

20. 第 6 回 韓 · 日 住 宅 協 協 議 會 議

제6회 한·일 주택협의회 회의가 한국측 대표인 朴炳善 건설부주택국장과 일본측 대표인 梅野棲一郎(우메노쇼이찌로)건설성대신관방심의관 등 양국주택관계자 40여명이 참석한 가운데 지난 8월 24일, 25일 양일간 건설회관 중회의실에서 개최되어 한·일 주택업계 현황과 정보교환 등 폭넓은 토의를 가졌다.

본보는 이날 발표된 (한국측 6건, 일본측 8건)양국대표들의 주제발표내용을 4차에 걸쳐 연재한다. <편집자주>

신경제 5개년계획 주택부문계획

한 국 : 건 설 부 주 택 국

발표자 : 주택정책과장 秋 乘 直

요 약

1. 신경제의 의의

○ 신경제계획은 새정부 출범 후 5년간 경제정책방향에 대한 청사진 제시

— 정부의 통제와 보호 위주에서 민간의 자율과 창의를 바탕으로 전환하여 성장잠재력

을 확보하고 한국경제의 구조적 취약점을 극복

- 주택부분에서는 민간의 시장기능에 의한 주택공급을 촉진하되 저소득층과 무주택서민들의 주거안정에도 정부가 적극 노력

2. 한국의 주택문제

○ 주택문제

- 주택의 절대량 부족(주택보급율 76%, 주택부족수 260만호)
- 소득에 비해 주택가격이 높고 가격안정기반 취약
- 도시서민의 주거환경 열악(전체가구당 20%가 단칸방 거주)

○ 주거문제의 원인

- 인구·가구의 증가에 비해 주택건설이 부족
- 주택의 안정적 공급기반이 미비

○ 향후 주택시장 전망

- 인구증가율은 둔화, 인구구조는 노령 및 독신가구 증가전망
- 도시인구 증가, 지방대도시로의 인구이동 촉진
- 소득수준 향상에 따라 주택의 질적향상에 대한 욕구 증가

주택정책의 목표

- 주택의 안정적 공급으로 절대량 부족문제를 해결
- 무주택서민과 근로계층의 주거복지 향상
- 민간의 자율성을 제고하여 민간주도로 전환
- 지속적인 투기억제를 통한 주택가격의 안정
- 관리의 강화를 통한 재고주택의 질적수준 향상

3. 주요 추진정책

가. 주택의 안정적 공급

- 앞으로 매년 50~60만호의 주택을 지속적으로 건설하여 '98년에는 주택보급율을 90%수준으로 제고
 - 청약저축가입자와 무주택근로자의 내집마련기회를 확대하기 위하여 공공부분에서 매년 25~30만호를 전용 18평이하로 건설
 - 특히 심각한 수도권 주택난을 해결하기 위하여 수도권에 매년 25만호수준의 주택을 건설
- 단칸방 전월세가구 등 도시영세민의 주거안정을 위하여 공공부분의 임대주택 공급물량을 확대
 - '97년에는 공공부분 건설물량의 50%까지를 임대로 건설하고 200년대초에는 전체 주택의 10%까지를 공공임대로 확보

나. 민간부문의 자율성 제고

- 민간부문에서는 시장수요에 따른 주택건설이 원활히 이뤄질 수 있도록 규제를 완화하고 관련제도를 개선
 - 주택건설관련 각종 인·허가를 축소하고, 지자체별로 상이한 인·허가절차와 기준을 통일
 - 민간주도로 추진하는 재개발·재건축 및 주상복합건물의 건축을 활성화 하기 위하여 절차간소화 및 제도개선 추진
- 분양가격에 대한 규제는 주택가격에 미치는 영향을 고려하여 시장여건이 성숙될 때까지 계속 유지하되, 현행 원가연동제 시행과정에서 나타난 일부 불합리한 점을 개선
- 소득수준의 향상과 독신·고령가구의 증가에 대비하여 이들의 주택수요에 상응한 다양한 주택을 건설

다. 소요택지의 원활한 공급

- 향후 5년간 50~60만호 건설에 소요되는 택지 9천만평을 착오없이 공급하기 위하여 가용토지를 확대하고 개발방식을 개선

- 개발용도와 주거지역의 확대로 택지개발가능지를 확대하고 이 토지를 민간의 수요에 따라 자율적으로 개발·공급
- 민간합동개발, 제3섹타에 의한 개발등 다양한 개발방식을 도입하고 민간의 택지개발전문회사 육성방안을 검토
- 택지수급 불균형이 심각한 수도권등 대도시지역은 기존토지의 활용도를 높이면서 신규공급도 확대
 - 기존토지의 활용도를 높이기 위하여 재개발, 재건축제도를 개선하고 토지구획정리사업의 제한을 완화하여 활성화
 - 서울등 대도시 인근에 민간주도로 중규모의 전원주택단지를 조성하고 필요시 수도권에 신도시·신시가지를 개발

라. 주택금융의 확충

- 공공부문의 135만호 건설에 소요되는 자금의 적기 공급을 위하여 국민주택기금 및 재정의 역할을 강화
 - 국민주택기금의 지원능력을 제고하기 위하여 기금채권의 국민연금기금 인수와 일반대출을 확대
 - 기금의 부족예상분에 대하여는 이차보전형식의 재정출연과 재정융자를 확대하여 충당
- 향후 금융시장의 여건이 성숙되는 정도에 따라 민간부문의 주택금융 확대방안을 적극 강구
 - 주택자금 취급기관을 다변화하고 전문기관을 적극 육성
 - 주택은행의 주택금융기능을 강화하되 금리자유화등 금융시장 성숙에 따라 주택저당증권 유통화제도를 도입

마. 주택투기의 억제와 주택임대업의 육성

- 주택전산망등 현행 투기억제장치를 보다 효율적으로 운용하고 1가구 다주택보유자에 대한 재산세 증과('95년시행)등으로 투기목적의 주택보유심리를 불식.
- 공공부문이 임대주택건설 확대와 아울러 민간의 임대전문업을 육성하여 주택가격 및 임대료의 안정을 도모
 - 임대사업자에게는 임대자산에 대한 보유과세를 분리과세 해주는 등 세제지원과 아

올리 적정한 임대조건을 유지할 업무를 부여

- 보험회사등 금융기관의 임대주택건설과 임대사업을 장려

바. 공동주택의 부실방지 및 사후관리 강화

- 공동주택의 시공과정상 부실요인을 제거하기 위하여 관련제도를 개선하고 지속적인 의식개혁운동을 전개
 - 주요구조부등에 대하여 하자보수보증기간과 하자책임기간을 연장하고 관리자의 책임과 권한을 강화
 - 아파트 사전점검제를 확대하고 품질보증제도의 도입을 검토
- 현재 상대적으로 입주민의 권리보호에 치중하고 있는 공동주택의 관리체계를 시설관리에 보다 중점을 두고 추진
 - 주요구조부 보호를 위한 정기적 개·보수조치를 의무화하고 이를 위하여 관리비의 일정액을 충당금으로 적립
 - 불법구조변경을 예방하고 주택의 보수를 전문화하기 위하여 주택 유지보수전문업의 도입·육성을 검토

1. 서 론

- 「신경제 5개년계획」을 새정부 출범 후 5년간 경제정책방향에 대한 청사진을 제시한 것으로서
 - 한국경제가 정부주도의 통제와 보호로는 더 이상 성장기반을 유지할 수 없다는 인식하에,
 - 민간의 자율과 창의를 바탕으로 하여 한국경제의 구조적 취약점을 극복하고 성장의 잠재력을 확보한다는 데 목표를 두고
 - 성장잠재력의 강화, 국제시장 기반의 확충, 국민생활여건의 개선, 거시경제의 합리적 운용에 계획의 중점을 두고 있음
- 이중 건설부문계획은 토지제도개선과 지역균형발전, 주택문제 해결, 사회간접자본의 확충등 3개분야로 이루어져 있으며 그 정책기조는

<토지 및 지역균형발전부문>에서

- 토지이용과 관련된 규제를 대폭 완화하여 토지공급을 획기적으로 늘림으로써 주택, 공장, SOC 투자등의 공간적 바탕을 확대하고
- 수도권 집중억제시책은 지소적으로 추진하되 경직적·물리적 규제의 부작용을 해소하고 수도권 내부의 균형개발을 도모하며
- 토지이용제도의 개편을 바탕으로 지방경제의 활성화, 지역간 격차해소 등 당면요구에 부응하는 지역개발시책을 추진

<주택부문>에서

- 주택문제의 해결을 위하여 민간의 시장기능에 의한 택지개발과 주택공급기능을 증시하는 주택정책을 추진

<사회간접자본부문>에서

- 늘어나는 경제활동과 다양한 생활활동을 뒷받침 할 수 있도록 도로, 용수등 사회간접자본을 대폭 확충
- 이러한 신경계계획의 기초하에 「주택정책」에 있어서도
 - 종래와 같은 정부주도의 주택건설 및 공급시책과 투기억제위주의 시장관리체제에서 벗어나
 - 민간이 주체가 되어 주택시장의 자율기능에 따라 주택을 건설·공급하도록 하되 제도개선을 통하여 주택·금융등의 애로요인을 타개하며
 - 다만, 시장에서 수요충족이 어려운 저소득층과 무주택서민에 대해서는 정부에서 적극 개입하여 소형주택과 임대주택의 공급을 확대함
- 본고에서는 신경계 5개년 주택부문제획의 내용을 소개하고자 하며 이를 한국의 주택문제와 그 원인, 향후 주택시장 전망, 주택건설계획 및 중점 추진시책의 순서로 살펴보고자 한다.

2. 한국의 주택문제 및 원인

<주택문제의 현황>

- 200만호계획의 추진으로 주택의 절대량부족문제가 크게 완화되고 있으나 아직도 주택보급율이 76%수준으로 260만여호의 주택이 부족

- 주택보급율 전국 : 69.2%('87)→76.0%('92)

도시지역 : 58.1%('87)→69.0%('92)

- '92부족주택수(2,623천호)=가구수(10,933)-주택수(8,310)

○ 소득수준에 비하여 주택가격이 높고 특히 서울·수도권은 그 격차가 매우 커서 무주택 서민의 내집마련이 어렵고 주거비부담이 과중

〈년소득대비 주택가격비율〉

미 국	영 국	서 독	일 본	(동 경)	한 국	(서 울)
3.4	4.4	4.6	5.9	7.7	7.5	8.9
('87)	('87)	('86)	('92)	('92)	('92)	('92)

- '91. 5월이후 주택가격이 계속 안정되고 있으나 가격안정기반은 미약함.

* 주택가격지수 : 100('85)→173.1('91.4)→152.5('93.6)

73.1%상승 11.9%하락

○ 주택의 규모가 확대되고 시설도 현대화되는등 질적으로 향상되었으나 전체가구의 20%가 단칸방에서 거주하는 등 도시서민의 주거환경은 열악

구 분	'75	'80	'85	'90
• 주택의 평균면적	17.6평	20.7	22.9	25.5평
• 방 1칸 거주가구	-	-	32.6%	20.1%

- 그러나, 공공부문에서 건설한 임대주택의 재고는 '92년말 전체주택의 5%이내(약40만호)에 불과하여 영세민의 주거복지제고에 한계

<주택문제의 원인>

○ 인구의 자연증가와 핵가족화현상으로 가구수가 급증하여(연평균 3.2%)재고주택의 증가속도(년평균 2.8%)를 상회

- 특히 산업화·도시화로 인구의 도시집중이 가속화되어 도시지역의 주택사정이 급속히 악화

도시화율 : '70(49.8%) → '90(78.9%)
 수도권 인구 : '70(8,730천명) → '90(18,586천명)

- 그동안 경제개발에 치중한 불균형 성장정책으로 주택에 대한 투자가 부족
 - 주택투자가 '80년대 말까지 GNP의 4~5% 수준에 불과하고(선진국은 6~7%)정부의 재정투자도 크게 미흡

〈예산총액대비 주택투자의 비중〉

'81	'83	'85	'87	'89	'91	'93
1.2%	0.7	0.3	0.9	4.2	3.2	1.6

- 주택의 안정적 공급기반이 미비하여 주택시장의 경기의존적 경향이 심화
 - 수요측면에서 투기심리의 만연으로 주택의 수요구조가 불안하고 주택금융의 부족으로 안정적인 수요계층의 확보가 곤란
 - 택지·자금등 주택생산요소의 탄력성이 낮고 유인이 부족하여 주택공급이 원활하지 못함
 - 택지의 부족 : 각종 토지이용규제로 집을 지을 땅이 부족
 - 자금의 부족 : 주택금융의 제약으로 자금지원이 부족
 - 유인의 미흡 : 주택사업에 대한 각종규제로 사업성 저하
 - 인허가 절차 : 복잡한 인·허가절차에 많은 시일이 소요

3. 향후 주택시장의 전망

- 인구증가율은 계속 하락하여 년평균 1%미만으로 둔화될 전망이다나 경제활동인구와 노령인구의 증가로 인구구조는 “피라밋형”에서 “항아리형”으로 변화할 전망이다
 - 인구증가율 : '90 : 0.98% → '95 : 0.93% → 2000 : 0.81%
- 핵가족화의 진전과 노령 및 독신가구의 증가로 가구증가율은 인구증가율을 계속 상회할 것으로 보이며 가구당 평균가구원수도 계속 감소될 전망이다

〈가구증가율 추이 및 전망〉

구 분	'75~'80	'80~'85	'85~'90	'90~'95	'92~2000
년 평 균	3.25%	3.21	3.05	2.82	2.67

- 농업생산성 향상의 한계와 지방도시의 육성등으로 도시인구는 계속 증가될 전망이나
 - 지역균형발전과 대도시 인구억제정책의 지소적인 추진으로 대도시로의 인구집중은 둔화되고 지방도시로의 인구이동은 상대적으로 증가될 전망

〈수도권 및 6대도시의 인구집중율 추이 및 전망〉

구 분	'80	'85	'90	'95	2000
수 도 권	35.1%	39.1	42.7	43.5	44.2
6 대 도 시	41.6%	45.3	47.5	46.5	44.5
도 시 화 율	58.4%	66.7	78.9	82.6	85.7

- 지속적인 경제성장과 소득수준의 향상에 따라 생활의 편리와 쾌적한 주택에 대한 욕구가 증가할 것으로 예상
 - 특히 승용차 보급의 확대와 전철등 대중교통수단의 확충으로 주거지의 외연적 확산 가속화 전망

4. 주택정책의 목표와 전략

위에서 분석된 우리의 주택문제와 향후 주택시장 여건의 변화에 대응하여 앞으로 주택정책은 다음에 중점을 두고 추진

- 앞으로 매년 50~60만호의 주택을 안정적으로 건설·공급하여 주택의 절대량부족문제를 근본적으로 해소함. 이를 위하여 주택공급의 최대의 애로요인인 택지문제를 해결하고 금융자율화에 발맞추어 민간 주택금융 확대를 추진
- 무주택서민과 근로계층의 주거복지 향상에 중점을 두어 소형주택건설에 주력하고 저렴한 공공임대주택의 건설을 확대하며 공공주택자금의 지원을 단계적으로 늘려나감
- 주택시장에서의 민간의 자율성을 제고하기 위하여 주택시장에 대한 정부의 규제를 완

확하고 건설, 택지개발등을 민간주도로 추진해나가며 민간의 임대주택사업을 건전하게 육성함.

- 투기억제시책을 지속적으로 추진하여 주택가격의 안정기반을 확고히 하고 이를 위하여 주택전산망등 투기억제장치를 내실있게 운영하고 부동산 관련세제를 합리적으로 개편함.
- 주택건설에 있어 부실공사를 방지하고 재고주택의 관리를 강화하여 주택의 질적향상을 도모하며 노약·불량주택에 대한 재개발·재건축도 적극 추진

5. 주택건설계획

1) 년차별 주택건설계획('93~'97)

- 우리경제의 능력범위내에서 주택을 장기·안정적으로 건설·공급하여 주택의 절대량 부족문제를 해결
 - 향후 매년 50~60만호를 건설하여 '98년에는 주택보급율을 90%로 제고
 - 특히 심각한 수도권외의 주택난을 해결하기 위하여 수도권에 매년 25만호 수준의 주택을 건설
- 공공부문은 도시영세민과 근로자등 무주택서민의 주거안정을 담당하고 중산층이상은 민간부문에서 자율적으로 해결

〈년차별 주택건설 계획〉

구 분	'93~'97	'93	'94	'95	'96	'97
• 총 계	2,850	550	550	550	600	600
• 공공부문	1,350	250	250	250	300	300
• 민간부문	1,500	300	300	300	300	300

※ 민간부문은 전망치임.

<공공부문>

- 공공부문에서는 저소득층과 무주택서민의 주거복지 향상을 위하여 매년 25~30만호의 주택을 전용 18평이하로 건설

- 단칸방 전·월세가구등 도시영세민의 주거안정을 위하여 공공부문의 임대주택 공급 물량을 확대
 - '97년에는 공공부문 건설물량의 50%까지를 임대주택으로 건설하여 2000년대초에는 공공임대주택의 재고를 전체주택의 10%까지 제고

〈공공부문의 주택유형별 공급체계〉

입주대상자	주택명칭	주택규모
청약저축가입자	공공임대	15~18평이하
	공공분양	18평이하
제조업체근로자	사원임대	18평이하
	근로복지	18평이하

<민간부문>

- 주택시장에 대한 정부의 규제를 완화하고 관련제도를 개선하여 민간부문의 자율성을 제고
 - 주택건설과 관련된 인·허가 제도를 축소하고 절차를 간소화
- 민간주도로 추진하는 재개발, 재건축 및 주상복합건물의 건축을 활성화하기 위하여 절차간소화등 제도개선 추진
- 신규주택에 대한 분양가격 규제(원가연동제)는 주택시장 여건상 당장폐지하기 어려우므로 계속 시행하되 일부 불합리한 점을 개선
 - * 원가연동제 : 주택의 분양가격을 택지비와 건설부장관이 고시하는 건설비를 합한 가격 이내로 규제하는 제도('89. 11시행)
- 소득수준의 향상과 독신가구, 노령가구의 증가에 대비하여 이들의 주택수요에 상응한 주택을 건설
 - 단독주택 및 중·대형주택의 수요증가에 대비하여 민간주도로 대도시 근교에 중소규모의 전원주택 개발을 확대
 - 향후 노령가구와 독신가구의 증가에 대비하여 이들의 기호에 알맞는 주택을 개발, 제도화하고 민간의 건설·공급을 유도

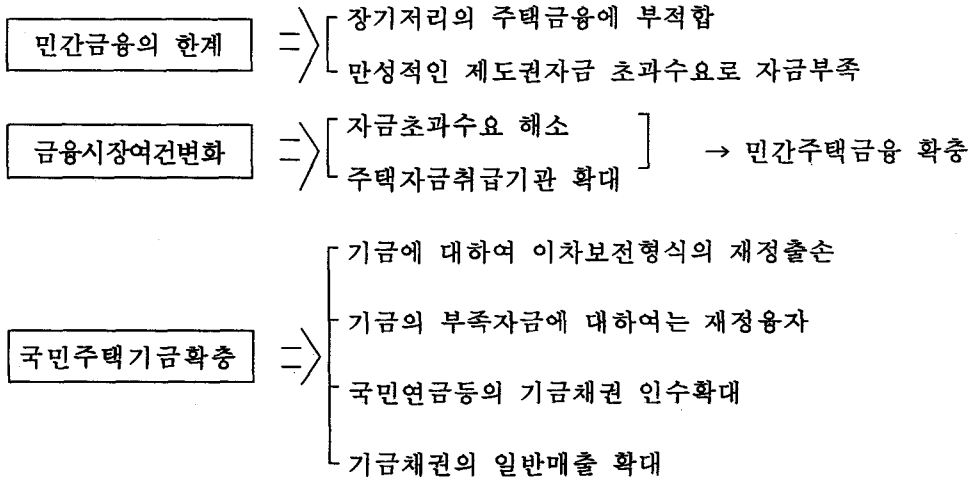
2) 소요택지의 원활한 공급

- 향후 5년간 285만호 주택건설에 필요한 택지 9,000만평을 적기에 공급
- 특히 수도권지역이 소요택지를 차질없이 확보하기 위하여
 - 도시내 나대지 활용을 촉진하고 재개발·재건축 및 주상복합건축물의 건축을 활성화하여 기존토지의 효율성을 제고
 - 서울외곽의 기존도시 주변에 다양한 규모의 택지개발을 촉진
 - 필요시 100만평 규모의 대단위 택지개발을 통하여 2~3개의 신도시·신시가지 건설을 추진
- 택지개발에 민간의 참여를 확대하여 공공택지개발기관과의 역할을 조화
 - 소규모 택지 : 도시지역, 준농림지역 등 개발가능지에서 지주등이 개발시행
 - 중규모 택지 : 도시지역과 준도시지역으로 용도변경하여 민간의 택지개발사업자가 사업시행
 - 대규모 택지 : 도시지역으로 용도변경하여 지자체, 토개공등 공공기관이 전면 매수하여 개발하는 공영개발방식으로 추진
- 민간의 택지개발을 활성화하기 위하여 개발목적에 상응하는 다양한 주택개발방식을 도입
 - 제3섹터형 개발 : 공공과 민간이 출자하여 공동법인을 설립하여 개발
 - 민관합동개발 : 공공과 민간이 역할을 분담하여 공공은 토지수용 및 간선시설을 설치하고 민간은 택지개발 및 주택건설
 - 민간단독개발 : 민간이 조합을 설립하여 토지구획정리사업등을 추진하고 일정범위내에서 수용권 부여등 검토

3) 주택금융의 확충

- 공공부문주택 135만호 건설에 소요되는 공공주택자금 22조5천억원을 적기에 차질없이 조성·공급
 - * 공공주택자금 = 정부재정 + 국민생활기금
- 금융자율화의 여건성숙에 따라 민간부문의 주택금융을 지속적으로 확충
 - 주택자금의 취급기관을 다변화하여 지금까지 「한국주택은행」위주로 되어있던 것을 일반은행, 보험회사, 새마을금고등으로 확대

- 주택저당증권제도를 도입하여 중산층의 여유자금을 주택자금으로 활용
- 주택은행의 주택금융기능을 보다 강화하고 주택관련대출에 대한 규제를 완화
- 공공과 민간 주택금융의 역할을 재조정하여 주택금융의 효율성 제고
 - 국민주택기금은 지원대상을 저소득층으로 한정하고 민영주택자금은 중산층 이상의 주택자금을 해결
 - 금융시장의 여건이 성숙되기 전까지는 민간주택금융에는 능력상 한계가 있으므로 국민주택기금을 확충하여 해소



6. 중점 추진시책

1) 투기억제시책의 지속적 추진

- 신규주택의 분양가를 규제함에 따라 나타나는 투기적 수요를 억제하기 위하여 투기억제시책을 지속적으로 추진
 - 개인별 주택전산망을 주민등록전산망과 연계하여 가구단위로 구축
 - 주택을 분양받은후 단기매매하여 시세차익을 얻는 행위를 집중단속
 - ┌ 국민주택 : 입주후 6개월(수도권은 2년)동안 전매·전대금지
 - └ 민영주택 : 입주후 2개월 동안 전매·전대금지
 - 부동산 중개업자의 투기조작행위등 불법행위를 철저히 단속
- 주택관련세제를 정비하여 주택의 과소비나 투기적 보유를 억제
 - 주택소유를 세대별로 파악하고 과다보유자에 대해서는 재산세등 보유과세를 증가

할 수 있도록 세제를 개선하여 '95년부터 시행

- 가구별 보유주택의 과표를 합산하여 누진과세하거나 보유주택수에 따라 누진세율을 달리하는 방안등 검토

- 소형주택의 보유 및 양도에 대한 세금 경감제도를 지속적으로 시행하여 소형주택의 보유와 건설을 유도

- * 현재 전용 60m²이하의 주택에 대해서는 취득세·등록세를 면제하고 재산세를 50%감면하고 있음

- 토지과표를 공시지가로 일원화하되 장기적으로는 건물과 토지의 과제를 통합한 「종합재산세」체제로 발전

2) 민간임대전문업자 제도 도입

- 필요성

- 임차가구의 비율이 계속 증가하여 '90년 현재 전체의 50%에 이르고 있고 주택가격 안정, 사회이동 증가등으로 임대주택 수요는 증가하고 있으나

- 공공임대주택은 자원부족으로 공급에 한계가 있고 민간 임대주택공급은 제도의 미비로 활성화되지 못하고 있음

- 따라서 임대전문업자를 육성하여 임차인을 보호하고 임대주택공급을 확대

- 민간임대전문업자 제도의 개요

- 전문업자의 자격 : 개인(퇴직자등), 법인(보험회사등)

- 대상주택 :

┌	단독·다세대·다가구·주상복합등 신축주택
	미분양 주택을 매입하여 임대하는 주택
	현재 비제도권에서 임대되고 있는 주택

- 임대호수 : 1호이상

- 등 록 : 시·도지사에게 등록

- 임대전문업자에 대해서는 일정한 규제와 함께 지원책을 강구

- 지원방안 : 임대소득에 대한 소득표준율을 인하하고

- (세제지원)임대자산에 대한 보유과세(재산세)를 분리과세

- 규 제 : 임대기간(2년), 임대료등 적정한 임대조건 유지의무 표준임대차계약서 작성 및 준수 의무

- ※ 임대주택을 양도할 경우 임대기간에 따라 양도소득세 감면율을 차등적용하여 단

기매매에 의한 양도수익을 철저히 환수

- 임대주택의 관리에 관한 사항을 법제화하여 임대주택의 적정한 유지·관리와 세입자의 주거향상 도모

3) 공동주택의 부실방지를 위한 제도개선

- 부실시공업체에 대하여는 처벌을 강화하고 위반사항을 기록·관리하여 공사수주, 분양승인, 등의 경우 불이익 조치
- 주요 구조부의 하자책임기간을 대폭 연장하여 책임의식을 강화하고 공동주택의 하자 보수 보증기간을 연장
 - 주택사업공제조합의 착공·분양보증등 보증제도 발전
- 철저한 감리체계의 확립 등 감리자에 대한 권한·책임 강화
 - 감리자가 공사중지명령등을 내릴 수 있도록 권한을 강화
 - 부실감리자에 대한 형사처벌 및 자격취소등 행정제재 강화
 - 분양아파트의 경우 공정한 감리를 위하여 지방자치단체장등 제3자가 감리자를 지정
- 시공중인 아파트에 대한 사전점검제도 강화
 - 입주 30~50일 전까지 모든 공사를 완료한 뒤에 충분한 시운전 실시
 - 입주자의 사전확인제 확대 및 시장·군수의 예비사용검사제 실시
- 아파트의 품질보증제도 도입
 - 보증회사등이 시공과정을 철저히 감독하고 준공 후 일정기간 동안 주택의 품질을 보증해 주는 「품질보증부주택」의 도입 검토
- 주택건설자재중 표준화가 가능한 부품은 표준화를 유도하고 공공주택 등 정형화가 가능한 주택은 표준설계도를 개발·보급
- 우수 주택사업자 육성
 - 우수건설실적, 전실공사, 재무구조등을 토대로 우수 주택사업자를 육성하여 보다 많은 혜택이 가도록 유인을 부여

4) 공공주택의 사후관리 강화

- 현재 상대적으로 입주민의 권리확보에 치중하고 있는 공동주택의 관리체계를 시설관리에 보다 중점을 두고 추진

- 주요구조부 보호를 위한 정기적 개·보수조치를 의무화
- 전국적인 조직망과 기술능력을 갖춘 대형관리전문회사 육성
- 분양주택에 비하여 상대적으로 낙후되어 있는 임대주택의 관리를 강화
 - 임대주택의 경우에도 분양주택과 유사한 관리의무를 부여
 - 임대주택관리 전담기구의 설치 검토
- 공동주택의 불법구조변경등을 예방하고 개·보수시 주요 구조부의 훼손을 방지하기 위하여 「주택유지보수전문업」의 육성 검토
- 일정기간이 경과한 노후아파트는 별도 관리하여 안전점검을 정기화하고 개·보수 의무기한을 강화하는등 「노후아파트 특별관리제도」도입

5) 주택행정체제의 효율화

- 중앙과 지방정부의 기능과 역할을 효율적으로 분담

<중앙정부>

- 전반적인 주택정책 및 장·단기 주택건설계획의 수립
- 주택자금의 조성 및 운용에 관한 계획수립, 총괄배분
- 지방정부의 집행업무에 필요한 각종 기준의 제정
- 신도시 개발계획의 종합적인 조정

<지방정부>

- 지역실정에 맞는 주택건설·공급계획등 집행계획의 수립
- 주택분양 및 관리에 있어서 주도적인 역할 수행
- 기술 및 자금지원 측면에서 중앙정부와의 협력강화

최근의 주택정책동향

일본: 건설성 주택국

발표자: 주택정책과장 山本繁太郎

(야마모토히타로)

요 약

대도시지역에 있어서는, 종래의 대도시 주택 택지 공급 기본방침을 기준으로 주택의 공급을 촉진하고 있지만 1991년 4월의 생산녹지법개정에 의해 시가화구역내농지의 택지화가 촉진되고, 앞으로의 주택공급이 예상된다.

1992년 6월의 「생활대국 5개년 계획」에서는, 특히 대도시권에 있어서 통근시간 1~1.5시간에 약 70m²정도의 양질의 공동주택이 근로자세대의 평균년수의 5배정도를 표준으로 취득가능하게 되도록 노력하고 될 수 있는대로 이것에 가까워질 수 있도록 시책을 검토해왔다.

또, 중류 노동자층에 대해서는 세대인원 3~5인을 위한 양질의 주택스톡이 현저하게 부족한 상황에 대응해, 앞으로 그 수요에 정확하게 대응하기 위해 공공임대주택의 공급을 촉진시키는 것과 더불어 새로운 토지의 취득을 필요로 하지않는 민간의 주택소유자등에 의한 양질의 임대주택의 공급을 촉진하는 것이 적절, 유효한 것임으로 「특정우량임대주택 공급촉진법」이 본년 5월에 성립된 바입니다.

1. 주택사정의 현황과 주택건설5개년 계획

1988년의 주택통계조사에 의하면 전국의 주택수는, 총세대수 3,781만 세대에대해 4,201만호가 되며, 그 결과 한 세대 당의 주택수는 1983년의 1.10호에서 1.11호로 늘어나고, 호

수면의 충족은 진행하고 있다. 주택의 질적인 면에서는 1호 당의 평균면적은 89.2m²에 도달해서 전체로서의 착실한 향상이 보이면서도, 아직 표준적인 세대대상의 주택스톡은 매우 적은 상황이다. 그리고, 금년 10월1일자로 5년만에 주택통계조사가 실시되는 예정이고, 최신의 결과가 기다려질 바이다.

건설성주택국에서는 현재 제6기 주택건설 5개년계획에 의거해서 우리나라에 있어서의 주택에 관계있는 여러가지 문제의 해결과 주거수준의 향상을 꾀하고 있다.

그중에서, 주택건설 목표호수로, 총주택건설호수 730만호, 공단·공고·주택등 공적자금에 의한 주택호수 370만호를 계획하고 있다. 또, 세대의 형태에 대응하는 규모나 설바등의 기준을 정한 거주수준으로 국민이 건전한 주생활을 누리는데 요구되는 주거의 최저한의 수준인 「최저거주수준」과 장기적인 시점에 서서 주택스톡전체의 수준향상을 유도하기 위한 가이드라인인 「유도거주수준」의 두가지를 정하고 있다.

2. 주택건설의 동향

신설주택착공호수는, 임대주택건설의 활성화를 중심으로 1984년도부터 순조롭게 증가를 계속해와서 1987년도에는 저금리등을 배경으로 자가계주택(자기집 및 분양주택)의 착공수도 대폭 증가한 것으로부터 사상 제3위의 172.9만호가 됐다. 1988년도 이후에는 임대주택건설은 감소하는 경향이 생겼지만, 자가계 주택의 착공호수가 고수준이었기 때문에, 전년도보다 미감된 1665.5만호의 높은 수준을 유지했다. 그러나 1991년은, 1990년에 들어와서 주택금융공고나 민간금융기관의 금리가 대폭으로 상승되고 그 후에도 높은 금리수준을 계속한 탓으로 연 당초부터 전년도보다 낮은 수준으로 시작해서 결국 연말 합계가 134.3만호로 대폭 감소되고, 1986년도이후 5년만에 140만호를 밑돌게 되었다.

1992년도에 들어와서 6월이후 연속으로 전년 동기를 웃도는 등 회복기조로 추이되고, 연도전체가 대전년도비 5.7%증가의 142만호가 됐다. 이것은 ①자가가 저금리(1993년 3월 24일부터 주택금융공고의 기준금리 4.1%로 과거 최저)를 배경으로 현저하게 추이한 것, ②임대주택이 저금리나 시가화구역 내농지의 택지 과세의 영향으로 전년도에 비교하면 착공호수가 증가된 것등에 의한 것으로 생각된다.

또, 수도권 및 근기권의 일차적 취득자 대상의 분양맨손의 계약률의 상승을 배경으로 계속 회복기조로 추이되고 있는 것으로 볼 때, 1992년을 웃도는 착공호수가 될 것으로 생

각된다.

3. 생활대국 5개년 계획과 주택가격의 동향

「생활대국 5개년 계획」은, 앞으로의 일본의 정책운영의 중장기적지침이 되는 것이며, 참으로 국민이 풍요로움을 실감할 수 있도록 생활자·소비자의 시점에 서서 정책운영이 요구되어 있는 것을 배경으로 1992년 6월 30일 각의 결정이 되었다.

이 계획중, 주택정책에 대해서 보면, 구체적으로는, 주거관련투자의 지속적확대를 꾀하고, 양질의 스톡의 축적과 안전하고 양호한 거주환경의 정비에 의해 거주수준의 향상을 꾀하려고 한다. 특히 대도시권에서는 지가가 여전히 높은 수준이고 중류근로자의 주택취득이 어렵기 때문에 도쿄를 중심으로 대도시권에 있어서도 통근시간 1~1.5시간, 넓이 약70m²정도의 양질의 공공주택이 근로자세대의 평균년수의 5배정도를 표준으로 취득이 가능하게 되도록 하는 것을 목표로 될 수 있는 한 이것에 가까와 지도록 시책을 검토하고 있다. 건설성으로서도 적정한 지가수준을 꾀하기 위한 종합적 토지정책을 착실히 추진해 나가는 것과 더불어 1992년도 종합경제대책, 1993년도 당초예산·세제개정, 1993년 신종합경제정책에 의해 주택취득능력의 향상을 중심으로 하는 기존주택의 활용과 경신이전의 촉진, 주택택지공급의 촉진, 주택건축의 코스트의 저감에 도전하고 있는 바이다.

주택가격의 연수에 대한 비율(연수비율)은, 맨손에서는, 1970년대 후반이 4배대의 전반, 1980년대전반의 피리(떨어짐) 확대기에 4배대 후반부터 5배전후, 1985년쯤은 다시 4배대의 전반으로 돌아온 것에 대해, 1987년부터는 급등하고, 1990년에는 8.0배에까지 달하고 있다. 1991년에는 지가하락등을 반영해 주택가격도 하락하에서 7.1배가되어서 피리는 축소되고, 1992년에는 5.8배까지 내렸다.

수도권의 신축 맨손 70m²환산의 가격에 관해서는 1993년 제일사반기(1월~3월)는 연수의 약 5.4배이며 1993년도 신경제대책후(1993. 4. 13)에 있어서의 70m²의 맨손이 자금조달가능액(연수의 약 6.1배)이하가 됐다.

4. 특정우량임대주택촉진법

「특정우량임대주택의 공급의 촉진에 관한 법률」은, 중류층을 대상으로 한 양질의 임대

주택을 촉진하고, 뒷 떨어지고 있는 전세세대의 주거수준의 향상을 꾀하는 것을 목적으로 하고, 국회에서 5월 14일에 전회의 일치로 성립하고 5월 21일에 공포되었다.

지가폭등의 결과 종래의 주택정책에서는 대도시지역을 중심으로 중건소득자의 자가취득, 양질의 임대주택에의 입주에 어렵게되어 결과적으로 저수준의 민간 임대주택에서 거주할 밖에 없을 상황에 있다.

또 이 문제는, 집의 갱신이나 이전을 통한 거주수준의 향상을 방해하고 있는 것으로부터 중류소득자에 달하지 못하고, 공영주택거주자 등의 저소득자의 거주수준개선을 방해하고 있다.

한편, 시장에 있어서는 양질의 임대주택공급이 충분히 이루어지지않고 자가에 비교해 임대주택소득은 현저하게 낮은 것으로 되어 있다.

이때문에, 현행의 지역특별임대주택을 핵심으로 하는 토지소유자 등에 의한 양질의 임대주택건설을 촉진하고, 이것을 지방공공단체 등이 빌리는 등 하여 입주자의 소득제한, 공부, 전세규제 등의 조건을 붙인 위에 중건소득자 등에 대해 공공임대주택으로서 공급하는 것이다.

구체적으로는 임대주택의 건설 및 관리를 하려는 민간의 토지소유자 등이 먼저 중건소득자 등을 대상으로 하는 임대주택의 공급계획을 작성한다. 여기서 말하는 중건소득자는 원칙으로 수입분위로 25%(4인 세대에 470만엔정도(1991년치로부터 1993년 추계)부터 50%(동650만엔정도)의 자를 말한다. (단, 도도부현지사는 80%(동 990만엔정도)까지의 범위에서 입주기준을 정할 수 있도록 되어 있다.)이 공급계획중에는 임대주택의 규모, 구조, 입주자의 자격, 임대조건 등에 관한 기준에 적합하다는 도도부현지사의 인정을 받을 때, 그 건설(복도·계단 등의 공동시설)및 전세의 감액의 조치에 따라서 나라 및 지방공공단체가 자금보조를 행하는 것이다.

그동안에 지방공공단체는 인정을 받은 공급계획에 따라 임대주택의 건설 및 관리가 적절하게 이루어 지도록 보고의 징수, 개선명령, 인정의 취소 등의 조치를 할 수 있다.

또, 지방공공단체는 우량한 임대주택의 공급이 부족할 때에는 그 건설에 노력해야 되고 나라는 당해지방공공단체에 대해 건설비에 대한 조성 등을 꾀하는 것으로 한다.

1993년도에는 국비로 270억엔을 계상해 있으며, 호수는 2만호를 예정해있다.

1986년부터 실시하고 있는 지역특별임대주택과의 주된 차이점은,

1. 법에 의거하는 조치인 것.

2. 특정우량임대주택은 주된 공급체로서 민간을 생각하고 있다.
3. 건설비보조에 대해 지방주택공급공사가 공급하는 경우의 공동시설정비비에 관해
 지역특별임대주택...보조를 나라1/3, 지방공공단체1/3
 특정우량임대주택...보조를 나라1/6, 지방공공단체1/6
4. 기본적인 시책 대상층
 지역특별임대주택...수입분위 25~40%
 특정우량임대주택...수입분위 25~50%

5. 대도시 주택 택지공급 기본방침

대도시지구에 있어서 전국평균과 비교해 거주수준의 향상이 현저하게 늦어있다. 또, 주택입지의 원격화에 의해 통근시간도 길어지고 그 주택사정은 굉장히 심각한 상태에 있다고 할 수 있다. 또, 주택가격도 급등해서 1986년 당시 근로자세대의 평균연수에 대해 약4배였던 수도권 맨손가격이 1990년에는 약8배에 달하는 등, 근로자가 새롭게 양질의 주택을 확보하는 것은 상당히 어려워 졌다.

이러한 상태속에서 수요에 정확하게 대응한 양질의 주택의 공급을 확보하는 것을 목적으로 책정된 것이 본방침이다. 이 기본방침은 1991년에 책정되고, 1991년부터 2000년까지의 10년간에 삼대도시권의 주택 740만호, 주택지 4만6300ha을 공급하는 것을 목표로 하는 등, 구체적인 목표량을 명시해서 그 달성에 필요로 하는 시책을 지역의 특성에 대응하여 정하는 등, 대도시주택·택지대책의 기둥이 되는 것이다. 이 목표량을 달성하기 위해서는 다음과 같은 지역의 특성에 대응한 시책을 추진하기로 했다.

- ① 저·미이용지 등의 유효한 이용
- ② 시가화구역농지의 계획적인 이용
- ③ 계획적인 신시가지개발의 추진
- ④ 기존 주택지내의 재건설에 의한 주택공급의 촉진
 - 나) 노후목조주택가구 니) 노후공공임대주택단지
 - 비) 주상병존지구

또 합해서 도시계획과의 연휴를 도모해서, 관련공공시설 등 정비의 촉진을 하는 것으로 본다.

지방공공단체는 이 방침에 따라 1991년 9월 중순까지의 관계 11도부현이 각각 도부현의 대도시지역에 있어서 공급계획을 책정한 바이다.

이 공급계획 중에,

- ① 공급기본방침에서 나타난 각도부현의 목표량을 각각의 도부현 지역별 (2~6구분)로 구분하여 설정했다.
- ② 주택 및 주택지의 공급을 중점적으로 피해야 되는 지역으로서 중점공급지역을 정한다.

수도권 약 1200개소

근기권 약 450개소

중부권 약 400개소

(삼대도시권계 약 2000개소)

- ③ 기타 공급기본방침에 따라서 기본목표, 추진시책(지역별, 중점공급지역별 등)을 도부현의 특성에 맞추어서 작성했다.

1991년 4월에 생산녹지법이 개정되고 일부의 시(특정시)에 있어서는 시가화구역농지를 대상으로 과세의 적정화를 피하여 이것에 의해 특정시의 시가화구역농지를 1992년 까지 「보전하는 것」과 「택지화 하는것」으로 도시계획상 구분하도록 되어 있다. 「택지화 하는 것」에 관해서는 계획적인 택지화와 양질의 주택의 건설에 적극적으로 참여해야 할 필요가 있고 관계 도부현 및 관계지정시에 대해 정비프로그램을 책정, 시가화지역내농지의 공공사업용지 등으로 선행취득, 촉진세제의 적극적활용, 농업협동조합 등과의 연계강화 등을 할 수 있도록 통달한 바이다.

계획 1년째(1991년)의 실적을 10년간의 공급목표량에 대한 비율로 보면 주택에 관해서는 9.5%, 택지에 관해서는 8.2%로 되어 있고, 10%을 약간 넘는 정도로 건설하게 공급되고 있다.

6. 고령사회에 대응한 주택정책

일본은, 이제야말로 세계 최장수국이 되어서 21세기 초에는 4명중 1명이 고령자라고 하는 미희유의 고령자사회가 도래하는 것이 확실시되어 있고 이렇게다가오는 고령사회를 지탱하는 종합적 기반조성을 조급하게 진행시켜야 한다.

고령자는 가능한 한 주택에서 계속 살기를 원하며 그 바람에 응답하기 위해 노마라이제이션(normalization)의 이념하에서 고령자가 지역사회 속에서 안심하고 생기있게 생활할 수 있도록 고령사회를 지탱하는 “주택만들기”에 노력할 필요성이 있다.

고령사회를 받치는 주택 만들기에는 고령자의 신체특성을 배려한 주택의 구조 설비등의 하드면에서 주거부담, 의료·복지시책과 연휴한 서비스의 제공, 커뮤니티형성등의 소프트웨어에서 걸쳐서 광범한 과제가 있다.

이러한 과제에 대응해 가기 위해서는 고령사회에 대응한 주택에 관한 조사연구를 폭넓게 행하는 것과 더불어 그것을 바탕으로 하는 고령자 대상의 주택공급을 촉진하는 것이 필요하다.

또, 주거비부담, 생활관련 서비스의 제공 등의 소프트웨어에 대해서 의료·복지시책과의 연휴를 꾀하고 지역에 있어서의 최적의 거주시스템을 구축해서 고령자가 생애를 걸쳐서 불안감없이 거주하기 위한 지원체제의 확립을 서둘러야 한다.

구체적으로 건설성에서 하고 있는 시책을 들면 공영주택에 있어서는 고령자 단신입주, 노인세대 대상 특정목적공영주택의 건설, 노인동거세대 대상 공영주택의 건설, 신설하는 공영주택 전부의 바리어프리화를 들 수 있다. 공단주택에 있어서는 신설 공단주택의 바리어프리화, 에레베이터가 달린 중층주택 공급촉진, 지정단지에 있어서의 고령자사회의 특별구분 모집을 하고 있다. 공고용자에서의 시책으로는 고령자동거 등에대한 주택할증대부를 하고 있다. 그 밖에 실버하후징·프로젝트, 시니어주택공급추진사업 등, 복지형 차상공공임대주택제도, 복지의 “마을 만들기”모델사업을 하는 것에 의해, 고령자가 가능한 생활에 익숙한 지역사회에서 걱정없이 살 수 있도록 노력하고 있다.

* 민간에서 건설한 공동주택을 공단이 빌려서 경영하는 방식

新設住宅着工戸数の推移

(단위: 千戸, %)

구분 연도·월	총호수	이				용				관				계				별		자		민간자금
		가		전		세		금여주택		분양주택		단독주택용		맨		손		공적자금	공			
		자	가	전	세	금여주택	분양주택	단독주택용	맨	손												
59	1,207(6.4)	473(0.6)	482(19.0)	22(8.1)	230(Δ 3.8)	102(Δ 6.2)	125(Δ 1.7)	369(Δ 1.1)	475(Δ 0.9)	732(11.7)												
60	1,251(3.6)	460(Δ 2.8)	544(12.8)	20(Δ 7.2)	227(Δ 1.4)	99(Δ 3.3)	126(0.1)	356(Δ 3.5)	458(Δ 3.7)	793(8.4)												
61	1,400(11.9)	480(4.2)	679(25.0)	21(2.5)	220(Δ 3.1)	100(1.8)	116(Δ 8.1)	387(8.8)	486(6.2)	914(15.2)												
62	1,729(23.5)	563(17.3)	887(30.6)	23(9.1)	256(16.5)	112(12.0)	141(21.4)	464(19.7)	562(15.6)	1,167(27.7)												
63	1,663(Δ 3.8)	497(Δ 11.7)	842(Δ 5.1)	25(10.1)	299(16.7)	126(12.2)	170(20.9)	419(Δ 9.6)	515(Δ 8.3)	1,147(Δ 1.7)												
64	1,673(0.6)	499(0.5)	821(Δ 2.5)	31(22.5)	322(7.8)	133(5.6)	186(9.2)	418(Δ 0.3)	511(Δ 0.8)	1,162(1.3)												
65	1,665(Δ 0.4)	474(Δ 5.0)	767(Δ 6.5)	37(19.4)	387(20.3)	136(1.9)	248(33.1)	397(Δ 5.0)	493(Δ 3.5)	1,172(0.9)												
66	1,343(Δ 19.4)	448(Δ 5.6)	582(Δ 24.1)	40(9.8)	273(Δ 29.5)	107(Δ 21.3)	165(Δ 33.5)	474(Δ 3.9)	474(Δ 3.9)	869(Δ 25.9)												
67	1,420(5.7)	482(7.6)	687(18.0)	35(Δ 13.9)	217(Δ 20.6)	105(Δ 1.9)	111(Δ 32.6)	573(20.8)	573(20.8)	847(Δ 2.5)												
68	99(Δ 7.0)	34(10.0)	45(Δ 3.5)	3(Δ 5.3)	18(Δ 32.6)	8(Δ 17.7)	10(Δ 40.6)	37(18.0)	37(18.0)	63(Δ 17.3)												
69	110(Δ 2.3)	40(14.7)	47(7.9)	2(Δ 20.1)	20(Δ 33.9)	9(Δ 15.9)	12(Δ 42.8)	43(25.9)	43(25.9)	66(Δ 14.7)												
70	120(0.4)	47(8.4)	51(9.3)	3(15.5)	20(Δ 28.2)	9(Δ 11.0)	11(Δ 37.0)	47(13.1)	47(13.1)	73(Δ 6.4)												
71	114(Δ 0.1)	42(9.1)	53(10.8)	3(Δ 11.4)	17(Δ 33.4)	8(Δ 15.2)	8(Δ 45.0)	42(9.0)	42(9.0)	72(Δ 4.7)												
72	128(1.0)	47(12.9)	61(20.2)	3(Δ 35.3)	18(Δ 41.5)	9(Δ 9.0)	8(Δ 58.6)	51(17.1)	51(17.1)	78(Δ 7.3)												
73	131(4.9)	47(6.3)	61(17.2)	4(6.6)	19(Δ 23.9)	9(Δ 9.3)	10(Δ 33.4)	55(21.9)	55(21.9)	76(Δ 4.7)												
74	124(12.0)	43(22.3)	61(27.0)	3(Δ 33.8)	17(Δ 26.9)	9(Δ 4.2)	8(Δ 41.5)	53(32.8)	53(32.8)	71(0.3)												
75	123(10.4)	40(8.7)	62(26.0)	3(Δ 24.9)	18(Δ 15.2)	9(1.6)	9(Δ 26.3)	50(28.3)	50(28.3)	73(0.8)												
76	125(10.3)	39(1.8)	67(31.5)	3(Δ 5.4)	16(Δ 22.9)	9(Δ 3.0)	8(Δ 37.7)	48(20.5)	48(20.5)	77(4.8)												
77	121(8.2)	37(2.5)	63(21.6)	3(4.4)	18(Δ 14.4)	9(Δ 0.7)	9(Δ 23.5)	47(22.9)	47(22.9)	73(0.4)												
78	120(5.4)	36(6.0)	62(15.6)	3(Δ 18.8)	20(Δ 15.0)	9(8.6)	11(Δ 28.6)	46(21.2)	46(21.2)	74(Δ 2.5)												
79	88(0.9)	28(1.5)	44(6.5)	2(Δ 28.0)	14(Δ 10.3)	7(6.7)	7(Δ 22.7)	35(15.4)	35(15.4)	53(Δ 6.9)												
80	106(6.3)	36(5.3)	51(13.1)	2(Δ 26.4)	18(Δ 3.8)	9(12.2)	9(Δ 15.8)	45(23.4)	45(23.4)	60(Δ 3.7)												
81	120(9.2)	41(4.5)	53(13.3)	3(12.9)	22(8.6)	10(8.7)	12(8.5)	53(23.6)	53(23.6)	66(Δ 0.1)												

자료: 「住宅着工統計」(建設省)

(注) 1. () 내는 前年同期比(%)이다.

2. 1992년도는 1992년 4월~1993년 3월의 値이다.

3. 맨손은 構造가 鉄骨콘크리트造, 鉄筋콘크리트造 및 鉄骨造의 공동분양주택이다.

수도권의 신규발매 맨슨 가격동

	58	59	60	61	62	63	元	2	3	4	5
연수 (만엔)	557	594	634	663	660	682	730	767	828	875	914
가격 (만엔)	2,557	2,562	2,683	2,758	3,579	4,753	5,411	6,123	5,900	5,066	4,522
연소득배율	4.6	4.3	4.2	4.2	5.4	7.0	7.4	8.0	7.1	5.8	4.9
비대면적 (㎡)	59.8	61.1	62.8	65.0	65.2	68.0	67.9	65.6	64.9	63.3	64.4
70㎡ 가격(만엔)	2,996	2,940	2,989	2,968	3,843	4,893	5,579	6,538	6,270	5,600	4,914
핀산 연소득배율	5.4	4.9	4.7	4.5	5.8	7.2	7.6	8.5	7.7	6.4	5.4
70㎡ 자금조달가능액(만엔)	2,436	2,640	2,873	3,224	3,677	3,840	4,033	3,797	4,133	4,800	5,538
등위에 연소득배율	4.4	4.4	4.5	4.9	5.6	5.5	5.5	5.0	5.0	5.6	6.1
지가 (지수·수도권·주택지)	100.0	102.2	103.9	107.1	130.1	219.3	220.2	234.7	250.2	227.4	194.2

(비고)

1. 맨슨의 데이터는, ㈹부동산경제연구소의 조사에 의해 수도권(東京都, 埼玉県, 千葉県, 神奈川県)신규개발맨슨의 평균치(曆年價)로부터 작성. 1983년의 수치는 동년 1~3월의 대타의 집계치.
2. 年取는, 総務庁「저축동향조사」의 京浜 大都市圏 근로자세대의 평균치 (曆年價). 1983년의 수치는 1992년의 년수에 「생활대국 5개년 계획」 책정시부터 題及 5년간의 평균 성장률(4.5%)을 곱한 것. 公庫 및 민간주택론을 이용하고, 더우기 주택취득촉진세제에 의한 효과를 더한 것. 1993년의 저축은 1992년의 저축에 「생활대국 5개년 계획」 집계치 1983년도의 1993년 4월 13일 閣議決定의 「종합적인 경제대책」에서 발표된 금액.
3. 資金調達可能額 (年取價)은, 저축 (저축성보험을 빼고, 年所得의 같이 계산)에 의한 자기자금 밖에 자기성원부담을 25%로 하고 住宅金融 公庫 및 민간주택론을 이용하고, 더우기 주택취득촉진세제에 의한 효과를 더한 것. 1993년도의 저축은 1992년 12월 16일 현재 (종합경제대책주)의 금액. 1993년도는 1993년 4월 13일 閣議決定의 「종합적인 경제대책」에서 발표된 금액.
4. 地価 (指數...首都圏·住宅地)는, 国土庁「地價公示」에 의해, 1983년 1월 1일을 100으로 한 対前年變動率의 累積値.

平均的 勤勞者 世帯의 資金調達 可能額
[試算·首都圏·新築戸建・7.0㎡]

1992.4.13

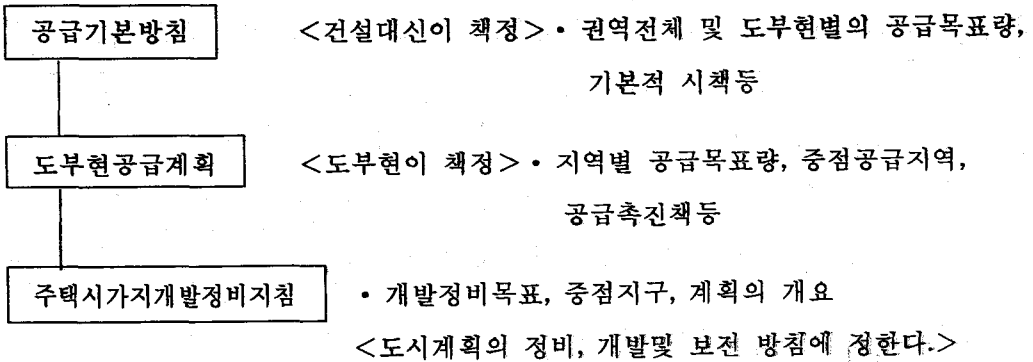
	[종합적인 경제대책] 주
연간 소득	814
차기 자금	978
차입금	4,176
광고차입금	2,940
등상대출	(4.10%) 1,540
특별할증	(4.60%) 1,200
대도시가산	(4.60%) 0
처음에	(4.10%) 200
빈칸 차입금	(6.12%) 1,236
조달가능액(계)	5,154
연소득배율	5.64배
총인세효과	384
조달가능액	5,538
연소득배율	6.06배

대도시 주택대책

(1) 대도시지역에 있어서의 주택·택지공급의 촉진

① 「대도시 지역에 있어서의 주택 및 주택지공급에 관한 특별조치법」(1990년 6월개정)에 의한 주택·택지공급의 촉진

ㄱ. 광역계획체계



ㄴ. 공급기본방침의 목표량 등(1991년 3월 28일 건설성고시)

	구분	공급목표량(1991년도~2000)						중점공급지역 개소수 (개소)
		주택 (만호)	91년실적		주택지 (ha)	91년실적		
			(호)	달성률		(ha)	달성률	
수도권	전역	431	450,322	10.4	27,500	2,153	7.8	356
	동경도에 걸리는 지역	173	159,383	9.2	5,200	342	6.6	360
	신중천현에 걸리는 지역	96	118,706	12.4	5,200	552	10.6	201
	가옥현에 걸리는 지역	82	86,886	10.6	7,300	512	7.0	314
	천엽현에 걸리는 지역	66	71,021	10.8	6,500	581	8.9	191
	성현에 걸리는 지역	14	14,326	10.2	3,300	166	5.0	90

구 분		공급목표량(1991년도~2000)						중 점 공 급 지 역 개 소 수 (개 소)
		주 택 (만 호)	91년실적 (호)	달 성 른	주 택 지 (ha)	91년실적 (ha)	달성률 (%)	
근 기 권	전 역	190	134,990	7.1	11,200	823	7.3	456
	대판부에 걸리는 지역	100	61,357	6.1	4,000	278	7.0	176
	경도부에 걸리는 지역	27	17,999	6.7	1,500	123	8.2	31
	병고현에 걸리는 지역	49	43,016	8.8	4,200	349	8.3	230
	종량현에 걸리는 지역	14	12,618	9.0	1,500	73	4.9	19
중 부 권	전 역	83	87,004	10.5	7,600	828	10.9	406
	애지현에 걸리는 지역	74	77,276	10.4	6,300	754	12.0	363
	삼중현에 걸리는 지역	9	9,728	10.8	1,300	74	5.7	43
3 대 도 시 권 합 계		704	672,316	9.5	46,300	3,804	8.2	2,018

② 중점공급지역을 중심으로 하는공급촉진책

현재, 중점공급지역에 있어서의 주택·택지공급수준을 촉진하기 위해, 시가화구역
내농지 등에 관해 중점적 화로우었음을 실시중.

고령자에 대한 주택·건축물대책

○ 시책개요

- (1) 공영주택에 있어서의 시책
- (2) 공단주택에 있어서의 시책
- (3) 공공용자에 있어서의 시책
- (4) 기타 시책

○ 쉼버 하우스징·프로젝트

복지시책과의 밀접한 연휴하에서 고령자가 자립해서 안전하고 보다 쾌적한 생활을 영
위 할 수 있도록 고령자에 대응한 설계·설비의 공영주택등을 공급함과 동시에 라이프

써포트 어드바이저(생활원조원)에 의한 일상 생활지도, 안부확인, 긴급시에 있어서의 연락등의 서비스를 제공하는 사업 실적.

사업계획정책호수 1991년도까지 83단지 2,067호

1992년도 44단지 1,016호(예정)

관리개시호수 1992년도 10월말현재 24단지 524호

1993년도에는 종래의 라이프 써포트 어드바이저의 상주방식에 데이서비스센터(Day service center)등과의 연휴에 의한 방식을 추가한다.

(1992년도 1,000호→1993년도 3,000호)

○ 시니어주택공급추진사업

고령자의 생활특성을 배려한 설비·시방의 채용, 생활을 지원하기 위한 시설의 설치, 서비스의 제공, 중신연금 보험의 활용등에 의한 입주주택의 전세금의 일시 지불방식 등의 고령자의 주생활의 안정·향상에 바탕이 되는 특별 조치를 꾀한 주택이며, 주택·도시정비공단 및 지방주택공급공사가 공급한다.

실적 계획책정지구수 1990년도 4개소

1991년도 4개소

1992년도 2개소(예정)

1993년도에는 종래의 전세 등의 일시 지불방식에 일시 지불·월세의 병용형을 추가하는 것으로 되어 있다.

(1992년도 5지구→1993년도 10지구)

○ 복지형차상공공임대주택제도

토지소유자 공급의 양질의 임대주택을 지방공공단체가 빌려서, 전세부담을 경감하여 고령자, 장애인 등에 임대하는 제도.

실적 1991년도 620호

○ 복지 “마을 만들기”의 모델사업

고령자 등을 배려한 마을 만들기를 꾀하기 위해, 도시에 있어서의 고령자 등의 쾌적하고 보다 안전한 이동을 확보하기 위한 시설(움직이는 보도, 스톱 등)의 정비등을 행한다.

1991년도까지의 실시지구수 8지구