

18. 海外住宅情報 (日本編 I)

資料提供 : 韓國住宅銀行

I. 주택 현황

1. 주택재고현황

- 2차대전후 일본은 전재에 의한 주택소실과 귀향군인의 증가등에 의하여 약 4,200천호의 주택부족에 직면하였으나 예산·세계 및 금융에 있어서의 정부지원등에 힘입어 1968년에는 1가구 1주택수준을 달성하게 되었으며 이후 일본의 주택정책은 양적수준에서 질적수준 개선으로 그 방향이 전환되었음.
- 총주택수는 계속 증가하여 '88년 현재 42,036천호로서 총세대수 37,851천세대 대비 111%의 주택보급율을 나타내고 있으며 자가비율은 '68년의 60.3%에서 계속 증가하여 '83년에는 62.4%이었으나 '88년의 조사에서는 61.4%로 1%포인트가 감소하였음.

<표1> 주택재고 및 주택보급율 변화추이

(단위 : 천호, 천세대, %)

구 분	'68	'73	'78	'83	'88
총 주택 수(A)	25,591	31,059	35,451	38,607	42,036
총 세대 수(B)	25,320	29,651	32,835	35,197	37,851
주택보급율(A/B)	101	105	108	110	111
자 가 비 율	60.3	59.2	60.4	62.4	61.4
공 가 수	1,034	1,720	2,679	3,902	4,582

자료 : 총무청 통계국, 「추출속보 집계 결과」, 1988년

-주택부족문제가 어느정도 해결됨에 따라 과다한 노후 불량주택과 부족한 공익시설로 인한 주거환경의 개선을 요구하는 일반국민의 욕구가 점증하고 있으며 1988년 현재 총주택수에서 공가수를 차감한 입주주택 37,454천호중에서 1960년 이전에 건축된 주택의 비율이 17.4%인 6,507천호에 달하고 있음.

<표2>

건축시기별 주택수

(단위 : 천호, %)

건축시기	주택수	비율 (%)
종 전 전	2,705	7.2
종 전 후 - '60	3,802	10.2
'61 - '70	7,693	20.5
'71 - '75	6,613	17.7
'76 - '80	6,856	18.3
'81 - '88	9,146	24.4
불 명	639	1.7
총 수	37,454	100.0

자료 : 주택산업정보 서비스, 「주택산업 hand book」 1990년

2. 질적 주거수준

-정부는 제3기 주택건설 5개년계획('76년~'80년)에 모든 국민이 확보해야 할 최저주거수준을 설정하여 질적 주거수준의 향상을 지속적으로 추진하여 왔으며 이러한 최저주거수준에 미달한 세대수는 1988년에 357만세대(미달율 9.5%)에 달하고 있어 '83년의 395만 세대에 비해 38만세대의 감소에 그치고 있는바 이는 중고령단신세대의 최저주거수준이 개정(방면적이 7.5㎡에서 15.0㎡로 확대)된 영향이 매우 크고 개정전 기준에 의한 미달세대수는 약 300만세대(미달율 8.0%)로 추산됨.

-평균적 세대가 확보하여야 하는 목표수준인 평균주거수준에 미달하는 세대수는 '73년의 2,050만세대(미달율 71.4%)에서 점차 감소하여 '83년에는 미달율이 50.9%로 감소되었으며 '88년에는 제5기 주택건설 5개년계획에 의거 유도주거수준으로 변경되어 이에 미달하는 세대수는 2,553만세대로 미달율이 68.2%를 차지하고 있음.

* 최저주거수준, 평균주거수준 유도주거수준규모

- 최저주거수준 : 5인 가족기준, 주거전용면적 56㎡ (3LDK)
- 평균주거수준 : 5인 가족기준, 주거전용면적 97㎡ (4LDK)
- 유도주거수준 : 도시의 경우 5인 가족기준, 주거전용면적 104㎡ (4LDK)

- 한편 1988년의 최저주거수준미달세대를 주거보유형태별로 보면 민영임대주택이 198만 세대로 전체의 과반수 이상(55.4%)을 차지하고 있으며 공공임대주택이 77만세대(21.5%), 자가주택이 63만세대(17.7%), 사택등 급여주택이 19만세대(5.3%)로 되어 있으며 지역별로 보면 동경권, 대판권, 명고실권등 3대 도시권에서 전체의 65.9%에 해당하는 236만세대가 최저주거수준에 미달하여 도시지역의 주거수준이 불량한 편임.

〈표 3〉 주거수준변화추이 (단위 : 만세대, %)

구 분	1973년		1978년		1983년		1988년	
	세대수	구성비	세대수	구성비	세대수	구성비	세대수	구성비
최저주거수준미비	874	30.4	475	14.8	395	11.4	357	9.5
평균주거수준미비	2,050	71.4	1,875	58.3	1,767	50.9	2,553 ⁽¹⁾	68.2
총입주주택수(만호)	2,873	100.0	3,219	100.0	3,470	100.0	3,745	100.0

주(1) '88년 수치는 유도주거수준 미비실적임.

자료 : 총무청 통계국, 「주택통계조사」, 1988년

- 주택규모현황을 보면 재고주택의 경우 평균면적은 1988년 현재 1주택당 89.9㎡로 1983년의 85.92㎡보다 3.98㎡가 커져 매년 재고주택의 규모가 커져가고 있음을 나타내고 있으며, 1주택당 방수도 1983년에는 4.73개였으나 1988년에는 4.87개로서 방수 역시 매년 늘어나는 추세를 보이고 있음.

〈표 4〉 1주택당 면적 및 방수현황 (단위 : ㎡, 개)

구 분	'68	'73	'78	'83	'88
1 주택당 면적	73.86	77.14	80.28	85.92	89.90
1 주택당 방수	3.84	4.15	4.52	4.73	4.87

자료 : 건설성, 「국토건설현황」 1989년

-신규주택의 평균면적은 '88년의 경우 80.1㎡이며 이 중 자가는 매년 규모가 커져가고 있으나 임대주택은 오히려 그 규모가 작아지고 있는 경향임.

○자가 : '80년도 119.3㎡ → '88년도 131.3㎡

○임대 : '80년도 57.1㎡ → '88년도 47.1㎡

* 신규주택의 약 40%가 50㎡이하 주택임.

〈표 5〉 신규주택의 호당면적추이 (단위 : ㎡)

구 분	'80	'82	'84	'86	'88
자 가	119.3	122.0	125.5	130.2	131.3
임 대	57.1	52.1	46.5	45.7	47.1
평 균	94.3	93.0	84.1	80.9	80.1

자료 : 건설성, 「국토건설현황」, 1989년

3. 주택건설현황

-일본의 주택건설은 국민의 왕성한 주택수요, 고도경제성장 등을 배경으로 전후 계속 증가하여 왔으며 '72년에는 연간 186만호라는 사상 최고수준을 기록하였지만 '73년 가을부터의 제1차 Oil Shock를 계기로 현저하게 감소되어 왔음.

그후 전반적인 경기회복추세 유지, 주택금융공고대출 확대 등에 힘입어 '76년 이래로 주택건설은 회복세를 보여 연간 150만호 전후의 안정적 건설실적을 나타내었음.

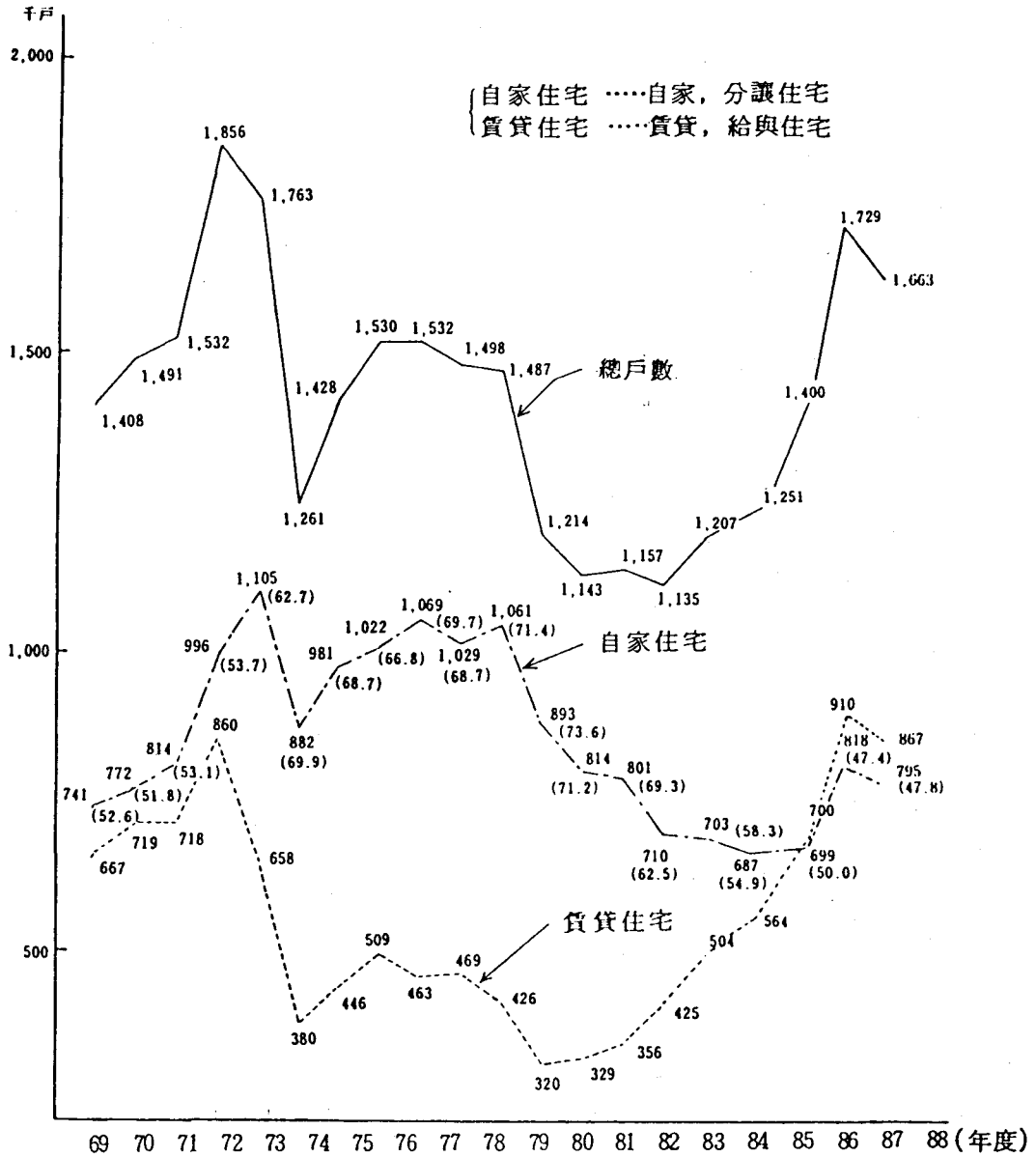
-그러나 세대수 증가추세둔화등의 구조적 요인외에 주택가격상승, 소득신장세침체등으로 주택건설을 둘러싼 경제적 제조건이 악화됨에 따라 신규주택착공호수는 '80년에 121만호로 하락된 후 '81~'83년간에는 110만호 수준을 유지하였음.

-그후 신규주택착공호수는 '84년에 121만호, '85년의 125만호, '86년의 140만호등 순조로운 증가추세를 보였으나 이러한 회복세는 자가주택의 건설이 침체된 반면 단신세대의 상대적 증가, 임대료의 안정적 증가, 금리수준인하등에 의한 임대주택의 주택건설이 크게 증가한데 기인한 것이었음.

-'87년에는 임대주택의 건설이 계속 신장세를 나타낸 것 이외에 저금리등을 배경

으로 자가주택도 높은 신장세를 나타내어 사상 3번째인 173만호의 주택이 착공되었으며 '88년에는 '83년 이래 5년만에 착공호수가 감소하였지만 지방권을 중심으로 한 분양주택의 대폭적인 신장세등에 힘입어 166만호가 건설되었음.

[圖 1] 住宅着工戶數推移



註：()는 自家의 比率임.

資料：建設省, 「住宅着工統計」, 1989년

II. 주택 정책

- 전후 주택물량의 공급 확대로 양적인 면에서의 주택문제는 해소되었으나 여전히 임차가구가 많고 대도시 지역에서의 주택수요가 증가되어
 - 대도시 지역에 대한 저렴한 택지의 공급 및 양호한 주택의 공급
 - 도시근린지역에서의 업무용 건물과 주택의 조화있는 개발
 - 시가지정비(도시재개발등)와 연계한 주택공급의 확대를 주택정책의 기본방향으로 정하여 추진하고 있음.
- 장기적인 관점에서 21세기의 고령화 사회 도래에 대비하여 양질의 주택 및 양호한 주거환경 조성을 기본과제로 삼고 있음.

1. 주택건설 5개년계획

- 정부는 전후주택문제 해결을 위한 주택건설 5개년계획을 수립, '66년부터 추진하기 시작하여 현재 제5기를 추진중에 있는데 주택의 양적인 공급확대는 물론 질적인 향상을 위하여 각기별 정책목표를 책정, 실시하고 있음.

A. 제1기 주택건설 5개년계획(1966~70년)

- 주택부족난을 해소하고 고도성장에 따른 인구의 대도시집중등에 의한 주택수요에 대처하기 위하여 「1세대 1주택」의 달성을 기본목표로 추진
- 동기간중 총 6,739천호의 주택을 건설하여 목표(6,700천호)대비 100.6%의 실적을 나타내었으며 '68년의 주택통계조사 결과 전국적으로 주택수가 세대수를 상회하게 되었음.

B. 제2기 주택건설 5개년계획(1971~75년)

- 잔재하는 주택난을 해소하고 Baby boom세대의 세대주형성에 따른 주택수요에 대처하기 위하여 「1인 1실」의 규모를 가진 주택건설을 기본목표로 추진
- 동기간중 총 8,280천호의 주택을 건설하여 목표(9,576천호)대비 86.1%의 실적을 나타내었으며 '73년의 주택통계조사 결과 모든 군, 도, 부, 현에서의 주택수가 세대수를 상회하게 되었음.

C. 제3기 주택건설 5개년계획(1976~80년)

- 주택의 양적충족을 배경으로 장기적 관점에 입각한 주거수준의 향상을 도모하는 것을 목표로 최저 주거수준과 평균주거수준을 설정하여 이의 단계적 달성을 추진해 나감.
- 최저주거수준은 '85년까지를 목표로 모든 국민이 기본적으로 확보해야하는 수준으로'80년까지는 주거수준 미달주택의 1/2해소를 목표로 함.
- o 평균주거수준 : '85년까지를 목표로 평균적 세대가 확보해야 할 것을 기본으로 하는 주거수준

<표 6> 최저주거수준 (1989년 현재)

세대원수	주택구조	거주실면적	호당전용면적
1인	1 K	7.5 m ²	16 m ²
1인(중·고령단신)	1 DK	15.0 m ²	25. m ²
2인	1 DK	17.5 m ²	29 m ²
3인	2 DK	25.0 m ²	39 m ²
4인	3 DK	32.5 m ²	50 m ²
5인	3 DK	37.5 m ²	56 m ²
6인	4 DK	45.0 m ²	66 m ²

주 1. 거주실 면적에는 침실 및 식당겸 부엌만을 포함.

- 2. 호당 전용면적에는 거주실면적에 화장실, 욕실, 다용도실을 포함하지만 발코니는 불포함.
- 3. 주택구조에 있어 숫자 : 방수, K : 부엌, DK : 식당겸부엌을 의미

-동 기간중 총 7,698천호의 주택을 건설하여 목표(8,600천호)대비 89.5%의 실적을 보였으며 전반적인 주거수준이 꾸준히 향상되었음.

D. 제4기 주택건설 5개년계획(1981~85년)

- 대도시지역에 대한 주택정책에 중점을 두고 최저 주거수준의 달성을 위해 노력함과 동시에 전후 Baby boom 세대의 자가취득수요에 대처하는 것을 목표로 하였으며 주거환경수준을 별도로 설정하였음.
- 동기간중 총 6,104천호의 주택을 건설하여 목표(7,700천호)대비 79.3%의 비교적 낮은 실적을 보였으며 최저 주거수준에 미달하는 주택해소에 별 진전이 없었음.

E. 제5기 주택건설 5개년계획(1986~90년)

-21세기를 향한 안정되고 여유있는 주거생활의 기반이 되는 양질의 주택재고형성을 기본 목표로 하여 유도주거수준을 새로 도입하였으며 제4기의 주거환경수준을 유지하고 이를 지침으로 하여 주거환경향상에 노력

○최저주거수준 : 기본적으로 제4기의 수준을 계승하며 가능한 조기에 모든 세대가 달성할 수 있도록 함.

-유도주거수준은 2000년까지 전세대의 1/2이 확보하는 것을 목표로 하여 도시중심지 및 그 주변에 있어서 공동주택을 대상으로한 도시주거형과 교외 및 지방에 있어서의 단독주택을 대상으로 한 일반형으로 구분

〈표 7〉 유도주거수준

세대원수	도 시 주 거 형			일 반 형		
	주택구조	주거실 면 적	호당전용 면 적	주거구조	주거실 면 적	호당전용 면 적
1 인	1 DK	20.0 m ²	37 m ²	1 DK S	27.5 m ²	50 m ²
1 인 (중·고령단신)	1 DK	23.0 m ²	43 m ²	1 DK S	30.5 m ²	55 m ²
2 인	1 LDK	33.0 m ²	55 m ²	1 LDKS	43.0 m ²	72 m ²
3 인	2 LDK	46.0 m ²	75 m ²	2 LDKS	58.5 m ²	98 m ²
4 인	3 LDK	59.0 m ²	91 m ²	3 LDKS	77.0 m ²	123 m ²
5 인	4 LDK	69.0 m ²	104 m ²	4 LDKS	89.5 m ²	141 m ²
5 인 (중·고령단신)	4 LLDK	79.0 m ²	122 m ²	4 LLDKS	99.5 m ²	158 m ²
6 인	4 LDK	74.5 m ²	112 m ²	4 LDKS	92.5 m ²	147 m ²
6 인 (고령부부포함)	4 LLDK	84.5 m ²	129 m ²	4 LLDKS	102.5 m ²	164 m ²

주 : 주택구조에 있어 숫자 : 방수, L : 거실, DK : 식당겸부엌, S : 광의의 다용도실을 의미.

-한편 제1기~5기 계획목표와 주택건설계획대 실적은 아래의 〈표 8〉과 같음.

<표 8>

주택건설 5개년계획

(단위 : 천호)

구 분		제 1 기 (1966~ '70년)	제 2 기 (1971~ '75년)	제 3 기 (1976~ '80년)	제 4 기 (1981~ '85년)	제 5 기 (1986~ '90년)	
계 회 목 표		주택난해소 「1세대 1주 택」의 실현	주택난해소 「1인 1실」 규모의 주택 건설	「최저주거수준」 및 「평균주거 수준」목표	주거수준 목표달성, 「주거환경 수준」 설정	「유도주거수준」 목표 설정	
건 설 호 수	계 획	총건설호수	6,700	9,576	8,600	7,700	6,700
	실 적	공공자금에 의한 주택	2,700	3,838	3,500	3,500	3,300
수 적	계 획	총건설호수	6,739.3 (100.6)	8,280 (86.5)	7,697.5 (89.5)	6,104 (79.3)	'86~'88 실적 4,724
	실 적	공공자금에 의한 주택	2,565.3 (95.0)	3,108 (81.0)	3,648.5 (104.2)	3,235 (92.4)	

주 : ()내는 달성율임.

자료 : 건설성 주택국, 「주택경제 DATA집」, 1989년.

2. 주택부문투자

- GNP중 주택투자점유비를 보면 '73년의 9.6%를 정점으로 다소 기복은 있었지만 그 비율이 해마다 계속 감소하여 '85년에는 5.1%까지 떨어졌으며, 최근의 내수확대정책과 관련한 활발한 주택건설에 힘입어 '86년은 5.4%, '87년에는 6.4%까지 회복하였고, 민간부문의 주택투자비율도 이와 비슷한 추세를 보였음.
- 정부의 일반회계중에서 주택대책비가 차지하는 비율을 보면 '75년의 1.50%에서 '80년에는 1.83%로 증가하였으나 이후 계속 감소되어 '89년의 주택대책비는 7,644억푼으로 총 일반회계 604,142억푼의 1.26%에 머물렀음.

<표 9>

연도별 주택투자액 및 GNP중 점유비 추이

년 도	주택투자액 (실질, 억푼)	전년대비 증감율(%)	GNP중 점유비(실질, %)		
			민 간	정 부	계
1970	129,127	10.8	7.8	0.6	8.4
1971	137,334	6.4	7.8	0.7	8.5
1972	161,610	17.7	8.6	0.5	9.1
1973	177,051	9.6	9.1	0.5	9.6
1974	150,122	△ 15.2	7.6	0.6	8.2
1975	167,588	11.6	8.2	0.6	8.8
1976	170,843	1.9	8.0	0.6	8.6
1977	175,353	2.6	7.8	0.5	8.3
1978	181,311	3.4	7.6	0.6	8.2
1979	177,498	△ 2.1	7.2	0.4	7.6
1980	159,928	△ 9.9	6.2	0.4	6.6
1981	156,879	△ 1.9	5.9	0.4	6.3
1982	158,217	0.9	5.8	0.3	6.1
1983	145,181	△ 8.2	5.1	0.3	5.4
1984	145,169	-	4.9	0.3	5.2
1985	148,755	2.5	4.8	0.3	5.1
1986	164,073	10.2	5.2	0.2	5.4
1987	204,211	24.4	6.2	0.2	6.4

주 : 1980년 불변가격 기준

자료 : 경제기획청, 「국민경제계산년보」 각년호.

<표 10>

일반회계중 주택대책비 추이

(단위 : 억푼, %)

구분 \ 연도	'75	'80	'83	'86	'89
일 반 회 계	208,371	436,813	508,394	538,248	604,142
주 택 대 책 비	3,140	8,022	8,943	9,402	7,644
비 율	1.50	1.83	1.75	1.74	1.26

주 : '89년도 일반회계는 수정예산이 아닌 당초예산임.

자료 : 대장성 주계국 조사과, 「1990년도 예산 및 재정투융자계획설명」