



不良住宅地區 開發에 관한 研究

盧 椿 熙

서울시립대학교都市行政大學院教授



問題의 提起

이 세상의 모든 것은 아무리 새 것이라도 세월이 지나면 낡고 뒤떨어지기 마련이다. 都市의 경우도 그러한데 그 까닭은 도시에 있는 대부분의 구조물은 사람들이 인위적으로 만든 인공구조물로 이루어졌기 때문이다. 하나의 도시가 한 시대의 흐름과 변천에 따라 도시의 기능을 제대로 하려면 끊임없는 都市의 變身이 요구된다.

현대도시에서 이같은 변신은 都市再開發事業을 통하여 이루어진다.

본논문에서는 우리나라의 도시재개발사업중에서 不良住宅改良問題를 다루고자 한다. 먼저 불량주거지의 개념과 불량지구의 실태를 살펴보고 끝으로 주택개량 재개발사업에 대한 개선원문을 모안하는데 목적이 있다.

1. 不良住宅의 概念

1) 住 宅

주택이란 사람이 평생을 살아가는데 가장 많은 시간을 보내는 곳이라고 할 수 있다. 인간의 全生涯活動週期를 100으로 보고 이를 생활활동별로 나누어 보면 전체의 67%에 해당하는 시간을 가정생활 즉 주택공간내에서 이루어지는 활동으로 보내고 있다.

일본의 경우 最低住居水準으로서 거주실의 조건으로 ①부부의 독립된 침실을 확보할 것, 단 만 5세 이하의 어린이 1인까지는 同室로 한다. ②만 6세 이상 17세 이하의 어린이에 대해서는 부부와 별도 침실을 확보한다. ③성인은 개별실

을 확보한다. ④밀실의 규모는 주침실 10㎡(3평), 부침실이 7.5㎡(2.25평)가 되어야 한다. ⑤식당의 규모는 世帶人員에 따라 5㎡(1.5평) 또는 10㎡(3평)으로 한다. 그리고 주거환경수준으로 국민의 건강하고 문화적인 住生活를 영위하는데 충분한 기초적인 수준을 유지하여야 한다. 1)

이와같이 나라마다 문화·경제에 따라 주택의 개념에 대한 차이는 있으나 기본적인 인간의 생활조건으로서의 住居機能은 갖추어져야 할 것이다.

주택이란 우리 인간에게 가장 중요한 생활의 터전임을 부인할 수 없는 한편 주택이란 생활을 위한 하나의 기구라고도 할 수 있다. 그러나 여기에서 말하는 '기구'란 우리가 일상생활에서 흔히 사용하는 공작기구와 같은 개념은 아니다. 왜냐하면 주택은 첫째 機能的이어야 하며 둘째 構造的이어야 하고 세째로 審美的이어야 하기 때문이다. 즉 주택은 쓸모가 있어야 하고 튼튼해야 하고, 그리고 아름다워야 한다.

다시말하면 주택은 단순한 물리적인 house가 아니라 home의 개념도 포함해야 하는 것이다. 우리 인간이 삶을 영위한다는 것이 정신과 물질이 함께 있어야 하는 것같이 주거생활에 있어 주택이란 비물질적인 여러 요소가 담겨지는 하나의 그릇과 같은 것이다.

2) 不良住宅

불량주택(slum)이란 “사람이 살기에 부적합한 곳”이다²⁾ 라고 간단하게 정의 내릴 수 있는데 이는 1875년 영국의 Cross Act에서 처

1) 大韓住宅公社. "日本の住宅政策과 今後の課題. 1983. 12. P.103
 2) Michael S. Gibson and Michael J. Langstaff. An Introduction to Urban Renewal, London, Hutchinson, 1982. P.36
 3) David Hunter, The Slums, New York, the Freepress. 1964. P.89.
 4) Ray Robinson, Housing Economics and Public Policy, London Macmillan Press. 1979. P.99.
 5) William L. Irm, Equity and Urban Environment in the third World, Singapore, 1975. P. P. 37~38

음으로 사용되었다.

살기에 부적합한 곳이란 건물의 배치상태가 나쁠뿐 아니라 주거환경이 좋지 못한 곳으로 주택의 수선이 불가능하거나 위생상 주거터전으로서 문제가 되는 주택으로 이러한 주택은 그 수명이 다 되었다고 본다.

따라서 불량주택의 불량 상태는 주거생활에 있어서의 不適合(unfitness)함과 위생시설, 즉 건강(health)한 생활조건을 기준으로 한다.

또한 불량주택이란 일정량의 적정한 주거생활서비스를 제공하지 못하는 주택을 의미한다.³⁾

이러한 점에 비추어 인간생활(주거생활)이라는 것이 항상 움직이는 것이기에 생활서비스 공급을 기준으로 하여 불량주택을 概念化하는 것이 옳을 것 같다.

2. 不良住宅의 特性

일반적으로 不良地區가 형성되는 데는 두 가지 유형이 있다. 하나는 불량주택지구가 저소득층의 購買力의 한계로 인하여 일어나는 경우이며, 또 하나는 주택시장의 역기능 현상에서 일어나는 경우이다.

저소득층의 주택구매력의 한계에서 일어나는 이유는 불량주택지구는 가난의 소산이라는 것이다. 그와 함께 도시교외지구의 성장과 함께 도시중심지가 쇠퇴하고 도시저소득층의 소득수준이 주택수요의 한계에 달하게 되며 따라서 건축기준에 미달하는 주택이 건설되므로 不良地區가 나타나게 된다. 두번째 이유는 불량주거지구는 주택의 수요

와 공급에 영향을 미치는 주택시장의 不完全性으로 인하여 불량주거지가 생긴다는 것이다.⁴⁾ 住宅市場 기능을 주택의 수요면에서 볼때 불량주택이 정상주택보다 단위당 주택서비스가 떨어지는데도 주택의 수요는 많아지게 되고 또한 주택공급면에서는 저소득층의 소득수준으로써는 정상주택을 공급할 수 없게 되므로 불량주택지구가 자연히 발생하게 된다.

도시의 불량지구(Urban Slum)의 특징은 아래와 같다.⁵⁾

① 주민들의 소득과 교육수준 및 위생수준이 낮다.

② 생활정도는 생존적인 한계수준이다.

③ 범죄 및 非行率이 높고 가정파탄율도 높다.

④ 1인당 住居密度가 지나치게 높다.

⑤ 최근 시골이나 소도시로부터의 이주민이 늘고 있다.

⑥ 토지이용면에서는 상업용, 주거용, 가내수공업 등의 混合的 土地利用狀態이다.

⑦ 학교나 녹지와 같은 공공시설이 없다.

⑧ 교통체증이 심하고 사고율이 높다.

⑨ 수도, 가스, 전기, 위생처리, 하수처리, 쓰레기처리시설, 도로, 공해 등 필순적인 도시서비스가 빈약한 상태이다.

이와같은 특징을 갖고 있는 불량주거지구는 일반적으로 無許可住宅密集地區(sgnattered area), 슬럼지구(slum area) 그리고 老朽地區(blighted area)로 구분되지만 넓은 의

미에서는 주거환경의 악화를 방지한다는 사회적 조치가 필요하다는 점에서 歷史的인 보존지구(conservation area)도 포함된다.

우리나라의 불량주거지로서는 1950년대와 1960년대의 전쟁과 사회적 혼란기에 도시로 이주한 영세민들이 만든 무허가불량주택이 문제이다. 즉 우리나라의 불량주택지구란 구미각국에서 일어나는 都心の 노후화된 slum이라기 보다는 無許可住宅이 국공유지를 무단점유하고 있다는데 문제해결의 어려움이 있다.

3. 不良住宅地區 選定基準

都市再開發이란 都心再開發과 不良地區再開發로 구분된다.

그런데 도시재개발은 일반적으로 도심에 살고 있는 저소득층 대신에 많은 이익을 가져다주는 사무실이나 상업적인 호화주거지역을 개발하는 예가 많이 있게 된다.

특히 불량주택문제는 도시의 貧民을 위한 주택개발사업과 깊은 관계가 있는 것이다. 따라서 불량주택문제란 그 도시의 주택수준과 관계되며 주요한 쟁점은 도시민의 수입으로 어떠한 주택을 살 수 있겠느냐 하는 것이다.

적합한 주택과 불량주택에 대한 뚜렷한 통일된 기준은 없으나 일반적으로 외국에서는 주택에 대한 熱의 보전과 효율성, 그리고 주택의 환경, 위생시설, 상하수도의 공급, 건물의 日照權과 住居密度, 자연환경 등을 기준으로 한다.

우리나라의 경우 주택개발촉진에

관한 임시조치법에서 재개발지역의 지정요건을 정하고 있는데

① 이 법의 시행일부터 현재 건축법 기타 관계법령의 규정에 위반되거나 그 기준에 미달하는 건축물이 있는 지구.

② 주택개발사업을 위하여 철거민을 수용하거나 수용하기 위한 지구.

③ 일정기준이하의 지역 등으로 기준을 정하고 있다.

그런데 이와같은 기준은 規定違反이나 基準未達이라는 물리적인 주택자체의 성질만을 규정하고 있을 뿐 그곳에서 생활하는 도시의 環境의 質을 포함하는 전체적인 管理基準이 없기 때문에 실제 이를 운용하는 계획해당자의 주관적인 기준이 우선하게 되는 경우가 많게 되므로 개인의 재산권 보호나 합리적인 토지이용이 문제된다. 도시재개발법 제4조(재개발구역의 지정), 동법 시행령 제3조2에서는 過少土地의 규모 및 건축물의 노후·불량의 기준을 아래와 같이 정하고 있다.

① 건축법상 대지면적의 최소한도에 미달되는 토지.

② 토지의 형상이 건축하기에 부적합한 경우의 토지.

③ 건축구조상 또는 위생상 위험을 발생할 우려가 있는 건축물.

④ 도시미관이나 주거환경에 현저한 지장을 가져올 우려가 있는 건축물.

그러나 이 기준 역시 不良·老朽度를 판단할 수 있는 과학적이고 합리적인 근거가 되지 못하는 것 같다.

따라서 불량주택지구를 선정하기

에 앞서서 지구내에 있는 건물의 노후도를 정밀조사하여 부분적으로 일부수리, 대수리, 혹은 전면철거 등 순서와 단계별 기준을 마련한 다음 이를 기준으로 하여 불량주택지구를 지정하여야 할 것이다.

그렇지 못하다 보니 주택개발사업지구는 대부분의 경우 지구내 좋은 집도 불량주택으로 지정되는 낭비와 모순을 면하기 어렵게 되는 것이 실정이다.

또한 建設部가 밝힌 불량주택의 기준은 ① 7평 미만의 지나치게 협소한 주택 ② 국공유지상의 무허가주택 ③ 일반무허가주택 ④ 천만 판자집 등과 같은 건축구조상 정상주택으로 볼 수 없는 것 ⑤ 전기·상하수도 등 부대시설이 현저하게 不備된 주택으로 기준을 삼고 있다. 그런데 이와같은 다섯가지 불량주택의 기준은 불법성만을 위주한 단순한 기준이라는 점이 문제가 된다.

도시재개발지구를 선정하는데 있어서 不良度의 측정기준으로서는 물리적, 사회적, 경제적, 기능적 기준 등으로 종합한 틀이 마련되어야 한다.⁶⁾

첫째 物理的인 基準은 사회적, 경제적 기준에 비하여 측정하기가 쉽고 그 기준이 뚜렷하다.

① 不良한 주택

미국의 경우에는 대수리를 요하는 주택이 그 지역내의 전체주택의 40% 이상일 때 불량주택으로 간주된다. 또한 욕실의 유무, 상하수도 시설 상태 등이 불량주택의 기준이 된다.

② 住宅의 高密度

주택의 평균 대지 면적이 일정한

기준에 미달하는 경우 미국같은 나라의 기준으로서 15m² (약 4 평) 미만으로 정하고 있다.

③ 住宅의 過密

한 주택내에 방 한 개당 평균 使用人數를 기준으로 한다. 미국의 경우는 보통 1.5인/방 이상을 과밀주택으로 보고 이러한 주택의 수가 전체지구에 7~15% 이상이면 과밀로 본다.

④ 土地利用 및 환경

주거지역인 경우 건축법에 위배되는 비주거용으로 사용되는 건물의 유무, 매연, 냄새, 먼지, 소음, 빛의 반사, 진동의 유무, 공지의 유무 및 토지이용의 영세성을 기준으로 하고 있다.

⑤ 교통 및 가로망, 建物の 형태와 건물구조, 공공시설로써 학교 및 공원의 유무와 수해의 위험성 및 지반의 침하 등이 기준이 된다.

둘째, 사회적 기준인데 도시생활의 사회적 문제는 물리적인 기준과 같이 쉽게 정의할 수 없다.

왜냐하면 도시거주자들에게 만족할만하고 다양한 생활시설을 마련해 주어야 하고, 그리고 나아가서는 그들이 필요로 하는 정도와 형태의 사회적 관계를 조화있게 만들어 주어야 한다.

특히 범죄의 발생과 인구밀도, 그리고 인구구조(성별·연령별·교육수준·노동인구비율 등)와 인구동태(전입과 전출의 불균형) 등이 사회적 문제를 낳게 된다.

셋째, 경제적 기준으로서는 地價의 하락과 賃貸價 및 건물가격, 그리고 가족의 수입으로서 세대당 수입이 일정한 기준을 미달하는 경우

6) 經濟企劃院, 都市再開發事業의 合理的인 施行方案(5次 計劃 修正作業을 위한 研究報告書), 1983, 11, P. P. 19~23.

7) 서울特別市 住宅白書, 1978.

네째, 기능적 기준인데 도시의 기능은 자연발생적 단계에서 집중 확대단계를 거쳐서 불필요한 도시 기능의 입지단계를 지나 共生的 관계에 이르게 된다. 공생관계에 이르게 되면 적격기능은 부적격기능으로 변모하게 된다. 따라서 계속적인 도시의 기능을 관리하는 힘이 필요하게 된다.

4. 不良住宅의 實態

1) 不良住宅 現況

1982년도 都市年鑑에 의하면 총 주택호수 3,707,355호의 약 1.6배가 되는 5,802,822가구가 도시지역에 있는 주택이다.

특히 전체 도시주택의 9.1%에 달하는 약 34만호가 불량주택으로 분류되고 있으며 약 60~80만가구가 비정상적인 주거환경에서 생활하고 있음을 알 수 있다. 서울시의

경우는 1950년, 1960년대 무허가불량주택이 년평균 10~15%씩 증가하여 1966년에는 136,650호에 이르렀으며 1970년에는 187,554호가 되었다. 그리고 1980년에는 무허가 건물정리계획으로 154,017 동으로 감소되었으나 이는 아직도 住宅在庫面에서 볼 때 전체주택의 15.7%의 높은 비율을 나타내고 있다.

서울시의 불량주택호수의 변화를 살펴보면(표1) 지난 1970년에 187,554호였던 것이 1980년에 154,047호로서 지난 10년간 불량주택호수가 약 13% 정도가 감소현상을 나타내고 있다.

불량주택 撤去棟數의 경우에는 1970년 13,556호였던 것이 신축성 있게 변동을 하다가 1980년의 1,080호 밖에 되지 않고 있음을 알 수 있고, 불량주택 비율은 1972년에 23.7%였던 것이 1980년에는 15.5% 줄어들어 점차 개선되고 있음을 보여

주고 있다.

2) 所有 및 垜地

서울市資料에 의하면 주택개량지구내 건물 가운데 자기가 소유하고 있는 주택은 25%에 불과한데 비하여 75%이상이 국유지, 공유지 등에 불법으로 점유하고 있는 것이 특징이다.⁷⁾

그리고 건축법상 최소대지면적 기준인 27평에 미달하고 있는 違法建築物이 전체의 71%이고 15평규모의 소형거주 면적도 26%에 이르고 있다.

3) 立地와 構造

불량주택이 정상적인 허가건물인 주택지역에 산재되어 있는 것이 약 65%, 그리고 주거환경에 부적합한 高지대나 하천, 공원, 철도, 기타 지역에 밀집되어 있는 것이 23%에 이르고 있다.

〈표 1〉 서울시 불량주택수

년 도	가 구 수	주 택 수	주 택 건설호수	불 량 주 택 수	불량건물 철거동수	주택 보급 율	불량 주택		철거 동수		철거 동수 건설
							수	주 택수	주 택수	불량 주택수	
1970				187,554	13,556					7.2	
1971				168,307	7,041					4.2	
1972	1,182,655	684,374	19,203	161,887	2,540	57.9	23.7	0.4	1.6	13.2	
1973	1,215,538	700,754	35,681	155,467	4,332	57.6	22.2	0.6	2.8	12.1	
1974	1,273,678	736,656	45,182	149,503	5,584	57.8	20.3	0.8	3.7	12.4	
1975	1,410,748	744,247	52,925	142,206	20,039	52.8	19.1	2.7	14.1	37.9	
1976	1,461,009	802,571	55,847	134,909	18,828	54.9	16.8	2.3	14	33.7	
1977	1,433,473	838,514	61,909	100,715	14,919	58.5	13.3	1.8	13.4	24.1	
1978	1,510,965	892,084	79,574	87,723	12,992	59	9.8	1.5	14.8	16.3	
1979	1,605,261	931,114	52,354	153,508	9,420	58	16.5	0.5	3.1	9.1	
1980	1,686,361	993,661	53,375	154,047	1,080	58.9	15.5	0.1	0.7	2.0	

資料：韓國都市年鑑, 1980, 서울市

건물의 구조면에서는 블럭조건물이 64%, 목조나 벽돌조가 30%, 그리고 천막, 루핑, 판자, 토굴 순으로 약 5%에 이르고 있어 우리나라의 불량주거지구는 외국에서 이야기하는 slum지구와는 성질이 아주 다른 無許可住宅密集地區(squattered area)로서 사회적으로 문제되는 지구인 것이다.

또한 불량주택의 건립연도도 20년 이상된 것이 전체의 37.5%, 그리고 10~15년 된 것이 36.4%로서 해가 갈수록 주택의 老朽度問題가 일어나고 있다.

4) 經濟 및 社会問題

불량주택지구의 주민의 사회 및 경제적지위는 직업, 학력, 그리고 소득면에서 낮은 것이 특징이다. 불량주택지구주민은 郡이하의 농촌 지역에서 유입하게 되며 생산 및 관련노동종사자나 혹은 운전, 공원 등 단순노동자들이 대종을 이루고 있다.

사회적 문제로는 주거생활의 과밀에서 오는 정신질환, 전염병의 발생, 화재의 빈발, 범죄발생과 범죄자의 은닉처 역할을 할 뿐만 아니라 不道德行爲의 성행과 사회적으로 소외됨으로 인한 否定的인 問題를 만들게 된다.

이와같은 불량주택의 실태는 경제적으로는 영세성을 면치 못하고 사회적으로는 罪스럽고 물리적으로는 쇠퇴하고 심미적으로는 醜하다고 할 수 있겠다.

5. 不良住宅開發事業의 改善方向

불량주택지구 개발사업의 성공여

부는 물리적인 환경의 개선만으로는 완전한 해결이 어려울 것이다.

都市를 하나의 그릇에 비교하면 작은 그릇과 큰 그릇의 容量의 차이가 있는 것과 같이 도시 기능의 변화에 따라, 도시민의 생활의 필요에 따라 도시시설이 공급되어야 한다. 이와같은 도시시설 중에서 가장 중요한 것이 도시의 주택문제인 것이다.

그런데 서울의 경우는 1983년의 주택보급율이 62%인바 이는 38%에 해당하는 사람들이 자기 집 없는 가운데 주민생활을 하고 있음을 보여 주고 있다. 그러나 이것도 단순히 주택수를 기준으로 해서 만든 통계에 의한 것으로 실질적인 주택기준에 입각한 주택의 개념을 도입한다면 法的所有者의 등기유무에 의해 나타난 수치와는 큰 차이가 있는 것이다.

주택보급률 60%라면 서울시민의 반에 가까운 사람이 노숙을 하는 셈이 된다. 그러나 다 따뜻한 방에서 잠을 잘자고 일어나서 건전한 생활을 영위하고 있음을 볼 수 있다. 그러므로 주택의 개념이나 불량주택의 개념이 좀더 과학적이고 현실적인 의미로 변화해야 한다고 생각한다.

최소주거면적을 기준한 생활공간을 정하고 주택의 개념을 보다 현실적으로 소유권이라는 법적 개념보다 방이 있고, 부엌이 있고 화장실 등이 있으면 주택으로 본다는 주택에 대한 근본적인 개념부터 개선하여야 한다.

적정주거공간이 문제되겠지만 우리나라에 맞는 주거공간의 기준을

하루빨리 마련하여야겠다. 넓은 면적을 가진 미국과 같은 나라의 人當住局面積은 12평이나 되지만 우리나라의 경우는 人當 3평 정도에 머무르고 있는 실정이다.

그러나 우리는 여러 식구가 한데 모여서 살며 안방에서 모든 생활기능이 이루어지는 경우가 많았다. 온 식구가 다 큰 상에서 둘러앉아서 밥을 먹고, 같이 잠을 자며 다목적으로 공간을 이용하는 습기를 습득하였다.

그런데 산업화되고 도시화되고 핵가족화 되다 보니 넓은 공간을 차지하려는 욕구가 증대하여 가고 있는 것이다. 이렇듯 소득이 높아지면서 주거공간을 넓게 쓰려는 것은 인간의 본능인 것 같다. 그래도 우리 나름대로의 우리의 현실에 맞는 適正住居空間 기준을 마련하여야 한다고 생각된다.

특히 불량주택에 대한 좀더 구체적인 객관화된 기준이 마련되어 있지 않고 실제생활보다는 주택의 합리성 문제만을 기준으로 하여그 주택의 老朽度나 不良度를 판단하고 있어서 현재 불량주택 지구내 있는 주택도 합법적인 절차만 있으면 정당한 주택으로 법의 적용을 받게 되는가 하면 반대로 적법한 주택이 주택지구내에 위치하게 되면 불량주택으로 자연히 둔갑하게 되는 불합리한 기준이 되고 있다.

따라서 불량주택개발방법에 있어서도 반드시 개별 지구 및 개별 건물의 특성이나 불량도에 대한 과학적인 연구와 조사가 뒤따라야겠다.

도시생활의 '核'은 '利益'이다.



이러한 '利益'이 없으면 도시생활은 형성되지 않는다. 따라서 도시생활은 먼저 무엇보다 생활의 원천이 되는 직장이 있어야 하고 그리고 생활의 터전이 되는 주택이 있어야 한다는 것이다.

불량주택개발사업에 있어서는 생활의 원천이 되는 직장을 같이 연계해 주지 않으면 계획은 쓸모없는 계획이 된다. 불량주택개발지역민들의 선호에 의해 자기가 택하고 싶은 직장을 택할 수 있는 선택의 여유가 주어져야 완전한 개발계획이 되는 것이다. 즉 불량주택지구 내에서 생활하고 있는 대부분의 저소득층에게 사회적·경제적으로 적합한 적정주거기준이 마련되어야 한다. 그렇지 않고 불량주택지구 주민의 소득이나 주거·행태 및 그들이 요구하는 생활환경을 무리한 물리적 혹 획일적으로 불량도를 기준삼아 저소득층의 불량주민을 재개발하면 절대 부족한 저소득층의 주택 및 전체 住宅在庫量의 감소

만을 초래하게 된다.

불량지구를 선정할 때는 계획을 담당하는 사람의 극히 피상적인 주관에 의한 건물외관이나 물리적 시설을 기준할 것이 아니라 합리성과 객관성과 타당성이 있는 과학적인 기준에 의하여 선정되어야 한다.

특히 이러한 기준들은 구체화되어야 하며 건물이 있는 지구의 인구밀도, 주거밀도, 미관, 건물의 안전성, 위생 등 주거시설을 종합평가할 수 있는 세분화된 기준이 있어야겠다.

結 論

① 우리나라의 불량주택문제 발생근거를 보면 외국에서와 같이 자연적인 노후화 문제가 아니라 인위적으로 만든 不良住宅의 不法建物이라는 데 착안하여 근본적인 해결 방안을 모색하여야 한다.

② 불량주택의 정확한 기준이 마

련되어야 한다. 그렇게 함으로 불량주택지구를 지정할 때 객관성, 합리성이 구현될 수 있다.

③ 우리나라 저소득층의 최소주거공간 기준을 마련하여야 한다.

저소득층의 사회 및 경제적인 생활여건을 고려한 적정주거공간기준이 없으므로 해서 일반적인 주거수준에 의하여 주택의 물리적인 불량도를 판단하게 되어 주택재고량을 감축하게 된다.

④ 주택건립년도별로 과학적인 주택의 기본자료에 입각한 中古住宅의 改修와 補修 기준이 있어야 한다. 불량주택이 허용되는 근거는 건축법, 도시재개발법에 의한다. 그런데 건축법에서는 새로 짓는 주택에 관한 기준만 있을 뿐이지 중고주택에 관한 기준이 없으므로 이를 준용하고 있는 실정이다.

⑤ 주택문제를 관리운영하는 강력한 행정력을 갖춘 기구의 설치가 필요하다.