

우리나라의 住宅問題

- 500萬号 庶民住宅建設에 큰 期待 -

慎 武 斌 <瑞韓建築技術研究所所長>

1. 머 리 말

우리나라의 住宅問題를 다룸에 있어 먼저 住宅事情에 큰 영향을 가져오게 한 특수한 사정을 생각해 보기로 한다.

첫째로 이 地球上에서 단 2個国 밖에 없는 分斷 國家의 하나라는 것으로 이는 곧 安保的 차원에서 고려되어야 할 것이다.

둘째로 6.25의 不法南侵으로 입은 정신적인 피해는 더 말할것도 없고 有史以來의 大戰禍로 입은 공동시설과 주택의 피해는 실로 막대한 것이며 以北의 피난민이 數百萬에 달했다.

세째로 우리나라는 地下資源이 풍부치 못하여 더구나 요즘 세계의 경제를 뒤흔드는 石油의 생산은 전무한 실정이다.

네째로 南下人口의 加勢로 인구밀도는 세계각국 중에서도 가장 높은 指數를 示顯하고 있다.

다섯째로 최근 십년여에 걸친 公營化정책과 輸出 多邊化의 急伸長으로 우리나라는 後進国에서 中進 國의 上位圈에 오르게됨에 국민생활 역시 상승되었고 이 情狀의 변화는 물가의 상승과 노임의 앙등으로 國際競爭力 胞弱화에까지 이르게 되었으며,

여섯째로 도시인구의 증가로 過密現狀이 甚해져 서울市の 인구는 전체인구의 20%를 넘게되었고,

일곱째로 工業化 촉진과 都市의 交通혼잡은 大氣, 水質 및 産業汚染을 유발하였고, 일부지역에서는 自然환경이 위협을 받게 되었다.

한편 住宅難을 심화시킨 것으로는 제 1차부터 제 2차 經濟開發五個年計劃期間을 통하여 一貫性 있는 住宅政策이 아니었고 이러한 여러가지 사정은 오늘날 주택문제가 探化된 遠近의 원인이라고 하겠

다. 이러한 현황에서 昨今の 5百萬戶의 주택을 11년간에 건설한다는 보도는 주택사정이 국가적 차원에서 특별히 다루어진다는 것으로 大書特筆할 문제이며 성공적으로 이끌어 나감에는 많은 난관이 있을 것으로 예측되나 정부는 물론이고 국민 모두의 자발적인 협조가 있어야 할 것으로 생각된다.

2. 우리나라 人口의 增加狀況

1979년에 37,605千인으로 년 1.5%씩 증가한다고 보더라도 (1979년에는 1.58%로 되어 있으나) 1990년에는 44,296千인으로 약 17.8% 증가, 1995년에는 47,720千인으로 약 26.9% 증가, 2000년에는 51,408千인으로 약 30%의 증가가 예상된다.

3. 우리나라 人口의 都市 集中趨勢

都市人口 및 海外移住現況

單位：千名，%

年度	全 國		都 市		首 都 圈 內 市		海 外 移 住	
	人 口	增加率	人 口	增加率	人 口	增加率	人 口	增加率
1975	16,793	5.3	6,889	5.3	1,649	9.4	42,032	2.1
1976	17,558	4.6	7,255	5.3	1,729	4.9	47,496	13.0
1977	18,449	5.1	7,256	3.7	1,847	6.8	42,055	-11.5
1978	19,441	5.4	7,823	5.3	1,996	8.1	39,077	-7.1
1979	20,495	5.4	8,114	3.7	2,216	11.0	35,441	-9.4

海外 移住事業은 76년 이후 계속 감소 추세에 있었으나 앞으로는 移民事業을 剩餘人口의 海外送出이라는 소극적인 입장에서부터 한걸음 나아가 国力伸張이라는 적극적인 입장에서 추진하여야 할 것

이다.
우리나라의 인구의 都市集中趨勢와 서울시 인구의 증가추세를 보면 1979년에는 도시인구가 20,495천인으로 전국인구의 54.5%이며 1978년과 1979년의 增加率は 5.4%였다.

또 서울시의 인구는 1979년에 8,114천인으로 전국인구의 21.1%이며 1977년~1979년까지의 增加率は 3.7%였다. 이 증가율을 그대로 적용할때 全國人口의 도시집중추세는 1990년에는 36,550천인으로 全國人口의 82.5%로 증가되며, 1995년에는 47,544천인으로 전국인구의 100%로 되어 전인구가 도시에서 살게된다는 숫자가 된다.

또 서울시 인구의 증가추세는 1990년에는 12,100천인으로 전국인구의 27.3%, 1995년에는 14,511천인으로 전국인구의 30.4%로 증가가 예측되는바 이는 首都人口가 全体人口의 10%선에 3배가 넘는 숫자를 示顯하는 것이다.

4. 住 宅 現 況

1979년에는 住宅保有數가 5,416천으로서 보통가구수 7,079千戶에 對比 76.5%의 住宅保有率을 보였으며 부족되는 戶數는 1,663가 된다.

住宅建設은 251千戶로서 GNP의 5.1%의 投資였다.

住 宅 普 及 率

單位：千家口，千戶，%

	普通家口數	住宅建設	住宅保有數	住宅普及率	對GNP投資
1960	4,198		3,464	82.5	
1970	5,576		4,360	78.2	3.3
1975	6,367	188	4,734	74.4	4.5
1977	6,602	203	5,100	77.3	4.3
1978	6,829	300	5,242	76.7	6.0
1979	7,079	251	5,416	76.5	5.1

이 표에 의하면 住宅普及率은 年次적으로 低下되어 1960년의 82.5%에서 1979년에는 76.5%의 低水準으로 내려오고 있다.

지역별 주택 현황을 보면 供給率은 濟州道가 100%, 忠北이 93.4%로서 높으며 서울시가 58%로 최하이고 釜山市가 60.3%로 大都市가 不良하다.

또 전국 37개 도시의 供給率을 보면 總가구수 4,013,181에 住宅數는 2,422,199로서 供給率의 평

균은 60.36%로서 대체로 釜山市의 공급율과 비슷하다.

反面 農家人口는 1971년에 비하여 1979년에는 16%의 감소현상을 나타내었고 전국인구중 農家戶數도 1971년에 2,482千戶에서 1979년에는 2,162千戶로 320千戶가 감소되어 도시의 增加趨勢와는 큰 差 違 현상을 나타내고 있다.

또 共同住宅 聯立住宅 APT등의 증가추세를 보면 1975년말에는 202千戶로 全体의 4.1%였고 1979년말에는 509千戶로 9.4%로 증가되었으며 특히 1976~1979년의 最 近 4년간의 주택증가수 513千戶中 單 獨 住 宅 40.3%, 聯 立 住 宅 14.2%, APT가 45.4%로 共同住宅이 급증하는 추세에 있다는 것을 말해주고 있다.

不良住宅 狀 况을 보면 1976년말 현재 全住宅數 5,025千戶중 6.4%인 322.5千戶에 달하고 있다.

地域別로 보면 서울이 不良住宅數도 가장 많은 것으로 나타나고 있다.

이상으로 住宅 現況을 요약하면

1979년말 현재 住宅不足數 1,663,000戶, 都市(37個) 住宅不良數 1,590,000戶, 不良住宅數 6.4%로서 322,000戶, 合計 1,985,000戶로서 대체로 200萬戶가 부족하다고 할 수 있다.

“參考”로 우리나라 住宅의 규모와 居住家口數의 統 計를 보면 다음 표와 같다.

주택규모는 1975년의 統 計로서 15坪~20坪이 가장 많으며 1住宅1家口도 75.6%로 가장 많으며 1주택2가구는 15.1%, 1주택3가구가 5.5%, 1주택4가구는 2.2%로 나타나 있고 1인당 平均住居面積은 1979년말의 統 計에 의하면, 전국이 2.91坪이고 市가 2.36坪으로 나타났으며 이것은 住居生活의 質的向上面(Privacy)의 障 害要素라 하겠다.

住 宅 規 模

	1970 (4,360千戶 =100)	1975 (4,734千戶 =100)
10坪未滿	32.6	19.6
10~15坪未滿	32.2	29.5
15~20 "	18.9	24.5
20~30 "	12.1	18.4
30~50 "	3.4	6.4
50坪以上	0.8	1.5
1人當 平均面積(坪)	2.1	2.4
住宅當 平均面積(坪)	13.8	16.7

自家所有率現況 單位：%

	1960	1970	1975	備 考
全 国	79.1	69.0	63.5	日本：59.2
市 部	62.0	48.4	44.8	美国：64.6
都 部	86.0	4.3	82.5	美国：53.5
서 울	56.5	48.1	46.1	西独：33.5

居住家口數別 住宅

單位：千戶，%

	1970	1975
1 家 口	3,470 (79.6)	3,578 (75.6)
2 家 口	575 (13.2)	717 (15.1)
3 家 口	193 (4.4)	259 (5.5)
4 家 口 以 上	121 (2.8)	181 (2.8)
計	4,359 (100)	4,734 ((100))

1人當 平均 住居面積(建坪)

單位：坪

	1970	1975	1979
全 国	1.98	2.40	2.91
市 部	1.65	2.14	2.36
都 部	2.25	2.64	3.50
서 울	1.77	2.33	

또한 外國에 比하여 自家所有率이 높은 것은 그 동안 不動產 景氣가 좋은 데다가 物價上昇率이 의외로 높아 인플레이션 불안감을 가지게 되어 財產保護를 위하여 1가구2주택 혹은 3주택의 自家所有感의 심리적인 작용이라고 할 수 있을 것이다. 선진국과 같이 사회보장 제도가 고도로 발전된다면 달라질 것이며 정부의 1991년까지의 500萬戶 건설계획은 의욕적인 것이라 하겠다.

5. 住宅建設狀況 單位：1,000戶

1972년부터 1979년까지의 住宅建設戶數는 公共部門에서 545千戶, 民間 部門에서는 972千戶로 합계 1,517千戶의 실적을 나타내고 있다.

住宅建設費의 상승추세를 보면 宅地價格의 상승추세는 건축비의 상승추세 보다 높으며 宅地價格의 상승이 住宅建設에 크게 영향력을 미치고 있음을 알 수 있다.

1971년도와 1978년도의 아파트와 單獨住宅 으로

年 度	部 門 別		總 計
	公共部門	民間部門	
1972	17	93	110
1973	44	99	143
1974	46	114	160
1975	63	117	180
1976	62	108	170
1977	80	123	203
1978	115	185	300
1979	118	133	251
合 計	545 (35.9)	972 64.1	1,517 (100)

구분해 보면 13% 대 87%, 34.1% 대 65.9% 이던 것이 38.1% 대 61.9%, 64% 대 36%로 大率上昇했음을 알 수 있다.

宅地價格에 있어서 外國의 예를 보면 丁抹이 10~12%, 스웨덴이 10~15%, 파리가 20%, 東京은 50% 등으로 나타나고 있으며 住宅價格의 上昇率은 年평균 27%이고 家口所得의 年평균율은 25%로서 매년 住宅供給을 계속 勤勞者들의 자기집 마련을 어렵게 하고 있는 실정이다.

- 年 度 別 住宅價格 構成比 -

(단위 = 천원, %)

年 度	아 파 트(13평형)					單獨주택(매지43평, 건평13평)				
	매지(15평)	건 축 비	계	매지(43평)	건 축 비	계				
63	30	8.8	312	91.2	342	86	24.9	260	75.1	346
64	45	11.0	364	88.9	409	129	30.1	299	69.9	428
65	60	12.9	403	87.1	463	172	32.9	351	67.1	523
66	67	11.0	545.5	89.0	613	194	29.8	455	70.2	649
67	75	10.9	611	89.1	686	215	29.8	507	70.2	722
68	90	11.2	715	88.8	805	258	30.9	585	69.1	843
69	105	11.8	780	88.2	885	301	31.7	650	68.3	951
70	127.5	12.1	922.5	87.9	1,050	366	31.3	767	67.7	1,133
71	150	13.0	1,001	87.0	1,151	430	34.1	832	65.9	1,261.7
72	206.7	12.5	1,452.1	87.5	1,658.8	592.7	31.0	1,320	69.0	1,912.7
73	261.7	14.7	1,516.8	85.3	1,778.5	750	35.2	1,379	64.8	2,129
74	150	17.8	2,080	82.2	2,530	1,290	41.5	1,820	58.5	3,110
75	720	24.6	2,210	75.4	2,930	1,920	49.6	1,950	50.3	3,870
76	900	25.3	2,665	74.7	3,565	2,440	49.9	2,405	50.1	4,805
77	930	24.5	2,860	75.5	3,790	2,480	48.8	2,600	51.2	5,080
78	2,115	38.1	3,445	61.9	5,560	5,640	64.0	3,185	36.0	8,825

6. 住宅問題解決을 위한 當面課題

(1) 庶民層을 위한 低廉한 住宅을 優先擴大建設 해야하겠다.

가. 서민층주택에서도 서울, 釜山의 都市住宅을 最優先建設 해야하며

나. 서민주택은 월수입 20만원 이하를 지칭 하는 것이며

다. 월수 10만원 이하의 층에 대해서는 국가에서 건설해서 저렴한 가격으로 임대 또는 장기월부등의 실시가 바람직하며

라. 이런것을 수행하는데는 住宅用地的 廉價確保와 住宅建設用 財源의 확보 및 規格品生産으로 저렴한 住宅資材의 공급등이 요망된다.

(2) 민간자력에 의한 住宅建設을 촉진시켜야겠다.

住宅建設 動向에서 지적인 것과 같이 최근에 民間住宅建設業者에 의해 건설된 A P T와 단독주택 등에 힘입어 APT 및 단독주택은 全住宅數에 비해 1975년 4.1%에서 1979년에는 9.4%까지 급격히 상승했다. 그러나 앞으로 住宅事業의 증가를 위해서는 建築法規上의 문제와 銀行融資 및 低利로 조정해 나가고 또한 개개인의 자기집 마련을 위한 小規模住宅에 있어서도 편의제공에 유의해줌이 바람직하다.

(3) 住宅環境의 改善과 住宅規模

주택환경개선을 위한 社會公共施設의 확충이 필요하며 不良住宅 無許可住宅의 정비를 실정에 맞게 개선해나가며 社會保障制度의 개선과 더불어 주택의 規模 自本를 향상시켜나가는 방향이 바람직하다.

(4) 住宅開發機能의 강화와 行政制度의 개선

장기적이고 지속적인 연구와 실천을 위해 行政府內의 中央住宅行政機構의 개편강화와 住宅政策審議委員會의 기능의 강화와 地方住宅行政機構의 自律性提高등이 요망된다.

(5) 住宅資材의 工業化(組立式住宅等)

주택건설은 다른 건축과 같이 3M 각 MAN, MATERIAL, MONEY가 필요하며 거기에 가하기를 TIME이 있다. 그러나 우리가 요구하는 것은 저렴한 COST로 최소량의 재료와 최소의 인력으로 최단기일내에 질이 좋은 주택을 더 많이 건설하느냐 하는 것이다.

타국의 예로는 주택건설의 최단기시간을 3일에서 1주간정도라도 건설한 예가 많습니다.

모든 규격품의 생산은 原價面에서 싸고 대량생산

이 가능함으로 모든 건축이나 주택에 사용되는 것을 그 種類別로 생산하기 쉬운 것과 많이 쓰이는 것부터 規格化하고 또 施工에 편리하게 생산하면 그 질도 향상되고 균일하게 될 것이다.

이것을 발전시키고 또 전문화시켜 공업화 시키는 것은 매우 중요한 것이라고 생각된다.

이러한 견지에서 우리나라도 國立建築研究所의 설립으로 建築用部品生産의 工業化促進과 아울러 新工業用品의 개발과 규격생산 및 건축에 대한 材料와 施工의 전문적인 연구가 절실히 요망되며 이것은 建設輸出과 關聯産業의 발전에도 原動力의 역할을 할 것이다.

(6) 都市內의 老朽住宅에 對한 對策

老朽住宅으로는 在來日本式 老朽住宅으로 화재위험도가 높고 寒冷에 對해 Energy損失度가 높으며 우리기후 풍토에도 적응도가 적은 것으로 대부분 개축이 불가피한 것으로 사려되며 그리고 우리 固有의 韓式 老朽住宅에 대해서는 地區를 擴張設定하고 효과적인 보수와 文化財上의 문제점등이 고려되어 傳統文化였던 固有住宅의 급속한 철거보다는 점진적인 개량이 요망되는 바이다.

다음에는 일반 “집” 장사의 “집”인데 상당수의 불량주택으로서 凍結深度를 부실한 기초와 “눈가리고 아웅”하는 外觀위주의 주택으로 입주자가 고생하는 예가 흔히 있는데 앞으로는 내실이 있고 外觀이 좋은 양심적인 “집” 장사가 되도록 유도해 나가야 할 것이다.

(7) 實驗住宅과 示範團地의 建設

모든 중요한 공장의 건설에는 Pilot Plant를 먼저 건설해서 필요한 모든 실험을 하는 것과 같이 우리나라의 國民住宅은 유능한 建築家를 활용해서 앞으로 어떻게 방향을 가질 것인가 하는 것은 모든 문화의 발달과 科學化 되어가는 인간생활에서 自然環境의 보호와 環境의 人工的 造成 등 변모해 가는데 대응해 가면서도 우리의 國土와 天然條件 그리고 전통적 면까지도 고려하여 우리의 생활을 보다 쾌적하게 생활해 갈수 있는 Pilot 團地와 Pilot 住宅의 實驗建設을 週期的으로 계속해 나가서 백년대계의 新住宅相을 발전시켜 나가야 할 것이다.

7. Energy 節約等 建築法規의 制度的인 補完

法은 萬人 앞에 平等한 것과 같이 建築法規는 住宅은 물론 모든 建築에 公평하게 행사되는 것이다. 住宅이나 건축에 있어서도 建築法規를 의식하지

않더라도 氣候 風土에 알맞은 住宅, 그리고 壽命年
 限이 긴 주택과 유지 보수가 편리한 住宅, 住宅環
 境이 좋고 住宅商品價値가 좋은 住宅 등등이 우리
 가 소망하는 바 일 것이다.

國際經濟 國內經濟에 중대한 영향을 미치고 있는
 Energy 문제에 있어서는 우리 국민 스스로가 힘써
 야 할 것이다.

太陽熱 利用住宅은 그 선전보다는 實踐이 적었고
 斷熱材 使用問題는 材質과 規格 또는 施工이 적합
 한 것으로 질 좋은 시공이 요구되는 것이다.

구라과 先進諸國과 우리나라의 住宅의 熱損失量
 을 비교하면 큰 차가 있고 斷熱材로 완전시공하면
 60%의 燃料節約을 기할 수 있다.

구라과중에서도 寒冷地方에서는 二重窓은 물론
 이고 三重窓까지도 設備하는 예가 많다.

이러한 것을 생각할 때 행정상으로는 建築法規
 의 運營上의 便宜는 물론 制度上으로도 강화해 나
 갈 부분은 강화해서 소기의 목적을 달성해 나가야
 할 것이다.

建築法規와 관련해서 政府內에 관련되는 기관이
 좀 많은 것으로 판단되는데 建設部, 科技廳, 動資
 部, 內務部, 市郡 등이며 곳에 따라서는 國防部도
 住宅과 建築行政에 관련되는 것이다.

8. 農村住宅의 改良과 聚落事業

農村住宅의 改良과 聚落事業에 대해서는 많은 성
 과를 갖어 왔다고 사려되나 地方環境과 作業過程
 등은 農家의 實情에 좀더 가까운 住宅 標準과 아울
 러 다양한 住宅建設이 요망되며 部落의 Masterpen
 등은 專門家와 部落民의 의견을 參酌하는 방향으로
 해나감에 소망스럽다고 하겠다.

9. 結論(問題點의 解消方向)

住宅問題解決을 위해

첫째로 1979년말로 住宅不足數는 약 2百萬戶, 住
 宅價格의 上昇率은 年평균 27%로서 家口所得의 增
 加率 年平均 25%보다 높고, 住宅供給은 景氣浮沈
 의 影響으로 安定的供給이 어려우며 宅地供給은 도
 시의 경우가 더 어려우며, 또한 宅地의 소유가 寡
 占되는 등 편재해 있고 借家入住者의 경우 消費者
 物價指數의 증가는 年평균 16.8%인데 賃賃料의 상
 승은 年평균 21.6%로 더 높다는 등으로 집약되며

둘째로 단기적인 해소방안을 종합해보면 1979년

도에 建設된 住宅戶數는 25만 1千戶인데 앞으로는
 15坪에서 20坪까지의 國民住宅을 위주로 公共部門
 이나 民間에서 建築케 한다든지 大韓住宅公社는
 1979년도에 3萬戶를 建設했는데 자본금 2千億中
 에서 1/2밖에 払込이 안되어 있으니 2千億으로
 払込을 다하고 6萬戶에서 10萬戶를 年間목표로 建
 設하고, 기존주택의 개량, 개축등으로 單獨住宅에
 서 2가구이상인 거주하더라도 독립된 住居生活이
 가능케 하며 借家入住者를 보호하는 賃賃料上昇幅
 의 制限과 賃賃期間등의 조정, 그리고 專權權의 登
 記制度의 강화등을 실시하며 組立式住宅建設의 增
 대와 銀行融資等的 簡便化와 增額등을 생각해 볼
 수 있으며,

세계로 장기적인 해소방안을 종합해 보면 政府機
 構內의 住宅庁設置와 建築研究所의 독립강화 등으
 로, 行政力의 강화와 材料의 規格化와 工業化, 그
 리고 材料試驗과 工法의 개발 및 기술과 기능의 향
 상 및 수급, 質的向上과 生産性的 提高에까지 一貫
 性있는 제도적인 뒷받침이 필요하다고 생각하는 바
 이며, 標準住宅自體의 再檢討와 多樣性化로 國民의
 정서적면도 감안하고 規格化部品の 量産體制를 확
 립하고 組立式住宅의 양산보급과 아울러 銀行의 용
 자를 주택에 대해 제도적으로 관련시키는 것이 필
 요하며 賃賃住宅制度의 대대적인 활용을 연구 실시
 해 必적한 것이라 하겠다.

끝으로 인구의 증가와 地下資源의 고갈로, 食糧,
 燃料, 에너지등 많은 문제들이 주택문제의 해결에
 도 지장을 주고있는 것은 틀림없으나 우리 인간의
 지혜도 역시 무한한 힘을 가지고 있다. 연료도 太
 陽熱 또는 原子力의 이용이 점차 확대될 것이며 앞
 으로 新種에너지의 研究開發도 있을 것으로 본다.
 그러므로 우리 자신들이 住宅構造의 간편화에서부
 터 斷熱材의 適合使用과 施工의 완벽으로 一面研究
 一面節約으로 협동 해나가야 할 것이다. 住宅은 자
 기가 거주하는 독점물만은 아니다. 모든사람들의
 시각에 들어오는 것이다. “建築은 그 時代의 거울”
 이라고 한다. “住宅은 그 時代의 거울”이 틀림없
 다. 다시한번 5百萬戶의 建設計劃이 성공리에 완수
 되기를 기원하면서 官民의 협력과 지혜와 노력을
 총동원해서 밀고나가야 할 것이며 住宅史에 길이
 빛나기를 바라마지 않는 바이다.