

住宅問題와 住宅需要의 日韓比較

大阪市立大 住田 昌二

1. 經濟發展의 日韓比較

- 1) 日本의 經濟發展 * 高度成長期 (1955 - 1973년)
* 東京올림픽 : 1964년
- 2) 韓國의 經濟發展의 現段階 * 高度成長過程
* 서울올림픽 : 1988년
- 3) 日本의 60년대전반과 韓國의 80년대후반의 類似性

2. 人口, 世帶의 發展過程의 日韓比較

- 1) 日本의 1960년과 韓國의 1985년의 類似性
- 2) 21세기를 향한 日本의 變化 * 高齡化 * 小家族化, * 單身化
- 3) 韓國의 小家族化의 必然性

3. 日本의 住宅問題의 變化

- 1) 高度成長期の 住宅問題의 特徵 : * 人口의 大都市圈集中
(1955 - 1973년) * 戶數主義의 住宅政策
- 2) 低成長期の 住宅問題의 特徵
* 質의 住宅問題의 現在化
* 自家政策의 展開
- 3) 今日의 住宅問題의 特徵 :
* 階層格差의 增大 (自家 對 借家)
* 地域格差의 增大 (大都市 對 地方)

4. 韓國의 住宅問題의 現在와 今後 (3가지 問題)

1) 연령분포구조의 特異성과 住宅需要壓 :

* 1985年の 10-34歲層의 突出

* 80年代 : 借家需要激增

* 90年代 : 自家需要激增

2) 90년대의 世帶分化의 進行

* 核家族化의 進行

* 家族人員의 減少

* 家族數의 激增

3) 住宅普及率의 停滯 : * 住宅着工戶數의 動向

* 单独住宅戶數와 单独住宅居住世帶數의 關係

5. 韓國의 住宅政策의 方向

1) 土地公概念關連立法의 平価 : * 宅地所有上限法 * 開發利益還収法

* 土地超過利益稅法 * 土地管理 및 地域的
均等開發特別會計法

2) 住宅供給의 多樣化

* 多世帶同居单独住宅의 近代化 : 同居의 分離
所有의 分離

* 公共, 民間借家의 供給

* 住宅金融政策

3) 居住權의 保護

(1) 経済力の比較

		日本 Japan		米 国 US		(参考) (Reference)		
						韓 国	国 Korea	
		1979年 Year	1989	1979	1989	1979	1989	
国民総生産・国民所得等 Gross national product・National income etc.	国民総生産(億ドル) Gross national product (US \$ 100mill)	(78年) 9,717	(88年) 28,669	(78年) 22,497	(88年) 48,806	(78年) 501	(88年) 1,713	
	同 自由 国内 順位 Rank in market economies	" 2	" 2	" 1	" 1	" 19	" 15	
	国民総生産(名目)(1人当りドル) GNP (at current prices) (per capita US \$)	" 8,456	" 23,382	" 10,107	" 19,813	" 1,355	" 4,082	
	民間最終消費支出構成比(%) Private final consumption as percentage in GNP	58.6	56.3	62.5	66.3	" 61.9	" 51.9	
	政府最終消費支出構成比(%) Government final consumption as percentage in GNP	9.7	9.3	16.2	17.6	" 10.3	" 9.8	
	国内総固定資本形成構成比(%) Gross domestic fixed capital formation as percentage in GNP	31.6	31.9	20.1	16.5	" 31.5	" 29.2	
	経済活動別国内所得構成比(%) Percentage in domestic income by industry	第1次産業 Primary industry	(78年) 4.5	(88年) 2.3	3.3	2.3	" 20.8	" 10.5
		第2次産業 Secondary industry	" 36.6	" 34.9	32.4	25.5	" 38.1	" 41.2
		第3次産業ほか Tertiary industry	" 58.9	" 62.8	64.3	72.2	" 41.1	" 48.3
	家計貯蓄率(対可処分所得比)(%) Household savings rate (to disposable income)	" 20.8	" 14.8	8.3	7.7	" 17.8	" 23.1	
	租税負担率(対国民所得比)(%) Tax burden rate (Percentage in national income)	" 21.3	" 28.2	(78年) 27.9	(88年) 25.6	
	社会保障負担率(") (%) Social security burden rate (%)	(77年) 8.4	(87年) 10.9	(77年) 7.1	(87年) 8.8	
	国民負担率(") (%) Tax burden & social security burden rate (%)	" 27.8	" 38.3	" 34.6	" 35.2	
生産・消費 Production Consumption	鉄鋼生産量(千メトリックトン) Steel production (1,000 metric ton)	(78年) 102,096	(88年) 106,680	(78年) 123,888	(88年) 90,012	(78年) 3,144	(88年) 2,172	
	自動車生産量(千台) Motor vehicle production (1,000)	" 9,240	" 12,714	" 12,876	" 11,226	204	1,091	
	船舶進水トン数(千登録トン) Merchant vessels, tonnage launched (1,000 gross reg. ton)	4,249	6,030	706	3	441	2,618	
	発電量(百万kwh) Electrical capacity (mil kwh)	(78年) 563,988	(88年) 753,732	(78年) 2,285,800	(88年) 2,701,620	(78年) 31,512	(88年) 85,464	
	石油消費量(1人当り/日) Petroleum consumption (per capita, l/day)	" 7.1	" 5.8	" 13.5	" 11.2	
貿易・外貨準備高 Trade Gold & foreign exchange reserves	輸出額(百万ドル US \$ mil) Exports (f.o.b.)	103,032	275,175	186,363	363,985	15,055	62,331	
	1人当りドル per capita US \$	889	2,244	828	1,478	401	1,485	
	輸入額(百万ドル US \$ mil) Imports (c.i.f.)	110,672	210,847	222,228	492,922	20,339	61,300	
1人当りドル per capita US \$	955	1,720	987	2,001	542	1,461		
外貨準備高(年末、百万ドル) Gold & foreign exchange reserves (year-end, US \$ mil)	20,327	84,895	18,956	74,610	2,972	15,228		
		1976年 Year	1986	1976	1986	1976	1986	
社会文化指標 Selected social statistics	電話普及率(千人当り台数) Telephones in use (per 1,000 persons)	(75年) 353	(85年) 552	(75年) 667	(82年) 759	(74年) 29	226	
	乗用車普及率(千人当り台数) Motor vehicles in use (per 1,000 persons)	164	236	507	561	" 2	16	
	教育(高等教育学生数の総人口比%) Education (Number enrolled in higher education as percentage of population)	(75年) 2.0	1.9	(77年) 5.2	5.1	(75年) 0.8	3.7	
	医師数(千人当り人数) Number of doctors (per 1,000 persons)	(77年) 1.2	(87年) 1.6	1.7	(80年) 1.8	(74年) 0.5	(82年) 0.7	
	社会保障給付額の対GNP比(%) Ratio of social security benefit to GNP (%)	6.6	9.8	6.5	7.1	...	0.9	
道路舗装率(%) Ratio of paved roads (%)	37.1	(87年) 65.4	(75年) 48.3	90.0	24.0	(87年) 57.2		
面積(千ヘクタール) Surface area (1,000ha)		37,780		937,261		9,902		
人口(千人、1988年々央推定人口) Population (1,000, estimated in mid-year)		122,610		246,330		41,970		
人口密度(人/km ²) Population density (persons/km ²)		325		26		424		
生産年齢人口/老年人口(倍、87年) Working age population / Old age population (times, year)		6.4		5.4		(86年) 15.3		

注 各国資料(従来の主要資料参照)ならびに国連 Statistical Yearbook および Monthly Bulletin of Statistics, FAO Production Yearbook Statistics 等による。なお各統計の該当項目の脚注を参照。

(2) 韓国のマクロ経済諸指標の實質年平均成長率, 1953-85

(単位: %)

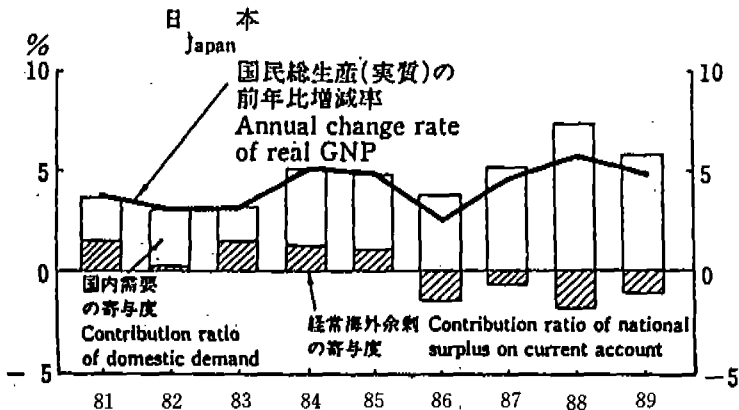
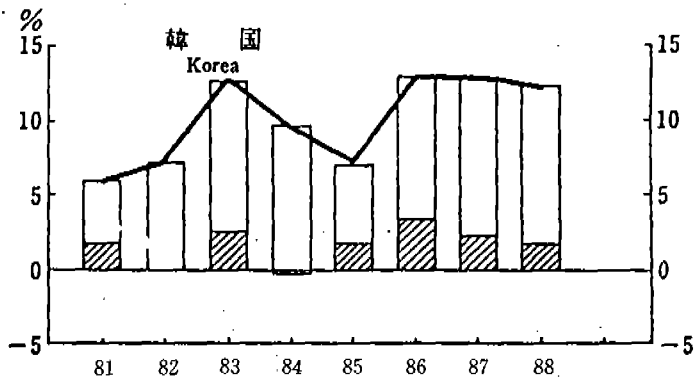
諸指標	全期内 (1953-85)	戦争直後 (1953-62)	高度成長期 (1962-79)	安定期 (1979-85)
人口	2.3	3.2	2.1	1.6
雇用	u	u	3.7 ^a	1.5
労働生産性	u	u	5.8 ^a	3.7
粗国民生産 (GNP)	7.2	3.9	9.7	5.2
1人あたりGNP	4.8	0.7	7.5	3.6
工業生産額	u	u	20.5	8.6
輸出 (数量指数)	u	u	29.0 ^a	12.4
1人あたり民間消費額	3.8	1.5	5.6	2.6

注: aは1963-79.

出所: Bank of Korea, *Economic Statistics Yearbook*, 各年次.

Economic Planning Board, *Major Statistics of Korean Economy*, 各年次.

(3) 經濟成長率 Economic Growth Rate



(出所)「國際經濟年報」

(4) 人口・世帯推移

	人口(1000人)	推移	世帯数(1000世帯)	推移	平均世帯人員(人)
(韓国)					
1955	21,526	86			
1960	24,896	100	4,371	100	
1965	29,160	117	4,901	112	5.5
1970	31,435	126	5,576	128	5.2
1975	34,679	139	6,648	152	5.1
1980	37,407	150	7,969	182	4.5
1985	40,420	162	9,571	218	4.1
(日本)					
1955	89,276	96	17,540	88	4.97
1960	93,419	100	19,871	100	4.54
1965	98,275	105	23,280	117	4.05
1970	103,720	111	27,071	136	3.69
1975	111,940	120	31,271	157	3.45
1980	117,060	125	34,106	172	3.30
1985	120,235	129	37,980	191	3.10
推 測			(韓国)		(日本)
人口	2000年		48,102		129,105
	2010年		51,586		132,677
	2025年		54,627		128,596
	2010/1990年 推移		118		107
出生率 (1000人当)					
	1960~1965年		39.6		17.2
	1980~1985年		21.3		12.7
	2000~2005年		14.6		12.1
	2020~2025年		11.6		10.3
2025年 人口構成					
	0~4才		5.7		5.2
	5~14才		11.7		10.2
	15~25才		12.5		11.5
	65才以上		13.9		23.7

(出所) 韓：人口Census 日：國勢調査

(5) 人口・世帯構成 日・韓比較

	韓国 1985年	日本	
		1960年	1985年
人口 増加率 (1980~85年)	8.1	4.6	3.4
出生率 (1000人当)	19.7人	17.2人	11.2人
死亡率 (1000人当)	6.2人	7.6人	6.2人
人口 構成 0-14才	31.0	30.0	21.5
15-64才	64.9	64.2	68.2
65才以上	4.1	5.8	10.3
産業 構成 1次 産業	24.0	32.8	8.3
2次 産業	24.4	29.1	33.7
3次 産業	50.6	38.0	57.8
世帯人員 1人	6.9	4.7	15.6
2人	12.3	12.7	18.5
3人	16.5	16.0	18.4
4人	25.3	18.9	25.9
5人	19.5	17.2	12.1
6人	12.3	13.2	6.2
7人以上	7.2	17.2	3.3
平均世帯人員	4.2	4.6	3.1

(出所) 韓：人口Census 日：國勢調査

(6)

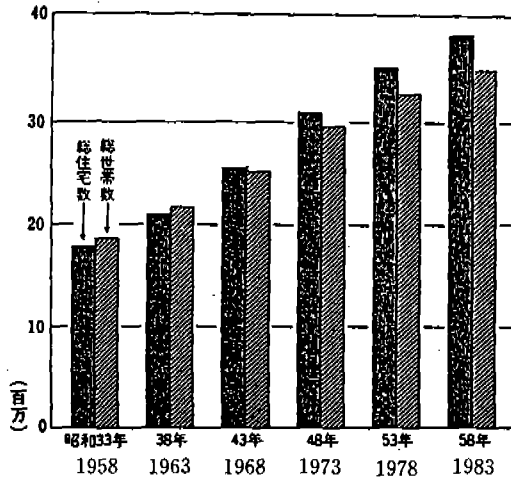
表 2.2-2 家族類型別 世帯比率(その2：内譯)

(1985, X)

		韓国	日本	京畿	東京	全北	鹿児島
核家族 世帯	夫婦のみ	3.6	13.7	8.1	12.6	6.7	19.9
	夫婦+子供	57.0	40.0	54.0	41.4	55.7	40.0
3世代 世帯	夫婦+子供+両親	2.9	5.0	2.0	1.6	2.4	1.5
	夫婦+子供+片親	10.0	6.9	6.5	4.2	10.6	5.4
	夫婦+子供+ 親+他の親族	8.2	1.9	5.5	0.8	6.0	0.8
その他 の世帯	片親+子供	7.0	6.4	7.9	6.2	8.3	7.2
	夫婦+両親	0.2	0.5	0.2	0.2	0.2	0.3
	夫婦+片親	0.4	1.3	0.5	0.6	0.8	1.4
	夫婦+子供+他の親族	3.0	0.9	2.3	0.7	1.3	1.0
	夫婦+ 親+他の親族	2.5	0.4	1.9	0.2	1.7	0.2
	夫婦+他の親族	1.6	0.3	2.0	0.3	1.0	0.5
	兄弟姉妹のみ		0.5		1.4		0.8
	他の親族世帯	0.8	1.2	0.5	1.0	0.8	1.4

(出所) 韓：人口Census 日：國勢調査

(7) 圖 1-1 總住宅數及び總世帯數の推移
—全國(昭和33年~58年)



(出所) 住宅統計調査

(8) 表 2-8 住宅の所有の關係別住宅數—全國(1958-1983)

(1000戸)

年次	總數 1)	持ち家	借家					
			總數	公營の借家	公団・公社の借家	民營借家 (設備専用)	民營借家 (設備共用)	給与住宅
住宅數								
昭和33年 1958	17 432	12 419	5 013		614	3 233		1 166
38年 1963	20 372	13 093	7 279		944	3 115	1 789	1 433
43年 1968	24 198	14 594	9 604		1 403	4 527	2 000	1 674
48年 1973	28 731	17 007	11 724		1 995	6 354	1 535	1 839
53年 1978	32 189	19 428	12 689	1 719	723	7 157	1 252	1 839
58年 1983	34 705	21 650	12 951	1 868	777	7 531	956	1 819
割合(%)								
昭和33年 1958	100.0	71.2	28.8		3.5	18.5		6.7
38年 1963	100.0	64.3	35.7		4.6	15.3	8.8	7.0
43年 1968	100.0	60.3	39.7		5.8	18.7	8.3	6.9
48年 1973	100.0	59.2	40.8		6.9	22.1	5.3	6.4
53年 1978	100.0	60.4	39.4	5.3	2.2	22.2	3.9	5.7
58年 1983	100.0	62.4	37.3	5.4	2.2	21.7	2.8	5.2
増減數								
58-63 昭和33年~38年	2 940	674	2 266		330	1 671		267
63-68 38年~43年	3 826	1 501	2 325		459	1 412	211	241
68-73 43年~48年*	4 303	2 256	2 047		587	1 782	△ 484	163
73-78 48年~53年	3 458	2 422	966		447	802	△ 283	△ 0
78-83 53年~58年	2 516	2 221	262	149	54	375	△ 296	△ 20
増減率(%)								
58-63 昭和33年~38年	16.9	5.4	45.2		53.7	51.7		22.9
63-68 38年~43年	18.8	11.5	31.9		48.6	45.3	11.8	16.8
68-73 43年~48年*	17.8	15.5	21.3		41.8	39.4	△ 24.2	9.7
73-78 48年~53年	12.0	14.2	8.2		22.4	12.6	△ 18.4	△ 0.0
78-83 53年~58年	7.8	11.4	2.1	8.7	7.4	5.2	△ 23.6	△ 1.1

* 沖縄県を含まない。

1) 昭和53年及び58年は住宅の所有の關係「不詳」を含む。

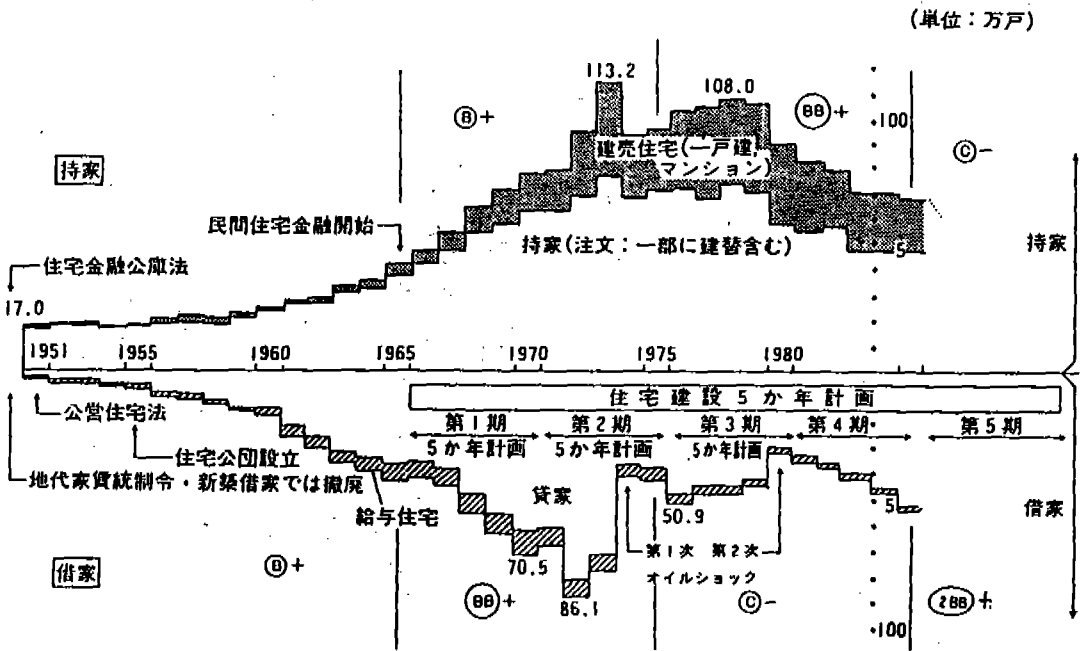
(出所) 住宅統計調査

(9) 表 3-4 住宅の所有の關係別住宅の規模—全國(1978, 83年)

住宅の所有の關係	1住宅当たり居住室数 (室)		1住宅当たり坪数 (坪)		1住宅当たり延べ面積 (㎡)	
	昭和53年 1978	58年 1983	昭和53年 1978	58年 1983	昭和53年 1978	58年 1983
住宅總数	4.52	4.73	26.96	28.60	80.28	85.92
持ち家	5.65	5.85	34.89	36.39	106.16	111.67
借家	2.79	2.87	14.82	15.58	40.64	42.88
公營の借家	3.08	3.22	15.39	16.49	41.52	44.90
公団・公社の借家	2.97	2.99	15.53	15.70	43.32	44.67
民營借家(木造・設備専用)	2.80	2.84	14.72	15.19	41.10	43.07
民營借家(木造・設備共用)	1.35	1.33	6.85	6.88	16.16	16.30
民營借家(非木造・設備専用)	2.71	2.70	15.11	15.48	38.51	39.23
民營借家(非木造・設備共用)	1.34	1.27	6.80	6.76	15.87	16.17
給与住宅	3.46	3.54	19.56	20.47	55.33	57.28

(出所) 住宅統計調査

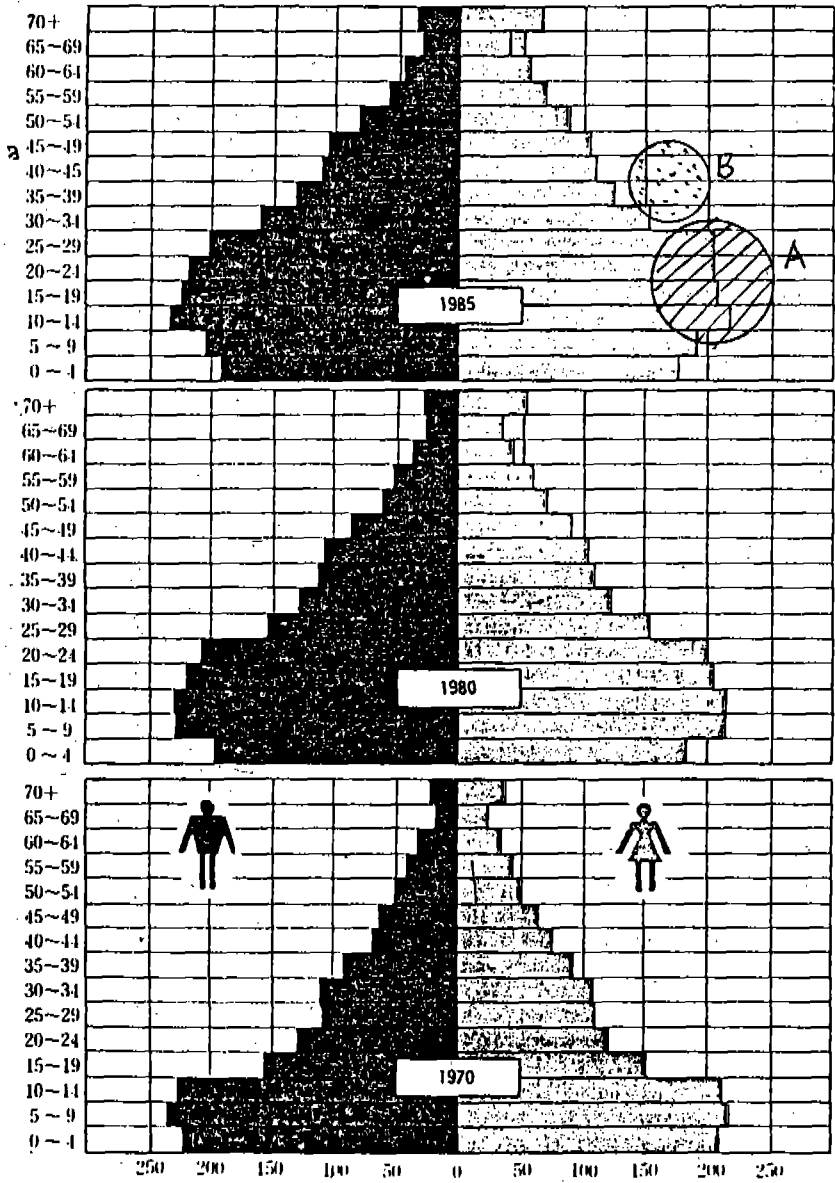
(10) 1.4.2 戦後の住宅建設の變化(持家、借家の別、住宅着工統計、全國)



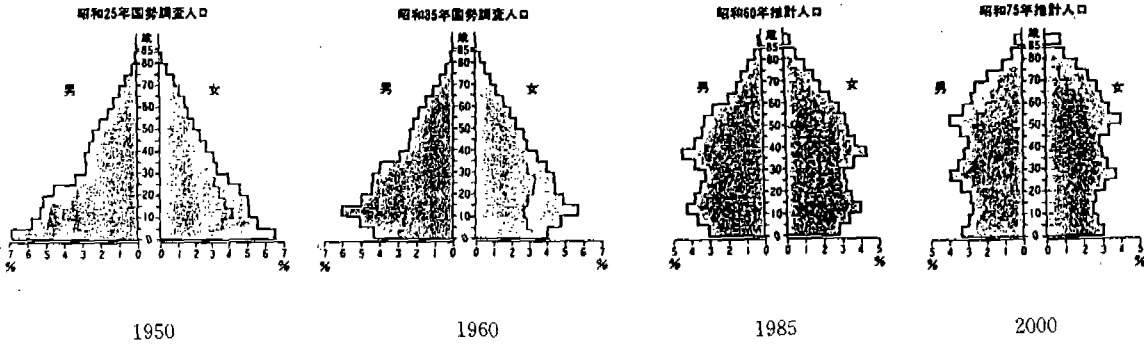
(出所) 住宅着工統計

(11) 1-7 성, 연령계층별 인구구조

Population Composition by Sex and Age

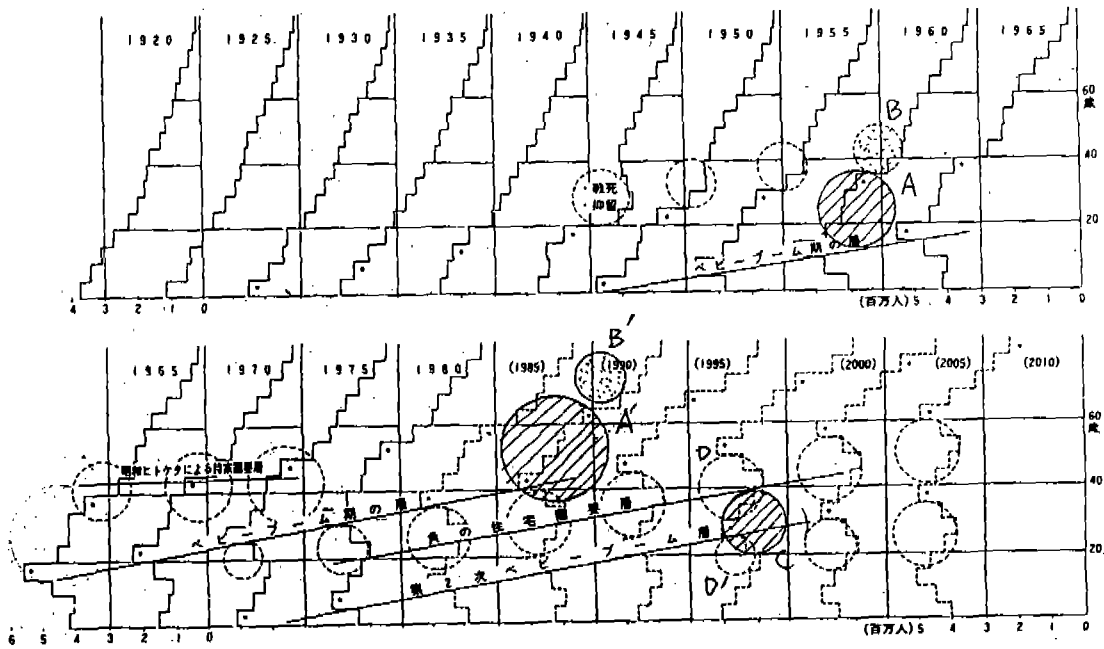


(12) 5才階級別 男女別人口構成(日本)



出所：国勢調査

(13) 1.4.3 各年別・男子5歳刻み人口(全国、国勢調査データと子測)



(14) (表 6) 7大都市の土地所有率及び住宅普及率対比 (単位: %)

	土地所有率	住宅普及率
ソウル	28.1	50.6
釜山	33.1	50.9
大邱	38.3	49.1
光州	69.7	51.8
仁川	30.1	57.8
大田	41.1	56.1
城南	22.1	44.1

注 : 土地所有率 = 土地保有率 / 世帯数
住宅普及率 = 住宅数 / 世帯数
資料 : 韓国国土開発研究院

(15) 6-1 주택 보급
Housing Supply

	주택수 (1000호) No. of Housing (1000 Units)	주택보급률 (%) Housing Supply Rate	연간주택건설수 (1000호)		
			주택단위 Constructed (1000 Units)	공공	
				민간	민간
1975	4 734	74.4	180	63	117
1980	5 463	74.5	212	68	144
1981	5 582	73.7	150	78	72
1982	5 763	73.1	191	68	123
1983	5 896	71.8	226	82	144
1984	6 084	71.6	222	114	108
1985	6 107	69.7	227	132	95
1986	6 303	69.7	288	153	135

(出所) 人口Census

(16) 住宅種類別 住宅數・家口數變化(1980—1985)

Housing Type	Housing Units			Households			Ratio (B/A)
	1980	1985	Change: A	1980	1985	Change: B	
Detached	1882.0	2137.2	255.2	3912.1	4107.9	895.8	3.5
Apartments	355.6	765.3	409.7	372.2	804.4	432.2	1.1
Row Houses	134.7	293.2	158.5	173.8	380.4	206.6	1.3
Others	96.0	153.7	57.7	175.8	307.4	131.6	2.3
Total	2468.2	3349.3	881.1	4633.9	6300.0	1666.1	1.9

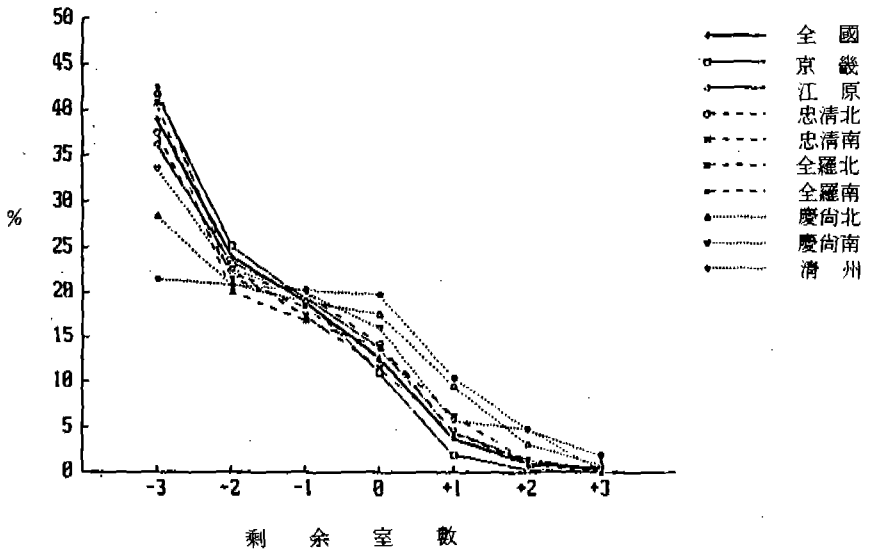
Source: National Bureau of Statistics, EPB, Population and Housing Census Report, 1980, 1985.

(17) 表 5.4-1 道別剩余室數分布(1985)

(%)

	-3以下	-2室	-1室	0室	+1室	+2室	+3以上
全国	39.1	24.0	19.0	12.7	3.8	1.1	0.4
京畿道	41.9	25.2	19.3	11.1	2.0	0.4	0.1
江原道	36.3	23.3	19.6	13.9	4.6	1.5	0.6
忠清北道	37.5	21.9	20.0	14.3	4.7	1.2	0.4
忠清南道	42.3	22.5	17.5	11.7	4.4	1.2	0.3
全羅北道	40.9	20.1	16.9	14.0	6.3	1.5	0.4
全羅南道	42.7	21.6	18.4	12.5	3.8	0.8	0.2
慶尙北道	28.5	20.9	19.1	17.7	9.6	3.2	1.0
慶尙南道	33.6	22.6	20.0	16.1	5.8	4.9	0.4
济州道	21.5	20.9	20.3	19.8	10.6	4.0	1.9

圖 5.4-1 道別剩余室數分布(1985)



(出所) 人口Census

(18) 表 5.4-2 市郡別剰余室数分布(1985)

(%)

	-3以下	-2室	-1室	0室	+1室	+2室	+3以上
ソウル	40.6	26.0	19.3	11.1	2.0	0.7	0.7
プサン	42.8	26.8	18.3	9.9	1.7	0.4	0.3
大丘	37.6	25.7	20.5	13.3	2.2	0.6	0.4
仁川	42.5	27.6	18.7	9.8	1.1	0.2	0.1
全北 5市	48.2	23.0	15.9	9.5	2.5	0.6	0.3
慶南 8市	37.0	26.7	20.1	12.7	2.7	0.6	0.3
全北13郡	38.1	18.9	17.3	15.8	7.7	1.8	0.4
慶南19郡	32.1	20.8	20.0	17.6	7.1	1.9	0.5

図 5-4-2 市郡別剰余室数分布(1985)

