



99-54

4 ( )

Improvement of Residential Community

國 土 研 究 院

Korea Research Institute for Human Settlements

99-54

· 1999 12 31

·

· 2-22

·

1591-6 (431-712)

· 0343-380-0114( )

· 0343-380-0470

10 (1989 1998) 538  
 GNP 7.2% 가 .  
 98 92.4% 가  
 100% .  
 가 . ,  
 , 가 . ,  
 . , 가 .  
 . 가  
 21 가 가 .  
 .  
 .  
 “ ”  
 .  
 가  
 가 . 가

가  
 2000 2020 770 2020  
 106%가  
 가  
 ”  
 , , 가  
 가  
 가

1999年 12月 31 日

國 土 研 究 院  
 院 長 李 廷 植

583 가 . , '85 71.7% '98 92.4% 10

'97 22.5% 10 가

가 ' ' 가

가 가

21 가

가 . , , , , 21 " "

가 .

가 20 770

2020 106%가

가

가

가

가

가

가 가

가

가

, 가가

, 21

「 」

21

가

「 」

, ,

가

가

(Community

Development Act)  
Act)

(Neighborhood Improvement

가

가

가

“

”

,

( : ),

( : ),

( : )



가

가

34.4%

(95

2020

10%

가

.....	5
.....	7
<b>1</b> .....	19
1. ....	19
1) 가 .....	19
2) .....	21
3) , , .....	25
4) .....	31
5) .....	33
6) .....	36
2. ....	37
1) .....	37
2) .....	39
3) .....	41
4) .....	48
<b>2</b> .....	51
1. ....	51
2. ....	52
<b>3</b> 가 .....	55
1. ....	55

1)	.....	55
2)	.....	57
2.	가:	..... 64
1)	200 ('88 '92) .....	64
2)	('93-'97) .....	67
3)	.....	68
4)	.....	72
<b>4</b>	.....	75
1.	.....	75
1)	.....	75
2)	.....	78
3)	.....	78
2.	.....	79
1)	.....	79
2)	, .....	84
3)	.....	85
4)	.....	85
5)	.....	88
3.	, .....	89
1)	.....	89
2)	.....	90

3)	.....	91
4)	.....	91
4.	.....	92
1)	.....	92
2)	.....	93
3)	.....	93
5.	, .....	94
1)	.....	94
2)	• .....	94
3)	.....	95
4)	.....	96
5)	.....	97
6)	.....	99
<b>5</b>	.....	101
1.	.....	101
1)	.....	101
2)	가 .....	103
3)	.....	103
2.	.....	104
1)	2000-2020 770 .....	104
2)	, .....	104

3)	.....	105
4)	.....	106
5)	.....	108
3.	.....	108
1)	.....	108
2)	.....	109
4.	.....	109
1)	.....	109
5.	.....	110
1)	.....	110
2)	.....	111
3)	.....	112
4)	.....	112
5)	.....	113
	.....	115
< 1>	.....	117
< 2> 3 4	.....	118
<b>ABSTRACT</b>	.....	119

< 1-1>	가	.....	20
< 1-2>		.....	20
< 1-3>		.....	21
< 1-4>		.....	24
< 1-5>		.....	25
< 1-6>	(95)	.....	26
< 1-7>	가	.....	26
< 1-8>	가	.....	27
< 1-9>		.....	28
< 1-10>		.....	28
< 1-11>		.....	29
< 1-12>	1	.....	30
< 1-13>	(1 가 )	.....	30
< 1-14>		.....	34
< 1-15>		.....	35
< 1-16>	가	.....	41
< 1-17>	가	.....	42
< 1-18>	1 가	.....	43
< 1-19>	가 가	.....	43

< 1-20> 65	.....	44
< 1-21> 가	가	..... 44
< 1-22> 가	가	..... 45
< 1-23>	.....	47
< 3-1>	.....	56
< 3-2>	.....	63
< 3-3>	.....	64
< 3-4> 200	GNP	..... 65
< 3-5>	.....	67
< 3-6>	.....	69
< 3-7> 가	.....	71
< 3-8>	.....	71
< 4-1> 가	.....	80
< 4-2>	(2000-2004)	..... 83
< 4-3>	(2000-2004)	..... 83
< 4-4>	.....	84
< 4-5>	( )	..... 85
< 4-6>	.....	88
< 4-7>	( )	..... 98
< 4-9>	( )	..... 99
< 5-1>	.....	102

< 1-1> 21	.....	40
< 1-2> 가	.....	45
< 4-1> cluster	( Laguna West ) > .....	76
< 4-2>	.....	86
< 5-1>	.....	104
< 5-2>	.....	106
< 5-3>	.....	107
< 5-4>	.....	107



1

1.

1) 가

'98 92.4%( 가 , )<sup>1)</sup>

85 71.7%, 90 72.4%

가 가 '98

109.5% 107.8% 가

93.9%, 92.2%( , 1992)

'90 735.7 '95 957 가 ( 가

1)

가

가

가

가

가

가

가

가

가

4

가

'90, '95

	가 /	가 /	가 /	가 /
1990	72.4	64.8	83.5	74.7
1995	86.0	73.8	104.2	89.4

). 가 가

< 1-1> 가

( : , %)

	'80	'85	'90	'95
	5,319	6,104 (14.76)	7,160 (17.30)	9,204 (28.55)
	2,468	3,349 (31.65)	4,646 (38.73)	6,563 (41.26)
	2,851	2,755 (-3.37)	2,514 (-0.087)	2,641 (0.05)

: , , ( ) 5

: , ,

'95 90.3% 68.0%

가 '90 5 ,

20% 가 11.2%가 가

가가 가 .

< 1-2>

( : %)

90	72.4	56.8	56.3	55.0	70.1	61.8	67.0
95	86	68.0	71.1	71.1	89.9	81.1	90.3

: , ,

'90 22.1% '95 36.1% 가

48.1% 가 .

'90 64.2% '95 45.3% .

< 1-3 >

	1990		1995	
	4,726,933	64.2	4,337,105	45.3
	1,628,117	22.1	3,454,508	36.1
	487,506	6.6	734,172	7.7
	115,349	1.6	336,356	3.5
	202,481	2.8	342,788	3.6
	196,901	2.7	365,466	3.8
	7,357,287	100.0	9,570,305	100.0

: , ,

2)

(1)

5 21.8% 6 15  
 가 23.6%, 16 25 가 21.4% 가 .

가

, 가

'80

20

가

(filter-down)

가  
 , '80  
 가  
 .  
 '90 '95 5 132.6 '90  
 18.5% 3.7%  
 '96 1.80%, '97 1.76%, '98 1.74% ( , 1999)

가  
 , 가  
 가  
 가  
 가  
 가

(2)  
 가 가  
 , . . .  
 가  
 가  
 , , 가

가

(3)

가

'90

22.8%

'95

37.5%

가

'90

33.2%, '95

48.2%

가

가

2)

( , 1993)

301%,

331.6%

2) D.J. Walmsley  
D.M. Fanning

가 가

가 A.

Coleman

가 가

, 1997)<sup>3)</sup>

(4)

25.5% '97 22.5% '87 26.6% '97 20.6% 가 23.5% 29.9% 가

가 가 가

< 1-4>

( :%)

	87	92	97	87	92	97	87	92	97
	25.5	21.0	22.5	26.6	20.1	20.6	23.5	23.6	29.9
	35.2	35.3	36.7	36.0	35.2	37.3	33.6	35.5	34.3
	39.3	43.7	40.8	37.4	44.7	42.1	42.9	40.8	35.7

: , 87,92,97

3) , 5  
231.3%,

169-226% .  
239.2% ( , 1997) ,

가 35.6%,

가 41.8% 가

가

< 1-5>

( :%)

		87	92	97	87	92	97	87	92	97
가		4.4	6.2	8.6	6.2	7.7	9.9	1.6	1.5	2.8
		25.9	23.7	25.5	18.3	18.8	21.9	38.4	39.0	41.8
		29.6	28.0	33.8	30.0	30.5	35.6	28.8	19.9	25.5
		3.9	5.8	8.4	5.0	6.2	8.9	2.1	4.5	6.2
		28.0	31.9	11.8	31.8	31.9	11.2	21.8	31.9	14.6
		6.6	2.8	3.7	6.5	3.1	3.6	6.7	2.1	4.0
		-	-	2.3	-	-	2.6	-	-	0.9
	가	-	-	4.4	-	-	4.7	-	-	2.9
		1.6	1.5	1.4	2.2	1.7	1.4	0.6	1.0	1.3
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

: , , 87,92,97

3) , ,

(1)

96%, 97.6%, 94.5%

가 가

가 가 75.5%  
 87.4%,  
 65.9%  
 15.2 17.5

< 1-6> ('95)

1 ( )	5.4	5.2	5.6
( )	15.2	11.9	17.5
가 (%)	84.7	96.0	75.5
가 (%)	89.8	97.6	87.4
가 (%)	80.6	94.5	65.9

: , 가 , 1997

< 1-7> 가

		1990			1995		
		52.4	60.7	28.1	84.5	87.4	74.3
		46.9	38.4	71.7	14.8	11.7	25.3
		0.7	0.9	0.2	0.7	0.9	0.4
		51.3	64.0	14.0	75.0	84.0	44.0
		48.3	35.5	85.6	24.3	15.2	55.6
		0.5	0.5	0.5	0.7	0.8	0.4
		34.1	40.9	14.2	75.1	79.2	60.9
		10.0	11.0	6.9	3.2	2.3	6.2
		55.9	48.1	78.9	21.7	18.5	32.9

: , ,



0.392,

0.412

가

0.440

가

가

< 1-8> 가

	15.9	15.2	15.9	16.9	16.9	18.5	16.2	16.5
	0.440	0.406	0.400	0.352	0.376	0.369	0.412	0.392

: , , 1997

(2)

가

가

'93 '97  
 20% RIR '93 20.5%, '97 10.1%  
 20% RIR '93 27.8%, '97 28.6% . 20% 20%  
 '93 1.4 '97 3  
 가 . 20% ,

< 1-9>

	가		'93		'97	
	'93	'97	20%	20%	20%	20%
1	5.8	6.5	6.9	5.1	7.8	5.8
	88.8	93.2	96.2	77.9	97.3	84.6
	88.2	88.7	95.4	77.0	92.7	77.0
	84.1	94.9	92.7	69.8	97.5	90.0
PIR ( )	7.6	4.2	6.2	10.5	3.1	8.3
RIR (%)	25.8	19.4	20.5	27.8	10.1	28.6

: , , 가 , 1997

IMF 가 '97

가

'98

100

'97 27.7

'99 23.7

'97 54.0

'99 47.2

< 1-10>

( : )

	1985	1990	1995	1997	1998	1999/1
	423.8	943.3	1911.1	2287.3	2150.8	2221.2
	195.3 (26.5)	456.4 (28.6)	938.9 (29.6)	1109.9 (27.7)	1001.2 (27.0)	941.4 (23.7)
	360.0 (48.8)	816.8 (51.1)	1690.3 (53.2)	2046.1 (54.0)	1847.0 (49.8)	1872.7 (47.2)
	737.7 (100)	1598.5 (100)	3176.8 (100)	3785.6 (100)	3705.4 (100)	3965.7 (100)

: 1) 4 7 가

2) ( )

: , 가 , 99 1/4

'98 '99  
 가 .  
 '99 '98  
 가 가  
 가 가 .

< 1- 11>

	93	97
1 , 15	9.2	10.6
7 , 33	5.6	5.4
10 , 55	5.9	4.9

: , 1998

IMF

IMF '97  
 . '93 1 15  
 9.2 가 '97  
 10.6 가 . 7 33  
 5.6 5.4 55  
 5.9 4.9 . '93  
 '97

IMF

가 . IMF  
 가 .

(3)

,  
 . 1 '95 가 5.9 , 가 4.7 ,  
 가 3.6 . 가  
 . 1 '95 4.8  
 '99 5.5 가 .

< 1- 12> 1

		가					
	95 <sup>1)</sup>	5.9	4.7	3.6	3.6	3.7	4.8
	99 <sup>2)</sup>	6.2	5.0	3.6	4.4	4.5	5.5

: 1) , 95

2) , 99

가 1 가  
 가 . 가 1 가 9.6%  
 34.7%, 47.8% 가 가  
 가 가 .  
 가 .

< 1- 13> (1 가 )

	가				
(%)	9.6	34.1	34.7	41.2	47.8

: , , 2% , 1995

4)

“ ” “ ”

가

가 가

4)

가

가

가

가

'95

37.5%

'98

80%

90%

4)

가

가

Rapoport

Rapoport

1

가

2

(criticality)

가

(degree of freedom)가

(Rapoport, 1969)



가

,

가 가

가

가

가

가

,

5)

,

,

“

”

가

가

70

25

capacity

,

가

.5)

< 1- 14>

	( )	(%)
88	316,570	5.0
89	462,159	5.6
90	750,378	8.2
91	613,083	8.5
92	575,492	7.5
93	695,319	7.9
94	622,854	7.2
95	619,057	7.2
96	592,132	6.8
97	596,435	6.2

: , , 1999

가가 가

. 1/ 3, 1/ 2  
 .( , 1998).  
 가  
 0.6%(‘93-’95 ) 8-10%, 4-5%

5) Cobb-Douglas

22,027  
 75 가  
 가 21.5%, 78.5%,  
 3.57% ( , 1998, p123)



가

가가

“

”

“ ”가

가

&lt; 1- 15&gt;

	1993			1994			1995		
	0.87	2.26	1.04	1.20	2.14	1.90	-0.22	0.65	2.83
	5.80	12.32	4.22	8.77	10.38	7.56	-1.44	3.22	11.03
	1.13	1.96	1.11	1.85	2.13	1.97	-0.32	0.63	2.83
	7.41	4.70	5.93	8.12	5.67	5.64	9.84	5.98	5.57

: , 1996

6)

가

. '98

가

가

가

가

가

가 ,

가

( , )

2.

1)

가 가

가 가

가 '95 53.3% 가

가 가

60%

가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

가 가

5



(mortgage)

가

2)

가

가

가 , ,

가

가

21

가

가 34.7% 가

28.7%,

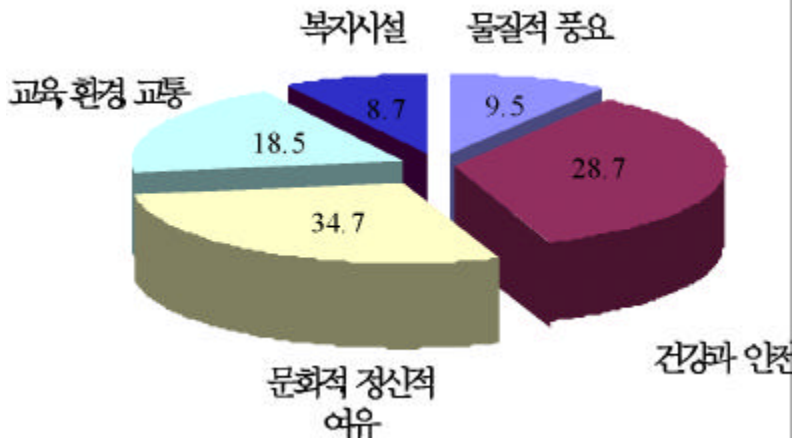
18.5%,

8.7%,

가 9.5%

가 가

( , 1998, p95)7)



< 1-1> 21

가 . 가 .  
 . ,  
 . .

가 .  
 가

---

7) 1 가 , 가 가  
 . 가  
 가 .

3)

(1) 가

1995 45,093 2000 47,275 , 2010 50,618 ,  
 2020 52,358 가 . 가 1995  
 12,958 가 2020 19,039 가 가 25 600 가  
 가 가 . 가 2000-2004  
 0.77%, 2005-2010 0.6%, 2015-2020 0.13%

< 1- 16> 가

		1995	2000	2005	2010	2020
	( )	45,093	47,275	49,123	50,618	52,358
	가 (%)		0.77	0.60	0.42	0.13
가	( 가 )	12,956	14,625	16,156	17,364	19,039
	가 (%)		2.45	2.01	1.45	0.925
	가 ( )	3.34	3.09	2.92	2.80	2.64

: , 가 , 1997  
 , , 1998

가 가  
 가 가 . 가 가  
 1995- 2000 2.45%, 2005- 2010 1.45%

2000-2020 가 16% 가  
 가 46%가 가 가  
 가 가 가  
 1 가 가  
 가 '95 3.34 2010 2.8 , 2020 2.64  
 가  
 가 .8)

< 1- 17> 가

	1975	1985	1995	2000	2005	2010	2015	2020	1990	2000	2010
가	5.1	4.1	3.34	3.09	2.92	2.80	2.71	2.64	2.99	2.72	2.55

- : 1) 1975-1995 : , ,
- 2) 2000-2020 : , 가 , 1997
- 3) 1990-2010 : , の の , 1995.3

가 가 가 1 가 가  
 '85 6.8% '95 12.7% 가  
 가 1  
 가 '95 12.7% 2000 18.1%, 2010 20.1%, 2020 23.4%  
 가  
 '90 '95 가 가  
 2.4% 가 가 3.1%  
 1 가 가가 9.5% . 1 가  
 가 15-24 60 . '95

8) 가 2.23 (1985), 2.63 (1990), 2.70  
 (1982), 2.72 (1981) 2020 1990  
 .( , 1995)



15-24 50%가 1 가 2020  
 76% 가 .  
 60 가 1995 22.8%  
 2020 33.1% 가 .  
 가  
 . 1995 49.3%  
 2020 29.2% 1 가 33.1%

< 1- 18> 1 가

	1995	2000	2005	2010	2015	2020
	12.7	15.6	18.1	20.1	21.9	23.5

: , 가 , 1997

가 가 '95 12.4% 2005 14.8%, 2010 15.8%  
 가 . 15-24 60  
 가 가 가 .  
 , 가, 가  
 가 .

< 1- 19> 가 가

	1995	2000	2005	2010	2015	2020
가 가 (%)	63.6	65.91	68.97	69.95	70.13	69.88
가 가 (%)	12.4	13.38	14.80	15.83	16.9	17.89

: , 가 , 1997



가

가

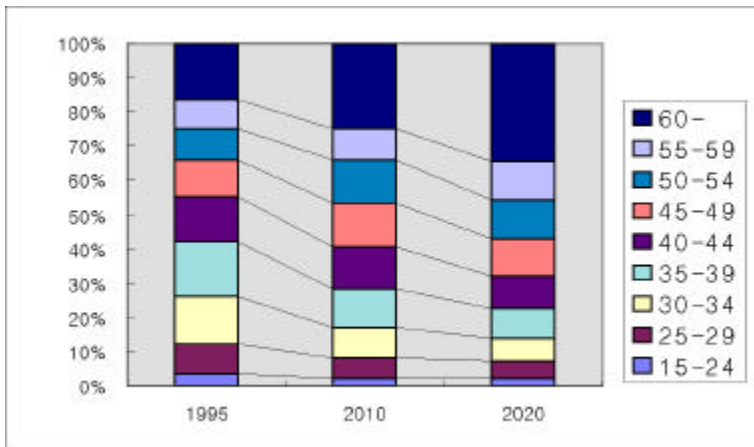
30-49 가 '95 가 53.9%  
 2010 45.2%, 2020 35.8%  
 60 ,

가 가

< 1-22> 가 가

	1995	2000	2005	2010	2015	2020
30-49 가	53.9	60.8	50.7	45.2	40.7	35.8
60 가	16.3	19.4	21.9	24.7	28.4	34.3

: , 가 , 1997



< 1-2> 가

< 1-22> 25 가 가 '95 16.3%  
 2020 34.4% 가 , 가  
 18% 가 가 가  
 가 '70 '80 가 '90  
 가

가  
 , 가 가  
 가  
 .10)  
 가

(2)  
 GDP '99 7%  
 2000 4-5% 가  
 가  
 가

---

10) 1 ( ), 2 ( ), 3 ( ), 4 ( )  
 가

가  
 ( , 1998, p86-88)



(smart house) ( ,1998).

가 가 가

가

가 가

(SOHO (small office home office).<sup>14)</sup>

4)

. '90

.<sup>15)</sup>

가

가

가 가

14)

2000

(EU)

가

6%

AT&T

,1997)

가

10% 1110

.(

25%

가

가 가

.( , 1998.1.17)

15) '90

가 272.6

281.7

가

'90

가 71.2

가 79.7

가

'90

· '97

45.7%

가

2020

40%

85.9%

, 2020

92%

· '97

가

가

2

---

1.



4

“

”

가

가



4

“

”

2.

4

, , , .16)

가

16) 4

. Habiata Agenda 2

Habitat  
Habiata

가

가

9가

2

가

가

가

·  
·  
,  
,  
·

가

가

가 가  
, 가

가가

가

가

1.

1)

. 10  
 , 5 ,  
 . 10  
 ('72-'81, 250 ), 200 ('88-'92), 5  
 ('93-'97, 285 ) . '60  
 - '80 ( 1 -5 ) , '80  
 200 5

가 , 가 ,  
 , 가

가

< 3- 1 >

		( )			
		1 (1962-66)	(47.5 )		
		2 (1967-71)	(50 , 80 ) ( ) 가 ( )		
1 (1972-81)	가 ( )	3 (1972-76)	(83.3 )	10 (1972-81)	(250 )
		4 (1977-81)	(126 )		*1975 r J
2 (1982-91)	가	5 (1982-86)	(143.1 ) 가	(1981-95)	(500 )
		6 (1987-91)	(202.7 ) 가 가		*2 10 5 5
3 (1992-2001)	가	7 (1992-96)	가	200 (1988-92)	(200 ) 가
				5 (1993-97)	(285 ) 가

< 3-1>

가

·  
· ,  
, 가  
,

2)

40

· , '88 200  
· 200

" " · 200

· , '93  
200 , 200

가 · 10  
10

'60

'60

가

. '62 1 5

,

.

가

(1962),

(1962) ,

(1962),

(1962),

(1963),

(1966),

(1967),

(1967),

(1969)

60

'60

가

(1967)

가

'60

'70

'70

가

가

가

'60

80%

60%

50%

가

'72

「

10

」

,

'72-'81

250

「

」

,

(1976),

(1978)

,  
 .  
 '70 가 가  
 가 '78 「  
 가 」  
 가 . 8 8.8  
 , 가 가  
 , 가 , 가  
 가 가 .  
 가 ,  
 ,  
 .  
 '80 '70  
 . '80  
 . '81  
 , '82  
 ,  
 가  
 . '82  
 ,  
 '83 가 가 가 가 가 가  
 가 '80 가 가 가 가 가 가  
 가 가 가 가 가 가

'88 8.10 가  
 ,  
 '88 200 史 가  
 가 가 가  
 가 가 가  
 가 가 가  
 , '89 가 가 가  
 가 가 가  
 , 가 가  
 '88-'92 200 '93-'97 5  
 '90  
 '90 200  
 200 272 36%  
 '93 5 '93-'97  
 285  
 10% 312  
 , ,



가 , 가, , 가

, '80

'90

. '90

5.8

가

가

가

가

가

'85 69.8%

'95 85.1%, '97

92.2%

가 '91 5

'97 11

가 IMF

가,

가

'98 5 가 '97

20-30%

, IMF

50-60

IMF 가

가

'98

가

'97

27

11 가

가

가 . , 1 가  
 , 가 . '98  
 4 . , 6  
 22 1 8 3 6  
 .  
 . 가  
 . 가  
 가 가,  
 . ,  
 , .  
 . <  
 3-2> .



2. 가:

1) 200 ('88 '92)

200 '88-'92 200 .

45% 90 , 55%

110 . 5 272

165%

< 3-3>

( : ,%)

	(A)	(B)	(B/A)
	2,000	2,718	1.36
	900	906	1.01
	1,100	1,812	1.65

:

1

25 . 19

200 GNP 6.9%

가 ,

UN IBRD가 GNP

6-6.5%

18-20%

23.4%

200

가

< 3-4> 200

GNP

( : %)

	'88	'89	'90	'91	'92
GNP	4.97	5.56	8.18	8.47	7.53
/	16.0	17.4	23.4	21.9	20.7

:

200

'89

가

가

가

가

, 가

가

200

10

200

25

'90

15

가

272

'90

72.4%

'95

86.1%

가

가

가

'80  
 , 가  
 .  
 가 , 200 가 가  
 '91 3/4 가 .  
 3  
 가 .  
 1  
 , ,  
 가  
 .  
 5  
 .  
 ,  
 가  
 .  
 가 . 200 GNP  
 6.9% , '90-'91 8%  
 '82 - '86 5.2%  
 , 가  
 , 가  
 IMF .

2) ('93-'97)

, '93 5 5 ('93 '97) 285  
 , 312  
 . 116 , 196  
 , 137 (44%), 175  
 (56%) .

< 3-5>

( : )

	('93- '97)				(%)
		'93-'96	'97		
	2,850	2,529	596	3,125	109
	1,350	945	219	1,164	86
	1,500	1,584	377	1,961	131

: , 21 , 1998

. 5 , 10 50 . 5  
 50 10 ,  
 3 .  
 70% 50% .  
 5 200

200 . 272 312  
 40-50 . 40

5 200  
 ,

,  
 , 가 .

. 30%  
 , ,  
 50% 70% ,

, '94

- 가 , IMF 가

3)

가 .  
 , ,



가 .  
 . '80 71.2% '90  
 72.4% , '90 '97 92%  
 가 .  
 70 80%  
 , '80  
 ,  
 . 가 ,  
 3-6

< 3-6 >

		'75	'80	'85	'90	'95
100	( )	13.7	14.2	15.1	17.9	20.7
	(m2)	47.7	68.4	75.7	80.9	82.8
1	(m2)	8.2	10.1	11.8	14.3	17.2
1	( )	0.43	0.47	0.51	0.71	0.9
	( ,%)	-	1.0	20.0	34.1	75.1
	(%)	-	18.4	33.6	51.3	75.0
	(%)	-	18.2	35.1	52.4	84.5

: , ,  
 '75 47.7m<sup>2</sup> '95 82.8m<sup>2</sup> 1.7 가 가  
 . 1 '75 8.2m<sup>2</sup> '95 17.2m<sup>2</sup> 2 가 ,  
 1 0.43 0.9 2 .

가  
'80 1% '95 75.1% 가  
18.4% 75.5% 가  
18.2% 84.5% 가  
가  
'94  
가  
18.8%, 17.4%,  
71.4%, 5.2%, 26.9%,  
29.8%, 45.5%,  
43.2% 3 5  
가 200  
가  
가  
3-7 가 가  
가 '90 , 가  
'75 '90 가 6.5  
가 3.5 , 가 4.1  
200  
'88 '91 가 '91  
가  
가  
가 3  
가

< 3-7> 가

( : %)

	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98.5
	14.6	21.0	-0.5	-5.0	-2.9	-0.1	-0.2	1.5	1.7	-11.3
	17.5	16.8	1.9	7.5	2.4	4.6	3.7	6.5	0.8	-19.1

: , ,

'97 11 IMF ,  
 가  
 35% . '98 6 가  
 , 가  
 가 IMF  
 가 ,  
 3-8 .

< 3-8>

	가	가	PIR
1988	4,440	789	5.63
1989	6,240	966	6.46
1990	9,150	1,132	8.08
1991	11,760	1,254	9.38
1992	9,945	1,390	7.15
1993	9,185	1,540	5.96
1994	8,480	1,706	4.97

: , 1994

가 (Price-to-income ratio; PIR)  
 , '80 가 가 '91 9.38

PIR

200

'88 20 30%

'93

(imputed rent)

RIR(rent-to-income-ratio) 30 40% '93 23.33%

RIR 29.17%, 19.97%

18.67%

4)

200 가

30

가

가 (PIR) (RIR)

가

가 가

가 .  
가

가 .

가

가 가 가

가

「 가 」  
/ 가

가

.  
 . 가 ,  
 가 가 ,  
 . 21  
 . ,  
 가 ,  
 가 ,  
 3 4  
 . 4  
 5 .

1.

1)

가

cul-de-sac, PUD, cluster

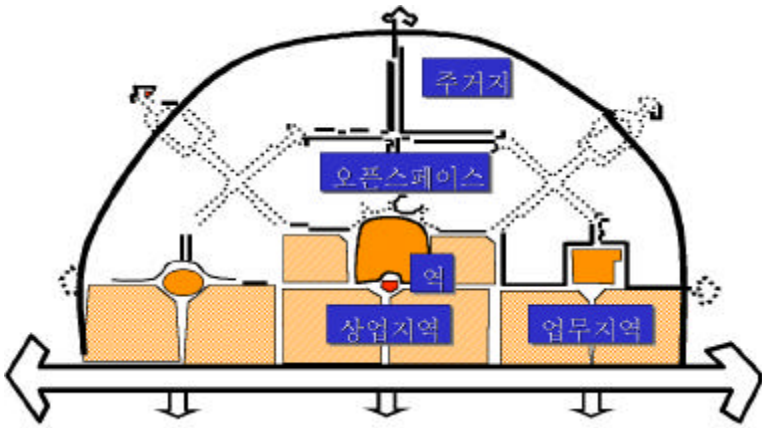
가 . cul-de-sac

가

. PUD(Planned Unit Development)

가 .

.17)



< 4- 1> cluster ( Laguna West )  
 Laguna West 600m 10  
 12 1,400

17) PUD

가 .



Cluster

(住戶群)

가

가

Cluster

20

.18)

가

가 가

(network)

가

가

"

"

가

18) Cluster

가

가

가

가

2)

가

가

가

가

3)

「

」

.19)

---

19)

2.

1)

가 가 가

$$NC_t = (DR_t - DR_0)NH_t + rS_0 + D_t$$

NC<sub>t</sub>DR<sub>t</sub> tDR<sub>0</sub> 0NH<sub>t</sub> t 가

r 가 가

S<sub>0</sub> 0D<sub>t</sub> t

2)

(1) 가

1,900 가 1 가 1 가 23.5% 가 20) 가

1 가 가 가 가

---

20) 95 가 1 가 12.7%

가 가

가

가

가

.21)

(2)

가 ,

'95

89.4%

86%

'98

92.4%

가 ,

93.2-93.9%

.22)

< 4- 1> 가

	1995	2000	2004	2010	2020
가 ( 가 )	12,956	14,625	15,833	17,364	19,039
(%)	86	93.9	101	103	106

: 가

가

가

가

1995 가

. 95-2000

2.45%, 2001-2005

2.01%, 2006-2010

1.45%, 2011-2020

0.93% 가

가

21) 1990

가

72.4%

가

83.8%

가

74.8%

1995

가 1063

, 957

1298

1159.9

'98

가 1063

가 1159.9

가 1298

82.5%가

22) 90-93.6%

가

가

가

. 95

가

2000

가

가

98

가

1393.5

가

(1999)

95

가

가

98

가

1382.7

가



.25) 2000-2004

가

10-15%

15%,

가

35%

50%

.26)

25)

91	2,730	4,908	19,500	27,138
92	3,359	8,585	12,700	24,644
93	10,476	17,199	6,800	34,475
94	11,287	22,562	8,600	42,449
95	8,827	35,165	6,600	50,592
96	29,923	41,967	11,000	82,890
97	10,131	40,787	19,500	70,418

26)

가

가 가

가

900 가 가 2011 가 822 10%  
90% 가

					가	
	<sup>1)</sup>		<sup>2)</sup>			
(%)	430 (52.2)	309 (37.6)	12 (1.5)	60 (7.3)	11 (1.3)	822 (100)
(%)	5,048,328 (55.3)	2,382,319 (26.1)	156,280 (1.7)	621,937 (6.8)	925,343 (10.1)	9,134,206 (100)

: 1)

2)

(3) , (2000-2004)  
 2000-2004 18 30%,  
 18-25.7 40%, 25.7 30% 가 .  
 8:2가

< 4-2> (2000-2004)

	18	18-25.7	25.7
100%	30%	40%	30%

:

< 4-3> (2000-2004)

	/ 가		
100%	30%	60%	10%

2000-2004 GDP 5% 가  
 . 200 7-8%  
 가  
 가  
 5 79.8 가  
 , 가가 가 13.6 가 38.4 , 가 2.3  
 49.6

< 4-4>

( : , )

				가가	
5	79,849	192,306	11,637	68,212	2,478
1	15,970	38,461	2,327	13,642	496

(4)

,

100%

가

.

.

2) ,

/

9:1

2004

8:2

.

'95 49%

'95

90%가

'97

56%

.

40.3%(93),

33.4%(93),

20%(90),

20%(90)

56%

.

27)

( )



200%

< 4-5> ( )

	341%	332%	311%	169-226%

: , “ ”, 1996

3)

가

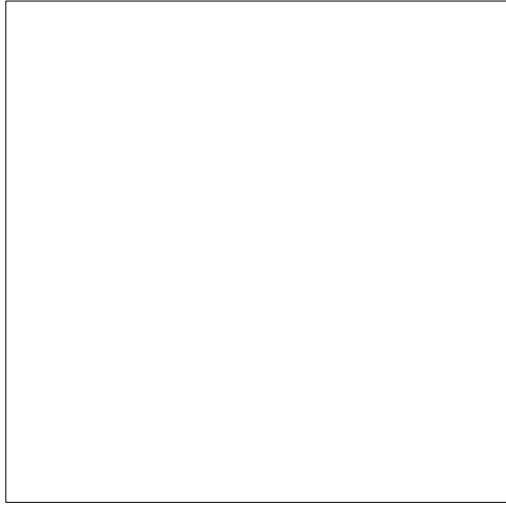
가

4)

---

27) (masoinnette), (town house), (duplex), (flat), (terrace house), (patio house),

, ,  
· , ,  
·



< 4-2>

가

1 가 , 가 , 가

·

가

가

가

· , , 가 ,  
· , 가 , 가

가

80

가 가

.28)

가 .

가 .

가가

가

가

. 가

가

1

/

가

가

2

1

가

가

가

28)

(46.0%),

.(

(31.9%),

, 1996, p191)

(26.2%),

(67.4%),

(65.3%),

(14.9%),

(14.8%)

5)

가 가 가 가 가  
가 가

'97 5.5% 2004 7.7%

< 4-6>

( : %)

가 ( )	( )	( DC)	( )	( )	( )	( )		가
	21	1	30	8	31	8	64	79

: The Housing Indicators Program, IBRD, 1992

가

가 가

(ABS)

(REITs)

가 가 , .  
 (tenure security)

3. ,

1)

가 , , .

가 , 가

가 .

,  
 , 300

,  
 , ,

2)

가 . '95 7.4% ,29)

'80 47.9% '95 62.6%

'90 10.8%

10%

35%

.30)

DIY 가 가 가

29) 95 3,860 7.4% ,  
17.3%가 가 .(

30) 20

6 1150 82  
, 1999) 80

가  
가 ,

3)

(洞)

가

· , ,

,

가 .

,

.

가

.

,

가

.

4)

, , ,

.

.

가

가

· ' ' ,

가

가

,

.31)

4.

1)

가

가

가

.32)

20

가

가

---

31) 가

32) . ( , 1998,p112-113)



4

가

가 34.4%('95 ) 가 .33)

,

가

가 .

5%

5-15%

, 15-34.4%

.

2)

2004 10%

.

,

,

20

.

3)

.

5.

,

1)

가가 가

가

가

가가

가가

가가

2)

REITs

가

가

3)

ABS,<sup>34)</sup> REITs<sup>35)</sup>

34) ABS (Asset Backed Securities : )

가 ( , , )

가





가

( : , )

( : )

'95

5.4 2004 6 가

3.6 2004 5 가

가

< 4-7> ( )

		1995	1997	2000	2004	2010	2020
	(%)	89.6	92.2	94.5	97	101	106
	가 (%)	3.15	-	3.3	3.5	4.0	5.0
	(%)	4.9	5.5	6.5	7.5	8.9	10.0
	1 ( )	5.4	-	5.7	6.0	7.0	8.0
	가 (%)	27.9	-	25.0	20.0	15.0	10.0
	P I R ( )	-	4.2	4.0	4.0	4.0	3.5

< 4-8> ( )

		(m <sup>2</sup> )					
		1	2	3			
		9.0	10.80	-			
	2	7.5	8.10	9.90			
	1	5.0	5.76	7.43			
	1 가	2.1	2.40	2.16			
	1 4 가	2.4	3.00	7.43			
	5 가	3.0	3.48	9.90			
	1 4 가	2.0	60m <sup>2</sup> +	30m <sup>2</sup> : 68%			
	5 가	2.2					
	1 4 가	2.0			71-75%	30 40m <sup>2</sup> :	
	5 가	2.5					
	1 가	1.0					40m <sup>2</sup> : 75%
	2 4 가	1.3					
	5 가	1.5					

- 1 : 가
- 2 :
- 3 : 1973 100%

6)

“ ”  
 city beautiful movement, garden city movement

·  
,  
·  
, “ ”  
·



1.

1)

37) 가

(basic need)

(cultural need) (場) .

가

, ,

, , 가

. 가

가 가

, , ,

---

37) , , 가 . (locality)

. (network)

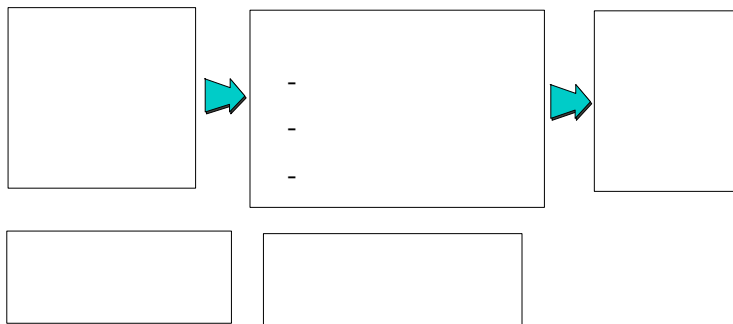
(quality)

가

가 .







< 5- 1 >

2.

1) 2000-2020 770

2000-2020 38.5 2020 106%  
 2000 5% , 3% GDP  
 2010 2010  
 2020 10%

2) ,

/ 2004 8:2 2005-2009  
 7:3, 2010-2014 6:4, 2015-2020 5:5

50% 2020  
 60%가  
 40.3%('93), 33.4%('93), 20%('90),  
 20%('90) 38)  
 ( ) 200%

3)

가

38)

62%

51-55%

80

( : , %)

88	634	1028	1662	38.1	61.9
89	645	1028	1673	38.6	61.4
90	622	1043	1665	37.4	62.6
91	568	775	1343	42.3	57.7
92	598	821	1419	42.1	57.9
93	676	834	1510	44.8	55.2
94	735	826	1561	47.1	52.9
95	729	784	1513	48.2	51.8
96	793	837	1630	48.7	51.3
97	598	744	1342	44.6	55.4

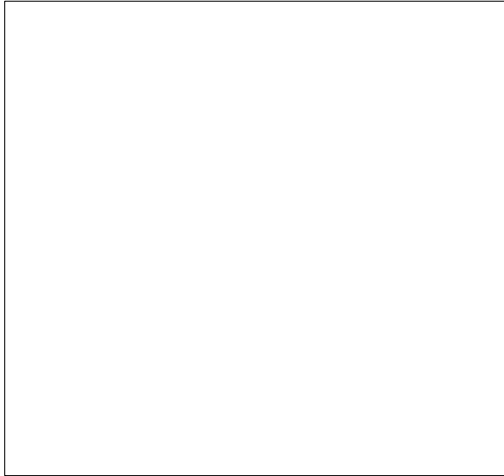
4)

가

가  
가

가

39)



< 5-2 >

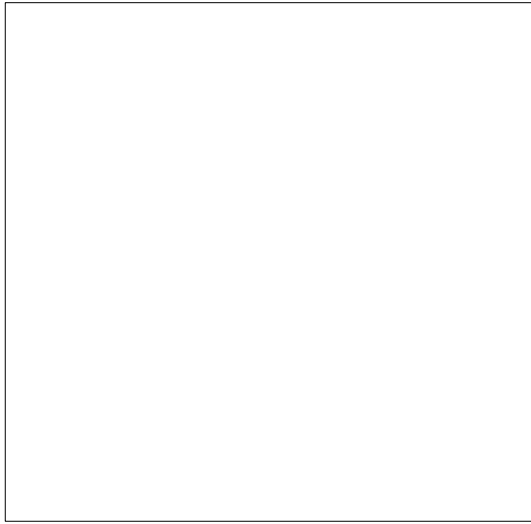
39)

1970

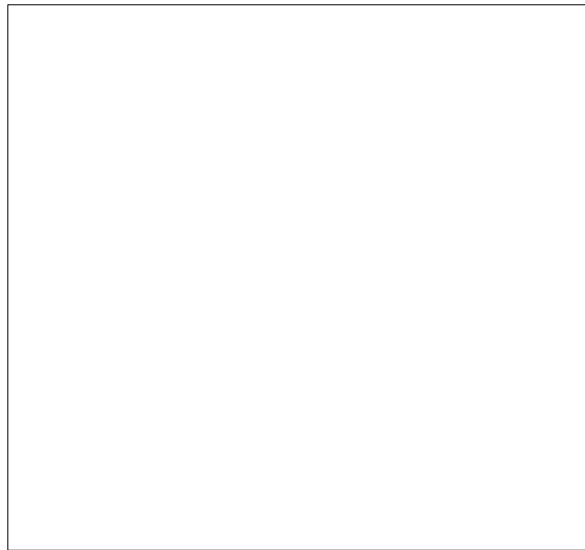
가

가 가

가 가



< 5-3 >



< 5-4 >





가

가

2)

가

4.

1)

100%

가

가

.40)

40)

가

2010 100% 1 GDP가 18,000 가

5% 가

5-15% 가가  
41)

5. ,

1)

---

(needs)

41) 가 가 가

가 5-15% 2010 가 가 1740  
60% 가가 5-15% 174 가 가 가  
69,600가 가

가가

.

, , 가가

가

. 가가

, 가가

.

2) .

.

.

/

REITs

가 .

,

가

.

.

3)

가 가 가 가

4)

가 ( : , , ) ( : ) 가

5)

“

”가

, 가,

가

, 가

가 .

, 「 , 1997  
 , 「 , 1999  
 , “IMF 가 ”, 「  
 」, 1998,12  
 , 「 . 」,  
 1997,  
 , 「 」,  
 , 1998  
 . , , 1998  
 , 「 」, 1996  
 , 「21 」, 1998  
 , “ ”, 「 」, , 1998  
 , , , 「 가 」, ,  
 1996  
 , “ ”,  
 . , 「 」, 28 3 ( 69 ),1993.8  
 , 「 」, 1998  
 , “ ”, 「 」, , 1998  
 , , 가 , , 1997  
 , 1997, “ ”, 「 」,  
 , 「日本の世帯数の将来推計」, 1995.3  
 , 가 , 1997  
 , , 1997

- , , 1998
- , , 85, 90, 95
- Alice Coleman, 「Utopia on Trial」, London : Hilary Shipman, 1985
- D.J. Walmsley, "The Influence of Place on Behavior", 「Urban Living : Individual in the City」, Longman Group, 1988
- D.M. Fanning, "Families in Flats", 「British Medical Journal」 18,, 1967
- Rapoport, A., 「Housing Form and Culture」, , 「  
」, , 1985

< 1 >

<

>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>• 가</li> <li>•</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2000-2004 230</li> <li>• ,</li> <li>•</li> <li>• ,</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2000-2020 770</li> <li>• ,</li> <li>•</li> <li>• ,</li> <li>•</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>• ,</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ,</li> <li>• ,</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> <li>•</li> </ul>



< 2 >

< 3 4 : >

	3	4
	가	.
	가 ( ) . . . .	. . . . .
	538	770
	6% (GNP )	5.3% (GDP )
	72.1% 92.8% <sup>1)</sup>	94% 106% <sup>2)</sup>
	1 1,900	4 2,000
	. .	. .
( )	10% <sup>3)</sup>	10-12%
	. .	. .

: 1) 3 가 ,  
 2) 4 가 ,  
 3) 3

## ABSTRACT

### Improvement of Residential Community

*Jeong Ho Kim, Hyeon-Sook Chun*

In the 21st century, industrial structure will improve, and the middle class will take bigger portion thanks to increase of real income. The increase of income and growing interests on quality of life, will call for higher quality of housing environment. And, the people's perception towards housing is no longer staying at the basic need as the dwelling place, but is looking for the multiple needs, such as safety, comfort, convenience, as well as sense of togetherness, tradition, culture and environment.

Considering the change and being prepared for the 21st century, " Good Neighborhood to live in " is selected as the basic concept for the new housing policy. And the short-term and long-term strategies are presented to properly represent this new concept for the new housing development and/or remodelling of already existing housing complex.

When numbers of houses to be newly built and to be dismantled are taken into account, about 7.7 million of housing units should be supplied in the next 20 years, and the housing supply rate would reach at about 106 percent in the year of 2020. And following the trend of various needs on housing, the future policy should be diversified, mostly focusing on providing low-density housing environment. Various facilities need to be included in the site plan, to make the community-oriented living culture, and variety of choices in size, type and density of housing

should be provided.

High story and high density apartment complex should be gradually avoided except downtown area. New design concept needs to be introduced that will eliminate unified arrangement of apartment buildings, provide more comfortable living space by expanding green zone, and make ecology-conservative and environment-friendly community by adding in-complex stream, biotop, etc. However, in order to make those changes actually happen, the government policy should go first, and in order to change the policy, regulations should be made in detail.

Taking all these matters into account, the following suggestions are made for the future housing policy directions. Housing industry should be adjusted to changes in input markets, such as housing architecture design and materials, as well as in demand and must be actively promoted.

Housing act to promote housing welfare must be enacted, so that all people enjoy the minimum housing standard. New housing indicators are must be introduced including neighborhood facilities, environment indicators as well as housing itself indices such as housing size, number of rooms . New housing indicators are practically used in the community development projects.

Local governments have to establish housing conservation program, housing subsidy program and monitor the housing stock and the status of low income households. Local-government should enhance their role in the housing sector and closely monitor behavior changes in the housing market and regularly evaluate the performance of their policy.

The examination of the development plan should be strengthened and to induce environment-friendly community and diversification of the housing. The housing subsidy program for the low income households should be improved. The target group of housing subsidy program should be enlarged to include the old and the handicapped. For the low income households, the

ratio of the public housing must be increased up to 10 percent and the housing allowance program introduced in 2010. The role of non-profit-organizations and citizen movement are important, so their positive participation must be required.