

第 1 章 序 論

1.1 研究의 背景 및 目的

中央政府의 住宅政策이 전국적인 문제해결을 위한 획일적, 거시적이며 지역시장 현실을 고려하지 않은 정책수단을 특징으로 하는 반면, 地方政府 주도의 주택정책은 유연성, 지역수요에 대한 민감성, 정책수단 및 효과의 즉각성, 하부시장에 따른 선별적 정책수단의 강구 등을 특징으로 한다. 지금까지의 서울시 주택정책은 이같은 地方政策의 특성과 自律性이 발휘되지 못한 채 중앙의 정책을 단순히 위탁받아 집행하는 수준에 불과해, 지역의 특수성에 입각한 政策 및 政策手段의 개발이 이루어지지 못하였다.

서울은 인구 천만이상의 巨大都市, 우리나라의 정치, 경제, 사회, 문화의 중심지로서 住宅需要 측면에서 우리나라 최대의 單一住宅市場을 형성하고 있을 뿐만 아니라 지난 30여년동안 계속된 인구의 전입으로 말미암아 주택시장의 활동이 가장 활발한 지역이다.

향후 서울시 주택정책의 방향은 民間部門의 자율적인 住宅生産活動의 확대와 저소득계층에 대한 公共部門의 정책집중으로 요약할 수 있다. 우선 대규모 택지의 고갈로 서울의 주택공급은 기존주택지의 재개발, 재건축사업에 의해 주도될 것이며, 이는 住宅市場에 대한 民間部門의 역할증대를 의미한다. 향후 서울시 주택정책은 다양한 주택수요를 반영하여 주택규모별 공급이 이루어질 수 있도록 民間部門에 대한 다양한 규제와 인센티브정책을 개발하는 것이 될 것이다. 특히 재개발, 재건축사업이 低所得層地域에서 집중적으로 이루어지는 民間事業이라는 점을 고려하여, 재개발, 재건축사업으로 인하여 서울의 주택재고의 坪型別 配分의 불균형이 초래되지 않도록 지속적인 감시가 필요하다. 둘째, 민간부문에 의한 주택공급은 다양한 住宅需要에 따라 住宅市場의 판도를 다변화시킬 것이다. 이미, 빌라트, 주상복합, 초고층자동화주택, 환경주택 등 다양한 未來住宅概念의 주택이 개발되고 있으며, 이러한 민간부문의 다양한 상품개발을 뒷받침하기 위한 정책개발이 필요하다. 셋째, 정보통신기술의 발달, 자동차의 보급증대로 가구의 행동반경이 확대됨에 따라 賃貸住宅에 대한 수요는 계속 증가할 전망이다. 그러나 宅地不足으로 인해 공공임대주택의 공급은 위축되고 있으며 標準賃貸料에 의한 규제로 말미암아 民間部門에서의 임대주택공급이 저조하여 임대료상승 여파가 영세 賃貸市場까지 확대되고 있다. 따라서 賃貸住宅에 대한 수요를 차

별화 함으로써 공공, 민간, 영세임대업자에게 문제해결을 분산시키는 정책이 필요하다. 위와 같은 문제를 고려해 볼 때 앞으로 地方主導의 정책수립과 집행을 위해서는 이전의 총량적 주택공급상황을 측정하는 지표 대신 지역특성 및 계층, 하부시장, 공급주택의 규모, 소득수준 등 지역 특수성에 입각한 指標開發이 매우 중요하다고 하겠다.

특히 最低住居基準의 설정은 低所得層 住宅政策開發을 위한 토대를 제공하게 될 것인 바, 공공임대주택의 규모 설정과 주거비보조대상가구 선정 및 보조금규모 산정에 중요한 정책적 기초를 제공할 것으로 보인다. 특히 公共賃貸住宅의 규모와 관련하여 현재 구체적인 근거없이 7-15평의 임대주택이 공급됨으로써 가구규모와 주택규모의 괴리가 발생하는 문제가 발생하고 있는데 1인당 또는 가구규모에 따른 適定住居面積이 제시된다면 가구원수에 따른 주택규모가 산정되어 규모에 대한 신축성을 부여할 수 있을 것이다.

서울의 주택과 거주민에 대한 조사는 統計廳에서 매5년마다 실시하는 인구 및 주택센서스가 공식적인 현황자료로써 광범위하게 활용되고 있다. 그러나 이는 全國單位의 조사로서 전국적인 비교분석이 가능하도록 주로 계량가능한 내용을 포함하고 있으며 地域的인 특수성과 다양성을 고려하기 위한 자료로 부족한 점이 많다. 본 연구에서는 서울시 자치정부 차원에서 住宅政策의 목표와 방향설정, 사업방향 등을 결정하기 위해 기본적으로 필요하다고 판단되는 지표를 검토함으로써 향후 住宅政策의 목표설정 및 정책평가에 구체적인 基準을 제시하고자 하였다.

우선 실험적인 단계로서 서울시와 자치구에서 住宅政策을 수립하는데 기본이 되는 주요 정책사항과 기본적인 지표를 도출하였다. 각 지표별로 시간적인 변화에 따른 주택시장의 변화와 정책효과를 지속적으로 모니터링할 수 있도록 기존 統計資料의 활용이 여의치 않은 부분에 대해서는 서울시 住宅基本調査를 위한 住宅標準調査書를 개발하였다.

1.2 研究의 範圍와 方法

지금까지 우리나라의 대표적인 住宅指標로서는 住宅補給率을 들 수 있다. 이 밖에도 유형별 주택재고율, 노후도, 자가율, 단칸방거주가구, 인구구조변화 등의 지표가 공식적인 統計資料를 통하여 활용되어 왔다. 본 연구에서는 서울시와 자치구에서 住宅政策을 수립하는데 필요한 기본지표치를 도출하고자 基礎統計의 활용이 가능한 부분에 대해서는 연속적인 활용을 위해 文獻調査를 통하여 그 근거를 확보하였으며, 실제

조사가 필요한 부분에 대해서는 시범적으로 現場調査를 통하여 기본지표치를 도출하고자 시도하였다. 특히 자치구별 또는 동별로 필요한 세부적인 자료를 수집하기 위하여 住宅類型別 在庫 측면에서 서울시와 유사한 형태를 띄고 있는 永登浦區을 대상으로 住居實態調査를 실시하였다.

본 연구는 크게 6부분으로 구성되어 있다. 第2章에서는 현재 활용되고 있는 주택지표의 현황과 문제점들을 검토하고 정책목표의 구체성을 강화하고 그 효과를 평가할 수 있는 척도로서 住居環境에 관한 질적 지표, 저소득층 주거안정을 가능할 수 있는 지표, 주택생산 및 소비에 관한 지표를 개발하고 이를 정책개발에 적극적으로 활용할 것을 제시하였다. 특히 주택이나 주거상황에 대한 상세한 既存資料를 습득하기 위하여 양적, 질적, 가격지표, 사회경제지표 등 4부분으로 나누어 필요한 지표를 제시하였다.

第3章과 第4章에서는 영등포구를 사례지역으로 선정하여 시범적인 住居實態調査를 실시하였다. 現地調査는 물리적인 환경조사와 가구설문조사로 나누어 진행되었으며, 物理的環境 調査는 건축물 준공대장에서 용적율, 건폐율, 주차장면적, 옥외공간을 등 필요한 내용을 수집하였다. 設問調査에서는 가구특성에 따라 거주상태, 주거비부담, 거주환경에 대한 만족도 등의 비교자료를 도출하고, 第2章에서 제시한 바 있는 정책지표들에 대한 구체적인 내용을 분석하였다.

第5章에서는 서울시 저소득층 주택의 목표설정 및 정책수단의 개발을 위한 指標로서 最低住居基準의 정책적 의의와 산출방법론을 검토하였다. 기존의 공공주택 건축평면에 대한 분석을 기초로 공간체험적인 방법을 통하여 단위실에 대한 최저면적 기준을 도출하고 이를 조합하여 주택 및 가구규모별로 필요한 最小面積 基準을 제시하였다.

第6章에서는 향후 住宅指標가 정보지표 내지는 정책지표로서 활용성을 유지할 수 있도록 住宅基本調査를 실시할 것을 제안하고 이에대한 내용을 검토하였다. 특히 미국, 영국 등 지방정부 단위의 住宅戰略調査를 실시하고 있는 나라의 사례를 참고로 하여 서울시 자체적인 住宅基本調査의 필요성을 강조하고 標準調査書를 개발하였다.

第7章에서는 위의 내용을 종합하여 향후 서울시 주택정책을 집행해 나가는데 필요한 양적, 질적, 주택가격지표와 사회·경제적지표의 정책적 활용성을 요약하고 최저주거기준, 주택센서스 등 향후 지속적으로 발전시켜 나가야 할 정책 내용에 대해서도 결과를 제시하였다.

第 2 章 서울市 住宅指標 現況 및 開發方向

2.1. 既存指標 現況과 問題點

2.1.1 既存指標 現況

60년대 이후 한국 住宅部門의 특징은 수요에 대한 공급의 부족이라 할 수 있다. 도시화와 산업화로 인해 대규모의 인구가 도시로 유입, 증가되고, 가구도 대가족에서 핵가족의 도시형으로 변함에 따라 이들을 수용할 수 있는 주택이 부족하게 되었다. 住宅不足은 70년대를 지나 80년대에 더욱 심각하게 되었고 80년대 후반에는 住居問題가 사회적 안정을 저해하는 주요 이유로 등장하게 되었다. 이러한 상황에서 자연스럽게 住宅政策의 목표는 주택소요를 충족시키기 위한 供給擴大로 귀결될 수 밖에 없었다.

주택상황이나 주택소비의 주체인 소비자의 수요에 따라 주택정책의 목적이 구체화, 다원화될 때 이에 상응하는 다양한 指標가 설정될 수 있지만, 목표나 수요가 확실적일 때는 지표도 제한적일 수 밖에 없다. 이점에서 장기적 목표와 단기적 목표, 실행 목표를 설정하고 이를 달성하기 위해 지표를 개발한 英國 地方政府의 주택지표와 국가간 住居現況과 주택시장 등을 비교하기 위해 지표를 개발한 世界銀行의 경우는 지향하는 목표에 따라 지표가 어떻게 구체화되고 분화되는 지를 보여주는 적절한 사례라 하겠다.

서울시의 住宅指標는 역시 주택부족 문제를 치유하기 위한 量的 供給擴大라는 단일의 목표가 중심이 되었으며, 이외에 住宅市場의 경기변동을 측정하기 위한 주택매매가격지수, 전세가격지수 등이 주로 활용되고 있다. 既存指標의 특징은 첫째, 지표의 대부분이 供給物量을 제시하는 데 집중된 양상을 보이고 있다는 점이다. 이 점은 4차에 걸친 國土綜合開發計劃, 7차에 걸친 經濟社會發展計劃, 新經濟 5個年 計劃, '94住宅建設綜合計劃에서 보다 분명해진다. 이들 계획은 주택부족을 가장 중요한 문제로 인식하며, 공급확대를 최우선의 목표로 설정하고 있다.

<표 2-1> 住宅政策 目標 및 指標

	국토종합개발계획	경제사회발전계획	신경제 5개년 계획
문제	주 택 부 족		
목표	·보급율확대(1,2차) ·보급율 72.1% (3차) 92.8% (")	·주택공급확대(1,2,3,5,6차) ·주택건설양산체제유도(4차) ·소형공급확대(7차))	·92년부터 매년 50 - 60만호 주택건설. ·주택보급율 90%

둘째, 중앙이 住宅政策을 주도했기 때문에 중앙이 제시하는 지표는 통계치 수준에 불과했다. 부족한 주택에 대해 供給量을 전국적으로 조사, 할당하기 위해 전국을 대상으로 「인구 및 주택센서스」 조사를 실시했으며, 이 조사에서 제시하는 지표도 전국, 시부, 군부 등 總括적으로 조사하므로써 지역이나 계층 등 住宅下部市場의 특성을 간과하고 있다. 전국을 대상으로한 統計水準의 지표는 지역을 광역단위로 나누어 ‘總覽’, ‘統計年報’, ‘通覽’의 형태로 발간되었으며, 이들은 대개 統計를 필요로 하는 기관이 중앙에서 발행하는 인구 및 주택센서스 자료를 주제에 따라 집계, 응용한 것이었다. 세째, 地域次元의 주택조사가 실시된 사례가 없으며 지역의 세부주택상황과 地域住宅政策에 상응하는 지표도 없었다. 네째, 그나마 몇몇 안되는 量的現況 이외의 지표도 인구 및 가구상황, 주택의 물리적 구조나 난방시설, 건축년도 등에 한정되었다.

<표 2-2> 住宅指標 現況

서울통계연보	94한국도시연감	인구주택총조사보고서	93한국주택총합	94,92주택연도부	93한국의 사회지표	94주택통계연감
· '총량'이나 '통제연보', 혹은 '통제연보'의 통계치를 제시하는 보고서가 주류 형성 · 주택수나 가구수, 보급을 파악하는 양적현황 지표가 주류 형성	· 중앙기관이 시행하는 전국통제 수준으로 지역상황 제시 부족	· 양적상황의 재정투자 인출 하 지한 · 미체제적 지표	· 비교적 방대한 지표를 제시하고 주택정책의 지만 비체계적이고 주택정책과 연계부족	· 사회지표 중 일부 인 주택지표는 양적통제치 수준	· 다양한 통계를 제시하지만 가격지표 등이 부족한 실정	
· 소비·주거비지출 분석 등 특성이 있지만 통계 수준에 미흡	· 유형별 주택수 · 주택보급율 · 아파트 · 공공/민간의 주택공급수, 주택투자금액 · 유형, 규모별 세대, 층수별 세대수 · 상/하수도보급율	· 유형별 주택수 · 주택 이외의 거주수 · 전유형태별주택 · 건축년도별주택 · 거주자가구수별 주택수 · 주택당 총방수 · 사용방수별가구수 · 주택당 면적 · 고향자가구수	· 총주택수 · 총가구수 · 보급율 · 자가율 · 주택당/가구당/1인당 면적 · 주택당 가구수 · 방당 인구수 · 인구원인당 주택건설호수 · 주택투자율 · 제정의 주택부자녀의 · 국민주택기금/민영주택자금/대출실적	· 총가구수 · 총주택수 · 유형별 주택수 · 공가수 · 주택보급율 · 전유형태별 가구수 · 사용방수별 가구수 · 주택당/가구당평균면적 · 주택당 가구수/방수 · 방당 가구원수 · 방수별/연건평/건축년도별 주택수 · 자가투자자가구비율 · 원인당 주택건설호수 · 주택투자율 · 주택건설호수 · 연도·유형·시업주택별 주택건설실적 · 임대주택건설실적 · 공공·민간주택현황 · GNP대비주택투자 · 주택매매·전세가격지수 · 주택종류·전유형태별 가구소득	· 총주택수 · 주택보급율 · 주택규모/건축년도별 주택수 · 전유형태/거주인수/거주가구수별 주택 · 주택당 가구수 · 방당 인원수 · 주택시설 · 주택투자율 · 평형별/연도별/유형별주택건설현황 · 사업연도별 용적율 · 임대주택건설 · 연도·유형별 주택분양·임대현황 · 연도별/주택종류별 주택자금지원 · 주택유형별 매매가/전세가 차이 · 공공주택 임대료현황	

2.1.2 既存指標의 問題點

住宅指標의 기능은 주거현황의 정보제공, 정책목표 및 계획수립의 자료제공, 정책집행의 조절 및 제어, 정책평가의 기준제공으로 요약할 수 있다. 결국 住宅指標는 정보지표 및 정책지표의 역할을 한다고 할 수 있는데 이 가운데 정보지표도 政策指標로 귀결될 수 밖에 없다. 주택에 관한 정보를 측정, 제공하는 영역이 임의적이지 않고 정책과 관련된 현황제시 및 평가를 하는 價值介入 및 規範性을 띠고 있기 때문이다. 이러한 점에서 既存指標는 정보 뿐 아니라 정책지표로서의 기능이 부족한 것으로 평가할 수 있다.

住宅은 피난처, 사생활 보호 등의 주거서비스 제공 뿐 아니라 住宅市場에서 매매되는 재화, 주거환경, 주택금융이나 정부지원에 관련된 복합적 성격을 가진 만큼 지표도 특정부문에 편중됨이 없이 多次元的 觀點에서 설정되어야 한다. 특히 住宅市場 여건이나 住居環境에 대한 질적상황, 주택가격이나 임대료 등 價格狀況을 모니터링 하기 위한 指標開發이 시급하다. 고층·고밀의 주택건설이 住居環境을 악화시키고 있으며, 소득수준의 향상에 따라 높아진 환경의식을 정책에 반영하기 위해서는 질적 住居環境水準을 측정하고 규제할 수 있는 環境關聯指標 開發이 매우 중요하기 때문이다. 둘째로, 양적공급정책으로부터 質的住居水準 향상을 위한 방향으로 정책적 전환을 시도하기 위해서는 세부적인 목표설정을 위한 지표개발이 중요하다. 동경이나 런던 등 외국은 最低住居基準이나 誘導 혹은 適定住居基準을 정해 장·단기적으로 목표를 세분하고 이를 위한 정책을 시행하고 있는데 비해 서울시는 住居基準도 설정되어 있지 않을 뿐더러 이에 대한 통제나 지표도 부족한 실정이다. 셋째, 정책적으로 활용 가능한 정보를 제공해주는 신뢰성있는 지표를 얻기 위해서는 指標調查가 지역화, 체계화, 과학화되어야 한다. 서울시의 경우 지역차원의 標準調查 없이 전국차원조사의 일환으로 住宅調查가 이루어지고 있다. 그나마 이 조사도 5년마다 실시됨으로써 단기적인 주택 및 주거, 시장동향을 파악하지 못할 뿐 아니라 동일주택에 대한 조사가 실시되지 않기 때문에 同一標本 調查에서만 얻을 수 있는 住居環境 변화, 매매 및 임대가격의 변동 등에 대한 정보가 제공되지 못하고 있다.

(1) 所有中心의 住宅數 算定 問題

현재의 지표는 量的指標가 주종을 이루며 이를 대변하는 것이 補給率이다. 보급율의 문제는 두 가지인데 하나는 정의상의 문제이며 다른 하나는 운영상의 문제이다.

첫째, 정의상의 문제는 가구와 주택의 비율인 住宅補給率에 있어 가구와 주택의 개념이 분명치 못하다는 점이다. 住宅은 소유와 거주에 입각한 개념이 있는 데 현재 '所有空間'을 주택개념으로 사용하자는 견해가 주류인 가운데 '居住空間'을 주택개념으로 사용하자는 주장이 제기되고 있다. 실제 거주공간상 1單位 住宅으로 이용하고 있음에도 불구하고 所有에 입각한 주택개념 때문에 分割所有가 불가능한 多家口住宅의 건립은 住宅補給率을 계속해서 하락시키기 때문이다. 1990년 이후 서울시의 건립주택 중 다가구주택의 비율이 50%를 차지하는데(서울시, 1994) 주택당 평균 5가구가 거주하는 多家口住宅 한동을 지으면 보급율은 1/5씩 감소해 90년 한해에 補給率은 20%나 감소한 결과가 된다. 따라서 현재 住宅供給의 중요한 수단인 다가구주택의 건립확대는 補給率을 지속적으로 하락시키는 결과가 된다.

家口도 총가구에서 외국인가구와 집단가구를 뺀 一般家口와 일반가구에서 비혈연가구와 1인가구를 뺀 普通家口의 概念이 병존하는 사실도 보급율의 편차를 높이는 원인이 되고 있다(<표 2-3>). 또 총가구에서 주택수를 뺀 것은 住宅不足數인데 소유의 1단위로 주택을 개념정의하면서 補給率을 높여야 한다는 것은 가구수만큼 주택을 지어야 한다는 것과 다르지 않으며 결국 이는 모든 가구가 所有의 1單位인 단독이나 아파트 등에 거주해야 한다는 주장과 다르지 않다

<표 2-3> 住宅普及率의 差異

단위 : %

년 도	보급율	출 처	비 고
'85년	54.3	'93한국주택총람	보통가구에 근거
	55.3	'94주택핸드북	"
'90년	51.9	'93한국주택총람	"
	56.8	'94주택핸드북	"
'93년	50.9	'94서울통계연보	일반가구에 근거
	67.0	'94한국도시연감	"
	56.8	'94건설통계편람	보통가구에 근거

둘째, 운영상의 문제인데 家口分割로 가구수가 증가할 때 주택공급이 증가하더라도 주택증가가 가구증가를 상회하지 못한다면 補給率은 오히려 하락하게 된다. 또 補給率은 단순히 가구수에 대한 주택수의 총량적 비율이기 때문에 공급된 住宅配分을 설명해주지 못한다. 階層別 補給狀況을 제시해주지 못하기 때문에 보급율은 증가하는데도 특정 계층의 보급율은 오히려 하락하는 현상이 발생할 수 있다. 또 하나 보급율의

문제는 需要를 뒷받침하는 소득의 문제를 간과한다는 것이다. 外國의 경우 보급율을 100% 이상으로 하더라도 住宅所有率은 오히려 감소하여 공가 발생율이 높아지는 현상이 나타나고 있는 점을 고려하면 住宅補給率 대신 실질적으로 중요한 것은 소득계층이나 지역별 보급율 혹은 소득계층이나 지역별 소유율이 될 것이다. 空家率의 문제는 住宅이 절대적으로 부족한 상황에서 공가는 있을 수 없으며, 주택의 개념이 소유 중심으로 이루어져 있는 현실을 고려해 볼 때 공가파악은 실효성이 부족하다는 점에서 아직까지 그 중요성이 간과되고 있다.

(2) 巨視的 次元의 質的指標 問題

한정된 공간에 住宅需要가 집중되고 이를 충족시킬 수 있는 宅地가 부족한 형편에서 가능한 많은 수의 주택을 공급하기 위해 고밀의 주택건립이 불가피 하였다. 초고층의 아파트가 고지대에 건립됨으로써 都市景觀의 훼손 뿐 아니라, 다가구 등 小型共同住宅이 좁은 대지위에 건립됨으로써 주거밀도의 상승, 일조권 침해, 편의공간의 축소, 주차난 가중 등의 문제를 발생시켰다. 이러한 質的問題는 1995년 7월 31일까지 서울시에 접수된 住宅/建設關聯 민원에서도 잘 나타나고 있다. 3,433건 중 住居環境관련 민원이 8.5%를 차지하고, 부실건축으로 인한 주택의 질 저하 및 안전문제가 15.7%를 차지하는 등 住居環境이나 주택의 질 측면에 대한 민원이 상당하다(표2-4).

현재 質的住居水準을 평가하는 지표는 방당거주인수나 주택당가구수, 주택당방수, 주택규모 등 주로 주거공간의 密集度를 측정하는 지표나 單位住宅의 공간규모 등을 측정하는 것이 대부분이며, 그나마 이들도 여러 이유에서 정확성을 결여하고 있다. 房當 居住人數의 경우 방의 개념정의가 분명하지 않을 뿐 아니라 방의 크기도 감안되지 않은 채 수치가 제시되며, 住宅當 家口數나 주택규모등은 單位住宅의 크기보다 오히려 중요한 個別家口의 주거공간이 집계되지 않는다.

무엇보다도 質的指標의 문제는 이러한 수치가 일과성으로 집계되는 데 불과해 정책에 체계적으로 반영되지 못하는 점이다. 따라서 단순히 전체주택의 平均規模가 커져서 주거의 질이 향상되었는지, 또는 고소득층의 주택규모 증가가 저소득층의 규모 감소를 능가함으로써 전체 주택의 平均規模가 커지는 상황인지 분명한 해석을 내리기 어려운 상황이다.

質的指標에 대한 특정기준을 설정해 政策과 연결시키는 노력도 부족했다. 현재 25.7평을 국민주택 규모로 설정하고 있을 뿐인데 국민주택규모라는 것이 달성해야 할 質的住居目標인지 권장하는 규모인지 에매할 뿐 아니라 실제 수치도 매우 높다. 「東京 住宅 마스터 플랜」의 경우 향후 몇 년까지 몇 %를 얼마의 수준까지 달성하겠다는

는 구체적 목표를 제시하고 있다.

또 하나 質的指標의 문제는 단위주택차원 이외에 住居環境을 나타내는 지표가 없다는 점이다. 기존의 지표는 單位住宅 차원에 한정되어 있을 뿐 地域次元의 주거환경, 근린환경, 도시기반시설 등의 住居環境이 어떤지, 또 열악하다면 그 정도가 어떤지 등에 관한 정보를 제공해 주지 못하고 있다. 다만 학군으로 대표되는 교육환경과 지역별 대기오염 측정을 통한 포괄적인 環境에 대한 평가가 이루어지고 있다.

<표 2-4> 서울시 住宅·建設 民願現況

단위: %

내 용	주거환경	재개발·재건축	안전·부실공사	임대료 등 기타	계
비 율	8.5	22.3	15.7	56.5	100

자료: '95 서울시 민원담당관실 내부자료

(3) 生産 및 消費水準에 관한 巨視的指標의 問題

현재 住宅市場의 동향을 파악하기 위한 價格指標로서는 주거비나 주택가격, 중앙이나 地方政府의 주택부문투자, 총금융 중 주택부문에 대한 투자상황을 나타내는 지표가 있으나 원론적 수준을 뛰어넘지 못하고 있으며, 政策目標를 설정하는데 활용하기 위해 필요한 基礎統計가 부족한 실정이다. 소득대비 주거비는 소득 중 주거비 지출이 차지하는 비중인데 서울의 경우 그 수치가 4.3%로 극히 낮게 나타나고 있다(都市家口 消費實態調査, 1994). 所得對比 住居費 산정의 문제는 먼저, 광열비나 주거관리비가 제외한 주거비를 자가가구 또는 임대가구의 所得습으로 나누기 때문에 소득대비 주거비가 적게 산출되고 있다는 점이다.

주택가격도 단순히 가격의 변화를 나타내는 價格指數만을 산정함으로써 소득에 대한 주택가격이 얼마인지, 所得階層別로 주택가격이 얼마인지 파악되지 않고 있다. 所得對比 賃貸價格도 주택규모별로 임대료가 다양함에도 불구하고 임대가구 전체를 대상으로 포괄적으로 집계됨으로써 정책적 유용성이 상당히 제약받고 있다.

정부의 주택부문에 대한 투자도 中央政府의 주택부문에 대한 투자만 집계되고 있을 뿐이며 公共·民間部門을 합친 지역별 투자규모 또는 주택유형별, 점유형태별로 제시되지 않으므로써 住宅下部市場에 대한 투자상황을 제시해주지 못하고 있다.

결국 가격관련 지표가 주택시장의 수급조절을 위한 정책신호의 역할을 해야 함에도 불구하고 개념이나 산정방식의 혼란, 포괄적인 지역단위의 統計形式으로 집계됨으로써 정책적 유용성이 적다.

(4) 生活水準을 나타내는 社會·經濟指標 缺如

주택에 관련된 제반활동인 주택소비, 생산, 투자 등은 社會·經濟的 상황과 밀접한 관계를 가진다. 住宅部門의 제반상황에 대한 이해나 정책의 설정은 보다 근원적으로는 인구, 소득, 교육수준, 직업, 소비지출 등 社會·經濟的 현실에 바탕을 두고 있기 때문이다. 현재 個別家口의 주택소비와 사회·경제적 상태에 대한 조사로는 인구 및 주택센서스 조사와 도시근로자 가계조사 등이 중심이 되고 있다. 특히 인구 및 주택센서스 조사는 가구 및 인구에 대한 조사에 치중함으로써 地域別로 다양한 주택상황이나 住宅政策에 대한 평가를 반영하지 못하고 있다. 특히 所得에 대한 조사가 결여됨으로써 所得階層別로 사회·경제적 상황 내지 住宅狀況을 파악할 수 없을 뿐 아니라 사회적 형평성을 실현하기 위한 차원에서 정책적인 활용을 저하시키고 있다.

2.2. 서울시 住宅政策과 指標開發 課題

기존 지표의 문제점은 住宅政策이 중앙주도로 공급위주에 한정되고 서울시 차원에서 구체화되지 못한데서 찾을 수 있으며, 住宅政策과의 연계성이 부족한 문제를 극복하고 정책적 활용성을 높이기 위해서는 정책을 구체화하고 이를 효율적으로 실행하는데 기여할 수 있는 指標開發이 필요하다.

서울시 주택정책의 과제와 목표는 地域特性을 고려한 住宅政策의 수립, 질적 주거수준의 향상, 저소득층의 주거안정 도모, 주택재원의 확대, 주택산업육성과 시장활성화로 정리할 수 있다(서울시정개발연구원, 1994). 향후의 指標開發이 이러한 주택정책 과제와 목표를 효율적으로 달성하기 위해서는 정책지표와 정보지표로서 정책의 활용성이 강조되고 最低住居基準의 설정 등 규범성이 강조되는 規範指標(kenneth, 1975)의 기능도 아울러 요구되고 있다.

1) 住居環境의 質的 目標樹立을 위한 指標開發

住宅의 양적 부족이 심각한 상황에서는 주택의 절대량을 공급하는 것이 시급한 과제였으며, 질적 수준에 대한 문제는 다소 소홀히 다루어져 왔다. 그러나 住宅政策의 지방화 시대에 있어서 住宅政策의 패러다임은 주택의 양에서 질로 이동될 것으로 예상되며, 앞으로 정책입안과정에서 시민참여의 증대로 住居環境의 질적수준을 향상시

키기 위한 정책목표의 수립이 중요하게 될 전망이다. 주거환경의 질적 목표에 대한 政策指標의 개발은 첫째, 經濟成長에 따라 소득수준이 전반적으로 향상되고 이에 따라 주택에 대한 선호가 다양화되며, 둘째, 소득이 증가함에 따라 양질의 住居空間에 대한 수요가 증대되고, 셋째, 주택의 질과 무관하게 대량으로 급조, 공급된 주택이 여러가지 質的問題를 노출시킴과 동시에 급속히 불량화되고 있으며, 넷째, 住居環境에 대한 전반적 인식의 고조와 함께 지역간 소득계층간 주거환경의 격차가 심화 되고 있는 점을 고려하여, 住居密度와 環境의 측면에 초점을 맞추어야 할 것이다.

과거의 質的關聯 指標는 단위주택에 한정되어 있을 뿐 아니라 단위주택외적 주거환경의 질을 제시해주지 못한 것은 공급되는 주택의 居住適合성에 큰 비중이 있었기 때문이다. 單位住宅의 경우도 심도있는 주택실태나 주거조사가 되지 못하고 단지 居住密度를 측정하는 데 중점을 두었다.

서울시 주택정책의 중요한 목표 중의 하나인 質的水準의 향상을 위해서는 이를 평가, 측정하고, 목표수준을 달성할 수 있는 지표개발이 필수적이다. 質的住居水準을 향상시키기 위해서는 質的水準을 평가하고 이를 정책에 반영시킬 수 있는 척도가 필요하며, 질적주거수준의 목표설정도 중요해질 것이다. 이러한 척도 및 정책목표, 평가의 기능을 담당할 수 있는 指標開發이 요청된다.

2) 低所得層의 住居安定을 위한 指標開發

그동안의 住宅政策에서는 양적인 부족문제가 전반적으로 해소될 경우 주거안정이 자연히 해결될 것으로 간주하였다. 그러나 계층간의 所得隔差가 현저한 상황에서 住宅供給에 비해 과다한 주택수요는 주택을 투기적 수단화 함으로써 自家所有家口와 賃貸家口間에 계층적 격차를 심화시킨 결과를 초래하였다.

지금까지 저소득층의 住居安定을 도모하기 위한 지금까지의 住宅政策은 기껏해야 재개발 철거세입자를 위한 移住對策費 지급이나 영세민을 위한 영구임대주택의 공급 등 극히 부분적이고 임기응변적 처방의 수준에 머물렀다. 저소득층의 住居安定을 위해 서울시는 주거비나 임대료 보조 등의 直接政策에서 소형주택의 공급이나 다양한 형태의 임대주택공급, 임대료 규제 등의 間接政策까지 다양한 정책프로그램을 시행할 전망이다(서울시 도시기본계획, 1995).

앞으로의 指標는 저소득층의 주거안정을 위한 각종 정책을 실현하기 위한 政策目標을 수립할 수 있도록 개발되어야 한다. 賃貸家口 전체를 대상으로 막연히 전세가 지수의 변동을 파악한다든지, 임대료의 연간 상승율을 파악한다든지, 재개발이나 재

건축으로 감소된 低廉住宅의 양을 집계한다든지, 재개발지의 건립주택의 규모증가가 얼마라는 식의 통계는 低所得層의 주거상황에 대한 정확한 판단의 근거가 되지 못하고 있다. 보다 구체적으로 이들의 소득 중에서 住居費가 차지하는 비중이 얼마라든지, 소득에서 임대료가 차지하는 비중이 어떤지, 신규 공급주택 중 賃貸住宅의 규모별 비율은 어떤지, 住居費補助 受惠家口 比率에 대한 목표치 등을 나타낼 수 있어야 할 것이다.

最低住居基準의 설정은 주거복지 차원에서 최저주거기준 이하 가구의 住居安定을 도모하고, 이들 가구의 수를 줄이고자 하는 적극적 정책에 해당된다고 할 수 있다. 최저주거기준의 설정은 첫째, 住居福祉政策과 주택시장 활성화정책을 근간으로 한 住宅政策의 토대가 구비되는 점, 둘째, 地方政府 住宅政策의 주요 대상가구로써 住宅所要(housing needs)家口의 선별이 가능해지는 점, 셋째, 最低住居基準 이하 가구의 장단기적 해소 등 구체적 정책수단을 설정할 수 있는 점에서 의의가 있다. 그동안 最低住居基準이 주요정책목표로 활용되지 못했던 것은 저소득층 주택에 대한 정부정책의 적극성 부족과 주택시장 여건의 지역적 차이로 말미암아 중앙정부 주도의 政策環境 하에서는 적용되기 어려운 문제가 있었기 때문이다.

3) 住宅市場 動向把握을 위한 生産 및 消費指標 開發

주택공급과 가격결정이 市場機構를 통해 이루어지도록 하기 위해서는 시장의 정상화를 위한 금융적, 제도적 지원정책 개발이 필요하다.

현재 住宅財源은 중앙정부와 지방정부의 구별이 없을 뿐 아니라 민간금융과 공공금융의 구별도 이루어지지 않고 있다. 동시에 住宅購買力이 있는 가구와 구매력이 없는 가구사이의 金融支援도 차별화 되지 못하고 있다. 구매력이 약한 가구의 주택구입을 가능케 한다는 住宅分讓價 規制는 시세차익을 발생시킴으로써 주택가격을 왜곡시키며, 더구나 자율적 시장기구에 바탕한 住宅産業의 발달에 장애가 되어 왔다. 이러한 문제점을 해결하기 위해 서울시는 주택재원 확보와 주택산업 육성을 政策目標로 다양한 政策課題를 제시하고 있다. 중앙정부와 지방정부의 주택금융 이원화, 민간주택금융과 공공주택금융의 이원화, 신규주택공급의 배분 및 가격규제의 단계적 완화, 중대형 주택시장의 자율적 수급기능 회복, 民間賃貸住宅事業의 육성 등이 그것이다.

특히 향후 민간부문의 주택생산활동이 서울의 주택시장 활성화에 중요한 역할을 할 것으로 기대되고 있으며, 따라서 住宅部門에 대한 투자규모 및 우선순위에 대한 국가차원의 정책이 뒷받침되어야 할 것이다. 민간부문 주택공급은 공급자 및 수요자

에 대한 住宅金融의 규모와 밀접히 연관되어 있으며, 이는 다시 경제의 활성화 여부, 금융시장의 자율화 정도에 따라 크게 영향을 받게 될 것이기 때문이다.

4) 指標關聯 概念의 具體化

住宅政策과제의 효율적 달성에 기여하는 지표를 개발하고 이들 지표가 제 역할을 하기 위해서는 먼저 주택, 가구, 주거비, 방 등 지표와 관련된 기본적인 개념의 정의가 분명해야 한다.

첫째, 주택의 개념은 '所有單位'에서 '住居單位'로 전환되어야 할 것이다. 소유에 입각한 주택개념을 고집할 때 주택수의 파악에 혼란이 야기된다. 다가구주택처럼 補給率은 오히려 하락해 주택재고 뿐 아니라 지표나 통계에 상당한 혼란을 주게 된다. 향후 양적 공급의 확대로 장래 住宅價格이 안정되고 사회이동이나 주거이동이 증대됨에 따라 주택에 대한 인식도 소유에서 거주로 옮겨갈 것으로 전망되는 것도 이에 대해서 설득력을 더해준다. 住居概念의 주택기준은 방, 화장실, 부엌, 독립 출입구를 갖춘 '獨立住居空間'(원룸주택 포함)으로 설정하는 것이 적절하다. 가령 1992년의 경우 다가구주택은 15,117동이며 이는 주택당 평균 5호에 해당한다고 볼 때(서울시 주택과, 1993) 住宅增加는 73,134호가 되는 것처럼 소유에서 거주로 주택의 개념을 전환해 다가구주택 및 다중주택을 주택으로 計上할 경우 住宅補給率이 상당히 상승할 것이기 때문이다.

둘째, 住宅類型의 구분이 현실화되어야 한다. 현재 주택건설 중 다가구, 근생이 주류를 형성함에 비추어 단독, 아파트, 연립, 다세대, 비거주용주택의 주택유형 구분은 주택추계에 문제를 발생시킬 수 있는데 보다 정확한 지표설정을 위해 住宅類型을 단독주택과 공동주택으로 대분하고 단독, 다가구, 다세대, 근생, 아파트, 비거주용주택으로 유형을 세분화해야 할 것이다.

셋째, 가구도 보통가구, 총가구에서 집단가구와 외국인가구를 제외하는 一般家口, 주민등록상의 가구인 일반세대수 등 여러가지 개념이 사용되고 있는데 '一般家口'를 가구개념으로 공식화해야 할 것이다.

네째, 住居費 개념도 광열비, 전기료, 난방비를 포함하는 광의의 주거비 개념을 위주로 하되 주거비 부담정도를 확인할 수 있는 장점을 감안하여 住居費만을 계상하는 협의의 주거비도 병행하는 방법이 있겠다.

다섯째, 房의 개념도 벽으로 차단된 경우를 위주로 하고 이에 더하여 종래의 '寢室' 개념을 보완해서 사용하는 것이 바람직하다. 空家率에 대해서는 공가의 정의가 문제

인 데 1개월 이상 비어 있는 독립된 주거공간으로 설정하는 것이 바람직하다.

<표 2-5> 指標關聯 基本概念의 定義

개 념	현 행	수 정
주 택	· 소유단위	· 거주단위
주택유형	· 단독, 아파트, 다세대, 연립, 비거주	· 단독, 다가구, 근생, 아파트, 다세대, 연립, 비거주용
가 구	· 보통가구, 일반가구, 일반세대등	· 집단가구, 외국인가구를 제외한 일반가구보급율
주 거 비	· 협의의 주거비	· 광의의 주거비, 협의의 주거비 병행
방	· 침실개념 단독 사용	· 침실개념과 벽, 문으로 차단된 공간개념 병행
공 가	· 개념정의 없음	· 1개월 이상 비어있는 독립주거공간

2.3. 서울시 住宅指標의 設定

住宅政策이 지방화되는 지방자치제하에서는 무엇보다도 주택이나 주거상황에 대한 상세한 기초자료의 습득이 중요하다. 基礎資料의 습득은 주택의 양적상황, 주거의 질적현황, 임대료나 주택부문 투자 등의 가격상황, 인구 및 가구, 소득 등의 社會經濟的 現狀과악이 중요하다. 이들 상황에 대한 정보가 종합적으로 제공될 때 비로소 앞서 언급한 住宅政策의 과제달성을 통한 주택정책의 지방화에 내실을 기할 수 있을 것이다. 서울시 주택정책의 지방화를 실현하기 위한 指標設定의 영역은 양적, 질적, 가격, 사회·경제지표의 4개 부문으로 선정할 수 있다. 동시에 각 지표부문은 主要指標와 補助指標로 구성되며, 주요지표는 각 부문의 실정을 가장 잘 대변해주는 지표이며 보조지표는 주요지표를 보완하거나 독자적으로 해당 분야의 住宅狀況을 제시해 줄 수 있는 지표이다. 부문별로 설정된 지표와 지표의 정의 및 산정식, 활용성은 <표 2-7>, <표 2-8>과 같다.

1) 量的指標

양적지표는 주택의 양적현황을 나타내주는 지표로 補給率의 한계를 극복하는 차원에서 제충성과 공급규모를 파악할 수 있도록하기 위해 다양한 차원에서 설정될 수 있겠다. 量的 主要指標로는 주택보급율, 주택생산율, 공가율, 주택소유율을 대표적으로 설정할 수 있다.

住宅補給率: 주택의 절대적 공급량이 가격이나 주거수준 등 여러분야에 미치는 영향을 고려하여 주택보급율이 낮으면 주택가격, 임대료가 상승하고, 주거가 불안정해

지고, 주거밀도가 높아지는 등 광범위한 분야까지 영향을 미치기 때문에 住宅補給率은 주택수급조절 뿐 아니라 임대료 통제 등에 정책적으로 활용될 수 있는 지표이다.

住宅生産率: 주택생산의 확대는 경제활성화의 원동력이 될 뿐 아니라 공급증대로 인한 주택가격 안정은 소비자의 주택시장에 대한 住宅接近性을 향상시키는 효과가 있다. 또한 賃貸市場에도 영향을 미쳐 임대주택가격을 결정하는데 중요한 요인으로 간주되고 있다.

空家率: 주택 수급조절과 임대정책, 저소득층 주거보호정책을 위한 신호 등으로서의 활용성이 있다. 空家率이 높다면 주택공급보다 수요가 적다는 것이며, 반대로 낮다면 초과수요가 있거나 공급이 적다는 것이다. 超過需要가 있거나 공급이 적어 공급자 주도의 주택시장이 형성되면, 주택가격이나 임대료가 상승할 소지가 있기 때문에 공급을 늘리거나 임대료를 통제하거나 저소득층을 위한 住居保護 조치 등의 정책수단이 강구될 수 있다.

住宅所有率: 총가구 중 주택을 소유한 가구비로서 주택소유상황을 파악할 수 있을 뿐 아니라 자가율과 비교분석한다면 소유가구 중 임대가구의 비율을 파악함으로써 住居移動性을 파악할 수 있다. 所得分位別로 주택 소유상황을 파악해 주택전립시 주택소유를 가능케 하기 위해 주택 전립규모의 대강적 지침으로 사용할 수 있다.

量的指標의 보조지표는 주택제고를 파악하기 위한 멸실주택수, 주택소비의 주체인 가구의 증감사항을 알 수 있는 가구증감율, 한 주택에 혼자 사는 가구를 측정하는 獨居家口率, 전세주택 중 공공임대주택의 비율인 公共賃貸住宅率, 주택소유가구 중 소유한 주택에 얼마나 많은 가구가 거주하는 지를 나타내는 자가거주율, 무주택자(homeless)율이 있다.

2) 質的指標

주택에 대한 거주민의 요구나 수요가 單位住宅에 만족하지 않고 주택이 위치한 입지를 포함해서 녹지나 住居環境의 쾌적성에까지 확대됨으로써 질적 관심도 단위주택이라는 좁은 공간에서 주택을 포함하여 보다 넓은 범위까지 확대되고 있다. 주택의 質的指標는 단위주택 차원과 주거환경의 2가지 차원을 고려하여 개발되어야 할 것이다. 전자는 개별단위주택의 주거적합성과 적정주거공간 등 個別住宅의 거주와 삶의 질 수준을 측정하는 지표이며, 후자는 단위주택 외부공간의 적정성과 질적 수준을 평가, 측정하기 위한 지표이다. 단위주택에 관련된 대표적 질적지표는 1인당 1人當 住居面積과 전용시설구비가구율이 대표적이며, 단위주택의 주거환경의 질을 측

정할 수 있는 지표는 屋外空間率이 있다.

1人當 住居面積 : 거주공간의 과밀을 측정하기 위한 것이다.

專用施設具備家口率 : 주택이 최소한 갖추어야 할 주거시설인 부엌, 방, 독립된 출입구, 독립 화장실 구비가구의 비율을 말하여 이는 居住概念의 주택의 파악에도 상당한 도움이 된다.

最低住居基準 : 사회적으로 요구되는 거주활동을 할 수 있는 최소한의 주거수준을 말하는데, 사회수준이나 소득·문화 등에 따라 다르게 되며 政策目標에 따라 유동적이다. 이 기준을 통해 주택에 관해서 정책적 관심이 필요한 대상을 선정할 수 있고, 또 이들에게 적절한 정책을 강구하기 위한 정책자료로 활용할 수 있다.

屋外空間率 : 대지면적에서 건물바닥면적이 차지한 면적외의 면적에 대한 건물 연상면적의 비로서 外部住居環境의 공간적 여백을 측정할 수 있는 지표이다. 이 指標는 거주공간의 채광, 통풍, 환기 등의 정도를 평가할 수 있는 지표라고 할 수 있다. 補助指標로는 단칸방 가구율, 주택당 가구수, 방당거주인수, 1인당 옥외공간율, 주택유형별 건폐율과 용적율을 설정했다.

여기서 住居環境의 질을 측정하기 위한 지표의 개발이 屋外空間率에 한정되어 있는 것은 주거환경의 질에 대한 개념이 지역적 범위의 유동성, 환경의 질을 구성하는 요소의 다양성, 그리고 거주민의 사회·경제적인 수준 등 매우 복잡적이고 다원적이기 때문이다. 住居環境의 질에 대한 지표는 앞으로도 계속 발전시켜 나가야 할 개념이며, 참고로 기초연구에서 지금까지 住居環境의 질에 대하여 제시된 내용을 정리하면 <표 2-6>과 같다.

<표 2-6> 住居環境の質을 構成하는 諸要素

구 분	안 전	위 생	편 리	쾌 적
단위 주택의 질	<ul style="list-style-type: none"> 構造耐力, 耐火性能 피난통로 방범설비 警報, 消火 설비 	<ul style="list-style-type: none"> 개구부 조건 : 일조, 채광, 통풍 부위성능 : 방습, 단열 등 위생설비 청결유지 용이성 	<ul style="list-style-type: none"> 주요규모, 수용력 평면구성 : 행위의 분리 및 연결 불박이가구, 설비 室配置의 자유도 외부공간과의 연속성, 연근성 	<ul style="list-style-type: none"> 단위공간의 넓이 햇빛, 온도도 조절 조용함, 프라이버시 개방감, 조망 실내디자인, 조명 외부공간과의 연속성, 접근성 인접주호로부터의 독립성(소음, 냄새 등)
단위주택 주변 (주거동) 의 질	<ul style="list-style-type: none"> 構造耐力, 耐火性能 피난통로 낙하물 방지 육외조명, 방범 설비 경보, 소화 설비 	<ul style="list-style-type: none"> 일조, 통풍 集塵設備 배수, 防塵 청소·관리 용이성 	<ul style="list-style-type: none"> 승강기, 계단, 복도이용 주차, 자전거 보관소 우편물 집배시스템 안내표지 	<ul style="list-style-type: none"> 조용함, 프라이버시 햇빛 마당 이용 육외조명
육외 生活動線 의 질	<ul style="list-style-type: none"> 歩路 분리 안전표지, 가로조명 진급차량 접근성 	<ul style="list-style-type: none"> 보행로의 일조 지하도의 환기 도로의 청소관리 용이성 	<ul style="list-style-type: none"> 교통기관 이용, 도심까지의 시간 보행동선 경로, 보행거리 차량동선 경로 안내표지 주차장, 자전거도로 	<ul style="list-style-type: none"> 보행로의 쾌적성, 안심감 보행공간의 구성, 조명, 가로수 street furniture 산책로, 자전거도로
단지 / 도시공간 환경의 질	<ul style="list-style-type: none"> 토목적 안전성 태풍, 홍수, 침수로부터의 보호 육외조명(방법) 	<ul style="list-style-type: none"> 저습지, 추위, 영구유빙 등의 배제 일조침해, 소음, 풍해 등의 배제 깨끗한 공기 	<ul style="list-style-type: none"> 식별성 랜드마크 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지형에 의한 환경 녹지환경, 조용함 조형적 환경, 색채 기후, 풍토 조건 육외공간의 밝기, 개방감, 햇빛
공급처리/정보시스템의 질	<ul style="list-style-type: none"> 소방용수, 소화전 비상전원, 경보시스템 	<ul style="list-style-type: none"> 급수설비 배수처리, 배수설비 集塵 시스템 	<ul style="list-style-type: none"> 급수, 급탕 에너지 공급 정보시스템, 受·送信設備 	<ul style="list-style-type: none"> 지역냉난방, 급탕 정보시스템, 수신장치 연못, 분수 등에의 물 공급
생활관련 시설이용의 질	<ul style="list-style-type: none"> 경찰, 소방 구급기관 피난용 광장 	<ul style="list-style-type: none"> 의료시설 보건소 	<ul style="list-style-type: none"> 학교, 은행, 우체국 상점, 유치원, 보육소, 도서관, 집회소 도심문화시설 이용 	<ul style="list-style-type: none"> 놀이터, 공원 광장, 집회소, 오락시설 운동시설, 쇼펄가, 문화시설

주 : 박인석(1992), p. 58에서 재인용.

3) 生産 및 消費指標

價格指標은 주택시장, 재정, 금융부문과 연관된 지표이다. 신규 및 중고 주택매매시장, 주택임대시장의 가격상황에 관련된 지표로는 연소득에 비해서 주택가격은 몇 배에 해당하는지를 나타내는 소득대비 住宅價格(PIR, Price-to-Income Ratio)과 월 임대료가 월 소득에서 차지하는 비중을 나타내는 소득대비 賃賃價格(RIR, Rent-to-Income Ratio)이 있다. 재정부문에 대한 가격지표는 중앙정부나 지방정부 재정중에서 주택부문에 대한 투자상황을 측정할 수 있는 GNP나 GRP 중 주택부문에 대한 투자 정도를 측정할 수 있는 住宅投資率이 있다.

所得對比 住宅價格(P/R) : 주택수급조절의 척도로 활용할 수 있는데 이것이 높다면 주택공급이 수요에 비해 모자라는 초과수요가 있다는 것으로 住宅供給을 늘려야 하는 등 주택수급을 위한 도구로 활용할 수 있을 것이다.

所得對比 傳賃價格(R/R) : 주택매매시장의 영향을 받는 동시에 그 자체로 임대주택 시장의 상황을 나타내주는 척도로 활용할 수 있다. 이것이 높다면 賃貸住宅에 대한 초과수요가 존재하거나 임대주택공급이 부족하다는 것으로 해석할 수 있다.

住宅投資率 : 주택건설활동의 활발함을 표시하는 포괄적 지표로 민간이나 公共部門의 주택부문 활성화와 住宅景氣 조절을 위한 정책변수로 활용할 수 있다.

總金融貸出額 對比 住宅金融貸出額 : 금융부문 중에서 住宅金融 정도를 측정하기 위한 지표로서 주택수급의 수준을 결정짓는데 매우 중요하다. 보조지표로는 시중임대료에 대한 공공임대료의 비중을 나타내는 市中賃貸料對比 公共賃貸料率, 주택가격의 변동상황과 추세를 나타내는 住宅價格指數, 임대료의 장단기적 추세를 나타내는 賃貸價格指數, 가구소득 중에서 임대료의 비중을 측정하여 임대정책에 활용하는 所得對比 住居費, 저소득층에 대한 주거비보조 상황을 측정하는 住居費補助受惠家口率 등이 사용될 수 있다.

4) 社會・經濟指標

社會・經濟的 指標은 인구나 가구, 소득 등이 대표적이라고 할 수 있다. 인구가 증가하거나 또는 가구규모의 감소로 가구수가 증가하거나 소득이 증가하게 되면 양질의 주택에 대한 수요가 증가하므로써 住宅價格이 상승하고 이러한 형태의 수요에 부응하기 위해 供給상의 변화가 불가피하므로 주택정책의 각종 지표는 社會・經濟的 指標에 의해 상당한 영향을 받는다고 할 수 있다.

社會・經濟的 指標은 각 분야의 지표값이 어떻게 변화할지에 대해 전망치를 제공하며, 특히 인구나 가구수의 변동은 住宅需要에 영향을 끼쳐 주택의 매매가 및 임대료를 상승시키는 등 住宅市場 압박요인으로 작용할 소지가 크다. 가령 일반가구나 노인가구나 단독가구가 증가한다면 이들이 거주할 수 있는 住宅을 공급함으로써 이들의 주거안정을 도모할 뿐 아니라 P/R이나 R/R, 주택투자율 등의 변동을 막을 수 있을 것이다. 所得構造를 기초하여 적절한 정책을 강구할 수도 있는데, 소득구조에서 저소득층의 비율이 커진다면 低所得層의 주거안정을 도모하기 위한 임대료 정책이나 公共住宅 공급정책을 시행할 수 있을 것이다.

<표 2-7> 主要指標 算定式과 政策的 活用性

주요 지표	산정식	정책 활용성	지역단위
양적지표	<ul style="list-style-type: none"> 주택보급율 주택생산율 주택공가율 주택소유율 	<ul style="list-style-type: none"> ·주택수급량 조절 ·경제중 주택부문 비중측정 ·점유형태별 주택상향측정 ·주거이동 측정, 주택금융활용 	<ul style="list-style-type: none"> 시, 구 시, 구 시, 구, 동 시, 구
질적지표	<ul style="list-style-type: none"> 최저주거기준 1인당주거면적 전용시설구비가구율 옥외공간율 	<ul style="list-style-type: none"> ·주거보호층 파악, 수단강구 ·주거과밀, 공간적정성 측정 ·단위주택의 질 측정 ·주거환경의 질 측정 	<ul style="list-style-type: none"> 시, 구, 동 시, 구, 동 시, 구, 동 시, 구, 동
생산 및 소비지표	<ul style="list-style-type: none"> 소득대비주택가격(PIR) 소득대비임대가격(RIR) 주택투자율 총금융대출액대비 주택금융대출율 	<ul style="list-style-type: none"> ·주택 Affordability 향상활용 ·임대정책, 주택금융활용 ·지자체주택공급정책활용 ·주택수요, 금융활성화측정 	<ul style="list-style-type: none"> 시, 구, 동 시, 구, 동 시, 구 시, 구 시, 구
사회경제지표	<ul style="list-style-type: none"> 인구구조변화 가구구조변화율 소득구조변화율 	<ul style="list-style-type: none"> ·기본지표의 자료활용 ·연령별인구구성변화추적 ·미래가구구조변화에측 ·각종지표 도출을 위한 기본자료 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 시, 구, 동 시, 구, 동 시, 구, 동

〈표 2-8〉 補助指標算定式과 政策的 活用性

보조지표		산 정 식	정책 활용성	지역면역
양적지표	별실주택수	(현년가구수-전년가구수)/전년가구수*100	주택제고추진을 통한 보금살 안정의 기초	시, 구
	가구증가율	1인 가구수/총가구수*100	가구수 파악을 통해 주택수급량 예측	시, 구
	단독가구율	민간임대주택건설호수/총주택건설호수*100	단독가구수의 파악을 통해 주택 수급량 예측	시, 구
	민간임대주택율	공공임대주택건설호수/총주택건설호수*100	공공/민간임대주택의 공급상황 추정을 통해 최저주거수준이하	시, 구
	공공임대주택율	자가가구수/총가구수*100	가구의 주거안정기여	시, 구
질적지표	자가거주율		주택수요행태와 자가소유자의 유형 측정	시, 구
	단칸방거주가구율	1방개 사용가구수/총가구수*100	거주개념에 입각한 주택수 파악	시, 구, 동
	주택당 가구수	총가구수/총주택수*100	단칸방거주가구 적정수준까지 해소	시, 구, 동
	방당 거주인수	총가구원수/총방수*100	주거과밀 측정에 활용	시, 구
	거주밀도		주거개선목표 제시의 기초자료로 활용	시, 구, 동
생산및소비지표	편의시설점근도		과밀지표 주거환경 상태 측정	시, 구, 동
	기본시설공급률(도로율)		주거편의시설에 대한 접근성 측정자료로 활용	시, 구, 동
	평균임대료대비공공임대료	평균임대료/공공임대료*100	주거외부환경 측정	시, 구, 동
	주택가격지수	현년도주택가격/1990년도 주택가격*100	공공임대주택 공급량조절과 임대료 적정수준결정에 활용	시, 구, 동
	임대가격지수	현년도임대가격/1990년도 임대가격*100	주택시장의 수급상태 측정	시, 구, 동
사회·경제지표	소득대비 주거비	주거비/소득*100	임대주택의 수급상태 측정	시, 구
	주거비보조수혜가구율		소득분위별 주거비용의 측정을 통해 주택정책의 목표제출 선택, 지원	시, 구
	인구변동율	(현년인구수-전년인구수)/전년인구수*100		시, 구, 동
	인구이동율	이동인구수/총인구수*100	주택시장을 수급상황을 파악하는 기초자료로써 활용	시, 구, 동
	신규가구형성율	(현년가구수 - 전년가구수)/전년가구수*100		시, 구, 동
	독신가구율	1인가구수/총가구수*100		시, 구, 동
				시, 구, 동

第 3 章 서울市 住宅基本指標 調査設計

3.1 調査内容 및 調査書設計

서울시 주택정책을 위한 가구 및 주택특성을 파악하고 住宅基本指標 개발을 위해서 본 연구에서는 공식적으로 발간된 統計資料와 家口設問調査를 통해서 기초자료를 수집하였다. 공식 통계자료는 주로 거시적·총량적 지표치를 도출하는데 이용되었으며, 家口設問調査는 미시적·지역적인 지표치를 도출하기 위해서 시행되었다. 가구설문조사는 地方自治團體 자체적인 주택조사가 이루어지지 않고 있는 상황에서 서울시의 주택기본지표인 양적, 질적, 가격, 그리고 사회경제지표를 도출하기 위한 세부적인 내용을 포함하고 있다.

우선 공식적인 統計資料들을 이용하여 서울시의 주택유형별, 연도별 총가구수와 총 주택수 현황과 변화추이, 주택보급율, 在庫率, 인구구조변화 등을 살펴보았다. 그러나 이들 자료들은 서울시 전체 지역을 총괄하고 주택의 양적, 물리적 상태에 따라 집계되어 있으므로 自治區 및 동별, 주택·주거상황과 거주민의 특성을 연계시키기 위한 자료로는 부적합하다.

향후 자치구별 또는 동별 세부적인 자료를 도출하기 위하여는 가구 및 주택을 대상으로 한 서울시 주택조사를 통하여 住宅實態의 파악이 필요하다는 판단아래, 본 연구에서는 住宅下部市場을 고려한 지표 설정에 필요한 내용을 조사의 주요 골자로 가구단위의 설문조사를 실시하였다. 그리고 여기서 가구조사는 圖面調査와 設問調査의 2개 부분으로 구성되어 있다.

□ 圖面調査 内容(부록 2 참조)

- 주택의 物理的 環境: 건축년도(준공일자), 용도지역, 주택유형, 구조, 대지면적, 연면적, 용적률, 건폐율, 층별 주택규모, 옥외공간면적, 녹지면적, 주차면적(주차대수), 도로면 대지길이, 앞면 도로너비, 평면도

□ 設問調査 内容(부록 3 참조)

- 住宅에 관한 사항: 거주기간, 주택유형, 점유형태, 전용면적, 대지면적, 총가구수, 獨立住居單位, 공가수, 공가기간, 방수/거실수, 주택소유가구, 專用施設(거실, 난방방식, 부엌, 화장실, 목욕탕, 독립된 출입구), 공공시설접근도, 가구주 출·퇴근

시 소요시간, 교통 이용수단

- 住宅價格 및 消費支出에 관한 사항: 주택가격, 임대가격, 주택구입/임대자금 조달방법, 주택융자금액, 가구소비지출, 家口住居費
- 住宅環境에 관한 사항: 주택선택시 우선사항(주택규모, 방수, 주택유형, 내부공간의 질, 외부공간의 질, 지역생활환경의 수준, 老朽度), 적정/최소 주택규모, 적정/최소 방수, 이상적 주택유형, 만족도
- 家口員에 관한 사항: 가구원수, 나이, 성별, 가구총소득, 가구저축액

3.2 調査對象地域 選定 및 調査方法

住宅政策 수립에 필요한 각종 지표 측정을 목적으로 서울시 전역을 대상으로 한 주택조사의 실험적인 시도로서 서울시와 유사한 주택유형 분포를 보이는 單位地域을 선정하여 設問調査를 시행하였다. 설문조사 事例地域으로는 주택유형의 분포면에서 서울시와 주택재고 비율이 유사한 영등포구를 선정하였다.

<표 3-1> 住宅類型別 分布

단위: %

	단 독	다가구	근 생	아파트	연 립	다세대	비주거용	합 계
서울시	46			35	13	3	3	100
영등포구	47			44	6	1	3	100

<표 3-1>에서 제시되듯이 영등포구의 주택유형별 재고는 서울시와 가장 유사한 분포를 나타내고 있으며, 다가구와 근생주택을 포함한 單獨住宅이 높은 비율을 차지하며, 그 다음으로 아파트가 비교적 높은 분포를, 그리고 다세대주택과 연립주택은 낮은 분포를 보이고 있다. 본 設問調査에서는 주택지표와 관련성이 적은 非居住用 建物は 조사대상에서 제외하였다.

조사대상 주택의 표본은 영등포구청의 建築物竣工管理臺帳(연서대장 및 일반대장)을 통하여 1985년, 1988년, 1991년, 1994년의 4개 연도에 준공된 주택 중에서 단독, 다가구, 근생, 아파트, 연립, 다세대 등 住宅類型別로 나누어 층화계통추출법(stratified

systematic sampling method)을 이용하여 선정하였다. 標本住宅은 연구원이 직접 영등포구청을 방문하여 1995년 5월 2일에서 5월 4일 까지 3일동안 작업하여 955개 標本住宅을 추출하였으며, 선정된 주택에 대한 圖面調査를 실시하였다.

標本住宅을 대상으로 한 실질적인 현지설문조사는 1995년 5월 8일에서 5월 20일까지 12일간에 걸쳐 건축분야를 전공하는 조사원 14명이 사전에 地圖化한 표본주택을 家口追跡調査를 통하여 개별면접 설문을 실시하였다. 주택조사는 기본적으로 주택당 주택소유자나 대표가구인 1가구를 설문대상으로 실시하였다. 設問調査 결과 유효한 설문조사로써 이미 선정된 標本住宅 중 185개 가구만이 설문조사되었고, 주소지 불명, 주택없음, 조사거절 등의 이유로 그 외 주택은 조사원이 無作為로 조사가 필요한 住宅類型別로 297개 가구에 대해 설문조사를 되었다. 전체적으로 482개 가구에 대한 설문조사가 이루어졌으며, 設問調査家口 중 185개 주택이 처음 표본주택에 실시된 圖面調査가 이용되었다. 실제 분석은 482개 가구에 대한 설문조사결과를 주로 이용하였으며, 도면조사만 이루어진 443개 주택의 경우 圖面調査書에 포함된 사항만 총조사주택 분석에 포함하였다.

<표 3-2> 永登浦區 住宅類型別 標本調査 住宅數

	단 독	다가구	근 생	아파트	다세대	연 립	기 타	합 계
설문조사	91(46) ¹⁾	72(38)	40(22)	169	38(18)	63(61)	9	482(185)
도면조사 ²⁾	151	137	98	-	51	2	4	443
영등포주택 ³⁾	748	1468	885	4082	70	120	-	7373

주: 1) ()는 설문조사와 도면조사가 다같이 이루어진 주택수임.

2) 도면조사는 되었으나 설문조사가 실시되지 않은 주택으로, 연립주택, 다세대주택이 한단위로 계산.

3) 영등포 주택은 모집단인 1985년, 1988년, 1991년, 1994년의 4개 년도의 총주택수임.

第 4 章 基本指標 分析

4.1 家口 및 住宅特性

1) 家口特性

조사대상가구의 가구주 平均年齡은 48세이며 30대, 40대, 50대가 각각 25% 전후로 고른 분포를 보이고 있다. 住宅類型別로는 연립주택에 거주하는 家口主 平均年齡이 53세로 가장 높으며 근생주택이 45세로 가장 낮다. 平均家口員數는 4.0명인데, 주택유형별로는 연립주택 거주가구가 4.1명으로 가장 높고 아파트거주가구가 3.9명으로 가장 낮다. 平均居住期間은 약5년이며 주택유형별로는 근생주택의 경우 3.5년으로 가장 짧고 연립주택이 6.3년으로 가장 높다.

通勤에 소요되는 시간은 약 47분이며 출근 및 퇴근시간이 각각 45분, 48분으로 퇴근시간이 약간 길다.

家口年所得은 1500만원 이하가 39.5%, 1500만원 ~ 2500만원이 38.2%, 2500만원 이상이 22.3%의 분포를 나타내고 있다. 住宅類型別로는 아파트 거주가구의 소득이 가장 높고 다세대, 다가구주택 거주가구의 소득이 낮게 나타나고 있다. 所得額別 구성비율은 다음과 같다.

1000만원 이하 : 13.0% 1001~1500만원 : 26.5% 1501~2000만원 : 24.9%
2001~2500만원: 13.3% 2500~3000만원 : 9.7% 3001만원 이상 : 12.6%

<표 4-1> 家口特性

주택유형	가구주나이 (세)	가구원수 (명)	거주년수 (년)	평균출퇴근 시간 (분)	점 유 형 태		
					자 가	전 세	보증부 월세이하
단독주택	48.4	3.95	5.73	55.0	64.8	28.6	6.6
다가구주택	46.3	3.93	3.79	47.9	48.6	43.1	8.3
근생주택	45.0	3.93	3.47	39.6	37.5	35.0	27.5
아 파 트	47.7	3.92	4.84	43.9	82.2	17.8	0.0
연립주택	52.8	4.08	6.31	47.3	88.9	11.1	0.0
다세대주택	48.3	4.05	5.38	39.8	65.8	28.9	5.3
평 균	48.0	3.95	4.96	46.5	69.6	25.2	5.3

주 : 보증부월세이하가구는 보증부월세, 월세/사글세가구임.

주택의 占有形態는 자가가구 69.6%, 전세가구 25.2%, 보증부월세이하 가구가 5.3% 정도로서 연립주택 거주가구의 自家率이 89%로 가장 높게 나타났으며, 근생주택은 38%로 가장 낮다. 전세는 다가구주택 거주가구가 가장 높게 나타나고 있으며, 보증부 월세이하 가구는 근생주택에 많이 거주하는 것으로 나타났다.

2) 住宅特性

조사대상의 住宅類型은 크게 공동주택과 단독주택으로 분류할 수 있으며, 주택유형별 구성은 전자가 56.9%, 후자가 43.1%로 나타났고, 세부적으로는 아파트, 단독, 다가구주택, 연립주택의 순으로 나타났다. 平均專用面積은 25평으로 빌라를 포함한 연립주택이 가장 크며, 다가구주택이 가장 작다. 家口當 房數는 평균2.7개로 연립주택이 가장 많으며 다가구주택에서 가장 적게 나타났다.

平均住宅價格은 평당 약470만원으로 다가구/근생주택의 價格은 소유의 개념인 건물 단위로 조사되었기 때문에 약간 높게 나타났다. 傳賃保證金은 자가주택가격의 반 정도에 해당하는 평당 215만원 수준으로 연립주택에서 가장 높고 다세대주택에서 가장 낮다. 그리고 보증부월세의 주택가격은 전세가격의 절반가량으로 평당 보증금과 월세가 각각 93만원, 2만원으로 單獨住宅이 가장 높다.

<표 4-2> 住宅特性

주택유형	주택유형 별 비율 (%)	전용면적 (평)	대지면적 (평)	방 수 (개)	주택가격 (만원/평)			
					자 가	전 세	보증부월세이하	
							보증금	월 세
단독주택	19.2	23.5	47.7	2.82	459.6	203.5	112.5	1.9
다가구주택	15.2	15.9	33.7	2.38	454.6	220.2	71.0	1.5
근생주택	8.5	22.8	45.7	2.56	572.3	208.7	99.1	2.6
아 파 트	35.7	29.2	-	2.87	438.8	215.7	-	-
연립주택	13.3	30.7	-	3.0	436.6	283.6	-	-
다세대주택	7.9	19.1	-	2.49	752.2	192.3	63.9	1.4
평 균		24.7	42.0	2.74	468.6	214.5	92.9	2.1

주: 1) 평균대지면적은 단독/다가구/근생주택 공히 평균 42평임.

2) 주택가격은 단독, 다가구, 근생주택의 경우에는 대지면적, 공동주택은 전용면적 기준.

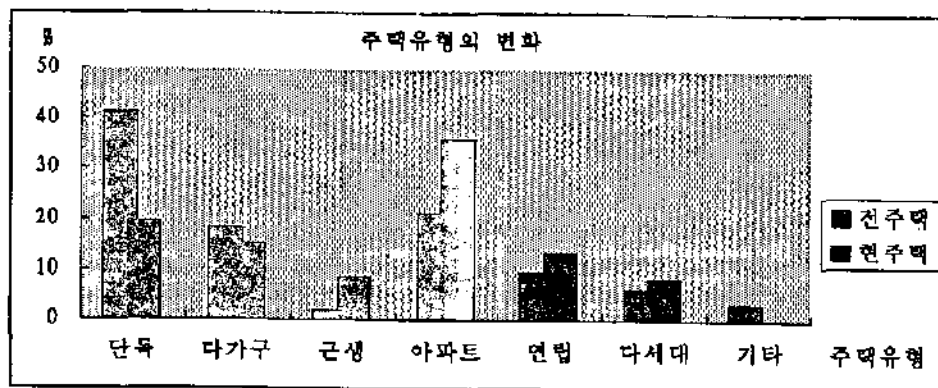
3) 서울시 평균전용면적: 14.7평, 평균대지면적: 29.8평, 평균방수: 2.5개(1990년).

3) 住宅施設變化特性

家口別 平均居住期間은 약 5년으로 이전에 거주했던 주택과 현재 거주하고 있는 주택 간에 주택유형, 규모 및 시설면에서 많은 차이를 보이고 있다. 住宅類型別로는 단독주택 거주율이 41%에서 19.2%로 감소한 반면 최근 건축량이 급격히 증가하고 있는 근생주택의 거주율이 1.7%에서 8.5%, 아파트는 20.9%에서 35.7%로 각각 증가하였다.

주택의 專用面積은 약22평에서 약25평으로 증가하였으며 專用房數도 전주택의 2.6개에서 이사회에는 2.7개로 약간 증가하였다. 專用居室 이용율은 84%에서 91%로, 독립출입구 구비율은 86%에서 99%로 높아졌는데, 이는 최근 다가구 근생주택의 보급이 많이 이루어진 결과라고 할 수 있다.

주택의 暖房施設은 연탄이용율이 40%에서 5%로 크게 감소한 반면 중앙난방은 19%에서 42%로 향상되었다. 부엌시설은 입식부엌이 75%에서 94%로 증가한 반면 제래식부엌의 비율은 19%에서 5%로 하였다. 專用化粧室은 수세식비율이 77%에서 96%로 높아졌으며 제래식의 비율은21%에서 4%로 현저히 감소하였다. 專用沐浴湯의 경우에는 온·냉식이 67%에서 91%로 개선되므로써 전반적으로 시설의 개선정도가 현저하다.



<그림 4-1> 住宅類型의 變化

<표 4-3> 住居施設의 變化

전용면적 (평)		전용방수 * (개)		전용거실 (개)		독립출입구 (%)	
전주택	현주택	전주택	현주택	전주택	현주택	전주택	현주택
22.43	24.72	2.57	2.74	1.12	1.21	88.4	98.5

주 : 방은 서재 포함, 거실은 응접실, 대청마루, 주방 포함.

단위 : %

난방유형			부엌유형			전용화장실			전용목욕탕		
전주택		현주택	전주택		현주택	전주택		현주택	전주택		현주택
연탄	36.9	4.8	입식	75.1	93.5	수세식	77.3	95.34	온냉식	67.3	90.7
중앙	19.4	41.8	채래식	19.4	4.8	채래식	21.1	4.0	냉수식	10.1	1.5
석유	42.9	47.3	간이식	5.0	1.5	간이식	0.0	0.4	간이식	3.1	1.9
기타	0.7	6.1	없음	0.5	0.2	없음	1.7	0.2	채래식	19.5	5.9

4) 住居環境満足度

住宅을 선택할 때 가장 우선적으로 고려되어야 하는 요인으로는 地域生活環境이 33%로써 가장 높았으며, 주택규모 20%, 주택내부의 질 18.7% 순으로 나타났다. 만족도를 1순위에서 3순위까지 종합한 결과 부엌, 화장실, 목욕탕 등의 住宅内部施設이 22%로 가장 높았으며, 학교 공원, 교통 등의 地域生活環境이 21%, 채광 통풍, 전망, 주차장 등의 주택주변부 공간의 질이 18%의 순으로 높게 나타나고 있다. 주택의 老朽度는 3%로써 전반적으로 인지도가 낮게 나타났다.

자가의 경우 전반적으로는 住宅内部施設의 질이 22%로써 가장 높았으며 다음으로 는 지역환경이 20%, 주택외부의 질이 18.4%의 순서이며, 임차가구도 자가가구와 같은 순서로 나타나 두 집단간 住宅因子에 대한 인지도가 전반적으로 비슷한 것으로 나타났다. 1순위만을 비교하면 自家의 경우 제일 중요한 요인이 地域環境이 35%로 특히 관심도가 높았으며, 다음으로 주택규모 20%, 주택내부의 질 16%의 순으로 나타났다. 그러나 賃借家口의 경우 지역환경 29%와 함께 주택내부의 질 24%, 주택외부의 질 16%로 약간 차이가 있다. 이는 주택선택에 있어서 자가의 경우 임차가구보다 주택의 규모를 더 많이 고려하고 있으며, 임차가구의 경우 住宅外部의 질에 더 많은 관심을 갖는 것으로 판단할 수 있다.

가. 規模

주택의 규모가 가장 중요하다고 선택한 가구의 現住宅規模別 구성은 26~30명과 35명 이상이 21%로 가장 많은 비율을 차지하고 있다. 자가와 임차가구로 분류하여 專用面積을 분석한 결과 자가가구의 경우 36평이상과 26~30평의 주택에 거주하는 가구가, 임차가구는 20평이하 주택 거주자가 住宅으로써 규모를 중요시하는 것으로 나타났다.

<표 4-4> 全家族 對象 住宅認知度 分析

단위 : %

	1순위	2순위	3순위	1 ~ 3순위	
				자 가	전 세
규 모	20.0	12.0	13.7	15.2	15.3
방 수	6.3	13.8	11.0	10.2	10.6
주택유형	9.0	7.8	14.4	10.1	10.8
내부질	18.8	20.6	27.2	22.1	22.3
외부질	11.5	24.1	17.9	18.4	16.6
지역환경	33.1	17.6	11.0	20.5	20.9
노후도	1.5	4.2	4.9	3.5	3.6
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

나. 房數

방수가 가장 중요하다고 생각하는 가구의 이용방수는 3개가 43%, 2개가 33%를 차지하고 있으며, 占有形態別로는 자가의 경우 방3개에 거주하는 가구에서 住宅으로써 방수가 중요하다고 생각하는 비율이 55%로 높게 나타나는 반면 賃借家族에서는 2개의 방수에서 51%로 가장 높게 나타나고 있다.

다. 住宅類型

주택유형이 가장 중요하다고 생각하는 가구는 아파트거주가가 가장 많은 것으로 나타났다. 自家家族의 경우 아파트거주가에서 住宅類型的 중요도가 높게 나타났으며, 賃借家族의 경우에는 아파트 거주가구뿐 아니라 단독주택 거주가에서도 높게 나타나고 있다.

라. 老朽度

노후도가 중요하다고 생각하는 가구는 7가지 주택선택 인자중에서 가장 낮았으나 7년 이상된 주택에 거주하는 가구에서 비교적 높게 나타났다. 自家家族는 경과년수가 오래된 주택에 거주하는 가구에서 住宅老朽度を 중요시한 반면 임차가구는 3~4년 경과된 住宅에 거주하더라도 주택노후도에 관심을 갖고 있는 것으로 나타났다.

<표 4-5> 住宅所有形態別 住宅規模/房數/住宅類型/老朽度에 대한 認知度

단위 : %

	구 분	10평이하	11~15	16~20	21~25	26~30	31~35	36평이상
주택 규모	전 체	6.5	12.6	18.1	15.8	20.9	7.4	18.6
	자가가구	0.0	10.8	14.2	19.6	23.0	7.4	25.0
	임차가구	20.9	16.4	26.9	7.5	16.4	7.5	4.5
방 수	구 분	1개	2개	3개	4개	5개		계
	전 체	6.8	32.4	47.3	6.1	7.4		100
	자가가구	4.0	23.8	55.4	6.9	9.9		100
	임차가구	12.8	51.1	29.8	4.3	2.1		100
주택 유형	구 분	단 독	다가구	근 생	아파트	연 립	다세대	계
	전 체	17.1	11.0	8.9	44.5	13.7	4.8	100
	자가가구	13.3	9.2	5.1	51.0	16.3	5.1	100
	임차가구	25.0	14.6	16.7	31.3	8.3	4.2	100
주택 노후도	주택경과년수	2년이하	3~4년	5~6년	7~8년	9~10년	11~12년	13년이상
	전 체	0	29.2	0	25.0	0	37.5	8.3
	자가가구	0	16.7	0	27.8	0	44.4	11.1
	임차가구	0	66.7	0	16.7	0	16.7	0

주 : 위의 비율은 각 항목에 대한 인지도가 1~3순위까지 나타난 가구의 현재 거주하고 있는 주택특성을 나타냄.

마. 住宅内部의 質

주택내부공간의 질이 가장 중요하다고 생각하는 가구중에서 현주택의 내부공간 만족도는 대체적으로 낮게 나타나고 있다. 内部空間에 대하여 자가가구에서 만족하는 가구가 많았으며, 임차가구는 内部施設에 대하여 불만을 표시하는 가구가 많이 나타나고 있다.

바. 住宅外部의 質

채광, 전망, 조용함, 주차시설 등의 住宅外部施設의 질이 가장 중요하다고 생각하는 가구중에서 현주택 외부시설에 대하여 불만을 갖고 있는 가구가 많았으며, 전반적으로 외부시설에 대하여 만족도가 낮은 가구가 주택으로써 住宅外部施設이 중요하다고 판단하고 있다. 주로 賃借家口 중에서 외부시설에 대해 불만정도가 높은 가구가 주택 외부시설을 중요시하고 있는 것으로 조사되었다.

사. 地域生活環境

학교, 시장, 공원, 교통 등의 地域生活環境이 가장 중요하다고 생각하는 가구의 지역생활환경에 대한 만족도는 비교적 높은 것으로 나타났다. 전반적으로 자가가구보다 賃借家口에서 지역생활환경에 대한 만족도가 낮게 나타났다.

<표 4-6> 住宅所有形態別 住宅内部 質/住宅外部 質/地域生活環境에 대한 満足度

단위 : %

구분	만족도값	불만	2	3	4	중간값	6	7	8	9	10	계
내부만족	전체	3.8	7.9	11.1	5.4	29.4	12.7	12.7	9.5	5.1	2.5	100
	자가가구	1.8	8.3	9.7	1.8	31.8	12.4	13.8	10.6	6.9	2.8	100
	임차가구	8.1	7.1	14.1	13.1	24.2	13.1	10.1	7.1	1.0	2.0	100
주변만족	만족도값	불만	2	3	4	중간값	6	7	8	9	10	계
	전체	10.2	8.7	15.0	5.5	23.2	12.2	8.7	9.5	4.7	2.4	100
	자가가구	7.8	6.1	11.7	5.6	23.9	15.6	9.4	12.2	5.0	2.8	100
	임차가구	16.2	14.9	23.0	5.4	21.6	4.1	6.8	2.7	4.1	1.4	100
환경만족	만족도값	불만	2	3	4	중간값	6	7	8	9	10	계
	전체	3.8	7.2	9.9	7.5	28.8	4.5	9.6	16.8	8.6	3.4	100
	자가가구	4.5	6.5	9.5	8.5	26.5	3.5	10.0	15.5	11.5	4.0	100
	임차가구	2.2	8.7	10.9	5.4	33.7	6.5	8.7	19.6	2.2	2.2	100

주 : 위의 비율은 각 항목에 대한 인지도가 1-3순위까지 나타난 가구의 각 항목에 대한 만족수준을 나타냄.

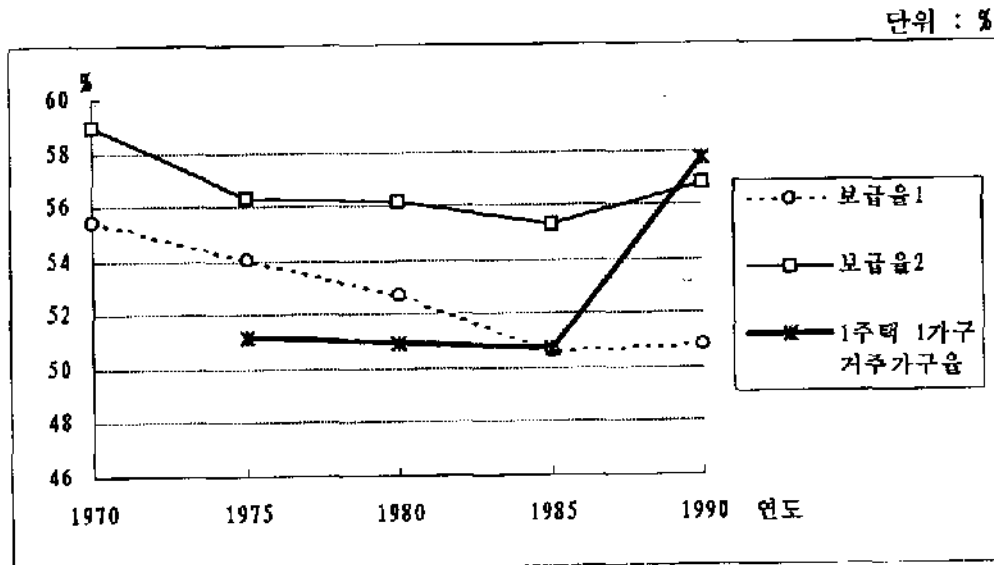
4.2 量的 指標

1) 住宅普及率

주택의 大量供給에 따른 보급을 향상은 지금까지 우리나라의 住宅問題를 해결하는데 가장 중요한 정책 목표가 되어왔다. 住宅普及率は 가구수에 대한 주택의 비율로 나타내며 주택공급이 가구증가수보다 높을 경우 증가하게 된다.

住宅普及率は 보통가구를 대상으로 하느냐 또는 일반가구를 대상으로 하느냐에 따라서 상당한 차이가 있다. 一般家口는 단독, 집단가구를 포함하지만 住宅政策에서는 이들을 주택공급대상에서 제외함으로써 지금까지 대개 普通家口를 대상으로 보급율을 산정하였다. 1992년을 예로 들면 보통가구를 대상으로 할 경우 住宅補給率は

56.6%로서 일반가구를 대상으로 할 경우 50.0%와 약 7%정도의 차이를 나타낸다.



주 : 주택보급율1 : 단독가구, 집단가구를 제외한 일반가구의 보급율

주택보급율2 : 단독가구, 집단가구를 포함한 보통가구의 보급율

일반가구 : 총가구 - 외국인가구 - 집단가구(인구및주택센서스 기준)

보통가구 : 일반가구 - 1인가구 - 비혈연가구

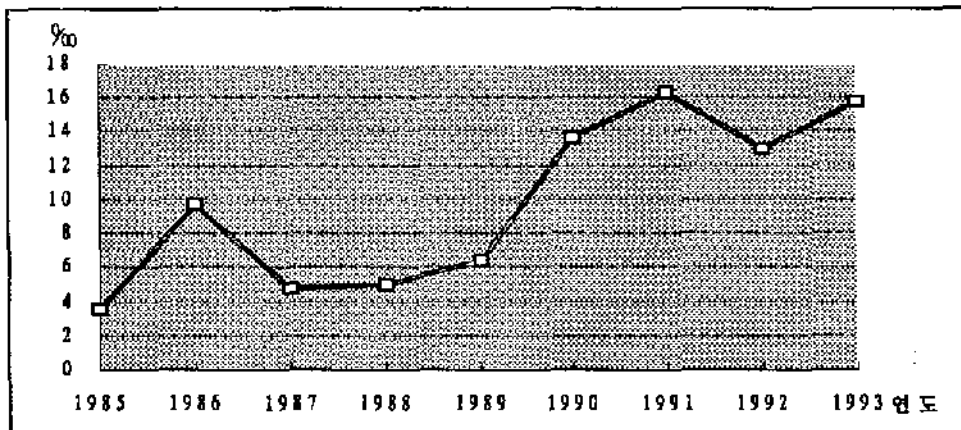
자료: 주택핸드북, 대한주택공사, 1994

인구주택총조사보고서, 통계청, 각년도.

<그림 4-2> 住宅普及率 / 1住宅 1家口居住率

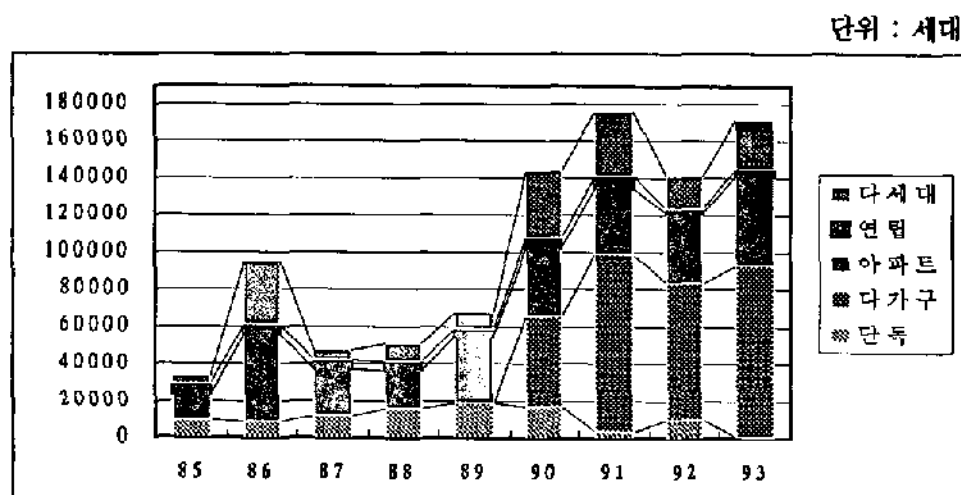
2) 住宅生産率

주택생산율은 전반적으로 住宅建設部門의 생산활동 규모를 나타낼 뿐 아니라 住宅 需要의 증가에 얼마나 신속적으로 대응하고 있는지를 나타낸다. 住宅生産率의 산정방법은 일반적으로 人口千名當 翌年住宅生産量의 비율로 나타내는데, 1985년 千名當 住宅生産率은 3.5였으나, 1990년 이후에는 13.6~16.2까지 증가함으로써 1990년을 전후로 주택생산활동이 상당히 활발했음을 알 수 있다. 住宅類型別 供給率은 아파트가 40~50%의 높은 공급율을 보였으나 다가구주택이 본격적으로 공급되기 시작한 1990년도 이후부터 전제공급량의 30% 이상, 1991년에는 50% 이상을 차지하므로써 총공급량에서 아파트가 차지하는 비율이 감소하고 있다.



자료 : 서울시 건축지도와 내부자료, 1993.12.
서울통계연보, 각년도.

<그림 4-3> 千名當 住宅生産率



자료 : 서울시 건축지도와 내부자료, 1993.12.

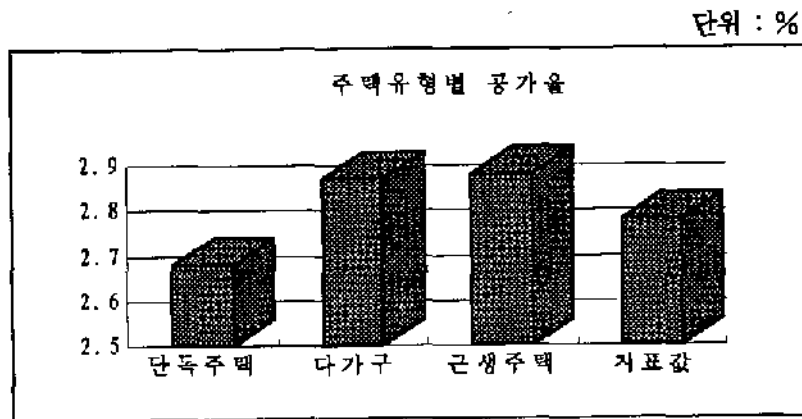
<그림 4-4> 住宅類型別 建立世代數

3) 住宅空家率

공가율은 총거주단위수에 대한 총공가수의 비율로서 住宅市場에서 주택의 수요와 공급간의 차이를 나타낸다. 空家率은 주택시장의 경기 및 가구의 이동과 밀접한 관계를 가진다. 즉, 공가율이 일정비율 이상이면 住宅市場이 침체상태에 있음을 나타내며,

를 가진다. 즉, 공가율이 일정비율 이상이면 住宅市場이 침체상태에 있음을 나타내며, 일정비율 이하를 유지할 경우에는 시장과열에 대비하여 공급확대가 필요함을 의미한다. 住宅은 가구가 거주할 수 있는 1단위의 공간 즉, 專用施設이 구비된 주택을 말하며, 공가에 대한 판정은 空家期間에 따라 3개월 또는 6개월 이상 비어있는 주택으로 할 수 있다.

영등포의 경우 空家率은 대략 2.8%로서, 단독주택, 다가구주택, 근생주택에서 주로 나타난다. 또한 1주택당 1가구가 거주하도록 되어있는 아파트, 연립주택, 다세대주택에서는 공가율이 보이지 않고 있다.



<그림 4-5> 住宅類型別 住宅空家率指標

4) 住宅所有率

住宅所有率은 주택의 실질적인 소유상태를 나타내는 것으로 전체 가구중 현재 거주여부에 상관 없이 주택을 소유하고 있는 비율을 말한다. 주택유형별 所有率은 단독주택과 공동주택간에 다소 차이가 있는데, 다가구, 근생주택과 같은 단독주택의 경우에는 區分所有權이 인정되지 않기 때문에 소유율이 共同住宅보다 낮게 나타난다.

영등포구의 경우 平均住宅所有率이 76%로 자가율보다 높는데 주택유형별로는 연립주택의 소유율이 가장 높고 다가구주택의 소유율이 가장 낮게 나타났다. 賃借家口中 타지역에 주택을 소유하는 가구의 경우에는 현주택에 거주하는 이유로서 교통혼잡 30%, 재산증식 11%을 주요인으로 들었으며, 소유하는 住宅의 위치는 서울지역의 다룬구 39%, 수도권 이외지역 31%, 수도권 28%의 순으로 나타났다.

<표 4-7> 住宅類型別 住宅所有率 / 年度別 自家居住率指標

주택유형	소유율(%)	년 도	자가거주율(%)	단독거주가구율(%)
단독주택	69.2	1970	89.9	
다가구주택	52.8	1975	85.4	51.2
근생주택	62.5	1980	44.5	50.9
아 파 트	87.0	1985	40.9	50.7
연립주택	92.1	1990	38.1	57.7
다세대주택	71.1	1992	38.3	
지 표 값	5.7	지표값	38.3	57.7

자료 : 서울통계연보, 각년도.

인구주택총조사보고서, 각년도

4.3 質的指標

1) 1人當住居面積

1人當住居面積은 가구원수에 대한 주택전용면적의 비율로 가구의 주거밀도 수준 또는 거주공간의 적정성을 나타낸다. 1人當住居面積은 소득이 높아질수록 높지만 저소득층에서는 전세가격에 대한 부담으로 감소하는 경향이 있다.

1人當住居面積은 약 7평 정도로서 再開發/再建築事業의 진행으로 점차 증가추세를 보이고 있다. 住宅類型別로는 다가구주택에서 가장 낮으며, 연립주택과 아파트에서 높은 것으로 나타났다. 연립주택의 1人當住居面積이 아파트의 경우보다 크게 나타난 이유는 빌라가 연립주택에 포함되었기 때문이다.

<표 4-8> 1人當住居面積 關聯 指標

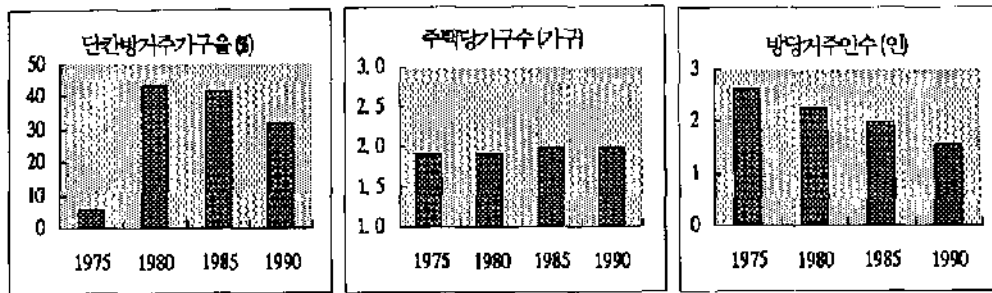
주택유형	1인당주거면적 (평)	단칸방거주가구율 (%)	주택당가구수 (가구)	방당거주인수 (명)
단독주택	6.3	7.8	4.3	1.5
다가구주택	4.2	11.1	4.8	1.8
근생주택	6.0	20.5	4.5	1.9
아 파 트	8.0	3.6	1.0	1.5
연립주택	8.4	0.0	1.0	1.4
다세대주택	5.1	8.1	1.0	1.7
지 표 값	6.7	7.1	3.0	1.6

주 : 방당거주인수 = 총가구원수/총방수

사용방수는 '75-'85년은 방 8개 이상을 8개로 계산

사용방수는 '90년은 방 6개 이상을 6개로 계산

자료 : 통계청, 인구주택 총조사보고, 각년도

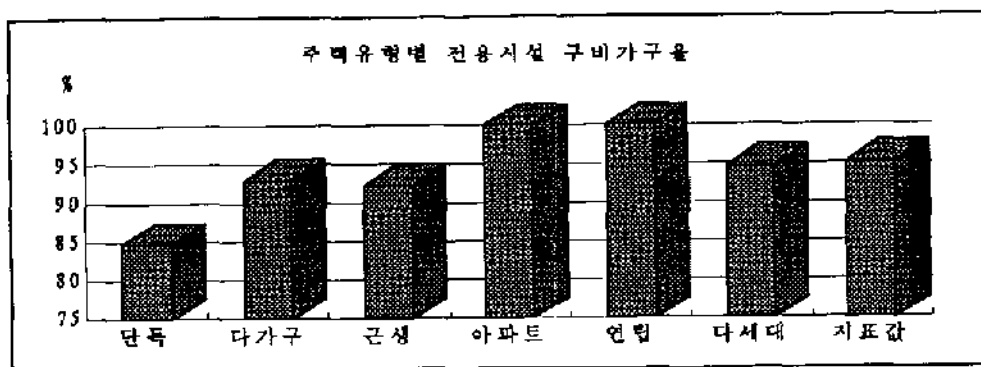


<그림 4-6> 단칸방 居住家口率 / 住宅當家口數 / 房當居住人數 推移

2) 專用施設具備家口率

專用施設은 한 가구가 거주하기 위해 기본적으로 필요한 방, 부엌, 화장실, 독립출입구를 의미한다. 施設의 개념에서 방은 고정된 칸막이와 출입문이 있는 경우이며 부엌과 화장실은 간이식을 포함하고, 獨立出入口는 단독주택 대문의 개념이 아니라 외부로부터 가정의 영역을 구분지을 수 있는 문이면 충분하다. 專用施設具備家口率 指標는 거주측면에서 주택단위의 질을 파악하기 위한 것이다. 주택당가구수 및 단칸방거주가구수가 작아질 수록 專用施設具備家口率이 높아진다. 저소득계층이 많이 살고 있는 不良住宅地域에는 단위 주택에 여러 가구가 거주하기 때문에 專用施設具備家口率이 낮게 나타나지만 이 지역이 아파트, 다가구주택으로 재개발·재건축되는 추세에서 전용시설구비가구율은 점차 높아질 것으로 전망된다.

본 조사에서는 專用施設具備家口率이 평균 95.1%로서 주택유형별로는 單獨住宅이 가장 낮고 아파트와 聯立住宅의 경우에는 100%인 것으로 나타났다. 주택시설별로는 전체가구가 대개 2개(31%) ~ 3개(48%)의 방을 이용하고 있으며, 평균 99.8%의 가구가 전용부엌과 화장실을 이용하고 있는 것으로 나타났다.



<그림 4-7> 專用施設具備家口率

3) 屋外空間率

屋外空間率は 주택연면적에 대한 옥외공간면적의 비율로 주택의 外部環境에 대한 질을 나타낸다. 屋外空間率 산정시에는 지하실면적은 계산에서 제외한다.

옥외공간율지표는 30.6%로 토지를 고밀도로 이용하는 다가구주택, 근생주택, 다세대주택에서 낮으며 연립주택이 가장 높은 것으로 나타났다.

住居環境의 질은 옥외공간율에 대한 주택거주인수비율인 1人當屋外空間率이 보다 정확하지만 여러 세대가 거주하는 주택의 경우 전체 거주인수를 산정하는데 어려움이 있다. 또한 옥외공간율과 밀접한 관련을 갖는 지표로 容積率과 建蔽率이 있는데, 용적율과 건폐율이 높은 경우에는 옥외공간율이 낮아진다.

<표 4-9> 住宅類型別 平均屋外空間率

단위 : %

주택유형	옥외공간율	용적율	건폐율
단독주택	29.4	96.1	48.2
다가구주택	28.1	114.3	54.1
근생주택	20.5	176.1	47.9
연립주택	51.6	99.2	33.1
다세대주택	27.4	122.6	44.2
지 표 값	30.6	119.9	47.9

주 : 옥외공간율/용적율/건폐율은 아파트 제외.

4.4 生産 및 消費指標

1) 所得對比住宅價格(PIR, Price-to-Income Ratio)

所得對比 住宅價格은 정부의 주택정책 방향이나 주택시장 여건에 따라 큰 차이가 있다. PIR은 주택구입능력을 파악하기 위한 지표로써 가구연총소득에 대한 주택가격으로 나타낸다. PIR이 커질수록 주택구입이 어려워지며, 住宅을 구입하는 경우에도 그 규모가 축소되는 것을 의미한다. 수요가구의 住宅購入能力을 측정하기 위해서는 주택가격뿐만 아니라 주택가격의 변동사항, 저축액, 임차비용, 용자가능금액 등을 종합적으로 고려하여야 할 것이다.

調査家口의 PIR은 7.5배로써 주택을 구입하는데 대략 7년 6개월이 소요되는 것을 나타낸다. 住宅類型別로는 근생주택이 15.6으로 가장 높고, 아파트가 5.0으로 가장 낮은 것으로 나타났다. 그리고 평균소득에 대한 주택유형별 가격은 소득에 대한 住宅價

가격의 상대적인 비율을 나타내는데 근생주택이 15.6배로 가장 높고 多世帶住宅이 가장 낮다.

<표 4-10> 所得對比 住宅價格(PIR) 關聯 指標

단위 : 배수, %

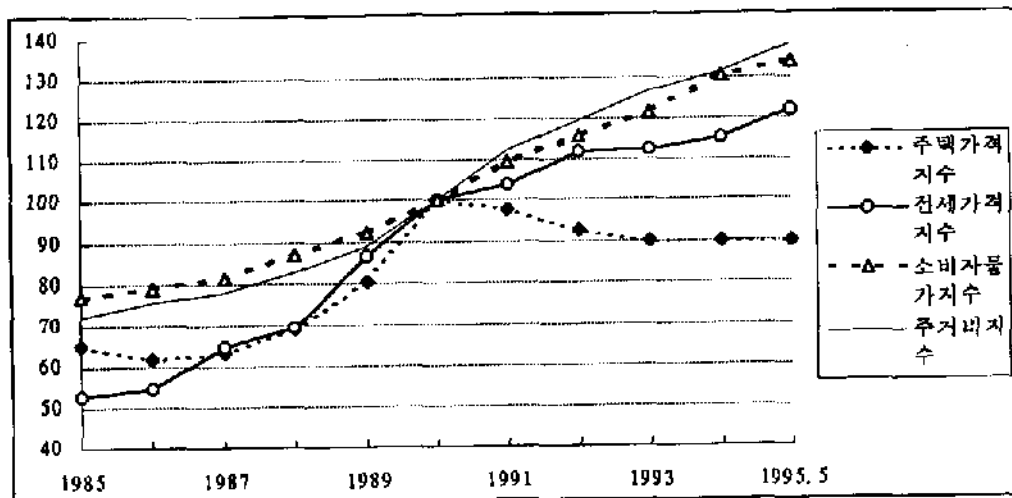
주택유형	PIR (배수)	년 도	주택가격지수 (%)
단독주택	8.9	1986	62.0
다가구주택	8.3	1988	69.0
근생주택	15.6	1990	100.0
아 파 트	5.0	1992	92.5
연립주택	7.8	1994.6	89.7
다세대주택	7.2	1995.6	89.9
지 표 값	7.5	지표값	89.9

주 : PIR에서 소득은 가구평균 중위소득, 가격은 주택평균 중위가격 기준임.

주택가격지수의 기준년도는 1990년임.

자료 : 한국주택은행(각년도), 주택금융(각년도).

단위 : %



주 : 1990=100 기준

자료 : 통계청, 물가년보, 각년도, 한국주택은행, 도시별주택가격동향조사, 각년도, 서울시, 월간서울경제, 1995.8.

<그림 4-8> 住宅價格/傳賃價格/消費者物價/住居費指數

2) 所得對比賃賃價格(RIR, Rent-to-Income Ratio)

RIR은 賃賃住宅市場의 전반적인 수급상태를 나타낸다. RIR은 가구총소득에 대한 임대가격의 비율로서 전세의 경우 전세금에 대한 月利率로 계산된다. RIR이 증가하는 것은 賃賃家口數에 비해 임대주택 재고가 적다는 것을 나타내며, 임대주택가격이 상승하는 것을 의미한다. 따라서 이 때에는 賃賃住宅建設을 촉진하기 위한 정책 제시가 필요하다. 전세금의 月賃賃料 환산은 은행과 사채이율, 은행의 대부제도, 시기, 대부기간에 따라 다양하나 대체로 銀行利子를 이용하여 이루어지고 있다.

調査家口중 전세가구의 RIR은 평균 30.3%로써 연립주택이 41%로 가장 높고 다가구주택이 24.3%로 가장 낮은 것으로 판명되었다. 한편 보증부월세가구의 RIR은 32%로 전세가구보다 약간 높은데, 이는 보증부월세가구의 경우 賃賃料가 전세가구에 비해 낮지만 家口所得이 임대료에 비해 더욱 낮기 때문이다.

<표 4-11> 所得對比 賃賃價格(RIR) 關聯 指標

단위 : 배수, %

주택유형	RIR ¹⁾ (전세)	RIR ²⁾ (보증부월세)	소득대비 주거비 ³⁾	소득대비 주거비 ⁴⁾
단독주택	30.8	39.0	9.4	36.0
다가구주택	24.3	39.1	10.5	30.8
근생주택	27.1	24.5	8.2	36.3
아 파 트	34.5	-	9.3	38.0
연립주택	41.1	-	7.6	52.5
다세대주택	30.3	18.9	7.7	32.8
지 표 값	29.2	31.5	9.0	35.7

주 : RIR에서 소득 = 가구평균 중위소득, 가격 = 주택평균 중위가격 기준.

1) 전세가구의 RIR = (전세금 * 연이율(13%)) / 가구총소득.

2) 보증부월세가구의 RIR = ((보증금 * 연이율(13%)) + 월세(1년간 월세)) / 가구총소득

3) 난방비, 전기료, 상하수도료, 관리비, 쓰레기·오물수거료, 주택설비 수리비 포함.

4) (3) + 임차가구의 임대차비용 연이율(13%) / 가구총소득

자료: 통계청, 통계월보, 각년도

3) 住宅投資率

정부의 住宅建設政策은 국민경제 및 지역경제에 대한 파급효과가 매우 크며 특히 생산촉진, 고용유발효과로서의 정책적 활용가치 때문에 우리나라의 경우 景氣浮揚策의 일환으로 자주 이용되어 왔다. 주택투자율은 1人當所得이 일정수준에 오를 때까지 상승하다가 하락하는 「U」 모양을 나타내고 있다(국토개발연구원, 1991).

住宅投資率은 地域總生産額(GRP)에 대한 민간부문 및 공공부문의 주택투자액의 비율로서 만약 주택가격이나 토지가격이 상승할 경우 주택의 양적/질적 향상은 상대적으로 낮아지게 된다. 住宅投資率을 산정하는데 있어서는 GRP산정 및 民間部門의 투자액을 추산하는데 어려움이 있다. 한편 公共部門의 투자율은 <표 4-9>에서와 같이 서울시가 대규모 주택사업을 시행한 목동·신정동 신시가지 개발시 최고 23.9%까지 높았으나 개발사업이 완료된 1990년부터 3.6%로 점차 감소하고 있다.

<표 4-12> 서울시 總支出額 對比 公共部門 住宅部門投資率

단위 : %, 백만원

연 도	공공부문주 택투자율 1)	공공부문주 택투자율 2)	세출계	주택투자 계 1)	주택투자 계 2)	국민주택비	주택 새개발비	주거환경 개선사업비	목동·신정 동개발비
1985	6.75	17.02	1705749	115205	290269	102627	12578	-	175064
1986	5.29	23.90	1925924	101806	460222	89049	12757	-	358416
1987	4.62	19.61	1940853	89750	380519	63233	26517	-	290769
1988	4.99	13.72	2372816	118503	325511	84978	33525	-	207008
1989	5.72	15.67	3537582	202334	554247	169557	32777	-	351913
1990	3.61	3.61	4336260	154180	156673	129829	24351	2493	-
1991	2.88	2.88	6109989	165279	175905	154250	11029	10626	-
1992	2.93	2.93	7339362	167015	215133	161049	5966	48118	-
1993	1.84	1.84	7640507	117535	140586	91787	25748	23031	-

주: 1) 목동·신정동개발비를 산정하지 않을 경우의 주택투자율/주택투자액.

2) 목동·신정동개발비를 산정한 주택투자율/주택투자액.

서울시에산중 주택부문에 대한 투자액은 이 밖에도 적은 규모이지만

도시개발비, 토지구획정리사업비, 공기업특별회계 등이 있음.

자료:서울통계연보, 각년도

4) 總金融貸出額 對比 住宅金融 貸出率

住宅金融제도는 주택의 생산과 공급을 용이하도록 토지개발과 주택건축시 이용하는 住宅開發金融(housing development finance)制度和 주택구입시 금융기관의 융자, 저당대출, 정부의 주택보조금 등에 해당하는 住宅消費金融(housing consumption finance)制度가 있는데, 주택금융제도의 활성화 정도를 대표할 수 있는 지표는 총금융대출액에 대한 주택금융대출액의 비율로 표시할 수 있다. 이 지표는 住宅所要階層을 住宅有效需要階層으로 전환시켜주므로써 자가주택수급기회 확대, 저축량 증가, 주거안정화에 대한 지표로 파악할 수 있다.

1995년 7월말 현재 전국적으로 주요 기관별 주택자금대출 실태는 住宅銀行에서 전체의 73.3% 이며 나머지는 국민은행, 기타은행, 生保社, 농협 등이 2.8 ~ 4.4%가량을 차지하고 있다. 주택은행의 주택자금은 95%가량이 民營住宅資金과 國民住宅基金으로 구성되어 있으며 이 자금의 연도별 지출현황은 다음 <표 4-14>와 같다. 1994년 서울시 總金融貸出額 對比 住宅金融貸出額은 163%로 전국의 4.71%보다 낮게 나타났는데, 이는 서울의 주택가격에 비해 금융지원폭이 적은 것을 의미한다. 따라서 현재 주택규모에 따라 일률적으로 정하고 있는 貸出金額을 지역별로 주택가격에 따라 차등화 할 필요가 있음을 보여주고 있다.

<표 4-13> 總金融貸出額에 대한 住宅金融貸出率

연 도	1989	1990	1991	1992	1993	1994
총대출금 (10억원)	35,117.6	38,584.5	45,605.6	52,165.4	54,403.5	63,761.1
민영주택자금(백만원)	360,183	345,164	361,638	535,215	483,781	556,791
국민주택자금(백만원)	308,318	320,379	470,844	175,096	47,059	484,890
주택금융 계 (백만원)	668,501	665,543	832,482	710,311	530,840	1,041,681
주택금융대출율(%) ¹⁾	1.9	1.7	1.8	1.4	1.0	1.6
주택금융대출율(%) ²⁾	4.3	6.2	5.3	4.8	0.5	4.7

주 : 1) 서울시 총금융대출액 대비 주택금융대출액

2) 전국 총금융대출액 대비 주택금융대출액

자료 : 한국은행, 조사통계월보, 1995.6.

한국주택은행, 주택금융, 1995.6.

4.5 社會・經濟 指標

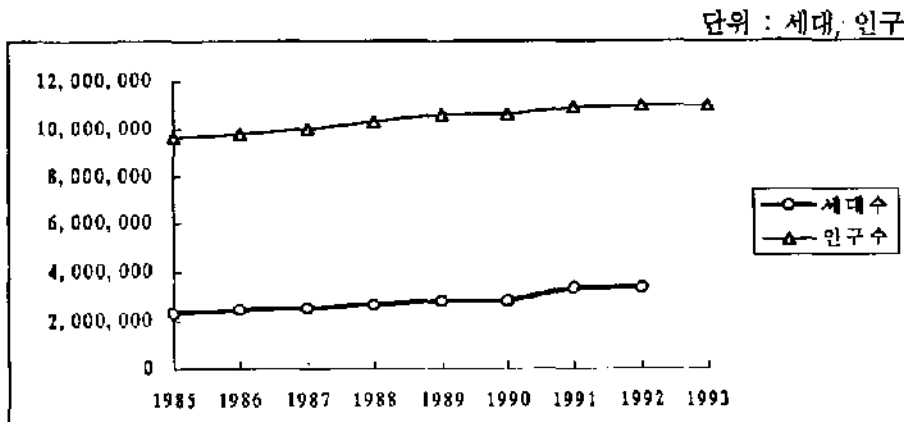
1) 人口 및 家口構造變化率

人口 및 家口構造의 變化는 주택에 대한 지역별/규모별 수요와 공급 및 장래 住宅에 대한 소비유형을 예측하고 정책목표를 설정하는데 중요한 기초자료로 활용된다. 인구구조변화에 대한 지표로는 인구증가율, 인구이동율, 연령별/성별/자치구별 인구동태변화를 들 수 있다. 인구의 증감은 總人口를 기준으로 출생과 사망으로 인한 純増減分과 전출입으로 인한 社會的 増減分의 합에 대한 변화율로 표시할 수 있다.

서울시 인구는 1992년까지 증가추세를 보이다가 首都圈 新都市에 본격적으로 입주가 시작된 1993년 이후부터는 감소(-0.4%)하는 경향을 나타내고 있다. 그러나 핵가족화의 진행, 신규가구 및 단독가구의 증가로 가구수는 오히려 증가 추세가 계속되고 있기 때문에 住宅供給政策을 계속적으로 시행할 필요가 있다.

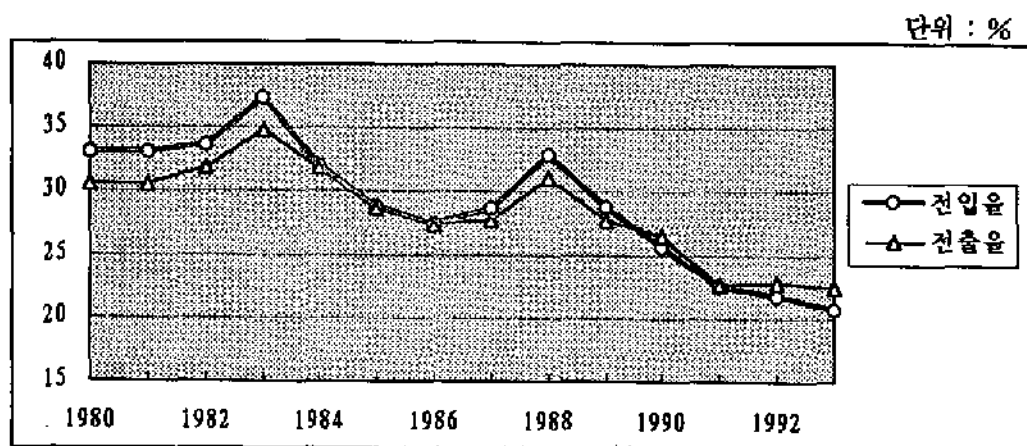
한편 가구원수에 대한 변화는 주택의 크기, 시설, 구조 등 住宅消費行態에 변화를 가져오는 중요한 요인이 되고 있다. 현재 가구원수변화, 단독가구율, 노인가구율, 신규가구형성율 등이 住宅需要行態를 예측하는데 중요한 지표가 되고 있다.

가구원수는 1985년 4.2명에서 1993년 3.9명으로 점차 감소하는 추세에 있으며, 단독가구 및 노인가구의 증가로 家口數는 오히려 증가하고 있다.



자료 : 서울통계연보, 각년도

<그림 4-9> 서울시 人口 및 家口數 推移



자료 : 서울통계연보, 각년도.

<그림 4-10> 서울시 轉·出入率

<표 4-14> 人口構造變化率 / 家口構造變化率 / 人口移動率

단위 : %

년 도	인구증가율	가구원수변화 (명)	인구이동율	단독가구율	노인가구율
1985	1.4	4.24	57.5	6.8	3.0
1986	1.6	4.18	54.8		
1987	2.1	4.1	56.3		
1988	3.0	4.07	64.0		
1989	2.8	4.03	56.6		
1990	0.3	3.98	52.2	8.6	3.8
1991	2.8	3.96	45.0		
1992	0.6	3.97	44.6		
1993	-0.4	3.85	43.1		
지표값	-0.4	-0.4	43.1	8.6	3.80

주 : 인구이동율 = 전입율+전출율 (주민등록상 이동율임)

소득은 도시근로자가구 기준 전년대비 월평균소득 상승율.

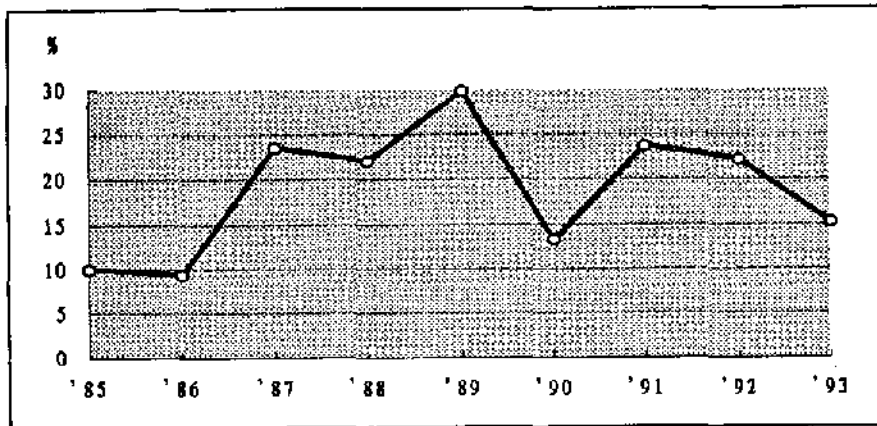
인구이동율(전입율과 전출율)은 주민등록상의 이동임.

자료 : 서울통계연보, 각년도

2) 所得構造變化

소득구조는 住宅購買能力과 住宅資金에 대한 수요를 파악하는데 필요한 자료로서 지역별 소득구조는 지역별 공급규모와 공공주택의 공급계획을 수립하기 위한 기초자료로 활용 할 수 있다. 所得構造에 대한 지표로는 소득분위별, 주택유형별, 소유형태별 분석이 중요하다. 특히 주택소유율이 낮은 중간계층이나 住居環境이 열악한 하위계층의 연도별 所得變化에 대한 조사는 향후 이들을 대상으로 하는 公共住宅政策을 수립하는데 매우 중요한 자료가 될 수 있다.

서울시의 경우 所得增加率は 1989년과 1991년에 정점을 보이고 있으며, 그 이후에는 증가폭이 감소하는 것으로 나타났다.



자료 : 서울통계연보, 각년도

<그림 4-11> 所得構造變化率

第 5 章 서울市 住居基準 設定

5.1. 目標設定

最低住居基準의 도입은 주택정책의 기준을 제시하고자 하는 목적에서 출발하였다. 먼저 최저주거기준이 국가의 住宅政策目標의 기준으로 제안된 계기는 國際住宅都市計劃會議(IFHP)가 중심이 되어 第2次 世界大戰과 도시화로 인한 유럽국가들의 주택난을 해결하기 위한 목표로서 쾰른(Köln)기준을 제시한 것이 효시라고 할 수 있다.

IFHD는 1966년 다시 각 국가별 경제사회발전 현황을 반영하여 最底所得階層의 주택기준으로 1人當 12㎡ 이상의 居住面積을 제안하였다. 쾰른기준은 그 이후 여러 나라에서 거주기준 목표를 작성하는데 참고가 되었으며, 英國의 경우 1966년 公共賃貸住宅(Council Housing)의 건설기준과 입주기준으로 파카모리스 기준(Parker Morris Standard)을, 프랑스에서는 公共住宅(H.L.M.)의 면적기준을 최저주거기준으로 제시하였다. 日本의 경우에는 1976년에 시작된 제3기 住宅建設 5箇年計劃에서 최저주거기준과 평균주거기준을 도입하였으며, 당시 최저주거기준 이하인 572만 가구(전체가구의 약 20%)를 연차적으로 해소하기 위해 住宅政策의 목표를 설정하여 추진하고 있다. 1993년 현재 日本에는 약 330만 가구(전가구의 8.3%)의 最低住居基準 이하 가구가 있으며, 2,700만 가구(전가구의 66.4%)의 誘導居住水準 이하의 가구가 있는 것으로 보고되고 있다.

이밖에도 美國의 경우에는 지역별로 中心所得(Median Income)의 80%이하 가구를 대상으로 임대료가 소득의 30%를 넘는 경우 임대료의 차액을 보조하고 있으며, 프랑스와 獨逸의 경우에도 가족수, 소득, 임대료수준을 고려하여 주거비보조정책을 실시하고 있다.

이상에서 나타난 바와 같이 最低住居基準은 지금까지 주로 低所得層 住宅政策의 실천수단으로서 公共賃貸住宅의 건설 및 入住基準으로 활용되어 왔으며, 이와 병행하여 일부 국가에서는 소득 및 가구원수, 임대료수준에 따라 賃貸料補助政策을 실시하고 있다. 低所得層 住宅政策은 최근 지방자치제의 실시와 더불어 地方政府의 주요한 정책과제가 되고 있다. 이는 그동안 시행된 공급 위주의 住宅政策에도 불구하고 저소득층을 위한 公共賃貸住宅의 공급이 부진하였으며, 재개발/재건축사업으로 인해 기존의 저소득층 주거지역이 중산층지역으로 전환되므로써 低所得層 住居水準이 더욱 열악해진 것으로 나타났기 때문이다.

실제로 1986년부터 1991년까지 再開發事業으로 17,500호의 주택이 헐리고 65,000호의 주택이 새로 건설되었지만 대부분의 재개발사업이 不良住宅地域을 대상으로 이루어짐으로써 저소득층 주택이 상당수 소실되었다. 저소득층 주택에는 대략 2~3가구 정도가 거주하였다는 점을 고려하면 사실상 약 3~4만호 정도의 低所得層 住宅이 감소한 것으로 볼 수 있다. 1990년 현재 서울시에는 전가구의 약 1/3정도가 현재 단칸방에 居住하고 있으며 이중 약 80%가 2인이상 가구이며 3인이상 가구도 약 50만가구(56%)가 있는 것으로 나타났다.

<표 5-1> 規模別 住宅比率

규모별 주택비율	1975	1980	1985	1990
14평 이하 (%)	35.6	26.4	16.0	16.9
14 ~ 29평 (%)	48.5	49.9	49.0	49.6
29평 이상 (%)	16.0	24.3	35.1	33.5

자료 : 인구 및 주택센서스

<표 5-2> 단칸방 居住家口의 家口員數別 分布(1990)

단위 : %

	전체	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	가구수 (단가구)
전 국	100	24.1	23.2	23.6	22.0	6.3	0.9	292
서 울	100	23.2	21.0	24.6	23.0	7.4	0.9	89

자료 : 인구 및 주택센서스

1980년대 후반부터는 再開發事業으로 인하여 소실되는 저렴한 주택의 재고를 확보하기 위해 賃入者運動이 본격화한 결과 재개발사업 추진시에는 세입자용 永久賃貸住宅 建設이 의무화 되었으나 가옥주와 세입자간의 갈등으로 그 추진실적이 부진하다.

저소득층을 위한 본격적인 정책으로 간주되고 있는 永久賃貸住宅의 경우에도 1988년 이후 1992년 말까지 약 5만여호가 공급되었으나 주택규모, 위치 등 정책내용이 生活保護對象者의 생활환경과 괴리가 커서 생활보호대상자중 입주를 포기하는 가구가 늘어나 請約貯蓄加入者까지 입주 범위를 확대 하였다. 1991년부터 永久賃貸住宅은 50년 임대를 조건으로 한 公共賃貸住宅으로 그 내용이 변경되었으나 정책대상계층이 불분명하고, 사실상 사업 효과도 불분명한 문제로 인해 추진이 부진하다. 지금까지

公共賃貸住宅事業은 그 정책적인 비중에도 불구하고 정책으로서의 위상이 매우 낮은 것은 정부의 재정적인 뒷받침이 없이 사회적인 명분만으로 정책이 시행된데 주원인이 있다. 특히 공공임대주택사업의 경우 향후 地方自治團體에서 주도적으로 추진해야 하는 사항으로 이를 위해서는 우선 정책대상을 세분화하고 다양하고 소프트한 프로그램의 개발로 福祉的 效果를 증진시킬 수 있도록 세부적인 정책수립이 중요하다. 특히 公共賃貸住宅建設과 같이 직접적인 정책과 임대료보조등과 같이 간접지원정책을 장기적으로 수립, 운영하기 위해서는 기본지표로서 주거수준에 대한 保護階層을 파악하고 목표수준을 설정할 수 있도록 最低住居基準의 설정이 전제되어야 할 것이다.

5.2. 基準算定 方法

最低住居基準의 설정은 사회적으로 요구되는 거주활동을 할 수 있는 최소필요면적을 산정하여 주거기준으로 제시하는 것으로, 각 국가별로 경제, 사회, 문화적인 배경에 따라 다양하다. 최소한의 면적 또는 방수를 정책 편의상 家口員數別로 나타나고 있는데 산정방법은 크게 규범적 방법과 실증적 방법으로 대분할 수 있다. 전자는 선행적으로 人間住居限界의 기준을 도출해 내는 방법으로 건축가들이 人體值數를 이용하여 最小住居面積을 산정하는 인체공학적 방법이 여기에 해당된다. 후자는 현재의 주거상태와 거주자간의 주거관계 및 주거만족도 등에 의하여 最低住居基準을 도출하는 방법이다. 이밖에 역시 實證的인 方法의 하나로써 가구규모, 가구소득, 현재의 주택규모를 이용하여 거주면적을 산출해 내기 위한 통계적 모델링방식으로 라이덴 방식등이 시도되고 있다.

人體工學基準에 의한 방식은 건축적인 측면에서 인체의 치수나 일용가구의 치수를 조사하여 최소활동 필요공간을 산정하는 방법이 대표적이다. 이 방식은 人體의 치수를 기본으로 住居生活에 필요한 활동을 규정한 다음 이들 활동을 담는 방, 부엌, 화장실 등의 필수공간을 선정하고 각 공간의 最小面積을 산정하여 이들을 합산함으로써 最小住居面積을 산출하는 단계를 취하고 있다. 즉, 주택의 필요기능과 이에 따른 공간을 선정하고 이들의 最小規模를 산정한 후 그 합을 最小住居面積으로 본다. 주택의 必須活動空間은 주침실, 부침실, 화장실, 부엌 및 기타공간 등으로 인체치수를 고려한 이들공간의 크기는 主寢室은 2인용 기준으로 2.2~2.9평이며(평균2.5), 副寢室은 2인용 2.1평과 1인용 1.5평으로 상이하다. 여기서는 最低住居基準을 산정하기 위한 실별 면적 기준으로 부침실은 1인용의 면적 1.5평, 부엌은 부엌만있는 경우로 0.9평, 화장실도 욕실이 없는 경우를 대상으로 0.5평으로 간주하고 있다.

이 방식을 적용해 얻은 最低住居基準은 두 가지 결과를 제시하고 있는데 하나(A)는 必要空間 중 주침실과 부침실외에 부엌과 화장실만을 설정한 적은규모의 기준이며, 다른 하나(B)는 부엌에 식당공간, 화장실에 욕실이 부속된 보다 넓은 규모의 基準이다. 이 기준은 인체공학에 근거함으로써 가구의 經濟的 狀況이 고려되지 못하는 문제가 있다.

<표 5-3> 人體工學的 方法 및 實證的 方法에 의한 最小面積

단위 : m²

가구원수	방 수	인체공학적 방법		실증적 방법	
		A	B	A	B
2	1	19.8	25.1	19.8	26.7
3	2	25.7	31.4	24.1	28.7
				25.7	35.0
4	2	28.1	33.3	28.1	36.6
	3	31.7	37.0		
5	3	34.0	39.6	34.0	38.9
				34.0	44.6
6	3	36.3	42.2	36.3	46.9
	4	40.6	45.5		
7	4	42.6	47.9	43.9	48.5
				42.6	54.8

자료: 국토개발연구원, 1986, p. 68, p. 71.

둘째, 現地設問調査를 통하여 현재의 거주상태를 기초로 실별 면적기준을 도출한 후 평균적 주택소비수준을 결정하는 실증적인 방법이다. 所得階層에 따라 수준이 다양할 것이므로 低所得層의 주거수준을 결정하기 위해서 한 연구에서는 1주택에 2가구 이상 거주하는 저소득 임차가구에 대한 現況調査資料를 이용하여 현재의 주거상태에 만족하는 가구의 平均的 住居狀態를 최저기준으로 책정하는 방식을 취했다. 이 기준은 家口員數에 따라 6.7평 ~ 15.2평(부엌과 화장실만을 포함)과 8.1평 ~ 16.6평(식당 겸용 부엌과 욕실 겸용 화장실 포함)의 크기를 보이는데 人體工學基準보다 큰 규모이다. 이 기준의 한계는 主觀的 滿足度에 민감하다는 것이다.

셋째, 實證的인 資料에 기초한 방식의 하나로서 가구원수, 가구소득, 현재의 규모간의 관계를 모델링하여 最低住宅規模를 추정하는 라이덴방식이 있다. 원래 라이덴방식은 빈곤선 또는 주관적 최저소득수준을 추정하는데 사용되는 방식으로 가구원수와 가구소득, 가구소득에 대한 만족도 등을 이용하여 빈곤선을 결정하는 방법이다. 이

방식을 적용하여 서울시의 最低住宅規模를 산정한 연구에서(김경환외, 1987) 最低住宅規模도 가구소득과 가구원수 그리고 현재 거주하고 있는 주택규모에 의해 영향을 받는다고 가정하고 주민들의 주관적인 最低住居面積을 가구원수와 소득, 현재의 住居狀態의 함수로 추정했다. 저소득층과 중산층 이상의 최저주택규모로 나누고 이들을 다시 자가, 임대 등 주택점유형태별로 나누어서 最低住宅規模를 추정했는데, 그 결과 중산층이상의 最低住宅規模는 22.9평, 저소득층은 17.8평으로 나타났다.

<표 5-4> 라이덴 方式에 의한 最低住宅規模

단위 : m²

점유형태		중산층	저소득층
자 임 전 월	가	22.8	18.3
	대	22.9	17.4
	세	22.9	17.6
	세	22.9	16.9
전 제		22.9	17.8

자료: 김경환외, 1987

最低住居基準은 국가별로 경제·사회적 상황이나 문화, 신체구조 등에 따라 상당히 다양하다. 지금까지 제시된 국가별 最小面積基準을 비교하면 다음과 같다.

<표 5-5> 外國의 住宅面積基準 比較

단위 : m²

		가 구 원 수						
국 별	구 분	1	2	3	4	5	6	
일 본 ¹⁾	6차 주택건설 5개년 계획('91)	16~25	29	39	50	56	66	
영 국 ²⁾	Parker Morris Standard	32.6	48.97	62.27	76.53	86.76	94.88	
프랑스 ²⁾	H.L.M	-	(1L) 27.46	(2L) 46.13	(3L) 60.39	(4L) 72.47	-	
서 독 ²⁾	가족문제 자문회의 ('75)	35.5	51	64.5	80	97	112	
세계가족 단체협의 ²⁾	HIOF COLOGNE			61.48	68.08~ 71.38	82.37	90.06~ 95.54	
WHO ²⁾	정부시책		22.7		38.64	54.35		
벨기에 ²⁾	기획단		32.93	47.22	60.39	68.08	76.86	
한 국	주공('80) ³⁾		27.46	38.15	46.83	57.59	54.85~ 66.96	
	기획단('78) ⁴⁾	16.01	33.00	36.00	44.65	63.99	83.62	
	국 개 원 ²⁾	인체공학기준		19.8	25.74	28.05	33.99	36.3~ 40.59
		텔파이기준		26.07	33.00	35.64~ 40.26	42.9	44.88~ 49.83
		서베이기준 I		22.11	24.09	32.01	33.99	42.24
		서베이기준 II		22.11	30.03	32.01	39.93	42.24

자료 1) 일본, 전제서

2) 국토개발연구원, 1986, 「거주기준설정에 관한 연구」.

3) 강수림, 1980, "주거공간에 있어서의 최소 필요공간 면적 산정에 관한 연구",
「주택조사 연구」, 80-6, 대한주택공사.

4) 기획단, 1978, 「행정수도 건설을 위한 택지계획」, 주택모형계획.

5.3. 空間體驗의 方法에 의한 最低住居基準 算定

5.3.1 單位室面積 基準

본 연구에서는 最小居住面積을 산정하기 위한 방법으로 건축적인 接近方法을 선택하였다. 주거공간 구성을 전제로 最小設計概念에 기준한 침실과 附帶面積의 수준을 조합하여 면적을 산출하는 방식으로 우선 공동주택을 전제로하여 大韓住宅公社 아파트 평면을 분석하여 각 單位室別 最小基準面積을 도출하였다. 아울러 같은 유형의 민간아파트 평면을 분석하여 각 單位室別로 최대규모를 산정하여 誘導住居水準 내지 一般住居水準을 제시하였다. 각 단위실별 기준면적을 도출하기 위해서 다음과 같이 기본전제를 설정하였다.

基本前提

① 공급단가의 경제성, 수용규모의 융통성을 고려하여 寢室은 2TYPE으로 가정한다(1인용 침실은 감안하지 않음, 이불 사용).

- 主寢室 : 부부 + 유아 사용 가능 규모
- 副寢室 : 2인 공동사용 가능

② 浴室은 化粧室 兼用으로 하여 2TYPE으로 가정한다.

- 샤워형 욕실, 손빨래작업 편의성이 확보될 것
- 욕조형 욕실

③ 부엌은 식사공간 유무에 따라 2TYPE으로 가정한다.

- 쉼크대 전용 부엌
- 식사공간 겸용 부엌

④ 附帶空間은 動線用 空間 및 受納空間으로 총면적의 10%를 가정한다.

델파이기준 적용 : 총 면적의 10%

⑤ 多用途室등은 발코니공간을 사용케하여 공유면적에서 해결 하도록 한다.

⑥ 居室은 고려하지 않는다.

⑦ 專用面積은 침실 + 욕실 · 화장실 + 부엌 + 動線空間을 합한 면적으로 한다.

⑧ 總面積은 전용면적에 38.8%를 가산하여 도출한다.

본 연구에서는 주택당 방수를 기준으로 주택공사와 민간 주택평면의 單位室規模分析을 통하여 <표 5-6>에서와 같이 각 단위실의 最小面積을 도출하였다.

<표 5-6> 單位室面積 基準

단위 : m²

공간체험적 접근방법			인체공학 ¹⁾	실증연구 ¹⁾
침실	주 침 실	11.2 ~ 14.5	8.25	11.22
	부 침 실	8.17 ~ 8.76	6.93	8.25
욕실	샤 워 형	2.25 ~ 2.7	1.65	1.65
	욕 조 형	3.15 ~ 4.45	2.64	2.64
부엌	싱크전용	3.75 ~ 5.94	2.97	3.63
	식사공간 겸용	7.2 ~ 11.20	6.60	6.60
기타서비스공간 (동선공간)		10%	3.3	3.3

주 : 국토개발연구원, 「거주기준설정에 관한 연구」, 1986.

單位室規模 分析에 활용된 평면기준은 <그림 5-1>과 같다. 본 연구에서 활용하고 있는 空間體驗의 方法에 의한 단위실기준이 人體工學的 基準보다 크게 나타난 것은 인체공학적인 기준의 경우 인간의 활동공간이라기 보다는 인체치수를 기준으로 한 반면, 공간체험적 방법에서는 실제 建築平面중 最小面積基準을 활용함으로써 검증된 활동공간에 기초하였기 때문이다. 따라서 본 연구의 단위실면적기준이 실제조사에 의한 實證研究의 기준과 상당히 근접하고 있는점은 바로 最低基準이 인체치수보다는 인간의 활동공간으로서 限界基準이 되어야 하는 점을 나타내고 있다.

5.3.2 最低住居面積

최소주거기준은 일반적으로 家口員數別로 나타내고 있으나 여기서는 먼저 방수를 기준으로 주택의 最小面積을 도출하고 각 주택규모별로 수용 가능한 인원을 제시하였다(<표 5-7>, <표 5-8>). 그리고 2단계조치로서 家口員數別로 필요한 공간을 구성하고 單位室별로 필요한 면적을 조합하여 최저주거기준을 도출하였다(<표 5-9>, <표 5-10>).

〈표 5-7〉 房數別 住宅의 最小面積 및 收容可能人員

단위 : m

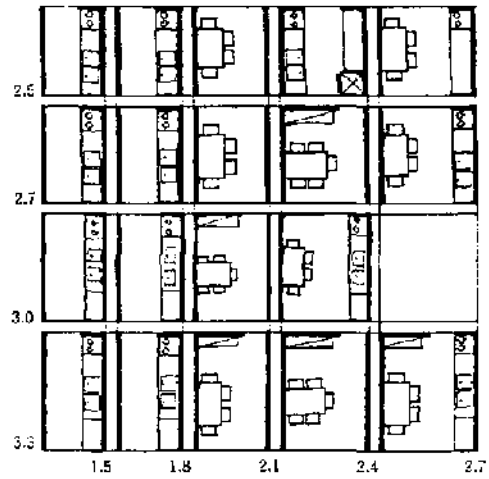
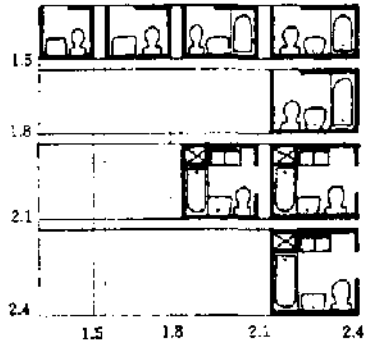
방수	침실TYPE	욕실·화장실	부	업	동선공간	전용면적	총 면 적	수용가구 구성형태
1	주 침 실 11.2 ¹⁾ ~ 14.5 ²⁾	샤 위 형 2.25~2.7	싱크전용		10%	18.92~25.4		· 단신
			3.75~5.94			5.73~8.40평	7.96~11.67평	· 부부 · 부부+유아
2	주침실 + 부침실 · 주침실 11.2~14.5 · 부침실 8.17~32.02 19.37~23.26	샤위형 또는 욕조형	싱크전용 또는 식사공간 겸용		10%	· 샤워, 싱크 전용 27.91~ · 겸용의 경우 ~ 36.97 ~ 42.80		· 부부+자녀 · 부부+기타 · 부부+동성자녀2 · 편부모+이성자녀
			3.75~7.2 싱크 겸용 ~ 11.20			9.21~12.20 ~14.21평	12.97~ 16.94~ 19.61평	
3	주침실 + 부침실2 (크기는 상동) 27.54~32.02	욕조형	식사공간 겸용		10%	41.68~52.44		
			7.2~11.20			13.75~17.31평	19.10~24.03평	
4	주침실 + 부침실3 (크기는 상동) 35.71~40.78	욕조형	식사 겸용 공간		10%	52.55~62.07		
			8.91~11.20			17.34~20.48평	24.08~28.44평	

주 1) 현주공 평면중 뒷평면이 주공의 최소보다 작은 경우 최소규모를 선택

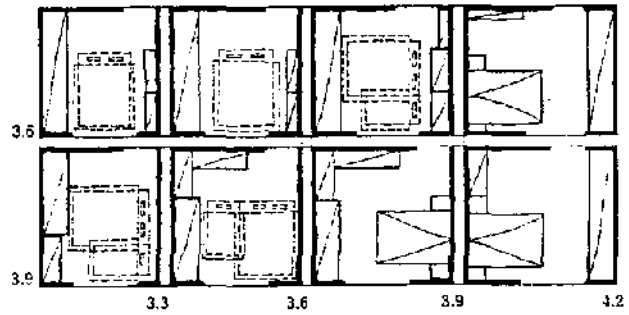
2) 민간ApL 같은 유형 최대규모

· 부엌·식사실 →

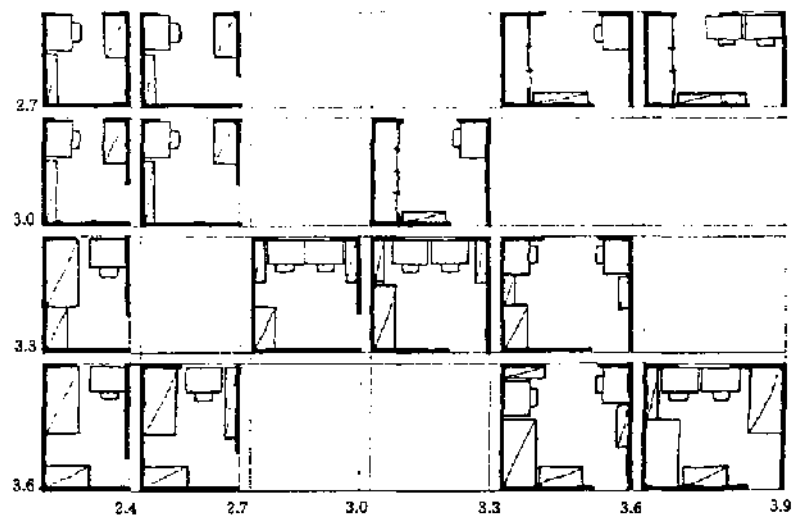
· 욕실·화장실



· 안방



· 부침실



자료 : 대한주택공사, 「주문식 공동주택개발 연구」, 1989.

<그림 5-1> 單位室規模基準

본 연구에서는 먼저 방수별 주택의 구성내용 및 최소면적, 수용가능 인원을 고려하여 방수별 주택당 최소면적 및 1人當 最小面積을 도출하였다.

<표 5-8> 房數別 最小面積構成 및 收容人員

단위 : m²

	목 실	부 일	최소면적	수용인원(최대)	1인당면적
침실1	샤워형	싱크 전용	18.92~25.45	2.5	7.57~8.98
침실2	샤워형	싱크 전용	27.91~36.97	4.5	6.20~8.22
침실3	욕조형	식사·싱크	41.68~52.44	6.5	6.41~8.07
침실4	욕조형	식사·싱크	52.55~62.07	8.5	6.18~7.30

주 : 어른 1인, 어린이 0.5인

	1인당 최소면적 (m ²)	만족유보수준 (m ²)	성인률 (인)
침 실 1	7.57 (10.45)	8.98 (12.39)	2.5
침 실 2	6.20 (8.56)	8.22 (11.34)	4.5
침 실 3	6.41 (8.95)	8.07 (11.14)	6.5
침 실 4	6.18 (8.53)	7.30 (10.07)	8.5

참고 : 만족유보수준은 민간아파트 수준을 나타냄.

위의 결과를 다시 가구원수 및 가구의 生涯週期 段階別로 산정한 결과는 <표 5-9>와 같다. 여기서는 最小面積이 가구원수와 가구의 생애주기 단계별로 다양하다는 점을 나타내고 있는데, 이는 향후 最小住居面積의 정책적 활용이 여윌쪽에 대한 개념으로 정책목표에 따라 유동적으로 적용되어야 하는 것을 의미한다.

<표 5-9> 家口員數別 最小面積 算出

단위 : m²

가 구 원 수	가 족 구 성	실 구 성	침 실 공 간			부대공간			전용면적	총면적	비 고
			소요방수	면	적	부엌 /식당	욕실/ 화장실	동선공 간			
1	단신	1K	주침실1	112~145		37~59	23~27	1.7~2.3	18.9~25.4	26.3~35.3	
2	부부	1K	주침실1	112~145		37~59	23~27	1.7~2.3	18.9~25.4	26.3~35.3	
	편부모+이성자녀	2K	주침실1, 부침실1	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)		37~59	23~27	2.5~3.2	27.9~35.1	38.8~48.7	
3	부부+유아	1K	주침실1	112~145		37~59	23~27	1.7~2.3	18.9~25.4	26.3~35.3	
	부부+자녀	2K	주침실1, 부침실1	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)		37~59	23~27	2.5~3.2	27.9~35.1	38.8~48.7	
4	부부+편부모	2DK	주침실1, 부침실1	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)		7.2~11.2	3.2~4.5	3.0~3.9	32.8~42.9	45.5~59.5	부부+성인자녀
	부부+자녀2	2DK	주침실1, 부침실1	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)		7.2~11.2	3.2~4.5	3.0~3.9	32.8~42.9	45.5~59.5	부부+부모
5	부부+자녀+편부모	3DK	주침실1, 부침실2	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)+(8.2~8.8)		7.2~11.2	3.2~4.5	3.8~4.8	41.8~52.6	58.0~73.0	부부+성인이성자녀2
	부부+유아+부모	2DK	주침실1, 부침실1	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)		7.2~11.2	3.2~4.5	3.0~3.9	32.8~42.9	45.5~59.5	부부+유아2+편부모
6	부부+자녀2+편부모	3DK	주침실1, 부침실2	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)+(8.2~8.8)		7.2~11.2	3.2~4.5	3.8~4.8	41.8~52.6	58.0~73.0	부부+자녀+부모
	부부+이성자녀2+편부모	4DK	주침실1, 부침실3	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)+(8.2~8.8)		7.2~11.2	3.2~4.5	4.6~5.7	50.8~62.3	70.5~86.4	
	부부+유아3+편부모	2DK	주침실1, 부침실1	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)		7.2~11.2	3.2~4.5	3.0~3.9	32.8~42.9	45.5~59.5	
	부부+유아+자녀2+편부모	3DK	주침실1, 부침실2	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)+(8.2~8.8)		7.2~11.2	3.2~4.5	3.8~4.8	41.8~52.6	58.0~73.0	
	부부+자녀3+편부모	4DK	주침실1, 부침실3	(11.2~14.5)+(8.2~8.8)+(8.2~8.8)		7.2~11.2	3.2~4.5	4.6~5.7	50.8~62.3	70.5~86.4	

최종분석결과 도출된 1人當面積基準을 기존의 연구결과와 비교한 결과 기존연구에서 제시된 기준이 본 연구에서 제시하고 있는 最小基準과 誘導基準의 범위내에 있는 것으로 나타났다. 실제로 본 연구의 결과는 현재 공공주택의 거주수준과 상당히 근접한 것으로 나타났다. 즉, 公共住宅 居住家口의 가구원수가 3.6~4.0인 까지 인점을 고려하여 침실 2개 주택의 경우와 비교한 결과 본 연구에서 제시하고 있는 1人當 最小面積 내지 滿足留保水準은 8.5~13.0㎡인데 비해, 공공주택의 경우에는 8.3~15.4㎡로 나타났다. 참고로 우리나라 공공주택의 規模別 居住現況을 보면 <표 5-11>과 같다.

<표 5-10> 家口員數別 最低面積基準

가구원수	실구성	전용면적		총 면 적		1인당 면적		
		㎡	평	㎡	평	전용기준 (평)	인체공학(평) ¹⁾	실증연구 ¹⁾ (평)
1	1K	18.9~25.4	5.7~7.7	26.3~35.3	8.0~10.7	5.7~7.7		
2	1K	18.9~25.4	5.7~7.7	26.3~35.3	8.0~10.7	2.9~3.9	3	3.4
	2K	27.9~35.1	8.5~10.6	38.8~48.7	11.8~14.8	4.3~5.3		
3	1K	18.9~25.4	5.7~7.7	26.3~35.3	8.0~10.7	1.9~2.6	2.6	3.0
	2K	27.9~35.1	8.5~10.6	38.8~48.7	11.8~14.8	2.8~3.5		
	2D K	32.8~42.9	9.9~13.0	45.5~59.5	13.8~18.0	3.3~4.3	3.2	3.5
4	2D K	32.8~42.9	9.9~13.0	45.5~59.5	13.8~18.0	2.5~3.3	2.5	2.8
	3D K	41.8~52.6	12.7~15.9	58.0~73.0	17.6~22.1	3.2~4.0		
5	2D K	32.8~42.9	9.9~13.0	45.5~59.5	13.8~18.0	2.0~2.6	2.4	2.7
	3D K	41.8~52.6	12.7~15.9	58.0~73.0	17.6~22.1	2.5~3.2		
	4D K	50.8~62.3	15.4~18.9	70.5~86.4	21.4~26.2	3.1~3.8		
6	2D K	32.8~42.9	9.9~13.0	45.5~59.5	13.8~18.0	1.7~2.2	2.1	2.4
	3D K	41.8~52.6	12.7~15.9	58.0~73.0	17.6~22.1	2.1~2.7		
	4D K	50.8~62.3	15.4~18.9	70.5~86.4	21.4~26.2	2.6~3.2		

주 : 1) 국토개발연구원, 「주거기준설정에 관한 연구」, 1986.

<표 5-11> 公共住宅 規模別 居住密度

평균면적	13평	15평	17평	20평	22평	25평
세대인원 (인)	3.7	3.9	3.7	4.0	3.6	3.9
총 면 적 (㎡)	42.9	49.5	56.1	66.0	72.6	82.5
전용면적 (㎡)	31.1	35.8	40.6	47.8	52.6	59.7
1인당면적 (㎡)	8.3	9.1	11.1	12.0	14.6	15.4
방 면 적 (㎡)	12.8	18.2	21.8	19.8	19.8	23.9
1인당방면적(㎡)	3.4	4.6	6.0	5.0	5.5	6.2

주 : 각 평형별로 대한주택공사 주택의 거주실태를 나타냄.

본 연구의 결과를 1992년 大韓住宅公社에서 실시한 서울시 주택수요조사 자료와 대비해보았다. 가구의 생애주기별로 가구원수가 같은 경우에도 다양한 住宅規模가 필요하다는 점을 고려하여 분석한 결과 대략 25.1~38.7%의 가구가 最低住居基準 이하에 거주하고 있는 것으로 나타났다<표 5-12>.

<표 5-12> 最低住居基準 以下 家口 導出

가구원수	최저면적(평)	최저기준 이하 가구 (%)	유도기준 이하 가구(%)
1	5.7 ~ 7.7	7.6	8.2
2	5.7 ~ 7.7	5.2	6.5
	8.5 ~ 10.6	7.5	9.0
3	5.7 ~ 7.7	4.0	5.6
	8.5 ~ 10.6	6.8	8.7
	9.9 ~ 13.0	7.2	11.0
4	9.9 ~ 13.0	6.5	13.0
	12.7 ~ 15.9	10.8	15.0
5	9.9 ~ 13.0	1.6	3.8
	12.7 ~ 15.9	2.9	4.5
	15.4 ~ 18.9	4.5	5.3
6	9.9 ~ 13.0	0.2	0.9
	12.7 ~ 15.9	0.6	1.1
	15.4 ~ 18.9	1.1	1.6
전 체	하위면적 기준시	25.1	38.0
	중간면적 기준시	29.6	42.0
	상위면적 기준시	38.7	50.1

가구원수별로 제시된 最低基準을 적용하면 약 25.1%의 가구가 최저기준 이하에 거주하고 있으나 가능한 최대면적기준을 적용할 경우 약 38.7%의 가구가 최저기준 이하에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 민간부문의 주택기준인 滿足留保基準을 적용하는 경우 기준 이하가구는 38%에서 50%까지 증가하고 있다. 이삼에서 본 바와 같이 最低住居基準은 가족의 생애주기에 따라 다양하기 때문에 향후 이 기준을 공공주택의 건설기준으로 활용하는 경우 다양한 규모의 공공주택이 공급되어야 할 뿐만 아니라 入住對象家口 選定도 그에 맞추어 조정될 필요가 있다. 즉, 공공주택이 저소득가구의 생활의 질적 수준을 제고하기 위해서는 入住對象家口 선정시 현재의 請約貯蓄加入 순서와 저축액수 기준과 더불어 가족구성 및 가구규모면에서 적합한 가구를 선정할 수 있도록 公共住宅 供給政策의 수정이 필요하다.

第 6 章 서울 住宅基本調査 設計

6.1 住宅基本調査의 目標設定

기존 住宅指標들의 사용에 따른 한계 중 가장 빈번하게 지적되는 문제로서 시간적인 연속성 결여 및 구·동 또는 불력단위별 주택상태에 대한 세부자료 수집방법의 부재를 들 수 있다. 따라서 地方自治團體 중심의 정책을 수립하기 위해서는 현재의 住宅狀態에 대한 정확한 파악이 전제되어야 하며, 그다음 주택현실을 반영하는 정확한 지표 설정 및 住宅政策의 방향 설정이 가능하다. 본 장에서는 이러한 주택관련 자료를 획득하기 위한 방안으로써 기존 자료를 이용하는 것 외에 현장에서 실제 정책 대상인 거주자와 주택을 조사하는 서울시 차원의 住宅基本調査를 제안하고, 조사에 따른 구체적인 내용을 검토하였다.

지금까지 서울시를 비롯한 地方自治團體의 경우, 地方自治制가 실시되기 이전에는 中央政府의 인구 및 주택 총조사 자료를 주로 이용하였으며, 아직까지 자체적으로 주거상황을 점검할 수 있는 조사를 실시하지 않고 있다. 人口 및 住宅 總調査는 중앙차원에서 각종 정책이나 장·단기계획을 수립하는데 필요한 기초자료를 얻고자 실시하는 전국적인 통계조사로써 人口 및 家口調査에 상당한 부분이 할애되고 있으나, 住宅部門에 대해서는 매우 제한된 범위의 개략적인 조사에 그칠 뿐 주택상태를 구체적으로 제시하는 수준까지는 이르지 못하고 있다(<표 6-1>). 또한 이 조사는 매 5년마다 실시됨으로써 수시로 변화하는 단기적인 주택 및 주거동향, 시장변동을 파악하지 못하고 있으며, 이 조사자료가 다음 총조사까지 거의 모든 주택관련 統計資料로 이용된다. 그 외 住宅關聯機關에서 실시하는 주택현황조사들은 각각의 목적에 따라 일반조사서를 작성하여 사용하기 때문에, 조사의 객관성과 적용에 한계가 있다.

지금까지 각 기관이 필요에 따라 실시하는 많은 주택조사들의 한계를 극복하고, 연속성있는 정책자료의 생산을 위해서는 지방정부 차원의 住宅基本調査가 실시될 필요가 있다. 住宅基本調査를 실시하기 위해서는 우선 標準調査書의 개발이 시급한데, 조사방법, 조사체계 등을 정립하고, 주택 및 주거상황을 정확히 파악할 수 있도록 조사서를 설계하는 것이 중요하다. 標準調査書는 조사대상자의 입장에서 개념정의가 명확하고 이해가 용이할 뿐만 아니라, 조사원으로 하여금 주민이 처한 주거수준을 객관적으로 파악하고, 조사결과가 데이터베이스로 축적됨으로써 다양한 활용을 전제로 구성되어야 할 것이다.

다음에서는 영국과 미국의 주택 標準調査書 사례들을 비교함으로써, 향후 서울시 주택정책에 활용될 수 있는 기초자료로서 서울 주택기본조사를 위한 標準調査書의 개발방향을 제시하고자 한다.

<표 6-1> 人口住宅總調査의 住宅調査項目

항 목	1990년도 조사서		1995년도 조사서(예정)	
	전수조사	표본조사	전수조사	표본조사
가 구 에 관 한 조 사	-주택유형, 가구 형태, 점유형태 -사용방수 -사용시설(부엌, 화장실, 출입구, 전용/공용), 시설형태(부엌, 화장실, 목욕탕, 상수도) -식수종류, 취사 연료, 난방시설, 문화시설(TV, 냉장고, 세탁기, 전화, 전축(오디 오), 녹화재생기, 에어콘, 개인용 컴퓨터, 자가용 승용차)	-주택유형, 가구 형태, 점유형태 -사용방수 -사용시설(부엌, 화장실, 출입구, 전용/공용), 시설형태(부엌, 화장실, 목욕탕, 상수도) -식수종류, 취사 연료, 난방시설, 문화시설 -임대가격 -월평균총소득	-주택유형, 가구형태 -침실수/거실수 -사용시설(부엌, 화장실, 출입구, 목욕시설, 전용/공용) -난방시설, 냉방장치 -자동차보유대수 및 차고 -전용주거면적	-주택유형, 가구 형태, 점유형태 -침실수/거실수 -사용시설(부엌, 화장실, 출입구, 목욕탕, 전용/공용) -난방시설, 냉방장치 -자동차보유대수 및 차고 -거주기간 -전용주거면적 -임대가격 -주택소유여부
주 택 에 관 한 조 사	-외벽·지붕재료 -연건평, 대지면 적, 건축년도 -층방수, 총거주가구수 -편익시설수 -독립주거단위수	-외벽·지붕재료 -연건평, 대지면적, 건축년도, 층방수, 총거주가구수 -편익시설수 -독립주거단위수	-연건평, 대지면적, 건축년도 -총침실수 및 총거실수 -부엌수, 화장실수, 독립출입구수	-연건평, 대지면적, 건축년도 -총침실수 및 총거실수 -부엌수, 화장실수, 독립출입구수

자료: 통계청, 「인구주택총조사」, 1990년도, 1995년도

주: 1) 인구에 관한 조사는 생략

2) 밑줄은 1990년도 조사에 포함되지 않았던 항목을 나타냄.

6.2 外國 標準調查書 比較：英國과 美國의 住宅調查

6.2.1 英國의 住宅調查

英國의 주택조사는 중앙정부 차원에서 실시하는 「英國住宅狀態調查(English House Condition Survey: EHCS)」와 地方政府에서 실시하는 「地方住宅狀態調查(Local House Condition Surveys: LHCS)」가 있다.

EHCS는 環境部가 주관이 돼서 매 5년마다 실시하는 조사로, 주택의 보수작업 및 주거개선에 대한 정책개발과 모니터링을 목적으로 하고 있다. EHCS 조사는 무작위 추출법과 층화추출법을 통해 추출된 2만5천여개 住宅을 표본대상으로 실시되는데, 그 중 22,497개 주소가 '主'調査標本이고, 2,532개 주소는 표본오차를 축소하기 위해 선택된 補完調査標本이다. 이 조사는 4개 부분으로 구성되어 있는데, 첫째, 住宅在庫와 현 상태에 대해서 기술하는 '物理的 住居調査', 둘째, 재정상태를 포함해 가구의 태도와 특성을 조사하고, 주거개선과 보수작업에 대한 판단 및 가정난방의 효과를 파악하기 위한 '가구인터뷰조사', 셋째, 지방정부와 주택관련기관들이 기존 住宅에 대해 실시하는 정책적 효과를 확인하기 위한 '郵便調査', 넷째, 주택가격과 현재 시장가치에 대한 '價值評價調査' 등이다.

LHCS는 地方政府가 지역주택에 대한 정보를 효과적으로 획득하기 위한 것으로, 조사체계 및 샘플조사방법, 조사원교육법, 데이터처리방법, 조사서작성방법, 표준조사서 등을 포함한 소책자로 정리돼 있으며, 지방정부가 住宅投資政策(House Investment Policy strategy: HIP)을 준비하는데 유용한 전략조사방법을 제시하고 있다.

LHCS는 사용목적에 따라 다음 세가지 부분으로 구성되어 있다.

첫째, 戰略開發(strategy development)調査는 전체 주택재고의 통계적 상황을 파악하고 향후 전략계획에 사용하기 위한 조사로써, 문제의 본질과 범위, 적절한 투자수준, 점유형태와 지구내 다른 지역 간의 행동조치의 우선순위, 시간에 따른 변화측정, 기존 정책의 지출효과 등을 판단하기 위한 자료로 사용된다. 戰略開發調査는 민간/공공섹터 주택뿐만 아니라 전체 住宅在庫를 대상으로 하고 있으며, 地方政府의 주택에 대한 投資政策을 위한 전략개발, 주택재고의 효과적인 유지관리정책의 결정, 주택대체를 준비하기 위한 적절한 정보를 제공한다. 戰略調査는 광범위한 스케일로 지구단위에서 실시되며, 일반기술적인 사항, 행동결정을 위한 사항, 미래계획을 위한 사항 등을 포함한 정보들을 수집한다. 이 자료를 기반으로 하여 지방정부는 住宅投資政策戰略을 실시하며, 그 효과에 대해서 지속적인 정책평가가 이루어진다(<표 6-2>, <그

형 6-1>).

둘째, 行動計劃(action planning)을 위한 조사는 지방책임기관이 이미 확인한 주택 문제를 해결하기 위해 투자우선순위나 豫算配定을 계획하기 위한 것이다. 여기서는 費用選擇의 범위를 제시하는 정보를 제공하고, 주택과 거주자특성 간의 관계 파악 및 가구차원의 해결책을 수립하는 것을 목적으로 하고 있다. 多世帯住宅(Houses in Multiple Occupation: HMOs)과 같은 특정주택이나 단지, 거리 등 제한된 지역을 대상으로 하고 있다.

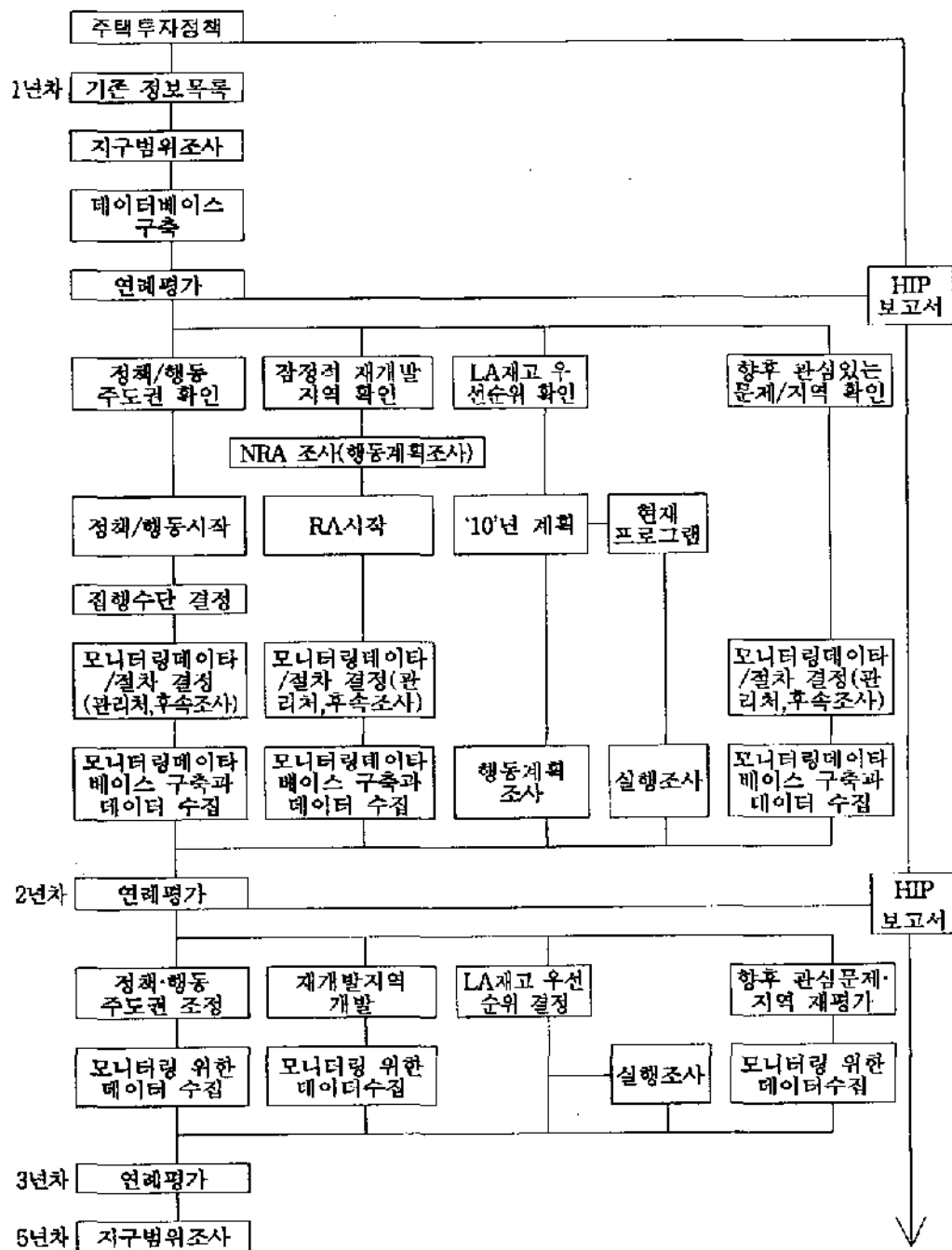
셋째, 實行(implementation)을 위한 조사는 즉각적인 政策執行을 목적으로 특별한 보수작업에 대한 결정을 하기 위한 것이다. 즉 작업프로그램을 실시하기 전, 각각의 개별주택을 정확히 판단하기 위한 작업계획 작성을 목적으로 조사내용이 구성되어 있다. 일반적으로 이러한 유형의 조사는 지구의 小規模地域 - 개별주택이나 주택의 일부분 - 을 대상으로 하고 있다.

<표 6-2> 戰略調査의 內容

분류	정보유형		정책적 활용성
기 술 정 보	전 체	·거주년도 ·주거규모 ·점유형태 ·건물유형 ·지역유형 ·건축방법과 재료	-센서스 소규모지역 통계자료로 사용 -토지이용지도로 이용 -거주년도는 파손수준 측정에 사용
		·주거부적합성 여부 ·심각한 파손수준 ·보수작업 비용 ·설비수선후 경과기간	-부적합한 주거수는 지구간 비교, 지구내의 시 계열적 비교 사용 -파손상태의 주거수는 주택을 적합하게 만드는 데 드는 비용이나, 스케일을 사용해 평가 -임대수준과 주거의 적정성과 관련되며, 주거개선프로그램의 필요성 제시 자료(공공)
		·에너지효율성 평가 ·환경의 질 평가 ·주차시설	-근린재개발지역의 지정 또는 교통, 간선도로 또는 토지이용계획을 통한 지역행동 판단에 필요(민간)
	공 공 부 문	·주요한 개량연혁 ·관리기록	
		·단열수준 ·난방체계 유형 및 경과연수 ·사용연료 ·결로문제	-에너지효율성 향상을 판단하는데 필요
		·경관의 질 ·놀이공간 시선/상태 ·공유시설의 상태 ·전기안전성 ·화재안전성 ·보안성	-환경의 질을 나타내는데 필요
행 동 결 정	민 간 부 문	·부적합한 주택유형 ·부적합성이 높은 지역 ·파손상태의 주택유형	-지방정부는 주택소유자에게 수리를 요구하는 등 직접적인 행동 및 주거개선을 위한 재정 보조금을 제공하는 촉진자로서 행위 -주거부적합성에 대한 행동지침 제공 필요
		·주택보수 비용 ·파손수리 비용 ·가구재정상태 ·비용원조 자격평가 ·보조금에 필요한 지방정부 비용	-아직 부적합하지 않은 '최저수준'이상의 주택에 대한 예방행동 개발 : 임의개조보조금의 사용 -수선상태가 열악한 주거수, 주택유형, 지리적 분포, 보수행동의 비용관계 등 자료 필요
		·집단수선 적합주택 ·지역차원 계획 수립 ·다세대주택(HMOs)	

분류	정보유형	정책적 활용성
정 보	공 공 부 문 · 건물구성요소의 파손수준 · 보수작업의 긴급성 · 10년내 필요한 작업 · 건물구성요소의 잔존수명 · 사후조사 필요시기 · 개선 필요주택 · 환경작업 필요주택	 - 일정하게 계획된 관리비, 주요한 주거개량프로그램비용에 대한 자료 - 긴급상황 이전에 건물구성요소들의 존속 가능기간을 나타냄.
미 래 계 획	전 · 지역 주택재고 상태 · 높은 수준의 주거개선지역 · 주거악화 지역 · 환경의 질	- 지역의 특별한 현상이나 변화를 이해하는데 필요
	제 · 가구규모와 구성 · 가구의 경제활동 · 인종 유형 · 자녀존재 여부 · 숙박시설의 규모와 제공 서비스시설 · 주차시설 · 놀이공간의 유무	- 가구상태와 시설현황은 향후 주거상황(주거개선이나 악화)을 나타냄.
	민 간 부 문 · 사회적 스트레스 증거 · 대량 공가지역	
	· 점포위 공동주택 · 전환가능한 큰 주택	- 미래에 소규모가구나 단독가구의 증가를 예상할 수 있음.
	공 공 · 공가수의 위치 · 공가의 상태 · 숙박시설과 편의시설의 형태 · 도로에서 접근형태와 용이성	
	부 문 · 무능력자 숙박시설 · 무능력한 점유자수 · 장애/만성병 종류	- 점유자의 소요를 평가하기 위한 조사
정 보	· 주거개선에 대한 거주자의 의견	- 주택 및 지역환경 개선과, 서비스 향상에 대한 점유자의 의견·생각

자료: The Department of Environment, *Local House Condition Surveys*, 1993, London: HMSO, pp 17-22.



주 : LA(Local authority), NRA(Neighbourhood Renewal Area), RA(Renewal Area), HIP(House Investment Policy)

자료: The Department of Environment, Local House Condition Surveys, 1993, London: HMSO, p 25.

<그림 6-1> 英國 地方政府 住宅投資政策 戰略의 모니터링과 政策評價節次

6.2.2 美國의 住宅調査

美國의 주택조사는 중앙정부 차원의 商工部 센서스사무국에서 매 10년마다 실시하는 「인구 및 주택센서스」와 住宅·都市開發部(U.S-Department of Housing & Urban Development)에서 매 2년마다 실시하는 전문적인 주택조사가 있다. 인구 및 주택센서스는 우편조사로써 略式(short-form)調査와 一般(long-form)調査로 이원화되어 있다(<표 6-3> 참조).

- 略式調査 : 7개항의 인구관련질문과 7개항의 주택관련질문을 포함하고 있음. 조사는 6가구 중에서 5가구정도 실시.
- 一般調査 : 약식조사서 항목을 포함하여, 17개항의 주택관련질문, 그리고 26개항의 인구관련질문을 포함하고 있음. 統計標本은 대략 6가구 중에서 1가구 실시.

住宅·都市開發部에서는 1973-1981년 까지 매년 주택조사를 실시하였으나(Annual Housing Survey), 그 이후 격년마다 주로 주택의 물리적 특성을 중심으로 하는 '美國住宅調査(American Housing Survey For the United States: AHS)'를 실시하고 있다. 1993년 주택조사에서는 전국과 44개의 메트로폴리탄을 대상으로 5만5천여개의 샘플이 조사되었다. 지역간 특성을 고려하여 다른 調査內容이 첨가될 수 있으며, 주로 주택유형, 공기수, 가구구조, 소득, 주택과 근린지역의 질, 주택소유자의 보수작업과 모기지, 임대료통제, 임대료보조, 주거이동 등에 대한 자료를 포함하고 있다.

6.2.3 美國과 英國의 住宅 標準調査書 比較

英國의 EHCS와 LHCS는 전문적인 住宅調査로 크게 주택개요, 방의 상태, 편의시설 및 서비스의 상태, 주택외부 구조물의 상태, 지역상태 등 5개 영역을 조사하고 있으며, 주로 물리적 특성을 중심으로 조사하기 때문에 모든 주택의 構成要素들에 대해 상세한 기술적인 내용을 포함하고 있으며, 특히 '住宅管理' 차원의 문제 - 결함의 수준과 수선작업에 대한 행동조치 등 - 에 중점을 두고 있다. 따라서 조사결과는 주택에 필요한 작업량과 修繕費用을 산출해 내는데 유용하게 이용될 수 있다.

EHCS 조사서는 세가지 주택유형, 즉 單獨住宅(house), 共同住宅(flat), 多世帶住宅

(Houses in multiple occupation)의 조사내용을 포함하고 있다. 그러나 각 주택유형별 조사서는 대략 동일한 형태를 유지하고 있으며, 單獨住宅 調査書는 다락공간(Loft)에 대한 부문, 多世帯住宅 調査書에는 내부평면도와 숙박시설단위에 관한 부문이 포함되어 있다.

LHCS 標準調査書는 18개의 섹션으로 사용자의 목적에 맞게 선택적인 사용이 가능하도록 설계되어 있으며, 사용자의 필요에 따라 자유롭게 질문할 수 있는 항목도 구성되어 있다. 조사의 목적에 따라 조사서는 선택적으로 사용되지만, 전체 調査書를 작성하는 데는 대략 95분 - 共同住宅 調査書를 제외하면 60분 - 이 소요된다. 조사내용은 구조물의 물리적인 상태, 편의시설, 주거 서비스수준 등에 초점을 맞추어 주거의 수선상태와 居住適合性(fitness), 거주자에 대한 정보를 제공하고 있다. 이러한 정보는 민간부문의 주택재고 파악과 改良補助金에 대한 수요 및 적임성 평가, 公共部門의 주택재고 파악과 임차자의 특성, 향후 수요를 파악하는데 이용되며, 그 밖에 주거와 시설물의 건축형태, 규모, 經過年數에 대한 기초자료, 주거의 에너지 효율성, 주거환경, 안전성, 질로문제에 대한 정보 등 여러 기관들에게 유용한 정보를 제공하고 있다.

미국 센서스조사는 내용상 人口調査 부분과 住宅調査 부분으로 나뉘어 있으며, 주택조사 부분의 경우 전수조사인 略式調査(총 14개 항목)에서는 7개 항목(그리고 세부질문), 표본조사인 一般調査(총 43개 항목)에서는 17개 항목(그리고 세부질문)을 포함하고 있다. 조사시간은 대략 평균적으로 각각 14분, 43분이 소요되는 것으로 나타난다. 住宅・都市開發部에서 행하고있는 美國住宅調査(AHS)는 標準調査書에 일반 자가 가구 및 자가주택과 임차가구 및 임대주택에 대한 조사로 구분하고 있으며, 각각 주택규모, 내부공간구성, 수선 및 개조사항, 소득 및 모계지, 임대료, 기타 주거비부담, 근린생활환경 등에 대한 내용을 포함하고 있다. 전체 188개 調査項目중 일반 자가 가구 및 주택에 대한 항목이 104개, 그리고 임차가구 및 주택에 대해서는 53개 항목, 기타 공통항목이 31개 등이다. 이 밖에도 조사자가 특별한 의견을 첨부할 수 있는 의견란이 마련돼 있다.

영국 地方住宅狀態調査(LHCS)의 조사서 분류항목을 기준으로 영국 住宅狀態調査(EHCS)와 미국의 센서스 및 주택조사서를 재구성하여 비교하면, <표 6-3>과 같다.

- (1) 住宅 ID : 주소지 확인과 주택의 調査適任性 평가.
- (2) 建物概要 : 주택유 형이나 점유형태 등 주거에 대한 기초 정보 수집.

- (3) 住居内部 : 건물구조 내부의 상태와 필요한 補修作業에 대해 조사.
- (4) 便益施設 및 서비스 : 편의시설과 서비스의 경과년수, 필요한 보수작업 등에 대해 조사함으로써 거주자의 주거상태와 住居適合性 基準 평가, 시설 공급기준 설정.
- (5) 結露 : 주택 결로문제의 원인과 보수방법 파악.
- (6) 安全性 : 주거내·외부의 보안성, 즉 출입구, 창문, 문 경보기, 公共部分(접근로나 주차공간) 및 사적공간에 대한 보안과 관리체계 등에 대해 조사.
- (7) 暖房 및 에너지 : 주거의 열특성과 난방체계 조사. LHCS는 주택 열효율성 향상에 중점을 두어 난방이나 에너지 부분 - 보일러, 공기난방, 방난방기기와 창이나 면적 같은 것들을 통해 열효율성 산정 - 에 대한 獨立調査書 포함.
- (8) 建物外部 : 건물 외부구조의 상태, 보수작업 등을 파악하여 보수비용 산정에 이용. LHCS는 사용자의 조사목적에 따라 現場調査에서 발생하는 문제에 대처하도록 주거외부의 편의설비에 대한 自由質問書 포함.
- (9) 共同住宅 共同部分 : 接近路나 계단 등 공동주택 공동영역의 결합 조사. 보수비용 산정에 이용. 공동주택의 안전성 문제 파악.
- (10) 共同住宅 共有部分 : 다른 가구들과 공유하는 건조실, 세탁실, 쓰레기장 같은 공유시설에 대한 상태 기록.
- (11) 容積 : 주택의 기본 형태와 치수를 도면형을 사용하여 기록. 建物構成要素의 보수비용과 에너지 산정에 필요 규모, 형태, 건축방법, 재료 등에 따라 주거용 건물이 몇가지 특징적인 유형으로 분류되기 때문에, 조사자가 각각의 주택을 모두 측정할 필요없이 '代表類型(stereotype)'을 이용해 대표유형별로 주택 분류, 조사. 공동주택에서 외부조사(주거영역의 경계 등)의 어려움을 줄이기 위해 건물의 最少調査單位로써 '모듈(module)' 주거단위 사용, 住宅調査는 접근로를 공유하는 모든 주택 및 공유부분을 포함해 주택 내부와 모듈의 전체외부를 조사. EHCS는 건물의 來歷要素나 비내력요소를 파악하여 변경·대체가 가능한 재료와 비율 파악.
- (12) 適合性 評價 : 영국은 주택의 양적 측면과 거주 질적 측면을 강조하는 '住居適合性' 기준으로 주택이 인간거주에 적합한 내용과 영역을 포함하고 있는지의 결정수단으로 사용. 住居不適合性은 주거상태의

‘最低水準’을 나타내며 정책적인 재정지원 문제가 있기 때문에 중요한 항목임. 이러한 조사는 수선비용, 결함수 파악 등으로 결정되며, 이를 통해 地方政府의 개입 영역 판단과 정책 집행.

(13) 行動過程 : 주거적합성이나 補修作業과 관련해 민간 및 공공부문 주택에 필요한 공식적 개입을 확인하기 위한 조사. LHCS는 법적 차원에서 질문하는 EHCS에 비해 좀더 세부적으로 민간 및 공공주택에 필요한 행동유형을 제시, 居住者가 최저수준이 되기 전 住居改善 支援政策 집행.

(14) 家口構造 : 사회적 차원의 가구조사

(15) 家口所得 : 가구가 이용할 수 있는 재원을 평가하기 위해 가구 財政能力 파악. 미국의 센서스는 소득항목을 이전소득, 사업소득, 임대소득, 근로소득 등 뿐만 아니라 세금 등으로 더 세분화해 조사.

(16) 地域環境 : 지역환경 차원에서 주변지역의 環境狀態(오염, 교통, 주차, 도로, 조명, 거리시설물 등)와 토지이용 현황에 대한 조사.

(17) 기타 : 地方政府는 지역의 복지를 책임져야 하기 때문에, LHCS는 정책대상으로써 주택을 세분화하여 다세대주택과 무능력자 주택, 결함이 있는 特殊住居 등에 대해 관심을 갖고, 支援政策(시설공급이나 자금보조) 평가. 또한 그외 지역주민을 위한 住居補助 상황을 파악. 미국 센서스와 주택조사는 시설비, 연료비, 가스비, 수도료, 난방비 등 주거비 부분, 그리고 住宅價格과 임대가격을 자세히 조사. LHCS와 EHCS가 주택 용적을 파악함으로써 주택가격이나 임대가격을 산정. 특히 美國住宅調查는 주거이동 양태를 파악하도록 전주택과 이사 관련사항에 대한 조사.

〈표 6-3〉 英國 中央/地方 住宅標準調査書와 美國 標準調査書의 比較

	Local Housing Condition Survey	English Housing Condition Survey	U.S. Census	American Housing Survey
1. 주택 ID	<ul style="list-style-type: none"> -주소: ID, 위치, 번호 -조사자이름, 조사날짜 -인상(결함-만족) -조사결과: 조사처음, 비주택, 접근가능, 거절, 주소불명, 황폐, 기타 -조사성파: 전체/부분완료 	<ul style="list-style-type: none"> -조사대상, 조사날짜, 시간 -조사관-감독관 이름, 번호 -모들에 대한 첫인상 -조사결과 -사진촬영 	<ul style="list-style-type: none"> -주소: 도시/주, 거리이름 	<ul style="list-style-type: none"> -조사번호, 주소, 방문날짜, 응답자 이름 -인터뷰방법: 개별방문/전화 -처음표본, 이전 표본: 前조사시 가구원수와 동일 여부, 前조사시 주택과 동일 여부 -비인터뷰 이유, 점유상태 -한 주택이 아님, 부재, 거절, 주소불명, 조사 재평가 필요 여부, 조사성과
2. 건물 개요	<ul style="list-style-type: none"> -건축년도 -건물유형, 건축유형, 건물용도 -층수, 규모(대·중·소) -점유상태 -점유형태 -특수 주택 -행동[조치]지역, 유형 -LA 주택개량 지원 유무 -스태레오타입 -7개의 자유질문 	<ul style="list-style-type: none"> -모들유형 -단독/개조/비거주용/공동주택 -점유상태: 점유/공가(기간별) -점유형태: 자기/민간임대/LA/주택조합, 기타 -거주상태: 영구/일시 	<ul style="list-style-type: none"> -건축년도 -주택유형* -이동식주택·트레일러/단독주택/층수별 아파트, 공동주택, 기타 -론도미니엄 여부* -주택의 기타용도* -주택점유상태* -공가/점유 -공가상태*: 임대/판매용 -공가기간* -점유형태* -모게지나 대부 소유, 비모게지 소유, 현금임대 	<ul style="list-style-type: none"> -건축년도, 이동주택의 모델년도 -건물유형: 이동주택/단독/공동주택/아파트 -건물구조: 단독주택/1단위 공동주택/2단위 이상 건물/이동주택(1단위/2단위 이상) -건축유형: 지하실, 마루, 슬라브, 기타 건축 -건물-이동주택 내 공간/점유 아파트 존재 여부, 個數 -다락이나 지하실 공유 여부, 공유주택수 -화로나 보일러 공유 여부, 공유주택수 -주택내 점유/공가아파트 존재 여부, 아파트수 -론도미니엄이나 조합주택여부 -점유형태: 자가/임대/무상 -공동주택기관 소유건물인지 여부, 연방정부·주·지방정부의 자금지원 주택인지 여부 -원부지/부동산에 해당주택·건물 존재 여부

	Local Housing Condition Survey	English Housing Condition Survey	U.S. Census	American Housing Survey	
3. 주 거 내 부	<p>-房數</p> <p>-내부구조의 필요 수선작업, 치수, 재료 :마루, 벽, 천정, 문 등 -창, 계단의 필요 수선</p> <p>-적합성과 관련된 하자</p> <p>-편의시설과 서비스시설 에 필요한 수선작업, 경과연수: 부엌, 목욕탕, 화장실, 냉온수 시설, 가스·전기·난방, 천연재 (실린더, 물탱크 등)</p> <p>-급수파이프</p>	<p>-방의 수/위치/기능 -천정높이</p> <p>-하자, 수선작업: 천정, 바닥, 벽, 문/창문/틀, 계 단, 난방/전기시설, 내부 배열</p> <p>-하자사유: 파손·균열 등</p> <p>-내부상태: 수선, 안정성, 습기, 환기(결합-단속)</p> <p>-최종적합성평가</p> <p>-부엌/목욕탕/화장실 등 편의시설의 하자, 수선년도, 수선작업</p> <p>-서비스시설의 경과연수, 수선작업 :전기·가스·급수체계</p>	-침실수*	<p>-주택·아파트 방수: 침실수, 목욕탕수(냉·온수, 싱크대, 수세식변소, 욕조, 샤워기 완비), 부엌수, 지실수, 독립식당수, 기타 방수(가족실 서재, 사무공간 등)</p> <p>-주택 수선·개량·변경, 각각의 수선 작업비용 :지붕, 부엌, 목욕탕, 편벽, 방풍 창문/문, -하자 문제 유무: 내부·천정 구멍/균열, 마루 구멍, 8-11인치 이상 벗겨진 패이트나 깨진 플래스터</p> <p>-주택 내에서 취 본 경험 유무</p> <p>-가구의 수선작업 유무</p> <p>-배란다 발코니 존재 여부</p>	<p>-주택·아파트 방수: 침실수, 목욕탕수(냉·온수, 싱크대, 수세식변소, 욕조, 샤워기 완비), 부엌수, 지실수, 독립식당수, 기타 방수(가족실 서재, 사무공간 등)</p> <p>-주택 수선·개량·변경, 각각의 수선 작업비용 :지붕, 부엌, 목욕탕, 편벽, 방풍 창문/문, -하자 문제 유무: 내부·천정 구멍/균열, 마루 구멍, 8-11인치 이상 벗겨진 패이트나 깨진 플래스터</p> <p>-주택 내에서 취 본 경험 유무</p> <p>-가구의 수선작업 유무</p> <p>-배란다 발코니 존재 여부</p>
4. 편의 시설 및 서비스		<p>-부엌시설: 싱크대, 냉장고, 렌지 등 구비 여부</p> <p>-배관설비 구비 여부 :냉온수, 수세식변소, 욕조, 샤워기 등</p> <p>-급수방식: 공공부문공급</p> <p>-공공하수도과 연결 여부</p>	<p>-부엌시설: 싱크대, 냉장고, 렌지 등 구비 여부</p> <p>-배관설비 구비 여부 :냉온수, 수세식변소, 욕조, 샤워기 등</p> <p>-급수방식: 공공부문공급</p> <p>-공공하수도과 연결 여부</p>	<p>-부엌시설: 냉장고, 싱크대, 싱크대외 쓰레기 처리 기구, 오븐구비 한 품로나 렌지, 오븐/조리버너, 식 기세척기 등의 구비 여부 및 5년 이상 구비 여부</p> <p>-목욕탕: 단독사용 유무, 단독사용 욕조/샤워기 구비 여부 및 개수</p> <p>-전기시설: 전선이 벽이나 금속 등에 피복 여부, 각 방의 콘센트나 플러그 소유 여부</p> <p>-급수방식: 공공/민간급수, 개별우물, 샘, 저수탱크, 호수, 물탱 등, 15개 이상의 주택 /아파트에 조달 여부 및 조달주체수</p> <p>-냉온수시설 구비 여부</p> <p>-하수시설: 공공하수구와 연결 여부, 하수처리 수단(부패탱크, 구정물용덩이, 화학약품사용 변소, 옥외변소, 없음 등),</p> <p>-부패탱크용덩이 연결 주택수</p> <p>-하자 문제: 외부연결 배관누수 및 위치(지붕, 지하실, 벽/창문-문), 내부연결 배관누수,</p>	<p>-부엌시설: 냉장고, 싱크대, 싱크대외 쓰레기 처리 기구, 오븐구비 한 품로나 렌지, 오븐/조리버너, 식 기세척기 등의 구비 여부 및 5년 이상 구비 여부</p> <p>-목욕탕: 단독사용 유무, 단독사용 욕조/샤워기 구비 여부 및 개수</p> <p>-전기시설: 전선이 벽이나 금속 등에 피복 여부, 각 방의 콘센트나 플러그 소유 여부</p> <p>-급수방식: 공공/민간급수, 개별우물, 샘, 저수탱크, 호수, 물탱 등, 15개 이상의 주택 /아파트에 조달 여부 및 조달주체수</p> <p>-냉온수시설 구비 여부</p> <p>-하수시설: 공공하수구와 연결 여부, 하수처리 수단(부패탱크, 구정물용덩이, 화학약품사용 변소, 옥외변소, 없음 등),</p> <p>-부패탱크용덩이 연결 주택수</p> <p>-하자 문제: 외부연결 배관누수 및 위치(지붕, 지하실, 벽/창문-문), 내부연결 배관누수,</p>

	Local Housing Condition Survey	English Housing Condition Survey	U.S. Census	American Housing Survey
4. 편의 시설 및 서비스		<ul style="list-style-type: none"> -주거시설 구비 유무 -정보기, 화재감지기, 위생인테나, 배수구 -최종적합성 평가 -하자유형 -결로, 곰팡이 유무 	-전화기, 자동차대수	<ul style="list-style-type: none"> 누수위치(배관, 누수파이프, 기타), 변소 고장 및 고장횟수, 급수중단 및 중단횟수, 플러즈나 화로차단기 고장 및 고장횟수, 하수도 고장 및 고장횟수 -주거시설: 세탁기, 건조기, 중앙에어컨디셔너, 방 에어컨디셔너 구비 및 사용횟수 -자가용/트럭/밴 사용횟수 -수선/대체: 화로/중앙공기컨디셔너, 절연재
5. 결로	<ul style="list-style-type: none"> -결로문제 위치/상각성 -원인과 수선, 특별조사 필요여부 			
6. 안전성	<ul style="list-style-type: none"> -주택: 외부문/출입문, 문고리, 정보기 -단지: 공동부분: 접근로 형태 및 관리유형, 조병 -주차장 안전성 -도난사고 유무 -3개의 자유질문 	<ul style="list-style-type: none"> -보안성(창/문) -접근안전성 -화재안전성(비상로) 		<ul style="list-style-type: none"> -차고 포함 여부, 도로 주차공간 포함 여부 -차고 존재 유무 -취사연료, 건조기사용연료, 에어컨디셔너 연료, 온수연료, 주난방/부난방연료 -주난방/기타 난방 설비유형: 중앙온풍난로(공기 배출구와 덕트 구비), 중기나 온수체제(라지에타 등), 전기난방펄프, 불박이 전기난방(벽·천정 등), 등유·가스·석유 난방기, 난로, 기타 -화로전기 연료 사용 유무, 난방펄프 유무, 굴뚝·연통을 통해 외부로 환기되는 난방기 유무 -주택에서 겨울 24시간 이상 추운 경험 유무 -하자 문제: 난방설비 고장 및 고장횟수, 다른 고장사유
7. 난방 및 에너지	<ul style="list-style-type: none"> -거주면적/연면적비율 -환기와 공기순환 -전체 창문수 -온수시스템유형, 절연재 -공간난방: 난방유형, 관리방식, 사용연료 -지붕/벽절연재 여부 -공동주택의 지방열개 -면적, 외부표면/벽포장 비율 	<ul style="list-style-type: none"> -난방방식, 경과년수 -사용연료 	-사용연료	

	Local Housing Condition Survey	English Housing Condition Survey	U.S. Census	American Housing Survey
8. 건물외부	-외부구조물의 필요 수선, 비용[정면/후면] :지붕, 벽, 외부영역, 담, 굴뚝, 지붕창, 창문/문, dpc, 배수관, 부속건축물 -지붕덮개/창문 경과년수 -부가과업 비용, 특성 : 조합주거 만드는 작업 등 -25세의 자유절문	-시설물 개수, 경과년수, 하자, 수선작업(시기), 치수(비율), 재료[정면/후면/측면] :굴뚝, 지붕, 벽, 지붕창/외창, 창/문, 문/틀, 방습, 부속건축물, 경계벽 -외부수선 상태 평가		-부속건축물 존재 여부 -건물의부상태 : 지붕(처진 지붕, 지붕자체 손실, 지붕구멍, 지붕 안보임), 벽(벽돌 손실, 기울음), 창문(별, 깨짐, 빗장), 기초(균열/구멍, 안보임), 목록에 없는 항목 추가
9. 공동부분 -공동주택	-접근로에 필요한 수선, 치수(비율), 파손원인 : 계단, 복도/로비, 출입홀 -공동주택의 수 -화재안전성의 문제	-하차수준, 치수(비율) : 접근로, 승강기, 바닥/벽/천정/난간/접근로, 채광/조명 -모듈내 공동주택 수 -다공동주택과 유사여부 -화재안전성, 화재정보기 -공유시설과 관리상태 -편의시설 존재 유무 : 지장고, 건조실, 공동실, 세탁소 등 -지하층의 용도		-공동주택의 난간 존재 여부 -공동주택의 조명물품의 상태 -건물내/건물부속 공용계단의 하자 존재 여부 -표본단위의 구조내 주거영역 수
10. 공유부분	-공유시설 위치, 기능 상태, 하차사유 : 승강기, 쓰레기장, 저장시설, 세탁소, 건조실, 차고 -4개의 자유절문	-공유시설과 관리상태 -편의시설 존재 유무 : 지장고, 건조실, 공동실, 세탁소 등 -지하층의 용도		-승강기 존재 유무
11. 용적	-스테레오타입 -기초적인 건물개요[정면/후면/측면] : 건축년도, 건물유형, 층수, 규모(대·중·소) -건물설명 : 형태, 용적, 지붕경사도, 박공, 창배치 비율, 천정높이, 포장	-모듈형태의 평면도 -입면(수, 비율) : 휴통, 난간, 박공, 지지벽, 외부채광, 화재피난장치, 창벽 배치비율 -공동주택 : 평면도(위치, 벽비율), 내부용적(위치, 길이), 모듈구획(정면/	-주택규모*	-표본단위 스케치 -주택규모(최고·현관 제외), 부지규모 -주거공간 규모의 변화 여부, 감소/증가 주거공간 규모 -사무공간규모 -층수 : 1·2층과 2층으로 나뉜 주택인가 여부, 건물주출입구에서 표본주택 주출입구까지 층수

	Local Housing Condition Survey	English Housing Condition Survey	U.S. Census	American Housing Survey
11. 용 지	-비포장면적, 벽·울타리의 길이 -건물재료/건축방법 : 지붕연개, 벽구조, 벽마감재, 창문 -주거지합성 척도, 하차 : 구조적 안정성, 파손/습기, 채광/조명, 난방/환기, 급·배수, 조리, 화장실/욕조/샤워기 -공동영역문제에 따른 공동주택 부지합성 여부	-후면길이, 외부용처 (출수·길이·위치), 방향 -공동주택모듈 : 건축년도/개조년도, 내력/비내력 자재(벽·패널, 골격 등) -모듈 구조적 안정성 -하차의 특성과 범위 : 원인, 조치, 비용 -최종 저합성평가 : 수선, 구조적 안정성, 습기, 배수시설		-층별 가로/세로면적 용적 -주거 선택 이유 : 재정적 이유, 방배열·디자인, 부엌, 규모, 외장, 마당·나무·전망, 건축질, 기타 -거주주택 평가(1-10척도)
12. 저 합 성 평 가	-LA 행동집행의 적정성 여부, 행동유형 -민간주거 : 폐쇄, 저합성, 장애자시설, 임의개조 -보조자업, 하위자업보조, 그룹/단지수신제 -공동주택 : 개신, 약간의 수선, 장애자시설 -3개의 자유질문	-주거에 대한 행동조치 : 주거를 저합하게 만드는 조치들		-수선·변경을 위한 정보부조금 또는 저이자 대부금 지원 여부 -임대료통제나 임대안정화를 통한 지방정부의 임대 제한 여부
13. 행 동 과 정	-주소지 가구수 -거주기간 -가구원수(성인/아이) -가구원에 대한 정보 : 나이/성별/관계, 취업 여부, 장애자 존재 유무 -노령친화 이사여부	-거주상태, 거주기간 -가구구조	-총거주인수* -이사년도, 거주년도* -가구원에 관한 사항 : 가구원수, 성명/관계/성별/나이/생일, 결혼, 인종, 조상, 출생지, 학력, 자녀수, 언어, 건강상태, 취업/실업사항	-건물구배년도, 건물상속년도 -가구형태 : 17세 이상/4-16세/3세 이하 가구원 포함, 사용연어 -4~16세 가구원 존재, 3세 이하 가구원 존재 : 공립/사립학교 자녀의 출석 여부, 공립국민학교의 민족 여부, 불만족에 따른 이사 희망 여부, -가구내 14세 이상의 비혈연인 거주 여부 : 공동소유자/임대자, 공동소유자/임대자의 자녀나
14. 가 구 구 조				

	Local Housing Condition Survey	English Housing Condition Survey	U.S. Census	American Housing Survey
14. 가 구 구 조	-주택소유자 이름과 주소	-임대주택의 유형 : 지방정부/신도시, 주택조합, 공동주, 전차 등	교통수단/이용자수, 출근시간/소요시간	배우자, 그의 비혈연인 등 거주 유부 -비동거인과 주택 공유소유인지 여부 -이동주택: 차용 정착장소 여부, 2인 이상의 집단 포합 여부, 집단의 수 -임대자나 무상: 소유자나 거주관리자의 동거 여부, 소유자 이름/주소, 임대료 내는 주소, 소유자 전화번호
15. 가 구 소 득	-가구 출처 : 소득보조, 실업수당, 주거수당 등 -가구주, 배우자의 총소득(주간/연간) -4개의 자유질문	-가구출처	-실업수당/자녀보조금, 사회보장금/퇴직금 -임대료/주식배당금 등 소득 -총소득 -농산물판매액* -농업자영소득, 비농업소득	-사회보장금/연금, 복지보조금/SSI 수령 여부 -이혼수당/자녀보조금 수령 여부 -실업보상/노동보상/기타 소득 등 수령 여부 -지난 12개월 동안 식권 수령 여부 -이자/주식소득 수령 여부 -임대소득 수령 여부 -지난 1년간 봉급·상여금·사해금 등의 총액 -지난 1년간 전체소득: 2만5천달러 이상의 소득 여부 -이번 가족소득의 작년 같은 기간과 동일 여부 -다음 1년간 예상 가족소득 -저축 여부 -사업·농장 등의 소유 여부 -농업이나 사업투자 여부, 기타 다른 투자 여부: 저축과 투자에 2만5천달러 이상 -비혈연인 소득: 지난 12개월 동안 공제전 전체 소득금액
16. 지 역 환 경	-인접환경의 시각적 질 -환경문제의 심각정도 : 공터, 산업폐기물·산업 오염물, 소음(산업·교통), 사업지역상대, 교통,	-지역환경의 시각적 질 (최악-최상) -지역환경의 문제 : 공터, 산업폐기물/오염, 비적용적 사용, 전포/사업		-근린지역의 문제: 소음, 교통, 범죄, 쓰레기, 잡동사니, 주거악화, 부적절한 상업·산업 부동산, 가구 피해 여부, 이사 희망 여부 -공공교통 존재 여부 및 사용횟수, 만족 여부 -식료품가게나 약국(감화점) 등 근린쇼핑시설의

	Local Housing Condition Survey	English Housing Condition Survey	U.S. Census	American Housing Survey
16. 지역 환경	<p>노상주차/주차시설성, 도로표면·포장상태, 조명, 거리시설물, 경관, 낙서/찌꺼기, 차고, 운동장</p> <p>-지역유행, 지역주거수, 공기수, 악취상태</p> <p>주거비율, 주거외부상태, 3개 자유결문</p>	<p>상태, 교통난, 도로표면·포장상태, 낙서</p> <p>-지역유행, 주거지위치, 지역토지이용, 지역주거수, 우세 건물년도, 우세 건물유형, 토지에 있는 주거수, 우세 점유 형태, 수선과 주거개선 활동, 주거외부상태</p> <p>-공동주택단지 : 모들수, 공기수, 모들 외부상태, 도로에서 위치, 주차시설 위치·수, 녹지, 보행로, 모들구획</p>		<p>만족 여부, 1마일 이내 존재 여부 -4~16세/3세 이하 가구원 존재 가구: 1마일 내 공립국민학교 존재 여부</p> <p>-3백피트 내 존재시설: 단독주택, 1~3층/4~6층 7층 이상 주거용 건물, 이동주택, 상업·공공기관·산업·주거용, 주차장, 물용량이, 공원·숲·농장, 간신포드·철도·공항</p> <p>-3백피트 내 주거용 건물의 우세 건축년도</p> <p>-지역 내 건물의 창설 설치 여부</p> <p>-외부상태: 파괴된 건물이나 내부요소의 노출건물, 거리 상태(수선 필요, 수선불필요)</p> <p>-근린지역 평가(1-10척도)</p>
17. 기타	<p>·장애자 조사</p> <p>-장애자의 상태</p> <p>-필요시설이나 존재시설</p>		<p>·주거비</p> <p>-시설비나 연료비</p> <p>-가스비, 수도료, 난방비, 전기료</p> <p>·주택가격, 임대가격*</p> <p>-문도미니엄 월지불금액</p> <p>-일반주택 거주자: 부동산세, 부동산보통금, 모들세, 신용충서/계약/채무지/신용충서/계약/채무</p> <p>여부, 모들지월금액</p> <p>-이동주택 : 개인재산세·장소임대료·등록세·면허세·총액</p>	<p>·주거비</p> <p>-전기 사용: 단독사용 전기비 기록 여부, 월별 전기료, 평균전기료</p> <p>-가스 사용: 지하배관이나 가스통 사용 여부, 단독사용 가스 사용 기록 여부, 월별 가스료, 월평균 가스비</p> <p>-석유연료/ 기타 연료 사용 연간 비용</p> <p>-쓰레기 처리 비용</p> <p>-담수와 하수처리 연간 소요비용</p> <p>-일상 주택관리비용: 페인트, 수선 등</p> <p>-5백달러 이상 소요 주택 대수선 존재 여부</p>

American Housing Survey		
17. 기 타	<p>· 주택가격, 임대가격</p> <p>- 모기지나 대부 여부</p> <p>- 새 모기지나 타인 모기지 양도 여부</p> <p>- 모기지: 모기지개수, 주택구입년도에 현 모기지 획득 여부, 양도받은 잔여 모기지금액, 모기지 사용년도, 세 모기지기간, 이자율</p> <p>- 모기지 유형: 연방주택부(FHA), 퇴역장군부(VA), 농민주택부, 기타</p> <p>- 대부: 대부지불 완료 기간, 대부금액</p> <p>- 자금차용 유형: 은행, 다른 기관, 개인 등</p> <p>- 주나 지방정부정책에서 제공하는 저리 모기지 사용 여부</p> <p>- 다른 주택이나 토지에 대한 모기지 포함 여부</p> <p>- 현주택에 적용되는 금액</p> <p>- 월지불금액, 지불금액의 부동산세, 자가 보통, 기타 금액 포함 여부</p> <p>- 지난해 지불한 기타 부담금 액수</p> <p>- 대부지불기간과 모기지기간과 동일 여부</p> <p>- 비동거인의 모기지나 설비 지불 여부</p> <p>- 변화: 세금이나 보험, 주요 균형에서 변 화, 이자율, 마지막 차용금액 지불비용 의 뎀(전체 금액에서 차지 비율), 기타</p> <p>- 기타 모기지 차용금액 및 월지불액수</p>	<p>- 2단위의 건물/이동주택: 대지규모, 상업기판이나 의료기관 존재 여부, 주택과 토지의 시장가격, 주택과 부지의 시장가격, 전체 주택 부동산의 시장가격, 아파트의 가격</p> <p>- 임대자: 연간 임대료 지불 횟수, 임대료 -토지 임대, 주택소유자: 토지임대료 지불 여부</p> <p>- 주택소유자와 관련된 가구 임대료 조정 여부</p> <p>- 보고된 임대료 중 기구의 지불 필요한 임대료</p> <p>- 임대료 위해 기구소득 보고 여부</p> <p>- 이동주택: 토지 단독임대료 지불 여부, 연간 토지임대료 지불횟수, 임대료 지불액, 주차비 지불 여부, 연간 비용 지불횟수, 주차비용, 기타세금 지불 여부, 기타 세금의 평균액수</p> <p>- 비현연인 하숙생으로 고정임대료 지불 여부, 지불횟수, 임대금액, 음식 포함 여부</p>

American Housing Survey	
17. 기 타	<p>· 주거이동</p> <p>-같은 전주거지에서 온 사람유형</p> <p>-전도시·군·주, 우편번호/지역번호</p> <p>-전주택유형: 단독주택/아파트/이동주택, 기타</p> <p>-문도미니임이나 조합주택 여부</p> <p>-전주택점유형태: 자가·구매/현금임대/무상점유</p> <p>-이사자의 임대/소유주택인지 여부</p> <p>-전척외 임대/소유 여부</p> <p>-이사전 가구원수</p> <p>-이사시 주거비의 상승/감소/동일 여부</p> <p>-이사사유: 민간회사/개인의 사용 희망, 정부 요구, 재난에 의한 주택손실, 전근, 직장·학교 근접, 가구형성, 결혼·별거·이혼,</p>
	<p>가족관련 이유, 더 나은 질의 주택, 소유자나 임대자의 위치 변화, 더 저렴한 임대료, 저렴한 주택 희망, 기타 주택관련 문제 등</p> <p>-주택선택 이유: 재정적 이유, 방배열·디자인, 부식, 규모, 외장, 미당·나무·천장, 건축의 질, 기타</p> <p>-전주택과의 비교</p> <p>-이사시 근린주택 조사 여부</p> <p>-근린지역 선택이유: 직장에서 편리, 친구·친척에 편리, 여가활동 편리, 종교교통 편리, 좋은 학교, 다른 공공서비스, 근린천망, 주택을 중요시, 기타</p> <p>-전근린지역과의 비교</p>

주 : * 미국 센서스 약식조사서에 포함된 내용을 나타냄.

자료: The Department of Environment, 'English House Condition Survey', 1988.

The Department of Environment, 'Local House Condition Surveys', 1988.

Bureau of the Census(U.S. Department of Commerce), 'U.S. Census', 1980.

Department of Housing and Urban Development, 'American Housing Survey Question', 1992.

6.3 住宅標準調査書 設計

6.3.1 서울시 住宅基本調査의 目標 및 範圍設定

서울 주택센서스를 시행하기 위하여 가장 먼저 고려해야 할 사항은 주택조사의 목표와 조사범위의 설정이라고 할 수 있다. 住宅指標가 주택정책의 수립을 위해 거주자의 주택 및 주거상황을 파악하는 것이며, 그 목적이 삶의 질적 향상에 기여하는 주거수준의 향상에 있다고 볼 때, 기본적으로 住宅調査의 범위는 서울시 주택정책에 기반이 되는 종합적인 住宅 및 住居實態 調査로 그 성격을 규정할 수 있다. 서울 주택기본조사를 위한 조사서 개발 방향을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 서울 住宅基本調査는 주택지표와 연계되어야 한다. 앞서 住宅指標에서는 그 내용을 주택의 양적 측면, 질적 측면, 가격 측면, 사회경제적 측면 등을 포괄하는 4개 분야로 구분하였다. 지금까지 우리나라 주택상태에 대한 조사들의 경우, 住宅政策의 수립에 사용된 지표 대부분이 住宅補給率을 포함한 양적 지표이고 그외 질적지표나 가격지표는 그 중요성에도 불구하고 조사의 어려움이나 관련지표의 부재로 인해 한정적인 영역만을 다루어 왔다. 지방화시대에 있어 住宅政策은 지역주민 주거의 질적수준을 향상시키고 그들의 사회경제적 여건에 맞추어 주택시장의 탄력성을 유지할 수 있도록 해야 하기 때문에, 자체적인 주택조사를 통하여 종합적으로 주거상태를 파악하기 위한 기초자료로써 住宅基本調査의 역할이 강조된다고 하겠다.

둘째, 서울 주택기본조사는 그 조사범위가 주택영역별로 세분화되어야 하며, 특히 住宅의 물리적 상태 및 관리에 대한 내용이 강조되어야 할 것이다. 지금까지 住宅調査 범위에서는 주택에 대한 개요, 주택내부영역에서는 방수, 사용시설(부엌, 화장실, 목욕탕)형태, 주택 外部領域에서는 외벽·지붕재료 등 시설의 수와 종류에만 국한된 경향이 있으며, 주택 내부시설의 상태, 편의설비와 서비스상태, 주택외부 구조물의 상태 등 세부적인 사항에 대해서는 거의 조사가 이루어지지 않았다.

住宅管理는 주택 노후화를 방지하여 쾌적한 주거생활을 영위할 수 있도록 해 줄 뿐만 아니라 주택의 수명을 연장시켜 전체적으로 주택재고의 감실을 줄일 수 있고, 주택 내·외부시설들을 포함한 住居環境의 질은 거주자의 입장에서 거주와 삶의 질을 판단하는 기준이 된다는 점에서 중요하다. 지방정부 차원의 住宅調査에서는 일정비용의 동일주택을 조사에 포함시킴으로써 주거 내·외부영역의 시설과 설비문제를 지속적으로 조사·관리하고, 時系列的인 주거상태 변화를 측정하여 일정수준 미달의 주택에 대해 재정적 보조를 위한 자료로써 활용할 수 있다. 또한 지역계획적 차원에서 住居

環境改善事業/再開發事業 등에 대한 주택정책을 수립할 수 있어야 할 것이다.

셋째, 현실적으로 주거상황을 파악하기 위해서 서울 住宅基本調査는 매 2년 마다 정기적으로 실시되는 것이 바람직하다. 그리고 5년 마다 전국적으로 실시되는 人口住宅總調査와 여러 주택 관련자료(부동산가액 조사 등) 등을 보완적인 자료로 활용하도록 한다.

조사지역은 기본적으로 서울시 25개 區單位와 洞單位를 중심으로 조사구로 설정하고, 여기에 인구주택총조사에서 사용하는 조사구 분류를 이용한다. 人口住宅總調査에서는 조사구를 일반이 거주하고 조사가 자유로운 一般調査區(보통조사구, 섬조사구, 기숙시설조사구, 특수사회시설조사구, 관광호텔 및 외국인 거주지역 조사구)와, 조사의 출입이 제한되거나 불가능한 特別調査區[외무부(재외주재공관원), 내무부(전투경찰대 등), 법무부(교도소, 소년원 등), 국방부(육·해·공군)]로 분류하고 있는데, 서울 주택센서스의 調査區는 주거실태의 파악을 목적으로 하는 것이기 때문에 普通調査區를 대상으로 하여 한 조사구를 평균 60가구를 기준으로 행정단위로 지역을 분할하여 설정한다.

조사방법에 있어서는 標本調査를 실시한다. 인구주택총조사는 전수조사와 표본조사를 모두 실시하지만, 서울 주택센서스의 경우에는 시간적·재정적 문제뿐 아니라 상당히 전문적인 내용을 포함하고 있어서 全數調査가 어려우므로, 적절한 標本住宅이나 표본가구를 선정하여 전문적인 조사원을 활용하도록 표본조사를 실시하여야 할 것이다. 住宅調査는 가구에 대한 조사가 아니라, 거주하는 하나의 단위로써 주택에 중점을 두는 조사이기 때문에 전체 주택재고에서 標本을 추출하는 것이 더 타당하다. 그러나 아직 전체 주택재고에 대한 데이터베이스가 마련돼 있지 않은 실정이므로, 표본조사구의 선정은 주민등록상의 세대를 대상으로 한 보통조사구를 모집단으로 하여 무작위추출법, 계통추출법, 層化無作為抽出法 등을 이용해 선정될 수 있다. 특히 층화 랜덤추출은 모집단을 몇 개의 층으로 나누어 각 층에서 無作為抽出을 하는 것으로, 이는 전체 표본가구에 대한 대한 데이터베이스를 사용하여 조사의 목적에 따라 주택의 건축년도나 지역위치, 주택유형, 소득 등에 따라 층을 나누어 표본을 추출할 수 있으며, 특정대상에 대한 住宅政策을 계획하는데 유용하다.

住宅調査를 위한 표본가구의 수는 신뢰도와 標本誤差의 한계를 감안하여 서울시 총주택의 0.1 ~ 0.2%를 선정하는 것이 적절하다. 1993년 현재 서울시 총3,430,000 가구를 기준으로 標本家口를 선정하면, 서울시 전가구를 25개 구당 주된 5개의 住宅類型別로 각각 50여개 주택의 표본을 추출할 경우 대략 3천5백 ~ 7천가구 정도이다. 인구주택센서스의 방식대로 調査家口를 설정할 경우에도 대략 60가구를 기준으로 57,000여개의 보통조사구에서 60 ~ 120개 정도의 標本調査區가 선정되며 가구수로는

대략 3,600~7,200가구가 해당된다. 서울시 주택조사를 매 2년마다 실시하는 경우 표본조사구 선정시, 반드시 동일주택을 일정 비율 포함하여 지속적으로 주택상태의 변화를 파악하고, 그 기간 동안에 실시된 住宅政策의 효과를 평가할 수 있도록 하여야 한다. 조사의 정확성을 기하기 위해 전문조사원을 채용하여 교육하고, 調查地域의 주택 및 거주민의 성향에 대한 간단한 정보를 제공해줄 뿐 아니라 조사전반에 대한 취지와 각 항목에 대한 간단한 설명서를 첨부할 필요가 있다.

6.3.2 서울시 住宅標準調查書의 內容構成

향후 서울시의 住宅政策 목표를 고려하여 대안적 주택지표 및 조사항목을 대비해 보면 <표 6-4>와 같다. 서울 住宅基本調查書는 주요 정책사안별 목적에 의거하여 작성되어야 하지만 본 연구에서는 기본적으로 필요한 내용만을 우선적으로 간추려 그 내용을 정리하였다. 특히 향후 住宅基本調查에서는 주택의 維持·管理問題의 중요성을 감안하여 물리적인 상태에 대한 내용을 상당수 포함함으로써 주택재고의 質的水準을 유지하기 위한 정책개발에 대비하도록 하였다. 住宅調查書의 내용은 기본적으로 다섯 부분으로 구분되며 그 내용은 <표 6-4>와 같다.

- (1) 量的需要 現況 : 주택수요와 시장에 대한 정보 수집을 목표로 주로 量的指標과 소비에 관한 指標을 분석하기 위한 자료로 활용. 거주자의 점유형태와 주택 소유여부, 향후 이사계획에 대해 조사함으로써 향후 住宅需給政策 수립에 반영코자 함.
- (2) 消費負擔能力 : 주택시장의 有效需要에 대한 자료수집을 목표로 주택 생산 및 소비에 관한 지표를 도출하기 위한 자료로 활용. 주택 賃貸價格과 거주자의 住宅 購買能力을 판단할 수 있는 가구소득·소비 조사를 통해 低所得層에 대한 주택자금 보조문제 등 住居福祉政策을 개발하는데 활용코자 함.
- (3) 住宅內部環境 : 주택내부의 건축사항, 건물구조 등을 조사함으로써 거주자의 질적 생활수준 판단. 內部空間의 관리상태 및 결함내용 등을 조사함으로써 주택의 적정한 維持管理를 위해 수선에 관한 정책수립 및 비용을 산정하는데 활용토록 함.
- (4) 住宅外部 및 地域環境 : 주택과 주변지역의 環境水準을 평가함으로써 거주밀도, 통근거리, 옥외공간을 등 다양한 환경지표를 도출함으로써 거주환경에 대한 전반적인 평가 및 주택계획과 도시계획과의 연계를 위한 政策開發 자료로 활용. 住宅外部空間의 결함내용 및 관리상태를 조사함으로써 주택관리

에 관한 정책자료로 활용코자 함.

- (5) 社會經濟的 事項 : 주택정책의 직접적인 대상이 되는 거주 및 消費支出行態 조사. 가족 구성원중 노인과 장애인에 대한 사항을 조사함으로써 향후 복지정책의 일환으로 노인과 장애인 住宅政策을 수립하는데 기본자료로 활용코자 함.

<표 6-4> 政策目的別 代案的 指標開發 및 標準調査書 開發

구 분	정책질의 사항	적용(개발)지표	질문 형태	비고
1. 양적·수요현황	· 독립주거단위(방+부엌+독립출입구+화장실) 공간 사용여부 확인	· 주거개념에 입각한 보급율지표의 도입	· 사용방수는?	· 주택보급율지표의 오류 수정 → 공급일변도 정책 수정
	· 비혈연가족은 몇 가구가 공동생활을 하는지 확인	· 가구개념의 재정립 (비혈연가족의 확대 (5인→10인)) 통한 주택보급율지표 도입	· 독립출입구, 화장실 사용하는지?	· 공동생활하는 비혈연 가족의 규모증대 반영 가능
	· 주택의 소유여부와 현재 거주주택의 자가 및 전세 여부	· 주택의 공급이 늘어남에도 자가율이 떨어지는 통계적 오류의 수정, 소유율, 자가율과 전세율지표	· 같이 생활하는 사람은 몇명이며, 가족관계는?	· 자가에서 전세로 이동하는 현상 설명 가능
	· 주택거래동향	· 임대거래율 지표(총주택대비 임대주택)	· 지금 사는 집이 아니라도 집을 소유하는지?	· 현재의 주택을 전세로 표기함(자기집은 세놓교)으로 생기는 통계적 오류 시정 → 주택정책 재고
	· 최근 몇년간 이사여부	· 매매거래율 지표(총주택대비 매매주택)	· 소유하는 주택에 사는지?	· 임대율 포착은 어려우나 표준임대차계약서 등으로 보완 가능
	· 최근 몇년간 주택거래여부			· 매매율은 국세청 통보 자료를 바탕으로 건수,평수,전용유형, 거래가 파악가능
	· 공가주택의 수량과 비율 확인	· 임대주택 공가율(임대용 공가/임대가구 입주주택+임대용 공가)	· 최근 몇년간 몇번 이사?	· 임대율 포착은 어려우나 표준임대차계약서 등으로 보완 가능
		· 매매주택공가율 (매매용 공가/소유가구 입주주택+매매용 공가)		· 매매율은 국세청 통보 자료를 바탕으로 건수,평수,전용유형, 거래가 파악가능
	· 임차가구 주거이동	· 임대주택 유형별 회전율	· 가구중 비어있는 집은 얼마인지?	· 공가율이 낮은 경우 임대료를 통제해야 하는지, 주택을 공급해야 하는 등의 척도로 활용할 수 있는 중요한 지표
	· 평균임대기간	· 평균임대기간지수	· 비어있는 집의 용도가 셋집인지 매매용인지?	
			· 주거이동 통한 주거수준변화(유형,규모)는?	
			· 현재 가구거주기간은?	· 임대가구의 이사희수
			· 평균거주기간은?	

2. 소비 부담 능력	<ul style="list-style-type: none"> · 주거비 부담현황 파악 · 소득대비 주거비, 주거비상승관계 파악 · 연소득과 주거비 관계 · 소득과 주택가격의 관계 파악 · 구입자금중 용자액 · 평균주택구입 연한 · 평당 구입비 · 주관적 만족도 · 희망 주택규모/가격 	<ul style="list-style-type: none"> · 전세가구의 주거비 부담율 · 자가가구 주거비 부담율 · 소득대비 주거비 상승율, 보증금 상승율 · 연소득대비주택가격상승율 · 연소득대비 주거비율 (상승율) · 연소득대비주택 보증금율 · 주택가격 상승지수 (㎡당) · 도시평균소득대비 주택가격(중위주택) · 연소득대비 주택가격율 · 소득증가율대비 주택가격 증가율 · 주택구입비중 용자율 · 평균주택구입연한율 · 현재의 물리적 주택, 주거환경, 주택가격, 임대가격의 만족도 · 희망하는 주택유형, 가격(임대료, 매매가격), 규모(평형) 	<ul style="list-style-type: none"> · 임대형태는? (전세, 보증부월세, 월세) · 월세액은? 보증금은? · 구입형태는?(자부담, 용자, 기타) 용자액수는? 이자 상환액은? 구입액은? · 소득은? 소득상승은 (전년대비)? · 보증금 상승은? · 주거비의 추가지출은 · 물가대비 주택가격 상승(통계자료 이용) · 주택가격은?(㎡당) · 연평균소득/전년도 평균소득은? · 주택구입방법은? 용자 비율은? 총금액은? · 용자금액은? · 구입기간까지 기간은? · 희망하는 규모, 가격, 임대료수준은? 	<ul style="list-style-type: none"> · 자가가구와 임대가구의 통합 통한 현재의 통계적 오류 시정 → 저소득층 주거안정을 위한 지표로 활용 · 소득계층별 주거비 부담율 파악 · 저소득층의 임대상황 제시 · 소득과 주택가격과의 관계파악을 통해 주택구입에 대한 접근도 파악과 그 향상의 정책전개 가능
3. 주택 내부 환경	<ul style="list-style-type: none"> · 1인1실 사용율과 1가구의 사용방수 확인 · 1인당 사용면적 · 단칸방 거주가구 	<ul style="list-style-type: none"> · 1인1실 거주가구율 · 방수별 방당거주인수 · 1인당 사용면적 · 단칸방거주가구율 	<ul style="list-style-type: none"> · 방수는? 거주인수는? · 가구가 사용하는 전용 면적은? · 가구가 전용으로 사용하는 방수는? · 주택의 건립연도는 (구청의 건축물관리 대장 확인) 	<ul style="list-style-type: none"> · 1인1실 거주가구율을 적정수준(40%) 등의 정책지표로 사용

3. 주택 내 부 환경	<ul style="list-style-type: none"> · 주택의 건립연한 · 주택의 규모 · 사용연료 확인 · 주택내부 결함 존재 유무, 이유 	<ul style="list-style-type: none"> · 주택수명지수 · 주택당 평균규모 · 시설유형별 불량율 · 시설유형별 불량화 수준 	<ul style="list-style-type: none"> · 거주주택의 규모는? · 시설유형별로 수선이 필요한 부위는? · 불량원인 및 상태는? 	<ul style="list-style-type: none"> · 소형화주택정책 · 추구에 시사점 제공 · 시설유형 : 침실,부엌, 목욕탕,화장실,거실, 복도, 등의 벽·바닥·천정·문·창 · 원인유형: 파손·손상, 뒤집힘·변형,변색·퇴색,균열,누수·언트,결로, 채광불량,조명·난방불량,기타
4. 주택 및 지역 환경	<ul style="list-style-type: none"> · 주택의 밀도확인 · 호당옥외공간면적 확인 · 교통비용(시간,거리) 확인 · 재해(붕괴,화재)발생을 확인 · 주택외부구조물의 결함 여부 및 이유 · 공동주택 공유시설의 결함수준, 이유 · 지역환경 수준 	<ul style="list-style-type: none"> · 용적율, 전폐율지표 · 인동계수 · 옥외공간율 · 공공공간계수 · 시설공간계수 · 통근(학)거리율 · 통근(학)시간율 · 지역별 재해발생율 (안전지수) · 외부시설의 불량율 · 외부시설 유형별 불량화 수준 · 지역환경 요소별 유지 상태, 수준 	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물 관련도면 확인 필요 · 이용하는 교통수단 /거리/시간은? · 적절한 방법으로 확인 (재해로 인한 신축등) · 외부시설부위별 수선이 필요한 곳은? · 불량화수준 및 원인은? · 환경요소별 관리상태는? 	<ul style="list-style-type: none"> · 재개발, 재건축 등으로 주거환경 악화에 대한 정책적 한의와 시사점 제고의 지표 · 교밀재건축 재개발 규제하는 지표개발이 과제 · 주택의 기반시설제공 여부 확인과 정책에 유용 · 지붕,기초,외벽,창문·틀,계단,담·울타리, 기둥·보,현관문 · 승강기,계단실·फल,비상계단,단지내 도로, 놀이시설, 주차장, 쓰레기장 · 교통, 도로포장 및 시설물, 소음, 진동, 악취, 재해위험, 교육시설, 공원 등
5. 사회·경제·사상	<ul style="list-style-type: none"> · 가구 일반현황 · 가구소득 및 지출 	<ul style="list-style-type: none"> · 가구주 및 가구원 연령,직업,소득,성별, 가구원수,교육수준 · 가구 총소득 · 가구월소비지출액 	<ul style="list-style-type: none"> · 가족구성원의 인구특성은? · 노인가족 거주여부 · 장애인가족 거주여부 · 가구총소득은? · 월소비지출유형 및 비용은? 	<ul style="list-style-type: none"> · 새로운 소득 및 인구 특성에 따른 주택수요 전망 · 새로운 주택유형 개발의기본자료 · 주택 유효수요 측정을 위한 기본자료

第 7 章 要約 및 結論

住宅政策의 지방화는 각 자치지역의 주택 및 주거상황에 대한 정확한 정보를 전제로 하고 있다. 住宅指標의 재설정은 자치단체 住宅政策의 목표를 구체화하고 정책 수단을 강구하기 위해 가장 우선적으로 필요한 작업이다. 지금까지 住宅政策은 住宅補給率 개념을 중심으로 국민생활의 안정이라는 차원에서 주택에 대한 수요를 충족시키는데 역점을 두고 추진되었다. 地域特性을 고려하지 않은 물량공급 정책은 상당수의 지방에서 未分讓 문제를 초래한 바 있으며, 최근에는 건설업체의 不渡로 이어지고 있다.

서울에서는 재개발·재건축사업이 供給政策의 주요 수단이 되었으며 환경수준에 대한 제어장치가 충분하지 않은 상황에서 추진된 기존 市街地再整備事業은 일부 지역에서 고밀개발 난립현상을 초래함으로써 교통혼잡문제, 도시기반시설 용량문제, 경관파괴문제 등을 유발하고 있다. 한정된 토지자원과 소득증가를 고려해 볼 때 향후 住宅에 대한 수요는 계속 증가할 전망이다. 民間部門의 주택공급이 주로 중·대형위주로 이루어질 것에 대비하여 다양한 소득계층간의 공간적 균형을 유지하도록 小型住宅의 확보가 이미 주택정책의 중요한 과제로 대두되고 있다.

본 연구에서는 住宅政策의 전환기에 중앙과 지방, 시청과 구청, 공공과 민간간에 유발되는 갈등을 극복하고 자치단체 주택정책의 과학화, 체계화, 효율화를 도모하고자 우선 주택시장에 대한 정보와 정책평가를 위한 政策指標 개발을 시도하였다. 서울시 住宅政策의 목표 및 정책수단을 강구하기 위해 필요한 지표유형을 정리하면, 다음과 같다.

첫째, 지역특성 및 소득계층, 하부시장의 거래동향, 재고주택의 상태, 규모, 주택수요 특성 등 地域特殊性에 입각한 지표개발이 필요하다.

둘째, 住宅政策의 지방화시대에 있어서 주택정책의 패러다임은 주택의 양에서 질로 이동될 것으로 예상되며, 앞으로 정책입안과정에서 시민참여의 증대로 住居環境의 질적 수준을 향상시키기 위한 政策目標의 수립이 중요하다. 그 동안 대량공급정책 실시로 말미암아 주택의 질과 무관하게 대량으로 공급된 주택이 여러 가지 질적 문제를 노출시킴과 동시에 급속히 不良化되고 있으며, 住居環境에 대한 인식의 제고와 지역간 소득계층간 주거환경의 격차가 심화되고 있는 점을 고려하여, 住居密度와 환경의 측면에 초점을 맞추어야 할 것이다.

셋째, 低所得層의 주거안정을 위한 각종 정책을 실현하기 위한 정책목표를 수립할 수 있도록 지표개발이 필요하다. 저소득가구의 소득에서 住居費가 차지하는 비중, 소

특에서 임대료가 차지하는 비중, 신규 공급주택 중 임대주택의 규모별 비율 등에 근거하여 住居費補助受惠家口 比率에 대한 목표치를 결정하도록 해야 할 것이다. 이 지표들은 또한 小型住宅의 공급이나 다양한 형태의 임대주택공급, 임대료 규제 등의 直接政策으로 부터 주거비나 임대료 보조 등의 間接政策에 이르기 까지 다양한 정책프로그램을 시행하는데도 유용하다. 최저주거기준의 설정은 低所得層 住宅政策의 대상 가구로서 住宅所要(housing needs)家口의 선별 및 구체적 정책수단을 강구하기 위한 기준으로써 그 의의가 있다. 最低住居基準은 저소득층 주택정책 개발을 위한 토대를 제공하게 될 것인 바, 공공임대주택의 규모를 설정하기 위한 것과 住居費補助對象家口 선정 및 보조금규모 산정에 중요한 정책적 기초를 제공할 것으로 보인다.

넷째, 住宅政策金融으로서 국민주택기금은 중앙과 지방간의 주택시장의 특성을 반영하지 못할 뿐 아니라 민간금융과 공공금융의 구별도 이루어지지 않고 있다. 동시에 住宅購買力이 있는 가구와 구매력이 없는 가구사이의 金融支援도 차별화되지 못하고 있다. 특히 주택분양가 규제는 시세차익을 발생시킴으로써 주택가격을 왜곡시키며, 더구나 자율적 주택시장의 메카니즘을 육성하는데 장애가 되어 왔다. 新規住宅供給의 배분 및 가격규제의 단계적 완화, 중대형주택시장의 자율적 공급기능 회복, 민간임대주택산업의 육성 등 민간부문의 활성화와 公共住宅과 民間住宅의 상호보완적인 역할 분담체계를 구축하기 위해서는 住宅市場에 대한 상세한 정보와 정책효과를 평가할 수 있는 指標開發이 중요하다.

본 연구에서는 서울시 주택정책의 地方化를 실현하기 위한 지표영역으로써 양적, 질적, 생산 및 소비지표, 社會經濟的 指標의 4개 부문으로 구분하여 검토하였다.

量的指標은 주택의 양적 현황을 나타내 주는 지표로 補給率의 한계를 극복하는 차원에서 계층성과 공급규모를 파악할 수 있도록 다양화되어야 할 것이다. 양적 주요指標로는 주택보급율, 주택생산율, 공가율, 주택소유율 등을 대표적으로 설정할 수 있다.

주택의 質的指標은 단위주택 차원과 住居環境의 2가지 차원에서 고려되어야 할 것이다. 전자는 개별단위주택의 주거적합성과 적정주거공간 등 개별주택의 거주와 삶의 질 수준을 측정하는 지표이며, 후자는 단위주택 外部空間의 적정성과 질적 수준을 평가, 측정하기 위한 지표이다. 單位住宅에 관련된 대표적 질적 지표는 최저주거기준, 1人當住居面積과 전용시설구비가구율 등이 대표적이며, 거주환경의 질을 측정할 수 있는 지표로는 屋外空間率등이 있다.

생산 및 소비에 관한 지표는 주택시장, 재정, 금융부문과 연관된 指標이다. 신규 및 중고 주택매매시장, 주택임대시장의 수요와 공급상황을 보여 주는 지표로는 연소득에 대비한 주택가격(PIR)과 월임대료가 월소득에서 차지하는 비중을 나타내는 所得對比

賃賃價格(RIR), 그리고 총금융대출액 대비 주택금융대출율 등이 있다. 생산에 대한 指標로는 중앙정부나 지방정부 제정 중에서 주택부문에 대한 투자상황을 나타내는 주택에 대한 財政投資率과 GNP나 GRP 중 주택부문에 대한 투자정도를 측정할 수 있는 住宅投資率이 있다.

社會·經濟的 指標는 인구와 가구, 소득 등 기본 요소를 포함하고 있다. 사회·경제적 지표는 각 분야의 지표값 변화를 초래하는 기초정보로서, 특히 인구와 가구수의 변동은 住宅需要의 변화와 밀접한 관련이 있다. 가구수의 변화에 대한 예측은 주택공급량 조절을 가능케 함으로써 PIR이나 RIR, 住宅投資率 등의 불안을 방지할 수 있으며 전반적으로 주거안정을 도모하는데 기여할 수 있다. 所得構造 역시 중요한 정책지표로서 저소득층의 비율이 증가하는 경우 저소득층의 주거안정을 도모하기 위한 임대료 정책이나 공공주택 공급정책을 시행할 수 있을 것이다.

마지막으로 위에서 제시된 바와 같은 政策情報의 활용성을 높이기 위해서는 서울시 자체적으로 住宅基本調査를 실시함으로써 정보의 연속성을 유지할 필요가 있다. 지역주민의 住居水準을 향상시키고 주택시장의 탄력성을 유지하도록 정책적 실현수단을 강구하기 위해서는 자체적인 住宅調査를 통해서 종합적인 정보를 확보하는 것이 중요하다. 住宅基本調査에서는 특히 주택의 물리적 상태 및 관리에 대한 내용을 포함하므로써 주택 내·외부영역의 시설과 설비문제를 지속적으로 조사·관리하고, 時系列的인 주택상태 변화를 측정하므로써 향후 住宅改良資金이나 賃賃補助金政策 등을 시행하기 위한 기초자료로서 활용하도록 한다. 현실적으로 주거상황을 파악하기 위해서 서울 주택기본조사는 매 2년마다 정기적으로 실시되는 것이 바람직하며, 5년마다 전국적으로 실시되는 人口住宅總調査와 그 밖에 수시로 수집되는 여러 주택관련 자료(부동산가격조사 등) 등을 보완적인 자료로 활용하도록 한다. 標準調査書는 조사시점에서의 당면 정책사안을 고려하여 정책수립 및 집행에 필요한 내용을 포함하도록 개발되어야 할 것이다.

參 考 文 獻

- 建設部, 「住宅政策方案에 관한 研究(5): 適正住居水準 및 基準」, 1985. 1.
고철, 염돈민, “最低住居基準目標 達成과 資金所要”, 「주택금융」, 1987. 12.
國土開發研究院, 「居住基準設定에 관한 研究」, 1986.
國土開發研究院, 「수도권 및 부산지역의 住宅市場 分析」, 1991.
國土開發研究院, 「住居水準調査研究」, 1980.
國土開發研究院, 「住居狀態의 再評價를 위한 關聯 指標」, 1993. 10.
김경환, 정재호, “라이덴 방식에 의한 最低住居基準 推定”, 「住宅研究」, 제1호, 1994. 4.
김재영, 한동근, “住居水準選擇에 관한 研究”, 「住宅金融」 19권 6호, 1986.
김장식, 김근중, “住宅政策目標 達成을 위한 各種 指標의 概念定立에 관한 小考”, 「주택금융」, 제150권, 1992. 12.
內務部, 韓國都市年鑑, 1994.
勞動經濟研究院, 「우리나라 住宅政策의 改善方案」, 1992.
大韓住宅公社, 「注文式 共同住宅開發 研究」, 1989.
大韓住宅公社, 「住宅統計便覽」, 1994.
大韓住宅公社, 「주택현드북」, 1992, 1994.
大韓住宅公社, 「6대도시 住宅需要 推定을 위한 調査研究」, 1993. 2.
주택문화사, 「住宅總覽」, 1993.
박강철, 윤도근, “世帶主의 狀況性에 따른 居住規模推定에 관한 研究”, 「大韓建築學會論文集」, 6권 2호, 1990. 4.
박인석, 「物理的環境의 質指標에 의한 共同住宅團地 計劃方向分析 研究」, 서울대학교 건축학과 박사학위논문, 1992.
서울시, 「서울統計年報」, 1993, 1994.
서울시, 「월간서울경제」, 1995. 8.
서울市政開發研究院, 「서울市 住宅政策 基本方向」, 1994.
염돈민, “居住基準設定을 위한 基礎研究”, 「주택금융」, 19권 1호, 1986.
유재현, “住宅政策目標 設定을 위한 概念分析”, 「주택금융」, 1989. 4.
유재현, “센서스 住宅關聯統計의 改善方案”, 「統計」 제4권 1호, 1988. 7.
조용훈, 「서울시 無許可定着地の 建築的 性格과 改善方向 研究」, 서울대학교

- 건축학과 박사학위논문, 1991.
- 케이트 바셋, 존 쇼트, 윤인숙 譯, 「도시주택연구」, 1994.
- 임만택, 임영배, "住居水準의 國際比較와 方向設定에 관한 研究", 「大韓建築學會論文集」, 3권 3호, 1987.6.
- 統計廳, 「家口消費實態調査報告書」, 제1권 家計收支편, 1991.
- 統計廳, 「都市家計年報」, 1993, 1994.
- 統計廳, 「人口住宅總調査報告」, 1990.
- 統計廳, 「物價年報」, 各년도.
- 統計廳, 「韓國의 社會指標」, 1994.
- 하야가와 가즈오 편저, 문영기(역), 「住宅과 人權」, 범론사, 1995.
- 韓國住宅銀行, 「住宅經濟統計便覽」, 1994.
- 韓國住宅銀行, 「주택경제데이터북」, 1993.
- 韓國住宅銀行, 「都市住宅價格動向調査」, 1994, 1995.
- 日本建設省 住宅局, 「住宅事情と 住宅對策の 現況」, 1991.
- Bureau of the Census(U.S. Department of Commerce), *Official 1990 U.S. Census*, 1990.
- The Department of Environment, *English House Condition Survey*, HMSO: London, 1993.
- The Department of Environment, *Local House Condition Surveys*, HMSO: London, 1993.
- The International Bank Reconstruction Development, *Urban Policy and Economic Development: An Agenda for the 1990s(An Executive Summary)*, 1991.

부 록

1. 서울 住宅基本調査書 例示
2. 永登浦區 圖面調査書
3. 永登浦區 說問調査書

부록 1 : 서울 住宅基本調査書 例示

① 조사원 기록사항

1-1. 조사대상

조사가구 번호	조사주택 번호	조사원 번호
<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

1-2. 주소

<input type="text"/>	구	<input type="text"/>	동	번지	
				아파트	동 호
				층	층 세대

1-3. 조사일자

1	9	년	<input type="text"/> <input type="text"/>	월	<input type="text"/> <input type="text"/>	일
---	---	---	---	---	---	---

1-4. 조사결과

1. 조사완료	2. 주소불명	3. 주소지멸실	4. 개조·신축중	5. 조사거절	6. 집단가구거주	7. 공가
---------	---------	----------	-----------	---------	-----------	-------

↓

① 20인 이상 비혈연인 거주 주택	② 기 타
------------------------	----------

1-5. 주택상태

매우 불량	불량	보통	양호	매우 양호
1	2	3	4	5

1-6. 사진촬영

② 주택 점유형태에 관한 사항

2-1. 귀 가구가 현재 거주하는 주택의 유형과 점유형태는 무엇입니까?

주택 유형	1. 단독주택	2. 다가구주택	3. 근생주택	4. 아파트	5. 연립주택
	6. 다세대주택	7. 비거주용 건물내 살림집	8. 오피스텔	9. 호텔·여관 등 숙박업소의 객실	10. 기타 (비닐 하우스, 천막 등)
점유 형태	1. 자가	2. 전세	3. 보증부월세	4. 월세/사글세	5. 무상

↳ 입차가구의 경우 :

1) 귀 가구가 거주하는 주택의 임대유형은 무엇입니까?

1개 주택전체	1. 전체임대
	2. 부분임대
1개 주택내	3. 전체임대
1개 독립주거단위	4. 부분임대

*독립주거단위는 방, 화장실, 부엌, 독립된 출입구 모두를 전용으로 사용하는 단위임

2) 귀 가구는 현주택을 누구에게 임대받으셨습니까?

1. 개인	2. 민간법인	3. 주택조합	4. 서울시, 공공법인	5. 모름
-------	---------	---------	--------------	-------

2-2. 1) 귀 가구의 가구원중 어느 한 분이라도 다른 곳에 주택을 소유하고 있습니까?

1. 있음	2. 없음(→ 3장으로)
-------	---------------

2) 귀 가구가 소유하신 주택은 어디에 위치하고 있습니까?

1. 서울시 같은 구	2. 서울시 다른 구	3. 서울사이외 수도권	4. 수도권 이외 지역
-------------	-------------	--------------	--------------

3) 귀하가 소유하신 주택에 거주하지 않고 있다면, 그 주택에 거주하지 않는 이유는 무엇입

니까?(중요한 순서로 3가지)

- ① 교통 불편, 직장에서 멀다(취직·전근·전직·학교) ② 자녀교육문제, 학군
 ③ 주택가격상승에 따른 투자기대 ④ 공공시설 부족
 ⑤ 주거환경이 열악 ⑥ 주택규모의 협소 ⑦ 주택규모의 큼
 ⑧ 별장으로 사용 ⑨ 기타

3 향후 주택 이사계획에 관한 사항

3-1. 귀 가구는 지난 10년 동안(1985-95년)에 몇 번이나 이사를 했습니까?

1. 1번	2. 2번	3. 3번	4. 4번	5. 5번 이상	6. 이사안함
-------	-------	-------	-------	----------	---------

3-2. 향후 2년 이내에 이사하실 계획이 있습니까?

1. 있음	2. 없음(→ 4장으로)
-------	---------------

3-3. 귀 가구의 여건을 고려하여 계획하고 계신 주택규모와 방수는 무엇입니까?

1) 주택규모	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> 평	2) 방수	<input type="text"/> <input type="text"/> 개
---------	--	-------	---

3-4. 귀가구의 여건을 고려하여 계획하고 계신 주택의 유형과 점유형태는 무엇입니까?

주택 유형	1. 단독주택	2. 다가구주택	3. 근생주택	4. 아파트	5. 연립주택	
	6. 다세대주택	7. 비거주용 건물내 살림집	8. 오피스텔	9. 호텔·여관 등 숙박업소의 객실	10. 기타 (비닐 하우스, 천막 등)	
점유 형태	1. 자가(신축)	2. 자가(기존)	3. 전 세	4. 보증부월세	5. 월세/사글세	6. 무 상

3-5. 어떤 지역으로 이사하길 원하십니까?

1. 서울시 같은구	2. 서울시 다른구	3. 서울시외의 수도권	4. 수도권 이외의 지역	5. 어디든지 상관없다
---------------	---------------	-----------------	------------------	-----------------

㉠ 주택시설 및 구조에 관한 사항

※ 모든 가구가 기록합니다.

4-1. 이 주택의 건물구조는 무엇입니까?

1. 철골철근콘크리트	2. 철골조	3. 콘크리트조	4. 연와조	5. 석조	6. 목조	7. 토조	8. 기타
----------------	-----------	-------------	-----------	----------	----------	----------	----------

4-2. 귀 가구가 전용으로 사용하는 모든 주거공간의 면적은 몇 평입니까?

전용면적	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	평
------	----------------------	----------------------	----------------------	---

4-3. 귀 가구가 현주택에서 전용하고 있는 침실(서재 포함)과 거실(대청마루·식당 등은 몇 개입니까?

·벽 또는 문으로 각각 차단된 경우에만 별개로 봄(거실·식당·부엌이 서로 트여있는 경우에는 거실 1개, 거실은 벽 또는 문으로 차단돼 있으나 식당·부엌이 서로 트여있는 경우는 거실 1개, 부엌 1개로 계산, 목욕탕겸 화장실인 경우는 1개, 목욕탕과 화장실이 벽으로 분리된 경우 2개)

방수	1. 침실(서재 포함) 수	<input type="text"/>
	2. 거실(응접실·대청마루·식당)수	<input type="text"/>
	3. 부엌(식당겸 부엌)수	<input type="text"/>
	4. 화장실(목욕탕)수	<input type="text"/>

4-4. 귀 가구는 다음 시설을 어떻게 사용하고 있습니까?(단독사용이면, V표 하십시오)

					단독사용	
주택 시설	1) 부엌	1. 입식	2. 재래식	3. 없 음	1	
	2) 화장실	1. 수세식	2. 재래식	3. 없음(공중화장실)	1	
	3) 목욕시설	1. 온수시설	2. 비온수시설	3. 없 음	1	
	4) 독립된 출입구	1. 있 음		2. 없 음		
	5) 난방시설	1. 개별난방	2. 중앙난방	3. 지역난방		
	6) 난방연료	1. 유류	2. 연탄	3. 가스	4. 전기	5. 기타
	7) 난방만족도	1.매우불만족	2. 불만족	3. 보통	4. 만족	5. 매우만족

4-5. 귀 가구는 다음 설비들을 구비하고 있습니까?

		있 음	있 음
안전설비	화재감지기	1	2
	도난경보기	1	2
	소화기 등 방재설비	1	2
	홈오트메이션	1	2
냉방장치(에어컨디셔너)		1	2

※ 주택소유자나 대표가구가 기록합니다.

4-6. 건축년도(준공년도) _____ 1 9 □ □ 년

4-7. 개조년도(주택면적의 1/2이상인 대수선 / 증축) _____ 1 9 □ □ 년

4-8. 현주택의 건설주체

1. 개인	2. 민간법인	3. 주택조합	4. 서울시, 공공법인	5. 기타
-------	---------	---------	--------------	-------

4-9. 연면적(주거에 이용되는 부분만 기입) _____ □ □ □ □ 평

4-10. 대지면적(영업에 사용되는 부분 제외) _____ □ □ □ □ 평

4-11. 현주택에 거주하는 가구는 총 몇 가구입니까? _____ □ □ 가구

4-12. 이 주택에는 침실(서재포함)과 거실(대청마루·식당, 화장실, 부엌, 독립된 출입구 등이 모두 몇 개입니까?(항목 <4-3> 참조)

·독립된 출입구는 옥외로 직접 접해 있는 출입구로, 대문을 공동으로 사용하더라도 다른 가구의 거주 부분을 통하지 않고 자유롭게 동행할 수 있는 현관문도 해당됨

1) 총침실(서재 포함) 수	□ □
2) 총거실(용접실·대청마루·식당)수	□ □
3) 총화장실(목욕탕)수	□ □
4) 총부엌수(부엌점 식당)수	□ □
5) 독립된 출입구수	□ □

4-13. 1) 현주택의 독립주거단위에 거주하는 가구는 몇 가구입니까?(독립주거단위는 방, 화장실,

부엌, 독립된 출입구 모두를 전용으로 사용하는 단위임) _____ □ □ 가구

2) 현주택에 비어있는 주거단위(아직 매매나 임대가 안된 독립주거)는 몇 개입니까?

_____ □ □ 개

3) 위 항목에서 비어있는 주거단위는 각각 얼마 동안 비어있었습니까? —

--	--	--

① 1개월미만 ② 1-3개월미만 ③ 3-6개월미만 ④ 6-12개월미만 ⑤ 1년이상

4-14. 층별 주택규모

지 하	평	평	5 층	평	평
1 층	평	평		평	평
2 층	평	평		평	평
3 층	평	평		평	평
4 층	평	평		평	평

4-15. 평면도

--

5. 주택관리 상태에 관한 사항

※ 주택내부의 결함에 관한 사항입니다.

5-1. 귀가구가 거주하는 방에는 어느 부분에 결함이 존재합니까?

	침실1	침실2	침실3	거실	부엌	식당	화장실	목욕탕	지하실		
바닥	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
내벽	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
천정	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
문/틀	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
창문/틀	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
결함없음	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6

*식당점 부엌+거실인 경우 부엌칸과 거실칸에 표시, 부엌·식당·거실이 1개 방인 경우 작업대가 있는 부엌과 식당을 포함한 거실로 분리해 표시, 목욕탕겸 화장실인 경우 화장실칸에 표시.

*주택 내에 조사가 더 필요한 공간(서비스공간: 다용도실, 발코니, 현관 등)을 조사원이 빈칸에 추가 조사.

5-2. 결함의 종류는 무엇입니까?

	침실1	침실2	침실3	거실	부엌	식당	화장실	목욕탕	지하실		
파손·손상	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
뒤틀림·변형	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
변색·퇴색	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
부식	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
작동불량	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
균열	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
누수·얼룩	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
결로	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
채광불량	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
조명불량	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
환기불량	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
난방불량	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
기타	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13

5-3. 귀 주택에서 주로 사용하는 방의 다음 시설설비의 결함은 어느 정도입니까?

		결함 없음	수선 불필요	부분 수선	상당 부분 수선	전면 수선·교체	결함내용				시설 없음	경과년수 (수선후, 구입후)	
부엌, 다용도실	작업대	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	수납시설	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	급·배수시설	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	조명설비	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	환기팬	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
목욕탕, 화장실	욕조	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	샤워기	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	세면기	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	변기	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	급·배수시설	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	환풍기	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
가스설비		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
전기설비		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
난방설비		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		

※ 주택외부의 결함에 관한 사항입니다.

5-4. 귀 가구가 거주하는 주택 건물의부의 결함의 종류와 수준은 무엇입니까?

	결함 없음	수선 불필요	부분 수선	상당 부분 수선	전면 수선 교체	결함내용							결과
						파손·손상	뒤집힘·변형	변색·퇴색	부식	작동 불량	균열	누수·얼룩	
지붕/옥상	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
외 벽	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
가동·보	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
기 초	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
창문/문	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
현관문	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
담/울타리	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

5-5. 귀 가구가 거주하는 주택의 다음 시설에 결함의 종류와 수준은 어느 정도입니까?

	결함 없음	수선 불필요	부분 수선	상당 부분 수선	전면 수선 교체	결함내용						경과 년수	
						파손·손상	뒤집힘·변형	변색·퇴색	부식	균열	누수		
흡통	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
물탱크	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
배수시설/맨홀	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
난간	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		

5-6. 공동주택 거주자인 경우(아파트, 연립주택, 다세대주택), 귀하가 거주하는 공동주택 공유시설에서 결함의 종류와 수준은 어떻습니까?

	결함 없음	수선 불필요	부분 수선	상당 부분 수선	전면 수선 교체	결함내용								시설 없음
						파손·손상	뒤집힘·변형	변색·퇴색	부식	작동 불량	균열	누수·얼룩	결과	
승강기	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
계단실/홀	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
복도	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
비상계단	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
단지내도로	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
쓰레기처리장	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
놀이시설	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
주차장	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

[6] 지역환경에 관한 사항

6-1. 용도지역

1. 주거지	2. 주거지+상업지	3. 상업지	4. 공업지	5. 개발제한구역
--------	------------	--------	--------	-----------

6-2. 귀 가구가 거주하는 지역환경 수준에 대해 평가해 주십시오

항목	수준	매우문제 /매우불량	문제 많음 /불량	보통	문제 없음 /양호	매우 좋음/ 매우 양호	해당사항 없음 /시설 없음
소음, 진동(철도, 항공, 공장 등), 악취		1	2	3	4	5	6
재해위험(화재, 수해, 축대붕괴 등)		1	2	3	4	5	6
상업시설 등의 상태		1	2	3	4	5	6
지역교통문제		1	2	3	4	5	6
도로주차문제		1	2	3	4	5	6
도로포장상태		1	2	3	4	5	6
거리조명상태		1	2	3	4	5	6
거리시설물상태		1	2	3	4	5	6
주변공원·녹지상태		1	2	3	4	5	6
어린이놀이공간		1	2	3	4	5	6
교육환경, 학교		1	2	3	4	5	6
쓰레기문제		1	2	3	4	5	6

[7] 가구원에 관한 사항

7-1. 거주기간

--	--	--

개월

7-2. 귀하의 가족에 관한 사항입니다.

- *관계 : ① 가구주 ② 가구주의 배우자 ③ 자녀 ④ 자녀의 배우자 ⑤ 가구주의 부모
 ⑥ 배우자의 부모 ⑦ 손자(녀)와 그 배우자 ⑧ 가구주(배우자)의 조부모
 ⑨ 증손자(녀)와 그 배우자 ⑩ 가구(배우자)의 형제자매
 ⑪ 가구자(배우자)의 형제자매의 자녀 ⑫ 기타 친척 ⑬ 동거인

번호	1	2	3	4	5	6	7	8
관계	1							
연령								
성별	남	여	남	여	남	여	남	여
취업	유	무	유	무	유	무	유	무
신체장애	유	무	유	무	유	무	유	무
1) 정도								

↳ 신체장애자가 있는 경우 :

1) 장애는 어느 정도 인니까?(위의 칸에 각각 적어주십시오)

- ① 병상에 의존 ② 휠체어에 의존 ③ 다른 지지대를 사용하면 활동 가능. 시각/청각 장애 ④ 활동 가능 ⑤ 기타

2) 귀 가구에 장애자를 위한 어떤 주거시설을 마련하고 있습니까?

1. 있음	2. 없음
-------	-------

[B] 가구소득 소비에 관한 사항

8-1. 임차가구인 경우, 귀 가구가 거주하는 주택의 임대가격은 얼마입니까?

임대 가격			억	천만	백만	십만원
	1. 전세	전세보증금				
	2. 보증부 월세	보증금				
		월 세				
	3. 월세/사글세	월세/사글세				

8-2. 가구원 전체가 벌어들이는 돈은 월평균 얼마입니까?(지난 1년 동안의 가구총소득을 12개월로 나눈 값. 월급, 상여금, 이자소득, 임대소득 및 기타 세금공제전 모든 수입 포함)

1. 20만원 미만	2. 20만원 이상 - 30만원 미만	3. 30만원 이상 - 50만원 미만	4. 50만원 이상 - 70만원 미만	5. 70만원 이상 - 100만원 미만
6. 100만원 이상 - 150만원 미만	7. 150만원 이상 - 200만원 미만	8. 200만원 이상 - 300만원 미만	9. 300만원 이상	

8-3. 1) 귀 가구는 서울시에서 어떤 재정지원(소득보조나 주거비보조 등)을 받습니까?

1. 받는다	2. 받지 않는다(→ 8-4번으로)
--------	---------------------

2) 귀 가구가 받는 보조액은 총 얼마입니까? 만원

8-4. 월평균 가구소비지출은 총 얼마입니까?

1. 20만원 미만	2. 20만원 이상 - 30만원 미만	3. 30만원 이상 - 50만원 미만	4. 50만원 이상 - 70만원 미만	5. 70만원 이상 - 90만원 미만
6. 90만원 이상 - 110만원 미만	7. 110만원 이상 - 130만원 미만	8. 130만원 이상 - 150만원 미만	9. 150만원 이상	

8-5. 귀 가구가 지출한 월평균 주거비(지난 1년간 지출한 주거비를 12개월로 나눈 값)는 얼마입니까?(평월 수도비, 관리비, 임대료, 쓰레기·오물수거료, 주택설비수리비 등 포함)

1) 동절기	1. 5만원 미만	2. 5만원 이상 - 10만원 미만	3. 10만원 이상 - 15만원 미만	4. 15만원 이상 - 20만원 미만	5. 20만원 이상 - 25만원 미만
	6. 25만원 이상 - 30만원 미만	7. 30만원 이상 - 35만원 미만	8. 35만원 이상 - 40만원 미만	9. 40만원 이상	

2) 하절기	1. 5만원 미만	2. 5만원 이상 - 10만원 미만	3. 10만원 이상 - 15만원 미만	4. 15만원 이상 - 20만원 미만	5. 20만원 이상 - 25만원 미만
	6. 25만원 이상 - 30만원 미만	7. 30만원 이상 - 35만원 미만	8. 35만원 이상 - 40만원 미만	9. 40만원 이상	

9] 기타

9-1. 1) 귀 가구는 자동차를 소유하고 있습니까?

1. 있 음		2. 없 음(→ 9-2번으로)	
	보유차대수	<input type="text"/> <input type="text"/>	

2) 귀 가구는 자동차를 어디에다 주차하십니까?

1. 전용차고	2. 단독주택의 부지 또는 공동주택단지내	3. 공영 또는 사설 주차장(도로 제외)	4. 도로(주택앞 도로 포함)	5. 기타 (공원·공터)
---------	---------------------------	---------------------------	---------------------	------------------

*2대 이상을 보유하는 경우 주차하는 곳이 서로 다르면 모두 표시.

9-2. 1) 가구주가 출퇴근시에 이용하는 교통수단은 무엇입니까? (2가지 이상을 이용하는 경우에는 이용거리를 기준으로 주된 2개의 교통수단을 V표시 함)

1. 도보	2. 버스	3. 지하철/전철	4. 승용차	5. 오토바이 (자전거)	6. 택시	7. 기타
----------	----------	--------------	-----------	------------------	----------	----------

2) 가구주의 출근시 걸리는 평균 총소요시간은 얼마입니까?

1. 10분 미만	2. 10분 이상 - 20분 미만	3. 20분 이상 - 30분 미만	4. 30분 이상 - 40분 미만	5. 40분 이상 - 50분 미만
6. 50분 이상 - 60분 미만	7. 60분 이상 - 70분 미만	8. 70분 이상 - 80분 미만	9. 80분 이상 - 90분 미만	10. 90분 이상

3) 가구주의 퇴근시 걸리는 평균 총소요시간은 얼마입니까?

1. 10분 미만	2. 10분 이상 - 20분 미만	3. 20분 이상 - 30분 미만	4. 30분 이상 - 40분 미만	5. 40분 이상 - 50분 미만
6. 50분 이상 - 60분 미만	7. 60분 이상 - 70분 미만	8. 70분 이상 - 80분 미만	9. 80분 이상 - 90분 미만	10. 90분 이상

부록 2 : 永登浦區 圖面調査書

도 면 조 사

주 소	구 동 번지 아파트 호		주택유형			
			지하	층	평	평
건축년도 (준공일자)	년	월	주 택 규 모	층	평	평
용도지역				층	평	평
구 조	구조	층		평	평	
		층		평	평	
대지면적	평	옥외공간면적		평		
연면적	평	주차면적(주차대수)		㎡ (대)		
용적율	%	기타시설		1.		
건폐율	%			2.		
				3.		
도면						

※ 주택유형은 ① 단독주택 ② 다가구주택 ③ 근생(상가)주택 ④ 아파트
 ⑤ 연립주택 ⑥ 다세대주택 ⑦ 주상복합건물
 ⑧ 기타 (기숙사 및 특수사회시설, 비거주용 건물내 살림집 등)

3) 보증부 월세	임대료	보증금	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	만원
			103	104	105			
4) 월세/ 사글세	임대료	월세	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	만원
			106	107	108			

17. 귀하께서 원주택의 구입이나 임대애 필요한 자금을 어떤 방법으로 조달하셨습니까?(중요한 순서로 3가지만)

1003

- ① 전주택판매, 전세보증금 등 ② 타부동산 매각대금
③ 현금, 예금, 적금 등 자기자금 ④ 보증금(부모 등 종여)
⑤ 공공기관·금융기관·적장 등 주택융자금
⑥ 사채 ⑦ 기타()

18. 위 문항의 ㉠을 선택하셨을 경우, 귀하기 주택구입이나 임대료에 용자한 자금의 총액은 얼마입니까?

112
113
114
115
공인

19. 월평균 가구소비지출은 총 얼마입니까? 만원

20. 지난 1년간 제출한 주거비(난방비, 전기료, 상하수도료, 관리비, 쓰레기·오물수거료, 주택설비수리비 등 포함)는 월평균 얼마입니까?

동월기 119 120 121 천원

하절기 122 123 124 천원

3. 주파수 영역에 관한 사항

21. 귀하께서 주제를 선택할 때 중요하게 생각하시는 항목은 무엇입니까? (중요한 순서대로 모두 표기)

2) 주태주변부 공간의 질 (채광, 통풍, 전망, 조영함, 주차장 시설 등) 145 146

RE O' 15 100

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

[illegible]

(3) 지역 생활환경의 수질(하·폐·관·원·범·원, 관공서, 교통, 시장 등)의 질

147 148

22

[illegible]

다 아메리카
하인리히
다 아메리카

4 가구원에 관한 사항





26. 귀하의 가족에 관한 사항입니다.

[illegible]

27. 커가구 전체의 인간 총수들은 얼마입니까?

173	174	175	176	177
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. 귀가구의 월평균 저축액은 얼마입니까?

178	179	180	181	마라
				

❀ 설문에 협조해 주셔서 감사합니다. ❀

12. 귀하께서 이용하시는 다음 시설까지의 총거리는 얼마입니까?
 58 59 60 61 62 63 64 65

① 동사무소 m ② 파출소·경철서 m

③ 종합병원 m ④ 전철역 m

⑤ 시·정 m ⑥ 공원(논·미터 등) m

13. 가구주의 출근시 걸리는 평균 총소요시간은 얼마입니까?
 82 83 84

분

14. 가구주의 퇴근시 걸리는 평균 총소요시간은 얼마입니까?
 85 86 87

분

15. 가구주의 출퇴근시 주로 이용하는 교통수단은 무엇입니까?
 88

- ① 도보 ② 버스 ③ 지하철/전철 ④ 자가용
 ⑤ 버스+지하철/전철 ⑥ 오토바이(자전거) ⑦ 택시
 ⑧ 기타()

2 주택가려 및 소비지출에 관한 사항

16. 귀하께서 거주하시는 주택의 주택가격 또는 임대가는 얼마입니까?

1) 자가인 경우	현주택의 가격	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	만원
2) 전세인 경우	전세보증금	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	만원

125 126 127 128 129 130 131

① 주택의 크기 ② 방 수 ③ 주택유형

④ 주택내부 공간의 질(부엌, 욕실, 화장실 시설 등)

⑤ 주택주변부 공간의 질(채광·통풍·진양·조음함, 주차장 등)

⑥ 지역생활환경의 수준(학교·공원·병원·시장·관공서, 교통 등)
 ⑦ 노후도(건물경과 년수)

22. 귀하의 가구수를 고려해 가장 적당한 주택규모와 최소한의 주택 규모는 전용면적을 기준으로 각각 몇 평이어야 한다고 생각하십니까?
 132 133 134

① 적당한 주택규모 평

② 최소 주택규모 평

23. 귀하의 가구수를 고려해 가장 적당한 방의 수와 최소한의 방수는 각각 몇 개이어야 한다고 생각하십니까?
 138 139 140 141

① 적당한 방수 개 ② 최소한 방수 개

24. 귀하의 가족이 희망하는 이상적 주택유형은 무엇입니까?
 142

- ① 단독주택 ② 다가구주택 ③ 근생주택 ④ 아파트
 ⑤ 연립주택 ⑥ 다세대주택 ⑦ 주상복합건물
 ⑧ 기타(비거주용 건물내 살림집, 오피스텔, 판자집 등)

25. 귀하께서 거주하시는 주택은 다음 사항에 대한 만족도가 어느 정도 라고 생각하십니까?
 143 144

1) 주택내부 공간의 질(부엌·욕실·화장실 시설 등)

① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

매우불만족

보통

매우만족

SDI Research Series

Completion Report

Project Number	SDI 95-R-9
Title	Developing New Housing Indicators for Quality Measurement
Project Period	January, 1995 ~ November, 1995
Department	Department of Urban Planning
Participation Staff Research-in-Charge Jang, Yeong-Hee (Senior Research Associate) Research Staff Kwon, Sang Cheol (Visiting Research Associate) Choi, Yoon Kyung (Visiting Researcher) Kim, Do Yeon (Visiting Researcher) Kim, Hyeon Ho (Doctoral Intern Researcher) Research Corporation Park, Sin Young (Visiting Researcher) Research Consultant Yoon, Myong O (Professor, Myong-Ji University)	

■ ABSTRACT

Developing New Housing Indicators for Quality Measurement

Purpose of the Study

Housing policy led by local governments can be characterized by flexibility, sensitivity to local demand, instantaneity of policy implementation and its effect on housing sub-markets. In this regard, developing local housing indicators become important which reflect local housing conditions, classes, sub-markets, the size of housing to be supplied, and income levels, in addition to current ones focused primarily on aggregate housing supply.

The purpose of this study is to examine current housing indicators and to suggest future directions and specific criteria for evaluating housing conditions and setting policy goals. In particular, the minimum housing standards are established as the basis of policy implementation for low-income groups, specifically in determining the size of public-rental housing, selecting target groups and calculating the amount of living expenses to be subsidized. For continuous practicability of those indicators, two things are considered: monitoring housing market changes and policy effects over time through utilization of information from various sources on one hand, and proposing a Seoul housing survey to obtain housing information on the other hand.

Developing Housing Indicators

■ Housing Indicators for Qualitative Objective

Residents' housing preferences tend to extend beyond the housing unit itself into broader concerns such as location, available green-spaces, and its comfortness. Housing indicators should be developed focusing on two qualitative aspects of housing unit and housing environment. Primary indicators should include floor area per capita, the ratio of households furnished with private facilities, and the outdoor-to-total space, and secondarily the number of households per housing unit, persons per room, outdoor space per capita, etc.

■ Housing Indicators for Low-income Group

To implement housing policy for low-income groups, several reference information is critical to determine indirect measures such as housing or rent

subsidies to owners or rentals and direct subsidies such as supplying small-sized house toward ownership and various types of rental housing, and regulating rents. In such, housing indicators to be developed are primarily minimum housing size, housing price vs. income ratio, rental deposit vs. income ratio, and housing expenses vs. income ratio, etc.

■ **Housing Indicators for Measuring Production, Consumption, and Other Market Trends**

In order housing supply and its price to be determined by housing market mechanism, financial and institutional policy supports need to be developed for normal housing market operation. Since the magnitude of housing finance plays an important role both in housing suppliers and demanders to vitalize housing markets, it is important to develop housing indicators reflecting demand and supply in housing industry, and other economic activities. In such, primary indicators to be developed are the ratios of housing supply, housing production, housing ownership, housing investment, and the ratio of housing loans over total, etc.

■ **Specification of the Terms in Housing Indicators Development**

Concerning the housing indicators to be implemented into policy arena, several terms need to be clarified in housing indicators development such as housing unit, household, living expense, and room. First of all, housing should be considered in terms of residential rather than ownership unit, and thus housing unit could be counted on the basis of "independent living space" furnished with bedroom, restroom, kitchen, and private entrance. Others are as follows: housing type is classified into detached and attached, and each of these is classified into single, multiple, residence-business mixed, multi-family, apartment, and non-residence; household is defined as the general household excepting group and foreign households; living expenses include light and heating expenses, and electricity for wider use and with rent only for narrower use; room includes spaces separated by wall in addition to the general bedroom only count.

Major Policy Proposals

■ **Minimum Housing Standards**

Minimum housing standards need to be set as a criteria to determine the quality of living as the goals, to project expected effects of housing policy, and to

specify target groups for policy implementation. Regarding housing welfare in terms of size, minimum housing standards provide concrete goals and measures in policy implementation in improving housing conditions, and visioning long-term projects for the target groups. Minimum housing standards should be understood as the socially allowable one to be presented in minimum size or number of rooms for policy convenience under divergent economic and cultural backgrounds.

With respect to the basic planning layout suggested in space-experimental method, minimum housing standards can be calculated on the bases of bedroom and affiliated area. In here, room size is considered for the size of human body; affiliated area is considered for bathroom, kitchen, and other service areas; housing type is considered only for multi-family housing. Each of the above units is assessed from the largest size among the private apartment layout and from the smallest size among units layed out by Korea National Housing Corporation.

Major presuppositions for the assessment are as follows. Considering the economies of housing price and the flexibility in acceptable size, bedroom is classified in 2 types: main bedroom for both parents and infants, and sub bedroom for 2 persons; bathroom including restroom is classified in 2 types: with bathtub and without bathtub; kitchen is classified in 2 types: with and without eating place; auxiliary space for storage is calculated by adding 10% of total area following the Delphi-standard; multi-purpose area is considered as common area including balcony; living room is not considered; private living space is calculated by summing up bedroom, bathroom restroom, kitchen, and electric line area; total area is calculated by adding 30.8% to the private living area.

Following the above, minimum size and number of persons to be occupied are suggested by the number of rooms as follows:

Bedroom	Bathroom	Kitchen	Minimum Size (m ²)	Maximum Occupants (person)	Area per person (m ²)
1	w/o bathtub	w/o eating	18.92-25.45	2.5	7.57~8.98
2	w/o bathtub	w/o eating	27.91-36.97	4.5	6.20~8.22
3	w/ bathtub	w/ eating	41.68-52.44	6.5	6.41~8.07
4	w/ bathtub	w/ eating	52.56-62.07	8.5	6.18~7.30

Note: adult is considered as 1 person, and child is considered as 0.5 person

Table of Contents

<u>CHAPTER</u>	<u>PAGE</u>
Chapter 1. Introduction	1
1.1. Background and Purpose	1
1.2. Scope of the Study and Method	2
Chapter 2. Current Housing Indicators for Seoul and Future Development Direction	4
2.1. Current Housing Indicators and Limitations	4
2.1.1. Current Housing Indicators	4
2.1.2. Limitations of Current Indicators	7
2.2. Housing Policy Issues and Indicators Development	11
2.3. Establishing Housing Indicators for Seoul	15
Chapter 3. Survey Plan on Re-establishing Housing Indicators for Seoul	22
3.1. Survey Contents and Form	22
3.2. Survey Area and Method	23
Chapter 4. Analysis of Primary Housing Indicators	25
4.1. Household and Housing Characteristics	25
4.2. Quantitative Indicators	31
4.3. Qualitative Indicators	35
4.4. Production and Consumption Indicators	37
4.5. Socio-Economic Indicators	42
Chapter 5. Establishing Housing Standards for Seoul	45
5.1. Goal of the Standards	45
5.2. Method of Determining Standards	47

5.3. Determining Minimum Standards by Space-Experimental Method	51
5.3.1. Basic Principles for Inner-unit Size	51
5.3.2. Minimum Housing Size	52
Chapter 6. Planning Seoul Housing Survey	60
6.1. Establishing the Goal of Housing Survey	60
6.2. Comparison of Housing Surveys in U.K. and U.S.A.	62
6.2.1. Housing Conditions Survey in the U.K.	62
6.2.2. Housing Conditions Survey in the U.S.A.	67
6.2.3. Comparison of the Housing Survey Forms	67
6.3. Standard Layout of Seoul Housing Survey Form	80
6.3.1. Goal and Scope of Seoul Housing Survey	80
6.3.2. Contents of the Standard Housing Survey From	82
Chapter 7. Summary and Conclusion	86
References	89
Appendix	91