KIEAE Journal, Vol. 26, No. 5, Oct. 2026, pp.117-124.

Check for updates

KIEAE Journal

Korea Institute of Ecological Architecture and Environment

141

2010년대 이후 제주 도시 단지형 타운하우스 분포 및 배치 특성에 관한 연구
- 중산간 및 외곽 녹지 지역의 저층주거지를 중심으로 -

Distribution and Layout Characteristics of Urban Complex-Type Townhouses in Jeju Island Since the 2010s
- Focusing on Low-Rise Residential Areas in Mid-Mountainous and Suburban Green Zones -

오성헌*
Seong-Heon Oh*

** Main author, Professor, Dept. of Architecture, Gwangju Univ., South Korea (oh3769@gwangju.ac.kr)*

ABSTRACT

Purpose: An empirical analysis is presented on the spatial distribution and architectural layout characteristics of low-rise townhouses built in Jeju Island (2011~2025). Driven by a rapid influx of migrants, housing demand drastically shifted from traditional urban centers to peripheral mid-mountain areas. Townhouses emerged as a hybrid residential typology satisfying migrants' dual desires for the physical independence of single-family homes and the security and management convenience of apartment complexes. **Method:** We thoroughly investigated 155 townhouse complexes with confirmed completion dates. Population mobility data was utilized to trace the demographic influx trends, and the complexes were geographically mapped into six distinct regions. Architecturally, the layout patterns were quantitatively classified into three analytical frameworks: the detached, shared wall, and courtyard types. **Result:** The findings reveal a clear spatial diversification away from dense urban centers toward specific regions supported by key infrastructure. Architecturally, a strong preference for the detached layout (85%) was confirmed, contrasting sharply with land-efficient mainland designs and establishing a uniquely evolved Jeju-style residential model.

ⓒ 2026. KIEAE all rights reserved.

KEYWORD

제주 타운하우스
중산간 지역
저층 주거지

Jeju Townhouse
Mid-Mountainous Areas
Low-Rise Housing

ACCEPTANCE INFO

Received Sep. 18, 2026
Final revision received Sep. 29, 2026
Accepted Oct. 2, 2026

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

제주도는 특수한 지리적 환경과 고유한 문화를 바탕으로 근대적인 도시화 과정을 거치며 인구 분포 및 주거 형태 측면에서 뚜렷한 변화를 보여왔다. 2010년대 외부 인구의 대규모 순유입을 통해 주거 공간의 다변화가 이루어지기 전까지, 제주의 인구와 주거 공간은 제주시와 서귀포시의 주요 도심(동 지역)에 극심하게 편중되어 있었다. 이는 1960년대 이후 국가 차원의 관광 산업 육성과 그로 인한 인구 유입, 그리고 이들을 수용하고자 행정 및 경제 중심지에 대규모 택지개발 사업을 집중적으로 추진한 결과이다. 나아가 주거 유형에 있어서도 큰 변화가 발생했는데, 1970년대 무려 94%에 달했던 전통적인 단독주택 중심의 취락 구조는 1990년대 대단위 택지개발을 기점으로 서서히 변화하기 시작하였다. 이후 2000년대에 접어들면서부터는 아파트와 연립주택 등 공동주택 위주로 주거 문화 변화의 전환이 이루어졌다[1].

이러한 기존 양상과 달리, 2010년대부터 지칭된 소위 '제주살이 열풍'[1]이 불기 전인 2010년 이전에는 찾아보기 힘들었던 새로운 주거 유형과 공간적 현상이 2011년 이후 타지역으로부터의 순유입 인구가 급증하면서 본격적으로 나타나기 시작했다. 기존 제주시와 서귀포시 중심부에 집중되었던 주거 유형이 유입 인구 증가에 따라 제주 전역의 6개 권역으로 다변화되었으며, 이 과정에서 중산간 및 외곽 자연녹지 지역을 중심으로 '타운하우스'라는 새로운 주거 유형이 대거 형성된 것이다.

통계청의 인구 이동 자료에 따르면, 제주 지역의 순유입 인구는 2014년 11,112명을 기록한 이후 2015년 14,257명, 2016년 14,632명, 2017년 14,005명에 달하며 급속한 유입 증가세를 보였다.[2] 이와 같은 대규모 인구 유입 및 주거 공간의 확산 현상 배경에는 단순한 경제적 동기보다 경쟁적인 도시화에서 벗어나 자연 친화적인 환경을 누리고자 하는 이주민의 욕구가 작용했다. 제주로 이주한 순유입 인구(이하 이주민)들은 귀농·귀촌, 문화·예술 활동, 자녀 교육(국제학교 등)과 같은 대안적이고 다목적인 동기를 가지고 정착하였다[2]. 이들의 흐름과 맞물려 집중적으로 공급된 저층 주거 단지인 '타운하우스'는 전원생활이 주는 정서적 가치(개별 마당을 통한 프라이버시 확보)를 원하면서도, 낯선 환경에서의 거주 불안감과 유지 관리의 부담을 덜어주는 공동주택의 현실적 이점(공동 보안 시스템 및 관리의 편의성)을 동시에 추구하는 이주민의 복합적인 수요를 충족시켰다[3]. 이에 제주도에서 2011년~2025년 시기에 지어진 타운하우스의 155개소중 순유입이 급증한 기간에 준공된 단지는 2016년 27건(17.1%), 2017년 46건(29.7%), 2018년 29건(18.7%), 2019년 15건(9.7%) 등으로 전체의 75.2%를 넘어선다.

이처럼 새로운 주거 유형으로 확산된 제주 타운 하우스 분포 양상

pISSN 2288-968X, eISSN 2288-9698
http://dx.doi.org/10.12813/kieae.2026.26.5.117

과 권역별 배치 특성은 내륙에서 지어지는 타운하우스의 차이를 보인다. 대지 이용 효율을 높이기 위해 공유벽(합벽)을 위주로 계획되는 내륙의 도심형 타운하우스나 세컨드 하우스 개념[4]과는 달리, 제주의 타운하우스는 이주민의 특수한 주거요구가 건축적으로 발현된 고유의 차별성을 지닌다.

따라서 본 연구는 2010년 이후 제주로의 순유입 인구 증가에 따라 기존 도심을 벗어나 6개 권역으로 다변화되어 분포된 타운하우스의 건축계획적 단지 배치 특성 및 유형을 실증적으로 분석함으로써, 중산간[3] 일대 등에 새롭게 형성된 주거 유형의 실체와 그 건축적 특성을 해석 하는 데 목적이 있다.

1.2. 연구 범위 및 방법

본 연구는 2010년 이후 본격화된 제주도 주거 분포의 공간적 다변화 현상과 새롭게 형성된 타운하우스의 건축계획적 특성을 실증하기 위해 다음과 같은 시·공간적 범위와 단계별 연구 방법을 적용하였다.

첫째, 시·공간적 연구 범위의 설정이다. 공간적 대상은 제주도 전역에 조성된 타운하우스 단지 중 준공 연도가 명확히 확인된 155개소 단지를 표본으로 설정[4]하였다. 시간적 범위는 '제주살이 열풍' 이전인 2010년부터 인구 유입이 급속하게 증가한 시기를 거쳐 최근 2025년까지로 한정하여, 이주민 증가에 따른 주거 형태의 변화를 분석하였다.

둘째, 거시적 차원의 인구 유입 동향 및 지리적 분포 양상 분석이다. 통계청(KOSIS)의 공식 국내인구이동통계 데이터를 활용하여 제주도 순이동 인구의 급증기와 정체기를 구분하였다. 나아가 해당 시기에 준공된 155개 타운하우스의 지리적 위치를 전수 조사한 결과, 전체 단지가 6개 권역(제주시 북서부·북동부·중심권, 서귀포시 남서부·남동권·중심권)을 중심으로 폭넓게 분포하고 있음을 확인하였다. 이를 통해 과거 양대 도심(제주시 및 서귀포시 중심부)에 편중되어 있던 주거 축이 대규모 인구 유입 흐름과 맞물려 중산간 및 외곽 지역으로 확산되었으며, 타운하우스라는 주거 유형을 통해 공간적으로 다변화되는 양상을 실증적으로 규명하였다.

셋째, 건축계획적 단지 배치 특성 분석이다. 6개 권역으로 확산된 155개 타운하우스를 대상으로 건축물대장, 단지 배치도, 분양 자료 등을 종합하여 개별 주동의 연립 방식을 조사하였다. 이를 바탕으로 단지 배치 유형이 '독립형'과 '공유벽'의 두 가지 유형임을 확인하였다. 이를 통해 도심을 떠나 중산간 등에 자리 잡은 이주민들의 라이프스타일 요구(프라이버시 확보 및 단지 관리의 편의성)가 실제 건축적 배치 양상에 어떻게 반영되었는지 확인하고, 내륙부와 차별화되는 제주 타운하우스의 건축적 배치 특이성을 해석하였다.

2. 이론적 배경

2.1. 타운하우스의 건축 개념

타운하우스(Townhouse)는 단독주택이 지니는 개별 마당(정원)의 향유, 세대 간 프라이버시 확보, 지면 밀착성이라는 고유의 장점을 유지하면서, 동시에 공동주택이 제공하는 방범 및 보안 시스템, 커뮤니티 시설 공유, 주택 유지 관리의 편의성을 결합한 형태의 저층 집합 주거 모델이다[5]. 공간적으로는 주로 2~3층 규모의 주택을 연속적으로 병렬하거나 단지화하여 건립된다. 이때 개별 세대가 독립된 출입구를 가지며 수직적인 실내 공간을 독점적으로 소유하되, 수평적인 대지나 외부 부대시설, 방범 및 관리 시스템은 입주민이 공동으로 소유하고 운영하는 건축적 특징을 지닌다.

2.2. 제주도 선행 연구

기존의 타운하우스 관련 선행연구들은 주로 내륙의 도심 및 수도권을 중심으로 진행되어 왔다. 박상미 외[4], 유해연 외[5]의 연구 등은 타운하우스의 도시·사회·건축적 계획 특성과 커뮤니티 활동 공간을 심도 있게 분석하였으나, 그 공간적 범위가 내륙 도심지에 국한되어 있다는 한계를 지닌다.

반면 제주 지역의 주거 환경 변화를 다룬 조민아[1]의 연구는 1960년대부터 1980년대까지의 도시화 과정을 통해 제주시와 서귀포시를 중심으로 주거지가 편중된 사실을 실증하였으나, 2011년 이후 급속한 순유입 인구 증가로 인해 형성된 주거 다변화와 타운하우스라는 새로운 주거 유형의 등장은 다루지 못하였다. 또한, 정형철[7]의 연구는 2010년대 초반 서귀포시 남서부 권역에 설립된 영어교육도시 내 국제학교[5]가 인근 주거용 부동산에 미치는 영향을 분석하여 이주민의 교육 수요가 주택 시장에 작용함을 확인하였으나, 타운하우스의 공간적 확산 현상 전반을 조망하지는 않았다. 또한 제주도 타운하우스를 직접적으로 다룬 윤춘섭 외[3]의 연구는 2014년 이후 개발된 사례를 통해 단지 계획 및 건축적 특징을 분석하고 획일화된 주택 유형과 커뮤니티 시설 부족 등의 개선 지침을 제안하였다는 점에서 의의가 있다. 그러나 이 역시 타운하우스가 제주시와 서귀포시 중심부를 벗어나 읍·면 단위의 중산간 및 외곽 녹지 등 제주도의 다양한 지역으로 광범위하게 확산하며 '제주의 또 다른 주거 유형'으로 정착하고 있는 현황을 공간적·지리적 접근하는 데에는 미흡한 실정이다.

2.3. 연구의 차별성

기존의 타운하우스 관련 선행연구들은 주로 수도권 등 내륙의 택지개발지구를 중심으로 진행되어 왔다. 이들 연구는 가로 환경에 인접하여 도심 재생 및 밀도 극복을 목적으로 하는 '도심형(합벽식 등)' 주거지나, 휴양 및 여가를 위한 '교외형 세컨드하우스'의 물리적·경제적 특성을 분석하는 데 편중되어 있다[5].

그러나 이러한 시각은 제주도로의 순유입이 급증했던 기간(2011년~2017년)에 나타난 특수한 변화를 설명하기에 한계가 있다. 즉, 타운하우스가 제주의 읍·면 단위 중산간 및 외곽 자연녹지 등 6개 권역으로 광범위하게 확산되며 '제주의 새로운 주거 유형'으로 자리 잡게 된 공간적·사회적 현상을 해석하는 기초분석으로 미흡하였다. 이에 본 연구는 다음과 같은 측면에서 기존 선행연구들과 차별성을 갖는다.

첫째, 본 연구는 제주도라는 특수한 공간으로 이주하는 사람들이 지니는 상충하는 두 가지 주거 요구에 주목하여 타운하우스의 발생 배경을 고찰한다. 즉, 획일화되고 경쟁적인 환경을 떠나 '도시화에

서 벗어나 자연에서 생활하고 싶은 욕구'와, 연고가 없는 낯선 타지에 정착할 때 필연적으로 겪게 되는 방범 및 주택 유지 관리의 부담이 어떻게 타운하우스의 수요 창출 관점에서 접근을 한다.

둘째, 이주민의 주거 수요 증가에 따라 제주시와 서귀포시 중심부에 편중되어 있던 주거지가 중산간 등 6개 권역으로 어떻게 확산되고 다변화되었는지 그 지리적 분포 현황을 분석한다.

셋째, 다양한 자연녹지 지역으로 확산된 이주민들의 복합적인 주거 욕구가 물리적인 타운하우스 공간으로 어떻게 치환되었는지를 배치 및 연립 방식을 통해 해석한다. 이를 기반으로, 토지 이용 효율을 위해 공유벽 구조를 주로 채택하는 내륙의 타운하우스와 달리, 전원생활의 프라이버시를 철저히 보장받기 위한 '독립형' 단지 배치를 압도적으로 선호함과 동시에 '공동 관리 시스템'의 편의성을 결합하는 제주 타운하우스의 건축적 특성을 규명하고자 한다.

3. 연구 방법

3.1. 제주도 순유입 인구 동향과 타운하우스 준공 양상

제주 지역의 순유입 인구 추이는 2010년(437명)을 기점으로 꾸준한 증가세를 보였다. 특히 2014년(11,112명)부터 2017년(14,005명)까지는 매년 1만 명에서 1만 4천 명 안팎의 급속한 인구 유입이 이루어졌으며, 본 연구에서는 해당 시기를 '순유입 증가기'로 설정하였다.

그러나 2018년(8,853명)을 기점으로 순유입 규모가 1만 명 미만으로 감소했고, 2019년부터 2022년까지는 연평균 3,000명 대의 둔화된 유입세를 기록하였다. 이는 부동산 가격 급등 및 일자리 부족 현상 등 복합적인 사회·경제적 요인이 맞물리며 이주 열기가 점차 식어간 결과로 해석된다(Table 1.).

이러한 거시적인 인구 유입 동향은 제주도 내 타운하우스의 준공 시기 및 공간적 확산 양상으로 나타낸다. 2011년부터 2025년까지의 건축물대장 기준 준공 데이터를 분석한 결과, 2016년부터 2019년 사이에 타운하우스 공급이 급속히 집중된 것으로 확인된다. 해당 기간 동안 전체 155개소 중 117개소(75.2%)가 준공되었으며, 특히 2017년에는 단일 연도 최대치인 46개소(29.7%)가 건설되며 공급의 정점을 기록하였다. 통상적인 건축 인허가 및 시공 기간을 고려할 때, 이러한 준공 시기의 집중은 제주도로의 인구 순유입이 가장 급증했던 시기와 일치한다(Table 2.). 반면, 인구 순유출로 전환된 2023~2025년 시기의 공급 물량(2023년 6건, 2024년 3건, 2025년 1건)은 개발 기획 및 인·허가부터 준공까지 소요되는 주택 건설 특유의 시차 효과로 인해 유입 정점기 당시 시작된 사업들이 지연되어 완료된 것으로 2016~2018년 대비 공급 건수가 현저히 감소한 점은 인구 유입 동력의 감소가 시장 공급 축소로 이어진 결과로 해석된다.

결과적으로 이러한 시기적·공간적 집중 현상은 외부 인구의 대규

Table 1. Annual net migration population(2010~2025) statistics Korea (KOSIS), internal migration statistics

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
437	2,343	4,876	7,823	11,112	14,257	14,632	14,005
2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
8,853	2,936	3,378	3,917	3,148	-1,687	-3,361	-4,273

Table 2. Year of built townhouse

Year built	Region						
	A	B	C	D	E	F	Total
	North-Western Jejusi	North-Eastern Jejusi	Central-Jejusi	South-Western Seogwiposit	South-Easterr Seogwiposi	Central-Seogwiposi	
2011	-	-	-	-	-	1	1 (0.6%)
2012	-	-	-	-	-	-	0 (0%)
2013	1	-	-	1	-	-	2 (1.3%)
2014	-	-	-	1	-	-	1 (0.6%)
2015	1	-	-	1	2	-	4 (2.6%)
2016	11	8	4	2	2	-	27 (17.1%)
2017	19	13	6	4	3	1	46 (29.7%)
2018	8	4	2	9	1	5	29 (18.7%)
2019	5	1	-	8	1	-	15 (9.7%)
2020	2	-	-	2	2	1	7 (4.5%)
2021	1	-	-	1	2	-	4 (3%)
2022	2	1	1	5	-	-	9 (5.8%)
2023	1	2	1	2	-	-	6 (3.9%)
2024	1	1	-	1	-	-	3 (1.9%)
2025	-	-	-	1	-	-	1 (0.6%)
Total	52 (34%)	30 (19%)	14 (9%)	38 (25%)	13 (8%)	8 (5%)	155 (100%)

ⓒ 2026. Korea Institute of Ecological Architecture and Environment all rights reserved.

모 유입에 따른 새로운 주거 수요 창출에 기인한다. 제주국제공항 및 영어교육도시 등 특정 인프라의 확충과 미디어를 통한 제주 이주 트렌드(홍보 효과)에 적극적으로 반응한 이주민들이 그 주축이 되었다고 판단된다. 이러한 대규모 유입 인구의 주거적 요구는 과거 도심에 국한되었던 개발 양상을 탈피하게 만들었으며, 결과적으로 제주시 북서부(34%) 및 서귀포시 남서부(25%)를 포함한 외곽 6개 권역으로 타운하우스라는 신규 주거 유형을 확산시키고 정착시킨 원동력으로 분석된다.

3.2. 권역별 분포 양상

제주도는 행정 구역상 크게 제주시와 서귀포시의 양대 체제로 분류된다. 1970년대부터 1990년대에 이르기까지 제주도는 국내 대표적인 관광지로 부상하며 인구 유입과 도시화가 빠르게 진행되었다. 이 시기의 주거지 형성은 주로 제주시와 서귀포시의 핵심 인프라가 밀집한 중심부에 택지 개발이 집중되면서, 동(洞) 단위의 도심을 중심으로 주거 공간이 편중되는 양상을 띠었다.

그러나 2011년 이후 타지역으로부터의 외부 순유입 인구가 급증하면서 제주도의 주거 분포 양상에 뚜렷한 공간적 변화가 발생하기 시작했다. 복잡한 도시화에서 벗어나 자연 친화적인 환경을 추구하는 이주민들의 수요가 맞물리면서, 기존의 도심 편중 현상에서 벗어나 중산간 및 외곽 지역의 읍·면 단위로 '타운하우스'라는 새로운 주거 유형이 대거 들어서며 확산된 것이다.

따라서 본 연구는 이러한 타운하우스 중심의 주거 공간 확산과 다변화 과정을 분석하고 해석하기 위해 공간적 분석 틀을 재구성하였다. 구체적으로는 제주시와 서귀포시의 기존 도심(동 지역)뿐만 아니라 타운하우스 공급이 집중된 중산간 지역을 포함하는 최소 행정단위(읍·면 단위)를 기준으로 삼아, 제주도 전역을 총 6개의 권역(제주시 중심부, 제주시 동부, 제주시 서부, 서귀포시 중심부, 서귀포시 동부, 서귀포시 서부)으로 세분화하여 그 지리적 분포 양상을 분석한다(Fig. 1.).

3.3. 타운 하우스 연립 방식

다양한 자연녹지 지역으로 확산된 이주민들의 주거 욕구가 물리적인 타운하우스 공간으로 어떻게 치환되었는지를 해석하기 위해서는 단지의 배치 및 연립 방식에 대한 분석이 필수적이다. 도심의 토지 이용 효율을 높이기 위해 주로 공유벽(Shared Wall) 구조를 채택하는 내륙의 타운하우스와 달리[6], 제주의 타운하우스는 자연녹지 속에서 전원생활의 프라이버시를 철저히 보장받으면서도 공동 관리 시스템의 편의성을 결합하려는 특이성을 지닌다. 이러한 제주 타운하우스만의 건축계획적 특성을 해석하기 위해, 본 연구는 주동의 연립 방식을 다음의 두 가지 유형으로 분류하여 분석하고자 한다(Table 3.).

1) 독립형(Detached Type)

인접 세대와 건축물의 벽체를 전혀 공유하지 않고, 물리적으로 완전히 이격되어 독립적으로 배치된 형태이다. 일반적인 단독주택과 마찬가지로 넓은 개별 마당(정원)을 소유하며, 세대 간 층간·벽간 소음이나 시선 간섭이 적어 프라이버시 확보에 가장 유리한 구조이다. 이는 주로 자연 풍광 조망과 독립적인 전원생활을 극대화하기 위해 채택되는 배치 방식이다.

2) 공유벽(Shared Wall Type)

대지 이용의 효율성을 높이기 위해 두 세대 이상이 측면 벽체(합벽)를 서로 공유하며 연속적으로 이어지는 형태이다. 이는 내륙의 도심 인근에서 흔히 볼 수 있는 로우하우스(Row house)나 타운홈(Townhome), 연립형 테라스하우스의 전형적인 배치 양상으로, 토지 매입 비용 및 건축비를 절감하고 개발 밀도를 높이는 데 유리하다는 특징이 있다.

본 연구는 위의 두 가지 분류 기준을 바탕으로 제주도 내 155개 타운하우스 단지에 대한 전수 조사를 진행하였으며, 각 단지가 지닌 배치 유형을 권역별로 정량화하였다(Table 4.). 이를 통해 제주로 유입된 이주민들의 특수한 주거 요구가 주택 공급 시장에서 어떠한 건축적 배치 방식으로 발현 및 응답되었는지 분석하고자 한다.

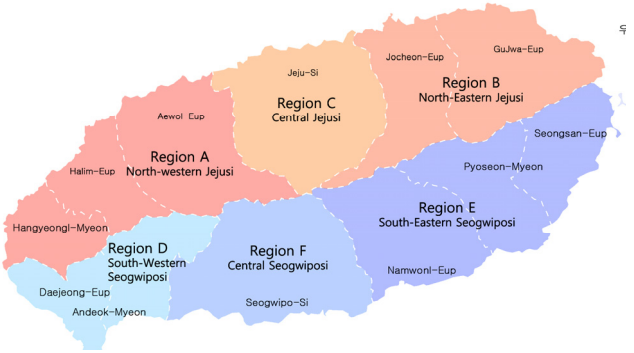


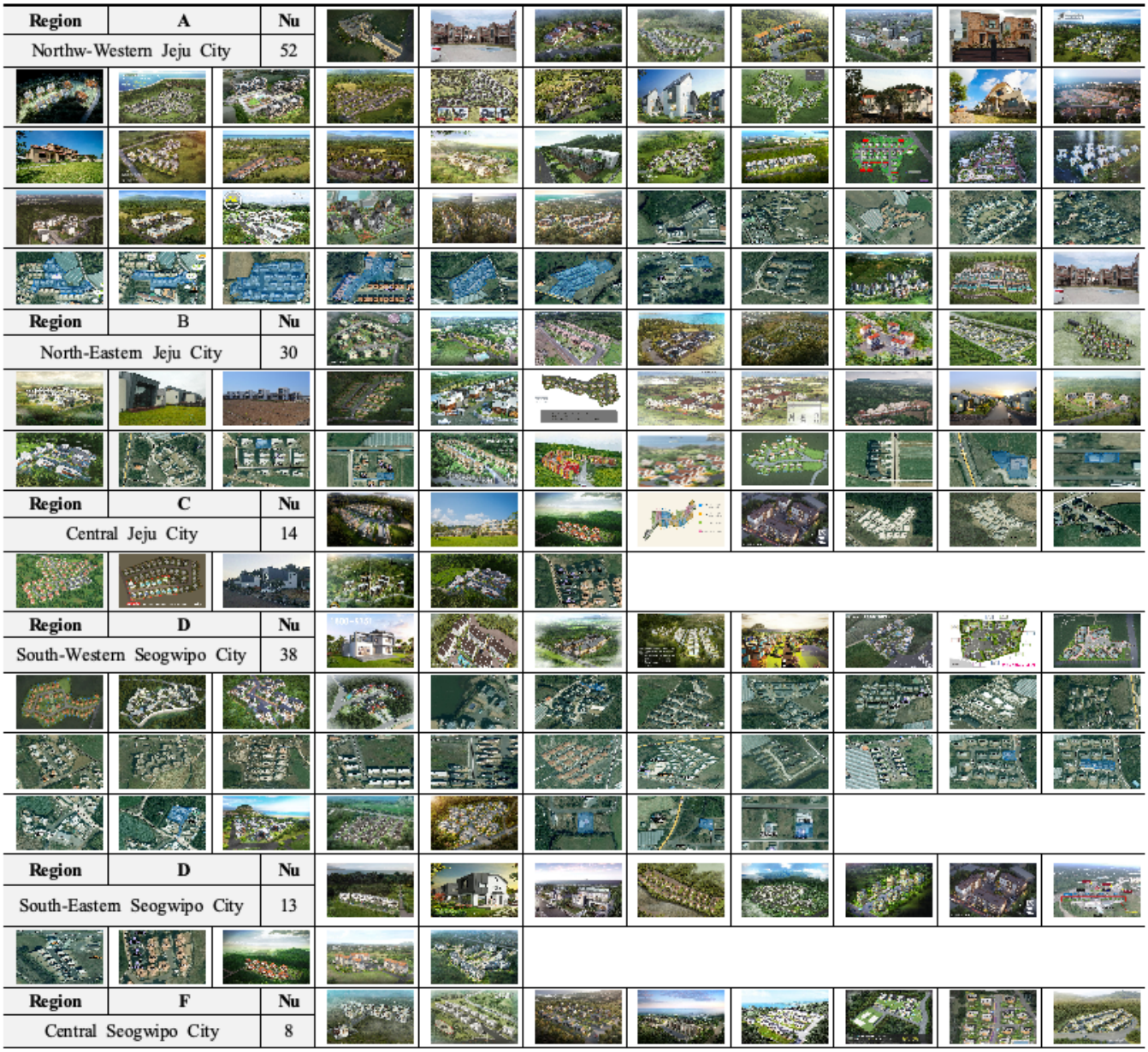
Fig. 1. Classification of administrative districts in Jeju

Table 3. Townhouse attachment method

Type	Region A (Northw-Western Jejusi)	
Detached type		 
	Region D (South-Western Seogwiposi)	
Shared wall type		 

Table 4. Distribution status of Jeju's townhouses

Region	A	Nu
Northw-Western Jeju City		52
Region	B	Nu
North-Eastern Jeju City		30
Region	C	Nu
Central Jeju City		14
Region	D	Nu
South-Western Seogwipo City		38
Region	D	Nu
South-Eastern Seogwipo City		13
Region	F	Nu
Central Seogwipo City		8



4. 제주도 타운하우스의 분포와 배치 특성

4.1. 제주도 주거 유형 변화와 공간적 다변화

제주도의 주거 형태는 지리적 특수성과 전통적인 취락 구조의 영향으로 오랫동안 수평적 형태의 단독주택이 지배적이었다. 실제로 1970년대까지만 해도 제주 지역의 단독주택 비율은 전체 주택의 약 94%에 달할 정도로 절대적인 비중을 차지하였다. 그러나 1990년대 이후 제주시와 서귀포시 도심지를 중심으로 대단위 택지개발 사업이 본격화되면서 제주의 주거 환경은 첫 번째 주거 변화 전환을 맞이하게 된다. 지속적인 도시화 압력과 인구 증가에 대응하기 위해 한정된 도심 구역에 아파트, 다세대 및 연립주택 등 고밀도 수직 집합주거가 대거 공급되기 시작한 것이다. 그 결과, 2000년대에 접어들면서 제주의 보편적인 주거 문화는 전통적인 단독주택 위주에서 아파트 중심의 공동주택으로 급격히 재편되며 육지의 획일적인 도시 주거 양식을 빠르게 닮아가게 되었다.

하지만 도심과 공동주택으로 집약되던 제주의 주거 지형은 2010년대에 들어서며 전례없는 변화의 시기에 접어든다. 2014년부터 2017년 사이 이른바 '제주 이주 열풍'으로 불리는 타지역으로부터의 순유입 인구가 폭발적으로 급증하였기 때문이다. 주목할 점은 이 시기에 대거 유입된 이주민들의 주거 수요가 과거의 획일적인 도심 집중형 유형과는 궤를 달리했다는 것이다. 이들은 경쟁적이고 숨 막히는 도시화에서 벗어나, 자연 친화적인 환경 속에서 여유로운 삶을 누리고자 하는 주거 환경 욕구를 지니고 있었다. 따라서 복잡한 도심의 아파트보다는 자연과 맞닿아 있으면서도 전원생활의 독립성을 보장받을 수 있는 대안적 주거 공간을 필요로 하였다.

이러한 대규모 이주민의 복합적인 주거 욕구는 결과적으로 '타운

ⓒ 2026. Korea Institute of Ecological Architecture and Environment all rights reserved.

하우스'라는 새로운 주거 유형의 급속한 등장과 지리적 확산을 견인하였다. 흙을 밟고 개별 마당을 소유하고자 하는 단독주택의 로망과, 연고가 없는 낯선 타지 생활의 불안감을 덜어주는 공동주택의 편리함(보안, 주택 관리 등)이 결합된 타운하우스는 이주민들에게 최적의 주거 모델로 부상했다. 특히 이 과정에서 과거에는 개발의 변방으로 여겨졌던 중산간 및 외곽 자연녹지 지역 일대가 쾌적한 자연환경을 무기로 타운하우스 단지의 핵심 입지로 주목받기 시작했다.

결론적으로 2014~2017년 순유입 급증기에 나타난 대규모 인구 이동과 타운하우스의 등장은 제주도 주거 역사의 두 번째 주거 변화의 전환이자 '주거 유형의 공간적 다변화'를 이끌어낸 계기가 되었다. 기존의 주거 문화 변화가 '전통적 단독주택'에서 '도심형 공동주택'으로의 단선적인 이동이었다면, 이 시기에 이르러서는 거주자의 라이프스타일과 이주 목적에 맞추어 도심을 벗어난 외곽 읍·면 지역에 저층 타운하우스가 대거 형성됨으로써 제주의 주거 생태계가 한층 입체적이고 다양하게 재편된 것이다.

4.2. 타운하우스의 분포 특성

본 연구에서 2011년부터 2025년까지 제주도 내에 준공된 총 155개소의 타운하우스 지리적 분포를 분석한 결과, 과거 도심 중심의 주거 형성이 외곽 및 중산간 지역으로 급격히 확산되는 공간적 양상이 확인되었다. 세부적으로는 제주시 북서부권이 52개소(34%)로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 서귀포시 남서부권(38개소, 25%), 제주시 북동부권(30개소, 19%), 서귀포시 남동권(13개소, 8%) 순으로 나타났다. 반면, 기존 주거 중심지였던 제주시 중심권(14개소, 9%)과 서귀포시 중심권(8개소, 5%)의 비중은 현저히 낮아져, 타운하우스의 주요 개발 축이 도심을 완전히 벗어났음을 시사한다.

이러한 공간적 변화에서 주목할 만한 현상은 타운하우스 개발 축이 해안가 및 밀집된 도심을 넘어 해발 200m~600m 구간[6]의 중산간 지역으로 깊숙이 진입했다는 점이다. 이는 도심의 높은 지가와 답답한 주거 환경을 탈피하여, 넓은 대지를 바탕으로 한 쾌적한 정원과 프라이버시를 확보하려는 이주민들의 요구가 적극 반영된 결과로 보여진다. 또한, 평화로와 번영로 등 주요 간선 도로망의 지속적인 확충으로 도심 및 공항과의 물리적, 심리적 거리가 단축되면서, 중산간 지역은 '자연 속의 고립'이 아닌 '우수한 접근성을 갖춘 전원생활'의 최적지로 부상하게 되었다.

가장 높은 밀집도를 보인 제주시 북서부권은 제주국제공항과의 인접한 지리적 접근성을 기반으로 내륙과의 빈번한 교류가 가능한 인프라를 갖추고 있다. 해안의 수려한 경관의 인접성[7]과 중산간의 숲을 동시에 향유할 수 있는 이 지역은, 대중매체를 통해 유명 연예인 및 문화 예술인의 정착지로 집중 조명받으며 이른바 '제주살이 열풍'의 진원지가 되었다. 이러한 미디어의 파급 효과는 복잡한 도시를 떠나 자연 친화적인 대안적 삶을 동경하던 잠재적 이주민들의 심리적 장벽을 낮추었으며, 전원생활에 대한 기대감을 극대화함으로써 해당 권역 내 타운하우스 수요를 급속하게 견인하는 주요 동력으로 작용했다.

두 번째로 높은 비중을 차지한 서귀포시 남서부권은 '제주영어교육도시'라는 교육 인프라가 배후 주거지의 입지적 특수성을 창출한 대표적 사례이다. 특히 2011년부터 2017년 기간에 4개의 국제학교가 연이어 개교함에 따라, 자녀의 글로벌 교육이라는 뚜렷한 목적을 지닌 학부모 이주민들이 대거 유입되었다. 이는 해당 권역의 인구 지형을 변화시켰을 뿐만 아니라, 이들의 특정 라이프 스타일에 맞춘 새로운 주거 수요를 창출하며 주변 부동산 시장의 변동을 야기했다[7].

이들 학부모 수요층은 제주의 청정 자연환경을 누리기를 원하면서도, 동시에 자녀의 안전을 위한 아파트 수준의 높은 방범 및 보안, 학부모 간 네트워크 형성을 위한 커뮤니티 시설, 그리고 단지 관리의 편의성을 필수적으로 요구한다. 따라서 개별 주택의 프라이버시(독립성)와 공동주택의 관리 효율성을 결합한 타운하우스의 건축적 특성은 이러한 이주 학부모들의 복합적인 주거 요구사항에 부합하였으며, 결과적으로 이 지역에 대규모 타운하우스 공급이 집중되는 결과를 이끌어냈다.

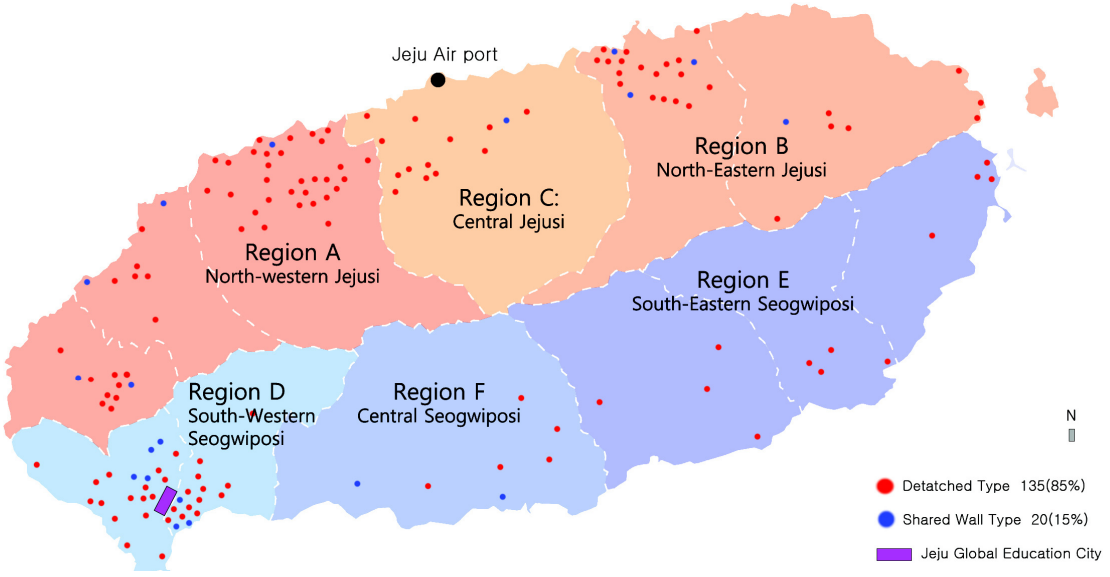


Fig. 2. Distribution status of townhouses

결과적으로 제주도 타운하우스의 분포 특성은 단순한 도심 외곽으로의 확산을 넘어, 이주민들의 뚜렷한 정착 목적성(전원생활, 자녀 교육 등)과 지역 특수성(교통망, 미디어 인지도, 국제학교 등)이 결합된 주거 공간의 변화를 보여준다. 도심에 국한되었던 주거의 경계가 제주 전역의 자연녹지와 중산간 일대로 다변화됨으로써, 타운하우스는 제주도의 새로운 주거 유형으로 자리매김하고 있다.

4.3. 제주 타운하우스의 배치 특성

제주도 6개 권역에 위치한 총 155개소 타운하우스의 단지 내 주동 배치 방식을 분석한 결과, 세대 간 벽을 공유하지 않는 '독립형' 배치가 135개소(85%)로 다수를 차지하였다. 반면 '공유벽' 형태는 20개소(15%)에 불과했다.

권역별 세부 비율을 살펴보면, 독립형이 제주시 북서부권은 47개소(90%), 제주시 중심권 13개소(93%), 서귀포시 남동권12개소(92%) 지역이 90%를 상회하는 독립형 선호 현상을 보였다.

또한 서귀포시 남서부권(독립형 82%, 공유벽 18%), 제주시 북동부권(독립형 87%, 공유벽 13%) 및 서귀포시 중심권(독립형 75%, 공유벽 25%) 일부 권역에서는 토지 활용도를 높이기 위한 공유벽가 일부 나타났으나, 제주 전역에 걸쳐 여전히 독립형이주류를 형성하고 있음이 확인되었다(Table 5.).

이러한 배치 특성을 기반으로 제주 타운하우스의 건축계획적 특성을 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, '독립형' 배치의 우세로서 거의 모든 권역(제주시 북서부, 북동부, 서귀포시 남서부 등)에서 지상 2층 규모의 '독립형' 배치가 주류를 이루고 있다. 이는 대지 효율을 위해 공유벽(합벽)을 채택하는 내륙의 도심형 타운하우스와 대비되는 지점으로 층간·측간 소음을 차단하고 완벽한 개인 마당을 소유하고자 하는 이주민들의 정서적 가치 요구가 건축 형태에 직접적으로 반영된 결과 해석되어진다.

둘째, 입지 및 이주 목적에 따라 권역별 양상을 나타냈다. 토지대가 높고 인프라가 집중된 고급 인프라를 누릴 수 있는 제주시 중심권은 40~70평대, 서귀포 중심권은 20~50평대 2~4층 규모의 대형 평수의 고가 분양가가 형성되는 것으로 확인됐다. 반면 귀농·귀촌이나 문화·예술 정착 수요가 주를 이루는 제주시 북동부는 20~30평대의 실속형 평수로서 수요층의 이주 목적에 따라 규모가 분화되는 양상이 나타났다(Table 6.).

셋째, 정주 목적의 실소유자 중심 형성으로 모든 권역에서 임대보다는 주로 분양 형태로 공급된 사실은, 제주의 타운하우스가 단순한 세컨드하우스나 단기 임대 수익형 상품을 넘어 이주민들이 장기적으로 정착하기 위한 실거주 공간으로 기능하고 있으며, 이는 이주민들이 장기적으로 거주하며 삶의 터전을 일구는 '대안적 정착 주거지'로서 기능하고 있음을 시사한다.

결과적으로 제주의 타운하우스는 내륙부의 일반적인 타운하우스 건축 양상과 구분되는 쾌적한 자연 풍광 조망 만끽과 개별 마당을 소유하는 단독주택의 고유의 '물리적 독립성' 등 이주민의 주거 욕구를 충족시키는 것이 타운하우스의 가장 중요한 건축계획적 요소로 작용했다. 이에 주택 공급자들은 이주민의 복합적 요구를 수용할 수 있는 넓은 대지를 확보하기 위해 지가가 비싸고 밀집된 제주시 및 서귀포시 중심부에서 벗어났다. 그 대신, 넓은 대지 면적 확보가 용이하며 아름다운 바다 조망과 자연녹지가 중심이 되는 중산간 및 해안가 주변의 6개 권역으로 진출하여 단지를 조성했다 그 결과, 내륙에서는 토지 효율성 문제로 찾아보기 힘든 '독립적 배치가 주가 되는 단독주택형 타운하우스'라는 제주의 주거 유형이 전 권역에 걸쳐 확산하고 정착하는 양상을 이끌어냈다.

Table 5. Townhouse attachment type

Region		Detached type	Shared wall type	Total
A	North-Western Jejusi	47 (90%)	5 (10%)	52 (100%)
B	North-Eastern Jejusi	26 (87%)	4 (13%)	30 (100%)
C	Central-Jejusi	13 (93%)	1 (7%)	14 (100%)
D	South-Western Seogwiposit	31 (82%)	7 (18%)	38 (100%)
E	South-Easterr Seogwiposi	12 (92%)	1 (8%)	13 (100%)
F	Central-Seogwiposi	6 (75%)	2 (25%)	8 (100%)
Total		135 (85%)	20 (15%)	155 (100%)

Table 6. Townhouse property characteristics (average)

Region		Floors	Area (Pyeong)	Tenure
A	North-Western Jejusi	2F	30~40	Sale/Rent
B	North-Eastern Jejusi	2F	20~30	Sale
C	Central-Jejusi	2~4F	40~70	Sale/Rent
D	South-Western Seogwiposit	2F	30~40	Sale
E	South-Easterr Seogwiposi	2F	26~40	Sale/Rent
F	Central-Seogwiposi	2~4F	20~50	Sale

5. 결론 및 시사점

본 연구는 2010년대 이후 급증한 제주도 순유입 인구의 이주 경향이 타운하우스의 지역별 공간 분포와 건축계획적 배치 특성에 어떠한 영향을 미쳤는지 실증적으로 분석하고 그 의미를 해석하였다. 연구의 주요 결과와 시사점은 다음과 같다.

첫째, 주거 공간의 지리적 확장과 타운 하우스의 확산이다. 과거 제주시와 서귀포시 도심(동 지역)에 인구와 인프라가 집중되었던 편중 현상은 2014년을 기점으로 발생한 대규모 인구 유입과 함께 뚜렷한 다변화 양상을 띠게 되었다. 특히 읍·면 단위의 농촌 및 중산간 지역으로 이주민이 대거 유입되면서, 기존 도심을 벗어난 제주도 전역(6개 권역)에 걸쳐 다양한 면적과 형태를 지닌 타운하우스가 폭넓게

ⓒ 2026. Korea Institute of Ecological Architecture and Environment all rights reserved.

확산되는 공간적 결과를 낳았다.

둘째, 제주형 타운하우스만의 건축계획적 특이성 해석이다. 제주도의 타운하우스는 도심 재생을 목적으로 하거나 단순한 세컨드하우스 성격을 띠는 육지의 타운하우스와 명확히 구분되는 건축적 특이성을 지닌다. 연고가 없는 낯선 환경에 정착하는 이주민의 심리적 불안감을 해소하기 위한 '공동주택의 보안 및 관리 시스템'과, 자연 속 전원생활을 누리려는 '단독주택의 프라이버시(독립형 중심의 주동 배치)'가 유기적으로 결합된 주거 형태를 띤다는 점을 실증하였다.

셋째, 이주 의목적성과 지역성의 결합이다. 타운하우스의 입지와 단지 규모, 그리고 배치 특성은 유입 인구의 주된 이주 목적에 따라 뚜렷하게 분화되었다. 권역별로 살펴보면, 귀농·귀촌 및 문화·예술 활동을 목적으로 한 이주민은 제주시 서부 및 중산간에 소규모의 자연친화적 단지를 주로 형성하였다. 반면 교육(영어교육도시) 목적의 이주민은 서귀포시 남서부에 대규모 밀집형 단지를, 인프라와 자산 가치를 중시하는 이주민은 중심권에 수직 확장된 고급 중정형 단지를 형성하였다. 이는 이주민의 탈물질주의적 가치관과 특정 목적(교육, 인프라 등)이 타운하우스라는 물리적 주거 환경으로 치환된 결과이다.

결론적으로 2010년대 후반 이후 제주도 타운하우스의 급속한 확산과 공간적 확산은 단순한 투기적 부동산 개발 논리만으로는 설명할 수 없다. 이는 획일화되고 경쟁적인 도시의 아파트 문화에서 벗어나, 자연 속에서 삶의 질을 높이고 안정감을 동시에 추구하고자 하는 현대인의 라이프 욕구가 '제주 살이 열풍' 이어졌고 제주의 타운하우스의 수요와 공급으로 반영된 유의미한 건축적 현상으로 볼 수 있다.

본 연구는 내륙 중심의 물리적 타운하우스 연구에서 벗어나, 제주도라는 특수한 공간적 맥락 속에서 인구 이동 추이와 건축계획적 특성을 통합적으로 분석하고 해석하였다는 점에서 연구적 의의를 가진다.

다만, 높은 독립형 배치 비율과 공동 관리 체계의 결합 양상을 이주민의 '프라이버시 확보 및 정착 불안감 해소'라는 주거 욕구와 연결하여 해석한 부분은 준공 연도 등 2차 데이터에 기반한 정황적 추론에 의존했다는 방법론적 한계를 지닌다.

따라서 후속 연구에서는 본 연구에서 도출한 6개 권역 및 주동 배치 유형별 주요 타운하우스 단지를 대상으로 실제 입주민 및 이주민 대상의 설문조사와 심층 인터뷰를 수행할 필요가 있다. 이를 통해 거주자의 실제 이주 동기, 독립형 공간에 대한 프라이버시 만족도, 공동 관리 체계의 실질적 활용도 및 만족도 등을 직접 실증함으로써, 본 연구가 제안한 이주민의 주거 욕구와 물리적 건축 공간 간의 구조를 보다 체계적이고 객관적으로 검증해야 할 필요성이 있다.

Acknowledgement

이 연구는 2026년도 광주대학교 대학 연구비의 지원을 받아 수행되었음.

References

[1] 조민아, 제주시 아파트의 유입과 발전 과정에 관한 연구, 제주대학교 석사학위논문, 2026.08. // (M.A. Cho, A study on the introduction and development of apartments in Jeju City (Master's thesis), Korea: Jeju University, 2026.08.)

[2] 김민영, 최현, 제주도 이주의 현황과 전망, 탐라문화, 제50호, 2015, pp.39-78. // (M.Y. Kim, H. Choe, Internal migration to Jeju-current status and prospects, Tamna Culture, 50, 2015, pp.39-78.)

[3] 윤춘섭, 유해연, 박연정, 2014년 이후 개발된 제주지역 타운하우스의 계획, 대한건축학회논문집, 제32권 제1호, 2016.01, pp.23-31. // (C.S. Yoon, H.Y. Yoo, Y.J. Park, A study on the planning of townhouses built and planned after 2014 in Jeju, Journal of the Architectural Institute of Korea, 32(1), 2016.01, pp.23-31.)

[4] 박상미, 김원필, 수도권내 단지형 타운하우스 건축의 유형적 고찰 및 커뮤니티 활동공간에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제25권 제3호, 2009.03, pp.215-222. // (S.M. Park, W.P. Kim, A study on the typological composition and community activity space at the townhouse developments of Seoul metropolitan area, Journal of the Architectural Institute of Korea, 25(3), 2009.03, pp.215-222.)

[5] 유해연, 이윤서, 심우갑, '도시형 타운하우스'의 계획특성 연구 - 네덜란드의 저층집합주거단지 사례를 중심으로 -, 대한건축학회논문집, 제25권 제12호, 2009.12, pp.81-82. // (H.Y. Yoo, Y.S. Lee, W.G. Shim, A study on characteristics of 'urban townhouse' - Based on 'the low rise high density housing' in Nethelands, Journal of the Architectural Institute of Korea, 25(12), 2009.12, pp.81-82.)

[6] 최상동, 정진수, 국내 저층 집합주택단지의 계획특성에 관한 현황조사 연구, 대한건축학회논문집, 제24권 제8호, 2008.08, pp.33-40. // (S.D. Choi, J.S. Choung, A study on the current situation about the architecture plans of domestic low-rise block housing, Journal of the Architectural Institute of Korea, 24(8), 2008.08, pp.33-40.)

[7] 정형철, 국제학교가 주거용부동산에 미치는 영향에 관한 실증 연구: 제주도를 중심으로, 건국대학교 석사학위논문, 2024.02. // (H.C. Jeong, A Study on the Impact of International Schools on Residential Real Estate: Focusing on Jeju Island (Master's thesis), Korea: Konkuk University, 2024.02.)

1) 2010년대 중반의 '제주살이 열풍'은 치열하고 경쟁적인 도시 생활에서 벗어나 제주의 자연 속에서 귀농·귀촌, 문화·예술 활동, 자녀 교육 등 대안적이고 탈물질주의적인 삶의 가치를 추구하며 타지역 인구가 대규모로 제주에 이주한 현상을 의미.

2) 통계청(KOSIS) 국가통계포털, 국내인구이동통계, 시도/시군구별 인구이동.

3) 제주의 중산간 마을은 해발 약 200m~600m의 중산간 지역에 형성된 취락으로, 농업을 기반으로 생활·주거 기능이 결합된 마을을 의미.

4) 2010~2025년에 제주도에서 준공된 178 건중 준공일자가 확인된 155개를 표본으로 설정함.

5) 2006년 제주 영어전용타운 조성계획으로 시작되어, 2009년 서귀포시 대정읍 구억리 일대에 국제학교 중심의 정주형 교육도시로 조성되었다. 학교·교육시설을 비롯해 주거·상업·공공시설이 복합적으로 계획되었으며, 학생 9,000명과 정주인구 2만 명, 약 4,660세대 규모로 개발되었다.