

濟州市 宅地開發地區의 開發形態와 構成에 관한 研究

高 泰 河*

目 次

I. 序 論

1. 研究의 目的
2. 研究의 範圍 및 對象
3. 研究의 方法 및 內容

II. 3개 宅地開發地區에 대한 理論的 考察

1. 氣候
2. 地域現況
 - 1) 調查對象地域의 面積 分布
 - 2) 人 口

III. 宅地開發地區의 構成에 대한 分析

1. 宅地開發의 施行現況
2. 共同住宅의 團地構成 分布
3. 開發地區에 대한 滿足度 分析
 - 1) 敷地 크기에 대한 滿足度
 - 2) 道路의 幅에 대한 滿足度
 - 3) 公共用地에 대한 滿足度
4. 開發의 施行에 대한 要求度
 - 1) 開發施行에 대한 要求度
 - 2) 開發地區의 形態에 대한 分析

IV. 開發(建築)에 따른 民원발생에 대한 分析

1. 民원발생의 背景
2. 民원발생이유에 대한 分析

V. 結 論

參考文獻

附 錄

* 高級管理者 課程

I. 序 論

1. 研究의 目的

인간이 살아가는데 基本的으로 가장 필요한 것이 衣, 食, 住라 할 수 있다.

1970년 이후 經濟의 成長과 더불어 소위 먹고 입는데 대한 우리들의 欲求는 充足되어지고 있으나 우리나라 全體의 세대수별 住居機能의 確保비율은 아직도 80%에 못미치는 형편에 있다.

1988년 이후 정부의 200만호 住宅建設計劃이 本格 推進됨에 따라 상당부분 住宅補給律은 向上되었으나 建設物量의 過剩 供給 및 目的達成을 이유로하여 일정기간내 完工이라는 졸속한 工事進行으로 不實施工, 자재파동, 임금 인상등의 問題點을 드러냈다고 할 수 있다.

濟州道의 경우 이러한 우리의 삶의 空間인 住宅은 大家族 또는 우물을 중심으로 한 氏族 社會 形態의 村落형성으로 시작되어 앞뫼거리 形態 초가 구성에서 都市開發形態의 편승과 家族構成體系의 核家族化에 따라 單獨住宅形態로 轉化되어 오다 1980년대 말부터 점차 共同住居 形態로의 方向으로 發展되어지고 있다.

濟州市의 形態를 보면 道心地代 또는 外廓地의 宅地開發이 계속되어 宅地가 供給되어지고 있으나 一徙地區開發을 제외하고는 각 宅地의 기능별 세분화 미흡으로 무분별한 共同住宅供給이 이루어지고 있는 형편에 있다.

單獨住宅數地 주변에 아파트가 建築되고 소규모 多世帶住宅에서부터 다가구주택, 聯立住宅까지 질서없이 建築됨에 따라 日照條件과 도시의 스카이라인 形態 變化 및 무질서, 각종 利己主義에 따른 민원의 야기, 駐車空間의 不足 등 문제를 야기시키고 있는 실정이라 할 수 있다.

본 研究는 3개 宅地開發地區에 대한 開發의 滿足 및 要求度, 민원발생의 원인 등을 調查 分析하여 택지개발지구에 대한 방향을 모색함으로써 보다 效率의이고 보다 쾌적한 住居環境 創出의 基礎 導出을 目的으로 한다.

2. 研究의 範圍 내 對象

濟州道 內에는 宅地開發에 연동권, 서귀포 신시가지, 濟州市 一徙地區, 二徙地區, 禾北,

老衡地區宅地開發등이 이미 이루어졌으며 現在 신제주권, 老衡권, 外道, 삼양등이 추진 준비 또는 추진중에 있다. 본 논문에서는 이러한 여러개의 開發地區중 一徒地區, 二徒地區, 老衡地區(신제주 3地區를 포함)등 3개 地域의 開發형태와 開發의 主體, 開發의 구성, 형태 등을 調査하고 比較 分析하고자 한다.

우선 一徒·二徒地區는 濟州市廳을 근거로 하여 가깝게 近接한 地域 또는 市廳의 位置에 包含된 地域이고 老衡地區는 신제주 開發의 領域 擴張과 동시에 都市의 面積擴張 位置에 있는 외곽지 開發 形態이다.

宅地開發 중 共同住宅團地가 설치된 開發과 共同住宅地가 別途로 計劃되어 開發되지 않은 開發의 경우 어떤 形態로의 發展이 이루어지는 가에 대한 分析을 통하여 宅地 開發은 어떤 方向으로 가야 하는가를 導出하려 하였다.



(그림 1-1) 調査對象地域의 位置圖

3. 研究의 方法 및 内容

濟州道內 宅地開發地區중 一徒, 二徒, 老衡地區등 3개 地域에 대하여 아파트, 연립 등 20 세대이상의 共同住宅 수를 참고자료를 통하여 調査하고 開發의 形態와 方向, 開發地區에 대한 構成 및 民원발생원인 등을 파악하기 위하여 다음과 같은 과정을 통하여 進行하였다.

첫째, 一徒, 二徒, 老衡地區에 대한 開發의 理論的 背景을 調査하였다.

둘째, 濟州市 地域에 대한 自然的 環境 및 地域現況을 直接 訪問하여 調查하였다.

셋째, 新開發地의 주민들은 直接 訪問하여 民원 발생의 이유, 開發의 形態와 結果, 開發에 대한 滿足度 및 要求度 등을 設問으로 調查하였다.

넷째, 調查된 資料를 土臺로 하여 새로운 宅地開發의 問題點을 導出하고 새로운 社會的 環境 造成은 어떤 形態로 發展되어져야 하는지를 分析하였다.

이상과 같이 調查分析된 內容을 바탕으로 濟州道내 宅地開發 空間 및 形態적 要素와 더불어 社會的 相應力 등을 중심으로 分析하였다.

II. 3개 宅地開發地區에 대한 理論的 考察

1. 氣候

濟州道는 濟州近海에 흐르는 暖流의 影響을 받아 따뜻한 海洋性 氣候를 나타내며 季節風 氣候가 두드러지게 나타나고 漢拏山이란 거대한 自然環境에 의해 日氣의 變化가 심한 곳이기도 하다.

濟州市의 경우 年平均 氣溫은 15.6℃ 내외이고 濕度는 약 71% 정도이다. 年平均 降水量은 1406.28mm이고 濟州市가 西部地域보다 약간 많은 降水量을 보인다. 濟州市 地域의 年平均 風速은 4.9m/sec로 濟州市이 漢拏山 北側 地域을 기준할 때 비교적 바람은 강하지 않은 것으로 나타났다. 또한 每年 7, 8월경 1~5회 정도의 颱風이 直,間接的으로 影響을 미치게 되며 住居의 環境과 農·水·畜產物에 상당한 被害를 주기도 한다. 濟州市 地域의 바람은 여름철에는 남동과 북동 사이의 바람이 가장 많고 겨울철인 11월부터 3월까지는 西北 季節風이 主流를 이루어 여름철과 겨울철 상풍향이 반대의 위치에 있음을 알 수 있다.

본 연구 地域은 濟州市이나 濟州市와 北濟州地域인 高山을 比較 檢討함으로써 濟州市의 氣候 與件을 파악하고자 하였다.

〈표 2-1〉 月別 日 最高氣溫

단위 °C

지역 \ 월별	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	최고기온
제주시	16.50	17.82	19.24	24.94	28.40	31.38	34.50	33.84	31.86	24.42	22.82	19.42	34.5
고 산	15.68	15.54	18.16	22.36	23.88	26.24	30.80	31.00	29.58	25.06	22.32	19.18	31.3

(90년~94년 평균기온임)

<표 2-2> 月別 日 最低氣溫

단위 ℃

지역 \ 월별	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	최저온
제주시	-1.30	-0.94	2.34	5.04	9.94	14.46	19.02	21.10	15.24	9.38	3.48	0.94	-1.30
고 산	-0.88	-0.58	1.44	6.04	10.74	14.50	18.62	20.66	16.58	10.60	3.98	0.56	-0.88

(90년~94년 평균기온임)

<표 2-3> 調査對象地域의 月平均 風速

지역 \ 월별	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	최고온
제주시	4.54	4.52	4.20	3.84	3.52	3.20	3.16	3.36	3.46	16.6	4.06	4.38	4.9
고 산	8.36	8.26	6.96	5.72	4.82	4.42	4.50	4.32	5.36	6.16	7.30	8.10	6.16

(90년~94년 평균풍속임)

<표 2-4> 濟州市 地域의 氣象統計表

구 분		연도별	'93	'94	'95
기 온 (℃)	평 균	균	15.2	16.5	15.6
	최 고	고	34.5	34.6	35.2
	최 저	저	-0.8	-0.6	0.3
강 수 량	량	(mm)	1,552.8	1,448.9	1,472.9
상 대 습 도 (%)	평 균	균	72	70	72
	최 소	소	23	15	13
평 균 해 면 기 압	기 압	(hpa)	1,071.1	1,016.5	1,017.1
바 람 (m/s)	평 균 풍 속	풍 속	3.6	3.3	3.5
	최 대 풍 속	풍 속	17.7	28.7	13.2
최 심 적 설	적 설	(Cm)	5.5	5.3	2.0
늦 짐 온 도	온 도	(℃)	9.9	10.7	10.3
평 균 운 량	운 량	(10%)	6.4	5.3	6.0
일 조 시 간	시 간	(h)	1,583.6	2,159.7	1,945.8

〈표 2-5〉 濟州市 地域의 天氣 日數

구 분	맑 음	흐 름	강 수	서 리	안 개	눈	뇌 전	폭 풍
1993	54	177	132	10	14	16	19	15
1994	92	122	100	4	13	11	9	3
1995	48	132	118	6	10	28	19	6

2. 地域現況

濟州市 地域에는 중심지역인 健入洞, 一徒洞, 二徒洞, 三徒洞, 龍潭洞 등 5개동이 있으며 외곽동으로 이호, 도두, 외도, 老衡, 화북동, 삼양동 등이 있다.

濟州市는 총 19개의 行政洞으로 編成되어 있으며, 調查對象地域인 一徒 2洞, 二徒 2동, 老衡洞은 宅地開發地區외에 기존 住居地를 갖고 있는 地域으로 現況을 洞 全體로 調查 分析하였다.

1) 調查對象地域의 面積 分布

調查對象地域인 一徒地區와 二徒地區는 濟州市廳을 中心으로 볼 때 남측에 위치하여 신 제주(연동)地域과 삼양동을 연결하는 主要幹線道路를 中心에 두고 있는 새롭게 形成된 地域이며 老衡地區는 新濟州地域의 擴張的 位置에 있는 濟州市 西部 外廓洞에 속한다.

面積으로는 老衡洞이 45.06km², 二徒 2洞이 5.26 m², 一徒 2洞이 2.17 m²이며 老衡地域은 濟州市 地域 총면적 255.06km²의 17.6%를 차지하는 面積상 대단히 큰 行政區域이다.

〈표 2-6〉 調查對象地域의 面積概要 및 家口數

구분	개발형태 지구별	택지개발	구획정리	구획정리	구획정리
	일도지구	이도지구	노형지구	신제주3지구	
총 면 적	2.17km ²	5.26 km ²	45.06 km ²		
개발지구면적	1.09km ²	0.823km ²	0.212km ²	0.756km ²	
가 구 수	10756세대	11021세대	5662세대		

2) 人 口

調査對象地域인 一徒 2洞(一徒地區)地域의 現在 總人口는 男子 17980명, 女子 18843명 合計 36823명이며 93년도부터 96년 現在까지 약 10%정도의 人口增加推移를 보이고 있다.

二徒 2洞(二徒地區)의 경우 男子 18563명, 女子 19216명 合計 37779명이며 老衡地域은 男子 8830명, 女子 8930명 合計 17760명이다.

男女比率은 각 지역 공히 男性보다 女性이 약간 많은 比率을 보이고 있으며 人口增加는 濟州市 全地域의 前年 對比 增加率이 2.7%인데 반해 開發地域은 상당히 增加한 7~25% 내외를 보이고 있는 것은 93년도~95년도까지 共同住宅의 多量建設供給에 따른 세대수의 유입등이 人口 增加의 주된 要因으로 分析되었다. 특히 一徒地區는 95년도에 大量的의 아파트 단지가 供給됨에 따라 95년도에 집중적인 人口增加를 보였고 二徒地區는 大規模 共同住宅 단지가 아닌 소형 독립 아파트 形態의 供給에 따라 94년부터 현재까지 비슷한 人口增加 推移를 보이고 있다. 또한 老衡地區는 95년과 96년 현재까지 다량의 共同住宅 供給에 따라 급속한 增加率을 보여 宅地開發과 함께 활발하게 建築 行爲 등이 이루어지고 있는 것으로 分析되었다.

〈표 2-7〉 濟州市의 人口增加 推移

단위 : 명

구분 \ 년도		92년도	93년도	94년도	95년도	증 가(%)
		계수도	계주시	계수도	계주시	
인 구	계수도	506,000	511,000	514,000	591,000	전년대비 ⊕ 0.9
	계주시	238,000	243,000	249,000	255,000	전년대비 ⊕ 2.7



(寫眞 1) 一徒地區 現況 寫眞

(조립식 건물이 주요간선도로를 점유하는 형태의 현황)

〈표 2-8〉 調査對象地域의 人口增加 推移

단위 : 명

구 분		93년도	94년도	95년도	96년도	비 고
일도2동	남	14,055	15,363	17,793	17,980	
	여	14,697	15,985	18,588	18,843	
	계	28,752	31,348	36,823	36,823	
	전년대비증가율	0	⊕ 9.0	⊕ 16.08	⊕ 1.20	95년 급속증가
이도2동	남	14,796	16,285	17,556	18,563	
	여	15,409	16,924	18,217	19,216	
	계	30,205	33,209	35,773	37,779	
	전년대비증가율	0	⊕ 9.9	⊕ 7.72	⊕ 5.6	94년 이후 증가추세
노형동	남	5,325	5,946	7,050	8,830	
	여	5,637	5,873	7,074	8,930	
	계	10,962	11,819	14,124	17,760	
	전년대비증가율	0	⊕ 7.81	⊕ 19.5	⊕ 25.74	95년 이후 급속증가



(寫眞 2) 一徒地區 現況 寫眞

(단독주택지구와 공동주택지구의 구분 개발 현황)

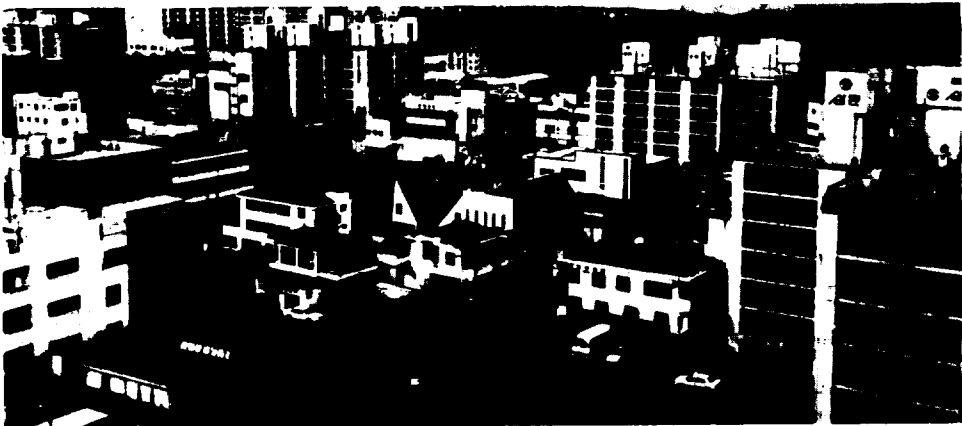
高 泰 河



(寫眞 3) 二徒地區 現況 寫眞
(소규모 공동주택 개발에 따른 구성에 불균형 현황)



(寫眞 4) 二徒地區 現況 寫眞
(단독주택과 공동주택이 혼재한 무질서한 개발현황)



(寫眞 5) 老衙地區 現況 寫眞
(택지용도의 구분없이 개발 건축됨에 따른 현황)



(寫眞 6) 신제주 3지구 現況 寫眞
(단독공동주택단지의 건축에 따른 스카이라인의 불규칙 현황)

Ⅲ. 宅地開發地區의 構成에 대한 分析

1. 宅地開發의 施行現況

調査對象地域인 3개 地區의 開發은 土地開發工事が 施行한 一徙地區 宅地開發 工사로 이루어졌으며 老衡 및 二徙地區는 濟州市에서 施行하는 區劃定理事業으로 施行되었다.

3개 地區 중 一徙地區가 1,091.735㎡로 신제주 3地區와 老衡地區를 합한 面積(969.646㎡) 보다 크며 二徙地區 區劃定理 面積이 823.833㎡규모이다.

〈표 3-1〉 3개 宅地開發地區의 開發現況

지구별	일도지구	이도지구	노형지구	신제주3지구
주체	한국토지공사	제주시장	제주시장	제주시장
공사기간	89.11.28~94. 6.30	90. 4.30~95. 6.30	93. 8. 2~96. 3.31	91.10.22~96. 4.30
시행면적	1,091,735㎡	823,833㎡	212,886㎡	756,760㎡
총보상비	1,957억원 (용지비,공사비)	29,832백만원	9,144백만원 (용지비,공사비)	24,648백만원
면적대비도로율	24.8%	28.6%	27.19%	24.2%
대지수	1,553	1,971	229	1,096

* 본 논문 중 老衡地區는 老衡地區 및 新濟州 3地區를 포함하여 調査하였으며, 2개의 지역을 합하여 老衡地區라 칭하였음.

3개 開發地區의 總面積 對比 도로율은 24~28.6%로 構成되어 있다. 도로구성비가 일반 개발지구 평균 25%인 점을 감안하면 도로율은 평균치와 합치한다. 또한 開發面積에 비하여 一徒地區가 垓地數가 작고 二徒地區의 경우는 面積에 비하여 대지수가 많게 構成되어 있다. 이러한 결과는 一徒地區의 경우 아파트 단지로 構成되어 크게 垓地가 分割되었고 그의 地域은 小規模 宅地로 分割되었기 때문에 調查되었다.

2. 共同住宅의 團地構成 分布

一徒地區, 二徒地區, 老衡地區등 3개 宅地開發地區의 共同住宅團地는 共同住宅 轉用敷地로 構成된 一徒地區를 제외한 區劃定理事業의 一環으로 施行된 二徒, 老衡地區는 個別 小規模 아파트 배치형식을 취하고 있다.

一徒地區에는 16개 단지에 총 3528세대로 二徒, 老衡地區에 비해 상당한 共同住宅 보급이 이루어져 있다. 老衡 및 二徒地區의 경우는 團地數가 一徒地區에 비해 2배이상 많으나 저층형(5층이하)과 1~2개동의 소형 아파트 團地로 構成되어 상대적으로 世代數 規模는 적은 편이다.

世代數를 團地數로 分析하여 보면 一徒地區는 1개團地당 220세대 內外이고 二徒地區는 1개團地당 101세대, 老衡地區는 56세대 內外인 것으로 나타나 一徒地區보다 二徒地區가 小規模團地이며 二徒地區보다 老衡地區가 특히 小規模 共同住宅 團地로 構成되어 있음을 알 수 있다.

〈표 3-2〉 調查對象地域의 共同住宅團地 構成 分布

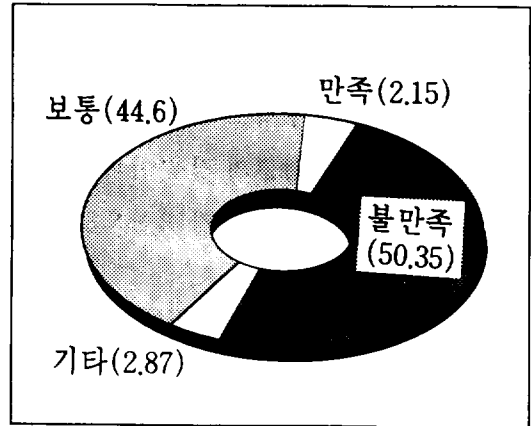
구 분	일도지구	이도지구	노형지구	비 고
단 지 수	16	29	31	20세대이상 단지에 한함
세 대 수	3,528	2,943	1,746	

3. 開發地區에 대한 滿足度 分析

1) 敷地크기에 대한 滿足度

調查對象地域을 包含한 無作為로 實施한 設問調查 結果 全體 設問者의 53.52%인 102명

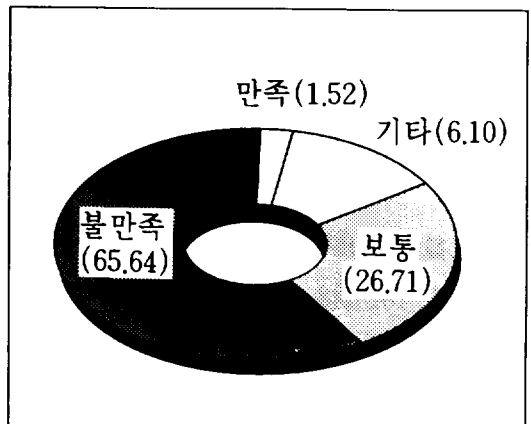
이 敷地의 크기는 보통이라고 응답하였으며 그 중 敷地의 크기가 比較的 작게 構成되어 있다가 28.16%인 것은 建物の 規模등이 작게 構成되어 開發地區의 정리된 모습보다는 既存의 시가지와 別 차이가 없이 덜 정리된 모습으로 建築되고 있음을 나타낸 것으로 보여진다.



(그림 3-1) 敷地의 크기에 대한 滿足度

2) 道路의 幅에 대한 滿足度

開發地區의 道路는 6~35m 道路로 構成되어 있으며 大道路 즉, 主要幹線道路에 대한 設問 調査 結果는 약 46%인 88명이 보통이다라고 응답한 반면 小道路 즉 裏面道路의 幅에 대하여는 전체의 46%가 불만족스럽다고 응답하여 裏面道路는 대다수가 불만족 또는 보통으로 느껴 主要幹線道路를 連結하는 道路와 住居團地의 道路 등 그 機能에 따른 幅의 必要性을 充分하게 檢討하여야 할 것으로 分析되었다.



(그림 3-2) 道路幅에 대한 滿足度

道路는 車輛의 通行, 사람의 通行, 消防, 消火상의 用度, 개방감, 日照條件의 정리 등 여러 가지 側面에서 매우 중요한 요소이며 空間(宅地)과 空間(宅地)을 連結하는 機能외에 최근 고도성장에 따른 車輛의 폭발적 增加등을 충분히 고려한 通行상의 불편을 해소할 수 있는 道路 比率 및 幅에 대한 더 심도있는 研究가 必要하다.

3) 公共用地에 대한 滿足度

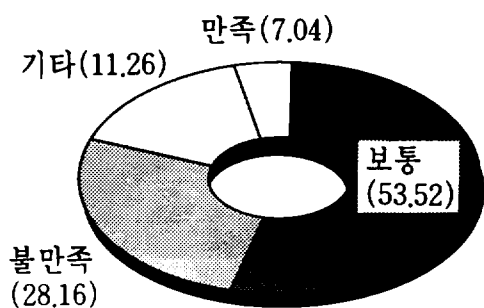
開發地區에 構成된 公共用地는 共用駐車場 敷地 및 公園을 대상으로 하여 크기와 수에 대하여 集中的으로 設問調査하였다.

우선 公園의 경우 크기는 94.95%가 不滿足 또는 보통으로 應答하여 비교적 狹小하다고 느끼고 있으며 公園의 數의 境遇 全體의 65.64%가 不滿足이라고 應答하여 公園의 數와 크기의 면에서 상당히 不足하나 과거보다 많이 向上되었음을 보여주었다.

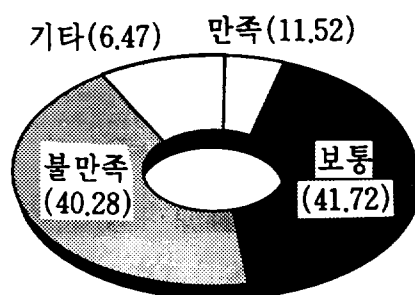
共用駐車場의 境遇 크기에 대하여는 72.53%가 不滿足 또 共用駐車場의 數에 대하여는 全體의 82.7%정도가 不滿足스럽게 여기고 있는 것으로 分析되었다.

또한 一部 應答者들은 開發에 따른 剩餘金 중 一部를 특히 公園의 造景工事に 投入하여 公園의 既存 소나무 숲 형식에서 탈피 좀 더 情緒的인 休게空間提供 차원의 空間의 質的 向上을 위한 細心한 配慮가 이루어졌으면 하는 意見도 있었다.

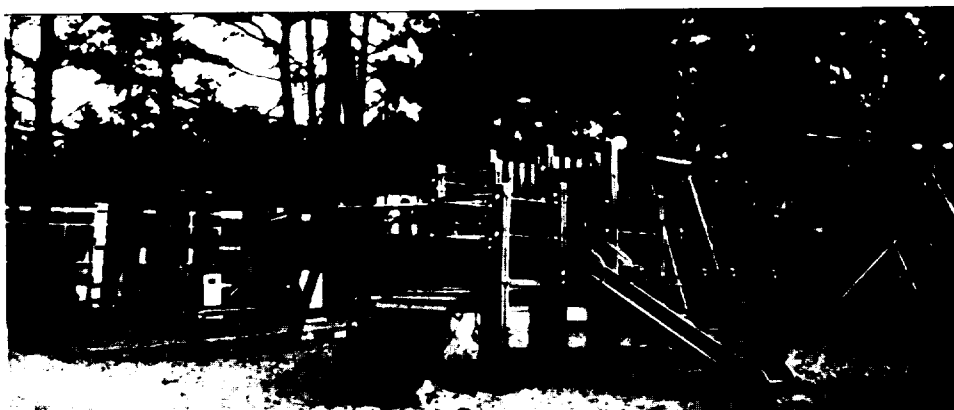
調査結果 公園의 面積과 位置, 共用駐車場의 크기와 數에 대하여 大體적으로 不足하다고 느끼고 있음은 우리生活方式의 變化에 따른 住居空間의 確保 및 餘暇의 活用的側面에 대한 研究와 努力이 필요한 것으로 分析되었다.



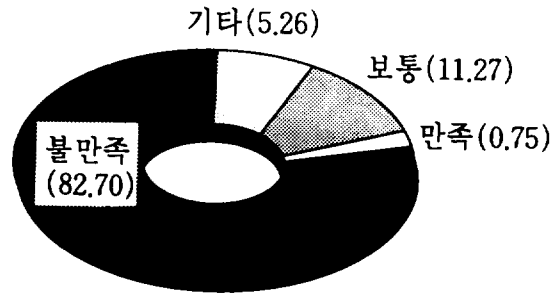
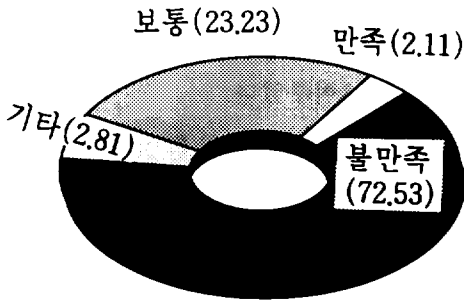
(그림 3-3) 公園의 크기에 대한 滿足度



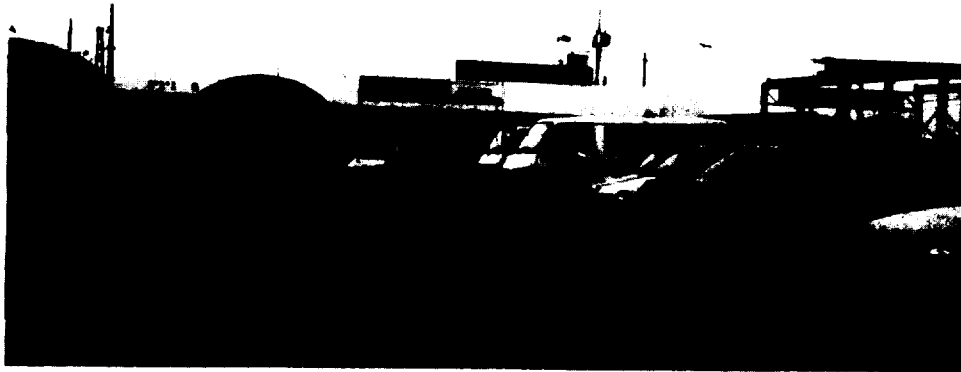
(그림 3-4) 公園의 數에 대한 滿足度



(사진 7) 이도지구의 공원



(그림 3-5) 공용주차장의 크기에 대한 滿足度 (그림 3-6) 공용주차장의 數에 대한 滿足度



(사진 8) 이도지구의 공용주차장 이용현황

4. 開發의 施行에 대한 要求度 分析

1) 開發施行에 대한 要求度

宅地開發地區의 施行에 대하여는 開發의 主體, 宅地構成形態, 主用度の 開發, 住居用宅地開發形態, 高度制限, 容積率, 大地의 形態, 建物の 構造 등에 대하여 設問調査를 實施하였다.

設問結果를 보면 開發의 主體는 該當行政處에서 施行하는 것이 '좋다'가 69%로 가장 많았으며 그 다음이 土地開發工事로 25.3%, 기타 제3의 主體를 希望한 境遇도 5%정도로 나타났다.

宅地構成은 用度를 明確히 배치하기 위한 區分構成 計劃이 ‘필요하다’가 62.6%로 가장 많았으며, 宅地構成이나 形態에 있어서는 ‘보통’ 또는 ‘불균형’적이라는 應答이 87%인 것은 宅地의 既存住宅 등의 유지 등을 고려하여 分割 計劃한 結果 不均衡의 要素로 發展된 것으로 판단되었다.

또한 開發地區의 高度制限에 대하여는 95%이상이 開發地區별 또는 地域別로 別途로 基準을 定하여 適用할 必要性을 가지고 있는 것으로 調査되었다.

建物の 高度制限과 관계되는 容積率의 境遇는 建築法에 의한다가 56.3%, 開發主體의 別途基準에 의한다가 35.9%로 나타났다.

開發에 따른 最終의인 結果인 建物の 構造 및 形態에 대하여는 주어진 여건에 맞게 조화롭게 建築되어야 한다고 생각하는 應答이 全體 73.9%로 보다 形態的 要素로서의 重要性을 부여하였으며, 이들 의견중에 특히 組立式 建築은 制限되어야 한다는 의견이 21.2%로 나타나 開發地區의 組立式 建築 亂立에 따른 不滿을 갖고 있는 것으로 分析되어 일시적인 建築 形態인 組立式 建築은 開發環境秩序를 어지럽히는 要素로 認識되고 있음을 보여준다고 할 수 있다.

또한 우리나라의 境遇 開發地區는 일정기간 내에 工事に 着手하여 完成하여야 하는 條件의 수반에 따라 同時에 開發이 完了되는 점은 있으나 오히려 都市의 形態에 대한 質的 向上의 配慮는 未洽한 실정이다.

2) 開發地區의 形態에 대한 分析

調査對象地域인 一徒地區, 二徒地區, 老衡地區의 宅地開發地區에 대한 開發 形態에 대하여 調査하였고, 開發에 따른 都市基盤施設(상·하수도, 도로, 가로등, 전기, 전화)에 대하여도 調査하였다.

우선 宅地開發의 形態는 ‘보통’으로 생각하는 意見이 41.54%이고 아파트 開發이 ‘無秩序하게 이루어지고 있다’는 意見이 40.14%로 나타남으로써 計劃의으로 開發된다는 意見인 16.1%를 壓倒하여 無計劃의 建築이 이루어지고 있음을 보여주는 것으로 一徒地區를 除外한 나머지 2개 地域의 境遇 小規模 아파트 建築에 따른 無秩序 建築 形態에 대하여 대단히 不滿足스럽게 여기고 있는 것으로 나타났다.

都市基盤施設에 대하여도 54.9%가 ‘不足하다’는 意見을 보였다. 또한 開發施行前 建築에 대하여는 모든 都市基盤施設이 完備된 후에 建築이 可能하도록 되어야 한다는 意見이 全體

의 80.98%로 나타나 都市基盤施設이 整備된 후 完全한 都市 基盤 위에서 建築되어야 모든 問題를 圓滿하게 정리할 수 있고 秩序있게 開發될 수 있다는 意見을 갖고 있는 것으로 分析되어 주목할 만하다.

IV. 開發(建築)에 따른 民願發生에 대한 分析

濟州道는 옛부터 사랑하고 서로 더불어 살아가는 社會形態에서 점차 都市化的 社會的 環境變化에 따라 一定한 크기의 宅地에 住宅을 꾸미고 各各의 領域을 표시하는 높은 울타리 그리고 어찌면 機能的 대문도 있지만 시위성 대문 등 여러 形態의 테두리를 표시하는 區劃이 나타나게 되었다.

따라서 社會적으로 복잡해져가고 各各의 삶에 지쳐 버린 사람들은 이웃과의 정을 나눌 수 있는 특별한 기회없이 점차 個人主義的 生活形態에 안주의 方向으로 기울어가고 있는 狀況이다.

이러한 生活 패턴은 1980년대 후반부 民主化 熱氣에 便乘하여 自己主張의 噴出 및 個人主義的 意識을 바탕으로 한 수많은 形態의 民願, 示威 形態로 發展되어 지금은 어떤 側面에서는 行政보다 더 앞서는 듯한 또는 行政 또는 規範이 되는 法의 테두리를 무시한 民願으로 發展되어 實際 開發이 委縮되는 結果까지 招來되어 있다.

이러한 民願이 무엇 때문에 發生하는가를 調査 分析함으로써 原因은 무엇이며 그 解消 方法의 틀은 어떤 方向으로 計劃되어야 하는지를 찾아보고자 한다.

1. 民願發生의 背景

開發 또는 建築行爲등에 따라 民願이 提起되기 시작한 것은 1987년 6.29 선언 이후에 各界각층에서 자기의 목소리를 主張하기 시작한 이래 個人私生活侵害, 個人財產關係, 이웃과의 利害關係, 建設關係, 開發關聯, 社會組織에 대하여 등 各分野에서 점차 民願提起의 횟수 등이 增加하는 京鄉을 보이고 있다.

이러한 民願提起의 저면에는 大家族社會 또는 氏族社會形態의 生活形式에서 個人主義的인 삶의 形態로 發展되어지고 있음에 따른 結果로 豫測할 수 있다.

情報化 社會, 個人主義的 家族構成, 共同住宅文化, 삶의 都市化 등을 理由로 하여 점차 이

웃과의 정이 없는 社會로의 發展은 서로 理解하고 감싸주는 과거의 形式에서 個人의 不利益은 容納되지 않은 形式으로 定立되어 가고 있는 岐路에 서있다. 결국 民願提起의 理由는 여러 形態이나 原因提供者와 民願提起者가 兩側 모두 서로의 입장만을 내세우는 것보다 同伴者的 입장을 相互 尊重하는 따뜻한 마음과 家族的인 努力 그리고 進歩된 양식을 가지고 對話를 통하여 원만한 方向으로의 분위기 轉向이 시급한 課題로 分析된다.

2. 民願 發生理由에 대한 分析

濟州市 3개 地區 宅地開發地區의 境遇에는 建築에 따른 隣接地 建築시 먼저 發生과 無秩序 때문에 民願이 야기된다는 意見이 30.9%로 가장 많았고 建設會社의 不誠實施工에 따른 不實施工이 29.8%, 그 다음이 岩盤除去에 따른 소음, 隣接建物의 高層化에 따른 日照權의 侵害 등으로 나타났으며 調查 內容 중 個人, 利己主義的 思考 때문에 民願이 發生한다는 意見도 14%로 나타나는 것은 核家族化, 情報化 社會構成에 따른 個人主義的 사고의 結果로 보여진다.

또 道心地에 住居하면서 이웃과 친분을 갖고 지내는가라는 質問結果 보통 또는 그렇다는 意見이 65.5%를, 그렇지 않다는 意見이 27.5%로 나타나 既存 濟州社會의 構成 저면에 깔려 있던 정을 쌓아가면서 더불어 살아가는 社會의 形態가 個人主義的 삶의 形態로 轉換되어가고 있음을 보여주고 있다.

또한 正복 方向으로 日照權을 確保하던 것을 正남으로 이격시켜 자기의 日照權은 자기노력에 의하여 確保하는 것은 바람직하다는 意見도 소수 있었다. 자기가 받을 수 있는 不利益을 자기 스스로 確保한다는 생각은 매우 고무적인 것이다.

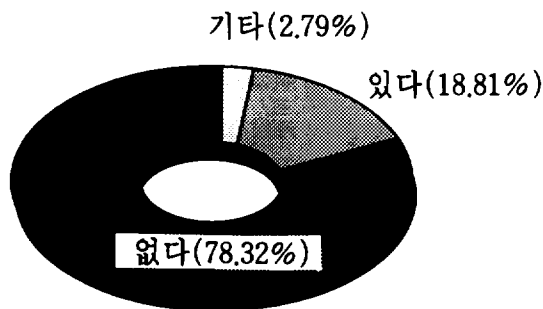
궁극적으로 隣接地 建物 高層化 및 日照條件의 問題는 거의 같은 맥락의 問題로 볼 수 있으며, 不實施工, 個人, 利己主義 등은 자기의 利益에 따른 施工者와 建築主 또는 隣接地주중 個人的인 입장 차이만 다를 뿐 다 같은 부류의 個人主義 추구의 산물인 민원제기이다.

또 周邊地域全體의 민원제기시는 조율이 안 될 경우 建築 또는 開發自體가 源泉의으로 白紙化 되거나 대부분의 事業主體가 양보토록 하는 行政계도가 불공정하고 아쉬운 형편이다.

또한 應答者의 19.0%가 直接 民願에 參與한 적이 있다고 答한 것으로 보아 아직은 一部 小數 地域만이 民願에 시달리고 있는 것으로 보아야 할 것이다.

〈표 4-1〉 민원발생 이유 분포표

구 분	%	민원 발생 이유 (%)					비 고
		10	20	30	40	50	
① 건축시 먼지, 무질서		[Bar chart showing 20.75%]					20.75%(44명)
② 암반파쇄에 따른 소음		[Bar chart showing 23.11%]					23.11%(49명)
③ 인접지 건축 고층화		[Bar chart showing 11.32%]					11.32%(24명)
④ 일조조건 불리		[Bar chart showing 7.54%]					7.54%(16명)
⑤ 이웃주민의 반대와 동의		[Bar chart showing 0%]					
⑥ 이기주의		[Bar chart showing 9.43%]					9.43%(20명)
⑦ 자기재산 가치하락 이유		[Bar chart showing 2.83%]					2.83%(6명)
⑧ 부실한 시공		[Bar chart showing 19.81%]					19.81%(42명)
⑨ 기 타		[Bar chart showing 2.53%]					2.53%(5명)



(그림 4-1) 민원에 참가 경험 분포도

<표 4-2> 開發施行에 대한 設問結果 分析表

항목별	내 용 별	비 율 (%)										비 고
		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	
개발의 주 체	해 당 행 정 처	[Bar chart showing 70%]										98명
	토 지 공 사	[Bar chart showing 30%]										36명
	기 타	[Bar chart showing 10%]										7명
택 지 구 성	이 상 적 이 다	[Bar chart showing 20%]										18명
	아 주 불 균 형 적	[Bar chart showing 40%]										50명
	보 통	[Bar chart showing 55%]										74명
주거용 택 지 구 성	단 독 주 택 부 지	[Bar chart showing 20%]										25명
	공 동 주 택 부 지	[Bar chart showing 25%]										27명
	명 확 히 구 분	[Bar chart showing 65%]										89명
고 도 제 한	지 역 별	[Bar chart showing 40%]										53명
	개 발 지 구 별	[Bar chart showing 45%]										66명
	임 의 에 맡 긴 다	[Bar chart showing 15%]										21명
용적율	건 축 법	[Bar chart showing 60%]										80명
	개 발 주 체 의 기 준	[Bar chart showing 40%]										51명
	기 타	[Bar chart showing 10%]										9명
대지의 규 모	균 등 히 한 다	[Bar chart showing 25%]										31명
	현 재 처 럼 불 규 칙	[Bar chart showing 15%]										16명
	조 화 롭 게	[Bar chart showing 65%]										94명
건물의 구 조	여 건 에 맞 게	[Bar chart showing 75%]										105명
	조 립 식 은 제 한	[Bar chart showing 25%]										30명
	기 타	[Bar chart showing 10%]										9명
도 시 기 반 시 설	만 족 한 다	[Bar chart showing 45%]										78명
	불 만 족	[Bar chart showing 35%]										54명
	보 통 이 다	[Bar chart showing 35%]										54명
	기 타	[Bar chart showing 5%]										2명
건축의 시 기	개 발 전 건 축 가 능	[Bar chart showing 15%]										13명
	도 시 기 반 시 설 후	[Bar chart showing 85%]										115명
	기 타	[Bar chart showing 10%]										5명
이웃과 친 분	친 숙 하 다	[Bar chart showing 45%]										54명
	그 령 지 못 한 편	[Bar chart showing 35%]										39명
	보 통 이 다	[Bar chart showing 45%]										52명

V. 結 論

濟州市 地域중 調査對象地域은 宅地開發地區 또는 區劃定理事業地區로서 開發에 따른 非 專門人들의 意見을 設問을 통하여 調査 分析한 結果 다음과 같은 結論을 얻을 수 있다.

- (1) 公共用紙인 共用駐車場, 公園 등에 대하여 設問 應答者 중 60~92.95%가 數와 面積에 대하여 不滿足스러운 것으로 分析되어 生活패턴의 變化에 副應하는 調査結果를 토대로 面積 調整 및 施設이 되어야 할 것으로 나타났다.
- (2) 宅地의 構成은 3개 地域의 境遇 매우 不規則한 形態를 갖고 있으며 宅地의 用度 構成 또한 一徒地區처럼 共同住宅團地와 一般 住居用 團地로 明確히 區分 開發하는 것이 絶對적으로 必要한 것으로 나타났다
- (3) 開發形態에 대하여 事業主體는 該當 行政處가 施行하는 것이 좋다는 意見이 가장 많았으며 一般住居地에 小規模 아파트 등의 建設은 不均衡 發展의 原因으로 차재되어야 할 것으로 나타났다. 또한 無秩序한 組立式 建築의 亂立은 制限하여야 한다는 意見과 함께 建築工事의 施行時期는 都市基盤施設이 完壁하게 完備된 후에 着手되어야 할 것으로 나타났다.
- (4) 開發에 따른 民원발생은 無秩序한 建築施行으로 日照權 侵害, 不實施工, 個人主義 등이 主要原因으로 나타났으며 日照權 등의 確保는 正當방향으로 자기의 노력에 의하여 조절 가능한 方向으로 檢討할 必要性이 있는 것으로 나타났으며 解決方法은 사고 원칙의 變化와 서로 양보를 바탕으로 원만히 對話로서 協議하여야 할 것으로 나타났다.

이상과 같이 調査對象地域인 一徒地區, 二徒地區, 老衡地區(신제주 3地區포함) 등에 대하여 開發의 形態, 要求度 및 滿足度, 民원의 발생 背景 등을 調査 分析하여 보았으나 대다수의 意見은 現在의 宅地開發 및 區劃定理事業의 結果物에 대하여 충분히 呼應하지 못하는 것으로 分析되었다.

分析結果를 總體的으로 定理하여 볼 때 첫째, 共用用地的 積極的 確保 必要 둘째, 宅地構

成은 조화롭게 하고 基盤施設 完備後 建築 셋제, 宅地用도는 明確히 區分 開發로 無秩序한 共同住宅建築의 制限 넷제, 日照條件은 자기의 노력에 의하여 다섯제, 民원은 서로의 입장을 理解하고 協議하여 調整되어야 한다는 內容으로 壓縮할 수 있다.

우리가 現在 住居하고 있는 空間 즉, 地域은 人口의 增加, 產業形態의 轉換 및 發展, 生活 形式의 變化 등에 따라 불가피하게 宅地開發은 앞으로도 이루어질 것이다.

따라서 必要 불가결한 地域開發을 施行함에 있어서는 宅地構成을 조화롭게 하고 共同住宅 建築을 制限하여 理解關係 당사자의 입장을 고려하여야 할 것이다.

참 고 문 헌

- 濟州道建築事會. 濟州建築 第2集(濟州道 住居建築의 鄉土性에 관한 研究)
- 임호진. 濟州道 傳統住居의 온열環境에 관한 研究. 延世大學校 碩士學位論文. 1992
- 강행생. 濟州道 안팎거리형 살림집의 空間構成에 관한 研究. 建國大學校 碩士學位論文
- 김석윤. 濟州道 住宅의 의정적 特性에 관한 研究. 國民大學校 碩士學位論文
- 고태하. 濟州飛揚마을의 住宅 配置 및 平面分析에 관한 研究. 漢陽大學校 碩士學位論文. 1993
- 濟州市. 濟州市 統計年譜. 1996.
- 濟州市. 區劃定理事業竣工報告書. 1996

附 錄

택지개발지구의 개발에 대한 설문조사표

조 사 일 자		설 문 자	
조 사 지 역	지구	주 거 형 태	단독·공동주택·기타
가 족 구 성	총 인 (남= , 여=)		
개발지구에 대한 만족도 조사			
구 분	불만족	만족	보통 기타
구 분	불만족	만족	보통 기타
부 지 의 크 기			공 원 크 기
대 도 로			공 용 주 차 장 크 기
소 도 로			공 원 의 수
			공 용 주 차 장 의 수
개발시행에 대한 만족도 및 요구도 조사			
개 발 의 주 체	1. 해당행정처(시·군) 2. 토지개발공사 3. 기타		
택 지 구 성	1. 괜찮다. 2. 아주 불균형적이다. 3. 보통이다.		
주 용 도 개 발	1. 주거전용 택지 2. 주거+근린택지 3. 상업, 근린, 주거용택지		
고 도 제 한	1. 지역별 2. 개발지구별 3. 임의에 맡긴다		
용 적 율	1. 건축법에 의한다. 2. 개발주체의 기준에 따른다. 3. 기타		
대 지 의 규 모	1. 균등히 한다. 2. 현재처럼 불규칙하게 구획한다. 3. 조화롭게		
건 물 의 구 조	1. 여건에 맞게 2. 조립식은 제한 3. 기타		

택지개발개발에 대한 민원발생 및 개발형태 설문조사표

1. 민원발생의 이유()

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| 1) 인접지 건축시 먼지, 무질서 때문에 | 6) 이기주의적 생각 때문에 |
| 2) 인접지 건축시 암반파쇄에 따른 소음 때문에 | 7) 인접지 건축때문에 개인재산 |
| 3) 인접지 건축의 고층화로 | 가치하락이 두려워서 |
| 4) 일조조건이 불리해지기 때문에 | 8) 부실한 시공 때문에 |
| 5) 이웃에서 반대하니까 덩달아서 | 9) 기타() |

2. 민원 발생후 당신이 직접 참여해 본 경험이 있는지? ()

- 1) 있다 2) 없다 3) 기타

3. 택지개발의 형태의 대하여

- 1) 공동주택이 질서있게 개발 건축되는 편이다
2) 무질서하게 건축되는 편이다.
3) 보통이다.

4. 도시기반시설(하수·우수·가로등·도로)등에 대하여

- 1) 만족한다. 2) 불만족스럽다 3) 보통이다 4) 기타()

5. 민원발생의 처리방향은? ()

- 1) 서로 양보하고 협의한다. 2) 보상비를 충분히 받을 수 있도록 협의한다.
3) 내버려 둔다. 4) 기타()

6. 공동주택의 규모(세대별)에 대하여(공동주택 거주자만 기입)

구 분	넓 다	알맞다	좁 다	구 분	넓 다	알맞다	좁 다
전체면적				안 방			
거 실				작 은 방			
주 방				현 관			
창 고				보일러실			
발 코 니				계 단			
단지도로				주 차 장			

7. 공동주택에 거주하는 배경에 대하여(해당자만 기입)

- | | |
|-------------------------|---------------|
| 1) 생활이 편리하다. | 2) 방법상 도움이 되서 |
| 3) 단독주택에서 살 형편이 아니기 때문에 | 4) 기타() |

8. 개발시행전 건축에 대하여

- 1) 개발이전이라도 건축하는 것이 좋다.
- 2) 도시기반시설이 이루어진 후 건축하여야 한다.
- 3) 기타

9. 이웃과 친분을 쌓고 지내는가

- | | |
|----------|----------------|
| 1) 그렇다. | 2) 그렇지 못한 편이다. |
| 3) 보통이다. | 4) 그럴 필요없다. |