

서울市 低所得層의 住宅問題解決方案

李 春 澤

目 次

1. 序 論
2. 低所得層의 住宅不足實態
 - 가. 低所得層의 定義
 - 나. 住宅現況
 - 다. 無住宅低所得層의 住居狀態
 - 라. 低所得層의 住宅不足要因
 - 마. 低所得家口를 위한 住宅事業現況
3. 解決方案의 提示
 - 가. 賃貸住宅의 大規模建立
 - 나. 社會의 人口增加의 抑制
 - 다. 住宅投資의 改善
 - 라. 住宅建設의 工業化와 量產化
4. 結 論

1. 序 論

오늘날 都市社會가 進歩發展함에 따라 解決해야 할 새로운 問題들이 많이 登場하고 있으며, 提起된 問題에 대한 解決方案은 大部分 이미 어느 特定地域의 關係者에 局限하지 않고 進一步하여 地方政府 혹은 國家的인 次元에서 考慮되어 해결해야 할 問題들이 많다.

其中 서울이라는 地域空間에서 住宅不足 問題는 無住宅 個個人의 自身에 부여된 關心事라기보다는 서울市 혹은 國家가 近代民主主義의 福祉國家建設을 위한 國家事業으로서 確實하고 꼭 이행되어야 할 一家口 一住宅事業인 것이다.

住宅이란 비, 바람, 추위, 더위 등의 外的 自然環境의 變化를 防止하는 것은 勿論 家庭生活의 安定을 도모하여 良質의 勞動力을 生産하고 이로 인

하여 現代經濟 社會에 기여하는 多元의 役割을 하고 있다. 先進諸國에서는 住宅에 대한 研究가 發展되어 住宅이 서 있는 位置, 住宅規模, 住宅構造 등의 要因이 人間生活에 미치는 心理의 影響, 家庭의 安樂度, 家口員活動의 편의성 및 經濟性과 相互 어떤 關連을 맺고 있으며 이러한 研究를 한 結果 어떤 家庭에 대해 最適의 住宅模型을 決定하는 것이다. 即 先進國에서는 住宅問題라고 하면 곧 “質”을 의미하는데 아직 서울市에서는 “量” 조차 解決치 못하는 實情에 있다. 그동안 우리나라는 計劃的인 經濟政策으로 急速한 高度經濟成長을 成就했고 大部分의 產業은 國內外的 需要에 對應할 수 있는 自立의 體制와 段階에 到達하고 있는 것이 事實이다. 그러나 住宅建設分野만은 여러가지 原因에 의거 不進한 狀態를 보이고 住宅需要와 供給에 큰 Gap을 나타내고 있다. 住宅不足의 原因은 住宅價格이 비싼것도 理由가 되지만 低所得層家口가 갖는 相當한 假需要가 더욱 큰 壓迫을 加하고 있다. 問題는 서울市低所得層家口의 住宅을 어떤 方向에서 解決의 열쇠를 찾느냐 하는 것이다.

우리나라는 住宅投資가 GNP의 2% 内外에 불과하고 서울의 住宅不足은 無許可建物을 합쳐 全體의 53.4%에 達하고 있으며 지금도 서울의 한 구석에서 無住宅家口들이 不良한 生活條件下에서 過密住居를 하고 있는 實情을 考慮한다면 本問題에 대해 各界의 진지한 研究가 이루어져야 하고 行政當局은 實踐方案을 모색해야 할 것이다.

關發과 福祉를 위한 未來指向的인 現時代狀況속에서 本 研究는 無住宅低所得層의 住宅問題解決을 目的으로 指導者나 政權의 交替와 關係없이 서울市가 推進해야 할 住宅政策의 方向을 提示하여

보려고 試圖한다.

2. 低所得層의 住宅不足實態

가. 低所得層의 定義

低所得層의 概念은 莫然히 使用되고 있으며 一定한 判斷의 基準이 없다. 低所得層의 基準을 定義하는데 서울이라는 物理的 空間과 特定 時間을 適用하여 決定해야 하는데 거기에는 各種變數가 作用하며 또 低所得層이라는 概念은 恒時 流動의 이고 相對的인 連續性을 가지고 있기 때문에 그 振幅이 存在하는 것이다.

그러나 低所得層의 基準을 家口月收入額으로 定하면 다음과 같다.

1) 無住宅家口의 月生活費를 基準으로 할 때 (1969)

統計的 理論에서 最頻值(Mode)는 母集團의 代表값으로 추정할 수 있으므로 月家計支出에 있어서 無住宅家口의 變量의 集中度가 가장 높은 最頻值階級區間과 一般住宅의 最頻值階級區間의 算術平均値를 低所得層의 上限線으로 假定할 수 있다.

無住宅家口 實態調査(建設部 1969)에서 無住宅家口와 住宅所有家口의 月家計支出最頻值가 各各 15,000원과 25,000원이므로 低所得層口月生計費上 限線은 20,000원이라고 할 수 있다.

2) 法規에 準할때

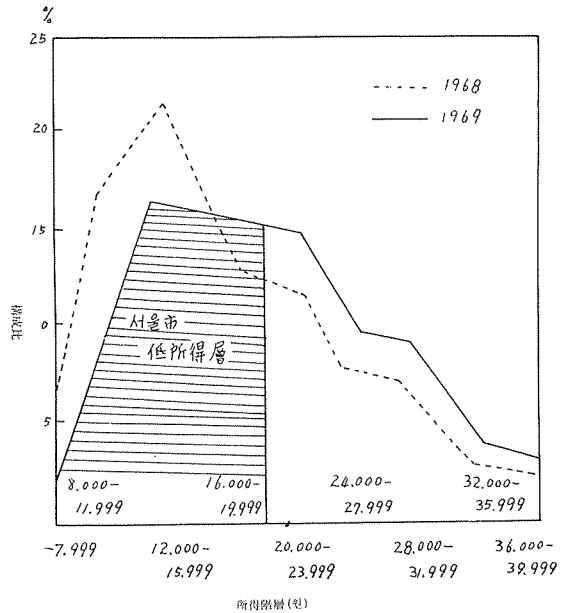
公營住宅法施行令 第3條에 의하면 “低所得者라 함은 自己의 財力과 所得만으로는 그에게 必要한 住宅을 取得할 수 없는 者로서 그 家族의 月收入總額이 그 住宅을 取得할 수 있는 家額의 48분의 1 以下인 者를 말한다.”라고 規定되어 있어 여기에 根據하여 大韓住宅公社에서 建立한 禾谷洞 서민용 아파트 價格 999,000원을 基準으로 算出하여 보면 低所得層의 月收入을 20,000원으로 規定할 수 있다.

低所得層의 收入額은 時間的 空間的으로 恒時變動하며 또 算出方法에 따라 差異가 있는 것이 事實이다. 아뭏든 1969年度 서울시의 低所得層을 以上 두가지 方法에 의거 推定한 結果 月收 20,000원으로 定하고자 한다.

低所得層의 家口를 全都市의 現金所得階層別 家口分布圖에서 占하고 있는 狀態를 圖示하면 <圖表

1)과 같다.

<圖表 1> 低所得層家口分布圖 1969



(資料：都市家計年報 經濟企劃院, 1969)

나. 住宅現況

1) 서울市域

서울市面積은 아래表와 같이 1918年の 36.18km²로부터 오늘까지 5회에 걸쳐 行政區域을 개편하고 首都圈廣域化를 기하고 있다.

서울市域의 變遷

年 度	1918	1936	1938	1944	1949	1966
面積(km ²)	36.18	133.94	134.00	136.00	268.35	613.04

참고로 建設部가 1966年 告示한 서울시 都市計劃 用途地域面積을 보면 總 71,324 町步(서울市와 京畿道一部包含)에 居住地域 47.55%, 商業地域 1.25%, 準工業地域 12.26%, 工業地域 0.86%, 綠地地域 38.08%로서 居住地域은 約 半을 占하고 있다.

2) 人口 및 家口數

都市의 規模가 擴大되고 人口가 팽창 하므로서 첫째 都市의 公共施設投入費用이 增大되고 둘째 都市中心部와 周邊地域 사이에 所得差가 發生하므로서 都市全體의 Efficiency 對 Equity의 摩擦問

題가 등장하게 된다. 또 人口의 增加는 家口數의 增加와 土地需要增大의 要因이 된다. 1969年末 서울市의 人口推計는 4,776,928人에 家口數 961,491世帶이며 1970. 10. 1日 現在 人口 5,509,993 人에 家口數 1,091,015世帶로서 全國人口의 17.5% 를 占하고 있다.

우리나라의 1969年度 自然人口增加率은 年 2.2%인데 서울市 人口增加는 1966~1970年 사이에 무려 45.3%의 增加率을 보이고 있다. 家口人員數는 都市平均 5.42人, 全國的으로 1960~5.71人, 1966~5.68人, 1970~5.37人으로 점차 核家族化해 가고 있으나 日本 4.2人, 英國 3.0人, 西獨 2.8人에 비하면 더욱 減少할 傾向이 많은 것으로 生覺한다.

3) 住宅事情

1970年 9月 現在 總家口數 999,955 戶中 住宅 保有家口 64.7%인 647,638世帶(一般住宅 46.6%, 無許可住宅 18.1%)이며 無住宅家口는 35.3%인 352,317世帶로서 無許可住宅을 포함한 全体住宅不足은 53.4%이다.

다. 無住宅低所得層의 住居狀態

서울市의 無住宅家口 352,317世帶와 無許可 180,659世帶를 合치면 532,976 家口가 事實은 現時點에서 住宅供給을 要하는 需要量이라 하겠다.

그런데 無住宅家口中 低所得層家口(月收 20,000원 以下)가 全体의 70.8%(약 25万家口)의 構成比를 보이고 있다.

無住宅家口의 平均家族數는 4.57人으로 建坪 12~16坪의 建物에 全体無住宅家口의 3分之1이 居住하고 또 16.7%의 家口가 無許可建物에서 살고 있다.

또 無住宅家口員 1人당 0.5~1坪의 建物을 使用하는데 一般住宅의 2.5坪에 比하면 過密住居狀態를 보이고 있다.

無住宅家口의 35.3%가 上水道가 없고 90.9%는 沐浴湯이 없으며 21.1%는 獨立炊事場이 없이 살아가고 있다.

그런데 無住宅家口의 經濟狀態를 보면 月收入 20,000원 以下가 大部分임에도 불구하고 無住宅家口中 63.6%가 月平均 2,900원을 借家賃借料로 支拂하고 있어 過多한 住居費의 支出을 强要당하고

있다.

라. 低所得層의 住宅不足要因

1) 政府施策

開發途上國家에 있는 우리나라는 낙후된 後進농 業국가에서 中進國을 向한 工業立國建設을 目標로 하기 때문에 國民厚生の性格을 가진 住宅建設事業에는 資本投資가 적게 이루어지고 있는 것이 事實이다. 政府가 低所得層住宅 建設事業에 集中的인 開發과 投資가 이루어지지 않으면 그외의 아무리 좋은 政府施策이라 하더라도 住宅問題解決에는 큰 도움을 주지 못할 것이다.

政府施策이 原因이 되어 低所得層住宅問題解決이 不進한 事由를 들면 다음과 같이 記述할 수 있을 것이다.

첫째, 住宅事業의 關係機關인 建設部와 서울市廳은 相互獨立의 二元機關으로서 建設部가 서울市에 대하여 住宅의 基本方向의 提示가 이루어 지지 않고 또 業務의 調整과 監督을 하지 못하는 듯하다.

둘째, 서울市의 低所得家口의 住宅問題解決을 위한 基本長期計劃이 樹立되어 있지 않다. 서울의 人口는 每年急增하는데 그 中 低所得層家口의 流人과 增加趨勢를 파악치 못하고 또 어떤 方法에 의하여 年次的으로 解決方案이 없다.

셋째, 서울市의 市民아파트建立은 無許可판자집 家口를 위한 것이기 때문에 無住宅家口는 住宅政策不在 속에서 생활하고 있다.

2) 住宅投資의 低調

우리나라는 一次五個年計劃期間中 總投資額 5,779億원이었는데 住宅投資는 GNP의 1.7%인 588億원에 不過하고 二次計劃期間中에도 總投資 1조 6,110億원에 비해 住宅投資는 GNP의 1.49%인 872億원으로 計劃했다.

그런데 1964年 UN은 長期住宅需要를 豫測하여 充分한 검토를 한 結果 ECAFE地域의 住宅難解決을 위하여 每年入口 1,000名당 10戶의 住宅을 계속 建設해야 30年後에 良好한 住宅條件을 가질 수 있다고 推算하고 이를 위하여 GNP의 6~8%의 住宅投資가 이루어져야 한다고 했다. 그러나 우리나라는 GNP의 2% 内外의 住宅投資가 이루어지고 人口 1,000人당 3戶의 住宅建設이 이루어

질 뿐이다.

다음은各國의 GNP의 住宅投資率이다.

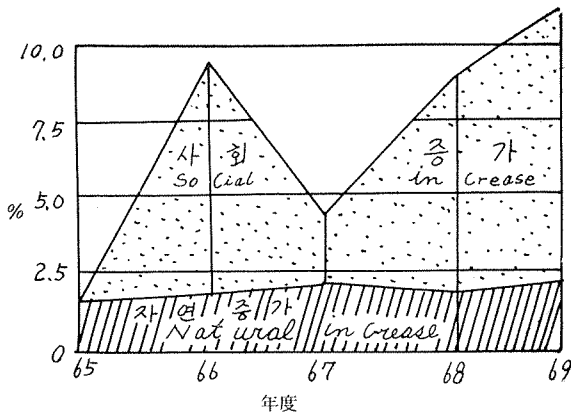
이	란	11.7%	(1965)
일	본	6.4%	(1966)
호	주	4.8%	(1967)
싱	가	3.0%	(1966)
자	유	2.3%	(1967)
말	레	1.7%	(1965)
미	국	4.5%	(1969)
스	웨	6.2%	(1966)

3) 人口 및 所得問題

서울의 人口增加는 自然의 人口增加와 社會의 人口增加로 區分되는데 앞서 말한 바와 같이 社會增加가 새로운 住宅需要를 大量誘發하고 있는데 어느 部分의 增加를 莫論하고 確實한 統計는 없지마는 大部分 低所得階層의 增加가 아닌가 生覺한다. 이러한 增加는 住宅不足 要인이 되며 또 低所得家口의 약 20,000원 收入은 住宅의 自力解決을 더욱 어렵게 하고 있다.

다음(圖表 2)는 서울市 社會人口增加를 보여주고 있다.

(圖表 2) 서울市 社會人口增加



資料 : 서울통계연보 1970

4) 地價와 建築費

住宅의 構成要素인 土地와 建築物은 一般物價에 비해 相對的으로 高價의 價格形成을 이루고 있다.

예를 들면 1953年을 100으로 볼 때 1966年에 一般物價指數는 984인데 대하여 서울의 地價指數는

9,088로서 地價가 一般物價보다 9.23배나 앞질러 上昇하고 있음을 보여주고 있다.

그리고 住宅價格에서 地價價格은 20~30%가 通常的이나 서울의 경우 都市 주변에 있어서도 그 比重이 近 50%를 넘고 있는 실정이므로 住宅所有의 可能性은 더욱 멀어지고 있다.

住宅建築費도 大韓住宅公社에서 建築한 建坪 16坪의 公營住宅이 약 754,000 원으로 저소득가구가 月 10,000원씩 年利 24%의 復利積金하여도 48個月이 要하는 것으로 實際 그들은 月 10,000원씩積立이 不可能하다.

마. 低所得家口를 위한 住宅事業現況

現在 서울市域內에서 과연 低所得層을 위한 住宅事業이 어느 程度 혹은 어느 程度의 接近線에서 이루어지고 있는가를 考察하기로 한다.

1) 民間部門

企業經營理論에서 極大利潤追求를 目的으로 하는 民間企業은 大部分 中產層 以上을 對象으로 한 住宅事業을 實施하고 있으며 이는 資本主義市場經濟下에서 合法的이고 經營에 명실상부한 저소득층가구를 위한 住宅事業이 政府 혹은 外的特典 없이 實際 不可能하다고 生覺된다. 그러나 서울에서는 例外的으로 民間部門에서 저소득층가구를 위한 住宅供給이 약 18萬棟이나 이루어지고 있다.

이것이 바로 資本이 零細한 집장수 혹은 無住宅家口自身이 建築하는 臨時方便的이고 非合法的인 無許可住宅(大部分 國公有地上에 판자집形態의 建物)인 것이다.

無許可住宅은 非合法的이고 非衛生的인 面에서 國家는 마땅히 撤去해야 되겠지만 無許可住宅人口 90萬人(18萬호 × 5人)에 대한 當場의 對策이 없는 現在에서는 서울市의 無許可住宅은 現實의 需要에 適應하고 또 住宅需要供給의 均衡點을 이루는 補完策이 되고 있는 것이 事實이다.

2) 政府部門

(가) 서울市의 서민아파트

政府部門中 無住宅低所得層을 위한 가장 近接한 住宅事業이 바로 서민 아파트라고 할 수 있다. 서민 아파트는 一世代用으로 房數 2個의 骨造建物만 市에서 建築한 것으로 入住金 20萬圓, 內裝工事費

약 20만원은 自負擔을 하도록 되어있다.

서민아파트의 建設로 많은 實効를 거두었으나 一部施行錯誤로 因하여

a. 아파트의 Slum化 경향

b. 中間브로커에 의한 實需要者에서 入住利權의 轉賣

c. 永久綠地帶를 破壞하여 都市美觀과 景觀을 侵害한 現象이 發生하였다.

그러나 서울시의 서민아파트는 多少의 施行錯誤는 있었지만 短期間內에 大規模 建立으로(1968~1969-432棟의 17,119세대) 많은 住宅供給을 이행하였다.

(나) 大韓住宅公社의 公營住宅

대한주택공사는 公營住宅法 第2條에 低所得者에게 저렴한 家賃으로 賃貸 또는 分讓하도록 規定하고 있으나 一定한 金利를 加算한 융자금의 回收를 條件으로 住宅을 분양하기 때문에 實需要者는 中産層 以上이 利用하고 있고 저소득가구는 그 惠擇을 보지 못하고 있다.

(다) 韓國住宅銀行의 融資金

韓國住宅銀行은 韓國住宅銀行法 제1조에 庶民住宅資金의 造成을 뒷받침하고 住宅資金의 供給과 管理의 効率化를 기하도록 되어 있으나 실제 住宅資金의 貸出은 土地를 담보로한 一定한 金利(一般住宅 15年償還 年利 24%, 公營住宅 15年償還 年利 8%)를 加算하여 융자하기 때문에 저소득층의 利用은 어려운 實情이다.

3. 解決方案의 提示

가. 賃貸住宅의 大規模建立

지금까지 서울시뿐만 아니라 우리나라의 住宅政策은 “住宅所有”의 概念으로 認定하여 解決하려하였고 이러한 努力은 國民所得이 낮은 開發途上國家에서 좋은 住宅政策이라 할 수 없다.

住宅을 “所有”하여 “使用”하는 方案은 中産層 以上에 限定시키고 적어도 저소득층가구에 대해서는 住宅을 “賃貸”하여 “使用”하도록 住宅政策의 方向을 設定해야 한다. 다시말하면 無住宅 低所得層家口의 住宅供給概念을 “住宅所有”에서 “住宅賃貸使用”으로 전환해야 한다는 것이다.

所得水準이 높은 美國에 있어서도 新婚부부 및 노인층가구의 增加, 大都市에 人口流入, 地價의 上

昇等の 要因에 의거 1960年代와 1970年代에 賃貸住宅의 大規模인 建設을 計劃하고 있는 事實에 비추어 보더라도 서울시에서도 賃貸住宅의 建設로 새로운 突破口를 開拓해야 할 것이다. 賃貸住宅의 住居條件(經濟的條件, 住宅의 位置 및 構造等)을 改善發展시켜 서울시의 無住宅低所得家口의 住宅解決과 長短期的으로 滯在하는 서울의 浮動人口를 吸收토록 해야 한다.

賃貸住宅을 大規模아파트로서 事業主体는 政府 혹은 國營業체가 有利할 것이며 本問題를 담당하는 전담기관의 設立도 必要하다고 生覺한다.

賃貸住宅建立의 實踐方案으로서 簡略하게 記述하면 다음과 같다.

1) 建立場所

市有地, 替費地, 河川敷地等을 活用하여 全体住宅建築費를 절감시킨다.

2) 賃貸住宅型

高層아파트

3) 施行機關

서울시 大韓住宅公社등의 政府部門이 우선적으로 施行해야하며 장차는 새로운 전담기관의 設立이 필요함.

4) 入住者選定

無原則한 入住者의 선정으로 施行錯誤를 犯하기 때문에 無住宅低所得層家口中에서 다음을 考慮해야 한다.

(가) 可及的 所得水準이 높은 層에서 낮은계층으로 擴大入住시킨다.

(나) 確實한 職業을 가진 職場單位의 定額所得家口를 우선 入住시킨다.

(다) 入住者 相互間의 연대책임을 부여하여 健全한 自助的住居生活을 도모한다.

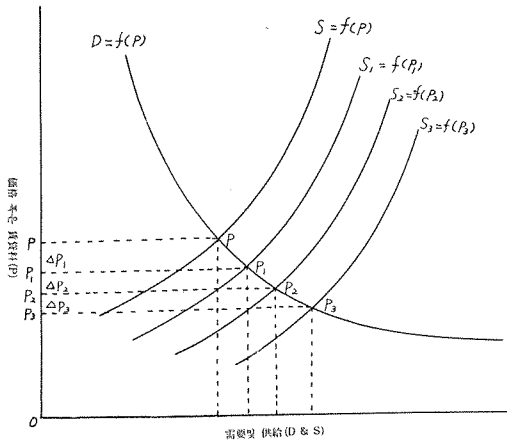
5) 賃貸料

賃貸料決定은 賃貸住宅建築施行에 중요한 要因이 되는 것이다. 이제 資本主義經濟體制下에서 生産을 담당하고 있는 企業의 價格決定狀態를 보자.

完全競爭下에서 住宅供給과 建築은 住宅價格의 函數關係를 가지며 需要供給의 均衡點에서 價格이 決定된다.

賃貸料 決定을 다음(圖表3)에서 生覺해 보기로 한다.

(圖表 3) 賃賃料決定理論



企業이 供給하는 企業供給曲線은 $S=f(p)$ 이며 住宅總價格 C 는 生産要素 x 의 函數로서 $C=f(x_1, x_2, x_3, \dots, x_7)$ 이다.

여기서 生産要素 x_i 群은 可變費用인 勞賃(x_1), 生産財費用(x_2), 土地費用(x_3), 不比例의 可變費用인 指導감독비(x_4), 技術費(x_5), 건축수수료(x_6)가 포함되며 여기에 企業利潤(x_7)을 加算한 金額으로 市場에 供給하게 된다. 賃賃價는 總住宅費 C 를 基準으로 一定한 金利와 都賣物價上昇率을 合算한 金額으로 決定하려 할 것이며 이 價格으로 企業은 住宅을 供給하게 된다. 그리고 住宅價格은 住宅建築費와 函數關係를 가지므로 $P=f(c)$ 이다.

自由競争下에서는 賃賃價決定은 需要와 供給의 經濟的均衡點에서 이루어지기 때문에 $D=f(p)$ 와 $S=f(p)$ 의 交叉點 P 에서 이루어진다.

서울의 경우 住宅에 대한 需要主体는 全無住宅家口가 되어야 할 것이나 實際有效需要 Effective Demand는 中産層 以上の 無住宅家口 혹은 住宅所有家口(二重所有)가 되고 있다. 故로 낮은 賃賃價決定을 위하여 建築敷地인 土地를 無償의 市有地를 使用하고, 建築費所要額만을 보면 1969年度 大韓住宅公社에서 建築한 公營 禾谷洞아파트 坪당 49,518원, 民營開峰洞單獨住宅 坪당 47,140원이고 家口當 5人用 建坪 16坪일때 各各 792,288원과 754,240원의 건축비가 소요되었다.

여기서 企業(建築主体)이 賃賃料를 總所得費用의 法的金利以上을 要求할 것이다. 住宅銀行이 融資하는 一般住宅融資 年利24%를 적용한다면

$792,000 \times 24\% \times 12\text{月} = 15,840\text{원}$

(禾谷洞아파트建築費)

即 月賃賃料는 15,840원이 된다. (但 여기서 計算의 便宜上 賃賃料決定의 一部를 占하고 있는 都賣物價上昇率은 除外하기로 한다.)

前述한 바와 같이 無住宅低所得家口の 月收入額이 平均 20,000원에서 本賃賃價의 支出은 不可能하다.

그런데 月15,840원은 市場均衡價格 P 로서 中産層 以上の 家口만이 有效需要로 나타날 수 있기 때문에 새로운 供給曲線

$S=f(p_1), S_2=f(p_2), S_3=f(p_3), \dots$ 의 交叉點 P_1, P_2, P_3, \dots 中 어느 適正點을 選擇하여 低所得家口가 利用토록 해야 한다.

만약 賃賃點을 P_1 으로 하는 경우 企業손실은 ΔP_1
 " P_2 " " ΔP_2
 " P_3 " " ΔP_3
 ∴ ∴ ∴

로 된다.

여기서 P_1 점에서 賃賃料를 결정하여 企業損失(建築主損失) ΔP_1 에 대하여서는 政府가 補償 혹은 自擔해야 한다. 여기서 補償은 建築主가 政府外의 民間企業일 경우이며 自擔은 政府가 建築主体가 될 때를 意味한다.

그러면 P_1, P_2, P_3, \dots 등의 어느 점을 賃賃料決定點으로 할 것인가?

P_i 점의 결정은 利用者의 所得水準과 需要量, 國家財政等 多元의 要素를 考慮하여 決定할 問題이며, 여기서 低所得家口の 現在支出하는 住居費 月平均 2,900원을 基準으로 한다면 賃賃料는 이 金額을 약간 上廻하는 月 3,000원~4,000원 線으로 일단 決定의 試圖를 해본다.

實質的으로 ΔP_i 는 國家의 財政의 負擔이 되는 것으로 國家의 長期計劃樹立이 要望된다.

나. 社會的人口增加의 抑制

人口成長은 一面 土地와 資源에 대한 壓力의 增大와 資本蓄積率을 감소시켜 人間의 物質的條件改善을 어렵게 한다고 指摘되고 있다. 特히 우리나라와 같이 賦存資源이 적고 生産이 저조한 나라에서는 人口가 生産的인 面보다 消費的인 側面이 強하게 作用하는 것으로 人口成長率은 抑制하는 것이 重要한 課題中的의 하나이다.

그리고 어느 都市든 人口의 無制限 住居는 있을 수 없고 오늘날 人口政策의 目標로서 適正人口에 관한 論議는 經濟的 適正人口에 크게 局限시키고 있다.

이와 같은 適正人口는 利用할 수 있는 資源과 生産手段을 가지고 1人당 最大量의 物品을 生産할 수 있는 것으로 規定되어 있다. 一般적으로 適正人口는 一定時期에 一定한 經濟體制를 가지고 있는 一定社會의 適正人口로 理解되고 있다.

그런데 서울의 適正人口를 250萬이라고 主張하는 說이 있다. 이것은 物質的條件을 고려한 即 道路率, 上水道給水率, 正常住宅保有率, 交通施設量 등이 얼마만한 人口를 포용할 수 있는가를 측정한 것으로 現代는 經濟的 物質的 狀態를 適正人口決定에 참고 因子로 한다는 것이다.

서울의 人口增加中 自然增加는 이미 年 2%以下로 떨어졌고 自然增加에 대해서는 큰 問題가 되지 않는다.

그러나 社會的 人口增加는 실로 가공할만한 것으로서 開發途上國家의 都市化現象이라고 하지만 1968년에 63,240世帶, 1969년에 94,835世帶, 1970年(10月까지)에는 무려 110,873世帶가 各各 增加하여 이웃나라 日本東京의 1970年度人口增加 9萬에 比한다면 人口增加의 趨勢는 쉽게 알 수 있다.

서울의 社會的 增加家口 年10萬世帶 内外는 순전히 새로운 住宅需要를 유발하는 요인이 되고 있으니 社會的 人口增加의 抑制는 다음과 같은 國家施策으로 統制되어야 한다.

- ① 서울과 여타지역의 所得隔差解消
- ② 衛星都市建設
- ③ 産業施設의 地方分散
- ④ 農漁業에 대한 投資와 開發
- ⑤ 地方別(道別) 經濟圈域의 造成
- ⑥ 全國的인 教育施設의 平準化

다. 住宅投資의 改善

計劃은 반드시 執行이 뒤따라야 当初에 設定한 目標를 達成할 수 있고 또 計劃執行은 投資가 이루어져야 한다는 것은 제언의 여지가 없다.

住宅投資의 改善策으로 다음과 같은 方法에서 검토될 수 있을 것으로 生覺된다.

1) 民間部門에 대해서는 民間企業이 利潤追求를 目標로 하기 때문에 企業의 投資環流所得(Y)은 投資(I)와 利潤(i)을 包含하는 住宅投資를 하도록

保障한다.

即 $Y=I+i$ 로서 再投資의 與件을 造成시킨다.

2) 政府部門에서는 投資環流所得(Y)은 投資와 同一하게 하거나 投資보다 적게 環流시킨다.

即 $Y=I$ or $Y<I$ 로서 低所得無住宅家口에 대해서 政府投資의 殘余環流額을 남김으로서 住宅難解消를 圖模한다.

3) 住宅投資의 增大는 필요하다. 특히 財源調達方法中 하나는 海外의 長期低利資金의 利用을 積極추진해야함을 切언한다.

라. 住宅建設의 工業化와 量產化

住宅需要에 대처하고 住宅建築費의 절감을 위해서 住宅建設의 工業化와 量產化가 이루어져야 한다.

4. 結 論

집이 없는 家口는 대부분 金錢의 蓄積이 없고 賃金水準이 낮기 때문에 無住宅低所得家口의 住宅問題解決은 政府가 主導하여 實施할 것이며 그 方法으로서는 大規模賃貸 아파트建立이 바람직하고 現時代的인 要求라고 하겠다. 그리고 社會的 人口增加의 抑制策이 政府 Level에서 이루어져야 하며 아울러 住宅投資의 改善, 住宅建設의 工業化와 量產化體制가 갖추어져야 한다고 思慮된다.

參考文獻

- 姜五佺 經濟原論, 서울 博英社 1968.
尹定燮 道市計劃, 文連堂 1967.
建設部 計劃資料
" 無住宅家口實態調査 1969.
經濟企劃院 經濟白書 1970.
" 都市家計年報 1969.
大韓住宅公社 住宅現況 1967.
서울市 서울 統計年報 1970.
" 住宅現況 1970. 10.
서울大學校 行政大學院 空間秩序 1권 및 2권
韓國住宅銀行 住宅金融 1970.
東亞日報 1970. 11. 25.
中央日報 1970. 9. 29.
Martin Meyerson. "Housing People and Cities"
Mc Graw-Hill Book Company Inc. 1962.
William Alonso. "Location and Land use"
Harvard University Press. 1968.

指導教授 盧 隆 熙

서울大學校 行政大學院
都市 및 地域計劃學科 2回 計劃碩士論文