

韓國의 住宅需給實態와 展望

崔 相 哲

目 次

1. 住宅需給分析의 接近方法
2. 住居適合性에 對한 論議
3. 住宅在庫의 現況
 - 1) 住宅總數의 增加
 - 2) 正常住宅과 不良住宅
 - 3) 住宅在庫의 地域別 現況
 - 4) 住宅種別別 現況
 - 5) 住宅坪數別 居住人數別 現況
4. 住宅의 需要分析
 - 1) 住宅의 量的 需要增加
 - 가) 人口의 自然增加
 - 나) 家口規模의 變化
 - 다) 住宅在庫의 自然減耗
 - 라) 公共用地確保 및 住宅의 利用轉換
 - 마) 空家率의 增加
 - 바) 人口의 地域間 移動
 - 2) 住宅의 質的 需要增加
5. 住宅의 供給分析
6. 住宅의 需要와 供給

1. 住宅需給分析의 接近方法

住宅需給現象의 分析에는 研究의 目的과 分析方法의 具體性에 對한 巨視的 接近方法과 微視的 接近方法으로 나눌 수 있다. 前者는 全國 또는 地域을 對象으로 住宅需給의 總量的인 面을 中心으로 다루는 말하자면 숲을 보지만 나무를 보지 못하는 欠點이 있다. 反面 後者는 現實을 보다 具體的으로 理解하고 住宅의 需要와 供給에 미치는 諸要因들을 감안할 수 있는데 比해 研究進行作業의 龐大性과 分析에 必要한 資料를 얻는데 여러 가지 困難을 주며 나무를 보지만 숲을 보지 못하는 傾向이 없지 않다.

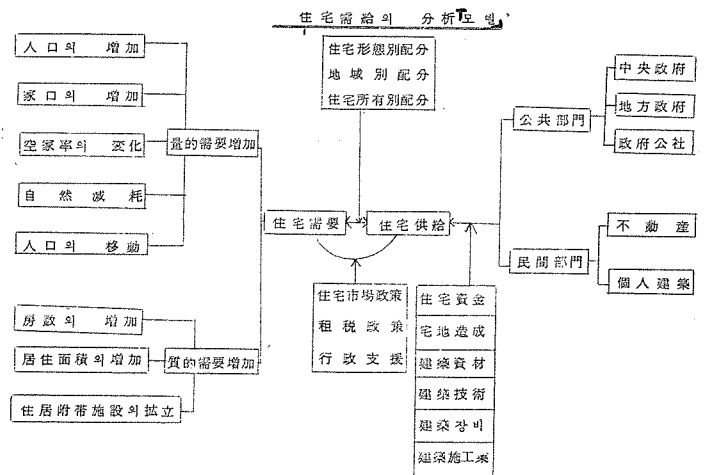
住宅의 需要와 供給實態의 分析에 있어서 이상 두가지 接近方法을 同時에 適用하는 것이 가장 바람직 하지만 本研究는 主로 巨視的 分析을 試圖하였다.

住宅의 需給分析은 供給部門과 需要部門간의 最終的인 結果比較로서 意味를 가지며 住宅問題 全般에 對

한 言及이 없이 어떠한 結論을 誘導한다는 것은 不可能한 일이다.

따라서 本研究는 總量的인 需要와 供給의 過去 実績과, 需要와 供給에 미치는 諸因子들을 檢討 함으로서 우리 나라 住宅問題의 當面課題와 보다 微視的 分析에로의 基礎研究로서 意味를 부여하려고 努力 하였다. 本主題를 끌고 나가는데 있어 첫째로 住宅需給分析의 前提로서의 住宅의 住居適合性(habitability)의 概念的 把握을 시도하였다. 이는 住宅問題 解決을 위한 期待水準으로서 最小限의 條件을 糾明하려는 시도的一部分이기도 하다. 둘째로 우리 나라 住宅在庫(housing stock)의 現況을 絶對的 數와 質的인 側面에서 살펴 보았다. 셋째로 住宅의 需要部門과 供給部門으로 나누어 各部門에 미치는 決定因子들의 發見과 간단한 分析을 시도하였으며 끝으로 住宅의 需要와 供給의 市場的 請算過程에서 고려되어야 할 몇가지 要因에 對하여 言及하였다.

本研究의 遂行에 바탕을 이루는 分析的 展開過程을 다음 圖表로서 要約해 보았다.



以上 住宅部門 需給에 對한 分析「모형」을 計量的「모형」로 간단히 整理하면 다음과 같은 函數關係로서 나타낼 수 있다.

<住宅의 需要部門>

$$H = f(F, V, R, M)$$

$HI = f(FV, R, M, Rn, Ra, Ha)$
 $\Delta Hu = f(\Delta Fu, \Delta Vu, Ru, Mu)$
 $\Delta Hr = f(\Delta Fr, \Delta VR, Rr, Mr)$
 $F = f(Pg, Hs)$
 $V = f(K, D, A)$
 $R = f(Sd, I)$
 $M = f(Mi, Hsu, Mo, Hsr)$

<住宅의 供給部門>

$S = f(G, P)$
 $S = f(Gn, GL, Gc, Re, Pb)$
 $SI = f(Hf, Lp, Bm, Bt, Be, BI)$

記号

H = 住宅의 需要(量的)
 F = 家口数
 V = 空家
 R = 自然減耗
 M = 人口移動
 HI = 住宅의 需要(質的인것을 고려한 住宅投資 所要)
 Rn = 房의 數增加
 Ra = 居住面積의 增加
 Ha = 住宅附帶施設(緩房, 便所, 浴室等)의 擴充
 $\Delta Hu, \Delta Hr$ = 都市와 農村에서의 住宅의 限界需要(量的)
 $\Delta Fu, \Delta Fr, \Delta Vu, \Delta Vr$ = 都市와 農村에서의 家口數의 空家數의 限界增加,
 Ru, Rr, Mu, Mr = 都市와 農村에서의 自然 減耗 및 人口移動
 Pg = 人口增加
 Hs = 家口의 規模(家口員數)
 K = 絶對空家數
 D = 意圖의 空家數
 A = 摩擦的 空家數
 Sd = 住宅在庫의 殘存價值(耐久年限, 老朽度)
 I = 既存住宅에 對한 補修投資
 Mi = 人口의 移入
 Mo = 人口의 移出
 Hsu = 都市에 있어서 家口員數
 Hsr = 農村에 있어서 家口員數
 S = 住宅의 供給(量的)
 G = 公共部門
 P = 民間部門
 Gn = 中央政府
 GL = 地方政府
 Gc = 政府公社
 Re = 不動産會社(企業住宅部門)
 Pb = 個人建築 및 自助住宅部門
 SI = 住宅의 供給(質的인것을 고려한 住宅供給投資)

Hf = 住宅資金
 Lp = 宅地造成
 Bm = 建築資材
 Bt = 建築技術
 Be = 建築裝備
 BI = 建築施工業

2. 住居適合性에 對한 論議

住宅需給分析의 單位로서 住宅의 住居適合性에 對한 論議는 住宅需給의 現況把握이나 住宅需給政策 樹立에 出發點을 이룬다. 住居適合性(habitability)에 對한 問題는 무엇을 住宅으로 볼 수 있는나 問題로 歸着되지만 終局的으로 生物로서의 人間이 生活할 수 있는 最低限의 居住條件에 對한 操作的 概念定義問題로 說明될 수 있다. 住居適合性은 또한 相對的 基準과 價值에 의해 判斷되는 概念이며 價值判斷 내지 歷史的 住居「패턴」과 깊은 연관성을 가지고 있다. 예컨대 「에스키모」人들에게는 「이글루」(Igloo)가 그들의 住宅이며 熱帶原始人들에게는 自然洞窟이나 나무위에 걸쳐 놓은 平床이 適正住居施設이라고 할 수도 있다. 따라서 時空을 초월한 統一된 定義를 내릴 수는 없다.

우리 나라의 경우 어떠한 形態를 취하든지 사람들은 삶의 보금자리를 가지고 있다. 그것이 비록 草家土幕이든 高級豪華住宅이든, 또는 自己所有이든 셋집이든 어디엔가 그들이 살고 있는 居處(shelter)가 있는 것이다. 이러한 意味에서 볼 때 逆說的으로 住宅問題는 없다고 볼 수도 있겠지만 問題의 發端은 그들이 살고 있는 住居狀態가 바람직하지 못하다든가 어떤 基準에 未洽하고 있다는 事實에서 모든것은 出發한다. 따라서 住居需給問題를 論할 때 여기에서 말하는 「어떤 基準」即 住居適合性的 基準에 對한 問題로 歸着된다.

住居適合性이란 住居의 目的과 居住期間과의 關係에서 결정되어진다. 「캠핑」하는 사람에겐 임시로 세워진 野營「텐트」가 그들의 住居適合性이며 이것은 撤去民 收容目的으로 세워진 天幕집과는 다르다. 또한 아무리 快適한 蔭옥이라도 酷寒에 떨어야하는 假建物보다 못할 수 있다.

즉 住居適合性이란 「필립스」(D. phillips)가 지적한 바와같이 주어진 時間과 場에 성취가능한 最少限의 居處이며 보다 중요한 것은 住居適合性에 對한 變遷하는 期待水準과 價值判斷의 問題이다. (1)따라서 住居適合性的 客觀的 基準을 찾으려는 努力은 大部分 무엇이 住居適合性이나 的 糾明보다는 무엇이 不適合한 住居이나에 對한 基準을 세움으로서 相對的으로 住居適合性을 定義하려는 努力에서 出發하고 있다. (2)흔히 住居不適合性에 對한 基準研究는 保健과 住宅의 關係로서 把握하는 傾向이 있으며 一般的으로 가장 많이 使

用되었던 分析變數를 例拳하면 住居施設의 氣溫保護의 效率性, 熱保存의 效率性, 衛生施設의 狀態, 上水道, 住居密度, 房의 居住者數, 日照와 大氣狀態 및 其他 生活環境因子들의 保健에 미치는 影響을 고려해서 最低限의 住居條件을 찾아 불려고 하여왔다. 그러나 이러한 個別的 研究의 累積에도 不拘하고 世界的으로 通用될 수 있 單一綜合指標를 찾는데 失敗 하였으며 한나라에서도 이러한 基準을 具體적으로 制度化한 例는 極히 드물다고 볼 수 있다.

그러나 이와같은 住居適合性에 대한 操作的 基準이 住宅需要現況分析이나 政策立案에서 가지는 意味는 대단히 크다.

첫째, 住宅在庫把握의 住居單位에 對한 基準이다. 무엇을 住居單位로 볼것이나에 대해서는 統計的 集計單位로서의 意味보다는 居住를 위한 最少許容條件 이란 點에서도 再定立되어야 할 것이다.

둘째로 正常住宅(Standard housing)과 不良住宅(substandard housing)의 区分, 다시 말해 住宅 問題의 質的 水準을 把握하기 위해서도 不良住宅에 대한 基準이 있어야 할 것이다.

셋째로 住宅供給의 規模와 質的 水準을 設定하기 위해 不可欠하다. 어떠한 質의 얼마나 많은 住宅을 供給해야 할 것이나를 判斷하는 政策의 變數의 核心이다.

그러나 아직까지 우리 나라에는 住居適合性에 대한 制度의 基準이 없음으로 인해 住宅需給現況把握에 根本的인 問題가 있겠으나 本主題를 다룸에 있어 단편적으로 該當部分에서 言及하기로 한다.

3. 住宅在庫의 現況

1) 住宅總數의 增加

1970年 人口 및 住宅「센서스」에 의하면 總 住宅數는 4,369千戶이다. 前述한 바와 같이 이와같은 數值가 意味하는 바는 質的 側面에서 고려한다면 여러가지 點에서 再評價되어야 하겠지만 <表-1>에서 보여주는 바와같이 1960年에 比較하여 979千戶의 在庫增別를 하였다. 1960年부터 1970年사이의 前半 6年間(1960-1966)의 在庫增加가 403千戶인데 비해 後半 5年間(1966~1970)에 576千戶의 在庫增加를 보여 줌으로서 住宅建設의 相對的 增加추세를 나타내었다. 그러나 이와같은 住宅在庫增加에도 不拘하고 住宅不足은 漸增 하였다는 사실에 바로 住宅問題의 어려움이 있는 것이다. 政府가 默示的으로 받아들이고 있는 一家口 一住宅所有가 政策的 目標라 한다면 家口數에 對한 住宅在庫는 1970年 現在 1,489千戶가 不足한 實情에 있다. 이것은 約 25.4%의 住宅不足率에 해당하며 1960年의 17.4%에 比較 住宅不足率은 急激히 增加되었었다.

<表-1> 國勢調査에 依한 住宅現況

| 区分 | 年度 | 1960 | 1966 | 1970 |
|-----------|----|--------|--------|--------|
| 人口數(千人) | | 24,989 | 29,160 | 31,469 |
| 家口數(千戶) | | 4,378 | 5,133 | 5,864 |
| 住宅數(千戶) | | 3,464 | 3,867 | 4,443 |
| 住宅不足數(千戶) | | 734 | 1,266 | 1,421 |
| 不足率(%) | | 17.4 | 24.7 | 24.2 |

資料: 건설부, 住宅建設 10個年計劃

2) 正常住宅과 不良住宅

1970年 現在의 住宅總數 4,369千號 全部가 正常住宅을 意味하는 것은 아니다. 正常住宅과 不良住宅의 区分을 위한 基準의 統一性이 欠如되고 있어 行政 統計를 그대로 引用한다는 것은 무리가 있다. 대 대체로 建設부 서 밝힌 바에 의하면 不良住宅이란 지나치게 矮少한 住宅(7坪未滿), 國公有地에 建設된 無許可住宅, 一般無許可住宅, 建築物 構造上 正常住宅으로 볼 수 없는것(天幕, 판자집, 「바락크」), 住宅支援附帶施設(上下水道, 電氣)의 현격한 不備等을 고려하여 정한것 같다.

<表-2>에서 보여주는 바와 같이 全國的인 不良住宅率은 8.2%이며 郡部가 3.2%, 市部가 18.8% 로서 훨씬 높은 不良住宅率을 나타내고 있다. 다시 말하여 農村地域이 都市地域에 비하여 住宅의 質的인 側面에서 良好하다는 統計的 意味를 부여할 수 있겠으나 우리 나라 農村住宅이 가진 低質性을 감안할 때 이러한 統計值를 再吟味할 必要가 있다. 우리 나라 農村住宅이 聚落構造改善이나 지붕改良, 農村住宅改良化에 따라 지난 數年間 質的 向上을 가져온것만은 事實이지만 都市住宅에 비하여 그만큼 質的으로 良好한 것이라 보기에는 무리가 있는것 같다. 또한 都市不良住宅 中에서 많은 部分이 構造的 欠陷이나 支援施設의 不備보다는 單純히 國公有地나 一般私有地에 無許可로 建立되었다는 理由때문에 不良住宅으로 集計되고 있는점을 염두에 둘 必要가 있다. 따라서 不良住宅의 보다 現實的 接近方法은 短期的으로 볼 때 構造的 不良性에 基準하여야 할 것이며 無許可建物과 不良建物を 同一視하는 見解는 止揚되어야 할 것이다.

<表-2> 正常住宅과 不良住宅 單位: 戶

| 地域 | 住宅總數(A) | 正常住宅數(B) | 不良住宅數(C) | $\frac{(C)}{(A)} \times 100$ (%) |
|----|------------|-----------|----------|----------------------------------|
| 全國 | 4,442,961 | 4,077,005 | 365,956 | 8.2 |
| 市部 | 11,428,508 | 1,159,440 | 269,068 | 18.8 |
| 邑部 | (412,062) | (386,849) | (26,213) | (6.4) |
| 郡部 | 3,014,453 | 2,917,565 | 96,888 | 3.2 |

備考: () 內務部 韓國都市統計年鑑(1972) pp. 216~217
資料: 경제기획원, 총인구 및 주택조사보고(전수), 전국편, 1970.

3) 住宅在庫의 地域別 現況

住宅不足現象을 地域別로 우선 都市地域과 農村地域으로 나누어 一家口 一住宅의 基準으로 住宅不足率을 算定한다면 <表-3>에서 보여주는 바와같이 全國平均 24.2%, 市部 43.4%, 郡部 9.5%로 나타났다. 또한 市部に 있어서의 住宅不足率은 1960年 34.7%에서 1970年 43.4%로 惡化되고 있는 反面, 郡部에서는 12.5%에서 9.5%로 好轉되고 있음을 알 수 있다.

<表-3> 市部와 郡部の 年度別家口, 住宅數, 住宅不足率

| 区分 | 年度 | 1960 | 1967 | 1970 |
|----------|----|-----------|-----------|-----------|
| 全國 | | (5.71) | (5.7) | (5.37) |
| 家口(世帶) | | 4,377,973 | 5,210,420 | 5,864,330 |
| 住宅數(戶) | | 3,550,180 | 3,885,996 | 4,442,961 |
| 住宅不足率(%) | | 18.9 | 25.4 | 24.2 |
| 市部 | | (5.55) | (5.5) | (5.12) |
| 家口(世帶) | | 1,260,782 | 1,886,187 | 2,659,302 |
| 住宅數(戶) | | 822,793 | 982,507 | 1,428,508 |
| 住宅不足率(%) | | 34.7 | 47.9 | 43.4 |
| 郡部 | | (5.77) | (5.8) | (5.57) |
| 家口(世帶) | | 3,117,191 | 3,324,233 | 3,205,028 |
| 住宅數(戶) | | 2,727,387 | 2,903,489 | 3,014,435 |
| 住宅不足率(%) | | 12.5 | 12.7 | 9.5 |

備考: () 家口當 人口數

資料: 경제기획원, 總人口 및 주택조사보고

(1960, 1970) 建設部, 韓國住宅現況, 1968.

이러한 市部に 있어서의 住宅不足率의 增加現象은 都市地域에로의 人口集中과 都市住宅建設投資의 不振에서 基因하고 있다. 그러나 都市地域 住宅不足率 算出에 있어서도 「센서스」統計 自体를 再檢討할 必要性이 생긴다. 「센서스」에서 말하는 住宅이란 「보통 목채로 된 살림집이나 聯立住宅 또는 「아파트」와 같이 建物이 住宅으로서의 目的만으로 建築되었거나 改造된 一般住宅과 建物이 營業 및 其他 非居住目的인 建物로서 그 建物안에 住宅이 들어 있는것」을 포함한다. 그러나 이와같은 「센서스」에서의 住宅概念에 대한 보다 現實的인 評價가 要求된다. 예를들어 單獨住宅이라고 하더라도 所有權이 分割되어 있을뿐만 아니라 2家口가 事實상 獨立된 住宅形態를 이루고 있는 경우를 都市에서 많이 볼 수 있다. 이것은 다시 말하여 都市에 있어서의 住宅在庫를 과소평가하는 結果를 가져온다.

정확한統計值를 찾아 볼 수 없으나 이와같은 調査誤差가 相當한 比重을 占할것 같다.

다음으로 住宅不足의 都市間 隔差現象을 들 수 있다.

<表-4> 都市의 住宅不足率 및 不良住宅數(1970)

| 市 | 人口(千人) | 家口(千) | 住宅總數(千戶) | 住宅不足率(%) | 不良住宅數(戶) |
|-----|--------|-------|----------|----------|----------|
| 서울 | 5,536 | 1,097 | 597 | 46 | 168,307 |
| 釜山 | 1,881 | 372 | 213 | 43 | 43,743 |
| 大邱 | 1,083 | 218 | 104 | 52 | 13,643 |
| 仁川 | 646 | 127 | 73 | 43 | 8,667 |
| 光州 | 503 | 90 | 49 | 46 | 855 |
| 大田 | 415 | 73 | 42 | 43 | 2,983 |
| 全州 | 263 | 47 | 27 | 43 | 1,779 |
| 馬山 | 191 | 37 | 23 | 43 | 3,507 |
| 木浦 | 178 | 33 | 20 | 38 | 384 |
| 水原 | 171 | 33 | 20 | 39 | 18,834 |
| 울산 | 159 | 32 | 19 | 39 | 18,571 |
| 清州 | 143 | 27 | 17 | 41 | 32 |
| 晉州 | 122 | 22 | 15 | 37 | 614 |
| 春川 | 123 | 24 | 13 | 32 | 1,139 |
| 麗水 | 113 | 21 | 14 | 46 | 3,885 |
| 原州 | 111 | 21 | 12 | 33 | 1,269 |
| 群山 | 112 | 21 | 13 | 43 | 1,265 |
| 濟州 | 106 | 24 | 18 | 38 | 578 |
| 慶州 | 92 | 18 | 13 | 28 | 471 |
| 議政府 | 95 | 19 | 11 | 42 | 762 |
| 忠州 | 88 | 16 | 11 | 31 | 208 |
| 順天 | 91 | 16 | 11 | 31 | 280 |
| 鎭海 | 92 | 19 | 11 | 42 | 271 |
| 裡里 | 87 | 16 | 9 | 44 | 447 |
| 東草 | 73 | 15 | 10 | 33 | 1,344 |
| 天安 | 78 | 14 | 10 | 29 | 340 |
| 浦項 | 79 | 16 | 10 | 38 | 365 |
| 江陵 | 74 | 15 | 10 | 33 | 197 |
| 安東 | 76 | 15 | 9 | 40 | 517 |
| 金泉 | 62 | 12 | 8 | 33 | 470 |
| 三千浦 | 55 | 10 | 9 | 10 | 322 |
| 忠武 | 55 | 11 | 7 | 36 | 345 |
| 計 | 12,955 | 2,531 | 1,429 | | 260,375 |

資料: 내무부, 한국도시년감, 1972.

全國的으로 大邱市가 住宅不足率이 가장 높아 52%에 이르고 있으며 人口 20萬以上 都市는 全部가 住宅不足率이 43%를 上廻하고 있다.

대체로 市人口規模가 작아짐에 따라 不足住宅率은 減少하는 경향을 보이고 있으나 春川, 原州, 裡里는 大都市에 버금가는 住宅不足率을 나타내고 있다. (<表-4>參照). 왜 이와같은 特定都市의 住宅不足率이 높은가에 대하여 신빙할 만한 根拠를 찾기 힘들으나 이들 都市들이 軍人家族이나 浮動人口가 相對的으로 많음으로 인해 自己所有住宅보다 賃貸住宅에 살고 있는

家口가 많음으로서 나타나지 않았나 하는 생각이 든다. 人口 20万以下の 中小都市의 住宅不足率은 대체로 30%에서 40%에 이르고 있으며 農村을 背景으로 人口 增加速度가 느린 都市에서의 不足率이 一般的으로 낮다.

따라서 住宅政策이란 觀點에서 볼 때 住宅不足의 問題는 大都市中心으로 把握되어야 할 것이다. 特히 서울, 釜山, 大邱, 仁川, 光州 5大都市의 不足 住宅數는 868千戶로 市部全体 不足住宅數 1,102戶의 78.8%를 차지하여 量的으로 볼 때 大都市 中心의 住宅不足 現象이란 점을 알 수 있다.

또한 20万以上 市部에서의 住宅不足數는 全体都市의 83.4%에 이르고 있어 우리 나라 住宅問題의 戰略的 投資地域은 20万 以上の 都市라고 하겠다.

4) 住宅種類別 現況

居住의 種類別로 보면 獨立, 聯立, 「아파트」, 非居住用 住宅과 其他 住宅 以外에서의 居住(숙박업소, 公共建物, 임시가건물, 기타)로 나눌 수 있다. 우리 나라 全体家口中 94%가 单独住宅에 居住하고 있으며 3.6%가 聯立住宅, 0.7%가 「아파트」에 살고 있으며 나머지 1.7%가 非居住用 建物内 住宅이나 住宅以外의 其他建物에 살고 있다. 이것은 우리 나라 絶對多數의 人口가 傳統的인 獨立住宅이나 「아파트」와 같은 새로운 住居樣式이 빠른 速度로 普及되고 있으나 아직도 全般的인 住居 「패턴」은 獨立 单独住宅形態를 크게 벗어나지 못하고 있음을 말해준다. (<表-5> 参照)

<表-5> 居處의 種類別住宅 및 家口別分析

| 居處의 種類 | 居處의 種類 | | | | | 計 |
|----------|--------|-------|-----|------------|----------|--------|
| | 獨立住宅 | 聯立住宅 | 아파트 | 非居住用 建物内住宅 | 住宅以外의 居處 | |
| 居處數 (千戶) | 4,155 | 146 | 33 | 25 | 55 | 4,414 |
| (%) | 94.1 | 3.3 | 0.7 | 0.6 | 1.2 | 100 |
| 家口(千家口) | 5,506 | 211 | 42 | 34 | 64 | 5,857 |
| (%) | 94.0 | 3.6 | 0.7 | 0.6 | 1.1 | 100 |
| 家口員(千人) | 28,973 | 1,039 | 196 | 180 | 464 | 30,852 |
| (%) | 93.9 | 3.4 | 0.6 | 0.6 | 1.5 | 100 |

資料: 경제기획원, 총인구 및 주택조사보고(10% 표본) 전국1970.

<表-6> 居處 種類別 住宅의 都市-農村比較

| 區分 地域 | 獨立住宅 | 聯立住宅 | 아파트 | 非居住用 建物内住宅 | 住宅以外의 居處 | 計 |
|-------|--------------|-----------|-----------|------------|----------|-------|
| 市 部 | 2,261 (89.5) | 147 (5.8) | 40 (1.6) | 27 (1.0) | 50 (2.0) | 2,525 |
| 邑 部 | 500 (94.0) | 25 (4.7) | 0.4 (0.1) | 3 (0.6) | 4 (0.8) | 532 |
| 面 部 | 2,745 (98.0) | 39 (1.4) | 2 (0.1) | 5 (0.2) | 50 (0.4) | 2,800 |

資料: 경제기획 총인구 및 주택조사보고(10% 표본). 전국 1970

<表-7> 住宅의 使用房 坪數別 分析(市邑面別) (單位:千戶)

| 坪數 地域 | 5坪未滿 | 5~10坪 | 10~20坪 | 20~30坪 | 30坪以上 | 計 |
|----------|--------------|--------------|------------|----------|----------|-------------|
| 全國戶數 (%) | 1,849 (41.9) | 2,031 (46.0) | 482 (10.9) | 40 (0.9) | 13 (0.3) | 4,415 (100) |
| 市部戶數 (%) | 481 (33.4) | 622 (43.2) | 295 (20.5) | 32 (2.2) | 11 (0.8) | 1,441 (100) |
| 邑部戶數 (%) | 184 (46.2) | 171 (43.0) | 39 (9.8) | 3 (0.8) | 1 (0.8) | 398 (100) |
| 面部戶數 (%) | 1,184 (46.0) | 1,238 (48.1) | 148 (5.7) | 5 (0.2) | 1 (0.03) | 2,576 (100) |

資料: 경제기획원, 총인구 및 주택조사보고(10% 표본) 전국1970

1970年 「센서스」結果에 의하여 都市地域과 農村地域을 比較하면 <表-6>에서 보여주는 바와 같이 都市에서의 聯立住宅과 「아파트」가 차지하는 比率이 7.4%인데 반해 邑部가 4.8%, 面部가 1.5%로 都市化가 진행됨에 따라 非傳統的 住居樣式이 쉽게 普及되고 있음을 알 수 있다. 이와같은 現象은 너무나 明白한 事實 일지 모르겠으나 住宅供給政策의 立案에 여러가지 事를 던져주고 있다.

政府는 1960年代 後半부터 单独住宅(detached, Single-family house)의 建設을 抑制하고 聯立내지 「아파트」建設을 勸奨한 바 있으나 一部大都市(서울, 釜山, 大邱, 仁川, 光州, 大田, 全州, 馬山)를 除外 하고는 聯立住宅이나 「아파트」를 普及하고 入住者를 구하는데 상당한 어려움을 겪은바 있다. 數值上으로 나타난 都市別 住宅不足現象은 이상하게도 地方 中小 都市가 相對的으로 높은 住宅不足率을 나타내고 있음에도 不拘하고 住宅難 解決을 위해 剛一的인 聯立住宅 내지 「아파트」建設을 추진하는 것은 以上の 理由때문에 여러가지 問題를 자아내고 있어 아직까지도 中小都市에서의 聯立내지 「아파트」建設은 시기상조인것 같다. 따라서 住宅建設의 地域의 特性을 고려하여 住宅種類를 選定해야 할 것이며 새로운 住宅樣式의 全國的 普及을 위해서는 먼저 需要者들의 選好 및 市場調査가 先行되어야 할 것이다.

5) 住宅坪數別 居住人數別 現況

우리 나라 住宅의 使用房의 坪數를 보면 거의 88%가 家口當 10坪未滿에 居住하고 있으며 農村地域의 경우 94%가 10坪未滿에 살고 있다.

그러나 市部の 境遇는 10坪未滿이 76.5%로서 絶對的인 住宅不足은 郡部에 비해 都市가 심하지만 使用房의 面積에서는 都市가 오히려 보다 넓은 面積에 살고 있는 셈이다.

特히 5坪未滿에 居住하고 있는 家口가 全体의 42%를 점하고 있어 우리나라 人口의 반 정도가 一人當

居住面積이 한坪未滿이라는 密集되고 非衛生的인 居住狀態에 놓여 있다. 이러한 事實들은 우리나라 全般에 걸친 住宅의 低質性을 나타내고 있다 하겠다.

우리나라와 같은 生活「패턴」아래서 一人當 居住房의 適正坪數가 얼마나 되어야 할 것이냐에 대한 絶對的인 基準에 對한 研究가 아직 시도된 바 없다고 하겠지만 最少限 1人當 2坪以上(3)이 바람직하다고 본다면 우리나라의 一般的인 居住面積의 矮少性을 알 수 있다.

1人當 2坪이라는 잠정적 기준에 의하면 (表-7)에서 보여주는 바와 같이 우리나라에서 最少居住面積基準을 充足시키고 있는 家口는 全体家口의 20%에 未達하고 있음은 住宅需要增加原因의 다른 側面을 말해 주고 있다. 즉 國民生活이 向上됨에 따라 보다 넓은 居住面積을 要求할 것이며 따라서 住居單位의 絶對的인 增加에 못지않게 住居單位當 面積의 增加가 住宅投資增加에 二重的인 壓力을 가져올것이 予想된다.

다음으로 房하나에 얼마나 많은 사람이 살고 있느냐 하는 問題이다. <表-8>

<表-8> 房當 人口數 및 1人當平均坪數

| 地域區分 | 平均房數(個) | 1人當房坪數(坪) | 房當人口數(人) |
|------|---------|-----------|----------|
| 全 國 | 2.97 | 0.88 | 2.34 |
| 市 部 | 3.28 | 0.83 | 2.68 |
| 邑 部 | 2.96 | 0.84 | 2.36 |
| 面 部 | 2.79 | 0.93 | 2.13 |

資料: 경제기획원, 총인구 및 주택조사보고(10%표본) 전국편, 1970.

<表-8>에서 알 수 있는 바와같이 우리나라 全國平均 房 하나에 2.34인이 居住하고 있으며 市部에서는 2.68人, 邑部에서는 2.36人, 面部에서는 2.13人이로 農村地域에서 都市地域으로 갈수록 住宅難의 심각성을 단적으로 말해주고 있다. 美國의 1969年 住宅政策報告文(The Kaiser Report)에 의하면 住宅政策의 目標를 1人當 1房을 原則으로 내세우고 있다(4)는 점을 우리나라에 直接 適用할 수는 없을지라도 房하나에 約3人의 人口가 寄居하고 있다는 사실은 住宅單位의 總量的 問題도 問題러니와 最少限의 住宅의 質的인 需要를 充足시키기에 아직도 요원하다는 느낌이 든다. 特히 都市에서 房 하나에 二人程度로 끌어 내린다고 할 때에 엄청난 住宅의 量的인 增大와 質的인 改善이 隨伴되어야 할 것이다.

註1) D.R.H. Phillips, "Comfort in the Home," Royal Society of Health Journal, Vol, 87, 1967, pp. 237-246.

2) Thomas M. Fraser, "Relative Habitability of Dwellings - A Conceptual View," Ekistics, Vol, 27, No. 158, 1969, p. 16

3) 1人當 最少 居住面積(부엌, 현관, 변소와 같은 「서비스」面積을 除外한 面積)을 2坪으로 본것은 1965년부터 1967년까지 建設部 住宅 및 都市計劃研究室에 高문으로 와 있던 O. Nagler 分析결과이며 다른 研究(韓國國際關係研究所 韓國住宅政策의 方向, 1971) 資料에 의하면 2.4坪으로부터 3.7坪까지 보고 있다. 한편 서울工大 李光魯教授의 研究에 依하면 1人當 最少氣積量을 基準하여 1人用 침실은 1.7坪, 2人用 2.6坪, 夫婦와 兒린에 1名등 3人의 경우 3.2坪을 最少 침실面積으로 出하고 5~6人 家族의 경우 온돌방 3, 마루, 부엌을 包含하여 16坪을 住宅의 最少規模로 發表한 바 있다. (建築學會誌, "建築", 1974)

4) A Decent Home, Report of the President's Committee on Urban Housing (Washington D. C., U. S. Government Printing Office, 1969). p. 8.

筆者: 서울대학교 環境學院 敎授