

# 住宅行政 實態와 對策에 關한 研究 (完)

秋 永 守

(弘益工專 教授)

## 第5章 住宅에 關한 需給

### 第1節 垡地選定

#### 1. 垡地選定에 있어서의 留意할 事項

都市의 人口가 膨脹함에 따라 住宅의 需要量이 增加한 것은 勿論이지만 그보다 먼저 지을 垡地 問題가 더욱 深刻하다. 都心地에서 빈 垡地를 찾아내기란 지극히 힘든 일이며, 설사 있다하더라도 땅 값이 너무 비싸서 垡地를 求하려는 사람은 自然히 郊外로 郊外로 뺏어나가게 된다. 不良한 環境속에 垡地를 選定한다면 아무리 비싼 高級 住宅을 짓는다 하더라도 日常生活에 큰 支障이 생겨 結局 아무도 돌보지 않는 貧民村의 一部가 되어 버리기 쉽다. 이와 같이 垡地를 選定한다는 것은 大端히 힘든 일이며 重要한 일이기 때문에 慎重을 기해야 한다.

1) 位置와 環境—: 每日같이 通勤하는 사람들에게 交通機關이 便利한 것이 무엇보다 必要한 條件이다. 그러나 鐵道線路나 交通量이 많은 道路邊에는 먼지, 震動, 騒音 등을 잘 考慮하여야 한다.

2) 公同施設—: 電氣, 水道는 容易하게 끌 수 있는가, 排水 關係는 어떠한가를 잘 調查하여야 하며 水道를 끌 수 없어 우물을 파야 할 때는 水質도 아울러 調查하여야 한다. 또 市場이나 附近의 病院 施設의 利用도도 살펴보는 반면에 工場, 墓地 등 不利한 環境은 可能한 멀리하여야 한다.

3) 空氣와 眺望—: 都必地에 비해서 郊外에서는 空氣가 맑은 것이 무엇 보다 유리하다. 하루종일 먼지가 많은 都心地에서 일하다가 空氣가 맑고 眺望이 좋은 自己 집을 찾아 간다는 것은 明朗한 일일 뿐더러 衛生上 으로는 重要한 條件이 된다.

4) 危險性—: 垡地가 언덕 위에 있어 石築으로 造成된 境遇—: 그 石築이 튼튼한가 또 뒷집의 石築에 무너질 危險性은 없는가를 잘 確因하여야 한다. 附近에 電氣高壓線이 지나가는 境遇 危險할뿐만 아니라 라디오의 雜音이 나는 原因도 되고 이런 垡地에 집을 지을 때는 여러 가지 法的 制限을 받는 것도 아울러 알아 두어야 한다.

5) 土質—: 南쪽으로 약간의 傾斜가 있는 땅을 石築으로 段이 지게 整地한 垡地는 해반이도 좋고 通風도 좋으나 새로 닦은 땅은 盛土한 곳이 많기 때문에 基礎工事 때 注意를 要한다. 盛土인 境遇 地耐力이 적어서 집이

내려 앉기 쉬우며, 特히 집의 一部分만이 盛土에 걸리게 되면 집이 기울어지며 壁에 금이 갈 우려가 많다. 그럴 때는 생땅이 있는데 까지 깊이 내려파서 생땅 위에 基礎 工事を 하여야 하며 이것이 상당한 깊이에 있는 境遇는 파일(Pile)을 막아서 工事を 하여야 한다. 이런 땅을 調查하려면 1m나 2m程度의 깊이까지 파봐서 確因하는 것이 좋다. 또 週囲에 우물이 있으면 附近의 主民들에게 물어서 地下水나 水質을 調查하는 것도 垡地를 決定하기 전에 반드시 알아 두어야 할 일이다. 用水는 水質이 좋은 것이 重要하지만 垡地의 常水面은 이와 別個이다. 垡地의 地表面은 땅 속에 常水面이 깊을수록 좋다.

이 垡地의 크기와 模樣—: 垡地가 都市計劃 區域內에 있을 때는 用途地域의 制限에 따라서 垡地와 建物과의 面積 比率이 定해져 있다. 자칫 잘못하면 이런 것을 모르고 땅을 샀다가 나중에 그 땅에는 希望하는 크기의 집을 지을 수 없는 境遇가 자주 있으니 注意하여야 한다. (垡地에 關한 法律 参照) 이러한 法的 制限이란 집을 지을 수 있는 最小限의 크기를 定한 것이지만 이와는 別途로 實際 집을 짓는 境遇 垡地의 크기는 적어도 建坪의 3배 이상은 있는 것이 좋으며 5배 이상이 되어야 비로소 理想的인 크기가 된다. 垡地의 模樣은 되도록 네모 반듯한 것이 理想的이고 矩形인 境遇 긴쪽의 길이가 짧은쪽의 길이 보다 1.5倍以內가 되는 것이 좋다.<sup>(7)</sup> 秋永守, 建築計劃, 建設研究社, 서울, 1975. pp. 105~114.

### 第2節 垡地에 關한 法

#### 1. 用途地域과 制限

都市計劃 區域內의 土地에 대해서는 用途地域을 定하고 그 區別에 따라 建蔽率, 容積率, 垡地面積의 最小限度, 높이 등을 制限하고 있다.

1) 建蔽率—: 垡地에 占有하는 建物面積의 垡地面積에 對한 比率.

2) 容積率—: 建物延面積의 垡地面積에 對한 比率.

#### 2. 住宅을 지을 수 있는 用途地域

1) 住居專用地域—: 2層以下의 建築物만 許容되는 住宅地로서 가장 좋은 住居環境地域이다. 一般商業 施設이나 工業施設은 一切 建築할 수 없다.

2) 住居地域—: 高層住宅도 許容되는 比較的 住居環境

이 좋은 地域, 風紀에 有害한 建築物, 多數人이 모이는 建築物은 禁止된다.

3) 準住居地域—: 어느程度 商業的인 要素가 加味된 地域.

4) 商業地域—: 經濟 活動의 中心地로 主로 工場에 限하여서만 制限한다.

5) 工業地域—: 商業施設, 遊藝場과 病院 等の 社會施設은 禁止.

6) 準工業地域—: 大概의 商業施設과 公害가 甚한 工場은 禁止된다.

7) 綠地地域—: 綠地의 保存을 目的으로 指定된 것으로 建蔽率, 容積率을 極히 制限하고 있으며, 綠地를 利用하기 爲한 不可避한 建築物, 住宅, 其他 共益上 必要한 建築物(學校, 圖書館 等)만을 許容한다.

3. 建蔽率의 限度(防火地區 以外의 區域)

1) 住居專用地域—: 5/10

2) 住居地域, 準住居地域—: 6/10

3) 地域의 指定이 없는地域—: 6/10

4) 商業地域—: 7/10

5) 綠地地域—: 2/10

4. 垡地面積의 最小限度

1) 住居專用地域—: 200m<sup>2</sup>

2) 住居, 準住居, 地域의 指定이 없는 地域—: 90m<sup>2</sup>

5. 容積率 制限

1) 住居專用地域—: 80%

2) 住居地域, 地域의 指定이 없는 地域—: 300%

3) 準住居地域—: 500%

6. 垡地境界線 까지의 距離에 따른 높이 制限

地域의 種類	向	制限을 받지 않는 높이 (일정높이)	建築物 높이의 限度 (H)	備 考
住居專用	眞北	4 m	H=1.5D+4	D는 垡地 境界線에서 建築物 까지의 距離를 말함.
	其他	8 m	H=1.5D+8	
住居地域	眞北	8 m	H=1.5D+8	
	其他	17m	H=1.5D+17	
準住居	모든方向	17m	H=1.5D+17	

7. 絶對높이 制限

住居專用地域에서는 2層을 超過하거나 8 m 以上 이어서는 안된다.

1) 緩和—: 1層바닥이 地表面上 0.5m 以上일 때는 + 8 m 까지 許容, 지붕물매가 4/10 以上인 建築物은 12m 까지 許容.<sup>8)</sup> 建設技術研究会, 建築法典, 建設研究社, 서울, 1980. pp. 510~511.

8. 其他

民法(第242條) ① 建物を 築造함에는 特別한 慣習이 없

으면 境界로부터 0.5m 以上의 距離를 두어야 한다.

9. 登記 閱覽

1) 垡地를 購入하려면 垡地에 對한 內容을 잘 알아 보아야 한다. 即 垡地의 所有者가 누구이며 垡地가 擔保에 들지 않았나 또는 다른 사람에게 빌려준 垡地가 아닌가를 잘 確因하여야 한다. 이것을 알기 위해서는 法院의 垡地 所管 登記所를 찾아가서 登記簿謄本을 받아 보면 곧 알 수 있다. 萬若 擔保에 들어가 있으면 解決될 때까지 保留하든지 사는 것을 中止하여야 한다. 때에 따라서는 사는 사람이 借入金을 返還하는 것으로 하고 垡地費에서 빌린 돈을 빼고 나머지를 支払하는 境遇도 있다.

2) 垡地를 빌려주고 있어도 登記를 하지 않았으면 定式으로 登記할 수가 있다. 그러나 登記되어 있는 借地權은 相當히 強한 權利이다. 이러한 權利를 다시 찾으려면 垡地主側에 有力하고도 正當한 理由가 반드시 있어야 한다.

3) 借地法에는 借地權이 消滅하고 借地權者가 契約의 更新을 請求하였을 境遇 垡地 所有者가 自己 스스로 垡地를 必要로 한다거나 其他 正當한 理由가 있어 遲滯없이 異議를 提出하지 않을 境遇 更新을 거부못하도록 되어 있다. 正當한 理由라는 것은 그 形便에 따라서 다르겠지만 事實上 認定받기란 相當히 어려운 問題로 되어 있다.

以上과 같은 境遇의 垡地는 그 解決이 난 다음에 사는 것이 좋다.

10. 代金의 支払方法

以上 여러가지 點을 調査하여 아무支障이 없다고 確因하였을 때에 垡地를 사기로 決定한다.

1) 먼저 契約書 2通을 作成하여 各者가 1通씩 保管하고 代金의 1/10程度를 支払한다. 殘金은 名義變更 登記할 때 또는 契約書에서 約束한 支払期限에 依하여 支払한다.

2) 垡地購入時에는 垡地費, 紹介費, 不動產取得稅(目的物 價格의 4%) 및 登記料 等の 여러가지 費用이 든다는 것도 아울러 알아둘 必要가 있다.

第3節 設計의 綜合方法

住宅을 設計하려면 優先 그 垡地의 形態 및 周圍 環境을 參酌하여 全體의 “매스”(Mass, 덩어리)를 大略 決定한 後에 차차 細部에 들어가면서 房들의 連絡關係, 집의 外觀, 構造의 種類等을 決定하여야 한다. 勿論 設計를 有能한 建築家에게 委囑시키는 境遇 建築家가 이러한 點을 充分히 考慮하여 計劃에 反映시키겠지만 모든 것을 一任하고 無關心해서는 안된다. 수시로 接觸하여 檢討하고 좋은 意見을 交換하며 自身의 希望을 正確히 圖面에 表示하도록 애써야 한다. 그래야만 집이 다된 後에도 후회되는 點이 없고 自己 마음에 合족한 집을 얻을 수가 있

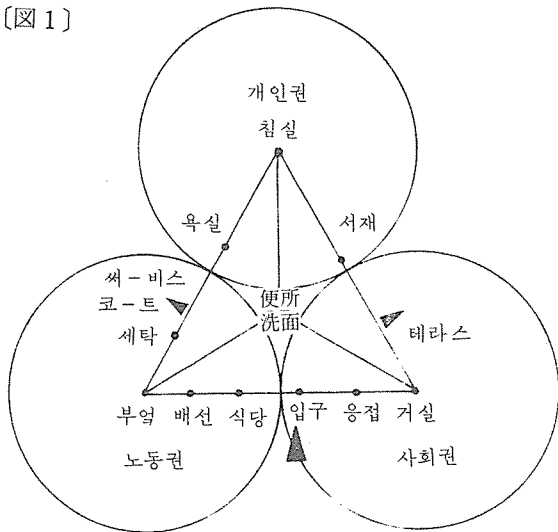
다. 이러한 意味에서 집을 지으려는 建築主도 設計, 計劃의 基本만은 알아 둘 必要가 있다. 平面의 統一을 解決하는데 도움이 되도록 몇 가지 原則을 추려 說明해 본다.

1. 道路, 垜地, 玄關—: 垜地形態와 道路의 位置는 平面의 模樣과 玄關의 位置를 決定하는 要素가 된다.

2. 平面과 構造形態의 單純化—: 平面과 構造에서는 될 수 있는 대로 凹凸이나 屈曲部를 없애도록 한다. 變化가 많은 平面은 效果의 일 듯 生覺하기 쉬우나 結果적으로 工事費를 增加시킬 뿐, 때를 벗지 못한 品位 없는 집이 되기 쉽다. 單純한 形態일수록 지붕이나 壁體에서 工事費를 節約할 수 있고 물마감도 便하며 기둥이나 보(梁)도 定理될 수 있다.

3. 존, 프랜잉(地帶別計劃)—: 生活機能으로 볼 때 住宅은 團欒地帶, 調理地帶, 就寢地帶의 세가지로 크게 나눌 수 있다. 現在 住宅에서 일어나는 活動을 表示하면 住宅의 機能이 얼마나 複雜한가를 理解할 수 있을 것이다. 이와 같이 複雜한 機能을 單純化시키기 爲하여 共通性이 있는 것을 서로 묶어서 地帶別로 定理해 보겠다는 生覺이 이른바 존, 프랜잉(地帶別計劃)이다.<sup>9)</sup> 秋永守, 建築計劃, 建設硏究社, 서울, 1975. pp.89~90.

[圖 1]



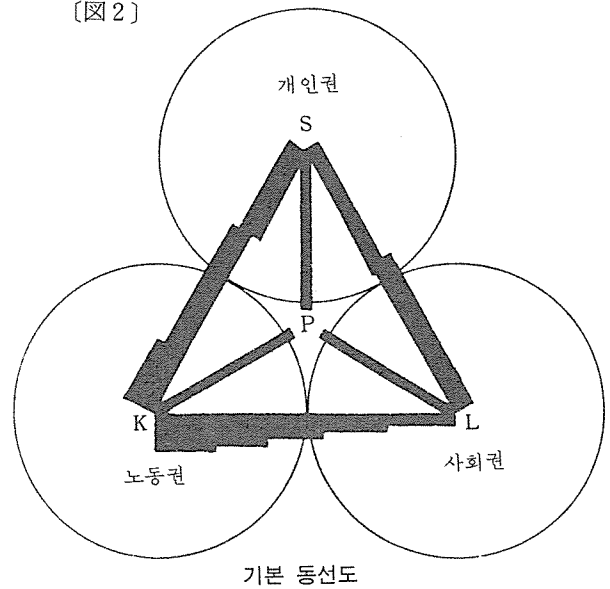
4. 動線의 整理—: 動線이란 日常生活의 움직임을 表示하는 線이며 地帶別計劃의 複雜한 線은 全部 動線을 表示하고 있다. 動線이 가지고 있는 要素는 頻度, 速度, 荷重의 세 가지가 있다.

頻度는 一定한 時間 동안에 한 通路를 얼마나 자주 來往하느냐 하는 回數를 말한다.

速度는 그 움직임을 어느 程度로 빨라야 하느냐를 나타낸다.

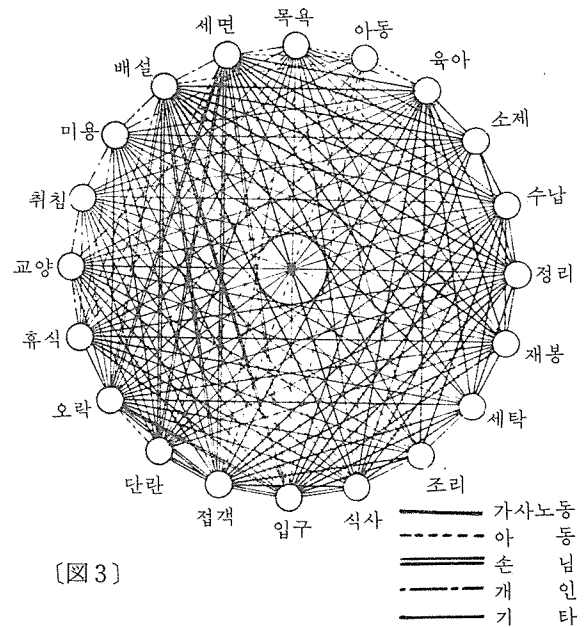
荷重은 움직임을 무게가 어느 만큼 되느냐 하는 點을 表示한다.<sup>10)</sup> 安瑛培, 새로운 住宅, 寶晉齋, 서울, 1980, pp.211~213.

[圖 2]



이 세가지 要素의 크기를 線의 굵기로 表示해서 個人圈 勞動圈, 社會圈으로 分類해서 基本動線圖가 이루어진다.

이 그림을 보면 다른 動線보다 家事勞動 動線이 굵고 重要하다는 것을 알 수 있다.<sup>11)</sup> 安瑛培, 새로운 住宅, 寶晉齋, 서울, 1980, pp.211~213.



[圖 3]

또한 平面形에는 單位平面, 改良된 住宅平面, 中央居室의 住宅平面이 있는데 이들 平面의 動線을 서로 比較해 보면,

1) 獨立性—: 個人生活, 社會生活, 家事勞動의 3個 動線이 서로 分離되어 干涉이 없어야 한다. 動線이 混雜하면 生活圈의 獨立性이 그만큼 混雜하다.

2) 家事勞動의 位置—: 頻度, 速度, 荷重의 세가지 要素에 依하여 表示되는 動線이다.

3) 動線의 스페이스(空間)－: 動線에는 空間이 必要하므로 그 곳에 家具를 놓을 수가 없다. 따라서 房의 動線에 依해서 從橫無進으로 끊어진 境遇 그 房은 完全히 安全感을 잃고 通路 구실 밖에 못하고 만다.

5. 空間의 經濟的 使用과 重複使用－: 반자 위나 마루 아래의 스페이스를 어떤 目的으로 利用한다면 그 住宅의 效率이 많이 좋아질 수 있다. 特히 반자위는 다락이나 침실로 充分한 利用價值가 있다. 이런 經濟的 空間 使用과는 약간 다른 角度로 空間을 융통성 있게 利用하는 것에 重複使用이 必要하다.

6. 設備部分의 集中, 코아·씨스템(core system)－: 부엌이나 浴室, 便所 等に 電氣, 水道 施設을 하려면 많은 配管을 必要로 한다. 이와 같은 點을 考慮하여 設備部分을 集中시켜 코아(核)로 만들어 보겠다는 生覺이 이른바 코아·씨스템이다.

7. 統一과 標準化－: 住宅内の 窓戶의 크기를 하나하나 單獨의로 決定하려면 그 크기나 模樣이 各種 各색으로 되어 經費가 많이 들고 보기에도 좋지 않다. 이와 같이 尺數上의 規準이 되는 것을 모듈(Module)이라고 하며 이 모듈에 依하여 建築의 材料, 部分品 生産에서 設計 施工에 이르기까지 建築全般에 걸쳐서 尺數上의 有機的인 統一을 이루는 것을 모듈라·코어디네이션(Modular-coordination)이라고 한다.

8. 끝매기의 單純化－: 끝매기는 單純하며, 材料의 特性이나 構造를 살리도록 하고, 지금까지의 住宅은 外觀上 壁氈造나 콘크리트造로 보이는 것도 木造인 境遇가 많다. 이것은 끝매기로 材料의 美를 감추어 버린 것이며 費用도 더 많이 들고 建物의 耐久力에도 좋지 않다. 壁氈이면 壁氈의 質感을 살리고 木造이면 木造의 氣分을 돋우어 주는 것이 現代住宅의 올바른 길이다.

9. 工事費의 割當－: 工事費에는 內定價格의 限度가 있기 때문에 모든 것을 좋게 할 수는 없다. 計劃 없이 進行 시킨 工事는 쓸데 없는 곳에 돈이 많이 들고 結果的으로 가장 重要한 部分에 소홀하게 되기 쉽다. 工事 着手하기前 工事總額을 工事別로 細密히 割當하는 것이 設計에서 가장 重要하다.

10. 建築許可 手續 및 必要한 設計圖書－: 設計가 끝나면 工事를 始作하기 前에 市廳이나 區廳에 設計圖書를 첨부하여 建築許可를 申請하여야 한다. 이때 必要한 書類는,

- 1) 建築許可 申請書
- 2) 建築設計圖
- 3) 示方書
- 4) 事實證明書

建築許可 書類는 市에서 認定된 建築士를 通하여 提出하게 된다.

建築許可 手續에 必要한 設計圖面은

- 1) 建物配置圖
- 2) 求積圖
- 3) 平面圖
- 4) 立面圖
- 5) 主斷面詳細圖
- 6) 便所 및 부뚜막 部分 詳細圖
- 7) 階段 詳細圖(2層以上인 境遇)
- 8) 構造計算書(鐵骨이나 鐵筋콘크리트造인 境遇)

以上은 建築許可 申請에 必要한 最小限의 圖面이다. 以外에도 工事에 必要한 完全한 圖面을 갖추려면 基礎伏圖 마루틀, 지붕틀, 各部分 詳細圖, 窓戶 詳細 및 窓戶一覽表, 室內 마감표, 衛生 및 煖房 設計圖 等이 必要하며 鐵筋콘크리트造인 境遇는 鐵筋配筋圖가 있어야 한다.

#### 11. 工事契約書의 內容

契約書라 하면 契約書, 契約項目과 設計圖書를 말한다. 契約書에는 工事의 請託부터 建物이 完成되어 建築主에게 引渡될 때까지 雙方間에 約束한 部分을 規定하고 契約項目에는 그 約束을 實行해 나가는 條件에 對하여 詳細하게 記載한다.

#### 契約해 들 重要事項

- 1) 請負金額(內訳書도 첨부)
- 2) 工事의 規模, 種目, 範圍(設計圖書에 名記되어 있으면 “圖面과 같음”이라고 表示한다)
- 3) 工事費의 支払方法과 時期(전도금, 중도금의 額數도 쓸때가 있다)
- 4) 着工과 竣工의 時期와 引導日字.
- 5) 其他 工事監理者와의 關係 및 工事檢査方法, 設計變更時 處理方法 等.

이중 가장 重要한 것은 무엇보다도 設計圖와 示方書이다. 工事費의 支払條件도 契約書의 中心이 되는 것으로 이것을 둘러싼 分爭은 深刻해 질 때가 많다.

전도금은 別途로 하고 그 後의 支払은 工事의 既成高에 따라야 하며 絶對로 既成高 以上으로 支払해서는 안 된다. 支払期日을 몇월 며칠이라고 明示할 것이 아니라 監理하는 建築技師가 檢査한 後에 支払하도록 하는 것이 틀림 없는 方法이다. 이렇게 하여야만 業者는 監督하는 建築技師의 指示에 잘 따르게 되며 工事도 큰 支障이 없이 進行할 수 있게 된다.

#### 第4節 住宅需要 및 需給

住宅問題의 核心은 住宅의 需要와 供給間의 隔差로서 住宅의 不足現象을 빚고 있는데 반하여 供給은 需要에 미치지 못하는 現象이다. 住宅需要를 分析하면,

- 1) 住宅의 量的分析－1) 公共用地 및 社會間接 施設의 確充이나 都市再開發·都市改造 等に 依한 既存 住宅의 撤去.

2) 工場 移轉이나 不良地區 改造 等에 依한 郊外地域의 住宅需要增加.

3) 既存 住宅의 用途變化.

4) 人口의 增加, 人口密度 및 家口의 增加, 家口의 細分化, 人口의 都市集中 等에 依한 新需要發生.

5) 災害나 戰爭으로 因한 住宅의 파괴 및 멸실, 老朽 및 不良 住宅의 撤去 等에 依한 需要增加.

6) 投機的 売入이나 建築中인 未入住建物 等에 依한 空家率의 增大 等.

2. 住宅의 質의 分析—: 1) 生活樣式의 變化, 所得 및 生活水準의 向上에 依한 文化住宅 所有慾.

2) 住宅構造의 變化에 依한 房數 및 居住面積의 增加.

3) 住宅의 高級化에 依한 附帶施設의 確充 等<sup>12)</sup> 韓巨沢, 都市行政論, 法文社, 서울, 1981, pp. 294~295.

以上과 같이 都市地域의 核家族化 現象과 이에 따른 住宅需要 壓力이 加重되고 있으며, 한편 住宅의 質의 需要에 對해서는 住宅의 低質化와 住宅價의 昂騰要因에 關聯시켜 分析할 수 있다.<sup>13)</sup> William, John B. The Department of Housing and Urban Development. New York:Frederick A. Praeger, Inc, 1968.

## 第 6 章 住宅行政의 對策

### 第 1 節 住宅行政의 實態와 問題點

1. 住宅에 關한 調査統計業務가 貧約하다—: 正確한 統計數字의 把握이 困難하고, 多樣的인 調査統計가 不可能하다.

2. 住宅造成에 關한 行政이 有名無實하다—: 公共團體가 都市周邊의 遊休土地를 取得造成할 時의 行政措置가 되어 있지 않고 있으며 取得造成時의 資金支援措置가 되어 있지 않다.

3. 建築許可가 複雜하다—: 現在의 建築許可過程을 보면 許可申請 具備書類 19個→建築設計→許可處分(所要日 4日~10日)→免稅稅納付→着工申告 및 檢査→竣工 等申告 및 檢査라서 極히 複雜하다 하겠다.

4. 建築資材開發 및 建築技術向上을 為한 行政體制가 未備되어 있다.

5. 住宅投資와 公共施設投資가 有機的으로 이루어지지 않고 있다.

6. 住宅資金調達機能이 未備되어 있다—: 住宅金庫로서 長期的인 民間資本을 動員키 困難하며 住宅金庫의 利子高率로 因하여 低所得層의 無住宅者에게 혜택을 주기 困難하다.

7. 民間自力建設助長行政이 未備되어 있다.<sup>14)</sup> 徐廷和, 都市問題概說, 文旺社, 서울, 1971, pp. 156~157.

### 第 2 節 住宅行政의 改善策 方向

住宅行政의 一環으로 家口 住宅을 供給하고 住宅水準을 漸增시켜 生活環境水準의 充實을 期하는데 基本目標을 두고있다. 當面目標은 심각한 量的 住宅難의 解決과 不良住宅의 一掃라는 質的 住宅難의 解結에 있기에 住宅行政에 對한 基本方向設定은 都市自体만에 限定할 것이 아니라 國家全體의 眼目에 두어야 할 것이다.

改善策 方向은 다음과 같다.

1. 住宅行政의 對象은 自力으로 建設할 수 있는 高, 中所得層을 除外한 低所得層이므로 이들을 為한 行政으로 轉換되어야 한다—:

住宅事業은 關連事業의 附加價値에 미치는 影響이 크므로 經濟開發事業의 一環으로서 住宅產業으로 育成토록해야 한다.

2. 住宅投資의 大案을 民間建設에 두고 政府는 民間自力建設을 誘致장려하는 行政으로 推進되어야 한다.

3. 市自治團體와 住宅公社의 公營住宅事業과 大團地造成事業을 活潑히 推進한다.

4. 行政機關과 許可官廳과의 行政的 3次元的인 對策을 一消하고 將來를 내다보고 住宅行政을 하되 자주 變更하는 母法이 되어서는 안되겠다.<sup>15)</sup> 徐廷和, 都市問題概說, 文旺社, 서울, 1971, pp. 157~160.

## 第 7 章 結 論

이제까지의 理論의 展開와 統計資料에 依하여 住宅行政의 方向을 提示한다면 于先 制限된 土地와 人口의 都市集中現象으로 都市家口數와 密集型 共同住宅 그리고 核家族化傾向에 따라 效率的인 土地管理는 勿論 建築許可基準의 變更을 必要로 할 것이다. 現行 建蔽率은 번두리 地域에서는 適合한 規定이요 都心에는 低所得層을 為한 密集型 共同住宅의 建設을 不可能하게 만들고 있다. 따라서 建蔽率은 都市内の 地域에 따라 伸縮性있게 適用되어야 한다.

住宅行政의 目的은 무엇보다도 住宅市場의 脆弱性을 補強함으로써 圓滑한 住宅供給을 達成케하는데 時急한 事情임으로 行政的 機能을 強化하여야 한다.

1. 調査統計業務의 強化

2. 民間資力建設 助長行政의 強化

3. 建設資材開發 및 建築技術向上을 為한 行政機能의 強化

4. 宅地造成의 促進化

5. 支援指導體系의 強化

6. 住宅事業의 創意性 및 自律化

7. 國公有地를 無償 또는 低廉한 價格으로 取得하여 宅地를 造成化

8. 都市에 있어서는 不良住宅地區 改良事業을 積極推進化

9. 單純한 住宅建設業務를 止揚하고 創意性과 營利性

으로 經營의 合理化

10. 公社의 自律性的 保障으로 行政的 統制, 會計人事上的 制約을 완화

11. 土地區劃整理事業으로 都市問題의 空閑地 및 國公有地를 宅地로 造成化

12. 住宅行政 「센타」의 設置로 技術, 資材의 「서비스」, 展示 및 宅地를 앞선化

13. 組立式 住宅建立의 推進化

14. 「프램」(Frame)式 아파아트 建立化, 따라서 市場의 供給이 어느 한 部門에 지나치게 置重되지 않았을 때 住宅行政은 效果의으로 遂行될 것이다.

15. 需要增大要因에 對한 統制策으로서 需要發生의 重要한 要因인 人口增加나 地域間 人口移動에 對하여 強力하고 制度化된 統制行政方法이 마련되어야 한다.

16. 行政體制의 一元化와 有關部署間의 圓滑한 協助體制의 行政構築이 必要하다.

17. 住宅供給計劃樹立에 있어서의 機能的 連繫性을 維持하여 業務推進行政에 蹉跌이 없도록 해야한다.

以上과 같은 住宅行政의 改善을 爲한 未來의 住宅建設을 爲하여 現在의 事情을 明確히 把握分析한 結果를 住宅行政 解決의 方向에 具體的으로 方案을 樹立實踐해야 한다. <\*\>

(參 考 文 獻)

1. Owen, Wilred, The Accessible City, Brookings Institution, 1975.

2. Dror, Yehezkel, "The Planning Process : A Facet Design", Andreas Faludi, A Reader in Planning Theory, Progress Press, 1974.

3. Friedmann, John, "The New Wave of Planning Theory" JAIP, Vol. XXXIX, No. 3 (Sept.) 1973.

4. Willian, John B. The Department of Housing and Urban Development, New York : Frederick A. Praeger, Inc, 1968.

5. Clapp, James A. New Towns and Urban Policy : Planning Metropolitan Growth. New York : The Dunellen Publishing Co. Inc., 1971.

6. Bollens, John C. & Schmandt, Henry J. The Metropolis : Its People, Politics, and Economic Life (2nd Ed.) New York : Harper & Row, 1970.

7. 金澤良雄 外(編), 住宅問題講座(全9卷), 有斐閣, 東京, 1960.

8. 田畑貞壽 外, 住環境の理論と設計, 1969.

9. 建設省, 行政機構シリーズ, 教育社, 東京, 1979.

10. 倉田康男 外 5人, シンポジウム 都市住宅の條件, 工業出版(株), 東京, 1980.

11. 尹定燮 外 1人, 都市計劃, 文運堂, 서울, 1967.

12. 安瑛培 外 1人, 새로운住宅, 寶晉齋, 서울, 1980.

13. 康炳基 外 2人, 都市論, 法文社, 서울, 1979.

14. 韓垣澤, 都市行政論, 法文社, 서울, 1981.

15. 韓榮春, 現代組織論, 法文社, 서울, 1981.

16. 姜朕, The Third Wave, 時事英語社, 서울, 1981.

17. 朴文玉, 新韓國政府論, 新泉社, 서울, 1980.

18. 朴璉鎬, 行政學新論, 博英社, 서울, 1981.

19. 尹禹坤, 組織原論, 法文社, 서울, 1980.

20. 韓國住宅銀行, 용자주택실태조사, 한국주택은행, 서울, 1976.

21. 韓國住宅銀行, 韓國住宅建設總覽, 한국주택은행, 서울, 1976.

22. 秋永守, 建築計劃, 建設研究社, 서울, 1975.

新刊書籍紹介

建築士. 建築技師. 應試를 爲한 必携의 指針書!

(主觀式・客觀式)

建築計劃問題研究

黃在雄 共著  
金聖培

A5 494面

定價 4,800원

圖書出版 世進社 ☎ 92-3422  
서울시 성북구 보문동7가22-13

建築計劃問題의 集大成

☆. 主觀式 183問題・客觀式 1217問題 收錄

☆. 試驗案內(應試資格・試驗科目・出題基準) 및 過年度 出題問題 收錄.

☆. 各 問題의 重要度 및 出題빈도, 出題水準에 따라 \*표로 表記.

☆. 現行 國家技術資格 問題와 出題型式의 一致

☆. 客觀式・主觀式 問題의 比重을 均等히 하여 科目別로 計劃各論・計劃原論・

建築意匠・建築史・建築設備 問題 總整理.