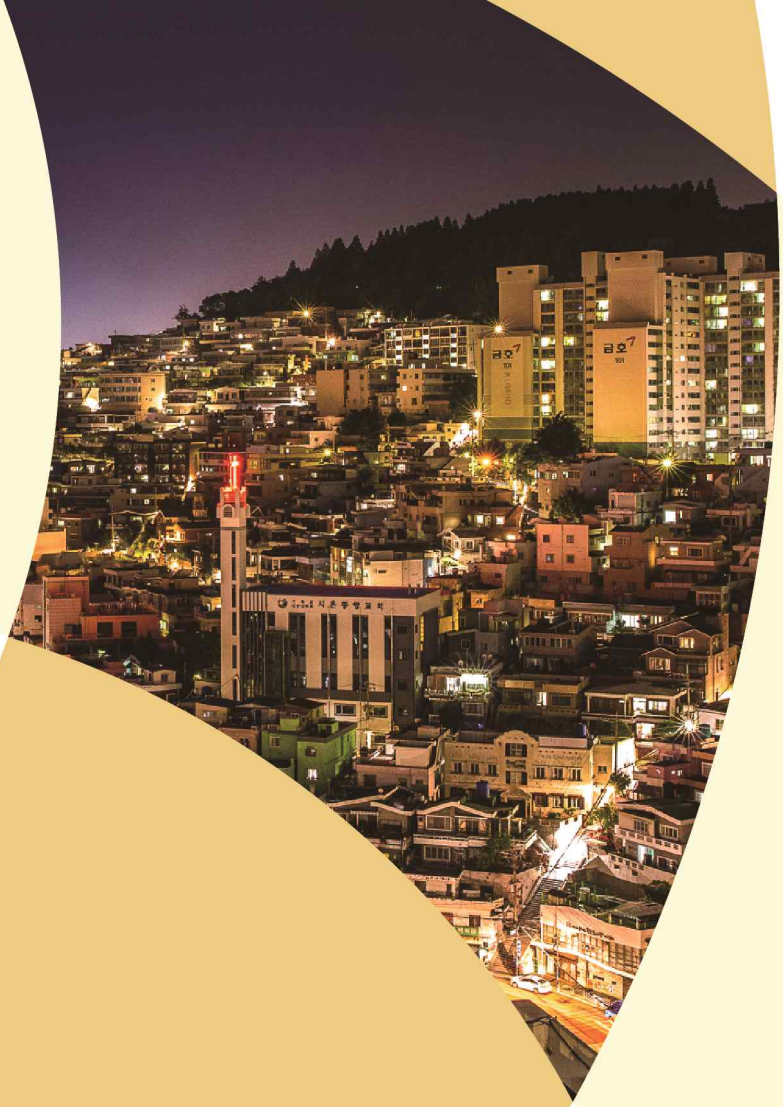
BDI 부산연구원
BUSAN DEVELOPMENT INSTITUTE



2022 부산광역시 주거종합계획(변경)

2020년 9월

부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY

제 출 문

부산광역시장 귀하

본 보고서를 「2022 부산광역시 주거종합계획(변경)」의
최종보고서로 제출합니다.

2020년 9월

(재)부산연구원
원장 송 교 욱

참여 연구진

연구총괄	(재)부산연구원	선임연구위원	이동현
공동연구	(재)부산연구원	연구위원	박봉철
	(재)부산연구원	연구위원	김미영
	(재)부산복지개발원	책임연구원	최훈호
	(재)부산연구원	초빙연구위원	여성준
	(재)부산연구원	연구원	진유라
	(재)부산연구원	연구원	김예슬
	(재)부산연구원	연구원	최효비

목차

제1장. 과업의 개요

1. 과업의 배경과 목적 ····· 2
1.1 과업의 배경 및 필요성 ····· 2
1.2 과업의 목적 ····· 2

2. 과업의 범위와 주요내용 ····· 3
2.1 과업의 범위 ····· 3
2.2 주요내용 ····· 3

제2장. 주택시장 여건변화와 2022부산광역시 주거종합계획 평가

1. 주택시장을 둘러싼 여건변화 ····· 6
1.1 인구 및 가구 변화 ····· 6
1.2 주택현황 ····· 10
1.3 소득 등 경제적 변화 ····· 13
1.4 도시공간구조 변화 ····· 14
1.5 부산광역시 주거실태 ····· 15
1.6 저출산 고령화 등에 따른 주택시장 여건변화 ····· 15

2. 2022 부산광역시 주거종합계획 중간 평가 ····· 16
2.1 주거지표 성과 ····· 16
2.2 2022 주택종합계획 성과와 향후 과제 ····· 16

제3장. 주거정책 비전 및 목표 재정립

1. 주거정책 비전 및 목표 ····· 17
1.1 여건변화 ····· 17
1.2 새로운 비전 및 목표 ····· 18

2. 주거정책 중장기 추진방향 ····· 58
2.1 양적지표 ····· 58
2.2 질적지표 ····· 87
2.3 시장지표 ····· 89
2.4 정책지표 ····· 90

제4장. 중장기 주택 및 택지 공급계획

1. 신규주택수요 분석 ····· 49
1.1 주택수요 전망 ····· 49
1.2 가구변화 추세 및 전망 ····· 69
1.3 중·장기 주택수요 추청 ····· 99
1.4 주택 공급능력 산정 ····· 115

2. 공공임대주택수요 분석 ····· 117
2.1 공공임대주택 현황 및 공급계획 ····· 117
2.2 공공임대주택 수요 분석 ····· 120
2.3 공공임대주택 공급계획 ····· 124

3. 안정적인 택지공급계획 ····· 127
3.1 택지소요 전망 ····· 127
3.2 택지공급계획 ····· 129

제5장. 시민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향

1. 시민주거수준 향상을 위한 주거복지 정책 추진 ····· 231
1.1 주거복지 향상을 위한 기본방향 ····· 232
1.2 주거복지 거버넌스 및 전달체계 구축 ····· 236
1.3 주거비 부담완화 방안 ····· 245
1.4 수요 맞춤형 공공임대주택 공급방안 ····· 251
1.5 최저주거기준 미달가구 해소 ····· 264

2. 생애단계별 주거복지 책임제 구현방안 ····· 261
2.1 주거복지 책임제의 기본방향 ····· 261
2.2 생애단계별 주거복지 책임제 ····· 274
2.3 부산형 주거복지책임제 실현 방안 ····· 281

3. 생애단계별 · 소득수준별 주거플랜 지원계획 ····· 90
3.1 청년층을 위한 주거지원 강화 ····· 92
3.2 신혼부부·다자녀가구를 위한 주거지원 ····· 102
3.3 중장년 주거지원 프로그램 도입 ····· 112
3.4 고령가구 및 장애인가구를 위한 주거지원 ····· 122
3.5 주거취약계층을 위한 주거지원 ····· 132
3.6 생애주기별, 소득계층별, 가구특성별 주거지원 종합 ····· 143

4. 시민주거안정을 위한 주택시장 선진화 방안 ····· 153
4.1 주택시장 안정과 선진화를 위한 기본방향 ····· 153
4.2 임대차 시장의 투명성·안정성 강화 ····· 163
4.3 실수요자 중심의 주택시장 관리 ····· 173
4.4 유휴부지를 활용한 공공임대주택 공급 ····· 184

5. 주거환경 개선 및 공동주택 관리 선진화방안 ····· 194
5.1 주거환경 개선 기본방향 ····· 194
5.2 노후 저층주거지의 종합적 관리 ····· 194
5.3 공동주택의 체계적 관리 방안 ····· 204
5.4 리모델링 사업의 활성화 및 종합적 관리 ····· 214

표목차

[표 1-1] 계획의 주요내용 ····· 3
[표 2-1] 구·군별 인구현황 ····· 6
[표 2-2] 인구 및 세대 추이 ····· 8
[표 2-3] 일반가구당 가구원수 변화 ····· 9
[표 2-4] 주택유형별 재고 현황 ····· 01
[표 2-5] 주택유형별 재고의 연도별 구성비 추이 ····· 21
[표 2-6] 구군별 주택현황 ····· 31
[표 2-7] 인구천인당 주택 수 ····· 41
[표 2-8] 주택경과 연수별 주택재고 ····· 51
[표 2-9] 구군별 노후기간 및 주택의 종류 ····· 61
[표 2-10] 면적별 주택유형 ····· 81
[표 2-11] 주택면적별 추이 ····· 91
[표 2-12] 면적별 평균 거주인 수 ····· 02
[표 2-13] 주택 점유 형태별 변화추이 ····· 12
[표 2-14] 구군별 주택 점유 형태 ····· 22
[표 2-15] 연도별 인허가, 착공, 준공 실적 비교 ····· 32
[표 2-16] 주택유형별 신축 주택수(인허가 기준) ····· 42
[표 2-17] 규모별 주택건설 실적 ····· 52
[표 2-18] 구·군별 신축 주택수 ····· 62
[표 2-19] 주택유형별 주택 멸실 현황 ····· 72
[표 2-20] 구군별 멸실 주택수 ····· 82
[표 2-21] 신축 및 멸실 주택수 비교 ····· 82
[표 2-22] 구군별 신축 및 멸실 주택 변화 ····· 03
[표 2-23] 10년간 미분양 주택 변화추이 ····· 13
[표 2-24] 준공 후 미분양 현황 ····· 23
[표 2-25] 주택유형별 빈집 현황 ····· 33
[표 2-26] 건축연도별 빈집현황 ····· 43
[표 2-27] 구군별 빈집 현황 ····· 63
[표 2-28] 구군별 전월세전환율 추이 ····· 04
[표 2-29] 시·도별 개인소유 주택 현황 ····· 34
[표 2-30] 주택 소재지별 소유자의 거주지 현황 ····· 44
[표 2-31] 소유 물건수별 주택 소유자 현황 ····· 54

[표 2-32] 유주택 가구와 무주택 가구 현황 ····· 64
[표 2-33] 가구부채 여부 및 부채사유(가구주) ····· 84
[표 2-34] 「2030부산도시기본계획(변경)」(2017)의 도시공간구조 및 생활권 설정(2021~2030년) ·· 4
[표 2-35] 「2030부산도시기본계획(변경)」 생활권 설정 ····· 05
[표 2-36] 「2030부산도시기본계획(변경)」 생활권 설정 ····· 15
[표 2-37] 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 생활권 설정기준 ·· 25
[표 2-38] 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」 주생활권 구분 ····· 25
[표 2-39] 가구당 및 1인당 주거면적 변화 ····· 35
[표 2-40] 주거실태 - 주거시설(부엌) ····· 35
[표 2-41] 주거실태 - 주거시설(화장실) ····· 45
[표 2-42] 주거실태 - 주거시설(목욕시설) ····· 45
[표 2-43] 주거실태 - 주거시설(상수도시설) ····· 55
[표 2-44] 최저주거기준 미달가구의 변화 ····· 55
[표 2-45] 특·광역시 주거비 부담능력 ····· 65
[표 2-46] 선호하는 노후형태 ····· 85
[표 2-47] 선호하는 가족형태 ····· 85
[표 2-48] 전국 16개 광역시 · 도별 소멸위험지수 ····· 95
[표 2-49] 부산광역시 [2022주택종합계획] 주택지표 및 현황 비교 ····· 66
[표 2-50] 「2022 주택종합계획」의 목표와 추진전략 ····· 76
[표 2-51] 부산광역시 공적임대주택 공급 계획 ····· 96
[표 2-52] 부산광역시 주거계획 추진 현황(2020년) ····· 07
[표 2-53] 2022년도 부산광역시 주거정책 신규 및 확대 사업 ····· 17
[표 3-1] 주거복지 로드맵 주요 내용 ····· 47
[표 3-2] 제2차 장기주거종합계획 수정계획 정책방향 ····· 67
[표 3-3] 제2차 장기주거종합계획 수정계획 2022 주거지표 설정 ····· 67
[표 3-4] 2019년 주거종합계획 주요 과제 ····· 77
[표 3-5] 2020년 주거종합계획 주요 내용 ····· 87
[표 3-6] 신혼부부·청년 주거지원 강화 방안 ····· 97
[표 3-7] 취약계층·고령자 주거지원 방향 ····· 08
[표 3-8] 다자녀·보호종료아동·비주택가구 등 주거지원 방향 ····· 08
[표 3-9] 2020~2021년 주거공간 7대 트렌드 ····· 18
[표 3-10] 기준년도 지표 및 2022년 목표 지표 ····· 19
[표 4-1] 인구현황 및 변화 ····· 49
[표 4-2] 연령별 인구분포 ····· 59
[표 4-3] 2030 부산도시기본계획 목표 연도별 계획인구 ····· 59
[표 4-4] 연령대별 인구비중 변화 전망 ····· 69
[표 4-5] 가구 현황 및 변화 ····· 79
[표 4-6] 세대 구성별 가구비율 ····· 79
[표 4-7] 장래 가구 전망 ····· 89

[표 4-8] 가구유형별 가구수 전망 ····· 8·9
[표 4-9] 주택수요 추정 결과 ····· 10
[표 4-10] 가구주의 연령별 주택수요 추정 결과 ····· 10·1
[표 4-11] 시나리오별 장래 주택수요 추정결과 ····· 20·1
[표 4-12] 연도별 적용 가구당 주거면적 ····· 20·1
[표 4-13] 부산광역시 주택수요 추정 ····· 20·1
[표 4-14] 규모별 주택수요 전망 ····· 30·1
[표 4-15] 권역별·구별 주택수요 전망 ····· 40·1
[표 4-16] 부산광역시 주택공급관련 계획 유형 및 자료 근거 ····· 5·0 1
[표 4-17] 부산광역시 택지개발사업 현황(총괄) ····· 60·1
[표 4-18] 부산광역시 시행중인 택지개발사업 세부 내용 ····· 6·0 1
[표 4-19] 부산광역시 택지개발사업(사업완료) ····· 70·1
[표 4-20] 도시개발사업지구 공급주택 규모 ····· 80·1
[표 4-21] 토지이용유도전환지역-주거용지 변경 총괄표 ····· 8·0 1
[표 4-22] 토지이용유도전환지역-주거용지 변경 세부내역 ····· 9·0 1
[표 4-23] 부산 에코델타시티 토지이용계획 ····· 21·1
[표 4-24] 주택재개발사업 추진현황(미추진 구역수 제외) ····· 3·1 1
[표 4-25] 주택재건축사업 추진현황 ····· 31·1
[표 4-26] 주거환경정비사업 추진현황 ····· 41·1
[표 4-27] 부산광역시 도시형생활주택 공급 현황 ····· 4·1 1
[표 4-28] 부산광역시 주택공급규모 산정 ····· 51·1
[표 4-29] 부산광역시 임대주택 현황 ····· 71·1
[표 4-30] 부산광역시 공급주체별 공공임대주택 현황 ····· 7·1 1
[표 4-31] 부산광역시 구·군별 임대주택 현황 ····· 81·1
[표 4-32] 건설 중인 임대주택 현황 ····· 91·1
[표 4-33] 착공 예정인 임대주택 현황 ····· 91·1
[표 4-34] 공공임대주택 대상가구 추정 ····· 12·1
[표 4-35] 공공임대주택 대상가구 추정 ····· 22·1
[표 4-36] 정책적 공공임대주택 수요 추정 ····· 32·1
[표 4-37] 공공임대주택 수요 ····· 42·1
[표 4-38] 공적임대주택 공급계획 ····· 52·1
[표 4-39] 택지 유형별 택지원단위 ····· 82·1
[표 5-1] 주거지원서비스의 핵심 내용 및 주요 서비스 ····· 3·3 1
[표 5-2] 주거복지 접근 방법의 변화 ····· 43·1
[표 5-3] 부산시 민관 협력 주거복지 지원을 위한 전달주체 역할 ····· 8·3 1
[표 5-4] 주거복지센터의 주요 사업내용 ····· 04·1
[표 5-5] 주거복지센터 운영예산(안) ····· 14·1
[표 5-6] 서울시 주거복지센터 추진과정 ····· 24·1
[표 5-7] 2020년 주거급여 선정기준 ····· 54·1

[표 5-8] 부산시 청년 주거안정 대책 ····· 641
[표 5-9] 보호종료아동 지원 정책 ····· 741
[표 5-10] 일자리 연계형 지원주택 개요 ····· 351
[표 5-11] 최저주거기준 개선 추진 ····· 461
[표 5-12] 국민체감형 주거복지 평가지표(안) ····· 561
[표 5-13] 계층별 면적기준 지원 방향 ····· 661
[표 5-14] 매입·전세임대주택 입주기준 내 최저주거기준 반영 ····· 761
[표 5-15] 현행 주거복지사업의 주요 지원내용 ····· 071
[표 5-16] 부산시 1인가구의 구군별 주택유형 ····· 571
[표 5-17] 부산시 기초생활수급자 및 장애인등록현황 ····· 671
[표 5-18] 부산시 생애단계별 주거지원사업 ····· 971
[표 5-19] 부산시 구·군별 주거지원사업 현황 ····· 081
[표 5-20] 부산시민 주거복지 수요에 따른 대응방안 ····· 181
[표 5-21] 부산시 주거복지 단계별 지원방안(안) ····· 281
[표 5-22] 부산시 청년 주거지원사업(안) ····· 281
[표 5-23] 부산시 고령자 주거지원사업(안) ····· 381
[표 5-24] 부산시 주거복지정책 평가체계 추진과제 ····· 481
[표 4-25] 매입임대 주요내용 ····· 91
[표 4-26] 전세임대 주요내용(부산도시공사와 LH 동일) ····· 191
[표 5-27] 노후공공청사 복합개발사업 사업유형별 사업방식 다각화 및 특징 ····· 691
[표 5-28] 가로주택정비사업 사업시행구역 요건 ····· 991
[표 5-29] 공공참여형 가로주택정비사업의 요건 및 규제 완화 ····· 002
[표 5-30] 청년을 위한 주거지원 ····· 92
[표 5-31] 기숙사 유형별 월평균 기숙사비 비교 ····· 712
[표 5-32] 정부의 청년대상 금융 및 주거비지원 ····· 812
[표 5-33] 부산시의 청년대상 금융 및 주거비지원 ····· 912
[표 5-34] 정부의 저출산 대응강화를 위한 신혼부부·다자녀가구 주거지원 ····· 122
[표 5-35] 부모님 부양 시 중장년 금융지원 개선안 ····· 422
[표 5-36] 제2차 장기주거종합계획('13~'22)수정계획, 주택시장·임대차시장 관련 부문 ····· 532
[표 5-37] 2019년 주거종합계획, 주택시장·임대차시장 관련 부문 ····· 232
[표 5-38] '20년 등록임대 관리강화 추진을 위한 지차체의 지원 및 협업사항 ····· 332
[표 5-39] 사회임대주택 금융지원 및 임대리츠 ····· 632
[표 5-40] 도시재생뉴딜사업의 금융지원 ····· 732
[표 5-41] 천안시 동남구청사부지 재생사업 참여자별 주요 역할 및 사업구조 ····· 832
[표 5-42] 주택분야 빅데이터 활용모델 예시 ····· 342
[표 5-43] 국공유지 유휴부지 분석 결과 ····· 642
[표 5-44] 노후 저층주거지 구군별 현황 ····· 652
[표 5-45] 저층주거지의 도시재생 연계 ····· 352
[표 5-46] 마을공동체 정원사업 지자체 국민디자인단 구성 및 사업내역(일부) ····· 652

[표 5-47] 마을공동체 정원사업 기준 면적 및 대상의 완화 ····· 752
[표 5-48] 노후 공공임대주택 현황 ····· 952
[표 5-49] 노후 공공임대주택 시설개선 사업 ····· 062
[표 5-50] 유형별 주거현황 ····· 8
[표 5-51] 부산광역시 공동주택관리 조례 주요내용 ····· 362
[표 5-52] 부산시 공동주택관리 상담전문 지원단 운영 ····· 562
[표 5-53] 공동주택 공동체 활성화 사업 주요내용 ····· 662
[표 5-54] 공동주택 공동체 활성화 사업 프로그램 예시 ····· 762

그림목차

[그림 2-1] 구·군별 인구현황 ····· 7
[그림 2-2] 인구 및 세대 추이 ····· 8
[그림 2-3] 일반가구당 가구원수 변화 ····· 9
[그림 2-4] 주택유형별 재고 현황 ····· 11
[그림 2-5] 연도별 주택수 및 전년대비증감률 ····· 11
[그림 2-6] 구군별 가구 수 및 주택보급률 ····· 13
[그림 2-7] 인구천인당 주택수 ····· 14
[그림 2-8] 주택경과 연수별 주택재고 ····· 15
[그림 2-9] 구군별 노후기간 및 주택의 종류 ····· 17
[그림 2-10] 주택유형별 면적분포 ····· 18
[그림 2-11] 주택면적별 추이 ····· 19
[그림 2-12] 면적별 평균 거주인 수 ····· 20
[그림 2-13] 주택 점유 형태별 추이 ····· 21
[그림 2-14] 구군별 주택점유형태 ····· 23
[그림 2-15] 주택유형별 신축 주택 비율 추이(인허가 기준) ····· 24
[그림 2-16] 규모별 주택건설 실적 ····· 25
[그림 2-17] 주택유형별 멸실 현황 ····· 27
[그림 2-18] 신축 및 멸실 주택수 비교 ····· 29
[그림 2-19] 구군별 신축 및 멸실주택 비교 ····· 30
[그림 2-20] 미분양 주택 연도별 증감률 변화 ····· 32
[그림 2-21] 준공 후 미분양 현황(2010년~2019년 8월) ····· 33
[그림 2-22] 주택유형별 빈집 현황 ····· 34
[그림 2-23] 건축연도별 빈집현황 ····· 35
[그림 2-24] 구군별 빈집 현황 ····· 35
[그림 2-25] 2020년도 빈집실태조사 결과 ····· 36
[그림 2-26] 연도별 매매가격지수 ····· 37
[그림 2-27] 연도별 전세가격지수 ····· 38
[그림 2-28] 연도별 월세통합가격지수 ····· 38
[그림 2-29] 전월세전환율 추이 ····· 39
[그림 2-30] 구군별 전월세전환율 추이 ····· 40
[그림 2-31] 연도별 주택거래량 ····· 41
[그림 2-32] 구군별 주택거래량(2018년도) ····· 41

[그림 2-33] 연도별 아파트거래량 ····· 2·4
[그림 2-34] 주택 소재지별 소유자의 거주지 현황 비중 ····· 4···· 4
[그림 2-35] 부산광역시 유주택가구와 무주택가구 현황 ····· 7···· 4
[그림 2-36] 부산광역시의 단계별 공간구조 개편 로드맵 ····· 9···· 4
[그림 2-37] 「2030부산도시기본계획(변경)」 생활권 설정 ····· 0····· 5
[그림 2-38] 선호하는 노후 생활형태 ····· 7·· 5
[그림 2-39] 연도별 주택보급률 ····· 0·6
[그림 2-40] 자가 점유율 추이 ····· 1·6
[그림 2-41] 천인당 주택수 추이 ····· 1·6
[그림 2-42] 가구당 평균 주거면적 추이 ····· 2·· 6
[그림 2-43] 부산광역시 1인당 주거면적 추이 ····· 2··· 6
[그림 2-44] 주거시설 설치 추이 ····· 3·6
[그림 2-45] 최저주거기준 추이 ····· 4·6
[그림 2-46] 연소득대비 주택가격 배율 추이 ····· 4··· 6
[그림 2-47] 월소득 대비 임대료 비율 추이 ····· 5·· 6
[그림 3-1] 양적지표 ····· 58
[그림 3-2] 가구당 평균주거면적 지표 ····· 8·· 8
[그림 3-3] 1인당 주거면적 지표 ····· 8·8
[그림 3-4] 주거시설 지표 ····· 88
[그림 3-5] 최저주거기준 미달가구 지표 ····· 9·· 8
[그림 3-6] 연소득 대비 주택가격 배율(PIR) ····· 9··· 8
[그림 3-7] 월소득 대비 임대료 비율(RIR) ····· 9··· 8
[그림 3-8] 공공임대주택 비율 ····· 0·9
[그림 3-9] 주거환경만족도 ····· 0 9
[그림 4-1] 권역별·구별 주택수요 전망 ····· 41
[그림 4-2] 부산광역시 주택공급규모 산정 ····· 611
[그림 4-3] 부산광역시 유형별 임대주택 비율 ····· 811
[그림 5-1] 부산시 주거복지 정책방향 ····· 431
[그림 5-2] 부산시 주거복지 SWOT분석 결과 ····· 531
[그림 5-3] 부산시 주거복지 전달체계 현황 ····· 631
[그림 5-4] 민간위탁 추진 절차 ····· 61
[그림 5-5] 민관 협력적 거버넌스 구축(안) ····· 731
[그림 5-6] 전달체계 실효성을 위한 주민센터 및 마을지기사무소 연계(안) ····· 8··3·· 1
[그림 5-7] 마을지기사무소의 생활지원서비스 제공 ····· 9·31
[그림 5-8] 마을지기사무소 설치현황 ····· 931
[그림 5-9] 주거복지센터 인력·조직(안) ····· 141
[그림 5-10] 서울시 중앙주거복지센터의 역할과 기능 ····· 2·41
[그림 5-11] 서울주거상담센터 위·수탁 현황(SH9개, 민간16개) ····· 2·41
[그림 5-12] 서울시 주거복지 통합 시스템 구성도(안) ····· 3·41

[그림 5-13] 지역수요맞춤형 공공주택사업 ····· 051
[그림 5-14] 사회주택 지원구조 예시(서울시) ····· 451
[그림 5-15] 단지형 사회주택 `연희자락`(좌)과 중랑구 신내동의 `육아형 공동체주택` 투시도(우) 5 ·· 1
[그림 5-16] 서울시 사회주택종합지원센터 역할 ····· 651
[그림 5-17] 행복주택 사업대상지(안) ····· 951
[그림 5-18] 최저주거기준과 공공임대주택 입주자격의 연계 ····· 6·6 1
[그림 5-19] 부산시 1인가구의 구군별 주택유형 ····· 471
[그림 5-20] 부산시 기초생활수급자 및 장애인 등록 현황 ····· 6·7 1
[그림 5-21] 부산 민달팽이촌 지도 ····· 71
[그림 5-22] 주택연금 지역별 공급현황(보증공급액1)) ····· 8·7 1
[그림 5-23] 커뮤니티케어 추진 개념도 ····· 581
[그림 5-24] 도시재생 뉴딜 사업유형 ····· 681
[그림 5-25] 새뜰마을사업 지원 체계도 ····· 781
[그림 5-26] 햇살둥지사업 추진과정 ····· 391
[그림 5-27] 노후 공공청사 복합개발 개념도 ····· 591
[그림 5-28] 노후공공청사 복합개발사업 사업유형별 사업방식(예) ····· 7··9· 1
[그림 5-29] 공공시설 복합형 사업대상지(안) ····· 891
[그림 5-30] 가로주택정비사업과 생활SOC 연계사례 ····· 1·02
[그림 5-31] 자율주택정비사업 사업 방식 ····· 302
[그림 5-32] 공공재개발 적용 효과 ····· 62
[그림 5-33] 부산 좌동 창업지원주택 조감도 및 주택평면도 ····· 1·1 2
[그림 5-34] 특화주택 사례 ····· 2
[그림 5-35] 공유주택 모태펀드 운용구조 예시 ····· 312
[그림 5-36] 행복기숙사(연합)사업의 사업구조 ····· 612
[그림 5-37] 기숙사 수용률 및 2인실 기숙사비(2019년) ····· 712
[그림 5-38] 고령자복지주택 개념 ····· 52
[그림 5-39] 순환형개발과 생활SOC 복합설치 개념 ····· 922
[그림 5-40] 생애주기별, 소득계층별, 가구특성별 주거지원 ····· 0·3 2
[그림 5-41] 서울시의 시민참여형 투자재원 조달방안 구조 ····· 5·3 2
[그림 5-42] 서울시 사회주택 토지지원리츠 구조 ····· 632
[그림 5-43] 주택시장 분석 제공 주요 기관별 메인홈페이지 ····· 0·4 2
[그림 5-44] 부산시 부동산시장모니터링 시스템 구조(예시) ····· 0·4 2
[그림 5-45] 빅데이터활용 사례-도시관리 및 도시개발사업 관련 의사결정 ····· 2··4·· 2
[그림 5-46] 주택·주거·도시분야 빅데이터 활용모델 예시 ····· 2·42
[그림 5-47] 소유주체별 대표 유휴부지 유형과 관련 법률 ····· 5·4 2
[그림 5-48] 국공유지 유휴부지 분석을 통한 개발가용지 ····· 7·4 2
[그림 5-49] 부산 노후 저층주거지 구군별 현황 ····· 052
[그림 5-50] 저층주거지 지원체계 예시 ····· 152
[그림 5-51] 일본의 집수리(리모델링)업체등록 및 우수업체 인증마크 ····· 2··5· 2

[그림 5-52] 선택 가능한 저층주거지 주거환경개선 기법 제공(안) ····· 252
[그림 5-53] 단독주택지 유형별(관리방안) 분류 기준 Matrix ····· 452
[그림 5-54] 주민 참여형 마을공동체 정원 사업 운영 방식 ····· 552
[그림 5-55] 부산시 마을공동체 정원 조성사업 사례-이중섭 마을공동체 정원 ····· 552
[그림 5-56] 부산시 마을공동체 정원사업 사례-신호지구, 강동지구 ····· 652
[그림 5-57] 공공임대주택 노후단지 비율(세대수비율) ····· 852
[그림 5-58] 주거복지동주택 사업 개념도 ····· 162
[그림 5-59] 대전중촌2증축 주거복지동 ····· 162
[그림 5-60] 주거복지동 유형 ····· 22
[그림 5-61] 부산광역시 공동주택관리조례상 지원센터 주요업무 ····· 462
[그림 5-62] 대전광역시 서구 공동주택관리지원센터 ····· 462
[그림 5-63] 그린리모델링 이자지원 사업 절차도 ····· 962

제1장. 과업의 개요

1. 과업의 배경과 목적

2. 과업의 범위와 주요내용

1. 과업의 배경과 목적

1.1 과업의 배경 및 필요성

- 「주거기본법」에서 정하고 있는 종합적·중장기적 주거정책 방향을 담은 『2022 부산광역시 주거종합계획』이 '14년에 수립되어 시행 중임
- 계획 수립 후 그 간 인구·가구 등 사회경제 여건과 정책 환경이 크게 변화함에 따라 동 계획에 대한 타당성 검토와 더불어 수정·보완이 필요한 실정
  - 「주거기본법」에 따라 동 계획은 5년마다 타당성 재검토가 필요
- 이에 「2022 부산광역시 주택종합계획」의 전반기 5년(`14~`18)의 추진성과와 개선과제 등을 점검하고, 후반기 4년(`19~`22)의 주거정책 추진방향 등을 재설정할 필요가 있음
- 또한, 2018.6월 정부의 「제2차 장기 주거종합계획('13~'22) 수정계획」 및 「2020년 주거종합계획」이 수립되어, 이를 반영한 「2022 부산광역시 주거종합계획」의 수정·보완할 필요가 있음
- 특히, 부산의 주택시장 안정과 주거복지 향상 그리고 새로운 시대에 부응하는 주거정책의 방향을 제시

1.2 과업의 목적

- 「주거기본법」 제6조에 따라 시·도지사는 10년 단위의 주거종합계획의 수립 후 5년마다 해당 계획의 타당성을 재검토
- 이에 따라 『2022 부산광역시 주거종합계획』의 수정·보완을 통해 향후의 주거정책 비전과 목표를 제시하여 2022년도의 주거복지 미래상 등을 설정
- 주거정책 전 분야에 걸친 세부 정책과제의 추진방향 등을 발굴

2. 과업의 범위와 주요내용

2.1 과업의 범위

- 공간적 범위 : 부산광역시 행정구역 전체
- 시간적 범위
  - 기준년도 : 2018년도
  - 목표연도 : 2022년도

2.2 주요내용

- 주택시장 여건변화와 2022 부산광역시 주거종합계획 평가
- 여건변화에 따른 주거정책의 비전 및 목표의 재정립
- 중장기 주택 및 택지 공급계획 분석
- 시민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책 방향

[표 1-1] 계획의 주요내용

주택시장 여건변화와 2022 부산광역시 주거종합계획 평가	주택시장을 둘러싼 여건변화 2022 부산광역시 주거종합계획 중간 평가
여건변화에 따른 주거정책의 비전 및 목표의 재정립	주거정책의 비전 및 목표 정립 주거정책의 중·장기 추진방향 제시
중장기 주택 및 택지 공급계획 분석	신규주택수요 분석 공공임대주택수요 분석 주택공급계획 및 택지공급계획 수립
시민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책 방향	시민주거수준 향상을 위한 주거복지 정책 추진 생애단계별 주거복지 책임제 구현 생애단계별·소득수준별 주거플랜 지원계획 수립 시민주거안정을 위한 주택시장 선진화 방안 주거환경 개선 및 공동주택 관리 선진화

제2장. 주택시장 여건변화와 2022 부산광역시 주거종합계획 평가

1. 주택시장을 둘러싼 여건변화

2. 2022 부산광역시 주거종합계획 중간 평가

1. 주택시장을 둘러싼 여건변화

1.1 인구 및 가구 변화

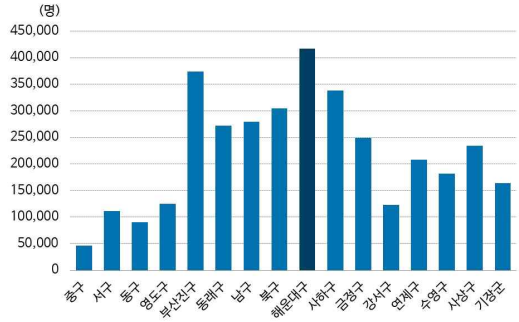
1) 인구 및 가구현황

- 2017년 기준 부산광역시 총인구수는 3,520,306명으로 집계되었으며, 세대수는 1,467,555세대, 65세 이상 고령자는 전체 인구의 16.1%(565,527명), 외국인은 1.4%(49,653명)로 나타남
- 구·군별 인구현황을 살펴보면 해운대구가 417,161명(11.9%)으로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 부산진구 374,504명(10.6%), 사하구 338,112명(9.6%) 순으로 나타남
- 65세 이상 고령자는 부산진구가 62,942명(11.1%)으로 가장 높게 나타났으며, 외국인수는 강서구가 5,697명(11.5%)으로 높게 나타남

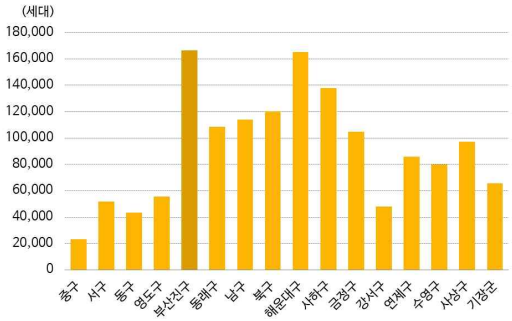
[표 2-1] 구·군별 인구현황

구·군별[1]	인구		세대수 (세대)	세대당인구 (명)	외국인		65세 이상 고령자	
	인구수	구성비(%)			인구수	구성비(%)	인구수	구성비(%)
중구	46,066	1.3	23,284	1.9	1,848	3.7	10,082	1.8
서구	111,945	3.2	51,953	2.1	1,906	3.8	24,462	4.3
동구	90,856	2.6	43,413	2.0	1,988	4.0	21,076	3.7
영도구	125,347	3.6	55,713	2.2	1,826	3.7	28,293	5.0
부산진구	374,504	10.6	166,491	2.2	2,801	5.6	62,942	11.1
동래구	271,967	7.7	108,609	2.5	1,240	2.5	42,697	7.5
남구	279,309	7.9	113,898	2.4	5,455	11.0	47,964	8.5
북구	305,045	8.7	120,249	2.5	2,121	4.3	41,000	7.2
해운대구	417,161	11.9	165,002	2.5	5,122	10.3	59,949	10.6
사하구	338,112	9.6	137,679	2.4	4,811	9.7	50,261	8.9
금정구	248,917	7.1	104,827	2.3	4,448	9.0	42,011	7.4
강서구	123,079	3.5	47,850	2.5	5,697	11.5	13,205	2.3
연제구	207,729	5.9	85,892	2.4	987	2.0	33,600	5.9
수영구	181,725	5.2	79,788	2.3	1,729	3.5	32,621	5.8
사상구	234,624	6.7	97,169	2.4	5,405	10.9	32,715	5.8
기장군	163,920	4.7	65,738	2.5	2,269	4.6	22,649	4.0
합계	3,520,306	100.0	1,467,555	2.4	49,653	100.0	565,527	100.0

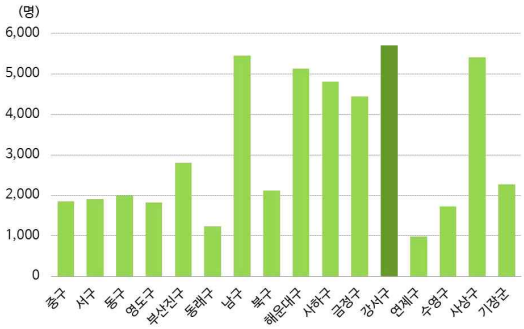
자료 : 부산광역시, 통계연보, 2018
주 : 세대수에 외국인 제외



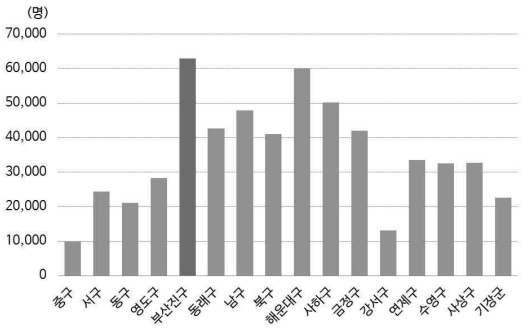
인구



세대수



외국인



65세 이상 고령자

자료 : 부산광역시, 통계연보, 2018

[그림 2-2] 구·군별 인구현황

2) 인구 및 세대 변화

- 최근 10년간 인구 및 가구변화를 살펴보면 인구는 2010년(3,600,381명)이후 지속적으로 감소하고 있는 반면 세대수는 2009년(1,323,771세대)이후 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있음
  - 인구는 지속적으로 감소하고 있으나 세대수는 지속적으로 증가하고 있어, 주거의 수요는 지속적으로 높아질 것으로 예상
- 세대당 인구는 2009년 2.7명에서 2018년 2.4명으로 점차 줄어들고 있어, 가구의 세대인구가 지속적으로 감소하는 것으로 나타남
  - 세대당 인구수가 감소하고 있기 때문에 대형의 주택수요보다는 중소형의 주택수요가 증가할 것으로 예상되며, 향후 주택 공급 방향도 중소형의 주택공급을 증가하는 방향으로 수립 필요
- 외국인 인구는 2009년 31,310명에서 2018년 52,566명으로 68% 증가한 것으로

나타나고 있으며, 향후 지속적으로 증가할 것으로 사료됨

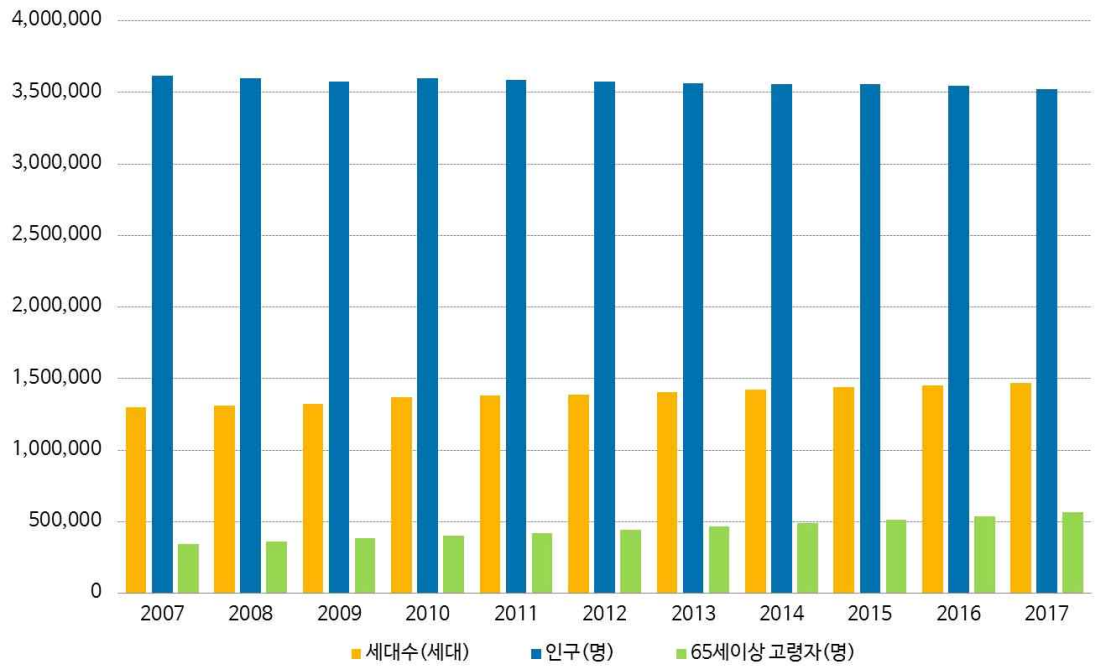
- 외국인의 증가로 인해서 주택의 렌탈이 증가할 것으로 예상

■ 65세 이상 고령자는 지속적으로 증가하고 있는 추세이며, 2009년 381,771명에서 2018년 591,983명으로 평균 5%이상의 증가율을 보이고 있음

[표 2-2] 인구 및 세대 추이

연도	인구		세대수(세대)		세대당인구	외국인인구	65세 이상 고령자	
	인구수	증감률(%)	세대수	증감률(%)			인구수	증감률(%)
2007	3,615,101	-0.6	1,300,692	0.93	2.8	27,662	345,492	7.29
2008	3,596,063	-0.5	1,311,724	0.85	2.7	31,486	363,639	5.25
2009	3,574,340	-0.6	1,323,771	0.92	2.7	31,310	381,771	4.99
2010	3,600,381	0.7	1,371,346	3.59	2.6	32,471	401,784	5.24
2011	3,586,079	-0.4	1,381,257	0.72	2.6	35,116	418,043	4.05
2012	3,573,533	-0.3	1,389,526	0.60	2.5	35,049	442,199	5.90
2013	3,563,578	-0.3	1,404,663	1.09	2.5	35,943	467,416	5.70
2014	3,557,716	-0.2	1,421,648	1.21	2.5	38,315	492,116	5.28
2015	3,559,780	0.1	1,437,818	1.14	2.5	46,003	514,630	4.57
2016	3,546,887	-0.4	1,451,270	0.94	2.4	48,358	536,064	4.16
2017	3,520,306	-0.7	1,467,555	1.12	2.4	49,653	565,527	5.50

자료 : 부산광역시, 통계연보, 2018



자료 : 부산광역시, 통계연보, 2018

[그림 2-3] 인구 및 세대 추이

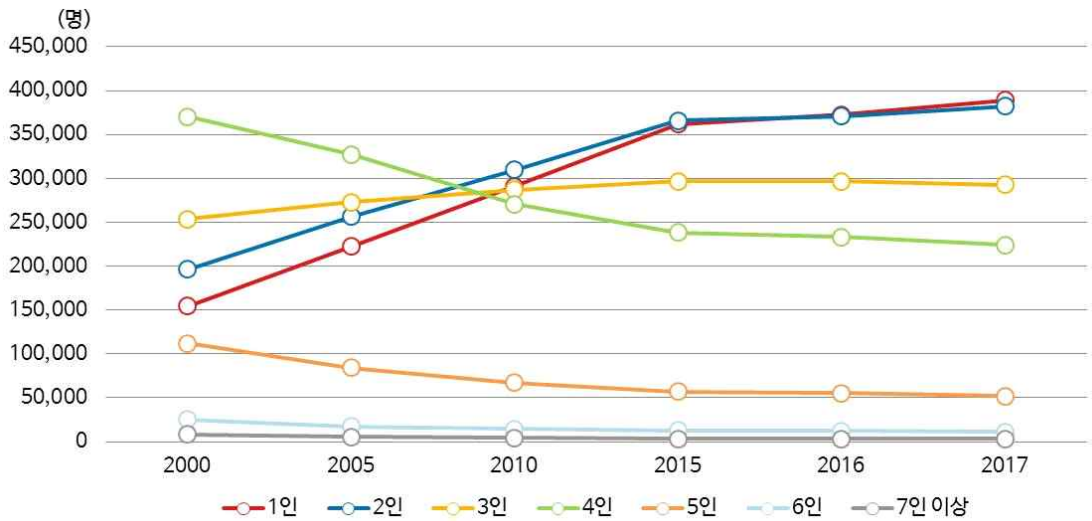
3) 일반가구당 가구원수 변화

- 2015년 1인가구는 361,749명으로 2인가구보다 약간 적었으나 2016년을 기점으로 매년 증가하여 일반가구에서 가장 높은 비율을 차지함
- 1~2인 가구원수는 전체의 58.3%를 차지하고 있으며 가구원수가 3인 이상인 가구는 매년 감소하고 있음
- 가구원수가 감소하고 있기 때문에 대형 주택 수요보다는 중소형의 주택 수요가 증가할 것으로 예상됨

[표 2-3] 일반가구당 가구원수 변화

시점	일반가구	가구원수							평균 가구원수
		1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상	
2000	1,120,186	154,237	196,474	253,737	370,376	111,975	25,128	8,259	3.2
2005	1,186,378	222,515	256,616	273,074	327,089	84,334	17,456	5,294	2.9
2010	1,243,880	290,902	309,863	286,877	270,388	67,196	14,499	4,155	2.7
2015	1,335,900	361,749	366,048	296,742	238,031	56,971	12,928	3,431	2.5
2016	1,344,170	372,412	370,623	296,627	233,160	55,496	12,460	3,392	2.5
2017	1,354,401	388,899	382,097	292,829	224,363	52,161	11,077	2,975	2.4
2017년도 구성비		28.7%	28.2%	21.6%	16.6%	3.9%	0.8%	0.2%	

자료 : 통계청, 인구총조사, 각년도
주: 일반가구를 대상으로 집계. 단, 집단가구(6인 이상 비혈연 가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인가구 제외



자료 : 통계청, 인구총조사, 각년도

[그림 2-4] 일반가구당 가구원수 변화

1.2 주택현황

1) 주택재고

(1) 주택유형별 재고

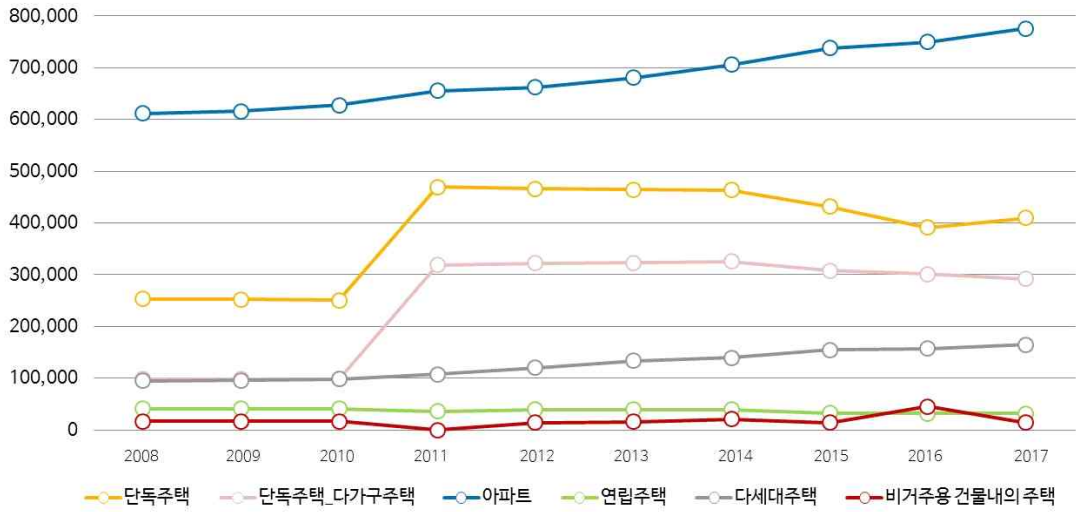
- 2017년 부산광역시 총 가구수는 1,354,401호이며, 주택보급률은 103.1%로 나타나고 있음
  - 주택의 유형 중 아파트가 55.6%로 가장 많고, 단독주택이 29.3%, 다세대 주택 11.8%, 연립주택 2.3% 등의 순
  - 주택보급률은 100%를 넘기고 있으나 2014년을 기점으로 증가와 감소가 반복되고 있는 추세
- 아파트와 다세대주택의 주택수는 매년 꾸준히 상승하고 있으나 그 외의 주택 유형의 주택수는 감소 추세임
  - 다세대주택은 1~2인 가구 증가에 따라 소규모 주택의 필요 및 임차소득을 위한 민간부분의 투자로 증가하고 있는 것으로 판단됨

[표 2-4] 주택유형별 재고 현황

연도	일반 가구수[1](호)	주택종류별(호)							주택 보급률 (%)
		소계	단독주택		아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내의 주택	
				다가구주택					
2008	950,890	1,016,471	253,077	97,946	611,413	40,644	94,791	16,546	106.9
2009	949,935	1,020,977	252,154	98,083	615,688	41,178	95,391	16,566	107.5
2010	953,177	1,035,110	250,790	98,402	627,916	41,326	98,475	16,603	108.6
2011	1,258,393	1,268,724	469,453	318,756	655,647	36,102	107,522	-	100.8
2012	1,271,453	1,302,002	466,005	322,520	662,632	38,930	120,182	14,253	102.4
2013	1,283,003	1,333,334	464,158	322,729	680,709	39,361	133,407	15,699	103.9
2014	1,293,450	1,369,518	463,955	325,241	706,272	39,493	139,089	20,709	105.9
2015[2]	1,335,900	1,370,184	431,529	308,127	738,068	32,120	154,253	14,214	102.6
2016	1,344,170	1,375,534	390,849	301,186	750,122	32,073	157,476	45,014	102.3
2017	1,354,401	1,396,017	409,677	291,572	776,079	31,542	164,786	13,933	103.1

자료 : 부산광역시, 부산통계연보, 2018

주 : 1)일반가구를 대상으로 집계(비혈연가구, 1인가구 포함)
집단가구(6인이상 비혈연가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인가구는 제외
인구주택총조사를 바탕으로 하여 구별로 가중치를 주어 추정한 가구 수 임으로 합계와 맞지 않음.
2)등록센서스 방식으로 재산정 되어 수치변경 됨



자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계(2015), 부산통계연보(2018)

[그림 2-5] 주택유형별 재고 현황

- 주택수는 2010년 1,035,110호에서 2011년 1,268,724호로 22.57% 까지 큰 폭으로 증가하였으나 2015년에는 전년대비 증가율이 0.05%를 나타난 이후 1~2%대로 증가함

자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계(2015), 부산통계연보(2018)

[그림 2-6] 연도별 주택수 및 전년대비증감률

- 주택유형별 구성비를 보면, 아파트가 55.6%로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 단독주택 중 다가구주택이 70% 이상의 비중을 유지하고 있음
- 연립주택은 소폭으로 꾸준히 하락하고 있는 반면 다세대주택은 최근 5년간 상승을 유지하고 있음

[표 2-5] 주택유형별 재고의 연도별 구성비 추이

연도	소계	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내의 주택
2008	1,016,471	24.9%	38.7%	60.2%	4.0%	9.3%	1.6%
2009	1,020,977	24.7%	38.9%	60.3%	4.0%	9.3%	1.6%
2010	1,035,110	24.2%	39.2%	60.7%	4.0%	9.5%	1.6%
2011	1,268,724	37.0%	67.9%	51.7%	2.8%	8.5%	-
2012	1,302,002	35.8%	69.2%	50.9%	3.0%	9.2%	1.1%
2013	1,333,334	34.8%	69.5%	51.1%	3.0%	10.0%	1.2%
2014	1,369,518	33.9%	70.1%	51.6%	2.9%	10.2%	1.5%
2015	1,370,184	31.5%	71.4%	53.9%	2.3%	11.3%	1.0%
2016	1,375,534	28.4%	77.1%	54.5%	2.3%	11.4%	3.3%
2017	1,396,017	29.3%	71.2%	55.6%	2.3%	11.8%	1.0%

자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계(2015), 부산통계연보(2018)

(2) 구군별 주택재고

- 현재 부산시 총 가구수는 1,354,401호이며, 이중 해운대구가 153,815호로 가장 많고, 그 다음으로 부산진구 153,075호, 사하구 128,433호, 북구 113,476호 등의 순으로 가구수가 높은 것으로 나타남
- 반대로 중구는 20,307호로 가장 적은 가구수를 보이고 있으며, 동구가 37,402호, 강서구 41,987호, 서구 45,600호 등으로 적은 가구수를 보이고 있음
- 부산시 전체 주택보급률은 103.1%이고, 영도구가 108.6%로 가장 높게 나타나고 있으며, 남구가 107.2%, 서구가 106.4% 등의 순으로 높게 나타남
- 대부분의 지역이 100% 이상의 주택보급률을 나타내고 있으며, 강서구만 97.8%로 가장 낮은 보급률을 보임

[표 2-6] 구군별 주택현황

구분	일반가구수 (호)	주택종류별(호)							주택 보급률 (%)
		소계	단독주택		아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내의 주택	
				다가구주택					
중구	20,307	20,862	8,594	5,890	5,387	709	5,361	811	102.7
서구	45,600	48,532	25,181	15,239	14,893	1,293	6,594	571	106.4
동구	37,402	39,244	23,069	13,140	10,080	989	4,505	601	104.9
영도구	50,951	55,353	23,874	14,595	26,005	1,177	3,759	538	108.6
부산진구	153,075	157,561	48,794	33,147	85,041	1,724	20,499	1,503	102.9
동래구	100,540	101,226	27,939	21,312	56,397	2,762	12,794	1,334	100.7
남구	108,016	115,764	34,620	22,522	55,596	3,188	21,349	1,011	107.2
북구	113,476	117,552	20,734	18,243	84,140	2,711	9,264	703	103.6
해운대구	153,815	156,654	29,689	24,931	109,634	2,608	13,794	929	101.8
사하구	128,433	134,315	37,881	29,355	78,744	5,156	11,499	1,035	104.6
금정구	99,425	101,469	35,293	28,160	44,560	3,098	17,199	1,319	102.1
강서구	41,987	41,044	12,427	5,056	27,629	69	560	359	97.8
연제구	79,475	79,597	22,935	17,209	44,304	1,502	9,936	920	100.2
수영구	72,186	74,731	20,686	15,110	34,602	2,351	16,315	777	103.5
사상구	90,925	91,570	26,721	23,644	55,553	772	7,618	906	100.7
기장군	58,788	60,543	11,240	4,019	43,514	1,433	3,740	616	103.0
합계	1,354,401	1,396,017	409,677	291,572	776,079	31,542	164,786	13,933	103.1

자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계, 2018

자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계(2018)

[그림 2-7] 구군별 가구 수 및 주택보급률

(3) 인구 천인당 주택수 추이

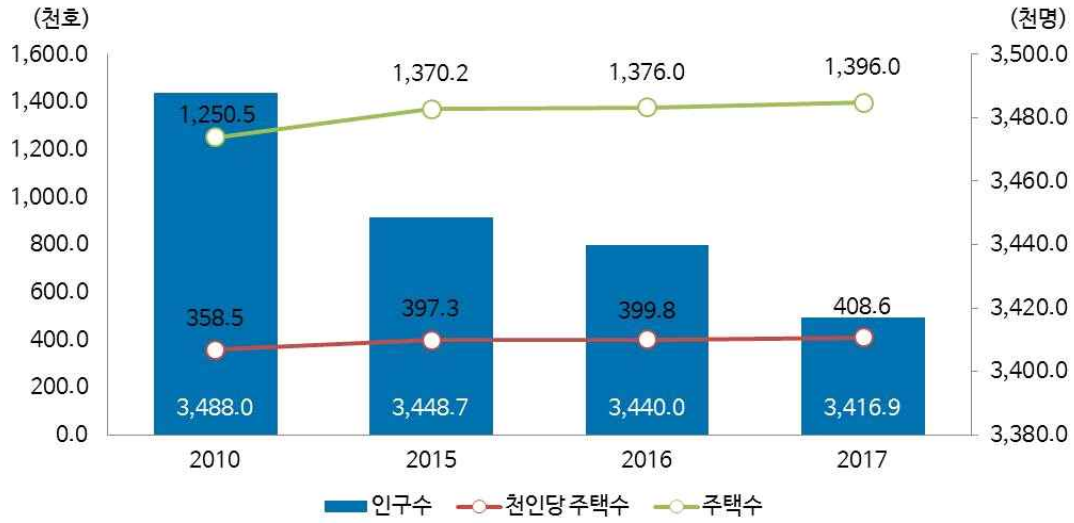
- 2017년 기준 인구수는 314만6천9백명이고, 주택수는 139만6천호로 천인당 주택수는 408.6호로 나타났으며, 인구는 감소추세이나 주택수는 증가추세로 인구 천인당 주택수는 증가하고 있는 것으로 나타남

[표 2-7] 인구천인당 주택 수

(단위 : 천명, 천호, %)

항목	2010	2015			2016			2017		
			2010 대비	증감률		전년 대비	증감률		전년 대비	증감률
인구수	3,488.0	3,448.7	−39.3	−1.1	3,440.0	−8.7	−0.3%	3,416.9	−23.1	−0.7%
주택수	1,250.5	1,370.2	119.7	9.6	1,376.0	5.8	0.4%	1,396.0	20	1.5%
천인당 주택수	358.5	397.3	38.8	10.8	399.8	2.5	0.6%	408.6	8.8	2.2%

자료 : 국토교통부, 주택보급률, 인구천인당 주택수



자료 : 국토교통부, 주택보급률

[그림 2-8] 인구천인당 주택수

(4) 주택경과 연수별 주택재고

- 2018년 기준으로, 아파트가 798,281호로 65.4%를 차지하고 있으며 단독주택 17.1%, 다세대주택은 13.8% 등을 차지하고 있음
- 1980년대를 이후부터 주택유형이 공동주택중심으로 공급되었으며, 이후 아파트 중심으로 주택이 지속적으로 공급되어 온 것으로 나타남
- 단독주택은 2000년대 이후, 각 년도별로 3%대로 건립되었으며, 현재 주택의 대부분이 20년 이상 경과된 것으로 나타남

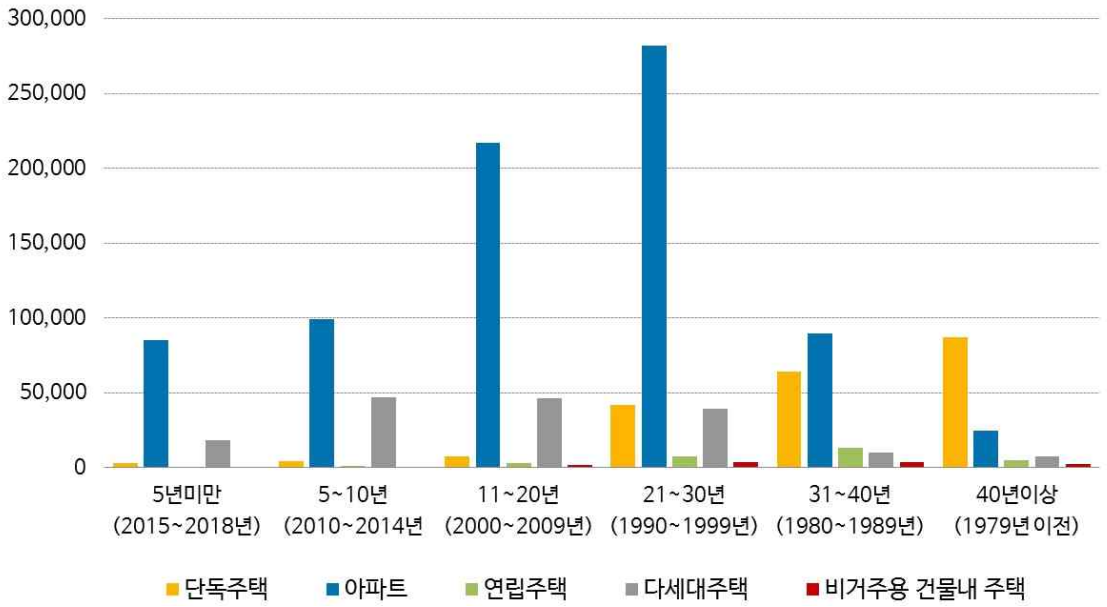
[표 2-8] 주택경과 연수별 주택재고

(단위 : 호, %)

주택의 종류별		계	5년미만 (2015~2018년)	5~10년 (2010~2014년	11~20년 (2000~2009년)	21~30년 (1990~1999년)	31~40년 (1980~1989년)	40년이상 (1979년 이전)
합계		1,220,782	108,565	152,287	275,357	375,514	181,627	127,432
	구성비	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
단독주택		208,906	3,376	4,129	7,458	42,006	64,485	87,452
	구성비	17.1%	3.1%	2.7%	2.7%	11.2%	35.5%	68.6%
아파트		798,281	85,367	99,307	216,981	282,172	89,587	24,867
	구성비	65.4%	78.6%	65.2%	78.8%	75.1%	49.3%	19.5%
연립주택		31,081	510	1,406	2,994	7,705	13,455	5,011
	구성비	2.5%	0.5%	0.9%	1.1%	2.1%	7.4%	3.9%
다세대주택		168,696	18,651	46,828	46,326	39,541	9,985	7,365
	구성비	13.8%	17.2%	30.7%	16.8%	10.5%	5.5%	5.8%
비거주용 건물내 주택		13,818	661	617	1,598	4,090	4,115	2,737
	구성비	1.1%	0.6%	0.4%	0.6%	1.1%	2.3%	2.1%

자료 : 통계청, 주택총조사, 2018

주1 : 개인정보 보호와 자료 노출 위험성을 최소화하기 위하여 5미만 자료는 미표기



자료 : 통계청, 주택총조사, 2018

[그림 2-9] 주택경과 연수별 주택재고

- 부산시 전체 주택중에서 20년~30년 미만의 주택은 368,766호이고, 30년 이상은 278,765호가 잔존하고 있음
  - 20년~30년 미만의 주택은 아파트가 269,202호, 30년 이상 주택은 단독주택이 143,603호로 가장 높게 도출
- 20년~30년 미만의 주택은 해운대구에 69,898호가 위치하여 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 사하구가 47,972호. 북구가 43,132호, 사상구가 38,620호, 부산진구가 31,999호 등으로 높게 나타남
- 이들 지역은 대부분이 당시 대규모 아파트 단지가 조성되면서 형성된 지역으로 아파트로 인해서 20년~30년 미만의 주택이 다수 나타남
- 30년 이상의 노후주택의 경우 부산진구가 36,044호로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 사하구가 28,032호, 남구 27,651호, 동래구 25,310호 등의 순으로 나타남
- 동래구를 제외하고는 대부분이 단독주택의 비율이 높게 나타나고 있으며, 기존의 단독주택들이 매우 노후화된 것으로 판단됨

[표 2-9] 구군별 노후기간 및 주택의 종류

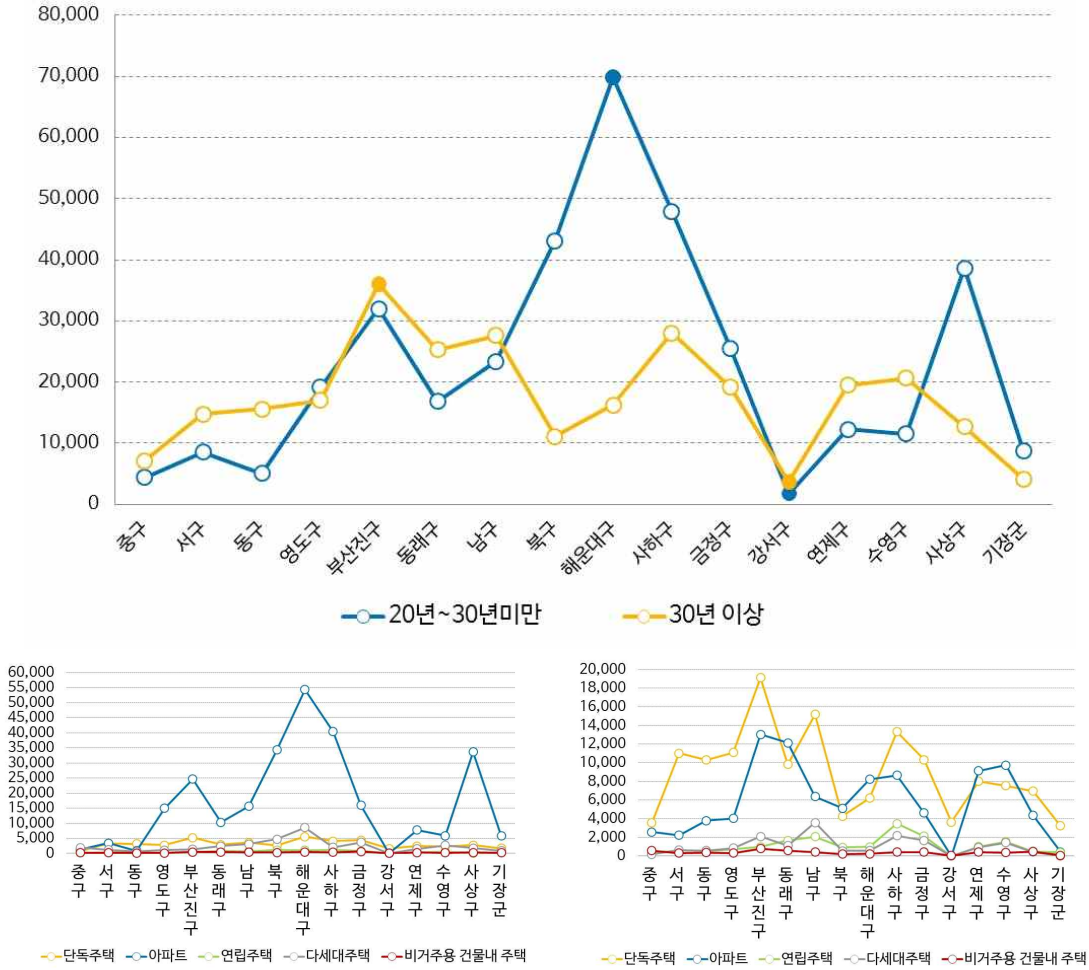
(단위 : 호)

	20년~30년미만						30년 이상					
	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
합계	368,766	49,218	269,202	8,113	37,510	4,723	278,765	143,603	94,479	17,810	16,805	6,068
비율(%)	100.0	13.3	73.0	2.2	10.2	1.3	100.0	51.5	33.9	6.4	6.0	2.2
중구	4,403	858	1,279	168	1,932	166	7,166	3,554	2,572	290	173	577
서구	8,534	3,354	3,407	385	1,218	170	14,796	11,007	2,225	598	644	322
동구	5,086	3,134	875	278	640	159	15,572	10,303	3,791	529	571	378
영도구	19,187	2,783	14,931	220	1,090	163	17,010	11,097	4,041	732	837	303
부산진구	31,999	5,166	24,661	365	1,385	422	36,044	19,130	13,034	991	2,096	793
동래구	16,841	2,936	10,272	776	2,397	460	25,310	9,816	12,141	1,665	1,103	585
남구	23,348	3,597	15,609	696	3,066	380	27,651	15,180	6,383	2,063	3,592	433
북구	43,132	2,665	34,308	1,126	4,709	324	11,097	4,270	5,120	935	564	208
해운대구	69,898	5,528	54,329	1,044	8,567	430	16,255	6,225	8,234	988	576	232
사하구	47,972	4,037	40,428	1,120	1,994	393	28,032	13,323	8,643	3,482	2,172	412
금정구	25,452	4,393	15,972	803	3,677	607	19,170	10,331	4,617	2,131	1,665	426
강서구	1,756	1,636	X	36	16	68	3,672	3,625	X	X	X	47
연제구	12,249	2,402	7,747	251	1,557	292	19,525	8,012	9,140	1,018	928	427
수영구	11,521	2,286	5,866	504	2,629	236	20,624	7,539	9,748	1,528	1,444	365
사상구	38,620	2,784	33,703	129	1,738	266	12,671	6,953	4,347	475	415	481
기장군	8,768	1,659	5,815	212	895	187	4,170	3,238	443	385	25	79

자료 : 통계청, 주택총조사, 2018

주1 : 20년 이상 노후주택을 대상으로 집계

주2 : 개인정보 보호와 자료 노출 위험성을 최소화하기 위하여 5미만 자료는 ×로 표기함



〈 20~30년 미만 〉 〈 30년 이상 〉

[그림 2-10] 구군별 노후기간 및 주택의 종류

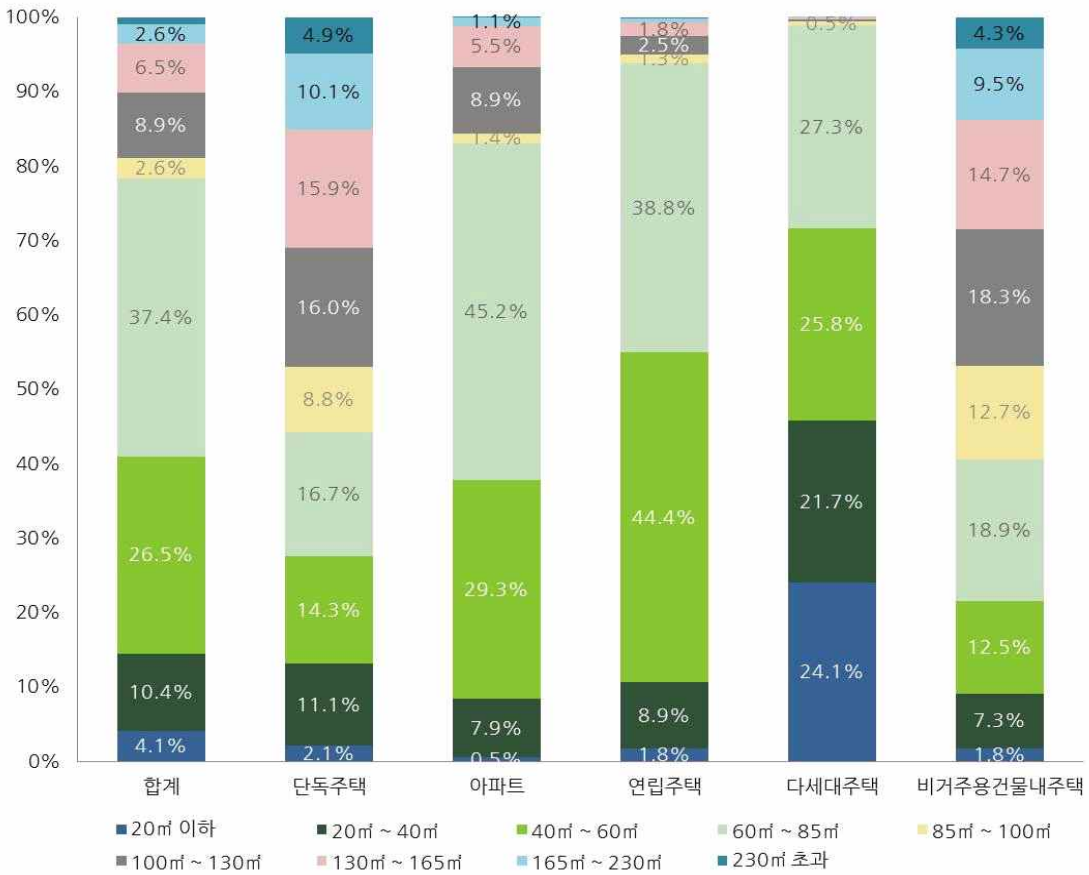
(5) 면적별 주택유형

- 60㎡이하의 소형주택은 500,560호로 전체의 41%를 차지하고, 60~100㎡이하의 중형주택은 488,889호로 40.05%, 100㎡초과한 대형주택은 231,333호로 18.95%를 나타내고 있음
- 단독주택은 20㎡이하 2.1%, 85~100㎡ 8.8%, 230㎡ 4.9%를 제외하고 10%대로 분포하고 있음
- 아파트는 40~60㎡가 29.3%, 60~85㎡가 45.2%로서 국민주택 규모(85㎡)가 82.9%를 차지하고, 연립주택은 40~60㎡가 44.4%, 60~85㎡가 38.8%로서 아파트에 비해 소형규모가 더 많은 비중을 차지하고 있음
- 다세대주택은 20㎡가 24.1%로 전체 주택유형에서 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 85㎡이하의 규모가 25% 내외의 비중을 차지하고 있음

[표 2-10] 면적별 주택유형

면적	규모별		합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택
20㎡ 이하	소형	500,560 (41.00%)	50,292	4,412	4,387	559	40,680	254
20㎡ ~ 40㎡			126,959	23,250	63,325	2,751	36,622	1,011
40㎡ ~ 60㎡			323,309	29,946	234,284	13,789	43,565	1,725
60㎡ ~ 85㎡	중형	488,889 (40.05%)	456,755	34,839	361,220	12,045	46,034	2,617
85㎡ ~ 100㎡			32,134	18,405	10,790	393	797	1,749
100㎡ ~ 130㎡	대형	231,333 (18.95%)	108,573	33,382	71,245	775	643	2,528
130㎡ ~ 165㎡			79,645	33,280	43,516	547	273	2,029
165㎡ ~ 230㎡			31,706	21,103	9,010	194	82	1,317
230㎡ 초과			11,409	10,289	504	28	-	588
합계			1,220,782	208,906	798,281	31,081	168,696	13,818

자료 : 통계청, 주택총조사, 2018



자료 : 통계청, 주택총조사, 2018

[그림 2-11] 주택유형별 면적분포

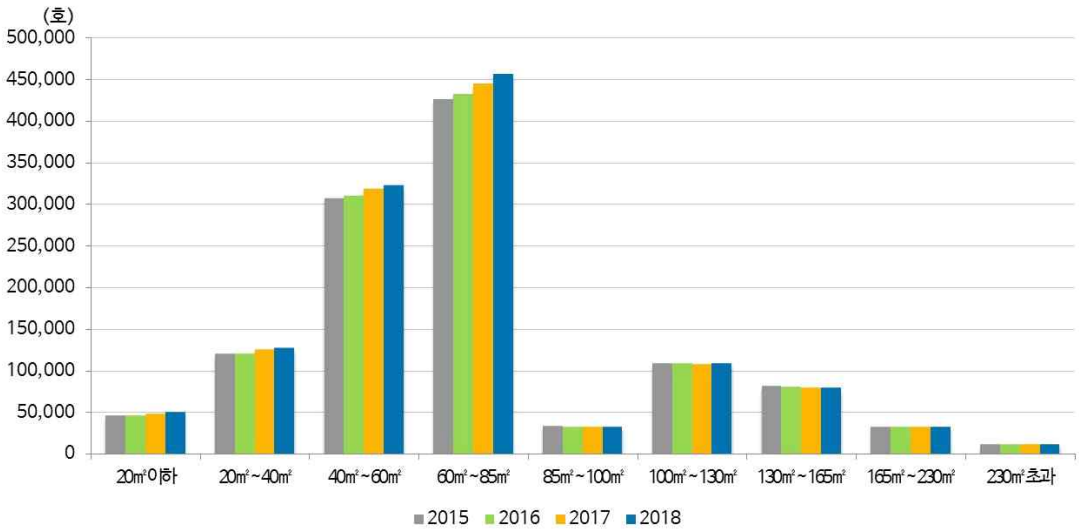
(6) 주택면적별 추이

- 2018년 기준으로 최근 4년간 건설된 주택 면적을 살펴보면 건설량 기준으로는 60~85㎡가 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 20㎡이하의 주택면적 건설량이 4.6%로 가장 큰 증가율을 보임
- 85㎡이상 규모는 소폭으로 하향하고 있음

[표 2-11] 주택면적별 추이

구분	2015년	2016년	증감률	2017년	증감률	2018년	증감률
20㎡ 이하	45,284	46,022	1.6%	48,059	4.4%	50,292	4.6%
20㎡ ~ 40㎡	119,689	120,500	0.7%	125,517	4.2%	126,959	1.1%
40㎡ ~ 60㎡	306,995	310,324	1.1%	319,036	2.8%	323,309	1.3%
60㎡ ~ 85㎡	426,419	432,896	1.5%	445,073	2.8%	456,755	2.6%
85㎡ ~ 100㎡	33,175	32,569	-1.8%	32,193	-1.2%	32,134	-0.2%
100㎡ ~ 130㎡	108,502	108,243	-0.2%	107,835	-0.4%	108,573	0.7%
130㎡ ~ 165㎡	81,426	80,574	-1.0%	79,709	-1.1%	79,645	-0.1%
165㎡ ~ 230㎡	32,128	31,934	-0.6%	31,769	-0.5%	31,706	-0.2%
230㎡ 초과	10,734	10,972	2.2%	11,231	2.4%	11,409	1.6%
합계(호)	1,164,352	1,174,034	-	1,200,422	-	1,220,782	-

자료 : 통계청, 주택총조사, 각 년도



자료 : 통계청, 주택총조사(각 년도)

[그림 2-12] 주택면적별 추이

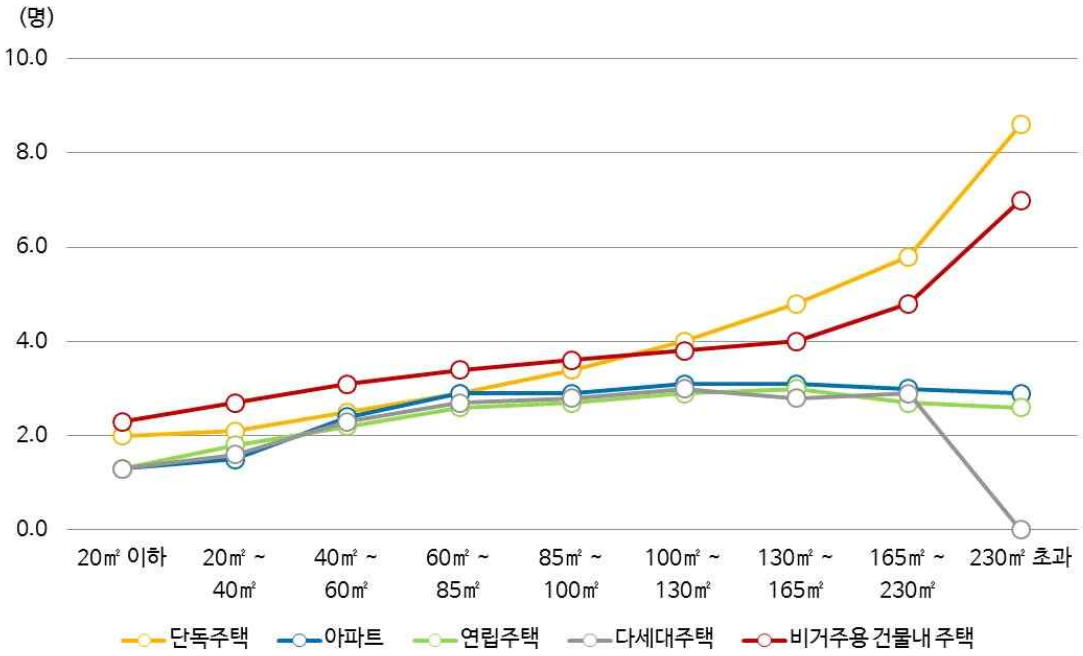
(7) 면적별 평균 거주인 수

- 2018년 기준 면적별 평균 거주인 수는 2.8명이며 단독주택이 3.9명으로 가장 많고, 비주거용건물내주택 3.8명, 아파트 2.7명의 순으로 나타남
- 단독주택과 비거주용건물내주택의 경우 면적이 증가할수록 거주인의 수가 증가하고 있으나, 아파트, 연립주택, 다세대주택(230㎡ 제외)은 일정면적까지 증가하다가 이후 거주인수를 유지함

[표 2-12] 면적별 평균 거주인 수

면적	평균	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내주택
20㎡ 이하	1.3	2.0	1.3	1.3	1.3	2.3
20㎡ ~ 40㎡	1.7	2.1	1.5	1.8	1.6	2.7
40㎡ ~ 60㎡	2.4	2.5	2.4	2.2	2.3	3.1
60㎡ ~ 85㎡	2.9	2.9	2.9	2.6	2.7	3.4
85㎡ ~ 100㎡	3.2	3.4	2.9	2.7	2.8	3.6
100㎡ ~ 130㎡	3.4	4.0	3.1	2.9	3.0	3.8
130㎡ ~ 165㎡	3.8	4.8	3.1	3.0	2.8	4.0
165㎡ ~ 230㎡	5.0	5.8	3.0	2.7	2.9	4.8
230㎡ 초과	8.3	8.6	2.9	2.6	0.0	7.0
합계	2.8	3.9	2.7	2.4	2.1	3.8

자료 : 통계청, 주택총조사, 2018



자료 : 통계청, 주택총조사, 2018

[그림 2-13] 면적별 평균 거주인 수

2) 점유형태

(1) 주택 점유 형태 및 추이

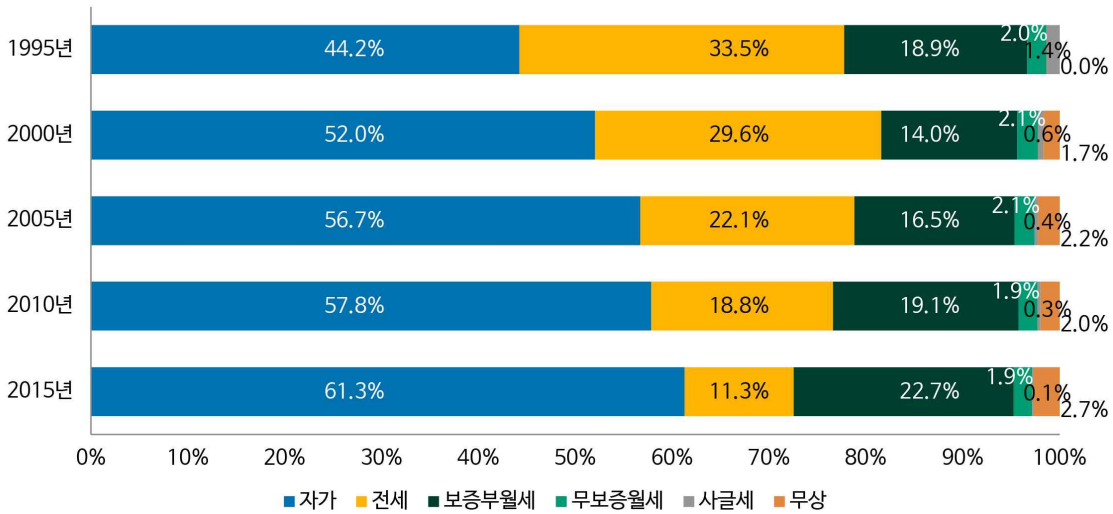
- 부산광역시 일반가구의 점유형태 변화를 보면, 자가와 보증금 있는 월세가 증가하며, 전세가 지속적으로 감소함
  - 자가는 1999년 477,454가구(44.2%)에서 2015년 818,659가구(61.3%)로 지속적으로 증가
  - 전세는 1999년 361,909가구(33.5%)에서 2015년 150,760가구(11.3%)로 지속적으로 감소
  - 보증금 있는 월세는 2000년 157,205(14.0%)로 일시 감소하였으나 2015년 303,112가구로(22.7%) 지속적으로 증가
- 자가의 증가세는 긍정적 변화로 판단되나, 보증금 있는 월세의 증가는 전세가구의 소득 감소 등의 원인으로 증가하는 부정적 원인으로 사료됨

[표 2-13] 주택 점유 형태별 변화추이

(단위 : 가구)

	합계	자가	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	무상
1995년	1,079,417	477,454	361,909	203,915	21,271	14,868	-
2000년	1,120,186	582,712	331,231	157,205	23,843	6,576	18,572
2005년	1,186,378	672,778	262,271	196,044	24,637	4,392	26,256
2010년	1,243,880	719,348	233,633	237,990	24,186	4,297	24,426
2015년	1,335,983	818,659	150,760	303,112	25,493	1,630	36,329

자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계, 2015



자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계, 2015

[그림 2-14] 주택 점유 형태별 추이

(2) 구·군별 주택점유 형태

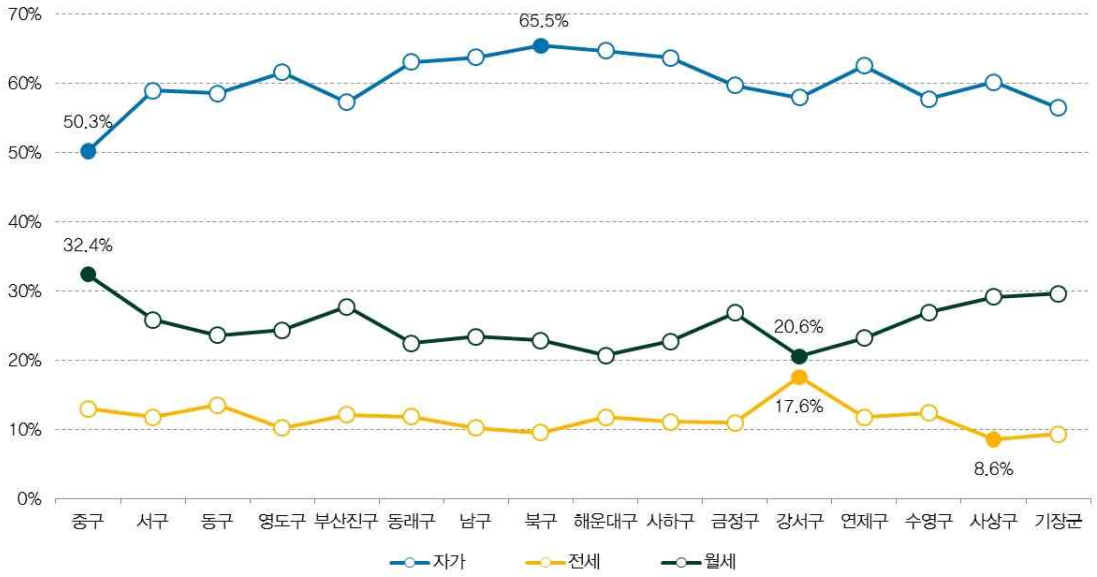
- 구군별로 자가비율의 구성비가 높은 지역은 북구, 해운대구, 남구·사하구 등의 순이며, 반대로 중구, 기장군, 부산진구 등의 순으로 낮게 나타남
- 전세의 구성비는 강서구, 동구, 중구 등의 순으로 높게 나타나고 있으며, 사상구, 기장군, 북구 등의 순으로 낮게 나타남
  - 전세의 경우 가구수가 전체적으로 감소했지만 동구 및 중구는 구성비의 상위그룹을, 사상구, 기장군, 북구는 하위그룹을 유지(2010년 부산광역시 통계연보 기준)
- 월세의 구성비는 중구, 기장군, 사상구 등의 순으로 높게 나타나고 있으며, 강서구, 해운대구, 동래구 등의 순으로 비율이 낮게 나타남
  - 중구의 경우 자가의 비율이 42.0%에서(2010년 부산광역시 통계연보 기준) 50.3%로 증가했으나 2015년 기준으로 여전히 타 구군 중에서는 가장 낮은 자가 비율을 보이고 있으며 월세의 비율은 32.2%로 가장 높은 순위를 유지

[표 2-14] 구군별 주택 점유 형태

(단위: 가구, %)

구 · 군별	합계	자가		전세		월세	
			구성비		구성비		구성비
중구	20,644	10,375	50.3	2,684	13.0	6,656	32.4
서구	46,855	27,650	59.0	5,526	11.8	12,063	25.9
동구	37,873	22,204	58.6	5,148	13.6	8,897	23.6
영도구	52,456	32,344	61.7	5,387	10.3	12,663	24.4
부산진구	153,571	87,987	57.3	18,686	12.2	42,309	27.8
동래구	99,035	62,521	63.1	11,735	11.8	22,162	22.5
남구	109,361	69,800	63.8	11,243	10.3	25,583	23.4
북구	111,121	72,741	65.5	10,662	9.6	25,355	22.9
해운대구	153,280	99,234	64.7	18,109	11.8	31,652	20.8
사하구	127,149	81,071	63.8	14,168	11.1	28,785	22.7
금정구	97,978	58,570	59.8	10,812	11.0	26,259	26.9
강서구	32,763	19,001	58.0	5,772	17.6	6,689	20.6
연제구	78,111	48,906	62.6	9,225	11.8	18,078	23.2
수영구	70,074	40,497	57.8	8,691	12.4	18,826	26.9
사상구	91,726	55,246	60.2	7,855	8.6	26,682	29.2
기장군	53,986	30,512	56.5	5,057	9.4	15,946	29.7
합계	1,335,983	818,659	61.3	150,760	11.3	328,605	24.7

자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계, 2015



자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계(2015)

[그림 2-15] 구군별 주택점유형태

3) 주택공급

(1) 신축주택 현황

- 2014년에서 2019년 9월까지, 주택 인허가 실적은 총 180,799호(연평균 약3만호), 착공실적은 총 14,996호(연평균 약 2500호), 준공실적 역시 총 14,996호(연평균 약 2500호)로 나타남

  – 착공 및 준공량은 감소추세에 있다가 2019년 9월 기준으로 증가하였음

[표 2-15] 연도별 인허가, 착공, 준공 실적 비교

(단위 : 호)

구분	인허가	착공	준공
2014	17,210	3,283	3,283
2015	33,535	3,733	3,733
2016	36,664	2,316	2,316
2017	47,159	1,865	1,865
2018	34,352	1,388	1,388
2019년 9월	11,879	2,411	2,411
합계	180,799	14,996	14,996
평균	30,133	2,499	2,499

자료 : 국토교통부, 주택건설실적통계, 각 년도의 12월 달 기준

- 부산시의 낙후지역에 대한 대규모 재개발 사업이 추진되면서 인허가 실적이 지속적으로 증가하였고, 향후 이러한 사업이 완료가 되면서 주택공급이 지속적으로 증가할 것으로 예상됨

(2) 주택유형별 신축 주택수

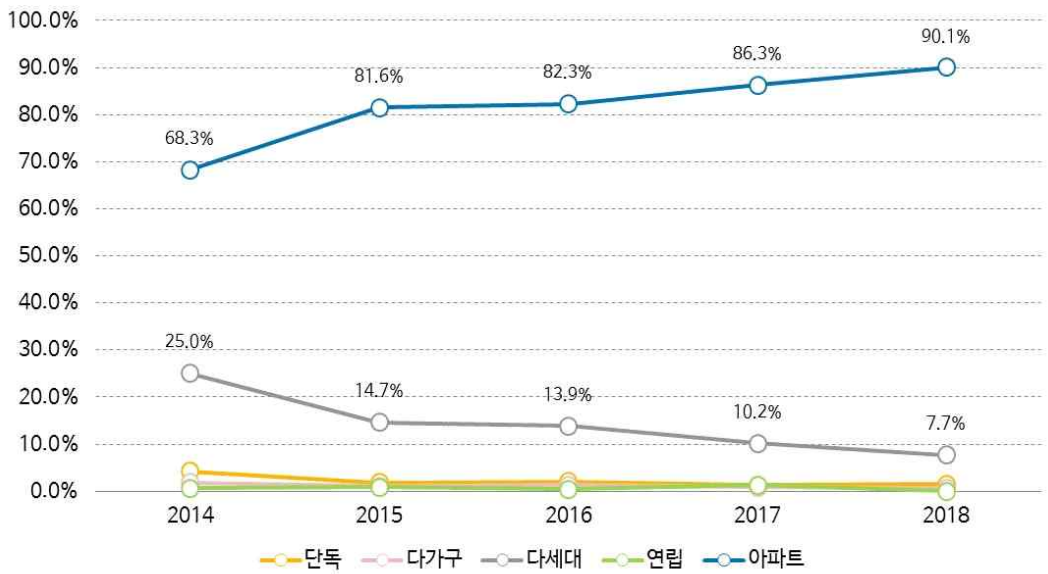
- 2018년 기준 전체 공급 주택 가운데 아파트가 차지하는 비율이 90.1%에 이를 정도로 아파트 위주의 공급 추세가 지속되고 있음
  - 단독주택과 다세대주택은 각각 1.5%, 7.7%, 연립주택은 0.0% 수준으로 공급
  - 아파트의 공급이 지속적으로 높게 이루어지면서 주거의 다양성이 부족해지고 있으며, 주거 선택의 폭이 매우 낮아 시민들의 주거 선택에 매우 제한적임

[표 2-16] 주택유형별 신축 주택수(인허가 기준)

(단위 : 호, %)

구분	2014		2015		2016		2017		2018	
		비율		비율		비율		비율		비율
합계	17,210	100.0	33,535	100.0	36,664	100.0	47,159	100.0	34,352	100.0
단독	722	4.2	619	1.8	775	2.1	631	1.3	511	1.5
다가구	319	1.9	355	1.1	467	1.3	420	0.9	236	0.7
다세대	4,311	25.0	4,914	14.7	5,085	13.9	4,794	10.2	2,652	7.7
연립	105	0.6	299	0.9	174	0.5	624	1.3	15	0.0
아파트	11,753	68.3	27,348	81.6	30,163	82.3	40,690	86.3	30,938	90.1

자료 : 국토교통부, 주택건설실적통계, 각년도
주 : 인허가 기준, 다가구는 가구수를 총계에 합산



자료 : 국토교통부, 주택건설실적통계, 각년도

[그림 2-16] 주택유형별 신축 주택 비율 추이(인허가 기준)

(3) 주택규모별 신축 주택수

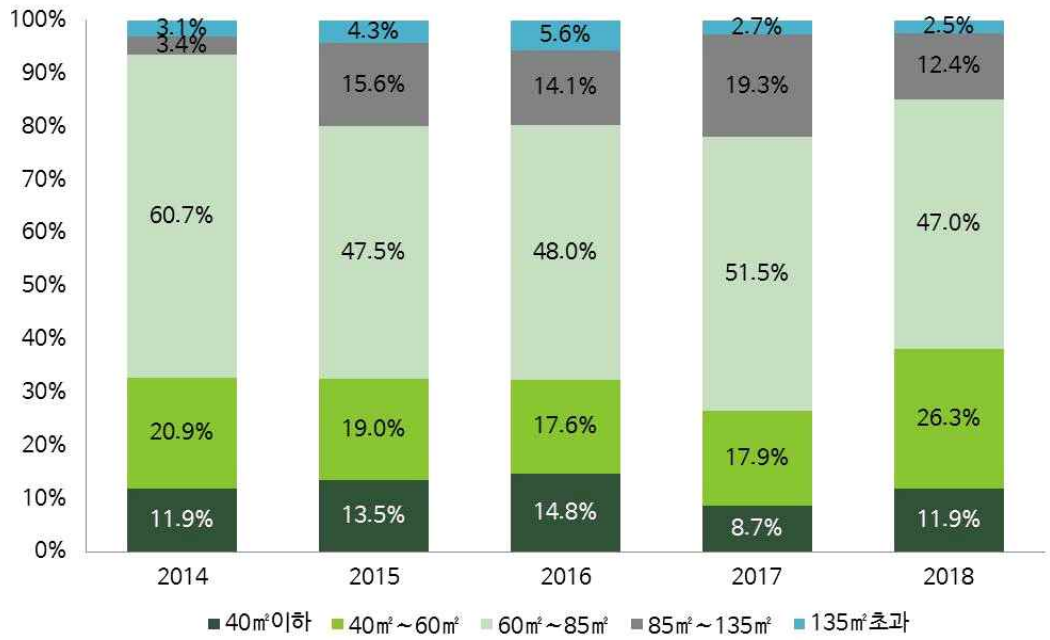
- 최근 5년 동안 60~85㎡ 규모는 비율의 감소는 있으나 각 년도별로 가장 큰 비중을 차지하고 있어 가장 많이 공급된 것으로 나타남
- 60㎡ 이하의 소형 규모는 전반적으로 30% 내외를 유지하고 있으며, 2017년에 26.6%로 감소하였다가 2018년에 38.2%로 증가하였음
- 85㎡ 이상의 중대형 규모는 2015년에 19.9%, 2016년에 19.7%, 2017년에 22%까지 인허가 비율이 증가하였으나 2018년에는 14.9%로 감소함

[표 2-17] 규모별 주택건설 실적

(단위 : 호, %)

구분	2014년		2015년		2016년		2017년		2018년	
		비율		비율		비율		비율		비율
계	17,210	100.0	33,535	100.0	36,664	100.0	47,159	100.0	34,352	100.0
40㎡ 이하	2,050	11.9	4,540	13.5	5,416	14.8	4,082	8.7	4,077	11.9
40㎡~60㎡	3,590	20.9	6,382	19.0	6,440	17.6	8,426	17.9	9,046	26.3
60㎡~85㎡	10,451	60.7	15,944	47.5	17,592	48.0	24,290	51.5	16,135	47.0
85㎡~135㎡	586	3.4	5,223	15.6	5,162	14.1	9,103	19.3	4,251	12.4
135㎡ 초과	533	3.1	1,446	4.3	2,054	5.6	1,258	2.7	843	2.5

자료 : 국토교통부, 주택건설실적통계, 각년도
주: 인허가 기준



자료 : 국토교통부, 주택건설실적통계, 각년도

[그림 2-17] 규모별 주택건설 실적

(4) 구·군별 신축 주택수

- 부산시는 2018년 기준, 지난 5년간 평균 3,1933.6호가 공급되었으며, 강서구가 평균 5026.4호로 가장 많이 건립되었고 중구가 평균 271호로 가장 적은 주택이 신축됨
  - 강서구 다음으로 기장군 3995.6호, 금정구 3163.6호 순으로 건립
  - 신축 주택수가 적은 순으로는 중구에 이어 영도구 527.8호, 동구 756.8호 순으로 도출
- 강서구는 2014년에 6,429호가 신축되었으며, 이후 3000~5000호 사이의 신축이 지속적으로 이루어지고 있어 신규 개발이 활발하게 진행되고 있는 것으로 판단됨
- 기장군은 2014년도에 5,208호로 강서구 다음으로 많은 주택이 공급되었으며, 2017년에는 4,994호로 구군별 기준에서 가장 많은 비율(15.2%)을 차지하였고, 강서구 다음으로 높은 주택 공급이 이루어짐
- 중구는 년도대비 2014년도에 637호로 가장 많이 신축되었으나 2015년에서 2017년까지 200호를 웃도는 비율로 주택공급이 이루어지다가 2018년 총 77호로 공급되면서 주택공급이 가장 낮은 것으로 나타남
- 남구의 경우 매년 1,000호 전후로 공급이 되어오다가 2018년에 대규모 재개발 사업이 완료되면서 5,427호가 공급됨

[표 2-18] 구·군별 신축 주택수

(단위 : 호, %)

구분	2014		2015		2016		2017		2018		평균 주택수	
		비율		비율		비율		비율		비율		비율
중구	637	1.8	218	0.7	207	0.8	216	0.7	77	0.2	271	0.8
서구	1,118	3.1	1,267	4.0	638	2.4	737	2.2	1,485	4.7	1049	3.3
동구	1,125	3.1	542	1.7	345	1.3	288	0.9	1,484	4.7	756.8	2.4
영도구	549	1.5	577	1.8	486	1.8	750	2.3	277	0.9	527.8	1.7
부산진구	2,987	8.2	1,915	6.0	2,503	9.2	3,656	11.1	2,338	7.4	2679.8	8.4
동래구	1,081	3.0	1,876	5.9	1,020	3.8	1,986	6.0	2,861	9.1	1764.8	5.5
남구	1,012	2.8	1,772	5.6	971	3.6	979	3.0	5,427	17.2	2032.2	6.4
북구	2,975	8.2	1,862	5.9	751	2.8	792	2.4	754	2.4	1426.8	4.5
해운대구	1,959	5.4	3,549	11.2	248	0.9	841	2.6	1,843	5.8	1688	5.3
사하구	2,170	6.0	1,649	5.2	3,392	12.5	2,837	8.6	1,255	4.0	2260.6	7.1
금정구	3,562	9.8	3,452	10.9	2,888	10.6	3,456	10.5	2,460	7.8	3163.6	9.9
강서구	6,429	17.7	3,731	11.7	5,909	21.8	3,640	11.1	5,423	17.2	5026.4	15.7
연제구	1,013	2.8	3,244	10.2	1,569	5.8	2,495	7.6	1,430	4.5	1950.2	6.1
수영구	2,739	7.6	1,439	4.5	1,759	6.5	3,753	11.4	1,476	4.7	2233.2	7.0
사상구	1,682	4.6	425	1.3	1,136	4.2	1,483	4.5	813	2.6	1107.8	3.5
기장군	5,208	14.4	4,257	13.4	3,312	12.2	4,994	15.2	2,207	7.0	3995.6	12.5
계	36,246	100.0	31,775	100.0	27,134	100.0	32,903	100.0	31,610	100.0	31933.6	100.0

자료 : 부산시, 세움터 통례연보

(5) 멸실주택 현황

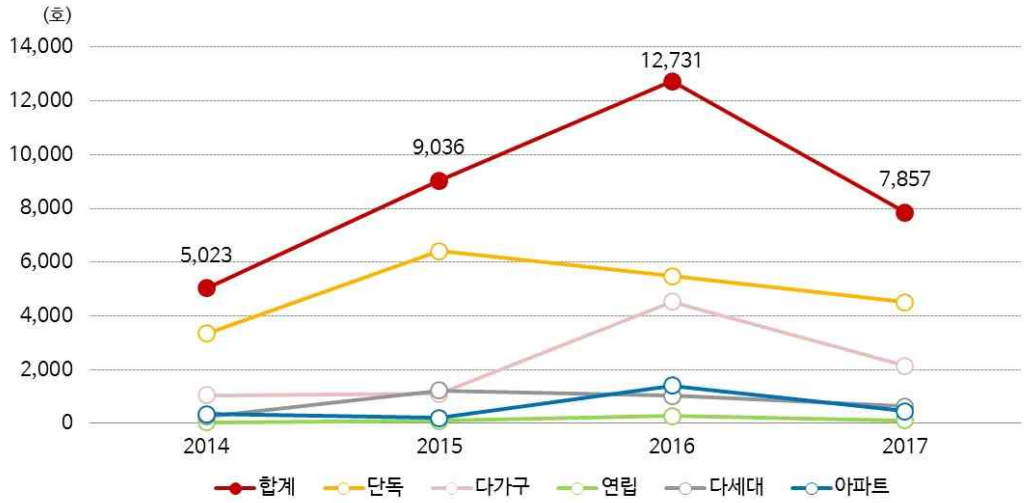
- 주택멸실은 2016년에 12,731호까지 증가하다가 2017년 7,857호로 소폭 감소
- 단독주택의 멸실이 4년간 합계에서 57.0%로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며 다가구는 2016년까지 4,533호로 증가하며 전체 25.4%를 차지

[표 2-19] 주택유형별 주택 멸실 현황

(단위 : 호, %)

구분	2014	2015	2016	2017	유형별 합계	비율
단독	3,344	6,415	5,484	4,510	19,753	57.0
다가구	1,047	1,095	4,533	2,142	8,817	25.4
연립	40	89	267	111	507	1.5
다세대	252	1,232	1,033	633	3,150	9.1
아파트	340	205	1,414	461	2,420	7.0
계	5,023	9,036	12,731	7,857	34,647	100.0

자료 : 국토교통부, 주택보급률, 각년도



자료 : 국토교통부, 주택멸실현황, 각년도

[그림 2-18] 주택유형별 멸실 현황

(6) 구·군별 멸실 주택수

- 부산시 멸실 주택은 2014년 5,023호, 2015년 9,036호, 2016년 12,731호, 2017년 7,857호, 2018년 7,999호이며, 평균 8,529호가 멸실됨
- 특히 2016년에는 대규모 재개발사업이 추진되면서 많은 주택이 멸실된 것으로 판단되며, 2018년에 주택공급이 높았던 남구가 가장 많은 멸실주택이 나타남
- 강서구의 경우 멸실주택이 신규 주택 공급에 비해서 낮은 것은 저개발지역에 대한 개발이 높아 남구와는 다른 현상이 도출된 것으로 판단됨

[표 2-20] 구군별 멸실 주택수

(단위 : 호, %)

구분	2014		2015		2016		2017		2018		평균 주택수	
		비율		비율		비율		비율		비율		비율
중구	173	3.4	768	8.5	114	0.9	69	0.9	55	0.7	235.8	2.8
서구	188	3.7	1,423	15.7	604	4.7	438	5.6	964	12.1	723.4	8.5
동구	150	3.0	214	2.4	677	5.3	412	5.2	367	4.6	364	4.3
영도구	124	2.5	181	2.0	138	1.1	113	1.4	244	3.1	160	1.9
부산진구	388	7.7	587	6.5	417	3.3	1,439	18.3	500	6.3	666.2	7.8
동래구	668	13.3	628	6.9	610	4.8	1,249	15.9	241	3.0	679.2	8.0
남구	224	4.5	218	2.4	3,688	29.0	763	9.7	647	8.1	1108	13.0
북구	181	3.6	2,160	23.9	552	4.3	273	3.5	866	10.8	806.4	9.5
해운대구	198	3.9	400	4.4	245	1.9	317	4.0	208	2.6	273.6	3.2
사하구	233	4.6	361	4.0	254	2.0	297	3.8	292	3.7	287.4	3.4
금정구	1,370	27.3	860	9.5	590	4.6	689	8.8	371	4.6	776	9.1
강서구	190	3.8	186	2.1	1,325	10.4	131	1.7	124	1.6	391.2	4.6
연제구	319	6.4	215	2.4	1,442	11.3	831	10.6	1,770	22.1	915.4	10.7
수영구	187	3.7	524	5.8	1,457	11.4	437	5.6	1,003	12.5	721.6	8.5
사상구	297	5.9	170	1.9	404	3.2	192	2.4	230	2.9	258.6	3.0
기장군	133	2.6	141	1.6	214	1.7	207	2.6	117	1.5	162.4	1.9
계	5,023	100.0	9,036	100.0	12,731	100.0	7,857	100.0	7,999	100.0	8,529	100.0

자료 : 부산시, 세움터 통계연보

(7) 신축 및 멸실 주택수 비교

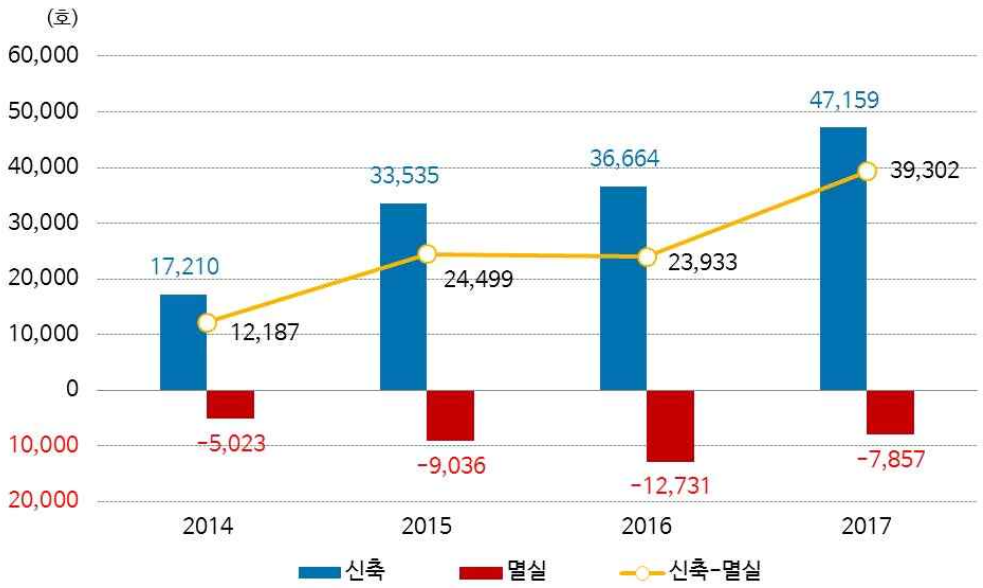
- 신축주택수에서 멸실주택수를 제외한 주택의 신축은 2014년 12,187호에서 2017년 39,302호까지 증가하였음

[표 2-21] 신축 및 멸실 주택수 비교

(단위 : 호)

구분	2014	2015	2016	2017
신축주택수	36,246	31,775	27,134	32,903
멸실주택수	5,023	9,036	12,731	7,857
신축-멸실 주택수	12,187	24,499	23,933	39,302

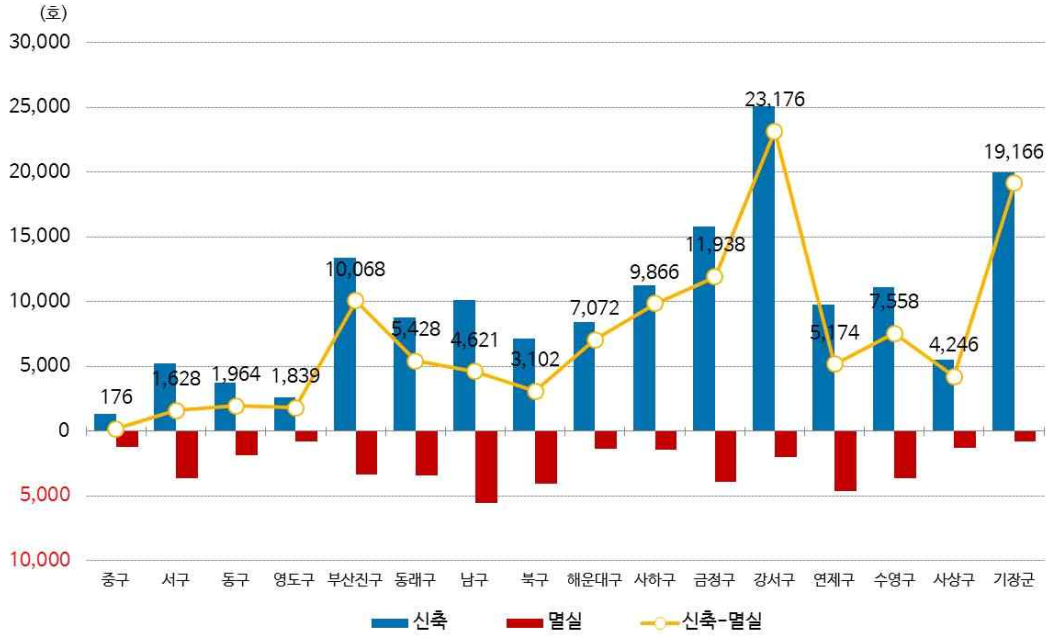
자료: 국토교통부, 주택보급률, 각년도



자료: 국토교통부, 주택보급률, 각년도

[그림 2-19] 신축 및 멸실 주택수 비교

- 구군별로 신축 및 멸실 주택 변화를 보면, 구군에서 최근 5년간 주택은 멸실 보다 신축이 더 많았던 것으로 나타났으며, 특히 강서구와 기장군에서는 멸실 주택보다 신축 주택이 매우 크게 발생한 것으로 나타남
- 강서구와 기장군의 경우 지속적인 아파트 단지가 공급되면서 신규 주택의 공급이 증가하였고, 기존 시가지보다는 미개발지역에 대한 주택 개발로 멸실 주택보다는 신축 주택이 크게 높은 것으로 판단됨
- 또한 기존 시가지내의 금정구와 부산진구의 경우에도 멸실 주택에 비해 매우 높은 신축 주택이 발생하였고, 이는 저층의 주택 지역이 재개발되면서 고층의 아파트단지가 형성되어 주택수가 크게 증가한 것으로 판단됨



자료 : 부산시, 세움터 통례연보

[그림 2-20] 구군별 신축 및 멸실주택 비교

[표 2-22] 구군별 신축 및 멸실 주택 변화

(단위 : 호)

구분	2014	2015	2016	2017	2018	최근 5년간 주택수 합계
중구	464	-550	93	147	22	176
서구	930	-156	34	299	521	1,628
동구	975	328	-332	-124	1,117	1,964
영도구	425	396	348	637	33	1,839
부산진구	2,599	1,328	2,086	2,217	1,838	10,068
동래구	413	1,248	410	737	2,620	5,428
남구	788	1,554	-2,717	216	4,780	4,621
북구	2,794	-298	199	519	-112	3,102
해운대구	1,761	3,149	3	524	1,635	7,072
사하구	1,937	1,288	3,138	2,540	963	9,866
금정구	2,192	2,592	2,298	2,767	2,089	11,938
강서구	6,239	3,545	4,584	3,509	5,299	23,176
연제구	694	3,029	127	1,664	-340	5,174
수영구	2,552	915	302	3,316	473	7,558
사상구	1,385	255	732	1,291	583	4,246
기장군	5,075	4,116	3,098	4,787	2,090	19,166
합계	31,223	22,739	14,403	25,046	23,611	117,022

자료 : 부산시, 세움터 통례연보

(8) 미분양 주택 현황

- 전국 미분양 주택은 2009년 123,297호로 가장 높았다가 점차 감소추세에 있으며 2018년 58,838호로 2009년 대비 절반이상 줄어든 것으로 나타남
- 2018년 기준 58,838호로 2009년 대비 절반이상 줄어든 것으로 나타났으나, 2017년부터 소폭 증가하고 있어 미분양에 대한 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨
- 부산시 미분양 주택 또한 2009년 9,200호로 가장 높은 미분양을 보인 후 2017년까지 지속적으로 감소추세를 보이다가 2018년 4,153호로 2017년 대비 116.3.%의 증가율을 보이고 있음
- 부산시의 부동산 시장이 활성화되고, 수도권의 부동산 과열로 인한 파급효과, 정부의 부동산 정책, 실거주 수요와 투자 수요가 함께 발생하면서, 부산시의 미분양 주택이 급격하게 해소되었으나, 최근 신규 주택의 공급 과잉과 조정대상지역 지정 등으로 인해서 미분양 주택이 증가함[1)]

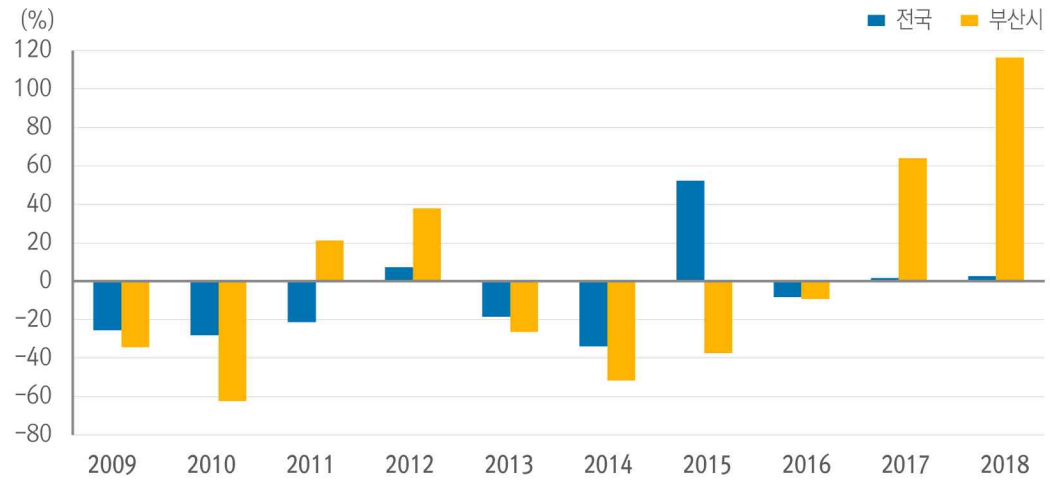
[표 2-23] 10년간 미분양 주택 변화추이

(단위 : 호, %)

연도	전국		부산광역시		전국대비 미분양
	미분양	증감률	미분양	증감률	
2009	123,297	-25.5	9,200	-34.3	7.5
2010	88,706	-28.1	3,458	-62.4	3.9
2011	69,807	-21.3	4,193	21.3	6.0
2012	74,835	7.2	5,784	37.9	7.7
2013	61,091	-18.4	4,259	-26.4	7.0
2014	40,379	-33.9	2,060	-51.6	5.1
2015	61,512	52.3	1,290	-37.4	2.1
2016	56,413	-8.3	1,171	-9.2	2.1
2017	57,330	1.6	1,920	64.0	3.3
2018	58,838	2.6	4,153	116.3	7.1

자료 : 국가통계포털, 미분양주택현황보고, 각 년도 12월 기준

1) 박세진, “부산 아파트값 내년까지 하락세”...공급과잉·미분양 증가원인, NEWS 1 , http://news1.kr/articles/?3497794, 2018.12.10.



자료 : 국가통계포털, 미분양주택현황보고, 각 년도 12월 기준.

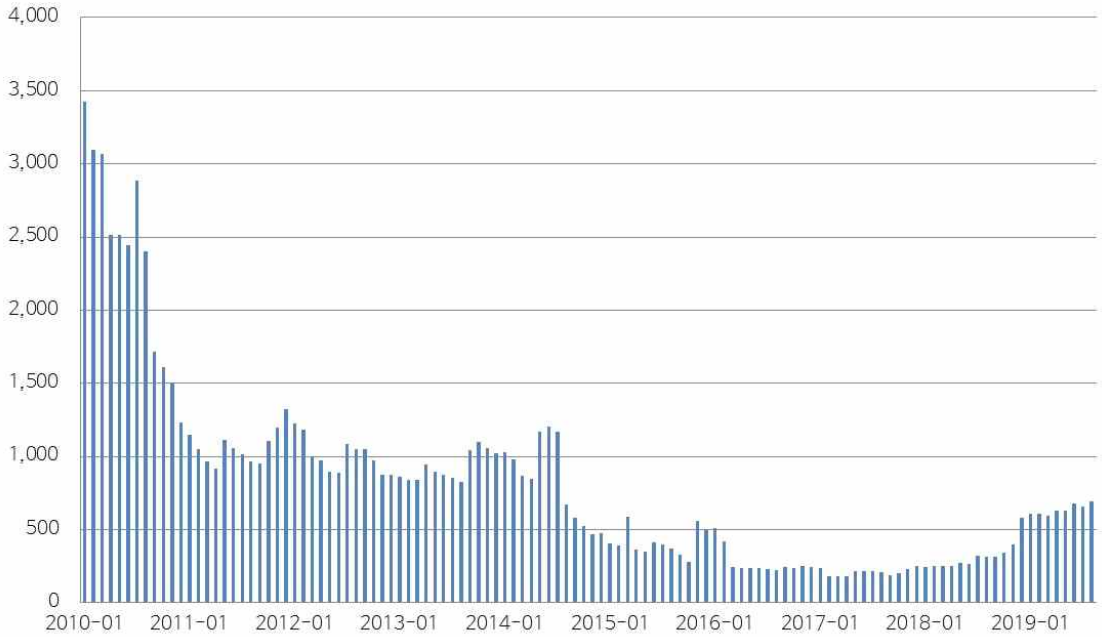
[그림 2-21] 미분양 주택 연도별 증감률 변화

- 준공 후 미분양의 경우에도 2010년 1월 기준으로 3,424호로 가장 높았고, 2017년 1월 기준 238호로 가장 낮은 미분양이 발생함
- 2017년 1월 이후 소폭 증가하면서 2019년 1월 기준으로 691호의 미분양을 보이고 있음
- 준공 이후의 미분양의 경우 실질적인 부산시의 부동산 현황과 지역 건설 경기를 진단하는 지표로, 미분양이 증가하는 것은 건설사의 자금 회수에 어려움이 발생하여 지역 건설경기를 둔화시키는 결과를 초래하기도 함
- 실질적으로 신규 아파트에 대한 수요가 높으나, 높은 지가나 교통 접근성 등의 원인으로 실 거주자의 수요가 낮아 준공 후 미분양이 발생한 것으로 판단됨

[표 2-24] 준공 후 미분양 현황

시기	2010.01	2011.01	2012.01	2013.01	2014.01	2015.01	2016.01	2017.01	2018.01	2019.01	2019.08
미분양 현황(호)	3,424	1,150	1,227	863	1,026	407	511	238	246	606	691

자료 : 국토교통부 통계누리, 각 년도 12월 기준



자료 : 국토교통부 통계누리

[그림 2-22] 준공 후 미분양 현황(2010년~2019년 8월)

(9) 빈집 현황

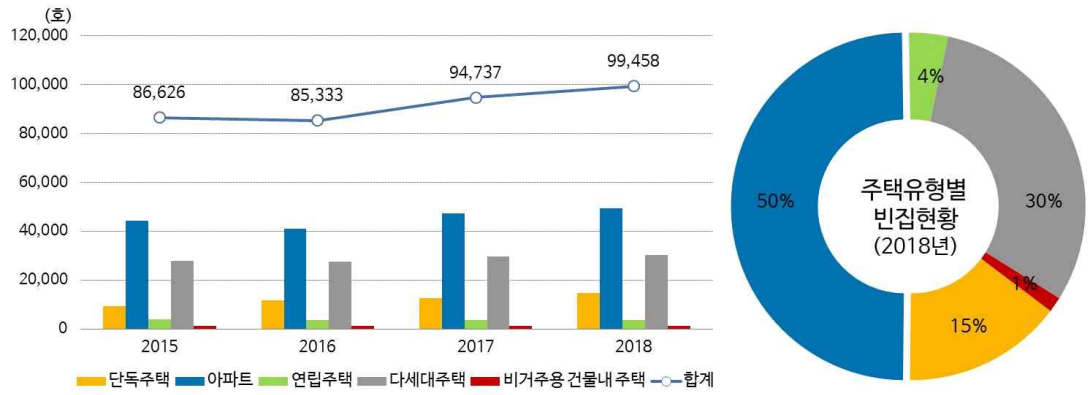
- 거주인이 없는 빈집은 2015년 86,626호, 2016년 85,333호, 2017년 94,737호, 2018년 99,458호로 2016년 이후 지속적으로 증가 추세임
- 2018년 기준으로 아파트가 49,307호로 가장 많았고, 그 다음으로 다세대주택이 30,326호, 단독주택이 14,801호 등의 순으로 높게 나타남

[표 2-25] 주택유형별 빈집 현황

(단위 : 호)

구분	2015	2016	2017	2018
단독주택	9,266	11,836	12,605	14,801
아파트	44,413	41,130	47,451	49,307
연립주택	3,945	3,651	3,783	3,618
다세대주택	27,828	27,486	29,717	30,326
비거주용 건물내 주택	1,174	1,230	1,181	1,406
계	86,626	85,333	94,737	99,458

자료 : 통계청, 주택총조사, 각년도



자료 : 통계청, 주택총조사, 각년도

[그림 2-23] 주택유형별 빈집 현황

- 건축연도별로 보면, 11~20년이 경과된 주택이 21,335호로 가장 많았고, 그 다음으로 5~10년 경과된 주택이 20,422호, 40년 이상 경과된 주택이 19,253호 등의 순으로 나타남
- 단독주택은 40년 이상 경과된 주택이 11,927호로 가장 높았고, 아파트는 21~30년이 14,286호, 연립주택은 31~40년이 1,384호, 다세대주택은 5~10년이 12,727호로 나타남
- 단독주택은 건립 기간이 오래될수록 빈집이 많이 발생하는 것으로 나타났으나, 아파트와 다세대주택의 경우 건립 시기 보다는 다른 외부적인 요인으로 빈집이 발생하는 것으로 판단됨

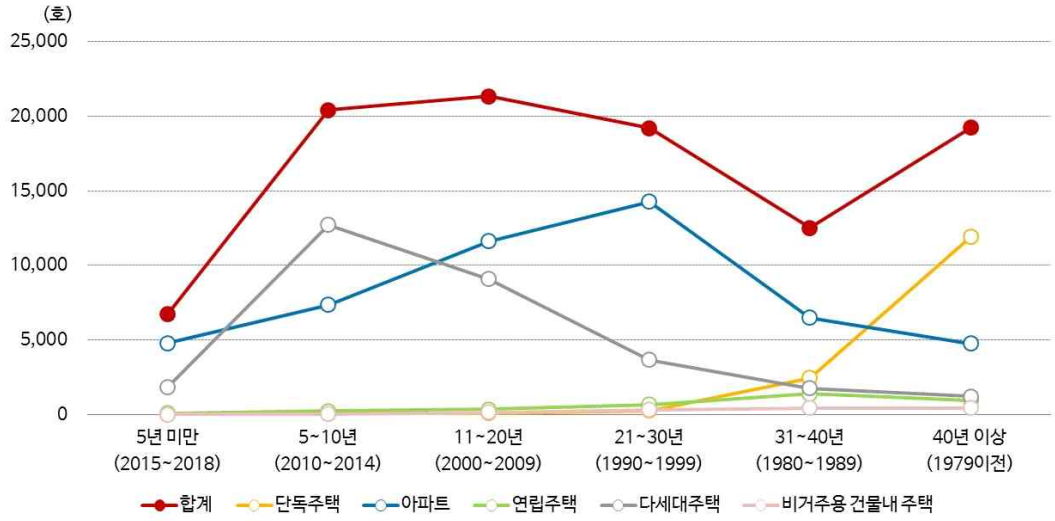
[표 2-26] 건축연도별 빈집현황

(단위 : 호)

주택의 종류별	주택_계	5년 미만 (2015~2018)	5~10년 (2010~2014)	11~20년 (2000~2009)	21~30년 (1990~1999)	31~40년 (1980~1989)	40년 이상 (1979이전)
계	99,458	6,740	20,422	21,335	19,202	12,506	19,253
단독주택	14,801	0	73	96	255	2,443	11,927
아파트	49,307	4,789	7,350	11,637	14,286	6,483	4,762
연립주택	3,618	78	233	354	655	1,384	914
다세대주택	30,326	1,844	12,727	9,094	3,675	1,759	1,227
비거주용 건물내 주택	1,406	14	39	154	331	437	423

자료 : 자료 : 통계청, 주택총조사, 2018

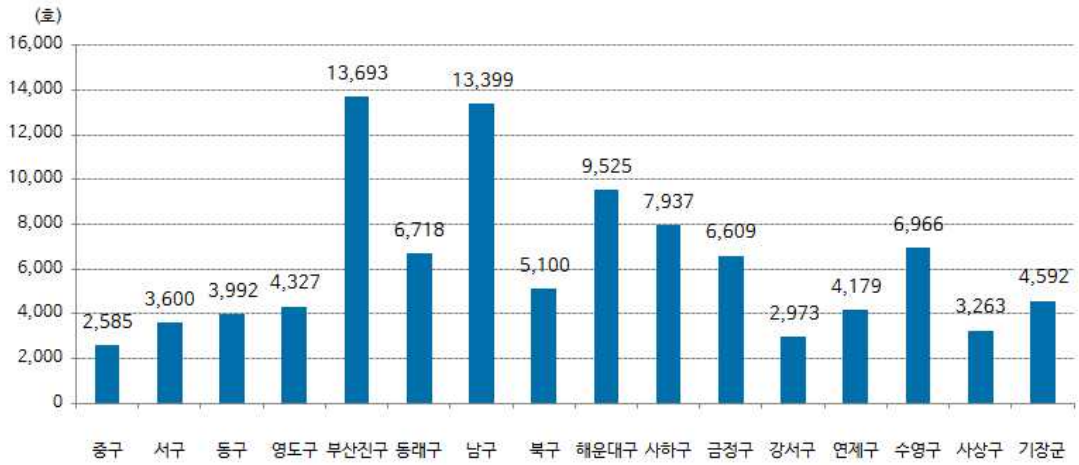
주 : 개인정보 보호와 자료 노출 위험성을 최소하기 위하여 5미만 자료는 x로 표기하였기 때문에 총합계와 주택 종류별 합계 수치는 상이함



자료 : 통계청, 주택총조사, 2018

[그림 2-24] 건축연도별 빈집현황

- 구군별로 보면, 부산진구가 13,693호로 가장 많았고, 그 다음으로 남구가 13,399호, 해운대구가 9,525호, 사하구가 7,937호, 수영구가 6,966호 등의 순으로 나타남
- 단독주택은 남구가 3,109호로 가장 많았고, 아파트는 해운대구가 6,507호, 연립주택은 사하구가 599호, 다세대주택은 남구가 5,436호로 가장 높게 나타남
- 향후 구군별로 빈집에 대한 적극적인 활용방안을 마련하여야 할 것으로 판단되며, 특히 유형별로 다수의 빈집이 발생하는 지역에서는 주택의 유형을 고려하여 맞춤형 해소 방안 마련이 필요할 것으로 판단됨



자료 : 통계청, 주택총조사, 2018

[그림 2-25] 구군별 빈집 현황

[표 2-27] 구군별 빈집 현황

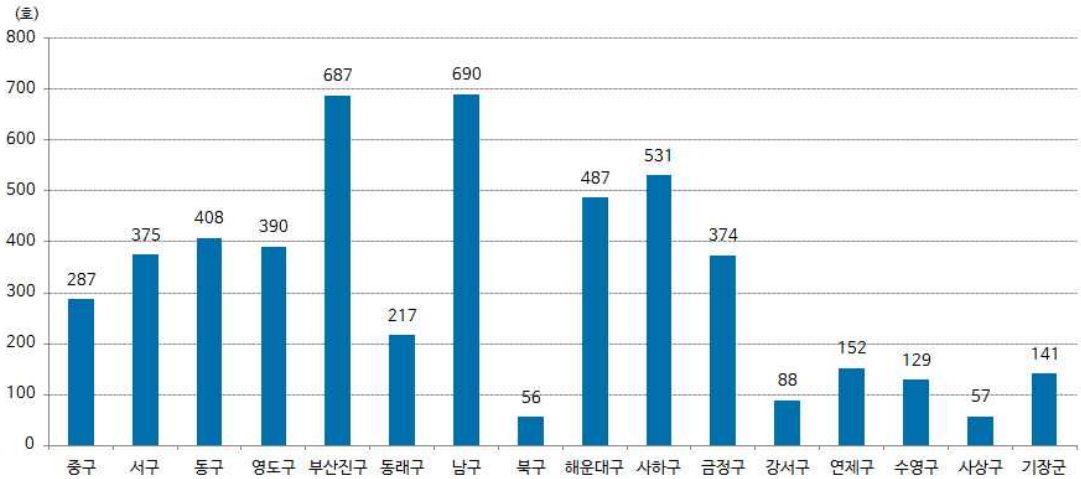
(단위 : 호)

구분	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
합계	99,458	14,801	49,307	3,618	30,326	1,406
중구	2,585	421	1,072	82	917	93
서구	3,600	841	1,213	183	1,304	59
동구	3,992	1,638	1,635	144	511	64
영도구	4,327	1,448	1,998	151	680	50
부산진구	13,693	2,609	6,371	223	4,303	187
동래구	6,718	759	3,135	325	2,377	122
남구	13,399	3,109	4,418	290	5,436	146
북구	5,100	129	3,912	177	816	66
해운대구	9,525	563	6,507	363	2,008	84
사하구	7,937	1,103	4,277	599	1,855	103
금정구	6,609	727	2,065	281	3,421	115
강서구	2,973	306	2,433	X	213	21
연제구	4,179	370	1,847	142	1,731	89
수영구	6,966	408	3,083	264	3,142	69
사상구	3,263	172	2,070	60	912	49
기장군	4,592	198	3,271	334	700	89

자료 : 통계청, 주택총조사, 2018

주 : 개인정보 보호와 자료 노출 위험성을 최소하기 위하여 5미만 자료는 x로 표기함

- 한편 2020년에 부산시에서 빈집 실태조사를 실시한 결과, 전체 빈집은 5,069호로 이전 보다 줄어들었으며, 빈집이 가장 많은 곳은 남구(690호)로 나타남
- 빈집 등급별 분류에 따르면 1등급(양호한 집) 1,618호, 2등급(일반 빈집) 1,972호, 3등급(불량 빈집) 1,148호, 4등급(철거대상 빈집) 331호로 조사됨



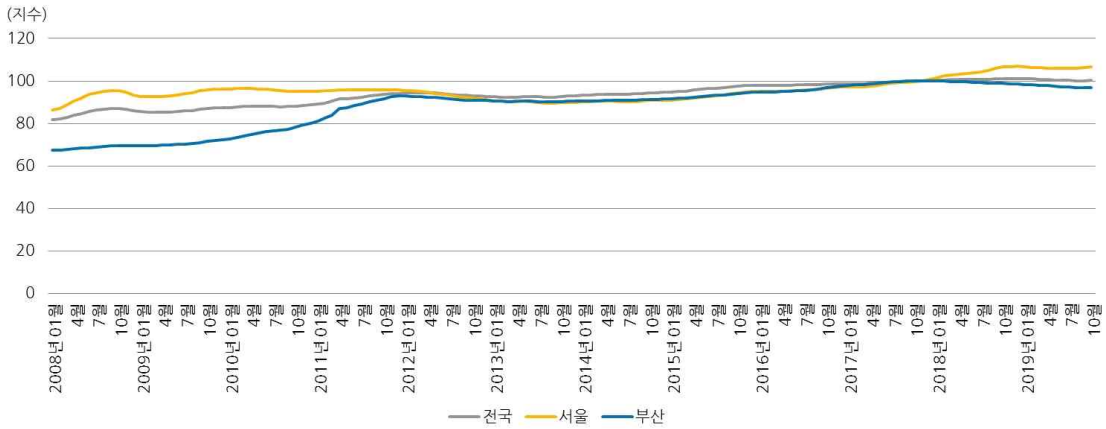
자료 : 부산시, 2020.01

[그림 2-26] 2020년도 빈집실태조사 결과

1.3 소득 등 경제적 변화

1) 주택가격

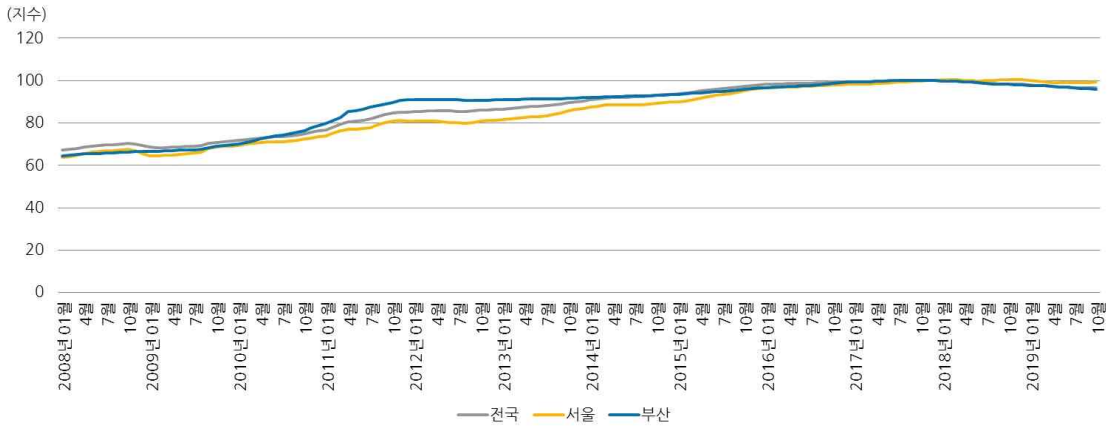
- 2017년도를 100으로 할 때 10년간 주택가격지수는 전반적으로 꾸준히 상승하는 것으로 나타남
  - 전국은 2008년 1월 81.7%에서 2019년 10월 현재 100.2%이며 서울은 86.1에서 106.7로 상승하였고, 부산시도 67.4%에서 96.7%로 상승
- 부산은 2008년 1월 67.4%에서 2012년 5월 91.8%까지 급격히 상승하였고, 이후 감소하다 다시 상승하여 2017년 11월 100%까지 상승하였으나, 이후 2019년 10월 96.7%까지 하락추세를 보임



자료 : 한국감정원
주 : 2017.11 = 100 기준

[그림 2-27] 연도별 매매가격지수

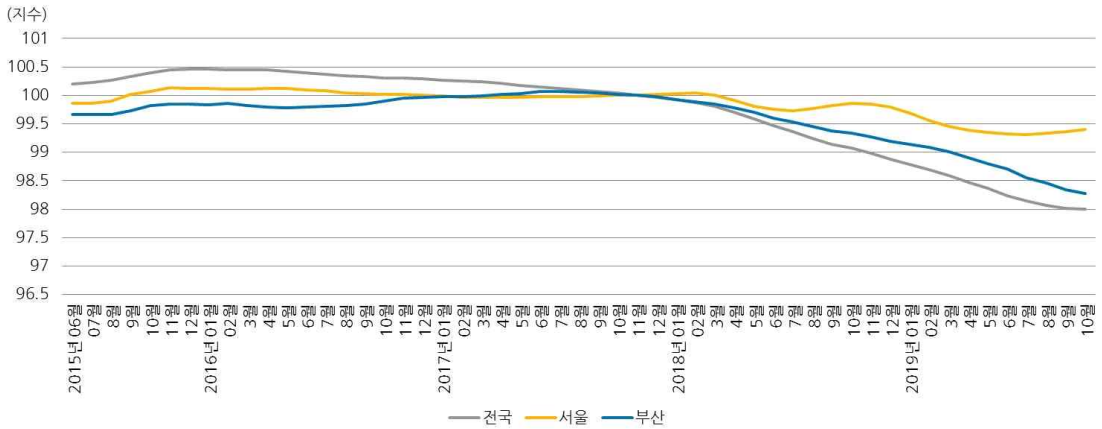
- 전세가격지수도 2008년 대비 2019년을 비교하면 전체적으로 상승한 것으로 나타났으며, 특히 서울 지역의 상승이 크게 발생함
  - 2008년 1월 전국 67.2%, 서울 63.8%, 부산 64.5%였으나 2019년 10월 현재 전국 96.5%, 서울 99.3%, 부산은 96.0%로 상승
- 부산의 경우 2010년 7월에 74.3%에서 2014년 10월 93.0%까지 전국과 서울보다 전세가격지수가 높았으나 2018년 11월에 98.1%까지 상승하였고, 이후 2019년 10월에 96.0%까지 하락함



자료 : 한국감정원
주 : 2017.11 = 100 기준

[그림 2-28] 연도별 전세가격지수

- 2016년까지 상승하던 월세통합가격지수[2)]는 이후 전국, 서울, 부산 모두 하락세의 경향을 나타냄
- 부산의 경우 2017년 7월 100.06%로 서울의 99.9%보다 높은 지수를 기록하며 상승하다가 2019년 10월 현재 98.2%로 하락세가 지속되고 있음



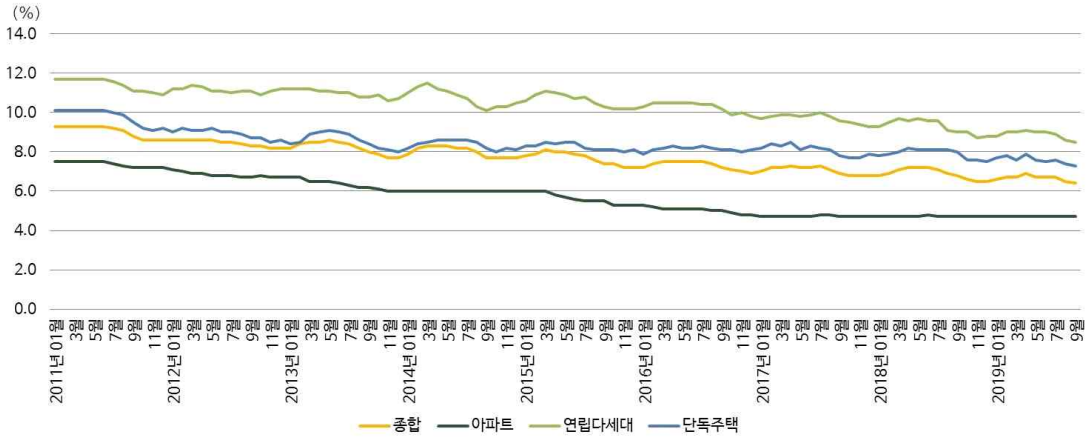
자료 : 한국감정원
주 : 2017.11 = 100 기준

[그림 2-29] 연도별 월세통합가격지수

- 2019년 9월 기준, 전월세전환율의 경우 전반적으로 하락추세에 있으나 연립다세대가 8.5%, 단독주택이 7.3%로 아파트의 4.7%에 비해 높은 수준을 유지하고 있음

2) 월세통합가격지수란 전체 월세시장 파악을 위해 월세지수, 준월세지수, 준전세지수를 각각의 월세비중(거래량)으로 가중평균한 것을 말함(자료: 국토교통부, '월세시대를 맞아 새로이 개편한 월세통계, 첫 공표', 2015)

- 아파트에 거주하는 세대에 비해서 연립다세대와 단독주택에 거주하는 세대가 전월세전환률이 높아 지역의 경제여건에 더 크게 영향을 받는 것으로 판단됨



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사
주 : 전월세전환율이란 전세금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율로서, 이 비율이 높으면 전세에 비해 상대적으로 월세 부담이 높다는 의미이며 낮으면 반대임 [전월세전환율= 연간 임대료/(전세금-월세보증금) ×100]
전월세전환율은 전세가격 대비 상대적인 개념으로 전환율 상승이 "절대적인" 월세부담 증가가 아님
※ (예시) 4월 전세 1억원, 전환율 5% ⇒ 월세부담=1억원×5%÷12월=416천원
5월 전세 9천만원, 전환율 5.1% ⇒ 월세부담=9천만원×5.1%÷12월=383천원
⇒ 전환율이 상승하여도 전세가격에 따라 "절대적인" 월세부담이 감소 할 수 있음 (자료 : 한국감정원, 주택가격동향보고서, 2019.07, p.25)

[그림 2-30] 전월세전환율 추이

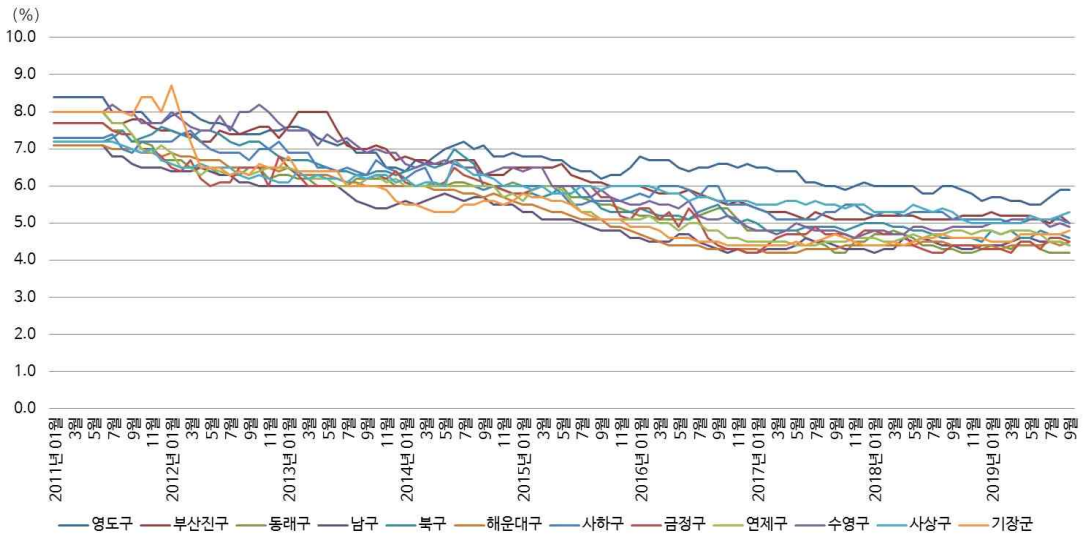
- 부산시 구군 모두에서 전월세전환율이 감소하는 것으로 나타났으며, 2011년 대비 2019년 9월 기준으로 동래구가 가장 크게 감소한 것으로 나타남
- 2019년 9월 기준으로 영도구가 5.9%로 가장 높은 전환율을 보이고 있으며 그 다음으로 사상구가 5.3%, 부산진구가 5.0% 등의 순으로 전환율을 보임
- 다만 월세가 절대적인 금액측면에서 크지 않더라도 전세금(보증금)과의 수준을 고려했을 때는 상대적으로 높은 월세를 지불하는 것으로 판단할 수 있어, 서민의 가계에 크게 영향을 줄 수 있는 것으로 사료됨
- 동래구는 4.2%로 가장 낮은 전환율을 보이고 있으며, 그 다음으로 남구 및 연제구가 4.4.% 등의 순으로 낮은 전환율을 보임

[표 2-28] 구군별 전월세전환율 추이

(단위 : %)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019. 9
영도구	8.4	7.9	7.6	6.4	6.8	6.8	6.5	6.0	5.7	5.9
부산진구	8.0	7.5	7.6	6.8	6.5	6.0	5.4	5.2	5.3	5.0
동래구	7.7	6.7	6.3	6.0	6.0	5.2	4.8	4.7	4.4	4.2
남구	7.1	6.4	6.0	5.6	5.3	4.6	4.2	4.2	4.4	4.4
북구	7.2	7.5	6.7	6.4	5.8	5.4	5.0	5.0	4.8	4.6
해운대구	7.1	6.9	6.5	6.0	5.5	4.7	4.3	4.4	4.4	4.5
사하구	7.3	7.2	6.9	6.2	6.0	5.8	5.4	5.2	5.1	5.0
금정구	7.7	6.5	6.5	6.1	5.8	5.4	4.2	4.8	4.3	4.5
연제구	8.0	6.9	6.5	6.0	5.6	5.1	4.5	4.6	4.8	4.4
수영구	8.0	8.0	7.5	6.6	6.4	5.5	4.8	4.8	5.0	4.9
사상구	7.2	6.6	6.1	6.2	6.0	6.0	5.5	5.3	5.0	5.3
기장군	8.0	8.7	6.8	5.5	5.8	4.9	4.4	4.4	4.5	4.8

자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사
주 : 각 년도 1월 기준

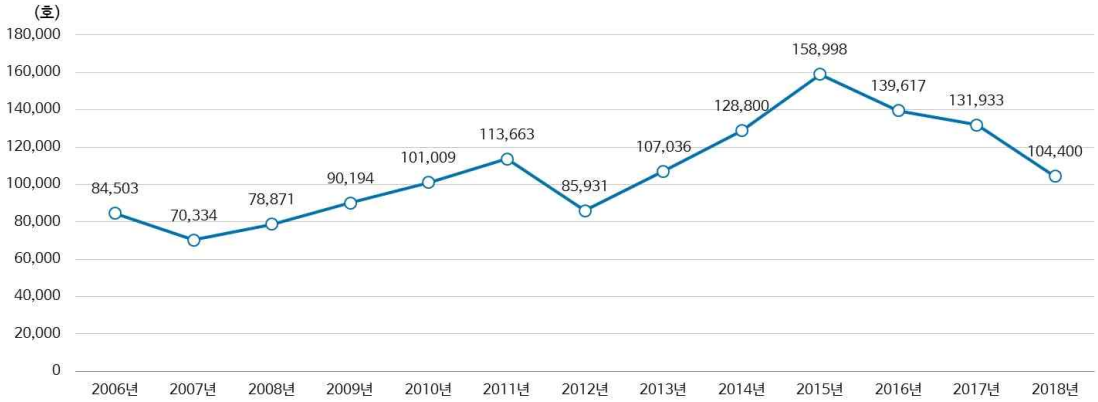


자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

[그림 2-31] 구군별 전월세전환율 추이

2) 주택거래

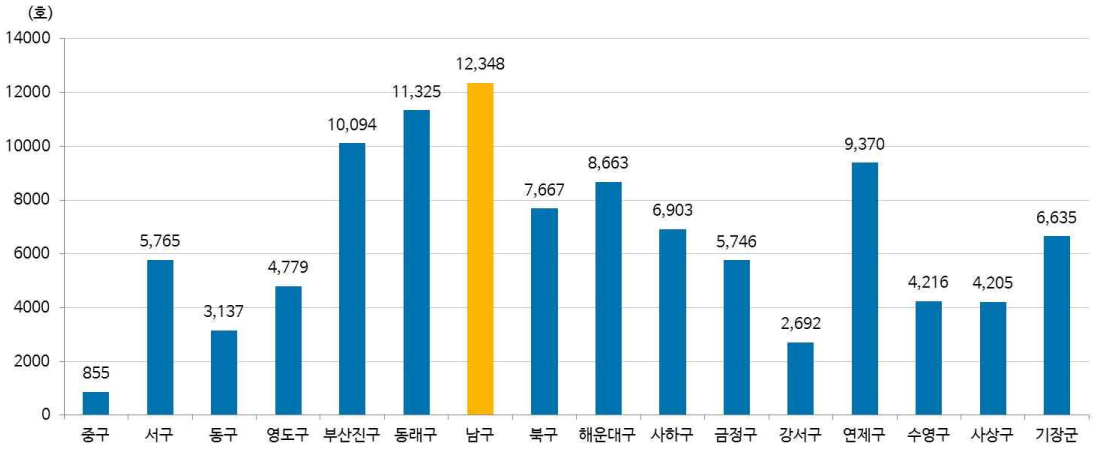
- 주택거래량은 증가추세를 보이며, 2015년 158,998호로 가장 높았다가, 점점 감소하여 2018년에 104,400호의 주택거래량을 보임



자료 : 국토교통부

[그림 2-32] 연도별 주택거래량

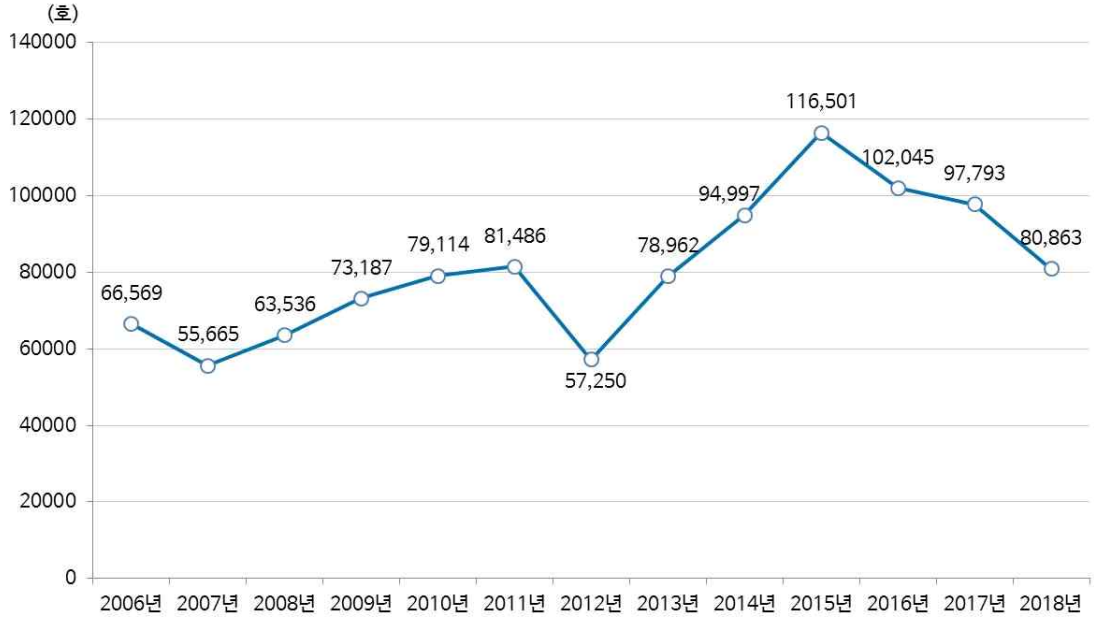
- 2018년 기준, 구군별 주택거래량은 남구가 12,348호로로 가장 많았으며, 그 다음으로 동래구가 11,325호, 부산진구가 11,325호 등의 순으로 거래량이 많음
- 중구는 855호로 가장 낮은 주택거래량을 보였고, 그 다음으로 강서구가 2,692호, 동구가 3,137호 등의 순으로 낮은 주택거래량이 나타남



자료 : 국토교통부, 2018

[그림 2-33] 구군별 주택거래량(2018년도)

- 연도별 아파트거래량을 보면, 주택거래량과 비슷한 형태로 나타났으며, 2015년에 116,501호로 가장 높았다가 점차 감소하여 2018년에 80,860호가 거래됨



자료 : 국토교통부

[그림 2-34] 연도별 아파트거래량

3) 주택소유[3)]

- 총 주택 중 개인이 소유한 주택의 비중이 높은 지역은 울산(91.4%), 부산(90.3%)과 대구(89.9%) 등의 순이며, 낮은 지역은 전남(78.5%), 강원(83.1%), 세종(83.2%) 등의 순으로 나타남

  – 전년 대비 개인소유 주택수 증가율이 높은 지역은 세종(15.1%), 제주(4.2%), 경기(4.0%), 충남(3.5%) 등의 순으로 도출

  – 개인소유 비중은 대전(0.5%p), 세종(0.9%p), 경북(0.6%p)만 증가

  – 부산의 경우 개인소유 주택이 증가하였으나, 전체 비중은 감소하는 형태로 도출

3) 통계청, 행정자료를 활용한 「2018년 주택소유통계」 결과, p.6

[표 2-29] 시·도별 개인소유 주택 현황

(단위 : 천호, %, %p)

주택 소재지	2017년			2018년			증감			증감률	
	총주택	개인 소유 주택	비율	총주택	개인 소유 주택	비율	총주택	개인 소유 주택	비율 (%p)	총주택	개인 소유 주택
전국	17,123	14,964	87.4	17,633	15,317	86.9	511	353	-0.5	3.0	2.4
서울	2,867	2,553	89.0	2,894	2,571	88.8	27	18	-0.2	0.9	0.7
부산	1,200	1,090	90.8	1,221	1,102	90.3	20	12	-0.5	1.7	1.1
대구	784	705	89.9	793	713	89.9	9	8	0.0	1.2	1.1
인천	970	880	90.8	998	895	89.7	28	15	-1.1	2.9	1.7
광주	505	434	85.9	515	442	85.8	9	8	-0.1	1.8	1.8
대전	479	422	88.0	487	431	88.5	8	9	0.5	1.6	2.2
울산	371	340	91.6	380	347	91.4	8	7	-0.2	2.3	2.1
세종	104	86	82.3	119	99	83.2	15	13	0.9	13.9	15.1
경기	3,950	3,430	86.9	4,169	3,568	85.6	219	138	-1.3	5.6	4.0
강원	586	489	83.4	604	501	83.1	17	12	-0.3	2.9	2.5
충북	582	499	85.7	608	511	84.0	26	12	-1.7	4.4	2.4
충남	806	686	85.2	836	710	85.0	30	24	-0.2	3.7	3.5
전북	698	587	84.1	713	599	84.0	15	12	-0.1	2.1	2.0
전남	766	606	79.1	778	610	78.5	12	5	-0.6	1.5	0.8
경북	1,038	895	86.2	1,061	920	86.8	22	25	0.6	2.1	2.8
경남	1,194	1,070	89.6	1,227	1,098	89.5	33	28	-0.1	2.7	2.6
제주	221	192	87.0	233	200	86.0	12	8	-1.0	5.4	4.2

자료 : 통계청, 행정자료를 활용한 「2018년 주택소유통계」 결과
주 : 개인이 소유한 주택 이외 주택은 법인, 국가, 지자체, 종중, 외국인 등이 소유한 주택을 의미

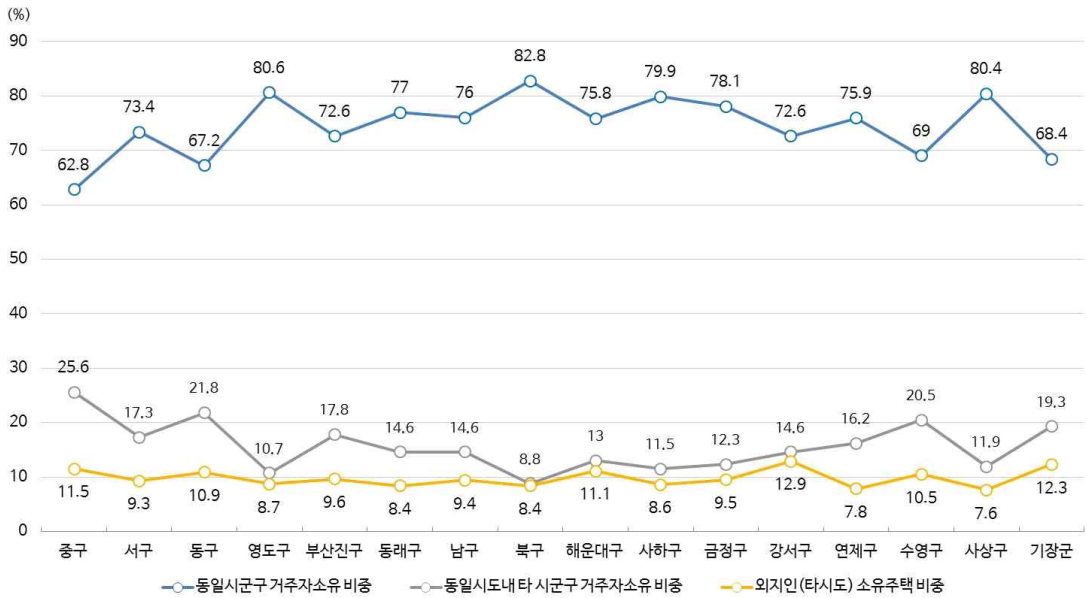
- 부산광역시의 관내인 소유주택은 997,385호로 90.5%를 차지하고 외지인(타시도) 소유주택은 104,737호로 9.5%를 차지함
  - 동일 시군구 내 거주자 소유주가 가장 높은 구군은 북구로 82.8%가 동일 시군구 거주자 소유로 나타났으며, 동일 시도내 타 시군구 거주자 소유주택은 중구가 가장 높은 25.6%로 도출
  - 외지인(타시도) 소유 주택이 높은 지역은 강서구로 12.9%로 외지인이 소유한 것으로 나타났으며, 그 다음으로는 기장군이 12.3%, 중구가 11.5% 등의 순으로 도출
  - 외지인(타시도) 소유 주택의 비율이 높은 지역은 투기성 주택 소유 현상이 발생될 가능성이 높은 지역으로, 신규 개발사업이 활발하게 이루어지는 지역이나 향후 개발사업이 예정된 지역일 가능성이 매우 높은 지역으로 예상
  - 향후 건전한 주택시장의 형성을 위해서 외지인 소유 주택이 높은 지역의 경우 투기성 주택 소유를 억제할 수 있는 관리 방안 마련이 필요

[표 2-30] 주택 소재지별 소유자의 거주지 현황

(단위 : 호, %)

주택소재지	개인소유주택							
		관내인(동일시도 거주자) 소유 주택					외지인 (타시도) 소유주택	비중
		합계	동일시군구 거주자소유	비중	동일시도내 타 시군구 거주자소유	비중		
합계	1,102,122	997,385	836,779	75.9	160,606	14.6	104,737	9.5
중구	15,987	14,141	10,046	62.8	4,095	25.6	1,846	11.5
서구	35,971	32,630	26,419	73.4	6,211	17.3	3,341	9.3
동구	27,702	24,670	18,620	67.2	6,050	21.8	3,032	10.9
영도구	39,467	36,019	31,793	80.6	4,226	10.7	3,448	8.7
부산진구	126,814	114,696	92,102	72.6	22,594	17.8	12,118	9.6
동래구	82,902	75,909	63,836	77.0	12,073	14.6	6,993	8.4
남구	100,133	90,758	76,149	76.0	14,609	14.6	9,375	9.4
북구	91,882	84,153	76,054	82.8	8,099	8.8	7,729	8.4
해운대구	131,475	116,819	99,683	75.8	17,136	13.0	14,656	11.1
사하구	104,197	95,265	83,261	79.9	12,004	11.5	8,932	8.6
금정구	79,870	72,250	62,391	78.1	9,859	12.3	7,620	9.5
강서구	28,651	24,965	20,789	72.6	4,176	14.6	3,686	12.9
연제구	66,301	61,097	50,337	75.9	10,760	16.2	5,204	7.8
수영구	62,810	56,213	43,356	69.0	12,857	20.5	6,597	10.5
사상구	67,267	62,123	54,115	80.4	8,008	11.9	5,144	7.6
기장군	40,693	35,677	27,828	68.4	7,849	19.3	5,016	12.3

자료 : 통계청, 행정자료를 활용한 「2018년 주택소유통계」 결과



자료 : 통계청, 행정자료를 활용한 「2018년 주택소유통계」 결과

[그림 2-35] 주택 소재지별 소유자의 거주지 현황 비중

- 주택소유자의 소유물건수를 보면, 전국과 서울, 부산 모두 건수별 비슷한 비중을 나타내고 있으며, 1건을 소유한 비중이 가장 높은 것으로 나타남
- 부산은 소유물건수가 1건이 84.6%를 나타내고 2건은 11.9%, 3건은 2.0%, 4건은 0.5%, 5건은 1.0%로 나타남
- 구군별로 보면, 1건의 비중이 가장 높은 지역은 사상구로 87.0%이고 2건은 기장군으로 14.0%, 3건과 4건은 모두 해운대구로 각각 2.7%, 0.8%, 5건 이상은 서구로 1.8%로 나타남
- 다른 구군에 비해서 해운대구가 전체적으로 2건 이상의 소유물건수를 가진 비율이 높게 나타나고 있음

[표 2-31] 소유 물건수별 주택 소유자 현황

(단위 : 명, %)

거주지역	주택 소유자	소유물건수									
		1건		2건		3건		4건		5건 이상	
			비중		비중		비중		비중		비중
전국	14,010,290	11,818,335	84.4	1,720,844	12.3	280,124	2.0	73,808	0.5	117,179	0.8
서울	2,459,986	2,071,399	84.2	288,947	11.7	47,588	1.9	14,453	0.6	37,599	1.5
부산	980,424	828,968	84.6	116,350	11.9	19,590	2.0	5,332	0.5	10,184	1.0
중구	11,589	9,599	82.8	1,480	12.8	289	2.5	74	0.6	147	1.3
서구	29,807	24,690	82.8	3,717	12.5	653	2.2	208	0.7	539	1.8
동구	22,081	18,911	85.6	2,411	10.9	430	1.9	110	0.5	219	1.0
영도구	34,330	29,408	85.7	3,838	11.2	622	1.8	146	0.4	316	0.9
부산진구	103,161	88,262	85.6	11,450	11.1	1,830	1.8	507	0.5	1,112	1.1
동래구	78,868	66,840	84.7	9,323	11.8	1,518	1.9	418	0.5	769	1.0
남구	85,659	71,416	83.4	10,768	12.6	1,823	2.1	488	0.6	1,164	1.4
북구	88,343	76,307	86.4	9,532	10.8	1,516	1.7	419	0.5	569	0.6
해운대구	120,002	97,832	81.5	16,697	13.9	3,184	2.7	931	0.8	1,358	1.1
사하구	92,026	79,909	86.8	9,497	10.3	1,516	1.6	388	0.4	716	0.8
금정구	72,804	61,450	84.4	8,635	11.9	1,473	2.0	381	0.5	865	1.2
강서구	29,834	24,716	82.8	4,026	13.5	672	2.3	167	0.6	253	0.8
연제구	62,214	52,877	85.0	7,314	11.8	1,148	1.8	301	0.5	574	0.9
수영구	51,706	43,129	83.4	6,464	12.5	1,109	2.1	308	0.6	696	1.3
사상구	63,119	54,922	87.0	6,324	10.0	1,007	1.6	297	0.5	569	0.9
기장군	34,881	28,700	82.3	4,874	14.0	800	2.3	189	0.5	318	0.9

자료 : 통계청, 행정자료를 활용한 「2018년 주택소유통계」 결과

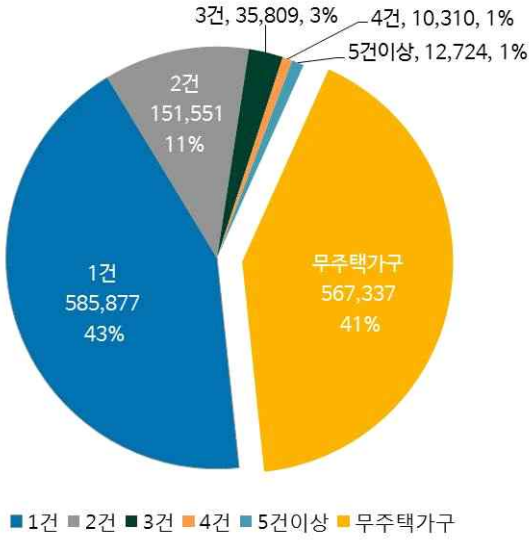
- 부산광역시의 총 가구수는 1,363,608가구로 주택소유가구는 796,271가구이며, 무주택가구는 567,337가구로 전체의 41.6%를 차지함
  - 무주택가구수는 부산진구가 67,177가구로 가장 많고, 비율은 기장군이 56.2%로 가장 높게 형성
- 무주택가구수가 높거나 비중이 높을 경우 주거의 이동이 자주 발생하여 서민의 주거 안전성을 저해하는 결과를 초래함
- 또한 주변의 대규모 개발로 주택 공급이 확대될 경우에는 무주택가구의 이동으로 인해서 세입자 확보에 어려움이 발생하거나 빈집이 다수 발생되는 부작용이 발생함
- 향후 부산광역시에서는 무주택 가구의 주택 소유를 확대하는 방안과 함께 주택시장의 안전성을 향상할 수 있는 제도적 방안 마련이 필요함

[표 2-32] 유주택 가구와 무주택 가구 현황

(단위 : 가구)

거주지역		총가구수	주택소유가구						무주택 가구
			합계	1건	2건	3건	4건	5건이상	
전국		19,979,188	11,233,906	8,152,590	2,239,622	532,641	151,014	158,039	8,745,282
서울		3,839,766	1,884,423	1,364,418	363,068	87,994	26,534	42,409	1,955,343
부산		1,363,608	796,271	585,877	151,551	35,809	10,310	12,724	567,337
	중구	20,307	9,718	7,017	1,878	501	145	177	10,168
	서구	45,600	24,583	17,641	4,798	1,184	351	609	21,489
	동구	37,402	18,576	14,017	3,300	743	230	286	18,618
	영도구	50,951	28,725	21,643	5,179	1,179	312	412	21,631
	부산진구	153,075	84,675	63,439	15,449	3,440	1,051	1,296	67,177
	동래구	100,540	63,087	46,570	11,932	2,838	789	958	37,526
	남구	108,016	68,876	49,744	13,544	3,283	948	1,357	42,385
	북구	113,476	72,422	54,876	13,016	2,871	833	826	40,474
	해운대구	153,815	95,178	66,659	19,932	5,251	1,565	1,771	59,789
	사하구	128,433	76,331	58,036	13,431	3,078	837	949	52,911
	금정구	99,425	58,437	42,623	11,346	2,675	769	1,024	42,681
	강서구	41,987	23,949	17,128	4,931	1,198	349	343	20,079
	연제구	79,475	49,889	36,945	9,456	2,181	576	731	30,215
	수영구	72,186	41,379	29,751	8,253	1,948	611	816	31,177
	사상구	90,925	52,364	39,980	9,131	1,973	558	722	37,991
	기장군	58,788	28,082	19,808	5,975	1,466	386	447	33,026

자료 : 통계청, 행정자료를 활용한 「2018년 주택소유통계」 결과



[그림 2-36] 부산광역시 유주택가구와 무주택가구 현황

4) 가구의 부채[4)]

- 부산시의 가구 중 부채가 「있다」 가 39.9%, 「없다」 가 60.1%로 나타나, 2015년 대비 부채 가구 비율이 2.3%p 감소하였음
  - 연령별로 보면 30대~40대가 60%를 상회하여 높은 부채비율을 나타내었고, 이들 중 70% 이상이 「주택임차 및 구입」 때문인 것으로 도출
  - 소득수준별로 보면 「400~500만원 미만」 가구에서 부채 비율이 가장 높음
  - 구군별로 보면 해운대구에서 부채가 「있다」 가 47.0%로 가장 높은 비율을 나타내었고, 이들 중 75% 이상이 「주택임차 및 구입」 때문인 것으로 도출

4) 부산광역시, 「2017 부산사회조사」, 2017

[표 2-33] 가구부채 여부 및 부채사유(가구주)

(단위 : %)

		있다	주택임차 및 구입	교육비	의료비	기타 생활비	재테크 투자	영농자금	기 타	없다
2015		42.2	64.0	8.2	4.1	10.8	6.5	1.3	5.0	57.8
2017		39.9	71.2	5.7	3.3	9.8	6.9	1.0	2.0	60.1
성별	남	44.4	72.3	5.6	2.5	9.2	7.3	1.1	2.0	55.6
	여	29.2	67.0	6.2	6.1	12.2	5.7	0.7	2.0	70.8
연령별	15~19세	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
	20~29세	30.4	68.8	5.7	3.1	11.1	9.4	0.0	1.9	69.6
	30~39세	60.2	82.9	2.8	0.9	5.8	5.9	0.6	1.2	39.8
	40~49세	60.6	74.7	6.1	1.4	9.3	6.9	0.4	1.2	39.4
	50~59세	46.4	67.5	8.8	2.3	10.6	7.5	1.2	2.2	53.6
	60세이상	20.6	61.4	3.5	9.5	13.0	7.0	2.0	3.5	79.4
가구 월평균 소득	100만원 미만	15.8	45.8	4.1	17.0	24.8	3.6	0.6	4.0	84.2
	100~200만원	30.1	60.6	8.3	5.7	17.5	3.5	1.7	2.7	69.9
	200~300만원	42.7	71.3	6.1	2.6	11.5	5.1	1.2	2.1	57.3
	300~400만원	54.0	76.1	6.1	1.4	7.3	7.0	0.6	1.4	46.0
	400~500만원	59.0	79.4	5.9	0.9	4.4	7.0	1.0	1.5	41.0
	500~600만원	56.3	79.6	4.1	0.9	4.1	8.9	1.0	1.4	43.7
	600~700만원	53.8	77.7	4.3	0.4	4.7	10.8	0.4	1.8	46.2
	700만원 이상	54.8	73.6	2.7	0.0	1.3	19.9	1.3	1.3	45.2
구군별	중 구	34.0	59.1	5.0	6.6	21.6	6.1	0.6	0.9	66.0
	서 구	25.9	63.3	8.3	5.0	9.6	7.3	0.7	5.9	74.1
	동 구	26.1	54.4	8.3	6.4	22.3	3.8	0.0	4.8	73.9
	영도구	31.5	73.7	6.1	4.2	10.2	3.9	0.0	2.0	68.5
	부산진구	39.0	69.3	6.7	3.1	9.1	7.5	1.0	3.3	61.0
	동래구	38.2	72.5	5.1	3.5	9.0	6.5	0.5	2.8	61.8
	남 구	37.0	70.8	6.6	3.3	8.8	6.5	0.5	3.6	63.0
	북 구	43.5	73.3	7.2	3.1	7.9	6.4	2.1	0.0	56.5
	해운대구	47.0	75.7	4.7	3.4	7.4	7.5	0.1	1.1	53.0
	사하구	43.9	69.8	6.2	2.5	14.7	4.9	0.2	1.6	56.1
	금정구	35.0	69.7	6.3	3.3	10.5	8.0	0.7	1.4	65.0
	강서구	46.9	80.4	2.4	1.2	5.5	4.6	5.3	0.6	53.1
	연제구	39.9	61.9	6.7	4.1	8.3	15.6	2.2	1.3	60.1
	수영구	41.4	67.9	5.1	1.7	11.8	10.3	0.9	2.2	58.6
	사상구	37.7	75.9	3.4	3.3	11.3	2.9	1.2	1.9	62.3
	기장군	50.5	75.6	4.5	4.5	6.8	5.2	1.3	2.1	49.5

자료1 : 부산광역시, 2017 부산사회조사 주요결과, P.19
자료2 : 부산광역시, 2018년 부산의 사회지표, p.201

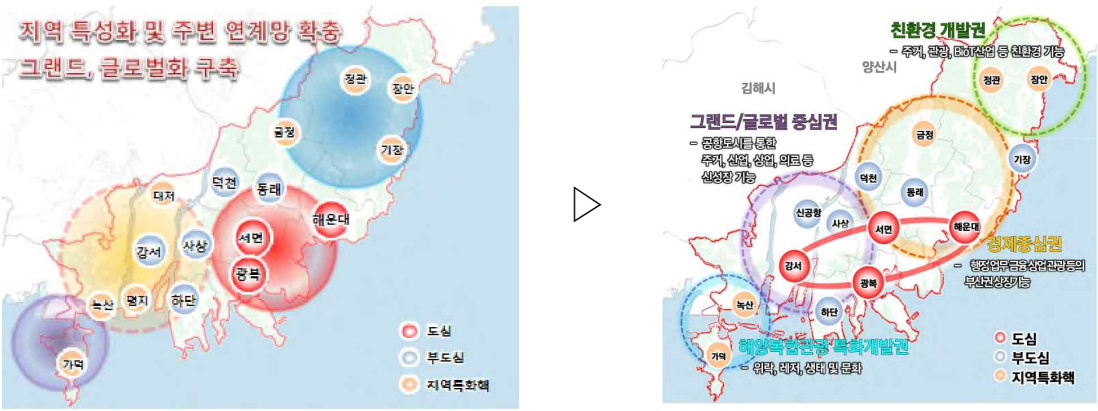
1.4 도시공간구조 변화

1) 도시성장을 고려한 단계별 공간구조

- 부산광역시는 2030부산도시기본계획(변경)을 통해 2016~2020년까지 “3도심+5부도심+8지역특화핵”으로, 2021~2030년까지 “1광역중심+4도심+6부도심+5지역특화핵으로 도시공간구조를 구상하였음

[표 2-34] 「2030부산도시기본계획(변경)」(2017)의 도시공간구조 및 생활권 설정(2021~2030년)

1광역중심					
도심의 통합을 통해 광복~서면~해운대~강서로 이어지는 경제권 중심지					
4도심					
광복	서면	해운대	강서		
원도심, 상업·업무 중심	행정·업무·금융·상업 중심	MICE·영상·영화 중심	산업 및 물류 중심		
6부도심					
하 단	덕 천	기 장	신공항	동 래	사 상
-상업 및 기간산업의 중심 -강서 및 명지와 연계산 서부산권 중심지 기능 강화	-상업 및 업무기능의 중심 -주변 위성도시(양산과 김해)의 중심기능	-동부산 관광단지를 중심으로 한 관광기능강화 -주거기능 중심	-강서중생활권의 중심기능 -부산광역경제권(신공항 등) 개방(연계) 중심기능	-고도심으로서 교육·문화·관광의 중심 -관광 및 문화기능 강화	-역세권개발 및 기간산업의 중심 -노후산업단지 재생 등을 통한 구조고도화로 도시첨단산업의 중심
5지역특화					
가 덕	금 정	장 안	녹 산	정 관	
해양복합관광	MICE·영상·영화	첨단의료·녹색산업	물류	산업 및 물류	



2016~2020년 로드맵 ▷ 2021~2030년 로드맵

자료: 부산광역시, 2030년 부산도시기본계획(변경), 2017.11, p.235

[그림 2-37] 부산광역시의 단계별 공간구조 개편 로드맵

2) 생활권 설정 및 인구배분

- 2030년 부산도시기본계획(변경)에서 대생활권은 중부산권, 동부산권 및 서부산권의 3대생활권으로 구분하고, 구·군별 행정구역 등을 감안하여 15개 중생활권 및 204개 소생활권으로 구분함

[표 2-35] 「2030부산도시기본계획(변경)」 생활권 설정

대생활권		중생활권		소생활권	
3개 대권	서부산권	4개 중권	북구 중생활권	13소권	구포1동, 화명1동, 만덕1동 등
			사상 중생활권	12소권	모라1동, 감전동, 주례1동 등
			사하 중생활권	15소권	괴정1동, 신평1동, 감천1동 등
			강서 중생활권	7소권	대저1동, 명지동, 녹산동
	중부산권	8개 중권	중동구 중생활권	21소권	중앙동, 광복동, 남포동, 초량1동, 수정1동, 좌천동 등
			서구 중생활권	13소권	동대신1동, 서대신1동, 충무동 등
			영도 중생활권	11소권	남항동, 영선1동, 동삼1동 등
			부산진 중생활권	20소권	부전1동, 범천동, 양정1동 등
			동래 중생활권	13소권	수민동, 명륜동, 온천1동 등
			남구 중생활권	17소권	대연1동, 용호1동, 문현1동 등
			금정 중생활권	17소권	서1동, 구서1동, 부곡1동 등
			연제 중생활권	12소권	거제1동, 연산1동 등
	동부산권	3개 중권	수영 중생활권	10소권	남천1동, 수영동, 광안1동 등
			해운대 중생활권	18소권	우1동, 반여1동, 반송1동 등
			기장 중생활권	5소권	기장읍, 장안읍, 일광면, 정관읍, 철마면
3개대생활권		15개 중생활권		204개 소생활권	

자료: 위의 책, p.254

자료: 위의 책, p.254

[그림 2-38] 「2030부산도시기본계획(변경)」 생활권 설정

- 동 계획에서 생활권별 인구배분은 자연적 인구+사회적 인구의 증감요소를 고려하여 단계별로 배분[5)]
  - 대규모 사업이 다수 진행되는 서부산 및 동부산 생활권은 많은 사회적 인구의 유입을 예상
  - 기존 시가지 중심의 중부산 생활권은 저출산 고령화의 사회적 현상과 전입, 전출 등의 인구유출 등 인구감소요인과 도심재생 등에 따른 인구증가요인을 감안하여 배분

[표 2-36] 「2030부산도시기본계획(변경)」 생활권 설정

구 분		2013년*	2015년*	2020년	2025년	2030년	구성비
대생활권	중생활권						
합 계		3,563,578	3,559,780	3,765,837	3,944,622	4,102,085 ≒4,100,000	100.0
서부	소계	989,902	998,088	1,114,716	1,236,453	1,345,256	32.8
	북구	310,880	312,016	314,077	312,381	310,221	7.6
	사상구	251,014	242,671	262,895	270,826	281,482	6.9
	사하구	353,243	342,804	356,875	354,949	352,494	8.6
	강서구	74,765	100,597	180,869	298,297	401,059	9.8
중부	소계	1,834,351	1,796,896	1,866,212	1,871,709	1,890,463	46.1
	중구	48,614	47,530	54,814	61,499	74,511	1.8
	동구	97,450	93,877	104,152	110,571	123,243	3.0
	서구	120,044	117,608	121,278	120,624	119,790	2.9
	영도구	137,437	131,251	138,850	138,101	137,146	3.3
	부산진구	391,957	384,274	397,587	397,050	399,126	9.7
	연제구	210,043	211,645	212,203	211,057	209,598	5.1
	남구	295,195	286,940	298,230	296,620	294,569	7.2
	금정구	256,015	249,778	258,648	257,251	255,472	6.2
	동래구	277,596	273,993	280,450	278,936	277,008	6.8
동부	소계	739,325	764,796	784,909	836,460	866,366	21.1
	해운대구	429,109	428,004	433,517	435,573	436,186	10.6
	기장군	134,060	155,395	173,425	223,880	254,397	6.2
	수영구	176,156	181,397	177,967	177,007	175,783	4.3

자료: 위의 책, p.202
*계획수립 당시의 현황

- 한편 2030부산광역시 도시·주거환경정비기본계획(2019)에서는 '2030 부산도시기본계획(변경)'에서 제시하고 있는 생활권위계를 반영하여 주거생활권을 설정함
- 주거생활권은 자치구·군의 자연환경 및 도시골격, 주거지의 특성, 연계성 등 3단

5) 위의 책, p.201

계 과정을 거쳐 구분하였으며 주거지 관리계획의 적정수립단위 설정을 위하여 1개 중생활권을 3~5개의 주거생활권으로 구분하는 것을 원칙으로 함[6)]

- 주거생활권 구분 과정을 통해 부산광역시 15개 중생활권을 총 62개 주거생활권으로 구분하였음

[표 2-37] 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」의 생활권 설정기준

구 분	생활권 위계	설정기준	비고
도시기본계획	대생활권	행정구역, 지형·지세, 도시발전추세, 광역발전축 등	
	중생활권	자치구·군 행정단위	
정비기본계획	주거생활권	행정동, 자연환경, 도시골격, 인구, 동별 통행량 등	생활권계획

자료 : 부산광역시, 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」, 2019.12, p.91

[표 2-38] 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」 주생활권 구분

	중생활권	주거생활권 구분					비고
1	중·동구	좌천·범일	보수·영주	남포·초량	자성대		4개소
2	서 구	대신	아미·충무	남부민·암남			3개소
3	영 도 구	신선·남항	청학	동삼			
4	부산진구	초읍·연지	당감·개금	가야·범천	서면	양정	5개소
5	동 래 구	사직	온천	명륜·복산	명장·안락		4개소
6	남 구	문현	대연	감만·우암	용호		4개소
7	북 구	금곡	화명	덕천·구포	만덕		4개소
8	해운대구	반송·석대	반여·재송	우동	좌동·중동	송정	5개소
9	사 하 구	하단·당리	괴정	신평·장림	감천·구평	다대	5개소
10	금 정 구	청룡·노포	구서·남산	장전·부곡	서·금사		4개소
11	연 제 구	거제	연산	토곡	배산		4개소
12	수 영 구	망미·수영	광안	민락	남천		4개소
13	사 상 구	삼락·모라	괘법·감전	학장·엄궁	주례		4개소
14	기 장 군	기장	일광	장안	정관	철마	5개소
15	강 서 구	대저·강동	명지	가락·녹산	가덕도		4개소

자료 : 위의 책, p.94

6) 부산광역시, 「2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획」, 2019.12, p.92

1.5 부산광역시 주거실태

1) 주택사용면적(전용면적)

- 2018년 기준 부산광역시의 가구당 평균 주거면적은 68.7㎡, 1인당 평균 주거면적은 27.9㎡로 2014년 까지 꾸준히 증가하다가 2014년도에 비해 하락하였음[7)]

[표 2-39] 가구당 및 1인당 주거면적 변화

(단위 : ㎡)

구분	2005	2010	2014	2018
가구당 평균 주거면적	64.7	67.6	75.3	68.7
1인당 주거면적	22.4	25.4	32.6	27.9

자료1 : 국토교통부, 주거실태조사 각 년도
자료2 : 부산연구원, 부산시 지역별 주거특성과 정책 추진과제, 2016

2) 주거시설 - 부엌

- 부산광역시의 입식 부엌은 98.9%에 이르며 부엌이 설치되지 않는 가구는 0.4%를 나타냄
- 재래식 부엌은 대구광역시와 함께 0.7%로 특·광역시 중 가장 높은 비율을 차지함

[표 2-40] 주거실태 - 주거시설(부엌)

(단위 : %)

구분	계	입식			재래식			없음
		소계	단독사용	공동사용	소계	단독사용	공동사용	
전국	100.0	99.2	98.0	1.2	0.3	0.2	0.1	0.5
서울	100.0	99.2	97.3	1.9	0.4	0.2	0.2	0.4
부산	**100.0**	**98.9**	**98.1**	**0.8**	**0.7**	**0.7**	**-**	**0.4**
대구	100.0	98.8	97.6	1.2	0.7	0.7	-	0.5
인천	100.0	99.0	97.9	1.1	0.2	0.2	-	0.8
광주	100.0	99.7	98.8	0.9	0.0	0.0	-	0.3
대전	100.0	98.5	98.4	0.1	0.2	0.1	0.1	1.3
울산	100.0	99.4	99.0	0.5	0.3	0.3	-	0.3

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 2018

7) 국토교통부의 「2018년도 주거실태조사」의 「통계보고서」에서 부산광역시의 가구당 평균 주거면적은 67.1㎡이지만 통계청의 공공용 마이크로데이터(MDIS)에서 부산광역시의 2018년도의 주거실태조사에 대한 마이크로 데이터를 별도로 분석한 결과 68.7㎡의 수치로 나타남

3) 주거시설 - 화장실

- 수세식 화장실 설치는 99.2%이나, 서양식 양변기 미설치비율은 0.4%로 전국 및 특 · 광역시 중 가장 높은 비율을 차지함
- 재래식 화장실도 0.7%로 전국 및 특 · 광역시 중 가장 높은 비율을 차지함

[표 2-41] 주거실태 - 주거시설(화장실)

(단위 : %)

구분	계	수세식							재래식			없음
		소계	서양식양변기설치			서양식양변기미설치			소계	단독	공동	
			소계	단독	공동	소계	단독	공동				
전국	100.0	99.3	99.0	97.5	1.6	0.3	0.1	0.1	0.6	0.4	0.1	0.1
서울	100.0	99.7	99.5	97.5	2.0	0.2	0.1	0.1	0.2	0.1	0.2	0.1
부산	**100.0**	**99.2**	**98.8**	**97.2**	**1.6**	**0.4**	**0.2**	**0.2**	**0.7**	**0.5**	**0.2**	**0.1**
대구	100.0	99.3	97.7	96.3	1.4	1.5	0.6	1.0	0.7	0.3	0.4	-
인천	100.0	99.7	99.7	98.0	1.7	0.0	0.0	-	0.3	0.3	-	0.0
광주	100.0	99.9	99.4	99.2	0.2	0.5	0.4	0.2	0.0	0.0	-	0.1
대전	100.0	99.2	99.2	98.5	0.7	0.1	0.1	-	0.3	0.1	0.2	0.5
울산	100.0	99.6	99.4	99.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.3	0.1	0.2	0.1

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 2018

4) 주거시설 - 목욕시설

- 목욕시설이 구비되지 않은 비율이 2.0%로 전국 및 특 · 광역시 중 가장 높은 비율을 차지함

[표 2-42] 주거실태 - 주거시설(목욕시설)

(단위 : %)

구분	계	온수			비온수			없음
		소계	단독사용	공동사용	소계	단독사용	공동사용	
전국	100.0	98.9	97.7	1.2	0.1	0.1	0.0	1.0
서울	100.0	99.1	97.0	2.1	0.1	0.0	0.0	0.8
부산	**100.0**	**97.8**	**97.7**	**0.1**	**0.2**	**0.2**	**-**	**2.0**
대구	100.0	98.2	96.9	1.3	0.4	0.2	0.2	1.4
인천	100.0	99.5	98.1	1.4	-	-	-	0.5
광주	100.0	99.6	99.5	0.1	0.0	0.0	-	0.3
대전	100.0	98.6	98.5	0.1	0.1	0.1	-	1.3
울산	100.0	98.9	98.9	-	0.0	0.0	-	1.1

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 2018

5) 주거시설 - 상수도시설

- 상수도시설은 99.9%가 연결되어 있으며 대전과 인천을 제외한 타 광역시도 같은 수치를 보임

[표 2-43] 주거실태 - 주거시설(상수도시설)

(단위 : %)

구분	계	연결되어 있음	연결되어 있지 않음
전국	100.0	99.8	0.2
서울	100.0	100.0	0.0
부산	**100.0**	**99.9**	**0.1**
대구	100.0	99.9	0.1
인천	100.0	100.0	-
광주	100.0	99.9	0.1
대전	100.0	100.0	-
울산	100.0	99.9	0.1

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 2018

6) 최저주거기준 미달가구 비율

- 최저주거기준 미달가구 비율은 2012년을 기점으로 5~6% 내외 수준을 유지하였으며 2017년은 5.7%로 나타남

[표 2-44] 최저주거기준 미달가구의 변화

(단위 : %)

구분	1995년	2000년	2005년	2006년	2010년	2012년	2014년	2016년	2017년
최저주거기준 미달가구	49.6	31.1	17.7	19.3	12.2	5.8	5.9	5.6	5.7

자료1 : 인구주택총조사(1995년, 2000년, 2005년, 2010년)
자료2 : 국토교통부, 주거실태조사(2006년, 2012년, 2014년, 2016년, 2017년)

7) 가구당 주거비 부담능력[8)]

- 주거비 부담지표인 연소득 대비 주택가격 배율(PIR) 및 월소득 대비 임대료 비율(RIR)은 지속적으로 증가하고 있는 추세임

– 2017년 기준으로 7대 특 · 광역시 중 서울시를 제외하고 가장 높게 나타남

[표 2-45] 특·광역시 주거비 부담능력

(단위 : 배, %)

구분		2006년		2010년		2016년		2017년	
		중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
PIR	서울	7.5	10.1	9.9	10.3	8.3	9.9	8.8	10.7
	부산	**3.8**	**4.6**	**3.6**	**4.1**	**5.1**	**5.9**	**5.9**	**6.4**
	대구	4.9	4.7	4.0	4.2	5.6	5.8	6.1	6.2
	인천	3.9	4.5	4.7	5.5	5.6	5.2	5.2	5.4
	광주	3.1	3.4	2.6	3.1	4.2	4.7	4.6	4.9
	대전	4.3	4.0	4.4	4.6	5.2	5.7	4.8	4.9
	울산	3.0	3.7	3.9	4.2	6.0	6.0	5.4	5.6
RIR	서울	22.5	28.2	23.3	30.3	22.2	27.7	21.7	28.9
	부산	**19.2**	**21.1**	**16.0**	**19.0**	**17.1**	**17.0**	**16.3**	**19.3**
	대구	19.8	19.6	19.2	20.0	15.3	15.7	15.0	17.7
	인천	16.7	20.0	17.5	20.2	16.8	17.7	15.2	18.4
	광주	14.7	16.4	16.4	18.9	12.8	16.1	14.9	16.5
	대전	19.8	19.1	16.4	20.0	15.6	18.7	13.8	15.3
	울산	17.1	17.9	17.5	18.7	15.1	17.4	13.1	16.3

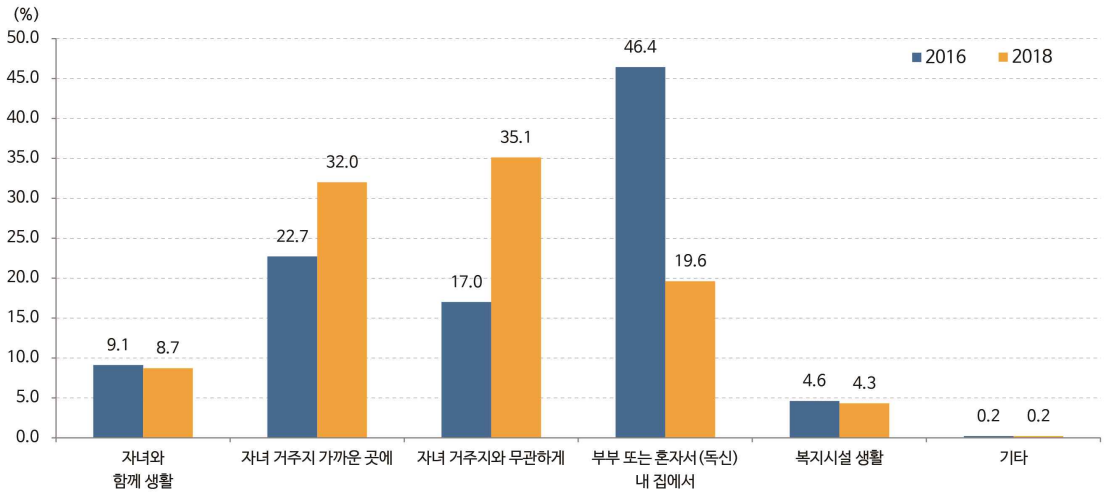
자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각년도

8) 부산복지개발원, 부산형 주거복지센터 설치 및 운영 방안 연구, 2018, p.41

1.6 저출산 고령화 등에 따른 주택시장 여건변화

1) 선호하는 노후생활의 형태[9)]

- 부산 시민들이 선호하는 노후 생활 형태는 「자녀 거주지와 무관하게 단독 생활(35.1%)」, 「자녀 거주지와 가까운 곳에 단독 생활(32.0%)」, 「부부 또는 혼자서(독신)으로 생활(19.6%)」 순으로 자녀와 떨어진 단독생활이 86.7%를 차지함
- 2016년에 비해 「자녀와 함께 생활」과 「복지시설에서 생활」 선호도는 감소하고, 「단독생활」의 선호도가 증가하였으며, 그 중 「자녀 거주지와 무관하게 단독생활」이 18.1%p 증가함
- 단독 생활에서 「자녀 거주지와 무관하게 단독 생활」은 여자보다 남자가, 「자녀 거주지와 가까운 곳에 단독 생활」은 남자보다 여자가 더 선호함
- 60세 이상의 고령층은 「자녀와 함께 생활」의 비율이 타 연령에 비해 높고, 30~50대의 연령층은 「자녀 거주지와 무관하게 단독생활」 비율이, 10~20대 연령층은 「부부 또는 혼자서(독신) 생활」 비율이 상대적으로 높은 것으로 나타남



자료 : 부산광역시, 2018년 부산사회조사, p.23, 재작성

[그림 2-39] 선호하는 노후 생활형태

9) 부산광역시, 「2018년 부산사회조사」, p.23

[표 2-46] 선호하는 노후형태

		자녀와 함께 생활	단독생활	자녀 거주지 가까운 곳에	자녀 거주지와 무관하게	부부 또는 혼자서(독신) 내 집에서	복지시설 생활	기 타
2016		9.1	86.1	22.7	17.0	46.4	4.6	0.2
2018		**8.7**	**86.7**	**32.0**	**35.1**	**19.6**	**4.3**	**0.2**
성별	남	8.8	87.0	30.2	37.0	19.8	4.0	0.2
	여	8.6	86.5	33.8	33.3	19.4	4.7	0.2
연령별	15~19세	10.1	85.2	22.0	31.1	32.1	3.9	0.9
	20~29세	7.4	90.0	24.0	34.9	31.1	2.3	0.2
	30~39세	6.1	90.4	32.6	37.6	20.2	3.3	0.2
	40~49세	6.4	89.2	34.4	36.1	18.7	4.3	0.1
	50~59세	7.9	86.3	35.3	35.9	15.1	5.7	0.1
	60세이상	12.7	82.0	34.5	33.4	14.1	5.2	0.1

자료 : 위의 책, p.23

2) 선호하는 가족형태[10)]

- 평소 선호하는 가족형태는 부모와 비동거하는 「유자녀 부부(55.3%)」가 가장 많고, 다음으로 「부모님과 함께 유자녀 부부(21.4%)」로 76.7%가 "자녀가 있는 가정"을 선호함

  – 2016년에 비해 「유자녀 부부」는 유사하고, 「부모님과 함께 유자녀 부부」는 2.4%p 감소하고 「독신」, 「무자녀 부부」의 비율은 각각 1.4%p, 0.9%p 증가함

[표 2-47] 선호하는 가족형태

		부모와 동거	부모님과 함께 독신	부모님과 함께 무자녀부부	부모님과 함께 유자녀부부	부모와 비동거	독신	무자녀 부부	유자녀 부부	기타
2016		28.0	3.0	1.2	23.8	71.9	10.3	6.4	55.2	0.1
2018		**25.4**	**3.0**	**1.0**	**21.4**	**74.3**	**11.7**	**7.3**	**55.3**	**0.1**
성별	남	27.3	2.9	1.0	23.4	72.8	11.1	6.9	54.8	0.1
	여	23.9	3.2	1.1	19.6	76.0	12.4	7.7	55.9	0.1
연령별	15~19세	25.8	7.6	0.8	17.4	73.5	19.8	8.7	45.0	0.8
	20~29세	22.6	6.2	1.1	15.3	77.2	19.9	8.6	48.7	0.2
	30~39세	19.8	4.1	0.8	14.9	80.0	10.8	6.4	62.8	0.1
	40~49세	23.6	2.2	1.0	20.4	76.4	11.0	5.0	60.4	0.0
	50~59세	27.9	1.7	1.1	25.1	71.9	9.2	6.6	56.1	0.1
	60세이상	29.7	1.2	1.1	27.4	70.3	8.3	8.7	53.3	0.0

자료 : 위의 책, p.22

10) 위의 책, p.22

3) 인구감소로 인한 도시 소멸위험

- 부산시의 소멸위험은 전국 평균 0.91보다 낮으며, 7대 특 · 광역시 중 소멸위험지수[11]가 0.76으로 가장 낮아 소멸위험이 가장 높게 나타남
  - 부산시 16개 구 · 군 중 저출산 · 고령화로 인한 인구감소로 소멸 위험이 있는 지역은 영도구, 동구, 중구로 조사됨

[표 2-48] 전국 16개 광역시 · 도별 소멸위험지수

구분	소멸위험지수						'18. 6월 인구(천명)		
	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	20~39세 여성	65세 이상	전체
전국	1.16	1.09	1.04	1.00	0.95	0.91	6,801	7,513	51,801
부산	1.04	0.97	0.91	0.86	0.81	0.76	438	578	3,456
영도구	0.658	0.587	0.538	0.499	0.458	0.427	12.264	28.705	121.895
동구	0.612	0.558	0.523	0.491	0.468	0.450	9.585	21.317	87.787
중구	0.658	0.628	0.587	0.557	0.531	0.491	5.035	10.245	43.510
서구	0.662	0.620	0.582	0.565	0.537	0.520	12.901	24.825	110.576
남구	0.991	0.912	0.843	0.783	0.721	0.684	33.629	49.150	277.352
금정구	0.999	0.921	0.853	0.798	0.743	0.702	30.309	43.146	244.113
수영구	0.968	0.889	0.858	0.834	0.785	0.755	24.993	33.106	177.896
동래구	1.074	1.000	0.920	0.872	0.813	0.760	33.232	43.722	269.603
연제구	1.050	0.955	0.906	0.864	0.831	0.779	26.763	34.347	205.290
사하구	1.222	1.114	1.015	0.932	0.861	0.797	41.131	51.612	330.934
부산진구	1.076	1.002	0.947	0.896	0.842	0.803	51.371	63.962	367.628
해운대구	1.200	1.104	1.030	0.978	0.899	0.835	51.392	61.562	411.091
사상구	1.339	1.226	1.108	1.023	0.931	0.853	28.605	33.517	225.742
기장군	1.062	1.116	1.096	1.050	0.971	0.903	21.071	23.347	163.110
북구	1.342	1.220	1.127	1.088	0.998	0.911	38.370	42.134	299.979
강서구	0.895	0.946	1.132	1.298	1.369	1.297	17.687	13.635	119.105

자료 : 한국고용정보원(2018), KOSIS 주민등록인구통계, 통계청, 각년도별 7월 자료(2018년도 6월 기준)

11) 20~39세 여성인구 수를 해당 지역의 65세 이상 고령인구 수로 나눈 값으로, 소멸위험지수 값이 1.0이하(즉, 20-39세 여성인구가 65세 이상 고령인구 수 보다 적은 상황)로 하락하는 경우, 그 공동체는 인구학적인 쇠퇴위험 단계에 진입하게 되었음을 의미, 0.5 이하일 경우 극적인 전환의 계기가 마련되지 않는다면 소멸위험이 크다는 것을 의미함. 한국고용정보원, "고용동향브리프", July 2018 07:p.5

구분		소멸위험지수
소멸위험 매우 낮음		1.5 이상
소멸위험 보통		1.0 ~ 1.5 미만
주의단계		0.5 ~ 1.0 미만
소멸위험지역	소멸위험진입 단계	0.2 ~ 0.5 미만
	소멸고위험 지역	0.2 미만

2. 2022 부산광역시 주거종합계획 중간 평가

2.1 주거지표 성과

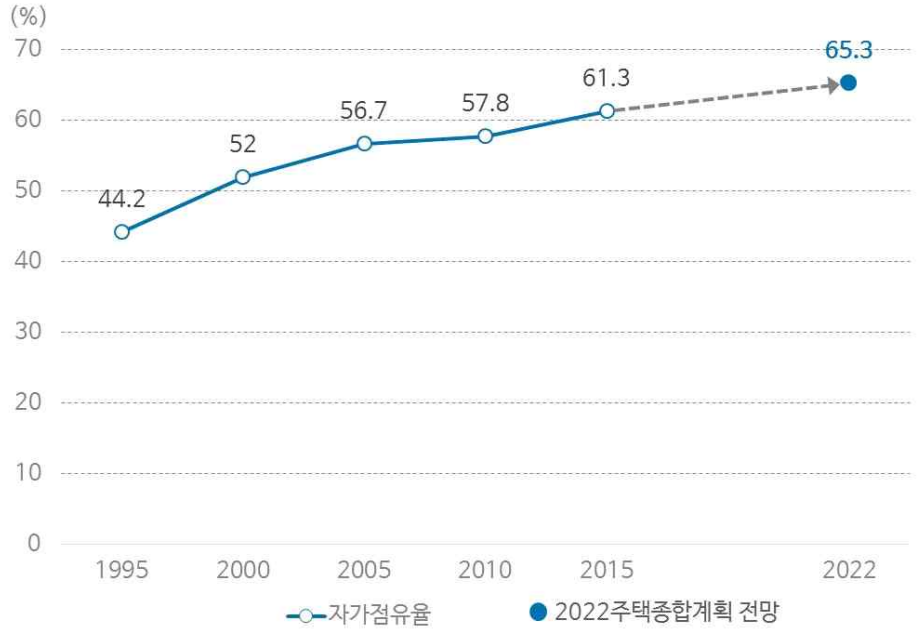
1) 양적지표

- 주택보급률은 2011년 100.8%에서 2014년 105.9%까지 꾸준히 상승하였으나 2017년 기준 103.1%로 하락, 2022주택종합계획의 전망치인 114.49%에 크게 못 미칠 것으로 예상됨

자료 1 : 부산광역시, 부산광역시기본통계(2015), 부산통계연보(2018)
자료 2 : 2022 부산광역시 주택종합계획(2014.6)

[그림 2-40] 연도별 주택보급률

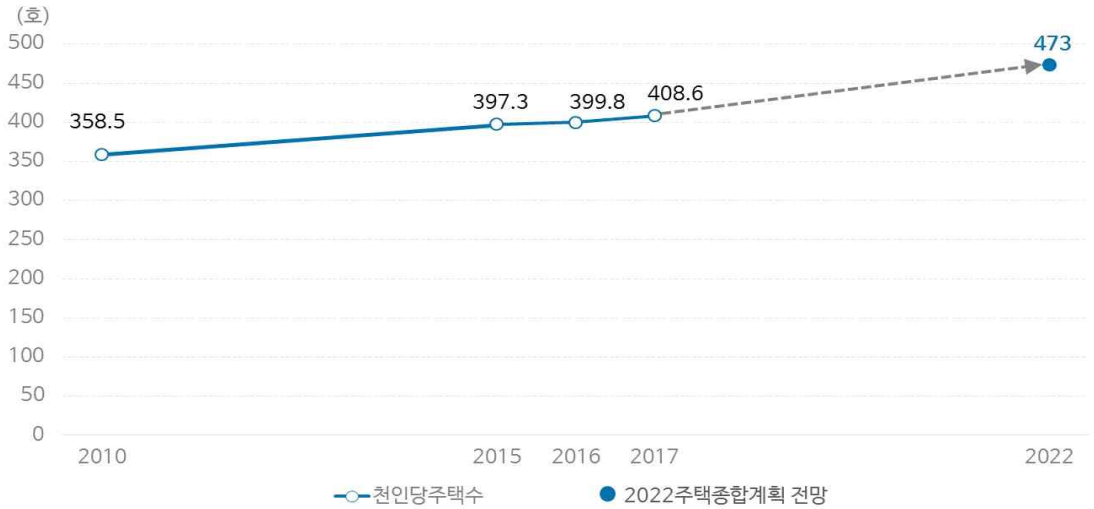
- 자가점유율은 1995년 44.2%에서 꾸준히 증가하여 2015년 기준으로 61.3%에 도달함
- 「2022주택종합계획」에서 2022년도까지 자가점유율은 65.3%에 도달할 것으로 전망하였으며 지금까지의 상승추세가 지속될 경우 전망치까지 도달할 수 있을 것으로 예상됨



자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계(2015), 부산통계연보(2018)

[그림 2-41] 자가 점유율 추이

- 부산광역시 2017년 주택수는 1,396,017호로 천인당 주택수는 408.6호로 나타났으며, 「2022 부산광역시 주택종합계획」에서 2022년도까지 473호로 예상하고 있음
- 인구감소 추세와 주택 신규 공급 추세를 감안하면 천인당 주택수의 목표를 달성할 수 있을 것으로 판단됨

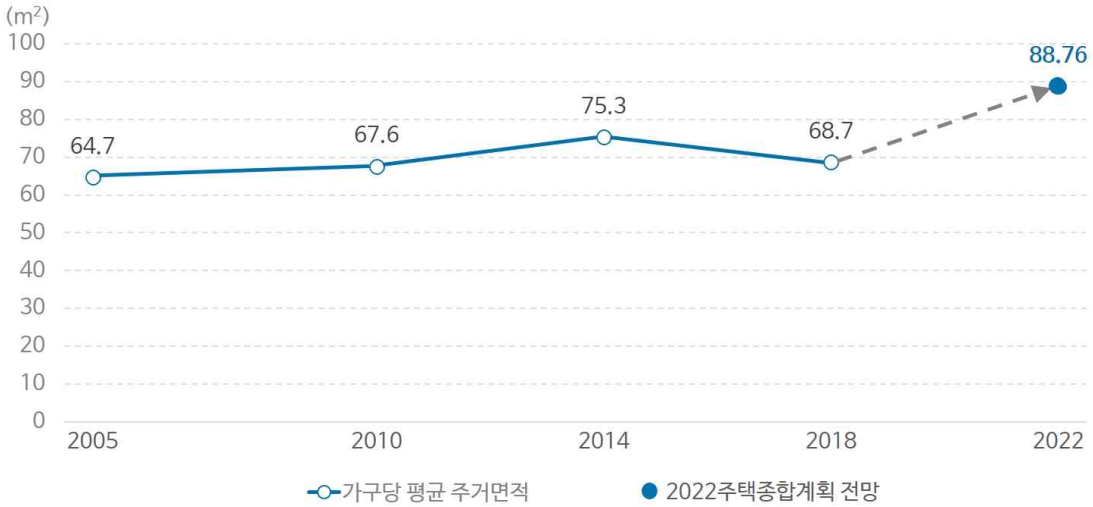


자료 : 국토교통부, 주택보급률, 인구천인당 주택수, 각 년도

[그림 2-42] 천인당 주택수 추이

2) 질적지표

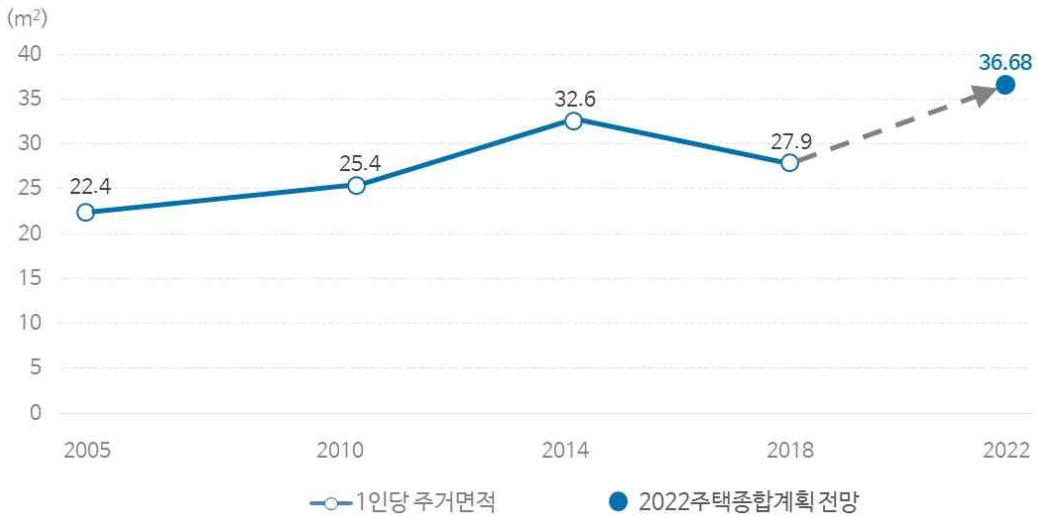
- 가구당 평균 주거면적은 2014년도에 75.3㎡까지 증가하였으나 2018년도에는 68.7㎡로 감소하였고, 1인가구의 증가와 중소형의 아파트 공급이 확대되면서 평균 주거면적이 감소한 것으로 판단됨



자료1 : 국토교통부, 주거실태조사, 각 년도
자료2 : 부산광역시, 2022 부산광역시 주택종합계획, 2014.6

[그림 2-43] 가구당 평균 주거면적 추이

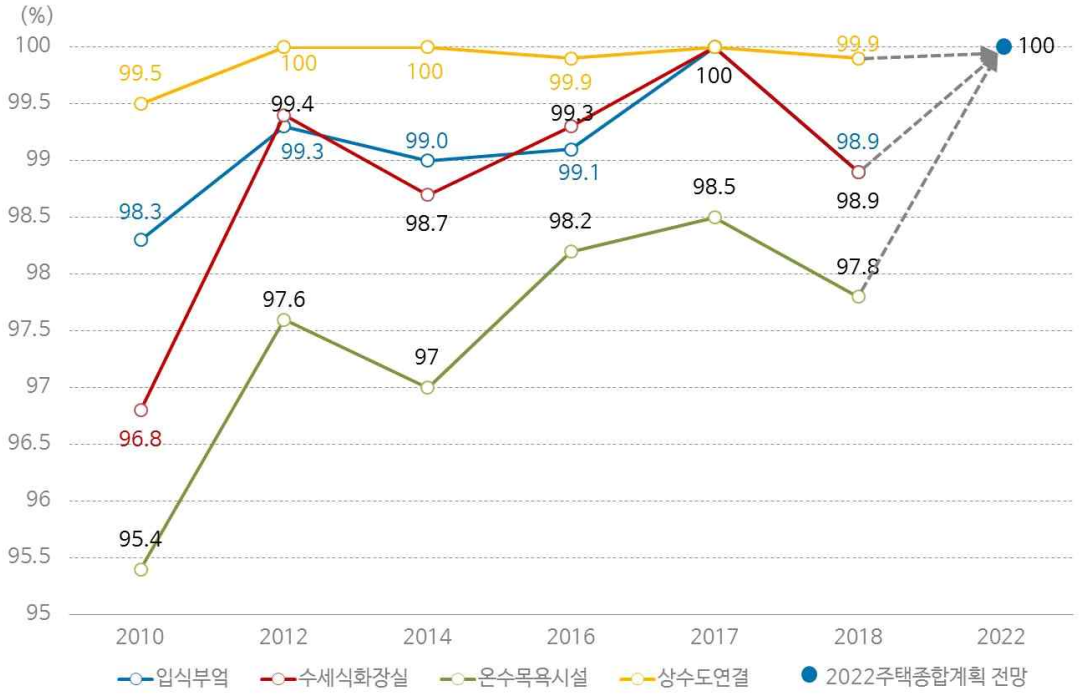
- 1인당 주거면적 역시 2014년도에 32.6㎡까지 증가하였으나 2018년 27.9㎡로 감소한 것도 상기의 동일한 원인으로 판단됨



자료1 : 국토교통부, 주거실태조사, 각 년도
자료2 : 부산광역시, 2022 부산광역시 주택종합계획, 2014.6

[그림 2-44] 부산광역시 1인당 주거면적 추이

- 주거시설의 부엌, 화장실, 목욕시설, 상수도시설의 설치는 2018년도를 기준으로 입식부엌은 98.9%, 서양식 양변기를 설치한 수세식 화장실은 98.8%, 온수목욕시설은 97.8%, 상수도 연결은 99.9%를 차지함
  - 상수도연결의 경우 2012년, 2014년, 2017년도에 100%로 설치된 것으로 조사되었으며 나머지의 지표들은 증감을 반복하며 긍정적인 방향으로 상승
- 주거시설은 거주민의 생활의 질과도 매우 연관이 깊어 향후 100% 설치를 목표로 설정하는 것이 가장 합당할 것으로 판단됨



자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각 년도

[그림 2-45] 주거시설 설치 추이

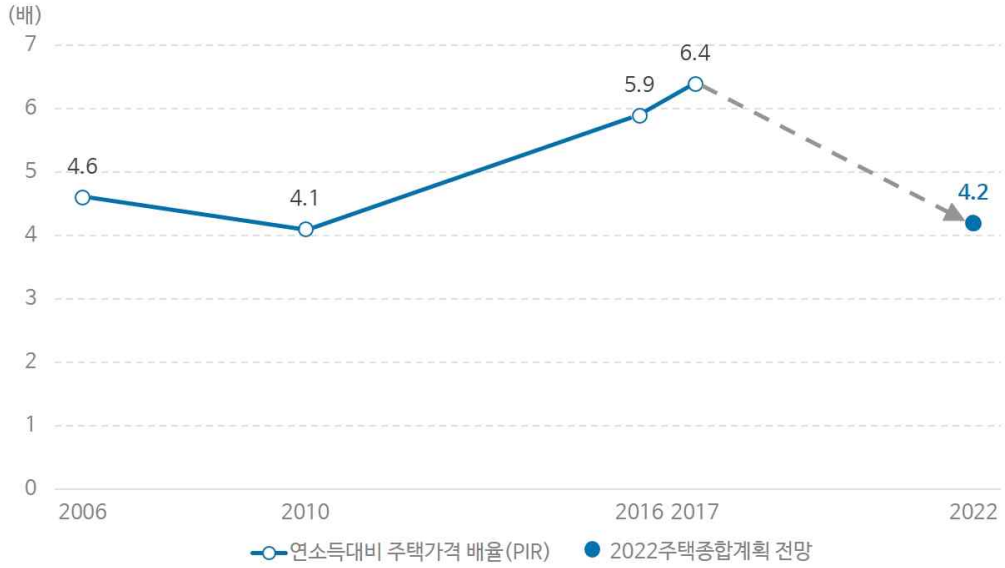
- 최저주거기준 미달가구 비율은 2012년까지 큰 폭으로 감소했지만 이후 큰 변동을 보이지 않고 5%대를 유지하고 있음
  - 2012년 이후부터 2017년 까지 0.1~0.3%씩 소폭으로 증감하며 5% 이내에서 유지
- 지속적인 도시재생 뉴딜 사업의 추진과 낙후지역에 대한 재개발이 추진될 것으로 예상되며, 향후 지속적인 최저주거기준 미달가구를 개선하기 위해서는 정책적으로 높은 예상치를 부여해야 할 것으로 판단됨

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각년도

[그림 2-46] 최저주거기준 추이

3) 시장지표

- 연소득대비 주택가격 배율[12](PIR)은 2006년 4.6배에서 2010년 4.1배로 감소하였으나 2017년 6.4배까지 상승함
- 전국적으로 주택가격이 급격하게 증가하면서 부산시도 주택가격이 증가하는 현상을 나타내었고, 이로 인해서 소득대비주택가격이 지속적으로 증가하고 있음

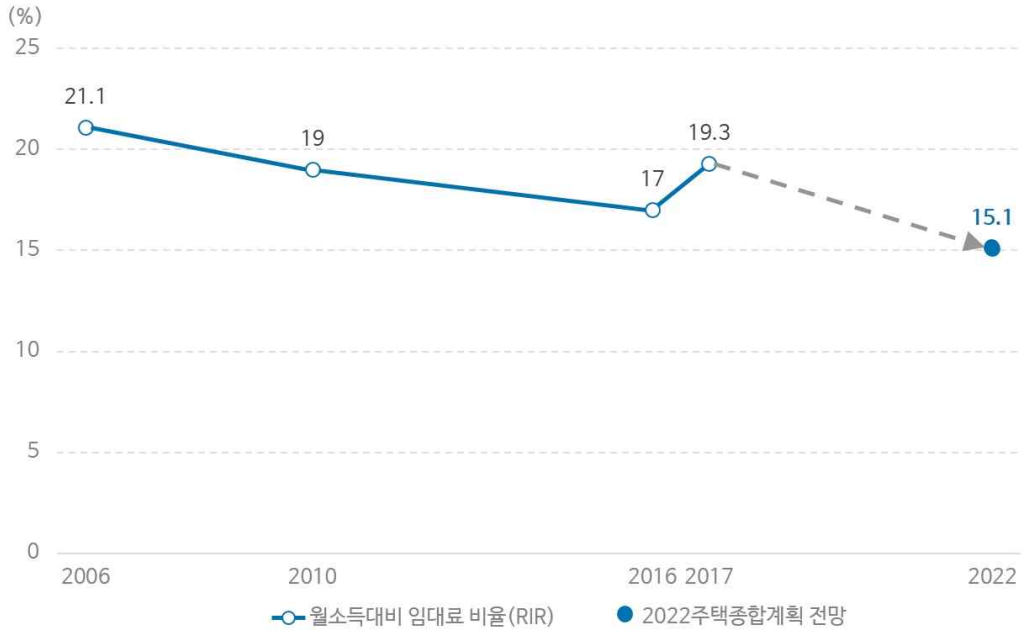


자료1 : 국토교통부, 주거실태조사, 각년도
자료2 : 부산광역시, 2022 부산광역시 주택종합계획, 2014.6

[그림 2-47] 연소득대비 주택가격 배율 추이

12) 연소득대비 주택가격배율인 PIR은 주택 구매능력을 나타내는 주요 지표로 주택가격을 가구당 연소득으로 나눈 배수이며, 몇 년치 소득을 저축해야만 대출을 받지 않고 자력으로 주택을 구입할 수 있는지를 알 수 있음, 통계청 통계설명자료.

- 월소득 대비 임대료 비율[13](RIR)는 2006년 21.1%에서 2016년 17%까지 하락하였으나 2017년 19.3%로 상승



자료1 : 국토교통부, 주거실태조사, 각년도
자료2 :부산광역시, 2022 부산광역시 주택종합계획, 2014.6

[그림 2-48] 월소득 대비 임대료 비율 추이

- 연소득대비 주택가격 배율(PIR)과 월소득대비 임대료 비율(RIR)이 「2022 부산광역시 주택종합계획」에서 최근의 부산시 주택가격 상승 현상을 반영하지 못하였고, 높아진 주택가격으로 인해서 「2022 부산광역시 주택종합계획」의 목표치를 달성하지 못할 것으로 판단됨
- 이에 부산의 주택가격 상승추세와 실질적인 주택 가격 등을 고려하여 연소득대비 주택가격 배율(PIR)과 월소득대비 임대료 비율(RIR)의 검토가 필요할 것으로 판단됨

13) 월소득 대비 주택임대료비율(RIR) = (중위(평균) 월임대료 ÷ 중위(평균) 월소득) × 100. RIR 수치가 높을수록 주거비부담이 높아짐을 뜻함, 국토교통부 e-나라지표

[표 2-49] 부산광역시 [2022주택종합계획] 주택지표 및 현황 비교

구 분			2012년		기준년도별 현황		2022 주택종합계획상 2022년 전망	평가
양적 지표	주택보급률(%)		102.0		103.1		114.49	수정필요
	자가점유율(%)		57.8		61.3		65.3	달성가능예상
	인구1천명당 주택수(천호)		363		408.6		473	
질적 지표	주거 밀도	가구당 평균 주택면적(㎡)	78.52		68.7		88.76	
		1인당 주거면적(㎡)	30.53		27.9		36.68	
	주거 시설	입식부엌(%)	97.5	⇨	98.9	⇨	100.0	
		수세식화장실(%)	97.1		99.2		100.0	
		온수목욕시설(%)	95.9		97.8		100.0	
		상수도시설(%)	99.5		99.9		100.0	
	최저주거기준 미달가구(%)		5.8		5.7		0.0	수정필요
시장 지표	부담 능력	연소득 대비 주택가격 배율(PIR)(배)	5.1		중위수 5.9 / 평균 6.4		4.2	검토
		월소득 대비 임대료 비율(RIR)(%)	19.3		중위수 16.3 / 평균 19.3		15.1	

1) 〈기준년도〉
주택보급률 : 부산통계연보(2018), 2017년도 기준
자가점유율 : 부산통계연보(2018), 2015년도 기준
인구1천명당 주택수 : 국토교통부, 주택보급률,인구주택총조사(등록센서스), 2017년도 기준
주거밀도 : 국토교통부 주거실태조사, 2017년도 기준
주거시설 : 국토교통부 주거실태조사, 2017년도 기준
최저주거기준 미달가구 : 부산복지개발원, 부산형 주거복지센터 설치 및 운영 방안 연구, 2017년도 기준
주거비 부담능력 : 국토교통부 주거실태조사, 2017년도 기준

2.2 2022 주택종합계획 성과와 향후 과제

1) 추진계획 및 실현에 대한 평가

- 2022 주택종합계획 수립 당시 현재와 비교해 볼 때 부산광역시의 주택시장은 양적 증대에 대한 관심이 매우 높았고, 주거복지기반은 상대적으로 취약한 수준이었음
  - 상기의 여건 하에 2022 주택종합계획에서는 여건변화를 반영하고 다면 과제를 해소하기 위한 목표와 추진전략을 제시
- 2022 주택종합계획에서는 "시민이 행복한 살고 싶은 도시, 부산"의 비전을 제시하고 다음과 같은 목표와 추진전략을 제시하였음

[표 2-50] 「2022 주택종합계획」의 목표와 추진전략

목 표	지속가능한 Affordability의 제고
추진전략	① 시민적 차원의 주거수준 질적 개선 ② 수요지향적 주택 공급 다양화 ③ 주거복지 차원의 주거환경 개선 ④ 친환경 주택자원 확보 및 수명연장 ⑤ 주거안정을 위한 주택금융지원 ⑥ 생활밀착형 주거지 관리

- 6개 추진전략에 따른 약 20개 부문별 사업을 도출하였고, 이를 통해서 미래 부산광역시의 쾌적한 주거환경과 삶의 질 향상을 도모하고자 하였음

(1) 성과

- 2022 주택종합계획은 부산광역시의 주택정책의 목표와 추진전략을 체계적으로 제시하여, 장기적인 주택공급과 주거환경개선의 방안을 제시함
- 주거환경 개선, 삶의 질과 주거복지 향상 등과 관련하여 다양한 정책방안을 제시하였고, 이를 바탕으로 주거관련 새로운 정책 도입 및 시행의 제도적 기반을 마련할 수 있었음
- 계획기간동안 2022 주택종합계획에서 제시된 목표를 달성하기 위해 노력한 결과, 양적·질적 주거지표의 개선이 이루어짐
- 공공임대주택의 지속적인 공급과 다양한 지원 정책을 추진하면서 주거취약계층의 주거환경 개선을 도모함
- 다양한 주거 수요에 대응하여 수요 지향적 주택 공급의 다양화를 이루어내고, 생

활 밀착형 주거지 관리를 통해서 지역별 맞춤형 개선방안을 도출함

(2) 한계

- 부산광역시의 인구·사회·경제적 여건 등 대내외적인 여건변화들이 예상보다 빠르게 변화하면서 기존 계획에 기반한 대응에 한계가 발생
- 1인가구의 증가와 주거 수요 트렌드가 다양하게 변화하였으나, 계획의 실현과정에서 이를 적절히 대응하지 못한 것으로 판단됨
- 인구·사회·경제적 여건 등 급변하는 주변 여건과 생애단계별로 다양해지는 주거수요의 대응에 미흡한 것으로 판단됨
- 공공임대주택 수요가 지속적으로 증가하였으나, 공공임대주택 공급 방안이 다소 미흡함
- 그리고 지속적인 경기침체와 지가의 급격한 상승으로 인해서 주거취약계층이 증가하고, 주거취약계층의 주거비 부담이 가중되고 있으나, 주거복지 측면에서 이를 적절하게 대응하지 못하고 있음
- 즉, 주거취약계층의 실질적 지원체계 마련이 미흡하여, 주거복지정책의 수혜를 입지 못하는 주거취약계층이 발생하는 등의 주거복지 사각지대가 여전히 존재하고 있음

2) 향후 과제

- 생애단계별 주거복지책임제 구현과 물량 중심의 양적공급에서 주거의 질 개선을 위한 주거정책의 패러다임 전환이 필요함
- 주거취약계층을 위한 주거복지 정책의 세분화가 필요하며, 다양한 공적임대주택의 공급 확대를 통해서 주거사각지대 해소가 필요함
- 현재 2022년까지 민선7기의 공적임대주택은 공공임대주택이 35,281호, 공공지원주택이 12,888호로 총 4만8천호 공급을 목표로 하고 있음
  - 공공임대주택 35,281호 중 행복주택은 11,343호로 약 32%, 국민·영구임대는 12%(4,385호), 매입임대는 20%(7,155호), 전세임대는 35%(12,398호)를 차지하고 있음
  - 청년층에게 상업지역내 저렴한 아파트 공급을 목적으로 하는 드림아파트는 2022년까지 2,553호 공급을 목표로 하고 있으며 청년사회주택, 청년희망주택, 청년 월세지원 등 청년을 대상으로 하는 공공지원이 강화되고 있음

[표 2-51] 부산광역시 공적임대주택 공급 계획

(단위: 호)

사업유형	~18.6 (민선6기)	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	소계 (민선7기)	
공적임대주택 총계	13,410	5,188	5,333	11,801	12,023	13,824	48,169	
공공임대주택 합계	13,410	4,836	5,026	6,955	8,636	9,828	35,281	
							BMC	9,408
							LH	25,873
① 건설형 (행복+국민+영구)	1,265	2,052	637	2,275	3,636	7,128	15,728	
							BMC	8,044
							LH	7,684
② 매입형(매입임대)	1,748	436	1,753	1,866	2,000	1,100	7,155	
							BMC	775
							LH	6,380
③ 임차형(전세임대)	10,397	2,348	2,636	2,814	3,000	1,600	12,398	
							BMC	589
							LH	11,809
공공지원주택 합계	-	352	307	4,846	3,387	3,996	12,888	
① 드림아파트(민간)	-	299	234	843	384	793	2,553	
② 공공지원 민간임대주택 (민간)	-	-	-	-	500	500	1,000	
③ 청년사회주택 (공공+민간)	-	-	-	-	-	200	200	
④ 청년희망주택(BMC)	-	50	70	-	-	-	120	
⑤ 부산청년우리집조성 (민간)	-	3	3	3	3	3	15	
⑥ 신혼부부 임차보증금 지원(민간+공공)	-	-	-	1,000	1,000	1,000	3,000	
⑦ 청년 월세 지원(공공)	-	-	-	3,000	1,500	1,500	6,000	

자료 : 부산광역시 주택건축국 내부자료, 2020.5

- 저소득층, 청년, 신혼부부, 고령자 등 생애주기별, 소득계층별, 가구특성별 주거지원을 다양화하고, 수요맞춤형 공적임대주택 공급의 확대를 도모할 수 있는 계획이 필요함
- 공적임대주택 공급의 확대를 위해서 다양한 사업방식을 도입하고, 도시재생 뉴딜사업 등과 연계한 방안이 필요함
- 주거 취약계층의 안정적인 주거공간을 확보하고, 맞춤형 주거복지를 통해 삶의 질 개선 및 주거 상향이 될 수 있는 주거사다리 역할을 수행하도록 함
- 현재 부산시는 정부의 주거복지로드맵의 기본방향을 바탕으로 공공주택 공급확대, 주거급여 수급대상자 확대, 부산광역시 주거복지센터 설치 등을 추진 중에 있음

[표 2-52] 부산광역시 주거계획 추진 현황(2020년)

2020년 중점 추진과제	세부 추진사항
주택수요 충족 해결을 위한 맞춤형 주거 공급	- 부산형 행복주택 공급 - 공공지원 민간임대주택 공급 - 부산드림아파트 공급 - 기존주택 매입·전세임대 공급 - 주택건설사업계획 통합심의 운영* - 공동주택 품질검수자문단 운영**
시민의 행복할 권리를 위한 주거복지 실현	- 부산시 주거실태조사 - 주거급여 지원** - 영구 임대주택 난방비 지원 - 노후 공공임대주택 시설개선 - 부산시 주거복지센터 설치 운영*
행복한 삶의 터전, 투명한 아파트 문화 구현	- 공동주택 활성화 공모사업 - 노후공동주택 주거안전지원사업 실시 - 공동주택관리업무 특별감사 - 공동주택 모범관리단지 선정 - 공동주택관리 상담지원단 운영** - 공동주택관리 기술자문단 운영 - 바른아파트 관리 주민교실 운영 - 공동주택관리 케어지원단 운영* - 아파트 전자결재/정보공개 시스템 구축*

자료 : 부산광역시의회 도시안전위원회, 2020년 상반기 의회업무보고(건축주택국), 2020.1.17
주: *2022년 신규사업 , **2022년 확대사업

- 시민주거안정을 위한 주택시장의 투명성 확보와 관리·감독을 수행하고, 이를 위한 기초적인 체계를 구축할 필요가 있음
- 또한 주택 공급과 함께 주거공간의 관리적 측면에서 시민의 주거환경을 개선하는 방안이 필요하며, 특히 노후화된 단독주택 및 공동주택의 체계적 관리방안이 필요함
- 2022년 신규 추진 사업은 '주택건설 사업계획 통합심의 운영', '공동주택관리 케어지원단 운영', '아파트 전자결재/정보공개 시스템 구축' 및 '주거복지센터 설치' 등 이며, '공동주택 품질검수자문단 운영', '주거급여 지원', '공동주택관리 상담지원단 운영' 등은 지원대상 및 지원단 확대를 통해 기존 사업을 확장 중에 있음
- 이러한 시민주거안정과 주거수준 향상, 주택시장의 선진화 및 주택 관리의 선진화 등을 체계적이고 단계적으로 추진해 나갈 수 있는 로드맵 작성이 필요함
- 한편 중앙정부에서 향후 공공임대주택 유형 통합을 준비하고 있어 이를 반영한 부산시의 정책 대응 및 준비가 요구됨(유형 통합을 대비한 대기자 명부

도입, 수요자 중심의 공공임대주택 공급 및 관리방안 마련 등)

- 끝으로 금번에 변경 수립하는 주거종합계획의 목표연도가 2022년으로 계획 실행기간이 단기간이기 때문에 그 이후를 대비하는 중장기계획 수립을 준비할 필요가 있음

[표 2-53] 2022년도 부산광역시 주거정책 신규 및 확대 사업

구분	사업명	세부사항
신규	주택건설 사업계획 통합심의 운영	-사업내용 : 도시계획·건축·교통·경관 등 통합심의 -대상 : 시장·구(군)청장 승인 주택건설사업계획승인 대상
	공동주택관리 케어지원단 운영	-사업내용 : 공동주택관리 케어지원단 운영 -대상 : 시 소재 6개 아파트(시범사업)
	아파트 전자결재/정보공개 시스템 구축	-대상 : 의무관리대상(1,100단지)중 4개 단지 시범사업 ▸ '22년 전면시행 목표
	부산시 주거복지센터 설치 운영	-운영방식 : 위탁운영(공사, 민간) -향후계획 : 시민, 전문가 토론회/설명회 등 의견수렴 절차
확대	공동주택 품질검수자문단 운영	-검수대상 확대 (기존)시장의 주택건설사업계획승인을 받은 사업장, (신설1)구청장(군수)의 주택건설사업계획승인 (정비사업포함)을 받은 사업장으로 전체 세대수 3분의 1이상 분양계약자가 공동으로 품질검수 요청하는 사업장 (신설2)시장이 품질검수 필요하다고 인정 사업장
	주거급여 지원	-지원대상 : 주거급여 수급자(소득인정액 중위소득 45% 이하)
	공동주택관리 상담지원단 운영	-상담지원단:23명(주택관리사4/회계사4/법무사4/변호사4/건축사4/기타3) -운영: 1회/월 → 1~2회/월

자료 : 위의 책

제3장. 주거정책 비전 및 목표 재정립

1. 주거정책 비전 및 목표

2. 주거정책 중장기 추진방향

1. 주거정책 비전 및 목표

1.1 여건변화

1) 제도 및 정부정책의 변화

(1) 주거기본법 제정

- 2015년 12월 『주거기본법』 시행에 따라 기존 '주택종합계획'이 '주거종합계획'으로 변경
- 주거기본법의 취지에 따라 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하도록 계획을 수립

(2) 주거복지 로드맵 발표(2017.11, 2020.3)

- 정부에서 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵」을 발표, 무주택 서민 주거안정을 목표로 공공임대주택 공급의 확대와 생애단계에 따른 맞춤형 주거지원 프로그램을 마련

[표 3-1] 주거복지 로드맵 주요 내용

주거복지로드맵 (2017.11.29.)	사회통합형 주거사다리 마련			
	△			
	사각지대 없는 촘촘한 주거복지망 구축			
	1. 생애단계별·소득수준별 맞춤현 주거지원	2. 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대	3. 임대차시장의 투명성·안정성 강화	
	△			
	추진과제 실천을 위한 기반 구축			
	1.법·제도 정비	2. 협력적 거버넌스 구축	3. 재원 마련	
주거복지로드맵 2.0 (2020.3.20.)	선진국 수준의 주거안전망 완성			
	△			
	과제(1) 공급혁신	과제(2) 생애주기별 주거지원 보완	과제(3) 비주택거주가구 등 주거권 보장	과제(4) 지역·주민과 함께하는 주거복지 환경조성

자료: 국토교통부, 주거복지로드맵, 2017·2020, 재구성

■ 주거복지로드맵 주요 과제는 다음과 같음

사각지대 없는 촘촘한 주거복지망 구축			
1. 생애단계별·소득 수준별 맞춤형 주거지원	1-1 청년층		① 청년주택 30만실 공급 ③ 주거관련 정보·교육 제공 ② 우대형 청약통장 도입, 전월세 자금 지원 강화
	1-2 신혼부부		① 공공임대 20만호 공급 ④ 전용 구입·전세자금 대출 ② 신혼희망타운 7만호 공급 ⑤ 저소득 신혼부부 주거비지원 ③ 분양주택 특별공급 확대
	1-3 고령층		① 어르신 공공임대 5만실 공급 ③ 주택개보수 지원강화 ② 연금형 매입임대 등 보유주택을 활용한 지원
	1-4 저소득·취약가구		① 공적임대 41만호 공급 ④ 취약계층 주거지원사업 ② 주거급여 지원 강화 ⑤ 재난 피해주민 주거지원 ③ 무주택 서민 금융지원 강화
2. 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대	2-1 공적임대 연 17만호		① 공공임대 연 13만호 ② 공공지원 연 4만호
	2-2 분양주택 공급 확대		① 공공분양 연 3만호 분양 ② 민간분양용 공공택지 공급 확대(연 8.5만호)
	2-3 택지 확보		① 40여개 공공주택지구를 신규개발 ▷ 16만호 추가확보
	2-3 특별공급제도 개선		① 배려계층 특별공급 제도개선
3. 임대차시장의 투명성·안정성 강화 (‘19.04발표)	주택시장 안정적 관리	투기수요 차단	① 실수요 중심의 안정적 시장관리 지속 및 맞춤형 모니터링•대응 강화 ② 30만호 신규 공공택지 공급 및 도심 내 공급 확대 ③ 공시가격 불형평성 개선 ④ 실수요 중심 주택공급제도 개선 및 분양가 상한제의 내실 있는 운영
		주택시장 질서확립	① 거래단계별 시장질서 확립 및 소비자 보호 강화
		정비사업 공공성 강화	① 정비업자 관리 및 처벌 강화 및 재개발 등 정비사업 공공성•투명성 강화 ② 지역주택조합 관리•감독 강화
		후분양 활성화	① 준공 후 분양, 소비자 선택강화형 시범사업 등 소비자 선택권 보장 ② 공공부문 후분양 3개단지, 후분양 조건부 공공택지 10개소 우선 공급
	공정한 임대차시장	등록임대 관리강화	① 등록임대 의무이행과 세제혜택 연계 ② 등록임대 부기등기 및 의무위반시 처벌 강화
		임차인 보호강화	① 비대면 가입 등 전세보증금 반환보증 활성화 ② 임대차 정보인프라 고도화 ③「주임법」공동소관 등 임차인 보호기반 확충
추진과제 실천을 위한 기반 구축			
1. 법·제도 정비	① 주택임대차보호법 관리체계 개편 ③ 공공임대 수요자 편의성 강화 ② 주거실태조사 강화		
2. 협력적 거버넌스 구축	① 주거복지 전달체계 개편 ③ 사회주택 공급 활성화 ② 지자체의 임대주택 공급 확대 ④ LH·HUG 주거지원 역량 강화		
3. 재원 마련	① 재원소요 : 5년간 119조 ② 확보방안 : 주택도시기금 활용 확대		
선진국 수준의 주거안전망 완성			
과제1. 공급혁신	① 공급계획: ‘25년까지 장기공공임대주택 재고 240만호 확보 ② 부지확보: 수도권 30만호 등 공급 조기화, 추가부지 지속 확보 ③ 공급방식: 유형통합을 통해 소셜믹스형, 소득연계형 임대료체계 적용		
과제2. 생애주기별 주기지원 보완	① ‘25년까지 공급계획 확장에 맞춰, 청년·신혼·고령자 등 수요자별 주거지원 프로그램 지속 추진 ② 1인가구 증가, 저출산·고령화 등 인구트렌드 변화에 맞춰 주거와 서비스가 결합된 맞춤 프로그램 확대		
과제3. 비주택거주가구 등 주거권 보장	① 주거상향 지원 : 쪽방·고시원·반지하 가구 공공임대 이주 지원 ② 낙후 주거지 재창조 : 불량 주거지를 거주민을 품는 따뜻한 개발로 재창조하여 내몰림으로 인한 빈곤의 악순환 방지 ③ 주거급여 지원강화 : 지원대상 확대 및 기준임대료 현실화		
과제4. 지역·주민과 함께하는 주거복지 환경 조성	① 품질혁신 : 주거품질, 디자인 등 매력적인 주거 공간 조성 ② 생활SOC 복합 : 지역주민이 함께 이용하는 공간으로 진화 ③ 지자체 역량 강화 : 우수지자체 평가 및 재정 인센티브 강화 ④ 접근성 제고 : 누구나 쉽게 이용할 수 있는 주거복지		

자료: 국토교통부, 주거복지로드맵, 2017·2020, 재구성

(3) 제2차 장기주거종합계획 수정계획(2013~2022) 수립

- 국토교통부는 “국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활”이라는 비전하에 3대 정책목표로 주거비 부담완화와 주거권 보장, 실수요자 중심의 주택시장 조성, 안전하고 쾌적한 주거환경 조성을 수립하고, 이를 달성하기 위한 5대 정책방향을 제시

[표 3-2] 제2차 장기주거종합계획 수정계획 정책방향

수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련	생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원 무주택 서민·실수요자를 위한 공공주택 공급 임대주택 업그레이드를 통한 수요자 만족 제고
주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소	지방분권형·민간협력형 거버넌스 구축 취약계층의 주거복지 접근성 강화 촘촘한 주거 안전망 구축
임대차시장의 투명성·안정성 강화와 상생문화 구축	임대주택 등록 활성화 임차인 권리 보호장치 강화 임대차시장 안정을 위한 인프라 구축
실수요자 중심의 주택시장 관리	안정적인 주택 수급 관리 주택 공급제도 개편 서민 중심의 주택금융 지원 강화 주택시장 안정을 위한 제도기반 강화
미래에 대비하는 주거환경 조성 및 주택관리	주택품질·서비스 향상 및 미래형 주택 공급 정비사업·도시재생사업을 통한 주거여건 개선 공동주택 관리 투명성·효율성 강화 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화 구축

- 한편 2022년까지 주택보급률 110% 달성 및 공적규제가 적용되는 임대주택 재고 400만호 달성 등 주거지표를 설정함

[표 3-3] 제2차 장기주거종합계획 수정계획 2022 주거지표 설정

구분	기준년도 성과			2022 지표설정
주택보급률	('16년)	전국 102.6% 수도권 98.2%		전국 110% 수도권 107%
천인당 주택수	('16년)	전국 387.7호 수도권 350.8호		전국 427호 수도권 411호
공적 임대주택 재고	('16년)	126만호	⇨	200만호
등록 임대주택 재고	('17년)	98만호		200만호
최저주거기준 미달가구	('17년)	5.9%		5%
주거급여 수급가구	('17년)	82만가구		136만가구

(4) 주거종합계획 수립(2019년, 2020년)

- 정부는 주거복지로드맵의 구체적 실행 및 성과를 위해 각 년도별 주거종합계획을 수립
- 2019년 및 2020년의 주요 정책과제는 다음과 같음

[표 3-4] 2019년 주거종합계획 주요 과제

포용적 주거복지 성과의 본격 확산	
맞춤형 주거지원	①(신혼부부) 신혼부부 공적임대 4.6만호 공급, 신혼희망타운 1만호 공급 ②(청년) 공적임대 5.3만실(4.1만호) 공급, 희망상가를 통한 창업공간 지원 ③(고령층) 복지서비스 연계 건설형 임대 5천호, 매입·전세임대 4천호 공급
취약계층 주거지원	① 저소득 취약계층 공적임대 8.0만호 공급 ② 쪽방, 고시원 등 비주택 거주가구 지원 강화 ③ 주거급여 지원 대상(110만가구) 및 지원금액(중위소득 44%) 확대
주거금융지원강화	① 주택구입자금 10만호, 전월세자금 16만호 등 26만호 지원 ② 기금대출에 자산심사 기준 도입 및 대출절차 간소화
주거복지기반구축	① 신규 건설형 공임주택 유형통합 모델 마련, 대기자 명부 개선 등 공공임대 공급제도 개선 ② 주거복지 서비스체계 개선 ③ 사회주택 공급 활성화
빈집활용활성화	① 빈집정보은행, 빈집매칭 플랫폼 시범구축 등 빈집 활용 활성화 ② 주거지 재생사업 활성화
실수요자 중심의 주택시장 안정적 관리 공고화	
투기수요 차단	① 실수요 중심의 안정적 시장관리 지속 및 맞춤형 모니터링·대응 강화 ② 30만호 신규 공공택지 공급 및 도심 내 공급 확대 ③ 공시가격 불형평성 개선 ④ 실수요 중심 주택공급제도 개선 및 분양가 상한제의 내실 있는 운영
주택시장 질서확립	① 거래단계별 시장질서 확립 및 소비자 보호 강화
정비사업 공공성 강화	①정비업자 관리 및 처벌 강화 및 재개발 등 정비사업 공공성·투명성 강화 ② 지역주택조합 관리·감독 강화
후분양 활성화	① 준공 후 분양, 소비자 선택강화형 시범사업 등 소비자 선택권 보장 ② 공공부문 후분양 3개단지, 후분양 조건부 공공택지 10개소 우선 공급
임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차시장 조성	
등록임대관리강화	① 등록임대 의무이행과 세제혜택 연계 ② 등록임대 부기등기 및 의무위반시 처벌 강화
임차인보호강화	① 비대면 가입 등 전세보증금 반환보증 활성화 ② 임대차 정보인프라 고도화 ③「주임법」공동소관 등 임차인 보호기반 확충
고품질의 편안한 주거환경 조성	
공동주택 품질제고	① 하자관리체계 내실화 등 공동주택 품질 확보 ② 실내 공기질 개선, 주차장 기준 정비 등 국민체감 주거환경 개선
공동주택 관리 개선	① 혼합주택단지 제도개선을 통한 관리사각지대 해소 ② 외부회계감사제도 개선, 장기수선제도 개선 등 관리비 투명성 강화
미래형 주택 활성화	① 제로에너지 주택, 스마트홈, 장수명 주택, 모듈러 주택 등 미래형 주택 활성화 기반 마련

자료: 국토교통부, 2019년 주거종합계획, 2019.4, p.39

[표 3-5] 2020년 주거종합계획 주요 내용

실수요자 중심의 주택시장 관리 공고화	
부동산 시장 모니터링·관리 체계 강화 및 안정적 수요 관리	①주택시장 모니터링 강화, 각종 개발사업 엄정 관리 ②실거래 조사 기반 구축, 상시 조사체계 운영 ③건축 가산비 심사기준 마련, 분양가심사 가이드라인 개편 및 지자체 교육, 주기적 심사현황 점검
주택공급 조기화 및 공급기반 강화	①수도권 도심 내 공급기반 강화 ②수도권 30만호 신속 추진
공정하고 투명한 시장질서 정립	
임대인과 임차인이 상생하는 임대차 시장 조성	①임차인 보호:임대차 신고제 도입, 보증료율 체계 개선 등 ②등록임대 관리 강화:등록임대 불법행위 신고센터 신설 등 ③공공지원민간임대:임차인 대표 회의 내실화, 주택관리업자 입찰 개선
공시가격 현실화 및 부동산 청약·거래질서 정립	①고가주택 중심 공시가격 현실화 추진, 공시가격 현실화 로드맵 마련 ②신청 전 주택소유정보 사전 제공, 당첨 후 거주의무 기간 부여를 통해 실수요자 위주 청약 유도 ③전자계약: 공공부문 의무화 및 민간부문 활성화 방안 마련
정비사업, 주택조합의 공공성·투명성 제고	①정비사업 투명성:분양가 보장 등 제안 금지사항 구체화 및 처벌기준 마련, 보증금·홍보 기준 정비 ②주택조합 투명성:조합비 사용 총회 승인 의무화 및 정보 공개 확대 등 ③정비사업 공공성:재개발사업을 통한 의무임대주택 공공임대로 공급, 재개발 임대주택 비율 상한 상향, 공공참여 재개발의 공공주택 공급비율 추가 확대
사각지대 없는 포용적 주거복지 실현	
선진국 수준의 장기공공임대 재고율 달성	①'25년까지 장기 공공임대 재고율 10% 확보, 2020년 생애주기별 맞춤주택 21만호 공급
수요자 맞춤형 주거지원 완성도 제고	②(청년)맞춤형 청년주택 4.3만호, 기숙사형 청년주택 1천호 공급, 다양한 유형 공급, 부모와 비동거 청년의 주거급여 분리지급 방안 마련 등 (신혼)맞춤형 공적임대 5.2만호 공급, 공공임대 입주자격 완화(만 6세 이하 자녀), 다자녀 가구 전용 공공임대 확대 및 금융 지원 확대 (고령)편의성을 확보한 공공임대 1만호 공급, 재가요양·돌봄 서비스 제공
비주택거주가구 등 저소득층 주거지원 강화	①공적임대 7.6만호 공급 ②비주택거주 가구 현장조사 및 수요 발굴, 반지하가구 전수조사 및 지원 강화
수요자 특화형 주거금융 지원 확대	①구입자금 및 전세자금 대출 금리 인하
포용적 주거복지 구현을 위한 기반 구축	①공공임대 유형 통합, 부담 능력에 따른 임대료 차등화 ②공공임대 정보 접근성 제고
낙후된 주거공간의 재창조	①순환형 개발방식을 통한 쪽방촌 정비 ②노후 영구임대주택의 유형통합단지 재생 및 공급호수 확대 ③노후 고시원 및 근린생활·숙박업소 등도 리모델링, 1인가구 임대주택 공급 ④도시재생 뉴딜사업지 내 빈집·방치건축물 철거비용 지원, 장기방치 건축물 정비 의무화 등
인구 구조 변화에 적극 대응	①공공임대의 가구원수별 적정 대표면적 산정 및 소형공공임대 확대 ②공유주택 가이드라인 마련 및 지원 펀드 도입, 다중주택 허용규모 확대
고품질의 편안한 주거환경 조성	
공동주택 품질 제고 및 입주자 권리 강화	①사전방문·품질점검에 따른 하자 범위·기준, 점검시기·방법 등 마련, 중대 하자는 사용검사 전 보수 완료 ②층간소음 사후 측정·확인 방안 마련 ③투명성 제고를 위해 관리주체 선정 절차·내용 공개 의무화 등
4차 산업혁명 시대의 미래형 주택 기술 개발·실증	①장수명주택·모듈러주택·제로에너지주택·스마트홈 등 미래형 주택 기술 개발 및 실증

국토교통부, '집 걱정 없는 삶, 공정한 시장질서, 편안한 주거환경'을 위한 2020년 주거종합계획 발표, 2020.5.20. 내용 재구성

(5) 계층별 주거지원 강화 방안 마련

■ 정부는 주거복지로드맵의 신혼부부·청년 지원 프로그램을 확대·구체화 함

– 신혼부부 주거지원 공백을 최소화 하고 육아여건을 개선하기 위한 지원방안을 마련, 한부모가족에 대한 지원 추가

– 청년 맞춤형 주택 및 기숙사 확대공급, 청년의 주택금융 이용현실을 고려한 7대 금융상품 도입

[표 3-6] 신혼부부·청년 주거지원 강화 방안

지원대상	공공주택 및 창업·보육시설 지원	금융지원
신혼부부 주거지원 (88만가구)	1. 공적임대주택 25만호 공급(+5) – 공공임대 20→23.5만, 공공지원 0→1.5만 – 매입·전세임대 입주자격 확대 – 매입임대 아이돌봄시설 100개소 설치	1. 구입자금 15만가구 지원(+8.5) – 소득요건 완화, 대출한도 확대, 최저금리 1.20~2.25%로 인하 – 연 3만가구로 지원 확대(+1.7만)
	2. 신혼희망타운 10만호 공급(+3) – 주거복지로드맵 대비 3만호 확대 – 사업대상지 23개소 추가공개 – 입주자격 등 공급방안 구체화	2. 전세자금 25만가구 지원(+10) – 소득요건 완화, 대출한도 확대, 최저금리 1.00~1.60%로 인하 – 연 5만가구로 지원 확대(+2만)
	3. 분양가상한제 적용주택 10만호 (공공 3만, 민간 7만) 특별공급 – 특별공급 확대(공공 15→30%, 민영 10→20%) – 일부물량 소득기준 완화(100→120%)	3. 전세금 안심대출보증 및 반환보증 3만가구 지원 (+1.5) – 보증한도 확대(80→90%) – 보증료 인하(10%)
	4. 한부모가족 공공주택 지원 강화 – 모든 유형의 공공주택 신혼부부 지원 프로그램에 한부모가족의 신청 허용	4. 한부모가족 기금 지원 강화 – 구입자금대출 우대금리(0.5%p) 도입 – 전세자금대출 우대금리(1%p) 요건 완화
청년가구 주거지원 (75만가구)	1. 청년주택 27만실 본격 공급(+2) – 일자리연계형·셰어형 등 다양한 형태 – 매입·전세임대 입주자격 확대, 1만호 확대 – 집주인임대사업 청년 우선공급 1만호 확대	1. 청년 우대형 청약통장 – 최고 3.3% 금리, 비과세·소득공제 – 非근로소득자까지 대상 확대
	2. 대학생 기숙사 6만명 입주(+1) – 대학 기숙사 5만명 입주 – 기숙사형 청년주택 1만명 지원	2. 기금대출 40만가구 지원(+13.5) – 보증부 월세대출 신설 – 단독세대주 대출한도 확대 – 버팀목대출 청년 0.5%p 우대 – 중기 취업청년 임차보증금 융자
	3. 청년 일자리 창출을 위한 희망상가 공급 – 임대주택 단지내 상가를 청년·소상공인·사회적 기업에 저렴하게 임대	3. 민간금융 이용 2만가구 지원(+2) – 2금융권대출→버팀목 전환 확대 – 전세금안심대출보증 보증한도 확대(80→90%) 및 보증료 인하(10%p)

자료: 국토교통부, 행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부·청년 주거지원 방안, 2018.7.5

■ 취약계층·고령자에 대해서도 주거복지로드맵의 '취약계층·고령자 주거지원 기본방향'에 맞추어 프로그램 구체화 및 절차 개선 등을 추진

[표 3-7] 취약계층·고령자 주거지원 방향

정책방향	주요과제
사각지대 없는 주거지원	① 공공임대주택 지원대상 적극 발굴 ② 주거급여 대상자 지원 강화 ③ 차상위 고령자 및 집은 있으나 소득이 낮은 고령자 지원
주거지원 장벽 완화	① 보증금 부담 완화를 통한 이용가능성 제고 ② 주거안정 월세대출 대상 확대(급여수급자) ③ 쉽게 알고, 신청 가능토록 홍보 강화
신속·편리한 주거지원	① 시급한 주거지원 필요가구에게 공공임대 상시지원 ② 매입·전세 임대주택 지원 절차 개선 ③ 재해 피해자 등을 위한 긴급지원 주택 도입
주거환경·시설 품질 제고	① 주거급여 수급자 편의시설 제공 강화 ② 취약지역 생활여건 개선 지원 ③ 최저주거기준 개선 추진
함께 노력하는 주거지원	① 주거복지 통합서비스 제공을 위한 관계부처 등 협업 ② 민·관과의 협력 강화 ③ 주거복지센터 확대 등을 통한 전달체계 강화

자료: 국토교통부, 취약계층·고령자주거지원 방안, 2018.10

- 정부는 주거복지로드맵 이행의 중반기에 접어들면서 더욱 세밀한 주거지원체계를 통해 주거복지 체감도를 높이고 일부 사각지대를 보완하기 위하여 다자녀 · 보호종료아동 · 비주택 가구의 주거지원을 강화함

[표 3-8] 다자녀·보호종료아동·비주택가구 등 주거지원 방향

		다자녀 가구 및 보호종료아동 등	비주택 거주가구
중점 추진 과제	공급	- 다자녀 가구 맞춤 공공임대주택 유형 신설 - 공급물량 확대·제도개선	- 공공임대주택 우선 지원 사업 확대 - 고령자 맞춤형 주택 공급
	금융 지원	- 주택도시기금 대출우대 (금리, 대출 한도·기간 혜택 강화)	- 고시원 거주자 이주지원 상품 - 주거급여 보장 강화
	이주 정착	- 아이돌봄시설 설치 및 돌봄 서비스 - 보호종료아동 등 사례관리	- 보증금·이사비 등 지원 프로그램 - 돌봄·일자리 지원 사업 등 연계
	수요 발굴 + 지원	- 시·군·구 단위의 정밀 수요조사 - 우선공급지 선정 및 지원 착수	- 지자체 협업체계를 통한 이주희망 수요 전수조사 - 지원 시급성에 따라 지원 착수

자료 : 관계부처합동, 아동주거권 보장 등 주거지원 강화대책(안건자료), 2019.10.24

2) 새로운 주거 트랜드

■ 주거트랜드의 변화

- 개별가구의 특성을 반영한 주거유형에 대한 요구 증대
- 주택이 기존개념 넘어 초연결·초융합 공간으로 변신
- 첨단기술을 주거공간에 도입
- 20·30대가 주거공간의 주역으로 자리매김 등

[표 3-9] 2020~2021년 주거공간 7대 트렌드

1	수퍼&하이퍼	첨단기술을 주거공간에 도입
	‘수퍼&하이퍼’ 현상은 4차 산업혁명 기술 적용이 활발해지면서 공간의 용도나 기능, 분류가 무의미해지는 초연결, 초지능, 초융합 공간을 의미 쇼핑, 업무, 취미활동 등 공간이 집으로 들어오는 대신 식사, 가족모임 등 주거공간의 여러 기능은 집밖으로 나가는 현상이 확산 단독, 다세대주택 등 소규모 단지도 플랫폼을 이용해 대단지 아파트 못지않은 다양한 주민공동시설과 서비스를 이용할 수 있는 시대가 올 것이라고 전망	
2	위두(We Do)	진화된 공유경제
	‘위 두’는 공유에서 구독까지 가치를 공유하는 공간을 의미	
3	올인룸(All in Room)	방 안에서 모든 것을 해결
	자신의 방에서 모든 활동이 가능해지는 현상	
4	낮낮 공간	24시간 물류 플랫폼
	도시 공간이 24시간 물류 플랫폼이 되는 현상	
5	팝업 DK	주방의 다양한 변화
	요리하고 밥을 먹는 다양한 방식과 공간을 의미	
6	에코부머 주연 시대	주거공간 주역이 된 20·30대
	에코부머 세대(25~39살)들이 머무는 공간이 힙플레이스, 핫플레이스가 됨	
7	펫·봇·인 스테이	반려동물·로봇, 외국인을 위한 공간
	가족 이상의 존재감을 갖게 된 반려동물·로봇, 외국인 체류인구를 위한 공간의 중요성이 커짐	

자료 : 피데스개발,‘2020~2021년 주거공간 7대 트렌드’,2019.4

3) 코로나19 시대 주거 및 공공건축 방향

- 감염병 재난에 대한 예방 및 대비 태세를 사전에 구축
- 공공건축물을 비롯하여 공공주택 · 주거공간에 재난 대응을 위한 환경 구축 및 공간을 조성하여 재난 발생 시 효과적으로 대응 및 추가 확산을 차단
- 다양한 건축형태의 주택을 공급하여 수요에 대응하고 소비자들의 주거선택의 폭을 넓힐 수 있도록 함

(1) 향후 전망

- 공공건축물에 대한 배치·평면·동선계획의 유연성·가변성 요구 증가
- 항균·항바이러스 성능에 대해 상대적 안정성을 가진 기능성 건축 내·외장재 및 공조설비에 대한 사회적 요구가 예상됨
- 개인간 접촉 최소화를 위해 집합적으로 모이는 공간보다 영상시설, 모바일 등의 스마트 인프라가 구축된 공간 요구 증가하고, 장소·공간의 직접 방문은 최소화되고 가상현실의 급속한 발전 예상
- 공동주택 내 비접촉형 주거공간 마련 요구 증가

(2) 대응 계획

❶ 단기

- 공공주택을 대상으로 사람간의 접촉에 의한 감염을 차단할 수 있는 제품의 보급을 통해 감염 확산 방지 필요
  - 공용공간에서 감지기 등을 활용하여 승강기 단추를 누르지 않고 승강기를 작동시킬 수 있는 비접촉 기술을 활용[14)]
  - 자동문을 설치하여 도어나 셔터 등을 개폐 할 때 손에 의한 접촉을 최소화
- 비접촉 주거공간 확보를 위한 가변형 공간 설계 도입
- 주택을 비롯한 공공건축물에 사물인터넷(IoT), 인공지능(AI), 로봇 등 최첨단 기술을 활용하여 쾌적한 정주 환경을 유지
  - 동선이 잦은 곳 또는 공용시설을 중심으로 쿨미스트 분사기, 에어샤워 게이트 등 공기정화시설을 배치하여 외부로부터의 오염물질을 단계적으로 차단

14) 이지평, 코로나19위기 돌파 위한 일본의 고전과 대응, 뉴스인사이트, 2020.04.15., https://www.ifs.or.kr/bbs/board.php?bo_table=News&wr_id=2805

– 미세먼지 · 이산화탄소 등 공기오염 농도를 감지하고 공기를 자동으로 환기시켜주는 공기정화시스템을 적용하여 쾌적한 실내 공기질 유지

❷ 장기

■ 국가단위의 제품 표준규격 인증 및 기준 도입 등

– 항바이러스 건축자재(설비)에 대한 국가 단위의 제품 표준규격·인증제도 도입 필요 ▷ 관련 제도 도입 시 공공건축 분야에서부터 적극 활용

– 청사 등 공공건축 시 건축기준 상 개인 간 접촉 최소화를 위한 개별 칸막이 필수 설치, 영상회의 및 무인시스템 서비스를 위한 시설 확대, 외부 휴게 공간 조성 확대 등

– 스마트 인프라(영상시설, 무인서비스 시스템 등) 환경 구축 및 가상현실(VR), 증강현실(AR) 최적의 구현을 위한 공간 조성

■ 유사시 적절한 차단·통제가 가능토록 유연한 동선과 평면계획을 유도하고, 다용도로 활용이 가능한 공간은 가변형 평면구조를 적절히 활용할 수 있도록 공공건축 설계공모의 설계지침에 제시

– 어린이집, 노인복지시설 등 사회적 약자가 이용하는 노유자시설에 대해서는 친환경 건축자재 · 공조설비 설치계획 적극 권장

■ 공공건축물 건축기획 · 계획 수립 시 적정 공용면적[15] 비율(전체 바닥면적의 30~35% 가량)의 확보를 권장하여 유사시 건축물 내에서 유연하고 적절한 대처가 가능한 공간 확보 유도

– 공공건축심의 시 설계공모지침서, 과업지시서 등 반영여부 확인

– 반영된 설계공모지침서에 따라 설계공모 운영

15) 로비, 복도, 계단실, 엘리베이터홀, 화장실 등 다수가 공동으로 사용하는 부분의 면적

1.2 새로운 비전 및 목표

- 비전 : 누구나 원하는 집에 살 수 있는 행복한 부산
- 목표
  - 촘촘한 주거복지 구현
  - 충분한 임대주택 제공
  - 다양한 유형의 주택공급
- 추진전략
  - 최저주거기준 미달가구 해소
  - 주거복지 지원 및 전달체계 구축
  - 취약가구 주거비 및 주택개량사업 지원
  - 수요별 공공임대주택 제고 확보
  - 행복주택 등 공적임대주택 확충
  - 노후 공공임대주택 재생
  - 지역별 선택 가능한 신규 주택 공급
  - 저층주거지의 효율적 관리 및 선진적인 공동주택 관리

비 전	누구나 원하는 집에 살 수 있는 행복한 부산		
목 표	1 촘촘한 주거복지구현	2 충분한 공적임대주택 제공	3 다양한 유형의 주택공급
정책방향	I 시민주거수준 향상을 위한 주거복지 정책 추진	II 생애단계별 주거복지 책임제 구현	III 생애단계별 소득수준별 주거플랜 지원
	IV 시민주거안정을 위한 주택시장 선진화	V 주거환경 개선 및 공동주택 관리 선진화	
추진전략	1. 주거복지 지원 및 전달체계 구축 2. 최저주거기준 미달가구 해소 3. 취약가구 주거비 및 주택개량사업 지원	1. 수요별 공공임대주택 재고 확보 2. 행복주택 등 공적임대주택 확충 3. 노후 공공임대주택 재생	1. 지역별 선택 가능한 신규 주택 공급 2. 저층주거지의 효율적 관리 3. 선진적인 공동주택 관리

2. 주거정책 중장기 추진방향

2.1 양적지표

- 단순선형회귀모형을 통해 도출된 2022년도의 주택보급률은 101.2%임
  - 최종적으로 주택보급률을 105%까지 목표로 설정
- 「2022주택종합계획」에서 2022년도까지 자가점유율[16]은 65.3%에 도달할 것으로 전망하였으며 지금까지의 상승추세가 지속될 경우 전망치까지 도달할 수 있을 것으로 예상됨
  - 따라서 종전 계획의 전망치를 유지하여 65.3%로 확정
- 천인당 주택수는 매년 증가하고 있으며, 경제성장과 가구증가를 감안할 때 적정 공급량을 유지할 필요가 있음
  - 종전 전망치를 유지하여 473호로 확정

[그림 3-1] 양적지표

16) [자가점유비율 개념] 일반가구 중 자신이 소유한 주택에서 자신이 살고 있는 주택의 비율
- 자가점유율(%) = 자가 점유가구수/총 가구수×100

[자가보유비율 개념] 거주여부와 관계없이 주택을 소유한 가구의 비율
- 자가보유율(%) = 자가 보유가구수/총 가구수×100

자가점유율은 특정국가 또는 특정지역에 있어 주택재고가 그곳에 거주하고 있는 가구들의 수에 비하여 얼마나 부족한지 또는 여유가 있는지를 총괄적으로 보여주는 주택보급률의 양적지표로서만의 한계점을 보완하는 역할을 함(자료 : e-나라지표)

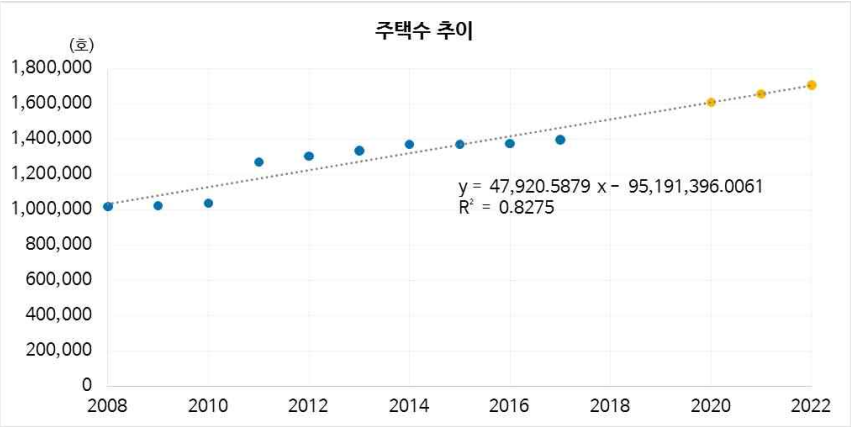
참고

단순선형회귀모형을 통해 2022년도의 주택보급률, 자가점유율, 인구천인당 주택수를 산출

▌ 주택보급률

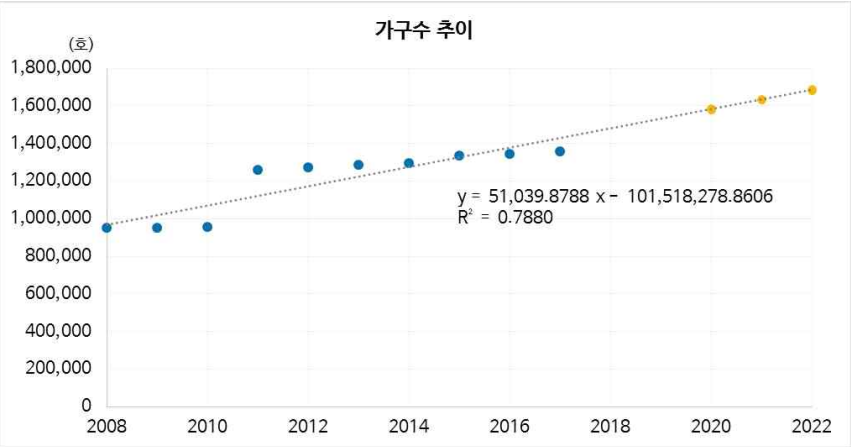
- 2022년도 주택수는 1,704,033호로 산출
- 회귀식을 통해 산출 된 결정계수 R^2은 0.8275로 예측값의 유의성이 높은 편임 (결정계수는 $0 \le R^2 \le 1$ 의 값으로 표현, 산출된 R^2값이1에 가까울수록 상관관계(신뢰도)가 큼을 의미)

연도	주택수(호)
2008	1,016,471
2009	1,020,977
2010	1,035,110
2011	1,268,724
2012	1,302,002
2013	1,333,334
2014	1,369,518
2015	1,370,184
2016	1,375,534
2017	1,396,017
2020	1,608,192
2021	1,656,112
2022	1,704,033



- 2022년도 가구수는 1,684,356호로 산출

연도	가구수(호)
2008	950,890
2009	949,935
2010	953,177
2011	1,258,393
2012	1,271,453
2013	1,283,003
2014	1,293,450
2015	1,335,900
2016	1,344,170
2017	1,354,401
2020	1,582,276
2021	1,633,316
2022	1,684,356



- 위에서 산출 된 주택수, 가구수를 통해 신주택보급률을 산출 한 결과 2022년 주택보급률은 101.2%로 도출됨

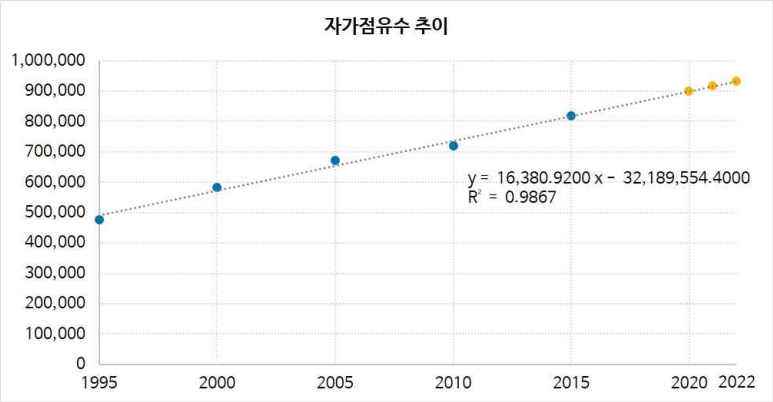
연도	2014	2015	2016	2017	2020	2021	2022
신주택보급률	105.9	102.6	102.3	103.1	101.6	101.4	101.2

※ 주택보급률은 新주택보급률을 기준으로 산정
新주택보급률 = (주택 수/일반가구 수)×100
* 주택 수 = 다가구주택 구분거처 반영
* 일반가구 수 = 일반가구(보통가구+1인가구+5인 이하 비혈연 가구)

▮ 자가점유율

- 2022년도의 자가점유수는 932,666가구로 66.16%의 점유율을 보임
- 회귀식을 통해 산출 된 결정계수 R^2은 0.9867로 예측값의 유의성이 높은 편임(산출된 R^2값이 1에 가까우므로 상관관계(신뢰도)가 매우 높은 편임)

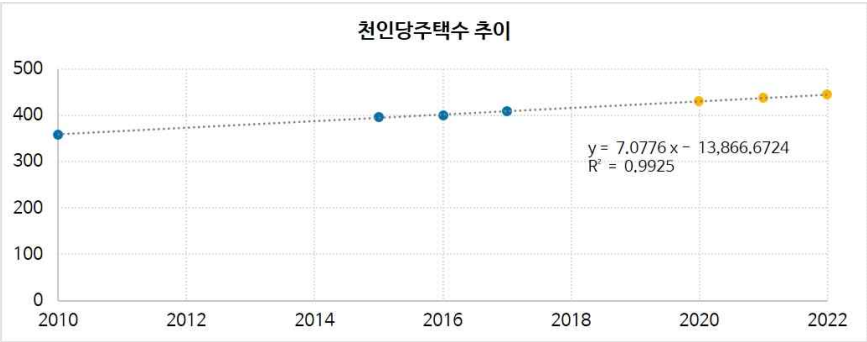
연도	총가구수(호)	자가점유수(호)	자가점유율(%)
1995	1,079,417	477,454	44.23
2000	1,120,186	582,712	52.02
2005	1,186,378	672,778	56.71
2010	1,243,880	719,348	57.83
2015	1,335,983	818,659	61.28
2020	1,384,217	899,904	65.01
2021	1,396,953	916,285	65.59
2022	1,409,690	932,666	66.16



▮ 천인당 주택수

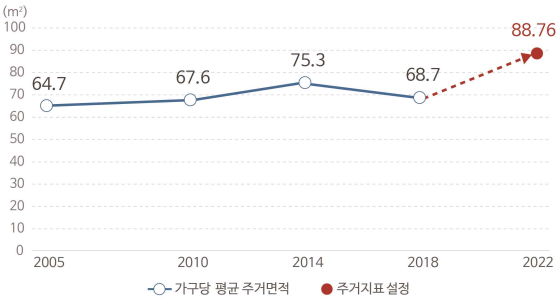
- 2022년도의 천인당주택수는 444.2호로 산출됨
- 회귀식을 통해 산출 된 결정계수 R^2은 0.9925로 예측값의 유의성이 높은 편임(산출된 R^2값이 1에 가까우므로 상관관계(신뢰도)가 매우 높은 편임)

연도	천인당주택수(호)
2010	358.8
2015	397.3
2016	399.8
2017	408.6
2020	430.1
2021	437.2
2022	444.2

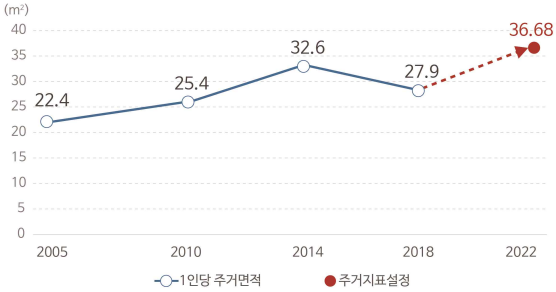


2.2 질적지표

- 가구당 평균주거면적은 2014년도에 75.3㎡까지 증가하였으나 2018년도에는 68.7㎡로 감소하였고, 이는 소형 형태의 생활형 주택 공급이 확대되면서 나타난 결과로 판단됨
- 1인당 주거면적 역시 2014년도에 32.6㎡까지 증가하였으나 2018년 27.9㎡로 감소하였고, 이도 상기의 내용으로 나타난 결과로 판단됨
- 생활 편의와 삶의 질 향상을 위해서는 가구당 평균주거면적과 1인당 주거면적의 확대가 필요하며, 향후 중대형 주택의 공급이 점차 둔화되고 소형의 주택 수요가 증가할 것으로 예상됨



[그림 3-2] 가구당 평균주거면적 지표

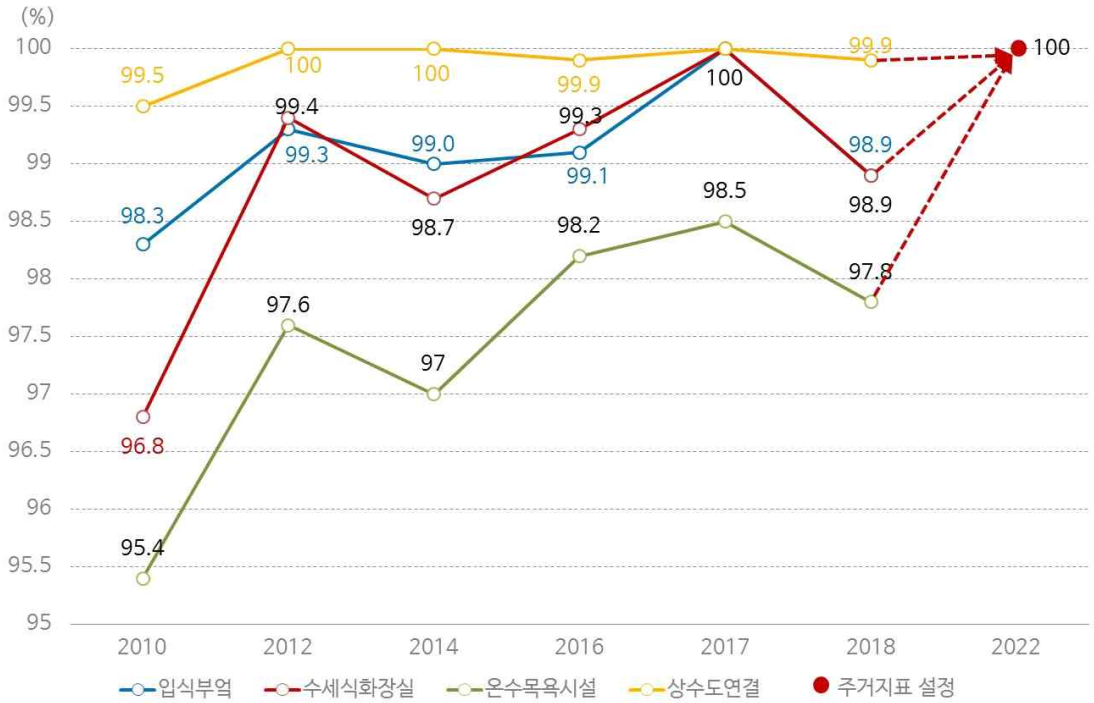


[그림 3-3] 1인당 주거면적 지표

자료1 : 국토교통부, 주거실태조사, 각 년도
자료2 : 부산광역시, 2022 부산광역시 주택종합계획, 2014.6

- 주거시설의 부엌, 화장실, 목욕시설, 상수도시설의 설치는 2018년도를 기준으로 입식부엌은 98.9%, 서양식 양변기를 설치한 수세식 화장실은 98.8%, 온수목욕시설은 97.8%, 상수도 연결은 99.9%를 차지함

  – 상수도연결의 경우 2012년, 2014년, 2017년도에 100%로 설치된 것으로 조사되었으며 나머지의 지표들은 증감을 반복하며 긍정적인 방향으로 상승



자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각 년도

[그림 3-4] 주거시설 지표

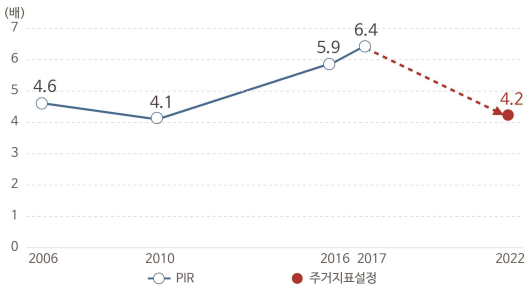
- 최저주거기준 미달가구 비율은 2012년까지 큰 폭으로 감소했지만 이후 큰 변동을 보이지 않고 5%대를 유지하고 있음
  - 2012년 이후부터 2017년 까지 5% 이내에서 유지하고 있어 목표연도까지 5%를 목표로 설정

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각년도

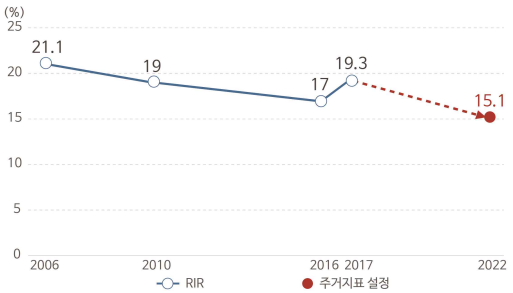
[그림 3-5] 최저주거기준 미달가구 지표

2.3 시장지표

- 연소득 대비 주택가격 배율(PIR)은 2006년 4.6배에서 2010년 4.1배로 감소하였으나 2017년 6.4배까지 상승
- 월소득 대비 임대료 비율(RIR)는 2006년 21.1%에서 2016년 17%까지 하락하였으나 2017년 19.3%로 상승
- 시장지표의 유동성을 감안하여 기존 계획의 지표를 동일하게 반영



[그림 3-6] 연소득 대비 주택가격 배율(PIR)

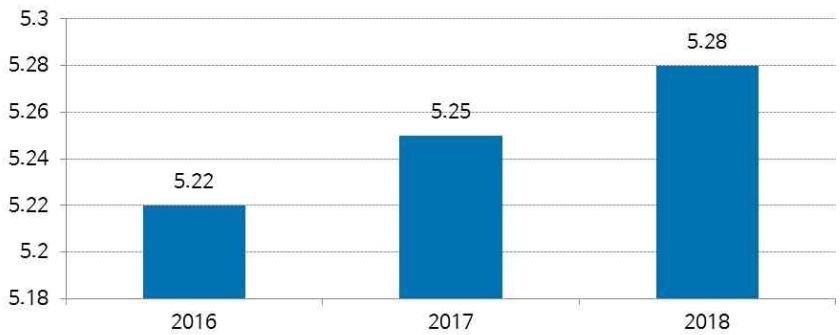


[그림 3-7] 월소득 대비 임대료 비율(RIR)

자료1 : 국토교통부, 주거실태조사, 각년도
자료2 : 부산광역시, 2022 부산광역시 주택종합계획, 2014.6

2.4 정책지표

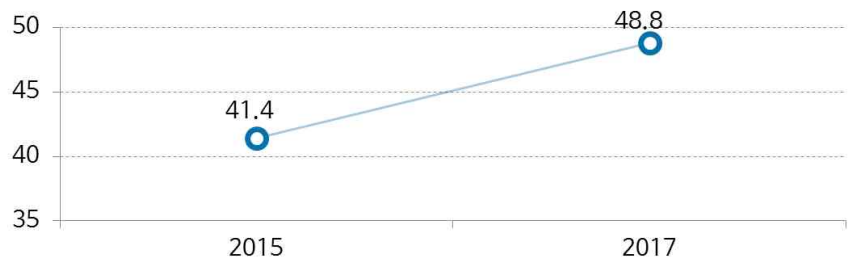
- 정책지표 설정을 통해 주거정책 집행 결과를 점검
- 공공임대주택 재고율은 2018년 기준 5.28%로 매 년 증가하고 있음
  - 임대주택비율 = 공공임대주택 수 / 총 주택수 × 100



자료 : 부산광역시 홈페이지, 시민행복지표

[그림 3-8] 공공임대주택 비율

- 주거환경 만족도는 2015년 41.4%에서 2017년 48.8%로 상승



자료 : 부산광역시 홈페이지, 시민행복지표

[그림 3-9] 주거환경만족도

[표 3-10] 기준년도 지표 및 2022년 목표 지표

구 분			2012년		현황				‘22년 목표
양적 지표	주택보급률(%)		102.0		(‘17) 103.1				105
	자가점유율(%)		57.8		(‘15) 61.3				65.3
	인구1천명당 주택수(천호)		363		(‘17) 408.6				473
질적 지표	주거 밀도	가구당 평균 주택면적(㎡)	78.52		(‘18) 68.7				88.76
		1인당 주거면적(㎡)	30.53		(‘18) 27.9				36.68
	주거 시설	입식부엌(%)	97.5	⇨	(‘18) 98.9			⇨	100.0
		수세식화장실(%)	97.1		(‘18) 99.2				100.0
		온수목욕시설(%)	95.9		(‘18) 97.8				100.0
		상수도시설(%)	99.5		(‘18) 99.9				100.0
	최저주거기준 미달가구(%)		5.8		(‘17) 5.7				5.0
시장 지표	연소득 대비 주택가격 배율(PIR)(배)		5.1			중위수	평균		4.2
					(‘17)	5.9	6.4		
	월소득 대비 임대료 비율(RIR)(%)		19.3		(‘17)	16.3	19.3		15.1
정책 지표	공공임대주택 재고율(%)		–		(‘18) 5.28				8
	주거환경만족도(%)		–		(‘17) 48.8				60
	주거복지센터(개소)		–						2

제4장. 중장기 주택 및 택지 공급계획

1. 신규주택수요 분석

2. 공공임대주택수요 분석

3. 안정적인 택지공급계획

1. 신규주택수요 분석

1.1 주택수요 전망

1) 인구변화 추세

- 2019년 9월 현재 부산광역시 인구는 약 342만 명으로 전국대비 6.6%, 부산광역권 대비 43.2%의 비중을 보이고 있음
- 전국의 인구는 미미하게나마 증가하고 있으나, 부산광역시 인구의 평균증가율은 2015년 기준 2018년 -2.06%였으며, 2018년 대비 2019년은 -0.58%로 계속적 하향세를 유지하고 있음

[표 4-1] 인구현황 및 변화

(단위 : 명, %)

구분		2015	2018	2019. 09
인구수	전국	51,529,338	51,826,059	51,849,253
	서울특별시	10,022,181	9,765,623	9,740,398
	부산광역시	3,513,777	3,441,453	3,421,502
	부산광역권	8,052,013	7,971,064	7,935,414
구성비	서울특별시	19.4	18.8	18.8
	부산광역시	6.8	6.6	6.6
	부산광역권	15.6	15.4	15.3
평균증가율	전국	-	0.58	0.04
	서울특별시	-	-2.56	-0.26
	부산광역시	-	-2.06	-0.58
	부산광역권	-	-1.01	-0.45

자료 : 행정안전부, 주민등록인구현황, 2019

2) 인구구조 변화

- 전국의 고령화는 빠르게 진행되고 있으며, 부산광역시 또한 전국평균보다 높은 비율의 고령화 추세를 보이고 있음
- 전국기준 2015년 20대 이하의 인구비중은 33.0%이었으나, 2019년에는 30.9%로 2.1% 감소한 반면, 동일 기간 60대 이상의 인구비중은 18.7%에서 22.5%로 3.8% 증가하였음

- 부산의 경우 2015년 20대 이하의 인구비중은 30.4%였으나, 2019년 28.3%로 1.9%감소한 반면, 60대 이상의 인구비중은 21.7%에서 26.3%로 4.6% 증가하였음

[표 4-2] 연령별 인구분포

(단위 : %)

구분	2015		2018		2019. 09	
	전국	부산	전국	부산	전국	부산
20세 미만	20.0	17.4	18.2	15.9	17.8	15.5
20대	13.0	13.0	13.2	12.9	13.1	12.8
30대	14.9	14.1	14.0	13.2	13.7	12.9
40대	17.2	16.2	16.4	15.3	16.2	15.2
50대	16.2	17.6	16.6	17.2	16.8	17.2
60대	9.8	12.3	11.5	14.2	12.0	14.6
70대	6.2	6.8	6.7	7.9	6.9	8.2
80세 이상	2.7	2.6	3.4	3.3	3.6	3.5
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 행정안전부, 주민등록인구현황, 2019

(1) 부산도시기본계획상 인구 추계

- 2030 부산도시기본계획은 1998년 이후 지속적인 인구감소로 인해 인구추정 시 과거추세모형을 배제하고, 집단생잔모형을 활용한 자연적 증가분과 사회적 증가분의 합을 통해 인구를 예측하였음
- 2030년 목표인구를 기준으로 성장단계별 증가율을 예측·적용한 결과, 2025년에는 약 394만 명이 될 것으로 예측함

[표 4-3] 2030 부산도시기본계획 목표 연도별 계획인구

(단위 : 명)

구분		2013년	2015년	2020년	2025년	2030년
추정인구	자연적 증가	3,563,578	3,559,780	3,585,240	3,550,821	3,506,086
	사회적 증가	-	-	180,600	393,800	596,000
	합계	-	-	3,765,840	3,944,621	4,102,086
	계획인구	-	-	3,765,837	3,944,622	4,100,000

자료 : 2030 부산도시기본계획(변경)

(2) 통계청 인구 추계 전망

- 본 과업의 목표 연도인 2022년 부산광역시 인구는 3,283,324명으로 추정되며, 이는 2018년 기준으로 약 12만 명이 감소하는 것으로 나타남

- 통계청 인구추계전망은 자연적 인구증가와 일부 사회적 증가분에 기초하여 중·장기의 인구를 예측함

[표 4-4] 연령대별 인구비중 변화 전망

단위 : 명, %)

구분	2018		2019		2020		2021		2022	
	전국	부산	전국	부산	전국	부산	전국	부산	전국	부산
	비중	비중	비중	비중	비중	비중	비중	비중	비중	비중
20세미만	9,406,633	549,656	9,107,295	525,333	8,787,840	501,980	8,479,264	479,683	8,250,788	462,753
	18.2	16.2	17.6	15.6	17.0	15.0	16.4	14.5	15.9	14.1
20대	6,993,944	461,316	6,992,924	457,967	6,971,785	450,260	6,910,281	440,961	6,702,919	422,277
	13.6	13.6	13.5	13.6	13.5	13.5	13.3	13.3	12.9	12.9
30대	7,467,083	453,740	7,362,389	439,312	7,203,550	422,094	7,047,968	404,932	6,951,139	393,909
	14.5	13.3	14.2	13.0	13.9	12.6	13.6	12.2	13.4	12.0
40대	8,512,524	519,430	8,342,617	504,878	8,291,728	499,195	8,210,725	492,261	8,165,178	485,987
	16.5	15.3	16.1	15.0	16.0	14.9	15.8	14.9	15.7	14.8
50대	8,463,461	578,481	8,588,908	571,632	8,587,047	557,774	8,572,668	542,703	8,644,152	535,737
	16.4	17.0	16.6	16.9	16.6	16.7	16.5	16.4	16.7	16.3
60대	5,749,217	469,200	6,080,337	485,649	6,472,987	504,433	6,962,027	530,137	7,232,304	538,829
	11.1	13.8	11.8	14.4	12.5	15.1	13.4	16.0	13.9	16.4
70대	3,376,657	261,582	3,475,951	272,818	3,591,533	283,852	3,651,128	289,771	3,761,149	300,096
	6.5	7.7	6.7	8.1	6.9	8.5	7.0	8.7	7.3	9.1
80세이상	1,637,114	106,622	1,758,677	115,174	1,874,109	123,940	1,987,608	132,997	2,138,710	143,736
	3.2	3.1	3.4	3.4	3.6	3.7	3.8	4.0	4.1	4.4
합계	51,606,633	3,400,027	51,709,098	3,372,763	51,780,579	3,343,528	51,821,669	3,313,445	51,846,339	3,283,324
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 통계청, 장래인구추계

1.2 가구변화 추세 및 전망

1) 가구변화 추세

- 전국의 가구 수는 2018년 일반가구를 기준으로 약 1,998만 가구였으며, 지난 2015년 대비 약 86.8만 가구가 증가하였음
  - 부산광역시 거주 일반가구는 2018년 136.3만가구로 2015년 대비 2.8만 가구가량 증가
- 2018년 부산광역시 가구는 전국대비 약 6.83%를 차지하였으며, 부산광역권에서는 15.52%로 나타남

[표 4-5] 가구 현황 및 변화

(단위 : 가구, %)

구분		2015	2016	2017	2018
일반가구수	전국	19,111,030	19,367,696	19,673,875	19,979,188
	부산광역시	1,335,900	1,344,170	1,354,401	1,363,608
	부산광역권	3,017,799	3,043,720	3,076,119	3,101,393
구성비	부산광역시	6.99	6.94	6.88	6.83
	부산광역권	15.79	15.72	15.64	15.52
평균증가율	전국		1.34	1.58	4.54
	부산광역시		0.62	0.76	2.07
	부산광역권		0.86	1.06	2.77

자료 : 통계청, 인구총조사, 2019

- 부산광역시의 인구는 감소추세인데 반해 가구 수는 지속적 증가추세로 나타났으며, 이는 핵가족화로 인해 나타난 결과로 예상됨
- 전국 기준 단독가구(1인가구)의 비율은 2015년 27.2%였으나 2018년에는 29.3%로 증가하였으며, 부산광역시의 경우는 2015년 27.1%에서 2018년 29.7%로 증가하였음

  – 3세대 이상 가구가 지속적으로 감소하고 있는 추세

[표 4-6] 세대 구성별 가구비율

(단위 : 가구, %)

구분		1인가구	1세대가구	2세대가구	3세대가구	4세대이상 가구	비혈연가구	합계
2015	전국	5,203,440	3,324,418	9,328,293	1,029,196	11,262	214,421	19,111,030
	비중	27.2	17.4	48.8	5.4	0.1	1.1	100.0
	부산	361,749	240,190	650,111	72,025	555	11,270	1,335,900
	비중	27.1	18.0	48.7	5.4	0.0	0.8	100.0
2016	전국	5,397,615	3,329,335	9,361,705	998,919	10,678	269,444	19,367,696
	비중	27.9	17.2%	48.3	5.2	0.1	1.4	100.0
	부산	372,412	241,469	645,558	69,706	533	14,492	1,344,170
	비중	27.7	18.0	48.0	5.2	0.0	1.1	100.0
2017	전국	5,618,677	3,470,070	9,320,588	946,500	9,381	308,659	19,673,875
	비중	28.6	17.6	47.4	4.8	0.0	1.6	100.0
	부산	388,899	251,258	634,011	62,832	423	16,978	1,354,401
	비중	28.7	18.6	46.8%	4.6	0.0	1.3	100.0
2018	전국	5,848,594	3,600,264	9,288,450	893,501	8,012	340,367	19,979,188
	비중	29.3	18.0	46.5%	4.5	0.0	1.7	100.0
	부산	404,408	257,548	624,134	58,909	365	18,244	1,363,608
	비중	29.7	18.9	45.8%	4.3	0.0	1.3	100.0

자료 : 통계청, 인구총조사, 2019

2) 가구변화 전망

- 통계청 제시자료에 기반하여 가구변화를 전망하면, 2022년의 부산광역시 가구는 약 1,371,937호로 예측되며, 이는 2018년 대비 약 1.4만천호가 증가한 것으로 분석됨

  – 가구 수는 지속적으로 증가하고 있으나, 연간 평균 증가율은 점차 감소할 것으로 예상되며, 부산광역시 가구 수는 소폭으로 계속적 증가가 예상

- 세대구성별 가구비율을 살펴보면, 가장 주된 가구 유형인 2세대 가구(부부+자녀 가구 등)의 비중은 점차 감소하는 반면, 1인 가구(단독가구)와 1세대 가구의 비율은 지속적으로 증가할 것으로 전망됨

[표 4-7] 장래 가구 전망

(단위: 가구, %)

구분	1인가구		1세대가구		2세대가구		3세대이상		비친족가구		합계	
		증가율		증가율		증가율		증가율		증가율		증가율
2018	399,181		256,617		624,015		61,214		17,328		1,358,355	
2019	408,784	2.4	263,095	2.5	613,780	−1.6	59,187	−3.3	17,715	2.2	1,362,561	0.3
2020	418,017	2.3	269,993	2.6	603,115	−1.7	57,230	−3.3	18,069	2.0	1,366,424	0.3
2021	426,004	1.9	276,960	2.6	592,865	−1.7	55,228	−3.5	18,424	2.0	1,369,481	0.2
2022	433,458	1.7	282,842	2.1	583,504	−1.6	53,403	−3.3	18,730	1.7	1,371,937	0.2

자료 : 통계청, 장례가구추계, 2020

- 2022년 장래 1인 가구의 비중은 2022년 31.6%, 가구주 연령 65세 이상 가구는 32.8%로, 1인 가구 및 고령 가구주 가구는 계속적 증가추이를 보일 것으로 예상됨

- 향후 현재보다 1인가구의 비율이 점차 증가될 것으로 판단되며, 고령화 현상으로 인해 노인가구의 증가도 더욱더 심해질 것으로 예상되어, 이러한 변화를 감안한 주거계획 및 정책의 수립이 필요할 것으로 판단됨

[표 4-8] 가구유형별 가구수 전망

(단위 : 가구, %)

시점	일반가구수 합계	1인가구				
			비중	가구주연령 65세 이상	비중
2018	1,358,355	399,181	29.4%	114,735	28.7%
2019	1,362,561	408,784	30.0%	120,835	29.6%
2020	1,366,424	418,017	30.6%	128,391	30.7%
2021	1,369,481	426,004	31.1%	134,888	31.7%
2022	1,371,937	433,458	31.6%	142,132	32.8%

자료 : 통계청, 장례가구추계, 2020

1.3 중·장기 주택수요 추청

1) 주택수요 추정의 방법

- 1인당 주거면적 활용 방법은 장래인구를 전망하여 향후 주택 필요면적을 추정한 후, 각 평형별 주택연면적에 대한 배분비율을 이용하여 규모별 수요량을 추정하는 방법임
- 주택수요는 주택가격과 가구소득 변화의 영향을 크게 받는 것으로 전제로, 개인 주택수요함수 추정을 통해 얻는 소득 및 가격탄력성 지수를 활용하여 총 주택수요를 예측하는 방법임
  - 주거실태조사를 통해 분석한 탄력성을 이용함에 따라 경상소득·주택소요비용의 변동에 따라 다양한 예측치를 제시

2) 주택수요 예측모형 설정

- 주택수요는 일반적으로 '주택을 구입 또는 임차하려는 의사와 능력을 모두 갖춘 것'으로 정의할 수 있음[17)]
  - 주택수요가 단순히 주택을 구입하고자 하는 의사만을 포함하는 것이 아니라 실질적으로 주택구입을 위해 필요한 경제적 능력이 뒷받침된 유효수요의 개념
- 주택수요의 분석과 추정은 주택공급계획을 수립하는데 필수적인 사항으로, 이는 개별 가구들의 주거입지나 주택유형, 주택 소유의 형태, 주거수준에 따른 주택선택 등을 분석하고 예측함으로써 적절한 주택공급의 방향을 설정하는 기본적 필수 사항임
  - 주택의 수요추정은 목적에 따라 다양한 분석 방법이 존재
  - 단기적으로는 주택가격, 재화의 가격, 가구 소득, 이자율 등의 함수를 이용하는 방법
  - 중·장기적으로는 인구나 가구 추세 변화 특성 등의 함수를 이용하는 방법
- 본 계획의 주택수요 예측함수는 Mankiw and Weil[18)](1989, 이하 MW)모형을 활용하였으며, 이는 인구 및 연령별 인구에 기초하여 향후 변화 추세를 인구학적 관점에서 추정하여 주거 서비스 수요를 분석하는 방법임

17) 장철민, 가격-면적 매트릭스에 의한 주택수요에 관한 연구, 동의대학교 박사학위논문, 2012.
18) Mankiw, N. and D. Weil, "The Baby Boom, the Baby bust and the Housing Market," Regional Science and Urban Economics Vol. 19, 1989, pp235~258.

- 가구의 주택수요를 가구의 연령별 가구원 수의 함수로 가정하고, 가구의 연령별 가구원 수에 대한 계수를 추정한 다음 이를 이용하여 장기적인 연령별 인구 변화에 따라 변화하는 주택수요를 회귀식을 통해 예측하는 방법

■ 부산광역시 주택수요는 통계청의 기초자료를 활용하여 수요추정 기본요인들인 소득과 주거비용 이용한 MW 수정모형을 통해 2022년 주택수요를 추정함

- 인구규모 및 연령별 분포는 통계청(2019)의 「장래인구추계」 자료를 이용

- 각 연도별 평균 가구원 수는 통계청(2019)의 「장래가구추계」 자료에 제시된 2010~2022년까지의 부산광역시 평균 가구원 수와 시점(연도)을 활용한 회귀분석을 통해 도출한 가구원 수의 변화분에 2019년 평균 가구원 수(인구/총가구)에 더하여 2022년의 가구 수를 추정

3) 추정의 변수 측정

■ 주택수요 추정을 위한 기본 자료는 부산광역시 주거실태조사를 활용함. 주거실태조사는 부산광역시 10,000여 가구를 대상으로 이루어진 것으로, 주택유형, 점유형태, 소득, 주택소요비용 등의 문항의 설문을 통해 이루어짐

■ 개별가구의 주택수요는 주택 사용면적(전용면적㎡)을 중심으로 산정하며 개별 가구원의 연령별 분포는 향후 일관적인 예측을 위하여 연령구간 5세 단위(통계청, 2019)로 구분하여 추정모형을 구축하며, 부산광역시 주거실태조사의 가구원 연령분포를 5세 단위 구간으로 정하여 가구원 수를 추출함

■ 가구의 소득은 부산광역시 주거실태조사에 따른 가구주와 배우자, 그 외 가족구성원 전원에 대한 월평균 경상소득을 기준으로 산정함

■ 가구의 주거비용은 자가가구와 임차가구를 구분하여 자가가구는 사용자 비용을, 임차가구는 임대료를 주거비용으로 설정하였음

- 자가가구의 사용자비용은 $C_t^0 = V[(1-t_k)\alpha i + \tau_p + \rho + \delta - \pi]$임. V는 현재 주택의 평당 매매가격, t_k는 한계소득세율, α는 주택가격 대비 융자금 비율, i는 명목이자율, τ_p는 재산세 실효세율, ρ는 주택투자에 대한 위험 프리미엄, δ는 주택가격 대비 유지관리비용의 비율, π는 주택가격 예상 상승률

- 현재 주택의 평당 매매가격은 주거실태조사의 응답자가 작성한 현 주택매매가격을 주택의 전용 면적으로 나누어 계산하고, 한계소득세율은 자료 구득이 어려움으로 임의로 20%로 가정하며, 주택가격 대비 융자금 비율은 해당 주택구입시 융자한 금액으로 가정하여 산정

- 명목이자율은 명목금리지표인 예금은행의 가계대출 가중평균금리를 고려하여

3.49%를 적용하고, 재산세 실효세율은 0.15%, 주택투자에 대한 위험프리미엄은 4%, 주택가격 대비 유지관리비율은 2.5%로 설정

- 전세가구와 월세가구의 주거비용은 전세보증금에 한국감정원에서 발표한 구군별 월세전환율의 평균인 4.8%를 적용하여 1년 총 월세액으로 환산하고, 월세가구의 실제 월세액과 합산하여 1차 주거비용을 결정하며, 이에 관리비를 추가로 더하여 산정

4) 장래 주택수요 전망

(1) 장래 주택수요 추정

■ 주택 가구원의 연령 구조와 항상소득, 주거비용 등을 종합적으로 고려한 MW수정 모형 추정 한 결과, 회귀계수로 도출된 2022년의 총 주거면적은 12,121,130㎡, 총 주택수요는 1,412,457가구(호당 주거면적 90㎡ 기준)로 나타남

[표 4-9] 주택수요 추정 결과

연 도	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
가구 수	1,405,930	1,409,634	1,411,028	1,411,997	1,412,272	1,412,548	1,412,527	1,412,457

■ 가구 구성원에 대한 연령별 분포와 주택수요를 고려한 배분 결과 노령인구의 증가와 청·장년층의 감소가 두드러지게 나타남

[표 4-10] 가구주의 연령별 주택수요 추정 결과

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
계	3,452,260	3,446,962	3,424,409	3,400,027	3,372,763	3,343,528	3,313,445	3,283,324
0 - 4세	134,747	133,108	127,556	119,398	111,070	100,299	89,257	81,274
5 - 9세	126,653	130,529	131,751	131,106	131,069	131,612	128,972	123,712
10 - 14세	146,257	134,990	129,520	127,836	125,423	124,765	127,767	129,356
15 - 19세	209,092	199,986	187,746	171,316	157,771	145,304	133,687	128,411
20 - 24세	247,334	246,774	241,790	239,226	232,799	222,673	210,821	195,683
25 - 29세	213,083	211,800	216,200	222,090	225,168	227,587	230,140	226,594
30 - 34세	244,811	229,431	212,670	199,962	192,689	191,116	189,990	194,150
35 - 39세	242,772	250,061	254,669	253,778	246,623	230,978	214,942	199,759
40 - 44세	272,234	260,649	248,815	238,931	232,039	234,189	239,501	244,249
45 - 49세	281,049	282,646	282,457	280,499	272,839	265,006	252,760	241,738
50 - 54세	300,516	283,668	275,400	265,807	271,405	271,479	272,425	272,467
55 - 59세	305,832	316,369	314,311	312,674	300,227	286,295	270,278	263,270
60 - 64세	233,159	249,782	259,814	270,633	282,557	287,384	297,727	296,494
65 - 69세	175,863	186,803	193,375	198,567	203,092	217,049	232,410	242,335
70 - 74세	140,239	135,723	139,156	143,606	152,725	161,381	171,356	177,886
75 - 79세	95,736	102,266	109,683	117,976	120,093	122,471	118,415	122,210
80세이상	82,883	92,377	99,496	106,622	115,174	123,940	132,997	143,736
주택면적	126,533,729	126,867,087	126,992,543	127,079,704	127,104,462	127,129,343	127,127,468	127,121,130
주택수요	1,405,930	1,409,634	1,411,028	1,411,997	1,412,272	1,412,548	1,412,527	1,412,457

(2) 시나리오별 장래 주택수요 추정

- 장래 주택의 총 수요 추정을 위한 시나리오 1은 평균주거비용 1%, 평균경상소득 3% 증가, 시나리오 2는 평균 주거비용 3% 증가, 평균경상소득 5% 증가로 설정하여 추정함. 또한 주택의 평균 면적은 90㎡로 가정함
- 기초수요 대비 시나리오 1은 1,449,309로 기초수요보다 총 주택 36,852호(3,316,663㎡) 증가하며 시나리오 2는 59,809호(5,382,776㎡)가 증가하는 것으로 분석됨

[표 4-11] 시나리오별 장래 주택수요 추정결과

구분		기초수요	시나리오 1 (평균주거비용 1%, 평균경상소득 3% 상승)	시나리오 2 (평균주거비용 3%, 평균경상소득 5% 상승)
목표연도 (2022년)	면적(㎡)	127,121,130	130,437,793	132,503,906
	주택(호)	1,412,457	1,449,309	1,472,266

- 도시개발사업 및 주거환경정비사업 등 신규 개발과 정비사업에 의하여 주택보급률이 지속적으로 증가한다는 가정하에 주거면적을 산정함
- 연도별 적용 가구당 주거면적은 1·2인가구의 증가와 현재 주택수 및 유형 등을 감안하여 바닥면적이 점차 감소될 것으로 판단되어, 2022년 환산 적용바닥면적은 88.76㎡로 설정함

[표 4-12] 연도별 적용 가구당 주거면적

연도	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
가구당 주거면적(㎡)	92.91	95.40	94.57	92.9	91.25	90.42	89.59	88.76

- 최종 주택 수요는 시나리오 1과 시나리오 2의 평균값을 통해 추정하였음
- 연도별 가구당 주거면적을 기준으로 산정한 주택수요는 2022년 1,481,195호(131,470,849㎡)로, 2015년에 비해 119,299호가 증가하였음

[표 4-13] 부산광역시 주택수요 추정

연도	연도별 면적 적용 수요		시나리오1		시나리오2		평균		
	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	증감 (호수)
2015	126,533,729	1,361,896	126,533,729	1,361,896	126,533,729	1,361,896	126,533,729	1,361,896	0
2016	126,867,087	1,329,844	127,340,896	1,334,810	127,636,055	1,337,904	127,488,476	1,336,357	6,514
2017	126,992,543	1,342,842	127,940,161	1,352,862	128,530,479	1,359,104	128,235,320	1,355,983	13,141
2018	127,079,704	1,367,919	128,501,130	1,383,220	129,386,607	1,392,751	128,943,869	1,387,986	20,066
2019	127,104,462	1,392,926	128,999,698	1,413,695	130,180,334	1,426,634	129,590,016	1,420,165	27,239
2020	127,129,343	1,405,987	129,498,387	1,432,187	130,974,183	1,448,509	130,236,285	1,440,348	34,361
2021	127,127,468	1,418,992	129,970,322	1,450,724	131,741,276	1,470,491	130,855,799	1,460,607	41,615
2022	127,121,130	1,432,189	130,437,793	1,469,556	132,503,906	1,492,834	131,470,849	1,481,195	49,005

(3) 규모별 주택수요 전망

- 2018년 현재 부산광역시 주택의 규모는 소형 (60㎡ 이하) 41.0%, 중형(60㎡ ~ 85㎡) 40.05%, 대형 (85㎡ 초과) 18.95%의 비율로 나타남
- 최근 청년가구 증가와 노령화 등으로 인한 1·2인가구의 증가로 중소형 주택의 수요가 전반적으로 증가되는 것을 반영하여, 소형, 중형, 대형 주택의 수요에 따른 비율을 45%, 40%, 15%로 가정하여 규모별 주택수요를 전망함
- 분석결과 총 1,481,195호(131,470,849㎡) 중 소형주택 666,538호(59,161,882㎡), 중형주택 592,478호(52,588,340㎡), 대형주택 222,179호(19,720,627㎡)로 분석되었음

[표 4-14] 규모별 주택수요 전망

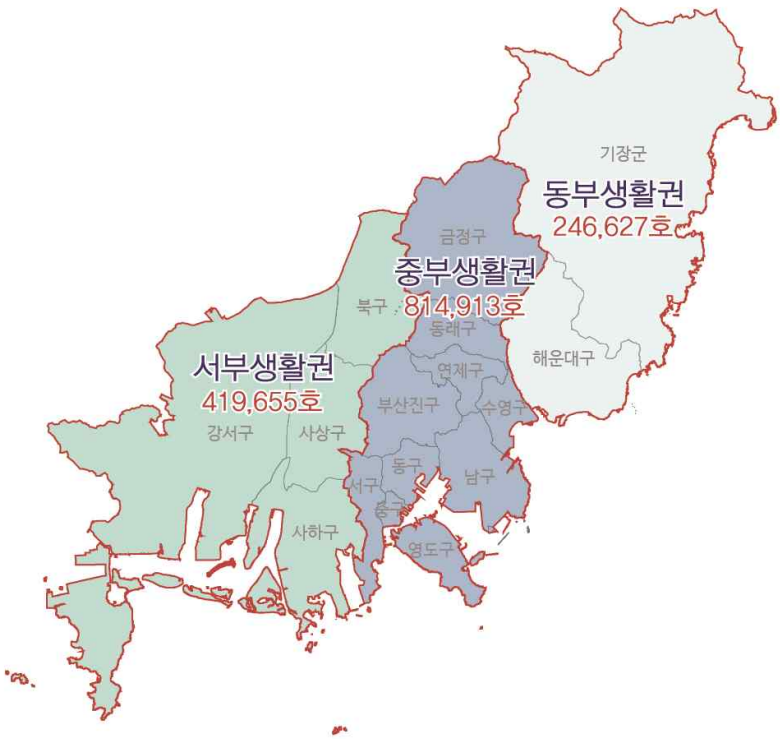
면적		면적	주택
60㎡미만	소형	59,161,882	666,538
60~85㎡	중형	52,588,340	592,478
85㎡ 초과	대형	19,720,627	222,179
합 계		131,470,849	1,481,195

(4) 권역별 주택수요의 추정

- 권역별 주택수요는 통계청의 주택 총 조사와 장래인구추계와 더불어 '2030부산도시기본계획의 생활권 계획을 고려하여 추정함
- '2030부산도시기본계획'은 서부산생활권과 동부산생활권에서 신규 개발사업이 다양하게 추진되고 있어, 인구밀도가 높은 중부산생활권과 부산시 주변 도시의 인구가 서부산생활권 및 동부산생활권으로 유입될 것으로 가정하고 있음
- 이에 공간적 배분범위는 '2030부산도시기본계획'의 생활권 계획을 적용하였으며, 또한 권역별 주택 수요는 2018년 주택 총 조사 자료와 장래인구추계의 2022년 인구를 활용한 인구배분 비율을 설정하고, 이에 기준하여 가구당 인구지표를 적용하여 최종적으로 수요를 산정함

[표 4-15] 권역별·구별 주택수요 전망

구분		2018년 주택수	통계청자료 기준		권역별수요량 (C=총 주택수요×B)
			2022년기준 인구(A)	가구비율 (B=A/2.6인/세대)	
서부 생활권	북구	104,275	281,484	8.57	126,985
	사하구	116,840	312,699	9.52	141,067
	강서구	39,541	120,856	3.68	54,521
	사상구	75,574	215,200	6.55	97,083
	소계	336,230	930,238	28.33	419,655
중부 생활권	중구	17,016	42,147	1.28	19,014
	동구	31,508	83,768	2.55	37,790
	서구	39,584	105,830	3.22	47,743
	영도구	46,334	114,581	3.49	51,691
	부산진구	135,427	343,307	10.46	154,875
	동래구	89,354	251,590	7.66	113,499
	남구	106,627	268,841	8.19	121,281
	금정구	83,959	232,787	7.09	105,016
	연제구	68,929	196,250	5.98	88,534
	수영구	66,107	167,293	5.10	75,470
	소계	684,845	1,806,394	55.02	814,913
동부 생활권	해운대구	141,002	389,609	11.87	175,763
	기장군	58,705	157,082	4.78	70,864
	소계	199,707	546,691	16.65	246,627
합계		1,220,782	3,283,324	100.00	1,481,195



[그림 4-1] 권역별·구별 주택수요 전망

1.4 주택 공급능력 산정

1) 주택 공급능력 추정 방법

- 주택 공급능력 추정은 각종 주택공급계획에 대한 주택 공급관련 사업 및 지구지정의 중복을 제거한 기존 주택과 거주가구 수를 고려하여 추정함
- 신규 개발택지로 주택공급이 가능한 지역은 택지개발사업 및 예정지구와 미개발지로 규정하며, '2030부산도시기본계획'에서 제시된 용도변경지역 중 타 용도지역에서 주거지역으로 용도변경이 이루어지는 부지 면적을 포함하여 최종적으로 산정함
  - 도시계획시설부지는 신규개발지에 포함되나, 부산광역시의 경우 현재 도시계획시설을 주택용지로 활용하기 보다는 도시환경 및 삶의 질을 높이기 위해 공원 등 공공시설용지로의 이용이 바람직하다 판단하여 주택공급의 대상에서 제외
- 기성시가지 대상 주택공급 가능지역은 '2020도시 및 주거환경정비기본계획(변경)' 내 계획한 주택재개발사업과 주거환경개선사업, 주택재건축사업 등의 정비사업 관련 예정구역과 유형유보 예정구역, 도시환경정비사업 예정구역 등을 고려하였으며, 이는 부산광역시 내부자료를 활용함

[표 4-16] 부산광역시 주택공급관련 계획 유형 및 자료 근거

구분	내용	관련계획 및 출처
신개발지역	택지개발사업	- 2030부산도시기본계획 - 시 내부자료(2019)
	도시개발사업	- 2030부산도시기본계획 - 시 내부자료(2019)
	토지이용유도전환지역	- 2030부산도시기본계획
	에코델타시티	- 부산에코델타시티 친수구역 조성사업(2013)
기성시가지 정비구역	주택재개발사업	- 2020 부산광역시 도시및주거환경정비기본계획
	주택재건축사업	
	주거환경개선사업	
	도시환경정비사업	
	사업유형유보구역	

2) 주택공급능력 추정

(1) 신개발 가능지역

▌택지개발사업

- 부산광역시는 2019년 현재까지 44개 지구의 택지개발사업을 시행, 이 가운데 개발 중인 지구는 1개 지구임

  – 현재 개발 중인 택지개발사업은 장안지구이며, 본 지구의 면적은 432천㎡에 2,188가구를 수용하는 대단위 개발사업

[표 4-17] 부산광역시 택지개발사업 현황(총괄)

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분	총 계		개발완료		개 발 중	
	지구수	면적	지구수	면적	지구수	면적
총 계	44	18,155	43	17,723	1	432
부 산 시	21	9,501	21	9,501	–	–
LH공사	23	8,654	22	8,222	1	432

자료 : 부산광역시 주택정책과 내부자료, 2019.12

[표 4-18] 부산광역시 시행중인 택지개발사업 세부 내용

구 분	면 적 (천㎡)	호 수 (세대)	인 구 (명)	사 업 비 (억원)	사업기간 (년, 월)	공 정 (%)
장안	432	2,188	5,691	2,077	‘09.12~’21.06	’08. 6.18 지구지정

자료 : 부산광역시 주택정책과 내부자료, 2019.12

[표 4-19] 부산광역시 택지개발사업(사업완료)

	번호	지구명		면 적(천㎡)	세대수	예정지구 지 정 일	개발계획 승 인 일	실시계획 승 인 일	사 업 준 공 일
부산시	1	부 곡		119.7	2,278	86.10. 8	87. 9.15	87.11.20	90. 2.10
	2	다대(3)		87.9	2,034	87.12.11	88.10. 7	88.11.24	92. 8. 1
	3	학 장		149.1	2,370	85. 7.31	89. 9. 2	89.10.16	93. 5.22
	4	동삼(1)		117.9	1,720	89.10.14	90.11.22	90.11.29	94. 4.14
	5	개금(2)		188.5	3,104	89.10.27	90. 8.27	90.11.16	94. 7. 8
	6	덕천(2)		96.5	1,815	89.10.27	90. 8.28	90. 8.28	94. 9.26
	7	반 송		243.0	4,576	88.10.27	90.10.13	90.12.28	94.12.29
	8	다대(4)		246.9	4,146	89.10.14	90. 8.28	90.11.16	95. 4.12
	9	동삼(2)		254.4	4,126	89.10.27	90.10.10	90.12.28	95. 7. 7
	10	금 곡		426.4	6,837	88.12.21	90. 8.27	90.12.28	95.10.16
	11	다대(5)		489.7	7,057	89.10.14	91. 1. 3	91.12.19	96.01.06
	12	화명(3)		328.1	4,860	89.10.14	90.12.31	92. 2.18	96.01.08
	13	해운대 1, 2		3,057.1	33,092	91. 4.24	91.10.25	92.07.25	97.12.17
	14	엄궁		226.3	3,875	89.10.27	90.12.22	91.06.04	99.01.21
	15	화명(4)		164.8	3,652	93.12.28	94.11.01	95.10.31	99.08.05
	16	거 제		283.1	2,932	92.09.04	95.04.19	95.10.10	00.12.29
	17	만덕3	총계	242.9	2,358	89.10.27	91.01.03	92.11.24	
			1공구	237.1	2,358	89.10.27	91.01.03	92.11.24	02.01.03
			2공구	5.789		89.10.27	91.01.03	92.11.24	07.12.31
	18	화명2	총계	1,437.1	13,935	88.12.27	93.06.09	95.12.20	
			1공구	1,040.3	10,127	88.12.27	93.06.09	95.12.20	01.11.3
			2공구	396.8	3,808	88.12.27	93.06.09	95.12.20	02.02.28
	19	반 여		317.0	4,196	94.10.05	96.01.29	99.02.27	02.10.05
	20	반여2		120.7	1,170	96.04.24	99.02.27	00.09.07	04.04.10
	21	정 관		902.8	6,206	97.11.01	99.04.21	02.01.25	08.11.28
	소 계			9,500.6					
LH	1	망미(1)		205.9	2,038	84.04.11	84.10.29	84.1029	90.07.16
	3	망미(2)		44.1	598	84.04.11	90.11.30	91.02.01	92.12.07
	2	개 금		405.1	6,344	85.08.03	85.12.28	85.12.28	90.06.12
	4	덕천(1)		161.2	3,000	85.10.19	88.11.14	88.12.16	93.10.21
	5	모라(2)		201.3	3,285	89.12.29	90.04.30	90.06.16	94.03.30
	6	동삼(3)		188.9	4,056	89.12.28	90.04.30	90.06.16	94.09.08
	7	금곡(2)		158.9	3,154	90.07.26	91.05.18	91.06.28	95.12.15
	8	금곡(3)		114.5	2,260	91.12.10	92.10.15	92.10.15	96.07.29
	9	기 장		39.1	848	90.01.08	92.12.22	95.09.14	02.01.08
	10	당감	당감1	150.5	2,350	92.09.04	94.08.09	94.12.24	00. 1.17
			당감2	120.9	1,427	〃	〃	〃	04.09.02
	11	정 관		3,257.2	22,394	97.11.01	99.04.21	02.01.25	08.11.28
	12	내 리		275.8	1,783	02.12.06	04.05.01	04.10.06	09.08.04
	13	고 촌		286.1	2,010	02.06.28	03.06.30	03.11.28	10.08.05
	14	구 평		223.1	2,874	95.02.17	96.08.19	96.12.19	15.10.27
	15	다대(1)		345.6	2,000	81.4.11	81. 9.24	81.11.20	86.01.04
	16	다대(2)		126.6	1,900	81.04.11	81.09.03	82.04.10	85.01.07
	17	안 락		116.2	1,000	81.04.11	81.09.03	82.02.23	85.01.07
	18	만 덕		555.3	3,260	81.04.11	81.09.03	82.02.23	85.12.31
	19	화 명		80.6	320	82.09.15	84.10.11	84.12.18	87.01.07
	20	주 례		239.1	1,000	82.09.15	84.09.14	84.09.14	87.12.26
	21	모 라		682.2	4,374	83.06.28	84.10.15	84.12.27	89.08.11
	22	만덕(2)		244.8	2,783	850.7.31	86.09.13	87.03.24	91.07.04
	소 계			8,223.1					

자료 : 부산광역시 시설계획과 내부자료, 2019.12

▌도시개발사업지구

- 2005년 12월 지역균형발전과 쾌적한 주거공간을 제공하기 위해 일광일원을 택지개발예정지구(국토해양부)로 지정함
- 이후 2013년 3월 택지개발예정지구 해제, 도시개발구역으로 지정하는 등 사업시행방식의 변경을 통해 총 9,654세대 입주를 목표로 추진 중에 있음

[표 4-20] 도시개발사업지구 공급주택 규모

구 분	면 적 (천㎡)	호 수 (세대)	인 구 (명)	사 업 비 (억원)	사업기간 (시행)
일 광	1,237	9,844	25,204	5,869	2013.3~2019.12

자료 : 부산광역시 시설계획과 내부자료, 2019

▌토지이용유도전환지역

- '2030 부산도시기본계획' 은 타 용도에서 주거용지로 변경이 가능한 지역을 7.787㎢이며, 주거용지에서 타 용도로 변경 예정인 지역은 3.648㎢로 설정됨에 따라 주거용지 증가면적은 4.139㎢로 분석됨
- 토지이용유도전환지역 중 고밀주거지는 기존 시가지내의 도심축과 부도심, 지역중심 등 교통접근성이 매우 우수하고 활동인구가 많은 지역과 대규모 재개발지역을 중심으로 배치함
- 밀도의 배분 중 중밀도는 기존 시가지 내 미개발된 지역과 낙후되거나 노후건축물 등으로 인해서 주거환경정비가 필요한 지역을 대상으로 계획하며, 저밀도는 일부 보전녹지가 주거지역으로 변경된 지역에 한하여 주변 여건을 고려함

[표 4-21] 토지이용유도전환지역-주거용지 변경 총괄표

(단위 : ㎢)

구 분		기 정					
		계	주거용지	상업용지	공업용지	보전용지	공 원
변경	계	11.435	3.648	1.326	0.125	6.165	0.171
	주거용지	7.787	-	1.326	0.125	6.165	0.171
	상업용지	0.627	0.627	-	-	-	-
	공업용지	0.827	0.827	-	-	-	-
	보전용지	2.194	2.194	-	-	-	-

자료 : 2030부산도시기본계획(변경)

[표 4-22] 토지이용유도전환지역-주거용지 변경 세부내역

(단위 : ㎢)

연번	위치	변경 내용		면적 (㎢)	내 용
		기 정	변 경		
-	-	-	-	4.139	-
1	해운대구 우동 부산시립미술관 일원	시가화 (공원)	주거용지	0.057	부산시립미술관 현황을 고려한 용도 현실화 반영
2	해운대구 우동 해강 중·고교 일원	보전용지	주거용지	0.116	교육청 중기(2014~2018학년도) 학교 설립계획 반영
3	사하구 다대동 다대포 일원	주거용지	상업용지	0.024	다대포 일원 종합개발계획 및 다대포 동측 연안정비사업과 연계한 지역 활성화 도모
4	사하구 하단동 하단교차로 일원	주거용지	상업용지	0.041	역세권 상업기능 활성화를 통한 지역발전 도모
5	수영구 민락동 민락회센터 일원	주거용지	상업용지	0.021	광안리해수욕장변 상업기능 활성화를 통한 지역발전 도모
6	사상구 주례, 감전,학장동 사상공업지역 일원	주거용지	공업용지	0.498	사상공업지구 용도지역 현실화
7	사상구 감전동 감전역 일원 일원	주거용지	상업용지	0.062	2호선 감전역 일원 상업기능 활성화를 통한 지역발전 도모
8	사상~하단선 철도차량기지 및 504역 일원	주거용지	상업용지	0.053	사상~하단선 신설에 따른 지역경제 활성화 도모
9	도시철도 1호선 신장림역, 낫개역 일원	주거용지	상업용지	0.047	1호선 다대선 연장신설에 따른 역세권 상업기능 활성화를 통한 지역발전 도모
10	서구 암남동 일원	공업용지	주거용지	0.010	부산 씨푸드클러스터센터 건립 사업을 통한 토지이용활성화 도모
11	수영구 남천동 수영구도서관 일원	보전용지	주거용지	0.003	수영구도서관 신축 및 토지이용 활성화
12	수영구 광안동 (구)공무원 교육원 일원	보전용지	주거용지	0.006	수영구 종합문화체육복지타운 건립사업을 통한 토지이용활성화 도모
13	남구 문현동 부산중앙고 일원	보전용지	주거용지	0.024	불합리한 용도변경
14	연제구 연산동 일원	주거용지	상업용지	0.010	시청앞 행복주택 건립사업
15	기장군 장안읍 오리산업단지 일원	보전용지	주거용지	0.012	오리일반산업단지 개발계획 반영 - 부고 제2013-287호 (2013. 7. 31)
16	기장군 장안읍 반룡리, 좌동리 반룡산업단지 일원	보전용지	주거용지	0.041	반룡일반산업단지 개발계획 반영 - 부고 제2014-109호 (2014. 3. 5)
17	기장군 장안읍 일원 동남권 의·과학 산업단지 일원	주거용지	공업용지	0.075	동남권 의·과학 일반산업단지 개발계획 반영 - 부고 제2012-251호 (2012. 6. 27)
18	기장군 장안읍 월내리 일원	주거용지	보전용지	0.150	도시관리계획상 자연녹지지역으로 용도현실화 반영
19	기장군 장안읍 임랑리 일원	주거용지	보전용지	0.019	도시관리계획상 용도현실화 반영
20	기장군 장안읍 좌천리 장안택지지구 일원	보전용지	주거용지	0.158	장안택지개발지구 축소 변경에 따른 용도 현실화 - 부고 제2011-403호 (2011. 11. 2)
		주거용지	보전용지	1.451	

(단위 : ㎢)(표계속)

연번	위치	변경 내용		면적(㎢)	내 용
		기 정	변 경		
21	기장군 일광면 산성리, 횡계리, 이천리 도시개발구역 일원	주거용지	상업용지	0.089	도시관리계획상 용도현실화 반영
		주거용지	보전용지	0.158	
22	기장군 기장읍 대라리 기장시장 일원	주거용지	상업용지	0.031	도시관리계획상 용도현실화
		상업용지	주거용지	0.006	
23	해운대구 송정동 송정초교 일원	상업용지	주거용지	0.043	도시관리계획상 용도현실화
		주거용지	보전용지	0.303	
24	해운대구 좌동 해운대 롯데4차 아파트 일원	상업용지	주거용지	0.023	도시관리계획상 용도현실화
25	해운대구 반여동 원동IC사거리 일원	상업용지	주거용지	0.005	도시관리계획상 용도현실화
26	해운대구 반송동 영산대역 일원	상업용지	주거용지	0.046	도시관리계획상 용도현실화 반영
		주거용지	상업용지	0.005	
27	동구 좌천동 일원	공업용지	주거용지	0.039	북항재개발 2단계 사업을 위한 토지이용계획 조정(해양수산부)
		상업용지	주거용지	0.109	
28	해운대구 반송동 동부산대학역 일원	상업용지	주거용지	0.024	도시관리계획상 용도현실화 반영
29	금정구 서동 서동우체국 일원	주거용지	상업용지	0.015	도시관리계획상 용도현실화 반영
30	동래구 온천동 명륜역 롯데백화점 일원	주거용지	상업용지	0.043	도시관리계획상 용도현실화 반영
31	연제구 거제동 교대역 일원	상업용지	주거용지	0.091	도시관리계획상 용도현실화 반영
32	동래구 사직동 일원	주거용지	상업용지	0.013	도시관리계획상 용도현실화 반영
		상업용지	주거용지	0.020	
33	사하구 다대동 몰운대 롯데캐슬 일원	주거용지	공업용지	0.009	토지현황을 고려한 용도현실화 반영
		주거용지	보전용지	0.113	
34	사하구 다대동 홍티마을 일원	주거용지	공업용지	0.075	도시관리계획상 용도현실화 반영
35	사하구 괴정동 대티역 일원	상업용지	주거용지	0.039	도시관리계획상 용도현실화 반영
36	부산진구 당감동 당감사거리 일원	상업용지	주거용지	0.068	도시관리계획상 용도현실화 반영
37	사상구 괘법동 사상역 일원	상업용지	주거용지	0.508	도시관리계획상 용도현실화 반영
		주거용지	상업용지	0.088	
38	북구 화명동 수정역 일원	상업용지	주거용지	0.041	도시관리계획상 용도현실화 반영
39	북구 화명동 화명역 일원	상업용지	주거용지	0.082	도시관리계획상 용도현실화 반영
40	북구 금곡동 율리역 일원	상업용지	주거용지	0.028	도시관리계획상 용도현실화 반영

(단위 : ㎡)(표계속)

연번	위치	변경 내용		면적 (㎡)	내 용
		기 정	변 경		
41	강서구 대저1동 대저 JC 일원	보전용지	주거용지	3.130	도시관리계획상 지구단위계획구역 반영 (강서지구단위계획)
42	강서구 강동, 대저2, 명지동 에코델타시티 일원	보전용지	주거용지	2.667	에코델타시티 친수구역 개발사업 계획 반영
43	강서구 녹산동 (구랑,미음) 미음지구 일원	주거용지	공업용지	0.004	도시관리계획상 용도현실화 반영
44	강서구 미음, 녹산, 송정동 국제산업물류도시 1단계 일원	주거용지	공업용지	0.012	도시관리계획상 용도현실화 반영
45	강서구 지사동 명동산업단지 일원	공업용지	주거용지	0.008	도시관리계획상 용도현실화 반영
46	북구 만덕동 신 만덕교차로 일원	주거용지	상업용지	0.011	도시관리계획상 용도현실화 반영
47	기장군 정관읍 정관신도시 일원	상업용지	주거용지	0.193	도시관리계획상 용도현실화 반영
48	기장군 장안산업단지 일원	공업용지	주거용지	0.051	도시관리계획상 용도현실화 반영
49	기장군 장안읍 명례산업단지 일원	공업용지	주거용지	0.017	도시관리계획상 용도현실화 반영
50	강서구 명지동 명지2공원 일원	시가화 (공원)	주거용지	0.001	도시관리계획상 용도현실화 반영
51	영도구 동삼동 영도구민공원2 일원	시가화 (공원)	주거용지	0.035	도시관리계획상 용도현실화 반영
52	해운대구 우동 충렬로공원 일원	시가화 (공원)	주거용지	0.078	도시관리계획상 용도현실화 반영
53	사하구 괴정동 동주대학 북측 일원	보전용지	주거용지	0.008	2020 도시관리계획 재정비 반영
54	남구 용호동 이기대삼거리 일원	주거용지	상업용지	0.074	이기대 삼거리 일원 토지이용 활성화 도모
55	남구 우암동 일원	주거용지	공업용지	0.154	북항재개발 2단계 사업을 위한 토지 이용계획 조정 (부산외국어대학교 이전부지)

출처 : 2030부산도시기본계획(변경)

▌ 에코델타시티

- 부산광역시 강서구 명지동, 강동동, 대저동 일원에 조성 중인 에코델타시티는 '친수구역 활용에 관한 특별법'에 의한 세계적 친환경 수변도시로써 해운대 신시가지의 4배에 달하는 11,885천㎡에 총 사업비 5조4000억을 투입한 초대형 메가시티 개발 프로젝트임

  – 계획인구 : 약 30,000가구 공급예정(약 7만8천1백 명 예상)

[표 4-23] 부산 에코델타시티 토지이용계획

구분	면적	
	천㎡	비율(%)
합계	11,770	100
주거	2,430	20.6
상업·업무	475	4.0
산업·물류	2,021	17.2
관광·레저	249	2.1
공공시설	5,236	44.5
유보지	196	1.7
훼손지복구	1,163	9.9

자료 : 한국수자원공사 부산에코델타시티 홈페이지, 2020년 3월 12일 접속, https://www.kwater.or.kr/website/ecodeltacity/sub02_02.do

(2) 기성시가지 정비구역

▌ 주택재개발사업

- 주택재개발사업은 134개 구역(총 면적 8.91㎢)으로, 약 17.8만 세대의 공급이 계획되어 기 완료된 구역 외 현재 시행중이거나 미시행중인 구역 모두 신규주택공급 대상이 됨

  – 2019년 현재 총 134개 재개발사업구역 중 추진 중 92개 구역, 사업완료 42개 구역으로 총 178,651가구 중 2022년까지 76,172가구가 충원될 것으로 예상

  – 추진단계별로는 구역지역 8개, 조합설인인가 25개, 사업시행인가 7개, 관리처분 18개, 사업착공 등 34개이며, 기완료된 사업은 42개이며, 향후 주택 건립예정

[표 4-24] 주택재개발사업 추진현황(미추진 구역수 제외)

구분		구역수	시행면적 (천㎡)	기존 주택수	건립 주택수 (가구수)	2018년이후 순증가분 (호)
추진중	구역지정	8	500.8	5,885	11,035	5,150
	조합설립인가	25	2,453.1	32,064	46,989	14,925
	사업시행인가	7	787.9	7,663	15,527	7,864
	관리처분	18	1,681.1	17,457	33,397	15,940
	사업착공	34	1,615.8	19,307	35,944	16,637
	소계	92	7,038.7	82,376	142,892	60,516
사업완료		42	1,868.0	20,103	35,759	15,656
계		134	8,906.7	102,479	178,651	76,172

자료 : 부산광역시 내부자료, 2019

▌주택재건축사업

- 주택재건축사업 또한 기 완료 구역 외 현재 시행중이거나 미시행중인 구역을 대상으로 향후 신규주택공급 가능지역에 포함함
- 주택재건축사업으로 인해 건립되는 총 가구 수는 49,765호 이며, 이중 2022년까지 증가되는 건립주택 수는 13,296호임

[표 4-25] 주택재건축사업 추진현황

구분		구역수	시행면적 (천㎡)	기존 주택수	건립 주택수 (가구수)	2018년이후 순증가분 (호)
추진중	구역지정	13	384.8	6,586	8,124	1,538
	조합설립인가	9	564.7	6,268	7,610	1,342
	사업시행인가	2	45.9	962	1,244	282
	관리처분	4	204.2	3,350	4,404	1,054
	사업착공	3	88.3	1,280	1,789	509
	소계	31	1,287.9	18,446	23,171	4,725
사업완료		19	1,636.3	18,023	26,594	8,571
계		50	2,924.2	36,469	49,765	13,296

자료 : 부산광역시 내부자료, 2019

▌주거환경개선사업

- 주거환경개선사업의 경우 기 완료된 구역과 전면철거방식의 사업을 중심으로 공급량을 추산함
- 총 118개 사업 중 현재 2018년 8월 말까지 사업이 완료된 구역은 10개 구역이며, 총 19,556가구 중 1,320호가 추가 증가할 것으로 예상됨

[표 4-26] 주거환경정비사업 추진현황

구분		구역수	시행면적 (천㎡)	기존 주택수	건립 주택수 (가구수)	2018년이후 순증가분 (호)
추진중	구역지정 (전면철거)	2	51.3	723	0	
	조합설립인가	0	0	0	0	
	사업시행인가 (전면철거)	4	409.3	2,229	3,549	1,320
	관리처분	0	0	0	0	
	사업착공 (현지개량)	102	3,784.5	25,474	12,284	
	소계	108	4,245.1	28,426	15,833	
사업완료		10	142.1	1,368	3,723	
계		118	4,387.2	29,794	19,556	

자료 : 부산광역시 내부자료, 2019

[표 4-27] 부산광역시 도시형생활주택 공급 현황

해당년도	세대수	해당년도	세대수
2009	198	2016	5,387
2010	3,891		
2011	15,621	2017	6,485
2012	15,167		
2013	8,418	2018	5,218
2014	4,566	2019	2,996
2015	7,616		
소계(A)	55,477	소계(B)	20,086
합계(A+B) = 75,563			

자료1 : 부산광역시 건축정책관실 내부자료(2009년~2012년)
자료2 : 국토교통통계누리(2013년~2019년)

3) 주택공급규모 종합

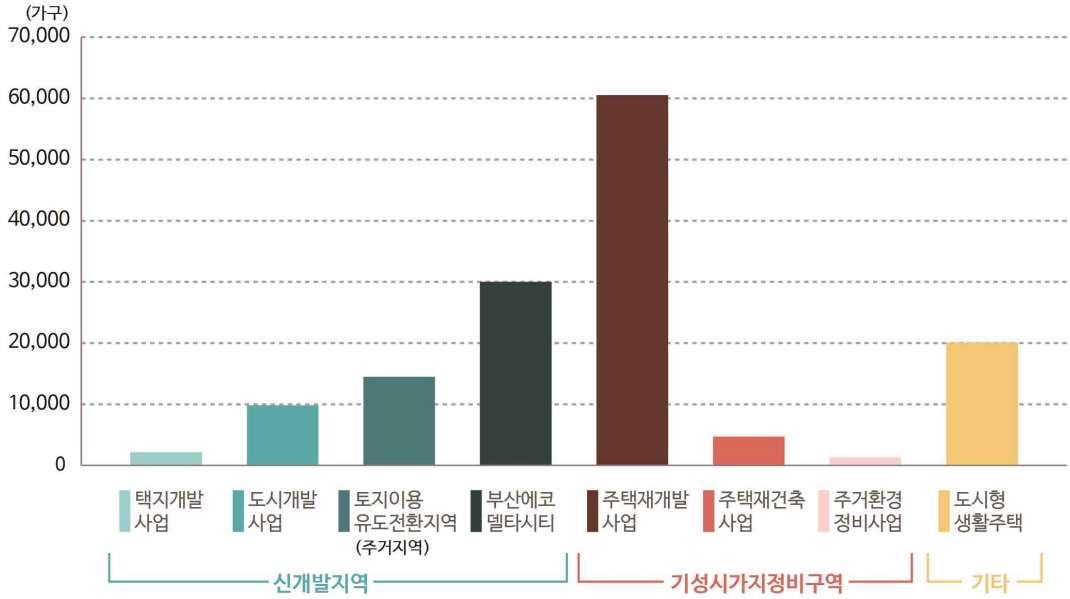
- 2022년 부산광역시에서 건설 가능한 신규 건립주택 수는 신개발지역에서 공급되는 56,532호와 정비구역에서 공급되는 순증가분 66,561호, 그리고 도시형생활주택 20,086호의 합으로, 최종 143,179호로 분석됨
- 특히 신개발지역은 강서구 일원의 에코델타시티 사업으로 인해 이전보다 공급주택의 수가 크게 증가함
- 기성시가지 정비구역 중심의 정비사업의 경우 주택재개발사업이 주택의 신규 공급에서 가장 높은 비중을 나타내고 있으며, 주택재건축사업, 주거환경정비사업 순으로 나타남
- 1인 가구 중심의 도시형생활주택은 비교적 최근 새롭게 공급된 주택이었으며, 점차 빠른 증가세를 보일 것으로 예상함

[표 4-28] 부산광역시 주택공급규모 산정

구분	내용	기존 주택수	건립 주택수	공급(순증가) 주택수(호)	
신개발지역[1)]	택지개발사업	-	2,188	2,188	56,532
	도시개발사업	-	9,844	9,844	
	토지이용유도전환지역 (주거지역)	-	14,500	14,500	
	부산에코델타시티	-	30,000	30,000	
	소계	-	56,532	56,532	
기성시가지 정비구역	주택재개발사업	82,376	142,892	60,516	66,561
	주택재건축사업	18,446	23,171	4,725	
	주거환경정비사업*	2,229	3,549	1,320	
	소계	103,051	169,612	66,561	
기타	도시형생활주택	55,477	75,563	20,086	20,086
계		158,528	301,707	143,179	

자료 : 부산광역시 내부자료, 2019

*주거환경정비사업은 사업시행인가(전면철거)기준



[그림 4-2] 부산광역시 주택공급규모 산정

2. 공공임대주택수요 분석

2.1 공공임대주택 현황 및 공급계획

1) 공공임대주택 현황

- 현재 2020년 6월 기준으로 부산광역시 임대주택은 86,030호이며, 이중 공공임대주택(매입 및 전세 임대 포함)은 77,181호로 나타남

[표 4-29] 부산광역시 임대주택 현황

(단위 : 단지, 세대)

계		영 구	50년	국민(30년)	10년	5년	행복주택	민간임대	매입임대	전세임대
단지수	92	20	5	30	12	1	3	21	-	-
세대수	86,030	26,296	1,838	18,920	2,024	830	1,265	8,849	8,548	17,460

자료 : 부산광역시 내부자료, 2020.06

[표 4-30] 부산광역시 공급주체별 공공임대주택 현황

(단위 : 세대)

주택유형	공급주체별		합계	비고
	부산도시공사	LH공사		
영구임대	10,725	15,571	26,296	94년 이후 공급중단
공공임대 50년	233	1,605	1,838	'92년 이후 영구임대 대체목적으로 공급('97년 이후 공급중단)
국민임대 30년	1,371	17,549	18,920	'98년 이후 공급
공공임대 10년	-	2,024	2,024	10년 임대 후 분양전환
공공임대 5년	830	-	830	5년 임대 후 분양전환
행복주택	395	870	1,265	신혼부부, 대학생, 사회초년생 등 젊은 층
매입임대	1,860	6,688	8,548	기존주택 매입 후 임대('05년부터 실시)
전세임대	1,235	16,225	17,460	전세계약 후 재임대('07년부터 실시)

자료 : 부산광역시 내부자료, 2020.06

- 공공임대주택을 지역별로 보면, 기장군이 12,788호, 14.9%로 가장 많았고, 그 다음으로 북구가 12,345호, 14.3%, 강서구가 9,298호, 10.8% 등의 순으로 나타남

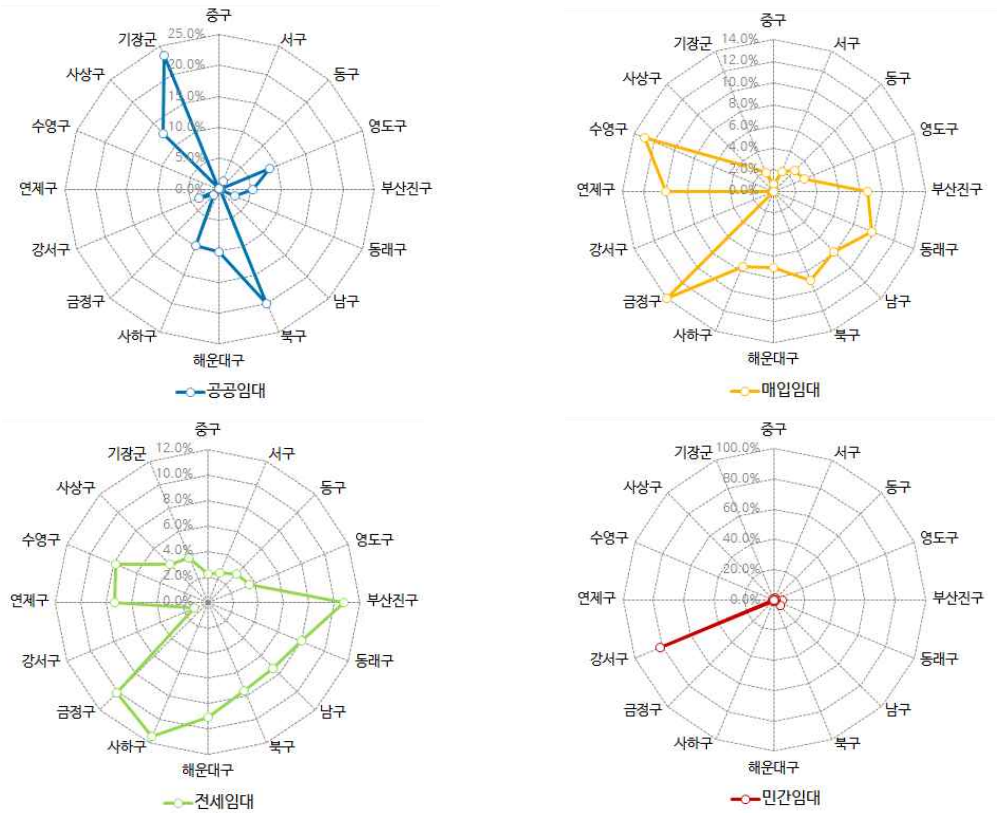
  - 도심 외곽지역에 임대주택의 공급이 높게 나타나고 있으며, 특히 강서구의 경우 민간임대주택의 공급이 매우 높게 도출

[표 4-31] 부산광역시 구·군별 임대주택 현황

(단위 : 세대, %)

구 별	공공임대		매입임대		전세임대		민간임대		총계	
		비율		비율		비율		비율		비율
중구	0	0.0	58	0.7	390	2.2	0	0.0	448	0.5
서구	764	1.5	167	2.0	438	2.5	83	0.9	1,452	1.7
동구	0	0.0	235	2.7	560	3.2	0	0.0	795	0.9
영도구	4,464	8.7	256	3.0	618	3.5	0	0.0	5,338	6.2
부산진구	2,786	5.4	737	8.6	1,872	10.7	500	5.7	5,895	6.9
동래구	1,398	2.7	841	9.8	1,399	8.0	128	1.4	3,766	4.4
남구	64	0.1	675	7.9	1,276	7.3	504	5.7	2,519	2.9
북구	10,208	19.9	760	8.9	1,309	7.5	68	0.8	12,345	14.3
해운대구	5,190	10.1	603	7.1	1,586	9.1	65	0.7	7,444	8.7
사하구	5,080	9.9	646	7.6	2,002	11.5	0	0.0	7,728	9.0
금정구	696	1.4	1,193	14.0	1,757	10.1	114	1.3	3,760	4.4
강서구	1,869	3.7	0	0.0	205	1.2	7,224	81.6	9,298	10.8
연제구	46	0.1	854	10.0	1,277	7.3	100	1.1	2,277	2.6
수영구	86	0.2	1,103	12.9	1,372	7.9	63	0.7	2,624	3.1
사상구	6,547	12.8	261	3.1	745	4.3	0	0.0	7,553	8.8
기장군	11,975	23.4	159	1.9	654	3.7	0	0.0	12,788	14.9
계	51,173	100	8,548	100	17,460	100	8,849	100	86,030	100

자료 : 부산광역시 내부자료, 2020.06



[그림 4-3] 부산광역시 유형별 임대주택 비율

2) 공공임대주택 공급 및 계획

- 현재 건설 중인 임대주택은 총 26개단지, 5,220세대이며, 이중 공공임대주택은 6개단지, 2,405세대로 나타남
  - 민간은 1개의 임대주택단지와 19개 재개발단지에서 임대주택 공급

[표 4-32] 건설 중인 임대주택 현황

(단위 : 단지, 세대)

주택유형		공급량		비고
		단지	세대	
공공	LH	4	814	명지(284), 모라(390), 좌동(100), 대저(40)
	도시공사	2	1,591	동래역 행복주택(395), 시청앞 행복주택(1,196)
	소계	6	2,405	
민간	임대주택단지	1	1,515	우방아이유쉘(화전동, 1,515)
	재개발	19	1,300	
	소계	20	2,815	
합계		26	5,220	

자료 : 부산광역시 내부자료, 2019.10

- 착공예정인 임대주택은 총 29개단지, 5,504세대이며, 이중 공공임대주택은 6개단지, 3,378세대, 민간은 23개 재개발단지에서 임대주택 공급 예정

[표 4-33] 착공 예정인 임대주택 현황

(단위 : 단지, 세대)

주택유형		공급량		비고
		단지	세대	
공공	LH	4	1,582	부산과학단지 행복주택(540), 청강리 행복주택(130), 연산행복주택(150), 만덕5 주거환경(762)
	도시공사	2	1,796	일광지구 행복주택(1단지, 999세대), 아미4행복주택(1단지, 797세대)
	소계	6	3,378	
민간	임대주택단지	-	-	
	재개발	23	2,126	
	소계	23	2,126	
합계		29	5,504	

자료 : 부산광역시 내부자료, 2019.10

2.2 공공임대주택 수요 분석

1) 공공임대주택수요 추정 방법

- 공공임대주택 수요는 가구특성 반영 방법, 임대차 시장 안정을 위한 방법, 정책적 수요반영 방법 등으로 추정할 수 있음
- 가구특성 반영 방법은 임대료부담능력이 취약한 소득 1~2분위와 자가구입 능력이 취약한 소득 3~4분위에 대한 주거지원이 필요하다는 전제하에 수요를 추정하는 것임
  - 무주택임차가구와 평균소득이하 가구를 통해서 공공임대주택 대상가구를 추정하고, 현재 공공임대주택 거주가구를 제하여 대상가구를 도출
  - 이후 공공임대주택 입주의사와 임대료 부담 능력을 고려하여 공공임대주택 수요를 최종적으로 산출
- 다양한 방법으로 산정하여 통계적 오차와 함께 공공 주거복지 서비스 향상을 모두 고려하도록 함

2) 가구특성에 따른 공공임대주택 수요 추정

- 통계청의 장례가구추계[19]를 통한 2022년 부산시 가구수는 1,371,937가구로 나타남
- 공공임대주택 대상가구를 산정함에 있어 기타 자료는 국토교통부의 '주거실태조사(2018)'을 기준으로 설정함
- 무주택가구 비율은 37.7%를 적용함. 평균소득이하 가구 비율은 소득 10분위 전체 평균, 4분위, 부산시 평균소득월액으로 구분하여 산정함[20]

공공임대주택 대상가구 = 2022년 가구수 × 무주택가구 비율 × 평균소득이하 가구 비율

- 2022년 공공임대주택 대상가구는 소득 10분위 전체 평균을 적용할 경우 314,987가구이고, 4분위 이하로 적용하면, 218,267가구, 부산시 평균 월 소득 이하를 적용하면 168,097가구로 도출됨

19) 통계청, 장래가구추계 통계정보보고서, 2018
20) 2018년 비율을 2022년에 적용

[표 4-34] 공공임대주택 대상가구 추정

(단위 : 가구, %, 원)

구분		10분위 전체 평균 (A)	4분위 (B)	부산시 평균 월소득 (C)
2022년 가구수	1,371,937			
무주택 가구 비율	37.7			
2018년 소득 기준		3,652,217	2,520,830	1,975,096
평균 이하 소득 비율		60.9	42.2	32.5
공공임대주택 대상가구		314,987	218,267	168,097

자료 : 통계청, 장래가구추계 통계정보보고서, 2018
통계청, 시군구별 평균소득월액(부산시 기준)
통계청, 가계동향조사(소득 10분위별 가구당 가계수지)
국토교통부, 2018년 주거실태조사, 2018

- 공공임대주택 대상가구에서 현재의 공공임대주택 거주가구(86,030가구)를 제외하면, (A)는 228,957가구, (B)는 132,237가구, (C)는 82,067가구로 나타남

공공임대주택 대상가구 - 현재 공공임대주택 거주가구

- 2018년 주거실태조사에서 부산시 임차가구에서 공공임대주택 입주 의향이 24.8%로 나타나고 있어, 이를 반영하면, (A′)은 56,781가구, (B′)는 32,794가구, (C′)는 20,352가구로 나타남

공공임대주택 수요 가구 = 공공임대주택 대상가구 수요 × 임대주택 입주 의향 비율

- 한편 부산시 주거실태조사(2020)를 통해서 도출된 주거취약계층(약 30%)을 반영할 경우, 2022년 가구에서 주거취약계층의 비율을 적용하고 여기에 현재 공공임대주택 거주가구를 제외한 후, 공공임대주택 입주 의향(52.2%)을 반영할 수 있음. 그 결과, 공공임대주택 수요는 169,936가구로 도출됨
  - 소득과 거주자 특성 등을 반영하여 저소득층 및 특성가구 등의 주거취약계층을 도출하면서 공공임대주택 대상가구 및 수요층이 확대 편성됨

– 부산시 주택시장의 불안정성으로 인해서 공공임대주택 수요가 높아진 것으로 판단됨

3) 임대차시장 안정을 위한 공공임대주택 수요 추정

■ 2012년 이후 중소형 아파트 연평균 전세가격 상승률은 6% 내외 수준으로, 중소형 아파트 전세가격 상승률을 연간 소비자물가상승률 1%대로 유지하기 위해 필요한 공공임대주택 공급량을 산정함[21)]

(전세가격상승률−물가상승률)×가격탄력성×중·저소득층 임차가구

■ 국토부에서 산정한 기준을 부산시에 적용할 경우, 연간 4,836~5,276가구 수준의 공공임대주택을 공급할 경우에 소비자물가상승률 수준의 임대료 상승률을 유지할 수 있을 것으로 분석됨

[표 4-35] 공공임대주택 대상가구 추정

(단위 : 가구)

모형	계수	평균	탄력성	임차가구	중·저소득층 임차가구(85%)	가격갭	최종수요
로그-로그	0.24	-	0.24	517,220	439,637	5%	5,276
세미로그	0.26	0.85	0.22	517,220	439,637	5%	4,836

자료 : 국토교통부, 제2차 정기 주거종합계획 수정·보완 연구, 2018

■ 2022년을 기준으로 할 경우, 19,344~21,103가구의 공공임대주택 수요가 발생하는 것으로 나타남

21) 국토교통부(2018), 제2차 장기('13~'22) 주거종합계획 수정·보완 연구

4) 정책적 공공임대주택 수요 추정

- 국토교통부의 '제2차 장기 주거종합계획 수정·보완 연구'를 통하여 부산시의 신규주택수요를 추정한 결과, 2018년 16.2천호, 2019년 16.4천호, 2020년 15.3천호, 2021년 15.8천호, 2022년 15.6천호의 신규주택 수요가 발생함
- 2018년 현재 부산시의 공공임대주택 재고율은 5.28%로 OECD 평균 8%보다 낮은 수준이고, 중앙정부에서는 2022년의 공공임대주택 재고율을 9.2% 수준으로 높일 계획임
- 부산시의 공공임대주택 재고율을 최근 5년간 낮은 수준으로 상승하고 있어 정책적으로 공공임대주택 재고율을 높일 수 있는 정책적 접근이 필요함
- 공공임대주택 재고율을 바탕으로 기존의 임대주택 증가율, 매년 공공임대주택 재고율 0.5% 상승, 2022년에 정부 목표치 9.2% 및 OECD 평균을 상회하는 10% 달성을 목표로 수요를 각각 설정하도록 함

[표 4-36] 정책적 공공임대주택 수요 추정

(단위 : 호, %)

구분		2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	비고
국토부 신규주택 수요 추정		16,200	16,400	15,300	15,800	15,600	
추정 주택수		1,412,217	1,428,617	1,443,917	1,459,717	1,475,317	
임대주택 증가율 (5.9% 증가)	임대주택 재고율	5.62	5.95	6.30	6.68	7.07	25,021호 필요
	임대주택수	79,335	85,041	91,039	97,483	104,356	
0.5% 상승시	임대주택 재고율	5.62	6.12	6.62	7.12	7.62	33,051호 필요
	임대주택수	79,335	87,399	95,555	103,899	112,386	
2022년 9.2% 달성	임대주택 재고율	5.62	6.52	7.41	8.31	9.2	56,394호 필요
	임대주택수	79,335	93,146	106,994	121,302	135,729	
2022년 10% 달성	임대주택 재고율	5.62	6.71	7.81	8.90	10.0	68,164호 필요
	임대주택수	79,335	95,900	112,738	129,955	147,499	

자료 : 국토교통부, 제2차 장기('13~'22) 주거종합계획 수정·보완 연구, 2018

2.3 공공임대주택 공급계획

- 공공임대주택 수요를 바탕으로 공공임대주택 공급계획을 수립하면, 2022년까지 최소 약 19,344호 ~ 약 169,937호의 공공임대주택의 공급이 필요함
  - 연간 약 6,448호 ~ 약 56,645호의 공공임대주택 공급 필요
- 그러나 공공임대주택의 공급에는 막대한 비용이 필요하며, 단기적으로 공급물량을 높게 설정하기에는 현실적인 한계가 존재하여 적정한 공급 기준이 필요함
- 공공임대주택은 저소득층 및 특성가구의 주거안정을 위해 제공되는 주택으로 소득순위 4분위 이하를 대상으로 하는 공공임대주택 공급 계획 설정이 필요함
  - 소득이 낮을수록 임대가구의 비율이 높고, 임대가구 중에서 주거비 부담이 높은 저소득층을 주요 대상으로 설정 필요
  - 가구특성에 따른 수요에서 소득 4분위 이하의 공급 수요를 기준으로 공급 계획 설정 필요

[표 4-37] 공공임대주택 수요

(단위 : 호)

구분		2022년	매년[1]
가구특성에 따른 수요	10분위 전체 평균 이하	56,781	18,927
	4분위 이하	32,794	10,931
	부산시 평균 월소득 이하	20,352	6,784
	주거취약계층 적용	169,936	56,645
임대차시장 안전을 위한 수요	로그-로그	21,103	7,034
	세미로그	19,344	6,448
공공임대주택 재고율에 따른 수요	임대주택 증가율(5.9% 증가율 적용, 재고율 7.07%)	25,021	8,340
	재고율 0.5% 상승(재고율 7.62%)	33,051	11,017
	재고율 9.2% 달성(정부 기준)	56,394	18,798
	재고율 10% 달성(OECD 상회)	68,164	22,721

자료 : 국토교통부(2018), 제2차 장기('13~'22) 주거종합계획 수정·보완 연구
1) 2020년부터 2022년까지 매 년 같은 량이 공급되는 것으로 가정

- 목표연도 2022년까지 공적임대주택은 42,981호 공급될 예정이며 공공임대주택은 30,445호, 공공지원주택은 12,536호 공급 예정임. 공공임대주택 중 건설형(행복+

국민+영구)은 13,676호, 매입임대는 6,719호, 전세임대는 10,050호가 건설될 예정임

[표 4-38] 공적임대주택 공급계획

(단위 : 호)

사업유형	'19년	'20년	'21년	'22년	소계
공적임대주택 총계	5,333	11,801	12,023	13,824	42,981
공공임대주택 합계	5,026	6,955	8,636	9,828	30,445
① 건설형(행복+국민+영구)	637	2,275	3,636	7,128	13,676
② 매입형(매입임대)	1,753	1,866	2,000	1,100	6,719
③ 임차형(전세임대)	2,636	2,814	3,000	1,600	10,050
공공지원주택 합계	307	4,846	3,387	3,996	12,536
① 드림아파트(민간)	234	843	384	793	2,254
② 공공지원 민간임대주택(민간)	-	-	500	500	1,000
③ 청년사회주택(공공+민간)	-	-	-	200	200
④ 청년희망주택(BMC)	70	-	-	-	70
⑤ 부산청년우리집조성(민간)	3	3	3	3	12
⑥ 신혼부부 임차보증금 지원(민간+공공)	-	1,000	1,000	1,000	3,000
⑦ 청년 월세 지원(공공)	-	3,000	1,500	1,500	6,000

자료 : 부산광역시 내부자료, 2020. 08

- 소득 4분위 이하 계층을 위한 공급수요와 OECD 공공임대주택 평균 비율(8%)을 고려할 때 현재 공공임대주택은 부족한 실정임
- 부산도시공사와 LH에서 추가적인 공공임대주택의 확대 공급이 필요하며, 신규 공급을 위해 국공유지 및 유휴시설 등을 활용하여 신속히 공급 기반을 마련하는 것이 필요함
- 기존 주택을 활용하는 매입임대와 전세임대를 확대하여 신규 공공임대주택 건립에 소요되는 시간적 한계에 대응함
- 빈집실태조사 및 정비계획 수립 등으로 폐공가 정비사업과 햇살둥지사업을 지속적으로 추진함으로써 신규 공공임대주택을 공급함
- 공공참여 가로주택정비사업 확대 및 활성화를 통해서 중소규모의 공공임대주택을 확보하여 제공하는 것이 필요함

- 대규모 공공임대주택 단지 조성에 따른 토지 확보 및 긴 사업 기간 등의 문제점을 해소
- 도시재생 뉴딜 사업과 연계하여 가로주택정비사업을 통해서 중소규모의 공공임대주택을 신속하게 공급

■ 이러한 공공부문에서의 임대주택공급과 함께 민간에서의 임대주택공급을 확대하여 공공임대주택의 부족한 부분을 보완하는 것이 필요함

- 활발한 재개발사업으로 재개발임대주택 확보 확대
- 재개발 임대주택 확보 비율 상향(기존 8%에서 10%로 상향)
- 민간임대주택단지 조성

■ 공공임대주택 수요가 높은 도심 지역을 중심으로 공공임대주택 공급 확충을 위한 다양한 전략 수립 필요

- 노후공공청사를 활용한 복합개발이나 대규모 시설 및 공공기관 등의 이전으로 생겨나는 부지를 공공임대주택 건립을 우선 적용

3. 안정적인 택지공급계획

3.1 택지소요 전망

1) 택지소요량 전망 방법

- 택지소요는 부산광역시의 신규주택 수요와 공공임대주택 소요 등을 반영하여 추정함
  - 주택공급계획을 감안한 택지소요량 전망
  - 택지 원단위 가정
- 10년 동안의 택지소요량을 전망하나, 일반적으로 택지조성에는 2~3년의 시차가 존재하므로, 본 계획에서 제시하는 택지소요량은 계획 기간인 2022년을 넘어서 준공되는 주택의 택지소요까지 포함하는 것임
  - 계획기간을 넘어 준공되는 주택의 경우 신규주택수요와 장기공공임대주택 소요는 산출된 신규주택수요와 장기공공임대주택 소요와 평균적으로 유사한 수준이라고 전제하고 분석
- 따라서 본 계획의 목표연도와 택지조성에서 발생하는 시차(2~3년)를 감안하면, 택지공급의 내용이 불필요하고, 기존의 택지공급계획 및 사업으로도 충당이 가능할 것으로 판단됨
- 그러나 향후 부산광역시의 지속적인 발전과 공공임대주택 공급을 위해서 필요한 적정 소요량을 제시하도록 함

2) 택지소요량 전망

(1) 택지원단위 가정

- 면적단위의 택지소요량을 산출하기 위해 택지원단위 추정
  - 국토부의 제2차 장기 주거종합계획 수정·보완 연구(2018)에서 HIS 자료를 이용하여 기존 주거지정비를 통한 택지 원단위와 택지개발을 통한 택지 원단위를 산출하여 제시
  - 수도권과 비수도권의 택지원단위를 산출하고 있어, 이를 활용하여 본 계획에서 택

지원단위를 적용하여 산출

- 부산광역시가 포함된 비수도권의 경우에 택지원단위는 기존 주거지정비가 56.9㎡, 택지개발은 151.5㎡로 도출

[표 4-39] 택지 유형별 택지원단위

지역	기존 주거지정비	택지개발
전국	51.9㎡	165.5㎡
수도권	48.3㎡	179.6㎡
비수도권	56.9㎡	151.5㎡

자료 : 국토교통부, 제2차 장기 주거종합계획 수정·보완 연구, 2018
주 : HIS 주택건설인허가 현황을 통해서 산출

(2) 택지소요량 전망

■ 본 계획에서 제시한 신규주택수요와 공공임대주택 소요량 등을 감안하여 공공택지 소요량을 전망함

- 신규주택수요를 연간 15,860호, 장기공공임대주택 수요를 연간 8,404호로 제시하였으며, 이를 감안하여 연간 주택공급계획은 15,860호~24,264호로 도출(장기공공임대주택이 신규주택수에 모두 포함되거나 모두 포함되지 않을 경우를 전체 범위로 산정)

■ 택지소요량 추정을 위해 신규주택수요 중 기존 주거지 정비사업을 통해 공급될 것으로 예상되는 전체 주택수요는 멸실요인 수요 비중의 150%로 가정, 연간 발생하는 주택수요에서 50%는 기존 주거지 정비에 의한 택지원단위를 적용함

- 이는 신규택지조성과 기존 주거지 정비가 비슷한 수준으로 발생하는 것을 전제로 하였으며, 과도한 택지개발로 도시환경을 저해하는 문제를 방지하고, 지속적인 주거지 정비가 시행되는 부산시의 여건을 반영한 결과

- 또한 정비사업으로 인해 멸실 되는 주택이 발생하지만, 토지이용의 효율성 증가로 인해 신규 주택이 멸실수요분 대비 50% 추가 증가한다는 가정

- 이러한 가정은 경기 상황과 부동산 정책 등에 따라 달라질 수 있으므로, 지속적인 모니터링을 통해 탄력적으로 적용

■ 부산광역시의 연간 택지소요량을 산출한 결과, 전체 1.43~2.18㎢의 택지소요가 산출되며, 공공택지의 경우 0.76㎢이 산출됨

- 기존 주거지정비를 통한 택지소요량은 023~0.35㎢, 택지개발을 통한 택지소요량은 1.20~1.84㎢로 산출

- 공공택지의 경우 기존 주거지정비를 통한 택지소요량은 0.12㎢, 택지개발을 통한 택지소요량은 0.64㎢로 산출

3.2 택지공급계획

1) 기존 계획을 고려한 탄력적 택지공급

- 택지소요량은 택지조성에 따른 시차가 2~3년이 발생하기 때문에 계획기간을 넘어 준공되는 주택에 대한 택지소요까지 포함되어 있음
- 따라서 현재 확보된 택지물량을 고려하여 과하거나 부족하지 않고 안정적으로 택지가 공급될 수 있도록 지속적인 모니터링이 필요
- 지역별로 발생하는 정비사업이나 택지공급을 위한 공공택지 개발사업 등 기존에 수립된 계획을 참고하여 택지공급 추진이 필요
- 특히 대규모 재개발과 같은 정비사업을 통해서 공급되는 물량에 대해서 멸실분의 반영과 신축 공급되는 물량에 대해 적정한 비교를 통해서 택지공급 필요

2) 지속적인 공공택지 확보 및 수요자 맞춤형 택지 공급

- 택지소요량 중 공공에서 필요로 하는 택지를 지속적으로 확보하여 장기공공임대주택이나 공공분양주택 등의 공공부문 주택공급이 원활하게 진행될 수 있도록 지원
- 부산광역시는 택지개발을 위한 가용지가 매우 부족한 실정으로 계획적 개발을 위한 주택수요와 가용지 분석 등을 통해서 적정한 대상지 선별
- 현재 수요자의 니즈를 파악하여 니즈에 부합될 수 있는 지역이나 방식을 선택하여 택지가 우선 공급될 수 있도록 계획

3) 계획적 택지 공급 및 다양한 택지 공급 전략 수립

- 난개발 방지와 도시의 계획적인 관리를 위해서 무분별한 택지개발보다는 적정한 목표를 달성할 수 있는 택지공급 전략 수립
- 지역별 주택현황과 여건, 특성 등을 종합적으로 고려하여 다양한 규모와 방식으로 택지공급 시행

- 인구변화추세와 필요 기반시설에 대한 명확한 기준과 계획을 통해서 적정 택지 및 주택 공급 계획 수립
- 장기 미집행 도시계획시설 특례 개발이나 대규모 국공유지, 노후 공공기관 등 다양한 개발 방식 및 대상지를 파악하여 공공택지 공급 확대
- 지역 불균형 해소와 도심내 쇠퇴지역 개선 등 부산광역시의 균형적 발전과 도시 재생을 이루기 위한 전략적 접근 시도
- 특히 대규모 개발계획이 수립되어 있는 에코델타시티, 국제신도시, 북항재개발, 동부산관광단지 등을 고려하여 택지 공급 계획 수립

제5장. 시민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향

1. 시민주거수준 향상을 위한 주거복지 정책 추진
2. 생애단계별 주거복지 책임제 구현방안
3. 생애단계별·소득수준별 주거플랜 지원계획
4. 시민주거안정을 위한 주택시장 선진화 방안
5. 주거환경 개선 및 공동주택 관리 선진화방안

1. 시민주거수준 향상을 위한 주거복지 정책 추진

1.1 주거복지 향상을 위한 기본방향

1) 부산시 주거복지 정책 고려사항

- 우리나라 주거정책의 방향이 주택부족 해소에서 질적 주거복지 향상으로 변화하는 등 주거 패러다임이 전환되고 있으나 부산시의 사회적 공감 및 인식수준이 낮은 상태임
  - 기존의 주택정책에 주거권 강화와 주거복지 수요에 대응하는 방향으로 정책의 우선적 추진이 필요함
- 경제성장의 둔화, 베이비부머 세대의 은퇴, 핵심소비계층의 감소, 가계부채 증가로 인한 주택구매력 감소 등의 사회경제적 변화를 면밀히 검토해야 함[22]
- 도심지 슬럼화와 공동화, 도시화율 정체, 외연적 확산(sprawl) 한계, 신규 도심지 선호 증가와 주거지 재생사업 확대, 재고주택 관리의 중요성 대두 등 도시공간 이용방식 변화에 적극적인 대응이 필요함[23]
- 공급자 중심에서 수요자 중심의 주거복지서비스 제공으로 전환이 요구됨
  - 현행 주택정책의 핵심요소인 주택공급, 주거비 지원의 체계에서 확장하여 양적공급, 질적향상, 주거안정, 주거서비스 등의 주거복지 중점 지원전략으로 정책 추진이 필요
  - 시민들의 주거욕구에 따라 양적공급 뿐만 아니라 최저주거기준 이상의 주거환경, 안정적 주거생활 지원, 연령대별 차별적 우선지원 주거서비스 제공 등 필요
- 부산시 자체적으로 지역의 다양한 주거문제를 해결하기 위해서는 혁신적인 방법을 시도할 수 있는 충분한 여건의 마련이 필요함
  - 정책의 효율성 문제는 자원의 부족 때문이 아니라 적절하게 배분되거나 활용되지 않기 때문에 발생하고, 민간자원의 즉각적 활용이 불가능한 상황에서는 공공정책에서 공급자 중심의 정책 전달체계의 효율적 운영 방안의 마련이 필요함
- 부산시는 지방정부로서 책임감을 가지고 개방적이고 효율적으로 지역의 주거문제들에 대응해야 함

22) 부산복지개발원, 부산시 주거복지사업 매트릭스 분석 및 정책방향 설정, 2017-13, p.26
23) 위의 책, p.26

– 지역 주거복지수준 향상을 위해서는 부산시가 주거복지 기획자의 역할을 담당하는 등의 수요자 중심의 전환 이전에 공급자 체계에서 반드시 선행되어야 할 부분임

[표 5-1] 주거지원서비스의 핵심 내용 및 주요 서비스

구분	주요 서비스
주거 관련 정보제공 및 상담, 주거의 탐색, 정착과 유지를 위한 지원	– 노숙인 상담 및 임시거처 지원 – 공공임대 관련 정보 제공 및 신청절차 안내와 공공임대주택 간 주거이동 지원 – 공공임대, 저렴한 민간임대 등 주거의 탐색과 이사 지원 – 임대료 지원 관련 정보제공 및 신청절차 안내 – 임차관계 설정 및 유지와 관련된 지원, 임대료 연체 등 주거위기 대응 – 전기나 수도설비 등의 연결, 관련비용 지원에 대한 정보제공 및 신청절차 안내 – 필수적 가구, 비품 등의 구매와 확보 지원 – 임차인 혹은 거주자의 의무와 권리에 대한 정보 제공과 상담(유지관리, 임대료 지불, 개량 및 수선요청, 안전점검 등) – 이웃과의 갈등 해소, 지역사회 참여 지원 – 자가 건축·매입 시 지원 관련 정보 제공 및 계약체결 유지사항 안내
의료, 고용, 공공부조 등 다양한 부문들을 연계하는 지원	– 수급신청, 주민등록, 장애등록, 각종 복지수당 신청 등 행정지원 – 보육, 교육, 의료(검사 및 치료 등), 고용(구직알선 등), 여가, 종료, 문화 등 다양한 추가적인 서비스와 기관 이용 – 사회복지시설 이용지원, 지역정신보건서비스, 신용회복 지원 연계
일상생활에 필요한 기술 지원	– 요리, 생활용품 구입 등에 대한 기술 갖추도록 지원 – 각종 요금 지불 방식 및 절차 관련 정보 제공과 지원 – 신용카드 및 기타 채무 관련 문제 해결 위한 정보제공

자료 : 서종균(2011)과 김혜승 외(2012)의 연구내용을 참고하여 재정리(봉인식 외, 2017)

■ 부산시 1인 가구 증가 및 수명 증가, 인구구조 변화, 워라밸에 따른 삶의 질 추구 등 인구사회구조 변화에 따른 일상생활의 변화를 예측하여 주거에 적용할 필요가 있음

– 혼술, 혼밥, 셰어하우스 등 소비 시장에 싱글라이프와 관련한 문화와 트렌드 증가 등 사회적 변화에 따른 정책적 변화가 필요함

■ 주거문제를 개인의 문제나 입지 문제로 인식하는 기존의 사회적 분위기나 인식이 개선되어야 주거복지서비스 개념이 정립되고 주거 패러다임이 변화될 수 있음

– 시민의 주거만족도 향상을 위해서는 공급자 중심의 정책에서 수요자 중심의 주거복지서비스 제공이 우선되어야 함

■ 부산시의 도시사회적 문제 해결과 공공자원 한계 극복, 부산시민의 주거복지정책의 만족도를 담보하기 위해서는 다양한 관점에서 주거복지서비스를 고민해야 하고, 정책 간 시너지를 위해 공공과 민간이 상호협력을 할 수 있는 환경 조성이 필요함

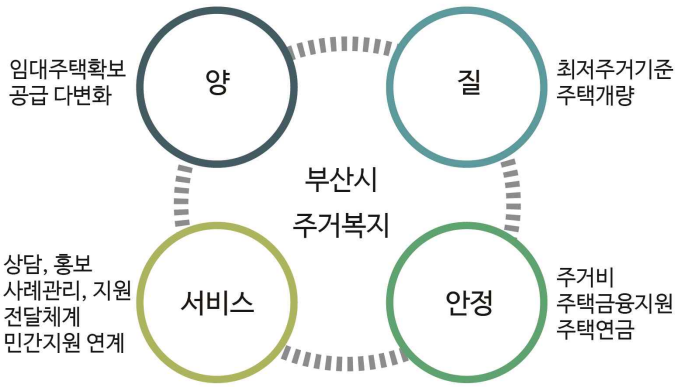
[표 5-2] 주거복지 접근 방법의 변화

구분	과거 접근법	새로운 접근법
정책목표	주택공급확대, 공급자 중심	주거빈곤 해소, 주거권, 수요자 중심
정책대상	계층중립적	특정계층 지향적
정책체계	중앙정부 중심	지방정부 중심
주택공급 및 관리	아파트 공급확대 우선	주택형태의 다양화, 주택관리 중요성 등
정책프로그램	공공주택(분양 및 임대)	사회주택, 협동조합형 주택 등 다양화

자료 : 하성규(2019), 주거복지정책의 현재와 미래, 2019 서울주거복지 포럼, 수정 후 인용

2) 부산시 주거복지 정책방향 설정

- 시민의 다양한 수요에 대응하기 위해 주거복지지원체계의 재구성이 필요함
  - 수요자 중심의 다양한 관점에서 주거복지서비스에 대한 고민과 공공자원의 한계 극복을 위한 민간자원의 적극적 발굴과 활용이 반드시 필요하며, 이를 바탕으로 한 민관협력 체계 구성과 공공, 민간의 역할 설정이 필요함
- 주거는 시민이 부산에서 일생을 살아가는 삶의 터전으로 생애단계별 지원 방안 마련을 위해 부산시의 역할 설정이 필요함
  - 부산시 주거복지정책은 단기간에 목표에 도달하기 보다는 중장기 발전계획 수립을 통해 단계별 확장으로 생애단계별 수요에 적극적으로 대응하는 안정적 지원체계 마련이 필요함



[그림 5-1] 부산시 주거복지 정책방향

- 부산시 주거특성과 시민들의 주거수요에 따른 주거만족도의 검증을 위해 부산시 자체의 주거복지지표 설정과 활용이 필요함
  - 시민의 주택에 대한 인식 전환 및 균형적인 주거복지정책 개발과 방향 제시를 위한 도구로 활용 가능함

– 시민체감형 주거복지지표 설정은 보편적 주거복지 관점에서 부산시민 누구나 안정적 일상생활을 하기 위한 주거의 보장 여부를 판단할 수 있으며, 주거복지 사각지대 발굴 등 주거복지정책을 지원하는 기준으로 활용할 수 있음

■ 주거복지정책은 주택가격과 주택공급의 전통적 주택정책과 주거안정성 확보와 주거의 질 향상, 적정수준의 주거비 등 주거복지의 균형적인 지원이 필요함[24)]

– 우리나라 주거복지정책은 공공임대주택과 분양주택 등의 주택지원정책, 전 · 월세지원과 주택금융 등의 주택자금지원정책, 주거급여제도, 주거환경개선정책 중심으로 추진되었음

– 주거에 대한 패러다임의 변화로 공급과 금융 위주의 주택정책에서 서비스, 전달체계 중심의 주거복지정책으로 변화하고 있음

– 현재 우리나라는 주택정책에서 주거복지로 넘어가는 과도기적 단계이므로 양적 공급의 확충, 적정수준의 주거환경 조성, 안정적 주거지원, 상담 및 관리 등 주거지원 사업의 형태별 분류가 선행되어야 함

		내 부	
		Strength | 강점 · 주거복지 로드맵 · 민선7기 생애단계별 책임제 · 커뮤니티케어 · 도시재생사업 · 고령친화도시	**W**eakness | 약점 · 형식적 지원체계(조례, 행정) · 인구 유출 및 고령화 · 중간지원조직 부재 · 노후불량주택 증가(도시 쇠퇴) · 공동체(커뮤니티) 붕괴
외부	**O**pportunity | 기회 · 주거정책의 패러다임 변화 · 주거종합계획, 주거실태조사 · 지방정부 주거복지 책임 강화 · 주거기본법 등 관계 법령 · 보편적 주거 / 주거욕구 향상	**SO** | 강점활용 - 중앙정부 중점사업 간 연계 - 부산시 주거종합계획 수립 - 부산형 주거지원체계 설정 - 지방정부 주거복지 책임 구현 - 주거욕구 맞춤형 지원	**WO** | 약점보완 - 부산시 주거 현황 파악 - 부산시 주거책임제 운영 - 민관협력 지원방안 마련 - 주거 및 정책 환경 간 연계 - 수요 맞춤형 주거정책 개발
	Threat | 위협 · 복지비용 증가에 따른 부담 · 주거권에 대한 낮은 인식 · 공공지원 의존성 · 주거복지 관련 지표 악화 · 장기적 경기침체	**ST** | 기회활용 - 민간자원 참여 및 인식 제고 - 연령대별 주거복지 대응 - 부산형 주거복지 지표 관리 - 선택/보편적 주거복지(투트랙) - 중앙-지방정부 간 역할 구분	**WT** | 위협완화 - 관계기관 간 협력체계 구축 - 주거정책에 대한 적극 홍보 - 주거 관련 현장지원체계 구축 - 연령대별 핵심 정책 운영 - 동네 단위의 주거정책 지원

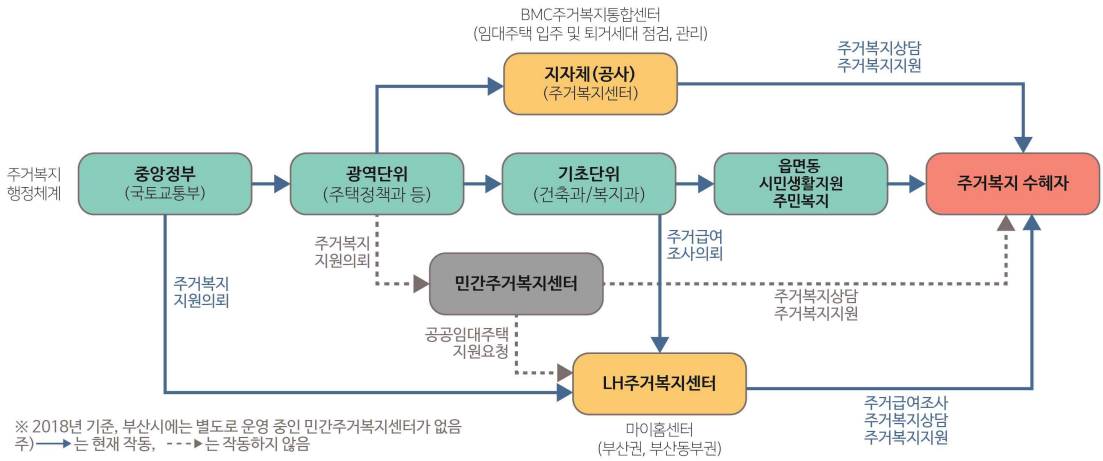
[그림 5-2] 부산시 주거복지 SWOT분석 결과

24) 앞의 책, p.26

1.2 주거복지 거버넌스 및 전달체계 구축

1) 주거복지 거버넌스 구축

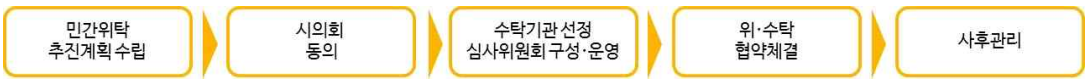
- 부산시 주거복지사업은 중앙정부 사업을 중심으로 청년층을 위한 주거복지 사업 중심이며, 기초지자체의 경우에는 도시재생이나 주거환경 정비사업의 부속사업으로 일부 진행되고 있는 실정임[25)]



자료 : 부산복지개발원, 부산형 복지센터 설치 및 운영 방안 연구, 2018, p.24, 수정 후 재인용

[그림 5-3] 부산시 주거복지 전달체계 현황

- 현재 부산시는 민간위탁 추진계획을 진행 중에 있음.



[그림 5-4] 민간위탁 추진 절차

- 부산시 주거복지서비스 지원체계 마련
  - 부산시 주거 문제 해소를 위해서는 주거취약계층에 대한 집중적인 지원을 우선적으로 하며 이들을 위한 광역 혹은 지역의 지원사업 개발 및 점검, 주거복지정책의 효과적 전달과 현장지원을 위한 중간지원조직의 형태를 가지는 주거복지플랫폼이 필요함
  - 주거복지정책의 완성도 제고를 위해서는 주거빈곤층, 주거취약층, 주거불편층의 주거수요에 대한 계층별 구분으로 우선적 지원 등을 염두에 두고 진행할 필요가 있

25) 부산복지개발원, 부산형 복지센터 설치 및 운영 방안 연구, 2018, p.50

음

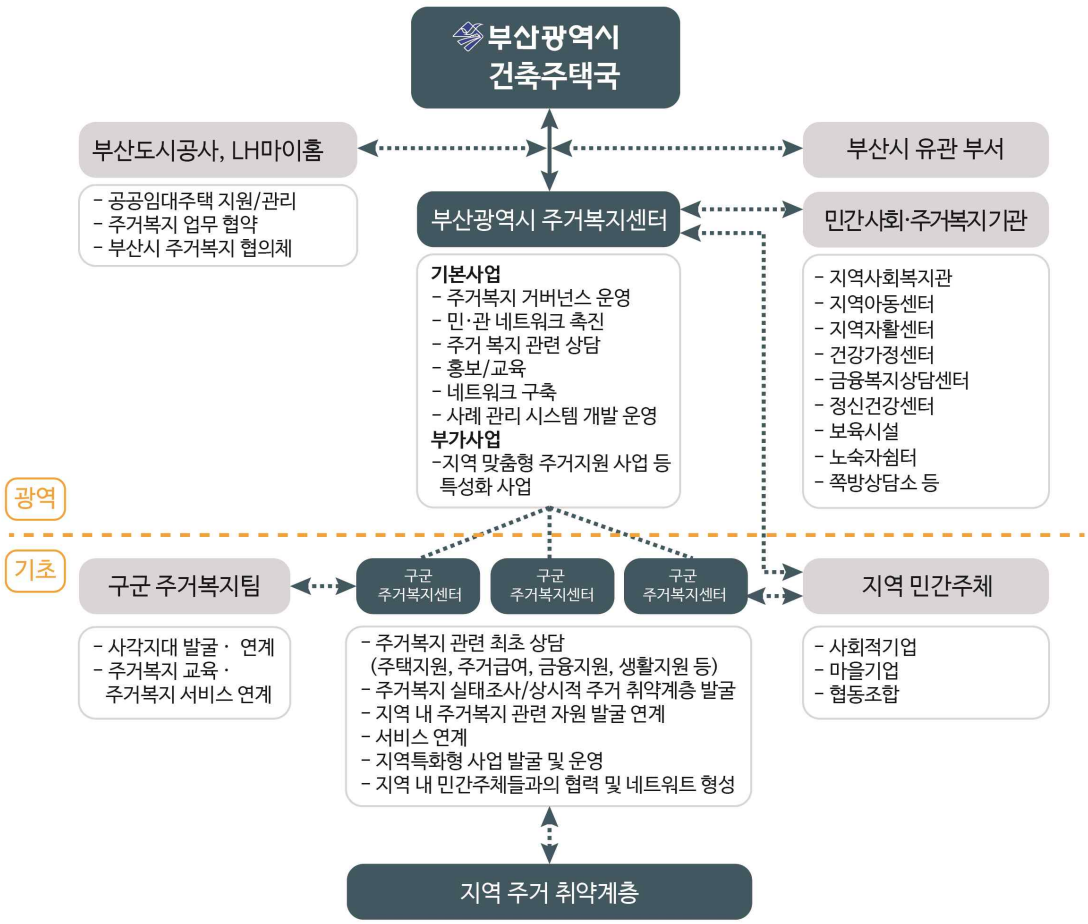
- 주거복지 관련 민간단체나 지역기반 서비스 기관들과의 협력체계 구성도 추진이 필요하며, 현행의 부산시 마을지기사무소를 활용해 현장에서 직접 정책수요자를 발굴하고 지속적 사례관리를 하는 지원체계 마련도 하나의 방안이 될 수 있음

■ '부산광역시 주거복지센터' 중심의 민관 협력적 거버넌스 체계 구축

- 부산시의 다양한 주거복지서비스의 제공을 원활하게 효율적으로 적용하기 위해서는 전문기관이 필요

- 주거복지센터를 설립하여 이를 중심으로 부산시 내 유관 부서간 협력 확대와 연계 사업 등을 통해 시너지 창출

- 주거복지센터는 부산시와 부산도시공사 등의 공공부문과 주거복지 관련 사회적 기업이나 협동조합, 단체 등의 민간부문과 협력적 관계 형성의 매개체 역할 수행



[그림 5-5] 민관 협력적 거버넌스 구축(안)

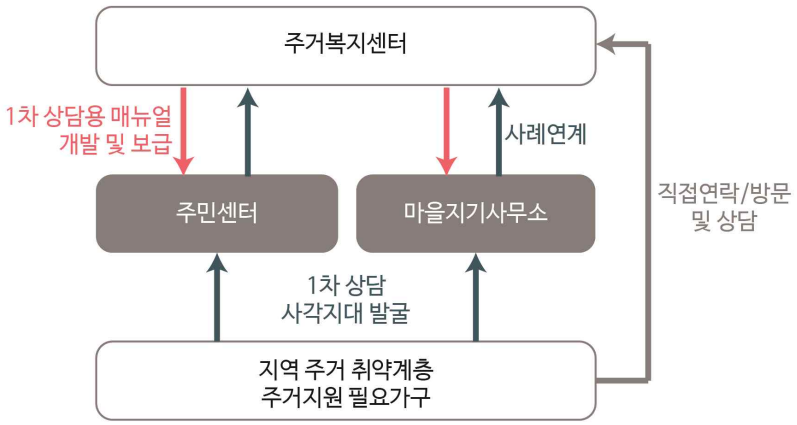
[표 5-3] 부산시 민관 협력 주거복지 지원을 위한 전달주체 역할

구분	공공부문			민간부문	
	부산시	구 · 군	공기업	비영리	민간 기업 등
역할	·부산시 주거복지 프로그램 개발 및 지원(총괄) -주거복지서비스 -주택 공급 등 ·민간 주거복지 활성화 지원(정책, 재원 등) -주거복지서비스관련 재원 확보 -사회복지, 오인, 장애인 등 주거복지 관련 부서 및 정책 간 연계 -전문 인력 양성 ·성과모니터링 -감독, 감시, 지원 -정보공유 플랫폼	·주거복지 지원 대상자 발굴 -지역 주거복지 욕구 파악 및 대상자 선정 ·주거복지서비스 집행과 배분 -효과적 전달체계 구조화 및 지원 ·주거복지와 지역사회복지, 자원 간 연계 -기존 자원 활용 -지역 특화사업 -지역 네트워크 ·대상자DB관리 -지속적 사례관리 -지원결과 공유	·주거복지 집행과 전달 -공공임대주택 -주거급여 -임대주택 관리 ·주거복지서비스활동 기획과 주민 참여 -공동체 활성화 -지역 사회복지 프로그램 연계 -지역 자원 발굴 ·신규 사업 개발 ·민간 협력을 위한 파트너쉽 협약 -네트워크 강화 -업무 확장/지원 -지역 밀착형		·부산시 주거복지 프로그램 관련 사회공헌 -기부, 보상, 후원 -정책 사각지대 지원 -파트너쉽 구조 확산(자원 연계) ·안정적 재원 지원 -자원, 운영 지원 ·영리, 비영리기업간 공동사업 발굴 -지원 연계 -공유에 따른 시너지 및 성과 제고

자료 : 부산복지개발원, 부산형 주거복지센터 설치 및 운영 방안 연구, 2018

■ 주민센터 및 마을지기사무소의 기능 강화

- 주거지원 필요가구 및 지역 주거 취약계층과 주거복지센터의 연계 강화를 위해 기존의 접근성이 양호한 주민센터 이외에 60만호 낙후 단독주택지를 대상으로 운영하는 마을지기사무소가 중개역할을 수행
- 1차 상담을 통해 심층상담과 사례관리실시, 주거지원 필요 시 주거복지센터에 의뢰
- 부산시와 주거복지센터는 1차 상담용 매뉴얼 개발 및 보급



[그림 5-6] 전달체계 실효성을 위한 주민센터 및 마을지기사무소 연계(안)

참고

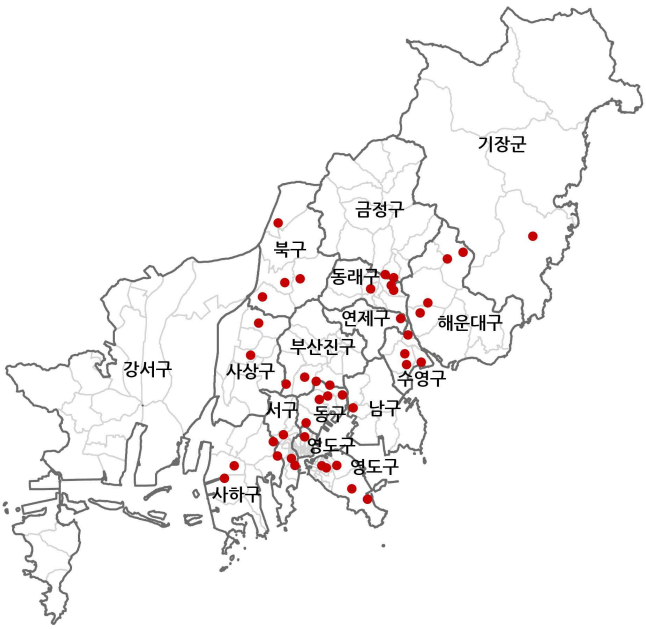
시민 밀착형 '마을지기사무소'의 활용

▮ 60만호 노후단독주택지를 대상으로 주택유지보수 서비스, 공구대여, 무인택배, 취약세대 방문 등 생활지원서비스 제공

- 산복도로 · 철로변 · 정책이주지 등 낙후 단독주택지를 대상으로 주택유지관리서비스, 무인택배 등 주민생활편의 지원
- 2015년 13개소를 시작으로 2019년 현재 43개소 설치 · 운영
- 간단한 집수리, 공구대여, 무인택배 등의 지원과 동시에 취약계층의 방문상담이 이루어짐

자료 : 부산시 도시재생과, 2019

[그림 5-7] 마을지기사무소의 생활지원서비스 제공



구군명	설치기관(행정동)	개소
금정구	서1('15)/서2('16)	2
기장군	기장읍('17)	1
남구	우암('15)	1
동구	범일2('19)/좌천('19)/범일1('15)/수정5('18)/초량6('17)	5
동래구	명장1('17)/명장2('16)/복산('18)	3
부산진구	가야2('18)/개금2('15)/범천2('15)	3
북구	구포2('19)/금곡('16)/덕천3('18)/만덕1('15)	4
사상구	괘법('15)/모라3('17)	2
사하구	감천2('15)/괴정2('19)/신평1('17)/장림('17)	4
서구	초장('15)/남부민('16)/서대신1('17)	3
수영구	민락('16)/광안1('17)/광안2('17)/망미2('19)	4
연제구	연산9('17)	1
영도구	청학1('15)/동삼1('17)/신선('18)/동삼2('19)/영선1('19)	5
중구	영주('15)	1
해운대구	반송1('15)/반송2('15)/반여2('17)/재송2('18)	4
합계		43

자료 : 부산광역시 내부자료, 2019

2) “부산광역시 주거복지센터” 설치

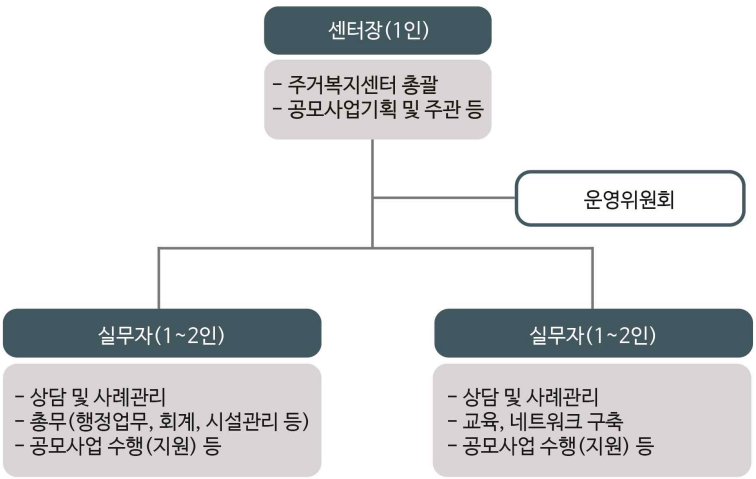
- 2015년 12월 주거기본법 제정 이후 주거기본조례를 제정하여 시민의 주거복지 향상을 위한 기반 조성
- 시민을 위한 밀착된 주거지원서비스 및 주거 정보 제공, 주거복지 확산을 위해서 종합적인 주거복지 지원 체계 구축 필요함
- 부산광역시 주거복지 향상을 위해서 종합적인 컨트롤 타워 역할을 수행할 수 있는 주거복지지원 센터 설립 필요함

[표 5-4] 주거복지센터의 주요 사업내용

구분		내용	비고
기본 사업	상담 및 주거지원 서비스	· 주거상담: 공공임대주택, 주거확보, 공공부조, 주거비대출제도, 주거박탈위기 극복 등 다양한 주거문제와 욕구해결을 위한 상담진행(전화, 방문상담, 현장상담 등을 병행함)	· 주거안정을 목표로 하는 주거지원서비스 및 사례관리 가구별 관리 · 사업비 및 후원발굴을 위한 공모사업을 통한 주거비 지원, 타기관의 자원연계를 통한 주거(비) 지원
		· 주거지원서비스 및 사례관리, 주거 관련 권리구제: 긴급주거비지원, 주거이전지원, (간편)집수리지원, 연료비지원 등과 더불어 주거위기상황 극복과 주거안정 및 주거상향을 위한 사례관리 수행	
		· 연계 및 의뢰: 상담 진행 시 필요 서비스에 대한 직접제공이 불가한 경우 외부 기관의 지원(관련 지역사회복지 공공 및 민간 자원)을 연계하거나 사례관리가 어려울 경우 관련 기관으로 의뢰	
	주거복지 확산을 위한 네트워크	· 지역사회조직: 주거지원의 원활한 수행(자원확보, 통합사례관리, 대상자 발굴 등)을 위한 네트워크 구축	· 주거복지 및 복지제도 홍보 · 주거지원 대상자발굴, 자원발굴, 사례관리를 위한 체계 구축 · 지역실정에 맞는 주거복지대안 모색
		· 교육: 복지대상자 및 복지관련 실무자 등에 대한 공공임대주택 및 주거비지원제도, 주거복지정책 및 관련 복지제도 교육	
부가 사업	지역사회 주거복지 모델개발	· 실태조사: 지역의 주거상황(지역재개발 및 주거현황) 및 주거부문을 중심으로 하는 주민욕구조사	
		· 특화사업: 지역 및 사업운영기관의 특성을 반영한 특성화사업, 센터 실무자 역량 강화를 위한 내부 교육 등	· 지역별, 기관별 특성을 반영

자료1 : 2018년 제3차 주거복지센터 포럼 발제자료
자료2 : 부산복지개발원, 부산형 주거복지센터 설치 및 운영 방안 연구, 2018, p.101, 내용 재구성

- 주거복지센터의 인력·조직 구성
  - 상주인력(적시 정보제공 및 상담)필요, 가구 방문(2인 1조 방문 필요)과 출장 필요, 자원 발굴·네트워크 구축·교육, 공모사업 수행 등 다양한 활동을 위해 최소한 3명의 정규직 필요
  - 주거복지센터의 기능과 사업의 범위, 운영형태에 따라서 인력 및 조직 구성은 변경이 가능함



자료 : 주거복지센터 표준모델 구축 및 시범사업 추진방안, 김혜승, 2018, 인용

[그림 5-9] 주거복지센터 인력·조직(안)

■ 운영예산

– 주거복지센터의 규모와 운영방식에 따라서 운영예산은 상이할 것으로 판단되며, 일반유사사업을 통해 기본적 운영예산을 도출

[표 5-5] 주거복지센터 운영예산(안)

구분	세부내역	소요예산(단위:천원)
총계		156,000
인건비 (급여, 수당, 퇴직금, 4대보험료)	40,000천원× 3명=120,000천원	120,000
운영비 (사무실임차료, 여비, 공공요금 등)	3,000천원×12개월=36,000천원	36,000
사업비 (긴급주거비 지원, 긴급지원주택 마련 및 운영 등)	5,000천원×12개월=60,000천원	60,000

자료 : 유사사업(지역자활센터)운영비(2018년) 및 서울 주거복지센터 사업비(2018년) 참조

■ 추진과정

– 주거복지센터의 설립을 위해서 제도적인 기반을 구축하고, 운영계획을 수립하여 전체적인 센터의 기본적인 사업 및 인력 구성, 운영형태 등을 확정

– 부산시에 적합한 주거복지센터 운영계획을 통해서 센터의 역할과 기능, 운영형태, 인력 등을 구성하고, 업무를 진행

[표 5-6] 서울시 주거복지센터 추진과정

사업진행	사업초기·준비기	확대기	안정기
핵심과제	사업기반 구축 물적·인적자원 확보 센터 역할 정립	지역센터 확대 중앙센터 운영 센터 서비스 표준화 센터별 역할 재정립	업무 역량 강화 센터 운영 체계화 주거복지서비스 다각화

자료 : 서울 주택정책과, 2020년도 「주거복지센터」 운영계획, 2020.1, 센터추진경위 내용 재구성.

■ 기대효과

– 주거취약계층 및 주거위기에 놓인 가구에 대해서 종합적인 주거복지서비스를 제공하여 주거복지 사각지대 해소

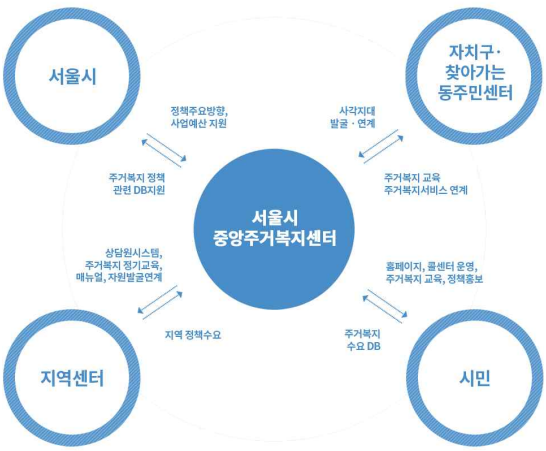
– 시민들이 한곳에서 종합적인 주거복지서비스를 제공받으면서 지역과 기관별로 달리 제공되는 주거복지서비스나 관련 정보 및 상담을 위해 다수의 기관을 방문해야 하는 불편이 감소

– 종합적인 주거복지서비스를 수혜자별 맞춤형으로 지원 받을 수 있어, 수혜자의 만족도 및 실질적 혜택 증대

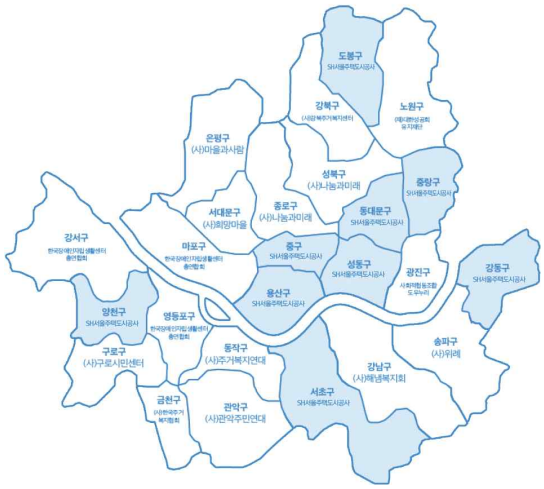
참고

서울시 중앙주거복지센터(서울하우징랩)

▮ 서울시는 주거기본조례에 의거 '13년부터 10개 자치구에 지역주거복지센터 설치 위탁·운영
▮ 시민의 주거복지 욕구증가에 따른 사업 확대 필요성이 대두되면서 서울시는 '18년에 지역주거복지센터를 전 자치구로 확대, 각 지역센터 지원을 위한 '서울시 중앙주거복지센터'를 설치



[그림 5-10] 서울시 중앙주거복지센터의 역할과 기능

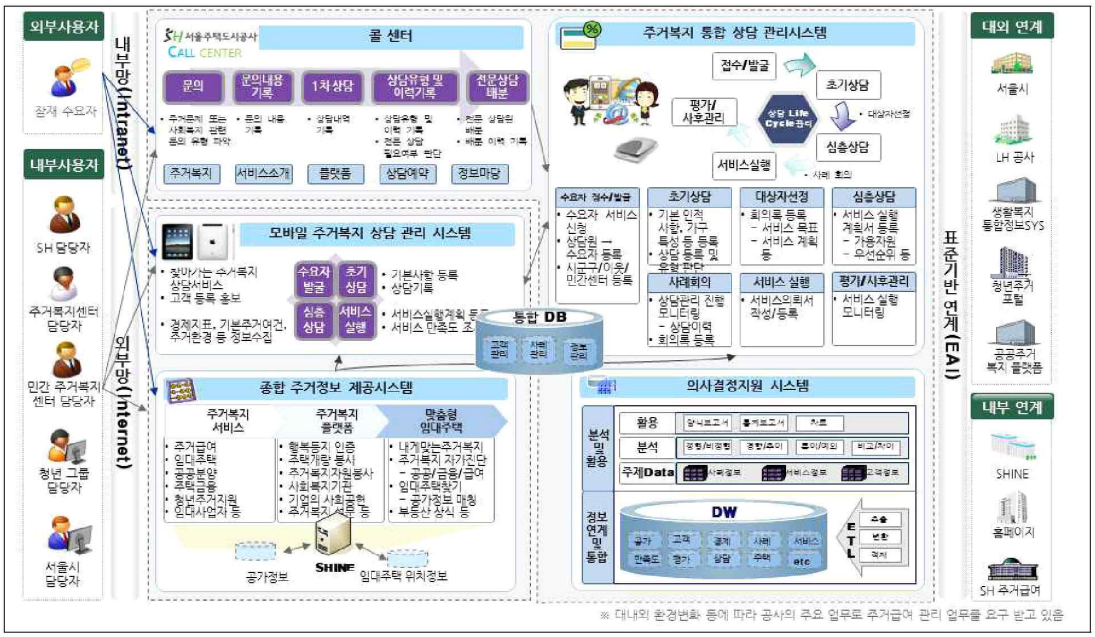


[그림 5-11] 서울주거상담센터 위·수탁 현황(SH9개, 민간16개)

자료 : SH서울주택도시공사, 서울주거상담 홈페이지

3) 주거복지 정보체계의 구축, “부산주거포털”

- 상담 및 사례관리 정보시스템 구축하여 지자체의 주거위기계층 관리 사례 등 정보를 종합적·체계적으로 관리함



자료 : 서울주택도시공사. 2017.11. 주거복지 통합시스템 구축 용역 제안요청서. p.21
주 : 현재 기존 서울시 민간위탁 주거복지센터들이 사용해 왔던 사례관리시스템과 SH공사에서 수탁사업으로 수행중인 서울시 주거복지센터가 사용하고 있는 사례관리시스템이 각각 존재. SH공사는 서울시 주거복지센터들의 사례관리시스템을 통합시켜 2019년부터 공통 사례관리시스템 사용. 주거복지센터 표준모델 구축 및 시범사업 추진방안, 김혜승, 2018, 인용

[그림 5-12] 서울시 주거복지 통합 시스템 구성도(안)

- 주거복지 통합시스템 구축을 통해 1~2인 가구, 청년, 고령층 등 주거위기가구의 급속한 증가에 신속히 대처하고 수요자 맞춤형 주거복지 서비스 제공, 주거복지센터의 현장 업무 효율성 증가 및 주거복지 플랫폼의 시스템적 기반을 마련함
- 이러한 통합시스템을 기반으로 부산시, 시·군 주택/복지부서, 국토교통부 마이홈 등 산발적으로 존재하는 주거복지 정보를 하나의 포털로 통합하여 수요자의 접근성을 높임

참고

*서울시 **'서울주거포털'** 개설*

▮ 분산된 서울시의 주거 관련 사이트 통합 · 연계
- 기존에 운영되었던 '서울청년주거포털'과 'e-주택종합상담실'이 '서울주거포털'에 통합되어 운영
- '공동체·사회주택플랫폼', '서울주택도시공사'홈페이지는 연계되어 주요 정보를 서울주거포털에서 확인

▮ 주요서비스

서울 주거정책 통합 구성

공공임대주택, 주택금융지원, 주택개량지원, 청년·신혼부부 지원, 주거복지 사업으로 맵을 구성하여 서울시의 주거정책을 통합하여 제공

맞춤형 주거 지원

'내게 맞는 정책'
대상자(신혼부부, 다자녀가구, 장애인 등), 연령(만 39세 미만, 만40세~64세, 만65세 이상) 등을 선택해 개개인에게 해당되는 정책을 찾도록 함
'자가진단'
세 가지 주거지원(공공주택, 주택금융, 주거급여)중 관심 분야를 선택하고 자신의 소득, 혼인여부, 가구원 수와 같은 정보를 입력하여 실제 신청 가능한 주거지원 서비스를 확인 가능

임대 · 분양정보

서울주택도시공사(SH), 한국토지주택공사(LH)에서 제공해왔던 임대·분양 공고를 통합하여 제공
공동체주택, 사회주택 분양정보도 포함

온라인상담

기존 'e-주택종합상담실'을 통합 운영해 전월세 지원, 층간소음, 집수리 상담 신청, 주거복지 관련 상담 가능

자료1 : 서울특별시 공식블로그, 「'서울주거포털' 서울시 공공주거 정보 총집합」, 내용 재구성
자료2 : 서울주거포털 홈페이지

1.3 주거비 부담완화 방안

1) 금융지원을 통한 주거비 부담 완화방안

■ 주거급여 지원 대상

- 소득·주거형태·주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 저소득층의 주거비를 지원하는 주거급여 사업 추진
- 2018년 10월부터 부양의무자 기준이 폐지되고, 소득기준 역시 중위소득 약 44%에서 45%이하로 확대(2020년 기준)되어 지원대상이 크게 확대됨
- 소득기준의 점차적 확대 및 제도의 적극적인 홍보를 통해 가구지원이 확대되고 지원금도 확대되면서 저소득층의 실질적 수혜 증대
- 주거급여 수급가구에 대한 주기적인 모니터링 실시

[표 5-7] 2020년 주거급여 선정기준

(단위 : 원/월)

가구규모	1인	2인	3인	4인	5인	6인
주거급여 선정 및 급여기준 (중위소득 45%)	790,737	1,346,391	1,741,760	2,137,128	2,532,497	2,927,866

자료 : 부산광역시(https://www.busan.go.kr/welfare/ahbenefit)

■ 영구임대주택 난방비 지원 지속

- 부산시에 소재하고 있는 영구임대주택 입주 가구에 난방비 일부를 지원함으로써 영구임대주택 입주민의 주거복지증진에 기여
- 2012년부터 영구임대주택 20개단지 26,296세대를 대상으로 세대 당 5만원 지원(에너지바우처, 월동대책비 등 유사난방비 중복 지원 제외)
- 사업비 : 7억원(시비)

■ 청년 월세 및 머물자리론 지원 확대

- 부산시에 거주하는 청년들의 주거비 부담을 덜어주고, 청년들의 주거독립을 지원하여 지역에서의 정주를 유도하고자 청년 월세 지원 사업 추진
- 머물자리론은 목돈 마련이 어려운 청년의 안정적인 주거지원을 위해 임차보증금 대출과 이자를 지원하여 청년의 주거생활 안정에 기여하는 사업[26]

26) 자료: 부산광역시, 부산청년플랫폼

[표 5-8] 부산시 청년 주거안정 대책

	청년 월세 지원	머물자리론
지원대상	부산시 거주하는 만 18~34세 1인 가구 청년	부산시 주민등록이 되어 있는 자, 대출실행 1개월 이내 부산시 전입신고 완료(예정)하는 만19~34세 청년
소득기준	기준중위소득 120% 이하 (건강보험료 기준) *19.1월 보건복지부	연소득 본인 3천만원 이하, 부모 6천만원 이하, 부부 5천만원 이하
지원내용	월 임대료 중 10만원 월세 지원 (연 최대 90만원)	임차보증금 융자(최대한도: 3천만원 이하) 및 3% 이자 지원
대상주택	대상주택 : 임차보증금 1억원 이하 및 월세 60만원 이하 ※ 건축물 대장상 주택이 아닌 곳은 불가	임차보증금 1억5천만원 이하, 월세 40만원 이하, 전용면적 85㎡이하 ※ 건축물 대장상 주택이 아닌 곳은 불가
기타		- 대출한도 : 임차보증금의 80% 내 ▹ 나머지 20% 본인 부담 (최대 3천만원) (한국주택금융공사는 대출금의 90% 보증, 보증료 0.05% 신청자 부담) - 대출기간 : 2년 만기 일시상환방식 단, 2년 단위 1회 연장가능, 기한연장시 대출잔액의 10%상환 의무

자료 : 부산광역시, 부산청년플랫폼

참고

*부산시 「청년주거정책」의 만족도 설문조사 실시 결과, **"청년 주거 지원을 확대해야 한다"**고 응답*

▮ 2019년 9월, 한 달여간 청년 월세 지원 대상자 1,000명 및 머물자리론 대상자 120명 등 총 1120명을 대상으로 청년주거정책에 대한 설문조사 진행, 이 중 590명(52.7%)이 설문에 참여

▮ 월세 지원을 받은 청년 대부분은 사업 예산과 인원을 확대해야 한다고 생각

- '월세 지원금·인원 등 주거 지원을 늘려야 한다'고 응답한 청년은 79.1%임. 이 중에서도 '매우 필요하다'는 응답(65.1%)이 '필요하다'(14%)보다 많았음

▮ 월세 지원이 주거비 부담 완화에 얼마나 도움이 됐느냐는 질문에 52.75%가 '매우 도움이 된다'고 응답

- '도움이 된다'고 응답한 청년도 31.5%. '도움이 되지 않는다'고 응답한 청년들은 '적은 지원 금액'(83.9%)을 가장 큰 이유로 꼽음

자료: 이상배, "부산 청년들 "부산 청년 주거 지원 더 늘려야", 부산일보, 2019년 11월 19일 입력, http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=2019111919471960481

■ 보호종료아동 자립수당 및 주거지원 통합서비스 확대

– 부산시는 2019년 4월부터 보호종료아동의 경제적 부담 완화와 안정적인 주거환경 조성 위해 보호종료아동 자립수당 및 주거지원 통합서비스 사업 시행

[표 5-9] 보호종료아동 지원 정책

자립수당	
목적	보호종료아동에게 자립수당을 지급하여 보호종료 후 경제적 부담을 완화하고 안정적인 사회정착 및 복지향상을 통해 성공적 자립에 기여
지급대상	– '17년 5월 이후 아동양육시설, 공동생활가정, 가정위탁보호종료아동 중 다음 사항에 모두 해당하는 경우 • 보호종료일 기준 2년 이상 연속하여 보호를 받은 아동 • 만18세 이상 만기 보호종료 또는 연장 보호종료 아동 – 다만, 특별한 사유로 아동복지심의위원회에서 심의 ·의결한 경우
지급액	1인당 월 30만원

주거지원통합서비스	
목적	보호종료아동의 성공적인 자립실현을 위한 안정적인 주거환경 조성 및 통합사례관리를 통한 사회·경제·심리적 자립생활 기반 구축
지급대상	– 아동양육시설, 공동생활가정, 가정위탁 보호종료아동 중 다음 사항에 모두 해당하는 경우 • 주택공급 지역에 거주 또는 거주 예정인 자 • 본인의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하(3,501,813원)인 자
지원내용	① 주거지원 – 한국토지주택공사 보유 청년 매입임대주택(원룸형 위주) 30호 – 초기 사례관리 기간(2년)동안 보증금·월세 무료, 수도·전기세 등 관리비만 부담 – 관리비 미납, 주거 집기 파손 등에 대비해 입주 시 LH에 예치금(100만원)을 맡겨야 하며 계약 종료 시 미납 관리비, 파손 수리비 등을 제외한 나머지 금액은 반환 ② 주거환경조성 : 세탁기·냉장고·가스레인지·책상 등 생활에 필요한 기본 가전·가구 지원 ③ 맞춤형 사례관리서비스 – 전문 사례관리사가 주기적 상담을 통해 취업·학업 등 자립 정보 제공, 진학·직업훈련·생활·의료 등 개별 아동 특성을 고려한 복지급여 자원 발굴 및 연계 – 아동 1인당 매월 20만원 상당의 자립 경비 지원(연 최대 240만원) – 사례관리는 월 1회를 원칙으로 하며 방문·내방·유선 등의 방식으로 진행

자료 : 부산광역시, 아동청소년과

2) 청정 에너지 주택 사업 확대

(1) 사업의 배경 및 목적

■ 환경문제에 대한 관심이 증대하고 주택의 에너지 비용을 절감할 수 있는 에너지 제로주택과 같은 친환경적 주택에 대한 수요가 증가하고 있음

■ 주택의 에너지 비용을 절감하고, 신재생 에너지 설비를 확대하여 친환경적 주택의 공급을 높이는 정책적 방안마련이 필요함

■ 신규 주택 건설시에는 에너지 절감형 친환경 주택으로 공급될 수 있도록 하며, 기존의 주택에서도 에너지 절감형 주택으로 개보수를 유도할 수 있도록 지원함

(2) 청정 에너지 주택 사업 주요내용

■ 그린홈 사업 확대

- 다양한 신재생에너지를 도입하고, 고효율 조명이나 난방시설, 친환경 단열재 등을 사용함으로써 에너지 효율을 높이는 저에너지 친환경 주택을 지원하는 사업
- 태양광, 태양열, 지열 등 신·재생에너지원을 주택에 설치할 경우, 설치비의 일부를 정부와 부산시가 지원(국가보조금+부산시보조금+자부담)

■ 에너지 절감형 주택 보급

- 신재생에너지를 이용하여 온실가스를 줄이고 미세먼지를 감소시킬 수 있는 친환경적 에너지 절감형 주택 공급 기반 마련
- 주택의 에너지 비용을 절감하여 에너지 빈곤층을 해소하고, 미니태양광 발전설비 보급사업 등 정부와 부산시의 지원 사업과 연계

■ 친환경에너지 마을만들기

- 마을 단위의 단독(공동)주택에 태양광발전설비 설치비용 일부를 지원하는 사업으로 친환경 에너지 자립마을 조성을 추진
- 단독주택은 30가구 이상, 공동주택은 100세대 이상 신청 가능

■ 공동주택 태양광 대여사업

- 아파트의 유휴 공간(옥상 등)에 태양광발전장치를 대여하여 공동주택의 공용 전기요금을 절약하는 사업
- 소비자(공동주택)는 대여료와 전기요금을 납부하나 기존 전기요금의 80% 이하 수준으로 납부가 가능하며, 대여사업자는 대여료 수입과 생산전력 판매로 수익
- 대여사업자와 공동주택이 부산시에서 시 보조금을 신청

(3) 청정 에너지 주택 사업 추진 방안

■ 그린홈 사업

- 단독주택이나 공동주택이 개별적으로 신청하는 그린홈 개별단위지원과 마을단위(동일 행정구역단위, 10가구 이상)로 신청하는 그린홈 마을단위지원으로 신청
- 에너지 효율성을 높이고 싶은 주택 소유자나 공동주택에서 신청할 수 있도록 적극적인 홍보를 시행
- 특히 에너지 효율이 낮은 노후 주택에서 그린홈 사업을 적극적으로 참여할 수 있도록 추진

- 에너지 절감형 주택 보급
  - 단열성이 높은 자재를 사용한 주택 공급이 확대될 수 있도록 지원하고, 다양한 유형의 에너지 절감형 친환경 주택 보급을 확대
  - 기존 노후주택의 에너지 효율을 높일 수 있도록 수선비용을 지원하고, 신재생에너지 설비를 설치하는 주택 개보수 유도
  - 향후 공공임대주택에 대해서는 에너지 절감형 주택(제로에너지 주택)으로 공급하여 입주자의 주거비 절감을 지원
- 친환경에너지 마을만들기
  - 신규 주택단지 조성지역이나 기존 마을 단위의 주택지역을 대상으로 친환경에너지 사용을 높일 수 있는 지역으로 조성
  - 주택단지나 마을 단위 지역 전체의 에너지 사용을 절감할 수 있는 공용 친환경에너지 시설을 설치하고, 공용이용시설에 대한 전력 효율성 강화
- 공동주택 태양광 대여사업
  - 중앙정부에서 공동주택 에너지 자립률 제고를 위해 신재생에너지 활용을 활성화하고 있으며, 2025년까지 제로에너지 주택 의무화를 시행
  - 신규 공동주택의 경우 에너지 절감형 요소 기술을 적용하고, 기존 공동주택의 경우에는 에너지를 자체적으로 생산할 수 있는 시설을 도입하여 제로에너지 주택으로 도모
  - 공동주택의 지상 유휴공간이나, 옥상, 외부 벽면을 활용하여 태양광 발전 설비를 설치하고, 이를 통해 에너지 생산으로 공동주택의 전력비 절감을 유도

(4) 기대효과

- 기후변화에 따른 친환경 정책이 지속적으로 추진되고 있는 시점에서 친환경 주택을 통한 도시 전체의 친환경 이미지 강화
- 신재생에너지 활용과 에너지 효율을 높임으로써 주택의 에너지 비용의 감소와 관련 산업의 발전 도모

1.4 수요 맞춤형 공공임대주택 공급방안

1) 수요맞춤형 공공임대주택 공급 방향

- 일률적인 형태의 공공임대주택이 공급되어, 수요자의 다양한 수요에 대응하지 못한 것이 현실임
- 이에 지역별 특성이나 수요자의 다양한 수요를 적극적으로 반영하여 수요맞춤형의 공공임대주택을 공급
- 현재 LH에서 시행하는 '지역수요맞춤형 공공주택사업'이 이와 유사한 내용으로, 지역의 상황을 잘 알고 있는 지자체가 사업대상지, 수요맞춤형 공급대상자, 입주민 지원방안 등을 LH에 제안
- LH에서는 제안된 내용을 검토하여 공공임대주택을 해당지역에 건설하는 사업으로 지역에 필요로 하는 수요계층에 맞춤형 공공임대주택을 제공

자료 : 지역수요맞춤형 공공주택사업을 소개합니다, LH공식블로그, 2018.2.28

[그림 5-13] 지역수요맞춤형 공공주택사업

- 사업 대상으로 선정되면 해당 지역 국민임대주택 건설 물량의 최대 50%를 수요맞춤형 대상자에 공급하며, 건설 사업비의 10% 이상은 지자체가, 나머지 건설비용 및 관리·운영 등은 LH가 부담하며 부족한 사업비를 분담[27)]
- 또한, 수요 맞춤형 대상자의 임대보증금 일부를 지자체가 지원해 주거부담을 완화할 뿐만 아니라, 주민 편의시설을 지자체가 직접 운영해 지역주민 공동체를 활

27) 한국토지주택공사 보도자료, "LH, '지역수요맞춤형 공공주택사업' 참여 지자체 공모", 2018.2.22

성화하고 주민들과 소통할 수 있는 공간으로 활용[28)]

- 현재 LH에서는 12가지의 수요맞춤형 임대주택 유형을 계획·공급하고 있으며, 각 유형별로 필요한 지역에 제공
- 서울시의 경우 수요맞춤형 공공임대주택으로 의료안심주택, 여성안심주택, 1인 창조기업인 원룸형, 협동조합형 공공주택, 희망하우징, 지원주택, 사회주택, 공동체주택으로 구분하여 운영
  - 의료안심주택 : 홀몸어르신, 노인가구, 만성질환관리제도 대상자 등 의료수요가 있으신 분들이 보다 편리하게 생활할 수 있도록 건설하고 공급하는 공공임대주택
  - 여성안심주택 : 범죄에 노출되기 쉬운 미혼 또는 배우자가 없는 1인 가구 여성을 대상으로 여성의 안전과 생활 유형을 반영한 공공임대주택
  - 1인창조기업인 원룸형 : 독립적 사무공간을 확보하지 못한 1인 창조기업인에게 최소비용으로 공급하는 원룸형 공공임대주택
  - 협동조합형 공공주택 : 문화예술 활동을 공동의 목적으로 하는 입주자들이 함께 어울려 살 수 있는 공동주택으로 입주자들이 주거공간을 통하여 예술인 공동체를 만들어가는 것을 추구하는 공공임대주택
  - 희망하우징 : 공공기숙사 형태로 서울소재 대학교에 재학중인 학생에게 저렴하게 공급되는 대학생 전용 공공임대주택
  - 지원주택 : 신체적, 정신적 장애를 겪고 있으며, 다른 사람들의 도움으로 주거 생활을 해야 할 경우 등 주거 생활이 곤란한 취약계층을 대상으로 복지서비스를 제공하는 공공임대주택(주거와 복지서비스가 결합된 지원주택)
  - 사회주택 : 지방자치단체가 구입한 부지를 저렴한 비용으로 민간사업자에게 빌려주고 이를 임대주택으로 만들어 주변 시세보다 저렴한 비용으로 소득이 낮은 계층에게 제공되는 민간임대주택(공공지원을 통한 임대주택)
  - 공동체주택 : 공동의 관심사나 문제들을 가지고 이를 해결하고 공동의 이익을 위해 모인 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 가지고 생활할 수 있는 주택(민간사업자가 운영하는 민간공동체주택과 공공임대형의 공동체주택)
- 부산시의 경우에도 주거 취약계층의 다양한 수요에 대응하여 수요맞춤형 공공임대주택을 세분화하여 제공 필요

28) 위의 책

- 우선적으로 주거 취약계층에 대한 공공임대주택 수요를 감안하여 가장 필요한 수요맞춤형 공공임대주택을 시급히 도입하여야 함
- 특히 기존에 공급되고 있는 공공임대주택의 입주에 어려움을 겪고 있거나, 부가적인 주거서비스가 필요한 주거 취약계층에 대해서는 우선적으로 수요맞춤형 공공임대주택 유형 개발 및 도입이 필요
  - 장애인이나 노인 등의 주거 취약계층을 대상으로 주거복지서비스와 연계된 공공임대주택을 도입하여 공급
  - 중소기업과 같은 산업체가 밀집된 지역에 젊은 직원이 거주할 수 있는 중소기업 직원 우선 거주 공공임대주택 공급
- LH와 서울시의 수요맞춤형 공공임대주택의 유형을 고려하여 부산시의 지역별 특성과 주거 취약계층의 수요에 대응할 수 있는 유형을 개발하고 공급하는 것이 필요

2) 수요 맞춤형 주택 공급

- 일자리 연계형 지원주택[29)]
  - 중소기업 근로자 · 청년창업가 등의 주거여건 개선 및 일자리 창출을 위해 맞춤형 공공임대주택 공급을 통한 주거비 부담 완화
  - 창업지원주택 · 지역전략산업 지원주택 · 중소기업근로자 전용주택 등 지역 여건 및 입주계층에 따라 공급하고, 산업단지형 행복주택 공급을 활성화하여 주거시설이 부족한 국가·지방 산단에 공공임대주택 공급을 통해 직주근접이 가능한 주거공간 마련 및 일자리 창출
  - 청년 창업인과 전략산업종사자의 주거공간과 창업 등을 지원하는 시설 · 서비스[30)]를 결합한 맞춤형 공공입대주택을 공급하여 소호형 주거클러스터 조성
  - 이밖에도 일자리 창출을 위해 공공임대주택 단지 내 상가를 청년, 사회적 기업, 소상공인에게 저렴한 임대료(시세 50~80%)로 공급하는 '공공지원형 희망상가' 공급

29) 국토교통부, 중기취업자 · 청년 창업가 등 주거안정을 위한 「일자리 연계형 지원주택」 추진방안, 2018.11.
30) 업무 회의공간(사무공간, 회의부스 등)과 개발 프로그램 등의 테스트 공간(IoT Mobile LAB), 창업 카페 등 커뮤니티 공간 등

[표 5-10] 일자리 연계형 지원주택 개요

구분	창업지원주택	지역전략산업 지원주택	중기근로자 전용주택
개념	창업자, 예비창업자(해당기업 근로자) 등에게 주택과 입주자의 미래성장에 도움을 시설서비스를 결합한 맞춤형 공공임대주택	지역전략산업에 종사자 등에게 주거공간과 업무공간 등을 함께 제공하고 인근에 지원시설, 전략산업 등과 연계한 임대주택	중소기업 근로자의 주거비 부담 완화 및 특화시설(피트니트, 공용회의실 등) 등을 함께 제공하는 중기근로자 특화 임대주택
입주대상	청년 창업인 등(지자체가 창업 활성화를 위해 지역 여건에 맞는 인재 선정)	지자체가 지역전략산업 육성을 위해 인정하는 사람	중소기업법 제2조 및 시행령 제3조에 해당하는 기업(중소기업)에 종사하는 근로자
임대조건	주변시세의 약 72%	주변시세의 약 72%	시세의 약 72%~80% (청년계72%, 신혼부부 및 가족형 80%)

자료 : 국토교통부, 서울·부산·광주 등 일자리 연계형 지원주택 13곳 선정결과 발표, 2020.7.22

■ 공동 협동 서비스 지원 주택

- 동호인 주택 등과 같이 문화예술, 육아 등 공통의 관심사나 목적에 부합하여 공동체적인 주거공간을 형성하는 주택 제공
- 주거공간 이외에 공동의 관심사나 목적에 부합하는 전시실, 어린이집 등의 지원시설을 유치하여 입주민에게 다양한 혜택 제공
- 특히 육아의 경우 자녀의 보육 및 교육이 지원이 가능하도록 다양한 지원시설을 유치하여 입주민의 만족도 제고

■ 복지시설 복합형 고령자 복지주택

- 1인 고령자 가구와 같은 주거취약계층을 대상으로 저층부에 노인복지관 및 의료서비스 시설 등의 사회복지시설을 유치한 복합형 주택 공급
- 고령자의 생활 편의를 증대하기 위해서 고령자 맞춤형 내부 구조로 구성하고, 안전성을 높일 수 있는 시설 설치

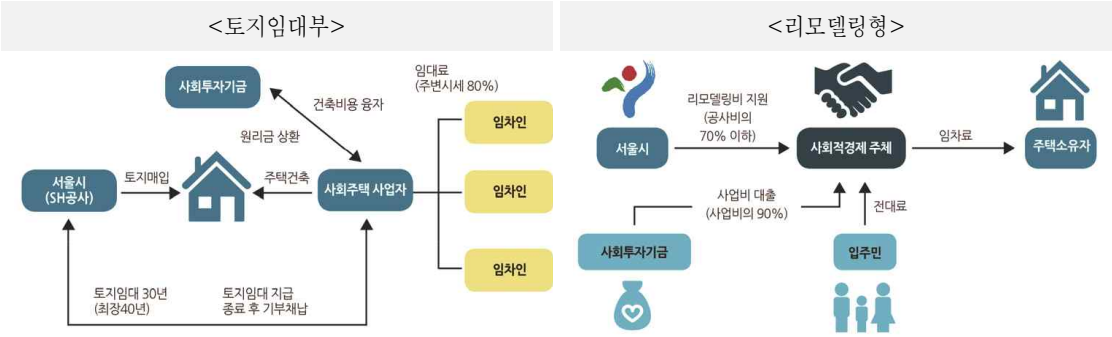
■ 민간과 공공이 협력하는 사회주택형 주택

- 주거부족의 문제로 인해서 공공 및 민간의 임대주택 확대가 지속적으로 필요한 상황에서 높은 주거비 문제를 해소하면서, 안정적 거주를 할 수 있는 공공임대주택과 민간임대주택의 중간영역인 민관공동출자형 임대주택[31] 공급이 필요함
- 시민에게 주변의 시세보다 저렴하게 제공되며, 안심하고 오랫동안 거주할 수 있는 주택으로 사회적경제주체가 공급하고 운영하는 임대주택임

31) 시사경제신문(http://www.sisanews.kr)

- 사회주택은 크게 토지임대부 사회주택과 리모델링형 사회주택으로 구분되며, 토지임대부 사회주택은 공공에서 토지를 민간에 장기간 저렴하게 빌려주면 민간사업시행자가 그 땅 위에 건물을 지어 시민에게 저렴하게 장기 임대해주는 유형임

- 리모델링형 사회주택은 노후화된 주택 또는 비주택을 리모델링하여 재임대함으로써 주거환경을 개선하고 주거취약계층에게 안정적인 주거를 공급하는 사회주택임



자료 : 최은영 외(2016), 사회주택백서(2017)

[그림 5-14] 사회주택 지원구조 예시(서울시)

- 저렴하게 토지를 임대하거나 기존 주택을 활용하여 사회주택을 공급하기 때문에 저렴하게 장기 임대가 가능하며, 공공과 민간의 협력을 통해 임대주택의 공급이 가능함

- 부산시의 경우 부산도시공사(BMC)와 연계하여 사회주택의 활성화 및 공급 확대를 위한 다양한 지원 정책 마련이 필요함

3) 사회주택 활성화

(1) 사회주택 개요

- 주거부족의 문제로 인해서 공공 및 민간의 임대주택 확대가 지속적으로 필요한 상황에서 높은 주거비 문제를 해소하면서, 안정적 거주를 할 수 있는 공공임대주택과 민간임대주택의 중간영역인 민관공동출자형 임대주택[32]

- 시민이 부담가능한 임대료로 오랫동안 안심하고 살 수 있는 주택으로 사회적경제주체가 공급하고 운영하는 임대주택

- 운영주체는 입주자들이 주도적으로 공동체성을 회복할 수 있도록 다양한 커뮤니티 공간을 활용한 프로그램을 운영·지원함[33]

32) 시사경제신문(http://www.sisanews.kr)

- 또한 지역 주민과의 화합과 공동체 형성을 위해서 지역 주민이 참여할 수 있는 공간도 함께 제공

(2) 사회주택 주요내용[34]

- ‘사회적주택’은 LH와 도시공사 등의 공공사업자가 매입한 주택을 운영기관(비영리단체, 협동조합, 사회적기업 등)이 대학생(취업준비생)과 청년(사회초년생, 예술인)에게 주변 시세 50% 수준으로 커뮤니티 및 취업활동 등과 같은 다양한 주거서비스를 함께 제공하는 주택
- 사회적주택은 현재 서울지역은 SH(서울주택도시공사)가 경기지역은 LH가 주로 주택을 매입하여 공급하고 있으며, 참여하는 운영기관은 약 10개 기관임
- 부산의 경우 부산도시공사가 매입한 매입임대주택을 활용하여 협동조합이 운영·관리하는 사회적주택이 있음
- 사회적주택은 공공기관에서 매입하는 매입임대주택의 일부로 운영을 민간에서 운영하고 관리하는 주택임
- 반면에 사회주택은 주택만을 대상으로 하는 사회적주택과 달리 주택 또는 비주택, 토지 모두 대상으로 하고 있으며, 매입임대주택과는 다소 차이를 보임
- 사회주택은 크게 토지임대부 사회주택과 리모델링형 사회주택으로 구분되며, 토지임대부 사회주택은 공공에서 토지를 민간에 장기간 저렴하게 빌려주면 민간사업시행자가 그 땅 위에 건물을 지어 시민에게 저렴하게 장기 임대해주는 유형
- 민간사업시행자의 토지비 부담을 줄이고 거주자의 주거 안정성을 보장하는 것으로 저렴한 임대주택 공급이 가능
- 리모델링형 사회주택은 노후된 주택 또는 비주택을 리모델링하여 재임대함으로써 주거환경을 개선하고 청년에게 안정적인 주거를 공급하는 사회주택
- 리모델링형 사회주택은 주택이 아닌 비주택도 포함하고 있어 노후 고시원이나 모텔 등을 매입 후 리모델링하여 주거공간으로 임대
- 주변 시세대비 약 80% 수준의 임대료와 최장 10년 거주가 가능한 안정적인 거주기간을 보장하고, 지역주민이 함께 이용 가능한 공간 조성과 커뮤니티 특화 프로그램을 운영

33) 서울시, 사회주택플랫폼.
34) 위의 책.

자료 : 서울시, https://www.mk.co.kr/news/realestate/view/2017/12/834802/

[그림 5-15] 단지형 사회주택 `연희자락`(좌)과 중랑구 신내동의 `육아형 공동체주택` 투시도(우)

(3) 사회주택 활성화 추진 방안

- 주택도시보증공사에서 사회주택(사회임대주택)에 대해서 주택도시기금과 보증을 통한 금융지원부터 컨설팅 등 사업지원까지 ONE-STOP 패키지 지원체계를 구축
- 서울시에서는 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제정과, 사회주택 종합지원센터를 설립하여 사회주택 활성화를 위해서 종합적이고 체계적인 지원 수행

자료 : 서울특별시 사회주택종합지원센터, 『어울리는 사회주택:서울특별시 사회주택종합지원센터 연차보고서』, 2016-2017

[그림 5-16] 서울시 사회주택종합지원센터 역할

- 또한 서울시와 서울주택도시공사(SH)가 일종의 부동산 투자회사인 '서울사회주택리츠(REITS)'를 설립하고 민간의 투자를 받아 사업자들이 사회주택을 공급할 수 있도록 사업비 지원방식을 도입
- 부산시에서도 사회주택이 도입되어지고는 있으나 초기단계로 사회주택의 기반을 우선적으로 구축하는 것이 필요
- 사회주택 공급을 위해서 자치구나 부산시의 유휴토지를 파악하고, 사회주택 대상이 될 수 있는 주택이나 비주택을 조사하여 DB구축을 선행
- 이를 통해서 사회주택 부지 및 대상 주택을 선별하여 참여 운영 기관을 모집하여 사회주택 공급을 확대 도모
- 장기적으로 서울시와 같이 부산사회주택리츠(가칭)와 지원센터 등을 설립하여 운영함으로써 종합적이고 체계적인 지원이 가능하도록 기반 조성
- 또한 공공임대주택 사업을 위해서도 리츠를 활용하도록 하고 부산시와 부산도시공사에 관련 전담부서 설치를 검토

(4) 향후 계획 및 기대효과

- 사회주택 활성화를 위해서 부산시가 '부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례'를 제정하고 있어, 이를 기초하여 사회주택 종합지원센터 설립을 통한 사회주택지원을 강화
- 원도심의 공동체 회복을 위해서 도입하고, 특히 도시재생뉴딜사업과의 연계 추진을 통해서 커뮤니티시설의 공사비를 지원할 수 있는 방안 마련
- 기업이나 복지재단의 지원과 후원을 통해서 사회주택 활성화를 위한 자금으로 활용할 수 있는 방안 마련
- 사회주택 활성화하기 위해 사회주택 사업자 맞춤형 프로그램과 청년 사회주택 사업자를 육성하기 위한 프로그램 및 지원 방안을 마련하는 것이 필요
- 또한 기존 사업자와 예비 사업자를 매칭해 실질적인 사업노하우를 전수하고, 선진 사례를 견학 및 강의와 멘토링을 통해 사회주택 사업자 양성
- 공동육아, 치매환자 돌봄, 취업 및 창업 등 다양한 공동체적 역할을 수행할 수 있는 커뮤니티 강화형의 사회주택 도입으로 지역의 공동체 회복 주도

4) 행복주택 공급 확대

(1) 사업의 배경 및 목적

- 공공임대주택이 대부분 도시 외곽에 위치하면서 젊은 계층의 유입에는 한계가

발생하면서 실질적으로 혜택 수여에 소외됨

- 이에 사회초년생, 신혼부부, 대학생 등 젊은 계층의 주거불안을 해소하고, 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 지역에 공공임대주택을 공급하는 행복주택 사업을 시행하고 있음
- 행복주택 공급을 확대하여 젊은 계층의 주거부족 문제를 해소하고 도심내로의 인구 유입을 통한 도심공간의 활력 증진을 도모함

(2) 행복주택 공급을 위한 방향

- 도시재생과 산업활성화 연계
  - 주거환경이 열악한 노후 저층주거지를 정비하고, 쇠퇴한 구도심은 지역의 새로운 혁신거점으로 재생하여 활력 넘치는 공간으로 조성
  - 도시재생을 통한 주거환경 개선과 함께 스타트업 육성, 지역 경제조직 활성화 등의 산업활성화와 연계하여 지역의 산업 생태계 활성화 도모
- 다양한 기능의 융복합화
  - 행복주택의 주거 기능을 포함하여 다양한 산업기능과 주민편의기능을 융복합화하여 지역 전체의 활성화 도모
  - 다양한 기능적 융합을 통해서 주거-상업-산업 등의 연계를 통해서 새로운 일자리 창출과 스타트업 생태계 기반 조성

(3) 행복주택 공급을 위한 사업대상지 검토

- 사상 위생사업소
  - 위치 : 사상구 감전동 위생사업소(사상공업지역내)
  - 면적 : 대지면적 51,950㎡
  - 필요성 : 사상재생사업지구내에 분뇨처리시설 현대화사업으로 발생되는 유휴뷰지의 전략적 활용 필요
  - 추진 방안 : 도시입지형 자동차서비스 복합단지 개발
  - 도입시설 : 자동차복합서비스시설, 행복주택, 기업지원행복복합센터 등

■ 영도 경제기반형 뉴딜과 연계

- 위치 : 영도구 절영로 71
- 사업면적 : 대지 3,276㎡, 연면적 9,900㎡, 지하2층, 지상10층
- 필요성 : 도시재생사업을 통해 유입될 창업인구 등을 위한 행복주택 및 공공시설 도입
- 추진 방안 : 경제기반 공모사업 선정으로 행복주택(50세대) 및 공공시설 도입
- 도입시설 : 행복주택, 해양산업관련 창업지원시설 등

■ 부산유라시아 혁신복합입체단지 조성

- 위치 : 동구 초량동 459-5 일원
- 사업면적 : 미정
- 필요성 : 유라시아 관문인 부산역 주변에 선제적으로 혁신복합입체단지를 조성, 청년층 유입 및 미래 경제 활성화를 위한 발판 마련, 공공청사 이전부지 활용
- 추진 방안 : 청년들의 창업을 위한 청년스타트업 입체파크와 북항-부산역-청년입체파크를 연결하는 공중보행로 설치, 현 국토관리청 이전부지를 활용하여 행복주택 보급
- 도입시설 : 청년입체파크(청년스타트업 센터 및 관련시설), 공중보행로, 행복주택 등

사상공업지역 재생사업지구 내
사상위생사업소

영도 경제기반형 뉴딜 연계
(現 부산멀티미디어지원센터)

부산유라시아 혁신복합입체단지
(現 국토관리청 이전부지)

[그림 5-17] 행복주택 사업대상지(안)

(4) 기대효과

■ 교통이나 시설 등의 생활 편의부터 지역사회와의 교류까지 맞춤형으로 제공되는 행복주택으로 젊은 계층의 주거문제 해소 도모

- 주거-문화-산업-상업 등 다양한 기능이 복합화되어 지역 일자리 창출과 지역 경제 활성화 등 지역의 활력 증진 도모

5) 이동식 긴급 지원주택 도입

(1) 사업의 배경 및 목적

- 재개발 사업, 풍수해 피해 등으로 인해서 긴급하게 주거공간이 필요한 경우에 신속하게 대응하기 위해서 이동식 주택 도입 필요
- 장기간 방치된 토지(국공유지 포함) 등에 해체와 이동이 가능한 이동식 모듈러주택[35]을 도입하여 수요자에게 임대로 공급

(2) 이동식 긴급 지원주택 주요내용

- 주거취약계층이 다수 밀집된 노후주거지역에 저층 원룸형 또는 단독형 주택으로 모듈러주택 공급
  - 주거취약계층이 거주하고 있는 주택을 철거하고 모듈러주택으로 건립
  - 토지를 매입하여 공공임대주택으로 공급하거나, 저렴하게 판매
- 장기간 방치된 토지에 이동식 모듈러주택을 활용하여 한시적인 임대주택으로 공급
  - 재개발로 인해서 기존의 주거지를 잠시 동안 벗어나야 하는 가구에게 임대로 제공
  - 대규모 개발 사업이나 일반 사업체의 근로자에게 임시적인 근로자 숙소로 임대
- 긴급하게 주거공간을 제공해야 할 경우 공급
  - 풍수해와 같은 재난으로 현 주거지를 벗어나야하는 수해 가구에게 임시거처로 제공
  - 전염병과 같은 일시적인 격리가 필요한 사람들에게 격리장소로 제공

(3) 이동식 긴급 지원주택 추진 방안

- 공공주택특별법 개정 추진
  - 기존의 용도대로 사용되지 않고 장기간 방치된 토지 등에 임시로 모듈러주택을 활

35) 규격화된 공장생산 건축자재를 현장에서 조립하는 공법으로 제공되는 주택, 한국토지주택공사, 수요맞춤형 사업 제안을 위한 신공공주택사업 가이드북, 2016.

용한 임대주택 건설과 운영을 허용하는 내용으로 특별법 개정 필요

- 특별법 개정 이후 장기간 방치된 토지를 활용하여 공공임대주택으로 일시적으로 제공 가능

■ 모듈러주택 임대사업자와 연계 필요

- 지자체에서 모듈러주택을 생산·보유할 여력이 부족하기 때문에 모듈러주택 임대사업자와 연계하여 사업추진이 필요

- LH에서 공적 이동식 모듈러주택을 공급하고 있어 LH와 연계한 이동식 공공임대주택 공급 추진

(4) 기대효과[36]

■ 모듈러주택은 기계화 생산으로 균일한 주택품질 확보가 가능하고, 공장·현장작업 병행으로 신속한 주택공급이 가능하며, 폐기물 최소화로 친환경·저탄소 건축이 가능

■ 설치나 철거가 용이해 이동성을 활용한 사업에 적합해 일정기간 임대 후 새로운 대상지로 재 건립이 가능

■ 다양한 상황으로 임시 거처가 필요한 주거취약가구에게 긴급지원주택을 공급함으로써 안정적 주거활동 지원

6) 이주노동자 주거환경 개선 및 공동 기숙사 건립

(1) 사업의 배경 및 목적

■ 많은 이주노동자들이 안전시설이나 위생시설이 부족한 임시 가건물이나 공장 내부의 공간 등 열악한 환경에서 거주하고 있음

■ 부산시의 경우 도시 외곽지역에 이주노동자들이 근무하는 공간이 위치하고 있고, 이로 인해 거주공간의 확보에 어려움을 겪으면서 열악한 집단 거주환경이 생성됨

■ 산업단지 주변에 근로자 임대주택이 일부 공급되고 있으나 내국인 위주의 공급으로 인해서 이주노동자들의 임대주택 유입에는 한계가 발생함

■ 이주노동자들의 열악한 주거환경을 개선하고, 이주노동자를 위한 공동 기숙사 등의 임대주택 공급이 필요함

36) 성문재 기자, “세종시, LH와 손잡고 모듈러주택 23동 건축해 임대공급”, 2018.3.7

(2) 이주노동자 주거환경 개선 및 공동 기숙사 건립 주요내용

■ 이주노동자 주거환경 개선 사업

- 현재 이주노동자가 거주하고 있는 거주공간에 대한 실태조사를 시행하여 열악한 주거환경 개선을 위한 기준 마련
- 근로계약서와 숙소 협의서 등을 파악하여 사업체의 부당 행위나 불법 사항을 점검
- 이주노동자들이 거주하고 있는 가건물 형태의 거주공간의 경우, 안전시설이나 위생시설의 확보 지원
- 공장 내부, 비닐하우스 등 비거주공간에서 거주하는 이주노동자들에게 공동 기숙사나 임대주택에 입주할 수 있도록 지원
- 사업체에서 이주노동자의 기숙사 제공을 위해 사업장 주변의 아파트, 빌라 등 공동주택을 임차하여 이용하는 경우, 임차비의 일부 지원

■ 이주노동자 공동 기숙사

- 높은 거주비용으로 인해서 작은 공간에 집단적으로 거주하거나, 비 거주공간에 거주하는 등의 이주노동자들에게 저렴한 공동 기숙사 제공
- 공용 취사 공간을 확보하여 이주노동자들이 선택적으로 취사를 할 수 있는 형태로 제공하고 1인실, 2인실 형태로 제공하여 쾌적한 주거공간 제공

(3) 이주노동자 주거환경 개선 및 공동 기숙사 건립 추진 방안

■ 이주노동자 주거환경 개선

- 부산시내 이주노동자 거주환경 실태조사를 통해서 거주공간에 대한 현황 파악 시행
- 부산시에 위치한 산업단지 내 입주한 중소기업이나 개별 입지 중소기업에서 인근 아파트, 빌라 등 공동주택을 임차하여 이주노동자 기숙사로 제공하는 경우 월세비용 일부 지원(월 최대 30만원 한도 내, 월세 80% 이내)[37]
- 비거주공간을 활용하여 이주노동자가 거주하고 있을 경우, 안전시설 및 위생시설 등을 보완할 경우 설치 비용 일부 지원
- 이주노동자가 공동으로 거주공간을 임차할 경우 통역, 부동산 거래, 보증금 등을 통합적으로 지원하는 체계 구축

37) 고용노동부, 부산상공회의소, 부산테크노파크, 부산경제산업진흥원 등과 연계하여 근로자 기숙사 지원사업으로 추진 가능

- 이주노동자 공동 기숙사 건립
  - 이주노동자의 쾌적한 거주공간을 확보하기 위해서 이주노동자 전용 공동 기숙사를 건립하여 제공
  - 이주노동자를 채용하고 있는 사업체간 공동 건립 자금을 마련하여 공동 기숙사를 건립하거나 부산시에서 공동 기숙사 건립후 임대로 제공하는 방법으로 제공
  - 산업단지내 여유 부지(공공부지 등)를 활용하여 공동기숙사 부지 확보, 지원시설이나 편의시설 확충시 공동 기숙사와 복합 형태로 조성
  - 개별 입지의 중소기업에서 공동 기숙사 필요시에는 부산시나 부산도시공사, 이주노동자 지원 기관 등에서 토지를 확보하여 공동 기숙사 건립 및 입주 지원

(4) 기대효과

- 열악한 환경에서 거주하고 있는 이주노동자에게 쾌적하고 저렴한 거주공간을 제공하여 이주노동자의 삶의 질 향상 도모
- 국내 근로자와의 주거 지원 차별을 해소하고, 안전하고 쾌적한 주거공간을 통해서 이주노동자의 주거복지 실현

1.5 최저주거기준 미달가구 해소

- 주거생활 영유를 위해 기본적으로 필요한 필수시설[38](편의시설)이나 최소 필요 주거공간 면적이 미흡한 최저주거기준 미달가구의 주거수준 향상이 필요
- 현재 주거기본법 제18조에는 최저주거기준 미달가구에 대한 우선지원이 명시
  - 최저주거기준 미달가구에 대해 우선적으로 주택 공급 및 개량 자금 지원에 관한 사항
  - 주택의 건설과 관련된 인허가시 최저주거기준 고려
  - 2010년 3월 "쪽방·비닐하우스 거주가구 주거지원 업무처리지침"을 "주거취약계층 주거지원 업무처리 지침"으로 개정(국토해양부훈령 제 582호)하면서, "쪽방·비닐하우스 등 최저주거기준 미달가구"를 "최저주거기준 미달가구 등 주거취약계층"이라는 용어로 사용하기 시작하면서 주거의 물리적 기준에 가구의 특성도 포함
- 최저주거기준 개선 논의
  - 정부는 평균 주거수준 향상, 1인 가구 증가 등의 여건을 반영하여 최저주거기준 개선 추진 중('19 하반기)

[표 5-11] 최저주거기준 개선 추진

구분	현행		개선
면적기준	가구원수별 최소면적 규정 14㎡(1인)~55㎡(6인)	⇨	평균 주거면적 변화, 실태조사 등을 통해 면적기준 개선
필수설비기준	전용입식부엌, 전용수세식화장실 등		주거생활에 필요한 필수 시설기준 추가
구조·성능 및 환경기준	내열·내화 등에 양호한 재질, 소음·진동의 법정기준 적합성 등을 규정		일조량, 층간소음 등 환경요소를 구체화
공유주택 기준	별도 기준 없음		공유주택 특성을 고려한 기준 마련

자료 : 국토교통부, 취약계층·고령자 주거지원 방안, 2018

  - 국민체감형 주거복지 평가지표(안)와 같은 다양한 영역에서의 평가지표 등을 적용하여 최저주거기준 설정이 필요

38) 최소한의 주거생활을 영위하는데 필요한 수도시설, 부엌, 화장실, 목욕시설 등

[표 5-12] 국민체감형 주거복지 평가지표(안)

구분	영역	평가지표	구분	영역	평가지표
주택	어메니티	주택의 단열상태	주거 환경	어메니티	주거지 주변의 녹지 비율 (놀이터, 산책로, 운동장, 공원, 산, 수변 등)
		주택의 방음상태		편리성	생활편의시설 (행정, 금융, 의료, 복지, 문화, 상업, 교육)접근용이성
	지불 가능성	(자가)주택가격 (차가)소득에 따른 임대료 부담			대중교통 (지하철, 버스 등) 접근용이성
		주택구입 또는 임대를 위한 대출의 용이성 및 상환능력			주차시설 이용편리성
		소득수준에 비추어 지역 내 구입할 수 있는 주택의 수		보건성	주거지 주변 청결상태 (쓰레기 처리 등)
	안정성	주택의 노후 정도			대기오염 수준
		주택의 임대기간 만료, 임대료 증가, 재건축등으로 인한 거주 불안 정도			주거지 주변 환경오염시설 비율(축사, 공장, 열병합발전소 등)
	편리성	노약자도 쉽게 이용할수 있는 주택 공간 및 시설		안전성	주거지 내의 자연재해 발생빈도
		주택 유지관리의 편리성			주거지 내 방범 및 치안상태(범죄율, 순찰서비스 등)
	보건성	주택 내 온도 및 습도상태 (곰팡이 등)			유치원, 초등학교 주변 어린이보호구역 설치수준
		주택 내 상수도의 수질상태 (녹물 등)		커뮤니티	이웃과 친밀한 정도
		유해한 건축 자재 사용 여부 (석면, 납성분 페인트 등)			
	안전성	태풍, 지진, 화재 등에 대비한 주택구조 및 재료의 안전성			
		주택 내 방범상태 (방범창, 비상벨 설치 등)			

자료 : 국토연구원, 국민체감형 주거복지 평가지표 개발 및 활용, 국토정책Brief No.502, 2015

■ 부산시 최저주거기준 설정

- 부산시의 실태조사결과를 반영하여 부산의 실정에 알맞은 최저주거기준을 설정하는 것이 필요
- 부산시를 대상으로 하는 기존의 연구나 계획에서는 주거필수시설(편의시설)의 확보 여부에 따른 최저주거수준을 판단
- 그러나 주거생활의 기본적 환경이나 삶의 질 등이 적극 고려되면서, 다양한 기준의 적용이 필요함
- 주거 필수시설의 여부와 함께 재래식 시설이나 시설 공동 이용 여부 등도 최저주거기준에 포함 필요
- 최저주거기준의 대상가구 및 평가기준 세분화 및 구체화가 필요
- 지속적으로 증가하고 있는 독거노인가구 뿐 아니라 쪽방·비닐하우스 등 주거취약계층 등 가구별로 최저주거기준을 세분화 하는 방안 검토

[표 5-13] 계층별 면적기준 지원 방향

구분	중점사항
쪽방상담소 이용자	일상생활 내 안정, 적정공간(6.5㎡이상) 지원
노후불량주거지 주민	고령자, 장애인 등 주거약자를 고려한 지원
일반시민	최저주거기준 이상의 주거수준 유지

자료 : 부산복지개발원, 부산형 최저주거기준 설정에 관한 연구, 2016, p.121~122
주: 「주거기본법」 상 최저주거기준인 1인 14㎡(총주거면적)을 기준으로 하되, 최소한 방 하나 임대시에는 6.5㎡ 이상, 향후 UN권고 1인 17㎡를 충족할 수 있도록 단계별 지원을 제안

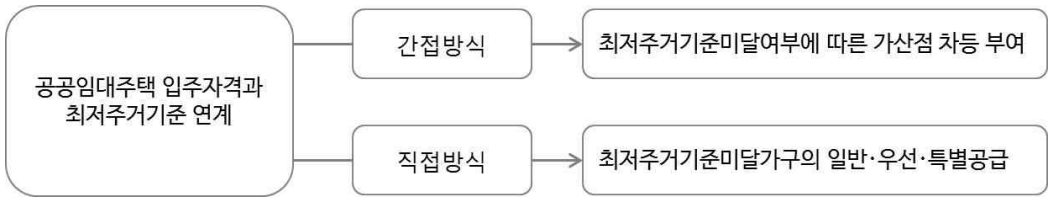
- 기존 주택에 대한 기준을 더욱 구체화하면서 안정성, 커뮤니티 등 주거생활전반에 대한 기준을 추가

■ 최저주거기준과 공공임대주택 입주자격 연계[39)]

- 최저주거기준과 정책대상을 연계하여 향후 공공임대주택 공급시에 최저주거기준을 적극적으로 활용

- 간접적 형태: 최저주거기준 미달여부와 그 정도에 따라 가산점을 차등부여하고 동일순위 경합 시 가점을 통해 우선입주

- 직접적 형태: 실제 최저주거기준미달가구의 소득수준을 고려하여 입주가 용이한 유형-영구임대, 국민임대, 매입·전세임대주택-을 중심으로 입주자격 요건에 최저주거기준 미달여부를 포함. 「주택공급에 관한 규칙」 개정이 선행



[그림 5-18] 최저주거기준과 공공임대주택 입주자격의 연계

- 현재 매입·전세임대주택 입주대상에서 급여수급자 또는 차상위계층을 중심으로 1순위 대상, 가점대상, 우선입주자 대상에 최저주거기준 미달가구가 포함, 최근 다자녀가구를 대상으로 기존 필수설비기준 이외에 방의 개수 또는 주택유형(반지하)이 가점 기준에 추가

- 따라서 모집공고에 따른 제도효과를 점검한 후 영구임대·국민임대 등으로 단계적 확대가 필요

39) 전북발전연구원, 최저주거기준 미달가구 해소를 위한 주거지원 정책 분석 및 개선방안, 2010, pp.106~108, 내용재구성,

[표 5-14] 매입·전세임대주택 입주기준 내 최저주거기준 반영

<table>
<tr><th colspan="2">매입임대주택(「기존주택 매입임대주택 업무처리지침」, 국토부훈령 제1260호)</th></tr>
<tr><td>입주자 1순위 포함
(제9조 일반매입입주자, 제10조 청년매입입주자)</td><td>「국민기초생활보장법」에 따른 급여수급자 또는 차상위계층 중 최저주거기준에 미달하는 경우(전용입식부엌, 전용수세식화장실 구비 여부)</td></tr>
<tr><td>일반매입임대 입주자 선정 시 가점대상
(제9조2항)</td><td>
<table>
<tr><td>① 경제활동 참여기간(3~1점)</td><td>② 해당지역 거주기간(3~1점)</td></tr>
<tr><td>③ 부양가족 수(3~1점)</td><td>④ 청약저축 납입 회차(3~1점)</td></tr>
<tr><td colspan="2">⑤ · 전용입식부엌, 전용수세식화장실 모두 미구비: 4점
· 전용입식부엌, 전용수세식화장실 중 하나 미 구비: 2점</td></tr>
<tr><td colspan="2">⑥ 소득 대비 임차료 비율(2~4점)</td></tr>
<tr><td colspan="2">※ 각 항목의 배점을 합산, 총점이 높은 순으로 입주자 선정, 동일점수일 경우 ⑤, ⑥의 점수의 합이 높은 순으로 입주자 선정</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>우선입주자 선정 대상
(제9조3항8호)</td><td>급여수급자 또는 차상위계층에 해당하는 사람이 무주택세대구성원으로서 최저주거기준에 미달하고 소득 대비 임차료의 비율이 30% 이상인 경우</td></tr>
<tr><td>다자녀가구 동일순위 내 경쟁 시 가점
(제14조의 2)</td><td>자녀수와 현재 주거 여건(방수, 지하층 거주 등)이 열악한 정도에 따라 가점
<table>
<tr><th colspan="2">항목</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="1">다자녀</td><td>① 자녀수</td><td>가. 4인 이상 : 5점
나. 3인 : 3점
다. 2인(두 자녀의 성별이 다른 경우만 해당 : 1점</td></tr>
<tr><td rowspan="2">최저주거기준</td><td>② 방의 개수</td><td>가. 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용 가능한 방의 개수가 1개 이하인 경우 : 2점
나. (반)지하인 경우 : 1점</td></tr>
<tr><td>③ 필수설비</td><td>가. 전용입식부엌, 전용수세식화장실 모두 미 구비 : 2점
나. 전용입식부엌, 전용수세식화장실 중 어느 하나 미 구비 : 1점</td></tr>
<tr><td colspan="3">※ 각 항목의 배점을 합산하여 높은 순으로 입주자 선정, 동일 점수인 경우 항목의 순서에 따라 점수가 높은 순으로 입주자 선정</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><th colspan="2">전세임대주택(「기존주택 전세임대 업무처리지침」, 국토부훈령 제1261호)</th></tr>
<tr><td colspan="2">매입임대주택의 입주자 1순위, 가점대상, 우선입주자 선정대상과 동일(제7조)</td></tr>
</table>

■ 동네단위 최저주거기준 설정[40]

- 부산시의 최저주거기준 미달가구의 입지적·지리적 편차[41]를 고려하여 최저주거기준을 “동네단위”로 평가, 지역특성을 반영한 맞춤형 지원방안을 수립

- 주거생활 필수시설의 경우 지역의 차이가 없이 적용이 가능한 기준이나 방 개수 및 규모에 있어서는 지역별 차이를 인정

40) ‘동네를 주로 생활하는 공간적 생활권’으로 동네단위 최저주거기준 설정을 제시함. 개별 주택 단위의 수평 분포뿐만 아니라 한 개 동 이상의 수직 분포를 가진 연립주택, 다세대주택, 다중주택도 동네로 포함. 부산복지개발원, 「부산형 최저주거기준 설정에 관한 연구」, 2016, pp.127-130

41) 부산시 최저주거기준 미달가구는 권역별로 서부산권의 강서구는 농촌적 특성으로 미달가구 비율이 높고 중부산권은 원도심 및 고지대 입지특성으로 중구, 서구, 동구, 영도구 등이 높음. 이정헌, 부산시 지역별 주거특성과 정책 추진과제, 부산발전연구원, 2016, p.53

- 최저주거기준 설정시 부산시의 기준 설정을 기본으로 각 지역별로 일부 보완하는 형태로 설정 필요

■ 최저주거기준 미달가구 지속관리 체계 구축

- 최저주거기준 미달가구에 대한 지속적인 관리를 수행하여 최저주거기준 미달가구의 양적 감소 추진
- 지역별로 최저주거기준 미달가구의 전담인력을 배치하여 주거공간의 환경개선과 함께 복지서비스와의 연계 도모
- 자치구군에서는 최저주거기준 미달가구 해소를 위한 단계별 추진 전략을 마련하여 점진적으로 최저주거기준 미달가구의 제로화 추진

■ 최저주거기준 미달가구의 주거수준 향상

- 최저주거기준 미달가구는 대체적으로 저소득층이 거주하고 있으며, 경제적 부담 등의 사유로 주택에 대한 수리 및 개선을 자발적으로 수행에 어려움이 존재
- 안전성, 쾌적성, 편의성 등을 높이기 위해서 최저주거기준 주택의 주거환경을 개선할 수 있는 사업 추진
- 특히 붕괴 위험에 있는 주택의 경우 시급히 개선이 필요하며, 화장실 및 부엌 등의 필수 시설이 미흡한 주택은 필수 시설의 설치 지원이 필요
- 주택의 구조와 성능, 환경기준 측면에서 수리 및 개선을 위한 주택 리모델링 사업을 추진하고, 재래식 시설을 현대화 추진
- 주택 개보수를 통해서 최저주거기준 미달가구의 지속적인 주거의 질 향상을 도모하고, 필요한 경우 신규 주거공간(임대주택)을 제공

2. 생애단계별 주거복지 책임제 구현방안

2.1 주거복지 책임제의 기본방향

1) 부산시 주거복지 로드맵

- 부산시는 「주거기본법」에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항 및 시민의 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항을 규정하고 주거안정과 주거수준 향상을 목적으로 「부산시 주거기본 조례」를 제정 · 시행하고 있음[42)]
- 현재 부산시의 주거복지정책은 중앙정부 주거복지정책의 집행 역할에 한정되어 있음
  - 지역 주거문제에 바탕을 두고 시민들의 수요에 대응하는 독자적인 사업이나 적극적 사무 및 정책 개발에 소극적임
  - 지방정부의 주거복지 관련 전문 행정체계가 거의 없어 기존의 중앙정부 사무의 주택정책 업무 이외의 지역 특성과 시민들의 정책 수요에 대응하는 자체 사업이나 프로그램에 소극적인 행태임
  - 중앙-부산시의 역할 분리를 통한 주거복지정책의 실효성을 높이고 시민들이 체감할 수 있는 부산시 주거복지정책 개발이 요구됨
- 부산시 주거특성과 시민들의 주거욕구, 현행 주거지원서비스를 바탕으로 부산형 주거복지정책의 방향과 단계별 추진 계획이 시급함
  - 중앙정부 및 공공기관에서 수행하고 있는 주거복지정책에 있어 부산시의 여건 및 시민의 요구 등에 부합할 수 있는 내용으로 변경 필요
  - 부산시에서 추가적인 지원이 가능한 부분에 대해서는 부산시의 자체 재원을 통해서 주거복지서비스를 제공
  - 중앙정부 및 공공기관에서 시행하는 주거복지정책에서 소외되는 일부 주거취약계층을 발굴하여 지원 방안 제공

42) 「부산시 주거기본 조례(2016. 3.30., 제정)」 제1조(목적)

[표 5-15] 현행 주거복지사업의 주요 지원내용

구분	주요 내용	관련 기관
맞춤형 주거상담 및 정보제공	• 각종 주거문제에 대한 맞춤형, 통합적 상담 • 공공임대주택 및 각종 주거복지 제도 관련 정보 제공 • 민간 전·월세시장 정보 제공	LH
지역사회에서 거주 안정성 지원	• 민간 임대가구 – 저렴한 공공/민간 임대주택 탐색 – 주택임대차 관련 계약 및 분쟁에 대한 법률적 지원 • 주거취약계층 – 긴급주거지원(주거상실위기, 노숙, 쪽방거주자 임시 거처지원) – 보증금/임대료 긴급 지원 • 지역 주거실태 모니터링 • 직·간접적인 지원 가구에 대한 DB 구축	LH, 부산시, 복지시설 (노숙인)
공적 자원의 통합적 연계 및 접근성 제고	• 공공임대주택, 주거급여, 주택금융 등 공적 자원에 대한 수요자 중심의 통합적 연계망 구축 및 접근성 제고 – 공공임대주택 안내 및 전달체계(신청~입주) 연계 – 주거급여 안내 및 전달체계(신청~수급) 연계 – 전·월세자금, 모기지 등 주택금융 안내 및 전달체계(신청~수용) 연계 • 사회복지서비스 연계/의뢰(지방정부와 연계망 구축)	LH, 부산시
지역 민간자원 연계	• 지역 기반의 민간 자원 발굴 및 연계망 구축 • 지역 주거복지협의회 구성/운영	부산시
임차인 생활지원	• 지역 및 공공임대주택단지를 거점으로 하는 취약계층 돌봄서비스 및 자활지원(입주민 생활지원 및 임대단지 거점의 사회적 기업 육성 등)	LH

자료 : 부산복지개발원, 앞의 책, p.9

- 공공지원 중심의 주거복지에서 민간자원의 발굴과 참여 확대 방안 마련으로 주거복지 의존성에 대하여 재구조화를 통한 현장밀착의 시민들 주거욕구 해소 방안의 마련이 필요함
- 현재의 주거복지 한계를 극복하기 위해서는 지역 중심의 주거복지정책, 지원계층, 사업내용 등의 종합적 분석과 유사중복사업의 통합 및 관리로 효율적 지원체계 구축이 필요함
- 정권이 교체될 때마다 기존 주거복지사업이나 프로그램이 없어지거나 축소되고 새로운 정책의 등장으로 지역적 요구에 대응하는 주거복지정책 운영이 어려움
  - 중앙정부 중심의 공공주택 공급에 의존하다 보니 전국 평균 이하의 공공임대주택 재고율로 수요 대비 공급이 부족함
  - 매입임대, 전세임대의 임대사업은 입주 희망자들의 수요에 부합하는 적정주택의 확보가 어려워 공급 가능한 수치보다 수요가 적어지는 수급역전이 발생하고 있음
- 불안정한 일자리, 학자금 대출, 취업, 주거비 부담 등의 과도한 삶의 비용 증가로 주거복지 사각지대가 폭넓게 발생되고 있음

- 연애, 결혼, 출산을 포기한 삼포세대의 발생 및 증가 등 주거복지정책의 사각지대로 평가받는 청년층에 대한 주거안정 지원의 필요성이 급증하면서 재원의 효율적 배분과 주거지원의 확대가 요구됨
- 기존 주거안정기 노인세대에서 베이비부머 세대의 조기은퇴 가구, 비정규직 노인, 은퇴 후 연금 수령 전 노인가구, 고연령 자영업자 등의 새로운 주거복지 사각지대 발생 및 증가하고 있음

■ 노후주택의 증가와 낙후 지역의 증가, 인구 유출로 인한 슬럼화 등 주거환경의 악순환이 발생함

- 생활편의시설 부족, 노후주거지 낙인효과 개선 등을 위한 시민의 관심 증대, 생활환경의 점진적 개선 등이 필요함
- 인구 변화를 바탕으로 연령대별 주거욕구 파악과 분석을 통해 주거취약시기를 중심으로 맞춤형 주거복지정책의 추진이 필요함

■ 노년층, 장애인 등 주거약자를 지원하는 부서 각각의 개별사업 추진과 같은 협업의 한계로 유사사업의 중복과 사각지대의 문제가 발생함

■ 주거복지사업은 장기적으로 추진되어야 하나 소모성 사업의 추진으로 투입 자원 대비 사업의 효율성 담보가 어려움

- 주거복지는 장기적이고 지속적으로 추진되어 주거취약계층에게 지원이 되어 실질적 혜택이 제공될 수 있어야 함

■ 부산시 영구임대주택 등의 위치 및 사회적 낙인

- 부산시 영구임대주택 등은 대부분이 외곽이나 구릉지 등 택지 확보가 쉬운 곳에 집중 건설되어 다양한 계층의 혼합 보다는 저소득 소외계층만이 거주하는 공간으로 사회적 낙인이 발생하고 있음
- 영구임대아파트 입주민들의 절반(47.9%) 정도가 지역사회에 중요한 문제가 생겼을 때 '별로 관심이 없다'고 답하는 등 이웃과의 교류와 지역사회 참여 등이 절대적으로 부족함[43)]
- 부산시의 가용지 확보 어려움에 따른 공공임대주택 신규공급의 한계와 구릉지가 많은 지리적 특징으로 재건축 · 재개발 등의 기존 주거환경정비 방식의 적용에 한계가 있음
- 기존 주택을 활용한 소규모 주거환경정비사업이나 가로주택정비사업 등 부산형 도시재생사업의 개발이 필요함

43) 부산복지개발원, 2009, 재인용

2) 생애단계별 주거복지 로드맵

(1) 기본방향

- 주거실태조사 등을 통해 생애단계별·소득수준별로 주거복지 대상가구를 설정하여 맞춤형 주거지원을 시행함
- 수요자의 현실을 반영하여 실질적 혜택이 지원될 수 있도록 수요자의 요구를 적극 반영한 주거지원 프로그램을 개발하여 반영함

(2) 청년 주거지원

- 사회초년생 및 청년 세대에게 도심내의 소형 임대 주택을 공급하고, 세어형·일자리 연계형 등 다양한 임대주택 공급
- 청년의 주거자금을 마련하기 위한 금융지원과 전월세 지원이 필요한 청년의 수요에 맞춰 전월세 대상 확대 및 맞춤형 전월세자금 대출지원 강화
- “청년 우대형 청약통장” 소유 청년에게 공공임대주택(행복주택) 입주권 우선 부여
- 부산지역 금융기관과 주택보증공사 등과 연계하여 전세자금대출 지원대상의 확대 및 금융지원 확대
- 주거관련 정보 및 지식이 부족한 청년세대에게 다양한 주거 정보 및 지식을 전달할 수 있는 체계 구축
  - 주거 정보, 임대차계약 관련 법률 정보, 보증금 반환 지원 등 제공

(3) 신혼부부 주거지원

- 신혼부부가 저렴하게 구입할 수 있는 분양형 신혼희망타운 공급 확대 및 임대형 신혼희망타운(신혼부부 우선 공공임대주택) 공급 확대
- 아이키우기 좋은 환경을 조성하기 위하여 육아·교육 등 차별화된 보육서비스를 제공하고, 신혼부부의 선호를 반영한 맞춤형 설계를 적용
- 소득이 일정하지 않거나 소득 수준이 일정 기준 이하의 경우 주거비용에 대한 지원 및 전세대출 금리 인하 지원
- 저소득 맞벌이 신혼부부의 경우 국공립 어린이집 및 유치원 우선 입학제도를 마련하여 서비스 제공

(4) 고령가구 및 장애인가구 주거지원

- 고령자 및 장애인의 특성을 반영한 무장애 설계를 적용하여 세대 내부 시설 개선 도모
- 고령자 및 장애인의 경우 소득이 매우 낮거나 불안정하여 장기적으로 안정적 주거공간의 확보가 매우 시급하여 영구임대주택의 입주자격 우선 순위 배치 및 영구임대주택 추가 공급 도모
- 고령자 및 장애인의 거주 분포를 파악하여 수요가 높은 지역에 고령자 및 장애인을 위한 공공임대주택, 전세·매입 임대 등의 주택 공급 확대
- 사회복지기관과 연계하여 외부활동 지원 및 세대 내부에서의 주거 관련 서비스 제공
- 기존에 건립된 공공임대주택의 경우 고령자 및 장애인 가구에 대해서 세대 내부 편의시설 설치 지원

2.2 생애단계별 주거복지 책임제

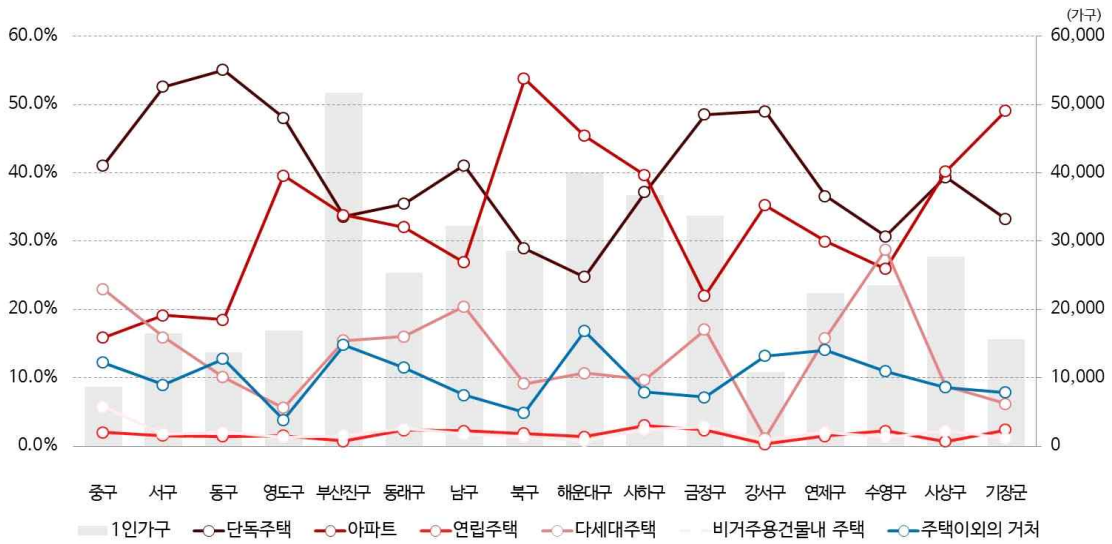
1) 지역과 가구 특성 고려

■ 지역특성을 반영한 주거정책 차별화

- 부산시 주택현황과 더불어 1인가구 및 특성가구 등의 거주현황에 대해 구군별로 분석하여 지역 맞춤형 정책을 추진할 필요가 있음
- 특히 지역별로 주거취약계층의 특성과 분포가 상이함으로 그에 적합한 대응방안이나 정책방향 설정이 필요함

■ 1인가구의 구군별 주택유형

- 1인가구수는 부산진구 51,726가구 해운대구 40,018가구, 사하구 36,722가구 순으로 많으며 중구 8,696가구, 강서구 10,798가구 동구 13,677가구 순으로 적음
- 구군별로 단독주택이 대체적으로 높은 비율을 나타내고 있나 부산진구(33.6%, 33.8%), 사하구(37.2%, 39.6%), 사상구(39.4%, 40.2)는 단독주택과 아파트의 비율이 유사한 양상을 보이고 있으며 북구(28.9%, 53.8%), 해운대구(24.8%, 45.4%), 기장군(33.2%, 49.1%)의 경우 아파트가 더 높은 비율을 차지함
- 주택이외의 거처의 경우 영도구가 3.8%로 가장 적고 해운대구가 16.9%로 가장 높음



[그림 5-19] 부산시 1인가구의 구군별 주택유형

[표 5-16] 부산시 1인가구의 구군별 주택유형

(가구, %)

구분	1인 가구	주택											주택이외의 거처	
		소계	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물내주택			
				비율		비율		비율		비율		비율		비율
중구	8,696	7,630	3,567	41.0	1,383	15.9	177	2.0	1,999	23.0	504	5.8	1,066	12.3
서구	16,546	15,055	8,701	52.6	3,166	19.1	260	1.6	2,637	15.9	291	1.8	1,491	9.0
동구	13,677	11,924	7,531	55.1	2,532	18.5	198	1.4	1,387	10.1	276	2.0	1,753	12.8
영도구	16,943	16,294	8,139	48.0	6,706	39.6	265	1.6	955	5.6	229	1.4	649	3.8
부산진구	51,726	44,064	17,379	33.6	17,490	33.8	380	0.7	8,005	15.5	810	1.6	7,662	14.8
동래구	25,381	22,465	9,011	35.5	8,138	32.1	596	2.3	4,071	16.0	649	2.6	2,916	11.5
남구	32,267	29,857	13,264	41.1	8,681	26.9	718	2.2	6,598	20.4	596	1.8	2,410	7.5
북구	28,615	27,203	8,282	28.9	15,383	53.8	541	1.9	2,620	9.2	377	1.3	1,412	4.9
해운대구	40,018	33,271	9,917	24.8	18,185	45.4	568	1.4	4,284	10.7	317	0.8	6,747	16.9
사하구	36,722	33,814	13,655	37.2	14,558	39.6	1,117	3.0	3,574	9.7	910	2.5	2,908	7.9
금정구	33,686	31,261	16,342	48.5	7,433	22.1	786	2.3	5,750	17.1	950	2.8	2,425	7.2
강서구	10,798	9,372	5,294	49.0	3,810	35.3	36	0.3	126	1.2	106	1.0	1,426	13.2
연제구	22,382	19,228	8,188	36.6	6,709	30.0	332	1.5	3,547	15.8	452	2.0	3,154	14.1
수영구	23,600	21,007	7,253	30.7	6,123	25.9	527	2.2	6,792	28.8	312	1.3	2,593	11.0
사상구	27,709	25,314	10,917	39.4	11,142	40.2	199	0.7	2,430	8.8	626	2.3	2,395	8.6
기장군	15,642	14,411	5,200	33.2	7,682	49.1	377	2.4	970	6.2	182	1.2	1,231	7.9

자료 : 인구총조사, 통계청, 2018
주) 외국인가구 및 특별조사구 제외

■ 기초생활수급자 및 장애인등록현황

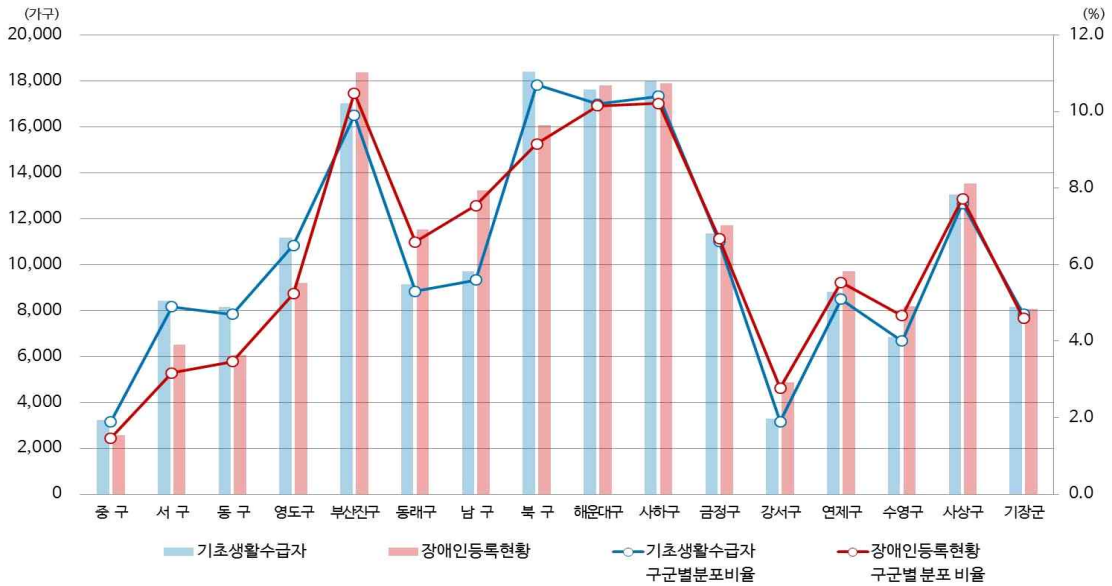
- 기초생활수급자와 장애인등록현황은 유사한 패턴을 보이고 있음
- 기초생활수급자는 해운대구, 사하구, 금정구가, 장애인은 부산진구, 해운대구, 사하구가 각각 10%대로 높은 비율을 차지하고 있음

[표 5-17] 부산시 기초생활수급자 및 장애인등록현황

(단위 : 명, %)

	기초생활수급자	기초생활수급자 구군별분포비율	장애인등록현황	장애인등록현황 구군별분포비율	인구수
계	172,439	100	175,378	100	3,413,841
중 구	3,234	1.9	2,570	1.47	41,910
서 구	8,432	4.9	6,515	3.71	108,229
동 구	8,153	4.7	6,079	3.47	88,165
영 도 구	11,177	6.5	9,198	5.24	116,711
부산진구	17,037	9.9	18,374	10.48	357,880
동 래 구	9,159	5.3	11,549	6.59	271,247
남 구	9,704	5.6	13,224	7.54	274,480
북 구	18,396	10.7	16,067	9.16	291,132
해운대구	17,626	10.2	17,807	10.15	406,102
사 하 구	18,005	10.4	17,903	10.21	321,004
금 정 구	11,348	6.6	11,717	6.68	239,062
강 서 구	3,302	1.9	4,871	2.78	129,566
연 제 구	8,818	5.1	9,711	5.54	209,395
수 영 구	6,837	4.0	8,185	4.67	176,148
사 상 구	13,048	7.6	13,541	7.72	218,094
기 장 군	8,163	4.7	8,067	4.60	164,716

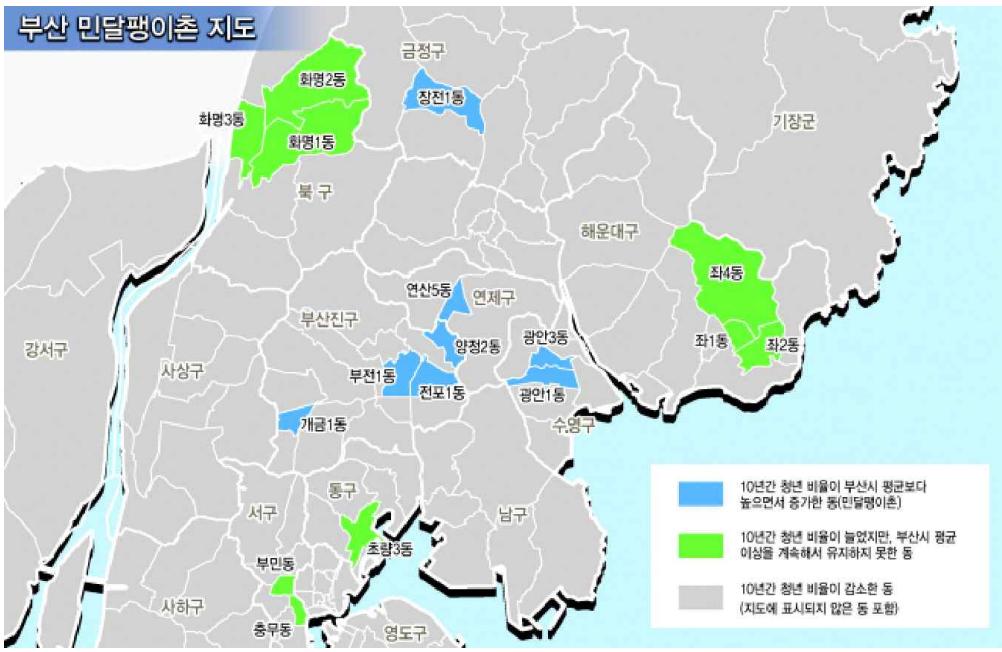
자료1: 부산광역시 기초생활보장수급자 현황, 복지정책과, 2019.12
자료2: 부산광역시 장애인등록 현황, 장애인복지과, 2019.12
주1: 인구수는 복지정책과(2019.12) 자료의 수치를 반영함



[그림 5-20] 부산시 기초생활수급자 및 장애인 등록 현황

■ 동별 청년 증감 변화

- 높은 주택 가격으로 인해서 주택을 구입하지 못하고 원룸을 전전하는 청년들이 상권, 교통 등이 잘 갖춰진 특정 동네에 거주하고 있음
- 청년들이 몰리는 지역의 경우 새로운 원룸이 급격하게 증가하고 있으며, 전·월세가 크게 상승하는 부작용이 발생하고 있음
- 2019년 9월 기준 부산시 202개동 중 90%가 넘는 185개 동의 청년 비율이 감소하였으며, 10년 동안 청년이 2000명 넘게 빠져나간 동이 23개 동으로 나타남
- 17개 동에서는 청년인구 비율이 증가하였으며, 10년 동안 전체 평균보다 높은 청년 인구 비율을 유지한 지역은 8개 동으로 나타남
- 특히 8개 동은 대학가 부근이나, 문화·생활·교통 인프라가 잘 구축된 지역으로 청년의 증가가 지속적으로 나타나고 있음



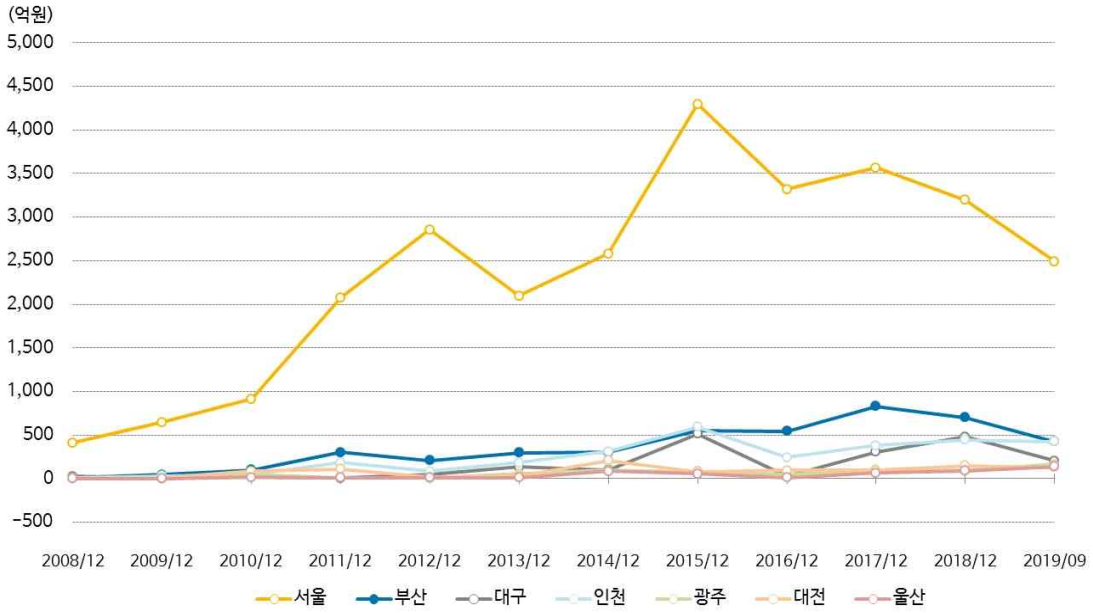
자료 : http://mobile.busan.com/view/busan/view.php?code=2019092919273346419(2019.09.29.)

[그림 5-21] 부산 민달팽이촌 지도

2) 부산시 주거복지 관련 지원 현황

■ 부산시는 장기적 경제성장의 둔화, 세대 간 소득과 자산 이전의 감소, 저출산 · 고령화 등 소득의 불안정성 심화로 주거 안정성에 대한 요구가 커지고 있음

- 노인들의 경제활동 어려움과 노후자금 부족으로 하우스푸어가 지속적으로 증가하고 있으며, 주택연금 수급비율도 증가하고 있음



자료 : 주택금융연구원 주택금융통계시스템
주 : 보증공급액-가입자에게 100세까지 공급될 예상 보증공급액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)
* 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

[그림 5-22] 주택연금 지역별 공급현황(보증공급액[1])

- 지난 민선6기에서는 복지에 대한 낮은 시민의 체감도 제고와 중앙정부의 복지만으로 시민의 복지 욕구를 충족하기 어렵다는 판단에서 부산시민복지기준을 발표함44)

  - 부산지역 특성에 맞는 복지정책 제시를 통해 사회복지권의 구체적 보장으로 시민 복지수준 향상을 목적으로 추진함

  - 부산의 빠른 고령화, 중고령자층의 비중, 낮은 고용률, 지역 간 격차, 노후주택의 집중 등 지역현실을 감안한 생활영역별, 대상별, 지역별 맞춤형 복지를 추진하여 도시의 질적 전환을 도모하고자 했음

  - 주거분야에서는 주택재고 대비 공공임대주택 비율 향상, 주택개량사업 지원, 부산형 최저주거기준 설정, 정주환경 개선을 통한 주거안정 지원, 주거복지 전달체계 및 주거안전망 구축을 성과지표로 설정하여 2020년까지 달성 목표를 이루기 위한 장기계획을 수립했으나 부산시 재정의 한계, 주거복지정책 책임부서 불투명, 연계부서 간 협업 한계 등의 문제로 정책목적성을 상실했음

- 민선7기에서는 생애단계별 주거복지 책임제 구현을 공약 실천계획으로 지정하여 주기복지 정책 방향으로 운영 중에 있음

44) 초의수 외(2015), 부산시민복지기준 수립 연구, 부산복지개발원

- 생애단계별 주거복지 책임제는 중앙정부 주거복지정책 및 로드맵 분석을 통해 지역 맞춤형 주거정책 수립과 주거취약계층 주거복지 사각지대 해소를 목표로 함
- 주택정책과 내 주거복지팀을 조직 · 운영하고 있으나 중앙정부 정책의 집행과 공공임대주택 관리 등 제한적 업무를 수행하고 있어 시민들의 주거욕구를 해소하기 위한 정책적 동력이 부족한 실정임

■ 부산시의 생애단계별 주거지원사업은 청년층의 주거안정을 통한 지역인력 유출 방지와 경제 안정, 저출산 등 사회적 문제를 해결하기 위해 청년층에 집중되어 있음

- 구 · 군별 주거지원사업 혹은 정책은 중앙정부나 부산시 도시재생사업이 대부분이며, 민간자원을 제외한 구 · 군 자체예산 확보를 통해 추진하는 주거지원 사업은 미흡한 실정임

[표 5-18] 부산시 생애단계별 주거지원사업

구분	주거지원사업
청소년층	
청년층	햇살둥지1), 부산 드림아파트2), 부산청년 우리집3), 머물자리론4)
중장년층	
노년층	행복나눔주택5)
전생애	부산형 뉴스테이, 부산형 행복주택

※ 중앙정부 지원사업 중 부산시 주도의 부산형 사업 혹은 부산시 자체의 지원사업만 정리함
주 1)공가(空家)를 새로운 주거공간으로 만들어 지방 학생들과 신혼부부, 저소득층 등 취약계층을 지원
2)신혼부부와 대학생, 사회초년생 등 청년층과 다자녀가구를 위해 만든 청년 전용 민간 공공임대주택
3)공유경제 촉진사업의 일환으로서 부산지역의 대학생과 취업준비생의 안정적인 주거생활을 지원하고, 나홀로 어르신에게는 새로운 가족관계의 형성과 임대수익을 통한 자립 강화를 도모하는 사업(셰어하우스)
4)목돈 마련이 쉽지 않은 청년의 안정적인 주거 지원을 위해 임차보증금 대출과 이자를 지원
5)고령자 주거 공간 및 복지관이 같이 있는 복합형 공공실버주택(커뮤니티케어 안심주택)

[표 5-19] 부산시 구·군별 주거지원사업 현황

구분	주거지원사업
해운대구	주택재개발/재건축사업, 도시환경정비사업, 소규모 집수리
수영구	전세 및 월세자금 융자, 영구임대주택 입주, 개별 가구 그린주차 사업
남구	저소득가구 전세자금, 영구임대주택, 기존주택 전세임대 및 매입임대
중구	산복도로 르네상스, 산책로 조성사업, 마을지기사무소, 오름길 모노레일 구축/운영, 벽화유지보수, 오르미 복합문화주차타워 조성, 안심 안전 통학로 조성사업, 산복서점 및 산복편의점 운영, 보수 더불어 센터 조성/운영, 보수 바꾸미(주민사업단) 운영, 기존주택 전세임대, 다가구(기존주택) 매입임대, 영구임대주택, 주거급여
서구	하우스 프로젝트 조성사업, 옥상 텃밭(녹화) 사업, 커뮤니티시설 친환경 재생사업, 산복도로 생태바람길 조성사업, 친환경 그린조명 및 셉테드 사업, 그린 옥외 커뮤니티 사업, 친환경 학교사업, 저에너지 주택 보급사업, 계단길 그린웨이사업, 주민쉼터(누리바라기, 널바라기 등) 조성, 마을지기 집수리단 운영(정주환경 개선), 우리동네 복덩방 사업(근린경제 활력 사업), 산복도로 계단공동체 남일이네 활력사업, 보행 편의시설 조성사업, 산복도로 르네상스
사상구	도시활력증진지역개발사업, 새뜰마을사업, 산복도로 르네상스, 행복마을만들기, 주거급여, 공공임대주택 공급 지원
북구	영구임대주택 입주, 기존주택 전세임대 및 매입임대주택 입주, 재개발/재건축사업
강서구	영구임대주택, 대가구 매입임대주택, 기존주택 전세임대
금정구	기존주택 매입임대 및 전세임대주택 입주, 새뜰마을사업, 3세대가 함께하는 안전한 퐁당퐁당 마을만들기 사업, 희망삼차로 문화복합형 주거환경관리사업, 행복마을 만들기, 복합커뮤니티센터, 청년 창조발전소 프로그램 지원, 마을지기사무소, 마을공동체 역량강화사업, 안전한 마을 조성을 위한 셉테드사업, 마을만들기
기장군	영구임대주택, 다가구 임대주택, 기존주택 전세임대
동래구	도시활력증진지역개발사업, 복합커뮤니티, 마을지기사무소, 행복마을 만들기, 마을공동체 역량강화사업, 영구임대주택, 기존주택 전세임대 및 매입임대주택 입주 안내
연제구	주택재개발/재건축사업, 도시환경정비사업
영도구	깡깡이예술마을, 흰여울문화마을, 영구임대아파트, 기존주택 매입임대 및 전세임대주택, 신혼부부 전세임대
사하구	천마마을 도시재생 활성화 사업
동구	가마뫼 역사마을 재생사업, 생활문화센터 조성사업, 안창 새뜰마을사업 등
부산진구	당감행복마을 할머니 산책로, 셉테드 안전마을, 노후공동주택 환경개선지원 등

자료 : 각 구·군별 홈페이지 참고, 2018
※ 주거와 관련된 도시재생사업, 환경정비사업 등을 포함하여 구·군별 홈페이지에 등록된 내용에 한해 정리함

3) 생애단계별 맞춤형 주거지원정책

- 부산시민 누구나가 쉽게 이용할 수 있는 주거서비스 체계 마련으로 청년, 중장년, 노년 등 생애단계별 주거욕구에 대응하는 맞춤형 주거정책을 통합적으로 지원할 수 있는 방안이 필요함

– 청년가구의 특성을 고려한 청년 주거지원을 위해서는 대학생, 사회초년생, 신혼부

부 등 정책 대상을 명확하고 구체적으로 설정하여 청년가구가 향후 안정적인 주택 소비계층으로 성장하도록 지원하는 주거정책의 수립이 필요함

- 중장년기에는 가정 안정화를 위한 가족단위 주거지원정책의 수립과 지원이 필요할 것으로 판단되며, 가구의 위기와 주택문제로 인한 가족해체 방지를 위해 가계부채로 인한 경제위기가구에 대한 주거 관련 상시 금융상담, 미성년 자녀 등 가족 동거가구 우선지원, 주거위기가구 긴급 지원 등의 위기 사례별 맞춤형 정책 지원이 필요함

- 노년기에는 고령자의 연령, 신체적 특성과 주거욕구를 반영하여 고령자 주거욕구를 수용하는 주거지원 기준을 바탕으로 생활권 범위나 동네단위 노인케어시설 확충, 생활안전 서비스 지원의 '정든 동네에서 계속살기(aging in place)'를 위한 정책 지원이 필요함

[표 5-20] 부산시민 주거복지 수요에 따른 대응방안

부산시 주거 관련 현안	관련사항
① 1~2인 가구의 증가, 주택인식전환	단독세대 증가에 따른 안정적, 다양한 주택공급(셰어하우스 등)
② 하우스푸어, 최저주거기준 미달	주택연금 활성화, 주거환경개선 및 주택개량
③ 주거 안정성	부산형 바우처 사업, 커뮤니티케어와 연계(aging in place 등)
④ 노후주택개량	소규모 정비사업, 리모델링(Barrier Free) 상담
⑤ 공공임대주택 / 저출산 고령화	인구추계, 기 확보 공공임대주택 공실 검토 후 적정 비율 계상
⑥ 부산시 주거복지정책의 적정성	전담부서 역량 강화(전문인력), 부산형 주거복지정책, 현장지원

▼

구분	주거복지 향상을 위한 기본 수요	대응방안
청년 (①,⑤)	공공임대주택의 적정수준 공급, 주거비 직접 지원 주거복지사업(정책, 서비스, 프로그램 등)의 홍보 유지 민간자원 발굴 및 연계 등 지원체계 구축, 현장지원	다양한 형태의 임대주택을 안정적으로 공급하거나 주거비 직접지원, 민간자원 활용 및 현장지원 필요
중장년 (③,⑥)	공공임대주택의 적정수준 공급, 주거안정 확보 주거복지사업에 대한 홍보 강화 민관협력으로 사업 효율성 제고, 현장지원	공공임대주택의 확보로 안정적 주거생활 지원, 주거복지사업에 대한 시민 홍보 강화, 민관협력, 현장지원
노년 (②,④)	공공임대주택의 적정수준 공급, 주거안정 확보, 주택연금 주거복지사업에 대한 홍보 강화 Aging in Place, Barrier Free / Universal Design	주택연금 안내 등 주거지원사업에 대한 홍보 강화, 현재 살고 있는 곳에서 안전하고 편하게 계속 살기

■ 부산시 주거복지 향상을 위해서는 부산시 인구 · 주택현황과 장래 인구추계를 바탕으로 시민들의 주거욕구에 부합하는 단계별 전략의 수립이 필요함

– 단계별 전략 수립을 위해서는 부산시 재정여건과 가용자원 검토 후 단계별 지원 규모의 설정이 선행되어야 하며, 현행 주거환경정비사업, 도시재생사업, 커뮤니티케어 등의 주거지원이 포함된 사업들과의 연계를 통한 통합적 서비스체계 구축으로 정책 만족도 상승이 가능함

[표 5-21] 부산시 주거복지 단계별 지원방안(안)

구분		부산형 주거복지 지원방안		
		단기	중기	장기
주거지원사업	양	준공공임대주택 확대 세대친화형 주택 개발 생활권 매입(전세)임대	공공임대주택 공급 확대, 소규모 도시재생(주택임대) 민간참여(제3섹터)	세대친화형 주택 활성화 (준)공공임대주택 다변화
	질	주거실태조사 주거약자 주택개량지원	지역주민 중심 주거사업 주거 커뮤니티 활성화	주거공동체 활성화 주거환경관리책임제
	안정	부산시 맞춤 주거비 설정 긴급주거지원(주거비, 주택) 주택임대차계약 지원	부산형 주거급여 주거비 부담능력지표	임대료 인상 억제 정책 부산시 주거복지지도, 전생애 주거플랜 수립 지원
	서비스	주거서비스 모니터링 주거복지지원센터	민 · 관 주거복지협의체 (관련부서, 기관 참여)	부산형 주거서비스지표 개발과 적용

– 청년가구는 부산시의 장래 주택수요를 결정하는 주요 계층이므로 청년가구의 합리적인 주거소비 육성은 주거복지에 기반한 성공적인 주거정책의 정착에 기여함

[표 5-22] 부산시 청년 주거지원사업(안)

구분		현행	청년 주거지원사업(안)		
			단기	중기	장기
주거지원사업	양	햇살둥지사업, 기숙사, 행복주택, 드림아파트, 셰어하우스 등	원룸형 임대, 여성 안심주택, 스터디하우스 (학업, 취업지원)	고시원, 원룸 정비 (준공공임대 확장)	세대친화형 주택, 공공원룸 임대주택 (협동조합, 공동체)
	질		주거실태조사	주거 체크리스트 (주거자립 향상)	청년만능수리공 (교육, 봉사유도)
	안정	머물자리론	주거비 지원 확대 (보증금, 월세)	부산형 주거급여, 청년 주거지도	전생애 주거플랜 (안정적 소비)
	서비스		주택임대차계약지원 대학생안심주택인증	주거복지지원센터 (상담, 사례관리 등)	청년 주거지표 (개발, 적용)

- 중장년가구는 가족단위 주거안정에 대한 수요가 크므로 경제적 문제나 재해 등 외부요인에 의한 주택문제로 발생하는 가족해체를 방지할 수 있는 안전장치가 필요함

- 고령자 주거복지정책의 효과적 추진을 위해 65세 이상 고령자 및 향후 고령화가 예상되는 55세 이상 인구의 지역별 거주실태 및 동네단위 고령인구 데이터 구축과 공간(주택) 데이터 간 연계로 지역 총인구와 고령인구 주거형태를 파악할 수 있는 고령자 주거지도 작성이 정책의 효율성 제고에 도움이 될 것임

[표 5-23] 부산시 고령자 주거지원사업(안)

구분		현행	고령자 주거지원사업(안)		
			단기	중기	장기
주거지원사업	양	행복나눔주택, 매입(전세)임대주택, 영구임대주택, 행복주택 등	원룸형 임대 두레주택 고령친화 안심주택 (모델하우스)	공공실버주택, 고령자 보호주택 (Sheltering House)	세대친화형 주택, 공공원룸 임대주택 (협동조합, 공동체)
	질	비수시 주택개량 (구 · 군 자체)	주거편의 지원사업 경로당 환경개선	노후 연립주택 개선 (B.F., 안전 등)	공동체 커뮤니티 (소규모 주거재생)
	안정		긴급주거비 보증금 대출지원	부산형 주거급여, 고령자 주거지도	부산형 NORC[1]
	서비스		주택 현장점검표 (최저주거기준)	주거복지지원센터 (상담, 사례관리 등)	고령자 주거지표 (개발, 적용)

주[1] 자연발생적 은퇴촌(Naturally Occurring Retirement Communit, NORC)

■ 지역밀착형 주거복지서비스 지원

- 주거복지 정보 및 서비스 제공, 사례관리 : 공공임대주택, 주거비 지원, 주택개량 정보 제공, 주거 관련 법 · 제도 안내, 주거취약가구 발굴, 찾아가는 이동상담소 등

- 공공임대주택 입주민에 대한 주거안정 및 사회서비스 제공

- 주거취약계층 주거지원사업 : 비주택 거주자 매입임대 입주지원, 재해 · 재난이나 불의의 사고, 경제적 조건 등으로 주거이탈이 발생하는 시민들을 대상으로 기존 주거지역을 대상으로 한 긴급 주거지원사업 추진

- 부산시, 민간 집수리사업과 연계 : 민간자원, 구 · 군 집수리사업, 주거편의시설 및 주택에너지효율화 사업 등과 연계 추진, 통합관리

- 부산시 공공건축가와 민간 전문가 자원을 활용하여 노후주택에서 안심하고 살 수 있도록 지원하는 주택주치의제도 실시

- 노후건축물에 대한 내진, 구조 등 안전성 검토

- 장애인, 고령자의 주택 내 안전과 편의 향상을 위한 BF 및 주택개량상담
- 빈집활용 임시거주 주택사업 확대 : 햇살둥지사업 확대 및 홍보, 입주자 발굴
- 공공임대주택 공급의 한계 및 인구변화에 따른 공공주택 수요 확정의 어려움을 고려하여 세제 · 금융지원을 통한 임대료 상승률 제한으로 공공성이 확보된 민간임대주택의 공공지원주택 확대로 정책적 변화가 필요함
- 안정적 물량공급과 확대를 위해서 준공공임대에 대한 다양한 인센티브 지급 방안 마련
- 공공기관 및 복지단체 지원 연계 및 상담 등 기존 사회복지서비스와 연계가 필요함

■ 부산시 주거복지정책 평가체계

- 주거복지정책 평가체계의 도입과 활용은 부산시의 주거복지 책임제 등 지역의 주거에 대한 책임이 강화가 필요한 현재에 무분별한 선심성 정책 혹은 사업 등 효율성이 낮은 정책을 빠른 시간 내에 보완할 수 있는 수단이 될 수 있음
- 주거복지정책 평가는 정책의 일관된 목적과 목표 달성, 해당 정책수요자의 만족도, 효율성은 낮지만 공공의 책임성 측면, 기존 자원(혹은 정책) 간 연계 등 부산시의 책임과 시민의 만족을 동시에 검증할 수 있도록 설정해야 함
- '평가-보완-재설정-추진-재평가(성과)'의 논리모형 시스템으로 운영하여 정책의 문제점이나 개선방안을 마련할 수 있는 기회로 활용해야 함

[표 5-24] 부산시 주거복지정책 평가체계 추진과제

구분	내용
평가체계의 지속적인 개선	• 평가체계의 운영과 개선을 지속적으로 추진 - 전문가, 정책수요자, 업무담당자 등이 의견을 교환 - 정책수요자의 세분화 및 특성을 지속적으로 검토/갱신 - 업무담당자의 업무 부담이 가중되지 않도록 평가의 간소화
주거복지정책 평가시스템 체계화	• 주거복지 책임제 등 정책방향에 따른 시스템 구축 - 연계부서, 협력기관, 참여기관 등도 이용할 수 있도록 구성
협력 및 자원연계 등 기존 자원과의 연계	• 민관협력, 민간자원 참여, 시민참여 등 협력과 연계 환경 조성 - 사회복지, 노인, 장애인, 주거 등 부서 간 협업 마련 - 주거복지정책의 단순 추진이 아닌 기획, 운영 등의 책임감 부여
주거복지정책 기획 및 전문화	• 정책 평가를 통해 부산시 주거복지정책 기획력 향상 • 주거복지 전문가의 양성/참여

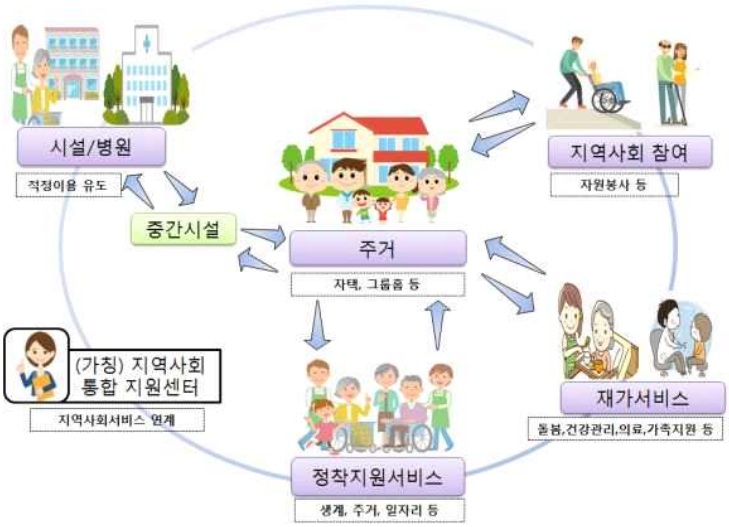
4) 주거복지와 연계 가능한 주요 정책

■ 지역사회 통합 돌봄(커뮤니티케어)[45]

- 주민들이 살던 곳(자기 집이나 그룹 홈 등)에서 개개인의 욕구에 맞는 서비스를 누리고 지역사회와 함께 어울려 살아갈 수 있도록 주거, 보건의료, 요양, 돌봄, 독립생활의 지원이 통합적으로 확보되는 지역주도형 사회서비스 정책임

- 어르신 맞춤형 케어안심주택 대폭 확충, 어르신 독립생활 및 낙상 예방을 위한 주택개조(집수리) 실시, 커뮤니티케어와 도시재생 뉴딜사업의 융합으로 마을 소멸 대응 등의 주거 지원 인프라를 대폭 확충 예정임

- 신규로 공급하는 노인 공공임대주택은 케어안심주택을 확보하고, 기존의 영구임대주택 등도 사회 · 노인복지관, 종합재가센터, 주민건강센터 등의 케어서비스 연계 지원을 추진할 예정임



자료 : 보건복지부 홈페이지, 2019

[그림 5-23] 커뮤니티케어 추진 개념도

■ 도시재생 뉴딜사업[46]

- 도시 쇠퇴에 대응하여 물리적 환경개선과 주민들의 역량강화를 통해 도시종합재생을 목표로 하여, 노후 주거지의 환경 개선과 도시 경쟁력 회복 사업을 중점적으로 시행하고 있음

- 특히, 주거복지 실현과 관련하여 저층 주거지에 마을주차장 등 아파트 수준의 기초

45) 보건복지부, 「지역사회 통합 돌봄(커뮤니티케어) 선도사업 추진계획」(2019. 1.10)
46) 국토교통부, 도시재생 뉴딜 추진 방안 보도자료 외(2017.12.14)

생활인프라를 확충하기 위한 다양한 모델 개발

- 저층 노후주거지의 집주인이 낡은 주택을 새로운 주택으로 개선할 수 있도록 주택 개량 및 소규모 주택 정비사업에 대한 지원을 강화하여 거주환경이 열악한 노후 주거지를 정비하고, 기초생활 인프라를 확충 및 저렴한 공적임대주택의 공급 등을 추진하고 있음

자료 : 국토교통부 홈페이지, 2019

[그림 5-24] 도시재생 뉴딜 사업유형

■ 새뜰마을사업[47)]

- 도시취약지역 생활여건 개조사업인 새뜰마을사업은 위험잠재지역(건물, 축대 등의 노후붕괴 위험지역, 산사태, 상습침수 등 자연재해 우려 지역), 생활환경이 비위생적인 지역, 생활인프라가 미흡한 지역(상 · 하수도, 소방도로, 급경사, 재래식 화장실 등의 문제가 있는 지역) 등 주거취약지역을 대상으로 기본적인 삶의 을 개선을 목적으로 하는 사업임

- 주요 지원내용은 산간 달동네 지역의 소방도로 및 산사태 방지 시설 설치, 도심 내 쪽방촌의 공동 샤워실, 공동 화장실 제공, 공단 배후지역의 인근공장 분진, 악취 방지, 골목환경 정비 등임

47) 취약지역 주민의 기본적인 생활수준(national minimum) 보장을 위해 안전 · 위생 등 긴요한 생활인프라 확충 및 주거환경 개선, 주민역량 강화 등을 지원하는 사업

자료 : 국토교통부 홈페이지, 2019

[그림 5-25] 새뜰마을사업 지원 체계도

2.3 부산형 주거복지책임제 실현 방안

1) 사회주택 종합지원센터 설립 및 운영

(1) 사업의 배경 및 목적

- 기존의 임대주택의 한계점으로 인해서 공공임대주택과 민간임대주택의 중간영역인 사회주택의 중요성이 증대되고 있음
- 사회주택의 활성화를 위해서 다양한 정책적 지원수단이 도입되고 있으나, 현재까지는 미흡한 실정임
- 주택 부족현상이 크게 나타나고 있는 서울시의 경우 사회주택 활성화를 위한 기반 구축 및 지원 체계를 마련 중에 있음
- 이에 부산광역시도 다양한 주거수요에 대응하기 위해서 사회주택 활성화를 위한 제도적 기반을 바탕으로 지원 체계 구축이 필요함

(2) 사회주택 종합지원센터 설립 및 운영 주요내용

- 사회주택 활성화를 위해서 제도적인 기반을 마련하기 위해서 '부산광역시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례'가 제정되었음
- 사업 방식이나 지원 방안의 기준을 설정하여 사회주택 공급자에 대한 지원과 추진 방식, 사회주택 종합지원센터 설립과 기능, 관리 및 운영 등에 대한 근거를 설정함
- 이에 따라 사회주택 활성화를 위한 체계적이고 효율적인 운영 주체인 사회주택 종합지원센터를 설립하여 운영할 필요가 있음
- 사회주택 종합지원센터에서는 사회경제적 약자의 주거환경을 개선하기 위해서 주거실태 조사, 주택재고 및 택지 등의 자원조사 및 관리를 수행함
- 주거 관련 사회적 경제 주체(사회주택 공급자) 발굴 및 육성과 수요자에 대한 수요 맞춤형 사회주택 공급 방안 설정 등을 수행함
  - 예비사업자 양성 및 역량 강화를 위한 교육과정 운영
  - 사업 컨설팅 지원
- 입주자와 지역주민이 함께하는 지역공동체 형성과 활성화를 도모하기 위한 종합적인 지원체계를 마련함
- 사회주택 종합지원센터의 기능적 확대와 실질적 혜택 제공을 위해서 사회투자기

금 조성 및 민간 금융기관 융자 지원 등의 금융지원 서비스도 추가적으로 수행함

(3) 사회주택 종합지원센터 설립 추진 방안

- 부산시는 '부산광역시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례' 제정을 통해서 사회주택 활성화를 위한 법제도적인 기반을 마련하였음
- 이러한 제도적 기반을 통해서 사회주택 활성화를 위한 종합적인 지원체계인 사회주택 종합지원센터를 설립함
- 사회주택 종합지원센터는 재단법인 형태의 독립적인 기관으로 설립하여 운영하거나 시가 설립한 공사·공단 또는 관련 법인·단체에 종합지원센터의 관리·운영을 위탁하여 운영하는 방안이 있음
- 사회주택 종합지원센터의 기능과 역할을 고려하고, 효율적 관리 및 운영을 위해서 부산시에 적합한 설립 방안을 도출하여 추진함
- 주택도시보증공사의 사회주택(사회임대주택)에 대한 ONE-STOP 패키지 지원체계와 함께 부산시의 사회주택 종합지원센터를 연계하여 사회주택 활성화를 도모함

(4) 기대효과

- 사회주택의 제도적 기반과 함께 지원체계의 구축으로 체계적인 사회주택 공급과 지원이 가능하여 부산시의 사회주택 활성화를 도모함
- 주거와 관련한 사회적 경제 주체의 발굴과 육성으로 주거취약계층의 안정적 주택 공급의 확대가 가능함
- 사회주택과 관련된 자원 조사 및 관리, 지원 사업 등의 체계적 실행이 가능하고, 지속적인 사회주택 공급의 기반을 마련함

2) 매입·전세임대 확대

(1) 매입·전세임대 개요

- 매입임대는 최저소득계층의 주거안정을 위해 현 생활권내에서 거주할 수 있도록 다가구·다세대주택, 아파트, 주거용오피스텔 등을 매입하여 개·보수 후 저렴하게 임대하는 제도
- 전세임대는 입주자로 선정된 자가 지원기준금액 범위 안에서 입주를 원하는 주

택을 물색하면 LH 또는 부산도시공사가 주택소유자와 전세계약을 체결한 후 저렴한 임대조건으로 재임대하는 제도

- 매입임대는 기존 주택을 LH 또는 부산도시공사가 매입하는 것으로 소유자가 LH 또는 부산도시공사가 되는 것이며, 전세임대는 기존의 주택소유자와 LH 또는 부산도시공사가 전세임대계약을 맺고, 다시 LH 또는 부산도시공사가 입주대상자에게 저렴한 가격으로 재임대하는 것을 의미

(2) 매입·전세임대 주요내용

- 매입임대는 다가구, 다세대주택, 연립주택, 오피스텔 등을 대상으로 하고 있으며, LH와 부산도시공사의 주택매입 기준이 거의 유사하나 일부 차이가 발생
- 시중전세자금의 30% 수준으로 임대료를 책정하고 있으며, 부산도시공사는 최장 6년, LH는 최장 20년을 임대기간으로 설정

[표 4-25] 매입임대 주요내용

공급기관	주택매입 기준	임대료	임대기간
부산도시공사	다가구, 다세대주택, 아파트, 주거용 오피스텔 등(사용승인일 10년 이하)	시중전세자금의 30% 수준	최초 2년 최대 2번 재계약(최장 6년)
LH	다가구, 다중, 다세대, 연립주택 등 (공동주택은 전용면적 85㎡ 이하)	시중전세자금의 30% 수준	최초 2년 최대 9번 재계약(최장 20년)

자료 : 각 기관 홈페이지

- 전세임대의 경우 부산도시공사와 LH가 동일하게 기준을 설정하고 있으며, LH가 부산도시공사에 비해서 지원한도액과 지원 대상을 확대하는 기준을 제시하고 있음
- 전세지원한도액은 7,000만원이며 지원금액은 전세금의 95%, 월임대료는 지원금액에 대한 연 1~2% 이자에 해당되는 금액으로 설정하고 있으며, 임대기간은 최장 20년으로 되어 있음

[표 4-26] 전세임대 주요내용(부산도시공사와 LH 동일)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">지원한도액</td><td>7,000만원 (입주자부담금 포함)
(LH : 공동생활가정은 1억 1000만원)
※ 지원한도액 초과하는 경우, 초과부분 입주자 부담시 지원가능
※ 보증금한도액 : 지원한도액의 250%(1억7천500만원)이내로 제한
(LH : 가구수 5인 이상시 보증금 한도액 예외 인정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">공사지원금액</td><td>전세금의 95%(공사지원한도 최대 6,650만원)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">임대
조건</td><td>임대보증금</td><td>전세금의 5%(입주자 부담금)</td></tr>
<tr><td>월임대료</td><td>지원금액에 대한 연1~2%이자 해당액
<table>
<tr><td>보증금</td><td>4천만원이하</td><td>4천만원초과~ 6천만원이하</td><td>6천만원초과</td></tr>
<tr><td>임대요율</td><td>연1.0%</td><td>연1.5%</td><td>연2%</td></tr>
</table>
예) 전세금이 7천만원인 주택의 임대조건
- 임대보증금(입주자부담금) : 7천만원 × 5% = 350만원
- 월 임대료:110,800원/월 = 6,650만원(7,000만원-350만원) × 2% ÷ 12개월
※ 입주자 부담금 제외 후 임대료 산정</td></tr>
<tr><td colspan="2">임대기간</td><td>최초 2년, 9회까지 재계약 가능(최장 20년)</td></tr>
<tr><td colspan="2">입주(지원)대상 주택</td><td>전용 85㎡ 이하(단독세대주는 60㎡), 보증보험 가입 요건에 해당하는 주택
(LH : 다자녀가구 및 가구원수 5인 이상일 경우 전용면적 85㎡ 초과 가능)</td></tr>
</table>

자료 : 각 기관 홈페이지

(3) 매입·전세임대 추진 방안

- LH와 부산도시공사에서 기존의 주택을 대상으로 하고 있기 때문에 기존 주택이 매입·전세임대에 적합한지에 대한 검토가 우선적으로 진행
- 매입임대의 경우 주택의 높은 금액으로 인해서 도시외곽이나 낙후지역에서 주로 진행되고 있으며, 도심내에 대한 수요는 높으나 매입에 어려움이 발생
- 재개발과 같은 개발에 대한 기대효과로 인해서 기존 주택 소유자의 매도가 잘 이루어지지 않고 있어 매입임대의 물량 확보에 어려움이 존재
- 전세임대는 수요가 높은 아파트의 경우 지원금액의 한계로 인해서 지원에 어려움이 있으나, 일반 주택 유형의 경우에는 많은 수요가 발생
- LH와 부산도시공사에서 수요자를 위해서 많은 물량을 확보할 수 있는 노력이 필요하고, 매입·전세임대 지원을 확대하는 방향으로 추진 필요
- 대규모 임대주택 공급에 한계가 발생하고 있는 시점에서 공공임대주택 수요에 대응할 수 있는 실질적 대응방안으로 점차 확대하는 정책이 필요
- 매입·전세임대의 경우 내부 수리나 기본적인 인테리어 비용을 공공에서 지원할 경우 참여도가 높아 질 것으로 예상됨
- 매입부서와 공급부서의 협업을 통해 미임대가 발생할 가능성이 높은 지역의 주택 매입을 지양하거나 전년도 입주자 모집현황 등을 참고하여 수요가 높은 주택형(주택규모)을 우선적으로 매입할 수 있도록 공급계획을 수립

- 주택매입시 입주자들의 선호도가 높은 지역, 주민편의시설 등 기반환경이 잘 갖추어진 지역의 시설에 대해 감정평가시 인센티브 부여규정 마련을 통해 민간 주택소유자들의 매매 의사를 높임
- 매입임대주택에 대한 이력관리시스템 도입하여 항목별, 시기별 수선유지비용에 대한 구체적인 데이터베이스를 구축하고 리모델링 혹은 수선유지비가 더 소요되는 경우 장기수선계획기준에 따라 소규모 재건축방식 등을 활용한 신규 임대주택으로 공급[48)]

(4) 향후 계획 및 기대효과

- 정부에서는 매입·전세임대의 보증금이나 임대료에 대한 인하를 지속적으로 검토하고 있으며, 지원 대상자도 점차 확대 추진
- 특히 다자녀와 저소득층에게는 입주의 기회를 우선적으로 제공하고 비용 부담을 감소시킴으로써 주거 취약계층의 주거안정에 크게 기여
- 그동안 대규모 공공임대주택이 도시 외곽에 입지하면서 발생하는 문제점을 해소하고, 도시내에 공공임대주택을 공급함으로써 기존 생활 유지가 가능
- 도시내에 인구가 감소하는 지역이나 세입자 확보에 어려움을 겪는 주택 소유자에 세입자를 확보함으로써 인구 유입에 따른 지역 활력 증진
- 도시측면에서는 가용토지가 점차 감소하는 상황에서 임대주택을 확보할 수 있는 효과적인 정책수단이자, 운영기관에서는 대규모 투자로 인한 금융비용 부담을 감소시키면서 임대주택을 적절히 확보할 수 있는 방안임

3) 부산시 햇살둥지사업 활성화

(1) 햇살둥지사업 개요

- 빈집(공가)을 소유한 소유자가 부산시와 협력하여 리모델링을 통해 새로운 주거공간으로 재창출하여 저렴하게 전·월세로 임대하는 사업
- 방치된 빈집(공가)이 폐가화가 되는 것을 방지하고 우범화 및 도시 환경저해 요인을 사전에 차단하여 도시의 주거환경 개선 도모
- 생활환경이 어려운 지방학생이나 저소득층 등에게 주변시세의 반값으로 제공하는 임대주택 사업
- 2012년부터 부산시에서 전국 최초로 시행하고 있으며, 빈집해소와 임대주택 제

48) 토지주택연구원, LH매입임대사업 효율성 제고를 위한 공급 및 운영관리 개선방안, p.92 재구성.

공이라는 2가지 효과를 얻고 있음

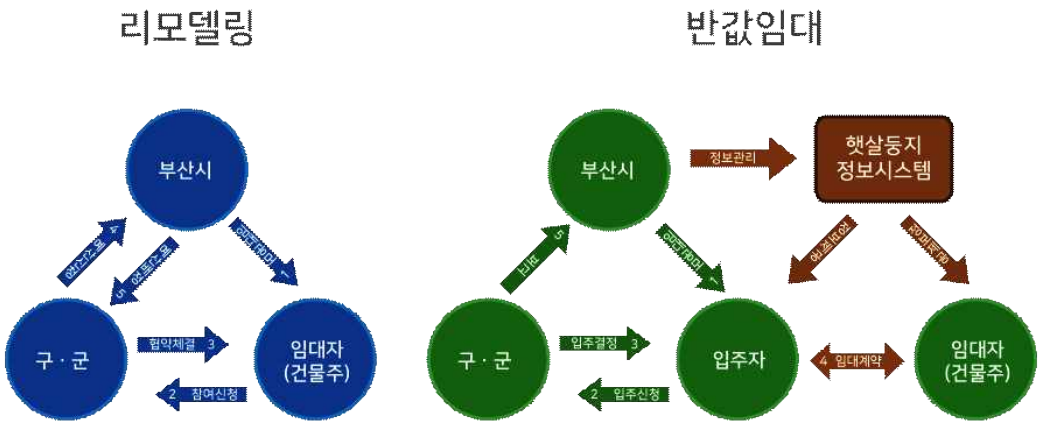
(2) 햇살둥지사업 주요내용

- 단독주택 공가, 부분공가(단독주택 중 일부 공실인 경우), 현재 공가인 다세대주택·다가구주택·연립주택·아파트 등이 사업대상
- 지방 대학생(지방 고교생 포함)을 1순위 입주대상으로 하고 있으며, 신혼부부, 저소득 서민, 독거노인, 외국인 근로자 등을 2순위로 하고 있음
- 공가를 리모델링하여 주변시세의 반값에 3년간 전·월세 임대를 하고, 노후 공동주택(30년이상 경과)은 사업비 전액(18백만원) 지원 받을 경우 5년간 반값으로 전·월세 임대

  – 동당 최대 18백만원(지원율 : 공사비 2/3, 나머지 자부담)

(3) 햇살둥지사업 추진 방안

- 임대자는 관할 구청에 임대신청을 하고 입주대상별 접근성, 시설물의 노후도(리모델링 가능성), 투자비용, 소유주의 의지 및 3년 이내 재개발 가능여부 등을 담당자가 직접 현장 출장하여 해당 시설물 확인
- 리모델링 가능 시 지원금액, 협약체결, 리모델링 절차 등의 과정설명을 통해 최종 동의 시 협약체결
- 관할 구청장과 임대자가 협약을 체결하여 리모델링을 시행하고, 임대자는 입주자와 임대계약을 체결



자료 : 부산광역시

[그림 5-26] 햇살둥지사업 추진과정

(4) 향후 계획 및 기대효과

- 임대자는 연중수시로 접수를 받고 있으며, 입주자는 공모공고를 통해서 공모신청을 받아 우선순위별로 제공
- 국토부의 노후·불량주택을 대상으로 하는 주택개량자금을 통해서 저리로 융자하여 건물소유자인 임대자의 부담을 경감
- 도시내 빈집을 활용함으로써 지역의 슬럼화 및 우범화를 방지하고, 빈집 소유자에게는 자산 가치 상승과 새로운 소득을 제공
- 주변의 시세에 비해 반값으로 주거공간을 제공받음으로써 생활이 어려운 지방대학생과 저소득 세대에게 수요가 높음
- 연가 30~60세대를 지원하는 것으로 계획을 하고 있으며, 임대주택의 수요가 높을 경우 확대 추진 필요
- 빈집에 대한 명확한 DB를 구축하여, 지역별 빈집에 대한 현황을 파악하는 것이 필요하며, 향후 빈집으로 파악된 주택에 대해서 빈집 소유자의 참여를 높이는 방안 필요

4) 공공시설 복합개발을 통한 공공임대주택 공급

(1) 사업의 배경 및 목적

- 공공임대주택에 입주하는 주거취약계층의 경우 도시내의 접근성을 가장 중요하게 생각하고 있으나, 대부분의 공공임대주택은 도시의 외곽에 공급되고 있는 실정임
  - 도시내 비싼 토지가격과 가용토지 부족으로 인해 도시 외곽부에 공공임대주택 공급
- 도시내에 신규 공공임대주택의 공급을 위해서 노후 공공시설(청사 등)을 활용하여 복합형 개발을 통한 공공임대주택 공급이 필요함

(2) 공공시설 복합형 공공임대주택 주요내용

- 지역에 필요한 생활SOC 공급과 연계한 공공임대주택 공급
  - 지역 내 생활 편의를 높이고 삶의 질을 향상하기 위해서 생활SOC 확대를 중앙정부 차원에서 시행
  - 생활SOC 사업 추진에 있어 생활SOC와 함께 건축 여유분을 공공임대주택으로 공급

- 공공임대주택단지의 여유 공간에 생활SOC를 공급하여 공공임대주택단지를 지역사회의 허브로 탈바꿈시킴

■ 노후 공공시설(청사 등) 복합화를 통한 공공임대주택 공급

- 노후 공공시설(청사 등)의 경우 대부분이 저층의 형태로 공급되어 있으며, 단일의 기능만을 보유

- 노후 공공시설(청사 등)의 재건축 시행시에 허용되는 용적률을 활용하여 공공임대주택과 결합한 공공임대주택을 공급

자료 : LH, 도심 공공임대주택 확보를 위한 노후공공청사 복합개발 활성화 방안, p.23, 재구성

[그림 5-27] 노후 공공청사 복합개발 개념도

(3) 공공시설 복합형 공공임대주택 추진 방안

■ 지역에 필요한 생활SOC 공급과 연계한 공공임대주택 공급

- 생활SOC 공급에 있어 공공임대주택과 결합하여 공급이 가능한 시설일 경우에는 생활SOC와 공공임대주택을 결합하여 건설

- 생활SOC 기능과 성격에 따라 공공임대주택 입주자를 선정 가능(어린이 복지시설 + 신혼부부, 노인복지시설 + 고령자층 등)

- 생활SOC 건립시 중앙정부의 지원이 가능하며, 공공임대주택의 경우 LH와 부산도시공사와 연계하여 사업비 충원

■ 노후 공공시설(청사 등) 복합화를 통한 공공임대주택 공급

- 노후 청사의 경우 리모델링이나 재건축 시행시에 허용 가능한 용적률을 최대한 활용하여 공공임대주택 공급

- 소규모 공공시설의 경우에도 원룸형의 임대주택 공급 가능

■ 사업모델 다각화를 통한 사업 활성화

- 지자체의 사업비 충당의 어려움을 감안하여 사업비 원가절감 및 적정 사업비 분담을 위해 사업주체(LH, 지자체, 수분양자)들의 적정 사업비 분담 방안(지자체 재정분납비율) 및 회수구조(장기분납 방식) 다변화가 필요함[49]

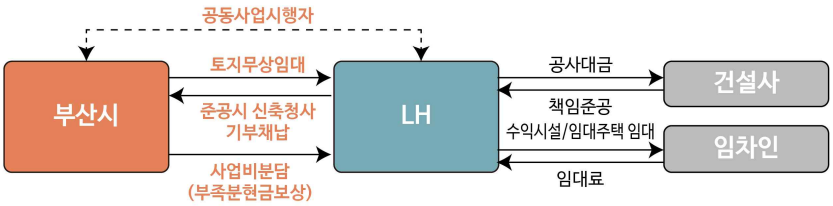
[표 5-27] 노후공공청사 복합개발사업 사업유형별 사업방식 다각화 및 특징

사업 유형	공공+공공(LH-지자체 공동사업시행방식)		공공+민간(리츠방식)	
사업 방식	① 토지 무상사용, 지자체 사업비 분담(현금보상)	② 토지 무상사용, 지자체 사업비 분담(임대주택 지분양여)	③ 토지 무상임대, 사업종료시 지자체에 건물매각(매수청구)	④ 토지 출자형. 사업종료시 일반에 토지·건물매각(일반매각)
자금 조달	LH가 사업비를 금융기관으 로부터 차입하여 선투입	LH가 사업비를 금융기관으로 부터 차입하여 선투입	리츠가 조달, 재정투입 최소화	리츠가 조달, 재정투입 최소화
사업비 회수	· LH 수익시설 임대운영수익 으로 사업비 회수(임대운영권 확보) · 손실시 지자체 재정분담(분 담방식 다양화 가능) ·사업종료시 임대기간 연장 또는 임대주택 지자체 매수 청구	· LH 수익시설 임대운영수익으로 사업비 회수 · 손실시 지자체 LH에 임대주택 지분양도 · 사업종료시 임대주택 토지·건축물 자산 확보(공동지주)	· 리츠는 수익시설 및 임대 주택 임대료수익과 기부 채납한 신규청사의 사용료를 받아 사업비를 회수하 고, 종료시 청사외 건물을 지자체에 매각하여 사업비 회수 · 운영종료시 건물 지자체 매각으로 회수	· 리츠는 수익시설 임대운영수익및 자산매각으로 사업비 회수 · 운영종료시 토지 및 건물 일반매 각으로 회수(청사는 지자체 매각 고려)

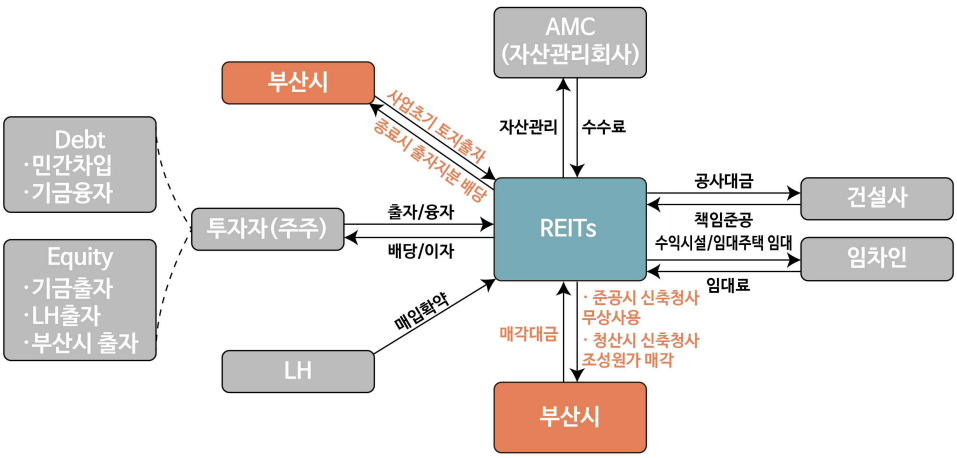
자료 : 토지주택연구원, 도심 공공임대주택 확보를 위한 노후공공청사 복합개발 활성화 방안, 2018, p.72, 내용요약

49) 토지주택연구원, 도심 공공임대주택 확보를 위한 노후공공청사 복합개발 활성화 방안, 2018, p.71

<토지무상사용, 지자체 사업비 분담(현금보상) 방식 사업구조-①>



<토지출자형, 사업종료시 일반에 토지·건물매각(일반매각)방식 사업구조-④>



자료 : 토지주택연구원, 위의 책, p.73~74, 재구성

[그림 5-28] 노후공공청사 복합개발사업 사업유형별 사업방식(예)

(4) 공공시설 복합형 공공임대주택 사업대상지 검토

- 서구청 복합개발
  - 위치 : 서구 구덕로 120
  - 면적 : 10,760㎡
  - 추진방안 : 노후공공청사 복합개발과 병행추진으로 주거 + 행정 + 생활 SOC 도입
  - 도입시설 : 서구청 청사, 행복주택, 어린이집, 어린이도서관 등
- 남구 여성회관 복합개발
  - 위치 : 남구 수영로 356
  - 면적 : 대지면적 1,160㎡, 연면적 4,466, 지상5층, 지하1층
  - 추진방안 : 도시재생활성화지역으로 HUG의 펀드 출자 및 대출가능지역으로 사업

추진 가능

- 도입시설 : 여성회관, 근린생활시설, 여성 전용 행복주택 등

■ 북구청 복합개발

- 위치 : 북구 낙동대로 1570번길 33
- 면적 : 대지면적 5,901㎡
- 추진 방안 : 노후화된 북구청을 신청사로 건립하면서 편의시설 및 행복주택 도입
- 도입시설 : 북구청 청사, 주민편의시설, 행복주택, 근린생활시설 등

서구청 청사
(자료 : 서구청)

남구 여성회관
(자료 : 부산역사문화대전)

북구청 청사
(자료 : 북구청)

[그림 5-29] 공공시설 복합형 사업대상지(안)

(5) 기대효과

■ 도시 내에 부족한 가용토지로 인해서 공급이 어려운 공공임대주택의 공급이 가능하여 주거취약계층의 수요 충족

■ 도심과의 접근성이 높아 직주근접이 가능하며, 단기간 내에 저렴한 비용으로 공공임대주택의 공급이 가능

■ 청사, 공공시설, 편의시설, 임대주택 등 다양한 기능이 복합개발되어 지역의 활력 증진 및 공공서비스 질 향상

5) 공공참여 가로주택정비사업 활성화

(1) 가로주택정비사업 개요

■ 2012년 8월 대규모 재개발·재건축사업 대안으로 가로주택정비사업이 도입되었고, 종전 가로구역의 전부 또는 일부에서 기반시설 추가부담 없이 노후주택을 소규모로 개발하는 주민 참여형 정비사업으로 진행

■ 가로주택정비사업은 대규모 정비사업의 부작용을 최소화하면서 도심내의 저층 노후 주거지를 정비할 수 있는 대안적 정비 모델이나, 실제 사업으로 연결되지

못하는 실정임

- 2012년 도입 이후 2014년이 되어서야 조합인가 사업이 등장하였고, 전체적으로 추진 실적이 저조하며, 이마저도 상대적으로 사업성이 높은 서울 일부 사업만이 진행

[표 5-28] 가로주택정비사업 사업시행구역 요건

기존주택호수	- 단독주택 10호 이상, 공동주택 20호 이상 - 단독주택+공동주택 20채 이상
기존주택노후도	- 노후·불량건축물이 전체 건축물의 2/3 이상(노후도 기준은 지자체 조례로 규정)
주민동의	- 토지등소유자 80% 이상 및 토지면적의 2/3 이상(공동주택은 각 동별 수유자 과반수, 그 외는 토지면적 1/2 이상)
사업시행 범위	- 가로구역의 전부 또는 일부에서 시행

<가로구역의 전부 시행>

<가로구역의 일부에서 시행>

자료 : 국토교통부

(2) 가로주택정비사업 활성화 주요내용

- 정부에서는 가로주택정비사업 활성화를 위해서 다양한 인센티브와 공공지원 방안을 마련하여 시행
  - 사업비 융자지원, 정비지원기구 지정 등을 통해 주민, 중·소건설사 등 사업참여 촉진 도모
  - 가로주택정비사업 융자 지원(HUG) : 주택도시기금에서 도시재생상품으로 조합운영비, 공사비, 이주비 등 총사업비의 50%까지 연 1.5% 저금리 융자(공적임대주택 확대 공급시 추가 사업비 지원)
- 실수요자를 위한 주택공급 확대방안의 일환으로 공공참여 가로주택정비사업 활성화를 추진하고, 공공성 요건 충족시 사업면적 확대, 분양가상한제 제외 등 규제완화로 사업성 향상 도모

[표 5-29] 공공참여형 가로주택정비사업의 요건 및 규제 완화

공공성 요건		규제 완화
– 사업주체 : LH, 부산도시공사 등 공기업이 공동시행자 등으로 사업 참여 – 확장지분제 : 조합원은 적정한 추가분담금을 보장받으며 공공이 사업손익 부담(공공이 일반분양 가격의 결정권 확보) – 저렴주택공급 : 공공이 사업으로 시세보다 저렴한 분양주택과 공공임대주택(10%)공급 – 난개발 방지 : 지역여건에 부합하는 사업계획 수립을 위해 1만㎡이상 사업구역은 지구단위계획 수립 및 지방도시계획위원회(부산도시계획위원회) 심의 의무화	▷	– 투기과열지구도 가로구역 확대 허용 및 사업시행구역 면적 1만㎡에서 2만㎡ 미만으로 확대(현행 250세대에서 500세대 규모로 건설 가능 – 공공이 참여하여 요건 충족시 분양가상한제 적용 제외

자료 : 국토교통부

(3) 가로주택정비사업 추진 방안

- LH와 부산도시공사 등 공기업이 공공성 요건에 대해 주민동의를 받아 공동시행 또는 공공시행으로 가로주택정비사업 추진
  - 현재 LH에서 적극적으로 가로주택정비사업에 참여 의지를 나타내고 있으며, 서울시와 협력하여 공모사업을 추진중에 있어 부산시에서도 LH와 함께 공모사업 추진 필요
- 공공성 요건 충족에 따른 사업면적 확대 등으로 개발 규모 증가가 예상되며, 이로 인해서 시세보다 저렴한 주택 및 공공임대주택 추가 공급 가능
- 사업절차 간소화, 건축규제 완화 등으로 주민들의 부담이 완화되어 주민들의 참여 확대로 가로주택정비사업의 활성화 가능
- 저층주거지 전체차원에서 계획적 정비와 생활인프라 확충을 위해 2019년 11월 도시재생법 제정·시행으로 신규 도입된 도시재생 총괄사업관리자자·인정사업 등

과 연계하여 추진

- 도시재생 총괄사업관리자를 통해서 도시재생활성화지역에서 공공참여 가로주택정비사업을 거점으로 하여 기반시설 확충 등 주변의 민간사업 활성화 도모 및 계획적 재생 유도
- 가로주택정비사업과 연계하여 생활SOC 공급 시 도시재생 인정사업에 공모 및 선정되면 국비 지원(10~50억원, 매칭비율 40~60%)
  - 주민편의시설을 도입하거나 공용주차장 복합개발 등을 통해서 국비 지원 가능

□ 사업명 : 부천 소규모주택정비 연계 공영주차장 조성 사업
□ 사업면적 : 총 4,747.3㎡
□ 사업비 : 316억원('20~'24년)
국비 35, 지방비 23, 공기업40,기금 156, 기타62
□ 사업내용: 가로주택 정비사업 - 총 141호 (분양 112, 임대 29)
주차장 확보대수 - 총 226대 (입주민주차장 141대, 공영주차장 85대)

자료 : 국토교통부, 보도자료 "도시재생 뉴딜사업, 거점 재생 기능 강화한다.", 2019.12.26

[그림 5-30] 가로주택정비사업과 생활SOC 연계사례

(4) 향후 계획 및 기대효과

- 주민이 주도하는 사업으로 주민의 적극적인 참여가 전제되어야하기 때문에 저층 노후 주거지를 대상으로 가로주택정비사업에 대한 홍보 시행
- LH와 부산도시공사 등의 공공기관의 참여가 필요함으로 지속적인 협력체계 구축 및 사업 추진 절차에 대한 논의 시행
- 필요시 부산시 차원에서 지원을 위한 조례 개정 및 지원 체계 구축
- 가로주택정비사업 추진이 가능한 대상지를 분석하여 향후 사업 추진에 따른 사업성 및 기대효과 분석
- 부산시 도심 내 공공참여 가로주택정비사업을 선도적으로 추진함으로써 저층 노후 주거지의 계획적 개발과 개선 도모
- 아파트 위주의 주택정책에서 소외된 저층 주거지의 주택정비 활성화로 서민 주거복지 실현 및 생활환경 개선에 따른 주민 만족도 향상
- 저렴한 주택 및 공공임대주택의 공급이 부분적으로 가능하여 서민의 주거안정 향상 및 주거 만족도 제고

6) 자율주택정비사업 활성화

(1) 자율주택정비사업 개요

- 뉴타운, 재건축, 재개발 등의 정비사업구역에서 해제된 후 방치된 노후저층주택지의 슬림화 가속
- 대규모 정비사업에서 해제된 노후지역에 대한 재생방안 부재로 슬림화가 가속되자 이를 해소할 수 있는 대안적 사업 필요성 대두
- 이에 소규모의 주택건설이나 개별 주택 개량사업을 추진함에 있어 지역과의 상생을 도모할 수 있는 자율주택정비사업이 도입
- 자율주택정비사업은 노후화된 단독주택이나 다세대주택의 소유자들이 전원 합의를 통해 주민합의체를 구성하고, 스스로 주택을 개량 또는 건설하는 사업

(2) 자율주택정비사업 주요내용

- 사업요건으로 사업가능 대상지역, 노후·불량건축물의 수, 기존 주택의 수에 있어 기준에 합당해야 사업 추진 가능
- 사업가능 대상지역으로는 도시활력증진 개발사업구역, 지구단위계획구역, 정비(예정)구역이 해제된 지역, 현지개량형 주거환경개선사업구역, 도시재생활성화지역, 시·도조례로 정하는 지역으로 농어촌 지역은 대상에서 제외
  - 부산광역시의 경우 대부분의 지역에서 사업추진이 가능
- 노후·불량건축물의 수는 사업에 포함되는 주택 수가 2/3 이상으로 건축물 대장상의 준공연도 기준으로 20~30년이 경과된 주택을 대상
  - 노후·불량건축물에 대한 기준은 지자체에 따라 달리 적용가능하며, 부산광역시에서는 상위계획의 내용을 기준으로 적용
- 기존 주택의 수에서는 노후 단독주택은 18호 미만, 다세대주택은 36세대 미만이 밀집지역으로 단독 및 다세대주택이 혼재된 경우 20호 미만 적용
  - 정부의 기준은 단독주택 10호 미만, 다세대주택 20세대 미만이나 지자체 조례에 따라 1.8배까지 완화가 가능하여 부산광역시에서는 확대된 기준 적용
  - 단독주택의 경우 최소 2필지 2인 이상이 되어야 하며, 상가주택은 지하 및 1층에 상가가 있을 경우만 가능
- 사업방식은 합필형, 자율형, 건축협정형으로 구분하고 있으며, 주택소유자들간의 합의를 통해서 사업방식 결정

- 합필형 : 2필지 이상 토지를 합쳐서 1필지로 지적을 정리한 후 사업을 진행하는 방식, 준공 후 관리처분계획에 따라 청산
- 자율형 : 필요시 구획정리만 실시하고 개별 집주인이 각 필지별로 사업을 진행하는 방식
- 건축협정형 : 합필하지 않고도 여러 토지를 하나의 대지로 간주하여 건축을 추진하는 방식, 즉 맞벽 또는 합벽 등으로 건축을 하되 토지 소유권은 필지별로 유지

자료 : https://1boon.kakao.com/ktestate/1011

[그림 5-31] 자율주택정비사업 사업 방식

■ 자율주택정비사업 추진에 있어 융자지원제도가 있으며, 특히 공공임대주택을 연면적 20% 이상 공급할 경우 용적률 및 주차장 설치기준 완화 등의 다양한 인센티브 제공

- 신축건물 연면적의 20% 이상을 공적임대주택으로 공급할 경우 법적 상한까지 용적률 완화
- 공급하는 임대주택이 다세대주택 또는 다가구 주택일 경우 세대당 주차대수 0.6대

적용(주거전용 면적 30㎡ 미만인 경우 0.5대)

- 입주자의 생활복지를 위하여 공동으로 사용하거나 입주자의 생활을 지원하는 시설을 설치하는 경우, 해당 지역에 적용되는 용적률에 공동이용시설 등에 해당하는 용적률을 더한 범위에서 시도 조례로 정하는 용적률을 추가 적용
- 주택도시보증공사에서 자율주택정비사업 추진에 따른 총사업비(토지 감평가 + 공사비)의 50~70%를 연리 1.5%로 융자 지원(융자기간 최대 5년)

– 공공임대주택 연면적 20% 이상 공급시 70% 적용

(3) 자율주택정비사업 추진 방안

- 자율주택정비사업은 2~3명의 집주인(10필지미만)이 뜻을 모아 노후주택을 허물고 새로운 주택을 건설하는 소규모 정비사업으로, 재개발 등 전면철거 사업과 달리 원하는 사람만 사업에 참여하여 주민 갈등을 예방
- 또한 과도한 집값 상승으로 인한 주거 내몰림도 최소화 할 수 있어 도시재생 뉴딜사업의 중요 사업수단으로 주목
- 다만, 사업규모가 작고 자율주택정비사업에 대한 주민 개개인의 전문성이 부족하여 주민 스스로의 힘만으로 사업을 원활히 추진하는 데에 다소 어려움 발생
- 이에, 정부에서는 자율주택정비사업 통합지원센터를 전국 4개소에 개소하고, 가설계 및 사업성 분석, 건축사·시공사 추천, 착공 및 이주지원까지 모든 과정을 지원하는 통합지원 상담업무를 실시
- 부산광역시내의 자율주택정비사업 추진시 통합지원센터를 통해서 초기 사업성 분석과 주민합의체 구성부터 이주까지 지원이 가능
- 이에 대규모 정비사업 시행이 어려운 지역이나 소규모의 노후 주택이 밀집된 지역의 경우 자율주택정비사업 추진을 도모
- 건축시 인센티브나 저리 융자 등을 통해서 공공임대주택 공급이 가능하도록 협의하여 부산광역시내 공공임대주택 공급을 지원

(4) 향후 계획 및 기대효과

- 자율주택정비사업의 활성화를 위해서 정부에서는 다양한 지원제도를 마련하고 있으며, 특히 통합지원센터를 통해서 원활한 사업 추진이 가능하도록 지원
- 주택 소유자가 사업추진에 어려움을 겪을 경우 LH나 부산도시공사와 연계하여 사업추진이 가능하도록 연계체계 구축 필요
- 지역만의 고유성과 정체성을 가지고, 특색을 살리는 지역맞춤형 개발이 가능하여

지역내 특색 있는 주거 도입 가능

- 이에 부산광역시에서는 지역의 특성과 여건을 고려하여 부산광역시만의 자율주택정비사업 유형을 개발하거나 지원방안을 모색하여 활성화 유도
- 자율주택정비사업 통합지원센터를 통해서 체계적인 관리와 지원이 가능하여 비용절감 및 사업비 부담 경감 가능
- 주택 소유자간의 협의와 합의를 통해서 사업이 투명하게 진행되어 주민합의체내 구성원간의 분쟁이나 오해요소 제거
- 합필형, 자율형, 건축협정형의 사업방식으로 사업성이 대폭 개선되고, 다양한 여유공간 및 지역 지원시설의 설치가 가능하여 지역의 주거환경이 대폭 개선
- 사업추진과정상에서 발생하는 사업기간을 단축하여 신속한 주거 공급이 가능하며, 낙후된 주거환경의 개선이 가능
- 민간이 주도하는 사업을 통해서 공공임대주택 및 입주민과 지역주민을 위한 지원시설의 도입이 가능하여 주거복지 향상

7) 공공재개발 활성화(부산형 주택공급활성화지구)

(1) 사업의 배경 및 목적

- 중앙정부에서는 서울과 수도권의 주택공급을 활성화하고자 지금까지 사업성 부족 등의 문제로 재개발 추진이 미진한 지역에 대해서 공공재개발로 추진하는 주택공급활성화지구로 지정하여 사업성 보완 및 신속한 사업 추진을 도모하고자 함
- 이는 공공참여를 통해 지연되고 있던 재개발 사업을 재추진하고, 현재 추진 중인 사업은 속도를 높여 도심 내 주택공급을 확대하고자 하는 것임
- 부산시에도 사업성 부족과 같은 문제로 지연되고 있는 재개발 사업이 다수 존재하고 있어, 사업의 활성화 및 공공임대주택의 확보의 기회로 지정이 필요함

(2) 공공재개발 활성화 주요내용

- 공공참여
  - LH·SH가 단독·공동시행자로 재개발 및 주거환경개선사업에 참여하여 신속하고 투명한 사업추진
  - 신속한 인허가, 도시규제 완화 등을 시행하여 기존 주민의 재정착을 지원하고 공공성 높은 주택 공급 확대를 도모

■ 조합원 및 세입자 지원

- 조합원의 의사결정 참여를 보장하고, 저소득층 조합원 분담금 대납, 조합원 중도금 및 이주비 부담 완화
- 공공임대 입주자격에 거주중인 세입자로 확대하여 재정착 지원, 영세상인 대체 영업지 조성

■ 사업성 보완 및 신속한 사업 추진

- 조합원 물량을 제외한 50% 이상을 공적임대로 공급할 경우, 도시규제 완화, 기부채납 완화, 신속한 인허가 등을 지원하는 특례지구로 지정
- 용도지역 상향 또는 용적률 완화, 기부채납 비율 완화, 통합심의위원회 운영, 분양가 상한제 적용 예외 등 특례지원
- 신속한 인·허가 및 공공의 사업관리를 통해서 구역지정부터 착공까지 소요기간을 10년에서 5년으로 단축
- 주택도시기금에서 총사업비 50%까지 연 1.8%로 사업비를 융자하고, 정비사업 대출보증(HUG)으로 받은 융자금으로 공사비 납부 허용

① 조합원(집주인)

분담금 상승 걱정	공공이 분담금 수준 보장
분담금 부담능력 없어 내몰림 발생	공기업이 부족분 대납(지분공유형으로 10년 거주)
사업추진 중 내부갈등·비리	공공이 사업관리
중도금 60% 융자부담	중도금 40%로 하향

② 세입자

사업착수 후 재입주 곤란	재정착 지원범위 확대
영세상인 등 생계 걱정상승 걱정	국비지원으로 대체 영업지 마련

③ 신속한 사업 및 사업성 제고 지원

사업기간(지정~착공) 10년	사업기간 5년
분양가 상한제 적용	분양가 상한제 적용 예외
단계적 절차 이행	통합심의위 운영
기부채납 전제로 용적률 완화	기부채납 수준을 완화하고, 용도지역 상향, 용적률 완화 등
사업비 및 이주비 지원 없음	주택도시기금 융자 실시
비주거 시설 매입지원 없음	공간지원리츠를 통해 매입지원

자료 : 국토교통부, 수도권 주택공급 기반 강화 방안, 2020.5.6.

[그림 5-32] 공공재개발 적용 효과

(3) 부산형 주택공급활성화지구 추진 방안

■ 부산형 공공참여 활성화

- LH와 부산도시공사가 단독 또는 공동시행자로 재개발 및 주거환경개선사업에 참여하여 “공공재개발”을 추진
- 공공재개발은 LH, 부산도시공사 등 공공이 정비사업에 참여하여 낙후지의 주거환경을 개선하고 도심 대 주택공급을 촉진하는 사업임
- 정부와 부산시는 공공재개발 추진을 위한 주택공급활성화지구 지정시에 도시규제 완화, 신속한 인허가, 국비·기금 등 지원

■ 부산형 주택공급활성화지구 운영

- 부산시에 주택공급활성화지구 전담 부서 및 심의위원회를 별도로 구성하여 진행상황을 통합적으로 관리·감독하고, 통합심의를 통한 신속한 사업 추진 도모
- 조합원 물량을 제외하고 일정 수준 이상(50%)을 공적임대주택으로 공급할 경우 용도지역 상향, 용적률 완화 등의 혜택 부여
- 이는 용도지역 상향과 용적률 완화 등으로 사업성을 확보할 수 있는 기반을 마련하여 사업의 원활한 추진을 도모
- 조합원 분담금이 부족하거나 납부가 어려운 조합원 가구에게는 분담금을 대출해주거나 지분형 주택을 통해서 조합원의 부담을 감소
- 공적임대주택은 세입자에게 우선적인 입주 자격을 부여하고, 일부는 수익공유형 전세로 공급하여 시세대비 80% 수준의 전세로 제공
- 수익공유형 전세의 경우 주거취약계층에게 우선 공급하고, 공공성 강화를 위해서 8년간 전세로 공급되며, 이후 일반분양과 공공임대로 전환
- 주택공급활성화지구 내에서 공급하는 일반분양분은 최대 10년간 전매 제한으로 실수요자에 공급이 될 수 있도록 구성

■ 부산형 주택공급활성화지구 지정

- 부산시 내에 위치하고 있는 재개발 및 주거환경개선사업지구 중 지정이후 사업 진행 어려움을 겪고 있는 지구를 대상
- 사업성 미흡으로 민간사업자의 확보가 어려운 사업지구나 도심공동화가 매우 심각하게 발생하고 있는 지역 등이 주요 대상
- 정비구역 해제지역의 경우 부산시와 사업시행자가 사업의 필요성이 인정될 경우 주택공급활성화지구로 지정하여 재추진 가능

(4) 기대효과

- 주거여건이 열악하여 신속한 정비가 필요한 정비지역이 사업성 부족 등으로 정체되어 사업추진에 어려움을 겪는 지역의 사업추진 가능
- 공공참여를 통해서 신속하고 투명한 사업추진과 함께 공공성 높은 주택의 공급 확대로 주거취약계층의 주거 안정성 향상
- 재개발 추진에 있어 주거 내몰림 현상으로 인해 기존 주민의 피해가 발생하는 것으로 방지하여 주거 재정착률 향상

3. 생애단계별 · 소득수준별 주거플랜 지원계획

3.1 청년층을 위한 주거지원 강화

1) 주거지원 현황

- 청년들의 자립 지원과 역외유출을 억제하기 위한 주거지원에 대한 필요성이 높아지고 있어, 다양한 주거지원 정책을 개발하여 시행 중임

  – 부산 청년들의 '탈부산' 추세 속에서 원룸촌을 중심으로 청년 인구가 늘어나는 현상이 발생하여 특정 동네에 청년의 주거 수요가 몰리면 무분별한 월세 상승 요인이 될 것으로 지적되고 있음[50]

  – 한편, 부산 청년에게 가장 시급한 정책을 행복주택(27.2%)으로 꼽았으며 학자금 대출 이자지원(16.7%), 청년정책네트워크(12.0%)가 뒤를 이음[51]

  – 현재 청년, 대학생 등을 대상으로 주거비 경감을 위한 금융지원을 비롯하여 기존 시행중이던 햇살둥지사업과 함께 셰어하우스형 사회적 주택 등 주택지원도 확대중임

[표 5-30] 청년을 위한 주거지원

구분		지원내용	
금융지원	머물자리론	목돈 마련이 어려운 청년의 안정적인 주거지원을 위해 임차보증금 대출과 이자를 지원하여 청년의 주거생활 안정에 기여	(지원대상)만19~34세 청년 (지원내용)임차보증금 융자(최대한도: 3천만 원 이하) 및 3% 이자 지원 (대출한도) 최대 3천만 원(임차보증금의 80% 내 ▹ 나머지 본인 부담)
	청년 월세지원	부산시에 거주하는 청년들의 주거비 부담을 덜어줌으로써 청년들의 주거독립을 지원하고 지역에서의 정주를 유도	(지원대상) 부산시 거주하는 만 18~34세 1인 가구 청년 – 소득기준 : 기준중위소득 120% 이하 (건강보험료 기준) – 주택기준 : 임차보증금 1억 원 이하 및 월세 60만 원 이하 (지원내용) 월 임대료 중 10만 원 월세 지원 (연 최대 100만 원)

50) 이승훈 기자, "[부산청년 미래보고서]짊어진 건 집세뿐 민달팽이 청년들", 부산일보, 2019.9.29
부산일보와 사회복지연대가 2009년부터 2018년까지 10년간 부산 거주 청년(만18~34세) 인구 이동을 동 단위 전수조사한 결과, 206개 동 중 17개 동에서 청년 비율이 늘어난 것으로 들어났음

51) 이승훈 기자, "[부산청년 미래보고서]주거비 월40만 원 미만 선호하지만 절반 이상은 초과 지출", 부산일보, 2019.9.9

	대학생 기숙사비 지원	수도권 대비 지역대학 경쟁력 약화에 따른 지역대학 역량강화 지원 및 우수인재의 유치와 지역정주환경 조성을 위하여 '17년 3월 개관한 "부산행복연합기숙사" 일부(300석 이내)를 장기임대하여, 입소자 기숙사비 지원	(대상자선정) 부산지역 대학교 재학생 중 원거리 통학자 (지원규모) 1인당 월5만원, 연60만원
주택 지원	햇살둥지	빈집(공가)의 장기간 방치로 인한 폐가화를 사전 방지하고, 공가를 새로운 주거공간으로 재창출하여 지방학생과 신혼부부 및 저소득 서민 등 취약 계층의 주거비 부담 경감	(공급대상) 지방학생(1순위), 신혼부부·기타저소득층(2순위) (예산지원) 동당 최고 18백만원(지원율 : 공사비 2/3, 나머지 자부담) (지원조건) 빈집을 리모델링 후 주변시세 반값으로 3년간 임대 (시행기관) 부산광역시(도시재생정책과) 시비 지원 → 구군
	행복주택	사회초년생, 대학생, 신혼부부 및 산업단지 젊은 계층의 주거난 해소와 청년층 유입을 통한 활기찬 도시공간을 창출	(공급대상) 공급물량 중 80% 이상을 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 젊고 사회활동이 왕성한 계층에 우선공급 (공급계획) 2022년까지 1만호 공급 목표로 추가 후보지 발굴 검토·추진 중
	드림아파트	대중교통이 편리한 상업지역에 규제 완화를 통해, 사회초년생 등 청년층에게 저렴한 임대주택을 공급하여 주거문화 안정 지원	(공급대상) 신혼부부, 사회초년생, 부산시 지정 우수 중소기업 근로자에게 우선 공급 (규제완화) 용도 용적제·가로구역별 건축물 높이 제한 미적용, 용적률 완화 등 (기금지원) 주택도시기금의 융자 지원 ▷ 주택도시보증공사 (세제지원) 취득세 재산세, 법인세, 양도소득세 감면 혜택 (행정지원) 사업절차 간소화를 통한 인허가 기간 단축 등
	청년 매입임대주택	청년층은 높은 주거비/청년실업률 등으로 어려움이 크고, 일부는 쪽방/고시원 등 열악한 곳에 거주하고 있어 주거지원 강화 필요	(사업대상) 생계·의료급여·주거급여 수급자, 보호대상 한부모가족, 차상위계층(1순위) (대상주택)85㎡ 이하로서 다가구·다세대 및 연립주택, 주거용 오피스텔 등 (사업비) 가구당 11,200만원(국비 45%,기금 50%,입주자 5%)
	부산청년 우리집	공유경제 촉진사업의 일환으로서, 부산지역의 대학생과 취업준비생의 안정적인 주거생활을 지원하고, 나홀로 어르신에게는 새로운 가족관계의 형성과 임대수익을 통한 자립 강화를 도모	(입주희망 청년)부산지역 대학생 및 취업준비생, 사회초년생(만 34세 이하) (지원내용) 집수리 일부, 집기제공
	사회적주택 (셰어하우스형)	협동조합이 부산도시공사로부터 위임받아 청년층(대학생, 사회초년생 등) 1인 가구의 주거난 해소와 주거비 절감을 위해 주거공간을 공유하는 셰어하우스 주택을 운영	부산도시공사

자료 1) 부산청년플랫폼, 2019년 11월 20일 접속, www.busan.go.kr/young/index.
2) 부산도시공사 사회적주택 셰어하우스형 입주자 모집공고, 협동조합 아이엠 공고 제2019-001호

2) 청년 맞춤주택 공급 확대

(1) 필요성 및 목적

- 주거가 단순히 거주하는 공간에서 다양한 기능을 포함하는 복합적인 공간으로 변모하고 있음
- 특히 학업이나 취업 등에 어려움을 겪고 있는 청년들에게는 주거공간과 함께 다양한 활동이 연계될 수 있는 복합적인 주거공간의 제공이 필요함
- 또한 많은 청년들이 자기와 같은 생각과 활동을 전개하고 있는 동일한 청년들과의 연대를 쉽게 할 수 있는 공간에 대한 수요가 매우 높아짐

(2) 주요내용

- 학업·취업 등 청년들에게 필요한 부분을 연계한 맞춤형의 특화주택 공급을 확대하여 청년들에게 적합한 서비스를 제공함
- 부산시에서는 2019년 지역전략산업을 육성하고 청년 창업인들에게 안정적인 주거공간과 창업시설을 지원하기 위해 입주자를 모집함
  - 임대기간은 2년으로 최대 거주기간은 6년(무자녀), 10년(자녀 1명 이상)이며 2020년 12월 입주예정임

조감도 21m²A형 21m²B형(주거약자용) 44m²형

자료 : 부산 좌동 창업지원주택 모집공고, 부산광역시 홈페이지, 2019

[그림 5-33] 부산 좌동 창업지원주택 조감도 및 주택평면도

- 일자리연계주택(건설형), 기숙사형청년주택(매입형), 노후 고시원 리모델링(매입형) 등 청년을 위한 다양한 맞춤형 주택 공급을 시행함

(3) 추진방안

- 일자리연계주택(건설형), 기숙사형청년주택(매입형), 노후고시원 리모델링(매입형)

등 청년을 위한 맞춤형 주택 공급 확대를 계획 중에 있음

– 일자리연계주택은 기존 3만호('18~22)에서 3만호를 추가공급('23~'25)하고 부처간 협업을 통해 예술인주택·캠퍼스 혁신파크 등 주거+문화+일자리 복합 모델 확산을 도모함

부천 웹툰영상센터	캠퍼스 혁신파크	판교2밸리(창업지원주택)
· (자격) 웹툰작가 등 문화예술인 · (특화) 웹툰 창작실, 회의실 등	· (자격) 대학생·창업가 등 · (특화) 메이커스페이스, 창업센터	· (자격) 창업가 및 해당기업종사자 · (특화) 기업지원허브, 성장센터

자료 : 국토교통부, 주거복지로드맵 2.0

[그림 5-34] 특화주택 사례

- 높은 주거비용으로 청년들의 어려움을 해소하고, 청년들의 수요에 부합할 수 있는 맞춤형 청년주택을 청년들이 많이 거주하는 지역에 대해서 우선적으로 공급을 추진함

(4) 기대효과

- 부산시에서 유출되는 청년들을 억제하고, 부산시에서 거주하고 있는 청년들의 주거 문제를 해소할 것으로 예상됨
- 유사한 관심사를 가진 청년들을 집적화함으로써 새로운 성장 거점의 역할을 가능하게 함으로써 다양한 기능과 연계한 새로운 거주공간으로 발전 가능함

3) 청년층을 위한 공유주택의 활성화

(1) 필요성 및 목적

- 공간을 통한 공유 경제가 이전에 공유 오피스(코워킹)를 중심으로 시작되었으나, 현재 공유주택까지 확산되고 있음
- 주택 가격은 지속적으로 상승하고 1인 가구가 증가하는 가운데 공유주택은 많은 사람이 한정된 공간을 효율적으로 사용하는 저렴한 주거공간으로 수요가 증가 추세임

- 특히 주거비용에 부담을 크게 느끼는 사회초년생과 같은 청년들에게 공유주택에 대한 수요가 크게 증가하고 있어, 공유주택의 공급 활성화가 필요한 시점임

(2) 주요내용

- 정부에서는 공유주택이 제도적으로 정착할 수 있도록 「주택법」에 '공유주택' 정의를 신설할 계획에 있으며 공공부문에 적용되는 現 공유주택 공급 가이드라인[52]을 보완하여 민간부문에도 적용('20.6)하고, 1인 가구 최저주거기준 조사 시 반영할 계획에 있음
- 입주지원에 있어서도 공유주택(공공) 입주자에 대한 버팀목전세대출을 지원할 예정으로 공유주택 활성화 도모가 가능함
- 사업지원을 위해 모태펀드인 국토교통혁신계정 등을 활용하여 공유주택 스타트업·사회적 경제주체 등에게 초기 사업자금을 지원함('20.11~)

자료 : 국토교통부, 주거복지로드맵 2.0

[그림 5-35] 공유주택 모태펀드 운용구조 예시

- 사회적 경제주체나 대기업의 공유주택 공급시장 유입을 통해서 다양한 공유주택을 통한 수요자 만족도 향상을 도모함
- 공유주택 공급 주체와 다양한 스타트업 기업과의 협업을 통해서 공유주택의 서비스 향상을 도모함

(3) 추진방안

- 공유주택의 법제화를 통해서 공유주택의 공급 주체에 대한 다양한 지원과 체계를 구축하고, 지속적인 공유주택 공급망을 구축함
- 일반적인 청년들의 불안한 주거 환경과 높은 주거비용을 해소하기 위한 공유주택과 안전하고 편리한 서비스를 바탕으로 고급화된 공유주택 등 다양한 수요에 부합할 수 있는 공유주택 공급을 통해 다양한 수요에 부합함

52) 1실당 최소면적, 거주 인원당 최소면적, 편의시설·욕실·대피공간 설치기준 등

(4) 기대효과

- 1인 가구의 증가와 높은 주택 가격, 주택을 소유의 대상에서 사용의 대상으로 보는 인식의 전환, 주택 분양 사업의 한계 등 주거 환경의 전환으로 주택 임대 시장의 부상에 따른 새로운 형태의 주거문화에 부합함
- 공유주택이 주거플랫폼으로 전환되면서 다양한 부가 서비스 사업을 접목할 수 있어 새로운 주거 사업의 활성화를 도모할 수 있음
- 저렴하고 다양한 커뮤니티를 형성하는 공유주택과 안전하고 보다 편리한 생활이 가능한 공유주택 등 다양한 공유주택의 수요에 대응함

4) 행복기숙사 건립사업

(1) 필요성 및 목적

- 대학 내·외에 공공기금으로 기숙사비가 저렴한 행복기숙사 건립을 통해 대학생들의 거주부담 완화와 거주여건 개선에 기여함
- 여러 대학의 학생들이 공동으로 거주하는 행복연합기숙사가 2017년 부산에 개관하였으며 1528명이 입주하였음[53)]
- 지속적으로 부족한 대학별 기숙사를 지원하기 위해서 행복기숙사 건립 및 기존 대학별 기숙사의 리모델링 등의 대학생 기숙사 지원 사업 등을 추진함
- 대규모 기숙사 건립과 소규모 기숙사 건립 등 다양한 형태의 기숙사 건립을 추진하여 부족한 부산시 대학생 기숙사 문제를 해소할 필요가 있음

(2) 주요내용

- 행복기숙사 종류
  - 행복(연합)기숙사 : 국·공유지, 사립대학 법인 부지, 공공기관 부지 등에 지어 여러 대학의 학생이 활용할 수 있는 기숙사
  - 글로벌 교류센터 : 지자체와 함께 학교 부지 또는 공유지를 활용하여, 우수한 외국인 대학생을 유치하고 지자체를 국제화하기 위해 만든 유학생 전용 기숙사 및 지원센터
  - 행복(공공)기숙사 : 소외계층 대학생을 위해 국토부와 공동으로 건립한 공공기숙사

53) 부산행복연합기숙사는 사학진흥재단이 사학진흥기금(교육부)과 국민주택기금(국토교통부)을 지원받아 국유지인 부경대 자리를 무상으로 활용하여 건립하였음.(주택도시기금:사학진흥기금:국고보조금=22.091백만원(53%):15.422백만원(37%):4.168백만원(10%) 건립비용은 총 417억원이 투자되었으며 운영은 사학진흥재단이 맡고 있음, 부경대 홈페이지 참조

로 소외계층의 학생들이 먼저 입주하고, 이후 남은 공간을 대학의 자율적 기준으로 입주 학생을 선발하는 기숙사

- 에듀21기숙사(공공전환기숙사) : 사립대학 민자 기숙사에 융자금을 지원하거나 고금리 민간자금을 저금리의 사학진흥기금으로 전환하는 사업을 통해 운영되는 기숙사

■ 지원 사업

- (사립) 행복기숙사 신·증·개축 사업, 기숙사 리모델링 사업, 기숙형 대학(Residential College) 기숙사 신·증·개축 사업, 대학 기숙사 복합시설 사업, 사립형 연합 기숙사 신축사업, 기숙사 운영비 융자 지원사업 등
- (연합) 국유지 및 공공기관 부지를 활용한 연합기숙사 사업

■ 지원 방식 : 민간투자 사업방식(BTO)을 준용

- 사업시행자인 특수목적법인(SPC)을 설립하여 사학진흥기금(공공자금관리기금, 주택도시기금) 재원으로 기숙사 건립
- 학교(또는 토지 소유주)에 기부채납 후 최대 30년간 기숙사 운영권을 취득, 운영기간 내 기숙사 운영수입으로 공공기금 차입금 상환

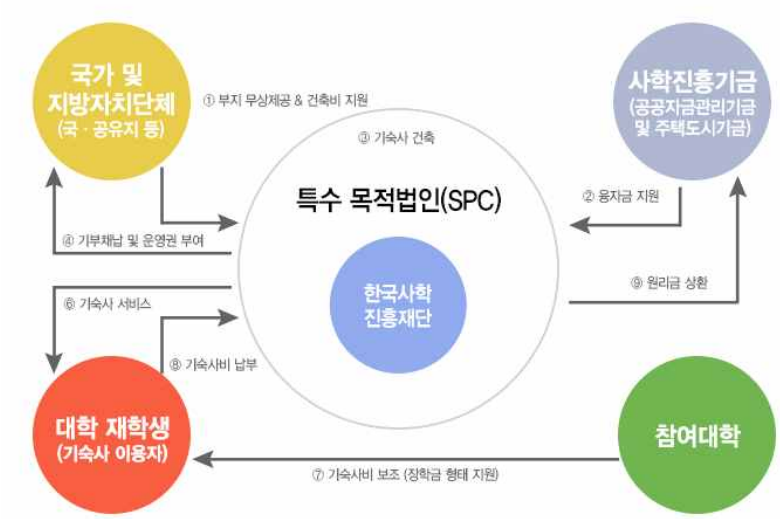
■ 기숙사 운영의 공공성 제고

- 기숙사 운영의 주체는 특수목적법인(SPC)가 담당하며, 한국사학진흥재단이 설계 단계부터 기숙사 운영까지 담당하여 공공성 제고
- 기숙사비를 2인 1실 기준 월 19만원(참여대학1인당 5만원 지원)이하로 책정하며, 사회적 배려자 우선 입주 원칙

(3) 추진방안

■ 대학내 또는 대학 인근에 대규모 기숙사 부지를 확보할 여력이 있을 경우 특수목적법인을 통한 행복기숙사 건립을 추진함

- 대규모로 기숙사를 건립할 경우 부산시의 부족한 기숙사 공급을 다소 해소할 수 있어 국내외의 우수한 대학생을 유치 가능
- 학생의 체계적 관리 및 안전 확보, 다양한 지원서비스를 제공할 수 있어 입주 대학생의 만족도 향상



자료 : 행복기숙사(연합) 사업구조, 한국사학진흥재단 홈페이지

[그림 5-36] 행복기숙사(연합)사업의 사업구조

- 그리고 신축 기숙사의 건립을 지역-대학의 사회·경제적 활성화 및 지역재생을 유도할 수 있는 도시계획적 접근이 필요함[54)]
  - 홍제동 행복기숙사의 경우 다양한 시설의 사용권한 제공, 기숙사 종사자를 지역주민들을 중심으로 채용, 인근에 거주하고 있는 청소년들에 대한 대학생의 교육 및 멘토링 제공 등 비물리적 계획을 병행하고 있음
- 즉, 대규모 기숙사 건립이 어려울 경우 대규모 기숙사 공급 형태가 아닌 마을단위의 지역자원을 활용한 소규모의 대학생 주거공간으로 조성하여 공공기숙사를 운영함
  - 침체된 지역의 활력을 증진하기 위해서 지역 자원을 활용하여 젊은 층의 유입을 위한 소규모 공공기숙사 도입

(4) 기대효과

- 저렴한 비용으로 거주할 수 있는 기숙사의 확대로 대학생의 정주환경 개선 및 만족도 제고가 가능함.
- 대학가 인근의 대규모 부지를 확보하기 어려운 실정에서 도시재생과 연계한 소규모 공공기숙사 도입으로 지역의 활력 증진을 도모함

54) 명지대학교 산학협력단, 대학생 기숙사 건립이 인근 원룸시장에 미치는 경제적 영향력 분석 및 민원 해소 방안 모색, 2018.2. p.142

참고

"여전히 부족한 부산 기숙사"

- 2019년 기준 부산 내 대학교의 기숙사 수용률은 4년제 대학이 19.7%, 2·3년제 대학이 18.2% 수준으로 전국평균에 비해 4년제 대학의 수용률이 낮고 서울과 인천 다음으로 높은 수준에 그침
- 부산지역 내에서는 교육대와 해양대를 제외한 국립대의 경우 전국평균 수준이었으나 사립대의 경우 고신대를 제외한 모든 대학이 전국평균 수치에도 미치지 못하는 수준임
- 2인실 기준의 1인당 기숙사비의 경우, 부산교대는 184.8천원, 부산대는 195.9천원으로 국립대학 직영기숙사 평균 비용인 151천원을 상회하고 있음. 사립대학 직영기숙사는 전국 평균이 205천인 것에 비해 대부분 20만원을 밑도는 수준임

[표 5-31] 기숙사 유형별 월평균 기숙사비 비교

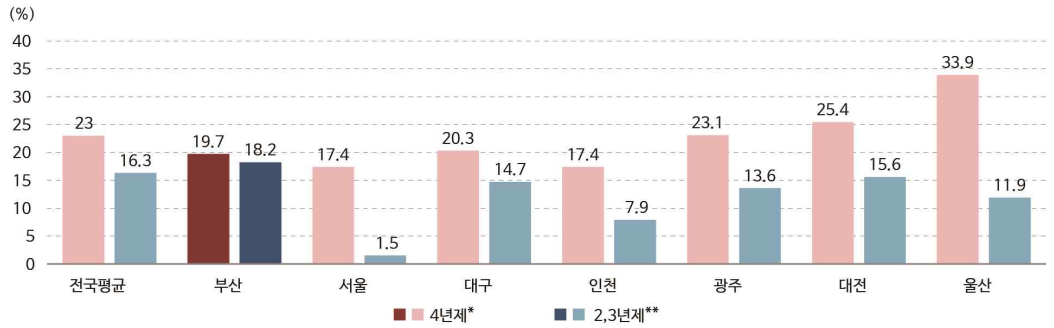
(단위: 천원)

구분	국립대학		사립대학			행복연합기숙사
2인실	직영	민자	직영	민자	행복기숙사	20.6
(1인당)	151	176	20.5	34.0	23.6	

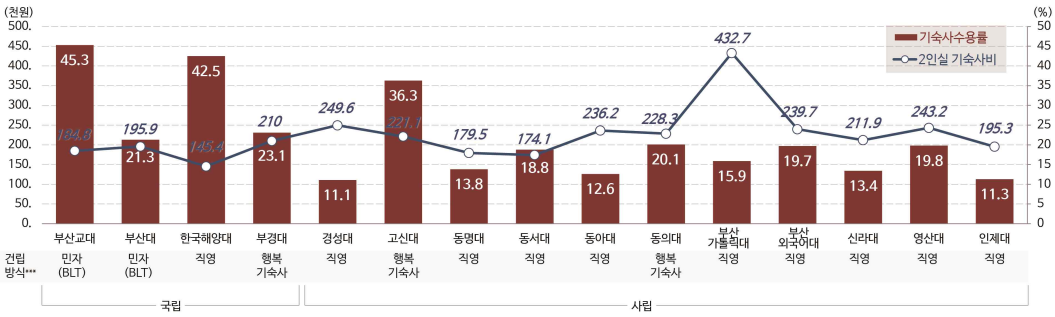
자료: 교육부, 「국회입법조사처 제출자료」, 2019.11.25.

주: 1) 사립대학 행복기숙사는 기숙사 건립의 재원에 대학이 10%이상 부담하고, 공공기금이 90%이하로 부담하여 건립한 기숙사임
2) 행복연합기숙사는 기숙사 건립에 공공기금이나 기부금이 100% 지원된 기숙사임

<서울 및 광역시 대학교 기숙사 수용률(2019년)>



<부산소재 대학교 기숙사 수용률 및 2인실 기숙사비(2019년)>



자료: 기숙사수용률, 대학알리미, 접속일 2020.03.30. https://www.academyinfo.go.kr/pubinfo/pubinfo0360/selectListLink.do

주: 기숙사 수용률은 재학생수 대비 기숙사 수용가능 인원의 비율을 나타냄

*4년제대학은 사이버대학, 방송통신대학을 제외한 대학교, 교육대학, 산업대학, 각종학교(대학)을 포함한 수치임

**2·3년제 대학은 사이버대학을 제외한 2·3년제 전문대학, 기능대학, 기술대학, 각종학교를 포함한 수치임

***건립방식은 동일 대학에서 직영(구내, 구외), 민자(BLT, BOT), 행복기숙사 등 여러 방식이 혼합되어 있으나 2인실 중 가장 높은 비용을 기준으로 작성함

[그림 5-37] 기숙사 수용률 및 2인실 기숙사비(2019년)

5) 금융 및 주거비 지원

(1) 필요성 및 목적

- 경제여건 악화로 주거비 감당이 어려운 청년이나 사회초년생에게 금융적인 지원을 통해서 안정적 주거공간 확보에 도움을 제공할 필요가 있음
- 특히 목돈 마련이 어려운 청년의 안정적인 주거지원을 위해 임차보증금 대출과 이자를 지원하거나 주거비 등을 지원하여 주거생활 안정에 기여할 필요가 있음

(2) 주요내용

- 정부에서는 청년을 대상으로 하는 금융 및 주거비지원 방안을 마련하여 운영하고 있으며, 특히 청년의 자립을 위해서 저금리 대출과 고금리 저축 등을 운영하고 있음

[표 5-32] 정부의 청년대상 금융 및 주거비지원

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>지원내용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">금융
지원</td><td>청년전용
버팀목 전세
(‘18.1～)</td><td>■(개선) 일반버팀목(2.3~2.9% 금리)을 이용하던 청년층(25~34세)을 청년전용 버팀목으로 편입하고, 금리도 인하
– (지원대상) 만19세～34세 청년 세대주로서 연소득 5천만원 이하인 무주택자(예비 포함)
– (대출금리)
<table>
<tr><th>구분</th><th>25세미만 단독세대주 청년</th><th>25세미만 단독세대주가 아닌 청년</th></tr>
<tr><th>보증금
연소득</th><th>5천만원이하</th><th>7천만원이하</th></tr>
<tr><td>2천만원 이하</td><td>1.2</td><td>1.8</td></tr>
<tr><td>2천～4천만원</td><td>1.5</td><td>2.1</td></tr>
<tr><td>4천～5천만원</td><td>1.8</td><td>2.4</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>중소기업청년
임차보증금대출
(’18.6～)</td><td>– 중기재직 또는 창업지원을 받은 만 34세 이하 청년(연소득 5천만원이하) 자원
– 전세자금 최대 1억원(금리 1.2%)</td></tr>
<tr><td>청년전용
보증부월세대출
(‘18.12～)</td><td>– 연소득 2천만원이하 청년 지원
– 보증금(최대 3.5천만원, 1.8%)과 월세(2년간 월 40만원, 1.5%) 동시 지원</td></tr>
<tr><td>청년전용
청약</td><td>■청년 내집 마련을 위한 전용 청약통장 도입
– (금리) 일반 이율에 1.5%p 가산
– (비과세) 이자소득 500만원까지 비과세
– (소득공제) 연간 240만원 한도 40% 소득공제</td></tr>
<tr><td>주거비
지원</td><td colspan="2">– 주거급여 수급가구의 미혼 20대 청년이 부모와 별도 거주하는 경우 주거급여 분리지급 추진(‘21～)
* 예 : 충남거주 부모(2명) + 서울거주 청년 자녀(1명)로 구성된 3인 가구 지원방식
(現) 부모 + 청년(충남 3인) 통합지급 → (改) 부모(충남 2인), 청년(서울 1인) 별도지원</td></tr>
</table>

자료: 1) 주거복지 로드맵 2.0, 국토교통부, 2020.3.20
2) 청년 버팀목 전세대출, 노후 고시원 리모델링 사업 설명자료, 국토교통부, 2020.3.26

■ 부산시에서도 정부의 금융 및 주거비 지원과 별개로 부산시 자체의 청년 지원 정책을 마련하여 운영 중에 있음

– 일부 지원은 주거비 및 교육비, 생활지원 등에 폭넓게 이용이 가능하도록 구성

[표 5-33] 부산시의 청년대상 금융 및 주거비지원

구분		주요내용
머물자리론	사업기간	■ 2020. 2. 28. ~ 예산 소진 시까지
	지원대상	■ 부산시 주민등록이 되어 있는 자, 대출실행 1개월 이내 부산시 전입신고 완료(예정)하는 만19~34세 청년
	지원내용	■ 임차보증금 융자(최대한도: 3천만 원 이하) 및 3% 이자 지원(본인 부담 이자 없음) – 부산시 자격요건에 해당하더라도 부산은행과 한국주택금융공사의 대출(보증) 심사 및 신용평가 결과에서 제외될 수 있음
	대상주택	■ 임차보증금 1억5천만 원 이하, 월세 40만 원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 ※ 건축물 대장상 주택이 아닌 곳은 불가
	소득기준	■ 연소득 본인 3천만 원 이하, 부모 6천만 원 이하, 부부 5천만 원 이하
	지원체계	■ 부산은행, 한국주택금융공사와 업무협약 체결 후 대출상품 출시
	대출한도	■ 최대 3천만 원(임차보증금의 80% 내 ▹ 나머지 본인 부담) – 한국주택금융공사의 보증료 0.05% 본인 부담
	대출기간	■ 2년 만기 일시상환방식 (2년 이내로 1회 연장 가능, 최장 4년 이내) – 단, 기한 연장시 대출금의 10% 상환하여야 하며, 신청자격은 최초 신청조건과 동일
월세지원	지원대상	■ 부산시 거주하는 만 18~34세 1인 가구 청년 – 소득기준 : 기준중위소득 120% 이하(건강보험료 기준) – 주택기준 : 임차보증금 1억 원 이하 및 월세 60만 원 이하
	지원내용	■ 월 임대료 중 10만 원 월세 지원(연 최대 100만 원)
청년저축계좌	지원대상	■ 일반 노동시장에서 일하면서 소득인정액이 기준중위소득 50% 이하인 주거·교육 급여 혹은 차상위 청년(만 15~39세) – 실제 근로·사업소득이 발생해야함
	지원애용	■ 본인적립금(10만원)을 저축하면 근로소득장려금(월 30만원) 매칭(1:3)지원(3년 적립시 총 1,440만원)
	지원요건	■ 매월 10만원 저축 + 3년간 근로활동 지속 + 교육이수 + 국가공인자격증 취득, 사용용도 증빙 50%이상 시 근로소득장려금 1,080만원 지원
청년희망날개통장	지원대상	■ 부산 거주 기준중위소득 80%이하 근로청년(만15세~만34세)
	지원규모	■ 1,500명
	사업내용	■ 가입자 매월 10만원 저축시 시 적립금 10만원 1:1 매칭(3년 가입) ※ 총 적립금(최대금액) 720만원+이자 – (지원요건) 3년 가입, 부산시 거주, 교육 이수, 사용용도 증빙 – (사용용도) 주택(임대)비, 교육비, 결혼자금, 창업 및 운영자금
대학생 기숙사비 지원	대상자	■ 부산지역 대학교 재학생 중 원거리 통학자
	지원규모	■ 기숙사비 지원(1인당 월 5만원, 연 60만원)
	지원시설	■ 부산행복연합기숙사 일부 호실 장기 임대

자료: 부산시 홈페이지, 부산청년플랫폼(https://www.busan.go.kr/young/index)

(3) 추진방안

- 늘어나는 청년 주거 빈곤층과 주거비 부담을 고려하여 중앙정부와 부산시에서 금융 및 주거비 지원을 시행하고 있어, 이를 적극적으로 청년에게 이용할 수 있도록 홍보 강화 및 지원 체계 일원화 등이 필요함
  - 금융 및 주거비 지원에 대한 이용 청년의 확대를 위해 적극적인 홍보와 보단 간편하고 효율적인 지원 체계 구축이 필요
- 현재 부산시 자체적으로 보증금 3천만원, 월세 40만원 이하 주택에 대한 임차 보증금 융자 및 이자 지원 사업인 머물자리론을 시행하고 있으며, 이를 확대하여 추진하는 방안마련이 필요함
  - 금융 및 주거비 지원이 보다 유용하게 활용될 수 있도록 금액 및 이용 기간 확대 등의 방안이 필요
- 취업한 청년을 위주로 금융 및 주거비 지원이 제공되고 있어 미취업 청년이나 창업을 위한 준비하고 있는 청년에 대한 금융 및 주거비 지원의 대상 확대가 필요함
  - 현재 제공되는 대상에서 소외되는 청년에 대한 지원책 보완 필요

(4) 기대효과

- 치솟는 주택값과 전세 가격으로 인한 주거비 부담을 해소하여 청년의 안정적 정주 환경 조성이 가능함
- 청년의 생활에 직접적으로 도움이 될 수 있는 지원을 통해 청년들이 타지로 유출되지 않고 지속적인 경제활동을 영위 가능함

3.2 신혼부부·다자녀가구를 위한 주거지원

(1) 필요성 및 목적

- 결혼과 출산이 감소하는 부산시의 경우 인구감소에 대한 대책마련 및 인구 증가를 위한 정책 마련이 필요한 시점임
- 주거비 부담으로 인해 결혼과 출산을 미루거나 다자녀 가구의 구성을 포기하는 현상이 매우 심화되고 있는 실정임
- 결혼과 출산을 장려하기 위해서 안정적 주거환경을 지원하는 방안이 필요하며, 이를 위해서 신혼부부 및 다자녀가구를 위한 주거지원 방안이 특히 필요함

(2) 주요내용

- 정부에서는 신혼부부·다자녀가구를 위한 공공임대 공급을 확대하고 지원대상 확대, 임대료 부담 완화 등을 실시함

[표 5-34] 정부의 저출산 대응강화를 위한 신혼부부·다자녀가구 주거지원

신혼부부		다자녀	
신혼희망타운 분양계획	- '25년까지 분양주택 10만호 입주자 모집 완료 - 부산명지(790세대) 입주자모집 계획('22)	공공임대 추가공급	- 기존 1.1만호에서 1.9만호를 추가공급 - 아동 주거권 보장을 위해 가구원수에 맞는 적정 면적·방 수의 공공임대주택 신규 공급
장기임대 (5만호 계획)	- 분양주택과 동일한 평형(46~59m^2)·품질로 공급 - 소셜믹스를 위해 동·호를 무작위 혼합, 분양주택과 평형 및 마감재 품질 동일	공공 리모델링 도입	원룸이 밀집하여 다자녀 가구에 적합한 주택 매입이 어려운 경우, 원룸을 매입·리모델링하여 2룸형으로 공급(최초입주, '20.4)
맞춤주택	기존 25만호에서 15만호를 추가공급하고 수요가 많은 지역을 중심으로 맞춤형 특화건설임대 단지를 확대	임대료부담 완화	- 다자녀 유형 매입임대에 無보증금·보증금 50% 할인* 적용('20.4~) - 전세임대 자기부담 보증금 인하 및 자녀 수에 따라 임대료 인하
지원범위 확대	신혼부부 인정 범위(현행: 혼인 7년이내 등)에 "만6세 이하 자녀가 있는 가구" 추가(공특법 시행규칙 등 개정, '20.6월)	아이돌봄시설 설치	아이돌봄시설 설치 매입임대주택을 확대 공급하고, 관계부처 및 지자체 등과 함께 돌봄 서비스 강화

자료 : 주거복지 로드맵 2.0, 국토교통부, 2020.3.20

- 금융지원에 있어서도 지원한도 및 대출금리 우대 등을 지속적으로 추진 중

에 있음

- 신혼가구의 혼인기간 확대(5년에서 7년), 대출지원 금액 증대, 대출 금리 인하(최저 연 1.7%, 소득에 따른 차등) 등 시행

- 국민기초생활보장법 상 생계급여 또는 의료급여 수급자에 해당되는 임산부가 있는 가구의 경우 에너지바우처 지원(임신중이거나 분만 후 6개월 미만에서 분만 후 1년까지 연장)

- 자녀 3명 이상을 둔 무주택 세대에게 주택특별공급, 주택구입 및 전세자금 대출 지원 등 다자녀가정 주거안정 지원 시행

(3) 추진방안

■ 부산시에서는 신혼부부 전세자금 대출 및 이자지원을 시행하고 있으며, 전세자금 대출 최대 1억원 및 대출이자 지원을 시행하고 있음

- 현재 신혼부부 대상이 혼인신고 후 5년으로 되어 있어 정부의 방침과 동일하게 7년 이내로 확대 필요

■ 신혼부부 전용 공공임대주택을 공급하여 신혼부부의 실질적 주거안정을 도모하고, 아이키우기 좋은 환경을 조성함

- 육아 및 교육 등 차별화된 특화서비스를 제공할 수 있는 여건을 확보하고 신혼부부의 선호를 고려한 내부 설계 적용

■ 민영 또는 공공분양 시행시 신혼부부와 다자녀가구를 위한 특별공급의 확대를 도모하여 안정적 주거공간 확보를 지원함

■ 매입이나 전세 대출시에 지역 은행과 주택도시보증공사와 연계하여 대출 금리 인하 및 대출 금액 증대, 상환 기간 연장 등의 금융지원 확대를 도모함

(4) 기대효과

■ 신혼부부와 다자녀가구에 대한 우선적인 주거공간을 제공하여 안정적인 정주환경 조성을 통한 지역의 활력 및 인구 증대 효과를 도모함

■ 기존 정부의 정책과 함께 부산시의 추가적인 지원으로 지원 사각지대에 있는 신혼부부나 다자녀가구의 혜택 수혜 확대

3.3 중장년 주거지원 프로그램 도입

(1) 사업의 배경 및 목적

- 정부에서는 34세 미만의 청년이나 65세 이상의 고령자에게는 다양한 주거지원 프로그램이 있으나 35세부터 64세까지의 중장년층에게는 특별한 주거지원 프로그램이 없는 실정임
- 긴급주거지원을 일부 제공되고 있으나 긴급 상황이나 기초생활 수급자에게 제한되어 중장년층은 정책의 사각지대에 있는 것이 현실임

(2) 주요내용

- 주택구입자금 대출 지원
  - 중장년층은 주택구입자금 대출지원에 대한 수요가 높게 나타나고 있어 생애최초 주택마련 자금지원, 공유형 모기지[55] 등 정책자금을 통한 주택마련 자금 지원을 강화
  - 청약 당첨 또는 주택 구입 시 계약금에 대한 긴급 대출 상품 개발
- 주택개량 및 수리 자금 지원
  - 기존 주택을 보유하고 있는 중장년층에게는 주택을 개량하고 수리하는 자금을 지원하여 정주 여건을 향상할 수 있도록 지원
- 중장년 1인 가구 임대주택 공급
  - 1인가구는 전 세대에서 증가하고 있는 추세이지만, 1인 가구를 위한 정책은 청년층 및 고령층을 대상으로 추진
  - 중장년층에서도 증가하고 있는 1인가구를 위해서 임대주택 공급의 대상자로 포함하여 제공
- 부모님 부양 가구에 대한 주거상향 지원
  - 최근 주택가격이 높아지고 있는 현실에서 부모님을 부양하는 중장년 가구와 부모세대와 가구를 합치는 경우에 전세자금 및 주택구입시 저렴한 대출 상품 제공 필요
  - 대출한도 적용을 일시적으로 상향하거나 주거면적 및 주택가격의 제한을 높여주는 상품 개발

55) 공유형 모기지는 서민들이 시중금리보다 낮은 이자율로 대출을 이용하되 주택도시기금과 수익 및 손익을 공유하는 약정을 맺는 대출 상품으로, 집값이 오르면 그 수익을 주택도시기금에 일정 부분 귀속시키고 반대로 손실이 있을 때는 손실액도 나눠서 부담하게 된다. 실거주 목적으로 주택을 사는 수요자가 장래의 집값 변동에 따른 대출 원리금 상환 리스크를 최대한 줄일 수 있도록 설계된 대출 상품

(3) 추진 방안

- 중장년 금융지원 확대
  - 주택의 개량 및 수리에 필요한 자금 대출시 저렴한 대출 상품 제공
  - 부모님을 부양하고 있거나 합치는 경우에 주택 구입 또는 전세자금의 대출이 필요한 경우 현재보다 대출한도 및 대상주택을 확대하는 상품 개발
  - 부산시에서 추가적인 금리 할인을 시행하여 중장년층의 대출 금리 부담을 절감
  - 중장년의 주거환경 상향을 지원할 수 있는 금융상품 개발로 삶의 질 향상 도모

[표 5-35] 부모님 부양 시 중장년 금융지원 개선안

기존		변경(안)	
내집마련 디딤돌대출	대출한도 : 주택담보가치 70%(최고 2억원) 대상주택 : 주거면적이 85㎡ 이하 주택으로 은행에서 평가한 주택가격이 5억원 이하인 주택	중장년 내집마련 디딤돌대출	대출한도 : 주택담보가치 70%(최고 3억원) 대상주택 : 주거면적이 100㎡ 이하 주택으로 은행에서 평가한 주택가격이 6억원 이하인 주택
보금자리론	대출한도 : 주택담보가치 70%(최고 3억원) 대상주택 : 주택가격평가 금액이 6억원 초가 주택 제외	중장년 보금자리론	대출한도 : 주택담보가치 70%(최고 4억원) 대상주택 : 주택가격평가 금액이 7억원 초가 주택 제외
전세자금 지원	-	중장년 전세자금 지원	대출한도 : 전체 전세금의 50% 이내(최대 2억원) 대출기간 : 10년으로 장기 대출 가능

주 : 향후 한국주택금융공사 및 금융기관과의 협약 필요, 부산시 자체적인 예산으로 추진이 어렵기 때문에 기존의 금융 상품의 변경이 가능한지, 추가적인 상품 개발이 가능한지 종합적인 협의 필요

- 중장년 1인 가구 임대주택 공급
  - 행복주택과 같은 공공임대주택의 경우 대학생, 청년, 신혼부부, 주거급여수급자, 고령자, 산업단지 근로자로 제한되어 공급
  - 중장년층에서도 증가하고 있는 1인가구를 위해서 일정한 소득 이하의 중장년 1인가구를 대상으로 하는 임대주택 공급 및 대상자 확대 추진
  - 중장년층을 위한 셰어하우스 도입

(4) 기대효과

- 청년과 고령자에 비해서 정부 정책이나 지원에서 소외받는 중장년층을 위한 지원방안 마련으로 중장년층의 주거 향상 가능
- 중장년층의 특성을 고려하여 그에 맞는 맞춤형 금융지원과 임대주택의 공급으로 생애주기별 주거복지 체계 구축

3.4 고령가구 및 장애인가구를 위한 주거지원

(1) 필요성 및 목적

- 고령자와 장애인의 경우 신체 능력 저하 또는 불편으로 인해서 생활에 어려움이 발생하고, 경제력 상실 등으로 생활에 어려움을 겪는 경우가 다수 발생함
- 고령가구는 1인가구가 지속적으로 증가하고 있으며, 고독 및 상실감 등의 정신적 문제도 함께 발생함
- 고령자와 장애인은 신체 능력의 저하 등으로 일상 활동 및 사회참여 활동에 많은 제약이 발생하여 외부 활동이 거의 없이 집안 활동만 이루어지고 있으며, 이도 어려움을 겪고 있음
- 고령가구 및 장애인가구를 위한 맞춤형 임대주택 공급 확대와 주거환경 개선, 지속적인 주거복지 서비스의 제공이 필요함

(2) 주요내용[56]

- 고령자의 편리한 정주공간을 조성하고, 다양한 맞춤형 서비스를 제공하기 위해서 고령자복지주택을 도입하여 제공함
- 고령자복지주택은 독거노인 등 어르신들이 주거지내에서 편리하게 복지서비스를 이용할 수 있도록 주택과 복지시설을 복합 건설하는 공공임대주택임

자료: 국토교통부

[그림 5-38] 고령자복지주택 개념

56) 국토교통부, “어르신들을 위한 물리치료실·텃밭 갖춘 복합시설…1,000호 이상 추진”, 2019.1

- ‘15년~’17년까지는 정부재정과 민간 사회공헌기금을 활용하여 고령자용 영구임대주택인 공공실버주택사업을 추진하였음
- 단순한 주거공간인 공공실버주택에서 다양한 서비스를 제공할 수 있는 고령자복지주택으로 변경하여 공급 확대를 도모하고 있으며, 정부가 사회복지시설 건설비용의 일부를 지원[57]하여 추진함
- 지자체 등이 희망하는 경우 고령자용 영구임대주택과 함께 국민임대·행복주택도 함께 공급할 수 있도록 할 계획임
- 국토교통부는 고령자복지주택사업인 정부사업으로 추진할 계획이며, 지자체의 참여를 활성화하고 지역실정에 맞게 추진하도록 지자체·LH·지방공사로부터 대상지를 제안 받아 선정할 계획임
- 장애인을 지원할 수 있는 공공임대주택을 공급하고, 독립적 생활을 지원할 수 있는 서비스 제공을 위한 연계기관과의 협력방안 마련이 필요함
- 고령자복지주택과 같은 장애인 복지시설과 연계할 수 있는 공공임대주택이나 장애인 경제활동을 지원할 수 있는 기관과 연계한 공동체 주거공간을 제공할 수 있는 여건을 마련함

(3) 추진방안

- 고령 및 장애인가구 맞춤형 임대주택 공급
  - 고령자 및 장애인에게 저렴한 공공임대주택을 건립하여 제공하고, 생활 편의를 위한 맞춤형 시설 및 서비스를 함께 제공
  - 고령 및 장애인가구에게 공공임대주택 공급시에는 저층부를 우선적으로 공급하여 생활 편의 증대 도모
  - 무장애(베리어 프리) 설계를 적용하여 이동의 불편함과 주택내외 활동의 어려움을 해소하여 생활 만족도 향상 도모
  - 고령자복지주택의 경우 사업부지는 유휴 국공유지, 기존 공공임대주택단지 내 유휴부지 및 신규 공공임대주택단지를 활용하여 제공
  - 장애인은 장애인의 생활을 지원하고 독립생활이 가능하도록 거주서비스 제공을 복지시설 운영기관과 연계하여 제공
- 고령 및 장애인가구 맞춤형 리모델링 사업
  - 주택 내 개보수가 필요함에도 경제적 부담으로 개보수를 시행하지 못하는 가구를

57) 정부(50%), 지자체 및 사업시행자(50%)

대상으로 생활 여건에 맞는 맞춤형 주택 개보수 시행

- 주택 내 안전 손잡이, 문턱 제거, 미끄럼 방지 패드 설치, 높이 조절 세면대 및 싱크대 등 무장애 설계

■ 고령 및 장애인가구의 지속적 주택 관리

- 고령자 및 장애인가구의 경우 주택 관리에 어려움을 겪고 있으며, 일부 노후 주택의 경우 시설 파손이나 이로 인한 위험에 노출

- 노후화된 주택을 정기적으로 점검하여 하자보수, 노후시설 교체, 파손 부분 개선 등 주택의 유지관리에 대한 상시적인 지원 제공

■ 고령 및 장애인가구 응급 대처시스템 구축

- 주택에 화재나 가스 누출, 응급호출 등 긴급 서비스를 요하는 경우에 대비한 센서 설치 및 안전 관리를 통해 24시간 응급상황 대처시스템 구축

- 주민자치센터, 주민협의체, 봉사단체, 관련 시설 기관 등과 연계하여 긴급 대응 체계 구축

■ 고령 및 장애인가구 주거비 지원

- 생활여력이 낮은 가구를 대상으로 관리비, 전기료, 수도요금 등 주거비에 대한 지원

(4) 기대효과

■ 고령자와 장애인과 같은 사회적 약자에 대한 기본적인 거주공간을 제공하고, 보편적 주거복지를 구현

■ 단순한 거주공간을 벗어나 생활과 다양한 서비스의 제공이 가능한 복합적인 공간으로 생활편의와 만족도 향상

■ 생활의 불편을 해소하고 지속적인 관리를 통해서 주택뿐만 아니라 고령자 및 장애인의 생활과 안전을 보장

3.5 주거취약계층을 위한 주거지원

(1) 필요성 및 목적

- 주거비용이 지속적으로 증가하면서 주거취약계층의 어려움이 높아지고 주거취약계층에 포함되는 가구도 증가하는 추세임
- 주거취약계층이 편안하게 거주할 수 있는 안정적 주거공간의 공급이 시급하며, 중앙정부의 지원에서 소외되는 주거취약계층의 발생을 최소화할 필요가 있음
- 주거지원과 함께 다양한 복지서비스, 일자리지원 등과 연계하여 주거취약계층의 자활기반을 마련하는 방안이 필요함

(2) 주요내용

- 주거취약계층은 전월세 비중이 높고, 주거환경도 매우 낙후되어 있어 주거의 안정성 확보가 시급함
  - 주거비 부담이 높게 형성되어 있어 현실적인 주거비용 지원이 필요
  - 주거취약계층의 안정적 주거공간을 확보하기 위한 공공임대주택 공급 확대 필요
- 현재의 낙후된 주거환경에서 벗어나 주거환경을 개선할 수 있는 공공임대주택 공급, 주거공간 개선 사업 등을 시행함
  - 공공기관이나 봉사단체, 사회적 기업 등과 연계하여 주거취약계층의 노후 주택 수리 사업 시행 및 참여
- 특히 낙후주거지에 거주하고 있는 주거취약계층이 지역의 재개발로 인해서 기존 주거지역에서 쫓겨 더 열악한 지역으로 이주하는 일을 방지할 필요가 있음
  - 낙후주거지에서의 젠트리피케이션 방지 필요
  - 거주민을 품는 따뜻한 개발·재생 등

(3) 추진방안

- 주거비 및 전월세 보증금 지원
  - 주거취약계층의 실질적 혜택이 지원될 수 있도록 수혜자들의 니즈 파악
  - 주거취약계층에게 주거환경 개선을 위한 주거비 지원
  - HUG 전세보증금 지원사업 등과 연계하여 전월세보증금 지원

■ 주거사다리 지원사업 실시

– 쪽방·비닐하우스 거주자, 가정폭력 피해자, 아동빈곤가구 등 주거취약계층의 주거지원 및 주거상향을 위하여 건설·매입임대사업과 전세임대사업 실시 (「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」, 2019. 7. 23 시행)

■ 공공지원 민간임대 정비사업 활성화

– 일부 정비사업 시행이 부진한 지역을 대상으로 임대주택을 확보하여 주거취약계층에게 임대 시행

– 현재 부산시에서 사업추진에 어려움이 발생하고 있는 4개 구역(우암1·우암2·감만1·감천2 재개발)을 대상으로 일반분양분을 임대주택으로 공급

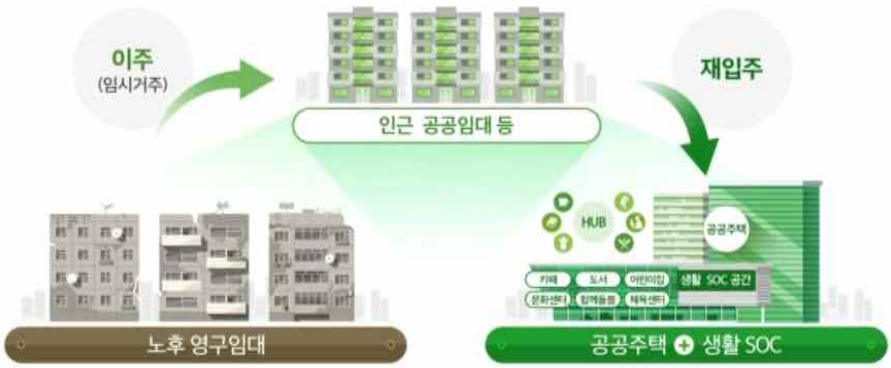
– 조합·구와 지속 협업, 사업관리 및 지원 시행

■ 주거취약계층을 위한 재개발 사업방식 정비

– 도시재생 뉴딜사업이나 재개발 사업 등 낙후된 지역을 개발하면서 기존의 주거취약계층이 기존 삶터를 쫓겨나는 일을 미연에 방지

– 기존 거주민 특히 주거취약계층을 위한 이주단지 및 임시이주공간을 조성하여 사업을 진행하도록 순환형 개발방식으로 변경

– 노후 공공시설을 이용하거나 소규모 주택정비를 통해서 주거취약계층을 위한 공공임대주택 조성



자료 : 국토교통부

[그림 5-39] 순환형개발과 생활SOC 복합설치 개념

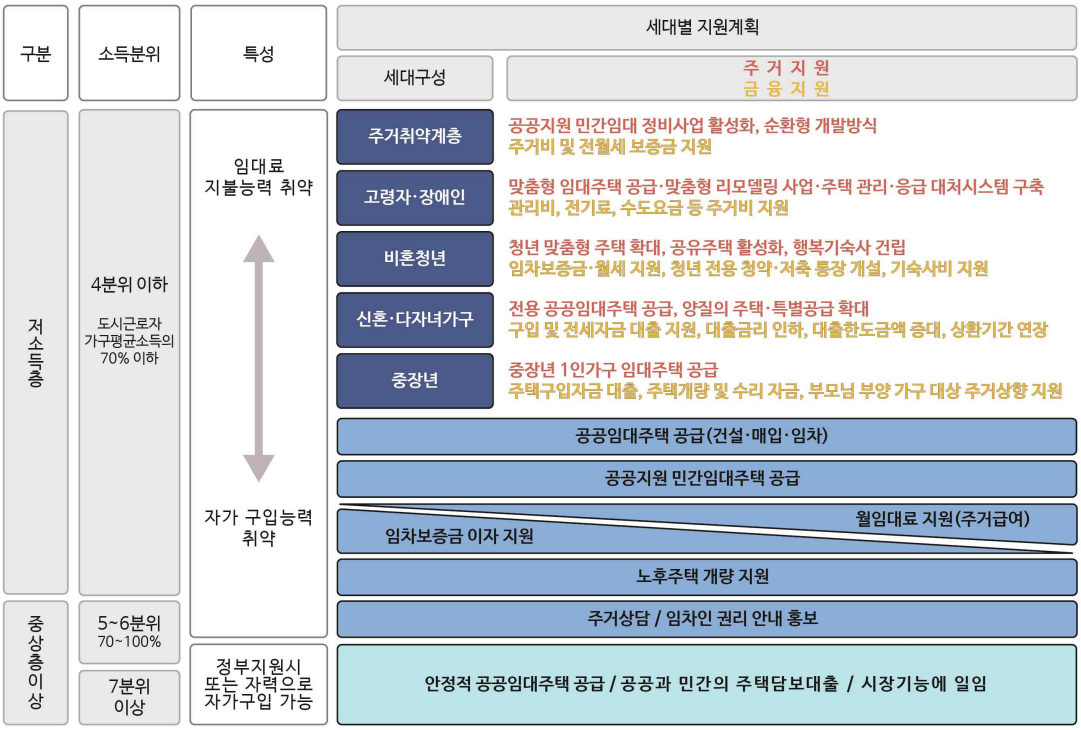
(4) 기대효과

■ 주거취약계층의 안정적 주거공간의 확보와 주거비에 대한 부담 경감에 따라 삶의 질 향상

■ 주거취약계층의 맞춤형 지원을 통해서 실질적 혜택의 수혜가 가능하며, 기존의 생활터전을 벗어나지 않고 지속적인 거주가 가능

3.6 생애주기별, 소득계층별, 가구특성별 주거지원 종합

- 변화하는 주택시장에 유연하게 대응하고 안정적 주거환경을 조성하기 위해 생애주기별, 소득계층별, 가구특성별 등 맞춤형으로 지원
- 수요자의 특성에 따라서 안정적인 주택공급과 금융지원을 시행하고 다양한 주거복지서비스를 함께 제공함
- 특별히 주거취약계층에 대한 지속적인 관리체계를 구축하여 소외되는 가구가 발생하지 않도록 하고, 주거향상을 도모함
- 중산층 이상을 대상으로 한 공공임대주택 공급에 대한 사회적 논의를 통하여 소유 중심에서 임대 중심의 주택공급 패러다임 전환을 모색함



[그림 5-40] 생애주기별, 소득계층별, 가구특성별 주거지원

4. 시민주거안정을 위한 주택시장 선진화 방안

4.1 주택시장 안정과 선진화를 위한 기본방향

- 정부는 제2차 장기주거종합계획을 통해 '임대차시장의 투명성· 안정성 강화' 및 '실수요자 중심의 주택시장 관리'를 위한 방안을 발표하였음

[표 5-36] 제2차 장기주거종합계획('13~'22)수정계획, 주택시장·임대차시장 관련 부문

임대차시장의 투명성 · 안정성 강화와 상생문화 구축	① 임대주택 등록 활성화	· 주택임대소득에 대한 세금 · 건보료를 정상적으로 부과하되, 등록사업자에 대한 혜택을 강화하여 임대주택 등록 촉진
	② 임차인 권리 보호장치 강화	· 전세금반환보증 활성화 · 임차인 변제 범위 확대 및 최우선변제금액 상향 · 임대차 계약 갱신 거절의사 통지 기간 단축 · 임대차분쟁조정위 실효성 강화 · '20년 이후 임대주택 등록 의무화 단계적 추진 · 계약갱신청구권 및 전월세상한제 도입
	③ 임대차시장 안정을 위한 인프라 구축	· 임대등록 시스템 구축을 통한 등록절차 간소화 및 정보제공 강화
실수요자 중심의 주택시장 관리	① 안정적인 주택 수급 관리	· 신규수요를 바탕으로 하되, 경기여건 변화를 고려한 탄력적 주택 공급 · 기 확보된 공공택지 우선활용, 우량입지 확보 · 장래 공공택지 소요 등에 대비해 신규 공공주택지구 추가지정
	② 주택 공급제도 개편	· (공공부문)'18년부터 단계적으로 후분양 도입 · (민간부문)인센티브 제공 확대를 통해 후분양 유도
	③ 서민 중심의 주택금융 지원 강화	· 무주택 · 실수요자에게 공적 보증 집중 지원 · 주택 금융 소비자 보호 강화 · 지역과 민간과의 협력을 통한 금융지원 체계 마련 · 주택도시기금 중장기 재무건전성 강화
	④ 주택시장 안정을 위한 제도기반 강화	· 주택시장 관리시스템 개선 · 부동산 거래 투명성 강화 · 부동산 과세체계 개편

자료 : 국토교통부, 제2차 장기주거종합계획('13~'22)수정계획, 2018.6

- 또한 「2019년 주거종합계획」(2019.4)에서 '임대인과 임차인의 공존 유도', '투기수요 차단, 실수요 보호, 공급확대를 통한 안정적 시장 관리'를 목표로 주택시장 및 임대차시장 안정화를 위한 정부의 기조를 구체화하였음

[표 5-37] 2019년 주거종합계획, 주택시장·임대차시장 관련 부문

임대인과 임차인이 공존하는 공정한 임대차시장 조성	① 등록임대사업자 관리 강화 등 공공성 제고	· 등록임대 관련 공적의무 이행과 세제혜택 연계 · 임대의무기간 및 임대료 증액 기준 준수 의무를 등기부등본에 부기등기 · 과태료 부과기준 합리적 조정
	② 임차인 보호 강화 및 정보 인프라 개선	· 전세보증금 반환보증 활성화 · 임대차 정보 인프라 고도화 · 임차인 보호제도 기반 확충
실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리 공고화	① 투기수요 차단 및 실수요 중심의 제도 운영	· 시장 안정을 위한 맞춤형 관리 · 양질의 저렴한 주택공급 확대 및 정주여건 개선 · 도시규제 개선, 소규모 정비 활성화를 통한 도심 내 공급 확대 · 공시가격 불형평성 개선 · 실수요자 중심의 주택공급제도 운영 · 분양가상한제의 내실 있는 운영 기반 마련
	② 주택시장 질서 확립 및 소비자 보호 강화	· 거래단계별 시장질서 확립 · 거래단계별 소비자 보호 강화
	③ 정비사업 등의 공공성·투명성 제고	· 정비사업 공공성 강화 · 정비사업 투명성 강화 · 지역주택조합 관리·감독 강화
	④ 후분양 활성화 등 공급방식 다양화를 통한 소비자 선택권 보장	· 공급방식 다양화 · '19년도 후분양 공급계획

자료 : 국토교통부, 2019년 주거종합계획, 2019.4

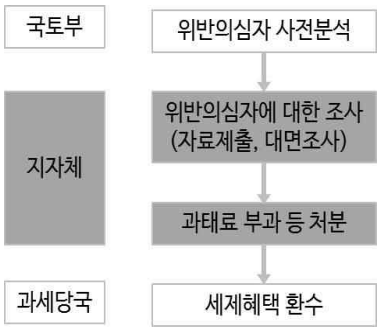
- 이에 따라 정부의 정책에 대응함과 동시에 부산지역의 국지적 양상에 따른 선제적 대응이 필요
- 임대차 시장의 투명성·안정성 강화
  - 민간 임대주택 등록 활성화
  - 임차인 보호장치 강화
  - 부산시 보증금 보험 개발
  - 안정적 주거복지 재원 마련
- 실수요자 중심의 주택시장 관리
  - 주택시장 상황진단체계 마련
  - 부산형 부동산시장 모니터링 시스템 구축
  - 부산시 주택시장 모니터링단 출범
  - 다양한 통계자료, 빅데이터 등을 활용한 정책수립
  - 수요자 맞춤형 주택공급 여건 마련

4.2 임대차 시장의 투명성·안정성 강화

1) 민간 임대주택 등록 활성화

- 임대등록제는 사적 임대주택에 거주하는 임차인의 주거안정 지원을 위해 1994년에 도입되었으며, 역대정부마다 다양한 세제혜택 등을 통해 지원하였음
- 즉, 임대사업자로 등록하여 임대료 인상과 임대기간에 대한 규제를 적용하여 세입자의 주거불안을 해소하고 안정적 거주를 지원하는 방안임
- 정부는 관계기관 합동 「등록임대 관리강화 방안」('19.1)발표를 통해 사업자의 혜택과 공적의무가 상응하도록 사업자 의무를 강화하고, 사업자를 체계적으로 관리할 수 있도록 기반을 마련함
- 국토부는 2020년에 그동안 구축된 관리기반을 바탕으로 사업자 사후 관리와 임차인 보호 강화를 확대 추진하여 부실 사업자를 퇴출하고 임대등록제의 내실화를 기해 나갈 방침임[58)]
- 이에 따라 부산시도 임대사업 현황을 파악하여 주택임대차 정보를 통합적으로 관리할 수 있는 관리 체계를 구축할 필요가 있음

[표 5-38] '20년 등록임대 관리강화 추진을 위한 지차체의 지원 및 협업사항

강화방안	지자체 지원 및 협업사항
등록임대 관리 강화: 의무위반 점검 전국 확대 시행	
임차인 권리 보호 실효성 제고	국토부·지자체(광역·기초) – 불법행위 신고센터 신설
등록임대사업 관리여건 개선	· 등록임대 관련 지자체 행정력 강화를 위한 기초지자체의 인력확충 지속 추진 · 법인 임대사업자의 등록정보 정비 · 렌트홈 · 유관시스템(건축행정시스템, 국세행정시스템 등)과의 연계 강화

자료 : 국토교통부, 등록 임대사업자 공적 의무 위반여부 전수조사, 합동점검 실시, 2020. 2. 28

58) 정부에서는 자발적 임대주택 등록을 유도하면서, 향후 시장상황 등을 감안하여 임대주택 등록 의무화를 단계적으로 추진할 예정임(국토부, 제2차 장기 주거종합계획 수정·보완 연구, 2018)

2) 임차인 보호장치 강화

- 임차인이 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못하는 경우 주택도시보증공사가 대신 지급하는 전세금반환보증이나 부산시 자체 관리감독기관을 통해서 보증금 반환을 지원하는 서비스 활성화 도모
- 임차인과 임대인의 계약 기간 갱신이나 해지에 대한 조정이 필요시에는 기존 부동산중계업자를 통해 조정하던 방식에서 부산시에서 지원하는 조정시스템을 통해 합리적 조정을 지원
- 과도한 전월세의 상승을 억제하고 임차인의 안정적 거주를 지원하기 위해 전월세상한제와 같은 제도적 장치 마련

3) 부산형 임대보증금 보험 개발

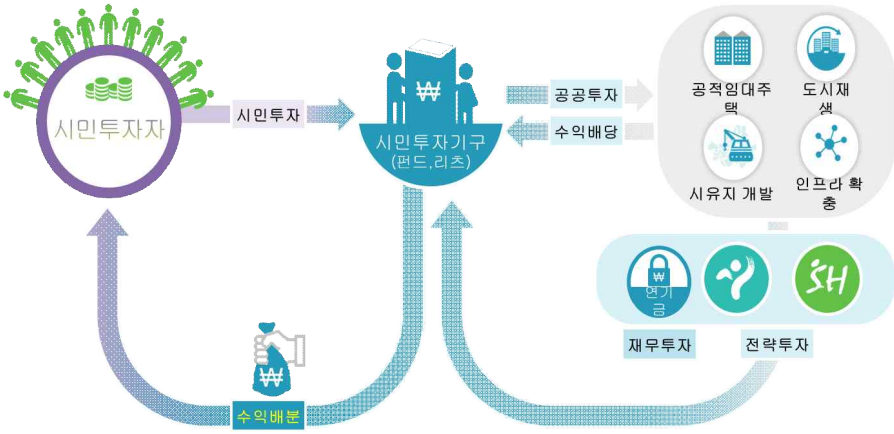
- 미래 위험에 대비하여 임대인에 비해서 임차인은 과도한 부담을 안고 있으며, 임대인 파산 등의 사유로 보증금을 반환받지 못하는 경우가 발생
- 주택임대차보호법에서 소액보증금에 대해 최우선 변제해주는 제도가 마련되어 있지만, 부산시 기준으로 변제금이 보증금 2천만원 이하로 너무 적어서 실효성이 미흡
- 확정일자나 전세권설정 등으로 보증금을 보호받을 수 있으나, 소송과 같은 추가 절차와 비용이 발생하고, 기존 주택이 이전에 다른 근저당에 설정되어 있을 경우 보증금에 피해가 발생
- 임차인이 자기부담으로 보증금을 반환받을 수 있는 전세금 반환보증보험에 가입하여 보증금을 보전할 수 있는 제도가 있으나, 비싼 보험료로 인해서 이용이 저조
- 이에 보증금을 최대한 보호하여 임차인에게 반환할 수 있도록 저렴한 보험 상품을 개발하여 운영하며, 임차인과 임대인이 일정한 비율로 보험료를 납입하여 비용 부담을 감소(장기 임대계약시 보험료 추가 인하, 안정적 거주 지원)

4) 안정적인 주거복지 재원 마련

- 주거복지와 관련한 다양하고 지속적인 서비스 확대를 위해 안정적인 재원확보가 필요하며 이를 위해 단계적인 주거복지기금 조성이 필요함
- ‘부산광역시 주거복지기금 설치 및 운영 조례(안)’제정 검토를 전제로 하며, 법제

도적인 기반 확보를 통해서 주거복지기금을 신설함

- 부산시와 구·군, 지역 금융기관, 주택 관련 정책기관(공공기관) 등과 연계하여 주거복지기금을 조성하고, 기부금이나 후원금 등을 활용하여 기금을 확보함
- 기금은 직접 또는 위탁을 통해 주택공급을 담당하는 사회적기업이나 협동조합, 또는 취약계층 주거비 등에 지원할 수 있도록 함
- 중장기 주거복지기금 운영 계획을 수립하고, 주거복지기금의 건전성 있는 기금 운영기반을 마련하여 실질적 주거복지에 도움을 제공할 수 있도록 함
- 주거복지기금 이외에 다양한 재원을 통한 수요자 맞춤형 주거지원 사업을 추진함(시민펀드, 리츠, 도시재생금융지원, 사회주택금융지원)
- 서울시는 시민펀드(5년 간 2조원 규모)를 조성하여 시민이 투자한 재원으로 공적임대주택 사업을 시행, 여기서 발생한 수익으로 주택사업에 재투자하는 '선순환' 구조를 만들고 동시에 예산절감 효과를 기대함
- 그러나 서울시가 2022년까지 5년간 총 2조원 규모까지 조성하려던 시민펀드 계획이 공모실적 부진 등으로 재원조달의 어려움을 겪고 있음
- 서울시가 최초 구상한 수익률은 3% 초반, 배당금 목표는 600억원 정도였으나 2019년 1월 기준으로 출시된 국내외 부동산펀드 기대수익률이 6~7%대고 시중은행들의 12개월 정기예금 금리도 2%대로 올라 투자유인이 낮은 것으로 분석됨[59]
- 따라서 국내 리츠시장 여건을 고려하여 배당, 수익률 등 펀드구조 구성에 대한 신중한 논의를 통해 추진



자료 : 시민펀드를 통한 주택사업 선순환 구조, 서울특별시 보도자료, 2018.02.22

[그림 5-41] 서울시의 시민참여형 투자재원 조달방안 구조

59) 유엄식, "서울시 2조 시민펀드 결국 무산...주택공급 '적신호'", 2019.01.30

- 사회주택 활성화 및 재정확보를 위한 사회주택리츠 및 토지지원리츠의 활용이 필요하며, 민관의 협력적 관계를 통해서 저렴한 주거공간 확보 확대를 도모함

자료 : "서울시, 올해 '토지지원리츠'방식 사회주택 700호 본격 공급, 서울시 보도자료, 2019.02.22

[그림 5-42] 서울시 사회주택 토지지원리츠 구조

[표 5-39] 사회임대주택 금융지원 및 임대리츠

구분			주요내용
사회임대주택금융지원상품	사회임대주택PF보증(건설형)	일반건설형 -임대주택 건설 사업비 대출(PF)책임 보증	한도 : 총사업비의 70% 보증료율: 0.22%~0.668%(심사등급별 상이)
		토지임대부 건설형 -임차된 토지에 건설하는 임대주택 건설 사업비 대출(PF) 보증	한도: 일반건설형 동일(단, 지자체 매입확약시 90% 이내) 보증료율: 일반건설형 동일(단, 지자체 매입확약시 0.1%)
	사회임대주택 매입자금보증(매입형)	매입형 -임대를 목적으로 건축물 매입을 위한 자금의 원리금 상환 책임 보증	한도: 주택가격×담보인정비율-선순위채권액등 보증료율: 연0.278%(지자체 매입확약시 0.1%)
	주택도시기금 융자	사회임대주택 건설·매입자금 융자	한도: 0.5억~1억원(주거전용 면적별 상이) 기간: 8~20년, 1년 단위로 최대 10년 추가 연장 가능 금리: 2%~2.8%(가구 규모별, 종류별 상이)
임대리츠(기금 출·융자)	리츠형	민간·제안형 -사회주택 허브리츠(母리츠)를 통한 임대주택 지원 -주택도시기금 출·융자+임대리츠PF보증	사회임대주택 PF보증, 사회임대주택매입자금보증 및 사회임대주택건설·매입자금 융자는 동일

자료 : "사회임대주택 금융상품개요", 주택도시보증공사, 접속일 2020년 3월 2일

- 도시재생뉴딜사업과의 연계를 통해 공적임대주택을 확보하거나 사회주택 내 설치하는 커뮤니티 시설의 공사비 지원을 도시재생뉴딜사업과 연계하여 지원을 받는 등 공급방법을 다각화하여 주거지원을 원활하게 추진함
- 정부에서 운영하고 있는 주택도시기금을 활용하거나 도시재생복합금융지원 등을 활용하여 부산시 주택공급 및 주거복지에 활용함

[표 5-40] 도시재생뉴딜사업의 금융지원

구분		지원대상	지원내용
소규모 주택정비 사업	자율주택정비사업	단독주택 및 다세대주택 개량 또는 건설지원	(융자) 초기사업비:총사업비의 5%, 본사업비:총사업비의70%(공적임대주택 공급 시), 그 외 50%
	가로주택정비사업	종전의 가로는 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선할 때 지원하는 융자	(융자) 초기사업비:총사업비의 5%, 본사업비:총사업비의70%(공적임대주택 공급 시), 그 외 50%
도시재생 지원	도시재생 복합금융지원	경제기반형 도시재생 뉴딜사업 출·융자	출자·융자 복합금융지원 (출자)총사업비의 최대20% (융자)총사업비의 최대50%(차등적용)
	도시재생 단독융자지원	도시재생활성화지역 내에서 도시재생사업 추진하는 사업시행자를 위한 융자	(융자)총사업비의 최대50%(차등적용)
	PF보증	-도시재생 개발사업을 추진하는 사업자를 위한 금융지원	(보증)총 사업비 80% 이내
수요자 중심형 도시재생 사업	코워킹커뮤니티시설[60] 조성	동일건축물 내 복합활용시설 건설·매입자금을 지원하는 융자	(융자)총 사업비 80% 이내(차등적용)
	창업시설 조성	창업시설 건설·매입자금을 지원하는 융자	(융자)총 사업비 70%
	상가리모델링	상가 리모델링 또는 건설 시 지원하는 융자	(융자)총 사업비 80%
	임대상가 조성	임대상가 건설 및 운영비를 지원하는 융자	(융자)총 사업비 80%
	생활SOC조성	주차장, 생활체육시설, 도서관, 유치원, 어린이집 등 도시재생활성화 지역 내 생활SOC조성사업에 융자	(융자)총 사업비 80%(차등적용)
노후 산업단지 재생지원	노후산업단지 복합개발	산업단지 재생사업지구 내 복합개발을 추진하는 사업시행자를 대상으로 하는 융자	(융자)총 사업비 50%
	노후산업단지 기반시설조성	산업단지 재생사업지구 내에서 기반시설을 조성하는 사업시행자를 대상으로 하는 융자	(융자)총 사업비 70%

자료 : "도시재생기금상품", 주택도시보증공사, 접속일 2020년 3월 2일

60) 건축법 제2조 제2항에 따른 시설 중 업무, 문화집회, 교육연구, 판매, 숙박, 근린생활시설, 주택 등이 동일건축물 내 복합활용 목적으로 함께 운영되는 시설

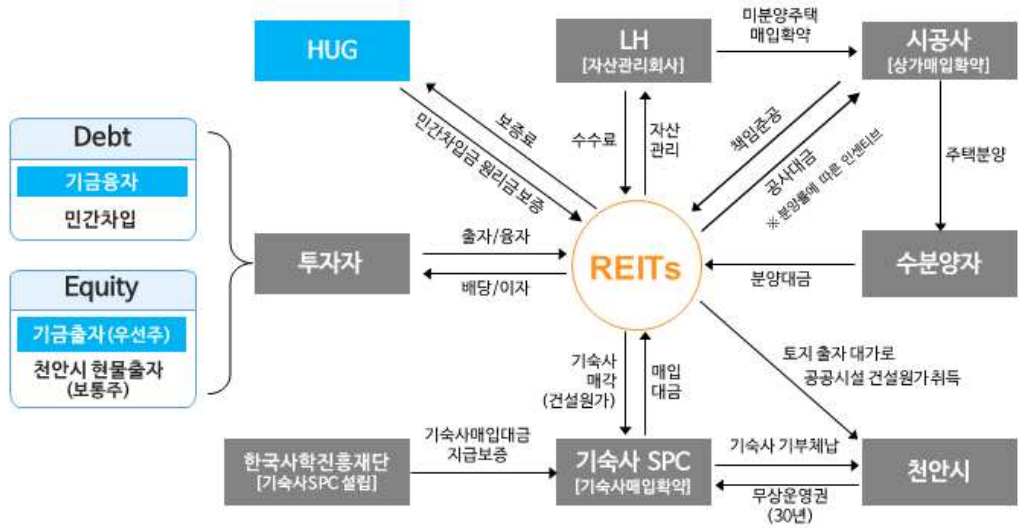
참고

도시재생복합금융지원을 통한 공공시설 및 주상복합시설 건립, "공공시설에 행복기숙사 포함"

- 사업내용: 건물 노후화(1932년 건축)로 인한 재건축을 포함하는 동남구청사 부지(19,865㎡)의 복합개발사업
- 사업구조: 기금출자 및 천안시의 현물출자를 통해 설립된 「천안미드힐타운리츠」가 천안 동남구청사 부지에 공공시설(동남구청, 어린이회관 등)과 주상복합주택(공동주택 450세대, 상가)을 건설하고 시설매각 수입금으로 리츠를 청산하는 사업
- 본 사업의 방식을 활용하여 주택의 일반분양과 공공임대를 혼합하는 방식도 검토 가능함

[표 5-41] 천안시 동남구청사부지 재생사업 참여자별 주요 역할 및 사업구조

구분		내용
천안시		· 사업부지 현물출자를 통한 초기 자본금 부담 감소 · 주변도로 확장 등 기반시설 정비 · 사업 인·허가 시간 단축 등 행정적 편의 지원
공공기관	한국토지주택공사(LH)	· 사업추진 리드 – 사업초기부터 지자체, 주민, 지역상인 등과 협력관계 구축 – 사업기획, 민간참여 유도, 우선협상대상자 선정 – 리츠의 AMC 관련 업무 수행 · 미분양주택 매입 확약으로 민간사업자의 리스크 부담 완화 및 사업 참여 유도
	주택도시보증공사(HUG)	· 민간자금 및 사업자금의 원활한 조달 지원 – 주택도시기금 출자, 융자 – 민간차입금에 대한 원리금 지급 보증 · 주택분양보증을 통한 사업리스크 저감
민간사업자(시공자)		· 주상복합시설 및 공공시설 건설(설계, 시공) 및 책임준공 · 주상복합 주택 분양업무를 통한 원활한 사업비 회수에 기여 · 상가 매입 확약으로 인한 사업리스크 분담 · 민간 임대운영 대행사의 노하우 활용을 통한 상가 활성화



자료 : 송기백, 도시재생 사업 실행력 강화를 위한 한·미 모범사례 비교 연구, 주택도시보증공사, 2019.6

4.3 실수요자 중심의 주택시장 관리

1) 주택시장 상황진단체계 마련

- 주택 및 택지수급 종합 분석을 통해서 공급의 탄력적 조정 체계를 확립하여 주택시장의 안정성 및 맞춤형 지원을 제공함
- 중장기 주택 및 택지 공급계획에 따라 주택 및 택지를 안정적으로 공급하되 주택의 경우 실제 인허가실적, 준공물량 및 미분양, 택지의 경우 기확보 물량과 향후 택지조성계획 등을 종합적으로 검토하여 탄력적으로 조정함
- 주택 매매 및 전월세 가격의 변화를 지속적으로 검토하여 미래 주택시장을 예측하고, 적절한 공급 물량 조절을 계획함
- 경제적 또는 다양한 대내외 변화에 따라서 주택시장의 급격한 변화에 선제적으로 대응할 수 있는 시스템 구축

2) 부산형 부동산시장 모니터링 시스템 구축

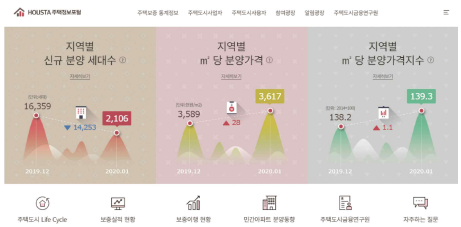
- 부산지역의 부동산시장 분석 및 평가를 기반으로 한 정책의 실행과 정기적인 모니터링을 통해 부동산시장의 상황에 주도적으로 대처할 필요가 있음
- 부산의 실정에 맞는 시군구 단위 모니터링 시스템을 구축하거나 부산시 소재의 주택시장 관련 공공기관과 협업하여 효과적으로 관리함
- 국토교통부에서 시행하고 있는 부동산시장 조기경보시스템(EWS)[61]을 비롯하여 주택도시금융공사(공급부문), 한국감정원(가격·거래 부문), 주택도시보증공사(분양·보증 부문), 한국주택금융공사(대출·보증 부문)에 분산 관리되고 있는 자료들을 통합하여 핵심정보를 제공하면서 부산 실정에 적합한 평가지표를 설정하여 부산형 모니터링 시스템을 개발·활용해야 함
- 주택시장의 현황을 쉽게 파악하고 분석·예측의 신뢰성을 제고할 수 있는 형태의 정보시스템을 구축하여 공급자와 수요자 모두에게 통합정보를 제공함[62]

61) 부동산시장 조기경보시스템(EWS)은 향후 1년 내 위기발생(가격급등·급락) 가능성을 예측하는 경제모형으로, 주택시장 위기발생과 인과관계·선행성이 높은 실물 및 금융부문의 주요변수(확장기 15개, 수축기 10개)를 선정하여 주택가격의 흐름에 따라 시장 확장기에는 유동성과 종합주가지수, 금리, 산업생산지수, 주거용 토지거래면적, 전세 값, 집값 추이, 매물 동향, 청약률, 미분양 추이, 이자율 등 15개 시장지표를 항목별 가중치를 둬 종합지수를 산출하고, 시장 수축기에는 산업생산지수 임금수준 등 10개 지표의 움직임을 종합분석. 조기 경보시스템은 주택과 토지부문으로 나누어 구축됐으며 통합관리가 가능하도록 되어있고, 분석된 결과를 정상, 유의, 경고, 심각, 위험의 5단계로 시장을 예측하여 표시. 매월 개별 변수값이 미리 정의된 범위를 초과하는 경우에 위기발생(향후 1년내) 신호를 나타내는 것으로 간주하며, 발생된 신호개수에 따라 EWS 지수(최소 0.0~ 최대 1.0)를 산출하여 주택시장 위기정도를 5단계로 구분하여 평가. 자료출처 : 네이버 지식백과, 부동산용어사전

62) 체계적이고 객관적인 산출 방식에 입각한 지역 부동산 시장 수급 평가지표가 주기적으로 작성될 경우 공급의 쏠림으로 인한 미분양이나 과소 공급으로 인한 과도한 가격 상승을 사전적으로 예방할 수 있음. 그러나 평가결과가 공개될 경우 투기심리나 미분양에 대한 불

한국토지주택공사(LH)의 주택공급통계정보시스템(HIS)

한국감정원(KAB)의 부동산통계정보(R-ONE)

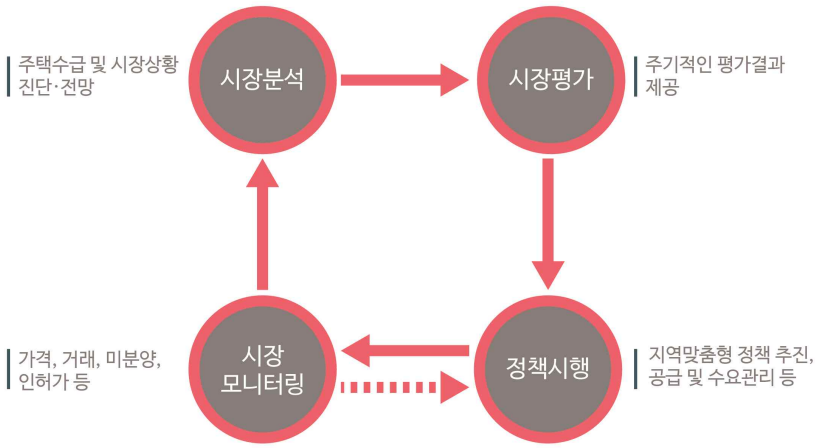


주택도시보증공사(HUG)의 주택정보포털(HOUSTA)

한국주택금융공사(HF)의 주택금융통계시스템(HOUSTAT)

[그림 5-43] 주택시장 분석 제공 주요 기관별 메인홈페이지

- 평가결과에 따라 인허가물량을 조절하거나 주거정책심의위원회를 통한 주거정책 및 주택의 건설·공급·거래에 관한 심의 시 평과결과를 반영함
- 정책시행 이후에는 가격, 거래, 미분양, 인허가 등 시장상황 관련 주요지표의 모니터링을 통해 정책효과를 점검함63)



[그림 5-44] 부산시 부동산시장모니터링 시스템 구조(예시)

안심리를 더욱 조장하여 시장의 불균형이 확대되는 부작용이 나타날 우려도 있으므로 정보 제공 수준에 대한 고려도 함께 진행되어야 함. 변세일 외, 부동산시장 안정을 위한 주택공급 및 재고주택 관리방안 연구(Ⅰ):지역별 수요 대응 주택공급 방안, 국토연구원, 2018, p.179

63) 변세일 외, 같은 책 p.180

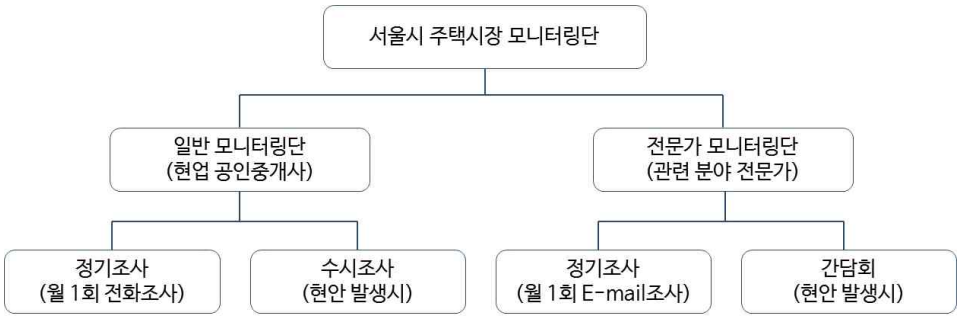
3) 부산시 주택시장 모니터링단 출범

- 지역별 주택시장 수급여건 및 주택통계로 파악되지 않는 주택시장의 반응, 지역별로 달리 나타나는 정책 효과들을 모니터링해 주택정책의 실효성을 높임
- 매월 지역 주택시장 현황 및 주요 이슈를 담은 보고서를 작성, 시에 현장 동향을 알리고 지역별 주요 현황 발생 시 간담회 등 개최
- 시범 실시 후, 부산 뿐 아니라 인접지역까지 포함하여 부울경의 전반적인 주택시장 분위기를 파악

참고

서울시 주택시장 모니터링단 운영

▮ 2014년 제1기 모니터링단 선정(2014.10~2015.10 활동)
  – 서울 및 인천·경기 지역 현업 공인중개사 255명
▮ 지역별 주택시장 동향 및 이슈에 대한 정기조사실시(월 1회)
▮ 지역별 주택시장 동향 및 이슈 점검, 주택시장 전망 등 수시 간담회 개최
▮ 2019년 제5기(2019.01~2019.12)부터 현업 공인중개사 400명 및 학계, 민간·공공 연구기관, 금융기관의 전문가 61명을 선정하여 확대 출범
▮ 2020년 예산 : 총 94,000,000원(주택사업특별회계)



서울시 주택시장 모니터링단 1기 발대식

모니터링단 선언문 낭독

자료 : 서울시 주택정책개발센터, 제6기 서울시 주택시장 모니터링단 운영 계획(안)

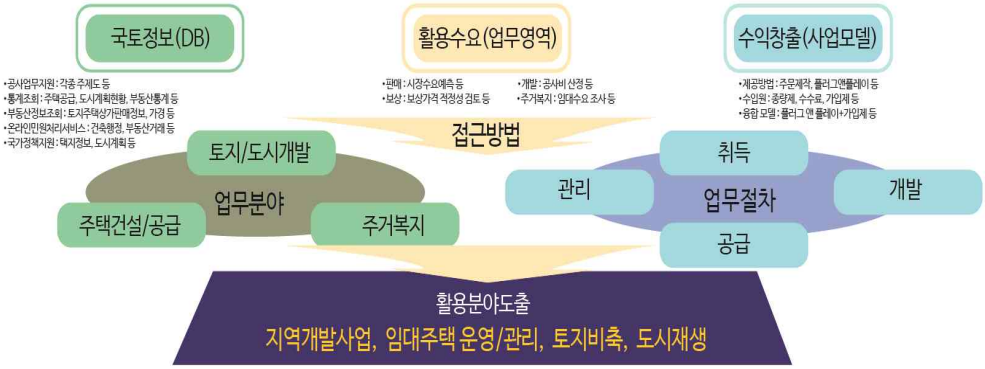
4) 다양한 통계자료, 빅데이터 등을 활용한 정책수립

- 최근 빅데이터를 활용하여 시민서비스를 개선하거나 공공행정에 활용하려는 시도가 많아지고 있음
- 부산시에서는 2017년 도시계획위원회 등 주기적으로 개최되는 도시관리 및 도시개발사업 관련 의사결정(다복동 사업-도시양극화 실증 분석 및 타당성 검증) 프로세스에 활용되었음[64]

자료1 : 한국정보화진흥원, 금융·공간 빅데이터를 융합한 도시양극과 현상 분석, p.34
자료2 : 부산광역시 빅데이터포털

[그림 5-45] 빅데이터활용 사례-도시관리 및 도시개발사업 관련 의사결정

- 현재 구축 된 부산시 공공데이터 포털, 빅데이터 포털 등을 기반으로 주택·토지 분야에 적용범위를 넓혀 정책수립에 활용함



활용분야	지역개발사업	입지적정성, 수요타당성 평가 등
	임대주택 운영/관리	적정임대료 산정체계 검토, 임대아파트 에너지사용량 분석을 통한 에너지 사용 감소 유도
	토지비축	토지비축 우선순위 분석
	도시재생	우선대상지 선정 등

자료 : 정연우, 토지주택분야 적용을 위한 공간빅데이터 활용방안, 부동산포커스 Vol.84, 내용재구성

[그림 5-46] 주택·주거·도시분야 빅데이터 활용모델 예시

64) 한국정보화진흥원, 금융·공간 빅데이터를 융합한 도시양극과 현상 분석, p.34

[표 5-42] 주택분야 빅데이터 활용모델 예시

구분	활용모델	목표	기대효과
임대주택공급 및 수용분야	임대주택 후보지 선정	임대주택의 공급취지에 부합하면서 사업경제성이 있는 후보지 발굴	임대주택사업지구의 우선순위 검토 및 수요자 만족도 향상
	임대주택 적정임대료 산정	공공임대주택에 대한 적정 임대료 제시	임대료 차이에 따른 정책결정지원
	주택정책 여론 분석	주택정책의 효과검증	신속한 정책평가
	지역별 주거급여 수급자 분포 분석	주거급여 정책수립 지원	복지서비스 강화지역 및 공공임대주택공급지역 선정
주택트랜드 예측분야	임대주택 수요자 잠재수요분석	임대주택 표준 공간 구성 지원	미래주거공간 제시 및 수혜자 만족도 향상
	고령 임대주택 입주자 주거트랜드분석	고령자 맞춤형 임대주택 구성 및 트랜드변화 예측	고령자 행동패턴 정량화 가능
	공공주택단지 주민 이용 패턴 분석	단지 환경 개선	범죄 및 교통안전설계에 반영
주택유지보수 및 운영분야	임대주택 민원 빅데이터 분석	민원 분석에 따른 사전 민원대응체계 구축	민원현황지도 도출 가능
	임대주택 공급주택의 하자발생원인 사전차단	하자발생 가능성 사전 예측	민원감소 및 임대주택 이미지 제고
	도시쇠퇴 민감도 분석	민감도 분석을 통한 정밀한 도시쇠퇴 진단	도시재생사업대상지 선정 기초자료 등

자료 : 양동석 외5인, LH빅데이터 활용모델 개발연구-주택분야를 중심으로, LH, 2015, p.75, 자료재구성

5) 수요자 맞춤형 주택공급 여건 마련

- 지역별, 세대별 등 다양한 특성을 고려하여 수요자 맞춤형 주택공급 계획 및 추진 체계를 구축하여 종합적 지원을 제공함
- 수요자의 주거만족도 향상을 위해서 생애주기별 주거복지 서비스를 마련하고, 주택의 유형이나 공급 방안, 다양한 금융지원 방안을 마련하여 제공함
- 도심내의 부족한 가용토지를 확보하기 위해서 도심내에 위치한 노후 공공시설 및 공유지 등을 활용할 수 있는 기반을 마련함
- 특히 노후 공공시설을 재건축 또는 리모델링 등을 시행할 경우 일부 주민 공공편의시설이나 공공임대주택 등을 확보하여 제공할 수 있도록 협력체계를 구축함
- 증가되고 있는 빈집을 체계적으로 관리할 수 있는 DB를 구축하고 도시재생뉴딜사업 등과 연계하여 빈집을 활용한 임대주택 공급 기반 마련이 필요함

4.4 유휴부지를 활용한 공공임대주택 공급

1) 유휴부지를 활용한 공공임대주택 공급 필요성

- 도시내 유휴부지 활용 필요
  - 도시공간의 변화, 경기침체 등 사회·경제적 변화와 국가 및 지방자치단체의 정책 등에 따라서 중소규모의 유휴부지가 발생함
  - 대규모 유휴부지는 개발압력에 의해 다양한 활용이 가능하여 개발이 진행되고 있으나, 중소규모의 유휴부지는 그대로 방치되고 있는 실정임
  - 중소규모의 일반 국공유지의 경우 현황관리의 어려움으로 인해서 정확한 위치나, 필지수, 면적 등의 규모 파악이 어려운 상황임
  - 오랫동안 방치된 중소규모의 국공유지는 국가 및 지자체의 경제적 손실이자, 지역의 경관이나 발전을 저해하는 요소로 작용함
  - 이에 도시내에 방치되고 있는 중소규모의 유휴부지를 활용하여 지역 활성화 및 새로운 성장 거점으로 이용이 필요함
- 도심내 공공임대주택 공급 필요
  - 도심내 높은 지가로 인해서 대규모 가용토지 확보가 어려워, 공공임대주택은 도시외곽지역에 건립되어 왔음
  - 그러나 도시외곽지역에 건립된 공공임대주택은 주변의 편의시설 및 교통시설의 부족으로 젊은 계층의 수요가 낮음
  - 젊은 계층은 교통이나 주변 편의시설이 우수한 도심지역내 위치한 공공임대주택에 대한 수요가 높음
  - 젊은 계층을 위한 도심내의 공공임대주택의 필요성이 높아짐에 따라 도심내의 공공임대주택 공급 확대가 필요함

2) 도시 내 유휴부지 특성 및 이슈

- 소유 및 관리주체 다양
  - 도시내 유휴부지는 개별법으로 관리되고 있으며, 유휴부지의 소유주체, 시설유형 등에 따라서 관리주체가 다양함
  - 유휴부지가 행정재산일 경우 소유주체가 관리청에 따라 매우 다양하게 나타나며,

현행 관련 법제도상 다른 용도로 활용이 불가능함[65)]

- 이로 인해서, 유휴부지의 활용시 다양한 이해관계가 존재하고, 적용 법률이 상이하며, 사업 검토에 장기간 시간이 소요됨

- 중소규모의 유휴부지는 공공부문 특유의 위험회피적인 성향으로 인해서 최적이용을 저해하고 장기간 방치하는 결과를 초래함[66)]

	국유지	공유지	철도부지	폐교
소유주체	국유재산 (기획재정부)	공유재산 (지방자치단체)	철도부지 (KORAIL · 철도시설 관리공단)	폐교재산 (교육청)
관련 법	「국유재산법」	「공유재산 및 물품 관리법」	「철도의 건설 및 철도시설 유지 관리에 관한 법률」 「철도산업발전기본법」	「폐교재산의 활용촉진을 위한 특별법」

자료 : 이승욱, 도시 내 유휴부지의 혁신적 활용을 위한 제도기반 구축방안, 국토정책 Brief No. 738, 국토연구원. 2019

[그림 5-47] 소유주체별 대표 유휴부지 유형과 관련 법률

■ 관리 현황의 미흡

- 유휴부지에 대한 명확한 개념이나 활용 가이드라인이 없는 실정이며, 전담 부서나 인력, 예산 등이 부족하여 구체적인 실태 파악에 어려움이 발생함

- 특히 중소규모의 유휴부지는 소유기관의 입장에서 사업성이나 개발의 필요성을 크게 인식하지 못하고 있어 관리가 미흡함

■ 도시재생 뉴딜사업에서의 활용

- 낙후된 지역을 대상으로 하는 도시재생 뉴딜사업에서 지역내 소규모 유휴부지를 활용하여 주차장이나 텃밭, 주민편의시설 등으로 활용함

- 기존 유휴부지를 재정수익을 위한 사업공간으로 보는 인식에서 지역내 필요한 공익적 공간으로 개발하는 인식으로 전환함

- 특히 일정이상 규모의 국공유지 유휴부지의 경우 저소득층의 주거 안정을 위해서 공공임대주택으로 공급하는 방향으로 계획함

3) 국공유지 유휴부지 분석

■ 공공임대주택 도입을 위한 유휴부지 분석의 전제조건

- 국공유지를 대상으로 설정

65) 이승욱, 도시 내 유휴부지의 혁신적 활용을 위한 제도기반 구축방안, 국토정책 Brief No. 738, 국토연구원. 2019.
66) 박소영, 이왕건, 정유선, 도시재생을 위한 유휴 국·공유지 활용 활성화 방안, 국토정책 Brief No. 615, 국토연구원. 2017.

- 기존에 공공임대주택 공급이 많은 도시외곽지역은 제외
- 공공임대주택을 건립할 수 있는 토지이용과 필지규모

■ 국공유지 유휴부지 분석 과정

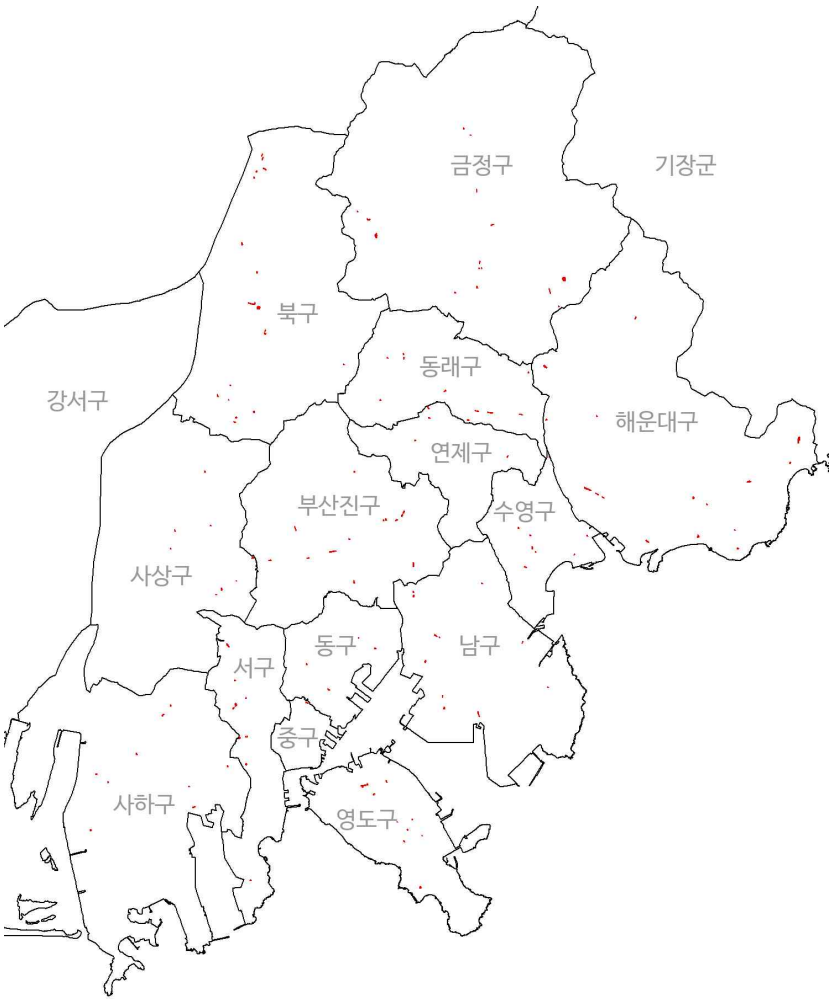
- 국공유지 정보를 GIS 데이터를 통해서 수집
- 공공임대주택이 건립 가능한 지목과 규제지역 내 필지 제외
- 필지간 접하고 있는 필지들은 합치기
- 공공임대주택 건립을 위해 토지면적 200㎡ 이하 제외
- 국공유지내 건물 포함 필지 제외
- 하천, 항만, 철도, 도로, 공원으로 지정되거나 관통되는 필지 제외
- 강서구와 기장군 제외
- 해안가 보호를 위해 해안가로부터 100m 이내의 녹지지역 등 필지 제외(기존 주거, 상업지역 외)

■ 국공유지 유휴부지 분석 결과

- 부산시 전체 국공유지는 필지수가 188,893필지, 면적은 264,991,023㎡으로 나타났으며, 상기의 분석과정을 통해서 공공임대주택 건립이 가능한 필지는 152필지, 101,637㎡로 도출

[표 5-43] 국공유지 유휴부지 분석 결과

분석	필지수(개소)	면적(㎡)
국공유지 추출	188,893	264,991,023
지목상 전·답·잡·대 추출	69,768	34,663,959
규제지역 제외(개발제한구역, 상수원보호구역, 문화재보호구역)	55,638	14,740,746
인접필지 합치기	22,437	14,740,280
필지 면적 200㎡ 이하 제외	5,303	14,046,690
건물 포함 필지 제외	2,845	3,840,113
하천, 항만, 철도, 도로, 공원 제외	688	726,822
강서구, 기장군, 해안가 100m(주거 및 상업지역 외) 제외	152	101,637



[그림 5-48] 국공유지 유휴부지 분석을 통한 개발가용지

4) 향후 계획 및 기대효과

- 실태 분석을 통한 공공임대주택 건립 방향 설정
  - 국공유지 유휴부지에 대한 실태조사를 통해서 실제 공공임대주택 건립 가능한 필지를 도출하여 계획 수립
  - 필지의 소유관리주체와 적용 법률을 검토하고, 관계 기관과의 협의를 통해서 공공임대주택 건립 방향 설정
  - 국공유지 유휴부지의 주변여건과 필지의 규모에 따라서 공공임대주택의 규모와 도입 기능을 추가적으로 설정
  - 공공임대주택 개발 사업의 추진 여건과 지역내 공공임대주택 수요분석을 통해서

단계적 공공임대주택 개발 계획 수립

- 노후 버스차고지·공공시설, 저이용 공공부지 같은 유휴부지를 복합개발해 공공주택과 지역에 필요한 생활SOC를 공급하는 등 공공부지 복합개발을 통해 공공임대주택과 지역편의시설을 확보[67]

■ 부산시의 유휴부지 관리 체계 구축

- 부산시내에 위치하고 있는 유휴부지에 대해서 명확한 개념을 정립하고, 명확한 실태파악을 통해서 장기적인 활용 방안 마련이 필요함
- 유휴부지 전담 부서를 조직하여 실태 파악 및 유휴부지 종합관리 체계를 구축하여 지속적인 관리 체계를 마련함
- 부산시에서 유휴부지의 실태 자료를 지속적으로 관리하고, 유휴부지의 관리주체, 위치, 규모, 용도, 토지이용, 적용 법률, 주변지역 정보 등을 주기적으로 파악하여 데이터를 구축함
- 구축된 자료를 바탕으로 향후 주변지역과의 연계할 수 있는 관리 및 개발 방향 등을 수립하여 체계적으로 관리함

■ 유휴부지의 체계적 관리 및 이용 활성화

- 유휴부지에 대한 명확한 관리 체계를 구축함으로써, 방치되고 있는 유휴부지의 체계적 관리 및 향후 개발방향 제시 가능
- 지역 내 경관 및 발전을 저해하는 유휴부지를 활용함으로써 지역의 주거환경 개선 및 지역 경제 활성화 도모
- 도심 내 유휴부지를 활용한 공공임대주택 건립을 통해 도심내 부족한 주거공간을 확보하여 젊은 계층의 안정적 주거공간 형성

67) 이미연 기자, “서울시 ‘노후 공공시설 복합화로 공공주택 공급 본격화’”, 2019.01.29

5. 주거환경 개선 및 공동주택 관리 선진화방안

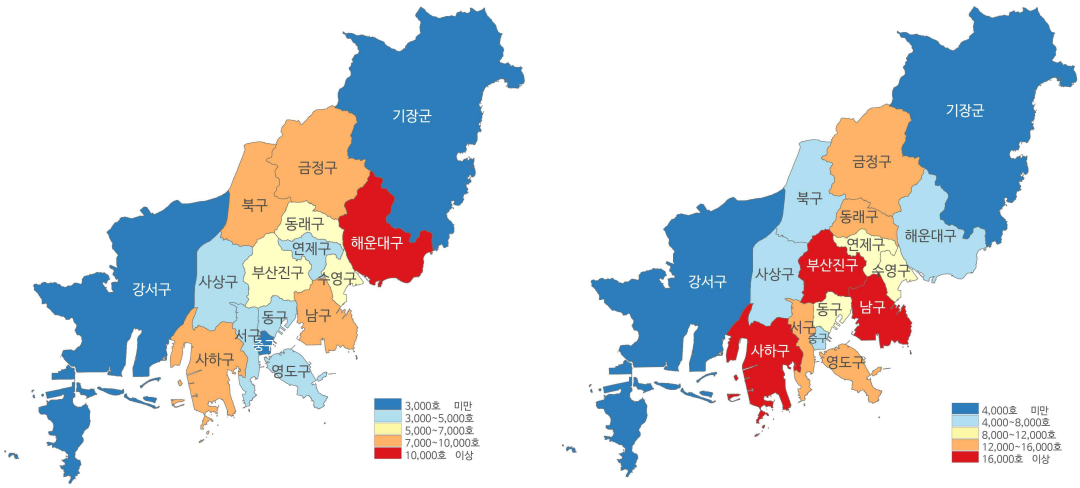
5.1 주거환경 개선 기본방향

- 경사와 구릉성 산지가 다수 분포되어 있는 부산시의 지형적 특성으로 물리적 개발이 어려운 지역을 중심으로 낙후도가 가속되고 있음
- 낙후된 지역은 저소득계층이 밀집되어 있으며, 일자리 부족, 정주환경 취약, 교육여건 미흡 등으로 인해서 지속적인 인구 유출과 노후화를 더욱 가속시키고 있음
- 새롭게 형성된 신도시나 대규모 아파트 조성 지역의 경우 주거환경이 개선되었지만 단독주택지역의 경우 주거환경이 더욱 악화되고 있는 실정임
- 또한 노후 단독주택 지역과 노후 임대아파트 등 주거 밀집지역내의 재개발 사업 지연으로 슬럼화가 가속됨
- 이에 무분별한 도시의 평면적인 확산을 지양하고, 도심의 공동화를 예방하고 낙후된 지역의 개선을 우선적으로 추진해나가야 할 것으로 판단됨
- 대규모 정비사업이 어려운 지역의 경우 점진적, 순차적 정비를 통하여 주거환경을 개선해 나가는 방안 필요
- 과거 대규모 공동주택이 공급된 지역의 경우 노후화로 인해서 주거환경이 점차 악화되고 있으나, 이를 관리하는 주체가 없어 사회적 문제로 야기되고 있는 실정임
- 열악한 주거환경을 개선하고 안전하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해서 주택리모델링 활성화가 필요함
- 지역 주민의 적극적 참여를 통한 정비사업과 도시재생사업의 복합적 추진이 필요하며, 주민자치를 통한 자율적인 주민주도의 환경개선을 시행함
- 노후 저층주거지 및 공동주택의 종합적 관리와 체계적이고 통합적인 지원체계 구축 추진을 도모함

5.2 노후 저층주거지의 종합적 관리

1) 노후 저층주거지 현황

- 주택총조사(통계청, 2018)를 기준으로 건립 후 20~30년이 경과한 저층주택은 해운대구가 15,139호로 가장 많고 유형별로는 단독주택이 52%, 다세대가 40%를 차지함
- 30년 이상이 경과한 저층주택은 부산진구가 22,217호로 가장 많고 남구는 20,835호, 사하구는 18,977호임. 유형별로는 단독주택이 81%를 차지함



<20~30년 미만> <30년 이상>

[그림 5-49] 부산 노후 저층주거지 구군별 현황

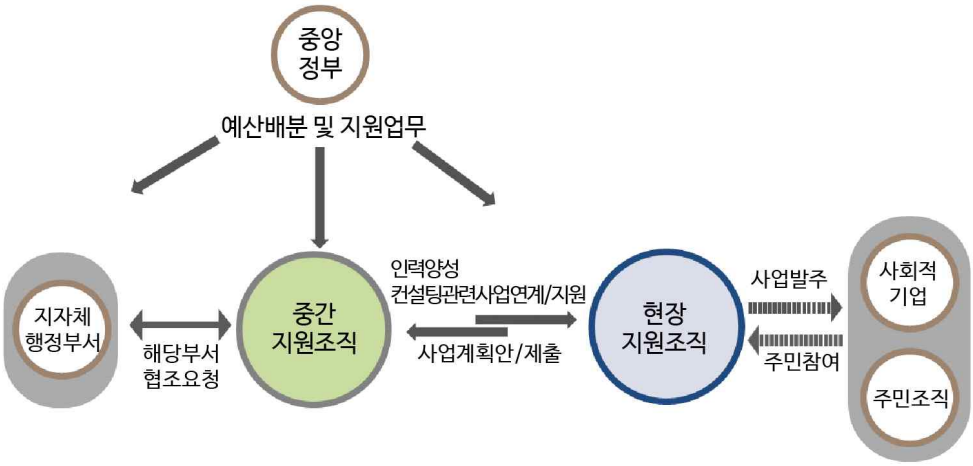
[표 5-44] 노후 저층주거지 구군별 현황

행정구역	20년~30년 미만				30년 이상			
	계	단독주택	연립주택	다세대주택	계	단독주택	연립주택	다세대주택
중구	2,958	858	168	1,932	4,017	3,554	290	173
서구	4,957	3,354	385	1,218	12,249	11,007	598	644
동구	4,052	3,134	278	640	11,403	10,303	529	571
영도구	4,093	2,783	220	1,090	12,666	11,097	732	837
부산진구	6,916	5,166	365	1,385	22,217	19,130	991	2,096
동래구	6,109	2,936	776	2,397	12,584	9,816	1,665	1,103
남구	7,359	3,597	696	3,066	20,835	15,180	2,063	3,592
북구	8,500	2,665	1,126	4,709	5,769	4,270	935	564
해운대구	15,139	5,528	1,044	8,567	7,789	6,225	988	576
사하구	7,151	4,037	1,120	1,994	18,977	13,323	3,482	2,172
금정구	8,873	4,393	803	3,677	14,127	10,331	2,131	1,665
강서구	1,688	1,636	36	16	3,625	3,625	X	X
연제구	4,210	2,402	251	1,557	9,958	8,012	1,018	928
수영구	5,419	2,286	504	2,629	10,511	7,539	1,528	1,444
사상구	4,651	2,784	129	1,738	7,843	6,953	475	415
기장군	2,766	1,659	212	895	3,648	3,238	385	25

자료 : 통계청, 주택총조사, 2018

2) 노후 저층주거지 지원체계 구축

- 노후 저층주거지의 주거환경 개선은 주민주도에 의한 개선이 이루어질 수 있도록 지원하며 주민의 참여역량·의지가 낮은 지역에 한해 직접적인 관여가 필요함
- 중간지원조직은 상위의 조정기관으로서 관련부처의 연결, 전문가 파견 등 지역의 문제를 간접적으로 지원하고 시군구 및 읍면동 단위의 현장지원조직은 지역 내 개별 활동을 수행함
- 형식상 행정 조직 내 지원체계를 구축하거나 현재 운영 중인 도시재생센터의 역할을 확대 적용하는 방안을 고려함
  - 노후 저층주거지가 대부분 도시재생사업의 대상지에 포함되어 도시재생센터가 중간지원조직으로 활동 가능
- 저층주거지 지원체계의 안정적인 운영을 위해 도시재생특별회계 등을 통한 자체 재원 확보가 필요함
  - 노후 저층주거지의 주거환경개선을 지속적으로 이루어져야 하며, 장기적인 관점에서 사업 수행이 필요
- 경사지 등 재해 위험지에 위치한 저층주거지에 대해서는 “재난 대응형 주거지 정비 시범사업”을 실시하여 정기적인 안전실태 점검과 필요한 안전조치를 시행하도록 함
- 또한 저층주거지 주변의 고층 개발로 인해 일조권, 조망권 등의 침해를 받지 않도록 저층주거지 주변 높이 및 경관관리 방안을 마련하도록 함



자료 : 국가건축정책위원회, 지속가능한 저층주거지 재생을 위한 지원체계 구축방안 연구, 2014.4, 재작성

[그림 5-50] 저층주거지 지원체계 예시

3) 주민이 선택 가능한 소규모 주거환경 정비기법의 제공

- 주거환경정비의 주체는 주민임을 인식시키고 주거환경정비 사업방식을 스스로 선택할 수 있도록 지원
- 우수업체 등록제도 마련을 통해 간단한 보수에서 소규모 정비까지 정비업체를 주민이 선택하거나 추천받아 정비를 원활히 추진할 수 있는 체계 구축

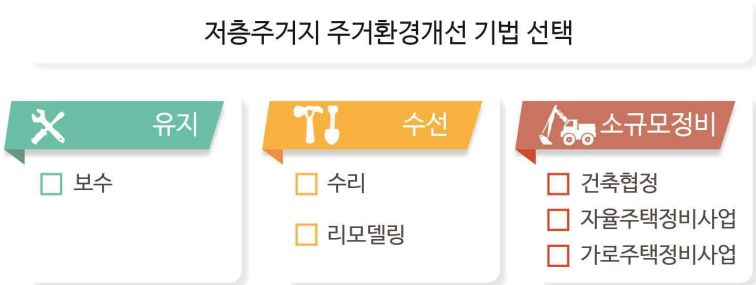
<홈페이지 메인화면>

<주택성능평가 마크>

자료1 : 일본 리폼평가나비 홈페이지, https://www.refonavi.or.jp/
자료2 : 국토교통성, 주택성능 표시제도 설명서(기존주택·신축주택), https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/060401ki-pamph.pdf
주) "리폼평가나비" 홈페이지는 독립 된 재단 운영을 통해 공정성중립성 확보. 의뢰자의 평가를 바탕으로 신규 의뢰자가 리폼 업체를 선정. 사업자는 교육·연수를 통해 우량단체로 등록되며 인증마크가 부여 됨

[그림 5-51] 일본의 집수리(리모델링)업체등록 및 우수업체 인증마크

- 지역·필지 여건에 따라 주민들이 선택할 수 있는 다양한 정비기법을 제공하고 각 정비기법별 지원방안을 마련하는 한편 행정절차 간소화, 분쟁조정 등을 통해 추진시의 제약요인 개선



[그림 5-52] 선택 가능한 저층주거지 주거환경개선 기법 제공(안)

- 소규모 주택정비사업은 주민토지에서 진행되기 때문에 주민참여가 원활한 사업 추진에 가장 중요한 부분을 차지함
  - 특히 노후 저층주거지의 경우 대표적인 정비사업으로 재개발사업이 시행되어 왔으

나, 대규모 재개발사업의 경우 주거취약계층이 소외되거나 지역주민의 유출 등의 문제가 발생

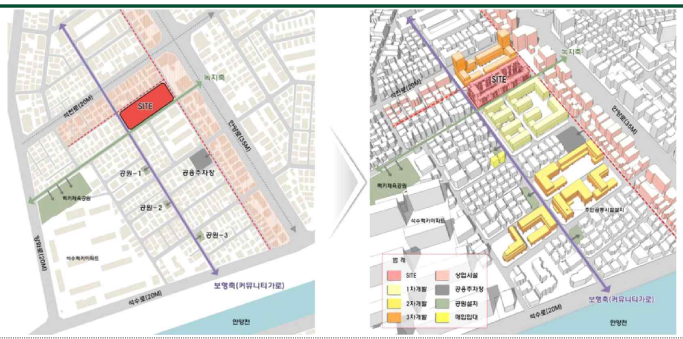
–이러한 문제를 해소하기 위해서 지역주민의 참여로 소규모 주택정비사업이 대두

■ 따라서 지속적으로 사업절차 간소화, 건축규제 완화 등 제도개선 추진을 통해 사업성 향상과 주민분담금 경감을 도모해야 함[68)]

■ 저층주거지 전체차원에서 계획적 정비와 생활인프라 확충을 위해 2019년 11월 도시재생법 제정·시행으로 신규 도입된 도시재생 총괄사업자·인정사업[69)] 등과 연계하여 추진이 가능함

– 부분적으로 정비되면서 나타나는 이질적인 공간 조성을 미연에 방지하고, 지역의 통합된 도시공간 창출이 가능

[표 5-45] 저층주거지의 도시재생 연계

계획적 정비	총괄사업관리자 (거점연계 뉴딜사업 예시)	
생활SOC복합개발	도시재생인정사업	

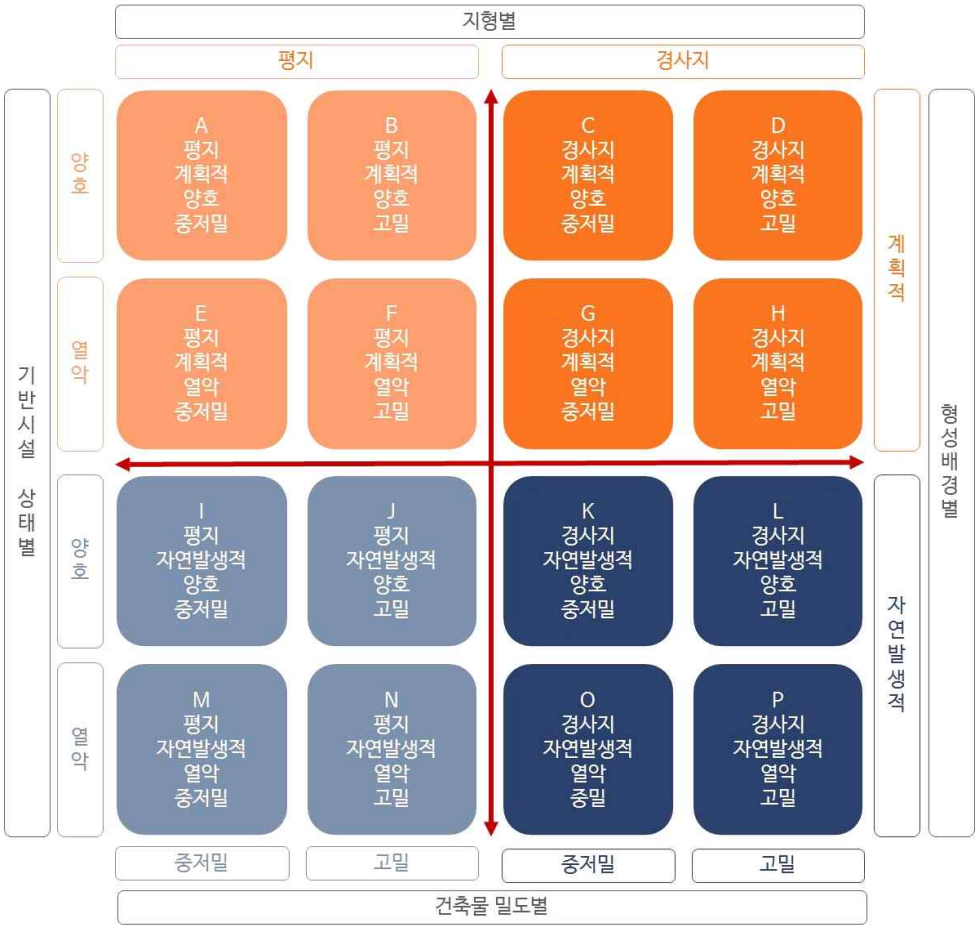
자료: 권혁삼, 서울 도심 내 가로주택정비사업을 통한 주택공급 확대방안, 수도권 공공부문 주택공급 진단과 대응방안, 2020.1.30. p.46 재구성.

68) 부산시의회 제283회 임시회 기간 중 '부산광역시 빈집 및 소규모주택정비 조례 일부개정안'이 1월16일 도시안전위원회 제4차 상임위원회에서 원안가결 됨.
– 사업대상지의 확대 : '사업시행 대상에서 제외하기 어려운 나대지', '도로·공원·하천·철도 등 도시계획시설과 연접한 소규모 잔여지', '지형의 특성상 부지의 정형화를 위해 포함할 필요가 있는 나대지' 등이 사업대상지에 포함될 수 있도록 함
– 사업범위 확대 : 가로주택정비사업의 경우 기존에는 1만㎡ 미만인 곳에서만 추진이 가능했으나 작년 10월 특례법 일부개정에 따라 상위법에서 허용된 1만3000㎡까지 사업범위를 최대한 허용함으로써 보다 넓은 구역에서 사업이 가능하게 하는 등 사업성을 높일 수 있도록 함
– 규제완화 : 건축규제 완화 등에 대한 특례를 받을 수 있는 구역에 '지정해제된 정비구역', '관리형 주거환경개선사업 구역'이 포함되도록 했으며, 법령에서 위임된 사업구역 내 정비기반시설 설치에 따른 부산시의 용적률 산정기준도 규정
자료 : 환경일보, 권영길, 부산광역시 빈집 및 소규모주택정비 죠례 일부개정안 발의, 2020.01.17., http://www.hkbs.co.kr/news/articleView.html?idxno=551901

69) 권혁삼, 서울 도심 내 가로주택정비사업을 통한 주택공급 확대방안, 수도권 공공부문 주택공급 진단과 대응방안, 2020.1.30

4) 노후 저층주거지역의 체계적인 정보 구축 및 관리[70]

- 노후 저층주거지역의 전수조사를 통해서 현황을 파악하고, 이를 바탕으로 지역적 특색을 반영한 계획 방향 설정
- 지역의 쇠퇴 원인에 대해서 다각적인 분석으로 시행하고, 폐·공가 발생원인, 분포 양상 등 체계적인 정보수집과 분석을 시행
- GIS 및 관련 시스템과 연계한 통합정보 시스템을 구축하여, 향후 계획 요소와 방향 도출, 사업의 우선순위 등을 도출하는데 활용
- 통합정보 시스템의 민간과의 공유를 통한 정보의 비대칭성 해소와 주민주도의 사업추진에 체계적 진행을 도모



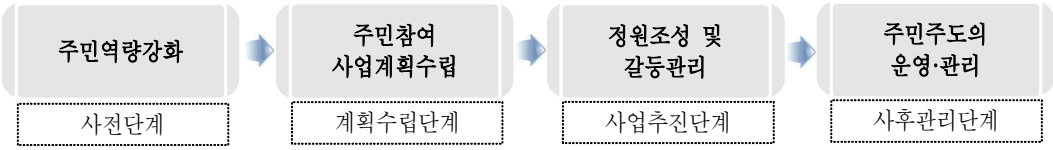
자료 : 부산광역시, 60만호 단독주택지 도시재생 개선계획, 2017.5

[그림 5-53] 단독주택지 유형별(관리방안) 분류 기준 Matrix

70) 부산연구원, 주민참여형 노후주거지역 환경정비 방안, p.194

5) 공동체 활성화(마을공동체 정원사업)를 통한 주거환경 개선

- 주거환경이 열악한 주거지를 대상으로 지역 공동체가 텃밭, 꽃밭 등을 함께 가꾸고 정원을 활용한 체험·교육 프로그램 운영을 통하여 마을의 주거환경을 개선



자료 : 행정안전부(2018), 2018년 마을공동체 정원 조성사업 공모계획, p.2 직접인용

[그림 5-54] 주민 참여형 마을공동체 정원 사업 운영 방식

- 지역사회 내 방치되어 있는 광역, 기초지자체 소유의 유휴부지를 활용하여 도시, 지역의 경관 향상을 도모하고 공동체정원[71] 문화 확산을 통해 중장기적으로 주민이 행복할 수 있는 생활환경 조성에 기여하고 지역의 마을공동체 활성화를 도모[72]

자료 : 부산 동구청, 「이중섭 마을공동체 정원 사진 콘테스트」 당선작
이중섭 마을공동체 정원은 2018년 행정안전부에서 주관하는 '마을공동체 정원 조성사업'공모에 선정되어 2018년 10월부터 2019년 4월까지 범일동 희망100계단 일대 유휴부지에 나무를 심고 정원을 조성하였음

[그림 5-55] 부산시 마을공동체 정원 조성사업 사례-이중섭 마을공동체 정원

- '국민디자인단'을 구성하여 시민·공무원·전문가가 함께 현장조사·시민인터뷰 등을 통해 지역여건에 적합한 마을 정원과 체험시설 조성
  - 행정자치부와 부산시가 협업하여 텃밭이나 정원 가꾸기, 공동활용시설, 지원시설 등을 조성
  - 국민디자인단은 고객인터뷰, 현장조사 등 주민 참여 서비스디자인 활동을 통해 지

71) 해외에서 "Community garden"으로 불리며, 일정지역 주민이 농작물, 꽃, 수목을 이웃과 함께 재배하기 위해 공동으로 소유 또는 운영하는 농장, 텃밭, 화단, 꽃밭, 꽃길 등으로 구성된 자연공간을 말함
72) 황동호, 국내 유휴공간의 문화적 재생을 위한 공간디자인정책 연구, 2018.8, p.100

역 특성과 주민선호를 반영한 맞춤형 정원을 조성하고 이를 운영[73)]

[표 5-46] 마을공동체 정원사업 지자체 국민디자인단 구성 및 사업내역(일부)

관련기관	국민디자인단 명	구성원 수	주요사업
부산광역시	들녘에속삭이는햇살 희망나눔 국민디자인단	14	· 정원시설(채소원, 약초원, 무장애텃밭 등) · 공동활용시설(관리실, 저장창고, 나눔터 등) · 지원시설(버섯재배사, 온실, 원두막 등) ※ 노숙인, 장애인 일자리창출 및 자립의지 고취
인천시 남구	용현5동 국민다자인단	40	· 정원시설(가족 및 단체 텃밭·꽃밭 등) · 공동활용시설(관리실, 교육장, 공동조리장 등) · 지원시설(농기구보관창고, 퇴비장, 태양광 시설 등)
경기 시흥시	시흥백년정원 국민디자인단	7	· 정원시설(단체 꽃밭 등) · 공동활용시설(관리실, 교육장, 휴게시설) · 지원시설(원두박, 보관창고, 하우스 등)
경남 통영시	서피랑 국민디자인단	8	· 음악정원조성(단체텃밭, 꽃밭, 음악정원) ·지원시설조성(야외음악당, 쉼터, 오솔길 등) ※ 서피랑 마을만들기 사업과 연계하여 추진

자료 : 행정안전부(2016), 함께 만드는 마을 정원, 희망과 행복을 디자인해요, 2016.2.5., 보도자료, p.3재구성

자료 : (좌)신호지구 조성계획 마스터플랜(안)(사진제공=부산시), (우)강동지구 조성계획 마스터플랜(안)(사진제공=영남도민일보)
주 : 부산시는 2016년 행정자치부 '마을공동체 정원사업'과 연계해 미활용 국·공유지인 강서구 신호동 신호지구(13,954㎡)와 강동동 강동지구(13,194㎡)에 공동체정원 2개소가 조성. 신호지구는 (사)밥퍼 나눔 공동체가 운영하는 노숙경험인 중심의 희망나눔텃밭을 조성, 강동지구는 (사)부산장애인부모회가 운영하는 장애인 중심의 희망텃밭을 조성. 각 분야별 전문가와 참여단체 대표 등이 참여하는 14명의 국민디자인단을 구성, 세 차례의 워크숍을 개최하는 등 시민의 직접 참여로 텃밭을 가꾸는 서비스디자인 기법을 도입. 최교열기자, "들녘에 속삭이는 햇살 희망나눔텃밭 조성, 2016.2, 재구성

[그림 5-56] 부산시 마을공동체 정원사업 사례-신호지구, 강동지구

- 도시재생뉴딜사업에 참여했던 주민협의체를 적극 활용하여 공동체 정원 조성 및 운영과정에 접목
- 2018년부터 사업부지의 기준 면적을 완화하고 동일지역 내 2~3개 소규모 유휴지를 하나로 묶는 (가칭)'징검다리 정원'을 허용하는 한편 다양하고 창의적인 공

73) 행정안전부(2016), 함께 만드는 마을 정원, 희망과 행복을 디자인해요, 2016.2.5., 보도자료, p.1~p.2재구성

간 조성을 위해 사업 지원대상을 다각화 함

[표 5-47] 마을공동체 정원사업 기준 면적 및 대상의 완화

구분	2017년 기준	2018년 개선(안)
기준면적	· 5,000㎡	· 3,000㎡(도심 1,000㎡) · 징검다리 정원의 경우 각 면적 합산
사업대상	· 정원 조성을 위한 1단위 유휴지나 나대지	· 동일지역 내 2~3개 소규모 유휴지를 하나로 묶는 '징검다리 정원' 허용

자료 : 행정안전부(2018), 2018년 마을공동체 정원 조성사업 공모계획, p.3 직접인용

- 지역 주민 스스로 문제를 파악하고, 그 문제를 개선함으로써 실질적 혜택이 돌아오고, 지역에 대한 애착심이 증가하는 효과를 기대할 수 있음

5.3 공동주택의 체계적 관리 방안

1) 공동주택의 체계적 관리 필요성

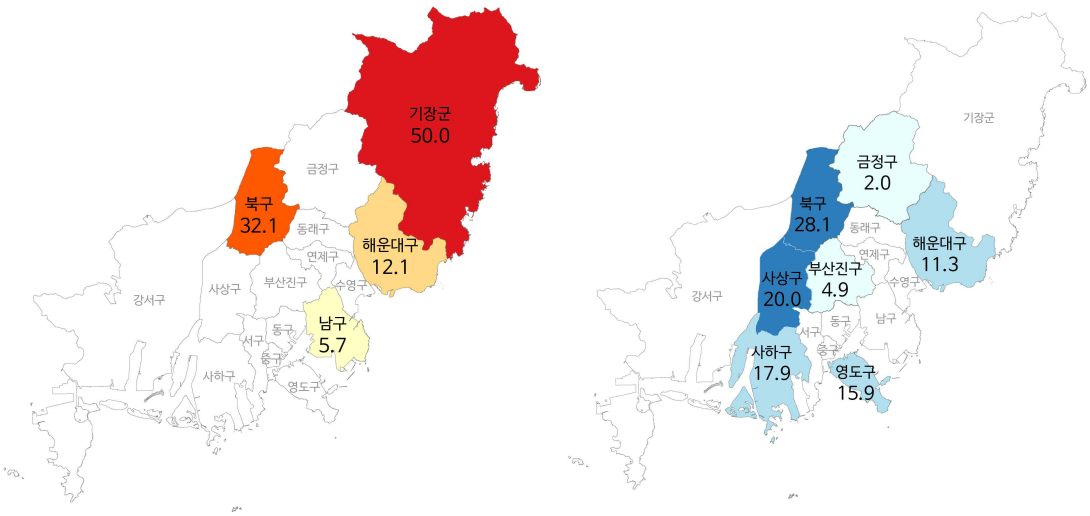
- 노후 공동주택은 안전, 소방, 전기, 배관, 승강기 설비 등에서 다양한 문제가 나타나고 있으며, 이로 인해 주민의 불편과 피해가 우려됨
- 또한 시설의 노후화 뿐만 아니라 관리비 산정, 층간소음 등 공동주택 관리적 측면에서도 많은 갈등과 사회적 비용을 야기하고 있음
  - 노후 공동주택은 에너지 효율이 떨어지고, 급수관 노후화에 따른 녹물 발생 및 누수, 층간 소음, 주차장 부족, 승강기 고장 등의 문제가 발생하여 개선이 필요
  - 노후 공동주택의 재건축사업이나 세대수 증가형 리모델링 사업은 일부 지역의 공동주택을 제외하고는 주민분담금이 높아 추진하기 어려운 실정
- 이에 공동주택이 각 개별 개인자산으로 되어 사적 공간이나, 전체적인 공동주택 관리측면에서의 공적 개입은 불가항력으로 필요 사항이 되었음
- 그래서 중앙정부가 '공동주택관리법'을 제정하여 공동주택 관리 문제를 해결하기 위한 제도적 기반을 마련하였고, 공적 개입을 통해서 공동주택의 관리를 체계적·종합적으로 시행해 나가도록 하였음
- 그러나 비의무관리대상인 150세대 미만의 소규모 공동주택 단지나 연립주택 등의 주택의 경우 공동주택 관리가 제대로 이루어지지 않아 안전과 노후화에 따른 문제가 지속적으로 대두되고 있음
- 보다 투명하고 효율적인 공동주택 관리를 위해서 체계를 구축하고, 아파트·연립주택·다세대주택을 포괄하는 공동주택의 체계적 관리가 필요함

- 또한 공공임대주택의 경우 주거취약계층이 거주하는 공간으로, 부산시내에 노후화된 공공임대주택은 시설의 노후화가 매우 심각하며, 주민의 불만이 가중되고 있는 실정임
- 노후 공공임대주택의 환경개선사업을 시급히 시행하여 주거취약계층의 주거 쾌적성과 안정성을 향상시켜 나가야 할 것으로 판단됨

2) 노후 공공임대주택의 정비 활성화

(1) 노후 공공임대주택 현황 및 정비 필요성

- 현재 부산시에는 37개 단지, 34,950가구의 공공임대주택이 위치하고 있으며, 준공 20년 미만이 7개 단지 6,816가구, 20년 이상이 25개 단지, 28,134가구로 나타남
  - 금정구, 사상구, 부산진구, 사하구, 영도구에 공급된 공공임대주택은 모두 준공 후 20년이 경과된 노후 공공임대주택
- 다수의 공공임대주택이 준공 후 20년 이상 경과된 노후 공공임대주택으로 주거환경 질의 하락과 안전성의 문제 등 많은 문제가 발생하고 있음
- 공공임대주택은 점차 노후화가 심화될 것으로 예상되나, 주거환경개선에 필요한 지원이나 재원의 확보에 어려움이 발생함
- 따라서 노후 공공임대주택의 주거환경개선을 위한 다양한 지원 방안 마련과 사업의 다변화 모색이 필요함



<준공 후 10~20년 미만(2000~2009)> <준공 후 20년 이상(~1999)>

[그림 5-57] 공공임대주택 노후단지 비율(세대수비율)

[표 5-48] 노후 공공임대주택 현황

구분		지역	위치/단지명	준공년도	세대수	비율(%)	시행자	층수
준공 후 10~20년 미만 (2000~2009)	국민30	기장군	내리1	08	1,002	50.0	LH	10/12/15
			교리	03	875			11/12/13/15
			정관1	08	1,533			13/15
		북구	율리	04	840	32.1		21/24
			만덕3	03	1,350			15
		해운대구	송정	07	828	12.1		18
	공공10	남구	신대연	07	388	5.7		15
	소계				6,816	100.0		
준공 후 20년 이상 (1991~1999)	영구	금정구	부곡	91	553	2.0	BMC	15
		사하구	다대3	91	750	17.9		15
			다대4	95	1,920			20/25
			다대5	96	2,107			15/22
			동백	94	125			9
	공공50		도시두송	98	130			22
	영구	사상구	학장1	93	720	20.0	BMC	15
			모라1	92	2,529		LH	15
			모라3	93	2,385			15
	영구	부산진구	개금2	94	990	4.9	BMC	15
	공공50		당감주공1	99	383		LH	25
	영구	해운대구	반송	94	1,050	11.3	BMC	15
	공공50		해운대주공1	98	420		LH	20/25
	영구		반송	91	1,710			26/31
	영구	영도구	동삼1	94	400	15.9	BMC	12/14
			동삼2	95	1,120			16/20
			동삼1	91	976		LH	15
			동삼2	93	1,968			15
	공공50	북구	구포도시	99	103	28.1	BMC	12
	영구		덕천2	91	1,507		LH	12/15
			금곡1	94	1,099			15
			금곡2	94	1,460			12/15
			금곡4	94	1,937			15
			덕천2	94	990		BMC	15
	공공50		금곡7	96	802		LH	15/20
	소계				28,134	100.0		
	합계				34,950			

자료 : LH, BMC
주 : 현재 파악중인 임대주택현황이며 실제 현황과 상이하거나 누락될 수 있음

(2) 노후 공공임대주택 시설 개선

- 정부에서는 '장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법'에 근거하여 저소득층 주거환경개선을 위해 노후화된 공공임대주택의 시급한 시설개선이 필요한 경우 시설개선사업 지원을 시행하고 있음
- 영구, 50년 임대, 국민임대주택 등 준공 후 15년 이상이 경과한 단지를 대상으로 노후 공공임대주택의 시설개선을 지원함

[표 5-49] 노후 공공임대주택 시설개선 사업

지원내용	영구, 50년 임대, 국민임대주택 등 15년 이상 지난 단지를 대상으로 세대 내부 환경개선, 창호류 교체, 욕실 개선, 배관 교체, 승강기 공사, CCTV 성능 개선, 보안 등 교체가 시급한 시설 개선 사업 시행		
선정기준	노후 공공임대주택 28만호, 349개단지(영구:183단지, 50년:166단지)를 대상으로 안전 및 에너지절약 등을 위한 사업항목 중 대상단지의 시설관리주체(지자체(시도) 및 LH)에서 매년초에 수요조사를 실시하고, 예산확보 등을 종합적으로 검토하여 당해년도 사업항목을 선정		
근거법령	장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법(제3조, 제8조)		
사례	< 승강기 신설>	<발코니샤시 설치>	
	서귀포동홍3단지 저층 영구임대아파트 승강기 신설	[개선 전] 알루미늄단창(3~5mm)	[개선 후] 플라스틱복층단창(22mm)

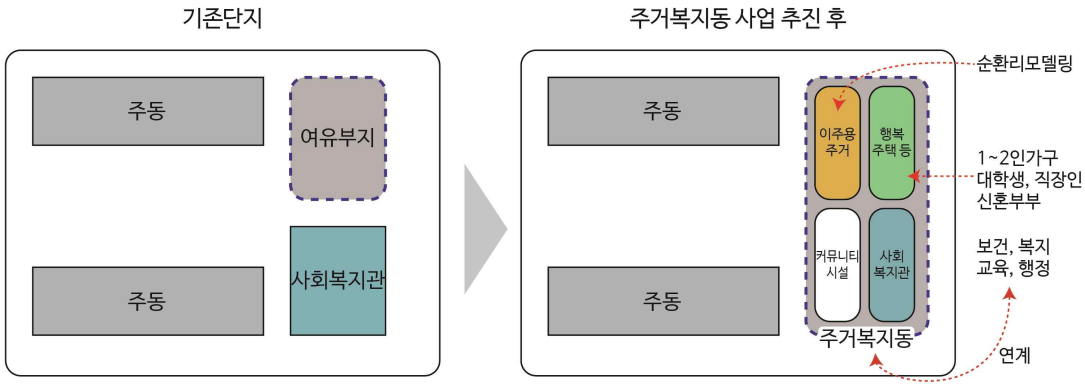
자료 : 한국토지주택공사

- 부산시는 '장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획'에 따라 고령자, 장애인 등 주거약자를 위한 시설과 시급성, 효율성이 높은 시설 개선을 중점으로 사업을 추진 중에 있음
- 노후화된 공공임대주택을 대상으로 입주민의 삶의 질을 높이고 유지 보수를 통해 공공임대주택의 수명과 생활 안전 개선을 도모함
- 향후 지속적인 사업 추진을 통해서 노후화된 공공임대주택의 주거환경과 생활공간 개선을 도모하여 입주민의 삶의 질과 주거 문화 수준 향상을 도모함
- 나아가 안전에 취약한 노후 시영아파트 주거환경의 근본적인 개선을 위한 재건축, 리모델링, 공원화 등 특단의 조치를 마련하도록 함

(3) 주거복지동주택 사업 추진

- 주거복지동주택은 기존 영구임대주택단지 내 여유부지에 임대주택과 주거복지시설을 결합하여 서민 주거안정과 고령자·장애인 등 집중케어를 동시에 충족시키는 장기공공임대주택을 의미함
- 즉, 영구임대주택 단지 내 여유 부지에 임대주택을 추가 건설하고 복지시설을 확충하여, 낙후된 옥외공간을 정비하는 주거복지사업임[74]

74) LH, 수요맞춤형 사업 제안을 위한 신공공주택사업 가이드북, p.62.
LH는 기존 주거복지동 사업방식을 확장하여 장기임대주택(행복, 국민임대, 실버주택 등) 혼합건설, 국·공유지를 활용한 패키지형 결합사업, 공공복지시설 도입 등을 통한 공공복지주택 新사업모델 추진 예정



- 낮은 용적률과 건폐율, 여유부지
- 성능차이(시설노후화, 커뮤니티 공간 부족)
- 고령자, 장애인 등 사회취약계층 집단화
- 주변지역과의 단절

- 여유부지를 활용한 증축동(주거복지동) 건설
- 성능차이 극복할 수 있는 기존 단지 순환리모델링
- 입주계층 다양화를 통한 단지 활성화 및 이미지 제고
- 지역 복지서비스 거점, 서비스 연계

자료 : 조영태 외4인, 노후 영구임대주택 주거복지동 및 복지서비스 공급방안 연구, 재구성

[그림 5-58] 주거복지동주택 사업 개념도

■ LH는 기존 영구임대 단지 일부를 활용해 아파트와 부대복리시설이 포함된 건축물을 증축하는 방식으로 대전 최초로 2016년 12월 중촌2를 대상으로 시범사업을 추진함

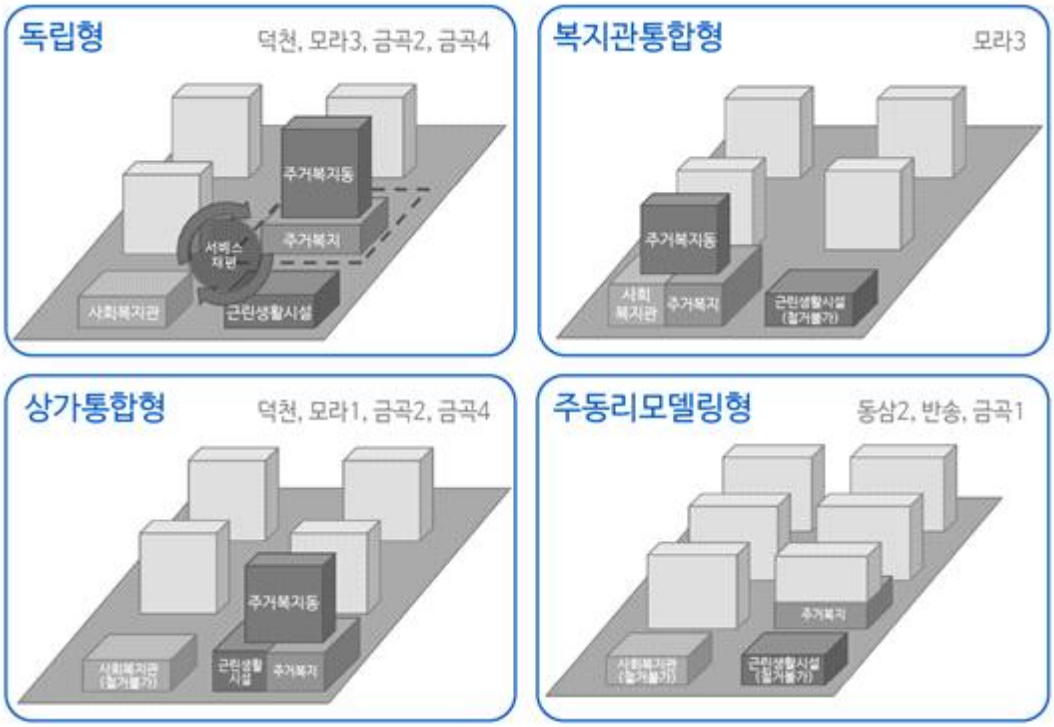
– 대전중촌2는 1991년 준공된 LH 영구임대 아파트(948가구)로, 단지 내 일부 조경을 철거하고 1동 112호 및 지상·지하주차장 80여 면, 주민공동시설과 경로당 등을 추가로 건립한 사업으로 143억원의 사업비가 소요

[전경] [조감도] [단지배치도]

자료:한국토지주택공사 대전충남지역본부 제공

[그림 5-59] 대전중촌2증축 주거복지동

■ 영구임대주택 단지 내 여유부지 존재여부 및 주거복지동의 건설 위치에 따라 독립형, 복지관복합형, 통합형, 주동리모델링형으로 구분할 수 있음



자료1 : 조영태 외, 「노후 영구임대주택 주거복지동 및 복지서비스 공급방안 연구」, 대한건축학회논문집 계획계, 제28권 제10호, 2012.
*지역적 특성 및 수요, 단지의 입주자 특성 및 물리적 여건 등에 따라 공급가능한 유형 및 단지별로 적용해야 할 주거복지서비스 기능을 제시

[그림 5-60] 주거복지동 유형

- 주거복지동주택은 부족한 공공임대주택의 추가적인 확보와 기존 공공임대주택의 입주민의 복지와 편의를 제공하는 역할을 수행함
- 부산시에서는 관내에 위치한 영구임대주택단지의 실태를 분석하여 주거복지동주택 건립을 추진함
- 영구임대주택단지의 여건과 특성을 고려하여 필요시설과 기능을 도출하여 주거복지동주택 사업을 시행함

3) 공동주택관리지원센터 운영

- 2018년 기준으로, 부산광역시의 주택 유형중 공동주택이 63.8%를 차지하고 있으며 앞으로도 꾸준히 증가할 것으로 예상됨
- 이에 아름다운 주거공동체 문화를 조성하고, 공동주택 관리의 선진화와 투명성을 제고 할 필요가 있음

[표 5-50] 유형별 주거현황

구 분	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대	기타
호(세대수)	1,375,534	422,298	750,122	32,073	157,476	13,565
비율(%)	100	30.7	54.5	2.3	11.5	1.0

자료 : 부산광역시 내부자료, 2018.12.31. 기준

- 현재 부산광역시는 「부산광역시 공동주택관리 조례」(제정:2016년 9월 21일)를 제정하고, 공동주택지원팀을 신설 (2017.1.)하여 공동주택 관리의 기반을 마련하였음

[표 5-51] 부산광역시 공동주택관리 조례 주요내용

목적	부산광역시의 공동주택관리 및 공동주택 공동체 생활의 활성화 등에 필요한 사항을 정함으로써 공동주택 입주자 등의 주거수준 향상에 이바지 함
주요내용	- 부산광역시 공동주택관리 계획을 해마다 수립·시행(제4조) - 부산광역시 공동주택관리 지원센터의 설치 · 운영에 관한 사항(제4조의 2) - 소규모 공동주택의 안전관리 지원에 관한 사항(제5조) - 공동체 생활의 활성화 사업 지원(제6조) - 공동주택관리정보시스템의 구축·운영(제6조의 2) - 공동주택관리지원위원회 설치(제6조의3)

- 공동주택관리를 체계적이고 실질적으로 지원하기 위해서는 전문화된 조직이 필요하며, 공동주택관리의 종합적 기능을 수행하기 위해서 공동주택관리지원센터의 설립이 필요함
- 공동주택관리지원센터는 공동주택관리관계자의 주요 업무 지원을 통한 공동주택관리 업무 전문성·윤리성을 강화하고, 실제 사례를 기초로 한 실태파악 및 실질적인 정보 제공, 우수사례의 전파 등을 통하여 공동주택관리의 공익성 제고를 목적으로 함[75]
- 공동주택관리지원센터는 부산시의 공동주택지원팀 내에서 지원센터 역할을 겸용하는 방안이 있으나 수요 단지의 개별적인 욕구를 충족시키기 위해서는 현장 중심적인 맞춤형 서비스가 지원되어야 하므로 별도의 지원센터를 설립하여 '맞춤형 공동주택 지원 컨설팅'을 제공하는 것이 바람직함

75) 한국주택관리연구원(http://www.krihm.org/kor/business/part06.php)

- 민원의 접수 및 조사, 관리비 적정여부 조사
- 장기수선계획 기술지원
- 공동주택관리 관련 정책수립 및 교육·홍보
- 공동주택관리에 관한 감사 및 구·군의 감사 지원
- 관리비 절감에 관한 연구·조사 및 관리비 절감을 위한 정보제공

[그림 5-61] 부산광역시 공동주택관리조례상 지원센터 주요업무

- 공동주택관리에 있어 감사업무, 민원처리 등의 업무를 수행하고, 관리비 절감방안, 에너지 효율화 방안 등의 개선방안과 통일된 관리매뉴얼, 회계기준 등을 제작 및 보급하여 체계적이고 효율적이며 실질적인 혜택을 제공
- 한편 지원센터 내에 상담실을 설치하여 갈등 · 분쟁을 사전에 예방하고 공동주택관리 관련 전문지식과 경험이 있는 사람으로 구성 된 전문지원단을 운영, 또는 기존 부산시에서 운영 중인 공동주택관리 상담전문 지원단 및 공동주택분쟁조정위원회[76]와 연계하는 등 구·군, 관련 기관 · 단체 등과 협력체계를 구축
- 현재 정부에서 운영 중인 중앙공동주택관리지원센터가 있으며, 서울시와 경상남도, 대전광역시 서구 등의 지자체 공동주택관리지원센터가 설립되어 운영 중에 있음

<홈페이지 이미지>

<찾아가는 공동주택 주민학교 개최(2020년)>

자료 : 대전광역시 서구 공동주택관리지원센터 홈페이지(2020.04)
주 : 대전 서구는 기초자치단체 최초로 '공동주택관리지원센터' 설치(2016.1.1.)하고 민간전문가 참여를 통한 민관 협력체계를 구축함

[그림 5-62] 대전광역시 서구 공동주택관리지원센터

76) 부산시는 현재 각 구군의 건축과에서 지방 분쟁조정위원회를 운영 중.(자료 : 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 홈페이지-지방 분쟁조정위원회 현황, 최종접속 2020.08.26.)

4) 공동주택관리 상담전문 지원단 확대 운영

- 부산광역시는 늘어나는 상담 수요와 다양한 민원요구에 대한 대응력을 높이고, 각 분야별 전문가로 구성된 공동주택관리 상담전문 지원단을 2019년에 구성하여 운영 중임
- 법무사, 건축사, 변호사, 회계사, 주택관리사, 대학교수 등 관련 분야별 전문가로 구성하여, 보다 전문적이며, 효과적으로 공동주택관리에 도움을 제공하고 있음
- 공동주택 관리주체나 입주민에게 공동주택의 잡수입, 잉여금, 하자, 안전관리, 배임, 횡령 등과 관련하여 상세한 상담이 진행되고 있음

[표 5-52] 부산시 공동주택관리 상담전문 지원단 운영

<table>
<tr><td>위원 구성</td><td>- 당연직 : 1명(공동주택관리 전문관)
- 위촉직 : 22명(관련 분야별 전문가)
- 임 기 : 2년(재위촉 가능)
- 운 영 : 위원중 분야별 4 ~ 5명 정기적 상담운영 (월 1~2회)
<table>
<tr><td>분야</td><td>계</td><td>법무사</td><td>건축사</td><td>변호사</td><td>회계사</td><td>주택관리사</td><td>기타</td></tr>
<tr><td>위원 수</td><td>22</td><td>3</td><td>4</td><td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>주요상담 분야</td><td>- 회계 : 잡수입, 잉여금, 장충금, 공유부지 충당금 계정 관련
- 기술 : 하자, 행위허가, 사업비 적정, 사업자 선정방법 등
- 법률 : 권리의무, 공유부분 범위, 대표권리, 배임, 횡령 등
- 행정 : 안전관리, 관리 관련자 법적지위, 선관위규정, 과태료부과</td></tr>
<tr><td>운영체계</td><td>
<table>
<tr><td>상담신청
조 사</td><td></td><td>상담 현황
파악 제출</td><td></td><td>상담분야
배 정</td><td></td><td>상담일자
통 보</td><td></td><td>상담실시
결과보고</td></tr>
<tr><td>구군 →공동주택
홈페이지홍보</td><td>⇒</td><td>구·군→시</td><td>⇒</td><td>상담전문
전문가확정
(인력풀내 4-5명)</td><td>⇒</td><td>시→구군, 신청자</td><td>⇒</td><td>시청 청백실</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

자료 : 부산광역시 내부자료, 2019

- 늘어나는 다양한 공동주택만큼이나 공동주택 관리에 있어서 관련 상담내용이 증가하고 보다 세부적인 내용이 증가하고 있어, 공동주택관리 상담전문 지원단의 규모 및 기능 확대가 필요함
- 공동주택의 보수·보강에 대한 자문과 장기수선공사시 입찰 전 공사내역서, 시방서, 설계서가 제대로 작성되었는지에 대한 자문 등 보다 기술적 지원이 가능할 수 있도록 기술적 전문가의 확대 편성을 추진함
- 또한 별도의 공동주택 관리주체가 없는 소규모 공동주택에서도 안전성에 대한 검토, 맞춤형 교육, 현장 상담, 자문 실시 등을 수행하여 보다 수혜 대상 확대를

도모함

- 공동주택에서 발생하는 다양한 민원에 대해서 전문적인 자문을 제공하고, 이를 통해서 공동주택 관리주체나 주민들이 내부 갈등 없이 조화롭게 공동생활을 영위할 수 있을 것으로 기대됨

5) 공동주택 공동체 활성화 사업

- 부산광역시는 공동주택의 커뮤니티 활동을 활성화하고, 지역주민의 자발적 참여와 기획을 바탕으로 공동주택 공동체 형성을 지원하는 사업을 추진하고 있음
- 공동주택 공동체 활성화 사업은 주민의 관심과 참여를 기본으로 주도적인 활동 리더와 단체를 구성하고, 다양한 주민 공동체 활동을 수행할 수 있도록 지원하는 사업임
- 아파트 단지 내 유휴공간이나 커뮤니티 공간을 활용하여 지역공동체 함양을 위한 사업을 추진함
- 단지특성과 주민수요에 대응한 사업이 지속·확대 되도록 홍보를 확대하고 입주민들의 참여를 유도함
- 부산시에서는 2017년 8개 구·군 16개 사업을 선정하여 공동주택 공동체 활성화 공모사업을 시작, 2018년에는 15개 구·군 25개 사업, 2019년에는 총 13개 구·군의 29개 사업, 2020년에는 13개 구·군의 30개 사업을 선정하였음
  - 2019년 기준 부산시 공동주택 공동체 활성화 공모사업은 총 사업비 70백 만원(시비)으로 단지별 최소 1백만원에서 최대 5백만원을 지원하고 있음

[표 5-53] 공동주택 공동체 활성화 사업 주요내용

구분	주요내용
지원 대상	공동주택(임대아파트 및 비의무관리단지 포함)
사업비 지원	선정사업지원 : 최소 1백만원 ~ 최대 5백만원 이내 자부담 비율 : 신규 단지 10% 이상, 2회차 20% 이상
공모자격	(의무·임대) 입주자(임차인) 대표회의, 공동체 활성화단체, 관리주체 공동명의 (비의무) 입주민대표·입주민모임(비법정), 공동체 활성화단체, 관리단(집합건물법)이 선정한 관리인 공동명의

자료 : 부산시, http://www.busan.go.kr/jumin04/1404319, 검색일(20.05.28) 재구성

- 공동주택 커뮤니티 활동을 활성화하기 위한 공동체 구성과 운영 등의 전문가를

통해서 지원하고, 형성된 공동체를 통해서 공동주택의 다양한 활동이 지속적으로 이루어질 수 있도록 지원함

[표 5-54] 공동주택 공동체 활성화 사업 프로그램 예시

프로그램 컨셉	세부 프로그램
① 친환경 실천·체험	친환경제품 만들기, 에너지절약교육, 녹색장터, 텃밭, 도농교류 등
② 소통·주민화합	주민축제, 경로잔치, 북카페, 층간소음 줄이기 캠페인, 마을신문 발간 등
③ 취미·창업	취미교실, 요리교실, 수지침, 사진교실, 수공예 등
④ 교육·보육	공동육아, 자녀성품교육, 레고교실, 구연동화, 독서실 등
⑤ 건강·운동	요가교실, 어르신 건강체조 및 치매예방, 건강관리 강좌, 둘레길 걷기 등
⑥ 이웃돕기·사회봉사	독거어르신 밑반찬배달, 단지 외부 청소행사, 재능기부활동 등

자료 : 서울시(2017), http://mediahub.seoul.go.kr/archives/1059600?tr_code=snews, 검색일(20.04.29) 재구성

- 생활 공유, 관리비 절감, 아파트 협동조합 등을 통해 실생활 중심의 커뮤니티 활성화를 추진하고, 주민 공동이용시설 확충을 통해 주민소통을 촉진하여 이웃과 함께 오랫동안 살고 싶은 공동주택을 조성하도록 함
- 공동체 활성화 사업의 우수사례를 공유하는 장을 마련함

5.4 리모델링 사업의 활성화 및 종합적 관리

1) 리모델링 활성화 및 종합적 관리 필요성

- 기존 노후주택의 정비방식은 대부분 재개발이나 재건축으로 시행하고 있으며, 이로 인해서 많은 폐단이 발생하고 있음
- 특히 과도한 재개발과 재건축으로 인해서 도시의 경관 훼손, 지역내 공동체 파괴, 저소득층의 둥지 내몰림 현상 심화 등의 사회적 문제도 심각하게 발생함
- 재개발과 재건축과 같은 정비사업은 사업성에 의해서 진행되면서, 사업성이 없는 지역은 방치되어 슬럼화가 가중되고 있음
- 부산시의 경우 90년대 이후 해운대 신시가지나 화명신도시와 같은 대규모로 조성된 중·고층 아파트가 다수 위치하고 있어, 향후 주거환경개선이 필요한 노후공동주택의 문제가 대두될 것으로 예상됨
- 이에 노후 단독주택과 공동주택에 대해 주거환경개선을 위한 리모델링 기법의 도입이 필요하며, 종합적인 관리 방안 도출이 필요함

2) 리모델링 지원 사례

- 주거지 정비에 대한 패러다임의 변화를 수용하여 지속가능한 주거환경개선 사업의 도입이 필요함
  - 고층 고밀의 전면철거정비방식을 지양하고 소규모 블록단위 수복형 방식으로 정비사업 방식의 전환 추구
  - 정비기금 지원 및 용적률 인센티브를 통한 친환경 에너지 절약형 주택으로 정비 및 주거안정 유도
- 리모델링 사업의 활성화를 위해서는 공공의 지원이 필요하며, 단독주택과 공동주택에 각각 적합한 방식을 도출하는 것이 필요함
- 서울시에서는 '리모델링 지원형 장기안심 주택사업'을 시행했으며, 이는 개보수가 필요한 주택의 리모델링 비용을 지원하고 지원받은 주택은 6년 동안 전세금 인상 없이 임대주택으로 제공하는 사업임
  - 주택경과 연수 및 현재의 전세보증금을 고려하여 최소 500만원에서 최대 1,000만원까지 차등 지원
  - 주택 성능 개선 11개 공종(방수, 지붕, 단열, 창호 공사 등), 생활 편의 개선 3개 공종(도

배, 장판 교체, 위생기구 교체, 싱크대 공사 등)에 지원

- 지원대상은 주택 경과연수가 15년 이상 된 단독주택 및 다세대주택으로 전용면적 60㎡ 이하이고 전세보증금이 1억 8천만 원 이하인 주택

■ 서울 가꿈주택 조성사업은 해방촌 내 노후화된 주택의 리모델링 비용을 지원하는 사업으로 사용승인 20년 이상 경과한 단독·다가구·다세대주택 소유주가 집수리 비용을 신청하면 공사비의 최대 50%(최대 1000만원, 내부공사는 최대 300만원)를 지원함

■ LH에서는 민간건축물의 에너지 성능개선 촉진을 위해 공사비 대출 이자 일부를 지원하는 '그린리모델링 이자지원 사업'을 추진 중에 있음

- 공동주택 개별가구 또는 단독주택을 대상으로 에너지 성능개선을 위한 그린리모델링을 구상 또는 실행 중인 모든 유형의 리모델링 사업

- 건축물 에너지성능 향상 공사가 필수적으로 시행되어야 하며, 에너지 성능개선 비율 및 창호 에너지소비 효율등급에 따라 이자지원율을 차등(1%~3%)하여 지원

- 차상위계층(기초생활수급자 포함)에 대해서는 에너지 성능개선 비율 20% 이상 또는 창호 에너지소비 효율등급 4등급 이상으로 개선할 경우 이자지원율 4% 적용

- 대출대상금액은 공동주택 개별가구는 최대 2천만 원, 단독주택은 최대 5천만 원이며, 상환기간은 36개월 또는 60개월 분할상환

자료 : LH 그린리모델링창조센터(https://www.greenremodeling.or.kr/support/sup1000.asp)

[그림 5-63] 그린리모델링 이자지원 사업 절차도

■ 성남시에서는 '리모델링 공공지원단지' 사업을 추진하고 있으며, 노후화된 공동주택의 주거환경 개선 및 공공지원을 통한 성남시 리모델링 사업의 성공적인 정착 및 확산을 유도함

- 준공 후 15년 이상 경과된 단지로 주택단지 전체 및 각 동의 소유자와 의결권의 10% 이상의 입주자대표회의 의결

- 업무지원 : 주택단지 전체 및 각 동의 소유자와 의결권의 10% 이상 동의를 얻어

요청하는 경우(구분소유자 명부 작성과 관련한 업무지원, 공공지원 신청 동의서 등 각종 우편물 발송과 관련한 업무지원, 주민설명회(주민홍보) 개최와 관련한 업무지원 등)

- 공공지원 : 주택단지 전체 및 각 동의 소유자와 의결권의 1/2 이상 동의를 얻어 신청하는 사업(조합 구성 및 사업계획서 작성을 위한 용역에 드는 비용, 리모델링주택조합 설립을 위한 업무 지원 등)

- 리모델링 기금 설치를 통해서 조합사업비, 공사비 등을 융자하여 지원

■ 단독주택 등 저층 주택의 주택 개보수를 위한 지원방안은 다양하게 마련되어 있으며, 특히 저소득 취약 계층에 대한 집수리 사업이 활발하게 진행중

■ 다만, 저소득 취약 계층을 위한 리모델링 사업은 대부분이 집수리 수준의 개보수 사업이 주를 이루고 있으며, 개별주택으로 이루어지면서 지역 전체의 주거환경 개선에는 미흡한 실정임

■ 노후 공동주택 리모델링 사업의 경우 수직증축을 포함하는 세대수 증가형 리모델링이 가능해 지면서 노후 공동주택의 리모델링에 대해 관심도가 높아지고 있는 실정임

■ 그러나 공공에서의 지원은 매우 제한적으로 이루어지고 있으며, 성남시와 같이 제도적 기반을 마련하여 지원하는 지역은 매우 미흡함

3) 리모델링 활성화를 위한 지원 방안

■ 저층의 단독주택의 경우 주거환경개선을 위한 개보수 지원 사업을 지속적으로 추진하고, 주변지역과 연계한 리모델링 사업 유형을 도입하는 것이 필요함

- 단독주택 리모델링은 소규모 개보수가 주로 이루고, 주택 개별적으로 수행하고 있어 마을 또는 지구별 리모델링 사업 도입 검토가 필요

- 소규모 공동주택(연립주택, 다세대주택 등)의 경우 일부 리모델링을 통해서 공적임대주택으로 활용(공적임대주택으로 활용시 사업비 일부 지원)

■ 공동주택 리모델링은 재건축과 달리 기본 골조를 유지하며 수선하는 방식으로 재건축은 준공 30년이 경과하여야 하나 리모델링은 준공 15년 경과로 사업 접근이 용이함

■ 안전진단에 따라 수직증축과 수평증축 등이 가능해지면서 리모델링에 대한 관심도가 높아지고 있으나, 재건축에 비해 사업성 확보에 어려움이 있어 리모델링 사업 추진이 매우 부진함

- 재건축에 비해 조합원의 분담비 증가로 입주민의 사업 추진 의지 미흡

■ 공동주택 리모델링 수요가 높은 성남시와 안양시는 각각 2013년과 2014년에 '공동주택 리모델링 지원에 관한 조례'를 제정하여 지역 내 리모델링 활성화를 지원하고 있음

■ 이들 지자체의 조례에는 인허가 기준 및 절차와 사업자금 지원 등 공동주택 리모델링 사업에 대한 구체적인 내용을 제시하고 있음

■ 서울시의 경우에도 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례를 수립하였으나, 명확한 기준이나 내용이 없이 단순 내용만을 담고 있어 사업 추진에 어려움이 있음

■ 리모델링을 도시재생의 주요 수단으로 활성화를 도모하고 있으나, 제도적 기반이나 지원제도의 미비로 인해서 활성화가 미흡함

■ 이에 부산시는 현재 추진하고 있는 단독주택 리모델링 관련 사업은 지속적으로 추진하면서 수혜 대상 및 지원금액을 확대하는 것이 필요함

■ 또한 저소득 취약 계층의 집수리와 같은 리모델링 사업은 관련 공공기관과 연계하여 지원 확대를 도모함

■ 공동주택 리모델링 활성화를 위해서는 조례 제정을 통해서 제도적 기반을 마련하고, 조합설립에서부터 금융지원까지 단계별로 통합된 지원 체계를 구축하여 지원함

■ 부산시 공동주택 리모델링 기본계획을 수립하여 부산시 노후 공동주택의 특성에 맞는 지원을 추진할 필요가 있음

4) 공동주택 리모델링 기본계획 수립

■ 지역별로 대규모 노후 공동주택이 증가하고 있으며, 일부 지역에서는 전면철거 방식의 재건축사업에서 리모델링으로 사업의 변화가 예상됨

■ 세대수 증가형의 리모델링이 허용되면서 지역별로 과밀현상이나 이주수요 집중 등의 문제가 발생 가능하여 이를 체계적으로 관리하는 계획이 필요함

■ 즉, 향후 지속적으로 증가하는 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진과 함께 주거환경개선을 통한 거주민의 삶의 질 향상을 도모할 수 있는 관리방안 마련이 필요함

■ 이에 '부산시 노후 공동주택 리모델링 기본계획(안)'을 수립하여, 부산시에 적용 가능한 리모델링 유형과 기법을 제시하고, 종합적인 관리 방안을 도출할 필요가 있음

- ‘부산시 노후 공동주택 리모델링 기본계획(안)’의 주요내용으로
  - 부산시 상위 및 관련 계획 검토
  - 부산시 전역을 대상으로 리모델링 대상의 노후 공동주택에 대한 현황을 파악
  - 리모델링 사업의 수요 예측
  - 계획의 목표 및 정책방향, 사업전략 제시
  - 리모델링 사업으로 인해 발생할 수 있는 다양한 영향에 대해서 분야별 검토
  - 지역별, 사업별 단계적 계획 수립 및 시행 방안
  - 지역별 맞춤형 리모델링 기법을 개발
  - 리모델링 적용 방식과 계획적 사업 추진을 위한 방안
  - 리모델링 활성화 및 종합적 관리를 위한 공공의 역할과 지원
- 노후 공동주택의 리모델링 활성화와 이를 통한 지속가능한 공동주택 단지의 재생을 도모하고, 거주민의 삶의 질 향상을 도모함
- 안전하고 투명한 리모델링 사업 추진과 주민이 참여 가능한 분담금을 통해 사업 추진을 활성화하기 위해서 다양한 공공지원 정책방안을 마련함
- 체계적이고 종합적인 관리를 통해서 도시의 경관과 기반시설과 연계성 확보, 계획적인 노후 공동주택 리모델링 사업 추진이 가능함

5) 공동주택 리모델링 시범사업 추진계획(안)

- 향후 부산시 공동주택 리모델링 기본계획 수립과 리모델링 지원에 관한 조례 제정 이후 노후 공동주택 단지를 대상으로 하는 리모델링 시범사업을 추진함
- 노후 공동주택 리모델링 사업 추진단계에서 투명성을 강화하고, 효율성 제고와 안전하고 쾌적한 주거환경 조성을 위해 체계적인 지원이 필요함
- 이를 위해서 초기 공동주택 리모델링 사업의 초기 사업방향성 검토와 자문, 추진 시 애로사항 해결 등 사업촉진을 위한 공공의 지원이 필요함
- 부산시내 노후 공동주택 단지를 대상으로 리모델링 시범사업 공모를 추진하고, 이를 통해서 공동주택 리모델링 사업의 필요성과 실현 가능성이 높은 단지를 우선 선정함
- 전문가 컨설팅을 통해서 공동주택 현황 분석 및 안전성 확보를 위한 방안, 향후 추진 단계별 사항 등을 매뉴얼로 제공함

- 이후 리모델링 기본설계 수립과 사업성 검토, 주민설명회 및 주민홍보 등의 행정 업무지원을 수행함
  - 사업성분석은 사업 전후 자산의 변화와 개략 사업비용 추정을 통해 산출 후 사업 유형별 리모델링에 따른 개별추정분담금 도출
- 공동주택 단지 리모델링 사업 추진을 위한 조합 설립이 결정되면, 리모델링 대상 단지 확정 후 안전 진단비용 등 필요한 초기 사업비 일부를 지원함
- 이러한 공동주택 리모델링 시범사업 추진을 통해서 도출되는 문제점을 분석하고 향후 개선방안을 마련하여 기본계획 수정 및 제도적 보완 수행을 추진함

부산광역시
BUSAN METROPOLITAN CITY

BDI
부산연구원
BUSAN DEVELOPMENT INSTITUTE