

아파트, 單獨住宅 住民의 住居意識 및 行態에 關한 比較

—서울의 境遇를 中心으로—

宋 長 福

第一章 序 論

第一節 研究目的

住宅은 人間이 生存하는 데 있어서 꼭 必要한 三大要素 중의 하나이며 한 家族單位가 安住하는 必要要素이다.

그러므로 人間은 오랜 歲月동안 住生活을 通하여 不便한 住宅構造를 改善하여 왔고 便利한 部分을 研究 發展시켜 왔다. (1)

또한 住居는 人間이 生存하기 위하여 가장 基本的인 터전이며 勞動力 再生産의 場이고 都市 農村을 가릴 것이 없이 聚落形成의 基本要素이다. 人間은 집에 居住하는 動物"이며 따라서 住居는 人間이 人間이기 위한 最低 條件이며 住居에 對한 欲望은 "人間最低의 欲望"이라고 할 수 있을 것이다. (2)

一般的으로 住居形式은 單獨住宅形式과 聯立住宅 및 「아파트」와 같은 共同住居形式으로 分類할 수 있다.

私有的 敷地에 넓은 庭園을 確保할 수 있는 單獨住宅은 가장 좋은 住居形式이 될 수 있으나 限定된 都市空間內에서 急激한 人口增加로 因하여 平面 擴散이 不可避하게 되었고 여기서 派生된 여러가지 都市問題와 環境問題는 擴散만이 能事가 아니라는 것과 土地의 效率을 높이는 方法으로서 住居의 立體化 方案 내지 住居地의 高密度政策 즉 「아파트」建設이 最近 都市住宅 建設에 환영을 받고 있다.

「아파트」即 共同住宅의 必要性은 都市의 膨脹을 防止하며 土地의 利用度를 提高시키는 同時에 機能 爲主의 住居

環境 및 住居施設을 造成할 수 있다는 데서 그 意義를 찾을 수 있다.

都市生活에 있어서 住居樣式이 「아파트」라는 새로운 住居패턴(pattern)으로 登場함에 따라 政策 立案者들이 都市計劃과 土地利用計劃에서 이를 方便으로 利用하여 國家에서 施行하고 있는 公營住宅 및 民營住宅 建設을 主導하려는 一般的인 見解를 가지게 된 것이다.

1978年 8月末 現在「서울市 市政主要實蹟」(表1-1)에서 밝힌 住宅保有現況을 살펴보면 總住宅戶數는 870,870戶로 住宅保有率 61.36%를 나타내고 있는데 이는 1974년에 57.83%, 1975년에 58.32%, 1976년에 59.13%, 1977년에는 61.07%에 비추어 볼때 계속 上昇 추세임을 알 수 있고 이를 住宅形態別로 보면 單獨住宅이 全體의 82.6%, 「아파트」가 13.5%, 聯立住宅이 3.9%로 全體住宅形態別중 「아파트」가 차지하는 比率이 漸次 높아가고 있음을 볼 수 있다.

1960年代 初 以後 國家經濟가 産業化政策으로 一貫되어 오면서 合理的 生活樣式 및 生活風潮와 價值觀, 倫理觀의 西歐化 追求 傾向은 傳統的 倫理와 生活秩序 및 空間秩序와의 사이에 적지않은 摩擦과 矛盾을 誘發하게 되었다.

衣·食·住 등의 生活에서 비롯한 諸般 動態의 生活의 急速한 合理化 追求傾向은 必然的으로 靜態的, 古典的 生活空間과의 사이에 갖가지 矛盾을 낳는 가운데 相互作用에 依하여 不斷히 새로운 空間秩序를 創出한다는 엄연한 生活空間의 論理가 否定되어지는 現象마저 낳기도 하였던 것이다.

〈表1-1〉 住宅保有現況

区分	年度	74	75	76	77	78. 8末
		準家口 7.1%	準家口 7.1%	準家口 7.1%	準家口 10%	準家口 9.5%
人 口		6,420,875	6,889,470	7,254,958	7,525,629	7,774,030
家 口 數		1,273,678	1,410,748	1,461,009	1,526,595	1,591,400
住宅所要家口數		1,183,247	1,308,417	1,357,281	1,373,936	1,440,220
住宅數		736,656	763,084	802,571	839,683	870,870
住宅建設數			41,428	54,483	52,967	36,190
保有率		57.83	58.32	59.13	61.07	61.36
增加率			(0.49)	(0.81)	(1.94)	(0.29)

註1) 서울特別市, 「서울市 都市現況 精密調査」, 1977. p. 236

註2) 孫禎睦, 「社會開發과 人間住宅 大韓住宅公社」, 1977, p. 39

그것은 한편으로 住宅 開發이 遲滯不振하였던 理由도 있겠으며 다른 한편으로는 政策的으로도 이 方面에 對한 認識과 理解가 不足하였던 때문으로서 그로 因한 住宅問題는 날로 深刻해 지는 形便에 있으며 絶對적으로 不足한 住宅問題의 量的 解決조차 아직도 遼遠한 바 있는 것이다.

특히 1975년 5月 建設部에서 發行한 「住宅政策과 長期 建設計劃」3)에서 1975년부터 1981年 사이에 建設코자하는 住宅의 總數가 2,087,000戶인데 이중 約 96%에 該當하는 2,003,000戶를 都市住宅으로 計劃하고 있는 것으로 보아 都市住宅不足難이 얼마나 深刻한지를 잘 說明해 주고 있으며 住宅問題가 過去 어느때도 보지 못했던 深刻한 樣相으로 台頭되고 있음이 오늘의 社会的, 国家的 現象임을 否認할 수 없는 것이다.

따라서 本研究에서는 서울市域内の 既히 完工 入住한 大單位「아파트」중에서 盤浦 地区「아파트」와 大韓住宅公社에서 區劃整理事業으로 造成된 団地內에 完工 入住하고 있는 禾谷地区 单独住宅을 對象으로 住民의 住居意識 및 行態를 調查 比較 分析하고 各 그 特性을 把握하여 適合性的 基準이 어디에 있는지를 究明해 보고자 하였다.

특히 傳統的인 住宅構造로 부터 각 새로운 住居環境에 適應하는 過程에서 居住者의 環境에 對한 意識變化는 어떻게 일어나고 있으며 家族構成의 變貌의 差異는 如何한 形態로 나타나는지 그리고 居住者가 物理的인 環境으로서 「아파트」와 单独住宅이라는 空間構造를 變形시키려는 意圖를 가지고 있는지 등을 調查 分析하여 앞으로 都市住宅政策立案에 도움이 되고자 하는데 그 目的이 있다.

第2節 研究對象 및 範圍

本研究에서 對象으로 삼고자 하는 「아파트」 및 单独住宅은 서울市域内の 大單位「아파트」중에서 盤浦「아파트」와 禾谷地区의 单独住宅을 選定하여 研究對象으로 하였으며 이것을 攄한 理由는 다음과 같다.

첫째, 「아파트」와 单独住宅 各 住居樣式이 都市民의 새로운 住居樣式으로 重要的 位置를 點하고 있다는 事實

둘째, 對象地区가 單純한 住居地域이 아니라 새로운 市街地(「아파트」)가 形成되므로써 「커뮤니티」(community)의 特性이 잘 나타난 地域으로 開發되고 있는 點, 또는 單純한 住居地域으로만 造成된 单独住宅이 主流를 이루어 開發되고 있는 事實,

셋째, 「아파트」의 单独住宅의 單位住居 規模를 볼 때 中所得層내지 高所得層에 이르기까지 多樣한 規模를 比較한 點

이와 같이 새로운 住居樣式으로서 「아파트」와 单独住宅이 大都市에서 大量 建立되어 都市民에게 供給되고 있는 現實에 비추어 볼때 傳統的인 우리의 住居樣式에서 익혀진 固有의 慣行이 새로운 住居環境에서 如何히 適應되고 있으며 어디까지 適應이 可能한 것인가 하는 問題와 새로

운 住居環境을 우리의 住居 慣行에 맞도록 어떻게 變形해 나가는 것이 바람직한 것인가에 對한 問題들은 住居環境計劃의 根本的 觀心이 되어야 하리라고 본다.

本研究에서 住居環境 가운데 「아파트」와 单独住宅 各 住居形式을 物理的인 構造物로 把握하고 單位家口內에서 構造物이나 施設物의 住居 適實性을 究明해 보고자 한다.

第3節 研究 方法

住生活의 行動 分析이나 住要求4)의 意識分析은 實際로 多樣한 方法에 依하여 調查 研究되어야 한다.

生活의 모든 側面은 心理學的, 生態學的 및 物的인 面에서 비추어 봄으로써 이를 理解할 必要가 있는 것이다.

例컨데 住居 形態別에 對한 生活實態를 比較하거나 生活의 實態를 經年的으로 調查 把握할 수도 있으며 轉居를 통한 把握도 있을 수 있을 것이다. 이러한 行態 調查와 並行해서 意識面에서 住生活 樣式의 變化나 要求 變化에 着眼할 것이 同時에 必要함은 두말할 것도 없는 것이다.

그러나 本研究에서는 對象地区의 「아파트」와 单独住宅 別로 分類하고 居住者의 關係에서 住居環境의 質을 가늠하는 指標를 設定함으로써 그 指標에 따라 住居環境의 適實性을 調查 分析하였다.

標本의 크기는 母集團 盤浦 地区 3,530家口의 約 6%에 該當하는 200家口와 禾谷地区 单独住宅 5,230家口의 約 4%에 該當하는 200家口의 都合 400家口를 系統標出方法, 層化標出方法에 依하여 決定하였다.

調查方法은 質問紙에 依한 面接調查를 原則으로 하였으나 面接을 拒否한 約 28% 程度의 家口는 質問紙 調查에 依하여 調查하였다.

分析의 方法은 주로 記述的인 分析에 依하여 集中化 傾向分析, 度數分布方法과 要因分析方法을 攄하였다.

例컨데 中流階層의 住空間 利用의 實態의 發展 動向을 把握하여 이를 庶民住宅에 適用함으로써 庶民層의 生活 레벨(level)의 合理的인 向上을 誘導하고자 한다.

第二章 住居의 概念

第1節 住宅의 本質

漢字의 「住宅」에서 「人」은 人間을 「主」는 主体, 主人을 뜻하며 「字」는 움, 지붕을 「宅」은 植物이 地面에 着根하듯 定着함을 뜻한다. 또한 英語의 「長期間 滞在하다」라는 뜻의 「dwell」(「生活을」 收容하다)의 뜻의 「house」(生活의) 本拠地」의 뜻과 그것이 「家族」의 概念으로 理解됨을 나타내는 「home」도 漢字의 住宅과 같은 意味를 內包하고 있음은 興味로운 일이라 할 것이다.

即 住宅이란 一般的으로 人間이 一定한 場所에 居處를 定하고 人間의 内部的이며 個人的인 家庭生活을 營為해...

가는 터전이며 安息처이다. 住宅에서의 生活分野는 衣·食·住에만 局限되는 것이 아니고 肉體的, 精神的인 健康은 勿論이며 勞動의 能率, 育兒, 教育, 人間情緒의 보전등에 密接한 關聯을 갖는다. 또 住居內에서 行해지는 一切의 物理的, 生理的 行動에서 부터 生活感情을 包含한 心理的 行動까지도 包含한다.

고로 住宅은 人間生活의 基本的 需要이자 安息처로서 家族과의 生活을 營爲케 하는 터전으로서 勞動力을 再生 生産하고 後世代를 이끌어 나갈 子女들의 教育 乃至 保護의 役割地로서 또한 經濟的 消費 및 生産活動, 外部防禦와 평안의 維持 및 祭祀와 禮式을 行하는 日常生活의 本거지로 모든 社會制度의 母體(Feeder)인 것이다.

그러므로 앞으로의 住居는 바람을 피하는 Shelter라든가 bed와 같은 手段的인 機能에서 벗어나 人生을 즐기 위한 터전, 人間性을 回復하고 人間의 可能性을 實現하는 터전이 되어야 할 것이다.

所得水準의 向上, 餘暇期間의 增大, 家族構成의 變化에 対応하여 사람들의 住宅意識, 住居觀도 끊임없이 向上, 變化되어 가리라고 생각한다.2)

第2節 住宅의 役割

住居는 原始時代의 自然으로 부터의 隱身처(shelter)로서 洞窟에서 始作되어 農耕生活의 定着에 依하여 삶의 터전으로서 人間의 定住文明의 基盤이 되었다. 이러한 住居의 定着的인 意味는 現代生活의 變化에 따라 變化되어 가고 있으며 變化되어야만 할 것이다.

이것은 이제까지의 住居의 意味가 個人的인 것이었던 것에서 벗어나 社會的인 것, 環境的인 것을 뜻하게 된다.

또한 生活論的으로 住居와 都市는 細胞와 生命體와의 關係와 같으며 이러한 有機體는 새로운 發展段階로 進化되어야 한다. 따라서 그 概念도 時代 및 生活樣式에 依해서 다르나 그 大略的인 것을 紹介해 보려고 한다.

wallace Smith에 依한 住宅의 役割은 대체로 다음과 같다.3)

- 1) 隱身처(Shelter)로서의 住宅-사람이 自然에 對한 挑戰 즉 비·바람등의 威脅으로부터 自己를 保護하기 爲한 構造物으로써의 住宅
- 2) 私生活(Privacy) 保護處로서의 住宅-사람은 獨立된 空間을 追求하는 欲求는 隱身처를 갖고자 하는 欲求와 同一하게 重要한 意味를 갖는다.
- 3) 立地(Location)로서 住宅-都市의 家口들은 一般的으로 매일 家庭과 職場間에 出退勤을 要하는 勞動에 종사하므로써 所得을 얻어낸다. 그러므로 出退勤을 위한 交通거리의 幅에 있어 實質的인 限界가 存在한다.
- 4) 快適한 環境(Environmental Amenities)으로서 住宅-이것은 바람직한 住居地에 影響을 주는 周

邊地域의 特性이라고 할 수 있다. 子女들의 學校 그의 다른 娯樂서비스(Service)即 公園, 運動場, 病院등 좋은 住居環境과 關聯 있는 公共施設은 住居地에 큰 影響을 주는 것이다.

5) 投資의 目的物(Investment)로서의 住宅-住宅은 生活의 場所로써 뿐만 아니라 財産으로서 意味를 갖는 것이다.

또한 花園利昌은 住宅을 生活者의 立場에서 다음과 같이 說明하고 있다.4)

1) 氣候緩和의 機能

이것들은 風雨를 防禦하고 酷暑와 寒冷으로 부터 身體를 保護하기 위한 것 이라고 생각된다. 따라서 住居에서 가장 基本的인 機能이라고 말할 수 있다.

2) 生業의 場所로서의 機能

農耕을 始作하여 收穫物을 얻게되면 保存과 加工의 場所로서 住居가 使用되기 始作했으나

近代는 生産은 점차로 집에서 부터 分離하여 住宅은 住居를 위한 것으로 되어가고 있다. 곧 職住分離인 것이다. 그러나 職業에 따라서는 아직 職住分離는 行해지지 않고 併用住宅이라는 形態를 가지고 있는 것도 적지 않다.

3) 休養의 場所로서의 機能

職住가 分離뿐만 아니고 勞動觀에도 變化가 發生하여 勞動은 生活의 目的이 아니고 生活의 手段으로서 생각하게 된다. 그래서 勞動은 職場에서 勞動에 對應하는 休息은 住居에서라는 認識이 점차로 생기게 되었다. 그리고 休養의 場所로서의 住居의 機能은 오늘날 점차로 擴大해 나 갈 것이다.

4) 家族의 結合 場所로서의 機能

社會의 生活單位는 家族인 것이다. 家族은 血緣으로서 맺어지고 父母, 兄弟, 姊妹라는 肉親의 愛情으로서 結附되어 있기는 하나 여전히 한 집안에서 居住한다는 物理的 條件도 必要하다.

5) 家事勞動의 場所로서의 機能

家事勞動은 家庭生活을 營爲하는 勞動이며 그 大部分이 主婦에 依하여 住居속에서 行해진다. 따라서 住居의 設備가 되어있고 그 配置가 能率的이며 家事勞動에 關係가 깊으며 住居의 質的인 向上 및 家事勞動의 面으로는 強하게 要求되는 바이다.

第3節 住宅의 類型

住宅은 大都市나 小都市에서 많이 利用되고 있는 「아파트」, 聯立住宅과 都市, 農村을 莫論하고 거의 大部分 利用하고 있는 單獨住宅으로 区分된다.

註2) 孫禎睦, 「社會開發과 人間住居」, 住宅, 大韓住宅公社, 1977, p. 39. 註3) Wallace F. Smith, 「The Social and Economic Elements」, Housing, University of California Press, 1971, p. 32

独立住宅은 -棟이 平面 및 立面的으로 完全히 独立된 建物を 갖는 것을 말하며 그 立面形은 單層(平家)또는 重層(2~3層)으로 나누어지며 聯立住宅은 單層 또는 重層으로 된 個個의 住戶가 水平的으로 二棟이상 連續, 結合된 것으로서 建物の 外觀은 低層의 單一 建물이 된다.

아파트는 單層(flat)또는 複層(maissomette)으로 構成된 個個의 單位주택(unit-house)은 複道, 階段, 홀등을 共用的 通路로하여 水平, 垂直方向으로 結合, 積層된 것으로서 建物の 外觀은 中高層의 單一建물이 된다.5)

그러나 韓國人들의 住宅類型에 對한 選好 現象이 單獨住宅이기는 하지만 住宅不足 現象이 甚한 實情에서 單獨住宅만을 購入하겠 다는 생각은 아닌 것 같다.6) 그것은 新興産業都市등에 「아파트」나 聯立住宅을 그들이 適切한 機能을 遂行하도록 짓는다면 서슴치 않고 購入할 것으로 생각되며 各住宅의 長短點을 살펴보면6)(表2-1)과 같다.

각된다. 1)

우리가 生活하는 居處의 便利度 또는 保健衛生상의 程度는 住居環境으로 包括하여 表現하게 된다. 即 住居環境이란 住宅의 質的 狀態를 意味하는 것이다. 質的 狀態의 說明은 前述한 것과 같이 主로 衛生에 관한 諸要素인 住居密度와 住宅의 規模 및 그 附帶施設의 狀況으로서 表現할 수 있으며 아울러 住宅의 建築年度 및 材料로서 建物 構造 自體의 良好性 程度를 把握하는 것도 여기에 包含되는 것이다.

그러나 住居環境이라는 것은 단지 物理的 外形의인 것 뿐만 아니라 精神的 內面的인 것까지 內包되고 있다는 것을 理解해야 하며 住宅問題가 단지 住居라는 집形態 뿐만 아니라 地域社會를 形成하고 있다는 點에서 取하여지는 理由도 아마 이러한 事實에 基成하고 두어 있다고 보아도 좋은 것이다.

〈表2-1〉 住宅形態別 長短點 比較表

比較形態	長 點	短 點
單獨住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 프라이버시(Privacy)가 確保된다. • 私有的 庭園을 가질 수 있다. • 所有欲求를 滿足시키고 個性을 確立시킨다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 都市空間의 擴大 우려 • 적은 大地에 連續的으로 配置될 경우 지루하고 公共綠地 造成이 어렵다.
아파트	<ul style="list-style-type: none"> • 低層이 갖는 社會的 親交와 活動의 機會円滑 • 土地利用率을 높일 수 있다. • 地形條件에 따라 多樣한 配置形態를 가지며 豊富한 視覺變化를 줄 수 있다. • 建立의 連立으로 工費 및 工事費 節減 • 私有的敷地를 갖고 獨立된 個人庭園을 갖는다. • 計劃方法에 따라 獨立住宅과 비등한 Privacy와 變化 있는 外觀을 얻을 수 있다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 壁體의 共有로 因한 日照, 採光, 通風에 不利해지며 計劃의 妙를 살리는 努力이 必要해 진다. • 計劃이 不誠實할 때는 單調롭고 倉庫와 같은 느낌을 주고 單位住居의 프라이버시維持에 不利하다.
聯立住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 住居地를 高密度化한다. • 公共綠地를 가지며 恒久的인 커뮤니티(Community)를 갖는다. • 公共設備로 適當한 室內溫度 維持 	<ul style="list-style-type: none"> • 住居의 高層化에 따른 이웃간의 社會的 接觸의 欠如 • 發育期의 兒童과 老人 및 主婦들의 運動不足과 社會的 親交의 斷絶은 結果的으로 非人間化 非個性的 認識 發達의 阻害要因 • 垂直動線의 延長으로 居住者들의 外部活動이 적어지고 T.V 視聽時間이 많아진다. • 單調롭고 同一한 外觀에 對한 心理的 反撥 • 私有的 敷地와 庭園을 가질 수 없으며 Service Yard가 협소하다.

第三章 住居意識 및 行態

第1節 住居意識

1-1 住居環境

西洋의 말에 「神은 農村을 만들고 人間은 都市를 만들었다」라는 有名한 말이 있다. 自然은 神話時代로 부터의 것이며 都市는 人間이 만들어 놓은 것이므로 人間生活에 맞도록 形態를 갖출 必要가 있다.

人間의 活動은 人間과 그 行動的 環境과의 聯關關係로서 이루어진다. 人間과 그 行動環境은 서로 相互 依存의인 것으로 人間活動은 生活空間에 依存하는 것이라고 생

居한다는 것은 人間 自身이기 때문에 環境이라는 것도 이러한 人間生活과의 關係에 依하여 規定된다. 이 경우 가장 基本的인 環境條件을 形成하는 것은 人間의 生命과 健康과의 關聯되는 環境으로서 世界保健機構(WHO)에서는 健康住居環境의 基本條件(Fundamental of Healthful Residential Enviromental)으로서2)

- ① 疾病, 負傷의 豫防(The prevention of disease)
- ② 生活能率의 確保(The attainment of efficiency of Living)
- ③ 快適性의 具備(The provision of comfort)로 規定하고 있다.

註1) 建設部, 「國民주택의 適正規模와 부대 福利施設基準 研究」, 1976, p. 30

註2) 金沈良雄, 「住宅環境」, 有斐閣, 1976, p. 118

1-2 住居空間의 構成

人間的 生活空間은 屋外와 屋內로 区分되며 우리가 하루의 時間을 어디서 더 많이 보내느냐의 따라 各各 그 空間의 比重이 다르다.

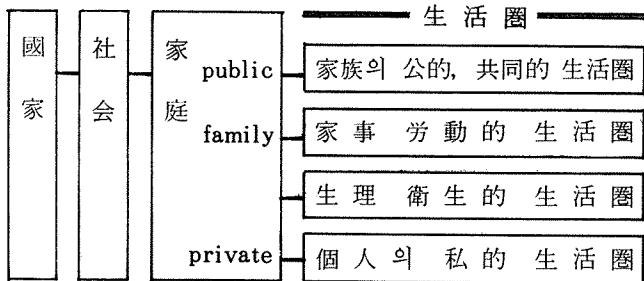
그러나 人間이 몸을 담고있는 住宅이라는 그릇에서 生活해야 되는 것이다. 住空間은 원래 住生活이 영위되는 場所로서 그 目的에 따라 만들어져야 하며 住生活의 完全한 그릇이 되어야 한다. 따라서 住建築이 오히려 住生活을 規制한다면 옳은 意味에서의 그릇이라 할 수 없고 이 規制가 住生活의 秩序와 均衡을 調化있게 도와서 健全한 方向으로 이끌어 간다면 바로 훌륭한 住生活의 그릇이 住宅이 되는 것이다.

現代 住居生活의 基本的인 組織은 就寢으로 代表되어 個人的 私의 生活圈, 團樂으로 代表되는 家族의 社會的 生活圈, 調理로 代表되는 家事勞動의 生活圈, 排泄로 代表되는 生理衛生的 生活圈으로 크게 나누어지고 적어도 住居空間은 어떤 房이라 하더라도 이러한 生活圈域에 屬하게 된다.

또한 이러한 分類法과 生活空間의 關係를 特徵지어 보면 다음과 같이 나타낼 수 있다.3)

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| 1) 個人的 私의 空間-寢室, 書齋 | } 靜的 空間
(밤에 쓰이는 空間) |
| 2) 生理衛生的 空間-浴室, 便所, 洗面室 등 | |
| 3) 家族의 社會的 空間-居室, 食事室, 応接室, 玄關, 複道 등 | } 動的 空間
(낮에 쓰이는 空間) |
| 4) 家事勞動的 空間-부엌, 洗濯室, 家事室 | |

〈圖表 3-1〉 住居에 있어서 生活圈의 区分



第2節 住居의 行態

2-1 住居週期(Housingcycle)의 概念

家族週期(Familycycle) 또는 生活週期라는 말이 있다. 一般的으로 人類文化學者들이나 家族關係 分野에서 일하고 있는 사람들이 많이 使用하고 있는 用語이다. 兩者는 비슷한 말이나 家族週期란 주로 家族들이 擴大하여 나가는 過程에 焦點을 둔 것이고 生活週期는 한 夫婦의 一生의 週期에 焦點을 둔 用語이다. 4)

이러한 週期에 關心을 갖는 理由는 다음과 같다.

첫째, 住宅의 需要는 巨視的으로 보면 人口의 增加와 家口數의 增加에 依하여 影響을 받지만 家口의 構造나 크기에 依해서도 相當한 影響을 받는다.

둘째, 우리가 住宅의 供給과 需要등을 問題로 하는 것은 快適한 住居環境을 마련함으로써 國民生活을 安定시키고 向上시키는데 그 根本的인 目的이 있는 것이다. 따라서 住宅의 供給計劃에서 그 家族이 住宅에서 求하는 主된 機能이 考慮된다면 住宅의 位置나 設計面에서 그것이 考慮되지 않은 境遇에 比하여 많은 差異가 있을지도 모른다. 卽 住居事情도 그와 같은 週期에 따라 相當히 影響을 받을 뿐만 아니라 住居生活도 그러한 家族週期 또는 生活週期와 關聯하여 一定한 類型化된 樣相을 보이고 있기 때문이다.

이 것을 住居週期(Housingcycle)라고 부르기도 한다.

또한 이와같은 우리나라의 住居週期는 自己 所有의 住宅을 갖고자 하는 우리나라 사람들의 強한 欲求와도 密接한 關係가 있다. 이러한 欲求는 우리나라의 住宅事情과 賃貸事情과 慣例, 그리고 賃貸人과 家屋主의 不平等한 여러가지 關係때문에 더욱 強해지고 있다.

2-2 住居週期의 段階

住生活의 立體的 人間集團은 家族인 것이다.

따라서 家族構成이나 家族成員의 個人的 趣向이나 家族型 및 住居週期를 理解한다는 것은 住生活 空間計劃의 基本이 된다. 家族의 成長·變化를 物的 空間의 強한 固定性에 어떻게 対応시킬 것인가의 問題에 있어서 住居週期를 理解한다는 것은 住生活空間이 有機體로 될 수 있는 基本條件이 되는 것이다.

여기서 學者들이 이러한 週期를 어떻게 分類하고 있는지 살펴보기로 하자.

P. Nickell과 J. M. Dorsey는 다음과 같이 3段階로 分類하고 있다. 5)

第一段階 家庭形成期(The beginning family stage)

第二段階 擴大期(The expanding family stage)

第三段階 縮小期(The contracting family stage)

第一段階는 結婚으로 始作하여 첫아이를 낳기까지이며 第二段階는 子女를 낳아서 養育하고 教育시키는 段階이고 第三段階는 子女의 職業適應期로서 子女들이 結婚生活을 營爲하고 隱退하는 時期를 말한다.

그러나 韓國의 境遇는 事情이 약간 다르다. 卽 韓國사람은 이러한 家族의 週期類型에 長子優待 不均等相統의 原則이 크게 影響을 주고있는 直系家族制이기 때문이다. 近間에 事情이 많이 變化되었으나 아직까지는 長男을 中心으로하는 直系家族制이며 이러한 長男은 父母와 別居하지 않고 同居하는 것을 原則으로 하고 있다.

이러한 諸事實과 그리고 家族이 家屋에서 求하는 主要 機能을 勘案하여 韓國人의 住居週期를 다음과 같이 区分할 수 있을 것 같다. 6)

註3) 金一鎮, 曹成基, 住居學, 東明社, 1977, p. 21 註4) 大韓住宅公社, 「住宅有效需要推定研究」(住宅研究資料 住研 H-115)1977, 12.p.415 註5) P. Nickell, J. M. Dorsey; 「Management in family living」1967, 註6) 大韓住宅公社, 「住宅有效需要推定研究」(住宅研究資料), 1977

即 流動段階, 自家段階, 그리고 定着段階이다.

① 流動段階(또는 出家段階) - 이것은 子息이 父母의 집을 떠나서 다른 住居處를 求하여 나가 自己 所有의 住宅을 갖게 될 때까지의 期間을 말한다. 이와 같이 出家의 事由는 多様하다. 가장 큰 理由가 아마 分家라고 생각된다.

② 自家段階(또는 兵站段階) - 이 出家段階를 거쳐서 一段 자기집을 마련한 때부터 始作된다. 이것은 집세의 負擔과 집주인과의 冷戰狀態에서 벗어난 때이다. 따라서 家族이 住宅에서 求하는 모든 것은 完全히 充足시킬 수 있는 狀態는 아니다.

③ 定着段階 - 이 段階는 自家段階를 거쳐서 子女들이 長成하고 經濟的 餘裕가 생기고 어느程度 中年 以後에 들어서면 老後에 對備하여 그가 平生동안 그곳에서 安住할 住宅을 求한 時期에서 부터 始作한다. 그러나 이 段階에 到達하는 經路는 多様하나 어떤 夫婦는 그들의 父母의 집을 나와서 살다가 그 父母가 年老하여져서 다시 돌아와서 安着하게 될 수도 있고 父母의 死亡으로 다시 그집으로 돌아오는 수도 있을 것이다. 어떤 家族은 老年에 접어들어 長男에게 그집을 물려주고 조용한 시골이나 別莊과 같은 곳에서 隱退生活을 하는 境遇도 있을 것이다.

이와같은 住居週期를 하나의 基準에 依하여 規定하고 分類한다는 것은 極히 어려운 問題이나 다음과 같은 몇 가지 分類基準을 생각할 수 있다.

먼저 現在의 家屋의 位置와 狀態로 分類할 수 있다.

또 그 地域과 그 사람의 學歷水準, 職業등에 비추어서 그집의 規模나 價格등으로 決定할 수도 있을 것이다.

또 하나는 職業과 學歷을 中心으로 하며 一定 規模 以上の 住宅의 居住者를 定着段階에 있는 것으로 보고 자기 집 以外の 집에 居住하는 모든 家族 全部를 流動狀態에 있는 出家段階의 家族이라고 보는 方法이다.

比較的 無難한 分類基準은 現在 居住하고 있는 住宅에서 얼마나 더 살고자 하는지에 依하여 分類하는 것이다. 그리하여 現住居에서 이사할 意向이 없다면 대체로 定着段階에 있는 家族들이고 2年 以內에 居處를 옮길 豫定인 家族은 대체로 流動段階에 있는 家族들이라고 볼 수 있을 것 같다. 그리고 2年以上 10年以 內에 居處를 옮길 豫定인 家族들은 대체로 定着段階에 이르지 못한 家族들로 推定할 수 있을 것 같다. 물론 여기서 2年以上 3年, 4年以內에 居處를 옮길 豫定家族은 流動段階와 自家段階의 사이에서 確實히 分類하기 어려운 狀態인 것으로 여겨진다. 또 5年以上과 10年以上까지는 이사할 意向이 없는 階層에서도 事實은 아직도 定着段階에 이르지 못한 狀態에 있는 家族들이 混在되어 있을 것으로 본다.

2-3 住居段階의 特徵

우선 大都市에서 본 社會的 經濟的 特徵을 流動, 自家

定着이라는 세 住居段階에 따라 그 特徵을 살펴보고 이어서 住居의 現狀態, 이사의 行態, 이사의 方向의 三段階로 나누어 각각을 學歷別, 職業別, 同居家族數別, 所得段階別로 나누어 그 特徵을 考察해 보려는 것이다.

여기서 現住居의 形態란 住宅形態, 所有關係 및 賃貸形態, 同居家族數, 使用 및 必要한 房數, 自家의 必要性을 느낀 時期 등을 包括하며 이사 行態란 居住期間, 이사 回数 및 이사 理由를 이사 方向이란 住宅購入基準住宅購入資金의 源泉(source), 住宅購入의 經路, 앞으로 이사할 곳에서 오래 居住할지의 與否와 그곳이 故鄉이기를 願하는지 與否를 包括하는 概念으로 使用한다.

1. 社會的 特徵

家族의 構造를 이루게 하는 住居라는 概念은 처음부터 社會內에 存在한 것은 아닌 것 같으며 特殊한 여러 條件과 狀況에서 形成된 것으로 보인다. 即 過去의 一定한 時代的 背景에서 換言하면 社會的, 經濟的 背景과 文化的 狀況에서 形成된 것이 住居概念이다.

住居란 人間의 삶에 必要한 生産과 消費의 場으로 經濟的 機能을 遂行하는 가장 基礎가 되는 社會 單位이지만 이러한 住居는 經濟的 單位일 뿐만 아니라 社會的 單位이다. 따라서 住居라는 概念에는 物量概念 以外에 社會 構成概念도 包含되어 있다.

이러한 住居概念에는 單純히 生活을 營為하는 起居處라는 概念에 어떤 精神的 要素 概念이 加味되어 住居를 過去와 現在 및 未來를 連結하여 永続하는 家系의 概念과 複合된다.

한편 大都市에서 流動段階의 比率이 相當히 높은 것은 大都市에 있어서의 住宅難의 實情을 露骨의으로 나타내 주는 것으로 解釋된다.

이것은 大都市의 所得水準이 實사 農村보다 높다고 假定하더라도 住宅數가 絶村 不足하여 집값이 비싸고 따라서 住宅 購入이 不可能하다는 것도 아울러 말해준다.

都市民의 約 20%는 自家段階에 突入했으며 이들은 現在의 住居에서 滿足하지 않고 언젠가 가까운 將來에 보다 나은 住居로 定着하려고 할 것이다.

2. 經濟的 特徵

住居週期の 社會的 特徵이 주로 住居의 需要側面을 反映한다면 經濟的 特徵은 이러한 需要에 副應할 수 있는 供給能力의 側面을 말한다고 볼 수 있다. 그러나 經濟的 特徵에 따라서 새로운 住居에 對한 需要가 創造되기도 한다.

우선 所得階層別로 볼 때 5~12萬원 사이의 所得水準이 都市와 農村을 莫論하고 全體의 約 半을 차지하고 있다. 그러나 이 比率은 大都市일수록 多少나고 農村일수록 多少 낮으며 流動段階일수록 높고 定着段階일수록 낮다.

또한 所得水準의 各 階層別로 본 住居段階의 比率을 보

면 大都市에서는 所得階層에 關係없이 流動段階의 比率은 거의 一定하며(50만원 以下の 경우 平均 66.5%) 所得 50만원 以上에서만 그 比率이 낮아진다.

自家段階와 定段階도 뚜렷한 差異는 없으나 所得 10~30만원 사이에서 自家 比率이 多少 上昇한다.

3. 年 令

住居週期에 있어서 年令에 따른 分布를 생각하는 것은 人間이 成長하면서 結婚, 就學 또는 就業 등에 依하여 父母를 떠나 그 父母와는 다른 居處에 起居하다가 結婚하여 家庭을 이루고 自己所有의 住居를 마련하고 다시 定着하

게 된다는 住居週期를 생각할 때 父母의 遺産이나 父母가 살아오던 집을 물려받지 않는다는 假定下에서는 年令이 上昇함에 따라 住居狀態는 流動段階→自家段階→定着段階로 移動하여 갈 것이라는 假說을 定立해 볼 수 있을 것이다.

第3節 住居意識 및 行態 測定의 指標

3-1 住居適合性(Habitability)

住宅은 人間生活의 基本的이며 必須的인 安息處로서 人間 存在의 本質的인 根拠가 된다. 그러므로 住宅으로서

〈表 3-1〉 家族人數一住居面積基準(m²)

國名	比較·年度	人 數										
		1.5~2	2.5~3	3.5~4	4.5~5	5.5~6	6.5~7	7.5~8	8.5~9	9.5~10		
I F H P	Koln Standard		51.5	56.5	69.2	76.2	86.7	93.7				
			60.5		80.2		97.7					
WHO 政府 施策 住宅 調査	lebsgge 에 의한 歐26 國 實例調査 1961. inhabitable surface	min	① 20.7	② 35.9	③ 49.5 ⑤ (42.9)			④ 60.6			① 노인용 ② Flat (엘리베 타無) 또는 2層 4人用 ③ Flat (엘리베 타有) 또는 2層 5人用 ④ 아파트 또는 2層 7人用 ⑤ 農業住宅 5人用	
		av.	32.9	53.0	64.3 (61.5)			78.6				
		max.	48.2	82.3	97.9			104.6				
벨 기 에	一戶建住宅 아파트형식	43 60	57 74	65 82	72 88	80 95	95 100	105 120	112 117	117 132		
		30 47	43 59	55 72	62 78	70 85						
프 랑 스	1958年 省令	39 45		51 61 57 70			73 83					
	1973年 省令	25 33	25 50	42 93	90 110	90 120	90 125	110 125				
英 國	(2)	490 615 580 656	70.0 72.0	80.5	85.0	93.0	99.0					
	英 國 (2)		69.5 74	83.5 88.5	90 101	102 109						
	(3)	3層建接地住宅			94.0	91.6						
		2層center Terrace		74.3	84.5	91.9						
		2層Send Terrace		71.5	81.7	91.9						
		메 조 넷 트		71.5	81.7	91.9						
Flat	297, 446	56.6	69.6	78.9	86.4							
1戶建住宅	297, 446	56.6	66.0	75.2	83.5							
西 獨	居住者·居住手当対象 1965 max	40 50	65	80 80	90 90	100	110	120		120+ 10×h		

資料：서울特別市, 市政研究資料Ⅶ, 1975.

機能을 올바르게 充足하기 위하여서는 住居의 適合性 問題가 必然的으로 考慮되어야 하며 이를 위하여는 人間生活의 住居条件에 對한 平凡하고 一般性있는 概念的 定義가 必要하게 된다.

住居適合性(Habitability)에 對한 定義는 무엇을 住宅으로 볼수 있는나 의 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 居住条件에 對한 操作的 基準과 價値에 依해 判斷되는 概念이며 價値判斷 내지 歷史的 住居 패턴 (Pattern)과 깊은 聯関性을 가지고 있다. 8)

따라서 時間과 空間을 超越해서 統一된 基準을 定할 수 없다. 한 國家에서도 地域에 따라 다르며 同一 地域內에서도 個人的 住居 樣式에 따라 各各 다르다.

即 住居適合性이라고 D. Phillips가 指適한 바와 같이 주어진 時間과 場所에 成就 可能한 最小限의 居處이며 보다 重要한 것은 住居適合性에 對한 變遷하는 基待水準과 價値判斷의 問題이다. 9)

따라서 住居適合性의 客觀的 基準을 찾으려는 努力은 大部分 무엇이 不適合한 住居이냐에 對한 基準을 세움으로써 相對的으로 住居適合性을 定義하려는 努力에서 出發하고 있다. 10)

A. P. H. A(American Pubilc Health Association)의 住居評價 項目을 보면 大別하여 住宅 自體의 評價와 地區

의 評價로 区分하고 住宅 自體의 評價 內容을 設備水準과 維持狀態 그리고 占有性으로 分類하고 있다. 占有性(Occupancy)을 다시 細分하여 房當 사람數, 寢室當 사람數, 1人當 就眠 面積, 復合世帶 등으로 適合性을 究明하려고 하고 있다. 11)

1人當 住居 面積은 絶對的인 것이 아니고 우리나라의 境遇에는 韓國國際關係研究所에서 刊行한 「韓國 住宅政策의 方向」에 依하면 2.4坪부터 3.7坪(3.05坪)으로 보았고 外國의 境遇는 물론 우리 事情과는 달리 椅子式의 起居樣式에 많은 室內裝置를 가지고 있어 5人家族 基準으로 벨기에는 80m², 프랑스 100m², 英國 80m², 西獨 90m²로 各國이 相異한 基準을 提示하고 있다.

더구나 <表3-1>에서 보는 바와 같이 各房 單位의 住宅內面積 基準에 있어서도 나라마다 相異한 差異가 있음을 알 수 있다. 12)

특히 開發途上國에서 急變하는 住生活 패턴(Pattern)의 變化와 增加하는 文化器機의 利用度를 감안하여 住宅의 1人當 最少面積의 크기는 所得增大와 더불어 相當히 넓어지리라고 豫想된다. 13)

그러나 住宅의 質은 規模만으로 定할 수 없으며 주어진 空間의 合理的인 利用을 計劃的으로 생각하여 空間을 빈틈없이 利用하는 智志로운 態度가 더욱 切實한 問題인 것이다.

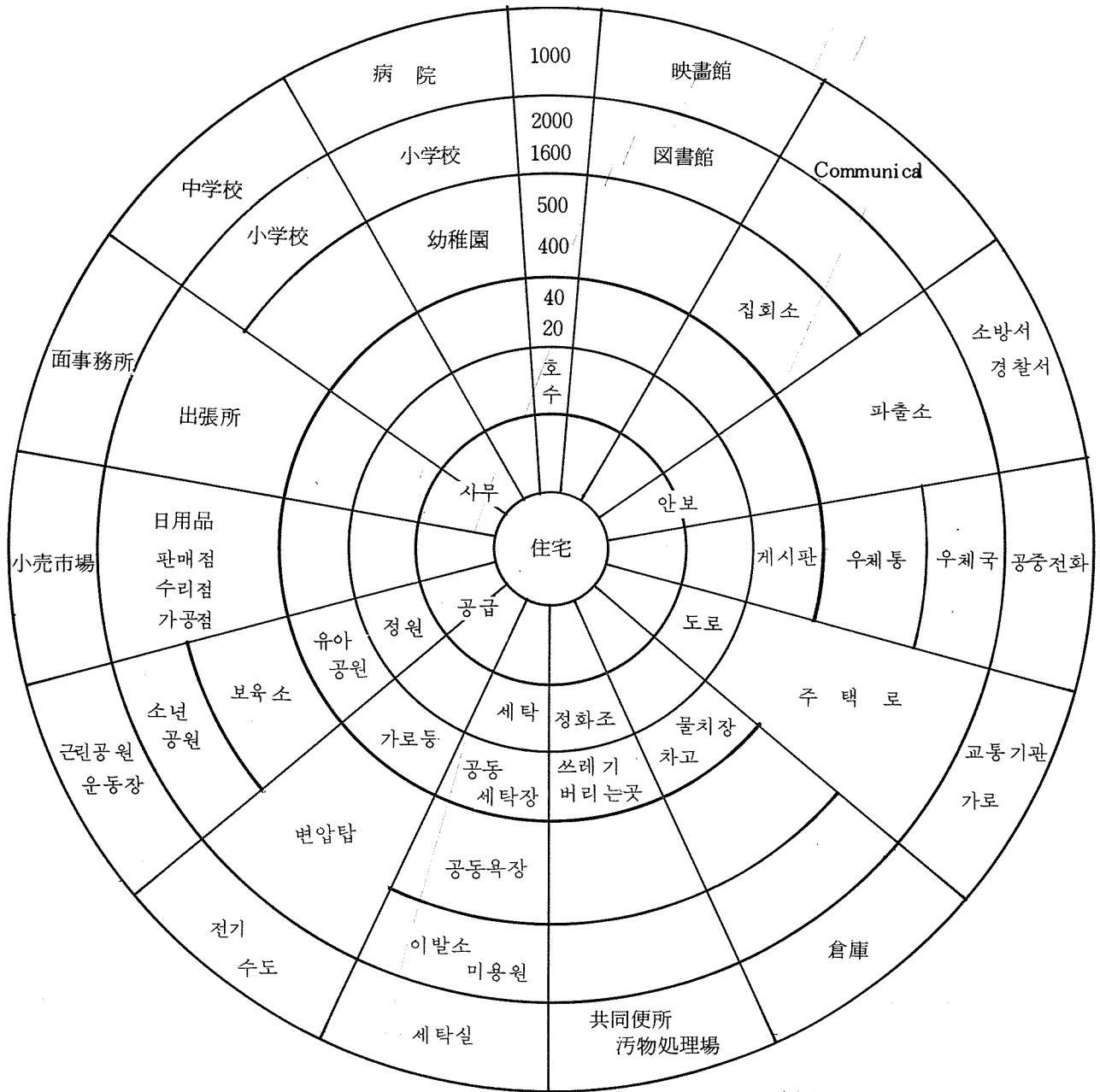
<表3-2> 各室面積의 比較(① Net面積 ② 壁眞面積) (單位: m²)

	本城案(독신을 除外) ①		住宅公園	建築学会	IFHP	英國	美國	소련
	平均水準	最低水準	1967 ②	1941 ②	1957 ①	1961 ①	FHA ①	1964 ①
침실 主	12%	9.72	9.7	15.1	14.00	11.8	11.0	10
副1	9.72	8.72	8.1	11.2	12.00	9.4	7.5	9
副2	7.29	7.29	5.7-7.3	8.3 5.4	8.00	7.3		8
L	12.42-17.28		9.7		13.0-18.0	15.0(5人用)	15.0-16.5	15-18
D 또는 DK	4.86-9.72	7.29-9.72	8.6	5.4-8.3	5.0-8.0	10.0	7.5-10.0	(3-4室用)
K	4.80-7.20		6.5	4-6	6.0-8.0	7.4	5.5-7.5	6
ΣLDK	22.08-34.50	7.29-9.72	DK型8.6-11.2 LDK型16.2	9.4-14.3	24.0-34.0	32.4	20.5-26 (綜合의 境遇)	21-24
浴室			2.1	(4)	4	4.2		
洗面, 洗濯			1.7-2.2	1	1.2	3.04		
便所			0.9	2	1	1.6		
Σ浴洗便	3.84-6.20	3.84	4.7-5.2		4-7.2	8.84	3.25	
収納	2.16-6.48	2.16-5.76	3.4-4.9	6+2+8+3	1.5-2.5			0.6
注				취침時의-餘室		Home +or Today + tomorrow	PHA min	國家規格

日本住宅公團調查研究報告集, 昭和44年5月「住宅水準의 國際比較 本城和彦」에 依함.

註8) 崔相哲, 「韓國의 住宅 需給實態와 展望」, 建築士, 大韓建築士協會誌 1974, p. 14.

〈図表3-2〉 Community에서 共同施設一覽表



〈資料：入門住居学, p.78. 図5.18〉

3-2 便益性(Livability)

人間的 活動은 人間과 그 行動의 環境과의 聯関關係로 서 이루어진다. 人間과 그 行動環境은 서로 相互 依存의 인 것으로 人間活動은 生活空間에 依存하는 것으로 都市에 있어서 人間の 生活을 生産과 再生産의 循環過程 이라고 생각한다면 都市環境은 生産環境과 再生産環境으로 大別할 수 있을 것이다.

여기서는 再生産環境만을 生活環境이라고 부르기로 한

한다. 따라서 再生産環境인 生活環境은 空間的으로 住宅이 中心이 되는 것이다. 14)

그러므로 Livability는 住宅에서 居住者의 生産性(Productivity)을 維持시켜 주는 住宅의 質的 水準이라고 할 수 있으며 이 住宅의 便益性은 住宅内部 시스템(System)인 便益設備 即 給排水·電氣·衛生 및 機能的인 空間 配分과 外部 시스템(system)인 커뮤니티(Community) 施設物로 나눌 수가 있다. (圖3-4) 現代 都市住宅은 物的 社

社的으로 그 周圍의 環境 構成 因子로 作用하며 住宅이 以前 가지고 있던 여러 가지 機能이 지금은 Commercial base나 公共的으로 處理되고 있으며 過去에는 都心에 만 있던 많은 service가 지금은 分散되어지며 하나의 集團화된 近隣地區를 形成하며 그것에 對한 原理는 아래 와 같다. 15)

近隣住區 單位의 原理

- (1) 規模：하나의 住宅地의 開發은 그중에 하나의 國民 學校가 普通 必要하게 되는 人口에 對應한 住宅을 가져야 하고 그 크기는 人口密度에 의하여 決定된다.
- (2) 境界：그 單位는 通過交通이 內部를 貫通하는 代身, 容易하게 迂回할 수 있는 充分한 넓이의 幹線街路에 의하여 周圍를 區隔하여야 한다.
- (3) Open space : 個個의 近隣住區의 要求에 合致하도록 計劃된 小公園과 Recreation Space의 System 이 있어야 한다.
- (4) 公共建築用地：地區의 境界와 一致한 Service 領域을 갖는 學校나 公共建築의 用地는 中心되는 場所에 適切히 統合하여야 할 것이다.
- (5) 近隣店舖：Service를 받는 住民에 對하여 適切한 1 個所乃至 2 個所 以上의 購賣地區가 住區 單位의 周圍에 設置되어야 하고 도리어 交通의 結節點이나 近隣住區에 隣接한 것과 같은 地區에 接하여 設置되어야 할 것이다.
- (6) 住區內街路：system 住區單位는 特殊한 街路 System을 가져야 하고 個個의 Highway는 豫想되는 交通量과 均衡이 잡혀 있고, 街路網은 全體가 住區單位中의 交通을 좋게 하는 것을 目的으로 하고 通過交通에 使用되지 않도록 計劃되어야 할 것이다.

3-3 프라이버시 (Privacy)

住宅은 社會의 慣習과 價值觀等에 依하여서 形成된 住居團位로 한 家口가 獨立性을 갖고 外界와 區分되어 內面的인 自己 生活을 營為하고자 하는 프라이버시 (Privacy)의 터전으로 생각되어야 할 것이다.

住宅은 그 基本單位가 個人이기보다 家族共同体이며 이것이 또한 地域的인 集居形態를 이루는데서 聚落이나 團地等의 地域共同体形式을 취하는 것이다. 그런데서 住居가 個人이나 家族의 私生活의 便宜와 自由(Privacy)를

保障하면서도 完全한 孤立을 助長할 수 없는 것이다.

住宅環境의 造成은 이러한 兩面性을 考慮하면서 私生活과 社會的 接觸의 均衡을 圖謀할 수 있어야 할 것이다. 即 人間의 內面的 要求 뿐만 아니라 社會的 要求를 充足시킬수 있는 共同體의 物理的 生活環境이 되어야 할 것이다.

「프라이버시」의 基本的인 狀態와 이와 關係있는 네 가지 機能을 要約하면 다음과 같다.

(1) 「프라이버시」의 네 가지 基本的인 狀態

- ㄱ) 獨立狀態(Solitude) - 他人의 觀察로 부터 自由스럽게 혼자있는 「프라이버시」의 狀態
- ㄴ) 親密의 狀態(Intimacy) - 夫婦間이나 家族, 同僚사 이에서 볼 수 있는 最大限의 個人的인 友好關係에 서만이 있을 수 있는 「프라이버시」의 狀態
- ㄷ) 匿名의 狀態(Anonymity) - 거리 或은 公園, 地下 鐵 等과 같은 公共施設에서 個人的으로 自由를 찾는 「프라이버시」의 狀態
- ㄹ) 留保의 狀態(Reserve) - 精神的으로 위에서 列拳한 네 가지 「프라이버시」狀態중 複合的인 것일 뿐만 아니라 物理的인 施設로서 組織的인 것 보다 人間內部 友好關係가 自然的으로 位置를 要求하는 「프라이버시」狀態

(2) 「프라이버시」의 네 가지 機能

- ㄱ) 個人的인 自活機能(Personal Autonomy) - 要求할려는 「프라이버시」를 가질 수 있는 사람의 能力을 包含하여 個人的으로 그 環境을 調節하는 個人的인 意識 및 知覺 있는 選擇의 機能
- ㄴ) 感情의 解弛(Emotional Release) 機能 - 日常生活에서 社會 物理學的인 要因들이 緊張을 創造하기 때문에 物理的이고 物質的인 觀點에서 여러 類型의 感情的인 解弛를 爲하여 一定 期間의 「프라이버시」를 必要로 하게 된다.
- ㄷ) 自己의 評價(Self Evaluation) 機能 - 나날의 經驗을 通해서 얻는 情報의 繼續되는 흐름에 비추어 自己를 任意깊게 調査, 反省하는 機能이다.
- ㄹ) 通信의 制限과 保護(Limited and protected Communication) 機能 - 友好關係의 많은 役割중에는 必然的인 距離와 制限된 通信이 要求된다.

(계속)

筆者：삼일종합건축연구소