

서울의 無住宅家口

金 海 東
副 教 授

一. 序 論

安定된 生活의 根據地는 人間의 生存과 活動을 위한 基本的인 要件이며 社會의 秩序를 維持시키는 힘의 根源이기도 하다. 따라서 住宅 문제의 解決은 個個人의 문제에 그치지 않고 政府가 安定된 國民生活을 보호하려는 福祉行政의 根幹目標이기도 한 것이다.

어느 나라이든 住宅難이 問題가 되는 곳은 대체로 大都市이며 우리나라의 境遇도 例外가 아니다.

서울의 경우 1968年 12月末 現在의 總 家口數는 806,878이며 이에 比하여 住宅數는 475,782棟으로서 約 43.3%인 331,096家口가 住宅을 가지지 않았다. 그러나 이중에서 約 16.4%인 78,137棟에는 板子, 토굴 등의 不良住宅이 包含되어 있으며 따라서 이들을 計算에 넣지 않는다면 約 397,645棟((49.3%에 해당)의 正常住宅이 있으며 결국 50.7%의 住宅이 不足한 셈이다. 그러므로 우선 問題가 되는 것은 住宅의 量的인 不足이라 하겠다.

勿論前述한 대부분의 住宅이 耐久年限이 훨씬 지난 老朽建物이라는 事實을 看過해서는 안 될 것이나, 그러한 住宅이라도 所有하고 있는 層은 經濟的 水準이 無住宅者에 비하여 높고 自力으로 새로운 住宅을 所有할 展望도 크므로 가장 問題가 되는 것은 이러한 無住宅者를 위한 住宅의 建立인 것이다.

이와 관련하여 筆者は 1969年 3月부터 7月사이에 建設部, 住宅公社, 住宅銀行의 依賴를 받아 서울市內의 無住宅家口 實態調査를 實施한 바 있다. 이는 그들의 住居現況과 生產實態를 把握하여, 市民의 住宅建立問題를 담당하는 行政機關 즉 建設部, 大韓住宅公社, 住宅銀行 및 서울市로 하여금 보다合理的인 住宅政策樹立을 위한 指針을 提供하는데 目적이 있었다.

本稿에서는 그 調査 結果에 나타난 크고 작은 問題點들을 中心으로 大都市 下流階層의 生活狀과 이에 對處할 行政府의 役割을 分析 提示하고자 한다.

二. 無住宅家口의 前住居 狀態

現在 서울市에 居住하는 無住宅家口中相當한 數가 서울市 以外의 곳에서 移徙해 온 家族

들이다. 즉 다음表에서 보는 바와 같이 無住宅者의 약 25%가 서울市 以外의 各地方으로 부터 流入해온 家口들이며 특히 그 以前의 境遇까지 考慮한다면 그 比率은 더욱 높은 것으로 推定된다. 이에 比하여 公營住宅(住宅公社의 서울市에서 建立하거나 住宅銀行의 融資를 받아 建立한 아파트 및 單獨住宅)이나 一般住宅의 경우 他地方으로 부터 流入한 숫자는 10%를 약간 上廻하고 있다.

前 住 居 地 (단위 : %)

| | 서울特別市 | 大 都 市 | 道廳所在地 | 郡廳所在地 | 面邑所在地 | 기 타 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| 無住宅家口 | 75.0 | 8.1 | 4.4 | 3.7 | 7.3 | 0.9 |
| 公營住宅 | 88.6 | 5.0 | 2.0 | 1.0 | 2.0 | 0.7 |
| 一般住宅 | 89.5 | 3.8 | 2.8 | 0.9 | 0.9 | 未詳 |

大都市의 住宅難을 이루는 가장 큰 要因의 하나가 서울市의 立場에서 보면 이 事實에 基因한것이 아닌가 思料되며 따라서 住宅建立과 아울러 流入人口의 適切한 抑制策이 講究되어야 할 줄 안다.

또 現在 서울의 各種 公營住宅에 居住하는 家口들의 約 11.4%가 他地方에서 直接 入住한 사람들이라는 事實 역시 重要的 意味를 갖는다. 즉 이들은 地方으로 부터 直接 公營住宅에 入住한 경우이거나 그렇지 않으면 不適格 入住者(經濟的인 能力이 없는 者나 中間商人)로 부터 買入한 경우일 것이다. 兩者中 어느 경우이던 間에 서울市民의 住宅難을 解決하기 위한 施策에 상당한 蹤跌을 招來한 境遇라고 말할 수 있다.

한편 이들은 現住居에 오기 前에 누구의 집에 살고 있었는가?

無住宅家口의 대부분은 다음表에서 보는 바와 같이 셋집 또는 父母兄弟의 집에 살고 있었으며 自己집에 살고 있었던 家口도 8.3%에 達한다. 이러한 8.3%의 家口가 해마다 얼마나 累積될 것인가를 推定 把握하는 것도 住宅需給計劃 作成에서 無視할 수 없는 要因이 될 것이다.

그러나 이는 反對의 경우와 相殺하여 考慮되어야 한다. 즉 一般住宅의 경우는 約 40%가 셋집에서 작으나마 자기집을 갖게 된 것이다. 勿論 이 숫자는 全數調查에서 나온 確率標本이 아니다. 一般住宅家口는 無住宅家口의 實態를 比較하는 基準集團으로서 住宅을 所有하고 있는 家口中 比較的 經濟的 地位가 낮다고 생각되는 層에서 任意로 100家口를 抽出한 것이다. 如何間 이러한 層의 年間 增加率도 正確하게 把握되어 住宅需給計劃에 反映되어야 할 것이다.

前 住 居 의 形 態 단위 : %

| | 셋 집 | 부모형제의집 | 친 치 의 집 | 친 척 의 집 | 남의집을관리 | 기 타 |
|-------|------|--------|---------|---------|--------|------|
| 無住宅家口 | 64.7 | 18.0 | 1.3 | 2.1 | 0.9 | 8.3 |
| 一般住宅 | 40.0 | 9.3 | — | — | — | 32.3 |
| 公營住宅 | 29.9 | 11.3 | 0.8 | 0.5 | 0.5 | 21.6 |

한편 公營住宅의 경우는 윗표에 나타난 바와 같이 借家에서 公營住宅에 入住한 家口의 率이 約 29.4%이며 自家를 整理하고 公營住宅에 入住한 層의 比率은 21.6%에 達하고 있다. 이러한 事實도 公營住宅의 管理上 크게 配慮해야 할 點이라고 思料된다.

참고로 이들이 現在의 住居를 처음 알게된 經緯를 보면 다음 表와 같다.

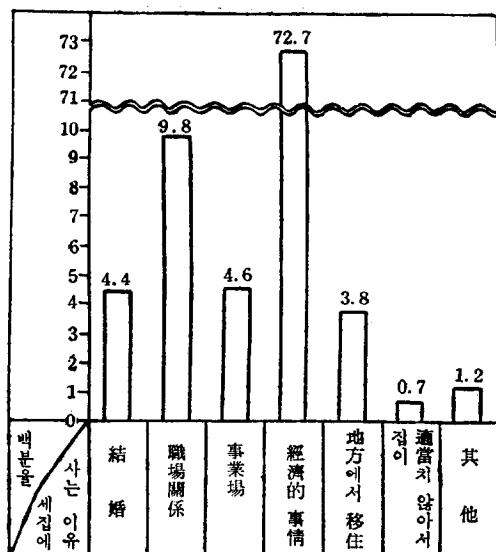
現住居의 存在를 알게 된 經緯

| 區 分 住宅의 種類 | 本人自身 이 알아서 | 福德房 紹介 | 親戚의 勸 誘 | 親知의 勸 誘 | 廣告를 보 고 | 職場에서 斡旋해 주어서 | 其 他 | 未 詳 | 合 計 |
|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------------|------------|-------------|--------------|
| 無 佳 宅 家 口 | 212 (21.7) | 480 (49.0) | 67 (6.8) | 173 (17.7) | 4 (0.4) | 19 (1.9) | 8 (0.8) | 16 (1.6) | 979 (100) |
| 一 般 佳 宅 | 34 (32.4) | 59 (56.2) | 2 (1.9) | 6 (5.7) | — | — | 1 (1.0) | 4 (3.8) | 105 (100) |
| 公 営 佳 宅 | 83 (27.9) | 58 (19.5) | 33 (11.1) | 57 (19.2) | 53 (17.8) | 11 (3.7) | 7 (2.4) | 5 (1.7) | 297 (100) |

* ()안은 %임

即 一般 無住宅者의 大部分 · 역사 福德房의 紹介에 依存하고 있으며 公營住宅의 경우는 本人들 自身이 알아서 入住하게 된 事例도 많지만 이 경우에도 福德房 仲介의 役割이 크다. 이에 비하면 廣告를 보고 안 경우가 예상보다 훨씬 적다. 사실 庶民層은 상당수가 公營住宅에 대한 認識不足으로 恵澤을 받지 못하고 있는 實情이다. 한편 이들이 셋집살이를 하는 理由를 살펴보면 다음과 같다.

셋집에서 사는 이유



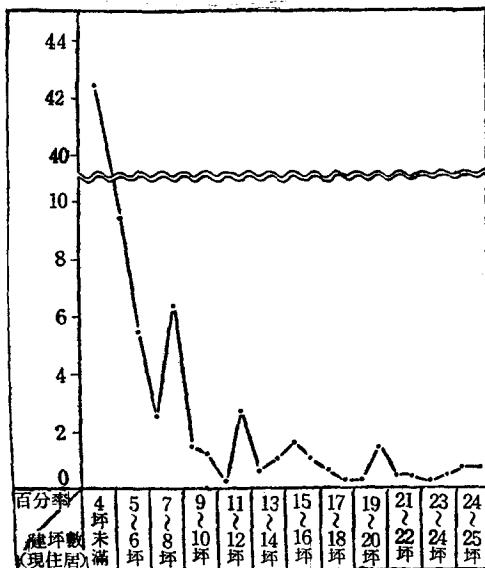
쉽게豫想할 수 있는 바와 같이 대부분은自己집을購入할 돈이 없어서 이며 結婚으로 새로운家口를 이룬 4.4%도 포함시켜야 할 것인즉 사실상經濟的 事情으로 인한無住宅家口는 總 77.1%에 達한다. 이밖에其他의 理由 22.9%는 不可避하게 항상存在하는 것으로 생각할 수 있으며 年間 變動率 趨勢를 把握하는 것만으로 충분할 것이다.

三. 現在의 住居狀態

서울市의無住宅家口가 세들어 살고 있는住宅들은 대부분小規模의不良建物들이다. 즉 垦地가 15~30坪을 차지하는住宅들이近 45%에達하며 建坪이 12~16坪 밖에 안되는住宅들이 1/3을 占하고 있다. 더욱이 이러한住宅中約 16.7%無許可建物이며 또한約 9.7%가私有地 아닌市有地 또는國有地이다.

이러한住宅에서 그들이賃借하고 있는面積은極히 작다. 즉 아래에서 보는 바와 같이大部分의無住宅家口는 建坪 4坪未滿을 차지하고 있을 뿐이며 아마 한坪, 수坪짜리도 상당히 있을 것으로推測된다. 賃借하고 있는垦地坪數는 建坪과 거의類似한 것으로 나타나 있는바 이는 짐작하기 어렵지 않다.

現住居의 建坪數(賃借面積)



따라서 대부분의無住宅家口員은 1人當 0.5坪 내지 1坪程度를 使用하고 있는 셈이다. 이에反하여自家를 소유하고 있는一般住宅의 경우는 한사람당建坪 2.5坪程度를 使用하고 있으며 여기에서도無住宅家口의비참한住居狀態를 엿볼 수 있다.

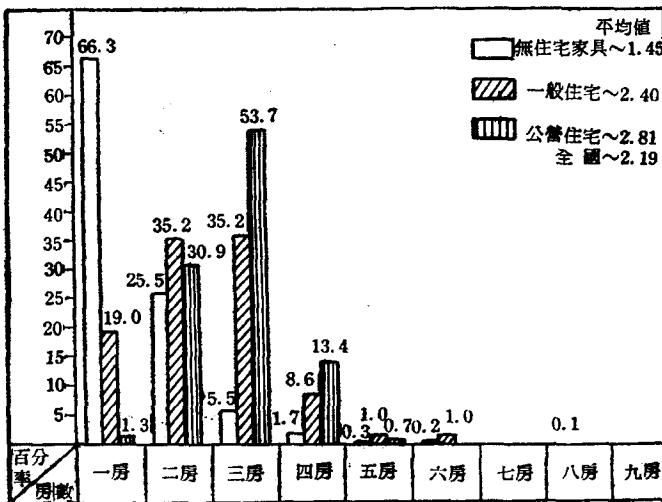
現住居의 一人當 使用建坪

| 建坪數 | 0.5坪 未滿 | 0.5~1 | 1~1.5 | 1.5~2 | 2~2.5 | 2.5~3 | 3~3.5 | 3.5~4 | 4~4.5 | 4.5~5 | 5坪 以上 | 計 |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|--------------|
| 無住宅家口 | 139 (14.2) | 327 (33.4) | 215 (22.0) | 120 (12.3) | 35 (3.6) | 25 (2.6) | 9 (0.9) | 11 (1.1) | 10 (1.0) | 4 (0.4) | 21 (2.1) | 979 (100) |
| 一般住宅 | 1 (0.6) | - (11.4) | 12 (6.6) | 7 (24.7) | 26 (15.2) | 16 (11.4) | 12 (5.7) | 6 (8.6) | 9 (3.8) | 4 (6.5) | 12 (100) | 105 |

* () 안은 %임.

한편 이러한 家口들이 使用하고 있는 房數를 보면 다음과 같다.

使 用 房 數



즉 이들은 大部分(66.3%)이 한個의 房을 使用하고 있으며 2個의 房을 使用하고 있는 家口는 25.5%에 不過하다. 결국 서울의 無住宅家口는 平均 1.45 個의 房을 사용하고 있는 셈인데 一般住宅의 경우(2.40 個)나 公營住宅의 경우(2.81 個)와 比較할때 顯隔한 差가 있음을 알 수 있다. 1967 年에 大韓住宅公社에서 發表한 韓國住宅現況에 의하면 全國 家口當 平均房數는 2.19 個로 나타나 있다.

뿐만아니라 이렇게 비좁은 住居面積속에 同居하는 家族數는 無住宅家口가 平均 4.57 人, 一般住宅의 경우 5.59 人 公營住宅은 5.20 人에 達하고 있다.

우리나라의 家口當 平均人員은 先進國과 比較할 때 다음表에서 보는 바와 같이 훨씬 많은

家口當 平均人員

| 區 分 | 서 울 | 韓 國 | 美 國 | 日 本 |
|-------------|-----|-----|-----|-----|
| 1960 | — | 5.6 | 3.3 | 4.1 |
| 1966 | 5.3 | 5.7 | — | — |
| 1968. 10. 1 | 5.4 | — | — | — |

개 사실이다. 이는 出生率이 높고 平均 子女數가 많은데서 基因하는 自明한 結果이다.

※ 서울의 경우 서울統計年鑑, 1967 및 1968.

※ 韓國의 경우 韓國統計年鑑 1968.

※ 美國 日本의 경우, 日本總理部 統計局編, 國際統計要覽 1965.

그러나 特異한 것은 無住宅家口의 平均 家族數가 4.57 人으로서 全國 및 서울의 家口當平均 人員보다 적다는 事實이다. 이것은 無住宅家口가 比較的 年少層이 많다는데도 理由가 있겠으나 그 보다는 住宅이 狹少한데서 오는 不得已한 追放(Push-out)現象이라고 解析해야 할 것이다. 환언하면 균 食口를 더는 현상인 것이다.

결국 이들은 一人當 平均 0.39 房, 따라서 1室當 2.56 人이 살고 있는 셈이된다.

一人當平均房數 및 一室當平均人員

| 區 分 | 無住宅 家 口 | 一般住宅 | 公營住宅 | 美 國 | 英 國 | 西 獨 | 프랑스 | 日 本 | 이태리 |
|---------|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 一人當平均房數 | 0.39 | 0.46 | 0.69 | 1.56 | 1.47 | 0.97 | 0.99 | 0.71 | 0.71 |
| 一室當平均人員 | 2.56 | 2.17 | 1.45 | 0.64 | 0.68 | 1.03 | 1.01 | 1.4 | 1.4 |

※ 外國의 경우 韓國住宅現況(1967) 및 許在榮著「世界經濟」參照.

또한 無住宅家口가 살고 있는 住宅의 크기와 여기에 사는 家口의 數를 살펴보면 問題는 더욱 심각하다.

建設部 集計에 의하면 1968年 現在 서울市의 住宅數는 475,782 戶이며 正常住宅이 397,645 戶, 그리고 非正常住宅이 78,137 戶이다. 그런데 서울市의 셋집은 86,305 戶이며 이中 正常住宅이 75,367 戶, 非正常住宅이 10,938 戶이다. (1968年 10月 1日 現在 常住人口調查結果 報告書) 여기서 말하는 셋집이란 家屋全體가 貸借된 집을 말하며 따라서 셋방은 除外된다.

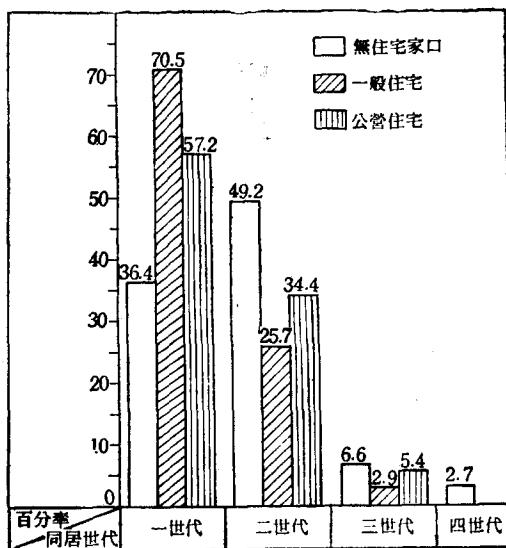
서울市의 全住宅을 對象으로 한것은 아니지만 「無住宅家口 實態調查」에 의하면 한집에 同居하고 있는 世帶(household)數는 無住宅家口가 平均 2.99 世帶, 一般住宅에는 2.07 世帶, 公營住宅에는 1.15 世帶로 나타나고 있다. 결국 獨立된 世帶가 하나의 住宅全體에 貸들여 있는 경우는 不過 10.4%이며 두 世帶가 36.4%, 3 世帶가 26.4%를 차지하는 셈이다.

한편 이들에게 있어서 同居하고 있는 家族構成員은 어떤 狀態에 있는가?

우선 同居하고 있는 世代(generation)數를 살펴보면 다음과 같다.

즉 無住宅者의 경우 대체로 夫婦(36.4%) 또는 夫婦와 子女(49.2%)가 함께 살고 있는 것으로 나타나고 있으며 祖父母까지 同居하는 경우는 6.9%, 그리고 曾祖父母까지 同居하는 경우가 2.7%라는 事實을 보여주고 있다. 一見 核家族 또는 小家族制度로近代化된 一面을 보이고 있으나 事實은 既述한바와 같이 push-out 現象의 一面이라고 보는 것이 妥當할 것 같다. 比較集團인 一般住宅이나 公營住宅의 경우에 비하면 역시 無住宅家口가 여러 世代를 함께

同居世代數



敢容하고 있으바 이는 짐작하기 어렵지 않다.

다음에 한 家口에 몇 雙의 夫婦가 살고 있는가를 살펴보면, 한雙의 夫婦만이 살고 있는 家口는 不過 51.9%이고 約 18.1%의 無住宅家口는 세쌍 또는 네쌍 이상의 夫婦가 하나의 셋집 또는 한 두개의 셋房에서 同居하는 悲慘한 現實을 보여주고 있다. 심지어는 房하나에 세 雙의 夫婦가 起居하는 경우도 있다. 實로 人間以下의 生活을 營爲하고 있는 것이다. 이러한 경우 이들을 한個의 家口로 取扱할 수도 없는 노릇이다.

調查對象者들이 現在의 住居에 대하여 滿足하고 있는 程度는 어떠한가?

表에 나타난 바와 같이 셋방 또는 셋집에 사는 사람들中自己집이 아니라는 理由를 無視한다면 現住居狀態에 滿足하는 層은 不過 20.9%이다.

現住居에 대한 滿足度 ~~~ : %

| | 만 족 | 불 만 족 | 그저 그렇다 |
|-------|------|-------|--------|
| 無住宅家口 | 20.9 | 48.2 | 27.7 |
| 一般住宅 | 38.0 | 46.6 | 14.2 |
| 公營住宅 | 29.2 | 30.9 | 39.3 |

그 不滿의 理由는 無住宅家口의 경우 于先 집이 좋다는 집을 들고 있으며 이밖에 食水事
情 등 住居生活의 根本적인 문제들과 結付되어 있다. 이에 反하여 一般住宅의 경우 交通事情
이나 주위 환경 등을 不滿의 理由로 삼고 있는바 이는 無住宅家口의 경우와 좋은 對照를 이
루고 있다.

現住居에 不満足인 理由

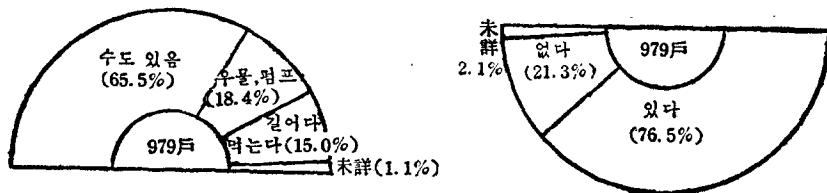
단위 : %

| 住居의 構造 | 집을 못지어서 | 집 좁아서 | 마당이 없어서 | 交通이 不便해서 | 食水事情 이나빠서 | 환경이 좋 지않아서 | 其 他 |
|-----------|------------|----------|------------|-------------|--------------|---------------|------|
| 無住宅家口 | 8.6 | 5.9 | 37.7 | 2.3 | 10.3 | 12.6 | 10.3 |
| 一般住宅 | 6.6 | 4.7 | 13.3 | 2.8 | 27.2 | 4.7 | 25.7 |
| 公營住宅 | 4.0 | 6.1 | 10.4 | 1.7 | 1.7 | 9.1 | 37.0 |

위의 表에 의하면 無住宅家口의 12.6%가 食水事情에 대하여 不滿을 표시하였거니와 사실상 셋집의 住宅施設은 基本的인 것마저 不備되어 있는 경우가 許多하다.

食水事情

獨立炊事場



즉 無住宅家口中 水道施設이 있는집은 不過 65.5%이고 그 나머지는 우물 또는 펌프를 利用하거나 다른 집에서 길러다 먹고 있는 것이다. 沐浴湯은 勿論 대부분(90.9%)이 없으며 더욱 놀라운 것은 炊事場마저 없는 家口가 全 無住宅家口의 21.3%에 이른다는 事實이다. 따라서 其他の 文化施設에 關하여는 仔細한 說明을 要하지 않을 것으로 본다.

그러나 이들의 職場까지의 距離는 別로 나쁘지 않는것 같다. 오히려 自家를 所有하고 있는 一般住宅 및 公營住宅 所有者들 보다 通勤距離가 가까운 것으로 나타나고 있다.

職場과의 距離

~~ : %

| | 同一場所 | 道步로 15分未滿 | 道步로 30分未滿 | 30分未滿 (自動車バス) | 1時間未滿 (自動車バス) | 1時間以上 (自動車バス) | 一定치 않음 |
|-------|------|--------------|--------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 無住宅家口 | 16.7 | 16.1 | 9.2 | 17.0 | 16.6 | 6.0 | 12.6 |
| 一般住宅 | 11.4 | 11.4 | 3.8 | 19.0 | 36.2 | 2.9 | 13.3 |
| 公營住宅 | 6.0 | 3.3 | 0.7 | 28.5 | 35.6 | 16.4 | 8.4 |

그 理由로는 無住宅者들 중에는 通勤者가 比較的 적고 自由勞動者와 自家勞動者(潛在失業者 포함)의 경우가 많기 때문이라고 料料된다.

四. 無住宅者の經濟的狀態 및 貸借料

셋집에 사는 理由로서 “經濟的인 여유가 없어서”가 73%를 차지한다 함은 既述한 바 있거나와 여기서는 貸借에 따르는 住居費문제를 分析해 보고자 한다.

우선 無住宅家口의 職業은 다음과 같은 分布를 보이고 있다.

職業狀況

단위 : %

| | 専門職 | 管理職 | 製造業 | 事務職 | 販賣業 | 勞動 | Service業 | Service主從事者 | 軍人 | 藝萊家 | 技能工 | 其他 | 無職 |
|-------|-----|-----|-----|------|------|------|----------|-------------|-----|-----|-----|-----|------|
| 無住宅家口 | 2.2 | — | 2.5 | 23.0 | 18.8 | 17.9 | 3.2 | 4.9 | 1.0 | 0.4 | 9.7 | 5.0 | 11.4 |
| 一般住宅 | 1.9 | 0.9 | 1.9 | 33.3 | 24.8 | 7.6 | 1.9 | 5.6 | 3.8 | 5.0 | 1.9 | 2.9 | 8.5 |
| 公營住宅 | 6.4 | 1.3 | 1.0 | 48.7 | 11.4 | 0.3 | 0.7 | 0.7 | 7.7 | 1.3 | 2.7 | 5.7 | 12.1 |

公營住宅家口에 比해 特異한 것은 事務職에 從事하는 사람이 적고 反面에 勞動 販賣業 등에 從事하는 사람의 比率이 높다는 점이다. 결국 無住宅家口는 相對的으로 收入自體에 安定性이 있는 職業의 비율이 낮기 때문에 規模있는 生活設計를 하지 못한채 零細한 生活을 계속하고 있는 것이다.

다음 表는 이들의 月生活費 程度를 나타낸다.

月生活費

| | 1萬 원 未滿 | 1萬~2萬 | 2萬~3萬 | 3萬~4萬 | 4萬~5萬 | 5~萬10萬 | 10萬以上 | 計 |
|-------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------|------------|--------------|
| 無住宅家口 | 289 (29.5) | 400 (40.9) | 198 (20.2) | 51 (5.2) | 25 (2.6) | 8 (0.8) | 2 (0.2) | 979 (100) |
| 一般住宅 | 8 (7.6) | 23 (21.9) | 53 (50.4) | 11 (10.4) | 3 (2.8) | 6 (5.9) | — | 105 (100) |
| 公營住宅 | 10 (3.4) | 42 (14.1) | 113 (37.9) | 77 (25.8) | 36 (12.1) | 18 (6.0) | 2 (0.7) | 298 (100) |

위에서 보는 바와 같이 一萬원 未滿의 生活費로 한달의 生活을 謗爲한다고 主張하는 家口가 約 30%에 달하여 大部分이 一萬원에서 二萬원 未滿線이다. 서울의 平均 家計支出 程度의 生活을 하는 層은 全體의 20.2%에 不過하며 그 以上이 9.4% 程度이다. 1967 年度 서울市의 平均家計支出은 다음과 같다.

| 區 分 | 支 出 | 支出房賃 및 땅 賃 |
|--------|-----------|------------|
| 俸給者家口 | 28,380원 | 190 원 |
| 勞動者家口 | 18,740 // | 330 // |
| 勤勞者外家口 | 24,740 // | 410 // |

<EPB, 韓區統計年鑑, 1968>

여기서 支方出房賃 및 땅 賃가 이와 같이 적은 것은 自家所有者의 경우와 합친 平均值이기 때문이다.勿論 自家所有者도 家屋稅를 비롯하여 住宅에 關聯된 몇가지 稅金을 내기는 한다 그러나 無住宅家口의 貸借料는 그들의 家計에 비하여 너무나 큰 比重을 차지하고 있다. 無住宅家口가 집 또는 셋방을 빌리는데 支出하고 있는 保證金과 貸借料의 額數는 다음과 같은 分布를 나타내고 있다.

借家의 保證金과 貸借料

단위: 家口

| 貨貸料 保證金 | 有 多 | 2000원 未滿 | 2000 3000 | | 4000 5000 | | 6000 7000원 이상 | |
|-----------------------|--------|-------------|--------------|-------|--------------|-------|---------------------|----|
| | | | 3000원 | 4000원 | 5000원 | 6000원 | 7000원 | |
| 無 多 | 52 | 18 | 12 | 6 | 2 | 2 | 3 | 12 |
| 2 萬 원 未 滿 | 25 | 51 | 49 | 8 | 3 | 2 | 4 | 3 |
| 50000~10萬 | 16 | 3 | 6 | 4 | 3 | 3 | 4 | 1 |
| 10萬~15萬 | 13 | 2 | 2 | 1 | — | 2 | — | 1 |
| 15万~20万 | 12 | — | 1 | 3 | — | 1 | — | 2 |
| 20萬 원 以上 | 20 | 2 | 1 | — | — | — | — | — |

이에 依하면 月賃도 保證金도 내지 않는 경우가 52家口 즉 全體의 12.5%에 達한다. 아마 이들은 남의 집을 管理해 주고 있거나 친척집 또는 社宅같은 곳에 居住하는 家口일 것으로 料思된다. 또한 保證金만 내고 居住하는 家口는 87家口(20.9%)에 該當하며 이러한 保證金이 없이 月賃만 支拂하는 경우도 53家口(12.7%)나 된다.

따라서 月賃를 支拂하는 家口는 未詳을 除外하고 最小限 277家口(63.6%)로서 月平均 2,903원을 支拂하는 셈이며 이는 前述한 1967 年度 서울市의 平均家計支拂 房賃 및 땅 賃의 約 10倍가 되는 額數이다. 또 이들 중에는 保證金을 내고 있는 사람도 있으나 이것은 그 保證金을 無視할 경우의 숫자인 것이다.

이들의 經濟狀態를 좀 더 仔細히 把握하기 위하여 負債 및 賖蓄 與否를 알아 본다.

負債 및 賖蓄 與否

단위: %

| | 負 債 | | 稟 后 은 積 金 | |
|-------|--------|--------|-----------------------|--------|
| | 有 多 | 無 多 | 有 多 | 無 多 |
| 無住宅家口 | 28.2 | 70.8 | 42.7 | 55.4 |
| 一般住宅 | 14.4 | 88.6 | 66.6 | 33.3 |
| 公營住宅 | 26.2 | 73.2 | 52.7 | 45.3 |

위에 나타난 바와 같이 無住宅家口의 約 28.2%가 負債가 있다고 主張하고 있다.豫想보다도 낮은 比率인것 같으나 아마 이들에게는 負債를 질 能力조차도 없는지 모른다. 또 無住宅家口와 住宅을 所有하고 있는 家口의 負債 內容은 그 種類나 程度가 相異한 것으로 생각할 수 있다.

한편 많은 사람들이 稟나 積金을 하고 있다. 그 比率은 一般住宅, 公營住宅, 無住宅家口의 順으로 되어 있으며 負債를 갖고 있는 率보다 오히려 높다.

그러나 이들의 15.2%는 赤字生活을 한다고 主張하고 있으며 27.2%의 家口가 若干의 賞蓄을 하는 程度라고 말하고 있다. 아예 赤字生活을 하면서도 稟를 하는 것 같다.

더욱 悲慘한 것은 無住宅家口의 6.5%가 다시 賃를 놓고 있다는 事實이다. 즉 房을 둘 이상 얹어서 그 中의 하나 또는 그 以上을 賃를 주고 있는 것이다. 조금이라도 經濟的인 도움

을 얻으려는 안간힘으로 해석된다.

이것은 公營住宅의 境遇도 마찬가지로서 15.4%가 다시 貸를 놓고 있다. 經濟的으로 無理를 하여 公營住宅을 얻었으나 부담이 벅차 다시 貸를 놓고 있는 것이다. 또 애초부터 貸를 놓는前提下에 公營住宅의 取得이 可能하였던 경우가 61.9%에 달하고 있다. 이러한 點은 住宅需給計劃에서 미리 감안되어야 할 것이다.

無住宅家口와는 反對로 住宅을 二重所有하고 있는 경우도 적지 않다. 즉 집主人이 그 집에 同居하는 경우는 75.5%이고 其他 20.8%는 따로 自己집에 살거나(18.0%) 아파트등에서 살고 있다.

同居하면서 貸를 놓는 경우(調査導象 739戶) 그 理由를 집주인으로 부터 들어보면 물론 經濟的인 곤란이 64.4%로 壓倒的인기는 하나 집이 커서 貸를 놓고 있는 경우가 13.4%, 其他 職場관계 또는 事業上의 理由가 4.9%를 나타내고 있다.

五. 結婚과 移徙의 영향

住宅의 需要는 大部分 結婚에 의하여 增加한다고 볼 수 있다.

無住宅家口의 結婚狀態 역시 대부분(84.3%)이 結婚한 夫婦이며 6.8%가 未婚家口, 其他는 死別, 離婚등으로 인한 缺損家口로 나타나 있다. 未婚家口는 他地方에서 移住해 온 未婚女性들이 대부분일 것으로 判斷된다. 따라서 이들을 全部 無住宅家口로 計算하여 住宅政策에 反映할 수는 없을 것이다.

이들이 結婚한 後 現在까지 經過된 햇수는 대체로 10年 以上이 절반 程度이고 그 나머지는 1~10年사이에 골고루 分布되어 있다.

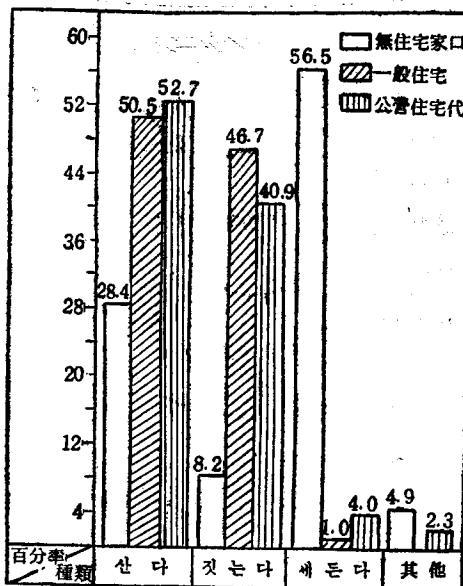
그러나 이들중 59.4%에 該當하는 家口는 結婚後 지금까지 自己所有의 집을 【가져보지 못한채 살아오고 있는 것이다.

結婚後 지금까지 住宅所有 如否 단위 : %

| | 있었다 | 없었다 |
|-------|------|------|
| 無住宅家口 | 39.7 | 59.4 |
| 一般住宅 | 70.4 | 28.5 |
| 公營住宅 | 61.4 | 32.2 |

그 반대의 경우도 住宅需給上 重要한 意味를 갖는다. 즉 自家를 所有하고 있다가 無住宅家口로 전락한 部流(39.7%)가 그것이다. 이와 아울러 無住宅家口에서 一般住宅이나 公營住宅을 소유하게 된 家口의 비율도 참고가 될 것이다. 한편 이들은 結婚後 각각 다음과 같이 移徙를 記錄하고 있다.

移住할 境遇 住居所有方法



한편 移住할 경우 어떤 種類의 住宅을 擇하겠느냐는 設問에 응하여 거의 全部(92.2%)가 單獨住宅을 願하고 있으며 아파트를 願하는 無住宅家口의 比率은 5% 程度에 不過하다.

이것은 아파트 生活의 經驗이 없어서 그 利點을 모르기 때문에 그런지도 모른다. 그러나 오락살이라도 내집을 갖기를 願하는 傳統的인 慣習과 共同生活의 不便함을 意識한데서 오는 結果라고 判斷하는 것이 보다 合當할 것이다. 또 近來에 자주 말썽이 되고 있는 아파트 工事의 不良과 소홀한 事後管理로 一般 市民들에게 나쁜 印像을 갖게 한 事實도 重要한 理由가 아닌가 생각된다.

다음에 이들이 自家를 所有하게 될 時期를 언제 쯤으로 展望하고 있는지를 알아본다.

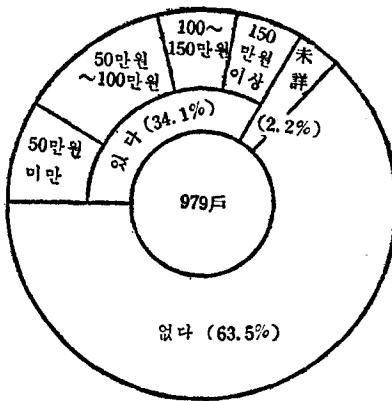
우선 全體의 約 58.5%는 알 수 없다고 對答하고 있으며 3年 以內가 20.4%, 5年 以內가 28.6%로 나타나고 있다. 3~5年으로 展望하고 있는 層은 現在 어느 程度의 潛在能力이 있음을 말하는 것으로서 政府의 若干의 뒤받침만 있으면 보다 빠른 時日안에 本人 所有의 집을 마련할 수 있을 것으로 보아 진다.

問題는 58.5%의 높은 比率을 찾고 있는 「時期를 알 수 없다」는 範疇에 屬하는 家口들이다. 이들에게 事實上 健全한 賃借型의 집에 入住할 道理밖에는 없을 것 같다.

無住宅家口中 大部分(63.5%)은 지금까지 집을 살려고 試圖한 일 조차 없는 것으로 나타나 있다.

또 집을 살려고 試圖한 經驗이 있는 家口들도 대부분은 100萬원 未滿의 것들 이었음을 알 수 있다. 따라서 이들을 위한 建立 住宅의 價格 水準도 100만원 前後에서 決定되어야 할 것이다.

住宅所有試圖如否



参考로 만일 價格이 같다면 住宅을 구할때 가장 重要視하는 點은 무엇인가를 알아 본다.

住宅을 구할때 가장 重要視하는 點

단위 : %

| | 交通關係 | 庭園 | 마당 | 집의構造 | 環境 | 이웃사람들 |
|-------|------|-----|-----|------|------|-------|
| 無住宅家口 | 54.8 | 0.8 | 1.0 | 18.7 | 16.5 | 5.1 |
| 一般住宅 | 66.6 | 2.8 | 2.8 | 16.2 | 9.5 | 1.9 |
| 公營住宅 | 36.9 | 2.0 | 1.0 | 31.2 | 28.2 | 0.7 |

역시 이들이 가장 重要視하는 것은 交通關係이며 다음에 집의 構造이다. 여기서도 편박한 無住宅家口의 生活의 一面을 엿 볼 수 있을 것이며 아담한 정원과 조용한 環境을 그리는 生活의 餘裕를 이들에게서는 찾아 볼 수 없는 것이다.

七. 無住宅家口와 公營住宅

政府는 住宅難의 解決을 위하여 數年前부터 많은 公共投資를 이에 配分하고 있다. 서울市內의 경우 新規 住宅의 建立을 위한 支援은 대체로 세 權關을 통해서 이루어 진다. 즉 첫째는 住宅公社를 통한 住宅團地 助成과 公營 아파-트 및 住宅의 建立 分壤, 둘째는 新規 住宅의 建築 및 買入에 대한 住宅銀行의 融資, 셋째는 서울市當局이 直接 建立 運營하고 있는 市營住宅 및 아파-트로 나눌 수 있다.

이제 直接 間接으로 住宅行政을 담당하고 있는 이들 세 機關과 無住宅家口와의 관계를 살펴본다.

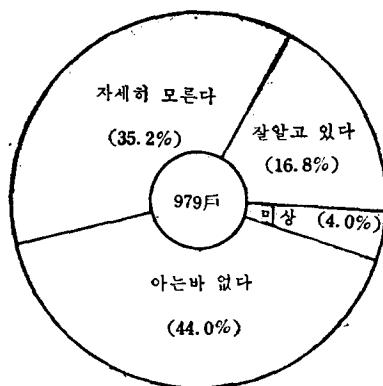
(1) 住宅公社와 無住宅家口

住宅公社가 언제 어떤目的下에 設立되었으며 그 運營狀態가 어떠하고 지금까지의 實績이 어떠하다는 것을 論하는 것은 本諸查의 目的과 直結되는 문제가 아니기 때문에 省略해

도 좋을 줄 안다.

우선 問題視되는 것은 無住宅家口中 住宅公社의 存在와 住宅公社에서 하는 住宅分譲制度에 관하여 仔細하게 알고 있는 家口는 全體의 16.8%에 不過하다는 事實이다.

住宅公社의 住宅分譲制度를 아는것



勿論 調査의 應答者가 반드시 家口主가 아니라는 점을 감안해야 겠지만 住宅公社의 存在自體도 모르고 있는 無住宅家口가 全體의 44.0%에 達한다는 사실은 여러가지로 示唆되는 바 크다. 한편 負債나 貯蓄如否에 따른 關心度를 살펴보면豫想할 수 있는 바와 같이『負債가 없고 積金에 加入하고 있는 사람들이 住宅公社에 대하여 보다 잘 알고 있는 것으로 나타나 있다.

住宅公社에 대한 關心度

단위 : %

| | 負 債 | | 楔 나 積 金 | | 貯 蓄 |
|---------|------|------|---------|--------|--------|
| | 있 다 | 없 다 | 하고 있다 | 안하고 있다 | 가지고 있다 |
| 잘 알고 있다 | 29.1 | 69.7 | 60.0 | 35.8 | 24.1 |
| 자세히는모른다 | 29.0 | 70.5 | 54.0 | 43.8 | 39.9 |
| 아는 바 없다 | 27.0 | 72.7 | 27.0 | 72.5 | 31.6 |
| 미 상 | 31.6 | 57.9 | 42.1 | 52.7 | 4.5 |

* 무응답자는 제외하였음.

즉 無住宅家口중에서도 經濟的으로 여유가 있는 層에서는 조금이라도 관심을 더 가지고 있는 것이다.

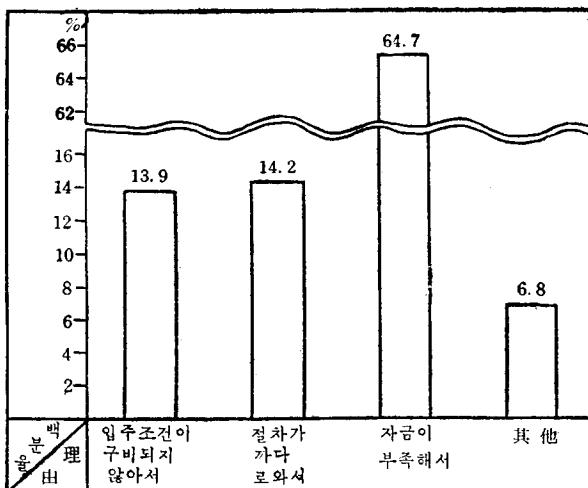
또 短片의이나마 住宅公社에 대하여 알고 있는 家口 510戶(52.0%)中 實際로 入住하려고 試圖한 經驗이 있는 家口는 16.1%에 不過하며 이는 全無住宅家口의 8.4%에 該當한다. 그러나 試圖하지는 않았으나 얻고는 싶었다고 應答한 家口는 41.8%로서 全體의 21.8%에 이른다.

이들이 試圖조차 해보지 않는 것은 주로 入住方法을 모르고 있었거나 經濟的인 여유가 전혀 없었거나 入住節次가 까다롭고 귀찮은데 있을 것으로 생각된다.

물론 無住宅者 自身이 自己들의 문제를 解決하기 위하여 積極努力해야 하겠으나 住宅公社側에서도 이들에게 簡便하고 親切한, 그리고 積極的인 案內와 紹介의 弘報活動이 要望된다. 사실상 많은 無住宅家口는 公營住宅을 얻기란 하늘의 별따기처럼 어렵게, 또는 自己네 외는 전혀 關係가 없는 것으로 생각하고 있는 것이다. 그러나 그 중에서도 어느 程度貯蓄이 있고 負債가 없는 家口일수록 住宅公社에 대하여 보다 더 잘 알고 있고 또 그러한 家口들이 事實上 入住를 試圖하는 것만은 事實이다.

入住를 試圖하였으나 집을 求하지 못하였다던가 생각은 있었으나 試圖하지 않은 295戶(全體의 30.3%)는 그理由를 다음과 같이 提示하고 있다.

住宅公社住宅에 入住하지 못한 理由



여기서 其他の範疇에는 집이 不足하여 못 求하였다는 家口도 包含되어 있을 것이며 入住要件이 具備되지 않았다는 것은 融資하든가 其他的行政的인 要件이라고 생각된다.

우선 눈에 띄는 것은 資金이不足하여 入住하지 못하였다는 層이 100%가 아니며 入住할 생각을 가진 사람의 64.7%라는 事實이다. 즉 이들 中 돈은 어느 程度 있으나 行政節次·要件등의 事情으로 집을 구하지 못하고 있는 率도無視할 수 없다는 것이다. 이러한 點은 住宅公社의 運營上改善點을 示唆하는 좋은 資料라고 생각된다.

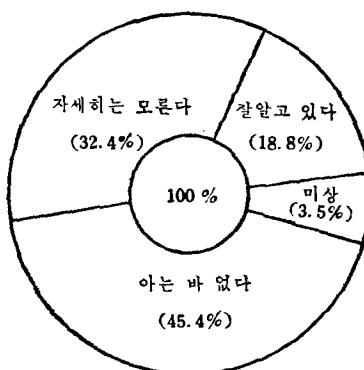
(2) 無住宅家口와 住宅銀行

住宅銀行은 政府가 제힘으로 제집을 마련하려는 庶民層을 도우려는 意圖下에 設立한 住宅金融 全擔金庫를 擴張 改編한 것이며 創立된지 2年 3個月동안 1만 6천戶 상당의 住宅建設

에 資金을 支援한 實績을 갖고 있다.

그러나 住宅銀行에서 一定한 境地를 確保되면 그것을 擔保로 住宅建設 資金을 融資받을 수 있다는 制度를 잘 알고 있다고 하는 無住宅家口는 全體의 45.4% 밖에 되지 않는다.

住宅銀行의 融資制度를 아는가



여기서 住宅銀行의 存在는 알고 있으나 仔細하는 모른다는 層은 아마 心理的으로 그려한 制度는 自己네들과는 關係가 없는, 또는 있어도 恵澤을 보기가 거의 不可能한 存在로 理解하고 있는 家口들이라고 思料된다. 그러나 무엇보다도 約 45.4%의 無住宅家口가 이러한 機關의 存在自體도 모르고 있다는 事實은 어디엔가 잘못이 있는 것 같다.

既述한 바와 같이 住宅公社에 대한 關心度 역시 이와 비슷한 比率을 나타낸다. 그러나 이러한 現象은 두 機關의 P.R. 活動과는 別로 關係가 없는 것 같다. 왜냐하면 住宅公社의 設立期間이 훨씬 오래인 데도 그 比率이 대체로 같기 때문이다. 勿論 應答者속에는 學力水準이 낮은 無住宅家口의 家庭主婦도 相當數 끼여 있을지 모르지만 여하튼 住宅公社나 住宅銀行側의 보다 積極的인 接近이 要望되는 건 事實이다.

現在로서는 分讓住宅數나 融資金額이 需要에 比하여 너무나 적기 때문에 그러한 必要性을 느끼지 않을지 모르지만 實需要者인 無住宅家口는 結果的으로 政府에서 提供하는 만큼의 恵澤을 못보고 있는 實情이라는 點을 잊어서는 안 될 것이다. 즉 中間商人들이 이러한 恵澤을 가로채는 것을 容認하는 結果를 招來하여 無住宅家口에 주어지는 機會는 그만큼 制限을 받고 있는 것이다.

다음에 無住宅家口의 經濟的인 餘力의 差에 따른 住宅銀行에 대한 關心度의 差를 分析해 본다.

貯蓄程度로 본 住宅銀行에 대한 관심도

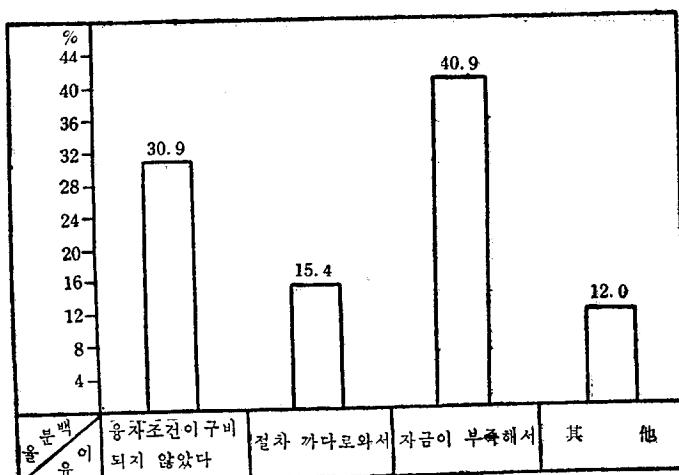
| 貯蓄程度 관심도 | 그렇다 | 적활이다 | 저축하지 못한다 | 미상 | 합계 |
|-------------|--------------|--------------|---------------|-------------|--------------|
| 잘 알고 있다 | 77 (41.8) | 20 (10.9) | 85 (46.2) | 2 (1.1) | 184 (100) |
| 자세히는 모른다 | 99 (31.2) | 48 (15.1) | 151 (47.6) | 19 (3.0) | 317 (100) |
| 아는 바 없다 | 77 (17.3) | 75 (16.9) | 289 (65.0) | 3 | 444 (100) |
| 미상 | 13 (38.2) | 6 (17.6) | 12 (35.3) | 3 (8.8) | 34 (100) |
| 합계 | 266 | 149 | 539 | 27 | 979 |

쉽게豫想할 수 있는 바와 같이 貯蓄을 하고 있는 層은 住宅金融制度에 관하여比較的 잘 알고 있으나 그렇지 못한 層의 關心度는 훨씬 적은 것으로 나타나 있다.

또한 住宅銀行의 融資制度에 관하여 조금이라도 알고 있는 家口中 實際로 融資를 試圖한 家口는 不過 12.4%이며 이는 全無住宅家口의 6.3%에 해당한다. 나머지 87.6%는 응자를 申請한 적이 없지만 그중 39.3%는 融資制度를 알고 있었고 또 意向도 있었던 것으로 應答하고 있다.

勿論 이들은 無住宅家口이므로 實際로 融資의 恵澤을 받은 사람은 없다. 이들이 住宅銀行에 대하여 融資를 試圖하지 않았거나 하였어도 얻지 못한 理由를 分類해 보면 대체로 다음 몇 가지로 要約된다.

住宅銀行融資를 얻지 못한 理由



여기서 融資要件이 具備되지 못하였다는 30.9%는 根本的으로 응자를 얻을 만한 基本的인 財力이 없는 것으로 解釋된다. 이외에 節次가 까다롭다던가 資金이 不足하다는 56.3% 역시

같은 카테고리에 屬한다고 볼 수도 있다. 즉 資金이 不足하기 때문에 競爭이 심하고 그렇기 때문에 節次가 까다로워진 것으로 볼 수 있다는 것이다. 그러나 根本的으로 資金이 需要에 比하여 不足하다는 것은 事實이지만 그것이 곧 절차를 까다롭게 해야 할 理由가 될수는 없다. 融資가 可能한 경우와 對象이 되지 않는 경우, 그리고 응자의 優先順位등을 合理的으로 決定하는 方案이 強化되어야 하겠다.

全體의으로 融資를 願하는 家口는 無住宅家口의 32.6%인데 反하여 응자를 얻을 생각이 없다는 家口가 46.2%나 되는바 이들은 債還ability이라든가 其他 問題를 考慮하여 도저히 업두를 내지 못하는 家口들일 것이다. 또 나머지 14.2%는 條件에 따라 決定하겠다는 신중한 態度를 取하고 있으나 이들이 말하는 條件이란 대개가 長期低利融資 또는 無擔保融資등이며 現實의으로 받아들이기 어려운 것들이이다.

한편 融資를 받을 생각이 있다는 家口 32.6% 즉 319 戶中 316 戶(約 99%)가 가까운 장래에는 現在의 融資條件을 具備하는 것이 不可能하다고 말하고 있다. 實際로 2年內에 具備할 수 있다는 家口는 세 家口 뿐이며 이것은 無住宅家口의 0.3%에 不過하다.

따라서 大部分의 無住宅家口는 融資의 혜택은 처음부터 생각조차 않고 있으며 그러한 생각을 가지고 있는 家口들도 現在 住宅銀行에서 要求하고 있는 條件을 具備할 수 있는 家口는 거의 없다. 結局 現在의 住宅銀行은 無住宅家口와는 距離가 먼 存在이며 어떤 意味에서는 中間商人들 또는 住宅을 가지고 있으나 보다 나은 住宅을 願하는 家口들에만 惠澤을 주고 있는 制度로 化하고 만 느낌이다. 萬一 住宅銀行이 無住宅家口를 위한 機關이라면 적어도 서울의 경우에는 運營制度上根本的인 革新이 要望된다.

(3) 서울市廳과 無住宅家口

無住宅家口와前述한 두 機關과의 관계는 대체로 서울市廳의 公營住宅에 있어서도 마찬가지이다.

無住宅家口의 43.6%가 서울市의 公營住宅에 관하여 아는 바 없다고 陳述하고 있다. 이에 관하여 조금이라도 아는 家口中 實際로 市營住宅을 얻으려고 試圖한 家口는 10.5%이며 이는 全無住宅家口의 6.5%에 該當한다. 또한 이들이 실제로 얻으려고 하지 않았거나 試圖하여서도 얻지 못한 理由도 대체로 入住金이 비싸다거나(6.5%) 入住節次가 까다롭다는 것이다. 이들의 經濟的인 能力에 따른 差나 其他事項도 대체로 앞의 경우와 大同小異하다.

그러나 昨年 以後 서울市의 住宅建立計劃은 크게 달라졌다.

건설부 集計에 의하면 1968年 12月末日 現在 서울市에는 806,878家口가 居住하고 있으며 住宅은 475,782棟으로써 1家口가 한 棟의 住宅을 使用하기 위해서는 409,233棟의 住宅이 不足하다고 한다. 이는 約 43.3%의 不足率을 나타내는 셈이 된다. 그러나 이러한 475,782棟 가운데는 233,000家口가 居住하는 136,650(無許可 建物이 除外된 數는 78,137棟)棟

의 不良建物이 包含되어 있다. 따라서 이것을 非正常住宅이라고 看做한다면 서울市는 45.2%의 住宅不足率를 보이고 있는 셈이다.

서울市에서는 69年度에 이미 400棟의 이른바 「市民아파트」를 建立하였으며 70年 71度에 각각 800棟씩을 건립하여 總 2,000棟속에 10萬家口를 收容할 計劃으로 있다. 條件은 市가 아파트 骨造를 建立하고 入住者는 内部工事 一切를 擔當하여 市와 入住者와의 合資에 依한 事業으로서 入住金을 받지 않는 것을 原則으로 하되 年利 8%와 所定 管理費를 加算하여 入住者로 부터 月 2,300원 정도 償還을 받는 것으로 되어 있다.

事實 우리나라 歷史上 이와같이 巨大한 住宅建立事業은 없었다.

그러나 서울市當局의 集計가正確하고 그러한 計劃대로 住宅이 建立된다 하더라도 많은 問題點이 남는다.

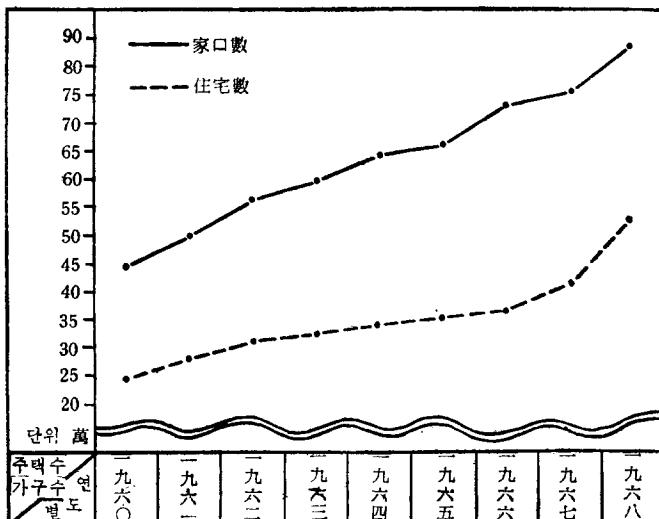
첫째는 3年동안의 서울市家口의 增加率이 無視되었다는 점이다.

예를들면 66年 12月末에서 68年 12月末 사이에 서울市의 家口는 89,000戶가 增加하였다. 個人 또는 其他 公營住宅建立이 果然 그 差를 填울수 있을지 疑問이다.

둘째는前述한 136,650棟의 無許可 不良建物은 1966年 12月末 以前에 發生한 것이며 따라서 그 後의 것은 彻底히 團束하여 完全徹去한다고 하는바(特定國政監查資料 68.6.10, 서울市 13頁) 그 以後의 不良建物의 發生이 어느 程度인지 把握되었으며 또한 그것이 市當局의 말대로 完全徹去가 可能할 것인지 그리고 언제까지 그것이 可能할 것인지 疑問스럽다.

셋째 其他의 셋집 또는 셋방에 사는 家口에 대한 對策은 무엇인지 反映되지 않고 있다.

年度別 住宅 및 家口數



네째 相當한 期間後의 問題가 될지 모르지만 事實上 分家해야 할 家口들이 經濟的理由

로 不可避하게 한 집에 살고 있는 家口들이 상당한 비율을 차지하고 있으며 따라서 現在의 家口를 基準으로 하는 住宅政策은 經濟成長과 더불어 再調整되어야 하지 않겠는가?

다섯째 이들 無住宅家口中 2萬원 未滿의 家口가 70.4%이며 또한 月貲를 내지 않고 사는 家口들이 33.4% 2,000 원 未滿의 月貲를 支拂하는 家口가 23.8%라는 事實을勘案할 때 每 家口當 2,000 원의 賃貸料가 果然 計劃대로 徵收되어 年 24億의 市收를 올릴 수 있을 것인지 疑問視된다.

여섯째 內部施設費와 其他 아-파트 維持를 위한 費用등을 果然 이들이 負擔할 수 있을 것인지 疑問이다. 현재 이러한 負擔金 때문에 이러한 入住權이 利權化되어 第三者에게 轉賣되는 事例가 많다고 한다. 이러한 轉賣를 禁止하는 경우 一定期間 後에 팔고 다시 不良住宅 으로 가거나 房 둘, 마루 하나에 2家口 以上이 入住하게 되면 文字그대로 公營스럼(Slum)이 되지 않는다고 어떻게 保障할 것인가?

八. 住宅行政의 方向

이상에서 筆者は 「無住宅家口 實態調查」에 나타난 主要結果를 中心으로 그들의 住居行態를 分析하고 住宅問題를 담당하는 機關들의 역할에 관하여 考察해 보았다.

住宅難에 따른 無住宅家口들은 世界 어느나라 都市에도 있는 現象이다. 그러나 우리의 경우는 그들이 너무나 零細하고 그 숫자가 너무나 많다는 문제 있다. 如何間 이것은 우리에게 當面한 절박한 問題이며 동시에 우리가 解決해야 할 問題인 것이다.

無住宅者 實態調查 結果가 示唆하는 住宅行政의 改善方向은 다음과 같이 要約할 수 있다.

가) 서울에 無住宅家口를 위한 各種 住宅分讓 및 融資는 結果的으로 無住宅家口에게는 直接的인 惠澤이 거의 없다. 이러한 住宅政策으로 惠澤을 보는 『 사람들은 대체로 中流程度의 生活을 營爲하는 層 또는 中間建築關係 業者들이며 또한 그러한 政府機關의 惠澤이 없이도 住宅을 마련할 經濟的 餘裕가 있는 사람이 보다 나은 住宅을 求하는 手段으로서 利用되는 경우가 많다.

따라서 制度의 運營 管理에 있어 보다 더 無住宅家口에 惠澤이 많이 가도록 그 入住者 选定方法이나 기타 面에서 더욱 客觀的이고 合理的인 基準을樹立할 것이 要望된다. 그 優先順位를 定하는데 單純한 추첨과 같은 方法은 結果的으로 그것을 利權化시켜 여러가지 不美스러운 事態가 蒙起될 뿐만 아니라 手續에 있어서도 일일이 代書所에 依存하여야 하는 無住宅家口는 그러한 競爭아닌 競爭에 끼어들 엄두조차 못낸다.

또한 그러한 方法은 결론적으로 關係機關의 責任回避手段으로 밖에 看做할 수 없다.

나) 住宅需給計劃에 있어서 單純히 公式的인 住宅數와 家口數에 依存한다는 것은 너무나 安易한 方法이다.

여기에 考慮해야 할 事項은 本文의 여러곳에서 指摘한 바 있다. 例컨데 여러가지 理由로 一定한 比率의 셋방 또는 셋집은 항상 存在하며 이것 역시 公式的인 家口의 數字속에 들어가 있다. 그러나 이것은 셋집 또는 셋방 家口이긴 하지만 住宅需要로는 看做할 수 없는 것이다.

反對로 한 世帶에 事實上 獨立하여야 할 두 雙 以上的 夫婦가 살고 있으나 公式的으로는 한 個의 家口를 이루고 있는 경우도 無視할 수 없는 比率을 차지하고 있으며 이는 事實上 自己집을 가지고 있는 無住宅家口이기는 하나 住宅의 需要에 考慮되어야 한다.

다) 住宅의 二重所有는 結果的으로 無住宅家口를 壓迫한다. 예를들면 自己집은 賃를 놓고 그 돈으로 公營住宅을 얻는 경우가 있다. 그러한 公營住宅은 大概의 경우 적어도 지금까지는 당장 轉賣하여도 어느 程度 利益이 되거나 若干의 期間이 지나면 莫大한 利益이 되는 것이다. 따라서 이들은 住宅價格을 昂騰시키는 큰 要因의 하나가 되어 있으며 이러한 比率 역시 無視할 수 없는 程度이다.

地價昂騰을 抑制하기 위한 不動產 投機 抑制稅등은 이러한 意味에서 歡迎할 만한 役割을 하였다고 생각된다. 마찬가지로 住宅의 二重所有를 抑制하는 稅法이라든가 其他 適切한 措置가 講究되어야 하겠다.

라) 특히 서울과 같은 大都市에 大量의 貸與住宅을 마련할 必要가 있다고 본다. 이러한 措置는 두가지 理由에서 重要한 意義를 갖는다. 그 하나는 無住宅家口의 零細性이며, 다른 하나는 大都市의 準 浮動人口이다.

即 前者에 關하여는 既述한 바와 같이 그들의 生活은 너무나 悲慘하여 一定額의 목돈을 마련한다는 것은 거의 不可能한 일이며 또한 이들에게 每月 몇 千원씩 規則的으로 納入케 한다는 것도 極히 어려운 일이다. 이것을 無理하게 強行하면 無住宅者 아닌 餘裕있는 사람이나 中間商人에게만 惠澤을 주는 副作用을 免하기 어렵다.

또 하나의 理由는 準 浮動人口이다. 大都市에는 더칠 또는 몇 週日 程度만 滯留하는 浮動人口가 상당히 있다는 것은 世界的인 傾向이다. 그런데 또 다른 性格의 浮動人口가 있다. 이것은 一年 또는 二年 혹은 길면 3~4年 程度의 期限附로 滯留하는 人口들이다. 즉 地方에 生活本據地를 두고 職場事情으로 또는 事業이라든가 其他的 理由로 永久히 居住할目的이 아니고 臨時로 滯留하는 경우이다. 이러한 사람들中 若干의 餘裕가 있는 家口들은 비싼 賃借料보다는 住宅을 買入하여 住宅價格을 刺戟시킨다.

또한 많은 사람들이 셋방이나 板子집 신세를 진다. 따라서 이들에게廉價의 賃貸住宅을 마련하여 준다는 것은 適切한 措置라고 본다.

마) 大都市 人口集中 防止策이 住宅難 緩和政策으로서는 큰 期待를 걸기 어려울 것 같다.

近間 서울市에서는 80年代의 限界人口를 700萬으로 하여 人口의 서울集中을 抑制하는 여

러 가지 方案을 研究中이라고 한다. 그밖에 最近에는 軍事施設, 教育 및 文化施設, 生產施設等을 서울의 外廓에 또는 衛星都市에 移轉하는 문제도 計劃中인 것으로 알려지고 있다. 그러나 이러한 世界的 時代的 趨勢인 人口의 都市集中 現象을 막으려는 政策은 戰時의 強制的인 疏開를 除外하고는 별로 成功한例가 없는것 같다. 따라서 그것이 서울을 비롯한 大都市의 住宅問題解決에 얼마나 寄與할 수 있을지 疑問이다.

바) 大規模의 社宅建立을 장려할 필요가 있을 것 같다.

특히 地方으로 分散되는 產業施設의 경우 많은 機關에서 社宅을 마련하고 있어서 住宅問題가 완화된 곳이 많으나 大都市 特히 서울의 경우는 그러한 措置가 별로 없는 것 같다. 어느 程度의 規模를 갖춘 企業體 또는 機關에는 自力으로 社宅을 建立할 수 있도록 市當局을 비롯한 住宅公社, 住宅銀行에서 垦地 및 용자 알선등의 便宜를 提供하는 方案이 마련되어야 하겠다. 나아가 必要하다면 立法措置까지도 檢討해야 할 것이다.

사) 住宅公社는 그 資金의 規模나 其他 性格으로 보아 現在와 같이 下位中流層(hower middle class)을 對象으로 하는 住宅建設에 重點을 두는 것이妥當할 것으로 본다.

다만 이때 문제가 되는 것은 이러한 下位中流層의 數와 그러한 家口의 生成過程에 關한 正確한 調査가 缺乏되어 있다는 點이다. 現在로서는 住宅公社에서 建設하는 住宅이 需要에 비하여 너무나 작은 部分이기 때문에 별로 問題가 없는 것처럼 보일 뿐이다. 이들에 대한 수자와 家口의 形態등을 綿密하게 調査하여 對象을 把握하고 이것을 年次的으로 解決하는 計劃이 樹立되어야 하겠다.

또한 서울과 같은 大都市에는前述한 바와 같은 準 浮動家口를 포함하여 比較的 長期間 滞留하는 人口 또는 外國人을 위하여 몇가지 形態의 大規模 賃貸住宅을 建立하는 것이 必要하며 이러한 事業도 住宅公社가 이를 담당하여야 할 것으로 본다.

자) 住宅銀行은前述한 바와 같이 無住宅家口에게 直接 惠澤이 가도록 그 支援方法을大幅改善하여야 할 것이다. 中間業者의 介入을 可能한限 排除하는 制度의 措置와 住宅銀行의 存在 및 이를 利用하는 方法에 관하여 對象의 學歷水準까지를 考慮한 積極의 弘報活動이 必要한 것 같다. 勿論 資金이 需要에 比하여 너무나 不足하기 때문에 그런 必要성을 느끼지 않고 있는것 같으나 結果的으로 無住宅家口의 立場에서는 中間業者를 通한 住宅의 取得은 住宅銀行과 關係없이一般的으로 市中에서 購入하는 것과 별로 差異가 없는 것이다.

보다 効果의 運營을 위해서는 住宅銀行에 대한 政府의 資金增援이前提條件이겠으나 銀行側에서는 서울市나 其他 關係機關과의 協議下에 보다 더妥當한 優先順位를 決定하고 또한 大部分의 無住宅家口에게는 不可能한 融資條件을 緩化하여 그 節次를 簡素化하는 등 管理運營上의 改善이 必要할 것 같다.

九. 結語

人間의 住居形態의 本質과 住宅行政의 역할을 다음과 같이 간추려 본다.

우선 사람의 住宅에 한 欲求는 대체로 세가지 段階가 있는 것 같다.

첫段階는 住居段階로서 于先 起居處를 求하는 단계이다.

가장 짧게는 旅館이나 호텔같은 곳에 잠시 머물게 되며 좀 더 期間이 길면 下宿집을 구한 다음가 自炊할 수 있는 房을 求한다. 後者の 경우는 대체로 就學學生, 轉勤, 長期出張 등 比較的 期間이 짧고 一定한 活動의 場所가 定해져 있는 경우와前述한 準 浮動人口層이다.

이 段階에서는 집의 種類나 質이 問題가 아니라 于先 起居할 곳이 問題이며 가장 經濟의 인 居處를 찾게 된다. 대체로 이들은 將次에 希望을 결고 臨時로 아무데서나 사는 層과 經濟的으로 没落하여 絶望속에 사는 層이 混合되어 있는 것 같다.

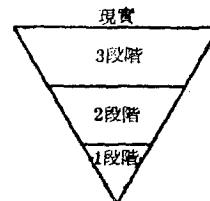
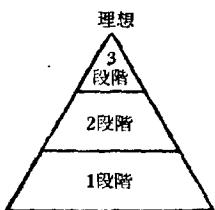
둘째 段階는 自家所有 段階로서 第1段階에서 經濟的인 餘裕가 생긴 層과 第3段階에서 没落한 層들이다.

즉 셋방살이에서 벗어나 작으나마 自己집을 가졌거나 좋은 집을 팔고 所謂「살림을 주린」 家口들이다.

셋째 段階는 安息處로서의 住居生活을 누리는 단계이다.

즉 第二段階의 家口들이 經濟的 餘裕가 생기면 보다 더 좋은 집 이른바「庭園이 있는 雅談한 文化住宅」을 구하게 되는 것이다. 勿論 좀 더 餘裕가 있으면 空氣 좋은 곳에 別莊도 求한다.

이러한 三段階를 統計構造上으로 보아 圖式化하면,



第三段階는 政府機關의 行政對象이 되지 않는다. 問題는 第一段階에서 第二段階로 끌어 올리는 作業이다. 우선 각段階별로 具體的인 實態를 把握하고 그들의 住居行態上의 特徵 그리고 三段階에서 二段階로 下降하는 過程과 一段階에서 二段階로 上昇하는 過程등을 科學的으로 調査研究하여 政府의 住宅政策樹立에 反映시켜야 할 것이다.