

都市住居水準의 變化推移 분석**

— 1945년 이후 서울을 중심으로 —

An Analysis of the Changes of Urban Housing Conditions in Korea since 1945

박 정 희*
Park, Jeong Hee

Abstract

This study is to investigate urban housing conditions in Seoul since 1945. The purposes of this study is to analyze the changes of housing conditions and the gap of average housing conditions and the housing norms longitudinally.

For those purposes, the indicators that present the housing conditions are introduced, and the changes of average housing conditions are analyzed by social class, using Population and Housing Census and related data.

Korean urban housing conditions has been better since 1970s in the aspect of quality. It is, however, relatively much worse than that of developed countries. The gap of housing conditions among social classes is large, especially in qualitative indicators, density and housing facilities. Comparing it with housing norm (as an ideal measurement), it is much worse.

I. 序 論

해방이후 한국의 경제는 6.25동란의 혼란기를 거친 후 괄목할 만한 성장을 이루었고, 이의 영향으로 국민의 주거생활수준 또한 많은 향상이 있어 왔다. 1962년부터 시행된 경제개발 5개년계획의 일환으로 시작된 주택건설은 초기에는 주로 민간

부문에 의존하는 소극적인 수준에 머물렀으나, 3차경제개발기간 중에는 주택건설 10개년 계획(1972-1981)이 수립되고, 이를 제도적으로 뒷받침하기 위하여 1972년 12월 30일 주택건설법이 제정, 공포됨으로써 주택건설 확대 기반이 구축되었다.

60년대 말부터 70년대 초에 서울에 건설된 한강 아파트 단지, 반포 AID 차관단지 등은 그 이전의 서민용 아파트의 범위를 벗어난 본격적인 중산층용 아파트단지로서 그 이후의 중산층용의 고급 아파트 건설을 촉진시켜 아파트 주거문화를 정착시

* 정희원, 경희대학교 가정관리학과 강사

** 이 연구는 1990년도 대우학술재단 연구지원에 의해 이루어진 것임.

킴과 동시에 전반적인 도시주거의 수준을 향상시키는데 기여하였다.

이런 정부의 노력과 주거수준 향상의 추세에도 불구하고, 도시주거수준에 대한 논의에 있어서 가장 보편적인 지표라고 할 수 있는 주택보급률은 지난 25년간 지속적인 하락추세를 보여 서울의 경우 1985년도의 주택보급률은 54.3%로 1960년도의 61.8%에 비해 오히려 7.5%가 떨어졌다. 또한 우리나라의 전반적인 주거수준을 조사한 결과 우리나라의 주거수준은 선진국에 비해 상당히 낮고, 특히 주거밀도에 있어서는 현저히 낮은 수준을 보이고 있다. 또 주거수준은 지역적으로, 그리고 사회경제적 계층에 따라 상당한 격차를 보여 소득이 낮을수록 불안정한 주거소유형태인 일부전세, 월세의 형태를 취하고 있는 바, 이들의 주거수준을 밀도, 시설, 주거환경 등의 제 요소별로 비교, 평가하여 볼 때 상당히 저수준임을 알 수 있다(국토개발연구원, 1980 : 135).

우리나라의 주거수준의 하락은 우리의 생활환경이 개선보다는 악화의 길을 걷고 있으며, 이런 현상은 지금까지의 경제성장정책이 국토개발이나 국민생활환경 문제는 일단 제 2차적인 과제로 제쳐놓고, 총량적인 경제규모의 확대에만 주력해 온 때문이라고 할 수 있다(노용희, 1985 : 139).

우리나라 주택건설법의 목적이 주택이 없는 국민의 주거생활 안정을 도모하고, 모든 국민의 주거수준의 향상을 기하기 위함인 것과 같이 대부분의 국가에서는 복지 및 주택정책의 일환으로 주거수준의 문제를 중요시하고 있는데 그 이유중의 하나는 주거수준 면에서 현격한 차이는 계층간의 갈등을 조장할 수 있기 때문이다. 즉 주거수준의 차이가 주거계층이라는 새로운 계층을 형성하며 이렇게 형성된 주거계층이 일반적인 사회계층보다도 더 현저하게 계층간의 갈등을 초래하여 그것이 顯在化되고 있는 것이 우리나라 대도시, 특히 서울의 현실이다.

水準(혹은 기준)이란 의미에는 원래 규범과 평균의 개념이 함께 포함되어 있다(金澤良雄, 1971

: 303). 평균개념에서의 주거수준은 시대적 변천에 따라, 그리고 한 나라의 경제, 사회 발전에 수반되는 가치관과 생활수준의 변화에 의해 질적, 양적으로 변화하게 된다. 그런데 진정한 주거수준의 파악은 그 기준으로서의 주거규범의 파악이 필요한데, 이런 규범이란 한 나라의 문화, 전통, 생활양식과 직결됨으로서 엄밀한 의미에서 주거수준의 국가간의 객관적인 비교는 불가능하다고 할 수 있다. 오히려 한 시대, 한 사회에서 그들 구성원들이 생각하는 주거규범과 그 시대의 수준이 얼마나 일치되고 있나, 아닌가를 살피는 것이 더 옳다고 할 수 있다.

본 연구는 평균의 개념에서의 우리나라의 주거수준이 어떻게 변화했나를 해방이후 서울을 중심으로 파악해 보고, 이러한 평균상의 변화가 도시인들의 주거규범과는 얼마나 일치 혹은 괴리되고 있는지를 파악함으로써 실제로 도시인 자신들도 느낄 수 있는 진정한 의미의 주거수준의 변화추이를 살펴보고자 한다.

이를 위하여 먼저 주거수준을 파악할 수 있는 지표를 선정하고, 각 시기별 인구 및 주택센서스 자료, 기타 주택관련 통계자료를 통하여 각 지표상의 변화를 중산층과 저소득층을 중심으로 한 계층간의 평균상의 변화로 파악한 후, 그 평균들을 각 지표에 대한 주거규범과 비교하였다.

그간 진행되어 왔던 주거수준 변화에 대한 연구들이 단지 각 지표들에 대한 평균상의 변화를 추적하는데 그치고 있으나 본 연구는 중산층과 저소득층으로 계층을 구분하여 추적함과 동시에 그것들을 주거규범에 비교함으로써 평균과 규범의 개념이 복합된 주거수준을 파악하고자 했다는 점에 의의가 있다.

이러한 목적에도 불구하고, 본 연구는 우리나라의 통계자료가 갖는 부정확함의 문제, 시계열자료 구득의 어려움, 특히 저소득층 자료의 부족, 각 시기별 주거규범을 파악할 수 있는 연구의 미비 등으로 충분한 시계열적인 분석이 되지 못했다는 점이 한계점으로 남는다.

II. 住居水準의 測定

1. 住居水準과 住居規範

주거수준이란 주거로부터 발생하는 모든 서비스의 양적, 질적 정도라 할 수 있으며 이는 복합적인 개념으로서 거주인이 향유하는 쾌적성, 편의성, 개인생활의 안정, 신체건강의 유지 기타 개인적 욕구의 충족 등 사회 환경심리적 요소를 내포하는 것이다(국토개발연구원, 1980 : 12). 따라서 주거수준이란 전반적인 주거환경의 질의 문제와 관련을 갖는 것이면서, 수준이란 말이 원래 규범과 평균의 개념을 함께 포함한 것이어서 주거규범과도 관련을 갖는다.

때로 수준은 여러 조건에 의해서 생기는 여러 현상이 지표와 척도로서 측정, 파악되는 상태로 평균상의 의미이고, 기준(또는 표준)은 어떤 가치관을 가지고 목적에 맞는 특정 수준을 일정상태 이상으로 끌어 올리던가 그 이하로 되는 것을 금지 또는 제한하는 규범상의 의미(국토개발연구원, 1980 : 24)로서 구분하여 사용함으로써 주거수준을 주거의 평균상의 의미로만 해석하기도 한다. 그러나 대부분의 경우는 수준과 기준이 서로 중복되어, 수준에서도 규범의 의미가 함축되는 것이 보통이므로 주거수준도 그 의미중에 주거규범의 내용이 함축되어 있는 것으로 볼 수 있다.

주거규범이란 한 시대, 한 사회의 구성원 중의 60% 정도가 그렇다고 동의하는 내용으로서 어느 정도 실현 가능한 선호형태(preferred pattern)를 말하는데, 어떤 상황에서 사회적으로 바람직한 주거행동이나 상황을 평가하는 기준으로 유용하다(Morris & Winter, 1976 : 32). 주거수준이라는 개념이 이용되는 것은 개별 특성의 주택에 대해서 말해지는 것보다는 오히려 사회적인 집단으로서의 평가에 적용되는 일이 많다. 예를 들면 일정 지역이나 일정의 계층에 대해서 사회적 의식을 전체로 집단적인 주택사정이나 거주 상황을 평가하는 경우에 이용된다. 따라서 개인의 가치관에 따라 달

라지는 '좋은 주거'의 평가척도가 아니고, 가능한 객관적이고 공통적인 판단, 혹은 평가이어야 한다(住田昌二 등, 1985 : 230). 이 주거규범은 시대적 변천에 따라, 또 각 사회, 문화마다 달라질 수 있다. 주거상태의 평균상의 의미와 주거규범상의 의미가 함축되어 있는 주거수준도, 따라서, 시대적 변천에 따라 그리고 한 나라의 경제, 사회 발전에 수반되는 가치관과 생활수준의 변화에 의해 질적, 양적으로 변화하게 된다. 또한 한 나라의 문화, 전통, 생활양식과 직결됨으로서 엄밀한 의미에서 주거수준의 국가간의 객관적인 비교는 불가능하다고 할 수 있다(국토개발연구원, 1980 : 12).

여기서 주거규범이란 모든 계층에서 공통되게 적용될 수 있는 단일 평가기준이 전제된다. 이것은 Morris 등(1976)이 주거에 관한 문화규범(cultural norm)¹⁾은 단일 문화사회에서는 계층간에 동일하다고 한 것과 일치한다.²⁾

본 연구에서 가장 어려운 점은 각 시기별 주거규범의 파악이다. 주거규범이란 흔히 주거선호, 주거욕구라는 개념들과는 다른 한 시대의 대부분의 사람들이 그들 사회내에서 주거의 상태가 어떠해야 한다(What should be)라고 생각하는 내용으로서, 개개 가족들이 희망하는 주거의 상태와는 다르다. 불행히도 주거학의 역사가 짧았던 관계로 이런 주거규범에 입각하여 우리나라 도시민의 주거의식을 조사한 연구는 극히 최근 몇년간의 일이었다. 이전의 대부분의 연구에서는 주거욕구나 주

- 1) Morris 등은 주거규범의 종류를 문화규범, 가족규범, 지역사회규범 등으로 나누고 있는데, 본 연구에서 사용하는 주거규범은 한 사회의 구성원들이 그들의 주거행동을 예측하고, 통제하는데 사용하는 문화규범을 지칭한다. 가족들의 평균적 행동이나 상황이 문화규범에 근접하지만 문화규범은 그런식으로 측정될 수는 없다.
- 2) 주거에 관한 문화규범이 계층별로 같은가, 다른가에 대해서는 이견이 있지만 Morris, Winter & Sward(1984)는 문화규범이란 문화적으로 통합된 사회에서는 동일적이며 그것이 다르게 나타났다면 그것은 조사대상자들이 가족의 선호와 혼돈하여 잘못 대담한 측정상의 오류(reporting error)라고 말하고 있다.

거선호의 차원에서 주거의식 연구가 있었을 뿐이었다. 최근의 우리나라 대도시의 중산층의 주거규범을 조사한 연구(홍형욱, 1986, 이연복, 1991)에서는 주거유형, 주거소유권, 침실분리기준(침실수), 주택의 규모, 주거비, 주택의 질, 주변환경 등의 항목으로 주거규범을 조사하였는데 이들 중 '주변환경'이 가장 중요한 규범이라는 것을 밝혀내고 있다.³⁾

주거기준은 특정 목적을 위하여 정책적으로 혹은 법률상으로 정해진 구체적인 내용으로서, 이들의 내용이 그 당시의 주거규범을 파악할 수 있는 근거가 될 수 있으나 그 기준이 곧 규범이라고 할 수는 없다.

어떤 시기의 한 사회구성원의 주거수준을 논함에 있어서는 이와같은 주거규범의 파악이 전제로 되어야 하며, 이렇게 분석된 주거수준만이 진정한 복지정책을 위한 기초가 될 수 있다.

2. 住居水準 指標

주거수준을 나타내는 지표는 내용에 따라서 양적 기준과 질적 기준으로 구별할 수 있다. 전자는 주택부족률, 주택내 방수 등을 의미하며, 후자는 주거밀도, 시설의 상태 등을 의미한다. 그러나 주거수준이란 사실상 질적 개념으로, 그 수단으로서의 양적 개념을 포괄한다고 볼 때 양적 기준과 질적 기준의 엄격한 분리는 힘들다(국토개발연구원, 1980 : 29).

주거수준이 주거로부터 발생하는 모든 서비스의 양적, 질적 정도로서 거주인의 사회, 심리적 요소까지를 내포하는 것이므로 주거수준의 파악은 총체적인 주거환경의 질의 측정과 관련이 있게 된다. 그런데 주거환경의 질을 측정하는 지표들의

범위는 객관적인 지표들과 함께 주관적인 지표들까지도 포함시키는 매우 복잡하고 광범위한 양상을 나타내고 있다.

주거수준은 주거의 좋고 나쁨의 정도를 표시하는 평가 척도라고 말할 수 있다. 이 경우 물적인 주택, 택지, 주변환경 시설만의 평가 척도로서 취급되는 경우와 이러한 물적인 시설과 거주자의 인적 사항과의 결합을 중시하는 주생활의 수준을 나타내는 평가 척도로 취급되는 경우가 있다. 일반적으로 주거는 수행위 또는 살고 있는 상태를 나타내는 말로서 광의로 생활을 지칭하는 것이라고 생각해야 하지만, 물적 수준만을 가리켜 사용하는 일도 있다.

주거수준은 사회적 문제의식에서 취급되어 온 개념으로 순수한 객관적인 가치척도라는 것은 존재하지 않기 때문에 비교적 다수의 사람들이 공통적으로 탐구하고 있다고 생각되는 요인을 가지고 주거수준의 문제를 다루게 된다(住田昌二 등, 1985 : 229-230). 현실적인 주거수준 실태파악을 위하여 각국에서 규정하고 있는 주거환경 지표들의 내용은 일반적으로 주택구조물의 안정성 및 관리유지수준, 주거밀도수준, 설비수준, 그리고 생활환경수준의 요소들이 포함되고 있다. 또한 국가에 따라 주거기준 내용은 상당한 차이를 보이고 있으며, 이러한 차이는 그 나라 국민의 거주상태와 관련이 있다(이경희, 1987 : 9).

UN 통계연감에 의하면 세계 각국의 생활환경을, 주거를 중심으로 하여, 보급주택당 상수도시설 유무, 주택의 위생하수도시설 유무, 주택당 평균 실수, 주택의 1실당 평균인원 등의 수치로 표시하고 있다.⁴⁾

미국의 센서스국에서 설정한 기준은 첫째 구조

3) 미국의 연구에서 밝혀진 주거규범의 항목으로는 주거소유권 규범, 주거유형규범, 주거비규범, 사회적정원소유규범 등이 있는데, 그 중 단독주택을 소유하는 것은 주거규범으로서 명백히 존재하고 있음을 많은 연구들이 밝혀내고 있다(Trembley & Dillman, 1983 : 42).

4) Statistical Yearbook, 1975, United Nations에 나와 있는 자료에 의하면 UN은 세계 130여개국의 주거현황을 주택총수, 거주주택수, 공가율, 주택당 평균실수, 1실 주택의 비율, 실당평균인원, 실당 3인 이상의 비율, 수도시설, 수세식변소, 전등시설 등의 사항에 의하여 설명하고 있다(노용희, 1985 : 141).

적 상태로서 주거로서의 안전성과 통합성, 치명적 결함, 건축의 질 등이 포함되며, 둘째 상하수도 설비, 세계 과밀로서 방당사람수가 포함이 된다. 한편 OECD의 환경위원회에서 제시한 주거지표는 <표 1>과 같다. OECD이 지표에는 '주거비'라는 지표가 포함되어 있는 것이 다른 조사들과 다르다.

<표 1> 주거수준 지표

OECD 지표	
내 용	지 표
내부면적	x인/방 예 : x=0.5, 1, 1.5
외부면적	x인/km ² 사는 인구의 비율
편의 및 위생시설	목욕탕 및 샤워시설을 갖춘 주택의 비율
소유형태	자가거주자 비율(장기임대 포함)
주 거 비	특정 소유형태에서 지출되는 주거비의 소득에 대한 비율 예 : x=20%, 30%

여기서 x에 대한 해답은 각 국가의 경제사정, 문화배경 및 주택사정등에 따라 달라짐. 자료 : OECD: Urban Environmental Indicators(1970: Paris): 24, 국토개발연구원, 1980 : 32 재인용.

국토개발연구원 지표

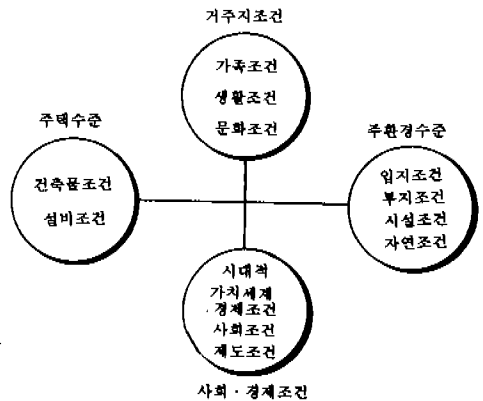
기준지표	요 소	측 정 단 위	
거주밀도	침 실	- 방당중거인수	
		- 성별 취침정도	
		- 인당 주택면적	
		- 방의 갯수 및 방의 규모	
실 비	식 사 실 거 실	- 사용인원별 규모	
		- 사용인원별 규모	
		변 소	- 전용여부 - 시설정도
			- 전용여부 - 시설정도
주택환경	부 욕 상·하수도	- 전용여부 - 시설정도	
		안 전 성 위 생 성 편 의 시설	- 구조 - 대지 - 지구
			- 공해정도
			- 편리도

자료 : 국토개발연구원, 주거수준 조사연구, 1980 : 145

당 평균실수, 실당 평균인원, 상수시설을, 위생하수시설 등의 객관적인 지표를 선택하여 우리나라의 생활환경 수준을 분석하였는데, 분석결과에 의하면 현재 우리나라의 생활환경 수준이 의외로 낮았다. 이런 현상은 지금까지의 경제성장 정책이 국토개발이나 국민생활환경문제는 일단 제 2차적인 과제로 쳐놓고, 총량적인 경제규모의 확대에만 주력해 왔기 때문이라고 설명하고 있다.

1980년 국토개발연구원에서 서울, 안양, 강릉 등을 중심으로 주거수준을 조사한 연구에서는 <표 1>과 같이 주거의 적합 및 안정성, 주거의 위생 및 편의성, 주거의 보전 및 쾌적성, 주거의 쾌적 및 편리성 등을 기준으로 하여 주거수준 지표를 작성하였다.

우리나라 인구 및 주택센서스에서는 1960년대에 처음으로 주택에 관하여 전국적인 조사를 실시하였는데 조사항목 중 주거에 관한 사항은 1985년의 경우 거처의 종류, 점유형태, 임차료, 사용방수, 취사연료, 문화시설 및 자재, 총방수, 거주가구수, 건축연면적, 난방시설, 부엌시설, 화장실시설, 목욕시설, 다가구주택 등으로 대부분이 주거수준 지표로써 사용될 수 있는 사항들이다. 주택센서스 조사 항목 중 주거수준 내용으로서 빠진 지표라면 주택의 구조상태와 주변의 환경 등이다.



<그림 1> 주거수준의 구성 조건

(住田昌二 등, 1985 : 230)

<우리나라의 주택센서스 내용은 이종 주택수준의 내용과 일치하는 것으로서 협의의 주거수준이라고 말할 수 있다.>

주거를 중심으로 한 생활환경지표작성을 위한 연구(노용희, 1985)에서는 생활환경 변화를 유인하는 요인으로 1인당 국민총생산과 세대당 평균인원을 보고, 생활환경지표로서 10명당 주택수, 주택

Ⅲ. 우리나라 都市住居水準의 變化 推移 분석

주거수준이란 각 지표들 상태의 집합으로 나타내는 종합적 상태이다. 따라서 주거수준의 분석평가를 위하여 각 지표상태를 가중평균하고 집계하여 종합적 측정을 하여야 하나 각 지표간의 상대적 중요도의 비교가 힘들고, 가중상의 난점(국토개발연구원, 1980, p. 58)이 있기 때문에 본 연구에서는 각 시기별로 주거상태의 변화를 지표들의 평균상의 변화로 추적해 보기로 한다. 또한 이런 평균상의 변화들이 각 시기별 주거규범과는 얼마나 괴리가 있는지를 밝힘으로써 우리나라의 도시 주거수준의 변화추이를 분석하기로 한다.

분석대상시기는 해방이후부터 현재까지를 대상으로 주거상태의 평균상의 변화를 추적하기 위해 본 연구에서 사용한 지표는 앞 절에서 본 OECD의 지표와 국토개발연구원(1980)에서 사용한 지표를 상호보완하여 주택보급률 및 소유형태, 주택규모 및 밀도, 주택의 구조상태, 주택내부시설 등을 선정하였다. 선정된 지표 중에는 '주거환경' 지표가 빠져 있는데 이것은 共時的 주거수준의 연구에서는 중요한 항목이겠으나, 본 연구와 같은 시계열연구에서는 지표자체가 객관적 항목이라 보기 어렵기 때문이다. 사용한 자료는 인구 및 주택센서스 자료를 주로 하고, 주택조사항목이 포함되지 않았던 1960년 이전은 기타 총량적 주택조사 자료들과 기타 관련 연구 자료들이다.

각 시기별 주거규범의 파악을 위하여서는 그간의 연구가 없기 때문에 본 연구에서는 주거규범을 대신하여 주거의식조사내용을 사용하였음을 밝혀둔다. 주거선호나 주거욕구, 희망 등의 주거의식이 명백히 주거규범과는 많은 차이가 있으나, 그것들이 시계열적 분석에서는 그 변화추이가 어느 정도 의미있게 나타나고 있으므로 주거규범을 대신한 것으로 사용하였다.

1. 住宅普及率 및 所有形態

주택복지 지표로서의 주택보급률은 많은 문제점에도 불구하고 시기별 양적수준을 쉽게 요약할 수 있다는 점에서 가장 많이 쓰이고 있다. 이점은 총가구수에서 1인 가구와 집단가구를 제외한 보통가구수에 대한 주택재고의 비율을 말한다. 외국에서는 자가소유율을 주택보급률을 보완하는 지표로 사용을 하기도 하나 우리나라의 경우는 공공임대주택을 제외하고는 거의 대부분이 개인의 소유로 되어 있기 때문에 자가율은 주택보급률을 다른 각도에서 본 것에 지나지 않는다.

우리나라의 주택보급률은 1925년 95%정도이던 것이 1930년대 초반부터 일제의 병참기지화 정책에 의한 공업화에 따른 노동자들의 도시집중에 따라 급격히 떨어지기 시작하여 8.15해방 직전인 1944년에 서울은 60%의 보급률을 보인다. 해방후에도 지속되는 도시화 현상과 핵가족화현상에 따른 가구수의 증가⁵⁾는 서울을 비롯한 전국의 도시의 주택보급률을 지속적으로 떨어뜨려 1985년을 기점으로 서울의 주택보급률은 51.4%로 가장 낮은 수준을 보이다가 그 후 점차 높아져 가고 있다(표 1-1). 최근 주택보급률이 그나마 조금씩 올라가는 추세는 정부의 실물적인 경제성장정책 때문에 상대적으로 관심밖이었던 주택정책에 대한 관심이, 복지적 정책의 차원에서의 주택건설에 눈을 돌리기 시작한 정부가 1970년대 이래로 住宅量産이라는 목표로 노력⁶⁾(즉 주택건설 10개년 계획 : 1982-1981)을 해 온 결과이기도 하다. 그러나 아직 주택보급률만을 보았을 때의 우리나라의 주거수준은 세계 주요국과 비교해 볼 때 최하위권에 속한다(한국경제신문, 1988. 4. 10).

5) 최근 10여년간의 주택재고증가율은 2.6%, 인구 및 가구증가율은 각각 1.5%, 3.2%, 도시화율은 '60년 39.1%, '70년 50.1%, '80년 68.7%, '88년 77.8%이다.

6) 경제개발 5개년계획 기간별 연평균 GNP 대 주택투자 비율은 1차 1.7%, 2차 2.9%, 3차 3.8%, 4차 4.7%, 5차('82-'86) 5.2%, 6차('87-'91) 6.3%(계획)로 계속 높아져 왔다.

〈표 1-1〉 주택보급률

(단위 : %)

	'44	'60	'70	'80	'85	'89
전국	—	84.2	78.2	70.1	65.5	71.4
도시	—	68.2	58.8	55.5	54.1	—
서울	59.7	61.8	56.7	55.2	51.4	60.9

(자료 : 인구 및 주택센서스, 각년도)

〈표 1-2〉 자가비율

(단위 : %)

	'55	'60	'70	'75	'80	'85
전국	79.5	79.1	68.2	63.1	57.8	53.5
도시	56.1	63.1	47.4	44.2	42.0	41.1
서울	45.5	56.5	46.8	45.2	43.5	41.1

(자료 : 인구 및 주택센서스, 각년도)

〈표 1-3〉 저소득층의 소유형태 및 가구밀도

구분	소유 형태 (%)			가구 밀도 (%)			
	'75	'80	'85	구분	'75	'80	'85
자가	63.1	58.6	53.5	1 가구	6.6	8.2	9.6
전세	17.3	23.9	23.0	2 가구	67.8	68.5	67.0
월세	15.5	15.4	19.6	3 가구	18.9	16.5	14.1
기타	4.1	2.1	3.9	4가구이상	6.7	6.8	9.0

(자료 : 서울특별시 공무원교육원, 도시주택문제와 개선방향, 1988 : 6)

주택보급률의 저하와 함께 1960년 이후 우리나라의 자가소유율은 계속 하락하고 있는 추세를 보인다(표 1-2). 주택보급률이 60%정도인 것에 비해 자가비율은 더욱 낮아서 도시민들의 반이상 이상의 집살이를 하고 있는 실정이다. 양질의 임대주택이 많이 공급되어 있다면 자가소유율의 저하가 반드시 주택난을 얘기하는 것은 아닐 것이나, 아직 우리나라는 임대주택이 제도화된 역사도 짧으려니와 그 대상에 있어서도 극히 일부 영세민들을 대상으로 한 것이거나 그 질이 매우 떨어지는 것이므로 자가소유율의 저하는 곧 주거수준의 낮음을 의미하게 된다.

주택의 소유는 모든 도시민들의 바램으로 어떠

한 주거규범보다도 명확한 규범으로 자리잡고 있다. 따라서 대부분의 국가들이 주택의 자가소유를 적극 권장하고 이를 돕기 위한 정책적 지원을 실시하고 있다.

더구나 우리나라 사람들은 주택소유의식이 매우 강한 일면을 보이는데 이는 계층이나, 현재의 소유형태를 막론하고 대다수가 자가선호경향을 나타내고 있다. 중산층의 주거소유행동을 조사한 연구(홍형욱, 1986)에서는 반드시 내 집을 소유해야 한다는 응답자가 64%로 높게 나온 것은 물론이고, 1980년 불량주택지구에 거주하는 저소득층을 대상으로 한 연구(박운용, 1980)에서도 지금의 가족수, 경제여건을 고려하여 이사할 경우의 희망주거소유관계는 자가 72.3%, 전세 26.1%로 저소득계층도 역시 자가소유의식이 월등함을 보여주고 있다. 또 1980년 전국의 10개 도시 임차가구를 대상으로 영구임대주택에 대한 선호를 조사한 연구(황명찬·박현주, 1983)에 따르면 영구임대주택에 대한 임차가구의 선호는 전체의 74.0%가 “자기 집을 마련할 때까지만 이용한다”고 응답하였고 “집을 마련하지 않고 계속 이용하겠다”는 8.2%에 불과하며, 9.1%의 가구가 “이용할 생각이 없다”고 응답하여 대부분 영구임대주택을 일시적인 이용물로 생각할 뿐, 궁극적으로 자가소유를 목표로 하고 있음을 보여 주었다.

이상을 종합해 볼 때 도시의 자가소유율이 60-70%정도는 되어야 거주민들의 주거규범이 어느 정도 충족된 것으로 볼 때 40%정도의 자가소유율이란 매우 낮은 주거수준을 의미하는 것이라고 할 수 있다.

2. 住宅規模 및 住居密度

주택의 보급률이 80년대 중반까지 계속 떨어져 왔던 것과는 상반되게 우리나라의 주택의 규모는 계속해서 증가해 왔다. 1936년에서 1939년 서울에 지어진 신축주택의 건평은 12-14평이 제일 많았고, 기존 주택의 규모는 더 작았다. 1950년 이전의

주택에서는 10-19평 사이의 주택이 56.7%였다 (경제기획원, 1983 : 17-18). 6.25동란 후 지어진 재건축주택은 당시의 주택규모가 한 가족당 6평이었던 것에 50%를 늘여 9평으로 지어졌으며, 희망주택은 9평의 흠뻑돌집이었다. 1960년대에 공급된 국민주택의 규모도 9평-20평 규모였다. 이러한 추세는 1970년대에 들어서면서 비약적인 규모의 증가로 나타난다. 70년에 16.4평이던 서울의 평균 주택 면적이 75년 21.6평, 80년 25.0평, 85년 29.1 평으로, 계속 증가일로에 있다. 주택의 규모가 커짐에 따라 주택당 방수도 70년 3.4개에서 85년에 4.3개로 계속 많아지고 있다(표 2-1). 이런 주택의 대형화 추세는 도시, 특히 서울지역에서 두드러지게 나타나고 있으며, 주택의 유형별로는 단독주택의 경우가 아파트등의 공동주택보다 더 두드러지게 나타나고 있다(표 2-2). 이것은 자가상승에 대처하는 경향이라고 할 수 있는데 최근 다세대 다가구주택이 장려되면서 단독주택의 형태를 띤 공동주택이 많이 건설되어 이런 현상이 더욱 가속화되고 있다. 즉 주택이 커지는 대신 주택당 거주하는 가구수는 점차 증가되는 추세인 것이다.

7) 이런 현상은 저소득층에서 더욱 뚜렷이 나타나는데 저소득층이 1가구가 단독거주하는 경우는 9.6%에 불과하고 90% 이상이 2가구 이상 거주하는 것으로 나타난다(표 1-3). 게다가 85년 통계에 의하면 총가구의 17%, 총차가의 45%인 150만 가구가 단칸방에 거주하고 있으며 이중 39%가 서울에 집중되어 저소득층의 주거수준이 매우 악화되어 있음을 알 수 있다.

(표 2-1) 주택당 평균면적 평균방수

	면 적 (평)				방 수 (개)			
	'70	'75	'80	'85	'70	'75	'80	'85
전 국	14.5	17.6	20.2	22.3	3.0	3.1	3.3	3.6
도 시	15.3	20.4	23.1	25.8	3.3	3.5	3.8	4.1
서 울	16.4	21.6	25.0	29.1	3.4	3.5	3.9	4.3

(자료 : 인구 및 주택센서스, 각년도)

7) 서울의 주택당 가구수는 '70년에 1.8가구이던 것이 '85년에는 2.0가구로 늘었다.

(표 2-2) 주택형태별 규모의 분포 : 서울('85)
(단위 : %)

	단독주택	아 파 트	연립주택
9평 미만	4.5	1.0	3.6
9-14평	9.1	21.6	5.4
15-19평	16.8	21.6	19.7
19-29평	30.4	22.5	54.0
29-39평	14.1	20.3	14.6
39-49평	9.3	7.5	1.4
49-69평	10.3	4.9	0.7
69-99평	4.3	0.2	0.2
99평이상	0.9	-	-
총주택수	688,740 (60.8%)	306,398 (27.1%)	137,011 (12.1%)

(표 2-3) 가구당 평균 거주면적과 사용방수

	면 적 (평)				방 수 (개)			
	'70	'75	'80	'85	'70	'85	'80	'85
전 국	10.9	12.5	13.9	13.7	2.2	2.2	2.2	2.2
도 시	8.2	10.8	12.5	13.2	1.9	1.9	2.0	2.1
서 울								

(자료 : 한국주택은행, 주택경제데이터북, 1990 : 350)

주택의 대규모화 현상은 곧 거주면적의 증가와도 연결이 되어야 하나 대신 1주택당 가구수의 비율이 증가하였기 때문에 가구당의 평균 거주면적이나 사용방수는 조금 증가하였다(표 2-3). 그런데 우리나라의 가구당 평균 인원수는 계속 줄어들고 있는 추세⁸⁾에 있어서 1인당 거주면적 측면에서는 많은 증가가 있어 왔는데, 1960년에 1인당 거주면적이 1.2평이던 것이 75년에는 2.3평, 85년에는 3.6평으로 증대되었다. 그러나 주생활양식이 비슷하다고 볼 수 있는 일본은 1975년의 1인당 거주면적의 평균이 6.4평으로 현재 우리의 거의 2배에 달하는 것으로 볼 때, 현재의 우리 주거수준이 아직은 많이 뒤떨어져 있음을 알 수 있다.

우리나라 도시 거주자들이 희망하는 주택의 규

8) 서울의 가구당 평균인원은 '60년 5.5명, '70년 5.1명, '80년 4.6명, '85년 4.1명으로 계속 감소하고 있다.

모를 관련조사의 내용을 중심으로 알아보면(표 2-4) 조사 대상자의 계층에 따라 차이가 나고 조사 시기에 따라 약간의 차이가 남을 알 수 있다. 먼저 시기에 따라서는 계층에 관계없이 70년대 이래 조금씩 희망하는 규모가 커지고 있는데 70년대보다 대략 10평 정도 커지고 있다. 계층에 따라서는 중산층은 30여평 정도, 저소득층의 경우 20평 정도를 희망하고 있어 이들 계층간의 희망 평수의 차이가 10평 정도이다. 이런 희망 규모는 자신의 현재 경제적인 상태를 참작하여 응답한 규모로서, 응답자들은 대략 자신의 현재의 상태보다 5-10평 정도가 더 넓은 상태를 희망하는 경향을 보인다(용자주택실태조사 '76, '80, '83, '87, 아파트 입주자

주거실태조사 '79). 그렇지만 주거수준을 평가하는 기준으로서의 주거규범이란 모든 계층에서 거의 모든 가족이 분명한 형태로 추구하는 것으로서 계층간의 차이가 없다고 보는 것이며, 그런 의미에서 우리나라 도시민의 주택규모 규범은 중산층의 조사결과에 많이 근접하는 수치일 것이다. 즉, 조사대상의 성격이 같아서 시계열 자료로서 유용한 '용자주택실태조사' 자료에서는 76년에서 87년까지 조금씩의 증가경향은 있으나 30평 전후의 규모를 희망한 것으로 나타났는데 이 정도 규모가 대체적인 도시민의 주거규범이라 한다면 우리나라의 주택규모상태는 주거규범에도 훨씬 미달하는 수준이라고 봐야겠다.

〈표 2-4〉 관련조사에 의한 희망건평과 희망방수

도 시 평 균			저 소 득 층 대 상		
조 사 자	희망건평	희망방수	조 사 자	희망건평	희망방수
'71 주택공사	17-20		'71 주택공사	10-16	-
'76 주택은행	29.2		'72 주택공사	20	
'80 주택은행	32.5	5.1*	'75 건설부	18.3	
'83 주택은행	31.0		'81 건설부	19.1	
'87 주택은행	32.4		'82 박운용	20-25	
'90 이연복	36.9	3.6	'84 건설부	24.2	
			'87 허정행	17.3	2.8

* 이 수치는 거실, 식당 등이 포함된 것임.

〈표 2-5〉 저소득층의 거주면적과 사용방수, 방당거주인수

조 사 자	거주면적	사 용 방 수	방당거주인수
'81 과학기술원 부설	6-10	1.48	
'82 박운용			2.55
'87 허정행	7.7	1.8	2.16
'89 국토개발연구원	8.9	1.7	
'89 주택공사	5.2	1.3	

3. 住宅의 構造狀態

주택의 구조 및 재료는 새로운 건축재료 및 공법 개발로 시대의 변천에 따라 가장 많이 변화되

고 있는 부분이다. 신축주택을 중심으로 하여 그 변천과정을 살펴보면 해방후 부터 전쟁전까지는 주로 목조였고, 한국 전쟁 직후 자재가 부족했던 1954년부터는 흙벽돌 구조에 목조 지붕틀 위주였

던 것이 1958년 이후부터는 시멘트 생산이 본격화됨에 따라 시멘트 블럭을 사용하여 국민주택을 짓기 시작하였고, 1966년에는 처음으로 철근 콘크리트를 사용한 주택건설이 이루어져 그 이후로는 시멘트, 돌블럭조, 시멘트 벽돌조, 철근 콘크리트조 등으로 다양한 변화를 보이게 되었다.

지붕구조는 이전에는 주로 목재 트러스에 기와를 얹은 형태로 슬레이트기와를 사용하다가 시멘

트 기와를 사용하게 되는데 이것은 1977년까지 지속되었다. 1978년부터는 경사슬라브에 기와를 얹는 형식으로 대체되고 있다. 평슬라브는 60년대 중반부터 1977년까지 약 20-30%가 이런 형식으로 지어졌으나 이러한 경향도 특히 80년대에 들어서서는 경사슬라브로 대체되고 있다(임창복, 1988 : 69-71).

〈표 3-1〉 주택 주구조 재료의 변천

구분시기	40년대	50년대	60년대	70년대	80년대
주구조재	목조	목조 흙벽돌집 시멘트블럭	시멘트벽돌 시멘트블럭 붉은 벽돌 철근콘크리트		철근콘크리트
지붕재료		목조지붕틀 슬레이트기와	목조지붕틀 시멘트기와	콘크리트 슬랩	
저소득층 주택의 주구조재	목재조각, 루핑, 집, 음악, 토막	강통 등의 판자	시멘트블럭		

〈표 3-2〉 저소득층 주택의 형태, 건립 연대 및 재료

(단위 : %)

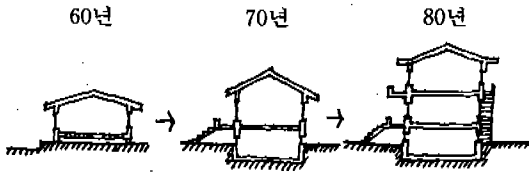
주택의 형태							
	1층 단독	2층 단독	다세대 주택	기	타	총가구수	
도 시*	90.0	2.3	7.3		0.4	906	
서 울	84.9	2.4	12.3		0.4	252	
주택의 건립 연대							
	50년 이전	51-60년	61-70년	71-80년	81년 이후	총가구수	
도 시	25.1	22.3	32.1	15.3	5.3	798	
서 울	10.3	17.9	49.6	16.5	5.8	224	
건 물 재 료							
	붉은벽돌	시멘트벽돌	시멘트블럭	목조	흙벽돌	기타	총가구수
도 시	1.9	29.4	45.5	5.1	15.6	0.8	899
서 울	3.2	24.7	62.9	2.0	6.4	0.8	251

(자료 : 국토개발연구원, 도시 빈곤층 대책에 관한 연구, 1989 : 146-148).

* 서울, 대구, 성남, 청주, 목포, 마산 등

우리나라의 주택은 전통적으로 1층이 보편적이거나 주택의 규모가 커짐과 함께 단층구조에서 2층의 형식으로 변모하게 되는데 1978년 이후 부터는

서울의 주택에서 2층이 1층보다 일반화되는 추세가 되었고, 1983년 부터는 2층을 짓는 것이 당연한 것으로 되고 있다(임창복, 1988 : 69).



〈그림 2〉 주택구조의 변화(조용훈, 1984 : 92)

재력이 부족한 계층의 주거는 일제하에서 토막이었던 것에서 해방후에는 판자집으로 탈바꿈을 한다. 이는 주로 미군들이 가지고 온 나왕·미송 등의 목재 조각과 루핑·깡통 등의 물자부스러기를 재료로 한 것으로 하천변이나 산비탈등에 짓게 되는데 6.25를 겪으면서 서울시 전역에 이런 주거가 퍼지게 된다. 이러한 저소득층의 주거상태는 60년대에도 계속되어 정상적인 구조의 주택보다 비정상적인 구조 즉, 선박, 창고, 판자집, 움막, 천막, 토막등의 임시가건물이 더 많았다(조용훈, 1984 : 53-54).

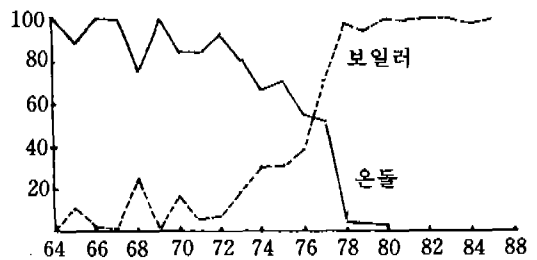
이런 불량주택들은 그후 대부분 철거되고, 도시 저소득층은 도시 외곽으로 이전하여 값싼 시멘트블럭, 시멘트 벽돌 등으로 주택을 짓거나 기존의 주택 혹은 철거민을 위한 시민 아파트등에 새들 들어 살게 된다. 1989년의 조사(국토개발연구원)에 의하면 이들 주택의 재료는 목조 불량주거가 소멸하고 시멘트블럭이 주종을 이루고 있어 60년대의 대명사였던 이른바 판자집, 하꼬방이 이제 사라져 가고 있다. 불량주택의 비율도 1970년에 20.5%였던 것이 1976년에 5.1%로 감소하였다.

건축구조상의 많은 변화 발전에도 불구하고 아직 기존의 주택 중 25-30%는 1950년 이전에 건설된 노후화된 주택(서울특별시 공무원 교육원, 1988)으로 기능상으로, 건축상으로 매우 열악한 상태이다. 이들 주택은 개축, 혹은 보수를 필요로 하나 주로 저소득층의 거처로 제공되면서 그런 유지 관리가 부족한 까닭에 주택의 열악화가 가속화 되고 있다.

4. 住宅 内部施設

A. 煖房方式

주택의 난방방식은 연료가 변화함에 따라 커다란 변화를 하였다. 이전에는 주로 입산연료를 사용하는 재래식 온돌방식이었는데, 1945년 이후는 산촌보호정책에 따라 장작의 공급이 부족해서 무연탄가루, 토탄, 조개탄 등을 연료로 사용하게 되었다. 이런 재료는 점차 이공탄, 구공탄, 연탄 등으로 점차 바뀔에 따라 레일식 연탄 아궁이로 개조되었다(최성수, 1986 : 150). 70년 전후까지 이러한 난방구조가 계속되나 70년초에 등장하는 개별식 보일러는 직접 구들을 덥히는 방식에서 방바닥에 매설한 pipe로 온수를 공급하는 방식으로 발전되어 현재까지도 도시 단독주택에 있어서는 절대적인 난방방식으로 정착되었다.〈그림 3〉. 70년



〈그림 3〉 단독주택의 난방방식 변화추이 (임창복, 1988 : 69)

대초 동부이촌동과 반포에 건립된 중앙난방방식의 대단위 중산층 아파트는 그 후 활발해진 부동산 경기에 힘입어 도시 중산층 주택형으로 각광을 받기 시작하는데 이것은 무엇보다도 중앙난방방식의 편리함에 대한 선호라고도 볼 수 있다.

도시내 환경 오염과 관련하여 정부에서는 80년 대말 부터 새로이 짓는 공동주택은 물론 일반주택도 기름이나 가스 등의 연료를 권장하고 있어서 앞으로는 중앙난방이나 기름·가스 보일러의 비율이 늘어날 것이나 아직 일반단독주택, 특히 저소득층 주택에서는 연탄을 사용하는 가구가 98%이

상으로 압도적이어서(표 4-3), 겨울철 환경오염의 주원인이 되고 있다. 우리나라의 현재 사정으로는 연탄이 가장 저렴한 연료라는 점에서, 저소득층이 새로 구입할 주택의 난방방식을 묻는 조사

(건설부, 1983)에서도 연탄보일러가 74.2%, 기름보일러 11.9%, 연탄 온돌이 11.7%로 나타나고 있으나, 이것은 환경오염이라는 문제와 관련하여 그 사용을 신중히 고려함이 바람직하다.

〈표 4-1〉 주택의 설비수준(난방방식)

(단위 : %)

		연탄아궁이	연탄보일러	단독기름보일러	가스보일러	중앙난방	재래식아궁이
전국	단독	17.1	48.9	1.7	0.0	-	32.0
	APT	23.1	38.2	6.0	1.6	30.8	-
	연립	8.3	84.3	5.1	0.6	1.3	0.1
도시	단독	24.1	69.0	3.5	0.0	-	3.0
	APT	22.9	38.0	6.1	1.7	31.2	-
	연립	7.2	85.7	5.8	0.7	0.7	-
서울	단독	28.4	64.1	6.8	0.1	-	0.3
	APT	1.8	22.5	4.6	0.5	54.9	-
	연립	3.6	85.1	9.6	0.7	0.6	-

(자료 : 인구 및 주택센서스, 1985)

〈표 4-2〉 주택시설수준(부엌, 변소, 목욕시설)

(단위 : %)

지역	구분 연도	부엌 시설		변소 시설			목욕 시설		
		재래식	입식	재래식	수세식	없음	온수	비온수	없음
전국	'80	81.8	18.2	80.0	18.4	1.6	10.0	12.1	77.9
	'85	64.9	35.1	66.4	33.6	-	20.4	14.3	65.3
도시	'80	65.2	34.8	61.0	37.0	2.0	20.0	21.6	58.4
	'85	44.4	55.6	44.9	55.1	-	33.4	20.5	46.1
서울	'80	50.8	49.2	43.2	55.1	1.7	32.0	21.4	46.6
	'85	31.5	68.5	28.7	71.3	-	47.2	17.8	35.0

(자료 : 인구 및 주택센서스, 1980, 1985)

B. 부엌

근대화에 따라 가장 큰 변화를 보이기 시작한 공간은 부엌과 화장실이다(임창복, 1989 : 10). 60년대 이전까지는 장작이나 연탄이 난방연료와 취사연료의 구분이 없이 사용되었으므로, 부엌바닥은 마당보다 낮은 흙바닥의 재래식 구조였다. 이 시기는 아직 수도시설이 부엌에 까지 들어오지 못했던 상황이었고, 60년대말 부터 수도꼭지만 하나 있는 간단한 구조가 되어 부엌이 욕실로도 사용이

되다가 점차 벽돌을 쌓고 타일을 붙인 형태의 개수대를 설치하게 된다. 또 70년대초부터 난방연료와 취사연료가 부분적으로 분화되면서 개량식 부엌의 형태를 갖춘다. 그 후 우리나라 도시 단독주택에서의 부엌은 본격적으로 설비의 개선에 의해 입식화가 이루어졌고 이에 따라 부엌형식도 DK형, DK분리형, LDK형 등 여러가지 형식이 나타난다(임창복, 1989 : 10).

1960년 센서스 조사에 의하면 서울시의 개인 수

도를 음료수로 사용하는 가구의 비율이 단지 23.8%에 지나지 않았던 것⁹⁾이 85년에는 상수도 보급률이 97%에 이르게 된다. 저소득층의 경우도 적어도 상수도 보급률에 있어서는 큰 문제가 없다고 본다. 서울시의 부엌 입식화 비율은 80년 49.2%에

서 85년 68.5% 5년 사이에 20% 정도가 늘어난 비율(표 4-2)로 볼 때 입식화 경향은 대다수 주부들의 입식 부엌 선호 현상과 함께 계속 가속화되리라 본다.

〈표 4-3〉 저소득층 주택의 설비수준

(단위 : %, 호)

		난 방 방 식				
		연탄 아궁이	연탄 보일러	기름 보일러	기 타	총가구수
도	시*	37.9	60.5	1.1	0.4	912
서	울	48.6	49.4	1.6	0.4	253
		급 수 상 태				
		옥내수도	옥외수도	자가수도	우물수도	총가구수
도	시	60.4	28.6	4.2	0.8	912
서	울	86.6	11.5	1.6	0.4	253
		변 소 시 설				
		재래식	예식변소	수세식	총가구수	
도	시	75.4	16.4	8.2	910	
서	울	81.4	6.3	12.3	253	

(자료 : 국토개발연구원, 도시 빈공충 대책에 관한 연구, 1989 : 153-155)

* 서울, 대구, 성남, 청주, 목포, 마산 등

〈표 4-4〉 평균 주택시설수

시설구분	주택당 평균수	가구당 평균수
부엌	2.033	0.981
변소	1.329	0.641
목욕탕	0.585	0.282

(자료 : '84 주택시장조사)

C. 便所

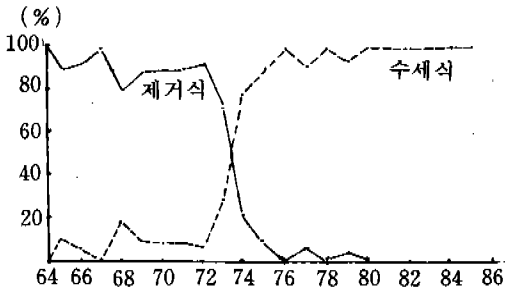
근대화에 따라 변소의 형태도 크게 변천되었는데 초기에는 전통주택에서와 같은 변소로서 건물에서 떨어진 곳에 위치하는 것이 도시주택에서 활용되었다. 그러던 것이 점차 사용의 편리를 위해

내부로 들어오게 되고 욕실도 함께 두는 형식의 화장실이 자리를 잡는다. 난방방식이 재래식 운동에서 보일러식으로 바뀌는 70년대 중반경부터 변소도 점차 수세식으로 변모하는 것이 가장 큰 변화이다(임창복, 1989 : 10).

서울시의 신규 단독주택을 조사한 연구(임창복, 1988)에서 변소는 1964-72년까지 제거식이 80-100%를 차지하였으나 74년부터는 급격히 수세식으로 변한다(그림 4). 85년도 센서스 조사에 의하면 서울의 수세식 변소의 비율은 85년도에 71.3%로 80년의 55.1%에 비하여 16%가량 많은 증가 추세를 보인다. 이런 수준의 향상에도 불구하고 저소득층의 변소시설의 수준은 중산층과 많은 차이를 보이는데, 저소득층의 경우 수세식 비율은 12.3%에 불과할 뿐 아니라, 가구당 전용 변소를 사용할 수 없는 가구도 많아서 가구당 평균 변소수는

9) 이 시기의 서울시 음료수 종류별 비율을 보면 공동우물 28.2%, 개인우물 7.5%, 공동수도 38.6%, 개인수도 23.8%, 기타 1.7%이다.

0.64개에 불과하다(표 4-4). 이것은 저소득층의 주거에서 가장 불편한 사항으로 '화장실이 공동사용하게 되어 있다'는 점이 지적되는 점(대한주택공사, 1989)으로도 그 수준의 낮음을 짐작할 수 있다.



〈그림 4〉 단독주택의 변소형식 변화추이 (임창복, 1988 : 69)

D. 浴室

60년대까지는 식수조차 절박한 상태에서 욕실의 고려는 불가능했다. 60년대말에 들어서면서 평면의 변화와 함께 욕실에 대한 욕구가 강해져서 세면실 형태의 욕실이 부엌에 부속되어 발생한다. 이것은 부엌에서 온수를 공급해야 하는 문제 때문이며, 초기에는 수도꼭지만 하나 있는 간단한 구조이지만 점차 벽돌을 쌓고 타일을 붙인 욕조를 만들게 된다. 70년대 부터는 중산층의 고급 아파트의 보급에 따라 새로운 주거의식과 양변기 생산에 힘입어 곧바로 욕실과 변소의 기능이 통합된 현대식의 욕실이 갖춰진다. 80년 이후에는 설비의 집중화를 피함에 따라 부엌과 인접하며, 위생기구 등이 고급화되고, 보일러의 발달과 함께 온수의 사용이 가능해진다.

우리나라의 욕실의 보급률은 현재에도 많이 미달되는 상태로 목욕시설이 없는 주택이 전국적으로 65%에 달하며, 서울은 35%이다. 가구당 보급률은 이보다 더 떨어져서 가구당 평균 욕실수는 0.28개밖에 되지 않는다(표 4-4).

IV. 結論 및 提言

일제하의 일본의 수탈정책과 6.25전쟁을 거치면서 우리의 주거생활의 수준은 최저라고 할 정도의 열악한 상태에서 전반적인 경제발전에 따른 부의 축적, 생활수준의 향상으로 말미암아 그 수준이 양적인 면에서나 질적인 면에서 매우 향상되었음을 실감할 수 있다. 이것은 그동안의 주거수준의 연구에서도 밝혀진 바와 같이 구체적으로 그 지표의 변화만을 추적하여 보아도 확연히 드러나는 것이다.

우리나라의 도시 주거수준의 향상은 시기적으로 보면 양적으로는 1960년대를 기점으로 성장을 계속 해오다가 1970년대 중반 이후, 복지적 차원의 주택정책의 실시와 부동산 경기의 활성화, 주거의 식수준의 향상등에 힘입어 양적, 질적으로 많은 향상이 이루어져 왔다. 그 내용을 요약해 보면 주택보급률은 계속 떨어지다가 '85년 이후 조금 상승하고 있고, 자가율은 50%미만으로 자가소유라는 주거규범에 못미치는 낮은 수준에 있다. 주택의 규모는 계속 증가하고 있는데 이것은 70년대말 이후 더욱 현저한 추세로 계속되고 있지만 주택당 거주가구수의 증가로 가구당 거주면적이나 가구당 사용방수는 아주 조금씩밖에 증가하지 않고 있다. 반면 해마다 가구당 평균인원은 감소하여 1인당 거주면적은 85년에 3.6평으로 60년에 비하여 3배 가량이 되었다. 이런 현상은 도시인들의 희망 주택규모가 증대하고 있는 현상과도 관련하여 최근 더욱 가속화되어 가는 양상을 보이고 있는데 이러한 추세가 당분간 계속되리라 보여진다.

주택의 구조 및 설비에 있어서도 많은 수준의 향상이 있어 왔다. 주택구조에 있어서 수준미달인 불량주택들에 대한 철거 및 개량정책들이 계속되고 도시하부시설의 공급으로 85년의 상수도 보급률은 97%에 이른다.

그러나 이런 최근의 역사상 유례없는 높은 수준도 구미 제국은 차치하고 우리와 주생활 습관이 비슷한 일본과를 비교하면 그 수준이 절반 정도에

밖에 미치지 않는 낮은 상태로서, 다른 전반적인 경제 상황과는 다른 양태를 보여주어 그간의 우리나라 주택에 대한 상대적인 정책적 무관심을 여실히 보여준다고 하겠다.

주거수준의 전반적인 향상에 상반되어 나타나는 현상은 지역간, 소득 계층간의 격차가 심화되어 가고 있다는 사실이다. 주거수준이란 평균상의 의미와 목표로서의 규범상의 의미가 복합되어 있는 개념으로서 단지 시계열적 평균상의 수치 파악만으로는 대체적인 수준의 흐름은 파악이 되지만, 계층별 수준이 변천이라던가 동 기간내에서의 계층간의 수준의 격차 등은 파악이 곤란하게 된다. 본 연구에서는 주거규범을 기준으로 삼아 각 시기의 평균적인 주거상태를 비교함으로써 계층간의 수준의 차이를 파악하고자 하였다.

그 결과 최근 국토개발연구원에서 제시된 주거기준 미달 추계에서도 밝혀진 바와 같이 계층간의 수준차이가 심하게 나타났다. 이런 현상은 본 연구에서 사용한 지표들 중 주거의 모든 지표들에서 나타나는데 특히 질적지표라고 할 수 있는 밀도지표나 설비수준에서 더욱 그러했다. 저소득층의 이런 낮은 평균적인 주거수준은 기준으로서의 주거규범에 비추어 보면 더욱 더 그 수준이 낮게 평가된다. 뿐만 아니라 저소득층 스스로도 더욱 큰 수준격차가 감지되는 것이다. 이것은 도시의 주택가격의 급상승에 따라 저소득층의 주택구입이 더욱 어려워지는 현실에 비추어 앞으로의 주택정책의 방향이 저소득층의 주거수준향상에 맞추어져야 함을 의미한다고 하겠다.

본 논문을 진행시키면서 아쉬웠던 점은 '60년대부터 실시된 주택센서스 조사 자료를 통한 평균상의 주거상태의 변화가 기준으로서의 주거규범과 각 시기별로 비교가 되지 못한 것이다. 이는 그간의 주거규범에 대한 연구축적이 부족했던 것에 기인한 것이므로 앞으로의 연구에서 주거규범에 대한 자료가 쌓인다면 더욱 좋은 분석이 이루어지리라 생각된다.

또한 본 논문에서는 그간 많이 사용되어 왔고,

또한 객관적이고 타당한 것이라고 그간의 연구들에서 밝힌 주거수준 지표들을 사용하였으나, 여기에서 빠진 몇개의 지표, 예를 들면 환경오염도나 주거편의시설 등과 같은 환경지표는 실제 주거수준을 파악하는 데 매우 중요한 것들이다. 본 연구에서 사용한 지표상으로는, 주택보급률등 한 두개의 지표를 제외하고는 서울의 주거수준이 한국의 어느 도시보다 훌륭한 것으로 파악된다. 그런데 서울의 환경오염도가 최근 위험 수위를 초과하고 있다는 사실로 볼 때는 서울이 과연 주거수준이 높은 살만한 곳인지에 대하여 의심하게 하는 것이다. 이러한 점에서 앞으로의 연구에서는 주거환경과 같은 지표의 중요성이 커져가고 있다고 하겠다.

참 고 문 헌

1. 건설부, '82 주거실태조사 분석자료, 주택정보 53, 54, 55, 한국주택사업협회, 1983.
2. _____, 주택정책방안에 관한 연구(5), 적정 주거수준 및 기준, 1985.
3. 경제기획원, 주택통계자료, 1983.
4. 국토개발연구원, 주거수준조사연구, 1980.
5. _____, 주거기준설정에 관한 연구, 1986.
6. 김란기, 윤도근, 일제의 주거유산과 미군정기 주택사정 고찰 (1), (2), 대한건축학회논문집, 3권 5호, 1987.
7. 김안제, 주거를 중심으로 한 주거생활지표 작성, 주택정책론, 경영문화원, 1985.
8. 대한주택공사, 아파트 실태조사분석-서울지구를 중심으로(하), 주택 12권 1호, 1971.
9. _____, 주택 실태조사 분석, 주택 13권 2호, 1972.
10. _____, 주택핸드북, 1989.
11. 서울특별시 공무원교육원, 도시주택문제와 개선방향, 1988.
12. 박춘식, '50년대 이후 단독주택의 변천에 관

- 한 연구—서울지역의 서민주택을 중심으로, 홍익대학교 건축학과 석사학위논문, 1986.
13. 박희권, 우리나라 임대주택의 질적추이에 관한 연구, 대한건축학회논문집 3권 4호, 1987.
 14. 신수현, 1945년이후 단독주택의 변천에 관한 연구, 단국대학교 석사학위논문, 1983.
 15. 이경희, 우리나라 주거수준의 실태 분석, 건축, 대한건축학회지 31권 4호, 1987.
 16. 이연복, 중산층의 주거규범에 관한 연구—서울시에 거주하는 주부를 중심으로, 경희대학교 가정관리학과 석사학위논문, 1991.
 17. 조용훈, 한국도시주택의 변천에 대한 연구—60년 이후 서울시에 지어진 민간업자 주택을 중심으로, 서울대학교 건축학과 석사학위논문, 1984.
 18. 이종우, 體·用 사상에서 본 주거공간의 변용에 관한 연구, 한양대학교 건축학과 박사학위논문, 1988.
 19. 임만택·임영배, 주거수준의 국제비교와 방향 설정에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 3권 3호, 1987.
 20. 임창복, 한국도시단독주택의 변천에 관한 연구—1964—85 서울지방 일반단독주택을 중심으로, 대한건축학회지 4권 2호, 1988.
 21. _____, 한국도시단독주택의 유형적 지속성과 변용성에 관한 연구—근대화에 따른 도시 일반 단독주택의 변천, 건축가, 1989, 12.
 22. 최성수, 개항이후 주택의 변화구조에 관한 연구—특히 도시 거주민의 의식구조 형성에 영향을 끼친 인자분석을 중심으로—국민대학교 건축학과 석사학위논문, 1986.
 23. 최진호, 가구 및 가족변화와 주택문제, 주택정보 68, 1985.
 24. 한국주택은행, 용자주택실태조사 주요내용, 주택금융 10권 4호, 1977.
 25. _____, 용자주택입주가구의 주거현황 분석, 주택금융 17권 2호, 1984.
 26. _____, '86용자주택입주가구의 주거실태분석, 주택금융 20권 2호, 1987.
 27. _____, 주택경제데이터북, 1990.
 28. 허정행, 최소규모 단위주거의 실태와 기준설정에 관한 연구, 서울대학교 건축학과 석사학위논문, 1987.
 29. 홍형욱, 한국인의 주거조정 및 적용에 관한 연구—조선시대부터 현재까지, 고려대학교 가정학과 박사학위논문, 1986.
 30. 金澤良雄 外, 現代住居論, 有斐閣, 1971.
 31. 住田昌二 外, 新建築學大系 14, 彰國社, 1985.
 32. Morris, E.W. & Winter, M., Housing, Family and Society, N.Y. John Wiley & Sons. INC, 1978.
 33. Trembley, K.R.Jr., Dillman, D.A., Beyond the American Housing Dream : Accommodation to the 1980s, University Press of America, INC., 1983.