

단지형 아파트의 확산과 주택시장의 구조적 변화

최영상 (주택금융연구원)

- ❶ 단지형 아파트는 우리나라의 지배적인 주택유형으로 그 확산세가 가속화되고 있으며, 다양한 장점과 단점들이 공존하고 있음
- ❷ 단지형 아파트는 1970년대 극심한 주택부족 상황에서 신속·대량 주택공급이 필요했던 정부주도에 완성된 주택공급방식으로 그 형성과정을 이해할 필요가 있음

1. 아파트의 비중 및 현황

◆ 1970년대 이후 아파트의 비중은 빠르게 증가하여, 최근에는 여러 가지 주택유형 중 지배적인 주택유형으로 자리잡음

- ◆ 2018년 기준으로 전국 재고주택은 약 1,763만호이며, 수도권과 비수도권에 각각 812만호, 951만호가 분포(인구주택 총조사, 2019)
 - 지역별로는 서울에 약 289만호, 경기·인천에 약 516만호, 지방 5개 광역시에 약 339만호, 기타지방 약 605만호가 있는 것으로 파악되고 있음
- ◆ 총재고 주택 1,763만호 중 아파트는 약 1,082만호로 총 재고주택 중 아파트가 약 61%를 차지
 - 다세대주택은 약 213만호이며, 연립주택은 51만호, 단독주택은 394만호 정도
- ◆ 공동주택의 총량인 약 1,345만호 중 아파트를 제외한 공동주택은 264만호 수준으로 공동주택 중에서도 아파트가 1,000만호 이상의 지배적인 주택유형이며 이 비중은 지속적으로 증가 중
 - 여기에 더해 최근 2.4 대책 등 도심 재개발에 관한 정책이 발표됨에 따라 수도권의 아파트 비중 증가는 더욱 가속화 될 것으로 예상

◆ 우리나라의 아파트는 대단지형 아파트를 선호하는 형태로 발전해 왔는데, 1970년대부터 본격화된 단지형 아파트 중심 주택공급정책은 한국 주택시장의 구조적 변화를 야기

- ◆ 1970년대만 하더라도 찾아보기 힘들었던 1,000세대 이상 대단지 아파트는 현재 2,000개를 넘어섰으며 이러한 대단지 아파트의 증가는 주거지의 구획, 행정, 도로망, 라이프스타일 등 도시환경 전반에 걸친 구조적 변화를 일으킴

〈주택유형별 현황〉

(단위: 호)

구분	전국	서울	경기·인천	지방광역시	기타지방
전체주택	17,633,327	2,894,078	5,167,059	3,395,052	6,058,179
아파트	10,826,044	1,679,639	3,484,581	2,400,900	3,161,412
다세대	2,139,885	749,971	651,613	353,735	215,870
연립	508,664	112,372	152,500	67,912	174,767
단독주택	3,948,984	322,453	605,646	593,713	2,411,073

※ 자료: 통계청, 주택총조사, 주택의 유형별 주택

▶ '80~'10년대를 거치면서 아파트 단지의 규모가 점점 거대화됨에 따라 최근에는 신도시 급 규모의 아파트 단지도 등장

- 단지별 세대수 또한 점점 거대화 되어 최근 10,000세대가 넘는 아파트단지(둔촌주공아파트 재개발 완료시 12,032세대)도 출현하는 등 반세기에 걸쳐 우리나라의 주거환경은 단지형 아파트를 중심으로 재편
- 또한 고층 아파트 선호 경향도 강화되며, 1970년대 20층에 그치던 아파트의 최고층수는 점점 높아져 2000년대 이후에는 80층 이상의 초고층 아파트도 등장

◆ **단지형 아파트가 현재와 같이 고층·대규모의 형태로 자리잡은 이유를 설명하기 위해 그간의 발전과정과 변천과정을 살펴볼 필요가 있음**

- ▶ 현재에 이르러 단지형 아파트는 수도권, 광역시, 중소도시의 구분없이 전국적으로 선호되고 있음
- ▶ 또한 한국의 아파트는 고급화 경향으로 인해 소득계층에 구분 없이 선호되고 있는데, 이는 공동주택이 전반적으로 저소득층 및 주거취약계층을 위한 주거유형으로 인식되는 해외의 사례와 비교해 볼 때 매우 이례적인 현상임
- ▶ 광범위하게 선호되는 아파트에 대한 인식은 수십 년에 걸쳐 다양한 요인들이 누적되고, 여러 가지 면에서 변화와 진화를 거듭하면서 현재에 이름
- ▶ 따라서 현재 단지형 아파트에 대한 인식과 선호를 이해하기 위해서는 시대적으로 특수한 배경 하에 진행된 주거환경의 변화 및 아파트 관련 정책의 흐름을 고려하여 살펴보고 이해할 필요가 있음

2. 대단지형 아파트 공급 정책의 변천과정

◆ (1960년대 : 최초의 아파트 공급) 서울의 급격한 주택부족문제에 직면한 1960년대 초 정부는 일본의 주택정책을 참고하여 주택공급 체계를 이원화하는 쪽으로 주택정책 기초를 수립

- ◆ 주택공급 이원화 체계는 저소득층 주택공급은 지방정부가 담당하고 중산층을 위한 주택은 대한주택공사가 담당하는 것으로, 이는 1962년 제1차 경제개발 5개년 계획의 일부로 진행
- ◆ 그러나 60년대의 어려운 경제상황 속에서 정부는 경공업 주도 경제개발을 주도하는데 우선 순위를 두고 있었고, 정부재원 부족으로 주택정책은 방향만 수립되었을 뿐 실질적인 주택 공급은 진행이 더뎠음
- ◆ 서울의 경우 1960년~1970년대의 경이적인 수준의 인구증가로 인해 주택수요가 매우 폭발적으로 증가하였는데, 이의 해결을 위해 여러 공동주택유형 중 신속하고 많은 물량의 주택공급이 가능한 아파트가 중요하게 고려됨
 - 서울의 인구는 1955년에 약 150만에서 1965년에 약 380만, 1975년에는 약 680만 수준으로 증가, 10년마다 약 2배씩 인구가 증가

◆ 단독주택과 공동주택의 여러 유형 중 한정된 토지 위에 표준화된 건축기술로 주택을 대량으로 신속하게 공급하는데 있어 아파트가 효과적인 주택 유형임에는 큰 이견이 없었음

- ◆ 그러나 아파트 공급을 위해서는 대규모의 단일부지가 우선적으로 필요하고, 부지확보에는 많은 토지비용이 소요되므로 재원이 부족한 정부로서는 많은 물량을 공급하기는 어려웠음
- ◆ 이로 인해 초기의 아파트는 대부분 국공유지를 중심으로 공급
 - 최초의 한국형 아파트인 마포아파트(1961) 및 서울 시민 아파트(1966~1969), 동부 이촌동 공무원 아파트(1966) 등이 국공유지 및 사유지를 기반으로 건설

◆ 전근대적 주거문화가 일반적이었던 당시에 아파트는 새로운 주택유형이자 고급 주거 유형의 하나로 많은 주목을 받았으나, 공급물량이 적어 시장에 미치는 영향력은 거의 없었음

- '60~'70년대 대부분의 국민들은 재래식 화장실이 딸린 집에 생활할 정도로 전근대적 주거유형이 일반적

- ▶ 1960년대 공동주택으로서 아파트는 단지형 구조, 보일러시설, 공용공간 제공 등 새로운 주거개념을 대중들에게 제시하였으나 대중적이고 일반적인 주거유형으로 인식되지는 못했음

〈마포아파트와 종암아파트 기록사진〉

마포 아파트



종암 아파트



※ 자료:국가기록원 마포아파트 항공사진 촬영(좌), 중앙산업 홈페이지(우)

- ▶ (1970년대 : 공유수면 매립) 1970년대에 접어들면서 홍수 등으로 인해 범람의 피해가 잦은 한강변을 정리하는 대공사를 진행, 이때 확보한 대규모 토지가 주택 공급을 위한 택지로 전환

- ▶ 한강변 정리사업의 일환으로 한강제방기능과 간선순환도로의 기능을 동시에 수행하는 강변도로가 건설되면서 공유수면 매립사업이 병행, 이로 인해 대량의 국공유지가 형성
 - 공공사업인 공유수면 매립사업으로 형성되는 토지는 1차적으로 국공유지로 귀속
- ▶ 한강변 도로건설로 서울에 양호한 입지를 가진 수 만평의 택지가 조성되고, 이를 기반으로 민간건설회사들이 아파트를 공급함에 따라 극심한 주택부족에 시달리던 서울시는 이를 효과적인 주택난의 해법으로 인식
 - 공유수면 매립을 통해 민간 건설회사들은 아파트 건설이 토지만 확보하면 높은 수익을 얻을 수 있는 이권 사업임을 경험함
 - 또한, 이를 계기로 공공영역 뿐 아니라 민간회사들도 공유수면 매립 허가를 정부로부터 얻어 아파트 단지를 경쟁적으로 건설하기 시작
 - 동부 이촌동 한강맨션(1970), 여의도 시범아파트(1971), 구반포 주공아파트(1971), 압구정 현대아파트(1975) 등 이 이때 확보된 주택부지를 기반으로 건설

◆ 정부는 매립지 아파트 공급을 통해 양질의 주택을 대량 공급한다는 정책목표도 비교적 쉽게 달성할 수 있었으며, 이와 동시에 발생하는 많은 이점을 경험

- ◆ 기존 토지보상제도인 토지구획사업과는 달리 공유수면 매립으로 발생한 토지는 토지소유자 환지 등과 같은 번거로운 과정이 필요 없으며, 대규모 부지 확보를 통한 대량 주택공급이 신속하게 가능한 것이 이점
- ◆ 또한 단지형 아파트 공급으로 중앙정부 및 지방정부(서울시)는 원래는 공공투자를 통해 마련해야 할 도로, 공원, 학교부지 등의 도시 기반 시설 대부분을 토지 및 주택 조성단계에서 사업자에 위임
- ◆ 이를 통해 정부는 간선도로 및 토목 기반 시설들만 책임짐으로써 거대한 도시환경 및 인프라 건설에 들어가는 막대한 비용을 대폭 절약할 수 있었음
 - 단지형 아파트 공급은 경제개발을 주도하느라 항상 재원이 부족한 정부와 민간과 그리고 주택 수요자인 일반 국민이 모두 만족할만한 주택공급모델로 여겨짐
 - 더불어 1970년대 초 아파트 단지들이 건설되면서 건설 분양 관리 및 운영 등에 따른 수많은 노하우와 함께 부지 매각으로 인한 막대한 이윤이 정부에게 전달
- ◆ 정부와 민간 모두 토지조성가액 및 아파트부지 공급비용만 낮게 책정된다면 재정적·정책적으로 상호보완적 이익을 취할 수 있음을 경험했으며, 단지형 아파트 대량 공급이 효율적인 주택공급 방식이라는 공감대를 형성
 - 단지형 아파트 건설이 전국적으로 유행하고 확산되는 단초가 1960년대 공유수면매립에 관한 경험과 공감대를 토대로 마련되었다고 볼 수 있음

◆ 그러나 여전히 서울의 수요대비 주택공급은 절대적으로 부족하였으며, 주택용지의 신속한 확보가 어려운 기존 토지구획정리사업의 단점과 주택공급확대라는 정부 목표가 충돌

- ◆ 과거 주택용지 개발은 주로 토지구획정리사업의 형태로 진행
 - 토지구획정리사업은 1904년 독일에서 처음 시작된 방식으로 정부가 별도의 재정투입 없이 공공용지를 획득할 수 있다는 장점으로 인해 광범위한 국가에서 활용
 - 수도권에서도 이미 일제시대부터 돈암동, 영등포 등 여러 지역이 토지구획정리사업을 통해 시가지 정비를 진행
 - 토지구획정리사업은 복잡한 필지의 토지를 도시기반시설에 필요한 용지(도로, 공원, 공공시설)를 제외한 나머지 토지를 구획해 지주에게 돌려주는 환지(換地) 방식으로 보상하고 개발하는 것으로 토지구입비용이 들어가지 않는다는 장점을 지님

▶ 토지구획방식은 정부가 토지용도를 조정함에 따라 발생하는 체비지 매각을 통해 정부의 재원 및 도시기반시설의 건설비용을 마련하는 방식으로 일반적이고 광범위하게 사용되는 전통적 토지개발 방식

- 체비지란 구획정리 지구 내 지역주민의 개인 토지를 점유면적에 따라 감보율을 적용하여 떼어내 확보한 토지를 이룸
- 감보율이란 토지개발 시 소유자별로 정부가 가져가는 일정부분의 토지비율을 의미하며, 전답이나 임야 등 토지의 성격에 따라 다르게 적용. 감보율은 보통 사업시행자와 토지소유주간의 협의를 통해 사업 시행의 인가를 받을 때 결정

▶ 토지구획방식은 정부입장에서는 토지개발 비용을 들이지 않고 토지를 개발할 수 있으며, 지구입장에서는 용도의 변경을 통해 토지가격이 상승하므로 양측이 만족할 수 있는 효과적인 개발 방식으로 인식

▶ 그러나 대규모 토지구획 진행시 다수의 토지 소유권자들이 복잡한 형태로 존재하기 때문에 아파트 단지 건설에 들어가는 대규모 주택용지의 신속한 확보가 어렵다는 한계가 존재, 이로 인해 새로운 방식에 대한 요구가 증대

◆ (1970년대 : 아파트 지구의 지정) 70년대 초 대규모 구획정리사업을 통한 광대한 택지를 확보했으나 기존 방식의 근본적인 한계로 인해 주택공급에 차질을 빚자 새로운 주택부지 확보 정책이 필요

- 1970년대 초 영동과 잠실에 진행된 토지구획정리 사업의 규모는 전례 없는 규모로 영동지역이 930만평, 잠실지역 340만평에 달하는 광대한 영역에 사업이 진행

▶ 1975년 약 900만평의 거대한 규모를 가진 영동 구획정리 지구는 커다란 난항을 겪고 있었음

- 당시만 하더라도 잠원동, 반포동 등을 포함하는 한강 이남의 지역은 구획정리 이후에도 저지대 특성으로 인해 간혹 침수되는 경우가 있어 인기가 적었음

▶ 이런 배경하에 매립지 아파트단지 건설로 이득을 본 민간 기업은 추가적인 주택용지확보에 어려움을 겪고 있었고, 서울의 인구집중은 더욱 가속화되는 상황에서 주택 수급불균형은 매우 심각한 사회문제로 부상

- ▶ 정부는 서울의 인구집중이 이미 도시기반이 존재하는 강북을 중심으로 진행됨에 따라 다양한 도시문제에 직면하였으며 강남으로의 인구 분산이 매우 시급한 문제로 취급
 - 영동과 잠실 지구는 환지처분 이후 수많은 토지투기자들이 매매를 반복함에 따라 100평, 200평 정도로 분할되어 군소지주들이 난립해 있는 형국
 - 이를 기존의 방식으로 토지를 사 모아 아파트 부지를 확보하는 일은 시간도 오래 걸리고 비용도 많이 소모되므로, 빠르고 싸게 부지를 확보하고 싶은 민간의 건설사와 신속한 대량 주택공급을 목표로 한 정부 둘 다 원치 않는 방식
 - 당시 존재하고 있던 여러 방법론 중 이에 대한 해결책을 찾는 것은 거의 불가능한 것으로 여겨질 정도로 어려운 문제로 인식
- ▶ 시대적 특성을 반영하듯 박정희 대통령은 1975년 3월 4일 연두 순시에서 첫 번째 사항으로 강북인구의 강남 분산을 지시

▶ 시대적 특수성 하에 기존방식으로는 해결이 어려운 영동과 잠실의 주택부지 확보 문제 해결을 위해 「아파트 지구」라는 전례 없고 독창적인 정책이 전격적으로 도입

- ▶ 아파트 지구란 해당지구 내에 아파트 및 그 부속건물만을 건설할 수 있게 규정한 정책으로, 이렇게 되면 지주들은 토지를 아파트사업자에게 팔 수밖에 없는 환경이 조성
- ▶ 이는 사실상 토지구획으로 환지된 지주들의 토지이용을 국가가 강제적으로 단일유형으로 개발되도록 종용하는 방식
 - 구획정리사업 진행 중 아파트 지구가 아니었을 때에도 이미 소규모 필지 단위로 토지가 빈번하게 거래되고 있었음
 - 아파트 지구가 지정된 이후 아파트와 그 부속건물 이외의 건물을 불허하는 강력한 방침이 결정됨에 따라 구획지구내의 토지를 소유한 지주들은 해당 토지를 아파트업자에게 팔 수 밖에 없게 됨
 - 아파트 건설업 또한 정부가 사업권 면허를 지정해주는 것으로 토지소유자가 자기 소유의 작은 토지를 가지고 아파트 사업을 새로 일으키는 것은 거의 불가능
 - 즉, 아파트 지구지정은 근본적으로 개인의 재산권이 정부에 의해 반강제로 침해당하는 것으로, 이는 권위주의 정부시절이었기에 가능한 정책으로 평가
- ▶ 아파트 지구를 중심으로 토지확보가 용이해짐에 따라 아파트 건설업자들이 경쟁적으로 아파트 부지를 확보하고 단지형으로 한꺼번에 아파트를 공급
 - 이때 공급된 아파트들은 미성 1·2차 아파트, 신사동 현대아파트, 반포 우성아파트, 한양아파트 등으로 현재까지 고급 공동주택단지를 형성

- ▶ 한신공영, 주택공사, 롯데건설, 현대, 한양, 삼익주택 등 건설사들이 경쟁적으로 아파트 건설에 참여함에 따라 대단지형 고층 아파트가 영동지구(지금의 강남지역)에 빠르게 건설되기 시작함
- ▶ 아파트 지구지정 정책의 도입으로 주택시장 및 건설업이 크게 성장하는 등 새로운 주택 공급정책은 주택시장에 큰 영향을 미침
 - 1977년 하반기부터 1978년까지 주택경기가 당시 기준으로 최고조에 달함(주택은행, 주택은행 20년사, 1988년, p.30)
- ▶ **(1970년대 : 근린주구론 도입) 아파트 지구 지정을 통해 공급된 부지에는 근린주구 이론에 기반한 아파트 단지들이 본격적으로 공급**
 - ▶ 근린주구(近隣住區) 이론에 따라 공급된 막대한 물량의 신규 아파트 단지들은 서구적 스타일의 새로운 주거문화를 본격적으로 제시하였으며 큰 인기를 누리며 빠르게 분양이 마감
 - ▶ 근린주구 이론은 간선도로로 둘러싸인 블록 내에 생활시설을 종합적으로 망라하여 새롭고 도시적이며, 편리한 라이프 스타일을 제시
 - 간선도로는 폭이 12m가 넘는 도로로 보통 통과도로로 구성되며 보통 약 500m의 간격으로 가로세로의 가로망을 형성
 - ▶ 공공시설 및 상업시설, 공원 녹지를 도보로 활용할 수 있는 강남의 단지형 아파트 지역은 건설사들이 기부 채납하는 학교시설까지 더해지면서 대규모 생활권을 형성
 - ▶ 강남지역을 중심으로 성공한 아파트 공급 모형은 단독주택 중심의 무계획적 주거환경을 가진 강북의 구도심 대비 희소하면서도 쾌적한 도시환경을 제공하였으며 빠르게 사람들의 아파트에 대한 선호를 강화시킴
- ▶ **1970년대 아파트 공급정책의 변천과정을 거치면서 완성된 대규모 단지형 아파트 중심의 종합적인 주택도시개발은 우리나라 전체의 주요한 주택공급 모형으로 자리 잡음**

<근린주구론에 따른 아파트 단지의 형성>

압구정 현대아파트 (1975~1977)



잠실주공아파트 1~4 단지(1974~1975)



※ 자료: 이상헌, 2018, 1960년대 말 1980년대 초 서울의 아파트 단지 상가배치의 변화과정에 대한 연구

3. 단지형 아파트 확산으로 인한 주택시장의 구조적 변화

◆ 1970~1980년대를 거치면서 단지형 아파트 중심의 주택공급정책은 전국적으로 확산

- ▶ 특히 주택 200만호 공급 정책이 추진됨에 따라 아파트 동간 간격 및 건폐율·용적률 등의 규제가 완화되면서, 건설사의 수익증대와 더불어 아파트 단지의 인구 수용능력이 크게 확대
- ▶ 아파트 지구 지정으로 확립된 대단지 아파트 주택공급 모형은 1970년대부터 1990년대까지 약 20년간 제도적 지원을 바탕으로 서울을 비롯한 전국 광역도시 및 도시권역으로 확산

◆ 단지형 아파트 중심 주택공급 모델은 주택정책의 구조에 영향을 미쳤으며, 주택 건설 산업에도 큰 영향을 미침

- ▶ 수도권 뿐 아니라 전국적으로 진행된 급격한 도시화로 전국단위 주택보급률의 빠른 증가를 원하는 정부의 목표와 막대한 수익을 원하는 건설기업간의 목표가 맞물려 더욱 강력한 제도적 지원이 필요한 환경이 조성
- ▶ 정부, 기업, 주택수요자의 이해관계가 결합되는 70년대의 시대적 특수성은 추가적인 주택 공급 정책의 배경으로 작용
 - 건설사 입장에서 아파트중심의 주택공급은 실질적인 건축비용은 높은 편이나, 대규모의 신속한 건설이 가능해 규모의 경제측면에서 장점이 존재

▶ 대규모의 신속한 주택공급을 목표로 하는 정부는 공공과 민간이 협력하는 공영 개발의 성격을 가진 단지형 아파트 모델을 개량 및 보완하는 과정에서 새롭고 다양한 정책을 진행

- ▶ 단지형 아파트가 인기를 끌자 신규아파트의 분양가격은 빠르게 상승
- ▶ 단지형 아파트 공급은 아파트 지구라는 토지 개발방식을 바탕으로 공영개발이라는 이름하에 필연적으로 공적성격이 부여되어 있었으므로 주택수요자를 위한 공적 성격의 가격정책이 필요해짐
- ▶ 이러한 공공영역과 민간영역이 결합된 주택공급 정책은 분양가 상한제 및 청약제도 성립의 배경으로 작용, 또한 주택금융 측면의 선분양제 도입도 1970년대 후반의 아파트 개발과 깊게 관련
 - 경제개발 5개년 계획의 실행을 위해 건설산업육성이 경제발전의 한축으로 지정되면서, 주택은행의 금융측면 지원이 정책적으로 결정되었으며 이를 바탕으로 아파트 분양계약서를 기반으로 한 담보대출이 실행
 - 대출의 담보는 해당사업의 토지로 아파트 개발이 확정되어 있으니 위험이 매우 적었고, 주택 건설업자들 또한 토지를 매입하는 족족 이와 같은 대출방식을 기반으로 아파트의 건설이 가능, 이러한 흐름은 선분양제의 기초가 됨
- ▶ 공영 개발된 토지위에 민간자본의 투입이 유도되는 모형이 형성되면서, 자본력이 취약한 건설회사들을 위해 현재의 선분양제가 도입

▶ 택지공급 및 신도시 개발을 통한 대규모 주택공급을 위해 정부는 단지형 아파트 개발을 제도정비를 통해 적극 지원, 기존 토지개발 및 주택건설에 관한 제도 또한 개정

- ▶ 단지형 아파트의 설계 조례 및 주택건설촉진법, 택지개발촉진법이 70년대 말 80년대 초 도입
 - 1977년 '서울특별시 아파트 지구 건축조례'를 통해 단지형 아파트는 3천㎡ 이하로 최소면적을 규정하고 건폐율 25%, 용적률 200% 이하로 하는 등 아파트 단지설계의 최초 원형이 정리
- ▶ 또한, 1977년 주택건설촉진법을 전면 개정함으로써 단지형 아파트 개발의 절차와 기준을 제도화, 1980년에는 향후 신도시 개발에 필요한 광대한 규모의 주택부지 확보를 용이하게 하는 택지개발촉진법을 제정
 - 그리고 1980년대 과천 신도시를 시작으로 개포지구, 목동신시가지, 상계신시가지 등이 택지 개발촉진법으로 토지를 개발하고 주택건설촉진법으로 단지형 아파트를 공급

- ▶ 신도시 택지공급이 택지개발촉진법으로 인해 획기적으로 기간이 단축됨에 따라 단지형 아파트의 전국적 확산 양상이 더욱 가속화되었으며 주택보급률도 매우 가파르게 상승
- ▶ 한편 서울 도심지의 노후주거지 재개발도 전면철거 후 구역단위로 아파트를 공급하는 방식으로 진행되면서, 도시외곽 뿐 아니라 도심에도 아파트를 중심으로 주택이 공급
- ▶ 이로써 전국 어디서나 단지형 아파트가 빠르게 공급될 수 있는 정책적 환경이 형성되었으며, 1980년대를 기점으로 단지형 아파트가 전국적으로 빠르게 확산

4. 결론

- ▶ 1960~1970년대 우리나라는 주택 공급물량이 수요에 비해 절대적으로 부족해 수도권을 비롯한 대부분의 도시권역이 극심한 주거난에 직면하였으며, 이는 심각한 사회문제를 형성
 - ▶ 정부는 정부주도 경제개발로 인해 항상 재정이 부족한 상태였으며, 인구가 급증하는 수도권은 산적한 문제로 인해 대규모 택지 개발이 어려운 상태
- ▶ 정부는 다양한 방안을 시도한 끝에 1)공유수면 매립 아파트 공급 2)대규모 아파트 지구 지정 3)근린주구론 기반 단지형 아파트 공급의 과정을 거쳐 현재와 같은 단지형 아파트 공급 모형을 완성
- ▶ 단지형 고층 아파트는 편의 위주의 장점이 크게 작용하는데 반해, 도시환경 면에서는 단점이 크게 작용하는 양면적 특성이 공존
 - ▶ 단지형 아파트의 확산 및 인기에는 주차공간과 녹지공간 확보에 따른 안락함과 편리함, 투자가치의 지속적 상승, 가치평가의 용이성, 주거자체가 부여하는 계층성 등 경제·사회적 측면에서 복합적인 원인들이 존재
 - ▶ 그러나 도시 환경 측면에서는 대필지 단위 주거지개발로 인해, 향후 대규모 주택 노후화에 따른 정비사업의 진행이 어려운 것이 큰 단점으로 지적
 - 1970~1980년대를 지나며 확립된 대단지형 아파트 공급은 이후 예상보다 훨씬 더 가까운 미래에 재개발·재건축이라는 문제에 직면

- ◆ 이렇듯 단지형 아파트 공급정책은 장점과 단점이 공존하고 있으나, 1960~1970년대에는 주택공급이 무엇보다 시급한 과제였던 시대적 특수성이 존재했다는 것을 이해할 필요가 있음
- ◆ 향후 장수명 아파트 공급, 다양한 주택유형 및 주택단지의 개발, 기존 주택의 리모델링 지원 등 단지형 아파트 중심 주택공급정책의 단점을 보완할 수 있는 여러가지 노력이 필요

참고문헌

- 박인석, 아파트 한국사회, 2013년
- 발레리 줄레조, 아파트 공화국, 2007년
- 손정목, 서울도시계획이야기 2권·3권, 2003년
- 임동근·김종배, 메트로폴리스 서울의 탄생, 2018년
- 통계청, 인구주택 총조사, 2019년