

鄭熙洙*

長期人口成長에 따른 住宅 및 住居環境

- I. 緒論
- II. 長期人口成長
- III. 住宅發展趨勢 및 問題點
- IV. 人口增加와 住宅
- V. 長期住宅政策 方向
- VI. 結論

I. 緒論

人口成長은 불가피 住宅水準에 결정적 影響을 미친다. 住居水準은 量的인 面과 質的인 側面이 있다. 전자는 주로 住宅普及率로 나타나며, 후자는 住宅自體의 質 및 住宅環境의 質로 나타난다. 人口가 增加할 수록 必要住宅 建設戶數는 늘어나야 하나, 각 나라의 經濟水準 및 優先順位에 따라 住宅에 투입되는 가용자원은 제한되고 있다. 따라서 同一한 條件下에 人口增加는 수반되는 經濟水準 및 住宅選好度에 따라 住宅 및 住居環境의 質에 유의한 影響을 미칠 수 있다.

本稿는 우리나라의 長期人口增加가 住宅 및 住居環境에 어떠한 影響을 미치는가를 豫測하며, 바람직한 住居水準確保에 必要한 對策을 模索하는데 그 目的이 있다. 本論文은 6個區分으로 構成되어 있다. 第2節에서는 우리나라 長期 人口增加趨勢를 검토하고, 第3節에서는 현재까지의 우리나라 住宅發展의 趨勢 및 問題點을 토의하고자 한다. 第4節에서는 이러한 추세가 계속될 경우 人口增加가 住居水準에 어떠한 影響을 미치는가를 살펴보고, 第5節에서는 앞으로 바람직한 住居水準에 도달하려면 어떠한 對策을 적용해야 할 것인지를 建議하고자 한다. 結論은 마지막 第6節에서 다루고자 한다.

* 國土開發研究院, 研究委員

II. 長期 人口成長

世界人口는 계속 늘어날 것이다.<表 1>에 의하면 世界人口는 1983 年の 46 億에서 2020 年に 80 億으로 增加할 것이다. 開發途上國家의 人口는 동 기간에 35 億에서 64 億으로 늘어나며, 이들 國家들이 世界人口內에서 차지하는 比率은 75 %에서 83 %로 增加될 것이다. 한편 우리나라 人口는 1983 年の 4 千萬에서 2000 年に 4,900 萬, 2010 年に 5,300 萬, 그리고 2020 年에는 5,500 萬名으로 增加할 것이다. 本 人口豫測은 다음과 같은 假定下에 이루어졌다. ①女子의 壽命은 '80 年の 69.1 歲에서 2020 年に 75 歲로, 男子의 壽命은 62.7 歲에서 73 歲로 늘어난다고 假定하였다. ②合計出產率(TFR)은 同 期間에 2.74 에서 1.92 로 떨어진다 고 假定하였다. ③年當 移民 出國者는 3 萬名으로 假定하였다.

2020 年の 우리나라 人口는 '83 年の 人口보다 38 %가 더 늘어 날 것이다.<表 2>에 의하면 '80 年の 우리나라 人口는 世界人口의 0.86 %인데 反해, 우리나라 國土面積은 世界面積의 0.07 %에 불과하다. 따라서 우리나라의 人口密度는 *km*當 387

Table 1. Population Trend, 1983, 2000, 2010, 2020

(Unit : 1,000)

Country	1983	2000	2010	2020
World	4,665,375	6,115,514	6,988,045	7,809,952
Advanced countries	1,154,777	1,268,824	1,317,469	1,357,121
Developing countries	3,510,598	4,846,690	5,667,347	6,452,832
Africa	514,134	852,885	1,115,635	1,401,645
Central and Latin America	390,853	565,747	681,494	803,552
Northern America	255,676	295,469	314,877	333,380
Asia : Far East	1,219,787	1,474,669	1,596,091	1,680,145
Asia : South	1,499,240	2,074,789	2,397,348	2,688,637
Europe	488,728	512,017	518,332	521,439
Oceania	23,832	29,701	32,456	34,983
USSR	273,125	310,236	328,581	346,171
Korea	39,941	49,355	53,064	55,145

Source : KIPH, Long-Term Development Perspective --- Appendix

人으로 世界人口密度의 10 倍가 넘는다. 人口의 量的 面에서 우리나라가 世界에서 차지하는 위치는 22位인 反面, 人口의 密度面에서는 第3位이다.

Table 2. Population, Area, Density, 1980

	Population	Area	Density
	Million	Thousand <i>km²</i>	Person/ <i>km²</i>
World	4,432.1	135,772	33
Korea	38.1	98.5	387
Korea/World	0.56	0.07	1,172.7

Source : Korea Institute for Population and Health (KIPH),
Long-Term Development Perspective by Year 2000 in
Korea : Population, 19 Dec., 1982. p.15.

Ⅲ. 住宅發展 趨勢 및 問題點

우리나라 人口增加는 앞으로의 住宅發展에 막대한 影響을 줄 것이다. 그러나 이 影響의 性質이나 範圍는 과거에 우리나라 住宅이 어떠한 發展을 했으며, 어떠한 問題點을 야기시켰느냐에 따라 결정될 것이다.

우리나라 住宅發展의 變遷은 <表3>에서 볼 수 있다. 住宅의 規模는 계속 커졌다. 즉, 全國의 住宅規模는 '70年의 16.7 평에서, '80年에는 19.9 평으로, 서울의 경우는 21.1 평에서 24.4 평으로 증대되었다. 그러나 同時에 住宅不足率도 增加되었다. 全國의 住宅不足率은 '70年의 21.8%에서 '80年에는 33.3%로, 서울의 경우는 43.3%에서 47.3%로 커졌다.

따라서 住宅의 規模가 커진다는 것은 좋겠지만 問題는 住宅의 大規模化 때문에 不足率이 커진다는 데 있다. 住宅의 大規模化는 所得配分의 왜곡화와 아울러 住宅價格의 급상승으로 풀이된다. <表4>에서 보다시피 家口所得配分의 10分位 比率이 '70年의 47.2%에서 '80年에는 37.2%로 늘어났다. 다시 말하면 高所得階層과 비교해 所得配分內에서 低所得階層이 차지하는 比率이 떨어지며, 所得增加가 高所得層에 集中되었다는 말이다. 따라서 住宅需要는 上位階層이 원하는 大規

Table 3. Housing Trend, Korea and Seoul

Housing Trend	1970		1980	
	Korea	Seoul	Korea	Seoul
Average Dwelling Size (Pyong)	16.7	21.1	19.9	24.4
Housing Shortage Rate (%)	21.8	43.3	33.3	47.3
Number of Households per Dwelling	1.30	1.76	1.49	1.85
Number of Persons per Dwelling	-	-	6.72	8.12
Number of Persons per Room	-	-	2.10	2.13
Dwelling with Flush Toilet (%)	-	-	18.4	55.1
Dwelling with Modern Kitchen	-	-	18.2	55.1

Source : EPB, Census.

模住宅으로 集中되며, 계속 늘어나는 住宅投資에도 불구하고 小型住宅建設은 하락했다는 것이다. 따라서 住宅不足率은 커질 수 밖에 없었다. 또한 <表5>에서 보듯이 住宅價格은 每年 40% 以上 上昇하였다. 住宅價格이 비싸질 수록 投資額이 늘어나도 住宅建設戶數는 떨어진다. 또한 住宅價格上昇은 購入能力이 빈약한 低所得階層이 원하는 小型住宅建設量을 감소시켰다.

住宅不足難이 심해질 수록 住居過密化가 심해진다. 全國의 住宅當 家口數는 '70 年の 1.3 家口에서 '80 年の 1.49 家口로 늘어났으며, 서울의 경우는 1.76 家口에서 1.85 家口로 늘어났다. 서울에서는 한집에 4 家口 以上이 同居하는 경우가 20

Table 4. Household Income Distribution : Decile Ratio

Year	Decile Ratio*
1970	47.2
1980	37.2

* 40% Low Income/20% High Income

Table 5. Dwelling Related Price Indices, 1983(1975 = 100)

Classification	
Dwelling Price	378.0
Construction Cost	266.5
Building Material Cost	114.1
Labor Cost	109.5
Land Cost	472.1
Per Capita GNP	235.5

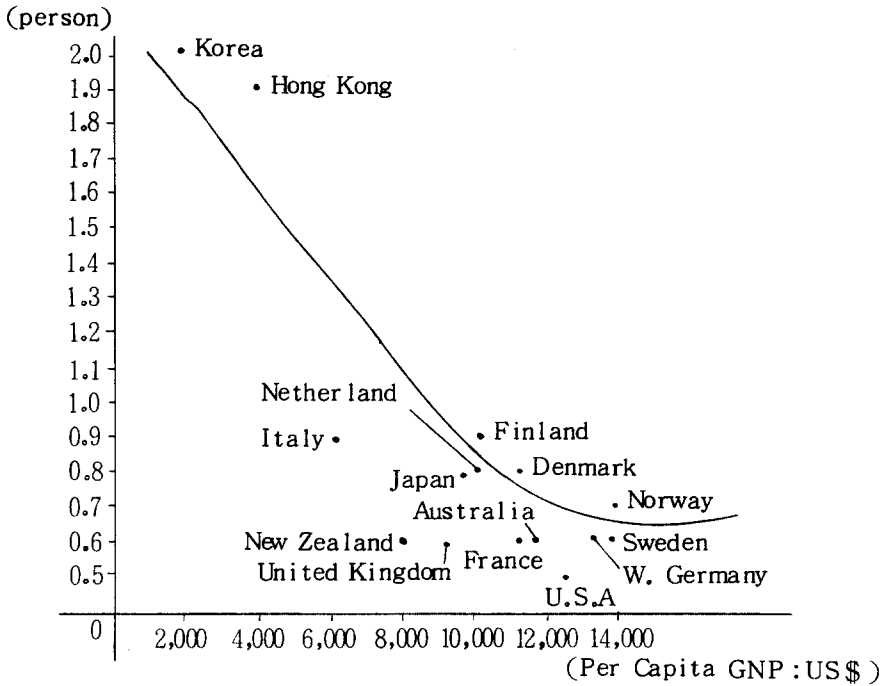
%나 된다. 房當 人員數는 住居過密의 대표적 值數이며, 동시에 종합적 住居水準을 반영한다. 全國의 '80年度 房當 人員數는 2.10人이며, 서울의 경우는 2.13人이다. 선진국가의 水準은 1人이라는 것을 볼 때 우리나라의 住居過密現象이 얼마나 심각한지 알 수 있다.

요약을 해서 말한다면 우리나라의 住宅趨勢 및 問題는 住宅의 大規模化 및 기타 이유로 인한 住宅不足率의 惡化趨勢 및 그에 따른 住居過密現象이라고 하겠다. 물론 <表 3>에서 보다시피 住宅의 內部施設은 상당한 진보를 보였으나, 住宅의 根本的 問題는 앞으로의 課題다.

각 나라마다 經濟發展 및 社會開發 水準에 따라 住居水準을 결정하는 것이 通常이다. 그러나 經濟水準과 住居水準은 密接한 관계를 가지고 있다. 그러면 지금 1人當 GNP 2,000弗 水準에서 볼 때 우리의 房當 人員數나 住宅規模가 正常的인지 보자. <그림 1>에서 볼 수 있듯이 1人當 GNP가 2,000弗인 우리나라에서는 房當 人員數가 너무 많다. 또한 <그림 2>에서 보다시피 우리나라 住宅規模는 世界趨勢를 감안할 때 지나치게 크다는 것도 볼 수 있다.

늘어나는 住宅不足率과 급격한 住宅價格上昇은 住宅의 類型, 所有形態 및 住居費負擔에 유의한 影響을 미친다. 住宅價格上昇 특히 地價上昇 때문에 종래의 單獨住宅은 점차적으로 없어지고 있다. <表 6>에서 보다시피 全國의 單獨住宅比率는 '70年의 96.3%에서 '80년에는 87.5%로 떨어졌다. 서울의 경우는 同比率의 減少幅이 더 커 '70年의 88.4%에서 '80년에는 71%로 하락하였다. 그대신 아

Figure 1. Number of Persons per Room



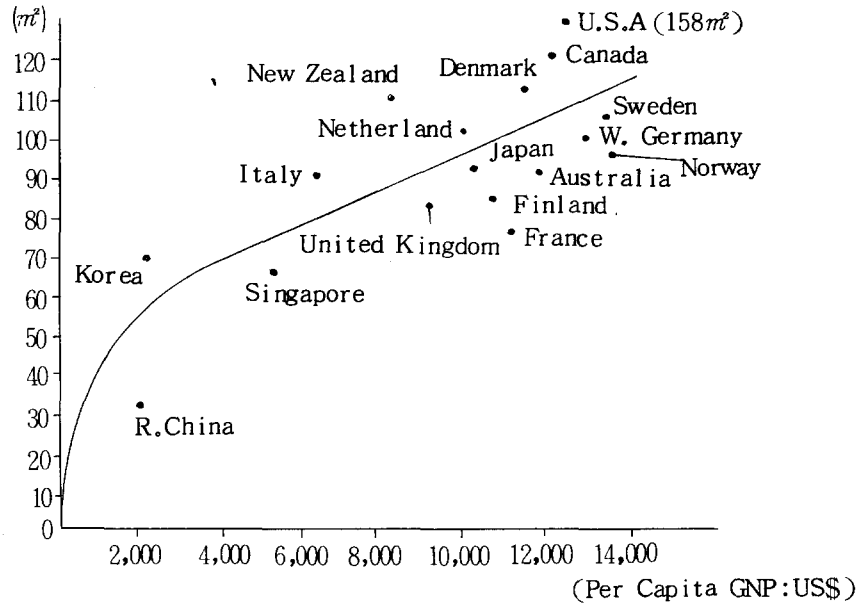
Source : 대한주택공사, 주택핸드북, 1985

Note : Korea(Per Capita GNP '83, No. of person per room '80), Japan('82, '78), U.S.A ('82, '71), France('82, '78), West Germany('82, '78), Sweden('82, '75), Finland('82, '75), Norway('82, '70), New Zealand('82, '76), Netherland ('82, '70), Italy('82, '71), Hong Kong('80, '73), Australia('82, '76)

파트比率은 '70年의 4.1%에서 '80年 19.0%로 增加하였다.

한편 <表 7>에서 보듯이 自家率 역시 지속적 下落趨勢를 보였다. 전국의 自家率은 '75年의 63.5%에서 '80년에는 58.7%로, 서울의 경우는 46%에서 44.5%로 감소되었다. 반면에 賃借家口의 比率은 커졌다. 전국의 경우 傳貰家口數가 대폭 늘어난 대신 서울에서는 月貰家口가 늘어났다. 다시말하면 惡化되는 住居費負擔 때문에 서울의 경우는 傳貰셋방 얻기도 힘들다는 것이다. 住宅價格上昇은 住居費負擔을 더욱 크게 한다.

Figure 2. Average Dwelling Size (m^2)



Source: 대한주택공사, 주택핸드북, 1985

Note: Korea (Per Capita GNP '83, Dwelling Size '80), Japan ('82, '80), U.S.A ('82, '82), United Kingdom ('82, '71), France ('82, '79), West Germany ('82, '81), Sweden ('82, '82), Finland ('82, '82), Norway ('82, '81), Netherlands ('82, '82), Denmark ('82, '82), Italy ('82, '61), Singapore ('82, '70), Republic of China ('81, '78), Canada ('82, '81), Australia ('82, '81), New Zealand ('82, '75)

<表8>에 의하면 서울의 月貫家口는 所得의 半을 훨씬 초과하는 63%라는 엄청난 住居費를 負擔하고 있다. 이와 같은 住宅難의 충격은 低所得階層 庶民들이 주로 받고 있다. 현실적으로 볼 때 이들의 住居水準 向上可能性은 점차적으로 적어지고 있다. <表9>에 의하면 朔月貫, 月貫 家口는 세번의 移事에도 불구하고 住居水準은 별로 向上되지 않는다는 것이 분명히 나타난다. 예를들어 自家家口는 세번째 移事後 房數가 최초의 2個에서 3個로 늘어나는데 反해 朔月貫나 月貫家口의 房數는 세번의 移事後에도 조금도 늘어나지 않는다. 또한 自家의 경우는 水洗式 便所(便所)를 가지고 있는 住宅比率이 최초의 7.8%에서 세번째 移事後 46.8%로 급격하게 改善되고 있으나, 朔月貫 家口의 경우는 그 比率이 최초 수준

Table 6. Percent Distribution of Dwellings by Type, Korea and Seoul, 1970, 1980

Dwelling Type	Korea		Seoul	
	1970	1980	1970	1980
Single-Family Dwellings	96.3	87.5	88.4	70.7
Apartments	0.8	7.0	4.1	19.0
Row-Houses	3.4	3.0	5.9	7.1
Others	0.5	2.5	1.6	3.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Source : EPB, Census.

Table 7. Percentage of Dwelling by Tenure, Korea, Seoul, 1975, 1980

Tenure	Korea		Seoul	
	1975	1980	1975	1980
Owner-Occupied	63.5	58.7	46.0	44.5
Tenant(Jun-Sei)	17.4	23.9	38.5	37.9
Tenant(Monthly Rent)	15.6	15.5	13.8	16.7

Source : Census

에 그대로 남아 있다.

이와 같이 低所得 朔月賃·月賃 家口의 경우 아무리 努力해 보았자 住居水準의 向上은 거의 不可能하다는 것이다. 즉, 필터링 (filtering) 과정은 中·高所得階層 家口에만 적용된다는 것이다.

以上 간단히 말해서 우리나라의 住宅趨勢는 住宅需要의 構造的 問題, 住宅의 大規模化, 住宅의 價格上昇, 住居의 過密化, 住居費 負擔 問題 등으로 요약할 수 있다.

Table 8. Rent/Income Ratio, Seoul, 1982

(Unit :%)

Tenant	Korea	Seoul
Whole House, Jun-Sei	29	34
Part of House, Jun-Sei	23	27
Monthly Rent	36	63
Others	25	24
All Tenants	27	38

Source : Korea Research/Institute for Human Settlement, Survey, 1982.

Table 9. Filtering Process, 1982

Tenure and Dwelling Quality	Order of Moves			
	Present House	3rd	2nd	1st
No. of Rooms				
Owner	3.0	2.5	2.2	2.0
Whole Jun-Sei	2.6	2.4	2.1	1.4
Partial Jun-Sei	1.6	1.7	1.6	1.5
Sak-Wol-Sei	1.4	1.5	1.6	1.6
Monthly Rent	1.5	1.5	1.4	1.4
Dwelling with Flush Toilet (%)				
Owner	46.8	17.7	10.6	7.8
Whole Jun-Sei	48.8	29.4	14.7	10.8
Partial Jun-Sei	18.4	10.3	5.6	4.0
Sak-Wol-Sei	5.6	5.8	3.0	3.8
Monthly Rent	15.6	11.2	8.4	5.4

Source : Krihs, Survey 1982

Ⅳ. 人口增加와 住宅

앞서 살펴 본 住宅發展趨勢가 유지된다면 人口增加는 住宅問題를 더욱 惡化시킬 것이다. 長期 人口增加가 住宅에 미치는 影響은 다음과 같이 구분할 수 있다.

- 住宅不足率의 增加
- 住居의 過密化 및 高密度化
- 自家率의 低下
- 老人住宅問題 惹起
- 住居環境問題

1. 住宅 不足率

住宅 不足率은 住宅所要(housing needs)에 비해 住宅建設量이 부족한데서 그 원인이 있다. 住宅所要는 既存의 無住宅者, 新規家口 및 매년 減失되는 住宅을 대체해야 하는 代替所要(replacement needs)로 구성된다. <表 10>에서 人口增加로 인한 1980~2000年 기간의 新規家口數는 612萬4千戶로 豫測된다. '80年 현재 212萬3千戶의 無住宅家口가 있다. 한편 2000年의 普及率이 100%라고 가정하면 代替所要는 192萬2千戶이다. 따라서 總 新規住宅所要는 1,016萬7千戶가 된다. 다시 말하면 매년 50萬8千戶의 新規住宅을 建設해야만 한다. 만약 2000年度의 住宅普及率이 82%(不足率: 18%)라고 가정하면, 매년 45萬3千戶의 住宅을 建設해야 한다. 그리고 만약 2000年度의 住宅普及率이 지금과 같은 66%의 水準을 그대로 유지한다 하더라도 매년 38萬8千戶의 집을 새로 마련해야 한다. 이와 같은 普及率을 유지하더라도 最近의 年當 建設實積인 22萬戶보다 76%를 더 建設해야 한다는 것이다.

지금의 住宅普及率은 지나치게 낮은 水準이다. 2000年度에 가서 1人當 GNP가 5,000 弗이 된다는 것을 감안하고 住宅不足難에 따른 제반 社會問題를 생각할 때 2000年度의 普及率은 82%정도로 올리는 것이 바람직하다. 그렇다면 最近의 실적보다 2배나 더 많아지면 매년 약 7兆원의 資金과 1,400萬坪의 宅地가 必要하다(<表 11 參照>). 이러한 막대한 資源을 동원시키려면 住宅金融의 완벽한 開發은 물론 財政支援도 대폭 擴大하지 않으면 안된다.

Table 10. New Housing Needs, 1980-2000

Classification	
1. New Housing Needs, 1980-2000	
a) 100 % Supply Rate	
New Households with Dwellings	6,124,000
Homeless in 1980	2,123,000
Replacement Need*	1,920,000
Total	10,167,000
b) 82 % Supply Rate	
New Households with Dwellings	5,336,000
Homeless in 1980	2,123,000
Replacement Need	1,620,000
Total	9,079,000
c) 66 % Supply Rate	
New Households with Dwellings	8,692,000
Homeless in 1980	2,123,000
Replacement Need	1,400,000
Total	7,752,000
2. Annual Average New Housings Need, 1980-2000	
a) 100 % Supply Rate	508,000
b) 82 % Supply Rate	453,000
c) 66 % Supply Rate	388,000

* 1% of the Stock is Applied

Table 11. Annual Fund and Land Need for New Dwelling, 1980 - 2000

Classification	
Annual Needs for Housing Funds and Land	
- New Dwellings	453,000
- Funds(Trillion won) ⁽¹⁾	6,795
- Land(Million pyong) ⁽²⁾	13,590

(1) 15 Million won per Dwelling is Assumed

(2) 30 Pyong per Dwelling is Assumed

2. 住居의 過密化 및 高密度化

앞에서 언급한 바, 매년 45萬餘戶의 집을 마련하려면 1,400萬坪의 宅地가 必要하다. 大部分의 新規住宅은 都市에서 建設하게 된다. <表 12>에 의하면 都市化率은 1980年度의 57.2%에서 2000年度에는 77.1%로 증가한다. 따라서 2000年度에 가면 3,800萬名의 人口가 都市에서 살게 된다. 그 가운데 2,200萬名이 서울과 釜山에 집중될 것이다. <表 13>에서 2000年度의 지역별 人口配分을 볼 수 있다. 추세에 따르면 서울의 人口는 1980年度의 840萬名에서 2000년에는 1,600萬名으로 늘어난다고 豫測하고 있다. 그러나 <表 14>에서 보다시피 2001年の 서울人口가 1,200萬이라고 하더라도 所要宅地가 68%가 부족한데, 人口가 1,500萬이라면 宅地問題는 서울의 人口를 대폭 分散시키는 방법 밖에 없다. 우선은 首都圈內로 分散시키는 것이 정당하다. <表 14>에 따르면 2000년에 가면 首都圈의 可用宅地도 완전히 없어지게 되어 있다. 따라서 釜山 및 기타 大都市地域의 宅地問題도 점차 심각해질 것이다. 하여간 大都市 人口는 中·小都市로 分散시킬 수 밖에 없다.

우리나라 人口增加를 地方都市로 分散시켜도 宅地問題는 여전히 남아 있게 된다. 지금 50個 都市에 있는 可用宅地는 약 3億坪이다. 그러나 매년 43萬餘戶의 新規住宅을 建設할 경우 약 3億6千萬坪이 必要하다. 따라서 현재의 宅地區域을 擴張시킬 수 밖에 없다.

Table 12. Population and Urbanization 1980 and 2000

Population and Urbanization	Year	
	1980	2000
Total Population ('000)	38,124	49,355
Urban Population ('000)	21,820	38,070
Rural Population ('000)	16,304	11,284
Rate of Urbanization (%)	57.2	77.1
Seoul and Pusan ('000)	11,527	21,840
Share of Seoul and Pusan (%)	30.2	44.2

Source : KIPH, Long-Term Development Perspective p. 75 and 78.

Table 13. Population by Region, 1980 and 2000

Region	1980		2000	
	('000)	%	('000)	%
Seoul	8,367	22.3	15,583	31.1
Pusan	3,160	8.4	6,257	12.5
Kyong-Ki	4,935	13.2	8,531	17.0
Kang-Won	1,792	4.8	1,536	3.1
Chung-Buk	1,424	3.8	1,150	2.3
Chung-Nam	2,956	7.9	2,816	5.6
Jun-Buk	2,288	6.1	1,794	3.6
Jun-Nam	3,779	10.1	3,071	6.1
Kyong-Buk	4,962	13.3	5,252	10.5
Kyong-Nam	3,323	8.9	3,411	6.8
Jeju	463	1.2	666	1.3
All Country	37,449	100.0	50,666	100.0

Source : KIPH, Long-Term Development Perspective, p. 84

Table 14. Land Need in Seoul Metropolitan Area, 1984 - 2001

Classification	
1) Whole of Seoul Metropolitan Area	
1) Population, 1984	5,900,000
2) Population, 2001	7,800,000
3) Population Increase, 1984-2001	1,900,000
4) Increase in Households ⁽¹⁾	475,000
5) Land Needs (pyong) ⁽²⁾	14,250,000
6) Available Residential Land (Pyong)	16,000,000
7) Land Available/Land Need	1.12
2) Seoul	
1) Population, 1984	9,500,000
2) Population, 2001	12,000,000
3) Population Increase, 1984-2001	2,500,000
4) Household Increase, 1984-2001 ⁽³⁾	625,000
5) Land Need (pyong)	18,750,000
6) Residential Land Available (Pyong)	6,130,000
7) Land Available/Land Need	0.32

(1) 4 Persons per Household is Assumed

(2) 30 Pyong per Dwelling is Assumed

(3) Same as (1)

(4) Same as Above (2)

하여튼 人口增加는 宅地難을 더욱 深化시킬 것은 分명한 사실이다. 따라서 住宅의 高密度化는 불가피하며, 高層아파트가 많이 건설될 것이라고 豫測된다.

앞에서 住居過密化 趨勢를 보았다. 앞으로 住宅普及率이 대폭 늘어나지 않으면 住宅當 同居家口數는 더 늘어날 것이며, 房當 人員數도 더 增加할 것이다. 2000 年度에 가서 1人當 GNP가 5,000 弗이라면 우리나라의 房當人員數는 1.5名 정도는 되어야 하지만 과거의 추세를 볼 때 과연 可能할지 의심스럽다.

3. 自家率

전국의 現自家率は 58.7%, 서울의 自家率は 44.5%이다. 앞으로 住宅不足難이 해결되지 않고 住宅價格上昇이 節制되지 않으면 自家率は 계속 低下될 것이며, 賃借家口 특히 月賃家口數가 增加할 것이다.

4. 老齡人口

우리나라 人口는 계속 老齡化가 될 것이다. <表 15>에 의하면 65歲 이상의 人口比率이 1980年의 3.8%에서 2000年에는 6.2%로 늘어날 것이다. 絕對數를 보면 老齡人口가 150萬名 더 많아 진다는 것이다. 人口의 老齡化는 여러가지 問題를 야기시킨다. 첫째 問題는 所得問題다. 年金 및 社會福祉制度가 개발된 나라에서도 老人의 所得은 특히 부족하다. 따라서 國家에서 해결하지 못할 경우 子女가 責任을 져야 한다. 앞으로 核家族化 또는 아파트生活이 보편화 될것을 감안할 때 이들의 問題가 屢러되지 않을 수 없다. 한가지 해결방법은 老人을 위한 社會·醫療서비스가 裝備된 特殊住宅을 개발하는 것이다. 또는 아파트의 規模 및

Table 15. Age Structure of Population 1980 - 2000

Age Structure	1980	1990	2000
Total Population ('000)	38,124 (100.0)	44,117 (100.0)	49,355 (100.0)
0-14 Years	12,951 (34.0)	12,505 (28.4)	12,387 (25.1)
15-64 Years	23,717 (62.2)	29,538 (67.0)	33,934 (68.8)
65 Years or More	1,456 (3.8)	2,074 (4.7)	3,034 (6.2)
Dependency Rate (%)	60.8	49.4	45.4
Female Population Aged 15-49 Years	9,959 (52.7)*	12,022 (55.1)	13,509 (55.5)

* Percentage Distribution in Total Female Population

Source : Korea Institute for Population and Health, Long-Term Development Perspective, p. 59

設計 개발로 老人들이 子息들과 함께 편안하게 살 수 있는 住宅을 개발하는 방법도 있다. 하여튼 이 問題는 심각하게 검토해야 하겠다.

5. 住居環境

住居環境이란 住居生活에 必要한 施設物을 말한다. 住居生活이란 人間의 가장 基礎的인 生活을 말하며, 自己個人生活, 家族生活 및 最少安慰의 社會共同生活로 구성되고 있다. 個人 및 家族生活에 가장 必要한 要素는 休息(rest), 慰安(comfort), 安定(safety), 安全(security), 人間으로서의 尊嚴(human dignity), 프라이버시(privacy) 및 便宜(convenience) 등이다. 이들 要素를 確保하려면 여러 가지 物質的 施設이 필요하다. 流通施設, 保安施設, 教育 및 娛樂施設은 便益을 보장한다. 그리고 住宅內의 空間配分, 設計, 騒音防止施設 및 衛生設備의 量과 質은 個人 및 家庭生活에 必要한 休息과 慰安, 安定, 기타 要素를 보급해 준다.

人間이란 원래 社會的 動物이기 때문에 共同社會生活이 必要하다. 親睦, 社會化(socialization), 協助 등이 共同社會生活의 목적이려면, 이는 共同生活施設의 有無에 따라 共同生活의 量과 質이 결정된다.

우리나라의 現 住居環境은 여러 가지 面에서 未洽한 點이 많다. 아파트 內部的 空間配分, 騒音防止施設, 衛生 및 煖房施設 등의 缺如때문에 個人 및 家族生活에 必要한 要素를 保障하지 못하고 있다. 單獨住宅團地는 물론 아파트團地에서도 어린이 놀이터 혹은 老人會館 이외에는 共同社會生活에 必要한 施設이 不足하다.

앞으로 예상되는 人口增加와 아울러 價値觀의 變化때문에 住居環境問題는 더욱 深化될 것이다. 所得增大, 教育水準 向上, 情報 및 尖端技術 開發, 中小企業의 登場 등으로 인한 女性의 經濟活動機會는 늘어날 것이다. <表 16>에 의하면 女子의 經濟活動參加率이 지금의 42.3%에서 2000년에는 46.5%로 늘어날 것이다. 또한 父母들의 子女들의 教育에 대한 기대는 계속 커질 것이다. <表 17>에서 보여주듯이 1977년에는 아들이 大學院에 가기를 願하는 父母가 0.8%밖에 지나지 않았으나, 1982년에는 그 比率이 17.6%로 크게 늘어났다. 한편 <表 18>에 의하면 時間이 갈수록 우리나라 女性은 子女扶養을 빨리 끝내고자 하는 것이 나타난다. 1955년에는 女子가 33.2歲에 마지막 子女를 出產하겠다고 하였는데 1975년에는 30.8歲에 子女出產을 끝내겠다고 하였다. 또한 '55년에는 女子가 58.8歲에 子女의 마지막 出嫁를 의도했는데, '75년에는 56.2歲에 그렇게 되기를 원했다.

**Table 16. Participation Rate in the Labor Market
by Sex, 1985, 2000 (%)**

Sex	1985	2000
Male	75.1	77.0
Female	42.3	46.5
Total	58.3	61.6

Source : KIPH, Long-Term Development Perspective, pp. 184-85

Table 17. Childrens Education Level Desired by Parents (%)

Childrens' Sex	Education Level	
	University	Educate School
Sons ;		
1977	55.5	0.8
1982	70.7	17.6
Daughters ;		
1977	33.3	0.3
1982	55.1	8.2

Source : KIPH, Long-Term Development Perspective, p. 165

요약해서 말한다면 人口增加, 經濟成長, 技術開發, 情報社會 展開, 餘暇時間의 社會登場, 女性의 經濟活動 增加 등이 새로운 價値觀 및 住居生活形態를 초래할 것이다. 따라서 價値觀側面에서 본다면 文化, 經濟에서 몸부림치던 지난날의 틀에서 벗어나 종래의 追求對象인 權力, 名譽, 財產 보다는 自己 스스로의 現實化를 摸索할 것이다.

따라서 住宅에 대한 意識도 現在의 投機對象住宅으로 부터 住居對象住宅으로 變할 것이다. 住宅의 選擇過程에서 住宅의 規模 보다는 디자인 (design), 內部施設, 立地條件, 그리고 共同 社會生活施設 有無에 대한 비중이 커질 것이다. 또한 既

**Table 18. Life-Cycle of Female Population,
1955 and 1975** (Unit : Years)

Life-Cycle	1955	1975
Marriage	20.5	23.7
First Child	23.2	25.5
Last Child	33.2	30.8
First Child's Marriage	48.8	50.7
Last Child's Marriage	58.8	56.2
One Spouse Dies	58.9	63.6
Remaining Spouse Dies	66.7	72.2

Source : KIPH, Long-Term Development Perspective, p.133

存의 單獨住宅選好는 점차 아파트選好로 변할 것이며, 賃貸住宅生活도 정상화 될 것이다. 그리고 隣近 公園, 共同 水泳場, 建物內的 宴會場과 기타 共同生活施設 등이 重要視 될 것이다.

V. 長期 住宅政策 方向

人口增加에 따른 長期 住宅政策課題는 다음의 다섯가지로 구분할 수 있다.

첫째는, 住宅不足難이다. 앞에서 分析한 바, 2000 年度の 不足率을 지금의 33%에서 18%로 低下시키려면 매년 45萬餘의 新規住宅을 지어야 한다. 물론 人口增加가 豫測보다 抑制되면 問題는 다르다. 그러나 그렇지 못할 경우에는 막대한 努力이 必要하다. 期待하는 住宅不足難對策은 地域開發에 의한 人口分散, 住宅의 小規模化, 住宅價格上昇의 抑制, 특히 住宅金融의 調達 및 宅地 開發 등이다. 住宅價格上昇의 抑制는 粗稅의 減免, 住宅景氣變動의 安定化, 제한 規制의 緩和 및 住宅產業의 合理化로 確保할 수 있다. 住宅金融에 관해서는 현재의 制度로는 不可能하므로 장기적으로 모게지(mortgage) 制度의 일반화 및 財政支援의 대폭적 擴大가 必要하다.

둘째 課題는 住居의 過密化다. 勿論 住宅普及率이 늘어남에 따라 이 問題는 어

느정도 解消되겠으며, 過密住居나마 基本施設의 개선으로 住民의 住居水準을 向上시킬 수 있다. 過密住宅은 주로 多世帶 單獨住宅이다. 서울의 경우 總 在庫住宅의 70%가 單獨住宅이다. 이 가운데 19.5%가 최소한도 2個의 부엌과 화장실을 가지고 있다. 나머지 住宅은 이 水準 以下の 衛生施設을 가지고 있는데도 불구하고 1家口 以上の 家口가 사는 경우가 많다. 따라서 現實的 政策은 이들 住宅의 基本施設을 改善하는 것이며, 이렇게 함으로써 過密狀態나마 住民의 住居水準을 向上시킬 수 있다.

세번째 課題는 住宅의 高密度化다. 人口增加로 인한 宅地難 때문에 住宅이 高密度變化되며, 많은 사람들이 中·高層 아파트에서 살게 된다. 따라서 이에 따르는 住居環境施設의 開發 및 共同生活에 必要한 精神的 準備가 必要하다.

Table 19. Accommodation Capacity of Single-Family Dwellings, 1984

Characteristics	All Cities	Seoul
Distribution of S-F Dwellings by Accommodation Capacity		
One Household	80.5	82.6
Multi-Households	19.5	17.4

Source : Krihs, Survey, 1984

네번째 課題는 늘어나는 老齡人口다. 政府가 直接 보살피거나 혹은 子女가 責任을 지더라도 앞으로 高密度 小型住宅에 살게 되겠다. 따라서 제한된 空間이나마 이들이 人間으로서 尊嚴하게 살 수 있는 設計와 施設, 裝備가 必要하다.

다섯번째 課題는 住宅의 所有形態다. 人口增加로 말미암아 住宅自家率은 下落할 것이다. 大部分의 人口는 셋방살이를 할 것이다. 따라서 住宅管理問題 및 賃借人 保護制度가 必要할 것이다.

끝으로 여섯번째 長期 住宅政策課題는 住居環境과 關聯된다. 앞에서 언급한 바 住居環境이란 住民의 個人, 家庭, 社會生活에 必要한 施設物을 말한다. 우리나라 現 住居環境은 個人의 成長 뿐만 아니라 家族의 調和, 심지어는 社會平和에 決定的인 影響을 준다는 것을 알아야 한다. 住居環境施設은 便益施設, 娛樂 및 親睦

施設, 運動施設, 기타 共同生活施設을 包含한다. 人口가 增加할 수록 個人間, 階層間的 갈등이 심해진다. 따라서 이러한 住居環境施設裝備는 國家發展에 必須的 要素이다.

VI. 結 論

우리나라 人口는 계속해서 增加할 것이며, 멀지 않은 날에 6,000 萬에 도달할 것이다. 이 現象은 衣·食·住 解決은 물론 社會福祉面에서 엄청난 負擔을 줄 것이다. 住宅에 關해서 가장 큰 問題는 人口增加로 인한 新規住宅建設所要이다. 이는 막대한 追加資源을 要求한다. 經濟成長이 지속되더라도 과연 이러한 追加資源을 動員할 수 있는지가 의문스럽다. 또한 人口增加에 따른 住居環境施設의 開發은 資源問題도 야기시키겠으나, 특히 변하는 價値觀, 生活觀 및 住居意識에 맞는 住居環境의 구상을 必要로 한다. 한편 人口增加 壓力下에서 住宅의 類型, 所有形態 住宅規模選好 등 여러가지 側面에서 變化가 있어야 할 것이다.

이러한 諸般問題를 감안할 때 人口增加를 抑制하는 것이 바람직 하나 그렇지 못한다면 지금부터 適應對策을 세워야 하겠다. 과연 이러한 適應對策이 可能할까?

(Abstract)

Population Growth and Housing

Joseph H. Chung*

Korean population is expected to reach about 50 million by year 2000. And per capita GNP might attain the \$5,000 level. This is bound to have profound impact on housing. For one thing, population and income growth will accelerate new household formation thus increasing new housing needs. On the other, changes in the housing preference function in association with income growth and new way of life would mean increasing demand for better dwelling environment. In addition, by year 2000, there will be many more elderly households necessitating new approaches to housing.

The question is whether or not Korea could cope with new housing perspectives. If Korean housing has made in the past some progress in housing quality, it has not been able to tackle the mounting housing shortage. This is attributable to the concentration of effective housing demand in the hands of upper income groups in association with skewed income distribution and sustained dwelling price hike.

Korea needs some basic changes in housing policy. The public sector should produce much more small dwellings either for sales or renting. Second, mortgage loans should be expanded so as to increase the access to housing. Third, every thing must be done to cut down the dwelling price through tax cut, relaxation of some regulations, cyclical stabilization of dwelling construction and loan subsidies.

* Research Doctor, Korea Research Institute for Human Settlements