

*

Directions of Housing Policies Based on Housing Standards

/ *

.
. .
.

ABSTRACT

Jang, Yeong-Hee Chung, Eui-Chul

While existing studies on housing standards suggested a variety of normative levels of housing conditions that each household must secure for its needs, they generally failed to consider how to implement policies to achieve the standards. In this study, based on the three levels of housing standards set up for Seoul, we attempted to analyze spatial needs and suggested appropriate policies for the households to meet each level of the standards.

We calculated housing needs based on the three scenarios to achieve each level of housing standard. For example, in order for all the households to meet the minimum standard, it is estimated that about 210 thousand dwelling units of 30-50 m² and 2-3 rooms are additionally needed. To achieve this goal, it is proposed that public housing should be continuously constructed, a deposit loan system should be extended to increase purchasing power of low income households and rent subsidy system should be newly introduced.

1

.

1995

2002

100%

100%

75.4%

66.4%

가

*

「

」

**

가()가 ()

()

. 가()가

. 가()

. 가 .
, 가

가()가
가()

,

.
, /
가
, 가
가

, 가

. 가()

. 가()

,

.

.

(,

) 가

.

2.

가()

, 가()가

가,

(가 가)

가 가 ()

가 가

가

가

.

,

가

/ 가

,

.

		-	-	
		-	-2 가	

: , , 가 가
가
, 1
, 2
.
,
가 가
,
.
2)
, , , ,
40 m² 4
가 , 40 m²
.
1 2 60 m², 85 m²
4 가 , 60 m²,
85 m²
1995 (2,623
) ,
1990 1,177
1 , 2
< 2> .

< 2> (: m ²)								
					1		2	
			11.88 (3.3*3.6)	11.67	12.96 (3.6*3.6)	12.96	17.55 (3.9*4.5)	17.55
	1		6.48 (2.4*2.7)	6.48	7.2 (2.4*3.0)	7.2	9.0 (3.0*3.0)	8.91
	2		9.0 (3.0*3.0)	9.33	10.8 (3.0*3.6)	10.37	12.96 (3.6*3.6)	12.87
	1 가		2.16 (1.2*1.8)	1.97	-	-	-	-

		+	-	-	4.86 (1.8*2.7)	4.5	8.64 (2.4*3.6)	8.66
	2 가		2.52 (1.2*2.1)	2.36	-	-	-	-
		+	-	-	5.4 (1.8*3.0)	5.4	10.8 (3.0*3.6)	10.40
	3 가		2.88 (1.2*2.4)	2.76	-	-	-	-
		+	-	-	6.3 (2.1*3.0)	6.3	11.88 (3.3*3.6)	12.13
	4 가		3.15 (1.5*2.1)	2.95	-	-	-	-
		+	-	-	7.2 (2.4*3.0)	6.84	13.86 (3.3*4.2)	13.8
	2 가		-	-	8.91 (2.7*3.3)	8.91	12.96 (3.6*3.6)	13.16
	3 가		-	-	10.8 (3.0*3.6)	10.4	15.21 (3.9*3.9)	15.36
	4 가		-	-	11.88 (3.3*3.6)	11.88	17.55 (3.9*4.5)	17.28

: 1) :

2) : / 30cm

, 가 가

3) 1, 2, 3 가 ,
 - 4 가 50% 50% 가 가
 - : 3 가 = 4 가 * (0.5 + 0.5 * 3/4)

< 3>

	15 m ²	15 m ²	20 m ²	30 m ²	50 m ²	60 m ²	70 m ²	70 m ²
	64%	64%	66%	71%	77%	78%	79%	79%

3) ()

< 4>

±, °D	ÃÖÀú!4öÁØ	Á!1	2
	-		

	/ /가 / 1	/가 / 1
--	----------	--------

() , , .
가 () .

() < 3> .
1990 1,177 .

4) 「 」 가 <
4> .

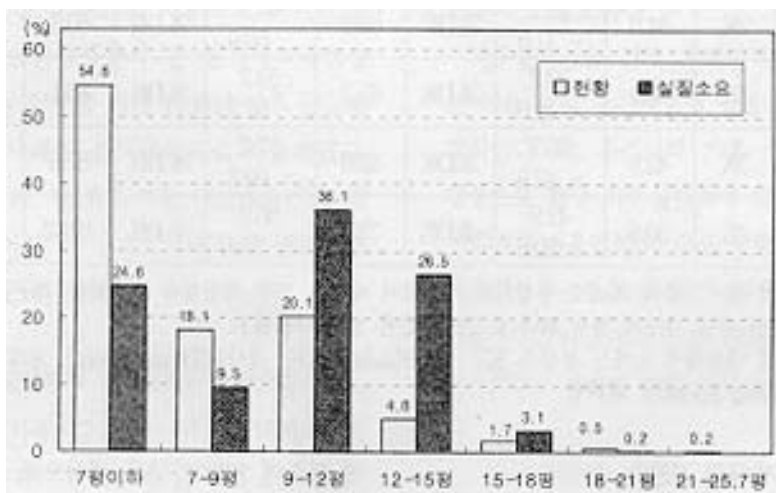
< 5> 가

가				1			2		
		가			가			가	
1	1K	13.5	13.5 - 13.5	1DK	18.8	18.8 - 18.8	1DK	27.1	27.1 - 27.1
2	1K	22.5	22.5 - 22.5	1LDK	39.2	39.2 - 39.2	1LDK	55.2	55.2 - 55.2
3	2K	31.9	23.1 - 31.9	2LDK	50.9	42.3 - 50.9	2LDK	69.3	59.2 - 69.3
4	3K	40.0	32.2 - 40.0	3LDK	61.2	53.2 - 61.2	3LDK	85.1	74.5 - 85.1
5	3K	42.9	35.3 - 42.9	3LDK	65.0	57.2 - 69.3	3LDK	89.8	79.2 - 96.2
6	4K	50.6	42.9 - 50.6	4LDK	73.7	65.0 - 77.9	4LDK	101.2	89.8 - 107.5

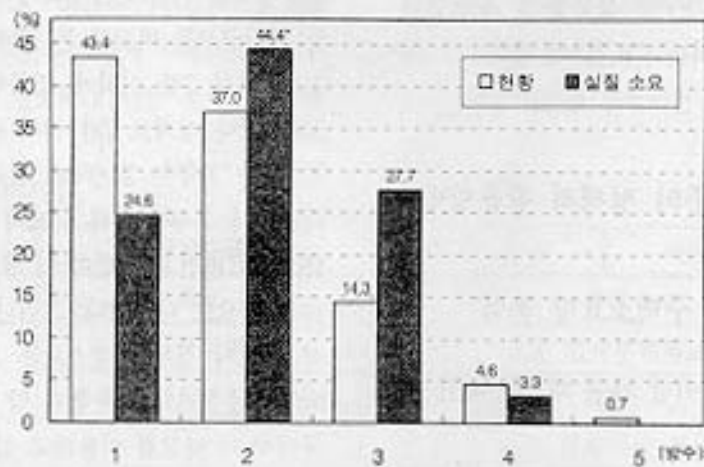
: 1) 가 가
가 . (5 가 2)
2) , K (Kitchen), D (Dining Room),
L (Living Room) .

5) 가
가 < 5> .

1) 가
가 3,000 가
가 [1] 7
가 54.6% 7 가 24.6%
가 7-9 가 18.1% 9.5%
가 36.1% 20.1% 9-12
가 26.5% 4.8% , 12-15
가 9-15
() [2] 2 3 가 가
43.4%



[그림 1] 최저기준 미달 가구의 주거면적 현황 및 실질소요



[그림 2] 최저기준 미달 가구의 방수 현황 및 실질소요

가 가 24.6% 1 가
 2 3 가 가 .
 가
 , 가 가 19.4%
 가
 가 = 2,966,844 가 ('95 「
 가) × 19.4% = 575,568 가

< 6> 가

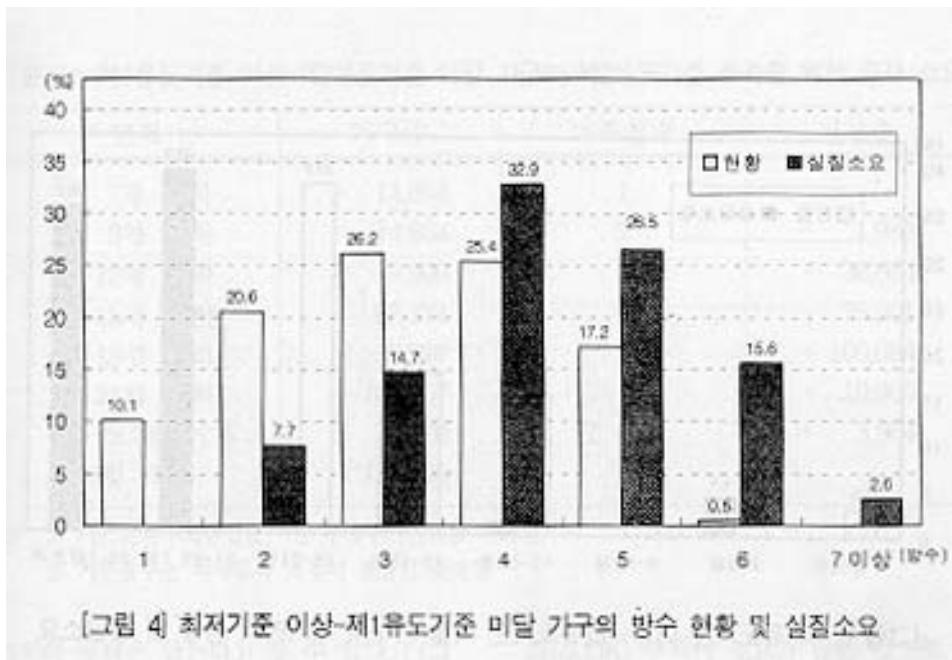
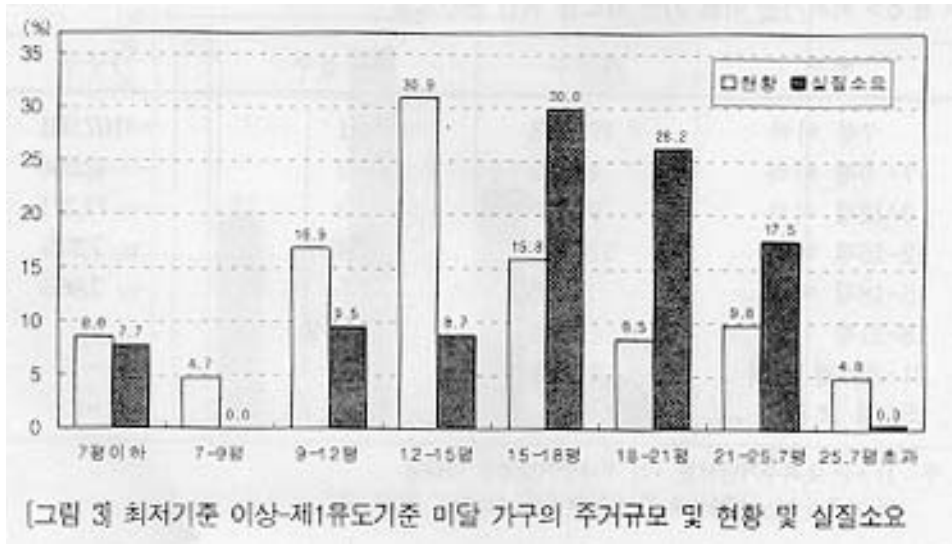
	가		가
7	+ 172,373	1	+ 107,981
7- 9	+ 49,533	2	- 42,598
9-12	- 92,130	3	- 77,271
12-15	- 124,822	4	+ 7,925
15-18	- 7,925	5	+ 3,963
18-21	+ 1,981	6	-
21-25.7	+ 991		-
25.7	-		-

: 1) + , -
 2)

, 가 (1) 가 가
 (2) . 1 2
 575,568
 가 (+) 가 , (-) 가
 가

가 < 6> .
 가 22 2 가 가
 9 2,970 가 가 18-25.7 가
 9-18 22 5 .
 10 8 가 가 1 2 가 가 4-5
 가 2-3 12
 가 가 가 가

2) - 1 가



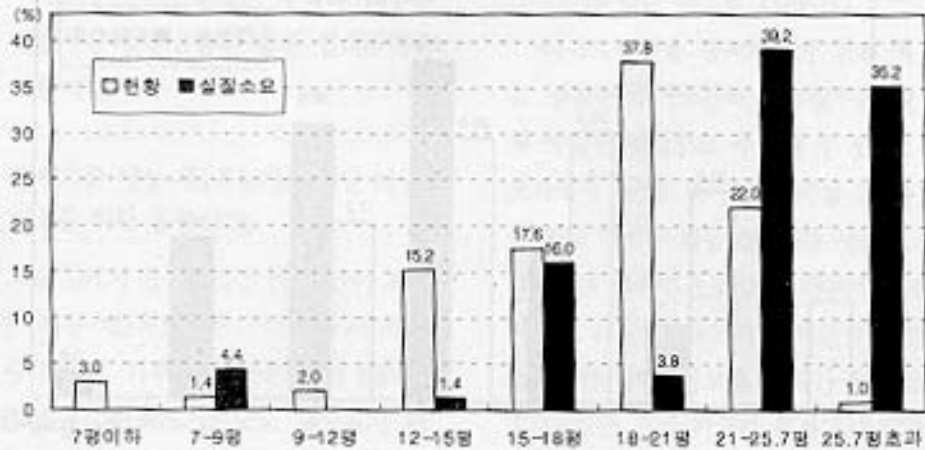
[3] - 1 가 9-
 18 가 가 64%
 15-25.7 74%
 15 가
 [4] 2 (1DK) 4 (2LDK)
 가 가 , 4 (2LDK) 6 (4LDK)
 1
 가 45.7% 가 1,355,848 가 가 - 1
 -

1 가 . 가 가
가 가 1
-
1 가 1,355,848 가 .
- 1 가 1 ,
< 7> . -
1 가 1 15
47 6 , 25.7 6 가 15-
25.7 54 . 1-3 가
46 6 가 가
4 (2LDK) .
< 7> - 1 가 1

	가		가
7	+ 11,859	1	+ 137,364
7- 9	+ 64,235	2	+ 173,928
9-12	+ 99,811	3	+ 155,152
12-15	+ 300,421	4	- 100,799
15-18	- 191,176	5	- 126,493
18-21	- 241,127	6	- 239,151
21-25.7	- 104,752		
25.7	+ 61,270		

: 1) + , - .
: 2) .

3) 1 - 2 가
1 - 2 가 [5]
12-15 18-21 가 21
가 . 2 (1DK)- 4 (2LDK),
4 5 (3LDK)
. ([6])
1 - 2 가 2
, < 8> 21
25 , 5 (3LDK) 11 5
.

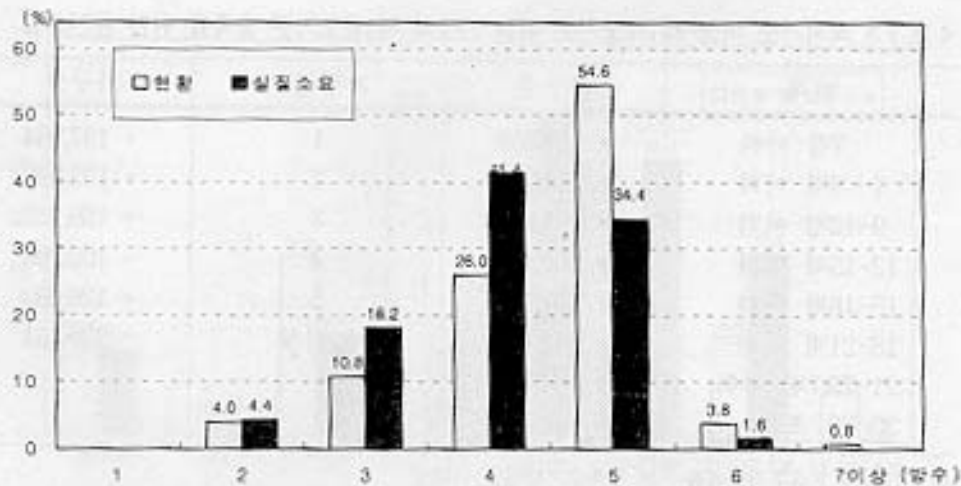


[그림 5] 제1유도기준 이상-제2유도기준 미달 가구의 주거면적 현황 및 실질소요

3) 제1유도기준 이상-제2유도기준 미달 가구 해소를 위한 공간소요

제1유도기준 이상-제2유도기준 미달 가구 중에서는 [그림 5]에서 볼 수 있는 바와 같이 12-15평이하의 주택과 18-21평

규모의 주택에 대한 수요가 적은 반면 21평 이상의 중대형 주택에 대한 수요가 많은 것으로 나타났다. 한편 방수별로는 방 2개(1DK)-방4개(2LDK), 특히 방4개의 주택이 상당부분 필요하며 반면 5개(3LDK)



[그림 6] 제1유도기준 이상-제2유도기준 미달 가구의 방수 현황 및 실질소요

< 8> 1 - 2 가 2

	가		가
7	+ 14,864	1	-
7- 9	- 14,864	2	- 1,982
9-12	+ 9,909	3	- 36,664
12-15	+ 68,374	4	- 76,301
15-18	+ 7,927	5	+ 100,084
18-21	+ 168,457	6	+ 10,900
21-25.7	- 85,220	7	+ 3,964
25.7	- 169,448		

: 1) + , - .
2)

4) 가 - 가 50%

가
1 가 50% 1
15-25.7 가, 4 (2LDK), 5 (3LDK), 6 (4LDK)
가 ([7] [8]).
3 , 15 (9-12)
4 (2LDK) 15
.

가 , 가 , 2
1 가 . 가
가 - 1 가
50% 1 ,
가 가 .
50%, 50% , < 7> 가 50%,
가 50% 가 < 9> .
- 1 가 50%,
가 50%
가 .

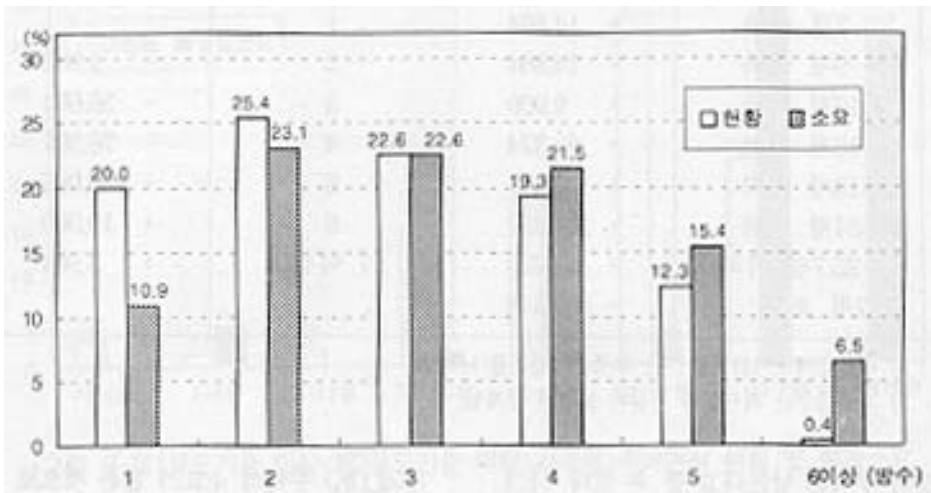
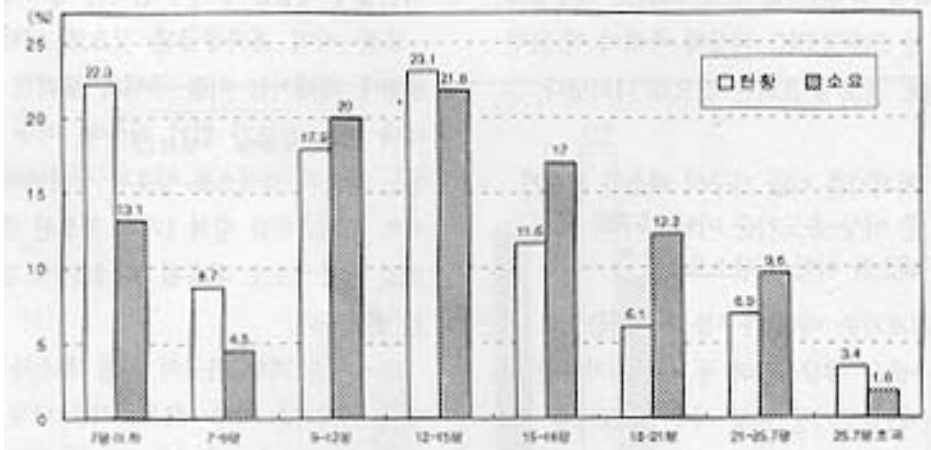


그림 7 제1유도기준 미달 가구의 방수 현황 및 최저기준 미달 가구 해소와 최저기준 이상 - 제1유도기준 미달 가구의 50% 해소를 위한 공간 소요



[그림 8] 제1유도기준 미달 가구의 주거면적 현황 및 최저기준 미달 가구 해소와 최저기준 이상 제1유도기준 미달 가구의 50% 해소를 위한 공간 소요

< 9> 가 - 1
가 50%

	가		가
--	---	--	---

7	+ 178,011	1	+ 176,527
7- 9	+ 81,588	2	+ 44,503
9-12	- 42,030	3	+ 494
12-15	+ 25,713	4	- 42,525
15-18	- 103,840	5	- 59,337
18-21	- 118,674	6	- 119,663
21-25.7	- 51,425		
25.7	+ 30,657		

:1) +

, -

2)

< 9>

9

26

, 12-15

2

5

, 9-12

4

2

, 15-25.7

27

가 가

가 가

3

4

가

22

가

2.

가

3

. 3

가

가 가

, 1

2

가 가

가

가

2

3

9-15

21

가

가

1

가

50%

,

15-18

10

, 18-21

12

, 21-25.7

5

,

4(2LDK)-6

(4LDK)

가

2-4

가

12-

15

가

,

15

가

,

가

1

가

4

(2LDK)-6

(4LDK)

가

15 -

18

20

, 18-21

24

, 21-25.7

10

가

1

가

1

50%

2

가

.

가

가 , 가

가

가

가

가

가

가

가

5

$$[\quad]$$

1. *„Самостийно мислене“*, 1986.
2. *„Самостийно мислене“* - *„Самостийно мислене“*, 1994.
3. *„Самостийно мислене“*, 1995.
4. *„Самостийно мислене“*, 1997.
5. *„Самостийно мислене“*, 1998.

1. 日本住宅公團, 「日本住宅公團の住宅政策」, 1986.
2. 日本住宅公團, 「日本住宅公團の住宅政策」 - 「日本住宅公團」, 1994.
3. 日本住宅公團, 「日本住宅公團の住宅政策」, 1995.
4. 日本住宅公團, 「日本住宅公團の住宅政策」, 1997.
5. 日本住宅公團, 「日本住宅公團の住宅政策」, 1991.
6. 日本住宅公團, 「日本住宅公團の住宅政策」, 1990.
7. 日本住宅公團, 「日本住宅公團の住宅政策」, 3, 1996.
8. 日本住宅公團 (), (), [], 1995.
9. 大本圭野, [證言] 「日本の住宅政策」, 日本評論社, 1991.
10. 本城和彦, 「公團住宅住居基準の設定に関する研究」, 住宅公團調査研究報告 14, 日本住宅公團, 1969.5.
11. 日本住宅総合センタ-, 「居住水準の國際比較」, 1991.
12. 住田昌二, "戦後住居水準論史/ 住宅基準と住宅政策/ 公共住宅の住宅基準と建設コスト基準", [住宅供給計劃論], 勁草書房, 1982.
13. Burnett, J. A Social History of Housing 1815-1970, London, Methuen, 1978.

14. Department of the Environment, Homes for today & tomorrow, HMSO, 1961.
15. Ratcliff, Richard U., "Housing Standard" in Urban Housing, L. C. Wheaton et al., eds., 1966.