

団地計劃에 있어 서로다른 家口와 寢室 組織에 대한

効率的 占有率 方案研究

柳 栄 進 서울 産業大學建築工學科長

1. 序論 (住宅供給計劃)

政府에서는 第3次經濟開發 5 個年計劃中(1972~1976) 80萬戶의 住宅을 建設하고 1976년에는 住宅不足率을 現在의 22.8%로 부터 22%以下로 1981년에는 10.4%로 할 것을 目標로 하였다. 그리고 住宅供給促進計劃에서 (1世帯 1家口) 原則의 目標을 主要로 開發을 指向코져 여러部分 住宅政策을 短期・長期計劃을 試圖하고 있음은 周知의 事實이다. 그런데, 우리나라 住宅不足率은 現在 農村이 5.1% 都市平均率이 39%이고 大都市別로 서울이 41.7%이며 全國住宅不足率은 年度別로 75년에 22.2% 76년에 24.7%로해서 計劃樹立當時 보다 增加狀態의 흐린展望에서 第四次經濟開發 5 個年計劃을 맞이하게 되었다. 때문에, 政府에서는 住宅供給計劃 및 住宅水準計劃을 本論에서 제기될 몇가지 角度로 補完하는 基本方向 및 그 目標을 再檢討하지 않으면 上記한 住宅不足率은 81年代까지 줄이려는 目標達成이 完成되지 못한채 第四次經濟開發 5 個年計劃期間中 住宅供給計劃은 한갓 “슬로건” 이 될 우려가 예견된다.

本論文에서는 都市住宅供給方案의 한 方法으로 開發되고 있는 아파트를 대상으로 家口規模의 標準 (standard) 을 諸國과 比較하고 그寢室別 占有率(Occupancy Rate) 을 分析해서 模型을 만들어 4次經濟開發 5 個年計劃의 效率의 住宅供給方案의 資料를 模索하였다.

이計劃은 우리나라의 住宅政策과 長期的 住宅建設計劃을 토대로 比較할 수 있게 하고 基本方向에서 制度的 마련을 위해 應用할 수 있게하였다. 調査分析方法은 低層

과 高層에서 이미 住居密度(Residential Density)와 占有率(Occupancy Rate)를 開發한 既存住宅에서 寢室別 家口(Housholds) 들을 占有한 大團地를 主要로 分析하되 1寢室~3寢室의 応急簡易住宅(Temporary) 向과 4寢室 以上の 恒久住宅(Permanent) 向 등으로 比較分析 方法을 택하였다.

그結果를 보면 美國의 家口占有率 計劃은 高層에서 1~3寢室경우 70.93%이고 4寢室以上은 29.07%인 反面 우리나라의 大團地에서 公營은 전자의경우 21.22% 후자의경우 78.78%의 家口占有率로 応急簡易住宅 (Temporary) 向에서 美國과 相違하다. 그리고 美國의 家口占有率計劃은 低層에서 1~3寢室의 占有率이 74.18%이고 4寢室以上은 25.82%에 不過하다. 그런데 우리나라 公營의 大團地경우 전자가 57.42%이고 후자가 42.58%였다. 그리고 民營의 22個 大團地 調査의경우는 49.18%와 50.82%로 分析되어 住宅寢室의 供給計劃이 恒久住宅 (Permanent) 向인 4寢室以上에 主眼이 되었고, 1寢室~3寢室의 応急簡易住宅(Temporary) 向의 開發탄력(Flexibility Development)은 諸國과 相違한점을 알수 있었다.

이와같은 住宅政策의 住宅供給方向은 다음과같은 몇가지 問題點들을 止揚시켜 目標을 主要의 基本方向에 저해가 될수있는 점을 整理시킬 수 있다.

(1) 標準住宅에서 불매 過密居住(over-Crowding)의 接近보다 過疎居住(under-occupation)에 接近되는 住宅規模의 탄력성(Flexibility)이 발생된다.

(2) 寢室保有率에서 住宅가격原則에서 불매 總床面積

(Gross Area)이 늘어나 居住床面積(Habitable Floor Area)보다 正味床面積(Net Floor Area)만 늘어나고, 供有面積(Service Circureation Space)의 比率만 높아 Under-Utilization Space가 發生된다.

(3) 家口(Households)들이 극심하게 줄어들어 住宅促進中 供給計劃에 영향을 미친다.

(4) 住宅需要者에 있어 Filtering Down 現象을 發生시킬때 住宅交換(Dwelling-Exchange)이 自由롭게 될수없는 住宅社會問題가 생기게 되고 또 住宅관리비가 어쩔수없는 變化를 이룰때 空家(Vacancy)를 만들수도 있다. (여기서 Vacancy는 1973년에 일어난 주택매도 現象으로 말미암아 똑같은 규모로인해 그 피해를 말한다)

때문에 本論의 目的은 政府의 住宅水準向上을 爲해 量과質의 目標을 樹立코져 大團地開發에 있어서 公營과民營의 供給誘導를 家口占有率을 使用하여 開發方案을 다음과 같이 整理하고자 한다.

(1) 理想的 團地開發은 서로다른 家口의 (Mixture of type of Dwelling)의 占有率 使用과 서로다른 층고를 가진 混合開發(Mixture Development)을 試圖해야한다.

(2) 標準家口의 組織化(Regimentation of Better Dwelling Standard)를 서둘러야 하고 過疎 家口規模의 팽창을 막기위해 組織의 格차를 相関(Linkage)시켜야 한다.

(3) filtering Down 住居社會 現象을 効率化 하기 爲해 住宅交換(Dwelling Exchange)을 管理케 하도록 임대 혹은 분양방법이 住宅價格原則에서 효율적으로 지향되어야 한다. Net floor Area를 매도하는것이 아니고 Habitable Area를 분양할것)

(4) 占有率에서 볼때 1寢室~3寢室의 応急簡易住宅이 爲主되게 開發되어 量과質에 모순없이 供給시킨다. (応急簡易住宅으로 質을 向上시키면 量은 質에 Balance가 될수 있다)

이와같은 基本問題를 새로운 아파트지 地區設定과 더불어 高密度住宅開發의 問題點을 해소하고자 그 資料를 마련하였다.

따라서 이와같은 寢室占有率 住宅供給의 方案은 住宅設計 및 計劃의 管理가 따라야 하고 住宅事業 및 住宅建設 代行機關으로 부터 理解를 促求하며 住宅기강이 확립되기 위해서 주택정책은 주택공급계획이 年차적 지역분포 수립이 마련되어야 목표위주의 개발이 성립될수 있다.

2. 住居密度와 開發方法

서울市 아파트 現況은 1958年以後 現在까지 需給된 家口數는 82,653戶이며 1976年 9月 現在 竣工된 家口는 71,179戶이고 12月 現在 竣工될 予定家口가 11,474戶이다. 全家口에서 主体別 家口配分은 市營이 31,28%인 25,857戶이고 公營이 32,63%인 26,969戶이고 民營이 36,09%인 29,827戶로 民營의 供給力이 他보다 圧度하고 있다.

그런데 서울市 住宅現況은 1975末 現在 1,308,000 家口가 763,000戶의 住宅을 居住하고 있어 그 保有率은 58,3%이고 보면 不足率은 41,7%로 算出할수 있다. 그리고 아파트의 1家口(戶)가 1住宅으로 보면 서울市 全住宅의 全家口에 對해 10,83%의 居住率이 되며 그 保有率은 全家口의 6,32% 程度이므로 住宅과 아파트의 供給率이 諸外國에 比해 供給格차가 두드러졌다. 할수 있다. 美國에서는 公營에서 이러한 供給格차를 彌補시켜 長期供給策으로 하고있다.

(표 1) 6 個地域아파트 分布 現況

地區	家口	家口數(戶)	百分率(%)
合 計		45,845	100
잠 실 지 구		14,660	31.96
반 포 지 구		4,716	10.29
여 의 도 지 구		4,181	9.12
이 촌 지 구		6,120	13.35
대 방 지 구		6,750	14.72
영 동 지 구		9,418	20.54

서울市住宅行政課調査 1976, 10

표 1에서 大團地供給率을 보면 6 個地區의 合이 全家口의 55.47%에 該當하는 45,845戶로 그 主体別現況은 市營이 15.25% 公營이 48.83% 民營이 35.9%로 大團地造成이 公營과民營이 主로 供給시켰다 特히 民營이 圧度할경우 앞으로 住宅의 供給原則에서 規模의 조직과 그規模의 占有率計劃이 없이는 經劑開發內容의 住宅供給問題와 住居向上에 止揚될것을 豫計할수있다.

(표 2) 主体別金家口 規模別 現況

主体別	規模	計	15坪以下	16~20坪	21~25坪	26坪以上
市 營		25,857	22,695	2,096	370	696
百分率		100	87.78	8.11	1.43	2.68
公 營		26,969	15,166	3,288	1,570	6,945
百分率		100	56.24	12.19	5.82	25.75
民 營		29,827	11,556	5,883	3,558	8,830
百分率		100	38.74	19.73	11.93	29.60
合 計		82,653	49,417	11,267	5,498	16,471
百分率		100	59.79	13.63	6.65	19.73

서울市住宅行政課調査 1976, 10

표 2에서 家口規模統計를 보면 15坪以下·16~20坪·26坪以上 等으로 組織하였지만 그 實家口規模는 7,5坪.....86坪 까지 膨창되었고 民營의 22團地調査에서 個個의 團地內 家口規模組織은 한마디로 千태만상이다. 家口收容을 爲한 서로다른 家口의 需要(Needs)는 總量과 總量에 있어서 家口規模가占有하는 種類를 주시하는데 따라 變化하고 總量과家口規模에 組合되는 外部空間의 種類에 따라 變化 되는데 우리나라의 경우는 전세나 전매를 目的으로 많은種類의 家口規模를 開發하여 놓았다. 때문에 住宅은 매기를 타고 家口規模는 집장사 위주로 開發되기 때

문에 団地로서의 알맞는 規模의 需要는 없고 결국 住宅要求者는 알맞는 規模를 찾으려면 여러 団地 혹은 여러가 격차를 비교하여야만 하는 번거러움이 있다. 셋방이나 전매를 위한 방을 개발하는 재산소유자 들은 만일 주택사용자들이 주택재고 에서 여러가지 사정을 알아차리면 지연함이 없이 그들의 자금과 시장성 재산소유를 정리하기 때문에 주택공급에 있어서 住居水準의 여러가지 큰 영향을 미치는 결과를 낳게할수도 있다. 一般적으로 아파트 1 家口規模에는 正味床面積(Net Floor Area), 居住床面積(Habitable Floor Area), 供有面積(Service and Circurea tion space)와 相關되고 家口の 居住床面積은 正味床面積에 대하여 50~60%가 되며 居住床面積空間은 寢室, 居室, 부엌 등으로 크게 分化된다. 즉 이것은 居住密度와 關係있다. 그리고 Spa e의 요구는 House에 처한 Room 種類의 變化를 生覺하는 것은 重要한 일이고 거대한 団地에 住宅이나 Community를 開發하는 期間에서는 正味住居密度(Net Resideniat Densify)의 効果인 資料없이도 占有率(Occupancy Rate)로서 可能하다.

이와같은 觀念에서 現況 서울市 자료를 검토하여 보면 正味床面積으로만 통계되어 있어 精確한 寢室의 占有率을 알수없지만 正味床面積의 規模(坪)만을 갖고 諸國의 寢室別 標準 正味床面積과 比較하면 다음과 같이 論할수 있다. 즉, 2 寢室일 경우 公營에서 正味床面積을 13~15 坪을 標準하고 있기 때문에 3 寢室以上 該當하는 16 坪以上 規模가 全體의 40,21%를 占하고 있다. 따라서 5 人家族 收容力이 있는 3 寢室(4 室)의 正味床面積을 公營에서 17~20 坪으로 標準하고 있어 正味床面積 21 坪以上 住宅者가 全家口에 對해 21,963 家口分인 26.58%나 보유하고 있기 때문에 이들 家口는 過疎居住(under-occupation)에 接近했다고 할 수 있다. 다시 말해서 正味床面積이 17~20 坪이면 最少 5 人家族 收容面積 이므로 2 寢室은 2 寢室~3 寢室의 居住床面積 內容이 包含 되어야 하고 団地內 家口占有率計劃은 2~3 寢室이 全家口에 對해 70~75%를 分布시켜야 한다.

서울市 아파트 居住密度를 算出하면 平均居住密度가 5.06 人家口이다. 그래서 公營의 15 坪 正味床面積 標準으로 表 4 의 日本基準과 對照하면 2~3 寢室이고 家族收容力은 4~5 人이며 室數는 3~4 室에서 居住密度가 1.6/室에 該當된다. 그리고 韓國公營 15 坪標準에 平均居住密度 5.06 人을 收容한다고 보면 表 3 英國基準에서 1 寢室室의 正味床面積과 근사하여 1 寢室은 2 室이기 때문에 2.5/室을 산출할수 있다. 따라서 公營의 15 坪標準을 1 室當 1 人을 基準한다면 日本, 英國에 比해 正味床面積이 過密되었고 15 坪以下 家口率 59,79%에 該當하는 49,417 戶分은 過密居住에 接近되었다고 할수 있다. 相對적으로 15 坪以上 家口規模의 正味床面積들을 過疎居住에 接近되어 全家口에 對해 40,21%의 家口占有率을 갖고있다. 이와

같이 過密居住(over-crowding)와 過疎居住(under-occupation)關係의 主体別 現況은 市營의 15 坪以下 大部分은 過密居住에 屬하고 公營 및 民營은 15 坪以上의 占有率(occupancy)이 높아 過疎居住에 接近되었고 過密居住의 탄력은 公營이 31,57%, 民營이 43.53%를 각각 算出할수 있다. (過密居住의 標準을 15 坪으로봄), 그리고 그規模의 正味床面積은 16 坪에서 86 坪까지 팽창된 점으로 보아서 다음과 같은 점을 상기시킬 필요가 있다.

(표 3) 英國의寢室別家口 規模(FLAT- 公營)

寢室形	家族數(人)	室數(室)	1 家口當正味床面積(坪)		
			sq. ft	m ²	坪
寢·居室	1	1	300	27.9	8.4
1 침실	1	2	350	32.5	9.8
1 침실	2	2	500	46.4	13.9
2 침실	4	3	700	65.0	19.5
3 침실	5	4	800	74.3	22.3

(표 4) 日本의寢室形家口規模 (公營)

寢室形	家族數(人)	室數(室)	1 家口當正味床面積 (坪)
1 침실	2	2	9.56
2 침실	4	3	13.61~14.26
3 침실	5	4	14.97~16.62
4 침실	5	5	24.00~27.34

日本住宅公團標準設計調査. 63

全國에 집없는 家口가 1 백55만 5 천戶나 되며 서울의 住宅不足率은 41.7%에서 觀望하면 家口の 自然增加를 無視하고도 年間 10만채의 집을 짓는다 해도 15년이 걸리고, 年間10만이 넘는 家口增加率을 예상하면 最少 1 年에 20만호를 짓는다 해도 12년이 걸린다. 이와같은 흐린 展望을 두고 政府와 서울市는 또다시 4 次經濟開發 5 個年에서 住宅供給問題와 住居水準에 對한 고민을하지 않을수 없다.

都市住宅 供給問題의 開發方法을 도리켜 生覺하면 지금까지의 計劃方法은 住宅의 總床面積과 垜地面積에 對한 건폐율에만 精을 써왔다. 一般적으로 새로운 團地計劃에서 一次로 선행되어야 할 問題는 建폐율보다, 住屋密度가 우선이다. 住居密度(Residential Density)에 關한 Lewis Keeble 理論을 適用하면 住宅의 새로운 開發에 있어서 Density Survey 過程은 그림 ① ② 를 만족시키고 住屋密度(Desidential Density)에서는 收容力密度(Accommodation Density) 人口密度(Popwlationsity), 占有率(Occupancy Rate) 등을 考案하되 式은 다음과 같다.

$$\ast \text{Population Density} = \frac{\text{Total population of town}}{\text{Total Number of volers in town}}$$

$$\ast \text{Occupancy} = \frac{\text{Population Density}}{\text{Accommodation Density}}$$

즉 아파트 혹은 住宅 團地를 開發할때 計劃順序가 그

림① →② 로 되어야 한다. 그런데, 우리나라 아파트 団地 경우 ② 事項만을 計劃하고 ① 事項에 對하여는 全考慮 않은점이 있어 住居密度는 집장사들 혹은 개발업체의 자율성에서 現在그결과는 寢室標準 計劃에서 過密居住(Over-crowding) 상태보다 過疎居住(Under-occupation) 상태로 開發되고 있어 住宅供給 및 居住向上 面에서 目標為主 開發초점을 잃고있다. 왜냐하면 住居密度는 過密居住 또는 過疎居住 常態의 面積을 나타내어 주기 때문이다.

以上으로 住宅供給原則에서 団地를 開發할때 綜合的으로 생각하면 住居密度의 理論을 導入하여 住居地密度의 건폐율을 추적하고 住宅需要者의 Filtering Down 현상을 생각하여 過密居住가 增加할 경우 새로운 住宅建設로 完 화시키고 過疎居住의 占有率이 높을때는 家口規模를 분 화시켜 入住者의 要求에 따라 管理하는 임대형 住宅交換 (Dwelling Exchange)이 되지 制度的 誘導가 必要하다.

그리고 団地의 開發方法은 寢室規模의 占有率計劃에서 棟 間에서 層別混合開發을 試圖하고 數者에 따라 서로다른용 적비와 전폐율을 적용하는 方法을 택해야 한다. 兩開發 에 있어서 近年 美國의 公營에서도 Sum을 開發할때 Large-size로 建設되던 것이 最近에는 Moderate-size로 開發되고 公營의 開發은 全体団地에서 부력을 조금씩 占有

토록 "Vest-pocket project" 開發法을 채택하여 家族의 占有率을 爲하여 Single-room type까지 伝換해서 開發 한다. 이와같이 団地의 용적율을 위해서 寢室規模의 여 러가지 組織으로 發生되는 物理的計劃은 오픈스페이스의 여 러가지 형태로 말미암아 "Vest-pocket project" 開發方法이 適切한것이다.

다음장에서는 이상의 開發方案에 필요한 家口占有率과 그 効率的計劃 그리고 그 應用에 對하여 論하고저 한다.

3. 家口占有率의 効率的計劃

서울시의 5層以下 低層아파트 에서 公營의 11610 家口와 民營의 7344 家口에 對한 중앙난방식 條件에서 調査分析 家口規模에 따른 寢室別 占有率은 표 5, 표 6 과 같다.

(표 5) (公營) 寢室形規模에別對한 家口占有率

寢室形	規模 (坪)	家口(戶)	占有率(%)
1 침실	7.5	500	4.31
2 침실	10. 13. 15	4360	37.55
3 침실	17. 19. 20. 23	2040	26.19
4 침실	23. 25. 31. 32	2990	25.75
5 침실	42	720	6.20

잠실·반포 11610 家口調査 1976. 10

(표 6) (民營) 寢室形規模別 家口占有率

寢室形	規模 (坪)	家口(戶)	占有率(%)
1 침실	8. 10	38	0.52
2 침실	15. 18. 19	375	5.11
3 침실	20~23. 24~27. 28~31	4065	55.43
4 침실	31~34 · 34~51	2046	27.90
5 침실	36~48	810	11.04

5層以下37 団地7334 家口調査1976. 10

3 寢室의 正味床面積을 標準으로 하면 17~23坪이 公營에서 使用되고 民營은 20~23坪·24~27坪·28~31坪 등으로 組織시킬수있다. 그러나 實際家口規模는 4 寢室 以上에서도 32坪.....86坪까지 팽창되었다. 1~5 寢室까지 家口規模에 對한 占有率은 다음과 같이 分析된다.

표 3·표 4의 基準에 依하면 우리나라 公營일 경우 規模의 正味床面積이 外口例와 接近되었다고 볼수있으나 民營의 경우는 2 寢室標準이 公營의 3 寢室標準의 面積化이다.

그리고 寢室形에 對한 家族收容은 2~3 寢室이 4~5 人·3~4 寢室이 6~7 人收容力의 英國基準에 接하면 公營에서 3 寢室標準이 4~5 收容力이 있고 民營의 2 寢室標準은 4~5 人收容力을 보여 公營과 民營의 4 寢室以上 占有率에 對한 正味床面積은 過疎居住에 密接되어 있다.

또한 표 5에서 보면 寢室形에 對한 全家口의 比率은 公營의 경우 2 寢室이 37.55% 가장높고 3 寢室이 26.19%이며 2 寢室~3 寢室의 占有率이 全家口에 對해 63.7% 이다.

寢室에 對한 美國의 住宅事情을 알아보면 3 寢室以上이 80% 新築의 1 世帶用住宅의 面積이 33.6坪以上이 70%의 質의水準을 保有하고 있으나 L. Hodge와 P. M. Hauser氏에 依하면 1970-80年의 10年間에 全美國에서 年平均 277萬戶의 住宅建設需要가 豫見되고 있으며 其中 154 萬戶(55,6%)는 不良 또는 老朽住宅으로 住宅需要는 相當數에 이른다고 말했다.

英國의 寢室別事情으로는 普通住宅은 3 寢室比率이 69,6%로 가장높으며 2 寢室18,7% 인데 이兩者가 全体의 90%이고 아파트경우 1 寢室41.3%, 2 寢室41.2%로 兩者가 88%이다. 그런데 英格蘭드와 웨일즈의 1970年의 新住宅中 約9 割은 중앙난방시설비를 갖고 있으며 4~5 人家族用 住宅平均床面積은 89m² 이다.

이와같이 美國과 英國의 住宅事情에서 寢室占有率比較에서 感識되는 것은 英國이 最近30年間 家口率에 依한 床面積을 着實히 擴大되고 있어 오늘날 英國은 歐州諸國에 서도 가장密度가 적은 國이라는 점이다.

그리고 표 7 과 표 8의 資料에 依하면 2~3 寢室은 83% 를하고 있고 3 寢室만으로도 63%를 識別되어 韓國과 比較할때 公營의 3 寢室은 全家口率의 26.19% 2 寢室이 37

(표 7) (英口) 寢室形 家口占有率

寢室形	占有率 (%)
1 침실	8.1
2 침실	25.6
2 침실	3.0
4 침실	63.3

2,714,181 家口中調査

(표 8) (英) 寢室形 家口占有率

寢室形	家族数(人)	占有率(%)
寢居室	1	5
1 침실	2	5
2 침실	4	20
3 침실	4	25
3 침실	5	30
3 침실	6	8
4 침실	7	7

寢室別 100家口에 대한 家口占有率基準

,55%가 寢室供給에 영향을 미쳤고 2~3寢室이 63,74%가 되어 英國의 83% 占有率에 비해 낮아 2~3寢室의住宅供給計劃이 줄어들어 바람직하지 못하다. 왜냐하면 住宅需要者는 2~3寢室의 住宅를 산다고 할때 4~5人 家族収容力이 最少 확보 될 뿐만 아니라 住宅保有에 따르는 寢室 확보 등에 영향을 미치고 있기때문이며 잘못 家口占有率을 適用하면 標準面積에서 過疎居住가 擴大되고 따라서 居住密度가 낮은 正味床面積으로 總床面積의 過疎로 全体住宅價에 영향을 준다. 더욱이 大団地 住宅供給計劃에서 公營의 경우 4~5寢室이 39,0%로 2~3寢室에 비해 家口占有率이 높은것은 不合理한 計劃이다. 公營에서 5層以下(低層)경우 大団地計劃에서 寢室別 家口占有率은 표 9·표10과 같다.

(표 9) 반포지구寢室形規模家口占有率

寢室形	家口規模(坪)	家口(戶)	占有率(%)
3 침실	23	1040	31.14
4 침실	32	1100	32.94
4 침실	31	480	14.37
5 침실	42	720	21.55

3340家口(戶) 調査 1976. 10

(표 10) 잠실지구 寢室形規模家口占有率

寢室形	家口規模(坪)	家口(戶)	占有率(%)
1 침실	7.5	500	6.00
2 침실	10, 13, 15	4360	52.72
3 침실	17, 19, 20	2000	24.18
4 침실	23, 25	1410	17.10

8270家口(戶) 調査 1976. 10

잠실경우 2~3寢室은 76,91%로 英國의 80%에 接近되었으나 3寢室標準에서는 24,18%로 英國의 63%에 比할수가 없다.

그리고 3寢室의 標準床面積 23坪이 日本의 3寢室 14,97坪~16,62坪 보다 過疎面積이다.

반포경우 2~3寢室이 31,14%에 비해 4~5寢室 家口占有率88,86%로, 大多数 家口占有率에 對한 正味床面積은 公營 3室 23坪 標準에 비해 過疎面積이다.

표 6에서 民營경우 全家口 7334戶에 對하여 3寢室이 55,43%이다 그리고 正味床面積內容은 3寢室標準이 크게 20,21,22,23坪·24,25,26,27坪·28,29,30,31坪 規模로 組織되고 그平均床面積은 20,87坪·24,71坪·28,83坪의 正味床面積으로 算出된다. 이때 2~3寢室 家口占有率은 60,54%로 되어 公營보다 낮고 그리고 31坪~51坪까지 4寢室以上 家口占有率이 38,94%나 된다. 公營 3寢室 23坪을 基準하면 民營 3寢室以上이 全家口에 對한 比는 86,67%로 大多数 家口가 正味床面積이 큰 家口이다.

(표 11) (民營) 家口占有率에의한總床面積算出

寢室形	占有率(%)	家口(戶)A	平均規模(坪)B	總床面積(坪) A×B
1 침실	0.52	38	8.10	3870
2 침실	5.11	375	17.84	6690
3 침실	7.70	565	20.87	11792
3 침실	38.18	2800	24.71	69188
3 침실	9.55	700	28.83	20181
4 침실	22.34	1638	32.22	54226
4 침실	5.56	408	44.51	18160
合計	100	7334		215772

21560坪10% 19421坪90% 215772坪 100%

1 家口當 29.42坪 1 家口當 5人일때 1人當 5.88坪이 소요됨

(표 12) (民營) 194212坪에대한家口算出

寢室形	家族(人)	占有率(%)	占有面積(坪)A	標準規模 B	家口(戶) A÷B
寢·居室	1	5	9711	7.5	1295
1 침실	2	5	9711	9.56	1016
2 침실	4	20	38843	14.26	2724
3 침실	4	25	48553	15.00	3237
3 침실	5	30	58263	16.62	3506
3 침실	6	8	15536	19.00	818
4 침실	7	7	13595	23.00	591
合計			194212		13187

※ 標準規模는 英·日에 準함.

표 11에서 7334家口의 家口占有率을 寢室別 平均床面積으로 總床面積(Gross Area)을 算出하였다. 7334家口의

總床面積은 215,772坪이며 總床面積에 對하여 公營3寢室23坪 以上面積이 90%에 該當하는 194,212坪 이고 23坪以下面積이 10%該當分인 21,560坪 에 不過하다.

그리고 總床面積 251,772坪을 1家口當平均床面積을 算出하면 29,42坪(215772÷7334=29,42坪)으로 1戶當坪均數를 算出할수 있고 29,42坪일때 4寢室이 되므로 坪均 2,29보다 過疎되었다 그리고 平均家族人數5人을 適用하면 1人當平均 5,88坪을 積하고있는셈이다. 이와 같은 1人當 占有面積은 1人當最少基準3坪과 標準基準 16m²(4,82坪)에 對하여 過疎面積이다. 그리고 1家口當平均床面積 29,42坪을 3室 基準으로 하면 平均4室에 5人 收容力이란 점에서 1室當居住人 占有는 08/室로 算出할 수 있다. 이러한 結果 住宅密度面에서도 1972年 유엔통계연감 자료에 의하면 1室當 平均居住人數를 보면 美口의 0,6人 서독·스웨덴0,7人·일본·오스트렐리아에서1.0人 内外이고 韓口이 높은비율인 2,44人으로 나타나 높은 密度를 가졌다 할수있으나 아파트의 경우 선진국 수준보다 낮은 住居密度를 가졌다고 풀이된다. 반면에 우리나라 過密住宅數를 全体住宅在庫와 比交할때 1室에 3人以上을 居住하는 住宅을 過密住宅으로 본다면 서독이 總주택재고의 0,1%만이 過密住宅이며 미국·스웨덴이 0,3% 일본2,2% 프랑스2,8%이고 우리나라는 이스라엘 8,3% 필리핀38,1%를 上廻하여 멕시코의 57,8%수준에 가까운46,6%나 過密住宅인바 이상의 基準에 依하면 總주택재고의 半數程度가 과밀주택으로서 선진국에 비해 매우 不良한 居住狀態이다. 이와같은 住宅環境을 가진 우리나라가 특히 都市住宅供給政策 수정으로 아파트 建設분야에서 過疎로된것은 1家口1住宅)의 統一指標를 樹立 하는데는 매우止揚的이 될수있다. 따라서 29,42坪以上の 床面積을 保有한 民營의 대다수 家口는 家族收容力 占有率(Occupancyrate)을 算出하여 收容力(Accomobatia)과 密度(Density)를 조합하여 알아보는 正味收容力密度(Nef AccomodationDensity)기대해하는 에커당居室數(HabitableDoomper Acre) 등으로 면밀히 檢討되어야 하기때문에, 사전에 가구점유율계획에서 建設토록 해야할 일이다.

표12에서 보는 바와같이 民營의 23坪以上 總床面積은 194,212坪으로 公營의 家口規模와 家口占有率을 適用 서로 다른 가구를 개발할때 그 生産家口數는 13,187家口가 算出된다. 그러면 民營의 기존가구 6,356戶에 對해 10,75%가 增加한 683家口가 남는결과이다. 그래서 家口率의 效率의 計劃은 2寢室과 3寢室을 더 많이 生産할수있고 또 같은 床面積을 基準한다면 많은 家口를 增加시키며 增加된 家口의 투자를 감축하지 않고 新築에 質的住宅保有를 指向한다면 1住宅價格은 저렴방안으로 住宅需要者에게 부담이 덜어지게 된다.

4 高層과低層計劃家口率

團地計劃에 있어서 高密度住宅에서 低層 計劃은 크게 보면 첫째 건축 건폐율에 對한 床面積率配分 計劃과 둘째 團地內 日光(Daylight)과日照(Sun-Light)의 標準(Standard)에 依한計劃 셋째 住居地密度(TheDensity of Residential Area) 또는 앞서말한 여러가지 밀도조사(Density Sureys)와 相關된다.

1958年 Ministry of Housing Local Government에서 "Flat and House"를 適用하는 高層과 低層計劃은 1000居室을 對像으로 할때 全居住의 15%를 House 하고 나머지 850居室은 他建物로 본다고 한다. 또 最近에는 英國住宅政策에서 밝힌 바에의하면 層別에서 普通住宅의 約 8割이 2~3層建이며 아파트에서는 2層比率이 38%로 가장높고 4層까지가 81%를 차지하고있다. 10年前에 比하면 普通住宅에서 1層建比率이 感少하는 反面 2~3層建이 增加하고 있다. 1000居室에 對한 低層및 高層의 配分率은 다음과 같다.

Rouse	150室	全住居室의 15%
Apartment(4層以下)	272室	全住居室의 27%
(850의 32%)	High rise Apartment(4層以上)	
(850의 68%)	578室	全住居室의 58%

이와같은 計劃은 上記① ② ③의 要求를 만족시킬 때만이 할수있다. 특히 1家口 正味床面積클때 高層에서는日照에 對한 日光의 標準을 使用하여 Maisontt 를 試圖하였다.

그리고 一般的으로 家族이 占有하는 Habitable Floor Area에서 아이들이 많을때는 低層計劃을 하고 成人率을 위한 高層計劃은 바람직 하다. 그런데 서울의 아파트 高層率은 45%이며 12층~15층이고 그 家口의 面積化는 家族의 關係없이 高層이 當연 過疎居住라는 점이 諸國과 다르다.

표13-1에서 公營(잠실·반포)의 9,950家口에 대한室數計算基準에 依해 總實數를 알아본결과 399880室이 되었다. 이중低層(5層)이 71,34%인 28,520室이고 高層(15層)이 28,66%의 11,460室로 算出되어 低層이 위주가되

(표 13) (公營) 低層및高層에대한室數算出

總室數	低層		高層		區分寢室形	占有率(%)	標準室數A	家口(戶)B	總室數A×B
	家口(戶)	標準室數A	占有率(%)	標準室數A					
1000	500	2	3.51	1침실	0	2	0	0	
13080	4360	3	45.86	2침실	0	3	0	0	
7040	1760	4	24.69	3침실	26.18	4	750	3000	
4740	790	6	16.62	4침실	73.82	6	1410	8460	
2660	380	7	9.33	5침실	0	7	0	0	
總室數	家口(戶)	標準室數	占有率	寢室形	占有率	標準室數	家口(戶)	總室數	
28520	7790		100	合計	100	2160		11460	

※ 1戶當平均室數(個) . (39980 ÷ 9950=4.0)

(표 13-2) (민영) 低層및高層에대한室数算出

總室數 A×B	低層		高層		区分 寢室形	占有率 (%)	標準室數	家口(戶) B	總室數
	標準室數	占有率 (%)	標準室數	占有率 (%)					
76	38	2	0.52	1침실	0	2	0	0	
1125	375	3	5.11	2침실	15.31	3	1256	3768	
16260	4065	4	55.43	3침실	41.45	4	3399	13596	
12252	2046	6	27.90	4침실	32.88	6	2698	16188	
5670	810	7	11.04	5침실	10.36	7	854	5978	
34383	7334		100	合計	100		8207	39593	

※22단지 15541가구조사 : 저층(5층이하)47.18%인 7334가구 11-12층 고층에서 52.82%인 8207가구로 나타남. (6침실 이상 72가구와 7침실 24가구가 고층 5침실에 포함)

고 있다는 것은 바람직한 일이다. 그러나 이것을 英國基準에서 33,980室의 42%인 16,791室이 低層分이고 58%에 該當되는 2318,84室이 高層分이 된다면 上記한 基本條件들의 問題가 해결되어야만 한다. 그리고 公營에서 寢室別 室配分에서 低層경우 2~3寢室이 70,55%이고 高層이 2~3寢室경우 26,18%뿐이다. 反面에 高層에서 4寢室以上分이 73,82%로 나타나고 있어 高層의 居住府面積(Habitable Floor Area)이 低層보다 크게 늘어나고 있음은 다시말해서 5人家族을 基準으로 할때, Population Density에 依해서 Occupancy相關性이 檢討되어야 할 問題이다.

다음은 高層경우 寢室別 家口率을 適用한 ST, Louis경우 6~7層과 12層의 標準形에서 704家口(人口3070人)의 寢室配分率이다.

人數	寢室形	百分率(%)
96	1 침실	13,63
284	2 침실	40,30
276	2 침실	39,30
36	4 침실	5,13
12	5 침실	1,72

1家口當寢室數 2,42室, 家口當室 3,75室·室當0,55人 ST, Louis Hight Rise Building Garden APT,

家口率은 3寢室以下 93,23%인 656家口分이 配分되고 4寢室以上이 6,85%뿐인 48家口로 보아 低層計劃과 同一하다는 점을 알수있다. 面積에서 寢室數 變化와 占有率의 數要性을 보면 公營의 家口占有率을 704家口分에 適用하면 3寢室以下 家口가 26,18%로 185家口이고 4寢室以上이 73,82%인 519家口로 配分되어 ST, Louis경우와 相違하다는 것은 바람직하지 않다.

또한 표13-2에서 民營의 家口占有率을 704家口數에 適用하면 3寢室以下가 44,66%의 315家口이고 4寢室以上이 55,29%로 389家口로 配分되어 우리나라 高層計劃에서 4寢室以上 家口占有率이 높아 1寢室當 正味床面

積이 5人家族基準에서 크게 높고있음을 추적할수 있다. 표13-1과13-2에서 各寢室別 家口數에 1家口當 平均 家族數를 5人基準할 경우 低層과高層의 寢室別 室數에 依한 居住密度를 알아 보았드니 다음과 같다.

公營의 低層경우 3寢室以下가 1,2~2,5人/室이 24,06%인 6,620家口이고 4寢室以上은 0,5~0,9/室로 25,95%의 1,170家口이다 高層경우는 3寢室以下가 1,2/室이 26,18%이고 4寢室以上이 0,8/室로 73,87%가 되었다. 居住密度에서 過密居住를 1室當1人基準을 하면 公營의 總家口者 9950家口中 3寢室以下 7370家口는 過密居住이고 나머지 2580家口는 過疎居住이며 過疎의 總室數는 全居住室39980室의 15,860室을 算出할수 있다.

民營경우 이상과같이 추적하면 寢室別家口數×5人=總家族者, 家族者÷寢室別室數×100=人/室(居住密度)의 式이 成立되고 高層·低層分이 過疎居住임이 명백해진다.

以上の 結果에서 ① 寢室別 家口占有率의 無計劃으로3寢室以下 家口 占有率보다. 4寢室以上 占有率에 탄력이 強하게 나타나고 ② 住居密度는 過密居住(Ovet-crowding)보다 過疎居住(Under-occupatiou)가 指向되고 ③ 高層計劃에서 低層보다 그 正味床面積이 過疎되었다는 점을 들수있다. 以上에서 高密度住宅 計劃에서는 高層計劃 基本方向을 검토해서 우리나라에서도 위생적 住宅이 마련 되어야 된다.

5. 計劃의 應用

표14-1에서 100家口에 대한 韓國公營과 英國公營의 家口占有率을 適用하여 韓國公營의 平均家口規模(1戶當 正味床面積)를 같은條件으로 算出한結果 各寢室別總床面積의 畧이 다음과 같다.

즉 公營경우 家口別總床面積合이 韓國公營 家口占有率에 依하면 2,028,75坪이 되고 英國公營의 占有率로는 1791坪이 되어 韓國公營이 327,875坪이 더 많은 床面積이 늘어났다. 그럼에도 불구하고 寢室別總床面積은 3寢室以

(표 14) (公營) 100家口占有率에대한韓英의 總床面積差. 76

英國(公營)		区分 寢室形	韓國(公營)		
總面積(坪) A×B	標準規模 B		占有率(%) A家口(戶)	標準規模 B	總面積(坪) A×B
75	7.5	1 침실	4.31	7.5	32.325
260	13	2 침실	37.55	13	488.15
1260	20	3 침실	26.19	20	523.8
196	28	4 침실	31.95	28	984.6
1791		合計	100戶(%)		2028.875

※(韓) 2028.875-(英) 1791=327.875坪 327.875÷13坪(임대아파트)=25家口(戶)

(표14-2) (민영) 100가口占有率에 대한 韓·英의 總床面積數. 76

英國(公營)			韓國(民營)			
總面積 A×B	標準規模 B	占有率(%) A家口(戶)	區分 寢室形	占有率(%) A家口(戶)	標準規模 B	總面積 A×B
98	9.80	10	1 침실	1	9.80	9.8
390	19.50	20	2 침실	5	19.50	97.5
502.5	20.10	25	3 침실	9	20.10	180.9
678	22.90	30	3 침실	43	22.90	194.7
206.4	25.80	8	3 침실	11	25.80	283.8
216.72	30.90	7	4 침실	31	30.90	959.76
2100.62		100家口(%)	合計	100家口(%)		2516.46

※ (韓) 2516.46 - (英) 2100.62 = 415.84坪
415.84 ÷ 13坪(임대아파트) = 32家口(戶)

下 경우에서 英國모델 占有率 93%보다 30%나 낮은 67, 87%에 불과하다. 그리고 327,875坪의 過疎面積으로 2寢室形13坪 基準아파트를 新築하며 25家口分에 該當된다.

표14-2에서 民營경우 100家口率 基準에서 韓國民營의 全家口 占有率과 英國의 家口占有率에 民營의 寢室別 平均床面積을 같은條件에서 算出하여 寢室別總床面積을 알아보았다. 韓國民營 모델은 寢室別總床面積합이 2516, 46坪이 되고 英國의 100家口占有率에 대한 民營모델합은 2561, 46坪이 되어 韓國民營모델 보다 415, 84坪이 적은 결과로 나타났다. 그런데 民營의 경우는 公營과는 달리 3寢室基準 家口占有率이 英口모델과 같이 63%로 同一하다. 그러나 4寢室 家口占有率은 英國모델에서 7%에 불과한데 비해 韓國모델은 24%가 增加된 31%로 過疎되었다. 역시 415, 84坪으로 2寢室形13坪 아파트를 서민주택 복지사업으로 新築한다면 32家口分을 얻을 수 있다. 이와 같이 算出하면 民營과 公營에서 얻은 57家口分은 家口占有率의 效率의 導入을 應用하지 못한 손실로 보아야 한다. 그렇기 때문에 國家的 次元에서 住宅供給方法을 家口占有率 效率計劃에서 그 應用을 現實化할 필요가 있다.

一 例로 1976年度 上半期 全國建築許可流計에 依한 全國用途別許可流計 對比를 보면 總床面積 10, 136, 546m²에 대해 住居用이 58, 83%, 商業用15, 87%, 工業用17, 99% 文教社會用 3, 57% 其他 3, 74%로 住居用이 比住居用 百分比보다 높다. 여기서 着眼되어야 할 問題는 住宅의 床面積과 투자는 非住居用 보다 높은데 비해 서울市 또는 全國의 住宅不足率 問題는 여전히 改善되지 않은 점이다.

大韓建築士協會誌, 號에 市道別 許可流計 前年對比에서 보면 서울이 全國의 10, 136, 546M²에 대하여 39%에 該當하는 延面積 3, 915, 696m² (1, 186, 574, 5坪)을 住居用床面積이라 하면 英國모델 家口占有率과 韓國모델 家口占有率을 比較하면 다음과 같다.

寢室形	家口占有率	1家口標準規模(A)	總床面積×家口占有率(B) 100	B÷A=家口者
1 침실	10	9,80	118657,5	12108
2 침실	20	19,50	237314,9	12170
3 침실	25	20,10	296643,6	14759
3 침실	30	22,90	355972,4	15545
3 침실	8	25,80	94926,0	3679
4 침실	7	30,96	83060,1	2683
計	100%		1186574,5	60944

※ 1家口平均府面積=19,4坪 1家口居住率 0,6人/室

韓國모델 :

단위 : 坪

	家口占有率	1家口標準規模(A)	總床面積×家口占有率(B) 100	B÷A=家口者
1 침실	1,0	9,8	11865,7	1211
2 침실	5,0	19,50	59328,7	3043
3 침실	9,0	20,10	106791,7	5313
3 침실	43,0	22,90	510227,1	22281
3 침실	11,0	25,80	130523,2	5059
4 침실	31,0	30,90	367838,1	11881
計	100%		1186574,5	48788

※ 1家口平均床面積=24,3坪 · 1家口居住率 0,8人/室

以上에서 總床面積 1186574,5坪으로 家口者를 算出하였든바 韓國모델보다. 英國모델이 같은條件에서 12156家口가 더 늘었다.

그리고 寢室別 家口占有率은 英國의 2~3寢室에 83%에 비해 韓國 家口占有率은 68%가 2~3寢室에 占有하고 있다. 그리고 1家口당 平均床面積(總床面積÷全家口)은 英國모델에서 19,4坪이고, 韓國모델은 24,3坪이 된다. 1家口당 平均居住率(1家口당 平均室數÷1家口平均家族數(5人))은 英國모델이 0,6人/室이고 韓國모델은 0,8人/室이 되었다.

結論的으로 韓國모델 家口占有率을 使用할때 ① 全体 家口數가 줄어든다. ② 2~3寢室이 感少된다 ③ 1家口당 平均床面積이 늘어난다 ④ 1家口당 平均居住率이 높아진다는 등으로 總床面積늘어나면서 그 效果는 英國모델보다 效率的 應用性이 없음을 알수있다.

그리고 韓國民營모델에서 12156家口가 늘어난 것을 英國公營家口 占有率과 家口規模로 생각하면 混合開發의 새로운 團地가 造成될수 있다. 또한 12156家口가 平均家口規模를 21坪으로 보고 住宅價를 平當 16만원(76년10월현재)으로 환산하면 그 손실액이 40,844,16만원이 되므로, 이財原으로 AID借款13坪 아파트를 直接 서울市가 사서 서민을 人主시킨다면 그算出(40,844,16만원÷2517,000원(한국일보76,3,7일자 대구지방 주택공사 분양가격))은 16227家口를 무난히 해결시키게 된다.

따라서 前記한바와 같이 서울市 상반기 주택용 허가면

(표15-1) 低層家口占有率에 의한床面積變化

단위: 坪

韓國 (民營)				英 國				韓國 (公營)			
寢室形	家口(戶)占有率(%) A	規模(坪) B	總面積 A×B	寢室形	家口(戶)占有率(%) A	規模(坪) B	總面積 A×B	寢室形	家口(戶)占有率(%) A	規模(坪) B	總面積(坪) A×B
1 침실	0.52	7.5	3.90	1	10	7.5	75	1 침실	3.15	7.5	23.525
2 침실	5.11	13	66.43	2	20	13	260	2 침실	45.86	13	59.18
3 침실	55.43	19	1053.17	3	55	19	1045	3 침실	24.69	19	469.11
4 침실	27.90	25	697.50	4	8	25	200	4 침실	16.62	25	415.50
5 침실	11.04	42	463.68	5	7	42	294	5 침실	9.33	42	391.86
	100戶(%)		2284.68		100戶(%)		1874		100戶(%)		1896.175

※ 韓(公營) 1896.175 - 1874 = 22.175坪
 韓(民營) 2284.68 - 1874 = 410.68坪

(표15-A) 低層寢室形の占有率變化

韓國(民營)			英 國			韓國(公營)		
寢室形	總床面積(坪)	占有率(%)	寢室形	總床面積(坪)	占有率(%)	寢室形	總床面積(坪)	占有率(%)
1~3 침실	1123.50	49.18	1~3 침실	1380	74.18	1~3 침실	1088.815	57.42
4~5 침실	1161.18	50.82	4~5 침실	494	25.82	4~5 침실	807.36	42.58
1~5 침실	2284.68	100	1~5 침실	1874	100%	1~5 침실	1896.175	100%

(표15-2) 高層家口占有率에 의한床面積變化

韓國(民營)				美 國				韓國(公營)			
寢室形	家口(戶)占有率(%) A	規模(坪) A	總面積(坪) A×B	寢室形	家口(戶)占有率(%) A	規模(坪) A	總面積(坪) A×B	寢室形	家口(戶)占有率(%) A×B	規模(坪) A	總面積(坪) A×B
1 침실	0	7.5	0	1 침실	13.63	7.5	104.225	1 침실	0	7.5	0
2 침실	15.31	13	199.03	2 침실	40.30	13	523.90	2 침실	0	13	0
3 침실	41.45	19	787.55	3 침실	39.30	19	746.70	3 침실	26.18	19	497.42
4 침실	32.88	25	822.00	4 침실	5.13	25	128.25	4 침실	73.87	25	1846.75
5 침실	10.36	42	435.112	5 침실	1.72	42	72.24	5 침실	0	42	0
	100家口(%)		2243.70		100家口(%)		1575.315		100家口(%)		2344.17

(표15-13) 高層寢室形の占有率變化

韓國(民營)			美 國			韓國(公營)		
寢室形	總床面積(坪)	占有率(%)	寢室形	總床面積(坪)	占床率(%)	寢室形	總床面積(坪)	占有率(%)
1~2 침실	986.58	43.98	1~3 침실	1374.825	70.93	1~3 침실	947.42	21.22
4~5 침실	1257.12	56.02	4~5 침실	200.49	29.07	4~5 침실	1846.75	78.78
1~5 침실	2243.70	100家口(%)	1~5 침실	1575.315	100家口(%)	1~5 침실	2344.17	100家口(%)

적 58.83%를 住宅政策面에서 家口占有率의 効率化에 대한 應用性을 기대한다면 都市住宅不足率은 훨씬 減少시킬 수 있다.

표15-1·15-2에서 低層과 高層 아파트 경우 韓國의

公營과 民營의 家口占有率을 使用하여 英國모델과 美國 S.T. Louis 모델等に 表示하여 寢室別 家口規模를 같은 條件에 合한 결과 그 總床面積 算出結果 역시 韓國의 公營·民營의 家口占有率은 低層에서나 高層에서나 다같이 效率的이 아니었다.

즉 低層경우 : (公營) 1896, 175 - 1874 = 22, 175坪

(民營) 2284, 68 - 1874 = 410, 68坪

高層경우 : (公營) 2344, 17 - 1575, 315 = 768, 855坪

(民營) 2243, 70 - 1575, 315 = 668, 385坪

등의 算出근거에서 엄청난 床面積이 늘고 있음을 알수있다. 이와같은 過疎面積要因은 家口占有率에 기인되고 표 15-A·15-B에서 알수 있드시 韓國의 公營 및 民營은 1寢室~3寢室보다. 4寢室~5寢室의 恒久住宅向에서 그 占有率이 높기 때문에 住宅供給 및 2居住向上을 爲해 止揚되어 야 하고 새로운 占有率을 樹立하여 目標爲主의 住宅政策 기강이 補完되어야 겠다.

6. 結論

住宅政策樹立은 1972년처음으로 250萬戶의 長期住宅建設計劃('72~'81)을 樹立하고 아울러 住宅建設促進法을制定公布(法律第2409号'72, 12, 30)하였다. 計劃의 重点目標을 보면 '62~'66期間은 安定基調의 回復과 經濟成長 및 基幹産業의 擴充이었고 '67~'71期間은 産業構造 近代化하고 自立經濟의 確立을 促進했으며 策3次經濟開發5個年計劃 期間('72~'76)에 비로서 農漁村經濟의 혁신운동의 重点目標에서 國民의 福祉와 住生活向上 政策으로 住宅問題에 지대한 關心을 모으고 있다. 그래서 政府에서는 住宅政策을 수행하기 위해서 住宅의 質과 量의 均衡된 目標을 樹立하고자 住宅建設10個年計劃 및 住宅建設促進法으로 해서 1981년에는 都市住宅供給率을 平均82, 8%, 全國住宅供給率 88, 4%에 達하도록 住宅政策目標을 세웠고 또한 4次經濟開發5個年計劃期間('77~'81)에서는 이를 수행해야하는 방안이 필요하다고 생각된다.

本論에서는 家口 및 寢室의 占有率을 研究計劃하여 그 効率性과 應用性 및 그 開發方法을 論하였고 그 結果第3次

經濟5個年計劃期間中 다음과 같은 몇가지 점들이 補完된 점을 들수있어 補完하고자 한다.

1. 先進諸国에서는 1寢室~3寢室의 占有率이 70, 93% 4寢室以上 占有率이 29, 07%에 不過한데 比해서 우리나라 公營의 大團地 開發에서 전자가 21, 22% 후자가 78, 78%의 相違한 점에서 住宅供給計劃目標에 저해요인 되고있다.
2. 1寢室~3寢室의 應急簡易住宅과 4寢室以上의 恒久住宅으로 区分하면 公營과 民營이 후자의 경우를 供給하고 있다. 때문에 政府의 住宅政策方向이 뚜렷이 세워져야만 바람직한 計劃이 樹立될수있다.
3. 家口規模경우 公營의 大團地 開發에서 4寢室 以上이 68, 86%로 開發된것은 止揚되어야하고 特別需要가 많은 2-3寢室은 標準規模를 해야한다. 民營의 경우 그規模에서 보면 3寢室경우 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 8, 29, 30, 31坪 등으로 팽창시킬것이 아니라 그 平均床面積 20, 87, 24, 71坪 誘導 하는것이 바람직하다.
4. 政府에서는 家口占有率計劃을 年度別 研究하여 住宅資金과 建設計劃을 마련하고 國民福祉를 向上시키기 위하여 標準住宅에서 過密居住와 過疎居住를 調整할수있는 제도등을 검토, 계획, 개발, 管理 할수있는 특수한 정부기관 부서가(가칭 : 주택청) 있는것이 바람직하다.

그리고, 本論文에서 研究된 家口占有率効率計劃으로 政府의 住宅資金 住宅의 地域分布의 年次的建立計劃 서민 주택건설 추진을 위한 민영주택자금 財源등을 檢討 및 應用할수 있게 그資料가 마련된점을 밝혀둔다.

참 고 문 헌

- ① 조선일보 3면, 12판 제17075호, '76. 10. 3일자
- ② 建設部, 第四次經濟五個年計劃(案), '76. 2. 10, P. P. 11~12.
- ③ 建設部, 住宅政策과 長期建設計劃, 1975.
- ④ Ministry of Housing and Local Government, Design and Economy,
- ⑤ 前掲書 p. 157, ⑥ p. 7, ⑧ p. 159~172, ⑬ p. 127, ⑳ ㉑ p. 63
- ⑦ ⑭ 서울市住宅行政課 提供(未發表)
- ⑨ Lewis Keeble, Principles and Practics of Town and Country Planning, Estates Gazeffe, LTD, 1964, P223
- ⑫ 前掲書 p. 226,
- ⑮ 前掲書 p. p116~120
- ⑯ ⑰ ⑱ 前掲書 116
- ⑩ Wallace F, Smith, rousing the social and Economic Elements, Univ, of California Press, 1970, p174
- ⑪ 朴春根, 建築計劃各論, 理工圖書, 1975, p35, ㉒ p. 35
- ⑰ John V. Lindsay, Basic Housing statistic, the city of New york, 1968, p87
- ⑳ UN 통계연감, 1972
- ㉒ James S. Hormbeck, A. I. A, Apartment and Dormitories, McGraw-Hill Book company, 1958, p97~99
- ㉓ 大韓建築士協會、建築士、1976, 9月号자료.