



住生活의 向上을

爲한 考察

종합 설계사무소장

李 海 星

(前 空軍本部 施設局長)
(住宅 문제 연구소장)

<차례>

- | | |
|----------------|-------------------|
| 1. 緒 論 | (3) 建築 資材의 開發 |
| 2. 우리 나라의 住宅現況 | (4) 設計의 合理化 |
| (1) 住宅의 概念 | (5) 行政 및 研究機構의 強化 |
| (2) 住宅의 不足 | (6) 資金의 增加 |
| (3) 住宅의 質 | 4. 住生活의 合理化 |
| (4) 住宅建設 現況 | (1) 住宅 管理 |
| 3. 政策面의 向上策 | (2) 住宅 經濟 |
| (1) 住宅과 都市 | (3) 住宅의 選擇 |
| (2) 建築의 工業化 | 5. 結 論 |

1. 緒 論

우리는 잘 살아 보자는 스톱오간 딜에, 各分野에서 눈부신 活動을 하고 있다. 特別히 우리나라의 經濟 發達相은 自由世界에서 奇蹟의 하나로 認定을 받고 있다. 筆者가 再昨年 11月 16日 印度, 泰國에서의 峇比나參席次 CAL로 出發 直後 받아 본 日本의 英文新聞이 只今까지도 눈에 生々하다.

內容인즉, 閣駐日公使의 會見內容과 外國의 某學者의 細細한 韓國 經濟成長分析을 朴大統領 閣下와 閣公使님의 寫眞과 아울러 全面에 大書特筆하여 紹介된 것이며 이것이 特別히 日本新聞이었다는 點에서 더욱 客觀性이 있다는 點에서 壯途를 흐뭇하게 하여 주었으며 筆者도 어깨를 넓히고 2個月間의 東南亞旅行을 할 수가 있었다.

또한 同旅行中 방콕 주재 우리大使館 某一等 書記官 말을 빌리던, “광중”에서 開催된 經濟關係閣僚會議에 우리 科學技術處 長官님을 隨行하여 參席하였는데 英國代表가 經濟發展의 例로 우리나라의 實例를 들어 演說하여 感慨無量하였다는 이야기를 들었는데 歡喜를 느꼈으며, 泰國高官, UN의 職員 등으로 부터, 到處에서, 贊揚하거나, 부러워 하는 나라도 있었다.

이와 아울러 各分野의 科學 技術 역시 눈부신 發展을 하고 있음은 事實이다. 最近한 例로 土木事業의 建設 技術, 行政의 發展相을 들 수 있겠다.

數年前단 하드라도 外國에 依存할 수 밖에 없던 飛行場 建設, 特別히, 外國에 比하여도 短時日에 建設되고 있는 龍大한 京仁 京釜高速道路 事業等은 우리나라 歷史의 分岐點이라 아니 할 수 없다. 이것은 勿論 高位層의 關心度가 높은 것도 事實이지만, 10年前에는 內務部의 1個土木局으로 있던 行政 機構가 現在는 數十個의 局 또는 理事官을 長으로 하는 各級 機構를 갖게 되었으며, 여기에 補職받고 있는 訓練받은 實務陣이 있으므로 이루어 진다는 點을 想起시키고 싶다.

以上 略述한 事實과는 아주 對照的인 孤兒같은 存在가 있다면 우리나라의 “建築”界를 들지 않을 수 없다. 景氣循環의 波濤를 타고, 都心地의 高層建物에서, 門두리의 無許可住宅까지 建築工事의 붐을 이르고 있다.

所謂 “벨딩”에 屬하는 建物은, 높이의 問題로 建築法 抵觸 是非가 가끔 新聞紙上에 報道될 뿐, 그래도 어느 程度 秩序를 찾고 있는것 같으나, 其外 많은 建物들은 여러가지 問題點이 많다. 特別히 住宅建築에 있어서는, 建築許可와 現物과는 다른 方法이 되기 쉬운 뿐더러, 設計 工法의 合理化, 資材 部材의 開發研究建

築法規의 整備, 住宅建設의 企業化等, 10年前과 現在를 比較하여 볼때, 다른 分野의 發展과와는 너무나 差異가 크다.

建築行政 機構만하여도 區廳의 課昇格을 除外하고는 10年前에 係는 現在도 係, 課는 現在도 課單位로 建築分野만은 鎖國主義의 印象을 보이고 있다. 가장 甚한 例는 政府樹立當時에 社會部에서 發足한 住宅課는 15년이 지난 現在 아직도, “住宅課”로 政府한 구석에 숨어 있으며, “建築係”亦是 變化없이 그자리에 머무르고 있다.

經濟가 發展되면, 卽 GNP가 늘면 늘수록 그 比率以上으로 建築도 늘어 가며, 一般建築 또는 庶民住宅이 더욱 늘어간다고 한다. UN에 報告된 日本의 例만 하여도, GNP의 12%가 建築에 投資되며, 또한 住宅만하여도 住宅 産業이라 하여 住宅建設을 하기 위한 各種 産業을 誘發시키고 資材工場, 部材工場, 組立式 APT工場을 建設하여 同時에 雇傭安定도 꾀할 수 있어, 經濟發展과 直結되고 있다 한다.

우리와 같이 大部分의 住宅이 經濟壽命을 保障하지 못하고 지었다 하고 있는 實情이라든가 其他 與件으로 보아, 住宅産業이 消費 産業에 그치기 쉬우며, 우리 統計에서 나타난 것만 하더라도 GNP의 2% 內外가 되니 이 龐大한 投資가 無意味하게 쓰여진다면 住生活의 向上은 커녕, 經濟 發展에도 阻害되기 쉬운 重大한 問題라 아니할수없다.

우리 나라에 온 外國人 觀知들의 말을 빌리면 우리 나라가 다 좋으나 近聞 新聞紙上에 오르내리고 있는 食料品을 安心하고 살 수 없으며, 집을 얻기 어렵다는 것이다.

香港에서는 中共에서 避難은 勞働者도 歸家하면 깨끗한 아파트에 살수있으며, 우리보다도 經濟發展이 덜된 東南亞 몇개 나라에서도 집을 구하는데 神經을 쓰지 않았다 한다. 다시 말해서, 高級집을 願하는 것도 아닌데, 집다운 집을 얻기 어렵다는 것이다. 이런 말을 들을 때면 住宅을 研究했다는 筆者는 答辨에 汲汲하였다.

여기에 筆者가, 其間 住宅問題에 關與하면서, 主로 UN 專門家들 國內外 專門家들과 討論한 몇가지를 土臺로 하여 “住生活의 向上을 爲한 考察”이라는 主題를 두고 우리나라 住宅問題를 檢討하여 보기로 한다.

2. 우리나라의 住宅現況

(1) 住宅의 概念

雨露로 부터 身體를 保護하자는 古代의 住宅과는 달리 現代의 住宅은 生活全體의 容器라 하겠다. 文明의

波濤를 타고 닥쳐오는 複雜한 社會生活로 疲勞한 心身 特히 神經의 安息處로서, 育兒場所로서, 子女의 學習場所로서 또 生活의 設計를 할 수 있는 아담한 것이 住宅이라는 것은 누구나 다 아는 事實이다.

그러면 왜 이 問題를 새삼 提起했느냐하면, 먼저 우리 周邊에 이러한 適當한 집다운 집이 얼마나 되느냐 하는 問題다. 남의 집 셋방살이를 나오고 들어 갈때마다 主人의 눈치만 보아가며 살아야 하고, 休憩處이기느커녕 좁은 방에서 成長한 子女들과 좁은방에서 同居를 하여야 하며, 어린 子女들이 좁은방에서 뛰고 장난을 하여도 야단도 칠수없는 집없는 서러움을 받는 家口가 大都市에서 半이 된다면 거짓말 같은 事實이다.

設使 내집이 있다 하여도, 마당하나 없고, 비만오면 새고, 벽에서 물이 스며들고, 까스가 세지 않나 하여 집에만 들어 오면 걱정과 짜증만나는 無許可 또는 날림집이 얼마나 많은가 하는 問題다.

요즘, 纖維工業의 發展으로 작은 돈으로도 衣問題는 比較的 容易하게 解決되고 있으며, 食生活問題는 옛부터 自己력을 것은 타고 나온다는 말이 있듯이 生命과 直結된 問題이므로, 굶는 다는 말은 듣기 어렵다.

그러나 내집, 特히 집다운 집, 아담한 집을 가지려면 家庭經濟面에서 一時에 巨大한 資金이 所要되며, 또 資金이 마련되어도 작은 돈으로는 살만한 집을 사기에는 너무나 距離가 먼 實情이므로, 집을 갖는다는 것이 너무나도 어려운 問題가 되어있다. 最近 經濟發展으로 職場을 求한다는 것은 그리 어려운 問題가 되지 않고 있는 것과도 對照的이다.

그런가 하면 집을 가질 수있을만한 層에서는, 집으로 蓄財하여 보겠다는 慾心으로, 建物보다도 값이 오르기 쉬운 土地 爲主로 住宅을 求하는 關係로, 道路도 없는 변두리에 土地를 求하여, 土地를 지키는 헛간의 印象을 주는 住宅이 많은 同時에 分에넘치는집 卽, 돈을 벌었다 하면, 家族數에 比하여 지나치게 큰집이나, 虛榮에 넘쳐 남의 利子돈을 보태서까지 無理하게 큰집을 장만 하여 住宅이라도, 허전하고, 집의 管理도 못하는 例도 많으나. 이러한 住宅이야말로 또한 “住宅”이라고 할 수 없으며 이러한 無謀한資金이 더욱 愈義있게 쓰여져야 하겠으며 이러한 住宅問題를 解決하기 爲하여는 政府의 支援이 絕對要望되나, 需要者의 理解도 또한 必要한 것이다.

(2) 住宅의 不足

우리 나라에서 住宅센서스는 1960년에 最初로 이루어졌으나, 센서스의 諸基準設定의 未備, 調査者의 未熟 샘플링서베이의 不足等으로 믿을만한 것은 될 수가 없었다. 其後에 政府의 實務役에서는 其間 再次 센서

스를 試圖하였으나 挫折되고, 70年度에나 期待하고 있다. 따라서 60年度 以後 建設部에 行政 채널을 通하여 65年度에 多少 補完되어, 이 資料가 現在로서는 가장 有力한 統計로 되어 있어 筆者도 이 資料를 引用할 수 밖에 없다.

爲先 全國의인 不足數를 볼때 約 490萬 家口數中, 無住宅者가 26%나 되며 그 數字는 127萬家口로 되어 있어 700萬名 以上이 결방身勢를 지고 있다. 이것이 都市, 大都市에 갈수록 不足率은 높아져서, 서울, 釜山等 二大都市에서는 不足率 60%라는 거짓말 같은 現實이다. 이것은 UN 報告를 檢討하여 볼때 우리가 全世界에서 最下位級에 屬하고 있다. 여기에, 人口의 自然增加率 2.7%에다, 서울의 例로서는 7.9%란 龐大한 社會增加率을 보이고 있어 人口面으로 보아서는 最高位에 君臨하고 있음은 決코 자랑거리가 된다고 할 수 없겠다. 따라서 現 趨勢로 보아서는 現在의 不足數는 고사하고라도, 人口增加로 因한 住宅의 需要만도 年間 6~7萬戶에 達하여 1戶當, 30萬圓만 計算하여도 200億 원이 所要되니, 住宅問題의 苦衷의 一面을 알 수 있겠다. 이것이 蓄積되면 어떠한 現象이 일어날지 여러분 의 想像에 맡기겠다.

(3) 現存 住宅의 質

먼저 住居面積이 狹小하다는 問題다. 이것은 住宅의 不足問題와 重複되는 感도 없지 않으나, 房이라고 불리울 수 있는 것은 房當 2.54人이라는 것이다. 讀者께서는 大部分이 比較的 큰房에 사시는 분이 많기 때문에 實感이 나지 않으시겠지만 큰房은 10%도 안되는 큰집에 屬하는 住宅에 많이 있으며 큰집일 수록 房當 使用人口는 적게 마련이다. 그렇다면 작은집의 1.5坪도 未達되는 작은 방일 수록 많은 人口가 住居하고 있어 이런 곳에는 1房當 最小限 6名以上이 住居한다는 結果가 되고 보면, 몸뚱이를 근근히 담을 수 있다는 것이 住宅이라고 해서야, 집다운 집이라고는 할 수 없겠다.

筆者가 한때 職業上, 無許可 관자村이나, 公認된 撤去民 村을 다녀 본일이 많다. 어느곳에서나, 길이라는 길은 아이들로 메워 있어 車의 通行은 커녕 걸어 다니기도 困難할 程度였다. 이것을 分析하여 볼때 답답한 집안 보다는도 길바닥이 더 選境이 좋은 곳이 아닌가 한다.

다시 統計를 더듬어 보면 房 1個만가지고, 사는 家口가 全國의으로는 28% 市郡에는 46% 大都市는 50%가 넘고 보니, 1世帶當 平均人口 5.7人으로 볼때, 都市에서는 半이 넘는 人口가 1房에서 5名以上이 住居하는 計算이며 그것도 前述한바와 같이 작은 房의 境遇가 많고보니 이 狀態도 “집”에서 살고 있다고 볼 수

있느냐 하는 것이 첫째 問題點이라 하겠다.

다음은 現存住宅의 老朽 狀態다. 15年以上된 建物이 50%以上이라는 點이다.

이것이 經濟壽命 40~60年을 保障 할 수 있는 公營住宅, 아파아트나, 또는 一部高級住宅이라면 아직 念慮할 問題가 안되겠지만 이러한 住宅은 10%도 못되는 實情으로, 거의가 다 經濟壽命을 넘으려면 改築을 要하는 집들이다.

即, 無許可 住宅이 많다. 無許可라는 것은 即 關係機關에 摘發되지 않으려고 數日內 때로는 하룻밤사이에 집웅까지 덮는 建物이 많으므로 粗雜이 不可避하며, 事實上 非住宅에 屬하는 것이 많다.

또 正當한 許可를 받은 建物일지라도 許可만을 받기爲한 設計가 많았으며, 施工이야 말로 거의 無監督 狀態에서 이루어지므로 날뎠대로 날려, 到壞 一步 直前의 住宅 또한 헤아릴 수 없을 程度니, 經濟壽命은 커녕 破壞壽命에 到達한 것도 많아, 前項의 不足住宅 못지 않은 問題點이라 하겠다.

또 한가지 問題點은 衛生施設의 未備를 들 수 있겠다. 먼저 上水道의 惠澤을 받은 人口는 11%에 不週하다는 것이다. 最近에는 多少 好轉되었다고는 볼 수 있겠으나, 英國의 95%, 美國의 84% 日本의 51%에 比하면 너무나도 遙然하다. 11%中에도 個人水道는 其中 約 1/3에 不週하며 殘餘 2/3는 共同水道다. 따라서 大部分이 우물을 利用하게 되나. 이러한 곳일수록 便所가 せ멘트로 되어 있지 않다. せ멘트造便溜가 防水를 保障하는 것은 아니기는 하지만, 全國적으로 19%밖에 안되니 大部分이 非衛生的인 飲料水를 使用하게 되어 保健上의 警鐘이 아닐 수 없다. 印度같은 經濟水準이 우리 보다 낮은 나라에서도, 스텝의 改良策으로 이러한 衛生設備에 重點의 投資를 하고 있었다.

끝으로 以上과 같은 住宅의 選境속에서는 높은 生産性을 期待하기 어려울 뿐만 아니라, 不良兒의 發生, 夫婦生活의 脫線 其他 諸般 社會惡이 發生하는 큰 原因이 된다는 것이 社會學者들의 말이다.

(4) 住宅 建設現況

政府의 住宅建設政策을 보면, 二次 五個年 計劃中 百萬戶建設을 目標로 하고 있다. 이 數字는, 五個年間 人口의 自然增加에 對한 住宅의 需要를 充足시킬 數字인 同時에 基準年度의 不足率 26%를 71年度末까지는 24%로 緩化하자는 것이다. 內容인즉 政府 投融資로 3萬戶 殘餘는 民間自力 建設의 名目으로 充足시키자는 計劃으로 알고 있다.

政府 投融資란 住宅公社나 地方自治團體를 通한 公營住宅을 말 함으로, 建物의 質을 어느程度 保障할 수 있으며, 3萬戶라는 數字도 保障 할 수 있는 것이나, 民

間資금을 통한自力建設이란, 87萬戶를建設한다는 것을 누가保障할 것인가? 自信있게 答辯할 수 있는 사람은 하나도 없을 것이다. 單只 그러길 바란다는數字에 不適合한 것이다.

或 87萬戶가 建設될지도 모른다. 그러나 筆者의 意見으로는 數字도 重要하겠지만 工事의 質 管理가 더욱 重大한 問題라고 생각된다. 그것은, 細部的인 施工設計까지 包含된 完全한 設計로, 忠實한 建設業者에 依하여 建設되는 住宅이 果然 其中 몇%나 될 것인가. 그래도 工事監理만 徹底히 한다면 또 모르되, 資格있는 建築士에 工事監理를 委屬하는 例는 10%도 안된다고 하여도, 過言이 아니다. 그렇다고 行政當局이 技術者의 中間 檢査를 자주 받을수도 없다. 規定上에는 받아야 하게 되어 있지만 急激하게 늘어만가는 新築其他許可事務에만도 부족한 人員이나 住宅을 大單位로 建設하는 例는 보기드물고 거의 全部가 1棟單位로 分散되어 있기 때문이다.

그렇다면, 요즘 建設되는 住宅이란 거의가 主婦 監督下에 이루어 지거나, 달림 木手 또는, 什長級에 依存하게 마련이고, 數棟單位의 住宅建設도, 無免許 建設業者나, 집장수에 依存하고 보니, 不安하기 짝이 없다. 或者는 所謂 誠實하게 또는 良心의인 業者라 하여도, 技術의으로 모르기 때문에, 構造體의 各部分에 弱點이 생기게 마련이다.

例를 들어서, 콘크리트-트工事의 境遇 骨材의 粒度 調整, 물, 씨멘트比 養生 問題 鐵筋의 加工等의 不合理的로 같은 量의 材料를 使用하여도 強度가 半減되는 境遇가 많은 까닭에 달림 집이 안될 수 없으며, 前에 흔히 適用되던 木構造와 달라서, 요즘의 콘크리트 또는 組積造에 있어서는 事後鑑定도 어렵기 때문에 겉으로 보아 번들한 집이고 坪當原價가 얼마가 들었던 間에 거의가 달림으로 斷定하여도 反駁하기 困難할 것이다.

특히 先進國과 같이 一般銀行 利子率이 低率인데도 住宅 企業이란 가장 利潤이 작거나, 損害를 보는 例가 많아 年間 2~3%의 低利 長期 償還의 財政投融資의 惠澤을 주고 있는 것이다. 그리고 많은 先進國에선 政府에서 大的으로 直接投資하여 公營貨貸住宅을 建設하여 直接 管理하는 理由의 하나도 貴重한 資源이 投入되는 住宅建築의 質을 維持함으로써 經濟 壽命을 높이는 同時에 專門家들에 依하여, 住宅을 建設하고 管理하여 줌으로써, 技術의으로 門外漢인 國民에게 住宅 問題에 對한 負擔을 덜어 주고 國民各者의 生産性을 높이고 住宅의 經濟壽命을 높이므로 國家資源의 浪費도 막자는 것이다. 또한 住宅投資에 所要되는 國民各者의 所得을 利潤이 높은 다른 產業에 投資시키자는 것이다.

즉 집을 新築하고 三年나기가 어렵다는 우리나라에서 옛부터 내려오는 말을 分析하면, 이것은 집을 짓자면 大部分의 境遇 豫算超過로 남의 빚을 쓰게 되고, 新築期間中, 技術을 모르는 建築主로서는 材料購入, 일꾼들과의 是非等으로 心身共히 疲勞한데다, 新築後 무너지거나 앓나하는 不安感等에서, 큰 病이 나거나, 죽거나 하는 例가 많았기 때문이 아닌가 한다.

이와같이 예나 지금이나 내집을 짓는다는 것은 쉬운 일이 아니며, 그렇다고 우리 나라에서는 달림집이라도 많아 집을 購入한다는 것 또한 어렵다는 것은 讀者 여러분께서도 쓰라린 經驗이 있을 것으로 보며, 한때 政府에서 建設한 아파아트가 비싸다는 新聞報道까지 있었으나, 以上 여러가지 面을 分析하면, 지금 우리나라 實情으로서는 가장 安心하고 購入할 수 있는 것이 아파아트라 할 수 있겠다. 單只 아쉬운 것은 이러한 公營住宅의 量의 不足이다.

아래表는 UN에서 報告된 1960乃至 1962年度 中各國의 住宅建設 比重과, 아울러 財政 投融資를 통하여 政府 또는 代行機關에서 建設한 貨貸 또는 分讓住宅과 民間 自力建設에 依한 住宅의 比率를 表示한 것이며, 이와 比較하기 爲하여 우리나라에서 發表된 것을 아울러 表示하였다. (계속)

國名	總住宅投資		民間自力建設	政府及政府代行機關	備考
	GNP				
瑞典	4.9	3	97		
丁抹	2.5	15	85		
諾威	4.6	34	66		
西班牙	3.6	34	66		
英國	3.2	42	58		
西獨	5.7	48	52		
日本	3.1	63	57		
韓國	1.5	90	10		1963年度
	1.8	95	5		1965年度
		96	4		1967年度