

발간등록번호

55-6290000-000540-13

# 2030

## 광주광역시 주거종합계획

2021. 1.



광주광역시  
GWANGJU CITY



## 提出文

---

광주광역시장 귀하

본 보고서를 「2030 광주광역시 주거종합계획」 수립 연구용역의  
최종 성과품으로 제출합니다.

2021. 1.

광주전남연구원장 박재영



## I 주거종합계획 수립 개요

1. 계획의 배경 및 필요성	1
2. 계획의 목적	2
3. 계획의 범위	3

## II 주거관련 현황

1. 주택재고 현황	7
(1) 자치구별 주택유형별 재고주택 수	7
(2) 주택 공급물량 및 노후주택 현황	8
(3) 아파트 현황	12
(4) 신규아파트 단지 현황	15
(5) 빈집 현황	19
(6) 공공임대주택 현황	24
(7) 미분양 주택 현황	27
2. 인구 및 가구 여건	28
(1) 인구현황	28
(2) 가구현황	32
(3) 인구이동	34
3. 주택 거래 및 가격동향 분석	38
(1) 주택 거래 동향	38
(2) 주택 가격 동향	47



## 주거실태조사

1. 주거실태조사 개요 .....	59
2. 분석 범위와 자료 현황 .....	61
(1) 분석범위 .....	61
(2) 자료의 특성 .....	63
3. 전체가구 분석 결과 .....	68
(1) 가구의 주거실태 .....	68
(2) 지역의 주거환경 .....	101
(3) 가구의 주거비 부담과 향후 계획 .....	107
(4) 주거복지정책 소요 .....	125
4. 주거취약가구 분석 결과 .....	133
(1) 주거취약가구의 규모 .....	133
(2) 주거취약가구의 주거실태 .....	135
(3) 주거취약가구의 주거환경 .....	140
(4) 주거취약가구의 주거비 부담과 향후 계획 .....	142
(5) 주거취약가구의 주거복지정책 소요 .....	145
5. 주거복지 정책 방향 .....	150
(1) 부담가능한 공공임대주택 공급 확대 .....	150
(2) 취약계층 주거비 부담 완화와 주택 개량 지원 .....	156
(3) 주거복지 전달체계 개선 .....	161



## Ⅳ 주택수요-공급 추계

1. 주택수요 추정 .....	167
(1) 주택수요추정 모형 .....	167
(2) 광주광역시 가구 및 인구 추계 .....	168
(3) 주택수요 추정 .....	170
2. 주택공급 예정물량 추정 .....	186
(1) 주택공급 예정물량 분석 .....	186
(2) 광주광역시 공급추이 특성 .....	188
(3) 주택준공물량 추정 .....	190
3. 중장기 주택공급 관리 방안 .....	200
(1) 주택수급 추정 결과와 주택시장 영향 .....	200
(2) 중장기 주택공급 관리 방안 .....	203
4. 공공임대 소요추정 .....	207
(1) 분위별 공공임대 소요추정 .....	207
(2) 계층별 공공임대 소요추정 .....	214
(3) 추정결과의 종합 .....	233

## Ⅴ 주거정책 비전 및 정책방향

1. 광주시 주거여건 현황과 변화추세 .....	237
2. 비전 .....	242

## 목차

3. 정책방향	243
(1) 정책방향 설정	243
(2) 추진전략 수립	244
4. 세부 주거정책 사업(안)	245
(1) G1-1 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리	245
(2) G1-2 유형별 공공임대주택 영역의 확대	251
(3) G1-3 새로운 수요에 대응한 주거문화 확산	272
(4) G2-4 생애주기별 맞춤형 주거사다리 지원	284
(5) G2-5 사회적 약자를 위한 포용적 주거지원 확대	299
(6) G2-6 주거복지 서비스 기능 강화 및 전달체계 개선	322
(7) G3-7 주택 품질 향상으로 편안한 주거환경 조성	342
(8) G3-8 미래형 주거서비스 개선	350
(9) G3-9 노후 자원들의 정비를 통한 주거여건 개선	364
5. 미래 광주의 주거상	383

## VI

### 예산 및 집행계획

1. 계획 실현방안	387
2. 사업비 및 재정확보 방안	389
(1) 사업비 추정	389
(2) 재정확보 방안	395

[표 II-1] 연도별 주택현황	7
[표 II-2] 주택재고 현황	8
[표 II-3] 주택보급률 변화	9
[표 II-4] 인구 천인당 주택수	9
[표 II-5] 자치구별 인구 천인당 주택수	10
[표 II-6] 건축 연도별 주택재고	10
[표 II-7] 시도별 주택 자가점유비율	11
[표 II-8] 세대수 및 단지수 기준 아파트 공급 상위 10개 행정동	12
[표 II-9] 가구수 대비 아파트 세대수 비율 상위 20개 행정동	14
[표 II-10] 건축연령 5년 미만 아파트 공급 상위 10개 행정동	15
[표 II-11] 건축연령 15년 경과 아파트 공급 상위 10개 행정동	17
[표 II-12] 빈집실태조사 결과 등급별 현황	20
[표 II-13] 행정동 별 빈집현황	21
[표 II-14] 행정동 별 건축연령 30년 미만 빈집현황	22
[표 II-15] 행정동 별 건축연령 30년 이상 빈집현황	23
[표 II-16] 광주광역시 공공임대주택 단지 현황	24
[표 II-17] 공공임대주택 공급실적	25
[표 II-18] 공공임대주택 재고현황	26
[표 II-19] 시도별 미분양주택현황(10월 기준)	27
[표 II-20] 광주광역시 남녀 인구구조 변화	28
[표 II-21] 광주광역시 장래 인구구조 전망	29
[표 II-22] 우리나라 권역별 출생아 수의 시기별 증감률 비교(1997~2018)	30
[표 II-23] 광주광역시 자치구별 자연 증감 추이 비교	30
[표 II-24] 광주광역시 자치구별 합계출산율 추이(2000~2018)	31
[표 II-25] 광주광역시 자치구별 연령별 인구 순이동 추이(2015~2019)	31
[표 II-26] 광주광역시 자치구별 가구수 변화 추이(2010~2018)	32
[표 II-27] 광주광역시 가구주 연령대별 가구원수 변화 추이 비교(2015, 2018)	33
[표 II-28] 광주광역시 자치구별 가구원수 변화 추이(2010~2018)	33
[표 II-29] 총 전입 인구	34
[표 II-30] 총 전출 인구	35
[표 II-31] 지역간 인구이동(순이동)	36

## 표목차

[표 II-32] 시도내-시군구내 인구이동 .....	37
[표 II-33] 광주광역시 자치구별 주택거래 건수 .....	38
[표 II-34] 광주광역시 자치구별 아파트거래 건수 .....	40
[표 II-35] 주택 거래자 거주지역별 주택거래 건수 .....	41
[표 II-36] 주택 매입자 거주지역별 아파트매매 건수 .....	44
[표 II-37] 자치구별 종합주택 매매가격지수 .....	47
[표 II-38] 광주광역시 종합주택 매매가격 대비 전세가격 평균비율 .....	48
[표 II-39] 자치구별 아파트 매매가격지수 .....	49
[표 II-40] 자치구별 아파트 매매가격 대비 전세가격 변화 .....	50
[표 II-41] 시도별 단독주택 평균단위 매매가격 .....	51
[표 II-42] 시도별 단독주택 평균단위 전세가격 .....	51
[표 II-43] 광주광역시 아파트 평균단위 매매가격 .....	52
[표 II-44] 광주광역시 아파트 평균단위 전세가격 .....	53
[표 II-45] 지역별 신규아파트 분양가격 .....	54
[표 III-1] 설문 구성 및 분석 항목 .....	62
[표 III-2] 연도별 기준중위소득 .....	62
[표 III-3] 구별 조사 가구수 및 가구 규모 .....	63
[표 III-4] 가구 특성 .....	65
[표 III-5] 가구주 특성 .....	67
[표 III-6] 구별 주택 점유형태 .....	68
[표 III-7] 주택유형별 주택 점유형태 .....	69
[표 III-8] 주거 전용면적별 주택 점유형태 .....	70
[표 III-9] 가구원수별 주택 점유형태 .....	71
[표 III-10] 가구소득 구간대별 주택 점유형태 .....	72
[표 III-11] 가구주 성별 주택 점유형태 .....	73
[표 III-12] 가구주 연령대별 주택 점유형태 .....	74
[표 III-13] 가구주 학력별 주택 점유형태 .....	75
[표 III-14] 가구주 혼인 상태별 주택 점유형태 .....	76
[표 III-15] 가구주 근무형태별 주택 점유형태 .....	77
[표 III-16] 직전 점유형태별 현재 점유형태 .....	78
[표 III-17] 구·점유형태·가구소득 구간대별 타지 주택 보유 여부 .....	79
[표 III-18] 구별 거주 주택유형 .....	80
[표 III-19] 가구소득 구간대별 거주 주택유형 .....	81



[표 III-20] 가구주 연령대별 거주 주택유형 .....	82
[표 III-21] 구별 가구의 주거 전용면적 .....	83
[표 III-22] 주택유형별 가구의 주거 전용면적 .....	84
[표 III-23] 가구원수별 가구의 주거 전용면적 .....	85
[표 III-24] 가구소득 구간대별 가구의 주거 전용면적 .....	86
[표 III-25] 구별 가구의 사용 방 수 .....	87
[표 III-26] 구별 부엌 유무 및 종류와 사용 형태 .....	87
[표 III-27] 구별 화장실 유무 및 종류와 사용 형태 .....	88
[표 III-28] 구별 목욕시설 유무 및 종류와 사용 형태 .....	88
[표 III-29] 구·주택유형별 겨울철 적정 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유 .....	89
[표 III-30] 구·주택유형별 여름철 적정 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유 .....	90
[표 III-31] 구·주택유형·가구소득 구간대별 주택의 물리적 상태에 대한 평가 .....	91
[표 III-32] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(노후도)에 대한 평가 .....	92
[표 III-33] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(채광)에 대한 평가 .....	93
[표 III-34] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(소음)에 대한 평가 .....	93
[표 III-35] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(습기·곰팡이)에 대한 평가 .....	94
[표 III-36] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(환기)에 대한 평가 .....	94
[표 III-37] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(쥐·해충)에 대한 평가 .....	95
[표 III-38] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(누수)에 대한 평가 .....	95
[표 III-39] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(비좁음)에 대한 평가 .....	96
[표 III-40] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(재난대비)에 대한 평가 .....	96
[표 III-41] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(침입대비)에 대한 평가 .....	97
[표 III-42] 구별 주택 관련 건강 위협 요소 .....	97
[표 III-43] 구별 열악한 기존 주택에 대한 안전·위생 기준에 따른 공공 규제 필요성 .....	98
[표 III-44] 구·주택유형별 전문적인 집수리 필요 여부 및 필요 부분 .....	99
[표 III-45] 주택 내 이동에 불편을 겪는 가구원 유무와 필요 시설 .....	100
[표 III-46] 구·점유형태별 광주광역시 거주 이유 .....	101
[표 III-47] 구·점유형태·가구소득 구간대별 광주광역시 거주 기간 .....	102
[표 III-48] 구·근무형태별 가구주 근로 여부 및 통근수단 .....	103
[표 III-49] 구별 주거환경 만족도 .....	104
[표 III-50] 구별 주거환경 개선을 위해 우선적으로 해결해야 할 과제 .....	105
[표 III-51] 구별 동네에 필요한 공공시설 .....	106
[표 III-52] 구별 점유형태에 따른 주택가격 및 임차료 .....	107

## 표목차

[표 III-53] 가구소득 구간대별 주택가격 및 임차료	108
[표 III-54] 구·주택유형별 월 평균 공과금과 관리비	108
[표 III-55] 구·점유형태·가구소득 구간대별 주택 마련 관련 상황이 완료되지 않은 부채 유무	109
[표 III-56] 구·가구소득 구간대별 지난 1년(2019년) 동안 주거비 부담 정도	110
[표 III-57] 구·가구소득 구간대별 주거비 부담으로 인해 식료품비를 줄인 경험	111
[표 III-58] 구·점유형태·가구소득 구간대별 자가 보유 의식	112
[표 III-59] 점유형태·가구소득 구간대별 자가를 보유해야 한다고 생각하는 이유	113
[표 III-60] 점유형태·가구소득 구간대별 자가를 보유하지 않아도 된다고 생각하는 이유	113
[표 III-61] 구·점유형태별 현재 집에 계속 거주 여부	114
[표 III-62] 구·점유형태·가구소득 구간대별 이사 계획 있는 가구의 그 이유	115
[표 III-63] 구·주택유형·점유형태·가구소득 구간대별 이사 계획 있는 가구의 주택유형	116
[표 III-64] 구·점유형태·가구소득 구간대별 이사 계획 있는 가구의 점유형태 계획	117
[표 III-65] 구·주거면적·가구원수·점유형태별 이사 계획 있는 가구의 주거면적 계획	118
[표 III-66] 구별 이사 계획 있는 가구의 이주지역 계획	119
[표 III-67] 구·점유형태별 집의 소유자 함께 거주 여부	120
[표 III-68] 구·점유형태별 현재 집에서 임차로 거주한 기간	121
[표 III-69] 구·가구소득 구간대·점유형태별 향후 임차료 인상 시 계획	122
[표 III-70] 구·점유형태별 공공임대주택 입주 의사	123
[표 III-71] 구·점유형태별 공공임대주택 입주 의사가 있는 가구의 그 이유	123
[표 III-72] 구·점유형태별 공공임대주택 입주 의사가 없는 가구의 그 이유	124
[표 III-73] 구·점유형태·주택유형별 주거 만족도	125
[표 III-74] 구·점유형태·주택유형별 현재 집에서 겪는 어려움	127
[표 III-75] 구·점유형태별 주거 관련 상담 경험 여부 및 상담 받은 곳	128
[표 III-76] 구·점유형태·가구소득 구간대별 주요 주거복지 프로그램 인지도	129
[표 III-77] 구·점유형태·가구소득 구간대별 주요 주거복지 프로그램 소요	130
[표 III-78] 구·가구소득 구간대별 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유	131
[표 III-79] 공유주택 거주 의사	132
[표 III-80] 점유형태별 국민기초생활보장제도에 의한 수급가구 여부	132
[표 III-81] 점유형태별 비수급가구의 수급 신청 경험 여부	132
[표 III-82] 비수급 가구 중 수급 신청했지만 선정되지 않은 이유	132
[표 III-83] 주거취약가구 규모 및 비율	133
[표 III-84] 주거취약가구의 구별 분포	134
[표 III-85] 주거취약가구의 가구소득 구간대별 분포	134



[표 III-86] 주거취약가구의 주택 점유형태 .....	135
[표 III-87] 주거취약가구의 타지 주택 보유 여부 .....	135
[표 III-88] 주거취약가구의 거주 주택유형 .....	136
[표 III-89] 주거취약가구의 주거 전용면적 .....	136
[표 III-90] 주거취약가구의 겨울철 적정 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유 .....	137
[표 III-91] 주거취약가구의 여름철 적정 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유 .....	137
[표 III-92] 주거취약가구의 주택의 물리적 상태에 대한 만족도 .....	138
[표 III-93] 주거취약가구의 주택 관련 건강 위험 요소 .....	138
[표 III-94] 주거취약가구의 전문적인 집수리 필요 여부 및 필요 부분 .....	139
[표 III-95] 주거취약가구의 광주광역시 거주 이유 .....	140
[표 III-96] 주거취약가구의 주거환경 만족도 .....	140
[표 III-97] 주거취약가구의 주거환경 개선을 위해 우선적으로 해결해야 할 과제 .....	141
[표 III-98] 주거취약가구의 동네에 필요한 공공시설 .....	141
[표 III-99] 주거취약가구의 점유형태에 따른 주택가격 및 임차료 .....	142
[표 III-100] 주거취약가구의 월 평균 공과금과 관리비 .....	142
[표 III-101] 주거취약가구의 주거비 부담 .....	143
[표 III-102] 주거취약가구의 주거비 부담으로 인해 식료품비를 줄인 경험 .....	143
[표 III-103] 주거취약 임차 가구의 공공임대주택 입주 의사 .....	144
[표 III-104] 주거취약가구의 주거 만족도 .....	145
[표 III-105] 주거취약가구의 현재 집에서 겪는 어려움 .....	145
[표 III-106] 주거취약가구의 주거 관련 상담 경험 여부 및 상담 받은 곳 .....	146
[표 III-107] 주거취약가구의 주거복지 프로그램 인지도 .....	146
[표 III-108] 주거취약가구의 주거복지 프로그램 소요 .....	147
[표 III-109] 주거취약가구가 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유 .....	147
[표 III-110] 주거취약가구가 이용하고 있는 사회복지서비스 .....	148
[표 III-111] 주거취약가구의 필요한 사회복지서비스 .....	149
[표 III-112] 중앙정부 <주거복지로드맵 2.0> .....	151
[표 III-113] 기존 주거복지로드맵과 2.0의 주요 차이점 .....	152
[표 IV-1] 광주광역시 가구원수별 가구수 추계 .....	169
[표 IV-2] 자가 및 차가가구 주택수요모형 추정결과 .....	170
[표 IV-3] 광주광역시 주택 및 비주택 거주가구 비율(2018) .....	171
[표 IV-4] 시도별 자가율 .....	172
[표 IV-5] 시도별 무주택가구 비율 .....	173

## 표목차

[표 IV-6] 실질소득 증가율 추이 .....	174
[표 IV-7] 자가가구 연평균 주거비 .....	175
[표 IV-8] 자가가구 주거비 추정 .....	176
[표 IV-9] 소득과 비용 미고려시 자가 및 차가 주택수요모형 추정결과 .....	177
[표 IV-10] 광주광역시 자가 및 차가 신규수요 .....	179
[표 IV-11] 광주광역시 자가 및 차가 신규수요 .....	180
[표 IV-12] 광주광역시 멸실주택수 및 멸실률 .....	181
[표 IV-13] 멸실률 추정치 .....	182
[표 IV-14] 광주광역시 주택연령별 재고 (2018년 주택센서스) .....	183
[표 IV-15] 광주광역시 재고증가율 .....	183
[표 IV-16] 광주광역시 대체 주택수요 추정결과 .....	184
[표 IV-17] 광주광역시 총주택수요 추정결과 .....	185
[표 IV-18] 현시점 광주광역시 주택 공급 추계(안) .....	187
[표 IV-19] 민간공원 특례사업 지구 현황 .....	187
[표 IV-20] 광주광역시 연도별 부문별 주택 인허가실적 대비 착공실적 비율 .....	189
[표 IV-21] 주택공급 사업주체별 택지구분 .....	190
[표 IV-22] 민간 사업주체별 주택유형별 주택공급 단계별 평균 소요 기간 .....	191
[표 IV-23] 민간 사업주체의 연도별 주택인허가 물량 .....	193
[표 IV-24] 잔여 인허가(착공) 물량의 시점별 잔여물량 대비 착공(준공)진행률 기준 .....	193
[표 IV-25] 광주광역시 재건축·재개발 연도별 공급예정물량 .....	194
[표 IV-26] 재건축·재개발 사업단계별 평균 소요 기간 .....	194
[표 IV-27] 광주광역시 도시개발사업 현황 .....	195
[표 IV-28] 광주광역시 공공임대주택건설사업 현황 .....	196
[표 IV-29] 사업구분별 향후 주택공급물량 추정(안) .....	196
[표 IV-30] 시나리오(가) 미래 대규모 사업에 따른 주택공급물량 추정(안) .....	197
[표 IV-31] 시나리오(가) 미래 대규모 주택사업 기반 아파트/비아파트 공급예정 물량 .....	198
[표 IV-32] 시나리오(나) 현재 진행되는 주택사업에 따른 주택공급물량 추정(안) .....	198
[표 IV-33] 시나리오(나) 현재 진행 주택사업 기반 아파트/비아파트 공급예정 물량 .....	199
[표 IV-34] 주택수급 격차 .....	200
[표 IV-35] 광주광역시 가구규모별 무주택(차가)가구수 비율 .....	208
[표 IV-36] 광주광역시 가구원수별 차가가구수 추정결과 .....	209
[표 IV-37] 광주광역시 소득분위 경계값(세후 월소득) .....	210
[표 IV-38] 광주광역시 가구원수별 4~6분위 이하 가구 비율 .....	210



[표 IV-39] 광주광역시 가구원수별 공공임대 대상가구수 추정결과	211
[표 IV-40] 광주광역시 가구원수별 공공임대 입주희망 비율	212
[표 IV-41] 광주광역시 가구원수별 주거비 과부담 비율	212
[표 IV-42] 광주광역시 분위별 공공임대소요 추정결과	213
[표 IV-43] 現 공공임대주택 유형	214
[표 IV-44] 행복주택 입주 기준	215
[표 IV-45] 광주광역시 소재 대학별 기숙사 거주 재학생 수 및 기숙사 보유현황	217
[표 IV-46] 광주광역시 및 인근대학 독립 가능한 대학생 수 추정	217
[표 IV-47] 광주광역시 무주택 가구비율	218
[표 IV-48] 전국 기숙사 및 지역별 학생종합복지센터 소요 분석(2013년)	218
[표 IV-49] RIR 추이변화	219
[표 IV-50] 광주광역시 연령별 소득대비주거비(RIR) 20% 이상 비율	219
[표 IV-51] 전월세 전환율	220
[표 IV-52] 대학생 임대주택 소요(2020년 기준)	221
[표 IV-53] 대학생 연도별 임대주택 소요 추정	221
[표 IV-54] 광주광역시 25~34세 가구주(2018)	222
[표 IV-55] 2019년 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득	223
[표 IV-56] 광주광역시 연령별 월평균 가구 소득(2019)	223
[표 IV-57] 광주광역시 연령별 근속기간	223
[표 IV-58] 광주광역시 30세 미만 무주택비율	224
[표 IV-59] 광주광역시 연령별 공공임대주택 입주의사	224
[표 IV-60] 광주광역시 사회초년생 입주의향	225
[표 IV-61] 사회초년생 연도별 임대주택 소요 추정	225
[표 IV-62] 광주광역시 연도별 혼인수(건)	226
[표 IV-63] 광주광역시 조이혼율	227
[표 IV-64] 광주광역시 신혼가구	227
[표 IV-65] 2018 주거실태조사 신혼부부 공공임대주택 입주의향	228
[표 IV-66] 광주광역시 신혼부부 주거비 20% 이상 비율	228
[표 IV-67] 신혼부부 소요 추정 결과 (2018년 기준)	228
[표 IV-68] 신혼부부 연도별 임대주택 소요 추정	229
[표 IV-69] 광주광역시 연도별 주거급여 수급자 현황	230
[표 IV-70] 취약계층 소요 추정 결과	231
[표 IV-71] 취약계층 연도별 임대주택 소요 추정	231

## 표목차

[표 IV-72] 계층별 임대주택 소요 추정 .....	232
[표 IV-73] 연도별 임대주택 공급필요량 .....	234
[표 V-1] 서울시 사회주택 방식 예시 .....	252
[표 V-2] 총소득 대비 항목별 가계지출 비중 .....	261
[표 V-3] 임차가구의 소득분위별 가처분소득 대비 주거비 부담 .....	262
[표 V-4] 시·도별 소득 대비 임대료 비율(RIR) : 저소득층 .....	263
[표 V-5] 기존 공공임대주택과 광주형 평생주택 차이 .....	270
[표 V-6] 광주광역시 소재 대학 현황(2019 기준) .....	282
[표 V-7] 상황이 여의치 않아 결혼하고 싶지만 못하는 경우 중 주거문제가 차지하는 비율 .....	285
[표 V-8] 주거복지로드맵 2.0 .....	286
[표 V-9] 청년 행복주택 사업 입주자격 .....	290
[표 V-10] 연도별 기준중위소득 .....	298
[표 V-11] 2000년 이후 광주지역의 -5°C이하 일수 현황 .....	301
[표 V-12] 고령장애인가구 주거관리비 부담 정도 .....	316
[표 V-13] 고령장애인가구 임대료 및 대출금 상환 부담 정도 .....	317
[표 V-14] 주거급여 개편제도 요약 .....	320
[표 V-15] LH콜센터의 일평균 상담 건수 .....	325
[표 V-16] 중앙정부의 집수리 관련 중간지원조직 현황 .....	364
[표 V-17] 지방정부의 집수리 지원 조직 현황 .....	365
[표 V-18] 광주시 집수리 센터의 주요 업무 .....	367
[표 V-19] 광주시 집수리 DB구축(안) .....	367
[표 V-20] 연계 가능한 공공기관 및 사업내용 .....	369

[그림 Ⅰ-1] 주거종합계획의 패러다임 변화 .....	1
[그림 Ⅰ-2] 2030 광주광역시 주거종합계획 공간적 범위 .....	3
[그림 Ⅱ-1] 광주광역시 아파트 분포비율(세대수 기준) .....	13
[그림 Ⅱ-2] 광주광역시 아파트 분포비율(단지수 기준) .....	13
[그림 Ⅱ-3] 광주광역시 행정동 가구수 대비 아파트 세대수 분포비율 .....	14
[그림 Ⅱ-4] 광주광역시 건축연령 5년미만 아파트 세대수 비율 .....	16
[그림 Ⅱ-5] 광주광역시 건축연령 5년미만 아파트 단지수 비율 .....	16
[그림 Ⅱ-6] 광주광역시 건축연령 15년 경과 아파트 세대수 비율 .....	18
[그림 Ⅱ-7] 광주광역시 건축연령 15년 경과 아파트 단지수 비율 .....	18
[그림 Ⅱ-8] 빈집실태조사 등급 산정 및 등급별 정책방향 .....	19
[그림 Ⅱ-9] 광주시 빈집실태조사 결과 .....	20
[그림 Ⅱ-10] 행정동 별 빈집분포 .....	21
[그림 Ⅱ-11] 건축연령 30년 미만 빈집 .....	22
[그림 Ⅱ-12] 건축연령 30년 이상 빈집 .....	23
[그림 Ⅱ-13] 자치구별 주택거래 건수 변화 .....	39
[그림 Ⅱ-14] 자치구별 아파트거래 건수 변화 .....	40
[그림 Ⅱ-15] 광주광역시 외 지역 거주자 주택거래 비율 .....	42
[그림 Ⅱ-16] 외지인 매수자 수 .....	43
[그림 Ⅱ-17] 광주광역시 외 지역 거주자 아파트매매 비율 .....	45
[그림 Ⅱ-18] 광주광역시 주택 매입자 자치구별 연령대 비율 .....	46
[그림 Ⅱ-19] 광주광역시 아파트 매입자 자치구별 연령대 비율 .....	46
[그림 Ⅱ-20] 광주광역시 자치구별 종합주택 매매가격 지수 변화 .....	47
[그림 Ⅱ-21] 광주광역시 종합주택 평균 전세가율 .....	48
[그림 Ⅱ-22] 광주광역시 자치구별 아파트 매매가격 지수 변화 .....	49
[그림 Ⅱ-23] 광주광역시 자치구별 아파트 평균 전세가율 .....	50
[그림 Ⅱ-24] 광주광역시 자치구별 아파트 3.3㎡당 평균단위 매매가격 .....	52
[그림 Ⅱ-25] 광주광역시 자치구별 아파트 3.3㎡당 평균단위 전세가격 .....	53
[그림 Ⅱ-26] 지역별 신규아파트 분양가격과 증감률 .....	55
[그림 Ⅲ-1] LH공사 지역 수요 맞춤형 매입임대주택 사례(서울시) .....	154
[그림 Ⅲ-2] <주거복지로드맵 2.0> 청년주택 공급 확대 방안 .....	155
[그림 Ⅳ-1] 광주광역시 인구 및 가구수 추이 .....	168
[그림 Ⅳ-2] 광주광역시 멸실주택수 및 멸실률 .....	181

# 그림목차

[그림 IV-3] 광주광역시 주택 인허가 실적 추이 .....	188
[그림 IV-4] 광주광역시 주택 착공 실적 추이 .....	188
[그림 IV-5] 광주광역시 주택 준공 실적 추이 .....	189
[그림 IV-6] 공공택지 지구지정~인허가~공급 스케줄 개념도 .....	192
[그림 IV-7] 2021~2030 광주광역시 장래 주택 수급격차 .....	200
[그림 IV-8] 아파트가격 지수 추이 .....	201
[그림 IV-9] 아파트 실거래가격 지수 추이 .....	201
[그림 IV-10] 공공임대소요(4~6분위) 추정 과정 .....	207
[그림 IV-11] 임대주택 유형통합 사회통합 거주형태 .....	215
[그림 IV-12] 대학생 소요 분석 흐름도 .....	216
[그림 IV-13] 사회초년생 소요 분석 흐름도 .....	222
[그림 IV-14] 신혼부부 소요 분석 흐름도 .....	226
[그림 IV-15] 취약계층 소요(해당지역) 분석 흐름도 .....	230
[그림 IV-16] 광주광역시 소요추정 결과 종합 .....	233
[그림 V-1] 광주시 주거 정책방향 .....	243
[그림 V-2] 3대 정책방향 및 9대 추진전략 .....	244
[그림 V-3] 개발지구 정보구성 예시(출처 : LH SEE:REAL) .....	246
[그림 V-4] 주거관련 공동위원회 구성 예시 .....	250
[그림 V-5] 광주광역시의 주택유형별 10년 이후 이사계획 .....	272
[그림 V-6] 국내·외 보급형 타운하우스 사례 .....	279
[그림 V-7] 협소주택 및 땅콩주택 사례 .....	280
[그림 V-8] 대학생·교직원 대상 주거서비스 사례 ; Canada UBC .....	282
[그림 V-9] 합계출산율 및 고령인구 비율 추이 .....	288
[그림 V-10] 공동주택단지 축척부 이미지 .....	300
[그림 V-11] 2000년 이후 전국평균 및 광주의 폭염 발생 현황 .....	301
[그림 V-12] 광주시민의 소득수준별 냉난방기 활용 비율 .....	302
[그림 V-13] 저소득층 에너지효율 개선사업 내용 .....	303
[그림 V-14] 광주광역시 빈집 현황 .....	306
[그림 V-15] 영등포 쪽방촌 임시주거시설(모듈러 컨테이너 활용) .....	307
[그림 V-16] 국내·외 거점 커뮤니티센터 운영 사례 .....	328
[그림 V-17] 광주 주택정책과 조직도(안) .....	331
[그림 V-18] 국토부 마이홈센터 홈페이지 .....	333



[그림 V-19] 서울시 주거복지센터 홈페이지 .....	334
[그림 V-20] 주택매매가격 현황 .....	344
[그림 V-21] 아파트 분양가 현황 .....	344
[그림 V-22] 가양동 모듈러 행복주택(국내1호 모듈러 공공임대주택) .....	345
[그림 V-23] 에너지 제로 하우스 개념도 .....	350
[그림 V-24] 국내 에너지제로주택 조성 사례 .....	351
[그림 V-25] 광주시 주거환경 개선을 위한 우선 해결 과제 .....	352
[그림 V-26] 우리나라의 건물부문 온실가스 감축목표 및 주요 감축수단 .....	354
[그림 V-27] 광주시의 에너지소비 특성 .....	354
[그림 V-28] Quayside's smart chute and pneumatic waste collection system 단면도 .....	358
[그림 V-29] 미국 프롭테크기업 Zillow 홈페이지 콘텐츠 .....	360
[그림 V-30] 서울시 집수리 실행방안 주요 내용 .....	366
[그림 V-31] 장수명 주택 실증단지 및 핵심기술 사례 .....	374
[그림 V-32] 사업의 프로세스(서울시 사례) .....	378
[그림 V-33] 장기 주거종합계획 상의 주거 미래상 .....	383
[그림 V-34] 미래 광주의 주거상 .....	384





# 주거종합계획 수립 개요

1. 계획의 배경 및 필요성
2. 계획의 목적
3. 계획의 범위





## I. 주거종합계획 수립 개요

### 1. 계획의 배경 및 필요성

#### I 2015년 제정된 주거기본법에 따라 10년 단위의 법정 주거계획 수립 명시화

- 광역자치단체를 대상으로 10년 단위 시도 주거종합계획 수립 의무화
  - 과거 수립된 2020 주택종합계획을 바탕으로 변화된 광주광역시 사회경제적 여건을 고려하여 미래 주거정책 패러다임에 부합하는 계획 수립 필요
  - 과거 주택종합계획의 경우, 주택수요와 공급에 기반한 주택물량확보계획에 초점이 맞추어졌다면 2030 주거종합계획은 주택수준 제고, 주거복지 수요, 차별화된 지역주택시장 여건을 고려한 계획 수립



[그림 1-1] 주거종합계획의 패러다임 변화

### Ⅰ 주거정책의 기초가 되는 지역 현황자료 구축 및 분석 필요

- 주거정책의 지방분권화에 대응하는 기초자료 구축 및 지역 주택시장 분석 틀 체계화
  - 지역차원의 주거 자료구축을 지속적으로 추진하기 위한 현황자료 분석 틀을 체계적으로 구축하고, 이를 바탕으로 중앙정부 정책과는 차별화된 광주광역시 주거정책 참고자료 활용
  - 행정동 기반 주택통계를 바탕으로 생활권 공간체계로 확장시킬 수 있는 체계를 검토하여 향후 광주광역시 주거 현황을 생활권 공간위계로 분석할 수 있는 기반 구축

### Ⅰ 주택 및 주거현황에 따른 중장기 계획 수립 필요

- 주거기본법을 근거로 광주광역시 주거정책 비전과 주거관련 추진시책을 제시하는 주거종합 계획 수립 필요
- 광주광역시는 아파트 유형의 집중공급에 따른 주거유형 획일화 문제와 이에 따른 사회적 이슈가 제기되고, 도시외곽 지역에 대규모 신규 아파트단지가 조성됨에 따라 도시 스프롤 현상이 발생하는 등 지역 주거 공간현황을 반영한 주거계획 검토 필요
- 인구구조 변화 및 공동주택 노후화에 따라 주거정책 방향이 공급에서 관리로 전환될 가능성이 높기 때문에 이에 대응하는 중장기 시점의 주거로드맵 마련 필요

## 2. 계획의 목적

- Ⅰ 주거기본법에 근거한 광주광역시 중장기 주거비전과 정책목표 설정
- Ⅰ 주거정책의 기본방향 및 정량적 주거목표 제시
- Ⅰ 지역특성 및 지역 주거환경을 고려하는 주거정책 과제 도출
- Ⅰ 지역민의 주거 삶의 질을 제고할 수 있는 주거시책 발굴
- Ⅰ 주거미래상에 부합하는 미래주거정책 제언

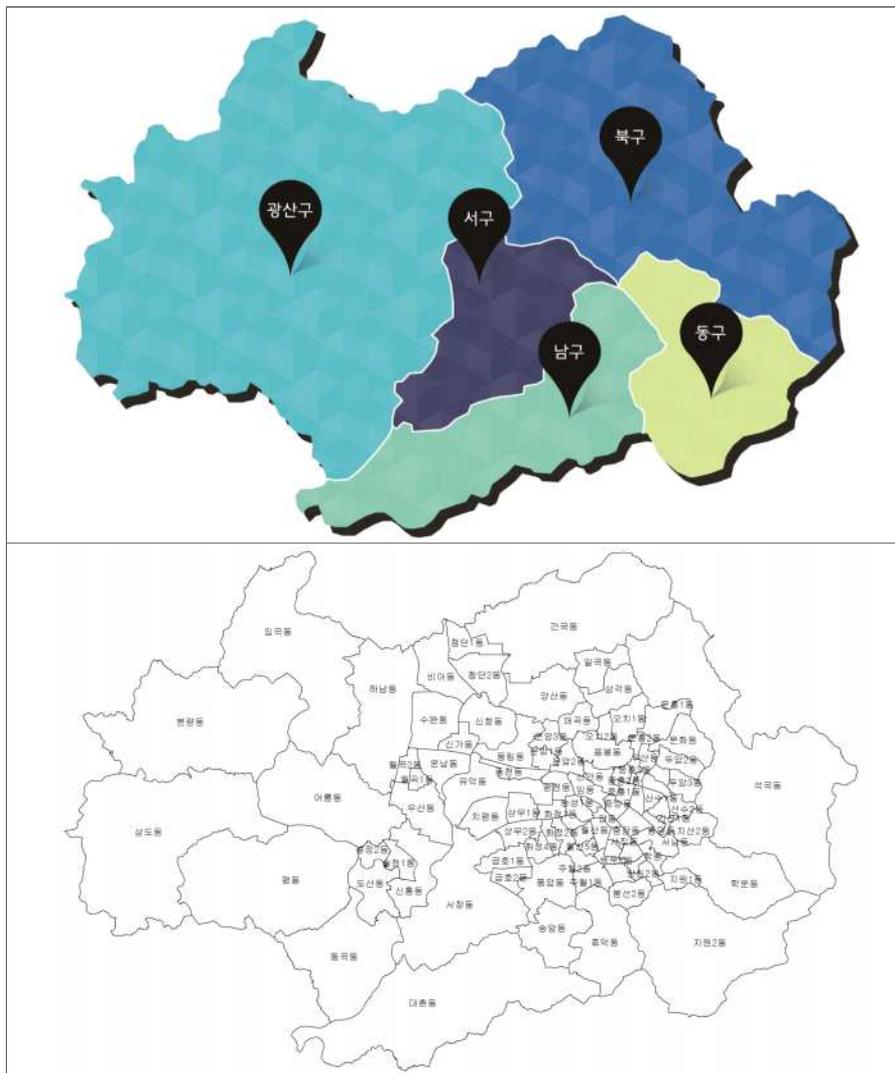
### 3. 계획의 범위

#### I 시간적 범위

- 주거기본법에서 제안하고 있는 10년 단위를 계획의 수립기간으로 설정하고 기준연도는 2019년, 계획연도는 2021~2030년으로 설정

#### II 공간적 범위

- 광주광역시 행정구역 전역을 하고 있으며, 5개 자치구 95개 행정동을 기준으로 공간적 계획범위를 설정



[그림 1-2] 2030 광주광역시 주거종합계획 공간적 범위

## Ⅰ 내용적 범위

- 광주 주거정책 비전 및 기본목표 설정
- 주택·주거수준 현황
  - 주택·주거수준·주택시장 현황 분석
- 중장기 주택 수요 전망 및 주택공급 계획
  - 주택수요전망(Mankiw-Weil 모형 및 가구소득기반 모형 등)
  - 정비사업과 신규 개발지 공급 사례 분석 등을 통한 주택공급 물량 검토
  - 주택 수급 격차 현황 분석 및 해소 방안 검토
- 부문별 추진과제
  - 주택 수요 공급 불균형 조정 방안
  - 임대주택 등 공공주택 관리방안
  - 주거환경정비 및 주택개량 방안
  - 빈집활용 및 관리 등 주택재고 관리 효율화 방안
  - 주거취약계층 주거복지정책 및 전달체계 향상 방안
  - 주거안정 및 주거복지 수준 제고를 위한 정책방향
- 계획실현 방안
  - 주택 재정 운영계획 및 행정 추진조직 설계



## 주거관련 현황

1. 주택재고 현황
2. 인구 및 가구 여건
3. 주택 거래 및 가격동향 분석





## II. 주거관련 현황

### 1. 주택재고 현황

#### (1) 자치구별 주택유형별 재고주택 수

- 2019년 기준, 국토교통부 데이터를 기반으로 광주광역시 자치구별 주택재고 현황을 살펴본 결과, 아파트의 비율이 증가하는 반면, 단독주택수는 지속적으로 감소추세
  - 인구수는 감소하는 추세를 보이는 반면, 가구와 주택수는 지속적으로 증가하고 있으므로 주택보급률도 2019년 현재 107.0%로 확인됨
  - 자치구별 주택유형을 살펴본 결과, 단독주택의 비중이 가장 높은 지역은 동구로 동구 전체 주택수의 46.8%가 단독주택으로 나타남
  - 아파트의 경우, 광산구 전체 주택수 대비 아파트 비율이 72.5%로 자치구중에서 가장 높은 아파트 비중을 차지

[표 II-1] 연도별 주택현황

(단위 : 호)

구분 연도	인 구	가 구	주 택 수					보급률 <sup>2)</sup>
			계	단 독 <sup>1)</sup>	아파트	연 립	다세대	
2015	1,502,881	567,157	586,792 (100%)	194,148 (33.1%)	376,731 (64.2%)	7,396 (1.3%)	8,517 (1.4%)	103.5%
2017	1,496,172	575,732	606,175 (100%)	193,267 (31.9%)	395,976 (65.3%)	8,427 (1.4%)	8,505 (1.4%)	105.3%
2019	1,489,730	587,159	628,186 (100%)	190,587 (30.3%)	419,567 (66.8%)	9,383 (1.5%)	8,649 (1.4%)	107.0%
동 구	103,754	44,954	47,976	22,466	22,269	913	2,328	106.7%
서 구	298,033	122,889	127,926	37,948	87,006	1,413	1,559	104.1%
남 구	217,972	86,172	92,877	29,281	60,858	1,484	1,254	107.8%
북 구	446,661	178,759	192,782	59,168	128,621	2,307	2,686	107.8%
광산구	423,310	154,385	166,625	41,724	120,813	3,266	822	107.9%

1) 단독 = 단독주택 + 다가구주택(가구수)

2) 보급률 : 2015년 인구주택총조사 집계방식 변경으로 주택보급률 재산정 발표 - 국토부 '16.12.30.

자료 : ' 21.1 국토교통부 발표(' 19.12.기준)

## (2) 주택 공급물량 및 노후주택 현황

### Ⅰ 광주광역시는 51.5만호(2018)의 주택을 보유하고 있으며, 이는 전국 주택재고의 2.9%를 차지

- 2018년 기준 광주광역시의 보유 주택은 6대 광역시 주택재고의 11.7%를 차지하며 6대 광역시 평균 주택재고 보다 21.7만호 적은 규모임
- 1995년부터 2018년 사이 증가한 광주광역시 주택 재고량은 27.1만호로 23년 동안 2.1배 증가
  - 1995년 이후 현재까지 지역별로 전체 주택재고에서 차지하는 비율을 보면, 수도권은 40.6%에서 45.7%로 5.1%p 증가하였고, 6대 광역시는 22.9%에서 24.9%로 2.0%p 증가함

[표 II-2] 주택재고 현황

(단위 : 만 호, %)

구분		1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년	2018년
주택수	전국	920.5	1,095.9	1,249.5	1,388.4	1,636.7	1,669.2	1,712.3	1,763.3
	수도권	373.9	457.6	553.9	629.1	742.9	760.4	778.6	806.1
	6대 광역시 <sup>1)</sup>	210.9	282.5	318.4	355.9	415.8	422.3	431.0	439.3
	광주	24.4	32.4	36.6	42.6	48.7	49.5	50.5	51.5
구성비	전국	100	100	100	100	100	100	100	100
	수도권	40.6	41.8	44.3	45.3	45.4	45.6	45.5	45.7
	6대 광역시 <sup>1)</sup>	22.9	25.8	25.5	25.6	25.4	25.3	25.2	24.9
	광주	2.7	3.0	2.9	3.1	3.0	3.0	3.0	2.9

1) 6대 광역시(부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산광역시) / 1995년은 5대 광역시(울산 제외)

주 : 주택(다가구 거처 미반영)을 대상으로 집계, 빈집 포함

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사

### Ⅰ 주택보급률의 꾸준한 증가와 양적 안정세

- 2018년 기준 광주광역시 주택보급률은 106.6%로 전국 평균인 104.2% 보다 높으며, 울산광역시 주택보급률 110.3% 다음으로 높은 수준임
  - 1995년 81.0%에서 2018년 106.6%로 1.3배 증가

[표 II-3] 주택보급률 변화

(단위 : %)

구분	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년	2018년
전국	86.0	96.2	105.9	112.9	102.3	102.6	103.3	104.2
수도권	76.7	86.1	96.8	103.6	97.9	98.2	98.3	99.0
6대 광역시 <sup>1)</sup>	78.4	91.2	101.0	109.3	102.5	102.8	103.3	104.6
광주	81.0	98.2	103.2	114.0	103.5	104.5	105.3	106.6

1) 6대 광역시(부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산광역시) / 1995년은 5대 광역시(울산 제외)

주1 : 2005년부터 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정, 가구수는 일반가구 적용

주2 : 2015년 이후 등록센서스 기준

자료 : 국토교통부(각년도), 주택보급률

### I 천인당 주택수 역시 증가세를 보이고 있으며 특히, 동구의 증가세가 두드러짐

- 2018년 기준 인구 천인당 주택수는 413.7호로 1995년 198.1호에 비해 약 2.09배 증가함
  - 전국 403.2호, 수도권 372.9호, 6대 광역시 405.6호 보다 높은 수준

[표 II-4] 인구 천인당 주택수

(단위 : 호/천명)

구분	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년	2018년
전국	214.5	248.7	330.4	356.8	383.0	387.7	395.0	403.2
수도권	191.2	221.6	314.7	336.2	356.8	360.8	365.8	372.9
6대 광역시 <sup>1)</sup>	195.3	236.2	321.5	354.1	384.5	389.3	396.8	405.6
광주	198.1	249.9	308.8	355.0	390.4	396.3	405.2	413.7

1) 6대 광역시(부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산광역시) / 1995년은 5대 광역시(울산 제외)

주1 : 2005년부터 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정

주2 : 2010년부터 등록센서스 기준

자료 : 국토교통부(각년도), 인구 천인당 주택수

- 동구는 1995년 171.7호에 비해 2.15배로 다른 구와 비교해 가장 많은 증가폭을 보임
  - 기성시가지내 일부의 저층 주거지역이 도시정비사업을 통해 고밀도 공동주택단지로 전환되었고, 동시에 인구수 감소로 주택수 증가율이 상대적으로 높게 나타남
- 서구는 1995년 187.7호에 비해 1.83배 증가했으며, 남구는 동기간동안 1.99배 증가
- 북구는 1995년 193.9호에 비해 1.85배 증가했으며, 광산구는 1995년 214.8호에 비해 1.62배 증가함

[표 II-5] 자치구별 인구 천인당 주택수

(단위 : 호/천명)

구분	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년	2018년
동구	171.7	210.1	240.0	269.8	324.6	336.3	348.5	369.5
서구	187.7	246.3	264.7	287.6	321.2	329.4	337.2	344.0
남구	177.9	223.8	252.6	287.8	332.5	340.1	346.9	354.4
북구	193.9	236.8	262.6	300.1	335.3	341.5	352.5	359.6
광산구	214.8	249.0	270.2	298.7	332.5	334.9	342.1	347.0

주1 : 구별인구는 주민등록인구활용2005년부터 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정  
 자료 1 : 행정안전부(각년도), 주민등록인구,  
 자료 2 : 통계청(각년도), 주택총조사

### I 노후주택은 전체 재고주택의 과반비율을 초과

- 2000년 이전에 건축된 노후화 주택 약 276천호로 전체 재고주택의 과반비율을 초과  
 - 이 중에서 71.3%(162천호)가 아파트이고 단독주택 비율은 25.0%(690천호)임
- 건설된 지 5년 미만의 신규주택은 58천호로 광주광역시 전체 주택재고 중 11.3%를 차지하며, 약 86.4%의 비율이 아파트를 차지하고 있음
- 2000년 이후 건축된 주택은 239천호로 전체 주택재고 중 46.4%를 차지함

[표 II-6] 건축 연도별 주택재고

구분	건축 연도						
	계	2014~2018년	2000~2013년	노후주택	1990~1999년	1980~1989년	1979년 이전
계	514,767	58,277	180,794	275,696	182,361	60,672	32,663
단독주택	85,194	4,037	12,101	69,056	16,687	23,390	28,979
아파트	406,329	50,366	159,318	196,645	161,830	32,450	2,365
연립주택	8,810	2,586	1,540	4,684	1,508	2,637	539
다세대주택	8,561	814	6,461	1,286	396	790	100
비거주용 건물 내 주택	5,873	474	1,374	4,025	1,940	1,405	680

주 : 다가구 구분거처 구분 반영하지 않은 구주택 수 기준  
 자료 : 통계청(2019), 인구주택총조사

Ⅰ 광주의 주택 자가점유 비율은 2015년 기준, 61.6%로 전국 평균 56.8% 상회

- 광역시 중에서 울산(62.7%)을 제외하고 자가점유율이 높은 편이고, 1995년 이후 지속적인 상승추세를 보이고 있음
  - 광주광역시 자가점유비율 증감률은 21.9%p로 전국 증감률에 비해 약 3.5배이고, 서울에 비해서는 약 3.8배 높은 증가세로 나타남

[표 Ⅱ-7] 시도별 주택 자가점유비율

지역	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년
전국	53.3	54.2	55.6	54.2	56.8
서울	39.7	40.9	44.6	41.1	42.1
부산	44.2	52	56.7	57.8	61.3
대구	43.9	49.7	53.9	55.5	58.7
인천	57.4	59.1	60.6	55.5	58.7
광주	48.1	51.2	53.6	58.9	61.6
대전	50.6	51.2	52	50.8	53.8
울산	49.9	54.3	58.8	59.7	62.7
경기	51	52.1	53.2	49.1	52.3
강원	63	59.2	57.9	59	61.9
충북	65.1	61.6	60.2	61.8	65.1
충남	72.5	66.1	62.9	61	65.4
전북	69	65.6	65.7	67.5	68.6
전남	74.5	70.7	69.5	70.7	73.4
경북	68.7	67.1	66.6	66.4	69.6
경남	62.9	62.9	62.6	63.2	66.5
제주	57.9	55.4	54.8	56.5	58.3

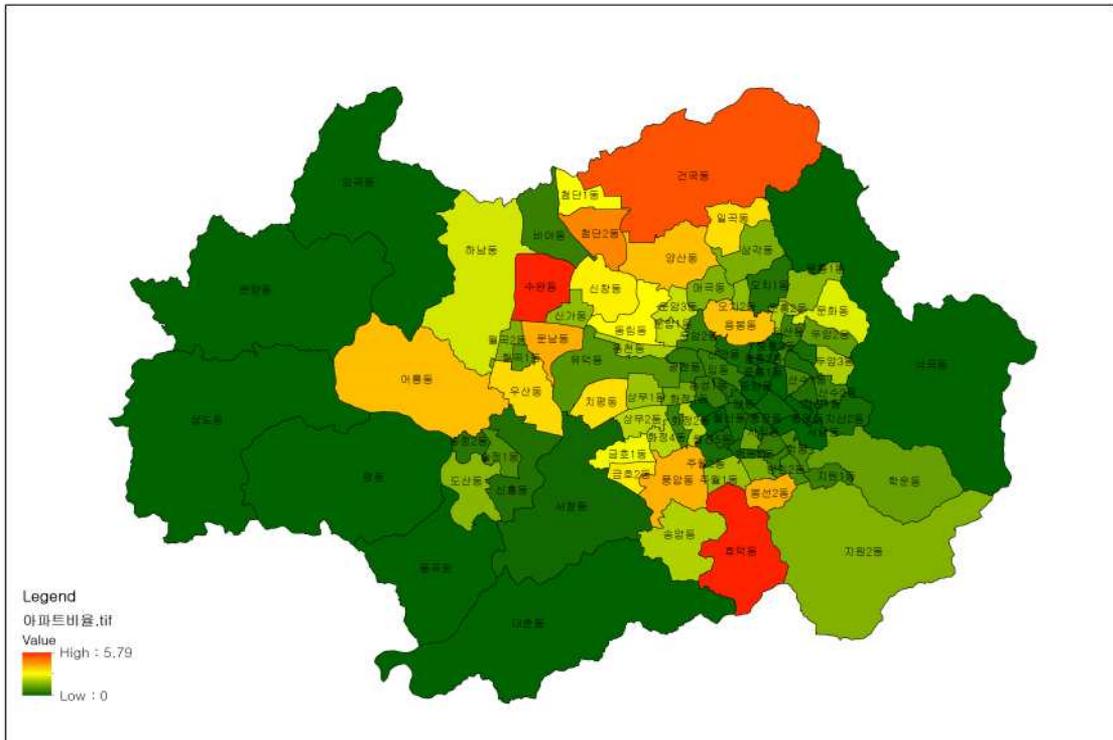
### (3) 아파트 현황

#### Ⅰ 현재 아파트 세대수는 약 412천호이고, 단지수는 1천개를 넘어서고 있음

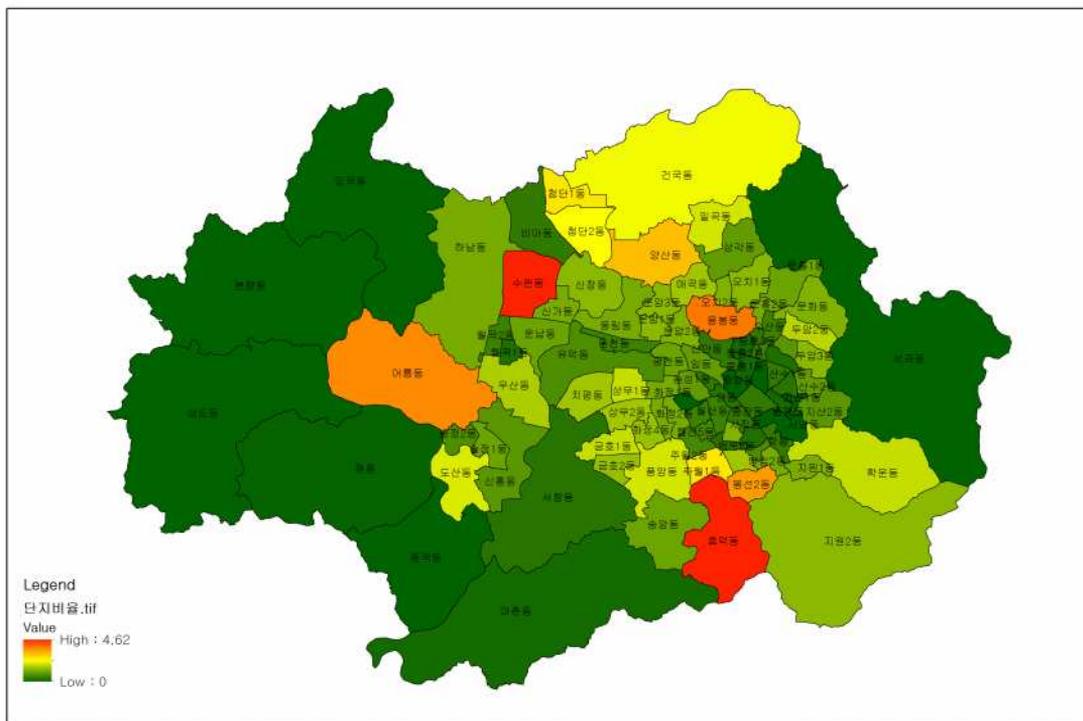
- 2019년 6월 현재, 자치구 기준으로 북구의 아파트 세대수 30.3%, 단지수 30.2%로 아파트가 가장 많이 공급된 반면에 동구의 아파트 세대수는 5.1%, 단지수는 7.8%로 아파트 공급비율이 낮은 수준을 보임
  - 행정동을 기준으로 가장 많은 아파트 세대수가 공급된 지역은 수완동으로 광주시 전체 아파트 세대수의 5.79%가 공급되었고, 효덕동(4.0%), 건국동(3.66%), 첨단2동(3.20%), 운남동(2.85%) 순으로 나타남
  - 행정동을 기준으로 가장 많은 아파트 단지가 조성된 지역은 효덕동으로 광주시 전체 아파트 단지의 4.62%가 조성되었고, 수완동(4.34%), 용봉동(3.62%), 어룡동(3.44%), 봉선2동(3.26%) 순으로 나타남

[표 II-8] 세대수 및 단지수 기준 아파트 공급 상위 10개 행정동

행정동	세대수	세대수 비율	행정동	단지수기준	단지수 비율
수완동	23,841	5.79%	효덕동	51	4.62%
효덕동	16,484	4.00%	수완동	48	4.34%
건국동	15,099	3.66%	용봉동	40	3.62%
첨단2동	13,187	3.20%	어룡동	38	3.44%
운남동	11,761	2.85%	봉선2동	36	3.26%
봉선2동	11,617	2.82%	양산동	32	2.90%
풍암동	11,602	2.82%	주월1동	28	2.53%
양산동	11,225	2.72%	첨단1동	28	2.53%
어룡동	11,075	2.69%	첨단2동	25	2.26%
용봉동	10,916	2.65%	건국동	23	2.08%



[그림 II-1] 광주광역시 아파트 분포비율(세대수 기준)



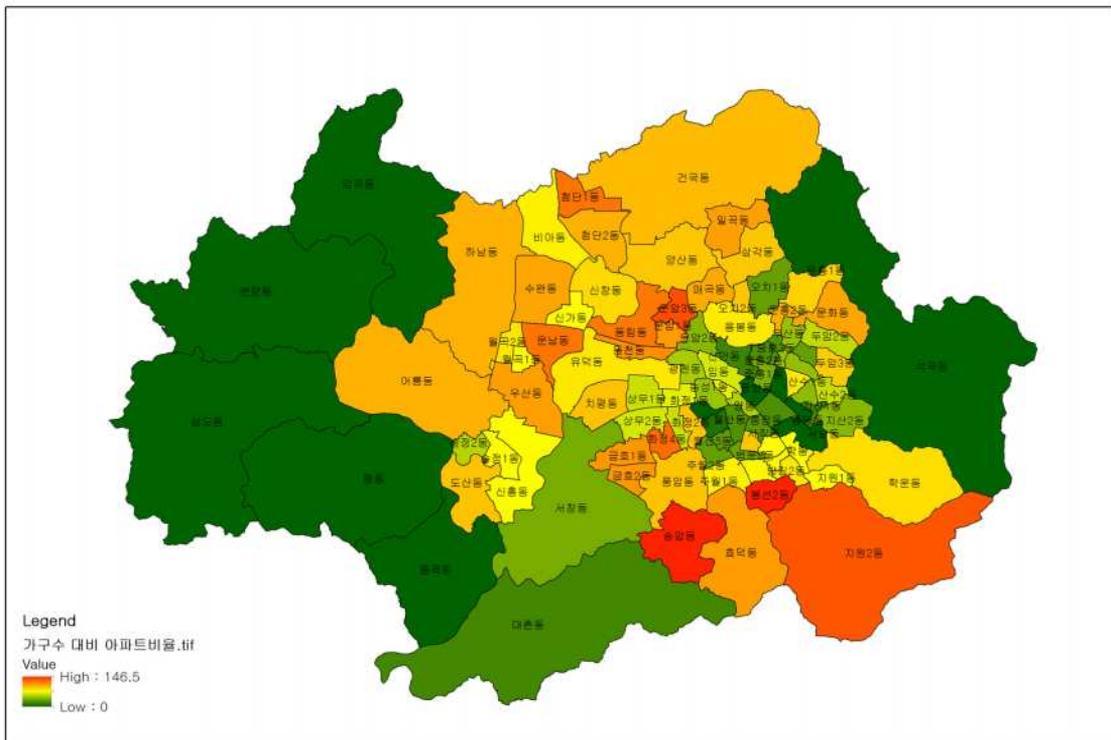
[그림 II-2] 광주광역시 아파트 분포비율(단지수 기준)

- 행정동 가구수 대비 해당지역 아파트 세대수 비율을 분석한 결과 송암동이 146.50%로 가장 높고, 봉선2동(118.50%), 운암3동(109.22%), 지원2동(107.20%), 화정4동(101.89%) 순으로 분석됨

[표 II-9] 가구수 대비 아파트 세대수 비율 상위 20개 행정동

행정동	가구수	아파트 세대수	가구수대비 아파트비율	행정동	가구수	아파트 세대수	가구수대비 아파트비율
송암동	4,181	6,125	146.50%	금호2동	10,380	9,420	90.75%
봉선2동	9,803	11,617	118.50%	운암1동	7,373	6,597	89.48%
운암3동	6,245	6,821	109.22%	효덕동	18,551	16,484	88.86%
지원2동	4,336	4,648	107.20%	우산동	11,526	10,206	88.55%
화정4동	6,231	6,349	101.89%	일곡동	11,261	9,957	88.42%
첨단1동	8,164	8,194	100.37%	문화동	8,558	7,435	86.88%
운남동	11,748	11,761	100.11%	수완동	27,489	23,841	86.73%
동림동	8,974	8,901	99.19%	매곡동	5,350	4,564	85.31%
동천동	6,372	5,938	93.19%	문흥2동	7,058	5,951	84.32%
금호1동	8,744	7,936	90.76%	어룡동	13,321	11,075	83.14%

주 : 일부지역의 경우, 공간분석 당시 신규 아파트 준공이후 입주비율이 다소 낮은 상황이 나타남에 따라 가구수 대비 아파트비율이 높게 나타나는 현상 발생



[그림 II-3] 광주광역시 행정동 가구수 대비 아파트 세대수 분포비율

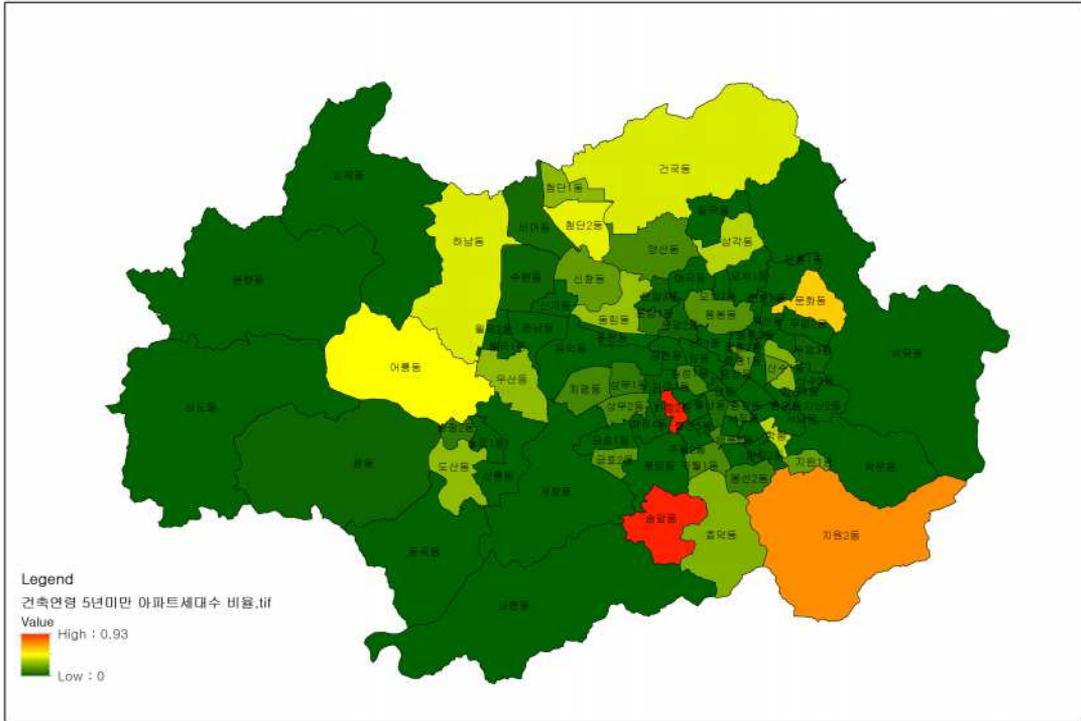
(4) 신규아파트 단지 현황

Ⅰ 건축연령 5년미만 아파트 세대수와 단지수 비율이 높은 지역은 도시외곽의 택지지구와 재건축 사업이 추진된 일부 지역으로 분석됨

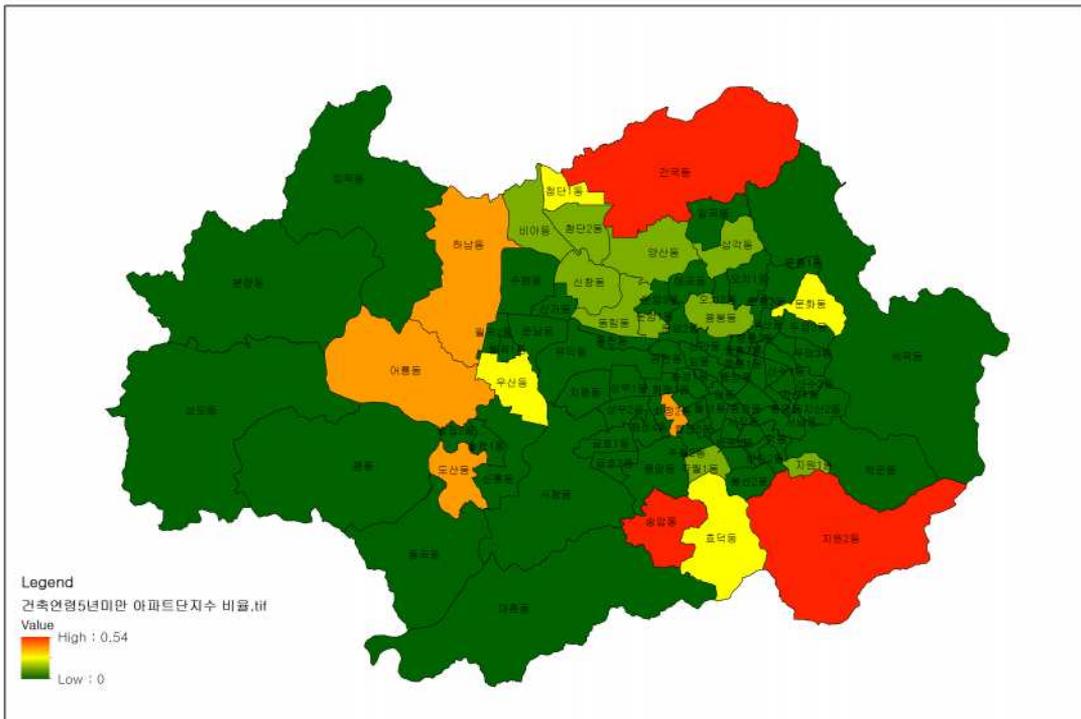
- 2019년 6월 기준, 건축연령이 5년 미만의 아파트 세대수 비율은 9.65%이고, 단지 비율은 7.51%임
  - 화정 2동의 신규 아파트 세대수 비율이 0.93%로 가장 높고, 송암동(0.91%), 지원2동(0.71%), 문화동(0.58%), 어룡동(0.46%) 순으로 나타남
  - 건국동의 신규 아파트 단지수 비율이 0.54%로 가장 높고, 지원2동(0.45%), 송암동(0.45%), 화정2동(0.36%), 도산동(0.36%) 순으로 나타남

[표 II-10] 건축연령 5년 미만 아파트 공급 상위 10개 행정동

행정동	건축연령 5년 미만아파트 세대수	건축연령 5년 미만아파트 세대수 비율	행정동	건축연령 5년 미만아파트 단지수	건축연령 5년 미만아파트 단지수 비율
화정2동	3,843	0.93%	건국동	6	0.54%
송암동	3,744	0.91%	지원2동	5	0.45%
지원2동	2,936	0.71%	송암동	5	0.45%
문화동	2,402	0.58%	화정2동	4	0.36%
어룡동	1,875	0.46%	도산동	4	0.36%
첨단2동	1,669	0.41%	어룡동	4	0.36%
하남동	1,623	0.39%	하남동	4	0.36%
건국동	1,598	0.39%	효덕동	3	0.27%
학동	1,410	0.34%	문화동	3	0.27%
삼각동	1,379	0.33%	우산동	3	0.27%



[그림 II-4] 광주광역시 건축연령 5년미만 아파트 세대수 비율

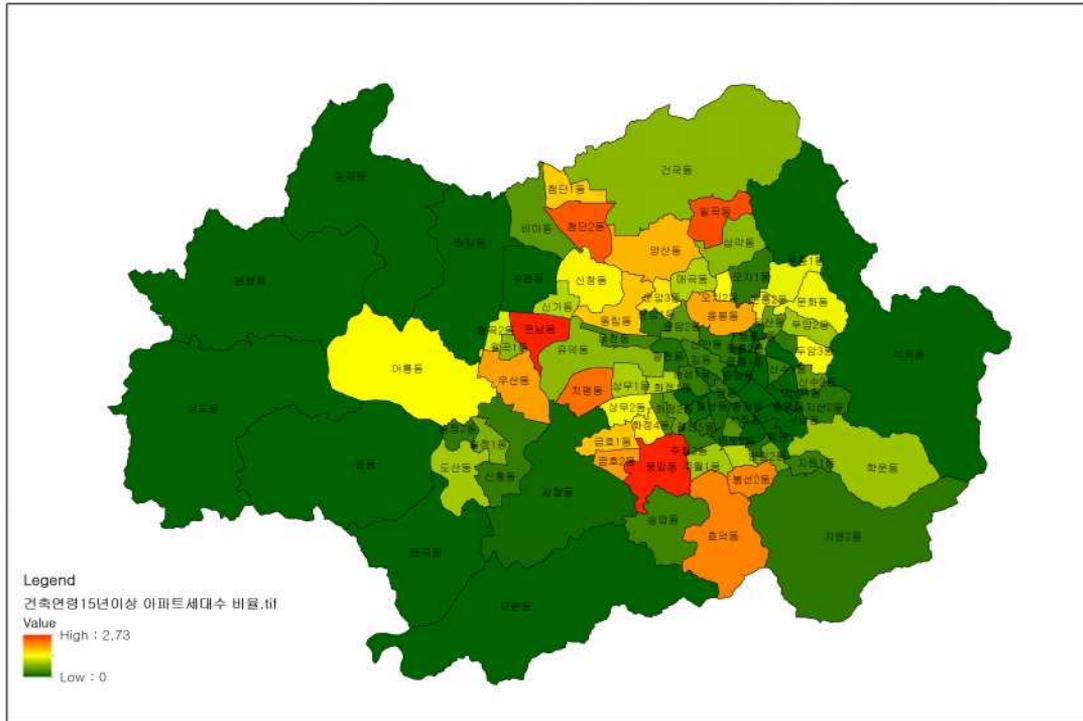


[그림 II-5] 광주광역시 건축연령 5년미만 아파트 단지수 비율

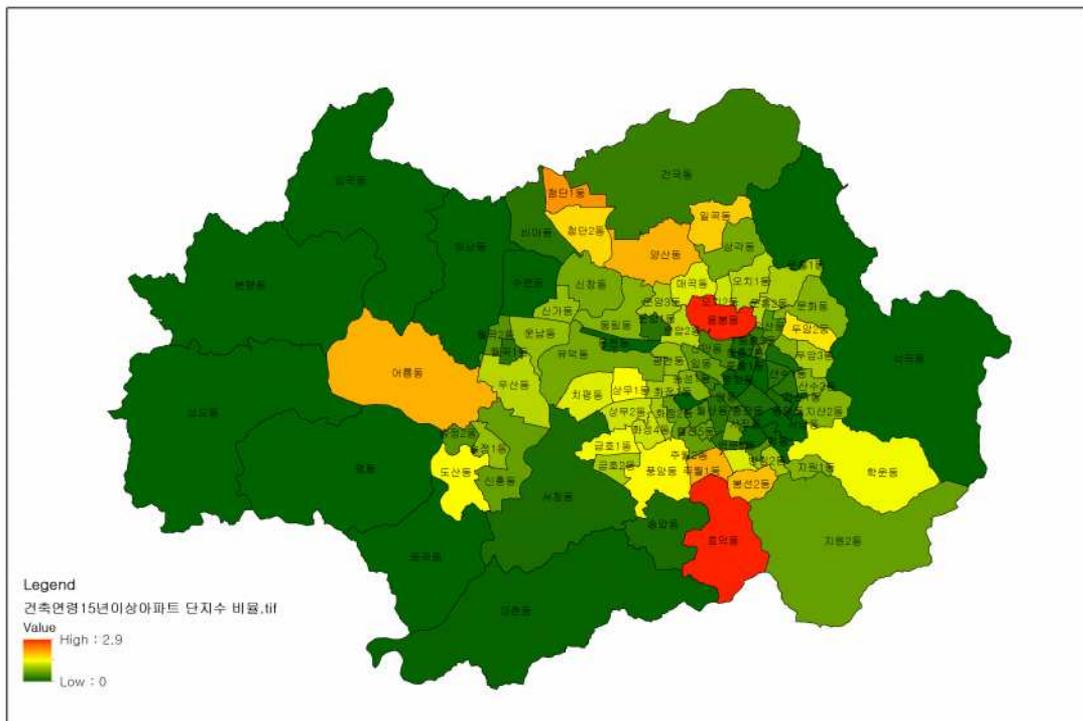
- 2019년 6월 기준, 건축연령이 15년 이상의 아파트 세대수 비율은 65.54%이고, 단지 비율은 71.22%로 2030년에 건축연령이 25년 이상된 아파트 세대수와 단지수는 과반을 초과할 것으로 예상
  - 운남동의 15년 경과된 아파트 세대수 비율이 2.73%로 가장 높고, 풍암동(2.16%), 일곡동(2.42%), 첨단2동(2.33%), 치평동(2.21%) 순으로 나타남
  - 효덕동의 15년 경과된 아파트 단지수 비율이 2.90%로 가장 높고, 용봉동(2.81%), 첨단1동(2.17%), 주월1동·양산동·어룡동(1.99%) 순으로 나타남

[표 II-11] 건축연령 15년 경과 아파트 공급 상위 10개 행정동

행정동	건축연령 15년 이상 아파트세대수	건축연령 15년 이상 아파트세대수 비율	행정동	건축연령 15년 이상 아파트단지수	건축연령 15년 이상 아파트단지수 비율
운남동	11,246	2.73%	효덕동	32	2.90%
풍암동	10,736	2.61%	용봉동	31	2.81%
일곡동	9,957	2.42%	첨단1동	24	2.17%
첨단2동	9,596	2.33%	주월1동	22	1.99%
치평동	9,088	2.21%	양산동	22	1.99%
효덕동	8,746	2.12%	어룡동	22	1.99%
봉선2동	8,664	2.10%	봉선2동	21	1.90%
금호2동	8,073	1.96%	일곡동	20	1.81%
우산동	7,903	1.92%	첨단2동	19	1.72%
용봉동	7,719	1.87%	두암2동	18	1.63%



[그림 II-6] 광주광역시 건축연령 15년 경과 아파트 세대수 비율



[그림 II-7] 광주광역시 건축연령 15년 경과 아파트 단지수 비율

(5) 빈집 현황

Ⅰ 광주시는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(2018. 2. 9. 시행)에 따라 「광주광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」(2019. 4. 15. 시행)를 제정하여 시행

- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에서는 「빈집정비사업에 관한 업무지침(국토교통부고시 제2018-103호)」에 따른 정비사업을 시행
  - 빈집 정비사업의 주요 내용은 빈집 실태조사를 통한 빈집 정비계획을 수립하도록 유도하고 있음
- 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」제 2조에 따른 빈집 실태조사를 실시하여 빈집의 현재 상태를 확인(한국부동산원 조사, 2019. 6. ~ 10.)
  - 정 의 : 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택
  - 추 정 : 전기 및 상수도 에너지 사용량 취합·분석
  - 현 황 : 6,254호(동구 944, 서구 1,088, 남구 1,256, 북구 1,395, 광산구 1,571)
  - 빈집으로 추정되는 주택의 빈집 여부, 소유자 및 시설물 현황 등 조사/등급 산정

주요구조부 노후불량상태	외벽(9점), 기둥(9점), 지붕(9점), 개구부(3점)의 3점 척도
위험성 정도	안전(붕괴위험, 화재위험), 위생, 통행, 경관 문제

1등급 (양호한 빈집)	2등급 (일반 빈집)	3등급 (불량 빈집)	4등급 (철거대상 빈집)
20점 이하	21~29점	30~36점	37~45점
기능활용 및 회복, 구조물 재활용	리모델링, 공유공간시설	리모델링, 안전조치 관리, 철거유도	위해요소 제거, 철거유도, 직권철거

[그림 II-8] 빈집실태조사 등급 산정 및 등급별 정책방향

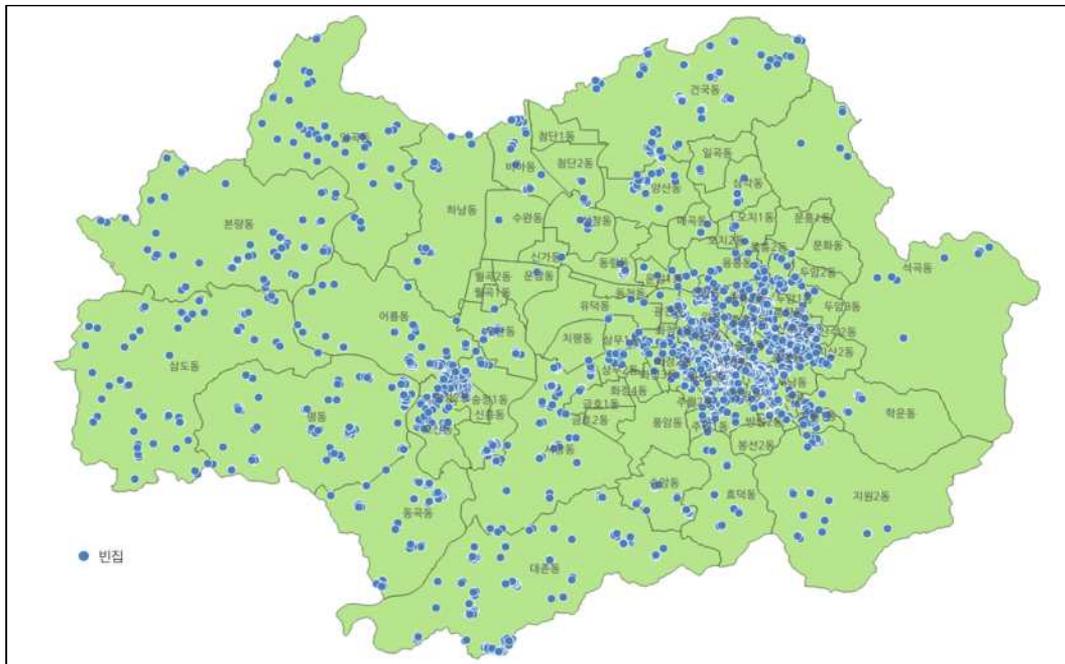
Ⅰ 광주광역시 도시지역 내 빈집으로 추정되는 6,254건에 대하여 빈집실태조사 결과 (2019.10.), 빈집은 2,281건으로 조사됨

○ 전체 2,281건 중 동구 404건, 서구 298건, 남구 614건, 북구 393건, 광산구 572건으로 확인됨

[표 II-12] 빈집실태조사 결과 등급별 현황

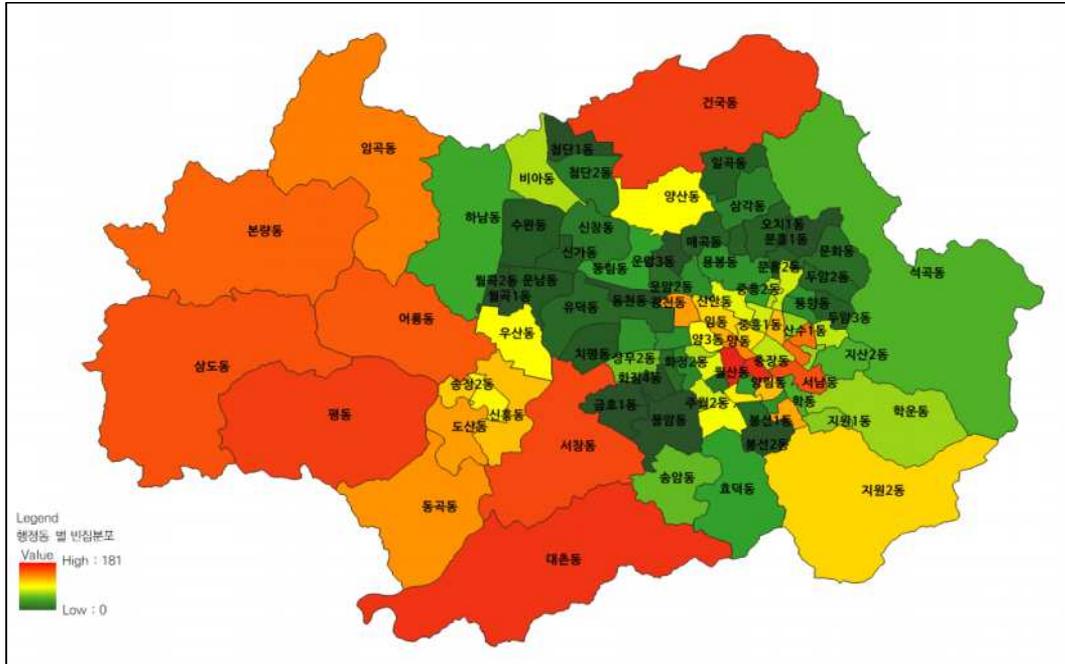
구 분	조사 물량	빈집판정 (농촌지역)	등급별 분류				비 고
			1등급	2등급	3등급	4등급	
총 계	6,254	2,281 (442)	305 (34)	897 (173)	819 (168)	260 (67)	한국부동산원 (조사기관)
동 구	944	404 (19)	40 (1)	174 (5)	154 (8)	36 (5)	19.7.~10.
서 구	1,088	298 (67)	41 (4)	116 (24)	112 (29)	29 (10)	19.7.~10.
남 구	1,256	614 (92)	90 (6)	234 (37)	229 (40)	61 (9)	19.7.~10
북 구	1,395	393 (41)	74 (1)	132 (8)	131 (20)	56 (12)	19.6.~9.
광산구	1,571	572 (223)	60 (22)	241 (99)	193 (71)	78 (31)	19.7.~10.

Ⅰ 전체 2,281건의 빈집 분포를 분석한 결과, 남구와 광산구의 빈집 총량이 높은 편



[그림 II-9] 광주시 빈집실태조사 결과

○ 행정동 별 빈집현황은 다음과 같으며 남구 월산동의 빈집이 가장 많이 분포하는 것으로 나타남



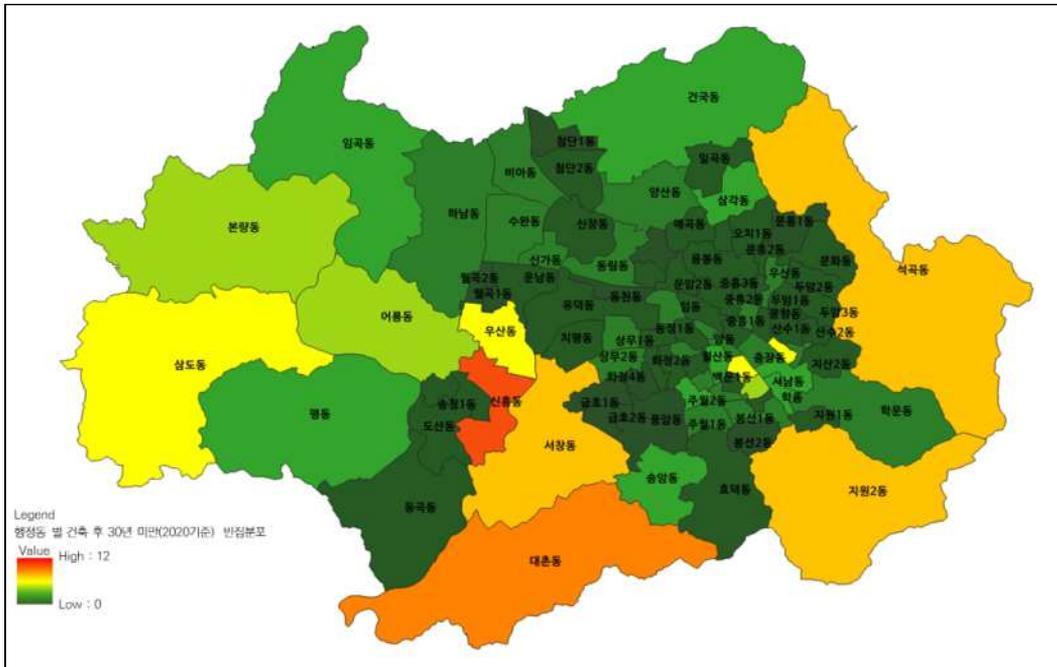
[그림 II-10] 행정동 별 빈집분포

[표 II-13] 행정동 별 빈집현황

구 분	행정동	빈집 개수	행정동	빈집 개수	구 분	행정동	빈집 개수	행정동	빈집 개수
남 구	총장동	23	지산2동	16	북 구	중흥1동	24	문흥2동	2
	동명동	55	서남동	64		중흥2동	14	두암1동	12
	계림1동	37	학동	16		중흥3동	23	두암2동	3
	계림2동	21	학운동	21		중앙동	33	두암3동	2
	산수1동	54	지원1동	19		임동	34	삼각동	8
	산수2동	23	지원2동	34		신안동	25	매곡동	2
	지산1동	21	합계	404		용봉동	12	오치1동	2
서 구	양동	44	상무2동	18	운암1동	4	오치2동	2	
	양3동	39	화정1동	10	운암2동	10	석곡동	16	
	농성1동	27	화정2동	9	동림동	14	일곡동	2	
	농성2동	22	화정3동	4	우산동	24	건국동	84	
	광천동	42	서창동	67	풍향동	10	양산동	27	
	유덕동	3	치평동	1	문화동	4	합계	393	
	상무1동	12	합계	298	송정1동	29	평동	84	
파 구	양림동	37	백운2동	30	송정2동	35	삼도동	64	
	방림1동	12	주월1동	26	도산동	42	분량동	59	
	방림2동	40	주월2동	24	신흥동	37	침단2동	6	
	사직동	94	효덕동	14	어룡동	61	운남동	1	
	월산동	181	송암동	17	우산동	21	신창동	6	
	월산4동	25	봉선1동	4	비아동	22	신가동	1	
	월산5동	5	대촌동	92	하남동	15	수완동	1	
	백운1동	13	합계	614	임곡동	45	합계	572	
				동곡동	43				

Ⅰ 빈집 중 건축연령이 30년 미만은 97개, 30년 이상은 2,005개로 확인되었으며 179개의 주택은 건축연도 미상

- 30년 미만 빈집이 가장 많이 분포하고 있는 자치구는 광산구이며, 신흥동에 가장 많은 30년 미만 빈집이 위치함
- 30년 이상 빈집이 가장 많이 분포하고 있는 자치구는 남구이며, 월산동에 가장 많은 30년 이상 빈집이 위치함

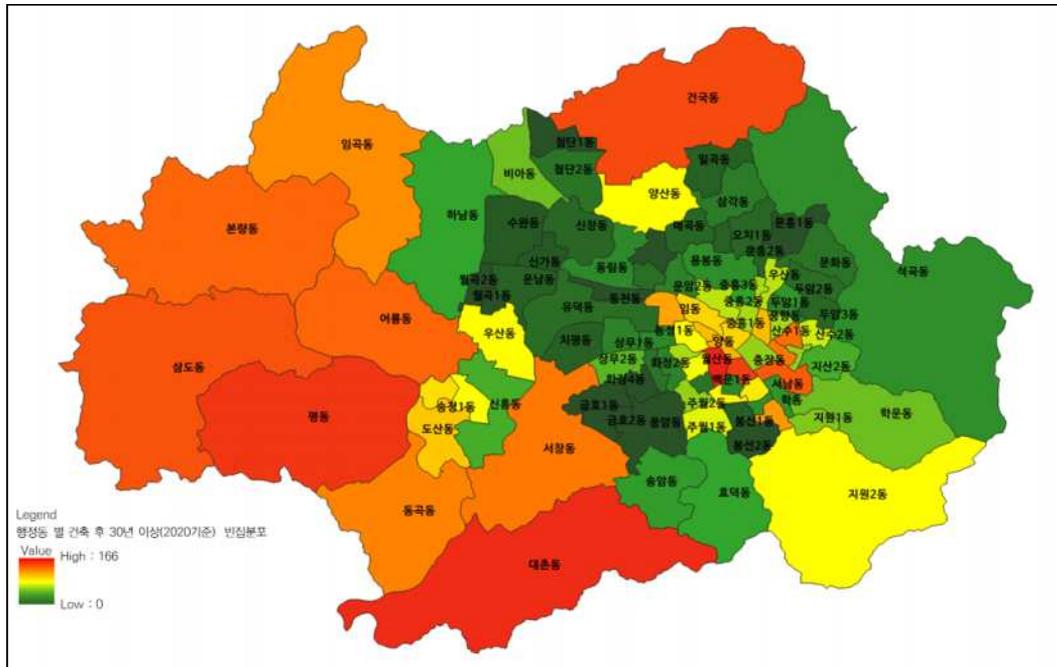


[그림 II-11] 건축연령 30년 미만 빈집

[표 II-14] 행정동 별 건축연령 30년 미만 빈집현황

구 분	행정동	개수	행정동	개수	구 분	행정동	개수	행정동	개수
동 구	총장동	1	학동	2	북 구	중흥1동	1	석곡동	5
	동명동	4	학운동	1		동림동	1	건국동	2
	지산1동	1	지원2동	5		우산동	1	양산동	1
	서남동	2	합계	16		삼각동	2	합계	13
서 구	양동	1	상무1동	1	광산구	신흥동	12	평동	2
	양3동	1	상무2동	1		어룡동	3	삼도동	4
	농성2동	1	서창동	5		우산동	1	본량동	3
	광천동	1	합계	11		비아동	1	신가동	1
남 구	양림동	3	주월1동	1	하남동	1	수완동	1	
	방림2동	1	주월2동	2	임곡동	2	합계	31	
	사직동	4	송암동	2					
	월산동	2	봉선1동	1					
	월산5동	1	대촌동	8					
	백운2동	1	합계	26					

주 : 건축연도 미상 빈집은 제외



[그림 II-12] 건축연령 30년 이상 빈집

[표 II-15] 행정동 별 건축연령 30년 이상 빈집현황

구 분	행정동	개수	행정동	개수	구 분	행정동	개수	행정동	개수
동 구	충장동	20	지산2동	15	북 구	중흥1동	21	문흥2동	2
	동명동	50	서남동	54		중흥2동	14	두암1동	12
	계림1동	35	학동	12		중흥3동	21	두암2동	3
	계림2동	21	학운동	18		중앙동	33	두암3동	2
	산수1동	51	지원1동	19		임동	33	삼각동	5
	산수2동	23	지원2동	26		신안동	22	매곡동	2
	지산1동	20	합계	364		용봉동	11	오치1동	2
서 구	양동	37	상무2동	16		운암1동	3	오치2동	1
	양3동	35	화정1동	10		운암2동	9	석곡동	11
	농성1동	26	화정2동	9		동림동	10	일곡동	1
	농성2동	21	화정3동	4		우산동	22	건국동	76
	광천동	38	서창동	50		풍향동	9	양산동	26
	유덕동	3	치평동	1		문화동	4	합계	355
	상무1동	9	합계	259		송정1동	26	동곡동	41
남 구	양림동	28	백운2동	27	송정2동	32	평동	79	
	방림1동	11	주월1동	24	도산동	34	삼도동	55	
	방림2동	39	주월2동	20	신흥동	15	본량동	52	
	사직동	78	효덕동	14	어룡동	52	첨단2동	4	
	월산동	166	송암동	13	우산동	20	운남동	1	
	월산4동	25	봉선1동	1	비아동	18	신창동	2	
	월산5동	4	대촌동	82	하남동	14	합계	485	
	백운1동	10	합계	542	임곡동	40			

주 : 건축연도 미상 빈집은 제외

## (6) 공공임대주택 현황

### Ⅰ 공공임대주택 공급비중은 전국평균을 상회하나 공급추이는 감소중

- 광산구에 23개(38.33%) 단지로 가장 많고, 북구 17개(28.33%), 남구 12개(20.00%) 순으로 있음
  - 광산구 수완동에 8개 단지, 남구 효덕동에 7개 단지 순으로 높게 나타남
- 총 세대수도 광산구 15,292호(34.69%), 북구 14,818호(33.62%) 순으로 있음
- 평균 건축연령은 13.56년이고, 서구가 18.50년로 가장 높으며, 북구(16.93), 광산구(12.61) 순으로 높게 나타남
- 사업주체는 한국토지주택공사가 51단지, 광주도시공사가 9단지를 관리하고 있음

[표 II-16] 광주광역시 공공임대주택 단지 현황

구	단지 수		총 세대수		평균 건축연령
	(단지)	비율(%)	(호)	비율(%)	
계	60	100.00%	44,076	100.00%	13.56
동구	1	1.67%	528	1.20%	1.00
서구	7	11.67%	6,928	15.72%	18.50
남구	12	20.00%	6,510	14.77%	9.00
북구	17	28.33%	14,818	33.62%	16.93
광산구	23	38.33%	15,292	34.69%	12.61

자료 : 한국토지주택공사, 광주도시공사 내부자료

Ⅰ 공공임대주택 공급실적은 해마다 증감을 반복하며, 2016년부터 공급이 감소하는 추세

- 2018년 전국 공공임대주택 공급실적은 59,086호이며 서울과 경기도의 공공임대주택 공급실적이 14,664호, 15,916호로 가장 많은 것으로 확인됨
- 광주광역시의 경우 2018년 공공임대주택 공급실적은 1,627호이며, 6대 광역시 실적으로는 2번째로 적은 것으로 나타남
  - 2014년도에 전국 공공임대주택 공급실적이 급격하게 증가하였으며, 광주광역시 역시 2,945호로 가장 많은 공공임대주택이 공급되었음

[표 II-17] 공공임대주택 공급실적

(단위 : 호)

지역	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
전국	13,572	12,512	25,625	25,741	59,739	40,270	42,675	43,425	59,086
서울	2,436	2,311	7,123	7,422	7,570	10,390	10,613	9,185	14,664
부산	1,059	921	1,835	1,691	6,012	2,159	2,185	2,806	4,188
대구	976	1,062	1,643	1,323	1,622	2,808	2,292	2,420	3,014
인천	1,140	1,244	1,825	2,014	2,469	2,921	3,283	3,809	4,773
광주	760	592	1,083	1,062	2,945	1,468	1,751	1,678	1,627
대전	516	583	1,291	1,259	1,416	2,224	2,015	2,578	2,710
울산	399	316	249	239	286	448	447	563	706
세종	-	-	46	24	60	84	94	106	151
경기	3,538	3,247	5,462	5,855	17,926	10,593	11,964	11,426	15,916
강원	305	250	586	579	1,031	685	728	634	946
충북	281	307	519	468	647	806	832	900	1,035
충남	264	251	776	555	3,513	1,084	1,177	1,279	1,665
전북	624	446	922	1,068	1,764	1,391	1,613	1,573	2,024
전남	150	102	321	355	6,183	426	568	485	531
경북	332	261	611	416	4,120	1,114	1,140	1,855	2,180
경남	722	559	1,229	1,321	2,126	1,599	1,919	2,064	2,819
제주	70	60	104	90	49	70	54	64	137

자료 : 국토교통통계누리, 임대주택통계-임대주택공급실적

Ⅰ 6대광역시 대비, 광주광역시 공공임대주택 재고주택 증가세는 다소 낮은 편

- 2018년 전국 공공임대주택 재고는 1,570,242호이며 경기도와 서울의 공공임대주택 재고가 284,257호, 427,715호로 가장 많은 것으로 확인됨
- 광주광역시의 경우 2018년 공공임대주택 재고는 64,675호이며, 6대 광역시 재고현황으로는 3번째로 적은 것으로 나타남
  - 2010년부터 전국 공공임대 재고주택은 해마다 증가하고 있고, 6대 광역시의 공공임대 재고주택 증가추이와 비교할 때, 광주는 공공임대 재고주택수 증가 추이는 낮은 편

[표 II-18] 공공임대주택 재고현황

(단위 : 호)

지역	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
전국	924,455	1,019,195	1,038,135	1,124,620	1,176,840	1,257,461	1,357,701	1,441,460	1,570,242
서울	159,611	176,088	187,657	212,644	219,919	235,451	251,912	265,292	284,257
부산	44,073	51,826	52,476	57,749	63,244	73,948	68,936	73,287	79,335
대구	38,568	45,477	47,947	50,328	51,790	55,077	62,972	69,628	74,991
인천	33,194	42,378	48,016	50,957	54,260	59,674	62,933	68,721	77,372
광주	43,544	53,369	54,993	56,377	58,472	59,071	60,935	62,940	64,675
대전	34,071	35,694	36,687	39,466	40,775	43,954	47,696	50,594	53,281
울산	10,563	11,856	12,962	13,781	15,059	15,867	16,951	16,952	17,924
세종	-	-	1,495	1,522	5,726	5,783	11,847	13,098	15,189
경기	196,339	223,578	243,236	264,416	287,273	309,037	347,112	386,837	427,715
강원	46,099	46,941	46,005	46,530	48,103	44,772	44,578	49,145	54,131
충북	42,205	45,069	38,048	42,743	45,672	50,117	52,540	55,151	62,646
충남	42,086	43,122	42,354	39,548	38,428	41,772	47,963	45,933	53,249
전북	56,010	57,079	53,297	60,502	60,520	65,555	65,494	61,196	61,599
전남	69,899	67,740	56,795	64,907	71,331	70,954	85,531	84,462	89,646
경북	43,407	48,914	50,056	58,078	50,712	53,429	50,830	53,455	57,189
경남	56,364	60,497	56,743	53,738	54,372	60,948	65,644	70,030	79,369
제주	8,422	9,567	9,368	11,334	11,184	12,052	13,827	15,699	17,674

자료 : 국토교통통계누리, 임대주택통계-임대주택재고현황

(7) 미분양 주택 현황

Ⅰ 미분양주택은 2008년 글로벌 금융위기 이후, 지속 감소세

- 2019년 9월 기준 전국 미분양주택수는 60,062건이며 경남의 미분양 주택수가 13,903건으로 전국에서 가장 미분양 주택건수가 많은 것으로 나타남
- 광주광역시의 경우 2019년 9월 기준 미분양주택수가 139건으로 세종시를 제외한 전국에서 가장 적은 미분양주택수임
  - 주택의 공급측면에서 미분양주택은 전국대비 0.2%에 불과하며, 2010년부터 미분양비율은 최고 3.8%에서 최저 0.2% 수준으로 나타남

[표 II-19] 시도별 미분양주택현황(10월 기준)

(단위 : 건)

지역	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년
전국	99,033	66,462	72,739	64,433	40,513	32,221	57,709	55,707	60,505	60,062
서울	2,506	1,821	3,700	3,808	1,724	264	283	56	28	207
부산	6,051	3,008	5,261	4,385	2,199	1,191	1,168	1,473	3,205	4,562
대구	15,304	9,295	4,678	1,359	788	121	1,135	125	575	1,550
인천	4,127	3,724	4,181	4,335	3,996	2,802	2,830	1,908	1,122	1,046
광주	1,899	806	2,792	817	186	269	877	781	194	139
대전	2,461	854	1,377	876	562	552	730	854	990	964
울산	5,841	4,501	3,071	2,499	342	89	526	866	1,010	1,345
세종	-	-	3	14	313	-	-	-	-	-
경기	22,701	21,556	24,567	28,399	13,999	12,510	14,594	7,912	5,529	8,413
강원	4,163	2,460	3,769	3,283	3,357	1,641	2,479	2,701	5,350	7,797
충북	3,667	1,195	628	725	1,144	1,215	4,089	4,652	4,944	2,554
충남	10,285	5,903	4,148	2,007	2,676	5,110	9,167	11,309	9,141	6,429
전북	1,722	428	481	1,595	1,299	1,059	2,737	1,964	1,834	1,198
전남	2,848	1,847	1,850	1,829	2,678	1,095	1,364	728	1,742	1,875
경북	9,512	4,434	3,149	1,590	2,183	1,837	7,556	8,065	8,942	6,919
경남	5,791	4,454	8,243	6,396	2,907	2,440	7,868	11,257	14,673	13,903
제주	155	176	841	516	160	26	306	1,056	1,226	1,161

주 : 2019년 자료의 경우 9월 자료임

## 2. 인구 및 가구 여건

### (1) 인구현황

#### 1) 인구 변화 추이

- 2019년 12월 말 기준 광주 인구는 1,456,468명으로 남자가 720,740명(49.5%), 여자가 735,728명(50.5%)을 차지함
- 2010년 대비 2019년 광주 인구는 11,528명 증가(연평균 증가율 0.004%)하였으며, 자치구별로는 광산구의 연평균 증가율이 0.56%로 가장 높게 나타남
- 동구, 남구, 북구에서는 같은 기간 인구가 감소하였으나, 서구와 광산구에서는 인구가 증가한 것으로 나타남

[표 II-20] 광주광역시 남녀 인구구조 변화

(단위 : 천명, %)

구분	2010			2019			연평균 증가율		
	합계	남자	여자	합계	남자	여자	합계	남자	여자
전국	50,516	25,310	25,205	51,850	25,865	25,985	0.14	0.11	0.16
광주	1,455	722	733	1,456	721	736	0.00	-0.01	0.02
동구	104	52	52	99	49	50	-0.26	-0.31	-0.21
서구	303	149	154	301	148	153	-0.03	-0.04	-0.03
남구	217	106	111	218	105	113	0.02	-0.05	0.09
북구	467	232	235	434	215	218	-0.38	-0.40	-0.39
광산구	363	182	181	405	204	201	0.58	0.60	0.55

자료 : 통계청 국가통계포털

#### 2) 장래 인구구조 전망

- 통계청 자료에 의하면, 2045년 광주의 인구는 1,377천명으로 2015년 대비 8.6% 감소하는 것으로 추계됨
  - 인구증가율은 감소될 전망으로 생산가능인구, 학령인구는 감소되는 반면, 고령인구, 1인 가구, 65세 이상 1인 가구 등은 큰 폭으로 증가할 것으로 추계됨

[표 II-21] 광주광역시 장래 인구구조 전망

(단위 : 천명, 세, 천명당, %)

구분		2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
총인구	전국	51,015	51,974	52,610	52,941	52,834	52,198	51,051
	광주	1,506	1,496	1,491	1,479	1,458	1,423	1,377
생산가능인구	전국	37,444	37,266	35,757	33,878	31,677	29,431	27,718
	광주	1,111	1,088	1,037	975	901	828	773
고령인구	전국	6,541	8,134	10,508	12,955	15,176	17,120	18,179
	광주	164	203	260	319	376	426	450
학령인구	전국	8,920	7,823	7,079	6,806	6,548	6,400	6,117
	광주	310	259	226	213	202	196	187
인구성장률	전국	0.53	0.31	0.20	0.07	-0.12	-0.32	-0.52
	광주	0.09	-0.13	-0.11	-0.21	-0.36	-0.55	-0.74
노령화지수	전국	93	124	166	212	254	303	353
	광주	71	99	134	172	209	252	293
중위연령	전국	40.88	43.60	46.10	48.80	51.10	53.00	54.60
	광주	38.51	41.70	44.50	47.10	49.00	50.60	52.40
출생률	전국	8.4	7.9	7.9	7.7	6.9	6.2	6.0
	광주	8.3	7.8	7.9	7.8	7.0	6.3	6.1
사망률	전국	5.4	6.2	7.1	8.0	9.1	10.5	12.3
	광주	5	6	7	8	9	10	12
순이동률	전국	1.6	1.2	1.0	0.6	0.6	0.7	0.7
	광주	-5	-2	-3	-3	-3	-2	-2

※ 생산가능인구(15-64세), 학령인구(6-21세), 고령인구(65세~), 출생률·사망률·순이동률(인구천명당)

※ 장래 합계출산을 산정 : 전국 추계 모형+과거 출산력+미래발생요인(전문가 판단) 적용

자료 : 통계청 국가통계포털 자료 활용 재정리

### 3) 인구구조 변화 요인

#### I 자연적 요인 : 출생·사망

- 지역별 출생아 수 추이는 수도권이 2000년대 중반까지 가파르게 증가하여 전국의 절반 이상을 차지하였으나 그 이후 정체현상이 나타나고 있음
  - 우리나라 권역별 출생아 수의 시기별 증감률을 보면 대체적으로 비수도권은 감소하는 추세를 보이고 있는데 광주와 전남의 경우 비수도권 보다 큰 폭으로 감소하고 있음 (표 II-22 참조)

[표 II-22] 우리나라 권역별 출생아 수의 시기별 증감률 비교(1997~2018)

구분	1997~'03	2004~'08	2009~'13	2014~'18
전국	-1.3%	-2.3%	2.2%	-7.1%
수도권	-4.1%	-0.4%	-0.9%	-7.0%
광역시	-6.1%	-1.0%	0.5%	-7.5%
비수도권	-6.5%	-0.7%	-0.3%	-7.2%
광주	-4.6%	-1.5%	-0.7%	-8.0%

자료 : 통계청 국가통계포털 자료를 참조하여 작성

- 광주광역시의 자연 증감 추이를 살펴보면, 자연 증가가 지속적으로 유지되는 지역과 2000년대 이후 지속적으로 감소하는 지역으로 구분됨 (표 II-23 참조)
  - 2000년도부터 서구, 남구, 북구, 광산구에서 증가세를 보였으나, 2017년 남구에서 출생아 수보다 사망자 수가 더 높게 나타나 자연증가가 감소하는 현상이 나타남

[표 II-23] 광주광역시 자치구별 자연 증감 추이 비교

(단위 : 명)

구분	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018
광주	15,175	7,344	7,447	4,998	4,333	2,560	1,324
동구	516	-38	-62	-53	-240	-238	-287
서구	3,682	1,918	1,460	687	778	499	221
남구	1,450	303	557	337	205	-37	-180
북구	5,627	2,350	2,282	1,519	1,216	646	339
광산구	3,900	2,811	3210	2508	2,374	1,690	1,231

자료 : 통계청, 국가통계포털(2018년 자료는 출생아수 자료가 구축되지 않아 분석하지 않음)

- 광주광역시 2018년 기준 합계출산율은 0.972명으로 자치구별로는 동구 0.831, 서구 0.873, 남구 0.880, 북구 0.992, 광산구 1.119로 나타남 (표 II-24 참조)
- 광산구를 제외한 자치구에서 전국 평균보다 낮은 합계출산율을 보이며, 자연 증감을 상회하는 인구유출로 인해 총인구는 감소하고 있음

[표 II-24] 광주광역시 자치구별 합계출산율 추이(2000~2018)

(단위 : 명)

행정구역	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	증감 ( ' 17-' 00)
전국	1.480	1.085	1.226	1.239	1.172	1.052	0.977	-0.503
광주	1.636	1.105	1.223	1.207	1.168	1.053	0.972	-0.664
동구	1.202	0.734	0.874	1.072	0.939	0.925	0.831	-0.371
서구	1.736	1.120	1.120	1.030	1.054	0.977	0.873	-0.863
남구	1.351	0.847	1.084	1.089	1.002	0.951	0.880	-0.471
북구	1.666	1.085	1.176	1.235	1.152	1.051	0.992	-0.674
광산구	1.975	1.455	1.594	1.427	1.426	1.211	1.119	-0.856

자료 : 통계청, 국가통계포털

### I 사회적 요인 : 인구 이동

- 2015년~2019년 동안의 광주광역시의 연령별 인구이동 현황 보면 유소년인구와 고령인구는 유입되고 있으나 청년인구는 크게 유출되고 있으며, 핵심생산인구 및 장년 계층은 유출되고 있음

[표 II-25] 광주광역시 자치구별 연령별 인구 순이동 추이(2015~2019)

(단위 : 명)

행정구역	유소년 (0~14세)	청년 (15~29세)	핵심생산 (30~49세)	장년 (50~64세)	고령 (65세 이상)	순이동
광주	3,077	-22,706	-8,542	-8,227	1,019	-35,379
동구	233	735	-882	-237	-1,048	-1,199
서구	-450	-5,247	-4,233	-2,544	516	-11,958
남구	4,389	-6,170	1,294	-1,769	130	-2,126
북구	-541	-9,002	-6,219	-3,320	388	-18,694
광산구	-554	-3,022	1,498	-357	1,033	-1,402

자료 : 통계청 국가통계포털 자료를 토대로 작성

주 : 양(+)의 수치는 순유입을, 음(-)의 수치는 순유출을 나타내며, ' 15~' 19동안의 합계로 계산함.

## (2) 가구현황

### 1) 가구수 변화

- 2018년 총가구는 586천 가구로 2010년 518천 가구에 비해 67.5천 가구(13.02%)가 증가함
  - 같은 기간 전국 가구증가율 16.65%와 비교했을 때 3.63% 낮은 수준으로, 자치구별로는 광산구에서 26.5%가 증가하여 가장 높은 가구수 증가율을 보이며, 동구에서는 2.22%로 가구수 증가율이 낮게 나타남
  - 2018년 기준 일반가구가 578.6천 가구로 2010년 515.9천 가구에 비해 12.16% 증가하였으며, 외국인가구는 7.3천 가구로 2010년 2.2천 가구에 비해 225.8%로 크게 증가함

[표 II-26] 광주광역시 자치구별 가구수 변화 추이(2010~2018)

(단위 : 가구, %)

행정 구역	2010년			2018년			증가율( '10~' 18)		
	총가구	일반가구	외국인가구	총가구	일반가구	외국인가구	총가구	일반가구	외국인가구
전국	17,574,067	17,339,422	213,918	20,499,543	19,979,188	503,146	16.65	15.22	135.21
광주	518,742	515,855	2,241	586,263	578,559	7,300	13.02	12.16	225.75
동구	42,758	42,538	156	43,709	43,155	500	2.22	1.45	220.51
서구	109,849	109,548	250	122,667	121,889	722	11.67	11.27	188.80
남구	74,528	74,385	94	85,021	84,578	394	14.08	13.70	319.15
북구	168,207	167,448	536	178,763	177,427	1,236	6.28	5.96	130.60
광산구	123,400	121,936	1,205	156,103	151,510	4,448	26.5	24.25	269.13

자료 : 통계청 국가통계포털 자료를 토대로 작성

주 : 집단가구 및 집단시설가구는 총가구 수에는 포함되어 있으나, 상기 표에서는 제외함.

2) 가구원수 변화

- 2015년과 2018년도의 가구주 연령대별 가구원수의 변화추이를 확인함
- 가구주연령대 별 연평균증감율을 살펴본 결과, 30대와 40대가 가구주인 경우에 2015년부터 2018년까지 각각 연평균 0.9%, 1.2% 감소하였으며, 60대 가구주의 경우 연평균 증가율이 4.3%로 가장 높았음
- 가구주연령대별, 가구원수별 연평균증감율을 살펴본결과, 가구주연령대와 관계없이 1인 가구는 증가한 반면, 5인 이상 가구는 감소한 것으로 확인됨
  - 2인가구의 연평균증가율은 가구주 연령대가 30대와 40대인 경우에만 감소함
  - 가구주 연령대가 60대 이상인 경우에는 5인이상 가구만 감소함

[표 II-27] 광주광역시 가구주 연령대별 가구원수 변화 추이 비교(2015, 2018)

(단위 :천호)

가구주 연령대	2015년					2018년					연평균 증가율
	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인이상 가구	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인이상 가구	
20대이하	945	244	110	42	11	1,078	253	104	40	10	2.4%
30대	953	649	752	702	222	993	636	718	634	186	-0.9%
40대	850	714	1030	1464	494	864	712	1,002	1,316	437	-1.2%
50대	878	1190	1240	1007	291	974	1,241	1,277	1,004	271	0.9%
60대	668	1162	631	258	108	870	1,382	714	282	97	4.3%
70대이상	910	1035	338	116	97	1,069	1,222	388	121	85	3.7%

자료 : 통계청 국가통계포털 자료를 토대로 작성

[표 II-28] 광주광역시 자치구별 가구원수 변화 추이(2010~2018)

(단위 : %)

행정 구역	2010년				2015년				2018년			
	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인이상 가구	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인이상 가구	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인이상 가구
전국	23.9	24.3	21.3	30.5	27.2	26.1	21.5	25.2	29.3	27.3	21.0	22.4
광주	23.7	22.1	20.6	33.6	28.8	24.3	20.4	26.5	30.2	26.0	20.2	23.6
동구	35.3	26.4	16.7	21.6	38.6	26.7	16.6	18.2	39.7	28.0	16.6	15.6
서구	25.0	21.4	20.4	33.1	29.6	23.8	20.3	26.3	31.3	25.8	20.1	22.8
남구	20.8	24.4	22.0	32.9	26.0	26.9	21.5	25.6	27.7	28.4	21.0	22.9
북구	23.4	22.6	21.1	32.9	30.0	24.9	20.4	24.8	30.6	26.9	20.2	22.3
광산구	20.8	19.4	20.4	39.4	25.5	21.7	21.0	31.8	27.4	23.2	21.0	28.3

자료 : 통계청 국가통계포털 자료를 토대로 작성

### (3) 인구이동

#### I 인구이동 특성

- 총 전입 인구는 시군구내 이동, 시군구간 전입, 시도간 전입 인구를 합한 값임
- 광주광역시의 2019년도 총 전입 인구는 217,130명으로 6대 광역시 중에서는 울산과 대전 다음으로 적은 수임
- 광주광역시 내 구별 총 전입 인구 수는 북구, 광산구, 서구, 남구, 동구 순으로 확인됨

[표 II-29] 총 전입 인구

(단위 : 명)

지역	2007년	2009년	2011년	2013년	2015년	2017년	2019년	
전국	9,070,102	8,487,275	8,127,195	7,411,784	7,755,286	7,154,226	7,104,398	
서울	2,078,045	1,873,188	1,721,748	1,520,090	1,589,431	1,472,937	1,476,081	
부산	529,343	519,310	508,043	478,451	507,031	439,073	435,058	
대구	399,853	398,626	370,563	351,873	351,424	321,182	336,092	
인천	576,619	478,169	499,567	461,613	473,223	409,465	422,351	
대전	283,080	252,424	264,244	230,858	220,774	211,449	228,766	
울산	180,375	159,953	164,963	159,492	170,393	135,199	152,228	
세종	-	-	-	23,805	83,994	82,073	58,674	
광주	합계	286,105	293,879	260,561	226,696	224,603	208,138	221,005
	동구	32,929	27,291	18,748	15,885	16,649	16,326	18,129
	서구	58,826	53,860	53,610	46,660	42,825	42,800	45,979
	남구	41,894	41,431	40,548	31,007	36,008	31,213	34,587
	북구	95,577	83,635	76,339	68,799	67,350	62,317	66,587
	광산구	56,879	87,662	71,316	64,345	61,771	55,482	55,723

자료 : 통계청 국가통계포털 자료를 토대로 작성

- 총 전출 인구는 시군구내 이동, 시군구간 전출, 시도간 전출 인구를 합한 값임
- 광주광역시의 2019년도 총 전출 인구는 221,005명으로 6대 광역시 중에서는 울산 다음으로 적은 수임
- 광주광역시 내 구별 총 전출 인구 수는 북구, 광산구, 서구, 남구, 동구 순으로 확인됨

[표 II-30] 총 전출 인구

(단위 : 명)

지역	2007년	2009년	2011년	2013년	2015년	2017년	2019년	
전국	9,070,102	8,487,275	8,127,195	7,411,784	7,755,286	7,154,226	7,104,398	
서울	2,130,928	1,925,452	1,834,806	1,620,640	1,726,687	1,571,423	1,476,081	
부산	565,419	549,094	532,906	496,161	520,591	467,471	435,058	
대구	416,398	411,288	383,310	363,224	364,364	333,118	336,092	
인천	553,898	476,071	470,758	439,578	463,685	411,135	422,351	
대전	284,128	258,182	260,900	230,547	241,390	227,624	228,766	
울산	181,367	164,984	163,091	157,185	170,473	147,116	152,228	
세종	-	-	-	15,109	30,950	47,383	58,674	
광주	합계	290,248	290,771	259,282	229,288	233,875	216,256	221,005
	동구	32,097	29,475	21,832	18,548	18,656	16,366	18,129
	서구	63,255	60,529	58,307	49,207	48,918	45,921	45,979
	남구	45,279	41,475	38,331	33,353	34,906	32,431	34,587
	북구	93,739	91,124	78,370	68,498	70,434	65,293	66,587
	광산구	55,878	68,168	62,442	59,682	60,961	56,245	55,723

자료 : 통계청 국가통계포털 자료를 토대로 작성

### Ⅰ 지역간 인구이동

- 2007년~2019년 동안의 순이동 현황을 보면 서울과 인천, 세종시에서는 전입이 전출보다 많으며, 다른 광역시에서는 전출이 더 많은 것으로 확인됨
- 광주광역시의 경우 대체적으로 전입보다 전출이 많은 양상을 보였으며, 2009년과 2011년에는 전입과 전출의 차이가 줄어들었으나 다시 증가함
- 광주광역시 내의 순이동을 살펴봤을 때는 2019년 기준 동구의 경우에만 371명으로 전입이 전출보다 많은 것으로 확인됨

[표 II-31] 지역간 인구이동(순이동)

(단위 : 명)

지역	2007년	2009년	2011년	2013년	2015년	2017년	2019년	
서울	-4,484	-9,332	-44,534	-34,584	-54,068	-28,326	3,868	
부산	-28,272	-22,975	-19,222	-15,121	-12,412	-16,425	-17,591	
대구	-14,487	-12,763	-11,383	-9,943	-10,277	-9,846	-18,294	
인천	12,313	66	11,527	10,897	3,617	480	111	
대전	-2,526	-3,118	1,358	-226	-8,121	-5,662	-7,809	
울산	891	-2,104	1,395	2,390	853	-8,187	-7,850	
세종	-	-	-	4,336	23,407	16,057	12,016	
광주	합계	-4,744	-712	-632	-2,804	-7,210	-6,678	
	동구	-318	-566	-251	-280	-449	-213	371
	서구	-981	-37	-470	-640	-1,457	-1,300	-456
	남구	-1,533	-783	-621	-1,217	-1,523	-1,541	-792
	북구	-2,131	-1,248	-912	-1,006	-2,577	-2,347	-1,438
	광산구	219	1,922	1,622	339	-1,204	-1,277	-1,175

자료 : 통계청 국가통계포털 자료를 토대로 작성

I 지역 내 인구이동

- 2007년~2019년 동안의 시도내(시군구내) 인구이동 현황을 보면 서울과 7대 광역시 중 세종시가 시도내 이동 인구가 가장 적으며, 울산, 대전, 광주 순으로 적음
- 광주광역시의 경우 2007년부터 2019년 동안 시군구내 이동인구는 증감을 반복함
- 광주광역시 내의 시군구내 이동을 살펴봤을 때는 2019년 기준 북구의 경우에만 14,826 명으로 시군구내 이동인구가 가장 많은 것으로 확인됨

[표 II-32] 시도내-시군구내 인구이동

(단위 : 명)

지역	2007년	2009년	2011년	2013년	2015년	2017년	2019년	
전국	1,727,438	1,621,452	1,581,009	1,467,642	1,557,431	1,465,042	1,513,679	
서울	324,957	277,308	261,567	232,705	257,767	236,642	227,306	
부산	83,511	82,195	82,076	79,213	83,383	77,115	72,964	
대구	68,357	68,737	65,710	63,038	64,603	57,590	61,123	
인천	95,662	81,448	81,135	77,393	85,457	76,743	82,538	
대전	42,905	39,957	41,399	36,988	36,275	35,807	38,977	
울산	31,380	27,760	28,907	28,857	30,380	26,037	27,767	
세종	-	-	-	2,164	6,562	11,250	14,092	
광주	합계	46,352	48,526	46,963	42,984	43,163	41,622	44,351
	동구	3,275	2,323	2,262	2,288	2,338	2,175	2,934
	서구	9,037	8,512	9,369	8,206	7,511	7,990	8,131
	남구	5,996	5,731	5,962	5,097	5,679	5,179	5,880
	북구	18,482	16,916	15,733	14,662	14,677	14,193	14,826
	광산구	9,562	15,044	13,637	12,731	12,958	12,085	12,580

자료 : 통계청 국가통계포털 자료를 토대로 작성

### 3. 주택거래 및 가격동향 분석

#### (1) 주택거래 동향

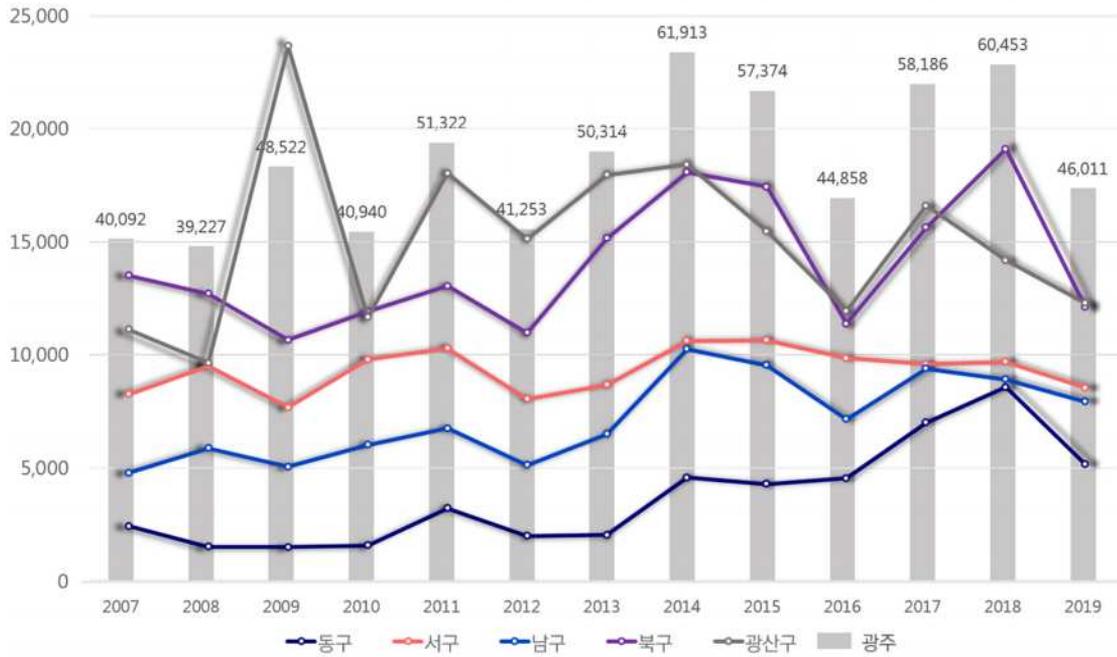
##### Ⅰ 주택거래 건수

- 광주광역시 주택거래 건수는 2019년 기준 46,011건 거래가 이루어졌고, 전국 대비 2.9% 수준임
- 광주광역시 자치구별로 거래 건수 현황을 살펴본 결과 광산구 거래 건수 비율이 26.7%로 가장 크고, 북구(26.3%), 서구(18.6%), 남구(17.2%), 동구(11.2%) 순으로 나타남
- 광주광역시의 주택거래 건수는 2006년부터 증감을 반복하고 있으며, 6대 광역시 중에서 울산 다음으로 주택거래 건수가 적은 것으로 확인됨

[표 II-33] 광주광역시 자치구별 주택거래 건수

(단위 : 동(호)수)

지역	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
전국	1,148,574	1,179,742	1,133,637	1,037,229	1,231,333	1,004,006	1,187,279	1,447,123	1,720,735	1,624,032	1,759,661	1,719,231	1,569,498	
서울	193,334	183,197	170,962	115,227	141,596	112,094	150,768	201,991	280,313	285,594	281,181	264,278	210,898	
부산	70,334	78,871	90,194	101,009	113,663	85,931	107,036	128,800	158,998	139,617	131,933	104,400	110,988	
대구	53,311	55,981	54,067	51,157	74,965	68,389	84,141	87,003	88,922	67,374	78,530	78,610	82,348	
인천	114,652	114,401	78,737	62,989	81,256	66,327	68,275	85,291	106,224	107,841	117,491	110,643	121,143	
대전	32,052	34,371	38,359	40,958	52,388	33,396	36,940	43,298	40,477	40,436	43,421	48,520	55,269	
울산	32,364	32,082	24,926	33,468	39,182	33,010	40,417	48,128	49,493	33,826	32,204	26,896	32,546	
세종	-	-	-	-	-	6,204	8,158	17,004	37,627	22,996	33,096	30,294	21,667	
광주	합계	40,092	39,227	48,522	40,940	51,322	41,253	50,314	61,913	57,374	44,858	58,186	60,453	46,011
	동구	2,421	1,510	1,499	1,569	3,211	1,990	2,036	4,570	4,287	4,540	6,999	8,572	5,156
	서구	8,259	9,509	7,669	9,788	10,277	8,053	8,675	10,610	10,645	9,855	9,582	9,694	8,545
	남구	4,781	5,865	5,052	6,022	6,756	5,124	6,495	10,251	9,539	7,156	9,384	8,909	7,925
	북구	13,510	12,705	10,650	11,911	13,048	10,971	15,153	18,068	17,437	11,371	15,624	19,094	12,099
	광산구	11,121	9,638	23,652	11,650	18,030	15,115	17,955	18,414	15,466	11,936	16,597	14,184	12,286



[그림 II-13] 자치구별 주택거래 건수 변화

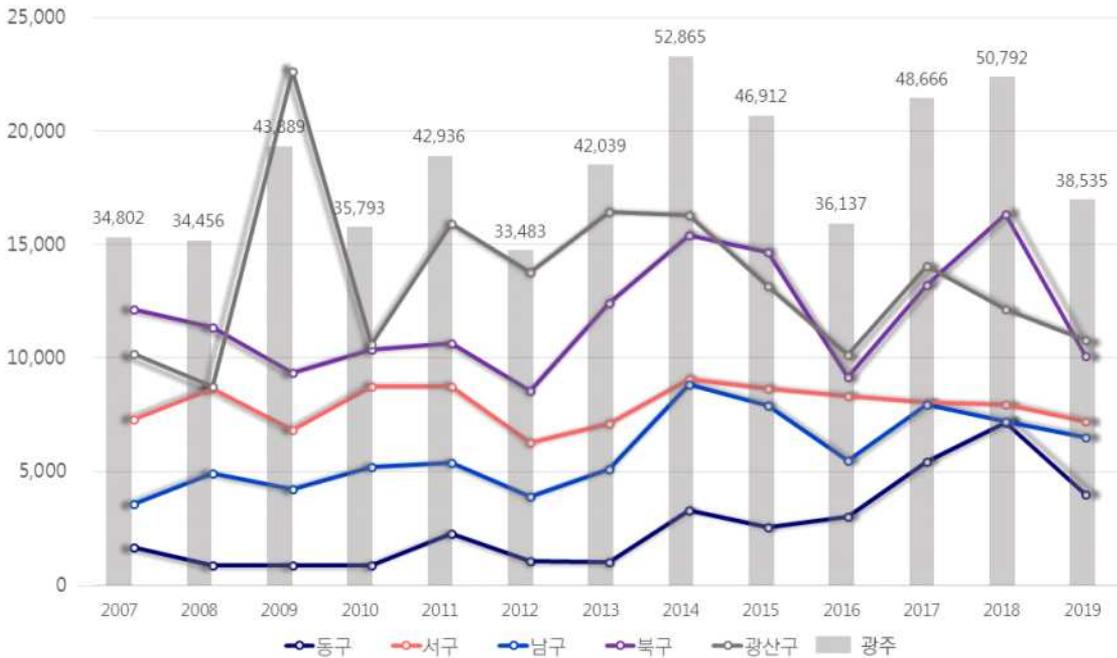
### I 아파트거래 건수

- 광주광역시 아파트거래 건수는 2019년 기준 38,535건이 거래되었고, 이는 전국 대비 경우 3.2% 수준임
- 광주광역시 자치구별 아파트거래 건수는 광산구 거래 건수 비율이 28.0%로 가장 크고, 북구(26.2%), 서구(18.6%), 남구(16.9%), 동구(10.4%)순으로 나타남
- 광주광역시의 아파트거래 건수는 2007년부터 증감을 반복하고 있으며, 6대 광역시 중에서 울산 다음으로 아파트거래 건수가 적은 것으로 확인됨

[표 II-34] 광주광역시 자치구별 아파트거래 건수

(단위 : 동(호)수)

지역	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
전국	775,994	818,555	853,395	776,137	906,083	716,714	876,465	1,071,295	1,225,864	1,134,747	1,294,151	1,321,341	1,217,661
서울	88,448	88,171	104,452	66,301	80,537	60,840	91,017	124,778	156,337	155,052	165,213	161,086	129,610
부산	55,665	63,536	73,187	79,114	81,486	57,250	78,962	94,997	116,501	102,045	97,793	80,863	89,986
대구	42,948	45,517	44,952	41,771	61,077	54,826	68,502	68,031	68,668	55,187	65,410	64,500	67,810
인천	61,818	56,316	47,414	35,200	54,511	45,767	48,244	60,455	70,935	65,922	78,078	78,721	89,379
대전	25,094	27,132	30,686	32,619	42,638	27,135	29,737	36,067	31,739	32,204	35,624	40,561	46,138
울산	25,984	28,474	20,826	29,022	33,310	27,055	35,110	40,591	41,367	27,806	26,956	23,581	29,465
세종	-	-	-	-	-	5,832	7,240	15,339	34,177	19,433	27,123	28,283	20,632
광주	합계	34,802	34,456	43,889	35,793	42,936	33,483	42,039	52,865	46,912	36,137	48,666	50,792
	동구	1,631	839	838	880	2,251	1,065	987	3,301	2,560	3,017	5,412	7,169
	서구	7,277	8,622	6,811	8,739	8,718	6,245	7,108	9,046	8,643	8,311	8,039	7,940
	남구	3,542	4,918	4,224	5,188	5,404	3,881	5,111	8,810	7,894	5,484	7,938	7,183
	북구	12,164	11,341	9,366	10,376	10,657	8,539	12,424	15,413	14,662	9,168	13,210	16,358
	광산구	10,188	8,736	22,650	10,610	15,906	13,753	16,409	16,295	13,153	10,157	14,067	12,142



[그림 II-14] 자치구별 아파트거래 건수 변화

Ⅰ 주택거래자 거주지별 거래 건수

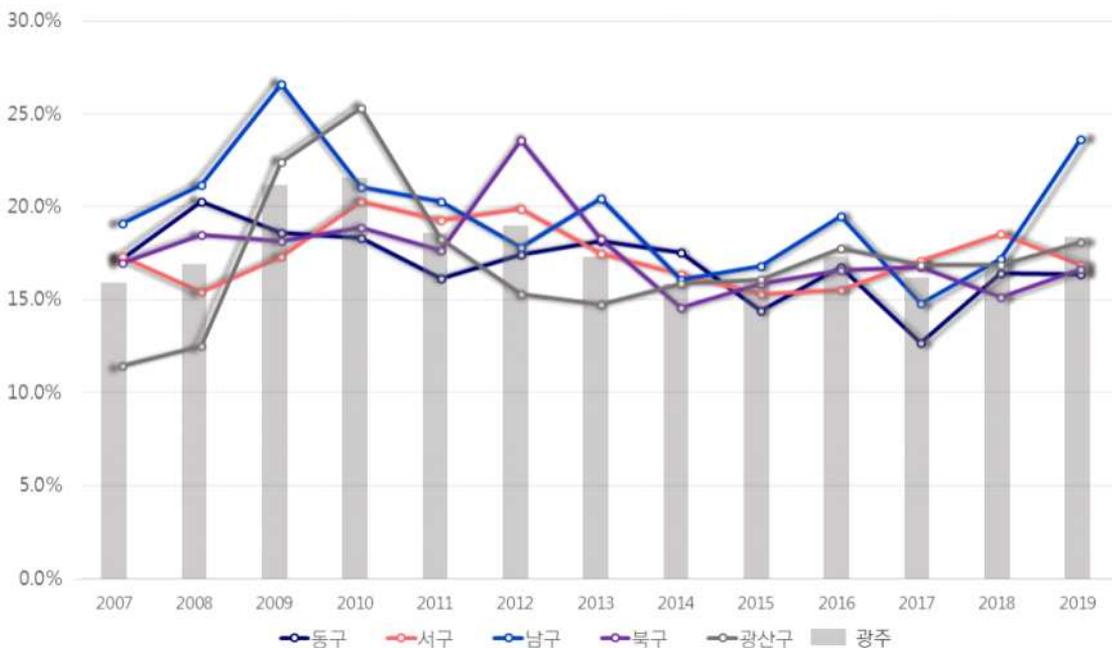
- 광주광역시 내 주택거래 건수의 경우 2007년부터 2019년도까지 증감률이 반복되는 양상을 보이고 있음
  - 광주광역시 주택거래자의 거주지역을 살펴보면, 광주광역시 내 거주자 거래비율이 2019년 기준 81.7%으로 관할시도 내 거래 비중이 높은 것으로 나타남
  - 자치구 기준으로 광주광역시 외 거주민의 거래비율이 높은 구는 남구지역으로 2019년 기준 23.6%로 나타남

[표 II-35] 주택거래자 거주지역별 주택거래 건수

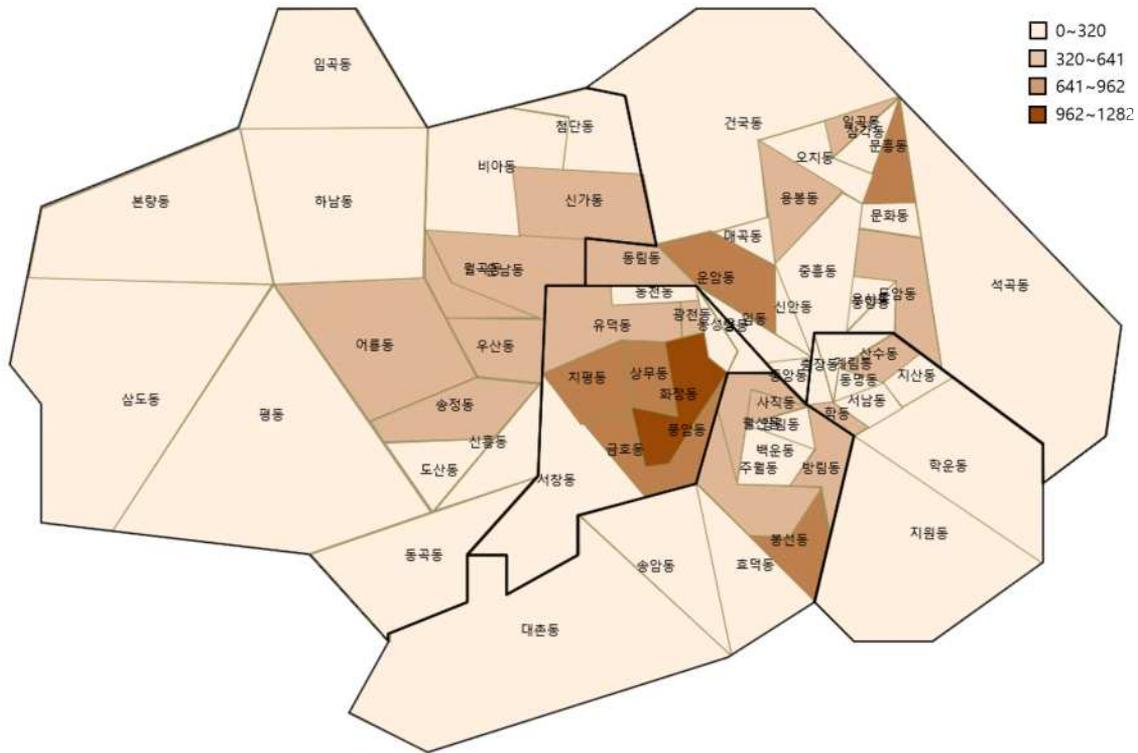
(단위 : 동(호)수)

지역	연도 거주지	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		광주	합계	40,092	39,227	48,522	40,940	51,322	41,253	50,314	61,913	57,374	44,858	58,186
	관할시군구 내	24,027	22,939	27,467	23,231	29,578	23,290	27,187	32,323	30,621	24,104	28,242	29,881	22,214
	관할시도내	9,732	9,719	10,876	8,974	12,281	10,199	14,500	19,850	17,646	13,060	20,612	20,561	15,408
	관할시도외 서울	776	902	2,981	1,655	1,671	1,484	1,002	1,021	1,081	928	997	1,062	1,324
	관할시도외 기타	5,557	5,667	7,198	7,080	7,792	6,280	7,625	8,719	8,026	6,766	8,335	8,949	7,065
동구	합계	2,421	1,510	1,499	1,569	3,211	1,990	2,036	4,570	4,287	4,540	6,999	8,572	5,156
	관할시군구 내	1,129	771	757	806	1,163	945	1,075	1,315	1,739	1,702	1,765	2,409	1,729
	관할시도내	875	433	463	476	1,530	698	592	2,453	1,930	2,077	4,348	4,757	2,584
	관할시도외 서울	70	60	52	46	92	54	66	141	125	101	120	174	75
	관할시도외 기타	347	246	227	241	426	293	303	661	493	660	766	1,232	768
서구	합계	8,259	9,509	7,669	9,788	10,277	8,053	8,675	10,610	10,645	9,855	9,582	9,694	8,545
	관할시군구 내	4,969	5,940	4,595	5,107	5,556	4,368	4,661	5,355	5,701	5,446	5,138	5,128	3,957
	관할시도내	1,858	2,103	1,747	2,697	2,740	2,083	2,499	3,520	3,315	2,879	2,806	2,767	3,148
	관할시도외 서울	167	269	182	372	298	279	170	209	189	207	231	232	160
	관할시도외 기타	1,265	1,197	1,145	1,612	1,683	1,323	1,345	1,526	1,440	1,323	1,407	1,567	1,280

지역	연도		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	거주지														
남구	합계		4,781	5,865	5,052	6,022	6,756	5,124	6,495	10,251	9,539	7,156	9,384	8,909	7,925
	관할시군구내		2,705	2,747	2,451	3,027	3,284	2,680	3,079	4,761	4,978	3,599	4,315	4,209	3,156
	관할시도내		1,162	1,877	1,256	1,726	2,102	1,530	2,089	3,841	2,956	2,161	3,681	3,167	2,895
	관할시도외 서울		125	109	531	161	132	143	164	181	161	173	125	164	732
	관할시도외 기타		789	1,132	814	1,108	1,238	771	1,163	1,468	1,444	1,223	1,263	1,369	1,142
북구	합계		13,510	12,705	10,650	11,911	13,048	10,971	15,153	18,068	17,437	11,371	15,624	19,094	12,099
	관할시군구내		7,280	7,056	6,509	7,584	8,021	5,997	7,653	10,312	9,050	6,534	8,177	9,958	6,525
	관할시도내		3,933	3,298	2,208	2,079	2,728	2,388	4,729	5,121	5,618	2,949	4,829	6,252	3,563
	관할시도외 서울		288	312	333	207	281	766	280	243	360	219	273	246	197
	관할시도외 기타		2,009	2,039	1,600	2,041	2,018	1,820	2,491	2,392	2,409	1,669	2,345	2,638	1,814
광산구	합계		11,121	9,638	23,652	11,650	18,030	15,115	17,955	18,414	15,466	11,936	16,597	14,184	12,286
	관할시군구내		7,944	6,425	13,155	6,707	11,554	9,300	10,719	10,580	9,153	6,823	8,847	8,177	6,847
	관할시도내		1,904	2,008	5,202	1,996	3,181	3,500	4,591	4,915	3,827	2,994	4,948	3,618	3,218
	관할시도외 서울		126	152	1,883	869	868	242	322	247	246	228	248	246	160
	관할시도외 기타		1,147	1,053	3,412	2,078	2,427	2,073	2,323	2,672	2,240	1,891	2,554	2,143	2,061



[그림 11-15] 광주광역시 외 지역 거주자 주택거래 비율



[그림 II-16] 외지인 매수자 수

### I 매입자 거주지별 아파트매매 건수

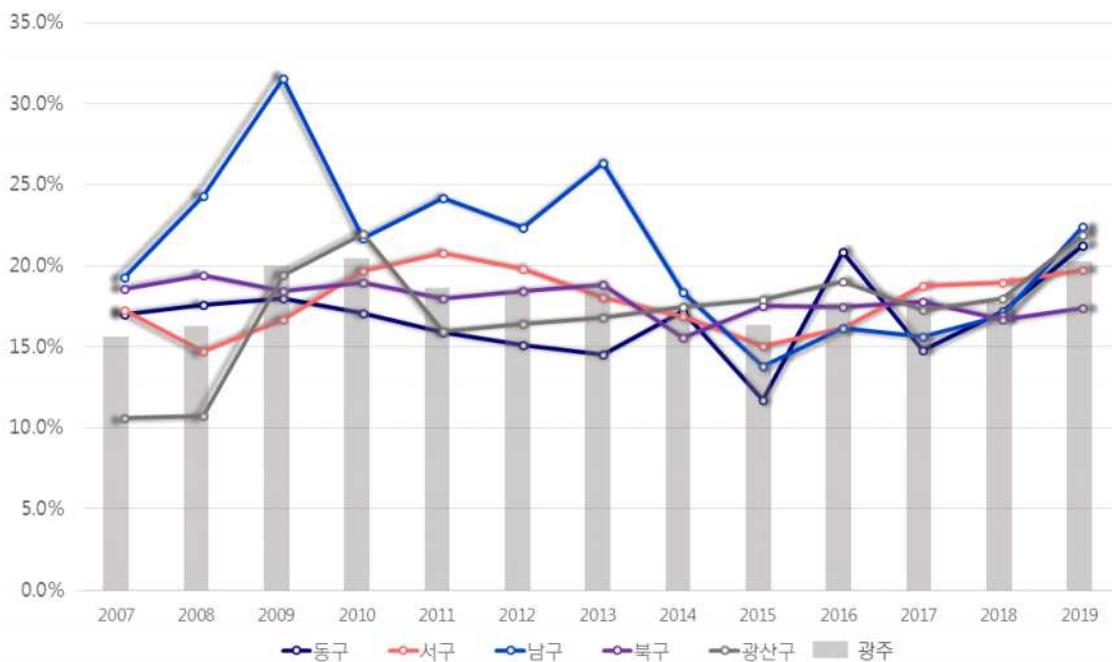
- 광주광역시 아파트매매 거래의 경우, 2019년 아파트매매 건수는 21,529건이고 매년 증가와 감소가 반복적으로 나타나고 있음
  - 광주광역시 아파트 매입자의 거주지역을 살펴보면, 광주광역시 내 거주자매매 비율이 2019년 기준 79.9%이고, 광주광역시 외 기타지역 거주자매매 비율은 18.5%임
  - 자치구 기준으로 광주광역시 외 거주민의 아파트매매 비율이 높은 구는 남구지역으로 2019년 기준 22.4%로 나타남

[표 II-36] 주택 매입자 거주지역별 아파트매매 건수

(단위 : 동(호)수)

지역	연도 거주지	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		광주	합계	27,195	26,959	33,373	31,675	34,292	23,887	24,944	28,466	30,116	23,360	24,887
광주	관할시군구 내	17,901	17,248	20,829	18,687	21,142	14,673	15,192	17,026	18,567	13,908	14,799	16,086	12,026
	관할시도내	5,069	5,346	5,912	6,549	6,807	4,825	5,077	6,652	6,650	5,342	5,753	6,750	5,178
	관할시도외 서울	448	574	1,521	806	746	596	593	518	515	476	464	531	350
	관할시도외 기타	3,777	3,791	5,111	5,633	5,597	3,793	4,082	4,270	4,384	3,634	3,871	4,346	3,975
동구	합계	819	729	691	843	864	860	943	861	1,228	781	922	1,290	1,252
	관할시군구 내	453	395	377	445	403	449	565	425	778	375	399	643	505
	관할시도내	227	206	190	254	324	281	241	288	306	243	387	425	481
	관할시도외 서울	21	18	26	17	31	18	28	20	29	21	16	40	16
	관할시도외 기타	118	110	98	127	106	112	109	128	115	142	120	182	250
서구	합계	6,319	7,701	6,072	7,366	7,260	5,373	5,170	5,549	6,226	5,328	5,783	5,978	4,296
	관할시군구 내	3,924	4,972	3,724	4,051	4,008	3,080	3,048	3,199	3,793	3,103	3,284	3,407	2,356
	관할시도내	1,303	1,597	1,335	1,866	1,745	1,230	1,189	1,414	1,498	1,365	1,413	1,437	1,093
	관할시도외 서울	122	216	129	275	202	178	115	119	105	115	156	149	103
	관할시도외 기타	970	916	884	1,174	1,305	885	818	817	830	745	930	985	744
남구	합계	2,901	2,849	3,408	3,960	4,127	2,757	3,092	3,687	4,989	3,428	3,683	4,255	2,806
	관할시군구 내	1,675	1,460	1,659	2,004	2,061	1,440	1,548	1,946	3,090	2,108	2,178	2,350	1,393
	관할시도내	666	696	674	1,097	1,068	701	729	1,063	1,211	767	929	1,184	784
	관할시도외 서울	54	56	496	78	84	92	104	87	82	85	60	84	60
	관할시도외 기타	506	637	579	781	914	524	711	591	606	468	516	637	569
북구	합계	7,712	8,425	8,595	9,815	9,282	6,717	7,130	9,427	8,202	6,191	6,905	8,281	6,680
	관할시군구 내	4,787	5,159	5,304	6,307	5,925	4,154	4,429	6,022	4,987	3,814	4,169	4,840	3,957
	관할시도내	1,494	1,632	1,705	1,649	1,691	1,325	1,357	1,938	1,779	1,295	1,510	2,061	1,562
	관할시도외 서울	153	203	253	145	200	147	171	147	145	121	115	118	94
	관할시도외 기타	1,278	1,431	1,333	1,714	1,466	1,091	1,173	1,320	1,291	961	1,111	1,262	1,067

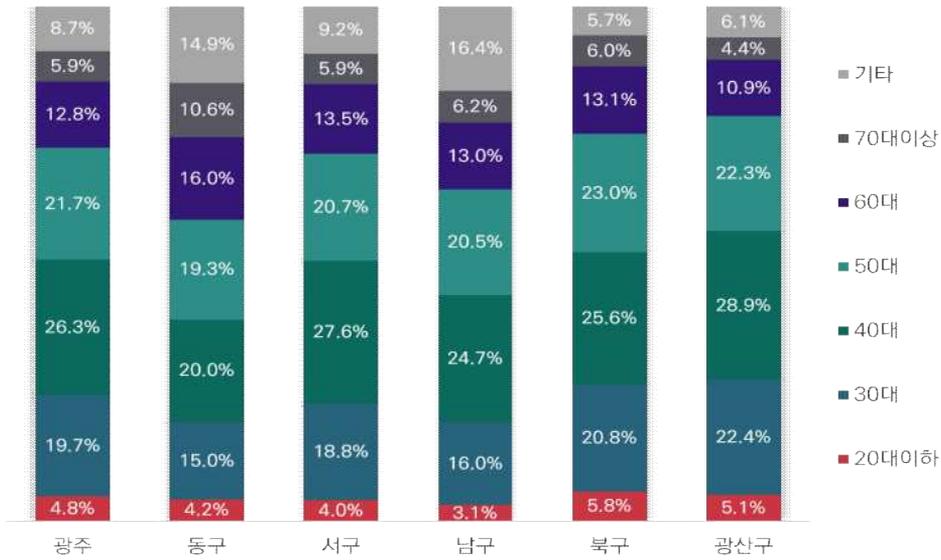
지역	연도 거주지	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
		광산구	합계	9,444	7,255	14,607	9,691	12,759	8,180	8,609	8,942	9,471	7,632	7,594
	관할시군구 내	7,062	5,262	9,765	5,880	8,745	5,550	5,602	5,434	5,919	4,508	4,769	4,846	3,815
	관할시도내	1,379	1,215	2,008	1,683	1,979	1,288	1,561	1,949	1,856	1,672	1,514	1,643	1,258
	관할시도외 서울	98	81	617	291	229	161	175	145	154	134	117	140	77
	관할시도외 기타	905	697	2,217	1,837	1,806	1,181	1,271	1,414	1,542	1,318	1,194	1,280	1,345



[그림 II-17] 광주광역시 외 지역 거주자 아파트매매 비율

### I 매입자 연령대별 주택매매 거래

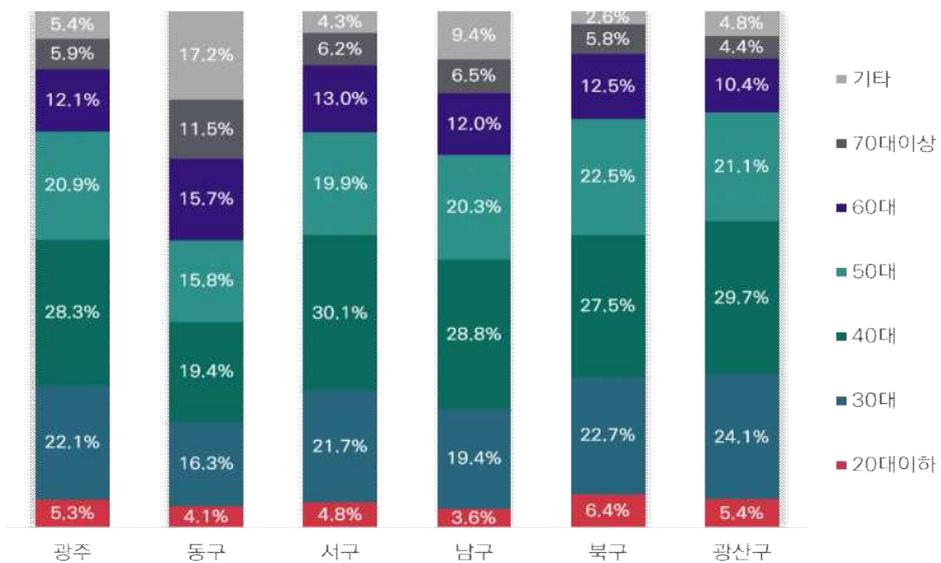
- 2019년 기준 주택매입자 연령대를 분석한 결과, 40대가 26.3%로 가장 높았고 50대(21.7%), 30대(19.7%) 순으로 나타남
  - 동구 주택 매입자 연령대는 40대(20.0%), 50대(19.3%), 60대(16.0%)가 많은 비중을 차지하고 있으며, 광산구는 40대(28.9%), 30대(22.4%), 50대(22.3%) 순으로 나타남



[그림 II-18] 광주광역시 주택 매입자 자치구별 연령대 비율

### I 매입자 연령대별 아파트매매 거래

- 2019년 기준 주택매입자 연령대를 분석한 결과, 40대가 28.3%로 가장 높았고 30대(22.1%), 30대(20.9%) 순으로 나타남
  - 아파트의 경우, 주택유형의 선호가 비교적 젊은 계층에서 높은 것으로 해석할 수 있음
  - 또한, 20대 이하에서도 주택매매 거래 건수 비율보다 아파트매매 비율이 상대적으로 높음
  - 남구 주택 매입자 연령대는 40대(28.8%), 50대(20.3%), 30대(19.4%)가 많은 비중을 차지하는 것으로 나타나 광주시와 다른 구성비율을 보이고 있음



[그림 II-19] 광주광역시 아파트 매입자 자치구별 연령대 비율

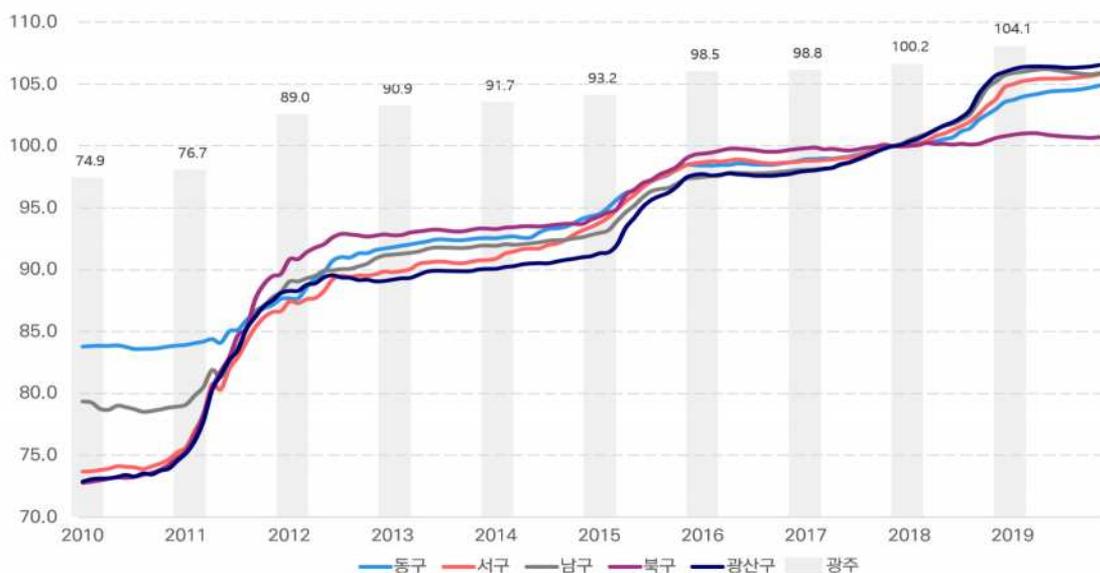
(2) 주택 가격 동향

Ⅰ 종합주택 매매가격지수 및 매매가격 대비 전세가격(평균가격 기준)

- 주택매매가격지수는 주택매매가격을 기준시점(2017.11=100.0)과 조사시점의 가격비를 이용하여 기준시점이 100인 수치로 환산한 값
- 광주광역시 모든 주택의 매매가격지수를 분석한 결과, 2010~2019년(11월) 동안 연평균 증가율은 3.7%p이고 동기간 동안 광산구의 매매가격지수가 연평균 4.2%p 증가
  - 최근 5년간 연평균 증가율이 가장 높게 상승한 지역은 광산구로 3.3%p가 상승하였고, 남구(2.8%p), 서구(2.79%p), 동구(2.3%p), 북구(1.5%p) 순으로 확인됨

[표 II-37] 자치구별 종합주택 매매가격지수

연도 \ 지역	광주	동구	서구	남구	북구	광산구
2010	75.3	83.8	74.2	78.9	73.4	73.4
2011	83.2	85.4	82.2	83.7	83.4	82.6
2012	90.1	90.2	88.8	90	92.2	89
2013	91.4	92.3	90.5	91.7	93.1	89.8
2014	92.2	93.2	92.1	92.3	93.6	90.6
2015	96.1	96.9	96.6	95.6	96.9	94.8
2016	98.6	98.6	98.7	97.8	99.6	97.7
2017	99.3	99.4	99.3	98.9	99.8	98.9
2018	101.7	101.4	101.8	102.6	100.3	102.8
2019	104.3	104.4	105.4	106	100.8	106.4



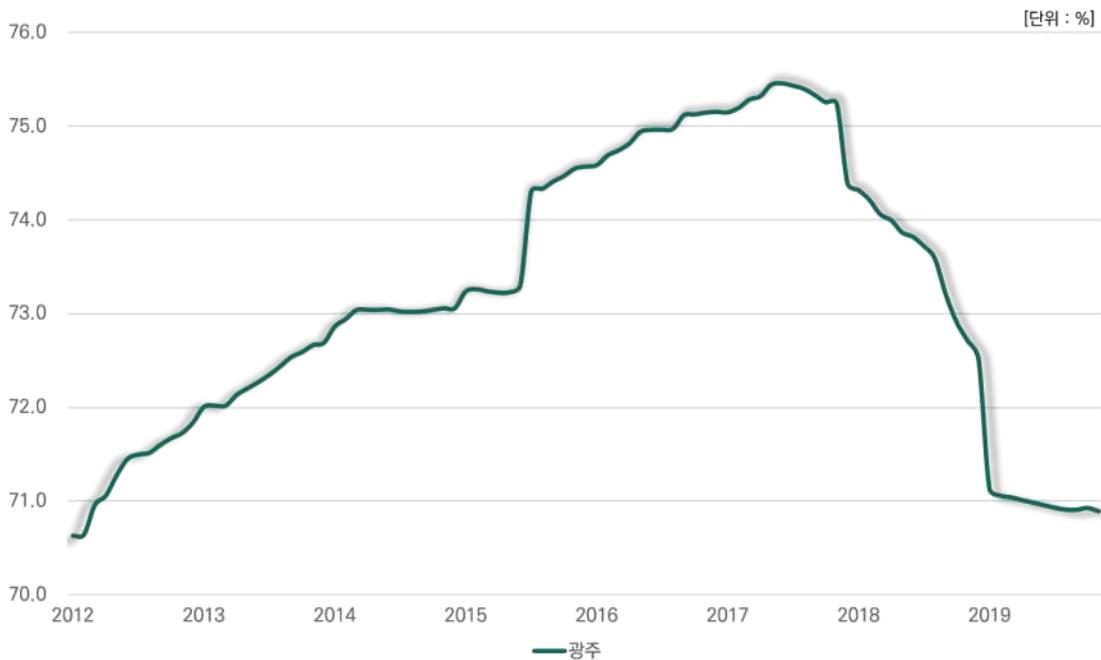
[그림 II-20] 광주광역시 자치구별 종합주택 매매가격 지수 변화

- 2010~2019년(11월) 동안 매매가격대비 전세가격 비율을 추정한 결과 71.0~75.2%의 분포를 보이고 있음
  - 전세가율이 상승하는 시기는 실수요가 높다는 의미이고, 반대로 전세가율이 하락하는 시기는 투자수요의 영향이 많이 미친다는 의미로 해석할 수 있음

[표 II-38] 광주광역시 종합주택 매매가격 대비 전세가격 평균비율

(단위 : %)

연도	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
평균 전세가율	71.3	72.3	73.0	73.8	74.9	75.2	73.6	71.0



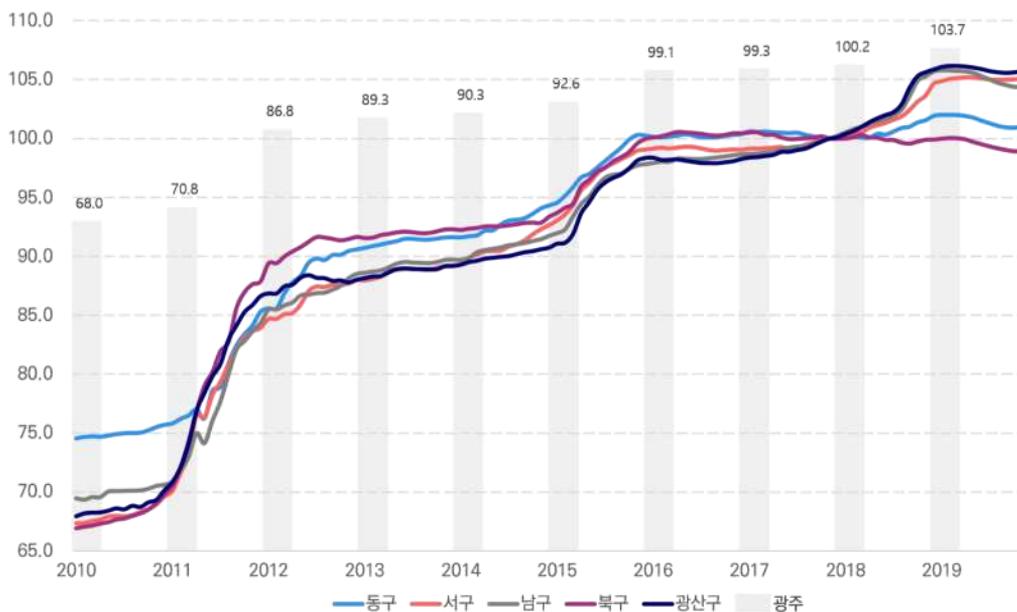
[그림 II-21] 광주광역시 종합주택 평균 전세가율

Ⅰ 아파트 매매가격지수 및 매매가격 대비 전세가격(평균가격 기준)

- 광주광역시 아파트 매매가격지수를 분석한 결과, 2010~2019년(11월) 동안 연평균 증가율은 4.6%p이고 동기간 동안 서구·광산구의 매매가격지수가 연평균 4.9%p 상승
- 최근 5년간 연평균 증가율이 가장 높게 상승한 지역은 광산구로 1.9%p가 상승하였고, 남구(1.8%p), 서구(1.8%p), 동구(1.6%p), 북구(1.6%p) 순으로 확인됨

[표 II-39] 자치구별 아파트 매매가격지수

연도 \ 지역	광주	동구	서구	남구	북구	광산구
2010	68.7	75	68.1	70	67.9	68.7
2011	79.3	79.6	78.2	77.6	80.4	79.8
2012	88.3	88.7	86.5	86.8	90.9	87.8
2013	89.9	91.3	88.8	89.3	92	88.8
2014	91.2	92.8	90.9	90.8	92.7	90
2015	96.2	97.7	96.7	95.6	97	95.2
2016	99.1	100.2	99.1	98.3	100.4	98.1
2017	99.6	100.3	99.4	99.3	100.2	99.1
2018	101.6	100.7	101.8	102.6	99.9	102.8
2019	103.4	101.5	105	105.2	99.5	105.9



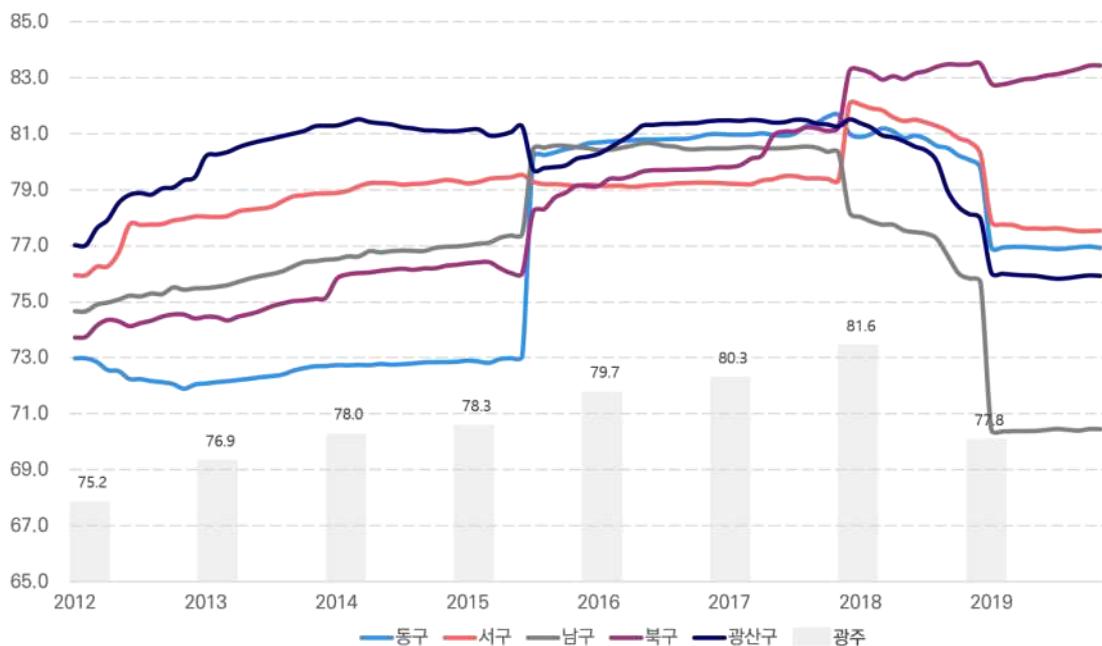
[그림 II-22] 광주광역시 자치구별 아파트 매매가격 지수 변화

- 아파트 매매가격 대비 전세가격을 분석한 결과, 2012~2018년 동안 지속적으로 상승하는 추세를 보여왔으나, 2019년 11월 현재 감소하는 추세로 전환
  - 실수요로 인한 전세가율이 80%에 도달하였으나, 가격상승에 따른 투자수요가 유입됨에 따라 전세가율이 감소하는 추세를 보이고 있음
  - 2019년 현재 북구는 평균 전세가율이 83.1%로 자치구중에서 실수요가 높은 지역이며, 남구는 70.4%로 광주광역시 자치구중에서 투자수요가 높은 지역으로 설명할 수 있음

[표 II-40] 자치구별 아파트 매매가격 대비 전세가격 변화

(단위 : %)

연도 \ 지역	광주	동구	서구	남구	북구	광산구
2012년	76.1	72.4	77.2	75.1	74.2	78.5
2013년	77.3	72.4	78.4	76	74.8	80.8
2014년	78.2	72.8	79.2	76.8	76.1	81.3
2015년	78.9	76.7	79.3	78.9	77.5	80.5
2016년	80.1	80.8	79.2	80.5	79.6	81.1
2017년	80.7	81.1	79.6	80.3	80.9	81.4
2018년	80.9	80.7	81.3	77.1	83.3	80
2019년	77.8	76.9	77.6	70.4	83.1	75.9



[그림 II-23] 광주광역시 자치구별 아파트 평균 전세가율

Ⅰ 단독주택 평균단위 매매가격과 전세가격

- 2019년 11월 기준, 시도별 단독주택 평균단위 매매가격을 살펴본 결과 전국 평균 매매가격은 3.3㎡당 5,013천원으로 나타났고, 광주광역시 4,531천원으로 전국의 90.4% 수준
  - 서울의 단독주택 평균 매매가격은 3.3㎡당 21,285천원이고, 광주는 서울의 21.3%로 확인됨
  - 2012~2019년 11월 동안, 단독주택 평균단위 매매가격 연평균 증가율을 분석한 결과 전국평균 5.4%p인 반면에 광주광역시가 15.0%p로 가장 높은 상승률 지역으로 나타남

[표 II-41] 시도별 단독주택 평균단위 매매가격

(단위 : 천원/3.3㎡)

연도 지역	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	연평균 증감률
전국	3,467	3,424	3,443	3,517	3,652	3,814	4,677	5,013	5.4%
서울	14,363	14,263	14,257	14,211	14,220	14,884	18,919	21,285	5.8%
부산	3,434	3,447	3,453	3,681	3,923	4,218	6,020	6,467	9.5%
대구	2,783	2,801	2,821	3,252	3,763	4,101	5,552	6,091	11.8%
인천	4,874	4,780	4,781	4,844	4,922	5,048	6,002	6,663	4.6%
광주	1,700	1,701	1,690	2,076	2,495	2,675	4,193	4,531	15.0%
대전	3,190	3,134	3,120	3,598	4,116	4,260	5,194	5,517	8.1%
울산	3,103	3,114	3,147	4,027	4,930	5,254	6,184	6,308	10.7%
세종	1,541	1,566	1,517	1,495	1,496	1,655	2,654	2,740	8.6%

- 2019년 11월 기준, 시도별 단독주택 평균단위 전세가격을 살펴본 결과 전국 평균 매매가격은 3.3㎡당 2,462천원으로 나타났고, 광주광역시 2,099천원으로 전국의 85.2% 수준
  - 서울의 단독주택 평균 전세가격은 3.3㎡당 10,075천원이고, 광주는 서울의 20.8%로 확인됨
  - 2012~2019년 11월 동안, 단독주택 평균단위 전세가격 연평균 증가율을 분석한 결과 전국평균 7.0%p인 반면에 광주광역시가 13.1%p로 가장 높은 상승률 지역으로 나타남

[표 II-42] 시도별 단독주택 평균단위 전세가격

(단위 : 천원/3.3㎡)

연도 지역	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	연평균 증감률
전국	1,529	1,532	1,557	1,696	1,859	1,953	2,444	2,462	7.0%
서울	6,050	6,160	6,286	6,624	7,006	7,372	9,715	10,075	7.6%
부산	1,766	1,773	1,774	1,946	2,135	2,232	3,024	2,940	7.6%
대구	1,243	1,257	1,269	1,483	1,748	1,906	2,490	2,596	11.1%
인천	2,507	2,497	2,509	2,495	2,491	2,584	3,416	3,528	5.0%
광주	884	889	884	1,168	1,475	1,541	2,033	2,099	13.1%
대전	1,545	1,514	1,504	1,763	2,054	2,115	2,731	2,801	8.9%
울산	1,428	1,438	1,443	2,036	2,673	2,885	3,162	3,179	12.1%
세종	561	575	500	527	562	632	1,179	1,161	10.9%

### Ⅰ 아파트 평균단위 매매가격

- 2019년 11월 기준 광주광역시 아파트 평균단위 매매가격은 9,427천원/3.3㎡이며 남구와 서구, 광산구가 평균 이상이고, 북구와 동구 평균 이하의 매매가격이 형성됨
  - 자치구 기준으로 남구의 평균단위 매매가격이 3.3㎡당 11,522천원으로 가장 높고, 서구(9,918천원/3.3㎡), 광산구(9,748천원/3.3㎡), 동구(9,375천원/3.3㎡), 북구(7,804/3.3㎡) 순으로 나타남
- 광주광역시 아파트 평균단위 매매가격은 2012~2019년 11월 동안, 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있으며 연평균 증가율은 7.4%p 추정됨
  - 자치구 기준으로 남구의 연평균 증가율이 11.2%p로 가장 높은 상승률을 기록

[표 II-43] 광주광역시 아파트 평균단위 매매가격

(단위 : 천원/3.3㎡)

연도 \ 지역	광주	동구	서구	남구	북구	광산구
2012	5,718	5,567	6,441	5,496	5,405	5,593
2013	5,822	5,724	6,600	5,644	5,455	5,640
2014	5,977	5,818	6,754	5,727	5,594	5,860
2015	6,884	6,633	7,764	6,553	6,349	6,940
2016	7,648	7,301	8,522	7,273	7,016	7,864
2017	7,714	7,318	8,560	7,477	7,018	7,970
2018	8,418	7,550	8,984	9,241	7,290	8,880
2019	9,427	9,375	9,918	11,522	7,804	9,748



[그림 II-24] 광주광역시 자치구별 아파트 3.3㎡당 평균단위 매매가격

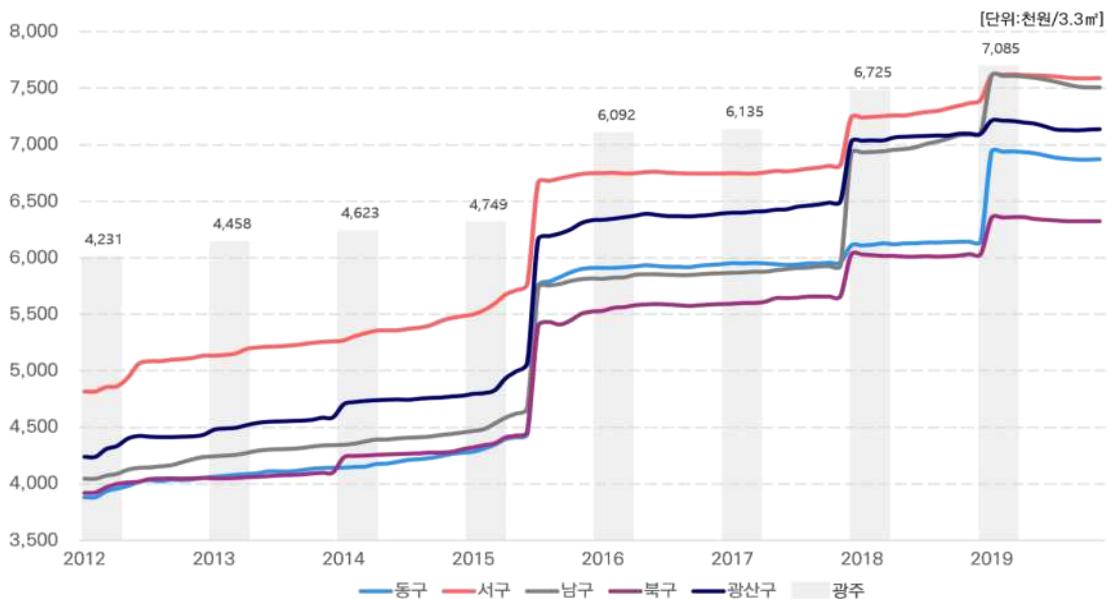
Ⅰ 아파트 평균단위 전세가격

- 2019년 11월 기준 광주광역시 아파트 평균단위 전세가격은 7,058천원/3.3㎡이며 남구와 서구, 광산구가 평균 이상이고, 북구와 동구 평균 이하의 전세가격이 형성됨
  - 자치구 기준으로 서구의 평균단위 전세가격이 3.3㎡당 7,605천원으로 가장 높고, 남구(7,566천원/3.3㎡), 광산구(7,168천원/3.3㎡), 동구(6,903천원/3.3㎡), 북구(6,339/3.3㎡) 순으로 나타남
- 광주광역시 아파트 평균단위 전세가격은 2012~2019년 11월 동안, 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있으며 연평균 증가율은 7.1%p 추정됨
  - 자치구 기준으로 남구의 연평균 증가율이 9.0%p로 가장 높은 상승률을 기록

[표 II-44] 광주광역시 아파트 평균단위 전세가격

(단위 : 천원/3.3㎡)

연도	지역	광주	동구	서구	남구	북구	광산구
2012		4,357	3,992	4,999	4,136	4,011	4,370
2013		4,507	4,107	5,207	4,297	4,072	4,538
2014		4,682	4,205	5,378	4,403	4,266	4,746
2015		5,437	5,105	6,171	5,171	4,920	5,573
2016		6,121	5,924	6,750	5,846	5,576	6,369
2017		6,216	5,963	6,814	5,985	5,666	6,489
2018		6,757	6,130	7,297	7,007	6,018	7,072
2019		7,058	6,903	7,605	7,566	6,339	7,168



[그림 II-25] 광주광역시 자치구별 아파트 3.3㎡당 평균단위 전세가격

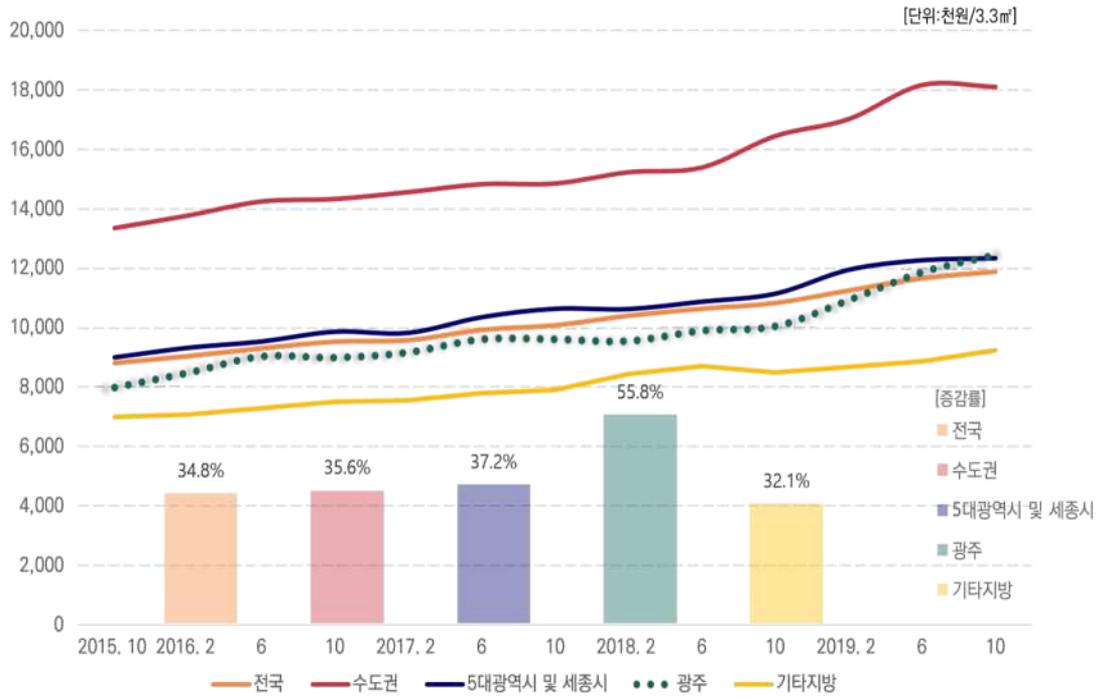
### Ⅰ 신규 아파트 분양가격

- 2015년 10월부터 각 연도의 2월, 6월, 10월에 신규 아파트 3.3㎡당 분양가격을 측정한 결과, 5년간 신규분양가격 증가율은 광주가 55.8%로 가장 높은 것으로 확인됨
- 광주광역시 신규 아파트 분양가격은 2018년도까지, 전국 신규 아파트 분양가격보다 낮은 수준이었으나 2019년 6월부터 전국 평균을 상회하는 가격대를 형성
  - 지난 4년간 광주광역시의 신규분양가는 5대 광역시보다 낮은 수준이었으나 2019년 10월에는 5대 광역시 및 세종시 평균보다 상회하는 가격대 형성

[표 II-45] 지역별 신규아파트 분양가격

(단위 : 천원/3.3㎡)

구분	전국	수도권	5대광역시 및 세종시	기타지방	광주
2015. 10	8,824	13,355	8,999	6,989	7,986
2016. 02	9,052	13,774	9,323	7,079	8,478
2016. 06	9,316	14,249	9,534	7,303	9,032
2016. 10	9,540	14,332	9,867	7,498	8,993
2017. 02	9,590	14,563	9,827	7,547	9,167
2017. 06	9,940	14,830	10,355	7,795	9,610
2017. 10	10,091	14,853	10,639	7,894	9,610
2018. 02	10,415	15,233	10,629	8,448	9,550
2018. 06	10,649	15,391	10,880	8,696	9,900
2018. 10	10,841	16,451	11,147	8,507	10,045
2019. 02	11,263	17,021	11,953	8,672	10,926
2019. 06	11,675	18,170	12,276	8,864	11,864
2019. 10	11,897	18,104	12,345	9,230	12,444
증감률	34.80%	35.60%	37.20%	32.10%	55.80%



[그림 II-26] 지역별 신규아파트 분양가격과 증감률





## 주거실태조사

1. 주거실태조사 개요
2. 분석 범위와 자료 현황
3. 전체가구 분석 결과
4. 주거취약가구 분석 결과
5. 주거복지 정책 방향





## Ⅲ. 주거실태조사

### 1. 주거실태조사 개요

#### Ⅰ 조사목적

- 광주시민의 주거실태, 주거비 부담 수준 등을 조사하여 광주광역시 주거정책의 중장기 방향 설정과 주거종합계획 수립을 위한 기초자료 제공

#### Ⅰ 조사대상

- 목표모집단 : 조사시점 기준 광주광역시에 거주하는 모든 가구
- 조사모집단 : 일반적 가구특성을 갖추지 못한 기숙시설 및 특수사회시설 등 집단가구를 제외한 일반가구 및 외국인가구
- 표본 규모 : 광주광역시 내 거주 3,000가구(200개 조사구, 조사구 당 15가구)

#### Ⅰ 조사주기 및 기간

- 조사주기 : 5년
- 조사 기준 시점 : 2020. 1. 9. 0시 현재 기준
- 조사 실시 기간 : 2020. 1. 9. ~ 1. 22.(14일간)

#### Ⅰ 조사항목

- 총 5개 부문 45개 문항
- 가구의 주거실태 : 12문항
  - 현재 주택유형(거처종류), 거주층, 주거용 사용면적, 사용 방 수 및 거실 수, 주거시설 유무 및 종류와 사용형태, 겨울철 적절한 실내 온도 유지 여부와 유지되지 않는 이유, 여름철 적절한 실내 온도 유지 여부와 유지되지 않는 이유, 현재 집의 상태 평가, 건강 위협 요소,

전문가에 의한 주택수리 필요 여부, 주거기준 설정 필요성, 거동불편 가구원 유무

- 지역의 주거환경 : 5문항
  - 광주광역시 거주이유, 거주기간, 현재 주거환경 평가, 주거환경 개선을 위한 최우선 과제, 동네에서 우선적으로 필요한 공공시설
- 가구의 주거비 부담과 향후 계획 : 11문항
  - 현재와 직전 거쳐 점유형태, 주택가격 및 주거비 지출 금액, 주거 관련 부채 여부, 주거비 부담 정도 및 주거비 부담으로 식료품비를 줄인 경험, 타지 주택 보유 여부, 자가 보유 의식과 이유, 이사 계획 여부와 이사 계획 가구의 상세 계획, 민간주택 임차 가구 상황
- 주거복지정책 소요 : 6문항
  - 전반적인 주거 만족도, 주거 관련 어려움, 주거상담 경험 여부와 상담 받은 곳, 주거복지 프로그램 인지 여부와 필요 여부, 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유, 공유주택 거주 의사와 선호 이유
- 가구 현황 : 11문항
  - 가구형태, 가구원의 만 나이, 취약가구원 유무(장애인·외국인 또는 귀화 한국인·금융채무불이행자), 가구주 성별, 가구주 학력, 가구주 혼인상태, 가구주 근무 여부 및 근무형태와 통근 수단, 월 평균 가구 총소득, 이용하고 있는 사회복지서비스, 필요한 사회복지서비스, 수급가구 여부와 종류 및 비수급 가구의 수급신청 경험

## Ⅰ 조사체계

- 조사방법 : 조사원이 가구를 직접 방문 조사하는 「면접조사」 방법을 원칙으로 하되, 필요시 「자기기입(응답자 기입)」 방법 병행
- 조사원 규모 : 조사관리자 6명, 조사원 29명
  - 조사원은 통계청 조사에 조사원 경력이 있는 광주광역시 주민을 채용함
- 업무량 : 조사관리자는 조사원 5명 관리/조사원은 105가구 내외 조사

## Ⅰ 조사 신뢰구간

- 95%(z=1.96) 신뢰수준하에서, 오차한계는  $\pm 1.8\%p$ 으로 나타남

## 2. 분석 범위와 자료 현황

### (1) 분석범위

- 2020년 광주광역시 주거실태조사에 대한 분석은 크게 전체 가구와 주거취약가구로 구분되며 각각에 대해서 가구의 주거실태, 지역의 주거환경, 주거비 부담, 주거복지정책 소요 등을 분석함
- 주거취약가구는 광주광역시에 거주하면서 주거복지 지원이 필요한 가구를 의미하며 주거복지정책의 대상 가구임
  - 주거취약가구는 크게 내국인 가구와 외국인·다문화 가구로 구분됨
  - 내국인 주거취약가구는 오피스텔을 제외한 주택이외의 거처 거주 가구, 만65세 이상 1인 가구, 가구원 중 장애인이 있는 가구, 공공임대주택 거주 가구, 조손·소년소녀가장·한부모 가구, 국민기초생활보장제도에 의한 수급가구, 기준중위소득 60% 이하 가구임(표 II-2)
  - 2019년 기준 국민기초생활보장제도에서는 기준중위소득 50%까지를 급여 대상으로 하고 있는데, 여러 기초지자체에서는 자체의 주거취약가구 기준을 정하여 지원 범위를 확대하고 있음
    - 시흥시, 전주시 등의 주거복지조례에서는 기준중위소득 60% 이하를 주거복지 대상자로 정의하고 있음
  - 본 연구에서는 다양한 계층의 주거복지 수요가 증가하고 있는 현실을 반영하고 주거복지 사각지대를 해소하는 것을 목표로 하여, 기준중위소득 60% 이하 가구를 주거취약가구로 설정함
- 주요 결과는 5개 행정구(동구, 서구, 남구, 북구, 광산구), 주택유형, 점유형태, 주거면적, 가구원수, 가구소득, 가구주 특성(성별, 연령, 학력, 혼인상태, 근무형태), 주거취약가구에 따라 분석함
  - 주택유형은 단독주택(다가구·다중주택 포함), 아파트, 기타(연립·다세대주택, 주택이외의 거처 포함)로 구분함
  - 점유형태는 자가, 전세, 월세(공공임대·일세·주세·사글세 등 포함), 무상 거주로 구분함
  - 주거면적은 40㎡ 미만, 40~60㎡ 미만, 60~85㎡ 미만, 85㎡ 이상으로 구분함
  - 가구원수는 1인, 2인, 3인, 4인 이상으로 구분함

- 가구소득은 100만원 미만부터 500만원 이상으로 100만원 단위의 6개 구간으로 구분함
- 가구주 연령은 30세 미만, 30~39세, 40~49세, 50~59세, 60세 이상으로 구분함
- 가구주 학력은 중학교 졸업 이하, 고등학교 졸업, 대학교 졸업, 대학원 졸업 이상으로 구분함
- 가구주 혼인상태는 미혼, 배우자 있음, 사별, 이혼으로 구분함
- 가구주 근무형태는 상용근로자, 임시·일용근로자, 자영업자, 무급가족종사자·무직으로 구분함

[표 Ⅲ-1] 설문 구성 및 분석 항목

설문 구성	분석 항목
가구의 주거실태	현재 주택유형(거처종류), 거주층, 주거용 사용면적, 사용 방 수 및 거실 수, 주거시설 유무 및 종류와 사용형태, 겨울철 적절한 실내 온도 유지 여부와 유지되지 않는 이유, 여름철 적절한 실내 온도 유지 여부와 유지되지 않는 이유, 현재 집의 상태 평가, 건강 위협 요소, 전문가에 의한 주택수리 필요 여부, 주거기준 설정 필요성, 거동불편 가구원 유무
지역의 주거환경	광주광역시 거주이유, 거주기간, 현재 주거환경 평가, 주거환경 개선을 위한 최우선 과제, 동네에서 우선적으로 필요한 공공시설
가구의 주거비 부담과 향후 계획	현재와 직전 거처 점유형태, 주택가격 및 주거비 지출 금액, 주거 관련 부채 여부, 주거비 부담 정도 및 주거비 부담으로 식료품비를 줄인 경험, 타지 주택 보유 여부, 자가 보유 의식과 이유, 이사 계획 여부와 이사 계획 가구의 상세 계획(이유, 주택유형, 점유형태, 주거면적, 지역), 민간주택 임차 가구 상황(현재 집에 임대인 거주 여부, 현재 주택에서의 임차 기간, 향후 임차료 상승 시 대처 계획 및 상승된 비용 총량 계획, 공공임대주택 입주 의사와 이유)
주거복지정책 소요	전반적인 주거 만족도, 주거 관련 어려움, 주거상담 경험 여부와 상담 받은 곳, 주거복지 프로그램 인지 여부와 필요 여부, 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유, 공유주택 거주 의사와 선호 이유
가구 현황	가구형태, 가구원의 만 나이, 취약가구원 유무(장애인·외국인 또는 귀화 한국인·금융채무불이행자), 가구주 성별, 가구주 학력, 가구주 혼인상태, 가구주 근무 여부 및 근무형태와 통근 수단, 월 평균 가구 총소득, 이용하고 있는 사회복지서비스, 필요한 사회복지서비스, 수급가구 여부와 종류 및 비수급 가구의 수급신청 경험

[표 Ⅲ-2] 연도별 기준중위소득

(단위 : 만원)

구분		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
2019년	기준중위소득	171	291	376	461	547	632
	기준중위소득 60%	103	175	226	277	328	379
2020년	기준중위소득	176	299	387	475	563	651
	기준중위소득 60%	106	179	232	285	338	391

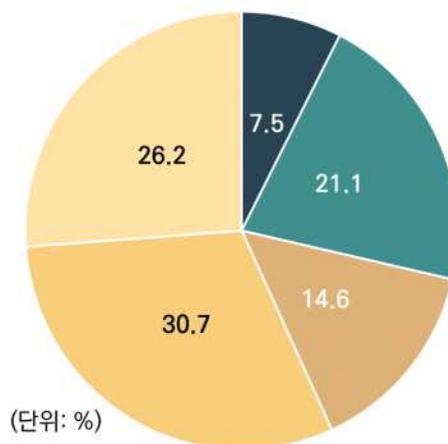
(2) 자료의 특성

- 표본 규모는 3,000가구임
  - 최종 가중값을 적용해 추정된 결과 광주광역시의 집단가구를 제외한 일반가구는 578,559 가구임
  - 구별 가구 분포는 북구 30.7%(177,427가구), 광산구 26.2%(151,510가구), 서구 21.1%(121,889가구), 남구 14.6%(84,578가구), 동구 7.5%(43,155가구) 순으로 많음

[표 Ⅲ-3] 구별 조사 가구수 및 가구 규모

(단위 : 가구, %)

구분	표본조사 가구		모집단 가구		
	가구수	구성비	가구수	구성비	
광주광역시	3,000	100.0	578,559	100.0	
행정구	동구	450	15.0	43,155	7.5
	서구	600	20.0	121,889	21.1
	남구	525	17.5	84,578	14.6
	북구	750	25.0	177,427	30.7
	광산구	675	22.5	151,510	26.2



■ 동구 ■ 서구 ■ 남구 ■ 북구 ■ 광산구

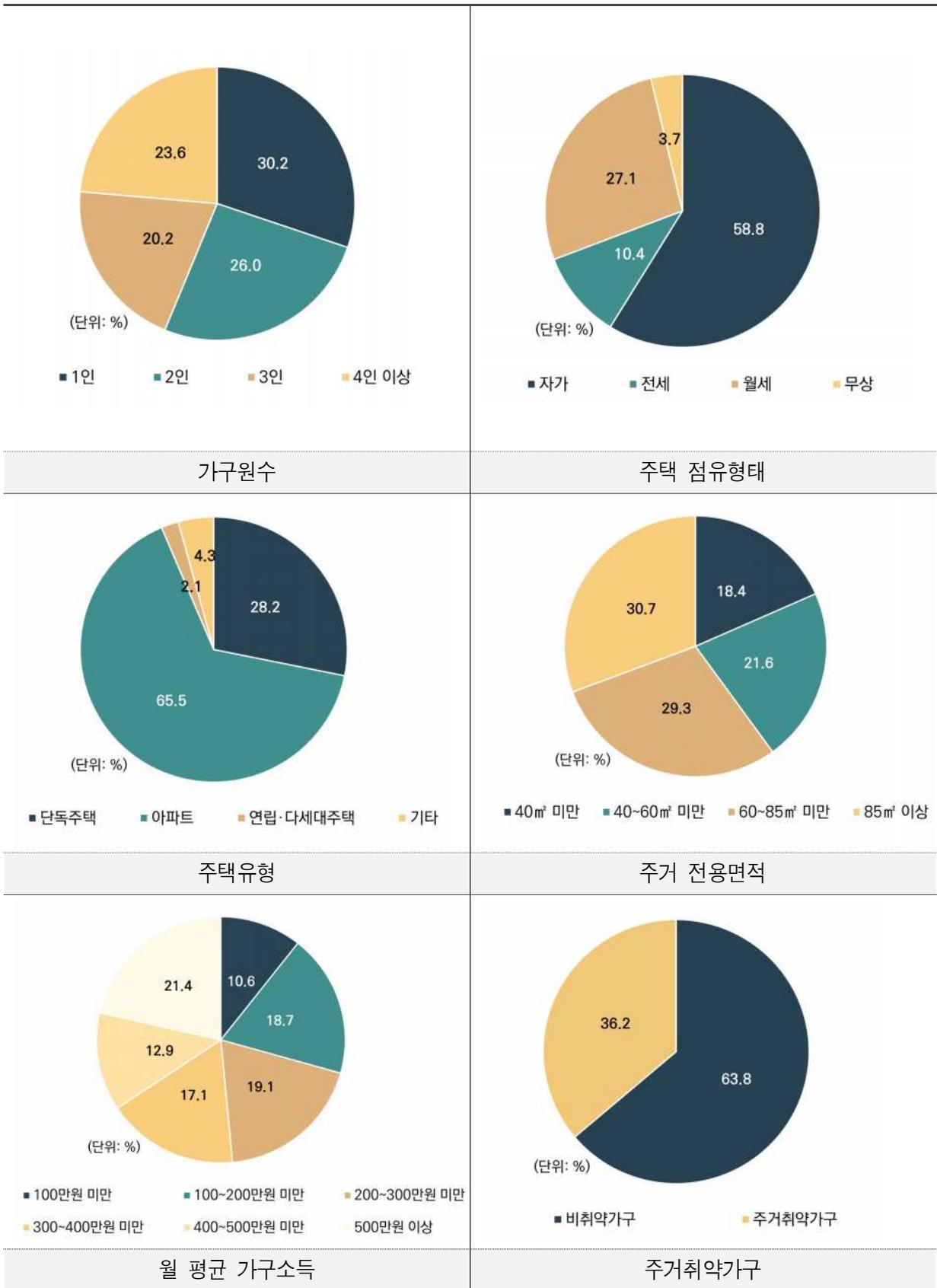
- 가구 특성별 분포는 다음과 같음
  - 가구원수별로 '1인(30.2%)', '2인(26.0%)', '4인 이상(23.6%)', '3인(20.2%)' 순으로 비율이 높음
  - 주택 점유형태는 '자가(58.8%)', '월세(27.1%)', '전세(10.4%)', '무상(3.7%)' 순으로 비율이 높음
  - 거주 주택유형은 '아파트(65.5%)', '단독주택(다가구·다중주택 포함)(28.2%)', '기타(4.3%)', '연립·다세대주택(2.1%)' 순으로 비율이 높음. '연립·다세대주택' 비중이 작아 이후 주택유형별 분석 시 기타에 통합하여 제시함
  - 주거 전용면적은 '85㎡ 이상(30.7%)', '60~85㎡ 미만(29.3%)', '40~60㎡ 미만(21.6%)', '40㎡ 미만(18.4%)' 순으로 비율이 높음
- 월 평균 가구소득 구간대별 분포는 다음과 같음
  - 소득 조사의 기준은 전년도(2019년)의 세금 등을 제한 실수령액이며, 가구소득은 가구주와 전 가구원의 근로 및 사업 소득, 금융 소득, 부동산 소득, 이전 소득 등의 합계를 의미함
  - '500만원 이상(21.4%)', '200~300만원 미만(19.1%)', '100~200만원 미만(18.7%)', '300~400만원 미만(17.1%)', '100만원 미만(10.6%)' 순으로 비율이 높음
- 주거취약가구는 전체 가구(578,559가구)의 36.2%(209,430가구)임
  - '내국인 가구'는 35.3%(204,422가구)이고, '외국인·다문화 가구'는 0.9%(5,008가구)임

[표 Ⅲ-4] 가구 특성

(단위 : 가구, %)

구분	표본조사 가구		모집단 가구		
	가구수	구성비	가구수	구성비	
가구원수	1인	768	25.6	174,614	30.2
	2인	801	26.7	150,500	26.0
	3인	597	19.9	117,002	20.2
	4인 이상	834	27.8	136,443	23.6
주택 점유형태	자가	1,921	64.0	340,055	58.8
	전세	280	9.3	60,288	10.4
	월세	713	23.8	156,881	27.1
	무상	86	2.9	21,335	3.7
주택유형	단독주택	982	32.7	162,877	28.2
	아파트	1,897	63.2	378,758	65.5
	연립·다세대주택	35	1.2	12,190	2.1
	기타	86	2.9	24,734	4.3
주거 전용면적	40㎡ 미만	463	15.4	106,627	18.4
	40~60㎡ 미만	591	19.7	124,928	21.6
	60~85㎡ 미만	914	30.5	169,260	29.3
	85㎡ 이상	1,032	34.4	177,743	30.7
월 평균 가구소득	100만원 미만	281	9.4	61,338	10.6
	100~200만원 미만	546	18.2	108,352	18.7
	200~300만원 미만	554	18.5	110,770	19.1
	300~400만원 미만	512	17.1	99,203	17.1
	400~500만원 미만	414	13.8	74,912	12.9
	500만원 이상	693	23.1	123,984	21.4
주거취약가구	주거취약가구	1,013	33.8	209,430	36.2
	내국인	990	33.0	204,422	35.3
	외국인·다문화	23	0.8	5,008	0.9

주 : 주택유형의 '기타'에는 주택이외의 거처가 포함됨.



○ 가구주의 특성은 다음과 같음

- 가구주 성별은 '남자(73.1%)'가 '여자(26.9%)'보다 비율이 크게 높음
- 가구주 연령대는 '60세 이상(38.5%)', '50~59세(24.0%)', '40~49세(19.5%)', '30~39세(12.8%)', '30세 미만(5.3%)' 순으로 비율이 높음
- 가구주 학력은 '대학교 졸업(38.0%)', '고등학교 졸업(36.7%)', '중학교 졸업 이하(21.7%)' 순으로 비율이 높음
- 가구주 혼인상태는 '배우자 있음(61.8%)', '미혼(15.5%)', '사별(13.2%)', '이혼(9.5%)' 순으로 비율이 높음
- 가구주 근무형태는 '상용근로자(43.9%)', '무급가족종사자·무직(28.5%)', '자영업자(16.5%)', '임시·일용근로자(11.1%)' 순으로 비율이 높음

[표 Ⅲ-5] 가구주 특성

(단위 : 가구, %)

구분	구분	표본조사 가구		모집단 가구	
		가구수	구성비	가구수	구성비
성별	남자	2,255	75.2	422,882	73.1
	여자	745	24.8	155,677	26.9
연령대	30세 미만	151	5.0	30,551	5.3
	30~39세	350	11.7	73,906	12.8
	40~49세	599	20.0	112,846	19.5
	50~59세	722	24.1	138,605	24.0
	60세 이상	1,178	39.3	222,651	38.5
학력	중학교 졸업 이하	626	20.9	125,714	21.7
	고등학교 졸업	1,084	36.1	212,320	36.7
	대학교 졸업	1,176	39.2	219,975	38.0
	대학원 졸업 이상	113	3.8	20,358	3.5
혼인상태	미혼	407	13.6	89,526	15.5
	배우자 있음	1,988	66.3	357,581	61.8
	사별	356	11.9	76,472	13.2
	이혼	249	8.3	54,980	9.5
근무형태	상용근로자	1,298	43.3	254,253	43.9
	임시·일용근로자	321	10.7	64,298	11.1
	자영업자	518	17.3	95,238	16.5
	무급가족종사자·무직	863	28.8	164,770	28.5

### 3. 전체가구 분석 결과

#### (1) 가구의 주거실태

##### 1) 주택점유형태

##### Ⅰ 자가 비율이 가장 높고 월세 비율이 전세보다 높음

- ‘자가(58.8%)’, ‘월세(27.1%)’, ‘전세(10.4%)’ 순으로 비율이 높고, 구별로 차이가 큼
  - 가구수는 북구가 177,527가구로 광주 전체 가구의 30.7%로 가장 많았음
  - 남구의 경우 자가비율(63.6%)과 전세비율(15.5%)이, 동구는 월세의 비율이 32.3%로 다른 구와 비교할 때 더 높은 것으로 확인됨

[표 III-6] 구별 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
광주광역시	578,559	58.8	10.4	27.1	3.7
동구	43,155	52.6	10.2	32.3	4.9
서구	121,889	59.5	11.1	27.0	2.4
남구	84,578	63.6	15.5	18.4	2.4
북구	177,427	58.7	9.2	28.2	3.8
광산구	151,510	57.3	8.5	29.3	4.9



- 광주광역시 내 아파트에 거주하고 있는 가구수는 전체의 65.5%로 과반에 해당되는 주택 유형임
  - 아파트 거주 가구는 '자가' 비율이, 단독주택은 '월세' 비율이 높음
  - 연립·다세대주택과 주택이외의 거처를 나타내는 기타유형에서는 무상이 19.2%로 다른 주택유형에 비해 월등하게 높게 나타남

[표 Ⅲ-7] 주택유형별 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
단독주택	162,877	35.2	13.8	47.6	3.4
아파트	378,758	70.1	9.3	18.3	2.3
기타	36,924	46.9	6.9	27.0	19.2

주 : '기타' 에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

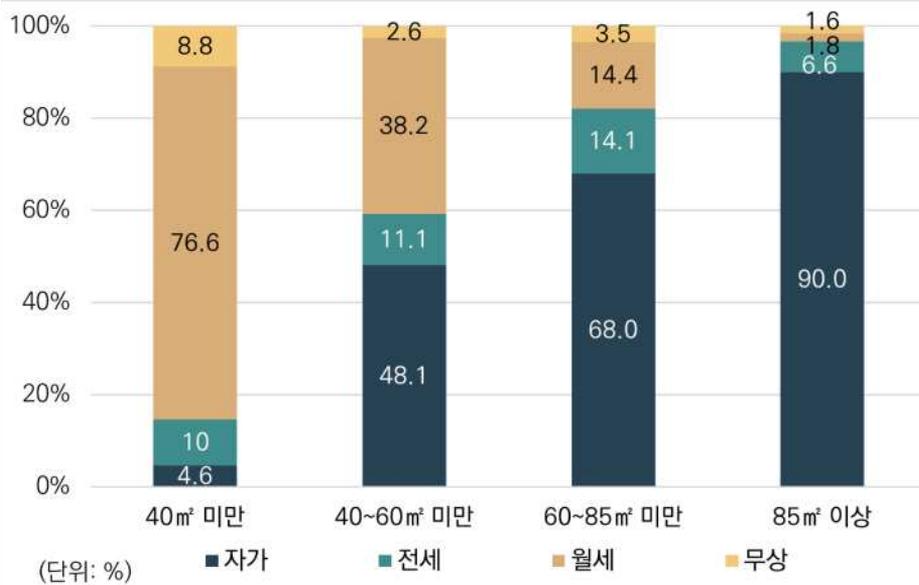


- 주거 전용면적 40㎡ 미만에서는 ‘월세(76.6%)’ 비율이 가장 높고, 85㎡ 이상에서는 ‘자가(90.0%)’ 비율이 가장 높음
- 주거 전용면적이 넓을수록 ‘자가’ 비율은 높고 ‘전세’ 및 ‘월세’ 비율은 낮음

[표 III-8] 주거 전용면적별 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
40㎡ 미만	106,627	4.6	10.0	76.6	8.8
40~60㎡ 미만	124,928	48.1	11.1	38.2	2.6
60~85㎡ 미만	169,260	68.0	14.1	14.4	3.5
85㎡ 이상	177,743	90.0	6.6	1.8	1.6



Ⅰ 1인 가구와 저소득 가구에서 월세 비율이 높음

- 1인 가구와 2인 이상 가구의 점유형태 차이가 큼
  - 1인 가구는 '월세' 비율이 53.5%로 가장 높으며, '자가'는 28.2%임
  - 2인 이상 가구에서는 '자가' 비율이 가장 높은 가운데, 2인 가구 68.4%, 3인 가구 69.4%, 4인 이상 가구 78.2%임

[표 Ⅲ-9] 가구원수별 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
1인	174,614	28.2	12.2	53.5	6.2
2인	150,500	68.4	8.0	21.1	2.4
3인	117,002	69.4	11.8	15.7	3.2
4인 이상	136,443	78.2	9.7	9.8	2.3

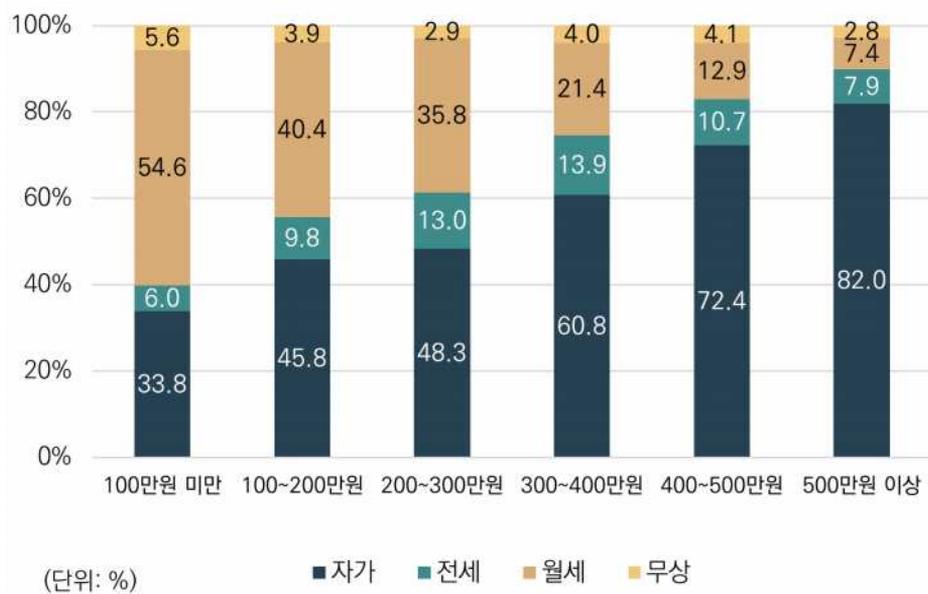


- 가구소득이 높을수록 ‘자가’ 비율이 높음
  - 가구소득 100만원 미만에서는 ‘월세’ 비율이 54.6%로 가장 높음
  - 가구소득 300만원 미만의 모든 구간에서는 ‘자가’ 비율이 전체 평균인 58.8%보다 낮고, ‘월세’ 비율이 상대적으로 높음

[표 III-10] 가구소득 구간대별 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
100만원 미만	61,338	33.8	6.0	54.6	5.6
100~200만원 미만	108,352	45.8	9.8	40.4	3.9
200~300만원 미만	110,770	48.3	13.0	35.8	2.9
300~400만원 미만	99,203	60.8	13.9	21.4	4.0
400~500만원 미만	74,912	72.4	10.7	12.9	4.1
500만원 이상	123,984	82.0	7.9	7.4	2.8



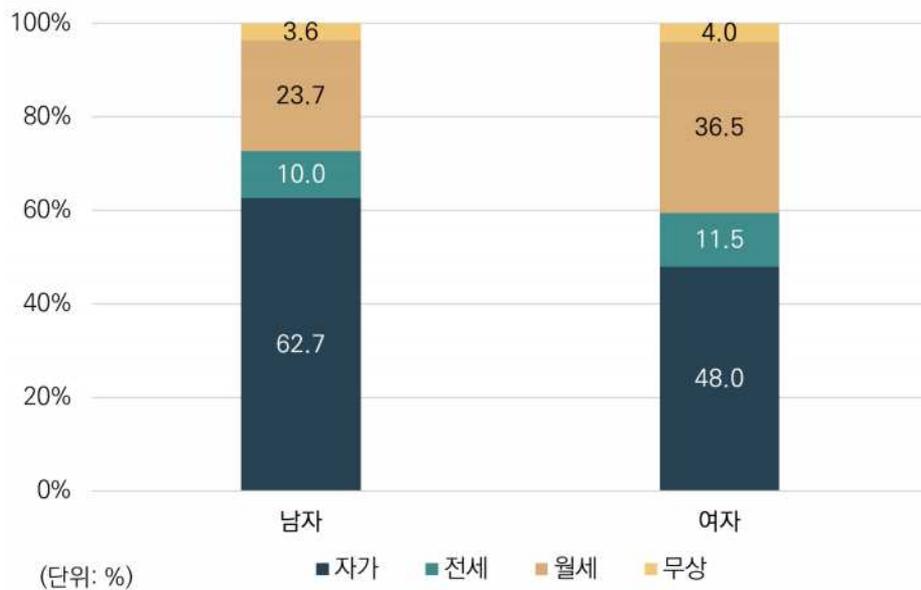
Ⅰ 가구주 특성에 따른 점유형태가 다른 양상을 보임

- 남성이 가구주인 가구는 전체가구의 73.1%로 과반으로 확인됨
  - 남자 가구주의 '자가' 비율은 62.7%이고, 여자 가구주는 48.0%임
  - '월세' 비율은 여자 가구주가 36.5%로 남자 가구주 23.7%보다 상대적으로 높음

[표 Ⅲ-11] 가구주 성별 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
남자	422,882	62.7	10.0	23.7	3.6
여자	155,677	48.0	11.5	36.5	4.0

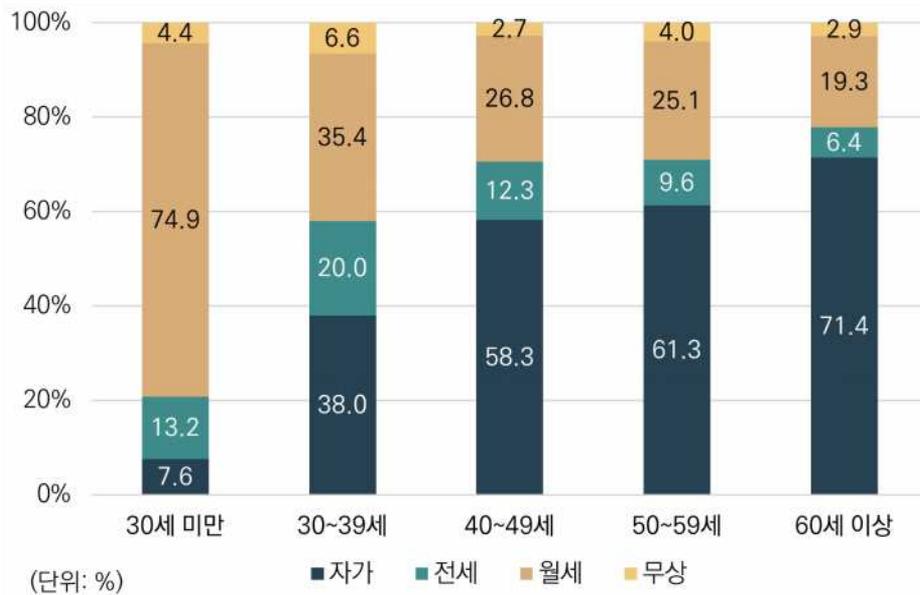


- 가구주 연령대가 높을수록 ‘자가’ 비율이 높고 ‘월세’ 비율은 낮음
  - 30세 미만에서는 ‘월세’ 비율이 74.9%로 대부분을 차지하며, ‘자가’ 비율은 7.6%에 불과함
  - 60세 이상에서 ‘자가’ 비율은 71.4%로 30대 38.0%의 약 2배에 이름

[표 III-12] 가구주 연령대별 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
30세 미만	30,551	7.6	13.2	74.9	4.4
30~39세	73,906	38.0	20.0	35.4	6.6
40~49세	112,846	58.3	12.3	26.8	2.7
50~59세	138,605	61.3	9.6	25.1	4.0
60세 이상	222,651	71.4	6.4	19.3	2.9

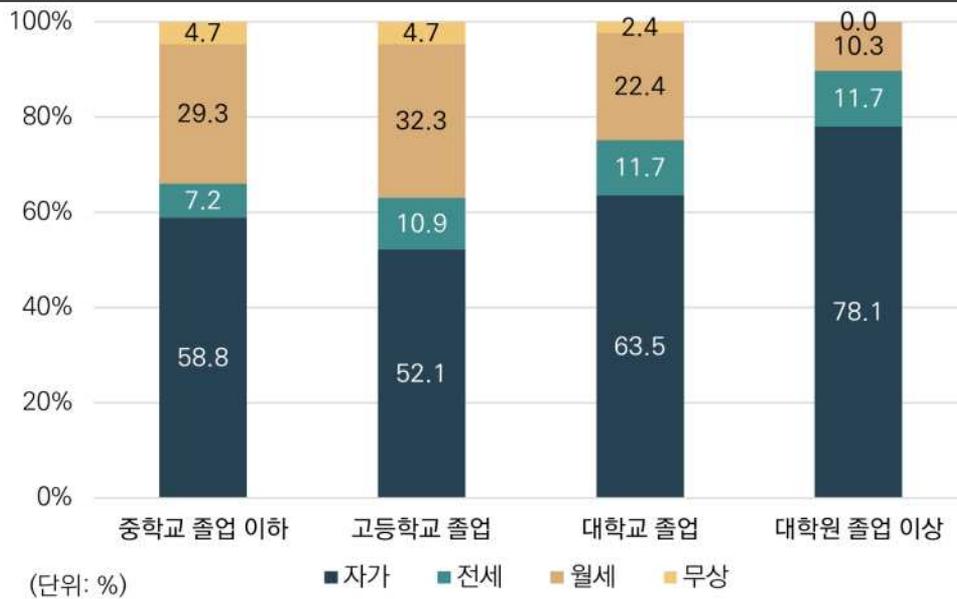


- 가구주 학력이 높을수록 ‘자가’ 비율이 높은 경향을 보임
  - 모든 학력 구간에서 ‘자가’ 비율이 가장 높음
  - 고등학교 졸업에서 ‘자가’ 비율이 52.1%로 상대적으로 낮고 ‘월세’ 비율이 32.3%로 높음

[표 Ⅲ-13] 가구주 학력별 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
중학교 졸업 이하	125,714	58.8	7.2	29.3	4.7
고등학교 졸업	212,320	52.1	10.9	32.3	4.7
대학교 졸업	219,975	63.5	11.7	22.4	2.4
대학원 졸업 이상	20,358	78.1	11.7	10.3	0.0



- 가구주 혼인상태가 미혼과 이혼인 가구에서 '월세' 비율이 높음
  - '미혼'에서는 '월세' 비율이 61.2%로 가장 높고, '자가' 비율은 16.2%로 낮음
  - '배우자 있음'에서는 '자가' 비율이 74.2%로 크게 높고, '월세' 비율은 14.0%로 낮음
  - '사별'에서는 '자가' 비율이 55.8%로 가장 높고, '월세' 비율도 30.8%로 상대적으로 높음
  - '이혼'에서는 '월세' 비율이 51.5%로 가장 높고, '자가' 비율은 32.2%임

[표 III-14] 가구주 혼인 상태별 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
미혼	89,526	16.2	15.5	61.2	7.1
배우자 있음	357,581	74.2	9.4	14.0	2.4
사별	76,472	55.8	8.0	30.8	5.5
이혼	54,980	32.2	11.9	51.5	4.3

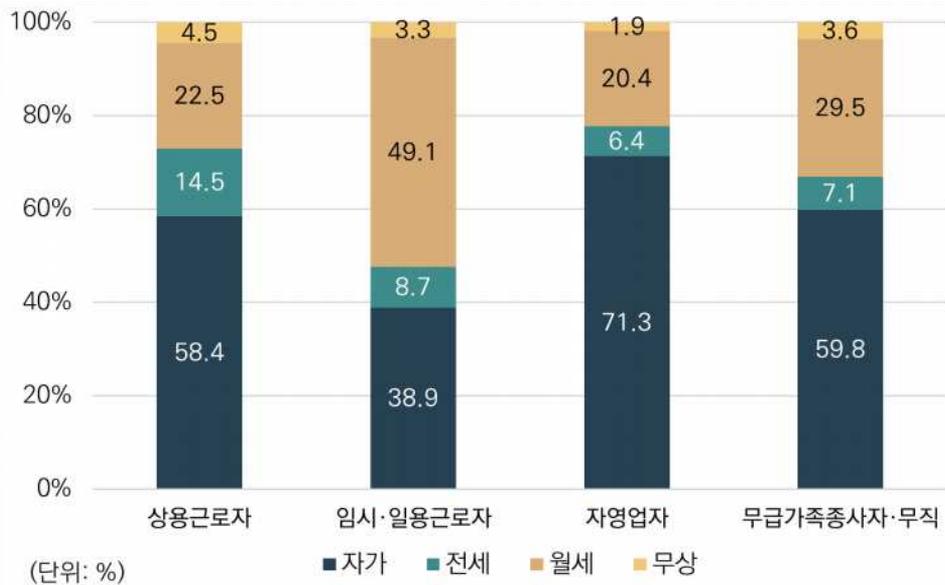


- 가구주의 근무형태가 상용근로자인 경우는 전체 가구의 43.9%에 해당하였으며, 무급가족종사자·무직인 경우가 28.5%로 두 번째로 많은 빈도로 확인됨
  - 가구주의 근무형태가 임시·일용근로자인 경우를 제외하고 자가비율이 가장 높게 나타났으며, 임시·일용근로자는 월세인 경우가 가장 많았음
  - 자영업자의 자가비율이 71.3%로 다른 근무형태에 비해 월등히 높은 빈도를 보임

[표 Ⅲ-15] 가구주 근무형태별 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
상용근로자	254,253	58.4	14.5	22.5	4.5
임시·일용근로자	64,298	38.9	8.7	49.1	3.3
자영업자	95,238	71.3	6.4	20.4	1.9
무급가족종사자·무직	164,770	59.8	7.1	29.5	3.6



Ⅰ 월세 가구의 주거상향 이동이 어려운 가운데 타지 주택 보유 비율은 9.0%임

- 직전 주택이 전세인 경우 현재 자가로 상향 이동한 비율은 67.1%로 크게 높음
  - 자가(82.6%)와 월세(76.6%)에서 직전과 현재의 점유형태가 같은 비율이 가장 높음
  - 반면, 직전이 월세인 경우는 여전히 현재 월세인 비율이 76.6%로 높고, 자가(9.9%), 전세(8.0%)로 상향 이동한 비율의 합이 17.9%에 불과해 월세 가구의 주거 상향 이동은 어려운 것으로 나타남

[표 Ⅲ-16] 직전 점유형태별 현재 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	직전 점유형태가 있는 가구수	현재				
		자가	전세	월세	무상	
직 전	자가	250,728	82.6	6.4	8.0	3.0
	전세	160,184	67.1	18.1	12.4	2.4
	월세	131,715	9.9	8.0	76.6	5.5
	무상	9,704	34.3	7.3	58.4	0.0

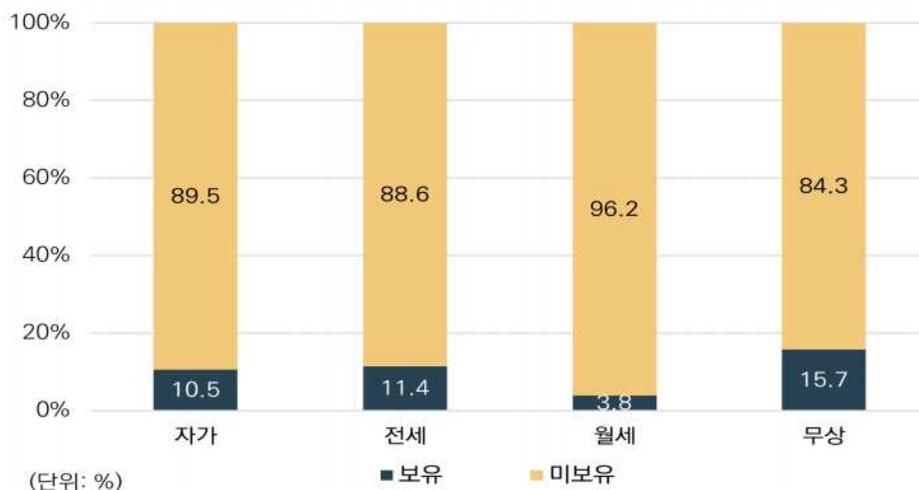
주 : 음영은 현재와 직전 주택의 점유형태가 같은 경우를 의미함.

- 현재 거처 이외의 타지 주택 보유 비율은 9.0%임
  - 서구가 11.5%로 가장 높고 동구가 5.2%로 가장 낮음
  - 무상(15.7%), 전세(11.4%), 자가(10.5%), 자가(10.5%) 순으로 비율이 높음
  - 가구소득이 높을수록 타지 주택 보유 비율이 높고, 500만원 이상에서는 18.0%임

[표 Ⅲ-17] 구·점유형태·가구소득 구간대별 타지 주택 보유 여부

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	보유	미보유
광주광역시		578,367	9.0	91.0
행정구	동구	43,155	5.2	94.8
	서구	121,697	11.5	88.5
	남구	84,578	9.7	90.3
	북구	177,427	6.3	93.7
	광산구	151,510	10.8	89.2
점유형태	자가	339,864	10.5	89.5
	전세	60,288	11.4	88.6
	월세	156,881	3.8	96.2
	무상	21,335	15.7	84.3
가구소득	100만원 미만	61,338	0.8	99.2
	100~200만원 미만	108,352	3.7	96.3
	200~300만원 미만	110,770	6.0	94.0
	300~400만원 미만	99,011	8.6	91.4
	400~500만원 미만	74,912	13.5	86.5
	500만원 이상	123,984	18.0	82.0



## 2) 거주 주택유형

### Ⅰ 아파트 비율이 가장 높는데 저소득 가구와 가구주 연령이 낮은 가구에서 단독주택 비율이 높음

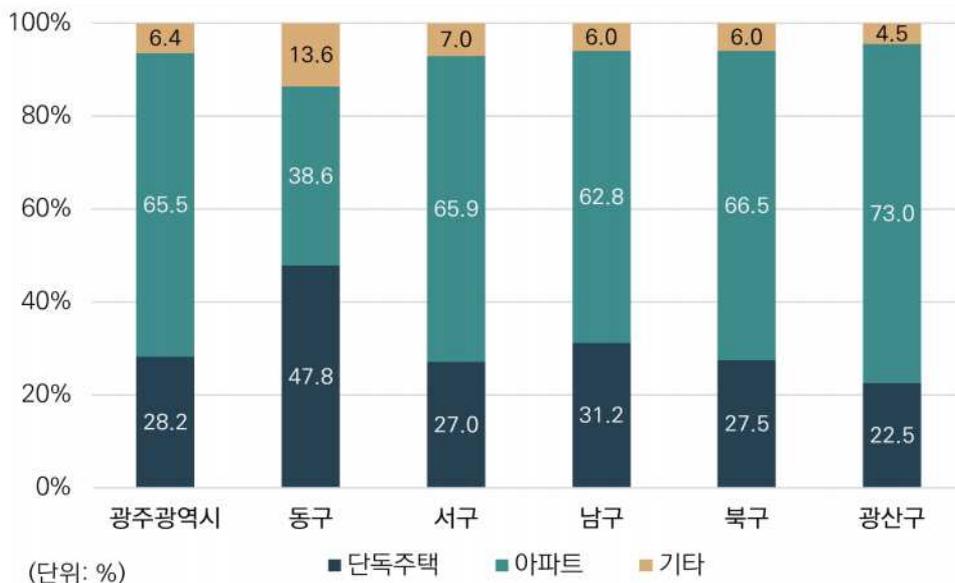
- ‘아파트(65.5%)’, ‘단독주택(28.2%)’, ‘기타(6.4%)’ 순으로 거주 가구 비율이 높음
  - 동구의 경우 다른 구와 비교할 때, 아파트 비중이 낮고 단독주택 및 기타비중이 월등히 높은 것으로 확인됨
  - 광산구의 아파트 비중은 73.0%로 가장 높았으며, 동구를 제외하고 분포가 유사한 것으로 확인됨

[표 III-18] 구별 거주 주택유형

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	단독주택	아파트	기타	
광주광역시	578,559	28.2	65.5	6.4	
행정구	동구	43,155	47.8	38.6	13.6
	서구	121,889	27.0	65.9	7.0
	남구	84,578	31.2	62.8	6.0
	북구	177,427	27.5	66.5	6.0
	광산구	151,510	22.5	73.0	4.5

주 : '기타' 에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.



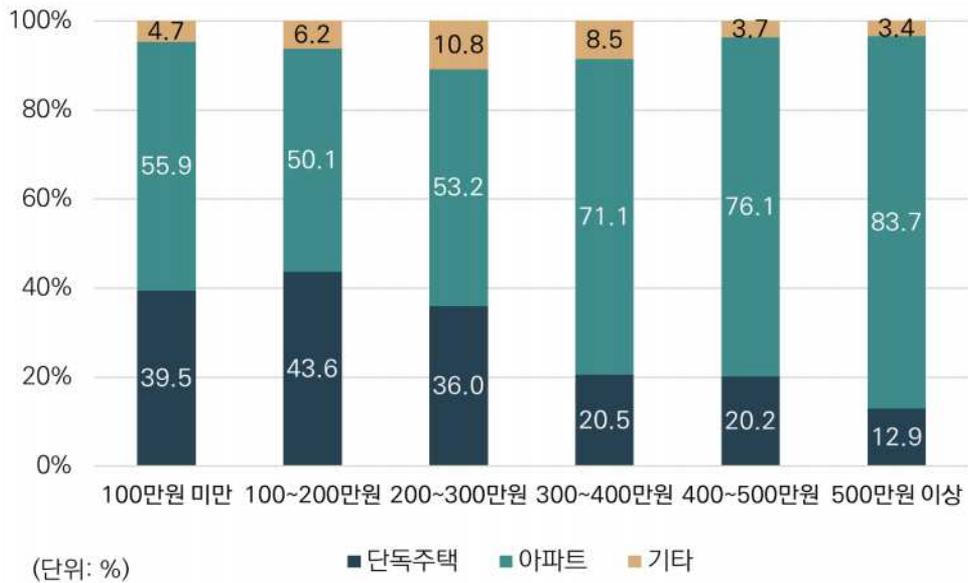
- 가구소득이 높을수록 '아파트' 거주 비율이 높아지는 경향이 있음
  - 가구소득 300만원 이상 모든 소득 구간에서 '아파트' 거주 비율이 70% 이상으로 높음

[표 Ⅲ-19] 가구소득 구간대별 거주 주택유형

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	단독주택	아파트	기타
100만원 미만	61,338	39.5	55.9	4.7
100~200만원 미만	108,352	43.6	50.1	6.2
200~300만원 미만	110,770	36.0	53.2	10.8
300~400만원 미만	99,203	20.5	71.1	8.5
400~500만원 미만	74,912	20.2	76.1	3.7
500만원 이상	123,984	12.9	83.7	3.4

주 : '기타' 에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.



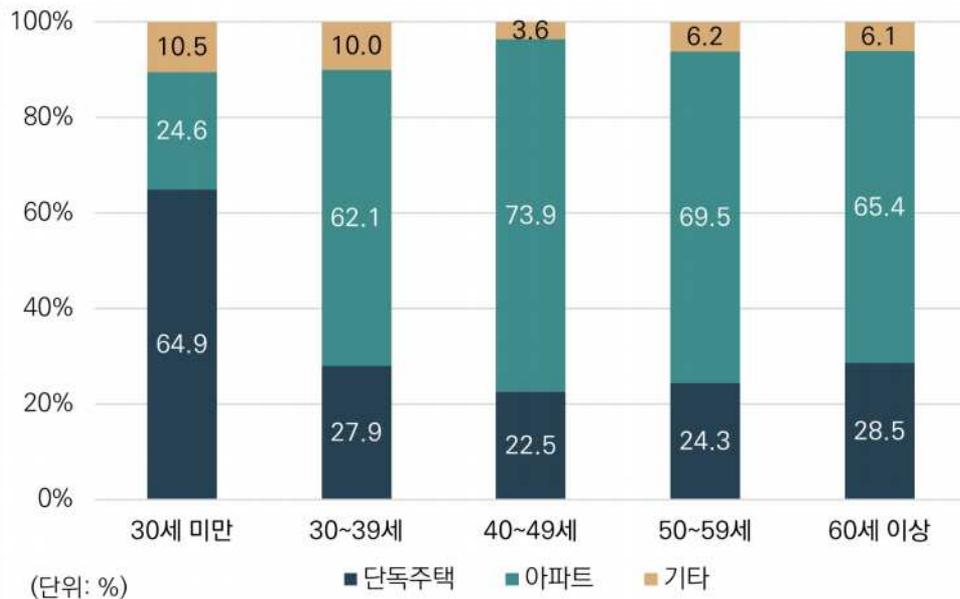
- 가구주 연령이 30세 이상인 모든 연령대에서 ‘아파트’ 거주 비율이 가장 높음
  - 가구주 연령이 30세 미만인 가구는 ‘단독주택(64.9%)’, ‘아파트(24.6%)’, ‘기타(10.5%)’ 순으로 다른 연령대에 비해 단독주택 거주 비율이 크게 높음

[표 III-20] 가구주 연령대별 거주 주택유형

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	단독주택	아파트	기타
30세 미만	30,551	64.9	24.6	10.5
30~39세	73,906	27.9	62.1	10.0
40~49세	112,846	22.5	73.9	3.6
50~59세	138,605	24.3	69.5	6.2
60세 이상	222,651	28.5	65.4	6.1

주 : ‘기타’에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.



### 3) 주거 전용면적

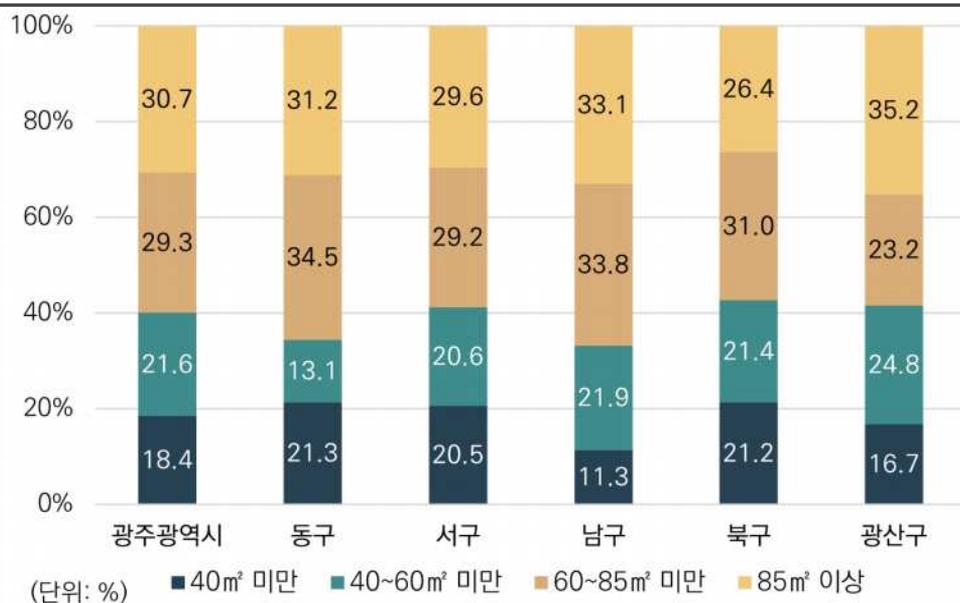
#### Ⅰ '40㎡ 미만' 소규모 면적 거주 비율은 동구, 단독주택에서 높음

- 광주광역시 가구의 평균 주거면적은 67.7㎡이며, '85㎡ 이상(30.7%)' 거주 비율이 가장 높음
- 남구의 경우 전용주거면적이 40㎡ 미만인 비율이 11.3%로 가장 낮았음
- 동구는 전용주거면적이 60~85㎡ 미만인 비율이 34.5%로 다른 구의 비해 높음
- 광산구는 전용주거면적이 85㎡ 이상인 비율이 35.2%로 가장 높았음

[표 Ⅲ-21] 구별 가구의 주거 전용면적

(단위 : 가구, ㎡, %)

구분	가구수	평균	40㎡ 미만	40~60㎡ 미만	60~85㎡ 미만	85㎡ 이상
광주광역시	578,559	67.7	18.4	21.6	29.3	30.7
행정구	동구	43,155	21.3	13.1	34.5	31.2
	서구	121,889	20.5	20.6	29.2	29.6
	남구	84,578	70.8	11.3	21.9	33.8
	북구	177,427	68.1	21.2	21.4	31.0
	광산구	151,510	65.7	16.7	24.8	23.2



○ 아파트의 평균 주거면적이 넓음

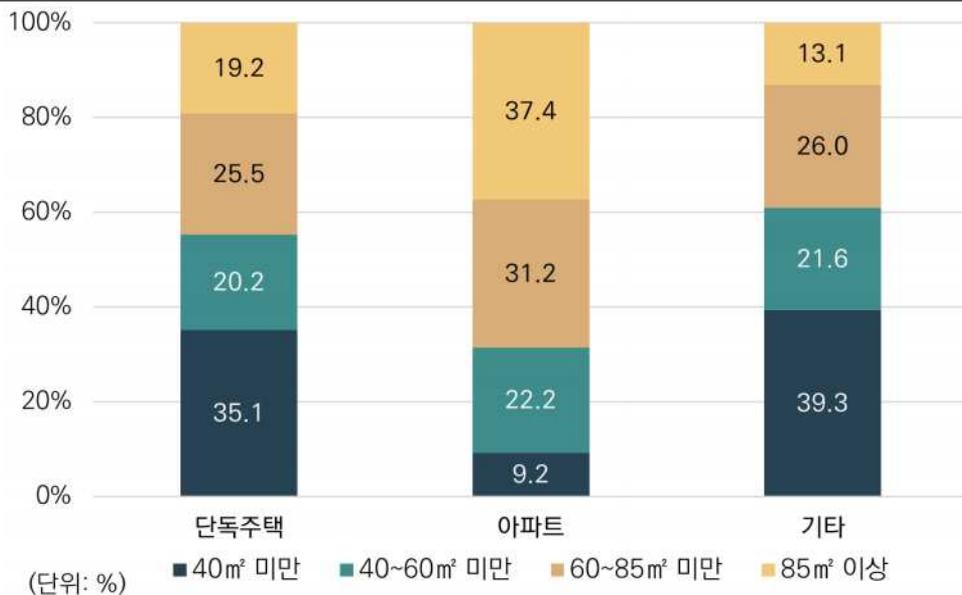
- 평균 주거면적은 아파트(73.1㎡), 단독주택(58.6㎡), 기타(52.9㎡) 순임
- 단독주택은 ‘40㎡ 미만(35.1%)’, ‘60~85㎡ 미만(25.5%)’, ‘40~60㎡ 미만(20.2%)’, ‘85㎡ 이상(19.2%)’ 순임
- 아파트는 ‘85㎡ 이상(37.4%)’, ‘60~85㎡ 미만(31.2%)’, ‘40~60㎡ 미만(22.2%)’, ‘40㎡ 미만(9.2%)’ 순임
- 기타는 ‘40㎡ 미만(39.3%)’, ‘60~85㎡ 미만(26.0%)’, ‘40~60㎡ 미만(21.6%)’, ‘85㎡ 이상(13.1%)’ 순임

[표 III-22] 주택유형별 가구의 주거 전용면적

(단위 : 가구, ㎡, %)

구분	가구수	평균	40㎡ 미만	40~60㎡ 미만	60~85㎡ 미만	85㎡ 이상
단독주택	162,877	58.6	35.1	20.2	25.5	19.2
아파트	378,758	73.1	9.2	22.2	31.2	37.4
기타	36,924	52.9	39.3	21.6	26.0	13.1

주 : ‘기타’ 에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.



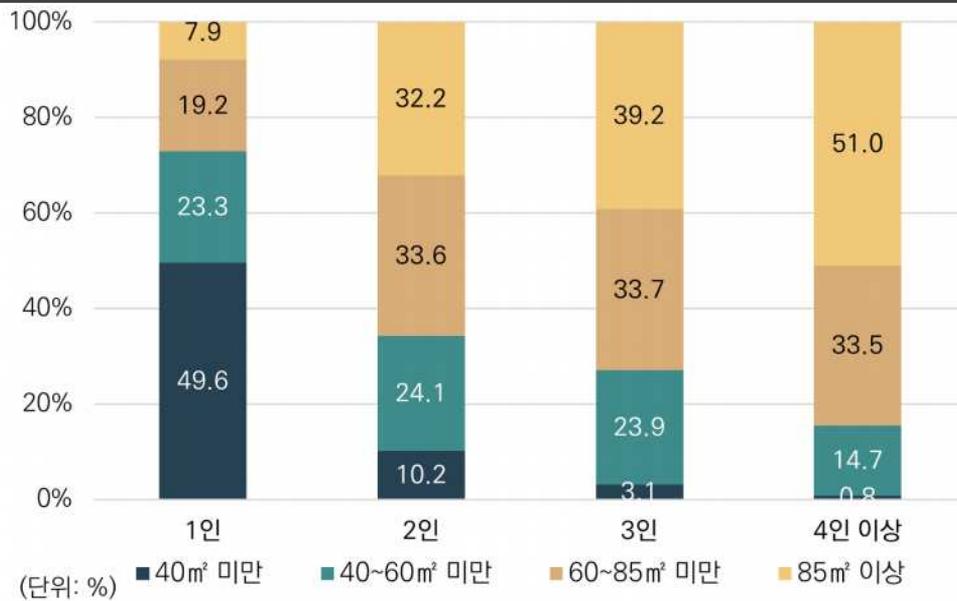
Ⅰ 가구원수가 많고 가구소득이 높을수록 가구의 주거 전용면적이 넓음

- 1인 가구는 평균 주거면적이 46.4㎡이며, '40㎡ 미만(49.6%)' 비율이 가장 높음
  - 2인 이상 모든 가구에서 평균 주거면적이 70㎡를 넘음
  - 4인 이상 가구는 '85㎡ 이상' 거주 비율이 51.0%로 가장 높지만, 가구원수에 비해 주거면적이 작은 '40~60㎡ 미만' 거주 비율도 14.7%임

[표 Ⅲ-23] 가구원수별 가구의 주거 전용면적

(단위 : 가구, m<sup>2</sup>, %)

구분	가구수	평균	40㎡ 미만	40~60㎡ 미만	60~85㎡ 미만	85㎡ 이상
1인	174,614	46.4	49.6	23.3	19.2	7.9
2인	150,500	71.3	10.2	24.1	33.6	32.2
3인	117,002	76.2	3.1	23.9	33.7	39.2
4인 이상	136,443	83.8	0.8	14.7	33.5	51.0

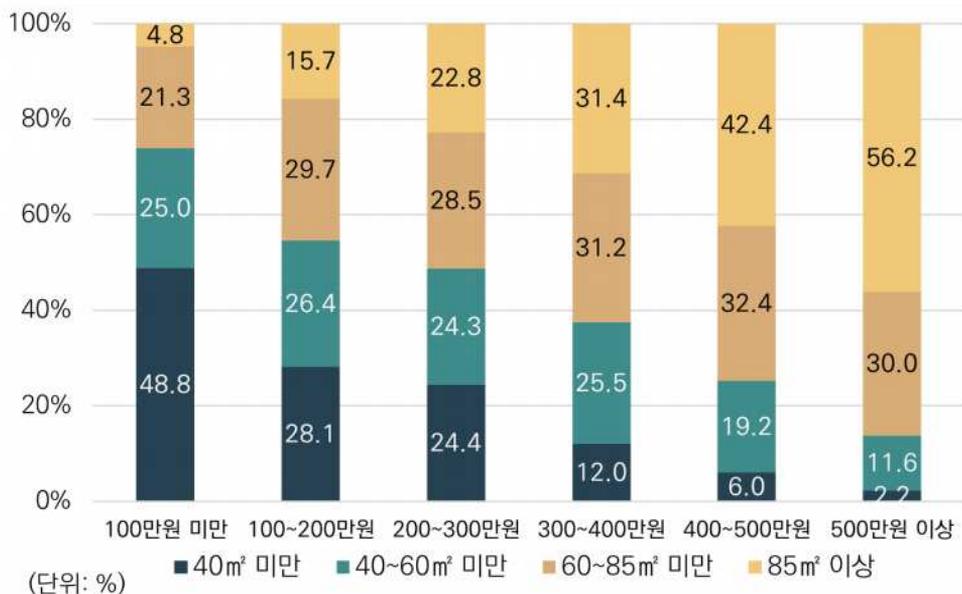


- 가구소득이 높을수록 가구의 주거 전용면적이 넓음
  - 가구소득 100만원 미만의 평균 주거면적은 46.3㎡이고, 500만원 이상의 평균 주거면적은 87.7㎡로 약 2배 차이가 남
  - 가구소득 100만원 미만에서는 ‘40㎡ 미만’ 거주 비율이 48.8%로 가장 높음
  - 가구소득 100~200만원 미만(29.7%)과 200~300만원 미만(28.5%)에서는 ‘60~85㎡ 미만’ 거주 비율이 가장 높음
  - 가구소득 300만원 이상 모든 소득구간에서는 ‘85㎡ 이상’ 거주 비율이 가장 높음

[표 Ⅲ-24] 가구소득 구간대별 가구의 주거 전용면적

(단위 : 가구, m<sup>2</sup>, %)

구분	가구수	평균	40㎡ 미만	40~60㎡ 미만	60~85㎡ 미만	85㎡ 이상
100만원 미만	61,338	46.3	48.8	25.0	21.3	4.8
100~200만원 미만	108,352	57.5	28.1	26.4	29.7	15.7
200~300만원 미만	110,770	61.0	24.4	24.3	28.5	22.8
300~400만원 미만	99,203	69.3	12.0	25.5	31.2	31.4
400~500만원 미만	74,912	74.9	6.0	19.2	32.4	42.4
500만원 이상	123,984	87.7	2.2	11.6	30.0	56.2



4) 거주 주택의 물리적상태

Ⅰ 주택 내부에 필수 시설은 대부분 설치되어 있고, 광산구에서 화장실·목욕실의 ‘공동사용’ 비율이 상대적으로 높음

- 가구가 사용하는 평균 방 수는 ‘잠을 자는 방’이 1.7개, ‘기타 용도의 방(서재·옷방 등)’이 1.5개, ‘거실’이 1.0개임
  - 동구에서 잠을 자는 방 개수가 1.5개로 다른 구에 비해 상대적으로 적음

[표 Ⅲ-25] 구별 가구의 사용 방 수

(단위 : 가구, 개)

구분	가구수	잠을 자는 방	기타 용도	거실	
행정구	광주광역시	578,559	1.7	1.5	1.0
	동구	43,155	1.5	1.5	1.0
	서구	121,889	1.8	1.4	1.0
	남구	84,578	1.8	1.4	1.0
	북구	177,427	1.8	1.5	1.0
	광산구	151,510	1.8	1.4	1.0

- ‘입식’ 부엌 설치 비율은 99.4%이며, ‘단독사용’ 비율은 100.0%임
  - 부엌유무 및 종류는 구에 따라 큰 차이는 없었으나, 광산구의 경우 부엌이 없는 비율이 1.6%로 다른구에 비해 다소 높게 나타남

[표 Ⅲ-26] 구별 부엌 유무 및 종류와 사용 형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	유무 및 종류			사용 형태	
		입식	재래식	없음	단독	공동
행정구	광주광역시	99.4	0.1	0.5	100.0	0.0
	동구	98.7	0.5	0.7	100.0	0.0
	서구	99.7	0.2	0.1	100.0	0.0
	남구	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	북구	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	광산구	98.4	0.0	1.6	100.0	0.0

- ‘수세식’ 화장실 설치 비율은 99.9%이며, ‘단독사용’ 비율은 99.3%임
  - 화장실의 유무 및 종류는 구에 따라 큰 차이는 없었으며, 사용형태의 경우 동구와 광산구에  
서 공동 사용비율이 2.0%로 다른 구에 비해 다소 높게 확인됨

[표 Ⅲ-27] 구별 화장실 유무 및 종류와 사용 형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	유무 및 종류			사용 형태		
		수세식	재래식	없음	단독	공동	
광주광역시	578,559	99.9	0.1	0.0	99.3	0.7	
행정구	동구	43,155	99.7	0.3	0.0	98.0	2.0
	서구	121,889	99.8	0.2	0.0	100.0	0.0
	남구	84,578	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	북구	177,427	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	광산구	151,510	100.0	0.0	0.0	98.0	2.0

- 목욕시설(욕조 또는 샤워기) 설치 비율은 99.9%이며, ‘단독사용’ 비율은 99.5%임
  - 목욕실의 유무 및 종류는 구에 따라 큰 차이는 없었으며, 사용형태의 경우 광산구에서 공동  
사용비율이 1.8%로 다른 구에 비해 다소 높게 확인됨

[표 Ⅲ-28] 구별 목욕시설 유무 및 종류와 사용 형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	유무 및 종류			사용 형태		
		온수	비온수	없음	단독	공동	
광주광역시	578,559	99.9	0.1	0.1	99.5	0.5	
행정구	동구	43,155	99.3	0.0	0.7	99.4	0.6
	서구	121,889	99.8	0.2	0.0	100.0	0.0
	남구	84,578	99.8	0.2	0.0	100.0	0.0
	북구	177,427	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	광산구	151,510	100.0	0.0	0.0	98.2	1.8

Ⅰ 겨울철과 여름철 실내 온도가 적절히 유지되지 않는 가구 비율은 동구와 광산구, 단독주택에서 높음

- 겨울철 적정 실내온도가 유지되지 않는 가구 비율은 21.7%임
  - 적정 실내온도가 유지되지 않는 가구 비율은 동구(38.6%), 광산구(25.4%), 북구(21.5%), 서구(18.3%), 남구(11.9%) 순으로 비율이 높음
  - 주택유형별로는 단독주택(35.0%), 기타(25.6%), 아파트(15.6%) 순으로 비율이 높음
  - 적정 실내온도가 유지되지 않는 주요 이유는 '난방비를 아끼기 위해 충분히 사용하지 못함(18.1%)'임

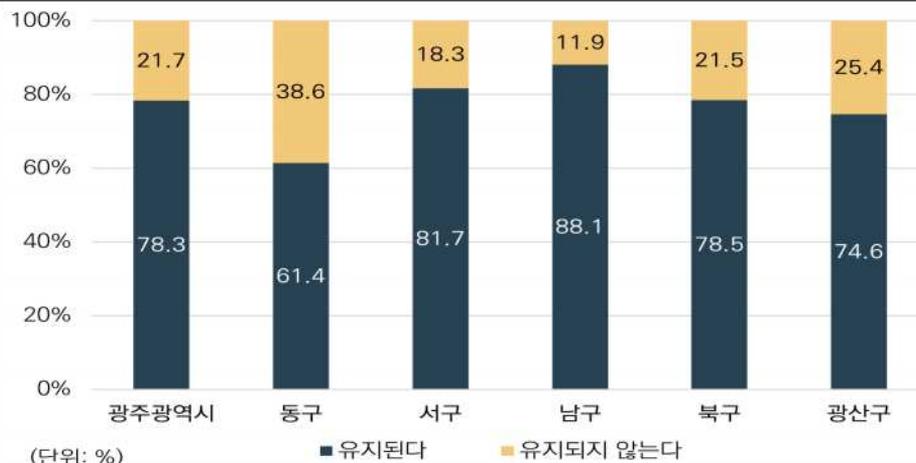
[표 Ⅲ-29] 구·주택유형별 겨울철 적정 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	유지된다	유지되지 않는다	유지되지 않는 이유			
				난방비절약	단열 안 됨	중앙난방	
광주광역시	578,559	78.3	21.7	18.1	1.8	1.4	
행정구	동구	43,155	61.4	38.6	30.0	3.5	4.8
	서구	121,889	81.7	18.3	15.3	1.7	0.0
	남구	84,578	88.1	11.9	10.7	0.9	0.0
	북구	177,427	78.5	21.5	15.1	2.9	3.2
	광산구	151,510	74.6	25.4	24.5	0.7	0.0
주택유형	단독주택	162,877	65.0	35.0	31.0	3.3	0.0
	아파트	378,758	84.4	15.6	12.8	1.0	1.5
	기타	36,924	74.4	25.6	15.1	3.3	5.6

주1 : 주택유형의 '기타'에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

주2 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.



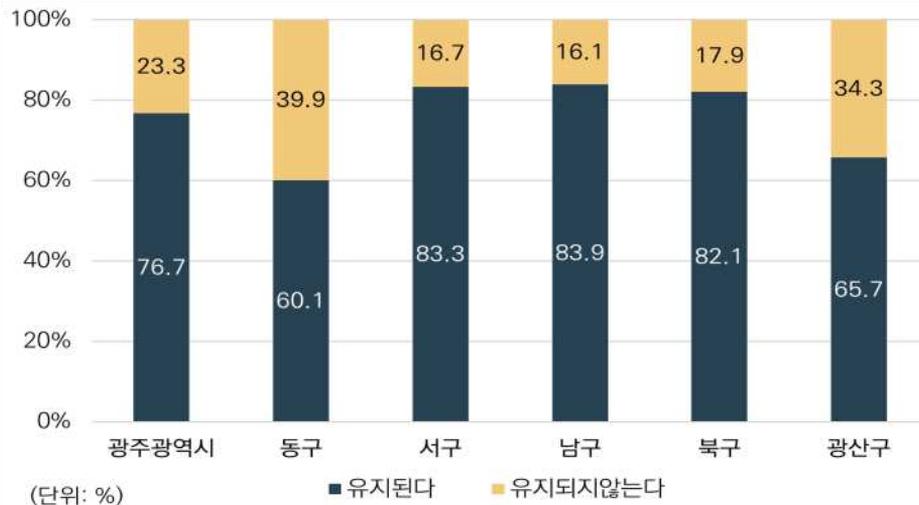
- 여름철 적정 실내온도가 유지되지 않는 가구 비율은 23.3%임
  - 적정 실내온도가 유지되지 않는 가구 비율도 겨울철과 마찬가지로 동구(39.9%), 광산구(34.3%), 북구(17.9%), 서구(16.7%), 남구(16.1%) 순으로 비율이 높음
  - 주택유형별로는 단독주택(33.8%), 기타(21.5%), 아파트(19.0%) 순으로 비율이 높음
  - 적정 실내온도가 유지되지 않는 주요 이유는 ‘냉방비를 아끼기 위해 충분히 사용하지 못함(18.8%)’임

[표 III-30] 구·주택유형별 여름철 적정 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유  
(단위 : 가구, %)

구분	가구수	유지된다	유지되지 않는다	유지되지 않는 이유		
				냉방시설 없음	냉방비 절약	
광주광역시	578,373	76.7	23.3	3.3	18.8	
행정구	동구	43,155	60.1	39.9	10.6	24.2
	서구	121,889	83.3	16.7	2.1	13.7
	남구	84,578	83.9	16.1	5.3	9.7
	북구	177,241	82.1	17.9	3.2	13.4
	광산구	151,510	65.7	34.3	1.0	32.9
주택유형	단독주택	162,691	66.2	33.8	6.1	25.7
	아파트	378,758	81.0	19.0	2.2	16.5
	기타	36,924	78.5	21.5	1.3	12.6

주1 : 주택유형의 '기타'에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

주2 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.



Ⅰ 주택의 물리적 상태는 ‘옆집이나 층간의 소음’ 상태가 가장 열악한 것으로 평가됨

- 현재 거처의 물리적 상태에 대해 5점 척도로 주관적 인식을 평가함
- 모든 항목이 3점 이상이고, ‘옆집이나 층간의 소음이 심하다(3.54점)’, ‘습기와 곰팡이가 많다(3.83점)’, ‘낮선 사람의 침입에 취약하다(3.87점)’, ‘쥐나 바퀴벌레 등의 해충이 있다(3.94점)’·‘화재 등 재난에 대비한 시설이 갖추어져 있지 않다(3.94점)’ 순으로 낮음
- 단독주택은 4점 이상 항목이 ‘주택에 균열·침하·붕괴 등이 없다’와 ‘천장·바닥·벽 등에 물이 새는 곳이 있다’ 2개인 반면, 아파트는 8개 항목이 4점 이상이며, 기타는 ‘주택에 균열·침하·붕괴 등이 없다’, ‘창문이 없거나 작아 채광이 되지 않는다’, ‘천장·바닥·벽 등에 물이 새는 곳이 있다’ 3개 항목만 4점 이상으로 단독주택과 함께 열악하다 평가됨
- 가구소득 구간대별 평가에서도 대부분 ‘옆집이나 층간의 소음이 심하다’에 대한 평가가 가장 낮는데, 가구소득이 높을수록 4점 이상 항목이 많음

[표 Ⅲ-31] 구·주택유형·가구소득 구간대별 주택의 물리적 상태에 대한 평가

(단위 : 가구, 점)

구분	가구수	노후도	채광	소음	습기·곰팡이	환기	쥐·해충	누수	비좁음	재난 대비	침입 대비	
광주광역시	578,559	4.30	4.23	3.54	3.83	4.11	3.94	4.35	3.97	3.94	3.87	
행정구	동구	43,155	4.55	4.23	3.77	3.79	4.02	3.72	4.52	3.70	3.86	3.99
	서구	121,889	4.19	4.21	3.38	3.71	4.08	3.80	4.32	3.86	3.89	3.73
	남구	84,578	4.34	4.42	3.94	4.03	4.33	4.33	4.55	4.30	4.03	4.06
	북구	177,427	4.34	4.19	3.63	3.92	4.15	4.06	4.37	4.05	4.01	3.94
	광산구	151,510	4.23	4.17	3.27	3.72	3.97	3.77	4.21	3.85	3.86	3.76
주택유형	단독주택	162,877	4.27	3.97	3.66	3.54	3.76	3.62	4.30	3.75	3.46	3.55
	아파트	378,758	4.32	4.34	3.44	3.96	4.28	4.10	4.38	4.09	4.14	4.01
	기타	36,924	4.16	4.21	3.98	3.77	3.83	3.75	4.39	3.74	3.93	3.86
가구소득	100만원 미만	61,338	4.13	4.05	3.62	3.63	4.00	3.54	4.26	3.82	3.71	3.66
	100~200만원 미만	108,352	4.25	4.16	3.54	3.80	4.02	3.85	4.33	3.98	3.80	3.76
	200~300만원 미만	110,770	4.25	4.14	3.49	3.71	3.97	3.88	4.32	3.85	3.78	3.77
	300~400만원 미만	99,203	4.33	4.29	3.52	3.85	4.13	4.03	4.40	3.96	4.05	3.92
	400~500만원 미만	74,912	4.37	4.33	3.62	3.95	4.22	4.09	4.39	4.02	4.07	3.99
	500만원 이상	123,984	4.38	4.34	3.50	3.97	4.26	4.13	4.39	4.11	4.14	4.06

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

주2 : 주택유형의 ‘기타’에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.



- ‘주택에 균열·침하·붕괴 등의 위험이 있다’에 대해서 ‘그렇다’와 ‘매우 그렇다’를 합한 ‘문제 있음’으로 응답한 비율은 2.8%임
  - 남구에서 ‘문제 있음’ 비율이 8.0%로 상대적으로 열악하게 평가됨
  - 주택유형 중 기타에서 ‘문제 있음’ 비율이 7.8%로 상대적으로 높음

[표 Ⅲ-32] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(노후도)에 대한 평가

(단위 : 점, %)

구분	평점	문제 있음	문제 있음		보통	문제 없음	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다	
			매우 그렇다	그렇다					
광주광역시	4.30	2.8	0.3	2.5	7.6	89.7	46.7	42.9	
행정구	동구	4.55	0.9	0.0	0.9	3.9	95.3	35.2	60.1
	서구	4.19	4.7	0.7	4.0	12.5	82.8	40.9	41.9
	남구	4.34	8.0	0.6	7.4	2.8	89.2	36.0	53.2
	북구	4.34	1.5	0.1	1.4	4.8	93.8	51.6	42.2
	광산구	4.23	0.4	0.0	0.4	10.6	89.0	55.0	34.0
주택유형	단독주택	4.27	2.7	0.2	2.4	7.6	89.7	49.9	39.8
	아파트	4.32	2.3	0.3	2.0	6.9	90.7	46.7	44.0
	기타	4.16	7.8	0.0	7.8	13.8	78.4	32.6	45.7

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함

주2 : 주택유형의 ‘기타’에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

- ‘창문이 없거나 작아 채광이 되지 않는다’에 대해서 ‘문제 있음’으로 응답한 비율은 3.4%임
  - 북구에서 ‘문제 있음’ 비율이 4.2%로 상대적으로 열악하게 평가됨
  - 단독주택에서 ‘문제 있음’ 비율이 7.4%로 상대적으로 높음

[표 Ⅲ-33] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(채광)에 대한 평가

(단위 : 점, %)

구분	평점	문제 있음	매우 그렇다	그렇다	보통	문제 없음	그렇지 않다	전혀 그렇지않다	
광주광역시	4.23	3.4	0.2	3.2	9.7	86.9	47.4	39.5	
행정구	동구	4.23	3.1	0.0	3.1	15.9	81.0	35.4	45.6
	서구	4.21	3.1	0.2	2.9	12.3	84.6	44.7	39.9
	남구	4.42	3.1	0.6	2.5	5.1	91.7	37.9	53.9
	북구	4.19	4.2	0.4	3.8	8.3	87.4	51.2	36.2
	광산구	4.17	3.0	0.0	3.0	10.0	87.0	53.6	33.4
주택유형	단독주택	3.97	7.4	0.6	6.8	16.7	76.0	46.7	29.3
	아파트	4.34	1.5	0.1	1.3	6.3	92.3	49.1	43.1
	기타	4.21	6.0	0.0	6.0	14.5	79.5	31.9	47.5

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

주2 : 주택유형의 ‘기타’ 에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

- ‘옆집이나 층간의 소음이 심하다’에 대해서 ‘문제 있음’으로 응답한 비율은 18.0%로 상대적으로 높음
  - 광산구에서 ‘문제 있음’ 비율이 29.2%, 서구에서 20.5%로 상대적으로 높음
  - 아파트에서 20.0%로 단독주택 15.7%, 기타 7.9%에 비해 상대적으로 높음

[표 Ⅲ-34] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(소음)에 대한 평가

(단위 : 점, %)

구분	평점	문제 있음	매우 그렇다	그렇다	보통	문제 없음	그렇지 않다	전혀 그렇지않다	
광주광역시	3.54	18.0	2.3	15.7	26.9	55.1	36.2	18.9	
행정구	동구	3.77	9.1	1.6	7.5	24.4	66.5	44.9	21.5
	서구	3.38	20.5	2.9	17.7	30.3	49.1	36.8	12.3
	남구	3.94	10.6	0.9	9.7	18.0	71.5	37.4	34.1
	북구	3.63	12.4	2.8	9.6	28.0	59.6	41.5	18.1
	광산구	3.27	29.2	2.2	27.0	28.5	42.3	26.2	16.0
주택유형	단독주택	3.66	15.7	1.4	14.3	23.4	60.9	38.6	22.3
	아파트	3.44	20.0	2.9	17.1	29.6	50.4	33.9	16.6
	기타	3.98	7.9	0.0	7.9	14.6	77.5	48.9	28.6

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

주2 : 주택유형의 ‘기타’ 에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

- ‘습기와 곰팡이가 많다’에 대해서 ‘문제 있음’으로 응답한 비율은 12.6%임
  - 서구에서 ‘문제 있음’ 비율이 18.9%, 동구에서 16.2%로 상대적으로 높음
  - 주택유형 중 기타가 22.2%, 단독주택이 19.2%로 아파트 8.8%보다 2배 이상 높음

[표 III-35] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(습기·곰팡이)에 대한 평가

(단위 : 점, %)

구분	평점	문제 있음	매우 그렇다	그렇다	보통	문제 없음	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
광주광역시	3.83	12.6	0.9	11.7	17.9	69.5	42.6	26.9
행정구	동구	3.79	16.2	0.5	15.7	14.2	69.7	43.3
	서구	3.71	18.9	1.1	17.8	15.4	65.7	40.4
	남구	4.03	12.1	1.4	10.8	11.3	76.6	36.5
	북구	3.92	8.6	1.1	7.4	18.0	73.5	45.6
	광산구	3.72	11.6	0.3	11.3	24.5	63.9	44.0
주택유형	단독주택	3.54	19.2	1.6	17.6	25.6	55.2	35.1
	아파트	3.96	8.8	0.6	8.3	14.9	76.2	47.3
	기타	3.77	22.2	0.8	21.3	14.1	63.8	27.2

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

주2 : 주택유형의 ‘기타’에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

- ‘환기가 잘 되지 않는다’에 대해서 ‘문제 있음’으로 응답한 비율은 5.2%임
  - 광산구에서 ‘문제 있음’ 비율이 6.4%로 상대적으로 높음
  - 주택유형 중 기타가 13.9%, 단독주택이 11.7%로 아파트 1.5%에 비해 크게 높음

[표 III-36] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(환기)에 대한 평가

(단위 : 점, %)

구분	평점	문제 있음	매우 그렇다	그렇다	보통	문제 없음	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
광주광역시	4.11	5.2	0.3	4.9	12.6	82.2	48.3	33.9
행정구	동구	4.02	6.0	0.5	5.5	19.2	74.8	41.0
	서구	4.08	5.6	0.2	5.4	14.5	79.9	46.1
	남구	4.33	3.5	0.6	2.8	11.9	84.7	31.7
	북구	4.15	4.6	0.3	4.2	8.4	87.1	54.4
	광산구	3.97	6.4	0.0	6.4	14.5	79.1	54.3
주택유형	단독주택	3.76	11.7	0.6	11.1	21.7	66.6	44.4
	아파트	4.28	1.5	0.1	1.4	7.7	90.8	51.8
	기타	3.83	13.9	0.0	13.9	22.9	63.2	29.5

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

주2 : 주택유형의 ‘기타’에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

- ‘쥐나 바퀴벌레 등의 해충이 있다’에 대해서 ‘문제 있음’으로 응답한 비율은 9.2%임
  - 서구의 ‘문제 있음’ 비율은 17.6%로, 동구 12.6% 대비 상대적으로 높음
  - 주택유형 중 기타가 22.3%, 단독주택이 14.9%로 아파트 5.5%에 비해 크게 높음

[표 Ⅲ-37] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(쥐·해충)에 대한 평가

(단위 : 점, %)

구분	평점	문제 있음	문제 있음			문제 없음	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다	
			매우 그렇다	그렇다	보통				
광주광역시	3.94	9.2	1.4	7.8	16.4	74.4	43.6	30.7	
행정구	동구	3.72	12.6	3.2	9.4	22.2	65.2	42.5	22.7
	서구	3.80	17.6	2.7	14.9	10.5	71.9	43.1	28.8
	남구	4.33	4.7	0.5	4.2	7.2	88.1	38.1	50.0
	북구	4.06	4.4	0.9	3.5	14.5	81.1	50.3	30.7
	광산구	3.77	9.6	0.9	8.7	27.0	63.4	39.7	23.7
주택유형	단독주택	3.62	14.9	0.8	14.1	27.0	58.0	37.9	20.1
	아파트	4.10	5.5	1.6	3.9	12.2	82.2	47.3	35.0
	기타	3.75	22.3	1.7	20.6	12.3	65.4	31.4	33.9

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

주2 : 주택유형의 ‘기타’에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

- ‘천장·바닥·벽 등에 물이 새는 곳이 있다’에 대해서 ‘문제 있음’으로 응답한 비율은 2.3%임
  - 남구에서 ‘문제 있음’ 비율이 4.5%로 상대적으로 높음
  - 주택유형별 구분에서는 기타가 ‘문제 있음’ 비율이 상대적으로 낮음

[표 Ⅲ-38] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(누수)에 대한 평가

(단위 : 점, %)

구분	평점	문제 있음	문제 있음			문제 없음	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다	
			매우 그렇다	그렇다	보통				
광주광역시	4.35	2.3	0.2	2.1	5.0	92.7	47.4	45.3	
행정구	동구	4.52	2.0	0.0	2.0	1.9	96.2	38.8	57.4
	서구	4.32	2.5	0.2	2.3	4.7	92.7	50.7	42.1
	남구	4.55	4.5	0.9	3.6	2.4	93.1	26.4	66.7
	북구	4.37	2.1	0.0	2.1	2.4	95.5	51.9	43.6
	광산구	4.21	1.3	0.2	1.1	10.8	88.0	53.5	34.4
주택유형	단독주택	4.30	2.8	0.1	2.7	6.4	90.8	49.2	41.6
	아파트	4.38	2.2	0.3	1.9	4.1	93.7	47.2	46.5
	기타	4.39	0.8	0.0	0.8	9.1	90.1	40.8	49.4

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

주2 : 주택유형의 ‘기타’에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

- ‘주거 공간이 생활하기에 비좁다’에 대해서 ‘문제 있음’으로 응답한 비율은 9.2%임
  - 동구에서 ‘문제 있음’ 비율이 20.1%로 다른 구에 비해 크게 높음
  - 주택유형 중 기타가 24.5%로 상대적으로 높는데, 이는 주거공간이 작은 고시원 등의 주택 이외의 거처가 포함되어 열악하게 평가된 것으로 판단됨

[표 III-39] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(비좁음)에 대한 평가

(단위 : 점, %)

구분	평점	문제 있음	물리적 상태			문제 없음	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다	
			매우 그렇다	그렇다	보통				
광주광역시	3.97	9.2	1.5	7.7	15.0	75.8	43.9	31.9	
행정구	동구	3.70	20.1	7.6	12.5	15.4	64.6	31.5	33.1
	서구	3.86	11.5	2.5	9.1	15.3	73.1	45.9	27.3
	남구	4.30	5.8	1.2	4.6	9.6	84.6	32.1	52.5
	북구	4.05	5.9	0.5	5.3	13.9	80.2	49.2	31.0
	광산구	3.85	10.1	0.2	9.9	18.9	71.0	46.2	24.8
주택유형	단독주택	3.75	13.5	3.0	10.5	18.9	67.6	43.8	23.8
	아파트	4.09	5.9	0.7	5.2	13.7	80.4	45.6	34.8
	기타	3.74	24.5	2.6	21.9	11.5	64.0	26.6	37.5

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

주2 : 주택유형의 ‘기타’에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

- ‘화재 등 재난에 대비한 시설이 갖추어져 있지 않다’에 대해서 ‘문제 있음’으로 응답한 비율은 8.2%임
  - ‘문제 있음’ 비율은 동구에서 14.7%, 남구에서 11.8%로 상대적으로 높음
  - 단독주택에서 19.9%, 기타에서 11.0%로 아파트 2.9%에 비해 상대적으로 크게 높음

[표 III-40] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(재난대비)에 대한 평가

(단위 : 점, %)

구분	평점	문제 있음	물리적 상태			문제 없음	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다	
			매우 그렇다	그렇다	보통				
광주광역시	3.94	8.2	1.2	7.0	15.5	76.3	49.6	26.7	
행정구	동구	3.86	14.7	4.8	9.9	12.0	73.4	41.7	31.6
	서구	3.89	7.6	0.7	6.9	19.7	72.8	48.7	24.1
	남구	4.03	11.8	0.6	11.1	13.0	75.3	35.1	40.2
	북구	4.01	7.5	1.4	6.1	9.2	83.3	56.6	26.7
	광산구	3.86	5.7	0.6	5.2	21.8	72.4	52.5	19.9
주택유형	단독주택	3.46	19.9	3.4	16.5	25.5	54.6	39.6	14.9
	아파트	4.14	2.9	0.2	2.7	11.1	86.1	54.8	31.2
	기타	3.93	11.0	0.8	10.1	16.6	72.4	40.0	32.4

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

주2 : 주택유형의 ‘기타’에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

- ‘낯선 사람의 침입에 취약하다’에 대해서 ‘문제 있음’으로 응답한 비율은 8.8%임
  - 남구에서 ‘문제 있음’ 비율이 10.6% 상대적으로 높음
  - 단독주택에서 15.3%, 기타에서 13.2%로 아파트 5.6%에 비해 상대적으로 높음

[표 Ⅲ-41] 구·주택유형별 주택의 물리적 상태(침입대비)에 대한 평가

(단위 : 점, %)

구분	평점	문제 있음	문제 있음			문제 없음	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다	
			매우 그렇다	그렇다	보통				
광주광역시	3.87	8.8	1.2	7.6	18.9	72.3	47.5	24.8	
행정구	동구	3.99	6.3	0.1	6.2	16.5	77.2	49.2	28.0
	서구	3.73	8.9	1.3	7.6	25.4	65.7	47.8	17.9
	남구	4.06	10.6	2.7	7.9	10.7	78.8	38.4	40.4
	북구	3.94	8.2	1.4	6.8	13.1	78.7	53.7	25.1
	광산구	3.76	9.1	0.5	8.7	25.8	65.0	44.8	20.3
주택 유형	단독주택	3.55	15.3	1.7	13.6	28.6	56.0	40.4	15.6
	아파트	4.01	5.6	0.6	4.9	15.1	79.3	51.4	27.9
	기타	3.86	13.2	5.4	7.8	14.9	71.8	38.9	32.9

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

주2 : 주택유형의 ‘기타’에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

### Ⅰ 주택으로 인한 주요 건강 위협 요소는 ‘소음’과 ‘습기·곰팡이’임

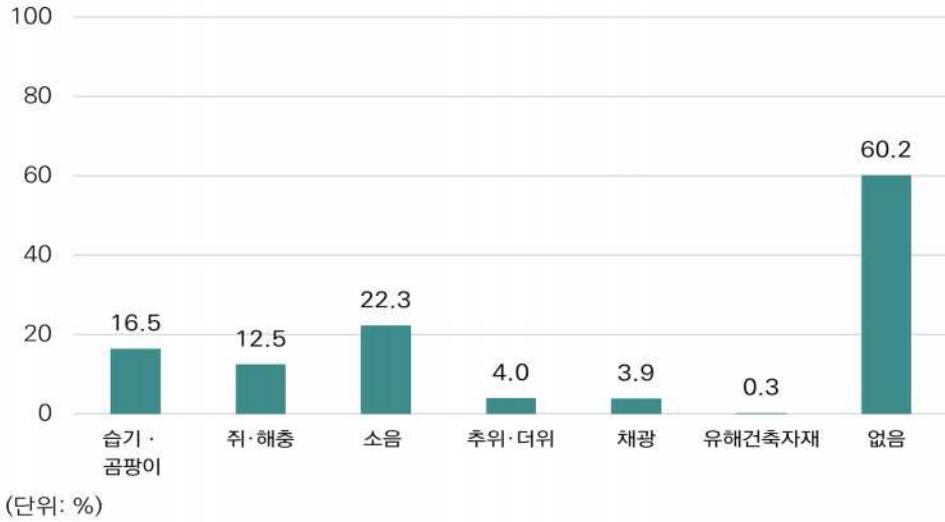
- 주택 관련 건강 위협 요소로는 ‘없음(60.2%)’을 제외하면, ‘소음(22.3%)’, ‘습기·곰팡이(16.5%)’, ‘쥐·바퀴벌레 등 해충(12.5%)’ 순으로 비율이 높음
  - 습기·곰팡이에 대한 위협요소가 가장 많다고 평가된 행정구는 서구(20.5%)로 나타났으며, 쥐·해충은 동구(22.3%), 소음은 광산구(33.6%)로 확인됨

[표 Ⅲ-42] 구별 주택 관련 건강 위협 요소

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	습기·곰팡이	쥐·해충	소음	추위·더위	채광	유해 건축자재	없음	
광주광역시	578,559	16.5	12.5	22.3	4.0	3.9	0.3	60.2	
행정구	동구	43,155	16.6	22.3	11.3	10.6	2.9	0.5	62.5
	서구	121,889	20.5	17.1	24.1	3.9	3.8	0.0	53.0
	남구	84,578	17.3	6.8	15.9	8.0	3.8	1.3	66.4
	북구	177,427	14.7	10.3	17.1	2.6	5.2	0.2	67.7
	광산구	151,510	14.9	11.6	33.6	1.6	3.0	0.0	53.0

주 : 복수응답임. 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 기타로 통합함.



- 기존 주택의 열악한 주거환경에 대한 공공의 규제가 필요한지에 대해서 주관적 인식을 5점 척도로 평가한 결과 평균 3.77점으로 보통 이상임
  - 규제가 필요하다고 응답한 비율은 서구에서 가장 높고 광산구에서 가장 낮게 나타남
  - 규제의 필요성에 대해 동구와 서구가 3.83점으로 광주광역시 평균보다 더 높은 필요를 나타내었으며, 북구와 광산구는 평균보다 낮은 필요를 보임

[표 III-43] 구별 열악한 기존 주택에 대한 안전·위생 기준에 따른 공공 규제 필요성

(단위 : 점, %)

구분	평점	그렇지 않다			보통	그렇다			
		전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	그렇다		매우 그렇다			
광주광역시	3.77	5.8	0.6	5.2	24.5	69.7	58.2	11.5	
행정구	동구	3.83	4.8	0.0	4.8	29.6	65.6	43.2	22.4
	서구	3.83	8.0	0.7	7.3	14.8	77.3	62.9	14.3
	남구	3.78	6.1	0.5	5.6	21.8	72.1	60.0	12.1
	북구	3.72	5.2	1.4	3.9	26.5	68.2	58.2	10.0
	광산구	3.68	4.9	0.0	4.9	30.0	65.1	57.7	7.4

주 : 5점 척도로 점수가 높을수록 필요성이 높음을 의미함.

Ⅰ 집수리 소요는 서구와 남구에서 높음

- 기술자나 전문업체에 의한 집수리가 '필요하다'고 응답한 가구 비율은 23.1%임
  - 필요하다는 응답은 서구 30.0%, 남구 28.2%, 동구 23.8%, 광산구 21.6%, 북구 17.2% 순으로 비율이 높았으며, 집수리 항목으로는 '도배·장판·페인트(12.4%)', '창틀·창·문(11.3%)' 등이 주요함
  - 주택유형별로 필요하다는 응답은 기타 34.1%, 단독주택 29.7%, 아파트 19.3% 순으로 확인됨

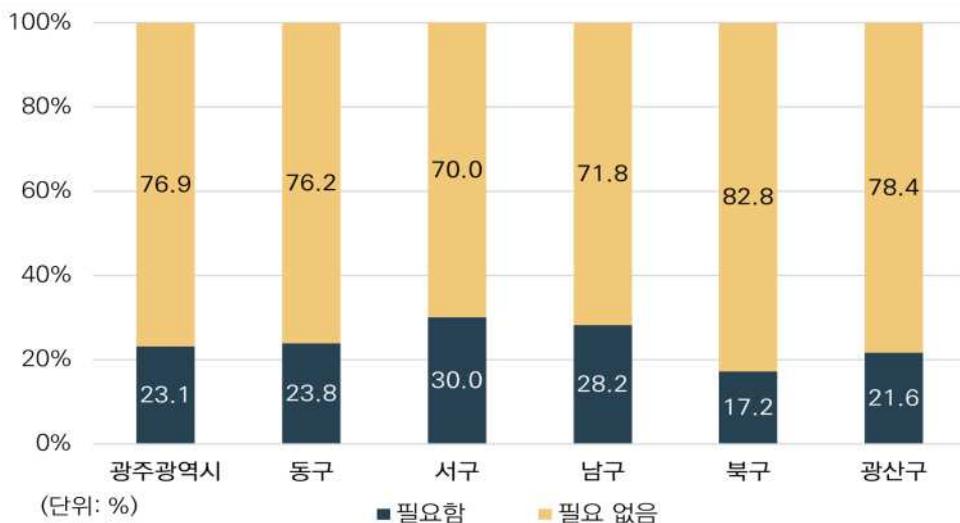
[표 Ⅲ-44] 구·주택유형별 전문적인 집수리 필요 여부 및 필요 부분

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	필요함	필요 부분					필요 없음	
			도배·장판·페인트	창틀·창·문	부엌·화장실·목욕시설	난방·단열	기타		
광주광역시	578,559	23.1	12.4	11.3	6.5	3.3	2.2	76.9	
행정구	동구	43,155	23.8	13.5	13.5	4.1	7.0	3.1	76.2
	서구	121,889	30.0	12.8	13.7	10.6	4.1	2.1	70.0
	남구	84,578	28.2	16.3	10.2	3.6	2.0	5.8	71.8
	북구	177,427	17.2	9.9	8.9	5.7	4.2	1.3	82.8
	광산구	151,510	21.6	12.5	12.3	6.2	1.1	1.3	78.4
주택유형	단독주택	162,877	29.7	16.1	14.3	6.1	6.5	3.4	70.3
	아파트	378,758	19.3	10.5	9.1	5.7	1.8	1.5	80.7
	기타	36,924	34.1	15.2	21.0	15.7	3.7	4.6	65.9

주1 : 필요 부분은 복수 응답이며, 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 기타에 통합함.

주2 : 주택유형의 '기타'에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.



- 주택 내 계단 오르내리기 등의 이동에 불편을 겪는 가구원이 '있다'고 응답한 비율은 7.5%임
- 가장 필요한 주택 내 시설로는 '출입구 경사로(2.9%)'와 '미끄럼 방지(2.8%)' 등이 주요함

[표 III-45] 주택 내 이동에 불편을 겪는 가구원 유무와 필요 시설

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	가구원 있음	필요 시설							가구원 없음
			출입구 경사로	단차 제거	미끄럼 방지	응급비 상벨	높이조 절 세면기	엘리 베이터	없음	
광주광역시	578,559	7.5	2.9	1.8	2.8	0.9	1.3	0.9	0.2	92.5

주 : 필요 시설은 복수응답임. 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 기타로 통합함.

## (2) 지역의 주거환경

### 1) 거주이유와 기간

#### Ⅰ '30년 이상' 장기 거주 비율이 높고, 거주하게 된 이유도 '예전부터 살아와서'라는 비율이 높음

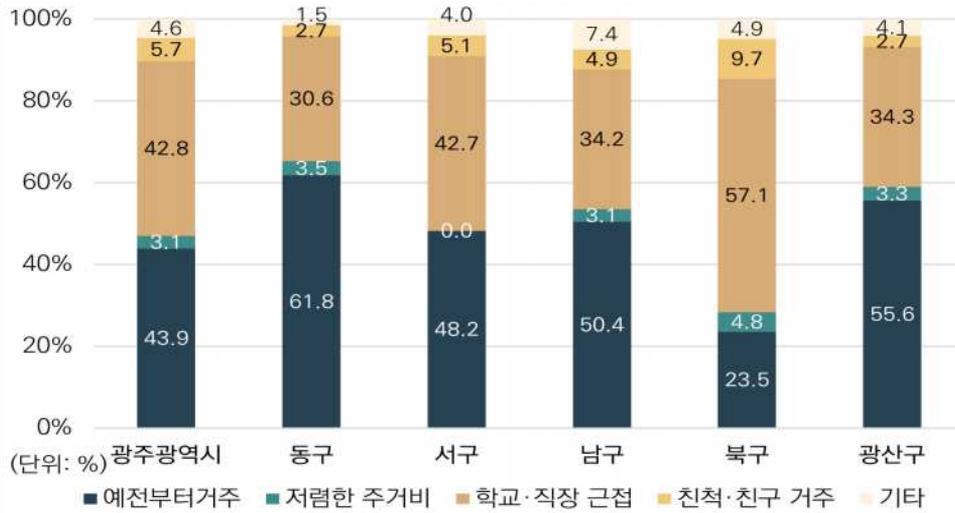
- 광주광역시에 살게 된 주된 이유는 '예전부터 살아와서(43.9%)', '학교·직장과 근접(42.8%)' 등의 순인데 구별로 차이가 있음
  - 북구를 제외한 모든 구에서 '예전부터 거주' 비율이 가장 높고, 북구에서는 '학교·직장과 근접(57.1%)' 비율이 가장 높음
  - 자가(48.2%)와 전세(44.2%) 가구는 '예전부터 거주' 비율이 가장 높고, 월세(45.6%)와 무상(52.2%) 가구는 '학교·직장과 근접' 비율이 가장 높음

[표 Ⅲ-46] 구·점유형태별 광주광역시 거주 이유

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	예전부터 거주	저렴한 주거비	학교·직장 근접	친척·친구 거주	기타	
광주광역시	578,559	43.9	3.1	42.8	5.7	4.6	
행정구	동구	43,155	61.8	3.5	30.6	2.7	1.5
	서구	121,889	48.2	0.0	42.7	5.1	4.0
	남구	84,578	50.4	3.1	34.2	4.9	7.4
	북구	177,427	23.5	4.8	57.1	9.7	4.9
	광산구	151,510	55.6	3.3	34.3	2.7	4.1
점유 형태	자가	340,055	48.2	1.3	40.8	4.5	5.2
	전세	60,288	44.2	4.0	43.2	5.7	2.9
	월세	156,881	35.5	7.0	45.6	7.6	4.3
	무상	21,335	36.8	0.0	52.2	9.6	1.3

주 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 기타로 통합함.



- 광주광역시 거주 기간은 '30년 이상'인 가구 비율이 60.5%로 가장 높음
  - 30년 이상 장기 거주 비율이 광산구(55.1%)와 북구(58.2%)에서 다소 낮고, 다른 구에서는 모두 60% 이상임
  - 30년 이상 거주 비율은 자가(69.3%), 전세(52.7%), 월세(46.7%), 무상(43.1%) 순으로 높음
  - 30년 이상 거주 비율은 100만원 미만(73.8%)과 100~200만원 미만(64.3%)의 저소득 가구에서 높음

[표 III-47] 구·점유형태·가구소득 구간대별 광주광역시 거주 기간

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	1년 미만	1~2년 미만	2~3년 미만	3~5년 미만	5~10년 미만	10~15년 미만	15~20년 미만	20~25년 미만	25~30년 미만	30년 이상	
광주광역시	578,559	1.8	1.4	2.2	3.1	4.8	5.7	7.1	8.4	4.9	60.5	
행정구	동구	43,155	4.9	2.8	1.8	3.8	4.1	3.5	2.4	4.3	3.2	69.1
	서구	121,889	2.7	1.2	2.5	2.8	6.1	3.6	7.0	5.4	5.2	63.6
	남구	84,578	1.1	1.5	2.3	1.9	3.3	3.0	6.8	9.6	4.3	66.2
	북구	177,427	1.6	1.0	1.2	3.0	3.9	7.1	7.4	11.0	5.5	58.2
	광산구	151,510	0.8	1.6	3.2	4.1	6.0	8.1	8.3	8.2	4.5	55.1
점유형태	자가	340,055	0.1	0.3	0.4	1.3	3.4	4.8	6.3	8.5	5.5	69.3
	전세	60,288	3.0	2.4	2.6	5.3	6.2	5.9	8.3	8.8	4.8	52.7
	월세	156,881	5.1	3.1	4.9	5.7	6.4	7.6	8.3	8.4	3.9	46.7
	무상	21,335	1.1	3.5	10.4	8.0	11.6	6.9	7.5	5.3	2.6	43.1
가구소득	100만원 미만	61,338	1.8	1.7	1.2	2.0	3.3	4.2	5.4	4.1	2.4	73.8
	100~200만원 미만	108,352	3.0	1.6	3.7	3.1	5.9	5.5	2.8	6.8	3.3	64.3
	200~300만원 미만	110,770	2.6	2.8	2.7	4.6	4.8	5.9	6.3	8.7	4.9	56.7
	300~400만원 미만	99,203	1.5	1.2	2.3	4.3	4.4	6.7	7.3	9.8	4.2	58.2
	400~500만원 미만	74,912	1.0	1.0	1.8	2.8	6.1	6.7	10.0	9.2	5.3	56.2
500만원 이상	123,984	0.8	0.3	1.3	1.7	4.2	5.2	10.5	10.0	7.6	58.6	

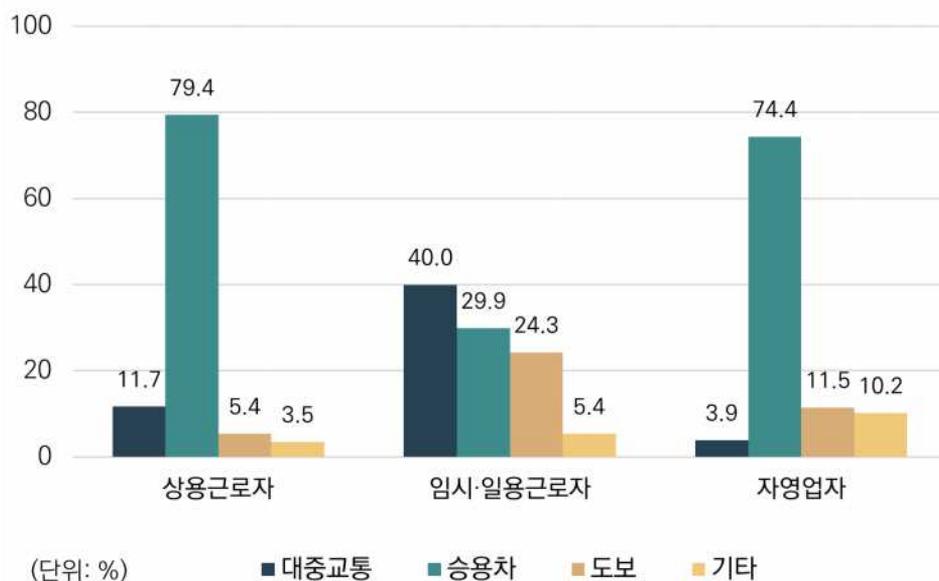
- 지난 1주일 동안 수입을 목적으로 1시간 이상 일을 한 가구주 비율은 71.5%이며, 주요 통근수단은 ‘승용차(50.5%)’임
  - 경제활동을 하는 가구주 비율은 광산구(81.1%), 서구(71.9%), 남구(68.4%), 북구(67.7%), 동구(58.9%) 순으로 높음
  - 상용근로자(79.4%)와 자영업자(74.4%)의 통근수단은 승용차가 가장 높은 반면, 임시·일용근로자는 대중교통(40.0%)이 가장 높고 승용차(29.9%), 도보(24.3%) 순임

[표 Ⅲ-48] 구·근무형태별 가구주 근로 여부 및 통근수단

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	일하였다	통근수단				
			대중교통	승용차	도보	기타	
광주광역시	578,559	71.5	10.2	50.5	7.0	3.8	
행정구	동구	43,155	58.9	11.6	34.3	8.2	4.7
	서구	121,889	71.9	12.9	49.2	6.8	3.0
	남구	84,578	68.4	11.7	44.3	7.4	4.9
	북구	177,427	67.7	8.7	48.8	9.0	1.1
	광산구	151,510	81.1	8.6	61.6	4.1	6.8
근무형태	상용근로자	254,253	100.0	11.7	79.4	5.4	3.5
	임시·일용근로자	64,298	100.0	40.0	29.9	24.3	5.4
	자영업자	95,238	100.0	3.9	74.4	11.5	10.2

주 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 통합하여 제시함.



## 2) 주거환경

### Ⅰ 문화시설과 주차시설에 대한 만족도가 낮고 구별로 차이가 있음

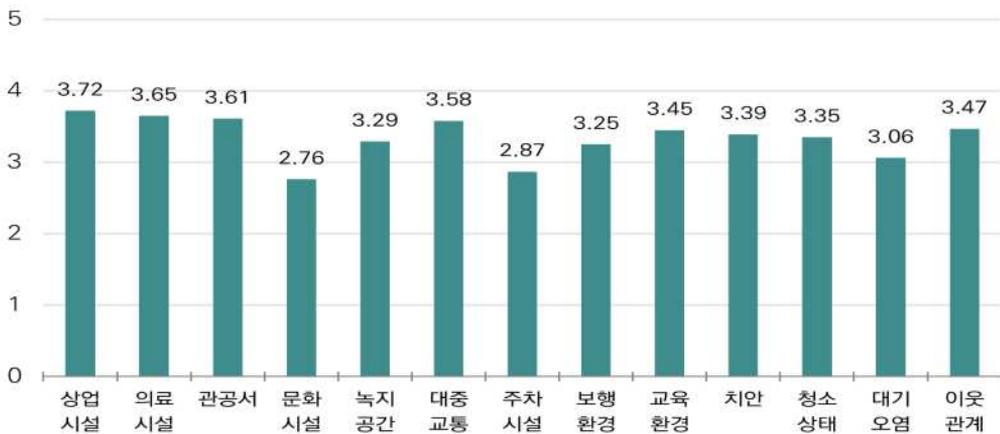
- 주거환경에 대한 만족도는 ‘시장·상점 등 상업시설 이용이 편리하다(3.72점)’가 가장 높고, ‘극장·공연장·미술관 등 문화시설 이용이 편리하다(2.76점)’가 가장 낮았으며 4점 이상인 항목은 없음
- 동구는 ‘문화시설(2.98점)’이 3점(보통) 미만으로 가장 낮고 ‘대중교통(4.05점)’이 가장 높음
- 서구는 ‘주차시설(2.92점)’과 ‘대기오염(2.90점)’으로 가장 낮으며, ‘상업시설(3.82점)’이 가장 높음
- 남구와 북구는 ‘문화시설(각각 2.34점, 2.68점)’과 ‘주차시설(각각 2.67점, 2.85점)’로 가장 낮았으며, ‘상업시설(각각 3.85점, 3.65점)’이 가장 높음
- 광산구는 ‘문화시설(2.84점)’, ‘녹지공간(2.92점)’, ‘주차시설(2.85점)’, ‘보행환경(2.97점)’, ‘대기오염(2.86점)’의 5개 항목이 3점 미만으로 낮고, ‘상업시설(3.68점)’이 가장 높음

[표 III-49] 구별 주거환경 만족도

(단위 : 점)

구분	상업 시설	의료 시설	공공 기관	문화 시설	녹지 공간	대중 교통	주차 시설	보행 환경	교육 환경	치안	청소 상태	대기 오염	이웃 관계
광주광역시	3.72	3.65	3.61	2.76	3.29	3.58	2.87	3.25	3.45	3.39	3.35	3.06	3.47
행정구	동구	3.59	3.62	3.60	2.98	3.25	4.05	3.23	3.44	3.41	3.45	3.20	3.30
	서구	3.82	3.67	3.70	3.01	3.66	3.72	2.92	3.53	3.61	3.49	3.39	2.90
	남구	3.85	3.76	3.61	2.34	3.63	3.74	2.67	3.20	3.68	3.30	3.43	3.27
	북구	3.65	3.64	3.65	2.68	3.20	3.48	2.85	3.28	3.43	3.51	3.42	3.21
	광산구	3.68	3.60	3.49	2.84	2.92	3.38	2.85	2.97	3.22	3.22	3.23	2.86

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.



(단위: 점)

Ⅰ 동네의 주거환경 개선을 위해 공용주차장 설치 및 불법주정차 단속과 가로등·CCTV 설치에 대한 수요가 큼

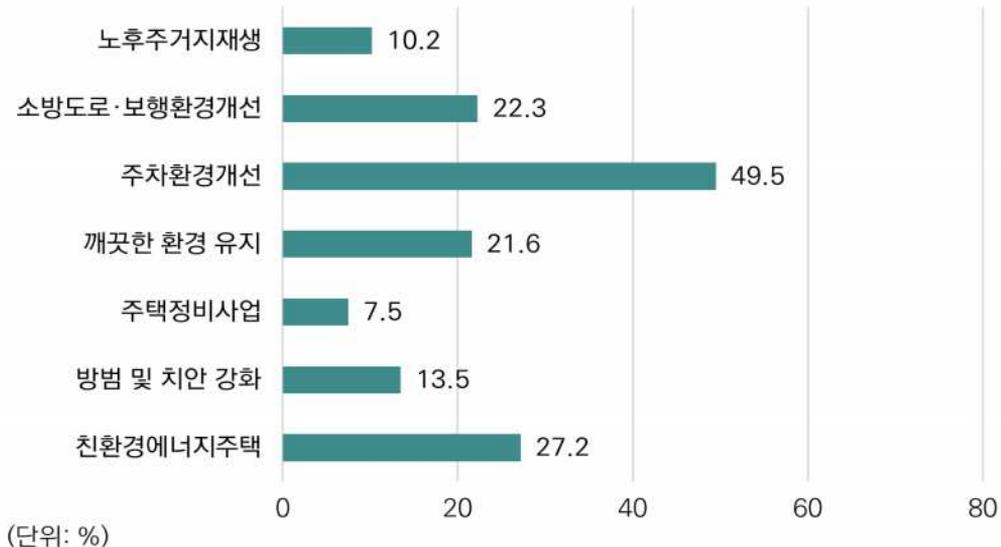
- 동네의 주거환경 개선을 위해 우선적으로 해결해야 할 과제는 ‘공용주차장 설치 및 불법주정차 단속(49.5%)’임
  - 모든 구에서 ‘공용주차장 설치 및 불법주정차 단속’에 대한 수요가 가장 큼
  - 동구와 북구에서는 ‘쓰레기처리 개선 및 깨끗한 환경 유지’가 두 번째로 해결해야하는 과제로 나타남
  - 서구와 광산구에서는 ‘녹지 환경 조성 및 친환경 에너지 주택 공급’이 두 번째로 해결해야 하는 과제로 나타남
  - 남구에서는 ‘소방도로 확보 및 보행환경 개선(24.1%)’이 상대적으로 높음

[표 Ⅲ-50] 구별 주거환경 개선을 위해 우선적으로 해결해야 할 과제

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	노후주거지 재생	소방도로·보행환경개선	주차환경 개선	깨끗한 환경 유지	주택 정비사업	방법 및 치안 강화	친환경 에너지주택	
광주광역시	578,559	10.2	22.3	49.5	21.6	7.5	13.5	27.2	
행정구	동구	43,155	23.3	22.8	49.0	29.0	7.0	9.9	22.5
	서구	121,889	10.1	13.2	46.6	21.3	10.4	14.7	27.6
	남구	84,578	9.6	24.1	62.0	11.1	16.4	22.2	9.1
	북구	177,427	13.4	12.9	52.8	26.6	5.5	13.0	24.9
	광산구	151,510	3.1	39.4	41.1	19.7	2.7	9.3	41.1

주 : 복수응답임. 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.



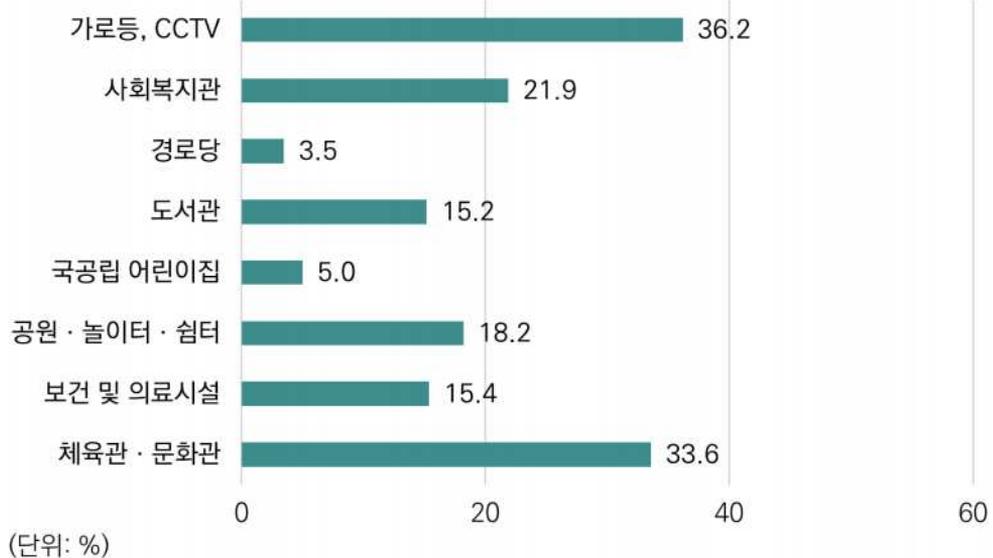
- 동네에 우선적으로 설치가 필요한 공공시설은 ‘가로등·CCTV(36.2%)’, ‘체육관·문화관(33.6%)’ 등임
  - 광산구를 제외한 모든 구에서 ‘가로등·CCTV’에 대한 수요가 가장 높고, 광산구에서는 ‘체육관·문화관(47.4%)’, ‘사회복지관(34.5%)’, ‘가로등·CCTV(31.3%)’ 순으로 수요가 높음
  - 2순위로 필요한 공공시설로는 동구와 광산구는 ‘사회복지관’이었으며, 서구와 북구는 ‘체육관·문화관’, 남구는 ‘공원·놀이터·쉼터’인 것으로 나타남

[표 III-51] 구별 동네에 필요한 공공시설

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	가로등·CCTV	사회복지관	경로당	도서관	국공립 어린이집	공원·놀이터·쉼터	보건 및 의료시설	체육관·문화관
광주광역시	578,450	36.2	21.9	3.5	15.2	5.0	18.2	15.4	33.6
행정구	동구	43,046	42.3	24.8	7.0	8.4	6.9	24.6	23.4
	서구	121,889	37.0	14.9	1.7	17.6	6.0	16.7	16.0
	남구	84,578	44.0	16.1	10.9	18.4	4.4	24.5	9.6
	북구	177,427	34.6	18.2	2.0	14.5	5.3	18.3	20.0
	광산구	151,510	31.3	34.5	1.5	14.2	3.6	14.0	10.5

주 : 복수응답임. 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.



### (3) 가구의 주거비 부담과 향후 계획

#### 1) 거주 주택의 가격과 임차료

##### Ⅰ 주택가격의 구별 차이는 크지 않으나 임차료는 차이가 있음

- ‘자가’ 가구의 평균 주택가격은 2억 6,007만원이며, ‘전세’ 가구의 평균 보증금은 1억 251만원, ‘월세’ 가구의 평균 보증금은 1,337만원, 평균 월세는 22.7만원임
- 자가 가구의 평균 주택 가격은 동구(2억 9,774만원), 서구(2억 7,672만원), 광산구(2억 5,754만원), 남구(2억 4,946만원), 북구(2억 4,785만원) 순으로 높음
- 전세 가구의 평균 보증금은 광산구(1억 3,326만원), 서구(1억 297만원), 남구(9,815만원), 북구(9,354만원), 동구(5,761만원) 순으로 높음
- 월세 가구는 구별 차이가 큰데, 평균 보증금이 1,000만원 미만인 동구(469만원)와 북구(948만원)의 평균 월세는 각각 26.4만원과 18.7만원이며, 평균 보증금이 1,000만원 이상인 서구, 남구, 광산구 모두 평균 월세도 20만원 이상임

[표 Ⅲ-52] 구별 점유형태에 따른 주택가격 및 임차료

(단위 : 가구, 만원)

구분	자가		전세		월세			
	가구수	평균 가격	가구수	평균 보증금	가구수	평균 보증금	평균 월세	
광주광역시	340,055	26,007	60,288	10,251	155,187	1,337	22.7	
행정구	동구	22,713	29,774	4,384	5,761	13,935	469	26.4
	서구	72,515	27,672	13,547	10,297	31,843	1,518	26.6
	남구	53,809	24,946	13,141	9,815	15,141	1,258	24.7
	북구	104,181	24,785	16,380	9,354	50,090	948	18.7
	광산구	86,837	25,754	12,835	13,326	44,178	1,970	22.7

주 : 월세 평균 보증금은 보증부 월세 가구만의 평균값임.

##### ○ 가구소득이 높을수록 주택가격과 임차료가 높음

- 자가 가구수는 가구소득 500만원 이상(101,616가구)에서 가장 많고, 자가 평균 주택 가격은 가구소득 100만원 미만에서 1억 3,593만원으로 500만원 이상에서의 3억 4,095만원 과 2배 이상 차이 남

- 전세 가구수는 가구소득 200~300만원 미만(14,354가구)에서 가장 많고, 전세 평균 보증금은 가구소득 300만원 미만 모든 구간에서 7,000만원 미만임
- 월세 가구수는 가구소득 100~200만원 미만(43,125가구)에서 가장 많고, 평균 보증금 및 평균 월세는 100만원 미만에서 각각 698만원, 13.9만원으로 다른 소득 구간에 비해 현저히 낮음

[표 III-53] 가구소득 구간대별 주택가격 및 임차료

(단위 : 가구, 만원)

구분	자가		전세		월세		
	가구수	평균가격	가구수	평균보증금	가구수	평균보증금	평균월세
100만원 미만	20,756	13,593	3,667	4,804	33,050	698	13.9
100~200만원 미만	49,647	19,370	10,669	6,015	43,125	985	22.0
200~300만원 미만	53,543	22,127	14,354	6,946	39,255	1,129	25.1
300~400만원 미만	60,269	24,023	13,770	11,703	20,988	1,746	26.4
400~500만원 미만	54,223	27,714	8,007	13,412	9,644	2,386	26.3
500만원 이상	101,616	34,095	9,822	17,101	9,125	4,047	35.9

주 : 월세 평균 보증금은 보증부 월세 가구만의 평균값임.

### I 월 평균 공과금·관리비와 주택마련 부채 가구 비율이 광산구에서 높음

- 월 평균 공과금과 관리비는 15.7만원이며, 아파트의 월 평균 공과금과 관리비는 18.2만원으로 단독주택(11.0만원)보다 크게 높음
- 단독주택에서는 '10만원 미만(48.4%)', 아파트에서는 '10~20만원 미만(48.6%)', 기타에서는 '10만원 미만(42.5%)' 비율이 가장 높음

[표 III-54] 구·주택유형별 월 평균 공과금과 관리비

(단위 : 가구, 만원, %)

구분	가구수	평균	10만원미만	10~20만원미만	20~30만원미만	30만원이상	
광주광역시	578,237	15.7	22.2	44.4	27.4	6.0	
행정구	동구	42,833	15.4	23.4	35.9	35.1	5.6
	서구	121,889	14.9	27.2	45.2	22.8	4.9
	남구	84,578	16.1	19.2	43.4	35.8	1.6
	북구	177,427	15.4	24.0	45.1	24.1	6.7
	광산구	151,510	16.5	17.4	46.0	28.1	8.5
주택유형	단독주택	162,877	11.0	48.4	35.4	12.9	3.2
	아파트	378,758	18.2	9.0	48.6	34.9	7.5
	기타	36,602	10.4	42.5	41.0	14.3	2.2

주 : 주택유형의 '기타' 에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.

- 현재 살고 있는 주택 마련을 위한 상황이 완료되지 않은 '부채가 있는' 가구 비율은 22.8%임
  - 아파트 비율이 높은 광산구(32.4%)에서 가장 높고, 북구(22.8%), 남구(21.7%), 서구(16.0%), 동구(10.9%) 순으로 비율이 높음
  - 자가 가구는 28.2%, 전세 가구는 28.1%로 비슷하며, 월세 가구는 12.0%로 낮음
  - 가구소득이 높을수록 부채 가구 비율이 전반적으로 높고, 400~500만원 미만에서 34.9%로 가장 높음

[표 Ⅲ-55] 구·점유형태·가구소득 구간대별 주택 마련 관련 상황이 완료되지 않은 부채 유무

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	부채 있다	부채 없다
광주광역시		578,559	22.8	77.2
행정구	동구	43,155	10.9	89.1
	서구	121,889	16.0	84.0
	남구	84,578	21.7	78.3
	북구	177,427	22.8	77.2
	광산구	151,510	32.4	67.6
점유형태	자가	340,055	28.2	71.8
	전세	60,288	28.1	71.9
	월세	156,881	12.0	88.0
가구소득	100만원 미만	61,338	6.8	93.2
	100~200만원 미만	108,352	9.3	90.7
	200~300만원 미만	110,770	19.8	80.2
	300~400만원 미만	99,203	28.7	71.3
	400~500만원 미만	74,912	34.9	65.1
	500만원 이상	123,984	33.3	66.7

## 2) 주거비 부담 정도

### Ⅰ 주거비가 부담스러웠다는 가구 비율은 24.4%이고 동구와 저소득 가구에서 높음

- 지난 1년(2019년) 동안 주거비가 부담스러웠는지에 대해 5점 척도로 주관적 인식을 평가한 결과 2.78점(보통 미만)임
  - 주거비가 부담스러웠는지에 대해 ‘전혀 그렇지 않다(1점)’, ‘그렇지 않다(2점)’, ‘보통이다(3점)’, ‘그렇다(4점)’, ‘매우 그렇다(5점)’의 5단계로 평가함. 점수가 높을수록 주거비 부담이 높음을 의미함
  - 동구가 3.05점으로 다른 구에 비해 높음
  - 가구소득 100만원 미만에서만 3.19점으로 ‘보통’ 이상임

[표 Ⅲ-56] 구·가구소득 구간대별 지난 1년(2019년) 동안 주거비 부담 정도

(단위 : 가구, 점, %)

구분	가구수	평점	부담 스러 웠다	부담 스러 웠 다		보통 이다	부담스 럽지 않았다	그렇 지 않다	전혀 그렇지 않다	
				매우 그렇다	그렇 다					
광주광역시	578,559	2.78	24.4	2.0	22.4	33.6	42.0	35.9	6.0	
행정 구	동구	43,155	3.05	37.9	1.4	36.5	30.9	31.1	27.8	3.3
	서구	121,889	2.68	22.3	2.1	20.2	33.8	43.9	31.6	12.3
	남구	84,578	2.60	14.2	1.1	13.0	37.1	48.7	42.2	6.5
	북구	177,427	2.92	31.5	2.5	28.9	29.6	38.9	36.1	2.8
	광산구	151,510	2.73	19.8	2.0	17.8	36.9	43.3	38.1	5.2
가구 소득	100만원 미만	61,338	3.19	49.2	5.0	44.2	21.8	29.1	22.6	6.5
	100~200만원 미만	108,352	2.90	31.7	2.8	28.9	29.6	38.6	32.8	5.9
	200~300만원 미만	110,770	2.83	25.7	2.4	23.3	34.0	40.3	35.5	4.8
	300~400만원 미만	99,203	2.76	23.5	1.5	22.1	33.1	43.4	37.6	5.8
	400~500만원 미만	74,912	2.68	17.0	0.6	16.4	39.6	43.4	37.6	5.8
	500만원 이상	123,984	2.53	9.9	0.8	9.1	39.3	50.7	43.4	7.3

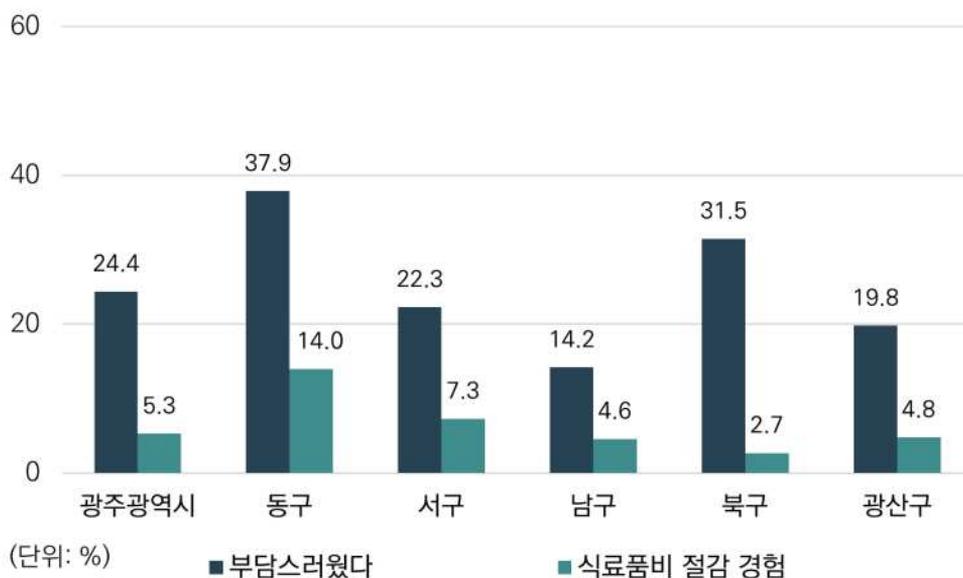
주 : 5점 척도로, 점수가 높을수록 주거비가 부담스러웠음을 의미함.

- 지난 1년(2019년) 동안 주거비 부담 때문에 식료품비를 줄인 경험이 '있다'고 응답한 가구 비율은 5.3%임
  - '주거비가 부담스러웠다'고 응답한 가구 비율이 동구에서 37.9%로 가장 높고 주거비 부담으로 식료품비를 줄인 경험이 있는 가구 비율도 동구가 14.0%로 가장 높음
  - 가구소득 100만원 미만에서 '주거비가 부담스러웠다'고 응답한 비율이 49.2%이며, 주거비 부담으로 식료품비를 줄인 경험이 있는 가구 비율은 15.5%임

[표 Ⅲ-57] 구·가구소득 구간대별 주거비 부담으로 인해 식료품비를 줄인 경험

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	부담스러웠다	식료품비 절감 경험		
			있다	없다	
광주광역시	578,559	24.4	5.3	19.1	
행정구	동구	43,155	37.9	14.0	23.7
	서구	121,889	22.3	7.3	15.0
	남구	84,578	14.2	4.6	9.6
	북구	177,427	31.5	2.7	28.8
	광산구	151,510	19.8	4.8	15.0
가구소득	100만원 미만	61,338	49.2	15.5	33.7
	100~200만원 미만	108,352	31.7	9.1	22.6
	200~300만원 미만	110,770	25.7	4.6	21.0
	300~400만원 미만	99,203	23.5	2.1	21.3
	400~500만원 미만	74,912	17.0	3.5	13.5
	500만원 이상	123,984	9.9	1.3	8.6



### 3) 자가 보유 의식 및 주거 이동 계획

#### Ⅰ 주거안정을 위해 자가 주택을 보유해야 한다는 의식이 높음

○ 자가 주택을 ‘꼭 보유해야 한다’고 응답한 비율은 87.0%로 대다수임

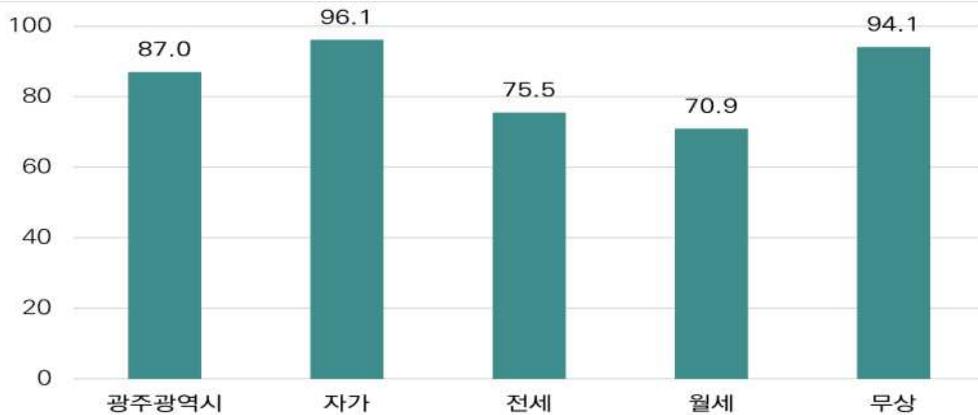
동구가 92.4%로 가장 높고 남구가 83.0%로 가장 낮음

- 가구소득이 높을수록 자가 보유 의식이 높은 가운데, 500만원 이상에서 94.3%로 가장 높고 100만원 미만에서 77.8%로 가장 낮음

[표 Ⅲ-58] 구·점유형태·가구소득 구간대별 자가 보유 의식

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	보유해야 한다	보유하지 않아도 된다
광주광역시		578,559	87.0	13.0
행정구	동구	43,155	92.4	7.6
	서구	121,889	88.7	11.3
	남구	84,578	83.0	17.0
	북구	177,427	83.8	16.2
	광산구	151,510	90.3	9.7
점유형태	자가	340,055	96.1	3.9
	전세	60,288	75.5	24.5
	월세	156,881	70.9	29.1
	무상	21,335	94.1	5.9
가구소득	100만원 미만	61,338	77.8	22.2
	100~200만원 미만	108,352	82.6	17.4
	200~300만원 미만	110,770	85.5	14.5
	300~400만원 미만	99,203	87.7	12.3
	400~500만원 미만	74,912	90.4	9.6
	500만원 이상	123,984	94.3	5.7



(단위: %)

- 자가 주택을 ‘꼭 보유해야 한다’고 생각하는 주요 이유는 ‘잡은 이사를 하지 않고 주거안정을 위해서(91.6%)’임
  - 자가와 무상 가구에서 ‘주택을 통한 자산 증식을 위해서’ 비율이 전세와 월세 가구에 비해 높음
  - 가구소득이 높을수록 ‘주택을 통한 자산 증식을 위해서’ 비율이 높음

[표 Ⅲ-59] 점유형태·가구소득 구간대별 자가를 보유해야 한다고 생각하는 이유

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	주거안정	주택으로 자산증식	기타
광주광역시		502,981	91.6	7.3	1.1
점 유 형 태	자가	326,511	89.8	8.6	1.6
	전세	45,512	95.6	3.9	0.5
	월세	110,873	95.5	4.3	0.2
	무상	20,085	89.6	10.4	0.0
가 구 소 득	100만원 미만	47,450	95.5	3.9	0.6
	100~200만원 미만	89,463	90.9	6.5	2.5
	200~300만원 미만	94,691	94.1	4.8	1.2
	300~400만원 미만	87,004	92.9	6.0	1.1
	400~500만원 미만	67,595	88.6	11.0	0.3
	500만원 이상	116,778	89.3	10.0	0.7

주 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 기타로 통합함.

- 자가 주택을 ‘꼭 보유해야 한다’고 생각하지 않는 가구의 주요 이유는 ‘집값이 너무 비싸서(57.6%)’임
  - 월세 가구에서 ‘집값이 너무 비싸서’ 비율이 62.2%로 다른 점유형태에 비해 상대적으로 높음
  - 가구소득 500만원 이상에서는 ‘내 집이 없어도 불편함이 없어서’ 비율이 36.8%로 가장 높음

[표 Ⅲ-60] 점유형태·가구소득 구간대별 자가를 보유하지 않아도 된다고 생각하는 이유

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	집값이 너무 비쌌	자산증식 안됨	잡은 일터 변경	불편함 없음
광주광역시		74,978	57.6	9.3	3.2	29.9
점 유 형 태	자가	13,345	51.7	15.4	5.0	27.9
	전세	14,776	49.7	11.4	1.6	37.3
	월세	45,608	62.2	6.2	2.9	28.7
	무상	1,250	47.5	29.5	14.2	8.7
가 구 소 득	100만원 미만	13,601	58.3	5.0	3.4	33.2
	100~200만원 미만	18,831	66.7	6.7	2.2	24.3
	200~300만원 미만	16,079	64.2	11.6	2.1	22.1
	300~400만원 미만	12,199	45.1	8.5	3.0	43.4
	400~500만원 미만	7,205	62.5	5.6	5.9	26.0
	500만원 이상	7,064	33.8	24.1	5.2	36.8

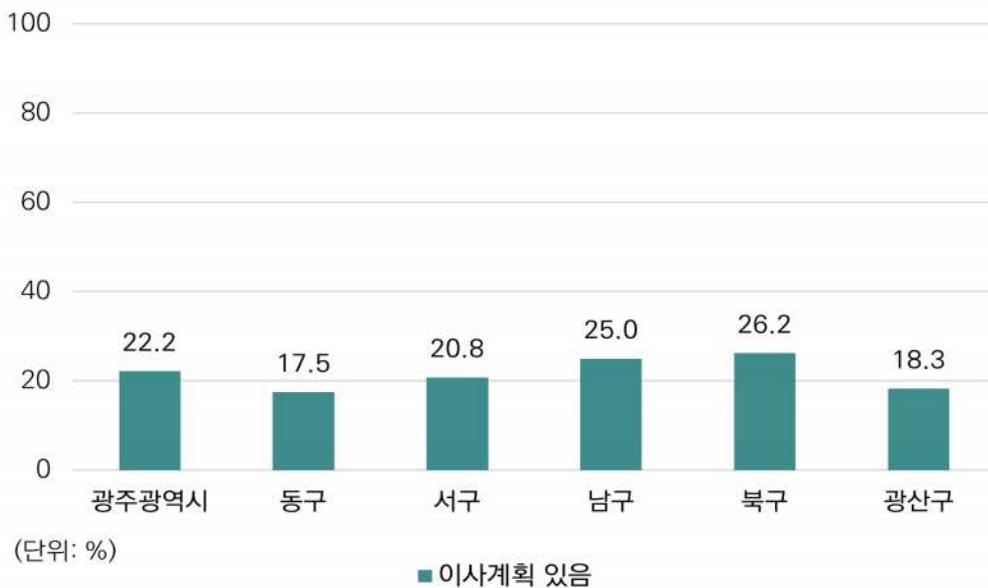
Ⅰ 북구와 남구에서 이사 계획이 있는 가구 비율이 높고, 이사 계획의 주요 이유는 학교·직장 때문임

- ‘이사 계획이 있는’ 가구 비율은 22.2%이고, 이중 절반인 10.9%가 ‘2년 이내’에 이사할 계획이라고 응답함
  - 북구(26.2%), 남구(25.0%), 서구(20.8%), 광산구(18.3%), 동구(17.5%) 순으로 비율이 높음
  - 전세(49.1%), 월세(34.7%), 자가(12.2%), 무상(12.0%) 순으로 비율이 높음

[표 III-61] 구·점유형태별 현재 집에 계속 거주 여부

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	이사 계획 있음	현재 집 계속 거주 예상 기간				이사 계획 없음	
			2년 미만	2~4년 미만	4~6년 미만	6년 이상		
광주광역시	578,327	22.2	10.9	7.7	2.0	1.6	77.8	
행정구	동구	43,155	17.5	8.4	3.6	1.5	4.0	82.5
	서구	121,889	20.8	10.3	6.7	2.0	1.9	79.2
	남구	84,578	25.0	10.7	10.0	2.0	2.4	75.0
	북구	177,195	26.2	13.9	9.8	1.9	0.5	73.8
	광산구	151,510	18.3	8.7	6.1	2.1	1.4	81.7
점유형태	자가	339,824	12.2	4.4	3.8	2.0	1.9	87.8
	전세	60,288	49.1	23.2	22.0	2.4	1.6	50.9
	월세	156,881	34.7	20.5	11.6	1.8	0.8	65.3
	무상	21,335	12.0	7.1	1.7	0.8	2.5	88.0



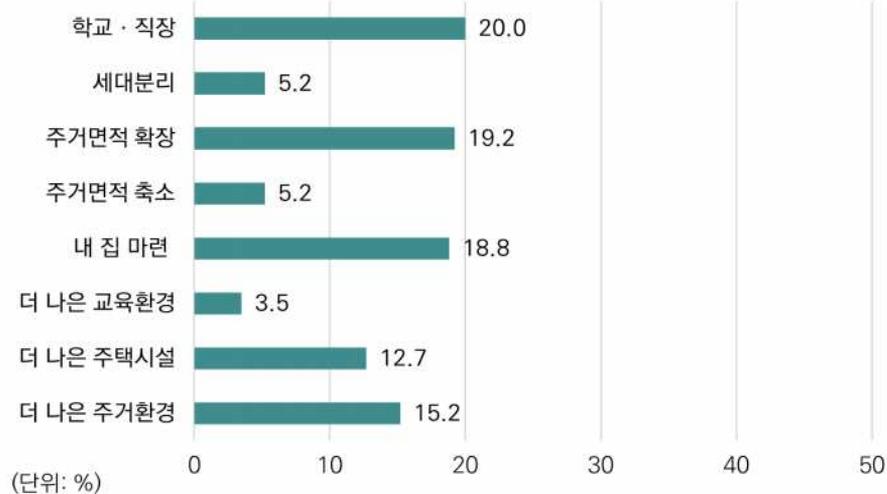
- 이사를 계획하는 주요 이유는 '학교·직장 때문에(20.0%)', '주거면적을 늘리기 위해서(가구원수 증가 등으로)(19.2%)', '새로운 주택 분양이나 내 집 마련을 위해서(18.8%)' 등임
- 가구소득 300만원 미만에서는 '학교·직장 때문에' 비율이 가장 높았지만, 300만원 이상에서는 '새로운 주택 분양이나 내 집 마련을 위해서' 비율이 가장 높음

[표 Ⅲ-62] 구·점유형태·가구소득 구간대별 이사 계획 있는 가구의 그 이유

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	학교·직장	세대분리	주거면적 확장	주거면적 축소	내 집 마련	더 나은 교육환경	더 나은 주택시설	더 나은 주거환경	
광주광역시	128,138	20.0	5.2	19.2	5.2	18.8	3.5	12.7	15.2	
행정구	동구	7,544	21.4	6.8	13.2	2.8	17.5	5.4	22.9	10.0
	서구	25,338	15.9	2.4	25.7	5.9	20.8	2.3	15.7	11.4
	남구	21,172	18.3	7.8	13.0	2.8	29.7	0.5	10.7	17.1
	북구	46,362	19.8	6.0	21.7	9.0	13.7	3.8	11.6	14.0
	광산구	27,722	25.1	4.1	15.7	0.7	17.7	5.8	10.3	20.6
점유형태	자가	41,564	10.6	2.2	21.8	6.5	23.8	5.6	15.0	14.0
	전세	29,608	23.1	5.4	15.3	0.6	29.4	3.8	8.6	14.0
	월세	54,400	24.6	7.4	20.1	7.0	9.2	1.4	13.7	16.7
	무상	2,567	42.0	6.4	4.4	0.0	20.3	10.2	0.0	16.8
가구소득	100만원 미만	7,846	32.6	0.0	12.1	9.3	2.6	0.0	23.9	19.5
	100~200만원 미만	23,320	21.4	4.7	20.5	8.1	10.8	1.1	17.5	16.0
	200~300만원 미만	28,233	24.9	11.7	13.2	4.3	9.3	3.3	10.9	22.3
	300~400만원 미만	22,227	10.4	6.5	24.0	4.0	24.9	3.3	10.3	16.7
	400~500만원 미만	17,492	16.4	2.8	14.8	4.4	25.3	8.8	11.9	15.6
500만원 이상	29,020	20.4	1.3	25.1	4.1	30.4	3.4	9.7	5.0	

주 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.



Ⅰ 대부분 아파트로 이사를 계획하며 점유형태의 상향 이동을 계획함

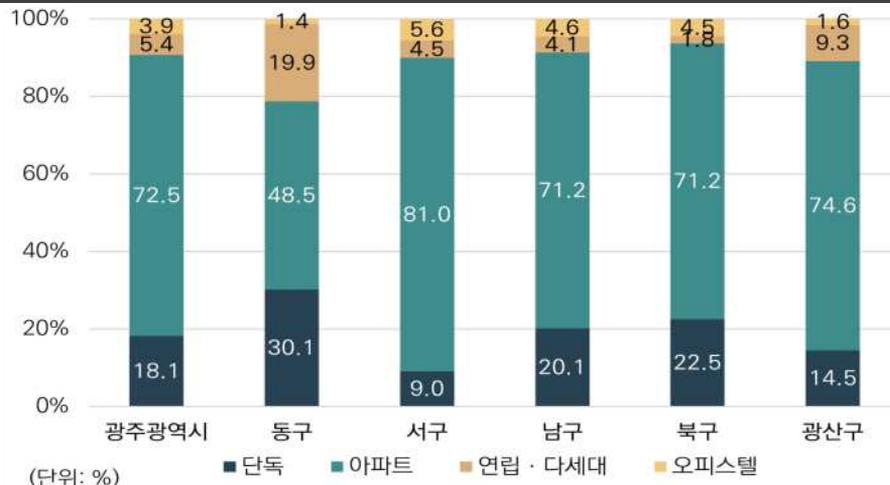
○ 이사 시 계획하는 주택유형은 ‘아파트(72.5%)’ 비율이 가장 높고, ‘단독·다가구(18.1%)’, ‘연립·다세대(5.4%)’, ‘오피스텔(3.9%)’ 순임

- 동구를 제외한 모든 구에서 ‘아파트’ 선호 비율이 70% 이상인 반면, 동구에서는 ‘아파트’ 48.5%, ‘단독주택’ 30.1%, ‘연립·다세대주택’ 19.9%로 주택유형 간 선호도 차이가 상대적으로 작음

[표 III-63] 구·주택유형·점유형태·가구소득 구간대별 이사 계획 있는 가구의 주택유형

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	단독·다가구	아파트	연립·다세대	오피스텔	
광주광역시	128,138	18.1	72.5	5.4	3.9	
행정구	동구	7,544	30.1	48.5	19.9	1.4
	서구	25,338	9.0	81.0	4.5	5.6
	남구	21,172	20.1	71.2	4.1	4.6
	북구	46,362	22.5	71.2	1.8	4.5
	광산구	27,722	14.5	74.6	9.3	1.6
주택 유형	단독주택	48,552	33.3	45.9	11.5	9.4
	아파트	73,283	6.9	91.7	1.2	0.2
	기타	6,303	32.0	55.5	7.4	5.0
점유 형태	자가	41,564	14.2	84.9	0.6	0.4
	전세	29,608	8.5	85.5	4.3	1.7
	월세	54,400	26.8	55.2	10.0	8.0
	무상	2,567	9.0	91.0	0.0	0.0
가구 소득	100만원 미만	7,846	51.3	34.3	10.8	3.6
	100~200만원 미만	23,320	27.9	51.6	10.3	10.2
	200~300만원 미만	28,233	18.3	68.9	9.3	3.5
	300~400만원 미만	22,227	12.7	80.1	3.4	3.8
	400~500만원 미만	17,492	7.0	90.2	1.2	1.6
	500만원 이상	29,020	12.1	86.7	0.3	0.8



- ‘자가(54.3%)’로 이사를 계획하는 가구 비율이 가장 높고, 주거 상향 이동을 계획하는 가구가 많음
  - 동구를 제외한 모든 행정구에서는 ‘자가’로 응답한 비율이 가장 높고, 동구에서는 ‘전세’가 42.7%로 가장 높음
  - 현재 ‘자가(95.4%)’, ‘전세(52.7%)’, ‘무상(76.3%)’ 가구는 모두 자가로 이사한다는 비율이 가장 높고, 월세 가구는 ‘전세(41.3%)’로 이사한다는 비율이 가장 높아, 대부분의 가구에서 점유형태 상향 이동을 계획하고 있음을 알 수 있음
  - 가구소득 100만원 미만에서는 ‘월세(52.6%)’로 이사한다는 비율이 가장 높고, 100~200만원 미만(43.3%)과 200~300만원 미만(47.9%)은 ‘전세’로 이사한다는 비율이 가장 높으며, 300만원 이상 모든 소득구간에서는 ‘자가’로 이사한다는 비율이 가장 높음

[표 Ⅲ-64] 구·점유형태·가구소득 구간대별 이사 계획 있는 가구의 점유형태 계획

(단위 : 가구, %)

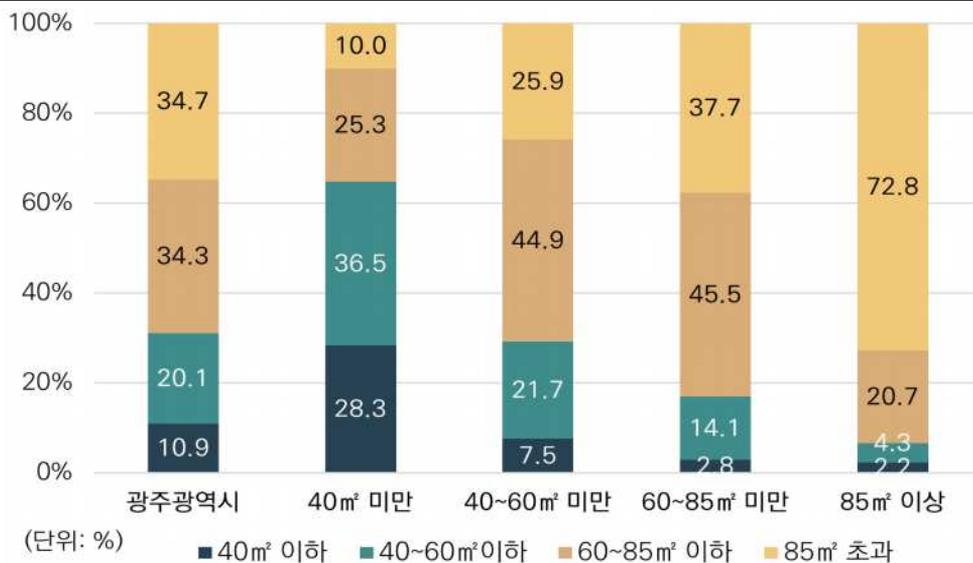
구분		가구수	자가	전세	월세
광주광역시		128,138	54.3	29.9	15.6
행정구	동구	7,544	28.4	42.7	28.8
	서구	25,338	69.7	18.2	12.1
	남구	21,172	52.7	40.2	7.1
	북구	46,362	47.8	31.0	20.8
	광산구	27,722	59.3	27.5	13.2
점유형태	자가	41,564	95.4	3.5	1.1
	전세	29,608	52.7	47.3	0.0
	월세	54,400	22.7	41.3	36.0
	무상	2,567	76.3	16.8	0.0
가구소득	100만원 미만	7,846	3.6	43.8	52.6
	100~200만원 미만	23,320	22.4	43.3	34.3
	200~300만원 미만	28,233	33.0	47.9	19.1
	300~400만원 미만	22,227	62.8	31.4	5.8
	400~500만원 미만	17,492	85.4	9.6	5.0
	500만원 이상	29,020	89.1	9.1	1.2

- 주거면적 '85㎡ 초과(34.7%)'로 이사를 계획하는 가구 비율이 가장 높고, 현재 주거면적보다 큰 면적으로 이사를 계획하는 가구가 많음
  - 1인 가구는 '40~60㎡ 이하(34.8%)' 비율이 가장 높은 반면, 2인 이상 모든 가구는 '85㎡ 초과'로 이사한다는 비율이 가장 높음. 가구원수에 비해 대체로 넓은 집을 선호하는 것으로 판단됨

[표 III-65] 구·주거면적·가구원수·점유형태별 이사 계획 있는 가구의 주거면적 계획

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	40㎡ 이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡ 초과
광주광역시		128,138	10.9	20.1	34.3	34.7
행정구	동구	7,544	20.3	27.1	33.5	19.1
	서구	25,338	5.1	8.6	34.2	52.1
	남구	21,172	12.4	18.9	47.2	21.5
	북구	46,362	13.8	23.2	32.2	30.8
	광산구	27,722	7.8	24.2	28.5	39.5
주거면적	40㎡ 미만	35,971	28.3	36.5	25.3	10.0
	40~60㎡ 미만	30,376	7.5	21.7	44.9	25.9
	60~85㎡ 미만	34,225	2.8	14.1	45.5	37.7
	85㎡ 이상	27,567	2.2	4.3	20.7	72.8
가구원수	1인	48,954	24.9	34.8	27.2	13.1
	2인	25,489	4.7	19.4	36.4	39.4
	3인	21,494	1.2	11.4	42.8	44.6
	4인 이상	32,201	1.1	4.0	37.9	57.1
점유형태	자가	41,564	2.3	6.4	28.3	63.0
	전세	29,608	3.3	20.0	42.0	34.8
	월세	54,400	22.2	30.7	33.2	14.0
	무상	2,567	0.0	16.8	68.7	14.5



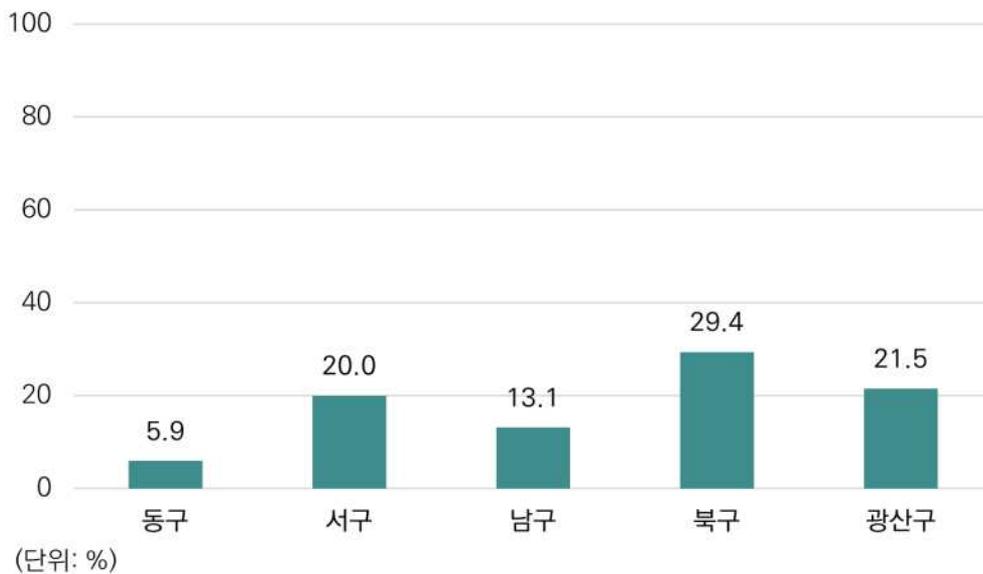
- 현재 거주하는 행정구 내로 이사를 계획하는 가구가 가장 많음
  - 이사 지역 계획으로 광주광역시(89.5%), 수도권(5.8%), 전남(4.2%) 순으로 비율이 높음
  - 광주광역시 내로 이사한다는 비율은 서구(93.8%), 북구(90.0%), 광산구(88.5%), 남구(86.9%), 동구(84.0%) 순으로 비율이 높음
  - 동구에서는 수도권으로 이사한다는 비율이 14.5%로 다른 구에 비해 상대적으로 높음

[표 Ⅲ-66] 구별 이사 계획 있는 가구의 이주지역 계획

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	광주광역시	행정구					전남	수도권	
			동구	서구	남구	북구	광산구			
광주광역시	127,617	89.5	5.9	20.0	13.1	29.4	21.5	4.2	5.8	
행정구	동구	7,544	84.0	75.8	2.0	0.0	3.7	2.5	1.4	14.5
	서구	25,338	93.8	1.6	73.4	11.6	4.2	2.9	3.8	2.4
	남구	21,172	86.9	2.3	14.7	58.5	5.9	5.5	7.6	5.5
	북구	46,081	90.0	1.1	3.1	1.9	71.3	13.3	2.0	7.3
	광산구	27,481	88.5	1.4	8.0	1.7	7.5	69.8	6.3	4.4

주 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.



#### 4) 임차가구의 주거 불안감

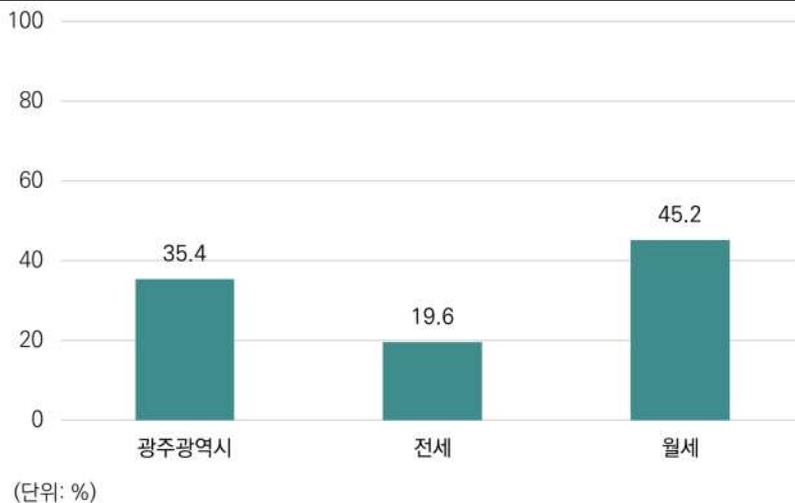
##### Ⅰ 임차가구 중 집 소유자와 같은 거처에 거주하는 가구는 35.4%이고, 한 주택에서의 거주기간은 '2년 미만' 이 절반에 달함

- 임차 가구가 집 소유자와 같은 거처에서 거주하는 비율은 35.4%임
  - 북구(43.2%), 서구(38.8%), 광산구(34.5%), 동구(28.0%), 남구(22.5%) 순으로 비율이 높음
  - 월세 가구가 45.2%, 전세 가구가 19.6%임. 집 소유자와 함께 거주하는 경우 주택 수선·유지관리와 청소·쓰레기처리 등의 위생관리가 유리하며, 그렇지 않은 경우 임차 가구의 주택 품질과 위생상태가 상대적으로 열악함

[표 III-67] 구·점유형태별 집의 소유자 함께 거주 여부

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	그렇다	아니다
광주광역시		158,515	35.4	64.6
행정구	동구	17,982	28.0	72.0
	서구	37,491	38.8	61.2
	남구	24,458	22.5	77.5
	북구	45,905	43.2	56.8
	광산구	32,679	34.5	65.5
점유형태	전세	60,288	19.6	80.4
	월세	98,227	45.2	54.8

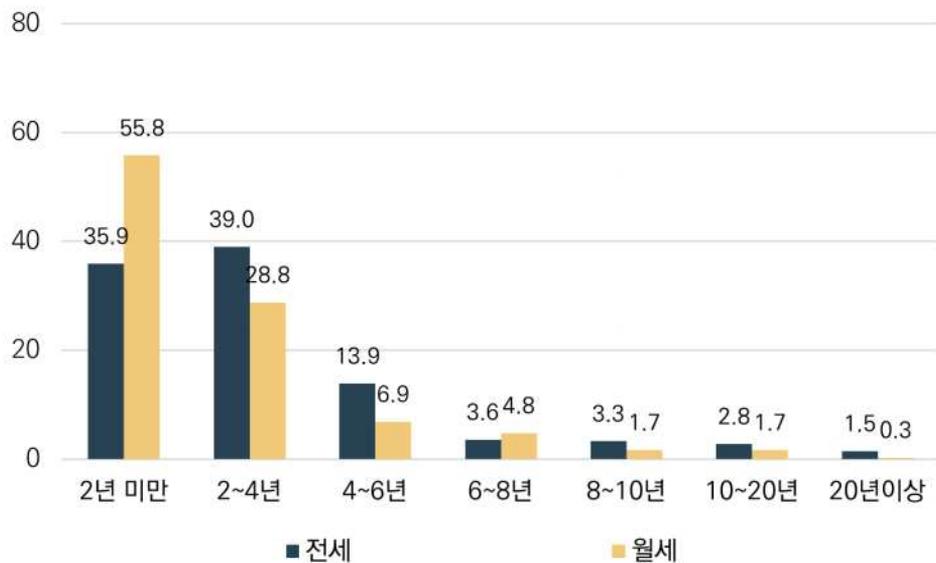


- 현재 집에서 임차로 거주한 기간이 '2년 미만'인 비율이 48.2%임
  - 동구(42.6%), 서구(53.2%), 북구(65.5%)에서는 '2년 미만' 비율이 가장 높은 반면, 남구(44.4%)와 광산구(37.8%)에서는 '2~4년 미만' 비율이 가장 높음
  - '2년 미만' 비율이 전세가 35.9%, 월세가 55.8%로 월세 가구가 전세 가구에 비해 거주 기간이 짧음

[표 Ⅲ-68] 구·점유형태별 현재 집에서 임차로 거주한 기간

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	2년 미만	2~4년 미만	4~6년 미만	6~8년 미만	8~10년 미만	10~20년 미만	20년 이상	
광주광역시	158,515	48.2	32.7	9.6	4.4	2.3	2.2	0.8	
행정구	동구	17,982	42.6	26.0	9.1	14.9	4.6	2.3	0.5
	서구	37,491	53.2	32.6	7.9	2.3	0.0	2.2	1.7
	남구	24,458	26.7	44.4	12.1	4.9	6.9	4.3	0.8
	북구	45,905	65.5	25.4	4.8	1.2	1.4	1.0	0.7
	광산구	32,679	37.4	37.8	16.4	4.9	1.5	2.0	0.0
점유형태	전세	60,288	35.9	39.0	13.9	3.6	3.3	2.8	1.5
	월세	98,227	55.8	28.8	6.9	4.8	1.7	1.7	0.3



(단위: %)

### Ⅰ 임차료 상승 시 올려주고 계속 살기보다 이사한다는 가구 비율이 크게 높음

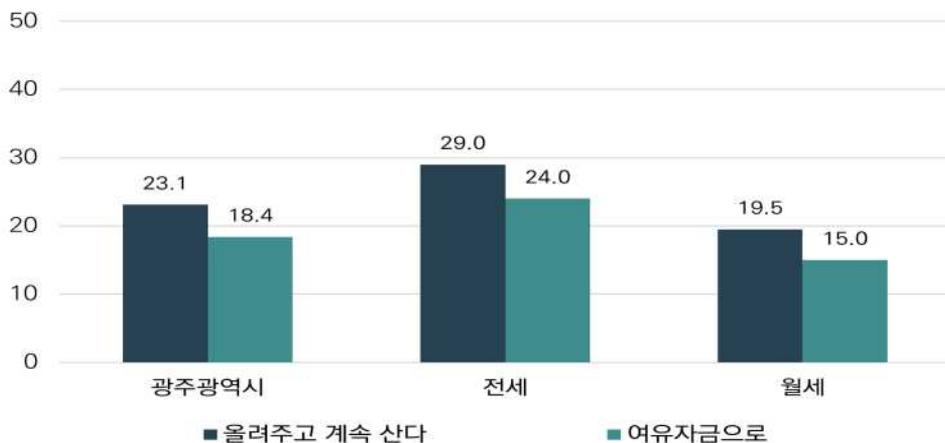
- 향후 임차료 상승 시 대처 계획으로는 ‘이사한다(76.9%)’는 비율이 ‘올려주고 계속 산다(23.1%)’보다 3배 이상 높음
  - ‘올려주고 계속 산다’ 비율이 동구(26.7%)에서 가장 높고, 남구(19.9%)에서 가장 낮았으며, 가구소득 500만원 이상(34.5%)에서 가장 높고, 200~300만원 미만(17.2%)에서 가장 낮음
  - ‘올려주고 계속 산다’ 비율이 전세 가구(29.0%)가 월세 가구(19.5%)에 비해 크게 높은 것으로 월세 가구의 경우 여유자금의 많지 않은 것을 알 수 있음

[표 III-69] 구·가구소득 구간대·점유형태별 향후 임차료 인상 시 계획

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	올려주고 계속 산다	비용 총당 계획		이사한다	
			여유자금으로	상승분 월세전환		
광주광역시	158,515	23.1	18.4	3.4	76.9	
행정구	동구	17,982	26.7	20.5	5.1	73.3
	서구	37,491	21.6	18.0	1.8	78.4
	남구	24,458	19.9	15.5	3.3	80.1
	북구	45,905	22.7	17.7	4.6	77.3
	광산구	32,679	25.9	21.0	2.7	74.1
가구소득	100만원 미만	17,411	25.7	21.2	4.5	74.3
	100~200만원 미만	41,150	20.8	15.7	4.0	79.2
	200~300만원 미만	43,031	17.2	13.2	2.8	82.8
	300~400만원 미만	27,383	23.6	19.1	3.8	76.4
	400~500만원 미만	13,426	31.4	29.0	0.0	68.6
	500만원 이상	16,113	34.5	26.6	2.5	65.5
점유형태	전세	60,288	29.0	24.0	3.1	71.0
	월세	98,227	19.5	15.0	3.6	80.5

주 : 비용 총당 계획 중 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함



(단위: %)

Ⅰ 임차 가구의 절반 정도가 공공임대주택 입주를 희망함

- 임차 가구 중 공공임대주택에 입주할 의사가 '있다'고 응답한 가구 비율은 44.7%임
  - 남구(54.1%), 북구(47.7%), 광산구(45.1%), 동구(38.1%), 서구(37.5%) 순으로 비율이 높음
  - 월세 가구가 51.5%로 전세 가구 33.7%보다 크게 높음

[표 Ⅲ-70] 구·점유형태별 공공임대주택 입주 의사

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	있다	없다
광주광역시		158,536	44.7	55.3
행정구	동구	17,869	38.1	61.9
	서구	37,491	37.5	62.5
	남구	24,592	54.1	45.9
	북구	45,905	47.7	52.3
	광산구	32,679	45.1	54.9
점유형태	전세	60,288	33.7	66.3
	월세	98,114	51.5	48.5

- 공공임대주택 입주를 희망하는 가장 큰 이유는 '주거비 부담을 줄이기 위해서(57.9%)'임
  - 광산구를 제외한 모든 구에서 '주거비 부담을 줄이기 위해서' 비율이 가장 높지만, 광산구에서는 '짚은 이사를 하지 않기 위해' 비율이 45.4%로 가장 높음
  - '주거비 부담을 줄이기 위해서' 비율은 월세 가구(60.4%)가 전세 가구(51.6%)보다 높음

[표 Ⅲ-71] 구·점유형태별 공공임대주택 입주 의사가 있는 가구의 그 이유

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	주거비 부담을 줄이기 위해	짚은 이사를 하지 않기 위해	현재보다 나은 주거환경
광주광역시		70,833	57.9	21.0	21.1
행정구	동구	6,803	42.8	21.4	35.9
	서구	14,075	63.3	6.7	30.0
	남구	13,315	51.7	23.6	24.7
	북구	21,917	75.9	12.1	11.9
	광산구	14,722	38.5	45.4	16.1
점유형태	전세	20,307	51.6	26.8	21.6
	월세	50,526	60.4	18.7	20.9

주 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.



- 공공임대주택에 입주할 의사가 '없다'고 응답한 가구의 주된 이유는 '입주 자격이 안 될 것 같아서(53.9%)'를 제외하면 '공공임대주택이 대부분 좁아서(20.6%)'와 '현재 살고 있는 지역을 떠나기 싫어서(15.3%)'임

[표 III-72] 구·점유형태별 공공임대주택 입주 의사가 없는 가구의 그 이유

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	입주자격이 안 됨	현재 지역을 떠나기 싫음	공공임대주택이 좁음	월 임차료가 부담됨	임차보증금 마련 어려움	이미지가 안 좋음	
광주광역시	85,222	53.9	15.3	20.6	2.3	2.3	5.5	
행정구	동구	5,815	56.5	17.9	15.1	4.9	1.9	3.8
	서구	14,533	61.3	8.2	29.0	1.5	0.0	0.0
	남구	14,852	56.7	21.2	22.1	0.0	0.0	0.0
	북구	29,946	37.5	17.5	21.9	4.1	6.3	12.8
	광산구	20,076	70.2	12.2	13.2	1.2	0.0	3.2
점유형태	전세	34,978	52.8	15.2	24.2	0.5	0.5	6.7
	월세	50,245	54.7	15.4	18.1	3.5	3.6	4.7

(4) 주거복지정책 소요

1) 주거만족도

Ⅰ 전반적인 주거 만족도는 보통 이상이며 열악한 주거환경으로 인한 어려움이 가장 큼

- 집의 상태, 동네의 주거환경, 주택가격, 주거비 부담 등을 전반적으로 고려한 주거 만족도를 5점 척도로 평가한 결과 평균 3.46점(보통 이상)임
  - 남구(3.70점), 북구(3.47점), 서구(3.44점), 동구(3.40점), 광산구(3.34) 순으로 평점이 높음
  - 자가(3.65점), 전세(3.41점), 무상(3.12점), 월세(3.10점) 순으로 평점이 높음
  - 아파트(3.58점), 단독주택(3.28점), 기타(3.07점) 순으로 평점이 높음

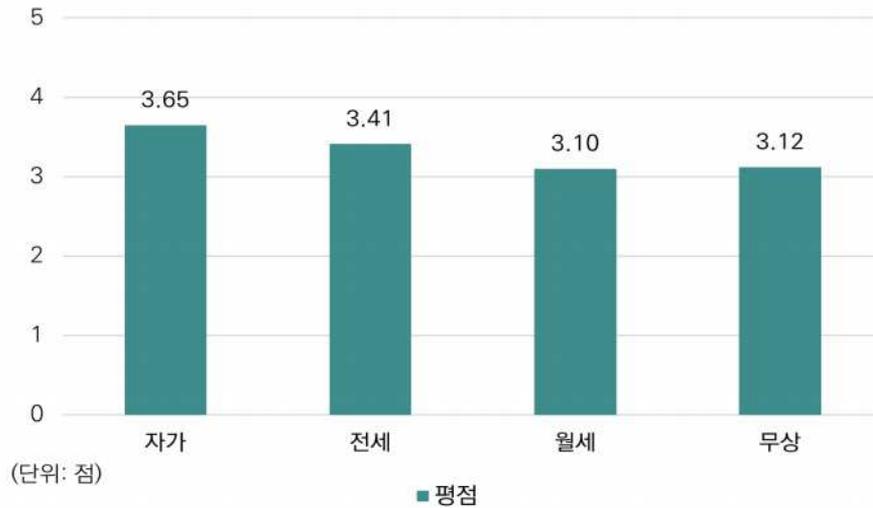
[표 Ⅲ-73] 구·점유형태·주택유형별 주거 만족도

(단위 : 점, %)

구분	평점	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다		보통	그렇다	그렇다	매우 그렇다	
			전혀 그렇지 않다	그렇지 않다					
광주광역시	3.46	11.6	0.7	10.9	35.7	52.6	47.0	5.6	
행정구	동구	3.40	14.9	0.0	14.9	38.3	46.8	38.2	8.6
	서구	3.44	13.9	0.3	13.5	32.8	53.3	47.9	5.4
	남구	3.70	9.9	1.3	8.6	16.3	73.7	66.3	7.4
	북구	3.47	10.7	0.7	10.0	37.1	52.2	46.2	6.0
	광산구	3.34	10.9	1.0	10.0	46.5	42.5	38.9	3.6
점유형태	자가	3.65	6.4	0.4	6.0	28.4	65.2	58.3	7.0
	전세	3.41	10.9	0.8	10.1	39.6	49.4	46.2	3.3
	월세	3.10	21.0	1.3	19.7	50.3	28.7	25.0	3.6
	무상	3.12	28.2	1.8	26.4	34.9	36.9	31.5	5.5
주택유형	단독주택	3.28	17.5	0.7	16.8	42.0	40.5	34.8	5.7
	아파트	3.58	8.3	0.6	7.7	31.4	60.3	54.3	6.1
	기타	3.07	20.2	1.8	18.3	52.6	27.3	26.0	1.2

주1 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 만족도가 높음을 의미함.

주2 : 주택유형의 '기타' 에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.



- 현재 집에서 주거생활과 관련하여 겪는 어려움은 ‘지역의 열악한 주거환경(좁은 도로·치안 문제 등)(26.4%)’, ‘주거비 부담(주택마련 대출이자·임차료·관리비 등)(24.7%)’, ‘이웃 간의 갈등(주차·충간소음 등)(20.1%)’임
  - 동구(37.4%), 서구(21.2%), 북구(34.3%)에서는 ‘주거비 부담(주택마련 대출이자, 임차료, 관리비 등)’ 비율이 가장 높고, 남구(28.0%)와 광산구(30.1%)에서는 ‘지역의 열악한 주거 환경(좁은 도로·편의시설 부족 등)’ 비율이 가장 높음
  - 자가는 ‘지역의 열악한 주거환경(좁은 도로·편의시설 부족 등)(24.6%)’, 전세는 ‘이웃 간의 갈등(주차, 충간소음 등)(27.0%)’, 월세는 ‘주거비 부담(주택마련 대출이자, 임차료, 관리비 등)(47.5%)’, 무상은 ‘지역의 열악한 주거환경(좁은 도로·편의시설 부족 등)(47.0%)’ 비율 이 가장 높음
  - 단독주택(32.9%)과 기타(49.5%) 거주 가구는 ‘지역의 열악한 주거환경(좁은 도로·편의시 설 부족 등)’, 아파트 거주 가구는 ‘주거비 부담(주택마련 대출이자, 임차료, 관리비 등)(21.5%)’ 비율이 가장 높음

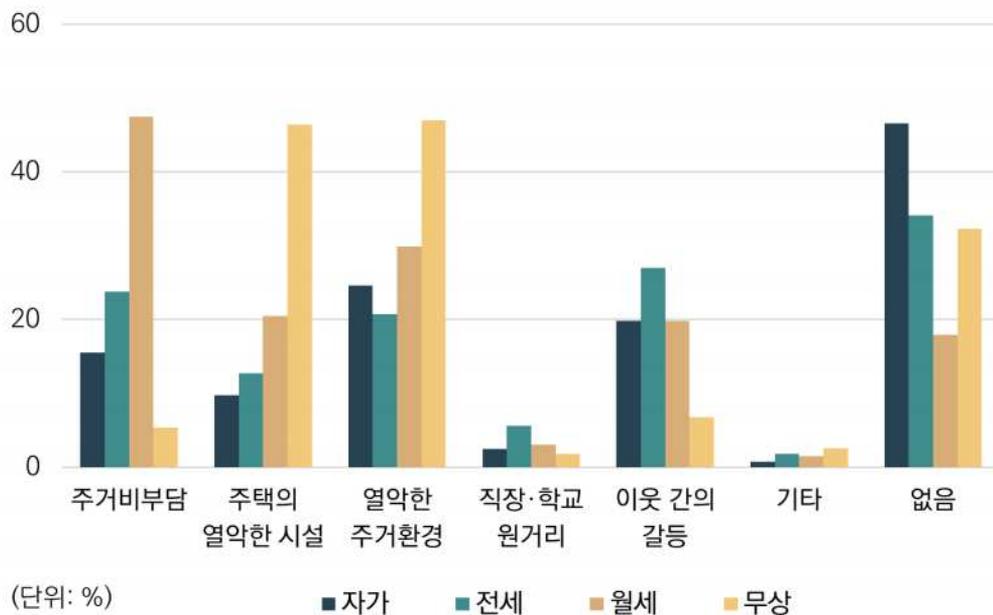
[표 Ⅲ-74] 구·점유형태·주택유형별 현재 집에서 겪는 어려움

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	주거비 부담	주택의 열악한 시설	열악한 주거환경	직장·학교 원거리	이웃 간의 갈등	기타	없음	
광주광역시	578,115	24.7	14.3	26.4	3.0	20.1	1.2	37.0	
행정구	동구	43,155	37.4	25.7	15.0	3.0	6.7	1.5	36.1
	서구	121,697	21.2	18.2	19.2	2.5	21.0	1.4	39.5
	남구	84,468	13.9	13.8	28.0	4.6	18.6	1.9	38.2
	북구	177,285	34.3	14.4	30.3	3.6	18.2	1.3	32.3
	광산구	151,510	18.5	8.2	30.1	1.7	26.2	0.3	40.0
점유형태	자가	339,612	15.5	9.8	24.6	2.5	19.8	0.8	46.6
	전세	60,288	23.8	12.7	20.7	5.6	27.0	1.8	34.1
	월세	156,881	47.5	20.5	29.9	3.1	19.8	1.5	17.9
	무상	21,335	5.4	46.4	47.0	1.8	6.8	2.6	32.3
주택유형	단독	162,625	30.1	22.4	32.9	4.3	20.1	2.0	24.2
	아파트	378,566	21.5	9.1	21.4	2.4	21.0	0.7	44.2
	기타	36,924	33.2	32.5	49.5	2.3	10.6	1.8	19.0

주1 : 복수응답임. 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 기타로 통합함.

주2 : 주택유형의 '기타'에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.



- 주거생활과 관련된 어려움을 해결하기 위해 주거상담을 받은 경험이 '있다'고 응답한 가구 비율은 10.0%임
  - 광산구(12.4%), 서구(9.7%), 북구(9.6%), 남구(8.6%), 동구(6.5%) 순으로 비율이 높음
  - 상담 경험이 있는 가구가 가장 최근에 상담을 받은 곳으로는 '시청·구청·동주민센터(5.7%)'와 '마이홈(LH공사)(3.9%)'이 주요함
  - 월세 가구에서 상담 경험이 있는 가구 비율이 31.6%로 상대적으로 높음

[표 III-75] 구·점유형태별 주거 관련 상담 경험 여부 및 상담 받은 곳

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	있다	가장 최근에 상담 받은 곳		없다	
			시청·구청·동주민센터	마이홈(LH공사)		
광주광역시	578,016	10.0	5.7	3.9	90.0	
행정구	동구	43,155	6.5	5.7	0.8	93.5
	서구	121,889	9.7	3.7	5.9	90.3
	남구	84,444	8.6	2.6	6.0	91.4
	북구	177,017	9.6	7.7	1.8	90.4
	광산구	151,510	12.4	6.8	4.3	87.6
점유형태	자가	339,512	1.2	1.0	0.2	98.8
	전세	60,288	4.8	2.0	2.8	95.2
	월세	156,881	31.6	17.7	12.5	68.4
	무상	21,335	5.0	3.8	1.2	95.0

주 : 상담 받은 곳 중 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.

2) 주거복지 프로그램 인지도 및 소요

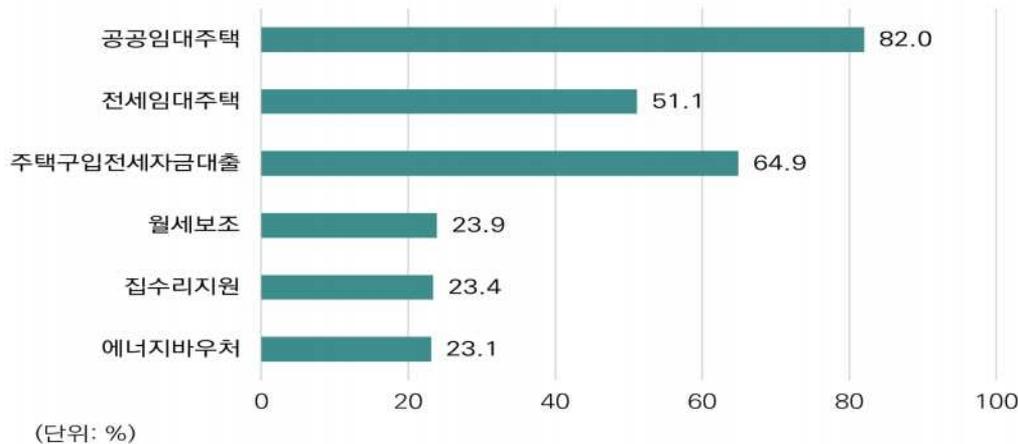
Ⅰ 공공임대주택과 주택 마련 자금 대출에 대한 인지도와 소요가 높음

- 공공의 주거복지 프로그램에 대한 인지도는 ‘공공임대주택(영구·국민·매입임대주택·행복주택 등)(82.0%)’, ‘주택구입자금·전세자금 등 주택 마련 대출(64.9%)’, ‘전세임대주택(51.1%)’ 등의 순으로 높음

[표 Ⅲ-76] 구·점유형태·가구소득 구간대별 주요 주거복지 프로그램 인지도

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	공공 임대주택	전세 임대주택	주택구입 전세자금 대출	월세보조	집수리 지원	에너지 바우처	
광주광역시	578,559	82.0	51.1	64.9	23.9	23.4	23.1	
행정구	동구	43,155	81.8	46.0	57.6	26.5	27.4	26.5
	서구	121,889	77.2	50.6	65.8	22.6	22.3	22.6
	남구	84,578	77.3	45.9	55.5	19.7	27.3	23.2
	북구	177,427	90.0	68.8	70.7	24.6	19.3	18.9
	광산구	151,510	79.0	35.2	64.5	25.8	25.8	27.4
점유 형태	자가	340,055	78.6	50.3	65.8	20.9	22.3	20.0
	전세	60,288	86.2	55.2	70.8	20.2	23.6	22.5
	월세	156,881	87.2	52.9	61.2	32.6	26.5	31.5
	무상	21,335	84.9	39.5	60.0	19.0	18.3	13.2
가구 소득	100만원 미만	61,338	73.4	32.5	37.3	27.4	20.6	28.8
	100~200만원 미만	108,352	74.0	48.0	54.1	22.9	21.2	19.5
	200~300만원 미만	110,770	82.6	50.5	67.1	21.4	25.3	21.8
	300~400만원 미만	99,203	85.3	56.0	71.8	26.5	23.9	24.6
	400~500만원 미만	74,912	85.5	52.6	71.3	20.7	19.9	19.8
	500만원 이상	123,984	87.9	58.7	76.4	25.3	26.6	25.4

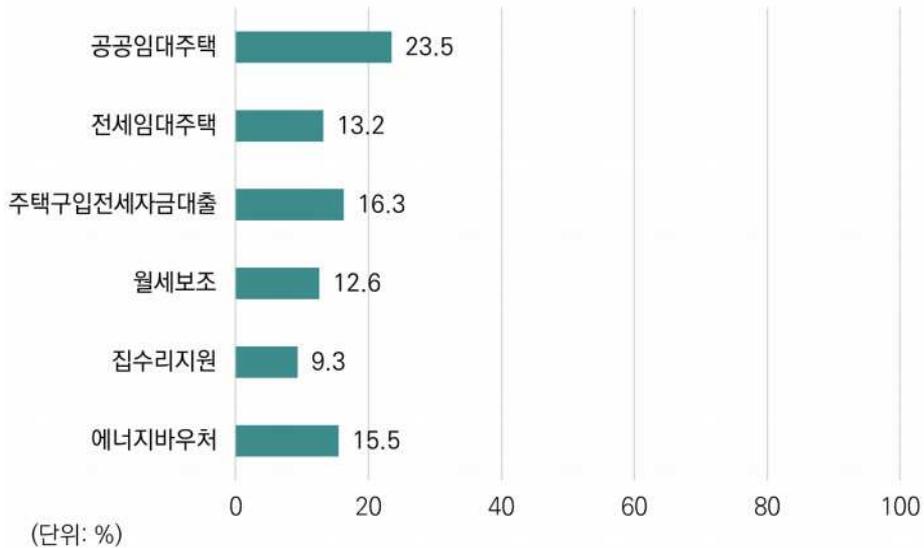


- 필요한 주거복지 프로그램에 대해서는 ‘공공임대주택(영구·국민·매입임대주택·행복주택 등)(23.5%)’, ‘주택구입자금·전세자금 등 주택 마련 대출(16.3%)’, ‘에너지바우처 (15.5%)’ 순으로 비율이 높음

[표 III-77] 구·점유형태·가구소득 구간대별 주요 주거복지 프로그램 소요

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	공공 임대주택	전세 임대주택	주택구입 전세자금 대출	월세보조	집수리지 원	에너지 바우처	
광주광역시	578,559	23.5	13.2	16.3	12.6	9.3	15.5	
행정구	동구	43,155	18.7	13.1	13.4	10.6	9.4	16.8
	서구	121,889	21.8	14.2	16.1	11.5	8.6	16.0
	남구	84,578	20.4	13.9	12.9	7.7	12.2	14.7
	북구	177,427	24.6	12.2	16.2	11.2	7.3	12.4
	광산구	151,510	26.8	13.3	19.5	18.3	10.6	18.7
점유 형태	자가	340,055	3.6	1.8	6.9	1.6	5.6	6.7
	전세	60,288	29.3	24.8	30.0	10.8	12.2	17.2
	월세	156,881	66.1	34.3	32.5	37.8	16.6	34.2
	무상	21,335	12.6	6.8	8.9	6.2	7.2	12.8
가구 소득	100만원 미만	61,338	49.9	14.9	11.8	32.4	19.9	37.9
	100~200만원 미만	108,352	31.4	17.0	14.8	16.2	10.2	18.3
	200~300만원 미만	110,770	31.5	21.8	22.3	15.3	12.2	15.2
	300~400만원 미만	99,203	17.5	12.1	20.9	7.9	6.3	12.3
	400~500만원 미만	74,912	14.0	8.5	15.8	7.2	6.2	10.4
	500만원 이상	123,984	7.1	5.1	11.3	4.2	5.1	7.7



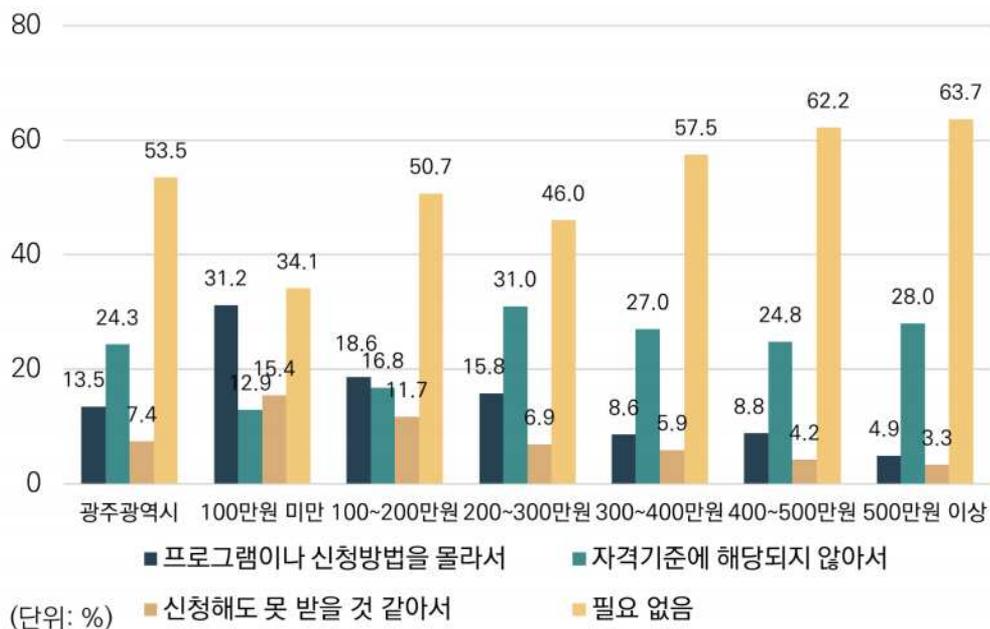
- 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 주요 이유는 '자격기준에 해당되지 않아서 (24.3%)', '프로그램이나 신청방법을 몰라서(13.5%)'임

[표 Ⅲ-78] 구·가구소득 구간대별 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	프로그램이나 신청방법을 몰라서	자격기준에 해당되지 않아서	신청해도 못 받을 것 같아서	필요 없음	
광주광역시	578,559	13.5	24.3	7.4	53.5	
행정구	동구	43,155	13.2	21.7	7.6	57.5
	서구	121,889	14.7	36.6	8.2	40.5
	남구	84,578	10.0	10.5	8.7	70.8
	북구	177,427	15.9	19.7	8.0	55.1
	광산구	151,510	11.7	28.2	5.3	51.1
가구 소득	100만원 미만	61,338	31.2	12.9	15.4	34.1
	100~200만원 미만	108,352	18.6	16.8	11.7	50.7
	200~300만원 미만	110,770	15.8	31.0	6.9	46.0
	300~400만원 미만	99,203	8.6	27.0	5.9	57.5
	400~500만원 미만	74,912	8.8	24.8	4.2	62.2
	500만원 이상	123,984	4.9	28.0	3.3	63.7

주 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.



- 다른 가구와 주거 공간의 일부를 공동으로 사용하는 공유주택(셰어하우스)에 거주할 의사가 '있다'고 응답한 가구 비율은 2.5%로 낮음

[표 III-79] 공유주택 거주 의사

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	의사 있다	의사 없다
광주광역시	578,559	2.5	97.5

### 3) 국민기초생활보장제도 수급 현황

#### Ⅰ 국민기초생활보장제도 수급가구 비율은 7.5%이며 월세 가구에서 비율이 높음

- 수급가구 비율은 7.5%이며, 수급가구 비율은 월세(22.6%) 가구에서 가장 높음

[표 III-80] 점유형태별 국민기초생활보장제도에 의한 수급가구 여부

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	그렇다	아니다	
광주광역시	578,559	7.5	92.5	
점유 형태	자가	340,055	1.2	98.8
	전세	60,288	4.9	95.1
	월세	156,881	22.6	77.4
	무상	21,335	5.5	94.5

- 수급을 받지 않는 가구 중 수급 신청 경험이 있는 가구 비율은 4.9%임

[표 III-81] 점유형태별 비수급가구의 수급 신청 경험 여부

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	있다	없다	
광주광역시	534,652	4.9	95.1	
점유 형태	자가	336,028	3.8	96.2
	전세	57,346	4.4	95.6
	월세	121,112	6.9	93.1
	무상	20,165	11.6	88.4

- 수급 신청을 했지만 선정되지 않은 주요 이유는 '소득 및 재산 기준을 초과해서 (55.5%)', '부양의무자 기준 때문에(40.5%)'임

[표 III-82] 비수급 가구 중 수급 신청했지만 선정되지 않은 이유

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	소득 및 재산기준 초과	부양의무자 기준 때문에	모르겠음
광주광역시	25,942	55.5	40.5	4.0

## 4. 주거취약가구 분석 결과

### (1) 주거취약가구의 규모

#### Ⅰ 주거취약가구는 전체 가구의 36.2%(209,430가구)임

- 가구 특성 및 소득 기준별로 주거취약가구 규모는 다음과 같음
  - 내국인 가구 비율은 35.3%(204,422가구)이고, 외국인·다문화 가구 비율은 0.9%(5,008가구)임
  - 오피스텔을 제외한 주택이외의 거처 거주 가구 비율은 1.1%(6,545가구)임
  - 만65세 이상 1인 가구 비율은 11.1%(64,240가구)임
  - 가구원 중 장애인이 있는 가구 비율은 4.9%(28,190가구)임
  - 공공임대주택 거주 가구 비율은 10.1%(58,295가구)임
  - 조손, 소년소녀가장, 한부모 가구 비율은 1.4%(7,877가구)임
  - 국민기초생활보장 수급가구 비율은 7.5%(43,426가구)임
  - 기준중위소득 60% 이하 가구 비율은 23.4%(135,667가구)임

[표 Ⅲ-83] 주거취약가구 규모 및 비율

(단위 : 가구, %)

구분		가구수	비율
전체 가구		578,559	100.0
주거취약가구		209,430	36.2
주 거 취 약 가 구	내국인	204,422	35.3
	오피스텔을 제외한 주택이외의 거처 거주 가구	6,545	1.1
	만65세 이상 1인 가구	64,240	11.1
	가구원 중 장애인이 있는 가구	28,190	4.9
	공공임대주택 거주 가구	58,295	10.1
	조손·소년소녀가장·한부모 가구	7,877	1.4
	국민기초생활보장제도 수급가구	43,426	7.5
	기준중위소득 60% 이하 가구	135,667	23.4
	외국인·다문화	5,008	0.9
	외국인으로만 이루어진 가구와 가구원 중 외국인 또는 귀화 한국인이 있는 가구		

주 : 중복 가구로 인해 각각을 더한 합이 전체와 같지 않음.

### Ⅰ 구별로 주거취약가구 규모의 차이가 있음

- 주거취약가구 규모는 북구(36.5%), 광산구(24.6%), 서구(15.6%), 남구(14.8%), 동구(8.5%) 순임

[표 Ⅲ-84] 주거취약가구의 구별 분포

(단위 : 가구, %)

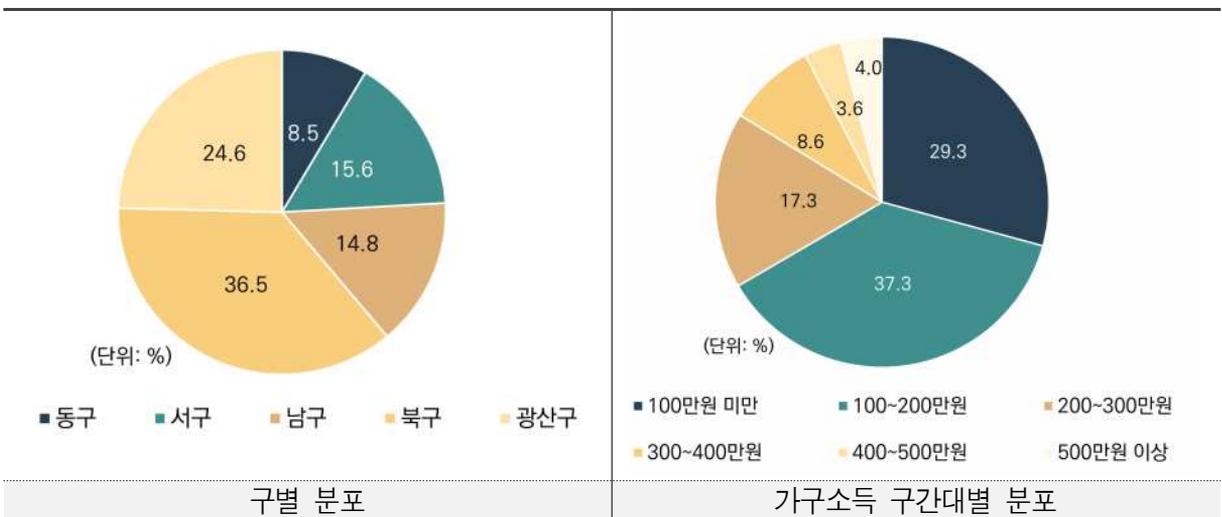
구분	가구수	동구		서구		남구		북구		광산구	
		가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
전체	578,559	43,155	7.5	121,889	21.1	84,578	14.6	177,427	30.7	151,510	26.2
주거취약가구	209,430	17,818	8.5	32,725	15.6	30,891	14.8	76,504	36.5	51,492	24.6

- 주거취약가구의 평균 가구소득은 176.2만원으로 전체 가구(325.5만원)의 약 54%에 불과함
  - 전체 가구는 200만원 미만 비율이 약 30%이나, 주거취약가구는 약 70%로 주거취약이 가구소득과 연관됨을 알 수 있음

[표 Ⅲ-85] 주거취약가구의 가구소득 구간대별 분포

(단위 : 가구, 만원, %)

구분	가구수	평균	100만원 미만	100~200만원	200~300만원	300~400만원	400~500만원	500만원 이상
전체	578,559	325.5	10.6	18.7	19.1	17.1	12.9	21.4
주거취약가구	209,430	176.2	29.3	37.3	17.3	8.6	3.6	4.0



(2) 주거취약가구의 주거실태

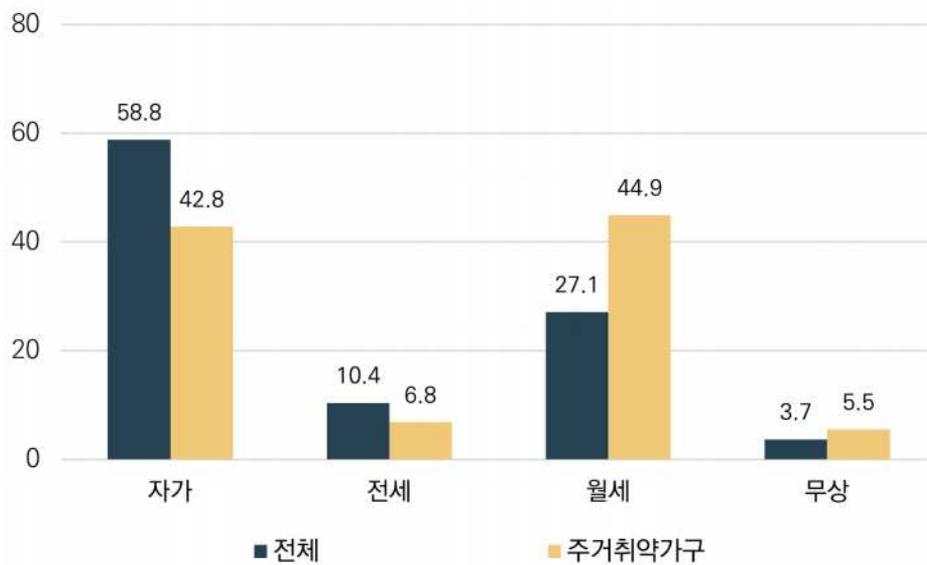
Ⅰ 전체 가구에 비해 월세 거주 비율이 높고 타지 주택 보유 비율은 낮음

○ 주거취약가구는 전체 가구에 비해 '자가(42.8%)' 비율이 낮고, '월세(44.9%)' 비율은 높음

[표 Ⅲ-86] 주거취약가구의 주택 점유형태

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	자가	전세	월세	무상
전체	578,559	58.8	10.4	27.1	3.7
주거취약가구	209,430	42.8	6.8	44.9	5.5



(단위: %)

○ 현재 거처 이외의 타지 주택 보유 비율은 4.0%로 전체 가구(9.0%)보다 크게 낮음

[표 Ⅲ-87] 주거취약가구의 타지 주택 보유 여부

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	보유	미보유
전체	578,367	9.0	91.0
주거취약가구	209,430	4.0	96.0

Ⅰ 단독주택 거주 비율이 전체 가구에 비해 높고 주거면적이 작음

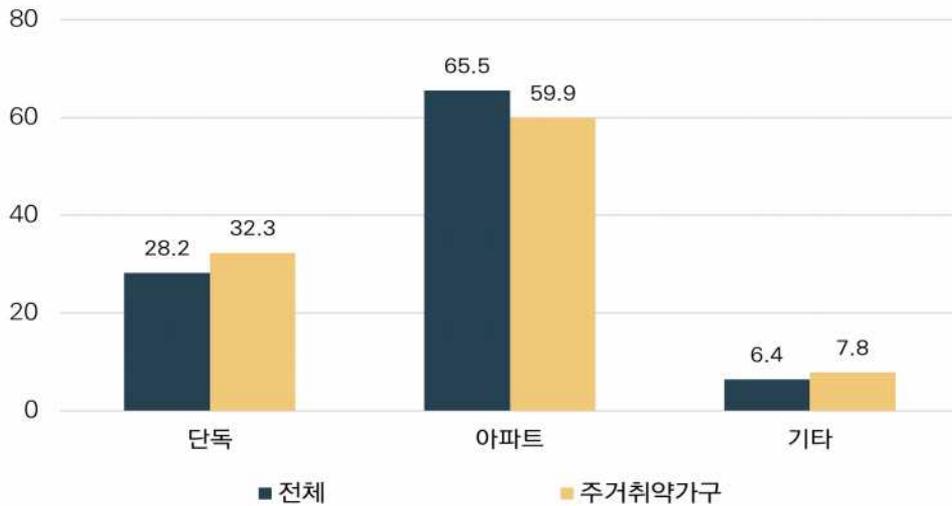
- 주거취약가구(59.9%)는 전체 가구(65.5%)와 마찬가지로 ‘아파트’ 거주 비율이 가장 높으나, 비율의 절대적 수치는 전체 가구에 비해 낮음

[표 III-88] 주거취약가구의 거주 주택유형

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	단독	아파트	기타
전체	578,559	28.2	65.5	6.4
주거취약가구	209,430	32.3	59.9	7.8

주 : ‘기타’ 에는 연립·다세대주택과 주택이외의 거처가 포함됨.



(단위: %)

- 주거취약가구(57.0㎡)는 전체 가구(67.7㎡)보다 평균 주거면적이 작음
  - ‘40㎡ 미만(28.3%)’과 ‘40~60㎡ 미만(28.5%)’ 비율은 전체 가구보다 높고, ‘60~85㎡ 미만(29.2%)’, ‘85㎡ 이상(13.9%)’ 비율은 전체 가구보다 낮음

[표 III-89] 주거취약가구의 주거 전용면적

(단위 : 가구, ㎡, %)

구분	가구수	평균	40㎡ 미만	40~60㎡ 미만	60~85㎡ 미만	85㎡ 이상
전체	578,559	67.7	18.4	21.6	29.3	30.7
주거취약가구	209,430	57.0	28.3	28.5	29.2	13.9



Ⅰ 겨울철과 여름철 적정 실내온도가 유지되지 않는 가구 비율이 전체 가구보다 높음

- 겨울철 적정 실내온도가 유지되지 않는 비율이 34.5%로 전체 가구(21.7%)보다 높음
  - 주요 이유는 '난방비를 아끼기 위해 충분히 사용하지 못함(28.3%)'임

[표 Ⅲ-90] 주거취약가구의 겨울철 적정 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	유지된다	유지되지 않는다	유지되지 않는 이유		
				난방비절약	단열 안됨	중앙난방
전체	578,559	78.3	21.7	18.1	1.8	1.4
주거취약가구	209,430	65.5	34.5	28.3	2.7	2.7

주 : 유지되지 않는 이유 중 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.

- 여름철 적정 실내온도가 유지되지 않는 비율도 35.4%로 전체 가구(23.3%)보다 높음
  - 주요 이유는 '냉방비를 아끼기 위해 충분히 사용하지 못함(26.4%)'임

[표 Ⅲ-91] 주거취약가구의 여름철 적정 실내온도 유지 여부 및 유지되지 않는 이유

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	유지된다	유지되지 않는다	유지되지 않는 이유	
				냉방시설 없음	냉방비 절약
전체	578,373	76.7	23.3	3.3	18.8
주거취약가구	209,430	64.6	35.4	7.2	26.4

주 : 유지되지 않는 이유 중 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.

Ⅰ 주택의 물리적 상태에 대한 평점은 전체 가구에 비해 낮으나 차이가 크지 않음

- 주택의 물리적 상태에 대한 평점은 전체 가구에 비해 다소 낮으며, 층간소음에 대한 만족도가 3.62점으로 가장 낮음

[표 III-92] 주거취약가구의 주택의 물리적 상태에 대한 만족도

(단위 : 가구, 점)

구분	가구수	노후도	채광	소음	습기·곰팡이	환기	쥐·해충	누수	비좁음	재난 대비	침입 대비
전체	578,559	4.30	4.23	3.54	3.83	4.11	3.94	4.35	3.97	3.94	3.87
주거취약가구	209,430	4.25	4.20	3.62	3.73	4.08	3.79	4.32	3.93	3.86	3.82

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

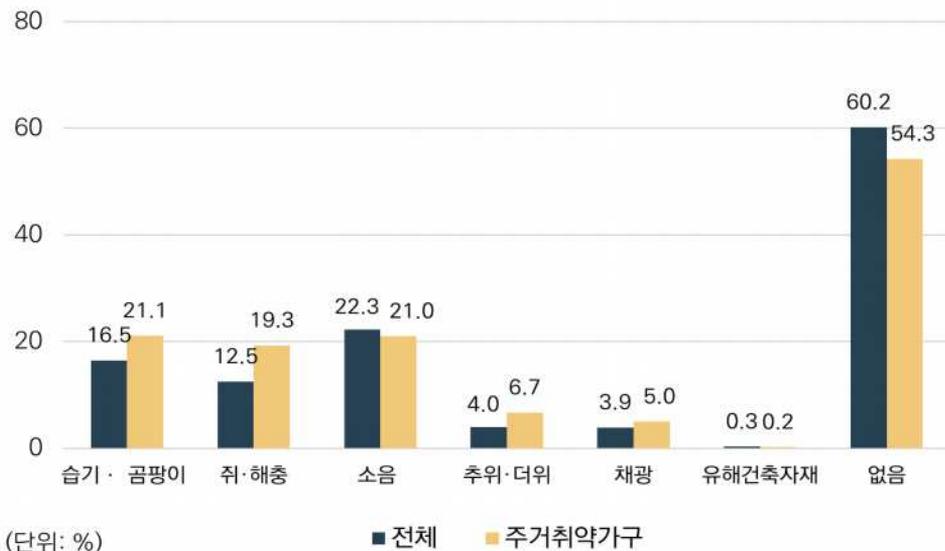
- 현재 살고 있는 집에서 건강을 위협하는 요소로 전체 가구는 ‘소음(22.3%)’ 비율이 가장 높은 반면, 주거취약가구는 ‘습기·곰팡이(21.1%)’가 가장 높음
- 주거취약가구는 전체 가구보다 ‘없음’ 비율이 낮고, 대부분의 항목에서 비율이 높음

[표 III-93] 주거취약가구의 주택 관련 건강 위협 요소

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	습기·곰팡이	쥐·해충	소음	추위·더위	채광	유해건축자재	없음
전체	578,559	16.5	12.5	22.3	4.0	3.9	0.3	60.2
주거취약가구	209,430	21.1	19.3	21.0	6.7	5.0	0.2	54.3

주 : 복수응답임.



- 기술자나 전문업체에 의한 집수리가 '필요하다'고 응답한 비율이 주거취약가구는 30.1%로 전체 가구(23.1%)보다 높음

[표 Ⅲ-94] 주거취약가구의 전문적인 집수리 필요 여부 및 필요 부분

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	필요하다	필요 부분					필요 없다
			도배·장판·페인트	창틀·창·문	부엌·목욕탕·화장실	난방·단열	기타	
전체	578,559	23.1	12.4	11.3	6.5	3.3	2.2	76.9
주거취약가구	209,430	30.1	16.9	14.5	7.7	5.1	3.0	69.9

주 : 필요 부분은 복수응답임. 필요 부분 중 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 기타로 통합함.

### (3) 주거취약가구의 주거환경

#### Ⅰ 광주광역시 거주 이유와 주거환경에 대한 평가는 전체가구와 큰 차이가 없음

- 광주광역시에 살게 된 주된 이유는 ‘예전부터 살아와서(45.2%)’, ‘학교·직장과 근접(33.8%)’, ‘친척이나 친구 거주(9.5%)’ 순으로 비율이 높음

[표 III-95] 주거취약가구의 광주광역시 거주 이유

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	예전부터 거주	저렴한 주거비	학교·직장 근접	친척·친구 거주	기타
전체	578,559	43.9	3.1	42.8	5.7	4.6
주거취약가구	209,430	45.2	5.9	33.8	9.5	5.7

주 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 기타로 통합함.

- 현재 살고 있는 동네의 주거환경에 대한 만족도는 ‘극장·공연장·미술관 등 문화시설 이용이 편리하다(2.53점)’가 가장 낮는데, 모든 항목의 만족도가 전체 가구보다 낮음

[표 III-96] 주거취약가구의 주거환경 만족도

(단위 : 점)

구분	상업 시설	의료 시설	공공 기관	문화 시설	녹지 공간	대중 교통	주차 시설	보행 환경	교육 환경	치안	청소 상태	대기 오염	이웃 관계
전체	3.72	3.65	3.61	2.76	3.29	3.58	2.87	3.25	3.45	3.39	3.35	3.06	3.47
주거취약가구	3.56	3.51	3.47	2.53	3.10	3.44	2.81	3.13	3.28	3.28	3.25	3.04	3.46

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 양호하게 평가하고 있음을 의미함.

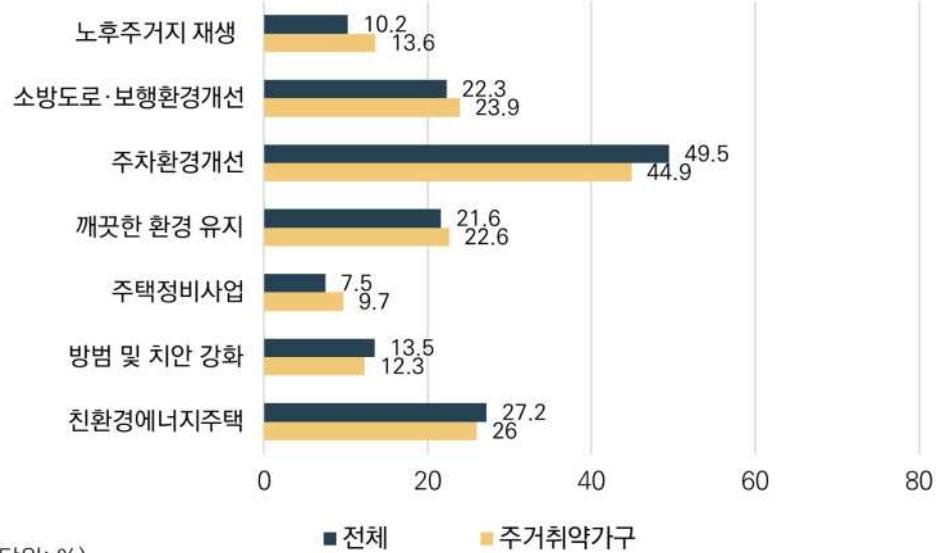
- 현재 살고 있는 동네의 주거환경을 개선하기 위해 우선적으로 해결해야 할 과제는 ‘노후 주거지 재생 및 빈집 정비(13.6%)’, ‘소방도로 확보 및 보행환경 개선(23.9%)’, ‘쓰레기 처리 개선 및 깨끗한 환경 유지(22.6%)’, ‘재개발·재건축 등 주택 정비사업(9.7%)’ 항목에 대한 주거취약가구의 수요가 전체 가구보다 높음

[표 Ⅲ-97] 주거취약가구의 주거환경 개선을 위해 우선적으로 해결해야 할 과제

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	노후주거지 재생	소방도로·보행환경 개선	주차환경 개선	깨끗한 환경 유지	주택 정비사업	방법 및 치안 강화	친환경 에너지주택
전체	578,559	10.2	22.3	49.5	21.6	7.5	13.5	27.2
주거취약가구	209,430	13.6	23.9	44.9	22.6	9.7	12.3	26.0

주 : 복수응답임. 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.



(단위: %)

- 동네에서 우선적으로 설치가 필요한 공공시설은 전체 가구와 마찬가지로 '가로 등·CCTV(35.0%)'임

[표 Ⅲ-98] 주거취약가구의 동네에 필요한 공공시설

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	가로등·CCTV	사회 복지관	경로당	도서관	국공립 어린이집	공원·놀이터·쉼터	보건 및 의료시설	체육관·문화관
전체	578,450	36.2	21.9	3.5	15.2	5.0	18.2	15.4	33.6
주거취약가구	209,321	35.0	30.0	5.0	9.2	4.2	19.8	21.8	24.2

주 : 복수응답임. 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.

#### (4) 주거취약가구의 주거비 부담과 향후 계획

##### Ⅰ 자가 주택가격과 임차 가구의 임차료는 전체 가구보다 낮고 주거비 부담 정도는 높음

- 주거취약가구의 점유형태별 평균 가격과 임차료는 다음과 같음
  - 자가 가구의 평균 주택 가격은 2억 1,643만원으로 전체 가구 2억 6,007만원에 비해 낮음
  - 전세 가구의 평균 전세 보증금은 6,054만원으로 전체 가구 1억 251만원에 비해 크게 낮음
  - 월세 가구의 평균 보증금은 1,631만원, 월세는 17.1만원으로 전체 가구의 평균 보증금 1,337만원, 월세 22.7만원보다 보증금은 높고 월세는 낮음

[표 Ⅲ-99] 주거취약가구의 점유형태에 따른 주택가격 및 임차료

(단위 : 가구, 만원)

구분	자가		전세		월세		
	가구수	평균 가격	가구수	평균 보증금	가구수	평균 보증금	평균 월세
전체	340,055	26,007	60,288	10,251	155,187	1,337	22.7
주거취약가구	89,542	21,643	14,193	6,054	92,415	1,631	17.1

주 : 월세 평균 보증금은 보증부 월세 가구만의 평균값임.

- 월 평균 공과금과 관리비는 12.6만원으로 전체 가구(15.7만원)보다 낮음
  - 주거취약가구의 월 평균 공과금이 20만원 미만인 경우가 83.1%로 전체와 비교할 때, 16.5%더 높은 것으로 확인됨

[표 Ⅲ-100] 주거취약가구의 월 평균 공과금과 관리비

(단위 : 가구, 만원, %)

구분	가구수	평균	10만원 미만	10~20만원 미만	20~30만원 미만	30만원 이상
전체	578,237	15.7	22.2	44.4	27.4	6.0
주거취약가구	209,108	12.6	32.9	50.2	15.2	1.7

- 지난 1년(2019년) 동안의 주거비 부담 정도는 2.97점으로 전체 가구(2.78점)보다 높지만 보통 미만임

[표 Ⅲ-101] 주거취약가구의 주거비 부담

(단위 : 가구, 점, %)

구분	가구수	평점	부담스러웠다	부담 정도		보통	부담스럽지 않았다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
				매우 그렇다	그렇다				
전체	578,559	2.78	24.4	22.4	33.6	35.9	42.0	35.9	6.0
주거취약가구	209,430	2.97	36.4	33.3	27.6	29.8	36.0	29.8	6.2

주 : 5점 척도로, 점수가 높을수록 주거비가 부담스러웠음을 의미함.

- 지난 1년(2019년) 동안 주거비 부담으로 인해 식료품비를 줄인 경험이 '있다'고 응답한 가구 비율이 8.9%로 전체 가구(5.3%)보다 높음

[표 Ⅲ-102] 주거취약가구의 주거비 부담으로 인해 식료품비를 줄인 경험

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	부담스러웠다	식료품비 절감 경험	
			있다	없다
전체	578,559	24.4	5.3	19.1
주거취약가구	209,430	36.4	8.9	27.5



- 주거취약 임차 가구 중 공공임대주택 입주 의사가 '있다'고 응답한 가구 비율은 57.6%로 전체 임차 가구(44.7%)보다 높음

[표 III-103] 주거취약 임차 가구의 공공임대주택 입주 의사

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	있다	없다
전체 임차가구	158,536	44.7	55.3
주거취약 임차가구	49,647	57.6	42.4

(5) 주거취약가구의 주거복지정책 소요

Ⅰ 전반적인 주거 만족도는 전체 가구에 비해 낮고 ‘주거비 부담’으로 인한 어려움이 큼

- 집의 상태, 동네의 주거환경, 주택가격, 주거비 부담 등을 고려한 전반적인 주거 만족도는 평균 3.34점(보통 이상)으로 전체 가구(3.46점)보다 낮음

[표 Ⅲ-104] 주거취약가구의 주거 만족도

(단위 : 점, %)

구분	평점	그렇지 않다	그렇지 않다		보통	그렇다	그렇다	매우 그렇다
			전혀	그렇지				
전체	3.46	11.6	0.7	10.9	35.7	52.6	47.0	5.6
주거취약가구	3.34	16.2	1.5	14.8	37.6	46.2	40.4	5.7

주 : 5점 만점으로, 점수가 높을수록 만족도가 높음을 의미함.

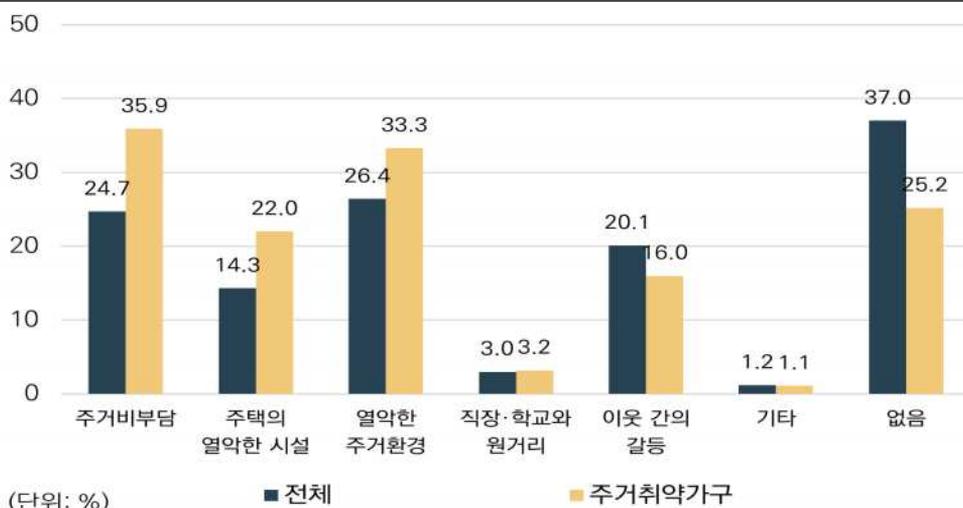
- 현재 집에서 겪는 주거 관련 주된 어려움은 ‘주거비 부담(주택마련 대출 이자·임차료·관리비 등)(35.9%)’이며, 전체 가구에 비해 대부분의 항목에서 응답 비율이 높음

[표 Ⅲ-105] 주거취약가구의 현재 집에서 겪는 어려움

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	주거비 부담	주택의 열악한 시설	지역의 열악한 주거환경	직장·학교와 원거리	이웃 간의 갈등	기타	없음
전체	578,115	24.7	14.3	26.4	3.0	20.1	1.2	37.0
주거취약가구	209,287	35.9	22.0	33.3	3.2	16.0	1.1	25.2

주 : 복수응답임. 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 기타로 통합함.



- 주거생활과 관련된 어려움을 해결하기 위해 주거상담을 받은 경험이 '있다'고 응답한 가구 비율은 25.2%로 전체 가구(10.0%)보다 2배 이상 높음

[표 III-106] 주거취약가구의 주거 관련 상담 경험 여부 및 상담 받은 곳

(단위 : 점, %)

구분	가구수	상담경험 있다	가장 최근에 상담 받은 곳		없다
			시청·구청·동주민센터	마이홈(LH공사)	
전체	578,016	10.0	5.7	3.9	90.0
주거취약가구	209,430	25.2	14.4	9.8	74.8

주 : 상담 받은 곳 중 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.

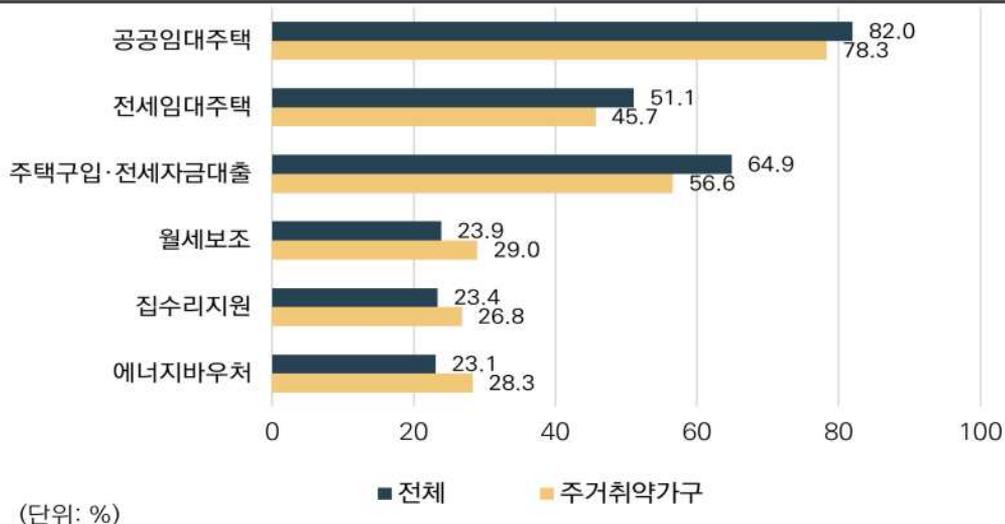
### I 주거복지 프로그램의 소요가 전체 가구보다 높음

- 주거취약가구의 주거복지 프로그램에 대한 인지도는 다음과 같음
  - '공공임대주택(영구·국민·매입임대주택, 행복주택 등)(78.3%)', '주택구입자금·전세자금 등 주택 마련 대출(56.6%)', '기존주택 전세임대주택(45.7%)', '월세 보조(임차가구 주거급여 등)(29.0%)' 순으로 비율이 높음
  - 전체 가구에 비해 공공임대주택, 주택 마련 대출, 전세임대주택에 대한 인지도가 전반적으로 낮음

[표 III-107] 주거취약가구의 주거복지 프로그램 인지도

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	공공 임대주택	전세 임대주택	주택구입 · 전세자 금 대출	월세 보조	집수리 지원	에너지 바우처
전체	578,559	82.0	51.1	64.9	23.9	23.4	23.1
주거취약가구	209,430	78.3	45.7	56.6	29.0	26.8	28.3



(단위: %)

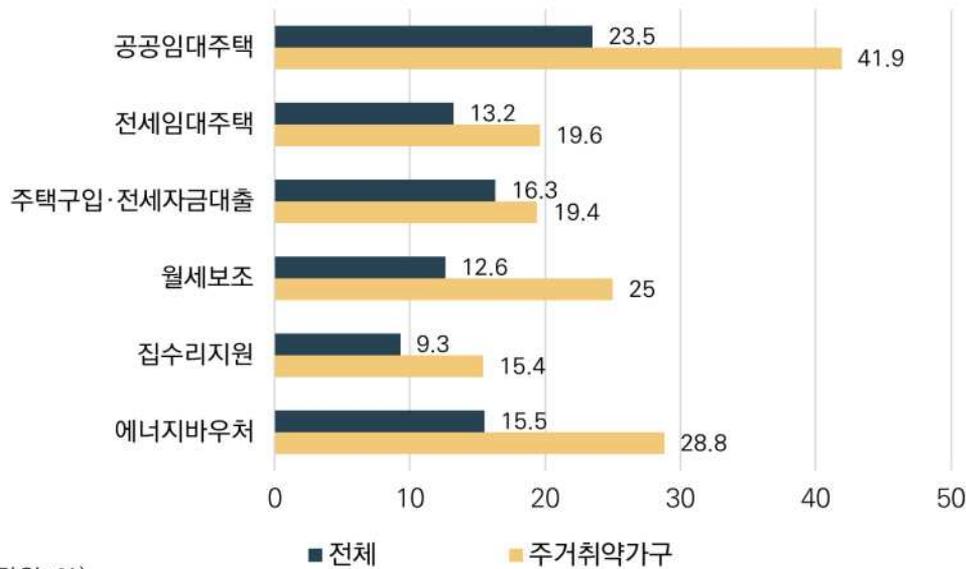
- 필요한 주거복지 프로그램으로는 ‘공공임대주택(41.9%)’ 비율이 가장 높는데, 모든 항목에서 전체 가구보다 소요가 높음

[표 Ⅲ-108] 주거취약가구의 주거복지 프로그램 소요

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	공공 임대주택	전세 임대주택	주택구입 · 전세자금 대출	월세 보조	집수리 지원	에너지 바우처
전체	578,559	23.5	13.2	16.3	12.6	9.3	15.5
주거취약가구	209,430	41.9	19.6	19.4	25.0	15.4	28.8

주 : 복수응답임.



(단위: %)

- 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유로는 ‘프로그램이나 신청방법을 잘 몰라서’라는 응답 비율이 20.6%로, 전체 가구(13.5%)에 비해 높음

[표 Ⅲ-109] 주거취약가구가 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 이유

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	프로그램이나 신청방법을 몰라서	자격기준에 해당되지 않아서	신청해도 못 받을 것 같아서	필요 없음
전체	578,559	13.5	24.3	7.4	53.5
주거취약가구	209,430	20.6	22.6	11.9	41.3

주 : 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.

Ⅰ 사회복지서비스 중 소득보조와 의료지원에 대한 수요가 높음

- 사회복지서비스를 이용하고 '있다'고 응답한 가구 비율은 75.1%임
  - '생계급여·기초연금 등 소득보조(53.6%)', '공공임대주택·주거급여·집수리 등 주거지원(29.9%)', '의료급여, 활동보조, 간병 등 의료 지원(18.4%)' 순으로 비율이 높음
  - 외국인·다문화 가구는 24.0%만 이용해 내국인 가구에 비해 크게 낮음

[표 III-110] 주거취약가구가 이용하고 있는 사회복지서비스

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	이용하고 있음	이용하는 사회복지서비스						이용하지 않음	
			소득보조	주거지원	일자리	의료지원	교육지원	현물지원		
주거취약가구	209,430	75.1	53.6	29.9	2.5	18.4	8.8	3.2	24.9	
내국인	내국인전체	204,422	76.4	54.8	30.3	2.5	18.8	8.5	3.2	23.6
	비주택	6,545	14.9	1.8	0.0	0.0	0.0	13.1	0.0	85.1
	노인 1인	64,240	88.0	86.4	21.4	1.8	20.8	0.0	4.1	12.0
	장애인	28,190	79.9	68.4	37.2	4.4	49.8	9.8	11.4	20.1
	공공임대	58,295	99.1	47.2	95.5	2.3	38.8	12.9	7.9	0.9
	조손·소년소녀·한부모	7,877	66.6	22.1	22.9	0.0	24.2	48.6	4.1	33.4
	수급가구	43,426	97.5	80.6	71.2	3.0	73.1	12.3	12.5	2.5
	저소득	135,667	78.1	65.5	25.7	3.0	24.5	7.9	4.9	21.9
외국인·다문화	5,008	24.0	3.7	12.2	4.0	4.0	19.8	4.0	76.0	

주 : 복수응답임. 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.

- '생계급여·기초연금 등 소득보조(55.4%)', '의료급여·활동보조·간병 등 의료지원(46.9%)', '공공임대주택·주거급여·집수리 등 주거지원(28.1%)', '직업훈련·취업알선 등 일자리지원(20.4%)' 순으로 수요가 높음
  - 비주택 거주 가구는 '공공임대주택·주거급여·집수리 등 주거지원'이 66.1%로 가장 높음
  - 노인 1인 가구(58.5%), 장애인 가구(59.3%), 공공임대주택 거주 가구(43.6%), 수급가구(42.1%), 저소득 가구(47.9%)는 '의료급여·활동보조·간병 등 의료지원' 비율이 상대적으로 높음

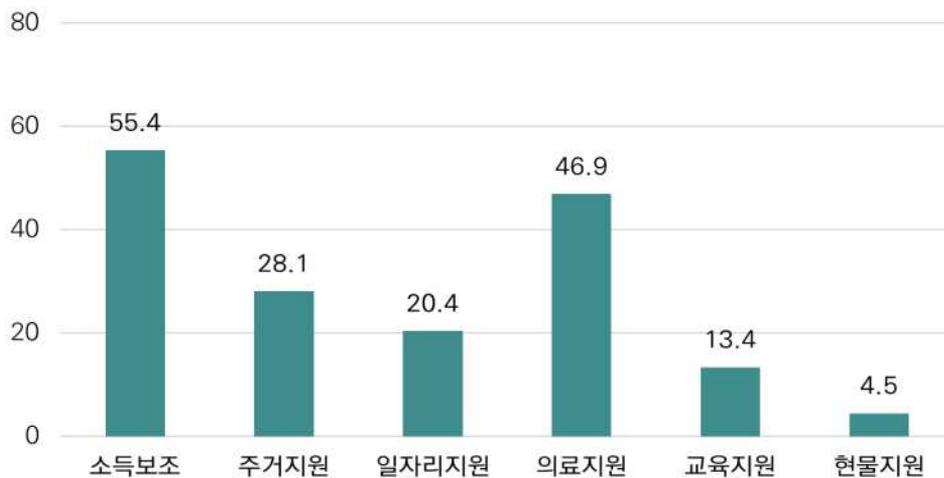
- 조손·소년소녀가장·한부모 가구는 ‘아동수당, 보육, 교육급여 등 교육지원(45.4%)’ 비율이 가장 높음
- 외국인·다문화 가구는 ‘생계급여·기초연금 등 소득보조(60.8%)’, ‘공공임대주택·주거급여·집수리 등 주거지원(28.8%)’, ‘직업훈련·취업알선 등 일자리지원(25.4%)’ 순으로 소요가 높음

[표 Ⅲ-111] 주거취약가구의 필요한 사회복지서비스

(단위 : 가구, %)

구분	가구수	소득보조	주거지원	일자리지원	의료지원	교육지원	현물지원	
주거취약가구	209,219	55.4	28.1	20.4	46.9	13.4	4.5	
내국인	내국인전체	204,211	55.3	28.1	20.2	47.5	13.2	4.6
	비주택	6,545	20.8	66.1	50.5	31.9	30.8	0.0
	노인 1인	64,240	65.9	19.9	7.1	58.5	6.7	7.3
	장애인	28,190	65.3	22.0	19.9	59.3	7.1	4.3
	공공임대	58,084	58.5	40.6	21.8	43.6	14.7	3.4
	조손·소년소녀·한부모	7,877	41.3	44.6	25.1	17.9	45.4	1.8
	수급가구	43,426	68.3	33.0	17.4	42.1	9.2	9.9
	저소득	135,667	60.9	26.0	18.1	47.9	11.5	5.2
	외국인·다문화	5,008	60.8	28.8	25.4	19.5	22.0	0.0

주 : 복수응답임. 추정치의 신뢰도가 낮은 항목은 제외함.



(단위: %)

## 5. 주거복지 정책 방향

### (1) 부담가능한 공공임대주택 공급 확대

#### 1) 맞춤형 매입임대주택 등 중앙정부 정책을 활용한 공공임대주택 공급 확대

##### Ⅰ 중앙정부 주거복지로드맵을 활용한 공공임대주택 공급 확대

- 국토교통부는 2020년 3월, 주거취약계층에 대한 주거지원을 확대하는 <주거복지로드맵 2.0>을 발표함(표 Ⅲ-112, Ⅲ-113)
  - 장기공공임대주택 공급 목표를 상향 조정하고, 청년·신혼부부·고령 가구의 생애주기에 맞춘 공공임대주택 공급 확대와 청년에 대한 주거비 지원, 다자녀 가구에 대한 돌봄서비스 지원 등 맞춤형 서비스 확대 방안이 포함됨
  - 쪽방·고시원·지하 거주 가구 등 주거상황이 시급히 필요한 취약계층의 주거이동을 지원하기 위한 서비스와 금융지원이 강화됨
- <주거복지로드맵 2.0>의 주요 방향은 중앙정부 중심의 정책 추진이 아닌 지자체와의 협력이므로, 지자체는 지역의 수요에 맞는 정책을 적극적으로 제안하고 추진할 필요가 있음
  - 중앙정부는 고령자 전용 공공임대 주택을 현행 5만호('18~'22년)에서 2025년까지 8만호로 늘리고 사회복지관과 결합한 고령자 복지주택·리모델링 노인주택 등 특화 주택을 집중 공급하며, 특히 고령자 복지주택을 1만호로 늘리고, 재가요양·돌봄 서비스를 제공할 계획임
  - 광주광역시의 장기공공임대주택 재고 비율은 타 지자체에 비해 다소 높으나, 공공임대주택 수요가 높은 상황이므로 공급 확대가 필요함
  - 이에 저소득 가구의 주거비 부담을 고려하여 국민임대, 매입임대, 공공실버주택 등 임차료가 저렴한 공공임대주택 공급을 확대함
  - 임차료 체납으로 퇴거 위기에 처한 가구 등에 긴급임대주택 공급 등의 지원을 강화함
    - 노인·장애인·홀리스 등이 시설이 아닌 지역사회에서 거주할 수 있도록 주택과 함께 주거서비스를 제공하는 사회복지단체, 사회경제적주체, 비정부기구(NGO) 등과 연계한 지원주택(supportive housing) 공급을 확대함
  - 서울시는 2016년 전국 최초로 지원주택 공급 시범사업을 운영했고, 2019년부터 노숙인·장애인·노인 등을 대상으로 매년 200호를 공급하고 있음
- 노후 공공임대주택의 슬럼화를 방지하고 에너지 효율과 편의성 제고를 위해 노후 공공임

대주택 재생사업 추진이 필요함

- <주거복지로드맵 2.0>에는 슬럼화·낙인효과 등으로 지역사회와 분리된 영구임대단지의 점진적 재정비·리모델링을 위한 시범사업 추진 계획이 포함됨
  - 노후한 영구임대주택의 외관을 바꾸고, 생활 SOC 등 지역주민 편의시설을 설치하며, 청년·신혼부부 등을 입주대상에 포함하여 유형통합 단지로 재생할 계획임
  - 기존 주민이 전원 재정착할 수 있도록 새로운 단지의 공공주택공급 호수를 확대하고, 사업기간 중 인근에 임시 거주지를 제공하는 등 순환방식으로 지원할 예정임
- 광주광역시 2019년부터 노후 초소형 영구임대주택의 장기 공실 문제를 해소하고자 시설개선과 주거복지서비스 확충 등을 포함한 혁신적인 임대주택 개선 사업을 추진하고 있으며, 지난해 영구임대주택에 청년 가구(13호)가 입주함
  - 향후 중앙정부와의 협력을 통해 노후 영구임대주택 리모델링 사업을 추진하는 것이 필요함
- 최근 지어진 공공임대주택은 에너지 효율이 높아 겨울에는 따뜻하고 여름에는 시원해 거주민의 냉난방비 부담을 크게 줄여 주고 있음
  - 영구임대주택뿐만 아니라 노후 공공임대주택 리모델링을 위해 중앙정부, LH공사와의 협업뿐 아니라 자체 예산 배정 등의 노력도 필요함

[표 Ⅲ-112] 중앙정부 <주거복지로드맵 2.0>

<p>◇ ‘25년까지의 중장기 주거복지 종합대책안 마련</p> <p>① (공급혁신) 장기공공임대 재고는 ‘당초 목표인’ 22년 200만호를 넘어 ‘25년 240만호까지 확보, OECD 평균(8%)을 상회하는 재고율 10% 시대 진입</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택을 하나로 통합하고, 소득수준별 적정 임대료를 부담토록 개선(3기 신도시 전면 시행, ‘22년 사업승인부터), 연도별 입주자 모집 캘린더 제공</li> </ul> <p>② (생애주기 지원) ‘25년이 되면 청년 100만, 신혼부부 120만, 고령자·일반 저소득 약 460만 등 약 700만* 가구가 주거지원 프로그램 이용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청년 100만 가구: 맞춤형주택 35만 + 금융 64만 가구 + 주거급여 신규 지원 등</li> <li>- 신혼 120만 가구: 맞춤형주택 55만 가구 + 금융 64만 가구 등</li> <li>- 고령·일반 460만 가구: 맞춤형주택 232만(기존 136.5만 포함) + 금융 96만 + 주거급여 130만 등</li> </ul> <p>* ‘19년말 기준 340만 가구: 주택 약 180만(재고136.5만+신규42.9만호) + 금융 54.3만 + 주거급여 104만 등</p> <p>③ (주거권 보장) 전수조사를 통한 수요발굴 → 이사비·보증금 지원 등 이주촉진 → 자활·돌봄 등 주거상향 프로그램 강화</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 쪽방촌·노후고시원·숙박업소 등 도심내 불량주거지와 낡고 슬럼화된 영구임대주택 단지의 재정비·리모델링 방안</li> </ul> <p>④ (지역상생) 공공임대는 디자인혁신·생활SOC 복합설치 등을 통해 지역 주민과 상생, 지자체 주거복지 역량제고와 참여를 위한 인센티브 강화</p>
--

출처 : 국토교통부 보도자료, 2020. 3.19. ‘내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대’

[표 III-113] 기존 주거복지로드맵과 2.0의 주요 차이점

구분	기존 로드맵('18~'22)	2.0('18~'25)
공급 혁신	공공주택 105.2만호 공급	공공주택 105.2만호 + 63만호 - 장기공공임대 240만호 - OECD평균 이상 재고율 10% '25년
	· 영구·국민·행복 등 복잡 · 소득 무관 임대료 · 일부단지 슬럼화(낙인효과)	· 통합 공공임대주택 공급 · 소득수준에 맞는 임대료 · 다양한 계층이 어울려 거주
생애 주기 주거 지원	· 청년주택 21만호('18~'22) - 일자리연계 3만호 - 기숙사형 5천호 - 고시원 리모델링 5천호	· 청년주택 35만호('18~'25) - 일자리연계 6만호 - 기숙사형 1만호 - 고시원 리모델링 1만호 · 민간 공유주택 활성화 · 청년 주거비 별도지원(주거급여)
	· 고령자 주택 5만호('18~'22) - 복지주택 4천호, 리모델링 5천호	· 고령자 주택 8만호('18~'25) - 복지주택 1만, 리모델링 1만호
	· 신혼부부 주택 25만호('18~'22) · 신혼희망타운 15만호 사업승인('18~'22)	· 신혼부부 주택 40만호('18~'25) - 지원확대(만6세 이하 자녀 가구) · 신혼희망타운 분양주택 10만호, 입주자 모집 완료(~'25) · 다자녀가구 3만호('20~'25)
주거 상황	· 공급자 중심 지원 · 낙후 주거지 정비 부진	· 주거상향 4만호('20~'25) · 찾아가는 수요발굴 체계구축 및 보증금·이사비·돌봄 등 종합지원 · 반지하 가구 주거지원 강화 · 쪽방·노후고시원·노후영구임대 등 낙후주거지 재창조 추진
지역 상생	· 낮은 주거품질 · 지역주민 반대 · 지자체 참여 부진	· 매력적 디자인 등 품질혁신 · 생활SOC 복합 지역허브로 진화 · 우수지자체 평가·인센티브

출처 : 국토교통부 보도자료, 2020. 3.19. '내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대' .

## I 수요 맞춤형 매입임대주택 공급 확대

- 매입임대주택을 활용하여 다양한 계층의 수요에 맞춘 공공임대주택 공급을 확대함
  - 매입임대주택 매입 대상에 기존 원룸, 다세대주택 외에 오피스텔, 기숙사와 같은 준주택이 추가되었으며, 신축형 매입임대주택 사업을 활용하여 커뮤니티 공간 확보와 수요자 특성에 맞는 편의시설 설치 등 맞춤형 공공임대주택 공급이 가능함

- 매입임대주택은 정부의 재정지원 비율과 기금 용자 비율이 높아 지자체에서 자체적으로 공급을 추진할 경우에도 재정 부담이 적음
  - 정부지원 기준 단가를 재정 45%, 기금 50%, 임차 보증금 5%씩 부담하는 구조로, 재정지원 비율은 매입임대주택(45%)이 영구임대아파트(85%) 다음으로 높음
- 매입임대주택을 공급해 긴급 주거지원이 필요한 취약계층에게 주택을 지원함
- 서울주택도시공사는 다양한 수요자 맞춤형 주택을 공급함
  - 금천구 홀몸어르신 주택인 ‘보린주택’, 성북구 청년 창업지원을 위한 주택 ‘도전숙’, 동작구 ‘모자가정주택’, 삼선동 ‘연극인공동체주택’, 만리동 ‘예술인 협동조합주택’, 도봉구 ‘만화인 마을’ 등의 사례가 있음
- 서대문구는 청년가구를 대상으로 2016년 북가좌동 ‘이와일가’, 2018년 남가좌동 ‘청년누리’, 2019년 10월 홍은동 ‘청년미래공동체주택’을 공급함
  - 이 중 홍은동 ‘청년미래공동체주택’은 SH공사가 신축건물을 매입해 맞춤형 임대주택으로 공급하고, 서대문구가 입주자 모집과 선정, 관리, 공동체 유지 업무를 맡음
  - 지상 5층 건물에 1인 청년가구 15세대가 전용면적 26㎡의 원룸형 주택에 거주하며, 1층에는 여가와 공동체 활동 지원을 위한 커뮤니티실이 있음<sup>1)</sup>
- LH공사의 ‘지역 수요 맞춤형(테마형) 매입임대사업’을 활용한 공급도 가능함
  - 지자체의 의견을 반영한 맞춤형 매입임대 공급을 위해 LH공사가 새롭게 추진하고 있는 사업으로, 매입 방법에는 1) 기존 주택을 동(棟)단위로 매입, 2) 노후주택을 매입하여 철거 후 신축, 3) 민간매입약정<sup>2)</sup>을 활용한 입주자 맞춤형 공간구성 및 특화설계 방식 등이 있음
  - 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」에 의해 자치단체장은 공급량의 30% 범위 내에서 입주자를 선정할 수 있기 때문에 맞춤형 공급이 가능함
    - 광주광역시에서도 청년, 신혼부부, 고령자, 다자녀 등 유형별 사회서비스 소요를 충족할 수 있는 맞춤형 매입임대주택을 공급함
  - 서울시 동작구는 2019년 청년과 신혼부부를 대상으로 지역 수요 맞춤형 주택을 공급함(그림 Ⅲ-1)
    - 서울시 은평구는 녹번동에 청년층의 창업연계형 주거 공간인 ‘청년 창업지원 주택’을 민간매

1) 서대문구 보도자료, 2019년 11월 22일자, 서대문구, 내년 봄 ‘네 번째’ 청년주택 공급한다.

2) 민간매입약정은 민간사업자가 건축 예정(또는 건축 중) 주택을 매입약정하고, 주택건설 후 내가 매입하여 임대주택으로 공급하는 방식임. 설계 및 감리 등에 내가 개입할 수 있어 커뮤니티 공간 등을 공급할 수 있을 뿐 아니라 주택 품질 향상에도 기여할 수 있는 방식임.

입약정을 활용하여 공급할 예정이고,<sup>3)</sup> 전주시는 ‘무주택 다자녀 가구 주거지원’ 사업으로 다섯 자녀 이상 다자녀가구가 많은 지역을 중심으로 다자녀가구를 위한 임대주택을 아이돌봄시설과 함께 공급할 예정임<sup>4)</sup>



동작구 상도4동 청년 맞춤형 주택

동작구 신대방1동 신혼부부 맞춤형 주택

[그림 Ⅲ-1] LH공사 지역 수요 맞춤형 매입임대주택 사례(서울시)

## 2) 청년 가구를 위한 기숙사 확충과 저렴 주택 공급

- 광주광역시 소재 주요 대학 기숙사 수용률은 20%대로 낮고, 청년 가구의 월세 거주 비율과 주거빈곤 비율은 높음
  - 청년 가구의 주거비 부담 완화를 위해 다양한 공급 주체와 협업하여 대학생 기숙사를 확충하고, 학교와 역 주변에 저렴 주택 공급을 확대할 필요가 있음
  - 대학, 한국장학재단, 사학진흥재단 등과의 협업을 통해 대학 기숙사 공급 확대가 필요함
  - 주택가격 하락과 임대 수입 감소를 우려하는 일부 주민의 반발을 이유로 현재 대학 기숙사 확충은 전국적으로 매우 더디게 진행되는데, 기숙사 확충은 청년 주거문제 해결에 필수적인 요소이므로 인권의 도시 광주광역시의 적극적인 행정으로 전국적인 모범사례를 구축하는 것이 필요함
- LH공사와의 협의를 통해 대학가 주변의 양호한 원룸을 주거비 마련이 어려운 대학생을 위한 매입임대주택으로 활용할 필요가 있음
  - 「공공주택업무처리지침」 제63조2(대학생주거지원사업 운영특례)에 따라 매입임대주택의 10% 이내를 대학생에게 공급할 수 있음

3) 서울포커스, 2020.03.24., 은평구, 「지역수요 맞춤형 매입임대 주거지원사업」 선정.

4) 정도일보, 2020.03.26., 무주택 다자녀가구, 임대주택 공급 지원.

- <주거복지로드맵 2.0>에는 학업과 취업·창업을 지원하는 청년주택 공급을 확대하고, 예술인주택·캠퍼스 혁신파크 등 주거와 문화·일자리 복합 모델을 확산하며, 기숙사형 청년주택 및 노후고시원 리모델링 등을 통해 대학가 등 우수입지에 주택 공급을 확대할 계획이 포함됨
  - 이러한 중앙정부의 추진 사업을 활용할 수 있음
  - 또한 역세권 등 우수입지에 민간 공유주택이 활성화되도록 ‘공유주택’ 정의 신설(「주택법」), 건설·운영 가이드라인 등 제도 기반을 마련하고, 공유주택 공급 스타트업 등에게 사업화 자금을 지원할 계획임

부천 웹툰영상센터	캠퍼스 혁신파크	판교2밸리(창업지원주택)
		
<ul style="list-style-type: none"> <li>· (자격) 웹툰 작가 등 문화예술인</li> <li>· (특화) 웹툰 창작실·회의실 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (자격) 대학생·창업가 등</li> <li>· (특화) 메이커스페이스·창업센터</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· (자격) 창업가 및 해당기업종사자</li> <li>· (특화) 기업지원허브·성장센터</li> </ul>
<p>출처 : 국토교통부 보도자료, 2020. 3.19. '내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대' .</p>		

[그림 Ⅲ-2] <주거복지로드맵 2.0> 청년주택 공급 확대 방안

### 3) 민간 자원을 활용한 사회주택 공급

- 공공임대주택 공급 부족을 보완하기 위해 민·관 협력을 통한 사회주택 공급이 필요하며 중앙정부 사회주택 지원정책을 활용하여 광주광역시형 사회주택 공급을 추진함
  - 중앙정부 <주거복지로드맵>의 사회주택 공급 활성화를 위한 제도 정비 및 지자체 지원 강화 방안에서 사회적 경제 주체에 대한 자금 지원을 위해 최장 20년간 저리의 기금 용자를 도입하고, 사회주택 허브리츠를 설립하여 개별 사업에 용자와 토지 임대 등을 지원함
    - 도시재생 뉴딜 사업은 지자체의 사회주택 공급 사업과 연계하여 국비를 지원함
- 사회주택 공급 활성화를 위한 조례 제정과 사회적 경제 주체 육성 프로그램 등의 제도적 기반을 마련함
  - 서울시는 2015년 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」, 경기도 시흥시는 2016년 「시흥시 사회주택 지원에 관한 조례」, 부산광역시는 2019년 「부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례」, 경기도 고양시는 2019년 「고양시 사회주택 지원에 관한 조례」<sup>5)</sup>를 제정하여 사업을 진행하고 있음

## (2) 취약계층 주거비 부담 완화와 주택 개량 지원

### 1) 광주형 주거급여 지원

- 중앙정부 주거급여 대상에서 소외되는 취약계층에 대한 지자체 차원의 주거비 지원이 필요함
  - 중앙정부 주거급여 임차료 지원 대상은 2020년부터 기준중위소득 45% 이하 임차 가구임
    - 2018년 10월 주거급여의 부양의무자기준이 폐지되고, 2021년부터 <주거복지로드맵 2.0>에 따라 그간 독립 가구로서 주거급여를 이용할 수 없었던 미혼의 20대 청년 가구에게도 주거급여가 지원되는 등 중앙정부 차원의 주거급여 지원 확대가 이루어지고 있음
  - 하지만 중앙정부 주거급여 지원 대상이 아닌 광주광역시의 기준중위소득 60% 이하 저소득 월세 가구의 소득대비 주거비 부담(RIR)은 26.6%, 월 공과금을 합한 주거비 부담은 35.5%로 크게 높음
    - 소득대비 주거비 부담이 큰 비수급 빈곤층에 대한 지자체 차원의 주거비 지원이 필요함
- 경기도 시흥시, 서울시 등의 지자체에서도 중앙정부 주거급여 대상 이외의 주거취약계층에게 자체 예산으로 주거비 보조 사업을 진행하고 있음
  - 경기도 시흥시는 '시흥형 주거비지원' 사업을 통해 기준중위소득 60% 이하 임차 가구에게 중앙정부 주거급여액의 50%를 최대 지원 금액으로 하여 주거비를 보조하며, 아동이 있는 가구에게는 아동 한 명당 기준 지원금의 30%를 가산하여 지급함
  - 서울시는 취약계층의 주거안정을 지원하기 위해 중앙정부의 주거급여를 받지 못하는 기준중위소득 60% 이하의 월세 임차 가구에게 월 임대료를 지원하는 '서울형 주택바우처' 사업을 진행함
    - 1인 가구 기준 지원 금액은 80,000원으로 가구원수별 차등 지급하며, 쪽방이나 시설 퇴소자의 경우 주거안정을 위해 1~2인 가구 기준 월 120,000원을 최장 2년 동안 특정바우처로 지원함
- 서울시, 부산시, 충청남도 등에서는 청년을 대상으로 주거비를 지원함
  - 서울시는 2020년 5천 명을 시작으로 2021~2022년 각 2만 명씩, 3년간 총 4만 5천 명의 청년 1인 가구에게 최대 10개월간 월 20만 원의 월세를 지원하는 '청년월세지원' 제도를 발표함<sup>6)</sup>

5) 경기도 고양시는 2019년 6월 「고양시 청년을 위한 사회주택 지원에 관한 조례」를 제정했는데, 사회주택 지원대상에 청년뿐만 아니라 신혼부부, 노인, 미혼모·부, 취약계층을 포함하여 주거안정 및 지역 활성화에 이바지하고자 2019년 10월에 「고양시 사회주택 지원에 관한 조례」로 개정함.

- 부산시는 2019년부터 부산에 거주하는 만18~34세 1인 가구를 대상으로 월세 지원사업을 시행함
  - 기준중위소득 120% 이하이고, 임차보증금 1억원 이하 및 월세 60만원 이하 주택에 거주하는 경우 월 임대료 중 10만원을 지원함(연 최대 100만원 지원)<sup>7)</sup>
- 충청남도는 2020년 2월부터 청년 독립세대를 대상으로 주거비를 지원함
  - 충남에 주소를 두거나 충남소재 대학 또는 직장에 재학·재직 중인 만19세~34세 이하의 무주택 세대주 청년(신혼부부 40세까지)을 대상으로 함
  - 소득기준은 부모 6천만원 이하, 본인 4천만원 이하(신혼부부 5천만원 이하)이고, 도내 전·월세보증금 1억원 이하인 주택 또는 주거용 오피스텔에 거주해야 함
  - 대출은 최대 9천만 원까지 가능하고, 이자는 5천만원 한도 내에서 이자 3%를 지원(연간 최대 150만원)함<sup>8)</sup>
- 광주형 주거급여 지원 사업을 신설하여 기준중위소득 60% 이하의 비수급 빈곤 무주택 가구에게 주거비를 보조함
  - 주택유형에 상관없이 보증금이 전세전환가액 1억원 이하의 민간임대주택에 거주하는 가구를 대상으로 하며, 금액은 가구원수에 따라 차등 지급함
  - 주거비 부담이 높은 청년 가구를 광주광역시 거주 기간과 소득을 기준으로 지원 대상에 포함함

■ 서울시 청년 월세 지원

- 대상: 서울에 거주하는 기준중위소득 120% 이하 청년 1인 가구(만19세~39세 이하)  
 '20년 5천명, '21년 2만명 지원하여 단계적으로 지원 대상 확대  
 임차보증금 1억원 이하 및 월세 60만원 이하 민간 건물에 거주하는 무주택자  
 \* 임차주택 소재지에 주민등록이 등재되어 있어야 함  
 제외: 주택소유자 및 분양권 또는 조합원 입주권 소지자, 일반재산 1억원 초과자, 국민기초생활수급자(교육급여 제외), 자동차 2,500만원 초과자, 서울시 청년수당 수급자, 정부 및 서울시 공공주거사업(서울형주택바우처, 공공임대주택, 전월세자금 금융지원) 이용자, 임대인이 '가족관계부'에 등재된 신청인의 '부모'인 경우
- 내용: 월 20만원 임대료 지원(최대 10개월, 200만원 지원), 생애 1회 지원  
 임대료는 실제 월세금액까지만 지원

출처 : 서울주거포털([https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh01\\_060513#n](https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh01_060513#n)).

6) 서울시 보도자료, 2019년 10월 23일자, 필요한 청년 모두에 청년수당 확대, 월세지원 신설.  
 7) 부산시 보도자료, 2020년 2월 18일자, 부산시, 청년 3,000명에 월세 30억 원 지원한다!  
 8) 충청남도 보도자료, 2020년 2월 6일자, 청년 주거비 부담 완화 ... 전·월세 등 임차료 지원.

## 2) 취약계층 주거상향 이동을 위한 이주 지원

- 최저빈곤층에게는 공공임대주택의 임차보증금마저 부담스러운 상황임
  - 여인숙이나 고시원 등에 거주하는 취약가구 중에는 임차보증금과 월 임차료가 부담되어 공공임대주택 입주를 포기하는 경우가 많음
  - 광주광역시는 2020년 3월 중앙정부 사업인 ‘비주택거주자 주거상향 지원사업’에 선정되었으며, 정부 보조금 1억원을 포함 총 사업비 2억원으로 취약계층의 주거상향 이동을 지원할 예정임
- 중앙정부는 공공임대주택 무보증금 제도를 확대하고, 서민주택금융재단 지원 등을 통해 공공임대주택 입주 시 본인 부담을 최소화하도록 지원을 강화하고 있음
  - 2018년 10월 24일 발표한 ‘취약계층·고령자 주거지원 방안’을 통해 주거·생계급여 수급자에 한해 매입임대주택으로 이주 시 무보증금이 적용되었고, 2019년 10월 24일 ‘주거지원 강화 대책’ 발표에서는 무보증금 대상이 매입임대뿐 아니라 영구·국민임대주택으로 확대되었으며, 주거취약계층 주거지원사업을 통해 이주하는 비수급자에게도 서민주택금융재단에서 임차보증금(50만원)을 전액 지원하기로 함
  - 2020년 3월 발표한 <주거복지로드맵 2.0>에서는 시급히 주거이동이 필요한 쪽방·고시원 등 거주 가구를 전수 조사한 후, 이주희망자에게 희망주택물색, 보증금(50만원 전액)·이사비·생활용품(각 20만원), 이주 후 일자리·돌봄서비스(자활복지개발원 자활센터, 복지부)까지 집중 지원하기로 함
  - 경기도는 저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원을 통해 매입임대주택 신규 입주자를 대상으로 표준임대보증금의 50%(최대 200만원)를 입주기간(최장 20년) 동안 무이자 융자로 제공하고 있음
    - 2019년도에는 총 2,330가구(LH공사 1,945호, 경기도시공사 385호)를 지원함<sup>9)</sup>
- 광주광역시는 영구임대주택의 보증금을 지원하고 있는데, 자체 예산이나 금융기관과의 협약을 통해 다른 공공임대주택 입주 대상 저소득 가구에게도 보증금과 이주비용에 대한 금융지원 사업을 추진함
  - 지원 대상은 장기공공임대주택(영구·매입·국민임대) 및 전세임대주택에 입주 예정인 기준중위소득 60% 이하, 자산 기준 5,000만원 이하 가구로 함
  - 금융기관과 연계해 보증금 대출을 지원하는 방식으로 사업을 추진할 수 있으며, 2,000만원 한도로 연 2%의 이자(최대 가구 당 연 40만원에 해당)를 지원하고, 입주 시 필요한 냉장고, 세탁기 등의 생활 집기 마련과 이사 비용을 지원함

9) 경기도시공사 홈페이지(<http://www.gico.or.kr/business/welfare/renthouse01.do>)

■ 경기도 매입임대주택 보증금 지원

- 목적: 저렴한 매입임대주택의 보증금 마련이 어려워 입주하지 못하거나, 보증금 및 이자를 상환하지 못해 중도에 퇴거하는 입주자 발생을 예방함
- 대상: 경기도내 매입임대주택 신규 입주 가구
  - 2017년 생계급여수급자를 대상으로 처음 시작했으며, 2018년 지원 대상을 신규입주자 전체로 확대해 총 2,215호를 지원함
  - 경기도시공사가 공급하는 매입임대주택 물량 385호 외에 LH가 경기도에 공급하는 1,945호 등 총 2,330호를 대상으로 함
- 내용: 표준임대보증금의 50%, 최대 200만원을 최장 20년간 무이자로 지원
  - 보증금은 임대주택 퇴거 시 일시 상환
  - 2019년 기준 약 41억원의 예산으로 2,330호 이상 지원하는 것을 목표로 함

출처 : 경기도 보도자료, 2019.03.05, 도, 올해 매입임대주택 385호 공급·임대보증금 최대 200만원 지원.

3) 광주형 집수리 지원

- 고령화가 빠르게 진행되는 상황에서, 현재 살고 있는 지역을 떠나기 어려운 저소득 고령 가구나 장애인 가구는 공공임대주택 등으로의 이주도 어렵기 때문에 기존 주택에 대한 집수리 지원이 필요함
  - 2020년 광주광역시 주거실태조사 결과에 따르면 만65세 이상 1인 가구는 11.1%이며, 가구원 중 장애인이 있는 가구는 4.9%임
  - 광주광역시는 ‘농어촌 장애인 주택 개조 사업’과 ‘행복한 목수 주택 리모델링 사업’ 등 취약 계층에 대한 집수리 지원 사업을 진행하고 있으나, 연간 지원 규모는 크지 않음
  - 중앙정부의 주거급여를 이용하는 자가 가구에 대한 집수리 지원이 있지만, 열악한 주택에 거주하는 임차 가구에는 집수리 지원이 없음
- 서울시, 부산시 수영구, 경기도 시흥시 등 전국의 여러 지자체에서 임차 가구를 포함한 저소득 가구의 집수리 지원을 시행하고 있음
  - 시흥시는 2016년부터 기준중위소득 60% 이하 자가·임차 가구 중 아파트를 제외한 경과연수 20년 이상의 노후주택에 거주하는 비수급가구를 대상으로 ‘시흥형 집수리 지원 사업’을 시행함
    - 2019년부터는 아동이 있는 가구에게 불박이장과 책상 설치를 지원하기 위해 수리 지원금액을 증액해, 일반 가구(400만원)보다 높은 600만원까지 지원함
- 기준중위소득 60% 이하 비수급 자가 가구와 임차 가구에 대한 집수리 지원 사업을 추진 하며, 고령·장애인 가구를 우선 지원함

- 지원 대상은 경과연수 20년 이상의 노후주택, 주택가격 2억원 이하, 임차 가구는 전세 보증금 1억원 이하(월세 가구는 전세전환가액) 등으로 한정함
- 임차 가구 대상 집수리는 기존 임차인의 일정 기간(4~8년) 계속 거주 보장과 임대료 5% 이내 인상 규정을 준수하도록 임대인과의 사전 협약 등이 필요함
- 1년에 약 400가구(자가 200가구, 임차 200가구) 규모로 사업을 계획하며, 도배·장판 이외에 에너지 효율 개선, 무장애 설비 지원 등 실질적인 주거환경개선을 위해 가구당 지원 금액을 중앙정부의 2020년 수선급여 기준으로 경보수(3년 주기) 최대 450만원, 중보수(5년 주기) 최대 850만원, 대보수(7년 주기) 최대 1,250만원 수준으로 설정함
- 지원가구의 주택 현장 실사 후 심의위원회의 심의를 거쳐 지원가구를 선정하고, 주택 경과연수·공중수·임대기간으로 구성된 배점표에 따라 지원 금액을 산정하며, 지원 범위를 넘어서는 공사는 자부담으로 하도록 함

■ 서울시 집수리 지원 사업 가꿈주택

- 대상가구: 20년 이상 된 단독·다가구·다세대·연립주택 150호(동)
- 대상지역: 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」 제6조에 따른 주택성능개선지원구역, 2단계 도시재생활성화지역(근린재생일반형)
- 신청자격: 대상지역 내 단독·다가구·다세대·연립주택 소유자
- 보조금 지원내용

구분	지원범위		지원비율	지원금액
단독·다가구	성능개선 (지붕·방수·외부창호·단열·외벽·설비 등)		1/2범위 내(취약계층 1천만원 이하는 9/10범위 내)	1,200만원
	①담장철거		100%	① 300만원
	②장철거 후 재조성			② 150만원
	③쉼터조성			③ 50만원
다세대·연립	공용 부분	공용부 성능개선 집수리 (지붕·방수·외부창호·단열·외벽·설비 등)	1/2범위 내	1,700만원
		①담장철거	100%	① 300만원
		②담장철거 후 재조성		② 150만원
	③쉼터조성	③ 50만원		
개별 세대	성능개선 집수리(외부창호·단열·설비 등)	1/2범위 내(취약계층 200만원 이하는 9/10범위 내)	세대별 500만원	

주 : 취약계층은 기초생활수급자, 차상위계층, 한부모가정에 해당하면서 개별주택가격 또는 공동주택가격이 3억원 이하인 주택을 소유하고 있는 자

- 지원조건
  - 기존 세입자 4년 임대료 동결(착수신고시 임차인과의 협약서 제출)
  - 보조금 전부를 지원받은 부분은 2년간 유지 등

출처 : 서울주거상담홈페이지(<https://www.seoulhousing.kr/html/0303002.do>).

### (3) 주거복지 전달체계 개선

#### 1) 주거복지센터 설치 및 운영 지원

- 저소득 가구일수록 공공의 주거복지 프로그램에 대한 인지도가 낮는데, 현행 주거복지 전달체계는 당사자의 신청주의를 원칙으로 하고 있어, 서비스가 필요한 취약계층에게 적절한 정보와 상담 등의 주거복지서비스를 충분히 전달하지 못하고 있음
  - 최근 중앙정부의 주거복지 정책과 주거지원 수단이 크게 확대되고 지자체 차원의 주거복지 사업 역시 증가함에 따라, 여러 지자체에서 주거복지서비스 전달의 전담 채널로서 주거복지 센터를 설치하거나 운영을 지원하고 있음
  - 2020년 3월 <주거복지로드맵 2.0>에서 주거복지 정책의 현장 전달력 강화와 지자체의 주거복지 역량 강화를 위해 인센티브 등의 참여유인을 제고함
    - 이에 '25년까지 모든 시에 주거복지센터 설치를 촉진하고, 30곳의 주거복지 사업 선도 지자체를 선정하여 주거상향 사업을 중점 지원할 계획임
    - 한편, 재건축부담금·종부세·교부세 등을 지자체에 배분 시, 장기공공임대·주거급여 등 주거복지 수요가 많고 개선을 위해 노력한 경우에 더 유리하도록 기준을 개선할 계획임
  - 광주광역시에는 장기공공임대주택 재고와 수급가구 비율이 타 지자체에 비해 높아 주거복지 수요가 많은 지역인 만큼 주거복지 정책의 현장 전달력 강화를 위한 보다 적극적인 노력이 필요하며, 조속한 주거복지센터 설치 등을 통하여 중앙정부의 주거복지 사업 선도 지역에 선정될 수 있도록 주거복지 전달체계의 전반적인 강화와 확대가 필요함
- 서울시, 대구광역시, 경기도를 비롯한 많은 지자체에서 주거복지센터를 설치하고 있음
  - 서울시는 2013년부터 주거복지센터 위탁 운영을 시작함
    - 2017년까지 10개의 센터를 운영하였고, 2018년부터 이를 25개 전체 자치구로 확대 운영하고 있음
    - 25개 주거복지센터 업무의 표준화와 센터 간 네트워크 구축 등의 역할을 수행하기 위해 '중앙주거복지센터(수탁기관: SH공사)'도 설치함
  - 대구광역시는 2010년부터 민간의 주거복지센터에 사업비를 지원하다가 2017년부터 주거복지센터 2곳을 위탁 운영하고 있음

- 경기도는 2018년 「2030 경기도 주거종합계획」의 추진 과제로 ‘경기도 주거복지센터 설치’를 선정하였으며, 2019년 1개의 주거복지센터를 설치함(수탁기관: 경기도시공사)
  - 전주시는 2019년 4월 주거복지센터를 설치했고, 주거복지사업 홍보를 강화하기 위해 전국 최초로 민·관·공 주거복지서비스 안내서를 제작해 배포했으며, 찾아가는 주민 상담 및 교육을 매월 1회 이상 진행해 주민이 ‘주거’를 권리로서 인식할 수 있도록 맞춤형 상담을 진행함<sup>10)</sup>
  - 그 외에 천안시는 2017년 주거복지종합지원센터를 설치하고 천안지역자활센터와 민간위탁 협약을 맺어 운영하고 있으며, 수원시는 2016년 수원시지속가능도시재단에 주거복지지원센터를 설치하고 취약계층을 지원하고 있음
- 광주광역시 주거복지센터 설치 및 운영 지원 사업을 추진함
- 광주시민의 주거복지 소요에 적절히 대응하며 찾아가는 서비스를 제공할 수 있는 ‘광주광역시 주거복지센터’를 설치하고 운영을 지원함
  - 광주형 주거비 보조, 광주형 집수리 지원, 비주택 거주 취약계층의 주거이동 지원사업 등 광주광역시가 신설하는 주거복지 프로그램의 성공적 수행을 위하여 주거복지센터는 서비스 공급자와 수요자를 연결하는 네트워크의 중심 역할을 수행함
  - 주거복지 소요가 큰 원도심과 저층주거지에 주거복지센터 1개소(연간 예산 1억 5,000만원)를 우선 설치하고, 광주광역시 전역으로 서비스 범위를 확대할 수 있도록 추가 설치를 지원함

## 2) 주거복지 교육 및 홍보 강화

- 비주택 거주가구의 이주를 지원하는 국토교통부의 주거상향지원사업의 적극적인 홍보가 필요함<sup>11)</sup>
- 2019년 말 노후 고시원, 쪽방 등에 거주하는 비주택 거주가구의 공공임대주택 이주 수요 파악을 위해 전수조사를 실시했고, 국토교통부의 주거상향지원사업 선도 지자체로 선정됨에 따라 2020년 말까지 총 사업비 2억 원을 투입해 추진할 예정임
  - 사업 시행 지역은 노후 고시원, 여인숙 등 비주택이 밀집한 북구 중흥동, 신안동, 중앙동, 우산동, 용봉동 등임

10) 전주시 보도자료, 2019년 12월 10일자, 전주시 주거복지센터, 주거약자의 희망이 되다!

11) 광주시 보도자료, 2020년 3월 13일자, 광주시, ‘비주택 거주자’ 이주 돕는다.

- 주거복지서비스를 제공하는 시청, 구청, 행정복지센터 등의 공공주체와 다양한 주거관련 민간주체 모두의 전문성과 역량 강화가 필요함
  - 주거복지 프로그램이 다양화되고 확대되면서 일선 복지담당 공무원의 주거관련 업무가 증가하고 있지만 적절한 인력 확보와 주거복지 관련 정보 제공은 충분하지 못한 상황임
  - 대상자에게 전달되지 않는 주거복지 프로그램은 수요자 입장에서는 없는 것과 마찬가지이므로 주거복지 향상을 위해서는 주거복지 전달체계 강화가 필요함
- 광주광역시의 주거복지 프로그램이 확대됨에 따라 시청 건축주택과 주거복지팀의 주거복지 컨트롤타워로서의 역할을 강화해야 함
  - 주거복지 프로그램 안내문을 제작하여 관련 기관에 배포하고, 정보 제공을 위한 설명회 개최 등을 정기적으로 진행하며 주거복지 담당 공무원 및 민간주체 교육 지원 사업을 총괄하여 진행함
  - 주거복지 프로그램이 필요한 계층에게 적절하게 전달되고 있는 지에 대한 모니터링을 수행함
  - 다양한 사회복지단체 및 주거복지 전달주체와의 연계 활동을 강화하고 주거복지 네트워크를 구축함<sup>12)</sup>
- 주거복지 사각지대에 놓인 다양한 취약계층을 발굴하기 위해 공공의 주거복지 담당 인력 및 조직, 예산 확대가 필요함
  - 대민 접촉의 일차적인 창구인 행정복지센터의 주거복지 담당인력을 확충하고, 시·구청의 주거복지 조직과 인력을 확대해야 함
  - 주거복지 전달주체의 역량 강화가 효과적으로 이루어지기 위해서는 교육과 홍보 사업을 위한 예산도 확보되어야 함

12) 「2017년 전주시 주거복지기본계획」에 따르면 전주시 주거복지 네트워크는 전주시청 주거복지과, LH공사, 종합·노인복지관, 지역·여성·장애인자활지원센터, 전북주거복지센터, 노숙인지원 단체, 지역봉사단 등 22개 공공과 민간의 기관이 참여함. 분기별 회의를 통해 주거복지정책과 관련 정보를 공유하며 지역의 주거취약가구에 대한 지원과 자원 연계를 협의함.

### 3) 주거복지 관련 제도적 기반 마련

- 광주광역시 주거종합계획이 수립됨에 따라 다양한 주거복지정책과 추진 과제를 수행하기에 앞서 관련 제도의 정비와 조례의 제·개정이 필요함
- 광주시민의 주거안정과 주거수준 향상을 위해 2017년 11월 15일 「광주광역시 주거 기본 조례」가 제정됨
  - 주거종합계획의 수립에 따라 주거복지 지원 대상 계층과 지원 사업에 대한 내용을 조례에 포함할 필요가 있음
  - 현행 조례의 주거복지 지원 대상에는 가구의 소득을 기준으로 하는 저소득 가구와 30년 이하의 공공임대주택 거주 가구, 저소득 청년 가구, 비주택 거주 가구 등은 포함되지 않음
    - 복지 대상에서 제외될 수 있는 취약가구가 지원 대상에 포함될 수 있도록 소득 기준을 신설하여 기준중위소득 60% 이하 가구를 포함함
  - 광주형 주거비 보조, 광주형 집수리 지원, 광주광역시 자체 임대주택 공급 사업 등 우선 시행할 주요 주거복지 사업의 지원 대상자와 사업 내용을 조례에 반영하여 사업 추진이 원활히 될 수 있도록 함
  - 사회주택 공급 사업 추진을 위한 「광주광역시 사회주택 공급 활성화 지원조례(가칭)」 제정도 필요함
- 신설되는 다양한 주거복지 사업을 원활히 추진하기 위해서는 재정적 기반 마련이 필요함
  - 안정적인 재원 확보를 위해 일반회계로 사업비를 조성하거나 별도의 주거복지기금을 설치함
  - 경기도는 2017년 「경기도 주거복지기금 운영 조례」를 제정함
    - 제2조(기금의 조성)에 따라 경기도 보통세의 1000분의 2이내, 기금운용 수익금, 그 밖의 수익금으로 재원을 조성함
    - 제3조(기금의 용도)에 따라 임대주택 공급 및 자금 지원 사업, 주택 개·보수 등 주거환경개선사업, 주택 에너지 효율개선 사업, 주거취약계층을 위한 주거비 지원, 주거복지센터 운영 등에 사용할 수 있음
  - 서울시는 2012년 제정한 「서울특별시 사회투자기금의 설치 및 운용에 관한 조례」를 2017년 7월 개정하여, 제4조(기금의 용도)에 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에 따른 사회주택의 건설 및 공급을 위한 용자 또는 보조를 포함함



## 주택수요-공급 추계

1. 주택수요 추정
2. 주택공급 예정물량 추정
3. 중장기 주택공급 관리 방안
4. 공공임대 소요추정





## Ⅳ. 주택수요-공급 추계

### 1. 주택수요 추정

#### (1) 주택수요추정 모형

##### Ⅰ 가구기반 주택수요추정 모형

- 가구별 주택수요를 기반으로 하고, 가구소득과 주거비를 포함한 모형
  - 기존의 인구기반 모형(M-W계열)이나 국토연구원의 가격기반 모형(HD11)이 가지고 있는 근본적인 한계를 보완한 가구기반 모형
  - 인구기반모형은 인구변화에 따른 주택수요변화를 잘 반영하는 장점이 있으나, 가구의 분화에 따른 주택수요 증가를 감안할 수 없다는 한계가 있으므로 인구정체기간에 1~2인 가구의 증가에 의한 주택수요증가를 파악할 수 없음
  - 주택가격기반모형은 주택의 이질성이 가지고 있는 수요추정에 있어서의 한계를 상대가격으로 극복하는 의미는 있으나, 중장기적 수요추정에 있어서는 수요의 등락이 급격히 일어나지 않음에도 단기적인 가격의 등락에 의해 추정수요가 급격하게 변하는 형태의 한계를 가지고 있음
  - 본 연구에서는 이러한 한계를 극복하기 위하여 최근 제안된 ‘가구기반 주택수요모형(김진유·박지윤 2017)<sup>13)</sup>’을 이용하여 「2030 광주광역시 주거종합계획」을 위한 중기 주택수요 추정

$$H_{it} = \left( \sum_j \alpha_{ij} FD_{ijt} \right) (Y_{it})^\beta (C_{it})^\gamma + \epsilon \quad \text{----- 식1)}$$

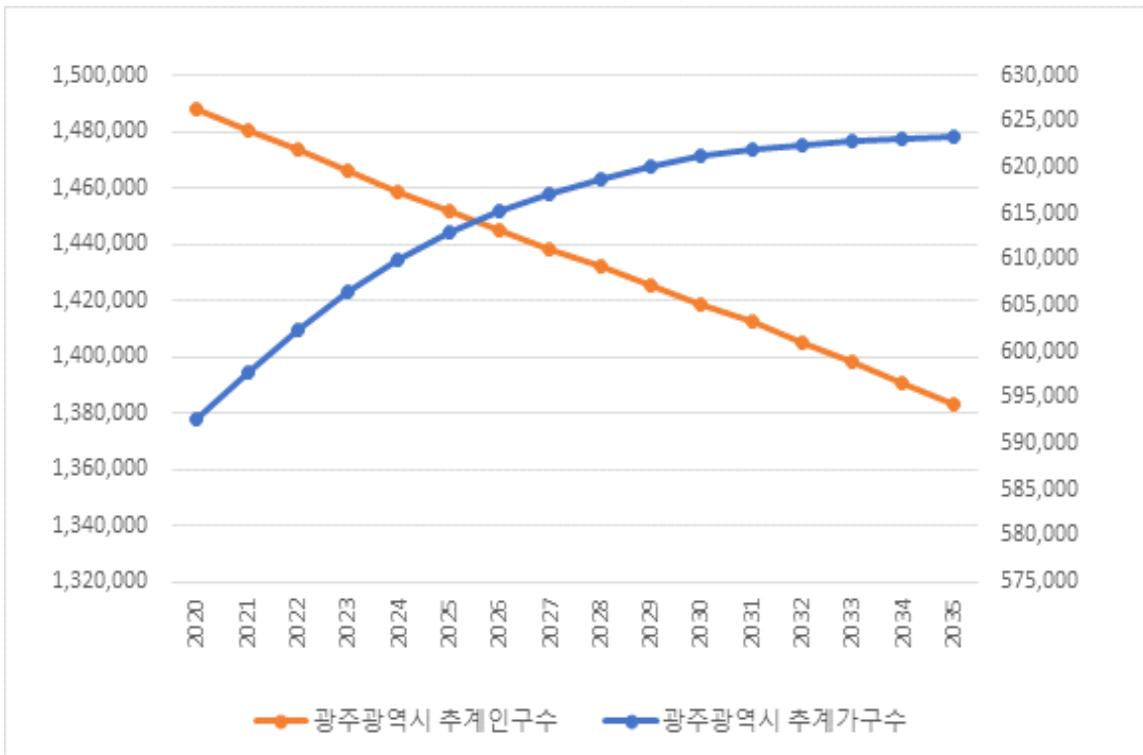
여기서,  
 $H_{it}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 주택수요(연면적,  $m^2$ )  
 $FD_{ijt}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 가구원수( $j$ )더미  
 $Y_{it}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 소득(백만원/연)  
 $C_{it}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 주거비용(만원/ $m^2$ ·연)  
 $\epsilon$  : 오차항

13) 김진유·박지윤(2017). 가구원수별 가구수를 활용한 주택수요추정 모형 연구. 부동산학연구, 23(4), 65-76.

## (2) 광주광역시 가구 및 인구 추계

### Ⅰ 인구감소추세가 2030년까지 지속되나 가구는 증가할 전망

- 인구는 2015년 150.3만명이후 지속감소하나 가구는 2030년까지 증가 전망
  - 목표연도인 2030년까지 인구는 141.8만으로 감소하며 가구는 62.1만으로 증가할 것으로 전망
  - 2020년 기준으로 10년간 인구수는 6.9만명 감소하는 동안 가구수는 2.9만가구 증가할 전망
  - 2030년까지의 인구와 가구의 변화는 가구분화가 가속화되면서 1~2인가구의 급속한 증가로 요약됨
- 지속되는 인구감소에도 불구하고 가구분화에 따른 가구수 증가로 인한 신규주택수요가 소폭 증가할 것으로 전망됨
  - 2020년 가구당 가구원수는 2.51명(148.7만명/59.2만가구)으로 추정
  - 반면 2030년까지 감소하는 인구수를 가구수로 나누면 가구당 2.28명으로 추정되어 증가하는 가구의 상당수가 1~2인 가구일 것으로 전망됨



[그림 IV-1] 광주광역시 인구 및 가구수 추이

- 광주광역시에서는 향후 10년간('21-'30) 약 2.3만가구가 증가할 전망
  - 가구수 증가는 1~3인 가구에서 일어나 10년간 약 5.6만가구가 증가하는 반면, 4인 이상 가구는 약 3.3만가구가 감소할 것으로 전망
  - 가장 핵심적인 가구요인 신규주택수요는 1~2인가구로부터 발생할 것으로 전망되는 바, 3인가구 10년간 증가량은 약 5백가구 정도로 미미함
- 연간 가구증가량은 급격히 둔화하여 2030년에는 연간 1천가구 내외
  - 연간 증가량은 2022년 전년대비 4.6천 가구에서 점차 감소하여 2030년에는 약 1천 가구 내외가 될 것으로 전망
  - 특히 2020년대 후반으로 갈수록 1~2인가구 증가추세는 급격히 완만해지는 반면 4~5인가구 감소추세는 여전히 지속되므로 이에 따라 전체가구 증가폭은 급격히 축소되는 현상이 나타날 것으로 전망

[표 Ⅳ-1] 광주광역시 가구원수별 가구수 추계

년도	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	연간 증가량
2021	597,820	196,751	161,779	119,995	90,416	23,001	5,878	-
2022	602,427	201,360	165,437	120,537	87,778	21,771	5,544	4,607
2023	606,506	205,533	169,220	120,983	84,991	20,556	5,223	4,079
2024	609,963	209,126	172,832	121,345	82,328	19,410	4,924	3,457
2025	612,889	212,327	176,272	121,572	79,730	18,343	4,645	2,926
2026	615,248	215,251	179,602	121,469	77,103	17,413	4,410	2,359
2027	617,159	217,828	182,444	121,402	74,743	16,560	4,182	1,911
2028	618,735	220,109	185,266	121,227	72,395	15,764	3,974	1,576
2029	620,036	222,335	187,909	120,903	70,104	15,007	3,778	1,301
2030	621,157	224,605	190,219	120,505	67,932	14,305	3,591	1,121
<b>변화량 ( '21-' 30)</b>	<b>23,337</b>	<b>27,854</b>	<b>28,440</b>	<b>510</b>	<b>-22,484</b>	<b>-8,696</b>	<b>-2,287</b>	<b>-</b>

자료 : 통계청 인구 및 가구추계

### (3) 주택수요 추정

#### Ⅰ 가구기반 주택수요 모형 추정

- 가구기반 추정모형은 통계적으로 유의하며 모든 독립변수의 추정계수가 1%수준에서 유의함
  - 가구원수가 증가할수록 1가구가 증가할 때마다 약 82~89㎡의 주택수요가 추가로 발생하는 것으로 추정<sup>14)</sup>(표 IV-2)
  - 소득탄력성은 자가는 0.201 차가는 0.219로 자가보다 차가가 약간 더 높으나 전반적으로 비탄력적이나 경기도(자가 0.158, 차가 0.205)에 비해서는 약간 높은 수준
  - 주거비탄력성은 -0.238 ~ -0.382로 소득탄력성보다 높은 수준으로 나타나며 경기도(자가 -0.092, 차가 -0.350) 보다 약간 높은 수준
- 전체자료 중 추정에 부적합한 자료를 제외한 가구의 자료를 이용
  - 2018년 광주시 주거실태조사자료 총 가구 중 가구소득, 주거비 등의 자료가 있는 데이터만 추출
  - 거주하는 주택이 '쪽방, 옥탑방, 지하'인 경우 제외
  - 임차의 경우 '일세, 무상'은 제외

[표 IV-2] 자가 및 차가가구 주택수요모형 추정결과

종속변수 : 주택면적(㎡)			자가가구 (N=1,621)		차가가구 (N=569)	
			추정계수	표준오차	추정계수	표준오차
가구원수별 가구수 (가구)	fanum1	1인 가구	82.460	4.643	46.996	3.800
	fanum2	2인 가구	88.801	5.238	60.711	5.071
	fanum3	3인 가구	83.069	5.403	61.430	5.515
	fanum4	4인 가구	81.554	5.502	65.749	6.273
	fanum5	5인 가구	82.356	5.703	79.144	8.019
	fanum6	6인이상 가구	87.167	8.134	44.803	13.234
가구연소득 (백만원)	income	소득탄력성	0.201	0.014	0.219	0.024
단위 주거비 (만원/㎡)	hcost	주거비탄력성	-0.238	0.019	-0.382	0.033

N : 자가 1,603(F=2653.30), 차가564 (778.44)

\*\*  $\alpha < 0.05$  \*\*\*  $\alpha < 0.01$

자료 : 2018 광주광역시 주거실태조사(N=2,729 중 2,167개 사용)

주 : 소득은(income) 현재소득사용

14) 소득과 주거비를 고려하지 않은 모형은 부록1 참고

Ⅰ 주택 및 비주택 거주가구비율

- 증가하는 가구 중 주택수요를 유발하는 가구 수를 추정하기 위해 비 주택 거주가구비율을 제거
  - 광주광역시의 2018 주택 총 조사 자료를 기초로 판단하면 전체가구의 2.8%는 주택이외의 거처에 거주하는 것으로 나타남
  - 이 추세는 2015년 2.7%보다 다소 증가한 것으로 1~2인 가구의 증가와 맞물려 오피스텔이나 원룸/고시원 등에서 거주하는 가구가 증가하기 때문인 것으로 추정됨
  - 향후 2030년까지 증가하는 가구의 2.8%는 비주택에 거주할 것이라고 가정하여 추계가구에서 제외하고 주택수요 추정

[표 Ⅳ-3] 광주광역시 주택 및 비주택 거주가구 비율(2018)

구 분	거처의 종류	거처기준		가구기준	
광주광역시	계	491,085	100.0%	586,263	100.0%
주택	소계	477,547	97.2%	569,681	97.2%
	단독주택	78,751	16.0%	167,911	28.6%
	아파트	379,337	77.2%	379,828	64.8%
	연립주택	7,630	1.6%	7,643	1.3%
	다세대주택	6,568	1.3%	6,579	1.1%
	비거주용건물내 주택	5,261	1.1%	7,720	1.3%
	주택이외의 거처	소계	13,538	2.8%	16,582
오피스텔	6,698	1.4%	6,701	1.1%	
호텔, 여관등 숙박업소의 객실	-	-	-	-	
기숙사 및 사회시설	-	-	-	-	
판잣집, 비닐하우스	-	-	-	-	
기타	-	-	-	-	

자료 : 통계청 주택총조사(2018)

### Ⅰ 가구원수별 자가율

- 광주광역시의 자가가구 비율은 57.0%로서 전국 55.9% 비해 높음 수준
  - 최근자료인 2017년 주택소유통계를 보면 광주광역시 전체 57.6만 가구중 32.8만 가구가 주택을 소유하고 있어 자가율은 57.0%
  - 이는 전국에 비해서는 높은 수준이나 대전광역시(53.6%)를 제외한 모든 광역시보다 낮은 수준임
  - 또한 경기도(55.2%), 강원도(55.7%), 제주특별자치도(55.1%)를 제외한 도지역보다 낮은 수준임

[표 IV-4] 시도별 자가율

거주지역	총가구 (일반가구)	주택 소유 가구	무주택 가구	자가율
전국	19,673,875	11,000,007	8,673,868	55.9%
서울특별시	3,813,260	1,875,189	1,938,071	49.2%
부산광역시	1,354,401	791,489	562,912	58.4%
대구광역시	948,030	550,374	397,656	58.1%
인천광역시	1,080,285	630,228	450,057	58.3%
광주광역시	575,732	328,263	247,469	57.0%
대전광역시	597,736	320,407	277,329	53.6%
울산광역시	428,720	271,099	157,621	63.2%
세종특별자치시	104,325	55,925	48,400	53.6%
경기도	4,602,950	2,542,649	2,060,301	55.2%
강원도	620,729	345,955	274,774	55.7%
충청북도	629,073	362,726	266,347	57.7%
충청남도	834,986	477,532	357,454	57.2%
전라북도	728,871	427,522	301,349	58.7%
전라남도	733,757	435,332	298,425	59.3%
경상북도	1,087,807	652,416	435,391	60.0%
경상남도	1,292,998	800,655	492,343	61.9%
제주특별자치도	240,215	132,246	107,969	55.1%

자료 : 통계청 주택소유통계(2017)

- 광주광역시의 무주택가구 비율은 가구원수가 증가할수록 낮아지는 현상을 보여 1인가구는 72.8%가 차가인 반면 5인 이상 가구는 21.6%만 차가로 나타남
  - 광주의 1인 가구 무주택비율은 전국보다 높으며 서울(78.7%), 대전(76.4%)을 제외한 모든 광역시보다 높은 수준임
  - 향후 가구추계 상의 연도별 가구원수에서 어느 정도 가구가 차가로 거주할 것인지를 무주택가구 비율을 각 가구의 가구원수에 따라 달리 적용함
  - 즉, 향후 1인가구 증가량 중 72.8%는 차가(무주택) 가구로 가정하는 데 비해, 2인가구는 37.4%만 차가로 가정

[표 Ⅳ-5] 시도별 무주택가구 비율

시도	2017					
	전체	1인	2인	3인	4인	5인 이상
전국	44.1%	71.5%	38.5%	32.7%	28.1%	25.4%
서울특별시	50.8%	78.7%	45.5%	36.9%	32.7%	28.2%
부산광역시	41.6%	70.0%	35.3%	29.1%	24.8%	22.9%
대구광역시	41.9%	71.6%	36.6%	30.5%	25.2%	22.2%
인천광역시	41.7%	68.7%	39.5%	32.1%	27.1%	26.1%
광주광역시	43.0%	72.8%	37.4%	30.5%	23.4%	21.6%
대전광역시	46.4%	76.4%	38.9%	32.4%	26.5%	24.9%
울산광역시	36.8%	70.0%	32.5%	24.7%	19.6%	19.6%
세종특별자치시	46.4%	75.2%	39.5%	34.6%	29.2%	27.1%
경기도	44.8%	73.3%	42.7%	35.3%	29.9%	27.4%
강원도	44.3%	68.0%	35.2%	32.8%	30.7%	27.0%
충청북도	42.3%	69.2%	34.3%	30.1%	25.7%	23.1%
충청남도	42.8%	68.7%	35.2%	31.1%	26.2%	24.2%
전라북도	41.3%	66.3%	33.5%	29.9%	26.0%	23.2%
전라남도	40.7%	60.8%	32.6%	31.3%	30.7%	26.1%
경상북도	40.0%	64.9%	31.2%	27.9%	25.0%	22.0%
경상남도	38.1%	64.7%	31.5%	27.3%	22.8%	21.1%
제주특별자치도	44.9%	71.2%	40.7%	33.9%	29.7%	25.1%

자료 : 통계청 주택소유통계(2017)

## Ⅰ 소득과 주거비증가율 추정

- 가구 실질소득은 최근 10년간 연 1.27% 증가
  - 도시 2인 이상 가구의 2008년 이후 2019년까지의 월평균소득을 기반으로 명목소득 증가율 계산
  - 소득의 과대평가로 인한 수요과대평가방지를 위하여 연평균소득증가율은 도시(2인 이상 가구) 기준을 사용
  - 물가상승률을 감안하여 실질소득 증가율을 계산한 후 10년간의 연평균 실질소득증가율 계산하면 연 1.27%

[표 IV-6] 실질소득 증가율 추이

년도	명목소득(원/월)			명목 소득증가율	실질 소득증가율	물가 상승률
	전체가구	근로자가구	근로자외가구	전체가구	전체가구	
2008	3,531,684	4,046,151	2,783,278			4.7%
2009	3,524,824	4,009,714	2,803,004	-0.2%	-2.99%	2.8%
2010	3,775,122	4,211,953	3,143,363	7.1%	4.20%	2.9%
2011	3,913,761	4,387,262	3,207,164	3.7%	-0.33%	4.0%
2012	4,178,467	4,682,237	3,377,648	6.8%	4.56%	2.2%
2013	4,237,786	4,784,174	3,359,423	1.4%	0.12%	1.3%
2014	4,442,175	4,974,618	3,565,603	4.8%	3.52%	1.3%
2015	4,549,865	5,080,503	3,635,999	2.4%	1.72%	0.7%
2016	4,590,821	5,172,557	3,628,464	0.9%	-0.10%	1.0%
2017	4,665,034	5,317,810	3,586,743	1.6%	-0.28%	1.9%
2018	4,854,856	5,670,229	3,669,884	4.1%	2.57%	1.5%
연평균 상승률	3년			2.2%	0.72%	1.5%
	5년			2.8%	1.48%	1.3%
	10년			<b>3.2%</b>	<b>1.27%</b>	<b>2.0%</b>

1. 가구소득 : 통계청 가계동향조사(도시 2인이상가구)/ 해당연도 1분기 기준  
 2. 물가상승률 : 통계청 소비자물가지수/ 2019년 1월 기준

- 자가가구의 최근 10년간 주거비 상승률은 명목 1.9%, 실질 -0.4%
  - 자가의 주거비는 주택가격에 대한 기회비용과 실제적인 주택유지관리비로 구성
  - 주택가격 기회비용은 매매중위가격에 시장이자율(2017년 3년 만기 회사채, 2.33%)과 주택가격 위험프리미엄 4%를 반영하여 추정
  - 실질적 주택유지관리비는 통계청 주거수도광열비 중 월세를 의미하는 '실질주거비'를 제외한 '주택유지 및 수선비, 수도 및 폐기물처리비, 주택관련 서비스비, 연료비'를 합한 금액
  - 연도별 단위면적(㎡)당 주거비를 추정한 후 물가상승률을 반영하여 실질주거비 변화율 산정

[표 Ⅳ-7] 자가가구 연평균 주거비

구 분	매매중위 가격	기회 비용	관리비 등 (실제주거비 제외, 도시2인) (호당 85㎡ 가정)			연간단위 주거비	주거비상승률		물가 상승률
			원/월	만원/연	만원/연㎡		명목	실질	
년도	만원/㎡	만원/㎡	원/월	만원/연	만원/연㎡	만원/연㎡	명목	실질	
2007	273.9	17.3	157,668	189	2.2	19.6	-	-	2.5%
2008	288.7	18.3	169,570	203	2.4	20.7	5.7%	0.95%	4.7%
2009	289.0	18.3	171,179	205	2.4	20.7	0.2%	-2.60%	2.8%
2010	281.9	17.8	184,525	221	2.6	20.4	-1.3%	-4.26%	3.0%
2011	286.4	18.1	191,672	230	2.7	20.8	1.9%	-2.13%	4.0%
2012	274.8	17.4	200,532	241	2.8	20.2	-2.9%	-5.11%	2.2%
2013	274.1	17.3	208,484	250	2.9	20.3	0.3%	-0.96%	1.3%
2014	281.8	17.8	203,222	244	2.9	20.7	2.0%	0.74%	1.3%
2015	302.0	19.1	204,222	245	2.9	22.0	6.2%	5.54%	0.7%
2016	304.6	19.3	195,438	235	2.8	22.0	0.2%	-0.82%	1.0%
2017	333.6	21.1	183,128	220	2.6	23.7	7.5%	5.64%	1.9%
2018	333.6	22.2	181,203	217	2.6	24.7	8.4%	6.86%	1.5%
연평균 상승률	최근3년	5.91%				-3.91%	4.70%	3.23%	1.47%
	최근5년	4.07%				-2.77%	3.22%	1.94%	1.28%
	최근10년	<b>1.85%</b>				<b>0.67%</b>	<b>1.72%</b>	<b>-0.26%</b>	<b>1.97%</b>

1. 중위매매가격 : 매년 1월 (한국부동산원 통계시스템, r-one.co.kr), 매매중위가격 중 2007-2011은 매매가지수로 추정한 값  
 2. 사용자비용계산을 위한 시장이자율 2.33%(3년만기회사채수익율 2017), 위험프리미엄(4%, 선행연구(정의철))  
 3. '관리비 등'은 주거수도광열비중 '실질주거비(월세)'를 제외한 값으로서 '주택유지 및 수선비, 수도폐기물처리비, 주거서비스비, 연료비'의 합 (가구당월평균가계수지(도시, 2인이상))  
 4. 물가상승률 : 통계청 소비자물가지수

- 차가가구의 최근 10년간 주거비 상승률은 명목 4.9%, 실질 2.6%
  - 차가의 주거비는 주택전세가격을 월세로 환산한 연세(Annual rent)와 주거관리비 등으로 이루어짐
  - 주택 임차에 따른 연세는 단위면적 당 중위전세가격을 전월세환산율(2017 수도권 5.8%)로 환산한 단위 면적당 연세
  - 실질적 주택유지관리비는 통계청 주거수도광열비 중 월세를 의미하는 '실제주거비'와 자가 소유자가 지출하는 '주택유지 및 수선비'를 제외한 '수도 및 폐기물처리비, 주택관련 서비스비, 연료비'를 합한 금액
  - 연도별 단위면적(㎡)당 주거비를 추정한 후 물가상승률을 반영하여 실질주거비 변화율 산정

[표 IV-8] 차가가구 주거비 추정

구 분	전세중위 가격	연간단위 월세 (전환율 5.8%)	관리비등 (실제주거비, 주택유지관리비 제외, 도시 2인) (호당 60㎡ 가정)			연간단위 주거비	주거비 상승률		물가 상승률
			원/월	만원/연	만원/연㎡		만원/연㎡	명목	
년도	만원/㎡	만원/연㎡	원/월	만원/연	만원/연㎡	만원/연㎡	명목	실질	
2007	125.4	7.27	157,668	189.2	3.2	10.4			2.5%
2008	130.7	7.58	169,570	203.5	3.4	11.0	5.2%	0.54%	4.7%
2009	130.9	7.59	171,179	205.4	3.4	11.0	0.4%	-2.40%	2.8%
2010	137.1	7.95	184,525	221.4	3.7	11.6	5.7%	2.65%	3.0%
2011	147.1	8.53	191,672	230.0	3.8	12.4	6.2%	2.22%	4.0%
2012	165.1	9.58	200,532	240.6	4.0	13.6	9.9%	7.68%	2.2%
2013	163.9	9.51	208,484	250.2	4.2	13.7	0.7%	-0.64%	1.3%
2014	178.8	10.37	203,222	243.9	4.1	14.4	5.5%	4.25%	1.3%
2015	189.7	11.00	204,222	245.1	4.1	15.1	4.5%	3.82%	0.7%
2016	218.9	12.70	195,438	234.5	3.9	16.6	10.1%	9.06%	1.0%
2017	226.6	13.14	183,128	219.8	3.7	16.8	1.2%	-0.69%	1.9%
2018	248.6	13.92	181,203	217.4	3.6	17.5	7.30%	5.80%	1.5%
연평균 상승률	최근3년	9.43%			-3.91%		6.06%	4.58%	1.47%
	최근5년	8.69%			-2.77%		5.62%	4.33%	1.28%
	최근10년	<b>6.63%</b>			<b>0.67%</b>		<b>5.05%</b>	<b>3.08%</b>	<b>1.97%</b>

1. 중위매매가격 : 매년 1월 (한국부동산원 통계시스템, r-one.co.kr), 매매중위가격 중 2007-2011은 매매가지수로 추정된 값  
 3. 전월세 전환율 수도권 2017년 5.8% (한국부동산원 통계시스템, r-one.co.kr)  
 3. '관리비 등'은 주거수도광열비중 '실질주거비(월세) 및 주택유지수선비'를 제외한 값으로서 '수도폐기물처리비, 주거서비스비, 연료비'의 합 (가구당월평균가계수지(도시, 2인이상))  
 4. 물가상승률 : 통계청 소비자물가지수

Ⅰ 가구원수별 평균 주택면적

- 가구기반 주택수요추정모형으로 추정된 연도별 주택총연면적을 호수단위로 전환하는 과정에서 가구원수별 평균주택면적 이용
  - 기존에는 전용면적 단위로 추정된 연도별 총수요 면적의 호수전환 시 ‘중위 주택규모’ 또는 ‘평균주택규모’를 사용하였으나 이는 가구원수별로 큰 격차가 있는 주택규모를 고려하지 못하는 한계가 있음
  - 본 연구에서는 이를 감안하여 아래와 같이 소득과 비용을 제거한 모형을 통해 가구원수별 1가구당 평균 주택면적을 추정하고 이를 호수 전환에 이용
  - 즉, 1인가구의 2030년 총수요면적(㎡)이 추정되면 자가가구일 때는 74.695㎡로 나누어 자가호수를 산출하고, 차가일 경우 40.759㎡로 나누어 차가호수를 산출하여 이를 총합해 2030년 총수요주택수를 추정함

[표 Ⅳ-9] 소득과 비용 미고려시 자가 및 차가 주택수요모형 추정결과

종속변수: 주택면적(㎡)			자가가구 (N=1,621)		차가가구 (N=569)	
			추정계수	표준오차	추정계수	표준오차
가구원수별 가구수 (가구)	fanum1	1인 가구	74.695	1.909	40.759	0.986
	fanum2	2인 가구	88.086	1.102	57.580	1.165
	fanum3	3인 가구	91.850	1.389	62.523	1.595
	fanum4	4인 가구	91.408	1.286	68.685	1.641
	fanum5	5인 가구	93.008	2.246	76.640	3.104
	fanum6	6인 이상 가구	102.900	7.317	84.500	7.812
가구연소득 (백만원)	income	소득탄력성				
단위 주거비 (만원/㎡)	hcost	주거비탄력성				

N : 자가 1,697(F=14.24), 차가 972 (1361.99)

\*\* α < 0.05 \*\*\* α < 0.01

자료 : 2018 광주광역시 주거실태조사(N=2,729 중 2,669개 사용)

주 : 소득은(income) 현재소득사용

### Ⅰ 광주시 신규 주택수요추정 과정

- 가구기반 모형의 추정결과와 통계청의 광주광역시 가구원수별 가구수 추계자료를 이용하여 각 연도별 가구규모별 자가 및 차가수요 추정
  - ① 2019~2030년간 가구원수별 가구수 추계에 비주택거주비율(2.8%)을 고려하여 주택거주 가구수(a) 추정
  - ② 광주광역시의 가구원수별 무주택(차가)가구 비율을 고려하여 자가가구수(b1)와 차가가구수(b2)를 추정

무주택비율	전체	1인	2인	3인	4인	5인 이상
광주광역시	43.0%	72.8%	37.4%	30.5%	23.4%	21.6%

- ③ 모형을 이용하여 가구원수별 가구수 증가와 소득 및 주거비 변화를 고려한 연도별 가구원 수별 자가 및 차가 주택수요면적(c1, c2) 추정

변수	자가(c1)		차가(c2)	
	계수	증가율	계수	증가율
1인 가구	82.460	-	82.460	-
2인 가구	88.801	-	88.801	-
3인 가구	83.069	-	83.069	-
4인 가구	81.554	-	81.554	-
5인 가구	82.356	-	82.356	-
6인이상 가구	87.167	-	87.167	-
소득탄력성	0.201	2.56%	0.201	2.56%
주거비탄력성	-0.238	-0.26%	-0.238	4.33%

- ④ 가구원수별 평균주택면적을 이용하여 가구원수별 자가 및 차가 주택수요호수(d1, d2) 추정

평균주택면적	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상
자가(d1)	74.695	88.086	91.85	91.408	93.008	102.9
차가(d2)	40.759	57.58	62.523	68.685	76.64	84.5

- ⑤ 자가와 차가의 추정치를 합한 후 당해연도 수요추정호수에서 전년도 수요추정호수를 차감하여 2020~2030년 각 연도별 신규주택수요호수(e) 추정

○ 가구원수별 자가 및 차가가구 주택수요 추정결과

- 자가가구 추정결과 10년간(2021~2030년까지) 총 25,204호 신규수요가 나타날 것으로 예상됨
  - 1~3인 자가가구는 수요증가가 예상되어 각각 14,545호(1인가구) 29,081호(2인가구), 5,459호(3인가구) 수요가 있을 전망이다 반면 4인 이상 자가가구는 향후 10년간 약 23,883호의 수요감소가 예상됨
- 차가가구는 10년간 총 268호의 신규주택수요가 있는 것으로 추정됨
  - 1~2인 차가가구만 연간 주택수요가 양수(+)로 나타나는 가운데, 3인 이상 차가가구는 신규주택수요가 음수(-)로 나타날 것으로 전망됨

[표 Ⅳ-10] 광주광역시 자가 및 차가 신규수요

(단위 : 호)

	년도	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	합계
	자가	2021	1,942	3,422	896	-1,794	-904	-229
2022		1,829	3,072	819	-1,542	-812	-212	3,154
2023		1,708	3,188	761	-1,671	-810	-206	2,971
2024		1,538	3,104	711	-1,601	-769	-192	2,791
2025		1,427	3,019	624	-1,573	-719	-180	2,598
2026		1,350	2,974	403	-1,615	-624	-151	2,338
2027		1,249	2,667	430	-1,436	-573	-147	2,191
2028		1,164	2,680	357	-1,445	-536	-135	2,085
2029		1,156	2,582	255	-1,420	-513	-127	1,932
2030		1,182	2,373	203	-1,348	-477	-122	1,812
'21~'30		14,545	29,081	5,459	-15,445	-6,737	-1,701	25,204
	년도	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	합계
	차가	2021	1,949	785	-143	-705	-284	-38
2022		1,623	587	-173	-626	-254	-35	1,121
2023		1,293	606	-194	-641	-247	-33	785
2024		881	537	-212	-608	-230	-31	337
2025		603	469	-241	-585	-213	-28	4
2026		402	421	-312	-579	-186	-24	-279
2027		165	265	-301	-525	-170	-23	-589
2028		-34	248	-321	-513	-157	-21	-799
2029		-82	186	-349	-494	-148	-20	-907
2030		-69	82	-361	-466	-136	-18	-968
'21~'30		6,731	4,186	-2,607	-5,742	-2,025	-271	268

### Ⅰ 광주시 신규 주택수요 총합

- 광주광역시 향후 10년간('21~'30) 자가가구와 차가가구 신규주택수요는 총 25,472호 추정
  - 1인~3인가구는 각각 21,278호, 33,265호, 2,849호의 신규수요가 있을 전망이다 반면 4인 이상가구는 주택수요가 감소하여 -21,184호(4인가구), -8,762호(5인가구), -1,976가구(6인이상 가구) 등으로 추정됨
  - 연도별로 보면 2021년 4,895호의 신규수요가 예상되는 데 비해 시간이 경과 할수록 신규 수요가 감소하여 2030년에는 약 843호로 축소될 전망이다
  - 이는 전반적인 가구수 감소와 더불어 소득보다 주거비 증가속도가 빠른 차가가구의 신규주택수요가 크게 위축되는 데에 기인한 것으로 분석됨

[표 IV-11] 광주광역시 자가 및 차가 신규수요

(단위 : 호)

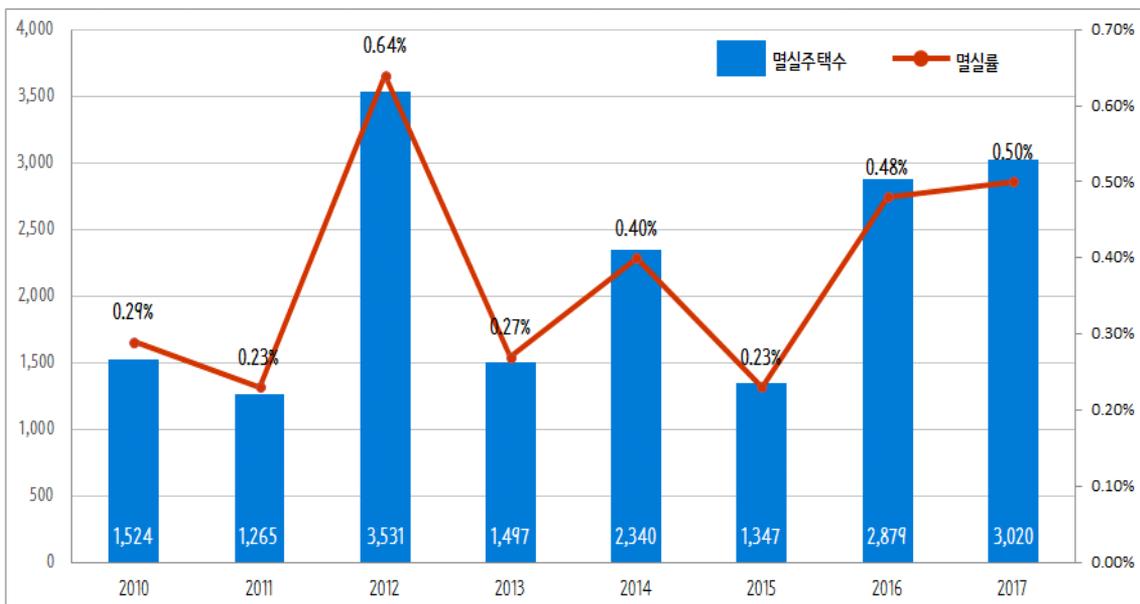
자가 + 차가	년도	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	합계
	2021	3,892	4,206	752	-2,499	-1,188	-268	4,895
	2022	3,452	3,658	646	-2,168	-1,066	-247	4,275
	2023	3,002	3,794	567	-2,311	-1,057	-239	3,756
	2024	2,419	3,641	498	-2,208	-999	-223	3,128
	2025	2,031	3,488	383	-2,158	-931	-209	2,603
	2026	1,752	3,395	90	-2,194	-810	-175	2,059
	2027	1,414	2,932	129	-1,960	-743	-171	1,602
	2028	1,129	2,928	36	-1,958	-694	-156	1,286
	2029	1,074	2,767	-95	-1,914	-661	-147	1,025
	2030	1,113	2,456	-157	-1,814	-613	-141	843
'21~'30	21,278	33,265	2,849	-21,184	-8,762	-1,976	25,472	

Ⅰ 대체 주택수요 추정

- 광주광역시의 주택 멸실량은 연 평균 2천호 내외
  - 2010년 1,524호가 멸실된 이후 지속적으로 증가하여 2017년에는 3,020호가 멸실됨
  - 2012년에 멸실주택수가 3,531호로 급격히 상승하였으나 이는 특별한 경우로서 이상치로 보는 것이 타당
  - 2012년을 제외하면 전반적으로 멸실률이 증가하는 추세를 보이고 있음

[표 Ⅳ-12] 광주광역시 멸실주택수 및 멸실률

년도	주택재고 (등록센서스, 천호)	멸실주택수 (호)	멸실률
2010	531.8	1,524	0.29%
2011	543.8	1,265	0.23%
2012	550.1	3,531	0.64%
2013	563.0	1,497	0.27%
2014	579.5	2,340	0.40%
2015	586.8	1,347	0.23%
2016	595.0	2,879	0.48%
2017	606.2	3,020	0.50%



[그림 Ⅳ-2] 광주광역시 멸실주택수 및 멸실률

- 멸실률 추세를 반영하여 향후 멸실률을 추정하면 2018년 0.51%에서 2030년 0.59%로 증가할 전망
  - 멸실률<sup>15)</sup>의 상한을 현재까지의 최고 멸실률인 0.64%라고 가정하고 수정지수식을 이용하여 추정하면 2030년에는 0.59%까지 증가할 것으로 전망됨

[표 IV-13] 멸실률 추정치

year	년도	멸실률	비고	year	년도	멸실률	비고
1	2011	0.23%	통계	12	2021	<b>0.53%</b>	추정
2	2012	0.64%		13	2022	<b>0.54%</b>	
3	2013	0.27%		14	2023	<b>0.55%</b>	
4	2014	0.40%		15	2024	<b>0.56%</b>	
5	2015	0.23%		16	2025	<b>0.56%</b>	
6	2016	0.48%		17	2026	<b>0.57%</b>	
7	2017	0.50%		18	2027	<b>0.57%</b>	
8	2018	<b>0.51%</b>	추정	19	2028	<b>0.58%</b>	
9	2019	<b>0.52%</b>		20	2029	<b>0.58%</b>	
10	2020	<b>0.53%</b>		21	2030	<b>0.59%</b>	

추정모형 : 수정지수식 (K=0.64%) λ=0.0093

- 2018년 기준으로 광주광역시의 노후주택비중은 전국평균에 비해 높으므로 위의 멸실률 추정치는 합리적인 수준으로 판단
  - 멸실의 대상이 되는 30년 이상 주택의 비중을 보면 현재는 전체재고의 36.58%에 달하며 단독주택은 전체의 54.97%, 연립은 42.39%로 큰 비중임
  - 광주광역시의 30년이상(1989년이전 건축)된 노후주택의 비중은 36.58%로 전국 34.30% 보다 높으며, 20~30년된 주택의 비중도 43.27%로 전국 38.65%보다 약 5%p높게 나타남
  - 결과적으로 광주광역시에서는 앞으로 10년간 멸실률이 꾸준히 증가할 것으로 전망되며 2030년 연 0.59%의 멸실률 전망치는 보수적인 수치로 판단됨

15) 이때, 2012년 멸실률은 이상치이므로 2011년과 2013년 멸실률의 산술평균을 2012년 정상멸실률로 추정한 값(0.249%)을 회귀분석에 사용 (폰트수정)

[표 IV-14] 광주광역시 주택연령별 재고 (2018년 주택센서스)

(단위 : 호)

구 분	2018-2010	2009-2000	1999-1990		1989년 이전		계	
			주택수	비중	주택수	비중		
전국	합계	4,065,107	4,618,482	5,470,938	38.65%	7,388,423	34.30%	21,542,950
광주	합계	95,122	143,949	182,361	43.27%	243,033	36.58%	664,465
	단독	7,963	8,175	16,687	50.84%	40,077	54.97%	72,902
	아파트	79,890	129,794	161,830	43.56%	194,280	34.34%	565,794
	연립	3,771	355	1,508	26.77%	4,145	42.39%	9,779
	다세대	2,721	4,554	396	5.16%	1,186	13.39%	8,857
	비주택	777	1,071	1,940	51.21%	3,345	46.89%	7,133

- 광주광역시 최근 5년('10~'15)간의 연평균 주택재고증가율은 2.67%
  - 주택재고증가율은 1990~95년간 연평균 6.82%에서 꾸준히 감소하는 추세
  - 가구대비 주택수가 많아짐에 따라 향후 주택재고 증가율은 꾸준히 하락할 것으로 보이므로 음(-)지수함수로 추정
  - 결과적으로 2015~2030년 기간을 5년 단위로 나누었을 때, 연평균 1.75%, 1.32%, 1.00% 증가할 것으로 전망됨

[표 IV-15] 광주광역시 재고증가율

(단위 : 호)

구 분	년도	주택수	기간	재고증가율
통계	1990	161,071		-
	1995	224,060	'90-'95	6.82%
	2000	324,337	'95-'00	7.68%
	2005	366,315	'00-'05	2.46%
	2010	426,391	'05-'10	3.08%
	2015	486,527	'10-'15	2.67%
	2018	514,767	'15-'18	1.90%
추정	2020	530,552	'15-'20	1.75%
	2025	566,579	'20-'25	1.32%
	2030	595,511	'25-'30	1.00%

추정모형 : LN(재고증가율)=-2.375-0.279\*year. R<sup>2</sup>=66.07, F=5.84 (p=0.094)

주 : 과거 주택재고가 '신보급율'을 위한 '거처단위 주택수'가 아니므로 여기서는 추정을 위해 기존의 '구주택보급율'에서 사용한 '소유단위 주택수'를 자료로 모형을 추정함

1990년~2015년자료는 광주통계연보 참고 - 해당년도 11월1일을 기준으로 함

2018년 자료는 국토교통부 (중전)주택보급률 자료를 참고함.

- 대체 주택수요는 향후 10년간('21~'30) 총 2.7만호~3.8만호로 추정
  - 멸실률이 과거 7년간(2011-2017) 연평균 멸실률인 0.39%로 고정된다면 10년간 총 멸실 주택수는 2.7만호로 나타남
  - 반면, 멸실률이 증가한계치(K=0.64%)를 가지고 수정지수식 형태로 증가한다면 2030년까지 총 3.8만호가 멸실될 것으로 전망
  - 두 방법론에 의한 멸실량 차이는 10년동안 약 1.15만호임

[표 IV-16] 광주광역시 대체 주택수요 추정결과

(단위 : 호)

구 분	재고증가율	추정 주택 재고	멸실률		대체수요(호) (멸실주택수)		
			고정	상승 (수정지수식)	고정 (a)	상승 (b)	차이 (b-a)
2018	연 1.748% (15-20)	616,794	0.39%	0.51%	2,428	3,135	707
2019		627,573		0.52%	2,471	3,248	778
2020		638,541		0.53%	2,514	3,360	847
2021	연 1.323% (2021-2025)	646,986		0.53%	2,547	3,457	910
2022		655,544		0.54%	2,581	3,552	971
2023		664,214		0.55%	2,615	3,645	1,030
2024		672,999		0.56%	2,650	3,737	1,087
2025		681,901		0.56%	2,685	3,827	1,143
2026		688,727		0.57%	2,711	3,904	1,193
2027		695,621		0.57%	2,739	3,979	1,241
2028	연 1.001% (2026-2030)	702,585		0.58%	2,766	4,053	1,287
2029		709,618		0.58%	2,794	4,125	1,332
2030		716,721		0.59%	2,822	4,197	1,375
계( '20~ '30)					26,910	38,476	11,566

주 : 멸실률은 한계(K)가 0.64%인 수정지수식으로 추정

Ⅰ 총주택수요(신규+대체) 추정 결과

- 총주택수요는 10년간(2021-2030년) 총 52,382호 ~ 63,948호로 추정
  - 신규수요는 통계청이 추계한 2030년까지의 가구원수별 가구수 증가를 반영하고, 소득과 주거비는 최근 10년('08-'18)간의 연평균 실질증가율이 향후에도 유지된다고 가정하여 자가 25,204호, 차가 268호, 총 25,472호로 추정됨
  - 대체수요는 멸실률고정(0.39%)과 멸실률 상승(수정지수식)으로 두 경우에 대해 분석한 결과 최소 26,910호에서 최대 38,476호로 추정됨

[표 IV-17] 광주광역시 총주택수요 추정결과

(단위 : 호)

년도	연간 세대수 증가량	신규수요 (가구수, 소득/주거비변화 적용)			대체수요 (재고변화 및 멸실률적용)		연간 수요 (신규+대체)	
		자가	차가	소계 (a)	멸실률 고정(b1)	멸실률 상승(b2)	멸실률 고정 (a+b1)	멸실률 상승 (a+b2)
2021	5,179	3,332	1,563	4,895	2,547	3,457	7,442	8,352
2022	4,607	3,154	1,121	4,275	2,581	3,552	6,856	7,827
2023	4,079	2,971	785	3,756	2,615	3,645	6,371	7,401
2024	3,457	2,791	337	3,128	2,650	3,737	5,778	6,865
2025	2,926	2,598	4	2,602	2,685	3,827	5,287	6,429
2026	2,359	2,338	-279	2,059	2,711	3,904	4,770	5,963
2027	1,911	2,191	-589	1,602	2,739	3,979	4,341	5,581
2028	1,576	2,085	-799	1,286	2,766	4,053	4,052	5,339
2029	1,301	1,932	-907	1,025	2,794	4,125	3,819	5,150
2030	1,121	1,812	-968	844	2,822	4,197	3,666	5,041
<b>'21~ '30</b>	<b>28,516</b>	<b>25,204</b>	<b>268</b>	<b>25,472</b>	<b>26,910</b>	<b>38,476</b>	<b>52,382</b>	<b>63,948</b>

1. 가구증가 : 통계청의 가구원수별 가구수 추계
2. 소득증가율 : 연 2.56%(최근 10년 연평균 실질소득증가율)
3. 주거비증가율 : 자가 연 -0.26%, 차가 연 4.33% (최근 10년 실질주거비 증가율)
4. 멸실률 : 고정시 0.39%, 상승시 수정지수식 상승( $K=0.64\%$ ,  $\lambda=0.93$ )
5. 재고증가율 : Log-linear 모형(음지수 모형)으로 추정

## 2. 주택공급 예정물량 추정

### (1) 주택공급 예정물량 분석

#### Ⅰ 주택공급 예정물량 개요

- 주택공급 물량은 ① 신규개발택지 사업과 ②기성시가지 정비구역사업을 통해 발생
  - ① 신규개발택지로 주택공급이 가능한 지역은 ‘택지개발사업예정지구’와 ‘미개발지’가 있으며, ‘개발제한구역 해제지역’과 ‘도시관리(정비)계획’상 타용도지역에서 주거지역으로 용도변경이 확실시되는 부지가 포함됨
  - ② 기성시가지 정비를 통해 주택공급이 가능한 지역은 ‘도시및주거환경정비기본계획’에서 지정하고 있는 주택재개발사업 예정구역, 주택재건축사업 예정구역, 주거환경개선사업 예정지구, 도시환경정비사업 예정구역 중 주상복합건축물의 건립이 가능한 지구가 있으며, 그 외 기성시가지에서 지구단위계획, 주택사업승인 등으로 주택공급이 가능한 소규모 미개발 지역을 기타지역으로 구분함
- 광주광역시 2030 연도별 주택공급 예측물량에서 제시한 구분에 의하면, ① 민간, ② 광주광역시, ③ 도시개발사업으로 구분하고 있음.
  - ① 민 간 : 조합설립 인가, 사업승인분, 사전협상
  - ② 지 자 체 : 민간공원 특례, 재개발·재건축, 행복주택사업, 군공항 이전사업
  - ③ 도시개발사업 : 하남3지구, 도시첨단 에너지밸리, 선운2지구, 첨단3지구

[표 Ⅳ-18] 현시점 광주광역시 주택 공급 추계(안)

구분	공급요인	세대수	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
민간	멸실(추정)	-28,275	-2,175	-2,175	-2,175	-2,175	-2,175	-2,175	-2,175	-2,175	-2,175	-2,175	-2,175	-2,175	-2,175
	조합설립인가(추정)	58,089	1,661	4,707	4,707	4,707	4,707	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700	4,700
	사업승인분(추정)	61,594	3,826	4,856	4,856	4,856	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800	4,800
	사전협상	8,970					970				2,000	2,000	2,000	2,000	
시	민간공원 특례	12,754					4,251	4,251	4,252						
	재개발·재건축(추정)	41,602	1,338	1,074	3,996	2,451	8,583	3,020	3,020	3,020	3,020	3,020	3,020	3,020	3,020
	행복주택사업	3,619		2,085	664	870									
	군공항 이전사업	41,000											13,667	13,667	13,666
도시개발사업	하남3지구	703	703												
	도시첨단 에너지밸리	2,914				583	583	583	583	582					
	선운2지구	3,052							1,450	1,602					
	첨단3지구(추정)	6,500									1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
계	240,797 (212,522)	7,528 (5,353)	12,722 (10,547)	14,223 (12,048)	13,467 (11,292)	23,894 (21,719)	17,354 (15,179)	18,805 (16,630)	14,704 (12,529)	15,820 (13,645)	15,820 (13,645)	29,487 (27,312)	29,487 (27,312)	27,486 (25,311)	

※ 2017년도 광주광역시 주택보급률 : 105.3% (2018.12.31. 국토교통부 발표)

멸실주택 : 건축법상 주택의 용도에 해당하는 건축물이 철거 또는 멸실되어 건축물대장 말소가 이루어진 주택(2010~2017년 평균 : 2,175세대)

- 위의 [표 Ⅳ-18]은 광주광역시에서 사전 정의된 세부 공급방식별 추계방식을 적용하고 현재 확인된 사업을 기준으로 공급예정물량 재 추정하는 기준자료임
  - 멸실물량 : 연간 2,175세대로 동일하게 적용, 시/도시개발사업의 경우 멸실물량을 반영하지 않은 부분에 대해 재검토도 필요함
  - 재개발·재건축 : 2023년부터 연간 3,020호로 동일하게 공급되는 자료를 기초로 함
  - 민간공원 특례사업 : 2024년 입주예정 물량(12,754세대)을 2022~2024년 기간 동안 대략 1/3을 적용하여 배분함

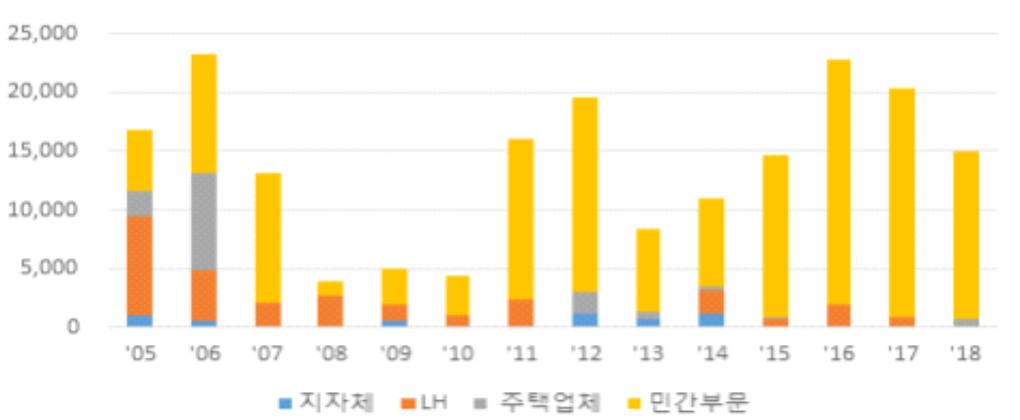
[표 Ⅳ-19] 민간공원 특례사업 지구 현황

	비공원시설중 아파트 총세대수(예정)	착공연도	준공연도	입주연도
일곡공원	1,166	2021	2023	2024
수랑공원	964	2021	2023	2024
마륵공원	999	2021	2023	2024
중앙공원 1지구	2,370	2021	2023	2024
중앙공원 2지구	734	2021	2023	2024
송암공원	1,956	2021	2023	2024
중외공원	2,567	2021	2023	2024
운암산공원	734	2021	2023	2024
신용공원	265	2021	2023	2024
봉산공원	999	2021	2023	2024
합계	12,754			

## (2) 광주광역시 공급추이 특성

### Ⅰ 인허가 실적(2005년~2018년)

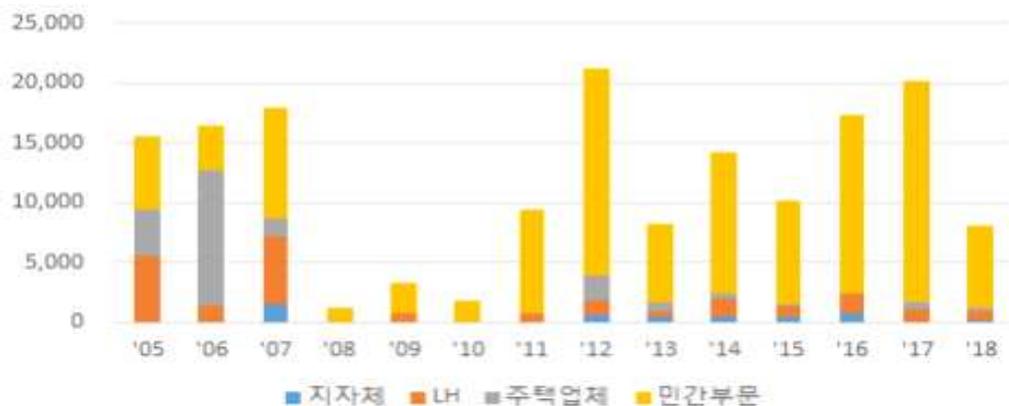
- 2005~2018년 기간의 광주광역시 연평균 주택 인허가 물량은 13,902호
  - 인허가물량은 2006년 23,291호에 달했으나 2008~2010년 금융위기 기간 5천호 이하로 감소 후, 2016~2017년 2만호 수준까지 증가 했으나 2018년 1만5천호 수준으로 감소함
  - 2005년 공공 68.7%, 민간 31.3%였으나 점차 공공부문 비중이 감소하고 민간부문 비중이 확대되어 2018년에는 공공이 5.3%, 민간이 94.7%로 대부분 민간에서 인허가 발생함



[그림 IV-3] 광주광역시 주택 인허가 실적 추이

### Ⅰ 착공 실적(2005년~2018년)

- 2005~2018년 연평균 주택 착공 실적은 11,796호(최근 10년간 연간 11,389호)
  - 2008~2010년 기간 1~3천호 수준에서 2017년 20,107호까지 증가(2018년 8천호)함
  - 2005년 공공 60.8%, 민간 39.2%, 2018년 민간 84.3%로 민간부문 비중이 크게 확대됨



[그림 IV-4] 광주광역시 주택 착공 실적 추이

[표 Ⅳ-20] 광주광역시 연도별 부문별 주택 인허가실적 대비 착공실적 비율

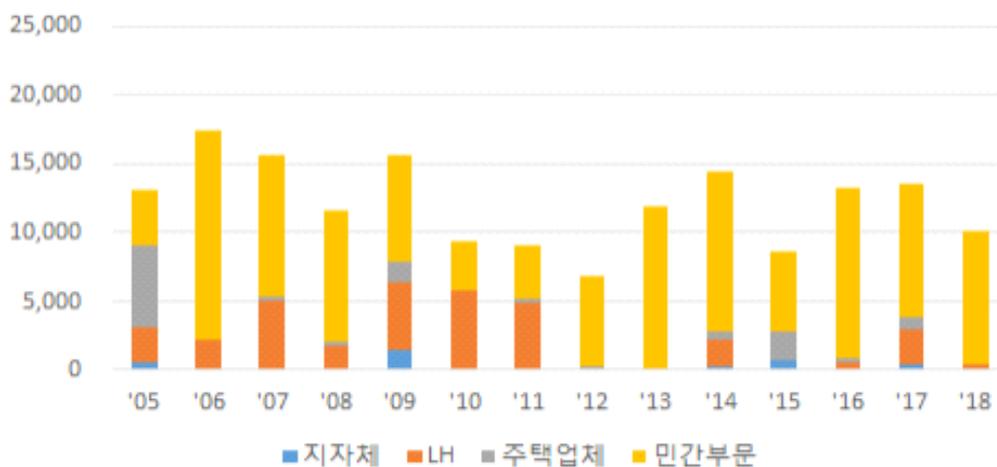
(단위 : 호)

구분	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	( '05~' 18)평균
전체	92.5%	70.6%	137.2%	32.1%	66.6%	39.6%	58.6%	80.7%
공공부문	81.9%	96.8%	419.4%	0%	39.5%	0%	29.6%	117.0%
민간부문	115.7%	36.4%	83.8%	105.0%	84.7%	52.6%	63.8%	83.8%
구분	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	( '09~' 18)평균
합계	108.6%	98.0%	128.1%	69.7%	76.0%	98.9%	53.4%	79.7%
공공부문	130.8%	122.8%	67.0%	174.9%	126.5%	191.8%	157.4%	104.0%
민간부문	104.5%	93.3%	157.0%	63.1%	71.3%	94.9%	47.5%	83.3%

### Ⅰ 준공 실적(2005년~2018년)

○ 2005~2018년 광주광역시 주택 준공 실적은 연평균 12,198호

- 주택 준공물량은 2006년 1만7천호에서 2018년 1만호 수준으로 완만한 감소 추세를 나타냄
- 부문별로 2005년 공공 68.8%, 민간 31.2%에서 민간비중의 확대로 2018년에는 공공이 4.7%, 민간이 95.3%를 차지함



[그림 Ⅳ-5] 광주광역시 주택 준공 실적 추이

### (3) 주택준공물량 추정

#### Ⅰ 기 추진 사업의 준공예정 물량 산정

- 민간주체가 공급하는 연도별 주택공급물량 예측
  - 시에서 추진하고 있는 사업과 도시개발사업, 재건축·재개발을 제외한 민간주체에서 공급하는 주택공급물량을 주택공급통계정보시스템(HIS, www.housing.go.kr) 자료를 활용하여 예측함
  - 사업주체 중 민간주체의 일반 나대지 신축과 개별 대지의 재건축을 통한 주택공급물량을 예측하기 위해 HIS의 사업주체별 분류 중 ‘건축허가분’, ‘주택업체’, ‘주택조합’, ‘토지소유자’와 택지구분 중 ‘도시지역’, ‘비도시지역’에 속하는 사업을 추출하여 향후 주택공급물량을 예측함

[표 IV-21] 주택공급 사업주체별 택지구분

사업주체	택지구분
LH	공공택지-LH
	도시지역
건축허가분	공공택지-LH
	공공택지-지방공사
	공공택지-지자체
	도시지역
	민간택지-도시환경정비
	민간택지-재건축
	비도시지역
정비사업조합	민간택지-도시환경정비
	민간택지-재개발
	민간택지-재건축
주택업체	공공택지-LH
	공공택지-지방공사
	도시지역
주택조합	도시지역
지자체/지방공사	공공택지-지방공사
토지소유자	공공택지-LH
	공공택지-지방공사
	공공택지-지자체
	공공택지-토지공사
	도시지역

자료 : HIS (주택공급통계정보시스템)

○ HIS 인허가 자료에 기초한 공급 스케줄

- HIS의 “주택건설 DB”에서 확인되는 기 인허가 자료는 착공일자 기록 자료(기 착공)와 미 기록 자료(미착공)으로 구분됨
- 기 착공 자료는 ‘인허가~착공’ 소요기간을 추정하는데 사용되며, 미착공 자료는 추정된 ‘인허가~착공’ 공급스케줄 배분 계획에 따라 시점별 ‘착공 예정 물량’을 계산함
- 착공여부에 따라 다시 준공 또는 미준공으로 구분되며, 준공일자가 확인된 자료는 ‘착공~준공’ 소요기간 추정에 사용되며, 미준공 건물은 ‘착공~준공’ 소요기간 추정 값을 기준으로 준공예정 시점별 물량을 계산하게 됨
- 인허가 후 착공일자가 기록되지 않은 자료는 ‘기 인허가~착공’ 소요기간 추정 값을 이용하여 착공예정 시점별 물량으로 계산되며, 이렇게 계산된 값은 다시 ‘착공~준공’ 소요기간 추정값을 이용하여 준공예정 시점별 물량 계산이 이루어지게 됨

기 인허가	착공 여부	준공 여부	인허가~착공	착공~준공
○	○	○	A0. 인허가 잔여물량 대비 착공물량 산정에 사용	B0. 잔여물량 대비 준공물량 산정에 사용
		×	A1. 잔여물량 대비 착공물량	FB. 미준공 물량의 공급 스케줄
○	×	○	A2. 잔여물량 대비 착공물량	
		×	FA. 미착공 물량 의 착공시기	FAB. 미준공 물량 공급스케줄

[표 IV-22] 민간 사업주체별 주택유형별 주택공급 단계별 평균 소요 기간

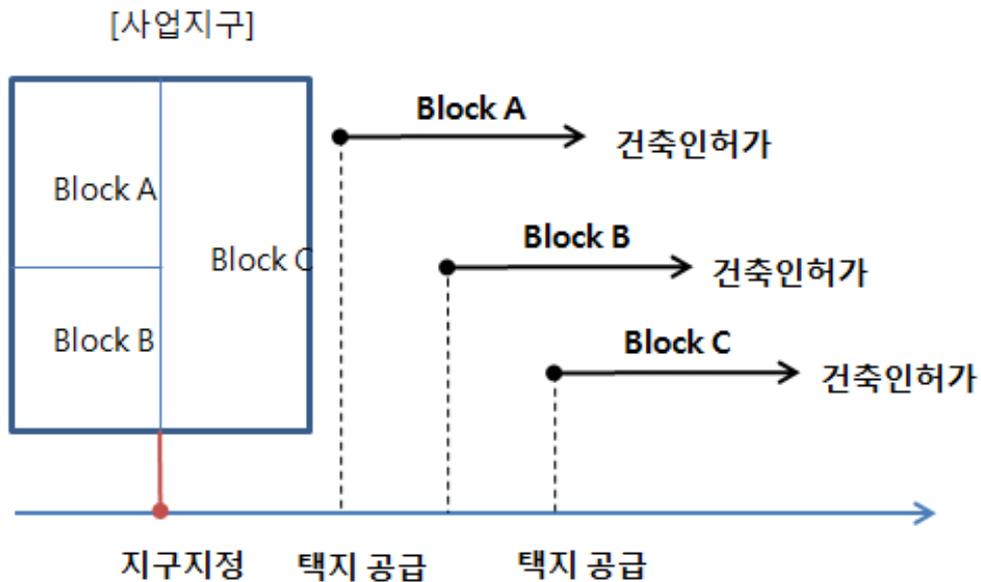
사업주체	주택유형	인허가~착공		착공~준공	
		빈도수	평균 소요개월	빈도수	평균 소요개월
건축허가분	비아파트	9,208	1.6	8,468	6.1
	아파트	102	2.9	85	18.2
주택업체	아파트	9	3.1	8	30.3
주택조합	비아파트	16	4.9	1	9.0
	아파트	5	7.2	2	22.0
토지소유자	비아파트	17	3.1	15	3.9
	아파트	93	3.2	32	30.1

### Ⅰ 향후 인허가 예상사업의 준공물량 추정

#### ○ 향후 인허가 예상 물량 추정과정

- 향후 인허가 예상 물량은 택지유형에 따라 공공택지와 민간택지로 구분되며, 광주광역시에  
서 확보하고 있는 사업지구 중 인허가가 발생한 자료를 연결하여 ‘사업지구~건축인허가’ 소  
요기간을 계산하여 시점별로 발생할 인허가 물량을 추정함
- 추정된 인허가 발생물량은 ‘인허가~착공’, ‘착공~준공’ 소요기간 추정값을 이용하여 각각 착  
공 시점별 준공예정 시점별 물량을 산출함
- 민간 사업주체의 연도별 인허가물량의 최근 5개년 평균 수준으로 향후 매년 공급된다고 가  
정하고 여기에 인허가 또는 착공 후 경과 연도별 진행확률을 적용하여 착공 또는 준공 예정  
일을 추정함

택지 유형	착공 여부	준공 여부	인허가~착공	착공~준공
공공택지	×	×	C. 인허가추정~착공 물량 계산	D. 착공~준공 물량 계산
민간택지	×	×	E. 인허가추정~착공 물량 계산	F. 인허가추정~착공 물량 계산



[그림 IV-6] 공공택지 지구지정~인허가~공급 스케줄 개념도

[표 Ⅳ-23] 민간 사업주체의 연도별 주택인허가 물량

(단위 : 호)

구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	최근 5년평균
아파트	953	427	5,438	7,793	3,099	5,324	7,183	9,665	6,575	3,867	6,523
비아파트	689	931	2,174	2,864	2,190	1,597	1,583	1,138	1,571	1,870	1,552
계	1,642	1,358	7,612	10,657	5,289	6,921	8,766	10,803	8,146	5,737	8,075

자료 : HIS (주택공급통계정보시스템)

- 실제 인허가에서 착공 또는 착공에서 준공으로 이어지는 기간별 비율은 변동성이 크기 때문에 다음 단계로 이행되지 않은 잔여물량에 기초한 생존분석 개념을 적용함
- 시점별 착공 예상물량과 시점별 준공 예상물량은 '시점별 잔여물량 대비 발생률'을 적용하여 계산하며 발생률 기준은 한국토지주택공사(2014)에서 제시하고 있는 기준을 적용

[표 Ⅳ-24] 잔여 인허가(착공) 물량의 시점별 잔여물량 대비 착공(준공)진행률 기준

구분	주택유형	0년차	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	6년차	7년차	8년차 이상
인허가 후 착공 진행률	아파트	50%	45%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%
	비아파트	80%	65%	60%	15%	10%	5%	5%	5%	5%
착공 후 준공 진행률	아파트	0%	15%	40%	60%	40%	15%	10%	10%	5%
	비아파트	45%	75%	30%	20%	15%	10%	5%	5%	5%

자료 : 한국토지주택공사(2014), 지역별 수급추정 및 사업지별 수요추정 방법론 개발과 적용 용역

- 재건축·재개발에 의한 주택공급 예정물량
  - 사업 단계별 공급스케줄에 따른 공급물량
  - 개별 사업장별 주택공급 물량 시나리오별 추정

[표 IV-25] 광주광역시 재건축·재개발 연도별 공급예정물량

(단위 : 호)

구분		2021	2022	사업시행 인가단계	관리처분 인가단계
재건축	동구	-	-	-	-
	서구	-	1,976	-	-
	남구	-	-	542	-
	북구	-	-	3,214	-
	광산구	-	-	-	-
	계	-	1,976	3,756	-
재개발	동구	908	2,487	-	3,212
	서구	-	-	6,829	-
	남구	889	-	-	-
	북구	654	4,120	3,096	2,490
	광산구	-	-	-	4,732
	계	2,451	6,607	9,925	10,434

자료 : 광주광역시 내부자료 및 구역별 분양정보를 참고하여 정리

- 재건축 및 재개발 사업의 연도별 주택공급물량 예측
  - 재건축 및 재개발 사업현황자료의 준공예정일자를 통해 연도별 공급물량 추정
  - 현재 준공예정일자가 파악되지 않는 구역의 경우 과거 시행된 사업구역의 사업단계별 평균 소요기간을 산정한 후 각 구역별 추진일정에 적용하여 준공 예정시기를 추정함
  - 신규세대수 정보가 누락된 경우 구역면적 1000㎡당 세대수 평균 19.8세대(재건축), 19.4세대(재개발)를 적용하여 환산한 세대수를 추정하여 적용함

[표 IV-26] 재건축·재개발 사업단계별 평균 소요 기간

		안전진단~준공	구역지정~준공	추진위~준공	시행인가~준공
평균 소요 개월수	재건축	160.1	118.7	143.2	76.4
	재개발	131.6	121.3	65.8	41.2

○ 도시개발사업에서 향후 공급될 물량 추정  
 - 도시개발사업장에서의 공급예정 주택수 배분

[표 IV-27] 광주광역시 도시개발사업 현황

위 치	구 역 명	개발유형	구역면적(㎡)	사업기간	주택수(공동)	비고
광산구 신촌동	신촌마을 이주단지 조성구역	주거형	16,067	' 01.10.15 ~ ' 02.11.20	-	완료
광산구 수완동	수완동 자동차 매매단지 조성구역	유통형	15,818	' 03.02.15 ~ ' 03.12.31	-	완료
남구 임암동	효천 김치 종합센터 조성구역	산업 유통	78,310	' 03.12.29 ~ ' 10.06.30	-	완료
동구 윤림동	증심사 이주단지 조성구역	주거형	38,668	' 05.09.01 ~ ' 07.12.30	-	완료
남구 송하, 임암동 서구 매월동	효천1구역	주거형	937,648	' 05.12.29 ~ ' 20.09.30	4,546(4,061)	
광산구 하남, 흑석, 장덕동	하남3구역	주거형	611,000	' 07.01.24 ~ ' 19.10.31	1,092(733)	완료
동구 용산동	용산구역	주거형	192,140	' 06.12.29 ~ ' 20.06.30	2,218(1,988)	
서구 세하동	세하동 자동차 매매단지 조성 구역	유통형	50,539	' 09.12.15 ~ ' 19.06.30	-	종료
동구 선교동	선교 구역	주거형	117,772	' 16.01.15 ~ ' 20.12.31	1,328(1,328)	
서구 풍암동	풍암동 연립주택 구역	주거형	28,866	' 16.01.01 ~ ' 22.12.31	168(168)	
동구 월남동	월남구역(1단계)	주거형	46,522	' 11.07.01 ~ ' 15.06.29	-	완료
동구 월남동	월남구역(2단계)	주거형	47,423	' 13.08.29 ~ ' 17.12.31	-	완료
동구 내남동	내남구역	주거형	99,573	' 15.08.26 ~ ' 19.12.31	1,027(1,027)	완료
서구 매월동	매월단독주택	주거형	18,447	' 19.03.04 ~ ' 21.12.31.	-	

자료 : 국토교통 통계누리

○ 공공기관(LH, 광주광역시도시공사) 사업에서 공급예정물량 추정

[표 IV-28] 광주광역시 공공임대주택건설사업 현황

구분	단지	공구	유형	건설호수	사업기간	입주시기
	합 계	11공구	-	3,133	-	
공 사 종 (8)	소계	8공구	-	2,814	-	
	광주우산	1	행복	361	'16.12 ~ '19.09	'19.10
	광주용산	1	행복/국민	528	'16.12 ~ '19.05	'19.07
	광주첨단	1	행복	400	'17.12 ~ '19.12	'20.02
	광주효천1A-3BL	1	행복	264	'17.12 ~ '19.12	'20.03
	광주효천1 A-1BL	1	국민	710	'18.12 ~ '21.05	'21.07
	광주쌍촌	1	행복	21	'18.12 ~ '20.06	'20.07
	광주월산	1	행복	30	'18.12 ~ '21.09	'21.11(미확정)
	서림마을	1	행복	500		
미 착 공 (3)	소계	3공구	-	319	-	
	광주장덕	1	행복	209	'16.12 ~ '21.05	
	광주도산	1	행복	50	'20.08 ~ '22.02	
	광주농성	1	행복	60	'20.08 ~ '22.02	

자료 : 광주시 내부자료

○ 현 사업추진 기반 공급물량(종합)을 기반으로 두 개의 시나리오를 추정하여 공급물량 도출

[표 IV-29] 사업구분별 향후 주택공급물량 추정(안)

(단위 : 호)

구분	공급요인	세대수	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
시	민간공원 특례	12,754	-	-	-	4,251	4,251	4,252	-	-	-	-
	행복주택 사업	870	870	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	군공항 이전사업	41,000	-	-	-	-	-	-	-	13,667	13,667	13,666
도시 개발	도시첨단 에너지밸리	2,900	-	994	-	953	953	-	-	-	-	-
	선운2지구	3,052	-	-	-	1,450	1,602	-	-	-	-	-
	첨단3지구	6,500	-	-	-	-	-	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
민간	사전협상	970	-	970	-	-	-	-	-	-	-	-
	재건축	6,777	-	1,976	-	-	3,756	-	-	-	561	484
	재개발	29,785	2,451	6,607	5,950	3,096	6,971	856	-	668	3,186	-
	준공예정 (추정)	2,491	2,130	361	-	-	-	-	-	-	-	-
	향후인허가 (추정)	59,029	3,144	4,743	5,609	5,992	6,235	6,422	6,559	6,674	6,778	6,873
계(추정치)		166,128	8,595	15,651	11,559	15,742	23,768	12,830	7,859	22,309	25,492	22,323

- 두 개 시나리오의 기준은 미래 대규모 개발사업의 인허가 가능성을 고려하는 시나리오(가)와 현재 사업물량만을 고려하는 시나리오(나)로 구분함
- 미래 대규모 개발사업을 고려하는 시나리오(가)는 군공항 이전부지, 사전협상에 따른 예상 주택공급 (금호타이어, 일산전남방직 이전 대상지 등) 가능성을 고려하여 공급물량을 가정함
- 사전협상에 따른 미래 주택공급사업은 주택사업의 인허가, 관련 위원회 심의일정 등에 있어서 기존 사전협상 사례를 준용하여 5년의 사업기간으로 설정함
- 군공항 이전부지는 기존 공급예정물량인 41,000호를 연도별로 배분하고, 공장지역 주택개발 사업의 경우 그 동안 추진되어왔던 광주지역 택지개발사업의 부지면적 대비 공동주택 세대수를 적용하여 공급예정 물량 도출함
- 행복주택을 포함한 광주형 평생주택사업을 공급예정 물량에 포함하여 시나리오 설정
- 대규모 개발사업에 따른 공급예정 물량을 모두 고려할 경우, 향후 10년 동안 약 18.7만호가 공급될 예정이고, 시간적인 측면에서는 2025년과 2028년 이후에 공급이 증가될 가능성이 높음

[표 IV-30] 시나리오(가) 미래 대규모 사업에 따른 주택공급물량 추정(안)

(단위 : 호)

구분	공급요인	세대수	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
시	민간공원 특례	12,754	-	-	-	4,251	4,251	4,252	-	-	-	-
	공공임대 주택	18,870	870	-	500	1,100	2,550	2,690	3,770	3,230	2,080	2,080
	군공항 이전사업	41,000	-	-	-	-	-	-	-	13,667	13,667	13,666
도시 지역 개발	도시첨단 에너지밸리	2,900	-	994	-	953	953	-	-	-	-	-
	선운2지구	1,232	-	-	-	540	692	-	-	-	-	-
	첨단3지구	4,230	-	-	-	-	-	530	550	550	1,300	1,300
	미래개발	3,261	-	-	-	-	-	495	1,413	1,353	-	-
민간	사전협상	6,570	-	970	-	-	-	1,200	1,200	1,200	2,000	-
	재건축	6,777	-	1,976	-	-	3,756	-	-	-	561	484
	재개발	28,285	2,451	6,607	5,950	3,096	5,751	856	-	668	2,906	-
	준공예정 (추정)	2,491	2,130	361	-	-	-	-	-	-	-	-
	향후인허가 (추정)	59,029	3,144	4,743	5,609	5,992	6,235	6,422	6,559	6,674	6,778	6,873
계(추정치)		187,399	8,595	15,651	12,059	15,932	24,188	16,445	13,492	27,342	29,292	24,403

주 : 공공임대주택은 행복주택과 광주형 평생주택을 포함하고, 개발사업내 추진가능 물량을 조정하여 산정

- 미래 진행되는 대규모 주택사업 공급예정물량을 기준으로 아파트와 비아파트를 구분한 결과, 2021년부터 2030년까지 아파트 누적 공급예정물량은 약 17.3만호로 추계됨

[표 IV-31] 시나리오(가) 미래 대규모 주택사업 기반 아파트/비아파트 공급예정 물량

(단위 : 호)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	'21~ '30 합계
아파트	7,270	14,264	10,585	14,488	22,729	14,953	11,842	25,828	27,741	22,806	172,505
비아파트	1,325	1,387	1,474	1,444	1,459	1,492	1,650	1,514	1,551	1,597	14,894

- 현재 추진이 확정된 사업물량만을 고려한 시나리오(나)의 경우, 도시개발사업과 인허가 승인이 진행된 주택사업을 대상으로 함

[표 IV-32] 시나리오(나) 현재 진행되는 주택사업에 따른 주택공급물량 추정(안)

(단위 : 호)

구분	공급요인	세대수	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
시	민간공원 특례	12,754	-	-	-	4,251	4,251	4,252	-	-	-	-
	공공임대 주택	870	870	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도시 개발	도시첨단 에너지벨리	2,900	-	994	-	953	953	-	-	-	-	-
	선운2지구	3,052	-	-	-	1,450	1,602	-	-	-	-	-
	첨단3지구	6,500	-	-	-	-	-	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300
민간	사전협상	970	-	970	-	-	-	-	-	-	-	-
	재건축	6,777	-	1,976	-	-	3,756	-	-	-	561	484
	재개발	29,785	2,451	6,607	5,950	3,096	6,971	856	-	668	3,186	-
	준공예정 (추정)	2,491	2,130	361	-	-	-	-	-	-	-	-
	향후인허가 (추정)	59,029	3,144	4,743	5,609	5,992	6,235	6,422	6,559	6,674	6,778	6,873
계(추정치)		125,128	8,595	15,651	11,559	15,742	23,768	12,830	7,859	8,642	11,825	8,657

- 현재 사업물량만을 고려하여 가정하는 시나리오(나)에 의해 추정되는 공급물량은 위의 표와 같이 12.5 만호로 추계됨

- 현재 진행되는 주택사업 공급예정물량을 기준으로 아파트와 비아파트를 구분한 결과, 2021년부터 2030년까지 아파트 누적 공급예정물량은 약 11.4만호로 추계됨

[표 Ⅳ-33] 시나리오(나) 현재 진행 주택사업 기반 아파트/비아파트 공급예정 물량

(단위 : 호)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	'21~ '30 합계
아파트	7,270	14,264	10,146	14,315	22,334	11,666	6,898	8,163	11,199	8,090	114,346
비아파트	1,325	1,387	1,413	1,427	1,434	1,164	961	479	626	567	10,782

### 3. 중장기 주택공급 관리 방안

#### (1) 주택수급 추정 결과와 주택시장 영향

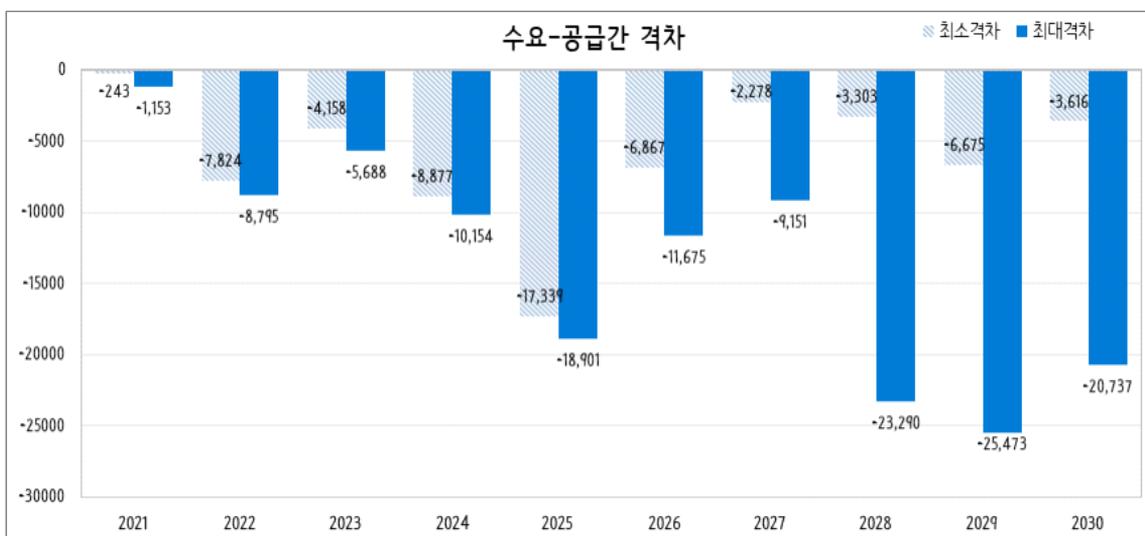
##### Ⅰ 2021~2030년간 주택과잉 공급 우려

- 2021~2030년 기간 중 주택수요(신규+대체) 52,382~63,948호, 주택공급물량은 최소 12.5만호~18.7만호로 추정됨에 따라 향후 광주광역시 주택 과잉공급 우려
  - 대규모 개발사업과 지역조합주택 물량등 특정기간 주택공급 집중으로 시장 불안정성 기중 예상

[표 IV-34] 주택수급 격차

(단위 : 호)

	A. 연간수요(신규+대체)		B. 신규공급		수요-공급간 격차	
	멸실률고정	멸실률상승	시나리오(가)	시나리오(나)	최소격차	최대격차
2021	7,442	8,352	8,595	8,595	-243	-1,153
2022	6,856	7,827	15,651	15,651	-7,824	-8,795
2023	6,371	7,401	12,059	11,559	-4,158	-5,688
2024	5,778	6,865	15,932	15,742	-8,877	-10,154
2025	5,287	6,429	24,188	23,768	-17,339	-18,901
2026	4,770	5,963	16,445	12,830	-6,867	-11,675
2027	4,341	5,581	13,492	7,859	-2,278	-9,151
2028	4,052	5,339	27,342	8,642	-3,303	-23,290
2029	3,819	5,150	29,292	11,825	-6,675	-25,473
2030	3,666	5,041	24,403	8,657	-3,616	-20,737
누계	52,382	63,948	187,399	125,128	-61,180	-135,017



[그림 IV-7] 2021~2030 광주광역시 장래 주택 수급격차

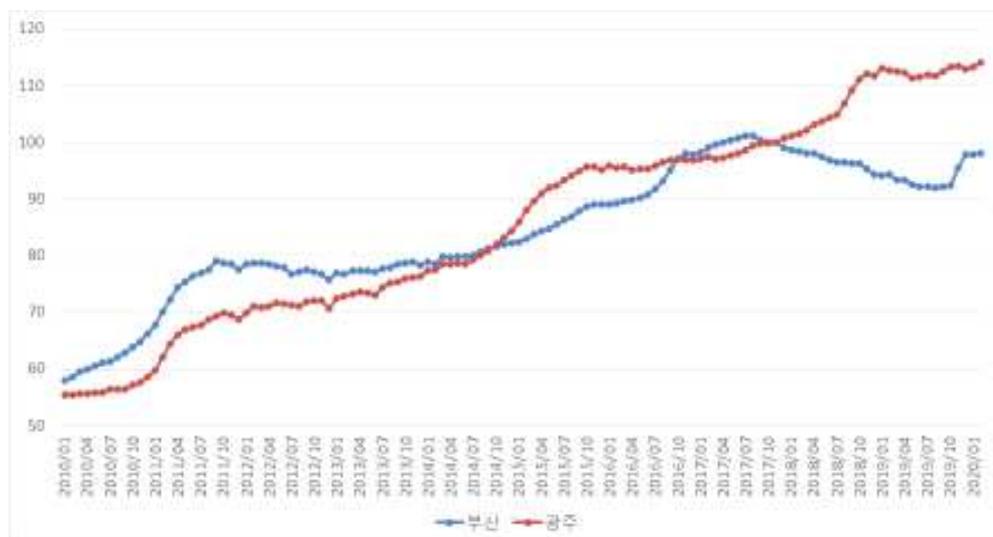
### Ⅰ 주택공급과잉에 따른 주택시장 영향

- 부산광역시의 경우, 2017년 이후부터 공급과잉에 의한 가격하락 현상 지속
  - 광주의 특정지역을 중심으로 아파트 가격의 진폭이 커지면서, 공급 초과에 따라 재고주택의 가치 하락 가능성이 있음<sup>16)</sup>
  - 과잉공급 지속시 추가하락 가능성이 예상되며 기 계획된 공급물량의 공급속도 지연이 예상



자료 : 한국부동산원

[그림 IV-8] 아파트가격 지수 추이



자료 : 한국부동산원

[그림 IV-9] 아파트 실거래가격 지수 추이

16) 변세일 외(2018)의 연구결과 준공물량 1만호 당 월간 0.25%p의 아파트매매가격지수 하락

- 미분양 증가로 인한 광주광역시 건설경기 하락
  - 주택공급물량이 수요를 초과하여 급격하게 증가할 경우 주택 미분양으로 이어질 수 있음<sup>17)</sup>
  - 준공후 미분양 물량이 크게 증가했던 2008년~2011년 시기 건설업체의 재무건전성 악화로 이어져 건설업체의 대규모 부도사태와 건설업의 침체를 경험
  - 신규 주택 분양을 받은 후에도 기존 주택의 매매가 이루어지지 않아 이전이 어려운 현상이 발생하는 등 미입주율 상승 시 건설업체의 자금부담 가중
- 기성시가지 정비사업 추진 어려움으로 인한 양호한 주택 공급 차질
  - 광주광역시의 2018년 전체 주택재고 대비 20년 이상 아파트비율은 38.2%로 전국 기준 26.9%에 비해 노후 아파트 재고 비중이 높은 편이며 향후 이들 주택의 노후화가 빠르게 진행될 것으로 예상
  - 신규주택 과잉 공급으로 인해 주택경기 하강 시 기존의 노후 아파트에 대한 정비사업이 원활하게 추진되기 어려워 이들 주택의 거주성 악화에 따라 기성시가지 쇠퇴현상을 가속화할 수 있음
- 신규주택 입주물량 급증으로 인한 전세가격 하락과 역전세 현상 발생 우려
  - 대규모로 공급된 신규주택단지에서 일시에 입주시기가 도래할 경우 세입자를 채우기 어려워 임대료 하락이 발생하고 기존 재고주택의 경우 기존 임대료보다 낮은 수준으로 신규 임차계약을 하게 되면서 기존 세입자의 전세금을 돌려주기 어려운 역전세난 발생 가능
  - 역전세 현상이 심화될 경우 임차인과 임대인의 금융 부담을 가중시키고 대출기관 및 보증기관의 재무건전성 악화로 이어질 가능성이 있음

17) 송인호(2018)에 따르면 분양 물량 1% 증가는 3년의 시차를 두고 준공후미분양물량을 0.38% 증가시키는 요인으로 작용함

## (2) 중장기 주택공급 관리 방안

### Ⅰ 사업성을 감안한 주택공급 속도 조절

- 지자체 추진 사업 중 사업성을 재검토한 후 공급 속도 조절 필요
  - 지자체에서 추진하는 대규모 공급사업의 경우 인구구조 및 가구구조 변화에 기초한 기초적인 수요와 지역의 경제여건을 고려한 시장수요를 고려하여 공급시기를 조절할 필요가 있음
  - 민간공원 특례사업과 군공항이전부지 개발사업, 공업지역 주택사업의 동시 추진보다는 시장상황에 따른 공급시기를 조정하는 정책 검토 필요(대규모 개발사업 등은 주변지역에서의 인구유입 효과를 전제로 진행)
- 민간의 주택공급자에게 지역 주택시장 상황을 진단할 수 있는 지표를 제공함으로써 자발적인 재고조정이 가능하도록 유도
  - 지역 주택시장의 수요·공급·재고현황, 거래·가격 동향 등 기본적인 주택시장 지표 외에도 지역경제·거시경제지표, 정부정책추진 상황 등에 대한 종합적인 정보를 제공하여 민간 사업자 스스로가 합리적인 주택공급 관련 의사결정을 내릴 수 있도록 유도
  - 이러한 시장정보 제공에도 불구하고 민간 사업자는 주택시장 호황기에 경쟁적으로 사업을 추진하여 특정시점에 대량으로 주택공급이 집중될 가능성이 상존하므로 지자체 차원의 주택공급상황 모니터링이 동반되어야 함
  - ‘2030 도시 및 주거환경 정비계획’을 통해 재개발·재건축 사업대상지 재조정·검토 필요(재건축·재개발사업의 여건변화에 대응하는 계획 재수립)
- 인허가를 진행하는 지자체 차원의 수요 검증체계 마련<sup>18)</sup>
  - 지자체가 지역의 주택수요를 평가하는 기본 원칙에 대한 지침으로 SHMA 실용지침(Strategic Housing Market Assessments; Practice Guidance)을 제시하고 있는 영국의 사례를 참고하여 지자체의 수요 검증체계 개발
  - SHMA는 현재의 인구, 가구, 주택 현황 등에 대한 정보를 바탕으로 현재 시장 상황을 평가하고 장래 인구 증가 및 가구 변화, 주택 재고 변동 및 가구 유형별 주택 수요를 고려하여 주택 수급 변화를 전망하는 과정으로 구성

18) 변세일 외(2018), 「부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안연구(1): 지역별 수요 대응 주택공급 방안」의 내용을 참고함

- SHMA 실용지침은 효과적인 미래 주택수요 추정을 위해 지역 주택 시장 평가에 반드시 포함되어야 할 필수 항목을 제시(특히 다양한 유형별 현재 및 미래 주택 수 추정과 노인, 장애인, 청년층 등의 가구특성에 대한 내용 포함)
- 이와 같은 분석을 통해 장기적인 전략적 관점에서 지방자치단체가 필요한 주택과 수요를 분석하여 지역 공간전략과 주거전략 수립시 정보를 제공하며, 모든 주택 부문(거주 유형별, 주택 유형, 가구 유형별)의 주택 수요를 분석하고, 수요를 고려한 주택공급이 이루어지도록 전략적으로 유도하며, 주택 시장의 주요 변동 요인과 계획에 미치는 관계 평가를 지원하는 등에 활용

### Ⅰ 시나리오에 따른 주택 수급 미스매칭을 고려한 모니터링 체계 도입

- 2030년까지 주택 수요 대비 과잉공급량은 시나리오에 따라 최대 1.2만호에서 2.3만호까지 추정되므로 광주시에서 수용가능하는 공급물량대비 초과공급 시점을 민간시장에 알리는 모니터링 체계 도입
- 대규모 사업의 진행여부 및 광주시의 주택시장 여건변화에 따라 주택공급량이 추정된 시점과 다소 차이가 발생할 가능성에 대해서도 지속적인 모니터링을 통해 이를 보정할 수 있는 시스템 도입이 필요
  - 현재 광주시에서는 지자체 최초로 주택통계시스템 구축사업을 추진하고 있는 바, 이를 활용하여 민간 주택시장에 주택공급물량에 대한 신호를 민간협의 채널을 통해 지속적으로 알리는 것이 중요
  - 특히, 공장이전에 따른 개발사업, 군공항이전사업 시기에 따라 주택 수급편차가 발생하고 있으므로 이에 대한 공급스케줄을 전체적인 주택시장 상황에 따라 가변적으로 진행하는 것을 검토

### Ⅰ 중장기 주택수급 편차로 인한 미분양물량에 대한 시장경보시스템 구축

- 주택시장의 여건변화, 수요에 대한 다양성, 미래 시장예측의 가변성 등으로 주택시장의 공급과 수요를 일치시키는 것에 대한 한계 발생
- 주택시장의 충격은 공급과잉과 경제지표 하락에 따른 미분양물량을 어떻게 관리하느냐에 따라 지역의 주택시장 안정성을 담보할 수 있음

- 광주 지역단위에서 수용가능한 미분양 한계치를 도출할 수 있다면 한계치에 근접한 시점에서 미분양 물량에 대한 위험신호를 주택시장에 경보할 수 있음
- 전국을 대상으로 주택시장에서 용인할 수 있는 미분양의 한계치를 8~9만호로 추정(국토연구원 연구 결과)할 경우, 전국 대비 광주시 주택 재고를 고려하여 광주지역의 미분양주택 한계치 추계 가능

2018	광주	전국
주택수(호)	514,767	17,633,327
미분양 임계치(호)	2,336-2,628	80,000-90,000

- 과거 미국 서브프라임 모기지 사태시 전국단위 미분양 임계치가 7~8만호이고, 현재 악성 미분양물량을 고려할 경우, 전국규모의 미분양 임계치는 8~9만호로 추정 가능
- 국토연구원 연구결과를 적용할 경우, 광주지역의 미분양 임계치는 약 2,500호로 추계할 수 있으며, 2,500호를 기준으로 적색경보(3천호 이상), 황색경보(1천호~3천호), 황색점멸경보(1천호 미만) 단계를 설정하여 지속적인 모니터링 체계를 구축

### Ⅰ 인구감소 및 아파트 밀집도 등에 기반하는 주거 공급관리 정책 추진

- 공급과잉으로 인한 기존 아파트 가치 하락 및 건설경기 위축 가능성에 대비하는 관리정책 검토
  - 행정동별 주택보급률 및 인구추세, 아파트 밀집도 등의 기초자료를 바탕으로 주택공급 인허가 기준 설정

### Ⅰ 생활권별 인프라 수용력을 고려한 주택사업 인허가 기준 정립

- 주택공급 입지는 도시 인프라 수용력 여부에 따라 영향력이 다르게 나타나므로 도시의 기반 시설 수용력이 높은 지역을 중심으로 주택공급 인허가를 고려하는 기준 마련
  - 이를 위해서는 현재 진행하고 있는 2040 광주도시기본계획에서 생활권별 도시인프라 수준을 검토하고, 2030 주거종합계획에서 도출한 아파트 분포현황과 주택수요량 등을 연동하여 공급입지에 대한 인허가를 결정하는 체계 마련 필요

## Ⅰ 기성시가지내 개별주거 개량사업 우선 검토

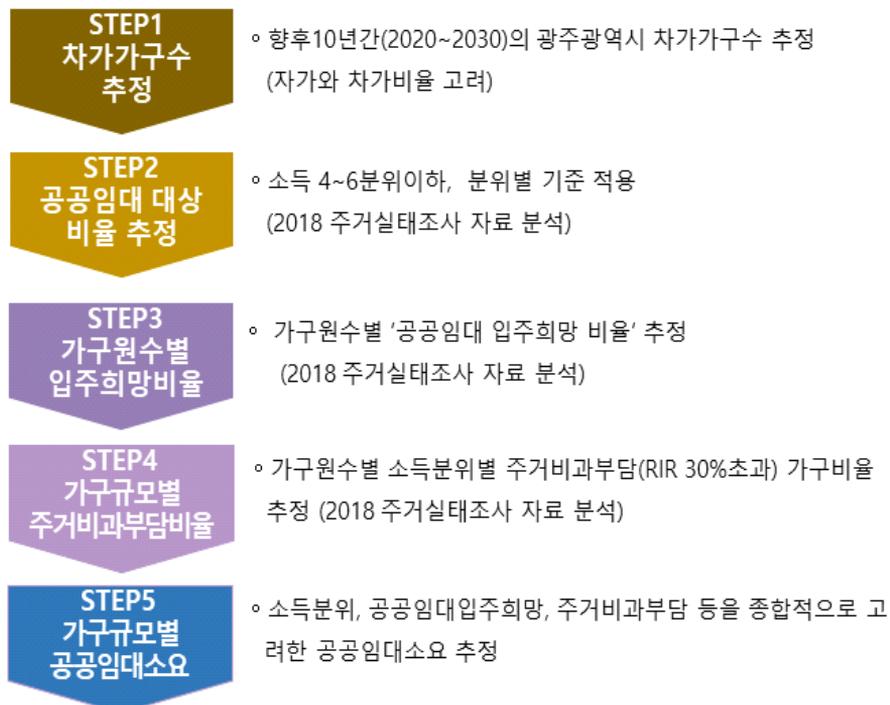
- 기성시가지 개별 주거에 대한 개량사업 지원 추진
  - 지자체 등이 성과목표를 설정하고 이를 달성하기 위해 중앙정부와 계약을 맺어 재정을 지원받는 '지역투자협약사업'으로 추진
  - 멸실주택수 발생이 많아지는 재건축·재개발 사업을 통해 주거환경개선사업 중심 주택사업 추진
  - 빈집활용 방안으로 빈집 노후등급에 따라 보존·활용하는 사업을 통해 기성시가지내 멸실주택 최소화 추진
- 우리동네살리기, 주거지원형 도시재생사업 연계를 통해 기성시가지 개량사업을 중심으로 사업 추진

## 4. 공공임대 소요추정

### (1) 분위별 공공임대 소요추정

#### Ⅰ 공공임대 소요추정 과정

- 광주광역시의 2030년까지의 공공임대소요의 총량을 추정하기 위해서는 차가가구수 추정, 저소득비율, 입주희망비율, 주거비부담 등을 고려
  - (1. 차가가구수) 10년간(2020~2030)의 광주의 차가가구수 추정 (앞서 신규수요추정에서 자가와 차가비율을 고려)
  - (2. 공공임대 대상비율 추정) 2018주거실태조사 자료 중 광주광역시의 자료를 이용하여 소득 4분위(월 232만원), 5분위(월 300만원), 6분위(월 350만원) 이하 가구의 비율 추정
  - (3. 입주희망비율 추정) 위의 2018주거실태조사자료를 이용하여 가구원수별 '공공임대 입주희망 비율' 분석 후 가구규모별 입주희망 비율 추정
  - (4. 주거비과부담 비율추정) RIR 30%초과 가구 비율 추정
  - (5. 공공임대소요 추정) 소득분위, 입주희망, 주거비부담을 고려한 공공임대 소요추정



[그림 IV-10] 공공임대소요(4~6분위) 추정 과정

### Ⅰ 단계1 : 가구원수별 차가가구수 추정

- 통계청의 2030년까지의 광주광역시 가구원수별 가구수추계 자료를 기반으로 광주의 무주택비율을 적용하여 차가가구수 추정
  - 2018년 주택소유통계를 기준으로 총가구중 42.3%가 무주택(차가)이며, 가구원수가 적을수록 무주택비율이 높아 1인가구는 71.9%가 무주택
  - 가구원수가 적을수록 가구소득이 낮을 확률이 높아지며, 소득이 충분하더라도 1~2인가구는 학업/직장 등의 사유로 주거이동성이 높아 차가비율이 높게 나타남
  - 반면 3인 이상 가구는 자녀가 있거나 부모와 동거하는 경우가 많아 주거이동성이 낮으며 소득이 상대적으로 높아 소유확률이 높아짐
  - 가구원수별 차가비율이 향후 10년간 고정되어 있다고 가정하고 통계청의 10년간의 총가구수변화에 적용하여 차가가구수 추정

[표 IV-35] 광주광역시 가구규모별 무주택(차가)가구수 비율

	총계	1인	2인	3인	4인	5인 이상
전체가구수	578,559	174,614	150,500	117,002	101,784	34,659
주택소유가구	333,853	49,013	95,743	82,917	78,924	27,256
무주택가구수	244,706	125,601	54,757	34,085	22,860	7,403
무주택비율	42.3%	71.9%	36.4%	29.1%	22.5%	21.4%

자료 : 2018 주택소유통계(통계청)

- 추정결과 2030년에는 총 28.5만가구가 차가로 거주할 것으로 추정되며, 10년간 총 2.7만가구가 추가적으로 임차형태로 거주할 것으로 전망됨
  - 1~3인 차가가구는 10년간 3.6만가구가 증가하는 반면 4인 이상 차가가구는 약 8,000가구 감소할 것으로 전망
  - 광주광역시에서는 1~3인을 위한 임대주택을 추가적으로 약 3.6만호를 확보하는 것이 필요
  - 다만, 4인가구 이상을 위한 임대주택의 약 0.8만호는 리모델링, 재건축, 재개발 등을 통해 1~3인 가구용으로 전환할 필요 있음
  - 전반적으로는 3인 이하의 소형가구를 위한 약 2.7만호의 추가적인 임대주택(민간+공공)의 공급이 필요함

[표 Ⅳ-36] 광주광역시 가구원수별 차가가구수 추정결과

		1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	합계 (만가구)
전체 가구수	2020	19.2	15.8	11.9	9.3	2.4	0.6	59.3
	2021	19.7	16.2	12.0	9.0	2.3	0.6	59.8
	2022	20.1	16.5	12.1	8.8	2.2	0.6	60.2
	2023	20.6	16.9	12.1	8.5	2.1	0.5	60.7
	2024	20.9	17.3	12.1	8.2	1.9	0.5	61.0
	2025	21.2	17.6	12.2	8.0	1.8	0.5	61.3
	2026	21.5	18.0	12.1	7.7	1.7	0.4	61.5
	2027	21.8	18.2	12.1	7.5	1.7	0.4	61.7
	2028	22.0	18.5	12.1	7.2	1.6	0.4	61.9
	2029	22.2	18.8	12.1	7.0	1.5	0.4	62.0
2030	22.5	19.0	12.1	6.8	1.4	0.4	62.1	
차가 가구수	2020	13.8	5.7	3.5	2.1	0.5	0.1	25.8
	2021	14.2	5.9	3.5	2.0	0.5	0.1	26.2
	2022	14.5	6.0	3.5	2.0	0.5	0.1	26.6
	2023	14.8	6.2	3.5	1.9	0.4	0.1	26.9
	2024	15.0	6.3	3.5	1.8	0.4	0.1	27.2
	2025	15.3	6.4	3.5	1.8	0.4	0.1	27.5
	2026	15.5	6.5	3.5	1.7	0.4	0.1	27.8
	2027	15.7	6.6	3.5	1.7	0.4	0.1	28.0
	2028	15.8	6.7	3.5	1.6	0.3	0.1	28.2
	2029	16.0	6.8	3.5	1.6	0.3	0.1	28.3
2030	16.2	6.9	3.5	1.5	0.3	0.1	28.5	
차가가 증가	'20~ '30	2.37	1.19	0.03	-0.57	-0.22	-0.06	2.7
		86.2%	43.3%	1.3%	-20.9%	-7.8%	-2.1%	100.0%

주 : 2017년기준 장래 가구추계(통계청)와 가구원수별 무주택비율(2018, 통계청) 적용

## Ⅰ 단계2 : 공공임대 대상 차가가구수 추정

- 주거실태조사(2018)자료를 이용하여 세후 월소득을 분석하여 분위별 경계값을 추정하면 아래와 같음

[표 IV-37] 광주광역시 소득분위 경계값(세후 월소득)

1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위
70만원 이하	110	180	232	300	350	430	500	600만원 이하

- 전월세로 거주하는 광주광역시 차가가구 중 소득자료가 있는 998가구에 대해서 분석한 결과 4분위 이하가구는 55.8%, 5분위 이하가구는 73.3%, 6분위 이하가구는 79.1%로 나타남
- 예상할 수 있듯이, 가구원수가 적을수록 소득 하위 비율이 높게 나타나는 추세를 보이고 있음
- 1인가구의 경우 82.1%가 소득4분위 이하이며, 98.0%가 6분위 이하로 나타나므로 만약 6분위 이하를 공공임대대상계층으로 할 경우 1인가구 대부분은 공공임대 대상이 됨

[표 IV-38] 광주광역시 가구원수별 4~6분위 이하 가구 비율

소득 분위	가구원수							
	1	2	3	4	5	6	7	합계
1	123	21	1	0	0	0	0	145
2	82	53	8	2	2	0	0	147
3	69	43	17	8	1	0	0	138
4	56	39	18	11	3	0	0	127
5	52	47	30	33	10	3	0	175
6	12	16	17	11	1	0	0	57
7	3	22	14	19	7	1	0	66
8	5	23	27	21	7	0	1	84
9	0	7	6	22	3	1	0	39
10	0	1	6	9	4	0	0	20
합계	402	272	144	136	38	5	1	998
4분위이하 비율	82.1%	57.4%	30.6%	15.4%	15.8%	0.0%	0.0%	55.8%
5분위이하 비율	95.0%	74.6%	51.4%	39.7%	42.1%	60.0%	0.0%	73.3%
6분위이하 비율	98.0%	80.5%	63.2%	47.8%	44.7%	60.0%	0.0%	79.1%

자료 : 2018 주거실태조사(소득 있는 차가가구 자료만 분석)

- 2030년 기준으로 4분위이하 차가가구수는 18.6만가구, 5분위 이하는 23.1만가구, 6분위 이하는 24.5만가구로 추정됨
- 1인가구가 전체 차가가구의 65~70%를 차지하고 있으며 4분위이하 1인 차가가구는 13.3만, 5분위이하는 15.4만, 6분위 이하는 15.8만가구로 추정
- 2인가구는 4만가구(4분위 이하) ~ 5.6만가구(6분위 이하) 정도로 추정

[표 Ⅳ-39] 광주광역시 가구원수별 공공임대 대상가구수 추정결과

		1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	합계
4분위 이하 가구수 (월232만원 이하)	2020	11.3	3.3	1.1	0.3	0.1	0.0	16.1
	2021	11.6	3.4	1.1	0.3	0.1	0.0	16.5
	2022	11.9	3.5	1.1	0.3	0.1	0.0	16.8
	2023	12.1	3.5	1.1	0.3	0.1	0.0	17.1
	2024	12.3	3.6	1.1	0.3	0.1	0.0	17.4
	2025	12.5	3.7	1.1	0.3	0.1	0.0	17.6
	2026	12.7	3.7	1.1	0.3	0.1	0.0	17.9
	2027	12.9	3.8	1.1	0.3	0.0	0.0	18.1
	2028	13.0	3.9	1.1	0.3	0.0	0.0	18.3
	2029	13.1	3.9	1.1	0.2	0.0	0.0	18.4
2030	13.3	4.0	1.1	0.2	0.0	0.0	18.6	
5분위 이하 가구수 (월300만원 이하)	2020	13.1	4.3	1.8	0.8	0.2	0.1	20.3
	2021	13.4	4.4	1.8	0.8	0.2	0.1	20.7
	2022	13.8	4.5	1.8	0.8	0.2	0.1	21.1
	2023	14.0	4.6	1.8	0.8	0.2	0.0	21.5
	2024	14.3	4.7	1.8	0.7	0.2	0.0	21.8
	2025	14.5	4.8	1.8	0.7	0.2	0.0	22.0
	2026	14.7	4.9	1.8	0.7	0.2	0.0	22.3
	2027	14.9	5.0	1.8	0.7	0.2	0.0	22.5
	2028	15.0	5.0	1.8	0.6	0.1	0.0	22.7
	2029	15.2	5.1	1.8	0.6	0.1	0.0	22.9
2030	15.4	5.2	1.8	0.6	0.1	0.0	23.1	
6분위 이하 가구수 (월350만원 이하)	2020	13.5	4.6	2.2	1.0	0.2	0.1	21.6
	2021	13.9	4.7	2.2	1.0	0.2	0.1	22.1
	2022	14.2	4.8	2.2	0.9	0.2	0.1	22.5
	2023	14.5	5.0	2.2	0.9	0.2	0.1	22.8
	2024	14.7	5.1	2.2	0.9	0.2	0.0	23.2
	2025	15.0	5.2	2.2	0.9	0.2	0.0	23.4
	2026	15.2	5.3	2.2	0.8	0.2	0.0	23.7
	2027	15.4	5.3	2.2	0.8	0.2	0.0	23.9
	2028	15.5	5.4	2.2	0.8	0.2	0.0	24.1
	2029	15.7	5.5	2.2	0.8	0.1	0.0	24.3
2030	15.8	5.6	2.2	0.7	0.1	0.0	24.5	

\* 차가가구 중 가구소득기준으로 4~6분위 이하가구수

### Ⅰ 단계3 : 공공임대 입주희망비율 추정

- 주거실태조사(2018)자료를 이용하여 차가가구 중 소득을 기준으로 4~6분위 이하인 가구의 공공임대 입주희망비율을 계산
  - 추정결과 전체의 51.7~52.3%가 공공임대 입주를 희망하며, 대체로 가구원수가 많을수록 희망비율이 높아지는 추세가 보임

[표 IV-40] 광주광역시 가구원수별 공공임대 입주희망 비율

	입주의사	가구원수						합계
		1	2	3	4	5	6	
4분위 이하	0	154	87	27	15	5	-	288
	X	176	69	17	6	1	-	269
	계	330	156	44	21	6	-	557
	입주의사 비율	46.7%	55.8%	61.4%	71.4%	83.3%	-	51.7%
5분위 이하	0	183	110	46	31	11	2	383
	X	199	93	28	23	5	1	349
	계	382	203	74	54	16	3	732
	입주의사 비율	47.9%	54.2%	62.2%	57.4%	68.8%	66.7%	52.3%
6분위 이하	0	189	115	54	37	11	2	408
	X	205	104	37	28	6	1	381
	계	394	219	91	65	17	3	789
	입주의사 비율	48.0%	52.5%	59.3%	56.9%	64.7%	66.7%	51.7%

자료 : 2018 주거실태조사(소득이 있는 자료만 분석)

### Ⅰ 단계4 : 주거비 과부담(RIR 30%초과) 가구 비율 추정

- 주거실태조사(2018)자료를 이용하여 소득 4~6분위 차가가구 중 소득대비 주거비부담비율(RIR)이 30%를 초과하는 가구의 비율 추정

[표 IV-41] 광주광역시 가구원수별 주거비 과부담 비율

가구원수	4분위이하				5분위이하				6분위이하			
	RIR ≤30	RIR >30	합계	과부담비율	RIR ≤30	RIR >30	합계	과부담비율	RIR ≤30	RIR >30	합계	과부담비율
1	243	86	329	26.1%	295	86	381	22.6%	307	86	393	21.9%
2	112	44	156	28.2%	158	45	203	22.2%	174	45	219	20.5%
3	34	10	44	22.7%	64	10	74	13.5%	81	10	91	11.0%
4	18	3	21	14.3%	50	4	54	7.4%	61	4	65	6.2%
5	5	1	6	16.7%	14	2	16	12.5%	15	2	17	11.8%
6					3	0	3	0.0%	3	0	3	0.0%
합계	412	144	556	25.9%	584	147	731	20.1%	641	147	788	18.7%

Ⅰ 단계5 : 4~6분위별 공공임대소요 추정

- 앞서 실행한 차가가구수 추정, 공공임대 입주대상 비율 추정, 입주희망 비율 추정, 주거비과부담 비율 추정 등을 토대로 공공임대 소요 추정
  - 주거비과부담을 고려하지 않고 입주희망만 고려할 경우 2030년에 9.3만호(4분위 이하) 내지 12.4만호(6분위 이하)의 공공임대소요가 추정됨
  - 주거비과부담 가구만 공공임대 대상으로 볼 경우 2030년에 약 2.4만호 정도의 공공임대소요가 있을 것으로 전망됨

[표 Ⅳ-42] 광주광역시 분위별 공공임대소요 추정결과

		입주희망만 고려							입주희망+주거비과부담 고려						
		1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	합계	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	합계
4분위 이하 (월232만원 이하)	2020	5.3	1.8	0.7	0.2	0.1	0.0	8.1	1.4	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	2.1
	2021	5.4	1.9	0.7	0.2	0.1	0.0	8.3	1.4	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	2.1
	2022	5.5	1.9	0.7	0.2	0.1	0.0	8.4	1.5	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	2.2
	2023	5.7	2.0	0.7	0.2	0.0	0.0	8.6	1.5	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	2.2
	2024	5.8	2.0	0.7	0.2	0.0	0.0	8.7	1.5	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	2.3
	2025	5.9	2.1	0.7	0.2	0.0	0.0	8.8	1.5	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	2.3
	2026	5.9	2.1	0.7	0.2	0.0	0.0	8.9	1.6	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	2.3
	2027	6.0	2.1	0.7	0.2	0.0	0.0	9.0	1.6	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	2.4
	2028	6.1	2.2	0.7	0.2	0.0	0.0	9.1	1.6	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	2.4
	2029	6.1	2.2	0.7	0.2	0.0	0.0	9.2	1.6	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	2.4
2030	6.2	2.2	0.7	0.2	0.0	0.0	9.3	1.6	0.6	0.1	0.0	0.0	0.0	2.4	
5분위 이하 (월300만원 이하)	2020	6.3	2.3	1.1	0.5	0.2	0.0	10.4	0.5	0.2	0.1	0.0	0.0	1.3	2.1
	2021	6.4	2.4	1.1	0.5	0.1	0.0	10.6	0.5	0.2	0.1	0.0	0.0	1.3	2.2
	2022	6.6	2.4	1.1	0.4	0.1	0.0	10.8	0.5	0.2	0.1	0.0	0.0	1.3	2.2
	2023	6.7	2.5	1.1	0.4	0.1	0.0	10.9	0.6	0.2	0.1	0.0	0.0	1.4	2.3
	2024	6.8	2.5	1.1	0.4	0.1	0.0	11.1	0.6	0.3	0.1	0.0	0.0	1.4	2.3
	2025	7.0	2.6	1.1	0.4	0.1	0.0	11.2	0.6	0.3	0.1	0.0	0.0	1.4	2.3
	2026	7.0	2.6	1.1	0.4	0.1	0.0	11.4	0.6	0.3	0.1	0.0	0.0	1.4	2.3
	2027	7.1	2.7	1.1	0.4	0.1	0.0	11.5	0.6	0.3	0.1	0.0	0.0	1.4	2.4
	2028	7.2	2.7	1.1	0.4	0.1	0.0	11.6	0.6	0.3	0.1	0.0	0.0	1.4	2.4
	2029	7.3	2.8	1.1	0.4	0.1	0.0	11.6	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	1.5	2.4
2030	7.4	2.8	1.1	0.3	0.1	0.0	11.7	0.6	0.2	0.0	0.0	0.0	1.5	2.4	
6분위 이하 (월350만원 이하)	2020	6.5	2.4	1.3	0.6	0.2	0.0	11.0	1.4	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	2.1
	2021	6.7	2.5	1.3	0.6	0.1	0.0	11.2	1.5	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	2.2
	2022	6.8	2.5	1.3	0.5	0.1	0.0	11.4	1.5	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	2.2
	2023	7.0	2.6	1.3	0.5	0.1	0.0	11.6	1.5	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	2.3
	2024	7.1	2.7	1.3	0.5	0.1	0.0	11.7	1.5	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0	2.3
	2025	7.2	2.7	1.3	0.5	0.1	0.0	11.9	1.6	0.6	0.1	0.0	0.0	0.0	2.3
	2026	7.3	2.8	1.3	0.5	0.1	0.0	12.0	1.6	0.6	0.1	0.0	0.0	0.0	2.4
	2027	7.4	2.8	1.3	0.5	0.1	0.0	12.1	1.6	0.6	0.1	0.0	0.0	0.0	2.4
	2028	7.4	2.8	1.3	0.4	0.1	0.0	12.2	1.6	0.6	0.1	0.0	0.0	0.0	2.4
	2029	7.5	2.9	1.3	0.4	0.1	0.0	12.3	1.6	0.6	0.1	0.0	0.0	0.0	2.4
2030	7.6	2.9	1.3	0.4	0.1	0.0	12.4	1.7	0.6	0.1	0.0	0.0	0.0	2.4	

\* 2018 주거실태조사자료를 분석하여, 소득분위별 차가가구수 추정 후 공공임대 입주의사비율 및 주거비과부담 적용

## (2) 계층별 공공임대 소요추정

### 1) 공공임대주택 유형과 주거복지로드맵 2.0 개요

#### Ⅰ 現 공공임대주택 유형

- 현재 공급중인 공공임대주택의 유형은 영구임대, 국민임대, 장기전세, 공공임대, 행복주택 등으로 구분됨
  - 하지만, 향후 이러한 복잡하고 현실성에 맞지 않은 임대주택의 유형이 통합되어 재구성 예정
  - 이에 본 공공임대주택 소요추정에서는 임대주택의 공급대상별 유형을 세분화하고자 함

[표 IV-43] 現 공공임대주택 유형

구 분	영구임대	국민임대	장기전세	공공임대 (5년/10년)	행복주택
임대기간	50년	30년	20년	5년/10년	30년
공급규모	40㎡이하	85㎡이하	85㎡이하	85㎡이하	45㎡이하
공급대상	생계급여, 의료급여수급자, 국가유공자 등	무주택자	무주택자	무주택자	무주택자 (대학생, 사회초년생, 신혼부부, 산단근로자, 고령자 등

#### Ⅰ 공공임대주택 정책 변화 주거복지로드맵 2.0

- 유형통합 : 공공임대주택은 소득에 따라 임대료를 부담하고, 사회통합형으로 거주하도록 개선
  - 기존 복잡한 유형(영구·국민·행복)을 하나로 통합하고, 입주자격·임대료체계 등 제도를 수요자관점에서 개선 예정
  - 소득·자산요건 등 공공임대 입주자격이 유형별 상이, 일부 단지는 지역사회 단절 등 문제 발생하여 기존 영구·국민·행복 입주자가 모두 입주 가능한 중위소득 130%이하 등으로 입주자격 단일화
  - 향후 '21.上까지 공급기준·임대료 등 세부 기준을 마련하고, '21.下 시범사업\* 후 '22년 사업승인 분부터 전면 시행 예정



[그림 Ⅳ-11] 임대주택 유형통합 사회통합 거주형태

## 2) 공공임대주택 소요 추정

- 총 공공임대주택을 소요 대상별로 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 취약계층, 기타 공공임대 대상으로 세분화하고자 함

### Ⅰ 대상계층별 임대주택 소요 예측

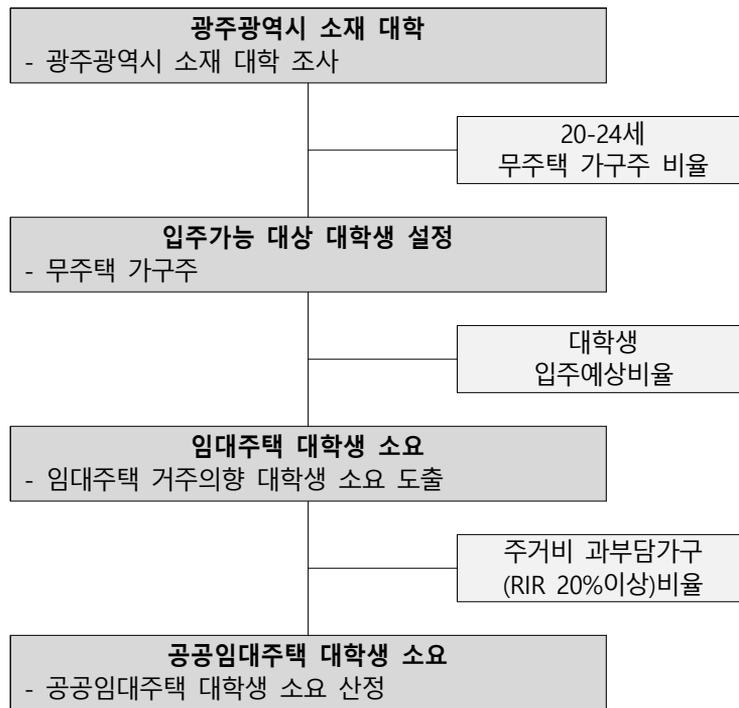
- 광주광역시의 입주 기준을 토대로 대상계층별 임대주택 소요를 추정함

[표 Ⅳ-44] 행복주택 입주 기준

구분	입주 기준
대학생	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인근(연접 시·군 포함) 대학교에 재학 중인 미혼 무주택자</li> <li>• 본인·부모 합계 소득이 평균 소득의 100% 이하, 국민임대주택 자산기준 충족(본인)</li> </ul>
사회초년생	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인근(연접 시·군 포함) 직장에 재직중인 취업 5년 이내 미혼 무주택자</li> <li>• 본인소득이 평균 소득의 80% 이하, 공공임대주택 자산 기준 충족(본인)</li> </ul>
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인근 직장에 재직 중인 결혼 5년 이내 무주택세대구성원</li> <li>• 세대 소득이 평균 소득의 100% 이하(맞벌이시120% 이하), 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족</li> </ul>
노인가구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 지역(시·군)에 거주하는 65세 이상의 무주택세대구성원</li> <li>• 세대 소득이 평균 소득의 100% 이하, 5년·10년 공공임대주택 자산 기준 충족</li> </ul>
취약계층	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 지역에 거주하는 주거급여수급 대상자인 무주택세대 구성원</li> <li>• 국민임대주택 자산 기준 충족</li> </ul>

## I 대학생

- 광주광역시에 위치한 대학의 대상학생수를 기준으로 ‘대학 기숙사에 거주하는 재학생’을 제외한 ‘독립 가능한 학생수’와 ‘무주택자’를 차례로 고려하여 소요를 예측함
  - 소요 예측 결과, 대학생 임대주택 입주예상 실소요는 2020년~2030년까지 4년 누적 소요의 평균인 약 3,575가구로 나타남



[그림 IV-12] 대학생 소요 분석 흐름도

- 대학교 위치별 현황으로 광주광역시에는 19개의 대학이 입지하고 있음
  - 2019년 현재 대학별 대상 학생수는 전수 조사한 자료를 활용하였으며, 졸업학년 학생수는 2019년 졸업생수로 가늠하며, 학생수는 변동이 없다고 전제함
  - 대학의 재학생 수(89,961명)에 기숙사 수용률(20.00%)를 적용한 수용가능인원은 17,993명이며, 여기에서 대학기숙사에서 수용 가능한 학생수를 제외한 대상 학생수는 약 72,009명으로 추정됨

[표 IV-45] 광주광역시 소재 대학별 기숙사 거주 재학생 수 및 기숙사 보유현황

구분	재학생 (명)	기숙사 (실수)	수용가능 인원	기숙사수용률 (수용가능인원 /재학생수x100)	대상 학생수
광신대학교	934	87	226	24.2%	708
광주과학기술원	2,063	615	2,104	102.0%	-
광주교육대학교	1,360	162	497	36.5%	863
광주대학교	7,166	470	1,990	27.8%	5,176
광주여자대학교	3,704	280	1,114	30.1%	2,590
남부대학교	3,102	237	763	24.6%	2,339
송원대학교	2,894	144	362	12.5%	2,532
전남대학교	19,957	2,319	4,393	22.0%	15,564
조선대학교	20,286	1,155	2,441	12.0%	17,845
호남대학교	7,311	338	1,561	21.4%	5,750
호남신학대학교	867	129	284	32.8%	583
광주보건대학교	3,778	300	596	15.8%	3,182
기독교간호대학교	619	20	37	6.0%	582
동강대학교	3,217	159	353	11.0%	2,864
서영대학교	5,122	212	422	8.2%	4,700
송원대학	2,688	-	-	0.0%	2,688
조선간호대학교	769	-	-	0.0%	769
조선이공대학교	3,344	125	250	7.5%	3,094
한국폴리텍V대학광주캠퍼스	780	300	600	76.9%	180
합 계	89,961	7,052	17,993	20.0%	72,009

자료 : 대학알리미 사이트 대학별 조사 (2020), 각 대학교

- 독립 가능한 대상학생 수는 광주광역시의 19개 대학의 대상학생 수 89,961명에 대상 대학 생수의 72,009에 대하여 2018년 20세~24세 가구주비율 (20.66%)을 고려하여 14,876 명으로 추정됨
- 일반가구를 기준으로 측정한 광주광역시의 성, 연령 및 가구주와의 관계별 인구에 관한 통계청(KOSIS)자료를 활용함

[표 IV-46] 광주광역시 및 인근대학 독립 가능한 대학생 수 추정

구분	전국 20~24세 가구주 비율			광주광역시 20~24세 가구주 비율			독립가능 대학생수	
	20~24세 인구	가구주 비율	비율	20~24세 인구	가구주 비율	비율	대상 대학생수	독립가능 대학생가구주
2015	2,763,722	462,703	16.74%	92,898	18,276	19.67%		
2016	2,796,573	480,280	17.17%	93,895	18,237	19.42%		
2017	2,750,740	481,957	17.52%	93,807	19,036	20.29%		
2018	2,722,228	491,164	18.04%	93,692	19,355	20.66%	72,009	14,876

자료 : 통계청(KOSIS), 2019

- 무주택자 대상학생수는 독립 가능한 대상학생수(14,876명)에 이 중 재학생 20~24세 가구 주중 광주광역시 20대 이하 무주택자 비율(88.00%)을 고려하여 13,091명을 산출함
- 가구주의 연령대별 주택소유 현황에 대한 통계청 자료를 활용함

[표 IV-47] 광주광역시 무주택 가구비율

구분	전 국 평 균 (단위 : 천명)			광주광역시 (단위 : 명)		
	총 가구수	무주택가구	비율	총 가구수	무주택가구	비율
전 체	19,979	8,745	43.77%	578,559	244,706	42.30%
20대 이하	1,486	1,317	88.68%	50,216	44,192	88.00%
30 대	3,167	1,832	57.85%	95,169	51,034	53.62%
40 대	4,330	1,793	41.41%	136,937	52,931	38.65%
50 대	4,767	1,760	36.93%	138,990	48,874	35.16%
60 대	3,344	1,062	31.75%	85,579	25,484	29.78%
70 대	2,023	619	30.62%	51,905	14,240	27.43%
80대 이상	863	361	41.85%	19,763	7,951	40.23%

자료 : 통계청(KOSIS), 2018 인구주택총조사

- 대학생 공공임대주택 입주희망률은 각 년도의 주거실태조사로 분석이 불가능하여 한국장학재단의 「대학생 주거실태 분석 및 소요예측을 통한 기숙사 건립방안 연구(2013)」를 활용하였음
- 분석된 지역별 기숙사 정책대상 대학생(잠재소요)의 행복기숙사 거주희망 설문조사 응답결과에 대하여 소요를 분석한 결과, 총소요는 208,908명(정책 대상학생 잠재소요 대비 수용도율 52.89%)으로, 지방은 185,329명(57.55%)·경인 8,411명(26.37%), 서울 15,168명(36.91%)으로 분석됨
- 무주택 대상학생수 중 광주광역시 임대주택의 대학생 거주희망률은 57.55%를 고려

[표 IV-48] 전국 기숙사 및 지역별 학생종합복지센터 소요 분석(2013년)

(단위 : 명/%)

지역별 수요	재학생수 <sup>3)</sup> (A)	타 지역 출신		기숙사현황		추가건립 예정기숙사 2016년 준공기준 공급계획(D)	추가 기숙사 소요인원* (E)	학생종합복지센터 소요분석		
		구성비 평균(%)	학생수 (B)	수용인 원 (C)	수용률 (%)			정책대상 구성비(%)	정책대상 잠재소요 ** (F)	추정 소요*** (G)
서울	495,060	32.88	162,797	49,624	10.02	23,713	89,460	8.30%	41,069	15,168
경인	405,322	19.10	77,409	46,305	11.42	-	31,104	7.87%	31,890	8,411
지방	1,286,911	50.14	645,301	261,638	20.33	-	383,663	25.02%	321,980	185,329
합계	2,187,293	40.48	885,506	357,566	16.34	23,713	504,227	18.06%	394,939	208,908

주 : 1) 정책 대상학생 정의 : 대학소재지 기준으로 타 지역 출신 학생으로 저소득 가구(소득등급 0-5분위) 및 성적우수(백분위 성적 80% 이상) 해당 학생

2) 수용도 산정 기준치 : 대학기숙사 운영 전문가 그룹과의 집중인터뷰 분석결과, 대학 기숙사 입주 전 입주희망 설문조사 결과에 대한 대년간의 전문 가 경험측 수치 적용하여 산출

3) 재학생수 및 기숙사 수용인원 : 대학알리미(<http://www.academyinfo.go.kr/>) 참조(2013년)

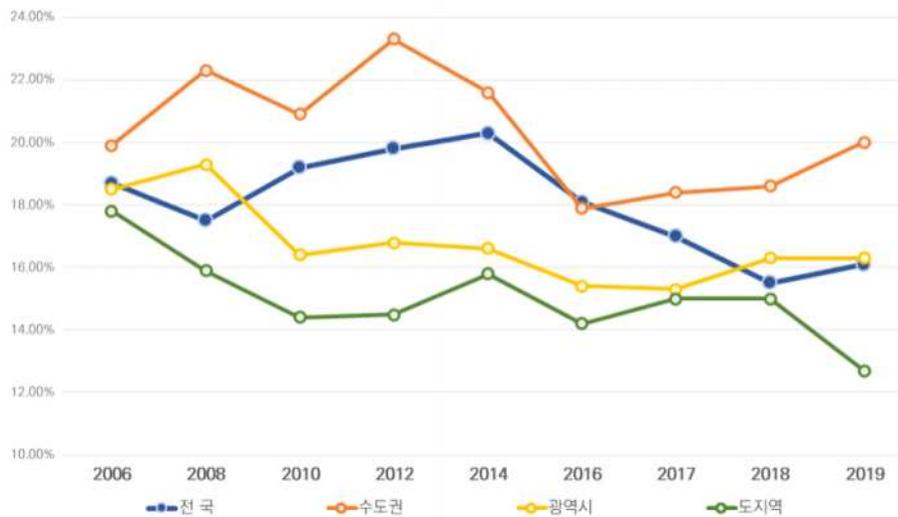
자료 : 대학생 주거실태 분석 및 소요예측을 통한 기숙사 건립방안 연구, 한국장학재단, 2013

○ 공공임대 거주향이 있는 대학생 수 추정 결과

- 무주택 대상학생(13,091명) 중 임대주택의 대학생 거주향률 57.55%<sup>19)</sup>를 고려하여 7,534명으로 추정함

[표 IV-49] RIR 추이변화

구분	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018	2019
전국	18.7%	17.5%	19.2%	19.8%	20.3%	18.1%	17.0%	15.5%	16.1%
수도권	19.9%	22.3%	20.9%	23.3%	21.6%	17.9%	18.4%	18.6%	20.0%
광역시	18.5%	19.3%	16.4%	16.8%	16.6%	15.4%	15.3%	16.3%	16.3%
도지역	17.8%	15.9%	14.4%	14.5%	15.8%	14.2%	15.0%	15.0%	12.7%



자료 : 각 년도 주거실태조사

주 : RIR(Rent to Income Ratio) 월소득 대비 주택임대료비율

[표 IV-50] 광주광역시 연령별 소득대비주거비(RIR) 20% 이상 비율

구분	RIR 20% 이상	RIR 20% 이하
30세 미만	48.92%	51.08%
30~39세	22.21%	77.79%
40~49세	17.52%	82.48%
50~59세	13.96%	86.04%
60세 이상	20.00%	80.00%
평균	24.52%	75.48%

자료 : 광주광역시 주거실태조사(2020)

주 : 1) 전월세 전환율 광주광역시 2016-2020.6 평균 7.0% 적용, 한국부동산원

2) RIR = (Rent / Income) x 100%

19) 한국장학재단의 「대학생 주거실태 분석 및 소요예측을 통한 기숙사 건립방안 연구(2013)」에서 제시한 전국 기준 정책 대상학생 잠재소요 대비 수용율

- RIR이 20%으로 주거비 부담이 높은 계층의 소요 계층으로 추정함
- 전월세 전환율은 한국부동산원의 2016년-2020.6년 평균 7.0%를 적용하여 추정

[표 IV-51] 전월세 전환율

구분	2016	2017	2018	2019	2020.06	평균
전국	6.73	6.38	6.26	6.12	5.90	6.3
서울	5.89	5.50	5.35	5.20	5.00	5.4
부산	7.31	7.07	6.90	6.55	6.50	6.9
대구	7.74	7.42	7.32	7.33	7.32	7.4
인천	7.08	6.83	6.67	6.45	6.08	6.6
광주	7.51	7.10	6.96	6.84	6.50	7.0
대전	7.50	7.33	7.12	6.89	6.72	7.1
울산	7.62	7.38	7.19	7.14	6.82	7.2
세종	5.68	5.17	5.47	5.33	4.94	5.3
경기	6.64	6.38	6.37	6.25	6.00	6.3
강원	8.19	7.61	7.28	7.08	6.70	7.4
충북	9.08	8.83	8.74	8.37	8.28	8.7
충남	8.19	7.95	7.88	7.77	7.78	7.9
전북	8.57	8.44	8.21	8.22	8.10	8.3
전남	7.79	7.63	7.57	6.77	7.30	7.4
경북	9.89	9.48	9.08	8.87	8.64	9.2
경남	8.06	7.67	7.30	7.16	7.00	7.4
제주	6.32	5.82	5.48	5.62	5.42	5.7

자료 : 한국부동산원

○ 대학생 소요 추정 결과

- 거주인향(7,534명) 중 주거비부담이 높은 계층(RIR 20% 이상)을 고려하여 3,686명으로 추정함
- 대학생은 매년 증가하는 대학생 기준으로 전체 재학생의 1/4 적용하며, 2020년부터 2030년 까지 매년 증가하는 대학생 소요를 산정하여 4년 누적하여 대학생 임대주택 소요를 산정함
- 4년 누적 대학생 임대주택의 소요는 평균 3,575가구로 추정됨

[표 IV-52] 대학생 임대주택 소요(2020년 기준)

대학생	대상학생	대상 대학생 가구주	가구주	무주택비율	입주의향	주거비부담
기준			20.66% <sup>1)</sup>	88.00% <sup>2)</sup>	57.55% <sup>3)</sup>	48.92% <sup>4)</sup>
소요권 (광주광역시 지역)	89,961	72,009	14,876	13,091	7,534	3,686

주 : 1) 2018년 인구주택총조사 광주광역시 20-24세 가구주비율 20.66%  
 2) 2018년 인구주택총조사 경기도 20대 이하 무주택 비율 88.00%  
 3) 기숙사 거주이향 설문(2013년) 입주의향 지방 비율 57.55%  
 4) 광주광역시 주거실태조사(2020) 20대 RIR 20% 이상 비율 48.92%

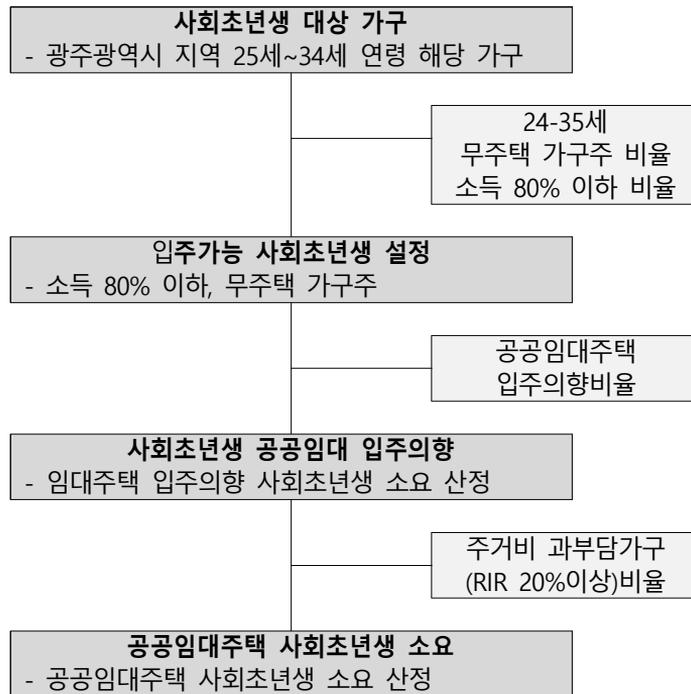
[표 IV-53] 대학생 연도별 임대주택 소요 추정

구분	대학생 <sup>1)</sup>	기숙사수용 <sup>2)</sup>	대상 대학생	가구주 <sup>3)</sup>	무주택 비율 <sup>4)</sup>	거주 의향을 <sup>5)</sup>	주거비부담 <sup>6)</sup> (년간)	4년 누적
2020	22,490	4,680	17,810	3,680	3,238	1,863	912	3,670
2021	22,490	4,774	17,717	3,660	3,221	1,854	907	3,656
2022	22,490	4,869	17,621	3,641	3,204	1,844	902	3,637
2023	22,490	4,966	17,524	3,620	3,186	1,834	897	3,617
2024	22,490	5,066	17,424	3,600	3,168	1,823	892	3,598
2025	22,490	5,167	17,323	3,579	3,149	1,813	887	3,577
2026	22,490	5,270	17,220	3,558	3,131	1,802	881	3,557
2027	22,490	5,376	17,114	3,536	3,112	1,791	876	3,536
2028	22,490	5,483	17,007	3,514	3,092	1,779	871	3,515
2029	22,490	5,593	16,897	3,491	3,072	1,768	865	3,493
2030	22,490	5,705	16,785	3,468	3,052	1,756	859	3,471
누적평균								3,575

주 : 1) 대학생은 매년 증가하는 대학생 기준으로 전체 재학생의 1/4 적용  
 2) 기숙사 수용능력은 매년 2%씩 증가한다고 가정  
 3) 2018년 인구주택총조사 광주광역시 20-24세 가구주비율 20.66%  
 4) 2018년 인구주택총조사 경기도 20대 이하 무주택 비율 88.00%  
 5) 기숙사 거주이향 설문(2013년) 입주의향 지방 비율 57.55%  
 6) 광주광역시 주거실태조사(2020) 20대 RIR 20% 이상 비율 48.92%

## I 사회초년생

- 사회초년생은 광주광역시 지역의 25세~34세 연령에 해당하는 가구를 대상으로 설정하였으며, 월평균 소득순위 80%미만, 직장생활 5년 이내의 무주택자를 대상으로 추출하여, 공공임대주택 입주희망률, 주거비 과부담 가구(RIR 20%이상)비율을 적용하여 산출하였음



[그림 IV-13] 사회초년생 소요 분석 흐름도

- 2018년 기준 통계청 자료인 「성, 연령 및 가구주와의 관계별 인구」에 따라, 해당지역 25~34세 가구수 65,953호에 2015년 이후 2018년까지 광주광역시의 가구증가율 -4.61%를 고려

[표 IV-54] 광주광역시 25~34세 가구주(2018)

연령별	전 국		광주광역시	
	가구주	가구원 수	가구주	가구원 수
전체	19,979,188	48,648,949	578,559	1,415,601
25~29세	932,296	1,421,209	28,473	92,951
30~34세	1,278,234	2,799,251	37,480	84,876
합계	2,210,530	4,220,460	65,953	177,827

자료 : 통계청(KOSIS), 2018

- 2018년 해당 가구(가구)에 월평균소득 80% 이하 비율(84.45%)을 고려하여, 월평균소득 80% 이하의 사회초년생 가구수를 55,700가구로 추정함
- 통계청(2019)이 제공한 「전년도 도시근로자 월평균 소득」자료를 근거하였으며, 도시근로자 월 평균소득 431만원 적용
- 월평균소득 540만원의 80%에 해당하는 금액은 431만원으로, 아래의 표가 정하고 있는 범위를 합산하여 산출된 비율을 적용함
- 단, 사회초년생은 25세-34세로 가정하였으나, 통계자료가 제공하는 범위에 따라 소득수준은 20-29세와 30-39세의 평균으로 적용하였음(84.45%)

[표 Ⅳ-55] 2019년 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득

소득구분	3인 이하 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구	7인 가구	8인 가구 이상
평균소득	5,401,814	6,165,202	6,699,865	7,348,891	7,997,917	8,646,943
80%	4,321,451	4,932,162	5,359,892	5,879,113	6,398,334	6,917,554

자료 : 통계청(KOSIS), 가계동향조사(2019)

[표 Ⅳ-56] 광주광역시 연령별 월평균 가구 소득(2019)

구분	100만원 미만	100-200	200-300	300-400	400-500	500만원 이상
20~29세	14.6	35.9	33.0	12.8	3.0	0.8
30~39세	1.6	9.6	29.3	25.8	17.8	16.0
40~49세	1.4	8.7		20.4	18.1	32.8
50~59세	4.4	12.2	12.5	16.6	18.9	35.3
60세 이상	21.5	28.5	18.3	13.6	6.4	11.7

자료 : 광주광역시 주거실태조사(2020)

- 직장생활 5년 이내 사회초년생 가구수 추정으로 월평균 소득수준 80% 이하의 범위에 해당하는 사회초년생수 중, 광주광역시 내에 있는 산업체에 근무하고 있는 25-34세 근속기간 5년 미만 취업자비율(75.3%)을 적용하여 구한 가구수는 41,942가구로 산정됨

[표 Ⅳ-57] 광주광역시 연령별 근속기간

(단위, 천명)

구분	합계	1년미만	1-3년미만	3-5년미만	5-10년미만	10년 이상
25-29	78	12	35	20	10	1
30-34	88	18	27	13	19	10
소 계	166	30	62	33	29	11
비율	100.0%	18.1%	37.3%	19.9%	17.5%	6.6%

자료 : 통계청(KOSIS), 지역별고용조사 2007

- 무주택자 해당 사회초년생 가구수 추정을 위하여 해당 사회초년생(41,942가구)에 30세이하 무주택자 비율(88.00%)과 30세 이하의 공공임대 입주의향비율(43.8%)을 고려하여 산출한 가구수는 사회초년생의 실소요는 16,166가구로 추정됨

[표 IV-58] 광주광역시 30세 미만 무주택비율

30세미만	2015	2016	2017	2018
합 계	48,749	47,356	48,943	50,216
소유주	6,537	5,430	5,488	6,024
무주택	42,212	41,926	43,455	44,192
무주택비율	86.59%	88.53%	88.79%	88.00%

자료 : 통계청(KOSIS), 2019

○ 공공임대주택 대상자 중 입주의향 비율 및 사회초년생 소요 추정 결과

- 공공임대주택 입주의향비율은 주거실태조사를 활용하여 지역별, 연령대별로 분석하여 활용

[표 IV-59] 광주광역시 연령별 공공임대주택 입주의사

구분	가구수	있다	없다
30세 미만	25,056	43.8	56.2
30~39세	32,170	40.1	59.9
40~49세	33,834	49.1	50.9
50~59세	34,062	48.2	51.8
60세 이상	33,414	41.6	58.4
평 균		44.56	55.44

자료 : 광주광역시 주거실태조사(2020)

- 공공임대주택 대상자와 사회초년생 중에서 30세 공공임대주택 입주의향을 가진 대상자는 동일한 것으로 판단함
- 따라서 입주의향이 있는 사회초년생의 임대주택 소요는 연간 16,166호로 추정됨
- 입주의향(16,166명) 중 주거비부담이 높은 계층(RIR 20% 이상)을 고려하여 사회초년생의 임대주택 소요는 연간 약 5,749명으로 추정되며, 2020년부터 2030년까지 년평균 4,176호의 임대주택 소요가 예상됨

[표 IV-60] 광주광역시 사회초년생 입주의향

사회초년생	2018 대상가구 <sup>1)</sup>	월평균소득 80% 이하	5년미만 취업자비율	무주택비율	입주의향 (30세이하)	주거비부담 (20-30대)
기 준		84.45% <sup>2)</sup>	75.30% <sup>3)</sup>	88.00% <sup>4)</sup>	43.80% <sup>5)</sup>	35.56% <sup>6)</sup>
광주광역시	65,953	55,700	41,942	36,909	16,166	5,749

주 : 1) 2018년 인구주택총조사 25-34세 대상 가구수에 가구증가율 -4.61% 고려  
 2) 광주광역시 주거실태조사(2020) 월평균 소득(540만원) 80%(431만원) 이하 비율 84.45%  
 3) 통계청 지역별고용조사 2007, 광주광역시 산업체 20-29세 근속기간 5년 미만 취업자비율 75.30%  
 4) 2018년 인구주택총조사 30세 이하 무주택 비율 88.00%  
 5) 광주광역시 주거실태조사(2020), 30세 이하 공공임대주택 입주의향 평균비율 43.80%  
 6) 광주광역시 주거실태조사(2020) 20-30대 RIR 20% 이상 비율 35.56%

[표 IV-61] 사회초년생 연도별 임대주택 소요 추정

구분	대상 가구 <sup>1)</sup>	월평균 소득 80% 이하 <sup>2)</sup>	5년미만 취업자비율 <sup>3)</sup>	무주택비율 <sup>4)</sup>	입주의향 <sup>5)</sup>	주거비비율 <sup>6)</sup>
2020	60,007	50,678	38,160	33,581	14,709	5,230
2021	57,238	48,339	36,400	32,032	14,030	4,989
2022	54,597	46,109	34,720	30,554	13,382	4,759
2023	52,077	43,981	33,118	29,144	12,765	4,539
2024	49,674	41,952	31,590	27,799	12,176	4,330
2025	47,382	40,016	30,132	26,516	11,614	4,130
2026	45,196	38,169	28,742	25,293	11,078	3,939
2027	43,110	36,408	27,415	24,125	10,567	3,758
2028	41,121	34,728	26,150	23,012	10,079	3,584
2029	39,223	33,126	24,944	21,950	9,614	3,419
2030	37,413	31,597	23,793	20,937	9,171	3,261
평 균						4,176

주 : 1) 2018년 인구주택총조사 25-34세 대상 가구수에 가구증가율 -4.61% 고려  
 2) 광주광역시 주거실태조사(2020) 월평균 소득(540만원) 80%(431만원) 이하 비율 84.45%  
 3) 통계청 지역별고용조사 2007, 광주광역시 산업체 20-29세 근속기간 5년 미만 취업자비율 75.30%  
 4) 2018년 인구주택총조사 30세 이하 무주택 비율 88.00%  
 5) 광주광역시 주거실태조사(2020), 30세 이하 공공임대주택 입주의향 평균비율 43.80%  
 6) 광주광역시 주거실태조사(2020) 20-30대 RIR 20% 이상 비율 35.56%  
 7) 2020년부터 2030년까지 평균

## I 신혼부부

- 신혼부부의 소요는 광주광역시 지역의 5년 이내의 신혼부부를 대상으로 설정하였으며, 월평균 소득순위 100%미만의 무주택자를 대상으로 추출하여, 공공임대주택 입주의향률, 주거비 과부담 가구(RIR 20%이상)비율을 적용하여 산출하였음



[그림 IV-14] 신혼부부 소요 분석 흐름도

- 신혼부부 가구수는 통계청에서 제공한 「시군구/발생월별 혼인」자료 중 2015년-2019년 (5개년)을 기준으로 광주광역시 5년 평균 증가율 -5.47%를 고려
- 광주광역시의 인구중 이혼건수 비율인 조이혼율을 고려하여 혼인인구 중 이혼인구를 고려하여 결혼유지 신혼 가구수를 추정함

[표 IV-62] 광주광역시 연도별 혼인수(건)

구 분	2015	2016	2017	2018	2019	평균 증가율
전 국	302,828	281,635	264,455	257,622	239,159	
증가율		-7.52%	-6.50%	-2.65%	-7.72%	- 5.06%
광주광역시	7,945	7,468	7,141	6,632	6,297	
증가율		-6.39%	-4.58%	-7.67%	-5.32%	- 5.47%

자료 : 통계청(KOSIS), 인구동향조사(각년도)

[표 IV-63] 광주광역시 조이혼율

행정구역별	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
전 국	2.3	2.3	2.1	2.1	2.1	2.1	2.2
광주광역시	2.0	2.1	1.9	1.9	1.8	2.0	2.0

자료 : 통계청(KOSIS), 인구동향조사(각년도)

주 : 조이혼율= (연간이혼건수 ÷ 주민등록연앙인구) × 1,000

[표 IV-64] 광주광역시 신혼가구

구 분	2015	2016	2017	2018	2019	합 계
혼인건수	7,945	7,468	7,141	6,632	6,297	35,483
광주인구(25-34세) <sup>1)</sup>	194,874	187,827	182,763	179,609	179,678	924,751
조이혼율	1.9	1.9	1.8	2.0	2.0	
이혼건수	370	357	329	359	359	1,774
결혼유지가구	7,575	7,111	6,812	6,273	5,938	33,709

자료 : 통계청(KOSIS), 인구동향조사(각년도)

주 : 1) 광주광역시 25-34세 주민등록 연앙인구 고려

- 추계결과에 따른 2015-2019년의 신혼부부 가구수는 광주광역시 총 35,483가구중 1,774가구가 이혼하여 혼인유지 신혼가구는 33,709가구로 추정됨
  - 월평균소득 100% 이하의 무주택 신혼부부 가구수는 결혼유지 신혼부부 가구수(22,918)에 광주광역시 30-39세 소득수준 100% 이하 비율(90.39%)과 무주택자비율(88.00%)을 적용하였음
  - 통계청(2019)가 제공한 「전년도 도시근로자 월평균 소득」 자료를 근거하였으며, 도시근로자 월 평균소득 540만원 적용
  - 월평균소득 540만원의 100%에 해당하는 금액으로, 아래의 표가 정하고 있는 범위를 합산하여 산출된 90.39%를 적용함
  - 통계청의 인구주택총조사(2018)에 근거하여, 30대 이하 무주택자비율 88.00%를 적용함

[표 IV-65] 2018 주거실태조사 신혼부부 공공임대주택 입주의향

구 분	입주의향	입주의향 없음	합계
전국	427	1570	1997
	21.38	78.62	

[표 IV-66] 광주광역시 신혼부부 주거비 20% 이상 비율

구분	주거비 20% 이상	주거비 20% 이하
신혼부부	21.74%	78.26%

자료 : 광주광역시 주거실태조사(2020)

주 : 1) 전월세 전환율 광주광역시 2016~2020.6 평균 7.0% 적용, 한국부동산원  
 2) 신혼부부 20대, 30대 기혼자로 추정

- 입주의향비율은 2018 주거실태조사 자료에 신혼부부의 공공임대주택 입주의향 비율인 21.38%를 적용하여 1,067호가 추정되며, 광주광역시 20~30대 기혼자중 주거비부담이 높은 계층(RIR 20% 이상 21.74%)을 고려하여 232명으로 추정함

[표 IV-67] 신혼부부 소요 추정 결과 (2018년 기준)

신혼부부	대상가구 <sup>1)</sup>	결혼유지	월평균소득 100% 이하	무주택비율	입주의향 (30대 이하)	주거비비율 (20~30대)
기 준			90.39% <sup>2)</sup>	88.00% <sup>3)</sup>	21.38% <sup>4)</sup>	21.74% <sup>5)</sup>
광주광역시	6,632	6,273	5,670	4,989	1,067	232

주 : 1) 통계청(KOSIS), 시군구/발생월별 혼인 2018년 고려

2) 광주광역시 주거실태조사(2020) 30~39세 월평균 소득(540만원) 100% 이하 비율 90.39%

3) 2018년 인구주택총조사 광주광역시 30~39세 무주택 비율 88.00%

4) 2018년 주거실태조사, 신혼부부 공공임대주택 입주의향 평균비율 21.38%

5) 광주광역시 주거실태조사(2020) 20~30대 기혼자 RIR 20% 이상 비율 21.74%

○ 신혼부부 소요추정결과

- 2030년까지 10년 평균 약 1,326호의 공공임대소요가 있는 것으로 추정되며, 신혼부부의 기준은 결혼 7년 이내로 7년간의 신혼부부 소요를 누적하여 소요를 추정하면 2020년에는 1,741호이나 혼인율감소 등으로 2030년에는 977호로 연간소요가 감소할 전망
- 2020년부터 2030년까지의 신혼부부 공공임대주택의 소요는 평균 1,326가구로 추정됨

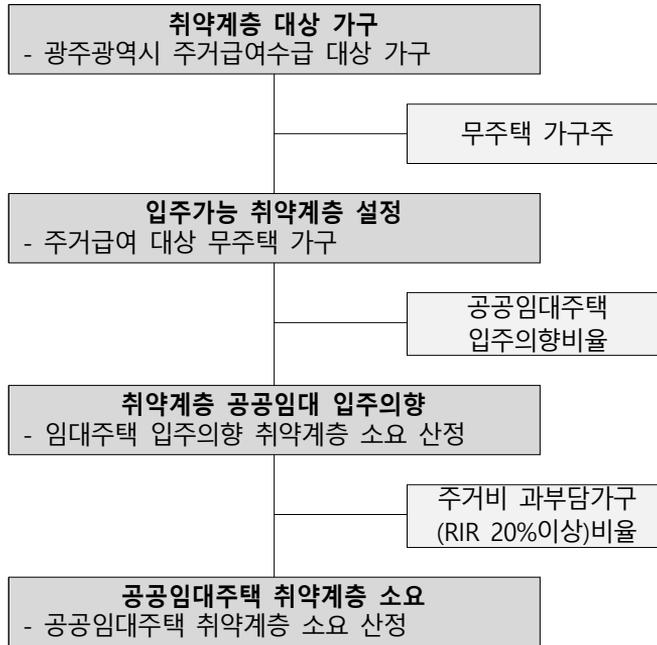
[표 Ⅳ-68] 신혼부부 연도별 임대주택 소요 추정

구분	혼인 건수 <sup>1)</sup>	이혼 건수	결혼 유지	월평균소득 100% 이하 <sup>2)</sup>	무주택 비율 <sup>3)</sup>	입주 의향 <sup>4)</sup>	주거비비율 <sup>5)</sup> (년간)	7년 누적
2020	5,953	346	5,607	5,068	4,460	954	207	1,741
2021	5,627	333	5,295	4,786	4,211	900	196	1,649
2022	5,320	320	5,000	4,519	3,977	850	185	1,554
2023	5,029	308	4,721	4,267	3,755	803	175	1,466
2024	4,754	296	4,458	4,029	3,546	758	165	1,379
2025	4,494	285	4,209	3,804	3,348	716	156	1,302
2026	4,248	274	3,974	3,592	3,161	676	147	1,230
2027	4,016	264	3,752	3,392	2,985	638	139	1,161
2028	3,797	254	3,543	3,202	2,818	602	131	1,096
2029	3,589	244	3,345	3,023	2,661	569	124	1,035
2030	3,393	235	3,158	2,854	2,512	537	117	977
평 균							1,740	1,326

주 : 1) 통계청, 시군구/발생월별 혼인 2018년 고려  
 2) 광주광역시 주거실태조사(2020) 30-39세 월평균 소득(540만원) 100% 이하 비율 90.39%  
 3) 2018년 인구주택총조사 광주광역시 30-39세 무주택 비율 88.00%  
 4) 2018년 주거실태조사, 신혼부부 공공임대주택 입주의향 평균비율 21.38%  
 5) 광주광역시 주거실태조사(2020) 20~30대 기혼자 RIR 20% 이상 비율 21.74%

### Ⅰ 취약계층

- 노령계층의 임대주택소요는 취약계층과 겹치는 것으로 판단되어 취약계층과 노령계층으로 통합하여 임대주택소요 추정
- 취약계층의 임대주택 소요는 광주광역시 지역의 주거급여수급 대상가구를 대상으로 설정하였으며, 공공임대주택 입주의향률, 주거비 과부담 가구(RIR 20%이상)비율을 적용하여 산출하였음



[그림 IV-15] 취약계층 소요(해당지역) 분석 흐름도

○ 광주광역시 2019년 주거급여 수급대상자

- 광주광역시 사회복지과 자료(2019년 기준)에 따르면, 주거급여 수급자는 44,913가구로 조사됨
- 일반수급자는 일반 가정에서 생계, 주거급여 및 기타 급여들을 대상자가 직접 제공받는 것이며, 시설수급자는 보장시설의 운영주체가 급여를 지급하고 그 운영주체가 보장시설을 운영하면서 대상자를 보호하는 것임
- 행복주택 입주대상자는 주거급여 수급대상자임

[표 IV-69] 광주광역시 연도별 주거급여 수급자 현황

(단위 : 가구, 명)

구분	동구		서구		남구		북구		광산구		광주광역시	
	가구수	수급권자수	가구수	수급권자수	가구수	수급권자수	가구수	수급권자수	가구수	수급권자수	가구수	수급권자수
2015	4,561	6,867	7,118	12,484	5,537	9,588	12,288	20,712	7,357	13,530	36,861	63,181
2016	4,213	6,316	7,017	11,966	5,427	9,127	12,025	19,475	7,299	12,910	35,981	60,411
2017	3,942	5,808	7,019	11,546	5,125	8,457	12,045	19,245	7,281	12,785	35,412	57,841
2018	4,098	5,924	8,186	13,125	5,841	9,398	15,040	23,453	8,342	14,228	41,507	66,128
2019	4,188	5,937	8,808	13,790	6,579	10,338	16,182	24,711	9,156	15,385	44,913	70,161
20.06	4,440	6,322	9,508	14,840	7,145	11,263	17,507	26,867	10,075	16,951	48,675	76,243

자료 : 보건복지부 복지정보통계시스템

- 공공임대주택 대상자 중 입주의향 비율 및 취약계층 소요 추정 결과
  - 광주광역시의 2019년 주거급여수급 대상자(44,913세대)에 공공임대 입주의향비율 평균(44.56%)을 고려하여, 취약계층의 입주가능 가구수를 추정하였으며, 그 결과, 20,013가구로 추정됨
  - 입주의향이 있는 취약계층 중 RIR이 20%이상으로 주거비 부담이 높은 계층의 소요는 입주의향(20,013명) 중 주거비부담이 높은 계층(RIR 20% 이상)을 고려하여 4,907명으로 추정함

[표 IV-70] 취약계층 소요 추정 결과

취약계층	주거급여 대상자	입주의향	주거비비율
기 준		44.56% <sup>1)</sup>	24.52% <sup>2)</sup>
광주광역시	44,913	20,013	4,907

주 : 1) 2020 광주주거실태조사, 공공임대주택 입주의향 평균비율 44.56%  
 2) 광주광역시 주거실태조사(2020) RIR 20% 이상 평균 비율 24.52%

[표 IV-71] 취약계층 연도별 임대주택 소요 추정

구분	대상	입주의향 <sup>1)</sup>	주거비비율 <sup>2)</sup>
2020	46,958	20,925	5,131
2021	49,097	21,877	5,364
2022	51,332	22,874	5,609
2023	53,670	23,915	5,864
2024	56,114	25,004	6,131
2025	58,669	26,143	6,410
2026	61,341	27,334	6,702
2027	64,134	28,578	7,007
2028	67,055	29,880	7,327
2029	70,109	31,240	7,660
2030	73,301	32,663	8,009
평 균			6,474

주 : 1) 2020 광주주거실태조사, 공공임대주택 입주의향 평균비율 44.56%  
 2) 광주광역시 주거실태조사(2020) RIR 20% 이상 평균 비율 24.52%

### 3) 계층별 임대주택 소요 추정 결과 요약

#### Ⅰ 대학생, 신혼부부, 취약계층 임대주택의 신규소요는 총 15,552호로 추정됨

- 이 추정치는 대상별로 고려하여 추정한 신규소요로서 광주광역시 내의 향후 멸실주택수나 타 주체에 의한 공급량은 반영되지 않은 추정치임
- 즉, 순수하게 신규 소요 차원에서 추정한 추정치이므로 멸실에 의한 대체 소요의 증가와 타 주체에 의한 소요의 해소(감소) 부분을 감안하면 추정치가 달라질 수 있음

[표 IV-72] 계층별 임대주택 소요 추정

구분	대학생		사회 초년생	신혼 부부		취약계층	합 계
	연간	4년누적		연간	7년누적		
2020	912	3,670	5,230	207	1,741	5,131	15,772
2021	907	3,656	4,989	196	1,649	5,364	15,658
2022	902	3,637	4,759	185	1,554	5,609	15,558
2023	897	3,617	4,539	175	1,466	5,864	15,486
2024	892	3,598	4,330	165	1,379	6,131	15,437
2025	887	3,577	4,130	156	1,302	6,410	15,420
2026	881	3,557	3,939	147	1,230	6,702	15,428
2027	876	3,536	3,758	139	1,161	7,007	15,462
2028	871	3,515	3,584	131	1,096	7,327	15,522
2029	865	3,493	3,419	124	1,035	7,660	15,607
2030	859	3,471	3,261	117	977	8,009	15,718
평 균	886	3,575	4,176	1,740	1,326	6,474	15,552
비 율		23.0%	26.9%		8.5%	41.6%	100%

- 2030년의 임대주택 소요는 15,552호로 추정됨. 세부 계층별 대학생 3,575호, 사회초년생 4,176호, 신혼부부 1,326호, 취약계층 6,474호로 추정됨

- 임대주택 공급결과 임대주택은 계층별 취약계층의 주거안정을 위한 주택으로 주변 시세의 80%로 저렴하게 공급하고 있어 대기소요가 많은 것으로 나타남
- 향후 주거복지로드맵 2.0에 의하여 유형 통합 등으로 소요층의 증가 가능성 증대 예상



### (3) 추정결과의 종합

#### Ⅰ 추정 결과 요약

- 2030년 전체공공임대 소요
  - 차가가구수 추정, 공공임대 입주대상 비율 추정, 입주희망 비율 추정 등의 과정을 기반으로 공공임대 소요 추정
  - 2030년에 최소 9.3만호(4분위 이하) 내지 최대 12.4만호(6분위 이하) 추정
    - ※ 공공임대입주 희망자 중 주거비과부담 가구(RIR)30%)만 공공임대 대상으로 볼 경우 2030년에 약 2.4만호 정도의 공공임대소요가 있을 것으로 전망되는 바, 현재 광주의 공공임대주택재고가 6.5만호인 상황을 고려할 때 큰 의미가 없는 수치임
- 현재 공공임대 특수계층별 공공임대 소요
  - 현재 LH 및 지자체 등이 공급하는 공공임대 중 특수 계층에 대해 입주자격과 무주택비율, 입주희망비율 등을 고려하여 추정
  - 2030년 특수계층 총소요는 15,552호로 추정되며, 세부적으로는 대학생 3,600호, 사회초년생 4,200호, 신혼부부 1,300호, 취약계층 6,500호로 추정
- 추정결과를 종합하면
  - 2030년까지 총 9.3~12.4만호의 공공임대소요가 있으며, 이 중 특수계층 소요는 1.6만호 정도이며 나머지 7.7~10.8만호는 국민임대 등 일반적인 공공임대 소요로 추정됨

#### 2030 광주 전체 공공임대소요(9.3~12.4만호)



[그림 Ⅳ-16] 광주광역시 소요추정 결과 종합

### Ⅰ 공공임대주택 공급필요량 및 제안

- 2030년까지 광주의 연간 공공임대 2,300호내지 5,400호 공급필요
  - 공공임대의 총소요 추정결과를 바탕으로 향후 광주광역시의 공공임대 연간 공급필요량을 추정
  - 2018년 광주광역시 공공임대재고(64,675호)를 감안하여 2020년추정치를 약 7만호라고 가정하여 추정
  - 2021년부터 2030년까지 총 10년간 매년 2300호(4분위 기준)에서 5400호(6분위기준)의 공공임대 공급이 필요할 것으로 추정됨
  - 향후 10년간 전체 물량 중 약 13~19%는 사회초년생, 대학생, 신혼부부, 취약계층을 위하여 공급할 필요 있음

[표 IV-73] 연도별 임대주택 공급필요량

(단위 : 만호)

구분	총소요 (a)		연간공급(안)		누적공급량 (b)		공급필요량 (a-b-7.0*)		특수 계층 소요 (d)	특수계층공급 비율(% , d/a)	
	4분위 기준	6분위 기준	4분위 기준	6분위 기준	4분위 기준	6분위 기준	4분위 기준	6분위 기준		4분위 기준	6분위 기준
2020	8.07	10.97									
2021	8.25	11.19	0.23	0.54	0.23	0.54	1.03	3.65	1.57	19%	14%
2022	8.42	11.38	0.23	0.54	0.45	1.07	0.96	3.31	1.56	18%	14%
2023	8.57	11.56	0.23	0.54	0.68	1.61	0.88	2.95	1.55	18%	13%
2024	8.70	11.71	0.23	0.54	0.91	2.15	0.79	2.57	1.54	18%	13%
2025	8.82	11.85	0.23	0.54	1.14	2.68	0.68	2.17	1.54	17%	13%
2026	8.93	11.98	0.23	0.54	1.36	3.22	0.57	1.76	1.54	17%	13%
2027	9.02	12.09	0.23	0.54	1.59	3.76	0.43	1.33	1.55	17%	13%
2028	9.11	12.18	0.23	0.54	1.82	4.29	0.29	0.89	1.55	17%	13%
2029	9.19	12.28	0.23	0.54	2.05	4.83	0.15	0.45	1.56	17%	13%
2030	9.27	12.37	0.23	0.54	2.27	5.37	-	-	1.57	17%	13%
합계			2.27	5.37							

\*: 2020년 광주 공공임대재고는 7.0만호로 가정(통계청 2018 공공임대재고 64,675호)



## 주거정책 비전 및 정책방향

1. 광주시 주거여건 현황과 변화추세
2. 비전
3. 정책방향
4. 세부 주거정책 사업(안)
5. 미래 광주의 주거상





## V. 주거정책 비전 및 정책방향

### 1. 광주시 주거여건 현황과 변화추세

#### Ⅰ 아파트 중심의 주거유형 획일화에 따른 주택시장 변동성 증대

- 2019년 현재, 전체 주택수 기준으로 아파트 비중은 65.3%로 세대수 약 41.2만호, 단지수 천여개를 상회
  - 주택보급률, 천인당 주택수 등에서 양적 충족을 이루고 있으나 도시 전체 차원에서 아파트 중심으로 주거형태가 단일화되는 현상을 보이고 있음
  - 아파트 중심의 커뮤니티 조성으로 공동체의 가치가 다소 하락하고 있는 상황이고, 주택시장의 변동성으로 사회적 갈등과 불필요한 사회적 비용이 발생하고 있음
- 아파트 거래 빈도가 다른 주택 유형에 비해 상대적으로 높고 특정 시점과 특정 지역에서의 거래현상이 일반화되는 경향
  - 특정지역 아파트 거래가격이 지역 전체에 영향을 미치는 등 지역의 특성에 기인하고 있는 아파트 가치가 지역의 일반적 가치로 인식되는 현상이 나타나고 있음
- 2030년까지 중장기 주택수요와 공급량 간에 격차 발생이 예상되고 있으므로 시장의 안정성을 모색하는 방안에 대한 정책 필요
  - 금융거래 신용축소에 의한 아파트 분양시장이 위축될 경우, 지역경제에 미치는 악영향이 크기 때문에 이에 대응가능한 정책 필요성이 대두됨
  - 주택공급의 첫 단계인 인허가 과정에서부터 정량적인 기준을 통해 주택의 밀집도 등을 관리하는 지표 마련이 필요함

#### Ⅰ 도시 외곽지역 고층중심의 신규 아파트 시장으로 도시공간의 외연화 확장

- 택지지구 개발중심의 고밀아파트 공급사업이 진행되었고, 최근에는 도시외곽에 비교적 토지가격이 저렴한 지역에 고층 아파트 단지가 입지하는 현상 대두

- 신규 외곽지역의 대규모 주거단지 조성으로 대중교통의 사각지대 현상 발생 및 승용차 중심 도시로 대중교통수송 부담률 등의 지표가 전국 평균 이하로 나타남
- 대규모 간선도로 주변에 아파트 단지 입지에 따른 입주민의 민원발생 현상이 증가함

### Ⅰ 기성시가지 정비사업을 통해 아파트단지의 밀집도 증가 및 기존 주거커뮤니티 해체

- 2017년 주거실태조사 결과 60대 이상의 고령층과 저소득층에서는 향후 이사계획으로 재건축사업으로 이주를 해야 한다는 응답이 각각 14.7%와 8.7%로 전국 평균 2.7% 상회
- 재개발 및 도시정비사업으로 추진되는 고밀아파트 공급사업이 진행되었고, 이로 인해 기성시가지 내부와 대규모 아파트 단지사이의 공간적 이질감 증대
  - 아파트 단지 주변과 기성시가지 사이에서 인프라 용량 초과, 급격한 스카이라인 고층화, 율타리와 담장을 통한 접근성 저하 등의 현상이 나타남
- 기존 원주민이 지역에서 이탈하게 되고 새로운 주민과 기존 주민의 융합보다는 단절현상 발생 가능성 증가
  - 원주민이 신규 아파트에 입주할 가능성이 낮고 주변의 기성시가지로 이동할 가능성이 높기 때문에 기존 저층주거지에서 이루어졌던 집수라도배·철물점 등의 소규모 주거관련 경제활동 등이 없어지는 현상이 발생함
  - 오랫동안 지속된 주민 커뮤니티가 새로운 유입계층으로 인해 결속력이 저하되는 등 공동체 가치 지속성이 낮아지는 추세임

### Ⅰ 인구감소와 고령화, 1인가구 증가 등 인구구조 변화에 따라 새로운 주거수요와 주거복지의 보편성 증가 예상

- 통계청 자료 기준, 2030년 광주 고령인구는 31.9만명으로 추계되고, 총인구 대비 21.6%로 초고령화지역으로 전환 예상
  - 고령자를 위한 주거서비스 및 고령자들이 편리하게 생활할 수 있는 주거입지 등을 검토하여 주거복지가 일상화될 수 있는 체계 구축이 필요함
- 광주광역시 1인가구는 2018년 현재 광주 총 가구수 대비 30.2%로 전국 평균 29.3%를 상회하고 있고, 자치구별로 동구(39.7%), 서구(31.3%), 북구(30.6%), 남구(27.7%), 광산구(27.4%) 순
  - 1인가구는 홀몸어르신과 젊은계층 뿐만 아니라 우리사회에서 일반화되는 경향을 보이므로 주거부문에서도 주거면적(공유면적 포함), 주거서비스 등의 변화에 따른 수용태세 준비가 필요함

### Ⅰ 아파트 노후화가 진행됨에 따라 공가 아파트 및 아파트 안전문제가 사회적 문제로 대두될 가능성이 높음

- 2030년, 건축연령 20년이 경과한 아파트 세대수는 약 32.7만세대로 추계되며 이는 현재 아파트세대수 기준으로 79.5%에 달하는 비율
  - 특히, 30년이 경과되는 노후 아파트 세대수(2030년 기준)는 약 21.5만세대로 현재 아파트 세대수 기준으로 과반 비율을 초과할 것으로 예측됨
- 노후 재고주택의 거래 축소현상 발생에 따라 부동산 경기에 민감하게 반응할 가능성 증가
  - 신규 분양주택으로 이전을 위해서는 대부분 기존의 재고주택을 매도해야 하나, 부동산 경기가 좋지 않을 경우 기존 재고주택의 거래가 이루어지지 않아 실수요자의 부담이 가중될 개연성이 높고 이에 대한 사회적 부담 발생할 것으로 예상됨
- 노후 아파트 리모델링 사업은 주민의 부담금 지불가능성, 사업성 등에 의해 추진여부가 결정되는 구조
  - 이에 대한 검토와 분석을 중심으로 하는 별도 계획의 수립이 필요함

### Ⅰ 과거에 비해 주택가격 상승, 신규 분양아파트 공급가격 상승 등 주택가격의 부담이 시민에게 상대적으로 높은 시장으로 전환

- 2012년 이후 단독주택 평균단위 매매가격과 전세가격의 증가율이 전국 평균을 상회
  - 평균단위 매매가격과 전세가격은 전국 평균보다 각각 약 0.5백만원, 약 0.3백만원 낮으나 연평균 증가율은 15.0%, 13.1%로 두 자릿수 증가세를 보이며, 전국 연평균 증가율에 비해 매매가격 증가율은 2.7배, 전세가격 증가율은 1.9배에 달함
- 광주광역시 자치구별 아파트를 기준으로 평균단위 매매가격은 남구(1.15천만원/3.3m<sup>2</sup>)가 가장 높고, 평균단위 전세가격은 서구(0.76천만원/3.3m<sup>2</sup>)가 높은 것으로 나타남
  - 2012년 이후 광주시 자치구 아파트 평균단위 매매가격과 전세가격은 모두 상승하였고, 자치구 중에서는 남구의 매매가격 연평균 증가율과 전세가격 연평균 증가율이 11.2%p, 9.0%p로 가장 높음
- 신규 분양아파트 공급가격은 2019년 6월기준으로 전국평균 보다 높게 형성되고 있으며, 지난 5년간 상승률은 전국에서 가장 높은 것으로 나타남
  - 2019년 10월 기준, 광주 아파트 분양 평균가격은 1.24천만원/3.3m<sup>2</sup> 수준임

- 2015년 10월 이래로 전년도 동기간 대비 연평균 증가율은 광주광역시가 55.8%로 가장 높고 광역시 및 세종시(37.2%), 수도권(35.6%), 기타지방(32.1%) 순임
- 신규 분양가격의 상승현상으로 지역민들에게는 주택가격의 심리적 부담이 증가함과 동시에 실수요보다는 가수요에 의해 주택가격이 결정될 가능성 발생
  - 서울과 일부 대도시의 분양가격보다 낮은 수준이고 일부 특정지역의 부동산 규제에 의해 가격수준이 비교적 낮은 지역으로 자본이동 가능성이 높음
  - 분양가격의 상승은 브랜드 가치가 비교적 높은 시공업체의 지역시장 진출가능성을 높이는 요인이므로 지역민에게 보다 차별화된 주거서비스가 공급됨과 동시에 추가 주거비용 상승 현상 발생이 예상됨
  - 이에 따라, 신규 분양시장과 5년미만 재고주택, 5년이상 재고주택간 가격의 양극화 및 거래 빈도의 양극화 현상이 나타날 것으로 예상됨

### Ⅰ 시민들은 주거권의 안정과 친환경성을 주거정책의 핵심가치로 응답

- 시민 설문조사 결과, 응답자들은 주거권 안정과 보장에 대해 약 34.1%가 중요한 핵심가치로 인식하고 있고, 친환경성(24.3%)과 어울림-공동체(23.0%)에 대해 관심이 있는 것으로 조사됨
  - 주거취약계층 뿐만 아니라 일상의 주거생활을 영위하는데 인간의 3대권리로 주거권을 인식하고 있으므로 특정계층이 아니라 일반계층에 까지 주거권을 확장하는 정책에 대한 수요가 높다고 해석할 수 있음
  - 친환경성 측면에서 미래에너지기술과 연관된 주택신기술이 적용된 주택과 생태가치를 향유하는 주거생활을 선호하는 응답자들의 수요에 부합하는 정책 필요

### Ⅰ 시민들은 노후주택 재생과 주택가격 안정정책 필요성이 높은 것으로 확인

- 시민 설문조사 결과, 응답자들은 신규 조성보다는 관리재생개념을 도입하는 노후주택사업(43.2%)와 신규 주택 분양가 관리(38.6%)에 높은 관심을 보임
  - 신규 분양주택의 가격이 상승함에 따라 신규 아파트로 이전하는 것에 대한 부담이 높고, 기존 주택을 관리하고 재생하는 측면으로 주거수요가 이동하는 것으로 해석할 수 있음
  - 기존 기성시가지를 철거하고 새로운 아파트단지로 정비하는 방안에 대한 사업 실현성과 원주민 정착률 등을 제고할 수 있는 정책방향을 검토할 필요가 있음

- 노후 공동주택에 대한 관리계획을 수립하여 이에 대한 관리·유지·보수를 효율적으로 진행할 수 있는 정책 로드맵 검토가 필요함

### Ⅰ 시민들은 가격부담 없는 적정가격 주택공급, 빈집정책, 주택수준 제고 등에 관심

- 시민 설문조사 결과, 응답자들의 50.5%가 가격부담 없는 주택 공급을 가장 희망하고 있는 것으로 조사되었고, 빈집정비(32.5%)와 주택의 수준을 높이는 정책(32.5%)에 관심이 높은 것으로 나타남
  - 주택을 공급하고 관리하는 부문에서 가격에 대한 부담이 없는 주택에 대한 관심이 높기 때문에 이에 대한 주택공급 체계 마련이 필요함
  - 빈집의 경우, 한국부동산원 전수조사 결과 광주시내 약 2,800채가 있는 것으로 조사되었고 이를 유형화하여 주거의 기능 뿐만 아니라 커뮤니티 공동체 결속을 위한 공간으로 활용하는 방안 검토가 필요함
  - 미디어에 노출된 층간소음, 부실시공을 확인하고 검토할 수 있는 방안에 대해 응답자들이 관심이 높기 때문에 아파트 감리, 주택품질 감독, 후분양제 등 정책 검토가 필요함

### Ⅰ 시민들은 주거복지 분야에서 세대맞춤형 임대주택 및 주거복지 기준선의 제정 요구

- 시민 설문조사 결과, 응답자들은 임대주택 다양화·세분화(56.4%)에 대한 관심이 높고 주거복지 기준선에 대한 선호가 높은 것으로 확인됨
  - 중앙정부 차원에서 결정되는 공공주택의 유형과 면적, 입지 등이 지역의 현실과는 부합하지 않는 측면이 발생하기 때문에 이에 대한 보완사항으로 세대별 주거선호요소를 고려한 공공주택 공급이 필요한 상황임
  - 주거복지 기준선 제정은 지역여건을 고려하여 복지의 보편성을 확보하는 수단으로 검토 필요

### Ⅰ 시민들은 주거지 환경개선으로 생활형SOC사업과 여가휴식공간 입지 선호

- 시민 설문조사 결과, 응답자들은 생활형SOC사업을 통해 주민의 편의시설 확보를 희망하는 비율이 45.1%로 높고, 지역에 놀이터, 공원, 녹지 등의 여가휴식 공간 입지가 필요하다는 응답이 44.9%로 확인됨
  - 다양한 중앙정부 부처 공모사업을 통해 주거지 편의시설을 개선·정비하는 정책 검토
  - 주거지역의 생활환경을 개선하는 방안과 시민의 주거수준에 대응하는 정책 검토

## 2. 비전

### Ⅰ 비전도출을 위한 키워드

- 균형성, 주거권, 스마트, 보편성, 주거복지, 주거안정, 주거환경, 미래, 주거특별시, 포용성, 투명성, 개방성, 지속성 등



ALT #01	안정적 주거문화를 견인하는 포용적인 주거특별시
ALT #02	시민이 행복한 주거문화 선도도시
ALT #03	균형 잡힌 주택시장, 차별없는 주거복지, 스마트한 거주환경
ALT #04	모두를 위한 포용적 주거권 보장 도시
ALT #05	행복한 삶을 영위하는 지속가능한 주거도시



### 3. 정책방향

#### (1) 정책방향 설정

##### Ⅰ 정책방향

- 광주시의 주거정책 방향은 미래상을 구현시킬 수 있는 주거정책의 주요 목표를 설정
- 광주시의 주거여건 변화 및 변화추세 등 분석에서 주안점을 도출한 결과, 크게 다음 3가지 측면에서 방향성을 수립
  - 수요와 공급 측면 : 주거의 수요와 공급 측면에서 균형 잡힌 체계를 수립하고, 수요자의 욕구에 따라 주거를 선택할 수 있는 권리를 부여하는 정책방향을 제시
  - 주거 복지 측면 : 가장 기본적인 주거생활을 영위할 수 있도록 주거 사각지대 발굴 및 지원 등을 통하여 누구나 차별 없는 주거권을 보장받을 수 있는 정책 수립
  - 거주 환경 측면 : 정주 환경은 다양한 환경오염으로부터 안전하고 쾌적한 공간을 유지하고 새로운 스마트 기술 등을 기반으로 하는 지속가능한 거주 공간을 구성하는 거주 환경권을 제고 할 수 있는 정책 마련

목표	주안점	정책방향
GOAL _ 1	수요와 공급 측면	균형 잡힌 정책으로 주거 선택권 확대
GOAL _ 2	주거 복지 측면	다양한 주거지원을 통한 차별 없는 주거권 보장
GOAL _ 3	거주 환경 측면	안전 환경 및 스마트 기술로 거주 환경권 제고

[그림 V-1] 광주시 주거 정책방향

##### Ⅰ 비전 구현을 위한 3대 정책 방향 및 9대 추진전략 설정

- 3대 정책 방향은 광주시의 주거 정책을 주거 수요 및 공급, 주거 복지, 거주 환경 측면에서 큰 방향성을 설정하고 세부적인 과제 도출을 통하여 추진전략을 수립
  - 정책방향에 따른 세부 추진전략을 각각 3개씩 도출하여 9대 추진전략을 설정

정책방향	추진전략
<b>GOAL_1</b> 균형 잡힌 정책으로 주거 선택권 확대	<b>G1_1</b> 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리 <b>G1_2</b> 유형별 공공임대주택 영역의 확대 <b>G1_3</b> 새로운 수요에 대응한 주거문화 확산
<b>GOAL_2</b> 다양한 주거지원을 통한 차별 없는 주거권 보장	<b>G2_4</b> 생애주기별 맞춤형 주거사다리 지원 <b>G2_5</b> 사회적 약자를 위한 포용적 주거지원 확대 <b>G2_6</b> 주거복지 서비스 기능 강화 및 전달체계 개선
<b>GOAL_3</b> 안전환경 및 스마트기술로 거주 환경권 제고	<b>G3_7</b> 주택 품질 향상으로 편안한 주거환경 조성 <b>G3_8</b> 미래형 주거서비스 개선 <b>G3_9</b> 노후 자원들의 정비를 통한 주거여건 개선

[그림 V-2] 3대 정책방향 및 9대 추진전략

## (2) 추진전략 수립

- Ⅰ G1\_1 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리
- Ⅰ G1\_2 유형별 공공임대주택 영역의 확대
- Ⅰ G1\_3 새로운 수요에 대응한 주거문화 확산
  
- Ⅰ G2\_4 생애주기별 맞춤형 주거사다리 지원
- Ⅰ G2\_5 사회적 약자를 위한 포용적 주거지원 확대
- Ⅰ G2\_6 주거복지 서비스 기능 강화 및 전달체계 개선
  
- Ⅰ G3\_7 주택 품질 향상으로 편안한 주거환경 조성
- Ⅰ G3\_8 미래형 주거서비스 개선
- Ⅰ G3\_9 노후 자원들의 정비를 통한 주거여건 개선

## 4. 세부 주거정책 사업(안)

### (1) G1-1 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리

#### (G1-1-01) 주거공급사업 모니터링 플랫폼 구축

##### ■ 배경 및 목적

- 광주시 인구 감소 및 고령화 등 향후 10년동안 주거수요에 미치는 사회경제적 변수가 점진적으로 감소할 가능성이 높지만 계속해서 주택공급 사업이 광주 전역에서 추진되고 있음
  - 수요대비 주거의 과공급은 경제적 침체현상을 가속화하고 지역 중견 건설사의 경영위기를 불러올 개연성이 높기 때문에 이에 대한 검토 사업을 추진하는 것이 필요
    - 주택공급 사업을 통해 일정정도 수익을 창출한 건설기업의 경우, 전체적인 지역 주택시장을 검토하기 보다는 사업 대상지의 여건을 검토하는 경우가 높기 때문에 광주시 주택시장에 대해 전반적인 정보를 제공할 수 있는 체계 구축 필요
- 실수요자들도 주택시장의 심리적 여건 보다는 보다 면밀한 시장분석을 자율적으로 검토할 수 있는 기본적인 정보제공 체계를 공공에서 주도적으로 추진하는 것이 필요
  - 공신력 있는 공공정보를 바탕으로 주택소비자들이 광주시의 주택공급 현황과 현재 추진상황 정보를 공개적이고 투명하게 찾아보고 이를 통해 공급물량을 유추할 수 있는 분석 틀을 제공하는 것이 중요
    - 이를 통해 광주시 주택시장에서 발생가능한 시나리오들이 일반 시민들 속에서도 통용될 수 있도록 분위기 조성

##### ■ 사업내용

- 현재 진행되고 있는 지자체 최초의 광주광역시 주택통계시스템 DB를 바탕으로 현재 추진중인 주택공급사업에 대한 일정 및 공급물량을 앱지도와 연동하여 시각적으로 표현할 수 있는 시스템 통합 사업 추진
  - 주택의 유형과 세대수, 단지 위치, 사업추진 일정 등을 디지털 지도에 구축
  - 2단계 사업으로 광주광역시 홈페이지에서 제공하고 있는 '스마트도시분석 포털'에 주택주

거 탭을 구성하여 관련 정보 등을 업데이트

- 주택공급사업에 대한 인허가 사항 및 각종위원회(도시, 건축, 경관위원회 등) 결정사항 등을 정리하여 탑재



[그림 V-3] 개발지구 정보구성 예시(출처 : LH SEE:REAL)

- 중기사업으로 공공에서 구축된 데이터와 민간 등에서 구축하고 있는 주택주거 공급관련 데이터 등을 연계하여 광주 주택시장 소비자들의 합리적인 의사결정을 지원하도록 관련 정보 분석·컨설팅 사업을 병행
  - 공공이 구축하고 있는 각종 주택·주거 관련 자료와 민간이 사업활동을 위해 구축한 관련 자료가 연동되었을 때 다양한 자료 축적과 주거정책을 지원할 수 있는 광주시 각종 지표들이 구축될 것으로 예상됨
    - 이러한 자료들의 분석을 통해 주택공급 사업자들에게 최신의 정보들을 제공하고, 다양한 공급컨설팅 및 사업기획 등을 지원
- 장기사업으로 사업의 공간적 범역을 광주시에서 광주광역시권(광주, 나주, 화순, 담양, 장성, 함평 일부)으로 확대하여 소비자들의 주거선택 및 공급자들의 시장확대 의사결정 지원
  - 주택의 수요가 광주와 주변지역으로 광역화 되어가고 있고 광역교통망 개선에 따라 직주가 분리될 가능성이 높고, 일부 교외화 현상이 나타나고 있으므로 이러한 주거니즈에 대응

■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
주거공급 사업 모니터링 플랫폼 구축	국 비		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	지방비	2,600	200	200	300	300	400	400	200	200	200	200
	민 자	1,400	-	-	-	-	200	200	200	200	300	300
	계	4,000	200	200	300	300	600	600	400	400	500	500

■ 협력기관

- 한국국토정보공사, 한국부동산원, 국민은행 부동산 파트, 사랑방신문, KCB(코리아크레딧뷰로), 대한주택건설협회 광주전남 지부 등

(G1-1-02) 아파트 실거래가 모니터링 지구 운영

■ 배경 및 목적

- 2017-19년 최근 3년 동안 광주시 일부 지역에서 주택가격이 급등함에 따라 이로 인한 사회적 갈등과 소모적 논쟁이 가중되었고, 특정 지역을 중심으로 지역연론에 회자
  - 부동산 투기 억제 및 불법계약 단속, 부동산 담합 신고 등 다양한 방법을 통해 주택가격 급등지역에 대한 행정력 집중
    - 한국사회에서 부동산 가격에 따른 서민과 중산층, 주택 소유자와 미소유자간 갈등양상이 심화되고 있는 상황이고 이에 대한 민원사항에 따라 특정 분야에 행정력이 집중되는 현상 발생
- 주택시장의 가격급등 현상은 사회적 박탈감과 신규 분양아파트 가격과 연동하여 부동산 경기가 과열될 개연성이 높기 때문에 가격상승 현상이 실수요에 의한 것인지, 가수요에 의한 것인지를 판단하고 분석할 필요가 있음
  - 단기간에 주택가격이 급등하는 것에 대한 기준 및 특정지역에 가격이 상승하는 것에 대한 정책적 관리를 통해 비이성적·반시장적 투기현상을 미연에 방지하는 것이 중요
- 광주시 공동주택을 대상으로 가격의 변화를 실시간으로 모니터링 하기 위해 광주 주택시

장을 대별할 수 있고, 가격관리가 필요한 특정지역을 대상으로 모니터링 범위를 집약하여 주택 실거래가격 모니터링 지구를 운영

- 광주시 모든 지역의 아파트가격을 모니터링하는 것은 시간과 관련 비용 투자 대비 효율성이 낮기 때문에 정책적 관심이 높은 지역이나 가격 상승이 주변지역으로 미치는 효과가 큰 지역 등을 선별하여 모니터링 지구를 설정하는 것이 중요

### ■ 사업내용

- 광주 아파트 가격에 영향을 미치는 특정 지역 아파트 등을 대상으로 가격 모니터링 사업 추진
  - 대상아파트 선정(과거 3년간 광주시 연평균 상승률을 상회하는 상위 20개 행정동 내 가격 상승률이 높은 아파트 30개)
  - 격주 가격변동률을 체크하여 이상 급등시 시장에 정보를 제공하는 ‘(가칭)주택가격 알람시스템’ 운영
- 광주지역 중심의 모니터링 구축을 통해 중앙정부 자료 의존에서 탈피
  - 중앙정부 정책을 적용하는 것에서 벗어나 지역의 현실을 중앙정부에 제공하는 기능 추진
  - 지방분권형 주거정책 추진을 위한 선결과제로 추진
- 모니터링 가능한 DB 구축 및 지역별 주택 시장을 분석하여 의사결정 지원 시스템 마련
  - 기관별로 생산하는 주택 관련 통계를 연계하고, 통합 DB를 구축하여 상시 모니터링하는 시스템 구축
    - 관련 공기업 및 연구기관내 부설센터를 조직하여 광주시 담당부서와 유기적인 협조체계를 구축

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
아파트 실거래가 모니터링 지구운영	국 비	3,800	300	300	500	500	500	500	300	300	300	300
	지방비	3,800	300	300	500	500	500	500	300	300	300	300
	민 자	1,600	-	-	200	200	200	200	200	200	200	200
	계	9,200	600	600	1,200	1,200	1,200	1,200	800	800	800	800

## ■ 협력기관

- 한국부동산원, 광주도시공사, 광주전남연구원, LH 토지주택연구원, 국민은행 부동산 파트, 사랑방신문, KCB(코리아크레딧뷰로), 한국공인중개사 광주전남협회 등

### (G1-1-03) 도시계획위원회 및 주거정책심의위원회 공동위원회 운영

## ■ 배경 및 목적

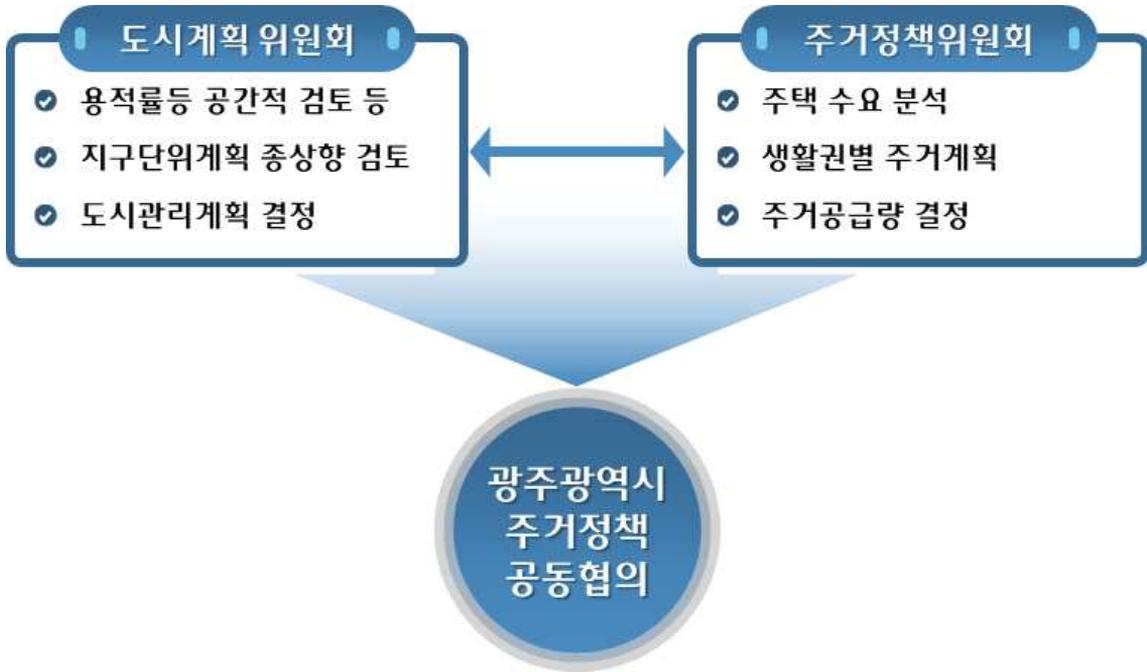
- 광주시는 도시공간과 주거정책 관련하여 전문가 등을 위촉하여 정책을 결정하고 자문 받는 등 의사결정협의 위원회를 운영하고 있음
  - 도시공간은 도시계획위원회에서 주거정책 관련은 주거정책심의위원회에서 관련 논의가 이루어지고 있음
    - 다만, 주거정책심의위원회의 경우 실제 활동이 주거계획을 수립하고 결정하는 역할에 국한되고 있으므로 과거 10년 동안 개최빈도가 도시계획위원회에 비해 높지 않음
- 도시계획위원회에서는 주로 주거단지의 배치와 밀도 등에 대해 검토하고 심의하고 있으므로 주거종합계획 제안 내용에 대해서는 논의를 하는 것이 어려움
  - 주거종합계획에서 제안하고 있는 주거공급량, 주거시책 등이 도시공간상에 구현되기 위해서는 주거정책심의위원회와 도시계획위원회 간 특정사항에 대한 공동위원회 또는 소위원회 구성을 통해 논의의 장을 마련하는 것이 필요

## ■ 사업내용

- 주택 공급 과잉과 아파트 유형 획일화를 미연에 방지하기 위한 양 위원회 공동개최하고, 이를 통해 주택총량을 바탕으로 주택밀도 검토
  - 공동주택 세대수가 대규모로 공급되는 사항이나 특정지역에 재건축·재개발사업이 집중되는 경우 등을 대상으로 양 위원회가 공동으로 심의·자문하는 거버넌스 구축
- 도시계획위원회에서 도시의 공간밀도를 산정하고 이를 바탕으로 주거정책심의위원회에서 밀도에 부합하는 공급량을 산정하는 방안을 검토
  - 양 위원회의 선후관계를 조정하는 것 보다는 개별적인 개발사업지구 현황과 주변 생활권과

의 영향력 등을 검토하는 공동위원회를 운영

- 주거정책위원회 : 주택수요분석 자문, 주거공급량 검토, 생활권별 주거계획 자문 등
- 도시계획위원회 : 도시관리계획상 용적률 검토, 지구단위계획 종상향 검토 등



[그림 V-4] 주거관련 공동위원회 구성 예시

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
도시계획 위원회 및 주거정책 심의위원회 공동위원회 운영	국 비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	지방비	660	30	30	50	50	50	50	100	100	100	100
	민 자	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	계	660	30	30	50	50	50	50	100	100	100	100

## ■ 협력기관

- 주거정책심의위원회, 도시계획위원회 참여 위원 등

## (2) G1-2 유형별 공공임대주택 영역의 확대

### (G1-2-04) 공공형 사회주택을 공급·운영하는 비영리형 민간조직 육성

#### ■ 배경 및 목적

- 주택가격의 급격한 상승으로 청년층, 신혼가구 등의 주거비 부담과 비자발적 주거이동 등의 문제가 발생하고 있음
    - 청년, 신혼가구, 독거노인 등 1·2인 가구의 증가와 주거에 대한 인식 전환, 주거비 상승 등으로 저렴한 임대주택에 대한 수요 증가 예상
      - 주거비 부담으로 인해 소비 여력이 감소하고, 저축 및 내 집 마련 등이 지연되는 문제를 개선하기 위해 주거비를 절감시켜 줄 수 있는 저렴 주택에 대한 공급 필요성 제기
  - 최근 기존 임대주택의 한계점을 보완할 수 있는 사회주택\*의 필요성이 부각되면서 정부에서도 사회주택에 대해 관심을 갖고 공급을 확대할 계획
    - 공공측면에서 정부·지자체의 재정 부담을 완화하고, 공공임대주택의 공급과 관리 부담을 완화 시켜주며, 입주자 측면에서는 주거비 부담을 완화하고 적절한 품질의 주택에서 주거의 안정성을 확보할 수 있는 대안주택으로서 사회주택에 대한 관심 고조<sup>20)</sup>
    - 정부는 주거문제 해결과 공동체 회복, 일자리 창출, 복지서비스 제공 등을 위해 사회주택 공급을 확대해 나갈 예정임
      - 2019년부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상을 공급할 예정이며, 사회적경제 주체 지원 및 역량강화 등을 단계별로 추진할 계획<sup>21)</sup>
- \* 사회주택 : 기존의 공공 및 민간임대와 달리 사회적 기업, 비영리 법인 등 사회적 경제주체에 의해 공급되며, 저렴한 임대료, 안정적 거주기간의 보장, 공동체 활성화 등 사회적 가치 추구를 특징으로 하는 임대주택

20) (사)한국협동조합연구소(2015), 「사회적 경제조직에 의한 사회주택 활성화 방안」, p. 5.

21) 국토교통부 보도자료(2019. 2. 20.), 「올해부터 22년까지 매년 사회주택 2,000호 이상 공급」, p.1.

[표 V-1] 서울시 사회주택 방식 예시

토지 임대부 사회주택	리모델링형 사회주택 (비주택)	빈집살리기 프로젝트 (빈집 리모델링)
<ul style="list-style-type: none"> <li>- SH가 공공토지/매입한 민간 토지를 30~40년간 저리임대</li> <li>- 민간이 기존 건물 매입 후 신축 또는 리모델링</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사회적경제주체가 고시원 등 15년 이상 된 근린생활 시설을 리모델링해서 청년에게 재임대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- LH 등이 다가구·다세대 주택 매입 후 사회적경제주체 등 운영 기관에 임대하면, 운영 기관이 대학생과 청년에게 셰어하우스로 시세의 50%로 재임대</li> </ul>
 <p>토지 제공 → 민간사업자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 18억 한도 토지매입, 제공</li> <li>- 임대료 연1%</li> <li>- 30+10년 계약</li> </ul>	 <p>보조금 지원 → 민간사업자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6년 임대: 60%(1.5억한도)</li> <li>- 8년 임대: 70%(1.8억한도)</li> <li>- 10년 임대: 80%(2억한도)</li> </ul>	 <p>보조금 지원 → 민간사업자</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용84㎡이하: 최대 2천만원</li> <li>- 전용165㎡이하: 최대 3천만원</li> <li>- 전용165㎡초과: 최대 4천만원</li> </ul>

자료 : 서울시의회(2018. 10. 31.), 「2018서울시 사회주택 포럼 자료집」, p.12. 재구성

- 사회주택의 공급과 안정적 관리·운영 등 사회주택의 활성화를 위해서는 사회적경제 주체 등 비영리 조직의 참여가 중요
  - 사회주택은 협동조합, 사회적기업 등으로 대변되는 사회적경제 주체와 비영리법인 및 중소기업 등이 주 공급주체로 참여
    - 사회적 경제조직은 사회주택의 공급자로서 임대사업자이지만 다양한 경제활동을 통하여 집합적 소유를 확산시키고, 주거 빈곤층에게 저렴한 주택을 공급하며, 주택의 개보수 과정에서 노동통합과 연계하는 등 사회적 목적을 수행<sup>22)</sup>
- 사회주택의 공급 확대와 이를 통한 주거 안정성 제고, 공동체 회복, 일자리 연계 등을 위해서는 사회주택을 공급·운영하는 사회적경제 등 민간 주체에 대한 육성과 지원 활동 필요
  - 사회주택은 시장가격보다 저렴하게 주택을 공급하고 있어 시장 논리를 반영한 사업이 아니기 때문에 민간의 참여를 유도하기 위해서는 다양한 형태의 유인책 마련이 필요
    - 사회적 가치를 추구하는 사회적경제 기업 중 건설, 건물 관리 등을 수행하는 주체를 발굴하고 육성하기 위한 초기 사업기획 등 교육시스템 마련과 홍보지원 병행 필요
  - 서울, 부산 등 타 자치단체들의 사회주택 관련 조례 제정을 통한 민간영역 지원 사례 검토
    - \* 서울, 부산, 경기도 고양시·시흥시, 부산 동구·중구 등에서 관련 조례를 제정하여 사회주택에 대한 제반사항 등을 규정하고 지원(국가법령정보센터, 검색일 20. 3. 24.)

22) (사)한국협동조합연구소(2015), 전개서, p. 12.

## ■ 사업내용

- 광주광역시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제정 등 공감대 형성
  - 사회경제적 약자의 주거 개선을 위한 사회주택을 활성화 하고 주거관련 사회적경제 주체를 육성 지원하기 위한 근거규정 마련
  - 사회적경제 주체들이 사회주택 분야에 접근하여 체계적으로 운영·관리하고 관련 지원을 받을 수 있도록 '광주사회적경제지원센터'를 사회주택 종합 지원기관으로 지정하는 방안 검토
  - 사회주택에 대한 이해도 증진 및 공감대 형성, 기존 사회적경제 영역의 신규사업 진입 등을 유도하기 위해 사회주택 활성화와 관련된 내용에 대한 설명회 등 추진
- 사회적경제 주체 지원 및 역량강화 사업 추진
  - 사회적경제 주체에 대한 건설부지 임대, 대지·건축물 임대, 관리비용, 리모델링비용, 커뮤니티 및 공동체 활성화 비용 등에 대한 지원 사업 추진
  - 사회적경제주체가 지역특성을 반영한 사회주택 공급을 기획하고 안정적으로 관리·운영할 수 있도록 사업성분석 컨설팅·교육·홍보 등을 종합적으로 지원
- 광주광역시 사회주택 시범사업 추진
  - 광주 사회주택 활성화 정책 구체화를 위한 시범사업 기획·추진
    - 광주형 일자리 사업 등과 연계한 청년층을 위한 사회주택, 고령층 등 1인 가구 대상 사회주택 등 다양한 공급 유형을 발굴하고 관련 정책을 구체화하기 위한 시범사업 추진
  - 사회주택 바우처 제도 도입·운영 검토
    - 입주자 측면에서 자기 부담금을 줄이고 공급자 측면에서 바우처를 통한 최소한의 수익성을 보장받을 수 있도록 하여 안정적 운영이 가능하도록 구상

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
공공형 사회주택을 공급·운영하 는 비영리형 만족직육성	국 비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	지방비	3,100	-	200	2,000	300	300	300	-	-	-	-
	민 자	600	-	-	-	200	200	200	-	-	-	-
	계	3,700	-	200	2,000	500	500	500	-	-	-	-

※ 고양시 청년사회주택 시범사업 사업비(17.5억 시비) 참조 : 1개동이상 12가구 이상 리모델링 - 공급 토지, 건물매입비, 리모델링비 등

## ■ 협력기관

- 광주광역시, LH, 광주도시공사, 도시재생지원센터, 사회적경제지원센터 등

### (G1-2-05) 청년 대상 공공임대주택 낙인화를 지양하는 보편적 지불가능한 주택공급

## ■ 배경 및 목적

- 기존 공공주택 단지는 저소득층 밀집지역이라는 인식 때문에 해당 주택 거주자에 대해 사회적 낙인화 현상이 발생하고 빈곤의 집중에 따른 단지 슬럼화, 빈곤의 대물림 등의 여러 가지 문제점이 발생함
  - 저소득층 주거에 대한 공간적 분리와 사회적 배제에 따른 불평등의 문제를 해소하기 위해 공공주택의 사회적 통합을 위한 정책적 노력이 필요함
- 최근 중앙정부가 발표한 <주거복지로드맵 2.0>에서도 저소득층 주거지에 대한 낙인효과를 줄이고 한 단지내 다양한 계층이 어울려 거주할 수 있도록 하는 공공임대주택 유형통합에 대한 추진 계획을 담고 있음
  - 기존의 영구·국민·행복주택 등 칸막이 운영을 개선하고, 일부 유형의 지역사회 단절 등을 해결하기 위해 공공임대주택 유형을 하나로 통합함
    - 입주자격은 중위소득 150%이하 등 하나로 통합하여 유형에 따라 소득수준별로 나뉘어 거주하는 분리 현상을 해소하고, 우선공급 대상·비율 등 공급 기준도 저소득·장애인 등과 신혼부부·청년 등이 한 단지 내에서 균형있게 거주하도록 함
    - 소득 수준과 관계없이 주택유형에 따라 부과되던 임대료는 부담능력에 따라 적정하게 책정되도록 개선함
    - 가구원수별 대표 면적을 도입하여 가구원 수가 많을수록 면적이 더 넓고 방이 더 많은 주택을 제공함
  - 신규 건설형은 금년 선도단지 착공 등을 거쳐 '22년 승인분부터 모두 유형통합으로 공급되며, 기존 재고분도 추가 연구 등을 통해 '21년부터 점차 통합 모델을 적용할 예정임

## ■ 사업내용

- 공공주택의 사회적 낙인화의 문제를 완화하고 해당 주택에 대한 이미지개선을 위해 광주

- 시민의 보편적 주거수요를 고려한 공공주택을 공급하여 입주대상계층을 보편화
  - 일반 시민들이 보편적으로 접근가능한 주택공급을 통해 다양한 계층이 균형 있게 거주할 수 있도록 공급계획 수립
  - 주거면적, 주거유형, 주택평면, 주택편의기능, 단지내 공동시설 등을 고려한 주택설계
  - 민간과 구별되지 않는 입면 형태 구현 및 주거단지 사각지대 배치 지양
- 소득기준에 따른 공공임대주택 유형구분보다는 금융적 지원방식 도입
  - 소득수준에 맞춰 공공주택 유형별 물리적 주택 특성을 한정하는 것이 아닌 공적지원의 차별성 확보
  - 소득기준에 따른 공공임대주택 유형구분 없이 입주자의 소득계층에 따라 재정/금융지원방식을 차별화할 수 있도록 광주시 여건을 고려한 지원체계 마련

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
보편적 지불 가능한 공공주택 공급	국 비	100,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
	지방비	50,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
	민 자											
	계	150,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000

### ■ 협력기관

- 광주광역시, 광주도시공사, LH 등

## (G1-2-06) 청년 대상 임대주택

### ■ 배경 및 목적

- 청년층의 주거비 부담을 완화하고 주거안정을 위한 저렴한 주거지원의 필요성
  - 저성장시대를 맞이하여 청년층의 취업난과 소득의 불확실성이 높아진 가운데 과도한 주택가격의 상승과 임대료 상승으로 인해 사회초년생인 청년층의 주거불안 문제가 심화되고 있음

- 소득대비 과도한 임대료 부담은 청년기의 주거불안 문제뿐만 아니라 장기적 측면에서 안정적인 자산형성을 어렵게 하여 계획적인 주거접근을 방해하는 요인으로 작용할 수 있음
- 사회초년기의 소득 수준과 주거 소비특성을 고려한 저렴한 주거공급을 통해 청년층의 주거비부담을 완화하여 자산형성을 돕기 위한 지원사업 추진이 요구됨
- 청년층 주거소비 특성을 고려하여 주거비가 저렴하면서도 양호한 주거환경, 교통편리성, 직주근접 등의 여건을 만족시킬 수 있는 주거 지원 방안 검토

### ■ 사업내용

- 빛그린 산단 내 또는 인접지역에 일자리 연계 자립 지원형 청년 임대주택 조성 사업 추진
  - 광주형 일자리연계사업이 추진되는 빛그린 산단 내 또는 인접지역에 청년 임대주택을 공급하여 지역내 청년 근로자의 주거안정을 지원하고 청년계층의 유입을 통한 지역의 활력을 도모
  - 중앙정부에서 추진하고 있는 일자리 연계형 지원주택 공모사업과 연계하여 추진
- 장기미임대 공공임대주택, 장기간 방치된 미이용시설 등의 활용을 통해 청년주거 문제 대응
  - 노후화 또는 사용목적 상실로 인해 장기간 방치되어 있는 미이용 시설에 대한 수선과 용도변경 등을 통해 청년층을 위한 저렴 임대주택 공급
- 비어있는 주택연금 가입주택을 청년층에 저렴하게 임대하는 SH 공사의 ‘주택연금 가입주택 전대방식 임대’ 시범사업 참조
  - 집을 오래 비워야 하는 주택연금 가입자가 SH공사에 주택을 임대하면, SH공사가 이 주택을 신혼부부 등 청년층에 시세의 80% 정도로 다시 임대하고 서울시는 주택 입주수선비 100만원을 지원함

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
청년 대상 임대주택	국 비	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	지방비	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	민 자											
	계	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

■ 협력기관

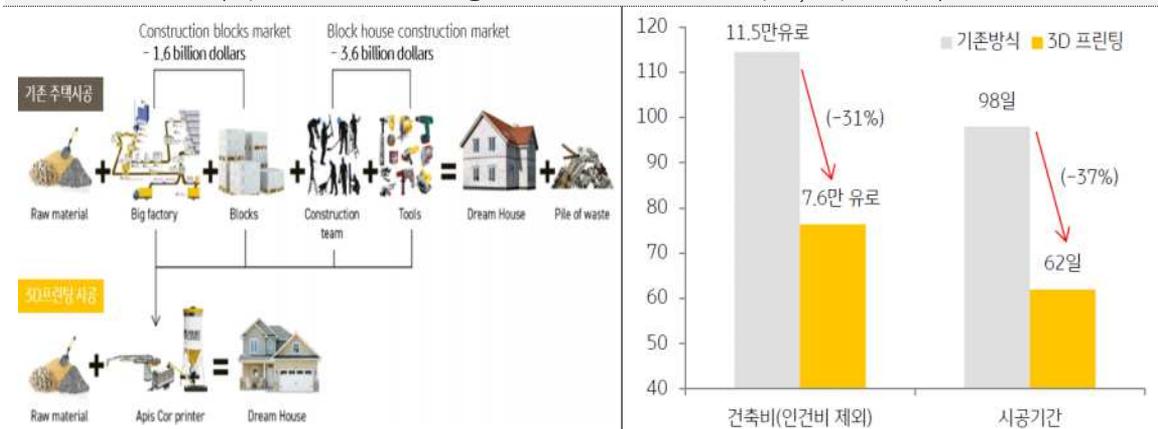
- 광주광역시, 광주도시공사, LH, 한국주택금융공사 등

(G1-2-07) 3D 프린팅 기술 기반 공공주택건축 시범사업 추진

■ 배경 및 목적

- 저소득층 및 이주노동자 주거지원을 위한 저가(低價)형 공공주택 공급
  - 3D 프린팅 기술을 활용한 주택건축은 기존의 주택건축 방식에 비해 최대 80% 수준까지 건축비용, 시공시간 등을 절감할 수 있음
  - 3D프린팅 방식으로 주택 시공시 건축비용은 기존 대비 50~80%, 건축자재는 30~60%, 시공기간과 노동력은 70~80% 내외 수준까지 감소(출처:KB지식비타민 18-68호 인용)
  - 적층가공 특성상 건축폐기물 발생이 거의 없어 시멘트 생산과정에서 발생하는 탄소배출 감소와 건축과정에서 발생하는 건축폐기물도 감소(출처:KB지식비타민 18-68호 인용)

(기존 방식과 3D프린팅 방식의 시공단계 및 비용, 기간 비교)



자료 : KB지식비타민 18-68호(2018.8.29.)

- 미국의 샌프란시스코 스타트업 기업 ICON사는 개발도상국 빈민들의 주택 공급을 위한 3D 프린팅 주택 프로젝트 추진 중에 있으며, 프로토타입을 미국 텍사스 오스틴에서 공개한 바 있음(출처:KB지식비타민 18-68호 인용)
- 미국의 사회적 기업 뉴스토리는 멕시코 남동부 타바스코 빈민들을 위해 싸고 안전한 주택 50채를 건설하는 프로젝트 추진
  - 2019년 12월부터 시공 중에 있으며, 시공 시간 및 비용절감을 위해 일반적인 건축 대신

3D 프린팅 방식을 적용한 주택을 건축하여 소형주택 1채당 약 4,000달러에 공급할 예정



자료 : 서울신문 나우뉴스 2019.12.14.일자, KB지식비타민 18-68호(2018.8.29.)

○ 국내 3D 프린팅 기술을 활용한 건축 분야 선제적 대응

- 중국, 미국, 프랑스, 네덜란드, 이탈리아 등은 3D 프린팅 기술을 활용한 건축시공 분야에서 실증사업 및 상용화 수준의 진전을 보이고 있는 반면, 국내 3D 프린팅 건축분야는 관련 기술개발과 더불어 개발된 기술에 대한 상용화 가능성을 시험하기 위한 시범주택을 건축하는 초기단계
- 한국건설기술연구원(KICT)은 2017년 국내 최초로 3D 프린팅 건설 기술 연구에 착수하여 2020년까지 실용화를 목표로 추진 중에 있음(이하 서술은 KICT 보도자료 2017.2.15.일자 '3D 프린터로 개인용 맞춤형 집 짓는 시대가 열린다.' 인용)
  - 한국건설기술연구원은 국토교통부, 국토교통과학기술진흥원과 공동으로 가로세로 10M, 높

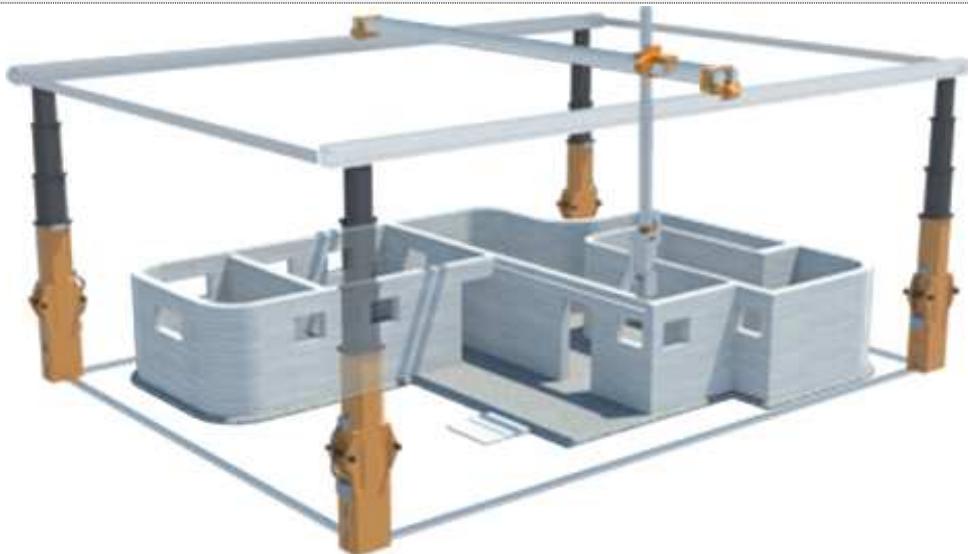
이 3M의 소형건축물 및 비정형 부재 대상 3D 프린팅 설계, 재료, 장비개발 기술 등 건설 기술 개발 착수한 바 있음

- 3D 프린팅 건설 원천기술 확보와 기술 실용화를 통한 신시장 창출 및 건설산업 경쟁력 강화를 목표로 향후 5년 내에 소형건축물(100㎡)기준 골조 공기 60% 단축을 위한 장비, 재료, 설계기술을 개발할 예정

(한국건설기술연구원 3D프린팅 대표기술 개념도)



(한국건설기술연구원 3D프린팅 건설장비 개념도)



자료 : KICT한국건설기술연구원 보도자료(2017.2.15.) `3D 프린터로 개인용 맞춤형 집 짓는 시대 열린다` 인용

## ■ 사업내용

- 3D 프린팅 기술 기반 소형건축 실증단지 조성
  - 3D 프린팅 소형건축 제작기술 실증센터 건립
    - 한국건설기술연구원이 추진 중인 3D 프린팅 건설 원천기술 확보 사업의 기술 상용화를 위한 기술 실증 센터 건립
    - 국내 기술뿐 아니라 세계 각국의 다양한 3D 프린팅 건설 장비를 구축하여 3D 프린팅 건축 융합 실증단지를 구축
  - 3D 프린팅 소형건축 제작기술을 실증할 목적으로 광주광역시 소재 산업단지에 근무하는 외국인 근로자 입주 임대주택 공급사업 추진
    - 광주광역시의 중소기업 지원정책과 연계하여 외국인 근로자 밀집지역인 하남, 평동 등 산업단지 주변지역을 거점으로 외국인 근로자 입주 임대주택 단지 조성
    - 현재 진행 중인 한국건설기술연구원의 3D 프린팅 기술 및 장비 등을 기반으로 실증할 수 있는 시범단지를 조성
    - 광주도시공사, 지역 내 건설기업 등 관련기관과 프로젝트팀을 구성하여 3D 프린팅 기술 상용화 시범사업을 추진

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
3D프린팅 기술기반 공공주택 건축 시범사업	국 비	12,600	1,260	3,780	2,520	720	720	720	720	720	720	720
	지방비	5,400	540	1,620	1,080	309	309	309	309	308	308	308
	민 자	2,000	200	600	400	115	115	114	114	114	114	114
	계	20,000	2,000	6,000	4,000	1,144	1,144	1,143	1,143	1,142	1,142	1,142

## ■ 협력기관

- 한국건설기술연구원, 광주도시공사, 한국생산기술연구원

## (G1-2-08) 가구소득 기반 임대료 차등적용 공공주택 도입

## ■ 배경 및 목적

- 소득 3만 달러 시대, 주거양극화와 주거비 부담 과다는 여전히 해결해야 할 과제<sup>23)</sup>
  - 2018년 1인당 국민총소득(GNI)이 3만 달러를 넘어(2019년 3월 5일, 한국은행 발표)했으나, 주거양극화와 주거비 부담 과다 문제는 여전히 해결해야 할 과제
    - 일반가구의 약 11%, 임차가구의 약 30%가 임대료 부담이 과다한 가구로 추정
    - 저소득가구(소득 하위 20%)는 고소득층(소득 90~100%)의 주거비 부담에 비해 5배 이상 비중

[표 V-2] 총소득 대비 항목별 가계지출 비중

(단위 : %)

구 분		전체	1분위 (하위20%)	2분위	3분위	4분위	5분위
총소득		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
소 비 지 출	소계	58.3	100.7	71.0	63.2	58.5	48.6
	식료품 및 비주류음료	8.1	22.1	12.1	9.2	7.7	5.4
	주류 및 담배	0.8	1.9	1.3	1.0	0.8	0.5
	의류 및 신발	3.6	4.0	3.9	3.9	3.7	3.3
	주거 및 수도광열	6.9	22.5	12.0	8.0	5.9	4.1
	가정용품 및 가사서비스	2.5	3.6	2.8	2.5	2.5	2.3
	보건	4.2	12.8	6.1	4.5	3.9	3.0
	교통	6.9	7.2	6.8	6.7	7.4	6.6
	통신	3.2	5.0	4.4	4.12	3.3	2.3
	오락·문화	3.5	4.2	3.7	3.5	3.4	3.4
	교육	5.8	2.4	3.6	5.6	6.4	6.3
	음식·숙박	7.8	8.7	9.0	9.0	8.2	6.7
	기타 상품 및 서비스	5.0	6.3	5.3	5.3	5.2	4.6
비소비지출		18.7	18.2	15.8	17.0	18.1	20.5
흑자		23.0	-18.9	13.2	19.8	23.4	30.9

자료 : 통계청 2016.

- 저소득가구(하위 20% 이하)의 총소득 중 주거와 관련된 지출이 22.5%, 하위 40% 이하 가구의 주거비 부담이 12%로 단일 부담 중 가장 높은 부담 비율

23) 국토연구원(2019), 국토 이슈 리포트 『주거비 부담 경감을 위한 지원 정책』

- 소득 하위 20% 이하의 가구는 총소득(경상소득+비경상소득) 중 주거와 관련된 지출로 20%를상회하는 비용을 지출(통계청 2016)
- 임차가구의 가처분소득 대비 주거비 부담은 소득 하위 20% 이하 가구에서 50.8%로 90~100%소득분위에 비해 2배 이상 높은 부담
- 임차가구의 주거비의 구성항목 중 임대료 부담이 40.2%로 가장 높고, 연료비 부담이 6.6%로 두번째로 높았으며, 자가가구 하위 20% 가구의 연료비 부담은 가처분소득의 약 10% 수준으로 높음

[표 V-3] 임차가구의 소득분위별 가처분소득 대비 주거비 부담

(단위 : %, 만원)

구 분		임차가구 전체	1분위 (하위20%)	2분위	3분위	4분위	5분위
가처분소득		267.9	71.1	174.4	275.6	383.4	607.4
가처분소득 대비 주거비 비중	전환임대료	19.0	40.2	21.8	18.3	15.5	16.8
	주택유지 및 수선	0.3	0.2	0.1	0.5	0.3	0.2
	상하수도 및 폐기물처리	0.7	1.4	0.9	0.7	0.6	0.4
	기타 주거관련 서비스	1.2	2.3	1.2	1.3	1.1	1.1
	연료비	2.7	6.6	4.0	2.9	2.2	1.6
	소계	23.9	50.8	28.1	23.7	19.8	20.2

자료 : 통계청 2016.

○ 저소득층 시·도별 소득 대비 임대료 비율(RIR)

- 광주광역시는 시·도별 소득 대비 임대료 비율(RIR)이 전국 평균 25.8%보다는 낮은 19.6%를 보이고 있으나 호남권에서는 전남 대비 1.2%p, 전북 대비 1.7%p가 높음
  - 호남권에서는 광주광역시가 소득 대비 임대료의 부담이 상대적으로 높은 것으로 파악됨
- 특히, 광주광역시는 민간-공공 RIR편차가 6.1%로 전국평균 7.9%보다는 작지만 호남권에서는 전남 대비 1.2%p, 전북 대비 1.5%p가 높음
  - 광주광역시 민간임대주택의 소득 대비 임대료의 부담이 상대적으로 높은 것으로 파악됨

[표 V-4] 시·도별 소득 대비 임대료 비율(RIR) : 저소득층

(단위 : %, %p)

구분		2014		2016		2018		편차(민간-공공) (2018)		
		중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	
전국	임차전체	29.0	34.1	23.1	26.7	20.3	25.8	2.3	7.9	
	공공	25.0	24.4	15.9	19.4	18.7	19.1			
	민간	31.2	35.7	23.9	27.6	21.0	27.0			
호남권	전북	임차전체	19.9	23.6	18.4	21.6	15.7	17.9	2.0	4.6
		공공	22.7	20.5	19.3	20.0	15.2	14.1		
		민간	19.2	24.2	19.4	21.9	17.2	18.7		
	전남	임차전체	16.1	23.2	15.9	19.5	20.0	18.4	0.8	4.9
		공공	14.3	17.7	9.5	12.6	20.1	14.7		
		민간	26.2	28.2	17.8	19.9	20.9	19.6		
	광주	임차전체	20.5	24.2	17.1	19.9	20.4	19.6	4.2	6.1
		공공	8.6	14.7	15.7	11.9	15.7	14.8		
		민간	23.4	27.8	18.9	21.5	19.9	20.9		

주1 : 2017년의 경우, 임대주택 유형의 '모름/무응답' 응답이 있어 임차전체에는 포함하였으나, 공공/민간 구분에서는 제외하였음

주2 : 전월세전환율은 '06년 10월(0.99%), '08년 10월(0.98%), '10년 8월(0.96%) (국민은행 주택가격조사 전국월 세이율) '12년 7월(0.87%), '14년 8월(0.78%) (한국부동산원 월세동향조사 월세이율) '16년 8월(0.56%), '17년 8월(0.53%) '18년 9월(0.52) (한국부동산원 주택가격동향조사 전월세전환율)

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각년도

○ 따라서, 저소득층의 임대료 부담을 경감시키고 최소한의 주거안정을 제공하기 위하여 공공임대주택의 공급을 늘리고 그 안에서도 최대의 효과를 거두기 위해 소득별 임대료 차등적용을 검토할 필요가 있음

- 현행 공공임대주택의 임대료는 소득에 따른 차등 없이 입주 자격만을 구분

- 영구임대주택 입주 자격은 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하, 국민임대 및 행복주택은 월평균 소득 70%, 100% 이하

## ■ 사업내용

○ 다양한 유형의 공공주택 도입을 위해 저소득계층, 차상위계층, 일반계층 소득수준별 임대료 구간을 차등화

- 임대료 유형별 주거면적, 주거서비스를 통합할 수 있는 기능을 발굴
  - 협소한 주거면적 설정으로 공공주택 공실 발생을 방지하기 위해 임대료 수준을 차등화하고, 이를 바탕으로 민간주택 수준의 주거서비스 제공 검토
- 가구소득 기반 임대료 차등적용 공공임대주택 도입
- 최대 임대료 산정 : 소득 대비 임대료 20% ~ 30% 이하 부과
    - 경제적 주거안정성을 위해서는 소득수준에서 지불할 수 있는 한도 내에서 임대료를 지불할 수 있도록 해야 한다는 면에서 최대 임대료를 산정하여 부과
  - 적정 임대료와 실제 임대료의 차액 보조금 지급
    - 광주광역시 주거복지 차원에서 저소득층을 위해 소득수준별 적정 임대료와 실제 임대료의 차액을 보조해주는 제도 도입 검토 필요

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
가구소득 기반 임대료 차등적용 공공주택 도입	국 비	25,480	1,190	1,190	1,190	2,450	2,450	2,450	3,640	3,640	3,640	3,640
	지방비	10,920	510	510	510	1,050	1,050	1,050	1,560	1,560	1,560	1,560
	민 자											
	계	36,400	1,700	1,700	1,700	3,500	3,500	3,500	5,200	5,200	5,200	5,200

## ■ 협력기관

- 광주광역시, 광주도시공사, LH 등

## (G1-2-09) 맞춤형 매입임대주택 등 중앙정부 정책을 활용한 공공임대주택 공급 확대

## ■ 배경 및 목적

- 국토교통부는 2020년 3월, 서민의 주거안정과 주거권 강화를 위해 주거취약계층에 대한 주거지원을 확대하여 목표연도 2025년까지의 <주거복지로드맵 2.0>을 발표함
  - 장기공공임대주택 공급 목표를 상향 조정하고, 청년·신혼부부·고령 가구의 생애주기에 맞춘 공공임대주택 공급 확대와 청년에 대한 주거비 지원, 다자녀 가구에 대한 돌봄서비스 지원 등 맞춤형 서비스 확대 방안이 추가되었으며, 쪽방·고시원·지하 거주 가구 등 주거상향이 시급히 필요한 취약계층의 주거이동을 지원하기 위한 서비스와 금융지원이 강화되었음
- <주거복지로드맵 2.0>은 중앙정부 중심의 정책 추진이 아닌 지자체와의 협력을 중요한 방향으로 삼고 있어, 지자체는 지역의 소요에 맞는 정책을 적극적으로 제안하고 추진할 필요가 있음
  - 중앙정부는 고령자 전용 공공임대 주택을 현행 5만호('18~'22년)에서 '25년까지 8만호로 늘리고 사회복지관과 결합한 고령자 복지주택·리모델링 노인주택 등 특화 주택을 집중 공급하며, 특히 고령자 복지주택은 '25년까지 1만호로 늘리고, 기존 지자체·사회복지관 서비스에 추가로 재가요양·돌봄 서비스를 제공할 계획임
  - 광주광역시의 장기공공임대주택 재고 비율이 타 지자체에 비해 다소 높으나, 공공임대주택에 대한 수요가 높은 상황이므로 공급 확대가 필요함
  - 이에 저소득 가구의 주거비 부담을 고려하여 국민임대, 매입임대, 공공실버주택 등 임차료가 저렴한 공공임대주택 공급을 확대하고, 임차료 체납으로 퇴거 위기에 처한 가구 등에 긴급임대주택 공급 등의 지원을 강화하며, 노인, 장애인, 홈리스 등이 시설이 아닌 지역사회에서 거주할 수 있도록, 주택과 함께 주거서비스를 제공하는 사회복지단체, 사회경제적주체, 비정부기구(NGO) 등과 연계한 지원주택(supportive housing) 공급 확대가 필요함
    - 서울시는 2016년 전국 최초로 지원주택 공급 시범사업을 운영했고, 2019년부터 노숙인·장애인·노인 등을 대상으로 매년 200호를 공급하고 있음
- 노후 공공임대주택의 슬럼화를 방지하고 에너지 효율과 편의성 제고를 위해 노후 공공임대주택 재생사업 추진이 필요함
  - <주거복지로드맵 2.0>에는 슬럼화·낙인효과 등으로 지역사회와 분리된 영구임대단지의 점

진적 재정비·리모델링을 위한 시범사업 추진 계획이 포함됨

- 슬럼화된 영구임대가 매력적 외관과 생활SOC 등 지역주민을 위한 편의시설을 갖추고, 청년·신혼부부 등도 함께 거주하는 유형통합 단지로 재생되며, 기존 주민이 전원 재정착할 수 있도록 새로운 단지는 공공주택공급 호수를 확대하고, 사업기간 중 인근에 임시 거주지를 제공하는 등 순환방식으로 지원될 예정임
- 광주광역시는 2019년부터 노후 초소형 영구임대주택의 장기 공실 문제를 해소하고자 시설 개선과 주거복지서비스 확충 등을 포함한 혁신적인 임대주택 개선 사업을 추진하고 있으며, 지난해 영구임대주택에 청년 가구(13호)를 입주시킴
  - 향후 중앙정부 노후 영구임대주택 리모델링 시범사업에 지원하여 재생사업을 확대해 나가야함
- 최근 지어진 공공임대주택은 에너지 효율이 높아 겨울에는 따뜻하고 여름에는 시원해 거주민의 냉난방비 부담을 크게 줄여 주고 있음
  - 영구임대주택뿐만 아니라 노후 공공임대주택 리모델링을 위해 중앙정부, LH공사와의 협업뿐 아니라 자체 예산 배정 등의 노력도 필요함

## ■ 사업내용

- 대개 외곽에 지어지는 단지형 공공임대주택과 달리 기존 주거지 내에서 공급되는 매입임대주택을 활용하여 다양한 계층의 수요에 맞춘 공공임대주택 공급을 확대함
  - 매입임대주택 매입 대상으로 기존 원룸, 다세대주택 외에 오피스텔, 기숙사와 같은 준주택이 추가되었으며, 신축형 매입임대주택 사업을 활용하면 커뮤니티 공간 확보와 수요자 특성에 맞는 편의시설 설치 등의 맞춤형 공공임대주택 공급이 가능함
  - 매입임대주택은 정부의 재정지원 비율과 기금 융자 비율이 높아 지자체 자체적으로 공급을 추진할 경우에도 재정 부담이 적음
    - 정부지원 기준 단가를 재정 45%, 기금 50%, 임차 보증금 5%씩 부담하는 구조로 되어 있으며, 재정지원 비율은 매입임대주택(45%)이 영구임대아파트(85%) 다음으로 높음
  - 매입임대주택을 통해 탈시설 장애인, 시설 퇴소 및 가출 청소년, 쪽방·고시원·여관·여인숙 등 비주택 거주 가구, 미혼모, 홀리스 등의 긴급 주거지원이 필요한 취약계층을 위한 주택을 지원함
    - 서울주택도시공사는 이 모델을 활용하여 다양한 수요자 맞춤형 주택을 공급하고 있음
    - 금천구 홀몸어르신 주택인 ‘보린주택’, 성북구 청년 창업지원을 위한 주택 ‘도전숙’, 동작구

‘모자가정주택’, 삼선동 ‘연극인공동체주택’, 만리동 ‘예술인 협동조합주택’, 도봉구 ‘만화인 마을’ 등의 사례가 있음

- LH공사의 ‘지역 수요 맞춤형(테마형) 매입임대사업’을 활용한 공급도 가능함
  - 지자체의 의견을 반영한 맞춤형 매입임대 공급을 위해 LH공사가 새롭게 추진하고 있는 사업이며, 매입 방법에는 1) 기존 주택을 동(棟)단위로 매입, 2) 노후주택을 매입하여 철거 후 신축, 3) 민간매입약정<sup>24)</sup>을 활용한 입주자 맞춤형 공간구성 및 특화설계 방식 등이 있음
  - 「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」에 의해 자치단체장은 공급량의 30% 범위 내에서 입주자 선정을 할 수 있기 때문에 맞춤형 공급이 가능함
    - 서울시 동작구는 2017년 LH공사와 ‘청년층 주거문제 해소를 위한 업무협약’을 체결했고, 2019년 10월, 지역 수요 맞춤형 주택을 청년·신혼부부 총 62세대에게 공급함
    - 동작구에 거주·재학·재직하는 가구 중 지하·옥탑·고시원 등 열악한 거주 거주자를 우선 선정하며, 보증금 마련이 힘든 입주대상자에게는 주거안정자금을 저리로 융자 지원함<sup>25)</sup>

## ■ 소요예산

- 기존 주택 매입임대는 전액 국비와 기금으로 지원되며, 2012~2013년 광주광역시 자체 공급 물량 수준인 연 300호를 향후 10년간 공급
  - 호당단가 1.14억원,<sup>26)</sup> 연간 국비 342억원 소요 예상
- 광주시(광주도시공사)에서 자체 예산으로 공급할 여력이 되면 별도 추가 공급 계획 수립

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
매입임대 주택 공급 확대	국 비	34,200	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420
	지방비											
	민 자											
	계	34,200	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420

24) 민간매입약정은 민간사업자가 건축 예정(또는 건축 중) 주택을 매입약정하고, 주택건설 후 내가 매입하여 임대주택으로 공급하는 방식임. 설계 및 감리 등에 내가 개입할 수 있어 커뮤니티 공간 등을 공급할 수 있을 뿐 아니라 주택 품질 향상에도 기여할 수 있는 방식임.

25) 동작구 보도자료, 2019.10.30, 동작구, 청년·신혼부부 맞춤형 주택 62세대 모집.

26) 기존주택 매입임대주택 일반유형 정부지원 기준 단가(120백만원) × 국비·기금지원을(95%) = 114백만원

## ■ 협력기관

- LH공사, 광주도시공사

### (G1-2-10) 민간 자원을 활용한 사회주택 공급

## ■ 배경 및 목적

- 공공임대주택 공급 부족을 보완하기 위해 민·관 협력을 통한 사회주택 공급이 필요함
  - 중앙정부 <주거복지로드맵>의 사회주택 공급 활성화를 위한 제도 정비 및 지자체 지원 강화 방안에서는 사회적경제주체의 자금 지원을 위해 최장 20년간 저리의 기금 용자를 도입하고, 사회주택 허브리츠를 설립하여 개별 사업에 용자와 토지 임대 등을 지원함
  - 도시재생 뉴딜 사업은 지자체의 사회주택 공급 사업과 연계하여 국비를 지원함

## ■ 사업내용

- 중앙정부 사회주택 지원정책을 활용하여 광주광역시형 사회주택 공급을 추진함
  - 민·관 협력 사회주택은 청년, 탈시설 장애인·홀리스, 한부모가정, 신혼부부, 이주민 등 다양한 계층에게 주거와 복지서비스 및 공동체에 대한 수요를 결합한 ‘수요 맞춤형’ 주택을 공급할 수 있음
  - 공공임대주택의 주거면적이 좁은 문제를 보완하기 위해 수요자의 수요에 따른 주거면적을 확보하여 시세보다 저렴하게 공급하는 임대주택으로 사회주택을 활용할 수 있음
- 사회주택 공급 활성화를 위한 조례 제정과 사회적경제주체 육성 프로그램 등의 제도적 기반을 마련함
  - 서울시는 2015년 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」, 경기도 시흥시는 2016년 「시흥시 사회주택 지원에 관한 조례」, 부산광역시는 2019년 「부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례」, 경기도 고양시는 2019년 「고양시 사회주택 지원에 관한 조례」<sup>27)</sup>를 제정하여 사업을 진행하고 있음

27) 경기도 고양시는 2019년 6월 「고양시 청년을 위한 사회주택 지원에 관한 조례」를 제정했는데, 사회주택 지원대상에 청년뿐만 아니라 신혼부부, 노인, 미혼모·부, 취약계층을 포함하여 주거안정 및 지역 활성화에 이바지하고자 2019년 10월에 「고양시 사회주택 지원에 관한 조례」로 개정함.

- 서울시는 청년 가구의 저렴한 주거로 활용되고 있는 고시원의 주거환경을 개량하기 위해서 사회적 경제 주체를 통한 ‘고시원 리모델링형 사회주택 사업’을 추진하고 있는데, 서울시 리모델링형 사회주택은 8년 임대 시 70%, 10년 이상 임대 시 80%의 리모델링비를 지원하고 사회투자기금을 통해 2%의 금리로 총 사업비의 10%를 제외한 나머지 금액을 조달할 수 있음

### ■ 소요예산

- 광주광역시 자체 예산과 민간 자원 결합형 사회주택을 2023년부터 매년 1채씩(25억 기준, 15~20호) 공급함
  - 지방비 15억, 민간자원 10억(예상, 민간 자원 확보는 유동적)
  - 2022년까지 광주광역시 민간 자원 발굴, 사회주택 관련 조례 제정 등의 준비 기간을 거쳐 2023년부터 사회주택 공급 추진

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
민간 자원을 활용한 사회주택 공급	국 비											
	지방비	1,200			150	150	150	150	150	150	150	150
	민 자	800			100	100	100	100	100	100	100	100
	계	2,000			250	250	250	250	250	250	250	250

### ■ 협력기관

- 광주광역시 민간자원

(G1-2-11) ‘광주형 평생주택’ 공공임대주택 공급

■ 배경 및 목적

- 현정부 주거정책(11. 19 대책)중 ‘질 좋은 평생주택’을 바탕으로 광주광역시에 1년이상 거주한 무주택 중산층을 대상으로 양질의 공공임대주택을 공급하여 투자개념의 주거에서 실거주 주거로 개념 전환 필요
  - 공공임대주택 전용면적을 기존 60㎡에서 85㎡까지 확대
  - 입주자격의 소득 구간을 중위소득 130~150%를 추가하여 공공임대주택의 자격 확대
- 양호한 출산 및 양육 환경을 조성하기 위해 신혼부부 및 미성년 자녀가 있는 무주택가구를 대상으로 중산층의 주거안정성을 강화하기 위해 중형면적의 임대료 부담이 가능한 공공임대주택 공급

[표 V-5] 기존 공공임대주택과 광주형 평생주택 차이

구 분	기존 공공임대주택	광주형 평생주택
공급대상	저소득층, 주거취약계층	무주택 중산층 이하 (우리시 1년이상 거주)
소득기준	계층별, 유형별 상이 (가구 월평균소득 50~100%)	중위소득 150% <sup>28)</sup>
전용면적	60㎡ 이하	85㎡ 이하
임대기간	5~50년	30년 이상(평생)
입주자 모집시기	입주예정 6개월 전	사업계획 승인 전 (입주예정자 사업 참여)
단지조성	저소득층 밀집 (낙인효과)	다양한 계층의 소셜믹스 단지
주민공동시설	사회복지관 등 법정시설	국공립어린이집 등 생활SOC 조성

■ 사업내용

- (1단계, 2021~2023) 광주형 평생주택 시범사업
  - 상무지구 등 도심지내 토지확보가 용이한 지역을 대상으로 500세대 규모 공공임대주택 단지 조성
  - 공공임대주택의 낙인화 현상을 방지하기 위해 다양한 공급규모와 계층을 혼합하고 디자인

28) 기준 중위소득 150% : 3인가구 581만원, 4인가구 712만원

이 우수한 주택 공급

- 재개발, 재건축 및 대규모 공장이전부지 사업에 대해서도 광주형 평생주택을 공급할 수 있는 근거를 관련조례 제정을 통해 확보

○ (2단계, 2024~2030) 광주형 평생주택 공급

- 2단계는 광주도시공사 뿐만 아니라 공공중심의 사업지구인 첨단3지구 및 광주형 일자리 배후단지 등에도 일정비율 광주형 평생주택 공급
- 민간주택사업 추진시, 사전협상제도를 통해 광주형 평생주택 공급 검토

■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단기 ( '21~ '23)		중기 ( '24~ '26)			장기 ( '27~ '30)				
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
광주형 평생주택 공공임대 주택 공급	국비 및 기금	3,088,800	-	42,900	42,900	711,568	711,568	711,568	217,074	217,074	217,074	217,074
	지방비	936,000	3,000	11,500	11,500	215,627	215,627	215,626	65,780	65,780	65,780	65,780
	민자	655,200	-	-	18,200	150,939	150,938	150,939	46,046	46,046	46,046	46,046
	계	4,680,000	3,000	54,400	72,600	1,078,134	1,078,133	1,078,133	328,900	328,900	328,900	328,900

■ 협력기관

- 광주광역시, 광주도시공사

〈 '광주형 평생주택'만의 차별성 〉

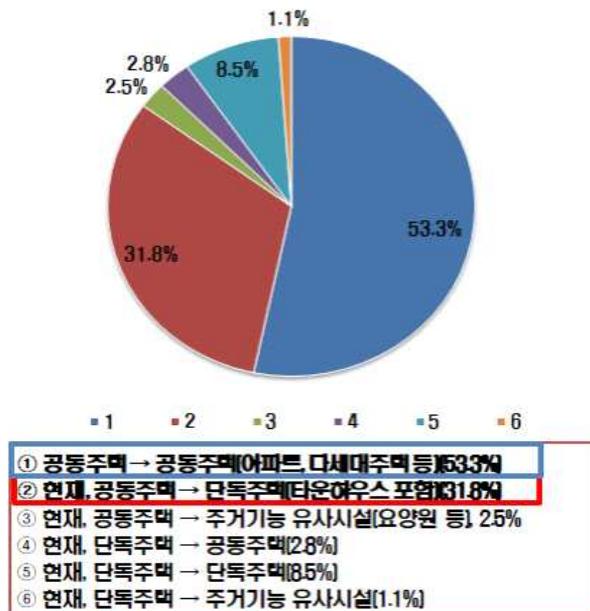
- 공동주택 입주민의 사업참여를 통한 자치역량 강화 : 새로운 주거공동체 문화 조성
  - ※ 사업계획부터 입주 후 관리까지 전단계 입주예정자 의견 적극 반영(입주예정자 협의회 구성)
- 계획단계부터 총괄·공공건축가 참여, 설계공모 추진 : 고품질 공공임대주택 공급
- 기존 소형 평형(60㎡ 이하)을 중형(85㎡ 이하)으로 확대 : 질 높은 주거수준 확보
- IoT 가전시스템 및 제로에너지 건축물 건립 : 스마트, 녹색건축물(그린뉴딜) 공급
- 지역 건설업체 70% 이상 유도(하도급 포함) : 지역경제 활성화

### (3) G1-3 새로운 수요에 대응한 주거문화 확산

#### (G1-3-12) 친환경 생태수요 증가에 대응하는 저층주거지 조성

##### ■ 배경 및 목적

- 집단취락지구는 개발제한구역 또는 공원구역 내 취락을 정비하기 위해 도시관리계획으로 결정·고시한 구역으로 건축 행위와 건폐율 제한을 받음
  - 집단취락지구는 토지이용규제로 인해 대부분 생활환경이 낙후되고 재산권 행사가 제한적이기 때문에 주민생활에 불편을 초래함
- 해당 지역 주민들은 개발제한구역 해제, 기반시설 확보 등에 대한 민원을 지속적으로 제기하고 있는 상황으로 문제 해결 방안 마련 시급
  - 개발제한구역 내 집단취락지역을 대상으로 저층주택 도입을 위한 기반시설 지원 정책 검토
- 또한, 환경친화적인 주거형태에 대한 미래 주거수요가 증가하고 있는 상황으로 이에 대한 적극적인 대응 필요
  - 「2020년 광주광역시 주거실태조사」결과 향후 10년 이후 타운하우스를 비롯한 단독주택의 선호 비율이 31.8%로 높게 나타남
  - 저층주거지에 대한 선호도도 현재보다 높아질 전망으로 이에 대한 주거유형 다양화 필요



[그림 V-5] 광주광역시의 주택유형별 10년 이후 이사계획

## ■ 사업내용

- 집단취락지구 실태 조사 및 유지·관리계획 수립
  - 사업내용
    - 집단취락지구 유지·관리계획 수립
    - 집단취락지구 변경에 따른 전략환경영향평가 추진
    - 그린뉴딜 정책을 위한 에너지분산형 주거단지 조성 및 탄소중립형 주택건축기술 도입 지원
- 집단취락지구 개발제한구역 해제 및 지구단위계획 변경 등 광역도시계획과 연계하여 계획 틀을 구성
- 집단취락지구 및 해제 취락지구에 대한 기반시설 정비
  - 사업내용 : 도로 확·포장, 주차장 신설, 상하수도 시설 개선, 하천 인근지역 제방 공사, 소형 LPG 저장시설 설치, 주민활동공간(소규모 체육시설, 누리길 등) 조성 등
- 해제 취락지구 테마형 저층주거지 조성
  - 사업내용 : 에너지자립 마을, 자연생태 마을, 디자인 마을 등
    - (에너지자립 마을) 재생에너지시설 설치, 기반시설 정비, 그린 리모델링 등
    - (자연생태 마을) 생태서식지 보호, 하천정화활동 지원 등
    - (디자인 마을) 지붕, 담장 등에 디자인 공간 조성

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
친환경 생태수요 증가에 대응하는 저층 주거지 조성	국 비	10,400		1,600	600	1,600	600	1,600	600	1,600	600	1,600
	지방비	7,000		1,400	400	1,000	400	1,000	400	1,000	400	1,000
	민 자	2,000		400		400		400		400		400
	계	19,400		3,400	1,000	3,000	1,000	3,000	1,000	3,000	1,000	3,000

## ■ 협력기관

- 관계부처(산업통상자원부(에너지자립), 환경부(자연생태), 문화체육관광부(디자인 마을) 등)-광주도시공사-도시재생지원센터-자치구 간 협업 추진

### (G1-3-13) 커뮤니티 중심의 개방형 주거단지 설계 유도

## ■ 배경 및 목적

- 기성시가지내 공동주택 단지 조성시, 단지내 주차장, 커뮤니티 시설 등을 외부공간과 교류할 수 있는 개방·공유형 단지설계 유도
  - 기존의 공동주택 단지는 헨스나 생울타리 등으로 단지경계가 구분되어 이웃 간 소통이 단절되고 공동체 활성화를 저해하는 부작용 발생
    - 이에 따라 단지경계를 허물고 지역주민이 자유롭게 소통하는 개방형 단지 조성사업 추진을 통해 공동체 활성화 지원과 쾌적한 주거환경 조성
- 지역내 커뮤니티 수준 향상 및 개방형 주거문화 확산을 위해 공동주택 소통 지장물 제거 사업 추진
  - 패쇄형 대규모 공동주택단지 담장, 울타리를 제거하고 벤치, 산책로 등을 조성하여 마을주민이 소통·교류할 수 있는 공간 도입

## ■ 사업내용

- 정부의 행복주택 사업과 연계한 지역 커뮤니티 중심의 개방형 주거단지 설계
  - 이웃간 소통 증진 및 공동체 활성화를 위해 단지 간 경계를 허무는 ‘담장없는 개방형 단지 조성’ 사업 추진
    - 지하주차장 사업을 위한 별도 진입로를 확보하여 지상부에 개방형 커뮤니티 공간을 조성할 경우 용적률 상향 등 인센티브 적용
    - 공동주택 인근의 녹지와 연계를 통해 이웃과 소통하는 커뮤니티 공간 제공
    - 공동주택단지를 주변의 연결녹지·소공원과 연계하여 풍부한 녹지를 활용한 가로공원 조성
  - 복합커뮤니티센터는 각 시설별 이용자 편의를 고려해 시설물을 나눠 지형에 순응하는 다양한 높이로 접근이 가능하도록 계획하고 인접하고 있는 교육시설과 적극적인 커뮤니티 공간

을 공유할 수 있는 개방된 형태의 외부마당 조성

- 외부공간계획은 공간을 명확히 구분 짓던 방식에서 벗어나 공간사이의 경계를 허물어 도시와 학교, 공원이 자연스럽게 연계될 수 있는 유연한 공간으로 계획
- 지역과 소통하는 개방형 단지설계를 통해 공공주택 이미지 제고

○ 아파트 단지 내의 커뮤니티 시설에 대한 외부 접근성을 강화하여 지역커뮤니티 활성화 거점으로 활용

- 단지내 커뮤니티 시설은 단지 내부에 독립적 건물 또는 아파트 주동 하부에 위치하고 있으며, 담장이나 완충녹지로 폐쇄적으로 둘러싸여 가로 및 인접 단지, 주변지역과 차단되어 있음
  - 외부에서 해당 커뮤니티 시설에 대한 접근은 물리적 뿐만 아니라 시각적으로도 단절
- 인접하고 있는 아파트 단지에서도 각 단지마다 주민 운동시설, 수변공간, 산책로 등이 조성되어 있으나, 단지 간 물리적·시각적 단절로 인해 공유되거나 시각적으로 개방되지 못하여 커뮤니티 활성화를 저해
  - 주변지역과 커뮤니티를 고려하여 계획할 수 있는 규정은 미흡한 실정
- 아파트단지의 커뮤니티시설이 지역커뮤니티를 활성화 할 수 있는 지역과 사회의 인프라 시설로써 개선되기 위해서는, 아파트단지의 커뮤니티시설이 단순한 물리적 지원시설로서의 역할을 넘어 이웃간의 교류를 활성화 시키고 다양한 라이프스타일에 대응 할 수 있도록 조성되어야 하며, 기성 주거지와와의 연계를 고려한 지역차원의 시설 계획이 필요함
  - 단지 내외부 가로에서 진입이 가능하도록 단지 주출입구에 가까운 곳에 커뮤니티 시설 배치
  - 해당 지역이 가지고 있는 특성을 기반으로 커뮤니티시설의 용도와 유형을 계획할 수 있는 제도적 규정을 마련하여 시설의 물리적 측면뿐만 아니라 사회적 측면에서의 접근성 제고
  - 삶의 질 향상에 따른 여가시간 증대에 대응하기 위해 다양한 시설이 공급될 수 있도록 계획
- 문화복지교육체육정보제공보육시설 등으로 시설의 유형을 다양하게 도입하고, 주민들의 여가활동에 대한 요구를 수용할 수 있는 지역사회의 시설로 활용할 수 있도록 계획
  - 이를 통해 지역 차원에서 시설의 용도가 결정될 때 기존의 단지기준에서 제공하기 어려운 수영장, 골프장 등의 시설 제공 가능
- 거주자 및 지역주민의 수요 변화에 단력적으로 대응할 수 있도록 공간의 가변성을 확보하고, 사용자들의 필요에 따라 공간을 다양하게 변경하여 활용할 수 있도록 공간 계획 수립
  - 이와 같은 공간은 이용도가 낮은 커뮤니티시설이나 프로그램을 다른 시설로 변경하여 사용

하거나 시간대별 활용도를 다양하게 적용할 수 있는 장점을 가짐

- 단지 거주자의 특성 및 세대수의 크기·시설의 용도에 따라 단지주민을 대상으로 하는 시설과 외부에 개발하는 시설을 구분하여 계획하여 단지주민의 편의를 고려
- 아파트단지의 커뮤니티시설이 도시조직 및 가로체계와 유기적으로 작용할 수 있는 위치에 배치되고 계획될 수 있도록 가이드라인 마련
  - 가이드라인 마련을 통해 커뮤니티시설을 지역 생활권 중심구역 및 간선도로변, 기타 주변생활권의 중심가로와 연계
  - 도시와 단지의 접점공간을 확장하고 지역의 도시구조와 연계된 생활밀착형 커뮤니티가 형성될 수 있도록 계획
- 구체적인 커뮤니티시설의 디자인 가이드라인을 포함한 제도적 기준 마련
  - 지역민 및 주민이 접근하기 편리하도록 보행자 동선을 고려한 시설 진입부 계획
  - 가로와 시설의 연계를 고려하여 1층 이상의 높이에 커뮤니티 시설을 설치하고 전면공간 등의 외부공간 조성
  - 인접 단지 뿐 아니라 지역 커뮤니티를 고려하여 지역 여건에 맞는 커뮤니티 시설을 선정하고, 이에 대한 구체적인 배치 및 디자인 계획 수립
- 지역커뮤니티 활성화를 위한 다양한 이벤트 기획·개최
  - 단지 주민들이 적극적으로 행사를 계획하고 교류의 장 마련
    - 단지 주민과 지역민이 함께하는 마을 공동체 프로그램 기획 운영
    - 단지 내부인 뿐만 아니라 외부인이 이용하고 참여할 수 있는 갤러리, 레스토랑, 마을 카페, 플라마켓 운영

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
커뮤니티 중심의 개방형 주거단지 설계 유도	국 비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	지방비	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	민 자	80,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
	계	100,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000

## ■ 협력기관

- 광주광역시, 광주도시공사, LH 등

### (G1-3-14) 광주형 일자리 근로자를 위한 주거지원

## ■ 배경 및 목적

- 상생형 지역일자리의 대표 사업으로 자동차 산업 분야의 광주형 일자리 사업에 참여하는 근로자의 주거안정을 목적으로 주거비를 지원할 필요가 있음
  - 광주광역시는 빛그린국가산단과 인접한 직주근접형 주거단지를 조성할 예정이나 조성까지 장기간이 필요할 것으로 예상되어 단기적으로 조성 기간 동안 주거안정을 위한 근로자 지원 정책이 요구됨
- 정부에서 추진 중인 '상생형 지역일자리 모델 확산 방안(2019.2.21.)'과 연계하여 행복주택사업 및 공공임대주택 공모사업 등을 통해 근로자 주거 지원을 위한 공공주택 공급 사업을 추진할 필요가 있음

## ■ 사업내용

- 광주형일자리 근로자 주거비 지원
  - 광주광역시와 한국토지주택공사(LH)는 광주형일자리 완성차 공장의 근로자 주거지원을 위해 빛그린산단 인근에 공공임대주택 단지를 조성할 예정이며, 조성기간은 최소 10년이 소요될 것으로 예상됨
  - 따라서 한국토지주택공사의 직주근접형 공공임대주택 조성이 완료되기 전까지 단계적으로 광주형일자리 근로자의 주거지원을 위한 임대료 지원 정책이 요구됨
- 상생형 지역일자리 근로자 임대주택 공급
  - 행복주택 사업 및 공공임대주택 공모사업과 연계하여 상생형 지역일자리 근로자 주거지원을 위한 임대주택 제공
  - 한국건설기술연구원에서 추진 중인 3D 프린팅 건설 원천기술 확보 사업과 연계하여 실증센터를 광주로 유치하고, 3D 프린팅 건설 기술 상용화를 위해 광주광역시 빛그린산단 인근

에 상생형 지역일자리 근로자 임대주택단지를 3D 프린팅 건축 기술을 활용하여 조성

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
광주형 일자리 근로자 주거지원	국 비	18,900	1,890	7,560	3,780	810	810	810	810	810	810	810
	지방비	8,100	810	3,240	1,620	348	347	347	347	347	347	347
	민 자	3,000	300	1,200	600	129	129	129	129	128	128	128
	계	30,000	3,000	12,000	6,000	1,287	1,286	1,286	1,286	1,285	1,285	1,285

### ■ 협력기관

- 한국토지주택공사, 광주도시공사, 한국건설기술연구원, 한국생산기술연구원

## (G1-3-15) 보급형 타운하우스 등 신유형의 주택단지 보급 및 확대

### ■ 배경 및 목적

- 독립된 생활 보장 등 주거복지 수요가 다양화되는 가운데, 일부 부유층에 한정된 고가의 단독주택단지(ex. 캐슬위너스, 브리움, 라루체, 페르주 타운하우스 등)에 대비되는 중저가의 타운하우스 조성 추진
  - 서민층 대상의 단독형 신(新)주거유형 보급을 통해 아파트 일변도의 공동주택 보급정책에서 개인화된 주거형태로의 변화 주도
  - 도시재생사업(일반근린형) 및 재개발사업 등과의 연계를 통한 노후화된 단독주택 밀집지역의 변모를 통해 신개념의 지역주거문화 선도 필요
- 1코노미 시대, 다가구 공동거주문화 등 변화되는 인구 및 가구특성과 개인문화 확산에 대응한 수요맞춤형 주택보급정책 추진
  - 노후화된 단독주택의 부정적 이미지 개선 및 산재한 지역 공가폐가 등을 대상으로 한 신유형의 단독주택 보급을 통해 도시의 새로운 이미지 창출 필요

- 2015년 이후, 개성을 중시하고 독신자 증가에 따라 공동생활보다는 개인생활에 집중하기 쉽고 가격이 싸면서도 건물을 소유할 수 있다는 장점으로 수요 증가

## ■ 사업내용

- 상대적으로 저렴한 지가(地價)의 도심 외곽지역 대상 보급형 타운하우스 단지 조성
  - 단독주택과 공동주택의 장단점을 융합한 저층 단독주택의 집합화를 통해 공동주택 중심 주거문화의 다변화 유도
    - 저렴하고 상대적으로 좁은 토지를 활용, 3층 이내의 유사한 단독주택 형태의 타운하우스 조성을 통해 지역민의 주거문화 차별성과 다양성 제공
  - 전원생활에 대한 수요 증가 및 편의성 중심 주택구조 선호 추세를 반영한 저가의 타운하우스 조성 및 보급으로 차별화된 주거문화 선도
    - 기존의 대형/고가 타운하우스와 같은 상품성은 유지하면서, 저렴한 토지를 활용해 분양가를 최대한 낮춤으로써 소형/저가의 서민보급형 타운하우스 조성 추진



(아산 캐슬카운티)

(밴쿠버 사우스뷰가든)

[그림 V-6] 국내외 보급형 타운하우스 사례

- 개인문화 확산과 가구특성을 고려한 신개념 주거단지 조성
  - 토지 효율성 증대를 위해 좁은 면적의 단독주택형태인 협소주택 보급 확산
    - 도심내 밀집지역 대상, 다층형 협소주택 조성으로 면적 대비 효율성 향상 극대화
    - 지역내 설계업체 대상 테마형 협소주택 모델 발굴을 통해 협소주택의 가치 확산과 함께 도심내 노후 밀집지역 등을 대상으로 시범사업 추진

- 핵가족화에 따른 다가구 공동거주 수요층을 대상으로 Duplex 주거형태 보급
  - 도심 외곽지역을 대상으로 흔히 땅콩주택이라 불리는 소형 타운하우스 개념의 세대 분리형 주택형태 공급으로 다가구 공동거주문화 확산에 대응
  - 하나의 집, 두 개의 공간 확보를 통해 부모와 자녀세대, 친척간, 친구간 등 공존의향을 지닌 수요자를 대상으로 한 테마형 공동주거형태 홍보 및 보급 확산



(서초구 얇디얇은 집 ; 1층 건평 33㎡)



(부산 용호동 땅콩주택)

[그림 V-7] 협소주택 및 땅콩주택 사례

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
신유형의 주택단지 보급 및 확대	국 비											
	지방비											
	민 자	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	계	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

## ■ 협력기관

- LH 광주지역본부 및 광주도시공사(도시개발처)
  - 주거정비지원형 도시재생 뉴딜사업 연계 검토

## (G1-3-16) 대학교 인근지역 대상 학생·교직원 전용주거지 조성

## ■ 배경 및 목적

- 토지가격이 상당 수준에 이른 대학교 인근지역을 대상으로 대학생과 교직원 등에 한정된 주거공간 제공 필요성 증대
  - 학교 인근지역을 대상으로 현 시세보다 같거나 저렴한 공동주택 및 공유주택 보급을 통해 우선적으로 타 지역에서 전입하는 대학생·교직원의 안정된 주거공간 제공
  - 통상 신학기 시즌마다 반복적으로 발생하는 대학별 기숙사 입사 정원 마감 및 주거비 상승 등에 따른 대학 인근지역 주거지 확보 어려움 해결을 위한 대안 마련 필요
    - 현재 광주로 유학하는 전남출신 대학생의 안정된 학업정진을 위해 운영 중인 전남학숙의 수용능력 한계로 광주권 소재 대학생들의 주거지 확보 문제 상존
- 대학생 및 교직원 대상의 안정된 교육 및 근무여건 조성을 위한 안전하고 쾌적한 주택공급 방안 마련 필요
  - 특히 접근 편의성 및 경제성 등을 고려한 대학 인근지역 주거타운 조성으로 청년층의 지역 유입 및 정착 지원
  - 대학생 중심의 공동학습방 및 빨래방, 무인택배함 등 생활편의시설을 겸비한 특화타운 조성을 통해 향상된 주거정책과 연계한 지역대학 신입생 모집에 긍정적 역할 기대

## ■ 사업내용

- 대학생·교직원 대상 '광주형 대학촌 우주(宇宙)타운' 조성
  - 교직원 대상 가족 중심의 단독형 주거형태와 대학생 중심 개인형 공동기숙사(청년희망타운)가 복합된 대학촌 주거단지 조성 추진
  - 광주광역시 소재 대학 재학생 및 교직원을 대상으로 대규모 주거시설 공급이 아닌 대학별 인근지역의 자원을 활용한 주거타운 조성
    - 대학 인근지역의 빈집, 유휴지를 활용한 신규 주거시설 공급을 고려하되, 용도전환이 가능한 노후 건축물의 리모델링 등을 통한 주거시설 확보 병행
    - 행복주택 임대보증금 사업 연계를 통한 청년층의 주거비 부담 완화와 함께, 생활 SOC 조성 및 편의시설 입주 촉진을 통해 타운 내 자족생활이 가능한 주거서비스 제공

○ 대학생 전용 기숙사 청년희망타운 건립

- 주거비 부담 경감을 위해 대학생 선호를 반영한 공동기숙사 건립 추진
  - 광주권 소재 대학과 연계한 대학별 공동기숙사 공동건립
  - 입사 및 거주 유지에 따른 조건 설정을 통해 입퇴소 수급관리 및 학업성적 등 우대요건 설정을 통한 기숙사비 감면 등을 대학과 연합으로 실시
- 생활편의시설 및 면학(勉學) 지원시설 확충을 통해 차별화되고 안정적인 지역인재 양성의 요람으로 도약
  - 대학생 전용 주거토털서비스 제공으로 주거비 경감과 함께 생활비 등 부대비용 절감에 따른 청년층 대상 복지도시로의 이미지 정립 및 확산



[그림 V-8] 대학생·교직원 대상 주거서비스 사례 ; Canada UBC

[표 V-6] 광주광역시 소재 대학 현황(2019 기준)

학 제	학교 수	총 재적생
교육대학	1	1,401
기능대학	1	1,369
대학교	10	82,653
일반대학원	9	6,999
전문대학(2년제)	1	6,477
전문대학(3년제)	4	17,065
전문대학(4년제)	2	1,509
전문대학원	8	1,285
특수대학원	37	4,218
합 계	73	122,976

\*출처 : 한국교육개발원 국가교육통계연구본부 교육통계(kess.kedi.re.kr)

■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
대학 인근지역 학생·교직원 전용주거지 구성	국 비	5,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	지방비	5,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	민 자	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	계	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

■ 협력기관

- 광주광역시 및 광주도시공사
- 광주광역시 소재 대학

#### (4) G2-4 생애주기별 맞춤형 주거사다리 지원

##### (G2-4-17) 주택 공급과 생애 첫 공공주택(Starter Home Programme)

###### ■ 배경 및 목적

- 광주광역시민은 대부분 내 집 마련에 대한 욕구가 높고 자가거주비율 또한 상대적으로 타 광역시에 비해 높음
  - 내 집을 꼭 보유해야 한다고 생각하는 시민은 그렇다가 89.3%, 아니다가 10.7%로 광주광역시민 대부분이 자가주택을 보유하고자 함
    - 내 집을 보유해야 한다고 생각하는 가장 큰 이유는 ‘주거안정 차원에서 내 집은 꼭 있어야 한다’가 85.0%로 내 집 마련의 욕구가 투기나 재산상의 목적이 아닌 주거안정에 더 높은 비중을 두는 것으로 나타남
    - 내 집을 보유하지 않아도 된다고 생각하는 가장 큰 이유는 ‘소유자금이 너무 많이 들기 때문’으로 비용적인 측면에서 어려움을 겪고 있는 것으로 나타남
  - 광주광역시의 주택점유형태는 자가 거주 비율이 66.0%로 타 광역시에 비해 5.7%p 높은 것으로 나타남
- 최근 청년들이 결혼이 늦어지고, 또는 포기하는 이유가 여러 가지 지적되면서 그중 하나로 주거 마련의 어려움이 계속해서 논의되고 있음
  - 전국의 미혼남녀들에게 미혼인 주된 이유를 물은 결과, 약 40%는 ‘현재 결혼은 하고 싶지만 학업이나 취업 또는 집 마련 문제 등 아직 상황이 여의치 않아서 못 하고 있다’는 응답이 가장 많았고, 그다음 약 30%는 ‘아직은 결혼하고 싶은 마음이 없어서’라고 응답했음
  - 그리고 23.6%의 응답자는 ‘결혼은 하고 싶으나 적절한 상대를 아직 만나지 못해서’ 미혼으로 남아 있다고 응답하였고, 나머지 5.3%는 아직 결혼할 나이가 아니라고 생각하는 것으로 나타남<sup>29)</sup>
  - 현재 미혼인 여러 가지 이유 중 결혼은 하고 싶지만 아직 상황이 여의치 않아 못 하고 있다는 응답자만을 대상으로 그중 주거문제가 차지하는 비율이 평균 68.5%였음
  - 결혼은 하고 싶지만 상황이 여의치 않다고 응답한 1192명 중에서 30% 정도 응답자가 주

29) 한국보건사회연구원(2018), 「청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구」, p. 85.

거문제가 차지하는 비율이 60~80% 미만이라고 응답하였으며, 25.3%는 주거문제가 차지하는 비율이 80~90% 미만이라고 응답했음

- 약 19%는 미혼인 이유 중 주거문제가 차지하는 비율이 90~100%라고 응답해, 결혼하고 싶지만 상황으로 인해 결혼을 미루고 있는 경우 비교적 많은 경우가 주거문제로 결혼을 미루고 있다는 사실을 엿볼 수 있음<sup>30)</sup>

[표 V-7] 상황이 여의치 않아 결혼하고 싶지만 못하는 경우 중 주거문제가 차지하는 비율

(단위 : %, 명)

구분		40% 미만	40%~60% 미만	60%~80% 미만	80%~90% 미만	90%~100%	평균	(명)	평균
전체		9.1	16.8	29.9	25.3	18.9	100.0	(1,192)	68.5
성별	남성	9.1	16.4	29.7	25.9	19.0	100.0	(806)	68.7
	여성	9.1	17.6	30.6	24.1	18.7	100.0	(386)	68.0
연령	평균초혼 연령 미만	8.9	17.4	29.8	25.2	18.7	100.0	(749)	68.4
	평균초혼 연령 이상	9.2	15.8	30.2	25.5	19.4	100.0	(444)	68.6
거주지	수도권	7.8	15.7	31.1	24.3	21.1	100.0	(668)	69.7
	광역시	8.5	16.5	27.8	28.6	18.5	100.0	(248)	68.9
	그 외 시도	12.6	19.5	28.9	24.9	14.1	100.0	(277)	64.9
취업여부	취업	7.2	14.3	30.8	27.4	20.3	100.0	(995)	70.5
	미취업	18.3	29.4	25.9	14.7	11.7	100.0	(197)	58.1

자료 : 한국보건사회연구원(2018), 『청년층의 주거특성과 결혼 관련 온라인 조사』

- 이러한 형태에 대응하여 생애 첫 주택마련을 위한 지원책을 검토하고 이를 통하여 광주광역시 무주택자들의 육구 충족 및 주거 안정화의 기틀 마련
  - 임차가구가 자가가구로 올라설 수 있도록 돕는 주거사다리 역할의 강화
    - 임차에서 소유의 형태로 자연스럽게 이동할 수 있는 공공주택 공급

30) 한국보건사회연구원(2018), 『청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구』, p. 90.

- 생애 첫 주택마련에 대한 부담을 최소화하기 위한 저렴한 주택의 공급 정책이 필요하고 주택구입 자금 마련을 위한 다양한 금융정책이 동반되어야 함
  - 주택마련 비용 최소화를 위한 저렴주택 공급
  - 신혼부부 생애 첫 주택마련을 위한 대책 수립
  - 주택구입 자금 마련을 위한 차등화된 금융정책 지원

## ■ 사업내용

- 분양전환형 임대주택 공급 확대로 주거사다리 역할 강화
  - 무주택가구의 주거안정을 위한 임차 후 분양전환형 임대주택 등 공급 확대 검토
    - 임차 후 분양전환을 통해 자산형성이 가능한 분양전환형 공공임대주택, 공공지원(민간) 임대주택 등의 공급을 확대
    - 분양전환 및 임대료 증액에 대한 명확한 기준을 제시하여 향후 분쟁 발생 가능성 최소화
- 신혼희망주택 등을 통한 저렴주택 공급 강화
  - 무주택자가 저렴한 비용으로 내집마련이 가능한 신혼희망주택 등을 공급
  - 신혼희망주택 등 공급 시 정부의 주거복지로드맵 2.0과 연계 검토
    - 무주택임차가구인 신혼부부 중 내 집을 꼭 마련해야한다고 응답한 가구의 비율은 86.7%

[표 V-8] 주거복지로드맵 2.0

	기존 계획	향후 계획
생애 주기 주거 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신혼부부주택 25만호 (2018년 ~ 2022년)</li> <li>- 신혼희망타운 15만호 사업승인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신혼부부주택 40만호 (2018년 ~ 2025년)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지원확대(만6세 이하 자녀가구)</li> </ul> </li> <li>○ 신혼희망타운 분양주택 10만호 입주자 모집 완료</li> <li>○ 다자녀 가구 3만호</li> </ul>

자료 : 국토교통부

- 소득기준 외에 가구특성, 지역특성, 주택특성 등을 고려하여 금융지원을 차등화
  - 가구 형성 후의 무주택 기간, 가구원수, 가구주 연령 등을 고려하여 가구 계수를 설정하여 대출 상한금액 및 금리를 차등화하는 방안 검토
    - 무주택 기간이 길고 가구원수가 많은 경우 대출금액을 상향 조정하고, 일정 금액 초과분에 대하여 역진금리 적용
    - 가구주 연령이 낮은 경우 체증식 상환방식+만기구조 장기, 가구주 연령이 높은 경우 정액 상환방식을 유도하고, 쇠퇴기 가구인 경우 대출금리 인하
  - 지역별로 소득수준과 주택가격이 상이한 점을 감안하여 지역내 소득계수와 주택가격계수를 산정하여 대출 상한금액을 차등화하는 방안 검토

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
주택 공급과 생애 첫 공공주택	국 비	3,780	180	180	180	360	360	360	540	540	540	540
	지방비	3,780	180	180	180	360	360	360	540	540	540	540
	민 자											
	계	7,560	360	360	360	720	720	720	1,080	1,080	1,080	1,080

### ■ 협력기관

- 광주도시공사, LH, 한국주택금융공사 등

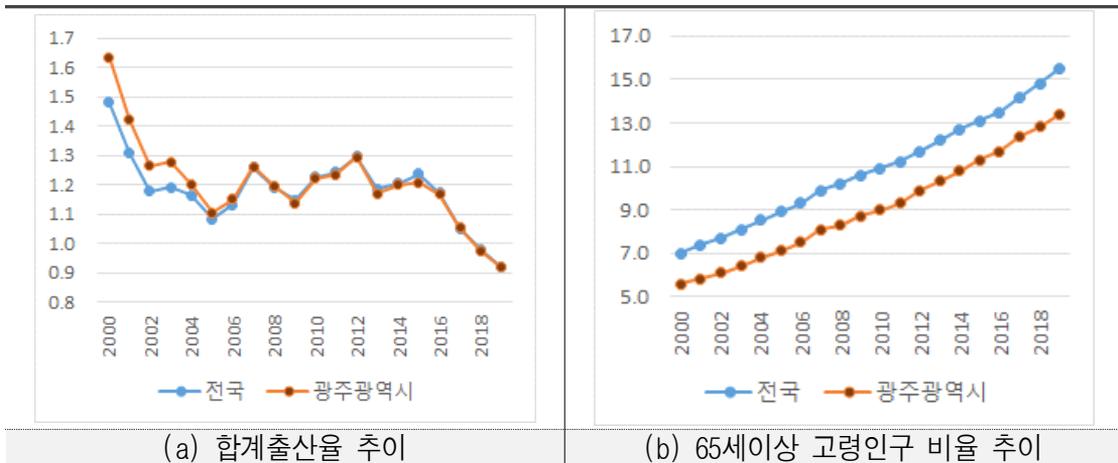
### (G2-4-18) 생애주기형 공공주택 공급사업 추진

### ■ 배경 및 목적

- 저출산과 고령화로 인한 인구감소와 저성장에 따른 가족 생애주기의 변화를 고려한 생애주기 별 수요자 맞춤형 공공주택 공급 필요
  - 광주 인구는 2014년을 정점으로 감소세에 있으며 합계출산율 또한 매년 감소하여 2019년

기준 0.92명에 머물러 저출산 극복을 위한 주거복지 차원에서의 노력이 필요함

- 광주의 고령인구 비율은 전국보다는 낮은 수준이나 2019년 현재 광주시 전체인구 대비 13.4%를 차지하고 있으며 앞으로 고령화 추세는 더욱 가속화 될 것으로 예상되므로 고령 인구 증가에 대비한 고령자 친화적인 주택공급 확대 필요



(a) 합계출산율 추이

(b) 65세이상 고령인구 비율 추이

[그림 V-9] 합계출산율 및 고령인구 비율 추이

## ■ 사업내용

- 광주시 지역여건을 고려하여 아동 및 고령자를 위한 공공주택을 우선 도입하고 공급하는 사업 추진
- 출산장려를 위해 아이 키우기 좋은 환경을 제공하기 위한 공공주택 서비스 제공
  - 공공주택단지내 아동 학습과 돌봄을 병행할 수 있는 커뮤니티 공간 도입
  - 단지내 거주자간 긴밀한 공동체 형성을 바탕으로 공동 육아를 통한 양육부담을 덜 수 있도록 공공주택 단지별 공동 양육 지원을 위한 다양한 프로그램 연계
- 장래 고령화의 보편화로 인해 안전, 교류, 의료 등 노령인구 대응형 공공주택 시스템 마련
  - 단차제거, 경사로 배치, 엘리베이터 규격 증대, 주택 내 긴급 비상호출 시스템 등의 고령자 편의를 위한 물리적 환경 설계
  - 홀로 거주하는 고령가구의 건강과 안전에 대한 정기적 점검과 단지 내 커뮤니티 활성화를 통한 교류와 활동 증대를 위한 공공주택 단지별 지원 시스템 구축

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
생애주기형 공공주택 공급사업 추진	국 비	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	지방비	5,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	민 자											
	계	15,000	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500

## ■ 협력기관

- 광주광역시, LH공사, 광주도시공사, 광주육아종합지원센터 등

### (G2-4-19) 청년주거단지 조성 시범사업 추진

## ■ 배경 및 목적

- 대학캠퍼스 주변, 신시가지 원룸촌 등 청년 집적 주거단지를 대상으로 관리비 지원, 주택 중계서비스 지원 사업 추진
  - 청년주거단지 입주 청년계층에 대한 청약제도 인센티브 적용 및 청약저축 일정금액 지원방안 검토
  - 지역 커뮤니티 자원봉사 활동 수행(홀몸어르신 가사보조 및 교육멘토 활동, 노후주택 시설 개보수 참여 등)
- 해당지역 공실건물을 대상으로 쉐어형 청년공동주택 도입 사업 추진
  - 주거와 일터, 회의실 등이 결합된 새로운 유형의 주택평면 설계 도입

## ■ 사업내용

- 청년 행복주택 사업 추진
  - 대학생·청년산업단지 근로자·신혼부부 등의 주거안정과 희망을 이어갈 수 있도록 대학 캠퍼스 또는 직장과 가까운 곳이나 대중교통이 편리한 곳에 저렴한 공공임대주택 추진
    - 안정적인 주거 사다리를 구축해 청년의 원활한 사회진입을 지원하고, 만혼·혼인기파출산 포기 등의 사회적인 문제 극복을 위해 국공립어린이집, 고용센터, 작은 도서관 등 다양한 주민 편의시설을 함께 조성

- 청년이 집 걱정 없이 학업과 생업에 종사할 수 있도록 청년 맞춤형 주택·금융지원 강화
  - 청년 수요에 대응한 일자리 연계형, 세어형, 도심형 등 맞춤형 임대주택 확대 및 기숙사 확대공급을 통한 청년주거 특화단지 조성
- 일자리와 주거를 연계한 특화형 임대주택 공급
  - 광주광역시 특화산업에 종사하는 청년을 대상으로 지역전략산업 지원주택과 창업시설과 주택을 결합한 창업지원주택 공급
  - 산단 근로자의 정주여건 개선을 위해 산업단지 및 인접지역에 건설하는 행복주택을 산단 근로자에게 최대 90%까지 우선공급
  - 중소기업 근로자를 위한 중소기업 특화주택 공급 및 공공주택 우선공급 확대 등 중소기업 근로자 주거 지원
- 대학생의 주거안정을 위해 대학 캠퍼스 주변의 기존주택을 매입임대 후 저렴하고 생활편의 시설을 갖춘 기숙사형 청년주택 도입
  - 주거공간 공유를 통한 임대료 절감 및 주거 편의성 강화를 위한 공용시설 설치를 통해 셰어하우스 형태로 공급
  - 공용식당·세탁실 등 주거기능 보완시설 제공, 북카페·휴게시설 등 커뮤니티 시설 마련
  - 공공주택사업자(NH, 광주광역시 도시공사 등)가 매입한 단지형 임대주택(세어형)을 대학 또는 사회적 기업 등 비영리법인이 일괄임차하여 운영하고 공공주택사업자는 하자보수 등 주택 관리 담당

[표 V-9] 청년 행복주택 사업 입주자격

계층		입주자격	소득기준
대학생	대학생	대학에 재학 중 또는 입·복학예정인 혼인 중이 아닌 무주택자	본인 및 부모 소득 합계가 도시 근로자 월평균소득의 100% 이하
	취업준비생	대학(또는 고등학교)를 졸업 또는 중퇴한지 2년 이내인 혼인 중이 아닌 무주택자	
청년 계층	청년	만 19세 이상 만 39세 이하 혼인 중이 아닌 무주택자	해당세대 소득합계가 도시근로자 월평균소득 100% 이하(본인은 80% 이하)
	사회초년생	소득이 있는 업무에 종사 중인 자 이거나 예술인 또는 직장 퇴직 후 1년 이내의 자 중 구직급여 수급자격을 인정받은 자로 소득이 있는 업무에 종사한 기간의 합이 5년 이내이며, 혼인 중이 아닌 무주택자	
신혼부부 계층	신혼부부	신청인 혼인합산기간 7년 이내 무주택세대구성원	해당세대 소득 합계가 도시근로자 월평균소득 100% 이하
	예비부부	신청인 혼인합산기간 7년 이내 혼인을 계획 중인 무주택자	
산업단지근로자		해당 주택건설(연접)지역에 소재하는 산업단지의 입주기업 등에 재직 중인 무주택세대구성원	해당세대 소득 합계가 도시근로자 월평균소득 100% 이하

- 광주도시철도 1·2호선 역세권 청년임대주택 공급
  - 무주택 청년 및 신혼부부의 주거안정을 위해 대중교통 이용이 편리한 광주도시철도 1·2호선 역세권 주변에 청년과 신혼부부를 대상으로한 임대주택 공급
    - 입주자가 이용할 수 있는 북카페, 빨래방, 커뮤니티 공간 등 편의시설을 함께 마련
    - 일반 원룸 대비 공간 활용에 유리하도록 발코니 확장형 아파트 유형으로 공급
  - 자동차\*를 소유하지 않고 주거난을 겪는 만 19~39세 이하의 대학생, 청년, 신혼부부를 대상으로 하며, 저소득 청년이 우선적으로 입주할 수 있도록 소득에 따라 입주 순위를 3순위로 차등\*\*하고, 추첨을 통한 입주자 선정
    - \* 생계용 차량 또는 장애가 있는 입주자의 경우 장애인 차량, 125cc이하 2륜차는 허용
    - \*\* 전년도 3인 이하 도시근로자 가구 월 평균 소득을 기준으로 평균 50% 이하, 평균 70% 이하, 평균 100% 이하의 3단계로 소득 기준 우선순위를 차등
  - 청년 대상 전용면적 14~20㎡, 신혼부부 대상 전용면적 30~40㎡ 내외로 냉장고, 세탁기, 에어컨, 인덕션 등 필수가전제품 및 빌트인 가구를 제공하여 주거부담 감소 및 공간효율성 증대
- 광주광역시 청년 월세 지원제도
  - 중위소득 120% 이하인 청년(만 19세 ~ 39세) 1인 가구를 500가구를 대상으로 월 20만원씩 최대 1년간 월세 지원(10년간 총 120억원 소요)

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
주거공급 사업 모니터링 플랫폼 구축	국 비	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	지방비	162,000	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200
	민 자	250,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
	계	412,000	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200

## ■ 협력기관

- LH, 광주광역시 도시공사

## (G2-4-20) 광주형 청년전용 청약저축제도 운영

## ■ 배경 및 목적

- 중앙정부는 2017년 생애주기별, 소득별 주거복지 로드맵을 발표, 2018년 7월 이에 대한 후속책으로 신혼부부 및 청년 지원 확대를 적용한 “행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부·청년 주거지원방안” 발표하여 청년들의 주거비 부담 완화를 위해 청년 주거금융 지원 방안 확대
  - 청년 우대형 청약통장 출시 및 가입대상 확대
    - 청년의 내집 마련 및 임차 비용 지원을 위해 금리우대,비과세 등이 적용되는 ‘청년 우대형 청약통장’ 출시
    - 당초 만 29세 이하(병역복무기간 인정) 총급여 3천만원 이하인 근로소득자(무주택 세대주)로 한정하였으나, ‘근로소득자’ 외에 ‘사업소득 및 기타소득이 있는 자’까지 확대하여, 프리랜서·1인 창업자·학습지 교사 등까지 가입 허용
  - 청년전용 보증부 월세대출 출시
    - 대부분 청년들이 보증부 월세로 주택을 임차하고 있으나, 보증금과 월세를 동시에 지원하는 상품은 없어 임차보증금과 월세를 동시에 대출해주는 청년전용 보증부 월세대출 출시
  - 청년 전용 버팀목 전세대출 지원 확대
    - ‘18. 1월 청년 전용 버팀목 전세대출 상품 출시 후 모니터링 결과, 대부분의 이용자들이 보증금·대출금 상향, 금리인하를 요청하여 대출대상 보증금한도 및 대출한도 상향, 세대주 요건 완화 및 금리 인하 등 제도개선 추진
  - 버팀목 대출 청년 우대금리 신설
    - 25세 미만 1인가구를 위한 ‘청년 버팀목 대출’과 중소기업 근로 청년을 위한 ‘중기 취업 청년 임차보증금 용자사업’을 추진 중이나, 이 상품을 이용할 수 없는 청년은 우대금리가 적용되지 않는 일반 버팀목 대출을 이용하여야 함
    - 만 35세 미만, 연소득 2천만원 이하 청년이 전용면적 60㎡이하 & 보증금 5천만원 이하 주택임차시 0.5%p 우대금리 적용
  - 고금리의 2금융권 전세대출의 기금전세대출 전환 확대
    - 2금융권 전세대출을 정상 이용 중인 LH 임차인을 대상으로 버팀목 대출로 전환중으로 이를 민간 임대주택에 대해서도 전환 지원

- 중기 취업 청년 임차보증금 저리 융자사업 출시
  - 중소기업에 취업하거나 창업지원을 받은 만 35세 미만 청년은 임차보증금에 대하여 3,500만원까지 4년간 저리(1.2%) 대출
- 청년 전세금 안심대출 보증 지원 강화
  - 목돈 마련이 어려운 청년을 위해 전세금안심대출보증 한도를 확대하고 보증료 할인을 확대하여 주거비 부담을 완화
  - 청년가구가 전세금안심대출보증을 신청하는 경우 보증료의 10%p 추가 할인
- 광주광역시 청년인구 현황 및 전망
  - 장래 인구구조 전망을 보면 합계출산율은 증가하지만 인구증가율은 감소될 전망으로 생산가능인구, 학령인구는 감소되고 고령인구 등은 큰 폭으로 증가할 것으로 추계됨
  - 또한, 2014년 ~ 2018년 동안의 광주광역시의 연령별 인구이동 현황을 보면 유소년인구와 고령인구는 유입되고 있으나 청년인구는 크게 유출되고 있음
- 청년층들의 인구 유입과 결혼·출산으로 이어지는 선순환 구조를 정착시키고 미래 성장을 위한 주춧돌이 되기 위한 청년들의 동지로서 역할 강화 필요
  - 청년들이 결혼·출산으로 이어지는 과정에 최대 걸림돌로 불안정한 주거환경을 꼽고, 이를 위한 목돈마련을 위해 청년전용 청약저축제도 운영 필요
    - 최근 대출금리에 비해 예금금리는 낮아 청년층이 안정적으로 목돈 마련을 할 수 있는 고금리 금융상품은 부족
    - 이로 인해, 청년층의 안정적 주거를 위한 주택구입 및 전월세 자금 마련에 있어 청년이 목돈을 마련할 수 있는 금융상품이 절실함

## ■ 사업내용

- 중앙정부에서 시행하고 있는 청년 우대형 청약통장을 강화하는 광주형 청년전용 청약저축제도 운영
  - 가입대상을 확대 적용한 광주형 청년전용 청약저축제도 운영 검토
    - 청년 우대형 청약통장 가입대상의 최대 걸림돌은 '무주택 세대주'로 세대주가 되려면 사실상 독립이 전제되어야 하며 결국 전·월세로 살면서 전입신고를 통해 세대 분리를 마친 20대가

가입이 가능한 구조임

- 청년 우대형 청약통장 가입대상에서 사각지대에 있는 지역내 실거주 청년 무주택 세대원에 대해서도 가입이 가능하도록 요건을 완화한 광주형 청년전용 청약저축제도 운영 검토
- 광주 실거주 청년을 대상으로 청년 우대형 청약통장 일정 금액을 매칭으로 더해주는 지원 사업 추진
- 지역내 실거주 청년을 대상으로 공공주택 청약적금의 월 납입액 50%를 60회 기간동안 지원하는 ‘(가칭)청년동지마련 저축제도’ 운영
- 광주 실거주 청년을 대상으로 청년 우대형 청약통장에 청년내일채움공제 적립구조 결합
- 지역내 실거주 청년을 대상으로 청년 우대형 청약통장으로 실제 주택매입에 사용 시 가입기간 및 납입금액 등을 토대로 일정 금액을 적립하고 주택매입 잔금 납부 시 분양 지원금을 지원하는 ‘(가칭)청년동지마련 바우처제도’ 운영

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
광주형 청년전용 청약저축 제도운영	국 비	2,900	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290
	지방비	2,900	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290
	민 자											
	계	5,800	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580

## ■ 협력기관

- 광주광역시, 주택도시기금 등

### (G2-4-21) 청년 가구를 위한 기숙사 확충과 저렴한 주택 공급

## ■ 배경 및 목적

- 광주광역시 소재 주요 대학 기숙사 수용률은 20%대로 낮고 청년 가구의 월세 거주 비율과 주거빈곤 비율은 높아, 청년 가구의 주거비 부담 완화를 위해 다양한 공급 주체와의 협업을

- 통해 대학생 기숙사를 확충하고 학교와 역 주변으로 저렴 주택 공급 확대가 필요함
- 대학, 한국장학재단, 사학진흥재단 등과의 협업을 통해 대학 기숙사 공급을 확대하고, 대학 기숙사 비용이 주변 원룸주택의 임차료 기준이 되고 있는 현실을 고려하여 기숙사 비용 인하를 위해 관내 대학들과 적극적인 협의가 필요함
  - 주택 가격 하락과 임대 수입 감소를 우려하는 일부 주민의 반발을 이유로 현재 대학 기숙사 확충은 전국적으로 매우 더디게 진행되고 있는데, 기숙사 확충은 청년 주거문제 해결에 필수적인 요소로 인권의 도시 광주광역시의 적극적인 행정으로 전국적인 모범사례를 구축하는 것이 필요함

## ■ 사업내용

- 대학가 주변으로 원룸촌이 크게 형성되어 있는데, LH공사와의 협의를 통해 양호한 원룸을 주거비 마련이 어려운 대학생을 위한 전세·매입임대주택으로 활용함
  - 「공공주택업무처리지침」 제63조2의 ‘대학생주거지원사업 운영특례’에 따라 매입임대주택의 10% 이내를 대학생에게 공급할 수 있음
  - LH 기숙사형 전세임대주택 시범사업은 LH가 적절한 주택을 확보해 집주인과 전세계약을 체결한 후 학생들에게 재임대하는 사업으로, 도심 내 양질의 주택을 저렴하게 공급해 청년층 주거비 부담을 덜기 위해 도입됨
    - 2019년 3월, LH, 성동구청, 한양대학교 간 협약을 통해 한양대학교 학생들에게 서울 성동구 소재 대학가 인근에 기숙사형 전세임대 21세대를 시범 공급함. LH는 집수리와 전세보증금을 지원하고, 성동구는 주택물색 및 월세지원을 하였으며, 한양대는 입주학생 선정·관리 및 월세지원을 담당함<sup>31)</sup>
- <주거복지로드맵 2.0>에는 학업과 취업·창업을 지원하는 청년주택 공급 확대와 예술인 주택·캠퍼스 혁신파크 등 주거와 문화·일자리 복합 모델을 확산하고, 기숙사형 청년주택 및 노후고시원 리모델링 등을 통해 대학가 등 우수입지 주택 공급 확대 계획이 포함됨. 이러한 중앙정부의 추진 사업을 활용할 수 있음
  - 또한 역세권 등 우수입지에 민간 공유주택이 활성화되도록 공유주택 정의 신설(주택법), 건설·운영 가이드라인 등 제도 기반을 마련하고, 공유주택 공급 스타트업 등에게 사업화 자금도 지원할 계획임

31) 한국토지주택공사 보도자료, 2019.03.04., ‘LH, 청년 주거안정 위한 기숙사형 전세임대 시범 공급’ .

### ■ 소요예산

- 기존 주택 전세임대 및 매입임대는 전액 국비와 기금이 지원되므로, 두 유형을 혼합하여 연 100호 공급
  - 전세임대·매입임대 모두 호당 단가 1.4억원,<sup>32)</sup> 연간 국비 143억원 소요 예상
  - 2022년까지 사업계획 수립 이후, 2023년부터 중기 계획으로 추진
- LH공사와 주요 대학가 앞 전세임대주택 공급 협약 추진

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
청년가구를 위한 기숙사 확충과 저렴 주택 공급	국 비	114,000			14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250
	지방비											
	민 자											
	계	114,000			14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250

### ■ 협력기관

- LH공사, 광주도시공사

### (G2-4-22) 취약계층 주거상향 이동을 위한 이주 지원

#### ■ 배경 및 목적

- 공공임대주택이더라도 최저빈곤층에게는 임차보증금이 부담스러운 상황임. 여인숙이나 고시원 등에 거주하는 취약가구 중에는 임차보증금과 월 임차료가 부담되어 공공임대주택 입주를 포기하는 경우가 많음
  - 광주광역시는 2020년 3월 중앙정부 사업인 '비주택거주자 주거상향 지원사업'에 선정되었으며, 정부 보조금 1억원을 포함 총 사업비 2억원을 취약계층의 주거상향 이전을 지원할 예정임

32) 정부지원 기준 단가(150백만원) × 국비·기금지원을(95%) = 142.5백만원. 기숙사형 전세임대·매입임대는 일반 유형에 비해 기준 단가가 높음.

- 중앙정부는 공공임대주택 무보증금 제도를 확대하고, 서민주택금융재단 지원 등을 통해 공공임대주택 입주 시 본인 부담을 최소화 하도록 지원을 강화하고 있음
  - 2018년 10월 24일 발표한 '취약계층·고령자 주거지원 방안'을 통해 주거·생계급여 수급자에 한해 매입임대주택으로 입주 시 무보증금이 적용되었으나, 2019년 10월 24일 주거지원 강화 대책 발표에서는 무보증금 대상이 매입임대뿐 아니라 영구·국민임대주택으로 확대되었고, 주거취약계층 주거지원사업을 통해 입주하는 비수급자도 임차보증금(50만원)을 서민주택금융재단에서 전액 지원하기로 함
  - 2020년 3월 발표한 <주거복지로드맵 2.0>에서는 시급히 주거이동이 필요한 쪽방·고시원 등 거주 가구를 전수 조사하여, 이주희망자에 대해서는 희망주택물색, 보증금(50만원 전액)·이사비·생활용품(각 20만원), 이주 후 일자리·돌봄서비스(자활복지개발원 자활센터, 복지부)까지 집중 지원하기로 함
    - 경기도는 저소득층 매입임대주택 임대보증금 지원을 통해 매입임대주택 신규 입주자를 대상으로 표준임대보증금의 50%(최대 200만원)를 입주기간(최장 20년) 동안 무이자 용자로 제공하고 있음
    - 2019년도에는 총 2,330가구(LH공사 1,945호, 경기도시공사 385호)를 지원했음<sup>33)</sup>

## ■ 사업내용

- 광주광역시는 영구임대주택에 대한 보증금을 지원하고 있는데, 자체 예산이나 금융기관과의 협약 방식을 통해 다른 공공임대주택 입주 대상 저소득 가구에게도 보증금과 이주비용에 대해 금융지원 사업을 추진함
  - 지원 대상은 장기공공임대주택(영구·매입·국민임대) 및 전세임대주택에 입주 예정인 기준중위소득 60% 이하, 자산 기준 5,000만원 이하 가구로 함
  - 금융기관과 연계해 보증금 대출을 지원하는 방식으로 사업을 추진할 수 있으며, 2,000만원 한도로 연 2%의 이자(최대 가구 당 연 40만원에 해당)를 지원하고, 입주 시 필요한 냉장고, 세탁기 등의 생활 집기 마련과 이사 비용을 지원함

33) 경기도시공사 홈페이지(<http://www.gico.or.kr/business/welfare/renthouse01.do>).

[표 V-10] 연도별 기준중위소득

(단위 : 만원)

구분		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
2019년	기준중위소득	171	291	376	461	547	632
	기준중위소득 60%	103	175	226	277	328	379
2020년	기준중위소득	176	299	387	475	563	651
	기준중위소득 60%	106	179	232	285	338	391

### ■ 소요예산

- 2021년부터 지원, 향후 연도별 지원 증액은 추후 고려
  - 보증금 이자 지원 : 연 200가구 X 가구당 40만원 = 연 0.8억원
  - 이주비 지원 : 연 200가구 X 가구당 100만원 = 연 2억원

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
취약계층 주거상향 이동을 위한 이주 지원	국 비											
	지방비	2,800	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
	민 자											
	계	2,800	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280

### ■ 협력기관

- NH공사, 광주광역시 도시공사, 금융기관

## (5) G2-5 사회적 약자를 위한 포용적 주거지원 확대

### (G2-5-23) 공동주택 브랜드 통일화를 통한 사회적 배제 지양

#### ■ 배경 및 목적

- 공공임대주택 공급을 통해 주거복지 취약계층에 대한 주거안정화 사업이 지속적으로 진행되어 왔음에도 불구하고 이에 대한 사회적 인식은 낮은 편
  - 사업투자 대비 양적인 증가는 완화되었으나 주변 커뮤니티와의 갈등문제 및 사회적 배제현상이 등인 상존
    - 통학로 개설, 단지내 통과 제한, 주차장 사용 제한, 단지내 자투리 공간에 주거동 배치 등
- 공공주택에 대한 지역 주민들이 인식하는 방식이 주택측면부에 배치하는 주택CI나 브랜드를 통해 인지하고 있으므로 이에 대한 내용 검토를 통해 사회적 배제 지양을 논의할 필요가 있음

#### ■ 사업내용

- 타 지역, 비속어(휴거, 영귀 등) 사용으로 공공주택에 대한 사회적 낙인화 현상 발생하므로 이를 제어하기 위해 광주시민의 보편적 주거수요를 고려한 공공주택 도입
  - 주거면적, 주거유형, 주택평면, 주택편의기능, 단지내 공동시설 등을 고려한 주택설계
  - 민간과 구별되지 않는 입면 형태 구현 및 주거단지 사각지대 배치 지양
- 세종시 및 분당 등 일부 신도시에서는 주택시공업체의 브랜드나 CI를 사용하기 보다는 OO마을 등으로 지역 커뮤니티 지명이나 브랜드를 특정
  - 이를 통해 지역주민의 결속력을 높이고 지역을 방문하는 외지인들에게도 지역의 이미지를 자연스럽게 홍보 가능
    - (예시) ‘배꽃마을’ 이라고 할 경우, 공동주택 조성 이전 해당지역에 관련 수목이 많이 식재되어 있다는 것으로 유추
    - (예시) ‘호려울마을’의 경우 금강 연안의 우리말 지명인 호리병을 적용하여 공동주택단지 이름을 사용



[그림 V-10] 공동주택단지 촉벽부 이미지

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
공동주택 브랜드 통일화를 통한 사회적 배제지양	국 비	4,100	250	250	400	400	400	400	500	500	500	500
	지방비	4,100	250	250	400	400	400	400	500	500	500	500
	민 자	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	계	8,200	500	500	800	800	800	800	1,000	1,000	1,000	1,000

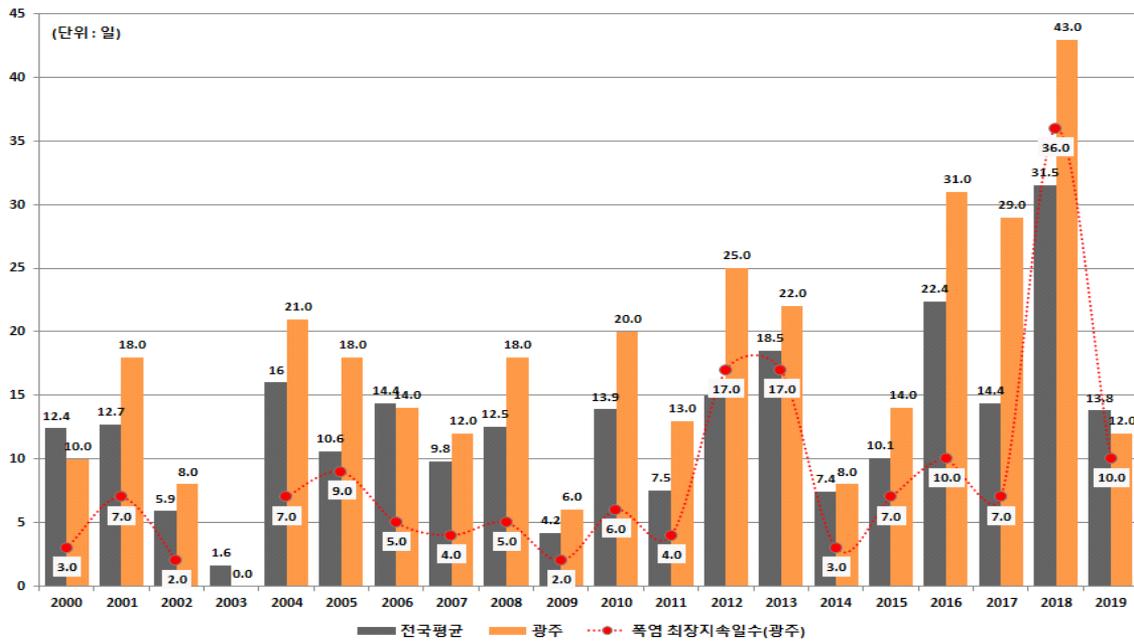
### ■ 협력기관

- 한국토지주택공사, 광주도시공사, 대한주택건설협회 광주전남 지부 등

### (G2-5-24) 저소득층 에너지효율 개선 및 에너지절감형 냉·난방기기 보급 지원

#### ■ 배경 및 목적

- 기후변화 영향으로 폭염, 한파 등 이상기후 발생 빈도가 증가하고 있으며, 광주에서는 이러한 경향이 좀 더 심하게 나타나고 있음
  - 2000년 이후 광주시의 연평균 폭염일수(일최고기온이 33℃이상인 날의 수)는 17.1일로 전국평균(12.7일)에 비해 4.4일 많음
    - 폭염지속일수도 2018년 36일에 이르는 등 대체적으로 증가 추세



자료 : 기상자료개방포털(<https://data.kma.go.kr/>)

[그림 V-11] 2000년 이후 전국평균 및 광주의 폭염 발생 현황

- 2000년 이후 영하 5°C이하 일수는 연평균 16.6일이며, 시간 경과에 따른 일정한 패턴은 관찰되지 않음

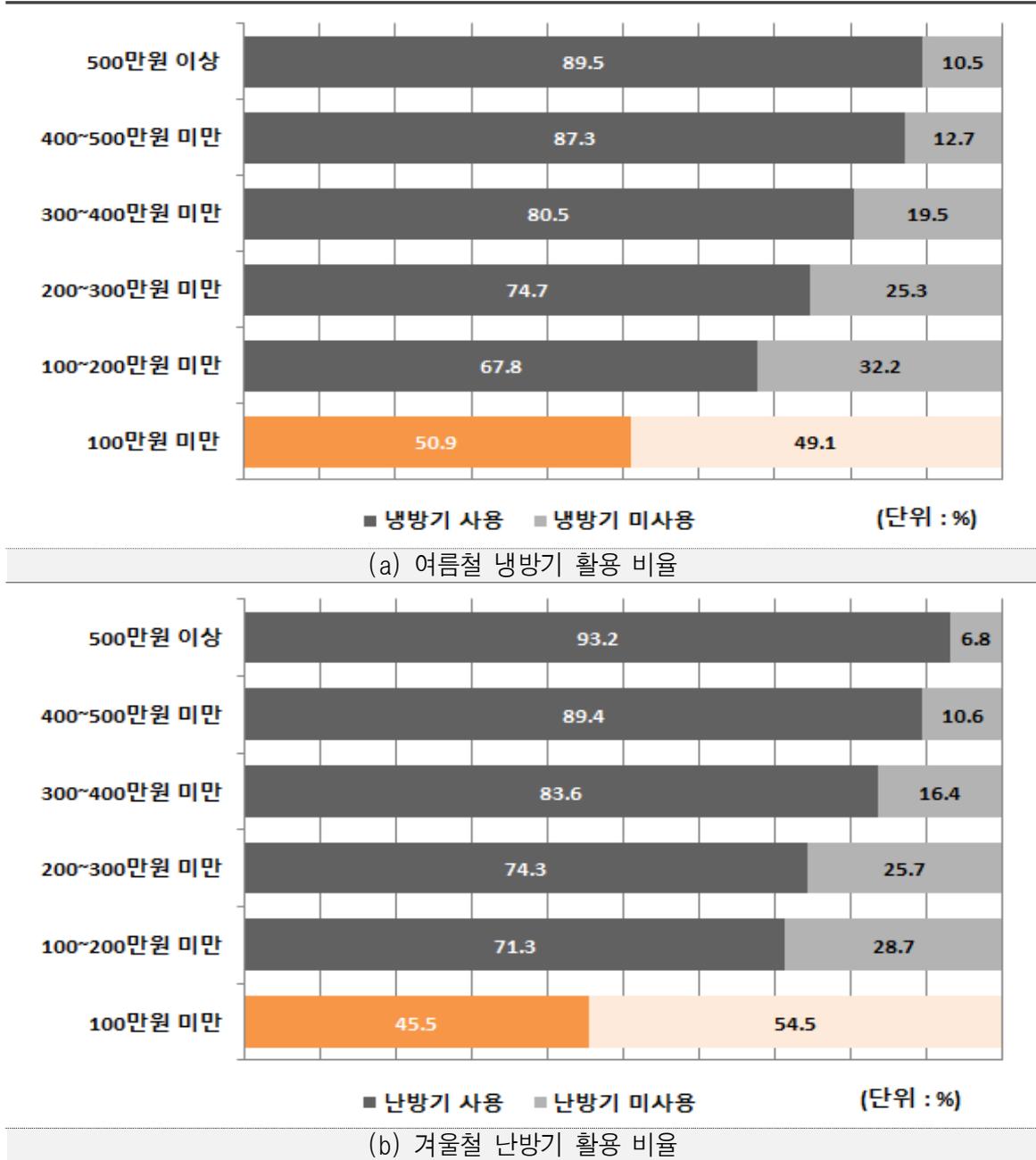
[표 V-11] 2000년 이후 광주지역의 -5°C이하 일수 현황

연도	-5°C 이하 일수	연최저 기온	연도	-5°C 이하 일수	연최저 기온
2000	20	-8.8	2010	38	-11.7
2001	20	-12.5	2011	32	-10.2
2002	9	-7.5	2012	18	-10.3
2003	19	-10.3	2013	12	-7.3
2004	12	-11.7	2014	7	-8.7
2005	31	-11.1	2015	10	-11.7
2006	11	-11	2016	11	-7.9
2007	10	-8.9	2017	24	-11.5
2008	10	-10	2018	3	-5.9
2009	19	-9.5	평균	16.6	

자료 : 기상자료개방포털(<https://data.kma.go.kr/>)

- 저소득층은 주거 여건상 폭염, 한파 등에 취약하지만 낮은 소득으로 인해 냉난방기기 활용도가 낮은 상황으로 이들의 건강권 및 주거복지 확보를 위한 방안 마련 시급

- 노인 등 고령자들이 밀집되어 있는 반지하, 옥상, 쪽방 등은 전기세 등의 문제로 냉난방기 사용에 제약<sup>34)</sup>
- 「2020년 광주광역시 주거실태조사」에서도 월소득 100만원 미만 저소득 가구의 냉난방 기기 활용비율은 소득이 많은 가구에 비해 낮은 것으로 조사됨



[그림 V-12] 광주시민의 소득수준별 냉난방기 활용 비율

34) 장민철, 2019, 폭염으로 인한 주거취약계층의 현실과 정책적 요구, 국회정책토론회(2019. 8. 21.)

- 저소득가구의 주거지는 대부분 노후 건축물로 벽, 옥상, 천장, 복도 등에서 열 손실률이 높은 편임

### ■ 사업내용

- 저소득층 주거지 에너지효율 개선 사업
  - 사업대상 : 기초생활수급자, 차상위계층 등 저소득가구
  - 사업내용 : 단열공사, 창호공사, 바닥공사 등 주거지 에너지 효율 개선
  - 사업량 : 1,000가구



(a) 단열공사



(b) 창호공사



(c) 바닥공사

자료 : 한국에너지재단, 2019, 저소득층 에너지효율개선사업 설명자료.

[그림 V-13] 저소득층 에너지효율 개선사업 내용

- 저소득층 에너지 절감형 냉·난방기 보급 지원 사업
  - 사업대상 : 기초생활수급자, 차상위계층 등 저소득가구
  - 사업내용 : 냉풍기, 창호 일체형 에어컨, 에너지 고효율 보일러 등 보급
  - 사업량 : 2,000가구(냉풍기 및 에어컨 1,000가구, 보일러 1,000가구)

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
저소득층 에너지 효율개선 및 에너지 절감형 냉난방기 보급 지원	국 비	4,300	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430
	지방비											
	민 자											
	계	4,300	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430

### ■ 협력기관

- 정부 에너지효율 개선사업 전담기관(한국에너지재단)-광주도시공사-자치구 간 협업 추진

## (G2-5-25) 혹서기·혹한기 주거취약계층 임시보호 주거시설 공급

### ■ 배경 및 목적

- 국토교통부 2019년 주거지원계획 중 비주택 거주가구 등 취약계층 주거지원 강화
  - 공적임대주택 8만호 공급
    - 저소득 취약계층 등에 공적임대주택을 8만호 공급(공공임대주택 5.7만호, 공공지원주택 2.3만호)
    - 중증장애인에게 주거약자용 주택 우선 공급(장애등급을 고려한 주거약자용 주택 선정기준 개정 완료)

- 쪽방, 고시원 등 비주택 거주 가구 지원
  - 지역여건을 반영한 지자체 제안형 주거복지 프로그램을 운영하고, 리모델링 등을 통한 공공 임대주택 공급과 연계
  - 공공주택사업자가 공공리모델링 등을 통해 맞춤형 매입임대를 공급하고, 지자체에서 고령자 건강관리·보호아동 자립지원 등 맞춤형 서비스 제공
  - 주거급여 등 수급자의 공공임대주택 입주기간을 단축(신청~입주 : 2개월→7일)하고, 임대료 부담 완화를 위한 제도 개선
  - 취약계층 선호를 고려 생활필수 시설을 갖춘 매입임대주택 공급('19.1~, 3천호), 영구임대단지에 주거복지사 배치
  - 쪽방·고시원 거주자 등 취약계층의 공공임대 신청부터 입주 전체 과정을 사회복지NGO가 밀착지원
- 주거급여 지원대상 및 지원금액 확대
  - 부양의무자 기준 폐지에 따라 수급 가구수를 확대하고, 소득기준 완화
  - 고령 수급가구에 대해서는 수선유지급여 외에 생활편의시설 설치를 위한 지원금액 추가 지원(50만원)
  - 폭염 등에 대한 안전 확보를 위해 주거약자(수선유지급여 대상 중 고령자 및 장애인 등) 포함 가구에 대해서 냉방기기 설치 지원
- 국토교통부는 비주택 거주자의 이주 지원을 위한 주거상향지원사업 공모를 실시하였고 2020년 3월 광주광역시가 선정됨<sup>35)</sup>
  - 사업 시행 지역
    - 북구 중흥동, 신안동, 중앙동, 우산동, 용봉동 등으로 노후 고시원, 여인숙 등 비주택이 밀집해 주거복지사업이 시급함
  - 사업 내용
    - 주거복지 정보에 어둡거나 공공임대주택 입주 과정을 홀로 감당하기 어려운 비주택 거주자를 대상으로 주거 상담부터 임대주택 입주·정착에 이르는 모든 과정을 현장에서 밀착 지원
    - 북구청, 광주시도시공사, 한국토지주택공사(LH), 사회복지관 등 지역 복지 역량을 활용해 임

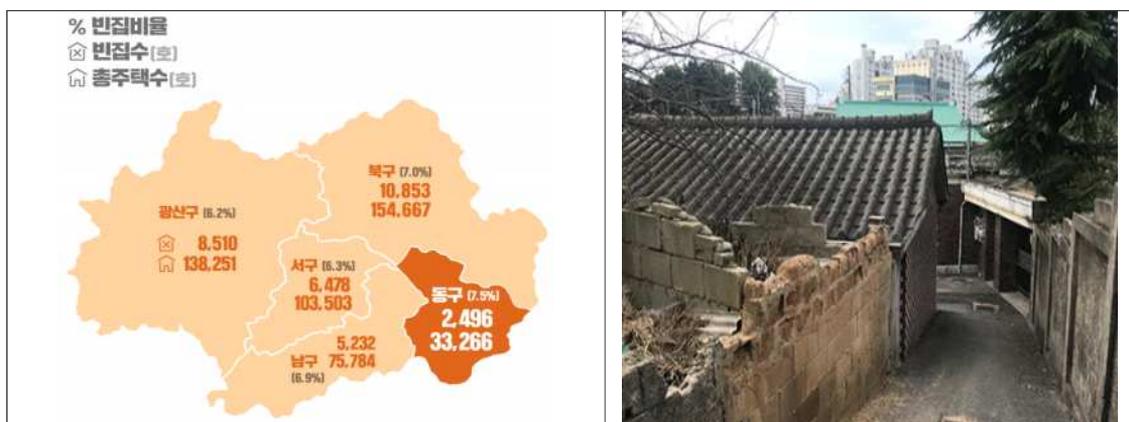
35) 광주광역시(2020), 보도자료

대주택 이주 희망자 발굴을 위한 찾아가는 상담과 자활·돌봄과 연계한 맞춤형 서비스를 지원

- 주거취약계층을 위한 주거상향지원사업, 공적임대주택 공급·입주 알선 등 다양한 제도가 시행 중이나 취약계층이 자립 생활을 준비할 수 있는 일정 기간에 대한 대책으로 중간주택(Supportive Housing) 개념의 지원주택을 공급할 필요가 있음
  - 지원주택은 자립생활에 필요한 각종 복지서비스가 결합된 주택을 의미하는데, 지원주택을 중간주택 개념으로 활용할 경우 입주자는 지속적으로 순환될 수 있으므로 많은 양의 주택을 필요로 하지는 않음
  - 특히, 현재 열악한 환경에서 거주하고 있는 취약계층에게 흑서기·한서기에 대한 대책으로 임시보호 주거시설의 공급이 절실함

## ■ 사업내용

- 흑서기·흑한기 주거취약계층 임시보호 주거시설 공급
  - 기존 시가지내 공·폐가 및 공영주차장 일부 활용
    - 광주의 빈집 수는 약 33,569호로 동구가 총 주택수 33,266호 중 빈집이 2,496호로 총 주택수 대비 빈집 비율이 7.5%로 가장 높은 것으로 확인됨
    - 광주의 총주택수와 빈집 수는 북구가 154,667호와 10,853호로 가장 많았으며, 북구 빈집 비율은 7.0%로 광주광역시 평균 6.6%를 상회함
    - 빈집의 증가는 부동산 가치 하락, 경관 훼손, 안전문제, 범죄가능성 증대 등의 지역문제 야기
    - 이러한 빈집(공·폐가)의 환경을 정비하고 주거취약계층을 위한 임시보호 주거시설로 활용



자료 : 광주전남연구원 지역정보센터

[그림 V-14] 광주광역시 빈집 현황

- 모듈러 컨테이너를 활용한 임시보호 주거시설 설치
  - 도시 미관을 해치는 빈집을 철거하고 쉽고 빠르고 저렴하게 설치할 수 있는 모듈러 컨테이너 주거시설 설치
- 영등포 쪽방촌 임시주거시설
  - 국토교통부와 서울시, 영등포구는 임시 거주공간을 만들어 쪽방촌 주민이 거주하는 동안 공공주택을 짓고, 공공주택과 돌봄시설이 완성되면 이주하는 계획 발표



자료 : 인터넷 이미지자료(pinterest.com, news.zom.com)

[그림 V-15] 영등포 쪽방촌 임시주거시설(모듈러 컨테이너 활용)

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
혹서기· 혹한기 주거취약 계층 임시보호 주거시설 공급	국 비											
	지방비	5,500	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100					
	민 자											
	계	5,500	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100					

### ■ 협력기관

- 광주광역시, 광주도시공사 등

## (G2-5-26) 홀몸어르신 공동주거시설 조성

## ■ 배경 및 목적

- 광주광역시 65세이상 고령인구는 187,186명으로 전체 등록인구(1,482,151명)의 12.6%를 차지<sup>36)</sup>
  - 65세 이상 고령자는 2000년 77,325명에서 2018년 187,186명으로 약 2.4배 증가하였고, 전체 등록인구중 비중은 5.6%에서 12.6%로 증가
  - 65세 이상 고령인구 중 독거노인은 총 43,802명으로 파악되었고, 전체 독거노인의 28.7%(12,569명)는 80세 이상인 것으로 파악
    - 독거노인 중 국민기초생활보장 수급권자는 7,998명(약 18.3%)으로 파악
  - 2030년 광주광역시 고령인구는 32만명으로 전체 인구의 22.5%에 달할 것으로 추계<sup>37)</sup>
    - 65세 이상 1인 가구는 2030년 65,583가구로 추정<sup>38)</sup>
- 초고령 장수시대 진입에 따른 노인복지 측면의 주거 공급의 필요성 증대
  - 고령 가구 및 고령 1인 가구 증가 추세와 고령자 특성을 반영한 맞춤형 주거 공급 방안 모색 필요
    - 독거노인들은 경제적 능력을 상실한 경우가 많고 상당수가 고립감과 함께 만성질환을 앓고 있는 경우가 많아 돌봄이 필요한 상황
    - 고립생활로 인해 우울감을 느끼는 경우가 많고 돌봐주는 사람 없이 홀로 생활하기 때문에 갑작스런 신체적 문제에 대비하기 어려워 이를 지원하기 위한 공동체 측면의 검토 필요
  - 저소득 독거노인들의 경우 주거환경이 열악하여 위생상태가 불량하고 욕하기·혹서기에 특히 취약한 경우가 많으나 개별 주택을 개·보수할 여력이 부족해 이들을 위한 주거환경 개선 및 복지 차원의 지원을 위한 정책적 고려가 필요한 상황
    - 거주공간의 유지·관리비용 절감, 주변 사람과의 교류를 통한 사회적 유대관계 형성 등이 가능한 노인 공동주거 도입 검토
    - 개보수가 취약한 주택 거주로 발생할 수 있는 각종 재난을 사전에 예방하고 보다 안전하고

36) 광주광역시(2019. 12.), 제59회 광주통계연보 2019(2018년 12월 31기준)

37) 통계청 보도자료(2019. 6. 27.), 장래인구특별추계(시도편) : 2017~2047년

38) 통계청(KOSIS), 가구주의 연령/ 가구유형별 추계

편안하게 생활할 수 있는 안정적인 주거공간 제공 필요

- 최근 정부의 주거정책 패러다임이 세대별, 소득별, 계층별 맞춤형 정책으로 변화
  - 포용적 주거복지 성과 확산을 위해 생애주기별 맞춤형 지원 고도화 및 비주택 등 취약계층 지원을 강화<sup>39)</sup>

< 「더불어민주당 21대 총선공약」 중 노인 공동주택 관련 내용 >

- 노인들의 당연한 노후생활 보장을 위해 ‘노인공동거주 지원주택건립을 포함한 주거·일자리·소득 지원 확대공약 발표
  - 일상생활지원과 다양한 복지지원을 동시에 제공하는 아파트 형태의 노인 공동거주 지원주택(supportive housing)을 도심지역에 건립하여 공급
    - 다양한 크기의 주거공간을 독거 또는 부부 어르신 등에게 저렴한 가격으로 임대, 공동 지원주택 내에 공동식당, 빨래방 등을 운영하여 일상생활 편의를 제공하고, 복지관, 물리치료실, 경로당, 요양보호실 등 운영 통한 복지 및 돌봄서비스 제공
    - LH가 운영하는 고령자복지주택을 2029년까지 전국 226개 시군구로 확대하고, 민간이 운영하는 노인복지주택에 대한 건설비 지원 등을 통해 보증금·임대료 인하 추진

<자료> 더불어민주당(2020), 「제21대 국회의원선거 더불어민주당 정책공약집」 p.182.

- 취약계층 독거노인의 거주환경 개선과 돌봄 서비스를 연계한 방안으로 노인 공동 주거시설 건립 추진
  - 고령자 특성을 반영한 무장애 설계를 적용한 맞춤형 임대주택을 공급하고, 일부를 고령자에게 필요한 복지서비스와 연계한 고령자 복지주택 공급

## ■ 사업내용

- 홀몸어르신 공동주거시설 조성
  - 홀몸 어르신을 위한 독립공간과 공유공간이 병행된 공동주거 시설을 설치하여 안전한 생활을 영위할 수 있도록 조성
    - 개인 공간과 공동체 생활공간을 배치하여 개인의 독립성을 최대한 보장하되, 1인가구의 거주공간 유지관리비용 절감과 사회적 유대감을 확보할 수 있도록 지원
  - 유형별로 독립 거주형, 독립 침실형, 공동 거주형 등<sup>40)</sup> 시설 도입 지역 특성 및 입주자 상황에 맞게 도입

39) 국토교통부(2019), 「2019년 주거종합계획」, pp5~12.

40) 농림축산식품부(2017), 농촌 고령자 공동시설 사업추진 및 운영관리 가이드북, p.3.

유형	독립 거주형	독립 침실형	공동 거주형
이미지			
비고	□ 개인생활공간    ■ 부엌    ■ 공동생활공간		
설명	개별적으로 취침과 취사를 하고 시설에 공동생활공간을 가지는 유형	취침은 개별적으로 하나 취사와 생활을 공동으로 하는 유형	시설 내에서 취침과 취사 및 생활을 공동으로 하는 유형

자료 : 농림축산식품부(2017), 농촌 고령자 공동시설 사업추진 및 운영관리 가이드북, p.3.

- 고령자의 일상생활을 고려하여 유니버설 디자인 적용 및 지역사회 통합돌봄(커뮤니티케어) 과 연계

○ 다양한 형태의 독거노인 공동 주거시설 공급을 확대할 수 있도록 공동주거시설 모델 개발 및 사업 추진체 구성

- 도시형·농촌형, 아파트형·단독주택 연계형, 공가, 고시원 등 기존건물 활용 등 지역, 건축 형태, 조성방식 등을 고려한 다양한 공동주거시설 모델 개발



자료 : <https://www.pdxcommons.com/>

## Ⅰ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
홀몸 어르신 공동 주거시설 조성	국 비											
	지방비	3,000		600	600	600	600	600				
	민 자	2,000		400	400	400	400	400				
	계	5,000		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000				

## ■ 협력기관

- 광주광역시, LH, 광주도시공사 등

### (G2-5-27) 장애인 돌봄 주거단지 조성

## ■ 배경 및 목적

- 지체장애, 시각장애, 청각장애 등 장애 유형에 맞는 맞춤형 돌봄 주거환경 조성
  - 장애인 뿐만 아니라 비장애인을 포함한 모두를 위한 유니버설디자인 환경 조성을 통해 모든 공간에 차별없이 접근이 가능한 주거환경 조성 필요
    - 장애물 없는 생활환경 조성 등 유니버설디자인을 접목한 주거단지 조성으로 장애인의 사회 참여 여건 개선
- 지속적 돌봄이 필요한 사회적약자인 장애인들을 위한 돌봄, 교육, 여가 생활이 단지내에서 복합적으로 가능한 주거환경 조성

## ■ 사업내용

- 장애인 유형별 특성을 고려한 유니버설 디자인 도입
  - 휠체어 사용자 및 지체장애인
    - 수동휠체어 사용자를 배려해 기본적으로 자력 이동을 염두에 둔 계획이 요구되며, 휠체어의 원활한 이동을 위해 문턱이나 단차를 두지 않고 복도와 출입문 등의 폭은 120cm 이상으로 설계
    - 접근로는 계획 단계부터 보행자와 차량 동선을 완전히 분리해야 하며, 주출입구까지 다른 사람의 도움 없이 이용할 수 있도록 설계
    - 문을 열고 닫는 동작이나 휠체어 회전을 위해서는 문 주위에 충분한 회전공간 필요
    - 접수대나 선반 등은 휠체어에 앉아서 사용가능한 높이로 하고, 하부는 휠체어 발판 등이 들어갈 수 있도록 비워둠
    - 계단 상부 및 하부 각 1개소에 탑승자 스스로 휠체어리프트를 사용할 수 있는 설비를 갖춘 140cm × 140cm 이상의 승강장 설치

- 이동 동선에 불필요한 단차를 제거하고 평평한 바닥면일지라도 걸려 넘어지거나 미끄러지므로 바닥면은 미끄럼방지 마감을 하도록 함
- 물건을 잡거나 세밀하고 정확한 조작이 곤란하기 때문에 문 손잡이 등의 크기 및 형태, 조작 방법에 배려하고 조작하기 쉬운 스위치 설치
- 접근로 바닥표면은 장애인 등이 넘어지지 않도록 미끄럼을 방지할 수 있는 재질로 평탄하게 마감하고, 블록 등으로 접근로를 포장하는 경우에는 이음새의 틈이 벌어지지 않고 면이 평탄하도록 시공
- 장애인 접근로 주변에는 원칙적으로 배수로를 설치하지 않도록 하고, 배수로 설치가 부득이한 경우 배수로 덮개는 접근로와 동일한 높이로 설치하고 틈새는 휠체어의 바퀴가 걸리지 않도록 1cm 이하로 설치
- 접근로의 기울기는 접근성은 물론 안전과 밀접한 관계가 있으므로 계획 시 1/24 이하(기존에 설치된 접근로에는 1/18 이하)를 권장하고 안전과 편의를 위해 손잡이 설치 등의 배려 필요
- 주접근로는 단차 없이 설계하고 부득이한 경우 2cm 이하로 하되 모서리를 빗각 처리하여 휠체어사용자의 이동편의 도모
- 장애인 전용 주차구역은 휠체어사용자 및 보행 장애인 등의 승하차가 편리하도록 충분한 공간 확보 및 주출입구까지 안전하게 이동할 수 있도록 보행안전통행로 확보
- 안전성 확보를 위해 경사로의 길이가 180cm이상이거나 높이가 15cm이상인 경우에는 양 측면에 손잡이를 연속하여 설치

- 청각장애인

- 청각장애인은 언어장애나 발성에도 문제가 있는 경우가 많으며, 보청기를 사용하는 난청자가 많은 비중을 차지함
- 혼자서 이용할 수 있도록 시각, 진동 등 다양한 방법을 통해 이동 동선과 소통수단에 관한 정보를 제공할 필요가 있음
- 화재 등 긴급상황 시 안전하게 피난할 수 있도록 유도 및 안내설비와 연속성이 있도록 계획
- 일상적 소통 수단으로서 팩스, 시각정보장치, 화이트보드 등을 설치하고, 문자 및 영상통화 등의 통신기술 활용 및 사람에 의한 통번역 시스템(문자, 음성 ↔ 수화)도 기본적으로 제공

- 시각장애인

- 시각을 대신할 수 있는 음성유도 안내장치, 점자블록, 향기 등과 같이 청각, 촉각, 후각 등 다양한 감각으로 인지할 수 있는 정보를 제공
  - 접근로와 차도의 경계부분에는 연석올타리 기타 차도와 분리할 수 있는 시설물을 설치하되 차도와 구별하기 위한 시설물의 설치가 곤란한 경우에는 시각장애인을 고려하여 바닥재의 질감을 다르게 적용
  - 보행할 때 발밑 외에도 상부에 돌출물이 없도록 하고, 보조견을 이용하는 사람을 위해 보조견의 배설공간, 출입구의 폭 등을 넓게 설계
  - 경사로 손잡이의 끝부분의 30cm 수평부분은 시각장애인에게 경사로의 시작과 끝을 쉽게 인지할 수 있도록 배려
  - 안내 표지판 등의 문자를 크게 하며 명도, 색채, 휘도 차이에 유의하여 설계
  - 유도블럭 설치에 있어 휠체어 사용자와 상반된 요구를 가지므로, 지체장애인과 시각장애인의 동선과 행태를 고려하여 종합적으로 설계
- 지적장애인 및 자폐성 장애인
- 뇌 장애로 인해 인지적인 장애를 가지고 있어 언어나 공간 인지가 떨어지므로, 정보 인식, 환경의 변화에 대한 적응, 건물 내의 공간을 이해하는 것이 곤란함
  - 문자 판독, 방향, 시력 등의 장애를 동반하는 경우도 있으므로 안내 표지판 등은 알기 쉬운 문자나 픽토그램, 음성 정보 등을 함께 제공해야 하며, 통일되게 설계되도록 배려
  - 신체가 불안정한 사람도 있으므로 보행공간에는 단차를 두지 않도록 하고, 기구나 설비 등은 알기 쉽고 조작하기 쉽도록 배려
- 내부신체장애인
- 외견상 장애를 확인하기 어려운 신장, 심장, 호흡기, 간 등의 내부장기에 질병이나 장애를 가진 사람으로, 장시간의 보행 및 서있는 것이 곤란하므로, 적절한 위치에 휴게공간을 설치하도록 하고, 계단이나 경사로의 기울기를 완만하게 하거나 쉽게 오르내릴 수 있는 구조가 되도록 배려
  - 인공배설기(오스트메이트; Ostmate)를 사용하거나, 장애에 의해 산소 호흡기 등을 휴대하는 경우가 있으므로, 인공장기에 의한 배설에 대응할 수 있도록 다가능 오스트메이트 대응 화장실 설비 구축

○ 중증 장애인 주택 개조 지원

- 중증 장애인의 장애 유형에 따라 주택 내·외부 맞춤형 편의시설(내부 시설 우선)을 설치함으로써 장애인의 주거 환경 및 주거 수준 향상을 도모
  - 중위소득 70% 이하이며, 장애인복지법에 따른 1·2·3급 중증장애인 가구
  - 매년 중증 장애인 주택 개조 1호당 400만원 지원(1년 100호 지원 목표)

○ 장애인 돌봄 주거단지 조성

- 장애인의 지역사회 정착과 삶의 질 향상을 위한 자립생활주택 공급 확대
  - 공공 임대물량 확대 및 민간 물량을 확보하여 장애인의 지역사회 정착을 위한 자립생활주택 공급 확대
- 장애인의 특성과 요구에 맞도록 다양한 유형의 장애인 돌봄 주택 조성
  - 장애인 자립생활을 미리 체험할 수 있도록 장애유형별 체험형 주택 운영
  - 중증장애인의 경우에는 체험기간의 연장을 통해 자립생활 및 지역사회에 정착할 수 있도록 교육형 주택을 운영
  - 체험형 주택 체험 후 당사자의 의사를 반영하여 정착형 돌봄 주택 조성
- 장애인 자립생활주택이 결합된 형태의 유니버설 디자인과 무장애 설계를 도입한 장애인 돌봄 주거단지 조성

■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
장애인 돌봄 주거단지 조성	국 비	10,000	-	-	2,500	2,500	-	-	2,500	2,500	-	-
	지방비	12,000	-	-	2,500	2,500	500	500	2,500	2,500	500	500
	민 자	14,000	-	-	3,500	3,500	-	-	3,500	3,500	-	-
	계	36,000	-	-	8,500	8,500	500	500	8,500	8,500	500	500

■ 협력기관

- 광주광역시 도시공사, 광주광역시 장애인 종합지원센터, LH 등

## (G2-5-28) 고령자·장애인 세입자 지원 정책 추진

## ■ 배경 및 목적

## ○ 광주광역시 고령자·장애인 현황

- 2018년 광주광역시 전체 인구는 150만명이며, 65세 이상 인구는 18만5천명으로 2045년 (45만명)까지 지속적으로 증가할 전망이다<sup>41)</sup>
  - 2018년 인구 피라미드는 20, 40~50대가 두터운 항아리 형태이나, 2045년에는 저출산, 고령화로 50~70대가 두터운 항아리 형태로 변화될 전망
- 2018년 광주광역시 65세 이상 인구의 구성비는 12.3%로 지속적으로 증가하여 2045년에는 32.7%가 될 것으로 전망됨<sup>42)</sup>
  - 연령별로 살펴보면, 65세 이상 인구 중 65~69세, 70~74세가 차지하는 구성비는 2040년부터 감소하는 반면, 75세 이상 구성비는 2020~2030년을 제외하고 지속적으로 증가 추세임
- 광주광역시 내 등록장애인은 2020년 기준 7만여 명으로, 시 인구의 약 4.8%를 차지하고 있음<sup>43)</sup>

## ○ 중앙정부 고령자·장애인 주거정책

- 고령자 전용 공공임대 주택을 현행 5만호('18~'22년)에서 '25년까지 8만호로 늘리고 사회복지관과 결합한 고령자 복지주택·리모델링 노인주택 등 특화 주택을 집중 공급
  - 고령자 복지주택의 경우 '22년까지 4천호 공급계획을 '25년까지 1만호로 늘리고, 기존 지자체·사회복지관 서비스에 추가로 재가요양·돌봄 서비스를 제공할 수 있도록 관계기관과 협업
- 고령자의 자가점유율이 높은 점을 고려하여 주택의 노후도 평가를 통한 종합적인 주택개량 지원
  - 고령자 자가가구에 수선유지 급여를 지원하여 편의시설 개선 도모
- 고령자·장애인 등의 편의 증진을 위해 무장애 설계 등을 적용한 맞춤형 공공임대주택 공급
  - 영구임대, 국민임대주택 공급 시 고령자·장애인을 위한 편의시설이 갖추어진 주거약자용 주택 공급

41) 통계청 보도자료(2018), 2018년 광주광역시 고령자 통계

42) 통계청 보도자료(2018), 2018년 광주광역시 고령자 통계

43) 광주광역시청 홈페이지(2020.01) 장애인등록 및 단체현황

○ 광주광역시 고령자·장애인 주거정책

- 저소득장애인 맞춤형 집수리 지원

- 화장실 대선, 문턱 제거, 경사로 개선, 기타 편의시설 설치 등

- 행복한 목수 주택리모델링 사업

- 단순 환경미화(도배, 장판 등)를 비롯한 창호 교체, 보일러 설치, 곰팡이 제거 등
- 장애인 주거약자의 편리한 생활을 위한 화장실, 주방 개보수 등

○ 고령장애인 가구의 주거관리비 및 임대료 부담 정도<sup>44)</sup>

- 고령장애인 가구의 주거관리비 부담정도를 살펴보면 ‘매우 부담됨’과 ‘조금 부담됨’의 비율이 86.8%로 일반가구(68.3%)에 비해 높고 고령장애인만으로 구성된 경우에는 ‘매우부담됨’의 비율이 51.7%로 절반 이상이었음

[표 V-12] 고령장애인가구 주거관리비 부담 정도

(단위 : %)

구분	매우 부담됨	조금 부담됨	별로 부담되지 않음	전혀 부담되지 않음	계	월평균 주거관리비 /소득
장애인가구	39.7	45.7	13.1	1.6	100.0	9.5
고령장애인가구	40.6	46.2	11.9	1.3	100.0	11.1
고령장애인만으로 구성	51.7	38.2	9.4	0.6	100.0	18.2
고령장애인과 비장애인 등으로 구성	35.9	49.6	13.0	1.5	100.0	10.0
일반가구	17.3	51.0	28.7	3.0	100.0	7.3

주 : 등록장애인이 있는 가구를 기준으로 분석

자료 : 국토교통부, 국토연구원, ‘2014년도 주거실태조사’, 2015년도 ‘주거실태조사’

- 고령장애인 가구의 임대료 및 대출금상환 부담 정도를 살펴보면 ‘매우 부담됨’의 비율이 37.5%로 일반가구에 비해 높고 고령장애인만으로 구성된 경우에는 ‘매우부담됨’의 비율이 43.6%로 가장 높았음

44) 국토연구원(2016), 『고령장애인 주거지원 연구』

[표 V-13] 고령장애인가구 임대료 및 대출금 상환 부담 정도

(단위 : %)

구분	매우 부담됨	조금 부담됨	별로 부담되지 않음	전혀 부담되지 않음	해당 없음	계
장애인가구	41.5	28.7	6.4	1.1	22.3	100.0
고령장애인가구	37.5	23.2	5.9	1.5	32.0	100.0
고령장애인으로만 구성	43.6	29.5	6.6	0.6	19.8	100.0
고령장애인과 비장애인 등으로 구성	34.9	20.5	5.6	1.9	37.1	100.0
일반가구	29.8	41.9	14.7	3.4	10.2	100.0

주 : 등록장애인이 있는 가구를 기준으로 분석

자료 : 국토교통부, 국토연구원, '2014년도 주거실태조사', 2015년도 '주거실태조사'

- 이처럼 고령자·장애인을 위한 다양한 정책이 추진되고 있는 반면에 고령자·장애인 가구의 임대료 부담이 가중되고 있음
- 주거안정 측면에서 상대적으로 복지 사각지대에 놓인 고령자·장애인 세입자에 대한 지원은 미흡한 실정임
  - 상대적 약자로서 고령자·장애인 세입자에 대한 비용적, 주거환경 측면에서 더욱 다양한 지원이 필요하고 우선적으로 고령장애인 가구에 대한 대책이 절실함
  - 고령자·장애인 세입자가 안정적인 주거환경에서 생활할 수 있는 기반을 마련해줄 다양한 지원책을 검토할 필요가 있음

## ■ 사업내용

- 고령자·장애인 세입자 임대보증금 보증보험료 지원
  - 세입자가 고령자·장애인인 경우, 임대보증금에 대한 보증보험료를 지원함으로써 주거취약계층이 더 좋은 환경의 주택에서 거주할 수 있는 주거선택권 보장
- 장애인 세입자 안심주택거래 지원
  - 취약가구 중 장애인 세입자에 대한 주택거래 시 주거복지센터 및 주민자치센터에서 공공부동산 중개인을 위촉 및 중개수수료 지원

- 공공부동산 중개인이 적정하고 합리적인 임대차계약 주택을 주선하고 계약 대행
- 장애인 세입자 안전주택환경 조성
  - 장애인 세입자의 안전한 주거생활을 위해 화재센서, 전기안전센서, 움직임 감지센서 등 안전설비 설치 지원
- 고령자·장애인 행동특성을 반영한 맞춤형 집수리 지원 확대
  - 고령자·장애인의 행동특성
    - 기억력의 저하, 근력의 저하 등 생리적·신체적 기능의 변화와 감각 및 지적 기능의 저하 등
    - 휠체어를 사용하는 지체장애인의 통과에 필요한 폭, 정지 및 회전에 필요한 공간, 상체 도달 범위 등 파악
  - 맞춤형 집수리 고려 사항
    - 현관, 화장실, 발코니 등의 단차를 최소화하기 위해 턱 제거
    - 원활한 휠체어 사용을 위해 거실 및 각실 등 내부 활동 공간 개선
    - 스위치, 콘센트, 싱크대 등 내부 공간 시설물 설치 높이조절

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
고령자· 장애인 세입자 지원 정책 추진	국 비											
	지방비	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	민 자											
	계	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

## ■ 협력기관

- 광주광역시, 광주도시공사, LH, 등

## (G2-5-29) 광주형 주거급여 지원

## ■ 배경 및 목적

- 중앙정부 주거급여 대상에서 소외되고 있는 취약계층에 대한 지자체 차원의 주거비 지원이 필요함
  - 중앙정부 주거급여 임차료 지원 대상은 2020년부터 기준중위소득 45% 이하 임차 가구인데, 2018년 10월 주거급여에 대해서는 부양의무자기준이 폐지되고, 2021년부터는 그간 독립 가구로서 주거급여를 이용할 수 없었던 미혼의 20대 청년 가구에게도 주거급여가 지원될 것으로 국토부는 <주거복지로드맵 2.0>에서 발표하는 등, 중앙정부 차원의 주거급여 지원 확대가 이루어지고 있음
  - 하지만 중앙정부 주거급여 지원 대상이 아닌 기준중위소득 60% 이하 저소득 월세 가구는 소득대비 주거비 부담(RIR)이 26.6%이고, 월 공과금을 합한 주거비 부담은 35.5%로 크게 높지만, 공공의 주거복지서비스에서 대부분 소외되고 있어 이들 가구에 대한 지자체 차원의 주거비 지원이 필요함
- 경기도 시흥시, 서울시 등의 지자체에서도 중앙정부 주거급여 대상 이외의 주거취약계층에게 자체 예산으로 주거비 보조 사업을 진행하고 있음
  - 경기도 시흥시에서는 '시흥형 주거비지원' 사업으로 중앙정부 주거급여액의 50%를 최대 지원 금액으로 하여 기준중위소득 60% 이하 임차 가구에 주거비를 보조하고 있으며, 아동이 있는 가구에 대해서는 아동 한 명 당 기준 지원금에 다시 30%를 가산하여 지급하고 있음
  - 서울시는 취약계층의 주거안정을 지원하기 위해 중앙정부의 주거급여를 받지 못하는 기준중위소득 60% 이하의 월세 임차 가구에게 월 임대료를 지원하는 '서울형 주택바우처' 사업을 진행하고 있음
  - 1인 가구 기준 지원 금액은 80,000원으로 가구원수별 차등 지급하며, 시설 퇴소자의 경우 주거안정을 위해 최장 2년의 특정바우처를 지원하고 있음
    - 또한 2020년부터 5,000명을 시작으로 2021~2022년 각 2만명씩 3년간 총 4만 5천명의 청년 1인 가구에게 월 20만원의 월세를 최대 10개월 간 지원하는 '청년월세지원' 제도를 발표하였음<sup>45)</sup>

45) 서울시, 2019년 10월 23일자, '필요한 청년 모두에 청년수당 확대, 월세지원 신설' .

- 주거급여 대상에서 배제되어 있는 경제적 약자를 위해 정부에서도 그 대상을 확대해 나가고 있음
  - 주거급여 개편 내용

[표 V-14] 주거급여 개편제도 요약

구분	개편전 주거급여	개편후 주거급여
근거법	국민기초생활보장법	주거급여법 국민기초생활보장법
소관부처	보건복지부	국토교통부
지급대상	소득인정액이 현금급여기준선 (중위소득 33%) 이하	소득인정액이 중위소득 45% 이하
지원기준	(현금급여기준액-소득인정액)의 약 22%	수급권자의 소득인정액, 가구원수, 주거유형, 주거비 부담수준 등을 고려하여 지급
임차	주거급여액 전액 현금 지급	좌 동
자가	주거급여액 중 일부만 현금, 일부는 공제하여 주택개량 지원	주택개량 강화
소요예산	7,285억원	약 1조원
가구당 평균 월지급액	9만원	약11만원
전달체계	지자체	좌동 (주택조사는 LH에 의뢰)

자료 : 국토교통부 마이홈센터

- 소득인정액 중위소득 기준 '18년 43%, '19년 44%, '20년 45%로 확대
- 부양의무자(소득·재산 유무) 기준 폐지
- '21년부터는 주거급여 수급가구의 미혼 20대 청년이 부모와 떨어져 주소를 달리하며 거주하는 경우에는 부모와 별도로 주거급여를 지급받도록 추진
- 고령·일반 저소득 가구는 주거급여 수급자를 지속 발굴하여 지원대상을 '25년 130만 가구까지 늘리고, 지원 금액 지속 현실화 추진

## ■ 사업내용

- 광주형 주거급여 지원 사업을 신설하여 기준중위소득 60% 이하의 비수급 빈곤 무주택 가구에 주거비를 보조함

- 주택유형에 상관없이 보증금이 전세전환가액 1억원 이하의 민간임대주택에 거주하는 가구를 대상으로 하며, 금액은 가구원수에 따라 차등 지원함
- 중앙정부 2021년 주거급여 지원 대상에도 청년 가구가 포함될 예정인 것처럼, 주거비 부담이 높은 청년 가구에 대해서 광주광역시 거주 기간과 소득을 기준으로 지원 대상에 포함함
- 광주형 주거급여 제도 시행
  - 임차가구 주거급여 지원 강화
  - 광주 상생카드를 통해 주거비용을 지불할 수 있도록 지원

### ■ 소요예산

- 예산 소요가 큰 것으로 2023년 중기부터 지원, 향후 연도별 지원 증액은 추후 고려
  - 연 1,000가구 X 가구당 120만원(월 10만원) = 연 12억원

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
광주형 주거급여 지원	국 비											
	지방비	9,600			1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	민 자				1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
	계	9,600			1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200

### ■ 협력기관

- 광주광역시, 광주은행

## (6) G2-6 주거복지 서비스 기능 강화 및 전달체계 개선

### (G2-6-30) 청년 주거코디네이터 양성을 통한 광주형주거조사 특화

#### ■ 배경 및 목적

- 주거복지 및 주거정책을 효율적으로 추진하기 위해 광주시 주거수준과 지역민이 선호하는 주거정책 내용에 대한 전반적인 검토 필요
  - 주거정책에 있어서 공급자와 수요자간 미스매칭을 원활하게 조정하기 위해 주거복지를 포함한 주거정책에 대한 일반적인 니즈와 수요를 파악하는 것이 선결되어야 함
    - 주거조사는 국토교통부에서 매해 실시하고, 지자체 주거종합계획수립 시기에 주거실태조사를 추진하고 있으나 적시에 주거정책을 추진하기 위해서는 상시적인 주거조사 체계를 갖추는 것이 중요
- 주거수준을 진단하고 복지전달체계를 효율화하기 위해서는 지역민과 상시 소통하고 협력하는 채널을 구축하는 것이 필요하므로 이를 전담하는 기관 및 관련 전문가를 양성하는 교육기관과의 네트워크 강화가 중요
  - 고등교육기관의 경우, 학생 취업과 실제 업무연관성이 높은 커리큘럼 과정 설계등에 관심이 높기 때문에 주거정책·복지재생과 관련된 학과와 연계하여 협력체계 구축 필요

#### ■ 사업내용

- 차별화된 지역주거정책 수립을 위해 건축·생활주거·도시계획·행정·통계·복지 전공자 대상 주거코디네이터 교육을 통해 광주형 주거실태조사 정례화
  - 기존의 주거실태조사 내용 뿐만 아니라 상시적으로 개별주거의 수준 및 주거생활의 불편한 점, 주택내부 주거만족도 평가 및 공간설계DB 구축내용이 포함된 광주형 주거실태조사 기본 틀 구축
  - 다양한 영역의 주거진단을 통해 정책수요를 충족하기 위한 기본틀 작성 및 청년 일자리를 더하는 사업 추진
- 광주전남지역 대학교 산학협력단 사업과 연계하여 주거조사 전문인력 양성 프로그램 운영
  - 2019년, 광주도시재생공동체 센터는 ‘도시재생 청년코디네이터 양성 교육사업’을 운영하여

현장 전문인력을 양성하고 이를 통해 청년 일자리를 창출하는 사업을 추진

- 도시재생 사업기획, 도시재생 프로그래밍, 도시재생 건축, 주거·환경 분야 특화, 마케팅, 타당성분석, 도시재생 모니터링 특화사업을 진행
- 건축, 주거, 생활과학분야 전공자들을 대상으로 주거수준을 파악하는 매뉴얼과 체크리스트를 개발하고 이를 바탕으로 주거수준을 검토하는 체계 도입

- 광주지역 청년 주거코디네이터 네트워크가 구축된다면, 광주형 주거수준 조사 정례화를 통해 주거정비와 개량사업의 로드맵 설정, 효율적인 주거복지정책 추진이 가능할 것으로 기대됨
  - 대학교 산학협력단의 정규 커리큘럼 운영 및 해당 전공분야 고학년 대상 현장실습 과목과의 연계를 통해 실무형 청년인재 양성
- 주거수준실태조사 정례화를 통해 구축된 자료들은 주거자료 아카이브 체계를 구축하여 관리하고, 주거계층별 유형화 및 그룹핑을 통해 다양한 주거정책을 추진하는데 참고자료로 활용

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
청년주거코디네이터양성을 통한 광주형 주거조사 특화	국 비	2,700	100	100	200	200	300	300	300	400	400	400
	지방비	2,700	100	100	200	200	300	300	300	400	400	400
	민 자	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	계	5,400	200	200	400	400	600	600	600	800	800	800

### ■ 협력기관

- 광주도시공사, 광주전남 대학교 산하 산학협력 및 청년인재 담당부서, 광주도시재생공동체센터 등

## (G2-6-31) 권역형 주거복지 콜센터 구축 시범사업 추진

## ■ 배경 및 목적

○ 콜센터의 구축의 의미<sup>46)</sup>

- 콜센터란 『고객을 대상으로 정보안내, 고객 문의, 불만 접수처리 등 고객과의 커뮤니케이션 활동을 하기 위해 마련된 기업의 On-Off상의 채널』을 말하며, 각기 다양한 형태로 존재, 전 분야로 확산되고 있음
  - 일반적으로 생각하는 콜센터는 전화와 컴퓨터의 기능을 통합해 상담사가 고객 전화로부터 받은 상품의 수주 및 질문 등을 받는 창구, 혹은 고객의 불만 사항을 접수 받고 이에 대응하는 ‘고객 불만 신고 센터’ 정도로만 생각해 왔음
  - 그러나 현재는 개별 고객정보의 수집 및 분석을 중요시하는 CRM적인 사고에서 고객과의 접점에서 얼마나 정보를 수집하느냐가 중요해지고, 접점에서는 고객과의 업무처리가 고객만족도(Customer Satisfaction)에 큰 영향을 주게 됨에 따라 그 중요성이 커지고 있음

## ○ 주거복지 전달체계의 문제

- 수직적이고 상의하달식 구조
  - 기본정책과 사업계획을 수립하는 중앙정부와 지침에 따라 단순히 업무를 수행하는 지자체(시·도, 시·군·구, 읍·면·동의 3중 구조)가 존재하는 전달체계로서 정책집행의 지연 및 형식화 야기 우려
  - 지역실정에 적합한 주거복지정책이나 프로그램을 종합적으로 기획하고 집행하기보다는 상위 기관으로부터 지침을 수동적으로 하달받는 방식으로 업무 수행
- 정책대상자에 따라 서비스 중복 및 단절 현상 발생
  - 주거복지 지원프로그램별로 또 서비스 제공 기관별로 대상자 선정기준, 지원내용 및 전달과정이 각각 운영되고 있고, 이들을 연계하는 체계가 미비
- 수요자 위주의 주거복지서비스 체계 미비
  - 대부분의 주거복지 지원프로그램의 경우 대상자가 필요한 서비스를 받기 위해서는 관련기관을 일일이 찾아야 수혜를 받을 수 있음
  - 지역의 주거복지관련 정책의 수립 및 집행 과정에 주민이 참여할 수 있는 기회 및 역할이 극히 제한적임

46) 중앙경영연구소(2015), 『경상북도 24시간 행복콜센터 구축』 p. 3.

- 별도의 광주지역 주거복지 콜센터를 운영하지 아니하고 LH콜센터를 통하여 주거복지 관련 상담이 이루어짐
  - 전국을 대상으로 상담이 이루어져 대기자가 많아 통화연결에 애로사항이 있음
  - LH콜센터는 임대주택 입주 등 저소득층 고객의 주거상담 관련 문의에 대해 전화, 문자, 이메일 상담 서비스를 제공하고 2013년 기준 총 인입 콜은 2,232,004건이며, 일평균 9천 건의 상담이 이루어짐
  - 전화상담이 전체에서 차지하는 비율이 98.1%로 상담 방식의 대부분을 차지함

[표 V-15] LH콜센터의 일평균 상담 건수

(단위 : 건, %)

구분	전화	문자	이메일	일평균 계
상담 건수	9,068	175	3	9,246
비율	98.1	1.9	0.03	100

자료 : LH 내부자료, 2014년

- 전달체계가 복잡하고 수요자 접근성이 낮은 오프라인 통로를 통한 주거복지서비스 전달 체계는 한계에 도달
  - 대학생, 사회초년생 등은 인터넷 접근성은 높으나 오프라인 상담창구를 이용하기에 시간적 제약이 있고 온라인 활용에 취약한 계층을 위한 주거 지원 체계가 구축되어야 할 필요성 제기
  - 권역형 주거복지 콜센터 구축을 통하여 이들 계층에게 주거복지 서비스 접근성을 제고하고 촘촘한 주거 안정망 구축
- 타 기관 권역형 주거복지 센터
  - 서울시 권역형 주거복지센터
    - 중앙센터는 주거복지 콜센터 설치로 서울시민 전체를 대상으로 주거문제 상담
    - 권역별로 설치된 4대 지역센터는 주거문제로 어려움을 겪고 있는 시민들을 대상으로 밀착 상담 진행
  - 제주특별자치도 권역형 주거복지센터
    - 제주특별자치도개발공사에서 위탁운영하고 있는 주거복지센터는 도민 전체를 대상으로 주거와 관련된 상담 및 정보 제공

- 제주시와 서귀포시에 권역별 주거복지센터를 각각 개소하고 도민들이 가까운 센터를 방문하거나 콜센터를 통해 주거복지 상담과 주거지원 서비스 등을 진행

## ■ 사업내용

- 권역형 주거복지 콜센터 구축 시범사업 추진
  - 주거복지 정보 미스매치 해소를 위한 콜센터를 구축하고 기능과 영역을 확장하여 자치구별 운영방안 검토
- 권역형 주거복지 콜센터 구축 효과
  - 주거복지 서비스의 질적 향상
    - 수준높은 지방정부의 서비스를 제공받으려는 시민의 권리의식에 발맞추고 서비스의 질적인 측면에서 분산적으로 처리되어 일관성이 부족하고 관료적인 대응, 느린 응답속도 등의 문제들을 해결하여 주거복지 서비스 질 향상
  - 주거복지 서비스 사각지대 해소
    - 거동이 불편한 장애인·고령자의 주거복지 서비스 접근성 향상
    - 시간적 제약과 온라인 활용에 애로사항이 있는 중장년층의 주거복지 서비스 접근성 향상
  - 주거복지 서비스의 종합화와 전문성 강화
    - 콜센터 구축을 통해 통합적이고 효율적인 주거복지서비스 종합화 실현
    - 주거복지 집행체계 개편 및 전문인력 육성 강화
  - 수요자 맞춤형 정보제공
    - 전문적인 콜센터 상담원을 통해 수요자가 원하고 니즈에 맞는 주거복지 프로그램 연계
  - 권역별 특색있는 주거복지 프로그램 발굴
    - 권역별 콜센터 구축으로 각 권역 주민들이 원하고 필요로한 주거복지 프로그램 발굴
- 권역형 주거복지 콜센터 구축 과제
  - 광주광역시에서 상대적으로 주거복지가 열악한 대표 자치구를 선정하여 시범사업 추진하고 단계별로 모든 자치구로 확대
  - 콜센터 상담인력의 전문성 확보를 위해 주거복지사 자격증 보유 인력을 채용
  - 상담내용 및 피드백으로 주거복지 관련 현장 데이터베이스 수집

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
권역형 주거복지 콜센터 구축 시범사업 추진	국 비											
	지방비	7,500	250	250	500	500	750	750	1,000	1,000	1,250	1,250
	민 자											
	계	7,500	250	250	500	500	750	750	1,000	1,000	1,250	1,250

## ■ 협력기관

- 광주광역시, 각 구청, 광주도시공사, LH 등

### (G2-6-32) 노후주택·유휴지 활용, 주민복지형 거점 커뮤니티센터 조성

## ■ 배경 및 목적

- 여가문화 확산 및 협업형 주민활동 활성화를 위한 주민복지서비스 제공거점 조성으로 주거복지 향상 추진
  - 주거정보 제공 및 상담 등을 위한 주거복지센터 조성사업과 별도로, 지역 혹은 권역별로 거주민들의 공공 및 여가활동 지원을 위한 거점형 종합커뮤니티 시설 제공
    - 벤쿠버시의 경우 주요 거주단지별(15개) 커뮤니티센터 조성을 통해 공공도서관, 휘트니스, 수영장, 아이스링크, 학습동아리 등 다양한 서비스를 제공하며, 소정의 서비스 이용료(원카드 발급)를 통해 권역내 공공서비스 시설 이용시 할인 등 주민복지서비스 제공
- 지역(권역)별 유휴지 등을 활용하여 인근권역내 생활서비스 시설 보급현황 및 거주민 수요 등을 반영한 주민복지형 복합인프라 조성
  - 유소년, 주부, 노년층 등 연령대별 수요에 기반한 편의시설 및 여가활동 지원시설 조성을 통해 저가의 복지문화서비스 수혜 확대

## ■ 사업내용

- 최소규모 행정단위별 공공부지 및 유휴지 등을 활용한 주민복지서비스 거점 조성
  - 5개 자치구를 대상으로 행정구역 범위, 상주인구 수 및 연령대별 특성 등을 고려한 권역별 커뮤니티센터 조성 추진
  - 지역민 수요를 토대로 취약계층 중심의 필수 공동시설 및 지역별로 차별화된 복지서비스 시설 배치
- 거점별 커뮤니티센터간 교류 활성화 및 센터간 상이한 복지서비스의 교차 이용을 위한 유료서비스 기반의 커뮤니티패스(Com-pass) 도입
  - 기 운영 중인 공동주택의 입주민 대상 서비스 시설과 거점 커뮤니티센터 복지서비스 시설 간 공동이용 활성화 유도로 시설 중복 방지 등 고려
  - 지역별로 차별화된 특화시설의 유료화 추진을 통한 시설 유지관리비 충당과 함께 광주시 공공서비스 이용시 할인혜택 등 제공



[그림 V-16] 국내외 거점 커뮤니티센터 운영 사례

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
주민복지형 거점 커뮤니티 센터 조성	국 비	5,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	지방비	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
민 자	민 자	5,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
	계	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

## ■ 협력기관

- 광주광역시 및 광주도시공사
- 광주광역시 소재 공동주택사업자

### (G2-6-33) 주거특화분야를 담당하는 ‘(가칭)주택정책과’ 신설

## ■ 배경 및 목적

- 2018년 국토부는 주거복지 총괄부서로서 ‘주거복지정책관’을 신설
  - 주거복지 정책 추진 동력을 확보하고, 중장기 계획인 ‘주거복지 로드맵’을 성공적으로 추진 하기 위해 주거복지 정책을 전담할 ‘주거복지정책관’을 신설
  - 1개과(이전 주거복지기획과)에 불과하던 주거복지 담당 부서는 4개 과로 확대되고, 별도 조직인 공공주택추진단은 사업승인 등 집행 중심 조직으로 재편
  - ‘주거복지정책과’는 중장기 주거복지 정책 수립과 신혼부부, 청년 등 특정 계층 주거지원 사업 관련 정책과 더불어 저소득 취약계층 주거지원의 핵심인 주거급여 관련 업무를 담당
  - ‘공공주택총괄과’는 주거복지 로드맵에서 밝힌 공급될 65만 호의 공공임대와 공공분양 주택 공급의 총괄적인 지휘 본부 역할 수행
  - ‘공공주택지원과’는 공공주택 관리와 운영 관련된 업무와 더불어 매입·전세임대 관련 사항을 주로 담당하고, 민간임대정책과는 기존 기업형 임대주택에 공공성을 강화한 공공지원형 임대주택 업무와 민간임대 공급 활성화 정책 등을 별도 조직으로 유지될 ‘공공주택추진단’

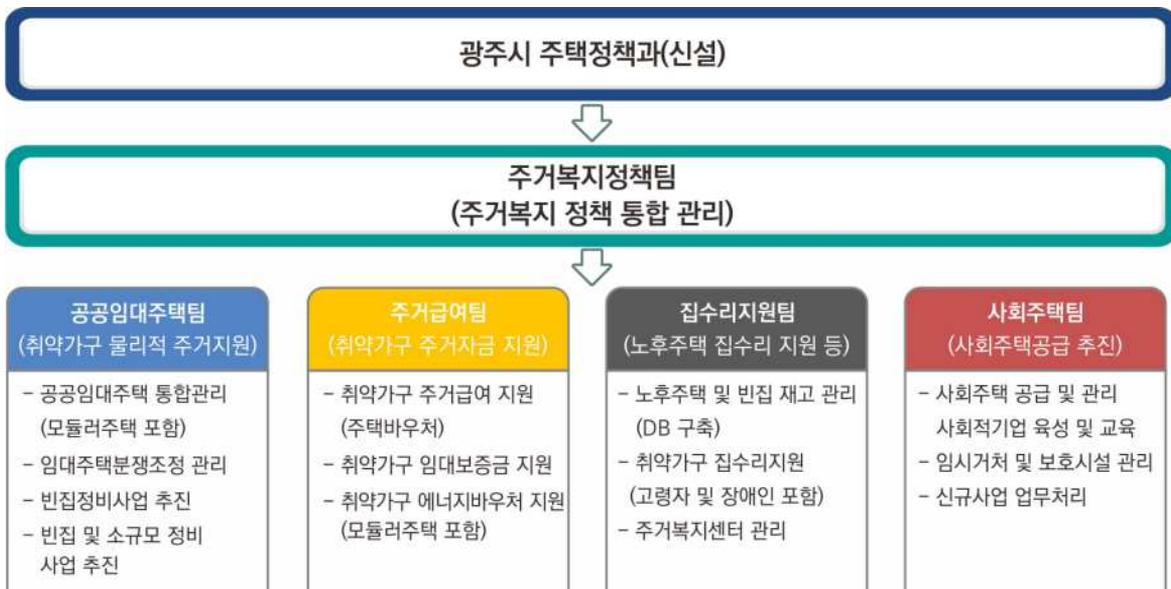
은 공공주택 택지개발 및 건설과 관련한 승인 업무와 공공주택 디자인 업무를 주로 담당하게 될 예정

- 지역사회 중심 주거복지-사회복지 연계·협력형 거버넌스 체계 구축 필요
  - 향후 주거복지영역에 대한 관심의 증대와 함께 주거복지 관련 정책 및 프로그램이 확대될 전망
  - 주거복지 영역도 사회복지와의 긴밀한 협력 및 연계가 필요하다는 점에서 지역사회 중심의 주거복지-사회복지 연계·협력형 거버넌스 체계 구축이 필요
  - 수요자가 거주하는 지자체 및 지역사회가 주거복지의 전반을 책임지고 운영하는 생활밀착형·수요밀착형 공급지원 체계 필요
  - 주거와 관련된 서비스뿐만 아니라, 주차, 쓰레기, 방범 등 주거지의 생활환경과 사회적 기업, 소상공인 활동 활성화를 통한 일자리 확충 등과 연계하여 종합적인 복지서비스 공급 필요
- 전담부서 설치를 통한 주거복지전달체계 확립 및 효율적·협력적 서비스 제공
  - 1인가구·저출산고령화 등 인구트렌드 변화에 중점 대응하면서, 지역 사회와 주민에 환영받는 품격 있는 주거복지 환경 조성 추진을 위한 전담부서 설치 필요
  - 현재 주거복지 및 주거지원 업무는 대부분 지자체 단위에 다양한 실/과에 분산되어 있어 서비스 이용과 접근성이 불편을 초래
  - 지역 내 주거복지업무를 총괄하는 별도의 행정라인 구축 시급성 대두
  - 광주 여건 및 역량에 맞추어 실질적 주거복지 전담부서 및 인력배치 필요
  - 기존에 주택 및 복지로 분산된 지자체 단위 주거복지 관련 전달체계를 주거복지 전담부서(신설 또는 개편)으로 일원화 추진

## ■ 사업내용

- 단기적으로 건축주택과를 중심으로 주거복지정책 추진을 위한 협력 체계를 구축하고 중장기 과제로 주택정책과를 신설하여 주거복지업무 총괄체계 완성
  - 우선 건축주택과 주거복지팀이 주거복지기본계획에 따른 주거복지정책을 추진의 중심 추진 조직 강화
  - 향후 광주시 주거정책 전담조직을 신설하여 ‘행정의 효율성 증대’와 ‘종합적 정책 체계 마련’
  - 광주시(광역)-구(주거복지팀)-읍면동(주거복지전담인력)으로 이어지는 주거복지 전달체계 확립

- 주거복지 업무 총괄 시행을 위한 광주시 주택정책과 신설
  - 기존 건축주택과 내 주거복지팀의 위상을 확대하여 광주시에서 중점적으로 추진하는 주거복지 업무를 총괄 시행
  - 주택정책과 내에 ‘주거복지정책팀’을 주무부서로 하여 광주시 주거복지 사업을 총괄 역할 수행
  - ‘공공임대주택팀’은 취약가구의 물리적 주거지원을 수행하는 부서로 LH 및 광주도시공사 등과 공공임대주택 통합관리 업무, 임대주택 분쟁조정 관리, 빈집정비사업 추진, 빈집 및 소규모정비사업 추진
  - ‘주거급여팀’은 취약가구(취약계층, 고령자, 장애인, 청년, 신혼부부 등) 주거자금 지원업무를 수행하는 부서로 주택바우처, 임대보증금 지원사업, 에너지 바우처 지원업무 추진
  - ‘집수리지원팀’은 광주시 내 노후주택 및 빈집을 정비하는 부서로 노후주택 및 빈집재고 관리(DB 구축), 취약가구의 집수리 사업 추진, 주거복지센터 관리 업무 수행
  - ‘사회주택팀’은 사회주택공급을 추진하는 부서로 사회주택을 공급하고 사회적기업의 육성 및 교육 추진, 재난으로 인한 임시거주시설 등 관리, 주거복지 관련 신규 사업 발생 시 업무 처리 수행



[그림 V-17] 광주 주택정책과 조직도(안)

## ■ 소요예산

- 비예산 사업

## Ⅰ 협력기관

- 광주시 주거복지 관련 민관-협업체 운영으로 지역 사회복지기관, 주거복지네트워크와의 연계 및 지원 확대
  - 민-관의 공동의 목표 설정 및 문제해결을 촉진하는 주도적 협력기구로서 의 주거복지 민관 협의회는 민관의 공식적·정기적 접촉을 촉진하는 역할
  - 주거복지 민관협의회는 광주시 주거복지 관련 다양한 민간기관, 전문가, 지역 주민조직뿐만 아니라, 사회복지관련 조직과의 상시적 협의 및 협력을 촉진하는 수평적 거버넌스 구조 마련에 초점
  - 민간의 다양한 자원을 발굴하고 협력을 유도하기 위한 정책 및 재정지원 마련
  - 읍·면·동 주민센터, 주거복지센터 등을 활용하여 공공이 제공하는 주거복지서비스에 대한 홍보 강화
  - 주거복지정책 과제 및 신규 사업에 대한 시민토론회, 공청회 등을 통해 주거복지 사업 정보 제공 및 주민참여 기회 확대
- 광주시 도시재생국-일자리경제실-복지건강국-시민안전실실 간 연계 활성화
  - 일자리-주거 복합 모델인 중소기업 근로자 청년주택(중기부)과 문화예술인 주택(문체부) 도입 등 부처간 사업 협업 거버넌스 구축 추진
  - 순차적으로 청년, 신혼부부, 고령자, 취약계층 등을 위한 생애주기별 맞춤형 주거지원 방안을 구체화하여 사각지대 없는 주거환경 조성 노력
  - 주택공급, 도시재생, 주거환경개선, 안전과 에너지산업에 대한 업무를 담당하는 도시재생국을 중심으로 시민안전실 및 일자리경제실, 복지건강국 등과도 주거복지 수요를 공유하여 주거복지 자원이 효율적으로 확보될 수 있도록 연계 강화
  - 주거복지정책의 대상이 되는 주거취약 가구는 다른 사회복지서비스의 정책 대상과 중복되기 때문에, 사회복지서비스를 제공하는 복지건강국과 연계하고 일자리경제실의 광주형일자리정책 등과 지속적인 연계로 통합적 지원 추진
- 공공기관간 협력을 위해 기관별 사회공헌 사업 연계 등을 통해 비주택거주가구 임대주택 이주 정착 지원 체계 마련
  - 주거복지재단-서민주택금융재단-LH-HUG-감정원-자활복지개발원 등과 업무협력 강화

- ‘광주도시공사’와 연계하여 주택건설 및 유지관리 업무 총괄체계 구축
- 광주시와 구·군의 지역 금융기관 연계하여 주거복지 자원 마련

(G2-6-34) 주거-복지 통합관리체계 구축

■ 배경 및 목적

○ 타 기관 통합관리 운영 실태

- 국토부 마이홈센터

- LH 주거복지센터 내 설치되어 있고, 공공임대, 주거급여, 긴급주거지원, 집주인 임대주택 등 중앙정부 주도의 주거복지사업에 대한 원스톱 통합안내·지원
- 지자체, 복지단체와 협력체계를 구축하여 주거지원 외에도 지자체, 지역복지기관의 다양한 지역 복지프로그램도 연계
- 마이홈센터는 공적 주거 자원을 연계할 수 있으나, 긴급한 상황의 위기가구에 대한 직접지원 (소액보증금, 월임대료, 공과금 지원 등)은 불가능



자료 : 국토교통부 마이홈센터

[그림 V-18] 국토부 마이홈센터 홈페이지

- 서울 주거복지지원센터

- 2013년 12월부터 민간위탁으로 운영되고 있으며 보증금, 월세, 연료비 등 주거비 체납 등으로 강제퇴거 위기에 몰린 주거취약계층 지원 등 주거문제 관련 주거취약계층의 주거안정을 위한 주거복지종합서비스 제공

- 공공임대주택에 대한 입주 관련 상담·안내·입주신청 지원
- 전세자금 대출, 서울시 사회복지기금 융자, 주택바우처, 주거급여 등 주거비 지원제도에 대한 상담·안내
- 주거취약계층(장애인, 홀몸 어르신, 한부모 가정 등) 발굴 및 다양한 주거복지 서비스를 제공
- 보증금 월세가 없어 강제 퇴거위기에 놓인 가구를 지원하고, 지역자원과 연계사업을 추진
- 자치구(주민센터), 복지관 등 지역사회복지 관련 기관 및 단체 상담 연계 등 주거복지 네트워크를 구축
- 긴급주거비 지원 및 각종 지역자원과 연계지원을 추진
- 단체 실무자, 주민을 대상으로 주거문제 해결을 위한 주거복지 교육을 시행



자료 : 서울시 주거복지센터 홈페이지

[그림 V-19] 서울시 주거복지센터 홈페이지

- 현행 주거-복지 관리체계는 광주광역시·구청 주거담당, LH 주거복지센터, 기타 민간 기관 등에 산재해 있어 정보제공 기능이 미흡
  - 주거-복지 통합관리체계를 구축하여 시민들이 필요한 정보를 쉽게 찾고, 상담받을 수 있게 하여 주거-복지 전달체계의 누수 방지
  - 주거복지센터, 기타 민간 기관에 산재 되어 있는 주거-복지 관련 DB를 통합하여 관리할 필요성 대두

## ■ 사업내용

- 통합DB 구축을 통한 지속적인 관리체계 구축
  - 우선 기존 주거-복지 데이터베이스 보유 기관간 DB 연계체계 구현

- 정보 관리에 필요한 DB를 확충하는 사업 추진
  - 공공임대주택 관련 정보
  - 주거약자를 위한 민간주택 분양, 임대 정보
  - 고령자, 장애인, 신혼, 청년, 외국인 등을 위한 주거 정보
  - 빈집(공가·폐가) 관련 정보
  - 기타 중앙정부, 지방정부에서 시행하는 주거-복지 서비스 정보
- 대표 기초자치구를 선정하여 주거-복지 통합 데이터베이스 및 정보관리시스템 구축 시범 사업 추진
  - 단계적으로 다른 구로 확장하여 광주 전체 통합 관리체계 완성
  - 타 지자체 주거복지센터 설치 및 원스톱 온라인 서비스 구축사업 벤치마킹
- 궁극적으로 광주광역시 주거-복지 데이터베이스 통합관리기관을 운영
  - 주거-복지 통합 데이터베이스를 활용하여 시민들에게 정보제공·상담 등의 역할을 수행할 ‘(가칭)빛고을 홈센터’ 설치
    - 다양하고 세분화된 주거지원 사업에 대한 온·오프라인 정보제공 및 상담
    - DB 통합관리 외에도 산재 되어 있는 주거서비스를 종합하는 통합네트워크 구축 등

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
주거-복지 통합관리 체계 구축	국 비											
	지방비	2,400			200	200	200	200	400	400	400	400
	민 자											
	계	2,400			200	200	200	200	400	400	400	400

### ■ 협력기관

- 광주광역시, 각 구청, 광주도시공사, LH 등

## (G2-6-35) 주거복지센터 설치 및 운영 지원

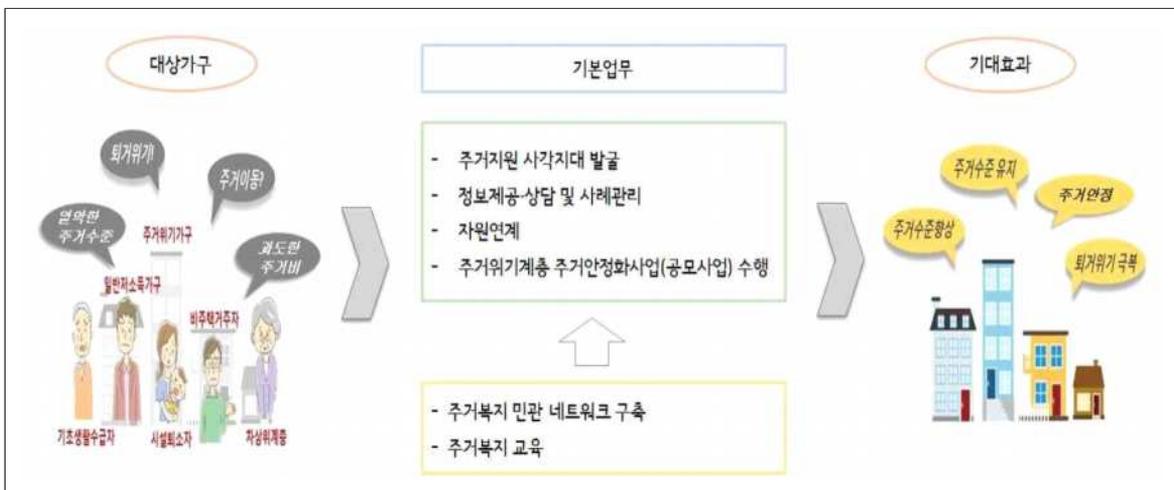
## ■ 배경 및 목적

- 저소득 가구일수록 공공의 주거복지 프로그램에 대한 인지도가 낮는데, 현행 주거복지 전달체계는 공급자 위주로 되어 있어 서비스가 필요한 취약계층에게 적절한 정보와 상담 등의 주거복지 서비스는 충분히 전달하지 못하고 있음
  - 최근 중앙정부의 주거복지 정책과 주거지원 수단이 크게 확대되고 지자체 차원에서도 주거복지 사업이 증가하고 있어, 여러 지자체에서는 주거복지 서비스 전달의 전담 채널로서 주거복지센터를 설치하거나 운영을 지원하고 있음
    - 2020년 3월 <주거복지로드맵 2.0>에서는 주거복지 정책의 현장 전달력 강화와 지자체의 주거복지 역량 강화를 위해 인센티브 등의 참여유인을 제고하고 있음
    - 이에 '25년까지 모든 시에 주거복지센터 설치를 촉진하고, 30곳의 주거복지 사업 선도 지자체를 선정하여 주거상향 사업을 중점 지원할 계획임
    - 재건축부담금·종부세·교부세 등을 지자체에 배분 시 장기공공임대, 주거급여 등 주거복지 수요가 많고 개선을 위해 노력한 경우 더 유리하도록 기준을 개선할 계획임
  - 광주광역시는 장기공공임대주택 재고와 수급가구 비율이 타 지자체에 비해 높아 주거복지 수요가 많은 지역인 만큼, 주거복지 정책의 현장 전달력 강화를 위한 보다 적극적인 노력이 필요하며, 조속한 주거복지센터 설치 등을 통하여 중앙정부의 주거복지 사업 선도 지역에 선정될 수 있도록 주거복지 전달체계에 대한 전반적인 강화와 확대가 필요함
    - 2020년 광주광역시 자체 주거실태조사에 따르면 주거취약계층중 20.6%가 주거복지 프로그램에 인지도가 낮은 수준
- 대구광역시와 서울시를 비롯한 많은 지자체에서 주거복지센터를 설치하고 있음
  - 대구광역시는 2010년부터 민간의 주거복지센터에 사업비를 지원하다가 2017년부터 민간 주거복지센터 2곳을 위탁 운영하고 있음
  - 서울시는 2013년부터 주거복지센터 위탁 운영을 시작하였고, 2017년까지는 10개의 센터를 운영하다가 2018년부터 이를 25개 전체 자치구로 확대 운영하고 있음
    - 25개 주거복지센터 업무의 표준화와 센터 간 네트워크 구축 등의 역할을 수행하기 위해 '중앙주거복지센터(수탁기관: SH공사)'도 설치함

- 경기도는 2018년 「2030 경기도 주거종합계획」의 추진 과제로 ‘경기도 주거복지센터 설치’를 선정하였으며, 2019년 1개의 주거복지센터를 설치함(수탁기관: 경기도시공사)

## ■ 사업내용

- 광주광역시 주거복지센터 설치 및 운영 지원 사업을 추진함
  - 광주시민의 주거복지 수요에 적절히 대응하며 찾아가는 서비스를 제공할 수 있는 ‘광주광역시 주거복지센터’를 설치하고 운영을 지원함
  - 광주형 주거비 보조, 광주형 집수리 지원, 비주택거주 취약계층의 주거이동 지원사업 등 광주광역시의 신설되는 주거복지 프로그램의 성공적 수행을 위하여 주거복지센터는 서비스 공급자와 수요자를 연결하는 네트워크의 중심 역할을 수행
  - 주거복지 수요가 큰 원도심과 저층주거지에 주거복지센터 1개소(연간 예산 1억 5,000만원)를 우선적으로 설치하고, 광주광역시 전역으로 서비스 범위를 확대할 수 있도록 추가 설치를 지원
- 주택정책과 신설을 통해 주거복지센터운영을 지원하고 광주형 주거실태조사를 지속 추진
  - 주거복지센터의 업무중 하나로 주거취약계층의 현장의견을 적극적으로 수렴하고 광주만의 특화 주거정책 구현을 위한 주거실태조사를 정례화하여 주거정책에 반영할 수 있는 체계 마련



### ■ 소요예산

- 단기에 1개소, 중장기에 4개소 총 5개 주거복지센터 설치 및 운영 지원
  - 1개소에 약 1.5억원 소요, 중기 2개소 지원, 장기 2개소 지원으로 총 51억원 소요

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
주거복지 센터 설치 및 운영 지원	국 비											
	지방비	5,100	150	150	450	450	450	450	750	750	750	750
	민 자											
	계	5,100	150	150	450	450	450	450	750	750	750	750

### (G2-6-36) 주거복지 교육 및 홍보 강화

#### ■ 배경 및 목적

- 주거복지서비스를 제공하는 시청, 구청, 행정복지센터 등의 공공주체와 다양한 주거관련 민간주체 모두의 전문성과 역량 강화가 필요함
  - 주거복지 프로그램이 다양화되고 확대되면서 일선 복지담당 공무원의 주거관련 업무가 증가하고 있지만 적절한 인력 확보와 주거복지 관련 정보 제공은 충분하지 못한 상황임
  - 대상자에게 전달되지 않는 주거복지 프로그램은 수요자 입장에서 보면 없는 것과 마찬가지이므로 주거복지 향상을 위해서는 주거복지 전달체계 강화가 필요함

#### ■ 사업내용

- 광주광역시의 주거복지 프로그램이 확대됨에 따라 시청 건축주택과 주거복지팀의 주거복지 컨트롤타워로서의 역할을 강화함
  - 주거복지 프로그램 안내문을 제작하여 관련 기관에 배포하고, 정보 제공을 위한 설명회 개최 등을 정기적으로 진행하며 주거복지 담당 공무원 및 민간주체 교육 지원 사업을 총괄하여 진행함

- 주거복지 프로그램이 필요한 계층에게 적절하게 전달되고 있는지에 대한 모니터링을 수행함
- 다양한 사회복지단체 및 주거복지 전달주체와의 연계 활동을 강화하고 주거복지 네트워크를 구축함<sup>47)</sup>
- 주거복지 사각지대에 놓여 있는 다양한 취약계층의 발굴을 위해 공공의 주거복지 담당 인력 및 조직, 예산을 확대함
  - 대민 접촉의 일차적인 창구가 되는 행정복지센터의 주거복지 담당인력의 확충과 시·구청의 주거복지 조직과 인력을 확대해야 함
  - 주거복지 전달주체의 역량 강화가 효과적으로 이루어지기 위해서는 교육과 홍보 사업을 위한 예산도 확보되어야 함

■ 소요예산

- 2021년부터 지원, 향후 연도별 증액은 고려하지 않음
  - 100만원(교육) X 연 12회(월1회) + 1,000만원(홍보, 네트워크 지원) = 0.22억원

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
주거복지 교육 및 홍보 강화	국 비											
	지방비	220	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	민 자											
	계	220	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22

47) 「2017년 전주시 주거복지기본계획」에 따르면 전주시 주거복지 네트워크는 전주시청 주거복지과, LH공사, 종합·노인 복지관, 지역·여성·장애인자활지원센터, 전북주거복지센터, 노숙인지원 단체, 지역봉사단 등 22개 공공과 민간의 기관이 참여함. 분기별 회의를 통해 주거복지정책과 관련 정보를 공유하며 지역의 주거취약가구에 대한 지원과 자원 연계를 협의함.

**(G2-6-37) 주거복지 관련 제도적 기반 마련****■ 배경 및 목적**

- 광주광역시 주거종합계획이 수립됨에 따라 다양한 주거복지정책과 추진 과제를 수행하기에 앞서 관련 제도의 정비와 조례의 제·개정이 필요함

**■ 사업내용**

- 광주시민의 주거안정과 주거수준 향상을 위해 2017년 11월 15일 「광주광역시 주거 기본 조례」가 제정됨
  - 주거종합계획의 수립에 따라 주거복지 지원 대상 계층과 지원 사업에 대한 내용을 조례에 포함할 필요가 있음
  - 현행 조례의 주거복지 지원 대상에는 가구의 소득을 기준으로 하는 저소득 가구와 30년 이하의 공공임대주택 거주 가구나, 저소득 청년 가구, 비주택 거주 취약가구 등은 포함되지 않음
    - 따라서 여러 이유로 복지 대상에서 제외될 수 있는 이들 취약가구가 지원 대상에 포함될 수 있도록 소득 기준을 신설하여 기준중위소득 60% 이하 가구를 포함함
  - 광주형 주거비 보조, 광주형 집수리 지원, 광주광역시 자체 임대주택 공급 사업 등 우선 시행할 주요 주거복지 사업에 대해서 지원 대상자와 사업 내용을 조례에 반영하여 사업 추진이 원활히 될 수 있도록 함
  - 사회주택 공급 사업 추진을 위한 「광주광역시 사회주택 공급 활성화 지원조례(가칭)」제정도 필요함
- 신설되는 다양한 주거복지 사업을 원활히 추진하기 위해서는 재정적 기반 마련이 필요함
  - 안정적인 재원 확보를 위해 일반회계로 사업비를 조성하거나 별도의 주거복지기금을 설치함
  - 전라남도 장성군은 건축 진흥 사업을 효율적으로 수행하기 위해 2016년 3월 「장성군 건축 진흥 특별회계 설치 및 운영 조례」를 제정하였으며, 기금 세입은 일반회계로부터의 전입금, 정부의 보조금, 「건축법」 제80조에 따라 부과 징수되는 이행강제금 전액, 개인 또는 법인으로부터의 기부금품, 그 밖의 수입금으로 함

**■ 소요예산**

- 비 예산사업

(G2-6-38) 수요 맞춤형 복지정책 발굴을 위한 주거실태조사 확대 실시

■ 배경 및 목적

- 현행 주거실태조사는 10년 주기(주거종합계획 수립 시) 실시로 데이터의 연속성이 결여되어 계층별 변화 추이 등 정확하고 세부적인 실태를 파악하는데 한계가 있음
- 전체가구를 대상으로 하는 실태조사는 5년마다, 특정 테마별(1인가구 등) 조사는 1~2년을 주기로 확대 실시하여 데이터의 연속성 확보를 통한 수요 맞춤형 복지정책 발굴에 활용

■ 사업내용

- 주거실태조사 정기 실시
  - 1인가구, 고령자, 청년, 신혼부부 등 테마별 주거정책의 방향과 만족도, 필요한 주거시책 등을 신설되는 주거복지센터 주관으로 추진
  - 조사표본집단의 관리를 통해 시점과 생애주기별로 주거실태조사 자료의 연속성 확보하고, 조사데이터의 신뢰도 제고 및 효율적인 조사를 위해 지방통계청과 협업체계 구조화 추진

■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
수요 맞춤형 복지정책 발굴을 위한 주거실태조사 확대 실시	국 비											
	지방비	2,000	100	100	100	600	100	100	100	100	600	100
	민 자											
	계	2,000	100	100	100	600	100	100	100	100	600	100

## (7) G3-7 주택 품질 향상으로 편안한 주거환경 조성

### (G3-7-39) 교육과 보육, 복지 특화형 민간주택 시장 유도 지원

#### ■ 배경 및 목적

- 개발이익을 높이는 획일화된 주거유형과 기능에서 탈피하기 위해 거주자 수요에 대응하는 공동주택 설계시 인센티브 차등화
  - 저출산, 고령화에 대응하는 보육공간 및 고령자 케어센터를 공동주택내 배치시 해당 호수에 상승하는 밀도 상향 적용
- 기후변화, 재난재해로부터 안전한 주거환경 조성
  - 기후변화에 대비한 주거의 품질 개선
  - 재난재해 발생 시 안전 대피시설 구축과 기존 건축물의 안전 보강 등 의무화

#### ■ 사업내용

- 공동주택 조성시 특화분야 시설도입 유도를 위한 제도적 지원 혜택 부여
  - 교육, 보육, 의료 등 복지서비스 제공을 위한 특화된 민간주택 조성 유도를 위해 용적률 상향 등 차등화된 규제 경감 시행
    - 권역내 특화시설 중복 방지를 위해 분야별 조성 협약 및 조정 필요
- 단지내 교육·보육·커뮤니티케어 등 복지서비스 공간을 도입하고 지역 커뮤니티에 개방할 경우, 차등화된 밀도 상향제도 도입 및 공용시설료 지원
  - 고밀도 개발 억제 및 테마형 특화주거단지 조성을 위해 자치구별 차별화된 주거복지서비스 시설 건립시 유지관리 및 운영비 지원 확대
    - 기 구축운영 중인 복지서비스 시설 및 광주광역시·자치구에서 운영 중인 특화분야 시설과 중복을 최소화한 특화 유도
- 제도 개선을 통한 주기적 안전성 점검 및 공공 안전시설 조성 의무화 추진
  - 빈번해지는 자연재난 및 사회적 재난에 선제적 대응을 위해 기존 시설의 안전점검 의무화 와 함께 공동주택단지 입주인 수용이 가능한 안전 대피시설 구축 지원
    - 권역별 공공대피시설 현황 파악을 통한 조성 지원으로 재난안전 사각지대 해소

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
교육·보육· 복지 특화형 민간주택 시장 유도 지원	국 비											
	지방비											
	민 자	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	계	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

## ■ 협력기관

- 광주광역시 대상 공동주택사업 시행(예정)자

### (G3-7-40) 주택 조성원가 낮추는 방안 검토

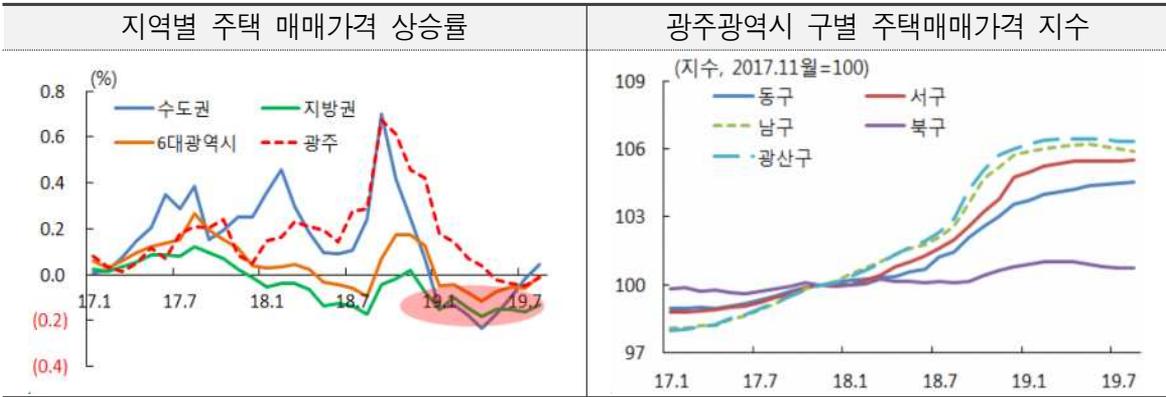
## ■ 배경 및 목적

- 광주광역시 주택 현황
  - 광주광역시 주택보급률은 105.3%로 전국 평균인 103.3% 보다 높으며, 울산광역시 주택 보급률 109.3% 다음으로 높은 수준 임
  - 광역시 중에서 울산(62.7%)을 제외하고 자가점유율이 높은 편이고, 1995년 이후 지속적인 상승추세를 보이고 있음
  - 주택경과연수 18년 이상(2000년 이전에 건축)인 주택은 278천호로 전체 재고의 55.01%를 차지함
  - 건설된 지 5년 미만의 신규주택은 58천호로 광주광역시 전체 주택재고 중 11.5%를 차지 하며, 약 84.1%의 비율이 아파트를 차지하고 있음
  - 주택경과연수가 18년 이하(2000년 이후 건축)인 주택은 227천호로 전체 주택재고 중 45.0%를 차지함
- 광주광역시 주택가격 및 매매 동향<sup>48)</sup>
  - 광주지역 주택가격은 2018년 중 전국에서 가장 높은 상승률을 기록하였으나 작년 하반기

48) 한국은행 광주전남본부(2019), 『광주광역시 주택시장 동향 및 시사점』

부터 상승폭이 축소되어 2018년 6월 이후에는 하락세로 전환

- 자치구별로는 2018년 중 광산구와 남구, 서구가 주로 상승세를 견인하며 전 지역이 오름세를 보였으나, 최근 들어서는 급등했던 지역에 급매도 매물이 출현하는 등 상승세가 꺾이는 모습

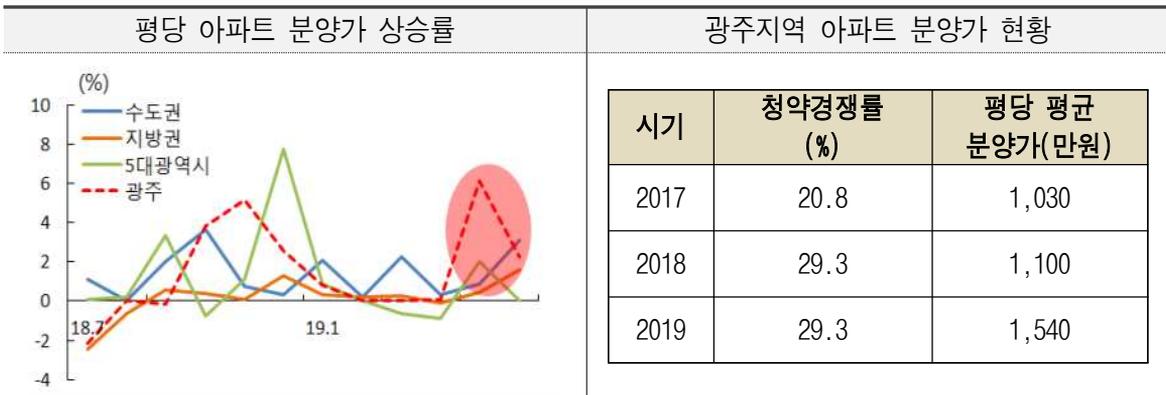


자료 : 한국 감정원

[그림 V-20] 주택매매가격 현황

- 기존 주택시장의 침체 조짐에도 불구하고 신규아파트 분양가는 폭등하는 등 분양시장은 기존 주택시장과 차별화되는 모습

- 지난 5월 분양된 화정아이파크2차는 평당 분양가가 1,700만원에 달했고 6월 분양된 광천동 빌리브 트레비체아파트는 2천만원을 넘어서는 등 일부 지역의 분양가는 수도권에 근접함
- 다만 향후에는 분양가 상한제 규제지역 포함 여부에 대한 사업자들의 관망세가 확대되고 2019년 7월 주택보증공사가 광주 일부지역(남구, 서구, 광산구)을 고분양가 관리지역으로 지정함에 따라 오름세는 다소 진정될 전망



자료 : 주택보증공사, 사랑방미디어

[그림 V-21] 아파트 분양가 현황

- 이처럼 광주광역시의 주택보급률은 꾸준한 증가와 양적 안정세에 있으며, 자가점유비율도 타지역에 비해 상당히 높은 편임에도 불구하고 18년 이상 노후주택은 전체 재고주택의 과반비율을 초과하여 적정 공급량 유지는 필요한 것으로 보임
  - 다만, 기존 주택가격의 하락세에도 불구하고 신규 공급주택의 분양가가 과열양상을 보임에 따라 공급계획을 수립 시 주거취약계층의 주거복지 안정화를 위해서는 공급되는 주택의 가격을 낮추고 공공임대주택의 경우 임대료 부담을 경감시키는 방향으로 검토할 필요가 있음
    - 조성원가를 낮춘 저렴주택 공급 및 임대 확대로 주거취약계층의 주거비 부담 완화

## ■ 사업내용

- 조성원가를 낮춘 저렴주택 공급(임대)
  - 조성원가는 크게 보아 토지비, 공사비, 간접비, 기타 비용으로 산정이 되고 조성원가를 낮추기 위해서는 가장 큰 비중을 차지하는 택지비, 공사(건축)비를 절감하는 방안을 검토해야 함
- 공사(건축)비 절감 저렴주택
  - 모듈러 임대주택 공급사업
    - 모듈러 건축 방식은 공장에서 구조재, 내장재, 각종 설비 등을 설치한 Unit Box를 완성하고 현장에서는 최소한의 조립공정으로 건축물을 완성하는 공법
    - 주택을 공장에서 제작하기 때문에 현장에서의 작업을 최소화 할 수 있어 인건비의 절감과 양질의 주거성능 확보가능하고 시공기간 단축으로 공사(건축)비의 절감 효과를 기대



자료 : 인터넷 이미지 자료(kookje.co.kr, mpost.naver.com)

[그림 V-22] 가양동 모듈러 행복주택(국내1호 모듈러 공공임대주택)

○ 토지비 절감 저렴주택

- 기존 빈집 활용 소규모 저렴주택 공급

- 각 자치구에서 지역내 방치된 빈집 관련 정보를 관리하고 광주도시공사와 연계하여 상대적으로 저렴한 빈집 매입 시행
- LX에서 자체 운영 중인 빈집정보시스템 공개량 활용
- 빈집 밀집 지역의 경우 중심가에서 벗어나 상대적으로 택지비의 절감 효과를 기대할 수 있어 소규모로 저렴주택 공급 가능

■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
주택 조성원가 낮추는 방안 검토	국 비	17,400		3,480		3,480		3,480		3,480		3,480
	지방비	7,200	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
	민 자											
	계	24,600	720	4,200	720	4,200	720	4,200	720	4,200	720	4,200

■ 협력기관

- 광주광역시, 각 구청, 광주도시공사, LX 등

(G3-7-41) 광주형 집수리 지원

■ 배경 및 목적

- 고령화가 빠르게 진행되고 있는 상황에서, 현재 살고 있는 지역을 떠나기 어려운 저소득 고령 가구나 장애인 가구는 공공임대주택 등으로의 이주도 어려워 기존 주택에 대한 집수리 지원이 필요함
- 2020년 광주광역시 주거실태조사 결과에 따르면, 만65세 이상 1인 가구는 11.1%이며, 가구원 중 장애인이 있는 가구는 4.9%임

- 광주광역시도 ‘농어촌 장애인 주택 개조 사업’과 ‘행복한 목수 주택 리모델링 사업’ 등으로 취약계층에 대한 집수리 지원 사업을 진행하고 있으나, 연간 지원 규모는 크지 않음
  - 중앙정부의 주거급여 수급의 자가 가구에 대한 집수리 지원도 있지만, 열악한 주택에 거주하는 임차 가구에는 집수리 지원이 없음
- 서울시, 부산시 수영구, 경기도 시흥시 등 전국의 여러 지자체에서 임차 가구를 포함한 저소득 가구의 집수리 지원을 시행하고 있음
- 시흥시는 2016년부터 기준중위소득 60% 이하 자가·임차 가구 중 아파트를 제외한 경과연수 20년 이상의 노후주택에 거주하는 비수급가구를 대상으로 ‘시흥형 집수리 지원 사업’을 시행하고 있으며, 2019년부터는 아동이 있는 가구에 붙박이장과 책상 설치를 지원하기 위해 수리 지원금액을 일반 가구(400만원)보다 높은 600만원까지 지원하고 있음

## ■ 사업내용

- 기준중위소득 60% 이하 비수급 자가 가구와 임차 가구에 대한 집수리 지원 사업을 추진하며, 고령·장애인 가구를 우선으로 지원함
- 지원 대상은 경과연수 20년 이상의 노후주택, 주택 가격 2억원 이하, 임차 가구는 전세 보증금 1억원 이하(월세 가구는 전세전환가액) 등으로 한정함
  - 임차 가구 대상 집수리는 기존 임차인의 일정 기간(4~8년) 계속 거주 보장과 임대료 5% 이내 인상 규정을 준수하도록 임대인과의 사전 협약 등이 필요함
  - 1년에 약 400가구(자가 200가구, 임차 200가구) 규모로 사업을 계획하며, 도배·장판에 그치지 않고, 에너지 효율 개선, 무장애 설비 지원 등과 같은 실질적인 주거환경개선을 위해 가구당 지원 금액은 중앙정부의 2020년 수선급여 기준으로 경보수(3년 주기) 최대 450만원, 중보수(5년 주기) 최대 850만원, 대보수(7년 주기) 최대 1,250만원 수준으로 설정함
  - 지원가구의 주택 현장 실사 후 심의위원회의 심의를 거쳐 지원가구를 선정하고, 주택 경과연수, 공중수, 임대기간으로 구성된 배점표에 따라 지원 금액을 산정하며, 지원 범위를 넘어서는 공사의 경우 자부담으로 하도록 함

■ 소요예산

- 예산 소요가 크므로 2023년 중기나 2027년 장기 추진 과제로 진행
  - 연 400 가구 X 가구당 평균 600만원 = 연 24억원

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
광주형 집수리 지원	국 비											
	지방비	19,200			2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
	민 자											
	계	19,200			2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400

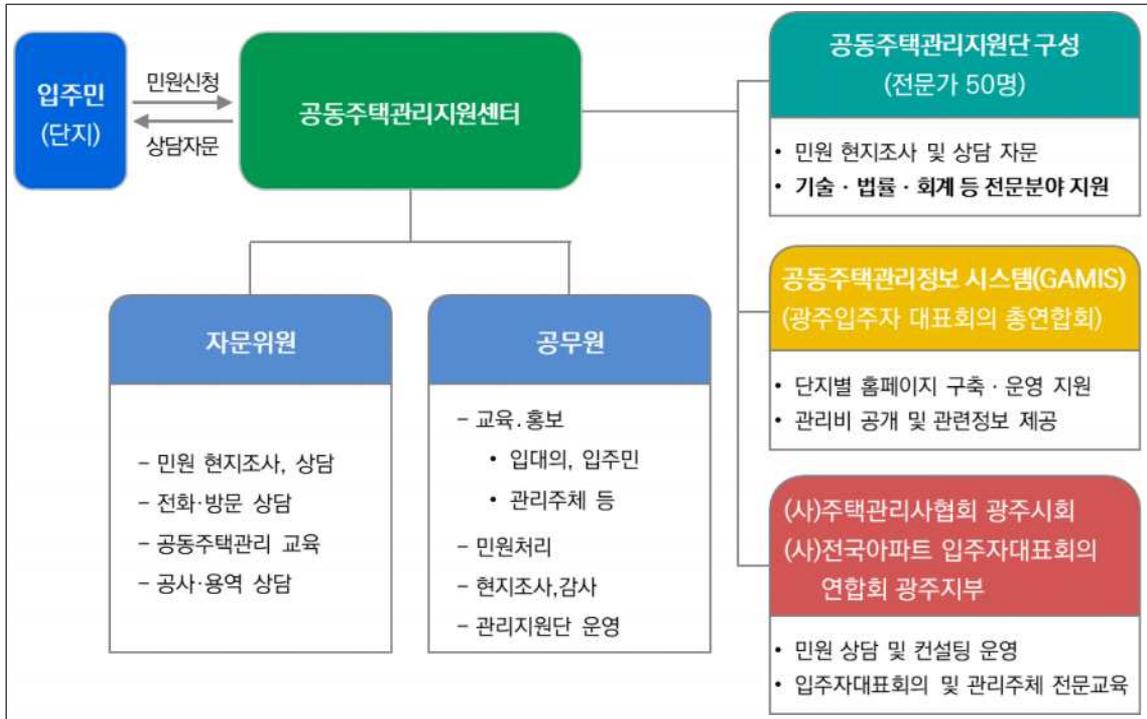
(G3-8-42) 체계적인 공동주택 관리를 위한 공동주택종합지원센터 설치·운영

■ 배경 및 목적

- 아파트 비율이 높아짐에 따라 관리에 따른 민원 및 갈등현상 발생
  - 아파트 관리 및 회계처리, 장기수선충담금 사용, 아파트 단지내 각종 공사 및 용역관련 입주주민간 갈등대립으로 지역 커뮤니티 분위기 상실
- 아파트 노후화에 따른 부대공사가 증가하는 가운데 아파트단지에서 발생하는 공사비용을 공평하게 관리하고 아파트 관리를 선제적으로 효율화할 수 있도록 지원하는 조직 필요
  - 아파트에서 다양한 비용을 발생하는 사업에 대한 감사 및 전문가의 사전 자문을 통한 체계적인 공동주택 관리 지원

■ 사업내용

- 150세대 이상의 의무관리단지를 대상으로 공동주택관리지원센터 설치·운영
  - 각 자치구별 10명(회계, 법무, 노무, 주택관리, 기술분야 등) 전문가를 위촉하여 공동주택관리지원단 구성
  - 아파트 관리, 회계처리, 각종 공사 및 용역 시행 등에 대한 민관 합동 현장방문 감사 및 자문을 통해 아파트단지 관리 지원



## (8) G3-8 미래형 주거서비스 개선

### (G3-8-43) 에너지제로 공동주택 시범 조성

#### ■ 배경 및 목적

- 에너지제로주택은 주택에 필요한 에너지 부하를 최소화(패시브(passive) 기술)하고, 신재생에너지 활용(액티브(active) 기술)을 통해 에너지 소요량을 최소화함으로써 기후변화에 능동적으로 대응하는 신기술임
- (패시브 기술) 고단열, 고기밀 외벽 등 건물 외피를 통해 손실되는 에너지양을 최소화하기 위한 기술
- (액티브 기술) 에너지 자급자족을 목적으로 태양광발전, 연료전지와 같은 신재생에너지 설비, 냉난방 열교환기 등을 통해 소비되는 에너지를 충당하는 기술



자료 : (주)와룡종합건설 홈페이지(<http://waryongworld.com/>).

[그림 V-23] 에너지 제로 하우스 개념도

- 국내 최초의 에너지제로주택 실증단지인 서울 노원구 노원이지하우스를 시작으로 세종, 김포, 오산 등에서도 에너지제로주택(로렌하우스) 단지가 확대되고 있음

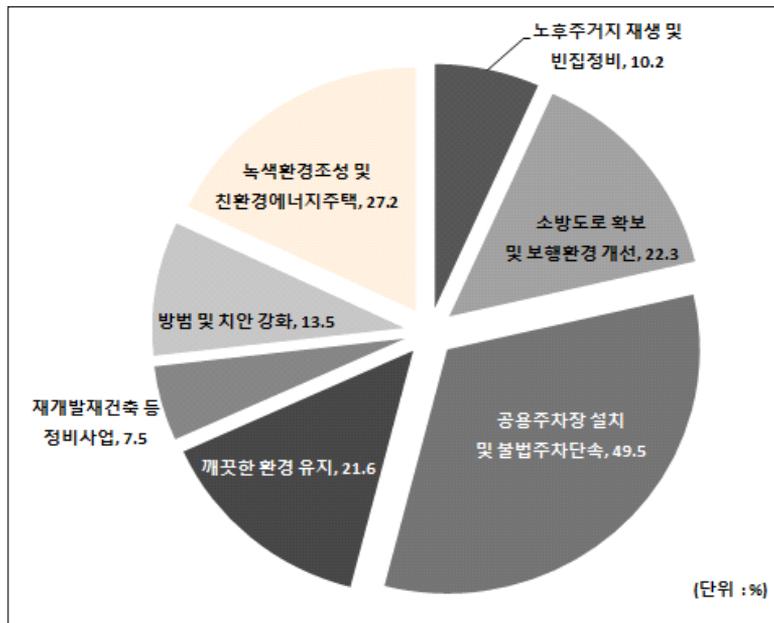


자료 : 오마이뉴스, 2019, 난방 안 틀어도 20°C-에너지 제로에 도전하는 그들, 로렌하우스 홈페이지(<http://www.rorenhouse.co.kr/>)

[그림 V-24] 국내 에너지제로주택 조성 사례

- 기후변화 및 고유가시대에 선제적으로 대응하고, 정부 정책에 부응하기 위해 에너지 절약형 친환경 주택 보급 확대 필요
  - 정부는 공동주택 에너지 자립률 제고를 위해 2025년부터 30가구 이상 공동주택을 대상으로 제로에너지 건축 의무화를 시행할 방침<sup>49)</sup>
  - 「2020년 광주광역시 주거실태조사」결과, 광주시민들은 주거환경 개선을 위한 과제로 공용 주차장 설치 및 불법주차단속 다음으로 녹색환경조성 및 친환경에너지주택 공급을 꼽음

49) 국토교통부, 2019, 제2차 녹색건축물 기본계획(2020~2024)



[그림 V-25] 광주시 주거환경 개선을 위한 우선 해결 과제

## ■ 사업내용

- 제로에너지<sup>50)</sup> 공동주택 건립 단계별 추진
  - 2025년부터 30세대 이상 공동주택은 제로에너지 건축물 인증 의무대상에 포함됨에 따라 철저한 준비(기준마련 등)와 시범사업 추진 등 단계별 계획 수립하여 추진
    - 1단계(2021) : 「광주광역시 녹색건축물 설계기준\*」에 강화된 기준 반영
    - 2단계(2022~2024) : 제로에너지 공동주택 시범사업 (공공임대주택)
    - 3단계(2025~) : 제로에너지 공동주택 건립
- 제로에너지 공공임대주택 시범 조성
  - 사업내용 : 제로에너지 시범단지 조성, 제로에너지건축물 인증 등
  - 사업량 : 2개소(저층형 1개소, 고층형 1개소)
- 지구단위 제로에너지 단지 시범 조성
  - 사업대상 : 지구계획 승인 사업지역
  - 사업내용 : 제로에너지 주택 조성, 단지 내 유희공간(자전거 도로, 산책로, 방음벽 등)을 활

50) 제로에너지 주택 : 주택에 필요한 에너지 부하를 최소화(패시브 기술)하고, 신재생에너지 활용(액티브 기술)을 통해 에너지 소요량을 최소화함으로써 기후변화에 능동적으로 대응하는 신기술

용하여 태양광 시설 설치 등

- 사업량 : 1개소

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
에너지 제로 공동주택 시범 구성	국 비	7,000			1,000	1,000	1,000		1,000	1,000	1,000	1,000
	지방비	7,000			1,000	1,000	1,000		1,000	1,000	1,000	1,000
	민 자	256,000			8,000	8,000	8,000		8,000	8,000	8,000	208,000
	계	270,000			10,000	10,000	10,000		10,000	10,000	10,000	210,000

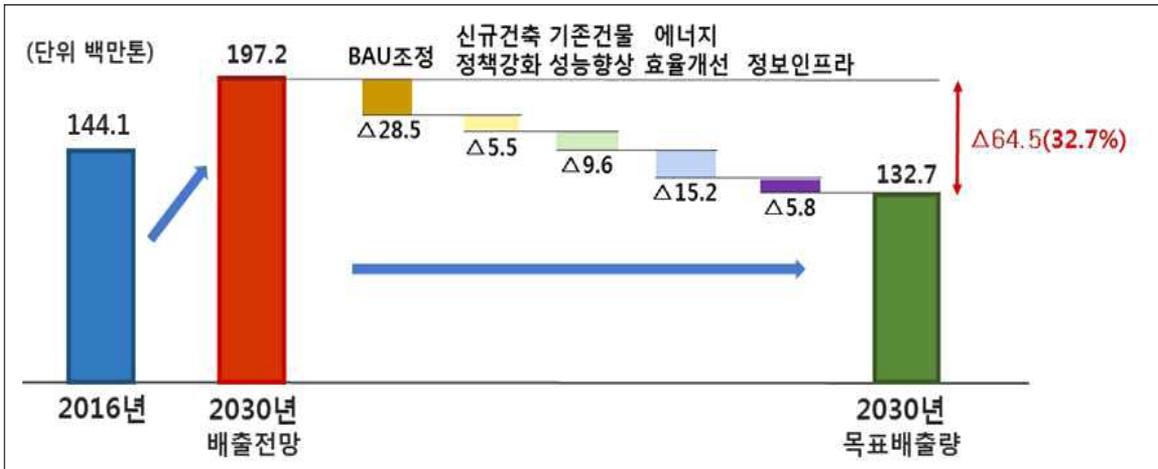
### ■ 협력기관

- 공공사업자(LH) 및 에너지전문기관(에너지공단)과 협업 추진

#### (G3-8-44) 노후 공동주택 에너지진단·컨설팅

### ■ 배경 및 목적

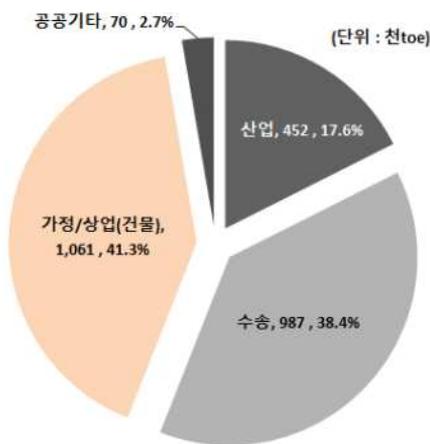
- 국가 및 지자체의 온실가스 감축목표 달성을 위해 건물·가정 부문의 에너지이용 합리화를 통한 온실가스 감축사업 추진 필요
  - 우리나라의 온실가스 감축 목표는 2030년 배출전망치(BAU, 850.8백만톤CO<sub>2</sub>) 대비 37%이며, 건물부문 감축 목표는 BAU(197.2백만톤CO<sub>2</sub>) 대비 32.7%임
  - 주요 감축수단은 신규 및 기존건물 단열강화, 설비개선, BEMS(Building Energy Management System, 빌딩에너지관리시스템) 확대 등임



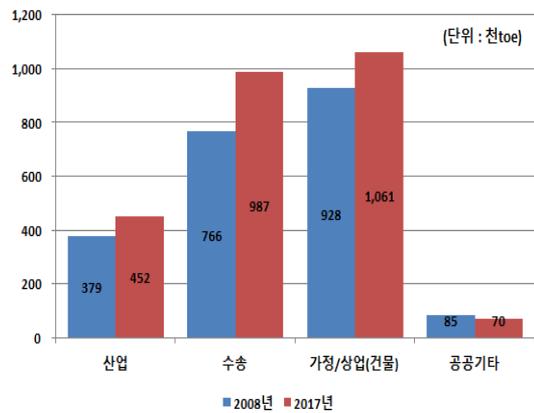
자료 : 관계부처 합동, 2019, 제2차 기후변화대응 기본계획.

[그림 V-26] 우리나라의 건물부문 온실가스 감축목표 및 주요 감축수단

- 광주시의 비산업부문 온실가스 감축목표는 2030년 BAU 대비 30.3%이상이며, 건물부문 감축목표는 37%에서 최대 45%까지임
- 주요 감축수단은 공공시설 에너지 절감 및 효율개선, 기존 건축물 에너지 절감 및 성능 개선, 신축 건물성능강화, 시민참여를 통한 온실가스 감축 유도 등임
- 2017년 기준 광주시의 건물부문 최종에너지 소비량은 1,061천toe로 광주시 전체 소비량의 41.2%를 차지하며, 10년 전에 비해서도 14.3% 증가



(a) 부문별 소비량(2017년 기준)



(b) 최근 10년간 최종에너지 소비량 변화 추이

자료 : 에너지경제연구원, 각년도, 지역에너지통계연보

[그림 V-27] 광주시의 에너지소비 특성

- 단열성능이 낮은 노후주택에 대한 에너지진단, 손실요인 발굴 및 개선 사업 추진을 통해 건물 에너지 절감을 위한 최적 방안 도출

## ■ 사업내용

- 노후 공동주택 에너지 진단 및 컨설팅
  - 사업내용 : 노후 공동주택 에너지 진단, 에너지 효율 개선 방안 컨설팅
    - 주요 진단내용 : 외벽, 지붕, 창호 등 건물 외피, 바닥, 환기시스템 등의 열손실, 실내 열취득에 의한 실내온도 상승, 최대 난방부하 및 난방에너지 소비량, 잠재적 에너지 절감률 등
  - 사업량 : 5만 가구
- 에너지·환경 모니터링 모듈 설치 지원
  - 사업내용 : 노후 공동주택의 에너지·환경 정보(온도, 습도, CO2 농도 등) 수집을 위한 모니터링 모듈 설치, 정보분석 플랫폼 구축·운영 등
  - 사업량 : 1만 가구
- 노후 건축물 부문의 온실가스를 저감하기 위해서는 기존 공공건축물을 녹색건축물로 조성하는 기준을 마련하는 것 뿐만 아니라, 노후 공동주택에 대한 녹색건축 기술 도입을 마련
  - 녹색건축물 조성을 위한 2차 녹색건축물 조성계획에 노후 공동주택을 위한 녹색건축기술 도입내용을 반영
  - 노후 공동주택 재생에 대한 녹색건축 설계기준을 적용하는 조례 마련

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
노후 공동주택 에너지 진단 컨설팅	국 비	750	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
	지방비	5,750	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575
	민 자											
	계	6,500	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650

## ■ 협력기관

- 에너지기술전문기관(한국에너지기술연구원)과 협업

**(G3-8-45) 미래 도시주택 설계 지향형 테스트베드 구축****■ 배경 및 목적**

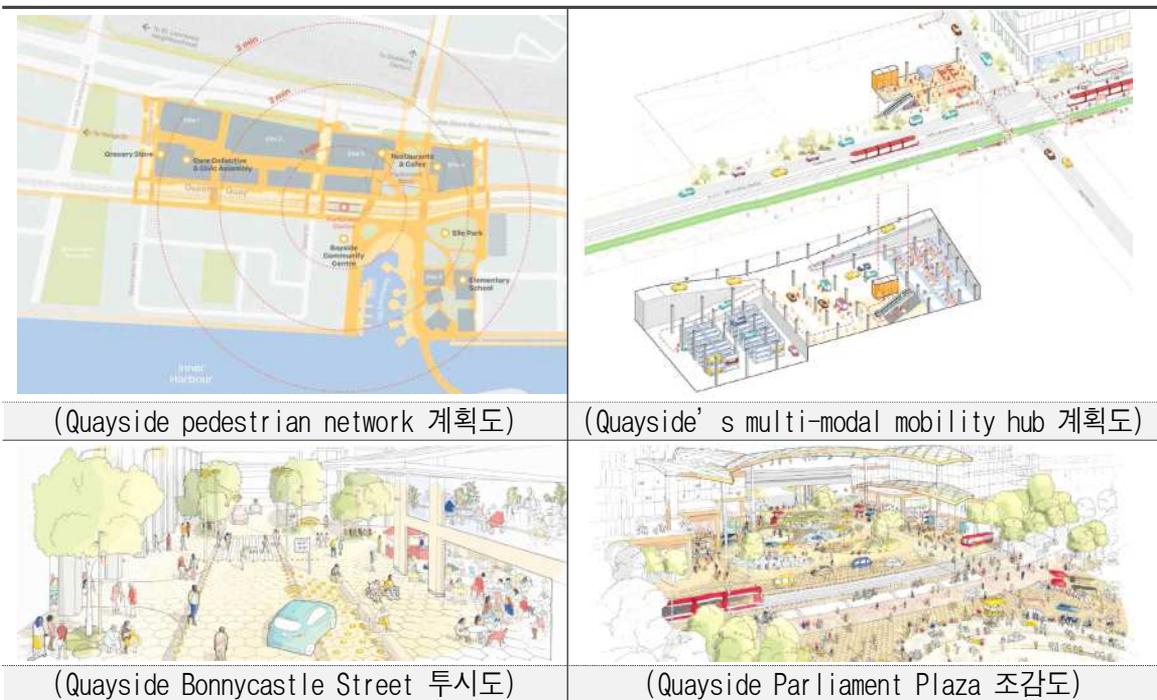
- 광주광역시는 광주시 광산구 소재의 군공항 및 민간공항 이전을 추진하고 있어 광역시급 대도시 도심 내에서 820만㎡(248만평)의 대규모 부지를 확보
  - 역세권이면서도 영산강·황룡강이 합류하는 생태적 요충지라는 특성이 있는 점을 고려하면 소중한 도시의 자원
  - 이러한 종전부지를 단순한 베드타운이 아닌 광주광역시와 호남권의 미래를 견인 할 수 있도록 개발
- 광주 군 공항은 도시의 중심부에 위치하여 도시공간 구조상 장기적인 도시발전 장애요인으로 작용하고 있으므로, 광주광역시의 중장기 비전을 고려하여 미래 도시발전과 도시 내 지역 간 균형발전에 기여가 필요
  - 종전부지를 활용하여 상업시설, 교육시설, 공원 및 여가시설, 연구 및 업무시설, 공공시설 등을 도입하여 광주광역시 뿐 아니라 호남권의 앵커역할을 담당할 수 있도록 계획

**■ 사업내용**

- 미래 주거트렌드 및 스마트한 도시생활자를 위한 도시주택 설계 지침을 적용할 수 있는 군공항부지 대상 사이버 테스트베드 시범사업 추진
  - 모빌리티 부문 계획(대중교통, 보도 및 자전거 활성화, 신 운전 기술 활용, 배송, 이동성 개선, 보도 디자인)
    - 모든 이동이 안전·편리하고 연결되어 있으며 경제적인 옵션을 선택할 수 있으며 개인의 차량 소유의 필요성을 줄여주는 운송 시스템을 구축
  - 공공공간 부문 계획(오픈 스페이스, 오픈 스페이스 운영, 오픈 스페이스 사용 장려)
    - 사람들이 야외에서 더 많은 시간을 보낼 수 있도록 장려하는 거리, 공원, 광장 및 오픈 스페이스 체계
  - 건축물 및 주거 부문 계획(건설 일정, 이웃과 가정의 발전 장려, 주택 경제성 확장 도구)
    - 건축물은 빠르게 건설 및 개조할 수 있고 활발한 사용을 지원할 수 있는 지속 가능한 건물
    - 주택은 경제성을 향상시키고 모든 가구의 옵션을 확대하기 위해 세대별 시장의 40% 이하의

프로그램

- 지속가능성 부문 계획(저에너지 건물, 빌딩 에너지 시스템, 저가 전기 생성, 친환경에너지, 분리수거 및 재활용, 우수 관리 개선)
  - 진정한 기후 친화적인 공동체를 위한 청사진을 만드는 새로운 지속가능성의 기준
- 사회기반시설(기본적인 사회기반시설, 도시기능의 인프라 확충)
  - 사람들이 번성 할 수 있는 건강, 시민 생활, 학습 및 인력 이니셔티브 및 시설
- 디지털 혁신 부문 계획(디지털 인프라, 데이터 표준 설정, 프로세스 마련, 디지털 서비스 런칭)
  - 도시 문제를 해결하고 도시에서 책임있는 데이터 수집 및 사용을 위한 새로운 표준을 수립할 수 있는 디지털 혁신 추구
- 토론토 구글시티, 도요타 미래도시(2020,CES) 등 스마트도시 및 고효율 물류에너지 기반 도시 설계

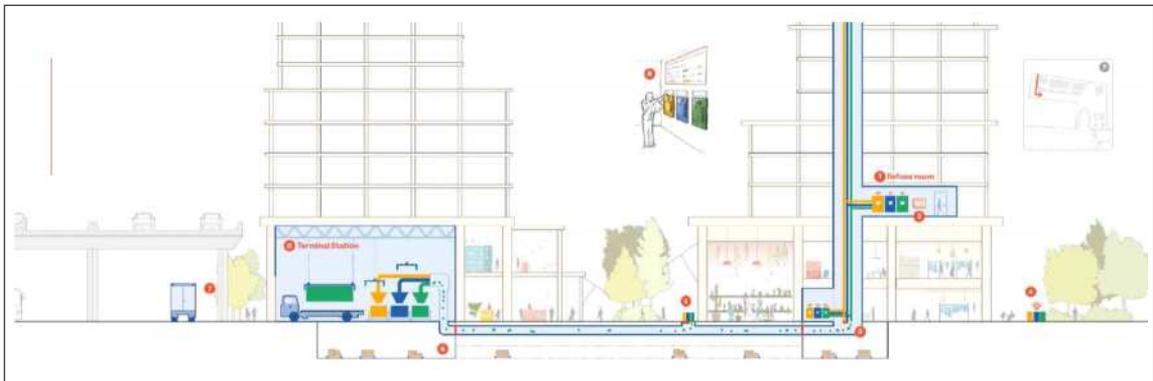


출처 : 스마트도시 해외사례 및 주요기관(토론토 스마트도시 관련 정책, 제도(2019)), 건축도시공간연구소, 2019.09.

○ 스마트기술을 지향하는 도시 및 주거공간 시범공간 조성

- 스마트 에너지
  - 통합에너지 관리체계 구축(개별 건물 → 에너지 집합 관리체제로 전환)

- 신재생 에너지 활용(수소, 지열, 태양열, 풍력 등)
- 에너지절약 기술(스마트 미터기 도입, 동작인식기능(Lightening), 스마트그리드 적용 등)
- 스마트 안전도시
  - 방범 시스템(실시간 CCTV, 빅데이터를 활용한 범죄 예측, 범죄예방설계(셉테드)적용, 112, 119 등)
  - 스마트 방재 시스템(자연재난, 인적 재난, 스마트 화재관리, 노후 공공인프라 모니터링 등)
- 스마트 생활 환경
  - 스마트 공원, 스마트 방역, 대기질 및 수질개선, Wi-Fi 무료제공, 스마트 쓰레기관리



출처 : 스마트도시 해외사례 및 주요기관(토론토 스마트도시 관련 정책, 제도(2019)), 건축도시공간연구소, 2019.09.

[그림 V-28] Quayside's smart chute and pneumatic waste collection system 단면도

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
미래 도시주택 설계	국 비	10,000			2,000	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	지방비	10,000			2,000	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
지향형 테스트베 드 구축	민 자	30,000			6,000	6,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	계	50,000			10,000	10,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000

## ■ 협력기관

- 국토교통부, 정보통신산업진흥원, LH, 광주도시공사, 민간기업 등

## (G3-8-46) 프롭테크 대응형 주택정보 DB 구축사업

## ■ 배경 및 목적

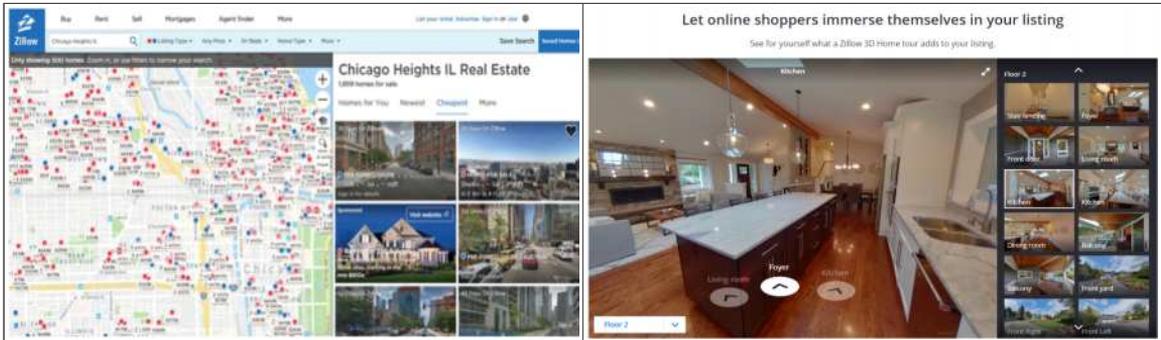
- 다양한 프롭테크 기업의 시장진출로 중개시장의 다각화 현상 발생
  - 프롭테크는 부동산(Property)과 기술(technology)을 결합한 용어로 부동산 서비스산업을 통칭
  - 프롭테크 1세대 네이버 부동산 확인매물 시스템, 부동산 114, 사랑방신문 등에서 2세대 직방·다방에 이어 3세대 큐픽스·스페이스워크 등이 진입함에 따라 새로운 산업군으로 발전양상이 나타나고 있음
  - 중개시장 중심에서 다양한 주거관련 서비스를 제공하는 시장으로 수요가 변화하고 있으므로 이에 대응하는 주거관련 정보를 구축하고, 공공정보를 안전하게 관리할 수 있는 DB관리 시스템 구축을 민간기업과 공유하는 정책 필요
- 프롭테크 생태계 구축을 위해 광주시 주택관련 공공정보를 공개하고, 프롭테크 기업이 주거 정보서비스를 광주시민에게 제공하여 주택거래자들의 효율성을 높이는 정책 마련
  - 주택거래에서 주택매수인과 주택임차인에게는 시장의 정확한 정보와 다양한 선택권을 부여하는 기술을 위한 정보를 구축하고, 주택매도인과 주택임대인에게는 거래하는 부동산의 유통경로를 넓힐 수 있는 계기 마련
  - 다양한 공공정보 투입을 통해 주택거래자들이 합리적인 비용지불과 시간과 이동에 투입되는 노력 경감, 중개시장의 투명성을 제고하는 정책을 도입할 필요가 있음

## ■ 사업내용

- 부동산 분야 신수종 사업인 프롭테크산업 활성화를 위해 광주시 주거용건축물 정보 공공DB 사업화 지원
  - 과거, IMF 시절 공공근로사업을 통해 행정·지적·전산화 사업이 추진된 것처럼 주거용건물 평면도·배치도·위치도 전산화, 내부시설 현황 및 주요 시설과의 네트워크 거리 분석 코딩 및 검수 사업 추진
- 민간 프롭테크 기업과의 업무협약을 통해 광주형 인공지능 프롭테크 생태계 구축
  - 장기적으로 실생활에 도움이 되는 인공지능 분야와의 협력을 통해 관련 기술이 시민에게 범용적으로 활용될 수 있는 체계를 구축하고, 이를 바탕으로 인공지능기술이 시민에게 친근

하게 다가갈 수 있는 계기 마련

- 미국, 2009년 오바마 행정부에서 주택부동산 공공데이터(Data.gov) 40만건 공개를 통해 400개 기업체, 4000개 일자리를 창출하였고 연간 4~7억 매출 발생



[그림 V-29] 미국 프롭테크기업 Zillow 홈페이지 콘텐츠

- 수요자들이 필요로 하는 주택공공DB를 바탕으로 다양한 사업을 추진할 수 있는 ‘(가칭) 광주 프롭테크 기획단’ 운영
  - 공동주택의 공실, 주거환경 수준을 정량화할 수 있는 지표발굴, LTV(Loan to Value) 등 주택담보관련 금융정보, 3D 원격중개시스템 구축을 위한 주택평면도와 실사사진의 합성정보 구축, 수요자 맞춤형 인테리어 VR 도입 등을 효율적으로 추진하는 기획단 출범
  - 기 구축된 자료들을 시민들에게 공개할 수 있는 오픈소스 플랫폼 구축

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단기 ( '21~ '22)		중기 ( '23~ '26)				장기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
프롭테크 대응형 주택	국비	6,000	-	-	500	500	500	500	1,000	1,000	1,000	1,000
	지방비	10,000	500	500	750	750	750	750	1,500	1,500	1,500	1,500
공공정보 DB구축 사업	민자	16,000	500	500	1,250	1,250	1,250	1,250	2,500	2,500	2,500	2,500
	계	32,000	1,000	1,000	2,500	2,500	2,500	2,500	5,000	5,000	5,000	5,000

### ■ 협력기관

- 한국 프롭테크 포럼, 부동산 관련 플랫폼 업체(사랑방신문, 직방 등) 등

(G3-8-47) ‘(가칭) 광주형 주거시장정보시스템’ 구축 및 운영

■ 배경 및 목적

- 주택가격 형성의 일반적 이론은 주택의 수요와 공급에 의해 결정되나, 토지입지에 따라 수요와 공급의 쏠림현상으로 인해 주택가격의 불안정성이 나타나고 있음
  - 주택 실거래가격 모니터링제도와 연동하여 미래 주거시장을 둘러싸고 있는 거시적인 주택 시장에 대한 진단을 정례적으로 추진하는 협의체 구성 필요
  - 협의체 주요안건과 의제를 설정하기 위해 정기적으로 광주의 주거시장을 관측하고 분석하는 시스템을 구축하고 이를 효율적으로 운영하기 위한 기초자료 작성을 구축할 필요가 있음
- 빅데이터, SNS 비대면 의견수렴 등을 통해 향후 광주 주거시장의 트렌드와 핵심이슈를 전망하고 이를 바탕으로 관련 주거실태조사를 통해 만족도가 높은 주거시책에 능동적으로 대응하는 체계 구축 필요

■ 사업내용

- 광주광역시 주거특성에 기반한 주거패턴, 수요와 공급 관련 현황정보 제공
  - 미래에 예상되는 주거환경변화, 신주거문화, 주택정책 및 제도적 환경에 대한 예측분석이 가능한 ‘(가칭)광주형 주거시장정보시스템’ 구축 및 서비스 제공
- 주택 소유자들이 자율적으로 유지, 보수, 개량, 철거 등을 판단할 수 있는 주거수준 측정 플랫폼 지원
  - 광주시 주택 DB를 통해 주택산업 및 주택관리 운영인력 양성 등 인공지능 빅데이터구축 사업과 연계
- 광주시 주거니즈 및 주택수요를 지속적으로 측정하고 공론화하는 장을 마련하여 주거공급업체의 시장분석을 지원하고, 수요와 공급의 미스매칭을 제어하는 분석자료 도출
  - 미래 주거수요자들에 대한 생활양식, 선호하는 주택공급 방식과 인테리어, 주거구입 의향 등 목적별 주거정보 구축

■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
‘광주형 주거시장 정보시스템’ 구축 및 운영	국 비		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	지방비	3,400	300	300	500	500	500	500	200	200	200	200
	민 자	3,200	200	200	300	300	300	300	400	400	400	400
	계	6,600	500	500	800	800	800	800	600	600	600	600

## ■ 협력기관

- 한국부동산원, 광주도시공사, 도시재생공동체센터, 건설업체 시장조사(홍보·마케팅)팀 등

### (G3-8-48) 스마트홈 헬스케어기술 적용사업 추진

## ■ 배경 및 목적

- 스마트홈 글로벌 시장동향을 보면, 2016년 세계 시장규모는 약 168억 달러 규모이며, 2021년에는 약 792억 달러 규모로 성장할 것으로 예측됨
  - 2016년 기준 미국이 100억 달러로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 한국은 약 6억 달러 이상으로 세계 5위의 시장규모를 형성하고 있음
- 유럽 내 스마트홈시장 적용분야 중 럭셔리 빌라(24%)와 럭셔리 아파트(10%)가 큰 비중을 차지하고 있으며(2012년 기준), 스위스 호텔 업계에서도 홈 오토메이션 시스템을 도입하는 추세임
  - 2014년 Booking.com의 Excellence상을 수상한 스위스 업체 Le Bijou (<http://lebijou.io>)의 경우, 인간과 기계의 조합인 제임스(James) 프로그램 및 홈 오토메이션 시스템을 통해 버튼 하나로 호텔 거주자의 일정 관리, 애견 돌봄, 쇼핑, 실내조명 조절, 엔터테인먼트 등의 개별화 된 서비스를 제공하고 있음
- 사회의 고령화에 따라 고령자 및 노약자의 주거 편의성 제고 및 비용 절감을 위한 대책으로 스마트홈의 중요도가 증가하고 있음
  - 저술산으로 인한 노인 돌봄 가능 인구와 간호인력의 감소로 IT와 AI 기술을 활용한 스마트홈 헬스케어기술을 적용한 주거 편의성이 주목받고 있음

## ■ 사업내용

- 전남대학교, 조선대학교 등 지역 의과대학과 연계한 스마트홈 헬스케어 리빙랩 운영
  - 인공지능과 사물인터넷 기술을 활용하여 일상적인 주거환경 속에서 거주자의 거동 및 생활 방식 등에 따른 행동 변화나 건강 이상 등을 무자각, 실시간으로 포착하여 예방 조치가 가능하도록 운영

- 스마트홈 헬스케어 기술이 적용된 약 100㎡ 규모의 실증 주거공간으로 구성되며 질병예방 및 건강관리, 의료에 중점 둔 공동주택 모델로 운영
  - 거실, 주방, 욕실, 침실, 현관 등 일상 주거공간과 건강정보 모니터링, 수면관리, 낙상방지, 영양관리 등 헬스케어 기술을 연계
- 스마트기술을 접목하여 건강한 주택 문화를 선도할 수 있는 주거서비스의 강화
  - 시와 연계한 주거서비스 개선 과제 등을 도출하여 과학기술과 접목한 주거단지 등의 제공
  - 스마트홈은 주거환경을 더욱 편리하게 할 뿐만 아니라 스스로 집안의 온도를 조절하고, 필요에 따라 자동으로 조명의 강도를 조정하는 등 에너지 및 비용 절감에 도움을 줌.
    - 글로벌 IT기업인 구글은 홈 오토메이션 자회사 '네스트(Nest)'의 제품을 통해 스마트 온도조절장치, 스모크 디텍터(연기 감지기) 등의 기능을 선보임.
    - 데이터가 누적됨에 따라 기기 자체가 스스로 입주자의 습관에 맞춰 온도와 조명을 조정
- 노인·장애인 맞춤형 스마트홈 헬스케어 주거서비스 도입
  - 사물인터넷(Internet of Things), 클라우드(cloud), 머신러닝(machine learning) 기술을 접목해 사용자의 일과와 관련된 정보를 수집 및 분석 후 넘어지거나 하는 등의 응급 상황을 미리 예측에 도움
  - 응급상황시 알람 시스템을 통해 의료 관계자와 구급요원이 제때 개입할 수 있는 서비스 제공

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
스마트홈 헬스케어 기술 적용사업 추진	국 비	13,000	-	-	-	1,000	4,000	4,000	4,000	-	-	-
	지방비	13,000	-	-	-	1,000	4,000	4,000	4,000	-	-	-
	민 자	60,000	-	-	-		20,000	20,000	20,000	-	-	-
	계	86,000	-	-	-	2,000	28,000	28,000	28,000	-	-	-

## ■ 협력기관

- LH, 광주광역시 도시공사, 지역 의과대학 및 병원, 소방서

## (9) G3-9 노후 자원들의 정비를 통한 주거여건 개선

### (G3-9-49) 광주 집수리종합지원센터 운영

#### ■ 배경 및 목적

- 중앙정부 차원에서 노후주택·빈집 증가에 대응하여 집수리 서비스를 통합적으로 관리하는 플랫폼 구축 추진
  - 종합전담기구 운영을 통해 도시재생사업과 연계한 효율성 제고 필요
  - 집수리 전담조직 설립으로 통합적 주거관리 실행

[표 V-16] 중앙정부의 집수리 관련 중간지원조직 현황

구분	조직명	주요역할	운영주체
국토교통부	주거복지센터	주택정보제공 관련기관 연계지원 주택개조 등 교육지원 제도관련 홍보	LA
	주거지원센터	주택정보제공 관련기관 연계지원 주택개조 등 교육지원 제도관련 홍보	비영리법인
	주택관리지원센터 (사용승인 후 20년 이상 된 단독주택 관리)	주택정보제공 주택개조 등 교육지원 제도관련 홍보	소속 공무원 및 건축 관련 전문가
보건복지부	중간자활센터	관련기관 연계지원 관련조사 연구 사업개발 및 평가지원 센터 및 기업경영 지도평가	법인

출처 : 서울특별시(2018), 서울특별시 저층주거지 집수리 지원 기본계획, 집수리 지원사업별 종합, p41-42, 재구성

- 최근 지방자치단체 주도의 공공지원을 활용한 집수리 지원조직 설치 및 운영사례 증가
  - 서울시 저층주거지 집수리 지원조례(2016.1.7.제정)에서 집수리 지원 대상은 저층주거지 전역을 포함하고 있으며 집수리 지원범위도 주택의 성능 및 기능을 향상시키는 모든 행위를 포함
  - 지자체별로 노후주택 단지·마을의 마을관리소 개념의 집수리 관련 지원조직을 설치하여 집수리지원사업 시행과 관련 서비스 제공

- 지자체 집수리 지원조직은 집수리 지원사업, 주거 및 마을환경 정비사업, 주민역량강화를 위한 교육, 상담 업무를 수행
- 대표적으로 서울, 전주, 시흥, 인천, 부산의 지자체별 지원 조직 설치 및 운영

[표 V-17] 지방정부의 집수리 지원 조직 현황

구분	조직명	주요역할	운영주체
서울시	서울시 주거복지센터	주택상담 주택정보제공 사례관리 주거복지 홍보 및 지역사회 연계 등	자체운영 4개소 민간위탁 10개소
	금천구 마을관리소	집수리 상담 및 방문 진단 공구대여 등	위탁(협동조합)
전주시	해피하우스센터	주택유지관리 집수리 상담 주거환경 정비	자체운영
시흥시	동네관리소	주택 유지관리 공구대여 택배 보관소 주민공동체 활성화 집수리 관련 DB 구축	주민공동체
인천시	마을주택관리소	주택유지관리 마을주거 환경정비 주민공동체 활성화 택배보관소 운영	자체운영
부산시	마을지기사무소	주택유지관리 공구대여 택배 보관소 집수리 관련 DB 구축	자체운영

출처 : 서울특별시(2018). 서울특별시 저층주거지 집수리 지원 기본계획, 집수리 지원사업별 종합, p.41-42, 재구성

○ 서울시는 집수리 실행방안 계획을 수립하여 체계적 추진 체계 정비

- 주택 상태에 따른 보조금 지급 우선대상, 지급내용 및 규모, 적용대상지역 등 저층주거지 소규모 주택 거주자(소유자, 세입자)들이 실질적으로 집수리 지원 혜택을 얻을 수 있는 방안 마련
- 집수리 지원센터 구축, 집수리 일자리 및 우수 집수리업체 육성 방안 등 집수리 활성화를 위한 세부실행 방안 포함

<p><b>주택 성능개선을 위한 맞춤형 집수리 지원</b></p> <p>주택상태 및 성능개선을 위한 지원대상 및 지원금 확대</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택상태 및 성능등급에 따른 집수리 지원 대상 기준 세분</li> <li>• 세분한 지원 기준에 따라 보조금과 융자금 차등 지원</li> </ul>	<p><b>마을단위 집수리 지원</b></p> <p>마을단위 집수리 관련 주요과제 설정 및 집중 해결방안 탐색 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생지역, 주거환경관리사업지역 등 마을만들기 활동과 연계해서 진행</li> <li>• 개별 집수리 공사가 어려운 지역에 경우 마을단위로 실시</li> </ul>
<p><b>집수리 진단에서 자금지원까지 패키지 지원</b></p> <p>집수리 지원 전 과정 일괄 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 집수리 진단 및 컨설팅+견적+업체일선+사업 연계 +모니터링</li> </ul> <p>집수리 지원 가이드라인 마련</p>	<p><b>서울시 부서별 집수리 지원사업 연계 중앙정부 에너지성능 개선사업 연계</b></p> <p>부서별 집수리 관련 지원사업 연계 및 통합 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 개별 추진되는 집수리 지원사업 대상 및 지원금, 지원내용 연계</li> <li>• 공공기관에서 추진하는 에너지성능 개선 사업 연계</li> </ul>

[그림 V-30] 서울시 집수리 실행방안 주요 내용

## ■ 사업내용

- ‘(가칭) 집수리@광주!’ 광주형 집수리종합지원센터 운영
  - 집수리센터를 설립하여 상담부터 집수리 진단, 시행, 인력양성까지 관련 사업을 총괄하는 전담기관 운영
    - 일본의 스마일 주택안심네트워크사업 벤치마킹
  - 집수리종합지원센터를 설립하여 집수리 상담부터 집수리 진단, 이력카드 관리, 집수리 사업 연계 및 시행까지 광주시 집수리 사업 총괄
    - 집수리 관련 사업 총괄 및 연계, 집수리 종합정보시스템 구축, 집수리이력관리 등 업무 수행
  - 찾아가는 주택진단 서비스, 집수리 관련 각종 공구 임대, 찾아가는 주민 아카데미, 집수리 업체 관련 정보 등 서비스 중심 운영
    - 집수리 사업에 필요한 전문 기술 교육을 통해, 광주시 집수리 사업에 필요한 신규 인력 및 참여 업체 확보
  - 공공임대주택 거주자, 주거급여 수여자 외 저소득층, 중소득층 계층의 주택을 대상으로 우선 집수리 진단

- LH 및 도시공사에서 관리하지 않는 주택 중 30년 이상 노후주택부터 집수리 진단 전수조사를 실시하여 20년 이상 노후주택까지 연차별로 확대
- 집수리 전담인력을 배치하여 집수리 지원사업을 총괄하고 집수리 진단 및 이력관리에 활용

[표 V-18] 광주시 집수리 센터의 주요 업무

업무내용	세부내용
집수리 관련 사업 총괄	집수리 관련 사업 통합 관리 집수리 사업 실행계획 수립 필요시 제도 개선, 정책 개발
집수리 종합정보시스템 운영 및 관리	집수리 홈페이지 운영(관리자, 이용자(신청자, 업체))
집수리 상담	집수리 상담 서비스 제공
집수리 이력관리	집수리 진단 및 집수리 이력카드 관리
집수리 관련 교육 및 홍보	집수리 관련 교육 프로그램 운영 - 주민들을 위한 생활 집수리 교육 - 전문가를 위한 전문 집수리 교육 집수리 사업 홍보

- 체계적이고 효율적인 집수리를 위한 집수리 종합정보시스템 구축
  - 집수리 대상의 발굴의 어려움과 중복투자 등의 문제를 해결하기 위해 집수리 지원대상 진단, 집수리, 점검사항 등의 이력을 관리
  - 관리이력제도 도입으로 집수리 지원 정책 모니터링
    - 주택 및 GIS 기반으로 데이터를 수집 관리하여 집수리 지원정책 모니터링시 활용
    - 주택 진단, 보수, 리모델링 등 단계별·생애주기별로 생성된 정보를 주택 관리 이력 DB에 누적 관리

[표 V-19] 광주시 집수리 DB구축(안)

구분	집수리 DB 구축	집수리정보 자료 획득 방안
기존주택	집수리 진단	전수조사
	관리 이력 제도	도시공사·내 연계
신규주택	건축물 대장	세움터

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
광주 집수리 종합지원 센터 운영	국 비	1,200	-	100	100	100	100	100	100	200	200	200
	지방비	4,290	90	300	300	300	500	500	500	600	600	600
	민 자	670	-	50	50	70	70	70	90	90	90	90
	계	6,160	90	450	450	470	670	670	690	890	890	890

### 타 지자체 관련 사업 예산 (세종시 사례)

- 집수리 대상 주택 현황조사, 통합플랫폼, 집수리진단, 주택관리이력, DB연동, 하드웨어 비용, 종합정보시스템 구축, 시스템 운영 및 유지 보수비 등으로 약 25억원 소요 예상
- 연간 인건비 3.6억원, 운영비 3천만원 소요
  - ~ 인건비는 6면의 전담인력(상근)을 대상으로 1인당 월평균 5백만원으로 가정하고 산정
  - ~ 운영비(사무관리비, 교육개최비 등)은 3천만원으로 산정

## ■ 협력기관

- 민간단체 및 기업의 사회공헌활동 연계 활성화
  - (공공기관) 에너지관리공단, 한국전력, 소방방재청, 한국전기안전공사, 한국가스안전공사 등 유관 공공기관 사업과 연계하여 집수리 사업 추진
  - (민간기관) 해비타트, 나눔과 미래 등 비영리민간단체 활동, 기업의 사회공헌활동을 연계하여 집수리 사업 추진

[표 V-20] 연계 가능한 공공기관 및 사업내용

주체	구분	세부내용	
에너지관리공단	에너지 성능검사·개선 컨설팅	벽체, 창호 등 단열 성능검사 실시 및 마감재 보수방법 안내 등	
	에너지바우처	전기·도시가스·등유·LPG·지역난방·연탄 등을 선택적으로 구매할 수 있는 전자카드형태 바우처를 지급	
	취약계층 에너지복지사업	고효율조명기기 무상교체를 지원하여 전기요금 절감 혜택을 부여하고 에너지복지 구현	
	신·재생에너지 보급사업	태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신·재생에너지를 주택에 설치할 경우 설치비의 일부를 정부가 보조지원	
한국시설안전공단	주택 안전 점검	구조진단	기초, 지반, 기둥, 옹벽 등
소방방재청		노후시설 진단	시설물 진단
한국전기안전공사		전기진단	노전, 노후, 부품교체
상하수도사업본부		상하수도 진단	시설진단, 노후화, 누수탐지
한국가스안전공사		가스 진단	가스 안전진단 및 성능검사

출처 : 서수정 외(2010), 해피하우스 정책지원방안 연구, p.216, 자료 보완 및 편집

○ 지역전문가로 구성된 ‘집수리전문관’ 제도 운영

- 건축사부터 시공기술자까지 현업에 종사하면서, 도시재생활성화구역 내 저층주거지 주민에게 직접 찾아가 진단부터 개보수, 신축, 소규모 정비사업까지 맞춤형 상담 진행
- 집수리 등에 소요되는 비용, 소규모 정비사업 추진에 필요한 컨설팅 서비스 제공
  - ‘전문관’은 주민들에게 저층주거지 재생을 위한 다양한 정책과 제도를 이해하기 쉬운 언어로 전달하는 전문가들을 말함.

(G3-9-50) 노후 공동주택 재건축사업을 위한 특례시범 지구 지정

■ 배경 및 목적

- 광주광역시 2019년 6월 기준, 준공 후 15년 이상의 아파트 세대수 비율은 65.54%이고, 단지 비율은 71.22%로 2030년에 건축연령이 25년 이상 된 아파트 세대수와 단지수는 과반을 초과할 것으로 예상

- 노후 공동주택은 에너지 효율이 떨어지고 층간 소음과 급수관 노후화에 따른 녹물 발생, 주차장 부족 등의 문제가 발생하여 개선이 필요
- 노후화된 공동주택은 주거환경 개선 및 낙후지역 부동산 시장 활성화 등을 위해 재건축 사업은 필요하나 난개발 및 미분양 등의 문제가 발생하지 않도록 체계적 관리 필요

## ■ 사업내용

- 수도권에 비해 일대일 재건축사업 가능성이 낮기 때문에 개발수요가 높은 역세권 등을 중심으로 재건축 특례지구 지정 운영
  - 도시철도2호선 순환선 내부지역과 역세권, 도로용량 부담이 비교적 적은 25년 이상 아파트 단지를 중심으로 스카이라인을 고려한 재건축 특례지구 지정(3종 일반주거지역 용적률 검토)
    - 공공성을 강화한 정비사업을 활성화하여 주택공급을 늘려나갈 수 있는 계획 수립
    - 유형별로 공공재개발, 소규모 정비, 역세권 민간개발 등으로 나누어 시행
    - 조합갈등, 사업성 부족 등으로 장기 정체 중인 재개발 사업은 LH, 광주도시공사 등 공공이 참여하여 신속하게 사업을 추진
  - 2020년 10월 주택법 개정을 예정으로 도시규제와 기부 채납관련 사항을 완화하고, 인허가 기간을 단축하는 특례지구인 주택공급활성화지구 제도를 도입할 예정<sup>51)</sup>
    - 개별 사업법에 따라 추진하는 사업을 활성화지구로 중복 지정해 특례를 부여하는 방식으로 추진
    - 지정요건은 조합원 물량을 제외한 50% 이상을 공적임대(공공임대는 전체 물량의 최소 20%)로 공급
    - 국토교통부의 방침에 따라 필요한 경우 투기방지 대책을 수립 할 수 있음
  - 지구 지정에 따른 인센티브를 통하여 조속한 사업시행 유도(‘수도권 주택공급 활성화 방안’을 토대로 재정리)
    - 용도지역 종상향 : 2종 주거→3종 주거, 주거→준 주거 등으로 상향
    - 용적률 완화 : 필요시 법적 상한 용적률을 일부 초과하도록 허용
    - 기부채납비율 완화 : 기반시설 기부채납 수준, 용도지역 상향 또는 용적률 상향 시 공공임대

51) 국토교통부 2020년 5월 6일 ‘수도권 주택공급 기반 강화 방안’ 발표 내용 참조

주택 기부채납비율 완화

- 통합심의위원회 운영 : 주택공급활성화지구 전담 도시계획 수권소위를 설치하여 LH, 광주도 시공사가 주택공급활성화지구에서 시행하는 모든 사업의 도시계획을 심의하고, LH사업은 국토부 심의, 광주도시공사 사업은 광주시 심의 등 각각 사업시행계획을 통합심의
- 실수요자 보호 : 주택공급활성화 지구 내에서 공급하는 일반분양분은 최대 10년 전매제한 및 최대 5년 거주 의무 부여 등

○ 정비계획의 수립된 지역의 경우 지구단위계획으로 전환하여 특별계획구역<sup>52)</sup>으로 지정하여 시범사업을 진행(압구정 재건축 지구단위계획으로 전환 사례)

- 역세권의 기능을 강화하고, 다양한 공공공간을 확보하며 디자인 특화를 통해 가로친화형 단지를 조성하는 등 특화된 특례시범 지구 사업 추진

- 지구단위계획은 10년 뒤 지역 변화를 고려해 도로나 학교 등 기반시설의 규모와 용적률 기준을 담은 것으로, 기존의 정비계획에 교통·환경영향평가 등이 추가
- 시는 지구단위계획 지정을 통해 계획 초기단계부터 지구 전체 교통영향평가를 시행하고, 가구 수 증가에 따른 도로 신설 등도 추진

- 특별계획구역의 지정대상을 명확하게 정의하고, 이에 따른 운영방안을 수립하여 시행

- 대지소유자의 개발 프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있거나, 공공사업의 경우 2필지 이상의 토지소유자의 공공개발이 필요한 경우
- 특별계획구역으로 지정된 구역은 사업시행자 또는 해당 구역의 개발시행자가 마스터플랜 또는 세부개발계획을 수립
- 특별계획구역의 해제는 해당 구역의 마스터플랜 내용을 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인
- 특별계획구역의 일부지역만 마스터플랜이 구체화되어 단계적 해제가 필요한 경우에는, 상기와 동일한 절차를 거쳐 결정된 마스터플랜 내용을 지구단위계획에 반영하여 해제
- 특별계획구역의 해제는 해당 승인권자(또는 허가권자)가 부득이 하다고 인정하는 경우 이외에는 개발사업 준공 전에 이루어져야 함

52) 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다. [서울특별시 알기 쉬운 도시계획 용어]

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
노후 공동주택 재건축사업 을 위한 특례시범 지구 지정	국 비											
	지방비	800			100	100	100	100	100	100	100	100
	민 자											
	계	800			100	100	100	100	100	100	100	100

## ■ 협력기관

- 국토교통부, LH, 광주도시공사, 민간기업 등

### (G3-9-51) 광주 장수명 주택 리빙랩단지 조성

## ■ 배경 및 목적

- 노후화 주택문제의 추가적인 대안으로 정부는 '장수명 주택'을 제시
  - 주택의 노후화에 따라 주차문제, 층간소음뿐만아니라 단지 전체가 슬럼화되어 안전성 문제까지 발생
    - 한국의 평균 주택사용연수는 27년으로 미국(55년)과 영국(77년)에 비해 크게 낮은 수준
    - 대표적인 노후화 주택 해결방법인 재개발/재건축 등의 정비 사업은 단계의 복잡성으로 장기적인 기간이 소요됨에 따라 추가적인 대안책 필요
  - 주택의 물리적·기능적 수명이 짧은 상황을 개선하기 위해 구조체의 수명을 늘리고 내장설비를 쉽게 고쳐서 오래 사용할 수 있는 '장수명 주택 제도'를 도입
    - '장수명 주택(장기우량주택)'은 구조체의 성능을 장기간 유지하면서 내장 부품과 설비배관의 교체, 변경이 용이하여 100년 사용을 위한 내구성, 가변성, 수리용이성이 높은 주택
- 장수명 주택의 활성화 및 인센티브 등의 확대를 통해 주택의 노후화 및 주거 문제를 해결할 수 있도록 지속적인 노력 필요

- 2014년 12월 25일부터 시행하였으며, 현재 1,000세대 이상 공동주택 건설 시 사업계획승인신청 전에 의무 인증을 받도록 법으로 규정
  - 장수명 주택의 3대 특징인 내구성, 가변성, 수리용이성을 평가항목으로 배점화하여 등급을 부여하고 있으며, 일정 세대수 이상 공동주택 건설시 의무인증을 받도록 법으로 규정
- 장수명 주택의 가치
  - (개인적 측면) 거주자 생활에 맞추어 성능을 유지하면서 부품을 고쳐쓰고, 공간을 바꿔쓰는 주택 재산가치 향상 및 주거비용부담 절감
  - (기업 측면) 인필 부품 시장 확대, 창업촉진, 고용창출 해외진출을 위한 기반 기술의 축적 저성장 시대의 새로운 시장 개척, 미래건설 신성장동력 확보
  - (국가적 측면) 조기 전면철거 재건축 지양, 사회비용 절감을 통해 국민 복지증진 실현 용도 변화에 용이하게 대응할 수 있는 사회 기반 확보
    - 재건축 대비 자원 절감 연간 22조원(최우수 등급 연간 30만호 건설기준 31년~100년간)
  - (사회적 측면) 장수명화로 인한 자원 절약 및 내재에너지 절약, 구조체의 장수명화와 인필의 재사용 고령화 사회에 대응, 자연친화적 지속가능한 사회 구현
- 국내 장수명 주택 실증단지 조성 추진 중이나 주택 공급자 및 수요자의 관심도증진을 위해 홍보 및 연구개발 적극 추진 필요
  - 도입 초기 건설비용 증가로 활성화되기 어려운 문제점을 개선하기 위해 연구개발사업이 필요하여 리빙랩 개념을 활용한 문제해결 방안 필요
    - 리빙랩(Living Lab) : 연구실 안에서만 진행되는 연구가 아니라 시민(수요자)이 직접 참여해 함께 문제를 풀어나가고 결과물을 만드는 개방형 실험실을 의미
  - 국토교통부는 2019년 국내 최초 장수명주택 실증단지(블루시티 공동주택) 건설
    - 블루시티 공동주택 단지는 '장수명 주택의 비용절감형 보급모델 개발 및 실증단지 구축' R&D에 따라 조성



자료 : 국토교통부

[그림 V-31] 장수명 주택 실증단지 및 핵심기술 사례

○ 초기 비용 증가의 문제점을 개선하기 위해 연구개발 진행

- 장수명 주택은 내구성, 가변성, 수리 용이성의 3대 특징을 갖춰 오래가고 쉽게 고쳐 쓸 수 있는 공동주택이며, 지속적인 개선을 위한 연구개발 실시
- 국토부 장수명 주택 경제적효과 분석결과 발표
  - 비장수명 주택 대비 약 3~6% 수준의 공사비용 증가로 장수명 주택 구현 가능
  - 소폭의 초기 건설비 증가에도 불구하고 100년간의 생애주기비용(LCC)은 비장수명 주택 대비 11~18% 절약 가능
  - 철거와 재건축 횟수를 줄임으로써, 온실가스는 약 17%, 건설폐기물은 약 85% 절감 전망

■ 사업내용

○ 광주형 장수명 주택 활성화 정책 마련

- 장수명 주택(가칭 '광주형 100년 주택') 리빙랩 미니실증단지를 구축하고 문제해결 결과를 광주 신규개발 주택단지(첨단 3지구 등) 적용
- 일정규모 이상의 공동주택 건설시 '장수명 주택' 인증을 의무화하고, 높은 인증등급 획득시 건폐율과 용적률에 대한 인센티브 부여
- '장수명주택 건설·인증기준'과 연계하여 지역 특성에 부합하는 광주형 장수명주택 기본설계 가이드라인 제정 및 실증단지 조성

- 광주형 장수명 주택 실증단지 시범조성 추진
  - 장수명 주택을 위한 건설 및 환경비용 절감을 위한 연구개발사업 추진
  - 장수명 주택의 비용절감형 보급모델 개발 및 실증단지 구축' R&D 추진
    - 실증단지에는 내구성 강화(콘크리트 강도 강화 및 철근피복 두께 증가), 가변성 증기(패널식 벽체, 기둥의 공법 변경), 수리용이성 증가(건식온돌바닥 및 건식외벽으로 변경) 등의 핵심기술 적용
  - 장수명 주택 실증단지는 3대 특징에 대한 주요 핵심기술인 내구성 증가, 공간에 대한 가변성, 노후화시 수리용이성에 초점을 맞춰 건설
  - 국토교통부와 연계하여 단계별로 인증단지 확대
    - 1단계(2022~) : 800세대 이상 인증 의무화
    - 2단계(2025~) : 600세대 이상 인증 의무화
    - 3단계(2028~) : 400세대 이상 인증 의무화
- 장수명 주택 성능시험관 및 전시관 유치
  - 실증단지 안에 일반인들의 이해를 도울 수 있도록 방문공간 조성 운영
  - 장수명 주택의 성능시험을 위해 실증단지 안에 주요 핵심기술이 적용된 6개의 성능시험관 시범주거 공간 조성
    - 회전과 이동이 자유로운 벽체로 구성된 '2030 리빙노마드', 주방을 확장한 '남측주방형, 세대 분리가 가능한 '부분임대형', 자유롭게 공간구성이 가능한 '2030 함께 성장하는 집, 아이들과 함께하는 '거실확장형', 자녀의 다양한 활동을 위한 '침실통합형' 등의 6가지 테마로 구성

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
광주 장수명 주택 리빙랩단 지 조성	국 비	2,050	-	100	150	150	150	200	200	300	300	500
	지방비	2,050	0	100	150	150	150	200	200	300	300	500
	민 자	4,100	-	200	300	300	300	400	400	600	600	1,000
	계	8,200	0	400	600	600	600	800	800	1,200	1,200	2,000

## ■ 협력기관

- 지역대학과 함께 국토교통부와 광주도시공사, 한국토지주택공사 등이 함께 참여하여, 제도 · 설계 · 실증사업 등 단계별 연구개발 수행체계를 설정하여 상호보완 수행
  - 공동주택의 물리적·기능적 수명이 짧은 우리나라 상황을 개선하기 위해 주택수명 100년을 목표로 구조체의 수명을 늘리고 내장설비를 쉽게 고쳐서 오래 사용할 수 있는 장수명 주택 제도를 도입·연구
- 장수명 주택의 확대를 위해 향후 정부주도의 주택 공급시 활용하고, 시장의 의견을 적극적으로 반영하는 등 대중화 노력
  - 주택 수요자 및 공급자에게 초기의 비용 상승을 상쇄시킬 수 있는 추가적인 인센티브를 제 공함에 따라 자발적인 유인책 필요
  - 수요자들에게 취득세, 재산세 등에 대한 세제와 주택금융에 대한 혜택 검토
  - 기존 주택 개선, 지속가능한 주거문화 정착을 위한 근본적인 대안으로 광주지역에 맞는 장 수명 주택 유도

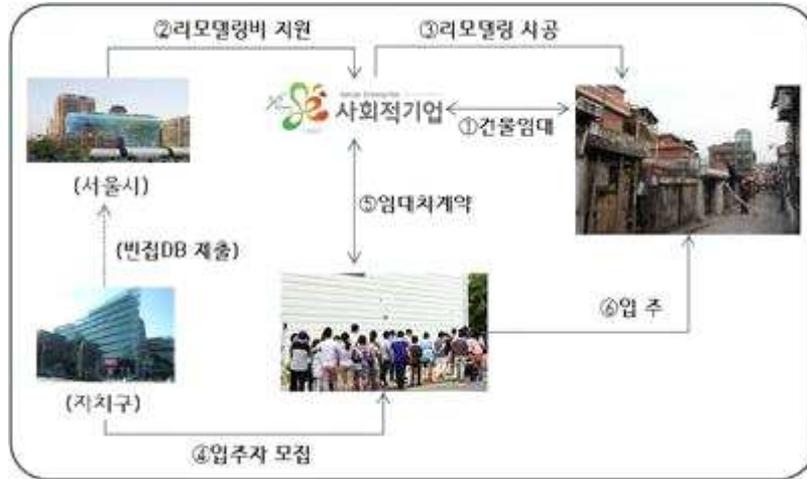
### (G3-9-52) 기존 노후 재고주택을 임대주택으로 전환 시 소유자 인센티브 제공

## ■ 배경 및 목적

- 기존의 노후 재고주택들은 주택 자체의 노후화와 더불어 주변 기반 시설의 노후화와 동 반하여 지역 전체에 대한 슬럼화 및 쇠퇴화를 야기하고 있음
  - 주택경과연수 18년 이상(2000년 이전에 건축)인 주택은 278천호로 전체 재고의 55.01% 를 차지함
  - 주택경과연수가 18년 이하(2000년 이후 건축)인 주택은 227천호로 전체 주택재고 중 45.0%를 차지함
- 쇠퇴화된 지역의 재고주택들은 거주자가 없어 소유주와 연락이 되지 않은 경우가 많고, 국내에 거주하지 않은 사례들도 다수 발생
- 기존 노후 재고주택을 임대주택으로 전환하여 활용함으로써 도심 내 빈집 또는 노후 주 택의 문제 해결과 저소득층의 주거문제를 해소하는 정책

## ■ 사업내용

- 다주택자가 소유 주택을 공공형 임대주택 전환 시 주택개량 지원, 세제혜택, 주택운영관리 대행 등을 지원하는 사업
  - 일정기간 임대료 상한을 적용받는 공공형 임대주택으로 전환하여 노후주택 자원 관리
  - 재고주택을 활용한 임대주택 활성화를 위한 대상계층의 확대 및 다변화 추진
    - 대상계층인 최저소득층의 경우, 가구특성에 따라 다른 생활양식을 고려하여 차별화된 임대주택을 공급
    - 최저소득층을 넘어서 차상위계층에 대한 고려
    - 지역별로 우선 공급이 필요한 정책대상을 발굴할 필요
- 1등급의 양호한 빈집 및 2등급의 일반빈집을 활용하여 적극적인 빈집 재생 프로젝트 시행으로 지역특화형 임대주택 공급
  - (1단계) 사업시행자가 장기간 방치된 빈집의 소유자와 장기임대차 계약을 맺어 빈집 확보
  - (2단계) 사업시행자는 대구시의 지원을 받아 빈집 리모델링
  - (3단계) 입주대상자를 모집하여 사업시행자와 임대차계약 및 입주
  - 빈집을 활용한 임대주택 공급은 사회적 기업이 사업시행자로 하고 대구시가 행정적 지원을 하는 사업체계가 필요
- 장기방치된 빈집을 어르신, 대학생, 여성 등을 위한 맞춤형 민간 임대주택으로 전환하여 저소득 가구에 시세의 80% 수준으로 최소 6년간 저렴하게 제공하는 사업으로 추진
  - 광주시는 자치구에서 수립한 빈집정비계획을 토대로 빈집을 발굴→주택 리모델링→입주자 관리까지 담당할 사업시행자(기관) 및 빈집 소유자 선정하여 운영
  - 사회적 기업, 주택협동조합, 비영리단체 등 업체를 선정하여 위탁하는 방식으로 진행
  - 주택당 리모델링 비용의 50%(최대 2천만원)까지 무상으로 지원하고, 나머지 사업비는 사회투자자금 등을 활용하여 유리한 조건으로 대출을 유도



출처 : <http://www.conslove.co.kr/news/articleView.html?idxno=37136>

[그림 V-32] 사업의 프로세스(서울시 사례)

### ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단기 ( '21~ '22)		중기 ( '23~ '26)				장기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
기존 노후 재고주택을 임대주택으로 전환 시 소유자 인센티브 제공	국비											
	지방비	4,000	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	민자	4,000	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	계	8,000	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800

### ■ 협력기관

- LH, 광주도시공사, 각 지자체, 사회적기업 등

### (G3-9-53) 도심 빈집의 자원화를 통한 주거여건 개선

### ■ 배경 및 목적

- 광주시는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(2018.2.9.자 시행)에 따라 「광주광역시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례[시행 2019. 4. 15.]」제정하여 빈집 관련 정

비 및 재생 관련 법률적 근거가 마련

- 도시재생뉴딜사업에서 빈집 정비와 관련 사업유형은 광역지자체 선정사업으로 주로 우리 동네 살리기, 주거지지원형, 일반근린형으로 추진
- 광주광역시 내 원도심을 중심으로 저층주거지의 도시 쇠퇴는 도심공동화 등 다양한 사회 문제를 일으키고, 점차 확산되어 가는 신도시 및 대규모 공동주택 단지 들로 인하여 일반적인 현상이 되고 있으므로 공공주도의 소규모 사업을 통해 주거환경을 점진적으로 개선 필요
  - 2019년을 기준으로 광주광역시 5개구 빈집으로 판정된 2,281건에 대하여 1~4등급으로 분류하였음
    - 전체 2,281건 중 1등급은 305건, 2등급 897건, 3등급 819건, 4등급 260건으로 조사 됨
- 도심 내 빈집의 자원화는 시대적인 패러다임 속에서 반드시 필요한 정책으로 중앙정부의 지원과 지자체의 정책적인 재할용 사업의 추진은 도시문제의 해결의 기초가 됨

## ■ 사업내용

- 도시쇠퇴지역에 빈집 및 소규모주택 정비사업을 공공사업으로 추진하여 해당지역에 부족한 커뮤니티 시설과 임대주택을 공급하는 등 도시재생의 거점으로 활용
  - 가로주택정비사업을 통하여 청년층을 위한 창업공간, 보육센터, 판매시설, 공용주차장 등 커뮤니티를 위한 공동이용시설 확충 가능
  - 노후화된 건축물을 인수 및 철거하고, 도로 정비와 배관시공, 포켓공원 정비, 방화수조 설치 등을 통하여 과밀집한 주택시가지의 기초 인프라 확충
- 정부는 빈집 및 노후화 된 주택정비를 위해 제정된 ‘빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법’에 따른 소규모주택정비사업을 도시재생사업의 일환으로 지원 추진
  - (자율주택정비사업) 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
  - (가로주택정비사업) 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
  - (소규모재건축사업) 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축
- 빈집을 재정비하여 순환임대주택 및 단기 체류형 주택으로 활용

- 순환임대주택은 집수리로 인해 세입자가 쫓겨나는 것을 방지하기 위하여 동네목수는 빈집을 매입하여 개보수 및 리모델링을 통해 순환임대주택을 마련
  - 순환임대주택은 게스트하우스, 주민공방 등 마을활성화를 위한 용도로도 사용
  - 빈집을 개보수 또는 리모델링하여 지역 이주민 또는 재개발 등으로 정주여건이 어려운 세대들이 단기간 거주할 수 있는 주택으로 활용
- 도시민박, 게스트하우스 등으로 활용하여 지역의 관광자원화
    - 도시재생사업의 일환으로 빈집을 리모델링하거나 공터를 활용하여 도시민박, 게스트하우스 등을 조성하여 외부관광객들에게 제공
  - 공공공간의 재활용, 문화·창작공간으로 활용하여 지역의 문화자원화
    - 빈집을 매입 후 리모델링하여 예술인들(사진, 공예, 회화, 영상, 음악 등)에게 입주하여 작업공간을 제공하고 다양한 지역민을 대상으로 하는 사업 시행
    - 문화예술자원의 관광화 추진

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
도심 빈집의 자원화를 통한 주거여건 개선	국 비	8,000	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
	지방비	4,000	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	민 자	4,000	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
	계	16,000	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600

## ■ 협력기관

- 국토교통부, LH, 광주도시공사, 민간기업 등

## (G3-9-54) 노후 공공임대주택 그린 리모델링 및 개량사업 추진

## ■ 배경 및 목적

- 우리나라는 파리기후협약(15년)을 통해 '30년까지 온실가스 37% 감축목표를 설정, 특히 감축 목표가 높은 건물 부분 집중관리 필요
  - \* 부문별 '30년까지 온실가스 감축 목표 : 건물 32.7%, 수송 29.3%, 산업 20.5% 등
  - \*\* 건축물 개조는 세계경제를 탈탄소화하는데 절대적으로 필요(제러미 리프킨)
- 유엔기후변화협약(UNFCCC) 온실가스 감축목표의 상당부분을 건물 부문에서 수용함에 따라 기존건축물 그린 리모델링 활성화 도모 필요
  - 노후화된 건축물이 급격히 증가하는 상황에서 기존 건축물에 대한 과감한 에너지 저감 사업이 반드시 필요한 상황
  - \* 전체 건축물 대비 준공 후 15년 이상 경과한 노후건축물의 비중 : 약70%
- 노후 공공임대주택 등을 대상으로 그린리모델링의 앵커사업을 추진하여 취약계층을 포용하는 인프라 구축
  - 에너지 효율이 낮은 노후 공공임대주택의 에너지 성능을 개선해 쾌적한 녹색 건축물로 조성하여 넷제로(Net-Zero) 도시 조성 기여
    - 이를 통해 기후변화 대응을 위한 온실가스 감축과 일자리 창출에 효과적인 “그린 리모델링 사업”을 그린뉴딜의 주요사업으로 추진

## ■ 사업내용

- 노후도에 따라 ① 전면 보수 필요 세대는 그린리모델링\* ② 다자녀 수요가 있는 지역의 소형 평형은 세대통합\*\* ③ 기존 경보수 시설개선은 에너지 절감 시설 개선\*\*\* 위주로 추진
  - \* 전용 부분(고성능 단열재·창호, 절수형 설비 등), 공용부분(옥상방수, 태양광 등)
  - \*\* 공가비율이 높은 26㎡(전용)이하 소형평형 2호를 1호로 통합(52㎡)하고 그린리모델링
  - \*\*\* 콘덴싱 보일러 교체, LED 보안등, 세대외부창호 등
- 노후도에 따라 준공 후 15년 경과 영구임대아파트(3개단지, 3,500세대)를 대상으로 에너지 성능강화 및 취약계층 주거환경개선

- (공용부분) 옥상방수, 외벽재도장 등 공용부분 시설개선
- (전용부분) 단일세대 고성능 단열재·창호 등 친환경 자재 교체 및 에너지절감
- 기대효과
  - (일자리) '20년 6천개, '21년 15천개, '22년 14천개 등 총 3.5만개 창출
    - ※ (공공건축물) 20년 재정사업 고용영향평가 건축보수 산업 고용유발계수(1.11), (공공임대주택) 주택건설업 취업유발계수 (10억 당 14.5개 일자리)
  - (환경) '22년까지 약 35만톤의 온실가스 감축 효과
  - (취약계층 보호) 입주민 약 32만명의 주거환경 개선

## ■ 소요예산

(단위 : 백만원)

사업명	사업비		단 기 ( '21~ '22)		중 기 ( '23~ '26)				장 기 ( '27~ '30)			
	구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
노후 공공임대 주택 그린	국 비	507,060	212,700	294,360								
	지방비	338,040	141,800	196,240								
리모델링 및 개량사업 추진	민 자											
	계	845,100	354,500	490,600								

## 5. 미래 광주의 주거상

### I 국토부의 미래 대한민국 주거상

- ‘국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활’ 실현을 위한 정책 추진
  - 지역사회 또한 사회적 변화에 부합한 포용성, 안정성 확보가 우선시되는 주거모습으로 변화 예상

[그림 V-33] 장기 주거종합계획 상의 주거 미래상



### I 미래 광주 주거상

- 출생률 저하, 1인 가구 증가 등 인구변화 특성에 따라 청년, 신혼, 중장년, 고령 등 생애 주기별 주거수요에 맞춤형 주거지원 프로그램 제공
  - 무주택 서민을 위한 공공임대주택, 공공지원임대, 공공분양주택 등 공공주택 공급의 제한적 확대
- 지방정부와 민간의 협력적 주거복지 거버넌스를 통해 지역특성에 적합한 생활밀착형 주거복지 제공 확대로 지역공동체 활성화
  - 지역주도의 사각지대 해소를 위한 주거복지서비스 확대로 공공성 강화 및 지방분권 차원의 주거서비스 제공
- 재고주택, 노후주택 등에 대한 체계적인 관리를 통해 안전하고 향상된 주거환경을 제공 하며 주택 전환수요에 대응
  - 선진화된 관리체계와 투명화된 정보 공개제도 도입·운영을 통해 가변적인 주거시장에 대응
  - 재생사업 등 주거정비사업의 갈등을 완화함으로써 지역민이 함께하는 쾌적하고 안락한 주

거생활 영위 지원

- 노후 공동주택 리모델링의 수요추정에 기반한 공동화 관리 방안 추진
- 신유형의 주택 보급사업 확대로 환경과 어우러진 주거형태 확산과 함께 미래시대에 대비한 새로운 주거문화를 선도하는 모델로 자리매김
  - 공간효율성 향상을 위한 협소주택, 주거복지 증진을 위한 타운주택, 편의성 및 가구특성에 기반한 땅콩주택
  - 불필요한 주거공간을 줄이고 삶의 질을 향상시키는 핏사이징(fit sizing)에 대응하는 적정 주거공간 확보 등 소규모의 개별화된 주거문화 확산
  - 정보통신기술 고도화에 따라 주거와 업무(재택)가 복합된 생활패턴 확대로, 거주기능과 업무기능이 융합된 공간 가변형 주택수요 또한 확대
- 주택수요의 총량이 감소됨에 따라 대규모 공급중심의 주거정책에서 주거서비스의 질을 높이고, 과잉공급에 따른 시장의 불안전 가능성에 대응
  - 주택 수요와 공급의 미스매칭 현상이 나타날 가능성에 대비하기 위해 행정동 단위 인허가 기준의 재정비
  - 지역조합주택 및 정비사업지역의 사업가능성과 단계별 사업진행 속도 등을 검토하여 관리 구역으로 지정하고 사업관리
  - 광주광역시 주택공급 현황과 인허가 및 준공에 대한 정보를 지속적으로 조사하고 시장에 정기적으로 공개하여 주택시장에 변동성에 대응

[그림 V-34] 미래 광주의 주거상

As-Is	T0-Be
주택보급률 상승에도 불구하고, 주거수요 미충족	▶ 맞춤형 주거지원 프로그램으로 취약계층 및 무주택 서민 등 주택마련 기회 확대
중앙집중적 주거복지정책으로 지역민 수혜 한계	▶ 민·관 협력 중심의 생활밀착형 주거복지서비스 제공으로 지역공동체 활성화
신규주택 중심 전환수요에 따른 주택문제 확산	▶ 선진화된 관리체계로 지역민이 함께하는 쾌적하고 안락한 주거생활 영위
한정된 토지, 지가 상승 등으로 주택보급 한계	▶ 신유형의 주택 보급사업 확대로 소규모의 개별화된 주거문화 확산
노후주거자원에 대응 한계	▶ 시장여건을 고려한 정비사업 유도 및 거점형 주거커뮤니티 시설 전환



## 예산 및 집행계획

1. 계획 실현방안
2. 사업비 및 재정확보 방안





## VI. 예산 및 집행계획

### 1. 계획 실현방안

#### Ⅰ 주거정책에 대한 광주광역시의 역할 확대

- 주거복지업무를 통합적으로 기획·관리할 수 있는 전담부서 설치를 통한 주거복지 전달체계 확립 및 효율적·협력적 서비스 제공
  - 단기적으로 건축주택과를 중심으로 주거복지정책 추진을 위한 협력 체계를 구축하고 중장기 과제로 ‘(가칭)주택정책과’를 신설하고 행·재정역량을 강화하여 생활밀착형·수요밀착형 지원 추진
    - 기존 건축주택과 내 주거복지팀의 위상을 확대 강화하여 공공임대주택팀, 주거급여팀, 집수리지원팀, 사회주택팀 등의 설치 검토<sup>53)</sup>
- 노후공공임대 그린홈 개량사업 등 정부의 그린뉴딜사업과 연계를 통한 마중물 역할 확대
  - 주택에 대한 H/W개선뿐만 아니라, 주차, 쓰레기, 방범 등 주거지의 생활환경 개선, 소상공인 활성화를 통한 일자리 확충 등과 연계하여 주거정책과 경제 활성화 정책 연계성 강화

#### Ⅰ 광주도시공사의 주거 지원 기능 강화

- 주거종합계획의 추진을 위해 광주도시공사의 역할을 확대·강화하여 공공임대주택 보급 확대, 주택개량 등 주거지원사업과 재고주택, 노후주택 등에 대한 체계적인 관리 추진
  - 청년대상 임대주택, 3D 프린팅 기술 기반 공공주택건축, 에너지 절약형 친환경 주거단지 등 다양한 주거공간 시범사업 등 추진확대

#### Ⅰ 주거정책 추진에 대한 사회적경제 주체들의 참여 유도

- 공공지원 민간임대, 사회주택 공급을 위한 사회적경제 분야 등 민간의 참여 유도
  - 사회적경제 주체들이 사회주택 분야 등 민간 임대 분야에 접근하여 체계적으로 운영·관리하

53) 각 팀별 기능 및 주요 역할 등은 IV-4. 세부주거정책사업(안) 참조

고 관련 지원을 받을 수 있도록 행정적·제도적 기반 마련

- 광주 사회주택 활성화 정책 구체화를 위한 시범사업 기획·추진

### Ⅰ 주민참여 확대

- 주거복지서비스에 대한 공감대를 형성하고 신규 시책에 대한 공공과 민간의 참여를 촉진할 수 있도록 적극적인 홍보와 지원 추진
  - 주민센터 등을 활용하여 공공이 제공하는 주거복지 시책에 대한 홍보 강화
  - 주거복지정책 과제 및 신규 사업에 대한 시민의견수렴을 통해 관련 정보 제공 및 주민참여 기회 확대
- 주거복지정책 추진을 위한 민-관 연계·협력형 거버넌스 체계 구축
  - 광주시 주거복지정책 관련 민-관 협의체 운영 등을 통해 지역 사회복지기관, 주거복지네트워킹과의 협력 확대

### Ⅰ 주거정책 성과지표에 대한 모니터링-피드백 강화

- 주거종합계획은 수립후 지역 여건에 맞춰 변경가능성을 전제하여 주기적으로 관련 현황을 분석하고 정책효과 등을 모니터링하여 합리적으로 조정될 수 있도록 하는 피드백 과정 필요
- 중장기계획으로 수립되는 계획 특성상 계획 성격 및 광주광역시의 현황에 맞춰 관리 가능한 정책지표를 설정하여 계획성과 및 정책효과 관리

### Ⅰ 2030 주거분야 성과지표

	2018년 현재	2023	2026	2030
인구 천인당 주택수(천호)	413.7	420.0	423.0	425.0
1인당 평균 주거면적(m <sup>2</sup> )	28.7	30.0	33.0	35.0
광주형 평생주택 공급량(호)	-	1,370	6,340	18,000
최저주거기준 미달가구 비율(%)	4.4	4.2	4.1	4.0
주거복지센터 개소수(개소)	-	1	3	5
비아파트 가구수 비율(%)	33.5	32.5	32.0	31.5
저소득계층 냉난방기기 지원(호)	-	300	700	1,000
주민복지 거점 커뮤니티 조성(개소)	-	1	3	5
집수리 종합지원센터(개소)	-	1	3	5

주 : 광주형 평생주택 공급량은 당해연도 누적호로 추계함

## 2. 사업비 및 재정보호 방안

### (1) 사업비 추정

(단위 : 백만원)

사업 번호	사업명	사업비		단 기 ( '21~'22)		총 기 ( '23~'26)				장 기 ( '27~'30)				비고
		구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
G1-1-01	주거공급사업 모니터링 플랫폼 구축	국 비												
		지방비	2,600	200	200	300	300	400	400	200	200	200	200	
		민 자	1,400					200	200	200	200	300	300	
		계	4,000	200	200	300	300	600	600	400	400	500	500	
G1-1-02	아파트 실거래가 모니터링 지구운영	국 비	3,800	300	300	500	500	500	500	300	300	300	300	
		지방비	3,800	300	300	500	500	500	500	300	300	300	300	
		민 자	1,600			200	200	200	200	200	200	200	200	
		계	9,200	600	600	1,200	1,200	1,200	1,200	800	800	800	800	
G1-1-03	도시계획 위원회 및 주거정책 심의회 공동위원회 운영	국 비												
		지방비	660	30	30	50	50	50	50	100	100	100	100	
		민 자												
		계	660	30	30	50	50	50	50	100	100	100	100	
G1-2-04	공공형 사회주택을 공급·운영하는 비영리형 민간조직 육성	국 비												
		지방비	3,100		200	2,000	300	300	300					
		민 자	600				200	200	200					
		계	3,700		200	2,000	500	500	500					
G1-2-05	공공주택 낙인화를 지양하는 보편적 지불가능한 주택공급	국 비	100,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
		지방비	50,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	
		민 자												
		계	150,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000	
G1-2-06	청년 대상 임대주택	국 비	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
		지방비	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
		민 자												
		계	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
G1-2-07	3D 프린팅 기술 기반 공공주택건축 시범사업 추진	국 비	12,600	1,260	3,780	2,520	720	720	720	720	720	720	720	
		지방비	5,400	540	1,620	1,080	309	309	309	309	308	308	308	
		민 자	2,000	200	600	400	115	115	114	114	114	114	114	
		계	20,000	2,000	6,000	4,000	1,144	1,144	1,143	1,143	1,142	1,142	1,142	
G1-2-08	가구소득 기반 임대료 차등적용 공공주택 도입	국 비	25,480	1,190	1,190	1,190	2,450	2,450	2,450	3,640	3,640	3,640	3,640	
		지방비	10,920	510	510	510	1,050	1,050	1,050	1,560	1,560	1,560	1,560	
		민 자												
		계	36,400	1,700	1,700	1,700	3,500	3,500	3,500	5,200	5,200	5,200	5,200	

(단위 : 백만원)

사업 번호	사업명	사업비		단 기 ( '21~'22)		중 기 ( '23~'26)				장 기 ( '27~'30)				비고
		구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
G1-2-09	맞춤형 매입임대주택 등 중앙정부 정책을 활용한 공공임대주택 공급 확대	국 비	34,200	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	
		지방비												
		민 자												
		계	34,200	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	3,420	
G1-2-10	민간 자원을 활용한 사회주택 공급	국 비												
		지방비	1,200			150	150	150	150	150	150	150	150	
		민 자	800			100	100	100	100	100	100	100	100	
		계	2,000			250	250	250	250	250	250	250	250	
G1-2-11	광주형 평생주택 공공임대주택 공급	국비 기금	3,088,800	-	42,900	42,900	711,568	711,568	711,568	217,074	217,074	217,074	217,074	
		지방비	936,000	3,000	11,500	11,500	215,627	215,627	215,626	65,780	65,780	65,780	65,780	
		민 자	665,200	-	-	18,200	150,939	150,938	150,939	46,046	46,046	46,046	46,046	
		계	4,680,000	3,000	54,400	72,600	1,078,134	1,078,133	1,078,133	328,900	328,900	328,900	328,900	
G1-3-12	친환경 생태수요 증가에 대응하는 저층 주거지 조성	국 비	10,400		1,600	600	1,600	600	1,600	600	1,600	600	1,600	
		지방비	7,000		1,400	400	1,000	400	1,000	400	1,000	400	1,000	
		민 자	2,000		400		400		400		400		400	
		계	19,400		3,400	1,000	3,000	1,000	3,000	1,000	3,000	1,000	3,000	
G1-3-13	커뮤니티 중심의 개방형 주거단지 설계 유도	국 비												
		지방비	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
		민 자	80,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	
		계	100,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
G1-3-14	광주형 일자리 근로자를 위한 주거지원	국 비	18,900	1,890	7,560	3,780	810	810	810	810	810	810	810	
		지방비	8,100	810	3,240	1,620	348	347	347	347	347	347	347	
		민 자	3,000	300	1,200	600	129	129	129	129	128	128	128	
		계	30,000	3,000	12,000	6,000	1,287	1,286	1,286	1,286	1,285	1,285	1,285	
G1-3-15	신유형의 주택단지 보급 및 확대	국 비												
		지방비												
		민 자	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
		계	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
G1-3-16	대학 인근지역 학생·교직원 전용주거지 조성	국 비	5,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
		지방비	5,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
		민 자	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
		계	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
G2-4-17	주택 공급과 생애 첫 공공주택	국 비	3,780	180	180	180	360	360	360	540	540	540	540	
		지방비	3,780	180	180	180	360	360	360	540	540	540	540	
		민 자												
		계	7,560	360	360	360	720	720	720	1,080	1,080	1,080	1,080	

VI. 예산 및 집행계획

(단위 : 백만원)

사업 번호	사업명	사업비		단 기 ( '21~'22)		중 기 ( '23~'26)				장 기 ( '27~'30)				비고
		구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
G2-4-18	생애주기형 공공주택 공급사업 추진	국 비	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
		지방비	5,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
		민 자												
		계	15,000	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
G2-4-19	청년주거단지 조성 시범사업 추진	국 비												
		지방비	162,000	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	
		민 자	250,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	
		계	412,000	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	41,200	
G2-4-20	광주형 청년전용 청약저축 제도운영	국 비	2,900	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	
		지방비	2,900	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	
		민 자												
		계	5,800	580	580	580	580	580	580	580	580	580	580	
G2-4-21	청년 가구를 위한 기숙사 확충과 저렴한 주택 공급	국 비	114,000			14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	
		지방비												
		민 자												
		계	114,000			14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	14,250	
G2-4-22	취약계층 주거상향 이동을 위한 이주 지원	국 비												
		지방비	2,800	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	
		민 자												
		계	2,800	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	
G2-5-23	공동주택 브랜드 통일화를 통한 사회적 배제지양	국 비	4,100	250	250	400	400	400	400	500	500	500	500	
		지방비	4,100	250	250	400	400	400	400	500	500	500	500	
		민 자												
		계	8,200	500	500	800	800	800	800	1,000	1,000	1,000	1,000	
G2-5-24	저소득층 에너지 효율개선 및 에너지 절감형 냉난방기 보급 지원	국 비	4,300	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	
		지방비												
		민 자												
		계	4,300	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	
G2-5-25	혹서기·혹한기 주거취약계층 임시보호 주거시설 공급	국 비												
		지방비	5,500	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100						
		민 자												
		계	5,500	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100						
G2-5-26	홀몸 어르신 공동 주거시설 조성	국 비												
		지방비	3,000		600	600	600	600	600					
		민 자	2,000		400	400	400	400	400					
		계	5,000		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000					
G2-5-27	장애인 돌봄 주거단지 조성	국 비	10,000			2,500	2,500			2,500	2,500			
		지방비	12,000			2,500	2,500	500	500	2,500	2,500	500	500	
		민 자	14,000			3,500	3,500			3,500	3,500			
		계	36,000			8,500	8,500	500	500	8,500	8,500	500	500	

(단위 : 백만원)

사업 번호	사업명	사업비		단 기 ( '21~'22)		중 기 ( '23~'26)				장 기 ( '27~'30)				비고
		구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
G2-5-28	고령자·장애 인 세입자 지원 정책 추진	국 비												
		지방비	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
		민 자												
		계	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
G2-5-29	광주형 주거급여 지원	국 비												
		지방비	9,600			1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	
		민 자												
		계	9,600			1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	
G2-6-30	청년주거코디 네이터 양성을 통한 광주형주거조 사 특화	국 비	2,700	100	100	200	200	300	300	300	400	400	400	
		지방비	2,700	100	100	200	200	300	300	300	400	400	400	
		민 자												
		계	5,400	200	200	400	400	600	600	600	800	800	800	
G2-6-31	권역형 주거복지 콜센터 구축 시범사업 추진	국 비												
		지방비	7,500	250	250	500	500	750	750	1,000	1,000	1,250	1,250	
		민 자												
		계	7,500	250	250	500	500	750	750	1,000	1,000	1,250	1,250	
G2-6-32	주민복지형 거점 커뮤니티 센터 조성	국 비	5,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
		지방비	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
		민 자	5,000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
		계	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
G2-6-33	주거특화분야 를 담당하는 주택정책과 신설	비 예 산 사 업												
G2-6-34	주거-복지 통합관리체계 구축	국 비												
		지방비	2,400			200	200	200	200	400	400	400	400	
		민 자												
		계	2,400			200	200	200	200	400	400	400	400	
G2-6-35	주거복지센터 설치 및 운영 지원	국 비												
		지방비	5,100	150	150	450	450	450	450	750	750	750	750	
		민 자												
		계	5,100	150	150	450	450	450	450	750	750	750	750	
G2-6-36	주거복지 교육 및 홍보 강화	국 비												
		지방비	220	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
		민 자												
		계	220	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
G2-6-37	주거복지 관련 제도적 기반 마련	비 예 산 사 업												

VI. 예산 및 집행계획

(단위 : 백만원)

사업 번호	사업명	사업비		단 기 ( '21~'22)		중 기 ( '23~'26)				장 기 ( '27~'30)				비고	
		구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
G3-7-38	수요 맞춤형 복지정책 발굴을 위한 주거실태조사 확대 실시	국 비													
		지방비	2,000	100	100	100	600	100	100	100	100	600	100		
		민 자													
		계	2,000	100	100	100	600	100	100	100	100	600	100		
G3-7-39	교육·보육 복지 특화형 민간주택 시장 유도 지원	국 비													
		지방비													
		민 자	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
계	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000			
G3-7-40	주택 조성원가 낮추는 방안 검토	국 비	17,400		3,480		3,480		3,480		3,480		3,480		
		지방비	7,200	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720		
		민 자													
		계	24,600	720	4,200	720	4,200	720	4,200	720	4,200	720	4,200		
G3-7-41	광주형 집수리 지원	국 비													
		지방비	19,200			2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400		
		민 자													
		계	19,200			2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400		
G3-8-42	공동주택종합 지원센터 설치·운영	비 예 산 사 업													
G3-8-43	에너지 제로 공동주택 시범 조성	국 비	7,000			1,000	1,000	1,000		1,000	1,000	1,000	1,000		
		지방비	7,000			1,000	1,000	1,000		1,000	1,000	1,000	1,000		
		민 자	256,000			8,000	8,000	8,000		8,000	8,000	8,000	208,000		
		계	270,000			10,000	10,000	10,000		10,000	10,000	10,000	210,000		
G3-8-44	노후 공동주택 에너지 진단 컨설팅	국 비	750	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75		
		지방비	5,750	575	575	575	575	575	575	575	575	575	575		
		민 자													
		계	6,500	650	650	650	650	650	650	650	650	650	650		
G3-8-45	미래 도시주택 설계 지향형 테스트베드 구축	국 비	10,000			2,000	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
		지방비	10,000			2,000	2,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
		민 자	30,000			6,000	6,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000		
		계	50,000			10,000	10,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000		
G3-8-46	프롭테크 대응형 주택정보 DB 구축사업	국 비	6,000			500	500	500	500	1,000	1,000	1,000	1,000		
		지방비	10,000	500	500	750	750	750	750	1,500	1,500	1,500	1,500		
		민 자	16,000	500	500	1,250	1,250	1,250	1,250	2,500	2,500	2,500	2,500		
		계	32,000	1,000	1,000	2,500	2,500	2,500	2,500	5,000	5,000	5,000	5,000		
G3-8-47	'광주형 주거시장정보 시스템' 구축 및 운영	국 비													
		지방비	3,400	300	300	500	500	500	500	200	200	200	200		
		민 자	3,200	200	200	300	300	300	300	400	400	400	400		
		계	6,600	500	500	800	800	800	800	600	600	600	600		

(단위 : 백만원)

사업 번호	사업명	사업비		단 기 ( '21~'22)		중 기 ( '23~'26)				장 기 ( '27~'30)				비고
		구분	합계	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
G3-8-48	스마트홈 헬스케어기술 적용사업 추진	국 비	13,000				1,000	4,000	4,000	4,000				
		지방비	13,000				1,000	4,000	4,000	4,000				
		민 자	60,000					20,000	20,000	20,000				
		계	86,000				2,000	28,000	28,000	28,000				
G3-9-49	광주 집수리종합지 원센터 운영	국 비	1,200		100	100	100	100	100	100	200	200	200	
		지방비	4,290	90	300	300	300	500	500	500	600	600	600	
		민 자	670		50	50	70	70	70	90	90	90	90	
		계	6,160	90	450	450	470	670	670	690	890	890	890	
G3-9-50	노후 공동주택 재건축사업을 위한 특례시범 지구 지정	국 비												
		지방비	800			100	100	100	100	100	100	100	100	
		민 자												
		계	800			100	100	100	100	100	100	100	100	
G3-9-51	광주 장수명 주택 리빙랩단지 조성	국 비	2,050		100	150	150	150	200	200	300	300	500	
		지방비	2,050		100	150	150	150	200	200	300	300	500	
		민 자	4,100		200	300	300	300	400	400	600	600	1,000	
		계	8,200		400	600	600	600	800	800	1,200	1,200	2,000	
G3-9-52	기존 노후 재고주택을 임대주택으로 전환시 소유자 인센티브 제공	국 비												
		지방비	4,000	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
		민 자	4,000	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
		계	8,000	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	
G3-9-53	도심 빈집의 자원화를 통한 주거여건 개선	국 비	8,000	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	
		지방비	4,000	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
		민 자	4,000	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
		계	16,000	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	
G3-9-54	노후 공공임대주택 그린 리모델링 및 개량사업 추진	국 비	507,060	212,700	294,360									
		지방비	338,040	141,800	196,240									
		민 자												
		계	845,100	354,500	490,600									
총 소요예산		국비	4,038,420	235,885	373,915	90,785	761,603	756,723	760,253	266,549	267,329	260,349	265,029	
		지방비	1,753,110	181,097	250,057	63,627	266,831	266,380	264,929	118,223	115,122	113,272	113,572	
		민자	1,425,570	38,500	40,850	76,600	209,203	222,502	215,002	121,979	102,578	98,778	299,578	
		계	7,217,100	455,482	664,822	231,012	1,237,637	1,245,605	1,240,184	506,751	485,029	472,399	678,179	

## (2) 재정보호 방안

### Ⅰ 일반회계 주거관련 예산 확대

- 2019년 광주광역시(본청) 일반회계 세출결산액 기준 862억원 지출하여 일반회계 세출총액의 1.8% 규모로 주거지원 및 주거환경개선을 위해 일반회계 세출규모를 확대할 필요가 있음
  - 주거복지지원 609억원 지출되어 일반회계 주거관련 예산의 대부분이 복지측면에서 지출되며, 그 외 광주형공동체 주택건설 0.52억원, 공동주택관리, 행복주택자금지원, 노후공공임대주택 시설개선, 주거환경개선, 공폐가정비 및 정비지원 등에 지출되는 것으로 조사됨
- 주거관련 일반회계 예산 규모를 단기적으로 세출총액의 2% 수준으로 확대

### Ⅰ 저소득층 주거안정을 위한 주거복지기금 적립 신설

- 광주광역시는 도시 및 주거환경정비법 제126조, 광주광역시 도시 및 주거환경 정비 조례 제74조에 의거해서 도시 및 주거환경정비 기금을 운영하고 있으며, 기금조성액은 2019년말 잔액기준 79.4억원 수준임
- 도시 및 주거환경정비 기금과 마찬가지로 저소득층 주거안정을 위한 주거복지기금을 설치할 필요가 있음
  - 지방세 중에서 보통세 약 1,000분의 1수준인 15억 규모의 재원을 적립하여 도시 및 주거환경정비 기금 규모 수준으로 확대할 필요가 있음
  - 임대주택 공급 및 자금 지원, 주택 정비 등 주거환경개선, 에너지 효율개선 사업, 주거취약계층 주거비 지원 등 저소득층 주거안정 사업에 활용

### Ⅰ 사회성과보상사업(SIB)과 연계된 사회성과 연계 채권 발행

- 사회성과보상사업(SIB)은 정부 및 지방자치단체가 사회적 문제를 해결하기 위해 필요한 재원을 조달하기 위한 수단
  - 만관 협치를 기반으로 정책집행의 효율성과 효과성을 달성
  - 저소득층 주거안정 및 주거환경정비 등 공동체의 사회적 성과를 달성하기 위한 사회성과보상사업을 구상하고 지역금융기관이 참여하는 사회투자기금을 조성
  - 사회적 금융을 통해 사업에 필요한 재원을 조달할 수 있는 보증 채권을 발행



---

연구기관명 광주전남연구원

---

연구총괄	나강열 (광주전남연구원)
부문별 연구책임	박준필 (광주전남연구원)
	김봉진 (광주전남연구원)
	김현철 (광주전남연구원)
	박웅희 (광주전남연구원)
	신동훈 (광주전남연구원)
	정 철 (광주전남연구원)
	조승희 (광주전남연구원)
	최우람 (광주전남연구원)
	김미경 (한양대학교)
	김진유 (경기대학교)
	지규현 (한양사이버대학교)
	변장섭 (전남대학교)
	최근호 (올포랜드)
	연구지원
	류영혜 (광주전남연구원)
	정주희 (전남대학교)

---

