가22
335.8
주225ㅈ

주 택 실 태 조 사 보 고

<사회개발—조사—68—5>

이 보고서는 사회개발 계획을 추진하고 있는 보건사회부 사회보장 심의위원회가 1968~1969년도 사회조사계획 (사회개발 조사—68—5) 에 의하여 실시한 사회조사 보고서 중의 하나인 주택 부문에 관한 조사보고서이다

1969. 3. 1.
보건사회부
제 9810 호
년 월 일
자 료 실

사 회 보 장 심 의 위 원 회

30110

주 택 실 태 조 사 보 고

보건사회부장관 귀하

1968년 8월 25일 부터 동년 11월 17일 까지 서울시내의 "셋집 가구"와 "등기되지 않은" "관사 사택 차가등" 의 가구들을 대상으로 하여 실시한바 있는 주택 실태조사 결과를 별첨과 같이 보고 하나이다

1 9 6 9 년 3 월

사 회 보 장 심 의 위 원 회

조사 책임자 관련사업 분과위원장 조 효 원

(경희대학교 산업경영 대학원장)

<가나다 순>

조사 참여자 관련사업 분과위원 김 광 원

(경 희 대 학 교 교 수)

〃 〃 김 재 중

(내각기획조정실 관리분석관)

〃 〃 동 훈

(서 울 신 문 논 설 위 원)

〃 〃 이 천 승

(홍 익 대 학 교 수)

〃 〃 한 기 춘

(연 세 대 학 교 교 수)

관련사업 분과위원회 연구위원 이 상 수

〃 〃 참사위원 김 상 렵

차 례

Ⅰ. 서 론 5

Ⅱ. 조사의 개요 9

1. 조사목적 11

2. 조사대상 선정 12

3. 조사항목의 정의 21

4. 조사방법 24

5. 조사기간 및 요원 28

6. 조사표의 처리 30

Ⅲ. 조사결과 31

1. 가구현황 33

1) 가구주의 년령 33

2) 가구주의 직업 36

3) 가구주의 학력 37

4) 가구원 수 41

5) 수 입 45

6) 적금 및 계 48

2. 주거 및 거주실태 60

1) 주택소유 관계 60

2) 주택종류 69

3) 사용방수 72

4) 호당 가구수 79

5) 가구당 점유면적 80

6) 대지의 종류 82

7) 거주년한 86

3. 생활환경 89
1 주거환경 89
2) 사생활과 주택 99
3) 가구주의 생활 일면 102
4) 문화이용 실태 107
4. 주택가격 111
1) 등기되지 않은 주택의 가격 111
2) 전세가격 115
3) 월세가격 122
4) 주택자금 지불관계 128
5. 집을 가지기 위한 계획과 실천 133
6. 장기할부 (長期割賦) 주택의 경우 부담능력 142
7. 주택에 관련된 희망사항 157
1) 주택소유 방법 157
2) 희망하는 주택의 크기 160
3) 희망하는 주택의 종별 164
4) 희망하는 주택의 구조형태 168
5) 주택지역 172
6) 아파트 생활 174
7) 희망하는 가족규모 186
8) 주택 개량 191
Ⅳ. 총괄 및 건의 197
1. 총 괄 199
2. 건 의 208
※ 참고문헌 214

I . 서 론

1. 서 론

주택은 인간생활의 기본적 수요이며 안식처인 동시에 사회활동의 원천이다. 그러나 이렇게 중요한 주택이 우리나라에서는 그 부족의 도가 좀처럼 줄어 들줄 모르는 딱한 실정에 놓여 있다.

1967년말 현재 총가구 521만에 대해 주택은 389만호로써 그 부족수는 132만호, 그 부족율은 25.4%에 달하고 있으며 도시의 경우는 더욱 심하여 전국도시 평균 주택부족율은 47.9%나 되어 농촌의 13.0%에 비해 현격한 차이가 있다.

이러한 현실에 직면하여 주택문제에 대한 관심은 과거 어느때 보다 절실한 바 있고 정부 또한 끊임없는 노력을 기우리고 있는 것도 사실이다. 그러나 인구의 자연증가에 따르는 주택수요량만도 매년 12만호에 달하고 있고 노후주택의 재건, 불량주택의 개량 등을 합하면 총 주택수요는 무려 17만호로 추산된다. 뿐만 아니라 국민소득수준의 향상은 문화생활의 추구를 가져와 주택은 수뿐만 아니라 질적인 면도 중시되어 현대화된 것을 요구하는 경향이 농후함으로 주택 수요는 한결 증가되어 가고 있다.

이러한 추세에 반하여, 제1차 5개년 계획기간중 주택부문의 투자를 보면 대 GNP 1.5% 선에 머물러 세계각국평균수준인 3.8%에 비해 극히 저조하여 증가하는 주택수요를 충족시키기에는 너무나 거리가 먼 상태임을 알수 있다. 물론 고도의 경제성장을 지속 시키기 위한 생산부문의 집중적 투자는 상대적으로 생활환경 시설부문이 소외되는 경향을 나타내지 않을 수는 없으나 한 나라가 경제발전을 통하여 추구하는 복지국가로서의 면모는 우선 보다 많은 국민의 생활환경조성에 있고, 그 주된 요인은 주택문제의 해

결 임으로 정부는 타부문의 투자를 과도하게 압박하지 않는 범위 내에서 주택투자를 증대 시킴이 마땅하다 하겠다.

오늘날 근대사회의 특징인 도시화 현상이 우리나라에서도 급격한 진전을 보며 인구의 도시집중 뿐만 아니라 산업의 도시집중과 아울러 지역의 도시화까지도 형성되어 도시는 점점 밀집되어가고 따라서 주택문제도 더욱 더 심각하게 노출되어 대도시의 주택 부족율은 50%를 상회하고 있어 주택문제라 하면 도시 주택난 해소를 전제하지 않을수 없게 되었고 이렇게 과도한 도시의 주택부족은 무질서한 주택건설을 초래하고 무허가 불량건물의 집합은 거개가 스럼가를 형성하여 도시미관을 해침은 물론 보건위생, 자녀교육, 사회생활상에 많은 문제를 야기 시키고 있다.

한편 주택의 공급은 생활의 안정을 기하게하여 간접적으로 국민의 왕성한 노동의욕을 북돋아 주며 노동생산성을 향상시켜 장기국가목표달성에 크게 이바지 한다.

그러므로 주택문제의 해결을 위한 적정한 정책수립이 계속 선행되어야 하며 또한 이의 수립을 위해서는 주택실태에 관한 자료의 정비가 뒤따라야 한다.

그러나 도시의 셋집가구나 무허가 건물을 중심으로 하여 현재 주택이 없기 때문에 일어나는 여러가지 생활상의 애로나, 장차 주택을 가지기 위한 노력이나 계획의 추진상태, 개개인들이 주택을 위하여 투자 내지 부담 할수 있는 경제적 능력 및 앞으로 가지고자 하는 주택에 대하여 희망하는 제 조건 등을 중심으로 조사한 자료는 찾기 어려운 형편이다. 이러한 자료들은 영세민 주택의 건설, 도시 아파트 정책, 택지 및 주택단지 조성, 주택개량, 민간주택건설의 유치, 부담능력의 추정을 통한 주택투자의 확대등을

포함한 주택정책수립의 기초자료에 도움 될 뿐만 아니라 무주택자들의 생활을 이해하고 그들의 요구사항을 파악하여 적절한 대응책을 제시할 수 있을것이다.

그래서 우선 첫단계로 대표적인 대도시이며 급속도로 도시화 현상이 진행되고 있는 수도 서울을 대상지역 으로 하고 〃셋집가구〃를 비롯하여 〃등기되지 않은 주택〃 〃관사, 사택, 차가(借家)에〃 살고있는 가구를 모집단으로 하여 표본조사를 시행하였다.

제한된 예산과 조사대상 계층의 특수성등으로 질문지를 통한 간접조사를 행하게 되었고, 조사지역 선정이나 표본추출 조사요령등에 있어서 다소 미흡된 점이 없지 않고 결과에 의한 경향치의 추정등에는 더욱 문제가 있음을 자인한다. 그러나 본 분과 위원회로서는 주어진 여건하에서 최선의 노력을 경주 하였음을 밝히고 다행히도 처음 목적한바에 상당히 접근한 결과를 얻게 되었다고 생각됨으로 도시 주택난 해소를 위한 대책 마련에 다소나마 기여할 수 있으리라 기대하여 마지 않는다.

그러므로 주택관련기구 종사자 또는 사회문제 및 이부분에 관심이 계신분들 께서는 본 조사를 시도 하게된 기본 동기에 깊은 이해를 가지고 본 조사결과를 적절히 활용하여 줄것을 바라며, 금후 예산과 시간 및 인원이 허용하는 범위내에서 부산을 비롯한 대도시, 기타 필요한 도시, 또는 공업단지 등의 지역을 선정하여 이 지역에서 발생하는 주택과 국민생활에 관한 문제들을 계속 조사할 필요가 있으며, 또한 그 결과를 이번조사와 비교 관찰하는 것도 국민주택 현황을 파악하는데 크게 도움이 될 것이다.

다만 이를 계기로 정부의 관계기구와 기타의 기관들에서도 계량화가 어려운 사회부문의 계량모형설정을 위해 필요한 부문에 긍하

여 세분된 조사사업을 추진하여 줄 것을 바라는 마음 간절하다.

Ⅱ. 조사의 개요

Ⅱ. 조사의 개요

1. 조사목적

오늘날 커다란 사회문제로 야기되고 있는 주택난은 매우 심각하여 그 해결의 시급성을 강조하고 있다. 그러므로 정부는 1980년대에 〃1세대 1주택〃과 〃주택의 질적 향상〃이란 장기목표를 설정하고 적극적인 주택수급계획을 추진해 오고 있지만 현재 까지의 건설 실적은 매년 누증 되어온 부족 주택을 충족 시키 기에는 아직도 모자라고 있는 실정이다. 더우기 주택부문의 투자구성은 정부 보다는 민간이 대부분이며 민간투자는 그 과학적인 산정이 어렵고 통제 내지 유치에도 상당한 애로와 문제점을 내포하고 있다. 또 주택투자는 비교적 자본의 회임기간이 긴 까닭으로 보다 긴급한 생산시설 투자가 자연 우선하게 되어 주택투자의 적절한 확대는 빈약한 자본을 가진 개발도상의 국가들이 공통으로 당면하고 있는 어려운 문제로 지적되고 있다.

그러나 이러한 여건들을 감안 하고 서라도 주택부문의 투자확대, 저렴한 택지가격의 유지, 자재의 량산 (量産) 과 규격화, 주택단지 조성, 주택개량과 기술향상 뿐만아니라 특히 현저한 주택부족율을 가진 대도시의 경우 셋방 생활자의 보호나 무허가 불량건물의 처리문제, 도시 아파트 건설과 시민생활의 적응, 주택투자를 위한 시민들의 부담능력 등〃의 문제를 포괄한 실질적 이고도 광범한 주택정책을 수립하여 강력히 추진하지 않을 수 없는 절박한 시점에 와 있는 것이다.

그러므로 이러한 정책수립을 위하여 서는 주택실태에 관한 자료들이 필요하게 되며 자료가 미비하거나 소외된 부분으로써 시급하

고 중요한 것이 있다면 조속히 보완 되어야 마땅 할 것이다.

이런 견지에서 본조사는 서울의 〃셋집가구〃 〃등기되지 않은 주택 (판자 천막 등의 무허가 불량건물도 포함)〃 및 〃기타 (관사, 사택 차가 (借家) 등) 〃의 가구를 대상으로 하여

1) 거주실태와 생활환경을 파악하며

2) 주택소유를 위한 노력, 방법 및 부담능력을 측정하고

3) 장차 가지고 싶은 주택의 구조, 위치, 환경, 시설 등과

4) 주택개량에 대한 의견을

조사분석 하여 가장 타당하고 평준화 된 공약수를 찾아 본 것이다.

요컨데 본 조사의 목적은 「도시주택 정책방향의 설정과 계획수립의 기초자료에 공여 하며, 특히 〃셋집가구〃 및 〃등기되지 않은 주택〃에 대한 대책 마련에 이바지 하고자 한다.」

2. 조사대상의 선정

1) 조사대상

서울 특별시 전역의 〃셋집가구〃와 〃등기되지 않은 주택〃 〃관사, 사택, 차가〃등의 가구를 전체대상 (모집단 Population)으로 하였다.

서울특별시를 조사대상지역으로 선정한 이유는 다음과 같다.

① 우리나라 전체의 〃셋집가구〃 및 〃등기되지 않은 주택〃 수중 서울이 점유하는 비중이 가장 크다.

② 도시계획의 표본화가 가능하다.

③ 주택에 대한 시민들의 관심도가 높다. (높은 주택부족율과 주택가격의 앙등, 과도한 주거비 지출이 주원인이 되고 있

다)

④ 비교관찰 및 연구분석이 편의하다.

⑤ 문화수준이 높으므로 사회조사에 대한 협조를 기대할 수 있다.

⑥ 비용절약과 조사지도가 손 쉽다.

2) 표본 선정

① 조사지역 선정

서울특별시 일원에 국한하고 시내 9개구에서 각 1개씩 조사지역을 선정하여 그 지역내의 셋집 가구 및 등기되지 않은 주택을 소유하고 있는 가구를 제2위 (次二群) 모집단으로 간주 하였다.

조사지역의 선정과정은 다음과 같다.

㉮ 서울특별시 구청 및 동사무소의 자료와 현지직원의 판정에 의하여 셋집가구와 등기되지 않은 주택의 비율이 높다고 인정되는 지역으로써

㉯ 주택부족율이 60% 이상인 동을 각 구별로 선정하고

㉰ 기 (既) 수출된 동을조사지도위원이 현지답사 하여 영세민 가구가 60%이상으로 그 지역주민생활이 극히 빈곤하여 주택에 대한 관심이 낮은 곳은 제외 하였다<표 1 참조>

이상 ㉮㉯㉰항을 거쳐 각구별로 추출된 동들을

㉱ 현행 국민학교의 학구제에 따라 각각 한 그룹이 될수있게 구분하고

㉲ 이들 그룹에 해당하는 국민학교를 사전 방문하여 재학생들의 거주실태를 중심으로한 생활실태를 파악하고 기 비치된 자료를 검토하였으며

㉳ 현지주민들의 자제가 집중적으로 많이 다니고 있고 그들

의 생활실태가 가장 잘 반영될 수 있는 국민학교를 1개구에서 1개학교씩 선정하여 여기에 해당되는 지역을 조사지역으로 하였다. <표 2> <도 1>

<표 1> 해당지역으로써 조사에서 제외된곳

구 명	동 명	비 고
종 로 구	낙산동	성북구 인수동일부 서대문구 홍은1동은 제외 대상이었으나 조사 편의상 포함되었음
동 대 문 구	용두동, 신설동일부	
성 동 구	마장동, 약수동일부	
서 대 문 구	현저동	
용 산 구	한강로 2, 3가동 서빙고동, 보광동일부	

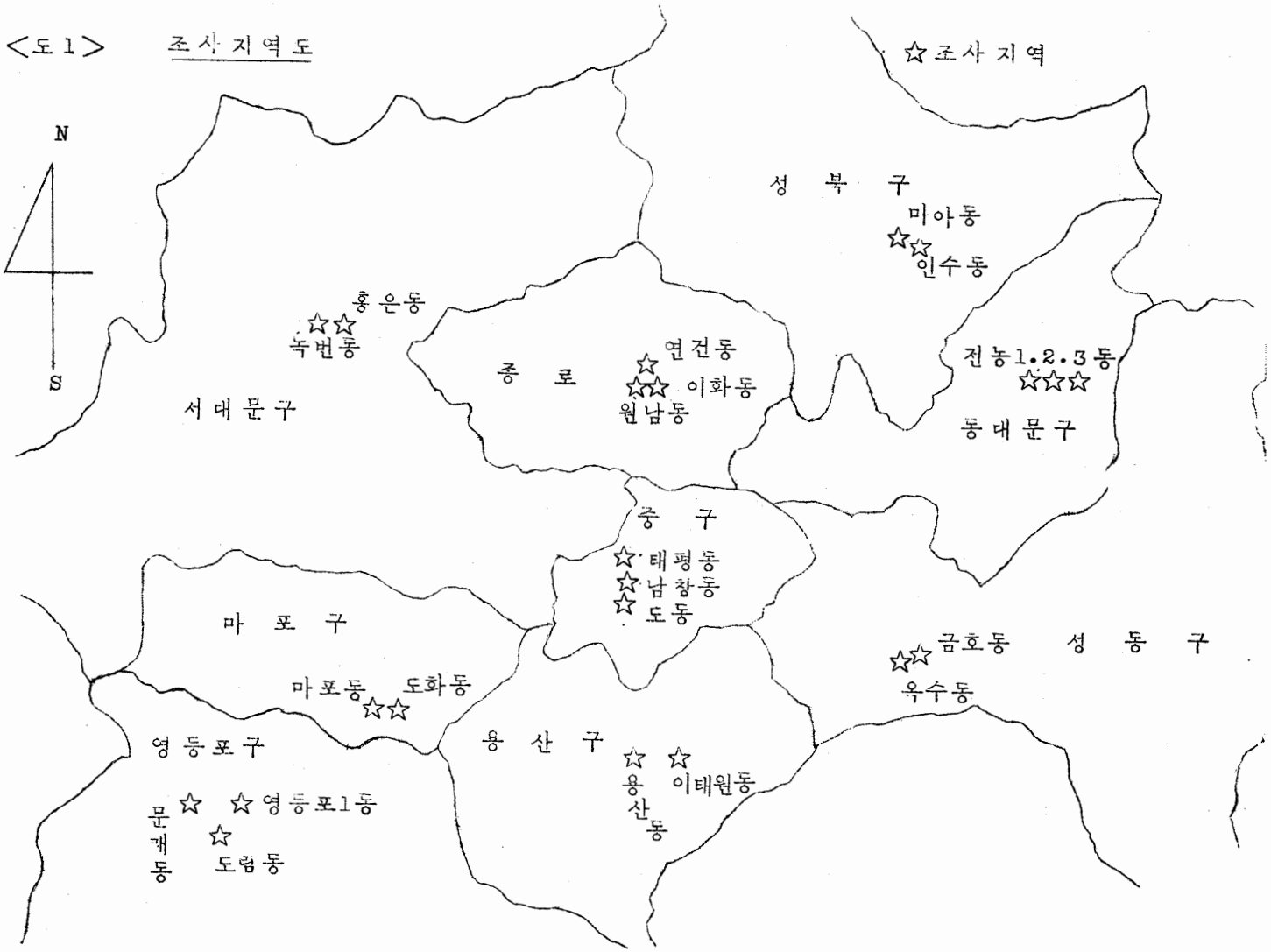
<표 2>

조 사 지 역

구 명	조 사 대 상 동 명	해당국민교
종 로 구	연건동, 이화동, 원남동	창 경
중 구	도동, 남창동, 태평동	남 대 문
동 대 문 구	전농 1, 2, 3동	전 농
성 동 구	옥수동, 금호동	금 호
성 북 구	미아동, 인수동	미 아
서 대 문 구	홍은동, 녹번1, 2동	은 평
마 포 구	도화동, 마포동	마 포
용 산 구	이태원동, 용산동	이 태 원
영 등 포 구	영등포1동, 도림1, 2동 문래1,2동	영 등 포

주: 각구에 해당된 동은 한 그룹씩임.

<도 1> 조사지역도


☆조사지역
N
S
성 북 구
미아동
☆☆인수동
홍은동
☆☆녹번동
서대문구
종 로
연건동
☆☆☆이화동
원남동
전농1.2.3동
☆☆☆
동대문구
중 구
☆태평동
☆남창동
☆도동
마 포 구
마포동 도화동
☆☆
영등포구
☆ ☆영등포1동
문래동 ☆ 도림동
용 산 구
☆ ☆
용 이태원동
산동
금호동 성 동 구
☆☆
옥수동

② 표본추출 (Sampling)

다단 유의추출 방법을 사용한 본 조사는 조사지역 선정기준에 의하여 추출된 시내 9개 국민학교에 1968년 9월 1일 현재 재학하고 있는 아동들의 가구중 〃셋집가구〃와 〃등기되지 않은주택〃 〃관사, 사택, 차가〃의 가구를 표본대상으로 하였다. 다만 가구주의 년령분포를 35세부터 45세까지가 중점대상이 될수 있도록 노력 하였다. 이는 이들 계층이 우리나라의 중견층을 이루고 있을 뿐만 아니라 경제활동도 왕성한 시기이며 장래 생활문제에 대해 구체적으로 설계를 이룩할 년령으로서 자녀도 어느 정도 성장하여 주택의 필요성은 매우 시급하기 때문에 무엇보다도 우선적으로 정책적 배려가 이들 년령층에 주어짐이 타당하다고 사료되기 때문이다. 따라서 표본의 추출은 최저학년을 기점으로 하여 순서대로 추출 하였다.

③ 표본의 크기 (Sample Size)

본 조사에 있어서 모집단 전체 크기를 산정 하는데는 많은 애로가 있었다. 등기되지 않은 가구의 파악은 그 근거자료가 명백하지 않았었고, 현 주택통계상 부족주택수에는 주택의 범주에 속하기 어려운 불량주택 또한 포함되어 있었으며 이러한 현상은 주택난이 심한 대도시에 더욱 현저하였다. 본 조사지역인 서울특별시의 경우 부족 주택수 40만 8천호중에는 6만호에 달하는 비정상주택이 포함되어 있고 이들은 판자 천막 토막등의 불량주택과 무허가 및 노후주택으로 구성되어 있었다. 뿐만 아니라 정상주택수 중에도 상당수가 등기되지 않은 상태에 있었다. 요컨데 본 조사의 모집단으로 설정된 〃셋집가구〃와 〃등기되지 않은 주택〃 〃관사, 사택, 차가〃의 가구들의 각 구별 동별 분포상황에

대한 정확한 자료는 정비되어 있지 않았으며 또한 비정상 주택부문에 해당되고 있는 주택의 기준 역시 불분명한 실정이었다.

서울 특별시 당국에서는 1968년 이후에 건축된 무허가 주택에 대한 철거와 무허가 불량건물의 정비를 기하기 위하여 행정력을 동원하는 등의 노력을 아끼지 않고 있지만, 서울시 당국이 지적하고 있는 80군데에 달하는 불량지구 외에도 외연적 신생지역, 고지(高地)등의 많은특수지역에서 일어나는 무허가 건축을 파악하고 이를 통제 하기란 용이한 일이 아닐것으로 생각된다. 그러나 시당국은 빠른 시일내에 등기되지 않은 주택에 대하여 대지소유관계, 도시계획상의 문제, 현재의 시가 (時価), 외양, 구조, 설비등 여러가지 측면에 걸쳐 그 내용과 원인을 조사 구명함과 아울러 ① 합법적으로 수속이 가능한것 ② 양성화를 시킴으로써 완전주택이 될수 있는 것 ③ 과도기에 묵인 할수 밖에 없는 주택 ④ 당장 철거해 버릴 것 등으로 분류하여 그 기준과 통계적 자료를 명확히 해 두고 사후대책을 강구하여야 할 것으로 생각한다.

그러므로 모집단의 실정은 서울시 전체가구수에서 현재 주택수를 제한 348,144의 무주택 가구에 무허가 주택 154,462가구와 불량주택 54,133 가구 ('67년 10.1 기준 건설부 자료)를 합산한 556,739가구로 보았으며, 표본의 크기는 모집단의 1.1%에 해당하는 6,128가구로 하였다. 표본의 추출은 각 구별 특성과 구별 생대(生帶)의 유사성 및표본대상 크기의 차이등을 참작하여 비례추출방법을 사용 하였으며 각구별 표본크기는 <표3>과 같다.

<표 3>

표본의 크기

구분 / 구별	표본의 크기	
	가구수	%
종로구	233	3.8
중구	196	3.2
동대문구	919	15.0
성동구	883	14.4
성북구	809	13.2
서대문구	876	14.3
마포구	552	9.0
용산구	539	8.8
영등포구	1,121	18.3
계	6,128	100.0

<참고표 1>

서 울 특 별 시 주 택 현 황

1967.10.1 기준

구분 / 구별	인 구	세 대 수	현존주택수	비주택수	정상주택수	부족주택수	부 족 율
종 로 구	210,505	37,209	23,719	2,118	21,601	15,608	41.9
중 구	147,807	26,311	15,002	1,757	13,245	13,066	49.67
동대문구	557,173	105,557	52,404	7,717	44,687	60,870	57.65
성 동 구	583,255	113,428	58,627	4,172	54,455	58,973	51.98
성 북 구	570,378	108,107	62,476	8,168	54,308	53,799	49.76
서대문구	560,997	107,167	59,069	10,457	48,612	58,555	54.6
마 포 구	314,519	61,161	28,629	4,237	24,392	36,769	60.1
용 산 구	292,695	56,096	28,936	8,832	20,104	35,992	64.15
영등포구	731,889	139,225	77,255	12,933	64,322	74,903	53.76
계	3,969,218	754,261	406,117	60,391	345,726	408,535	54.16

자료 : 서울시 행정주택과 : 건설부주택과

3. 조사항목의 정의

1) 가구주 : 세대주와 동의어로서 동일한 호적에 속하고 있다 하더라도 별개의 생활단위를 형성하고 있을때 이는 가구인 것이며, 이러한 가구의 장을 지칭하며 생계 및 경제적인 주도권을 가지고 그 가구를 지휘하는 자이다. 이는 호적법에서 사용하는 호주와는 다르나 우리나라의 경우 대부분의 경우에는 호주가 가구주로 되어있다.

2) 직 업 : 조사일 직전 15일간 계속 동일한 일에 종사하고 있는 일의 종류를 말한다. 현재 경제기획원에서 각종 조사에 적용하고 있는 직업분류에 의하지 않았음은 본 조사 성격상 직업자체를 알고자 함에 있는 것이 아니라 일반상식으로서 적용되고 있는 업종에 따른 주거의 실정을 비교하고자 했기 때문이다. 만약 두 종류 이상의 직업에 종사하고 있는 경우는 취업시간이 많은 편을 취업시간이 동일할때는 수입이 많은 쪽을 택하였다.

㉮ 사업경영자 : 개인 또는 공동으로 일정한 사업을 경영하는 자로서 현재 경영상의 총 자산액이 50만원이상 또는 종업원 2명 이상 갖인 경우를 말한다. 단 상업에 종사하는 자라도 그 규모가 커서 고용인 2명 이상을 거느린다 던가 총판점 대리점 도매점 등의 형태를 갖었을 때는 사업경영자로 보았다.

㉯ 상 인 : 자기가 자본주가 되어 판매업에 종사하는 자로서 상인이라도 ㉮항의 해당자는 제외 하였고 잡상들까지도 상인으로 하였다. 다만 판매업에 종사하고 있으나 고용인의 경우는 월급 근로자에 포함시켰다.

㉰ 공무원 : 국가공무원, 지방공무원, 별정직, 기능직 및 임시직

공무원등을 포괄하였으나 교육공무원은 제외하여 교육자로 분류하였다.

㉮ 기 타 : 써어비스업 종사자 및 본 조사 직업분류 항목에 해당되지 않은 자는 전부 기타로 분류하였다.

3) 월수입 : 최근 3개월 간의 평균 총 수입금을 말하며, 가구주 및 기타 가족 전체의 수입을 합계한 것이며 그밖에 이자, 부동산임대료등의 정기적인 부수입과 년금등의 모든 급여금을 전부포함 시켰다. 단 일시적인 상여금 또는 부정기적인 수입등은 제외하였다.

4) 가족수 : 가족이란 거주 및 생계를 함께 하는 자를 말하며, 조사일을 기준으로 3개월 이상 부재중인 자와 수감자, 군인 등은 가족수에서 제외 하였고, 혈연적 관계가 없드라도 식모등의 고용인과 동거인은 가족에 포함 시켰다 (단 하숙생은 제외)

5) 등기되지 않은 주택 : 등기소에 등기되어 있지 않은 주택 전부를 지칭하며 이는 완전한 주택으로써 소정의 법적 절차를 밟지 않은 주택을 말한다. 여기에는 다음의 경우들이 포함된다.

① 건축허가를 득한 주택이지만 등기를 하지 않은 주택으로 가옥대장에만 기재되어 있는 주택

② 무허가 주택이지만 가옥대장에는 기록되어 소정의 재산세를 지불하고 있는 주택

③ 무허가 주택으로써 가옥대장에도 기재되지 않은 주택

④ 주택으로 간주하기 어려운 무허가 불량건물

6) 전세주택 : 입주시 소정의 보증금을 지불하고 퇴거시 그 보증

금을 도로 찾아 가는 방식의 셋집을 말한다.

7) 월세주택 : 월세 주택의 경우는 세 가지 종류가 있다. ① 입주시 소정의 보증금을 지불하고 매월 일정한 금액을 보증금과는 별도로 지불하고 퇴거시 보증금을 찾아 내어 가는 즉 〃보증금 삭월셋집〃과 ② 보증금 없이 매월 일정액 만을 지불하는 〃삭월 셋집〃 ③ 입주시 소정의 보증금을 지불하고 매월 일정액을 보증금에서 공제해 나가는 경우가 있는데
근래에 와서는 ①의 경우인 〃보증금 삭월셋집〃의 방식을 대부분 취하고 있다.

8) 독 채 : 전세나 월세에 있어서 단독주택이나 연립주택등을 완전히 빌려 살고 있는 경우와 동일한 가옥에 2가구 이상이 거주할지라도 수도 취사설비 기타의 생활장이 구분되어 별개의 생활구조를 형성하고 있을때 이를 모두 〃독채〃로 보았다.

9) 기타의 주택 : 관사, 사택 외에 타인의 집을 관리해 주는 대가로 빌려 산다든지, 관리인의 입장, 또는 친적 집을 무상으로 빌려 있는 경우들을 전부 포함 시켰다.

10) 거주년한 : 동일한 주택내에 계속 거주 해 온 년한을 말한다.

11) 주택의 종별 :

㉮ 단독주택 : 한 주택이 다른 주택과 연결되어 있지 않고 한 세대의 주거를 위하여 마련된것

㉯ 연립주택 : 주택의 한쪽이나 두쪽의 벽이 다른 주택과 같이 사용되나 대지경계가 되어있고 독립된 출입구나 취사시설이 마련된 주택

㉰ 아파트 : 한개 또는 몇개의 거주가능한 방을 소유하며 부엌과 변소시설이 부속되어 있고 여러 세대가 한 건물 속에 배치되어 계단과 복도부분 등의 공용물을 같이 사용하는 주택

㉱ 기 타 : 전항에 속하지 않은것

12) 주택의 구조형태

㉮ 한국식 (한식) 주택 : 재래식 목조로서 벽을 수수대, 대 또는 판쪽으로 엮은 위에 회 또는 흙으로 바른 주택으로써 내부시설이 좌식 (座式) 생활을 위주로 되어 있는 주택

㉯ 서양식 (양식) 주택 : 벽이 세멘트벽돌, 붉은벽돌, 세멘트 부럭, 돌, 철근콩크리트로 되어 있고 실 내부가 입식 (立式) 생활을 위주로된 주택

㉰ 절충식주택 : 벽이 세멘트 벽돌, 세멘트 부럭, 붉은벽돌, 철근콩크리트, 흙벽돌 등으로 되어 있고 실내부가 입식 또는 좌식의 절충식 생활을 할수 있도록 된것 (공영주택 같은것)

㉱ 기 타 : 상기 ㉮㉯㉰에 속하지 않은 구조형태를 가진 주택

13) 건평 및 연평 : 건물이 점유하고 있는 넓이를 평수로 표시한 것이 건평이나 각층의 합계 평수는 〃연평 (延坪) 〃이라 한다.

14) 가구수 : 동일한 주택내에 거주하는 가구수를 말하며 임시 거주를 목적으로 1개월 이내의 기간으로 머물고 있는 가구는 제외 하였다.

4. 조사방법

질문서 (Questionnaire) 를 피조사자에게 교부하여 스스로 기입

하게 하는 방법을 택했다. 표본조사 (Sample Survey) 에 있어서 일반적으로 많이 사용하는 직접 방문 조사를 행하지 않은 이유는 다음과 같다.

① 한정된 예산 범위내에서 조사가 이루워 져야 함으로 경비를 절약하고자 하였다.

② 표본성격상 노력 여하에 따라 100% 회수율을 기대할수 있음으로 간접조사의 가장 큰 약점을 배제할수 있었다.

③ 표본대상 가구에 대한 기존 자료가 비교적 풍부하며, 회답의 정확성에 대한 검토, 분석이 가능 함으로써 간접조사의 2차적 결점을 보완하는데 도움 되었다.

④ 시간적 여유를 가지고 생각하고 응답해야 할 질문 항목이 다소 내포되어 있다.

⑤ 조사대상의 성격상 (특히 무허가 불량건물 등) 오히려 방문조사를 함으로써 역효과를 가져올 우려가 있었다 (Pre-test결과)

⑥ 응답자의 비밀 보지와 질문의 획일성을 기하도록 하였고

⑦ 가구주나 면접에 응할수 있는 사람을 만나기 어려 웠으며 해 지역주민의 이동성도 고려하였다.

본 조사는 4단계에 걸쳐 실시 하였으며

제1단계는 표본 가구에 질문서를 배부하기 까지로서 관계기관의 협조를 얻고 해당 국민학교장과 담임 교사들에게 본조사의 의의를 충분히 이해 시키고,

별도의 회의를 거쳐 정확한 회답이 나올 수 있는 실질적 방안을 논의 하였으며, 조사 지침을 작성 배부하여 일관성있는 조사를 기하도록 하였다. 이러한 과정과 원칙에 준하여 조사요원은 각급

담임 교사와 협의하에 아동들의 생활환경 조사 카-드 및 가정방문 결과에 대한 기록 자료에 의거 무 주택자를 구분하고 주택 소유관계에 대해 가구주에게 문의할 수 있는 시간적 여유를 주어 직접 아동들에게 재 확인 검토 한후 표본가구를 결정하고 해당 아동에게 질문서와 기록요령 및 가구주에 보내는 학교측의 안내장을 배부 하였다.

제 2 단계 : 질문지의 회수

제 3 단계 : 회수된 질문지 내용을 기히 비치되어 있는 자료와 비교 검토하고 확인하였다.

제 4 단계 : 회수되지 않은 질문지는 해당 아동에게 재분배하여 회수 하였으며, 2차에도 회수되지 않은 가구에 대해서는 조사원이 아동과 함께 방문하여 피조사자로 하여금 기록하게 하였고 조사가 불가 했던 소수의 가구에 대해서는 표본의 재 선정을 거쳐 완료 하였다.

또한 이러한 본 조사의 과정을 거치기 전에 예비검사 (Pre-test) 를 실시 하였다. 이는 질문서의 검정 뿐만 아니고, 간접 조사에서 생겨나기 쉬운 오차의 크기를 되도록이면 축소 하려는 의도에서 직접 방문조사한 결과와 질문서를 통한 조사결과와를 비교 검토 하기로 했다.

예비조사는 조사지도위원이 사전답사 시에 조사지역과 함께 예비조사지역으로 선정 해 놓은 동대문구 신설동 소재 〃동신국민학교〃 아동들의 240 가구를 표본으로 하였다. 해당 아동들에게 질문서와 기록 요령을 분배하고 가구주에 의하여 기록된 질문서를 수집한후 부표에 그려진 약도를 이용하여 일련 번호의 홀수인 가구를 방문 조사하였다. 조사원의 방문시 부재인 가구주에 대해서는 2회 까

지만 방문 토록 하였으며, 그 결과 120가구중 41가구만 세대주를 만났으며 가구주를 대신하여 조사에 응할수 있는 사람을 만난 가구가 50가구이고 나머지 29가구는 조사가 불가능하였다.

이러한 사실은 이 지역 가구주의 대부분이 근로자 또는 영세상인 이었다는 이유도 있겠지만 생활이 빈곤하여 노동능력이 있는 가구원은 노동 내지 가구주와 함께 일하고 있는 실정에 있어, 아침과 저녁 시간을 이용 하여도 보았지만 면접이 용이하지 않았다. 보다 정확한 결과치의 비교를 위하여 가구주 자신이 대답한 41가구만을 뽑아 비교 하였다. 그 결과에 의하면, 주택의 소유형태 및 외형적 거주관계 및 가구주에 관한 사항은 학교의 자료, 질문서에 기록된 것, 방문조사결과, 이 3가지가 일치하였으나 월수입 항목에 대해서는 간접조사에 나타난 금액이 방문 조사시 보다 약간 높았다.

전자는 학부형의 입장에서, 후자는 일반 시민의 처지에서 무주택 내지 불량 주택에 거주하는 가구로서 그 수입을 낮추는 것이 좋을 것이라는 막연한 생각이 작용하여 대답한 경향을 엿 볼수 있었으며, 셋집살이로 인한 사생활의 부자유도, 생활환경 및 내면적인 생활에 관한 일련의 질문항에 대해서는 답이 불확실 하던지 반응이 약하여 판단하기가 어려운 경우가 방문시에 오히려 많이 나타난 것을 볼수 있었고, 영세민 주민등에 대한 장기불입금 부담 능력을 비롯한 장차 주택에 대한 희망 사항에서는 충분한 설명과 이해가 촉구됨으로 직접조사에서 낳은 대답을 얻을 수 있었다.

요컨데 이러한 예비조사를 통하여 기존의 자료를 합리적으로

이용하고 조사를 치밀하게 추진 한다면 간접조사가 내포하고 있는 다소의 문제점들을 해소 시키고 좋은 결과를 가져올 수 있으리라 기대 되었음으로 계획에 의거 질문서에 의한 간접조사를 실시하기로 하였다.

5. 조사기간 및 요원

1) 조사기간

최초 계획으로는 1968년 8월10일에 시작하여 동년 12월 31일 까지 보고서를 작성 제출 할 예정이었으나 예산사정등이 여의치 못하여 다소 늦어 졌으며 조사기간은 다음과 같다.

① 예비조사 (Pilot Study)

㉮ 예비답사 (68년 8.25 ~ 8.31) (7일간)

㉯ 예비검사 (Pre-test)

ⓐ 조사 (68.9.1 ~ 9.5) (5일간)

ⓑ 결과 집계분석 검토 (68.9.6 ~ 9.10) (5일간)

② 본조사

㉮ 1단계 : (68.10.11 ~ 10.20) (10일간)

㉯ 2단계 : (68.10.21 ~ 10.25) (5일간)

㉰ 3단계 : (68.10.26 ~ 10.30) (5일간)

㉱ 4단계 : (68.11. 1 ~ 11. 7) (7일간)

③ 자료정비 및 집계분석

㉮ 자료정비 (집계표 검토)

(68.11. 8 ~ 11.12) (5일간)

㉯ 집 계 (68.11.13 ~ 12. 2) (20일간)

㉰ 분석 및 도표화

(68.12. 3～68.12.14) (12일간)

④ 보고서 작성

(68.12.15～69. 2. 5) (50일간)

2) 조사요원

본 조사의 방법상 상당한 경험과 지식을 갖인 조사요원 들로만 구성 시켜야 할 필요성은 없었다. 물론 사회조사와 유관한 전공과목의 사람들을 응용하면 조사상에 다소의 편의를 얻을수 있을 것이라 생각 했으나, 과거 경험을 통해 불때 학생들을 조사원으로 채용 했을 시, 방과후의 작업에 체질적 무리와 능률저하의 문제도 간과 할수없었기 때문에 전원을 시내 각 대학 졸업생으로서 표본지역에 오래 거주하여 그 지역 사정을 잘 알고 해당 국민학교와도 친분이 있는 사람 들로서 가급적 그들의 학과를 고려하였다.

그리고 예비답사, 예비검사 및 본 조사를 통하여 중요한 판정이나 직접 조사를 했어야 될 경우는 조사지도위원과 실무자 그리고 3인의 조사지도보조요원이 대부분 직접 담당 하였으므로 조사요원에 대한 애로는 손 쉽게 극복하였고, 2일간 조사요원에 대한 특별 교육을 받은 조사요원은 다음과 같다.

실무자 2인
조사지도보조원 3인
중앙대학 졸업생 3인
건국대학 졸업생 3인
동국대학 졸업생 2인
숙명여대 졸업생 3인
덕성여대 〃 3인

수도사대 졸업생 1인 (계 20명)

<각대학은 무순>

6. 조사표의 처리

조사표는 수집계에 의해 처리되었다. 검토를 끝낸 조사표는 Cording을 거쳐 집계표에 의거 단순집계를 우선적으로 완료하고 이 결과를 놓고 2차의 회의를 거친후 조사목적상 가장 필요한 항목들에 대해 교차집계를 실시하였고, 최종적으로 결과치에 의한 제표 작업을 완료하게 되었다.

Ⅲ. 조 사 결 과

Ⅲ 조사결과

1. 가구현황

1) 가구주의 연령

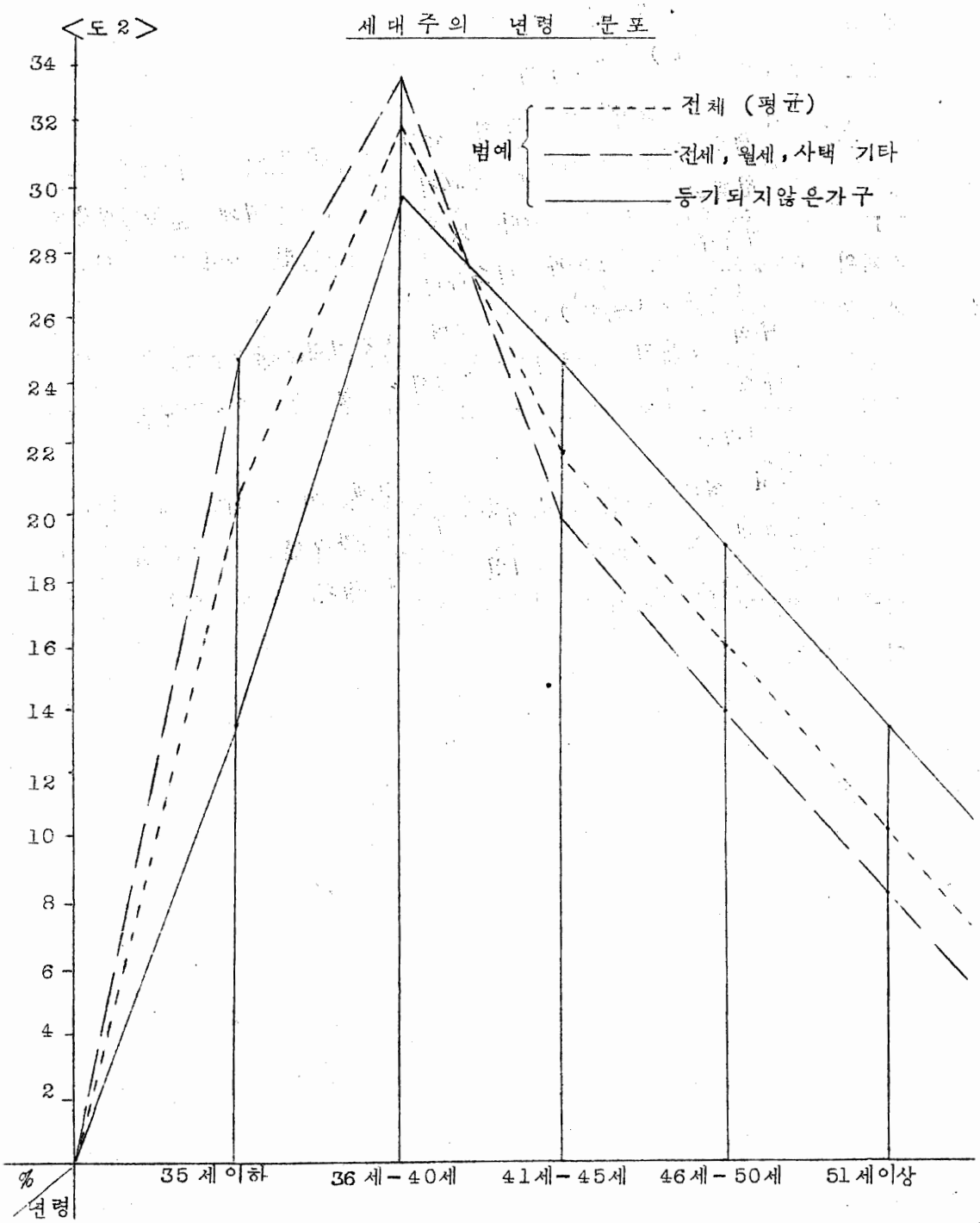
전술한 바와 같이 본 조사에 있어서 표본 가구주의 연령을 35 ~ 45세가 비교적 많이 분포되게 노력한 결과 동년령층은 전체의 64%로 나타 났으며 이는 현재 아파트에 거주하고 있는 가구주의 연령층과 비슷하다.

(표 4)(도 2)에서 보면 등기되지 않은 주택에 살고있는 가구주의 연령이 "전세" "월세" 및 "기타" 경우의 가구주 보다 다소 높다.

이러한 현상은 연령이 많아 짐에 따라 자녀들이 장성해 져서 어떤 형태 이던지 자기의 주택을 가져야할 필요성이 강조된 점과 연륜에 비례하여 경제적인 기반이 점차 나아져 가고 있는 자연적인 형태라 보겠다.

<도 2>

세대주의 연령 분포


34
32
30
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
%
연령
범예
전체 (평균)
전세, 월세, 사택 기타
등기되지않은가구
35세 이하
36세-40세
41세-45세
46세-50세
51세이상

<표 4>

세대주 연령 분포상황

소유별 \ 연령별		45세 이하				46세 이상			합계
		35세이하	36 ~ 40	41 ~ 45	계	46 ~ 50	51이상	계	
등기되지 않은주택	가구수	308	674	560	(1,542)	433	303	(736)	2,278
	%	13·5	29·6	24·6	(67·7)	19·0	13·3	(32·3)	100·0
전세 월세 기타	가구수	950	1,281	761	(2,992)	537	321	(858)	3,850
	%	24·7	33·3	19·8	(77·8)	13·9	8·3	(22·2)	100·0
계	가구수	1,258	1,955	1,321	(4,534)	970	624	(1,594)	6,128
	%	20·5	31·9	21·6	(74)	15·8	10·2	(26)	100·0

2) 직업 : 가구주의 직업분포는 <표 5>와 같다.

<표 5> 주택소유 관계별 직업분포상황

소유형태 \ 직업별		사업 경영자	월급 근로자	일용 노동자	일반 공무원	교육자	회사원	상인	기타	무직	계
등기되지 않은주택	가구수	189	331	441	216	30	307	515	111	138	2,278
	%	8·3	14·5	19·4	9·5	1·3	13·5	22·6	4·9	6·0	100·0
전세	가구수	261	647	500	249	53	495	597	164	163	2,949
	%	8·9	15·8	17·0	8·4	1·8	16·8	20·2	5·6	5·5	100·0
월세	가구수	63	119	149	35	4	71	191	46	71	749
	%	8·4	15·9	19·9	4·7	0·5	9·5	25·5	6·1	9·5	100·0
관사 사택 등	가구수	10	32	8	14	7	46	24	8	3	152
	%	6·6	21·0	5·3	9·2	4·6	30·3	15·8	5·2	2	100·0
소계	가구수	334	618	657	298	64	612	812	218	237	3,850
	%	8·7	16·0	17·1	7·7	1·7	15·9	21·1	5·7	6·1	100·0
합계	가구수	523	949	1098	514	94	919	1,327	329	375	6,128
	%	8·5	15·5	17·9	8·4	1·5	15·0	21·7	5·4	6·1	100·0

<표5> 에서 보면 "상인"이 21·7%로 가장 높고 "일용노동자" 17·9% "월급근로자" 15·5% "회사원" 15% 순으로 되어 있다·

"영세상인"과 "일용노동자"가 39·6%나 차지하며 "무직자"가 6·1%나 된다는 것은 이들의 생활수준이 대체로 낮음을 말해 주고 있다·

그러나 주택소유 관계별로 본 가구주의 직업은 별다른 차이를 발견할 수 없다·

다만 전세자의 경우가 "사업경영자" "월급근로자" "회사원"의 비율이 다소 높은 경향을 띄고 있다·

<참고표 2> 에서 보면 각구별 가구주의 직업분포는 지역적 특성과 생활장소의 여건에 따라 차이를 나타 낸다·

즉 중구의 경우 "상인"이 48·0%로 절대적으로 높아 가장 낮은 성북구의 17·1% 보다 2·5배를 상회하고 있지만 "일용노동자"는 2·5% 밖에 안되어 성북구의 $\frac{1}{9}$에 불과하다·

공업지대의 성격을 띄고 있는 영등포구는 "사업경영자"가 5·9%로 타구(他区)와 비교하여 가장 낮으나 "회사원"은 18·9%로 제일 높고 "월급근로자" "일용노동자" "상인"등도 각각 19% 정도의 비율을 갖어 이 지역의 직업분포는 비등하게 나타나고 있다·

3) 가구주의 학력 :

가구주의 학력을 <도3> <표6> 에서 보면 "고졸"과 중졸이 29·9%와 28·4%로 가장 높고 "국졸" 20·8% "대졸 이상"이 15·1% "국문해득정도"가 5·8%의 순으로 되어 상당히 높은 교육 수준을 나타 내고 있을 뿐만 아니라 우리나라

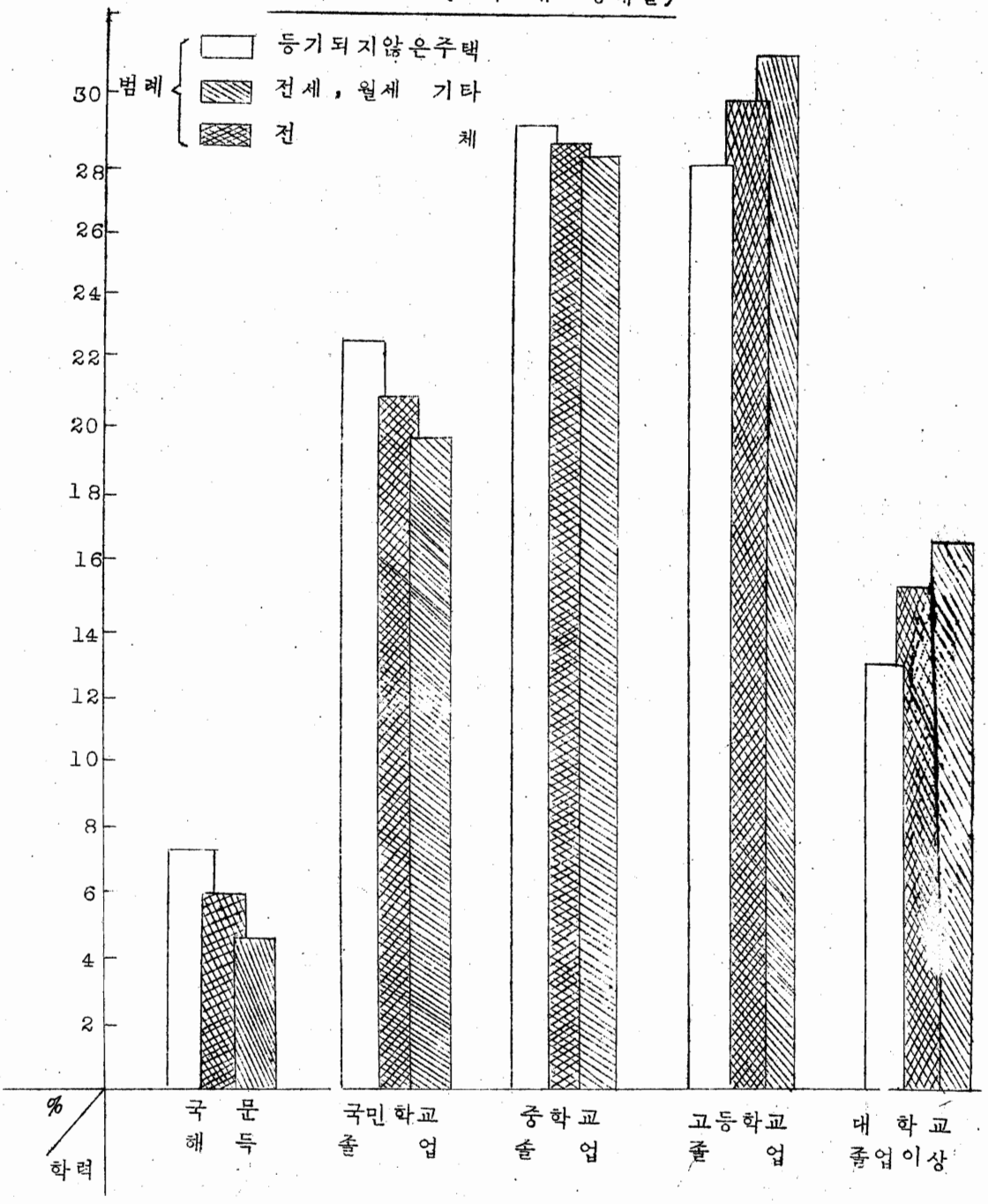
<참고표 2>

직 업 분 포 (구 별)

단위 : %

구별 \ 직	조사가구	사업경영자	월급근로자	일용노동자	공무원	교육자	회사원	상인	기타	무직
종로	(100.0) 233	6.5	16.3	19.7	7.7	0.9	11.2	28.3	4.7	4.7
중구	(100.0) 196	11.2	9.7	2.5	5.1	4.1	11.2	48.0	4.1	4.1
동대문	(100.0) 919	9.6	14.8	13.7	9.5	1.8	13.7	26.8	4.7	5.4
성동	(100.0) 883	9.6	10.4	18.7	8.7	1.7	15.3	23.3	6.1	6.2
성북	(100.0) 809	7.4	15.2	◎ 20.3	9.6	2.2	15.2	17.1	6.1	6.9
서대문	(100.0) 876	9.6	12.8	◎ 19.9	10.0	1.7	13.2	19.9	6.1	6.8
마포	(100.0) 552	8.2	18.3	19.0	9.6	1.3	16.1	17.9	5.4	4.2
용산	(100.0) 539	11.0	22.3	17.8	7.4	0.9	13.0	17.4	5.4	4.8
영등포	(100.0) 1,121	5.9	18.6	19.4	5.6	0.6	18.9	18.7	4.6	7.7
계	6,128	523	949	1,098	514	94	919	1,327	329	375

<도 3> 세대주 학력 (주택소유 형태별)



<표 6>

세대주의 학력 (소유형태별)

소유별 \ 학력별		국문해득정도	국졸	중졸	고졸	대졸이상	계
등기되지 않은주택	가구수	173	515	661	635	294	2,278
	%	7·6	22·6	29·0	27·9	12·9	100·0
전세	가구수	135	567	807	947	493	2,949
	%	4·6	19·2	27·4	32·1	16·7	100·0
월세	가구수	42	161	234	203	109	749
	%	5·6	21·5	31·2	27·1	14·6	100·0
관사 사택 기타	가구수	5	30	39	51	27	152
	%	3·3	19·7	25·7	33·6	17·7	100·0
소계	가구수	182	758	1,081	1,201	629	3,850
	%	4·7	19·7	28·1	31·2	16·3	100·0
계	가구수	355	1,273	1,741	1,836	923	6,128
	%	5·8	20·8	28·4	29·9	15·1	100·0

의 평균 교육수준을 훨씬 능가하여 도시집중 현상의 한 측면을 나타내고 있다.

〃관사〃 〃사택〃에 거주하고 있는 가구주의 51.3%가 고등교육을 받았다는 것은 쉽게 이해될 수 있으며 교육수준이 높은 가구주가 등기되지 않은 주택을 소유하고 있는 비율이 낮음은 퍽 고무적인 사실이라고 지적하고 싶다.

또 학력별 직업분포를 나타내고 있는 <참고표 3>을 보면 대졸 이상의 학력을 가진 가구주들의 직업은 회사원이 가장 많고 고졸 중졸의 경우 상인이 높은 편이다.

학력이 낮을 수록 일용노동자나 단순 기능공 내지 숙련공 또는 손쉬운 영세상인 등이 점하는 비율이 높고 학력이 높을 수록 회사원이나 공무원 등 통칭 화이트 카라의 직종에 종사하는 경향이 농후 하다.

한편 사업경영자 군(群)의 학력이 점차 높아져 가는 현상은 비록 소규모 일지라도 사업주의 입장에서는 상당한 전문적 지식이나 기업적인 사고가 필요해져 가고 있는 일반적인 추세를 반영한 것으로 보여진다.

4) 가구원수

서울특별시 상주인구 조사에 의하면 1968년 10월 1일 현재 1가구당 평균 가구원수는 5.2인 으로써 전국의 5.8인 보다 0.6인이 적다.

그런데 본 조사 에서는 총6,128가구에 가구원은 37,516인으로써 평균 6.1인이란 높은 가구원수를 보여 주고 있어 서울특별시와 전국에 비해 0.9인과 0.3인을 각각 초과 하고 있다.

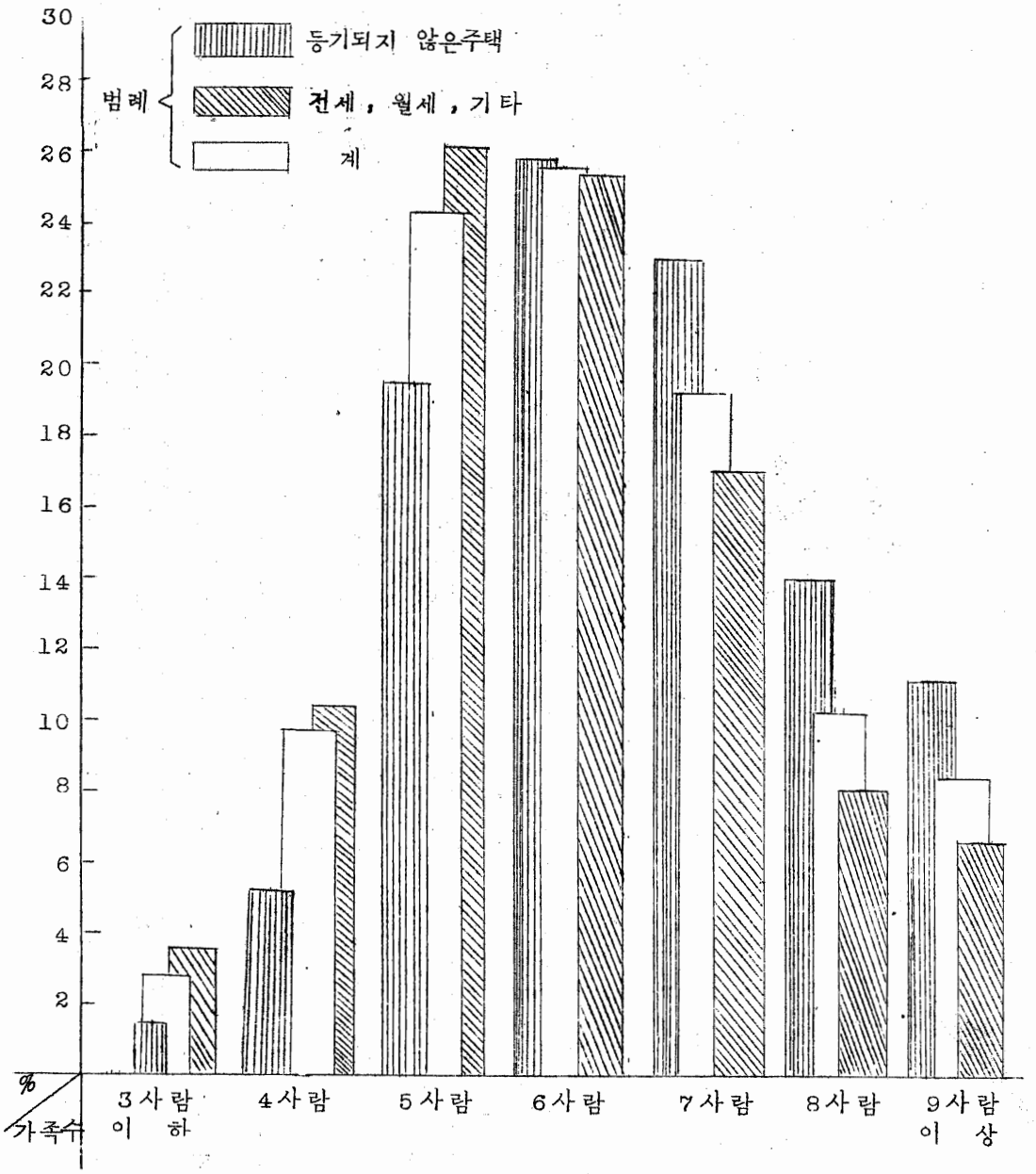
이는 생활기반이 약한 도시류입(都市流入) 인구가 비교적 많고 생활의 빈곤으로 인한 가족의 분화현상이 이루워 지지 못하고 집단

<참고표 3>

직 업 분 포 (학 력 별)

학력별 \ 직업별	조사 가구수	사업 경영자	월급 근로자	일용 노동자	공무원	교육자	회사원	상인	기타	무직
국문해득	355	4·5	9·0	45·4	1·1	—	2·3	17·7	3·4	16·6
국졸	1,273	4·7	15·9	34·1	2·2	—	5·7	23·6	5·5	8·3
중졸	1,741	8·7	19·9	20·2	4·8	1·3	11·2	24·1	4·5	5·3
고졸	1,836	8·8	15·4	7·4	12·4	3·3	19·6	23·0	5·4	4·7
대졸이상	923	14·6	9·2	1·8	18·4	1·2	30·5	13·2	7·6	3·5
계	6,128	523	949	1·098	514	94	919	1,327	329	375

<도4> 가 구 원 별 가 구 수


30
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
범례
등기되지 않은주택
전세, 월세, 기타
계
%
가족수
3사람 이하
4사람
5사람
6사람
7사람
8사람
9사람 이상

<표 7>

가 족 수 별 가 구 수

주택소유별 \ 가족수		3인이하	4인	5인	6인	7인	8인	9인이상	계
등기되지 않은주택	가구수	33	119	445	587	523	319	253	2,278
	%	1.4	5.2	19.5	25.8	23.0	14.0	11.1	100.0
전세	가구수	106	364	810	746	491	236	196	2,949
	%	3.6	12.3	27.5	25.3	16.6	8.0	6.7	100.0
월세	가구수	29	101	189	204	126	57	43	749
	%	3.9	13.5	25.2	27.2	16.8	7.6	5.8	100.0
관사 사택 등	가구수	5	13	40	28	37	15	14	152
	%	3.3	8.6	26.3	18.4	24.3	9.9	9.2	100.0
소계	가구수	140	478	1,039	978	654	308	253	3,850
	%	3.6	12.4	27.0	25.4	17.0	8.0	6.6	100,0
계	가구수	172	597	1,484	1,565	1,177	627	506	6,128
	%	2.8	9.7	24.3	25.5	19.2	10.2	8.3	100.0

적으로 생계를 영위(當為)하려는 경향을 말 해주고 있다 하겠다

<도4> <표7>에 의하면 "6인" 가구가 25·5%로 제일 많고 "5인"이 24·3% "7인"이 19·2% "8인"이 10·2% "4인"이 9·7% "9인이상"이 8·3% "3인이하"가 2·8%로 가장 낮다·

한편 주택소유 관계별로 볼때 등기되지 않은 주택의 경우가 무주택 가구보다 일반적으로 가구원수가 많다·

이러한 현상은 가족의 수가 많아짐에 따라 셋방 생활을 하기가 어려워져서 어떠한 형태이던간에 자기주택을 갖어야하는 현실적 문제를 그대로 반영하고 있다고 생각된다·

5) 수입: 1968년 7~9월까지 서울의 근로자 가구 수입 현황을 보면 아래와 같다.

근로자 가구수입 (단위 : 원)

평 균 27,080	봉급자 33,280	노무자 19,290
가구주의수입 20,850	24,890	15,810
기 타 소 득 6,230	8,390	3,480

자료 : 한국통계월보

<도5> <표8>은 동기간중의 조사대상 가구의 수입 현황으로써 전체 평균수입이 서울시 평균 근로자 가구수입에 미달하고 봉급자를 제한 노무자의 평균 수입에 불과함을 보여주고 있어 도시의 현격한 수입격차를 말해 주고 있다·

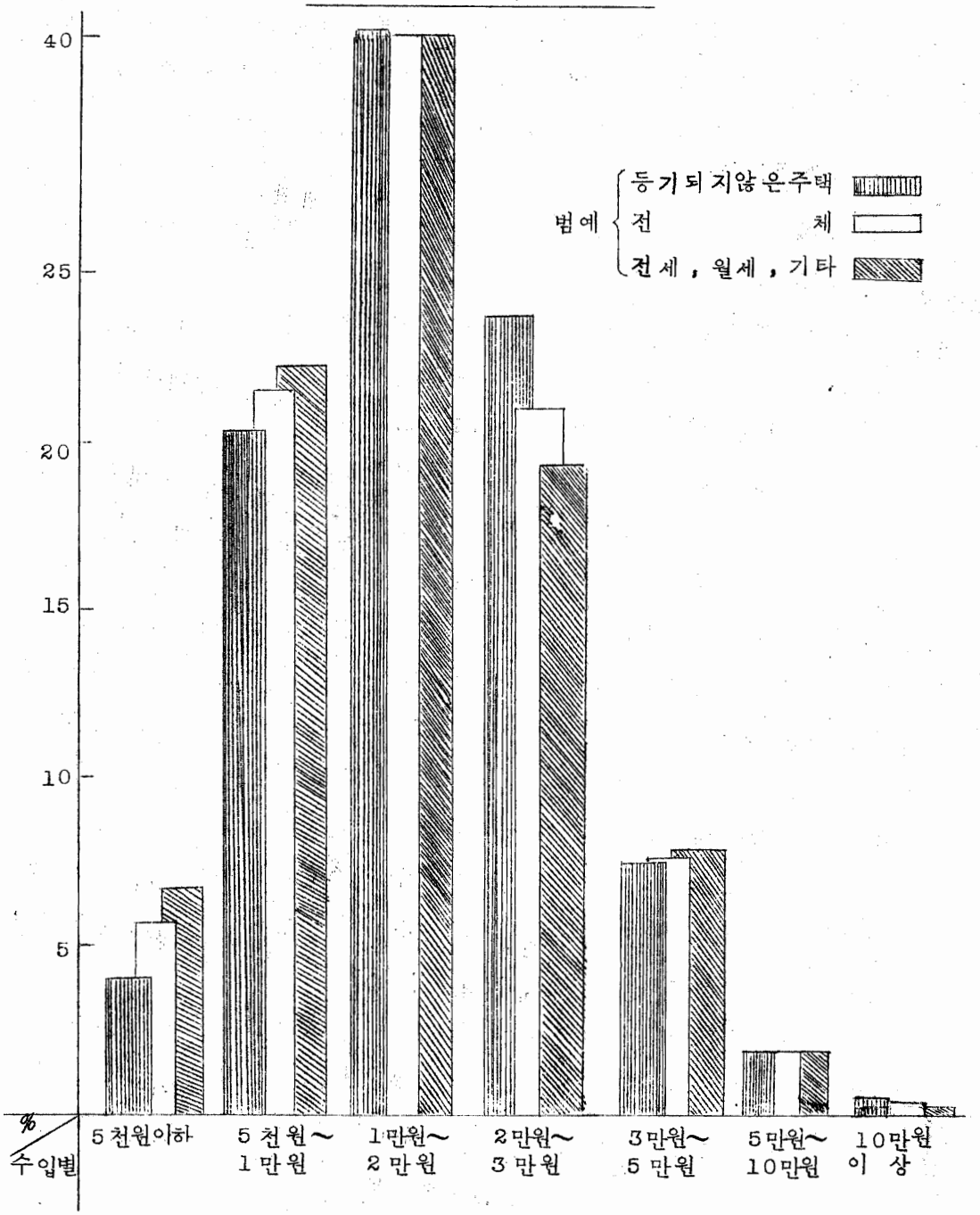
즉 "1~2만원 미만"이 42·0%로 수위(首位) "5천원~1만원 미만" 21·7%로 차위(次位) "2~3만원 미만"이 21·0%로 3위를 찾이 하여 이 3가지가 수입 구성의 대부분을 찾이 하고 있다·

<표 8>

수 입 상 항 (주 택 소 유 별)

소유형태 \ 수입	5천원이하	5천원~1만원 미만	1~2만원 미만	2~3만원 미만	3~5만원 미만	5~10만원 미만	10만원이상	계
등기되지 않은주택	94	467	959	542	169	41	6	2,278가구
	4·1	20·5	42·1	23·8	7·4	1·8	0·3	100%
전 세	187	619	1,242	596	244	56	5	2,949 〃
	6·3	21·0	42·1	20·2	8·3	1·9	0·2	100 〃
월 세	68	226	303	112	30	10	0	749 〃
	9·1	30·2	40·5	14·9	4·0	1·3		100 〃
관사 사택등	7	17	73	36	16	3	0	152 〃
	4·6	11·2	48·0	23·7	10·5	2·0		100 〃
소 계	262	862	1,618	744	290	69	5	3,850 〃
	6·8	22·4	42·0	19·3	7·6	1·8	0·1	100 〃
계	356	1,329	2,577	1,286	459	110	11	6,128 〃
	5·8	21·7	42·0	21·0	7·5	1·8	0·2	100 〃

<도 5> 세대주의 수입별 분포



주택소유 관계별 가구수입은 평균적으로 〃관사(官舍)〃 사택(社宅) 기타〃가 약간 높고 〃전세〃와 〃등기되지않은 주택〃이 비슷하며 〃월세〃가 가장 낮은 경향으로써 〃등기되지않은 주택〃과 〃셋집가구〃 전체와를 비교하면 수입의 차이는 거의 없다.

요컨데 등기되지 않은 주택에 거주하는 주민들의 생활수준도 셋집 가구와 같이 윤택하지 못한 것이 일반적 경향임을 쉽게 간파할 수 있다.

또한 대상가구주 직업중 가장 많은 부분을 찾이하는 상인과 일용노동자 가구의 거의가 가족의 공동활동 및 갖 벌이의 형태를 지녀 수입의 영세성(零細性)을 나타내고 있다.

<참고표 4> 에서 보는 바와 같이 가구원수에 비례하여 수입이 많음은 가구원의 다수가 경제활동을 하고 있다는 사실을 말 해 준다.

또 본 조사 대상가구들 중 특히 저소득층에 있어서는 비록 수입으로 간주 되지는 않았지만 부정기적인 (不定期的) 수입이 생활유지에 큰 역활을 담당하고 있다는 사실이 몇〃의 조사항목에서 나타나고 있다.

6) 적금과 계 : 예로부터 이웃이나 친지 상호간에 서로 도우며 친목을 도모 할 목적으로 서민층에서 즐겨 이용되어온 계는 그 액수가 적기 때문에 푼돈으로 부담할 수 있어 조용하고 건실했다.

그러나 사회의 변천과 함께 계금단위가 높아가고 과욕을 노리는 계주들의 범람은 가정의 파탄, 재산상의 몰락, 불신풍조등의 사회적 문제를 야기 시켜 우리에게 반성의 기회를 가지게 하였다.

<참고표 4>

가족수와 수입과의 상관 관계

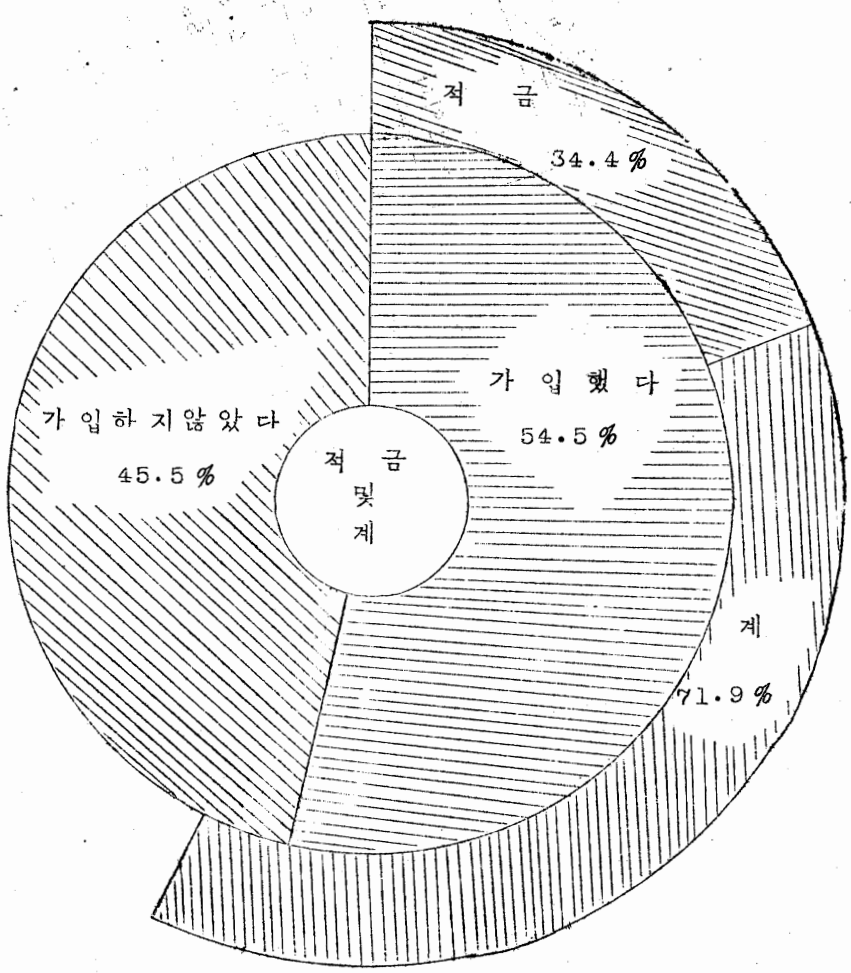
가족수 \ 월수입	5천원미만	5천원~1만원미만	1~2만원미만	2~3만원미만	3~5만원미만	5~10만원미만	10만원이상	계
3인이하	27	55	56	22	10	2	0	172
	15·7	32·0	32·6	12·7	5·8	1·2		100·0
4인	50	160	265	84	29	9	0	597
	8·4	26·8	44·3	14·1	4·9	1·5		100·0
5인	71	357	656	287	88	24	1	1,484
	4·8	24·1	44·2	19·4	5·9	1·6	0	100·0
6인	89	369	658	327	101	19	2	1,565
	5·7	23·6	42·0	20·9	6·5	1·2	0·1	100·0
7인	61	226	491	256	121	21	1	1,177
	5·2	19·2	41·7	21·8	10·3	1·8	0	100·0
8인	29	105	265	154	52	18	4	627
	4·6	16·8	42·3	24·5	8·3	2·9	0·6	100·0
9인	29	57	186	6	58	17	3	506
	5·7	11·3	36·7	30·8	11·5	3·4	0·6	100·0
계	356	1,329	2,577	1,286	459	110	11	6,128
	5·8	21·7	42·1	20·9	7·5	1·8	0·2	100·0

또 근래 국민들의 저축정신의 향상과 함께 각급 은행은 저마다 보다 편리하고 유리한 적금제도등을 실시 보급하고 있어 점차 계는 줄어들고 있는 실정이다.

그러나 불안의 요소가 어느 정도 제거되고 소규모일 경우에 있어서는 아직도 계에 대한 매력은 여전하여 서민생활에 깊이 뿌리 박고 있다는 것을 본조사는 말해 주고 있다.

<도6> <표9>에서 보면 "계"나 적금에 가입한 가구는 54.5%나 되어 상당히 높은 비율 이지만 "계"와 "적금"에 동시 가입하고 있는 가구는 6.3%에 불과하여 적금을 이해하고 이용하는 사람들은 대개 계를 하지 않은 경향을 나타 내고 있다.

<도 6>　　적금 및 계의 가입상황



<표 9>

적금 및 계의 가입 상황

소유별 구분		조사가구수	가입가구			가입않은가구
			적금	계		
등기되지 않은주택	가구수	2,278	(533)	(875)	1,339	939
	%	100.0	(39.8)	(65.3)	58.8	41.2
전세 월세 기타	가구수	3,850	(616)	(1,526)	2,001	1,849
	%	100.0	(30.8)	(76.3)	52.0	48.0
계	가구수	6,128	(1,149)	(2,401)	3,340	2,888
	%	100.0	(34.4)	(71.9)	54.5	45.5

주택소유 관계별로 보면 비록 등기되지는 않았으나 자기주택을 갖인 경우는 58·8%가 가입하여 셋집생활자의 52% 보다 6·8%가 높다·

뿐만 아니라 소득에 따라 가입비율도 높아가는 극히 자연적인 현상을 볼 수 있다· <참고표 5>

<참고표 5> 적금과 계의 비율(수입별)

구분 / 수입	가구수	적금	계(楔)
5천원 이하	113	25·4 %	77·7 %
5천원-1만원미만	496	25·6	74·4
1만원-2만원 〃	1,415	33·7	72·0
2만원-3만원 〃	890	37·0	70·8
3만원-5만원 〃	335	40·0	72·2
5만원-10만원 〃	83	54·4	64·6
10만원 이상	8	57·1	42·9
계	3,340 3,340	1,149 34·4	2,401 71·9

또 가입한 가구를 적금과 계로 구분하여 보면 〃계〃가 71.9%〃적금〃이 34.4%로 계의 이용이 월등히 높으나 주거의 안정에 따라 적금비율이 높아지는 경향을 알 수 있어 주택문제의 해결은 국민저축의 제고(提高)와도 깊은 관계가 있음을 알 수 있다.

또 수입이 낮은 가구는 계의 이용이 훨씬 많고 수입이 높을수록 적금을 이용하는 비율이 증가되고 있다.

이러한 현상은 적금이 안전성 있고 저축의 수단으로는 우세하지만 금리도 낮고 자금회수 기간도 장기(長期)이며 절차가 까다로와 소액을 회전시키는 저소득층과는 다소 거리감이 있다는 것을 말해 둔다.

또 계는 필요시에 고율의 이자만 지불하면 사용할 수 있고 특히 시장주변 에서는 계돈을 찾아 사채로 이용하면 수지가 맞는다는 계산도 작용하여 일수계를 하는 경우도 흔히 볼 수 있다.

각급 시중 은행들은 이러한 점을 고려하여 일반 서민들이 즐겨 이용할 수 있는 새로운 저축방안을 강구함이 필요 하다고 사료(思料)된다. <참고표 6>

<참고표 6> 수입별 적금 및 계에 가입한 가구수

수입 \ 구분	가구수	적금및계에가입하고있는 가구	가입하지않았는가구
5천원 이하	356	113	243
		31.7	68.3
5천원~1만원	1,329	496	833
		37.3	62.7
1만원~2만원	2,577	1,415	1,162
		54.9	45.1
2만원~3만원	1,286	890	396
		69.2	30.8
3만원~5만원	459	335	124
		73.0	27.0
5만원~10만원	110	83	27
		75.5	24.5
10만원 이상	11	8	3
		72.7	27.3
계	6,128	3,340	2,788
		54.5	45.5

<표10>은 적금 및 계에 가입한 목적을 살펴 본 것인데 이는 각 대학 또는 학자들이 소규모로 실시한 여론조사와 대동소이하다.

그러나 등기되지 않은 가구를 제외하고는 주택소유를 위한 목적이 상당히 증가되어 "관사, 사택 기타"의 경우는 32.0%, "전세"가 28.0%나 된다.

그러나 "등기되지 않은 주택"의 경우는 9.6% 밖에 안되어 현 주거를 완전히 자기 주택시하는 경향이 농후하여 주목할 필요가 있다 하겠다.

전체적으로 보아 빈곤한 생활 가운데서도 자녀교육에 대한 열의가 무엇보다도 우선하여 수위를 찾이 하고 있고(36.0%), 직접 가정생활을 위협하는 경제적 불안을 제거 하려는 경향도 강하게 나타나고 있어 "장래생활의 안전"이 차위 (29.2%)이다.

또 수입이 높을수록 "사업 및 장사밑천"을 위한 비율이 높고 "집장만"도 많다.

반면 저 소득자 일수록 "자녀교육"과 "장래생활안정"편이 높아 비록 현재는 가난하게 살고는 있으나 자녀들에게는 보다 풍부한 생활을 갖어다 주게 하려는 부모들의 간절한 소망이 보인다.

<참고표 7>

<표 10> 적금 및 계에 가입한 목적

단위 : %

소유별 \ 목적별	사업자본및장사밑천	집장만	자녀교육	장래생활안정	기타	계
등기된지않은주택	10.7	9.6	42.5	32.7	4.5	100.0
전세	8.3	28.0	32.5	27.3	3.6	100.0
월세	14.3	26.0	29.5	27.9	2.3	100.0
기타	5.3	32.0	34.7	21.3	6.7	100.0
계	9.7	21.1	36.0	29.2	4.0	100.0

<참고표 7> 적금 및 계에 가입한 목적 (수입별)

목적 / 수입	가입호수	장사밑천밑 사업자본	집장만	자녀교육	장래 생활 안정	기타
5천원 이하	113	12.6	15.5	41.7	40.8	12.6
5천원~1만원	496	9.2	19.0	39.1	32.0	5.3
1만원~2만원	1,415	9.9	23.5	39.3	29.4	3.6
2만원~3만원	890	8.3	22.0	39.5	32.4	4.1
3만원~5만원	335	16.3	22.2	30.9	31.3	3.8
5만원~10만원	83	19.0	25.3	35.4	31.6	1.3
10만원이상	8	0	28.6	42.8	28.6	0
계	3,340	324	705	1,202	976	133
		9.7	21.1	36.0	29.2	4.0

또 적금 및 계에 가입한 금액을 보면 극히 소규모로써 10만원 미만이 65·3%나 된다·

결국 자기주택을 마련 한다던지 장사 밑천으로 하기 위해 적금을 하기엔 수입의 영세성이 이를 좌절 시킨다고 보아야 할 것이다·

<표 11>

<표 11> 수입별 적금및 계에 가입한 금액의 구성비

수입 \ 금액	2만원이하	미만 2~5만원	미만 5~10만원	미만 10~20만원	20만원이상
	%	%	%	%	%
5천원 이하	48·0	37·0	11·0	4·0	0
5천원~1만원	26·5	40·5	24·3	7·0	1·7
1만원~2만원	10·6	28·7	34·0	16·6	10·1
2 〃~3 〃	5·8	16·5	33·7	25·3	18·7
3 〃~5 〃	9·6	9·0	18·6	26·4	36·4
5 〃~10 〃	2·6	10·4	13·0	26·0	48·0
10만원이상	0	0	0	14·3	85·7
계	384	798	999	641	518
	11·5	23·9	29·9	19·2	15·5

2. 주거(住居) 및 거주(居住) 실태

1) 주택소유관계 : 서울시는 상주인구 조사결과 속보에서 (1968·10·1) 전체 가구수의 38·2%인 314,770가구가 셋방살이를 하고 있고 이중 정상주택에서 셋방살이 하는 가구가 88·2%이며 비정상 주택에서 셋방살이 하는 가구가 11·8%임을 밝히고 있다.

또 현존 주택수의 13·36%에 해당하는 68,826호가 비정상 가옥임도 아울러 발표했다.

즉 총가구수의 46·72%가 셋방살이 또는 비주택에서 거주하고 있음을 말한다.

그러나 전술한 바와 같이 본조사대상의 일부를 점하는 등기되지 않은 주택의 50% 정도는 통계상으로는 정상주택에 포함되어 계산되고 있다고 사료된다.

왜냐 하면 외관상 주택으로서의 정상적 면모를 갖춘 경우 거의 해당 구청가옥대장에 기재되어 소재의 세금을 납부하며 현실적인 인정을 받고 있기 때문이다.

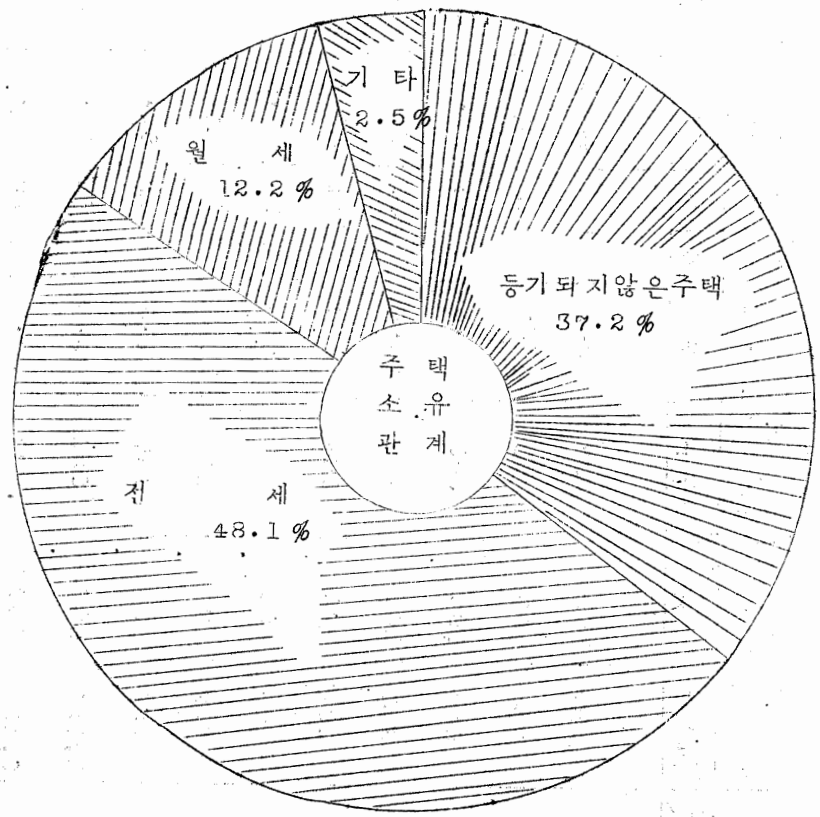
그러나 이러한 주택들은 완전한 주택으로서의 법적 절차를 필하지 않았음으로 법의 보호를 받지 못하고 계획상 필요시 철거를 면치 못함은 물론 매매와 담보설정 기타 부동산의 기능을 다 할 수 없음도 주지의 사실이다.

이러한 주택들에 대한 처리는 조속히 해결되어 져야 겠음을 강조한다.

본 조사대상가구의 주택소유 관계별로 본 분포비율은 서울시 평균 분포 상황과 다소 차이가 있을 것으로 본다.

다만 본조사의 표본추출방법(標本抽出方法)에 의하여 선정된 대상지역의 특성이 반영되어 있음을 밝히면서 집단에 대하여 주택소유 관계별로 본 표본성격은 <도 7> <표12>와 같다는 것을 전제하여 둔다.

<도 7> 주 택 소 유 관 계



<표. 12>

주 택 소 유 관 계 별 가 구 수

구분 \ 구별	표본크기		등기되지않은주택		전 세		월 세		관사 사택 기타	
	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%	가구수	%
종로구	233	100	93	39.9	101	43.3	27	11.6	12	5.2
중 구	196	100	25	12.8	103	52.6	52	26.5	16	8.1
동대문구	919	100	303	33.0	488	53.1	119	12.9	9	1.0
성동구	883	100	468	53.0	352	39.9	54	6.1	9	1.0
성북구	809	100	364	45.0	351	43.4	78	9.6	16	2.0
서대문구	876	100	368	42.0	407	46.5	84	9.6	17	1.9
마포구	552	100	166	30.0	293	53.1	71	12.9	22	4.0
용산구	539	100	167	31.0	291	54.0	76	14.1	5	0.9
영등포구	1,121	100	324	29.0	563	50.2	188	16.8	46	4.0
계	6,128	100	2,278	37.2	2,949	48.1	749	12.2	152	2.5

그러나 <표 9>와 같이 〃전세〃가 48·9%로 가장 우위이고 〃등기되지않은 주택〃이 37·2%로 차위 〃월세〃가 12·2%, 〃관사〃 사택 기타가 2·5%의 순으로 되어 있다·

비록 등기되지않은주택의 비율이 다소 높다 할 지라도 정상주택에 속하여 있는 경우도 포함 되었다는 것을 감안 할때 현실과 매우 접근한 현상을 보여 주고 있다고 할 것이다·

그리고 구별 분포를 보면 등기되지않은주택의 경우 성동, 성북구가 각각 53·0%와 45·0%로써 높아 있고 중구가 12·8%로 제일 낮다·

전세는 용산구가 54·0%로 가장 높지만 마포구, 동대문구, 중구, 영등포구가 모두 50%를 상회하여 비슷한 현상을 나타내고 있고, 월세를 보면 중구가 26·5%로 최우위이고 성동구가 6·1로 가장 적음을 알 수 있다·

셋집살이를 하고있는 가구의 경우 독채가 어느 정도 점하고 있는가를 살펴 본 것이 <표13> 과 <표14>이다·

<표 13>

구별 주택 소유 형태 (전세의 경우 독채구분)

구분 \ 구별	전세가구					
	독채		독채 아님		계	
	가구수	%	가구수	%	가구수	%
종로구	19	18.8	82	81.2	101	100.0
중구	27	26.2	76	73.8	103	100.0
동대문구	102	20.9	386	79.1	488	〃
성동구	91	25.9	261	74.1	352	〃
성북구	68	19.4	283	80.6	351	〃
서대문구	129	31.7	278	68.3	407	〃
마포구	118	40.3	175	59.7	293	〃
용산구	50	17.2	241	82.8	291	〃
영등포구	100	17.8	463	82.2	563	〃
계	704	23.8%	2,245	76.2 %	2,949	〃

<표 14>

구별 주택 소유 형태 (월세의 경우 독채구분)

구분 \ 구별	월세가구					
	독채		독채아님		계	
	가구수	%	가구수	%	가구수	%
종로구	2	7.4	25	92.6	27	100.0
중구	8	15.4	44	84.6	52	100.0
동대문구	19	16.0	100	84.0	119	100.0
성동구	11	20.4	43	79.6	54	100.0
성북구	10	12.8	68	87.2	78	100.0
서대문구	17	20.2	67	79.8	84	100.0
마포구	10	14.1	61	85.9	71	100.0
용산구	15	19.7	61	80.3	76	100.0
영등포구	14	7.4	174	92.6	188	100.0
계	106	14.2%	643	85.8 %	749	100.0 %

전세가구중 독채가 찾이 하는 비율은 23·8%이고 월세는 14·2%밖에 되지 않는다·

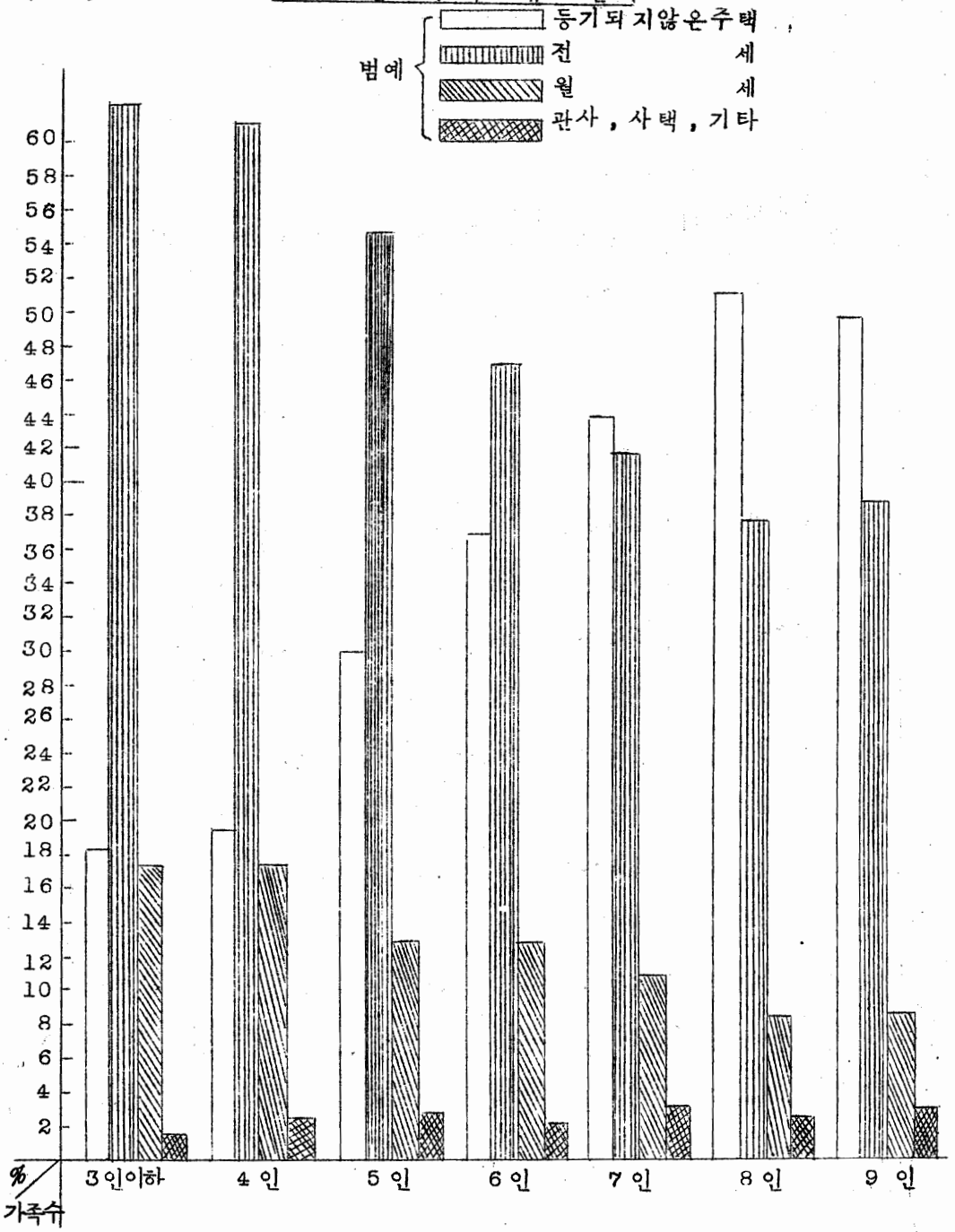
각구별로 볼때 〃전세〃는 마포, 서대문구가 〃월세〃일 때는 성동, 서대문, 용산구가 각각 다소 높은 편이다·

그러나 전반적으로 보아 셋방살이의 경우 대부분 독채의 형태를 띄지 못하며 생활의 불편, 불만이 자연 많아질 수 밖에 없는 형편이며 신규주택의 경우에도 생활의 여유가 있는 소수를 제외하고는 생활수입의 한 방법으로써 택(宅)지가 허용하는 범위내에서 방 1개에 부엌하나가 따르는 형식의 주택을 추구하고 있고 기존 주택도 셋방을 줄 수 있는 구조가 되지 못한 실정에도 불구하고 약간의 손질로써 타인 가구에 대여하고 있는 경향이 많다·

<도 8> <참고표 8>은 가족수별 주택소유관계인데 〃전세〃 〃월세〃는 가족수가 적을 수록, 〃등기되지않은 주택〃은 가족수가 많을 수록 각각 많아져 가며, 관사, 사택 기타〃의 경우는 비슷하여 우리의 상식을 그대로 인정하고 있는 결과이다·

뿐만 아니라 현실적 문제로써 가족수가 많아지면 완전한 독채의 경우를 제외 하고는 가옥주의 거의가세 (貰) 내어 주기를 기피하고 있어 실제로 셋집을 구하기가 매우 딱한 형편임으로 가족수가 많아지고 자녀들이 어느정도 성장하게 되면 어떤 형태이던 자기주택을 갖이지 않을 수 없는 딱한 일면을 보여 주고 있다·

<도 8> 가족수별 주택소유 관계



<참고표 8> 가족수별 주택소유 관계

가족수 \ 소유형태별	등기되지 않은주택	전 세	월 세	관사, 사택, 기타
3인 이하	18·5	62·3	17·4	1·8
4 인	19·5	61·0	17·3	2·2
5 인	29·9	54·6	12·8	2·7
6 인	37·6	47·4	12·9	2·1
7 인	44·0	41·9	10·9	3·2
8 인	51·2	37·8	8·4	2·6
9인 이상	49·8	38·7	8·5	3·0

2) 주로 사용된 자재에 의한 주택종류 : 사용된 자재에 의하여 구분 한 것으로써 이에 대해서는 많은 기존의 자료가 있다.

그러므로 여기서는 등기되지 않은 주택에 대해 서만 알아 보았다.

<도 9> <표 15>에서 보여 주는 것 처럼 세멘트 부럭이 52.6 %로 반수 이상을 찾이하고 있으며 다음이 목조의 27.0 %이다.

통상 무허가 불량건물로 지칭되는 판자 천막 콘세트 토막 등은 17.3 %이고 철근 콘크리트 붉은 벽돌 석조등의 고급주택은 3.1 %에 불과하다.

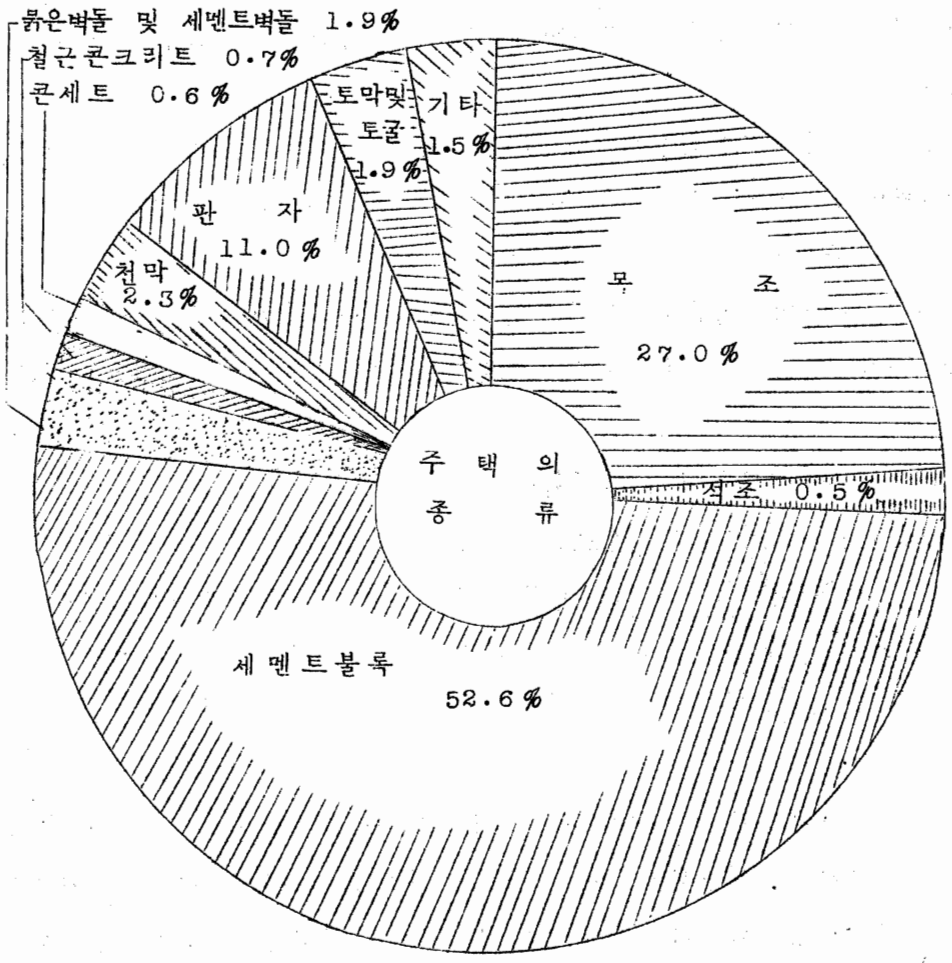
그러나 이러한 현황은 도시 Slum가의 주택사정에 비하면 훨씬 낳은 편으로 <주 1>의 표와 비교하면 쉽게 알 수 있을 것이다.

<주 1> 주택형태

형 태	판 자	한 식	토 막	기 타
%	51.7	25.7	14.9	7.7

주 1 : 건설부에서 1966년 6월 30 ~ 10월 15일에 걸쳐 서울의 불량주택에 대한 실태 파악과 개선계획의 연구자료를 수집하기 위하여 시내 서대문구 금화공원 일대의 무허가 주택지구의 가구 및 주택을 대상으로 조사한 결과임

<도 9>　　주택의 종류 (등기되지않은 주택)



<표 15> 주택의 종류 (등기되지 않은 주택)

주택 종류	목조	석조	세멘트 블록	붉은벽돌및 세멘트벽돌	철근 콘크리트	콘세트	천막	판자	토막및 토굴	기타	계
가구수	616	11	1,199	43	16	13	52	251	42	35	2,278
%	27,0	5.0	52.6	1.9	0.7	0.6	2.3	11.0	1.9	1.5	100.0

그런데 1967·10·1일 현재 서울시의 주택종별 분포상황을 보면

주택의 종류 1967년 10 월 1 일

주택종류	목 조	세멘트불록	벽돌및석조	철근콘크리트	흙불록	기 타
%	44·1	28·9	8·8	2·5	9·1	6·6

자료 : 서울특별시

목조가 44·1%로 제일 많고 다음이 세멘트불록 28·9% 이며 벽돌 및 석조와 철근 콘크리트도 10%를 상회하고 있어 등기되지 않은 주택의 경우와 좋은 대조를 이루고 있다.

즉 등기되지않은 주택의 경우 무허가 불량건물을 차지 하고서라도 세멘트 불록이 반(半)을 초과하며 가장 손쉬웁고 경비가 절약되는 약식 건축의 방법을 택한 것을 알 수 있다·

이는 허가의 미비는 물론 도시계획에 포함된 지구, 불합리하게 점유한 택지 등 여러가지 불안한 요소로 인하여 자기자신의 주택으로써 영구성을 확신할 수 없음에 기인할 것이다·

3) 사용방수: 건설부 통계에 의하면 1967년 10월1일 현재 1실당(一室当) 거주인원의 전국 평균이 2·8인 (시부(市部) 3·1인 군부(郡部) 2·6인)으로 되어 있다·

아래와 같은 타국의 실예(実例)와 비교치 않드라도 우리는 얼마나 과밀상태(過密状態)에서 거주하고 있는가를 쉽게 알수있다·

일실당 거주인원 단위 : 인

국 명	미 국	영국, 벨기에, 핀 랜 드, 스 웨 덴,	서 독 프랑스	이태리	일 본	그리스	알젠틴
일실당 거주인원	0·7	0·8	1·0	1·3	1·4	1·8	2·2

자료 : 63 U N통계연감

그러나 불행하게도 현재 우리의 형편으로서는 주택부문에 많은 투자를 기대할 수가 없고 설령 정부와 민간의 자금이 상당히 동원 되더라도 그 목표는 최소한 매년 17만호에 달하는 주택수요를 충족시켜야 하며 동시에 25%나 되는 주택 부족률의 점진적 감소를 위한 노력이 우선 하여야 할 것임으로 어느 시기까지 주택은 수적 증가에 급급하지 않을 수 없는 실정에 놓여 있다.

그러나 실제적인 문제로써 주택의 양적공급에 못지 않게 질적 수준의 개선확보가 중요함을 깊이 인식하고 주택정책을 수립실시해야 하며 일반국민들도 깊은 이해와 계속적인 노력이 필요할 것이다.

본조사 대상가구의 일실당 평균 거주인원은 3·9인으로써 우리나라 시부(市部)의 3·1인 보다 0·8인이나 높아 더욱 밀집된 생활장(生活場)을 형성하고 있었다.

<참고표 9>

<참고표 9> 가족수와 가족이 사용하는 방수

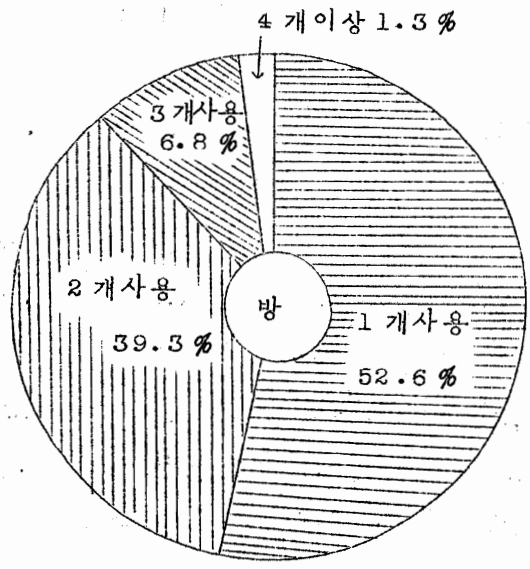
가족수 \ 방수	1 개	2 개	3 개	4 개 이상	계
3 인 이하	92·8	6·6	0·6	-	172
4 인	78·5	20·0	1·0	0·5	597
5 인	69·2	27·4	2·8	0·6	1,484
6 인	56·5	38·5	4·6	0·4	1,565
7 인	36·9	54·7	7·6	0·8	1,177
8 인	31·1	54·2	12·1	2·6	627
9 인 이상	18·8	50·6	24·5	6·1	506
계	3,222	2,411	417	78	6,128

이러한 현상은 단순히 거주생활의 불편에서 끝나는 것이 아니고 프라이 버시 유지를 위한 신경소모와 부자유의 증가· 피로의 축적 등을 갖어와 가족 및 인근간의 불화의 원인이 되기도 하며 나아가서 사회 내지 경제활동에 미치는 영향 또한 경시할 수 없다·

뿐만 아니라 부부의 침실과 사춘기의 자녀들이 함께 기거 하거나 장성한 자녀들이 동일한 침실을 사용하는 경우 자칫 사회문제를 유발할 수 있는 원인이 되고 있어 간과(看過)해 버릴 성질의 것이 못된다·

<도 10>

사 용 방 수



<표 16>

사 용 방 수

소유별 \ 방수		1 개	2 개	3 개	4 개 이상	계
등기되지 않은주택	가구수	882	1,133	218	45	2,278
	%	38·7	49·7	9·6	2·0	100·0
전 세	가구수	1,697	1,069	158	25	2,949
	%	57·6	36·2	5·4	0·8	100·0
월 세	가구수	568	149	28	4	749
	%	75·9	19·9	3·7	0·5	100·0
관사 사택 기 타	가구수	75	60	13	4	152
	%	49·8	39·0	8·6	2·6	100·0
소 계	가구수	2,340	1,278	199	33	3,850
	%	60·8	33·2	5·2	0·8	100·0
합 계	가구수	3,222	2,411	417	78	6,128
	%	52·6	39·3	6·8	1·3	100·0

<도10> 과 <표16>에서 보면 1가구가 1개의 방을 사용하는 경우가 52·6%나 되고 2개도 39·3% 달하여 1가구가 보통 2개 이하의 방을 사용하고 있다는 결론이다·

주택소유 관계별로 보아 그래도 〃등기되지 않은 주택〃의 경우는 다소 낮아 〃1실 사용〃이 38·7%임을 보여준다·

반면 월세는 1실이 75·9%나 되어 거개의 월세자들은 방 한칸을 빌려 살고 있는 형편이다·

그리고 〃전세〃와 〃관사, 사택 기타〃는 〃월세〃의 경우 보다 약간 향상된 상태이다·

셋방 생활자의 경우를 평균하면 1실이 60·8% 2실이 33·2%로써 〃등기되지 않은 주택〃과 비교하여 일층밀집된 거주상태이다·

그러나 가구원수를 감안하면 양자간의 차이는 근소하게 나타나고 있다·

우범지대란 대명사를 갖인 도시 Slum가는 과밀상태가 더욱 심하고 금화공원 일대만 보아도 1가구가 1개의 방을 사용하는 경우는 무려 84·6%나 되고 있다·

<주1표 참조>

<주1> 사 용 방 수

방 수	1 개	2	3개이상	계
%	84·6	12·7	2·7	4,222가구 100·0 %

<표 17>

호당 가구수 (戸当 家口数)

주택소유관계 \ 가구수		1	2	3	4	5	6	기타	무응답	계
등기되지않은주택		32·8	38·1	19·0	6·4	2·3	0·5	0·4	0·5	2,278
전세		17·4	22·5	17·0	20·5	10·3	4·4	4·9	3·1	2,949
월세		6·7	23·0	25·6	16·7	11·6	6·5	6·6	3·3	749
관사 사택 기타		43·0	20·1	14·6	7·0	4·9	2·8	6·6	1·0	152
계		16·0	22·5	19·1	18·0	10·3	4·9	5·3	3·1	3,850
누계	가구	1,434	1,802	1,170	815	417	178	189	123	6,128
	%	23·4	29·4	19·1	13·5	6·8	2·9	3·1	2·0	100·0

4) 호당 가구수

<표 17> 은 조사대상 가구들이 현재 살고 있는 주택에 몇 가구나 함께 살고 있는 가를 알아 본 것인데 두 가구가 가장 많은 29.4%, 다음이 한 가구의 23.4%, 3위가 세가구로 19.1%, 4위가 네 가구의 13.3%이다.

그런데 완전한 아파트의 형식이 아니면서도 집단주거의 양식(樣式)을 띄고 있는 경우도 있어 이들과 구분이 다소 곤란한 가구들을 "기타"로 분류해 버렸다.

기타와 불기(不記)를 제외한 가구들 만을 집계 한 결과 1호당 평균 2.57가구로 나타났다.

이러한 현상은 자가소유자들중 생계가 윤택한 경우를 제외하고는 자기가족이 거주할 수 있는 최소한의 방만 남기고는 대개 셋방을 주어 생계에 보탬이 되도록 하고 있다는 것을 알 수 있다.

또 집을 빌려주고 있는 가옥주는 다소 사생활에 지장이 있다 하더라도 주택의 구조가 허용하는 범위내에서 가능하면 많은 방을 대여 하고자 하는 경향도 읽을 수 있다.

주택소유 관계별로 보면 "관사, 사택 기타"가 가장 가구수가 적은 편이며 "등기되지 않은 주택"도 단독 가구의 경우가 32.8%나 된다.

그러나 무허가 불량건물의 경우 자기 가족만이 살수 있도록 지어진 것이 많다는 사실을 감안하면 등기되지 않은 주택들도 대부분이 셋방을 내어 놓고 있다는 결론이 되며 1호에 1가구가 65.7%나 되는 <주1>의 표는 이에 대한 설명을 뒷받침 하고 있다.

<주1>　　호당 가구수

가구수	1	2	3	4	5이상	계
%	65·7	16·7	11·3	3·6	2·7	2,625 100·0

그런데 앞서 전세 월세에 있어서 독채의 비율을 살펴본 <표13>과 <표 14>에 있어서는 〃전세 독채〃가 23·8%이며 〃월세 독채〃는 14·2% 이었으나 <표 17>은 전세 17·4%, 월세는 6·7%만이 호당 1가구로써 독채를 사용하고 있음을 나타내고 있다·

이것은 전세나 월세를 막론하고 독채로 집을 빌렸을때 빌리는자가 또 집의 일부를 세놓아 집세의 경감을 꾀하고 있기 때문이다·

5) 가구당 점유면적

각 주택의 연평(廷坪)을 그 주택에 거주하고 있는 가구수로 나누워 가구당 점유면적으로 보았다·

그러므로 본 조사대상 가구가 거주하고 있는 전 주택에 함께 살고 있는 전체 가구들의 평균 점유면적인 것이다·

<표 18> 가 구 당 점 유 면 적

단위 : %

주택소유관계별 \ 평수	5.0평 이 하	5.1 7.5 평	7.6 10.0 평	10.1 12.5 평	12.6 15.0 평	15.1 17.5 평	17.6 20.0 평	20.1평 이 상
등기되지 않은주택	32.9	24.8	18.1	6.3	6.6	2.0	4.3	5.0
전 세	46.9	16.3	14.7	5.3	6.1	1.7	3.7	5.3
월 세	62.2	14.1	11.7	3.7	3.3	0.8	1.9	2.3
기 타	19.7	29.0	21.7	7.9	7.9	2.6	4.0	7.2
소 계	48.8	16.4	14.4	5.1	5.6	1.5	3.5	4.7
누 계	42.9	19.5	15.8	5.5	6.0	1.7	3.8	4.8

<표 18>에서 보면 〃5.0평 이하〃가 42.9%로 가장 높고 〃5.1~7.5평〃 19.5% 〃7.6~10.0평 이하〃가 15.8% 이어서 10.0평 이하의 면적에 1가구가 주거하고 있는 비율은 78.2%로 8할에 달하고 있다.

주택소유 관계별로 보아서는 〃기타〃와 〃등기되지 않은 주택〃의 경우가 조금 넓게 살고 있는 편이고 〃월세〃가 가장 낮은 수준이다.

요컨데 도시주택의 경우 더우기 〃등기되지 않은 주택〃이나 전세 월세자가 거주하고 있는 주택들은 적정거실면적(適正居室面積)은 고사하고 생활가능면적 확보에도 급〃한 과밀상태에서 살고 있는 형편이었다.

6) 대지의 종류

주택이 등기되지 않고 있는 주된 이유가 될 수 있는 대지에 대하여 알아본 것이 <표 19>인데 〃빌린땅〃이 57.6%나 되며 〃자기땅〃은 26.2% 국공유지〃가 9.5% 이었다.

이러한 결과는 등기되지 않은 주택 처리에 일조(一助)가 될 수 있을 것이라 생각된다.

무허가 건물도 당연히 철거 되어야 할 국공유지상의 주택은 9.5%에 불과하며 설령 기타의 경우나 무응답자가 다 이러한 범주에 속하는 대지를 가진 주택이라 할지라도 15% 정도임으로 현재 서울시에서 추진하는 철거민 수용을 위한 서민 아파트나 난민 정착주택단지 조성 등의 사업은 이들 주택해결에 기대할 만한 방법이라 보겠다.

<표 19> 대지의 종류

구 분	자기땅	국공유지	빌린땅	기 타	무응답	계
가구수	597	216	1,312	130	23	2,278
	26·2	9·5	57·6	5·7	1	100·0

또 26·2%나 되는 "자기땅"은 대개 도시계획에 의거 도로, 공원 녹지, 기타에 해당 되겠거나 농지일 것인데 이들에 대해서는 조속한 시일내에 지목(地目)을 변경시켜 주던지 정부가 보상금을 지불하고 계획에 의거 필요한 땅을 확보해야 할 입장인 것이다.

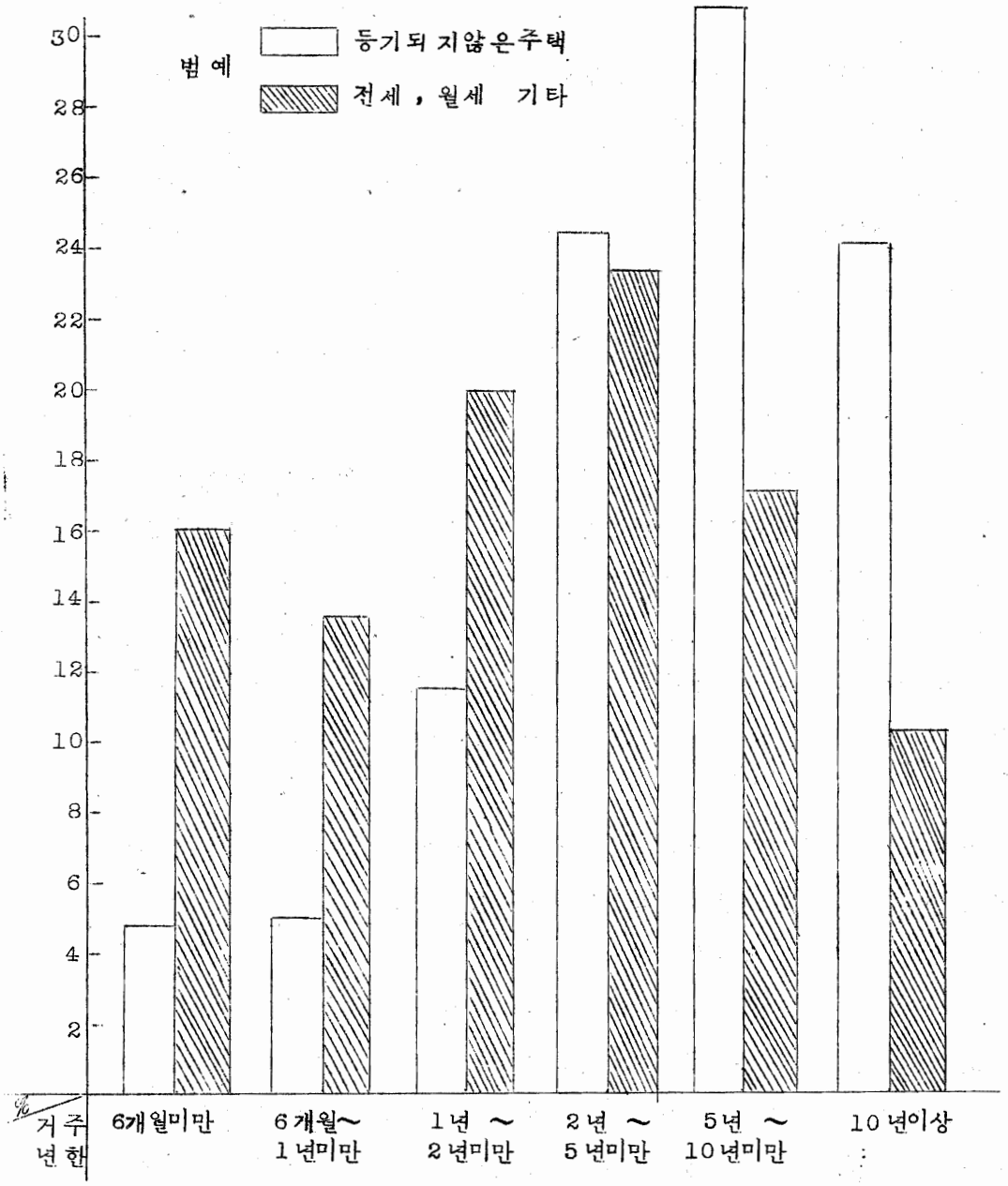
반 이상을 차지하고 있는 "빌린땅"은 국공유지, 법인 또는 개인의 땅을 임대차 계약을 했거나 형편에 따라 임시로 빌린땅 등에 집을 지어 버린 경우로써 처리에 다소 문제가 있으리라 생각된다.

그러나 이것도 법인이나 개인 땅으로써 제약된 조건이 없는 땅은 매매에 따라 쉽게 해결될 수 있을 것이고, 국공유지는 도시계획에 의하여 제한을 해제해도 좋은 땅은 대지 가격을 상환케 하던지 그렇지 않으면 적당한 사후 대책을 통하여 철거 하는등 명확한 행정처리로써 해결이 가능할 수 있다고 본다.

그러므로 주택수급이 장기계획 추진에 있어 이들 등기되지 않은 주택을 한단계 정리 해 나감은 중요한 선행조건이 될 것이다.

<도 11>

거 주 기 간


범 예
등기되지않은주택
전세, 월세 기타
30
28
26
24
22
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
%
거주년한
6개월미만
6개월~1년미만
1년 ~ 2년미만
2년 ~ 5년미만
5년 ~ 10년미만
10년이상

<표 20>

거 주 기 간

소유형태 \ 거주년한		6개월미만	6개월~1년미만	1~2년미만	2~5년미만	5~10년미만	10년이상	계
등기되지 않은주택	가구수	110	113	261	551	697	546	2,278
	%	4·8	5·0	11·4	24·2	30·6	24·0	100·0
전 세	가구수	486	419	576	693	498	277	2,949
	%	16·5	14·2	19·5	23·5	16·9	9·4	100·0
월 세	가구수	116	98	163	161	125	86	749
	%	15·4	13·1	21·8	21·5	16·7	11·5	100·0
관사 사택 기 타	가구수	15	12	25	40	31	29	152
	%	9·8	8·1	16·6	26·3	20·3	18·9	100·0
소 계	가구수	617	529	764	894	654	392	3,850
	%	16·0	13·8	19·8	23·2	17·0	10·2	100·0
계	가구수	727	642	1,025	1,445	1,351	938	6,128
	%	11·9	10·5	16·7	23·6	22·0	15·3	100·0

7) 거주년한 : 인간은 자기가 생활하고 있는 거주지가 비록 불만의 요인이 내재 해 있더라도 우선 애착심을 갖게되는 속성이 있다 하겠다.

셋방 생활에서 주인과의 불화, 세가(貰価)의 증액, 편의상, 기타 생활상의 애로로 인하여 정상적으로 주거를 갖인 경우보다 확실히 이동성이 높은것은 사실이다.

그러나 <도 11> 과 <표 20>은 5년 이상 계속 거주하고 있는 가구가 37.3%나 되어 상당수가 오랜기간을 동일주거 에서 거주하고 있음을 보여 주고 있다.

금화공원 일대에서 살펴본 다음 표의 <주1> 경우도 예상 보다는 낮은 이동성을 설명 해 주고 있다.

물론 이 지역 다수의 주택이 무허가 주택이긴 하나 높은 자가 구성이 크게 작용함도 사실이다.

<주 1> 거 주 기 간

단위 : %

6개월미만	6개월~1년	1~5년	5년 이상	계
22.2	13.0	31.9	32.9	4,222가구 100.0%

外 십 參

주택소유 관계별로 거주기간을 보면 이와 같은 현상을 더욱 잘 알 수 있다.

즉 등기되지않은 주택은 5년이상이 54.6%이고 1년 미만은 9.8%에 불과하다.

그러나 "전세" "월세"의 경우는 5년이상이 각각 26.3%와 28.2%로 등기되지않은 주택의 반 정도이며 1년 미만은 30.7%와 28.5%로써 등기되지않은 주택에 비해 3배나 되어 안전치 못하고 있는 주거 실태의 일면을 강하게 반영시키고 있다.

이와는 달리 "관사, 사택 기타"는 비교적 이동성이 적다.

이는 해당 직장이나 특별한 인간관계로 집을 빌려 있기 때문에 자기 스스로 퇴직하거나 해고의 경우 또는 주택을 구입하여 이사할 경우를 제외 하고는 집을 옮길 기회가 적기 때문인 것으로 생각된다.

등기되지않은 주택의 경우 "1년 미만"이 9.8% "1~2년미만"이 11.4% 정도로 낮은 비율을 나타내고 있음은 다른 측면에서 볼때 근년에 와서 무허가 건물의 단속 철저와 함께 주택 행정력이 강화되고 정비되어 가고 있으며 국민들 각자가 무허가 주택에 대한 자각의 도(度)도 증가하고있다는 밝은 현상이라고 말할 수 있다.

그러나 54.6%나 되는 등기되지않은 주택이 5년 이상의 역사를 갖었다고 볼때 이들에 관한 처리는 보다 심각하여 단순한 철거 작업만으로는 해결할 수 없을 것으로 예견된다.

전술한 바도 있지만 가급적 조속한 시일내에 등기되지않은 주택을 몇가지의 경우로 구분하여 정확한 기준 위에서 조치함이 필요 할 것이다.

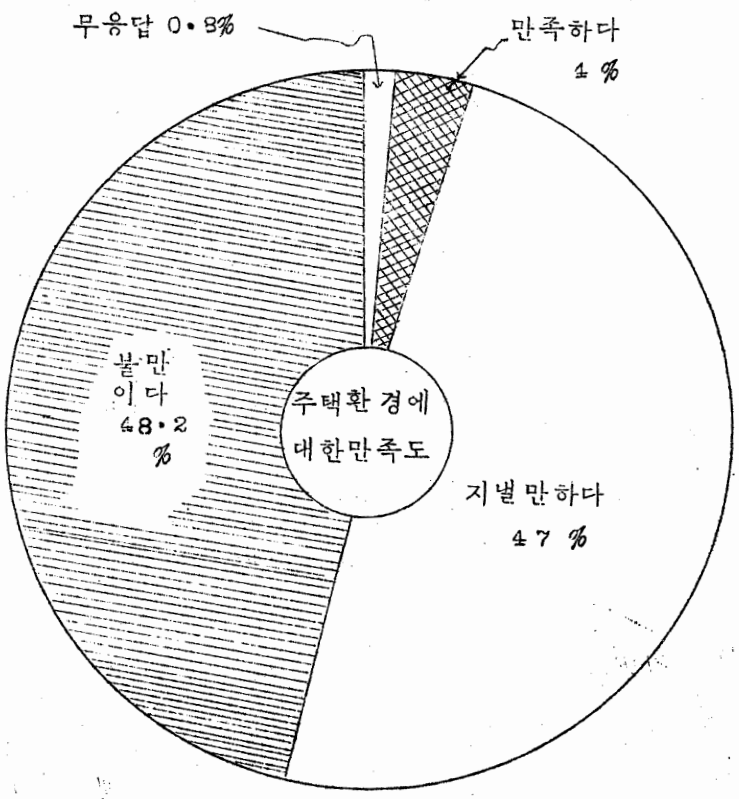
또 "전세"와 "월세"에 있어서 이동성이 다소 낮을 것으로

생각되는 〃전세〃의 경우가 근소하기는 하나 〃월세〃에 비해 오히려 평균 거주기간이 짧은 것은 비교적 주거비 부담이 많은 〃전세〃에 있어서 계약 기간의 종료와 동시 세가 (貰価) 도 증액되면 적응할 능력이 없어 부득이 집을 옮겨야 하는 경우와 전세는 월세에 비해서 생활수준이 높은 편으로 자기주택의 구입 또는 더 좋은 생활장으로 옮겨 가는 기회가 많을 것이라는 두가지 관점에서 해석될 수 있겠다.

3 · 생 활 환 경

1) 주거환경 : 현재 처하고 있는 주거환경에 대한 만족의 정도와 불만이 있는 경우는 〃일상 생활상의 문제〃와 〃자녀 교육상의 문제〃로 구분하여 알아 보았다.

<도 12> <표 21><표 22><표 23>



<표 21> 주택소유 형태별 주택환경

주택환경 / 소유형태	만족하다	지낼만하다	불만이다	무응답	계
등기되지 않은주택	104	1,124	1,040	12	2,278
	4.6	49.3	45.6	0.5	100.0
전세	115	1,408	1,400	26	2,949
	3.9	47.7	47.6	0.8	100.0
월세	20	280	441	8	749
	2.7	37.3	58.9	1.1	100.0
관사 사택 기타	3	71	76	2	152
	2.0	46.7	50.0	1.3	100.0
소계	138	1,759	1,917	36	3,850
	3.6	45.7	49.8	0.9	100.0
계	242	2,881	2,957	48	6,128
	4.0	47.0	48.2	0.8	100.0

<표 22> 일상 생활상의 문제

소유형태 \ 문제점	불만을표시한 가구수	교통 불편	상하수도및 오물처리관계	물품구입의 애로	공해관계	기타
등기되지 않은주택	1,040	259 24·9	648 62·3	136 13·1	199 19·1	61 5·9
전세	1,400	340 24·3	734 52·4	192 13·7	336 24·0	77 5·5
월세	441	80 18·1	218 49·4	38 8·6	105 23·8	35 7·9
관사 사택 기타	76	14 18·4	27 35·5	10 13·2	30 39·5	9 11·8
소계	1·917 100	434 22·6	979 51·1	740 12·5	471 24·6	121 6·3
누계	2,957	693 23·4	1,627 55·0	376 12·7	670 22·7	182 6·2

<표 23> 자녀 교육상의 문제

문제점 / 소유형태	가구수	해당학구내에좋은학교가 없어서	생활 환경이 나쁘기때문에	동네친구들의 질이좋지못해서	교통 수단의 어려움때문에	기 타
등기되지 않은주택	1,040	138 13·3	561 53·9	393 37·8	221 21·3	48 4·6
전 세	1,400	176 12·6	783 55·9	446 31·9	305 21·8	71 5·1
월 세	441	33 7·5	284 64·4	122 27·7	72 16·3	28 6·3
관사 사택 기 타	76	9 11·8	49 64·5	33 43·4	17 22·4	5 6·6
소 계	1,917	218 11·4	1,116 58·2	601 31·4	394 20·6	104 5·4
누 계	2,957	356 12·0	1,677 56,7	994 33·6	615 20·8	152 5·1

자기들의 주거환경이 〃불만〃이라고 답한수가 수위로 48.2%이며 〃그저 지낼만 하다〃가 차위로 47.0%로 이 양자가 95.2%로 거의 대부분을 차지 하고 있으며 〃만족하다〃는 4.0%로 극히 작다.

현 우리나라의 호당 평균 면적이나, 적정거실면적 (適正居室面積) 주택환경 등이 최저 국제수준에 비해서도 엄청나게 벌어지고 있는 실정임에 비추워 등기되지 않은 주택이나 무주택자가 만족한 수 있는 환경에 살고 있다고는 도저히 볼 수 없는 것인으로 가설이나 상식과 일치하고 있다고 보겠다.

그러나 〃지낼만 하다〃의 경우가 거의 반수에 달한다는 것은 결국 불만이긴 하지만 현재 자기의 가사형편이나 경제적 능력, 주택소유 관계 또는 거주지역 등 여러가지 면을 고려하여 이 정도의 불만은 참고 견디어 가야 한다는 견지에서 답한 것으로 보여 진다.

주택소유 관계별로 봐서는 그래도 등기되지 않은 주택의 경우가 조금 낮고 〃월세〃가 가장 못한 환경에 처해 있음을 보여준다.

<표 22>는 일상생활상의 불만요소 들인데 〃상·하수도 및 오물처리 관계〃가 55.0%로 압도적이다. 〃교통불편〃과 〃공해관계〃가 각각 23.4%와 22.7%로 비슷한 비중을 차지하고 있고 〃물품구입의 애로〃가 12.7% 〃기타〃가 6.2%의 순이다.

여기서 주목 해야할 일은 비록 등기되지 않은 주택들이 대부분 무허가로 자기 임의대로 건축 했다는 사실을 감안하고 서라도 지적되고 있는 불만 이유가 모두 도시계획 및 시행정과 깊은 관계가 있고 또 그 영향을 절대적으로 받고 있는 경우이다.

물론 조사지역 자체가 공공시설이 다소 미비된 곳이 었음을

굿이 부인하고 싶지는 않으나 등기되지 않은 주택을 제외 하고도 반 이상이 〃상하수도나 오물처리 관계〃에 불만을 느끼고 있다는 사실이다.

다행이 서울시는 올해 들어 하수도 보급률도 68%까지 증대 시키려고 노력하고 있으며 또한 오물처리의 완벽을 기하기 위하여 장비를 확장하고 있지만 1967년말 현재 52.9%가 수거 처리되고 있는 실정 (서울시 통계년보 1968년)을본 조사는 잘 반영시키고 있다.

장차 국민소득이 계속 증가 하고 생활수준이 향상되면 의식생활은 가속적으로 변모되어 갈 것이고 이에 주생활(住生活)과의 격차는 점차 심하여져서 상대적으로 불만의 도가 상승하게 될것으로 예측된다.

근년에 와서 경제개발계획의 적극적 추진에 수반된 도시화 현상(現象)은 인구의 도시집중과 아울러 자연 이러한 생활관련 시설이 소홀히 취급된것 또한 사실이다.

그러나 정부나 지방행정 기관은 보다 장기적안목으로 직접 국민들의 일상생활에 관련된 제 시설 투자에 깊은 배려가 있어서 불만의 요인들을 조속히 해결해 주어야 할 의무가 있는 것이다.

앞으로 신 주택조성이나 주택단지 아파트, 공영주택 또는 민간 업자들의 주택건설에 있어서 도로 상·하수도, 오물처리, 공해, 나아 가서는 휴식 레크리에이션 시설 까지도 고려하여 생활환경 시설의 정비에 만전 을 기하도록 할 것이며, 도시계획 (City Planning) 나아가서는 국토종합계획 (National Planning)에 의하여 이러한 환경조성이 이루워 질수 있도록 노력해야 함을 강조한다.

<표 23>의 "자녀교육상"의 면에서 본 불만의 내용은 불결 협소, 공해 상·하수도 해지역(該地域)의일반생활상의 문제를 포괄하고 있는 "생활 환경의 불량"인 경우가 56·7%로 수위이고 "동리벗들에 의한 것"이 33·6%로 차위이다·

"교통수단의 어려움"이 20·8%, "해당 학구내에 좋은 학교가 없어서"가 12·0% "기타" 5·1%로 되어 있다·

"자녀교육상의 문제"에도 역시 "생활환경"과 "사회적 분위기"로 집약되어 나타나고 있음은 생활환경 시설의 개선과 아울러 사회정화의 시급성을 역설하고 있다·

예상과는 달리 학구에 대한 불만은 비교적 적은 편이 었는데 이는 교육에 대한 열성의 부족이라기 보다는 과중한 교육비의 부담 능력이 없음으로 주변학교가 과히 나쁘지 않은 범위에서는 감내(甘耐)하고자 하는 경향이 보인다.

<참고표 10> 학력별 주택환경

주택환경 / 학력별	만족하다	지별만하다	불만이다	무응답	계
국해 (国解)	10 2·8 %	138 38·9 %	205 57·7 %	2 0·6 %	355 100 %
국졸	52 4·1	604 47·4	602 47·3	15 1·2	1,273 100
중졸	70 4·0	859 49·3	804 46·2	8 0·5	1,741 100
고졸	73 4·0	884 48·1	868 47·3	11 0·6	1,836 100
대졸이상	37 4·0	396 42·9	478 51·8	12 1·3	923 100
계	242 4·0	2,881 47·0	2,957 48·2	48 0·8	6,128 100·0

<참고표 11> 학력별 일상생활상의 문제

문제점 / 학력별	불만을표시한 가구수	교통·불편	상하수도 및 오물처리관계	물품구입의 애로	공·해관계	기타
국해	205 (100·0)%	53 25·9%	114 55·6%	24 11·7%	97 47·3%	16 7·8%
국졸	602 (100·0)	154 25·6	379 63·0	108 17·9	151 15·1	35 5·8
중졸	804 (100·0)	204 25·4	514 63·9	104 12·9	209 26·0	48 6·0
고졸	868 (100·0)	232 26·7	548 63·1	123 14·2	231 26·6	52 6·0
대졸	478 (100·0)	132 27·6	277 58·0	80 16·7	97 20·3	42. 8·8
계	2,957 (100·0)	775 26·2	1,832 62·0	439 14·8	785 26·5	193 6·5

<참고표 12> 학력별 자녀 교육상의 문제

문제점 / 학력별	불만을표시한 가구수	해당학구내에좋은 학교가없어서	생활환경이 나쁘기때문	동네 친구들의 질이좋지못해서	교통수단의 어려움	기타
국해 (国解)	205	8	147	53	32	12
	(100·0)	3·9	71·7	25·9	15·6	5·9
국졸	602	65	435	194	126	38
	(100·0)	10·8	72·3	32·2	20·9	6·3
중졸	804	107	468	271	178	41
	(100·0)	13·3	58·2	33·7	22·1	5·1
고졸	868	139	488	332	226	44
	(100·0)	16·0	56·2	38·2	26·0	5·1
대졸이상	478	112	214	280	130	24
	(100·0)	23·4	44·8	58·6	27·2	5·0
계	2,957	431	1,752	1,130	692	159
	(100·0)	14·6	59·2	38·2	23·4	5·4

<참고표 10> <참고표 11> <참고표 12> 는 가구주의 교육정도에 따라 얼마만한 차이가 주워지고 있느냐는 것을 알아 본 것인데 거주환경에 대한 불만 비율은 비슷하게 나타 나고 있으며 일상생활상의 문제 역시 근사하다.

단 〃공해관계〃에 있어 국해정도가 47.3%로 단연 높은데 이들 중 다수의 사람들이 노동에 종사하게 됨으로 자연 벌이가 쉬운 장소에 거주지를 택하게 되는 경우가 많고 공장의 단순 숙련 노동자의 경우에는 공장 주변에 집을 갖이는 등의 이유로 볼 수 있겠다.

반면 〃자녀교육상의 문제〃에서는 차이가 뚜렷이 보인다.

즉 가구주의 교육수준이 높으면 높을수록 자녀교육에 높은 관심을 보여 대졸이상일때 〃해당 학구에 좋은 학교가 없어서〃가 23.4%나 되고 〃동네 친구들의 질이 좋지 못하다〃는 58.6% 어린이들의 〃통학〃에 대한 불만이 23.4%로 나타나 있는 것이다.

2) 사생활과 주택: 셋집살이로 인한 사생활의 부자유를 어느 정도 의식하고 있는지 알아 보려 했다.

물론 측정할 수 있는 기준도 애매하고 그 원인도 여러가지 측면에서 일어날 수 있고 내용도 다양 하리라 짐작된다.

다만 여기서는 감지(感知)내지 의식 여부를 미흡 한데로 질문한것 뿐임을 양해하기 바란다.

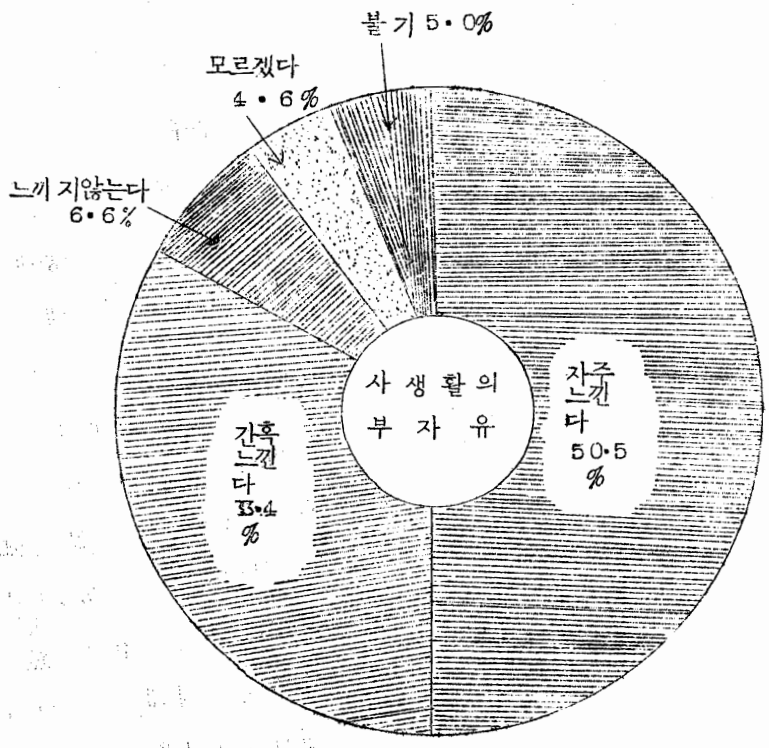
그 결과 〃자주 느낀다〃가 50.5% 〃간혹 느낀다〃 33.4% 느끼지 않는다〃는 6.6%에 불과하다.

요컨데 어떤 형태로던 남의 집에 거주하고 있는 사람들은 공히 프라이 버시 유지에 신경을 쓰게 되고 정도의 차이는 있을 지라도

사생활의 침해를 당하고 있음을 말해 주고 있다.

이러한 정신 소모와 불화의 기회가 사회 및 경제적 활동에 미치는 영향을 계량화 하기는 어렵다손 치더라도 경제성장과 국가발전의 저해요인의 하나임은 사실이라 지적한다. <도13> <표 24>

<도 13> 셋집살이로 인한 사생활의 부자유정도



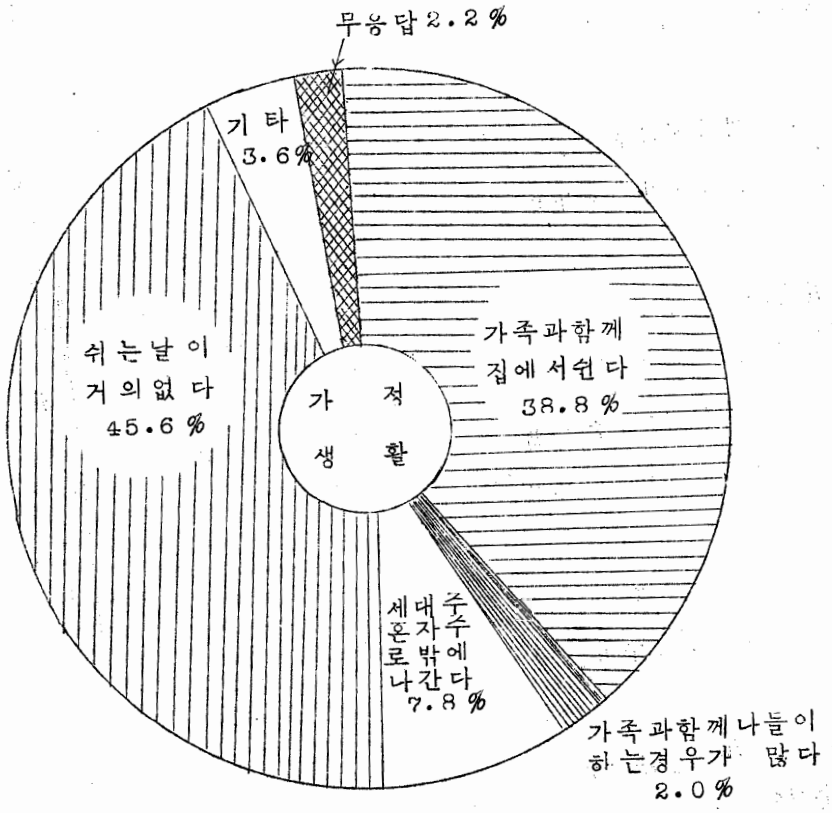
<표 24> 셋집살이로 인한 사생활의 부자유정도

주택소유형태 \ 부자유정도	자주 느낀다	간혹 느낀다	느끼지 않는다	모르겠다	불기	계 %
전세집	1,442	1,046	215	139	107	2,949
	48·9	35·4	7·3	4·7	3·7	100
월세집	456	194	29	28	42	749
	60·9	25·9	3·9	3·7	5·6	100
관사 사택 기타	46	44	9	7	46	152
	30·3	28·9	5·9	4·6	30·3	100
계	1,944	1,284	253	174	195	3,850
	50·5	33·4	6·6	4·5	5·0	100·0

3) 휴일 등 가구주의 생활일면:

휴일 등 쉬는 날에 가구주들이 하루의 시간을 얼마나 어떤일에 배분하느냐 또는 어떤 레크리에이션을 주로 갖느냐 하는 면이 개인적으로 중요할 것이지만 본 항에서는 가정을 중심으로 가족과 함께 지나게 되는 경우에 질문의 초점을 맞추워 보았다.

<도 14> 휴일등 세대주들의 생활일면



<표 25> 휴일등 세대주들의 생활일면

주택소유별 \ 구분		가족과함께 집에서 쉰다	가족과함께나들이를하는경우가많다	세대주혼자서 주로밖에나간다	쉬는날이 거의없다	기 타	무응답	계
등기되지 않은주택	가구수	912	41	180	999	83	63	2,278
	%	40·0	1·8	7·9	43·9	3·6	2·8	100·0
전 세	가구수	1,171	64	216	1,349	96	53	2,949
	%	39·7	2·2	7·3	45·7	3·3	1·8	100·0
월 세	가구수	234	16	69	378	34	18	749
	%	31·2	2·2	9·2	50·5	4·5	2·4	100·0
관사 사택 기 타	가구수	61	3	13	69	6		152
	%	40·1	2·0	8·6	45·4	3·9		100·0
소 계	가구수	1,466	83	298	1,796	136	71	3,850
	%	38·9	2·2	7·7	46·6	3·5	1·9	100·0
계	가구수	2,378	124	478	2,795	219	134	6,128
	%	38·8	2·0	7·8	45·6	3·6	2·2	100·0

<도 14> 와 <표 25> 에서 나타난 바와 같이 〃쉬는 날이 거의 없다〃 45·6%로 1위, 〃가족과 함께 집에서 쉰다〃 38·8%로 2위 〃세대주 혼자 주로 밖에 나간다〃 7·8%로 3위 〃가족과 함께 나들이를 한다〃는 2·0% 밖에 안되어 가구주와 함께 휴일을 즐기는 기회가 아쉬운 가정살이를 읽을 수 있다·

물론 여태것 관찰해 온바와 같이 조사대상 가구가 생활수준이 낮은 계층에 속하고 있는 것을 감안 하더라도 〃쉬는 날이 거의 없음〃이 45·6%나 된다는 것은 일고(一考)의 여지가 있다고 본다·

불행이도 무슨 이유로 휴일이 거의 없으며, 가족에게는 일이 있다고 핑계하고 유흥이나 오락에 보내고 있는 실태인지 조사해 보지 못했다·

그리고 <표 26)에서 알 수 있는 것은 일용노동자, 상인, 사업경영자(事業經営者) 군(群)이 쉬는날이 없다〃 라고 말한 가구가 50%를 상회하고 있어 벌지 않으면 굶어야 하는 절박한 경우거나 자기 자영으로써 자기 노력에 비례하여, 수입을 더 올릴 수 있는 직종이 강하다는 것이다·

그 외에도 월급근로자 회사원 기타도 상당수에 달하고 있는데 한정된 수입으로 생계가 어려워 특근수당 또는 부정기적인 수입을 위한 노력인 것으로 간주된다·

비록 빈한 하더라도 가족과 함께 집에서 쉬는 경우가 많은 것은 교육자가 으뜸이고 다음이 공무원, 회사원 순이다·

〃가구주 혼자서 주로 밖에 나가는 경우〃는 차이가 거의 없으나 무직자가 11·5%로 가장 높아 직업을 얻기 위한 활동으로

보여진다.

요컨데 하루속히 국민생활이 윤택해져서 가정을 갖인 가구주가 가족과 함께 갖는 시간이 길어지고 진정한 휴식을 통해 내일의 활력을 찾고 가정의 화목이 사회안정의 기저(基低)를 이루게 될 것을 바라는 마음 간절하다.

<표 26> 휴일등에 세대주들의 생활일면

구분 / 직업별	가족과 함께 집에서 쉰다	가족과함께나들이를 하는 경우가 많다	세대주 혼자서 주로밖에나간다	쉬는 날이 거의 없다	기 타	무응답	계
사업경영자	33.1	2.0	7.6	53.1	1.9	2.3	523
월급근로자	45.2	2.6	6.3	43.3	1.6	1.0	949
일용노동자	26.4	-	8.6	58.9	3.4	2.7	1,098
일반공무원	61.3	3.5	9.5	23.9	1.8	-	514
교 육 자	74.4	3.2	8.5	10.7	3.2	-	94
회 사 원	50.4	2.9	8.2	36.6	1.9	-	919
상 인	28.1	2.2	5.8	56.2	4.2	3.5	1,327
기 타	38.8	2.1	9.1	40.1	8.5	1.4	329
무 직	37.1	-	11.5	30.9	12.5	8.0	375
계	2,378	124	478	2,795	219	134	6,128

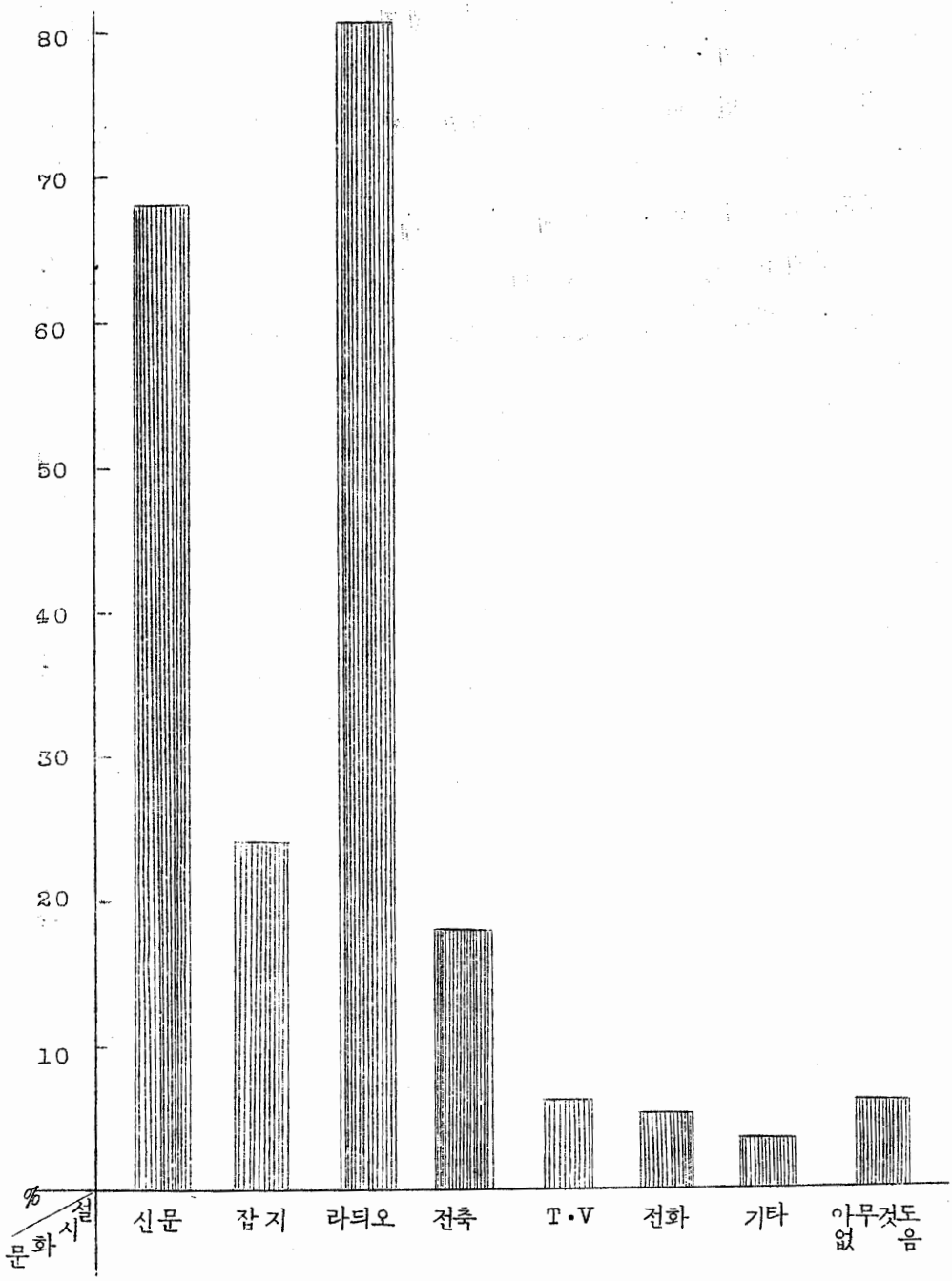
4) 문화시설: 본 조사 에서는 가장 일반적으로 이용되고 있는 신문, 라듸오, 잡지, 전축, TV, Radio, 등 몇 가지에 관하여 살펴 보았다.

그 결과 아무것도 갖지 못한 6.9%를 제외 하고는 타 생활면들에 비교하여 오히려 낳은 상태 였었다.

가구주의 교육수준이 높을 수록 정서적인 면을 중요시 하고 활자(活字)와의 접촉도도 높다.

반면 국해(国解) 정도는 아무것도 없음이 25.6%로써 매스 메듸아 또는 문화기기와의 접촉이 적은것을 나타내어 또 다른 한 면의 생활 격차를 보여 주고 있다. <도 15> <표 27> <표 28>

<도 15> 문화시설 이용 실태



<표 27> 문화시설 이용실태 (소유형태별)

소유별 \ 문화시설		신문	잡지	라디오	전축	TV	전화	기타	아무것도없음	대상가구
등기된지 않은주택	가구수	1,616	546	1,908	482	212	145	96	121	2,278
	%	70.9	24.0	83.8	21.2	9.3	6.4	4.2	5.3	100.0
전세	가구수	2,008	753	2,397	494	171	125	99	196	2,949
	%	68.1	25.5	81.3	16.8	5.8	4.2	3.4	6.6	100.0
월세	가구수	436	148	530	84	22	31	15	97	749
	%	58.2	19.8	70.8	11.2	2.9	4.1	2.0	13.0	100.0
관사 사택 등	가구수	113	40	123	42	17	16	6	6	152
	%	74.3	26.3	80.9	27.6	11.2	10.5	3.9	3.9	100.0
소계	가구수	2,557	941	3,050	600	210	172	120	299	3,850
	%	66.4	24.4	79.2	16.1	5.5	4.5	3.1	7.8	100.0
합계	가구수	4,173	1,487	4,958	1,102	422	317	216	420	6,218
	%	68.1	24.3	80.9	18.0	6.9	5.2	3.5	6.9	100.0

<표 28> 문화시설 이용실태 (학력별)

단위 : %

문화시설 / 학력별	가구수	신 문	잡 지	라디오	전 축	TV	전 화	기 타	아무것도없음
국 해	355	32·6	7·9	58·4	8·5	1·4	1·4	3·1	25·6
국 졸	1,273	50·5	10·2	71·3	11·0	1·9	1·6	2·0	13·4
중 졸	1,741	70·6	16·8	80·8	15·7	4·8	3·6	3·2	5·3
고 졸	1,836	73·3	30·8	84·0	20·9	8·0	5·6	3·5	3·1
대졸이상	923	92·8	53·8	91·1	29·6	17·8	13·8	6·4	1·2
합 계	6,128	4,173	1,487	4,958	1,102	422	317	216	420

4 · 주 택 가 격

1) 등기되지 않은 주택의 가격: <도 16> <표 29> 은 등기되지 않은 주택의 가격상황이다·

〃40만1원~70만원〃 사이가 28·3%로 가장 많고 〃20만1원~40만원이 27·1% 〃20만 이하〃가 23·5%로 이 3가지 경우가 대부분을 찾이 하고 있다·

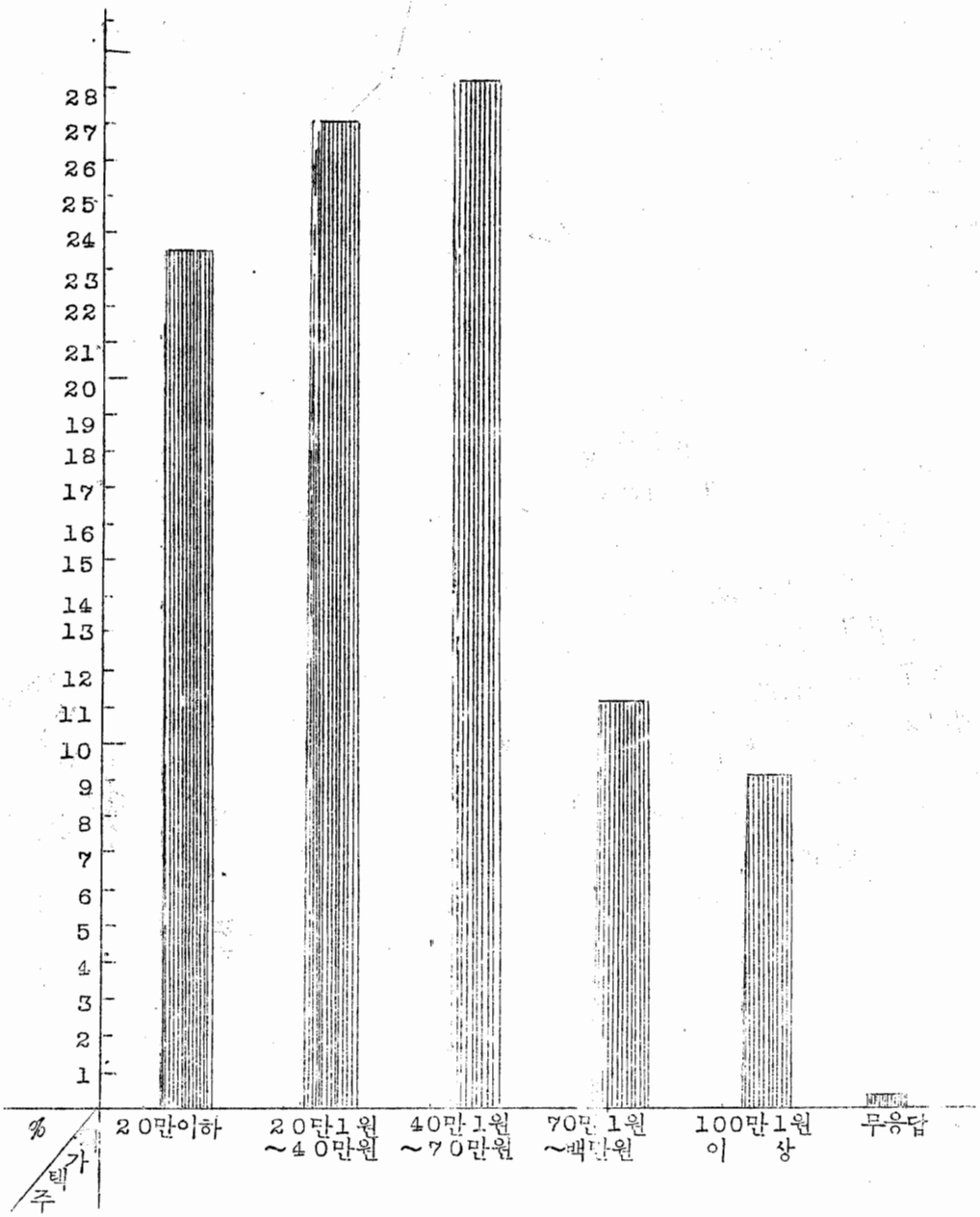
특히 주택가격이 높은 서울에서 〃40만원 이하가 50·6%나 된다는 것은 이들 주택이 비록 주택의 형태를 가졌다 할지라도 그 본래의 구실을 다 하지 못하는 불량주택에 속할 것이라 생각된다·

각 구별로 보았을때 〃40만원 이하〃의 저질주택이 종로구가 69·9%로 가장 많았고 중구 서대문구 영등포구도 50%를 다 같이 상회하고 있어 〃등기되지 않은 주택〃 처리문제의 한 기준으로써 주택가격별 분류를 실시 하는것도 도움이 될 것이다·

불완전한 주택이긴 하지만 〃70만1원〃 이상은 외형상 어느 정도 주택의 형태와 구조를 갖인 주택이라 보아 줄 수 있다·

그러나 이들 주택은 20·7%에 불과하며 용산구와 동대문구가 가장 높은 분포를 갖고 있다·

<도 16> 주택가격의 분포도(등기안된주택)



<표 29> 등기되지 않은 주택의 가격(구별)

주택가격 \ 구별		종로구	중구	동대문구	성동구	성북구	서대문구	마포구	용산구	영등포구	계
20만원이하	가구수	29	11	50	85	92	133	43	28	64	535
	%	31·2	44·0	16·5	18·2	25·3	36·1	25·9	16·8	19·8	23·5
20만1원	가구수	36	4	64	151	97	81	45	21	118	617
~40만원	%	38·7	16·0	21·1	32·3	26·6	22·0	27·1	12·6	36·4	27·1
40만1원	가구수	24	6	100	145	116	90	51	41	73	646
~70만원	%	25·8	24·0	33·0	31·0	31·9	24·5	30·7	24·6	22·5	28·3
70만1원	가구수	3	4	36	47	48	28	19	33	40	258
~100만	%	3·2	16·0	11·9	10·1	13·2	7·6	11·5	79·7	12·4	11·3
100만1원	가구수	1	-	53	38	11	36	8	39	28	214
이상	%	1·1	-	17·5	8·0	3·0	9·8	4·8	23·3	8·6	9·4
무응답	가구수	-	-	-	2	-	-	-	5	1	8
	%	-	-	-	0·4	-	-	-	3·0	0·3	0·4
계	가구수	93	25	303	468	364	368	166	167	324	2,278
	%	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0	100·0

그러나 이러한 상황하에서는 비록 행정적 배려나 정부의 경제적 도움으로 등기되지 않은 주택의 소유자들이 한결같이 자기 주택화를 기할 수 있다 하더라도 위생시설을 비롯한 보건성 안전성 쾌적성등을 기대 하기란 어려운 일이 아닐 수 없으므로 등기되지 않은 주택의 처리에 또 다른 측면에서의 문제점이 존재하게 된다. 구미 선진국에 서는 주택건립 규제법에서 긴 리스트를 만들어 여러가지 조건을 요구하고 있으며 낡은집에 대해서는 시설개량을 요구하기도 한다.

그런데 이같은 조건을 갖추었을 때 그 주택가격이 비싸서 일반 서민층의 입주가 불가능 하다면 「그림의 떡」이 되고 마는 것이다.

이와 같은 문제를 해결 하기 위하여 구미에서는 여러모로 노력하였고 주택가격의 감면 (Reduction of the costs of construction & installation) 또는 부유층으로 하여금 저소득층의 주택건립을 돕게 하는 재정적 방안등을 이용한 실예를 찾아 볼 수 있다.

이러한 점들을 고려하여 수준이하의 저질주택에 대한 깊은 배려가 주어져 최소한 국제 주거수준에 달하고자 하는 부단한 정책적 노력이 추진 되어야 겠다.

그런데 현재의 정부에서 계획되고 있는 호당가격의 기준은 너무 낮아 최소한의 주거수준에 접근할 수도 없을뿐 아니라 계획상의 차질 또한 생겨난다.

1967년도 주택건설계획은 호당평균 9만원인데 비하여 그 실적을 보면 호당 평균 272,000원이 투입되었다.

따라서 아무리 저렴한 대지에 간이 공영주택을 건설한다손 치더

라도 현재의 호당 가격을 높이지 않을수 없다고 본다.

그러므로 당국은 정부와 민간투자 소요액을 보다 현실적이고 과학적인 계산으로서 산정하여 조정함이 필요 하다는 점을 밝혀둔다.

<참고표 13>은 수입이 많을 수록 값있는 주택을 소유하고 또 소유 하려고 하는 지극히 당연한 결과를 나타내고 있다.

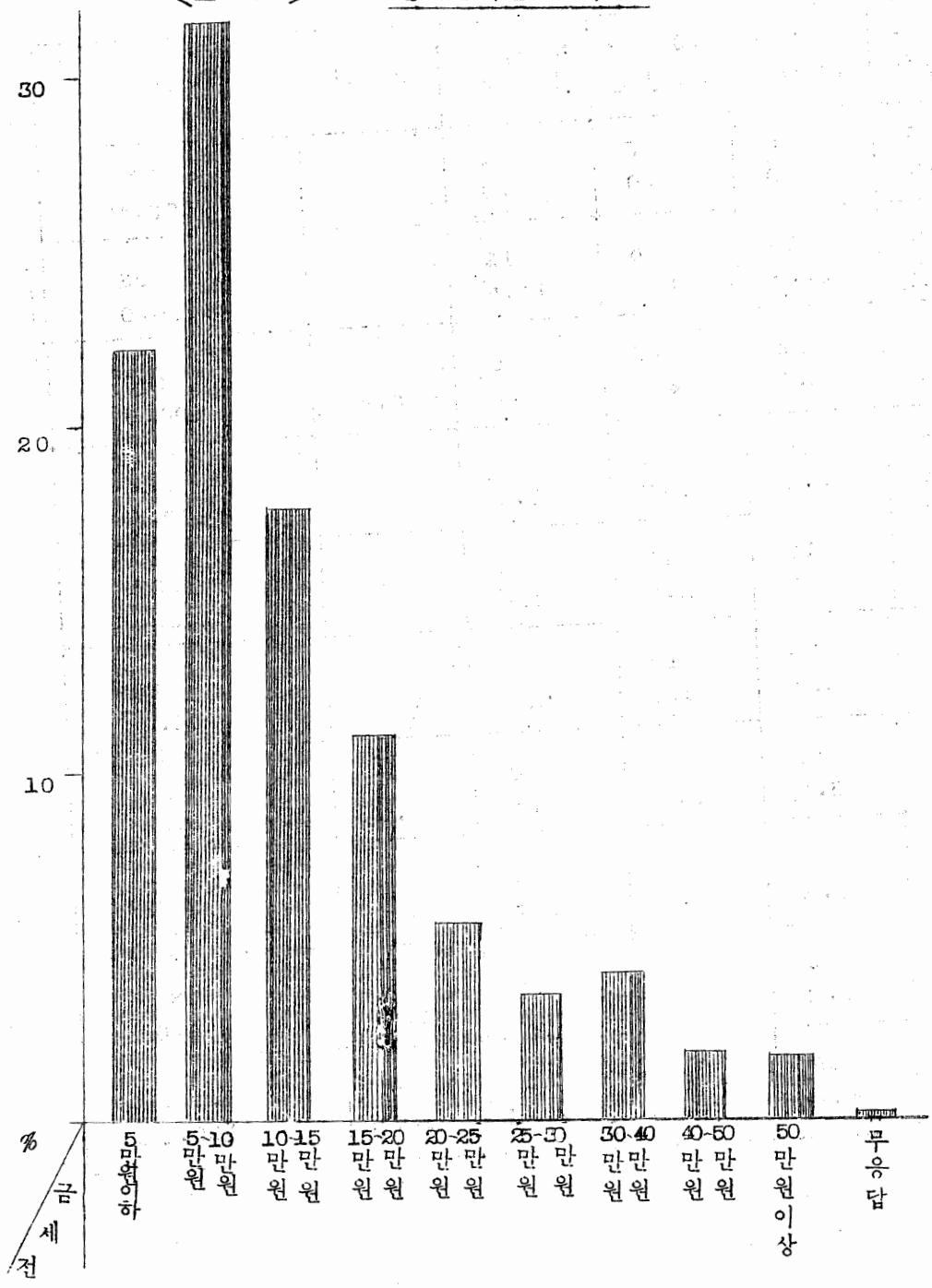
2) 전세가격: 전세가격은 "5만1원~10만원 이하"가 31.6%, "5만원 이하" 22.1% "10만1원~15만원 이하" 17.6%, "15만원 ~ 20만원 이하" 11.1%의 순으로 되어 있다.

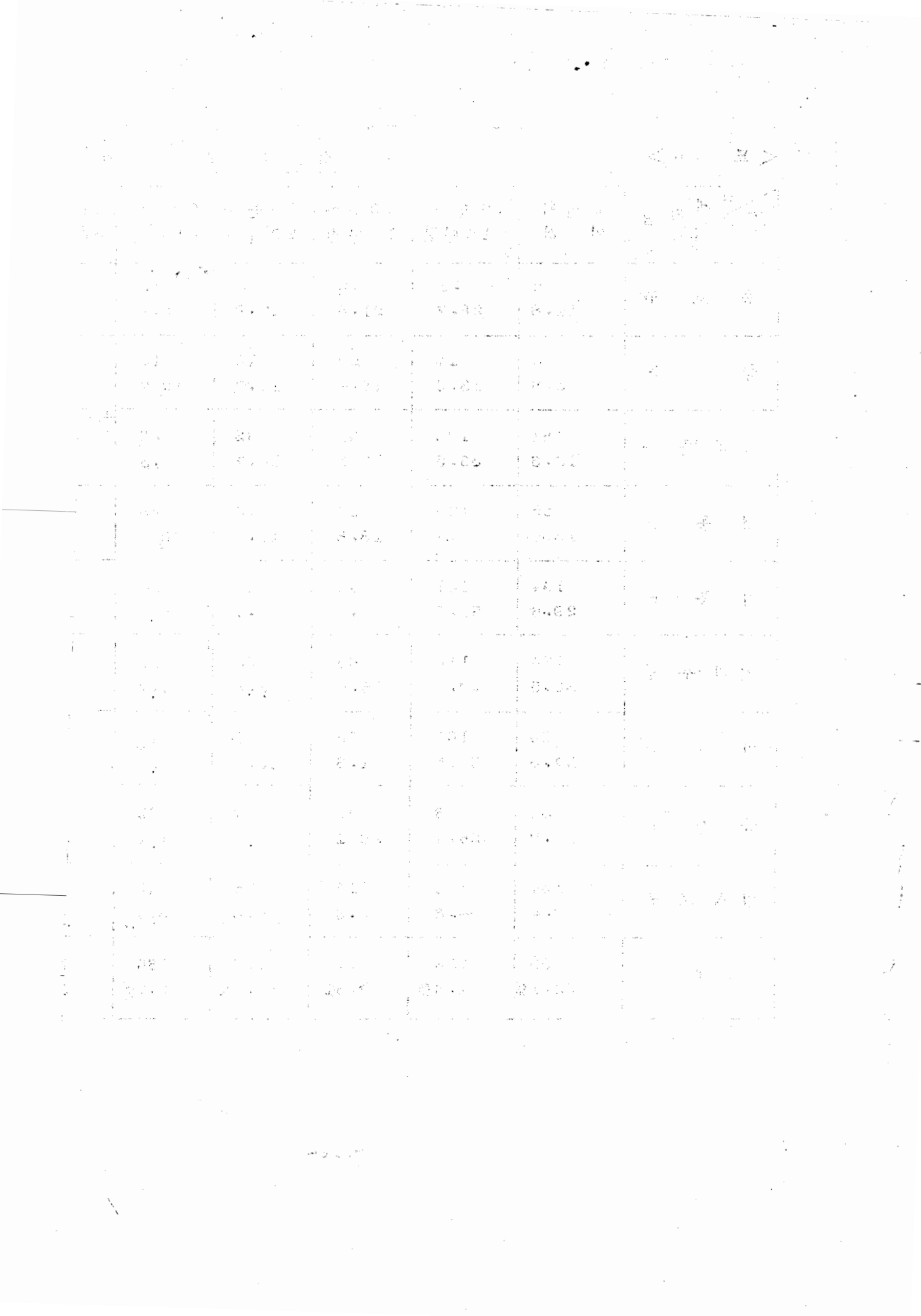
<참고표 13> 월수입별 주택가격(등기되지않은주택)

단위 : %

주택가격 / 월수입별	20만원이하	20만1원 40만원 이하	40만1원 ~70만원 이하	70만1원 ~100만원 이하	100만1원 ~ 이상	무응답	계 (가구수)
	%	%	%	%	%	%	%
5천원 이하	51·1	21·3	22·3	2·1	3·2	0	94
5천1원~1만원	44·5	34·7	13·5	4·1	2·6	0·6	467
1만1원~2만원	20·9	29·8	30·2	12·5	6·4	0·2	959
2만1원~3만원	12·2	23·4	36·5	14·4	13·0	0·5	542
3만1원~5만원	5·3	10·0	37·3	17·8	29·6	0	169
5만1원~10만원	9·8	9·8	26·8	19,5	34·1	0	41
10만1원이상	0	16·6	0	16·7	66·7	0	6
계(가구수)	535	617	646	258	214	8	2,278

<도 17> 전세가격별 가구수





<도 17> <표 30> "30만 1원 이상"은 8·3%로써 방이 2개 이상이거나 독채 또는 상업과 생활을 함께할 수 있는 특수한 전세형태라 보여 진다·

22·1%나 찾이 하는 "5만원 이하"의 전세는 방이 하나임은 물론 자체 취사(炊事)시설도 없는 극히저질의 형태로 불결성을 포함한 생활환경의 미비는 방심하여 많은 불만 속에서 생활하고 있는 거주군이다·

그러나 이러한 현상은 도시 영세민 지역에서는 더욱 강하게 나타나고 있다· <주1의 표참조>

<주1> 전 세 가 격

금액	2만원 미 만	2만~3만미만	3만~5만미만	5만~7만미만	7만~10만미만	10만 이상	미 상	계
%	13·9	30·3	32·6	16·3	4·7	—	2·2	100·0

전반적으로 보아 전세 가구가 주거를 위해 지출하고 있는 비중은 상당히 커서 평균 월수입의 6개월내지 1년을 합산한 액수를 부담하고 있는 결과가 되며 또한 가족수에 비례하여 그 액수로 증가되고 있다· <참고표 14>

<참고표 14> 가족수별 전세지불 상황

단위 : %

가족수 \ 전세가격	5만원 이하	5만1원 ~10만	10만1원 ~15만	15만1원 ~20만	20만1원 ~25만	25만1원 ~30만	30만1원 ~40만	40만1원 ~50만	50만원 이상	무응답	계 (가구수)
3인이하	48·1	31·7	8·7	1·9	—	5·7	1·9	1·0	—	1·0	105
4 인	28·4	48·4	9·1	8·3	0·6	2·7	1·3	0·3	0·6	0·3	364
5 인	27·2	30·0	17·1	11·7	4·3	2·6	1·4	2·6	2·9	0·2	811
6 인	17·6	27·8	19·9	9·3	7·8	4·6	5·8	3·5	3·6	0·1	743
7 인	20·2	24·3	20·6	12·6	8·3	3·4	5·9	3·0	1·7	—	493
8 인	18·5	27·7	19·7	11·3	6·7	5·0	5·5	5·3	0·3	—	237
9 인이상	6·6	24·5	18·9	18·8	7·1	0·7	11·7	11·7	—	—	196
계 (가구수)	653	932	522	326	168	105	125	58	55	5	2,949

전세제도는 구미 선진제국에서는 찾아볼 수 없다.

이는 높은 금리를 배경으로한 후진적 제도로써 비합리적일 뿐만 아니라 전세금으로 들어 있는 막대한 금액은(예: 서울시 전세가구가 25만가구라 보고 평균 10만원의 전세금을 내고 있을때 그 금액은 250억에 달하게 된다)

생산자금으로 투여되는 것이 아니고 대부분 사채로 흘러가게 되는 경향이다.

그 위에 물가 및 지가를 포함한 부동산가격의 상승과 인구의 과밀집중은 셋방수를 상대적으로 줄여 희소가치를 부가하게 되고 따라서 보통 계약 기간인 6개월이나 8개월 또는 1년이 지나면 집세를 인상하고 따라서 이사현상이 일어 나기 때문에 집 주인은 전세금을 돌려 주어야 한다.

그러므로 자연 사채를 이용하여 높은 금리를 취득 하려고 하는 방향으로 마음을 쓰게된다.

또 세 들었든 가구가 필요에 의해 이사를 하고자 할때 전세금이 나오지 않아 지연되거나 포기해야 할 경우도 왕왕 생겨 나고 있다.

반면 사용사의 처지에서도 정기적인 수입이 적거나 부정기적 수입을 갖었을때 또는 실직해 있을 경우 매월 정액의 금액을 지불하기 어렵게 된다.

그러므로 다행히 자기에게 어느 정도 돈의 여유가 있드라도 정기예금을 통한 은행 이자로서는 월세지불을 할수가 없고 사채를 이용하여 고 금리를 취하려 하나 믿고 마낄곳이 없는 경우도 다수 생겨나서 은행보다는 한결 유리한 이자계산이 되고 있는 전세집으로 옮겨 우선 생활장이라도 안정 시키려고 하는 경향 때문에

전세제도는 월세제도에 비해 우위를 점하고 계속 성행 하고 있다.

3) 월세가격:

<표31>은 월세지불에 따른 가구분포 상황이다.

"표"에서 보는 바와 같이 현존하는 월세형태의 46.0%가 매월 일정한 금액만을 지불하는 본래의 월세 형태를 지니지 못하고 소정의 보증금을 담보로 걸고 따로히 매월 얼마간의 금액을 지불하고 만약 지불치 못할 때에는 보증금에서 월세액을 공제 해 버리는 소위 "보증금 삭월세"의 방식을 취하고 있다.

그러므로 편의상 월세가격을 "보증금별"과 "월지불액별"로 나누어 본 것이 <도 18> 과 <도 19>이다.

보증금별로 보면 "15,001원 ~ 2만원"이 27.6%로 수위이고 "4만1원 이상"이 25.2%로 차위 "25,001원 ~ 3만원"이 17.2%로 3위의 순으로 되어 있고 월 지급액별로는 "1,501원~2,000원"이 28.4%로 제일 많고 "2,001 ~ 3,000원"이 26.3%로 다음가며, " 1,000원 이하로 14.0%나 된다.

이렇게 볼때 "1,501 ~ 3,000원" 까지가 54.7%로 과반수를 찾이하여 대표적인 월세액지불 규모라 하겠는데 이들의 평균 수입은 20,000원을 상회하지 못하고 있는 형편에 비추워 보면 자기 주택의 구입, 자녀교육, 또는 장래생활 안정을 위한 저축에 선행하여 단순히 타인의 주택을 빌린 임료만으로 전수입의 1할이상을 공제시켜 나가지 않을 수 없다는 결론이며 보증금 까지 가산하면 부담은 더욱 커지게 된다.

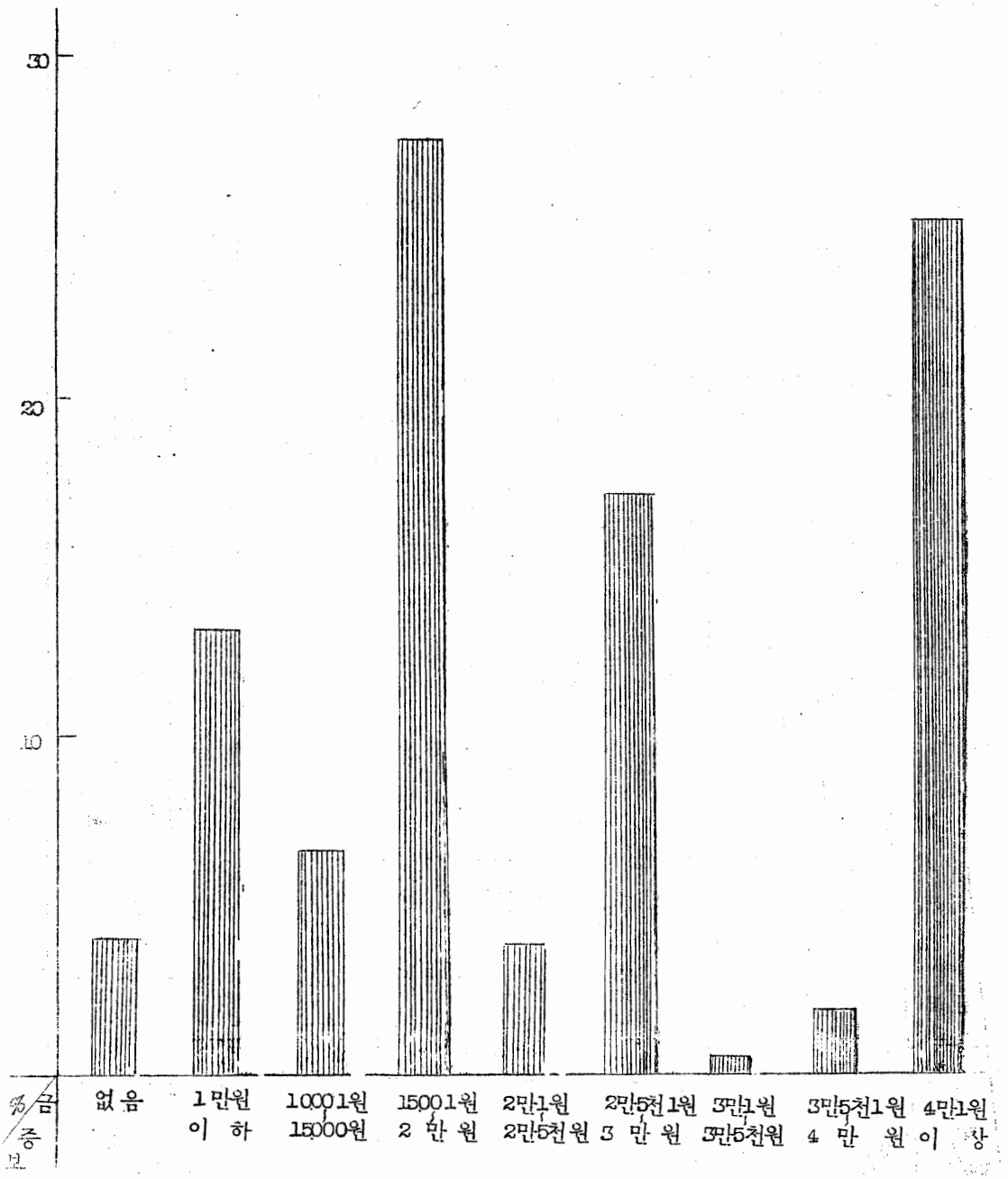
따라서 가계는 저축할 여력이 없어 질 뿐만 아니라 생활에 실의하거나 무기력 하게 될 우려 또한 내재하고 있어 "만약 나에게 집 한 채만 있다면 . . ." 하는식의 푸념을 우리들은 종종듣게 되는것이다.

<표 31>

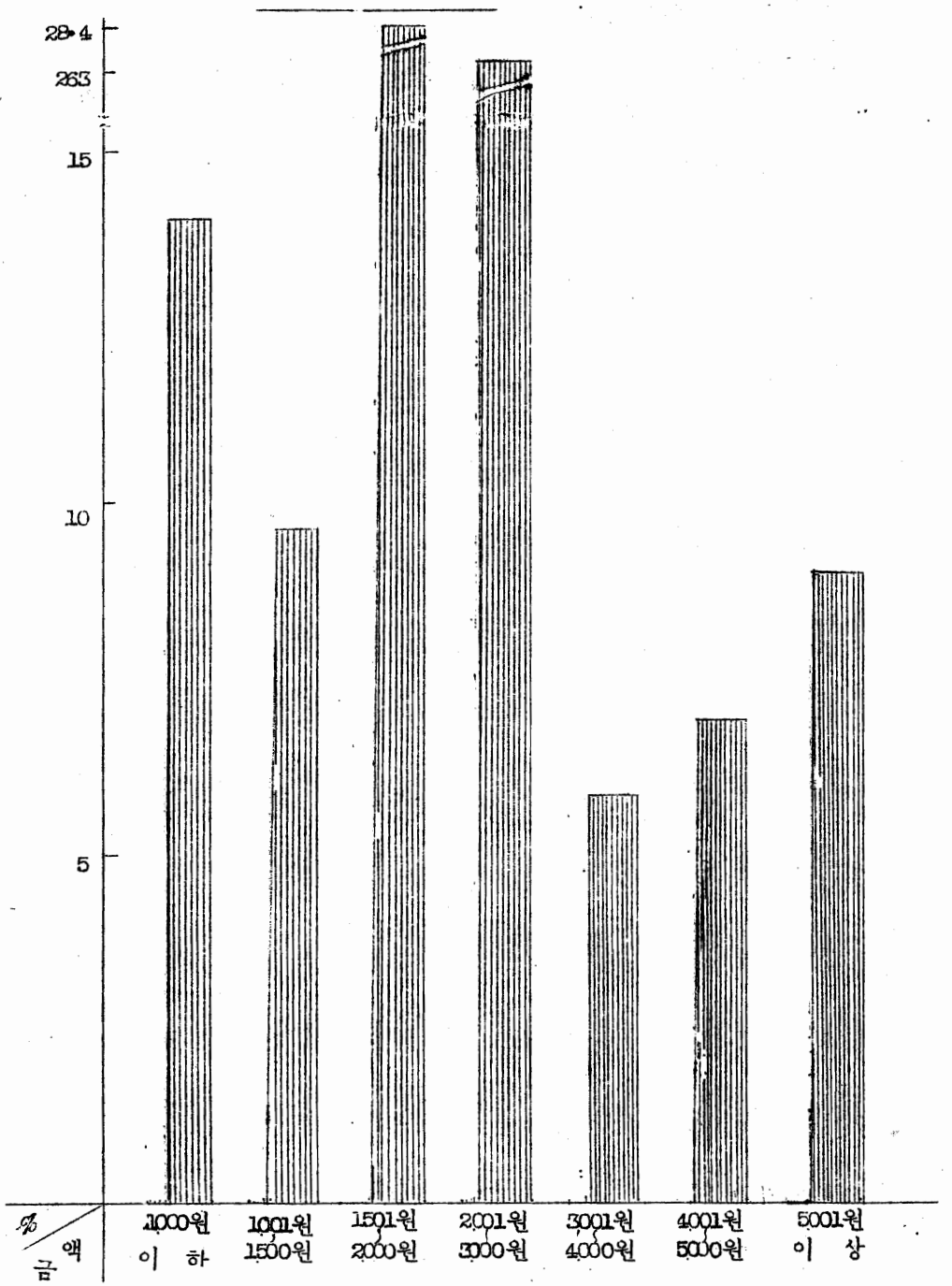
월세액별 가구수 (보증금 및 월세별)

보증금 \ 월세액	1,000 이 하	1,001~ 1,500	1,501~ 2,000	2,001~ 3,000	3,001~ 4,000	4,001~ 5,000	5,001원이상	보증금별가구 계
없 음	11	2	6	4	2	4	1	4.0 30
1만 이 하	44	18	17	13	1	2	3	13.1 98
1만1원~ 1만5천원이하	13	23	8	1	1	1	2	6.6 49
1만5천원~ 2만원이하	15	15	121	42	9	5	-	27.6 207
2만1원~ 2만5천원이하	1	1	5	21	-	1	-	3.9 29
2만5천1원~ 3만원이하	7	6	30	71	5	8	2	17.2 129
3만1원~ 3만5천원이하	1	-	1	1	1	-	-	0.5 4
3만5천1원~ 4만이하	1	-	2	6	5	-	-	1.9 14
4만1원이상	12	7	23	38	19	31	59	25.2 189
월세별가구	14.0	9.6	28.4	26.3	5.8	6.9	9.0	100.0
계	105	72	213	197	43	52	67	749

<도 18> 보증금별 가구수


30
20
10
%
금
증
보
없음
1만원 이하
10001원 15000원
15001원 2만원
2만1원 2만5천원
2만5천1원 3만원
3만1원 3만5천원
3만5천1원 4만원
4만1원 이상

<도 19> 월세액별 가구수


28.4
26.3
15
10
5
%
금액
1000원 이하
1001원 1500원
1501원 2000원
2001원 3000원
3001원 4000원
4001원 5000원
5001원 이상

특히 월세 1,000원 이하를 지불하고 있는 가구가 14·6%나 되는데 이들은 거개가 보증금을 내지 않거나 〃2만원 이하〃로써 이러한 상태의 셋방은 생활장이라기 보다는 겨우 비와 바람을 피할 수 있을 정도의 비참한 주거환경에서 살고 있는 실정을 말해 주고 있는데 영세지역에서는 더욱 현저하게 이러한 현상이 나타나고 있다· <주1의 표참조>

<주1> 월 세 금 지불정도

월세금	1,000 미 만	1,000 ~ 1,500미만	1,500 ~ 2,000미만	2,000이상	계
%	53·0	35·2	5·9	5·9	100·0

반면 1,000원의 5배 이상을 지불하고 있는 가구도 9·0%나 되나 이는 대부분 점포와 거주의 겸용형태, 또는 독채등 특수한 경우임을 알 수 있었다·

<표 31> 에서 살펴 본 바와같이 보증금 삭월세에 있어서 월지급액은 대개 보증금의 1활 정도 이었으며 또 대부분의 계약기간이 6개월인 현 실정에 비하면 보증금은 어느정도 충분하게 치루워 지고 있는 편이며 계약기간을 길게 하려해도 자연 10개월 선에서 머물수 밖에 없어 6개월마다 방세가 오르는 불안한 월세자들의 애로를 그대로 설명 해 주고 있다·

이러한 방식은 어디 까지나 집을 빌려주는 주인의 입장을 유리

하게 한 것으로써 전세의 경우도 마찬가지므로 일반적으로 셋방 생활자 권익옹호라는 문제가 소홀히 취급되고 있음을 부인할 수 없다.

그러나 정부는 주택수급장기 계획의 적극적인 추진으로 1980년대 후반에 들어 "1세대 1주택"의 꿈을 실현 시키기 까지의 과도기간중에는 셋방생활자 보호 문제에 한층 역점을 두지 않을 수 없음을 지적한다.

그러므로 정부는 최저생활장 확보의 견지에서 지역, 환경, 구조 규모별 등으로 구분하여 (貰価)세가 기준을 확정하는등에 관한 「세가기준령 (貰価基準令)」같은 규제법규를 제정해서라도 세가를 조정 하고 보조하며 전세제도를 없에고 "삭월세"로 하는 등의 셋집제도의 개선 또는 계약조건의 완화 등의 문제에도 부심해야할 필요가 있을 것이다.

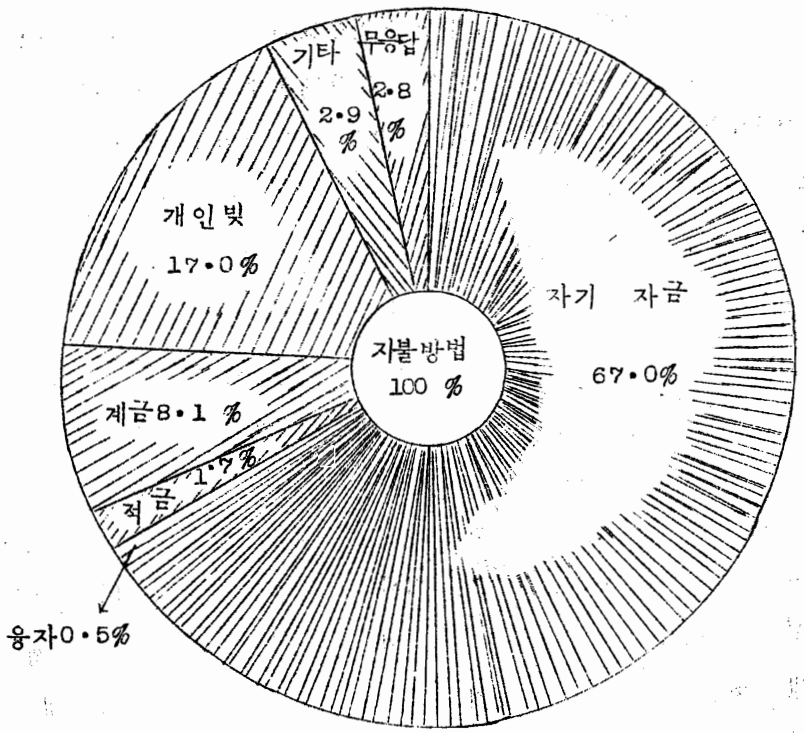
장차 물가상승율이 둔화되고 시중 금리가 대폭인하 되면 전세와 같은 제도는 자연 없어 지게될 것이고 증대되는 국민소득과 고용의 확대로 정상취업자가 늘면 월세액을 받지 못할까 염려하여 보증금을 받던 "보증금월세"의 방식도 지양 될 것이다.

그러나 이러한 시기로의 전환 기간까지 만이라도 각 가옥주들은 지금 셋집살이를 하고 있는 가구들중에 결혼하여 인생을 새로히 출발 했거나 어린 자녀가 하나 둘 딸린 20 ~ 30대의 희망에 부푼 세대의 비중이 크다는 사실을 기억해야 할 것이며, 자기보다 가난하며 집없이 살아가는 사람들에 대해 봉사할 수 있는 "휴매니즘적 사고"가 필요하다.

요컨데 셋방생활자 보호대책은 정부와 민간이 상호이해하고 협조함으로써 만이 보다 낳은 성과를 기대할 수 있다고 믿는 바이다.

4) 주택취득시 지불자금관계 : 집을 짓거나 살때 또는 셋방에 들었을때 지불한 돈을 어떻게 마련 했는 가를 알아 본것이 <도20> 과 <표32>이다 .

<도 20> 집을 살때나 빌렸을때 자금 지불방법



<표 32> 집을 살때나 빌렸을때 자금 지불방법(소유 관계별)

소유형태 \ 자금		자기자금	융 자	은행적금	일반계금	개인 빚	기 타	무응답	계
등기되지 않은주택	가구수	1,451	15	34	190	439	85	64	2,278
	%	63·7	0·7	1·5	8·3	19·3	3·7	2·8	100·0
전 세	가구수	2,121	13	66	240	391	61	57	2,949
	%	71·9	0·4	2·2	8·2	13·3	2·1	1·9	100·0
월 세	가구수	437		2	52	186	26	46	749
	%	38·3		0·4	6·9	24·8	3·5	6·1	100·0
계	가구수	4,009	28	102	482	1,016	172	167	5,976
	%	67·0	0·5	1·7	8·1	17·0	2·1	2·8	100·0

이 항에서는 본래 자기가 갖고 있던 돈을 사용한 경우와 사채 그리고 계돈을 이용한 것이 대부분을 이루고 있었다.

즉 "자기자금"이 67.0%로 단연 우위이고 "사채"가 17.0% "일반계금"이 8.1%로 되어 있다.

주택소유 관계별로 보면 전세는 "자기자금"이 제일 많고 "개인 빚"은 가장 낮아 비교적 안정된 자금지불 관계를 유지하고 있고 월세는 가장 지불 규모가 작은편인데도 불구하고 개인 빚만 해도 24.8%나 되어 월세자들의 빈곤상을 여실히 반영하고 있다.

가구수입별로 보아 수입이 적은 사람은 개인 빚의 비율이 높고 수입이 많은 사람은 자기자금도 자연 많은 것은 극히 상식적인 얘기다.

다만 은행적금 보다는 계금 이용이 훨씬 많은 것은 앞에서 본 적금 계 가입금과 일치되고 있음을 알 수 있다. <참고표15>

<참고표 15> 자금지불 방법 (수입별)

수입별 \ 자금종류		자기자금	융 자	은행적금	일반계금	개인빚	기 타	무응답	계
5,000 미 만	가구수	191		4	25	96	15	18	349
	%	54·7		1·1	7·2	27·5	4·3	5·2	100·0
5,000 1만미만	가구수	696	2	26	122	364	42	60	1,312
	%	53·0	0·5	1·9	9·2	27·6	3·2	4·6	100·0
1~2만 원 미만	가구수	1,699	13	36	231	400	60	65	2,540
	%	67·8	0·6	1·4	9·2	16·0	2·4	2·6	100·0
2~3만 원 미만	가구수	959	3	25	80	115	51	17	1,250
	%	76·7	0·2	2·0	6·4	9·2	4·1	1·4	100·0
3~5만 원 미만	가구수	367	6	7	20	33	3	7	443
	%	82·8	1·4	1·6	4·6	7·4	0·6	1·6	100·0
5~10 만원미만	가구수	89	3	3	4	7	1		107
	%	83·2	2·8	2·8	3·8	6·5	0·9		100·0
십 만 이 상	가구수	8	1	1		1			11
	%	72·7	9·1	9·1		9·1			100·0
계	가구수	4,009	28	102	482	1,016	172	167	5,976
	%	67·0	0·5	1·7	8·1	17·0	2·9	2·8	100·0

5. 집을 가지기 위한 계획과 실천

<표 33> <표 34>는 등기되지 않은 주택의 경우에 있어서 집을 가지기 위한 계획에 관한 질문 항인데 "무응답" 가구가 72.2%나 되어 현 자기 주택에 대한 집념 무관심, 기피, 의식적 저항등으로 해석되어 진다.

이와 같이 "등기되지 않은 주택"의 소유자들은 비록 불완전하지만 자기 주택이라는 관념이 강하게 작용하고 있고, 집을 지은 햇수가 길면 길수록 으레히 양성화되어 자기주택이 될 것이라는 생각이 지배적이어서 조사표의 여러 곳에서 무응답의 형식으로 표현되고 있다.

그래서 전반적인 경향을 파악 하고자 무응답자를 제외한 가구만을 추려 본 것이다.

<표 33> 집을 가지기 위한 계획

	가구수	집을가질계획을 실천해 가고 있다	계획만 가지고 있다	아직 계획도 가지지못했다	생각도 못해 봤다	불기
등기되지 않은주택	2,278	207 9.1	313 13.7	58 2.6	54 2.4	1,646 72.2

<표 34> 계획에 의거 집을가질수 있는 가능년한

단위 : %

	가구수	1년이내	1~2년이내	2~5년이내	5~10년이내	10년이내
등기되지 않은주택	533	4.0	19.1	41.2	25.0	10.7

<표 35> 이 표에 의하면 집을 가질 계획만 가지고 있다〃가 47.7%로 으뜸이고 다음이 〃계획을 실천 해 가고 있다〃의 30.5% 〃아직 계획을 가지지 않았다〃 13.7%가 3위 〃생각도 못해 봤다〃가 가장 낮은 8.1%이다.

이렇게 볼때 비록 생활에 여유는 없더라도 자기 집을 소유 하고자 하는 욕망은 한결 같이 높고 대부분이 계획을 갖이고 점차 실천해 가려고 하는 희망적인 면이 보여 흐뭇하다.

수입별로 보아서는 고소득자 일수록 저소득자에 비해 계획을 실천해 가고 있는 수가 눈에 띄게 많아져 간다.

<표 35> 집을 가지기 위한 계획 (월수입별)

계획 / 월수입별	집을가질계획을 실천해가고있다	계획만가지고있다	아직 계획도 가지지않았다	생각도 못해봤다
	%	%	%	%
5천원 이하	12.1	36.0	29.5	22.4
5천원~1만원	17.1	46.8	21.8	14.3
1만원~2만원	29.2	51.3	12.6	6.9
2만원~3만원	42.4	48.5	6.7	2.4
3만원~5만원	56.5	36.1	4.3	3.1
5만원~10만원	58.3	34.5	6.0	1.2
10만원 이상	75.0	12.5	12.5	0
계 가구수	1,318	2,062	592	349
계 %	30.5	47.7	13.7	8.1

〃계획을 실천해 가고 있는 사람〃은 물론 〃계획만을 갖인 사람〃도 〃계획 대로만 되어 준다면 몇년 내에 집을 갖일 수 있는 가〃를 수입별로 살펴 본것이 <표 36>인데 〃2년1일~5년이내가 34·3% 〃1년1일~2년 이내〃가 24·0% 〃5년1일~10년 이내〃 21·7% 〃10년1일 이상〃 7·7% 〃1년이내〃 7·3%의 순위로 되어 있다·

계획을 실천 해 가는 사람들은 대개 5년 이내에 집을 갖일 수 있는 사람들임을 알 수 있었다·

또 수입이 높은 사람은 단기간에, 수입이 낮을수록 장기계획을 수립하고 있음은 자기들의 경제적 역량을 그대로 반영하고 있다·

<표 36> 계획상 집을 가질 수 있는 연한

단위 : %

월수입별 \ 기간	1년이내	1~2년이내	2년1일 5년이내	5년1일 10년이내	10년1일이상
5,000 미만	6·2	13·4	33·5	30·9	16·0
5천~1만미만	5·9	15·5	40·6	24·4	13·6
1~2만미만	4·1	20·1	46·0	23·1	6·7
2~3만미만	9·7	29·4	44·4	13·8	2·7
3~5만미만	14·0	37·6	35·6	11·1	1·7
5~10만미만	16·2	47·3	27·0	6·8	2·7
10만원이상	25·0	25·0	50·0		
계 가구수	247	811	1,330	773	259
%	7·3	24·0	39·3	21·7	7·7

<표 37> 집을 가지기 위한 계획

계획 / 소유형태	가구수	집을가질 계획을 실천해 가고 있다	계획만 가지고 있다	아직 계획도 가지지못했다	생각도 못해봤다	불기
전세	2,949	936	1,347	377	186	103
		31.7	45.7	12.8	6.3	3.5
월세	749	134	335	138	96	46
		17.9	44.7	18.4	12.8	6.2
관사 사택 기타	152	41	67	19	13	12
		27.0	44.1	12.5	8.6	7.8
계	3,850	1,111	1,749	534	295	161
		28.9	45.4	13.9	7.7	4.1

<표 37>은 전세 월세 관사, 사택 기타의 처지에서 집을 가지기 위한 계획을 나타 낸 것인데 "집을 가질 계획을 실천해 가고 있다"가 28·9% "계획만 가지고 있다"가 45·4%로 이 양자가 74·3%나 찾이 하여 이들 셋집 가구들은 주택 소유에 대한 노력이 절실할 뿐만 아니라 정부나 타인에 의지함이 없이 자력으로 자기 주택을 갖겠다는 결의를 높이 평가하고 싶다·

주택소유 관계별로 보아서는 "전세" 관사 사택 기타" "월세"의 순으로 그 실천의 비율이 높다·

그러면 이러한 적극적인 주택소유를 위한 계획들이 그대로만 실현 된다면 몇년 이내에 결과를 볼 것인가 라는 점에 대하여 "5년이내"가 73·8%로 $\frac{3}{4}$에 달하고 있다·

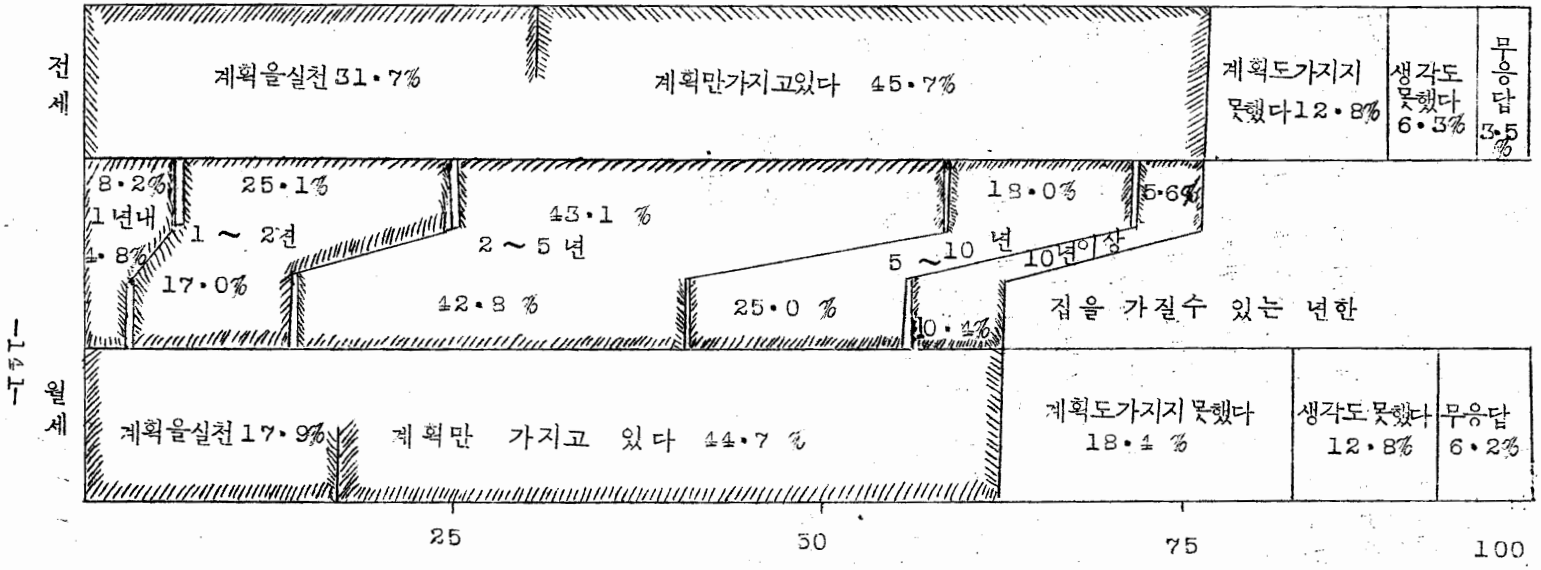
무주택자들의 이와 같은 계획들은 물론 전부가 계획대로 된다고는 볼 수는 없지만 우울 하기만 한 우리나라의 주택사정에 매우 밝은 장래를 약속해 주는 바람직한 상태라 할 수 있고 정부에서는집을 가질 염두 조차도 내지 못하고 있는 가구에 대한 배려도 중요 하겠지만 현재 집을 가지기 위하여 계속 힘 쓰고 있고, 어느 정도의 도움으로 단기간내에 스스로의 주택을 가질 수 있는 계층에 정책의 우선 순위를 두는것이 현명하다고 사료된다· <표 38> <도 21>

<표 38> 계획에 의한 주택소유 가능년한

단위 : %

소유형태 \ 년한	계획을가진 가구수	1년이내	1년~2년이내	2년~5년이내	5년~10년이내	10년이상
전세	2,283	8.2	25.1	43,1	18.0	5.6
월세	469	4.8	17.0	42.8	25.0	10.4
관사 사택 기타	108	3.5	15.8	43.0	28.9	8.8
계	2,860	211	666	1,233	561	189
		7.4	23.3	43.1	19.6	6.6

<도 21> 집을 가지기 위한 계획과 가질수 있는 시기



6 • 주택장기 불입에 대한 부담능력

이 항은 정부나 공공기관에서 아파트 국민주택, 단독주택 등을 건설하여 무주택자들에게 일정한 입주금을 받고 남어지 금액을 융자해 주고 장기로 월부상환 하라고 했을때 현실적으로 자기의 부담 능력이 얼마나 될 것인가에 대한 반응이다.

전항(前項) <표 33>에서도 지적한 바와 같이 등기되지 않은 주택〃의 경우에는 무응답이 971가구로 42.6%나 된다.

이러한 일련의 사실들은 앞으로 〃등기되지 않은 주택〃 처리에 있어서 매우 심각한 문제로 대두될 것이 예상된다.

즉 어느 기간동안 무사히 지낼 수 있었으니 〃이것은 나의 집이다〃 라는 관념이 많고 특히 가옥세 등을 계속 납부 해온 경우에는 더욱 더 그러하다.

전술한 바도 있지만 등기되지 않은 주택은 이를 재 분류 하며 명백한 기준에 따라 단계적으로 조치할 필요가 있다.

<표 39> 주택 장기불입에 대한 부담능력 (입주금별)

소유관계 \ 입주금		20만원	25만원	30만원	40만원	50만원	부담능력없다	무응답	조사가구수
등기되지 않은주택	가구수	527	57	186	91	98	348	971	2,278
	%	23·1	2·5	8·2	4·0	4·3	15·3	42·6	100·0
전세	가구수	1,099	139	374	168	180	721	268	2,949
	%	37·3	4·7	12·6	5·7	6·1	24·5	9·1	100·0
월세	가구수	246	13	58	19	25	343	45	749
	%	32·8	1·7	7·8	2·5	3·3	45·9	6·0	100·0
관사 사택 기타	가구수	59	7	18	10	11	44	3	152
	%	38·8	4·7	11·8	6·6	7·2	28·9	2·0	100·0
소계	가구수	1,404	159	450	197	216	1,118	316	3,850
	%	36·4	4·1	11·7	5·1	5·5	29·0	8·2	100·0
무응답가구를 제외한 가구의 %		39·9	4·5	13·1	5·9	6·5	30·1	4,841 100·0	

<표 39> 에 의하여 주택소유 관계별로 입주금에 대한 부담능력을 찾아 보았다. 즉

등기되지않은주택 〃전세〃 〃월세〃 〃기타〃 공히 〃20만원〃이 수위이고 〃부담능력이 없다〃가 차위이다.

전세와 기타 경우가 등기안된 주택이나 월세와 비교해 보면 다소 사정이 낳은 편으로 등기되지않은 주택들간의 생활격차가 큰것을 본 항에서도 엿볼 수 있고 월세는 심한 빈곤상을 시현해 준다.

<표 40> 주택 장기불입에 대한 부담능력(월부금별)

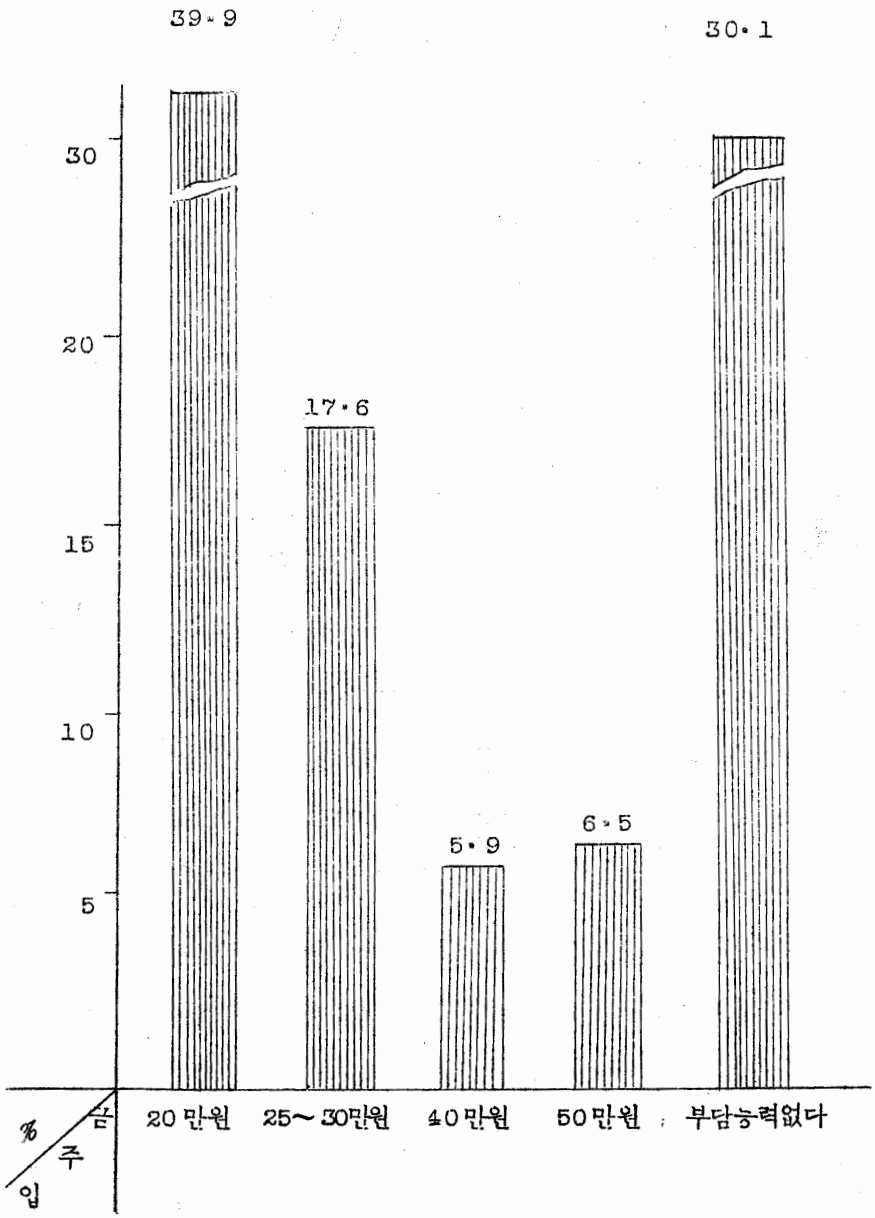
소유관계 \ 월부금		2,000원	2,500원	3,000원	4,000원	5,000이상	부담능력없음	무응답	조사가구수
등기되지 않은주택	가구수	659	57	182	126	105	178	971	2,278
	%	28·9	2·5	8·0	5·5	4·6	7·9	42·6	100·0
전세	가구수	1,256	152	430	320	237	286	268	2,949
	%	42·6	5·2	14·6	10·8	8·0	9·7	9·1	100·0
월세	가구수	339	44	83	65	38	135	45	749
	%	45·3	5·9	11·1	8·7	5·1	17·9	6·0	100·0
관사 사택등	가구수	72	14	29	15	5	14	3	152
	%	47·4	9·2	19·1	9·9	3·2	9·2	2·0	100·0
소계	가구수	1,667	210	542	400	280	435	316	3,850
	%	43·3	5·4	14·1	10·4	7·3	11·3	8·2	
무응답가구를 제외한 가구	%	48·0	5·5	15·0	10·9	7·9	12·7	4,841 100·0	

<표 40>은 주택소유 관계별 월부금에 대한 부담능력인데 2,000원의 경우가 공히 제일 많고 "3,000원"이 다음이다.

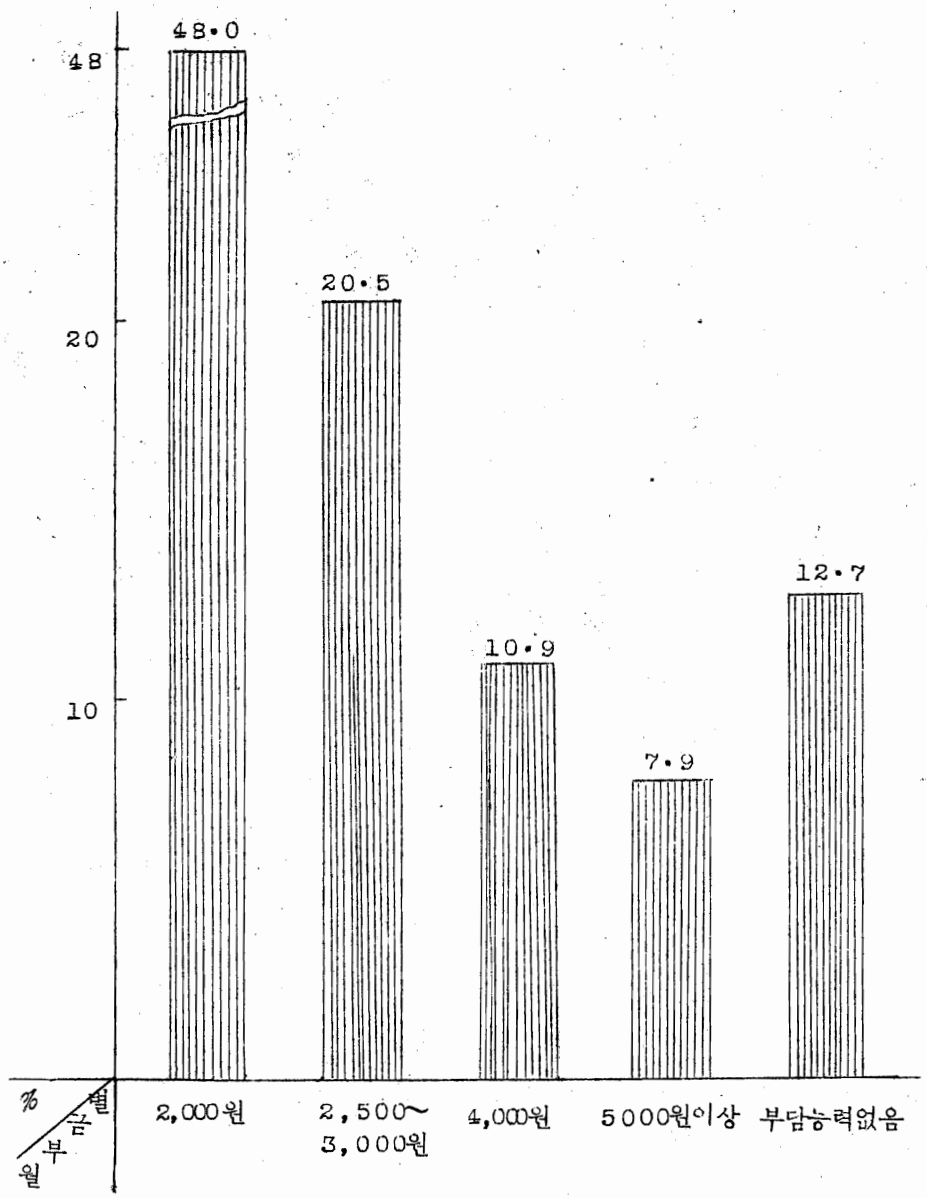
입주금의 경우와 같이 월세부담에서도 "전세" 와 "기타"가 다소 고액을 보여 평균적으로 생활안정이 이루워 지고 있음을 알 수 있다.

앞서 지적한 바와 같이 본항 질문에 대하여 의식적으로 답을 기피한 가구가 많아 이들을 제외하고 평균치를 뽑아 본 것이 <도 22> 와 <도 23>이다.

<도 23> 주택 장기불입에 대한 부담능력(입주금별)



<표 23> 주택 장기불입에 대한 부담능력 (월부금별)



2

<도 22>는 입주금별 부담능력인데 그림을 보아 쉽게 알 수 있듯이 〃20만원을 부담할 수 있다〃는 군(群)과 〃부담능력이 없다〃는 군의 2개로 대별 시켜 볼 수 있겠다.

<도 23>에서 보면 월부금 〃2,000원의 부담능력〃이 48.0%로 단연 우세하고 〃부담능력이 없다〃는 12.7%에 불과하다.

이렇게 볼때 비록 입주금의 부담능력은 없더라도 월부금을 낼 수 있는 가구는 17.4%에 해당된다.

그러면 이러한 상황들을 놓고 현실정과 비교 검토 해 보기로 하자.

다음은 대한주택공사가 1967년 민간에게 장기불입 주택으로 분양한 실예(**実例**)이다.

(예1) 문화촌 아파트(A형)

건평 10.53평
주택가격 772,777원
입주금 503,777원
융자금 269,000원
월부금 2,743원
기간 15년

단독주택
불입기간 19년 3개월

① 주택가격 608,209원
입주금 416,209원
융자금 192,000원
월부금 1,344원

	주택크기	건평 12평(대지포함 70평)
②	주택가격	729,507 원
	입주금	489,507 원
	융자금	240,000 원
	월부금	1,655 원
	주택크기	건평 15평 (대지포함 72평)
⑤	주택가격	787,218 원
	입주금	547,218 원
	융자금	240,000 원
	월부금	1,655 원
	주택크기	건평 17평 (대지포함 75평)

위의 예에서 입주금과 월부금이 가장 적은 12평 단독주택에 입주할 수 있는 가구는 본 조사 대상 가구중 12·4%에 해당된다·

그러나 문화촌 A형 아파트의 경우에 입주가능 가구는 응답자 전체의 5·1%에 불과하다·

그렇다면 대한주택공사가 실시한 분양주택의 혜택을 전 가구가 받을 수 있었다는 가정하에서도 입주가능 가구는 전체의 1할 남짓함을 알 수 있다·

<표 41>

주택장기 불입에 대한 부담능력

입주금 / 월부금 / 소유별	20만원 2,000	2,500	3,000	4,000	5,000 이상	25만원 2,000	2,500	3,000	4,000	5,000 이상	30만원 2,000	2,500	3,000	4,000	5,000 이상	40만원 2,000	2,500	3,000	4,000	5,000 이상	50만원 2,000	2,500	3,000	4,000	5,000 이상	부담능력없다 2,000	2,500	3,000	4,000	5,000 이상	부담능력없음	무응답	조사가구수
등기되지 않은주택	394	18	64	32	19	25	10	14	7	1	76	7	62	20	21	36	7	15	27	6	13	3	15	23	44	115	12	12	17	14	178	971	2,278
전 세	733	55	142	107	62	39	36	32	18	14	103	12	146	65	48	57	6	27	43	35	46	13	30	43	48	278	30	53	44	30	286	268	2,949
월 세	168	13	22	25	18	4	1	4	2	2	20	2	23	6	7	8	5	1	3	2	4	5	6	6	4	135	18	27	23	5	135	45	749
관사, 사택 등	42	4	8	3	2	3	2	2	–	–	8	2	5	3	–	2	–	2	6	–	3	1	4	1	2	14	5	8	2	1	14	3	152
소 계	943	72	172	135	82	36	39	38	20	16	131	16	174	74	75	67	11	30	52	37	53	19	40	50	54	427	53	88	69	36	435	316	3,850
무응답가구를 제외한 가구의 %	27.6	1.9	4.9	3.4	2.1	1.5	1.0	1.1	0.6	0.3	4.3	0.5	4.9	1.9	1.6	2.1	0.4	0.9	1.6	0.9	1.4	0.5	1.1	1.5	2.0	11.2	1.3	2.0	1.8	1.0	12.7		4.84 가구

그렇다고 여기서 공영주택의 가격을 부담가능 가구가 가장 많은 〃20만원〃의 〃입주금〃에 〃2,000원〃의 〃월부금〃으로 끌어 내려야 마땅 하다는 주장을 하기도 어려운 실정이다.

이는 국가나 공공 단체의 재정규모의 허용범위 내에서 이루워지며 융자금의 원리금 계산에 의하여 월부금이 결정 됨으로 입주금의 액수가 지나치게 작을 때에는 공영주택의 분양형식이 이루워질수 없게 된다.

그러므로 공영주택의 분양가격을 결정함에 있어서는 대상 가구들의 실제 부담능력에 비해 지금 실시하고 있는 공영주택의 입주금이 너무 많다는 사실을 감안하고, 또 대체로 입주금만 가능 한도액이 주어지면 월부금은 약간의 무리가 가더라도 부담할 수 있다는 본 조사의 결과를 참작하여 장기저리 융자금의 확대방안을 연구 검토할 필요가 있을 것이며 이를 위하여 연리 10% 정도의 재정차관 같은 방법이 가능 하다면 주택난 해소에 크게 도움을 줄 것으로 본다.

한편 현재 서울시가 추진 하고 있는 서민 아파트는 구호주택의 일종으로써 이렇게 정부나 지방 행정 기구에서 보조해 주는 주택은 〃구호주택〃 과 〃자조주택〃의 두가지 방향에서 추진하여 주었으면 한다. 즉

① 구호주택은 도시계획에 의해 불량지구 정리로 철거된 난민들에게 우선 적용하고 예산이 허용하는 범위 내에서 요 생활 보호자에게 점차 확대 적용키로 하며 이들 주택은 시 외각지대 또는 특정지역에 정착토록 한다.

② 자조주택(自助住宅)은 〃셋집가구〃를 비롯하여 합법적 절차가 불가능한 〃등기되지 않은 주택〃 〃판자 사택 기타〃의 가구들이

적용 대상이 되며 그들은 소정의 입주금과 융자금(연리 6분정도)에 대한 월불입금을 지불하게 된다.

그러나 이러한 입주금과 융자금으로도 그자라는 금액에 대해 정부가 보조해 주어 주택을 가지도록 하는 형식을 말하며 일차적으로 부담능력에 따라 단계적 모델을 구축하여 실시 함으로써 정부의 부담을 경감 시키도록 한다.

그 한예를 들면 제1단계의 유형은 입주금 40만원에 월부금 2,500원 제2단계에 가서는 입주금 30만원에 월부금 2,500원 제3은 입주금 20만원에 월부금 3,000원 제4는 입주금 20만원에 월부금 2,000원 등이다.

그러나 이 시점에서 가능하기만 하다면 조사 결과에 의거 제4단계의 유형이 되면 적용대상이 가장 많아짐은 말할것도 없다.

이들 〃자조주택〃은 가족수에 의거 〃9평〃 〃12평〃 〃15평〃의 규모를 우선 적용하나 형편이 나아짐에 따라 두개의 주택을 하나로 합할 수 있는등의 설계상의 배려를 잊지 않아야 한다.

그리고 여기에 충당되는 재원은 지방자치 단체가 별도로 마련하는 것을 원칙으로 해야 하며 이에는 택지조성이나 구획정리를 통하여 얻어진 요지(要地)의 매각 대금같은 것이 활용되겠고 현 서울시가 여의도 매립대금을 서민주택 건설비로 전용하고 있는것은 좋은 본보기가 될 수 있다.

향후(向後) 투자규모가 확대되고 자금사정이 나아짐에 따라 자조주택의 기준선을 점차 낮추워 감은 물론이다.

그리고 또 이러한 자조주택을 부유층 또는 특수단체에서도 일부를 부담 하도록 하는 방안의 강구도 필요할 것이다.

그러나 어쩔수 없는 특수한 경우들을 제외 하고는 어느 정도의

도움으로 주택을 가질수가 있는데도 기회를 얻지 못하고 있는 가구들에게 우선적 혜택을 부여 하는것은 국가의 재정면에서나 개인적으로 보나 상호 이익도 있고 혜택의 범위도 넓어 지리라 생각됨으로 현재의 처지에서는 일차적으로 〃구호주택〃 보다는 〃자조주택〃을 추진해 나가며 〃공영주택〃 또한 계속적인 사업으로 수행 해야 할 것으로 본다.

또 서민들의 주택문제 해결의 한 방법으로써 한국주택금고(현 주택은행)에서 주택부금 제도를 실시 해 왔는데 그 종류는 일반에게 적용되는 갑종주택부금 (1년제, 1년반제 2년제) 사택(社宅)자금에 적용되는 5년제 갑종 주택부금 건설업자가 주택금고에서 융자받아서 지은 집을 살때에 한하여 융자해 주는 을종주택부금 저소득 서민의 우선 혜택주의로한 병종 주택부금등이 있다.

그러나 갑, 을, 병, 종 공히 주택금고의 예산 한도액내에 서만 가능하여 기회균등을 기하기 어려 울 뿐만 아니라 갑종은 단기간 임으로 융자액에 비하여 부금이 너무 높아 이용하기 힘든 면이 있고 을종은 그 요구 하는 조건이 매우 까다롭다.

다만 병종이 보다 바람직한 것이긴 하지만 계약후 2년동안 월부금을 불입한 후에라야 융자 받을 수 있는 핸디 캡과 융자금 30만원의 경우를 제외 하고는 월부금 부담이 너무 많아 서민들이 외면할 우려가 있다.

지금의 자금사정이나 규모로 보아 어쩔수 없는 형편이겠지만 무주택자들의 경제사정을 면밀히 파악하여 단계적 확충이 요구되고 있다고 보겠다.

또 구미 선진국들에서 행하여졌던 주택난 해결을 위한 정책의 일면을 보면 이들 국가들은 주택을 국민의 사회생활과 직결된 문제로

간주 하고 상당히 넓은 범위에서 주택정책을 다루었고 통계조사 현주택사정조사 미래의 주택을 위한 필요한 여건의 연구조사 등을 통하여 주택정책의 적합한 기초를 마련 하였고 과학적으로 개발된 적절한 주택을 저소득층에 마련 해 주는데는 정부의 행동이 필요 불가결 했었다.

이와 같은 정책은 재정적 (財政的) 대책 (Financial measures) 을 포함 했고 이는 각국의 재정적 경제적 사회적 조건에 따라 상이하여 그 나라에 적합토록 조정되어 졌다.

그러한 정책의 예를 들어보면

정부 보조금 일시금 또는 분할보조금(Single or Repeated subsidies from the Government or the Local authorities)

저리자금선대 (低利資金先貸) (Advances of capital at low rates of interest)

저당 대부 (Loans on mortgages)

저당물에 대한 보험 (Insurance of mortgages)

누진월세제도 (Differential rents) 들이 있다.

그러나 이와 같은 정책들이 우리의 실정에 맞는 다는 것은 아니나 참고할 필요가 있다.

왜냐하면 주택정책에서 고려 되어야 할 문제들은 실로 넓고 깊은 것으로 연구에 연구를 거듭해야 하기 때문이다.

7 · 주택에 관련된 희망사항

1) 집을 가질 수 있는 좋은 방법이라 생각되는 내용 <도 24> <표 42>에서 보면 집을 가질 수 있는 좋은 방법이 〃은행적금〃이라고 대답한 가구가 33·1%로 가장 많고 〃영세민주택(서민아파트 포함)등을 장기불입 한다〃가 25·2% 〃계〃 12·2% 〃주택금고등의 융자〃 11·6% 〃사설 주택조합 등을 통한 염가구입〃이 3·0%의 순이다·

이렇게 볼때 현실적으로 은행적금 보다는 계에 가입하고 있는 경우가 훨씬 많음에도 불구하고 〃은행적금〃 이 주택을 갖기 위한 수단으로써 가장 좋다고 생각하는 편이 많은 것은 비록 금리가 적긴 하지만 믿을 수 있고 저축의 목적을 달성함에는 적금편이 낳다고 보기 때문일 것이다·

뿐만 아니라 〃영세민 주택등의 장기활부나 〃주택금고등의 융자의 경우는 실제적으로 그러한 기회를 얻기가 용이하지 않으며 절차도 까다로운 면이 없지 않음을 시인한다·

<도 24> 집을 가질수 있는 좋은방법이라 생각되는내용

<표 42>

집을 가질수 있는 좋은 방법이라 생각되는 내용

주택은행 가구수 \ 생각하고있는 내용		계	은행 적금	주택금고등의 융자	영세민주택등을 장기불입	사설주택조합등을통한염가구입	기타	모르겠다	계
등기되지 않은주택	가구수	254	716	278	479	60	51	440	2,278
	%	11.1	31.4	12.2	21.1	2.6	2.2	19.4	100.0
전세 월세 기타	가구수	496	1,315	432	1,063	120	124	300	3,850
	%	12.9	34.1	11.2	27.6	3.2	3.2	7.8	100.0
계	가구수	750	2,031	710	1,542	180	175	740	6,128
	%	12.2	33.1	11.6	25.2	3.0	2.8	12.1	100.0

그러나 〃은행적금〃이 수위라는 사실은 저축과 자립정신의 양면에서 퍽 고무적인 점이라 본다.

부언하며 시중 각급 은행은 보다 서민대중의 취향을 정확히 파악하여 시민의 적금을 더욱 확대 흡수 하도록 노력할 필요가 있다고 생각된다.

〃사설주택조합 등을 통한 염가구입의 방법에 대해 거의 외면하고 있는 경향은 이 제도 자체가 생소하여 이해가 쉽지 않고속칭 〃집장사 집〃이라는 말이 있듯이 민간 주택업자들이 수요자들의 신뢰를 얻지 못한 이유도 작용 했으리라 추측된다.

향후 정부의 주택투자 배분도 계속 증가 하겠지만 이는 어디까지나 정부 투자의 총량규모속에서 가용재원의 한계가 있는 것임으로 앞으로도 주택건설은 대부분이 민간 투자에 의존할 수 밖에 없는 실정에 있다.

그러므로 장차 민간주택 건설업자들의 활동이 크게 기대되며 주택건설 업자들은 일반 수요자들이 신뢰하는 건설업자로서의 기업가 정신을 발휘하여 정부는 또한 이들 업자에게 금융 및 행정적 지원을 체계있게 추진하는 반면 주택건설 조건을 엄격히 하여 그 감독과 시행을 강력히 규제 하여야 할 것이다.

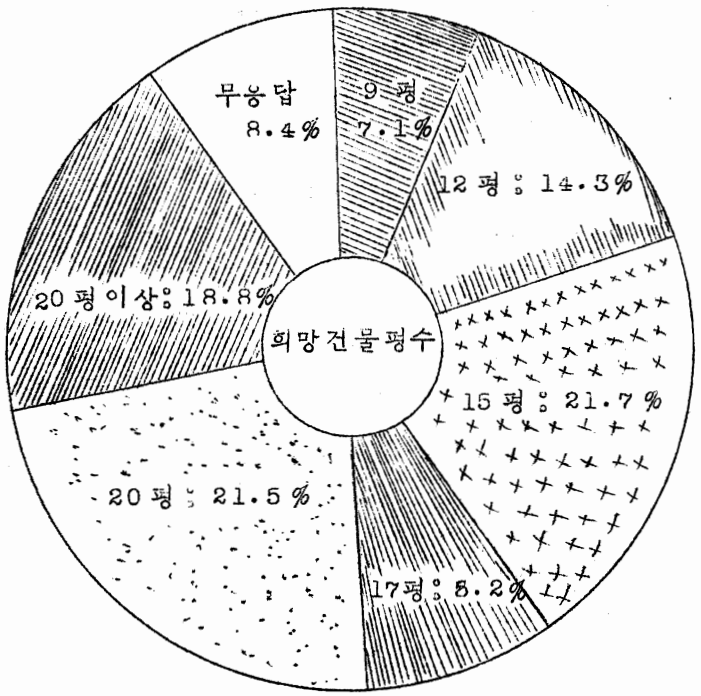
2) 주택의 크기 : 장차 예상되는 가족 규모를 참작하여 희망하고 있는 주택의 크기를 대지제외한 연평(延坪)으로 알아 보았다.

<표 43> 가족수와 희망건물 넓이

단위 : %

가족수 \ 넓이	9평	12평	15평	17평	20평	20평이상	무응답
3인이하	15·6	20·9	18·6	4·7	17·4	13·2	9·6
4 인	14·0	20·0	24·5	7·4	17·0	11·4	5·7
5 인	7·0	17·6	22·6	8·4	20·9	14·5	9·0
6 인	7·9	14·6	24·4	7·9	20·8	16·5	7·9
7 인	4·7	12·6	21·8	7·6	24·0	20·1	9·2
8 인	4·8	9·6	16·6	10·0	22·5	27·9	8·6
9 인	3·0	5·5	16·6	8·5	23·9	33·6	8·9
계	432	879	1,331	503	1,315	1,152	516
	7·1	14·3	21·7	8·2	21·5	18·8	8·4

<도 25> 희 망 건 물 평 수



<도 25> 에서 보는 바와 마찬 가지로 〃15평〃이 21.7% 〃20평〃이 21.5%로 가장 많고 〃20평〃 이상〃이 18.8% 〃12평〃이 14.3% 〃9평〃이 가장 작은 7.1%로 나타 나고 있다.

<표 43>은 현재의 가구원수와 희망 주택의 크기인데 가구원수에 비례하여 집의 크기를 요구하고 있는 점을 알 수 있다.

즉 6인 이하의 경우에는 15평이 제일 많고 다음이 20평이며 7인 이상은 20평 또는 20평 이상을 원하고 있는 경향이다.

9인이 9평을 희망하는 특수한 경우들은 현재의 자기 처지를 생각하여 최소한의 면적으로서 만족할 수 있다는 의사 표시로 보여지고, 3인가구가 20평 이상을 요구하는 등은 앞으로 가족수가 느러날 형편에 놓여 있던지 고도의 문화생활을 하고 싶은 과도한 욕심의 두가지 면에서 해석되어 진다.

현재 우리나라 전체 평균 호당 점유면적은 13평에 불과하고 1인당 점유면적도 2.44평 정도밖에 안되어 방심한 과밀상태에 놓여 있음은 주지의 사실이다.

이러한 과밀 거주상태는 도시의 경우 더욱 더 심함은 말할 것도 없다.

통상 1인당 적정거실 면적의 최소기준을 5.55평으로 보고 있는데 비하면 희망되어 지는 주택의 크기는 거의 이 범위 이내이다.

이러한 것은 현재의 조악한 주거사정등이 참작되어져 응답 되어진 것이라 생각된다.

요컨데 과도기적인 의미로 주택의 크기를 15평~20평으로 하

면 큰 불만이 없을 것으로 보여지나 생활수준의 향상에 따라 확장치 않을 수 없는 시기가 오게 될 것이다.

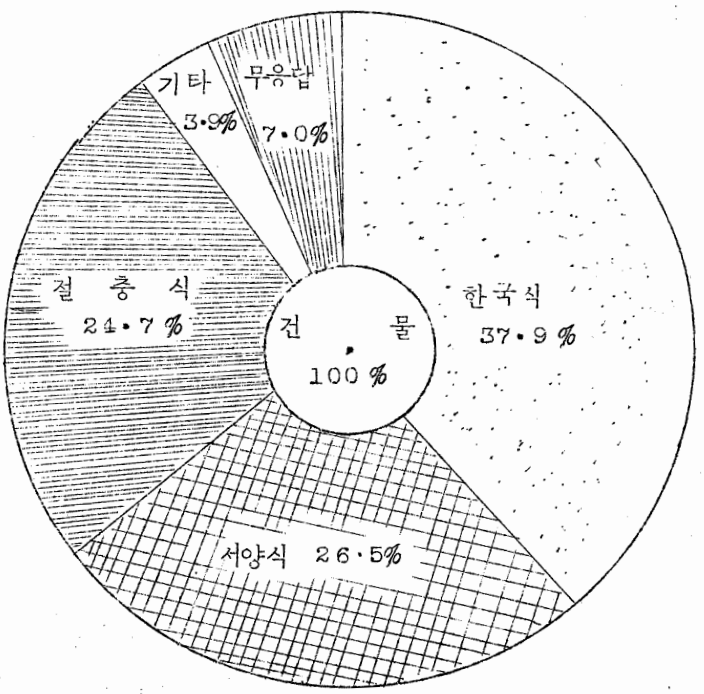
따라서 현재의 주택 크기에는 평균적으로 보아 불만이며 장차 불만의 도는 더욱 커질 것이 예측된다.

3) 희망주택종별 ; 희망되어 지는 주택 종별은 "한국식" 37.9%, "서양식" 26.5% "절충식"이 24.7% "기타" 3.9%의 순으로 되어 있어 아직도 "한식"이 수위이다.<도2>

그러나 "한식"의 주택이 가장 우수한 구조를 갖고 있느냐는 문제에 대해서는 약간의 이견도 있겠지만 일반적으로 합리적인 주거생활에 적합치 못하다고 보아야 옳을 것이다.

그런데도 왜 한식주택을 희망하는 비율이 가장 높은가? 라는 의문이 생겨 나는 것이다.

<도 26> 희 망 주 택 종 별



<표 44>는 교육수준에 따라 희망하는 주택종류가 어떻게 달라지는 가를 알아 본 것인데 한식의 경우 국졸이 49.3%로 가장 높고 대졸이상은 17.8%밖에 안된다.

반면 절충식은 대졸이상이 46.4%로 제일 많고 국졸이 13.7%로 가장 낮다.

이렇게 볼때 교육수준이 높을수록 현실생활에 마추워 동서양 주택의 장점과 특징을 잘 절충하여 사용하고자 하는 경향이 강하게 나타나 있고 교육수준이 낮을수록 고래로 전래되는 한국식 주택에 집념하고 있고 절충식 보다는 차라리 양식을 원하는 딱한 실정이다.

이렇게 볼때 <도 26>에서 나타난 결과에 대해 쉽게 납득이 가질 것이다.

그러나 한식주택에 대한 집착은 또 다른 측면에서도 고찰할 수 있다.

한국식 주택은 우리의 고유미를 간직하고 있고 역사성이 깃들여 있는 것이다.

혜화동이나 가회동의 주택지를 보면 높고 큰 소슬 대문에 날개처럼 뻗어 나간 지붕의 선은 동양의 멋을 갖이고 있다.

뿐만 아니라 오래전 부터 우리 나라에서는 집의 중심을 침실에 두어 왔기 때문에 방외의 구조에 대해서는 크게 관심을 기우리지 못했고 온돌을 사용한 난방 구조는 자연 좌식(座式)생활을 계속해와 오늘날 까지 재래식 형태에서 크게 벗어 나지 못한 주택의 역사가 있는 것이다.

<표 44> (학력별 희망) 주택종별

건축양식 / 학력별	(한 식) 한국식	(양 식) 서양식	절충식	기 타	불 기	계
국 해	174 49·0	57 16·1	55 15·5	27 7·6	42 11·8	355
국 졸	627 49·3	285 22·4	175 13·7	61 4·8	125 9·8	1,273
중 졸	770 44·2	458 26·3	314 18·0	70 4·0	129 7·5	1,741
고 졸	589 32·1	547 29·8	542 29·5	58 3·2	100 5·4	1,836
대졸이상	164 17·8	277 30·0	428 46·4	20 2·2	34 3·6	923
계	2,324 37·9 %	1,624 26·5 %	1,514 24·7 %	236 3·9 %	430 7·0 %	6,128 100·0 %

그러나 지금 우리는 조국 근대화라는 지상 과업을 향하여 줄달음 치고 있는 생활의 과학화와 합리화 문제도 절실히 요구되어 지고 있어 의·식·주의 개량은 물론 의식구조의 근대화도 제창하고 있는 실정하에서 유독 한식 주택을 고수할 필요는 없는 것이다.

오랜 생활습성을 하루 아침에 급전환 시킬수는 없고 서양과 같은 입식생활(立式生活)을 강력히 권유 함에는 부작용이 따르게 될 것이다.

그러므로 향후 주택정책 또는 주택건설에서 예측되는 많은 아파트와 연립주택 국민주택등은 자연 절충식의 형태를 띠게될 것이고 주택자재의 규격화와 대량생산 염가공급 등을 포함한 조립식 공법(工法)은 절충식의 주택형태를 띠지 않을 수 없게될 것이다.

이런 견지에서 보다 적극적인 주택에 대한 계몽 선전이 요구되어 진다.

4) 주택의 구조형태 : 희망하는 주택구조 형태는 〃단독주택〃이 82·7%로 대부분을 찾이 하고 있어 가장 일반적인 경향을 대표하고 있다.

그러나 여기에 하나의 문제점을 지적하고 싶다.

즉 현재의 각 가구들이 경제적인 능력과 지역적인 여건으로 문화생활을 영위할 만큼의 주택규모를 바라지도 못하고 있는 실정이고 실제 희망 하더라도 어쩔수 없이 소규모의 주택을 갖는 경우가 허다하다.

다행히 대지가 많이 확보되어 있을 경우에는 별 문제 겠지만 그렇지 못한 경우, 생활이 윤택하고 가족수가 늘어 나고 가정에서도 적절한 오락 및 스포쓰 시설이 요구될 때 할 수 없이

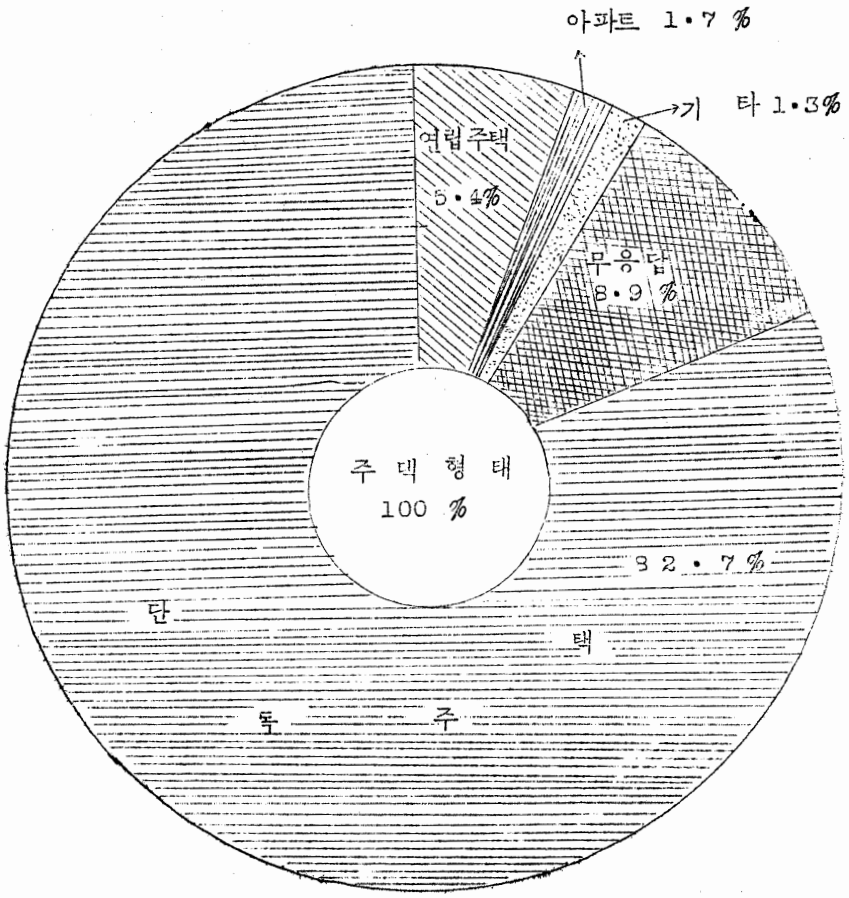
현재의 협소한 집에서 좀더 넓은 집으로 이사 해야 한다는 문제가 생겨 난다.

이러한 시기에 가족규모가 적은 사람이나 생활이 권곤한 사람들이 구주택 (旧住宅)으로 옮겨와 자연적인 순환이 일어날 수만 있다면 좋겠지만 도시의 핵가족이나 맞벌이 부부들은 자연 아파트 생활을 할 것이고 정부에 의해 계획된 아파트는 일정선상에 있는 서민들의 생활장으로서의 구실을 계속 담당 하리라 볼때 주택단지 조성이나 공영주택에 있어서 미리 대지면적을 확보 하던지 여의치 못할때는 필요시에 2동의 주택을 병합하면 1동의 완벽한 주택의 구실을할 수 있는 면적은 확보 되어야 할 필요가 있다.

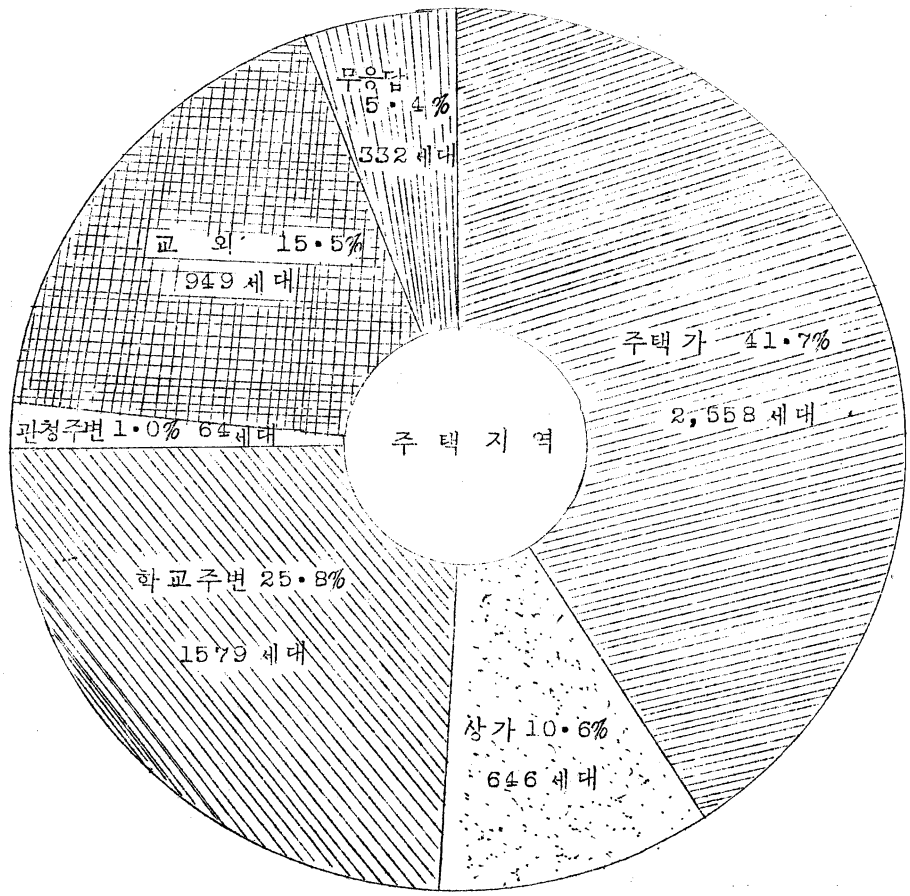
이런 점이 미리 계산되고 설계된 가운데에 보다 장기적 안목으로 주택계획을 추진 함으로써 적정 거실면적 확보라는 문제 해결에 도움이 될 것으로 믿는다. <도 27>

<도 27>에 의하면 무응답이 많이 나타나 있는데 이들 대부분이 국졸 이하 였었고 교육수준에 관계없이 단독주택을 원하는 비율은 비슷 하였다.

<도 27> 희망주택의 구조형태



<도 28> 희 망 주 택 지역


무응답
5·4%
332세대
교 외 15·5%
949세대
주택가 41·7%
2,558세대
주 택 지 역
관청주변 1·0% 64세대
학교주변 25·8%
1579세대
상가 10·6%
646세대

5) 주택지역 : <도 28>과 같이 자기가 앞으로 주택을 가진다면 희망하는 지역은 어떤 곳으로 선택 하려느냐는 물음에 대하여 〃주택가〃 41·7% 〃학교주변〃 25·8% 〃교외〃 15·5%, 상가 10·6% 관청주변 1·0%로 되어 있어 주택가가 월등이 높은 것을 쉽게 알 수 있다.

자녀들의 교육관계로 학교주변이 차위를 점하고 있음도 이해가 가고 〃교외를 희망하는 가구도 상당수 된다.

<참고표 16>은 현재 가구주의 직업과 희망하는 위치를 살펴본 것으로 직업과는 별 무관하게 공히 주택가를 가장 많이 원하고 있다.

다만 상인과 일용노동자, 무직의 경우가 다소 낮은 편이다.

상가지대는 자기 직업과 연관된 상인의 경우가 17·5%로 가장 높고 일용노동자와 무직자 또한 높은 현상인데 이것은 막벌이에 편리한곳 또는 작은 액수의 부정기적 수입 획득에 편리 한 곳을 찾는 경향이라 생각된다.

학교주변은 일용노동자와 무직이 가장 많은데 현재의 자기 위치는 불만 스럽 더라도 자녀들이 나마 좋은 학교에 보내고 싶다는 심정의 표현도 있고 교육비의 절약이란 면도 고려 되었으리라 해석 된다.

교외를 원하는 비율은 교육자가 현저히 높은데 이는 평균 교육수준이 가장 높다는 면과도 관계 되겠으나 책과 접촉시간이 자연 길어지는 직업인 점에서 이해가 쉽고 평균 건강 정도가 교육자가 거위라는 점도 작용하고 있다고 보아야 할 것이다.

<참고표 16> 직업별 희망 주택지역

주택지역 / 직업별	주택가	상가	학교주변	관청주변	교 회	불 기	계
사업경영자	250 47.8	45 8.6	120 22.9	5 1.0	88 16.8	15 2.9	523
월급근로자	428 45.1	67 7.1	248 26.1	17 1.8	153 16.1	36 3.8	949
일용노동자	362 33.0	144 13.1	354 32.2	12 1.1	134 12.2	92 8.4	1,098
공 무 원	241 46.9	25 4.9	126 24.5	8 1.5	93 18.1	21 4.1	514
교 육 자	46 48.9	1 1.1	20 21.3	1 1.1	23 24.4	3 3.2	94
회 사 원	449 48.9	46 5.0	231 25.1	5 0.5	145 15.8	43 4.7	919
상 인	512 38.6	233 17.5	297 22.4	10 0.8	194 14.6	81 6.1	1,327
기 타	144 43.8	36 10.9	67 20.4	1 0.3	70 21.3	11 3.3	329
무 직	126 33.6	49 13.1	116 30.9	5 1.3	49 13.1	30 8.0	375
계	2,558 41.7%	646 10.6%	1,579 25.8%	64 1.0%	949 15.5%	332 5.4%	6,128 100.0%

향후 도시가 점점 복잡해 지고 직업의 세분화와 여가시간의 증대등의 현상은 교외 주택지의 증가를 갖어 오게 될 것이다.

정부는 이러한 요구에 부응하여 구도시 개량에만 집념치 말고 광역도시계획에 따라 신생 주택단지를 근교에 조성하여 전철, 지하철 또는 고가 고속도로 특수차량의 운행 등으로 도심지와 직결시켜 30분대 이내의 통근 통학 거리를 확보해 주는 것이 가장 바람직한 주택정책의 일환임을 명심하고 모든 계획을 추진 해 줄 것을 요구한다.

또 구주(欧洲)의 도시들은 양차대전을 사이에 두고 정원도시 (Garden cities) 위성도시 (Salellite) 녹지대 도시 (Green belt towns), 교외주택단지 (Suburban Settlement) 등의 과정을 실시하여 상당한 효과를 거두었음을 밝혀 두고 싶다.

6) 아파트 생활 : 도시의 외연적(外延的) 확대를 방지하고 수용력의 증대를 위하는 등 도시 고층화 정책은 시민들의 일상 생활을 편리하게 하고 또 집단 주거 마련을 통한 주택난 해소의 일환으로써 우리나라는 아파트를 세우기 시작한지 어언 10년 이다.

1968년 말 현재 서울시내의 아파트는 143동에 7,087가구가 살고 있고, 최근 막심한 주택난을 해소 시키고 무허가 불량건물 철거민들을 수용하기 위하여 69년 6월까지 준공을 서두르고 있는 소위 서민 아파트는 무려 400동에 달하여 2만가구가 아파트 생활을 새로히 시작하게 될 것이다.

이러한 추세에 부응하여 주택공사를 비롯한 공영기관은 물론 민간 업자들의 아파트 건축 또한 활발 해질 징후가 뚜렷하다.

１９６７년 ７월에 대한주택공사에서 서울특별시 및 주택공사가 공영건설한 아파트에 거주하고 있는 ８８６가구에 대한 조사를 실시한바 있는데 그 결과는 다음과 같다.

가구주들의 연령 구성은 ３０～５０세 까지가 ６７%로 대부분을 찾이 하고 있고 직업별로는 "회사원"이 가장 많고 다음이 "상업" "자유업" "공무원" 순이며 학력별은 대졸 정도가 ６３%로 과반수를 상회하고 있고 고졸 정도가 차위로 이 양자가 거의 전부를 차지하고 있다.

이들 가구의 수입은 25,000이상이 ５５%에 달하고 있고 입주 연수별로는 １년 미만이 수위이고 ３년 이상이 차위 １～３년이 ３위로 되어 있다.

또 ６７년 서울대학 사회학과 조사 에서는 입주자의 ８３%가 이주를 희망하고 있으며 그 이유로서는 시설미비를 비롯하여 현대식 아파트 생활을 뒤 따르지 못하는 식생활과 연료문제 생활방식 등을 들고 있고 '６８년 서울사대 가정과 조사 에서는 아파트 생활 불편 요인을 ① 뜰이 없는 데서 오는 갑갑증과 삭막감 ② 상층인 경우 단계 오르 내리기가 힘들고 불편 ③ 장독대 김칫독 연탄 저장의 공간이 없고 ④ 환기부족으로 인한 연탄 냄새와 음식 냄새가 같다.

⑤ 받침이 없어 가구를 놓으면 협소하다는 등으로 결거 하고 있다.

뿐만 아니라 ６７년 서울공대 건축과의 조사결과는 타 조사결과와 유사하고 새로운 사실은 ６０% 이상이 셋집 살이에서 입주 했다는 것이며 아파트에 이사온 동기는 경제적 문제 ４４% 살기 편해서 ２５%로 나타나 있다.

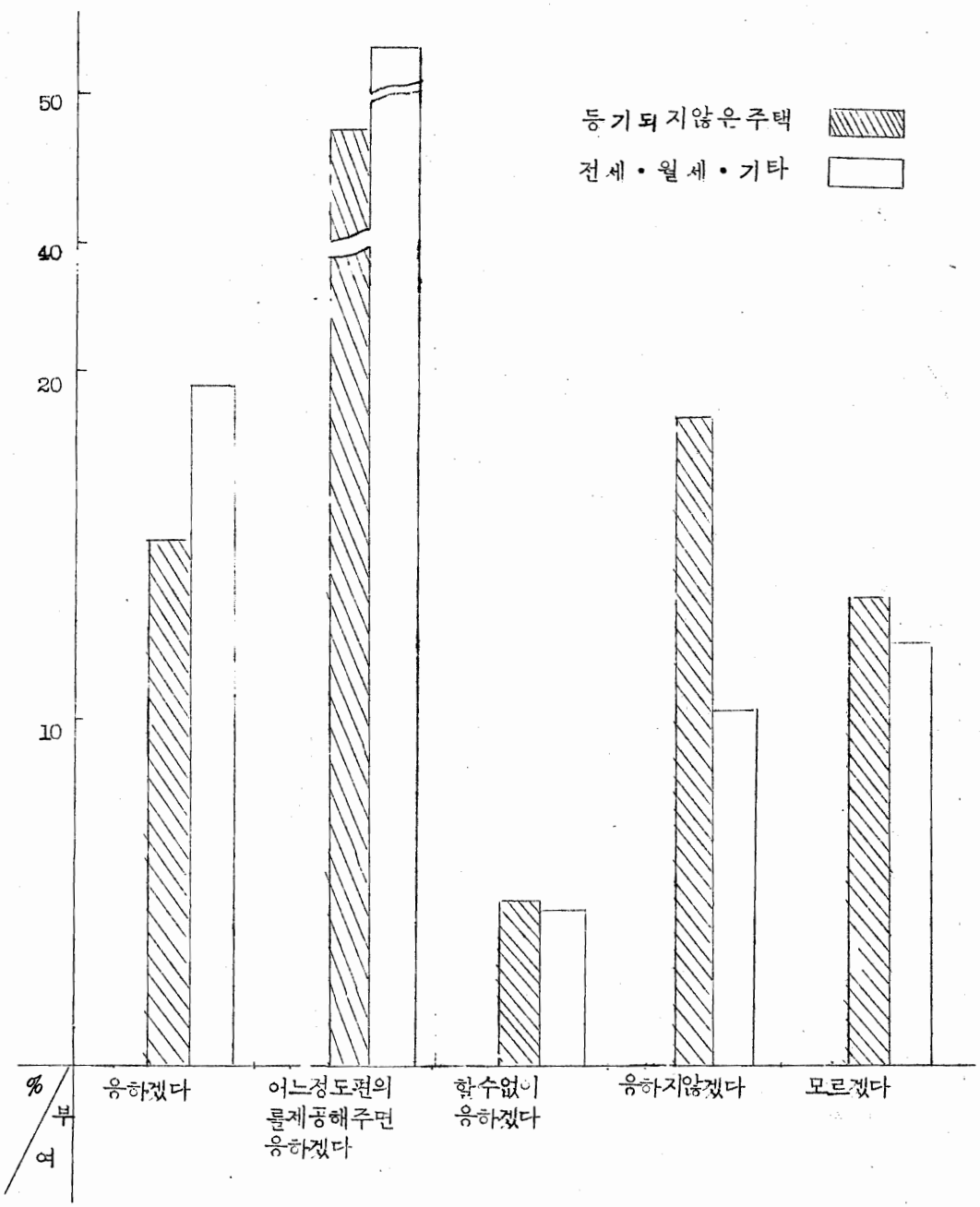
이러한 결과들을 요약 해 보면 단독주택으로써 손색이 없는 집을 못가질 바에야 공동의 시설 관리등을 통하여 생활의 편리한 점을 택하여 아파트로 입주 해 왔고 입주한 가구주의 연령은 비교적 낮은 편이며 학력은 가장 높은 수준을 가지고 있으며 아파트의 역사가 짧으므로 자연 거주 기간도 짧고 수입은 중류 내지 중하류 단층으로써 안정된 봉급 생활자가 다수 찾이 하고 있다.

그러나 몇몇의 고급 아파트를 제외 하고는 기대 하였던 난방등 공동시설의 불비와 생활관련시설의 미비로 생활의 불편을 느끼고 있으며 공동생활에 익숙치 못한 우리네 생활에 생활감정적 불화 또는 건물구조와 생활습성의 격차는 이주를 원하는 가구의 수가 늘어가고 불행히도 날림 공사로 지어진 아파트도 있어 연탄까스가 새어 생명을 위협 하고 하수구가 정비되지 않아 물이 새어 나고 상수도가 자주 단수 되는 등의 실예가 있어 아파트에 대한 인식이 처음과는 달리 점차 쇄퇴해 가고 있다고 보아야 할 것이다.

이러한 사실들을 감안할 때 희망하는 주택의 구조 형태를 질문한 <도 27>에서 아파트가 1.7%로 극히 소극적 반응을 보인 결과를 이해함에 도움 되리라 본다.

본 조사에서는 정부가 아파트 생활을 하도록 권장 한다면 어떻게 하겠느냐? 하는데 대한 반응을 본것이다.

<도 29> 정부가 아파트 생활을 하도록 권장한다면 ?



<표 46> 정부가 아파트 생활을 하도록 권장한다면? (주택소유별)

단위: %

구분 / 주택소유별	응하겠다	어느적도편의를 제공해주면 응하겠다.	할수없이 응하겠다	응하지 않겠다	모르겠다	계
등기되지 않은주택	346	1,087	112	426	307	2,278
	15.2	47.7	4.9	18.7	13.5	100.0
전세, 월세 기타	757	2,051	176	395	471	3,850
	19.6	53.3	4.6	10.3	12.2	100.0
계	18.0%	51.2%	4.7%	13.4%	12.7%	100.0

그런데 <도 29> <표 46> 와 같이 수동적이고 소극적인 결과로 나타 났다.

즉 "응하겠다"는 18.0%로 2할에 불과한 형편이고 "모르겠다"가 12.7%로 아파트가 일반 서민들에게 소외되어 있는 일면을 강하게 반영 시키고 있다고 추측된다.

또 응하지 않겠다"가 13.4%로써 아파트 생활을 아예 원하지 않는 군(群)이라 보아도 무리가 없을 것이며 다만 "어느정도 편의를 제공 해 주면 응하겠다"가 51.2%로 반수를 초과 하고 있는데 이것은 주로 경제적 이유로써 현재 입장으로선 자기 주택을 소유할 수 없으니 적당한 입주금과 월부금이면 아파트라도 좋으니 자기 집을 갖겠다는 주택에 대한 소유욕을 단적으로 잘 표현 했다고 봐야 옳을 것이다.

주택 소유관계별로 구분 해 보면 등기되지 않은주택은 전세 월세 기타등에 비하여 아파트를 원하는 율이 평균적으로 낮게 나타나고 있는데 이는 여러 곳에서 지적된 바와같이 자기 주택시 하는 특성에 기인한것 외에는 별다른 이유가 없다고 보겠다.

한편 교육수준이 높은 가구주들이 아파트 생활에 응하려는 율과 응하지 않으려는 율이 공히 약간씩 높은 편인데 이것은 개인의 취향 문제도 있겠지만 경제적 문제가 많이 작용한다고 생각되며 수입이 높을수록 아파트 생활을 불응하는 경향이 다소 많음도 쉽게 수긍이 간다. <참고표 17>

<참고표 17> 정부가 아파트 생활을 하도록 권장한다면? (학력별)

구분 / 학력별	응하겠다	어느정도편의를제공해 주면 응하겠다	할수없이응하겠다	응하지 않겠다	모르겠다
	%	%	%	%	%
국문해득	14.8	50.9	4.4	8.5	21.4
국 졸	16.4	48.8	4.0	13.8	17.0
중 졸	17.3	51.3	3.9	13.8	13.7
고 졸	17.8	52.5	5.6	13.9	10.2
대졸이상	20.9	51.4	5.1	14.5	8.1
계	%	%	%	%	%
	18.0	51.2	4.7	13.4	12.7
	1,103 가구	3,138 가구	288 가구	821 가구	778 가구

<참고표 18> 정부가 아파트 생활을 하도록 권장한다면? (수입별)

구분 / 월수입별	응하겠다	어느정도 편의를 제공해 주면 응하겠다	할수없이 응하겠다	응하지 않겠다	모르겠다	계
2만원미만	% 18.4	% 50.8	% 4.6	% 11.8	% 14.4	4,262 % 100.0
2만원이상	% 17.1	% 52.2	% 4.8	% 16.8	% 9.1	1,866 % 100.0
계	1,103	3,138	288	821	778	6,128
	% 18.0	% 51.2	% 4.7	% 13.4	% 12.7	% 100.0

<참고표 18>

요컨데 경제적사정이 허락 한다면 아파트 생활은 않겠다는 것이 대부분의 견해이고 <도 27참조> 정부가 아파트 생활을 권장 한다면은 굳이 정부시책에 반대는 않겠다는 경향도 있으며 다행히도 경제 또는 시설, 환경 입지조건들에 편의를 제공 해 준다면 찬성 한다는 편으로 기울고 있음을 알 수 있다.

이렇게 보면 정부가 추진하는 아파트 정책은 상당히 낙관적이며 서울시 당국의 배려는 서민들의 간절한 소망의 일부를 해결 해 줄수 있어 매우 고무적이라 아니할 수 없다.

그러나 이러한 정책적 배려가 보다 실효성 있게 또 장기적 안목에서 경실공히 주택 으로서의 역할을 다하기 위해서는 몇가지 배려 해야 할 문제점이 있다.

우선 현재까지 건축된 아파트의 넓이를 보자 흔히 아파트의 평수는 복도 층계등 공동으로 사용되는 면적도 각 가구에서 공제 하고 있기 때문에 실 이용면적은 더 낮아지기 마련이다.

기존 아파트의 넓이 (가구당)

아파트명	창신	대방동	종암	개명	마포	정동	창신	연희	문화
넓이 (평)	10	5~6	17	15	12(1) 16(2)	14(1) 15(2)	10	12	10·53

자료 ; 주택공사

뿐만 아니라 지금 건축중인 서민 아파트로 8~11평 까지로 되어 있다.

이상에서 본 바와 같이 몇개의 아파트를 제하고는 방 2개에 부엌하나 쯤이 배치될 수 있는 정도의 규모를 갖을 수 밖에 없는 형편이다.

물론 현재의 우리들 실정으로 문화적인 주거 생활이던지 적정거실 면적을 당장에 확보할 수 없는 것 또한 사실이지만 이런 구조로써는 아파트 생활자의 가족 규모는 자연 제한되어 질수 밖에 없다.

그리고 현재로서는 부부와 어린 자녀가 있어 동일 침실을 사용해도 무방한 경우도 가족수가 더 늘어 난다던지 자녀들이 성장하여 사춘기에 접어 들면 부득이 아파트 생활을 청산하지 않을 수 없게 될 것이다.

이러한 가구들에게는 아파트가 영구히 안주할 수 있는 주택으로서의 역할을 다 할수 없게 되고 애착심도 따라서 줄어 들것은 물론 장기할부 기간이 15년 정도일때 그 불입기간이 끝나기도 전에 옮겨야 할 경우가 다소 생겨날 것은 명백한 일이다.

이런 견지에서 아파트 규모도 구분 지을 필요가 있을 뿐만 아니라 어느 시기에 두동을 합병하여 일동화 할수 있는 설계상의 고려가 있어야 할줄 믿는다.

그리고 공동생활에 조화 되어야 하는 아파트인만큼 현재로 보아서는 도시 중하류 정도의 수입 규모와 교육수준도 다소 높은 사람들로서 아파트 생활자가 구성 되었으면 이상적이 아닐까 생각되어 진다.

즉 아파트를 영세민들의 처리장으로만 생각지 말고 중 또는 중

하류 계층의 국민들이 가장 경제적으로 편리하게 살수있는 수단으로써의 아파트 개발을 건의 하고자 한다.

또 시설비 부담이 가중 되더라도 아파트의 특성을 살려 공동난방, 상·하수도, 오물처리 소음방지 시설등 "의 생활관련 시설의 완벽에 부심(腐心) 함으로써 아파트 본래의 의미를 찾을 수 있을 것이다.

현재 지어지는 서민 아파트는 속 단장이 없이 겉모양만 해 주고 매월 2,300원 정도의 월부금을 10년간 지불토록 계획하고 있는것 같다.

물론 이들 아파트는 무허가 불량건물을 철거하고 이들을 우선하여 수용 하려고 하는 고마운 시 당국의 배려에서 나온 것이다.

그러나 제대로 속 단장을 하려면 15만원을 상회 할 것이라는 것이 전문가들의 판단이고 보면 이들 무허불량주택에 거주하던 사람들의 경제적 능력으로서는 부담 하기 곤란 해 질 것이고 따라서 각자의 형편대로 적당히 꾸며서 살게 되지 않을까 추측되어진다.

그렇다면 공동의 관리와 생활 그리고 환경의 정비가 불가결한 이 새로운 생활권인 아파트를 여하히 보람있는 생활장으로써 존속시킬 것인가 하는 심각한 문제에 부닥히게 될 것이다.

아파트가 본래의 아파트 구실을 다 할수 없을때에 자연 그 가치도 축소 될 것이다.

이런 견지에서 입주자가 입주금을 어느 정도 부담치 않으면 그 시설이나 기능을 다하지 못하게 될때는 어느 선상의 능력있는 자에게 분양하는등 과감한 조치를 통해서라도 시 당국의 선의의 정책이 보람있게 되어지고 피 방호자에게도 효율적으로 응용 되어지

게 하는것이 마땅하지 않을까 생각한다.

또 특별사회 정책을 수립하여 그들이 새로히 이주한 환경에 적응토록 도우며 생계수준의 향상을 위한 노력은 물론 여하히 집을 깨끗이 관리하며 이웃과 조화될 수 있을까 하는 측면까지 포함 시켜야 할 것이며 나아가서는 그들이 여가시간에 공동으로 지낼 수 있는 Recreation의 훈련까지도 구상함이 현명 하리라 생각된다.

요컨데 현재 우리의 여러가지 형편을 고려해 볼때 대도시 주택난 해소의 주된 시책은 역시 도시 아파트화에서 부터 찾을 수 밖에 없다.

그런데 대부분의 가구주들은 단독주택을 원하고 있으며 한식 주택을 요구하고 있는 비중도 상당히 높고 아파트를 희구하는 가구들은 극히 작다는 것이 이번 조사에서 나타나고 있다.

그러나 다행히도 다소의 경제적 부담의 감면과 생활관련 시설의 설비로 50% 선은 아파트 입주 가능가구로 확보할 수 있을 것으로 추측된다.

그러므로 몇몇의 조사에서도 밝혀진 바와 같은 현재아파트 생활자들의 불만요소를 좋게 제거하고 일반 시민들이 아파트에 대한 인상을 좋게 가질수 있도록 세심한 배려와 주의를 기우려야 함은 물론 소외된 아파트를 시민 생활장으로 끌어 들이도록 강력한 계몽, 선전 교육이 불가결 하다 하겠다.

이리하여 공동으로 주택문제를 해결하고 함께 생활관련 시설을 설비 사용하며 보다 낳은 단체 생활을 통하여 보람된 사회 생활을 위한 근원으로써의 역능을 담당할 수 있도록 도시 아파트를 개발할 필요가 절실히 요구되고 있는 시점에 와 있는 것이

다•

7) 가족규모 ; 본 조사에서 희망하는 가족규모를 살펴본 목적은 장차 주택계획을 수립함에 있어서 얼마만한 크기의 주택을 기준으로 삼을 것인가에 그 주안이 있었음으로 가족규모 중에는 자녀 뿐만이 아니라 가구주의 부모는 물론 식모를 비롯한 동거인 등을 전부 포함한 가구원수를 의미 한다•

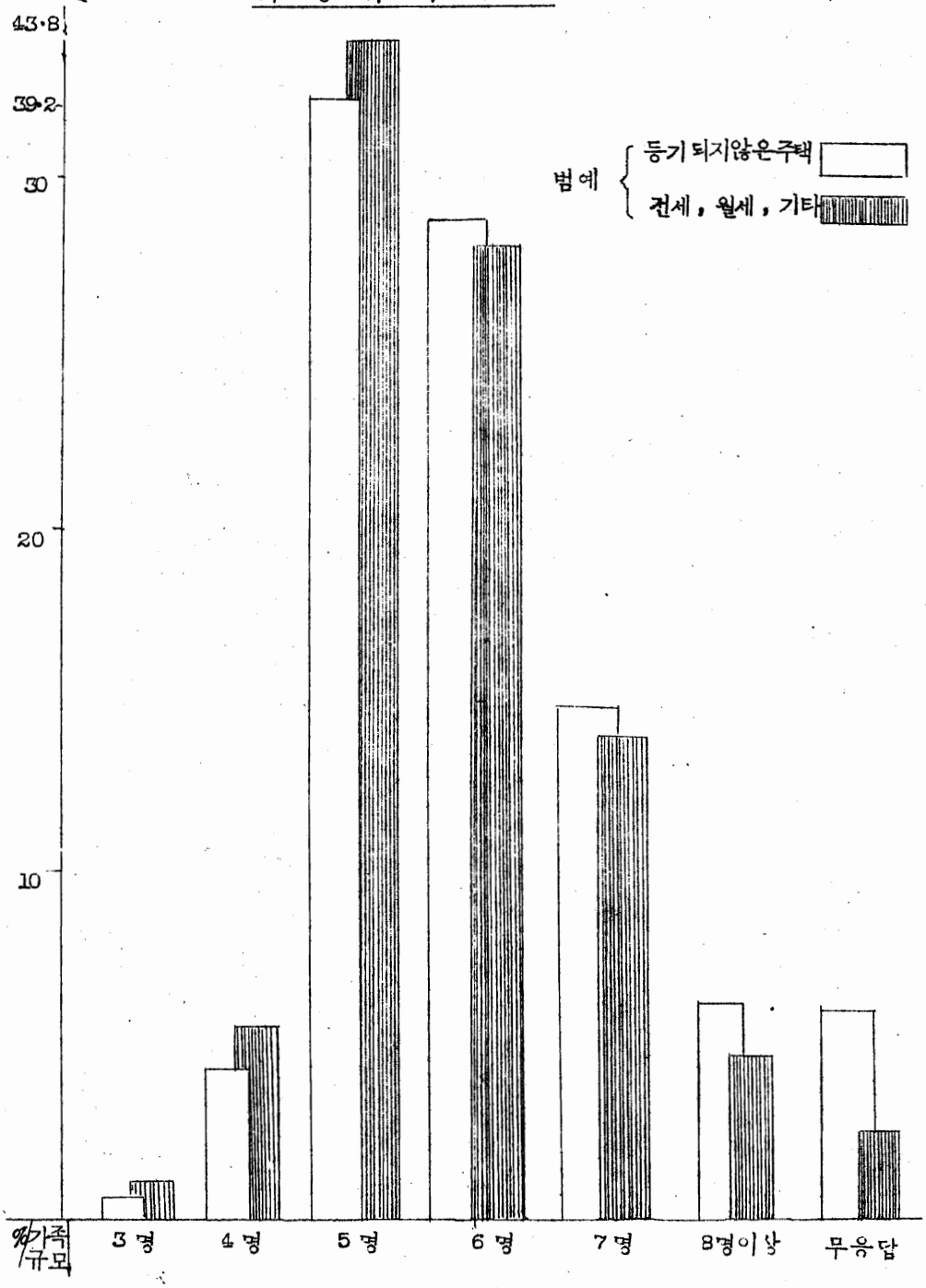
그 결과 희망하는 가족수의 평균은 5,68인이 었다•

이러한 가족규모를 갖었을 때의 1인당 적정거실면적을 기준으로 하여 주택을 짓는다면 연평 31•5평에 달하는 크기의 주택이어야 한다는 결론이 된다•

건설부에서 수립한 주택장기 수급계획에 의하면 1986년에 이르러 호당 평균 점유면적을 36평에 달할 것으로 추정하고 그때의 가구원수를 5•0인으로 보고 있어 1인당 점유면적이 약 7평에 해당되어 계획대로만 진행되어 진다면 적정거실면적의 확보는 무난해 질 것으로 예측되어 진다•

결국 주택의 면적은 가구원수에 역비례 함으로 장차 예측되는 가족규모에 따라 주택의 크기가 결정되어 지는 면이 강하게 나타날 것이다• <도 30> <표 47>

<도 30> 희 망 가 족 규 모


43·8
39·2
30
20
10
범예
등기되지않은주택
전세, 월세, 기타
희망가족규모
3 명
4 명
5 명
6 명
7 명
8명이상
무응답

<표 47> 희망가족규모(주택 소유별)

소유별 \ 희망가족규모		3명	4명	5명	6명	7명	8명이상	무응답	계
등기되지 않은주택	가구수	15	100	894	654	336	143	130	2,278
	%	0.7	4.4	39.2	28.7	14.7	6.3	6.0	100.0
전세	가구수	33	168	1,297	830	424	137	60	2,949
	%	1.1	5.7	44.0	28.1	14.4	4.6	2.1	100.0
월세	가구수	17	41	316	216	89	36	34	749
	%	2.3	5.5	42.2	28.8	11.9	4.8	4.5	100.0
관사 사택 등	가구수	3	7	73	33	20	13	3	152
	%	1.9	4.6	48.0	21.7	13.2	8.6	2.0	100.0
소계	가구수	53	216	1,686	1,079	533	186	97	3,850
	%	1.4	5.6	43.8	28.0	13.9	4.8	2.5	100.0
합계	가구수	68	316	2,580	1,733	869	329	233	6,128
	%	1.1	5.2	42.1	28.3	14.1	5.4	3.8	100.0

또 현재의 소득 및 교육수준이 낮은 사람의 경우가 오히려 원하는 가족수가 많다는 점은 이상적 자녀수등을 조사한 많은 다른 조사 결과들과 일치하고 있다.

뿐만 아니라 특수한 가족규모를 갖고 있지 않는 한 현재의 자기 가족수를 그대로 유지 하려고 하는 경향이 강하게 나타 나고 있다. <참고표 19>

<참고표 19> 가족수와 희망 가족규모

단위 : %

가족수 \ 가족규모	3명	4명	5명	6명	7명	8명이상	무응답
3인이하	7.8	12.6	57.5	10.2	5.4	0.6	5.9
4 인	0.2	21.9	54.1	16.1	3.7	1.8	2.2
5 인	0.7	2.1	67.2	19.8	6.0	1.8	2.4
6 인	.6	3.5	25.2	55.4	9.5	2.9	2.9
7 인	.2	2.4	33.5	18.2	36.4	3.7	4.6
8 인	.1	5.3	35.1	21.8	13.1	18.5	5.1
9인이상	0.6	2.8	30.2	23.7	17.8	17.2	7.7
가구수	63	316	2,580	1,733	869	329	233
계 %	1.1	5.2	42.1	28.3	14.1	5.4	3.8

<표 48> 주택 개량에 대한 의견(학력별)

단위 : %

구분 / 학력별	장독		부엌및아궁이		변소		침실		가구	
	있어야 한다	필요 없다	난방용과조리용을함께사용하는것이 좋다	따로사용하는것이좋다	개량식으로 해야 한다	재래식도 괜찮다	온돌이 적합하다	서양식으로 바꿔야한다	건물에붙여 짓는 것이 편리하겠다	건물에붙여 지을 필요가 없다
국해	89.2	10.8	51.6	48.4	78.8	21.2	87.1	12.9	49.3	50.7
국졸	92.1	7.9	48.8	51.2	78.4	21.6	85.9	14.1	52.2	47.8
중졸	90.7	9.3	44.0	56.0	81.7	18.3	86.9	13.1	56.2	43.8
고졸	89.6	10.4	39.2	60.8	86.9	13.1	82.2	17.8	59.6	40.4
대졸이상	85.9	14.1	41.0	59.0	90.4	9.6	79.6	20.4	65.8	34.2
계	89.8	10.2	43.5	56.5	83.9	16.1	84.2	15.8	57.6	42.4

8) 주택개량 ; 향후 점차 증가 될 아파트나 국민주택 조립식주택 등의 주택건설 계획추진에 있어 다소 도움이 될까 하여 몇가지 주택개량에 대한 의견을 알아 본것이 <표 4 8>이다.

첫째 장독의 경우를 보자 "장독이 있어야 한다"는 가구는 89.8%나 되고 있으며 학력별 차이도 별로 나타 나지 않고 있다.

사실 오랫동안 지녀온 생활습성을 일조에 변혁시킨다는 것은 불가능 할런지 모른다.

그러나 시당국에서 만도 장독대 없애기 위하여 꾸준히 계몽하여 왔고 김치산업까지 육성한 노력도 보람없이 9할이나 장독대가 있어야 한다고 주장 하는데는 아연 할수 밖에 없다.

더우기 앞으로 주택정책상 도시 고층화를 비롯하여 시범주택단지들이 건설되어 장독없는 생활을 해야 할 경우에 시민들은 어떻게 적응 할 것인가라는 문제는 자못 심각하다.

아파트에 김치독을 둘데가 없어 생활 하기에 불편 하다는 푸념 등의 불합리 하고 비 위생적이며 비 과학적 태도에 대해 현명한 대응책이 주어져야 마땅 하리라 본다.

이러한 생활 태도가 개선되지 않는 한 아파트나 주택의 형태는 장독대를 설치할 수 있도록 건축되어 져야 할수 밖에 없는 것이다.

요컨데 계몽과 선전도 중요 하겠지만 장독대를 장식하게 되는 주 품목인 된장 간장 고추장 김치 등의 대량생산에 대해 고심해야 할줄 안다.

각 가정에서 주부들의 손으로 일일이 담그는 이들 품목이 보다 믿음 스럽게 보다 맛있게, 염가로 편리하게, 공급되면 자연 장

독간은 사라져 갈 것이라 기대되는 바이다.

１９７０년 말 까지 건설 되리라는 서민 아파트 2,000동에 입주하는 가구 만이라도 우선적으로 이 문제를 해결토록 노력 해보고 그 결과에 따라 점차 범위를 확대 시켜 나감이 무리가 가지 않을 것으로 생각된다.

다음은 부엌 개량에 대한 사항으로써 〃난방용과 조리용을 함께 사용하는 것이 좋다〃의 경우가 ４３.５％로 상당수 찾이 한다.

이렇게 난방용과 취사용을 함께 사용하는 양용방식은 효용면에서 그 나름의 장점을 갖고 있기 때문에 반드시 분리사용해야 한다고 주장 하기도 어렵다.

그러나 함께사용 하고 있는 한 실질적인 부엌개량이 어려운 것도 사실이다.

장차 국민생활이 향상되어 가계에 다소 여유가 생기고, 가정열에너지가 현재의 구공탄에서 gas나 유류 또는 전기로 바뀌어 짐에 따라 자연 분리 사용이 이루워 질 것으로 보인다.

그러므로 단간 셋방 살이에 난방용과 취사용의 분리를 역설 함도 현재의 빈곤한 서민생활에서는 하나의 넌쎈스가 될 우려 조차 있지만 앞으로의 주택설계는 가능한 한 부엌개량에 중점적인 배려가 있어 주어야 하겠다.

변소 개량 문제는 당연한 귀결이다.

사정이 허락하지 못한 까닭으로 재래식도 참고 견디 겠다는 의견도 약간은 있지만 (１６.１％) 거의가 변소 개량은 절감하고 있다.

그러므로 비록 수세식으로는 전부 개량 할수 없는 처지이나 보다 위생적이고 청결하며 냄새 덜나는 개량 변소의 고찰에 더욱

노력할 필요가 있다.

이와 동시에 관계 당국은 택지조성 등의 사정에 있어 수세식 변소가 설치될 수 있는 하수구조 시설을 행함으로써 장기적인 주택계획에 도움을 주고 국민보건 향상에 이바지 할 수 있도록 하여야 할 것이다.

침실에 대한 것은 우리나라의 오랜 생활습성과 깊은 관계를 갖고 있기 때문에 획일적으로 입식생활을 해야 한다고 규정하기는 곤란한 처지이다.

또 희망하는 주택구성 형태에서도 한국식 주택을 원하는 비율이 가장 높았었다.

주택구조 형태의 방향도 절충식으로 하는 것이 좋겠다고 제시한 바도 있다.

침대 생활을 원하는 사람은 15·8%로써 서양식 주택을 원하는 26·5%보다 10%나 낮아 비록 다른 구조는 서양식으로 하더라도 잠자리만은 온돌에서 자야 겠다는 약간 모순된 주장을 하는 층이 10%정도 있다고 보아야 할것이다.

그러나 현재 우리들의 거실면적으로 보아 침대 생활을 하면 두 사람이 잘수 있는 방도 온돌을 사용 함으로써 다섯사람 이상도 잘수 있다는 현실적인 문제가 작용하여 다수가 온돌을 원하고 있다면 깊히 생각해볼 문제 인 것이다.

우리생활의 난방구조라던지 가정 열 "Energy"의 전환, 생활양식의 변모등 여러가지 조건이 변화되고 개선되어져 감에 따라 온돌에 대한 집념도 점차 감소될 것으로 예견된다.

그때 까지는 현재의 온돌 구조를 좀더 과학적으로 분석 검토하여 안전하고 경제성 있는 보온의 역활을 다 하도록 노력하는 한

편 제2세들 이후 부터는 입식생활을 할수 있도록 가능한 한 모든 조치를 취해야 할줄 믿는다.

실제 입식생활은 좌식생활 보다 유아들의 발육 뿐만 아니라 위생이나 건강면 그리고 두뇌에 미치는 영향도 우수 하다고 보고 되고 있다.

주택을 건설함에 있어서 옷장 캐비넷 화장대 등의 가구를 건물에 붙여 지을 것에 찬성 하는 가구주는 57.6%로써 앞으로 건축할 아파트를 비롯한 공영주택과 민간 주택업자들의 주택 설계에 있어 보다 구체적으로 이 문제에 대하여 연구 해볼 필요성을 강조하고 있다.

가능한 범위내에서 불필요한 가구를 줄이는 방향은 생활의 여러 면에서 도움이 될 것으로 보아 적절한 단계를 거쳐 계몽되고 선도되어 실현됨이 요망된다.

이상의 주택개량에 대한 견해는 노력과 수입정도에 비례하여 근대화된 양상을 요구하는 경향이 다소 나타나고 있다.<참고표 20>

이러한 주택개량을 건실하고 바람직한 방향으로 유도하기 위해서는 계몽, 선전, 교육등도 필요 하겠지만 유형별 표준설계에 의하여 무료설계의 써어비스, 주택 상담 등이 건설행정 창구에서 이루워져 나가야 할 것이다.

구미선진국가에서 개발한 주택의 현대상을 보면 주택개량에서 끝나는 것이 아니라 주위 환경, 주택의 기능에 까지 확대되고 있어

첫째 보온시설 (Protection against Heat & cold)

둘째 공 간 (Air Space)

셋째 소음방지 (Protection aganist noise)

네째 채광관계 (Sunshine & light)

다섯째　정원 계획 (Planning of out door space)

여섯째　환기 관계 (The abatement of air pollution)

일곱째　음료수의공급 (The supply of pure & safe water)

여덟째　하수 시설 (Sewage disposal)

아홉째　폐물처리관계 (Refuse disposal)

등으로 분석되고 있다.

이와 같은 조건들을 발달된 기술의 뒷받침으로 충족시켜 나감으로써 현대주택을 완성하고 주택지도 영구적인 보장을 얻게 되는 것이다.

그렇기 때문에 관계당국은 개인이 임의로 건립하려 드는 폐단을 막기 위하여 이에 대한 규제 법령을 만들어 철저히 공중관리를 해 오고 있다.

이처럼 이상적인 주택건립은 상당한 경제력을 요하는 시설조건이 뒤따르기 때문에 주택건립은 단독해결 보다 공동해결이 손쉽다는 결론이 나오게 되고 종합적인 계획 밑에서 주택문제를 추진하고 있는 것이다.

우리들은 다른 나라가 걸어온 주택정책에 대한 좋은 교훈을 참고하여 보다 효율적인 주택정책을 추진해 나가야 할것으로 본다.

<참고표 20>

주택개량에 대한 의견 (수입별)

구분 / 수입별	장독		부엌및아궁이		변소		침실가구			
	있어야 한다	필요 없다	난방용과조리용을함께사용하는것이 좋다	따로사용하는것이좋다	개량식으로 해야 한다	재래식도 괜찮다	온돌이 적합하다	서양식으로 바꿔야한다	건물에붙여 있는것이 편리하겠다	건물에붙여 지을 필요가 없다
2만원미만	90.4	9.6	44.7	55.3	82.1	17.9	85.8	14.2	56.1	43.9
2만원이상	88.7	11.3	42.8	57.2	87.6	12.4	80.6	19.4	60.9	39.1
계	89.8	10.2	43.5	56.5	83.9	16.1	84.2	15.8	57.6	42.4

Ⅳ. 총괄 및 건의

노력할 필요가 있다.

이와 동시에 관계 당국은 택지조성 등의 사정에 있어 수세식 변소가 설치될 수 있는 하수구조 시설을 행함으로써 장기적인 주택계획에 도움을 주고 국민보건 향상에 이바지 할 수 있도록 하여야 할 것이다.

침실에 대한 것은 우리나라의 오랜 생활습성과 깊은 관계를 갖고 있기 때문에 획일적으로 입식생활을 해야 한다고 규정하기는 곤란한 처지이다.

또 희망하는 주택구성 형태에서도 한국식 주택을 원하는 비율이 가장 높았었다.

주택구조 형태의 방향도 절충식으로 하는 것이 좋겠다고 제시한 바도 있다.

침대 생활을 원하는 사람은 15.8%로써 서양식 주택을 원하는 26.5%보다 10%나 낮아 비록 다른 구조는 서양식으로 하더라도 잠자리만은 온돌에서 자야 겠다는 약간 모순된 주장을 하는 층이 10%정도 있다고 보아야 할것이다.

그러나 현재 우리들의 거실면적으로 보아 침대 생활을 하면 두 사람이 잘수 있는 방도 온돌을 사용 함으로써 다섯사람 이상도 잘수 있다는 현실적인 문제가 작용하여 다수가 온돌을 원하고 있다면 깊히 생각해볼 문제 인 것이다.

우리생활의 난방구조라던지 가정 열 " Energy„의 전환, 생활양식의 변모등 여러가지 조건이 변화되고 개선되어져 감에 따라 온돌에 대한 집념도 점차 감소될 것으로 예견된다.

그때 까지는 현재의 온돌 구조를 좀더 과학적으로 분석 검토하여 안전하고 경제성 있는 보온의 역활을 다 하도록 노력하는 한

편 제2세들 이후 부터는 입식생활을 할수 있도록 가능한 한 모든 조처를 취해야 할줄 믿는다.

실제 입식생활은 좌식생활 보다 유아들의 발육 뿐만 아니라 위생이나 건강면 그리고 두뇌에 미치는 영향도 우수 하다고 보고 되고 있다.

주택을 건설함에 있어서 옷장 캐비넷 화장대 등의 가구를 건물에 붙여 지을 것에 찬성 하는 가구주는 57.6%로써 앞으로 건축할 아파트를 비롯한 공영주택과 민간 주택업자들의 주택 설계에 있어 보다 구체적으로 이 문제에 대하여 연구 해볼 필요성을 강조하고 있다.

가능한 범위내에서 불필요한 가구를 줄이는 방향은 생활의 여러 면에서 도움이 될 것으로 보아 적절한 단계를 거쳐 계몽되고 선도되어 실현됨이 요망된다.

이상의 주택개량에 대한 견해는 노력과 수입정도에 비례하여 근대화된 양상을 요구하는 경향이 다소 나타나고 있다.<참고표 20>

이러한 주택개량을 건실하고 바람직한 방향으로 유도하기 위해서는 계몽, 선전, 교육등도 필요 하겠지만 유형별 표준설계에 의하여 무료설계의 써어비스, 주택 상담 등이 건설행정 창구에서 이루워져 나가야 할 것이다.

구미선진국가에서 개발한 주택의 현대상을 보면 주택개량에서 끝나는 것이 아니라 주위 환경, 주택의 기능에 까지 확대되고 있어

첫째 보온시설 (Protection against Heat & cold)

둘째 공 간 (Air Space)

셋째 소음방지 (Protection aganist noise)

네째 채광관계 (Sunshine & light)

다섯째　정원 계획 (Planning of out door space)

여섯째　환기 관계 (The abatement of air pollution)

일곱째　음료수의공급 (The supply of pure & safe water)

여덟째　하수 시설 (Sewage disposal)

아홉째　폐물처리관계 (Refuse disposal)

등으로 분석되고 있다.

이와 같은 조건들을 발달된 기술의 뒷받침으로 충족시켜 나감으로써 현대주택을 완성하고 주택지도 영구적인 보장을 얻게 되는 것이다.

그렇기 때문에 관계당국은 개인이 임의로 건립하려 드는 폐단을 막기 위하여 이에 대한 규제 법령을 만들어 철저히 공중관리를 해 오고 있다.

이처럼 이상적인 주택건립은 상당한 경제력을 요하는 시설조건이 뒤따르기 때문에 주택건립은 단독해결 보다 공동해결이 손쉽다는 결론이 나오게 되고 종합적인 계획 밑에서 주택문제를 추진하고 있는 것이다.

우리들은 다른 나라가 걸어온 주택정책에 대한 좋은 교훈을 참고하여 보다 효율적인 주택정책을 추진해 나가야 할것으로 본다.

<참고표 20>

주택개량에 대한 의견 (수입별)

구분 / 수입별	장독		부엌및아궁이		변소		침실가구			
	있어야 한다	필요 없다	난방용과조리용을함께사용하는것이 좋다	따로사용하는것이좋다	개량식으로 해야 한다	재래식도 괜찮다	온돌이 적합하다	서양식으로 바꿔야한다	건물에붙여 있는것이 편리하겠다	건물에붙여 지을 필요가 없다
2만원미만	90.4	9.6	44.7	55.3	82.1	17.9	85.8	14.2	56.1	43.9
2만원이상	88.7	11.3	42.8	57.2	87.6	12.4	80.6	19.4	60.9	39.1
계	89.8	10.2	43.5	56.5	83.9	16.1	84.2	15.8	57.6	42.4

IV. 총 괄 및 건의

1. 총 괄

극심한 도시 주택난의 해소를 위하여 계획추진될 도시주택 정책수립의 기초자료에 공여하고자 1968년 10월 11일 부터 11월 7일까지 서울특별시내의 "셋집가구"와 "등기되지 않은 주택" "관사" 사택 차가(借家) 기타"의 가구들을 모집단으로 하여 서울시내 9개의 표본지역에서 추출한 6,128가구에 대하여 가구현황, 주거 및 거주실태, 생활환경, 주택가격, 집을 가지기 위한 계획과 실천, 장기할부주택의 경우 부담능력, 주택에 관련된 희망사항, 주택개량 등을 조사한바 다음과 같은 결론을 얻었다.

1. 가구현황

본 조사대상 가구주의 년령은 목적하는 바에 따른 조사방법상의 문제로 대상년령층이 다소 낮아져서 45세이하가 74%를 점하고 있으며 "등기되지 않은 주택"의 가구주가 셋집생활가구주보다는 평균년령이 높았다.

이들의 직업분포는 "상인" 21.7%, "일용노동자" 17.9%, "월급근로자" 15.5%, "회사원" 15%, "사업경영자" 8.5%, "일반공무원" 8.4%, "무직" 6.1%등의 순으로 분포되어 일반적으로 영세상인과 일용노동자의 비율이 높고 지역적인 성격에 따라 직업분포도 약간씩 차이가 있다. 가구주의 학력을 보면 "고졸"이 29.9%, "중졸"이 28.4%, "대졸이상" 15.1%, "국문해득정도" 5.8%로 나타나 상당히 높은 교육수준임을 알수 있었다.

평균 가구원은 6.1인으로써 서울시 평균보다 0.9인이 높다. 가구원의 분포는 〃6인〃이 25.5%, 〃5인〃 24.3%, 〃7인〃 〃8인〃 〃4인〃 〃9인이상〃 〃3인〃의 순으로 되어 있으며 등기되지 않은 주택에 거주하는 가구원수가 대체로 많은 편이다.

수입을 보면 동기간중 서울시 근로자 평균수입보다는 약간 하회하고 있다.

월수입의 분포를 보면 1만원~2만원미만〃이 42.0%, 〃5천원~1만원미만〃 21.7%, 〃2~3만원미만〃이 21.0%, 등이다. 평균적인 수입규모를 보아 〃관사 사택 기타〃의 경우가 다소 높고 〃전세〃와 〃등기되지 않은 주택〃이 비슷하며 〃월세〃가 가장 빈곤한 층임을 알수 있다.

본 대상가구의 수입면의 특징은 부정기적 수입에 생계를 많이 의존하고 있고 상인과 일용노동자의 거의가 가족의 공동활동 및 맞벌이의 형태를 지니고 있어 자연 가족수에 비례하여 수입이 높아져가는 경향이 농후하다. 이러한 빈약한 수입으로써 생활 해가면서도 〃적금과 계〃에 대한 관심은 상당히 높아 현재 〃계〃에 가입하고 있는 가구는 54.5%로 과반수에 달하고 있었으며 〃적금〃보다는 〃계〃에 가입한 가구가 훨씬 많아 34.4 : 71.9의 비율을 이루고 있었다. 그러나 많은 금액일수록 〃적금〃에 가입하는 경향이 있으며 비교적 주거가 안정된 경우 〃적금〃을 많이 이용하는 편이었다.

〃적금과 계〃의 가입 목적은 〃자녀교육〃이 36.0% 〃장래생활의 안정〃 29.2% 집장만 21.1% 등으로 되어 있다. 그러나 〃등기되지 않은 주택〃의 경우 〃집장만〃은 9.6%밖에 안되어 문제점을 내포하고 있고 셋방생활자들의 〃집장만〃을 위한 비율은 30%나 되어 상당히 높다. 월수입이 높을수록 〃사업 및 장사 밑천〃

〃집장만〃이 많아지고, 저소득자들은 주로 〃자녀교육〃과 〃생활안정〃을 위한 집념이 강하다는 측면을 보여주고 있었다.

2. 주거 및 거주실태

본 조사의 표본대상을 주택소유관계별로 보면 〃전세〃가 48.1%, 〃등기되지 않은 주택〃이 37.2%, 〃월세〃가 12.2% 〃관사, 사택, 기타가〃 2.5%이며 서울시내 각 구별로는 다소 차이가 있다. 셋집살이의 경우 〃독채〃에 살고 있는 경우는 아주 적은 편으로써 〃전세독채〃는 23.8% 〃월세독채〃는 14.2%에 불과했다.

〃등기되지 않은 주택의 종류로는 〃세멘트부럭〃이 52.6%로 가장 많고, 〃목조 27.0%, 〃판자〃 11.0% 등으로 되어 있었다.

1실당 평균 거주인원은 3.9인으로써 우리나라 도시 평균보다 0.8인이 높다. 1가구당 사용방수를 보면 〃1실〃이 52.6% 〃2실〃이 39.3% 〃3실〃이 6.8%등으로 거개의 가구가 2개 이하의 방을 사용하고 있었다.

〃월세가〃의 경우는 1개의 방을 사용하고 있는 가구가 75.9%나 되어 거주수준향상을 위한 적절한 대책이 시급히 요청되고 있다. 그러나 이들의 거주기간은 비교적 긴 편으로써 〃2~5년미만〃 23.6% 〃5~10년 미만〃 22.0% 〃1~2년미만 16.7% 〃10년이상〃 15.3%, 〃6개월미만〃 11.9%, 〃6개월~1년미만〃 10.5%의 순위로 되어 있다.

〃등기안된 주택〃의 경우에 있어서는 그 이동성이 적은 편으로 〃1년미만〃은 9.8%에 불과하나 〃5년이상〃은 54.6%나 되었

다. 반면 셋집생활자들은 계약기간을 기점으로 하여 많은 가구가 이사하고 있는 불안정한 거주실태를 여실히 나타내어 〃1년미만〃이 29.8%나 되고 〃5년이상〃은 27.2%에 불과하다.

3. 생 활 환 경

현재 자기가 처하고 있는 거주환경에 대하여 〃만족하다〃고 말하고 있는 가구주는 4.0%에 불과했고, 〃불만하다〃는 48.2% 〃지낼만하다〃가 47.0%로 바람직한 주거환경은 못되지만 참고 견뎌야 하겠다는 의사표시를 읽을수 있었다. 주택소유관계별로는 대차없으나 〃등기안된 경우〃가 〃월세〃보다는 낮은 편이었다. "불만이다"라고 답한 가구중에서 일상생활상의 불만요인은 〃상하수도 및 오물처리관계〃가 55.0%로 으뜸이며 〃교통불편〃 23.4% 〃공해관계〃 22.7% 〃물품구입의 애로〃 12.7%인데 대부분 생활관련시설 또는 시정(市政)과 깊은 관계를 갖고 있어 사회시설의 정비개선을 촉구하고 있다. 또 자녀교육상에 관계된 불만이유로써는 〃생활환경이 나쁘다〃 56.7% 〃동네 친구들의 질이 좋지 못하다〃 33.6% 〃교통수단의 어려움〃 20.8% 〃해당학구내에 좋은 학교가 없어서〃 12.0%를 들고 있어 자녀가 생활하고 있는 주위의 분위기가 크게 작용하는 것을 알수 있다. 또 교육수준이 높을수록 학구에 대한 면과 동네 친구들에 관한 관심이 현저하게 높아가고 있다.

셋집살이로 인하여 사생활에 부자유를 〃자주느끼는 가구〃가 50.5% 〃간혹 느끼는 가구〃는 33.4%인데 반해 〃느끼지 않는다〃는 6.6%밖에 안된다. 이중에서도 〃월세자〃가 가장 심하여 〃자주 느낀다〃는 가구는 무려 60.9%나 되고 있다.

휴일등 쉬는 날에 가구주의 생활 일면을 알아보기 위한 질문에

대해 45.6%나 "쉬는날이 거의 없다"로 나타나고 "집에서 쉰다"가 38.8%임에 비해 "가구주 혼자서 주로 밖에 나간다"가 7.8%, "가족과 함께 나들이를 하는 경우가 많다"는 2.0%로써 여유없는 생활일면을 보여 주고 있었다. 주택소유관계별로는 큰차가 없는 편이며 또 직업별로 보아 일용노동자, 사업경영자, 상인들이 휴일에도 쉬는날이 거의 없다는 비율이 가장 높고 월급근로자 회사원등도 생계를 위하여 근무시간외의 경제적 활동이 많은 경향이었다.

본 조사대상 가구들의 여러가지 생활면과 통속적으로 말하는 문화이용면을 비교하여 보면 다소 양호한 상태를 나타낸다. 각가구가 소유하고 있는 비율을 보면 "신문" 68.1%, "잡지" 24.3% "라디오" 80.9% "전축" 18.0% "T.V" 6.9% "전화" 5.2% "기타" 3.5%이다. 그러나 활자와의 접촉도라던지 정서생활의 추구등에 있어서는 교육수준에 따른 차이가 현저하게 나타나고 있고 국해정도의 학력을 가진 가구중 "아무것도 없다"는 가구는 무려 25.6%나 된다.

4. 주 택 가 격

"등기되지 않은 주택"의 가격은 "40만1원~70만원"이 28.3% "20만1원~40만 원" 27.1% "20만원 이하"가 23.5%이었다. 현 서울시내의 주택가격을 참작할때 40만원 이하의 주택은 불량주택의 범주에 속해야 될 것으로 간주되며 이들은 전체의 50.6%나 되고 있었다.

전세가격은 위치, 크기, 구조, 형태에 따라 차이가 있음은 물론이나 전체적으로 보아 "5만1원~10만원 이하"가 31.6%, "5

만원 이하〃 22.1% 〃10만1원~15만원 이하〃가 17.6% 〃 〃15만1원~20만원 이하〃 11.1% 등으로 나타나고 있었다.

본 조사에 의하면 월세중 96%가 〃보증금 삭월세〃의 방법을 취하고 있었음으로 보증금과 월지불액별로 나누워 보았다. 보증금별로 보면 〃15,001~2만원〃이 27.6%, 〃40,001원 이상〃 25.2%, 〃25,001~3만원〃 17.2% 〃1만원 이하〃 13.1% 등으로 구성되었고, 월지불액별로는 〃1,501~2,000원〃이 28.4% 〃2,001~3,000원〃 26.3% 〃1,000원 이하〃 14.0% 〃5.001원 이상〃 9.0% 등으로 이루워지고 있어 〃전세〃 〃월세〃를 막론하고 대상가구의 가계에 있어 주거비 부담액비율은 가중한 편이라 하겠다.

주택을 짓거나 빌렸을때 지불한 돈의 성격은 〃자기돈〃이 67.0%로 단연 수위이며 〃개인빚〃의 경우가 17.0% 〃일반계금〃 8.1 "은행적금„ 1.7%의 순으로 〃개인빚〃의 비중이 상당히 큼을 알수 있는데 〃전세〃의 경우가 다소 안정된 편이나 〃월세〃는 24.8%나 〃개인빚〃을 낸 결과로 생활의 빈곤상이 심하다 보겠다. 또 〃은행적금을 이용한 가구는 극히 적어 서민과 은행창구와의 거리는 좀처럼 좁혀지지 않고 있는 실정이었다.

5. 집을 가지기 위한 계획과 실천:

집을 가질수 있는 좋은 방법이라 생각되는 내용중 〃은행적금〃이라고 답한 가구가 33.1%로 가장 많고 〃영세민 주택등의 가격을 장기로 불입한다〃가 25.2%로 다음가며 〃계〃 12.2% 〃주택금고등의 융자〃 11.6% 〃사설주택조합등을 통한 염가구입〃이 3.0%로 제일 낮았다.

집을 가지기 위한 계획과 실천에 대하여서는 〃등기되지 않은

주택〃과 〃셋방생활자〃와의 차이는 현저하여 전자의 경우 주택을 가질 계획을 일부러 고려치 않고 있다고 보여지는 가구가 72.2%나 되어 등기안된 주택처리에 있어서 자못 심각한 문제점을 제시해 주고 있는 반면 후자의 경우 〃집을가질 계획을 실천해가고 있다〃가 28.9% 〃계획만 가지고 있다〃 45.4%로써 집을 가지기 위한 노력과 성의가 대단하게 반영되어지고 있다.

본 항 질문에 대해 응답한 가구만의 평균치에 의하면 〃집을가질 계획을 실천해 가고 있다〃가 30.5%, 〃계획만 가지고 있다〃는 47.7%, 〃아직 계획도 가지지 않았다〃 13.7% 〃생각도 못해봤다〃 8.1%로써 78.2%가 계획을 가졌거나 실천해가고 있는 희망적인 내용이다. 만약 현재 자기가 가진 계획이 뜻대로 이루워져서 예정된 기간에 주택을 소유할 수가 있다면 몇년내에 집을 가질수 있느냐에 대해 〃2년1일~5년이내〃가 39.3%로 수위 〃1년1일~2년이내〃 24.0% 2위 〃5년1일~10년이내〃 21.7% 3위 〃10년1일 이상〃 7.7% 〃1년 이내〃 7.3%의 순으로 답하고 있다.

그리고 현재 계획을 실천해 가고 있는 사람들은 대부분 5년 이내에 주택을 가질수 있도록 추진되고 있고 수입이 높을 수록 계획기간이 짧아지고 있다.

6. 장기활부(長期割賦)주택의 경우 부담능력

국민주택, 아파트, 단독주택등의 공영주택 또는 민간업자의 주택건설도 총괄하여 소정의 입주금을 불입하고 나머지 금액을 융자받아 월부로 장기 상환할 경우 그부담능력은 다음과 같았다. (단 무응답자 제외)

첫째 입주금별로 보면

〃 20만원〃이 39.9% 〃 30만원〃 13.1% 〃 50만원〃 6.5% 〃 40만원〃 5.9% 〃 25만원〃 4.5% 로써 부담능력이 없는 경우의 30.1%를 제외하고는 20만원 이상의 부담능력이 있다.

둘째 월부금별로 보면

〃 2,000원〃 48.0% 〃 3,000원〃 15.0% 〃 4,000원〃 10.9% 〃 5,000원 이상〃 7.9%, 〃 2,500원〃 5.5% 이다. 또 입주금과 월부금 모두 부담할 능력이 없는 가구도 12.7%나 되며 월부금만 부담할 수 있는 경우는 17.4%이다.

7. 주택에 관련된 희망사항

장차 예상되는 가족규모를 참작하여 희망하는 주택의 크기를 알아보았을때 〃15평〃 21.7% 〃 20평〃 21.5% 〃 20평 이상〃 18.8% 〃 12평〃 14.3% 〃 9평〃 7.1%이다.

희망하는 주택종별은 〃한국식〃 37.9% 〃서양식〃 26.5% 〃절충식〃 24.7% 〃기타〃 3.9%의 순위이다. 그러나 교육수준에 따라 현격한 차이가 있어 대졸이상의 경우 〃절충식〃이 46.4% 〃서양식〃 30.0% 〃한국식〃 17.8%의 순이나 국졸의 경우 이와 정반대로 〃한국식〃이 49.3%로 수위 〃서양식〃 22.4%로 차위 〃절충식〃은 가장낮아 15.5%에 불과하다.

희망하는 주택의 구조형태는

〃단독주택〃이 82.7%로 대부분이고 〃연립주택〃 5.4% 〃아파트〃 1.7 〃기타〃 1.3%이다.

원하고 있는 구조형태는 교육수준, 수입정도에 관계없이 단독 주택이 월등이 많았다.

희망하는 거주지역은

〃주택가〃 41.7% 〃학교주변〃 25.8% 〃교외〃 15.5% 〃상가〃 10.6% 〃관청주변〃 1.0%로 되어 있다. 직업별로 살펴보아도 주택가가 가장 많다. 그러나 상가의 경우에는 타직업에 비해 상인이 가장 많이 원하고 있고 다음이 일용 노동자와 무직자이며 학교주변은 일용노동자와 무직자가 가장 많고 교외는 교직자가 으뜸이다.

정부가 아파트 생활을 하도록 권장한다면

〃어느정도편의를 제공하면 응하겠다〃가 51.2%로 가장 많고 〃응하겠다〃는 18.0% 〃응하지 않겠다〃 13.4% 〃모르겠다〃 12.7% 〃할수없이 응하겠다〃 4.7%의 순으로 되어 있다. 〃등기되지 않은 주택〃은 〃전에 월세 기타〃에 비해 아파트 생활을 기피하는 경향이 약간 강하며 학력에 비례하여 〃응하겠다〃의 경우가 조금씩 많아져가고 있으나 그 차이는 근소하다.

또 수입이 많은쪽은 아파트를 원치 않는 경향도 있으나 보통 정도의 수입하에서는 수입과 별 무관하다.

희망하는 가족규모의 평균은 5.68인으로써 현재 우리나라의 평균치와 거의 일치하고 있다.

그 분포를 보면 〃5인 가족〃을 원하는 가구가 가장 많아 42.1%나 되고, 다음이 〃6인〃의 28.3% 3위가 〃7인〃의 14.1%등이다.

이는 주택소유관계별로는 별 영향을 받지 않으나 수입과 교육수준이 낮은 경우 일반적으로 가족규모가 큰 편이다.

8. 주 택 개 량

주택개량의 일부로써 몇가지에 대해 알아본 결과를 보면

첫째 "장독은 있어야 한다"가 89.8%로 절대 다수이다.

둘째 "난방용과 조리용을 함께 사용하는것이 좋다"의 경우는 43.5%이고

셋째 "변소는 개량식으로 해야 한다"가 83.9%이며

넷째 "침실은 온돌이 적합하다"로 답한 가구가 84.2%나 되고

다섯째 "가구를 건물에 붙여 짓는것이 편리하겠다"에 찬성한 가구는 57.6%이었다.

대체로 주택개량에 대한 견해는 교육수준과 수입에 비례하여 합리적이고 근대화된 구조를 요구하고 있는 경향이었다.

2. 건 의

본 위원회에서는 금번 이 조사를 통하여 주택의 필요성을 더욱 절감하게 되었고 앞으로 올 우리나라의 주택문제에 대하여 낙관할 수 있는 가능성도 보았다. 그러나 많은 셋방생활자들이 가족이 많아짐에 따라 셋집을 구하기 어려운 딱한 사정에 놓여 있는것도 알수 있었고, 지나친 과밀거주상태는 프라이버시 유지를 위한 신경소모로 피로를 축적시키고 가족 및 인근간의 불화나 사회분위기를 흐리게 하는 요인을 이루기도 하고, 안정되지 못한 주거는 생활설계에 영향을 미쳐 저축을 저해하고 나아가서 경제활동을 축소시키는 한 원인이 되고 있음도 인정할 수 있겠다.

전반적으로 보아 도시 가구주들의 학력은 높고 문화생활에 대한

안목은 크게 향상되고 있었으며 생활수준 또한 높아졌지만 상대적으로 셋방생활자들이나 등기되지 않은 주택의 거주 수준은 오히려 낮아진 느낌 또한 있다. 그러므로 주거환경에 만족하고 있는 가구는 거의 없고 셋집가구중 사생활의 침해를 의식하며 살아가는 사람들도 무려 8할이나 되지만 자기들의 현실을 충분히 감안하여 비록 바람직하지 못한 환경이지만 인내해야 겠다는 의지를 나타내고 있었다.

뿐만 아니라 자기집을 가지기 위한 노력이 크고 그 집념은 강하여 정부는 이들 계층에 대하여 가능한 모든 노력을 기우리지 않을수 없는 시점에 온것 같다. 요컨데 "도시주택의 량적확대와 질적향상의 동시해결"이라는 어려운 과제가 우리들 앞에 공통되게 놓여 있다고 보겠다.

여기에 이 보고서를 끝 내면서 이제까지 본 조사에서 얻어진 결과에 기초하여 고찰해온 여러가지 문제에 대해 그 소견을 종합정리 요약하여 본 조사목적에 부합될 수 있도록 건의사항을 마련해 보았다.

그러므로 다음의 건의사항은 실시 내지 추진하고자 하는 주택정책을 보완하는 입장과 새로운 자료를 제공한다는 두가지 측면이 중심되어 다루워졌기 때문에 기존의 자료에 중복되는 것은 가능한한 삭제하였음을 밝혀둔다.

비록 미흡한 점은 많지만 본 건의가 보다 합리적이고 효과적인 주택정책을 수행함에 있어서 다소나마 도움된다면 참으로 기쁘겠다.

1. 주택투자를 단순히 비생산 부문의 투자라고만 단정하지 말고 무주택으로 인하여 야기될수 있는 여러가지 경제,사회적 문제를 감안하여 주택투자를 고찰할 필요가 있다.

2. 생활수준의 향상 속도에 비례하여 거주수준도 향상될 수 있게 하여 타 생활부분과 주거와의 격차를 줄이도록 해야 할 것이다.

3. 셋방생활자 보호대책

① 최저생활장 확보우선원칙에 입각하여 법령의 시효를 20년 정도로 하고 세가기준령(賃価基準令)등을 제정 실시한다.

② 전세제도를 지양하고 삭월세로 하는등 셋집제도를 개선한다.

③ 셋집의 계약규정에서 입주자 보호를 원칙으로 한다.

4. 정상취업자의 주택소유책을 마련한다 : 정상 취업자가 취업후 10~15년만에 집을 가질수 있는 방안으로 취업자 초봉의 5%를 계속적립(10~15년)하는 한편 인상되는 봉급의 2%씩을 또 적립해 나가며 5년이상 근속자에 대해서는 기업주가 봉급전액의 2%를 보조 적립하도록 하는등의 방안을 연구하여 수립 실시해 나가도록 한다.

5. 등기되지 않은 주택의 처리

등기되지 않은 주택에 대해서는 조속한 시일내에 대지의 성격, 건물, 거주년한, 가옥세의 납부, 도시계획등을 다각도로 참작하여 기준을 책정하고 이 기준에 의거 엄격히 분류하고 단계적 조치를 취함이 요구된다. (본문참조)

6. 아파트정책

① 도시 주택난 해소는 아파트 건설을 그 주축으로 한다.

② 아파트는 제1단계로 도시중 또는 중하류 계층을 위하여 중점적 개발을 실시한다.

③ 다소 부담이 되더라도 공동의 생활관련시설을 충분히 고려하여 아파트의 특성을 살림으로써 현재 아파트생활에서 나타나고 있

는 불만의 요소를 불식한다.

④ 올바른 이해를 촉구하고 계몽, 선전등을 통하여 아파트를 일반 시민의 의식속에 접근시키고 가장 경제적으로 또 편리하게 살 수 있는 수단으로써 등장되도록 한다.

⑤ 필요에 따라 두가구분을 하나로 합쳐질수 있게 하여 적절한 규모의 주택으로 사용될수 있도록 설계한다.

⑥ 아파트에 대해서는 세제를 조정하여 재산세 취득세등을 절하한다.

⑦ 새로운 생활장인 아파트로 이동하게 되는 가구들에 대하여 이에 부합할수 있는 생활양식의 개선과 생활교육적인 면까지 배려한 특수 사회정책을 수립실시함이 필요하다.

7. 정부 보조주택은 "구호주택"과 "자조주택"의 두가지로 구분 실시함이 효과적이라 본다 (본문참조)

8. 정부나 공공기관에서 원조하는 주택의 공급은 전혀 경제적 능력이 없는 가구보다는 어느정도 능력이 있는 가구에 정책의 우선 순위를 두는것이 합리적이므로 "자조주택"에 있어서 그 분양가격은 부담능력에 따라 단계적 모델을 구축하여 점차 대상가구를 확대시켜감이 마땅할 것이다.

예) 제 1 유형 입주금 40 만원 월부금 2,500 원
제 2 유형 " 30 " " 2,500 원
제 3 유형 " 20 " " 2,000 원
제 4 유형 " 10 " " 2,000 원

(단 현재 형편으로서는 제 3 유형의 적용대상자가 가장 많다)

9. "구호주택"이나 "자조주택"을 추진하기 위한 재원은 지방행

정당국이 별도의 자체자금을 마련하는 것을 원칙으로 함이 이상적이다. (본문참조)

10. 입주자로 부터 소정의 입주금을 받고 나머지 금액을 장기로 분할지불토록 하는 장기할부의 주택(공영주택 또는 민간건설주택)에 있어서 그 가격은 입주금 20만원에 월부금 2,000원정도 일때 입주가능가구가 가장 많다는 점을 참작하여 재정규모가 허용하는 범위내에서 입주금을 조정해줄 필요가 있다.

11. 년리 6~10%정도의 주택건설을 위한 재정차관이나 기타의 방법으로 재원확보가 가능하도록 노력하여 공영주택의 공급에 투여함은 주택난 해결에 크게 도움될 것이다.

12. 향후 도시민의 취향이 근교주택을 다수 원하게 될 것임을 고려하여 교외주택지와 도심지와의 통근 통학 거리를 30분대(台)로 확보해 줄수 있도록 사전대책을 수립함이 요구된다.

13. 구획정리나 단지조성에 있어서 놀이터, 녹지등의 확보도 고려되어야 하겠지만 특히 택지조성에 있어서 상·하수도, 오물처리, 교통관계, 전기, 난방 등등의 생활관련시설에 중점을 두어야 한다. 그러므로 생활환경 조성문제는 개개인보다 국가종합계획이나 도시개발계획을 통하여 공동으로 해결하는 방향으로 추진되어져야 하겠다.

14. 도시와 농어촌 주택의 구분은 물론이지만 도시주택도 유형별 표준설계를 작성 보급하며 건설행정 창구에서는 각종 주택개량을 포함한 주택상담 업무를 강화하고 표준설계의 무료 써비스 대책을 강구하도록 한다.

15. 현재 정부가 계획상 책정하고 있는 주택가격은 보다 과학적

인 산정(算定)을 통하여 다소 높이지 않는 한 거주 수준의 향상은 어려울 것으로 보인다.

16. 주택의 형태는 절충식을 장려토록할 것이며 다음 세대의 어린이들에게는 입식(立式)생활을 할수 있도록 해주는 방향으로 노력하고 주택의 크기도 장차 가족규모나 적정 거실면적확보를 위해 적어도 1호당 30~35평의 연평은 가질수 있도록 계획되어짐이 타당하다.

17. 시중 각급 은행은 서민들의 소액자금의 흡수를 위하여 보다 편리하고 간단한 저축방법을 강구해야겠다.

18. 전반적으로 보아 주택에 관한 인식이 부족함으로 국민교육계획을 수립하여 다각도로 실시해야 할 필요성이 있다.

참 고 문 헌

사회개발계획을 위한 기본조사 건대부설한국응용사회과학연구소 1969

사회조사방법론 이 만 갑 1966

표본조사법 진촌선랑 (津村善郎) 1965 (일본)

도시조사법 산진성차 (山鹿誠次) 1968 (〃)

도시사업 건 설 부 1967

주택현황 〃 1967

국토계획기본구상 〃 1968

도시문제강좌 7 암정홍융 (岩井弘融) 1968 (〃)

신도시계획론 전중이랑 (田中二郎) 1967 (〃)

도시사회학원리 김금목, 영태랑 1965 (〃)
(金今木) (栄太郎)

International Survey of Progra mmes of Social Development
New York United Nations 1959

통계조사결과종합보고 서울특별시 1964

서울특별시통계년감 〃 1967, 1968

한국통계년감 경제기획원 1967

한국통계월보 〃 1968. 7～12 월호

한국년감 한국년감편찬회 1968

주택문제 대한주택공사 1967. 1～5 호

Geneva Studies Volume 1x,No5,No6 Geneva Research Center

Post-War Housing Problem Geneva Research Center

제2차 5개년계획평가보고서	내각조정실편	1968	
69년도 행정백서	대한민국정부	1969	
세계통계년감	동경원서방 (東京原書房)	1965,67	(일본)
국민생활백서	경제기획청	1967	(〃)
후생백서	〃	1967	(〃)
주택실태조사보고서	건 설 부	1966	
주택현황	대한주택공사	1966	
주택문제	〃	1968	
도시영세민에 관한 연구	서울의대보건대학원	1967	
서울주택지역의 연구	한국연구원	1964	

The House of Intellect

Barzun, Jacques. 1959

Housing markets & public policy

Grigsby, William C 1963

Housing people, and Cities

Meyerson, Martin 1962

Government and Housing

E.C. Banfield & M, Grodzins

Housing U.S.

Meyerson, Martin 1962

American Architecture

Thomas H, Creighton 1964

첨 부 : 조 사 표

1. 조사번호 68-5-서-	주 택 실 태 조 사	3. 조사자 인
2. 동 통 반	서울특별시 조사일자 1968년 월 일	4. 확인자 인

보건사회부 사회보장 심의위원회에서는 보다 낳은 국민생활 환경 조성을 위한 계획수립의 자료를 얻으려고 일차적으로 여러분이 살고 계신 주택환경을 조사하게 되었읍니다. 여기에 적어 내시는 내용은 통계 이외에는 절대로 다른 목적에 사용하지 않습니다. 따라서 주소나 이름도 써내지 않습니다. 이점을 이해 하시고 현재 선생님의 사정을 있는 그대로 빠짐없이 기입해 주셔서 진실로 우리들의 연구에 도움을 주고 나아가서 여러분 스스로의 이익도 갖어올수 있도록 하여 주시기를 간곡히 부탁 드립니다.

다음 항목중 해당되는곳 ( ) 에 ○표, 숫자 또는 글을 써넣어 주십시요

1. 세대주의 직업은 다음 어느것에 해당됩니까?

(1) ( ) 사업경영자
(2) ( ) 월급근로자
(3) ( ) 일용노동자
(4) ( ) 공무원 (일반)
(5) ( ) 교 육 자
(6) ( ) 회 사 원
(7) ( ) 상 인
(8) ( ) 기 타
(9) ( ) 무 직

2. 세대주의 연령은 만 ( ) 세

3. 세대주의 학력은 어느정도 입니까?

(1) ( ) 국문해득정도
(2) ( ) 국 졸
(3) ( ) 중 졸
(4) ( ) 고 졸
(5) ( ) 대졸이상

4. 가족 전체의 평균 월수입은 얼마나 됩니까?

(1) ( ) 5천원미만

(2) ( ) 5천원 ~ 1만원미만

(3) ( ) 1만원 ~ 2만원미만

(4) ( ) 2만원 ~ 3만원미만

(5) ( ) 3만원 ~ 5만원미만

(6) ( ) 5만원 ~ 10만원미만

(7) ( ) 10만원이상

5. 이곳에서 얼마나 오래 살았읍니까?

(1) ( ) 6개월미만

(2) ( ) 6개월~1년미만

(3) ( ) 1년~2년미만

(4) ( ) 2년~5년미만

(5) ( ) 5년~10년미만

(6) ( ) 10년이상

6. 살고계신 주택의 소유관계는 어떠합니까?

(1) 등기되지 않은 자기집 ( )

(2) 전세집 ( )

(ㄱ) ( ) 독 채

(ㄴ) ( ) 독채아님

(3) 월세집

(ㄱ) ( ) 독 채

(ㄴ) ( ) 독채아님

(4) ( ) 관 사

(5) ( ) 사 택

(6) ( ) 기 타

7. 당신이 살고 계신 집의 땅(대지)에 대해서 알고 싶읍니다.

(1) ( ) 자기

(2) ( ) 빌린 땅

(3) ( ) 국공유지

(4) ( ) 기 타

8. 당신이 살고 계신 주택은 주로 어떤 자재로 지어졌읍니까?

(1) ( ) 목조건물 (주로 나무로 지은집)

(2) ( ) 석조건물 (주로 돌로 지은집)

(3) ( ) 세멘트 부록크로 지은 건물

(4) ( ) 구운벽돌 (붉은벽돌) 및 세멘트 벽돌로 지은집

(5) ( ) 철근콩크리트 건물

(6) ( ) 콘 세 트

(7) ( ) 천 막

(8) ( ) 판 자

(9) ( ) 토막 및 토굴

(10) ( ) 기 타

9. 현재 거주하고 계신 주택 환경에 대해 어떻게 생각하십니까?

(1) ( ) 만족하다

(2) ( ) 지낼만하다

(3) ( ) 불만이다

가장 불만인 점을 다음 (ㄱ)(ㄴ)항에서 각각 골라주십시요

(〃불만이다〃에 기입한 사람에 한해서만 표시해 주십시요)

(ㄱ)자녀 교육상의 문제

(가) ( ) 해당 학구내에 좋은 학교가 없어서

(나) ( ) 생활환경이 나쁘기 때문에

(다) ( ) 동네 친구들의 질이 좋지 못해서

(라) ( ) 교통수단의 어려움 때문에 (학교갈때 버스이용불편)

(마) ( ) 기타 〔내용:　　〕

(ㄴ) 일상생활상의 문제

(가) ( ) 교통불편

(나) ( ) 상하수도 및 오물처리관계

(다) ( ) 물품구입애로

(라) ( ) 공해관계 (공장깨스, 먼지, 시끄러운 소리등)

(마) ( ) 기타 [내용 :]

10. 당신이 살고 계신 집의 세대수와 방수에 대해서 말씀해 주십시요

(1) 당신의 가족수는, ( ) 사람.

(2) 당신의 가족만이 사용하는 방수는, ( ) 개.

(3) 당신이 살고 계신 집의 넓이 (건물평수)는 얼마입니까?

( ) 평

(4) 당신이 살고 계신 집에는 전부 몇세대나 살고 있읍니까?

( ) 세대

11. 당신이 셋집살이를 함으로써 자녀교육이나 가족만의 사(私)생활에 부자유를 느끼게 됩니까?

(1) ( ) 자주 느낀다

(2) ( ) 간혹 느낀다

(3) ( ) 느끼지 않는다

(4) ( ) 모르겠다

12. 공휴일이나 일요일등의 쉬는날에 세대주는 어떻게 지내십니까?

(1) ( ) 집에서 쉬는 때가 많다

(2) ( ) 가족과 함께 나들이를 하거나 놀러 나가는 경우가 많다

(3) ( ) 가구주 혼자 밖에 많이 나간다

(4) ( ) 쉬는날이 거의 없다.

(5) ( ) 기 타

13. 현재 거주하고 계신 집을 살때나 빌렸을때 어떤 자금으로 지불했읍니까?

(1) ( ) 자기자금

(2) ( ) 주택자금융자

(3) ( ) 은행적금

(4) ( ) 일반계금

(5) ( ) 개인빚

(6) ( ) 기 타

14. 주택가격은 얼마나 됩니까?

(1) 자기집일때 (자기집인 사람만 써주십시요)

현싯가 ( ) 원

(2) 셋집일때

(ㄱ) 전세집 : 전세금 ( ) 원

(ㄴ) 월세집 : 보증금 ( ) 원에 월 ( ) 원

15. 적금 또는 계에 가입하고 있읍니까?

(1) 가입하고 있다

(ㄱ) ( ) 적 금

(ㄴ) ( ) 계

(2) ( ) 가입하지 않았다

가입하고 계신분만 대답해 주십시요

(ㄱ) 그 주된 목적은 무엇입니까?

(가) ( ) 사업자본

(나) ( ) 집장만

(다) ( ) 자녀교육

(라) ( ) 장래생활안정

(마) 기 타

(ㄴ) 적금이나 계에 가입된 금액을 모두 합하면 얼마나 됩니까?

(가) ( ) 2만원미만

(나) ( ) 2만원~5만원미만

(다) ( ) 5만원~10만원미만

(라) ( ) 10만원~20만원미만

(마) ( ) 20만원이상

16. 집을 가질수 있는 가장 좋은 방법이라고 생각되는 것은 어떤 것입니까

(1) ( ) 계를 부어 자금을 마련한다.

(2) ( ) 은행에 적금이나 저축을 한다.

(3) ( ) 주택금고 등의 기관으로 부터 융자 받는다.

(4) ( ) 정부에서 지은 영세민 주택등을 장기로 집값을 불입하고 자기것으로 한다.

(5) ( ) 사설 주택조합등에 의하여 싼값으로 주택을 구입한다.

(6) ( ) 기타 〔내용: 〕

17. 자기집이 없는 사람으로서 장차 집을 가지기 위한 계획에 대하여 말씀해 주십시요

(1) ( ) 집을 가질 계획을 실천해 가고 있다.

(2) ( ) 계획만 가지고 있다

(3) ( ) 아직 계획도 가지지 못했다

(4) ( ) 생각도 못해봤다

계획을 가진 사람으로서 계획대로 된다면 몇년내에 집을 가질수 있게 됩니까?

(ㄱ) ( ) 1년이내

(ㄴ) ( ) 1년 ~ 2년이내

(ㄷ) ( ) 2년 ~ 5년이내

(ㄹ) ( ) 5년 ~ 10년이내

(ㅁ) ( ) 10년이상

18. 만약 당신에게 영세민 주택등에 대해 장기로 집값을 불입하고 소유하라고 한다면 가능한 최대의 부담능력은 어느정도입니까?

(단 : 상환기준은 20년, 집의 규모는 지불하시는 총액에 따라 차이가 있다고 보아야 함)

※ 주택 공사에서 분양한 실예를 참고 하십시요		
	(1) 1967년단독주택의 경우	(2) 1968년문회촌아파트경우
주택규모	15평 대지 72평	10.53평 (A형) 1층기준
주택가격	729,507원	772,777원
입주금	489,507원	503,777원
월부금	1,655원	2,743원
월부금 불입기간	19년 3개월동안	15년동안

(1) 입 주 금

(ㄱ) ( ) 20만원 (ㄹ) ( ) 40만원

(ㄴ) ( ) 25만원 (ㅁ) ( ) 50만원 이상

(ㄷ) ( ) 30만원 (ㅂ) ( ) 부담 능력이 없다

(2) 월부금 (매월 넣는돈)

(ㄱ) ( ) 2,000원 (ㄹ) ( ) 4,000원

(ㄴ) ( ) 2,500원 (ㅁ) ( ) 5,000원이상

(ㄷ) ( ) 3,000원 (ㅂ) ( ) 부담 능력이 없다

19. 현재 당신의 처지에서 몇평정도의 집이면 적당한 크기라고 생각됩니까? (기준 : 단독주택)

(1) ( ) 9평 (4) ( ) 17평

(2) ( ) 12평 (5) ( ) 20평

(3) ( ) 15평 (6) ( ) 20평이상

20. 앞으로 당신은 어떤 형태의 주택을 건립 또는 구입하고 싶읍니까?

(1) 구조형태

㉠ ( ) 한국식 ㉢ ( ) 절충식

㉡ ( ) 서양식 ㉣ ( ) 기 타

(2) 종 별

㉠ ( ) 단독주택 (따로 따로 지어진집)

㉡ ( ) 연립주택 (길게 달아서 지은집)

㉢ ( ) 아파트

㉣ ( ) 기 타 〔내용 : 〕

21. 당신이 장차 주택을 갖이 신다면 다음의 어떤 지역에 있는 주택을 선택하겠읍니까?

(1) ( ) 주택가 (4) ( ) 관청주변

(2) ( ) 상 가 (5) ( ) 교외 (郊外)

(3) ( ) 학교주변

22. 당신은 자기를 포함하여 가족이 몇사람이나 되면 적당한 가족의 규모라 생각하 십니까?

(장차의 주택사정등을 참작하여 써주십시요)

(1) ( ) 3명 (3) ( ) 5명 (5) ( ) 7명

(2) ( ) 4명 (4) ( ) 6명 (6) ( ) 8명이상

23. 댁에서 이용하고 계신 문화시설은 어떤 것입니까?

(1) ( ) 신 문

(2) ( ) 잡지 (정기적구독)

(3) ( ) 라디오

(4) ( ) 전 축

(5) ( ) 테레비 (T.V)

(6) ( ) 전 화

(7) ( ) 기 타

(8) ( ) 아무것도 없음

24. 주택개량에 대하여 생각하고 계신바를 말씀해 주십시요

(1) 장 독

㉠ ( ) 있어야 한다

㉡ ( ) 필요없다

(2) 부엌 및 아궁이

㉠ 난방용과 조리용을 함께 사용하는 것이 좋다

㉡ 난방용과 조리용을 따로 따로 사용하는 것이 좋다

(3) 변 소

㉠ ( ) 개량식으로 해야 한다

㉡ ( ) 재래식도 괜찮다

(4) 침 실

㉠ ( ) 온돌이 적합하다

㉡ ( ) 서양식으로 바꾸어야 한다

(5) 가 구 (장농 케비넷 화장대등)

㉠ ( ) 건물에 붙여 짓는것이 편리하겠다

㉡ ( ) 건물에 붙여지을 필요가 없다.

25. 도시 고층화 정책에 의하여 정부가 아파트 생활을 하도록 권장한다면?

(1) ( ) 응하겠다

(2) ( ) 어느정도 편의를 제공해 주면 응하겠다

(3) ( ) 할수 없이 응하겠다

(4) ( ) 응하지 않겠다

(5) ( ) 모르겠다

※ 잘 기록해 주셔서 감사 합니다!