

청주 구도심내 주택유형별 분포 및 규모특성에 관한 연구

Distribution Patterns and Habitable Floor Area by House Types in Traditional Urban Area of Cheong ju

김 해 리* 김 태 영**
Kim, Hae-Ri Kim, Tai-Yong

Abstract

The new apartments has been rapidly built through the outskirts of Cheong-ju city since the latter half of 1980's. So, the population decreased in Seong-an dong and Jung-ang dong which are located in traditional urban area of Cheong-ju. Also, residential areas became obsolete and residential buildings happened to be vacant and empty.

For urban rehabilitation, the city authorities will construct the high-rise complex housings with stores in the traditional urban area. We have doubts about whether the rapid change of new housing construction is right or not. Therefore, It is necessary to give a correct diagnosis of the present state from urban atrophy, keeping this area sustainable with traditionality and locality.

This study is to examine and analysis in detail distribution patterns and habitable floor area by house types in Seong-an dong and Jung-ang dong which are located in traditional urban area of Cheong-ju. The result are as follows: the residential buildings as the 2,680 houses(including detached and apartment houses) and the 804 shop houses are distributed with 3,484(67%) of the whole 5,183 buildings and form 28percent of the whole floor areas. A distribution and area ratio of houses to shop houses is irrespectively about 76 : 24percent. The average floor area is represented with 66m²/household and 28.5m²/person. It shows that a hollowing out of urban area has caused the surplus of residential buildings and floor areas.

Keywords : Traditional Urban Area, House Type, Distribution Patterns, Habitable Floor Area

주 요 어 : 역사적 도심지구, 주택유형, 분포특성, 주택면적

1. 서 론

1980년대 후반 이후 도시 외곽으로의 신혼주택지 개발이 활발히 이루어지면서, 청주의 역사적 도심 거주지인 성안동과 중앙동의 도심상주인구가 감소되고, 공실과 공가가 증가하게 되면서 주거지는 노후화 되고 방치되어 왔다. 주거를 목적으로 지어진 건축물들의 유희¹⁾화(遊休化) 현상이 일어나게 된 것이다.

이에 따라 현재 청주시에서는 도심공동화의 해소를 위해 도시 및 주거환경정비 기본계획을 수립하고서, 대규모 주상복합건물의 건설계획을 추진하고 있다. 그러나 일각에서는 새로운 주택건설과 함께 확연히 드러나게 될 물리적 변화가 과연 거주지로서의 기능 회복을 위한 최선의 방법일지에 대한 의구심을 가지면서 도심활성화에 대한 논의를 진행하고 있다.

역사적 도심의 기본 공간구조와 경관을 보존하면서 도심의 현황에 맞는 주택건설방향을 모색하여 거주 기능

이 지속가능하도록 하는 것은 중요한 과제일 것인데, 이를 위해서는 앞서 열거한 도심 상주인구의 감소, 공실공가의 증가 등 소위 도심공동화라 일컬어지는 여러 현상에 대한 면밀한 진단 등 무엇보다도 거주지로서의 구도심에 대한 현황 파악이 우선이라고 생각된다.

따라서 본 연구에서는 청주 구도심내 현존하는 주택을 대상으로 유형별 구분을 한 뒤, 분포 및 규모 특성을 알아보고자 하는 것이다. 이는 청주의 역사적 도심지구인 구도심의 거주환경에 대한 정확한 진단과 더불어, 지역성과 전통성을 가지면서 활성화 될 수 있는 방향을 모색하는 첫 단계의 작업이라고 생각한다.

연구의 대상 및 범위에 있어서 공간적으로는 내륙지방 도시인 청주지역의 도시 공간 형성의 원형이라고 할 수 있는 성안동과 중앙동을 대상으로 하고, 시기적으로는 2006년 12월 31일 현재의 통계자료²⁾를 기준으로 한다. 기 자료에서 누락된 공동주택 관련 자료에 대해서는 2008년 현황자료와 실제 답사를 통하여 추가 보완하였다.

* 정희원(주저자), 청주대 대학원 석사과정

** 정희원(교신저자), 청주대 건축학과 교수, 공학박사

1) 운행(運行)이나 기능(機能)을 쉬고 있음, 활용(活用)하지 않음

2) 청주대학교 대학원 건축공학과 BK21 지역핵심사업팀(2007), 청주 구도심 성안동·중앙동 건축물통계자료(2006년 12월 현재)

표1. 연구대상지내 건축물 일반현황(2006.12 현재)

행정동	법정동	용도지역	세대수(세대)	인구수(명)	도시계획상면적(㎡)	필지수(개)				건축물연면적(㎡)	건축물 동수(동)				
						대지	도로	기타	계		주택	비거주용건물내주택	비주거	미확인	계
성안동	북문로1가동	일반상업	89	195	93,778	286	122	7	415	127,340	26	45	125		196
	남문로1가동	일반상업	423	969	98,102	443	132	14	589	98,352	154	89	126	1	370
	남문로2가동	일반상업	113	261	63,668	209	46	8	263	111,998	11	44	115		170
	문화동	일반주거, 준주거	211	472	138,951	308	123	29	460	102,505	94	17	105		216
	서문동	일반주거, 준주거	688	1,533	139,299	549	147	19	715	89,672	319	41	99	1	460
	서문동	일반상업	562	1,405	198,535	707	181	21	909	204,585	150	50	291	5	496
	남주동	일반상업	737	1,641	149,368	717	154	45	916	118,083	215	118	201		534
	석교동	일반주거, 상업, 준주거	993	2,310	274,198	862	192	44	1,064	159,707	380	149	161		690
	소계		3,816	8,520	1,155,899	4,081	1,094	187	5,331	1,012,242	1,349	553	1,223	7	3,132
중앙동	영동	일반주거, 상업	562	1,393	242,139	348	63	57	468	74,629	166	49	75		290
	북문로2가동	일반상업, 주거, 준주거	479	1,069	164,392	461	88	19	568	184,311	86	88	200	1	375
	북문로3가동	일반상업, 주거, 준주거	257	562	122,485	195	44	9	248	111,817	78	19	70		167
	수동	일반주거	1,894	4,656	1,258,350	1,999	550	422	2,971	169,248	1,001	95	123		1,219
		소계		3,192	7,680	1,787,366	3,003	745	507	4,255	540,005	1,331	251	468	1
	총계		7,008	16,200	2,943,265	7,084	1,842	694	9,586	1,552,247	2,680	804	1,691	8	5,183

- 행정동: 주민의 편의와 행정능률을 위하여 적정한 규모와 인구를 기준으로 동사무소를 설치 운영하는 등의 명칭
- 법정동: 예부터 전래되어 온 동명으로 개인의 권리, 의무 및 법률행위 시 주소로 사용되는 등의 명칭
- 세대수: 외국인 세대를 제외한 내국인 세대수(청주시 홈페이지)/ 인구수: 외국인을 제외한 내국인 인구수(청주시 홈페이지)/ 미확인: 건축물현황자료에 용도가 기재되지 않은 건축물 동수
- 건축물 동수의 통계는 기존 건축물통계자료(2006.12, 주2)참조)에 공동주택 동수를 포함한 것임



그림1. 연구대상지인 청주 구도심(성안동·중앙동)

2. 주택의 분포현황

2.1 일반현황

대상지의 일반현황을 사람, 토지, 그리고 건축물에 대한 사항을 조사하여 살펴보고자 하였다. 청주의 구도심인 성안동과 중앙동은 법정동 상으로는 성안동에 8개동, 중앙동에 4개동이 존재하여 총 12개동으로 구성되어 있다.

대상지내에는 총 7,008세대 16,200명이 거주하고 있어³⁾, 1세대 당 평균 세대원 수는 2.3명이다.

대상지의 토지 현황을 보면, 대지·도로·기타 등 지목별 면적을 합산하여 총 2,943,265㎡이고, 총 필지 수는 9,586개이며, 필지 당 평균 점유면적은 307㎡이다. 필지 당 평균 점유면적이 가장 큰 동은 영동으로 517㎡이며, 가장 작은 동은 남문로1가동으로 166.5㎡이다. 남문로1가동의 필지구획이 다른 동들에 비하여 조밀함을 보이고 있다.

건축물에 있어서는 대상지내 전체 건축물의 연면적과 총 동수, 그리고 용도별 동수 등을 살펴보고자 하였다. 대상지에 입지한 건축물들의 총 동수는 5,183동⁴⁾이고, 총 연면적은 1,552,247㎡이며, 전체 건축물 동수에 대한 연면적의 평균은 약 299㎡이다. 건축물 동수에 대한 연면적의 평균을 동별로 보면 가장 높은 동은 670㎡의 북문로3가동, 가장 낮은 동은 139㎡의 수동으로 나타났다. 건축물 동수에 대한 연면적의 평균값은 결과적으로 용적률과 연결되는데, 각 동마다 이 값의 고저차가 있는 것은 용도지역에 따라 입지하는 건축물의 용도, 규모 등이 영향을 받기 때문일 것이다.

2.2 주택유형

대상지내에 존재하는 건축물의 용도별 분포현황을 크게 주택과 비주거⁵⁾로 분류할 수 있고, 비주거중 주택용도를 포함하고 있는 건축물은 다시 비거주용건물내주택⁶⁾으로 나뉜다. 전체 5,183동 중 주택은 2,680동 52%이고, 비주거는 2,495동 48%이다. 비주거는 다시 비주거 1,691동

3) 2008년 9월 30일 현재 성안동 3,623세대 7,909명, 중앙동 3,119세대 7,188명 총 6,742세대 15,097명으로. 266세대 1,103명이 감소하고 있다.

4) 공공청사 및 학교시설의 건축물동수를 제외한 숫자임

5) 상업시설(근린생활시설, 판매 및 영업시설, 위락시설)과 기타(단독주택, 공동주택, 제1·2종 근린생활시설, 판매 및 영업시설, 위락시설을 제외한 기타 시설들을 말함)건축물

6) 영업 또는 비거주 목적인 건축물 내에 사람이 거주할 수 있도록 구획되어 있거나 개조된 부분으로서 주택의 여건을 갖추고 있는 것

33%, 비거주용건물내주택 804동 15%로 나뉜다. 이에 따라 주택유형의 건물동수는 총 3,484동이다.

이들 주택의 입지성향을 동별로 살펴보면, 주택의 경우 서운동과 석교동, 수동에서 높은 비율을 보였고, 비거주용건물내주택의 경우 남문로2가동과 석교동에서 비교적 높은 비율을 보였다. 주택의 분포비율이 높은 서운동이 비거주용건물내주택은 가장 낮은 비율을 차지하고 있어, 구도심내에서 서운동이 주거지로서의 기능이 비교적 잘 지속되고 있는 곳임을 알 수 있다. 한편, 용도지역상으로 서운동과 같은 일반주거·준주거지역인 문화동은 비주거건축물의 입지가 48%로 다소 높게 나타났는데, 이는 청주 구도심내에서도 상업 활동이 가장 활발히 이루어지고 있는 구읍성 일대(현 북문로1가동 일대)와 지리적으로 서운동보다 인접해 있는 데서 기인한 것으로 보인다.

2.3 주택의 노후화 정도

대상지내에 세워진 전체 건축물의 신축연대별 분포 현황을 보면, 5,183동 중 1970년대에 신축된 건축물이 1,136동 22%로 가장 많고, 1939년 이전에 신축된 건축물이 258동 5%로 가장 적다.

용도별 신축성향을 보면, 주택의 경우 1950년대에 급격히 증가하였다가, 1970년대에 604동 23%로 가장 많이 신축되었고, 1980년대에 들어서면서부터는 절반에 가깝게 신축 동수가 감소하였다. 이는 1980년대 이후 청주 도심 외곽으로 아파트가 들어서기 시작하면서 진행된 도심공동화 현상의 일면으로 추측된다.

비거주용건물내주택의 경우 1960년대까지는 거의 신축이 이루어지지 않다가 1970년대에 들어서면서 153동 19%로 이전보다 7배 정도 많은 신축이 일어났다. 1980년대에는 1970년대에 비해 두 배 정도의 증가를 보였고, 1990년대에 들어서면서 약간의 차이로 감소하다가, 2000년대에 들어서면서 급격하게 감소하였다.

한편, 비주거 건축물의 신축은 1939년 이전부터 꾸준히 증가하다가 1970년대에 들어서면서 급격하게 증가하였고, 1980년대에 들어서면서 점차적으로 감소하였다. 이는 주택이나 비거주용건물내주택의 신축연대별 분포와는 다소 다른 양상으로, 대상지가 주거지로서의 환경은 급격하게

표2. 주택의 신축연대별 분포현황(단위: 동)

구분	신축연도										계
	1939년 이전	1940년대	1950년대	1960년대	1970년대	1980년대	1990년대	2000년 이후	신축연대미확인 ⁷⁾		
주택	177 (7) [68]	199 (7) [66]	449 (17) [79]	414 (15) [69]	604 (23) [53]	364 (14) [37]	215 (8) [30]	118 (4) [39]	140 (5) [49]	2,680 (100) [51]	
비거주용 건물내주택	12 (1) [5]	10 (1) [3]	14 (2) [3]	21 (3) [4]	153 (19) [14]	304 (38) [30]	222 (28) [30]	36 (4) [12]	32 (4) [11]	804 (100) [16]	
비주거	69 (4) [27]	94 (6) [31]	104 (6) [18]	164 (10) [27]	379 (22) [33]	288 (19) [33]	151 (17) [40]	112 (9) [49]	112 (7) [40]	1,691 (100) [33]	
계	258 (5) [100]	303 (6) [100]	567 (11) [100]	599 (11) [100]	1,136 (22) [100]	998 (19) [100]	725 (14) [100]	305 (6) [100]	292(*) (6) [100]	5,183 (100) [100]	

() : 신축 동수의 연대별 분포비율, [] : 신축 동수의 용도별 분포비율
 (*): 전체건축물 동수에서 미확인 건축물 8동이 포함된 숫자임(표1 참고)

7) 건축물현황자료에 신축연대가 기재되지 않은 건축물 동수

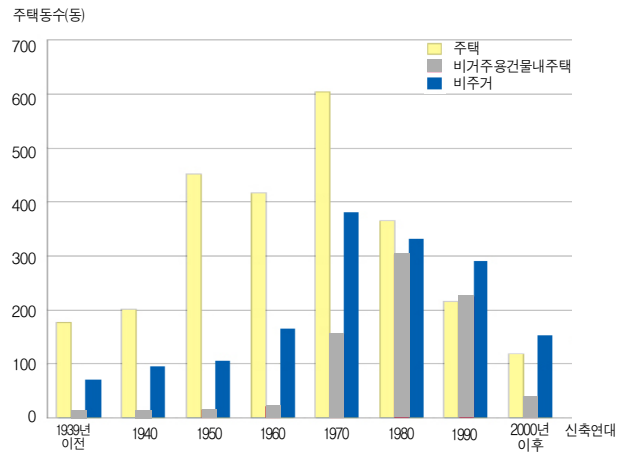


그림2. 주택의 신축연대별 분포도

노후화되어 온 반면, 상업지역의 환경은 적절한 수준을 유지해 왔음을 알 수 있다.

3. 주택유형별 규모특성

대상지내의 주택은 총 3,484동으로, 그 중 단독주택 2,641동, 공동주택 39동, 비거주용건물내주택은 804동이다(표3). 주택이 차지하는 총면적은 462,310㎡으로, 단독주택 278,387㎡(60%), 공동주택 73,067㎡(16%), 비거주용건물내주택 110,856㎡(24%)이다(표4).

대상지내에서 주택이 가장 많이 분포한 지역은 수동 105,577㎡(주택1,001동, 비거주용건물내주택95동), 가장 적게 분포한 지역은 북문로1가동 10,308㎡(주택26동, 비거주용건물내주택45동)이다. 수동 다음으로 석교동, 남문동 순으로 넓은 면적으로 분포해 있고, 북문로1가동 다음으로 문화동, 남문로2가동, 서문동 순으로 좁은 면적으로 분포해 있다. 다음은 주택유형별⁸⁾로 동수와 면적현황을 통해 그 규모특성을 알아본 것이다.

3.1 단독주택

주택유형의 건물 전체 3,484동 중 단독주택은 2,641동(78%)이다. 주택의 총면적 462,310㎡ 중에서 단독주택의 면적은 278,387㎡(60%)이다. 단독주택이 가장 많은 지역은 수동 988동 93,737㎡이고 가장 적은 지역은 남문로2가동 11동 4,007㎡이다. 단독주택의 1동당 평균면적은 105㎡ 이다.

2,641동의 단독주택 중에서도 다가구주택은 대상지 전체에서 4동이다. 석교동 125-21에 연면적 440.16㎡ 4층, 125-90에 연면적 237.90㎡ 4층 규모로 2동, 북문로2가동 106-14에 연면적 412.72㎡ 4층 규모 1동, 수동 395-0에 연면적 641㎡ 3층 규모 1동이 각각 입지해 있다. 이들 다가구주택은 모두 2000년에서 2002년 사이 신축된 것이다.

8) 주택의 종류는 건축법규 상의 구분을 따랐다. 먼저 단독주택과 공동주택을 구분하고서, 단독주택의 종류는 단독주택(용도코드11)·다가구주택으로, 공동주택은 다세대주택·연립주택·아파트로 재분류 하였다. 건축법규에서 단독주택은 단독주택(용도코드11)과 다가구주택 이외에도 다중주택과 공관이 있는데, 본 연구에서는 대상지의 현황에 나타나는 단독주택(용도코드11)과 다가구주택에 대해서만 다루었다.

표3. 연구대상지내 건축물 용도별 분포현황(단위: 동 수)

구분	단독주택			공동주택*					비거주용건물내주택										비거주	미확인	소계						
	용도코드	11	14	계	15	16	17	18	계	19	21	31	34	35	36	39	41	45				51	99	계			
성안동	법정동																										
	북문로1가동	26		26									44									45			125		196
	남문로1가동	152		152			2		2				86		1					1		89			126	1	370
	남문로2가동	11		11									43							1		44			115		170
	문화동	94		94									17									17			105		216
	서운동	317		317	1	1			2				40			1						41			99	1	460
	서문동	149		149			1		1	5		2	39	1		1					2	50			291	5	496
	남주동	212		212					3(2)			1	114				2			1		118			201		534
	석교동	374	2	376	3		1		4				147			1				1		149			161		690
	소계	1,335	2	1,337	7(2)	1	4		12(2)	5	2	2	530	1	1	6				4	2	553			1,223	7	3,132
중앙동	영동	159		159	6			1	7			46	1		2						49			75		290	
	북문로2가동	83	1	84	2(2)				2(2)			76	1		2			2	3	3	88			200	1	375	
	북문로3가동	73		73	4(2)	1			5(2)			19									19			70		167	
	수동	987	1	988	3	2	8		13			93				1	1				95			123		1,219	
	소계	1,302	2	1,304	15(4)	3	8	1	27(4)			1	234	2		5	1	2	3	3	251			468	1	2,051	
계	2,637	4	2,641	22(6)	4	12	1	39(6)	5	2	3	764	3	1	11	1	2	7	5	804			1,691	8	5,183		

• 코드분류: 11(단독주택), 14(다가구주택), 15(아파트), 16(연립주택), 17(다세대주택), 18(사원아파트), 19(여관, 여인숙), 21(식품위생), 31(사무실), 34(소매점, 근린생활시설), 35(문화시설), 36(단란주점), 39(숙박시설), 41(교육연구시설), 45(의료시설), 51(생산시설), 99(방송국, 관공서, 공공시설, 주유소, 예식장, 온실, 출판사, 그 외 기타시설)
* 공동주택: 청주대학교 대학원 건축공학과 2단계 BK21 지역혁신사업팀(2007), 「청주 구도심 성안동·중앙동 건축물통계자료(2006년 12월 현재)」에서 누락된 공동주택 동수를 추가한 부분, ()은 주상복합건물임

표4. 주택유형별 면적현황(단위: m²)

행정동	법정동	주택			비거주용 건물내 주택	계
		단독주택	공동주택	계		
성안동	북문로1가동	4,771		4,771	5,537	10,308
	남문로1가동	14,571	1,204	15,775	12,016	27,791
	남문로2가동	4,007		4,007	17,538	21,545
	문화동	13,922		13,922	2,136	16,058
	서운동	32,934	5,019	37,953	4,759	42,712
	서문동	16,977	2,302	19,279	4,709	23,988
	남주동	22,396	13,004	35,400	13,871	49,271
	석교동	36,190	2,662	38,852	18,805	57,657
	소계	145,768	24,191	169,959	79,371	249,330
	영동	17,575	15,160	32,735	5,838	38,573
중앙동	북문로2가동	12,143	4,944 (10,076)	17,087	11,491	28,578
	북문로3가동	9,164	14,173 (20,288)	23,337	2,690	26,027
	수동	93,737	14,599	108,336	11,466	119,802
	소계	132,619	48,876	181,495	31,485	212,980
합계	278,387 (60%)	73,067 (16%)	351,454	110,856 (24%)	462,310 (100%)	

3.2 공동주택

연구대상지내에서 공동주택은 39동이며, 주택유형의 건물 총면적 462,310m² 중 73,067m² 16%를 차지하고, 총 세대수는 799세대이다. 공동주택의 평균 연면적은 1동 당 1,873m², 1세대 당 91m²이다. 공동주택의 분포를 종류별로 살펴보면, 아파트 22동 59,670m²(82%) 660세대, 연립주택 4동 3,121m²(4%) 31세대, 다세대주택 12동 8,474m²(12%) 124세대, 사원아파트 1동 1,802m²(2%) 24세대이다. 아파트 중에서도 주상복합건물에 해당하는 6동의 주거면적은 25,494m²이다. 이들 공동주택은 성안동에 10개소(12동), 중앙동에 15개소(27동)가 위치해 있다.

아파트는 영동 평화아파트, 북문로3가동 정원연립과 정원맨션 나동, 서운동 삼일맨션, 남주동 청수아파트, 수동의 덕일파크빌라가 있다. 평화아파트는 영동 50-0과 60-0 두 필지에 6동이 있고, 면적 13,358m²에 188세대가 거주한다. 북문로3가동 정원연립은 면적 1,561m²에 16세대, 서운동 삼일맨션은 면적 3,812에 30세대가 거주한다. 남주동 청수아파트는 면적 1,845m²에 31세대, 수동의 덕일파크빌라는 2동으로 면적 7,402m²에 76세대가 거주한다.

표5. 구도심내 공동주택 현황

준공년도	건물명칭	주소	동수	층수	용도	연면적	세대수
1982	평화아파트 가-라동	영동 50-0	4	5	15		11,763
	평화아파트 마-바동	영동 60-0	2	5	15		1,595
1979	중앙상가	북2가동 95-2	1	5	15	573(6,586)	85
	중앙상가	북2가동92-2, 94-0	1	5	15	4,371(10,076)	
1997	대우타워	북3가동 15-1	1	15	15	7,910(18,357)	35
1982	정원연립	북3가동 87-0	1	4	15		1,561
	정원맨션 나동	북3가동 87-2	1	5	15		2,570
1982	정원맨션 가동	북3가동 87-6	1	5	15	1,481(1,931)	60
	삼일맨션	서운동 21-7	1	5	15		
1979	청수아파트	남주동 30-1	1	4	15		1,845
1985	남주상가아파트	남주동 164-0	1	5	15	2,168(2,456)	32
1996	신일마트	남주동 449-0	1	14	15	8,991(14,256)	56
1984	석교아파트	석교동 5-1	1	5	15		1,678
1989	석교빌라	석교동 20-11	1	3	15		330
		석교동 20-19	1	3	15		330
1986	덕일파크빌라 가동	수동 115-9	1	5	15		7,402
		덕일파크빌라 나동		1	5	15	
1981	상당아파트	수동 252-0	1	4	15		1,290
소계			22			59,670	660
1984	상당빌라	수동 257-7	1	3	16		957
1993	이화빌라	서운동 19-4	1	4	16		1,207
1990		수동 90-7	1	2	16		306
1993	성신	북3가동 66-6	1	4	16		651
소계			4			3,121	31
1994	남문빌라 A동	남1가동 282-0	1	3	17		645
	남문빌라 B동	남1가동 282-2	1	3	17		559
1984	삼일맨션	서문동 180-12	1	3	17		2,302
1988		석교동 307-0	1	2	17		324
1991	덕흥빌라 1동	수동 117-1	1	4	17		1,205
		덕흥빌라 2동		1	4	17	
1991	유연빌라	수동 121-7	1	4	17		658
1991	삼일빌라 가동	수동 140-7	1	4	17		659
			1	4	17		653
			1	3	17		653
1990	협성하이츠빌라	수동228-6	1	3	17		329
2000		수동 224-15	1	2	17		487
소계			12			8,474	84
1989	한국전력	영동 46-0	1	5	18		1,802
계			39			73,067	799

()은 주상복합건물 전체 연면적임

주상복합건물인 '중앙상가'는 1979년 신축된 건물로 북문로2가동 95-2와 92-2 일원에 2동이 있고, 면적 4,944m²에 85세대가 거주한다. 층별 용도를 보면 저층부는 소매

표6. 공동주택 현황사진



점·근린생활시설과 식품위생시설이고 상층부가 주택으로 사용되고 있다. 북문로3가동 ‘대우타워’는 사무실과 소매점·근린생활시설과 주택이 복합된 사례로 1997년 신축되었고, 대부분의 건축물들이 중·저층의 높이를 가진 청주 구도심내에서는 이례적으로 큰 규모의 주상복합건물이다. 지상 15층으로 연면적 18,357㎡ 중 주택 면적 7,910㎡에 35세대가 거주하며, 층별 용도를 보면 저층부는 소매점·근린생활시설 및 사무실이고 상층부는 주택으로 사용되고 있다. 비슷한 규모의 남주동 ‘신일마트’는 소매점·근린생활시설 및 기타시설과 주택이 복합된 사례로 1996년 신축되었다. 지하5층 지상14층으로 연면적 14,256㎡ 중 주택 면적 8,991㎡에 56세대가 거주한다. 층별 용도를 보면 지하5층-4층, 지하1층-지상2층, 지상4층은 소매점·근린생활시설이고 지하3층-2층은 차량관련시설(주차장), 지상3층은 기타시설(예식장)이며, 지상5층부터 주택으로 사용된다. 북문로3가동 ‘정원맨션 가동’은 소매점·근린생활시설과 주택이 복합된 사례로 2층부터 주택으로 사용된다. ‘남주상가아파트’도 소매점·근린생활시설과 주택이 복합된 사례로 연면적 2,456㎡ 중 주택 면적 2,168㎡에 32세대가 거주한다.

연립주택은 4동으로 수동 상당빌라, 서운동 이화빌라, 수동 90-7 주택, 북문로3가동 성신 연립주택이다. 상당빌라는 연면적 957㎡ 9세대, 이화빌라는 연면적 1,207㎡ 8세대, 수동 90-7 연립주택은 연면적 306㎡ 6세대, 성신연립주택은 연면적 651㎡에 8세대가 거주하고 있다.

다세대주택은 11동으로 남문로1가동의 남문빌라 A동과 B동, 서문동의 상인맨션, 석교동 307-0 다세대주택, 수동의 덕홍빌라와 유연빌라, 삼일빌라 가-다동, 협성하이츠

빌라, 224-15 다세대주택으로 8개소에 걸쳐 총 12동이다. 남문빌라 A동의 면적은 645㎡로 8세대, 남문빌라 B동의 면적은 559㎡로 7세대, 상인맨션의 면적은 2,302㎡로 14세대가 거주한다. 덕홍빌라1-2동의 면적은 1,205㎡로 16세대, 유연빌라의 면적은 658㎡로 12세대, 삼일빌라 가-다동의 면적은 각각 659㎡, 653㎡, 653㎡로 4세대씩 총 12세대가 거주한다. 협성하이츠빌라의 면적은 329㎡로 6세대가 거주한다. 이밖에도 1동 있는 영동의 한국전력사원아파트는 1,802㎡로 24세대가 거주한다.

3.3 비거주용건물내주택

비거주용건물내주택은 대상지내 주택 3,484동 중에서 804동, 주택 면적 462,310㎡ 중에서 110,856㎡(24%)을 차지한다. 행정동별로 보면 성안동이 553동 79,371㎡, 중앙동이 251동 31,485㎡로 성안동이 중앙동의 두 배 이상이다. 비거주용건물내주택이 가장 많이 분포한 지역은 석교동(149동) 18,805㎡, 가장 적게 분포한 지역은 문화동(17동) 2,136㎡이다. 비거주용건물내주택은 용도지역상 일반상업지역에 해당하는 동에서 비교적 높게 나타났다.

비거주용건물내주택에 해당하는 비주거 건축물 중 주거의 기능을 가장 많이 포함하고 있는 것은 용도코드34 소매점·근린생활시설로, 총 804동 중 764동 95%를 차지한다. 다음으로는 숙박시설이 11동, 생산시설이 7동, 여인숙과 기타시설이 각각 5동, 사무실과 문화시설이 각각 3동, 식품위생시설과 의료시설이 각각 2동, 그리고 교육연구시설이 1동으로 분포하고 있다. 교육연구시설 내에 주택이 포함된 것은 비거주용건물내주택의 분포에 있어 특수한 경우인데, 대상지내에서는 수동 327-1의 교육연구시설을 들 수 있다. 이 건물은 지하1층 지상3층으로 연면적이 565.42이다. 지하1층부터 지상2층까지의 층별 용도는 64번 복지시설이고 지상3층 148.2㎡, 옥탑 층 16.38㎡가 주택으로 사용된다.

표7. 비거주용건물내주택 층수별 분포현황

층수	1	2	3	4	5	6	7	8	9	미확인	계
동수	58	231	268	186	44	6	4	3	2	2	804
(%)	(7.2)	(28.7)	(33.3)	(23.1)	(5.5)	(0.8)	(0.5)	(0.4)	(0.25)	(0.25)	(100%)

비거주용건물내주택의 층수별 분포현황을 보면 3층이 268동(33.3%)으로 가장 많고, 2층이 231동(28.7%), 4층이 186동(23.1%)의 순서로 많다. 비거주용건물내주택은 주로 건축물의 최상층 1개 층 혹은 그 바로 아래층까지 2개 층에 걸쳐서 분포하는 경우가 많고, 층의 일부가 아닌 한 층 전체가 주택으로 사용되고 있다.

주거용 건축물 중 804동 110,856㎡(24%)를 차지하는 비거주용건물내주택의 주택종류별 규모현황을 살펴봄으로써, 추후 구도심내 주택전설방향을 모색하는 데 있어 상업기능에 주거의 기능이 포함되어진 주거용 건축물들에 대한 고려가 필요하다는 것을 인식할 수 있었다. 도심에서 상업기능이 중심이기는 하나, 기존의 역사적 도심지구를 형성하던 주거의 기능을 유지하면서 거주환경을 지속적으로 개발해 나갈 필요성이 있다는 것이다.

3.4 거주인구와 주거면적

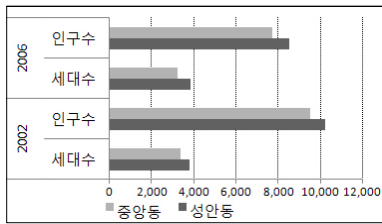


그림3. 연구대상지내 인구변화(2002-2006)

청주시의 역사적 도심지구인 성안동과 중양동의 거주인구는 지속적으로 감소되었다.⁹⁾ 이는 도심공동화현상 이후에도 꾸준히 지속되고 있는데, 2002년 현재 20,000여명 정도의 인구를 유지하다가, 5년 뒤인 2006년 현재 16,000여명으로 약 4,000여 명의 인구가 감소하였다. 이렇듯 대상지내에서 반복되는 거주인구의 감소 현상은 대상지내에 현존하는 건축물들의 유희화 현상을 낳았고, 이 점에 착안해 대상지내의 1인당 주거면적을 산출해 봄으로써 주거용 건축물의 거주수준의 현황을 알아보고자 한다.

2006년 12월을 기준으로 집계된 청주시 건축물 현황 통계자료에 의하면 대상지내에는 총 7,008세대, 16,200명의 인구가 거주하고 있다(표1 참고). 1세대 당 세대원 수가 평균적으로 2.3명 정도인 것이다. 대상지내 주택의 총면적 462,310㎡(표4 참고)로 본 1세대 당 평균면적은 약 66㎡, 1인당 주거면적은 약 28.5㎡로 산출되었다. 세대당 평균면적은 국민주택규모 60㎡, 85㎡ 이하로 나타난 반면, 1인당 주거면적은 비교적 높게 나타났다. 세대수와 인구수가 감소하고 있는 2008년 현재(주3 참조)는 이 추세가 더욱 높을 것으로 예상된다. 1인당 주거면적의 기준을 이야기할 때 일반적으로 거론되는 상바르 드 로우¹⁰⁾가 제시한 주택건축면적의 유효기준보다 10㎡ 정도 넓은 면적으로, 현존하는 주택 면적 중 사용되지 않는 면적이 적지 않음을 예측할 수 있다.

4. 결론

청주 구도심내의 주거용 건축물의 주택유형별 분포 및 규모특성을 살펴본 결과는 다음과 같다.

대상지내 총 5,183동의 건축물 중에서 주택유형의 건축물은 3,484동(67%)이다. 이 중 단독주택이 2,641동, 공동주택이 39동, 비거주용건물내주택이 804동이다. 주택과 비거주용건물내주택 동수는 각각 77%, 23%로 분포되어 있다.

대상지내 건축물의 전체 연면적 1,642,247㎡ 중 주택유

형의 건축물 면적은 462,310㎡(28%)이다. 이를 주택 유형별로 보면, 단독주택이 278,387㎡(60%), 공동주택이 73,067㎡(16%), 비거주용건물내주택이 110,856㎡(24%)를 차지하며, 주택과 비거주용건물내주택 연면적은 각각 76%, 24%로 분포되어 있다.

대상지내 거주인구의 주거면적에 있어서, 총 7,008세대, 16,200명의 평균 세대원 수 2.3명에 따라 원단위 주택면적을 산출해 보면, 세대 당 평균면적은 66㎡, 1인당 주거면적은 28.5㎡로 세대 당 평균연면적은 국민주택규모에 비하여 낮은 반면, 1인당 주거면적은 높게 나타났다. 이는 인구가 감소했음에도 불구하고 기존 주택의 규모가 그대로 유지되면서, 주택의 유희화 현상이 더욱 심하게 나타남을 보여주고 있는 것이다.

이상의 내용을 토대로 향후 구도심내 주택건설방향을 모색하는데 있어 수행할 필요가 있다고 여겨지는 몇 가지가 있다. 하나는 주거용 건축물 전체에서 24%를 차지하는 비거주용건물내주택 즉, 상업기능에 주거기능이 포함되어진 건축물들에 대한 것이다. 이들 주택의 거주실태에 대한 자세한 조사를 통하여, 역사적 도심거주지역의 주택유형에 대한 더욱 실제적인 검토가 가능할 것이다. 다른 하나는, 앞으로 청주 구도심에서의 주택건설에 앞서 도심내에 유희화된 기존 주택들의 재생 방안이 강구되어야 한다는 것이다. 이들 주택이 본래의 기능을 회복하게 된다면, 역사적 도심거주지역이 간직해 온 본연의 모습을 간직하면서 지역의 거주환경을 개선해 나갈 수 있을 것이라고 생각한다.

참고문헌

1. 청주대학교 대학원 건축공학과 2단계 BK21 지역핵심사업팀(2007). 청주 구도심 성안동·중양동 건축물 통계자료(2006년 12월 현재).
2. 청주대학교(2002). 전통성과 지역성을 고려한 도심집주모델의 개발과 건설촉진에 관한 연구보고서.
3. 조상민, 김태영(2002). 역사적 도심거주지역내 주거용 건물의 분포현황에 관한 조사연구, 대한건축학회논문집.
4. 정세립, 원세용, 이훈, 김태영(2003). 역사적 도심지구내 거주동향에 관한 조사연구. 대한건축학회논문집, 19(1).
5. 김주열(2007). 도심 상점가와 판매시설의 상권활성화에 관한 연구, 박사학위논문, 청주대학교 대학원 건축공학과 건축계획전공.
6. 원세용(2003). 역사적 도심지구내 주거지의 보전과 개발에 관한 연구, 박사학위논문, 청주대학교 대학원 건축공학과 건축계획전공.
7. 장동찬(2005). 건축제법규 해설, 기문당.
8. 이광노(2004). 건축계획, 문운당.
9. 이재국(2007). 일반주거지역내 건축물용도의 분포특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 23(2).
10. 서정렬(2007). 주택의 오늘 내일의 도시, 로크미디어.
11. 이정형.(2007). 도시재생과 경관 만들기, 발연.
12. 伊藤 翔. 京都市都心部における住宅建設の誘導方策に関する研究(GISを用いた統計分析と事業者・行政へのヒアリングを通じて), 京都市立大学大学院 工学研究科 都市環境工学専攻 居住空間学講座.
13. 東京大学cSUR-SSD研究会(2008). 世界のSSD100(都市持続再生のツボ).

9) “성안동과 중양동의 연도별 인구변화 추이를 보면, 성안동의 경우 1960년대부터 1990년대 초까지 28,000명 정도로 고르게 유지되었다가 청주시 주변 외곽지역에 고층 아파트가 들어서기 시작한 1990년대 초 이후부터 18,000여 명으로 급격히 감소하는 경향을 보인 후 2000년대에 들어서면서 10,000명 선으로 유지되고 있다. 중양동도 성안동의 변화 추이와 유사한 변화를 보이는데 1990년대 초까지는 20,000명을 약간 상회하게 증가되었지만 1990년대 중반으로 접어들며 급격하게 감소하여 2002년 현재는 약 10,000명 정도를 유지하고 있다.” 정세립·원세용·이훈·김태영, 역사적도심지구내 거주동향에 관한 조사연구, 대한건축학회논문집 제19권 제1호, 2003.1. 참조

10) 상바르 드 로우(Chombard de Lauw)는 주택건축면적의 유효기준을 1인당 14㎡ 이상이면 개인적 혹은 가족적인 용통성이 보장될 수 있고, 병리기준(病理基準)은 1인당 8㎡이하일 때 거주자의 신체적 건강에 해로운 영향을 미친다고 말한다. 세계가족단체협의회(L'union International des Organismes Familiaux)에서 적어도 1인당 평균 16㎡를 권장하고 있다.