

# 首都圈의 住宅供給模型에 관한 研究

朱 鍾 元

「本 論文은 今年 8 月 6 日~11 日, 国土開發研究院의 主  
催로 열린 〈首都圈開發戰略 및 對策에 관한 國際세미나〉  
를 통해 提示된 것임」

## 1. 序 論

本稿에서는 既存狀況을 最大限으로 活用하여 首都圈人  
口分散政策을 효과적으로 達成하기 위한 方法을 다루고  
있다.

이를 위해서 런던, 東京, 파리등지에서 實施된 大都市  
의 人口分散政策이 檢討되었으나 이들은 各都市가 처해  
있는 狀況에서 비롯되었음을 알 수 있다. 首都圈은 北韓  
과의 境界에 接近해 있으면서 全人口의 30%를 收容하고  
있는 特殊한 狀況을 고려함으로써 우리나라의 既存狀況에  
適合한 計劃이 定立되어야만 한다.

首都圈計劃은 우리 나름대로 樹立된 것이지만 오늘 이  
자리에는 外國의 專門家들이 참여하여 우리의 計劃을 討  
議하고 있다.

本人으로서는 국토개발연구원(KRIHS)에서 樹立하고  
있는 計劃에 個人的으로 참여하고 있기때문에 本計劃이  
成功的으로 이루어질 것인지에 관하여는 최종결정을 내  
리기 困難하다.

7월18일부터 8월초까지 內務部가 主管하여 構成된 評  
価教授團의 地方都市巡回評價를 통해서 이번 세미나에 提  
示할 좋은 資料를 求할 수 있었다.

評價教授團은 지금 当面하고 있는 問題와 앞으로 当面  
하게 될 問題들을 發見하여 문제해결의 실마리를 探索함  
과 아울러 開發計劃担当部處를 鼓舞하고 地方都市의 長期  
計劃樹立을 위한 評價 및 方向을 設定함이 그 任務이었다.

本人이 巡回評價한 6 個都市는 首都圈(SMR)에 속하고  
있다.

本 發表論文에서는 地方都市巡回評價時 收集된 資料와  
KRISH가 樹立하고있는 計劃方向에서 取하고 있는 資料

와의 差異點을 論하고 있다. 그리고 2000년에 가서의 S  
MR의 住宅需要, 所要되는 土地面積 및 住宅資金에 對한  
算定値를 抽出하였다.

본 논문은 마지막으로 要約과 提案으로서 끝맺고 있다.

## 2. 首都圈開發戰略

실제로 서울의 背後地帶는 大韓民國전체라 할 수 있으  
나 直接的인 影響圈은 그림-1에서 보듯이 서울을 포함  
하는 SMR로서 표시할 수 있다.

SMR의 面積은 12,496km<sup>2</sup> 이고 人口數는 1100만名이며,  
이는 全國土의 12.6%, 全國民의 31.7%(1976)에 해당된  
다.

서울市는 SMR全面積의 12.6%에 불과하지만 SMR 人  
口의 64%를 收容하고 있으며 노동인구는 SMR의 약54%  
를 부담하고 있다.

서울市는 漢江의 以南과 以北으로 分割되어있고 2000年  
까지는 江南·江北에 各各 人口의 50%씩을 收容할 計劃  
이다. 그런데 1976年末現在 江北에는 서울市人口의 70%  
가 居住하고 있다.

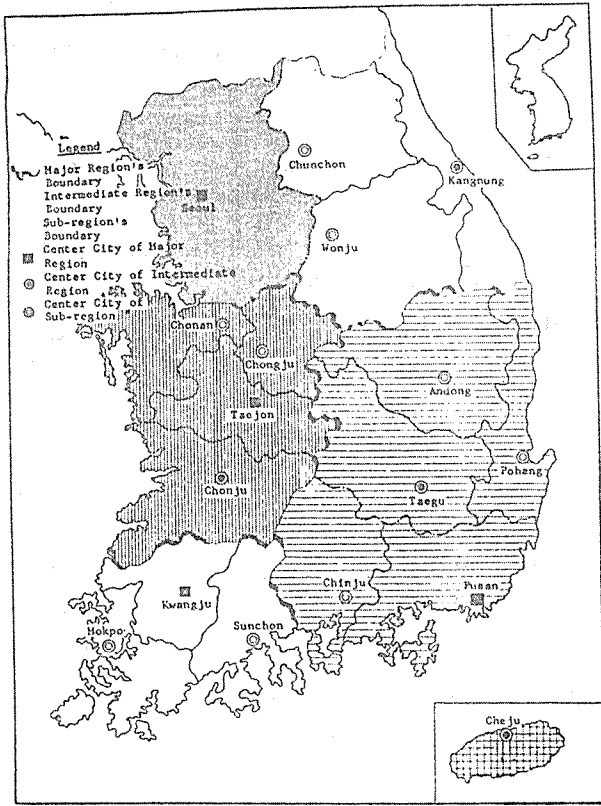
우선 全國土를 SMR과 그 이외지역으로 区分할 때 S  
MR의 役割은 무엇이며, SMR以外의 地域으로 SMR 內  
의 人口 및 産業施設이 移住 및 移轉可能한가 하는 疑問  
이 惹起된다.

換言해서 地域間의 分散은 성취될 수 있는가? (inter-  
regional decentralization)

SMR은 서울과 더불어 全國의 經濟的·社會的·文化的  
中心으로서의 役割을 계속 保持할 것이다. 이때문에 新  
首都는 建設되지 않을 것이고 SMR의 人口는 KRIHS에  
서 推定한 數値보다 더욱 增加하리라 予想된다.

地域区分图

그림-1



KRIHS에서는 1976년 末 現在 SMR내의 居住人口가 全 人口의 약 30%임을 勘案하여 2000년에 가서 全人口의 30%가 SMR에 居住할 것이라는 假定을 내리고 있다.

경기도청의 資料에 의하면 경기도人口는 2000년에 가서 1125만명으로 增加할 것으로 推定하고 있다. 이에 따르면 SMR에 속하는 철원군을 제외하고서도 SMR의 人口는 서울市人口推定值인 930만명을 포함해서 2055만명으로 增加할 것이다. 이로써 全人口推定值 5100만명의 40%가 SMR내에 居住하게 될 것이다. (KRIHS는 2000년경 SMR의 人口를 1570만명으로 推定하고 있다)

SMR의 全国에 對한 人口構成比의 年차별증가율에 따르면 현재 進行중인 国土綜合開發計劃의 樹立이나 新首都의 建設로 말미암아 지역간의 분산화가 성공적으로 이루어질 것을 勘案하였을 때 KRIHS가 算定한 推定值는 妥當한 것이라 생각된다.

表-1 : SMR의 全国에 對한 人口構成比

年度別	人口構成比(%)
1973	29.39
1974	30.23
1975	31.68
1976	31.99
1977	32.63

둘째로 고려하여야 할 것은 서울市の 人口가 어떠한 方法이나 過程을 거쳐서 서울市以外的 SMR로 疎散될 것인

가하는 것이다. 다시말해서 SMR의 分散化(地域의 內的 分散-intraregional decentralization)가 문제된다. 6개 都市의 巡回評價時 本人은 KRIHS가 配當한 人口數와 各 都市의 人口推定值가 서로 다르다는 것을 發見하였다.

서울市 周邊의 都市들은 共通의 推定값보다 큰 값으로 推定하고 있다. 地方都市 수원·안양·성남·인천·의정부·부천의 人口數는 各各 80만, 50만, 45만, 200만, 20만, 50만으로 推定하고 있는 반면에 KR IHS는 60만, 30만, 30만, 150만, 15만, 20만으로 推定하고 있다. 그러나 人口增加趨勢를 靚望하며 關係者의 進술에 따르면 人口는 KRIHS의 推定值보다 더욱 增加할 것이다.

사실 서울市로부터의 移住를 阻止할 方法은 없다. 예를 들면 안양과 부천의 人口增加率은 1978년도에 각각 15.3%와 18.4%로서 서울市에 매우 近似한 값을 보인다. 이 都市들은 農地나 林野가 점차 減小하는 한편 垡地가 점차 增加하고 就寢이 主機能인 bed town의 性格을 더해가고 있다.

表-2 : 市別 人口增加率(%)

区	分	1976	1977	1978
부	천	9.5	15.4	18.4
안	양	8.4	11.5	15.3
인	천	4.8	4.6	7.1
수	원	-	-	6.5
성	남	4.6	8.0	5.3
의	정	4.6	1.9	2.2
서	울	5.3	3.7	4.0

이러한 狀況下에서는 서울市の 人口流入性向을 抑制하기 위해 上記한 바와 같은 壓力을 分散시키는 것이 當然하다. 서울市の 過剩人口集中現象을 抑制하기 위해서 한 方面으로는 關係部處가 多樣한 措施를 強求하고 있고 다른 한편으로는 SMR의 均衡있는 計劃이 樹立되고 있으나 關係部處間의 協助가 충분하지 못함에 問題가 있는 것으로 思料된다.

예를 들면 人口吸入現象의 主因인 公共施設을 分散시키기 위한 一環으로서 상당수의 大學校의 移轉이 計劃中이다. 그러나 어떠한 種類의 全般的인 綜合計劃의 樹立이 충분하지 못한 상태에서 地方當局과의 協議도 없이 各大學校施設의 立地를 選定하는 것은 커뮤니티施設 및 附帶施設面에서 어려움을 招來할 것이고 또한 다른 問題를 惹起시킬 수도 있는 것이다.

學校施設뿐만 아니라 다른 公共機關도 마찬가지로의 문제를 當面하게 될것이다. 따라서 立地選定에 對한 綿密한 調查研究가 實施되어야 한다.

또한 地方에 따라 教育機關의 水準의 差異가 있기때문에 教育施設을 移轉한다해도 人口疎散策은 좋은 效果를 얻을 수 없는 것이다.

家口主는 地方都市에서 勤務하더라도, 子女들의 水準 높은 教育을 위하여 그의 家族은 서울에 머물고 있는 경우가 許多하다.

결국 서울市人口를 江北과 江南에 각각 50%씩 分配하는 것이 問題이다.

約 580年間 서울市の 中心으로서 成長해온 江北의 都市機能이 江南으로 移轉되지 않은 狀態에서 江南에 住宅이 供給되는 경우, 러시아워의 交通량은 아침에는 江北으로 저녁에는 江南으로 集中하게 된다. 예전에는 2個所로 층분하였던 漢江橋가 비록 10個所가 넘어도 계속 不足하게 된다.

江南으로의 人口分散政策과 더불어 商業·業務 機能을 誘導하는 措施도 필히 強求되어야 한다.

이를 위해서는 区庁, 電信局, 郵遞局등의 核心이 되는 公共業務機能의 配置計劃이 수립되어야하며 또한편으로는 許可業務機能이 江南에서도 効率的으로 이루어질 수 있도록 措置가 마련되어야 하겠다.

### 3. 주택정책

전국의 주택부족률은 1975년말 29.9%이며, 수도권에 있어서는 41.7% 그리고 서울시의 경우에는 45.9%에 달하여 주택문제의 심각성을 나타내고 있다.

표 3) 주택부족률 (1975)

구 분	전 국	수 도 권	서 울
a. 가 구 수	6,754,257	2,236,344	1,046,980
b. 주 택 수	4,359,962	1,303,584	744,247
c. 부 족 률 ( $\frac{a-b}{a} \times 100$ )	29.9	41.7	45.9

한국에 있어서, 부록의 표 2에서 볼수있는 것처럼 한 가구가 사용하도록 지어진 주택들이 주택부족에 의해서 실제로는 2가구가상이 사용하는 경우가 많다.

이 보고서에서는 1975년부터 1991년까지 수도권에서 필요한 주택수를 국토개발원에서 계산된 인구를 기반으로 하여 측정하였다. 주택수요는 부록에서 볼 수 있듯이 아래의 것을 고려하면서 산정되었다.

- 1) 과밀주거를 완화하기 위해서 필요한 주택수
- 2) 노후대체를 위해서 필요한 주택수
- 3) 인구증가에 의해서 발생된 가구수를 충족시키기 위한 주택수

앞에서 언급되어진 것처럼 산정되어진 결과 주택문제

는 1975년부터 1991년까지 1,782,831호의 주택을 건설함으로써 완화되어질 수 있다. 다시말하면 16년동안 1975년의 주택재고-1,303,584의 주택-의 2배이상의 많은 주택이 건설되어야 한다. 따라서 111,427채의 주택이 이 기간동안 매년 건설되어야 하며, 1977년에 95,143채의 주택이 건설되어진 것에 비추어보면 이것은 불합리한 것은 아니다.

또 한편으로는 주택에 대한 총투자액은 801,404,700,000원이 될 것이다. 이것은 부록의 표 7에서 볼 수 있는 것처럼, 매년평균 111,427채의 주택건설에 필요한 전체면적을 기준으로 계산되어진 평당 300,000원의 추정된 건설비로 예측되어질 수 있다.

이 총액은 1977년에 수도권 주택투자 총액인 4,197억원의 2배에 달하며, 1981년에는 수도권 GRP(지역총생산)의 11%이며, 1991년에는 4.8%에 해당할 것이다. 따라서 매년평균 GRP의 8%에 해당한다. 결론적으로 1991년까지는 주택문제를 완화하기 위해서는 GRP의 8%가 투자되어야지만 한다. 만약 그렇지 않다면 주택정책의 목표는 조정되어야만 한다.

1991년까지 1,782,831채의 주택을 건설하는데 필요한 대지는 용적률이 20%일 경우에는 705.2km<sup>2</sup> 일 것이며, 용적률이 50%일 경우에는 282.1km<sup>2</sup> 일 것이다. 수도권의 개발 가능한 토지면적이 4,442.81km<sup>2</sup> 이므로 용적률을 20~50%로 설정하는 것이 바람직하다고 고려된다.

비록 수도권의 개발 가능한 토지가 4,442.81km<sup>2</sup> 이지만 그 형태는 여러가지로 존재하고 있다. 최근의 여러 지방도시의 답사를 통해서 관찰한 바에 의하면, 생산농지지구(production area)나 그린벨트로 지정되어진 교외지역으로 에워싸인 도시들을 볼 수 있었다. 몇몇 시당국들은 지역용도를 변경시키고자 원하고 있다. 어쨌던 한편으로는 도시로 부터의 하수유입에 의해서 생산농지지구가 오염되어지는 만큼 다른 한편으로는 주택지에 대한 요구가 증대되어지고 있다.

서로서로 상충되는 지역들이 인접하여 구분되어져 있을 때는 그린벨트로서 완충지대를 설정하는 것이 바람직하지만 위에서 언급되어진 그러한 조치만으로는 많은 경우에 있어서 불충분하다. 그러한 문제성은 공업지역과 주거지역, 고속도로와 주거지역이 인접하여 구분되어져 있을 경우에 일어난다.

그러한 구조계획(structure plan)은 도시에서의 건물의 용도와 높이를 제한하기 위해서 제정되어야 한다고 생각되어져 왔다. 왜냐하면 한정된 대지의 최대이용을 위

해서 건설된 고층집합주택이 인접한 저층주거를 주도하기 때문이다.

그것은 또한 “threshold method”와 같은 기법의 적용 즉 어떤 지역에 개발의 우선권을 설정함으로써 효과적으로 개발을 달성하기 위해서 고려되어졌다. 왜냐하면 토지의 제한된 상황을 극복하기 위해서는 노력과 경비가 필요하기 때문이다.

한국의 전체 국토면적의 66%가 산지이므로 생산농지지구는 가능한 보존되어야만 한다. 그리고 신도시는 그러한 방향을 달성하기 위해서 개발되어야만 한다. 기존주거를 확장하는 것은 생산농지지역을 덜 감소시키는 것처럼 고려된다.

따라서 불가피한 경우를 제외하고는 기존주거를 기반으로 하여 근린주구를 cluster 형태의 주거지역으로 형성하는 것은 생산 농지지역을 보존하며 아름다운 자연환경을 유지할 수 있다고 고려된다.

#### 4. 要約과 提案

① 国土綜合開發이나 新首都의 建設이 成功으로 遂行되어 地域間의 人口分散政策이 円滑히 遂行되지 않는 限 SMR의 人口가 2000년에 가서 1,600万名 以上(KRIHS推定)으로 增加하리라는 것을 巡回評價를 하면서 느낄 수 있었다.

② 또한 SMR의 人口分散을 위하여는 教育機關의 平準化가 急先務라는 것을 느꼈다.

即, 家口主는 地方都市에서 勤務하더라도 子女들의 水準 높은 教育을 위하여 그의 家族은 서울에 머물고 있는 경우가 許多하다. 이는 地方都市와 서울의 教育機關의 水準의 差異에서 빚어지는 것이므로 SMR의 效果的인 分散을 위해서는 教育機關의 不均衡이 是正될 수 있는 文教行政이 要望된다.

③ 人口推計를 할 때에는 卓上에서 macro하게만 할 것이 아니라 micro한 면에서 追求하고 있는 關係當局과 協議가 있어야 하리라 생각한다. 많은 경우에 있어서 下部 關署에서는 上位計劃을 기다리고 있는 反面 上位部署에서 下部部署의 協助없이 計劃을 樹立하고 있는데 下部部署에서는 그들 나름대로의 計劃을 樹立하고 上位計劃과 조정할 수 있어야겠다.

④ 部処間의 協助없이 바람직한 計劃이 樹立될 수 없다는 것을 認識하고 橫的인 連絡을 試圖하고 있으나 SMR의 主管部処가 없는 狀態에서는 어느 機關에서 initiative를 쥐고 計劃하고 執行하여야 할지 모르는 境遇가 있

으므로 內務部와 建設部등 部処가 協議하여 強力하게 計劃을 執行할 수 있는 機構의 設置가 要望된다.

⑤ 大学이나 工場 및 移轉業체에 對한 立地選定基準이 마련되어야겠다. 특히 大学の 境遇 各 大学當局의 임의대로(비록 文教部 當局의 指示에 따랐다 하더라도) 都市計劃과 無關하게 立地를 選定하면 交通, 住宅 및 附帶施設面에서 어려움을 招來하게 될 것이다.

⑥ 그리고 制限된 土地를 最大限으로 活用할 수 있는 技法(threshold method등)을 適用하여 農耕地나 史蹟地를 保全하고 丘陵地를 利用할 수 있도록 되어야겠다.

⑦ 지금 樹立段階에 있는 国土綜合開發計劃과 相互補完하여 修正調節되어야 할 것이다. 上位計劃인 国土綜合開發計劃이 樹立된 後에 SMR計劃이 樹立되어야 한다고 생각하기 쉬우나 두 計劃이 同時에 樹立되며 調節修正하는 것이 바람직하다고 생각된다.

⑧ 1975년부터 1991년까지 SMR에 建設하여야 할 住宅은 1,782,831戶가 되어야 한다고 推定하였다. 이는 住宅不足으로 인한 過密住居를 緩和하고 人口增加에 對処하며, 老朽對置하여야 할 住宅數를 勘案한 것이다.

⑨ 이 住宅을 建設하기 위하여 GRP의 6~8%가 投資되어야 하고 初期에는 建設戶數를 적게하고 後期에는 많이 짓도록 建設戶數를 調節하여야 할 것이다.

⑩ 1,782,831戶의 住宅을 建設하기 위하여는 容積率(FAR)을 0.2~0.5로 하는 것이 좋겠다. FAR을 0.2로 하면 705.2km<sup>2</sup>의 垡地가 所要되고 FAR을 0.5로 하면 282.1km<sup>2</sup>가 所要된다.

(SMR의 既開發地內 住居地域은 580.53km<sup>2</sup>, 1979年 現在 1,292,896戶의 住宅이 있다.)

⑪ SMR內에 있는 都市들의 土地利用計劃이 調整되어야 하며 新都市의 建設보다는 既存聚落을 近隣住區單位로 擴張(Expanded town approach)하는 것이 農土保存을 위하여 有利하다고 생각한다.

#### 부 록

1. 주택부족
2. 주택수요
3. 주택자금
4. 주택지

1. 주택부족

주택부족률은 무주택인구를 거주시키는 데 필요한 주호수에 의해서 산정되어질 수 있다. 이 비율은 총 가구수에서 기존주호수를 뺀 나머지를 총 가구수로 나눔으로써 구할 수 있다. 대체로 대한민국의 주택부족률은 1975년에 29.9%이다. 수도권의 주택부족률은 41.7%이며 서울의 주택부족률은 표 1에서 볼 수 있듯이 45.9%이다.

표 1) 주택부족률 (1975년)

구분	전국	수도권	서울
a. 가구수	6,754,257	2,236,344	1,406,980
b. 주택수	4,359,962	1,303,584	744,247
c. 부족률 $\frac{a-b}{a} \times 100$	29.9	41.7	45.9

2. 주택수요

수도권의 16년간의 총 주택수요는 다음의 3가지 주요주제를 기반으로 하여 산정되어졌다.

- 1) 양적수요 : 과밀상태의 감소 및 제거
- 2) 질적수요 : 비 위생적이거나 황폐한 주거를 개량하거나 대체하는 것.
- 3) 인구증가에 의해서 예상할 수 있는 수요 : 새로운 가구와 새로운 도시 거주자들을 거주시키는 것.

표 2는 가족수와 그들이 거주하고 있는 방수에 의한 가구의 분포에 대한 적절한 자료이다. 이것은 총주택의 43.8%가 과밀상태임을 보여주고 있다.

표 3은 불필요하게 큰 주택에 살고 있는 거주자들을 좀더 작은 주택으로 압력을 가하는 어떠한 조치(임대의 변동등...)도 행하여지지 않는다는 가정하에서, 기존주택에

표 - 2 주택당 방수와 거주인수

거주인수	주택당 방수								계
	1	2	3	4	5	6	7	8	
1-3	30,770	57,268	30,791	11,818	2,985	963	308	581	135,484
4	16,499	48,448	34,072	14,934	3,763	1,131	375	464	119,686
5	18,067	63,106	51,813	25,173	7,024	2,110	679	729	168,701
6	13,314	59,069	58,887	30,984	9,362	3,137	935	905	176,593
7	6,609	41,697	53,520	30,583	9,459	3,175	1,065	984	147,092
8	2,890	27,110	47,712	30,416	9,581	3,202	1,115	1,116	123,142
9	1,260	13,528	31,819	23,579	7,201	2,146	729	695	81,057
10	322	9,379	26,035	21,521	7,045	2,394	775	717	68,188
11	198	6,155	19,156	17,779	6,533	2,135	750	699	53,405
12	153	3,819	13,640	14,631	6,133	2,086	774	674	41,910
13	103	2,752	9,412	11,614	5,517	2,213	768	664	33,043
14	-	1,330	6,433	9,141	4,894	2,132	798	667	25,395
15-19	-	1,455	10,927	22,628	17,560	9,452	4,049	3,497	69,568
20-24	-	-	2,017	4,454	6,567	5,854	3,523	3,967	26,382
25이상	-	-	-	1,124	2,188	3,397	3,680	12,861	23,250
주택	90,185	335,116	396,234	270,379	105,812	45,627	20,323	29,220	1,292,896
방	90,185	670,232	1,88,702	1,081,516	529,060	273,762	142,261	233,760	4,209,478
과밀주택	59,415	166,294	167,151	102,892	42,859	20,835	7,203	-	566,649

※ 경제기획원 조사통계국 1975년 총인구 및 1976년 주택조사보고

표 - 3 과밀주거를 제거함으로써 생기는 주거의 필요수

분류	방수								합계
	1	2	3	4	5	6	7	8	
1. 현재주거	90,185	335,116	396,234	270,379	105,812	45,627	20,323	29,220	1,292,896
2. 비위야할 과밀주거	59,415	166,294	167,151	102,892	42,859	20,835	7,203	-	566,649
3. 과밀을 완화하여야할 주거	-	34,566	120,689	124,319	100,545	67,774	85,952	32,804	566,649
4. 건설하여야할 주택	-	-	-	21,427	57,686	46,939	78,749	32,804	237,605
5. 이론적인 空家	59,415	131,728	46,462	-	-	-	-	-	237,605

로의 이동 또는 이론적으로 가능한 숫자의 결과로서 도출된 주호수를 뺀으로써, 현재의 과밀상태를 제거하기 위해서 필요한 주거수를 나타낸다.

과밀상태를 제거하고자 하는 결정으로 부터 기인된 주택수요에 인구증가에 의해서 일어나는 수요를 더해야 한다.

표 4는 이러한 수요들의 상태를 나타내고 있다.

표 4와 표 5의 결론을 기초로 하여 표 6에서는 주택수요에 필요한 최초의 잠정적인 산정을 했다. 실제의 주택재고중 황폐하거나 너무 열악한 상태에 있어서 수리할 가치가 없다고 생각되어지는 부분을 대체할 요구 역시 이미 설정되어진 총수요에 덧붙여져야 한다. 크기에 따른 주택수요의 분포는 표 7에 제시되어졌다. 또한 16년간 건설되어야 할 새로운 주거를 위한 전반적인 수요표를 작성하는 것도 가능하다.

표 - 4 16년간의 인구증가에 의한 주택수요

가구당인원수	가 구 수 ② (1975)	% (비율)	늘 어 난 가 구 수 ③	주 택 당 소 요 방 수 ④	소요되는 방수	소요되는 주택수
2	291,348	13.3(%)	195,858	1	195,858	195,858
3	295,527	13.5	198,667	2	397,334	467,781
4	400,319	18.3	269,114	2	538,228	
5	433,954	19.8	291,725	3	875,175	527,048
6	350,053	16.0	235,323	3	705,969	
7	215,928	9.9	145,157	4	580,628	232,803
8	136,378	5.9	87,646	4	350,584	
9	36,724	1.7	24,688	5	123,440	38,152
10	20,028	0.9	13,464	5	67,320	
11이상	16,205	0.7	10,894	6	65,364	10,894
(합계)	2,190,464	100.0	1,472,536		3,899,900	1,472,536

표 - 5 16년간에 소요되는 주택수계산

분 류	방 수 별 주 택								합 계
	1	2	3	4	5	6	7	8	
과밀주거로 인하여 새로지어야할 주거수	-	-	-	21,427	57,686	46,939	78,749	32,804	237,605
비위야할 주거수	195,858	467,781	527,048	232,803	38,152	10,894	-	-	1,472,536
인구증가로 인하여 소요되는 주거수	59,415	131,728	46,462	-	-	-	-	-	237,605
합 계	136,443	336,053	480,586	254,230	95,838	57,833	78,749	32,804	1,472,536

표 - 6 16년간의 총주택수요 (1975 - 1991)

분 류	방 수 별 주 택								합 계
	1	2	3	4	5	6	7	8	
1975년현재 주택재고	90,185	335,116	396,234	270,379	105,812	45,627	20,323	29,220	1,292,896
노후로 인해 대체되어야 할 주거수	21,644	80,428	95,096	64,891	25,395	10,950	4,878	7,013	310,295
과밀과 인구증가에 대체하기 위하여 건설하여야 할 주거수	136,443	336,053	480,586	254,230	95,838	57,833	78,749	32,804	1,472,536
구 성 비	158,087 8.8	416,481 23.4	575,682 32.3	319,121 17.9	121,233 6.8	68,783 3.9	83,627 4.7	39,817 2.2	1,782,831 100.0

註 : 1) 1975년부터 16년간의 계획된 기간동안 연평균 주택대체비율로서 1.5% 가정 1975년 당시의 주택재고의 24%를 대체하는 것으로 추정 (1.5×16=24.0)

### 3. 주택자금

표 7에서 볼 수 있듯이 1975년부터 1991년까지 수도권에 세워져야 할 주택수는 1,782,831호이며 총면적은 42,739,972평이다. 총 801,404,700,000원의 자금이 평당 300,000원의 건설비로서 해마다 평균 2,671,349평을 건설하는데 필요하다. 이것은 1977년의 총 4,197억원의 주택자금의 2배에 달한다. (표 8 참조) 또한 이것은 1981년의 수도권 총지역생산의 11%이며 1991년의 수도권 총지역생

산의 4.8%이다. 16년간 건설되어야 할 주택이 매년 같은 비율로서 건설되어진다고 가정하면, 1981년까지는 GRP(총지역생산)에 대한 주택투자의 비율이 증가하지만, 1991년에는 4.8%로 감소할 것이다. 만약 계획되어진 기간동안 같은 비율로 주택건설을 하는 대신에 초기엔 좀 더 많은 주택을 짓고 후기에는 좀 더 적은 주택을 짓도록 조정되어 진다면, 주택문제는 1991년까지는 완화되어질 수 있다. 註) 1평은 약 3.3m<sup>2</sup>에 달한다.

표-7 16년간의 소요될 주택수

분 류	방 수 별 주 택								합 계
	1	2	3	4	5	6	7	8	
주택규모(坪)	10-15	13-18	15-24	24-32	28-42	42-50	50-60	65	
평균주택규모(坪)	13	15	20	28	30	46	55	65	
16년간의 주택수요	158,087	416,481	575,682	319,121	121,233	68,783	83,627	39,817	1,782,831
매년 건축하여야할 주택수	9,880	26,030	35,980	19,945	7,577	4,299	5,227	2,489	111,427
매년 건설하여야할 건평	128,440	390,450	719,600	558,460	227,310	197,754	287,485	161,785	2,671,349
총건평	2,055,131	6,247,215	11,513,640	8,935,388	3,636,990	3,164,018	4,599,485	2,588,105	42,739,972

표-8 전국 및 SMR지역의 주택공급

(단위 : 100만원)

		합 계		공 공 부 문		개 별 부 문		전국대비
		가 구 수	자 금	가 구 수	자 금	가 구 수	자 금	
1975	전국 SMR	179,951	449,616.7 (100%)	62,700	151,548 (33.7%)	117,351	298,068 (66.3%)	58.2%
		81,882	261,777.9 (100%)	32,899	89,093.2 (34.0%)	48,983	172,684 (66.0%)	
1976	전국 SMR	169,970	445,576.2 (100%)	61,827	93,338.3 (20.9%)	108,143	352,237 (79.1%)	55.5%
		80,548	247,241.6 (100%)	32,799	45,343.6 (18.3%)	47,749	201,898 (81.7%)	
1977	전국 SMR	203,545	800,071 (100.0%)	80,239	193,504 (24.2%)	123,306	606,567 (75.8%)	52.5%
		95,143	419,742 (100.0%)	40,454	104,566 (24.9%)	54,688	315,176 (75.1%)	

註 : 건설부 현주택상태 및 건설기록 1975, 1976, 1977(철원군 제외)

표-9 국민총생산 및 지역총생산 계획

	1976	1981	1986	1991	2001
전국	10,484.6 (100%)	16,885.5 (100%)	27,194.2 (100%)	43,795.9 (100%)	113,594.2 (100%)
SMR	4,599.4 (43.9)	7,076.6 (41.9)	10,888.6 (40.0)	16,753.3 (38.2)	35,441.4 (31.2)
서울	3,507.2 (33.5)	5,909.6 (35.0)	8,683.0 (31.0)	12,177.8 (27.8)	28,089.7 (22.1)
GRP당 주택투자		(11)	(7.4)	(4.8)	

註 : 국토개발원, 1979년 서울광역권 개발 계획

### 4. 주택지

1975년부터 1991년까지 1,782,831호의 주택이 표10에서 볼 수 있듯이 건설되어지도록 산정되어졌다. 용적률이 1인 경우에는 141km<sup>2</sup> 면적의 대지가 필요하며, 용적률이 0.2인 경우에는 705.2km<sup>2</sup> 면적의 대지가 필요하다. 표11에서 볼 수 있는 것처럼 개발된 토지면적이 1,019.45km<sup>2</sup> 그리고 개발가능한 토지면적이 4,442.81km<sup>2</sup>임을 고려하면 수도권의 상황에 비추어서 용적률을 0.2~0.5로 설정하는 것이 적절하다.

표-10 16년간의 소요될 주택대지

분 류	방 수 별 주 택								합 계
	1	2	3	4	5	6	7	8	
평균주택규모	13	15	20	28	30	46	55	65	
16년간의 주택수요	158,087	416,481	575,682	319,121	121,233	68,783	83,627	39,817	1,782,831
16년간 필요한 대지(坪)									
용적률 : 1	2,055,131	6,247,215	11,513,640	8,935,388	3,636,990	3,164,018	4,599,485	2,588,105	42,739,972 (141.0km <sup>2</sup> )
용적률 : 0.75	2,740,175	8,329,620	15,351,520	11,913,850	4,849,320	4,218,691	6,132,647	3,450,807	56,986,629 (188.1km <sup>2</sup> )
용적률 : 0.5	4,110,262	12,494,430	23,027,280	17,870,776	7,273,980	6,328,036	9,198,970	5,176,210	85,479,944 (282.1km <sup>2</sup> )
용적률 : 0.2	10,275,655	31,236,075	57,568,200	44,676,940	18,184,950	15,820,090	22,997,425	12,940,525	213,699,860 (705.2km <sup>2</sup> )

표-11 수도권 토지이용의 분류

분 류	면적 (km <sup>2</sup> )	개발불가능한 토지	計	개발된 토지	개발가능한 토지
전체면적	12,349.38	6,887.12	5,462.26	1,019.45	4,442.81
서울	627.06	243.06	384.00	275.33	108.67
경기도	11,722.32	6,644.06	5,078.26	744.12	4,334.14

註 : 1) 688.30km<sup>2</sup> 면적의 철원군이 경기도의 면적에 포함되어졌다.

2) 1,527.12km<sup>2</sup> 면적의 절대농지는 개발 불가능한 토지에 포함되어졌다.

3) 서울시 면적산정時 서울의 마스터-플랜이 참조되어졌다.

4) 주택대지의 산정時, 도시지역에 있어서는 200m<sup>2</sup> 그리고 농촌지역에 있어서는 267m<sup>2</sup>을 기초로 하여 1977년의 가구당 면적이 참조되어졌다.

5) 상업에 사용되어지는 토지면적의 산정時 건설부에서 1972년에 조사된 수도권의 토지분류가 참조되어졌다.

6) 서울시 및 경기도의 공적인 사용에 소요되는 토지는 1978년 내무부의 토지대장에서의 토지 분류에 의한 면적이다.

7) 개발가능한 토지는 해발 100M이하로 한다.

8) 상업에 소요될 토지는 지방공장에 적합한 토지의 현 상황으로 부터 참조되어진다.

\*개발된 토지 : 1,019.45km<sup>2</sup>

주택에 소요될 면적 : 580,53km<sup>2</sup>

상업에 소요될 면적 : 43.93km<sup>2</sup>

산업에 소요될 면적 : 121.83km<sup>2</sup>

公的사용에 소요될 면적 : 273.36km<sup>2</sup>

(서울工大教授)