

최소주거기준에 대한 비교 연구*

A Comparative Study on the Housing Standard

김도연**, 김민경***, 윤재신****, 전남일*****

Kim, Do Yeon, Kim, Min-Kyoung, Yoon, Chae Shin, Jun, Nam-il

ABSTRACT

The purpose of the study is to establish the concept of residential standard, and at the same time to investigate the area of the minimum residential standard in the countries of the world through the preceding studies. In addition, it also aims at establishing the objective residential standard by comparing the residential standard of Korea with that of foreign countries, examining the problems and finding out the matters to be improved through the comparison of the residential standard in advanced countries with the minimum residential standard of Korea. The standard residential area, derived from the process of examining the minimum residential standard, will be used as the basic material for the calculation of the reasonable area in the surface plan for the study of low-cost housing development.

The method of the study is to establish the concept of residential standard and at the same time to find out the problems in the minimum residential standard of Korea and improvement methods through the comparison of the residential standards in other countries. As the result of the studies focused on the area among the residential standards, it is found out that the Korea's residential area per capita is established as the least in comparison with that of advanced countries. The real area decided depending on the size of social space suitable for living can play a role in improving the degree of satisfaction in the person's living in the residential area. Therefore, it is urgently necessary to make a depth study on the surface area of the minimum residential standard, and it is also required to propose the residential standard and directions for the improvement of the qualitative level rather the quantitative expansion of residential structures.

Keywords: Housing Standard, Housing Code

주요어: 주거기준, 최소주거기준

1. 서론

1. 연구의 목적

최근 20년간 정부의 주택정책은 주택부족현상을 해결하기 위한 방편으로 물량공급 측면을 강조해 왔다. 그로인해 주택부족현상은 어느 정도 해결¹⁾되었지만 1995년부터 2000년까지 전체 자가율은 0.9% 상승에 그치고 말았으며, 최저주거기준에 미달하는 가구는 우리나라 전체 가구의 23.1%로 조사되었다. 이처럼 양적인 측면은 증가하고 있으나 주택의 질적인 측면은 아직도 열악한 수준으로 이러한 시점에서 주택의 질적개선에 대한 관심이 집중되면서 주거의 질적 측면을 강조한 주거복지정책으로 주거수

준에 관한 논의가 최근 들어 활발히 진행되고 있다.

또한 주택법의 개정과 함께 2004년 건설교통부에서 최저주거기준을 공고하기에 이른다. 이는 주택 보급률이 어느 정도 확보됨에 따라 질적지표에 대한 필요성을 인식하고 이를 개발하기 위해 노력의 일환이라 할 수 있다.

모든 국민이 양질의 주거서비스를 받고 일정기준 이상의 주거상태를 향유하기 위해서는 주택에 대한 최소한의 기준이 필요하다. 이러한 주거기준은 각 나라마다 문화나 생활습관, 현재 주거 상태에 따라 달리 나타난다. 또한 주거면적 뿐 아니라 설비적인 측면, 환경적 측면까지 고려되어 나타나고 있다. 이는 한나라 안에서도 지역적인 차이가 나타나고 있는 이유이기도 하다.

이미 많은 나라들이 최소주거기준을 이용하여 저소득층의 주택서비스지원 및 보조금을 제시하고 있다. 이에 본 연구는 우리나라의 저소득 계층의 주거의 질적보장을 위하여 선진국과 주택시장 상황이 비슷한 일본의 최저주거기준을 비교분석하여 현재 우리나라 최소주거기준의 문제점과 개선방향을 살펴보고자 한다.

최소공간기준을 알아보는 과정을 통해 도출된 면적은 우리나라의 최소단위공간의 면적기준과 시설기준 설정에 관한 자료로 사용될 것이며, 저비용주택 평면계획에 합리

* 본 연구는 건설교통부가 주관하고 한국건설교통기술평가원이 시행하는 07첨단도시개발사업(과제번호:07도시재생B02)에 의해 수행되었습니다.

** 정희원, 경희대학교 주거환경전공강사

*** 정희원, 한성대학교 학점대학 실내디자인전공강사

**** 정희원, 이화여자대학교 건축학부 부교수

***** 정희원, 교신저자, 가톨릭대학교 생활과학부 교수

1) 과거 10년동안만 해도 600만채에 이르는 주택이 신규로 건설되어 2004년도의 주택보급율은 102.2%로 조사되었다.

적인 면적을 도출해내는데 유용한 기초자료로 사용할 수 있을 것이다.

2. 연구의 방법 및 절차

본 연구는 최소주거기준의 개념정리와 함께 각국의 주거 기준을 비교하여 우리나라의 최소주거기준에 관한 문제점을 파악하여 개선사항에 대해 알아보는 것이다. 자세한 방법 및 절차는 다음과 같다.

첫째, 주거수준의 지표설정에 대한 이론적 배경으로써 주거기준의 개념을 파악한다. 둘째, 선행연구 및 문헌연구를 통해 최소주거기준에 대해 제시하고 있는 선진외국의 기준을 조사한다. 셋째, 수집된 각국의 주거기준과 우리나라의 주거기준을 비교하여 문제점 및 개선사항을 파악한다.

II. 각국의 주거기준 고찰

1. 주거기준의 개념

UN에서는 주거기준을 “주어진 문화적 배경과 기술적·경제적 배경을 가지고 일정 시점과 장소에서 통용될 수 있는 주거생활의 수준”이라 정의하고 있다. 그러나 주거기준이란 용어는 학문적으로나 법적으로 명확히 정의되어 있지 않고 있다.

용어와 접근방법은 나라마다 차이가 있지만, 일반적으로 주택에 대한 최소한의 기준과 가구의 공간점유 기준에 관한 내용을 포함하고 있다. 일본은 우리나라와 유사한 최저거주수준이란 용어를 사용하고 유럽 및 미국은 주거기준(housing standard) 또는 주택기준(housing code)이라는 용어를 사용하고 있다. 그러나 공통된 목적은 인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건으로서 주거수준을 지칭하는 개념이다(건설교통부, 1998).

윤주현(1999)은 인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건으로서의 최소의 주거조건으로 정의하였고, 건설교통부(2000)는 “인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건으로서 최소한 보장되어야 할 주거 생활의 기준”으로 정의하고 있다. 대한주택공사(2005)는 이러한 ‘최저의 주거기준’을 충족하지 못한 상태를 주거 빈곤이라 정의하고 있다.

이처럼 주거기준이란 인간이 살아가는데 필요한 주택이나 거주상태를 지칭하는 것으로서 사람들의 생활습관 및 양식, 문화, 시대에 따라 변화한다. 그러나 사람으로서 기본적인 삶, 인간다운 삶을 영위하기 위한 주택상태 및 거주양식에 대한 최소한의 규정을 ‘최저주거기준’으로 정의하고 있음을 알 수 있다.

2. 주거기준 설립배경²⁾

주거기준은 각 나라의 문화와 생활습관, 목표로 하는 용도에 따라 그 목적과 성격이 다양하게 나타난다. 주거기준은 20C 초반 정부에 의해 제도화된 형태로서 공영주택

의 건설을 위해 영국과 유럽의 국가들에서 시작되었다. 주택의 면적, 방의 개수, 설비수준 등의 최저기준을 규정하는 형태로 이루어졌고 주로 공영주택의 설계기준을 겨냥한 주택자체의 물리적 수준으로 규정하고 있다. 이러한 성격의 주거기준은 유럽각국의 극심한 주택부족문제를 겪으면서 공영주택의 대량건설정책에 치중했던 1960년대 후반까지 여러 국가에 사용되었다.

1) 영국

영국의 주거기준은 공영주택의 질적 수준을 관리하기 위하여 1919년 튜도윌터스(Tudor Walters) 보고서에서 주택의 규모, 설비수준 등의 기준이 제시된 것이 최초의 정식화된 주거기준이라고 할 수 있다. 또한 이를 기초로 한 주택지침이 주택행정 담당기관에 의해 간행됨으로써 정부보조금교부를 조건으로 한 공영주택 설계기준으로 공식화되었다. 이후 새로운 주택기준권고안인 파커 모리스(Parker Morris, 1961)기준이 제시되었고 1969년부터 이 기준으로 모든 공영주택 건설에 실시할 것을 의무화 하였다. 이 기준은 설비수준을 개정, 난방설비수준의 규정에 역점을 두었으며 주변공간뿐 아니라 외부공간까지 포함하고 있다. 주거면적에 관한 기준에 있어서는 가족수 별로 이에 대응하는 기준을 제시함으로써 주택자체의 거주실의 개수보다는 거주자의 생활방식 보장을 중시하는 성격을 가지고 있다.

<주택백>에서 제시하고 있는 최저주거기준(housing standard)은 유지보수, 안정성, 습도, 자연채광, 환기, 상수도, 하수 및 위생시설, 샤워시설, 온수공급, 수세식 화장실, 세면대, 과밀기준 등으로 구분하고 있으며 과밀³⁾에 대해서는 별도로 세부적인 규정을 정하고 있다.

법령의 적용은 지방자치단체가 담당하며, 기준 미달가구에 대해서는 지방자치단체에 의해 고발조치가 이루어진다. 정부의 보조금 및 융자금이 지급되지만, 시정조치가 이루어지지 않을 경우 임대인에게는 법적·정치적 혜택을 회수하며, 임차인의 경우 임대주택에서 퇴거시키고 있다. 각 지방정부는 해당지역의 주거사정을 감안한 기준을 근거하여 공공임대주택을 공급하고 가구원의 수에 따라 주택을 배분 하고 있다.

2) 쾰른 주거기준

국제주택계획연합(International Federation for Housing and Planning : IFHP)의 쾰른(Köln, 1957) 주거기준은 유럽각국 전문가들로 구성된 위원회에서 각 위원들이 제출한 자료를 기초로 기준안을 정리, 합의하여 주거기준을 제시한 것이다. 가족규모에 따라 필요한 거주실들의 순면적(벽두께 및 현관, 복도면적은 불포함) 기준을 설정하고 이들을 합산하여 순주거 면적을 설정하는 형태이다. 즉

3) 방 1의 최대인원수는 2명이며 1인을 기준으로 방의 면적은 6.5㎡이고 2인의 방의 면적은 10.2㎡이다. 4.65㎡ 미만은 방으로 간주하지 않고 이성간의 방의 분리는 자녀연령 10세로 정하고 있으며, 지자체의 공공주택의 경우에는 자녀연령 8세로 구분하고 1세부터 10세 미만의 아동은 1/2인으로 간주하고 있다.

2) 서울특별시(1997), 복지주거기준제도 도입을 위한 주거기준 및 정책 개발연구, 서울특별시, 13~29 재인용
Greater London Authority August 2006 참고

일정수준이상의 주거기준을 보장하는 입장에서 과거 공영주택의 일률적인 규모로 제시되었던 기준과는 달리 가구원 수에 따라 달라지는 주택의 필요 규모로 제시되었다. 침실수와 가족수가 대응하여, 2인이 사용하는 침실은 보다 넓은 면적으로 배정하는 등 실제 거주상황을 고려하고 있다. 쾰른 주거기준은 주택의 설계기준이라기 보다는 생활수준에 대한 기준의 성격을 갖는 것으로 제도적 구속력이 없는 가이드라인이지만 서구 각국의 주거기준 설정의 지침으로 사용되었다.

3) 미국

미국의 주택에 대한 물리적 기준은 1867년 뉴욕시에서 제정된 The First Tenement Housing Act에서 최초로 규정하고 있고 1934년 Nation Housing Act가 통과되면서 체계적인 주거기준이 설정되기 시작하였다. 1941년 볼티모어를 시작으로 민간주택에 대한 금융지원 등의 여부를 판단하는 기준으로 주택규정(housing code)을 운영하고 있다. 1949년 주택법의 개정, 1952년 미국공중보건협회(APHA)에서 체계적인 주거기준을 제시함으로써 미국의 많은 주에서 모델 규정으로 채택하였다.

미국은 주별로 각기 다른 Housing Code를 제정하여 운영하고 있으며, 각 지방자치단체의 기준은 연방정부 등에서 제시하는 모범주택규정(model housing code)을 따르고 있으며, 모범주택규정에는 주거기준의 설정뿐 아니라 기준의 적용과 관련한 사항(주택검사, 위반시 규정, 자금조달, 보수대행 등)에 대해 강조하고 있다. 또한 지방자치단체들의 주택규정에는 주택검사의 자유로운 실시, 위반시 문서통고 및 위반사항의 보수와 퇴거, 철거 등이 명시되어 대부분 강력한 제재조치 등을 포함하고 있다. 또한 일반주택을 대상으로 질적수준을 충족하는 주택에 대해서는 연방주택청이 보증하는 저리의 융자금을 지원함으로써 Housing Code 시행을 유도하고 있다.

4) 일본

일본의 경우 1976년부터 주택건설계획 및 주택정책의 기준⁴⁾으로 최저주거수준 개념을 사용하고 있다. 이전부터 주택영단 등에서 신규주택공급을 위한 주택설계기준이 작성, 운영되어 왔으나 공식적으로 제도화된 것은 아니다. 일본의 최저주거수준은 법적인 강제성이나 의무를 법령에서 정하고 있지는 않으며, 주로 주택정책의 지표로 최저주거수준이 활용되며, 주택건설 5개년계획 상에서 국민의 주거수준의 분포를 나타내거나 주택공급 규모를 설정하는 데 중요한 근거지표로 활용하고 있다.

1985년부터는 유도주거수준⁵⁾을 적용하여 거주실의 크기,

설비수준, 주택의 환경 및 세대인원별 주택면적(실구성, 거주실면적, 주호 전용면적, 주택총면적)을 제시하고 있다. 또한 최저주거수준과 유도주거수준의 내용 중 주거수준이 단순히 밀도나 설비에 국한하지 않고 주거환경(안정성, 위생, 소음, 진동, 오염 등)까지 고려하고 있다. 이러한 노력으로 최저주거수준 미달가구의 비율이 1973년 30.4%에서 1998년 5.2%로 크게 줄어드는 효과를 거둘 수 있었다.

5) 한국

우리나라의 최소주거기준은 서울시와 건설교통부에서 각각 조례와 고시의 형태로 최저주거기준을 발표하여 사용하고 있다. 서울시에서는 1997년 주택조례를 만들면서 최저주거기준과 함께 제1유도기준과 제2유도기준으로 분류하여 제시하였다. 건설교통부는 2000년 10월에 최저주거기준을 고시하였으나 법적 근거가 없는 임의기준으로 적극적으로 활용되지 못하였다. 2003년 11월 주택법 개정으로 최저주거기준의 법제화가 2004년 6월 공시되었다. 이는 현재의 주거현실과 정부채정여건 등을 감안하여 재검토한 후 확정된 것으로 가구구성별 최소주거면적⁶⁾ 및 용도별 방의 개수, 전용 입식부엌·수세식화장실 등 필수적인 설비기준, 주택의 구조·성능·환경기준을 포함하고 있다.

III. 가구원에 따른 주거기준 분석

1. 가구원에 따른 주거기준 분석

현재 우리나라에서 사용하는 주거기준은 건설교통부의 주거기준이다. 건설교통부의 최소주거기준은 가구원수 및 가구의 구성(부부, 자녀성별·나이 등)로 필요한 소요 침실의 유형과, 부엌, 기타면적을 산정하고 이를 합산하여 주거면적 산출하고 있다. 침실⁷⁾은 1인 침실, 2인 침실, 주침실로 구분하고, 부엌은 식사실을 포함(1인 가구는 식사실 제외)하고 있으며, 기타면적으로는 화장실, 수납공간, 현관면적이 포함되고 있다. 1인 가구의 경우 1K가 기본으로 12.28㎡가 필요하며 2인 가구는 1DK 구성에 20.29㎡로 약 8㎡가 증가하고 있다.

서울시가 제시하고 있는 기준은 최저, 제1유도, 제2유도 기준으로 계층에 따라 단계적으로 주거기준을 유도하고 있다. 가족수에 따른 최저기준은 1~6인까지 1K구성에서 4K구성이며, 유도기준의 경우 1DK에서 4LDK로 실 구성은 변함이 없으나 제 2유도기준의 전용면적기준이 더 넓게 제시되었다. 침실은 주침실과 1인, 2인침실로 구분하고 있으며, 거실과 식사실은 2인 이상의 유도기준에서 나타나고 있다.

일본도 가구원수에 따라 최저기준과 유도기준으로 제시

4) 1967년 本城和彦이 제시한 本城제안을 기초로 하고 있으며, 本城제안 가족수에 대응하는 방수 및 면적기준을 제한하고 있으며 쾰른 기준을 모델로 삼고 있다. 이러한 주거면적기준 이외에 설비, 주거환경 관련사항들이 포함되어 있으나 주거면적기준이 큰 비중을 차지하고 있다.

5) 유도기준은 쾌적하고 안락한 주거생활을 위해 확보가 바람직한 수준으로 도시주거형태와 일반형으로 구분하고 있다. 도시주거형태는 도시 및 주변의 공동주택 거주를 의미하고 일반형은 교외 및 지방의 단독주택 거주를 의미한다.

6) 1인 기준 전용 12㎡, 4인 기준 전용 37㎡

7) 1인침실: 5.76㎡, 2인침실: 8.10㎡, 주침실: 10.8㎡로 침실분리는 부부침실은 확보하고, 만 5세 초과 자녀는 부부와 침실을 분리하고, 만 8세 이상 異性자녀는 침실을 분리하고 있으며, 노부모 침실도 분리하는 것을 기본으로 하고 있다.

하고 있으며 가족원수 및 가족구성에 따라 필요한 침실 유형, 부엌 및 식사실, 거실, 기타면적을 산정하여 전체 면적을 산출하고 있다. 전용면적산출은 전통 다다미조로 제시되어 면적산출이 편리하다. 도시형과 일반형유도기준은 1인 침실면적(다다미 1.5조)과 여유실의 추가구성으로 인한 면적이 차이로 나타나고 일본의 주거기준은 고풍자를 위한 기준이 마련되어 있다.

웰튼과 UN의 주거기준은 거주자와 침실수에 따른 면적을 제시하고 있는데, 공간구성이나 각 실의 면적이 서로 일치한다. 웰튼기준은 2~5개의 침실과 3~8명의 가족원으로 구분하고 있으며 거실과 식사실과 부엌이 명확히 구분하고 가족원수에 따라 면적의 차이가 나타난다. 수납공간과 화장실은 모든 기준의 기본이며 가족원수의 증가에 따라 별도의 화장실과 세탁실을 구분해 주고 있다. 침실은 부부침실, 1인침실, 2인침실로 구분하고 8인 가구 이상일 때 별도의 추가침실이 나타나고 있다. 가족원수에 따른 침실수는 구성원이 동성과 이성의 구분이며 1인 침실의 면적은 8.0㎡로 1인가구의 면적을 유추해보면 27.5㎡가 나타난다. 이는 영국의 기준(30㎡)보다 작고 일본이나 우리나라의 기준보다 큰 면적이다.

일본이나 우리나라의 기준은 면적만 다를 뿐 각 실의 구성은 같고, 단지 일본의 유도기준에서 부엌과 식사실의 분리와 일반형 유도기준에서 여유실의 구성만 다르게 나타나고 있다.

우리나라의 기준을 살펴보면 3인가족의 경우 건설교통부 기준은 28.76㎡로 웰튼기준에 60%에도 못 미치는 수준이었고 서울시 최저기준은 31.9㎡로 62%, 일본의 최저수준은 39㎡로 75%의 수준이었다. 서울시 제1 유도기준(51㎡)은 웰튼기준과 거의 같다고 할 수 있고 영국의 기준만이 약 6㎡가 더 넓게 나타나고 있다.

4인가족의 경우 웰튼의 기준에 비해 건설교통부의 기준은 61%수준이고, 서울시 최저기준은 40㎡로 66%정도이다. 유도기준은 웰튼의 기준보다도 높게 나타났다.

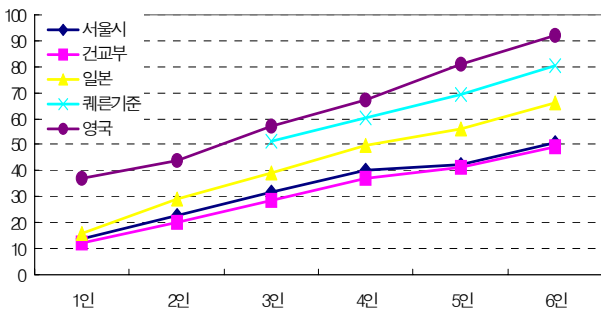


그림 1. 가족원수에 따른 최소주거기준

공간별 각국의 최저기준을 살펴보면 다음과 같다. 부부침실의 경우 건설교통부는 10㎡, 서울시는 11㎡, 일본은 10㎡, 영국 11㎡, 웰튼 14㎡로 웰튼기준이 가장 높게 나타났다. 2인 침실은 건교부 8㎡, 서울시 9㎡, 일본 10㎡, 영국 10㎡, 웰튼 12㎡, 1인 침실은 건교부 5㎡, 서울시 6㎡, 일본 7㎡, 영국 6.6㎡, 웰튼 8㎡로 건설교통부 기

표1. 가구원별 주거기준 (단위:㎡)

구분	한국				일본		영국	UN기준 /웰튼			
	서울시			건교부	최저 거주 수준	유도수준					
	최소	유도1	유도2			도시형			일반형		
3인 가구	MR	11	12	17	10	10	13	13	11	14	
	R(1인실)	6	7	9	5	7	7	10	6.5	8	
	L	-	10	15	-	-	13	13	14.3	13	
	K(*DK)	2	*6	*11	3	*7	5	5	11.4	5	
	S	-	-	-	-	-	7	7	-	6	
	기타	ST	-	-	-	-	-	10	-	-	
	WC	10	13	15	9	14	29	39	13.8	1	
	총계	31	51	69	28	39	75	98	57	51	
	4인 가구	MR	11	12	17	10	10	13	13	11.1	14
		R(1인실)	6	7	9	5	7	7	10	6.5	8
R(1인실)		6	7	9	5	7	7	10	6.5	8	
R(2인실)		-	-	-	-	-	-	-	-	12	
L		-	11	17	-	-	16	16	15.1	13	
K(*DK)		3	*7	*13	3	7	7	7	11.3	5	
S		-	-	-	-	-	7	7	-	7	
기타		ST	-	-	-	-	-	13	-	-	
WC		12	14	18	11	17	32	46	16.5	1	
총계		40	61	85	37	50	91	123	67	56	
5인 가구	MR	11	12	17	10	10	13	13	11	14	
	R(1인실)	6	7	9	5	7	7	10	6.5	8	
	R(2인실)	9	10	12	8	10	13	13	10.2	12	
	L	-	11	17	-	-	16	16	15.9	14	
	K(*DK)	3	*7	*13	3	10	7	7	12.4	6	
	S	-	-	-	-	-	10	10	-	7	
	기타	ST	-	-	-	-	-	13	-	-	
	BT	-	-	-	-	-	-	-	-	2	
	WC	11	14	19	13	18	37	58	25	4	
	EW	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
총계	42	65	90	41	56	104	141	81	69		
6인 가구	MR	11	12	17	10	10	13	13	11	14	
	R(1인실)	6	7	9	5	7	7	10	6.5	8	
	R(1인실)	6	7	9	5	7	7	10	6.5	8	
	R(2인실)	9	10	12	8	10	13	13	10.2	12	
	R(2인실)	-	-	-	-	-	-	-	-	12	
	L	-	11	17	-	-	16	16	16.8	16	
	K(*DK)	3	*7	*13	*3	10	7	7	13.1	6	
	S	-	-	-	-	-	10	10	-	8	
	기타	ST	-	-	-	-	-	13	-	-	
	BT	13	16	20	15	21	37	54	27.9	2	
WC	-	-	-	-	-	-	-	-	4		
EW	-	-	-	-	-	-	-	-	1		
총계	50	74	100	49	66	112	147	92	76		
7인 가구	MR	-	-	-	-	10	-	-	-	14	
	R(1인실)	-	-	-	-	7	-	-	-	8	
	R(1인실)	-	-	-	-	7	-	-	-	-	
	R(1인실)	-	-	-	-	7	-	-	-	-	
	R(2인실)	-	-	-	-	10	-	-	-	12	
	R(2인실)	-	-	-	-	-	-	-	-	12	
	L	-	-	-	-	-	-	-	-	17	
	K(*DK)	-	-	-	-	10	-	-	-	7	
	S	-	-	-	-	-	-	-	-	8	
	기타	ST	-	-	-	-	-	-	-	2	
BT	-	-	-	-	23	-	-	-	4		
WC	-	-	-	-	-	-	-	-	1		
EW	-	-	-	-	-	-	-	-	1		
총계	-	-	-	-	76	-	-	105	86.7		

MR:부부침실 R:침실, L:거실, D:식사실, K:부엌,

S:여유실, ST:수납공간, BT:욕실, WC:화장실, EW:세탁실

준이 가장 작게 나타났다.

거실의 경우 건설교통부, 서울시, 일본에는 제시되어 있지 않아 유도기준과 비교해 보면 일본의 유도기준과 웰튼, 영국기준이 같은 면적으로 나타났다. 그러나 서울시 제1 유도기준은 웰튼기준에 비해 83%수준인 10㎡이고, 제 2유도기준은 웰튼기준보다도 2.2㎡가 높은 것으로 나타났다.

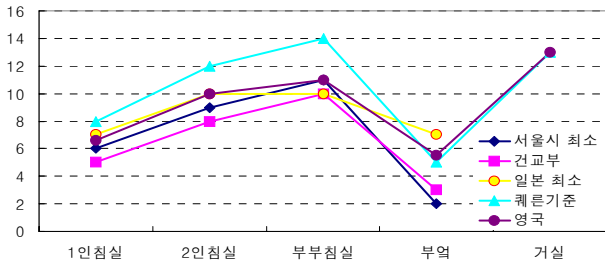


그림2. 공간별 최소주거기준

부엌만을 비교해 보면 서울시 최소기준이 건설교통부의 기준보다도 낮게 나타났다. 우리나라와 일본의 최소기준은 식사실 없이 부엌만으로 구성되어 있다. 그러나 일본의 최소기준(7㎡)은 영국과 켈른의 기준보다도 높게 나타났다. 이는 아직도 우리나라가 입식부엌의 보급률이 낮기 때문인 것으로 보인다. 우리나라는 서울시 유도기준부터 DK구성이나 제 1유도기준도 6.3㎡로 켈른의 부엌의 면적과 비슷하여 부엌과 식사실의 면적이 다른 실의 면적보다도 매우 작은 것으로 나타났다.

이상과 같이 각 나라별 주거기준의 목표를 살펴보면 다음과 같다.

켈른기준이나 UN기준, 영국의 파커모리스 기준 등 서구의 주거기준은 대부분 1인 1침실을 전제로 하고 있다. 또한 모든 주택과 가구에는 거실과 식사실을 갖추는 것을 전제로 각 실의 면적기준을 제시하고 있다.

이에 반해 일본과 우리나라의 경우 1인 1침실의 기준보다는 면적기준에 중점을 두어 가족구성원의 성별이나 연령, 가족구성형태별로 필요한 방수를 산정하도록 세부적 사용기준을 정하고 있다. 또한 거실과 식사실은 일정 가구수 이상이 되었을 경우에만 필요공간으로 구비하고 있다. 또한 서구의 주거기준은 수납공간이 별도의 기준으로 제시되고 있으나 일본과 한국의 경우 별도의 수납공간에 대한 기준에 제시되어 있지 않고 있다.

이처럼 서구의 주택규정은 거주 밀도에 수준보다는 건물의 설비, 내구성, 안정성, 위생성 등 물리적 상태에 치중하여 주거기준을 산정하고 있다. 이는 1가구 1주택 사용 및 1인 1침실 사용이 보편화 되어 주거면적은 이미 확보된 상태로 주택의 물리적 상태를 어떻게 유지하고 관리하는가에 대한 기준을 명확히 제시하고 있는 것이다.

그러나 우리나라와 일본의 경우 1주택 2가구이상의 동거세대가 많고 주택사정이 좋지 않아 가장 시급한 것은 가구당 주거면적의 확보이다. 따라서 현 상황을 고려하여 가구당 사용면적기준이 우선적으로 제시하고 있는 것이다.

2. 고령자를 위한 최저주거기준

우리나라에서 제시한 최저주거기준은 고령자의 신체적 특성이 배려되지 않아 고령자를 위한 최저주거기준은 없는 실정이다. 우리나라에서도 이에 따른 문제점은 인식하고 건설교통부(2006)에서 고령자주거지원 법안마련을 위

해 고령자 최소기준을 제안하고 있다.

일본은 1985년부터 최저주거기준에 고령자의 특성을 감안한 별도의 최저기준을 만들어서 사용하고 있다. 일본의 경우 1인 고령자를 위한 별도의 기준과 가족과 동거하는 고령자를 분리하여 거주수준을 제시하고 있다. 성인 최저주거기준이 16㎡인데 반해 고령자 1인의 최저주거기준은 25㎡로 약 9㎡ 정도가 넓고, 도시주거형 유도기준에서도 1인 고령자의 주택면적이 43㎡로 6㎡가 넓다. 이는 기존 기준에 거실과 DK의 면적이 확대되었기 때문이다. 또한 고령자 동거세대일 경우 고령자 1인의 주거생활에 지원하는 면적은 18㎡정도이고 고령부부의 동거세대일 경우 17㎡ 증가하고 있다.

표2. 고령자를 위한 최소주거기준 (단위:㎡)

	한국		일본				독일		
	1인 (1DK)	부부 (1LDK)	유도기준				1인 (1DK)	부부 (1LDK)	
			최소 (1DK)	1인 (1DK)	1인 동거 (+1D)	부부 동거 (+D)			
R	11.20	13.0	7.5	10.0	7.5	5.5	22.0	14.0	
L	-	4.30	-	-	10.0	10.0	-	22.0	
K	3.04	3.04	2.5	13.0	-	-	6.5	7.0	
D	-	3.38	7.5	-	-	-	-	-	
기 타	현관	3.24	3.24	-	-	-	-	4.0	4.0
	욕실	3.02	3.02	-	-	-	-	-	-
	세면실	1.69	1.69	-	-	-	-	4.5	4.5
	화장실	2.16	2.16	7.5	20.0	0.5	1.5	-	-
	복도	-	2.60	-	-	-	-	-	-
	창고	-	-	-	-	-	-	1.0	1.5
	발코니	-	-	-	-	-	-	3.0	3.0
총계	24.35	36.43	25.0	43.0	18.0	17.0	41.0	56.0	

*한국의 고령자주거기준은 고령자주거지원 법안마련을 위해 제안한 기준이다.

독일의 경우 고령자주거의 규모는 1인용 주거의 최저주거규모는 전실을 포함한 18㎡이나 1인 고령자는 41㎡로 23㎡정도가 넓어 일본이 제시한 기준보다도 훨씬 높게 나타났다.

영국은 고령자뿐 아니라 휠체어 사용자를 위한 기준이 제시되고 있는데 성인 1인의 주거면적이 30㎡인데 비해 휠체어 사용자 1인 기준은 35.5㎡로 약 5.5㎡가 증가하는 것으로 나타났다. 또한 출입구의 크기, 화장실과 부엌의 면적에 관해 최소한의 기준을 제시하고 있다⁸⁾.

건설교통부가 제안하고 있는 기준은 고령자, 독신과 부부로 구분하여 일본의 고령자주거기준과 비교해 보았을 때, 전체 면적은 비슷하나 식당의 유무와 화장실의 구분에 따라 차이가 나는 것을 알 수 있다. 건설교통부 성인 1인과 비교해 보았을 때 약 2배 이상의 면적이 증가하였다.

3. 침실수별 전용면적기준

영국을 제외한 유럽의 국가들은 침실수에 따른 최소한의 전용면적을 제시하고 있다. 살기 적당한 방 크기의 필요조건이 있으나 이 조건들이 침실이나 거실의 면적 등 명확히 제시되지 않으며 함축되어 나타나고 있다.

먼저 오스트리아는 사람 수에 따른 전실(현관), 거실, 개

8) 2002년 영국 런던 자치구 웰시와 켈스톤 가이드라인 참고

인공간(2인/1인), 부엌, 욕실, 화장실, 수납공간에 소요되는 공간의 숫자를 제시하고 있으며 전용면적만 사람 수에 따라 파악할 수 있었다.

독일은 가족수에 따라 거실, 식당, 침실(주/부), 욕실(화장실포함), 수납공간, 전용면적을 면적단위로 제시하고 있었으며, 프랑스는 침실수, 가족수에 따라 각각의 최저거주면적에 대해 제시하고 있다. 침실의 수에 따른 전용면적은 다음 <표 4>와 같다.

표4. 침실수에 따른 전용면적 (단위:㎡)

국가 침실수	오스트리아		독일*		프랑스**		노르웨이***	스웨덴****	덴마크*****
	인	㎡	인	㎡	인	㎡	㎡	㎡	㎡
1침실	1인	50	-	-	일반 18	스튜디오 30	-	47	-
2침실	2인 4인	65 75	3인	51.5	46	-	53.9	65	70
3침실	5인	75	-	-	60	-	63.6	80	83
4침실	6인 7인	90 125	-	-	73	-	83.6	96	96
5침실	-	-	-	-	88	-	-	-	110
6침실	8인	140	-	-	99	-	-	-	-
7침실	-	-	-	-	114	-	-	-	-

* 살기적당한 방:10㎡, 최소한 기준:6㎡, 천장고:2.4
 ** 살기적당한 방크기:9㎡, 7㎡미만은 방이 아님, 천장고:2.3
 *** 거실: 15㎡, 최소한의 방크기: 6.2㎡, 천장고: 2.4
 **** 거실: 20㎡, 2인용 침실:12㎡, 1인용 침실:7㎡
 드레스룸은 방2: 6㎡, 방3: 7㎡, 방4: 8㎡ 설치, 천장고:2.4
 ***** 거실: 20㎡, 침실: 10㎡, 창고: 3㎡, 천장고: 2.5

V. 결론

최소주거기준이란 인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건이며 최소한 보장되어야 할 주거 생활의 기준으로써 주택상태 및 거주양식에 대한 최소한의 규정을 의미한다.

이러한 주거기준은 앞서 외국의 사례에서 살펴본 바와 같이 대체로 가족규모 및 침실의 숫자에 따라 필요한 면적을 제시하는 방법을 사용하고 있었는데 거주 질 향상을 위한 기준임에도 불구하고 영국과 미국에서만 강제성을 띠고 있는 것을 파악할 수 있었다.

우리나라의 건설교통부와 서울시에서 기준을 제시하고 있는 기준은 일본과 면적만 다를 뿐 각 실의 구성이 같아 일본의 기준을 참고하여 만들어진 것으로 보인다.

또한 건설교통부가 제시한 최소기준은 1957년에 제시한 켈른의 기준이나 1985년 영국의 기준보다도 작게 나타나고 있었다. 켈른의 기준으로 우리나라의 3인가족 최저기준과 비교해 보면 건설교통부와 서울시의 기준은 켈른기준에 60%, 62%로 최저주거기준임을 감안하여보아도 작은 면적으로 설정되어 있었다.

각 공간별 주거기준은 우리나라의 경우 좌식생활의 영향으로 식사실에 대한 기준이 없으며 부엌도 최소한의 공간으로 제시하고 있어 부엌기준에 대한 강화와 수납공간에 대한 고려가 필요하다.

우리나라의 최소주거기준에는 고령자의 신체적 특성을 배려하지 않고 있으며 장애인에 대한 고려도 부족하다. 따라서, 향후 주거의 질 향상을 실현하기 위해 현 우리나라의 최저기준면적의 증가에 대한 고려와 함께 앞으로 고령자를 고려한 내용의 첨가, 그리고 최저주거수준 미달가구에 대한 대책방안을 강구해야 할 필요성이 파악되었다.

또한 각국의 최소주거기준은 조사한 결과 우리나라는 밀도수준에만 치우쳐 물리적인 상태에 대한 기준은 자세히 제시되어 있지 않으면서도 최저주거기준 미달가구는 23.4%에 해당하며, 입식부엌이나 화장실 등 시설기준 미달은 73.4%(2000년 조사자료)로 위에서 언급한 대로 부엌과 화장실에 대한 기준이 강화해야 할 것이다.

생활에 적합한 사회적 공간규모에 따른 실 면적구성은 주거내 생활인의 만족도를 높일 수 있는 요소일 수 있다. 따라서 최저주거 기준의 평면 면적에 대한 연구가 시급하다고 판단되며 양적 확충보다 질적 수준의 증가를 위한 주거기준 및 지침의 제시가 요구된다.

참고문헌

1. 국토연구원(1986), 주거기준 설정에 관한 연구
2. 국토연구원(1991), 최저주거기준의 규정에 관한 연구
3. 건설교통부(1997), 주거기준 도입 방안 연구
4. 대한주택공사(2000), 최저주거기준 도입과 공공부분의 역할-공사장립 38주년 기념정책토론회
5. 대한주택공사(2005), 비닐하우스촌 주민의 주거 실태 및 주거안정 대책에 관한 연구
6. 박신영(2000), 최저주거기준의 달성과 공공부분의 역할, 대한주택공사 38주년 기념 정책토론회 자료집, pp.59~88
7. 박환용(2000), 효율적 주택공급을 위한 주거수준 지표설정, 대한국토·도시계획지 35(2), pp. 59~71
8. 배순석(2000), 최저주거기준의 정책적 의의와 도입방안, 대한주택공사 38주년 기념 정책토론회 자료집, pp. 19~57
9. 서울시정개발연구원(1997), 「서울시 최저주거기준 설정 및 저소득층 주택정책 방향」
10. 서울특별시(1997), 복지주거기준제도 도입을 위한 주거기준 및 정책개발연구, 서울특별시
11. 서울특별시(1997), 서울시 주택정책의 대전환
12. 신경주·문학조(2007), 주거수준측면에서 임대아파트 단위세대 평면의 공간별 면적에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 계획계 23(12), pp.143~152
13. 이성재(2007), 최저주거기준미달가구 요인의 특성 연구, 대한건축학회논문집 23(12), pp.
14. 정성자(1991), 최소주거기준의 규정에 관한 연구, 국토개발연구원
15. L. Sheridan, H.J. Visscher, F. M. Meijer(2003), Building Regulations in Europe,Part II: A comparison of the technical requirements in eight European countries: University of Delft
16. THE ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON AND CHELSEA(2002), Supplementary Planning Guidance-02, HOUSING STANDARDS
17. www.moct.go.kr
18. http://www.london.gov.uk/mayor/planning/docs/space-standards.pdf