 기재 :) | |

2. '옥탑방'에 만족도를 느끼신다면, 주요 시설적 요인은 무엇입니까?

* 중요한 순위별로 3가지만 골라주십시오.

1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- | | |
|----------------|---------------------------------------|
| ① 저렴한 임대료 | ② 옥탑의 옥외공간(개방성, 경관 등) |
| ③ 상대적 프라이버시 | ④ 양호한 주거시설 |
| ⑤ 높은 공간 활용도 | ⑥ '1층', '반지하'보다 양호한 주거환경 |
| ⑦ 상대적 양호한 치안환경 | ⑧ 기타(구체적으로 기재 :) |

3. '옥탑방'에 가장 큰 불만사항은 무엇입니까?

* 중요한 순위별로 3가지만 골라주십시오.

1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- | | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| ① 법적 안전성의 문제 | ② 냉·난방의 문제
(여름에 덥고, 겨울에 추운 환경) |
| ③ 프라이버시 침해 문제 | ④ 열악한 주거시설 |
| ⑤ 전기, 수도, 가스 등의 시설관리의 문제 | ⑥ 1층에서의 접근성 문제 |
| ⑦ 상대적 불안한 치안환경 | ⑧ 기타(구체적으로 기재 :) |

- 옥탑방 주택관리에 관한 사항 -

4. ‘옥탑방’ 주택의 전기, 수도, 가스의 공급 상태는 어떻게 되십니까?

① 전기	개량방법:
② 수도	개량방법:
③ 가스	개량방법: _____ / 공급방법: _____

5. ‘옥탑방’ 주택에 있어 공과금(전기/수도/가스) 납부 방법은 어떻게 되십니까?

- ① 개별 납부 (개별 계량기 설치)
- ② 소유자에게 납부 (사용량에 따른 납부)
- ③ 소유자에게 납부 (정액 납부)
- ④ 기타(구체적으로 기재 : _____)

6. 거주하고 계신 당 ‘옥탑방’에서 시급히 수리 및 개선되어야 할 부분은 어디라고 생각하십니까? 중요한 순위별로 3가지만 골라주십시오.

1순위 (), 2순위 (), 3순위 ()

- ① 옥탑방의 양성화 (법적시설화, 임대차계약서 작성 등)
- ② 단열시설의 보완/개선 (창호단열 개선 등)
- ③ 개별 방의 증대 (제안 : _____)
- ④ 부엌 및 화장실 개선 (제안 : _____)
- ⑤ 누수, 방수 (지붕)
- ⑥ 하수도 배관
- ⑦ 보일러 개선
- ⑧ 전기/수도/가스 개선 (개별개량 등)
- ⑨ 진입공간(계단)의 개선
- ⑩ 개별 주차공간의 확보
- ⑪ 층고의 개선
- ⑫ 기타(구체적으로 기재 : _____)

- 옥탑방의 미래에 관한 사항 -

7. 본인이 선호하시는 주택유형은 무엇입니까?

(현실적으로 거주를 희망하시는 주택)

- | | |
|-------------------------|----------|
| ① 단독주택 | ② 다가구 주택 |
| ③ 다세대 주택 | ④ 아파트 |
| ⑤ 오피스텔/주상복합 등 | ⑥ 옥탑방 |
| ⑦ 기타(구체적으로 기재 : _____) | |

8. 향후 이사를 하시게 된다면, 다시 '옥탑방'으로 이사 가기를 희망하십니까?
그리고 그 이유는 무엇입니까?

- ① 그렇다 (이유 : _____)
- ② 그렇지 않다 (이유 : _____)

9. 앞서 (3)번의 불만사항이 개선된다면, '옥탑방'으로 이사 가기를 희망하십니까?

- ① 그렇다
- ② 그렇지 않다 (이유 : _____)

10. 옥탑방의 현실적인 임대료(임대를 고려하는)는 동일 규모의 다세대/다가구 주택 대비 몇 %라고 생각하십니까?

- | | |
|--------|----------|
| ① 100% | ② 80% |
| ③ 60% | ④ 50% 이하 |

11. '옥탑방'의 양성화 및 시설 개선을 통해 집주인이 임대료를 올려달라고 할 경우, 귀하의 입장은 어떠하십니까?

- ① 올려줄 수 있다 : 보증금 약(_____)만원, 월세: 약(_____)만원
- ② 올려줄 수 없다 (이사를 고려한다)

12. 공공주도의 옥탑방 양성화와 시설개선을 통해, ‘준공영’ 형태의 임대주택으로 전환 시, 귀하의 임대료 입장은 어떠하십니까?

- ① 150% 이상 인상
- ② 120% 인상
- ③ 현상태 유지 (100%)
- ④ 80%
- ⑤ 50% 이하
- ⑥ 기타(구체적으로 기재 :)

13. ‘옥탑방’에 대한 주변인들의 사회적 인식은 어떠하십니까?

- ① 긍정적이다 (이유 :)
- ② 부정적이다 (이유 :)

14. ‘옥탑방’에 대한 서울시의 정책 및 개선방향 등, 거주민으로서 의견 및 제안 사항을 분야에 상관없이 말씀해 주십시오.

〈바쁘신 중에 설문에 응답해 주셔서 대단히 감사합니다〉

서울연 2014-CR-02

서울의 소외된 삶터 : 옥탑방의 현재와 미래

발행인 김수현

발행일 2014년 9월 30일

발행처 서울연구원

137-071

서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1019

비매품

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.