

가족 친화적 관점에서 본 주택 규모 기준의 적정성 연구

Assessing the Suitability of Residential Size Standards in Korea: A Family-Friendly Viewpoint

조상규 Cho, Sangkyu

권오규 Kwon, Okyu

방홍순 Bang, Hongsoon

(aur.)

기본연구보고서 2025-10

가족 친화적 관점에서 본 주택 규모 기준의 적정성 연구

Assessing the Suitability of Residential Size Standards in Korea: A Family-Friendly Viewpoint

지은이	조상규, 권오규, 방홍순
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2025년 12월 26일, 발행: 2025년 12월 31일
주소	세종특별자치시 가름로 143, 8층
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 25,000원, ISBN: 979-11-5659-524-3

연구진

연구책임

조상규 선임연구위원

연구진

권오규 부연구위원
방홍순 연구원

외부연구진

설준호 엠브레인리서치 부장

연구보조원

유나영 중앙대학교 도시계획부동산 전공
김예원 충남대학교 스마트시티건축공학 전공

연구심의위원

오성훈 부원장
이여경 건축혁신본부장
성은영 지역재생본부장
김준형 명지대학교 부동산학과 교수
이재춘 국토연구원 주택정책연구센터장

연구자문위원

강은택 한국주택관리연구원 연구위원
권기현 인천대학교 도시공학과 교수
김리영 안산미래연구원 도시교통연구실장
남원석 서울연구원 선임연구위원
박기덕 경기연구원 연구위원
손동화 충북대학교 건축학과 교수
안아림 한국주택관리연구원 책임연구원
임종철 한국토지주택공사 지역균형발전처 팀장
이다은 국토연구원 부연구위원
이동성 시흥시정연구원 연구위원
윤진희 충북대학교 도시공학과 교수

서론

우리나라 주택정책은 오랫동안 국민주택규모(전용면적 85m² 이하)를 일률적인 기준으로 적용해왔다. 그러나 주택 규모는 국민의 삶의 질과 가족생활의 핵심 기반을 형성하는 요소다. 그럼에도 불구하고 단일한 면적 상한으로 모든 가구를 동일하게 규정하는 방식은 현실을 제대로 반영하지 못한다. 가구마다 가족 구성원 수와 생활양식이 다르기 때문에, 동일한 85m²도 어떤 가구에는 협소하고 다른 가구에는 넉넉할 수 있다. 이 연구는 현행 기준이 가족구성의 다양성과 가구별 공간 수요를 충분히 반영하지 못한다는 문제의식에서 출발했다.

최근 수십 년간 인구사회 구조가 급변하면서 1~2인 가구가 급격히 늘어났고, 동시에 다자녀 가구나 복합세대 가구도 여전히 존재한다. 그럼에도 불구하고 주택정책은 여전히 '중간 규모의 핵가족'을 전제로 설계되어 있다. 본 연구는 가족친화적 관점에서 국민주택규모의 적정성을 검토하고, 새로운 기준 방향을 제시하는 것을 목표로 한다.

연구 전체의 논리 흐름을 다음과 같이 구성하였다. 제2장에서는 국내외 법제 비교를 통해 현행 기준의 문제를 진단하고, 제3장에서는 거주공간 인식조사 결과를 분석했다. 제4장에서는 통계모형을 활용해 주택규모의 적정성을 실증적으로 검증했으며, 제5장에서는 결과를 종합해 정책적 함의를 도출했다.

구체적인 연구진행 내용은 다음과 같다. 먼저 주거공간 관련 선행연구를 검토해 주택규모 적정성과 관련된 주요 쟁점을 정리했다. 이를 통해 기존 논의의 한계를 파악하고, 본 연구가 기여할 수 있는 지점을 명확히 했다. 다음으로 법제 분석을 수행하여 「주택법」 등에서 규정한 85m² 기준의 정의와 적용 실태를 검토했다. 이후 해외 주요 국가들의 주거면적 기준과 주택정책 체계를 조사해 국제적 비교를 수행했다. 일본, 영국, 독일, 미국 등에서 운영 중인 가족유형별 주거기준을 분석하여 우리나라 제도의 개선 가능성을 탐색했다.

이론 분석을 바탕으로, 실증조사를 진행하였다. 일반 국민을 대상으로 설문조사를 실시하고, 가구의 주택 평면도 자료를 수집했다. 이를 통해 가족들이 실제로 주거공간을 어떻게 사용하고 있으며, 어떤 공간을 부족하게 느끼는지 파악했다. 정량 데이터(설문·통계, 평면도·사례)를 연결하여 분석함으로써 주거공간의 질과 가족생활의 관계를 입체적으로 살폈다.

국내외 주택규모 관련 법제

ii

본 장에서는 우리나라와 주요 해외 국가의 주택규모 관련 법제를 검토하고, 현행 기준의 한계와 개선 방향을 도출했다.

먼저 우리는 우리나라 법령체계를 분석했다. 현행 「주택법」은 국민주택규모를 전용면적 $85m^2$ 이하(도시지역 기준, 비도시지역은 $100m^2$ 이하)로 정의하고, 이를 각종 정책의 기준으로 활용하고 있다. 공공분양·임대주택 자격, 세제 혜택, 주거급여 등 거의 모든 주택정책이 이 기준을 중심으로 작동한다. 단일 면적 기준은 행정적 편의는 높지만, 가족 형태와 규모를 고려하지 않아 정책의 유연성과 형평성을 해친다.

$85m^2$ 기준은 주택 부족 시기에는 중산층 가족의 최소 생활기준으로 의미가 있었지만, 현재는 3~4인 가족에게도 협소한 면적이 되고 있다. 그럼에도 불구하고 이 기준이 공공과 민간을 막론하고 주택 공급의 표준으로 굳어져 왔다. 이러한 획일적 기준이 가족구성 변화에 대응하지 못하고 오히려 공간 불균형을 유발한다고 판단했다.

일본은 2006년 주생활기본법을 제정해, 법적 최저주거면적 기준과 유도주거면적 기준을 병행한다. 전자는 주거권의 하한선을 보장하고, 후자는 가구 구성에 따라 바람직한 면적 수준을 권고한다. 이를 통해 일본 정부는 모든 국민의 최소 주거권을 보호하면서 동시에 삶의 질을 높이는 방향으로 정책을 유도한다.

영국은 Bedroom Standard를 적용한다. 이는 가족 구성원 수와 성별, 연령에 따라 필요한 침실 개수를 기준으로 삼는 제도다. 정부는 이를 공공주택 입주나 주거급여 지급 시 활용한다. 미국은 연방 차원에서 최소 주택성능기준(MPS)을 제시하고, 각 주와 지방정부가 여전에 맞게 방 크기, 점유밀도, 위생기준 등을 세부적으로 규정한다. 독일·프랑스 등 유럽 국가들은 1인당 최소 주거면적이나 방 개수 기준을 두고, 지역별 추가 규정이나 권고 기준을 병행한다.

싱가포르는 HDB 주택 유형을 가족규모에 따라 세분화하고, 다자녀 가구에는 더 큰 평형의 주택을 우선 공급한다.

대부분의 국가는 다층적 주거기준 체계를 운영하며, 가구 규모와 생활양식을 반영한다. 이들은 단순히 최소 면적을 정하는 데 그치지 않고, 가족구성원 특성에 따른 적정 주거수준을 구체적으로 제시한다. 주거기준을 가구별로 세분화함으로써, 다양한 가족 형태를 포용하고 주거의 질을 개선한다.

반면 우리나라의 $85m^2$ 기준은 여전히 핵가족 모델을 전제한 단일 수치로 머물러 있다. 또한, 법적·정책적 측면에서 가족친화적 주택규모 체계로의 전환 필요성을 제기했다. 이는 단순히 주거면적의 재조정이 아니라, 가족생활을 중심에 둔 정책 패러다임의 변화를 요구한다.

3장에서는 설문을 통해 가구 구성과 공간 활용에 대한 국민 인식을 조사했다. 특히 가구구성원의 수가 많아질수록 주거공간 부족 문제가 어떻게 체감되는가에 초점을 맞췄다. 이를 위해 1,000가구를 대상으로 설문조사를 실시했다. 표본 구성 단계에서 5인 이상 대가족 비중을 의도적으로 높여, 핵가족뿐 아니라 다자녀 및 복합세대 가구의 주거실태를 충분히 반영했다. 조사에는 1인가구를 제외하고, 최소 2인 이상의 가족만을 포함했다. 그 결과 응답자의 평균 가구원 수는 약 4.2명이었고, 5인 이상 가구가 전체의 37%를 차지했다.

설문은 크게 네 영역으로 구성했다. ① 가구 특성과 주택의 물리적 속성(면적, 방 수, 화장실 수 등), ② 주거공간의 실제 활용 방식, ③ 공간 부족이나 불편에 대한 인식, ④ 전반적 주거 만족도다. 또한 일부 가구의 실제 주택 평면도를 수집해, 설문 응답의 주관적 인식과 공간 구조의 객관적 데이터를 연결할 수 있도록 했다. 이를 통해 단순한 인식조사를 넘어, 가족의 생활양식과 공간 구성 간의 관계를 구체적으로 분석했다.

분석 결과, 전체 응답 가구 중 약 28%가 현재 거주공간이 부족하다고 답했다. 특히 가구원 수가 많을수록 공간 부족 인식이 뚜렷하게 증가했다. 2~3인 가구에서는 공간이 충분하다는 응답이 과반을 넘었지만, 5인 이상 가구에서는 절반 이상이 '좁다'고 느꼈다. 다자녀 가구의 상당수는 침실이 부족해 거실이나 식사공간을 수면공간으로 전환해 사용하고 있었다. 이는 거실의 침실화 현상으로, 주택 내부에서 가족 간 사적 공간이 무너지고 있음을 보여준다. 또한 응답자 중 상당수가 공간 부족으로 인해 가족 간 갈등이나 생활 불편을 경험했다고 답했다.

가구 유형에 관계없이 가장 많이 지적된 문제는 수납공간 부족이었다. 2인 가구의 57%, 3~4인 가구의 절반 이상이 '수납공간이 가장 부족하다'고 답했다. 이어 침실 수의 부족, 여분의 방 부족이 주요 불만으로 꼽혔다. 흥미로운 점은 가구 규모가 달라도 이러한 공간 불만의 구조가 거의 유사하다는 것이다. 단지 가구원이 많을수록 공간 부족의 정도가 심화될 뿐이다. 즉, 가족 구성과 관계없이 수납과 사적 공간은 주거 만족도의 핵심 요인으로 작용하고 있었다.

주택의 물리적 특성과 만족도 간의 관계도 검증했다. 전용면적이 넓을수록 공간이 충분하다고 느낄 가능성이 높았고, 별도의 펜트리나 수납실이 있는 가구는 만족도가 현저히 높았다. 반면 방당 거주 인원(PPR)이 1명을 초과하면 공간 부족 인식이 급증했다. 특히 형제자매가 한 방을 함께 쓰는 가구에서는 '공간이 좁다'는 응답 비율이 두 배 가까이 높았다. 화장실 수 역시 중요한 변수로 작용했는데, 화장실이 2개 이상인 가구의 만족도가 1개인 가구보다 훨씬 높았다. 이 결과는 주거공간의 양적 크기뿐 아니라 질적 구성이 가족의 체감 만족도를 결정한다는 점을 보여준다.

주택규모 적정성 진단

iv

앞서 구축한 데이터와 통계자료를 결합해 주택규모의 적정성을 실증적으로 진단했다. 분석은 두 축으로 이루어졌다. 첫째, 설문 데이터를 기반으로 가구의 공간 부족 인식에 영향을 미치는 요인을 로짓(Logit) 모형으로 분석했다. 둘째, 국가 통계자료(2020 인구주택총조사)를 활용해 주택 규모 분포와 과밀 주거 현황을 진단했다.

먼저 로짓분석 결과, 공간 부족 인식에는 다섯 가지 핵심 요인이 유의미하게 작용했다. 실제 활용 가능한 주거면적이 넓을수록 공간이 충분하다고 느낄 확률이 급격히 높아졌다. 단순 면적이 아닌 '활용 가능한 공간'의 중요성이 드러났다. 방당 인원수(PPR)가 1명을 초과할 경우, 공간이 충분하다고 인식할 확률이 60% 이상 줄어들었다. 이는 침실의 독립성 확보가 주거 만족도의 결정적 요인임을 보여준다. 화장실이 1개에서 2개로 늘어나면 공간이 충분하다고 느낄 확률이 2.5배 증가했다. 가족 구성원이 많을수록 편의시설의 수량이 생활 여유를 만들 수 있는 것으로 보인다. 거실이나 식사공간을 수면 공간으로 사용하는 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 공간이 충분하다고 느낄 확률이 절반 이하로 떨어졌다. 가구구성원 수가 한 명 늘어날 때마다 공간이 충분하다고 느낄 확률이 약 30%씩 감소했다.

이 결과는 공간 부족 인식이 단순히 주택 크기 때문만이 아니라, 가족 구성에 비해 방 개수와 편의시설이 부족할 때 발생한다는 사실을 명확히 보여준다. 즉, 주택규모의 적정성은 '면적'보다 '생활 단위당 공간 구조'에 의해 결정된다.

다음으로, 전국 단위의 주택규모 분포와 과밀 현황을 분석했다. 인구주택총조사 마이크로데이터를 활용해 주택 유형, 면적, 가구 규모별 분포를 검토했다. 분석 결과, 우리나라 주택은 여전히 $60\sim85m^2$ 구간에 가장 많이 집중돼 있었다. 국민주택규모 기준이 오랜 기간 주택정책의 중심으로 작동하면서, 시장에서도 $85m^2$ 이하 주택이 '표준 평형'으로 고착된 결과다.

그러나 인구구조 변화에 따라 $20\sim40m^2$ 이하 초소형 주택이 빠르게 늘고 있다. 1~2인 가구의 증가가 그 원인이다. 반면 4인 이상 가구가 거주할 수 있는 $90m^2$ 초과 주택 비중은 여전히 낮아, 가족형 주택 공급이 수요를 따라가지 못하는 것으로 나타났다.

가구원 수별로 주거면적을 분석한 결과, 4인 가구의 평균 주거면적은 약 $77m^2$ 로, 1인당 면적은 $19m^2$ 수준이었다. 5인 이상 가구의 경우 1인당 면적이 $17m^2$ 이하로 떨어졌다. 즉, 현행 $85m^2$ 기준은 3~4인 가구가 생활하기에 간신히 적정한 수준이며, 대가족에게는 명백히 부족하다. 특히 5인 이상 가구의 대부분은 방당 인원수가 1.0을 초과하는 과밀 상태에 놓여 있었다. 3세대 동거 가구의 경우 98% 이상이 과밀로 분류됐다.

이러한 결과는 국민주택규모 기준이 현실에서 가족 다양성을 수용하지 못하고 있음을 보여준다. 우리는 이 분석을 통해, 현행 $85m^2$ 기준이 더 이상 가족 친화적 주택정책의 기준으로 기능하지 못한다는 결론에 도달했다. 면적 중심의 단일 기준은 가족규모, 세대 수, 생애주기별 요구를 반영하지 못하며, 결과적으로 공간 불균형과 정책 비효율을 낳고 있다.

연구 결과를 종합하고, 가족친화적 주택규모 기준의 방향과 정책 과제를 제시했다. 본 연구를 통해 국민주택규모($85m^2$)가 현재의 다양한 가족형태를 수용하기 어렵다는 점을 실증적으로 확인했다. 가족 규모가 커질수록 주거공간 부족과 불만족이 뚜렷하게 나타났으며, 다자녀·다세대 가구는 $85m^2$ 이하 주택에서 과밀 거주로 인한 생활 제약을 크게 겪고 있었다. 반면 1~2인 가구에게는 $85m^2$ 가 과도하게 넓을 수 있어, 면적 기준이 양극화된 가족 구조를 제대로 반영하지 못한다는 한계가 드러났다.

연구내용을 종합한 정책 개선 방향은 다음과 같다. 첫째, 가족규모와 구성 형태에 따른 주택규모 기준을 세분화 할 필요가 있다. 모든 가구에 동일한 전용면적 상한을 적용하는 대신, 가구원 수에 따라 필요 한 방의 개수와 면적을 달리 산정하는 방식 - 2인 가구 2실 1거형, 4인 가구 3실 2욕실형을 최소 기준으로 제시하는 등 -을 검토할 필요가 있다. 이를 위해 가구 규모 및 특성 단위별 적정 면적 가이드라인 마련이 요구된다.

둘째, 주택지원 제도를 가족친화적으로 개편 할 필요가 있다. 현재 $85m^2$ 초과 주택을 보유하거나 분양 받으면 공공분양 특별공급, 세제 감면, 주거급여 등에서 배제되는 경우가 많다. 그러나 다자녀 가구나 복합세대 가구의 현실을 고려하면, 이러한 획일적 상한은 오히려 주거 확장을 막는 장벽이 된다. 따라서 가구원 수가 많을수록 면적 기준을 탄력적으로 조정하고, 대가족형 주택을 별도 공급 물량으로 확보해야 한다.

셋째, 민간 부문의 가족형 주택 공급을 유도해야 한다. 국민주택규모 위주의 정책은 민간시장에서도 중소형 주택 공급을 과도하게 축진한 측면이 있다. 용적률 인센티브나 금융 지원을 통해 4인 이상 가구를 위한 중대형 주택 공급 활성화가 필요하다. 이와 함께, 수납 강화·가변형 평면·세대 분리형 구조 같은 가족친화적 설계 요소를 주택기준에 포함시켜야 한다.

넷째, 주거정책 패러다임을 '가족생활 중심'으로 전환해야 한다. 주택정책은 단순한 물리적 공간의 확보를 넘어, 가족이 안정적으로 함께 살아갈 수 있는 환경을 조성하는 데 초점을 맞춰야 한다. 이를 위해 주택정책 전반에 가족친화성 평가 기준을 도입하고, 향후 도시계획·건축 설계 단계에서도 가족의 생활패턴을 반영하는 체계를 확립해야 한다.

본 연구는 관련 데이터의 한계로 풍부한 논의를 전개하기 어려웠다. 먼저, 실증데이터 유효설문의 취득이 주로 도시지역 아파트 거주 가구를 대상으로 했기 때문에, 농어촌이나 비아파트형 주택의 실태를 충분히 반영하지 못했다. 또한 공간 부족이 출산율, 가족관계, 건강 등에 미치는 장기적 영향에 대한 자료구득이 어려워 후속과제를 통해 이에대한 깊이있는 논의를 진행 할 필요가 있다. 향후 연구에서는 이러한 변수를 포함해, 주거공간과 가족복지의 인과관계를 보다 심층적으로 분석할 필요가 있다.

주제어

국민주택규모, 가족친화적 주택정책, 주거공간 적정성, 가구 구성 다양성, 과밀주거

제1장 서론 ————— 1

1. 연구의 배경과 필요성	1
2. 연구의 범위 및 방법	4
1) 연구의 범위	4
2) 연구 방법	5
3. 선행연구 검토	7

제2장 국내외 주택 규모 관련 법·제도 ————— 11

1. 우리나라 주택규모 관련 법령	12
1) 우리나라 주택규모 관련 규정	12
2) 국민주택규모(주거전용면적 85 m ² 이하 주택) 관련 법령	16
2. 해외 주택규모 관련 법제	20
1) 일본	20
2) 미국	25
3) 영국	32
4) 독일	38
5) 프랑스	43
6) 싱가포르	46
3. 소결	50

제3장 거주공간 적정성 인식조사 53

1. 설문조사	54
1) 조사개요	54
2) 설문 문항 구성	55
2. 거주공간 적정성에 대한 인식 분석	57
1) 가구 및 주택 특성	57
2) 주거공간 사용	61
3) 공간부족에 대한 인식	64
4) 주거선택 고려사항	68
3. 소결	73

제4장 주택규모별 공간구성 및 만족도 75

1. 분석개요	76
2. 평면도 단위공간 면적 측정	77
1) 아파트 평면도의 단위 공간 면적 측정 데이터셋 구축	77
2) 평면도 단위 공간 종류 자동 식별을 위한 YOLOv11 모델 훈련 및 데이터 전처리 · 80	80
3) 주택 단위공간 면적 측정 및 발코니 확장 전후 면적 추정	85
3. 주택규모별 공간구성 및 만족도	90
1) 주택 규모별 공간 구성	90
2) 주택규모별 가구원 수 별 1 인당 면적 및 만족도	94
4. 주거공간 부족 인식 영향요인	101
1) 분석방법 및 사용변수	101
2) 주택규모 공간부족 영향요인 분석	105
5. 소결	108

제5장 센서스 기반 가구유형별 주택규모 109

1. 주택현황	110
1) 지역별·시기별 주택규모	110
2) 주택 공간 구성	116
2. 가구원수별 주거공간	120
1) 가구원수별 주거면적	120
2) 수면용 방 수	122
3. 가구구성 특성별 과밀비율	127
1) 1 세대 가구 주거면적 및 과밀비율	127
2) 2 세대 가구 주거면적 및 과밀비율	129
3) 3 세대 가구 주거면적 및 과밀비율	131
4. 정책제언	133

제6장 결론 ————— 137

1. 연구 주요내용	138
2. 연구의 한계 및 향후 연구 과제	141
1) 연구의 한계	141
2) 향후 연구 과제	143

참고문헌 ————— 145

SUMMARY ————— 153

부록 ————— 159

[표 1-1] 연구의 흐름	6
[표 1-2] 선행연구 검토	8
[표 2-1] 주택규모 관련 규정	12
[표 2-2] 최저주거기준 (가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수)	14
[표 2-3] 국민주택규모기준 법제 연혁	16
[표 2-4] 국민주택규모기준 정의 및 적용 법령	18
[표 2-5] 일본의 거주 면적 수준	22
[표 2-6] 미국의 주택규모 규정 체계	25
[표 2-7] NDSS 최소 종 내부 바닥면적 및 수납공간	33
[표 2-8] 영국의 방 개수에 따른 최대 허용 인원 기준	35
[표 2-9] 영국의 방 면적에 따른 최대 허용 인원 기준	35
[표 2-10] 독일 대표 주의 1 인당 최소 면적 규정	38
[표 2-11] 독일 베를린 인원별 적정 아파트 면적 상한 기준	39
[표 2-12] 독일 기후 친화적 주거용 건물 대출 금액	41
[표 2-13] 1968~2018년 프랑스 방 수에 따른 주거 공간 분포	44
[표 2-14] 싱가포르 HDB 아파트 플랫 유형	46
[표 3-1] 주요 조사 내용	55
[표 3-2] 가구특성 분포	57
[표 3-3] 가구원수별 주택 특성 분포	58
[표 3-4] 지역별 가구원 1 인당 주거면적 분포	59
[표 3-5] 가구원 수별 주거공간 사용 특성	61
[표 3-6] 방개수 대비 침실 사용자 수 분포	62
[표 3-7] 공용공간 침실 활용 비율 및 해당 가구원	63
[표 3-8] 가구 및 주택 특성별 공간부족에 대한 인식 및 이사계획	64
[표 3-9] 가구원 수별 부족한 주거공간 순위 (1~3 위)	66
[표 3-10] 현재 주거공간에서 추가로 필요한 공간의 개수	67
[표 3-11] 가구원수별 주거선택 고려사항	68
[표 3-12] 주거만족도 급간별 주거선택 고려사항	70
[표 3-13] 추가 가족구성원 예정에 따른 주거선택 고려사항	71
[표 4-1] 주택평면도 데이터셋 구축 단계	78
[표 4-2] YOLOv11-X 세그멘테이션 모델 사양	80
[표 4-3] 주요 단위공간 클래스별 샘플 분포	80
[표 4-4] 모델 훈련 주요 파라미터	82

[표 4-5] 훈련 및 검증 순실값 변화	82
[표 4-6] 바운딩 박스 탐지 성능 변화 (에폭 1 → 100)	82
[표 4-7] 세그멘테이션 마스크 성능 변화 (에폭 1 → 100)	82
[표 4-8] 단위공간 면적 측정을 위한 폴리곤 라벨 설정	86
[표 4-9] 평형별 면적추정표 데이터셋 예시(n=5)	89
[표 4-10] 주택규모별 공간구성 (평균 실 수)	90
[표 4-11] 주택규모별 공간구성 면적	91
[표 4-12] 주택규모별 공간구성 비율	92
[표 4-13] 주택규모별 가구원수별 1 인당 평균 면적	94
[표 4-14] 주택규모별 가구원수별 공간 만족도	96
[표 4-15] 주택규모별 공용공간 대비 사적공간(방) 면적 및 비중	97
[표 4-16] 침실 사용 인원 수 별 침실면적 및 만족도	98
[표 4-17] 주택규모 공간부족 인식 분석을 위한 변수 정의 및 설명	102
[표 4-18] 주택규모 공간부족 인식 분석을 위한 변수 기초통계량	103
[표 4-19] 거주공간 과밀 인식 요인 분석	105
[표 5-1] 지역별 주택유형 분포	111
[표 5-2] 지역별 주택 평균면적	113
[표 5-3] 건축연도별 주택규모 분포	115
[표 5-4] 주택유형별 평균 실별 공간 수	116
[표 5-5] 주택면적별 실별 공간 분포 (평균)	118
[표 5-6] 가구원수별 주거면적	121
[표 5-7] 주택면적별 수면용 방 수	122
[표 5-8] 가구원 수 별 수면용 방 수	124
[표 5-9] 1 세대 가구의 가구원수별 평균 주거 면적 및 과밀주거 비율 분석	127
[표 5-10] 2 세대 가구의 가구원수별 평균 주거 면적 및 과밀주거 비율	129
[표 5-11] 3 세대 가구의 가구원수별 평균 주거 면적 및 과밀주거 비율	131

[그림 2-1] 최저주거기준 미달가구 비율	14
[그림 2-2] 일본 1 주택당 연면적 추이 (1993~2018) <좌: 단독주택, 우: 공동주택>	22
[그림 2-3] 2025 미국 각 주의IRC 채택 버전 현황	27
[그림 2-4] 2025 미국 각 주의 IBC 채택 버전 현황	27
[그림 2-5] 2018IRC 객실 최소 면적 및 치수	28
[그림 2-6] 1973~2024 미국 신규 단독주택 면적의 중앙값	30
[그림 2-7] 2025 미국 주별 최소 주택 크기	30
[그림 2-8] 2023 임대 유형에 따른 영국 주택의 평균 바닥 면적	35
[그림 2-9] 영국 지역별 주택 평균 연면적	36
[그림 2-10] 영국 런던 자치구별 주택 중간 연면적	36
[그림 2-11] 2022 독일 연방 주별 주택 및 1인당 개인 가구의 거주 공간(m ²)	40
[그림 2-12] 1990~2023 싱가포르 주거 유형별 거주 가구 비율	48
[그림 4-1] 훈련 데이터셋 레이블 분포 및 바운딩 박스 특성	81
[그림 4-2] 100 에폭 훈련 과정의 손실 및 성능 메트릭 변화	83
[그림 4-3] 14 개 공간 타입 클래스별 분류 정확도 (정규화된 훈동 행렬)	83
[그림 4-4] 검증 데이터 실제 레이블과 모델 예측 결과 비교	84
[그림 4-5] 아파트 단위공간 면적 측정을 위한 작업 환경 구축 결과(작업 대상 확인 및 메타데이터 수정을 위한 대시보드) (URL: https://auricloud.synology.me:8003)	85
[그림 4-6] 아파트 단위공간 면적 측정을 위한 작업 환경 구축 결과(YOLOv11 탐지 결과 오버레이)	86
[그림 4-7] 1 인당 사적공간 면적 X 주거공간 만족도	98
[그림 4-8] 1 인당 공용공간 면적 X 주거공간 만족도	98
[그림 4-9] 1 인당 침실 면적 X 방크기 만족도	99
[그림 4-10] 욕실 수 X 가구원 수 욕실만족도	99
[그림 5-1] 건축연도별 주택규모 분포	114
[그림 5-2] 주택유형별 평균 실별 공간 수	117
[그림 5-3] 주택규모별 평균 실별 공간 수	117
[그림 5-4] 주택면적별 수면용 방 수	123
[그림 5-5] 가구원 수 별 수면용 방 수	125

제1장

서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 검토

1. 연구의 배경 및 목적

주택 규모는 국민의 삶의 질과 가족생활의 기반을 형성하는 핵심 주거 조건이다. 그럼에도 불구하고 우리나라에서는 오랜 기간 주택 규모를 단일 면적 기준에 따라 획일적으로 규정해 왔다. 특히 국민주택규모로 알려진 전용면적 85㎡ 이하는 국가 주거정책 전반에서 사실상 모든 국민에게 일률적으로 적용되는 표준치로 자리매김해 왔으며, 다양한 주거 수요를 세밀하게 반영하지 못한다는 지적이 꾸준히 제기되어 왔다.

국민주택규모 기준은 1970년대 처음 도입된 이후 50년 넘게 유지되어 온 국가 주거정책의 핵심 지표이다. 1973년 「주택건설촉진법」을 통해 '전용면적 85㎡ 이하'가 국민주택의 규모로 명시된 이래 한 번도 변경되지 않고 유지되어 왔으며, 현재까지 약 34개의 법률과 수백 개의 조문에 연동될 만큼 제도 전반에 깊숙이 뿌리내린 상태이다. 그 사이 국민들의 소득 수준과 주거 수준은 비약적으로 향상되었지만, 해당 면적 기준은 현실 변화를 충분히 반영하지 못한 채 명목상의 기준으로 남아 있다는 비판이 있다. 이러한 반세기 동안의 고정된 기준은 정책 일관성 측면에서는 장점이 있었으나, 변화된 주거 여건 속에서는 현실 적합성이 부족하다는 문제가 대두되고 있다.

한편, 지난 수십 년간 우리 사회의 인구·사회 구조와 가족 형태는 급격히 변화하였다. 1~2인 가구가 급증하면서 가구 규모가 전반적으로 축소된 것은 사실이지만, 동시에 가구원 수가 많거나 세대가 복합적으로 구성된 가구 형태 또한 꾸준히 증가하고 있다. 저출산·고령화, 경제적 요인, 돌봄과 부양의 필요성 등이 복합적으로 작용하면서, 부모와 자녀 세대가 함께 거주하는 2세대 동거가구, 조부모·부모·자녀가 함께 생활하는 3세대 이상 공존가구, 손주세대까지 포함된 확대가족형 가구 등 다양한 형태의 가족이 등장하고 있다. 또한 가족 해체와 사회적 관계의 변화로 인해, 혼연이 아닌 구성원 간에 함께 생활하는 생활공유형(co-living) 가구, 혹은 세대 간 돌봄을 전제로 한 결합형 가구 등 새로운 주거 형태도 확산되고 있다.

이러한 변화는 현행 국민주택규모 기준(전용 85㎡ 이하)이 더 이상 모든 가구 유형의 공간 수요를 충족 시키기 어렵다는 점을 보여준다. 특히 가구원이 많은 다자녀 가구나 3세대 이상 복합가구의 경우, 가족 구성원별로 독립적 생활공간을 확보하기에는 면적이 협소하며, 방 수와 기능의 다양성이 제한된다. 결국 가족 형태의 다변화와 세대 공존이라는 새로운 사회적 흐름 속에서, 주택규모 기준이 과연 현실의 다양한 공간 수요를 얼마나 포용하고 있는가에 대한 근본적인 성찰이 필요하다.

이처럼 인구사회구조와 가족생활 양상이 달라졌음에도, 현행 국민주택규모 기준은 가족 구성의 다양성과 가구별 공간 수요의 차이를 충분히 담아내지 못한다는 비판이 지속적으로 제기되어 왔다. 전용 면적 85㎡라는 일률적 상한선은 3~4인 가구에게는 최소한의 생활공간에 불과한 반면, 1~2인 가구에게는 비교적 여유로운 주거 규모일 수 있다. 그럼에도 불구하고 동일한 면적 기준을 모든 가구에 획일 적용함으로써 “모든 가족에게 85㎡ 이하 주택”이라는 경직된 규범이 고착화되었다. 이는 다양한 가구 구성에 따른 적정 주거 수준을 단일 척도로 재단하고 있다는 점에서 한계가 있다.

아울러 국민주택규모 기준은 단순한 법적 정의를 넘어 각종 공공 주거 지원제도의 중요한 기준으로 활용되어 왔다. 공공분양주택과 공공임대주택의 공급은 물론, 주택 구입자금 대출이나 세제 혜택 등 주거복지 수단 전반에서 ‘전용면적 85㎡ 이하 주택’ 여부가 수혜 대상과 지원 규모를 결정짓는 핵심 잣대로 기능해 온 것이다. 전용 85㎡ 이하의 임대주택에 대해 지방세를 감면하거나 공공임대 우선 공급자격을 부여하는 등의 조치, 전용 85㎡ 이하 주택 임차를 위한 증여금에 대한 증여세 면제, 85㎡ 이하 1주택자에 대한 양도소득세 특례 적용 등 여러 지원 혜택이 마련되어 있다. 다시 말해 국민주택규모 기준은 주택의 설계·공급 단계부터 거래 및 소비 단계까지 광범위한 정책 영역에서 일종의 경계선 역할을 해왔다.

그러나 이러한 면적 기준이 공급 및 지원 체계에 고정적으로 작동하면서, 오히려 가족 구성에 따른 주거 수요를 반영하지 못하고 역차별을 초래하고 있다. 다자녀 가구나 3세대 동거 가구처럼 넓은 주거공간이 필요한 가족은 85㎡를 초과하는 주택이 적합함에도 불구하고, 현행 제도에서는 해당 면적을 넘기는 순간 각종 금융·세제 지원과 공공주택 혜택에서 배제되는 문제가 발생한다. 그 결과 공간이 더 절실히 필요한 대가족일수록 오히려 지원을 받기 어려워지는 역설이 나타나며, 이는 주거복지의 형평성 측면에서 바람직하지 않다. 또한 정책 기준에 맞춘 중소형 주택 위주의 공급 관행은民間 시장에서도 대가족이 거주할 수 있는 중대형 주택의 공급 부족으로 이어져 주택 규모의 양극화를 심화시켰다. 결국 획일적인 주택 규모 기준이 다양한 가족의 주거권을 두루 보장하기보다는 일부 소규모 가구에 편중된 혜택을 제공함으로써, 가족 특성에 따른 주거 수요 충족에 한계를 드러내고 있는 실정이다.

이러한 배경에서 가족 구성의 다양화에 대응하고 실질적인 공간 적정성 기준을 마련하기 위한 정책적 재검토가 요구된다. 주택정책은 획일적인 면적 상한을 유지하는 것을 넘어 각 가구의 구성과 생활양식에 부응하는 유연한 주택 규모 기준을 모색해야 할 시점이다. 이에 본 연구는 국민주택규모 기준의 적정성을 다각도로 진단하고, 가구원 수 및 가족구성에 기반한 새로운 가족친화적 주택 규모 기준을 모색하고자 한다. 궁극적으로 변화된 사회구조 속에서 모든 가정이 차별 없이 쾌적한 주거생활을 누릴 수 있도록, 실증적 근거에 입각한 주거기준 개선 방안을 도출하는 데 본 연구의 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

본 연구는 가족 친화적 관점에서 주택규모 기준의 적정성을 검토하고, 가구원 수와 공간구성을 고려한 주택규모 기준의 정책적 개선 방향을 제시하는 것을 주요 연구 범위로 설정한다. 기존의 주택규모 기준이 전용면적을 중심으로 운영되어 왔다는 점에 주목하여, 본 연구는 주택규모를 단순한 물리적 면적 개념이 아닌, 실제 거주자가 사용하는 공간의 구성과 이용 방식, 그리고 이에 대한 체감 만족도를 포괄하는 개념으로 확장하여 다룬다.

이를 위해 연구의 공간적 범위는 우리나라의 공동주택을 중심으로 설정한다. 공동주택은 국내 주거 유형 중 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 국민주택규모 기준 등 주택규모 관련 제도가 실질적으로 적용되는 대표적인 주택유형이라는 점에서 분석 대상으로서의 적합성이 높다. 아울러 국내 제도의 특성과 한계를 보다 입체적으로 이해하기 위해, 해외 주요 국가의 주택규모 및 최소주거기준 관련 법·제도 사례를 함께 검토함으로써 비교·참고의 범위를 확장한다.

연구의 내용적 범위는 크게 세 가지 측면에서 구성된다. 첫째, 국내외 주택규모 관련 법·제도와 기준을 조사·분석하여, 현행 주택규모 기준의 구조와 운영 실태를 정리하고 제도적 특징과 한계를 도출한다. 둘째, 설문조사와 평면도 기반 공간분석을 통해 주택규모, 가구원 수, 공간구성이 거주공간 적정성 인식과 공간 만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석한다. 셋째, 이러한 분석 결과를 종합하여 가구원 수와 공간구성을 반영한 주택규모 기준의 개선 방향과 정책적 시사점을 제시한다.

본 연구의 분석 단위는 가구를 기본 단위로 하며, 가구원 수, 가구유형, 주택규모 구간을 주요 분석 축으로 설정한다. 특히 1인당 공간 면적, 사적공간과 공용공간의 배분 구조, 침실·욕실·수납공간 등 주요 공간 요소를 중심으로 분석을 수행함으로써, 가구 구성의 변화가 주거공간 이용과 체감 만족도에 어떠한 영향을 미치는지를 구체적으로 살펴본다. 이를 통해 주택규모 기준이 실제 생활 단위에서 어떻게 작동하는지를 보다 실증적으로 검토하고자 한다.

다만, 본 연구에서는 주택규모 기준의 적정성에 대한 정책적 논의를 중심으로 수행되므로, 지역별 주택시장 특성, 주택가격 수준, 공급 방식에 따른 시장 분석 등은 연구 범위에서 제외한다. 또한 단독주택, 다가구주택 등 비공동주택 유형에 대한 분석은 제한적으로 다루며, 향후 연구 과제로 남긴다. 이러한 연구범위 설정을 통해 연구의 초점을 명확히 하고, 주택규모 기준 개선이라는 핵심 연구 목적에 집중하였다.

2) 연구 방법

본 연구는 가족구성 변화와 주거 수요의 다양화에 대응하기 위한 가족 친화적 주택규모 기준 마련을 목표로, 현행 국민주택규모 기준의 실효성과 한계를 실증적으로 분석하고 정책적 개선 방향을 제안하고자 하였다. 이를 위해 연구는 이론적·제도적 검토, 실태조사, 공간분석, 통계분석의 네 가지 축으로 구성하였으며, 정량적 분석과 정성적 검토를 병행함으로써 분석 결과의 신뢰성과 정책적 활용 가능성 을 높이고자 하였다.

먼저 연구의 이론적·제도적 기반을 마련하기 위해 주택규모 기준과 관련된 선행연구를 검토하고, 국내 주택정책 관련 법령과 제도를 분석하였다. 국민주택규모 기준을 중심으로 최저주거기준, 유도기준 등 관련 제도가 정책 전반에서 어떠한 방식으로 적용되고 있는지를 살펴보고, 해외 주요 국가의 주거 면적 기준 및 정책 운영 사례와의 비교를 통해 현행 기준의 특징과 한계를 도출하였다.

다음으로, 거주공간 적정성에 대한 실태 분석을 위해 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 가구원 수, 가구구성 형태, 자녀 수, 주택유형, 주거면적, 방 수, 욕실 수 등 객관적 주거 특성과 함께, 공간 부족 인식, 공간 만족도, 개선 필요 공간 등 주관적 인식을 포괄적으로 수집하는 방식으로 설계하였다. 이를 통해 가구 특성과 주택규모에 따른 거주공간 인식의 차이를 분석하였다.

설문조사와 함께, 동일 가구를 대상으로 실제 거주 주택의 평면도를 확보하고, 면적 산정 프로그램을 활용하여 실별 공간 면적과 구성 특성을 정량화하였다. 방, 거실, 주방, 욕실, 수납공간 등 주요 공간의 면적과 기능을 분석함으로써, 거주자의 주관적 인식과 객관적인 공간구조를 연계하여 분석할 수 있는 자료를 구축하였다. 이를 통해 단순한 전용면적 기준을 넘어, 공간구성의 차이가 거주 만족도에 미치는 영향을 실증적으로 검토하였다.

수집된 설문자료와 공간분석 자료를 결합하여 가구별 주거 특성과 공간구성 지표를 산출하고, 1인당 주거면적, 방당 가구원 수(PPR), 수면공간 확보 수준, 욕실 수 등 주요 지표를 중심으로 통계분석을 수행하였다. 이항로짓(Logit) 모형을 활용하여 ‘거주공간을 부족하다고 인식하는지 여부’를 종속변수로 설정하고, 가구원 수, 실면적, 공간구성 특성 등이 공간 부족 인식에 미치는 영향을 분석하였다.

한편, 미시적 분석 결과를 보완하고 거시적 주거 여건을 파악하기 위해 2020년 인구주택총조사 마이크로데이터를 활용한 분석을 병행하였다. 이를 통해 가구원 수 및 가구유형별 평균 주거면적과 1인당 주거면적 분포, 과밀 거주 비율 등을 산출하고, 주택규모 기준이 현재 주택재고 구조에서 어떻게 반영되고 있는지를 진단하였다. 또한 건축 연도 및 주택유형별 주택규모 분포를 분석함으로써, 국민주택 규모 기준의 구조적 적용 실태를 확인하였다.

마지막으로, 이상의 분석 결과를 종합하고 전문가 자문을 통해 정책적 시사점을 도출하였다. 실증분석에서 확인된 가구원 수와 공간구성의 중요성을 바탕으로, 가족 친화적 관점에서 주택규모 기준의 개선 방향을 제시하고, 공공 및 민간 주택정책에 적용 가능한 정책 대안을 모색하였다. 본 연구는 이처럼 주관적 인식과 객관적 공간지표, 미시자료와 거시자료를 종합적으로 활용함으로써, 주택규모 기준이 실제 거주 여건에서 어떻게 작동하는지를 다각도로 규명하고자 하였다.

[표 1-1] 연구의 흐름

가족 친화적 관점에서 본 주택 규모 기준의 적정성 연구



3. 선행연구 검토

주거공간의 적정 규모와 관련된 국내외 연구는 가족구조 변화, 과밀주거 실태, 주택규모 기준의 한계 등에 주목하며 다양한 측면에서 이루어져 왔다. 선행연구들은 공통적으로 현재의 주거정책이 변화하는 가족 구성과 생활방식에 적절히 대응하지 못하고 있다는 문제의식을 공유하고 있으며, 특히 국민주택규모 기준의 현실적 타당성과 정책 적용의 불균형을 지적하고 있다.

강은애·남이해(2022)는 『서울시 다자녀 가구 실태조사 및 정책과제』를 통해 서울시 거주 다자녀 가구의 인구·사회·경제적 특성과 자녀 돌봄 현황, 주거실태를 조사하고 정책 개선 방향을 제시하였다. 본 연구는 다자녀 가구의 복합적 특성을 종합적으로 분석하고, 주거 문제를 포함한 생활 여건 전반을 실태조사 기반으로 진단한 점에서 의의가 있다. 다만 주택규모의 물리적 적정성에 대한 세부 분석보다는 거주 실태 중심의 접근에 초점이 맞추어져 있다.

이연숙·유수연(1993)은 『국민주택 규모 기준 변경에 대응한 거주자의 반응 연구』를 통해 국민주택규모 축소 당시 거주자의 인식 변화를 조사하였다. 공간 크기에 대한 수용도, 주거 만족도, 가족 특성에 따른 반응 차이를 분석함으로써, 주택 내외부 공간의 질적 구성에 대한 요구가 가족 단위에 따라 달라진다는 점을 실증적으로 확인하였다. 이는 주택 규모 논의에 있어 수요자 인식이 중요함을 보여준다.

과밀주거 실태와 기준에 대한 논의도 이어져 왔다. 김준형(2019)은 『과밀주거의 문제: 기준과 측정』에서 기존 과밀주거 판단 기준의 한계를 지적하고, 새로운 측정 방식 도입을 통해 과밀 추정치를 상향 조정한 바 있다. 특히 가구 필요 주택규모와 실제 규모의 괴리에 주목하며, 과밀의 원인이 단순한 면적 부족이 아니라 공급체계의 구조적 문제에서 비롯된다고 분석하였다. 이어진 김준형(2020)의 『공공임대주택의 과밀주거와 과소주거』 연구에서는 서울시 공공임대주택의 거주 가구를 분석해 과밀·과소 상태를 동시에 진단하고, 주택공급의 정밀 조정 필요성을 제시하였다. 이를 연구는 정량자료를 통해 공간 부족 현상의 실태를 조망하고, 공급 정책의 미세 조정 필요성을 뒷받침하는 데 기여했다.

이문규(2020)의 『주거에 대한 권리에 기반한 국민주택규모의 적정성 연구』는 국민주택규모 기준의 법적·정책적 기초를 점검하고, 제도 개선 방향을 제시한 대표적 연구다. 그는 1973년 이후 변화 없는 $85m^2$ 기준의 현실성 부족, 발코니 확장에 따른 전용면적 왜곡 문제 등을 지적하고, 일본·영국 등과 비교해 우리나라의 기준이 협소하다는 점을 실증자료를 통해 제시하였다. 발코니 면적의 기준 포함, 상한면적 상향 방안을 대안으로 제시함으로써 기준 조정 논의에 실질적 근거를 제공하였다.

이와 같은 선행연구들은 주로 특정 가구 유형(다자녀 가구, 공공임대 입주 가구), 주거 유형(아파트, 임대주택), 제도 운영(법령 검토) 등의 측면에서 주택규모 또는 과밀 여부를 분석하였으며, 주거정책 방향 및 기준 개선의 필요성을 공통적으로 제기하였다.

[표 1-2] 선행연구 검토

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
1	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 서울시 다자녀 가구 실태조사 및 정책 과제 연구자(년도): 강은애, 남이해(2022) 연구목적: 서울시 다자녀 가구 실태 조사 체계 마련 및 정책 개선 방향 모색 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌 연구 정책 자료 분석 설문조사(서울시 거주 다자녀 양육자 1,005명 대상) 	<ul style="list-style-type: none"> 다자녀 양육자와 가구의 특성(인구·사회·경제 특성, 주거 현황 및 자녀 현황) 다자녀 가구의 돌봄 및 교육기관 이용 현황 다자녀 양육자의 가족 및 사회에 대한 인식 등
2	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 국민주택 규모 기준 변경에 대응 한 거주자의 반응 연구 연구자(년도): 이연숙, 유수연(1993) 연구목적: 국민주택 규모 축소에 따른 거주자의 반응과 요구를 파악하고, 이를 바탕으로 더 나은 소형 아파트 환경 계획을 위한 개념 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 설문조사 및 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 내부 공간 크기 조절에 대한 반응, 외부 주민 전용 공동 공간에 대한 수요, 하위 가족 특성에 따른 주택 내외부 공간에 대한 반응 차이 조사
3	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 과밀주거의 문제: 기준과 측정 연구자(년도): 김준형(2019) 연구목적: 한국의 과밀주거 실태에 대한 정확한 파악 	<ul style="list-style-type: none"> 국내외 과밀주거 측정 기준 및 방법론 검토, 새로운 기준 마련, 실태 조사를 통한 과밀 주거 가구 추출 	<ul style="list-style-type: none"> 가구 필요 주택 규모와 실제 거주 규모 불일치로 과밀주거의 문제가 발생 과밀주거의 원인은 주로 가구 경제력 부족, 주택시장 특성(적정 주택 부족) 등으로 나타남 기준 방식의 측정으로는 과밀 주거 비율이 5% 이하로 나타나지만, 새로운 기준으로는 7% 이상 가구가 과밀주거 문제를 겪는 것으로 나타남
4	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 공공임대주택의 과밀주거와 과소주거 연구자(년도): 김준형(2020) 연구목적: 공공임대주택 과밀주거와 과소주거 파악 	<ul style="list-style-type: none"> 설문데이터(SH공사) 분석 가구 구성별 필요 방수 기준 설정 및 현황 파악 	<ul style="list-style-type: none"> 서울 공공임대 가구 중 과밀주거 비율을 확인하고, 이와 함께 과소주거를 점검함 과밀해소를 위해 추가 주택공급이 필요하며, 과소 가구 다운사이징 시 공급주택의 물량 축소
5	<ul style="list-style-type: none"> 연구명: 주거에 대한 권리에 기반한 국민 주택규모의 적정성 연구 연구자(년도): 이문규(2020) 연구목적: 주거권 보장 관점에서 현행 국민주택규모의 타당성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 법령검토 국내외 주거기준 비교 실증분석(가구통계자료) 	<ul style="list-style-type: none"> 국민주택규모 기준이 1973년 이래 불변으로 현실성 부족 지적 발코니 확장의 전용면적 미산입으로 실제 주거면적과 기준 괴리 발생 일본, 영국 등과 비교 시 우리나라의 주거 면적 기준이 협소함을 확인하였으며, 국민 주택 정의 상향 및 발코니 확장 제한 제안
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> 자녀를 낳고 키우는 가족이 필요로 하는 주택 규모를 수요 및 공급 측면에서 분석하고 관련 기준의 개선 방안을 제안 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 설문조사 면적산정 프로그램 개발 관련 데이터 및 통계분석 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 규모 측면에서 다자녀 가구의 주거 수요에 대응하기 위한 방안을 심층 분석 다자녀 가구에 적합한 주택 공급 확대에 대한 정책 수용성, 주택 규모기준에 대한 적정성 분석 수행을 통해 정책 대안의 근거 제공

출처: 연구진 작성

본 연구는 주택 규모 적정성에 관한 종합적 접근과 실증 분석을 시도한 점에서 차별성을 갖는다. 본 연구는 가구원 수와 가족 유형에 따라 요구되는 공간 수요를 실측 면적 기반으로 분석하고, 국민의 공간 부족 인식 및 주거만족도와의 관계를 실증적으로 검토하였다. 특히 설문조사와 함께 면적 산정 프로그램을 자체 개발하여, 실제 주택 평면도를 활용한 실별 면적 자료를 구축하고, 이와 결합한 정량분석을 수행함으로써 정책 제안의 실효성을 높였다. 나아가 국민주택규모 기준의 현실성과 정책 연계 문제를 동시에 조명하고, 다자녀·다세대 가구 수요에 대응한 면적 기준의 재정립을 위해 구조적 대안을 제시하고자 하였다. 본 연구는 기존의 단편적 실태 조사 또는 제도 분석을 넘어서, 주거공간 적정성에 관한 수요와 공급 측면의 통합적 접근을 시도함으로써, 가족친화적 주택규모 기준 수립의 실증적 토대를 마련하는 데 기여하고자 하였다.

제2장

국내외 주택 규모 관련 법·제도

1. 우리나라 주택규모 관련 법령
2. 해외 주택규모 관련 법제
3. 소결

1. 우리나라 주택규모 관련 법령

1) 우리나라 주택규모 관련 규정

주택 관련 면적 기준은 사람이 살아가는 공간을 규정하고, 주거수준을 결정짓는 중요한 기준이다. 우리나라는 법령을 통해 주택 관련 규모 기준을 설정하고 있으며, 정부는 이에 기반해 다양한 정책을 추진하고 있다. 대표적인 주택 관련 규모 기준은 국민주택규모, 최저주거기준, 유도주거기준이 있다. 국민주택규모는 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85m² 이하(수도권 외의 읍/면 지역은 100m² 이하)인 주택을 의미한다. 최저주거기준은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위해 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로, 1인 가구 기준 총주거면적은 14m²이다. 유도주거기준은 국민의 주거수준 향상을 위한 지표로 아직까지 법제로 정비되지 않았지만, 가안에 따르면 1인 가구 기준 총주거면적 33m²로 제시되어 있다.

[표 2-1] 주택규모 관련 규정

구분	정의 및 개념	근거 법령/제도	면적 기준 등
국민주택규모	국민주택으로 공급되는 중소형 주택 규모 (전용면적 기준)	주택법 제2조 (정의) 등 ※ 공공분양·임대주택 정책에서 활용	전용면적 85m ² 이하 (수도권 등) 전용면적 100m ² 이하 (비도시 읍·면 지역)
최저주거기준	쾌적한 생활을 위한 최소 주거 수준(면적·방수·설비 등 하한)	주거기본법 제17조, 국토부 고시 ※ 주거 복지정책의 지원 기준	가구원 수별 최저 면적 1인 14m ² , 2인 26m ² , 3인 약 36m ² , 4인 43m ² 등 + 방수, 부엌·화장실 등 필수 설비 요건
유도주거기준	권장 주거 수준지표 (질적 향상 목표치)	주거기본법 제19조 ※ 주거종합계획 등 정책에 목표로 활용	(가안) 1인 33m ² (방 2개), 4인 66m ² (방 4개) ※ 최저기준 대비 약 1.5~2배 수준 법령상 지표로 설정
고급주택*	사치성 주택으로 분류되는 호화 주택	지방세법 시행령 제28조 등 ※ 세금 증과 대상 (취득세 4%, 증과 시 12% 등)	단독주택의 경우 연면적 331m ² 이상 또는 대지 662m ² 이상 등 + 엘리베이터나 67m ² 이상 수영장 등 설치 시 (+ 특정 가격 조건) 공동주택의 경우 전용면적 245m ² 이상(복층형 274m ²) (+ 가격 요건 충족)

* 고급주택은 취득세 등 조세관련 적용사항으로 주택공급 정책과 직접적인 관련 없음

출처: 연구진 작성

① 국민주택규모

국민주택규모는 「주택법」 제2조제1항제6호에 '주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 주거전용면적이 100㎡ 이하인 주택)'으로 정의되어 있다. 국민주택규모는 주택 관련 법령에서 주택의 공급, 거래, 소유 등에 대해 정책적 지원 여부를 결정하는 핵심 기준으로 사용된다. 그러나, 국민주택규모가 85㎡의 수치산정 근거는 명확하게 정리된 것이 없다. 가장 유력한 설은, 국민주택규모의 법적 토대가 마련되던 1970년대 당시 평균 가구원 수인 5명을 기준으로 1인당 5평씩 배정해 총 25평을 산정한 뒤, 이를 미터 단위로 환산하는 과정에서 숫자가 깔끔하게 딱 떨어지도록 85㎡로 설정했다고 알려져 있다.

이렇게 설정된 국민주택규모는 법령에서 주로 주택 공급 및 거래와 관련된 정책 기준으로 활용된다. 공급 측면에서는 일정 범위에서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설해 공급하도록 하는 규정이 있다. 또한 전용면적 85㎡ 이하의 임대 공동주택에 대해 재산세 감면, 공공임대주택 우선 공급 등의 혜택이 주어지며, 1세대 1주택 판정 시 해당 주택은 주택 수에서 제외되어 재산세 세율 특례를 적용받을 수 있다. 국민주택규모 이하의 주택을 임직원에게 장기 무상 임대하는 경우, 이를 사업용 자산으로 간주해 가업상속 재산가액에 포함할 수 있도록 한 규정도 존재한다. 또한, 리모델링 시 전용면적 85㎡ 이하인 경우 증축·개축·재축 관련 심의를 면제하거나 신고·허가 요건을 완화해주는 조항도 포함되어 있다. 거래 측면에서는 주로 세제 혜택과 관련된 규정들이 다수다. 전용면적 85㎡ 이하인 주택을 임차하기 위해 받은 증여금은 증여세가 면제되고, 해당 주택을 매입해 임대업을 경영할 경우에는 8년간 사업연도 소득금액의 100% 공제가 가능하다. 또한, 국민주택규모 이하의 주택 1채만 보유하는 경우에는 이자·배당소득에 대한 소득세가 비과세 처리되며, 양도 시에 과세특례를 적용받을 수 있다.

② 최저주거기준

최저주거기준은 「주거기본법」 제17조에 따라, '국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위해 필요한 최소한의 주거수준을 제시하는 지표'로 정의된다. 주택 보급률은 올라가는데 반해, 실질적인 주거의 질은 떨어지는 상황에 있어 저소득층, 1인 가구, 고령자 등 주거취약계층에게 최소한의 주거권 보장 필요성이 대두되면서 2004년에 처음 도입된 개념이다. 최초 기준은 1인 가구 기준 총주거면적이 12㎡였으며, 2011년에는 14㎡로 한 차례 상향 조정되었고, 이후 약 14년간 동일한 기준을 적용하고 있다. 또한, 최저주거기준은 주택에 한정해 적용되므로 고시원, 셰어하우스 등 다양한 주거 형태에 적용되는 기준은 아직 존재하지 않는다. 「주거기본법 시행령」 제12조에 따르면 국토교통부장관이 최저주거기준을 설정·공고 또는 변경하려는 경우, 관계 중앙행정기관과 사전에 협의하고 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 법에 의해 최저주거기준은 인구구조, 가구특성, 소득수준 등 사회적·경제적 여건의 변화에 따라 적정성이 유지되어야 하며, 국토교통부장관은 주거계획과 연계해 5년마다 타당성을 재검토해야 한다.

「주거기본법 시행령」 제12조에서는 최저주거기준에 포함되어야 할 요소로, 가구구성별 최소 주거면

[표 2-2] 최저주거기준 (가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수)

가구원 수(인)	표준 가구구성1)	실(방) 구성2)	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준 / 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준 / 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준 / 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

3) 비고 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각 호의 기준을 따름

1. 부부는 동일한 침실 사용 / 2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리 / 3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리 / 4. 노부모는 별도 침실 사용

출처: 최저주거기준[시행 2011. 5. 27.] [국토해양부공고 제2011-490호, 2011. 5. 27., 일부개정] 별표

적, 용도별 방의 개수, 전용부엌 · 화장실 등 필수적인 설비의 기준, 안전성 · 쾌적성 등을 고려한 주택의 구조 · 성능 및 환경기준을 명시하고 있다. 이 가운데 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 주거기본법 행정규칙 「최저주거기준」에서 (표2-2)와 같이 규정하고 있다.

최저주거기준의 전용부엌 · 화장실 등 필수적인 설비 기준에는, 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함)을 갖추도록 규정하고 있다. 안전성 · 쾌적성 등을 고려한 주택의 구조 · 성능 및 환경기준은 다음의 요건을 모두 충족해야 한다고 규정한다. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 하며, 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 안되며, 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

국토부 및 국토연구원의 「최저주거수준 미달가구 비율」에 따르면, 최저주거기준 미달가구 비율은 2006년 16.6%에서 2014년 5.4%로 급격히 감소한 뒤, 5%대에서 정체를 보이다 2020년 이후 꾸준한 감소세를 보이고 있으며, 2023년에는 3.6%까지 감소하였다. 최저주거기준 미달가구 비율은 수도권에서 상대적으로 높고, 광역시 지역이 2.5%로 가장 낮은 수준으로 나타난다. 최저주거기준 도입이 미달가구 감소에 긍정적인 영향을 미쳤음을 보여주는 유의미한 지표로 해석될 수 있다. 다만, 지원금 지



[그림 2-1] 최저주거기준 미달가구 비율

출처: 지표누리(<https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=8014>) (검색일: 2025/06/05)

급, 공공임대 연계, 규제 마련 등 최저주거기준 미달가구에 대한 직접적인 지원 정책은 아직 구체적으로 시행되지 않고 있다는 점에서 정책적 보완이 요구된다.

③ 유도주거기준

유도주거기준은 「주거기본법」 제19조에 정의된 개념으로, 국민의 주거수준 향상을 유도하기 위한 지표이다. 이는 더 나은 주거환경을 제공하기 위한 목표 기준으로서 기능하며, 주거의 질 향상을 정책적으로 유인하고자 하는 목적을 갖는다. 최저주거기준이 인간다운 삶을 위한 최소한의 기준이라면, 유도주거기준은 그보다 상위 개념으로서 실질적인 주거의 질 향상을 도모하기 위해 2015년에 도입되었다. 유도주거기준을 설정·공고하거나 변경할 때에는 최저주거기준과 마찬가지로 관계 중앙행정기관의 장과 사전 협의를 거친 후 주거정책심의위원회의 심의를 받아야 한다. 또한 국가 및 지방자치단체는 주거정책을 수립·시행할 때 유도주거기준에 미달하는 가구를 줄이기 위해 노력할 의무가 있으며, 국토교통부장관은 주거종합계획과 연계하여 5년마다 유도주거기준의 타당성을 재검토해야 한다. 「주거기본법」 제19조제1항에 '국토교통부장관은 국민의 주거수준 향상을 유도하기 위한 지표로서 유도주거기준을 설정·공고하여야 한다.'라고 명시되어 있으나, 유도주거기준은 2015년에 제도적으로 도입된 이후 10년이 지난 현재까지도 공식 고시되지 않은 상태이다. 다만, 제도 도입 당시 서민주거복지특별위원회가 제시한 가안이 존재하며, 이는 최저주거기준과 비교해 다음과 같은 차이를 보인다.

1인 가구의 경우, 최저주거기준은 실 구성 1K에 총주거면적 $14m^2$ 로 설정되어 있는 반면, 유도주거기준은 2K, $33m^2$ 로 실 구성과 면적 모두 더 넉넉하게 제시되어 있다. 부부 가구의 경우, 최저주거기준은 1DK, $26m^2$ 이나 유도주거기준은 4DK, $50m^2$ 로, 실 수만 따져도 3개가 더 많다. 부부 + 자녀 1명 가구는 최저주거기준이 2DK, $36m^2$ 이고 유도주거기준이 4DK, $60m^2$ 로 구성된다. 부부 + 자녀 2명 가구는 최저주거기준이 3DK, $43m^2$ 이고 유도주거기준이 4DK, $66m^2$ 이다. 부부 + 자녀 3명 가구는 최저주거기준이 3DK, $46m^2$ 이고 유도주거기준이 4DK, $70m^2$ 로 설정되어 있다. 마지막으로 노부모 + 부부 + 자녀 2명 가구의 경우, 두 기준 모두 실 구성은 4DK로 동일하나, 최저주거기준은 $55m^2$, 유도주거기준은 $83m^2$ 로 총주거면적에서 $28m^2$ 차이가 난다. 유도주거기준은 최저주거기준에 비해 더 많은 실 개수와 더 넓은 총주거면적을 제시하고 있다. 다만, 총주거면적에서 공유공간 및 각 실이 차지하는 실질적인 공간의 크기에 대한 고려가 필요하다.

2) 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하 주택) 관련 법령

① 국민주택규모기준 연혁

국민주택규모의 최초 법제화는 1973년 주택건설촉진법(현재 폐지) 시행령 제19조에 명시하면서부터이다. 이때 '국민주택규모기준, 85㎡ 이하'가 처음 등장하였다. 당시 평균 가구원수 5명을 기준으로 1인당 5평씩 배정해 총 25평(약 82.5㎡)로 설정하였으며, ㎡단위로 환산했을 때 숫자가 깔끔하게 떨어지도록 85㎡로 조정되었다는 설이 전해진다. 이후 주택건설촉진법 시행령 개정(1988년)으로 단독주택 호당 규모 기준(330㎡이하) 및 공동주택 세대당 규모 기준(297㎡ 이하)의 변경은 있었으나, 국민주택규모기준(85㎡ 이하)은 변경되지 않았다.

[표 2-3] 국민주택규모기준 법제 연혁

no.	법령 조문	비고
1	주택건설촉진법 시행령(1973.2.26.제정) 제19조(국민주택의 규모) ①법 제14조의 규정에 의한 국민주택의 단위규모는 다음 각호와 같이 한다. 1. 단독주택:60평방미터 이상 85평방미터 이하. 2. 연립주택:1세대당 40평방미터 이상 85평방미터 이하. 3. 아파트:1세대당 40평방미터 이상 85평방미터 이하. -하락-	- 법제화 (최초 등장)
2	주택건설촉진법 시행령(1988.6.16.시행) 제30조(주택의 규모) ①법 제31조제1항의 규정에 의한 주택의 단위규모는 단독주택은 1호당 330제곱미터이하로 하고, 공동주택은 1세대당 297제곱미터이하로 한다. 다만, 국민주택의 경우에는 1호 또는 1세대당 85제곱미터이하로 한다. -하락-	- 규모기준 변경 (85㎡이하 유지)
3	주택법 시행령(2003.11.30.시행) 제3조(국민주택규모) ①법 제2조제3호의 규정에 의한 국민주택의 규모(이하 "국민주택규모"라 한다)는 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하로 한다. ②제1항의 규정에 의한 국민주택규모는 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)을 기준으로 산정하며, 주거전용면적의 산정방법은 건설교통부령으로 정한다. -하락-	- 주택법 전면개정 (주축법 폐지)
4	주택법(2005.1.8.시행) 제2조(용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. -중략- 3. "국민주택"이라 함은 제60조의 규정에 의한 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하의 주택을 말한다. 이하 "국민주택규모"라 한다)을 말한다. 이 경우 주거전용 면적의 산정방법은 건설교통부령으로 정한다. -하락-	- 국민주택기금 지원 - 지역 구분 (수도권 85㎡이하) (수도권 제외 도시 지역 아닌 읍면 100㎡ 이하)
5	주택법(2016.8.12.시행) 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. -중략- 6. "국민주택규모"란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戸) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다. -하락-	현행 법령

출처: 연구진 작성

2003년 주택법 전면 개정(주택건설촉진법 폐지)으로 국민주택규모 기준은 주택법 시행령으로 자리 를 옮겼다. 규모기준은 여전히 1호 또는 1세대 당 $85m^2$ 이하를 적용하였으며, 주거용 용도로만 쓰이는 면적(주거전용면적)을 기준으로 하였다. 주택법 개정(2005년)으로 '주택법 제2조(용어의 정의)'에 국민주택규모 기준을 '수도권'(1호 또는 1세대 당 $85m^2$ 이하)과 '수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역'(1호 또는 1세대 당 $100m^2$ 이하)으로 구분하여 규모기준을 세분하였다. 이후 2016년 '국민주택기금 지원 주택' 기준을 삭제하여 현재까지 규모기준을 사용하고 있다. 이때 주거전용면적 산정은 주택법 시행규칙 제2조를 따른다.

(국민주택규모기준 주거면적 산정)

주택법시행규칙 제2조(주거전용면적의 산정방법) 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제6호 후단에 따른 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적을 말한다. 이하 같다)의 산정방법은 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2018. 4. 2.>

1. 단독주택의 경우: 그 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한다. 이하 같다)에서 지하실(거실로 사용되는 면적은 제외한다), 본 건축물과 분리된 창고·차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적. 다만, 그 주택이 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목의 다가구주택에 해당하는 경우 그 바닥면적에서 본 건축물의 지상층에 있는 부분으로서 복도, 계단, 현관 등 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분의 면적도 제외한다.
 2. 공동주택의 경우: 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적. 다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공용면적은 제외하며, 이 경우 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 남는 외벽면적은 공용면적에 가산한다.
- 가. 복도, 계단, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적
나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적

② 국민주택규모기준 적용 법령

국민주택규모(주거전용면적 $85m^2$ 이하 주택)는 현재 약 34개의 법률과 192개의 조문에서 언급되고 있으며, 정책적 지원 대상 여부나 예외 적용 기준을 판단하는 핵심 기준으로 활용되고 있다. 이를 다루는 조문들은 크게 정의, 주택 공급(조성토지 포함), 주택 거래의 세 가지 범주로 구분할 수 있다. 먼저 정의를 살펴보면, 「주택법」에서 국민주택규모, 주거전용면적, 바닥면적, 연면적 등의 용어에 대해 정의 내리고 있다.

주택 공급은 다시 신축, 리모델링, 무상 제공으로 세분되며, 이 중 신축은 건설 비율, 토지 공급, 임대 주택, 분양주택과 관련된 법령으로 나뉜다. 건설 비율에 관한 조항은 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「택지개발촉진법」 등에 명시되어 있다. 이러한 조항은 공통적으로, 일정 범위에서 시·도 조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설해 인수자에게 공급하거나, 국민주택 규모 이하 주택 건설용지로 계획해야 한다는 내용이다.

토지 공급과 관련된 조항은 「기업도시개발 특별법」, 「도시개발법」, 「도심용합특구 조성 및 육성에 관한 특별법」, 「지역개발 및 지원에 관한 법률」, 「택지개발촉진법」, 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 등에 규정되어 있다. 해당 법령에서는 택지개발사업 시행 시 공공시설용지를 제외한 나머지 택지를 국민주택규모의 주택건설용지로 우선 공급할 것을 명시하고 있으며, 공급 방식은 경쟁입찰 외에 추첨 또는 수의계약 방식도 허용하고 있다. 또한, 국민주택규모의 주택건설용지는 감정평가 가격이 아닌 조성원가 이하의 금액으로 공급할 수 있도록 규정한 조항도 포함되어 있다.

임대주택과 관련된 법령으로는 「공공주택 특별법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」, 「부동산투자회사법」, 「사방사업법」, 「주택공급에 관한 규칙」, 「중소기업 인력 지원 특별법」, 「지방세특례제한법」 등이 있다. 부동산투자회사가 총자산의 70% 이상을 전용면적 85m² 이하의 임대주택으로 구성할 경우, 일반청약 제공 의무가 면제된다. 또한, 전용면적 60m² 초과 85m² 이하인 장기임대주택을 건설하기 위한 토지를 취득하는 경우에는 취득세가 한시적으로 감면된다. 전용면적 85m² 이하 임대 공동주택에 대해서는 재산세 감면, 공공임대주택으로의 우선 공급, 중소기업 장기재직 근로자에 대한 우선 입주 혜택 등 다양한 정책적 지원이 제공된다.

분양주택과 관련된 규정은 「공공주택 특별법」, 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」, 「사방사업법」, 「종합부동산세법」, 「주택도시기금법」 등에 포함되어 있다. 종합부동산세 산정 시 전용면적 85m² 이하의 미분양주택은 주택 수 산정에서 제외하여 종합부동산세 부담을 완화하도록 하고 있다. 또한, 공공 건설임대주택을 분양전환하는 경우, 전용면적 85m²를 초과하는 주택은 분양전환가격 산정 기준 적용 대상에서 제외된다.

무상 제공과 관련된 조항은 「북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률」, 「상속세 및 증여세법」, 「종합부동산세법」, 「지방세법」 등에 규정되어 있다. 국민주택규모 이하의 주택을 임직원에게 5년 이상 무상으로 임대하는 경우, 이를 사업용 자산으로 간주하여 가업상속 재산가액에 포함할 수 있다. 종업원에게 무상 제공되는 국민주택규모 이하 주택은 종합부동산세 과세표준 산정 시 합산배제 주택으로 인정된다. 또한, 1세대 1주택 판정 시 주택 수에서 제외되어 재산세 세율 특례를 적용받을 수 있다. 북한이탈주민의 경우에는 전용면적 85m² 이하의 주택을 무상으로 공급받을 수 있도록 규정하고 있다.

[표 2-4] 국민주택규모기준 정의 및 적용 법령

구분	해당 법령		
정의	주택법		
주택 공급	신축	건설 비율	도시 및 주거환경정비법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 도심 복합개발 지원에 관한 법률, 빙집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법, 조세특례제한법, 지방세법, 택지개발촉진법
		토지 공급	기업도시개발 특별법, 도시개발법, 도심용합특구 조성 및 육성에 관한 특별법, 조세특례제한법, 지방세법, 지역개발 및 지원에 관한 법률, 택지개발촉진법, 혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법
		임대주택	공공주택 특별법, 도시재정비 촉진을 위한 특별법, 도심 복합개발 지원에 관한 법률, 부동산투자회사법, 사방사업법, 조세특례제한법, 주택공급에 관한 규칙, 중소기업 인력지원 특별법, 지방세법, 지방세특례제한법
		분양주택	공공주택 특별법, 도심 복합개발 지원에 관한 법률, 사방사업법, 조세특례제한법, 종합부동산세법, 주택도시기금법, 지방세법
	무상 제공	북한이탈주민의 보호 및 정착지원에 관한 법률, 상속세 및 증여세법, 조세특례제한법, 종합부동산세법, 지방세법	
	리모델링	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법, 건축법, 고도 보존 및 육성에 관한 특별법, 민간임대주택에 관한 특별법, 조세특례제한법, 주택법, 지방세법	
주택 거래		상속세 및 증여세법, 소득세법, 조세특례제한법, 주택도시기금법, 지방세특례제한법	

출처: 국가법령정보센터를 참조하여 연구진 작성

리모델링과 관련된 규정은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「건축법」, 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「주택법」 등에 포함되어 있다. 해당 법령들에서는 전용면적 85m² 이하일 경우 증축·개축·재축 등의 심의를 면제하거나 신고 및 허가 요건을 완화할 수 있도록 규정하고 있다.

주택 거래와 관련된 법령에서는 대부분 세제 혜택과 관련된 규정이 포함되어 있다. 전용면적 85m² 이하의 주택을 임차하기 위해 받은 증여금은 증여세가 면제된다. 주택임차자금 원리금 상환액의 40%는 근로소득금액에서 공제받을 수 있으며, 월세를 납부하는 경우에도 세액공제가 적용된다. 또한, 전용면적 85m² 이하 주택을 매입해 임대업을 경영할 경우 8년간 사업연도 소득금액의 100%를 공제받을 수 있으며, 국민주택규모 이하의 주택 1채만 보유한 경우, 이자소득 및 배당소득에 대해 소득세가 비과세 처리된다. 이 밖에도 해당 주택을 양도할 때 과세특례가 적용되거나, 양도세가 면제·감면되는 규정도 존재한다. 관련 세제 혜택은 「상속세 및 증여세법」, 「소득세법」, 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 등 다양한 조세 법령 등이 있다.

2. 해외 주택규모 관련 법제

1) 일본

① 법·제도적 면적 기준

일본의 주택규모 관련 규정은 면적에 관하여 마련되어 있으며, 전체 주택 면적에 대한 최저 기준과 유도 기준 둘 다 있다. 국민 주거생활의 안정 확보 및 향상 도모를 목적으로 2006년 제정된 「주생활기본법」에 의하여 국토교통성과 후생노동성이 수립하는 주생활기본계획에 최저 주거면적 기준과 유도 주거면적 기준이 공식화되었다.¹⁾

■ 최저 주거면적 기준

최저 주거면적 기준은 가구원 수에 따라 건강하고 문화적인 주거생활을 영위하기 위해 필수적으로 확보되어야 하는 주택의 면적에 관한 기준이다.²⁾ 최저 주거면적 기준의 계산식은 아래와 같다.³⁾ 주생활 기본계획은 정책평가나 사회 경제 정세의 변화 등을 반영해 대체로 5년마다 계획을 재검토하여 필요 한 경우 변경해야 하지만, 최저 주거면적 기준은 제정 이후 현재까지 개정된 내용이 없다.

◆ 일본 최저 주거면적 기준

(1) 1인 가구: 25m^2

(2) 2인 이상의 가구: $10\text{m}^2 \times \text{가구원 수} + 10\text{m}^2$

¹⁾ 상기의 식에 있어서 가구원 수는 3세 미만의 자는 0.25명, 3세 이상 6세 미만의 자는 0.5명, 6세 이상 10세 미만의 자는 0.75명

1) Center for Better Living, Housing Bureau, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, Urban Renaissance Agency, & Japan Housing Finance Agency. (2024). A quick look at housing in Japan: 2023-2024. <https://www.cbl.or.jp/slc/file/english.pdf>(p. 21 참고, 검색일: 2025/06/25)

2) Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計画の別添資料（住宅の性能・水準等に関する整理） [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. <https://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>(p. 7 참고, 검색일: 2025/06/25)

3) Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計画の別添資料（住宅の性能・水準等に関する整理） [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. <https://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>(p. 7 참고, 검색일: 2025/06/25)

- 으로 산정한다. 단, 이에 따라 산정한 가구원 수가 2명에 못 미친 경우는 2명으로 한다.
- 2 가구원 수(1번의 적용이 있는 경우에는 적용 후의 가구원 수)가 4명을 초과하는 경우 상기의 면적에서 5%를 공제한다.
- 3 다음의 경우에는 상기 면적에 의하지 않을 수 있다.
- ① 1인 학생, 1인 부임자 등으로 비교적 단기간 거주를 전제로 한 면적이 확보되어 있는 경우
 - ② 적절한 규모의 공용 부엌 및 욕실이 있으며, 각 개인실에 전용 미니 주방, 수세식 화장실 및 세면장이 확보되어 상기 면적에서 공용화된 기능·설비에 해당하는 면적을 줄인 면적이 개인실 부분에서 확보되어 있는 경우

출처: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計画の別添資料 (住宅の性能・水準等に関する整理) [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. <http://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>(p. 7 참고, 검색일: 2025/06/25)

■ 유도 주거면적 기준

유도 주거면적 기준은 가구원 수에 따라 풍요롭고 여유 있는 주거생활 실현의 전제로서, 다양한 라이프스타일에 대응할 수 있도록 바람직한 주택의 면적 수준을 제시한 것이다.⁴⁾ 최저 주거면적 기준과 마찬가지로, 유도 주거면적 기준 또한 제정 이후 현재까지 개정된 내용이 없다. 이 기준은 크게 두 가지 유형, 즉 도시 외곽 및 비도시지역에서의 일반형 단독주택을 상정한 '일반형 유도 주거면적 기준'과 도시의 중심부 및 그 주변에서의 공동주택을 상정한 '도시형 유도 주거면적 기준'으로 구분된다. 유도 주거면적 기준의 계산식은 아래와 같다.⁵⁾

◆ 일본 유도 주거면적 기준

- (1) 일반형 유도 주거면적 기준
- ① 1인 가구: 55m^2
 - ② 2인 이상의 가구: $25\text{m}^2 \times \text{가구 인원} + 25\text{m}^2$
- (2) 도시 거주형 유도 주거면적 기준
- ① 1인 가구: 40m^2
 - ② 2인 이상의 가구: $20\text{m}^2 \times \text{가구 인원} + 15\text{m}^2$

¹ 상기의 식에 있어서 가구 인원은 3세 미만의 자는 0.25명, 3세 이상 6세 미만의 자는 0.5명, 6세 이상 10세 미만의 자는 0.75명으로 산정한다. 단, 이에 따라 산정한 가구 인원수가 2명에 못 미친 경우는 2명으로 한다.

² 가구 인원수(1번의 적용이 있는 경우에는 적용 후의 가구 인원수)가 4명을 초과하는 경우 상기의 면적에서 5%를 공제한다.

³ 다음의 경우에는 상기 면적에 의하지 않을 수 있다.

- ① 1인 학생, 1인 부임자 등으로 비교적 단기간 거주를 전제로 한 면적이 확보되어 있는 경우
- ② 적절한 규모의 공용 부엌 및 욕실이 있으며, 각 개인실에 전용 미니 주방, 수세식 화장실 및 세면장이 확보되어 상기 면적에서 공용화된 기능·설비에 해당하는 면적을 줄인 면적이 개인실 부분에서 확보되어 있는 경우

출처: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計画の別添資料 (住宅の性能・水準等に関する整理) [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. <http://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>(p. 6 참고, 검색일: 2025/06/25)

위의 최저 주거면적 기준과 유도 주거면적 기준을 적용하여 가구원 수별 주거면적 기준을 아래의 표와 같이 계산할 수 있다.⁶⁾

4) Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計画の別添資料 (住宅の性能・水準等に関する整理) [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. <http://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>(p. 6 참고, 검색일: 2025/06/25)

5) Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計画の別添資料 (住宅の性能・水準等に関する整理) [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. <http://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>(p. 6 참고, 검색일: 2025/06/25)

[표 2-5] 일본의 거주 면적 수준

단위: m^2

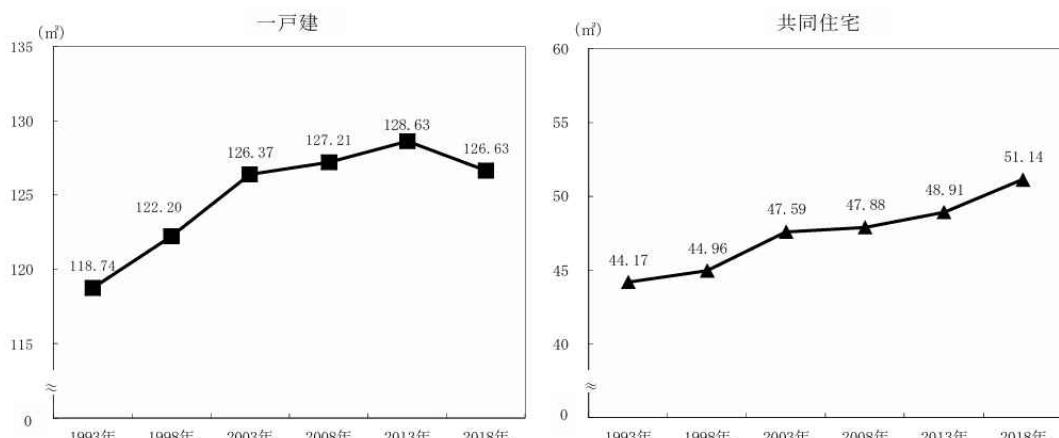
		가구원 수별 주거면적(예)			
		1인	2인	3인	4인
최저 거주 면적 수준		25 m^2	30 m^2 [30 m^2]	40 m^2 [35 m^2]	50 m^2 [45 m^2]
유도 거주 면적 수준	도시 거주형	40 m^2	55 m^2 [55 m^2]	75 m^2 [65 m^2]	95 m^2 [85 m^2]
	일반형	55 m^2	75 m^2 [75 m^2]	100 m^2 [87.5 m^2]	125 m^2 [112.5 m^2]

* [] 안은 미취학 아동이 1명 있는 경우의 면적임

출처: Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計画の別添資料（住宅の性能・水準等に関する整理） [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. <http://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>(p. 1 참고, 검색일: 2025/06/25)

② 주택 공급 면적 현황

「주택·토지 통계조사(2023)」에 따르면 2023년 기준 일본의 주택 면적은 평균적으로 $91.66m^2$ 인 것으로 나타났다.⁷⁾ 주택 유형에 따라 세분하여 살펴보았을 때(그림 2-1), 단독주택의 평균 주택 면적은 2018년 기준 $126.63m^2$ 이며, 1993년부터 2013년까지 지속적으로 증가하다가 2018년에 감소하는 양상을 보였다. 공동주택의 평균 주택 면적은 $51.14m^2$ 로, 단독주택에 비해 작은 편이나, 1993년 이후 2018년까지 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있다.⁸⁾



6) Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計画の別添資料（住宅の性能・水準等に関する整理） [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. [https://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf](http://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf)(p. 1 참고, 검색일: 2025/06/25)

7) Statistics Bureau of Japan. (2023). Housing and land survey 2023 - Basic tabulation on housing and households (by prefecture). e-Stat. <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021461>(검색일: 2025/06/26)

8) Statistics Bureau of Japan. (2020). 住宅及び世帯に関する基本集計 結果の概要 [Housing and land survey 2018 – Basic tabulation: Summary results]. https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf(p. 5 참고, 검색일: 2025/06/26)

연면적 구간별 주택 공급량의 경우, 연면적 60~69m² 주택이 가장 많았고, 그 다음으로 50~59m², 20~29m², 70~79m² 주택 순으로 많았다. 주택 공급량이 폭발적으로 치솟던 1971~2000년 당시 공급량은 연면적 60~69m²의 주택이 가장 많았고, 다음으로 50~59m² 주택과 70~79m² 주택이 뒤를 이었다는 점에서, 2000년 이후 20~29m²의 초소형 주택이 많이 공급되었음을 시사한다.⁹⁾

전국 주택의 연면적 분포를 살펴보면, 연면적 29m² 이하의 주택이 10.96%, 30~49m²가 13.18%, 50~69m²가 15.73%, 70~99m² 가 19.87%, 100~149m²가 23.02%, 150m² 이상이 13.06%로 나타났다. 즉, 전국 단위에서는 100~149m² 규모의 주택이 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 분석된다.¹⁰⁾ 반면 도시권의 경우, 70~99m² 주택이 22.31%로 가장 높은 비중을 보였으며, 연면적 29m² 이하 13.30%, 30~49m² 14.69%, 50~69m² 17.76%, 100~149m² 21.65%, 150m² 이상 10.29% 순으로 분포하였다.¹¹⁾ 이러한 결과는 도시권에서 전국 평균에 비해 상대적으로 작은 규모의 주택 비중이 높다는 점을 보여 준다.

③ 다자녀 가구 주택 정책

일본은 다자녀 가구를 위한 주택 정책으로 양육 세대가 우선 입주할 수 있도록 주택공급방식을 설계하거나, 자녀 수에 비례하여 주거보조금 또는 대출을 차등 지원하는 방법을 활용하고 있다.

2023년 일본 내각이 발표한 「아이 미래 전략」은 아이, 젊은 세대, 자녀 양육 세대가 안심하고 결혼·출산·양육할 수 있는 사회 실현을 목표로 하는 정책으로, 이 전략은 육아 세대에 대한 주택 지원의 강화를 위한 내용을 포함하고 있다. 전략에서는 육아 세대 등이 우선적으로 입주할 수 있는 구조의 도입을 위해, 향후 10년간 공영주택을 대상으로 육아 세대 등의 거주에 제공하는 주택을 약 20만 호 확보하도록 한다. 또한 빈집 상태의 기존 민간 주택을 육아 세대 등의 거주에 제공하도록 촉진하며, 향후 10년간 약 10만 호의 주택을 확보할 계획이다.¹²⁾

다자녀 가구를 위한 2024년에는 JHF(Japan Housing Finance Agency)가 「【플랫 35】 육아 플러스」를 도입하여, 육아 세대나 젊은 부부를 대상으로 아이의 수에 따라 주택 대출 금리를 일정 기간 인하할 수 있도록 했다. 세대 내에 18세 미만의 아동 수가 많을수록 포인트를 많이 부여받을 수 있어 다자녀 가구일수록 금리 인하 폭이 커진다. 금리의 인하 폭은 기준 0.5%에서 최대 1.0%로 확충했으며, 1포인트당 5년간 0.25%의 금리가 인하된다.¹³⁾ 일부 현 또는 정 단위 지방 자치 단체에서도 다자녀 가구를

9) Statistics Bureau of Japan. (2023). 住宅の所有関係 (都道府県・市区町村別) [Housing by type of tenure (by prefecture and municipality)]. e-Stat. <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021568>(검색일: 2025/06/26)

10) Statistics Bureau of Japan. (2023). 住宅の建て方及び建築の構造 (都道府県・従業地別) [Type of housing and building structure by prefecture and place of work]. e-Stat. <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021557>(검색일: 2025/06/26)

11) Statistics Bureau of Japan. (2023). 住宅及び世帯に関する基本集計 (行政区画別) [Basic tabulation on housing and households by administrative division]. e-Stat. <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021835>(검색일: 2025/06/26)

12) Government of Japan, Cabinet Secretariat. (2023, December 22). こども未来戦略：次元の異なる少子化対策の実現に向けて [Child and future strategy: Toward a new dimension of countermeasures for declining birthrate]. https://www.cs.go.jp/jp/seisaku/kodomo_mirai/pdf/kakugikettei_20231222.pdf(p. 17 참고, 검색일: 2025/06/26)

13) Japan Housing Finance Agency. (2023, November 10). 「フラット 35」S의 금리인하폭의 조정 [Revision of interest rate reduction for FLAT 35 S]. <https://www.flat35.com/topics/20231110.html>(검색일: 2025/06/26)

위해 주거보조금 지원, 공영주택 우선 입주 등의 정책을 시행하고 있다. 오고세마치정¹⁴⁾의 경우 해당 지역에 3년 이상 정주를 목적으로 주택을 취득한 가구 중 18세 미만의 아동이 3명 이상이거나, 18세 미만의 아이가 2명으로 셋째를 임신한(모자수첩 교부) 세대(부모 모두 45세 미만)에게 보조금을 지원한다. 보조 금액은 신축·건매 주택의 경우 50만 엔, 중고 주택은 30만 엔이고, 18세 미만의 어린이 1명 당 추가로 5만 엔을 지원한다. 야마나시현¹⁵⁾에서는 2003년부터 18세 미만의 아이가 3명 이상 있는 다자녀 가구에 대해 공영주택에 우선적으로 입주할 수 있도록 하는 정책을 펼치고 있다.

14) Ogoe Town Office. (n.d.). 子育て世帯家賃補助金 [Rent subsidy for child-rearing households]. <https://www.town.ogose.saitama.jp/kamei/kosodateshien/kodomo/gyomuannai/hojo/1650931329710.html>(검색일: 2025/06/26)

15) Yamanashi Prefectural Government. (n.d.). 公営住宅の優先入居について [Priority admission to public housing]. <https://www.pref.yamanashi.jp/ju-taisaku/kannritanntou/documents/yusennnyukyo.html>(검색일: 2025/06/26)

2) 미국

① 법·제도적 면적 기준

미국의 주택규모 관련 규정은 거주자의 안전과 보건을 위한 최소주거기준(Minimum Standards)을 중심으로 마련되어 있으며, 연방 정부에서 주 정부, 지자체로 이어지는 다층적(Multi-layered) 체계를 갖추고 있다.

먼저, 연방 정부 차원에서는 주택도시개발부(HUD)가 관리하는 최소자산기준(MPS, Minimum Property Standards)을 통해 거주 품질 수준을 규정하고 있다.¹⁶⁾ 일반 민간 주택에 대해서는 연방 차원의 일률적인 최소 면적 기준이 직접 제시되지 않으나, 조립식 주택(Manufactured Home)의 경우 연방 표준(HUD Code, 24 CFR 3280)에 따라 전국적으로 통일된 최소 면적(320 sq.ft 이상)이 규정되어 있으며, SRO(Single Room Occupancy) 등 특정 지원 주택 유형에 대해서도 연방 차원의 최소 공간 기준이 적용된다.¹⁷⁾

다음으로, 주 정부 차원에서는 민간 기구인 국제코드위원회(ICC)가 발행하는 국제 주거 코드(IRC, International Residential Code)와 국제 건축코드(IBC, International Building Code)를 채택하여 법적 구속력을 부여한다. 각 주는 이를 그대로 준수하거나 지역 여건에 맞춰 일부 수정하여 운영하는데¹⁸⁾, 최신 자료에 따르면 Arkansas는 2021년판 IRC를 기반으로 한 독자적인 주거 코드를 운영하고 있으며, Wisconsin은 주 전역에 일관되게 적용되는 ‘균일 주거 코드(Uniform Dwelling Code, SPS 320-325)’를 통해 독자적인 주택 면적 및 기술 기준을 관리하고 있다.¹⁹⁾

[표 2-6] 미국의 주택규모 규정 체계

구분	규정
연방 정부 (HUD)	<ul style="list-style-type: none"> Manufactured Home Construction and Safety Standards (24 CFR §3280) Single room occupancy (SRO): Housing quality standards (24 CFR §982.605)
주 정부	<ul style="list-style-type: none"> International Residential Code (IRC) / International Building Code (IBC) 채택 필요한 경우 규모, 부지, ADU(Accessory Dwelling Unit) 허가, FAR(용적률) 등을 조정하여 수정된 주 건축법 발표 주 자체 기준: 그림 [1-2], [1-3] 참조
지자체 (CITY/COUNTY)	<ul style="list-style-type: none"> IRC 및 IBC에 따라 조례 (Zoning/building codes) 규정 부지 크기, 건축 면적, ADU, 밀도 등을 추가로 규제

출처: 연구진 작성

16) National Institute of Building Sciences, Minimum Property Standards (MPS) for One- and Two- Family Dwellings Report, 2003.

17) U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), Handbook 4350.3: Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs, 2013.

18) International Code Council (ICC), International Codes—Adoption by State (February 2025).

19) Wisconsin Department of Safety and Professional Services, Uniform Dwelling Code (SPS 320-325).

마지막으로, 지자체 차원에서는 주 정부가 채택한 IRC/IBC 버전을 집행의 기초로 삼되, 구체적인 주택 연면적 하한선은 용도지역 조례(Zoning Ordinance)를 통해 규정한다. 지자체는 지역의 밀도 관리와 주거 환경 보존을 위해 주 건축법보다 구체화된 최소 면적 기준을 조례에 명시하여 실질적인 주택 규모를 통제한다.²⁰⁾

■ 연방 정부 차원 (HUD)

- Manufactured Home Construction and Safety Standards

조립식 주택의 규모 기준은 미국 연방 정부 산하의 주택도시개발부 HUD(U.S. Department of Housing and Urban Development)에서 관리한다. 이 기준은 1974년에 제정되었으며, 1976년부터 모든 신규 제작 조립식 주택에 대해 HUD Code 준수가 의무화되었다. 이를 준수하지 않을 경우, 해당 제조 주택은 판매, 운송, 설치가 불가능하다.

◆ 미국의 조립식 주택 면적 기준

§ 3280.109 객실 요구 사항

- 모든 조립식 주택에는 최소 150ft² 이상의 연면적을 갖춘 거주 공간이 하나 있어야 한다.
- 숙박 목적으로 설계된 객실은 다음과 같이 최소 연면적 ft²의 바닥 면적을 가져야 한다.
 - 모든 침실의 바닥 면적은 최소 50ft² 이상이어야 한다.
 - 2인 이상을 위해 설계된 침실은 바닥 면적이 70ft²이고, 2인을 초과하는 사람당 50ft²가 추가로 필요하다.
- 침실로 설계된 모든 객실에는 최소 22인치의 내부 깊이를 가진 접근 가능한 옷걸이 공간이 있어야 하며, 막대와 선반이 갖춰져야 한다.

§ 3280.110 최소 객실 크기

§ 3280.110(a) 및 (b)에 의해 요구되는 연면적은 § 3280.102(a)에 의해 허용된 경우를 제외하고 5ft² 미만의 명확한 수평 치수를 가질 수 없다.

§ 3280.111 화장실 칸막이

- 각 변기 칸의 너비는 최소 30인치 이상이어야 한다. 단, 변기가 욕조의 짧은 쪽에 인접해 있는 경우, 욕조에서 변기 중심선까지의 거리는 12인치 이상이어야 한다. 각 변기 앞에는 최소 21인치의 여유 공간이 있어야 한다.
- 단일 구역 주택의 모든 욕실 통로 문은 최소 23인치의 개방 폭을 가져야 하며, 다중 구역 주택의 욕실 통로 문은 최소 27인치의 개방폭을 가져야 한다.

출처: National Archives and Records Administration. (n.d.). 24 CFR Part 3280 - Manufactured home construction and safety standards: §3280.109 Room requirements. Electronic Code of Federal Regulations. <https://www.ecfr.gov/current/title-24 subtitle-B/chapter-XX/part-3280#3280.109>(검색일: 2025/06/26)

- Single room occupancy (SRO): Housing quality standards

SRO란 위생시설(sanitary facilities)이나 조리시설(food preparation facilities)이 모두 없거나, 둘 중 한 가지만 갖춘 형태의 주택으로, 특수 주거 유형(special housing type)으로 분류된다.²¹⁾

20) Maryland Department of Planning, Accessory Dwelling Unit (ADU) Policy Task Force Final Report, 2024.

21) National Archives and Records Administration. (n.d.). 24 CFR § 982.605 - Manufactured home: Applicability of other requirements. Electronic Code of Federal Regulations. <https://www.ecfr.gov/current/title-24 subtitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-A/section-982.4>(검색일: 2025/10/16)

Housing Choice Voucher 프로그램에 따라 지원되는 주택 중 하나로, 아래와 같이 HUD가 개발한 최소 품질 기준을 충족하여야 한다.²²⁾

◆ 미국의 SRO 주택 면적 기준

§ 982.605 SRO 주택 품질 기준

(b) 성능 요구 사항

- (1) SRO 주택은 이 문단 (b)의 추가 성능 요구 사항을 준수해야 한다.
- (2) 위생 시설, 공간 및 보안 시설은 SRO 주택에 대한 지역 규정을 충족해야 한다. SRO 주택에 적용되는 지역 규정이 없는 경우, 다음 기준이 적용된다.
 - (ii) 공간과 보안
 - (A) SRO 유닛에는 한 명 이상이 거주할 수 없다.
 - (B) SRO 유닛은 최소 110ft²의 바닥 공간을 가져야 한다.
 - (C) SRO 유닛은 각 거주자당 최소 4ft²의 옷장 공간을 확보해야 하며, 옷장 높이는 최소 5ft² 이상이어야 한다. 옷장 공간이 부족한 경우, SRO 유닛의 바닥 면적을 계산할 때 거주 가능한 실 면적에서 부족한 공간만큼의 공간을 빼야 한다. SRO 유닛은 최소 옷장 공간 부족분을 뺀 나머지 바닥 면적이 최소 110ft² 이상이어야 한다.
 - (D) SRO 유닛 외부에서 접근 가능한 외부 문과 창문은 잠금장치가 있어야 한다.

출처: National Archives and Records Administration. (n.d.). 24 CFR § 982.605 - Manufactured home: Applicability of other requirements. Electronic Code of Federal Regulations. <https://www.ecfr.gov/current/title-24/supptitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-M/subject-group-ECFR69b4e2f5422a133/section-982.605>(검색일:2025/06/26)

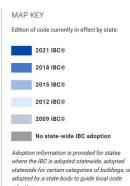
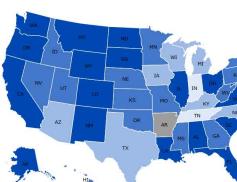
■ 주 정부 차원

국제코드위원회(ICC, International Code Council)는 국제 주거 코드(IRC)와 국제 건축 코드(IBC)를 제정한다. IRC는 3층 이하이며 독립된 출입구를 갖춘 단독주택, 2세대 이하의 주택, 타운하우스에 적용되는 주거 코드이다. 반면 IBC는 보다 포괄적인 개념으로, 고층 아파트, 다세대, 비주거 건물 전체에 적용되는 건축 코드이다. ICC는 3년마다 코드를 개정해 발표하며, 각 주는 적용할 연도의 버전을 선택해 사용한다. 2025년 기준 각 주가 채택한 IRC와 IBC 버전을 시각화하면 다음과 같다.

INTERNATIONAL RESIDENTIAL CODE® (IRC®)
ADOPTION MAP



INTERNATIONAL BUILDING CODE® (IBC®)
ADOPTION MAP



[그림 2-3] 2025 미국 각 주의 IRC 채택 버전 현황

출처: International Code Council. (n.d.). IRC code adoption
출처: International Code Council. (n.d.). IBC code adoption map. <https://www.iccsafe.org/adoptions/code-adoption-map/IRC>(검색일: 2025/06/26)

[그림 2-4] 2025 미국 각 주의 IBC 채택 버전 현황

출처: International Code Council. (n.d.). IBC code adoption map. <https://www.iccsafe.org/adoptions/code-adoption-map/IBC>(검색일: 2025/06/26)

22) National Archives and Records Administration. (n.d.). 24 CFR § 982.605 – Manufactured home: Applicability of other requirements. Electronic Code of Federal Regulations.

<https://www.ecfr.gov/current/title-24/supptitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-M/subject-group-ECFR69b4e2f5422a133/section-982.605>(검색일:2025/06/26)

- IRC (International Residential Code)

IRC Section R304와 R305에서는 방의 최소 면적(Minimum Room Areas)과 천장 높이(Ceiling Height) 등에 대해 규정하고 있다. 대다수의 주에서 사용되는 2018판과 2021판 IRC 중 가장 많은 주가 채택한 2018판 IRC의 세부 내용을 살펴보면 다음과 같다.

◆ 2018 국제 주거 코드 (IRC)

R304.1 최소 면적 (Minimum area)

거주 가능한 방의 바닥 면적은 최소 70ft²(6.5m²)이어야 한다.

예외) 주방

R304.2 최소 치수 (Minimum dimensions)

거주 가능한 방의 수평 길이는 7ft²(2,134mm) 이상이어야 한다.

예외) 주방

R304.3 천장 높이에 따른 실면적 계산 (Height effect on room area)

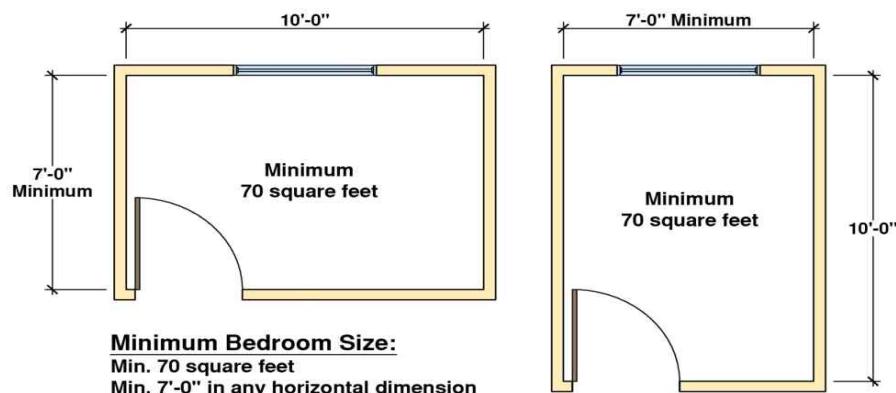
경사진 천장(sloping ceiling)의 높이가 5ft(1,524mm) 미만이거나, 가공된 천장(furred ceiling)의 높이가 7ft(2,134mm) 미만인 경우, 해당 부분의 면적은 거주 가능한 최소 면적 산정 시 포함되지 않는다.

R305.1 최소 높이 (Minimum height)

거주 가능한 공간, 복도, 그리고 이를 포함한 지하층의 일부는 천장 높이가 7ft(2,134mm) 이상이어야 한다. 욕실, 화장실 및 세탁실은 천장 높이가 6ft 8in(2,032mm) 이상이어야 한다.

1. 경사진 천장이 있는 방의 경우, 방의 필수 바닥 면적은 천장 높이가 최소 5ft(1,524mm)이어야 하며, 필수 바닥 면적의 최소 50%는 천장 높이가 최소 7ft(2,134mm)이어야 한다.
2. 욕실 및 화장실 설비의 천장 높이는 설비가 의도된 용도로 사용될 수 있도록 해야 한다. 샤워기 또는 욕조가 설치된 경우, 샤워헤드가 있는 부분은 6ft 8in(2,032mm) 이상의 천장 높이를 확보해야 하며, 이 높이는 가로·세로 각각 30in(762mm) 이상의 면적에서 유지되어야 한다.
3. 보(beam), 기둥(girder), 덕트(duct) 등 구조물 또는 설비가 거주 가능한 지하공간 내에 설치된 경우, 완성된 바닥면으로부터 6ft 4in(1,931mm) 이내까지 돌출될 수 있다.

출처: International Code Council. (2018). 2018 International Residential Code for one- and two-family dwellings: Chapter 3 – Building planning, Section R304 – Minimum room areas. ICC Digital Codes. https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018/chapter-3-building-planning#IRC2018_Pt03_Ch03_SecR304(검색일: 2025/06/26)



[그림 2-5] 2018 IRC 객실 최소 면적 및 치수

출처: Building Code Trainer. (n.d.). What is the minimum bedroom size? | Explained!. Retrieved July 31, 2025, from <https://buildingcodetrainer.com/minimum-bedroom-size/>(검색일: 2025/06/26)

- IBC (International Building Code)

국제 건축 코드인 IBC에서도 IRC와 마찬가지로 방의 최소 면적과 너비, 천장 높이에 대해 규정하고 있다. 최소 면적 기준은 IRC와 거의 동일한 내용이지만, 그 대상이 3층 이하의 2세대 이하 단독주택 및 타운하우스가 아닌 고층 아파트, 공동주택, 기숙사 등이라는 점에서 차이가 있다. 가장 많은 주에서 채택하고 있는 2021판 IBC의 세부 내용은 다음과 같다.

◆ 2021 국제 건축 코드 (IBC)

1208.1 최소 객실 너비

주방을 제외한 거주 공간은 모든 평면 치수에서 최소 7ft(2,134mm) 이상이어야 한다. 주방은 조리대와 가전제품 사이 또는 조리대와 벽 사이에 최소 3ft(914mm)의 통로가 있어야 한다.

1208.2 최소 천장 높이

점유 공간, 거주 공간 및 복도의 천장 높이는 마감된 바닥으로부터 7ft 6in(2,286mm) 이상이어야 한다. 욕실, 화장실, 주방, 창고 및 세탁실의 천장 높이는 마감된 바닥으로부터 7ft(2,134mm) 이상이어야 한다.

예외) 1. 1가구 또는 2가구 주택의 경우 중앙에서 4ft(1,219mm) 이상 간격을 둔 들보 또는 대들보는 필요한 천장 높이보다 최대 6인치(152mm) 아래로 돌출될 수 없다.

2. 건물의 어떤 방이 경사진 천장을 가지고 있다면, 해당 방의 규정 천장 높이는 해당 방 면적의 절반에 해당해야 한다. 마감된 바닥에서 천장까지 5ft(1,524mm) 미만인 방의 어떤 부분도 최소 면적 계산에 포함되지 않는다.

3. 중이층(mezzanines)과 중이층 아래의 공간의 높이는 섹션 505.2에 따라야 한다.

4. 그룹 R 거주 공간 주거단위 또는 침실단위 내 복도의 천장 높이는 완성된 바닥 위로 최소 7ft(2,134mm) 이상이어야 한다.

1208.3 객실 면적

모든 세대는 최소 1개의 방을 가져야 하며, 방의 순면적은 120ft²(11.2m²) 이상이어야 한다. 다른 거주 가능한 방의 순면적은 70ft²(6.5m²) 이상이어야 한다.

예외) 주방은 최소 바닥 면적을 요구하지 않는다.

출처: International Code Council. (2021). Chapter 12: Interior environment - Section 1208: Interior space dimensions.

In 2021 International Building Code. ICC Digital Codes. Retrieved July 31, 2025, from https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021V2.0/chapter-12-interior-environment#IBC2021V2.0_Ch12_Sec1208(검색일: 2025/06/26)

■ 지자체 차원

미국의 지자체는 해당 지자체가 속해 있는 주가 채택한 IRC/IBC를 바탕으로 조례를 만들어 지역 특성에 맞게 세부 규제를 달리한다. 따라서 같은 IRC/IBC를 채택했더라도 지역별로 실질 규제가 다르며, ADU(Accessory Dwelling Unit) 허용 부지, 주차 요건 등 관련 규제 완화가 도시마다 유동적이다.

② 주택 공급 면적 현황

미국 인구 조사국(United States Census Bureau)의 AHS(American Housing Survey) 자료에 따르면, 2024년 완공된 단독주택 면적의 중앙값은 2,146ft²(약 199.37m²)인 것으로 나타났다.²³⁾ 연도별 변화 추이([그림 2-6] 참고)를 살펴보면, 1960년대 또는 그 이전에 지어진 단독주택 면적의 중앙값은 1,500ft²(약 139.35m²) 수준이었으며,²⁴⁾ 이후 2015년에 2,467ft²(약 229.19m²)로 최고치를 기록할 때

23) Ostrowski, J. (2025). How have U.S. home sizes changed over time? Bankrate. Retrieved August 1, 2025, from <https://www.bankrate.com/real-estate/average-home-size/>(검색일: 2025/06/27)

24) Sarkar, M. (2011, June). How American homes vary by the year they were built (Working Paper No. 2011-18). U.S. Census Bureau. <https://www.census.gov/content/dam/Census/programs-surveys/ahs/working-papers/Housing-by->

까지 꾸준히 증가하였다. 그러나 최근 들어 단독주택의 면적은 다소 감소 추세를 보이고 있다.

신규 단독주택의 바닥 연면적 구간별 주택 분포를 살펴보면, 1,800~2,399ft²(약 167.23~222.87m²) 주택은 1999년 29%에서 2024년 31%로 약간 증가하여 가장 높은 비중을 차지한다. 1,400ft²(약 130.06m²) 미만의 소형 주택 비중은 15%에서 10%로 감소하였으며, 1,400~1,799ft²(약 130.06~167.13m²) 구간은 22%에서 21%로 소폭 하락하였다. 반면, 2,400~2,999ft²(약 222.97~278.62m²) 주택은 1999년 17%에서 2024년 18%로 완만한 증가세를 보였으며, 3,000~3,999ft²(약 278.71~371.52m²) 주택은 12%에서 13%로 소폭 증가 후 안정세를 보였다. 4,000ft²(약 371.61m²) 이상 대형 주택은 1999년 5%에서 2024년 6%로 소폭 확대되었다.²⁵⁾ 미국 단독 주택의 평균 면적은 최근 다소 감소하고 있으나, 연면적 구간별 분포에서는 소형 주택의 비중이 감소하고 대형 주택의 비중이 확대되는 ‘주택 대형화 추세’가 여전히 유지되고 있음을 보여준다.

미국의 주택 규모는 지역에 따라 뚜렷한 편차를 보인다. 미국의 주택은 전체의 약 80%가 대도시권에 위치하며, 나머지 20%가 비도시권에 분포하는데,²⁶⁾ 대도시권 주택에는 대형 교외 주택부터 소형 도심 아파트까지 다양한 규모가 포함되어 있는 반면, 비도시권 주택은 대부분 단독주택 형태로 비교적 넓은 면적을 차지한다. 미국 에너지정보청(EIA, Energy Information Administration)²⁷⁾의 2020년 조사에 따르면, 농촌 등 비도시 지역 주택의 평균 면적은 약 2,190ft²(약 203.46m²)로, 도시 지역 주택의 평균 면적인 1,733ft²(약 161m²)보다 약 25% 이상 넓은 것으로 나타났다.



[그림 2-6] 1973~2024 미국 신규 단독주택 면적의 중앙값

출처: Ostrowski, J. (2025). How have U.S. home sizes changed over time? Bankrate. Retrieved August 1, 2025, from <https://www.bankrate.com/real-estate/average-home-size/>(검색일: 2025/06/27)

[그림 2-7] 2025 미국 주별 최소 주택 크기

출처: World Population Review. (2025). Minimum house size by state. Retrieved August 4, 2025, from <https://worldpopulationreview.com/state-rankings/minimum-house-size-by-state/>(검색일: 2025/06/30)

Year-Built.pdf(p. 2 참고, 검색일: 2025/06/27)

- 25) U.S. Census Bureau. (2024). Sold price per square foot of new single-family houses sold [Data set]. https://www.census.gov/construction/chars/xls/soldpricesqft_cust.xls(검색일: 2025/06/27)
- 26) American Land Title Association. (2010, July 6). HUD releases 2009 American Housing Survey. ALTA. <https://www.alt.org/news-and-publications/news/20100706-HUD-Releases-2009-American-Housing-Survey>(검색일: 2025/06/30)
- 27) U.S. Energy Information Administration. (2023, March). Table HC10.9: Structural and geographic characteristics of U.S. homes, by year of construction, 2020 [Data table]. <https://www.eia.gov/consumption/residential/data/2020/hs/pdf/HC%2010.9.pdf>(검색일: 2025/06/30)

또한 미국 주택 시장에서는 면적의 양극화 현상도 관찰된다. 1,000 ft²(약 92.90m²) 미만의 소형주택은 1985년 1,160만 호에서 2005년 880만 호로 감소한 반면, 4,000 ft²(약 371.61m²) 이상의 대형주택은 동기간 2,264만 호에서 3,894만 호로 증가하였다.²⁸⁾ 이는 중간 규모 주택의 비중이 축소되고, 소형 및 대형 양극단이 강화되는 분포 구조를 보여준다.

2025년 기준 미국의 주별 최소 주택 크기는 50개의 주 중 28개 주(56%)에서 최소 주택 면적이 '다양한' 것으로 확인된다. 이외 11개의 주에서의 최소 주택 크기는 120ft²(약 11.15m²)이며, 7개의 주에서는 150ft²(약 13.94m²)로 규정하고 있다. 대체로 주택의 최소면적 기준은 카운티 또는 시 단위 조례에 의해 결정되어, 지방정부의 결정에 따라 면적 기준이 다양하게 나타난다.

③ 다자녀 가구 주택 정책

미국의 다자녀 가구 주택 정책은 다자녀 가구를 위한 주택을 직접 공급하기보다는, 일반 주택 정책에 세제지원형, 임대보조형, 공공임대 우선입주형 정책을 병행하는 구조를 갖는다. 먼저 세제지원형 정책으로는 미국 연방 정부가 운영하는 CTC(Child Tax Credit)²⁹⁾라는 세액공제 제도가 대표적이다. 연말 기준 만 17세 미만의 부양 자녀를 둔 가구가 일정 소득 이하일 경우 자녀 1인당 최대 2,000달러의 세액공제를 받을 수 있으며, 자녀 수에 비례해 공제액이 늘어난다.³⁰⁾ 연방 정부에서 시행하는 CTC 외는 별도로, 약 15개 주와 워싱턴 D.C.가 자체적인 CTC 제도를 운영하고 있으며, 이 중 11개 주는 환급형 CTC를 제공하고 있다.³¹⁾ 다음으로, 임대보조형 정책으로는 주택 바우처 제도(HCV, Housing Choice Voucher, Section 8)³²⁾가 있다. 일정 소득 이하에 해당하는 가구가 민간 임대시장에서 자유롭게 거주지를 선택할 수 있도록 임대료의 약 70%를 정부가 보조해준다. 가구 규모가 클수록 적용되는 소득 기준이 높아지므로, 동일한 소득이라도 다자녀 가구는 임대료 보조 혜택을 받을 가능성이 높아진다.³³⁾ 마지막으로, 공공임대 우선배정형 정책으로는 뉴욕시 공공주택청(NYCHA, New York City Housing Authority)³⁴⁾의 'N4 Priority' 제도가 있다. 자녀가 많은 가구가 과밀주택에 거주하는 경우 공공임대주택 입주 대기자 명단에서 우선순위를 부여받을 수 있다.³⁵⁾

28) U.S. Department of Housing and Urban Development. (2007). Table A-9: Distribution by square footage of single-unit detached and mobile homes (32 Years of Housing Data). In 32 Years of Housing Data (AHS Task C). HUD User. Retrieved August 4, 2025, from https://www.huduser.gov/datasets/ahs/ahs_taskc.pdf(p. 13 참고, 검색일: 2025/06/30)

29) Internal Revenue Service. (2025, July). Child tax credit. Retrieved August 1, 2025, from <https://www.irs.gov/credits-deductions/individuals/child-tax-credit>(검색일: 2025/06/27)

30) Tax Policy Center. (2025, April). What is the child tax credit? In Tax Policy Center Briefing Book. Retrieved August 1, 2025, from <https://taxpolicycenter.org/briefing-book/what-child-tax-credit>(검색일: 2025/06/27)

31) Kiplinger. (2025, January 24). States that offer a child tax credit. Kiplinger. Retrieved August 1, 2025, from <https://www.kiplinger.com/taxes/states-that-offer-a-child-tax-credit>(검색일: 2025/06/27)

32) Connecticut Department of Housing. (n.d.). Section 8 Housing Choice Voucher program. On Connecticut Department of Housing. Retrieved August 1, 2025, from <https://portal.ct.gov/doh/doh/programs/section-8-housing-choice-voucher-program>(검색일: 2025/06/27)

33) Fontinelle, A. (2015, March 17). Low-income housing options for people with disabilities. Investopedia. <https://www.investopedia.com/low-income-housing-options-for-people-with-disabilities-8665379>

34) New York City Housing Authority. (n.d.). Public housing priority codes: Need based preference. NYCHA. Retrieved August 4, 2025, from <https://www.nyc.gov/site/nycha/eligibility/public-housing-priority-codes.page>(검색일: 2025/06/27)

35) New York City Housing Authority. (2020, February). Tenant selection and assignment plan (TSAP). <https://www.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/TSAP-Plan.pdf>(p. 27 참고, 검색일: 2025/06/27)

3) 영국

① 법·제도적 면적 기준

영국에서는 주택의 최소 규모를 규정하기 위해 국가 단위의 표준인 NDSS(Nationally Described Space Standard), 임대주택을 대상으로 한 HMO(Houses in Multiple Occupation) 라이선스 규정, 그리고 「주택법 1985(Housing Act 1985)」에 근거한 과밀거주 기준 (Statutory Overcrowding Criteria)의 세 가지 체계가 운영되고 있다. 이들 기준은 모두 최저 기준을 중심으로 제시되며, 전체 주택의 연면적 또는 침실의 최소면적, 방의 수, 방당 인원 수 등을 근거로 주거의 적정성을 판단한다.

■ NDSS (Nationally Described Space Standard)

NDSS는 정해진 거주 인원 수준(defined level of occupancy)을 기준으로 신규 주택의 총 내부 바닥 면적(gross internal area)과 주택의 핵심 공간인 침실, 수납공간, 바닥에서 천장까지의 높이(floor to ceiling height) 등에 대한 최소 요건을 제시한다. 본 기준에서 규정하는 침실, 수납공간, 내부 면적 관련 요건은 신규 주택이 본 기준을 충족하는지 여부를 판단하기 위한 목적으로 한해서만 적용되며, 그 외의 법적 의미나 용도는 갖지 않는다.³⁶⁾

◆ NDSS (Nationally Described Space Standard)

기술적 요구 사항

10. 표준에서는 다음 사항을 요구한다.

- a. 주택은 아래 [표 2-7]에 명시된 최소 내부 총 바닥 면적과 내장 수납 공간을 제공해야 한다.
- b. 침실 공간이 두 개 이상인 주택은 최소 하나의 더블(또는 트윈) 침실을 가져야 한다.
- c. 침실 1개를 제공하기 위해 침실 1개의 바닥 면적은 최소 7.5m²이고 너비는 최소 2.15m여야 한다.
- d. 침실 2개를 제공하기 위해 더블(또는 트윈 침실)의 바닥 면적은 최소 11.5m²여야 한다.
- e. 더블(또는 트윈) 침실 하나의 너비는 최소 2.75m이고 다른 더블(또는 트윈) 침실의 너비는 최소 2.55m여야 한다.
- f. 1.5m 미만의 헤드룸이 있는 공간은 보관 용도로만 사용하지 않는 한 총 내부 면적에 포함되지 않는다(계단 아래 공간을 보관 용도로 사용할 경우, 총 내부 면적 내 일반 바닥 면적은 1m²로 가정).
- g. 보관 용도로만 사용되고 900~1,500mm(천마 아래와 같이)의 헤드룸이 있는 다른 공간은 바닥 면적의 50%로 계산되며, 900mm 미만의 면적은 전혀 계산되지 않는다.
- h. 불박이장은 총 내부 면적과 침실 바닥 면적 요건에 포함되지만, 방의 유효 너비를 위에 명시된 최소 너비 미만으로 줄이지 않아야 한다. 더블 침실의 내장 면적이 0.72m²를 초과하는 경우와 싱글 침실의 내장 면적이 0.36m²를 초과하는 경우, 내장형 저장 공간 요구 사항을 충족해야 한다.
- i. 총 내부 면적의 최소 75%에 대해 바닥에서 천장까지의 최소 높이는 2.3m이다.

출처: Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2015, March). Technical housing standards - nationally described space standard. GOV.UK. Retrieved August 4, 2025, from https://assets.publishing.service.gov.uk/media/6123c60e8fa8f53dd1f9b04d/160519_Nationally_Described_Space_Standard.pdf(p. 4 참고, 검색일: 2025/6/30)

36) Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2015, March). Technical housing standards – nationally described space standard. GOV.UK. Retrieved August 4, 2025, from https://assets.publishing.service.gov.uk/media/6123c60e8fa8f53dd1f9b04d/160519_Nationally_Described_Space_Standard.pdf(p. 3 참고, 검색일: 2025/6/30)

[표 2-7] NDSS 최소 총 내부 바닥면적 및 수납공간

단위: m^2

침실 수 (b)	침대 공간 수 (person)	1층 주택	2층 주택	3층 주택	내장 수납공간
1b	1p	39 (37) *			1.0
	2p	50	58		1.5
2b	3p	61	70		2.0
	4p	70	79		
3b	4p	74	84	90	2.5
	5p	86	93	99	
	6p	95	102	108	
4b	5p	90	97	103	3.0
	6p	99	106	112	
	7p	108	115	121	
	8p	117	124	130	
5b	6p	103	110	116	3.5
	7p	112	119	125	
	8p	121	128	134	
6b	7p	116	123	129	4.0
	8p	125	132	138	

* 1b 1p에 욕실 대신 샤워실이 있는 경우, 바닥 면적을 $39m^2$ 에서 $37m^2$ 로 줄일 수 있음.

출처: Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2015, March). Technical housing standards - nationally described space standard. GOV.UK. Retrieved August 4, 2025, from https://assets.publishing.service.gov.uk/media/6123c60e8fa8f53dd1f9b04d/160519_Nationally_Described_Space_Standard.pdf(p. 5 참고, 검색일: 2025/06/30)

■ HMO (Houses in Multiple Occupation) 라이선스 규정

HMO는 3명 이상의 세입자가 함께 거주하며, 둘 이상의 가구로 구성되어 있고, 화장실, 욕실, 또는 부엌 시설을 다른 세입자와 공유하는 주택을 말한다. 5명 이상의 세입자가 거주하는 경우 대형 HMO로 분류되어 지방자치단체(local council)로부터 허가(license)를 받아야 한다.³⁷⁾ HMO 라이선스 규정은 최소 바닥면적 기준과 방당 최대 인원 수를 아래와 같이 규정하고 있다.

◆ The Licensing of Houses in Multiple Occupation

2004년 주택법 별표 4 개정

1A.—(1) HMO가 영국에 있는 경우, 제2편에 따른 라이선스에는 다음 조건이 포함되어야 한다.

(2) 라이선스 보유자가 필요한 조건—

- (a) 10세 이상 1인이 수면 시설로 사용하는 HMO 내 모든 방의 바닥 면적이 $6.51m^2$ 이상이어야 한다.
- (b) 10세 이상 2인이 수면 시설로 사용하는 HMO 내 모든 방의 바닥 면적이 $10.22m^2$ 이상이어야 한다.
- (c) 10세 미만 1인이 수면 시설로 사용하는 HMO 내 모든 방의 바닥 면적이 $4.64m^2$ 이상이어야 한다.
- (d) HMO에서 바닥 면적이 $4.64m^2$ 미만인 모든 객실이 수면 숙박 시설로 사용되지 않도록 한다.

37) <https://www.gov.uk/private-renting/houses-in-multiple-occupation>(검색일: 2025/10/16)

- (3) 라이선스 보유자가 다음을 보장하도록 요구하는 조건—
 (a) 10세 초과자만 사용하는 방은 면허에 명시된 최대 인원수를 초과하여 사용될 수 없다.
 (b) 10세 미만자만 사용하는 방은 면허에 명시된 최대 인원수를 초과하여 사용될 수 없다.
 (c) 10세 초과자와 미만자가 함께 사용하는 방은 각각 면허에 명시된 최대 인원수를 초과하여 사용될 수 없다.

출처: UK Government. (2018). The Licensing of Houses in Multiple Occupation (Mandatory Conditions of Licences) (England) Regulations 2018, SI 2018/616. <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2018/616/made>(검색일: 2025/07/01)

■ 과밀주거 기준 (Statutory Overcrowding Criteria)

영국은 「주택법 1985(Housing Act 1985)」을 통해 과밀주거(overcrowding)의 개념을 정의하고 있으며, 이를 판단하기 위한 기준으로 '방 기준(room standard)'과 '공간 기준(space standard)'을 다음과 같이 제시하고 있다. 과밀주거 기준은 법률에 근거한 강행규정으로, 위반 시 거주자와 임대인 모두 처벌받을 수 있으며, 지방주택당국(local housing authority)에게는 관리·감독의 의무가 있다.

◆ Housing Act 1985

제324조. 과밀의 정의

본 조항의 목적상 주거 공간은 해당 주거 공간에서 취침하는 인원수가 다음을 위반할 정도로 과밀 상태인 경우—

- (a) 제325조(실내 기준)에 명시된 기준, 또는
 (b) 제326조(공간 기준)에 명시된 기준

제325조. 객실 기준

(1) 주거지에서 취침하는 인원수와 취침 숙소로 사용 가능한 방의 수가 [결혼한 부부 또는 시민 파트너]로서 함께 살지 않는 이성 두 사람이 같은 방에서 취침해야 하는 경우, 객실 기준 위반으로 간주된다.

(2) 이 목적을 위해—

- (a) 10세 미만의 아동은 고려 대상에서 제외되며,
 (b) 객실은 침실이나 거실로 지역에서 일반적으로 사용되는 유형의 경우 수면 숙박 시설로 사용할 수 있다.

제326조. 공간 기준

(1) 주거지에서 잠자는 사람의 수가 허용된 수를 초과할 때, 수면 숙소로 사용할 수 있는 방의 수와 바닥 면적을 고려하여 공간 기준이 위반된다.

(2) 이 목적을 위해—

- (a) 1세 미만의 아동은 고려되지 않으며, 1세 이상 10세 미만의 아동은 단위의 절반으로 간주한다.
 (b) 해당 지역에서 주로 거실이나 침실로 사용되는 타입의 객실이라면 수면 숙소로 사용할 수 있다.

(3) 주택과 관련하여 허용되는 인원수는 다음 중 적은 수이다.

- (a) 수면 숙소로 사용할 수 있는 주택의 객실 수와 관련하여 [표 2-8]에 명시된 인원
 (b) 열 1에 지정된 바닥면적의 각 방과 관련하여 [표 2-9]의 열 2에 지정된 번호의 주거에 있는 이러한 모든 방에 대한 집계
 두 표 모두의 목적상 바닥면적이 50ft² 미만인 방은 고려되지 않는다.

출처: UK Government. (2019). Housing Act 1985, Part X – Overcrowding, c. 68. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/part/X>(검색일: 2025/07/01)

[표 2-8] 영국의 방 개수에 따른 최대 허용 인원 기준

객실 수	인원수
1	2
2	3
3	5
4	7½
5명 이상	각 방당 2

출처: UK Government. (2019). Housing Act 1985, Part X - Overcrowding, c. 68. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/part/X>(검색일: 2025/07/01)

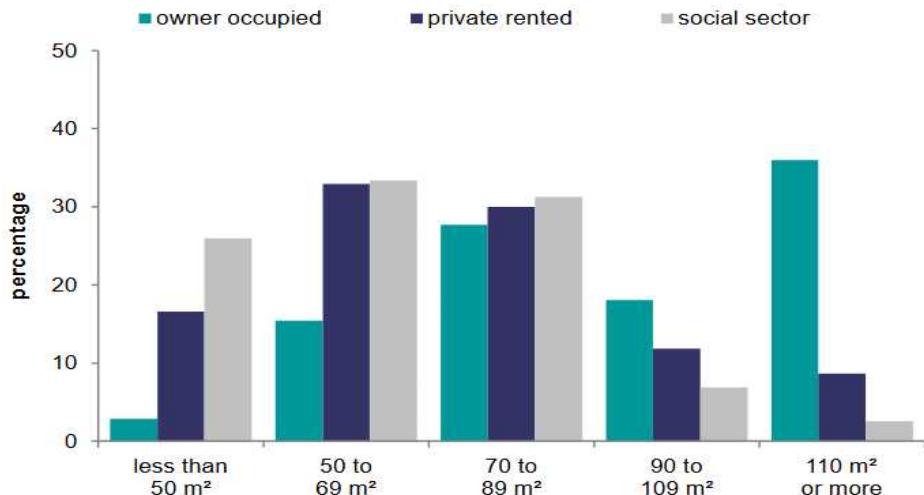
[표 2-9] 영국의 방 면적에 따른 최대 허용 인원 기준

방의 바닥면적	인원수
110ft ² 이상	2
90ft ² 이상 110ft ² 미만	1½
70ft ² 이상 90ft ² 미만	1
50ft ² 이상 70ft ² 미만	½

출처: UK Government. (2019). Housing Act 1985, Part X - Overcrowding, c. 68. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/part/X>(검색일: 2025/07/01)

② 주택 공급 면적 현황

DLUHC(Department for Levelling Up, Housing and Communities)의 「English Housing Survey (EHS)」³⁸에 따르면, 2023년 기준 모든 주택의 평균 바닥 면적은 96m²인 것으로 드러났다. 주택의 바닥 면적을 면적 구간별로 분류했을 때, 바닥 면적 110m² 이상의 초대형 주택 비율이 가장 높았으며, 바닥 면적 70~89m²의 주택이 25.8%, 50~69m²는 21.3%, 90~109m² 16.1%, 50m² 미만 9.9% 순으로 많았다.



[그림 2-8] 2023 임대 유형에 따른 영국 주택의 평균 바닥 면적

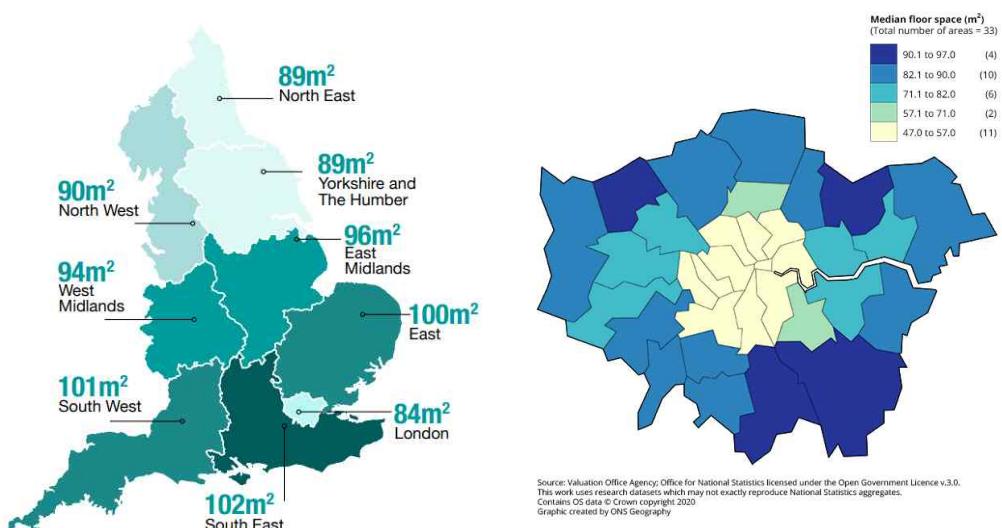
출처: Department for Levelling Up, Housing and Communities. (2024, November 28). English housing survey 2023 to 2024: Chapter 1 - Profile of households and dwellings. GOV.UK. <https://www.gov.uk/government/statistics/chapters-for-english-housing-survey-2023-to-2024-headline-findings-on-demographics-and-household-resilience/chapter-1-profile-of-households-and-dwellings>(검색일: 2025/07/02)

38) Department for Levelling Up, Housing and Communities. (2024, November 28). English housing survey 2023 to 2024: Chapter 1 - Profile of households and dwellings. GOV.UK. <https://www.gov.uk/government/statistics/chapters-for-english-housing-survey-2023-to-2024-headline-findings-on-demographics-and-household-resilience/chapter-1-profile-of-households-and-dwellings>(검색일: 2025/07/02)

임대유형별로 세분하는 경우, 자가 소유 주택의 평균 바닥 면적은 110m², 사회주택 66m², 민간 임대주택 75m²로 나타났다. (그림 2-8)에서 알 수 있듯이, 자가 소유 주택의 경우 바닥 면적이 50m² 미만인 주택은 거의 없으며, 110m² 이상의 대형 주택이 가장 많은 것을 알 수 있다. 민간 임대주택의 경우, 바닥 면적이 50~89m²인 중소형 주택이 가장 많고, 90m² 이상의 대형 주택 비중은 상대적으로 낮다. 사회주택은 바닥 면적 50m² 미만 주택과 50~89m²의 주택 비중이 가장 높았으며, 90m² 이상의 대형 주택은 민간 임대주택보다도 훨씬 적은 것으로 나타난다.

영국은 지역별로 주택규모 차이가 뚜렷하게 나타난다. DLUHC의 「English Housing Survey」³⁹⁾에 따르면, 2018년 기준 런던 주택의 평균 바닥 면적은 전국에서 가장 작은 84m²로, 런던 주택의 49%가 아파트로 구성된 영향이라고 볼 수 있다. 반면 잉글랜드 남동부 지역은 비교적 넓은 주택이 많아 주택의 평균 바닥 면적이 약 102m²로 전국에서 가장 크다. 그 외 대부분 지역의 평균 주택 면적은 89~100m²대로, 런던이 특히 작은 것으로 확인된다. (그림 2-9)

영국 통계청(ONS - Office for National Statistics)과 부동산 평가청 VOA(Valuation Office Agency)⁴⁰⁾에 따르면, 런던 도시지역 내에서도 공간단위의 주택규모 불균형이 나타난다.



[그림 2-9] 영국 지역별 주택 평균 연면적

출처: Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2020). Size of English homes: Fact sheet (EHS 2018). https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5f047a01d3bf7f2be8350262/Size_of_English_Homes_Fact_Sheet_EHS_2018.pdf(p. 1 참고, 검색일: 2025/07/02)

[그림 2-10] 영국 런던 자치구별 주택 중간 연면적

출처: Office for National Statistics. (2021, October 26). Admin-based statistics for property floor space feasibility research, England and Wales. <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/methodologies/adminbasedstatisticsforpropertyfloorspacefeasibilityresearchenglandandwales>(검색일: 2025/07/02)

39) Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2020). Size of English homes: Fact sheet (EHS 2018). https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5f047a01d3bf7f2be8350262/Size_of_English_Homes_Fact_Sheet_EHS_2018.pdf(p. 1 참고, 검색일: 2025/07/02)

40) Office for National Statistics. (2021, October 26). Admin-based statistics for property floor space feasibility research, England and Wales. <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/methodologies/adminbasedstatisticsforpropertyfloorspacefeasibilityresearchenglandandwales>(검색일: 2025/07/02)

(그림 2-10)에서 볼 수 있듯이, 도시 중심일수록 옆은 노란색을 띠고있으며, 외곽일수록 짙은 파란색이 나타나는 것으로 확인된다. 옆은 노란색으로 표기된 지역은 주택의 중위 연면적이 다른 지역에 비해 작으며, 짙은 파란색으로 표기된 지역의 경우 주택의 중위 연면적이 크다. 런던 중심에 위치한 City of London의 위치한 주택의 중위 연면적은 47m^2 이지만, 외곽지역인 Bromley에 위치한 주택은 97m^2 로 약 2배의 차이가 난다. 이는 도심지역과 외곽지역의 지역 간 주택 면적의 양극화를 보여주고 있다.

③ 다자녀 가구 주택 정책

영국은 사회주택 배정 시 다자녀 가구에게 '합리적 우선권(reasonable preference)'을 부여하는 방식으로 간접적인 지원을 제공한다. 「주택법 1996」 제6장⁴¹⁾에 따르면, 영국의 모든 지방 주택 당국은 주택 배정 우선순위 결정을 위해 배정 계획을 수립할 때 특정 조건을 충족하는 가구에 우선권을 부여해야 하며, 그 기준 중 하나가 '과밀 거주 상태(overcrowding)'이다. 다자녀 가구는 침실 수 대비 거주 인원이 많아 과밀 조건을 충족할 가능성이 높기 때문에, 우선 배정 대상에 포함될 수 있다. 법령상 '다자녀 가구'라는 직접적인 언급은 없지만, 사회주택 배정 과정에서 다자녀 가구가 우선 지원을 받을 가능성이 높은 구조로 설계되어 있는 것이다.

반대로, 다자녀 가구에게 상대적으로 불리하게 작용할 수 있는 주택 정책도 존재한다. 2008년, 영국 정부는 민간 임대차 부문에 지역 주택 수당인 LHA(Local Housing Allowance) 제도를 도입했다. LHA는 민간 임대주택에 거주하는 저소득 가구의 임대료를 보조하기 위해 지역별 임대료를 기준으로 지원 상한액을 산정하는 제도이다. 도입 초기에는 지원 가능한 주택규모에 상한이 없었지만, 2009년에는 침실 수를 최대 5개로 제한했고, 2011년부터는 지원 침실 수 상한이 4개로 축소되었다. 이에 따라, 5개 이상의 침실이 필요한 다자녀 가구도 주거비 보조를 4베드룸 임대료 수준까지만 받을 수 있게 되었고, 이러한 제한은 다자녀 가구의 주거비 부족 문제를 초래했다.⁴²⁾

41) UK Government. (2012). Housing Act 1996, Section 166A – Allocation in accordance with allocation scheme, c. 52. <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/section/166A>(검색일: 2025/07/02)

42) Wilson, W. (2023, December 21). Overcrowded housing (House of Commons Library Briefing Paper No. SN04957). House of Commons Library. <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN04957/SN04957.pdf>(검색일: 2025/07/02)

4) 독일

① 법·제도적 면적 기준

독일의 주택규모 규제는 법적 구속력을 가진 최소 주거 기준과, 사회주택 정책 차원에서 운영되는 적정 주거 기준으로 구분된다. 최소 주거 기준은 일부 연방 주에서 제정한 「주택감독법 (Wohnungsaufsichtsrecht)」에 근거한 법적 하한선이며, 적정 주거 기준은 「주택지원법(WoFG)」 시행지침을 통해 사회주택 입주자에게 적용되는 행정적·정책적 기준으로, 가구 구성원 수에 따라 주거의 적정 규모를 판단하는 참고 기준으로 활용된다. 이들 기준은 모두 면적을 중심으로 제시되며, 일부 주에서는 방 수 및 방당 최대 거주 인원 수를 병행하여 규정한다.

■ 최소 주거 기준

현재 주택감독법을 시행 중인 연방 주는 베를린, 브레멘, 자를란트, 작센안할트, 함부르크, 헤센, 노르트라인-베스트팔렌의 7개 주이다. 이 법률은 주택의 제공(임대) 또는 사용 시 1인당 최소 주거면적 기준을 규정하고, 위반 시 행정당국이 개입할 수 있는 행정적 권한 및 제재 조항을 포함하고 있다. 주별 1인당 최소 면적 기준은 [표 2-6]과 같다.

추가로, 함부르크에서는 주택의 거주 인원 수가 방(6m^2 초과, 부엌과 욕실 제외)의 수를 초과하지 않아야 하며, 다음과 같은 추가 규정을 마련하고 있다. 방이 2개 이하인 소형 주택의 경우, 거주 인원은 방의 수를 최대 한 명까지만 초과할 수 있고, 방이 3개 또는 4개인 중형 주택은 방의 수를 최대 두 명까지만 초과하여 거주할 수 있다. 하나의 방이 20m^2 를 초과하는 경우에는 두 개의 방으로 간주할 수 있다.

일부 연방 주에서는 단일 방을 임대 또는 사용할 경우의 최소 주거면적도 별도로 규정하고 있다. 베를린은 공용공간이 있을 경우 성인 1인당 8m^2 , 아동 1인당 4m^2 , 공용공간이 없을 경우에는 각각 9m^2 와 6m^2 이상을 요구하며, 함부르크와 노르트라인-베스트팔렌은 공용공간이 있을 때 1인당 8m^2 , 없을 때 10m^2 이상을 확보하도록 규정하고 있다.

[표 2-10] 독일 대표 주의 1인당 최소 면적 규정

주	1인당 최소 면적		주	1인당 최소 면적		단위: m^2
	성인	6세 이하 아동		성인	6세 이하 아동	
Berlin	9	6	Hamburg		10	
Bremen	9	6	Hessen		10	
Saarland	9	6	Nordrhein-Westfalen		10	
Sachsen-Anhalt	9	6				

출처: Deutscher Bundestag, Wissenschaftlicher Dienst. (2022, January 11). Mindestanforderungen an Wohnraum: Wohnungsgrößen, Raumhöhen und Anforderungen an Tageslicht [Minimum requirements for living space: Dwelling sizes, ceiling heights and daylight requirements] (WD 7 - 118/21). <https://www.bundestag.de/resource/blob/80754/4129664a8dacbb236084c4174b354430/WD-7-118-21-pdf.pdf>(검색일: 2025/07/03)

■ 적정 주거 기준

독일에서는 「주택지원법」 시행지침을 통해 사회주택 입주 자격자에게 적용되는 적정 주거면적 기준을 규정하고 있다. 이 기준은 가구 구성원 1인당 최소 1개 방이 제공될 수 있도록 하는 면적을 의미하며, 1.5룸 또는 2룸으로 구성된 50m² 규모까지 허용된다. 그러나 해당 시행지침에는 다인가구의 구체적인 면적 기준이 명시되어 있지 않기 때문에, 「베를린 사회주택법」 제2조 제2항에서 정한 '사회주택 입주자용 적정 주거면적' 기준을 준용한다. 그에 따른 인원별 면적 기준은 아래 (표 2-11)과 같다.

[표 2-11] 독일 베를린 인원별 적정 아파트 면적 상한 기준

인원	적정 아파트 면적	단위: m ²
1인	50	
2인	65	
3인	80	
4인	90	
추가 1인당	12	

출처: Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales Berlin. (n.d.). Anlage 1 zu Nr. 1.3 AV-Wohnen - Angemessene Wohnraumgrößen. https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen_anlage1-571941.php(검색일: 2025/07/03)

② 주택 공급 면적 현황

독일에서는 2차 세계대전 직후 극심한 주택 부족으로 1인당 주거 면적이 매우 협소했으나, 이후 지속적인 주택 건설과 생활 수준 향상으로 주택규모가 꾸준히 커졌다. 독일 연방통계청(DESTATIS)의 보도자료⁴³⁾에 따르면, 독일 통일 직후인 1991년에는 아파트의 평균 바닥 면적이 82.1m²였지만, 30년 후인 2021년에는 92.1m²로 증가했다. 같은 기간 1인당 평균 주거 면적도 34.9m²에서 47.7m²로 약 37% 증가하여, 지난 수십 년간 가구당 인원 감소와 함께 주택당 면적이 꾸준히 확대되어 왔음을 보여준다.

2022년 기준, 독일 연방통계청의 주택 면적 구간별 분포 자료⁴⁴⁾에 따르면, 40m² 미만의 주택은 전체의 4.11%를 차지했다. 이어서 40~60m² 주택은 15.83%, 60~80m² 주택은 22.98%, 80~100m² 주택은 16.99%였다. 100~120m² 주택은 12.17%, 120~140m² 주택은 11.20%, 140m² 이상 주택은 16.47%를 차지했다. 가장 큰 비중을 차지한 면적 구간은 60~80m²의 중소형 주택이었고, 80~100m² 주택이 뒤를 이었다. 또한 120m² 이상의 대형 주택 비율이 전체의 약 28%에 달해, 독일은 넓은 주택의 비중이 상당히 높은 편임을 보여준다. 반면, 40m² 미만의 소형 주택은 전체의 4% 수준 적은 비중을 차지한다.

43) Statistisches Bundesamt. (2023, June 29). Durchschnittliche Wohnfläche pro Person auf 92,1 m² gestiegen [Average living space per person increased to 92.1 m²]. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html(검색일: 2025/07/03)

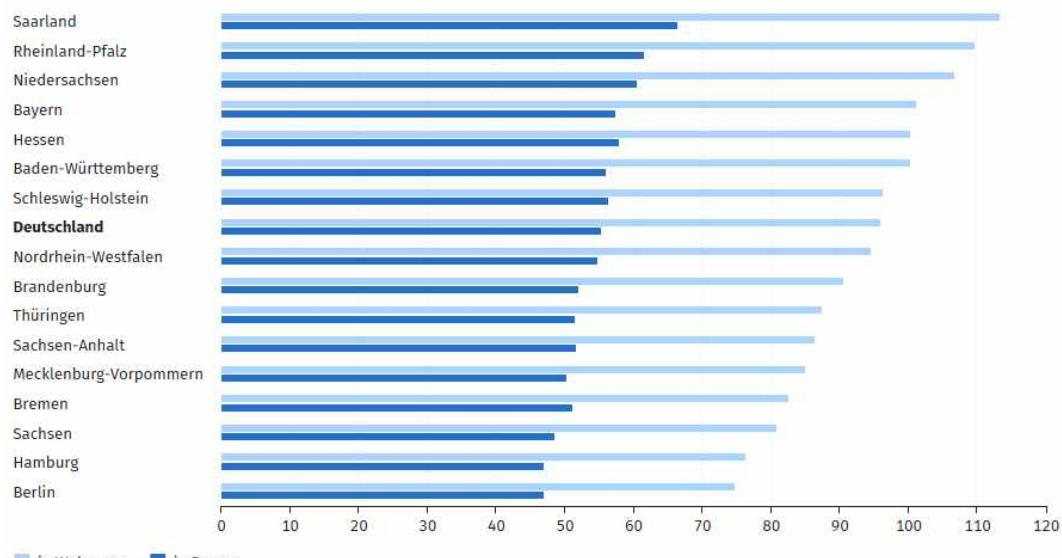
44) Statistisches Bundesamt. (2022). Wohnfläche und Wohnfläche je Person in Wohnungen in Wohngebäuden [Living space and living space per person in dwellings in residential buildings]. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo4-wohnflaeche.html>(검색일: 2025/07/03)

독일의 평균 주거면적은 지역별·도시별로 뚜렷한 차이를 보인다.⁴⁵⁾ (그림 2-11은 2022년 기준 독일의 연방주별 주택 평균면적과 1인당 거주면적을 나타낸 자료로, 서독 지역이 동독 지역보다 전반적으로 넓은 주거공간을 확보하고 있음을 보여준다. 서독의 가구당 평균면적은 99.4 m^2 , 1인당 면적은 56.9 m^2 인 반면, 동독은 각각 83.0 m^2 , 49.8 m^2 로 나타나 약 16 m^2 의 격차를 보였다. 대도시권에서도 주택규모가 상대적으로 작게 나타났다. 소위 7대 대도시(베를린, 함부르크, 뮌헨, 쾰른, 프랑크푸르트암마인, 슈투트가르트, 뒤셀도르프)의 가구당 평균면적은 76.6 m^2 , 1인당 면적은 47.6 m^2 로, 전국 평균보다 작다.

도시밀도별로 구분하면, 고밀도 도시지역의 가구당 면적은 81.7 m^2 , 1인당 49.9 m^2 로 가장 작고, 중간 밀도 지역은 각각 101.4 m^2 , 57.6 m^2 , 저밀도 농촌지역은 116.0 m^2 , 63.1 m^2 로 가장 큰 수치를 기록하였다. 주택유형별로는 단독주택의 가구당 면적이 129.4 m^2 , 1인당 66.1 m^2 로 가장 넓으며, 다세대주택은 각각 75.9 m^2 , 48.8 m^2 로 상대적으로 좁았다. 이러한 결과는 독일의 주거공급이 지역의 도시밀도와 주택유형에 따라 명확히 구분되어 있으며, 대도시와 지방 간 면적격차가 뚜렷하게 존재함을 보여준다.

Wohnfläche privater Haushalte je Wohnung und je Person nach Bundesländern 2022

in Quadratmetern



[그림 2-11] 2022 독일 연방 주별 주택 및 1인당 개인 가구의 거주 공간(m^2)

출처: Statistisches Bundesamt. (n.d.). Ergebnisse aus dem Zusatzprogramm der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen [Results from the supplementary housing survey of the microcensus]. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse_zusatzprogramm.html(검색일: 2025/07/04)

45) Statistisches Bundesamt. (2025). Ergebnisse aus dem Zusatzprogramm der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen [Results from the supplementary housing survey of the microcensus]. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse_zusatzprogramm.html(검색일: 2025/07/04)

③ 다자녀 가구 주택 정책

2024년 기준, 독일 전체 가족 중 약 13%가 세 자녀 이상의 다자녀 가구로⁴⁶⁾, 이들이 주택 시장에서 겪는 어려움을 완화하기 위해 독일 연방 정부와 주 정부, 지자체는 다양한 주거 지원 정책을 시행하고 있으며, 정책 수단의 유형에 따라 공공임대 우선입주형과 금융지원형으로 구분할 수 있다. 먼저, 사회주택은 저소득층에게 적정한 임대료의 주택을 제공하기 위해 마련된 주택으로, 일부 사회주택은 특정 집단을 대상으로 공급된다. 독일 바이에른 주의 노이베르크 시는 세 자녀 이상의 다자녀 가구(kinderr eiche Haushalte)를 위한 사회주택을 마련하고 있으며,⁴⁷⁾ 그 외 빌리히, 할레 잘레, 기센 등 다수의 지방자치단체에서도 다자녀 가구에 사회주택 입주 우선권을 부여하고 있다.⁴⁸⁾

[표 2-12] 독일 기후 친화적 주거용 건물 대출 금액

자녀 수	최대 가구 소득	최대 대출 금액	
		기후 친화적 주거용 건물	QNG 인증 기후 친화적 주거용 건물
1명	€ 90,000	€ 170,000	€ 220,000
2명	€ 100,000	€ 170,000	€ 220,000
3명	€ 110,000	€ 200,000	€ 250,000
4명	€ 120,000	€ 200,000	€ 250,000
5명 이상	€ 130,000 + 자녀 1명당 € 10,000 추가	€ 220,000	€ 270,000

※ 기후 친화적 주거용 건물: Effizienzhaus 40, 'Qualitäts-siegels Nachhaltiges Gebäude Plus'의 온실가스 배출 요건 충족, 석유·가스·바이오매스로 가열 X

※ QNG 인증 기후 친화적 주거용 건물: Effizienzhaus 40, 'Quality Seal Sustainable Building Plus(QNG-PLUS)'/ 'Quality Seal Sustainable Building Premium(QNG-PREMIUM)' 충족, 석유·가스·바이오매스로 가열 X

출처: Kreditanstalt für Wiederaufbau. (n.d.). Wohneigentum für Familien (300) [Homeownership for families (program 300)].

[\(검색일: 2025/07/04\)](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Wohneigentum-fuer-Familien-(300))

46) Statistisches Bundesamt. (2025, June 23). Wohnfläche je Person im Neubau mehr als doppelt so groß wie in Bestandsgebäuden [Living space per person in new buildings more than twice as large as in existing buildings]. [\(검색일: 2025/07/04\)](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/06/PD25_222_12.html)

47) Stadt Neuburg an der Donau. (n.d.). Wohnberechtigungsschein beantragen [Applying for a housing entitlement certificate]. [\(검색일: 2025/07/04\)](https://neuberg.eu/Kurzmen%C3%BC/Wohnberechtigungsschein-beantragen.php?FID=3502.102.1&La=1&ModID=10&NavID=3502.7&object=tx%2C3502.330.1)

48) <노이베르크 시> Stadt Neuburg. (n.d.). Wohnberechtigungsschein beantragen [Apply for a housing entitlement certificate].

[\(빌리히\) Stadt Willich. \(2025, March 27\). Wohnberechtigungsschein beantragen \[Apply for a housing entitlement certificate\]. \[\\(할레 잘레\\) Stadt Halle \\(Saale\\). \\(n.d.\\). Wohnberechtigungsschein beantragen \\[Apply for a housing entitlement certificate\\].\]\(https://www.stadt-willich.de/service/dienstleistungen/wohnberechtigungsschein-beantragen\)](https://neuberg.eu/Kurzmen%C3%BC/Wohnberechtigungsschein-beantragen.php?FID=3502.102.1&La=1&ModID=10&NavID=3502.7&object=tx%2C3502.330.1&utm_source=chatgpt.com)

[\(기센\) Stadt Gießen. \(n.d.\). Wohnberechtigungsschein beantragen \[Apply for a housing entitlement certificate\]. \[\\(검색일: 2025/07/04\\)\]\(http://giessen.de/index.php?FID=640.3042.1&ModID=10&NavID=1894.118&object=tx%2C2874.2&ort=640.11\)](https://halle.de/serviceportal/dienstleistungen/leistung/wohnberechtigungsschein-beantragen/183733)

다음으로, 금융지원형 정책으로는 2023년 도입된 「가족을 위한 주택 소유(WEF, Wohneigentum für Familien)⁴⁹⁾」 프로그램이 대표적이다. 연방 주택 도시 개발부(BMWSB, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)가 시행하는 본 프로그램은 자녀가 있는 가구의 자가주택 구입을 지원하기 위해 저금리 장기대출을 제공한다. 신청자는 미성년 자녀가 최소 1명 이상이고, 다른 주거용 부동산을 소유하지 않은 상태여야 하며, 연소득은 최대 €90,000(자녀 1명당 €10,000 추가) 이하여야 한다. 또한 주택은 Effizienzhaus 40 수준 이상의 에너지효율 기준을 충족해야 하며, 승인 시 자녀 수 및 건물의 친환경 등급에 따라 €170,000~€270,000의 대출 지원을 받을 수 있다. 이와 관련한 최대 대출 금액의 상세 내용은 (표 2-12)와 같다.

49) Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (n.d.). Wohneigentum für Familien [Homeownershi p for families]. https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/wohneigentum-familien/wohneigentum-familien_node.html(검색일: 2025/07/04)

5) 프랑스

① 법·제도적 면적 기준

프랑스의 주택규모 관련 규정은 면적을 중심으로 한 최소 수준의 주거 기준을 마련하고 있다. 주거의 과밀 여부는 국립통계경제연구소(INSEE, Institut national de la statistique et des études économiques)가 개발한 과밀 거주 통계 기준(Norme de peuplement)에 따라 판단하며, 주거의 적정성은 2002년 1월 30일 제정된 법령 제2002-120호 「적정 주택의 특성에 관한 법령(Décret relatif aux caractéristiques du logement décent)」에 의해 규정되어 있다.

■ 과밀 판단 기준

INSEE의 정의에 따르면, 과밀주택이란 가구가 거주하는 데 이론적으로 필요한 방의 수(기준)보다 방이 적거나, 방의 수는 같더라도 1인당 면적이 18m² 미만인 주택을 가리킨다. 과밀 수준은 두 단계로 구분되며, 기준보다 방이 1개 부족한 경우 경미한 과밀, 2개 이상 부족한 경우 심각한 과밀로 분류된다. 이론적으로 필요한 방의 수(기준)은 가구 규모와 연령 구조, 가구원 성별 등을 고려하여 다음과 같은 기준에 따라 산정된다.

◆ INSEE 과밀주택 판단 기준 (Norme de peuplement)

이론적으로 필요한 방의 수(기준)

- 가구당 거실 1개
- 부부당 방 1개
- 부부로 거주하지 않는 19세 이상의 사람 1인당 방 1개
- 19세 미만인 경우, 같은 성별이거나 7세 미만인 경우 2인 1실, 그렇지 않은 경우 1인 1실
- 주방은 면적이 12m²를 초과하는 경우에만 방 수에 포함된다.

참고

- 과인구주택(surpeuplé)은 주거용 주택에만 적용된다.
- 과밀주택(suroccupé)은 방의 개수만을 기준으로 하며, 1인당 주거면적 기준을 포함하지 않는다(이 기준은 일부 통계자료에서만 제공된다).
- Eurostat은 1인당 면적 기준을 고려하지 않기 때문에, 과밀과 과인구가 구분되지 않는다. 또한, 연령 기준 역시 유럽 통계에서는 상이하게 적용된다.

출처: Institut national de la statistique et des études économiques. (2024, December 19). Surface habitable - Définition. INSEE. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2335>(검색일: 2025/07/07)

■ 적정 주택

적정 주택(Logement décent)이란 임대가 가능한 주택으로서, 거주자의 신체적 안전과 건강에 명백한 위협이 없고, 정상적인 주거 생활이 가능한 필수 설비를 갖춘 주택을 의미한다. 적정 주택으로 인정받기 위해서는 최소 면적 요건, 거주자의 안전과 건강에 대한 위험 부재, 유해 동물 및 해충의 부재, 최소한의 에너지 성능 보장, 필수 설비의 제공 여부 등 여러 기준을 충족하여야 한다.⁵⁰⁾ 이 중 최소 면적 기준은 「적정 주택의 특성에 관한 법령」 제4조에서 다음과 같이 규정하고 있다.

50) PAP.fr. (2022, December 5). Qu'est-ce qu'un logement décent ? [What is a decent dwelling?]. <https://www.pap.fr/bailleur/choisir-investissement/quest-ce-quun-logement-decent/a1435>(검색일: 2025/07/07)

◆ 적정 주택의 특성에 관한 법령 제2002-120호

제4조 주택은 최소 9m²의 거주 면적과 최소 2.20m의 천장 높이, 또는 최소 20m³의 거주 용적을 갖춘 메인 룸이 하나 이상 있어야 한다. 거실 면적과 거주 용적은 건설 및 주택법 제156-1조 제2항 및 제3항의 규정에 따라 결정된다.

출처: République Française. (2021, June 30). Code de la construction et de l'habitation (CCH). Légifrance. <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005632175>(검색일: 2025/07/07)

② 주택 공급 면적 현황

2020년 기준 프랑스의 평균 거주 면적은 92.2m²로 나타났다. 주택 유형에 따라 평균 면적의 차이가 큰데, 단독주택의 평균 면적은 114.0m², 공동주택의 경우 63.9m²인 것으로 나타났다. 1인당 평균 거주 면적은 51.2m² 수준이다.⁵¹⁾ INSEE의 통계 자료를 살펴보면, 과거에 비해 소형 주택의 비중이 감소하고 중·대형 주택 비중이 증가했음을 알 수 있다(표 2-13). 1968년에는 방이 1~3개인 소형 주택이 전체의 59%에 달했으나, 2018년에는 40%로 줄어들었다. 반면, 방이 5개 이상인 대형 주택은 같은 기간 18%에서 35%로 두 배 가까이 늘었다. 마찬가지로, 방이 6개 이상인 초대형 주택의 경우도 1968년 7.7%에서 2018년 16.1%로 두 배 넘게 증가했다.⁵²⁾

프랑스는 파리 및 주변 대도시권(일드프랑스)과 지방 간의 주택 규모 격차가 매우 뚜렷하다. 통계청 (INSEE)의 「2013년 주거조건 조사(Conditions de logement en 2013)」⁵³⁾에 따르면, 파리와 그 인근 대도시권인 일드프랑스(Île-de-France) 지역은 공동주택 비율이 72%로, 다른 지역보다 현저히 높다. 이로 인해 해당 지역의 평균 주택면적은 74.6m²로, 전국 평균보다 약 20m² 작게 나타난다.

[표 2-13] 1968~2018년 프랑스 방 수에 따른 주거 공간 분포

단위: %

방 수	1968년	1975년	1982년	1990년	1999년	2008년	2013년	2018년
1개	11.6	9.2	7.3	6.0	6.4	5.8	5.7	5.8
2개	20.5	17.3	14.8	13.0	12.7	12.4	12.6	12.9
3개	27.2	27.0	25.7	23.5	22.2	20.9	21.0	21.2
4개	22.3	25.2	26.8	27.9	27.1	25.4	25.2	24.8
5개	10.7	13.0	15.5	18.3	18.6	19.5	19.4	19.2
6개 이상	7.7	8.3	9.9	11.3	13.0	16.0	16.1	16.1

출처: Institut national de la statistique et des études économiques. (2021, June 30). La taille des logements [The size of dwellings]. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5400123>(검색일: 2025/07/07)

51) Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. (2022, December 15). Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020 [Housing conditions of households living in France in 2020]. <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-conditions-de-logement-des-menages-residant-en-france-en-2020>(검색일: 2025/07/07)

52) Institut national de la statistique et des études économiques. (2021, June 30). La taille des logements [The size of dwellings]. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5400123>(검색일: 2025/07/07)

53) Institut national de la statistique et des études économiques. (2015, April 28). Conditions de logement en 2013 – Le parc de logements [Housing conditions in 2013 – The housing stock]. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1285809>(검색일: 2025/07/08)

특히 파리의 경우 소형 주택이 주를 이루며, 평균 주택면적은 59m², 평균 방 개수는 2.7개로 전국에서 가장 낮은 수준이다. 반면 교외 지역의 평균 면적은 90m²로, 파리보다 약 30m² 넓다. 외곽 지역에서는 주택의 절반 이상이 단독주택이며, 평균 방 개수가 4개에 달해 공간적 여유가 상대적으로 크다. 도시 밀집도가 높을수록 주택규모가 소형화되어 파리와 지방 간 주거면적의 차이가 나타난다.

③ 다자녀 가구 주택 정책⁵⁴⁾

프랑스는 세 자녀 이상의 다자녀 가구를 '가족이 많은 가구(familles nombreuses)'로 분류하고, 이를 대상으로 한 공공임대 우선입주형 및 보조금형 다자녀 가구 주택 정책을 시행하고 있다. 먼저, 공공 임대우선형 정책의 핵심은 사회주택(logement social)과 주거권 보장제도이다. 사회주택은 사회적으로 취약한 계층에게 시세보다 저렴한 임대료로 안정적인 주거를 확보하도록 지원하는 주택으로, 2021년 기준 주거비 보조를 받는 다자녀 가구의 61%가 이미 사회주택에 거주하고 있을 정도로, 공공 임대 부문에서 높은 비중을 차지한다. 사회주택과 관련하여, 2007년 프랑스는 「주거권 요구법 (DALO, Droit au logement opposable)」을 제정했다. DALO는 프랑스에 안정적이고 합법적으로 거주하는 개인이 스스로 적절하고 독립적인 주거를 마련하거나 유지할 수 없는 경우, 그들에게 적절한 주거를 보장하도록 규정한다. 특히 미성년 자녀가 있는 가구가 과밀주택⁵⁵⁾에 거주하는 경우 DALO 항소를 제기할 수 있으며, 도지사는 도별로 3~6개월 이내에 주택을 제공해야 한다. 주거 지원 구제 (DAHO, Droit À l'Hébergement Opposable) 절차의 경우 6주 이내에 거주지를 제공해야 한다. 만약 기간 이내에 주택 또는 거주지를 받지 못한 경우, 신청인은 국가를 상대로 이행 강제금 및 손해배상 청구가 가능하다.⁵⁶⁾

다음으로, 보조금형 정책으로는 가족 수당(CAF, Caisse d'Allocations Familiales)과 지자체 차원의 가족 주택 수당이 있다. CAF는 자녀가 세 명 이상일 때부터 수당이 대폭 인상되는데, 셋째 자녀부터 지급되는 월 수당은 두 자녀에게 지급한 금액의 두 배가 넘는다.⁵⁷⁾ 이러한 가족 수당은 지자체 차원에서 제공되기도 한다. 파리시는 두 자녀 이상의 가구 또는 장애가 있는 자녀와 거주하는 가구에 1년 동안 월 단위 보조금을 지급하는 가족 주택 수당 (Paris Logement Familles)⁵⁸⁾ 제도를 운영하고 있다. 월 소득 €3,000 이하의 세 자녀 가구는 월 €128을, 넷째 자녀부터는 자녀 1인당 €41을 추가로 지원 받는다. 이렇듯 자녀 수가 많을수록 지원 금액이 커져 다자녀 가구의 비용 부담을 줄여준다.

54) Cour des comptes. (2024, May). Les aides aux familles nombreuses [Support for large families]. <https://www.ccompte.s.fr/sites/default/files/2024-05/20240529-Ralfss-2024-Aides-familles-nombreuses.pdf>(검색일: 2025/07/08)

55) 1개의 거실(침실 또는 거실)당 2명 이상이 거주하거나, 거실 면적이 다음 기준치 미만인 주택: 1인 기준 9m², 2인(자녀가 없는 가구 또는 2인 가구) 기준 16m², 3인 기준 25m², 4인 기준 34m², 5인 기준 43m², 6인 기준 52m², 7인 기준 61m², 8인 이상 기준 70m².

56) 조윤재. (2025). 적절한 주거권 보장에 관한 연구: 프랑스 2007년3월5일 제2007-290호 법률을 중심으로. 부동산법학, 29(2), 1-26. <https://www.kci.go.kr/kciportal/ci/sereArticleSearch/ciSereArtiView.kci?serArticleSearchBean.artiId=ART003225079>(검색일: 2025/07/08)

57) 소득이 € 81,212 이하인 경우, 세 자녀를 둔 가정은 가족 수당으로 월 € 323.9를 받는다. 이 금액은 두 자녀에게는 각각 € 71, 셋째 자녀는 € 181.9에 해당하는 금액이다.

58) Ville de Paris. (n.d.). Aides au logement – Paris logement familles [Housing assistance – Paris housing for families]. <http://www.paris.fr/pages/aides-au-logement-3827/#paris-logement-familles>(검색일: 2025/07/08)

6) 싱가포르

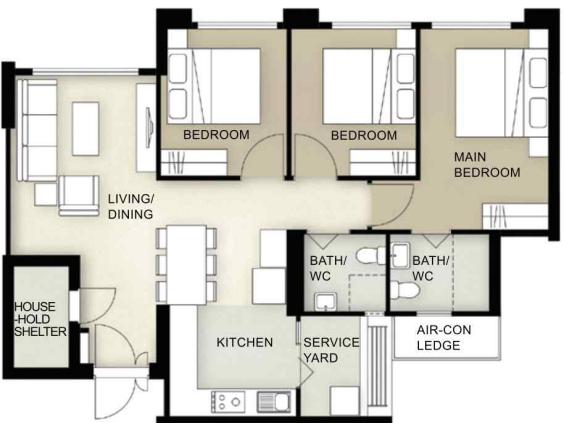
① 번·제도전 며저 기주

싱가포르는 주택의 최소 또는 유도 면적 기준을 직접 명시하거나 제시하고 있지 않다. 그러나 싱가포르 통계청의 자료에 따르면, 2024년 기준 전체 가구의 약 77.4%가 HDB(Housing & Development Board) 주택에 거주하고 있는 것으로 나타난다⁵⁹⁾ 이처럼 국민의 약 80%가 HDB 아파트에 거주한다는 점에서, HDB가 공급하는 플랫(flat) 유형별 면적 범위, 평면 구성, 실 배치 및 세부 특징을 살펴보는 것은 싱가포르의 주택규모 특성을 간접적으로 파악할 수 있는 주요 수단이 된다. (표 2-14)는은 현재 공급 중인 대표적 HDB 플랫 유형(2-room, short-lease 2-room, 3-room 등)의 면적 범위, 평면 구조 및 실 구성도면이다.

[표 2-14] 싱가포르 HDB 아파트 플랫 유형

플랫 유형	면적 범위	평면도 및 특징	실 구성
2-room Flexi		  <p>▲ Type 1</p> <p>▲ Type 2</p> <ul style="list-style-type: none"> Type 1: 36m² Type 2: 45m² <p>- 현재 공급되는 유연형 소형 평형으로, 침실과 거실 사이 슬라이딩 파티션 포함 - 노령층은 임대 기간을 단축해 정액 가격을 낮출 수 있음</p>	<ul style="list-style-type: none"> 침실 1 욕실 1 거실/ 식당 주방 주택 내 방호 실
Short-lease 2-room Flexi			
3-room	60~68m ²	 <p>- 소형 가족용 평형으로, 생활 요구 사항을 종족하는 컴팩트한 거주 공간</p>	<ul style="list-style-type: none"> 침실 2, 이 중 하나는 욕실 이 떨린 침실 공용 욕실 거실/식당 주방/다용도 실 주택 내 방호 실

59) Singapore Department of Statistics. (n.d.). Households. <https://www.singstat.gov.sg/publications/reference/ebook/households/households>(검색일: 2025/07/08)

4-room	90~93m ²	 <ul style="list-style-type: none"> - 가장 일반적인 중형 평형으로, 신혼 부부나 부모에게 이상적인 공간 - 전체 공급의 상당수 차지 	<ul style="list-style-type: none"> 침실 3, 이 중 하나는 욕실이 떨린 침실 공용 욕실 거실/식당 주방 다용도 발코니 주택 내 방호실
5-room	110~115m ²	 <ul style="list-style-type: none"> - 5명 이상의 대가족에게 적합 - Suggested Study 공간 등 유연성 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 침실 3, 이 중 하나는 욕실이 떨린 침실 공용 욕실 거실/식당 주방 다용도 발코니 주택 내 방호실 스터디 공간
3Gen	115~130m ²	 <ul style="list-style-type: none"> - 3세대 동거를 위해 설계된 대형 평형 	<ul style="list-style-type: none"> 침실 4, 이 중 2개는 욕실이 떨린 침실 공용 욕실 거실/식당 주방 다용도 발코니 주택 내 방호실

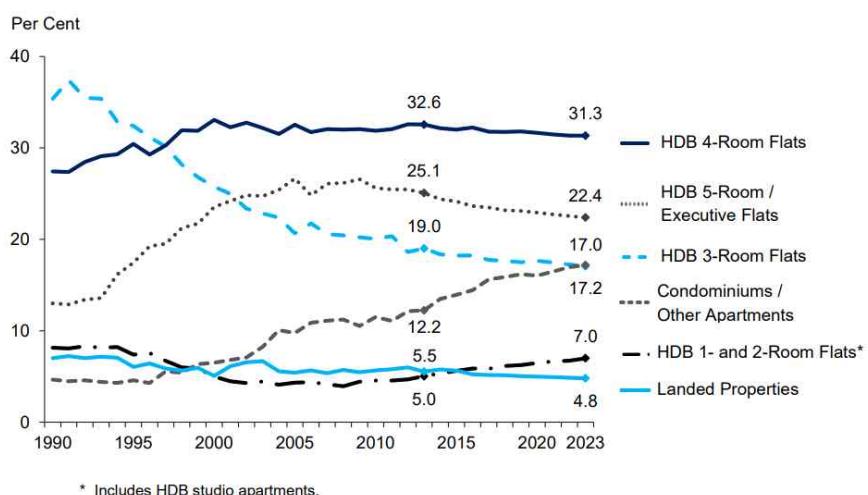
출처: Housing & Development Board. (n.d.). Types of flats. <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/buying-a-flat/finding-a-flat/types-of-flats>. Housing & Development Board. (2023, May). Bedok South Blossoms [Brochure]. https://www.housingmap.sg/hdb-brochures/bto-2023-05/bedok_south_blossoms.pdf(pp. 11-16, 검색일: 2025/07/08)

② 주택 공급 면적 현황

싱가포르 주택개발청(Housing & Development Board, HDB)이 설립된 1960년대 HDB 아파트의 평균 면적은 약 40~50㎡에 불과하였다⁶⁰⁾. 이후 주거 수준의 향상과 함께 HDB 아파트의 규모는 점차 확대되어, 1990년대에는 평균 약 120㎡ 수준에 이르렀다. 그러나 Executive 평형의 폐지와 4-room 이하 아파트의 도입으로 인해 2010년 평균 면적은 약 78㎡로 감소했다. 이후 HDB 아파트의 규모는 다시 확대되어 2018년 기준 평균 면적은 93.02㎡로 나타났다.⁶¹⁾

2024년 기준 싱가포르의 주택 유형별 분포를 살펴보면, 4-room형 HDB 아파트가 전체의 31.2%를 차지하여 가장 높은 비중을 보였다. 5-room 및 Executive형은 22.2%로 나타나, 두 유형을 합하면 전체 HDB의 절반 이상을 차지하며 여전히 주류 주택 형태로 유지되고 있다. 반면 3-room형은 16.8%, 1·2-room형(Studio 포함)은 7.2% 수준으로 비교적 낮은 비중을 보였다. 한편, HDB 아파트 외의 주거 유형으로는 콘도미니엄 및 기타 아파트가 17.7%, 토지 부동산(landed property)이 4.7%를 차지하는 것으로 나타났다.⁶²⁾

1990~2023년 싱가포르의 주거 유형별 거주 가구 비율 변화를 살펴보면(그림 2-12), HDB 4-room형은 1990년 이후 안정적인 우위를 유지하고 있으며, 5-room 및 Executive형은 2000년대 중반까지 증가한 뒤 완만한 감소세로 전환되었다. 반면 3-room형과 1·2-room형은 지속적으로 감소한 반면, 콘도미니엄 등 비(非)HDB 주택의 비율은 꾸준히 증가하여 2023년에는 HDB 내 일부 중소형 평형과 유사한 수준으로 상승하였다.



[그림 2-12] 1990~2023 싱가포르 주거 유형별 거주 가구 비율

출처: Singapore Department of Statistics. (2024, September). Population in brief 2024. <https://www.singstat.gov.sg/-/media/files/publications/population/population2024.ashx>(p. 1
9 참고, 검색일: 2025/07/09)

60) HousingMap.sg. (n.d.). HDB 1960. <https://www.housingmap.sg/hdb-1960/>(검색일: 2025/07/09)

61) HousingMap.sg. (n.d.). HDB flat size analysis. <https://www.housingmap.sg/hdb-flat-size-analysis/>(검색일: 2025/07/09)

62) Singapore Department of Statistics. (n.d.). Households. <https://www.singstat.gov.sg/publications/reference/ebook/households/households>(검색일: 2025/07/09)

싱가포르의 공공주택(HDB) 면적은 지역 및 개발 시기에 따라 뚜렷한 차이를 보인다. 비교적 최근 조성된 신도시 지역에서는 대형 평형 비율이 높아 평균 주택면적이 큰 반면, 도심 인근의 구도시 지역은 소형 평형이 많아 상대적으로 면적이 작다. 실제 1988~1996년에 건설된 Pasir Ris 신도시의 평균 주택 면적은 123.62m²로 가장 크지만, 1970년대에 건설된 Central Area의 평균 주택 면적은 71.52m²로 가장 작게 나타났다.⁶³⁾

③ 다자녀 가구 주택 정책

싱가포르는 다자녀 가구를 대상으로 한 공공분양우선형 주택공급정책을 운영하고 있다. 대표적인 제도는 세째 자녀 우선 공급 제도(TCPS, Third Child Priority Scheme)⁶⁴⁾로, 다자녀 가구는 주문형 주택(BTO, Build-To-Order) 및 잔여 주택(SBF, Sale of Balance Flats) 분양물량의 최대 5%에 대하여 우선권을 부여받도록 설계되어 있다. 신청 자격은 신청자 또는 배우자가 싱가포르 시민(Singapore Citizen, SC)이어야 하며, 자녀가 세 명 이상이고 모두 SC 또는 싱가포르 영주권자여야 한다. 또한 이전에 TCPS를 통해 주택을 구매한 전력이 없어야 한다. 위 조건을 만족하는 TCPS 대상 가구는 청약 절차에서 일반 청약자와 별도로 1차 추첨 기회를 부여받고, 불합격 시에도 지원서가 일반 배정 추첨에 한 번 더 포함되어 최대 두 번의 당첨 기회를 얻는다. 당첨된 경우 최소 거주 의무기간(MOP, Minimum Occupation Period)인 5년 동안 세 자녀 모두 당첨된 새 아파트에서 함께 거주해야 하며, 자녀들은 해당 기간 내 별도로 다른 HDB나 EC(Executive Condominium) 분양 신청을 할 수 없다.

63) HousingMap.sg. (n.d.). HDB statistics. <https://www.housingmap.sg/hdb-statistics/>(검색일: 2025/07/09)

64) Housing & Development Board. (n.d.). Priority schemes. <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/buying-a-flat/buying-procedure-for-new-flats/application/priority-schemes?anchor=tcps>(검색일: 2025/07/09)

3. 소결

국내 주택규모 기준인 국민주택규모(전용면적 $85m^2$ 이하, 비수도권 읍·면 지역 $100m^2$ 이하)는 1973년 처음 도입된 이후 반세기 넘게 변함없이 유지되어 왔다. 이 기준은 도입 당시 1가구 5명 내외의 가구구성을 전제로 1인당 $16m^2$ 정도를 합산한 약 $85m^2$ 로 산정되었는데, 법제화 과정에서 명확한 산출 근거를 정리하지 못하였다. 국민주택규모 $85m^2$ 는 역사적으로 평균 가구원 5.33명 시대의 산물이며, 이후 가족 규모와 주거 양식의 변화에도 불구하고 법령상 획일적 상한선으로 굳어져 정책 지원 기준 등에 광범위하게 사용되고 있다. 약 34개 법률, 192개 조문에서 국민주택규모를 주택 공급, 세제 혜택 등의 자격요건으로 삼고 있어 주택정책의 핵심 잣대가 되었지만, 주택 관련 정책에 전방위적 기준으로 적용되고 있어 주택공급 면적의 경직성을 내포하고 있다.

무엇보다 국민주택규모 $85m^2$ 기준의 협소성은 주거 현장의 다양성을 반영하지 못한다는 점에서 드러난다. 현행 기준은 주택을 단순히 전용면적 수치로만 규정하여 모든 가구형태에 일률적 상한을 두고 있다. 그러나 오늘날 가구 구조는 1~2인 가구부터 자녀를 둔 가구, 노부모 부양 가구까지 다양하며 각 기 필요한 주거공간 규모가 상이하다. 그럼에도 불구하고 $85m^2$ 이하 주택만을 정책 지원의 대상으로 삼는 획일화는, 작은 주택 중심의 공급을 부추겨 결과적으로 가구 유형별 적정 규모 주택의 확보를 제약하는 한계가 있다.

현행 제도하에서는 자녀가 늘어 주거공간 확대가 필요해도 $85m^2$ 를 넘는 순간 각종 세제 혜택이나 공공지원에서 배제되어 가족 규모에 적합한 넓은 집으로의 이주를 오히려 어렵게 만들 가능성이 있다. 반대로 현실성 부족 측면에서는, 국민주택규모 산정 방식이 시대 변화와 생활실태를 제대로 반영하지 못한다는 문제를 들 수 있다. 과거에는 $85m^2$ 가 4~5인 가족의 평균 생활면적으로 여겨졌으나, 현재는 가구당 인원 감소와 더불어 1인당 주거면적 향상으로 주거 수준이 크게 높아졌다. 2020년 기준 1인당 주거면적은 $35.7m^2$ 로 1970년대의 두 배 이상이 되었고 평균 가구원수는 2.4명에 불과한데, 이는 곧 오늘날 $85m^2$ 는 과거에 비해 훨씬 적은 인원이 향유하는 공간임을 의미한다. 그럼에도 법정 기준은 옛 규모에 머물러 있어, 재택근무 공간 확보나 자녀 양육을 위한 추가 방 마련 등 현대의 주거 수요 변화를 따라가지 못하고 있다.

현행 기준의 산정 방식 비현실성도 지적된다. 2005년부터 발코니 확장이 합법화되어 많은 가구가 실 사용 면적을 넓혔지만, 법률상 전용면적에는 확장된 발코니가 포함되지 않는다. 그 결과 현재의 '전용

84m² 아파트들은 발코니를 포함하면 실제 내부면적이 100m²에 육박함에도 법적으로는 85m² 이하로 간주된다. 또한, 발코니 확장이 '공용 공간(거실, 주방)'의 면적은 늘려주지만, 다자녀 가구에게 절실한 '방의 개수(사적 공간)'나 '욕실 수'를 늘려주지는 못한다는 구조적 한계를 가지고 있다. 이처럼 법정 면적과 체감 면적 사이의 괴리는 국민주택규모 기준의 실효성을 떨어뜨리고, 기준 수치 자체의 현실성을 의문케 하는 요인이 되었다. 나아가 일각에서는 평균 가구규모 감소 등을 이유로 85m²는 오히려 과도하게 넓다며 기준 축소를 주장하기도 한다.

실제 2000년대 일부 연구에서는 3~4인 가구 기준 적정 면적을 60m² 수준으로 하향해야 한다는 주장도 제기된 바 있다. 그러나 이러한 기준 저하 논리는 주거수준의 하향평준화를 초래할 수 있다는 점에서 신중한 접근이 필요하다. 국민 주거안정을 도모하는 정책이라면 기준을 낮추기보다는 삶의 질 향상을 향해 상향 조정하는 것이 헌법상의 인간다운 주거생활 취지에 부합한다. 현재의 85m² 상한선에 만족하는 것은 주거기준의 협소화일 뿐 아니라, 국민의 주거 수준을 정체시키거나 후퇴시킬 우려가 있다.

이러한 문제의식에 비추어 국민주택규모 기준의 근본적 재검토가 필요하다는 점은 명확해진다. 애초에 국민주택 제도는 무주택 국민에게 저렴한 주택을 공급하려는 취지로 도입되었지만, 정작 현행 주택법에서는 이러한 문구가 삭제되어 목적이 불분명해졌다. 결과적으로 85m² 기준은 국민주택의 본래 개념이나 적정 주거 수준에 대한 철학적 토대 없이 관성적으로 유지되어 온 측면이 크다. 이제는 이 기준의 역할을 전면 재정의해야 할 시점이다. 국민주택규모를 단순히 정책 혜택을 가르는 최대값으로 볼 것이 아니라, 국민에게 보장되어야 할 최소한의 주거권 기준으로 인식하는 패러다임 전환이 요구된다. 이는 곧 주거기본법상의 최저주거기준(현재 1인 14m² 등)과 국민주택규모 상한으로 이원화되어 있는 현행 체계를, 실생활에 맞게 복합적으로 재구성하는 작업이기도 하다.

국민주택 규모를 최소-적정-권장의 다층적 지표로 재설계하여, 최저기준은 강화하고 적정·권장기준은 상향 제시함으로써 국민 주거수준의 질적 향상을 도모할 수 있을 것이다. 이러한 재구조화 논의에서는 가족구성 변화와 가족친화적 주거환경에 대한 고려가 특히 중요하다. 저출산·고령화 시대에 주거공간은 단순 주거 기능을 넘어 양육과 돌봄, 세대공존을 포용해야 할 과제가 되고 있다. 따라서 국민주택규모를 재검토할 때에도 가구원 수와 구성을 반영한 기준 설정으로 가족친화성을 제고해야 할 필요가 있다. 국민주택규모를 획일적 숫자가 아닌 유연한 범위로 재정의하고, 거기에 주거권적 관점의 최소기준과 생활의 질 관점의 권장기준을 단계별로 포함시킴으로써, 현재의 협소하고 경직된 주택규모 규범을 재정립할 필요가 있다. 이러한 근본적 재검토를 통해서만 국민 주거복지 향상과 가족친화적 주거환경 조성이라는 두 목표를 모두 달성할 수 있을 것이다.

해외 사례와 비교해보면, 우리의 주택규모 기준이 얼마나 단순화되어 있는지 더욱 분명해진다. 일본의 경우 주거기준을 최저주거면적 기준과 유도주거면적 기준의 이원 체계로 운영하고 있다. 2006년 제정된 주생활기본법을 통해 법정 최저면적을 정하고 있을 뿐 아니라, 국민 생활향상을 위해 바람직한 주거면적 수준을 별도로 제시하여 정책적 목표로 삼고 있는 것이다. 이 유도기준은 가구원 수에 따라 쾌적한 생활에 필요한 넉넉한 면적을 산정하도록 하고 있는데, 1인 가구에 40~55m², 2인 이상 가구에 가구원당 20~25m² 추가로 일정 면적을 더해가는 방식이다. 더욱 흥미로운 점은 일본이 도시형 주

택과 일반형 주택을 구분하고, 유·아동은 인원 산정 시 부분 가중치를 두는 등 세밀한 기준을 운용한다는 것이다. 이는 주거공간에 대한 ‘점유(占有) 관점’, 즉 몇 명의 어떤 구성원이 그 공간을 사용하는가에 초점을 맞춰 공간의 적정 규모를 다층적으로 규정한 사례라 할 수 있다.

영국도 Housing Act를 통해 법정 과밀주거 기준을 두고, 방(room) 기준과 면적(space) 기준을 동시에 적용한다. 성인 1인이 사용하는 침실은 최소 6.51m^2 , 성인 2인은 10.22m^2 이상이어야 하며 4.64m^2 미만의 방은 수면공간으로 쓰지 못하도록 규정하는 등, 주거공간 면적을 거주 인원수와 연령 구성에 연동시켜 관리하고 있다. 이러한 영국의 기준은 법 위반 시 거주자·임대인에게 벌칙을 부과하고 지방자치단체가 감독하도록 하는 강행규정으로, 최소 주거권 보장의 역할을 한다.

미국의 경우는 연방 차원의 획일적 면적 기준은 없지만, 연방-주-지방에 걸친 입체적 규제 체계를 통해 주거품질을 관리한다. 연방정부는 주택성능 전반에 관한 최소주택규준(MPS)만 제시하고 구체적 면적기준은 주(州)정부에 위임하며, 대부분의 주와 도시가 국제주거코드(IRC) 등 표준 건축코드를 채택해 최소 방 면적이나 점유밀도 등을 조례로 구현하는 방식이다. 일부 주(아칸소, 위스콘신 등)는 자체 기준을 정하기도 하지만, 궁극적으로는 지역 실정에 맞는 최소 주거면적을 지역정부가 운용하도록 함으로써 일률적 기준의 부작용을 줄이고 있다.

이처럼 해외 주요국들은 법정 최저기준을 통해 주거권의 하한선을 엄격히 보호함과 동시에, 권고기준이나 지역별 기준을 통해 상향 표준을 지향하는 다층적 주거규범을 발전시켜왔다. 그 핵심에는 주거 공간을 거주자가 어떻게 사용하는가라는 점유 관점에서 바라보는 시각이 자리하며, 이는 곧 가구 규모와 구성에 따른 유연한 기준 설정으로 이어지고 있다. 단순하게 면적의 숫자만을 문제 삼는 것이 아니라, 그 공간에 몇 명이 살아가는지, 삶의 질을 담보하는 면적인지를 반영하여 기준으로 삼고 있다.

제3장

거주공간 적정성 인식조사

1. 설문조사
2. 거주공간 적정성에 대한 인식 분석
3. 소결

1. 설문조사

1) 조사개요

본 조사는 가구원 수가 많은 다자녀 가구 및 다세대 가구의 실거주 공간 이용 현황과 만족도를 파악하고, 주거 공간 부족이나 이용 불편의 요인을 분석하여 주거 만족도 향상과 주거복지 개선을 위한 정책 근거를 마련하는 데 목적을 두었다. 또한 4인 이하 가구와의 비교를 통해 가구원 수에 따른 주거환경 격차를 규명하고, 이를 바탕으로 맞춤형 주거정책 수립을 지원하고자 하였다. 조사는 2025년 8월 4일부터 8월 14일까지 약 2주간 온라인 설문 방식으로 진행되었으며, 전국의 만 19세 이상 아파트 거주자 (1인 가구는 제외)를 대상으로 시행되었다. 총 1,000명의 설문 응답(유효 표본)을 확보하고, 주택평면도를 확보할 수 있는 관측치를 선별하여 최종 820부의 설문자료를 이용하여 분석을 실시하였다.

■ 조사방법

설문 조사는 온라인 패널을 활용한 웹 조사 방식으로 실시되었다. 국책연구기관인 건축공간연구원 (AURI)이 조사 설계를 주관하고 전문 조사기관인 (주)엠브레인리서치의 패널을 통해 응답자를 모집하였다. 표본 설계 측면에서는 5인 이상 가구와 4인 이하 가구로 구분된 두 집단을 모두 포함하도록 하였는데, 특히 5인 이상 대가족 가구를 충분히 포함하도록 유의 할당하여 표본을 구성하였다. 응답자는 사전에 제시된 선정 기준에 따라 스크리닝되었으며(SQ 문항), 현재 거주하는 아파트 정보를 설문 시스템 내 DB와 연동하여 확인함으로써 응답의 정확성을 높였다. 아파트 거주자가 아닌 경우나 1인 가구로 응답한 경우 설문이 중단되었고, 응답자가 선택한 거주지의 아파트 단지명과 주택 규모(전용면적) 정보를 DB로 불러와 확인하도록 하였다. 아울러 조사 서두에 개인정보 보호 및 활용에 대한 고지를 실시하여, 응답자의 개인 식별정보와 설문 응답 내용은 통계법 제33조에 따라 보호되고 연구 목적 외에는 사용되지 않음을 명확히 안내하였다.

2) 설문 문항 구성

설문의 주요 조사 내용은 표와 같다. 본 설문지의 문항 구성은 응답자 선정 질문(SQ)과 본 조사 문항 A, B, C, 마무리의 응답자 특성 질문(DQ) 총 5개 섹션으로 구성되었다. SQ 섹션에서는 조사 대상자의 자격을 확인하기 위해 성별·연령, 현재 거주 주택 유형(아파트 여부), 거주지역, 현재 함께 거주하는 가구원 수 및 가구 구성 형태 등을 질문하였다. (부록 설문지 참고)

A 섹션(주택 거주 현황)에서는 응답자의 현재 주거환경 특성을 파악하기 위한 문항들로, 거주 주택의 점유 형태(자가/전세/월세 등)와 해당되는 경우 전·월세 보증금 및 월세 액수를 묻고, 거실을 제외한 방의 개수와 화장실 수를 비롯한 주택 공간 구성 현황을 조사하였다. 이와 함께 주택에 별도의 수납공간(펜트리 등)이 있는지, 발코니 확장 여부, 복층형 구조 여부 등을 확인하여 가구의 주거공간 물리적 특성을 기록하였다.

B 섹션(주거 공간 이용 현황 및 만족도)에서는 가구 내 공간 활용 실태와 공간 만족도에 관한 문항들로 구성되었다. 거실 이외 각 방마다 주된 사용 용도를 응답하게 하고, 용도 대비 방 크기의 적절성(좁거나 넓다고 느끼는 정도)을 5점 척도로 평가하도록 하였다. 또한 각 방을 누가 침실로 사용하고 있는지 묻고, 만일 방이 부족하여 거실이나 주방 같은 공용공간에서 잠을 자는 경우가 있는지와 그 공간 및 이 용자에 대해서도 추가로 질문하였다. 이외에 현재 주거공간이 가구원 수에 비해 부족하다고 느끼는지 여부와 가장 부족하다고 느끼는 공간 종류, 주거공간 부족으로 인한 가족 간 갈등이나 스트레스 경험 빈도 등을 조사하여 가구원수에 따라 주택규모 여건상 어려움을 파악하고자 하였다.

[표 3-1] 주요 조사 내용

구분	세부 조사 내용
응답자 특성	<ul style="list-style-type: none"> - 성별, 연령, 거주지역, 아파트 공간타입 - 가구원수, 가구 구성원의 관계, 성별, 연령대, 직업 - 반려동물 보유 여부 - 월평균 가구소득, 월 평균 주거비용(관리비, 주택 관련 대출금 등)
주택 거주 현황	<ul style="list-style-type: none"> - 주택 점유 형태 - 전/월세 보증금 및 월세액 - 거실 제외 공간 개수, 화장실 개수 - 다락, 수납공간 유무, 발코니 확장 여부, 복층형 아파트 여부
주거공간 이용현황 및 만족도	<ul style="list-style-type: none"> - 각 방별 주 사용 용도 - 방별 크기 체감도 - 침실로 사용하는 가구원 - 방 부족으로 인한 공용공간 침실 사용 여부 및 해당 공용공간 사용 가구원 - 공간별 크기 체감도 - 동거 가구원수 대비 주거 공간 부족 인식 여부 - 부족한 공간 - 주거 공간 부족으로 인한 갈등발생
필요 공간에 대한 인식	<ul style="list-style-type: none"> - 쾌적한 주거를 위해 추가로 필요한 공간 개수(방, 화장실) - 주택 선택시 요소별 중요도 - 수년 내 가족 구성원 증가 가능성 및 증가 이유 - 향후 이사 계획 및 희망 면적, 방 개수, 이사 목표시기, 이주 희망지역

출처: 연구진 작성

C 섹션(필요 공간에 대한 인식)에서는 향후 주거수요와 관련된 인식 조사를 실시하였다. 쾌적한 생활을 위해 현재 가구원 수를 고려할 때 추가로 얼마나 많은 공간(방과 화장실)이 더 필요하다고 느끼는지 응답하도록 하였으며, 앞으로 주택을 선택할 때 고려하는 요소들의 중요도를 입지, 쾌적성, 주택 규모(면적·방 개수), 에너지 성능, 소음 차단, 안전성 등의 측면에서 평가하게 하였다. 아울러 향후 수년 내에 가족 구성원의 증가 계획이나 가능성이 있는지(출산, 결혼, 부모와의 합가 등) 묻고, 현재 거주 주택 보다 더 넓은 주택으로 이사할 계획이 있는 경우 희망하는 주택 규모(전용면적과 방 개수)와 이사 예상 시기, 그리고 이주를 희망하는 지역을 구체적으로 응답하도록 구성하였다.

DQ 섹션(응답자 특성)에서는 설문 마지막 부분에 응답자의 배경 정보를 추가 질문하였다. 여기에는 반려동물을 현재 기르고 있는지와 그 마리 수, 가구의 월평균 소득 수준(세후 소득 기준) 그리고 월평균 주거비용(아파트 관리비, 주택담보대출 상환액 등)의 규모에 대해 응답하도록 하였다.

전체 응답자 1,000명의 성별 구성은 남성 44.5%, 여성 55.5%로 여성 응답자가 다소 많았다. 연령 분포를 보면 40대 응답자가 39.4%로 가장 큰 비중을 차지하였고 50대가 25.7%로 그 다음을 이었으며, 30대가 18.8%를 차지하였다. 20대(9.3%)와 60대 이상(6.8%)의 비중은 상대적으로 낮았다. 가구 규모별로는 5인 이상 가구 응답이 37.0%로 가장 많았고 4인 가구 26.9%, 3인 가구 24.8%, 2인 가구 11.3% 순이었으며, 조사 대상 가구의 평균 가구원 수는 약 4.2명이었다. 5인 이상 가구의 다수를 차지하는 대 가족 응답자들은 3자녀 이상의 다자녀 가구이거나 부모 세대와 함께 거주하는 3세대 가구 등으로 구성되어 있으며, 이는 본 조사가 다자녀·다세대 가구를 주요 대상으로 삼은 취지와 부합하는 분포 특성으로 나타났다.

2. 거주공간 적정성에 대한 인식 분석

1) 가구 및 주택 특성

■ 설문응답자 가구 특성

설문 응답자의 가구 특성을 살펴보면, 전체 응답자 중 다수를 차지하는 유형은 2세대 가구(부모와 자녀로 구성된 가구)로 나타났다. 특히 청년·중년 부모와 학령기 자녀로 구성된 가구가 28.8%, 성인 자녀를 둔 가구가 30.8%로, 두 유형을 합하면 전체의 약 60%에 이르러 전형적인 핵가족 형태가 절대적으로 우세함을 알 수 있다. 그 외에 영유아 자녀를 둔 청년·중년 부모 가구도 12.6%를 차지하여, 자녀양 육기에 있는 가구의 비중이 상당히 높은 편으로 나타났다.

[표 3-2] 가구특성 분포

		단위: %	
세대		가구원 구성	비중
0세대 (본인)		청년중년 본인	1.1
1세대 (부부)		노년 부부	2.3
		청년중년 부부	5.9
2세대 (부모+자녀)		노년 부모 + 영유아 자녀	0.4
		노년 부모 + 학령기 자녀	0.2
		노년 부모 + 성인 자녀	2.2
		청년중년 부모 + 영유아 자녀	12.6
		청년중년 부모 + 학령기 자녀	28.8
		청년중년 부모 + 성인 자녀	30.8
3세대 (조부모+부모+자녀)		노년 조부모 + 청년중년 부모 + 영유아 자녀	2.7
		노년 조부모 + 청년중년 부모 + 학령기 자녀	10.3
		노년 조부모 + 청년중년 부모 + 성인 자녀	2.4
		중년 조부모 + 청년중년 부모 + 영유아 자녀	0.2
		중년 조부모 + 청년중년 부모 + 영유아 자녀	0.1
계			100.0

※ 가구 내 자녀 연령대가 혼재하는 경우, 막내 자녀의 연령을 기준으로 가구유형을 분류하였으며, 이는 가구 공간구성 및 돌봄·부양 수요가 주로 막내 연령대의 특성에 의해 결정된다는 점을 반영한 것임

※ 20·30대를 '청년', 40·50대를 '중년', 60대 이상을 '노년'으로 정의하였음

출처: 연구진 작성

한편, 3세대 가구(조부모·부모·자녀 동거형)의 비중은 15.7%로, 이 중에서도 '노년 조부모 + 청년중년 부모 + 학령기 자녀' 조합이 10.3%로 가장 높은 비중을 보였다. 이는 세대 간 돌봄과 부양의 기능이 여전히 일부 가구에서 유지되고 있음을 시사한다. 반면 중년 조부모를 포함한 3세대 가구는 0.3%에 불과해 드문 편이었다. 1세대 가구(부부만으로 구성된 가구)는 전체의 8.2%로, 청년·중년 부부가 5.9%, 노년 부부가 2.3%를 차지하였다. 이는 자녀가 독립한 부부 혹은 아직 자녀를 두지 않은 부부 중심의 가구가 소수이지만 존재함을 보여준다. 0세대 가구(청년·중년 1인 가구)는 1.1%로, 단독가구의 비중은 매우 낮게 나타났다.

설문 응답자의 가구 구성은 대체로 자녀를 둔 2세대 중심의 가족형 구조를 보이고 있으며, 일부 3세대 가구가 혼재하는 양상이다. 이는 주택규모 및 공간구성에 대한 수요가 자녀양육과 세대 간 공존을 고려한 가족친화적 형태로 나타날 가능성을 시사한다.

■ 가구규모별 주택 특성

가구규모별 주택 특성을 살펴보면, 가구원 수가 증가할수록 주택의 규모와 공간 구성 요소가 함께 확장되는 경향을 보였다. 먼저 주택 규모를 보면, 2인 가구의 평균 주거면적은 77.79m², 3인 가구는 84.85m², 4인 가구는 88.54m², 5인 이상 가구는 103.02m²로 나타나, 가구원 수가 많을수록 주거면적이 넓어지는 전형적인 상관관계를 확인할 수 있다. 특히 5인 이상 가구의 경우 112m² 이상의 주택에 거주하는 비중이 36.2%로, 4인 이하 가구보다 월등히 높았다. 반면 2인 가구는 56~84m² 미만 구간이 35.4%, 84~112m² 미만이 43.4%로, 주로 중소형 평형대 주택에 집중되어 있었다.

[표 3-3] 가구원수별 주택 특성 분포

단위: %, m², 개

구분		2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 이상 가구
주택 규모	28~56m ² 미만	14.2	5.6	1.9	1.6
	56~84m ² 미만	35.4	28.6	24.2	11.4
	84~112m ² 미만	43.4	53.2	58.4	50.8
	112m ² 이상	7.1	12.5	15.6	36.2
	평균(m ²)	77.79	84.85	88.54	103.02
방 수 (거실 제외)	1개	1.8	0.8	0.4	0.3
	2개	16.8	6.5	4.1	3.5
	3개	71.7	79.0	79.2	57.6
	4개	8.8	13.3	16.0	34.9
	5개	0.9	0.4	0.4	3.8
	평균(개)	2.90	3.06	3.12	3.38
화장실 수	1개	31.9	20.2	15.6	7.3
	2개	68.1	78.6	84.0	90.8
	3개	0.0	1.2	0.4	1.9
	평균(개)	1.68	1.81	1.85	1.95

출처: 연구진 작성

방 개수(거실 제외) 또한 가구원 수에 따라 점차 증가하였다. 2인 가구의 평균 방 수는 2.90개, 3인 가구는 3.06개, 4인 가구는 3.12개, 5인 이상 가구는 3.38개로 나타났다. 대부분의 가구가 3개의 방을 보유한 주택에 거주하고 있으며, 4개 이상의 방을 가진 가구 비율은 2인 가구 8.8%에서 5인 이상 가구 34.9%로 크게 늘어났다. 이는 가구 규모에 따른 주택 내 공간 확충의 필요성을 보여준다.

화장실 수도 비슷한 추세를 보였다. 2인 가구의 평균 화장실 수는 1.68개, 3인 가구는 1.81개, 4인 가구는 1.85개, 5인 이상 가구는 1.95개로, 가구원 수가 많을수록 화장실이 2개 이상인 주택의 비중이 높아지는 경향을 보였다. 실제로 5인 이상 가구의 90.8%는 화장실 2개 이상을 보유하고 있어, 다인 가구 일수록 주거 편의성을 고려한 설계가 이루어진 것으로 해석된다.

종합적으로 볼 때, 본 조사에 참여한 응답자의 주택 특성은 가구원 수 증가에 따라 주거면적, 방 수, 화장실 수 모두 확장되는 구조적 특징을 지니며, 이는 가족 구성원 수에 비례한 주택규모 기준의 단계적 조정 필요성을 시사한다. 특히 3인 이상 가구가 전체의 다수를 차지하고, 이들이 주로 80㎡ 이상 중대형 주택에 거주하고 있다는 점에서, 가족친화적 주거정책은 중형 이상 규모의 주택 공급 및 공간 효율성 강화에 중점을 두는 것이 바람직함을 보여준다.

■ 지역별 주거면적

지역별 1인당 주거면적을 살펴보면, 전반적으로 지역 간 큰 격차는 없으나 지방대도시와 읍면지역의 평균 주거면적이 서울보다 약간 넓은 경향을 보였다. 서울시의 가구원 1인당 평균 주거면적은 23.17 ㎡로, 지방대도시(24.98 ㎡), 지방중소도시(23.30 ㎡), 읍면지역(24.65 ㎡)보다 다소 좁았다. 이는 서울의 높은 인구밀도와 주거비 부담으로 인해 동일한 가구 구성이라도 상대적으로 협소한 공간에 거주하는 경향을 반영하는 결과로 해석된다.

주거면적 구간별로 보면, 모든 지역에서 '15~26㎡ 미만' 구간의 비중이 가장 높게 나타나 중간 수준의 주거공간이 가장 일반적인 형태로 확인되었다. 서울시는 53.09%, 지방대도시는 46.97%, 지방중소도시는 53.75%, 읍면지역은 51.64%가 해당 구간에 속해 있어, 전국적으로 약 절반 이상이 중간 수준의 1인당 주거면적을 보유하고 있음을 알 수 있다.

[표 3-4] 지역별 가구원 1인당 주거면적 분포

구분		서울시	지방대도시	지방중소도시	읍면지역	단위: %, ㎡
가구원 1인당 주거면적	15㎡ 미만	15.43	13.64	14.06	9.84	
	15~26㎡ 미만	53.09	46.97	53.75	51.64	
	26~36㎡ 미만	20.99	26.01	21.88	30.33	
	36㎡ 이상	10.49	13.38	10.31	8.20	
	평균(㎡)	23.17	24.98	23.30	24.65	

※ 가구원 1인당 주거면적은 국토교통부 최저주거기준을 참고하여 범주를 나눔

출처: 연구진 작성

반면, 1인당 주거면적이 $15m^2$ 미만인 협소주거 가구는 서울시에서 15.43%로 가장 높게 나타났으며, 지방대도시(13.64%)와 지방중소도시(14.06%)에서도 10% 이상을 차지했다. 이는 도시지역일수록 주거밀집도가 높아 최소주거기준 이하의 생활을 하는 가구가 상대적으로 많음을 보여준다. 이에 비해 읍면지역에서는 9.84%로 다소 낮아, 도심보다 넓은 토지여건을 활용한 주거공간 확보가 비교적 용이한 특성이 반영된 것으로 볼 수 있다.

가장 넓은 구간인 '1인당 $36m^2$ 이상' 가구의 비중은 지방대도시(13.38%)에서 가장 높고, 서울(10.49%)과 지방중소도시(10.31%), 읍면지역(8.20%) 순으로 낮아졌다. 이는 지방대도시의 경우 상대적으로 생활 인프라가 잘 갖춰져 있으면서도 서울보다 주거공간 여유가 있는 도시적 특성을 나타낸다.

종합적으로 보면, 응답자의 가구원 1인당 주거면적은 평균 $23\sim25m^2$ 수준의 중간 범주에 집중되어 있으며, 도시 규모가 클수록 주거면적이 좁아지는 경향을 보인다.

2) 주거공간 사용

■ 가구규모별 주거공간 사용

가구원 수별로 주거공간의 용도를 살펴보면, 전반적으로 모든 가구 유형에서 첫 번째 방은 침실로 사용하는 비율이 압도적으로 높게 나타났다. 2인 가구의 경우 첫 번째 방을 침실로 사용하는 응답이 98.2%에 달했으며, 3인 가구 96.4%, 4인 가구 98.1%, 5인 이상 가구 98.9%로 거의 모든 가구가 주침실로 활용하고 있었다.

두 번째 방의 용도는 가구 규모에 따라 다소 차이를 보였다. 2인 가구에서는 두 번째 방을 침실(36.9%)로 사용하는 경우가 가장 많았고, 다음으로 서재·업무용(32.4%), 수납(15.3%) 순이었다. 3인 가구는 침실(62.6%)이 여전히 우세하나, 서재·업무(19.5%)와 육아·놀이방(11.4%)의 비중도 눈에 띄었으며, 이는 가족구성원이 늘면서 생활 기능이 분화되는 경향을 보여준다. 4인 가구의 두 번째 방은 침실(77.6%)이 가장 높고, 육아·놀이방(9.7%)과 서재·업무(9.0%)가 비슷한 수준으로 나타났으며, 5인 이상 가구에서도 침실(84.6%)의 비중이 가장 높았다.

세 번째 방부터는 공간 활용의 다양성이 큰 것으로 나타났다. 2인 가구의 경우 세 번째 방은 침실과 수납(각 27.2%) 용도가 비슷하게 나타났으며, 3인 가구는 침실(42.6%) 외에도 서재·업무(20.0%), 수납(18.7%), 육아·놀이방(11.7%) 등 다양한 용도로 사용되었다. 4인 가구는 세 번째 방을 침실(73.5%)로

[표 3-5] 가구원 수별 주거공간 사용 특성

구분		침실	서재/ 업무	수납	육아/ 놀이방	취미/ 여가	기타	단위: %
2인 가구	1번째 방	98.2	0.9	0.0	0.0	0.9	0.0	
	2번째 방	36.9	32.4	15.3	2.7	7.2	5.4	
	3번째 방	27.2	16.3	27.2	3.3	8.7	17.4	
	4번째 방	18.2	9.1	72.7	0.0	0.0	0.0	
	5번째 방	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
3인 가구	1번째 방	96.4	1.2	0.8	1.2	0.4	0.0	
	2번째 방	62.6	19.5	4.1	11.4	1.6	0.8	
	3번째 방	42.6	20.0	18.7	11.7	3.0	3.9	
	4번째 방	17.6	26.5	20.6	0.0	14.7	20.6	
	5번째 방	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
4인 가구	1번째 방	98.1	1.1	0.0	0.4	0.0	0.4	
	2번째 방	77.6	9.0	1.1	9.7	0.7	1.9	
	3번째 방	73.5	7.8	4.7	9.7	0.8	3.5	
	4번째 방	29.5	34.1	13.6	11.4	4.5	6.8	
	5번째 방	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	
5인 이상 가구	1번째 방	98.9	0.3	0.0	0.0	0.5	0.3	
	2번째 방	84.6	7.6	0.8	5.1	0.8	1.1	
	3번째 방	81.2	6.7	2.8	7.3	1.4	0.6	
	4번째 방	76.9	9.8	5.6	3.5	1.4	2.8	
	5번째 방	71.4	0.0	14.3	7.1	7.1	0.0	

출처: 연구진 작성

사용하는 비율이 높았지만, 육아·놀이방(9.7%)과 서재(7.8%)도 일정 비중을 차지했다. 5인 이상 가구에서는 세 번째 방 역시 주로 침실(81.2%)로 활용되었고, 육아·놀이방(7.3%)과 서재(6.7%)가 뒤를 이었다.

네 번째 방의 경우에는 가족 규모가 클수록 수납 및 서재 용도가 늘어나는 특징을 보였다. 2인 가구에서는 수납(72.7%)이 압도적으로 많았으며, 3인 가구에서는 서재·업무(26.5%)와 수납(20.6%)이 주요 용도였다. 4인 가구에서는 서재·업무(34.1%)와 침실(29.5%)이 비슷한 비중을 차지하였으며, 5인 이상 가구에서는 침실(76.9%)이 여전히 가장 많았다.

다섯 번째 방은 비교적 사례 수가 적지만, 2인과 3인 가구에서는 각각 100%가 침실과 서재·업무용으로 명확히 구분되어 있었으며, 4인 가구에서는 100%가 취미·여가 공간으로, 5인 이상 가구에서는 침실(71.4%)이 주를 이루고 일부는 수납(14.3%)과 놀이·취미용(7.1%)으로 활용되었다.

요약하면, 모든 가구 규모에서 첫 번째 방은 침실 중심, 두 번째 이후의 방은 서재, 육아, 수납 등 다양한 생활기능을 반영한 공간 활용이 이루어지고 있다. 가구원이 많아질수록 방의 개별적 기능이 세분화되며, 특히 세 번째 이후의 방은 가족의 생애주기적 필요에 따라 유연하게 사용되는 경향이 나타났다.

■ 가구원수별 침실 사용

가구원 수별 침실 사용자 수를 살펴보면, 가구 규모가 커질수록 한 방을 여러 명이 함께 사용하는 비율이 높아지는 경향을 보였다. 2인 가구에서는 침실을 한 명이 사용하는 경우가 41.07%, 두 명 이하가 함께 사용하는 경우가 58.93%로 나타나, 대부분이 1인 또는 부부 중심의 독립적 침실 구조를 유지하고 있었다. 3인 가구에서는 한 방을 한 명이 사용하는 비율이 35.63%, 두 명 이하가 함께 사용하는 경우가 57.49%로, 전체의 약 90%가 비교적 여유 있는 공간 배치를 보였다.

그러나 '2명 초과 3명 이하' 즉, 세 명이 함께 사용하는 경우가 6.88%였고, 침실 사용자 3인 이상 비율은 20.65%로 조사되어, 일부 가구에서는 가족 구성원이 함께 사용하는 다인실 형태도 존재하는 것으로 나타났다. 4인 가구의 경우, 한 명이 사용하는 침실의 비율은 13.16%로 감소한 반면, 두 명 이하가 함께 사용하는 경우가 80.08%로 가장 높은 비중을 차지했다. 세 명이 함께 사용하는 경우는 4.51%, 네 명 이상이 함께 사용하는 경우는 2.26%로, 전체의 약 13%가 3인 이상이 공동으로 침실을 사용한다.

5인 이상 가구에서는 공동 침실 사용이 더욱 뚜렷하게 나타났다. 한 명이 단독으로 사용하는 경우는 [표 3-6] 방개수 대비 침실 사용자 수 분포

구분		2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 이상 가구	단위: %, m ² , 개
침실 당 평균 사용자 수	1명	41.07	35.63	13.16	8.70	
	1명 초과 2명 이하	58.93	57.49	80.08	78.53	
	2명 초과 3명 이하	-	6.88	4.51	9.51	
	4명 초과	-	-	2.26	3.26	
침실 사용자 3인 이상 비율		-	20.65	13.16	31.52	

출처: 연구진 작성

8.70%로 가장 낮았으며, 1명 초과 2명 이하 사용이 78.53%로 다수를 차지했다. 세 명이 함께 사용하는 경우는 9.51%, 네 명 이상이 함께 사용하는 경우는 3.26%로, 침실 사용자 3인 이상 비율이 31.52%에 달했다. 이는 가구원 수가 많을수록 가족 구성원이 같은 공간을 공유하는 주거 형태가 상대적으로 흔함을 보여준다.

결과적으로, 모든 가구유형에서 침실은 주로 1~2명이 사용하는 구조가 일반적이지만, 4인 이상 가구에서는 3인 이상이 함께 사용하는 방의 비중이 점차 높아지는 것으로 나타났다. 이는 가구 규모가 커질수록 침실이 개인 공간보다는 공동 생활공간의 성격을 띠게 되는 것으로 해석된다.

■ 공용공간(거실, 주방 등)의 침실 사용

공용공간이 침실로 활용되는 사례를 살펴보면, 전체 응답의 44.0%가 해당된다고 응답하여 응답자의 절반가량이 공용공간을 잠자리로 사용한 경험이 있는 것으로 나타났다. 이 중에서도 거실을 침실로 사용하는 경우가 가장 많아 전체의 43.3%를 차지하였고, 주방(식당) 공간을 활용한 사례가 0.9%, 기타 공간이 0.6%로 나타났다. 즉, 공용공간 중 주로 거실이 잠자리 공간으로 전환되는 공간임을 보여준다.

가족 구성원별로 공용공간을 침실로 사용하는 비율을 보면, 사용자의 특성이 뚜렷하게 구분되었다. 우선 '본인'이 거실을 사용하는 비율은 52.4%, 주방(식당)은 44.4%, 기타 공간은 33.3%로 나타나, 응답자 본인이 직접 공용공간을 잠자리로 활용하는 사례가 절반 이상이었다. '배우자'는 거실 30.9%, 주방(식당) 44.4%, 기타 66.7%로 조사되어, 일부는 가정 내 다른 공간을 임시침실로 이용하는 비율이 높았다. '자녀'의 경우, 거실 36.3%, 주방(식당) 55.6%, 기타 83.3%로 나타나, 가족 구성원 중에서도 공용공간을 가장 다양하게 활용하는 집단으로 확인되었다. '부모(또는 배우자의 부모)'는 거실 21.2%, 주방(식당) 11.1%로 상대적으로 낮은 편이었으며, '친인척'은 거실 7.2%로 드물게 나타났다. 또한 '기타 동거인'은 거실 4.8%, 주방(식당) 33.3%로 응답하였다.

요약하면, 공용공간을 침실로 활용하는 사례는 전체의 약 절반 수준이며, 대부분은 거실에서 이루어지고 있었다. 가족 구성원 중에서는 본인과 자녀의 활용 비율이 가장 높고, 부모나 친인척은 상대적으로 낮은 편으로 나타났다. 이는 가구 내 공간이 제한적일수록 거실 등 공용공간이 임시 침실로 전환되는 사례가 존재함을 보여주는 결과라 할 수 있다.

[표 3-7] 공용공간 침실 활용 비율 및 해당 가구원

단위: %, 복수응답				
구분	계	거실	주방(식당)	기타
전체 공용공간 침실 활용 비율	448 (44.0)	433 (43.3)	9 (0.9)	6 (0.6)
가구원별 공용공간 침실 활용 비율	본인	52.4	44.4	33.3
	배우자	30.9	44.4	66.7
	자녀	36.3	55.6	83.3
	부모(배우자 부모 포함)	21.2	11.1	0.0
	친인척	7.2	0.0	0.0
	기타 동거인	4.8	33.3	0.0

출처: 연구진 작성

3) 공간부족에 대한 인식

■ 가구규모별 공간부족 인식

가구 규모별로 살펴보면, 가구원 수가 많을수록 공간부족을 인식하는 비율이 높아지는 경향을 보였다. 2인 가구의 공간부족 인식 비율은 0.00%로 전혀 없었으나, 3인 가구와 4인 가구는 각각 12.00%로 동일하게 나타났다. 특히 5인 이상 가구는 76.00%로, 전체 평균에 비해 월등히 높은 수준을 보여 가구 규모가 커질수록 공간 제약을 강하게 느끼는 경향이 드러났다.

주거공간에 대한 불만족 비율 또한 5인 이상 가구에서 가장 높았다. 2인 가구의 불만족 비율은 12.38%, 3인 가구 20.85%, 4인 가구 27.04%였으며, 5인 이상 가구는 39.74%로 가장 높은 수치를 기록하였다. 이사계획 여부 역시 가구원 수에 비례해 증가하는 경향을 보였는데, 2인 가구는 10.54%, 3인 가구 24.89%, 4인 가구 28.03%, 5인 이상 가구 36.55%로 나타났다.

미성년 자녀 수에 따라 살펴보면, 미성년 자녀가 없는 가구의 공간부족 인식은 40.00%로 가장 높았으며, 자녀가 1명인 가구 20.00%, 2명 20.00%, 3명 이상 20.00%로 동일한 수준이었다. 주거공간 불만족 비율은 자녀가 없는 가구에서 41.04%로 가장 높았고, 2명(23.45%)과 1명(20.52%) 순으로 나타났다. 이사계획이 있는 비율은 미성년 자녀가 2명인 가구가 26.68%로 가장 높았다.

[표 3-8] 가구 및 주택 특성별 공간부족에 대한 인식 및 이사계획

구분		공간부족 인식	주거공간 불만족	이사계획 있음	단위: %
가구원수	2인 가구	0.00	12.38	10.54	
	3인 가구	12.00	20.85	24.89	
	4인 가구	12.00	27.04	28.03	
	5인 이상 가구	76.00	39.74	36.55	
미성년 가구원수	0명	40.00	41.04	33.63	
	1명	20.00	20.52	22.87	
	2명	20.00	23.45	26.68	
	3명 이상	20.00	14.98	16.82	
발코니 확장 여부	그렇다	36.00	41.37	53.81	
	아니다	64.00	58.63	46.19	
복층형 아파트 여부	그렇다	4.00	2.28	3.36	
	아니다	96.00	97.72	96.64	
수납용 공간 유무	있다	12.00	2.93	3.59	
	없다	88.00	97.07	96.41	
수년 내 가족구성원 추가 계획/가능성	있다	16.00	10.75	18.16	
	없다	84.00	89.25	81.84	
지역분류	서울시	28.00	17.59	15.02	
	지방대도시	28.00	41.69	41.93	
	지방중소도시	20.00	31.60	31.17	
	읍면지역	24.00	9.12	11.88	
반려동물 유무	있다	24.00	16.61	18.83	
	없다	76.00	83.39	81.17	

출처: 연구진 작성

발코니 확장 여부에 따라서는 '그렇다'고 응답한 가구의 공간부족 인식이 36.00%, '아니다'는 64.00%로 나타나, 확장형 구조가 아닌 주택일수록 공간부족을 더 많이 인식하는 경향을 보였다. 이사계획은 발코니를 확장한 가구에서 53.81%, 확장하지 않은 가구에서 46.19%로 확인되었다.

복층형 아파트 거주자의 공간부족 인식은 4.00%인 반면, 일반형 아파트는 96.00%로 차이가 크게 나타났다. 주거공간 불만족과 이사계획 항목에서도 두 유형 간 큰 차이는 없었다. 수납용 공간 유무에 따라서는 수납공간이 없는 가구의 공간부족 인식이 매우 높게 나타났다. '있다' 12.00%, '없다' 88.00%로 나타나, 수납여건이 주거만족에 큰 영향을 미치는 항목으로 확인되었다. 이사계획 항목에서도 수납공간이 없는 가구가 96.41%로 절대적인 비중을 차지하였다.

향후 가족 구성원 추가 가능성에 따라서는, '있다'고 응답한 가구의 공간부족 인식이 16.00%, '없다'는 84.00%로 나타났으며, 이사계획 비율은 각각 18.16%와 81.84%로 비교적 유사하게 분포하였다. 지역별로는 서울시와 지방대도시의 공간부족 인식이 각각 28.00%로 동일했으며, 지방중소도시는 20.00%, 읍면지역은 24.00%로 나타났다. 주거공간 불만족은 지방대도시에서 41.69%로 가장 높고, 읍면지역이 9.12%로 가장 낮았다. 이사계획 비율 또한 지방대도시(41.93%)와 지방중소도시(31.17%)에서 상대적으로 높게 나타났다.

마지막으로 반려동물 유무에 따라 살펴보면, 반려동물이 있는 가구의 공간부족 인식은 24.00%, 없는 가구는 76.00%로 확인되었다. 주거공간 불만족은 '없다' 83.39%, '있다' 16.61%였으며, 이사계획 역시 반려동물이 없는 가구 81.17%, 있는 가구 18.83%로 조사되었다.

요약하면, 가구원 수가 많을수록, 수납공간이 부족하거나 발코니 확장이 이루어지지 않은 주택일수록 공간부족과 주거불만족, 이사계획 비율이 모두 높게 나타났다. 특히 5인 이상 가구의 공간부족 인식이 76.00%에 달해, 다인가구의 공간적 제약이 두드러진 것으로 파악된다.

■ 가구규모별 부족 공간

가구원 수별로 부족하다고 인식하는 주거공간을 살펴보면, 전반적으로 수납공간과 침실공간의 부족이 가장 큰 비중을 차지하였다. 1순위 응답에서 2인 가구는 '수납 및 저장공간'을 꼽은 비율이 57.58%로 가장 높았으며, 그다음은 '침실공간' 27.27%, '운동 및 여가공간' 9.09% 순으로 나타났다. 3인 가구에서도 비슷한 양상이 나타나, '수납 및 저장공간' 55.41%, '침실공간' 35.14%가 상위를 차지하였다. 4인 가구 역시 '수납 및 저장공간'이 53.72%로 가장 높은 비율을 기록했고, '침실공간'은 28.93%로 그 뒤를 이었다. 반면 5인 이상 가구에서는 경향이 뚜렷하게 달라져, '침실공간'이 63.68%로 압도적으로 높았으며, '수납 및 저장공간'은 27.35%로 크게 낮았다. 이는 가구 규모가 커질수록 개인 침실의 부족이 주요 문제로 인식됨을 보여준다.

2순위 항목에서는 2인부터 4인 가구까지 '운동 및 여가공간'이 높은 비율을 보였다. 2인 가구는 '운동 및 여가공간' 44.83%, '수납공간' 24.14%, '재택근무 및 공부방' 17.24% 순으로 나타났고, 3인 가구는 '운동 및 여가공간' 36.36%, '재택근무 및 공부방' 24.24%, '수납공간' 27.27%로 응답이 고르게 분포하였다. 4인 가구에서는 '재택근무 및 공부방'이 39.8%로 가장 높아, 다른 가구유형보다 업무·학습공간

의 부족이 상대적으로 크게 인식되는 특징을 보였다. 5인 이상 가구는 '수납 및 저장공간' 51.03%, '재택근무 및 공부방' 19.07%, '운동 및 여가공간' 11.86% 순으로 나타나, 대가족일수록 물리적 공간 확보의 어려움이 수납 문제로 이어지는 경향을 보였다.

3순위 항목에서는 전반적으로 '운동 및 여가공간'이 가장 높은 비율을 차지했다. 2인 가구는 44.44%, 3인 가구 39.02%, 4인 가구 41.27%, 5인 이상 가구 35.86%로, 모든 가구유형에서 여가와 휴식공간의 부족이 공통적으로 나타났다. '재택근무 및 공부방' 또한 2인 가구 38.89%, 5인 이상 가구 38.62%로 높게 나타나, 생활공간 내 업무·학습 기능 확보의 필요성이 일정 부분 반영된 것으로 보인다. 한편, '돌봄공간' 항목은 전반적으로 낮은 수준으로, 3인 가구에서 14.63%로 가장 높았고, 4인 가구 7.94%, 5인 이상 가구 4.83% 순이었다.

정리하면, 2~4인 가구는 수납공간 부족을 가장 크게 인식하고, 5인 이상 가구는 침실 부족을 가장 큰 문제로 꼽았다. 또한 모든 가구유형에서 '운동 및 여가공간'은 2~3순위에 꾸준히 등장해, 생활편의 및 휴식 기능에 대한 공간 수요가 전반적으로 존재함을 확인할 수 있다.

[표 3-9] 가구원 수별 부족한 주거공간 순위 (1~3위)

구분		2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 이상 가구	단위: %
1순위	침실공간	27.27	35.14	28.93	63.68	
	수납 및 저장공간	57.58	55.41	53.72	27.35	
	재택근무 및 공부방	6.06	4.05	10.74	4.93	
	운동 및 여가 공간	9.09	5.41	5.79	3.14	
	돌봄공간	0	0	0.83	0.9	
	기타	0	0	0	0	
2순위	침실공간	6.9	6.06	9.18	13.92	
	수납 및 저장공간	24.14	27.27	22.45	51.03	
	재택근무 및 공부방	17.24	24.24	39.8	19.07	
	운동 및 여가 공간	44.83	36.36	24.49	11.86	
	돌봄공간	6.9	6.06	2.04	4.12	
	기타	0	0	2.04	0	
3순위	침실공간	5.56	12.2	12.7	4.83	
	수납 및 저장공간	5.56	12.2	19.05	13.1	
	재택근무 및 공부방	38.89	19.51	15.87	38.62	
	운동 및 여가 공간	44.44	39.02	41.27	35.86	
	돌봄공간	0	14.63	7.94	4.83	
	기타	5.56	2.44	3.17	2.76	

출처: 연구진 작성

■ 추가로 필요한 공간

현재 보유한 방의 수에 따라 추가로 필요한 방의 개수를 살펴보면, 보유 공간이 적을수록 추가 방에 대한 수요가 높고, 공간이 많을수록 추가 수요가 줄어드는 경향이 뚜렷하게 나타났다. 방이 1개인 가구의 경우, '1개 더 필요하다'는 응답이 50.00%로 가장 높았고, '2개 더 필요하다'가 33.33%, '추가로 필요 없다'는 응답은 16.67%였다. 즉, 방이 1개뿐인 가구의 대부분이 추가적인 침실이나 기능공간 확충의

필요성을 느끼는 것으로 나타났다.

방이 2개인 가구는 '1개 더 필요하다'가 66.10%로 절반 이상을 차지했으며, '필요 없다'는 15.25%, '2개 더 필요하다'는 18.64%로 분포하였다. 방이 3개인 가구는 '필요 없다'는 응답이 37.13%, '1개 더 필요하다' 50.07%로, 여전히 절반 이상이 추가 방 확보의 필요성을 인식하고 있었다. 방이 4개인 가구의 경우, '필요 없다'는 응답이 51.63%로 과반을 넘어섰고, '1개 더 필요하다'는 39.53%, '2개 더 필요하다'는 8.37%였다. 5개 방을 보유한 가구에서는 '필요 없다'는 응답이 64.71%로 가장 높았으며, '1개 더 필요하다'는 29.41%, '2개 더 필요하다'는 5.88%로, 방이 많을수록 추가 공간에 대한 수요가 현저히 낮아지는 모습을 보였다.

화장실의 경우, 현재 공간의 개수가 늘어날수록 '추가 필요 없음' 응답이 크게 증가하였다. 화장실이 1개인 가구는 '1개 더 필요하다'는 응답이 86.45%로 절대다수를 차지하였고, '추가 필요 없음'은 9.03%에 그쳤다. 반면 화장실이 2개인 가구에서는 '추가 필요 없음'이 76.38%, '1개 더 필요하다'는 21.22%로 나타나, 2개 이상의 화장실을 보유한 가구는 대체로 현 상태에 만족하는 경향을 보였다. 화장실이 3개인 경우에는 '추가 필요 없음'이 72.73%로 여전히 높았고, '1개 더 필요하다'는 18.18%, '2개 더 필요하다'는 9.09%였다.

종합하면, 현재 방이나 화장실 수가 적은 가구는 추가 공간 확보의 수요가 크고, 특히 방이 1~2개이거나 화장실이 1개인 가구에서 공간 확보 욕구가 가장 뚜렷하게 나타난다. 반면, 방이 4개 이상이거나 화장실이 2개 이상인 가구에서는 현재 공간에 대한 만족도가 높아 추가 수요가 낮은 경향을 보였다.

[표 3-10] 현재 주거공간에서 추가로 필요한 공간의 개수

구분		현재 공간의 개수					단위: %
		1개	2개	3개	4개	5개	
추가로 필요한 공간의 개수	방 (거실 제외)	0개	16.67	15.25	37.13	51.63	64.71
		1개	50.00	66.10	50.07	39.53	29.41
		2개	33.33	18.64	11.24	8.37	5.88
		3개 이상	0.00	0.00	1.56	0.47	0.00
	화장실	0개	9.03	76.38	72.73	-	-
		1개	86.45	21.22	18.18	-	-
		2개	4.52	1.68	9.09	-	-
		3개 이상	0.00	0.72	0.00	-	-

출처: 연구진 작성

4) 주거선택 고려사항

■ 가구규모별 주거선택요인

가구원 수에 따른 주거선택 요인을 살펴보면, 전반적으로 모든 가구 유형에서 '입지', '쾌적성', '규모', '소음방지', '안전성' 등의 항목을 매우 중요하게 인식하는 경향이 뚜렷했다. 먼저 입지 요인(교통, 학교·유치원, 편의시설 접근성 등)은 모든 가구에서 가장 중요한 요소로 꼽혔다. '매우 중요함'으로 응답한 비율은 2인 가구 73.45%, 3인 가구 87.90%, 4인 가구 84.01%, 5인 이상 가구 84.32%로, 전체적으로 80% 이상이 높은 중요도를 부여하였다. '보통' 응답은 10~20% 수준이었으며, '전혀 중요하지 않음' 응답은 2~6% 내외로 매우 낮았다.

향과 주변 경관 등 쾌적성 항목도 대부분의 가구에서 중요하게 인식되었다. '매우 중요함' 응답은 2인 가구 86.73%, 3인 가구 87.50%, 4인 가구 83.64%, 5인 이상 가구 80.81%로, 모든 가구에서 80% 이상을 기록했다. '보통' 응답은 10~17% 수준으로 분포했으며, '전혀 중요하지 않음'은 모든 가구에서 2% 미만으로 나타나, 쾌적한 주거환경이 필수 요소로 인식되고 있음을 보여준다.

[표 3-11] 가구원수별 주거선택 고려사항

구분		2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 이상 가구	단위: %
입지 (교통, 학교/유치원, 편의시설 접근성 등)	(전혀) 중요하지 않음	6.19	2.02	2.60	2.43	
	보통	20.35	10.08	13.38	13.24	
	(매우) 중요함	73.45	87.90	84.01	84.32	
향/주변 경관 등 쾌적성	(전혀) 중요하지 않음	0.88	1.61	0.74	1.35	
	보통	12.39	10.89	15.61	17.84	
	(매우) 중요함	86.73	87.50	83.64	80.81	
규모 (면적, 방 개수 등)	(전혀) 중요하지 않음	1.77	0.81	1.86	1.35	
	보통	23.01	18.15	14.13	10.00	
	(매우) 중요함	75.22	81.05	84.01	88.65	
단열 성능 등 에너지 성능 요소	(전혀) 중요하지 않음	0.88	1.21	1.49	0.54	
	보통	15.93	12.50	13.01	13.78	
	(매우) 중요함	83.19	86.29	85.50	85.68	
소음 및 총간소음 방지 성능	(전혀) 중요하지 않음	0.88	0.00	0.37	0.27	
	보통	8.85	4.03	11.90	11.89	
	(매우) 중요함	90.27	95.97	87.73	87.84	
안전성 (화재, 지진 등 재난 대피)	(전혀) 중요하지 않음	0.88	0.40	0.00	0.00	
	보통	13.27	7.26	9.67	8.65	
	(매우) 중요함	85.84	92.34	90.33	91.35	

출처: 연구진 작성

주택 규모(면적, 방 개수 등) 또한 가구원 수가 많을수록 중요하게 인식되었다. '매우 중요함' 응답은 2인 가구 75.22%, 3인 가구 81.05%, 4인 가구 84.01%, 5인 이상 가구 88.65%로 꾸준히 증가하는 추세를 보였다. 특히 5인 이상 가구의 경우, 거의 9할에 가까운 응답자가 규모를 중요하게 인식하여, 가족 수와 공간 확보의 직접적인 연관성을 반영한 결과로 해석된다.

단열 성능 등 에너지 성능 요소의 중요성 또한 전반적으로 높게 나타났다. '매우 중요함' 응답이 2인 가구 83.19%, 3인 가구 86.29%, 4인 가구 85.50%, 5인 이상 가구 85.68%로, 대부분의 응답자가 에너지 효율과 단열 성능을 핵심적인 주거요소로 인식하고 있었다. '보통'은 12~16% 수준, '전혀 중요하지 않음'은 1% 내외에 불과했다.

소음 및 쟁간소음 방지 성능은 모든 항목 중에서도 가장 높은 중요도를 보였다. '매우 중요함' 응답이 2인 가구 90.27%, 3인 가구 95.97%, 4인 가구 87.73%, 5인 이상 가구 87.84%로, 특히 3인 가구의 경우 거의 모든 응답자가 소음 차단 성능을 중요하게 인식하였다. '보통' 응답은 4~12%에 불과했으며, '전혀 중요하지 않음'은 전 가구에서 1% 이하로 나타났다.

안전성(화재, 지진 등 재난 대피) 항목 역시 전반적으로 매우 높게 평가되었다. '매우 중요함' 응답은 2인 가구 85.84%, 3인 가구 92.34%, 4인 가구 90.33%, 5인 이상 가구 91.35%로 모두 85% 이상을 기록하였다. '보통' 응답은 7~13% 수준으로 분포했고, '전혀 중요하지 않음'은 거의 없었다.

요약하면, 모든 가구유형에서 입지, 쾌적성, 주택 규모, 에너지 효율, 소음 방지, 안전성을 핵심적인 주거선택 요인으로 인식하고 있었다. 특히 가구 규모가 커질수록 주택 규모와 안전성의 중요도가 더욱 높게 평가되는 경향이 나타났다.

■ 주거공간 인식과 주거선택 고려사항

주거공간의 만족도 수준에 따라 주거선택 시 중요하게 고려하는 요소를 분석한 결과, 공간의 여유나 제약 정도와 상관없이 입지, 쾌적성, 규모, 소음방지, 안전성 등은 모든 집단에서 매우 중요한 요인으로 인식되고 있었다. 다만, 만족도 수준에 따라 각 항목별 세부 인식에 차이가 존재했다.

먼저 '매우 좋다'고 응답한 가구에서는 주거환경의 질적 요인에 대한 요구가 전반적으로 높았다. '입지'는 83.39%가 '매우 중요함'으로 응답하였고, '쾌적성'은 85.02%, '규모'는 90.55%로 특히 높았다. 또한 '단열 및 에너지 성능 요소'는 89.58%, '소음 및 쟁간소음 방지 성능'은 93.16%, '안전성(화재·지진 등 재난 대피)'은 94.79%로 매우 높은 수준을 보였다. 즉, 공간이 협소하다고 느끼는 가구일수록 단순히 넓은 면적만이 아니라 쾌적하고 안전한 주거환경의 종합적 개선을 중요하게 고려하는 경향을 보였다. 불편함이 클수록 물리적 환경뿐만 아니라 안정성과 편리성까지 함께 고려하는 것으로 보인다.

반면 '적절하다'고 평가한 가구는 전반적으로 모든 항목에서 높은 중요도를 유지하면서도 '보통'이라고 응답한 비율이 다소 증가하여 상대적으로 균형 잡힌 시각을 보였다. '입지'(83.02%)와 '쾌적성'(81.89%)은 여전히 가장 중요한 항목으로 꼽혔으며, '규모'(78.87%)와 '단열 성능'(82.08%) 역시 80% 내외로 높은 중요도를 유지하였다. 또한 '소음 방지 성능'(87.74%)과 '안전성'(86.98%)도 여전히

[표 3-12] 주거만족도 급간별 주거선택 고려사항

구분		(매우) 좁다	적절하다	(매우) 넓다	단위: %
입지 (교통, 학교/유치원, 편의시설 접근성 등)	(전혀) 중요하지 않음	2.93	2.64	3.07	
	보통	13.68	14.34	9.20	
	(매우) 중요함	83.39	83.02	87.73	
향/주변 경관 등 쾌적성	(전혀) 중요하지 않음	1.30	1.51	0.00	
	보통	13.68	16.60	11.66	
	(매우) 중요함	85.02	81.89	88.34	
규모 (면적, 방 개수 등)	(전혀) 중요하지 않음	1.30	1.32	1.84	
	보통	8.14	19.81	9.82	
	(매우) 중요함	90.55	78.87	88.34	
단열 성능 등 에너지 성능 요소	(전혀) 중요하지 않음	0.98	0.94	1.23	
	보통	9.45	16.98	9.82	
	(매우) 중요함	89.58	82.08	88.96	
소음 및 총간소음 방지 성능	(전혀) 중요하지 않음	0.00	0.38	0.61	
	보통	6.84	11.89	7.36	
	(매우) 중요함	93.16	87.74	92.02	
안전성 (화재, 지진 등 재난 대피)	(전혀) 중요하지 않음	0.33	0.19	0.00	
	보통	4.89	12.83	4.91	
	(매우) 중요함	94.79	86.98	95.09	

출처: 연구진 작성

높은 수준이었지만, ‘보통’ 응답이 각각 11.89%와 12.83%로 증가해, 현재 주거상태에 일정 수준 만족하는 가구는 주거요소 간의 중요도를 상대적으로 균형 있게 인식하는 경향을 보였다. 즉, 공간이 충분하지도 과하지도 않은 집단에서는 입지·쾌적성·규모를 고르게 고려하면서도, 다른 요인과의 조화를 중시하는 태도가 확인된다.

한편, ‘매우 넓다’고 응답한 가구 역시 주요 주거요인에 대한 중요도가 전반적으로 높게 유지되었다. ‘입지’(87.73%)와 ‘쾌적성’(88.34%)은 여전히 높은 비중을 차지했으며, ‘규모’(88.34%)와 ‘단열 성능’(88.96%) 역시 비슷한 수준으로 나타났다. ‘소음 방지 성능’은 92.02%, ‘안전성’은 95.09%로 매우 높은 수치를 기록하였다. 이는 주거공간이 충분하다고 느끼는 가구일지라도 주거환경의 질적 측면에 대한 관심이 지속적으로 유지됨을 보여준다. 즉, 공간의 여유가 생긴 이후에도 주거만족도의 향상은 물리적 면적보다는 쾌적성과 안전, 그리고 소음 차단 등 생활 품질 요인에 의해 결정되는 경향이 강하다는 점이 특징적이다.

종합적으로 보면, 세 만족도 집단 모두에서 ‘매우 중요함’ 응답이 각 항목별로 80% 이상을 차지해, 거주환경의 전반적 질이 주거선택의 핵심 기준으로 작용하고 있음을 확인할 수 있다. 특히 주거공간이 좁다고 느끼는 가구에서는 규모와 안전성, 소음 차단 성능을 중시하는 경향이 강했고, 공간이 넓은 가구에서는 쾌적성과 단열, 입지 등 생활 편의와 환경적 요인에 대한 인식이 더 강조되었다. 주거만족도의 수준이 달라져도, 응답자들은 단순히 면적의 크기보다는 삶의 질을 좌우하는 다양한 주거요소를 폭넓게 고려하는 경향을 보였다.

■ 가구원 추가유무와 주거선택 고려사항

가족구성원 추가 계획의 유무에 따라 주거선택 시 중요하게 고려하는 요인을 살펴보면, 양쪽 집단 모두 입지, 쾌적성, 규모, 소음방지, 안전성 등의 항목을 매우 중요한 요인으로 인식하고 있었다. 그러나, 세부적으로는 가족 확장 가능성이 있는 가구가 전반적으로 모든 항목에서 중요도를 약간 더 높게 평가하는 경향이 나타났다.

먼저 입지(교통, 학교·유치원, 편의시설 접근성 등) 항목에서는 가족구성원 추가 계획이 있는 가구의 84.82%가 '매우 중요함'으로 응답하였으며, 계획이 없는 가구는 83.78%로 약간 낮았다. '보통' 응답은 각각 9.82%, 13.74%로, 향후 가족 구성 변화가 예상되는 가구가 생활편의와 접근성에 대한 민감도가 다소 높음을 보여준다.

향과 주변 경관 등 쾌적성에서도 비슷한 경향이 나타났다. '매우 중요함' 응답은 계획이 있는 가구 85.71%, 없는 가구 83.67%로 큰 차이는 아니지만, 추가 가족 구성 가능성이 있는 집단에서 쾌적한 환경에 대한 중요성을 더 높게 인식하였다. 반면, '보통' 응답은 계획이 없는 가구에서 15.32%로 다소 높아, 가족 확장이 없는 경우 상대적으로 환경 요인에 대한 절대적 중요도가 완화되는 모습을 보였다.

[표 3-13] 추가 가족구성원 예정에 따른 주거선택 고려사항

단위: %

구분	수년 내 가족구성원 추가 계획/기능성	
	있음	없음
입지 (교통, 학교/유치원, 편의시설 접근성 등)	(전혀) 중요하지 않음	5.36
	보통	9.82
	(매우) 중요함	84.82
향/주변 경관 등 쾌적성	(전혀) 중요하지 않음	2.68
	보통	11.61
	(매우) 중요함	85.71
규모 (면적, 방 개수 등)	(전혀) 중요하지 않음	2.68
	보통	8.04
	(매우) 중요함	89.29
단열 성능 등 에너지 성능 요소	(전혀) 중요하지 않음	3.57
	보통	12.50
	(매우) 중요함	83.93
소음 및 총간소음 방지 성능	(전혀) 중요하지 않음	1.79
	보통	5.36
	(매우) 중요함	92.86
안전성 (화재, 지진 등 재난 대피)	(전혀) 중요하지 않음	0.89
	보통	6.25
	(매우) 중요함	92.86

출처: 연구진 작성

규모(면적, 방 개수 등) 항목에서는 차이가 다소 두드러졌다. 가족구성원 추가 계획이 있는 가구의 89.29%가 '매우 중요함'으로 응답하여, 추가 계획이 없는 가구(83.33%)보다 6%p 정도 높았다. 또한 '보통' 응답은 계획이 있는 가구 8.04%, 없는 가구 15.43%로, 가족구성원 변화 가능성이 있는 가구일 수록 주택의 크기와 방의 수를 더 중점적으로 고려하는 것으로 나타났다.

단열 성능 등 에너지 성능 요소에서는 두 집단 간 큰 차이는 보이지 않았다. '매우 중요함' 응답은 계획이 있는 가구 83.93%, 없는 가구 85.70%로 거의 유사한 수준이었고, '보통'은 각각 12.50%, 13.63%였다. 이는 가족 규모의 변화와 무관하게 에너지 효율성은 이미 생활 전반에서 기본적으로 중시되는 항목임을 시사한다.

소음 및 층간소음 방지 성능 항목에서는 계획이 있는 가구 92.86%, 없는 가구 89.75%가 '매우 중요함'으로 응답해 모든 항목 중 가장 높은 중요도를 기록하였다. 특히 가족이 늘어날 예정인 가구에서 거주 밀집도 증가와 생활소음에 대한 우려가 더 크게 작용하는 것으로 보인다. '보통' 응답은 계획이 없는 가구에서 10.14%로 상대적으로 높았다.

안전성(화재, 지진 등 재난 대피) 항목 역시 양쪽 모두 매우 높은 중요도를 보였다. '매우 중요함' 응답은 계획이 있는 가구 92.86%, 없는 가구 90.43%로, 가족 구성 변화가 있든 없든 안전 요인은 거의 모든 응답자가 필수적 고려요소로 인식하고 있었다. 다만, '보통' 응답 비율은 계획이 없는 가구에서 9.46%로 약간 더 높았다.

종합하면, 가족 구성의 변화를 예상하는 가구는 모든 주거요소의 중요도를 상대적으로 높게 평가하는 경향을 보였다. 이는 새로운 구성원(출산·결혼 등)을 맞이하는 과정에서 주거환경 전반의 질적 요건—특히 규모, 입지, 소음 방지, 안전성—을 더욱 중점적으로 고려하기 때문으로 보인다. 반면 가족 구성 변화가 없는 가구는 상대적으로 안정된 생활 여건 속에서 각 항목의 중요도를 조금 더 완화하여 인식하는 것으로 나타났다.

3. 소결

주거공간 적정성에 대한 응답자의 주거 특성을 종합적으로 살펴보면, 가족 구성에 따라 주거 형태와 공간 활용, 그리고 주거만족의 수준이 뚜렷하게 구분되는 경향을 보였다. 대부분의 응답자는 부모와 자녀로 이루어진 2세대 가구였으며, 학령기 또는 성인 자녀를 둔 핵가족이 중심을 이루었다. 이에 따라 주거공간은 가족 생활을 중심으로 설계·활용되는 구조가 일반적이었다.

가구원 수가 늘어날수록 주거면적과 방 수가 함께 증가하였는데, 이는 단순히 면적의 확장이 아니라 생활 기능의 분화와 가족 간 공간 활용의 다양화로 이어지는 특징을 보여준다. 공간 활용 방식에서도 가족 구성의 변화에 따라 뚜렷한 차이가 나타났다. 모든 가구에서 첫 번째 방은 침실로 사용되고 있었으며, 그 외의 방은 서재, 육아·놀이, 수납, 취미공간 등으로 다양하게 활용되었다. 특히 3인 이상 가구에서는 두 번째 이후의 방이 가족의 연령대나 생활패턴에 맞추어 다기능적으로 사용되는 경향이 높았다. 이는 주거공간이 단순한 수면 공간을 넘어 가족의 삶을 조정하고 확장시키는 기반으로 작용하고 있음을 보여준다.

가구 규모가 커질수록 공간에 대한 여유 인식은 감소하였고, 5인 이상 가구에서는 절반 이상이 현 주택을 ‘좁다’고 느끼거나 이사 의향을 밝히는 등 생활공간의 부족을 주요한 불만 요인으로 지적하였다. 특히 방과 수납공간의 부족은 다인가구의 생활 편의에 직접적인 영향을 미치는 요소로 나타났다. 반면 2인 가구는 상대적으로 주거만족도가 높았으며, 부족한 공간 유형으로는 운동·여가공간이나 업무·학습공간 등 생활의 질적 측면을 언급한 비율이 높았다. 즉, 가족구성이 단순할수록 공간의 절대적 크기보다는 활용의 효율성과 생활 편의성이 더 중요한 의미를 지닌다고 볼 수 있다.

현재 주거공간에서 추가로 필요한 공간에 대한 응답에서도 방이나 화장실의 수가 적은 가구는 추가 확보의 필요성이 높게 나타났다. 특히 1~2개 방을 보유한 가구는 절반 이상이 “한 개 이상의 방이 더 필요하다”고 응답해, 생활 구성원 수와 공간 여건 간의 불균형이 주거개선 수요로 이어지고 있음을 보여준다.

이러한 결과는 단순한 면적 확장보다, 가구 구조에 맞는 공간 배치와 기능 구성이 중요함을 시사한다. 주거선택 시 고려요인에서도 응답자들은 입지, 쾌적성, 소음 방지, 안전성 등과 함께 주택의 면적과 공간구성을 매우 중요한 요소로 인식하였다. 4인 이상 가구일수록 주거 규모의 중요도를 높게 평가했으

며, 향후 가족구성원 추가 계획이 있는 가구 역시 생활의 변화를 수용할 수 있는 공간적 여유를 중요하게 인식하였다. 한편, 주거공간이 '좁다'고 응답한 가구는 쾌적성과 단열성능, 소음 차단 등 주거품질 요인 전반에 대해 더 높은 중요도를 보였는데, 이는 공간 제약이 단순히 주거공간의 크기 문제를 넘어 주거환경 전반의 질적 만족도와 밀접하게 연결되어 있음을 시사한다.

응답자들은 가족의 생활을 담아낼 수 있는 충분한 공간 구성과 질적 환경을 주거만족의 핵심 조건으로 인식하고 있었다. 즉, '크다'는 물리적 기준보다 가족의 규모와 생활단계에 맞는 공간의 적정성이 중요하게 작용하고 있었으며, 그 속에서 주택의 규모는 자연스럽게 주거의 편의성과 안정성을 담보하는 기본 토대로 인식되고 있었다.

제4장

주택규모별 공간구성 및 만족도

1. 분석 개요
2. 평면도 단위공간 면적 측정
3. 주택규모별 공간구성 및 만족도
4. 주거공간 부족 인식 영향요인
5. 소결

1. 분석개요

앞 장에서는 설문조사 결과를 통해 가구 특성과 공간 활용, 주거만족도, 주거선택 요인 등을 중심으로 응답자의 인식적 주거 특성을 분석하였다. 이를 통해 가구규모에 따라 주거공간의 활용방식과 공간 부족 인식, 주거만족도에 차이가 존재함을 확인할 수 있었다. 그러나 설문조사는 응답자의 주관적 인식에 기반하고 있어, 실제 주거공간의 면적 구조나 실별 구성 등 물리적 주거환경의 세부 특성을 정량적으로 파악하기에는 한계가 있다. 따라서 설문조사에서 드러난 인식상의 경향을 실증적으로 검증하기 위해서는 주거공간의 객관적 면적정보와 공간배치 데이터를 결합한 분석이 필요하다.

이에 본 장에서는 설문응답 가구 중 일부를 대상으로 주택 평면도를 구득하여 실별 면적, 공간 구성, 공간 비율 등을 세부 단위로 측정하고, 이를 기반으로 가구별 주거공간 데이터베이스를 구축하였다. 자료 구축 과정에서는 각 주택의 총 연면적뿐만 아니라 침실, 거실, 주방, 화장실, 수납공간 등 주요 단위공간의 면적 비중과 구성 특성을 체계적으로 정리하였다. 이를 통해 가구원 수, 가족구성, 주택 유형에 따른 공간 구성 패턴의 차이를 실증적으로 분석할 수 있도록 하였다.

또한, 구축된 평면도 자료는 앞 절에서 분석한 설문조사 결과와 연계되어 응답자가 인식한 공간 부족 및 주거만족 수준이 실제 공간규모와 어떠한 관련을 갖는지를 검토하는 데 활용된다. 즉, 주관적 인식 자료와 객관적 면적자료를 결합함으로써 가족규모와 공간구성 간의 상호작용을 보다 구체적으로 검증하고, 가족친화적 관점에서의 주거규모 기준 설정을 위한 기초 데이터로 활용할 수 있도록 하였다. 나아가 본 절의 분석은 단순한 면적 산출이나 공간 분류에 그치지 않고, 가족생활의 패턴이 공간구성에 어떻게 반영되고 있는지를 실증적으로 해석하려는 시도라는 점에서 의미가 있다.

동일한 주거면적이라 하더라도 가구의 구성, 세대 간 역할, 생활시간 배분 등에 따라 공간의 활용 방식과 면적 배분이 달라질 수 있으며, 이러한 차이는 결과적으로 '주택규모의 적정성'을 판단하는 데 중요한 변수로 작용한다. 따라서 본 절에서 구축된 평면도 단위의 주거공간 자료는, 이후 제4장의 통계분석을 통해 가족구성 특성과 주거규모의 정량적 관계를 규명하는 핵심자료로 활용될 것이다.

2. 평면도 단위공간 면적 측정

1) 아파트 평면도의 단위 공간 면적 측정 데이터셋 구축

① 데이터셋 구성

`area_analysis_dataset`은 각 세대의 평면도상 공간별 면적 산출 결과를 기반으로 구성된 데이터프레임이다. 이 데이터프레임의 각 행은 개별 주거 세대를 의미하며, 주거 단위와 관련된 대표 속성 및 모든 주요 실내외 공간의 면적 정보를 세분화된 컬럼 단위로 기록하였다. 주요 컬럼에는 'housing_unit_key'(세대 고유 식별자), 'estimation_model'(면적 추정 모델 구분), '전용면적_제곱미터'(세대 전용면적), 'type'(공간 타입), 'sum_exclusive_px_area'(전용면적 합계) 등이 포함된다. 'estimation_model' 컬럼은 각 세대별로 면적 데이터를 산출할 때 적용된 추정 모델의 종류를 명시한 것이다.

공간별 면적 측정은 주거형 평면의 주요 방과 부속 공간별로 세분화하여 진행됐다. 안방은 최대 2개('안방', '안방_2'), 작은방은 최대 4개('작은방_1'~'작은방_4'), 알파룸 최대 2개('알파룸', '알파룸_2'), 욕실은 최대 3개('욕실_1'~'욕실_3'), 거실은 최대 2개('거실_1', '거실_2' : 복층형인 경우임)까지 각각 컬럼에 면적을 기록하였다. 해당 세대에 공간이 부족하거나 존재하지 않는 경우, 해당 컬럼 값은 0으로 기록하여 모든 세대가 동일한 컬럼 구조를 갖도록 통일했다.

이외에도 드레스룸, 파우더룸, 수납, 현관, 통로, 발코니, 대피공간, 실외기실 등 국내 아파트 평면에 흔히 나타나는 모든 실내외 공간에 대해 각 명칭별 컬럼을 생성해 면적 값을 등록하였다. 공간명에 따라 개수 제한이 없는 특이 공간(예: 수납, 통로 등)의 경우에도 컬럼별 전체 면적 합산 값을 기록하였으며, 일부 세대에만 존재하는 공간 역시 컬럼이 생성되고 값이 없으면 0 처리되었다.

데이터프레임은 공간별 개수, 전체 전용면적 대비 각 공간별 면적비, 개별 공간면적의 통계분포 등 다양한 통계 분석에 바로 활용될 수 있도록 구조화되어 있다. 동일 구조의 컬럼 체계를 유지함으로써 여러 세대간 특성 비교, 세대 내 공간 비중 비교, 평면 유형별 공간 분포 등을 수행할 수 있도록 정리했다.

면적 분석 결과와 함께 분석 가능한 아파트 단지의 속성은 아래 변수들을 포함하였다.

* 단지명, 지역분류(서울시, 지방대도시, 지방중소도시, 읍면지역), 시군구, 읍면동

* 사용승인연도, 건설사, 부동산유형, 세대수, 현관구조

■ 단위 면적 측정 데이터의 필요성과 발코니 확장 이슈

주택의 규모와 관련된 연구를 수행할 때 전체적인 면적을 가늠하기 위한 전용면적과 침실, 거실 등의 단위 공간의 개수 이외에 단위 공간의 면적에 대한 공간적인 만족도나 적정성에 대한 실증적 분석이나 검토가 이루어진 사례는 드물다. 이는 대체로 단위 공간에 대한 라벨링된 면적 측정 데이터가 미비하기 때문이다. 단위 공간의 정확한 라벨링이나 면적 측정의 어려움은 크게 두 가지 이유에 기인한다. 첫째, 조사 대상 가구가 거주하는 주택의 평면도를 조사 과정에서 매칭하거나 확보하기 어렵다. 둘째, 도면이 확보되었다고 하더라도 도면으로부터 단위 공간을 구분하고 면적을 측정하기 위해서는 경계 식별 및 라벨링 등의 까다로운 자료 구축 과정이 필요하다는 점도 자료 구축을 어렵게 하는 요인이다.

그러나 우리나라와 같이 주택의 발코니 확장을 통해 실제 거주하는 공간의 면적이 큰 폭으로 변화할 수 있는 상황에서, 단위 공간의 면적 데이터가 없는 주택 규모와 과밀 문제에 대한 실증적 분석은 분석 결과의 신뢰성이나 정책적 활용성 측면에서 상당한 제약 요인으로 작용할 수 밖에 없다. 발코니 확장의 경우 실 거주 면적을 거의 20% 이상 증가시킬 수 있으며, 발코니 확장이 적용된 주택과 그렇지 않은 주택은 같은 전용면적이라고 하더라도 실제 주거 면적에 있어서는 상당한 차이가 발생할 수 밖에 없기 때문이다.

② 데이터셋 구축 절차

본 연구에서는 전체 주택 면적뿐만 아니라 단위공간을 정해진 레이블셋으로 구분하고, 대량적인 면적 측정을 통해 주택 내부의 공간적 과밀 현상을 단위 공간의 유형별로 측정하기 위한 단위 공간 면적 데이터셋 구축을 시도하였다. 이를 위해 설문조사 데이터에 기록된 아파트 단지명 및 평형 정보를 바탕으로 민간 부동산 정보 플랫폼인 네이버 부동산 정보에 공개된 평면도 데이터 목록을 별도로 구축하고, 이에 대한 면적 측정 및 라벨링 작업을 수행하기 위한 시스템을 별도로 구축하였다. 세부적인 데이터 구축 프로세스는 아래와 같다.

[표 4-1] 주택평면도 데이터셋 구축 단계

단계	작업명칭	주요활동	활용기술 및 도구	결과 및 산출물
1	세그멘테이션 모델 구축	BuilderFormer-4 데이터셋을 활용하여 YOLOv11 모델을 파인 티닝하고, 이를 통해 도면 내 단위 공간 식별 및 세그멘테이션 자동화 수행	· YOLOv11 · BuilderFormer-4 데이터셋	· 자동화된 단위 공간 식별 결과 · 수작업 보정 지원 도구
2	도면 재처리 작업	네이버 부동산 플랫폼의 비트맵 평면도를 폴리곤 형상으로 트레이싱 및 라벨링하며, 1단계의 예측 결과를 활용하여 라벨 확인 및 적용 공정 자동화	· 전용 데이터 구축 지원 시스템 · 네이버 부동산 플랫폼	· 폴리곤 데이터로 트레이싱된 주택 평면도 · 평면도 라벨링 데이터
3	품질 검토 및 유효면적 추정	측정 면적과 공고상 전용면적을 비교 검토하고, 발코니 확장 전후 변화를 반영하여 유효 면적 추정 및 설문조사 데이터와 결합	· 유효 면적 추정 모델	· 거주자 설문조사 결과와 결합된 최종 단위 공간 면적 데이터셋

출처: 연구진 작성

■ (1단계) 평면도 단위공간 분류 및 라벨링 작업 지원을 위한 세그멘테이션 모델 구축

이 단계에서는 오픈소스로 공개된 BuilderFormer-4 데이터셋을 활용하여 범용 객체 탐지 모델인 YOLOv11을 파인튜닝하여 자동화된 단위 공간 식별 및 세그멘테이션을 시도한다. 예측 결과의 정밀도 수준이 높을 경우 전체 데이터셋 구축을 자동화하는 것도 가능할 것이나, 오류 확률이 높을 경우 모델의 예측 결과를 원 도면에 오버레이 시켜서 수작업에 의한 보정을 지원하는 도구로 활용한다.

■ (2단계) 전용 데이터 구축 시스템을 통한 도면 재처리 작업

비트맵 형태로 수집된 주택 평면도의 각 실 형상을 폴리곤으로 트레이싱하고 라벨링하는 작업을 수행한다. 이를 위해 작업 지원 시스템을 구축하여 최대한 신속한 데이터 구축 작업이 이루어질 수 있도록 하며, 1단계에서 도출된 라벨 예측 결과를 활용하여 라벨 확인 및 적용 작업 단계를 최대한 자동화하도록 한다.

■ (3단계) 작업 결과 품질 검토 및 유효 면적 추정 모델 적용

측정된 단위 공간 면적 목록을 전용면적 수치와 비교하고, 발코니 확장 전후의 단위 공간 변화를 반영하여 발코니 확장 전-후의 유효 면적을 추정하고, 거주자 설문조사 결과와 결합된 데이터셋으로 변환한다.

2) 평면도 단위 공간 종류 자동 식별을 위한 YOLOv11 모델 훈련 및 데이터 전처리

건축 평면도의 자동 공간 분석을 위해 YOLOv11-X 인스턴스 세그멘테이션 모델을 훈련하였다. 본 모델은 평면도 이미지에서 14개 공간 타입을 자동으로 탐지하고 픽셀 단위로 세그멘테이션하여, 공간별 면적 계산 및 라벨링 작업을 지원하기 위한 전처리를 수행하기 위해 구축되었다.

■ 모델 및 훈련 데이터셋: YOLOv11-x 모델과 BuilderFormer-4 데이터셋

본 연구의 단위 공간 측정 작업 지원을 위한 인공 [표 4-2] YOLOv11-X 세그멘테이션 모델 사양

지능 모델로는 YOLOv11-X 세그멘테이션을 활용하였다. 이 모델은 Ultralytics가 개발한 최신 객체 탐지 모델 계열 중 최대 성능 모델이며, 단일 단계 (one-stage) 탐지 방식으로 이미지를 한 번 통과 시켜 바운딩 박스, 클래스 분류, 세그멘테이션 마스크를 동시에 예측한다. YOLOv11-X 세그멘테이션 모델은 높은 탐지 정확도로 건축 도면의 정밀한 공간 경계를 인식할 수 있으며, 픽셀 단위 세그멘테이션으로 정확한 면적 계산이 가능하다. 또한, COCO 사전학습 가중치를 활용한 전이 학습으로 파인 투닝 과정에서 빠른 수렴이 이루어지며, 다중 스케일 특징 추출로 다양한 크기의 공간을 인식할 수 있다.	모델 특성	사양
	파라미터 수	56.9M
	사전학습	COCO 데이터셋 (80 클래스)
	입력 크기	640×640 픽셀
	출력	바운딩 박스 + 세그멘테이션 마스크

출처: 연구진 작성

YOLO 모델은 높은 탐지 정확도로 건축 도면의 정밀한 공간 경계를 인식할 수 있으며, 픽셀 단위 세그멘테이션으로 정확한 면적 계산이 가능하다. 또한, COCO 사전학습 가중치를 활용한 전이 학습으로 파인 투닝 과정에서 빠른 수렴이 이루어지며, 다중 스케일 특징 추출로 다양한 크기의 공간을 인식할 수 있다.

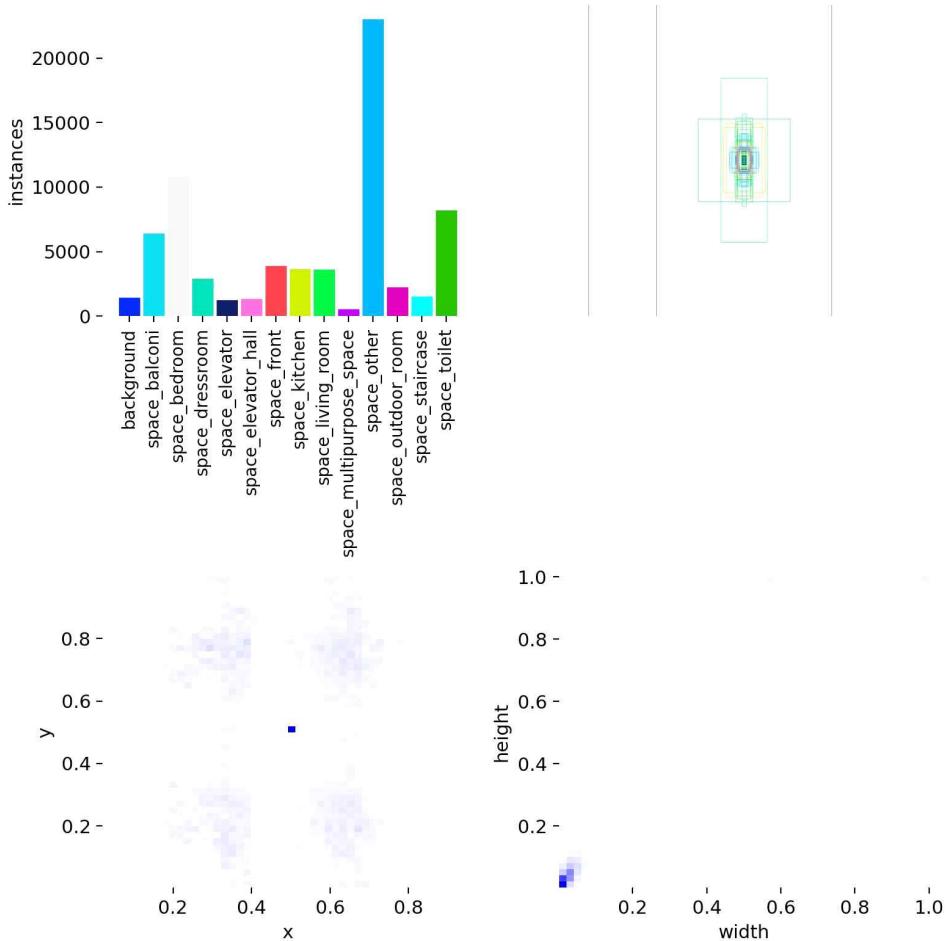
YOLO 모델을 건축물 평면도 인식에 활용하기 위한 데이터셋으로는 BuilderFormer-4⁶⁵⁾ 데이터셋을 활용하였다. 이 모델은 주로 한국 건축물 평면도의 단위 공간 분류를 위한 데이터셋으로, 총 1,968 개의 학습용 이미지 데이터셋이다. 이 데이터셋은 총 14개의 공간 클래스에 대한 레이블링 및 분할 작업을 수행할 수 있다.

[표 4-3] 주요 단위공간 클래스별 샘플 분포

클래스	설명	검증 샘플 수	비율	단위: 개, %
space_other	기타 공간	4,794	29.8	
space_bedroom	침실	2,902	18.0	
space_toilet	화장실	1,972	12.3	
space_balconi	발코니	1,613	10.0	
space_front	현관	1,007	6.3	
space_kitchen	주방	974	6.1	
space_living_room	거실	947	5.9	
기타 7개 클래스	계단실, 엘리베이터, 엘리베이터홀, 다용도실, 외부공간, 드레스룸, 배경	1,891	11.6	

출처: 연구진 작성

65) BuilderFormer(2024), BuilderFormer-4 Dataset, Roboflow Universe, URL: <https://universe.roboflow.com/builderformer/builderformer-4> (Retrieved on 2025-10-20)



[그림 4-1] 훈련 데이터셋 레이블 분포 및 바운딩 박스 특성

출처: 연구진 작성

[그림 4-1]은 훈련 데이터셋의 클래스별 분포와 바운딩 박스 특성을 보여준다. 클래스 간 샘플 수 차이가 있으나 이는 실제 건축 도면의 특성을 반영한 것이며, 데이터 증강을 통해 학습 기회를 균등하게 제공하였다. 바운딩 박스의 중심점과 크기 분포를 통해 다양한 위치와 스케일의 공간이 포함되어 있음을 확인할 수 있다.

YOLOv11-X 모델은 로컬 환경에서 파인 투닝하기에는 용량이 상당히 큰 CV 모델이기 때문에 Google Cloud 환경에서 모델의 파인튜닝을 실행하였으며, 학습 작업의 실행 환경은 아래와 같이 설정하였다.

- 플랫폼: Google Colab Pro
- GPU: NVIDIA A100-SXM4-40GB
- 프레임워크: Ultralytics YOLOv11, PyTorch 2.6.0+cu124
- 총 훈련 시간: 약 1.77시간 (100 에폭)

- 학습률 스케줄링: 3 에폭 월업 후 선형 감소 ($0.000543 \rightarrow 0.000011$)

[표 4-4] 모델 훈련 주요 파라미터

파라미터	값	설명
에폭 수	100	전체 데이터셋 반복 횟수
배치 크기	16	GPU 메모리 기반 자동 설정
초기 학습률	0.01	월업 후 최대 학습률
최종 학습률	0.01	선형 감소
월업 에폭	3	초기 학습률 점진 상승
옵티마이저	AdamW	자동 선택
손실 가중치	Box: 7.5, Seg: 1.0, Cls: 0.5	태스크별 손실 균형

* Mixed Precision Training: 자동 혼합 정밀도로 메모리 효율성 향상

** 모자이크 증강 제거: 마지막 10 에폭에서 제거하여 실제 분포 적응

출처: 연구진 작성

■ YOLOv11 모델 파인튜닝 결과

파인튜닝 실행 결과 모든 손실값이 안정적으로 감소하였으며, 훈련 손실과 검증 손실 간 격차가 작아 과적합 없이 적절한 학습이 이루어짐을 확인할 수 있었다.

[표 4-5] 훈련 및 검증 손실값 변화

손실 유형	에폭 1	에폭 100	감소율
Box Loss (train)	1.298	0.338	74%
Seg Loss (train)	2.125	0.410	81%
Cls Loss (train)	2.052	0.241	88%
Box Loss (val)	1.761	0.366	79%
Seg Loss (val)	2.672	0.513	81%
Cls Loss (val)	2.971	0.400	87%

출처: 연구진 작성

[표 4-6] 바운딩 박스 탐지 성능 변화 (에폭 1 → 100)

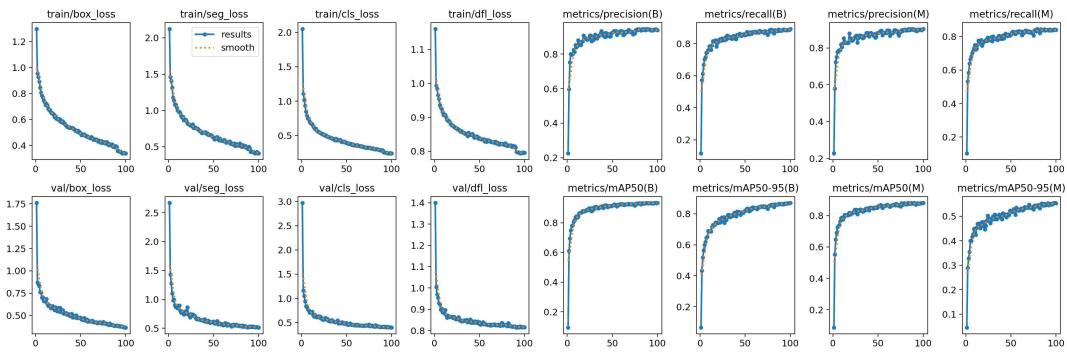
메트릭	초기값	최종값	향상도
Precision	22.5%	93.9%	+71.4%p
Recall	11.6%	89.3%	+77.7%p
mAP@50	9.5%	93.4%	+83.9%p
mAP@50-95	6.7%	87.1%	+80.4%p

출처: 연구진 작성

[표 4-7] 세그멘테이션 마스크 성능 변화 (에폭 1 → 100)

메트릭	초기값	최종값	향상도
Precision	22.8%	90.3%	+67.5%p
Recall	10.3%	84.0%	+73.7%p
mAP@50	8.7%	88.1%	+79.4%p
mAP@50-95	4.6%	55.3%	+50.7%p

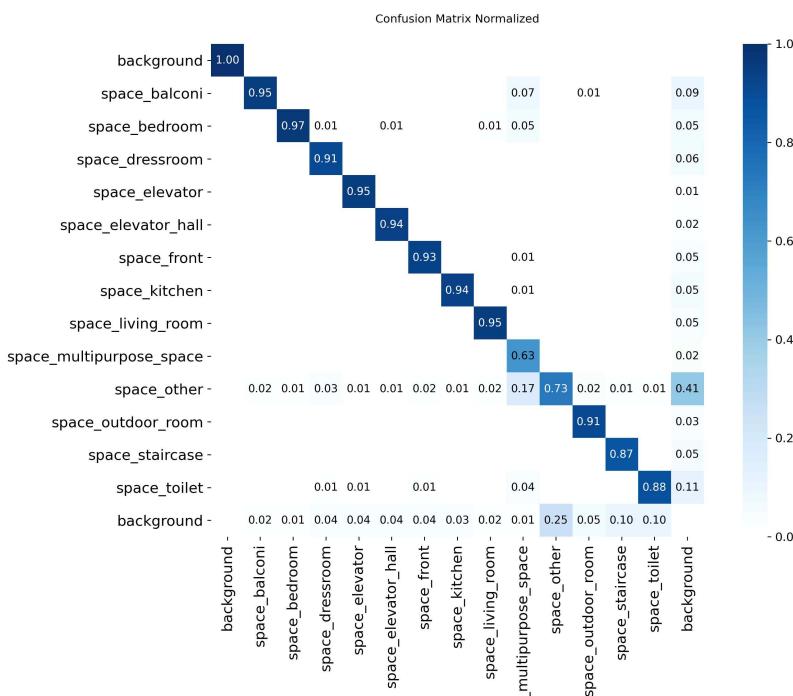
출처: 연구진 작성



[그림 4-2] 100 에폭 훈련 과정의 손실 및 성능 메트릭 변화

출처: 연구진 작성

(그림 4-2)는 100 에폭 동안의 훈련 과정을 보여준다. 모든 손실값(box, seg, cls, dfi)이 매끄럽게 감소하며, 검증 손실이 훈련 손실을 근접하게 추종하여 과적합 없이 안정적으로 학습되었음을 확인할 수 있다. 성능 지표(Precision, Recall, mAP)는 초기 급격한 상승 후 점진적으로 개선되어 최종적으로 90% 이상의 높은 수준에 도달하였다.

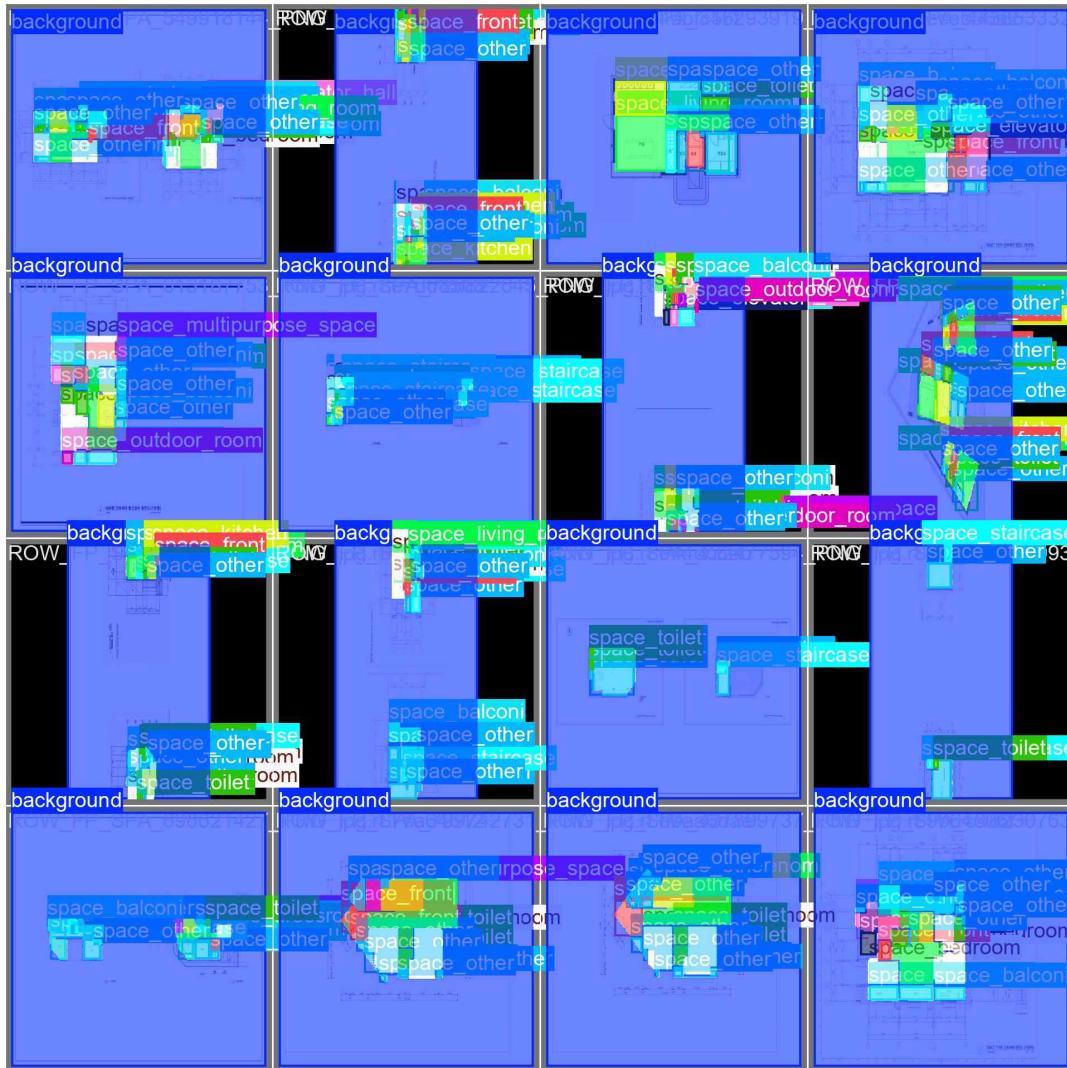


[그림 4-3] 14개 공간 타입 클래스별 분류 정확도 (정규화된 혼동 행렬)

출처: 연구진 작성

(그림 4-3)은 14개 공간 타입의 분류 정확도를 보여주는 정규화된 혼동 행렬이다. 대각선이 밝게 표시되어 대부분의 클래스에서 높은 분류 정확도를 달성했음을 확인할 수 있다. 혼동 행렬 분석 결과, 14개 클래스 모두에서 높은 분류 정확도를 보였다. 대각선 값이 지배적으로 나타나 우수한 성능을 확인하였다.

주요 오분류 패턴으로는 주방(space_kitchen)과 거실(space_living_room)에 대한 경계 분류 실패 2건, 발코니(space_balconi)와 침실(space_bedroom) 구분 실패 2건, 현관(space_front) 분류 실패가 일부 관측되었으나, 전반적으로 매우 우수한 성능을 보이는 것을 확인할 수 있었다.



[그림 4-4] 검증 데이터 실제 레이블과 모델 예측 결과 비교

출처: 연구진 작성

(그림 4-5)는 검증 데이터에 대한 실제 레이블(상)과 모델 예측(하)을 비교한 것이다. 모델이 대부분의 공간을 높은 신뢰도(0.8 이상)로 정확하게 탐지하고 있으며, 바운딩 박스와 세그멘테이션 마스크가 실제 공간 영역을 잘 포착하고 있음을 확인할 수 있다.

■ 인공지능 분류 모델의 한계와 분석 대상 데이터에 대한 예측값 적용

이상적으로는 YOLOv11 모델에 의해 분류된 Segmentation mask(픽셀 단위의 단위공간 분류 결과)를 통해 라벨별 픽셀 면적 측정을 직접 수행하는 것이 바람직할 것이나, 실제 분류 결과를 검토해 본

결과 단위 공간의 경계 박스(Bounding box) 검출 및 라벨링 정확도에 비해서 공간의 경계 추출에 있어서는 정확도의 한계가 나타나는 것을 확인할 수 있었다. 이에 후속 데이터 구축 작업은 YOLOv11 모델의 예측 결과를 활용하여 사람에 의한 공간 경계 식별 및 라벨링 확인 작업을 통해 정밀도를 높이는 방법을 채택하였다.

3) 주택 단위공간 면적 측정 및 밸코니 확장 전후 면적 추정

■ 주택 단위공간 면적 측정을 위한 온라인 작업 시스템 구축

설문조사 결과 수집된 아파트 단지명과 평형 정보를 바탕으로 총795건의 작업 대상 평면도를 확정할 수 있었다⁶⁶⁾. 각각에 대해 폴리곤 형태의 단위 공간 경계 및 라벨링 작업을 위해 구축한 온라인 작업 환경은 [그림 5]와 같다.

데이터 구축을 위한 작업 환경은 폴리곤 및 직사각형 드로잉 툴(꼭짓점 스냅, 각도 스냅 기능을 포함)과 라벨링, 픽셀 면적 계산 기능을 포함하고 있으며, 작업 시간을 최대한 줄이기 위해 전 단계의 YOLOv11 객체 탐지 결과를 자동 라벨링 앵커 포인트로 제공한다. 해당 앵커 포인트를 포함하는 폴리곤이 생성될 경우 자동으로 공간 종류에 대한 라벨링이 이루어지도록 하였으며, 오탐지의 경우 작업자에 의한 수정도 가능하도록 하였다.

작업중 문서 110,165개 문서 새로고침

단지 키: 881_132A 네이버부동산

서울시 강남구 서울시 강남구 개포동 개포더샵트리에 - 132A

READY

이미지: 2개
지역분류: 서울시
사용승인일: 202112
전용면적: 105.8m² 편집
작업자: admin
이미지타입: 확인필요 [변경]

평형 상세 정보

평형명: 132A
침실수: 3개
욕실수: 2개
현관구조: 계단식

편집 편집하기 편집하기

문서 원로 처리 보통로 보내기 면적 분석

단지 키: 881_132B 네이버부동산

서울시 강남구 서울시 강남구 개포동 개포더샵트리에 - 132B

READY

이미지: 2개
지역분류: 서울시
사용승인일: 202112
전용면적: 105.82m² 편집
작업자: N/A
이미지타입: 확인필요 [변경]

이미지 데이터 추가 총 2개 이미지

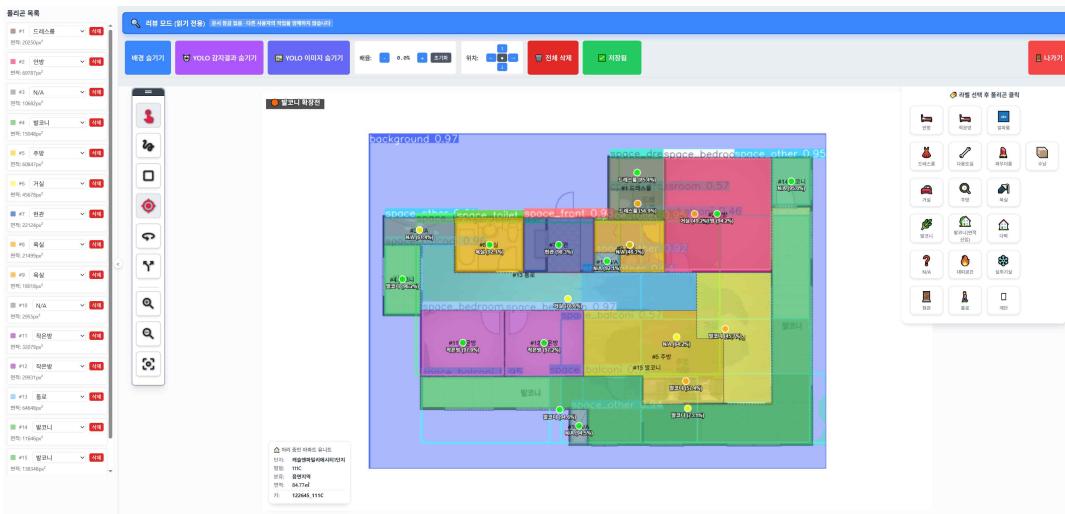
1 2

메타데이터 메타데이터

[그림 4-5] 아파트 단위공간 면적 측정을 위한 작업 환경 구축 결과(작업 대상 확인 및 메타데이터 수정을 위한 대시보드) (URL: <https://auricloud.synology.me:8003>)

출처: 연구진 작성

66) 일부 응답자의 경우 같은 단지, 같은 평형으로 조사되어 실제 설문 데이터에 매칭된 수와 차이가 있을 수 있다.



[그림 4-6] 아파트 단위공간 면적 측정을 위한 작업 환경 구축 결과(YOLOv11 탐지 결과 오버레이)
(<https://auricloud.synology.me:8003>)

출처: 연구진 작성

단위 공간의 라벨은 최대한 앞 단계의 객체탐지 모델 라벨을 따르도록 하였으나, 우리나라 아파트 평면도의 공간 특성을 반영하여 몇 가지 유형을 추가하였다.

[표 4-8] 단위공간 면적 측정을 위한 폴리곤 라벨 설정

YOLOv11 객체탐지모델 라벨	변경된 라벨	비고
침실	안방	
	작은방	
	알파룸	
드레스룸	드레스룸	
	파우더룸	
다용도실	다용도실	
	수납	
거실	거실	
주방	주방	
-	통로	
현관	현관	
화장실	욕실	
발코니	발코니	전용면적에서 제외
	발코니(면적산입)	일부 발코니는 1.5미터 폭을 벗어나 전용 면적 산입
계단실	계단실	
기타 공간	N/A	전용면적에서 제외
	실외기실	전용면적에서 제외
	대피공간	전용면적에서 제외
	다락	전용면적에서 제외
엘리베이터, 엘리베이터홀, 외부공간, 배경	-	-

출처: 연구진 작성

■ 주택의 발코니 확장 전후 면적 추정을 위한 프로세스

주택의 전용면적은 대체로 발코니 확장 전의 실내 공간 면적을 의미한다. 발코니의 경우 일부 예외는 있으나 발코니가 부착된 벽면으로부터 평균 1.5m 폭이 공제되며, 설비 공간, 대피공간 등 실제 거실로 쓰이는 공간 이외의 경우 전용면적 산정시 공제된다. 따라서 발코니 확장이 안 된 주택의 경우 전용면적을 실제 유효 거주 면적으로 간주할 수 있을 것으로 사료된다. 그러나 발코니 확장이 이루어진 이후에는 전용면적에 포함되지 않았던 발코니 공간 등이 거실로 전환되며, 이 경우 실제 유효 거주 면적은 원래의 전용면적과 관계 없이 얼마나 확장 가능 공간을 활용했는지에 좌우된다.

이런 상황에서 픽셀 단위로 측정된 아파트 단위공간 면적을 유의미한 거주 공간 면적으로 환산하기 위해서는 몇 단계에 걸친 면적 추정이 필수적이다. 이를 위해서는 주택 평형에 따라 수집된 도면 데이터가 발코니 확장 전후 상태를 모두 포함하는지 여부와 복층형 평면인지 여부, 발코니 확장 후 상태의 도면만 수집되는 경우 등 데이터의 상태를 정확하게 판별하고, 각각에 적절한 변환 로직을 적용할 필요가 있다.

면적 추정 로직을 정리하기에 앞서 면적 측정 변수들을 다음과 같이 정리하였다.

- 바닥면적: 발코니, 설비 공간, 대피 공간 등 공제되는 면적을 모두 포함하여 세대가 전유하는 바닥면적의 총 합계
- 전용면적: 바닥면적 중 발코니, 설비 공간, 대피 공간, 실외기실 등 공제 대상 면적을 제외하고 주택사업 승인시의 기준이 되는 면적
- 유효면적: 발코니 확장 전의 경우 전용면적과 동일한 값을 가지며, 주택의 거실⁶⁷⁾로 사용되는 실제 면적

설문조사와 매칭된 각 아파트 평면도 데이터는 몇 가지 유형으로 구분할 수 있다.

- 해당 평형의 도면이 하나만 있는 경우(발코니 확장전)

이 경우는 대체로 발코니 확장이 적용되지 않은 평면도로서, 발코니 등 공제 면적을 제외한 폴리곤 면적이 전용면적과 일치하는 경우이다. 이 경우는 다음 계산 절차를 따른다.

- ```

- EXCLUDED_LABELS = ['N/A', '대피공간', '발코니', '실외기실', '다락']
- 확장 전 도면의 픽셀 면적표-> room_area_px_1
- 확장 전 도면의 전용면적(픽셀) sum_exclusive_px_area_1=sum(x['pixel_area'])
for x in room_area_px if x['label'] not in EXCLUDED_LABELS
- 확장 전 도면의 연면적(픽셀) sum_room_area_px_1=sum(x['pixel_area']) for x
in room_area_px
- 확장 전 도면의 scale_factor_1=doc['전용면적_제곱미터']/sum_exclusive_px_ar
ea_1
- 확장 전 도면의 실별 면적(제곱미터) room_area_sqm_1=[{'label': x['label'], 'ar
ea_sqm': x['pixel_area']*scale_factor_1} for x in room_area_px_1]

```

67) 단위 공간으로서의 거실이 아닌 건축법상 바닥면적 산정의 기준이 되는 거실을 의미

- 확장 전 도면의 실사용면적  $effective\_area\_1 = \sum(x['area\_sqm'] \text{ for } x \text{ in room\_area\_sqm\_1 if } x['label'] \text{ not in EXCLUDED\_LABELS})$
- 검산 로직: (소수점 둘째자리 근사값 비교)  $effective\_area\_1 == doc['전용면적_제곱미터']$

- 발코니 확장 전후 도면세트(복층형의 경우는 확장전후 도면의 층별 결합표에 대해 동일한 로직을 적용)

- 확장 전 도면의 픽셀 면적표  $room\_area\_px\_1 = img[0]['polygons']$
- 확장 후 도면의 픽셀 면적표  $room\_area\_px\_2 = img[0]['polygons']$
- EXCLUDED\_LABELS = ['N/A', '대피공간', '발코니', '실외기실', '다락']
- 확장 전 도면의 전용면적(픽셀)  $sum\_exclusive\_px\_area\_1 = \sum(x['pixel\_area'] \text{ for } x \text{ in room\_area\_px if } x['label'] \text{ not in EXCLUDED\_LABELS})$
- 확장 전 도면의 연면적(픽셀)  $sum\_room\_area\_px\_1 = \sum(x['pixel\_area'] \text{ for } x \text{ in room\_area\_px})$
- 확장 전 도면의 scale\_factor\_1 =  $doc['전용면적_제곱미터'] / sum\_exclusive\_px\_area\_1$
- 확장 전 도면의 실별 면적(제곱미터)  $room\_area\_sqm\_1 = \{x['label']: x['pixel\_area'] * scale\_factor\_1\} \text{ for } x \text{ in room\_area\_px\_1}$
- 확장 전 도면의 실사용면적  $effective\_area\_1 = \sum(x['area\_sqm'] \text{ for } x \text{ in room\_area\_sqm\_1 if } x['label'] \text{ not in EXCLUDED\_LABELS})$
- 검산 로직: (소수점 둘째자리 근사값 비교)  $effective\_area\_1 == doc['전용면적_제곱미터']$
- 확장 후 도면의 연면적(픽셀)  $sum\_room\_area\_px\_2 = \sum(x['pixel\_area'] \text{ for } x \text{ in room\_area\_px\_2})$
- 확장 후 도면의 면적환산계수  $scale\_factor\_2 = sum\_room\_area\_px\_1 / sum\_room\_area\_px\_2 * scale\_factor\_1$
- 확장 후 도면의 실별 면적(제곱미터)  $room\_area\_sqm\_2 = \{x['label']: x['pixel\_area'] * scale\_factor\_2\} \text{ for } x \text{ in room\_area\_px\_2}$
- 확장 후 도면의 실사용면적  $effective\_housing\_area\_2 = \sum(x['area\_sqm'] \text{ for } x \text{ in room\_area\_sqm\_2 if } x['label'] \text{ not in EXCLUDED\_LABELS})$

- 발코니 확장후 도면만 확인되는 경우

일부 데이터의 경우 평면도가 한 장만 제공되지만, 건설 시기나 평면 특성으로부터 발코니가 확장된 평면형으로 추정된다. 이 경우는 근사 면적 추정을 위해서 가장 유사한 발코니 확장전후 평면 세트를 매칭하고(방 수, 전용면적, 가로세로비 등을 기준으로 수동 매칭) 이를 기준 평면으로 하여, 연면적 대 전용면적의 비율(floor\_area\_per\_exclusive\_area)을 계산한 값을 계산한 후, 이 값을 사용하여 면적 추정 대상 평형의 연면적을 우선 추정한 후, scale\_factor를 역산하고 이 값을 사용하여 픽셀 면적을 제곱미터로 환산하는 로직을 적용하였다.

```

- 유사 평면형 키값 most_similar_hu=doc['most_similar_hu']
- 기준 평면 정보 ref_unit = units_df.query(f"housing_unit_key == '{most_similar_hu}'").iloc[0].to_dict()
- 기준 평면 면적 ref_area=ref_unit['area_analysis'][1]['room_area_sqm']
- 연면적 대 전용면적비 floor_area_per_exclusive_area=sum(x['area_sqm'] for x in ref_area)/ref_unit['전용면적_제곱미터']
- 전용면적_제곱미터=doc['전용면적_제곱미터']
- 추정 연면적 floor_area_estimated=전용면적_제곱미터*floor_area_per_exclusive_area
- 추정 대상 평형 연면적(픽셀) sum_room_px_area=sum(x['pixel_area'] for x in polygons)
- 추정 대상 평형 전용면적(픽셀) sum_exclusive_px_area=sum(x['pixel_area'] for x in polygons if x['label'] not in EXCLUDED_LABELS)
- 스케일 팩터 역추정 scale_factor=floor_area_estimated/sum_room_px_area
- 단위공간별 면적표 생성 및 유효 면적 추정

 room_area_sqm = [
 {
 "label": p["label"],
 "area_sqm": p["pixel_area"] * scale_factor
 }
 for p in polygons
]
 effective_area = sum(e['area_sqm'] for e in room_area_sqm if e['label'] not in excluded_labels)

```

### ■ 평형별 단위공간 측정 결과의 변환

앞의 과정을 거쳐 산정된 단위공간별 면적 측정 결과는 Sparse Matrix 형태로 변환하여 분석 데이터로 변환한다. 이 과정에서 평형별로 같은 라벨의 객체 수에 차이가 있기 때문에, 라벨별 최대 객체수를 기준으로 컬럼을 생성하고 같은 라벨일 경우 면적이 큰 순서로 정렬하여 각각의 컬럼에 단위 공간의 면적을 기록하도록 하며, 해당 단위공간이 없을 경우는 결측치로 처리하였다.

[표 4-9] 평형별 면적추정표 데이터셋 예시(n=5)

| 평형키값      | 발코니 확장 여부 | 전용면적   | 안방    | 안방_2 | ... | 욕실_3 | 거실_1  | 거실_2 | 주방    |
|-----------|-----------|--------|-------|------|-----|------|-------|------|-------|
| 9765_107D | 확장 전      | 84.87  | 16.22 | NaN  |     | NaN  | 17.94 | NaN  | 11.39 |
| 110991_66 | 확장 전      | 48.45  | 10.61 | NaN  |     | NaN  | 10.26 | NaN  | 8.48  |
| 17464_110 | 확장 전      | 84.92  | 15.63 | NaN  |     | NaN  | 16.38 | NaN  | 9.18  |
| 1449_157  | 확장 전      | 130.08 | 20.14 | NaN  |     | NaN  | 23.52 | NaN  | 19.72 |
| 3275_140  | 확장 전      | 114.35 | 18.61 | NaN  |     | NaN  | 19.89 | NaN  | 17.26 |

출처: 연구진 작성

### 3. 주택규모별 공간구성 및 만족도

#### 1) 주택 규모별 공간 구성

##### ■ 주택규모별 공간구성

주택규모에 따라 방, 거실, 주방, 욕실, 수납공간의 평균 개수와 이를 합산한 평균 총 실 수를 산정함으로써, 주택규모 확대에 따른 공간구성의 양적 변화를 살펴보고자 하였다. 주택규모 구간별 평균적인 공간구성 실 수를 정리하면 (표4-10)과 같다.

주택규모가 커질수록 방과 욕실, 수납공간의 평균 개수가 점진적으로 증가하는 경향이 나타났다. 방의 경우  $60m^2$  이하 주택에서는 평균 2.75개로 나타난 반면,  $60\sim85m^2$  구간에서는 3.17개,  $85\sim110m^2$  구간에서는 3.75개,  $110m^2$  초과 주택에서는 4.12개로 증가하였다. 욕실 역시  $60m^2$  이하 주택에서는 평균 1.54개 수준이었으나, 주택규모가 확대됨에 따라  $110m^2$  초과 구간에서는 평균 2.04개로 나타나, 주택규모 증가에 따라 위생·편의 공간이 추가적으로 확보되는 양상을 보인다.

수납공간의 경우에도 주택규모별 차이가 비교적 뚜렷하게 나타난다.  $60m^2$  이하 주택에서는 평균 0.65개에 불과한 반면,  $60\sim85m^2$  구간에서는 1.44개,  $85\sim110m^2$  구간에서는 1.52개로 증가하여, 중·대형 주택에서 수납공간이 보다 체계적으로 확보되는 구조를 확인할 수 있다. 다만  $110m^2$  초과 구간에서는 평균 1.45개로 나타나, 일정 규모 이상에서는 수납공간 수가 크게 증가하기보다는 공간 면적의 확대나 통합적 구성 방식으로 전환되는 가능성도 함께 시사된다.

[표 4-10] 주택규모별 공간구성 (평균 실 수)

| 주택<br>규모                 | 단위: 개  |         |         |         |           |          |
|--------------------------|--------|---------|---------|---------|-----------|----------|
|                          | 평균 방 수 | 평균 거실 수 | 평균 주방 수 | 평균 욕실 수 | 평균 수납공간 수 | 평균 총 실 수 |
| $60m^2$ 이하               | 2.75   | 0.97    | 1.00    | 1.54    | 0.65      | 6.93     |
| $60m^2$ 이상 ~ $85m^2$ 이하  | 3.17   | 1.00    | 1.00    | 1.95    | 1.44      | 8.56     |
| $85m^2$ 이상 ~ $110m^2$ 이하 | 3.75   | 1.00    | 1.00    | 2.03    | 1.52      | 9.30     |
| $110m^2$ 초과              | 4.12   | 1.00    | 1.00    | 2.04    | 1.45      | 9.62     |

출처: 연구진 작성

한편, 거실과 주방의 평균 개수는 주택규모와 관계없이 거의 동일한 수준을 유지하고 있다. 모든 규모 구간에서 거실과 주방은 평균적으로 각각 1개 내외로 나타나, 주택규모가 확대되더라도 공용공간의 '수'보다는 각 공간의 면적이나 여유도가 조정되는 방식으로 공간구성이 이루어지고 있음을 보여준다.

종합하면, 주택규모의 확대는 공용공간의 수적 증가보다는 방, 욕실, 수납공간 등 개인 생활 및 기능적 공간의 추가 확보를 통해 이루어지는 경향이 나타난다. 평균 총 실 수 역시  $60m^2$  이하 주택에서는 6.93 개인 반면,  $110m^2$  초과 주택에서는 9.62개로 증가하여, 주택규모가 커질수록 공간구성의 복합성과 분화 수준이 함께 높아지는 구조가 확인된다.

### ■ 주택규모별 공간구성 면적

주택규모 구간별로 발코니 확장 여부에 따른 실내 공간구성 면적을 비교·정리하였다. 주택규모는  $60m^2$  이하,  $60m^2$  초과~ $85m^2$  이하,  $85m^2$  초과~ $110m^2$  이하,  $110m^2$  초과의 네 구간으로 구분하였으며, 각 구간별로 방, 거실, 주방, 욕실, 수납, 기타 공간의 면적과 실내면적 합계, 발코니 면적을 산정하였다.

모든 주택규모 구간에서 발코니 확장 여부에 따라 실내면적 합계에 유의한 차이가 나타났다.  $60m^2$  이하 주택의 경우 미확장 시 실내면적 합계는  $51.82m^2$ 인 반면, 확장 시에는  $70.56m^2$ 로 증가하였다.  $60\sim85m^2$  구간에서도 미확장 주택은  $76.25m^2$ , 확장 주택은  $98.38m^2$ 로 나타나, 발코니 확장이 실내 생활공간 확보에 기여하는 양상이 확인된다. 이러한 경향은  $85\sim110m^2$  구간과  $110m^2$  초과 구간에서도 동일하게 나타난다.

공간 유형별로 살펴보면, 발코니 확장에 따른 면적 증가는 방, 거실, 주방 등 주요 생활공간을 중심으로 나타나는 경향을 보인다. 특히 방과 주방 면적은 모든 규모 구간에서 확장 이후 증가폭이 비교적 크게 나타났으며, 수납공간 역시 확장 주택에서 상대적으로 넓게 확보되는 특징을 보인다. 반면, 미확장 주택에서는 발코니 면적이 상대적으로 크게 나타나며, 확장 이후에는 해당 면적이 실내 공간으로 전

[표 4-11] 주택규모별 공간구성 면적

| 주택 규모                    | 확장 여부 | 방     | 거실    | 주방    | 욕실    | 수납   | 기타    | 실내면적 합계 | 단위: $m^2$ |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|---------|-----------|
|                          |       |       |       |       |       |      |       |         | 발코니 면적    |
| $60m^2$ 이하               | 미확장   | 24.42 | 10.79 | 7.45  | 4.49  | 0.55 | 4.12  | 51.82   | 14.69     |
|                          | 확장    | 29.57 | 13.35 | 11.91 | 6.58  | 3.37 | 5.78  | 70.56   | 4.69      |
| $60m^2$ 이상 ~ $85m^2$ 이하  | 미확장   | 34.38 | 15.43 | 11.55 | 7.1   | 2.25 | 5.54  | 76.25   | 23.9      |
|                          | 확장    | 38.83 | 18.76 | 15.56 | 8.02  | 8.85 | 8.36  | 98.38   | 7.14      |
| $85m^2$ 이상 ~ $110m^2$ 이하 | 미확장   | 43.45 | 17.17 | 14.22 | 8.3   | 3.45 | 8.32  | 94.91   | 29.13     |
|                          | 확장    | 49.78 | 21.25 | 17.8  | 8.95  | 11.8 | 10.23 | 119.81  | 8.83      |
| $110m^2$ 초과              | 미확장   | 57.71 | 21    | 19.22 | 10.16 | 6.06 | 10.92 | 125.07  | 34.35     |
|                          | 확장    | 61.27 | 28.46 | 20.94 | 11.83 | 11.8 | 13.23 | 147.53  | 9.05      |

출처: 연구진 작성

환되는 구조가 확인된다.

주택규모가 커질수록 발코니 확장에 따른 실내면적 증가 폭은 절대적으로 확대되지만, 미확장 상태에서도 실내 공간이 비교적 충분히 확보되는 경향이 나타난다. 110m<sup>2</sup> 초과 주택의 경우 미확장 상태에서 도 실내면적 합계가 125.07m<sup>2</sup>로 나타나, 소형 주택에 비해 기본적인 공간 여건이 상대적으로 양호한 것으로 분석된다. 이는 주택규모와 발코니 확장 여부가 실내 공간구성의 양적 차이뿐 아니라, 공간 활용 구조 전반에 영향을 미치고 있음을 보여준다.

### ■ 주택규모별 공간구성 비율

다음으로, 주택규모 구간별로 발코니 확장 여부에 따른 실내 공간구성 비율을 살펴보았다. 각 공간 유형의 면적을 실내면적 합계 대비 비율로 산정함으로써, 주택규모와 확장 여부에 따라 공간구성의 상대적 구조가 어떻게 달라지는지를 비교하였다.

모든 주택규모 구간에서 발코니 확장 주택은 미확장 주택에 비해 실내면적 비율이 현저히 높은 것으로 나타났다. 미확장 주택의 경우 실내면적 비율은 약 76~79% 수준인 반면, 확장 주택은 93% 내외로 나타나, 발코니 면적이 실내 공간으로 전환되는 구조가 확인된다. 발코니 면적 비율은 미확장 주택에서 21~24% 수준인 데 비해, 확장 주택에서는 6~7% 수준으로 감소하는 경향이 나타난다.

공간 유형별 비율을 살펴보면, 발코니 확장 주택에서는 방, 거실, 주방, 수납공간 등의 비율이 전반적으로 증가하는 양상이 공통적으로 나타난다. 특히 수납공간의 경우, 60m<sup>2</sup> 이하 주택에서 미확장 시 0.8%에 불과하던 비율이 확장 시 4.5%로 증가하였으며, 85~110m<sup>2</sup> 구간에서도 2.8%에서 9.2%로 확대되는 등 상대적 변화 폭이 크게 나타난다. 발코니 확장이 단순한 실내면적 증가를 넘어, 공간구성 비율의 재편과 기능적 공간 확보에 영향을 미치고 있음을 보여준다.

[표 4-12] 주택규모별 공간구성 비율

| 주택 규모                                      | 확장 여부 | 단위: % |       |       |      |      |      |         |        |  |
|--------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|---------|--------|--|
|                                            |       | 방     | 거실    | 주방    | 욕실   | 수납   | 기타   | 실내면적 합계 | 발코니 면적 |  |
| 60m <sup>2</sup> 이하                        | 미확장   | 36.7% | 16.2% | 11.2% | 6.8% | 0.8% | 6.2% | 77.9%   | 22.1%  |  |
|                                            | 확장    | 39.3% | 17.7% | 15.8% | 8.7% | 4.5% | 7.7% | 93.8%   | 6.2%   |  |
| 60m <sup>2</sup> 이상 ~ 85m <sup>2</sup> 이하  | 미확장   | 34.3% | 15.4% | 11.5% | 7.1% | 2.2% | 5.5% | 76.1%   | 23.9%  |  |
|                                            | 확장    | 36.8% | 17.8% | 14.7% | 7.6% | 8.4% | 7.9% | 93.2%   | 6.8%   |  |
| 85m <sup>2</sup> 이상 ~ 110m <sup>2</sup> 이하 | 미확장   | 35.0% | 13.8% | 11.5% | 6.7% | 2.8% | 6.7% | 76.5%   | 23.5%  |  |
|                                            | 확장    | 38.7% | 16.5% | 13.8% | 7.0% | 9.2% | 8.0% | 93.1%   | 6.9%   |  |
| 110m <sup>2</sup> 초과                       | 미확장   | 36.2% | 13.2% | 12.1% | 6.4% | 3.8% | 6.8% | 78.5%   | 21.5%  |  |
|                                            | 확장    | 39.1% | 18.2% | 13.4% | 7.6% | 7.5% | 8.4% | 94.2%   | 5.8%   |  |

출처: 연구진 작성

한편, 주택규모가 커질수록 공간구성 비율의 기본 구조는 비교적 안정적으로 유지되는 경향이 나타난다. 방 면적의 비율은 모든 규모 구간에서 약 34~39% 수준으로 나타나며, 거실과 주방 역시 규모 구간 간 큰 차이 없이 유사한 비율을 유지하고 있다. 이는 주택규모 확대가 공간구성의 기본 틀을 변화시키기보다는, 확장 여부에 따라 각 공간의 여유도와 활용 가능성이 조정되는 방식으로 작용하고 있음을 시사한다. 즉, 주택규모별 공간구성의 절대적 면적 차이뿐 아니라, 공간 유형 간 상대적 비중이 발코니 확장 여부에 따라 달라진다는 점을 보여준다.

## 2) 주택규모별 가구원 수 별 1인당 면적 및 만족도

### ■ 주택규모별 가구원 수별 1인당 평균 면적

주택규모 구간과 가구원 수에 따라 주요 공간별 1인당 평균 면적을 산정하여 (표 4-13)으로 정리하였다. 동일한 주택규모 내에서도 가구원 수 증가에 따라 개인이 실제로 확보하는 공간 수준이 어떻게 변화하는지 확인하기 위해 주택규모는 네 개 구간으로, 가구원 수는 2인, 3인, 4인, 5인 이상으로 구분하여 방, 거실, 주방, 욕실, 수납공간의 1인당 이용 면적을 비교하였다.

모든 주택규모 구간에서 가구원 수가 증가할수록 1인당 평균 면적이 일관되게 감소하고 있다.  $60m^2$  이하 주택의 경우, 방의 1인당 면적은 2인 가구에서  $12.58m^2$ 인 반면, 4인 가구에서는  $6.83m^2$ , 5인 이상 가구에서는  $4.74m^2$ 로 감소한다. 이러한 감소 폭은 거실, 주방, 욕실, 수납공간 등 모든 공간 유형에서 공통적으로 확인되며, 가구원 수 증가가 개인 단위의 공간 여유를 직접적으로 제약하는 구조임을 보여준다.

주택규모 구간별로 살펴보면, 주택규모가 클수록 동일한 가구원 수에서도 1인당 확보 면적이 전반적으로 높은 수준을 유지한다. 2인 가구 기준으로 방의 1인당 면적은  $60m^2$  이하 주택에서  $12.58m^2$ 인 반면,  $85\sim110m^2$  구간에서는  $22.25m^2$ ,  $110m^2$  초과 주택에서는  $30.34m^2$ 로 크게 증가한다. 당연하게도 주택규모 확대가 개인의 공간 확보 여건을 구조적으로 개선하는 방향으로 작용하고 있음을 보여준다.

[표 4-13] 주택규모별 가구원수별 1인당 평균 면적

| 주택규모                     | 가구원 수 | 방     | 거실    | 주방   | 욕실   | 수납   | 단위: $m^2/인$ |
|--------------------------|-------|-------|-------|------|------|------|-------------|
| $60m^2$ 이하               | 2인    | 12.58 | 5.83  | 4.14 | 2.39 | 0.77 |             |
|                          | 3인    | 8.89  | 3.77  | 3.11 | 1.79 | 0.55 |             |
|                          | 4인    | 6.83  | 3.03  | 2.42 | 1.36 | 0.35 |             |
|                          | 5인 이상 | 4.74  | 2.16  | 1.67 | 1.02 | 0.31 |             |
| $60m^2$ 이상 ~ $85m^2$ 이하  | 2인    | 18.09 | 8.31  | 6.68 | 3.69 | 3.15 |             |
|                          | 3인    | 12.22 | 5.73  | 4.44 | 2.54 | 1.81 |             |
|                          | 4인    | 9.19  | 4.27  | 3.40 | 1.85 | 1.36 |             |
|                          | 5인 이상 | 6.53  | 3.07  | 2.45 | 1.39 | 0.93 |             |
| $85m^2$ 이상 ~ $110m^2$ 이하 | 2인    | 22.25 | 8.63  | 6.80 | 3.96 | 1.86 |             |
|                          | 3인    | 15.51 | 6.50  | 5.27 | 2.86 | 2.36 |             |
|                          | 4인    | 12.18 | 4.97  | 4.04 | 2.17 | 1.71 |             |
|                          | 5인 이상 | 7.99  | 3.26  | 2.84 | 1.55 | 1.39 |             |
| $110m^2$ 초과              | 2인    | 30.34 | 11.11 | 9.91 | 5.04 | 3.51 |             |
|                          | 3인    | 19.06 | 6.85  | 6.35 | 3.48 | 2.34 |             |
|                          | 4인    | 14.40 | 6.04  | 4.58 | 2.62 | 1.95 |             |
|                          | 5인 이상 | 10.26 | 3.89  | 3.49 | 1.83 | 1.22 |             |

출처: 연구진 작성

다만, 대형 주택에서도 가구원 수가 증가할 경우 1인당 면적은 빠르게 감소하는 경향을 보인다.  $110m^2$  초과 주택의 경우에도 2인 가구에서는 방의 1인당 면적이  $30.34m^2$ 에 달하지만, 5인 이상 가구에서는  $10.26m^2$ 로 줄어들어, 주택규모가 크더라도 가구원 수 증가에 따른 공간 압박을 완전히 상쇄하기는 어려운 것으로 나타난다. 이러한 양상은 욕실과 수납공간에서도 유사하게 확인된다.

정리하면, 주택규모와 가구원 수가 결합될 때 1인당 이용 가능한 공간 수준이 크게 달라진다는 점을 보여준다. 특히 중·소형 주택에서 다인가구일수록 개인이 체감하는 공간 여유가 급격히 감소할 가능성이 높으며, 이는 거주공간 부족 인식에 영향을 미치는 핵심적인 구조적 요인으로 작용할 수 있다.

### ■ 주택규모별 가구원 수별 공간만족도

주택규모와 가구원 수에 따라 주요 공간별 만족도 수준을 비교한 결과는 (표 4-14)로 정리하였다. 방, 거실, 주방, 욕실, 수납공간, 전체공간에 대해 '만족' 이상으로 응답한 비율을 산정하여, 주택규모와 가구원 수의 결합에 따라 거주자가 체감하는 공간 만족도의 차이를 살펴보았다.

분석 결과, 모든 주택규모 구간에서 가구원 수가 증가할수록 공간 만족도가 전반적으로 낮아지는 경향이 확인된다. 특히  $60m^2$  이하 주택의 경우, 2인 가구에서는 방과 거실 만족도가 각각 70.59%, 61.76%로 나타난 반면, 4인 가구에서는 방 만족도가 39.13%로 크게 낮아지고, 5인 이상 가구에서는 21.05%까지 감소하는 양상을 보인다. 전체공간 만족도 역시 2인 가구에서는 50.00%인 반면, 5인 이상 가구에서는 15.79%로 크게 낮아져, 소형 주택에서 다인가구일수록 공간에 대한 불만족이 집중되는 구조를 확인할 수 있다.

주택규모가 중형 이상으로 확대될 경우, 전반적인 만족도 수준은 상승하지만, 가구원 수에 따른 격차는 여전히 존재한다.  $60\sim85m^2$  구간에서는 2~3인 가구의 경우 대부분의 공간에서 70% 이상의 만족도를 보이는 반면, 5인 이상 가구에서는 방과 전체공간 만족도가 각각 55.56%, 29.63%로 낮아지는 경향이 나타난다.  $85\sim110m^2$  구간에서도 유사하게, 2~3인 가구의 만족도는 전반적으로 높게 유지되지만, 가구원 수가 증가할수록 방과 수납공간, 전체공간을 중심으로 만족도가 하락하는 양상이 관찰된다.

대형 주택에 해당하는  $110m^2$  초과 구간에서는 전반적인 공간 만족도가 가장 높은 수준을 보이지만, 이 경우에도 가구원 수 증가에 따른 차이는 나타난다. 2인 가구의 경우 대부분의 공간에서 만족도가 100%에 근접하는 반면, 4인 이상 가구에서는 방과 수납공간, 전체공간 만족도가 상대적으로 낮아지는 경향을 보인다. 이는 주택규모가 충분히 큰 경우에도 가구원 수 증가에 따라 공간 활용의 밀도가 높아질 경우 체감 만족도가 조정될 수 있음을 보여준다.

공간 유형별로 보면, 방과 수납공간의 만족도 변동 폭이 상대적으로 크게 나타나는 특징이 확인된다. 반면 거실과 주방, 욕실은 주택규모가 확대될수록 비교적 안정적인 만족도를 유지하는 경향을 보여, 개인 생활공간과 수납공간이 공간 만족도 형성에 보다 민감하게 작용하고 있음을 시사한다. 이러한 결과는 앞서 제시한 1인당 면적 및 공간구성 분석 결과와 일관된 방향성을 보이며, 주택규모와 가구원 수의 결합이 거주자의 공간 체감 수준에 직접적인 영향을 미친다는 점을 보여준다.

[표 4-14] 주택규모별 가구원수별 공간 만족도

| 주택규모                                       | 가구원 수 | 방      | 거실     | 주방     | 욕실     | 수납    | 전체공간  |
|--------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| 60m <sup>2</sup> 이하                        | 2인    | 70.59  | 61.76  | 32.35  | 61.76  | 23.53 | 50.00 |
|                                            | 3인    | 55.88  | 61.76  | 38.24  | 67.65  | 35.29 | 44.12 |
|                                            | 4인    | 39.13  | 56.52  | 34.78  | 65.22  | 21.74 | 21.74 |
|                                            | 5인 이상 | 21.05  | 52.63  | 31.58  | 57.89  | 5.26  | 15.79 |
| 60m <sup>2</sup> 이상 ~ 85m <sup>2</sup> 이하  | 2인    | 70.83  | 79.17  | 58.33  | 77.08  | 52.08 | 83.33 |
|                                            | 3인    | 66.39  | 89.08  | 63.87  | 77.31  | 47.06 | 77.31 |
|                                            | 4인    | 61.15  | 83.45  | 64.03  | 79.86  | 46.04 | 53.96 |
|                                            | 5인 이상 | 55.56  | 80     | 60.74  | 74.81  | 42.22 | 29.63 |
| 85m <sup>2</sup> 이상 ~ 110m <sup>2</sup> 이하 | 2인    | 85.71  | 85.71  | 57.14  | 85.71  | 42.86 | 91.43 |
|                                            | 3인    | 64.71  | 94.12  | 76.47  | 82.35  | 41.18 | 88.24 |
|                                            | 4인    | 73.33  | 86.67  | 73.33  | 80.00  | 33.33 | 86.67 |
|                                            | 5인 이상 | 60.00  | 96.67  | 73.33  | 90.00  | 46.67 | 46.67 |
| 110m <sup>2</sup> 초과                       | 2인    | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 80.00 | 100   |
|                                            | 3인    | 96.67  | 96.67  | 90.00  | 90.00  | 83.33 | 93.33 |
|                                            | 4인    | 67.57  | 97.3   | 72.97  | 86.49  | 64.86 | 83.78 |
|                                            | 5인 이상 | 73.44  | 92.19  | 78.12  | 79.69  | 65.62 | 57.03 |

출처: 연구진 작성

### ■ 주택규모별 공용공간 대비 사적공간 비중

주택규모 구간별로 공용공간과 사적공간의 면적 및 비중을 비교하였다. (표 4-15)에서는 거실·주방·식당을 포함한 LDK<sup>68)</sup>를 대표적인 공용공간으로, 방을 사적공간으로 구분하였으며, 욕실과 수납공간, 발코니 등 기타 공간을 함께 제시하여 주택 내 공간구성의 구조적 특성을 살펴보고자 하였다.

분석 결과, 주택규모가 확대됨에 따라 공용공간과 사적공간 모두 절대 면적은 증가하지만, 전체 실내 공간에서 차지하는 비중은 비교적 안정적으로 유지되는 경향이 나타난다. LDK 공간의 비중은 60m<sup>2</sup> 이하 주택에서 36.72%로 나타났으며, 60~85m<sup>2</sup> 구간과 85~110m<sup>2</sup> 구간에서도 각각 36.64%, 35.28%로 유사한 수준을 유지하고 있다. 110m<sup>2</sup> 초과 주택에서도 LDK 비중은 34.46%로 나타나, 주택규모가 커지더라도 공용공간의 상대적 비중은 큰 변화를 보이지 않는다.

사적공간에 해당하는 방의 경우에도 주택규모 구간 전반에서 33~35% 수준의 비중이 유지되고 있다. 방 면적은 60m<sup>2</sup> 이하 주택에서 26.29m<sup>2</sup>, 110m<sup>2</sup> 초과 주택에서는 58.37m<sup>2</sup>로 주택규모 확대에 따라 크게 증가하지만, 전체 공간에서 차지하는 비중은 각각 35.09%, 34.46%로 큰 차이를 보이지 않는다. 이는 주택규모 증가가 공용공간과 사적공간 간의 비중 구조를 변화시키기보다는, 양자를 동시에 확대하는 방식으로 이루어지고 있음을 보여준다.

68) 'LDK'는 거실, 식당, 주방 각 단어의 영어 철자 제일 앞 글자를 합성한 줄임말 (L – Living Room, D – Dining Room, K – Kitchen)

[표 4-15] 주택규모별 공용공간 대비 사적공간(방) 면적 및 비중

| 주택 규모                      | LDK         |       | 욕실+수납       |       | 방(사적공간)     |       | 발코니 등       |       |
|----------------------------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|
|                            | 면적( $m^2$ ) | 비중(%) |
| 60 $m^2$ 이하                | 27.51       | 36.72 | 6.83        | 9.11  | 26.29       | 35.09 | 14.30       | 19.08 |
| 60 $m^2$ 이상 ~ 85 $m^2$ 이하  | 40.40       | 36.64 | 12.96       | 11.76 | 36.52       | 33.11 | 20.39       | 18.49 |
| 85 $m^2$ 이상 ~ 110 $m^2$ 이하 | 47.47       | 35.28 | 15.53       | 11.55 | 46.11       | 34.27 | 25.43       | 18.90 |
| 110 $m^2$ 초과               | 58.35       | 34.46 | 17.59       | 10.38 | 58.37       | 34.46 | 35.05       | 20.69 |

출처: 연구진 작성

욕실과 수납공간은 주택규모 확대에 따라 면적은 증가하지만, 비중은 약 9~12% 수준에서 비교적 완만한 변화를 보인다. 반면 발코니 등 기타 공간의 비중은 모든 주택규모 구간에서 약 18~21% 수준으로 나타나, 주택규모와 관계없이 일정 수준의 보조 공간이 유지되는 구조를 확인할 수 있다.

종합하면, 주택규모가 커질수록 공용공간과 사적공간의 '면적'은 확대되지만, 공간구성의 기본적인 비중 구조는 비교적 안정적으로 유지된다는 점을 보여준다. 이는 앞서 제시한 공간 면적 및 실수 분석 결과와 함께, 주택규모 확대가 공간구성의 근본적인 재편보다는 기존 공간구조의 확장 형태로 이루어지고 있음을 뒷받침한다.

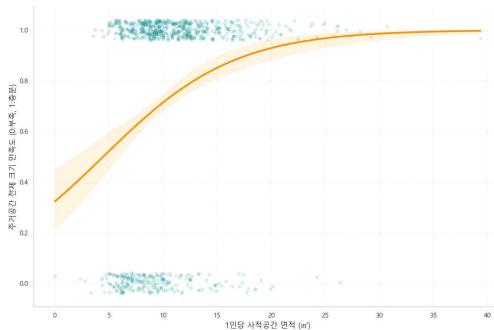
### ■ 1인당 사적공간 및 공용공간 면적에 따른 공간 만족도 변화 추정

1인당 사적공간 면적과 1인당 공용공간 면적의 변화에 따라 거주자가 인식하는 공간 만족도가 어떻게 달라지는지 간단한 로짓모형을 통해 추정하였다. 그림 4-7의 그래프는 1인당 사적공간 면적을 기준으로 한 만족도 변화 추정 결과를, 그림 4-8의 그래프는 1인당 공용공간 면적을 기준으로 한 만족도 변화 추정 결과를 각각 나타내며, 곡선은 추정된 만족 확률, 음영 구간은 신뢰구간을 의미한다.

먼저 1인당 사적공간 면적을 기준으로 살펴보면, 사적공간의 1인당 면적이 증가할수록 공간 만족도가 전반적으로 상승하는 경향이 확인된다. 특히 1인당 사적공간 면적이 상대적으로 낮은 구간에서는 만족도 증가 폭이 비교적 크게 나타나며, 일정 수준 이상으로 면적이 확보된 이후에는 만족도 상승 곡선이 점차 완만해지는 형태를 보인다. 이는 사적공간의 확보 수준이 일정 기준에 도달하기 전까지는 면적 증가가 만족도에 민감하게 반영되지만, 이후에는 추가적인 면적 증가에 따른 체감 효과가 제한적일 수 있음을 보여준다.

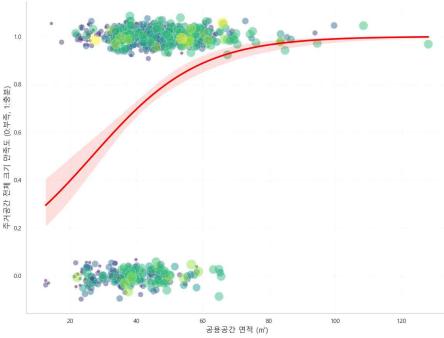
다음으로 1인당 공용공간 면적에 따른 만족도 변화를 살펴보면, 공용공간 면적 증가 역시 만족도 상승과 양의 관계를 보이지만, 그 변화 양상은 사적공간과 다소 다른 특성을 나타낸다. 공용공간의 1인당 면적이 증가함에 따라 만족도는 점진적으로 상승하나, 곡선의 기울기는 전반적으로 완만하게 나타나, 공용공간의 면적 증가는 사적공간에 비해 만족도 변화에 상대적으로 완만한 영향을 미치는 것으로 해석된다.

또한 산점도를 통해 확인되는 개별 관측치의 분포를 보면, 동일한 면적 수준에서도 가구원 수에 따라



[그림 4-7] 1인당 사적공간 면적 X 주거공간 만족도

출처: 연구진 작성



[그림 4-8] 1인당 공용공간 면적 X 주거공간 만족도

출처: 연구진 작성

만족도 응답이 일정 수준 분산되어 나타나는 경향이 확인된다. 이는 공간 만족도가 단순한 면적 지표에 의해서만 결정되기보다는, 가구원 수를 비롯한 가구 특성과 결합되어 형성되는 인식임을 시사한다. 즉, 1인당 사적공간과 공용공간의 확보 수준이 공간 만족도 형성에 서로 다른 방식으로 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 특히, 사적공간의 1인당 면적은 만족도 변화에 보다 민감하게 작용하는 반면, 공용공간의 면적 증가는 보다 완만한 만족도 개선 효과를 보이는 것으로 나타났다.

#### ■ 침실 사용 인원 수에 따른 1인당 침실면적과 만족도 변화

침실 사용 인원 수에 따라 1인당 침실면적과 침실 크기 만족도, 그리고 주거 전체 공간크기 만족도의 변화를 분석한 결과를 제시한다. 표는 침실을 1인, 2인, 3인 이상이 사용하는 경우로 구분하여 1인당 평균 침실면적과 만족도 수준을 비교하였으며, 그림은 1인당 침실면적을 연속변수로 설정하여 침실 크기 만족도의 변화를 로짓모형을 통해 추정한 결과를 시각화한 것이다.

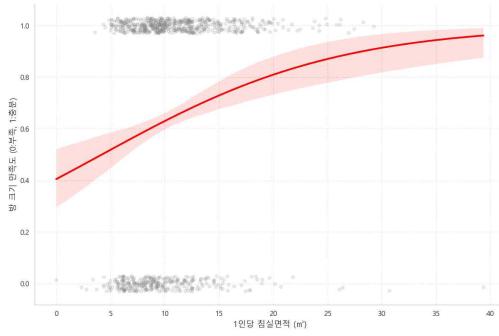
표의 분석 결과를 보면, 침실 사용 인원 수가 증가할수록 1인당 평균 침실면적은 감소하며, 이에 따라 침실 크기 만족도와 주거 전체 공간크기 만족도 역시 단계적으로 낮아지는 경향이 나타난다. 1인이 침실을 사용하는 경우 1인당 평균 침실면적은  $10.91\text{m}^2$ 로 나타나며, 침실 크기 만족도는 88.65%에 달하는 반면, 2인이 사용하는 경우에는 1인당 평균 침실면적이  $9.90\text{m}^2$ 로 감소하고 만족도 역시 79.31%로 낮아진다. 3인이 이상이 침실을 공유하는 경우에는 1인당 평균 침실면적이  $8.68\text{m}^2$ 까지 감소하며, 침실 크기 만족도는 63.41%로 크게 하락하는 것으로 나타났다.

이와 함께, 침실 사용 인원 수의 증가는 침실에 대한 만족도뿐 아니라 주거 전체 공간에 대한 만족도

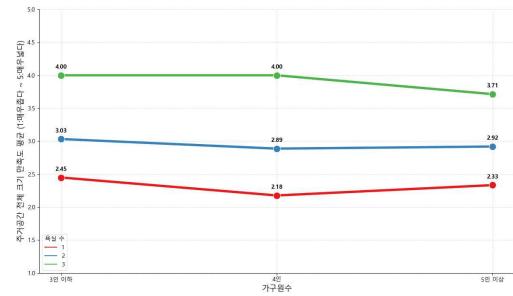
[표 4-16] 침실 사용 인원 수 별 침실면적 및 만족도

| 침실사용 인원 수 | 1인당 평균 침실면적 ( $\text{m}^2/\text{인}$ ) | 침실 크기 만족도 | 주거전체 공간크기 만족도 |
|-----------|---------------------------------------|-----------|---------------|
| 1인 사용     | 10.91                                 | 88.65     | 59.86         |
| 2인 사용     | 9.90                                  | 79.31     | 53.52         |
| 3인 이상 사용  | 8.68                                  | 63.41     | 44.68         |

출처: 연구진 작성



[그림 4-9] 1인당 침실 면적 X 방크기 만족도  
출처: 연구진 작성



[그림 4-10] 욕실 수 X 가구원 수 욕실만족도  
출처: 연구진 작성

저하로도 이어지는 양상을 보인다. 1인 사용 시 주거 전체 공간크기 만족도는 59.86%인 반면, 3인 이상 사용 시에는 44.68%로 낮아져, 침실의 과밀 사용이 특정 공간의 문제를 넘어 주거 전반에 대한 인식에 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있다.

이러한 경향은 <그림 4-9>의 만족도 변화 추정 곡선으로 나타난다. 1인당 침실면적이 증가할수록 침실 크기 만족도는 전반적으로 상승하는 모습을 보이며, 특히 1인당 침실면적이 낮은 구간에서는 만족도 증가 폭이 비교적 크게 나타난다. 반면 일정 수준 이상의 면적이 확보된 이후에는 만족도 상승 곡선이 점차 완만해지는 형태를 보이는데, 이는 침실 공간 역시 일정 기준 이하에서는 면적 부족이 만족도에 민감하게 작용하지만, 이후에는 추가적인 면적 증가의 체감 효과가 제한적일 수 있음을 시사한다.

종합적으로 보면, 침실은 대표적인 사적공간으로서 사용 인원 수에 따라 1인당 확보 면적과 만족도가 크게 달라지는 공간임이 확인된다. 특히 침실을 다수가 공동으로 사용하는 경우, 1인당 침실면적 감소가 침실 크기 만족도 저하로 직결되며, 이는 주거 전체 공간에 대한 만족도 인식에도 영향을 미치는 것으로 나타났다.

#### ■ 욕실 수 및 가구원 수에 따른 욕실 만족도 변화

가구원 수에 따라 욕실 만족도가 어떻게 변화하는지를 욕실 수별로 비교한 결과를 나타낸 것이다. 가로축은 가구원 수를, 세로축은 욕실 만족도 평균값을 의미하며, 선은 욕실 수(1개, 2개, 3개 이상)에 따른 만족도 수준을 구분하여 제시하고 있다.

분석 결과, 모든 가구원 수 구간에서 욕실 수가 많을수록 욕실 만족도가 일관되게 높게 나타나는 경향이 확인된다. 욕실이 3개 이상인 경우, 가구원 수와 관계없이 만족도가 가장 높은 수준을 유지하고 있으며, 욕실이 2개인 경우가 그 다음으로 나타난다. 반면 욕실이 1개인 경우에는 전반적으로 만족도가 가장 낮은 수준을 보인다. 이는 욕실 수가 욕실 이용의 편의성과 직결되는 중요한 요소임을 보여준다.

가구원 수에 따른 변화 양상을 살펴보면, 욕실 수가 1개인 경우 가구원 수 증가에 따라 만족도가 상대적으로 낮은 수준에서 유지되거나 소폭 변동하는 경향이 나타난다. 욕실이 2개인 경우에는 가구원 수가 증가하더라도 만족도 수준이 비교적 안정적으로 유지되며, 욕실이 3개 이상인 경우에는 전반적으

로 높은 만족도를 유지하되, 가구원 수가 많은 구간에서는 다소 완만한 감소 추세가 관찰된다.

특히 주목할 점은, 가구원 수가 증가할수록 욕실 수에 따른 만족도 격차가 점차 확대되는 양상이다. 소 가구에서는 욕실 수에 따른 만족도 차이가 상대적으로 제한적인 반면, 가구원 수가 많아질수록 욕실이 1개인 경우와 2개 이상인 경우 간의 만족도 차이가 뚜렷해진다. 이는 가구원 수 증가에 따라 욕실 이용 빈도와 동시 사용 가능성 문제가 커지면서, 욕실 수가 공간 만족도 형성에 보다 중요한 요인으로 작용함을 보여준다.

종합적으로 보면, 이 그림은 욕실 만족도가 단순히 욕실 면적의 문제라기보다는, 가구원 수와 욕실 수의 결합 관계에 의해 크게 영향을 받는다는 점을 시사한다. 이는 앞서 제시한 침실 및 사적공간 분석 결과와 함께, 주택규모의 적정성을 논의함에 있어 욕실과 같은 기능 공간에 대해서는 가구원 수를 고려한 최소 공간 수 확보가 중요함을 보여준다.

## 4. 주거공간 부족 인식 영향요인

### 1) 분석방법 및 사용변수

본 절에서는 가구의 주거공간 부족 실태와 그 영향에 대한 분석을 다룬다. 구체적으로 주관적인 공간 부족 여부, 가구원 규모 대비 방 부족 여부, 그리고 주거공간으로 인한 가족 갈등 발생 여부를 종속변수로 설정하여 로지스틱 회귀분석(Binary Logit)을 수행하였다. 표 4-11부터 표 4-14에는 이러한 로지스틱 회귀분석 결과가 제시되어 있으며, 각 표는 주거공간 부족 인식과 가족 갈등에 대한 결정요인을 담고 있다. 이를 통해 어떤 가구 특성과 주택 조건이 주거공간 부족 문제에 영향을 미치는지, 나아가 공간 부족이 가족 갈등에 어떻게 연관되는지 파악하고, 분석 결과를 바탕으로 주거 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

본 연구에서는 두 가지의 이분형(binary) 변수를 종속변수로 사용하였다. 첫째, 주관적 공간 부족 여부(y\_space\_shortage\_by)는 가구가 느끼는 주거공간의 부족 여부를 나타낸다. 설문을 통해 “우리 집은 주거공간이 부족하다”거나 특정 용도의 공간이 부족하다고 응답한 경우 1로 코딩하였다. 둘째, 공간 관련 가족 갈등 여부(y\_conflict\_y)는 최근 주거공간 문제로 가족 간 갈등이나 불편을 겪은 적이 있는지를 나타낸 이분형 변수이다. 가족 구성원이 좁은 공간 때문에 사소한 다툼이나 스트레스를 보고한 경우 1로 설정하였다. 간략한 기초통계를 보면, 전체 표본 820가구 중 약 28.2%가 주관적 공간 부족을 느끼고 있었고, 가구 규모 대비 방 부족 상태에 놓인 가구는 57.4%로 절반 이상이었다. 또한 지난 일정 기간 동안 공간으로 인한 갈등을 경험한 가구도 50%를 넘어서, 상당수 가정에서 주거공간 문제가 현실적인 불편과 마찰 요인으로 나타났다. 이는 주거 공간 문제의 심각성을 보여주는 것으로 분석을 통해 어떤 요인들이 이러한 부족 및 갈등을 유발하는지 살펴볼 필요가 있다.

#### ■ 독립변수 설정

공간 부족과 갈등에 영향을 미칠 것으로 예상되는 주요 요인들을 독립변수로 포함하였다. 독립변수의 선정 논리는 다음과 같다.

가구 특성 요인으로 가구원 수와 구성 형태를 반영하였다. 특히 5인 이상 가구원 수가 많은지 여부나 노부모 등 3세대 동거 가구 여부는 공간 수요를 크게 늘리는 만큼, 이러한 가구는 기준 그룹인 2~4인

핵가족에 비해 공간 부족을 느낄 확률이 높을 것으로 예상된다. 또한 가구주 성별이나 연령, 자녀 연령 대 등도 통제하여, 인구학적 특성이 공간 인식에 미치는 영향을 살폈다.

주택 물리적 특성으로 주택의 크기와 구조를 나타내는 변수들을 포함하였다. 주거공간 총면적( $m^2$ )이나 방 개수는 기본적인 물리적 공간 규모를 결정하므로, 더 넓은 면적과 충분한 방 개수가 확보될수록 공간 부족 호소는 줄어들 것으로 예상된다. 더욱 염밀한 분석을 위해 앞 절에서 소개한 면적산정 프로그램을 이용하여 실질적인 주거공간 면적을 산정하였다. 이 과정에서 발코니 확장 여부를 반영하였다. 발코니를 확장해 주거면적을 넓힌 가구는 확장을 하지 않은 가구보다 공간 부족을 느낄 가능성이 낮을 것으로 가정하였다. 주택 내 특수공간 확보 여부(팬트리, 알파룸이나 드레스룸 등의 존재)도 고려하였다. 이러한 수납공간이나 다용도실이 있는 주택은 수납 및 저장공간 부족을 해소하여 체감하는 공간 여유도가 높아질 수 있으므로, 공간 부족 완화에 기여할 것으로 보았다.

거주 형태 및 사회경제적 요인, 주택 점유형태(자가/전세/월세)와 가구 소득수준을 통제변수로 사용하였다. 일반적으로 자가 가구나 고소득 가구는 더 넓은 주거공간을 확보하거나 개선할 여력이 큰 반면, 임차 가구나 저소득 가구는 공간 선택의 제약이 커서 협소한 주택에 거주할 가능성이 높다. 따라서 소

[표 4-17] 주택규모 공간부족 인식 분석을 위한 변수 정의 및 설명

| 구분                | 변수명                 | 변수 설명(단위)                                           |
|-------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
| 종속변수              | y_space_shortage_by | 거주공간 부족 여부 (0 = 부족, 1 = 충분)                         |
|                   | y_shortage_hh_size  | 가구원수에 비해 거주공간 부족 여부 (0 = 부족, 1 = 충분)                |
|                   | y_conflict_y        | 거주공간 부족으로 갈등 경험 (0 = 없음, 1 = 있음)                    |
| 독립<br>변수          | effective_area      | 주거공간 총 면적 ( $m^2$ )                                 |
|                   | log_effective_area  | log(주거공간 총 면적)                                      |
|                   | pp_area             | 1인당 주거면적 ( $m^2$ )                                  |
|                   | ppr_1               | 방 당 가구원 수 1인 초과 여부 (0 = 이하, 1 = 초과)                 |
|                   | count_all_bedroom   | 침실 수(거실 제외) (개)                                     |
|                   | count_bath          | 욕실 수 (개)                                            |
|                   | pp_bedroom          | 방당 가구원수(명)                                          |
|                   | pp_bath             | 욕실당 가구원수 (명)                                        |
| 공간구성<br>(실별 면적비율) | share_bed           | 침실면적/총면적 ( $m^2$ )                                  |
|                   | share_comm          | 공유공간* 면적/총면적 ( $m^2$ )                              |
|                   | share_str           | 수납공간* 면적 / 총면적 ( $m^2$ )                            |
| 가구특성              | hh_size             | 가구원수 (인)                                            |
|                   | h_type              | 가구구성 형태<br>(1=부부, 2=부모+자녀, 3=조부모+부모+자녀, 4=자녀 3인 이상) |
| 사회경제적 특성          | income_med          | 도시근로자 소득 4인 가구 기준 10분위 구간별 중간값 (만원)                 |
|                   | housing_cost        | 관리비(수도, 전기, 가스요금 등 포함) + 주택관련 지출(매달 납입 대출금+월세 등)    |
|                   | tenure              | 점유형태 (1=자가, 2=전세(반전세 포함), 3=월세)                     |

\* 공유공간 (거실, 주방, 통로, 현관 등), 수납공간(드레스룸, 수납공간 등)

출처: 연구진 작성

득이 높고 자가로 거주할수록 공간 부족 확률은 낮아지고, 반대로 저소득 임차가구일수록 공간 부족 및 관련 갈등 위험이 높아질 것으로 예상된다. 그밖에 지역 변수도 추가하여, 도시 유형에 따른 주택 여건 차이도 고려하였다. 예컨대 수도권 대도시의 주택은 같은 가구규모 대비 협소할 가능성이 있어 공간 부족을 더 느낄 수 있다는 점을 감안하였다.

이상의 변수들에 대한 기초통계를 살펴보면, 전용면적의 평균은 약 102.69m<sup>2</sup>, 평균 방 개수는 3.33개, 3세대 동거 가구 비중은 24.0% 등으로 나타났다. 대체로 공간 부족을 느끼는 가구는 느끼지 않는 가구에 비해 가구원 수가 많고 주택 면적이 작으며, 다자녀/대가족일 비율이 높게 나타났다. 이러한 경향을 다음 절의 이항로짓분석을 통해 정량적으로 검증하였다.

[표 4-18] 주택규모 공간부족 인식 분석을 위한 변수 기초통계량

| 변수명                 | 분류                                                  | 빈도  | %      |        |
|---------------------|-----------------------------------------------------|-----|--------|--------|
| y_space_shortage_by | 거주공간 총분 = 0                                         | 589 | 71.8%  |        |
|                     | 거주공간 부족 = 1                                         | 231 | 28.2%  |        |
| y_shortage_hh_size  | 가구원수 고려 공간 총분 = 0                                   | 349 | 42.6%  |        |
|                     | 가구원수 고려 공간 부족 = 1                                   | 471 | 57.4%  |        |
| y_conflict_y        | 공간 부족 갈등 경험 없음 = 0                                  | 403 | 49.1%  |        |
|                     | 공간 부족 갈등 경험 있음 = 1                                  | 417 | 50.9%  |        |
| h_type              | 가구구성 형태 1 (부부)                                      | 76  | 9.3%   |        |
|                     | 가구구성 형태 2 (부모+자녀)                                   | 428 | 52.2%  |        |
|                     | 가구구성 형태 3 (조부모+부모+자녀)                               | 197 | 24.0%  |        |
|                     | 가구구성 형태 4 (자녀 3인 이상)                                | 119 | 14.5%  |        |
| tenure              | 점유형태 1 (자가)                                         | 665 | 81.1%  |        |
|                     | 점유형태 2 (전세(반전세) 포함)                                 | 106 | 12.9%  |        |
|                     | 점유형태 3 (월세)                                         | 49  | 6.0%   |        |
| 변수명                 | 내용                                                  | N   | 평균값    | 표준편차   |
| effective_area      | 주거공간 총 면적 (m <sup>2</sup> )                         | 820 | 102.69 | 29.79  |
| pp_area             | 1인당 주거면적 (m <sup>2</sup> )                          | 820 | 26.95  | 10.73  |
| count_all_bedroom   | 침실 수(거실 제외) (개)                                     | 820 | 3.33   | 0.63   |
| count_bath          | 욕실 수 (개)                                            | 820 | 1.92   | 0.31   |
| pp_bedroom          | 방당 가구원수(명)                                          | 820 | 0.89   | 0.33   |
| pp_bath             | 욕실당 가구원수 (명)                                        | 820 | 0.51   | 0.19   |
| share_bed           | 침실면적/총면적 (m <sup>2</sup> )                          | 820 | 0.39   | 0.05   |
| share_comm          | 공유공간* 면적/총면적 (m <sup>2</sup> )                      | 820 | 0.46   | 0.03   |
| share_str           | 수납공간* 면적 / 총면적 (m <sup>2</sup> )                    | 820 | 0.04   | 0.04   |
| hh_size             | 가구원수 (인)                                            | 820 | 4.17   | 1.38   |
| income_med          | 도시근로자 소득 4인 가구 기준 10분위 구간<br>중간 값 (만원)              | 820 | 748.14 | 353.36 |
| housing_cost        | 관리비(수도, 전기, 가스요금 등 포함)<br>+ 주택관련 지출(매월 납입 대출금+월세 등) | 820 | 83.55  | 67.80  |

출처: 연구진 작성

## ■ 통계분석 모형

분석 방법으로 로지스틱 회귀분석(Binary Logit)을 사용하였다. 종속변수들이 앞서 정의한 바와 같이 공간 부족 여부나 갈등 경험 여부처럼 발생/비발생의 이분형 변수이므로, 선형 회귀보다 로지스틱 회귀모형이 적합하다. 로지스틱 회귀는 사건 발생 확률을 0~1 사이로 예측하고 분류하는 데 사용되며, 회귀계수들은 사건 발생에 대한 로그 오즈(log odds) 단위로 추정된다. 본 연구에서는 회귀계수를 해석하기 쉽게 하기 위해 오즈비(OR: Odds Ratio)로 변환하여 논의하였다. 오즈비는 해당 변수의 값이 변화할 때 사건 발생 가능성이 얼마나 변화하는지 (발생 확률이 발생하지 않을 확률에 비해 몇 배나 높은지) 나타내는 지표이다. 오즈비가 2.0이라면 그 변수 특성을 지닌 집단은 기준 집단에 비해 결과 발생 odds(승산)가 두 배 높음을 의미하며, 1.0이면 영향이 없고, 1.0 미만이면 발생 확률을 낮추는 효과가 있음을 뜻한다.

로지스틱 회귀모형의 결과 해석은 회귀계수의 부호와 유의확률을 먼저 살펴보고, 유의한 변수에 대해서 오즈비를 중심으로 영향력의 크기를 판단하는 방식으로 이루어졌다. 본 연구에서는 유의수준 5%를 기준으로 통계적으로 유의미한 변수들을 해석하였으며, 표 4-11 ~ 4-14에 회귀계수와 오즈비가 함께 제시되어 있다. 오즈비의 신뢰구간도 참고하여 추정치의 신뢰성을 검토하였다. 해석 시에는 오즈비가 1보다 큰 변수는 결과 발생 가능성을 높이는 요인으로, 1보다 작은 변수는 가능성을 낮추는 요인으로 설명하였다. 또한 각 분석마다 기준범주(reference group)를 명시하여 범주형 변수의 OR 해석에 혼동이 없도록 하였다. 가구원수 변수의 경우 전체 가구원 수의 OR을 제시하며 그 의미를 해설하였다. 이러한 방법으로 도출된 결과를 토대로 다음에 각 표별로 주요 발견사항과 정책적 시사점을 서술한다.

## 2) 주택규모 공간부족 영향요인 분석

표 4-3은 응답자 820명을 대상으로 실시한 이항로짓분석(Logit)을 통해, 가구원 수를 고려한 주거공간의 과밀(=공간 부족) 여부에 영향을 미치는 주요 요인을 추정한 결과를 제시한 것이다. 이때 종속변수  $y_{\text{shortage\_hh\_size}}$ 는 1 = 공간이 충분함, 0 = 과밀함으로 설정하였으며, 따라서 회귀계수가 양(+)이면 공간이 충분하다고 인식할 가능성이 높아지고, 음(-)이면 과밀 상태로 평가될 확률이 높아지는 요인으로 해석된다.

모형의 적합도를 살펴보면, 로그우도(Log-Likelihood)는  $-450.20$ 으로 안정적으로 수렴하였으며, 우도비 검정(LLR) 결과  $p\text{-value}$ 는  $3.70 \times 10^{-45}$ 로 0.001 이하 수준에서 매우 유의하였다. 이는 설정된 독립변수들이 거주공간의 과밀 여부를 유의하게 설명하고 있음을 의미한다. 또한 Pseudo  $R^2$ 는 0.195로, 본 모형이 전체 변동의 약 19.5%를 설명하는 것으로 나타나, 사회조사 기반의 이항로짓모형으로서는 비교적 양호한 수준의 설명력을 확보했다고 할 수 있다.

### ■ 실효면적(log\_effective\_area)

$\text{log\_effective\_area}$ 의 회귀계수는  $+4.7241$ 로 1% 유의수준( $p < 0.001$ )에서 매우 유의하였다. 이는 실제로 사용할 수 있는 주거공간이 넓을수록 공간이 충분하다고 인식할 확률이 높아진다는 것을 의미한다. 즉, 가구가 활용 가능한 면적이 넓을수록 구성원 간 생활밀도가 낮아지고, 각 개인의 생활공간이 확보됨에 따라 주거공간의 여유를 체감할 가능성이 커진다는 결과다. 이는 주택의 전용면적보다 실질적으로 사용 가능한 생활면적의 중요성을 보여주는 결과로, 거주공간의 절대적 크기가 체감 주거만족을 결정하는 주요 변수임을 입증하였다.

[표 4-19] 거주공간 과밀 인식 요인 분석

| Dep. Variable:     | $y_{\text{shortage\_hh\_size}}$ |         | No. Observations: | 820        |         |        |           |
|--------------------|---------------------------------|---------|-------------------|------------|---------|--------|-----------|
| Model:             | Logit                           |         | Df Residuals:     | 814        |         |        |           |
| Method:            | MLE                             |         | Df Model:         | 5          |         |        |           |
| Pseudo R-squ.:     | 0.1950                          |         | Log-Likelihood:   | $-450.20$  |         |        |           |
| converged:         | TRUE                            |         | LL-Null:          | $-599.27$  |         |        |           |
| Covariance Type:   | nonrobust                       |         | LLR p-value:      | $3.70e-45$ |         |        |           |
| 변수명                | coef                            | std err | z                 | $P> z $    | [0.025  | 0.975] | Odd Ratio |
| const              | -8.409                          | 1.489   | -5.647            | 0.000***   | -11.327 | -5.491 | 0.0002    |
| log_effective_area | 4.7241                          | 0.906   | 5.214             | 0.000***   | 2.948   | 6.500  | 112.6259  |
| ppr_1              | -0.9261                         | 0.272   | -3.404            | 0.001***   | -1.459  | -0.393 | 0.3961    |
| count_bath         | 0.9252                          | 0.329   | 2.813             | 0.005***   | 0.281   | 1.570  | 2.5223    |
| common_sleep       | -0.8287                         | 0.166   | -5.000            | 0.000***   | -1.154  | -0.504 | 0.4366    |
| hh_size            | -0.3628                         | 0.105   | -3.469            | 0.001***   | -0.568  | -0.158 | 0.6957    |

\*\*\*  $p \leq 0.01$ , \*\*  $p \leq 0.05$ , \*  $p \leq 0.01$

출처: 연구진 작성

### ■ 방당 가구원수 1인 초과(ppr\_1)

ppr\_1은 방 하나를 한 명 이상이 공동으로 사용하는 경우, 즉 방당 가구원수가 1명을 초과하는 상황을 의미한다. 이 변수의 회귀계수는 -0.9261로,  $p < 0.001$  수준에서 통계적으로 매우 유의하였다. 이는 방이 부족할수록(즉, 한 방을 여러 명이 사용하는 경우일수록) 공간을 충분하다고 인식할 확률이 낮아진다. 다시 말해 과밀로 평가될 가능성이 높아진다는 의미이다. 오즈비는 0.396으로, 방당 가구원수가 1을 초과할 경우 공간이 충분할 확률이 약 60% 감소하는 것으로 나타났다.

이 결과는 개인공간 확보 여부가 주거만족에 결정적인 영향을 미친다는 점을 보여주며, 가족 구성원 간 프라이버시 확보나 세대 간 생활 분리의 필요성이 충족되지 않을 경우 주거환경을 과밀하다고 인식하게 됨을 의미한다. 특히 자녀의 성장 단계나 부모세대의 동거 여부에 따라 방의 활용 수요가 달라지는 현실을 반영하며, 방의 절대적 개수보다 “가구원 대비 방의 수”라는 상대적 비율이 주거의 질을 결정짓는 핵심 요인으로 작용함을 확인할 수 있다.

### ■ 화장실 수(count\_bath)

화장실 수의 회귀계수는 +0.9252로,  $p=0.005$  수준에서 유의하였다. 즉, 화장실이 많을수록 공간이 충분하다고 인식할 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 이는 가족 구성원이 많거나 세대별 생활패턴이 다양한 가구에서 공용시설(화장실, 세면공간 등)의 중복 사용으로 인한 불편이 감소하기 때문으로 해석된다. 오즈비 2.52는 화장실이 하나 늘어날 때, 공간이 충분하다고 인식할 가능성이 약 2.5배 증가함을 의미한다. 즉, 주거공간의 질적 만족도는 단순한 면적보다는 기능적 분화와 생활 편의성 확보 정도에 의해 좌우된다는 점을 보여준다.

### ■ 공용공간의 침실 활용(common\_sleep)

공용공간(거실 등)을 침실로 사용하는 여부를 나타내는 common\_sleep 변수의 회귀계수는 -0.8287로,  $p < 0.001$  수준에서 통계적으로 매우 유의하였다. 이는 공용공간을 잠자리로 활용하는 가구일수록 공간을 충분하다고 인식할 가능성이 낮으며, 즉, 과밀로 평가될 가능성이 높다는 의미이다. 오즈비는 0.44로, 공용공간을 침실로 사용하는 가구의 경우 그렇지 않은 가구에 비해 공간이 충분하다고 인식할 확률이 약 56% 낮았다. 이 결과는 공용공간의 침실화가 이미 과밀의 대표적 징후로 작용하고 있음을 보여준다. 즉, 방이 부족한 상황에서 거실이나 주방을 수면공간으로 전환하는 것은 공간 활용의 ‘적응 행태’이지만, 동시에 ‘과밀 주거의 직접적 신호’로 해석된다.

### ■ 가구원 수(hh\_size)

가구원 수 변수의 계수는 -0.3628로,  $p = 0.001$  수준에서 유의하였다. 이는 가구원 수가 많을수록 공간을 충분하다고 인식할 가능성이 낮아진다는 의미이며, 즉, 가족 구성원이 많을수록 과밀로 평가될 확률이 높다는 결과다. 오즈비 0.70은 가구원 수가 1명 늘어날 때마다 공간을 충분하다고 인식할 확률

이 약 30% 감소함을 보여준다. 이는 가구원 증가에 따른 실질적 공간 밀도가 상승하고, 가족 간 생활공간 충돌 가능성이 높아지는 현실적 여건을 반영한다. 결과적으로, 다인가구일수록 주택면적이 일정 수준 이상 확보되지 않으면 주거공간을 충분하다고 인식하기 어렵다는 점이 확인되었다.

## 5. 소결

본 장에서는 주택 규모별 공간 구성과 주거만족도를 중심으로, 가구 규모 및 가족 구성에 따른 주거공간의 구조적 차이를 실증분석하였다. 객관적인 주택 평면도 기반 면적 자료와 주관적인 주거 인식 자료를 결합함으로써, 단순한 면적 비교를 넘어 가구별 생활 구조와 공간 활용 방식의 차이를 입체적으로 살펴보았다.

분석 결과, 주택의 전용면적이 증가함에 따라 전체 주거만족도는 전반적으로 상승하는 경향을 보였으나, 이러한 관계는 가구원 수와 가족 구성에 따라 상이하게 나타났다. 소규모 가구의 경우 비교적 작은 면적에서도 일정 수준의 주거만족을 유지할 수 있었던 반면, 다인가구·다자녀·다세대 가구는 동일한 면적 범위 내에서도 공간 부족과 과밀을 더 강하게 체감하는 것으로 확인되었다. 이는 주택 규모의 절대적 크기보다는 가구원 수 대비 실질적으로 활용 가능한 공간의 구조와 분배 방식이 주거 만족에 영향을 끼치고 있음을 시사한다.

가구원 수가 증가할수록 1인당 주거면적과 수면공간 확보 수준은 급격히 감소하였으며, 이로 인해 공용공간의 침실화, 세대 간 공간 중첩, 생활 동선의 충돌과 같은 과밀 주거의 전형적인 양상이 뚜렷하게 나타났다. 이러한 현상은 단순히 주택의 규모가 '작기 때문'이라기보다는, 현행 주택 규모 기준이 평균적인 핵가족을 전제로 설정되어 있어 다양한 가족 형태의 생활 요구를 충분히 반영하지 못하고 있기 때문으로 해석할 수 있다. 또한, 확장으로 면적이 늘어나더라도 독립공간의 부재는 거주공간의 만족도를 낮추고 있다.

동일한 전용면적의 주택이라 하더라도 방의 수와 배치, 공용공간의 비중, 세대 간 분리 가능성 등에 따라 주거만족도와 공간 적정성 인식에는 상당한 차이가 존재하고 있다. 이는 주택 규모를 단일 면적 기준으로만 평가하는 방식이 실제 거주 경험을 설명하는 데 한계를 지니며, 면적뿐만 아니라 공간 구성과 기능적 분화 수준을 함께 고려한 기준 설정의 필요성을 보여준다.

본 장의 분석 결과는 현행 국민주택규모 기준이 주택 규모를 획일적인 상한선으로 규정함으로써, 가구 규모가 큰 가족일수록 상대적으로 불리한 주거 여건에 놓이게 되는 구조적 문제를 내포하고 있음을 시사한다. 특히 다자녀·다세대 가구의 경우, 기준 면적을 충족하더라도 실질적인 공간 적정성과 주거 만족을 확보하기 어려운 사례가 다수 확인되었다는 점에서, 기존 기준의 정책적 타당성에 대한 재검토가 요구된다.

## 제5장

# 센서스 기반 가구유형별 주택규모

1. 주택현황
2. 가구원수별 주거공간
3. 가구구성 특성별 과밀비율
4. 정책제언

# 1. 주택현황

## 1) 지역별·시기별 주택규모

인구주택총조사 2020년 자료를 분석하여 전국 17개 시·도를 대상으로 주택유형별(단독·다세대·연립·아파트·비주거용 건물 내 주택·기타) 주거형태의 분포를 (표 5-1)로 정리하였다. 전국적으로 보면, 아파트가 51.52%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 그 다음으로 단독주택(30.37%), 다세대주택(9.26%), 기타(4.60%), 비주거용 건물 내 주택(2.11%), 연립주택(2.14%) 순으로 나타났다. 즉, 우리나라 전체 주택 유형은 여전히 공동주택(아파트 중심) 구조를 보이고 있으며, 이는 도시지역의 토지이용 밀도와 주택 수요를 반영한 결과로 해석된다.

도시지역 중에서는 서울특별시가 가장 전형적인 아파트 중심 구조를 보였다. 서울의 경우 아파트 비율이 43.01%로 가장 높았으며, 단독주택이 26.09%, 다세대주택이 18.67%를 차지했다. 이는 고밀도의 도시구조 속에서 중·소규모 주택 공급이 지속적으로 이루어진 결과로,

서울의 주거형태는 소형 다세대주택 및 저층주거지보다는 대규모 아파트 단지 중심의 주거 패턴을 형성하고 있음을 보여준다. 부산(56.79%), 대구(57.43%), 광주(66.87%), 대전(55.23%), 울산(60.57%), 세종(75.00%) 등 모든 광역시에서도 아파트 비중이 절대적으로 높게 나타나, 전국 주요 도시의 공통적 주거유형이 도심형 아파트 중심 구조임을 확인할 수 있다. 특히 세종특별자치시는 아파트 비중이 75.0%로 전국에서 가장 높았으며, 이는 신도시 내 공공임대·공동주택 위주의 초기 주택공급정책이 반영된 결과로 보인다.

반면, 비수도권 도농복합지역으로 갈수록 단독주택의 비중이 크게 높아지는 경향을 보였다. 강원도(44.55%), 충청북도(42.14%), 충청남도(42.75%), 전라북도(44.42%), 경상북도(47.62%), 그리고 전라남도(51.58%) 등은 모두 단독주택이 절반 내외를 차지하며 전통적인 단독주택 중심의 주거구조를 유지하고 있었다. 이를 지역은 지가가 낮고 토지이용이 비교적 자유로워, 자택형 단독주택의 자가점유 비율이 높은 전형적인 지방형 주거패턴을 보인다. 특히 전라남도는 단독주택 비중이 51.58%로 전국에서 가장 높았으며, 아파트 비중은 39.82%로 상대적으로 낮았다. 이는 해당 지역의 인구밀도가 낮고, 농어촌 지역이 차지하는 비중이 크며, 지속적인 도시 외곽 확장보다는 기존 읍면지역 내 자가주택 중심의 주거구조가 유지되고 있음을 의미한다. 반면 다세대주택 비중은 전국 평균 9.26%로 비교적 낮게

나타났으며, 대부분의 지역에서 10% 내외로 분포하였다. 예외적으로 서울(18.67%), 인천(18.14%), 제주(9.94%)는 다세대주택 비율이 상대적으로 높은 편이다. 이는 수도권과 광역 중심도시의 주거가 공동주택(아파트 및 다세대주택) 형태에 집중되어 있음을 보여준다.

반대로 강원(1.34%), 전북(1.32%), 전남(1.09%) 등은 다세대주택 비중이 2% 미만으로, 지방 중소도시에서는 여전히 다세대주택보다 단독·다세대 중심의 저층형 주거가 일반적임을 알 수 있다. ‘비주거용 건물 내 주택’ 항목의 비중은 전국 평균 2.11%로 크지 않지만, 서울(2.80%), 울산(2.52%), 강원(2.62%), 경북(2.52%) 등에서 비교적 높게 나타났다. 이는 상가주택, 근린생활시설 내 세입형 주택, 원룸형 근생 건물 등의 비율이 여전히 높다는 점을 반영한다. 또한 ‘기타’ 유형(오피스텔, 숙박시설 객실, 기숙사 등)이 전국 평균 4.6%를 차지했으며, 특히 인천(7.51%)과 서울(6.68%)에서 높은 비중을 보였다. 이는 대도시권의 1인 가구 및 청년층 중심 주거형태 다변화와 준주거용 건물의 주거전환이 증가하고 있음을 시사한다.

요약하면, 대도시권은 아파트 및 다세대주택 등 공동주택 중심의 고밀도 구조, 지방권은 단독주택 중심의 저밀도 구조로 명확히 구분된다. 이러한 지역별 주택유형 분포는 도시의 인구밀도, 지가수준, 토지이용 구조, 그리고 정책적 공급 패턴에 따라 달라지고 있다. 수도권과 광역시는 아파트 및 도시형 소형주택과 다세대주택의 밀집도가 높고, 비수도권은 여전히 토지기반 단독주택이 주된 주거형태로 유지되고 있다.

[표 5-1] 지역별 주택유형 분포

| 구분(시도)  | 단독주택  | 아파트   | 연립주택 | 다세대주택 | 비주거용<br>건물내 주택 | 기타*  | 단위: % |
|---------|-------|-------|------|-------|----------------|------|-------|
| 서울특별시   | 26.09 | 43.01 | 2.74 | 18.67 | 2.80           | 6.68 |       |
| 부산광역시   | 24.02 | 56.79 | 1.83 | 10.07 | 1.52           | 5.78 |       |
| 대구광역시   | 32.75 | 57.43 | 0.76 | 5.08  | 1.87           | 2.10 |       |
| 인천광역시   | 15.69 | 54.91 | 2.12 | 18.14 | 1.63           | 7.51 |       |
| 광주광역시   | 26.62 | 66.87 | 1.13 | 1.39  | 1.67           | 2.33 |       |
| 대전광역시   | 34.60 | 55.23 | 1.19 | 5.17  | 2.09           | 1.72 |       |
| 울산광역시   | 28.65 | 60.57 | 1.42 | 4.42  | 2.52           | 2.41 |       |
| 세종특별자치시 | 20.56 | 75.00 | 0.71 | 0.58  | 0.44           | 2.70 |       |
| 경기도     | 21.02 | 58.35 | 2.21 | 11.23 | 1.66           | 5.52 |       |
| 강원도     | 44.55 | 46.67 | 2.41 | 1.34  | 2.62           | 2.41 |       |
| 충청북도    | 42.14 | 49.04 | 1.87 | 2.29  | 2.17           | 2.50 |       |
| 충청남도    | 42.75 | 46.33 | 2.27 | 2.97  | 2.10           | 3.58 |       |
| 전라북도    | 44.42 | 48.44 | 1.73 | 1.32  | 2.16           | 1.93 |       |
| 전라남도    | 51.58 | 39.82 | 1.67 | 1.09  | 2.74           | 3.10 |       |
| 경상북도    | 47.62 | 41.83 | 2.28 | 3.15  | 2.52           | 2.60 |       |
| 경상남도    | 38.57 | 52.69 | 1.57 | 2.28  | 2.03           | 2.86 |       |
| 제주특별자치도 | 45.36 | 25.61 | 9.37 | 9.94  | 3.24           | 6.49 |       |
| 전국      | 30.37 | 51.52 | 2.14 | 9.26  | 2.11           | 4.60 |       |

\* 기타 - 오피스텔, 숙박업소 객실, 기숙사 등 포함

출처: 연구진 작성

## ■ 지역별 주택 평균면적

인구주택총조사 자료를 바탕으로 전국 17개 시·도의 주택규모와 거주밀도를 비교하였다. 전국 평균 주택면적은  $63.30\text{m}^2$ , 1인당 평균 주거면적은  $32.28\text{m}^2$ , 평균 방 수는 1.97개, 평균 거주인원은 2.22인으로 나타났다. 이는 국내 주택의 일반적 특성이 2인 내외 소가구 중심의 중소형 주택 구조에 기반하고 있음을 보여준다.

서울특별시의 평균 주택면적은  $56.75\text{m}^2$ 로 전국에서 가장 작았으며, 1인당 평균 주거면적도  $28.49\text{m}^2$ 로 전국 평균( $32.28\text{m}^2$ )보다 낮았다. 이는 서울이 고밀도 도시구조와 높은 주거비용으로 인해 소형 주택 중심의 고밀 주거환경을 형성하고 있음을 보여준다. 평균 방 수는 1.9개, 평균 거주인원은 2.19인으로, 서울의 주택은 대부분 2인 가구 중심의 생활단위에 최적화되어 있는 것으로 나타났다.

수도권 내 다른 지역을 보면, 인천은 평균면적  $61.89\text{m}^2$ , 경기도는  $64.23\text{m}^2$ 로 서울보다는 약간 넓지만, 1인당 주거면적은 각각  $30.47\text{m}^2$ ,  $30.97\text{m}^2$ 로 여전히 전국 평균보다 작았다. 이는 수도권 전역이 주택 수요 밀도가 높고, 평균 거주인원(2.3인 내외)이 많아 주거공간당 인구밀도가 전국에서 가장 높은 지역임을 의미한다.

반면, 울산( $69.09\text{m}^2$ , 1인당  $33.85\text{m}^2$ ), 세종( $66.09\text{m}^2$ , 1인당  $33.10\text{m}^2$ ) 등 산업도시와 신도시 중심의 광역시는 상대적으로 넓은 주거공간을 보였다. 이는 계획도시적 개발을 통한 신축 아파트 중심의 주거구조가 확산된 결과로, 대도시권 중에서도 신도시형 도시가 상대적으로 주거공간 여유도가 높은 편임을 시사한다.

비수도권 지역은 대체로 주택의 규모가 크고, 1인당 주거면적이 넓은 특징을 보였다. 강원도(평균면적  $66.27\text{m}^2$ , 1인당  $36.50\text{m}^2$ ), 전라북도( $66.42\text{m}^2$ ,  $36.09\text{m}^2$ ), 전라남도( $64.60\text{m}^2$ ,  $36.02\text{m}^2$ ), 경상북도( $64.59\text{m}^2$ ,  $35.54\text{m}^2$ ) 등은 모두 1인당 주거면적이  $35\text{m}^2$  이상으로, 전국에서 가장 여유로운 주거공간을 확보하고 있었다. 이들 지역은 인구밀도가 낮고 단독주택 비중이 높기 때문에, 가구 구성원이 많지 않더라도 넓은 주택을 점유하는 경향이 뚜렷하다.

특히 강원도와 전라북도는 평균 거주인원이 2.1명 수준으로, 전형적인 저밀도·자가형 단독주택 중심 주거구조를 유지하고 있다. 충청권(충북  $65.77\text{m}^2$ , 충남  $65.29\text{m}^2$ )과 경상권(경북  $64.59\text{m}^2$ , 경남  $66.74\text{m}^2$ ) 역시 비슷한 수준의 주거규모를 보였으며, 평균 거주인원은 2.1~2.2명, 평균 방 수는 1.9~2.0개 수준으로 나타났다. 이들 지역은 비교적 토지 여유도가 높아 단독 및 소형 아파트형 주거가 공존하는 지역적 특성이 강하다.

부산(평균면적  $65.37\text{m}^2$ , 1인당  $33.76\text{m}^2$ )과 대구( $65.19\text{m}^2$ ,  $32.41\text{m}^2$ ), 광주( $65.28\text{m}^2$ ,  $33.22\text{m}^2$ ) 등 대부분의 광역시는 전국 평균보다 약간 높은 면적 수준을 보였으며, 평균 거주인원은 2.2명 내외로 대체로 비슷한 양상을 나타냈다. 이러한 결과는 광역시권이 고밀 아파트 중심의 도시형 주거구조이지만, 지방 중소도시보다 상대적으로 신축 대형주택의 비중이 높기 때문에 해석된다.

제주특별자치도는 평균면적  $67.01\text{m}^2$ , 1인당 주거면적  $34.90\text{m}^2$ 로 전국 평균을 상회하였다. 이는 단독 및 다가구 주택 중심의 주거형태와 더불어 1~2인 소가구 중심 인구구조가 반영된 결과로, 전형적인

[표 5-2] 지역별 주택 평균면적

| 구분(시도)  | 평균면적  | 1인당 평균 주거면적 | 평균 방 수(개) | 평균 거주인원(인) | 면적 단위: $m^2$ |
|---------|-------|-------------|-----------|------------|--------------|
| 서울특별시   | 56.75 | 28.49       | 1.90      | 2.19       |              |
| 부산광역시   | 65.37 | 33.76       | 1.93      | 2.19       |              |
| 대구광역시   | 65.19 | 32.41       | 1.99      | 2.24       |              |
| 인천광역시   | 61.89 | 30.47       | 2.01      | 2.30       |              |
| 광주광역시   | 65.28 | 33.22       | 1.98      | 2.21       |              |
| 대전광역시   | 60.41 | 30.81       | 1.87      | 2.15       |              |
| 울산광역시   | 69.09 | 33.85       | 2.05      | 2.28       |              |
| 세종특별자치시 | 66.09 | 33.10       | 1.90      | 2.27       |              |
| 경기도     | 64.23 | 30.97       | 2.02      | 2.32       |              |
| 강원도     | 66.27 | 36.50       | 1.94      | 2.11       |              |
| 충청북도    | 65.77 | 35.40       | 1.94      | 2.13       |              |
| 충청남도    | 65.29 | 34.91       | 1.95      | 2.15       |              |
| 전라북도    | 66.42 | 36.09       | 2.02      | 2.13       |              |
| 전라남도    | 64.60 | 36.02       | 1.87      | 2.11       |              |
| 경상북도    | 64.59 | 35.54       | 1.94      | 2.11       |              |
| 경상남도    | 66.74 | 35.11       | 2.00      | 2.20       |              |
| 제주특별자치도 | 67.01 | 34.90       | 2.02      | 2.24       |              |
| 전국      | 63.30 | 32.28       | 1.97      | 2.22       |              |

\* 평균면적 급간 중간값 사용

출처: 연구진 작성

저밀도 중형주택 중심의 생활환경이 형성되어 있음을 보여준다.

전국적으로 주택면적과 1인당 주거면적의 지역 간 격차는 약  $10m^2$  내외로 크지 않지만, 도시규모에 따라 공간 여유도와 거주밀도에 뚜렷한 차이가 존재한다. 서울과 수도권은 평균 거주인원이 많고 주거면적이 작아 고밀 구조를 이루고 있으며, 비수도권은 거주인원 감소와 단독주택 중심의 구조로 인해 여유로운 주거공간을 확보하고 있다. 또한 평균 방 수는 전국적으로 2개 미만으로, 이는 다수가 1~2인 중심의 핵가족 또는 단독가구 형태임을 의미한다.

특히 서울(1.9개), 대전(1.87개), 전남(1.87개) 등은 방 수가 2개 미만으로, 가구원 수에 비해 개인 공간 확보가 상대적으로 어려운 것으로 나타났다. 반면 울산, 경남, 전북 등은 방 수가 2개 이상으로, 가족형 주택 구조가 유지되는 전통적 주거형태의 흔적이 강하게 나타났다. 도시규모가 클수록 주거공간의 절대적 크기가 작고, 비수도권으로 갈수록 공간 여유가 확대되는 경향이 뚜렷하다. 이는 인구밀도, 주택 유형, 토지이용구조, 그리고 주택시장 가격 차이에 의해 형성된 지역 간 주거환경 불균형의 결과로 해석된다.

### ■ 주택 건축연도별 규모

주택의 건축연도별 규모 분포를 비교한 자료로, 표를 통해 1979년 이전부터 2010~2020년까지 주택 규모가 어떻게 변화해왔는지를 살펴볼 수 있다. 시기별 주택공급 추이를 보면, 우리나라 주택시장은 1970~80년대의 소형 단독주택 중심 구조에서 2000년대 이후 중형 아파트 중심 공급체계로 전환되었으며, 2010년대 이후에는 중대형 주택과 초소형 주택이 공존하는 다층적 구조로 발전하였다.

1979년 이전 주택의 대부분은 60㎡ 이하 규모(20㎡ 이하 92,836호, 20~60㎡ 구간 917,240호)에 집중되어 있었으며, 이는 전체의 약 75%를 차지한다. 당시 주거환경은 도시화 초기에 형성된 소규모 단독 및 다가구주택 중심의 저밀 주거형태로, 가구당 점유면적이 작고 공간 효율성이 낮은 구조였다. 85㎡를 초과하는 중대형 주택은 전체의 5% 내외에 불과했다.

1980년대(1980 ~ 1990년)에 들어서면서 산업화와 도시화가 급격히 진행됨에 따라 20~85㎡ 이하 중소형 주택의 비중이 꾸준히 증가하였다. 1980년대에는 60㎡ 이하 주택이 전체의 70% 이상을 차지했고, 1990년대에는 60~85㎡ 구간이 새롭게 늘어나며 주택규모의 중심축이 점차 확대되었다. 이 시기는 1기 신도시(분당·일산·평촌 등)의 중형 아파트 공급이 본격화된 시기로, 국가 주택정책의 중심이 '국민주택규모(전용 85㎡ 이하)'에 맞추어졌던 시기이다.

2000년대(2000~2009년)에는 주택공급의 구조적 전환이 이루어졌다. 이 시기 60~85㎡ 주택이 259,511호로 전체에서 가장 큰 비중을 차지하며, 20~60㎡ 이하의 소형주택보다 확연히 많았다. 이는 1990년대 말 IMF 이후 주택정책이 중산층 실수요 중심으로 재편되면서 '국민주택규모(전용 85㎡ 이하)' 주택이 사실상 표준형 주택으로 기능하기 시작한 시점으로 평가된다. 85㎡ 이하 구간이 전체 공급의 70% 이상을 차지하여, 정책적으로 설정된 국민주택규모 기준이 실질적인 시장 표준 작동한다.

2010년대(2010~2020년)에는 주택규모의 양극화와 다양화가 동시에 진행되었다. 20㎡ 이하 초소형 주택이 87,072호로 꾸준히 증가했으나, 60~85㎡ 구간이 4,676,245호로 폭발적으로 늘어나며 여전히 주류를 차지했다. 특히 이 구간은 국민주택규모 기준과 일치하며, 이는 국가 주택정책이 목표한 '보편적 주거기준'이 시장에서도 실제로 작동하고 있음을 보여주는 대표적 사례라 할 수 있다. 즉, 국민주택규모(85㎡ 이하)는 단순한 제도상의 기준이 아니라 대다수 국민이 실제 거주하는 실질적 표준 규모로 기능하고 있음을 데이터로 확인할 수 있다.

동시에 100㎡ 이상 중대형 주택(100~130㎡ 1,137,830호, 130~165㎡ 732,444호, 165㎡ 초과 381,436호 등)도 크게 증가하여, 고소득층·다인가구를 중심으로 주거수요의 고급화가 병행되었다. 이러한 추세는 주택규모의 상한선이 점차 확장되는 한편, 기본 주거형태로서의 국민주택규모가 여전히 공급의 중심축으로 유지되고 있음을 의미한다.

| 구분(주택면적)         | 1979년 이전  | 1980년 ~ 1989년 | 1990년 ~ 1999년 | 2000년 ~ 2009년 | 2010년 ~ 2020년 |
|------------------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 20㎡ 이하           | 92,836    | 15,341        | 32,994        | 85,430        | 87,072        |
| 20㎡ 초과 ~40㎡ 이하   | 375,056   | 91,491        | 78,415        | 116,260       | 1,333,984     |
| 40㎡ 초과 ~60㎡ 이하   | 542,184   | 108,371       | 108,847       | 141,245       | 3,967,201     |
| 60㎡ 초과 ~85㎡ 이하   | 1,254,344 | 214,039       | 179,247       | 259,511       | 4,676,245     |
| 85㎡ 초과 ~100㎡ 이하  | 106,804   | 29,451        | 18,165        | 36,127        | 665,809       |
| 100㎡ 초과 ~130㎡ 이하 | 89,725    | 33,334        | 27,241        | 75,005        | 1,137,830     |
| 130㎡ 초과 ~165㎡ 이하 | 37,269    | 11,067        | 8,488         | 22,005        | 732,444       |
| 165㎡ 초과 ~230㎡ 이하 | 26,546    | 6,795         | 5,821         | 10,667        | 381,436       |
| 230㎡ 초과          | 58,005    | 17,778        | 17,683        | 32,618        | 295,731       |

[그림 5-1] 건축연도별 주택규모 분포

출처: 연구진 작성

[표 5-3] 건축연도별 주택규모 분포

| 구분(주택면적)        | 1979년 이전  | 1980~1989년 | 1990~1999년 | 2000~2009년 | 2010~2020년 |
|-----------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 20㎡ 이하          | 92,836    | 15,341     | 32,994     | 85,430     | 87,072     |
| 20㎡ 초과~40㎡ 이하   | 375,056   | 91,491     | 78,415     | 116,260    | 1,333,984  |
| 40㎡ 초과~60㎡ 이하   | 542,184   | 108,371    | 108,847    | 141,245    | 3,967,201  |
| 60㎡ 초과~85㎡ 이하   | 1,254,344 | 214,039    | 179,247    | 259,511    | 4,676,245  |
| 85㎡ 초과~100㎡ 이하  | 106,804   | 29,451     | 18,165     | 36,127     | 665,809    |
| 100㎡ 초과~130㎡ 이하 | 89,725    | 33,334     | 27,241     | 75,005     | 1,137,830  |
| 130㎡ 초과~165㎡ 이하 | 37,269    | 11,067     | 8,488      | 22,005     | 732,444    |
| 165㎡ 초과~230㎡ 이하 | 26,546    | 6,795      | 5,821      | 10,667     | 381,436    |
| 230㎡ 초과         | 58,005    | 17,778     | 17,683     | 32,618     | 295,731    |

출처: 연구진 작성

건축연도별 주택규모 변화를 종합하면, 우리나라의 주택공급 구조는 1970~80년대의 소형주택 중심기 → 1990~2000년대의 국민주택규모 확립기 → 2010년대 이후의 규모다양화기로 발전해왔다. 특히 2000년대 이후 60~85㎡ 구간에 주택공급이 집중된 현상은, 국민주택규모(전용 85㎡ 이하) 기준이 실제 시장공급을 주도하는 기능적 기준으로 자리 잡았음을 명확히 보여준다. 이는 정부의 주택정책이 장기간 일관되게 추진해온 “보편적 주거복지 실현” 기조가 정책적·시장적 측면에서 모두 실현되고 있음을 의미한다. 즉, 국민주택규모는 단순한 법적 정의를 넘어 국가 주거정책, 주택건설 실무, 그리고 가구의 주거선호 구조를 동시에 규정하는 실질적 표준치로 작동해 왔다. 다만, 2010년 이후에는 1~2인 가구 증가와 고소득층 중심의 고급주거 확대로 인해 초소형(20㎡ 이하)과 대형(130㎡ 이상) 주택의 양극화가 동시에 심화되고 있다. 향후 정책이 국민주택규모를 유지하면서도 가구 특성과 생애주기에 대응한 주택규모 다양화 전략을 병행해야 함을 시사한다. 결국, 국민주택규모 기준(85㎡ 이하)이 지난 수십 년간 정책적으로는 주거복지의 기준, 시장적으로는 공급의 중심축, 사회적으로는 국민의 주거생활 표준으로 기능해왔음을 실증적으로 보여준다.

## 2) 주택 공간 구성

### ■ 주택유형별 평균 실별 공간 수

주택유형별로 평균적인 실(방)의 구성과 기능적 공간 수를 비교해보면, 전국적으로 주택의 평균 총 방 수는 유형별로 크게 차이가 있으며 단독주택이 평균 4.42개로 가장 많고, 다세대주택이 2.56개, 연립 주택이 2.85개, 아파트가 2.97개로 나타났다. 이는 주택유형이 구조적으로 대지 점유 면적과 직접적으로 연관되어 있음을 보여준다. 즉, 개별 필지를 점유하는 단독주택은 다양한 공간을 확보하는 반면, 공동주택은 공간이 규격화되어 방의 개수와 기능 구성이 일정한 형태를 유지하는 경향을 보인다.

단독주택은 평균 방 수 4.42개, 거실 0.91개, 식사용 방 0.30개, 부엌 1.98개, 화장실 2.25개, 독립출입구 2.00개로 나타났다. 이는 단독주택이 가구별 독립된 생활단위를 구성하며, 거주자의 필요에 따라 부속공간(식사공간, 부엌, 창고, 다용도실 등)을 자유롭게 확장할 수 있는 구조임을 의미한다. 특히 부엌이 평균 2개, 독립출입구가 2개로 나타난 것은 다세대 가족 혹은 세입자 동거형 주거구조(예: 2세대 용 단독주택)의 비율이 높음을 시사한다. 이러한 특성은 지방 중소도시나 농촌지역에서 흔히 관찰되는, 세대 분리형 주택 혹은 1층 임대용 단독주택의 공간구조를 반영하고 있다.

다세대주택의 평균 방 수는 2.56개, 화장실 1.21개, 독립출입구 1.00개로 가장 단순화된 구조를 보였다. 이는 도시 내 고밀지구에 집중된 소형 임대 및 자가형 다세대주택이 최소한의 독립 생활공간을 제공하는 규격형 구조임을 보여준다. 연립주택 역시 유사한 양상을 보이지만, 방 수는 2.85개, 화장실 1.40개로 다세대보다 약간 넓은 주거규모를 갖는다. 이 두 유형은 평균 거실 수가 각각 0.96~0.99개로 거의 동일하며, 거실과 부엌의 통합형 구조(거실-주방 일체형)가 일반적이다. 식사용 방(별도의 다이닝룸)은 거의 존재하지 않으며(0.04~0.12개 수준), 이는 도시형 공동주택의 공간 효율성과 평면 단순화 전략을 반영한 결과다.

아파트는 평균 방 수 2.97개, 거실 0.99개, 부엌 1.00개, 화장실 1.60개로 나타났다. 즉, 3개의 방과 1개의 거실·1개의 부엌·2개의 화장실로 구성된 전형적인 중형 평면 구조가 표준임을 보여준다. 이는  $60\sim85m^2$  국민주택규모 아파트가 전체 주택시장 내 가장 일반적인 주거유형으로 자리 잡았음을 뒷받침한다. 특히 화장실이 1.6개로 다세대·연립보다 많아, 생활의 편의성과 세대별 독립성을 중시한 현대적 주거구조의 특징이 뚜렷하다. 식사용 방은 평균 0.17개로 나타났는데, 이는 대다수 아파트가 거실 내 식사공간을 통합하여 공간 효율성을 높이는 평면 설계가 일반화되어 있음을 의미한다.

[표 5-4] 주택유형별 평균 실별 공간 수

| 구분(주택유형) | 총 방수 | 거실   | 식사용 방 | 부엌 수 | 화장실 수 | 독립출입구 수 | 단위: 개 |
|----------|------|------|-------|------|-------|---------|-------|
| 단독주택     | 4.42 | 0.91 | 0.30  | 1.98 | 2.25  | 2.00    |       |
| 다세대주택    | 2.56 | 0.96 | 0.04  | 1.00 | 1.21  | 1.00    |       |
| 연립주택     | 2.85 | 0.99 | 0.12  | 1.00 | 1.40  | 1.00    |       |
| 아파트      | 2.97 | 0.99 | 0.17  | 1.00 | 1.60  | 1.00    |       |
| 비주거용     | 4.02 | 0.96 | 0.29  | 1.61 | 1.93  | 1.69    |       |
| 기타       | 1.65 | 1.00 | 0.04  | 1.00 | 1.14  | 1.00    |       |

출처: 연구진 작성

| 구분(주택 유형) | 총 방 수 | 거실   | 식사용 방 | 부엌 수 | 화장실 수 | 독립 출입구 수 |
|-----------|-------|------|-------|------|-------|----------|
| 단독주택      | 4.42  | 0.91 | 0.3   | 1.98 | 2.25  | 2        |
| 다세대주택     | 2.56  | 0.96 | 0.04  | 1    | 1.21  | 1        |
| 연립주택      | 2.85  | 0.99 | 0.12  | 1    | 1.4   | 1        |
| 아파트       | 2.97  | 0.99 | 0.17  | 1    | 1.6   | 1        |
| 비주거용      | 4.02  | 0.96 | 0.29  | 1.61 | 1.93  | 1.69     |
| 기타        | 1.65  | 1    | 0.04  | 1    | 1.14  | 1        |

[그림 5-2] 주택유형별 평균 실별 공간 수

출처: 연구진 작성

| 구분(주택 면적)         | 총 방 수 | 거실   | 식사용 방 | 부엌 수 | 화장실 수 | 독립 출입구 수 |
|-------------------|-------|------|-------|------|-------|----------|
| 20㎡ 이하            | 1.19  | 0.57 | 0     | 1    | 1.01  | 1        |
| 20㎡ 초과 ~ 40㎡ 이하   | 1.82  | 0.96 | 0     | 1    | 1.02  | 1.01     |
| 40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하   | 2.61  | 0.98 | 0     | 1.01 | 1.12  | 1.01     |
| 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하   | 3.06  | 1    | 0.26  | 1.02 | 1.77  | 1.02     |
| 85㎡ 초과 ~ 100㎡ 이하  | 3.31  | 0.98 | 0.4   | 1.11 | 1.55  | 1.15     |
| 100㎡ 초과 ~ 130㎡ 이하 | 3.84  | 0.99 | 0.34  | 1.15 | 1.92  | 1.16     |
| 130㎡ 초과 ~ 165㎡ 이하 | 4.41  | 0.98 | 0.38  | 1.4  | 2.15  | 1.42     |
| 165㎡ 초과 ~ 230㎡ 이하 | 6     | 0.95 | 0.35  | 2.28 | 2.98  | 2.3      |
| 230㎡ 초과           | 11.34 | 0.87 | 0.2   | 6.33 | 6.96  | 6.23     |

[그림 5-3] 주택규모별 평균 실별 공간 수

출처: 연구진 작성

비주거용 건물 내 주택(상가주택, 근생건물 내 원룸 등)은 평균 방 수가 4.02개로 비교적 많지만, 이는 세입자 단위의 복층형 구조나 세대분리형 구조를 포함하기 때문이다. 평균 부엌 수는 1.61개, 화장실 1.93개, 독립출입구 1.69개로 나타나 1층 상가 + 2층 이상 주거의 복합 구조를 반영한다. 즉, 거주용으로 설계된 순수주택보다는 비주거공간 일부를 주거로 전환한 형태가 많아, 공간 배치가 불균등하고 비표준적인 구조가 주류를 이룬다. 기타 유형(오피스텔, 숙박시설, 기숙사 등)은 평균 방 수 1.65개, 부엌 1.00개, 화장실 1.14개로 가장 단순한 형태의 구조를 보였다. 거실 수는 1.00개로 모든 세대가 동일하게 존재하며, 1~2인 가구를 위한 소형 생활공간의 전형적 특성을 보여준다.

주택유형별 공간구조를 종합하면, 단독주택은 공간의 다양성과 자율성이 높은 다세대 가족형 구조, 아파트·연립·다세대는 공간 효율성이 높은 규격형 공동주택 구조, 비주거용·기타 유형은 비표준적이지만 단기 거주 중심의 간이형 구조로 구분된다. 특히 아파트의 공간구성은 평균 방 수 3개, 화장실 1.6개, 부엌 1개로 전형적인 국민주택규모(전용 85㎡ 이하)의 평면 표준형과 일치한다. 이는 국가의 주택정책이 목표로 한 표준주거모델(가족형 3룸 구조)이 시장 내에서도 실질적인 공간구성의 기준으로 작동하고 있음을 보여준다.

반면 단독주택은 세대 분리형·다층형 구조로, 거실 및 부엌이 두 개 이상 존재하는 복합형 공간을 구성하며, 도시형 공동주택과 명확히 구분되는 다세대공존형 주거공간으로서의 역할을 유지하고 있다. 또한, 연립과 다세대는 주로 저소득층 및 1~2인 가구용 소형주택 공급의 주요 유형으로, 공간 효율성은 높지만 기능 분화 수준이 낮고, 별도 식사공간이 없는 '거실-주방 일체형' 구조가 일반적이다. 이는 도시 내 고밀 개발과 임대주택 중심의 주거정책이 공간구조의 단순화로 이어졌음을 의미한다. 요약하면, 주택유형에 따른 공간구성의 차이는 주거정책, 시장수요, 생활양식의 변화를 반영하는 핵심 지표이다. 단독주택은 여전히 세대 다양성을 수용하는 가족형 구조를 유지하고 있으며, 아파트는 국민주택규모를 중심으로 한 표준화된 공간구조로 자리잡았다.

## ■ 주택면적별 실별 공간분포

주택의 전용면적 구간별로 방, 거실, 식사용 공간, 부엌, 화장실, 출입구 등 주요 실수(室數)의 평균값을 나타낸 것이다. 전반적으로 면적이 커질수록 방 수, 부엌 수, 화장실 수, 독립출입구 수가 단계적으로 증가하여 주거공간이 양적으로 확장될 뿐 아니라 기능적으로 다층화되는 경향을 보였다.

20m<sup>2</sup> 이하 초소형 주택은 평균 방 수 1.19개, 거실 0.57개, 부엌 1.00개, 화장실 1.01개, 독립출입구 1.00개로 나타났다. 즉, 거실이 없거나 최소한의 크기로 구성된 원룸형 단위주택 구조가 주류를 이룬다. 식사용 방은 0.00개로, 식사와 휴식이 모두 거실 또는 부엌 공간에서 통합적으로 이뤄진 형태다.

20~40m<sup>2</sup> 이하 구간에서도 평균 방 수는 1.82개로 소폭 증가하였으나, 기본적인 공간 구조는 여전히 거실-부엌 일체형의 단일생활공간에 머물러 있다. 이 구간은 도시 내 원룸·오피스텔·도시형생활주택 등이 대표적인 유형으로, 1~2인 가구 중심의 최소 주거단위 구조를 반영한다.

40~60m<sup>2</sup> 구간의 평균 방 수는 2.61개, 화장실은 1.12개로, 생활의 기본 단위가 1인에서 2~3인 가족형 주거단위로 전환되는 구간이다. 이 시점부터 거실이 거의 모든 가구에 존재(평균 0.98개)하며, 주거공간의 공적 영역(거실)과 사적 영역(침실)이 분리되는 구조적 전환이 이루어진다.

60~85m<sup>2</sup> 구간은 평균 방 수가 3.06개, 식사용 방 0.26개, 부엌 1.02개, 화장실 1.77개로 나타나, 가족 구성원이 3~4명인 전형적인 핵가족형 주택의 표준 구조를 형성한다. 이 구간은 국민주택규모(전용 85m<sup>2</sup> 이하) 기준에 해당하며, 우리나라 전체 주택공급의 중심이자 가장 대표적인 가족형 주거규모로 기능하고 있다. 특히 화장실이 평균 1.77개로 나타나, 부부·자녀 세대의 생활 리듬을 고려한 공동주택의 기능 분화 수준이 완성된 평형대라 할 수 있다.

85~100m<sup>2</sup> 구간은 평균 방 수 3.31개, 식사용 방 0.40개, 화장실 1.55개로 생활의 질적 향상을 위한 식사·휴식 기능의 독립적 분리가 뚜렷해진다. 100~130m<sup>2</sup> 구간에서는 방 3.84개, 화장실 1.92개, 독립출입구 1.16개로, 주거공간 내 복수 화장실·보조출입구가 일반화되는 대형 평면 구조로 발전한다.

130~165m<sup>2</sup> 구간에서는 방 4.41개, 화장실 2.15개, 부엌 1.40개로 나타나, 가족 구성원별 독립 공간이 완비되고, 보조부엌·가사공간·게스트룸 등 생활기능의 세분화가 이루어진다. 이는 중산층 이상의 다인가구 또는 3세대 동거가구에서 나타나는 전형적인 구조이다.

[표 5-5] 주택면적별 실별 공간 분포 (평균)

| 구분(주택면적)                                  | 총 방수  | 거실   | 식사용 방 | 부엌 수 | 화장실 수 | 독립출입구 수 | 단위: 개 |
|-------------------------------------------|-------|------|-------|------|-------|---------|-------|
| 20m <sup>2</sup> 이하                       | 1.19  | 0.57 | 0.00  | 1.00 | 1.01  | 1.00    |       |
| 20m <sup>2</sup> 초과~40m <sup>2</sup> 이하   | 1.82  | 0.96 | 0.00  | 1.00 | 1.02  | 1.01    |       |
| 40m <sup>2</sup> 초과~60m <sup>2</sup> 이하   | 2.61  | 0.98 | 0.00  | 1.01 | 1.12  | 1.01    |       |
| 60m <sup>2</sup> 초과~85m <sup>2</sup> 이하   | 3.06  | 1.00 | 0.26  | 1.02 | 1.77  | 1.02    |       |
| 85m <sup>2</sup> 초과~100m <sup>2</sup> 이하  | 3.31  | 0.98 | 0.40  | 1.11 | 1.55  | 1.15    |       |
| 100m <sup>2</sup> 초과~130m <sup>2</sup> 이하 | 3.84  | 0.99 | 0.34  | 1.15 | 1.92  | 1.16    |       |
| 130m <sup>2</sup> 초과~165m <sup>2</sup> 이하 | 4.41  | 0.98 | 0.38  | 1.40 | 2.15  | 1.42    |       |
| 165m <sup>2</sup> 초과~230m <sup>2</sup> 이하 | 6.00  | 0.95 | 0.35  | 2.28 | 2.98  | 2.30    |       |
| 230m <sup>2</sup> 초과                      | 11.34 | 0.87 | 0.20  | 6.33 | 6.96  | 6.23    |       |

출처: 연구진 작성

165~230m<sup>2</sup> 구간의 주택은 평균 방 수가 6개, 화장실 2.98개, 부엌 2.28개, 독립출입구 2.30개로 나타났다. 이는 단일 가구가 아닌 세대 분리형 혹은 가족 복수세대 공존형 주택구조임을 의미한다. 부엌과 출입구가 두 개 이상 존재함으로써, 층별 혹은 영역별로 세대 간 독립성을 확보할 수 있는 구조로 진화한 것이다.

230m<sup>2</sup> 초과 주택은 평균 방 수 11.34개, 화장실 6.96개, 부엌 6.33개, 독립출입구 6.23개로 나타나, 다세대 주거복합형 혹은 고급 단독주택 구조의 특징을 보였다. 이 구간은 일반적 단일가구 주택이라기 보다 게스트하우스·임대세대·부속주택 등을 포함한 복합형 대규모 주거단위로 볼 수 있다. 즉, 초대형 주택으로 갈수록 공간의 수적 증가뿐 아니라 기능의 다층화·복합화가 함께 이루어지는 구조적 특성이 강화된다.

전체적으로 면적이 커질수록 방의 수와 화장실 수가 점진적으로 증가하며, 특히 60m<sup>2</sup> 이상 구간부터 거실·부엌·식사공간의 기능이 분화되고, 100m<sup>2</sup> 이상에서는 독립출입구와 복수화장실 구조가 일반화된다. 이는 주택규모가 단순히 공간의 크기를 의미하는 것이 아니라, 생활기능의 다양화와 세대 독립성 확보를 위한 구조적 지표로 작동함을 보여준다.

특히 60~85m<sup>2</sup> 구간은 방 3개, 화장실 1.8개, 부엌 1개로, 전형적인 국민주택규모(전용 85m<sup>2</sup> 이하)의 표준형 평면 구조에 해당한다. 이 구간을 중심으로 주택의 공간구성이 가장 효율적으로 조직되어 있으며, 가족생활의 기본 단위(부부 + 자녀 1~2인)가 완결적으로 수용되는 주거규모로 기능하고 있다. 즉, 국민주택규모 기준이 단순한 법적 면적 한계가 아니라, 실제 주택의 공간 구성과 생활방식 측면에서 가장 합리적이고 실용적인 주거단위로 자리잡았음을 확인할 수 있다.

반면 20~40m<sup>2</sup> 이하의 초소형 구간은 거실과 식사공간의 분리가 불가능한 단일생활공간 구조로, 1인 가구·임대주택·도시형생활주택 등 단기·개인 중심의 최소 주거공간을 대표한다. 230m<sup>2</sup> 초과 대형주택은 복수 출입구·다중 부엌·다중 화장실 구조로, 다세대 동거형 혹은 고급형 복합주거로 기능적 방향이 완전히 다르다. 따라서 본 표는 주택면적이 커짐에 따라 ① 주거공간의 수적 증가(양적 확장), ② 공간의 기능적 분화(질적 향상), ③ 세대별 생활 독립성의 강화라는 세 가지 축을 따라 주거구조가 진화하고 있음을 실증적으로 보여준다. 특히 국민주택규모(85m<sup>2</sup> 이하)는 여전히 공간 효율성과 기능적 완결성이 가장 높은 구간으로, 정책적 기준이 실제 생활구조의 표준으로 작동하고 있음을 확인할 수 있다.

## 2. 가구원수별 주거공간

### 1) 가구원수별 주거면적

가구 규모별(가구원 수별) 평균 주거면적과 1인당 주거면적을 비교하면, 전국적으로 가구원 수가 많을수록 전체 주거면적은 확대되지만, 가구원 1인당 주거면적은 반비례적으로 감소하는 경향이 뚜렷하게 나타난다. 즉, 주거공간의 절대 크기는 증가하더라도 가구 구성원 수가 많아질수록 개인이 체감하는 공간의 여유도는 급격히 줄어드는 구조다.

1인 가구의 평균 주거면적은  $42.8m^2$ , 1인당 주거면적 역시  $42.8m^2$ 로, 가구원 수가 단 한 명이기 때문에 모든 공간을 개인이 점유하는 구조다. 이는 전국 평균 1인당 주거면적(약  $32m^2$ )보다 훨씬 높은 수준으로, 1인 가구가 절대 면적은 작지만 개인 공간의 확보 측면에서는 가장 여유로운 주거형태임을 보여준다. 2인 가구의 평균 주거면적은  $69.6m^2$ , 1인당 주거면적은  $34.8m^2$ 로 나타났다. 이는 국민주택규모(전용  $85m^2$  이하)의 주택 한 채를 공유하는 전형적인 부부세대 규모에 해당하며, 공간 효율성이 가장 높은 가구유형으로 볼 수 있다. 즉, 1~2인 가구는 전체 면적이 작더라도 공간활용 효율성과 1인당 면적이 균형을 이루는 주거형태로 평가된다.

3인 가구의 평균 주거면적은  $72.9m^2$ , 1인당  $24.3m^2$ 이며, 4인 가구는 평균  $76.8m^2$ , 1인당  $19.2m^2$ 로 나타났다. 이는 전형적인 국민주택규모(전용  $85m^2$  이하) 주택을 활용하는 중산층 핵가족형 구조로 볼 수 있다. 3~4인 가구는 전체 면적 규모가 점진적으로 커지지만, 가구원 수 증가에 따라 1인당 공간은 빠르게 줄어드는 추세를 보인다. 이는 동일한 평형대의 주택을 3인, 4인 가족이 공유할 경우 자녀세대의 성장 및 개인공간 확보의 한계가 주거만족도 저하로 이어질 가능성을 시사한다. 특히 4인 가구의 경우 평균 주거면적이  $76.8m^2$ 로, 국민주택규모 기준( $85m^2$  이하)에 근접한 수준이다. 즉, 국민주택규모 제도가 4인 가족이 생활하기에 필요한 최소 적정공간을 현실적으로 반영한 기준으로 기능하고 있음을 보여준다. 이는 “ $85m^2$  이하”가 단순한 법적 면적 한계가 아니라, 실제 중산층 핵가족의 생활단위를 수용하기 위한 합리적 표준규모임을 의미한다.

5인 가구의 평균 주거면적은  $82.6m^2$ , 1인당  $16.5m^2$ 이며, 6인 가구는 평균  $92.2m^2$ , 1인당  $15.4m^2$ 로 나타났다. 즉, 가구원 수가 늘어남에 따라 전체 면적은 커지지만 가구원 1인당 공간은 빠르게 축소되는 구조를 보인다. 이후 7인 가구는 평균  $99.3m^2$ (1인당  $14.2m^2$ ), 8인 가구는  $88.5m^2$ (1인당  $11.1m^2$ )로 면적

[표 5-6] 가구원수별 주거면적

| 구분(가구원 수) | 가구 수      | 평균 주거면적( $m^2$ ) | 1인당 주거면적( $m^2$ ) |
|-----------|-----------|------------------|-------------------|
| 1         | 6,643,354 | 42.8             | 42.8              |
| 2         | 5,864,525 | 69.6             | 34.8              |
| 3         | 4,200,629 | 72.9             | 24.3              |
| 4         | 3,271,340 | 76.8             | 19.2              |
| 5         | 778,342   | 82.6             | 16.5              |
| 6         | 134,037   | 92.2             | 15.4              |
| 7         | 27,497    | 99.3             | 14.2              |
| 8         | 5,004     | 88.5             | 11.1              |
| 9         | 1,339     | 94.5             | 10.5              |
| 10        | 438       | 129.1            | 12.9              |
| 11        | 110       | 0.0              | 0.0               |
| 12        | 95        | 72.5             | 6.0               |

출처: 연구진 작성

대비 인원 밀도가 급격히 높아지는 양상이 나타났다. 이는 다인가구일수록 절대적인 공간 확보의 어려움뿐 아니라, 공간의 활용 효율성, 사생활 분리, 생활소음 등의 문제로 주거밀도 체감이 심화되는 구조적 한계를 보여준다.

9인 이상 가구의 경우 표본이 적긴 하지만, 평균 주거면적은  $94.5m^2$ (1인당  $10.5m^2$ ), 10인 가구는  $129.1m^2$ (1인당  $12.9m^2$ )로 집계되었다. 이 수치는 전체 평균보다 큰 주택에 거주하지만, 가구원 수가 많기 때문에 1인당 면적은 오히려 매우 작게 체감되는 상황을 보여준다. 즉, 절대적 면적이 커도 인원 대비 공간 분배가 불균형한 전형적인 과밀주거 형태다.

가구규모별 주거면적의 변화는 ① 가구원 수 증가 → 총면적 증가, ② 가구원 수 증가 → 1인당 면적 감소라는 두 가지 구조적 패턴을 동시에 보여준다. 이는 가족 단위가 커질수록 주택규모가 확장되지만, 그 확장폭이 가구원 증가 속도를 따라가지 못하기 때문에 1인당 주거공간의 체감 여유도는 급격히 떨어지는 주거불균형 현상이 발생하고 있음을 의미한다. 특히 4인 가구까지는 국민주택규모 기준( $85m^2$  이하)에서 생활이 가능한 수준이지만, 5인 이상 가구부터는 현재의 주택규모 체계가 공간수요를 충분히 충족하지 못하는 구조로 나타났다. 즉, 5인 이상 다인가구의 경우 방 수, 화장실 수, 공용공간의 활용도에서 물리적 제약이 발생하며, 이는 주거만족 저하와 이사 수요 증가로 이어질 가능성이 높다. 반대로, 1~2인 가구는 소형주택에 거주하더라도 1인당 주거면적이 넓기 때문에 상대적으로 주거 여유를 느낀다. 이는 최근 급증하는 1~2인 가구 중심의 소형주택 공급 정책이 통계적으로도 공간 효율성과 생활 편의성 측면에서 타당성이 있음을 입증하는 결과로 해석된다.

요약하면, 국민주택규모( $85m^2$  이하)는 3~4인 가구의 주거생활에 가장 적합한 규모로 작동하고 있으며, 이는 제도적 기준이 시장과 생활실태 모두에서 기능하고 있음을 보여준다. 그러나 5인 이상 가구의 비율이 여전히 일정 수준 존재하는 현실을 고려할 때, 가구규모에 따른 맞춤형 주거공급 체계가 병행되어야 한다. 특히 5인 이상 대가구를 위한 중대형( $100m^2$  이상) 주택의 공급이 공공임대 및 민간시장 모두에서 일정 부분 확보될 필요가 있다.

## 2) 수면용 방 수

### ■ 주택면적별 수면용 방수

전용면적 구간별로 수면용 방의 개수를 살펴보면, 주택규모가 커질수록 수면공간이 단계적으로 늘어나고 기능이 다양화되는 주거공간의 확장 경향을 보여준다. 전체적으로 60~85m<sup>2</sup> 구간을 중심으로 3개의 수면공간을 갖춘 주택이 가장 많으며, 이는 국민주택규모 기준(전용 85m<sup>2</sup> 이하) 이 실제 주거생활에서 '3인~4인 가족이 생활하기에 적정한 방 개수'로 기능하고 있음을 실증적으로 보여준다.

20m<sup>2</sup> 이하의 초소형 주택은 방 1개가 있는 세대가 266,928호로 절대다수를 차지하고, 방 2개 이상인 세대는 44,738호(약 14%)에 불과하였다. 이는 대부분의 초소형 주택이 원룸형 또는 1.5룸 구조의 단일생활공간임을 보여준다. 20~40m<sup>2</sup> 구간에서는 방 1개 세대가 약 123만8천 호, 방 2개 세대가 68만7천 호로, 2개의 수면공간을 가진 주택의 비율이 높아지긴 하지만, 여전히 1개 방 구조가 주류를 이루었다. 40~60m<sup>2</sup> 구간부터는 방의 개수가 본격적으로 다양화되기 시작한다. 방 1개 세대가 186만5천 호, 2개 세대가 205만6천 호로 비슷한 수준을 보이며, 3개 방 세대가 94만5천 호로 크게 증가하였다. 이는 소형 아파트나 다세대주택 중 2~3인 가구용 주거형태의 확산기를 반영하는 결과이다.

60~85m<sup>2</sup> 주택에서는 방 3개 세대가 약 290만 호로 전체 중 가장 많은 비중을 차지하였다. 이 구간은 방 2개 세대(222만9천 호)보다 훨씬 많으며, 방 4개 세대(4만 호)도 일부 포함되어 있다. 이는 전형적인 3룸 구조의 핵가족형 평면으로, 부부와 자녀 1~2명이 거주하기에 적합한 공간구성을 반영한다. 즉, 국민주택규모(전용 85m<sup>2</sup> 이하)가 실제로 중산층 가족의 주거생활 표준으로 기능하고 있음을 실증적으로 보여준다. 또한, 방 4개 이상을 갖춘 주택이 일정 비율 존재하는 것은 자녀 성장단계나 부모동거 등 가족 구성 변화에 대응하기 위한 유연한 공간 설계가 일정 수준 반영되어 있음을 의미한다.

85~100m<sup>2</sup> 구간에서는 방 3개 주택이 38만4천 호, 4개 방 주택이 2만7천 호로, 여전히 3개 방 구조가 중심이지만 방 4개 이상의 주택 비중이 높아지기 시작한다. 100~130m<sup>2</sup> 구간에서는 방 3개 세대가 61만2천 호, 방 4개 세대가 16만 호, 방 5개 세대가 약 3만 호로, 3~4개 방 구조의 다자녀 가구 중심 주거 형태가 확립되는 구간으로 볼 수 있다. 130~165m<sup>2</sup> 구간에서는 방 3개(32만3천 호), 방 4개(10만9천

[표 5-7] 주택면적별 수면용 방 수

| 구분(주택면적)                                  | 수면용 방 수   |           |           |         |        |     |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|-----|
|                                           | 1         | 2         | 3         | 4       | 5      | 6   |
| 20m <sup>2</sup> 이하                       | 266,928   | 44,738    | 2,007     | –       | –      | –   |
| 20m <sup>2</sup> 초과~40m <sup>2</sup> 이하   | 1,238,060 | 687,074   | 69,953    | 94      | 25     | –   |
| 40m <sup>2</sup> 초과~60m <sup>2</sup> 이하   | 1,865,136 | 2,056,165 | 945,042   | 1,458   | 47     | –   |
| 60m <sup>2</sup> 초과~85m <sup>2</sup> 이하   | 1,410,320 | 2,229,839 | 2,902,701 | 40,300  | 226    | –   |
| 85m <sup>2</sup> 초과~100m <sup>2</sup> 이하  | 155,633   | 284,767   | 384,417   | 27,149  | 4,390  | –   |
| 100m <sup>2</sup> 초과~130m <sup>2</sup> 이하 | 173,597   | 386,606   | 612,768   | 160,254 | 29,910 | –   |
| 130m <sup>2</sup> 초과~165m <sup>2</sup> 이하 | 115,906   | 237,650   | 323,559   | 109,260 | 24,422 | 476 |
| 165m <sup>2</sup> 초과~230m <sup>2</sup> 이하 | 84,771    | 134,259   | 166,326   | 34,386  | 11,461 | 62  |
| 230m <sup>2</sup> 초과                      | 148,670   | 135,039   | 123,381   | 12,618  | 2,107  | –   |

출처: 연구진 작성

| 구분(주택면적)        | 수면용 방 수   |           |           |         |        |     |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|-----|
|                 | 1         | 2         | 3         | 4       | 5      | 6   |
| 20㎡ 이하          | 266,928   | 44,738    | 2,007     | -       | -      | -   |
| 20㎡ 초과~40㎡ 이하   | 1,238,060 | 687,074   | 69,953    | 94      | 25     | -   |
| 40㎡ 초과~60㎡ 이하   | 1,865,136 | 2,056,165 | 945,042   | 1,458   | 47     | -   |
| 60㎡ 초과~85㎡ 이하   | 1,410,320 | 2,229,839 | 2,902,701 | 40,300  | 226    | -   |
| 85㎡ 초과~100㎡ 이하  | 155,633   | 284,767   | 384,417   | 27,149  | 4,390  | -   |
| 100㎡ 초과~130㎡ 이하 | 173,597   | 386,606   | 612,768   | 160,254 | 29,910 | -   |
| 130㎡ 초과~165㎡ 이하 | 115,906   | 237,650   | 323,559   | 109,260 | 24,422 | 476 |
| 165㎡ 초과~230㎡ 이하 | 84,771    | 134,259   | 166,326   | 34,386  | 11,461 | 62  |
| 230㎡ 초과         | 148,670   | 135,039   | 123,381   | 12,618  | 2,107  | -   |

[그림 5-4] 주택면적별 수면용 방 수

출처: 연구진 작성

호), 방 5개(2만4천 호)로, 가구구성에 따라 공간을 분리해 사용할 수 있는 가족·부모세대 공존형 주택 구조가 두드러진다. 이는 주택규모가 커질수록 수면공간의 분화뿐 아니라 세대별 독립성이 강화되는 경향을 보여준다.

165~230㎡ 구간에서는 방 4개(3만4천 호), 방 5개(1만1천 호) 주택이 많았고, 230㎡ 초과 초대형 주택에서는 방 1~3개 비율이 오히려 줄고 4개 이상 다수의 수면공간을 가진 대형 단독 및 고급주택이 대부분을 차지한다. 이는 복수 세대가 공존하거나 게스트룸·가사도우미 공간 등 특수용도의 방을 포함하는 복합형 구조의 주택이기 때문이다.

주택면적과 수면공간 수의 관계를 종합하면, 면적이 증가할수록 수면용 방 수가 1개에서 3개, 그리고 4개 이상으로 체계적으로 확대된다. 특히 60~85㎡ 구간에서 방 3개 구조가 절대적으로 많다는 점은, 국민주택규모 기준(85㎡ 이하)이 단순한 행정적 한계가 아니라 실질적인 가족생활의 표준 단위로 기능하고 있음을 명확히 보여준다. 이는 정부가 설정한 국민주택규모 기준이 주거정책, 시장공급, 실제 생활단위의 3가지 측면에서 일관되게 작동해왔음을 의미한다.

다시 말해, 85㎡ 이하 주택은 부부와 자녀 1~2명을 포함한 평균 3~4인 가구가 주거공간을 적정하게 분배하며 생활할 수 있는 최적의 규모로 자리잡고 있다. 한편, 100㎡ 이상 중대형 주택은 방 수가 늘어나면서 가족구성의 다양성과 세대 간 분리 욕구를 반영한 고기능 주거공간으로 발전하였다. 반대로 20~40㎡ 이하 초소형 주택은 방 1~2개에 불과하여 1~2인 가구의 단기 거주형 주택으로 한정되는 경향이 뚜렷하다. 이는 도시 내 1인 가구 급증에 대응한 소형주택 시장의 구조적 확대를 반영한다. 결국, 본 표는 주택면적이 커질수록 수면공간의 수적 확충, 가족 구성원의 공간 분리, 세대별 기능적 독립성 강화라는 주거공간 진화의 3단계 구조를 잘 보여준다. 이러한 결과는 국민주택규모가 여전히 국가 주택정책의 실질적 기준이자, 국민 다수가 거주하는 현실적 주거표준으로 기능하고 있음을 실증적으로 뒷받침한다.

### ■ 가구원수별 수면용 방 수

가구원 수별로 확보된 수면용 방의 개수를 비교해보면, 가족 규모에 따른 수면공간의 확보 수준과 과밀도 특성을 실증적으로 보여준다. 전반적으로 가구원 수가 증가할수록 방의 개수도 늘어나지만, 그 증가폭은 제한적이어서 가구원 1인당 수면공간은 점차 줄어드는 구조적 불균형이 확인된다. 즉, 대가족일수록 방을 공동으로 사용하는 빈도가 높아지며, 특히 4인 이상 가구부터는 가족 구성원 간 공간분리의 한계가 뚜렷하게 드러난다.

1인 가구의 경우 방 1개를 보유한 가구가 4,545,961호(약 68%)로 가장 많으며, 2개 방을 가진 가구도 1,500,201호(22%)로 적지 않다. 이는 1인 가구가 대부분 원룸·1.5룸·소형 아파트 등에서 생활하면서도 상대적으로 공간적 여유를 확보하고 있음을 보여준다. 3개 이상의 방을 가진 1인 가구(573,189호, 약 8.6%)도 일정 비율 존재해, 고소득층 혹은 자가 소유 형태의 중형 주택 거주자가 일부 포함된 것으로 해석된다. 2인 가구는 방 2개(2,634,127호, 약 45%)가 가장 일반적이며, 1개 방(1,971,180호, 약 33%)과 3개 방(1,182,674호, 약 20%)이 뒤를 잇는다. 즉, 부부나 2인 세대의 경우 2~3개의 수면공간을 확보한 국민주택규모형( $60\sim85m^2$  이하) 주택 구조가 가장 보편적이다. 이는 실제 시장에서 2인 가구가 가장 많이 선택하는 주택이  $60\sim85m^2$ 대 아파트나 다세대주택임을 잘 보여주는 결과다.

3인 가구에서는 방 3개 주택의 비중이 1,622,635호(약 39%)로 가장 높으며, 2개 방(1,870,263호, 약 45%)과 거의 유사한 수준이다. 즉, 3인 가구는 여전히 2~3개의 방을 중심으로 공간을 구성하고 있으며, 자녀 1명을 둔 핵가족형 평면(3룸 구조)이 표준으로 기능하고 있다. 4인 가구에서는 방 3개 주택이 1,918,210호(59%)로 절대다수를 차지하였다. 이 구간은 평균 가구원 수와 국민주택규모( $85m^2$  이하)가 가장 잘 맞물리는 구간으로,  $85m^2$  이하 3룸 아파트 구조가 중산층 핵가족의 대표적 생활단위로 정착되어 있음을 보여준다. 방 4개 이상을 가진 가구는 116,346호(3.6%)에 불과하여, 자녀 수가 많거나 부모동거 가구가 아니면 추가 공간 확보가 쉽지 않다는 점을 시사한다.

[표 5-8] 가구원 수 별 수면용 방 수

| 구분<br>(가구원 수) | 수면용 방 수   |           |           |         |        |     |
|---------------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|-----|
|               | 1         | 2         | 3         | 4       | 5      | 6   |
| 1             | 4,545,961 | 1,500,201 | 573,189   | 19,241  | 4,698  | 64  |
| 2             | 1,971,180 | 2,634,127 | 1,182,674 | 64,255  | 12,110 | 179 |
| 3             | 622,720   | 1,870,263 | 1,622,635 | 69,801  | 15,075 | 135 |
| 4             | 347,434   | 867,378   | 1,918,210 | 116,346 | 21,879 | 93  |
| 5             | 51,143    | 191,181   | 434,710   | 87,500  | 13,741 | 67  |
| 6             | 7,685     | 26,904    | 71,028    | 24,314  | 4,106  | -   |
| 7             | 1,829     | 4,942     | 13,857    | 6,109   | 760    | -   |
| 8             | 409       | 1,418     | 2,338     | 676     | 163    | -   |
| 9             | 195       | 342       | 497       | 209     | 96     | -   |
| 10            | -         | 55        | 293       | 90      | -      | -   |
| 11            | -         | 110       | -         | -       | -      | -   |
| 12            | -         | -         | 95        | -       | -      | -   |

출처: 연구진 작성

5인 가구의 경우 방 3개 주택이 434,710호(56%), 4개 방이 87,500호(11%), 5개 방 이상 주택은 13,808호(약 1.8%)에 불과했다. 즉, 다섯 명 이상이 거주하더라도 대부분이 여전히 3룸 구조 주택에 거주하고 있음을 보여준다. 이는 인원 증가에 비해 공간 분리 수준이 충분히 따라가지 못해 과밀 체감도가 급격히 높아지는 구간이라 할 수 있다. 6인 이상 가구에서는 이러한 현상이 더욱 두드러진다.

6인 가구 중 3개 방 주택이 71,028호(53%)로 가장 많고, 4개 방 이상은 28,420호(약 21%) 수준이다. 7인 이상 가구의 경우도 방 3개 주택이 절반 이상으로, 방의 절대 개수보다 인원 대비 사용 밀도가 과도하게 높아지는 구조적 제약이 확인된다. 특히 8인 이상 가구는 방 3개 이하 주택의 비중이 80% 이상으로, 가족 구성원이 늘어도 공간 확보가 현실적으로 어려운 상황을 반영한다.

가구원 수별 방 수 분포를 종합하면, 3~4인 가구까지는 방 수 증가가 가구원 수 증가에 비례하지만, 5인 이상부터는 방 수 증가율이 정체되고 인원 밀도만 높아지는 구조가 나타난다. 즉, 가족 규모가 커질수록 1인당 사용할 수 있는 수면공간이 줄어드는 전형적인 과밀 주거 구조가 형성되고 있다.

특히 5인 이상 가구에서 방 3개 이하 주택 거주 비율이 60%를 넘는 것은 가구 구성원이 많은 다자녀 가구·세대공존 가구의 공간 부족 문제가 여전히 심각하다는 사실을 보여준다.

이 표는 가구 규모에 따라 필요한 수면공간의 최소 기준이 어떻게 변화해야 하는지를 실증적으로 보여준다. 1~2인 가구는 1~2개의 방으로도 충분한 주거여유를 확보할 수 있지만, 3~4인 가구는 최소 3개의 방이 필요하고, 5인 이상 가구는 4개 이상의 방을 확보해야 생활의 독립성과 사생활 보호가 가능하다. 그러나 현실적으로 5인 이상 가구의 절반 이상이 3개 방 이하 주택에 거주하고 있어, 대가족의 수거공간이 구조적으로 부족한 상태임이 통계적으로 드러난다.

| 구분<br>(가구원 수) | 수면용 방 수   |           |           |         |        |     |
|---------------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|-----|
|               | 1         | 2         | 3         | 4       | 5      | 6   |
| 1             | 4,545,961 | 1,500,201 | 573,189   | 19,241  | 4,698  | 64  |
| 2             | 1,971,180 | 2,634,127 | 1,182,674 | 64,255  | 12,110 | 179 |
| 3             | 622,720   | 1,870,263 | 1,622,635 | 69,801  | 15,075 | 135 |
| 4             | 347,434   | 867,378   | 1,918,210 | 116,346 | 21,879 | 93  |
| 5             | 51,143    | 191,181   | 434,710   | 87,500  | 13,741 | 67  |
| 6             | 7,685     | 26,904    | 71,028    | 24,314  | 4,106  | -   |
| 7             | 1,829     | 4,942     | 13,857    | 6,109   | 760    | -   |
| 8             | 409       | 1,418     | 2,338     | 676     | 163    | -   |
| 9             | 195       | 342       | 497       | 209     | 96     | -   |
| 10            | -         | 55        | 293       | 90      | -      | -   |
| 11            | -         | 110       | -         | -       | -      | -   |
| 12            | -         | -         | 95        | -       | -      | -   |

[그림 5-5] 가구원 수 별 수면용 방 수

출처: 연구진 작성

특히 3~4인 가구의 중심이 되는 3룸 구조는 국민주택규모 기준(전용 85m<sup>2</sup> 이하)과 정확히 일치하며, 이는 정부가 설정한 주거기준 면적이 실제 가족생활 단위와 잘 부합하고 있음을 입증한다. 즉, 국민주택규모 기준은 단순한 제도적 한계가 아니라, '가족단위 생활공간의 실질적 표준'으로 기능하는 합리적 주거기준이라 할 수 있다. 그러나 5인 이상 가구의 비중을 고려할 때, 현행 기준만으로는 다인가구의 공간수요를 충족시키기 어렵다. 앞으로는 가구규모와 가족구성 특성에 따라 방 수, 면적, 공간 배치를 세분화한 가구유형별 주택공급 전략이 필요하다. 특히 다자녀 가구, 세대통합형 가구를 위한 4룸 이상 국민형 주택의 공급 확대가 공공임대 및 민간주택정책의 중요한 과제로 제시된다.

### 3. 가구구성 특성별 과밀비율

#### 1) 1세대 가구 주거면적 및 과밀비율

1세대 가구를 대상으로 가구원 수별 평균 주거면적과 1인당 면적, 평균 수면용 방 수, 그리고 방당 인원수(PPR, Person per Room)에 따른 과밀주거 비율을 분석한 결과는 다음과 같다. 가구원 수가 증가 할수록 총 주거면적은 커지지만 1인당 주거면적은 급격히 감소하였으며, 동시에 수면공간의 과밀 비율이 기하급수적으로 상승하는 경향을 보였다.

2인 가구의 평균 주거면적은  $74.13\text{m}^2$ , 1인당 면적은  $37.07\text{m}^2$ 로 나타났으며, 평균 수면용 방 수는 1.85 개, 1인당 방 수는 0.92개로 분석되었다. 즉, 대부분의 2인 가구는 방 2개 이하의 주택에 거주하면서도 각자 독립된 수면공간을 확보할 수 있는 여유를 가지고 있었다. PPR1.0 초과 가구(즉, 한 방에 1명 이상이 함께 사용하는 가구)의 비율은 39.31%로, 2인 중 한 방을 함께 사용하는 경우가 전체의 4할 정도로 존재함을 보여준다. 이는 부부나 동거 형태의 가구가 주를 이루는 구조로, 과밀이라기보다 공간 활용이 효율적으로 이루어진 소규모 주거단위로 평가된다.

[표 5-9] 1세대 가구의 가구원수별 평균 주거 면적 및 과밀주거 비율 분석

| 구분<br>(가구원 수) | 가구수       | 평균주거<br>면적( $\text{m}^2$ ) | 1인당<br>주거면적( $\text{m}^2$ ) | 평균<br>수면용방수 | 1인당<br>수면용방수 | PPR1.5<br>초과 가구수<br>(가구수, %) | PPR1.0<br>초과 가구수<br>(가구수, %) |
|---------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|-------------|--------------|------------------------------|------------------------------|
| 2             | 4,139,424 | 74.13                      | 37.07                       | 1.85        | 0.92         | 1627405<br>(39.31%)          | 1627405<br>(39.31%)          |
| 3             | 76,853    | 72.00                      | 24.00                       | 2.27        | 0.76         | 11279<br>(14.68%)            | 46861<br>(60.97%)            |
| 4             | 6,663     | 74.55                      | 18.64                       | 2.52        | 0.63         | 2994<br>(44.93%)             | 6324<br>(94.91%)             |
| 5             | 1,040     | 63.37                      | 12.67                       | 2.77        | 0.55         | 885<br>(85.10%)              | 997<br>(95.87%)              |
| 6             | 694       | 75.26                      | 12.54                       | 2.48        | 0.41         | 683<br>(98.41%)              | 694<br>(100.00%)             |
| 7             | 98        | 85.82                      | 12.26                       | 2.73        | 0.39         | 98<br>(100.00%)              | 98<br>(100.00%)              |
| 11            | 85        | 0.00                       | 0.00                        | 2.00        | 0.18         | 85<br>(100.00%)              | 85<br>(100.00%)              |

출처: 연구진 작성

3인 가구는 평균 주거면적  $72.00\text{m}^2$ , 1인당  $24.00\text{m}^2$ , 평균 수면용 방 수 2.27개, 1인당 방 수 0.76개로 나타났다. 이는 국민주택규모 기준(전용  $85\text{m}^2$  이하)의 중형 아파트에 해당하며, 부부 + 자녀 1명 중심의 전형적인 3인 핵가족형 주거구조다. PPR1.0 초과 가구 비율이 60.97%, PPR1.5 초과는 14.68%로, 3가구 중 2가구는 한 방을 2명 이상이 함께 사용하는 구조임을 의미한다. 이는 공간이 절대적으로 부족하기보다는, 자녀방과 부부방의 병존 구조에서 자연스럽게 발생하는 공동 수면공간 형태로 볼 수 있다. 즉, 3인 가구는 여전히 국민주택규모 내에서 생활의 균형과 공간 효율성을 유지하고 있다.

4인 가구의 평균 주거면적은  $74.55\text{m}^2$ , 1인당  $18.64\text{m}^2$ , 평균 수면용 방 수는 2.52개, 1인당 방 수는 0.63개로 나타났다. 이는 전형적인 3룸 구조의 국민주택규모형 주택에 해당하나, 가구원 수에 비해 수면공간의 여유가 빠르게 줄어드는 구간이다. PPR1.0 초과 가구의 비율이 94.91%, 즉 4인 가구의 95%가 한 방을 2인 이상이 함께 사용하는 구조이며, 이 중 절반가량(44.93%)은 PPR1.5를 초과해 실질적인 과밀 상태에 해당한다. 이는 3룸 구조의 주택에서 부부공간, 자녀공간, 거실공간이 기능적으로 중첩되면서 자녀수와 연령대가 높아질수록 개인공간 확보가 어려워지는 현실을 반영한다. 즉, 국민주택 규모가 4인 가구 생활의 최소 적정 수준으로 작동하고 있음을 보여주는 지표다.

5인 가구의 평균 주거면적은  $63.37\text{m}^2$ , 1인당 면적은  $12.67\text{m}^2$ , 평균 수면용 방 수는 2.77개, 1인당 방 수는 0.55개로, 이미 공간부족이 명확한 과밀주거 상태로 진입하였다. PPR1.5 초과 가구 비율은 85.10%, PPR1.0 초과 비율은 95.87%로, 거의 모든 가구가 두 명 이상이 한 방을 사용하는 구조다. 6인 이상 가구는 평균 면적  $75.26\text{m}^2$ , 1인당  $12.54\text{m}^2$ 로, PPR1.0 초과 100%, 즉 모든 가구가 과밀주거 상태로 확인되었다. 특히 6인 가구의 98.4%는 PPR1.5를 초과하여, 수면공간의 절대적 부족으로 인한 생활 공간 공유와 사생활 침해 가능성성이 매우 높은 수준으로 분석된다.

7인 이상 가구에서는 이러한 경향이 더욱 극단적으로 나타난다. 평균 주거면적은  $85.82\text{m}^2$ , 1인당 면적  $12.26\text{m}^2$ , 평균 수면용 방 수 2.73개로, 가구원 수 대비 방 수 비율이 0.39개로 급격히 떨어진다. 즉, 7명 이상이 3개 이하의 방을 사용하는 경우가 절대다수이며, 이는 구조적으로 주거공간의 기능적 분리나 세대 간 독립성이 불가능한 상태임을 의미한다.

1세대 가구의 가구원 수별 주거규모 분석 결과, 2~3인 가구까지는 공간의 여유가 유지되고, 4인 가구 부터는 개인공간 확보의 한계가 시작되며, 5인 이상 가구는 명백한 과밀주거 상태로 전환되는 경향이 뚜렷하다. 특히 4인 가구에서 PPR1.0 초과 비율이 95%, 5인 가구는 96%, 6인 이상은 100%에 달하는 결과는, 현재의 국민주택규모( $85\text{m}^2$  이하)가 4인 이하 가구의 생활단위에는 적정하지만 5인 이상 다인 가구에는 명백히 협소한 규모임을 보여준다. 즉, 현행 주택규모 기준은 국민의 다수를 구성하는 핵가족(3~4인)에 최적화되어 있으나, 대가족이나 세대공존형 가족구조의 주거 수요를 충분히 반영하지 못하고 있다.

## 2) 2세대 가구 주거면적 및 과밀비율

2세대가 함께 거주하는 가구를 대상으로, 가구원 수에 따른 평균 주거면적, 1인당 면적, 수면용 방 수 및 과밀주거 비율(PPR 1.0·1.5 초과)을 비교해보면, 가구원 수가 많아질수록 주거면적은 완만히 증가 하나 1인당 주거면적은 급격히 감소하고 수면공간 과밀률이 비약적으로 상승하는 경향을 보였다. 즉, 세대가 함께 거주할수록 주택의 총면적이 늘어나더라도 인당 공간 확보는 불충분하며, 주거공간의 분리성이 낮아지는 구조적 한계가 명확히 드러난다.

2인 가구는 평균 주거면적  $61.01\text{m}^2$ , 1인당 면적  $30.51\text{m}^2$ 로, 대부분 국민주택규모 이하의 중소형 주택에 거주하고 있었다. 평균 수면용 방 수는 2.05개, 1인당 방 수 1.02개로, 가구원 각자가 독립된 방을 사용할 수 있는 여유를 보였다. PPR1.0·1.5 초과율이 각각 16.95%로 나타나, 전체 2인 가구 중 약 17% 만이 한 방을 함께 사용하는 구조였다. 즉, 2세대 가구 중에서도 소규모(부모-자녀 혹은 부부 중심) 세대의 경우 공간적 여유와 독립성이 가장 높은 주거형태임을 알 수 있다. 3인 가구는 평균 주거면적  $73.04\text{m}^2$ , 1인당 면적  $24.35\text{m}^2$ , 평균 수면용 방 수 2.28개, 1인당 방 수 0.76개로, 3개의 방을 3인이 나누어 사용하는 적정 수준의 공간균형형 구조를 보였다. 하지만 PPR1.0 초과율이 59.67%, PPR1.5 초과율이 14.97%로, 3가구 중 2가구는 한 방을 2인 이상이 공유하는 것으로 나타났다. 즉, 소규모 복합 세대라도 구성원 간 공간 분리의 여유는 줄어드는 추세로, 세대별 완전 독립이 어려운 준과밀 상태의 시작점으로 해석된다.

4인 가구의 평균 주거면적은  $76.27\text{m}^2$ , 1인당 면적  $19.07\text{m}^2$ , 평균 수면용 방 수 2.56개, 1인당 방 수 0.64개로, 국민주택규모( $85\text{m}^2$  이하) 내 3룸 구조의 전형적인 중형 아파트 거주 형태를 보였다. 하지만 PPR1.0 초과율이 96.10%, PPR1.5 초과율이 37.33%로, 거의 모든 4인 가구가 한 방을 2명 이상이 함

[표 5-10] 2세대 가구의 가구원수별 평균 주거 면적 및 과밀주거 비율

| 가구원 수 | 가구수       | 평균주거면적( $\text{m}^2$ ) | 1인당주거면적( $\text{m}^2$ ) | 평균수면용방수 | 1인당수면용방수 | PPR1.5 초과 가구수(비율,%) | PPR1.0 초과 가구수(비율, %) |
|-------|-----------|------------------------|-------------------------|---------|----------|---------------------|----------------------|
| 2     | 1,550,462 | 61.01                  | 30.51                   | 2.05    | 1.02     | 262,857 (16.95%)    | 262,857 (16.95%)     |
| 3     | 4,006,761 | 73.04                  | 24.35                   | 2.28    | 0.76     | 599,707 (14.97%)    | 2,390,677 (59.67%)   |
| 4     | 3,010,921 | 76.27                  | 19.07                   | 2.56    | 0.64     | 1,123,997 (37.33%)  | 2,893,460 (96.10%)   |
| 5     | 529,218   | 80.17                  | 16.03                   | 2.74    | 0.55     | 465,690 (88.00%)    | 520,298 (98.31%)     |
| 6     | 47,788    | 79.93                  | 13.32                   | 2.76    | 0.46     | 40,997 (85.79%)     | 47,788 (100.00%)     |
| 7     | 6,855     | 83.25                  | 11.89                   | 2.76    | 0.39     | 6,794 (99.11%)      | 6,855 (100.00%)      |
| 8     | 1,329     | 75.24                  | 9.40                    | 2.48    | 0.31     | 1,329 (100.00%)     | 1,329 (100.00%)      |
| 9     | 426       | 88.54                  | 9.84                    | 2.50    | 0.28     | 426 (100.00%)       | 426 (100.00%)        |
| 10    | 83        | 82.86                  | 8.29                    | 2.52    | 0.25     | 83 (100.00%)        | 83 (100.00%)         |
| 11    | 25        | 0.00                   | 0.00                    | 2.00    | 0.18     | 25 (100.00%)        | 25 (100.00%)         |

출처: 연구진 작성

께 사용하는 구조였다. 이는 국민주택규모가 핵가족(3~4인)의 최소 적정규모로는 기능하고 있지만, 2세대가 함께 거주하는 경우에는 공간분리의 한계가 명확한 구간임을 보여준다. 즉, 2세대 복합가구가  $85m^2$  이하의 주택에 거주할 경우 실질적으로는 과밀 수준에 가까운 주거환경이 형성된다.

5인 가구의 평균 주거면적은  $80.17m^2$ , 1인당 면적  $16.03m^2$ , 평균 수면용 방 수 2.74개, 1인당 방 수 0.55개로, 면적 대비 인원 밀도가 높아 명백한 과밀 주거 구조를 보였다. PPR1.0 초과율은 98.31%, PPR1.5 초과율은 88.00%로, 거의 모든 가구가 한 방을 2명 이상이 사용하는 구조이며, 그중 10가구 중 9가구는 1개 방에 3인 이상이 함께 사용하는 극심한 밀집 형태로 나타났다. 6인 가구 이상부터는 과밀률이 사실상 100%에 근접한다. 6인 가구는 평균 주거면적  $79.93m^2$ , 1인당 면적  $13.32m^2$ , 평균 수면용 방 수 2.76개(1인당 0.46개)로, PPR1.0 초과율 100%, PPR1.5 초과율 85.79%로 집계되었다. 7인 이상 가구에서는 평균 1인당 면적이  $10m^2$  내외, 1인당 방 수는 0.3개 수준으로 급감하며, 모든 가구가 과밀 상태(PPR1.0 초과 100%)에 해당한다. 즉, 2세대 이상 다인가구가  $80m^2$  내외의 주택을 사용할 경우 기능적 공간분리와 개인생활 확보가 사실상 불가능한 수준으로 확인된다.

종합하면, 2세대 가구는 가구원 수가 증가할수록 전체 면적은 커지지만 인당 면적과 수면공간 여유는 급격히 감소하며, 과밀률이 기하급수적으로 증가한다. 2~3인 가구는 비교적 여유가 있으나, 4인 가구부터 과밀 상태로 진입하고, 5인 이상은 완전한 과밀 구조를 형성한다. 특히 4인 가구의 과밀률(PPR1.0 초과 96%)과 5인 가구의 PPR1.5 초과율(88%)은 현재의 국민주택규모( $85m^2$  이하) 기준이 4인 이하 가구에는 적정하지만, 5인 이상 복합세대에는 명백히 협소한 규모임을 실증적으로 보여준다.

국민주택규모 제도가 사회 전체의 평균적 가족단위(핵가족형 3~4인)를 기준으로 설계되어 1세대형 가족 중심의 생활 단위에는 적합하나, 복수세대가 공존하는 주거 형태에는 불충분한 것으로 평가된다. 정책적으로는 2세대 이상 가구가 공존하는 주거형태가 고령화와 돌봄 수요 증가로 인해 꾸준히 확대되고 있는 현실을 감안할 때, '세대 공존형 중대형 주택( $100m^2$  이상)'의 정책적 필요성이 강화되고 있다. 단순 면적 확대를 넘어, 세대 간 생활동선을 분리할 수 있는 2세대형 평면, 복수출입구형 구조, 부분적 세대 분리형 설계의 확대가 필요하다. 또한, 2세대 가구는 공간 공유와 생활 협력의 장점이 있으나 과밀에 따른 생활소음, 사생활 침해 등의 문제가 동반될 가능성이 크므로, 향후 정책에서는 가구 간 독립성과 공유공간 간 균형을 고려한 공간 설계 기준이 요구된다.

### 3) 3세대 가구 주거면적 및 과밀비율

3세대가 함께 거주하는 가구의 규모별 평균 주거면적, 1인당 주거면적, 수면공간 확보 수준, 그리고 과밀주거 비율(PPR 1.0 및 1.5 초과 가구 비중)을 비교한 결과를 제시한다. 전반적으로 3세대 가구는 일반 단독세대보다 평균 주거면적이 크지만, 가구원 수가 많아 인당 면적과 수면공간 여유는 상대적으로 낮은 구조를 보였다. 특히 가구원 수가 5인 이상으로 늘어나면 과밀률이 급격히 증가해, 복수세대 동거가 주거공간 밀도의 상승과 생활공간의 공유 문제로 직결되는 것으로 나타났다.

3인 가구의 평균 주거면적은  $72.08m^2$ , 1인당 주거면적은  $24.03m^2$ 로, 국민주택규모( $85m^2$  이하) 범위 내에서 적정 수준의 주거공간을 확보하고 있었다. 평균 수면용 방 수는 2.48개, 1인당 방 수는 0.83개로, 부모세대와 자녀세대 간 최소한의 공간 분리가 가능한 구조다. PPR1.0 초과 가구는 47.21%, PPR1.5 초과는 8.39%로, 절반 이하의 가구만이 한 방을 2인 이상이 함께 사용하는 것으로 나타났다. 이는 세대 구성이 비교적 단순하거나, 별도의 세대분리형 공간이 존재하는 경우가 많음을 의미한다.

4인 가구의 평균 주거면적은  $84.05m^2$ , 1인당 면적은  $21.01m^2$ , 평균 수면용 방 수는 2.67개, 1인당 방 수 0.67개로 나타났다. 이는 국민주택규모에 거의 근접한 수준으로, 3세대 가구 중에서도 소규모 가족 단위의 세대 공존이 가능한 균형적 구조를 보인다. 하지만 PPR1.0 초과 비율이 92.02%, PPR1.5 초과율이 34.31%로, 대부분의 4인 3세대 가구가 실질적으로 한 방을 두 명 이상이 함께 사용하는 것으로 확인되었다. 즉, 세대 간 공간이 유지되더라도 공간 분리의 여유는 거의 사라지는 과밀 전환 구간이라 할 수 있다.

[표 5-11] 3세대 가구의 가구원수별 평균 주거 면적 및 과밀주거 비율

| 가구원 수 | 가구수     | 평균주거면적( $m^2$ ) | 1인당주거면적( $m^2$ ) | 평균수면용방수 | 1인당수면용방수 | PPR1.5 초과 가구수(비율, %) | PPR1.0 초과 가구수(비율, %) |
|-------|---------|-----------------|------------------|---------|----------|----------------------|----------------------|
| 3     | 96,379  | 72.08           | 24.03            | 2.48    | 0.83     | 8,087 (8.39%)        | 45,497 (47.21%)      |
| 4     | 248,081 | 84.05           | 21.01            | 2.67    | 0.67     | 85,128 (34.31%)      | 228,276 (92.02%)     |
| 5     | 243,450 | 88.12           | 17.62            | 2.83    | 0.57     | 206,801 (84.95%)     | 238,752 (98.07%)     |
| 6     | 84,256  | 99.11           | 16.52            | 3.03    | 0.50     | 63,038 (74.82%)      | 84,256 (100.00%)     |
| 7     | 19,738  | 104.88          | 14.98            | 3.03    | 0.43     | 19,039 (96.46%)      | 19,738 (96.46%)      |
| 8     | 3,361   | 92.08           | 11.51            | 2.85    | 0.36     | 3,361 (100.00%)      | 3,361 (100.00%)      |
| 9     | 774     | 102.94          | 11.44            | 2.92    | 0.32     | 774 (100.00%)        | 774 (100.00%)        |
| 10    | 326     | 139.23          | 13.92            | 3.14    | 0.31     | 326 (100.00%)        | 326 (100.00%)        |
| 12    | 95      | 72.50           | 6.04             | 3.00    | 0.25     | 95 (100.00%)         | 95 (100.00%)         |

출처: 연구진 작성

5인 가구부터는 주거면적 증가에도 불구하고 과밀 비율이 급격히 상승하였다. 평균 주거면적은 88.12  $m^2$ , 1인당 면적은 17.62  $m^2$ , 평균 수면용 방 수는 2.83개, 1인당 방 수는 0.57개로 나타났다. 이는 주거 공간의 절대적 확장은 이루어졌지만, 세대 구성원의 증가 속도를 따라가지 못한 구조적 과밀 상태를 반영한다. PPR1.5 초과율이 84.95%, PPR1.0 초과율이 98.07%로, 사실상 대부분의 5인 이상 3세대 가구가 방 3개 이하의 주택에 거주하며 한 방을 여러 명이 공유하고 있는 실정이다. 이는 세대 간 독립적 생활이 어려운 수준이며, 생활리듬 충돌, 사생활 침해, 세대 간 갈등 등 주거 내 사회적 마찰 요인으로 이어질 가능성이 높다.

6인 이상 가구부터는 과밀 상태가 더욱 심화된다. 6인 가구의 평균 주거면적은 99.11  $m^2$ , 1인당 면적은 16.52  $m^2$ , 평균 수면용 방 수는 3.03개(1인당 0.50개)이며, PPR1.0 초과율이 100%로 나타나 모든 가구가 방을 공유하는 구조다. 즉, 세대 통합형 주거의 확산에도 불구하고 물리적 공간 분리의 한계가 명확하게 드러나는 구간이다. 7인 이상 가구에서는 평균 1인당 면적이 10~15  $m^2$  수준으로 하락하고, PPR1.0 초과율이 100%, PPR1.5 초과율이 95% 이상으로 거의 모든 가구가 심각한 과밀 상태에 놓여 있다. 특히 8인 이상 가구는 평균 주거면적이 90  $m^2$  내외임에도 방 수가 3개 미만(2.85~2.92개)에 불과해, 공간 밀집도가 극도로 높은 다세대 공존형 주거 구조가 형성된 것으로 볼 수 있다.

3세대 가구는 단독세대에 비해 주거면적이 크고(평균 90~100  $m^2$  수준), 평균 방 수도 많지만, 세대 구성원의 수가 많아 실질적 1인당 공간 확보 수준은 오히려 낮고 과밀률이 매우 높게 유지되는 구조를 보였다. 특히 4인 이하일 때는 국민주택규모 내에서 적정한 생활이 가능하지만, 5인 이상으로 확대되면 대부분의 가구가 PPR1.0을 초과하며 수면공간의 공동 사용이 불가피한 상황으로 전환된다. 즉, 3세대 동거형 가구는 세대 간 상호돌봄과 생활지원이라는 긍정적 측면에도 불구하고, 공간 분리의 한계로 인해 구조적 과밀의 위험이 내재된 주거유형이라 할 수 있다. 특히 노년층·중년층·자녀세대가 공존하는 경우, 세대별 생활패턴(수면시간, 활동범위, 프라이버시 요구 등)의 차이가 주거만족도 저하와 세대 간 갈등 요인으로 작용할 가능성이 높다.

## 4. 정책제언

본 연구의 분석 결과는 주택규모의 적정성이 단순한 전용면적 기준만으로는 충분히 설명되기 어렵고, 가구원 수와 공간구성, 사적공간 및 기능공간의 확보 수준을 함께 고려한 기준 설정이 필요함을 보여준다. 특히 동일한 주택규모 내에서도 가구원 수 증가에 따라 1인당 공간 면적과 공간 만족도가 급격히 저하되는 양상이 확인되었으며, 이는 현행 주택규모 기준이 다양한 가족구성과 생애주기를 충분히 반영하지 못하고 있음을 시사한다. 이에 다음과 같은 정책 개선 방향을 제시한다.

### ■ 가구원 수를 반영한 주택규모 기준의 단계적 재설정

본 연구의 실증분석 결과는 주택규모의 적정성이 전용면적이라는 단일 기준으로는 충분히 설명되기 어렵고, 가구원 수에 따른 공간 이용 밀도와 체감 만족도의 차이를 함께 고려해야 함을 분명히 보여준다. 특히 동일한 주택규모 내에서도 가구원 수가 증가할수록 1인당 사적공간 면적이 급격히 감소하고, 침실·욕실·수납공간을 중심으로 공간 만족도가 빠르게 저하되는 경향이 확인되었다. 이는 현행 주택규모 기준이 가구 구성의 다양성과 실제 거주 행태를 충분히 반영하지 못하고 있음을 시사한다.

현행 국민주택규모 기준은 전용면적 85m<sup>2</sup>를 중심으로 설정되어 있으며, 공공분양·주거급여·금융 지원 등 다양한 정책 수단에서 사실상 면적 상한선으로 작동하고 있다. 이러한 기준은 1~2인 가구에는 일정 수준의 적합성을 가질 수 있으나, 4인 이상 가구나 다자녀·복합세대 가구의 경우에는 과밀 거주를 구조적으로 유발할 가능성이 크다. 본 연구에서 확인한 바와 같이, 4인 이상 가구의 경우 동일 면적에서도 침실의 공동 사용, 욕실 이용의 불편, 사적공간 부족이 누적되며, 이는 주거 전체에 대한 만족도 저하로 이어진다.

이러한 이유로 주택규모 기준은 가구원 수를 반영한 단계적 구조로 재설정될 필요가 있다. 1~2인 가구를 기준으로 한 소형·중소형 주택 기준과 3~4인 가구, 5인 이상 가구를 고려한 중형·중대형 주택 기준을 구분하여 제시함으로써, 가구 규모별 최소한의 주거 질을 확보할 수 있는 기준 체계를 마련할 수 있다. 이러한 접근은 단순히 대형 주택을 확대하자는 논리가 아니라, 가구 규모에 상응하는 최소한의 공간 확보 기준을 명시적으로 제시하는 것에 그 목적이 있다.

특히, 4인 이상 가구를 대상으로는 전용면적 85m<sup>2</sup> 초과 주택을 제도적으로 배제하는 현행 구조를 완화

하고, 가구원 수에 따른 적정 면적 구간을 정책적으로 인정할 필요가 있다. 이는 주택규모 기준을 통해 과도한 면적 경쟁을 유도하기보다는, 가구 구성에 적합한 주거 선택지를 제도적으로 열어주는 방향으로 기능하도록 하는 데 의미가 있다. 이러한 단계적 기준 재설정은 이후 공간구성 기준과 결합될 경우, 보다 실효성 있는 가족 친화적 주택정책으로 발전할 수 있을 것이다.

### ■ 면적 중심 기준에서 공간구성 중심 기준으로의 전환

주택규모의 적정성은 단순한 전용면적의 크기만으로 결정되지 않으며, 주택 내부 공간의 구성 방식과 기능적 배분이 거주 만족도에 직접적인 영향을 미친다. 동일한 전용면적을 가진 주택이라 하더라도 방의 수, 욕실의 수, 수납공간의 확보 여부, 공용공간과 사적공간의 배분 구조에 따라 거주자가 체감하는 공간의 질은 크게 달라진다. 이는 면적 총량 중심의 주택규모 기준이 실제 거주 경험을 충분히 반영하지 못하는 구조적 한계를 지니고 있음을 의미한다.

실증분석을 통해 살펴본 바와 같이, 침실과 같은 사적공간은 사용 인원 수에 따라 1인당 확보 면적과 만족도가 민감하게 변화하는 반면, 거실·주방 등 공용공간은 일정 수준 이상의 면적이 확보될 경우 추가적인 면적 증가에 따른 만족도 개선 효과가 상대적으로 완만한 것으로 나타났다. 또한 욕실과 수납 공간의 경우, 면적보다도 공간의 '수'와 이용 가능성이 만족도 형성에 중요한 요인으로 작용하는 경향이 확인되었다. 이는 주택규모의 적정성을 판단함에 있어 단순히 "몇 평인가"를 묻는 방식에서 벗어나, 어떤 공간이 어떻게 배치되고 확보되어 있는가를 함께 고려해야 함을 시사한다.

주택규모 기준은 전용면적 중심의 단일 지표에서 벗어나, 공간구성 요소를 복합 기준 체계로의 전환이 요구된다. 가구원 수에 따라 권장되는 방의 수, 욕실 수, 최소 사적공간 면적 기준을 함께 제시하고, 공용공간과 사적공간의 균형적 배분을 유도하는 방향으로 기준을 설계할 수 있다. 이러한 기준은 주택 설계 단계에서부터 가족 구성과 생활 행태를 고려한 평면 구성을 유도함으로써, 동일한 면적 내에서도 주거의 질을 실질적으로 개선하는 효과를 기대할 수 있다.

특히 공간구성 중심의 기준은 대형 주택만을 확대하는 방식이 아니라, 중소형 주택에서도 공간 활용의 질을 높일 수 있는 정책적 여지를 제공한다는 점에서 의미가 있다. 방의 과밀 사용이나 욕실 이용의 불편, 수납 부족과 같은 문제는 반드시 면적 부족에서만 발생하는 것이 아니라, 공간구성의 비효율성에서 비롯되는 경우도 많다. 따라서 주택규모 기준을 공간구성 기준과 연계하여 설정하는 것은, 가구원 수 증가에 따른 주거 불편을 완화하고 가족 친화적 주거 환경을 조성하는 데 있어 중요한 정책적 수단으로 기능할 수 있을 것이다.

### ■ 가족 친화적 공공주택 면적 기준 개선 및 중대형 공급 확대

앞선 분석과 정책 논의를 종합하면, 주택규모 기준 개선은 민간 시장에만 맡겨둘 사안이 아니라, 공공주택 정책을 통해 우선적으로 구현되어야 할 과제임을 확인할 수 있다. 공공주택은 단순한 주거 취약 계층 지원 수단을 넘어, 주택시장 전반의 기준과 방향성을 제시하는 역할을 수행해 왔다. 따라서 가구원 수와 공간구성을 반영한 주택규모 기준 역시 공공주택을 통해 선도적으로 적용될 필요가 있다.

그러나 현재의 공공주택 면적 기준은 가족 친화적 주거를 충분히 담아내지 못하는 한계를 보이고 있다. 신혼희망타운, 행복주택, 공공임대주택 등 주요 공공주택 유형은 소형 면적 위주로 공급되고 있으며, 이는 출산·육아·가족 성장과 같은 생애주기 변화를 고려하기에 구조적으로 제약이 크다. 본 연구에서도 소형 주택에 거주하는 다인가구일수록 공간 부족 인식과 만족도 저하가 집중되는 경향이 확인되었으며, 이러한 문제는 공공주택에서도 예외가 아니다. 이는 공공주택의 면적 기준이 실제 가족 구성 변화와 주거 수요를 충분히 반영하지 못하고 있음을 보여준다.

공공주택 정책에서는 가구 규모별로 다양한 면적 선택지를 제공하는 방향으로 면적 기준을 재검토할 필요가 있다. 특히 4인 이상 가구를 대상으로는 전용면적 85m<sup>2</sup> 초과 주택을 제도적으로 허용하고, 3실·2욕실 이상의 가족형 평면을 공공주택 표준 유형으로 포함하는 방안을 검토할 수 있다. 이러한 기준은 단순히 대형 주택 공급을 확대하자는 취지가 아니라, 다인가구가 최소한의 사적공간과 기능공간을 확보할 수 있도록 하는 기본적인 주거 질 기준을 공공 영역에서 제시하는 것에 의미가 있다.

아울러 공공주택 내에서도 생애주기 대응형 주거 이동 경로를 고려한 공급 체계를 구축할 필요가 있다. 신혼·초기 가족 단계에서는 중소형 주택에서 출발하되, 자녀 수 증가나 가족 구성 변화에 따라 동일한 공공주택 체계 내에서 보다 넓은 면적의 주택으로 이동할 수 있는 구조를 마련함으로써, 주거 안정성과 연속성을 함께 확보할 수 있다. 이는 공공주택을 일회성 공급 수단이 아닌, 가족의 형성과 성장 과정을 지원하는 주거 사다리의 핵심 축으로 재정립하는 데 기여할 것이다.

### ■ 민간 공급 유도를 위한 제도적 인센티브와 공공의 조정 역할 강화

가구원 수와 공간구성을 고려한 주택규모 기준이 실효성을 갖기 위해서는, 공공주택 중심의 개선만으로는 한계가 있으며 민간 주택시장에서의 공급 구조 변화가 함께 이루어질 필요가 있다. 그러나 현실적으로 가족형 중대형 주택은 건설비 상승, 분양 리스크, 수요 불확실성 등의 이유로 민간 사업자에게 부담되는 주택 유형으로 인식되어 왔다. 이로 인해 시장에서는 소형 주택 공급이 집중되고, 다인가구를 위한 주택 선택지는 구조적으로 부족한 상황이 반복되고 있다.

이를 극복하기 위해 정책적으로 가구원 수를 고려한 주택 설계와 공급에 대해 명확한 인센티브 체계를 마련할 필요가 있다. 일정 비율 이상의 가족형 평면(3실 이상, 2욕실 이상)을 포함하는 사업에 대해 용적률 완화, 건축 기준 일부 완화, 공공 기여 부담 조정 등의 유연한 제도 적용을 검토할 수 있다. 이 외에도 분양가 상한제 가산비 인정, 취득세 감면 구간 확대, 공공택지 내 중대형 의무 비율 등 제도개선 방안을 검토할 필요가 있다. 이는 민간 사업자가 가족형 주택 공급을 '의무'가 아닌 '선택 가능한 대안'으로 인식하도록 유도하는 장치로 기능할 수 있다.

동시에 공공 부문은 민간 공급이 위축되기 쉬운 면적대와 주택유형에 대해 조정자이자 완충 장치로서의 역할을 수행할 필요가 있다. 경기 변동이나 시장 선호 변화에 따라 특정 면적대 공급이 급격히 줄어드는 경우, 공공이 일정 수준의 가족형 주택 공급을 안정적으로 유지함으로써 시장의 편중을 완화할 수 있다. 이는 단기적인 시장 대응이 아니라, 중장기적으로 주택시장 구조의 균형을 유지하기 위한 정책적 개입이라는 점에서 의미를 갖는다.

마지막으로, 이러한 민간 유도와 공공 조정 전략은 주택규모 기준을 단일한 규제가 아닌 '유연한 가이드라인'으로 작동하도록 만드는 데 핵심적인 역할을 한다. 가구원 수와 공간구성을 반영한 기준이 경직된 상한선으로 작동할 경우, 오히려 공급 위축이나 시장 왜곡을 초래할 수 있다. 반면 인센티브와 공공의 조정 기능이 함께 작동할 경우, 주택규모 기준은 다양한 가족구성과 주거 수요를 포용하는 방향으로 시장을 점진적으로 유도하는 정책 수단으로 기능할 수 있을 것이다.

## 제6장

### 결론

1. 연구 주요내용
2. 연구의 한계 및 후속과제

## 1. 연구 주요내용

본 연구는 가족 친화적 관점에서 현행 국민주택규모 기준(전용면적 85m<sup>2</sup> 이하; 비수도권 읍·면 지역 100m<sup>2</sup> 이하)의 적정성을 검토하고, 주거공간 기준 및 정책 개선 방향을 제안하는 것을 목적으로 수행되었다. 먼저 제2장에서는 국내 주택법령에서 규정하는 국민주택규모 기준과 해외 주요국의 주거면적 기준을 살펴봄으로써 현재 기준의 내용과 한계를 파악하였다. 이어 제3장과 제4장에 걸쳐 실증분석을 실시하였다. 수도권 거주 가구 800여 명을 대상으로 설문조사를 실시하여 가구특성, 주거공간 활용, 주거만족도와 주택 규모 인식 등의 데이터를 수집하고, 응답자 중 일부 가구의 주택 평면도 자료를 확보하여 방별 면적과 공간구성을 정량화하였다.

이를 토대로 미시적 분석에서는 가구 규모·구성에 따른 공간 활용 및 부족 인식, 만족도 차이를 파악하고, 객관적 평면도 자료와 주관적 인식자료를 결합함으로써 가족 규모별 주거공간 구조의 차이를 도출하였다. 아울러 수집된 데이터를 활용한 통계분석으로 이항로짓(Logit) 모형을 구축하여 거주공간 부족 인식에 영향을 미치는 요인을 계량적으로 규명하였다. 한편 거시적 분석으로 2020년 인구주택총조사 마이크로데이터를 활용하여 전국 주택 규모 분포와 가구유형별 1인당 주거면적, 지역별 편차 등의 구조적 특성을 다각도로 분석하였다. 이러한 계층적 분석을 통해 미시적 행태와 거시적 통계를 연계함으로써 가족 구성별 주거규모 적정성에 대한 종합적인 결과를 도출하였다.

분석의 주요 결과를 살펴보면, 가구 규모가 클수록 주거공간이 부족하다는 인식과 불만족도가 높아지는 경향이 뚜렷했다. 5인 이상 다자녀 가구의 주거공간 불만족 비율은 소규모 가구보다 현저히 높게 나타났고, 특히 가용 방(room) 수가 부족해 거실 등 공용공간을 침실로 활용하는 사례도 다수 파악되었다. 설문결과 수납공간이 없는 가구의 88%가 공간 부족을 느끼는 것으로 나타나 충분한 수납시설의 확보가 주거만족도의 중요한 요인임이 확인되었다.

함께 실시한 이항로짓 모형 분석에서도 가구원 수 증가는 공간 부족 인식 확률을 높이는 반면, 실효면적(화장된 발코니 등을 포함한 실사용 주거면적)과 욕실 개수의 증가는 공간이 충분하다고 느낄 가능성을 유의미하게 높이는 것으로 나타났다. 이는 가족구성원에게 제공되는 개인 공간의 확보 여부가 공간 만족도를 좌우하는 핵심 요인임을 뒷받침한다. 한편 인구주택총조사 데이터를 통한 거시분석 결과, 1~2인 가구의 1인당 주거면적은 평균 30m<sup>2</sup>를 상회하여 여유로운 반면 4인 가구는 평균 주거면적 76.8m<sup>2</sup>(1인당 19.2m<sup>2</sup>) 수준에 그쳐 가구원 수 증가에 따라 개인당 주거면적이 급격히 감소하는 양상이

확인되었다.

전국적으로 가구원수가 많을수록 총주거면적은 증가해도 1인당 면적은 오히려 감소하며, 다인 가구 일수록 주거밀도가 높아져 생활공간 부족을 체감할 가능성이 크다는 것을 의미한다. 특히 평균 4인 가족의 주거면적 분포가 국민주택규모 상한선인  $85m^2$ 에 수렴하고 있어, 현행 기준이 중산층 4인 핵가족의 최소 주거단위를 반영하는 사실상의 표준으로 기능하고 있음을 보여준다. 그러나 5인 이상 가구부터는 평균 거주면적이  $85m^2$ 를 넘어서는 경우가 많지만 가구원수가 더 많기 때문에 1인당 공간은 크게 부족한 과밀주거 상태가 나타났다. 이상의 결과는 현행 획일적인 주택 규모 기준이 가족 구성의 다양성과 공간 수요 차이를 담아내지 못함으로써, 소규모 가구에 비해 다인가구가 상대적으로 열악한 주거여건에 놓일 수 있음을 실증적으로 보여준다.

이러한 분석 결과와 현행 국민주택규모 기준의 효용성과 한계를 바탕으로, 주거공간에 대한 가족친화적 기준의 도입과 주거정책 개선이 필요하다. 첫째, 가족구성원 규모·유형을 고려한 주택규모 기준의 정교화가 요구된다. 현행 기준이 전용면적  $85m^2$  이하로 일률적 상한을 두는 반면 가족 형태의 다양성은 날로 증가하고 있으므로, 획일적 면적 기준을 가족 구성에 기반한 기준으로 전환해야 한다.

인원수만이 아닌 가족구성(부모-자녀 구성, 세대수 등)에 따라 필요 방의 개수를 산출하고 그에 상응하는 면적 기준을 제시하는 방안이 될 수 있다. 각 가족유형별로 최소한 확보되어야 할 침실 수와 공간 규모를 가이드라인으로 정립함으로써, 삶의 질을 고려한 주거기준 체계를 마련해야 한다. 또한 주택 면적 산정 시 거실·주방·수납 등 기능별 공간의 적정 면적을 고려하도록 유도하여, 실제 거주환경의 질이 담보되는 기준으로의 전환을 모색해야 한다. 아울러 현행 국민주택규모 정의의 현실성 제고도 병행되어야 한다.

특히 2005년 이후 일반화된 발코니 확장면적을 법정 전용면적에 포함시키는 등 제도적 보완을 통해, 공식 기준면적과 실사용 면적의 괴리를 줄이고 기준의 실효성을 높일 필요가 있다. 나아가 현행 “전용  $85m^2$  이하” 기준 자체에 대해서도 사회 변화에 맞춰 상향 조정을 검토할 수 있다. 국민 소득과 주거수준이 크게 향상된 만큼 기준 면적을 넓히는 것이 헌법에서 지향하는 인간다운 주거생활 보장 취지에 부합한다는 지적이 있으며, 실제로 일각에서는 수도권 기준을  $100m^2$ 로 높이고 전국에 일원화할 것을 제안하기도 하였다. 궁극적으로 법·제도적 주택규모 기준을 최소주거기준 이상의 권장기준 개념으로 발전시켜, 모든 가족이 구성원 수에 맞는 쾌적한 주거공간을 확보할 수 있도록 유도해야 할 것이다.

둘째, 주거복지 및 주택공급 정책의 개선이 필요하다. 현행 국민주택규모 기준이 다양한 주택 지원 제도의 자격요건으로 활용되고 있는 만큼, 이로 인한 부작용을 완화하도록 정책 운용체계를 조정해야 한다. 우선 가족 규모가 큰 가구에 대한 역차별을 해소하기 위해, 각종 공공분양·임대주택 공급, 금융·세제 지원에서 면적 기준을 탄력적으로 적용하는 방안을 검토할 수 있다. 현재는 전용면적  $85m^2$ 를 초과하는 순간 다자녀 가구일지라도 혜택 대상에서 배제되어 오히려 적정 규모 주택으로의 이주가 어렵게 되는 문제가 있는데, 향후에는 가구원수가 많은 경우 상한을 완화하거나 별도 유형의 공급 물량을 배정함으로써 가족친화적인 지원이 이루어지도록 해야 한다.

공공임대주택 공급 시 다자녀 가구를 위한  $85m^2$  초과 면적의 특별공급을 확대하고, 주택 바우처나 세

제 감면 기준도 가족구성원을 고려한 차등 구조로 개선할 수 있을 것이다. 또한 민간 시장에서도 가족형 주택 공급을 촉진하기 위한 유인책이 요구된다. 그동안 국민주택규모 중심의 획일적 정책은 민간 건설시장에서도 중소형 주택 위주의 공급을 촉발하여 주택 규모의 양극화를 심화시켰다는 지적이 있다. 앞으로는 대가족·다세대 가구 수요에 부응하는 중대형 평형 주택 공급을 유도하기 위해 용적률 인센티브나 금융 지원 등의 정책수단을 고려해야 한다.

마지막으로 주거 품질 측면에서, 수납공간 확충과 가변형 평면설계 등 가족생활 편의를 제고하는 주택 디자인 기준을 마련하고 보급하는 것도 주거정책의 과제로 제시된다. 가족 구성원의 생애주기에 따라 방 용도를 변경하거나 추가할 수 있는 가변주택, 다세대 가족이 함께 거주할 수 있는 세대복합 주택 등의 모델을 개발하여 다양한 주거수요에 대응할 필요가 있다. 이처럼 공급 정책, 지원 기준, 설계 기준을 아우르는 입체적인 개선방향을 통해, 국민주택규모 기준의 한계를 보완하고 가족친화적 주거 환경을 조성할 수 있을 것이다.

## 2. 연구의 한계 및 향후 연구 과제

### 1) 연구의 한계

본 연구는 가족 친화적 관점에서 협행 국민주택규모 기준의 적정성을 실증적으로 검토하고, 가구 구성에 따른 주거공간 수요의 구조적 차이를 분석하였다는 점에서 의의를 지닌다. 다만 연구의 성격과 분석 범위로 인해 몇 가지 한계를 지니며, 이는 향후 연구를 통해 보완될 필요가 있다.

우선, 협행 국민주택규모 기준이 지니는 구조적·제도적 한계를 단기간에 극복하기 어렵다는 점이다. 국민주택규모  $85\text{m}^2$  기준은 1970년대 도입 이후 반세기 이상 유지되어 온 제도로서, 현재 약 34개의 법률과 수백 개의 관련 조문에 걸쳐 주택 공급, 세제, 금융, 복지 정책 전반에 폭넓게 적용되고 있다. 이처럼 기준이 제도 전반에 깊숙이 고착화된 상황에서, 본 연구에서 제안한 바와 같이 기준을 조정하거나 새로운 공간 기준을 도입하는 방안은 관련 법령의 정비와 사회적 합의를 전제로 할 수밖에 없으며, 현실적으로 상당한 시간과 정책적 노력이 요구된다. 이러한 제도적 관성은 연구 결과의 정책적 실현 가능성을 제한하는 요인으로 작용한다는 점에서 본 연구의 중요한 한계로 지적될 수 있다.

또한 본 연구는 자료의 범위와 분석 방법 측면에서도 일정한 제약을 지닌다.

첫째, 자료 범위와 표본 구성의 한계이다. 본 연구의 실증 분석은 설문조사와 주택 평면도 자료를 중심으로 수행되었으며, 조사 대상은 주로 수도권 거주 가구에 한정되었다. 이로 인해 비수도권 지역, 특히 농어촌이나 소도시 지역에서 나타나는 주택 유형의 다양성, 공간 구성 방식, 가족 동거 형태의 차이를 충분히 반영하지는 못하였다. 또한 확보된 주택 평면도 자료 역시 실제 거주 가구 중 일부에 국한되어 있어, 주택 규모와 유형 전반을 대표하는 데에는 한계가 존재한다. 평면도 기반 분석은 주거공간 구조를 객관적으로 파악할 수 있다는 장점이 있으나, 향후 연구에서는 지역별·주택유형별 표본을 확대함으로써 분석 결과의 일반화 가능성을 보다 강화할 필요가 있다.

둘째, 주거공간 적정성 분석 방식의 한계이다. 본 연구는 객관적인 면적 및 공간 구성 자료와 함께 주거 공간 적정성에 대한 응답자의 주관적 인식 자료를 결합하여 분석을 수행하였다. 이러한 접근은 실제 거주 경험을 반영할 수 있다는 점에서 의의가 있으나, 개인의 기대 수준, 생활양식, 과거 주거 경험 등에 따라 동일한 공간 조건에서도 상이한 평가가 나타날 수 있다는 점에서 해석상 주의가 요구된다. 특히 주거 만족도와 공간 충분성 인식은 단기적인 거주 환경뿐만 아니라 장기적인 생활 변화와도 밀접하

게 연관되어 있으나, 본 연구는 횡단면 자료에 기반하고 있어 시간에 따른 인식 변화까지는 분석하지 못하였다. 향후 연구에서는 종단적 자료를 활용하거나, 객관적 과밀 지표와 인식 변화를 함께 추적하는 분석을 통해 이러한 한계를 보완할 필요가 있다.

셋째, 분석 범위의 정책적 확장 측면에서의 한계이다. 본 연구는 주택 규모와 공간 구성이라는 물리적 요소에 초점을 맞추어 가족 친화적 주거 기준을 검토하였으나, 주거환경의 질을 구성하는 다양한 요인(입지 조건, 교육시설 접근성, 주거비 부담 수준 등)을 종합적으로 고려하지는 못하였다. 또한 본 연구에서 제시한 주택규모 기준 개선 방향은 실증 분석 결과에 기반한 정책적 제안이라는 점에서 의미가 있으나, 실제 제도 도입 시 예상되는 주택 공급 구조의 변화, 사업성, 시장 반응 등에 대한 정량적 검토로 논의를 확장하지는 못하였다. 향후 연구에서는 주택 공급 주체와 시장 여건을 함께 고려한 정책 시뮬레이션이나 효과 분석을 통해, 본 연구에서 제안한 기준의 실현 가능성과 정책적 파급효과를 보다 구체적으로 검증할 필요가 있을 것이다.

## 2) 향후 연구 과제

앞으로 본 연구의 한계를 보완하고 가족친화적 주택규모 기준을 현실에 정착시키기 위해 다음과 같은 후속연구를 수행할 필요가 있다.

첫째, 다양한 가족구성과 공간수요를 반영한 정교한 실태조사가 필요하다. 가구원수별·가족구성별 주거실태를 세밀하게 파악할 수 있는 조사연구를 통해, 예컨대 다자녀 가구, 1인 가구, 노인가구, 3세대 동거가구 등 각각의 공간 활용 행태와 필요 면적을 구체적으로 밝혀낼 필요가 있다. 특히 각 가족유형 별로 필요로 하는 방의 개수와 면적을 산출하는 연구가 수행된다면, 이는 가족친화적 공간기준 수립의 기초자료가 될 것이다.

둘째, 실증적 자료의 축적이 중요하다. 주거공간의 적정성에 관한 정책을 뒷받침하려면 다양한 계층과 지역을 아우르는 객관적 주거공간 데이터베이스 구축이 요구된다. 본 연구에서는 설문응답 가구의 평면도를 수집하여 데이터화하는 시도를 하였는데, 향후에는 이를 전국적 규모로 확장하거나 장기간에 걸쳐 추적함으로써 주택 규모와 가족생활의 상관관계에 대한 종단적 자료를 확보할 수 있을 것이다. 주택 규모 변화가 가구원의 주거만족도 개선이나 가족 구성 변화(출산, 노인가구 분가 등)에 어떠한 영향을 미치는지 추적 연구를 수행하면 정책 효과를 정량적으로 검증하는 데 도움이 될 것이다.

셋째, 정책 대안의 모색과 실효성 평가를 위한 후속 연구가 필요하다. 가족친화적 주택규모 기준을 제도화하는 구체적인 방안(법정 기준 100m<sup>2</sup> 상향 또는 다자녀 가구용 특별공급 신설 등)에 대해 시나리오별 효과를 분석해볼 필요가 있다. 정책 시행에 따른 주택시장 영향, 수혜 대상자의 주거복지 향상 정도, 재정 소요 등을 면밀히 검토함으로써 현실적인 추진 로드맵을 마련해야 한다. 이와 함께 해외 사례에 대한 추가 연구도 유용할 것이다. 이미 영국, 일본 등에서는 침실 수를 기준으로 주거기준을 설정하거나 가족유형별 주거 면적 권고치를 운용하고 있으므로, 이러한 사례의 도입 가능성과 효과를 심층 평가하여 국내 정책에 접목하는 방안을 모색해야 한다.

끝으로, 주택정책 전반에서 가족생활의 질 향상을 우선 가치로 삼는 패러다임 전환이 요구된다. 후속 연구들은 주거정책을 주택 공급량이나 물리적 면적 기준의 틀에서 나아가 가족 구성원의 행복과 안정에 기여하는 방향으로 발전시킬 수 있도록, 사회적 합의를 형성하고 뒷받침하는 데 기여해야 할 것이다.



- 강은애, 남이해. (2022). 서울시 다자녀 가구 실태조사 및 정책과제. 서울시여성가족재단.
- 김준형. (2019). 과밀주거의 문제: 기준과 측정. *Journal of Korea Planning Association*-Vol, 54(5), 91-106.
- 김준형. (2020). 공공임대주택의 과밀주거와 과소주거. *국토계획*, 55(2), 124-142.
- 이문규. (2020). 주거에 대한 권리에 기반한 국민주택규모의 적정성 연구. *박사학위논문*, 광운대학교.
- 이연숙, 유수연. (1993). 국민주택 규모 기준변경에 대응한 거주자의 반응 연구-내부공간 크기 조정 및 주민전용 공동공간에 관한 요구를 중심으로. *대한건축학회 논문집*, 9(11), 3-12.
- 조윤재. (2025). 적절한 주거권 보장에 관한 연구: 프랑스 2007년 3월 5일 제2007-290호 법률을 중심으로. *부동산법학*, 29(2), 1-26.

- American Land Title Association. (2010, July 6). HUD releases 2009 American Housing Survey. ALTA. <https://www.alta.org/news-and-publications/news/20100706-HUD-Releases-2009-American-Housing-Survey>
- ax Policy Center. (2025, April). What is the child tax credit? In Tax Policy Center Briefing Book. Retrieved August 1, 2025, from <https://taxpolicycenter.org/briefing-book/what-child-tax-credit>
- Building Code Trainer. (n.d.). What is the minimum bedroom size? | Explained!. Retrieved July 31, 2025, from <https://buildingcodetrainer.com/minimum-bedroom-size/>
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (n.d.). Wohneigentum für Familien [Homeownership for families].
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (n.d.). Wohneigentum für Familien [Homeownership for families]. [https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/wohneigentum-familien/wohneigentum-familien\\_node.html](https://www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/wohneigentum-familien/wohneigentum-familien_node.html)
- Center for Better Living, Housing Bureau, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, Urban Renaissance Agency, & Japan Housing Finance Agency. (2024). A quick look at housing in Japan: 2023-2024. <https://www.cbl.or.jp/slc/file/english.pdf>
- Center for Better Living, Housing Bureau, MLIT, et al. (2024). A quick look at housing in Japan: 2023-2024.
- Connecticut Department of Housing. (n.d.). Section 8 Housing Choice Voucher program. On Connecticut Department of Housing. Retrieved August 1, 2025, from <https://portal.ct.gov/doh/doh/programs/section-8-housing-choice-voucher-program>
- Cour des comptes. (2024). Les aides aux familles nombreuses [Support for large families].
- Cour des comptes. (2024, May). Les aides aux familles nombreuses [Support for large families]. <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2024-05/20240529-Ralfss-2024-Aides-familles-nombreuses.pdf>

Department for Levelling Up, Housing and Communities. (2024). English housing survey 2023 to 2024. GOV.UK.

Department for Levelling Up, Housing and Communities. (2024, November 28). English housing survey 2023 to 2024: Chapter 1 - Profile of households and dwellings. GOV.UK. <https://www.gov.uk/government/statistics/chapters-for-english-housing-survey-2023-to-2024-headline-findings-on-demographics-and-household-resilience/chapter-1-profile-of-households-and-dwellings>

Deutscher Bundestag, Wissenschaftlicher Dienst. (2022, January 11). Mindestanforderungen an Wohnraum: Wohnungsgrößen, Raumhöhen und Anforderungen an Tageslicht [Minimum requirements for living space: Dwelling sizes, ceiling heights and daylight requirements] (WD 7 - 118/21). <https://www.bundestag.de/resource/blob/880754/4129664a8dacbb236084c4174b354430/WD-7-18-21-pdf.pdf>

Fontinelle, A. (2015, March 17). Low-income housing options for people with disabilities. Investopedia. <https://www.investopedia.com/low-income-housing-options-for-people-with-disabilities-8665379>

Government of Japan, Cabinet Secretariat. (2023). Child and future strategy: Toward a new dimension of countermeasures for declining birthrate.

Government of Japan, Cabinet Secretariat. (2023, December 22). こども未来戦略：次元の異なる少子化対策の実現に向けて [Child and future strategy: Toward a new dimension of countermeasures for declining birthrate]. [https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kodomo\\_mirai/pdf/kakugikettei\\_20231222.pdf](https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kodomo_mirai/pdf/kakugikettei_20231222.pdf)

Housing & Development Board. (2023). Bedok South Blossoms [Brochure].

Housing & Development Board. (n.d.). Priority schemes. <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/buying-a-flat/buying-procedure-for-new-flats/application/priority-schemes?anchor=tcp>

Housing & Development Board. (n.d.). Types of flats. <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/buying-a-flat/finding-a-flat/types-of-flats>. Housing & Development Board. (2023, May). Bedok South Blossoms [Brochure]. [https://www.housingmap.sg/hdb-brochures/bto-2023-05/bedok\\_south\\_blossoms.pdf](https://www.housingmap.sg/hdb-brochures/bto-2023-05/bedok_south_blossoms.pdf)

HousingMap.sg. (n.d.). HDB 1960. <https://www.housingmap.sg/hdb-1960/>

HousingMap.sg. (n.d.). HDB flat size analysis. <https://www.housingmap.sg/hdb-flat-size-analysis/>

HousingMap.sg. (n.d.). HDB statistics. <https://www.housingmap.sg/hdb-statistics/>

Institut national de la statistique et des études économiques. (2015, April 28). Conditions de logement en 2013 - Le parc de logements [Housing conditions in 2013 - The housing stock]. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1285809>

Institut national de la statistique et des études économiques. (2021). La taille des logements [The size of dwellings].

Institut national de la statistique et des études économiques. (2021, June 30). La taille des logements [The size of dwellings]. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5400123>

Institut national de la statistique et des études économiques. (2024, December 19). Surface habitable - Définition. INSEE. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2335>

Internal Revenue Service. (2025, July). Child tax credit. Retrieved August 1, 2025, from <https://www.irs.gov/credits-deductions/individuals/child-tax-credit>

International Code Council (ICC), International Codes-Adoption by State (February 2025).

International Code Council. (2018). 2018 International Residential Code for one- and two-family dwellings.

International Code Council. (2018). 2018 International Residential Code for one- and two-family dwellings: Chapter 3 - Building planning, Section R304 - Minimum room areas. ICC Digital Codes. [https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018/chapter-3-building-planning#IRC2018\\_Pt03\\_Ch03\\_SecR304](https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018/chapter-3-building-planning#IRC2018_Pt03_Ch03_SecR304)

International Code Council. (2021). 2021 International Building Code.

International Code Council. (2021). Chapter 12: Interior environment - Section 1208: Interior space dimensions. In 2021 International Building Code. ICC Digital Codes. Retrieved July 31, 2025, from [https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021V2.0/chapter-12-interior-environment#IBC2021V2.0\\_Ch12\\_Sec1208](https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021V2.0/chapter-12-interior-environment#IBC2021V2.0_Ch12_Sec1208)

International Code Council. (n.d.). IBC code adoption map. <https://www.iccsafe.org/adoptions/code-adoption-map/IBC>

International Code Council. (n.d.). IRC code adoption map. <https://www.iccsafe.org/adoptions/code-adoption-map/IRC>

Japan Housing Finance Agency. (2023, November 10). 「フラット35」Sの金利引下げ幅の見直しについて [Revision of interest rate reduction for FLAT 35 S]. <https://www.flat35.com/topics/2023110.html>

Kiplinger. (2025, January 24). States that offer a child tax credit. Kiplinger. Retrieved August 1, 2025, from <https://www.kiplinger.com/taxes/states-that-offer-a-child-tax-credit>

Kreditanstalt für Wiederaufbau. (n.d.). Wohneigentum für Familien (300) [Homeownership for families (program 300)]. [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Wohneigentum-fuer-Familien-\(300\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Wohneigentum-fuer-Familien-(300)/)

Maryland Department of Planning, Accessory Dwelling Unit (ADU) Policy Task Force Final Report, 2024.

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. (2022). Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020.

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. (2022, December 15). Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020 [Housing conditions of households living in France in 2020]. <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-conditions-de-logement-des-menages-residant-en-france-en-2020>

Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2015). Technical housing standards - nationally described space standard.

Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2015, March). Technical housing standards - nationally described space standard. GOV.UK. Retrieved August 4, 2025, from [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/6123c60e8fa8f53dd1f9b04d/160519\\_Nationally\\_Described\\_Space\\_Standard.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/6123c60e8fa8f53dd1f9b04d/160519_Nationally_Described_Space_Standard.pdf)

Ministry of Housing, Communities & Local Government. (2015, March). Technical housing standards & #8211; nationally described space standard. GOV.UK. Retrieved August 4, 2025, from [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/6123c60e8fa8f53dd1f9b04d/160519\\_Nationally\\_Described\\_Space\\_Standard.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/6123c60e8fa8f53dd1f9b04d/160519_Nationally_Described_Space_Standard.pdf)

Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2020). Size of English homes: Fact sheet (EHS 2018). [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5f047a01d3bf7f2be8350262/Size\\_of\\_English\\_Homes\\_Fact\\_Sheet\\_EHS\\_2018.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5f047a01d3bf7f2be8350262/Size_of_English_Homes_Fact_Sheet_EHS_2018.pdf)

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing.,

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計&#30011;の別添資料（住宅

- の性能&#12539;水準等に&#38306;する整理) [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. <https://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>
- Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計&#30011;の別添資料 (住宅の性能&#12539;水準等に&#38306;する整理) [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. <https://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>
- Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (n.d.). 住生活基本計画の別添資料 (住宅の性能・水準等に関する整理) [Supplementary material to the Basic Plan for Housing: Performance and standards of housing]. <https://www.mlit.go.jp/common/001098415.pdf>
- National Archives and Records Administration. (n.d.). 24 CFR § 982.605 – Manufactured home: Applicability of other requirements. Electronic Code of Federal Regulations. <https://www.ecfr.gov/current/title-24 subtitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-A/section-982.4>
- National Archives and Records Administration. (n.d.). 24 CFR Part 3280 – Manufactured home construction and safety standards.
- National Archives and Records Administration. (n.d.). 24 CFR Part 3280 – Manufactured home construction and safety standards: §3280.109 Room requirements. Electronic Code of Federal Regulations. <https://www.ecfr.gov/current/title-24 subtitle-B/chapter-XX/part-3280#3280.109>
- National Institute of Building Sciences, Minimum Property Standards (MPS) for One- and Two- Family Dwellings Report, 2003.
- New York City Housing Authority. (2020, February). Tenant selection and assignment plan (TSAP). [http://www.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/TSAP-Plan.pdf](https://www.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/TSAP-Plan.pdf)
- New York City Housing Authority. (n.d.). Public housing priority codes: Need based preference. NYCHA. Retrieved August 4, 2025, from <https://www.nyc.gov/site/nycha/eligibility/public-housing-priority-codes.page>
- Office for National Statistics. (2021, October 26). Admin-based statistics for property floor space feasibility research, England and Wales. <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/methodologies/adminbasedstatisticsforpropertyfloorspacefeasibilityresearchenglandandwales>
- Ogose Town Office. (n.d.). 子育て世帯家賃補助金 [Rent subsidy for child-rearing households]. <https://www.town.ogose.saitama.jp/kamei/kosodateshien/kodomo/gyomuannai/hojo/1650931329710.html>
- Ostrowski, J. (2025). How have U.S. home sizes changed over time? Bankrate. Retrieved August 1, 2025, from <https://www.bankrate.com/real-estate/average-home-size/>
- PAP.fr. (2022, December 5). Qu'est-ce qu'un logement décent ? [What is a decent dwelling?]. <https://www.pap.fr/bailleur/choisir-investissement/quest-ce-quun-logement-decent/a1435>
- République Française. (2021, June 30). Code de la construction et de l'habitation (CCH). Légifrance. <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005632175>
- Sarkar, M. (2011). How American homes vary by the year they were built. U.S. Census Bureau.
- Sarkar, M. (2011, June). How American homes vary by the year they were built (Working Paper No. 2011-18). U.S. Census Bureau. <https://www.census.gov/content/dam/Census/programs-surveys/ahs/working-papers/Housing-by-Year-Built.pdf> (p. 2 참고, 검색일: 2025/06/27)
- Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales Berlin. (n.d.). Anlage 1 zu Nr. 1.3 AV-Wohnen – Angemessene Wohnraumgrößen. [https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av\\_wohnen\\_anlage1-571941.php](https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen_anlage1-571941.php) (검색일: 2025/07/03)
- Singapore Department of Statistics. (2024). Population in brief 2024.

Singapore Department of Statistics. (2024, September). Population in brief 2024. <https://www.singstat.gov.sg/-/media/files/publications/population/population2024.ashx>

149

Singapore Department of Statistics. (n.d.). Households. <https://www.singstat.gov.sg/publications/referenc/ebook/households/households>

Stadt Gießen. (n.d.). Wohnberechtigungsschein beantragen [Apply for a housing entitlement certificate]. <http://giessen.de/index.php?FID=640.3042.1&ModID=10&NavID=1894.118&object=tx%2C2874.2&ort=640.11>

Stadt Halle (Saale). (n.d.). Wohnberechtigungsschein beantragen [Apply for a housing entitlement certificate]. <https://halle.de/serviceportal/dienstleistungen/leistung/wohnberechtigungsschein-beantragen/183733>

Stadt Neuberg. (n.d.). Wohnberechtigungsschein beantragen [Apply for a housing entitlement certificate]. [https://neuberg.eu/Kurzmen%C3%BC/Wohnberechtigungsschein-beantragen.php?FID=350.2.102.1&La=1&ModID=10&NavID=3502.7&object=tx%2C3502.330.1&utm\\_source=chatgpt.com](https://neuberg.eu/Kurzmen%C3%BC/Wohnberechtigungsschein-beantragen.php?FID=350.2.102.1&La=1&ModID=10&NavID=3502.7&object=tx%2C3502.330.1&utm_source=chatgpt.com)

Stadt Neuburg an der Donau. (n.d.). Wohnberechtigungsschein beantragen [Applying for a housing entitlement certificate]. <https://neuberg.eu/Kurzmen%C3%BC/Wohnberechtigungsschein-beantragen.php?FID=3502.102.1&La=1&ModID=10&NavID=3502.7&object=tx%2C3502.330.1>

Stadt Willich. (2025, March 27). Wohnberechtigungsschein beantragen [Apply for a housing entitlement certificate]. <https://www.stadt-willich.de/service/dienstleistungen/wohnberechtigungsschein-beantragen>

Statistics Bureau of Japan. (2020). Housing and land survey 2018 - Basic tabulation: Summary results.

Statistics Bureau of Japan. (2020). 住宅及び世帯に関する基本集計 結果の概要 [Housing and land survey 2018 &#8211; Basic tabulation: Summary results]. [https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf)

Statistics Bureau of Japan. (2020). 住宅及び世帯に関する基本集計 結果の概要 [Housing and land survey 2018 - Basic tabulation: Summary results]. [https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf)

Statistics Bureau of Japan. (2023). Housing and land survey 2023 - Basic tabulation on housing and households (by prefecture). e-Stat. <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021461>

Statistics Bureau of Japan. (2023). 住宅の建て方及び建築の構造 (都道府県・従業地別) [Type of housing and building structure by prefecture and place of work]. e-Stat. <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021557>

Statistics Bureau of Japan. (2023). 住宅の所有関係 (都道府県・市区町村別) [Housing by type of tenure (by prefecture and municipality)]. e-Stat. <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021568>

Statistics Bureau of Japan. (2023). 住宅及び世帯に関する基本集計 (行政区画別) [Basic tabulation on housing and households by administrative division]. e-Stat. <https://www.e-stat.go.jp/dbview?sid=0004021835>

Statistisches Bundesamt. (2022). Wohnfläche und Wohnfläche je Person in Wohnungen in Wohngebäuden [Living space and living space per person in dwellings in residential buildings]. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-wo4-wohnflaeche.html>

Statistisches Bundesamt. (2022). Wohnfläche und Wohnfläche je Person in Wohnungen in Wohngebäuden.

Statistisches Bundesamt. (2023, June 29). Durchschnittliche Wohnfläche pro Person auf 92,1 m<sup>2</sup> gestiegen [Average living space per person increased to 92.1 m<sup>2</sup>]. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23\\_N041\\_31.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html)

- Statistisches Bundesamt. (2025). Ergebnisse aus dem Zusatzprogramm der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen [Results from the supplementary housing survey of the microcensus]. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse\\_zusatzprogramm.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse_zusatzprogramm.html)
- Statistisches Bundesamt. (2025, June 23). Wohnfläche je Person im Neubau mehr als doppelt so groß wie in Bestandsgebäuden [Living space per person in new buildings more than twice as large as in existing buildings]. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/06/PD25\\_22\\_2\\_12.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/06/PD25_22_2_12.html)
- U.S. Census Bureau. (2024). Characteristics of New Housing.
- U.S. Census Bureau. (2024). Sold price per square foot of new single-family houses sold [Data set]. [https://www.census.gov/construction/chars/xls/soldpricesqft\\_cust.xls](https://www.census.gov/construction/chars/xls/soldpricesqft_cust.xls)
- U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), Handbook 4350.3: Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs, 2013.
- U.S. Department of Housing and Urban Development. (2007). Table A-9: Distribution by square footage of single-unit detached and mobile homes (32 Years of Housing Data). In 32 Years of Housing Data (AHS Task C). HUD User. Retrieved August 4, 2025, from [https://www.huduser.gov/datasets/ahs/ahs\\_taskc.pdf](https://www.huduser.gov/datasets/ahs/ahs_taskc.pdf)
- U.S. Energy Information Administration. (2023, March). Table HC10.9: Structural and geographic characteristics of U.S. homes, by year of construction, 2020 [Data table]. <https://www.eia.gov/consumption/residential/data/2020/hc/pdf/HC%202010.9.pdf>
- UK Government. (2012). Housing Act 1996, Section 166A – Allocation in accordance with allocation scheme, c. 52. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/section/166A>
- UK Government. (2018). The Licensing of Houses in Multiple Occupation (Mandatory Conditions of Licences) (England) Regulations 2018, SI 2018/616. <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2018/616/made>
- UK Government. (2019). Housing Act 1985, Part X – Overcrowding, c. 68. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/part/X>
- Ville de Paris. (n.d.). Aides au logement – Paris logement familles [Housing assistance – Paris housing for families]. <https://www.paris.fr/pages/aides-au-logement-3827/#paris-logement-familles>
- Wilson, W. (2023, December 21). Overcrowded housing (House of Commons Library Briefing Paper No. SN04957). House of Commons Library. <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN04957/SN04957.pdf>
- Wisconsin Department of Safety and Professional Services, Uniform Dwelling Code (SPS 320-325).
- World Population Review. (2025). Minimum house size by state. Retrieved August 4, 2025, from <https://worldpopulationreview.com/state-rankings/minimum-house-size-by-state>
- Yamanashi Prefectural Government. (n.d.). 公営住宅の優先入居について [Priority admission to public housing]. <https://www.pref.yamanashi.jp/ju-taisaku/kannritanntou/documents/yusennyukyo.html>

「주거기본법」 및 동법 시행령 (최저주거기준, 유도주거기준),  
 「주택건설촉진법 시행령」(1973.2.26.제정) (1973, 1988)  
 「주택법」 및 동법 시행령 (2003.11.30.시행, 국민주택규모)  
 「최저주거기준」[국토해양부공고 제2011-490호]

France, Code de la construction et de l'habitation (CCH).

UK Government, Housing Act 1985, 1996.

UK Government, The Licensing of Houses in Multiple Occupation (Mandatory Conditions of Licences) (England) Regulations 2018.

151

국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr/main.html>

국토교통부 지표누리 <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=8014>

Building Code Trainer. <https://buildingcodetrainer.com>

Housing & Development Board (HDB). <https://www.hdb.gov.sg>

HousingMap.sg. <https://www.housingmap.sg>

International Code Council (ICC). <https://codes.iccsafe.org>

Japan Housing Finance Agency. <https://www.flat35.com>

Statistics Bureau of Japan (e-Stat). <https://www.e-stat.go.jp>

U.S. Energy Information Administration (EIA). <https://www.eia.gov>

World Population Review. <https://worldpopulationreview.comhttps://www.gov.uk/private-renting/housing-in-multiple-occupation>

참고문헌

## Summary

### Assessing the Suitability of Residential Size Standards in Korea : A Family-Friendly Viewpoint

Cho, Sangkyu Kwon, Okyu Bang, Hongsoon

#### Introduction

For decades, South Korea's housing policy has applied a uniform standard for national housing size, defined as dwellings with an exclusive floor area of 85 square meters or less. However, housing size constitutes a core foundation of quality of life and family living. Despite this, the practice of regulating all households under a single area threshold fails to reflect reality. Because households differ in family size and lifestyle, the same 85 square meters may feel cramped for some families while being spacious for others. This study begins with the recognition that the current standard does not adequately reflect the diversity of family compositions or household-specific spatial needs.

Over recent decades, rapid socio-demographic changes have led to a sharp increase in one- and two-person households, while multi-child families and multi-generational households continue to exist. Nevertheless, housing policy remains largely designed around the assumption of a "mid-sized nuclear family." From a family-friendly perspective, this study examines the adequacy of the current national housing size standard and aims to propose directions for a new, more responsive framework.

The structure of the study is as follows. Chapter 2 diagnoses problems in the current standard through a comparison of domestic and international legal frameworks. Chapter 3 analyzes the results of a survey on perceptions of residential space. Chapter 4 empirically evaluates the adequacy of housing size using statistical models, and Chapter 5 synthesizes the findings to derive policy implications.

Specifically, the study first reviews prior research on residential space to identify key issues related to housing size adequacy and clarify the limitations of existing discussions. Next, it analyzes legal definitions and applications of the 85-square-meter standard under the Housing Act and related regulations. This is followed by an international comparison of housing size standards and policy systems in major countries. By examining family-type-based housing standards in Japan, the United Kingdom, Germany, and the United States, the study explores potential directions for improving Korea's system.

Based on this theoretical analysis, an empirical investigation was conducted. A nationwide survey of households was carried out, and housing floor plan data were collected. This approach made it possible to examine how families actually use residential space and which areas they perceive as insufficient. By linking quantitative data (survey and statistics) with floor plans and case studies, the study provides a multidimensional analysis of the relationship between residential space quality and family life.

153

## Domestic and International Legal Frameworks on Housing Size

This chapter reviews housing-size-related legal frameworks in South Korea and major foreign countries, identifying the limitations of the current standard and directions for improvement.

Summary

In Korea, the Housing Act defines national housing as dwellings with an exclusive floor area of 85 square meters or less (100 square meters or less in non-urban areas), and this definition serves as a key criterion across housing policies. Eligibility for public housing, tax benefits, and housing allowances all largely depend on this single threshold. While administratively convenient, such a uniform standard undermines policy flexibility and equity by failing to account for family type and size.

Although the 85-square-meter standard once functioned as a minimum living standard for middle-class families during periods of housing shortage, it has now become insufficient even for families of three to four members. Nevertheless, it has become entrenched as a standard housing size in both public and private supply. This study finds that such a uniform standard fails to respond to changes in family composition and instead exacerbates spatial imbalance.

Japan enacted the Basic Act for Housing in 2006, introducing a dual system of minimum housing standards and recommended housing standards. The former guarantees a basic housing right, while the latter suggests desirable housing sizes based on household composition. Through this approach, the Japanese government protects minimum living conditions while simultaneously promoting improved quality of life.

The United Kingdom applies the Bedroom Standard, which determines required housing adequacy based on the number, age, and gender of household members. This standard is used for public housing allocation and housing benefit eligibility. In the United States, the federal government provides Minimum Property Standards (MPS), while states and local governments establish detailed regulations on room size, occupancy density, and sanitary

conditions. European countries such as Germany and France set minimum per-capita living space or room-number standards, supplemented by regional regulations and guidelines. Singapore differentiates public housing (HDB) unit types by family size and prioritizes larger units for multi-child households.

Most countries operate multi-layered housing standard systems that reflect household size and lifestyle. Rather than merely defining minimum floor area, they specify appropriate housing levels tailored to family characteristics, thereby accommodating diverse family forms and improving housing quality.

In contrast, Korea's 85-square-meter standard remains a single numerical threshold premised on a nuclear family model. This study emphasizes the need for a legal and policy shift toward a family-friendly housing size framework—one that represents not merely an adjustment of floor area, but a transformation in policy paradigm centered on family life.

### **Survey on Perceptions of Residential Space Adequacy**

Chapter 3 presents the results of a survey examining public perceptions of household composition and space utilization, with particular attention to how perceptions of space shortage change as household size increases. A total of 1,000 households participated in the survey. To adequately capture the living conditions of large families, the sample intentionally included a high proportion of households with five or more members. Only households with at least two members were included, excluding single-person households. The average household size was approximately 4.2 persons, and households with five or more members accounted for 37 percent of the sample.

The survey consisted of four main sections: (1) household characteristics and physical housing attributes (floor area, number of rooms, number of bathrooms); (2) actual patterns of space use; (3) perceptions of space shortage and inconvenience; and (4) overall residential satisfaction. For a subset of households, actual floor plans were collected to link subjective perceptions with objective spatial structures, enabling a more concrete analysis of the relationship between family lifestyles and spatial configuration.

The analysis showed that approximately 28 percent of respondents perceived their current living space as insufficient. Perceived space shortage increased markedly with household size. While a majority of two- to three-person households reported having sufficient space, more than half of households with five or more members felt their homes were too small. Many multi-child households reported converting living rooms or dining areas into sleeping spaces due to a lack of bedrooms, indicating a breakdown of private family space. A

significant number of respondents also reported experiencing family conflict or daily inconvenience due to space constraints.

155

Across all household types, the most frequently cited problem was a lack of storage space. Fifty-seven percent of two-person households and more than half of three- to four-person households identified storage as the most insufficient area. Shortages of bedrooms and spare rooms followed. Notably, the structure of space-related dissatisfaction was similar regardless of household size, with the severity of shortages increasing as household size grew. Storage and private space emerged as core determinants of residential satisfaction across all family types.

The relationship between physical housing characteristics and satisfaction was also examined. Larger exclusive floor areas were associated with higher perceptions of spatial sufficiency, and households with separate pantries or storage rooms reported significantly higher satisfaction. In contrast, when persons per room (PPR) exceeded one, perceptions of space shortage rose sharply. Households in which siblings shared a bedroom were nearly twice as likely to report insufficient space. The number of bathrooms was also a key factor: households with two or more bathrooms exhibited much higher satisfaction than those with only one. These findings demonstrate that not only the quantity, but also the qualitative configuration of residential space shapes family satisfaction.

Summary

### Diagnosis of Housing Size Adequacy

Using the survey data combined with national statistics, the study empirically assessed housing size adequacy along two dimensions. First, a logit model was applied to identify factors influencing perceptions of space shortage. Second, data from the 2020 Population and Housing Census were used to analyze housing size distribution and overcrowding conditions.

The logit analysis identified five key factors significantly affecting perceptions of spatial sufficiency. As usable living space increased, the probability of perceiving sufficient space rose sharply, highlighting the importance of functional rather than nominal floor area. When persons per room exceeded one, the probability of perceiving sufficient space declined by more than 60 percent, underscoring the critical role of bedroom independence. Increasing the number of bathrooms from one to two raised the likelihood of perceiving sufficient space by 2.5 times, suggesting that convenience facilities become increasingly important as family size grows. Households using living or dining areas as sleeping spaces were less than half as likely to perceive adequate space. Each additional household member reduced the

probability of perceiving sufficient space by approximately 30 percent.

These results clearly indicate that perceptions of space shortage arise not simply from overall housing size, but from an imbalance between family composition and the number of rooms and facilities. In other words, housing size adequacy is determined more by spatial structure per living unit than by total floor area alone.

At the national level, analysis of housing size distribution revealed that Korean housing remains heavily concentrated in the 60–85 square meter range, reflecting the long-standing influence of the national housing size standard. Meanwhile, very small units under 20–40 square meters have increased rapidly in response to the growth of one- and two-person households. In contrast, the supply of housing larger than 90 square meters—suitable for families of four or more—remains limited, indicating a mismatch between supply and demand for family-oriented housing.

Analysis by household size showed that the average living area for four-person households was approximately 77 square meters, equivalent to about 19 square meters per person. For households with five or more members, per-capita area fell below 17 square meters. Thus, the current 85-square-meter standard is only marginally adequate for three- to four-person households and clearly insufficient for larger families. Most households with five or more members were in overcrowded conditions, with persons per room exceeding one, and over 98 percent of three-generation households were classified as overcrowded.

These findings demonstrate that the national housing size standard fails to accommodate family diversity in practice. The study concludes that the current 85-square-meter threshold can no longer serve as a family-friendly housing policy benchmark. A single, area-based standard cannot reflect variations in family size, number of generations, or life-cycle needs, and ultimately leads to spatial imbalance and policy inefficiency.

## Conclusion

This study synthesizes its findings and presents directions and policy tasks for establishing family-friendly housing size standards. Empirical evidence confirms that the current national housing size standard of 85 square meters is ill-suited to accommodating today's diverse family structures. As family size increases, perceptions of space shortage and dissatisfaction intensify, and multi-child and multi-generational households experience significant constraints due to overcrowding in dwellings under 85 square meters. Conversely, for one- and two-person households, 85 square meters may be excessively large, revealing the limitations of a uniform area-based standard in reflecting polarized family structures.

Based on the findings, several policy directions are proposed. First, housing size standards should be differentiated according to family size and composition. Instead of applying a uniform floor-area ceiling, minimum standards could be defined in terms of required numbers of rooms and facilities by household size—for example, a two-bedroom unit for two-person households and a three-bedroom, two-bathroom unit for four-person households. This would require the development of housing size guidelines tailored to household characteristics.

Second, housing support systems should be restructured in a family-friendly manner. Currently, ownership or purchase of housing exceeding 85 square meters often disqualifies households from public housing programs, tax benefits, and housing allowances. For multi-child or multi-generational households, such rigid thresholds can act as barriers to necessary housing expansion. Flexible area criteria linked to household size and separate supply quotas for large-family housing are therefore needed.

Third, private-sector provision of family-oriented housing should be encouraged. Policies focused on national housing size have disproportionately promoted small- and medium-sized units in the private market. Floor-area ratio incentives and financial support mechanisms should be used to stimulate the supply of medium- and large-sized housing for families of four or more. Family-friendly design features—such as enhanced storage, flexible layouts, and separable unit structures—should also be incorporated into housing standards.

Fourth, the housing policy paradigm should shift toward a family-life-centered approach. Housing policy should move beyond the mere provision of physical space and focus on creating environments in which families can live together stably. To this end, family-friendliness assessment criteria should be integrated into housing policy, and family living patterns should be reflected in urban planning and architectural design processes.

This study faced limitations due to data constraints. The empirical survey primarily targeted apartment households in urban areas, limiting representation of rural and non-apartment housing conditions. In addition, data limitations prevented in-depth analysis of the long-term effects of space shortage on fertility, family relationships, and health. Future research should incorporate these variables to more thoroughly examine the causal relationship between residential space and family welfare.

#### Keywords

National Housing Size Standard, Family-Friendly Housing Policy, Residential Space Adequacy, Diversity of Household Composition, Overcrowded Housing



## 설문지

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID -

### 가구원 수를 고려한 거주공간 적정성 인식조사

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)은 건축·도시 환경과 삶의 질 향상을 위한 정책을 개발하는 국책연구기관입니다.

본 조사는 가구 구성원이 5명 이상인 가구(다자녀, 부모 부양, 동거인 포함)의 주거 환경 만족도를 조사하여 국민주택 규모기준(85m<sup>2</sup> 이하)의 적정성을 평가하고, 이를 개선하기 위한 정책적 방안을 마련하는 데 그 목적이 있습니다.

귀하의 소중한 의견은 주택 정책 개선을 위한 귀중한 자료로 활용될 예정입니다. 귀하의 개인정보는 통계법 제33조에 따라 보호를 받으며, 응답 내용은 통계적 분석의 목적으로만 사용됩니다. 귀중한 시간을 내어 조사에 참여해 주셔서 감사합니다.

※ 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.

- ▶ 담당자 : 권오규 부연구위원(☎ 044-417-9676), 조상규 선임연구위원(☎ 044-417-9625)
- ▶ 주 소 : 세종특별자치시 가름로 143, KT&G 세종타워B 8층 건축공간연구원

#### SQ. 응답자 선정 질문

SQ1. 귀하의 성별은 무엇입니까?

- ① 남성      ② 여성

SQ2. 귀하의 연령은 만으로 어떻게 되십니까? (출생연도: \_\_\_\_\_)

- ① 19~29세      ② 30~39세      ③ 40~49세      ④ 50~59세      ⑤ 60~69세

SQ3. 현재 거주하고 계신 주택의 유형은 다음 중 무엇입니까?

- ① 아파트      ② 단독주택      ③ 연립·다세대·다가구주택  
 ④ 오피스텔(도시형생활주택)      ⑤ 기타(\_\_\_\_\_)

→ ① 아파트 거주자만 조사 진행

## SQ4. 귀하께서 현재 살고 계신 곳은 어디입니까? [apt\_list, apt\_housing\_types DB 연동]

| 단계            | 거주 주택                                   |
|---------------|-----------------------------------------|
| 1) 아파트 주소지 검색 | <b>주소 검색</b> ▶ 읍면동 단위까지 선택              |
| 2) 아파트명       | ▶ DB에서 선택된 지역 내 아파트 단지명 제시(명칭 검색)       |
| 3) 아파트명       | ▶ 목록에 없으면 아파트명 별도 입력<br>▶ _____ → 조사 중단 |
| 4) 공간 탑입      | <b>공간 탑입</b> ▶ 평형 탑입 선택 시, 평면 이미지 팝업 제시 |

(apt\_housing\_types DB와 연동하여 거주 아파트 정보 제시)

귀하는 현재 **{SQ4. 아파트명}, {평형명} 탑입,**

전용면적({평}{제곱미터})에 거주하신다고 응답하셨습니다.

## SQ5. 현재 함께 거주하고 계신 가구원 수는 모두 몇 명입니까? (\* 가족이지만 따로 살고 계신 분은 제외)

▶ 본인 포함 총 \_\_\_\_\_ 명 → 1인 가구 조사 중단

## (SQ5. 가구원 수 만큼 응답 칸 구성)

## SQ6. 현재 함께 살고 있는 가족 구성원의 성별과 연령대, 현재 하는 일은 어떻게 됩니까?

| 1) 관계    | 2) 성별   | 3) 연령대     | 4) 주로 하는 일 |
|----------|---------|------------|------------|
| 1) 본인    | SQ1 응답값 | SQ2 응답값 변환 | _____      |
| 2) 가구원#2 | _____   | _____      | _____      |
| 3) 가구원#3 | _____   | _____      | _____      |

SQ6-1) 보기 ① 본인 ② 배우자 ③ 자녀 ④ 부모(배우자 부모 포함)  
⑤ 친인척 ⑥ 기타 동거인

SQ6-2) 보기 ① 남성 ② 여성

SQ6-3) 보기 ① 7세 미만(영유아) ② 7-12세(초등) ③ 13-18세(중고등)  
④ 19~29세 ⑤ 30~39세 ⑥ 40~49세 ⑦ 50~59세  
⑧ 60~69세 ⑨ 70세 이상SQ6-4) 보기 ① 직장인(자영업 포함) ② 학생(초·중·고, 대학생 등)  
③ 전업주부 ④ 재택 근무자(프리랜서 등) ⑤ 은퇴/무직

## A. 주택 거주 현황

## A1. 현재 거주하시는 주택의 점유 형태는 무엇입니까?

- ① 자가 ② 전세(반전세 포함) ③ 월세  
④ 기타

## A2. 현재 거주 주택의 전/월세 보증금은 얼마입니까?

| 점유 형태                             | 금액                                                 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1) (A1. 전세)<br>전세금<br>월세(반전세일 경우) | ▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)<br>▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기) |
| 2) (A1. 월세)<br>보증금<br>월세          | ▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)<br>▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기) |

| 공간 구분            | 공간 개수   |
|------------------|---------|
| 1) 거실을 제외한 방의 개수 | _____ 개 |
| 2) 화장실 개수        | _____ 개 |

#### A4. 귀댁에서는 다음의 공간이 있습니까?

| 공간 구분                               | 있다 | 없다 |
|-------------------------------------|----|----|
| 1) 수납용 공간(지하철 공간 제외)                | ①  | ②  |
| 2) 펜트리(주로 부엌에서 식료품이나 조리기구를 보관하는 공간) | ①  | ②  |
| 3) 알파룸(자투리 공간으로 창고, 수납공간, 서재 등 이용)  | ①  | ②  |
| 4) 다용도실(세탁실)                        | ①  | ②  |

#### A5. 귀댁은 **발코니를 확장했습니까?**



#### A6. 귀댁은 복층형 아파트입니까?



## B. 주거 공간 이용 현황 및 만족도

귀 닥에는 거실을 제외한 (A3)개의 방이 있다고 응답하셨습니다.

### B1. 각 방의 주 사용 용도는 무엇입니까? (방의 개수만큼 응답)

| 구분       | 주 사용 용도  |         |         |
|----------|----------|---------|---------|
| 1) 1번째 방 | ① 침실     | ② 서재/업무 | ③ 수납    |
|          | ④ 육아/놀이방 | ⑤ 취미/여가 | ⑥ 기타( ) |
| 2) 2번째 방 | ① 침실     | ② 서재/업무 | ③ 수납    |
|          | ④ 육아/놀이방 | ⑤ 취미/여가 | ⑥ 기타( ) |
| 3) 3번째 방 | ① 침실     | ② 서재/업무 | ③ 수납    |
|          | ④ 육아/놀이방 | ⑤ 취미/여가 | ⑥ 기타( ) |

B2. 각 방의 주요 용도를 기준으로 현재 방의 크기를 어떻게 생각하십니까? (방의 개수만큼 응답)

(※ 응답 예시 : 침실/수납으로 사용하는 데 #번째 방의 크기가 적절/좁다/넓다)

| 구분                  | 매우 좁다 | 좁다 | 적절하다 | 넓다 | 매우 넓다 |
|---------------------|-------|----|------|----|-------|
| 1) 1번째 방(B1. 사용 용도) | ①     | ②  | ③    | ④  | ⑤     |
| 2) 2번째 방(B1. 사용 용도) | ①     | ②  | ③    | ④  | ⑤     |
| 3) 3번째 방(B1. 사용 용도) | ①     | ②  | ③    | ④  | ⑤     |

거실에는 5명이 함께 살고 있다고 응답하셨습니다.

함께 살고 계신 가구원 (SQ6 응답을 조합하여 아래와 같이 구성)

본인-성별(여력대) / 가구원#2-성별(여력대) / 가구원#3-성별(여력대) /

가구월 #4-선별(여력대) / 가구월 #5-선별(여력대)

B3 해당 밭을 친식로 사용하는 가구원은 누구인니까?

| 구분                  | 없음 | 본인 | 가구원#2 | 가구원#3 | 가구원#4 | 가구원#5 | 가구원#6 |
|---------------------|----|----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1) 1번째 방(B1. 사용 용도) | ❶  | ❶  | ❷     | ❸     | ❷     | ❸     | ❶     |
| 2) 2번째 방(B1. 사용 용도) | ❶  | ❶  | ❷     | ❸     | ❷     | ❸     | ❶     |
| 3) 3번째 방(B1. 사용 용도) | ❶  | ❶  | ❷     | ❸     | ❷     | ❸     | ❶     |

B5. 혹시 밤이 보족하여 골을 곱가에서 잠을 자는 경우도 있습니까? 있다면 어디입니까? (복수응답)

## (B5. 침실 용도로 사용하는 공용공간만 제시)

## B5-1. 해당 공용공간을 침실로 사용하는 가구원은 누구입니까?

| 구분           | 본인 | 가구원#2 | 가구원#3 | 가구원#4 | 가구원#5 | 가구원#6 |
|--------------|----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1) 거실        | ①  | ②     | ③     | ④     | ⑤     | ⑥     |
| 2) 주방(식당)    | ①  | ②     | ③     | ④     | ⑤     | ⑥     |
| 3) 기타(_____) | ①  | ②     | ③     | ④     | ⑤     | ⑥     |

B6. 현재 귀댁의 공간별 크기를 어떻게 생각하십니까?

| 구분              | 매우 좁다 | 좁다 | 적절하다 | 넓다 | 매우 넓다 |
|-----------------|-------|----|------|----|-------|
| 1) 거실 크기        | ①     | ②  | ③    | ④  | ⑤     |
| 2) 주방(식당) 공간 크기 | ①     | ②  | ③    | ④  | ⑤     |
| 3) 욕실(화장실) 크기   | ①     | ②  | ③    | ④  | ⑤     |
| 4) 수납 및 저장 공간   | ①     | ②  | ③    | ④  | ⑤     |
| 5) 주거 공간 전체 크기  | ①     | ②  | ③    | ④  | ⑤     |

B7. 현재 함께 거주하는 가구원 수에 비해, 주거 공간이 부족하다고 느끼십니까?

- ① 그렇다 → B7-1로      ② 아니다 → B8로

B7-1. 어떤 공간이 가장 부족하신가요? 가장 부족한 순서대로 최대 3곳만 응답해 주십시오.

▶ 1순위(\_\_\_\_), 2순위(\_\_\_\_), 3순위(\_\_\_\_) [1순위 필수]

- |                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| ① 침실공간 부족       | ② 수납 및 저장공간 부족  |
| ③ 재택근무 및 공부방 부족 | ④ 운동 및 여가 공간 부족 |
| ⑤ 돌봄공간 부족       | ⑥ 기타(_____)     |

## B8. 현재 살고 계신 집에서 주거 공간 부족으로 가족 간 갈등 발생이나 스트레스를 받은 적이 있습니까?

- |             |          |          |
|-------------|----------|----------|
| ① 매우 자주 있었다 | ② 자주 있었다 | ③ 가끔 있었다 |
| ④ 드물게 있었다   | ⑤ 전혀 없었다 |          |

## C. 필요 공간에 대한 인식

C1. 현재 가구원 수를 고려할 때, 쾌적한 주거를 위해 추가로 필요한 공간의 개수는 몇 개입니까?

(※ 추가 공간이 필요 없다면 “0개”로 기입하시면 됩니다.)

| 공간 구분            | A3. 현재 개수 | C1. 추가로 필요한 개수 | 적정 개수   |
|------------------|-----------|----------------|---------|
| 1) 거실을 제외한 방의 개수 | A3 1) 응답  | ____개          | = 자동 계산 |
| 2) 화장실 개수        | A3 2) 응답  | ____개          | = 자동 계산 |

## C2. 향후 주택을 선택하신다면, 다음 측면을 얼마나 중요하게 고려하시겠습니까?

(※ 주택 가격은 고려하지 말고 평가해 주십시오.)

| 구분                            | 전혀 중요하지 않음 | 중요하지 않음 | 보통 | 중요 | 매우 중요 |
|-------------------------------|------------|---------|----|----|-------|
| 1) 입지(교통, 학교/유치원, 편의시설 접근성 등) | ①          | ②       | ③  | ④  | ⑤     |
| 2) 향/주변 경관 등 쾌적성              | ①          | ②       | ③  | ④  | ⑤     |
| 3) 규모(면적, 방 개수 등)             | ①          | ②       | ③  | ④  | ⑤     |
| 4) 단열성능 등 에너지 성능 요소           | ①          | ②       | ③  | ④  | ⑤     |
| 5) 소음 및 층간소음 방지 성능            | ①          | ②       | ③  | ④  | ⑤     |
| 6) 안전성(화재, 지진 등 재난 대비)        | ①          | ②       | ③  | ④  | ⑤     |

C3. 귀댁은 앞으로 수년 내에 가족 구성원이 새롭게 늘어날 계획이나 가능성이 있습니까?

(※ 개인적 희망이 아닌 출산, 결혼, 부모 또는 자녀와의 합가 등 계획으로 응답해 주세요.)

① 있다 → C3-1로

② 없다 → C4로

163

C3-1. 가족 구성원이 늘어날 계획이나 가능성이 있다면, 그 이유는 무엇입니까?

① 출산·입양

② 결혼(재혼·동거)

③ (시)부모님과 합가

④ 자녀와 합가

⑤ 비혈연 동거인

증가(룸세어 등)

C4. 귀하는 현재보다 더 넓은 주택으로 이사하실 계획이 있습니까?

① 있다 → C4-1로

② 없다 → DQ1로

C4-1. 그렇다면, 언제, 어느 주택으로 이사를 계획하고 있습니까?

| 문항               | 계획                                                                                                       |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) 희망하는 주택 전용 면적 | ▶ _____㎡ 또는 _____평                                                                                       |
| 2) 희망하는 방의 개수    | ▶ _____개                                                                                                 |
| 3) 이사 목표 시기      | ① 1년 내 ② 2년 내 ③ 3년 내<br>④ 3년 이후                                                                          |
| 4) 이주 희망 지역      | ① 현재 살고 있는 시군구 내 (예, 서울시 서초구 내)<br>② 현재와 같은 시·도 내 (예, 서울시 내, 경기도 내)<br>③ 현재와 다른 시·도 (예, 현재는 서울, 희망은 경기도) |

부록

#### DQ. 응답자 특성

DQ1. 귀댁에서는 현재 개, 고양이 등 활동성 있는 반려동물을 키우고 있습니까?

(※ 어류, 조류, 파충류 등은 제외)

① 그렇다 → DQ1-1로

② 아니다 → DQ2로

DQ1-1. 동물의 종류와 관계없이, 현재 키우고 있는 동물은 모두 몇 마리입니까? ▶ 총 \_\_\_\_\_마리

DQ2. 실례지만, 귀하를 포함한 가족 전체의 월평균 소득은 얼마나 되십니까?

(※ 근로소득, 사업소득, 재산소득, 임대소득, 이자소득, 정부 보조금, 공공급여, 연금 등을 포함한 전체 소득을 세금 제외 후 기준으로 응답해 주십시오.)

① 184만원 미만

② 184-306만원 미만

③ 306-428만원 미만

④ 428-550만원 미만

⑤ 550-611만원 미만

⑥ 611-794만원 미만

⑦ 794-916만원 미만

⑧ 916-1,221만원 미만

⑨ 1,221-1,830만원 미만

⑩ 1,830만원 이상

DQ3. 현재 귀댁의 한 달 평균 주거비용은 어느 정도입니까? 다음 각 항목별로 대략적인 금액을 기입해 주십시오.

| 주거비 항목                             | 월 평균 지출 금액                       |
|------------------------------------|----------------------------------|
| 1) 아파트 관리비(수도, 전기, 가스 요금 등 관리비 포함) | ▶ _____만원 ( <u>한글로 금액변환 표기</u> ) |
| 2) 주택 관련 대출금(매달 납입하는 월금+이자액)       | ▶ _____만원 ( <u>한글로 금액변환 표기</u> ) |

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣