

# 2030 울산광역시 주거종합계획





## 제 출 문

울산광역시장 귀하

본 보고서를  
「2030 울산광역시 주거종합계획 수립 연구용역」의  
최종 성과품으로 제출합니다.

2020년 9월

한국지식산업연구원장 조형준





# Contents. 목차

<b>01</b>	<b>주거종합계획 수립 개요</b>	<b>1</b>
	1. 배경과 목적	3
	2. 계획의 위상	4
	3. 범위와 구성	5
<b>02</b>	<b>추진실적 및 평가</b>	<b>7</b>
	1. 정책성과지표 평가	9
	1) 2020 울산 주택종합계획	9
	2) 추진실적	10
	2. 부문별 추진실적	13
<b>03</b>	<b>현황분석 및 상위계획</b>	<b>17</b>
	1. 인구 및 가구구조 변화	19
	1) 인구	19
	2) 가구	25
	2. 주택시장 및 공급현황	30
	1) 주택 수	30
	2) 빈집 및 노후주택 현황	35
	3) 주택공급	38
	3. 주거실태 분석	45
	1) 주택가격	45
	2) 주거수준	46
	4. 상위계획 검토	55
	1) 제5차 국토종합계획(안)	55
	2) 제2차 장기주택종합계획	58
	3) 2030 울산도시계획	58
	4) 2024 울산도시재생전략	62

# Contents. 목차

<b>04 주택 수요 추정</b>	63
1. 추정모형 및 인구·가구 추계	65
2. 주택수요추정 (2020~2030)	69
3. 공공임대주택 소요 추정	90
4. 대상계층별 공공임대주택 소요 추정	97
1) 대학생	97
2) 사회초년생	102
3) 신혼부부	108
4) 취약계층	112
5. 공공임대주택 소요추정 결과 요약	115
 <b>05 비전·방향·추진전략</b>	 119
1. 울산 Life 4.0	121
1) 한국의 산업수도 울산	121
2) 「울산비전 2040」의 시민생활에의 시사점	122
3) 주거 및 공동체 생활의 변화·니즈(Needs)	123
4) 동네 생활 서비스 니즈	126
5) 4차 산업혁명의 울산 주거복지에의 시사점	127
6) 울산 Life 4.0의 정의	128
7) 울산 주거 Life 4.0의 정의	128
2. 비전과 목표	130
1) 2030 울산 주거종합계획의 전략적 방향성	130
2) 2030 울산 주거종합계획의 비전과 목표	131
3) 2030 울산 주거종합계획의 관리 지표	131

3. 방향과 전략	133
1) 울산 주거복지 슬로건	133
2) 주택공급의 양적·질적 개선 (하드웨어) 과제의 구성	134
3) 주거복지·생활인프라 개선 (소프트웨어) 과제의 구성	134

<b>06 추진과제</b>	137
1. 울산형 공공임대주택 공급체계 구축	139
1-1. 공공임대주택 48천호 공급	139
1-2. 울산광역시 주도 공공임대주택 공급률 50% 까지 확대	141
1-3. 울산형 공공임대주택 개념 정립 및 제도화	142
2. 사각지대 없는 포용적 주거지원 강화	144
2-1. 대학생·사회초년생 임대주택 공급 확대	144
2-2. 신혼부부·출산가구를 위한 주거지원 확대	145
2-3. 고령가구 맞춤형 임대주택 공급 확대	148
2-4. 고령 가구·장애인 가구 주택개량 지원	151
2-5. 외국인 노동자를 위한 주거 안정화 지원	154
3. 적절한 주택공급 유지	155
3-1. 2030년까지 42천호 주택 공급	155
3-2. 공공임대주택 공급의 지역균형 유도	156
4. 다양한 주거유형 개발 확대	158
4-1. 은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발	158
4-2. 수소에너지 친환경 주택 확산	161
5. 정주환경 개선 및 재생사업 추진	165
5-1. 리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진	165

# Contents. 목차

5-2. 원도심 · 산업단지 재생을 통한 주거환경 개선 .....	166
5-3. 빈집 및 소규모 주택 정비사업을 통한 주거지 환경 개선 .....	168
<b>6. 주거 취약계층 주거비 지원 확대 .....</b>	<b>170</b>
6-1. 주거급여 지원 확대 .....	170
6-2. 저소득층 임대보증금 및 대출보증금 지원 .....	171
6-3. 주거 취약계층 실태조사 강화 및 대상자 확대 .....	173
<b>7. 주거복지 전달체계 강화 .....</b>	<b>175</b>
7-1. ‘울산광역시 + 울산도시공사 + LH’ 주거복지서비스 창구 통합 .....	175
7-2. 주거복지센터 설치 .....	176
7-3. 주거복지 · 정책통합 온라인 시스템 구축 .....	178
7-4. 청년층 맞춤형 주거복지 전달시스템 구축 .....	179
<b>8. 생활환경 개선 및 주민공동체 형성 지원 .....</b>	<b>182</b>
8-1. 저층 · 저밀도 주택단지 동네 생활지원소 설치 .....	182
8-2. 주거의 질 제고 주민공동체 형성 및 활성화 지원 .....	184
8-3. 공동주택단지 생활자치 기반 구축 지원 .....	185
<b>9. 주거 · 생활 스마트 생활환경 기반 구축 .....</b>	<b>187</b>
9-1. 주거 · 생활문제 해결 플랫폼 - 스마트 생활민원센터 설치 .....	187
9-2. 주거 · 생활가치 증진 해결 플랫폼 - 스마트 동네 생활생태계 구축 .....	189

<b>07 실천방안 .....</b>	<b>191</b>
1. 정책성과지표 모니터링 .....	193
2. 재정확보 계획 .....	199

<b>참고문헌 .....</b>	<b>203</b>
-------------------	------------

# Contents. 표목차

[표 2-1] “2020 울산광역시 주택종합계획”의 2020년 목표 .....	10
[표 2-2] “2020 울산광역시 주택종합계획”의 2020년 목표 대비 실적 .....	11
[표 2-3] 울산광역시 주택공급 실적 및 주택보급률 .....	12
[표 2-4] 울산광역시 공공임대주택 부문 실적 .....	13
[표 2-5] 울산광역시 주거급여 소요예산 .....	14
[표 2-6] 울산광역시 도시재생사업 실적 .....	14
[표 2-7] 울산광역시 구·군별 도시재생사업 실적 .....	15
[표 3-1] 울산광역시 인구현황 .....	19
[표 3-2] 광역시 이상 산업별 종사자 비중 비교 .....	25
[표 3-3] 울산광역시 가구 수 (2019년 말 기준) .....	25
[표 3-4] 울산광역시 외국인 가구의 변화 .....	28
[표 3-5] 울산광역시 청년가구의 변화 .....	28
[표 3-6] 울산광역시 고령가구의 변화 .....	29
[표 3-7] 광역시 이상 주택보급률 .....	30
[표 3-8] 광역시 이상 인구 천명당 주택수 .....	31
[표 3-9] 울산광역시 주택경과 연수별 주택재고 .....	33
[표 3-10] 울산광역시 빈집조사 결과 (통계청) .....	36
[표 3-11] 울산광역시 빈집조사 결과 (울산광역시) .....	36
[표 3-12] 광역시 이상 주택 멸실현황 .....	37
[표 3-13] 광역시 이상 연도별 주택공급 실적 .....	39
[표 3-14] 울산광역시 연도별 인허가·착공·준공 실적 .....	40
[표 3-15] 울산광역시 공공임대주택 재고 현황 .....	41
[표 3-16] 광역시 이상 공공임대주택 비율 .....	42
[표 3-17] 저소득층 대상 공공임대주택 재고 현황 .....	42
[표 3-18] 광역시 이상 주택 평균가격 (2018. 12 ~ 2019. 11) .....	45
[표 3-19] 울산광역시 주거 수준 변화 .....	47
[표 3-20] 광역시 이상 자가점유율 .....	47
[표 3-21] 울산광역시 소득수준별 주거 수준 .....	50
[표 3-22] 주택유형별 이사희망 비율 .....	51

# Contents. 표목차

[표 3-23] 공공임대주택 입주요향이 있는 이유	52
[표 3-24] 최저주거기준 미달가구 비율	53
[표 3-25] 최저주거기준 미달가구의 주거수준	54
[표 3-26] 울산광역시 생활권별 발전구상	59
[표 3-27] 울산광역시 주택공급계획 (2030 울산도시기본계획)	60
[표 3-28] 울산광역시 주택 유형별 주택공급계획 (2030 울산도시기본계획)	61
[표 3-29] 울산광역시 권역별 재생방향	62
[표 4-1] 울산광역시 가구원수별 가구 수 추계	68
[표 4-2] 울산광역시 자가가구 주택수요모형 추정 결과	69
[표 4-3] 울산광역시 주택 및 비주택 거주가구 비율 (2018)	71
[표 4-4] 광역시별 자가율	71
[표 4-5] 광역시별 무주택가구 비율	72
[표 4-6] 실질소득 증가율 추이	73
[표 4-7] 자가가구 연평균 주거비	74
[표 4-8] 차가가구 주거비 추정	75
[표 4-9] 소득과 비용 미고려시 자가 및 차가 주택수요모형 추정결과	76
[표 4-10] 울산광역시 자가 신규수요(만호)	78
[표 4-11] 울산광역시 자가 및 차가 신규수요(만호)	79
[표 4-12] 울산광역시 멸실주택수 및 멸실률	80
[표 4-13] 울산광역시 주택연령별 재고 (2018년 주택센서스)	81
[표 4-14] 울산광역시 재고증가율 추정결과	83
[표 4-15] 울산광역시 대체 주택수요 추정결과	84
[표 4-16] 울산광역시 총주택수요 추정결과	85
[표 4-17] 울산광역시 주택규모별 비중 추이(2010~2018)	86
[표 4-18] 주택규모별 구성비 변화 (2010~2018)	87
[표 4-19] 주택규모별 구성비 추정 (2019~2030)	88
[표 4-20] 주택규모별 수요추정 결과 (천호)	88
[표 4-21] 공공임대주택 유형 및 대상계층	90
[표 4-22] 울산 가구규모별 무주택(차가)가구수 비율	93
[표 4-23] 울산 가구규모별 차가가구수 추정결과	93

[표 4-24] 울산 가구규모별 국민임대입주대상가구 비율	94
[표 4-25] 울산 가구규모별 공공임대 대상가구수 추정결과	94
[표 4-26] 울산 가구규모별 공공임대 입주 희망 비율	95
[표 4-27] 울산 가구규모별 공공임대 대상 가구수 추정결과	95
[표 4-28] 울산 소재 대학별 기숙사 거주 재학생 수 및 기숙사 보유현황	98
[표 4-29] 울산광역시 및 인근대학 독립 가능한 대학생 수 추정	98
[표 4-30] 울산광역시 무주택 가구비율	99
[표 4-31] 전국 기숙사 및 지역별 학생종합복지센터 소요 분석(2013년)	100
[표 4-32] 대학생 임대주택 소요(2018년 기준)	100
[표 4-33] 대학생 연도별 임대주택 소요 추정	101
[표 4-34] 울산광역시 25~34세 가구주	102
[표 4-35] 2019년 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득	103
[표 4-36] 울산광역시 연령별 월평균 가구 소득 분포	103
[표 4-37] 울산광역시 연령별 근속기간 분포	104
[표 4-38] 울산광역시 가구주의 연령 및 점유형태별 가구	104
[표 4-39] 울산광역시 가구주 연령 및 점유형태별 향후 이사 희망 형태	105
[표 4-40] 울산광역시 30세 미만 무주택비율	105
[표 4-41] 울산광역시 공공임대주택(임대 후 분양전환) 채택의사	106
[표 4-42] 울산광역시 공공임대주택(임대 후 분양전환) 입주의향	106
[표 4-43] 울산광역시 장기공공임대주택 채택의사	106
[표 4-44] 지역별 사회초년생 입주의향	107
[표 4-45] 사회초년생 연도별 임대주택 소요 추정	107
[표 4-46] 울산광역시 연도별 혼인 수 (건)	108
[표 4-47] 울산광역시 조이혼율	109
[표 4-48] 울산광역시 신혼가구	109
[표 4-49] 울산광역시, 30-39세 소득수준 100% 이하 비율	110
[표 4-50] 울산광역시 가구주의 연령 및 점유형태별 가구	110
[표 4-51] 2018 주거실태조사 신혼부부 공공임대 입주의향(울산광역시)	110
[표 4-52] 신혼부부 소요 추정 결과(2019년 기준)	111
[표 4-53] 신혼부부 연도별 임대주택 소요 추정	111
[표 4-54] 울산광역시 연도별 주거급여 수급자 현황	113

# Contents. 표목차

[표 4-55] 취약계층 소요 추정 결과 .....	113
[표 4-56] 취약계층 연도별 임대주택 소요 추정 .....	114
[표 4-57] 차가 공공임대 입주희망가구 추정 .....	115
[표 4-58] 울산광역시 대상별 임대주택 세부 주택소요 추정(2030년 기준) .....	115
[표 4-59] 연도별 임대주택 소요 추정 .....	116
[표 5-1] 주거생활영역의 개념 및 해당 공간 내 니즈 .....	125
[표 5-2] 2030 울산 주거종합계획 관리 지표 .....	132
[표 5-3] 2030 울산 주거종합계획 전략 · 과제 .....	135
[표 6-1] 시기별 공공임대주택 공급계획 .....	140
[표 6-2] 공급주체별 · 시기별 공공임대주택 공급계획 .....	142
[표 6-3] 청년을 위한 공공임대주택 공급계획 .....	144
[표 6-4] 전국 vs. 울산 경제성장률 · 결혼가구 증감률 .....	146
[표 6-5] 신혼 · 출산가구를 위한 주거지원 계획 .....	147
[표 6-6] 고령가구 맞춤형 공공임대주택 공급계획 .....	149
[표 6-7] 은퇴자 소득 · 주거 유형 방식에 따른 맞춤형 주거 방향성 .....	149
[표 6-8] 웰빙 커뮤니티 주거단지 특징 .....	149
[표 6-9] 코하우징(Co-housing) 커뮤니티 개념 · 사례 .....	150
[표 6-10] 고령가구 맞춤형 주택개량 지원계획 .....	152
[표 6-11] 장애인가구 주택개량 지원계획 .....	153
[표 6-12] 시기별 주택 공급계획 .....	155
[표 6-13] 공동주택 리모델링 유형 .....	166
[표 6-14] 소규모주택정비사업 유형 .....	169
[표 6-15] 시기별 주거급여 지원계획 .....	171
[표 6-16] 시기별 임대보증금 및 대출보증 지원계획 .....	172
[표 6-17] 시기별 취약계층 실태조사 및 복지확대 연구계획 .....	174
[표 6-18] 시기별 주거복지서비스 창구 통합계획 .....	176
[표 6-19] 시기별 주거복지센터 설치 및 운영 계획 .....	178
[표 6-20] 시기별 통합 온라인 시스템 구축 계획 .....	179
[표 6-21] 시기별 청년층 주거복지 전달체계 구축 계획 .....	181
[표 6-22] 시기별 동네 생활지원소 설치 계획 .....	183



[표 6-23] 시기별 주민공동체 지원계획 .....	185
[표 6-24] 시기별 생활자치 기반 구축 지원 계획 .....	186
[표 6-25] 시기별 스마트 생활민원센터 설치 계획 .....	188
[표 6-26] 시기별 스마트 동네 생태계 구축 계획 .....	190
[표 7-1] 울산광역시 2030 주거종합계획 성과지표 · 시기별 목표 .....	197
[표 7-2] 2030 울산광역시 주거종합계획 추정예산 .....	201

# Contents. 그림목차

[그림 2-1] “2020 울산광역시 주택종합계획”의 비전 및 추진전략	9
[그림 2-2] 울산광역시 주택행정 조직 및 인력의 변화	16
[그림 3-1] 울산광역시 인구추계 (2015 ~ 2047)	19
[그림 3-2] 울산광역시 인구밀도 (2018)	20
[그림 3-3] 울산광역시 인구증감 (2018)	21
[그림 3-4] 울산광역시 전입 · 전출 인구 이동 (2013 ~ 2017)	22
[그림 3-5] 울산광역시 구 · 군별 연령분포 (2013 ~ 2018)	23
[그림 3-6] 광역시 이상 고령화율 비교 (2018)	24
[그림 3-7] 울산광역시 고령화 추이	24
[그림 3-8] 울산광역시 읍면동별 세대 수 분포 (2018)	26
[그림 3-9] 울산광역시 가구 수 추이(2015 ~ 2045)	26
[그림 3-10] 울산광역시 가구원수별 가구변화 추이(2015 ~ 2045)	27
[그림 3-11] 울산광역시 청년가구 · 고령가구 · 외국인가구 추이	29
[그림 3-12] 울산광역시 주택재고 현황 (연도별, 구군별)	31
[그림 3-13] 울산광역시 유형별 주택재고 구성 및 변화	34
[그림 3-14] 광역시 이상 빈집비율 비교	35
[그림 3-15] 울산광역시 노후주택 현황	38
[그림 3-16] 총 주택수 대비 공급실적 비율 (2011 ~ 2018 평균)	39
[그림 3-17] 울산광역시 규모별 주택건설 실적	40
[그림 3-18] 2020년 상반기 기준 공공임대주택 재고 현황	43
[그림 3-19] 2020년 상반기 기준 공공임대주택 건립 예정 현황	44
[그림 3-20] 주택매매 전세가격과 주택 월세가격 지수	46
[그림 3-21] 울산광역시 주택점유형태	48
[그림 3-22] 울산광역시 소득수준별 주택가격 비율(PIR)	49
[그림 3-23] 울산광역시 소득수준별 주택유형 및 점유형태	50
[그림 3-24] 울산광역시 소득수준별 주거면적 및 가구주 연령대별 점유형태	51
[그림 3-25] 국토종합계획 변화	55
[그림 3-26] 울산광역시 발전방향	56
[그림 3-27] 제2차 장기 주거종합계획의 비전 · 목표	57
[그림 3-28] 2022년 전국 주요 주거지표	58

[그림 3-29] 울산광역시 도시 미래상 및 핵심 이슈 .....	59
[그림 3-30] 울산광역시 생활권별 발전구상 종합도 .....	60
[그림 3-31] 울산광역시 권역별 재생방향 .....	61
[그림 4-1] 울산광역시 가구 및 인구추이 .....	67
[그림 4-2] 울산광역시 멸실주택수 및 멸실률 .....	81
[그림 4-3] 울산광역시 재고증가율 현황 (2011~2018년) .....	82
[그림 4-4] 울산광역시 재고증가율 추정 (2019~2030) .....	82
[그림 4-5] 울산광역시 향후 10년간 주택 수요 .....	85
[그림 4-6] 울산광역시 주택규모별 구성비 변화(2010-2018) .....	86
[그림 4-7] 임대주택 유형 통합 기본 모델 .....	91
[그림 4-8] 울산광역시 공공임대소요 추정 과정 .....	92
[그림 4-9] 대학생 소요 분석 흐름도 .....	97
[그림 4-10] 사회초년생 소요 분석 흐름도 .....	102
[그림 4-11] 신혼부부 소요 분석 흐름도 .....	108
[그림 4-12] 취약계층 소요(해당지역) 분석 흐름도 .....	112
[그림 4-13] 수요층별 공공임대주택 물량 추정 .....	117
[그림 5-1] 울산 2040 그랜드비전 .....	123
[그림 5-2] 시대별 주거 니즈 패러다임의 변화 .....	124
[그림 5-3] 주거생활의 진화 .....	124
[그림 5-4] 아파트 단지 서비스의 제공 현황 및 시사점 .....	126
[그림 5-5] 주택형태별 단지형 서비스 제공현황 및 시사점 .....	127
[그림 5-6] Life 1.0 ~ 4.0의 개요 .....	128
[그림 5-7] 4차 산업혁명 기술과 울산 주거 Life 4.0 .....	129
[그림 5-8] 울산 주거 Life 4.0의 구현을 위한 스마트생활생태계의 구축 .....	129
[그림 5-9] Life 1.0 ~ 4.0 단계별 주거정책의 변화 .....	129
[그림 5-10] 2030 울산 주거종합계획의 비전 .....	131
[그림 5-11] 울산 Life 4.0 주거복지 방향 및 전략 .....	133
[그림 6-1] 수요층별 공공임대주택 유형별 공급물량 추정 .....	140
[그림 6-2] 울산 경제성장률 · 결혼가구 증감률 .....	146
[그림 6-3] 울산광역시 은퇴예정자 수 .....	158

# Contents. 그림목차

[그림 6-4] 웰빙커뮤니티 주거단지의 의의 .....	159
[그림 6-5] 코하징 주거단지의 의의 .....	159
[그림 6-6] 영국의 H21 Leeds City Gate Projects .....	161
[그림 6-7] Netherlands Hystock Project .....	162
[그림 6-8] 우리나라 수소연료전지 발전 현황 .....	163
[그림 6-9] 주거용 수소에너지 연료전지 확대 방안 .....	164
[그림 6-10] 울산광역시 스마트 주거복지 전달체계 개념 .....	175
[그림 6-11] 울산광역시 + 도시공사 + LH 주거복지서비스 창구 통합 개념 .....	176
[그림 6-12] 주거복지센터의 주요 기능 및 연계 대상 .....	177
[그림 6-13] 연령대별 정보습득 수단 .....	180
[그림 6-14] 연령대별 SNS 이용자 비율 .....	180
[그림 6-15] 청년층 맞춤형 정보전달체계 개념 .....	181
[그림 6-16] 생활환경 개선 및 주민공동체 형성지원 과제의 구조 .....	182
[그림 6-17] 스마트 생활민원센터 개념도 .....	188
[그림 6-18] 스마트 동네 생활생태계 개념도 .....	189

# 01

## 주거종합계획 수립 개요



01 배경과 목적

02 계획의 위상

03 범위와 구성



## 1 배경과 목적

- 울산광역시는 2010년 9월, 「울산광역시 주택종합계획」을 수립하여 다양한 주택공급 및 주거복지 정책을 수행하고 있음
  - 상기 계획은 안정된 주거권 확보와 질 높은 주거복지의 실현을 비전으로 지역의 특성을 고려한 주택공급, 녹색성장형 주택공급, 저탄소 녹색주택공급, 수요자 특성에 맞는 주택공급, 주거환경의 질적수준 개선 등 다섯 가지 주택정책의 목표를 설정함
  - 이를 달성하기 위한 핵심과제로 지역입지를 고려한 주택사업추진, 지역여건을 고려한 주택정비사업 추진, 기존주택의 관리강화, 리모델링 활성화, 에너지 절감형 주택 공급, 친환경 주택 공급, 다양한 유형의 주택공급 확대, 기존 주택지 주거환경개선, 주택종합정보시스템 구축 등을 제시함
- 이후 울산광역시는 주택보급률 향상, 자가보유율 제고, 최저기준 미달가구 해소 등 일부 정책 목표를 달성하였으며, 그 결과 울산광역시는 타 시도 대비 높은 수준의 주택보급율과 자가보유율을 보이고 있음
  - 주택보급률은 110.3%(목표 108.0%), 자가보유율 64.0%(목표 65.7%) 달성함으로써 양적인 지표는 상당부분 목표를 달성하였음
  - 울산광역시, 구·군청, 울산도시공사, 한국토지주택공사의 공공임대주택 공급도 활발하게 공급되거나 추진되고 있음
- 그럼에도 불구하고, 주거수준이 열악하거나 높은 주거비 부담 수준을 보이는 가구가 적지 않으며, 아파트 위주의 주택공급·산업단지 인근의 열악한 주거여건, 공공임대주택의 공급 불균형, 은퇴자 대상의 주거 공간 마련 등의 상당수의 새로운 과제 추진이 필요함
  - 특히 기존 계획에서 포함되지 않았던 청년, 신혼·출산가구, 고령가구, 외국인 노동자, 주거 위기층 등의 주거문제가 나타나고 있어 이들 계층을 위한 기존 주거지원 대책이 보완되어야 할 필요가 있음

- 최근 변화된 주택시장 여건을 반영하고 중앙정부 주거정책 대응 정책 수행, 주거지원 수요에 대한 새로운 방향과 과제 제시를 위한 2030 울산광역시 주거종합계획의 수립이 필요함<sup>1)</sup>
  - 2015년 6월 「주거기본법」 제정에 따라 주택시장과 공급물량에 중심을 둔 「주택종합계획」이 주거권의 개념을 명시한 「주거종합계획」으로 변경됨
  - 일반적인 주택 수급보다 주거지원이 필요한 사회적 수요 추정과 이들에 대한 지원에 초점을 맞춘 계획 마련이 필요

## 2 계획의 위상

- 본 계획은 「주거기본법」 제6조와 「울산광역시 주택 조례」 제2조<sup>2)</sup>에 따라 수립하는 법정계획임
  - 울산광역시의 2020~2030년까지의 주거정책의 기본목표 및 기본방향, 주거 수요 및 공급, 주거 정책의 전략 및 세부 추진과제를 도출하여 울산광역시의 주택공급 및 주거복지의 지침으로 삼고자 함
  - 울산광역시 주거종합계획은 울산광역시 도시기본계획, 울산광역시 도시재생전략계획의 주거부문 가이드라인으로 활용됨
- 울산광역시는 2018년에 본 계획과는 별도로 「울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구」를 수행하였음
  - 본 계획은 주거실태조사 결과 및 데이터를 재활용하였음

1) 「주거기본법」 제5조 제1항에는 「주거종합계획」의 구성요소가 정의되어 있음. 1. 주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항, 2. 주택·택지의 수요 및 공급에 관한 사항, 3. 공공임대주택 등 공공주택의 공급에 관한 사항, 4. 공동주택의 관리에 관한 사항, 5. 주거정책 자금의 조달 및 운용에 관한 사항, 6. 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등에 관한 사항, 7. 장애인·고령자·저소득층 등 주거지원이 필요한 계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항, 8. 제17조에 따른 최저주거기준 및 제19조에 따른 유도주거기준에 관한 사항, 9. 제21조에 따른 주거복지 전달체계에 관한 사항, 10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

2) 「울산광역시 주택 조례」 제2조에 명시된 주거종합계획의 구성요소는 「주거기본법」 제5조 제1항의 내용과 동일함



### 3 범위와 구성

#### ■ 시간적 범위

- 기준연도 : 2018년
- 목표연도 : 2030년
  - 1기 : 2020~2022년 (3년)
  - 2기 : 2023~2026년 (4년)
  - 3기 : 2027~2030년 (4년)

#### ■ 공간적 범위

- 울산광역시 4개구와 울주군을 대상으로 함

#### ■ 구성

- 본 계획은 기존 계획의 추진실적 및 평가, 현황과 이슈, 비전과 방향, 추진과제 등으로 구성됨
- 추진실적 및 평가 부분에서는 「2020 울산광역시 주택종합계획」 수립 이후 본 계획의 기준연도까지의 울산광역시 주거정책의 성과를 분석하고 평가함
  - 기존 통계자료와 2018년 수행한 주거실태조사를 바탕으로 주택시장과 주거수준 등 주택의 양적, 질적 수준 및 시장수요와 공급 잠재력 등을 파악함
  - 또한 다양한 주거지원 계층 현황 및 그들의 주거수준을 분석하고 사회적 주거수요 등을 추정함
- 환경 및 현황분석 · 이슈 도출을 바탕으로 울산광역시 주거정책의 비전과 목표, 그에 따른 기본방향, 추진전략과제를 제시함



# 02

## 추진실적 및 평가



01 정책성과지표 평가

02 부문별 추진실적



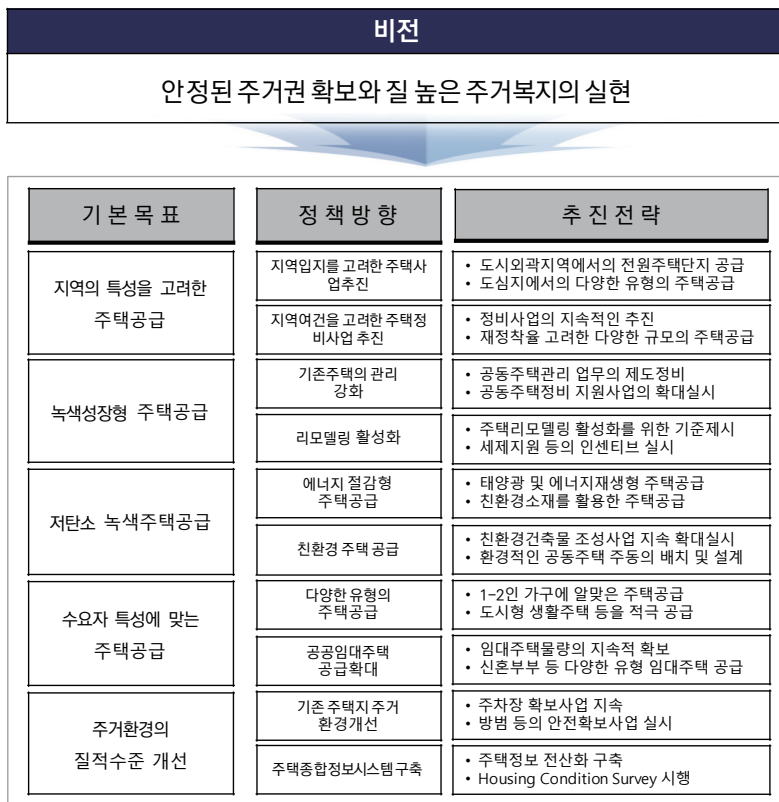
## 1 정책성과지표 평가

### 1) 2020 울산 주택종합계획

#### ■ 정책방향 및 추진전략

- 「2020 울산광역시 주택종합계획」의 비전을 '안정된 주거권 확보와 질 높은 주거복지의 실현'으로 제시하고 '주거안정 도시', '주거복지 도시'를 지향함
- 기본 목표를 지역특성을 고려한 주택공급, 녹색성장형 주택공급, 저탄소 녹색주택공급, 수요자 특성에 맞는 주택공급, 주거환경의 질적 수준 개선 등으로 설정하고 주택공급 측면의 추진계획에 중점을 둠

[그림 2-1] “2020 울산광역시 주택종합계획”의 비전 및 추진전략



자료원 : 울산광역시(2010), “2020 울산광역시 주택종합계획”

## ■ 주요 지표 및 목표

- 「2020 울산광역시 주택종합계획」의 주요지표 목표는 2020년 주택보급률 108.0%, 가구당 주거면적 105.0㎡, 주요 주거시설 100%, 최저주거수준 미달 비율 0.0% 등으로 설정하였음

[표 2-1] “2020 울산광역시 주택종합계획”의 2020년 목표

(단위: %, 호, ㎡, 배)

구분		기초수준(2009년)	목표(2020년)	비고
양적 지표	주택보급률	104.7%	108.0%	
	인구천인당 주택수	333.3호	400호	
	자가보유율(점유율)	59.7%	65.7%	기초수준은 2010년 기준
질적 지표	1인당 주거전용면적	31.1㎡	40.0㎡	
	가구당 주거면적	96.6㎡	105.0㎡	
	주거 시설	부엌	97.8%	100%
		화장실	96.5%	100%
		목욕시설	95.4%	100%
		난방시설	99.3%	100%
		수도	92.1%	100%
	최저주거기준 미달비율		3.2%	0.0%
시장 지표	PIR	4.2배	3.5배	
	RIR	19.4%	15.0%	

자료원 : 울산광역시(2010), “2020 울산광역시 주택종합계획”

## 2) 추진실적

### ■ 주요 지표별 실적현황

- 2020 주택종합계획의 주요지표 주택보급률은 2018년 110.3% 로 2020년 목표 108.0%를 초과함
- 주택지표 중 주택보급률, 인구 천인당 주택수 등 양적 지표는 목표대비 초과한 반면, 가구당 주거면적과 최저주거수준 미달 비율 등은 질적 지표의 달성도는 상대적으로 낮음

[표 2-2] “2020 울산광역시 주택종합계획”의 2020년 목표 대비 실적

(단위: %, 호, m<sup>2</sup>, 배)

구분		2020년 목표	2018년 실적	비고	
양적 지표	주택보급률		108.0%	110.3%	
	인구천인당 주택수		400호	413.9호	
	자가보유율(점유율)		65.7%	64.0%	
질적 지표	1인당 주거전용면적		40.0㎡	30.2㎡	
	가구당 주거면적		105.0㎡	76.9㎡	
	주거 시설	부엌	100%	99.2%	울산광역시 (2019) 실태조사
		화장실	100%	99.2%	
		목욕시설	100%	98.2%	
		난방시설	100%	99.9%	
		수도	100%	96.6%	
	최저주거기준 미달비율		0.0%	3.8%*	
시장 지표	PIR <sup>3)</sup>		3.5배	5.35배	
	RIR <sup>4)</sup>		15.0%	17.4%*	

자료원 : 통계청, 주택총조사, 울산광역시(2019), “울산광역시 주거실태조사 및 주거 정책 수요 발굴 연구”

## ■ 주요공급 실적

- 2020년 총 주택 수 목표는 505.5(천호), 2018년은 476(천호)이고,  
주택보급률 목표는 108.0%, 2018년은 110.3%로 초과 달성함
- 목표대비 달성률은 총 주택 수는 94.2% 주택보급률은 102.1%임

3) Price to Income Ratio  
4) Rent to Income Ratio

[표 2-3] 울산광역시 주택공급 실적 및 주택보급률

(단위: 천명, 천호, %)

구분		인구	가구수	주택공급 (누계)	총 주택수	주택보급률
목표(2020년)		1,260	468	2.69	505.5	108.0%
실적	2010년	1,135	336	2.64	383.9	104.9%
	2015년	1,167	423	2.75	452.6	106.9%
	2018년	1,150	431	2.67	476.0	110.3%
목표대비 차이		110	37	68.5	29.5	-
달성률		91.3%	92.1%	99.3%	94.2%	102.1%

자료원 : 통계청, 주택총조사



## 2 부문별 추진실적

### ■ 공공임대주택

- 2020 주택종합계획에서 설정한 임대주택 비율은 공공부문과 민간부분을 구분하지 않고 27.2천호, 5.4%로 설정함
- 통계누리 2018년 조사 기준으로 임대주택 재고는 30.9천호, 전체 주택 수 대비 비율은 6.5%로 목표를 초과 달성함
- 저소득층 대상의 공공임대 비율은 3.8%로, 타 광역시와 비교하여 낮은 수준이므로 2020 주택종합계획의 임대주택 목표가 낮게 책정된 것으로 보임

[표 2-4] 울산광역시 공공임대주택 부문 실적

(단위: 천호, %)

구분		총 주택 수	임대주택 재고	임대주택 비율
목표(2020년)		505.5	27.2	5.4%
실적 실적	임대전체	476.0	30.9	6.5%
	(공공임대)	(476.0)	(17.9)	(3.8%)
달성률		94.2%	113.6%	-

자료원 : 통계청, 주택총조사

### ■ 주거지원 정책 예산

- 주거급여지원은 저소득층의 주거복지 향상을 위해 직접지원 방식 중 하나인 주거비용을 지원하는 사업으로, 기초급여 수급자에 일괄 지원하던 주거급여를 소득·주거형태·주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 맞춤형으로 지급함
- 2015년 149.4억에서 매년 증가하여 2019년 234.4억으로 증가하였고, 울산광역시에서는 18.4억을 부담하고 있음

[표 2-5] 울산광역시 주거급여 소요예산

(단위: 천원)

구분	2015	2016	2017	2018	2019
계	14,940,868	15,287,063	12,496,786	15,156,125	23,443,814
국비	-	14,089,900	11,512,805	13,962,753	21,597,880
시비	-	1,197,163	983,981	1,193,372	1,845,934

자료원 : 울산광역시 제공 자료

## ■ 도시재생사업

- 2018년 말 기준으로 도시정비예정지구는 총 36개소, 2,733.6천㎡이며, 주거환경개선 구역은 9개소, 재개발 구역은 20개소, 재건축은 5개소, 도시환경정비 구역은 2개소가 지정됨
- 총 21개소 사업이 진행 중이며, 주거환경개선 구역은 2개소, 재개발 구역은 14개소, 재건축 구역은 4개소, 도시환경정비 구역은 1개소로 주거환경개선 구역의 진행이 다소 저조함

[표 2-6] 울산광역시 도시재생사업 실적

(단위: 개소, 천㎡)

구분	총계		주거환경개선 사업예정 구역		주택재개발 사업예정지역		주택재건축 사업예정구역		도시환경정비 사업예정구역	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계획	36	2,733.6	9	670.9	20	1,742.2	5	227.0	2	93.5
실적	21	1,694.0	2	116.6	14	1,325.8	4	190.1	1	61.5

자료원 : 울산광역시 제공 자료

- 구군별로는 남구의 사업이 12개소 중 10개소가 진행되어 가장 실적이 좋으나, 울주군은 7개소 중 하나도 진행이 되지 않아 실적이 저조함

[표 2-7] 울산광역시 구·군별 도시재생사업 실적

(단위: 개소)

구분	총계		주거환경개선 사업예정 구역		주택재개발 사업예정지역		주택재건축 사업예정구역		도시환경정비 사업예정구역	
	계획	실적	계획	실적	계획	실적	계획	실적	계획	실적
중구	9	6	1	1	6	4	1	1	1	
남구	12	10			9	7	3	3		
동구	5	4	1	1	2	2	1		1	1
북구	3	1			3	1				
울주군	7	0	7							

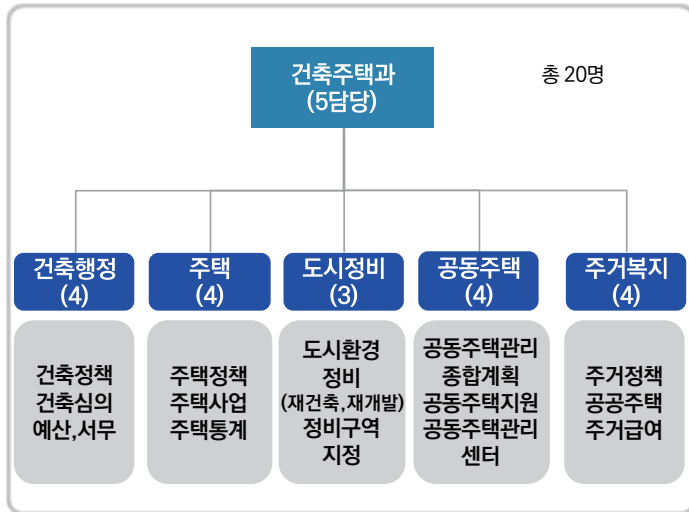
자료원 : 울산광역시 제공 자료

## ■ 조직 및 행정

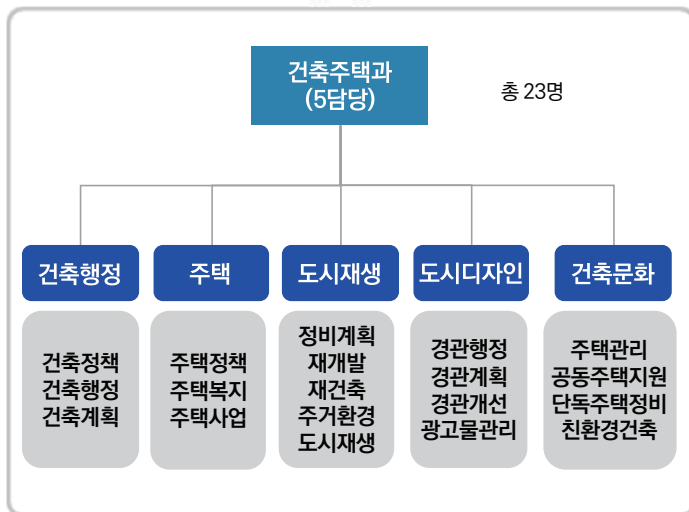
- 2020 주택종합계획에서 2010년 23명으로 5담당 체제 유지 및 도시재생담당부서의 확대를 제안함
- 현재 20명 5담당으로 인력의 규모는 동등한 수준이고 정책 환경의 변화에 맞게 주거 복지, 공동주택 담당 등으로 조직을 구성하였고 도시재생 부서는 별도 분리하였음
- 기본 목표를 지역특성을 고려한 주택공급, 녹색성장형 주택공급, 저탄소 녹색주택공급, 수요자 특성에 맞는 주택공급, 주거환경의 질적 수준 개선 등으로 설정하고 주택공급 측면의 추진계획에 중점을 둠

[그림 2-2] 울산광역시 주택행정 조직 및 인력의 변화

» 현재의 조직



» 2020년 조직 계획의 실현 방향



자료원 : 울산광역시 제공 자료

# 03

## 현황분석 및 상위계획

01 인구 및 가구구조 변화

02 주택시장 및 공급현황

03 주거실태 분석

04 상위계획 검토



## 1 인구 및 가구구조의 변화

### 1) 인구

#### ■ 인구변화

- 울산광역시의 인구는 1990년 805,904명에서 광역시로 승격된 1997년 1,013,070명을 기록하고, 2019년 6월 기준으로 1,171,359명이 거주함

[표 3-1] 울산광역시 인구현황

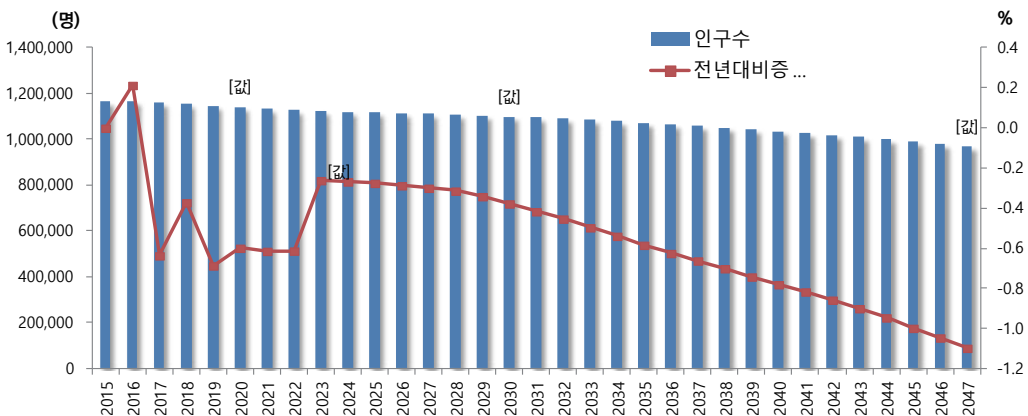
(단위: 명)

구분	계	중구	남구	동구	북구	울주군
인구 합계	1,171,359	228,867	331,679	164,820	216,299	229,694
주민 등록	계	226,713	326,698	161,582	213,854	222,454
	남	115,172	166,569	84,522	110,430	114,756
	여	111,541	160,129	77,060	103,424	107,698
외국인	20,058	2,154	4,981	3,238	2,445	7,240

자료원 : 울산광역시 홈페이지

[그림 3-1] 울산광역시 인구추계 (2015~2047)

#### ▶ 울산시 인구추계(2015~2047)



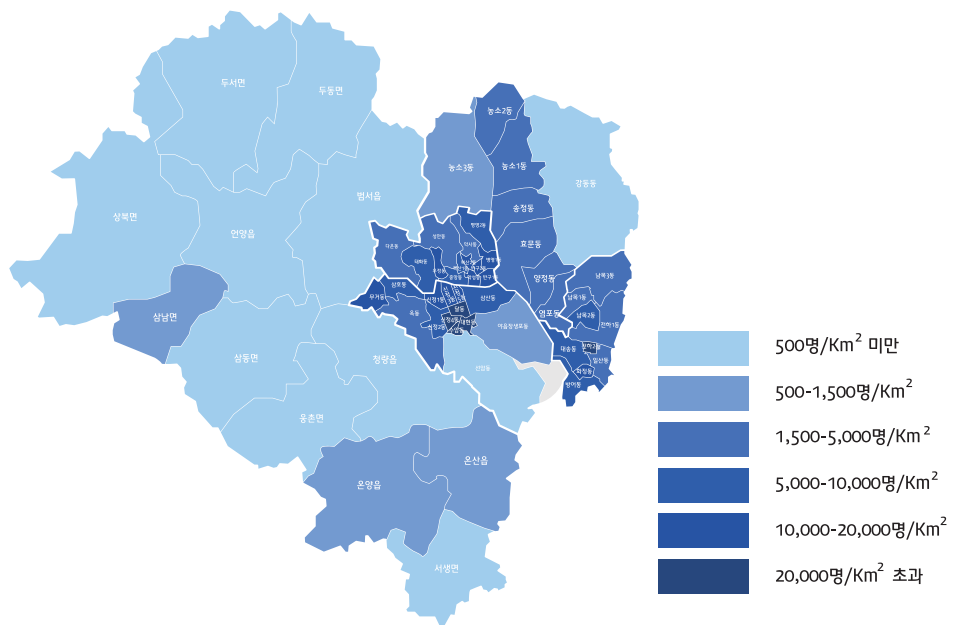
자료원 : 통계청 장래인구추계 (중위 추계기준)

- 장래인구추계에서 예측한 울산광역시 인구는 2016년 이후부터 감소세로 접어들어  
2020년 약 113.9만 명, 2030년 약 109.8만 명, 2047년 약 96.7만 명이 될 것으로 전망됨
- 2030 주거종합계획 목표시점까지는 110만 명 수준을 유지할 것으로 예측됨

## ■ 인구밀도

- 울산광역시의 인구밀도는 1,104명이고, 중구 6,326명, 남구 4,571명, 동구 4,655명, 북구 1,327명, 울주군 302명으로 중구가 가장 높고, 다음으로 동구와 남구의 인구밀도가 높은 편임

[그림 3-2] 울산광역시 인구밀도 (2018)



자료원 : 울산광역시, 주민등록 인구통계, 2018

## ■ 인구증감

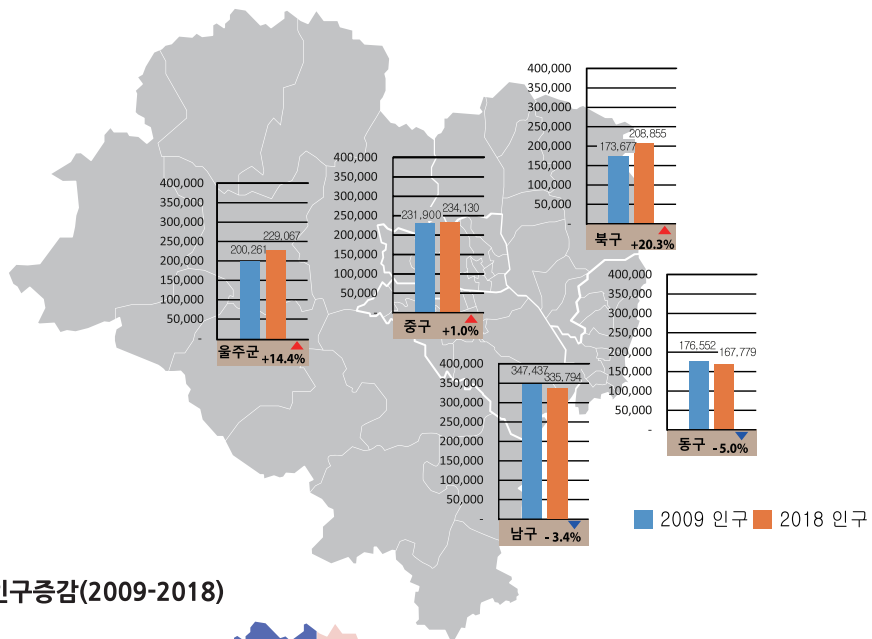
- 울산광역시 구군의 10년간(2009년-2018년) 인구증감은 중구 1.0%, 북구는 20.3%, 울주군 14.4% 증가되었으며, 남구는 3.4%, 동구는 5.0% 감소함



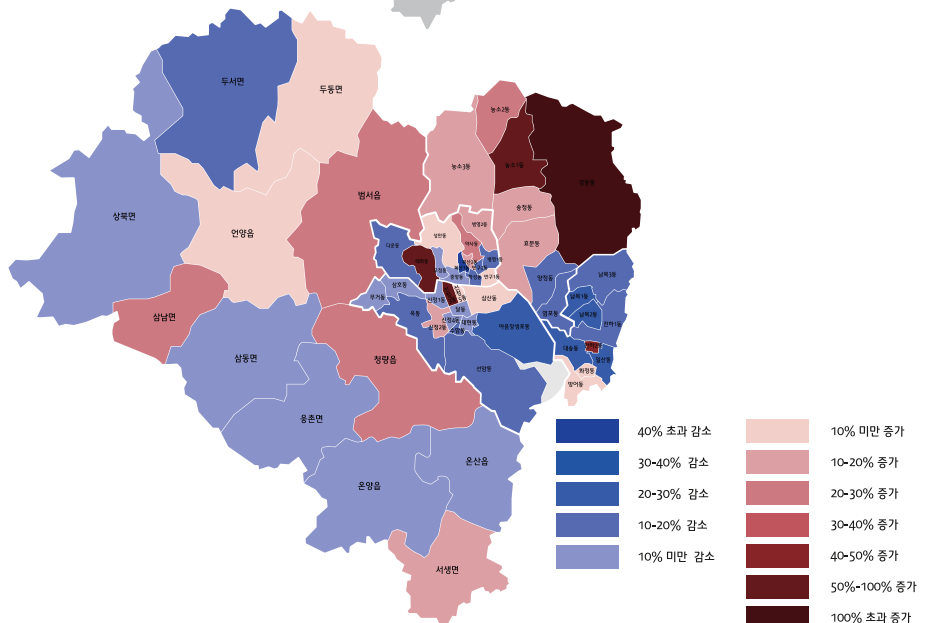
- 읍면동으로는 중구의 태화동, 북구의 강동동과 능소동 인구가 급격히 증가하였음

[그림 3-3] 울산광역시 인구증감 (2018)

#### ▶ 읍면동별 인구증감(2009-2018)



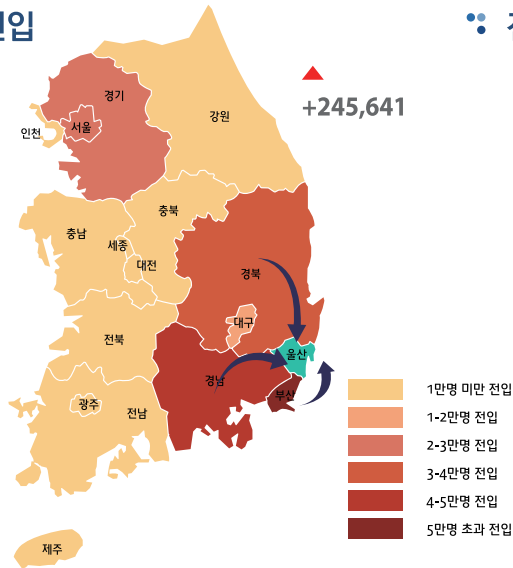
#### ▶ 구·군 인구증감(2009-2018)



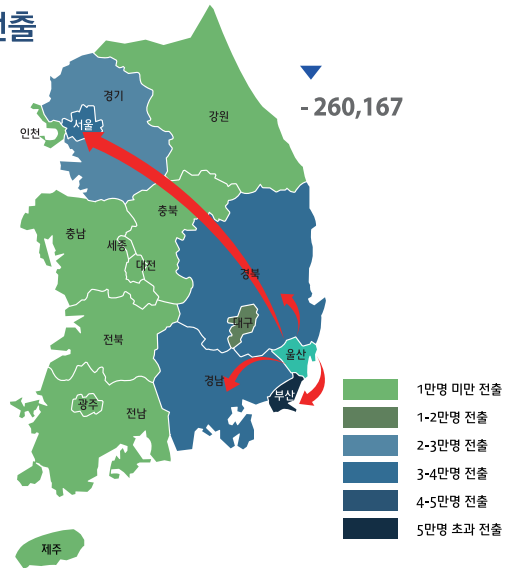
자료원 : 울산광역시, 주민등록 인구통계, 2018

[그림 3-4] 울산광역시 전입·전출 인구 이동 (2013-2017)

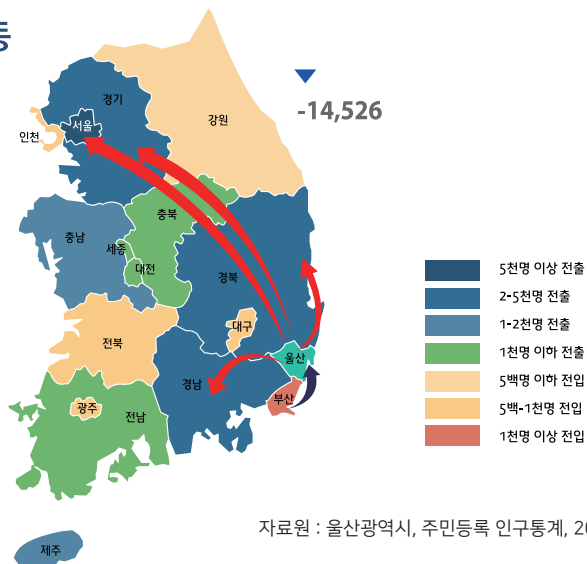
❖ 전입



❖ 전출



❖ 순이동



자료원 : 울산광역시, 주민등록 인구통계, 2018

■ 인구이동

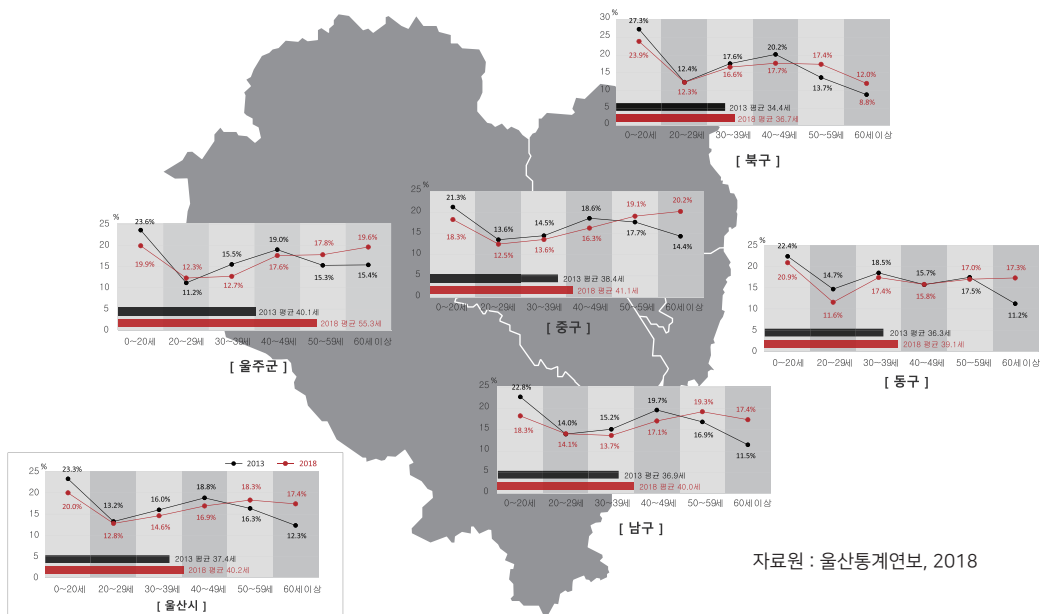
- 5년간(2013년-2017년) 인구이동을 분석한 결과 다른 시도에서 전입은 245,641명이고, 전출은 260,167명으로 순이동 인구는 14,526명이 유출됨

- 지역별로는 수도권과 경북, 경남으로 전출이 많고, 부산에서 전입이 많음

## ■ 연령별 인구분포

- 울산광역시의 평균연령은 2013년 37.4세에서 2018년 40.2세로 늘어났으며, 구군별로는 울주군이 55.3세로 가장 높고, 북구가 36.7세로 가장 낮음
- 60세 이상은 중구가 20.2%로 가장 많고, 20세 미만은 북구가 23.9%로 가장 많음

[그림 3-5] 울산광역시 구·군별 연령분포 (2013 ~ 2018)

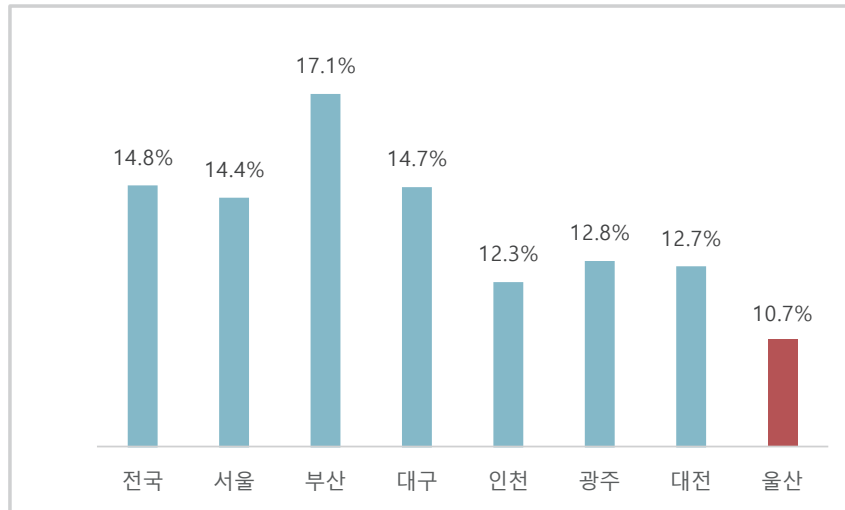


자료원 : 울산통계연보, 2018

## ■ 고령화 추이

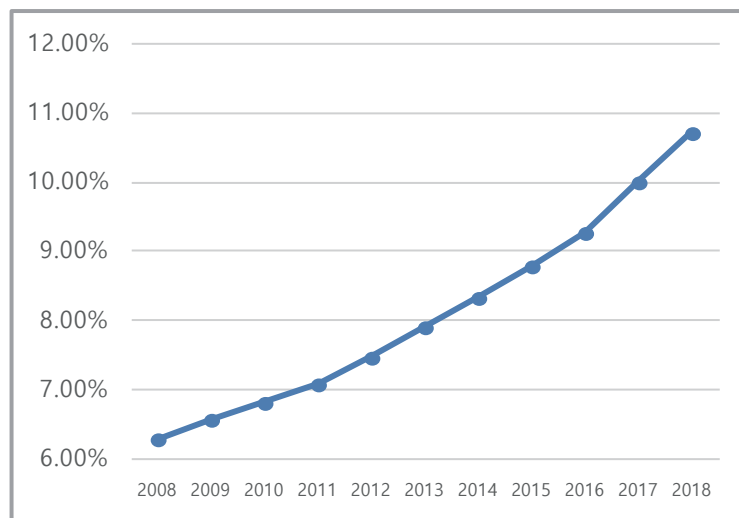
- 울산광역시의 65세 이상 고령 인구는 2018년 기준 123,919명이고 고령화 비율은 10.7%로 전국 평균 14.8% 보다 약 4% 낮음
- 울산광역시 고령화 비율은 매년 증가하고 있으며, 2022년 14%에 근접하여 2030년 22.9%까지 증가할 것으로 예측되어 급속히 고령사회로 변화할 것으로 추정됨

[그림 3-6] 광역시 이상 고령화율 비교 (2018)



자료원 : 통계청, 주민등록인구현황, 2018

[그림 3-7] 울산광역시 고령화 추이



자료원 : 통계청, 주민등록인구현황, 2018

## ■ 산업별 종사자

- 울산은 2차 산업 종사자가 41.9%로 전국에서 가장 높아 다른 지역과 차별화 되는 특징으로 정책수립에 고려해야 함

[표 3-2] 광역시 이상 산업별 종사자 비중 비교

(단위: 명, %)

구분	종사자수	1차 산업	2차 산업	3차 산업
전국	21,626,904	0.2%	26.5%	73.3%
서울	5,119,913	0.0%	13.2%	86.8%
부산	1,424,317	0.2%	23.1%	76.7%
대구	943,170	0.0%	25.9%	74.1%
인천	1,034,344	0.0%	30.2%	69.8%
광주	600,938	0.1%	23.9%	76.0%
대전	605,742	0.1%	17.3%	82.7%
울산	521,482	0.0%	41.9%	58.1%

자료원 : 통계청, 전국사업체조사, 2017

## 2) 가구

### ■ 가구 변화

- 울산광역시의 가구는 2000년 322,838가구에서 2018년 기준으로 439,930가구로 증가하였음
- 구군별 가구 수는 남구, 중구, 울주군, 북구, 동구 순으로 많음
- 읍면동별 세대수는 울주군의 범서읍, 남구의 삼산동, 동구의 방어동이 가장 많음

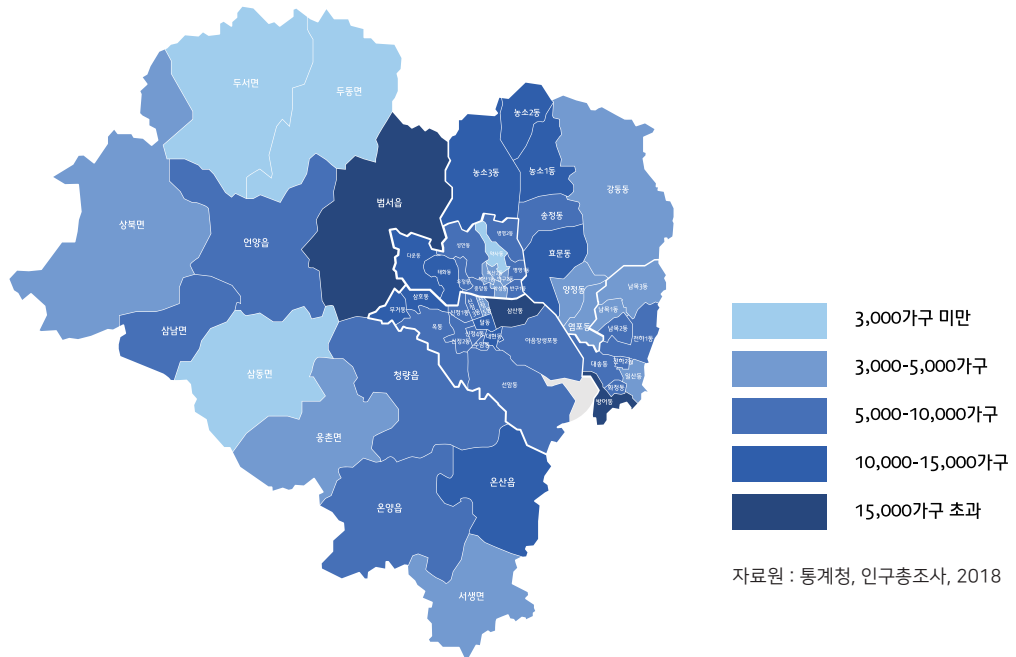
[표 3-3] 울산광역시 가구 수 (2019년 말 기준)

(단위: 가구 수)

구분	계	중구	남구	동구	북구	울주군
가구 수	439,930	88,820	130,277	62,992	72,479	85,362

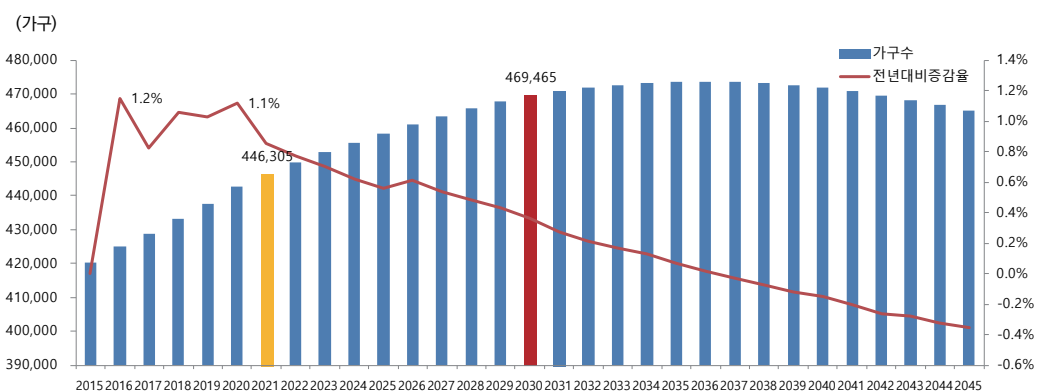
자료원 : 울산광역시, 울산광역시청 홈페이지, 2019

[그림 3-8] 울산광역시 읍면동별 세대 수 분포 (2018)



- 장래가구추계에서 예측한 울산광역시 가구는 2021년 약 44.6만 가구, 2030년 46.9만 가구, 2036년 약 47.4만 가구로 정점을 찍은 이후 감소세로 돌아서 2045년 약 46만 가구가 될 것으로 전망됨

[그림 3-9] 울산광역시 가구 수 추이(2015 ~ 2045)

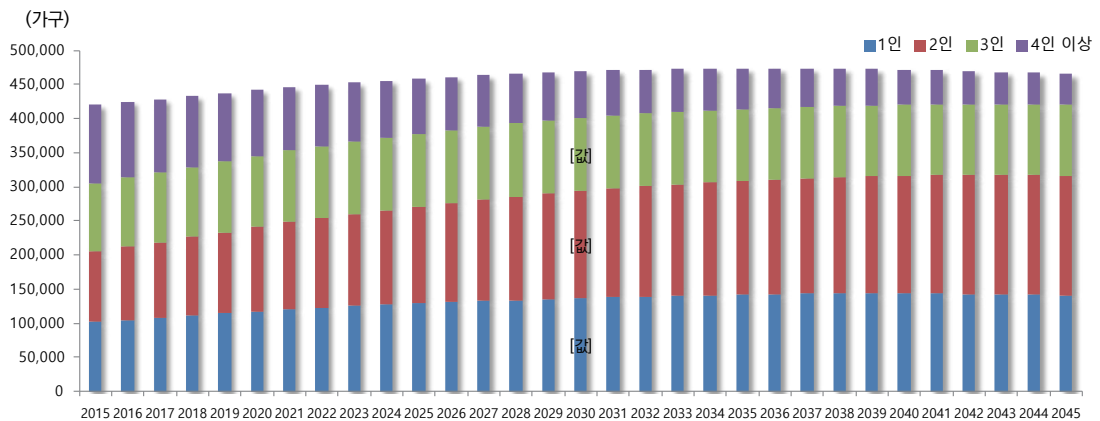


자료원 : 통계청, 장래인구추계 (중위 추계기준)

## ■ 가구원수별 가구변화

- 가구원수별 가구변화는 1~2인 가구의 점진적 증가하는 반면 3~4인 가구는 점진적으로 감소하는 추세가 될 것으로 전망됨
- 2030년 기준으로 울산광역시의 1인 가구는 137,927가구, 2인 가구는 156,567가구, 3인 가구는 106,543가구 등으로 전망되며, 1~2인 가구가 가장 주요한 가구 형태가 될 것으로 보임
- 1~2인 가구는 2017년 218,155가구에서 2030년 294,494가구로 증가할 것으로 예상됨

[그림 3-10] 울산광역시 가구원수별 가구변화 추이(2015 ~ 2045)



자료원 : 통계청, 장래인구추계 (중위 추계기준)

## ■ 외국인·청년·고령 가구

- 외국인 가구는 2005년 1,332가구로 울산광역시 전체 가구의 0.4%에서 2010년 3,931가구로 증가 하였고, 2015년 10,407명으로 증가하여 2.4%를 차지하였으나, 2018년에는 1.9%로 다시 감소함

[표 3-4] 울산광역시 외국인 가구의 변화

(단위: 가구 수)

구분	2005년	2010년	2015년	2018년
외국인 가구	1,332	3,931	10,407	8,296
비중(%)	0.4	1.0	2.4	1.9

자료원 : 통계청, 인구총조사

[표 3-5] 울산광역시 청년가구의 변화

(단위: 가구 수)

구분	2005년	2010년	2015년	2018년
청년 가구	61,769	55,866	59,512	50,323
비중(%)	18.1	14.8	13.7	11.7

자료원 : 통계청, 인구총조사

- 청년가구는 2005년 전체 가구의 18.1%에서 2010년 14.8% 감소하였고, 2015년 13.7%, 2018년에는 11.7%인 50,323가구로 지속적으로 감소하고 있음
- 고령가구는 2005년 전체 가구의 19.0%에서 2010년 11.0%로 증가하였고, 2015년 13.2%, 2018년에는 16.3%인 70,253가구로 지속적으로 증가하고 있음
- 울산광역시의 20~35세 사이의 청년 가구는 매년 조금씩 감소하는 추세이며, 울산광역시의 65세 이상 고령 가구는 꾸준히 늘어나는 추세로 대비되고 있음



[표 3-6] 울산광역시 고령가구의 변화

(단위: 가구 수)

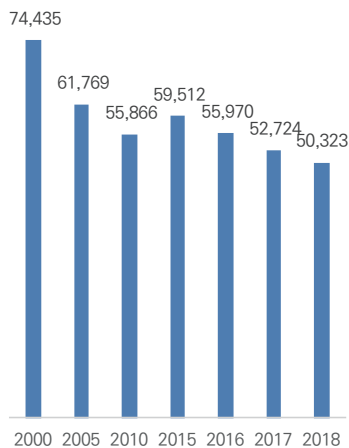
구분	2005년	2010년	2015년	2018년
고령 가구	30,555	41,643	57,295	70,253
비중(%)	9.0	11.0	13.2	16.3

자료원 : 통계청, 인구총조사

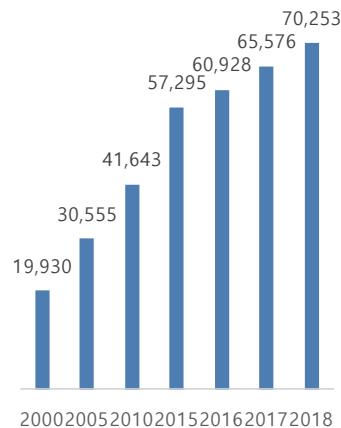
[그림 3-11] 울산광역시 청년가구 · 고령가구 · 외국인가구 추이

(단위: 가구)

## ▶▶ 청년(20~35세) 가구 추이



## ▶▶ 고령(65세 이상) 가구 추이



## ▶▶ 외국인 가구 추이



자료원 : 통계청, 인구총조사

## 2 주택시장 및 공급현황

### 1) 주택 수

#### ■ 주택보급률

- 2018년 기준으로 울산광역시 주택보급률은 110.3%로 전국 평균 104.2% 보다 높고, 다른 광역시 대비 가장 높은 수준을 유지하고 있음
- 연도별 주택보급률도 2012년 105.0%에서 2015년 106.9%, 2018년 110.3%로 지속적으로 증가하고 있음

[표 3-7] 광역시 이상 주택보급률

(단위: %)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
전국	100.9	101.1	101.3	101.9	102.3	102.6	103.3	104.2
서울	94.7	94.8	95.1	96.0	96.0	96.3	96.3	95.9
부산	100.1	100.8	101.7	102.6	102.6	102.3	103.1	103.6
대구	101.3	101.0	101.2	100.5	101.6	103.3	104.3	104.0
인천	101.8	102.7	101.7	101.3	101.0	100.9	100.4	101.2
광주	102.4	101.9	102.6	103.9	103.5	104.5	105.3	106.6
대전	102.6	102.6	102.0	102.6	102.2	101.7	101.2	101.6
울산	105.3	105.0	105.4	106.3	106.9	107.3	109.3	110.3

자료원 : 국토교통부, 주택보급률

- 울산광역시 인구 천명당 주택수도 413.9호로 전국 평균 403.2호 보다 높고, 다른 광역시보다 높은 편임

[표 3-8] 광역시 이상 인구 천명당 주택 수

(단위: 천명, 천호, 호/천명)

구분	2017			2018		
	인구수	주택수	인구천명당 주택수	인구수	주택수	인구천명당 주택수
전국	51,423	20,313.4	395.0	51,630	20,818.0	403.2
서울	9,742	3,671.5	376.5	9,674	3,682.4	380.7
부산	3,417	1,396.0	408.6	3,395	1,412.9	416.1
대구	2,453	988.4	402.9	2,444	996.1	407.5
인천	2,926	1,084.2	370.5	2,936	1,107.8	377.3
광주	1,496	606.2	405.2	1,490	616.5	413.7
대전	1,526	604.9	396.5	1,511	611.9	404.9
울산	1,157	468.4	404.8	1,150	476.0	413.9

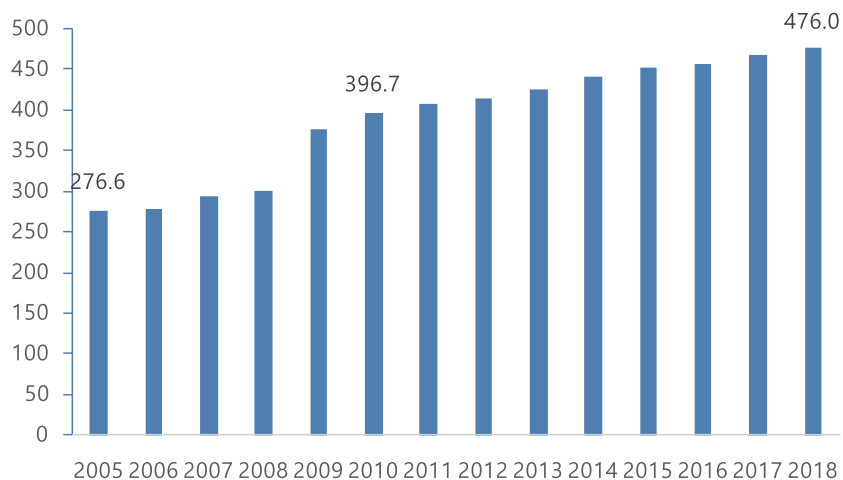
자료원 : 국토교통부, 주택보급률

## ■ 주택재고

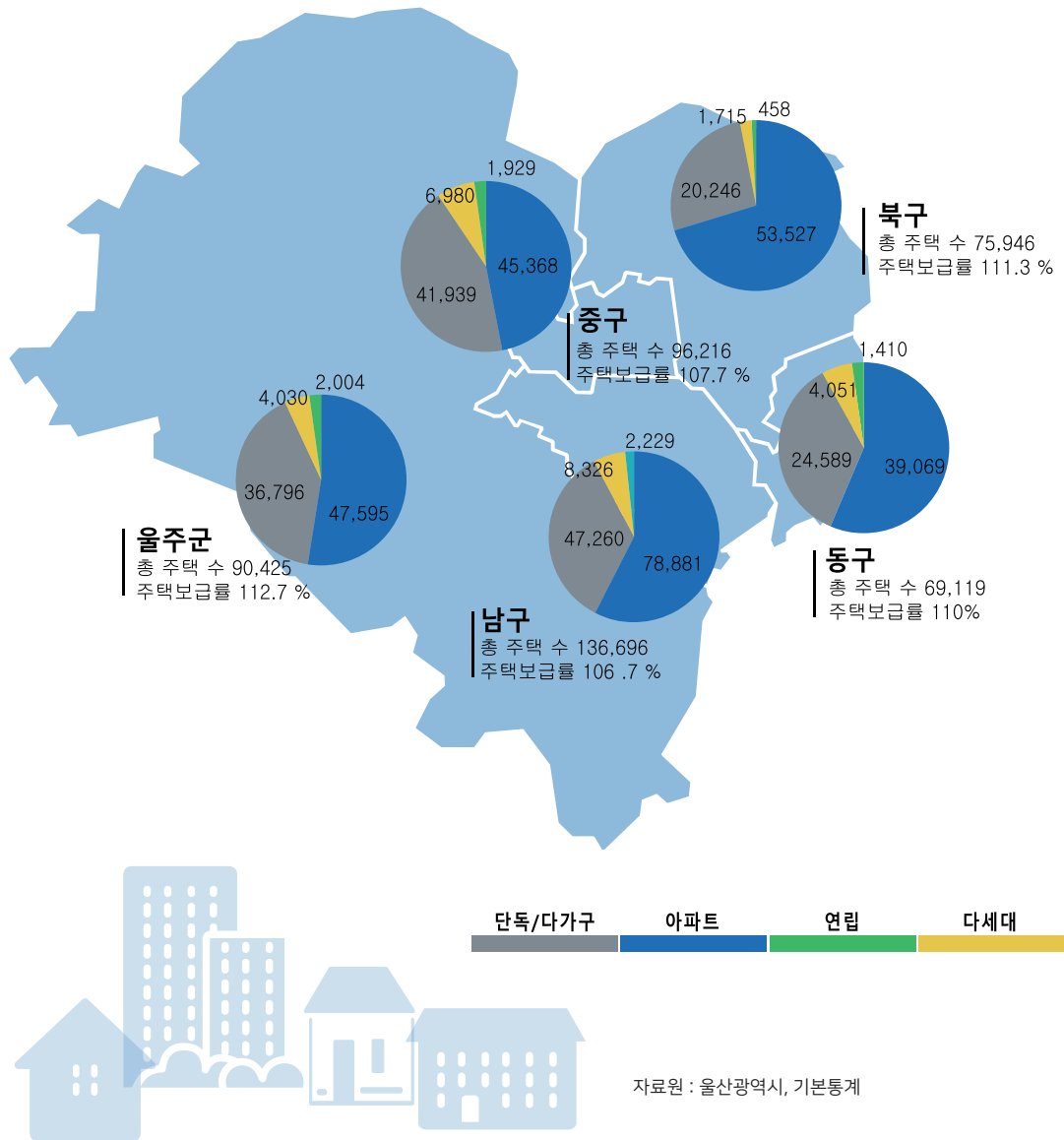
- 울산광역시의 주택재고는 매년 꾸준히 늘어나 2018년 기준으로 476천호가 있음
- 구군별 주택재고는 남구가 가장 많고, 남구와 북구의 아파트 비중이 높은 편이며, 중구는 단독과 다가구주택의 비중이 높음

[그림 3-12] 울산광역시 주택재고 현황 (연도별, 구군별)

### ▶ 연도별 주택재고



▶ 구군별 주택재고



- 주택경과연수별 주택재고는 5년 이상 20년 미만이 142,017호로 울산광역시 전체 재고의 37.4%, 20년 이상 30년 미만이 139,710호, 36.8%로 가장 많으며, 30년 이상 노후주택은 46,151호로 12.2%를 차지하고 있음
- 5년 미만의 신규주택은 51,863호로 울산광역시 전체 재고의 13.7%를 차지하며, 아파트 비중이 81.3%로 대부분임

[표 3-9] 울산광역시 주택경과 연수별 주택재고

(단위: 호, %)

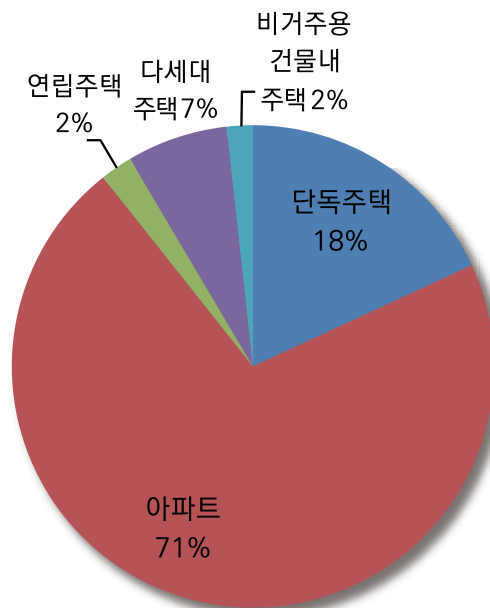
주택유형		2018년 기준 경과연수(건축연도)				
		합계	5년 미만	5년~20년 미만	20년~30년 미만	30년 이상
합계	주택수	379,741	51,863	142,017	139,710	46,151
	%	100%	13.7%	37.4%	36.8%	12.2%
단독주택	주택수	66,764	6,308	16,377	18,905	25,174
	%	100%	9.4%	24.5%	28.3%	37.7%
아파트	주택수	273,230	42,142	109,556	105,891	15,641
	%	100%	15.4%	40.1%	38.8%	5.7%
연립주택	주택수	8,080	993	1,861	2,817	2,409
	%	100%	12.3%	23.0%	34.9%	29.8%
다세대주택	주택수	25,226	1,575	12,107	9,776	1,768
	%	100%	6.2%	48.0%	38.8%	7.0%
비거주용 건물내 주택	주택수	6,441	845	2,116	2,321	1,159
	%	100%	13.1%	32.9%	36.0%	18.0%
비중	구성비	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
단독주택	구성비	17.6%	12.2%	11.5%	13.5%	54.5%
아파트	구성비	72.0%	81.3%	77.1%	75.8%	33.9%
연립주택	구성비	2.1%	1.9%	1.3%	2.0%	5.2%
다세대주택	구성비	6.6%	3.0%	8.5%	7.0%	3.8%
비거주용 건물내 주택	구성비	1.7%	1.6%	1.5%	1.7%	2.5%

자료원 : 국토교통부, 주택보급률

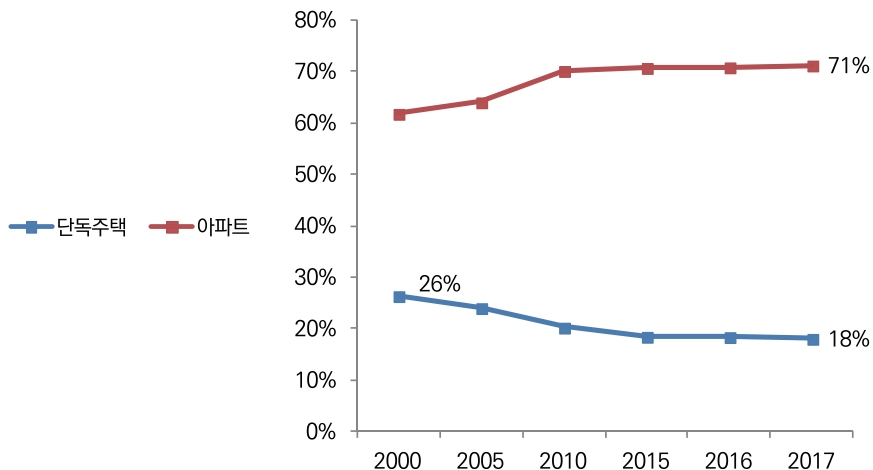
- 울산광역시의 유형별 주택재고는 전체 주택 중 아파트의 비율이 57.4%이고, 단독주택이 34.2%를 차지하고 있음
- 전체 주택 중 아파트의 비율은 꾸준히 증가하고 있으나, 단독주택의 비중은 정체 또는 지속 하락하고 있음

[그림 3-13] 울산광역시 유형별 주택재고 구성 및 변화

» 유형별 주택재고



» 유형별 주택재고 변화

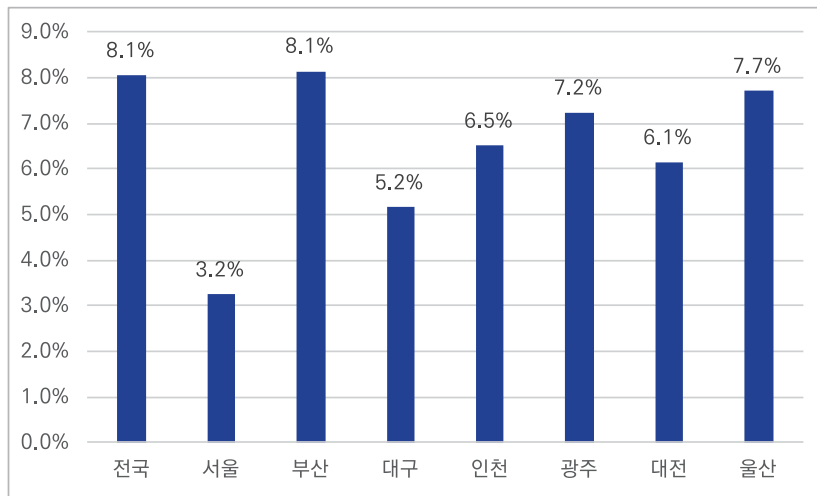


자료원 : 통계청, 주택총조사, 2018

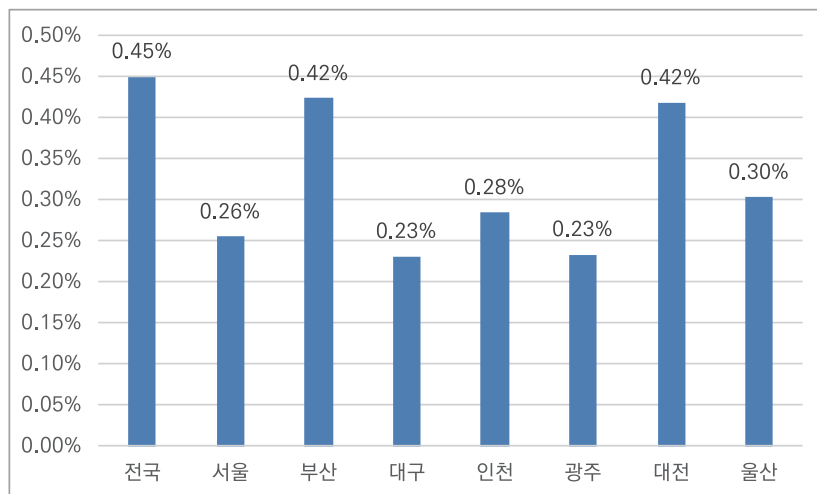
## 2) 빈집 및 노후주택 현황

[그림 3-14] 광역시 이상 빈집비율 비교

### ▶ 전체 빈집비율



### ▶ 빈집비율(2015년,폐가기준)



자료원 : 통계청, 주택총조사, 2018

- 통계청 조사 기준으로 총 주택 수 대비 빈집비율은 울산광역시가 7.7%로 광역시 중 부산 다음으로 높은 편임

[표 3-10] 울산광역시 빈집조사 결과 (통계청)

(단위: 호, %)

구분		합계	매매 이사	미분양 미입주	현재 수리중	일시적 이용	폐가 (철거)	영업/ 기타
빈집		21,423	12,587	3,569	746	2,783	1,152	586
(비율)		100%	58.8%	16.7%	3.5%	13.0%	5.4%	2.7%
유형	단독주택	1,736	493	51	35	896	211	50
	아파트	14,044	7,534	3,052	635	1,654	739	430
	연립주택	1,190	761	222	54	34	108	11
	다세대주택	4,049	3,631	204	22	132	60	0
	비거주용 건물	404	168	40	-	67	34	95

자료원 : 국토교통부, 주택보급률

[표 3-11] 울산광역시 빈집조사 결과 (울산광역시)

(단위: 호, %)

구분	추정빈집	조사결과 빈집 수	비중
울산광역시	7,887	601	100.0%
중구	1,148	82	13.6%
남구	2,330	72	12.0%
동구	956	49	8.2%
북구	890	85	14.1%
울주군	2,563	313	52.1%

자료원 : 울산광역시 자체 조사, 2019

- 5년 단위로 조사하는 2015년 자료를 기준으로 빈집 사유 중에서 폐가 부분만 적용하면 비율은 총 주택수 대비 0.3%로 다소 낮아짐



- 2015년 자료를 빈집 사유 별로 분류하면 철거 예정을 포함한 폐가는 1,152호이고 빈집 중 5.4%를 차지함
- 울산광역시에서 단수, 단전 가구를 대상으로 추정빈집을 선정하여, 재개발 또는 재건축 사업인가 주택을 제외한 다음 읍면동 사무소에서 직접 방문 조사를 실시한 결과 빈집은 총 601호이고, 구군별로는 울주군이 313호로 52.1%로 가장 많은 것으로 나타남

#### ■ 멸실현황

- 전국적으로 멸실되는 주택 수가 매년 늘어나고 있으나, 주택재고 대비 멸실 비율은 0.61%~0.79% 수준으로 유지되고 있음
- 울산광역시의 총 주택 수 대비 멸실률은 0.7~0.42% 수준으로 전국평균보다 낮은 수준으로 2015~2016년에 잠시 2,000호 이상으로 증가하다가 이후 1,500호 내외로 감소함

[표 3-12] 광역시 이상 주택 멸실현황

(단위: 호, %)

구분	멸실 주택수			멸실률		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
전국	99,557	132,108	117,730	0.61%	0.79%	0.69%
서울	25,271	42,579	47,534	0.90%	1.50%	1.66%
부산	9,036	12,731	7,857	0.78%	1.08%	0.65%
대구	5,670	5,629	4,375	0.77%	0.74%	0.56%
인천	5,057	3,777	2,782	0.54%	0.39%	0.29%
광주	1,347	2,879	3,020	0.28%	0.58%	0.60%
대전	1,634	2,995	2,661	0.35%	0.63%	0.56%
울산	2,110	2,520	1,541	0.59%	0.70%	0.42%

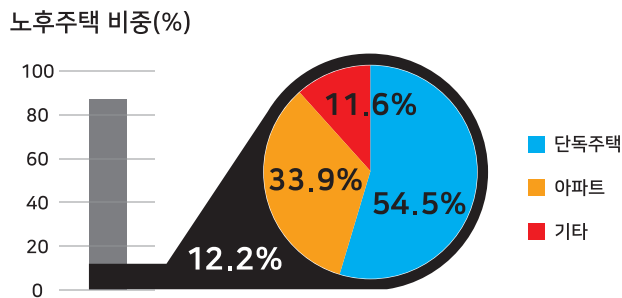
자료원 : 국토교통부, 주택멸실현황

## ■ 노후주택

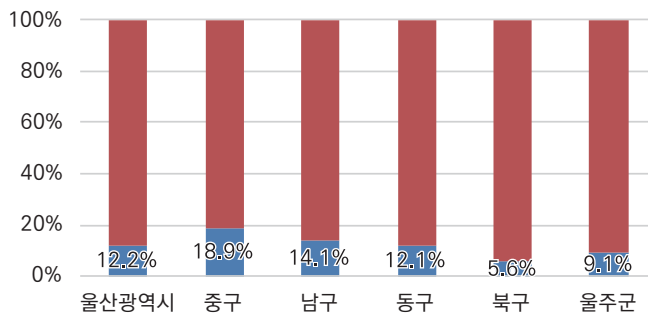
- 주택경과연수가 30년 이상인 노후주택은 46,151호로 전체 주택의 12.2%를 차지하고 있고, 그 중 단독주택이 54.5%로 가장 많고, 구군 중에는 중구가 노후주택 비중이 가장 높음

[그림 3-15] 울산광역시 노후주택 현황

### ▶ 노후주택 현황(30년 이상)



### ▶ 구군별 노후주택 비중



자료원 : 통계청, 주택총조사, 2018

## 3) 주택공급

### ■ 주택공급실적

- 울산광역시의 주택공급은 2011년 13,146호를 공급하고, 2012년과 2013년 10,000호 미만으로 감소하였지만, 2014년부터는 매년 12,000호 이상을 지속적으로 공급하고 있음
- 총 주택 수 대비 신규 공급 비율은 평균 2.7%로 다른 광역시와 비교하여 평균이상 수준으로 주택의 공급측면에서는 양호한 상황으로 보임

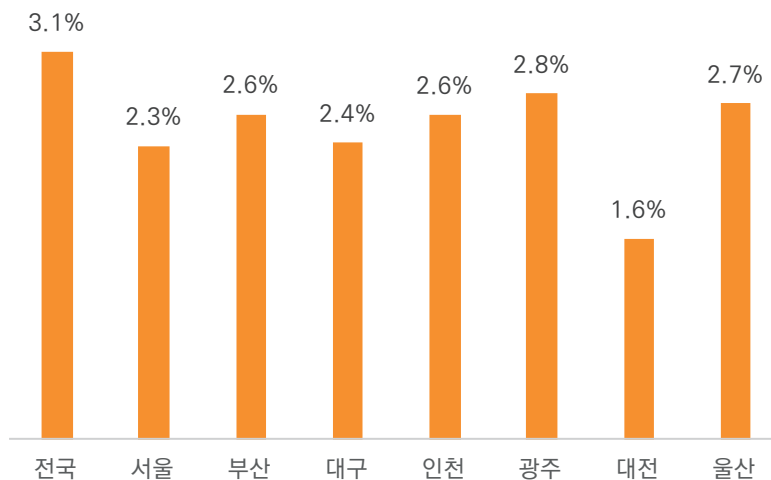
[표 3-13] 광역시 이상 연도별 주택공급 실적

(단위: 호)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2011	549,594	88,060	37,256	12,462	35,905	16,059	19,736	13,146
2012	586,884	86,123	42,333	13,012	32,132	19,584	6,708	9,751
2013	440,116	77,621	29,922	18,078	18,907	8,454	5,180	5,344
2014	515,251	65,249	17,210	19,079	13,583	11,056	5,073	12,502
2015	765,328	101,235	33,535	27,118	30,590	14,673	7,987	12,459
2016	726,048	74,739	36,664	23,169	22,186	22,796	13,509	16,325
2017	653,441	113,131	47,159	31,378	22,689	20,326	9,953	12,747
2018	554,136	65,751	34,352	35,444	39,375	14,999	6,520	12,759

자료원 : 국토교통부, 주택건설실적

[그림 3-16] 총 주택수 대비 신규공급 비율 (2011 ~ 2018 평균)



자료원 : 국토교통부, 주택건설실적

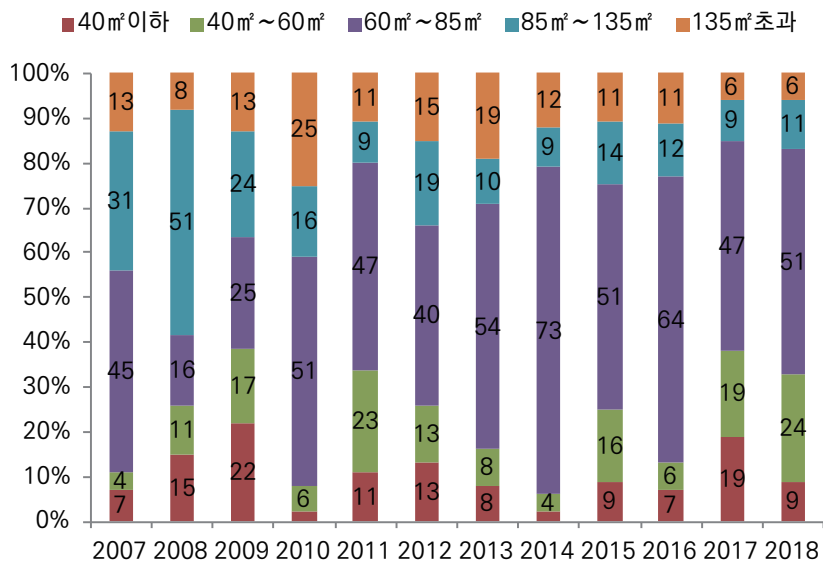
[표 3-14] 울산광역시 연도별 인허가 · 착공 · 준공 실적

(단위: 호)

구분	인허가	착공	준공
2011	13,146	847	413
2012	9,751	1,099	627
2013	5,344	708	899
2014	12,502	731	1,008
2015	12,459	1,163	1,058
2016	16,325	1,220	581
2017	12,747	517	961
2018	12,759	255	919
합계	95,033	6,539	6,466
평균	11,879	817	808

자료원 : 국토교통부, 주택건설실적

[그림 3-17] 울산광역시 규모별 주택건설 실적



자료원 : 국토교통부, 주택건설실적

- 2011년에서 2018년까지 울산광역시의 주택 인허가 실적은 총 95,033호(연평균 11,879호)이고, 착공 실적은 총 6,539호(연평균 817호), 준공 실적은 총 6,466호(연평균 808호)를 나타냄
- 2009년까지는 중소형 및 중대형 면적 비중이 비슷하였으나, 이후 60㎡ 초과 85㎡ 이하의 중소형 면적 주택건설 비중이 절반 내외로 늘어남
  - 60㎡ 이하 소형 주택의 공급비율은 2015년 25%, 2017년 38%, 2018년 24%임
  - 85㎡ 초과 대형주택은 2015년 25%, 2017년 15%, 2018년 17%임

#### ■ 공공임대주택

- 울산광역시의 공공부문 임대주택 재고는 2018년 기준으로 17,924호이고, 유형별로는 국민임대가 7,511호로 가장 많고, 기존주택 매입임대 3,287호, 전세임대 3,106호, 영구임대 2,362호 순으로 재고를 보유하고 있음
- 2016년 이후 기존주택 매입임대와 전세임대 재고가 많이 증가하였으나, 전체적인 공공임대 주택의 재고는 부족한 편임

[표 3-15] 울산광역시 공공임대주택 재고 현황

(단위: 호)

구분	영구 임대	50년 임대	국민 임대	10년 임대	5년 임대	장기 전세	전세 임대	매입 임대	합계
2011	2,362	888	6,802	156	90	-	-	-	10,298
2012	2,362	888	7,750	156	-	-	-	-	11,156
2013	2,362	888	8,240	156	90	-	-	-	11,736
2014	2,362	888	9,277	770	90	-	-	-	13,387
2015	2,362	888	9,803	771	89	-	-	-	13,913
2016	2,362	888	7,899	1,020	-	28	2,166	2,588	16,951
2017	2,362	888	7,511	770	-	-	2,530	2,891	16,952
2018	2,362	888	7,511	770	-	-	3,106	3,287	17,924

자료원 : 국토교통부(2018), 임대주택통계

- 울산광역시 공공부문 임대주택이 전체주택(거처기준)의 3.8%수준으로 다른 광역시에 비해 낮은 비율로, 주택공급여건이 불리한 수도권 지역에 비해서도 낮아 공공임대주택 공급이 미흡한 것으로 파악됨

[표 3-16] 광역시 이상 공공임대주택 비율

(단위: 천호, %)

구분	공공임대 주택수	공공임대주택 비율(거처기준)	
		총 거처수	비율
전국	1,570.2	20,818.0	7.5%
서울	284.3	3,682.4	7.7%
부산	79.3	1,412.9	5.6%
대구	75.0	996.1	7.5%
인천	77.4	1,107.8	7.0%
광주	64.7	616.5	10.5%
대전	53.3	611.9	8.7%
울산	17.9	476.0	3.8%

자료원 : 국토교통부(2018), "임대주택통계", 통계청 주택총조사 (2018)

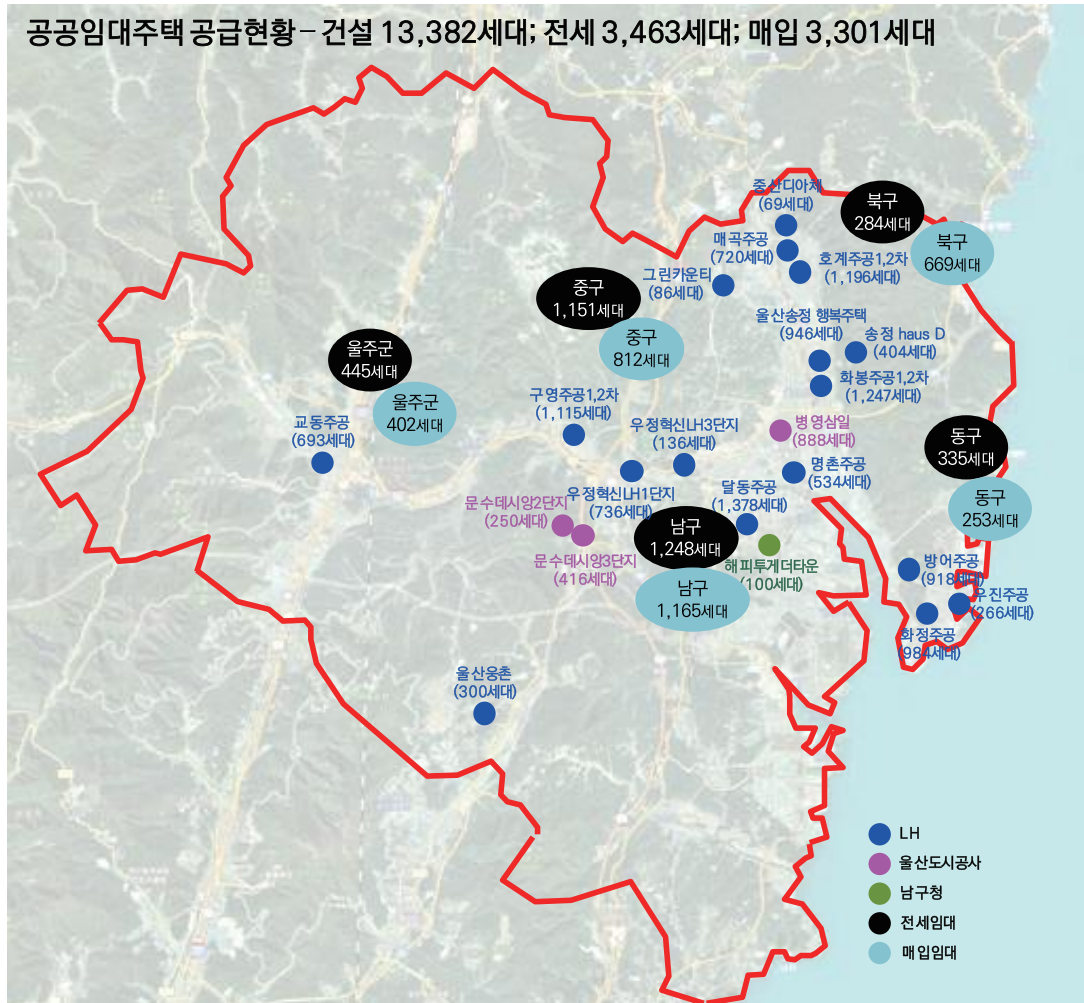
[표 3-17] 저소득층 대상 공공임대주택 재고 현황

(단위: 호, 가구, %)

구분	영구+ 50년	매입임대	전세임대	합계	기초수급 가구 수	비율
전국	318,184	117,533	234,570	435,717	1,165,175	37.4%
서울	131,825	30,738	56,013	162,563	197,278	82.4%
부산	28,170	6,417	15,711	34,587	111,549	31.0%
대구	21,552	7,458	14,665	29,010	72,954	39.8%
인천	10,569	9,327	19,652	19,896	71,273	27.9%
광주	15,181	6,809	8,287	21,990	44,212	49.7%
대전	14,864	6,914	11,822	21,778	36,068	60.4%
울산	3,250	3,287	3,106	6,537	15,788	41.4%

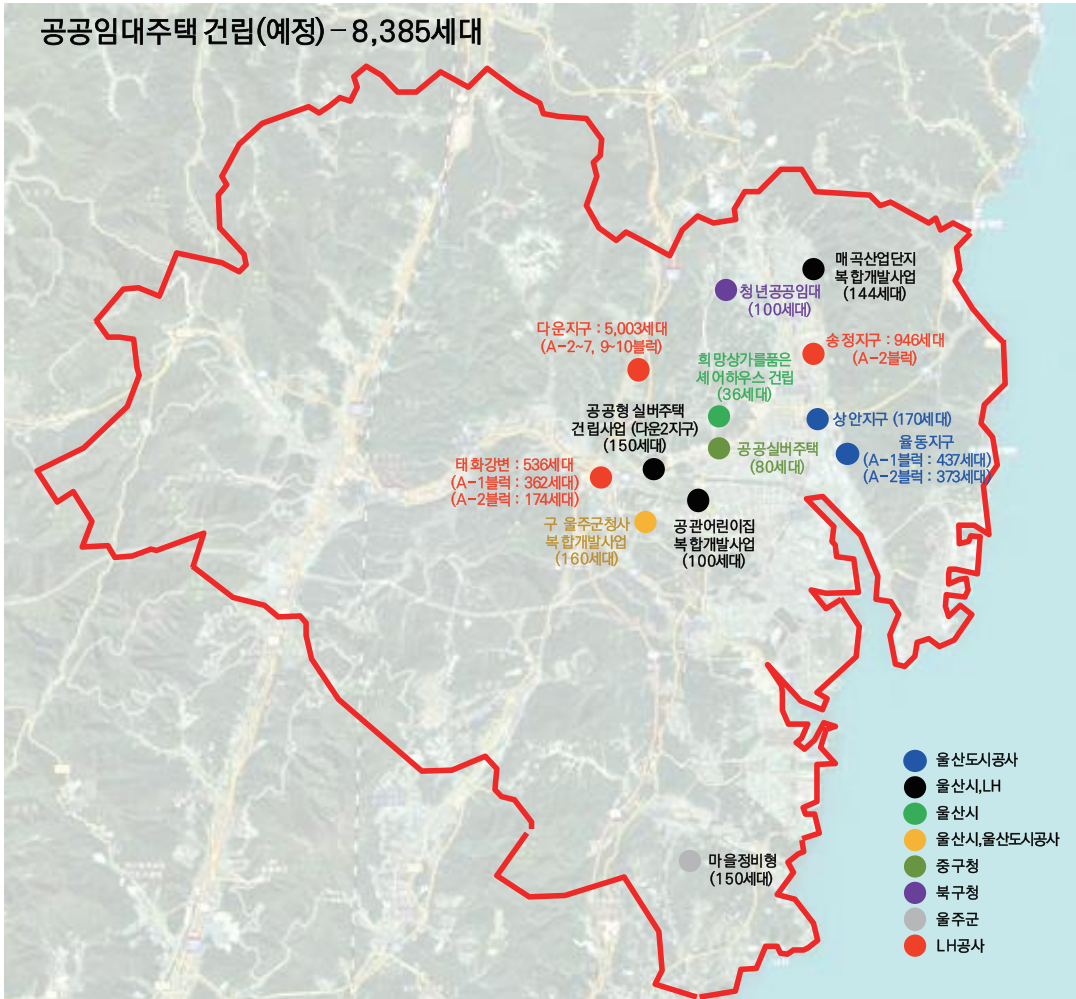
자료원 : 국토교통부(2018), "임대주택통계", 보건복지부(2018) 국민기초생활보장 수급자 현황

[그림 3-18] 2020년 상반기 기준 공공임대주택 재고 현황



자료원 : 울산광역시 제공 자료

[그림 3-19] 2020년 상반기 기준 공공임대주택 건립 예정 현황



자료원 : 울산광역시 제공 자료



### 3 주거실태 분석

#### 1) 주택 가격

##### ■ 주택 매매가격

- 울산광역시의 주택 매매가격은 2018.12~2019.11 평균가격 기준으로 242,566천원이며, 광역시 중에는 대구, 대전, 부산 다음으로 높은 편임
- 매매가격대비 전세가격은 인천, 광주가 가장 높고, 울산광역시는 매매가격대비 64.9%로 서울시 61.9% 다음으로 광역시 중에서는 가장 낮음

[표 3-18] 광역시 이상 주택 평균가격 (2018. 12 ~ 2019. 11)

(단위: 천원, %)

구분	매매가격	전세가격	월세보증금	매매가격대비 전세가격(%)	전세가격대비 보증금(%)
전국	304,671	188,119	40,956	66.0	19.6
서울	641,431	355,403	98,825	61.9	26.2
부산	246,181	155,556	38,320	65.9	24.0
대구	285,145	181,651	17,973	65.6	10.4
인천	225,346	159,638	21,502	71.2	14.0
광주	234,000	157,302	36,789	71.1	20.7
대전	247,383	163,820	32,123	68.9	19.0
울산	242,566	152,412	32,159	64.9	20.4

자료원 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

##### ■ 주택 가격지수 변화

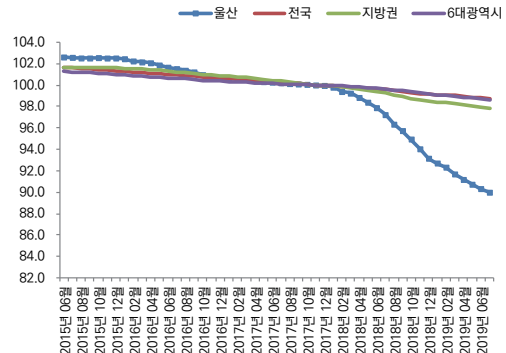
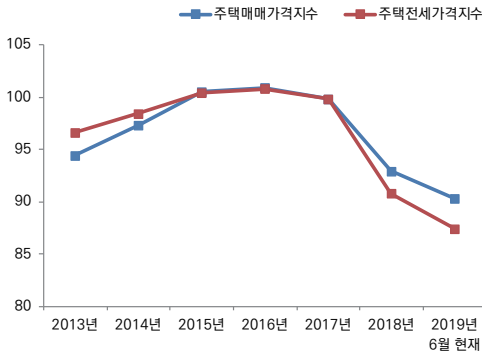
- 주택매매가격지수와 주택전세가격지수는 전반적으로 비슷한 경향으로 움직이고 있으며, 2017년 이후 주택전세가격지수가 매매가격지수보다 좀 더 큰 폭으로 하락하고 있음
- 전국적으로 주택월세가격지수는 하락하는 경향을 보이며, 그중 울산광역시의 2018년 이후 하락 폭이 전국 평균과 6대 광역시에 비해 큰 것으로 나타남

[그림 3-20] 주택매매 전세가격과 주택 월세가격 지수

▶▶ 주택매매전세가격지수

\*2017.11 = 100

▶▶ 주택월세가격지수



자료원 : 한국감정원, 전국주택매매/전세가격동향

## 2) 주거수준

### ■ 주거수준 변화

- 울산광역시의 주거수준은 전반적으로 향상되고 있으며, 평균 가구원 수는 점차 감소하는 반면 가구당 평균 주거면적은 2005년 67.1㎡에서 2015년 73.9㎡, 2018년 76.9㎡로 증가함
- 1인당 주거면적도 2005년 22.5㎡에서 2015년 28.2㎡, 2018년 30.2㎡로 증가함
  - 주택유형별로는 다세대 주택이 24.9㎡로 가장 좁고, 단독주택이 39.4㎡로 가장 넓음
  - 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 건물내 주택 모두 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있음
- 평균 사용방수도 2005년 3.6개에서 2018년 3.83개로 증가하였고, 1인당 사용방수도 2005년 1.2개에서 2018년 1.62개로 증가함
- 2018년 기준으로 주거시설의 입식부엌 비율이 99.9%, 수세식 화장실과 온수목욕시설은 100.0%로 모든 주거시설에 입식부엌, 수세식화장실, 온수목욕시설이 구비되었음

[표 3-19] 울산광역시 주거 수준 변화

(단위: m<sup>2</sup>, 개, %)

구분		2005년	2010년	2015년	2018년
평균 주거면적(m <sup>2</sup> )		67.1	68.9	73.9	76.9
1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )		22.5	24.7	28.2	30.2
	단독주택	23.1	26.5	33.9	39.4
	아파트	21.5	23.6	26	27.1
	연립주택	23.8	25.6	25.5	27.6
다세대주택		23.1	24.7	23.2	24.9
비거주용 건물내 주택		27.1	27.9	32.7	36.3
오피스텔		32.4	30.9	32.4	30.2
평균 사용방수(개)		3.6	3.7	3.8	3.83
1인당 사용방수(개)		1.2	1.3	1.4	1.62
주거 시설 (%)	입식부엌	97.8	98.6	99.2	99.9
	수세식화장실	96.5	98.1	99.2	100.0
	온수목욕시설	95.4	97.8	99.9	100.0

자료원 : 통계청, 인구총조사

2018년 수치는 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

원자료에서 분석

[표 3-20] 광역시 이상 자가점유율

(단위: %)

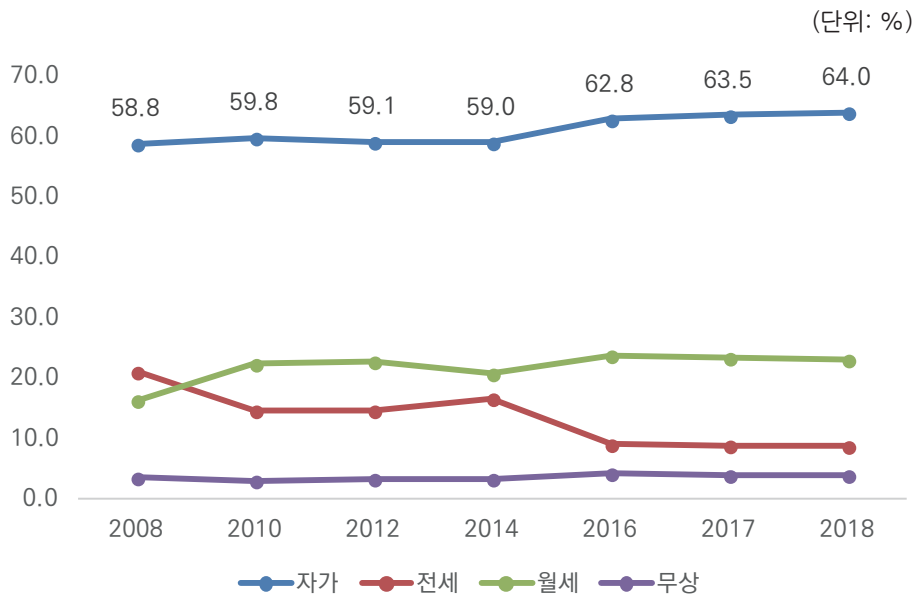
구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
자가 점유율	57.7	43.3	62.3	59.4	59.6	62.4	53.4	64.0

자료원 : 국토교통부(2018), "주거실태조사"

## ■ 주택 점유형태

- 울산의 주택 자가 점유율은 64.0%로 다른 도시에 비해 높은 편이며, 자가의 비율이 높은 점은 주거의 안정성이 있다고 볼 수 있음
- 연도별 주택 점유형태에서도 자가 점유율이 58.8%에서 64%로 증가하였고, 60% 이상을 유지하고 있음
- 2014년 이후 전세 비중은 줄어들고 자가 비중은 지속적으로 증가하여 개선되고 있으나, 월세 비중은 변화가 거의 없음

[그림 3-21] 울산광역시 주택점유형태



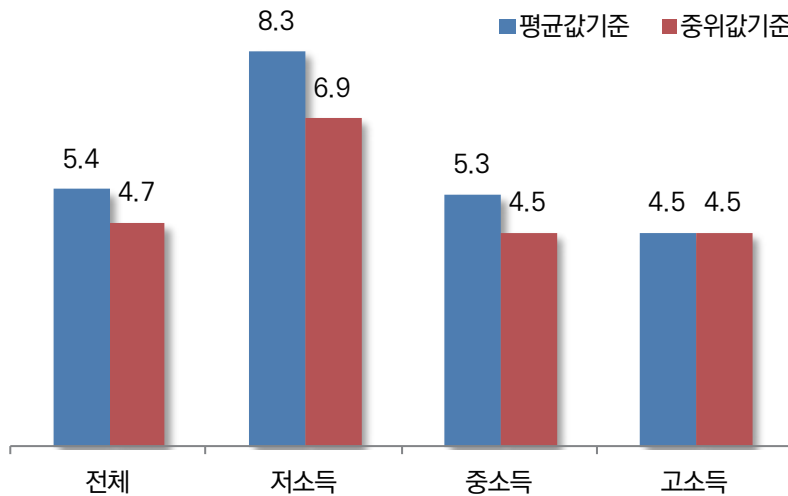
자료원 : 국토교통부(2018), "주거실태조사"

## ■ 주거비 부담

- 울산광역시의 PIR(가구소득 대비 평균주택가격, Price to Income Ratio)는 2005년 2.66배에서 2015년 4.74배, 2018년 5.35배로 증가하였으나, 다른 광역시와 비슷한 수준을 나타내고 있음
- 저소득층의 PIR은 8.3배, 중소득은 5.3배, 고소득은 4.5배를 보이고 있음

[그림 3-22] 울산광역시 소득수준별 주택가격 비율(PIR)

(단위: 배)



자료원 : 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

### ■ 소득별 주거수준

- 저소득층의 단독주택 거주 비율은 34.8%로 중소득층 22.2%, 고소득층 25.4% 보다 높은 반면 아파트 거주 비율은 중소득층 63.0%, 고소득층 66.1% 보다 저소득층이 49%로 낮음
  - 소득이 낮을수록 아파트 보다는 다가구 단독주택, 다세대 주택 거주비율이 높게 나타남
- 고소득층의 자가 점유율은 79.3%로 높게 나타나고 있지만 저소득층의 경우에는 월세 비중이 42.1%로 매우 높게 나타남
- 저소득층의 평균 주거면적은 65.2㎡이고 고소득층의 96.9㎡에 비해 상당히 낮은 수준임
  - 모든 소득계층에 걸쳐서 아파트의 비중이 가장 높게 나타나며, 특히 소득수준이 높을수록 아파트의 비중이 높아지는 경향이 있음
  - 소득수준이 높을수록 자가 점유형태 비중이 높아지는 반면, 낮을수록 임차 비율이 높아짐

[표 3-21] 울산광역시 소득수준별 주거 수준

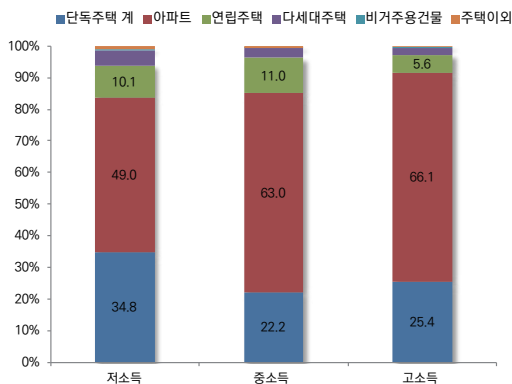
(단위: %, m<sup>2</sup>)

구분		저소득층	중소득층	고소득층
주택 유형 (%)	단독주택	24.8	22.2	25.4
	아파트	49	63	66.1
	연립주택	10.1	11	5.6
	다세대주택	4.7	3	2.2
	비거주용 건물내 주택	0.3	0.1	0.2
	오피스텔	1	0.8	0.5
	기타(주택이외 거처)	0.2	0.0	0.0
	소계	100	100	100
점유 형태 (%)	자가	40.1	66.2	79.3
	전세	17.3	18.6	16
	월세	42.1	13.9	3.5
	무상	0.5	1.2	1.2
	소계	100	100	100
가구당 평균 주거면적(m <sup>2</sup> )		65.2	81.4	96.9
1인당 평균 주거면적(m <sup>2</sup> )		37.4	30.0	30.3

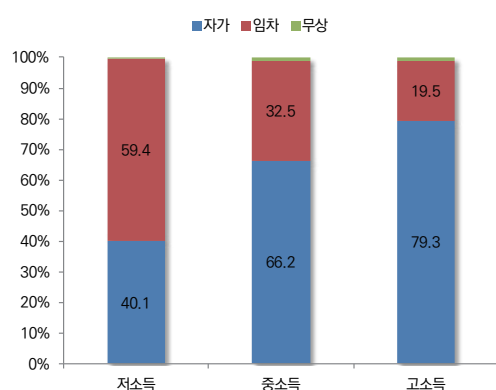
자료원 : 울산광역시(2019), “울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구”

[그림 3-23] 울산광역시 소득수준별 주택유형 및 점유형태

▶ 소득수준별 주택유형

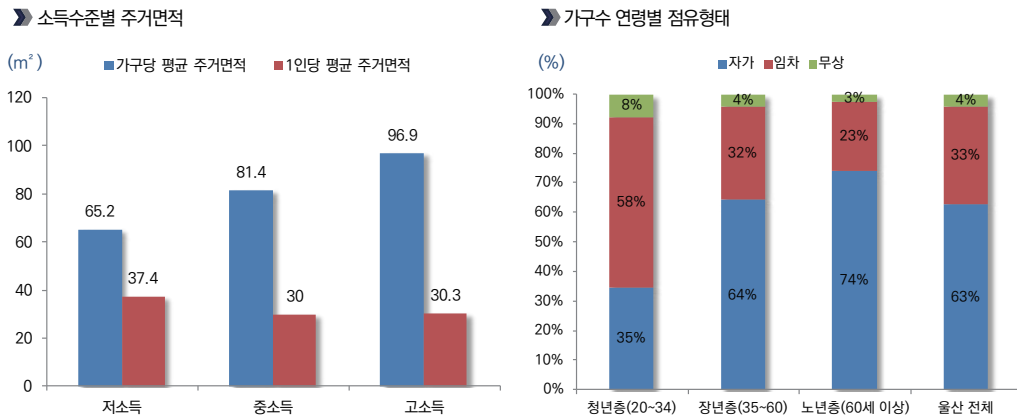


▶ 소득수준별 주택점유형태



자료원 : 울산광역시(2019), “울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구”

[그림 3-24] 울산광역시 소득수준별 주거면적 및 가구주 연령대별 점유형태



자료원 : 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

- 소득수준에 따른 1인당 평균 주거면적은 30~37㎡ 내외로 큰 차이가 없으나, 가구당 평균 주거면적은 소득이 높을수록 넓어지는 경향이 뚜렷하게 나타남
- 전반적으로 젊을수록 임차 가구가, 노년층에 가까울수록 자가 가구의 비율이 높아지는 경향이 있음
  - 청년층 가구의 임차 거주 비율이 58%로 노년층 가구의 23%에 비해 2배 이상 높음

[표 3-22] 주택유형별 이사희망 비율

(단위: %, m)

구분		단독주택	아파트	연립다세대	기타	합계
저소득	빈도	157	634	63	60	914
	비율(%)	17.2	69.4	6.9	6.6	100
중소득	빈도	153	890	22	23	1,088
	비율(%)	14.1	81.8	2.0	2.1	100
고소득	빈도	92	373	10	7	482
	비율(%)	19.1	77.4	2.1	1.5	100
전체	빈도	402	1,897	95	90	2,484
	비율(%)	16.2	76.4	3.8	3.6	100

자료원 : 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

- 전체 조사가구의 39.2%가 향후 이사계획이 있는 것으로 나타났으며, 이사를 희망하는 주택유형은 아파트가 76.4%로 가장 많으며, 단독주택은 16.2% 수준임
- 중소득층은 아파트로 이사 희망이 81.8%로 절대적으로 높으며, 저소득층은 연립다세대로 이사도 6.9% 정도로 희망함
- 공공임대주택 입주의향은 전체의 26.6%
  - 입주의향 이유로는 '저렴한 가격으로 입주가능'이 57.6%로 가장 많음

[표 3-23] 공공임대주택 입주의향이 있는 이유

(단위: 수, %)

구분		저렴한 자금으로 입주가능	자주 이사하지 않아 안정적	시설, 주거 환경이 좋아서	현재보다 규모가 큼	향후 분양전환 으로 내집 마련	기타	합계
저소득	빈도	450	124	99	26	79	8	786
	비율(%)	57.3	15.8	12.6	3.3	10.1	1.0	100
중소득	빈도	357	71	68	33	86	4	619
	비율(%)	57.7	11.5	11.0	5.3	13.9	0.6	100
고소득	빈도	108	16	26	6	27	1	184
	비율(%)	58.7	8.7	14.1	3.3	14.7	0.5	100
전체	빈도	915	211	193	65	192	13	1,589
	비율(%)	57.6	13.3	12.1	4.1	12.1	0.8	100

자료원 : 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

## ■ 최저주거수준 미달가구 현황

- 최저주거수준 미달가구는 2017년 전체 가구의 3.8% 수준이며 꾸준히 감소하고 있어 전체 가구에 비해 적은 수준이나, 최저주거수준 미달가구가 주택정책수립에 소외될 가능성이 있음



[표 3-24] 최저주거기준 미달가구 비율

(단위: %)

구분	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017
전국	16.6	12.7	10.6	7.2	5.4	5.4	5.9
서울	15.9	9.5	11.3	8.6	7.1	6.7	8.1
부산	19.3	15.5	13.1	5.8	6.0	5.6	5.7
대구	22.8	15.0	12.3	4.0	4.6	7.3	5.1
인천	10.4	11.0	11.2	8.0	3.0	4.4	6.8
광주	16.5	11.4	7.2	4.5	6.1	1.3	2.0
대전	10.3	8.7	6.0	6.0	2.5	4.7	3.5
울산	12.5	10.9	7.3	6.0	3.9	3.0	3.8

자료원 : 국토교통부(2018), "주거실태조사"

- 울산광역시의 2019년 주거실태 조사에 의하면 최저주거수준 미달가구는 조사대상 5,931가구 중 107가구로 나타나 1.8% 수준으로 상대적으로 적게 조사됨
- 최저주거수준 미달가구는 다가구를 포함한 단독주택 거주가 비율이 높으며, 월세 비중이 높음
  - 단독주택 거주 비율이 울산광역시 평균은 17.6%인 반면, 최저주거수준 미달가구는 34.6%로 높음
  - 월세비중도 49.6%이고, 자가 비중도 32.7%로 낮음
- 주거 면적도 상대적으로 열악하며, 주거 시설도 입식부엌 등의 비율이 낮게 조사되어 주거 환경 개선이 시급히 요구됨
- 40㎡ 이하 주택의 거주 비율이 56.1%로 울산광역시 평균 6.1% 보다 상당히 높고 1인당 주거 면적도 15.4㎡로 울산광역시 평균의 절반 수준임

[표 3-25] 최저주거기준 미달가구의 주거수준

(단위: %, ㎡, 개)

구분		최저주거수준 미달가구	울산광역시 평균
주택 유형 (%)	단독주택	34.6	17.6
	아파트	32.7	72.0
	연립주택	19.6	2.1
	다세대주택	8.4	6.6
	비거주용 건물내 주택	4.7	1.7
	소계	100	100
점유 형태 (%)	자가	32.7	64.0
	전세	13.1	8.8
	월세(보증금 있음)	47.7	21.0
	월세(보증금 없음)	1.9	2.1
	무상	4.7	4.0
	소계	100	100
주택 면적 유형 (%)	40㎡ 이하	56.1	6.1
	40-60㎡	20.6	26.3
	60-85㎡	15.9	44.7
	85-130㎡	7.5	10.8
	130㎡ 초과	0.0	12.2
	소계	100	100
가구당 평균 주거면적(㎡)		44.7	76.9
1인당 평균 주거면적(㎡)		15.4	30.2
평균 사용방수 (개)		2.5	3.8
1인당 사용방수 (개)		0.9	1.4
주거 시설 (%)	입식부엌	96.3	99.2
	수세식화장실	97.2	99.2
	온수목욕시설	99.1	99.9

자료원 : 울산광역시(2019), “울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구”

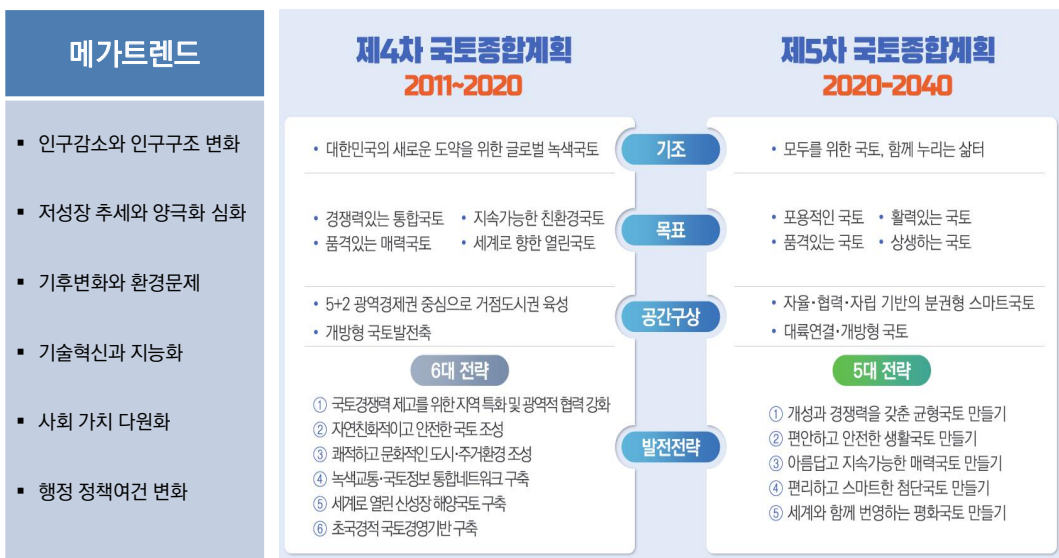
## 4 상위계획 검토

### 1) 제5차 국토종합계획(안)

#### ■ 기본방향

- 국토종합계획은 헌법과 국토기본법에 근거한 최상위 국가공간계획으로 제4차 2000-2020 수립 이후 제5차 2020-2040 계획을 수립 중임
- 제5차 국토종합계획은 메가트랜드를 반영하여 '모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터'라는 비전하에 4대 목표와 5개 전략을 수립함

[그림 3-25] 국토종합계획 변화



자료원 : 국토교통부(2018), "제5차 국토종합계획 수립 지침"

#### ■ 울산 발전방향(안)

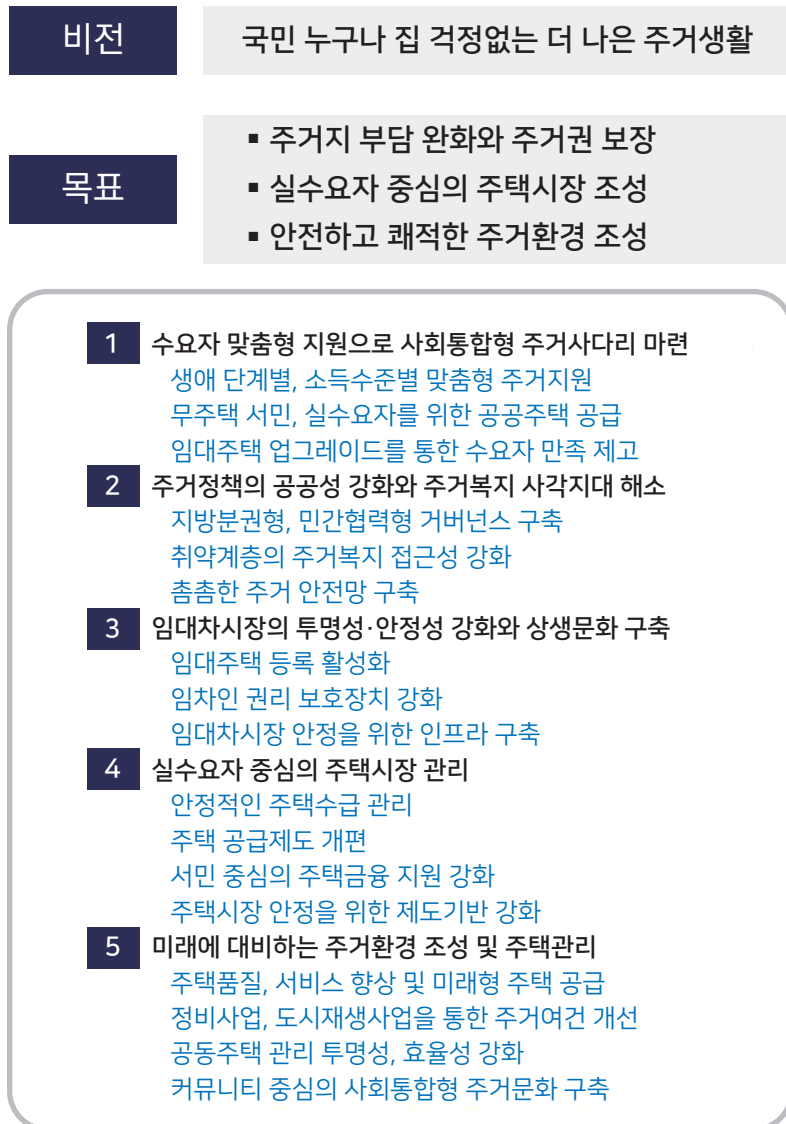
- 제5차 국토종합계획을 수립하기 울산 발전방향으로 '에너지 혁신을 선도하는 첨단도시 울산'의 비전을 설정하고 4대 목표, 5대 발전방향과, 12개의 추진전략을 제시함

[그림 3-26] 울산광역시 발전방향

비전		
에너지 혁신을 선도하는 첨단도시 울산		
목표	발전방향	추진전략
사람과 공간의 포용도시	도·농 통합 공간구조 및 광역도시권 형성	도·농 통합형 압축 도시공간구조 형성
		가구특성 고려한 맞춤형 정주환경 조성
		광역도시권 형성을 위한 협력체계 구축
동북아 에너지 허브 및 환동해 교통·물류거점 도시	에너지 중심의 신산업 육성	R&D 역량강화를 통한 산업구조 고도화
		미래 신산업 육성을 위한 기반 조성
		세계 수준의 수소도시 구현
	환동해 교통·물류 거점도시 육성	지역내 및 지역간 효율적 연계교통체계 구축
		교통·물류 거점시설(공항, 항만)의 기능 강화
친환경 생태·문화도시	안전하고 쾌적한 도시환경 구현	안전도시 울산 기반조성
		스마트 대기환경 구축 및 맑은 물 확보
	지역자원 특화 문화·관광 도시 육성	울산형 문화도시 육성
		지역 특화자원의 관광자원화 및 글로벌 해양관광 인프라 구축

자료원 : 국토교통부(2018), "제5차 국토종합계획 수립 지침"

[그림 3-27] 제2차 장기 주거종합계획의 비전 · 목표



자료원 : 국토교통부(2018), “제2차 장기주거종합계획(‘13~’22) 수정계획”

## 2) 제2차 장기주택종합계획

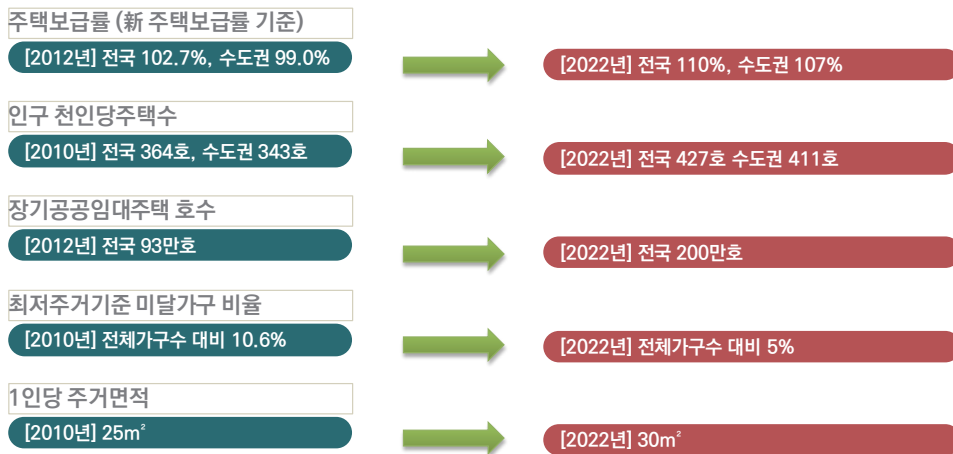
### ■ 비전과 목표

- 제2차 장기주거종합계획(2013~2022)의 전반기 5년이 종료됨에 따라 당초계획의 타당성을 검토하고 주거복지로드맵 등을 반영하여 수정계획 마련을 추진함
- 비전을 '더 나은 주거환경, 행복한 주거생활'에서 '국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활'로 변경하고 목표도 주거비 부담 완화와 주거권 보장, 실수요자 중심의 주택시장 조성, 안전하고 쾌적한 주거환경 조성으로 수정하여 제시함

### ■ 주요 주거지표

- 수정계획에 따라 주요지표 및 목표 수치도 수정하여 제시함

[그림 3-28] 2022년 전국 주요 주거지표



자료원 : 국토교통부(2018), "제2차 장기주거종합계획('13~'22) 수정계획"

## 2) 2030 울산도시계획

### ■ 도시미래상 및 3개 핵심이슈

- 2030년 울산 도시미래상을 '품격있고 따뜻한 창조도시 울산'으로 설정하고, 동북아 경제허브 창조도시, 친환경 안전도시, 문화·관광·복지도시의 3대 핵심이슈를 제시함

[그림 3-29] 울산광역시 도시 미래상 및 핵심 이슈

도시미래상 품격있고 따뜻한 창조도시 울산		
도시미래상	핵심이슈	추진전략
국가경제를 선도하는 동북아 경제허브 창조도시	울산항을 세계적 물류거점 중심항만으로 육성	• 동북아 오일허브 및 울산신항 개발 가속화 • 최적의 산업지원 및 물류기반 구축
	주력산업 고도화 및 융복합산업 육성	• 주력산업 구조고도화로 지속적 성장기반 유지 • 기존산업 융복합 및 신성장 동력산업 발굴 육성 • 산업입지 및 연구개발 역량강화를 위한 용지 확보
	새로운 성장거점 육성	• KTX 울산역 일원의 특성화된 신성장거점 육성 • 사통팔달의 도로망 구축 (외곽순환도로 등)
다함께 안심하고 잘 살수 있는 친환경 안전도시	지속가능한 녹색도시 조성	• 기후변화 대응 역량 강화 • 아름답고 푸른 생태환경도시 조성 • 저탄소 녹색교통시스템 구축
	기존 시가지의 도시재생과 특성화 주거단지 조성	• 창조적 도시재생을 통한 원도심 활력 부여 • 다양한 주택수요를 반영한 맞춤형 주거단지 조성
	누구나 살고 싶은 안전 으뜸도시	• 방재도시 역량 강화 • 도시방재종합관리시스템 구축 • 도시계획을 통한 방재계획의 실효성 제고
시민과 함께하는 매력있는 문화·관광·복지도시	품격있는 문화교육 도시기반 구축	• 경쟁력 있는 문화산업 육성 기반 구축 • 기본 역사문화자산의 지속적 보전 및 활용
	울산관광산업의 세계화 추진	• 관광권역별 특성화 개발 • 관광자원간 네트워크 강화 및 체험관광산업 육성
	소통과 배려의 복지기반 강화	• 저출산·고령사회에 대응한 사회복지기반 강화 • 시민 누구나 평등한 생활환경 조성

자료원 : 울산광역시(2016), “2030년 울산도시기본계획”

## ■ 생활권별 발전구상

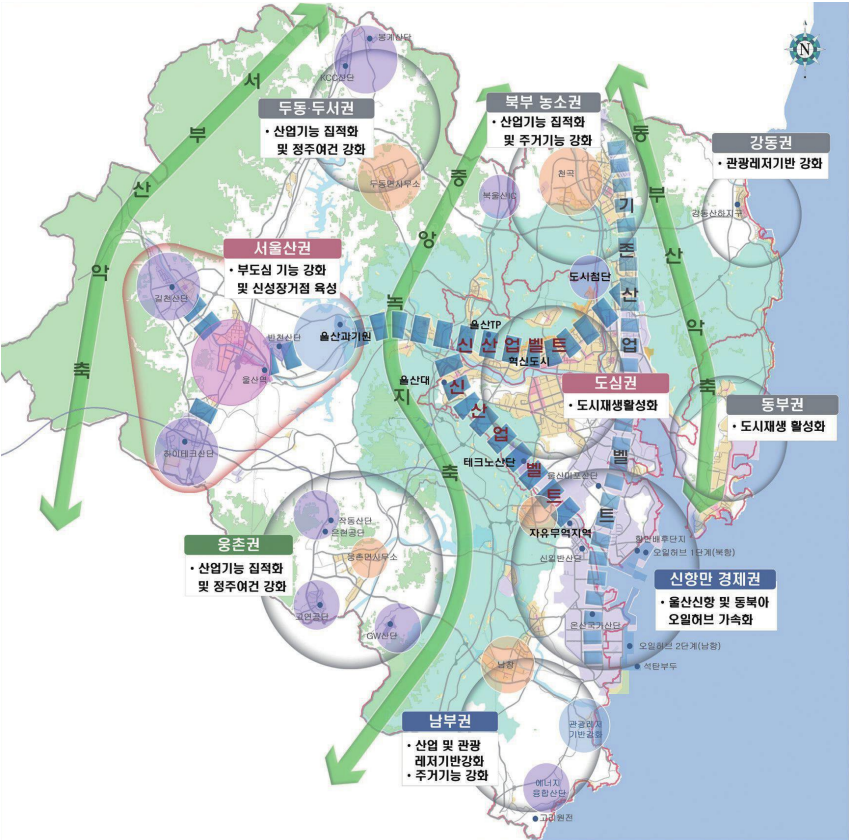
- 2025년 생활권을 기준으로 사실상 동일 생활권을 형성하는 지역을 통합하여 기존의 7개 대생활권을 4개의 대생활권으로 조정함

[표 3-26] 울산광역시 생활권별 발전구상

생활권	주요기능	개발전략
중부	도시중추기능 - 업무·행정·문화·금융·혁신 등	시가화지역 주변 가용지 및 항만시설 확충 도시재생 활성화 등
동북부	산업 및 배후주거기능 해안관광레저기능	산업용지 확충, 정주기반 강화 관광레저 기반 강화
서부	서 울산권 중추기능 - 주거, 상업, 산업·연구 - 산악관광·역사·휴양기능	연양 부도심 육성 산업용지 확충 및 정주기반 강화 산악관광·역사·휴양기반 강화 등
남부	산업·국제 무역기능 해안관광레저기능	항만·산업용지 확충, 정주기반 강화 해양관광레저 기반 강화 등

자료원 : 울산광역시(2016), “2030년 울산도시기본계획”

[그림 3-30] 울산광역시 생활권별 발전구상 종합도



자료원 : 울산광역시(2016), “2030년 울산도시기본계획”

[표 3-27] 울산광역시 주택공급계획 (2030 울산도시기본계획)

(단위: 호, %)

구분	'14-'15	'16-'20	'21-'25	'26-'30
주택보급률(%)	110.0	114.0	118.0	120.0
주택수	455,707	528,977	602,823	663,120
주택공급량	10,907	73,270	73,846	60,297
연간 주택공급량	10,907	14,654	14,769	12,059

자료원 : 울산광역시(2016), “2030년 울산도시기본계획”



## ■ 주택공급계획

- 2030 도시기본계획의 주택수요 추정은 목표연도 2030년까지 총 주택공급량은 21만 8천호에 이를 것으로 전망함
- 2014~2015년에 10,907호, 2016~2020년에 73,270호, 2021~2025년에 73,846호, 2026~2030년에 60,297호 공급으로 계획함

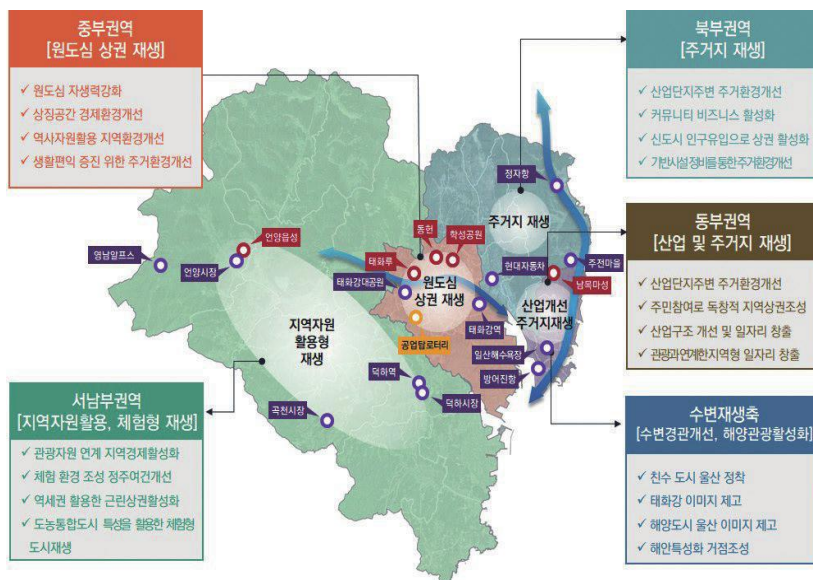
[표 3-28] 울산광역시 주택 유형별 주택공급계획 (2030 울산도시기본계획)

(단위: 호, %)

구분	2015	2020	2025	2030
합계	444,800	455,707	528,977	602,823
단독주택	171,500	176,814	207,359	239,321
공동주택	273,300	278,893	321,618	363,502
단독 주택비율(%)	38.6	38.8	39.2	39.7
공동 주택비율(%)	61.4	61.2	60.8	60.3

자료원 : 울산광역시(2016), “2030년 울산도시기본계획”

[그림 3-31] 울산광역시 권역별 재생방향



자료원 : 울산광역시(2019), “2025 울산광역시 도시재생전략계획 변경”

## 4) 2025 울산 도시재생전략

### ■ 비전과 목표

- 도시재생전략계획의 비전은 시민들의 참여의지를 적극 반영하고, 지속적인 재생을 추구하기 위하여 '시민의 자발적 참여로 지속성 높은 울산형 도시재생 실현'으로 설정함
- 도시재생전략계획을 통해 쇠퇴지역을 10% 감소를 정량적 목표로 함
- 현 정부의 국정과제로 추진하고 있는 도시재생뉴딜정책에 동승하기 위하여 기존의 도시재생계획의 개념을 확대하고 적용대상지역을 세분화하여 국가 정책의 활성화에 부응할 수 있는 도시재생 전략계획의 수정이 필요하여 기존 계획을 변경함

### ■ 변경계획 종합구상

- 4개의 권역과 1개의 축을 중심으로 재생을 추진하고, 각 권역별 특성을 고려하여 세부사업을 추진하도록 계획함

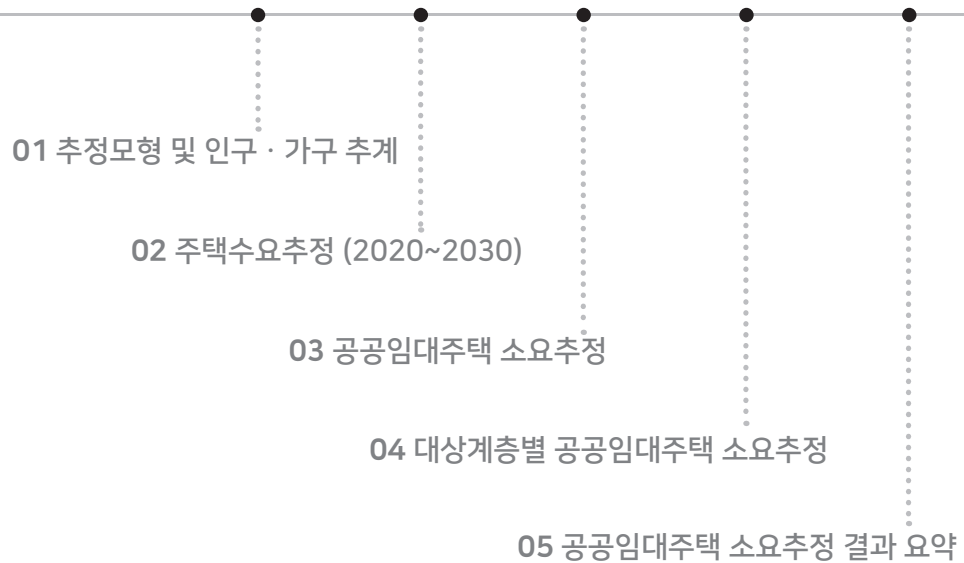
[표 3-29] 울산광역시 권역별 재생방향

권역	중부권역	동부권역
재생 방향	원도심 자생력 강화 상징공간 경제환경개선 역사지원활용 지역환경개선 생활편익 증진 위한 주거환경개선	산업단지주변 주거환경개선 주민참여로 독창적 지역상권조성 산업구조 개선 및 일자리 창출 관광과 연계한 지역형 일자리 창출
권역	북부권역	서남부권역
재생 방향	산업단지주변 주거환경개선 커뮤니티 비즈니스 활성화 신도시 인구유입으로 상권 활성화 기반시설정비를 통한 주거환경개선	관광자원 연계 지역경제 활성화 체험 환경 조성 정주여건 개선 역세권 활용한 근린상권 활성화 도농통합도시 특성을 활용한 체험형 도시 재생
축	수변재생축	
재생 방향	친수도시 울산 정착 태화강 이미지 제고 해양도시 울산 이미지 제고 해안특성화 거점 조성	

자료원 : 울산광역시(2019), "2025 울산광역시 도시재생전략계획 변경"

# 04

## 주택 수요 추정





## 1 추정모형 및 인구·가구 추계

### ■ 가구 기반 주택수요 추정 모형

- 가구별 주택수요를 기반으로 하고, 가구소득과 주거비를 포함한 모형
  - 기존의 인구기반 모형(M-W계열)이나 국토연구원의 가격기반 모형(HD11)이 가지고 있는 근본적인 한계를 보완한 가구기반 모형
  - 인구기반모형은 인구변화에 따른 주택수요변화를 잘 반영하는 장점이 있으나, 가구의 분화에 따른 주택수요 증가를 감안할 수 없다는 한계가 있으므로 인구정체기간에 1~2인 가구의 증가에 의한 주택수요증가를 파악하는 데 한계가 있음
  - 주택가격기반모형은 주택의 이질성이 가지고 있는 수요추정에 있어서의 한계를 상대가격으로 극복하는 의미는 있으나, 중장기적 수요추정에 있어서는 수요의 등락이 급격히 일어나지 않음에도 단기적인 가격의 등락에 의해 추정수요가 급격하게 변하는 형태의 한계를 가지고 있음
- 본 연구에서는 이러한 한계를 극복하기 위하여 최근 제안된 '가구기반 주택수요모형 (김진유·박지윤 2017)'을 이용하여 울산광역시 2020년부터 2030년까지의 주택수요 추정<sup>5)</sup>

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

여기서,

$H_{it}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 주택수요 (연면적,  $m^2$ )

$FD_{ijt}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 가구원수 ( $j$ ) 더미

$Y_{it}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 소득 (백만원/연)

$C_{it}$  : 시점  $t$ 에서 가구  $i$ 의 주거비용 (만원/ $m^2 \cdot$ 연)

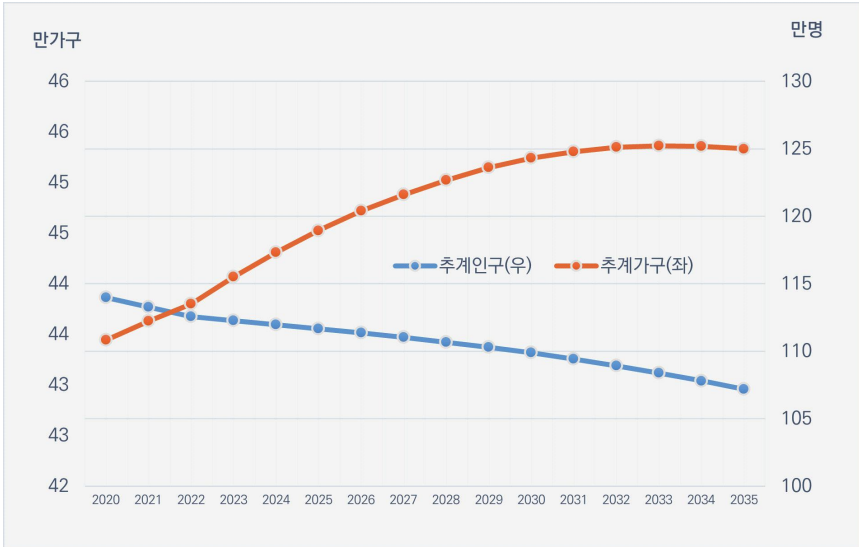
$\epsilon$  : 오차항

5) 가구수와 소득 증가에 따라 수요가 증가하며, 주거비가 증가하면 수요가 감소하는 수준을 반영하여 향후 수요를 추정하는 모형으로서 2017년 개발한 모형

## ■ 울산광역시 가구 및 인구 추계

- 인구는 2020년 114만명을 기점으로 꾸준히 감소하나 가구는 지속적 증가
- 울산광역시 내 인구수는 2020년부터 계속 감소하는 반면 가구 수는 소형가구의 증가에 힘입어 2032년까지는 꾸준히 증가할 전망
  - 목표연도인 2030년까지 인구수는 약 110만명으로 감소하며 가구수는 45.2만가구로 증가할 것으로 전망
  - 2020년 기준으로 10년간 인구수는 4.1만명이 감소하는 동안 가구수는 약 1.8만가구가 증가할 전망
  - 2030년까지의 인구와 가구의 변화는 가구분화가 가속화되면서 1~2인가구의 급속한 증가와 3인 이상 가구의 감소로 요약됨
- 가구분화에 따른 1~2인 가구의 증가로 인한 신규주택수요가 인구감소로 인한 신규수요를 초과할 것으로 전망됨
  - 가구당 가구원수는 2020년 2.62명(114.0만명/43.4만가구)에서 2030년 2.43명으로 감소할 것으로 전망됨

[그림 4-1] 울산광역시 가구 및 인구추이



자료원 : 통계청, 중위기준

- 울산광역시에서는 향후 10년간('20~'30) 총 17,959가구가 증가할 전망
  - 가구수 증가는 1~2인 가구에서 일어나 10년간 약 5.0만가구가 증가하는 반면, 3인 이상 가구는 약 3.2만가구가 감소할 것으로 전망
  - 그 중 2인가구 증가량이 가장 많은 3.2만가구로 예상되며 4인가구가 2.4만가구 감소하여 가장 많이 감소할 것으로 전망
  - 연간 가구수 증가량은 2020년 약 2100가구에서 지속적으로 감소하여 2030년에는 900가구 수준이 될 것으로 전망

[표 4-1] 울산광역시 가구원수별 가구 수 추계

(단위: 가구 수)

연도	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	연간 증가량
2018	430,342	109,911	113,494	101,858	83,408	17,667	4,004	
2019	432,403	112,079	117,099	102,271	80,366	16,783	3,805	2,061
2020	434,462	114,355	120,862	102,426	77,280	15,918	3,621	2,059
2021	436,324	116,459	124,706	102,446	74,185	15,081	3,447	1,862
2022	438,008	118,433	128,131	102,442	71,399	14,322	3,281	1,684
2023	440,691	120,817	131,806	102,572	68,767	13,603	3,126	2,683
2024	443,113	122,901	135,268	102,716	66,314	12,937	2,977	2,422
2025	445,261	124,825	138,747	102,751	63,832	12,276	2,830	2,148
2026	447,207	126,503	142,248	102,674	61,423	11,664	2,695	1,946
2027	448,823	128,025	145,222	102,636	59,269	11,102	2,569	1,616
2028	450,253	129,659	148,023	102,389	57,123	10,605	2,454	1,430
2029	451,504	131,197	150,700	102,085	55,036	10,134	2,352	1,251
2030	452,421	132,440	153,124	101,771	53,108	9,711	2,267	917
<b>변화량 (‘20~‘30)</b>	<b>17,959</b>	<b>18,085</b>	<b>32,262</b>	<b>-655</b>	<b>-24,172</b>	<b>-6,207</b>	<b>-1,354</b>	<b>1,820</b>

자료원 : 통계청 인구 및 가구 추계



## 2 주택수요 추정 (2020~2030)

### ■ 가구기반 주택수요 모형 추정

- 2018년 가구기반 추정모형은 통계적으로 유의하며 모든 독립변수의 추정계수가 1% 수준에서 유의함
  - 본 보고서에서는 통계적 유의성이 더 높고, 지역구분(區)이 되어 있는 2018년 주거실태 조사 자료를 기반으로 주택수요 모형 추정
  - 가구원수가 증가할수록 1가구가 증가할 때마다 약 56.8㎡~82.5㎡의 주택수요가 추가로 발생하는 것으로 추정(가구소득과 주거비 통제 시)
  - 가구의 소득탄력성은 0.08~0.17로 나타나며 주거비탄력성은 -0.04~-0.35로 나타남
  - 차가가구의 소득과 주거비탄력성이 자가가구보다 높아서 임차가구가 더 민감하게 반응함을 알 수 있음

[표 4-2] 울산광역시 자가가구 주택수요모형 추정 결과

종속변수: 주택면적(㎡)		자가가구		차가가구	
		추정계수	표준오차	추정계수	표준오차
가구원수별 가구수 (가구)	1인 가구	61.667***	3.404	56.812***	4.892
	2인 가구	66.376***	3.793	64.027***	5.850
	3인 가구	63.202***	4.029	67.832***	6.761
	4인 가구	66.280***	4.336	68.762***	7.113
	5인 가구	66.248***	4.468	82.497***	9.760
	6인이상 가구	67.135***	5.656	78.038***	9.348
가구연소득(백만원)	소득탄력성	0.082***	0.014	0.169***	0.026
단위 주거비(만원/㎡)	주거비탄력성	-0.039***	0.016	-0.350***	0.031

N: 자가 1,477(F=2952.2), 차가 426(786.12)

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

※ 자료원: 2018 주거실태조사 자료 중 울산광역시자료(N=2,243)

주: 소득은(income) 현재소득 사용

- 전체자료 중 추정에 부적합한 자료를 제외한 1,903가구의 자료를 이용
  - 2018년 울산광역시 주거실태조사자료 총 2,243개 중 가구소득, 주거비 등의 자료가 있는 데이터만 추출
  - 자가자료 1,477개와 차가자료 426개를 통해 각각 가구기반모형 추정
  - 거주하는 주택이 '쪽방, 옥탑방, 지하'인 경우 및 '일세, 무상'은 제외

#### ■ 주택 및 비주택 거주가구비율

- 증가하는 가구 중 주택수요를 유발하는 가구수를 추정하기 위해 비주택 거주가구비율을 제거
  - 울산광역시의 2018 주택총조사 자료를 기초로 판단하면 전체가구의 3.0%는 주택이외의 거처에 거주하는 것으로 나타남
  - 이 추세는 2015년 2.3%보다 다소 증가한 것으로 1~2인 가구의 증가와 맞물려 오피스텔이나 원룸/고시원 등에서 거주하는 가구가 증가하기 때문인 것으로 추정됨
  - 향후 2030년까지 증가하는 가구의 3.0%는 비주택에 거주할 것이라고 가정하여 추계가구에서 제외하고 주택수요 추정

[표 4-3] 울산광역시 주택 및 비주택 거주가구 비율 (2018)

거처의 종류		거처기준		가구기준	
계		360,994	100.0%	439,930	100.0%
주택	소계	350,476	97.1%	426,794	97.0%
	단독주택	63,547	17.6%	136,731	31.1%
	아파트	254,451	70.5%	254,824	57.9%
	연립주택	6,311	1.7%	6,319	1.4%
	다세대주택	20,313	5.6%	20,360	4.6%
	비거주용 건물내 주택	5,854	1.6%	8,560	1.9%
주택이외의 거처	소계	10,518	2.9%	13,136	3.0%
	오피스텔	5,064	1.4%	5,073	1.2%
	호텔, 여관 등 숙박업소	-		-	
	기숙사 및 사회시설	-		-	
	판잣집, 비닐하우스	-		-	
	기타	-		-	

자료원 : 통계청 주택총조사

[표 4-4] 광역시별 자가율

(단위: 호, %)

거주지역	총가구 (일반가구)	주택 소유 가구	무주택 가구	자가율
전국	19,673,875	11,000,007	8,673,868	55.9%
서울	3,813,260	1,875,189	1,938,071	49.2%
부산	1,354,401	791,489	562,912	58.4%
대구	948,030	550,374	397,656	58.1%
인천	1,080,285	630,228	450,057	58.3%
광주	575,732	328,263	247,469	57.0%
대전	597,736	320,407	277,329	53.6%
<b>울산</b>	<b>428,720</b>	<b>271,099</b>	<b>157,621</b>	<b>63.2%</b>

자료원 : 통계청 주택소유통계(2017)

## ■ 가구원수별 자가율

- 울산광역시의 자가가구 비율은 63.2%로서 전국 중 가장 높은 수치
  - 최근자료인 2017년 주택소유통계를 보면 울산광역시 전체 42.9만 가구중 27.1만 가구가 주택을 소유하고 있어 자가율은 63.2%
  - 즉, 울산광역시(63.2%)는 모든 광역시가 포함된 전국에서 제일 높은 수준임

- 울산광역시의 무주택가구 비율은 가구원수가 증가할수록 낮아지는 현상을 보여 1인가구는 70.0%가 차가인 반면 5인 이상 가구는 19.6%만 차가로 나타남
- 울산의 1인 가구 무주택비율은 전국보다 낮으며 인천광역시(68.7%)를 제외한 모든 광역시보다 낮거나 같은 수준
- 향후 가구추계 상의 연도별 가구원수에서 어느 정도 가구가 차가로 거주할 것인지를 무주택가구 비율을 각 가구의 가구원수에 따라 달리 적용함
- 즉, 향후 1인가구 증가량 중 70.0%는 차가(무주택) 가구로 가정하는 데 비해, 2인가구는 32.5%만 차가로 가정

[표 4-5] 광역시별 무주택가구 비율

거주지역	2017					
	전체	1인	2인	3인	4인	5인 이상
전국	44.1%	71.5%	38.5%	32.7%	28.1%	25.4%
서울	50.8%	78.7%	45.5%	36.9%	32.7%	28.2%
부산	41.6%	70.0%	35.3%	29.1%	24.8%	22.9%
대구	41.9%	71.6%	36.6%	30.5%	25.2%	22.2%
인천	41.7%	68.7%	39.5%	32.1%	27.1%	26.1%
광주	43.0%	72.8%	37.4%	30.5%	23.4%	21.6%
대전	46.4%	76.4%	38.9%	32.4%	26.5%	24.9%
<b>울산</b>	<b>36.8%</b>	<b>70.0%</b>	<b>32.5%</b>	<b>24.7%</b>	<b>19.6%</b>	<b>19.6%</b>

자료원 : 통계청 주택소유통계(2017)

## ■ 소득과 주거비증가율 추정

- 가구 실질소득은 최근 10년간 명목 3.11%, 연 1.15% 증가
- 전국 2인 이상 가구의 2008년 이후 2018년까지의 월평균소득을 기반으로 명목소득 증가율 계산
- 소득의 과대평가로 인한 수요과대평가방지를 위하여 연평균소득증가율은 전국(2인 이상 가구) 기준을 사용
- 물가상승률을 감안하여 실질소득 증가율을 계산한 후 10년간의 연평균 실질소득증가율 계산하면 연 1.15%

[표 4-6] 실질소득 증가율 추이

연도	명목소득(원/월) <sup>[1]</sup>			명목 소득증가율	실질 소득증가율	물가 상승률 <sup>[2]</sup>
	전체가구	근로자가구	근로자외가구	전체가구	전체가구	
2008	3,390,738	3,811,962	2,770,222	5.96%	-	4.7%
2009	3,432,021	3,805,120	2,867,047	1.22%	-1.58%	2.8%
2010	3,631,713	3,965,336	3,122,076	5.82%	2.82%	3.0%
2011	3,841,586	4,198,582	3,274,255	5.78%	1.78%	4.0%
2012	4,076,876	4,447,094	3,456,472	6.12%	3.92%	2.2%
2013	4,161,833	4,568,793	3,460,574	2.08%	0.78%	1.3%
2014	4,302,352	4,704,293	3,599,647	3.38%	2.08%	1.3%
2015	4,373,116	4,785,259	3,649,845	1.64%	0.94%	0.7%
2016	4,399,190	4,867,817	3,613,651	0.60%	-0.40%	1.0%
2017	4,445,156	4,873,549	3,728,516	1.04%	-0.86%	1.9%
2018	4,606,125	5,209,170	3,729,921	3.62%	2.12%	1.5%
연평균 상승률	3년	-	-	1.75%	0.28%	1.47%
	5년	-	-	2.05%	0.77%	1.28%
	10년	-	-	3.11%	1.15%	1.97%

[1] 가구소득: 통계청 가계동향조사(전국 2인 이상 가구)

[2] 물가상승률: 통계청 소비자물가지수

- 자가가구의 최근 10년간 주거비 상승률은 명목 3.9%, 실질 1.9%
  - 자가의 주거비는 주택가격에 대한 기회비용과 실제적인 주택유지관리비로 구성
  - 주택가격 기회비용은 울산광역시의 매매중위가격에 시장이자율(2018년 3년 만기 회사채, 2.65%)과 주택가격 위험프리미엄 4%를 반영하여 추정
  - 실질적 주택유지관리비는 통계청 주거수도광열비 중 월세를 의미하는 '실제주거비'를 제외한 '주택유지 및 수선비, 수도 및 폐기물처리비, 주택관련 서비스비, 연료비'를 합한 금액
  - 연도별 단위면적(㎡)당 주거비를 추정한 후 물가상승률을 반영하여 실질주거비 변화율 산정

[표 4-7] 자가가구 연평균 주거비

년도	매매중위 가격 <sup>[1]</sup>	기회 비용 <sup>[2]</sup>	관리비 등 <sup>[3]</sup> (실제주거비 제외, 도시2인) (호당 85㎡ 가정)			연간단위 주거비	주거비상승률		물가 상승률 <sup>[4]</sup>
	만원/㎡	만원/㎡	원/월	만원/년	만원/년㎡	만원/년㎡	명목	실질	
2007	159.1	10.6	157,668	189	2.2	12.8			2.5%
2008	167.3	11.1	169,570	203	2.4	13.5	5.5%	0.83%	4.7%
2009	167.3	11.1	171,179	205	2.4	13.5	0.2%	-2.63%	2.8%
2010	173.0	11.5	184,525	221	2.6	14.1	4.2%	1.19%	3.0%
2011	178.9	11.9	191,672	230	2.7	14.6	3.5%	-0.49%	4.0%
2012	201.5	13.4	200,532	241	2.8	16.2	11.2%	8.95%	2.2%
2013	207.0	13.8	208,484	250	2.9	16.7	2.9%	1.65%	1.3%
2014	208.6	13.9	203,222	244	2.9	16.7	0.2%	-1.11%	1.3%
2015	218.0	14.5	204,222	245	2.9	17.4	3.8%	3.12%	0.7%
2016	244.4	16.3	195,438	235	2.8	19.0	9.4%	8.39%	1.0%
2017	249.5	16.6	183,128	220	2.6	19.2	0.9%	-1.03%	1.9%
2018	258.8	17.2			2.6	19.8	3.3%	1.80%	1.5%
연평균 상승률	최근3년	6.1%			-3.4%		4.5%	2.98%	1.5%
	최근5년	4.4%			-2.4%		3.5%	2.18%	1.3%
	최근10년	4.6%			0.8%		3.9%	1.92%	2.0%

[1] 매매중위가격: 매년 1월 (한국감정원 통계시스템, r-one.co.kr), 매매중위가격 중 2007-2011은 매매가지수로 추정함

[2] 사용자비용계산을 위한 시장이자율 2.65%(3년 만기 회사채 수익율 2018), 위험프리미엄(4%, 선행연구(정의철))

[3] '관리비 등'은 주거수도광열비중 '실질주거비(월세)'를 제외한 값으로서 '주택유지 및 수선비, 수도폐기물처리비, 주거서비스비, 연료비'의 합 (가구당월평균가계수지(도시, 2인 이상))

[4] 물가상승률: 통계청 소비자물가지수

[표 4-8] 차가가구 주거비 추정

년도	전세 중위 가격 <sup>[1]</sup>	연간단위 월세 (전환율 7.0%) <sup>[2]</sup>	관리비 등 <sup>[3]</sup> (실제주거비, 주택유지관리비 제외, 도시 2인) (호당 60㎡ 가정)			연간단위 주거비	주거비 상승률		물가 상승률 <sup>[4]</sup>
	만원/㎡	만원/㎡	원/월	만원/연	만원/연/㎡	만원/연/ ㎡	명목	실질	
2007	108.0	7.56	157,668	189.2	3.2	10.7			2.5%
2008	111.5	7.81	169,570	203.5	3.4	11.2	4.5%	-0.20%	4.7%
2009	112.3	7.86	171,179	205.4	3.4	11.3	0.8%	-2.04%	2.8%
2010	116.2	8.14	184,525	221.4	3.7	11.8	4.8%	1.81%	3.0%
2011	122.4	8.57	191,672	230.0	3.8	12.4	4.9%	0.89%	4.0%
2012	138.8	9.72	200,532	240.6	4.0	13.7	10.7%	8.46%	2.2%
2013	144.7	10.13	208,484	250.2	4.2	14.3	4.2%	2.87%	1.3%
2014	148.7	10.41	203,222	243.9	4.1	14.5	1.2%	-0.08%	1.3%
2015	153.7	10.76	204,222	245.1	4.1	14.8	2.6%	1.86%	0.7%
2016	163.6	11.45	195,438	234.5	3.9	15.4	3.5%	2.49%	1.0%
2017	167.9	11.75	183,128	219.8	3.7	15.4	0.4%	-1.54%	1.9%
2018	179.1	12.54	181,203	217	2.6	15.1	-1.8%	-3.31%	1.5%
연평균 상승률	최근3년	5.2%			-14.0%		0.7%	-0.82%	1.5%
	최근5년	4.4%			-9.0%		1.1%	-0.14%	1.3%
	최근10년	4.9%			-2.6%		3.1%	1.09%	2.0%

[1] 전세중위가격: 매년 1월 (한국감정원 통계시스템, r-one.co.kr), 매매중위가격 중 2007-2011은  
매매가지수로 추정한 값

[2] 전월세 전환율: 울산 2018년 13월 7.0% (한국감정원 통계시스템, r-one.co.kr)

[3] '관리비 등'은 주거수도광열비중 '실질주거비(월세) 및 주택유지수선비'를 제외한 값으로서  
'수도폐기물처리비, 주거서비스비, 연료비'의 합 (가구당월평균가계수지(도시, 2인이상))

[4] 물가상승률: 통계청 소비자물가지수

- 차가가구의 최근 10년간 주거비 상승률은 명목 3.1%, 실질 1.09%
  - 차가의 주거비는 주택전세가격을 월세로 환산한 연세(Annual rent)와 주거관리비 등으로 이루어짐
  - 주택 임차에 따른 연세는 단위면적 당 중위전세가격을 전월세환산율 (2018년 12월 울산광역시 7.0%)로 환산한 단위 면적당 연세
  - 실질적 주택유지관리비는 통계청 주거수도광열비 중 월세를 의미하는 '실제주거비'와 자가소유자가 지출하는 '주택유지 및 수선비'를 제외한 '수도 및 폐기물처리비,

주택관련서비스비, 연료비'를 합한 금액

- 연도별 단위면적(m<sup>2</sup>)당 주거비를 추정한 후 물가상승률을 반영하여 실질주거비 변화율 산정

## ■ 가구원수별 평균 주택면적

- 가구기반 주택수요추정모형으로 추정한 연도별 주택 총 연면적을 호수단위로 전환하는 과정에서 가구원수별 평균주택면적 이용
- 기존에는 전용면적 단위로 추정된 연도별 총수요 면적의 호수전환 시 '중위 주택규모' 또는 '평균주택규모'를 사용하였으나 이는 가구원수별로 큰 격차가 있는 주택규모를 고려하지 못하는 한계가 있음
- 본 연구에서는 이를 감안하여 아래와 같이 소득과 비용을 제거한 모형을 통해 가구원수별 1가구당 평균 주택면적을 추정하고 이를 호수 전환에 이용

[표 4-9] 소득과 비용 미고려시 자가 및 차가 주택수요모형 추정결과

종속변수: 주택면적(m <sup>2</sup> )		자가가구		차가가구	
		추정계수	표준오차	추정계수	표준오차
가구원수별 가구수 (가구)	1인 가구	66.503***	1.715	41.339***	1.223
	2인 가구	76.263***	0.922	53.000***	1.386
	3인 가구	76.169***	1.022	61.139***	1.579
	4인 가구	80.730***	0.951	64.196***	1.596
	5인 가구	81.273***	1.927	73.107***	3.423
	6인이상 가구	82.779***	4.487	71.470***	5.928
가구연소득(백만원)	소득탄력성	-	-	-	-
단위 주거비(만원/m <sup>2</sup> )	주거비탄력성	-	-	-	-

N: 자가 1,492(F=3870.65), 차가 737(41.77)

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

자료: 2018 주거실태조사 자료 중 울산광역시자료(N=2,243)

주: 소득은(income) 현재소득 사용

- 즉, 1인가구의 2030년 총수요면적(m<sup>2</sup>)이 추정되면 자가가구일 때는 66.503m<sup>2</sup>로 나누어 자가호수를 산출하고, 차가일 경우 41.339m<sup>2</sup>로 나누어 차가호수를 산출하여 이를 합함으로써 2030년 총수요주택수를 추정함



## ■ 신규 주택수요추정 결과

### • 추정과정

- 가구기반 모형의 추정결과와 통계청의 울산광역시 가구원수별 가구수 추계자료를 이용하여  
각 연도별 가구규모별 자가 및 차가수요 추정

1) 2019~2030년간 가구원수별 가구수 추계에 2018년 비주택거주비율(2.99%)을 고려하여  
주택거주 가구수 추정

2) 울산광역시의 가구원수별 무주택(차가)가구 비율을 고려하여 자가가구수와  
차가가구수를 추정

무주택비율	전체	1인	2인	3인	4인	5인 이상
울산광역시	36.8%	70.0%	32.5%	24.7%	19.6%	19.6%

3) 모형을 이용하여 가구원수별 가구수 증가와 소득 및 주거비 변화를 고려한 연도별  
가구원수별 자가 및 차가 주택수요면적 추정

변수	자가		차가	
	계수	증가율	계수	증가율
1인 가구	61.667	-	56.812	-
2인 가구	66.376	-	64.027	-
3인 가구	63.202	-	67.832	-
4인 가구	66.280	-	68.762	-
5인 가구	66.248	-	82.497	-
6인이상 가구	67.135	-	78.038	-
소득탄력성	0.082	1.15%	0.169	1.15%
주거비탄력성	-0.039	1.92%	-0.350	1.09%

4) 가구원수별 평균주택면적을 이용하여 가구원수별 자가 및 차가 주택수요호수 추정

평균주택면적	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상
자가	66.503	76.263	76.169	80.730	81.273	82.779
차가	41.339	53.000	61.139	64.196	73.107	71.470

5) 자가와 차가의 추정치를 합한 후 당해 연도 수요추정호수에서 전년도

수요추정호수를 차감하여 2020~2030년 각 연도별 신규주택수요호수 추정

[표 4-10] 울산광역시 자가 신규수요(만호)

구분	연도	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	합계 (만호)
자가	2020	0.07	0.26	0.01	-0.24	-0.07	-0.01	0.03
	2021	0.07	0.26	0.00	-0.24	-0.06	-0.01	0.02
	2022	0.06	0.24	0.00	-0.21	-0.06	-0.01	0.02
	2023	0.08	0.25	0.01	-0.20	-0.05	-0.01	0.07
	2024	0.07	0.24	0.01	-0.19	-0.05	-0.01	0.07
	2025	0.06	0.24	0.00	-0.19	-0.05	-0.01	0.06
	2026	0.06	0.24	0.00	-0.18	-0.05	-0.01	0.05
	2027	0.05	0.21	0.00	-0.16	-0.04	-0.01	0.04
	2028	0.05	0.19	-0.02	-0.16	-0.04	-0.01	0.02
	2029	0.05	0.19	-0.02	-0.16	-0.04	-0.01	0.01
	2030	0.04	0.17	-0.02	-0.15	-0.03	-0.01	0.00
	'20~'30	0.67	2.48	-0.02	-2.08	-0.54	-0.12	0.39
차가	2020	0.14	0.10	0.00	-0.05	-0.01	0.00	0.17
	2021	0.13	0.10	0.00	-0.05	-0.01	0.00	0.16
	2022	0.12	0.09	0.00	-0.04	-0.01	0.00	0.14
	2023	0.15	0.09	0.00	-0.04	-0.01	0.00	0.18
	2024	0.12	0.09	0.00	-0.04	-0.01	0.00	0.16
	2025	0.11	0.09	0.00	-0.04	-0.01	0.00	0.15
	2026	0.10	0.09	-0.01	-0.04	-0.01	0.00	0.13
	2027	0.09	0.07	0.00	-0.03	-0.01	0.00	0.11
	2028	0.09	0.07	-0.01	-0.03	-0.01	0.00	0.11
	2029	0.09	0.07	-0.01	-0.03	-0.01	0.00	0.10
	2030	0.07	0.06	-0.01	-0.03	-0.01	0.00	0.08
	'20~'30	1.20	0.91	-0.05	-0.42	-0.11	-0.02	1.50

[표 4-11] 울산광역시 자가 및 차가 신규수요(만호)

년도	신규주택수요(자가+차가)							가구수 증가 (만가구)
	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	합계 (만호)	
2020	0.21	0.36	0.01	-0.28	-0.08	-0.02	<b>0.20</b>	<b>0.21</b>
2021	0.20	0.36	0.00	-0.28	-0.08	-0.02	<b>0.18</b>	<b>0.19</b>
2022	0.18	0.32	0.00	-0.26	-0.07	-0.02	<b>0.16</b>	<b>0.17</b>
2023	0.22	0.35	0.01	-0.24	-0.07	-0.01	<b>0.26</b>	<b>0.27</b>
2024	0.19	0.33	0.01	-0.23	-0.06	-0.01	<b>0.23</b>	<b>0.24</b>
2025	0.18	0.33	0.00	-0.23	-0.06	-0.01	<b>0.20</b>	<b>0.21</b>
2026	0.15	0.33	-0.01	-0.22	-0.06	-0.01	<b>0.18</b>	<b>0.19</b>
2027	0.14	0.28	-0.01	-0.20	-0.05	-0.01	<b>0.15</b>	<b>0.16</b>
2028	0.15	0.26	-0.02	-0.20	-0.05	-0.01	<b>0.13</b>	<b>0.14</b>
2029	0.14	0.25	-0.03	-0.19	-0.04	-0.01	<b>0.11</b>	<b>0.13</b>
2030	0.11	0.23	-0.03	-0.18	-0.04	-0.01	<b>0.08</b>	<b>0.09</b>
'20~'30	1.87	3.40	-0.07	-2.50	-0.65	-0.14	<b>1.90</b>	<b>2.00</b>

- 가구원수별 자가 및 차가가구 주택수요 추정결과
  - 자가가구 추정결과 11년간(2020-2030) 총 0.4만호의 신규수요 전망
  - 1~2인 자가가구는 3.2만호 수요증가가 예상되어 각각 0.7만호(1인 가구), 2.5만호(2인 가구) 수요가 있을 전망
  - 반면 3인 이상 자가가구는 향후 11년간 약 2.8만호의 수요 감소가 예상됨
  - 차가가구는 11년간 총 약 1.5만호의 신규주택수요가 있는 것으로 추정
  - 1~2인 차가가구만 연간 주택수요가 양수(+)로 나타나는 가운데, 3인 이상 차가가구는 신규주택수요가 없고 오히려 감소할 것으로 전망
  - 가구규모별 수요추정에서 연간 수요가 감소하는 경우 실제로는 신규수요가 없는(0) 것으로 볼 수 있으나, 이를 총 연간 수요에 감안하는 것은 1~2인 가구의 신규 수요가 기존의 3~6인 가구가 거주하던 재고주택에 흡수될 수 있기 때문임

• 울산광역시 신규주택수요 종합

- 자가가구와 차가가구의 신규수요의 합은 향후 11년간 총 1.9만호로 추정
- 1~2인가구는 약 5.3만호의 신규수요가 발생할 것으로 전망되며 특히 2인가구가 3.4만호로 주축을 이룰 것으로 전망
- 반면 3인 이상가구는 주택수요가 감소하여 2030년까지 총 3.4만호가 감소할 전망
- 연도별로 보면 2020년 약 2,000호의 신규수요가 발생하지만 점차 감소하여 2030년 신규수요 증가량은 800호 정도에 그칠 전망

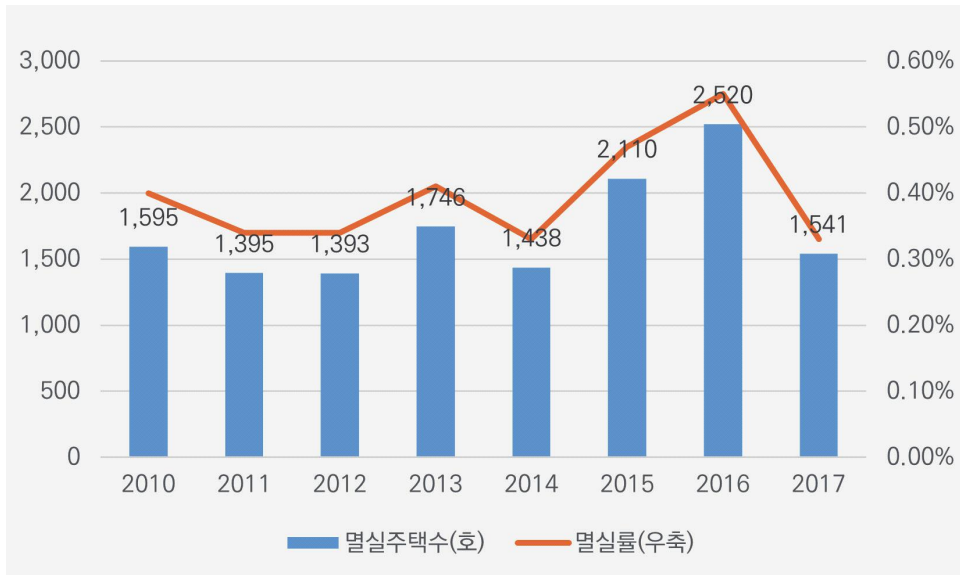
■ 대체 주택수요 추정

- 울산광역시의 주택 멸실량은 연 2천호 내외
- 2010년 1,595호가 멸실된 이후 지속적으로 증가하여 2017년에는 1,541호가 멸실됨
- 2012년에 멸실주택수가 1,393호로 점차 감소하는 듯 보였지만 2014년부터 급격히 증가되는 추세
- 본 연구에서는 2020~2030년 멸실률을 2010~2017년 평균인 0.40%라고 가정하고 대체수요 추정

[표 4-12] 울산광역시 멸실주택수 및 멸실률

년도	주택재고 (등록센서스, 천호)	멸실주택수 (호)	멸실률
2010	396.7	1,595	0.40%
2011	406.5	1,395	0.34%
2012	415.1	1,393	0.34%
2013	426.2	1,746	0.41%
2014	440.0	1,438	0.33%
2015	452.6	2,110	0.47%
2016	457.0	2,520	0.55%
2017	468.4	1,541	0.33%
평균	-	-	0.40%

[그림 4-2] 울산광역시 멸실주택수 및 멸실률



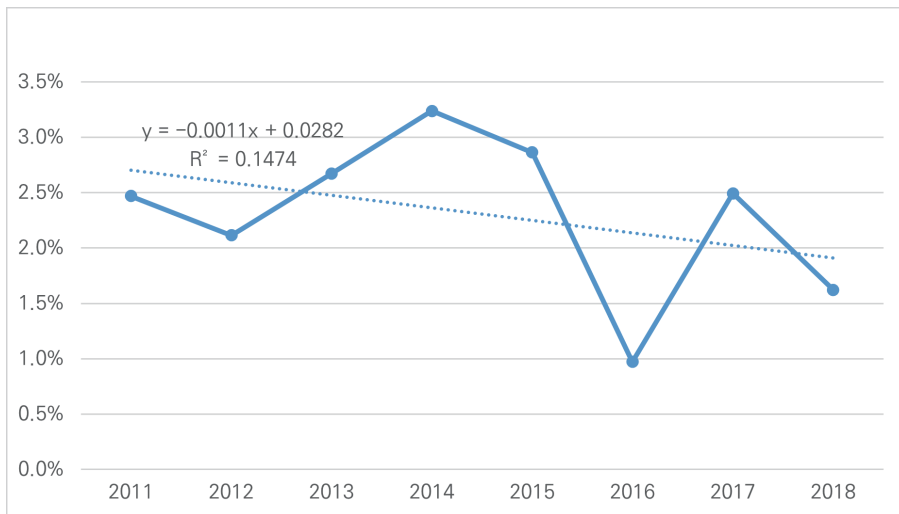
- 2018년 기준으로 1989년 이전(30년 이상) 주택은 18만호이며, 2030년까지 30년 이상 주택이 추가로 14.4만호 증가할 것으로 전망됨
- 멸실의 대상이 되는 30년 이상 주택의 비중을 보면 현재는 전체재고의 35.62%에 달하며 단독주택은 전체의 44.65%, 연립은 45.48%로 큰 비중

[표 4-13] 울산광역시 주택연령별 재고 (2018년 주택센서스)

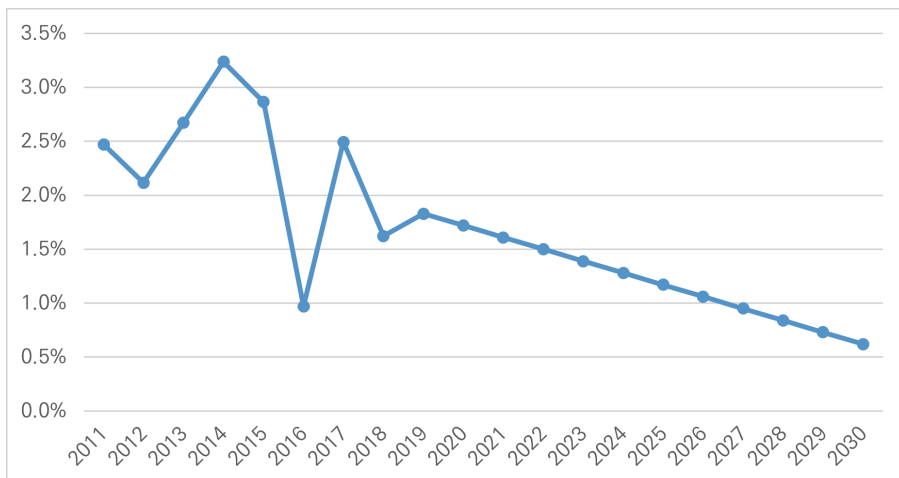
구 분		2018-2010	2009-2000	1999-1990		1989년 이전		계
				주택수	비중	주택수	비중	
전국	합계	4,065,107	4,618,482	5,470,938	38.65%	7,388,423	34.30%	21,542,950
울산광역시	합계	86,183	95,745	143,896	44.16%	180,263	35.62%	506,087
	단독	11,901	10,045	16,989	43.63%	31,404	44.65%	70,339
	아파트	67,458	73,687	111,669	44.17%	129,720	33.91%	382,534
	연립	1,672	1,025	2,933	52.10%	4,697	45.48%	10,327
	다세대	3,896	9,389	10,114	43.22%	11,225	32.42%	34,624
	비주택	1,256	1,599	2,191	43.42%	3,217	38.93%	8,263

- 최근의 울산의 주택재고 증가율의 추세를 보면 전반적으로 증가율이 하락하는 추세를 보임
  - 통계청의 주택보급률 통계의 등록센서스 기준 주택수를 보면, 2010년 39.7만호에서 2018년 47.6만호로 증가하는 동안 증가율은 '10-'11년간 2.47%에서 '17-'18년간 1.62%로 하락함

[그림 4-3] 울산광역시 재고증가율 현황 (2011~2018년)



[그림 4-4] 울산광역시 재고증가율 추정 (2019~2030)



[표 4-14] 울산광역시 재고증가율 추정결과

재고통계	년도	주택수 (만호)	연평균 재고증가율	추정	년도	주택수 (만호)	연평균 재고증가율
주택수 (등록 센서스)	2010	39.7		추정 주택 재고수	2019	48.5	1.83%
	2011	40.7	2.47%		2020	49.3	1.72%
	2012	41.5	2.12%		2021	50.1	1.61%
	2013	42.6	2.67%		2022	50.9	1.50%
	2014	44.0	3.24%		2023	51.6	1.39%
	2015	45.3	2.86%		2024	52.2	1.28%
	2016	45.7	0.97%		2025	52.8	1.17%
	2017	46.8	2.49%		2026	53.4	1.06%
	2018	47.6	1.62%		2027	53.9	0.95%
					2028	54.3	0.84%
					2029	54.7	0.73%
					2030	55.1	0.62%

주1: 울산의 재고증가 추세를 감안하여 지속적으로 감소하는 것으로 가정

2018년 자료는 국토교통부 신주택보급률 자료를 참고하여 등록센서스 상의 주택수를 이용.

- 재고증가율 하락추세를 반영하여 울산광역시의 주택재고를 추정하면 2030년 55.1만호로 추정됨
  - 연평균 재고증가율이 지속적으로 하락하여 '29-'30년에는 0.62%증가하는 것으로 추정
- 대체 주택수요는 향후 11년간('20~'30) 약 2.3만호로 추정
  - 2020년 2,000호에서 2030년 2,200호의 멸실이 발생할 것으로 추정됨
  - 멸실주택수를 기반으로 한 대체수요로 보면, 11년간 재고증가에 따라 멸실호수가 증가할 것으로 전망됨
  - 다만 멸실률이 높지 않으므로 연간멸실량은 2,200호 이하가 될 것으로 전망

[표 4-15] 울산광역시 대체 주택수요 추정결과

연도	재고증가율	추정주택재고 (천호)	멸실률	대체수요 (멸실주택수, 천호)
2018	1.62%	47.6*	0.40% ('10~'17 평균)	-
2019	1.83%	48.5		-
2020	1.72%	49.3		0.20
2021	1.61%	50.1		0.20
2022	1.50%	50.9		0.20
2023	1.39%	51.6		0.21
2024	1.28%	52.2		0.21
2025	1.17%	52.8		0.21
2026	1.06%	53.4		0.21
2027	0.95%	53.9		0.22
2028	0.84%	54.3		0.22
2029	0.73%	54.7		0.22
2030	0.62%	55.1		0.22
'20~'30				2.31

\*2018년 재고주택수는 통계청 주택보급률 작성을 위한 등록센서스의 주택수

주: 재고증가율과 멸실률은 과거 중장기 평균으로 고정될 것이라고 가정

## ■ 총 주택 수요 (신규+대체) 추정 결과

- 총 주택 수요는 11년간(2020-2030년) 총 4.21만호로 추정
  - 신규수요는 가구원수별 가구 수 증가와 소득 및 주거비의 최근 10년('08-'18)간의 연평균 실질증가율 기반으로 총 1.9만호의 수요추정
  - 대체수요는 주택재고 증가율은 감소하고 멸실률은 향후 10년간 고정된다고 가정하면 2.3만호로 추정
  - 연간 주택수요는 신규수요와 대체수요를 합쳐 2020년에는 약 4,000호 수준이나 2030년에는 3,000호로 감소할 전망
  - 향후 2030년까지의 총수요 4.2만호는 가구수 증가량(2.0만가구)보다 약 2.2만호 많은 수준



[표 4-16] 울산광역시 총 주택 수요 추정결과

(단위: 만호)

연도	신규수요 (가구증가 <sup>[1]</sup> & 소득 <sup>[2]</sup> 및 주거비 <sup>[3]</sup> )			대체수요 (재고 <sup>[4]</sup> 및 멸실률 <sup>[5]</sup> 고정)	연간 수요 (신규+대체)	가구수 증가량 (만가구)
	자가	차가	소계			
2020	0.03	0.17	0.20	0.20	0.40	0.21
2021	0.02	0.16	0.18	0.20	0.38	0.19
2022	0.02	0.14	0.16	0.20	0.36	0.17
2023	0.07	0.18	0.26	0.21	0.47	0.27
2024	0.07	0.16	0.23	0.21	0.44	0.24
2025	0.06	0.15	0.20	0.21	0.41	0.21
2026	0.05	0.13	0.18	0.21	0.39	0.19
2027	0.04	0.11	0.15	0.22	0.37	0.16
2028	0.02	0.11	0.13	0.22	0.35	0.14
2029	0.01	0.10	0.11	0.22	0.33	0.13
2030	0.00	0.08	0.08	0.22	0.30	0.09
'20~'30	0.39	1.50	1.90	2.31	4.21	2.00

[1] 가구증가: 통계청의 가구원수별 가구수 추계

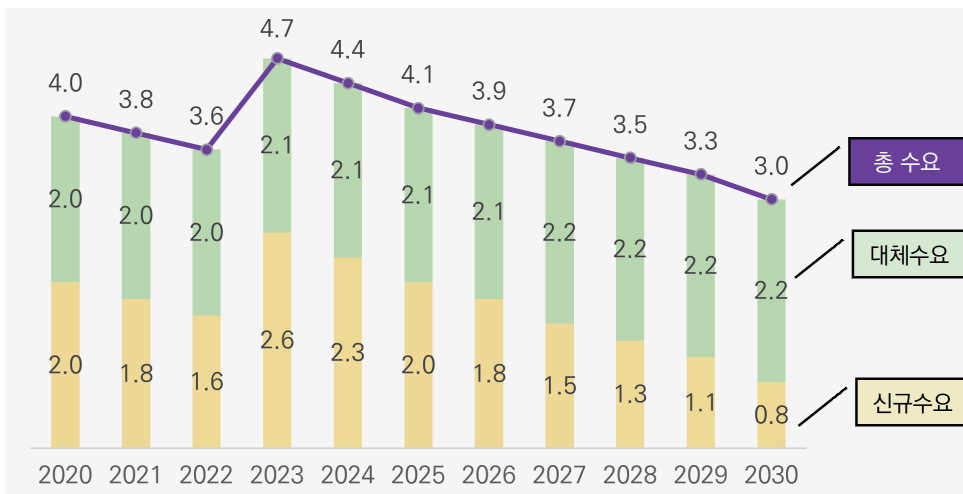
[2] 소득증가율: 연 1.15%(최근 10년 연평균 실질소득증가율)

[3] 주거비증가율: 자가 연 1.92%, 차가 연 1.09% (최근 10년 실질주거비 증가율)

[4] 재고증가율: 최근 8년('10~'18)의 추세를 감안하여 감소한다고 가정

[5] 멸실률: 과거 8년('10~'17) 평균 0.40%로 고정

[그림 4-5] 울산광역시 향후 10년간 주택 수요



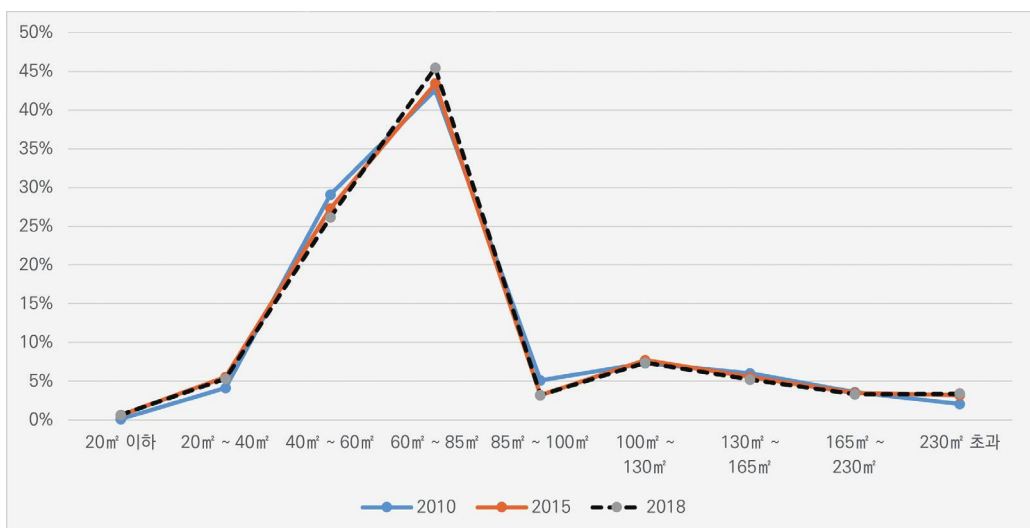
## ■ 주택규모별 주택수요추정

- 2010년 이후 울산광역시에서는 60~85㎡의 중형주택비중이 꾸준히 증가하는 가운데 소형과 중대형주택의 비중 감소가 나타남

[표 4-17] 울산광역시 주택규모별 비중 추이(2010~2018)

평형	주택수 (호)			비율		
	2010	2015	2018	2010	2015	2018
20㎡ 이하	302	2,220	2,442	0.1%	0.6%	0.6%
20㎡ ~ 40㎡	12,193	19,797	20,213	4.1%	5.5%	5.3%
40㎡ ~ 60㎡	85,884	97,587	99,177	29.1%	27.3%	26.1%
<b>60㎡ ~ 85㎡</b>	<b>125,764</b>	<b>155,267</b>	<b>172,621</b>	<b>42.6%</b>	<b>43.4%</b>	<b>45.5%</b>
85㎡ ~ 100㎡	15,037	11,485	12,062	5.1%	3.2%	3.2%
100㎡ ~ 130㎡	21,689	27,636	28,064	7.3%	7.7%	7.4%
130㎡ ~ 165㎡	17,757	19,770	19,769	6.0%	5.5%	5.2%
165㎡ ~ 230㎡	10,623	12,435	12,557	3.6%	3.5%	3.3%
230㎡ 초과	6,057	11,477	12,836	2.1%	3.2%	3.4%
합계	295,306	357,674	379,741	100.0%	100.0%	100.0%

[그림 4-6] 울산광역시 주택규모별 구성비 변화(2010-2018)



- 2010~2015년 사이에는 40㎡이하의 소형주택의 비중이 다소 증가하였으나 그 이후 정체된 상태
- 85~100㎡의 대형주택의 비중은 3.2%로 하락한 이후 정체상태
- 전반적으로 2018년 이후 비중의 변화는 크지 않을 전망이며, 국민주택규모 이하에 대한 혜택 등으로 60~85㎡ 주택비중은 꾸준히 증가할 것으로 예상
- 과거 8년간의 변화를 보면 60~85㎡의 중형주택과 40㎡ 이하의 소형주택 중심으로 구성비가 증가
  - 60~85㎡의 중형주택은 0.36%p씩 증가하는 반면, 소형 중 40㎡ 이하는 0.22% 증가하고 대형평형은 미미하게 증가
  - 한편 40~60㎡의 비중은 매년 -0.37% 변화하여 감소하며 85~130㎡의 대형 평형도 매년 -0.23%로 비중 감소추세

[표 4-18] 주택규모별 구성비 변화 (2010~2018)

평형수	주택수			연평균 구성비변화		
	2010	2015	2018	('10-'15)	('15-'18)	('10-'18)
40㎡ 이하	4.23%	6.16%	5.97%	0.38%	-0.06%	<b>0.22%</b>
40-60	29.08%	27.28%	26.12%	-0.36%	-0.39%	<b>-0.37%</b>
60-85	42.59%	43.41%	45.46%	0.16%	0.68%	<b>0.36%</b>
85-130	12.44%	10.94%	10.57%	-0.30%	-0.12%	<b>-0.23%</b>
130㎡ 초과	11.66%	12.21%	11.89%	0.11%	-0.11%	<b>0.03%</b>
계	100%	100%	100%	-	-	-

- 본 보고서에서는 이러한 연평균 변화를 2030년까지 반영하여 구성비가 변화한다고 보고 주택규모별 주택수요 추정
  - 최근으로 올수록 주택규모별 구성비의 변화속도가 급감하여 거의 변화가 없는 상태로 가고 있음

[표 4-19] 주택규모별 구성비 추정 (2019-2030)

연도	40㎡ 이하	40-60㎡	60-85㎡	85-130㎡	130㎡ 초과	계
2018*	6.0%	26.1%	45.5%	10.6%	11.9%	100.0%
2019	6.2%	25.7%	45.8%	10.3%	11.9%	100.0%
2020	6.4%	25.4%	46.2%	10.1%	12.0%	100.0%
2021	6.6%	25.0%	46.5%	9.9%	12.0%	100.0%
2022	6.8%	24.6%	46.9%	9.6%	12.0%	100.0%
2023	7.1%	24.3%	47.3%	9.4%	12.0%	100.0%
2024	7.3%	23.9%	47.6%	9.2%	12.1%	100.0%
2025	7.5%	23.5%	48.0%	8.9%	12.1%	100.0%
2026	7.7%	23.2%	48.3%	8.7%	12.1%	100.0%
2027	7.9%	22.8%	48.7%	8.5%	12.2%	100.0%
2028	8.1%	22.4%	49.0%	8.2%	12.2%	100.0%
2029	8.4%	22.0%	49.4%	8.0%	12.2%	100.0%
2030	8.6%	21.7%	49.8%	7.8%	12.2%	100.0%

\* 2018년은 통계청 주택총조사의 실제 구성비

[표 4-20] 주택규모별 수요추정 결과

(단위: 천호)

연도	40㎡ 이하	40-60㎡	60-85㎡	85-130㎡	130㎡ 초과	계
2020	0.25	1.01	1.84	0.40	0.48	3.97
2021	0.25	0.95	1.77	0.38	0.46	3.80
2022	0.25	0.89	1.70	0.35	0.44	3.63
2023	0.33	1.13	2.21	0.44	0.56	4.66
2024	0.32	1.05	2.09	0.40	0.53	4.39
2025	0.31	0.97	1.97	0.37	0.50	4.11
2026	0.30	0.91	1.90	0.34	0.48	3.94
2027	0.29	0.83	1.78	0.31	0.45	3.66
2028	0.28	0.78	1.70	0.28	0.42	3.47
2029	0.28	0.72	1.63	0.26	0.40	3.29
2030	0.26	0.65	1.50	0.23	0.37	3.00
'20~'30	3.12	9.90	20.08	3.77	5.07	41.93
합계	7.4%	23.6%	47.9%	9.0%	12.1%	100.0%

- 주택규모별 수요추정 결과, 신규수요와 대체수요를 합쳐서 60~85㎡ 중소형주택 수요가 2.0만호(47.9%)로 가장 많을 것으로 전망
  - 40~60㎡의 주택수요가 약 9,900호로 23.6% 정도가 될 것으로 전망됨
  - 초소형 주택인 40㎡ 이하의 주택수요는 11년간 3,100호 정도 수준에 그칠 것으로 전망됨
  - 전반적으로 1~2인가구의 증가에 힘입어 중소형주택의 수요가 두드러질 것으로 보이며
  - 다만, 공공임대의 규모제한(60㎡)과 국민주택규모(85㎡)의 수준을 넘기에 여러 가지 한계가 있으므로 59㎡나 84㎡의 주택위주로 수요가 집중될 것으로 전망됨

### 3 공공임대주택 소요 추정

#### ■ 공공임대주택 대상계층 및 유형통합정책

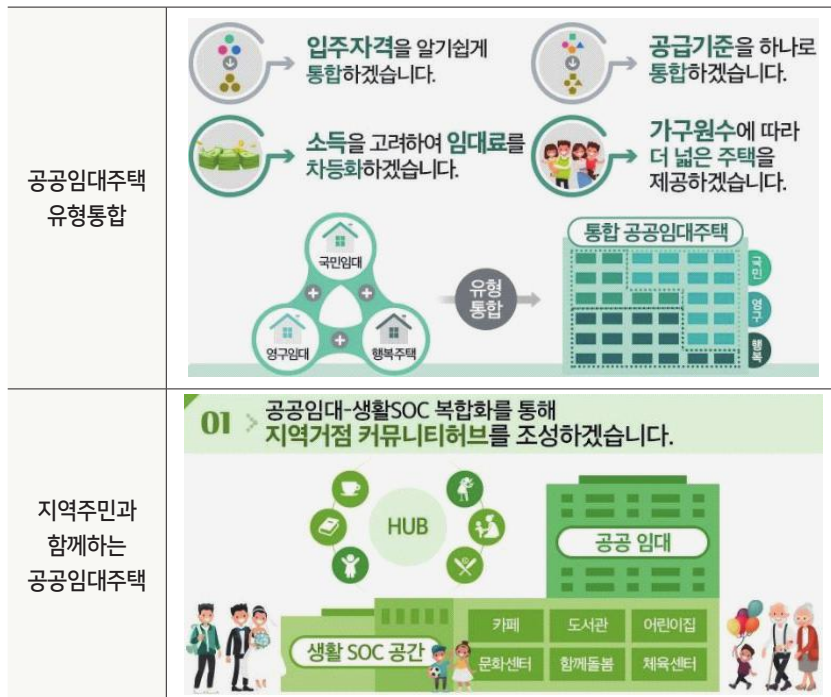
- 공공임대주택 유형 및 대상계층
  - 공공임대주택의 유형은 영구임대, 국민임대, 장기전세, 공공임대, 행복주택 등으로 구분되어 있음
  - 본 보고서에서는 현재의 유형에서 대상계층으로 삼고 있는 공공임대 대상별로 소요를 추정함

[표 4-21] 공공임대주택 유형 및 대상계층

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

- 공공임대주택 유형통합정책('21년부터 통합모델 적용예정)
  - 주거복지로드맵 2.0(2020. 3) 등 공공임대유형통합 정책 본격화
  - 유형통합 : 공공임대주택은 소득에 따라 임대료를 부담하고, 사회통합형으로 거주하도록 개선
  - 기존 복잡한 유형(영구·국민·행복)을 하나로 통합하고, 입주자격·임대료체계 등 제도 전반을 수요자관점에서 개선 예정
  - 소득·자산요건 등 공공임대 입주자격이 유형별 상이, 일부 단지는 지역사회 단절 등 문제 발생하여 기존 영구·국민·행복 입주자가 모두 입주 가능한 중위소득 130% 이하 등으로 입주자격 단일화

[그림 4-7] 임대주택 유형 통합 기본 모델



자료원 : 국토교통부(2020) '주거복지 로드맵 2.0'

## ■ 공공임대 주택 총 소요 추정

- 공공임대 소요 추정 과정
  - 울산광역시의 2030년까지의 공공임대소요의 총량을 추정하기 위해서는 차가수요 추정치를 이용하여 이중 공공임대 대상가구가 어느 정도 되는지, 대상자 중 입주 희망 가구는 어느 정도인지를 감안하여 추정
  - (1. 차가가구수 추정) 11년간(2020~2030)의 울산광역시 차가가구수 추정 (앞서 신규수요추정에서 각 년도별 자가와 차가비율을 고려)
  - (2. 공공임대 대상비율 추정) 전국주거실태조사(2018) 자료를 이용하여 소득 4분위 (월 250만원)이하 및 순자산(1.8억원) 이하 가구의 비율 추정
  - (3. 입주희망비율 추정) 전국주거실태조사(2018) 자료를 이용하여 '공공임대

입주희망 비율' 분석 후 가구규모별 입주희망 비율 추정

- (4. 가구규모별 소요추정) 가구규모(가구원수)별 저소득층 비율과 입주희망비율을 이용한 공공임대 소요 추정

[그림 4-8] 울산광역시 공공임대 소요 추정 과정



### ①단계 1: 차가 가구 수 추정

- 통계청의 2030년까지의 가구원수별 가구 수 추계 자료를 기반으로 울산광역시의 무주택비율을 적용하여 차가 가구 수 추정
- 2017년 주택소유통계를 기준으로 총가구중 36.8%가 무주택(차가)이며, 가구원수가 작을수록 무주택비율이 높아 1인가구는 70.0%가 무주택으로 나타남
- 2020~2030의 총 추계 가구 수 중 아래 가구규모별 무주택비율을 적용하여 차가가구수를 추정
- 추정결과 2030년에는 총 15.8만가구가 차가로 거주할 것으로 추정되며, 1인 차가 가구는 11년간 1.2만가구가 증가하는 반면 3인 이상 차가가구는 0.6만 가구 감소할 것으로 전망
- 차가가구의 대부분은 1~2인가구가 될 것으로 추정되며, 각각 8.8만(1인 가구), 4.2만(2인 가구)가구로서 전체의 81.8%에 이를 것으로 전망



[표 4-22] 울산 가구규모별 무주택(차가)가구수 비율

(단위: 호)

항목	총계	1인	2인	3인	4인	5인 이상
전체가구수	428,720	107,497	110,658	101,568	86,268	22,729
주택소유가구	271,099	32,277	74,699	76,493	69,346	18,284
무주택가구수	157,621	75,220	35,959	25,075	16,922	4,445
무주택비율	36.8%	70.0%	32.5%	24.7%	19.6%	19.6%

자료원 : 2017 주택소유통계(통계청)

[표 4-23] 울산 가구규모별 차가 가구 수 추정결과

(단위: 만 가구)

연도	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	합계
2020	7.74	3.34	1.98	1.14	0.25	0.05	14.50
2021	7.87	3.44	1.97	1.10	0.23	0.05	14.66
2022	7.99	3.53	1.97	1.05	0.22	0.05	14.81
2023	8.13	3.62	1.97	1.01	0.21	0.05	14.99
2024	8.26	3.71	1.97	0.97	0.20	0.04	15.15
2025	8.37	3.80	1.96	0.94	0.19	0.04	15.30
2026	8.47	3.89	1.96	0.90	0.18	0.04	15.43
2027	8.55	3.96	1.95	0.87	0.17	0.04	15.54
2028	8.65	4.03	1.95	0.83	0.16	0.04	15.65
2029	8.73	4.10	1.94	0.80	0.15	0.03	15.76
2030	8.80	4.15	1.93	0.77	0.15	0.03	15.83
11년간 변화량 (‘20~’30)	1.20	0.91	-0.05	-0.42	-0.11	-0.02	1.50

## ②단계 2: 공공임대 대상 차가 가구 수 추정

- 주거실태조사(2018)자료를 이용하여 차가가구 중 ‘국민임대 입주기준’을 만족하는 대상가구비율을 가구규모별로 계산
- 표본 중 소득과 자산자료가 있는 147가구에 대해서 분석한 결과 월소득 250만원 이하 이면서 순자산이 1.8억원 이하인 가구의 비율은 전체적으로 44.1%로 나타남
- 이때 5인 이상 가구 수는 너무 적어 실제 분석 시에는 3인가구의 국민임대자격가구 비율과 4인 가구 비율의 평균값(26.7%)을 사용

- 추정결과 국민임대(4분위 이하) 입주자격을 기준으로 볼 때, 울산광역시의 2030년 공공임대 입주대상자는 총 10.2만가구로 추정됨
- 이 중 73%인 7.5만가구는 1인가구이며 2인가구는 2.1만가구(20.4%)로 추정

[표 4-24] 울산 가구규모별 국민임대 입주 대상가구 비율

(단위: 가구)

항목	총계	1인	2인	3인	4인	5인 이상
차가가구수	102	13	32	21	32	4
국민임대대상	45	11	16	4	11	3
비율	44.1%	84.6%	50.0%	19.1%	34.4%	75.0% (26.7%*)

자료원: 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

\* 5인 이상 가구의 표본수가 적어서 3인/4인 가구의 평균비율을 분석에 사용함

[표 4-25] 울산 가구규모별 공공임대 대상 가구수 추정결과

(단위: 가구)

가구원 수	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	
국민임대 입주자 비율(%)	84.6	50.0	19.1	34.4	26.7*	26.7*	합계
2020	65,511	16,701	3,762	3,930	661	145	90,710
2021	66,592	17,200	3,756	3,765	625	138	92,076
2022	67,595	17,640	3,749	3,617	592	131	93,324
2023	68,827	18,112	3,747	3,477	561	125	94,849
2024	69,884	18,553	3,745	3,347	533	119	96,181
2025	70,846	18,995	3,739	3,216	505	113	97,413
2026	71,665	19,438	3,730	3,089	479	107	98,507
2027	72,392	19,807	3,721	2,975	455	102	99,452
2028	73,180	20,152	3,706	2,862	434	97	100,430
2029	73,910	20,478	3,688	2,752	414	93	101,334
2030	74,472	20,769	3,669	2,651	396	89	102,045
11년간 변화량 (‘20~’30)	10,145	4,558	-94	-1,444	-302	-64	12,799

\* 5인 이상 가구의 표본수가 적어서 3인/4인 가구의 평균비율을 분석에 사용함

## ③단계 3: 공공임대 입주희망비율 추정

- 주거실태조사(2018)자료를 이용하여 차가가구 입주희망비율을 계산
- 추정결과 전체의 35.3%가 공공임대 입주를 희망하며, 가구규모가 작을수록 희망비율이 높게 나타남

[표 4-26] 울산 가구규모별 공공임대 입주 희망 비율

(단위: 세대, %)

항목	총계	1인	2인	3인	4인	5인 이상
차가가구수	102	13	32	21	32	4
국민임대대상	36	7	10	6	11	2
비율	35.3%	53.9%	31.3%	28.5%	34.4%	50.0% (31.5%*)

자료원: 울산광역시(2019), “울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구”

\* 5인 이상 가구의 표본수가 적어서 3인/4인 가구의 평균비율을 분석에 상용함

[표 4-27] 울산 가구규모별 공공임대 대상가구수 추정결과

(단위: 가구)

가구원수	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	
공공임대 입주 희망비율(%)	53.9	31.3	28.6	34.4	31.5	31.5	합계
2020	35,277	5,219	1,075	1,351	208	46	43,176
2021	35,860	5,375	1,073	1,295	197	43	43,843
2022	36,400	5,512	1,071	1,244	186	41	44,454
2023	37,063	5,660	1,070	1,196	177	39	45,205
2024	37,633	5,798	1,070	1,151	168	37	45,856
2025	38,151	5,936	1,068	1,106	159	35	46,455
2026	38,592	6,074	1,066	1,062	151	34	46,978
2027	38,983	6,190	1,063	1,023	143	32	47,434
2028	39,407	6,297	1,059	984	136	31	47,914
2029	39,801	6,399	1,054	946	130	29	48,359
2030	40,103	6,490	1,048	911	125	28	48,705
11년간 변화량 (‘20~’30)	5,463	1,424	-27	-496	-95	-20	6,249

\* 5인 이상 가구의 표본수가 적어서 3인/4인 가구의 평균비율을 분석에 사용함

④단계 4: 공공임대소요 추정

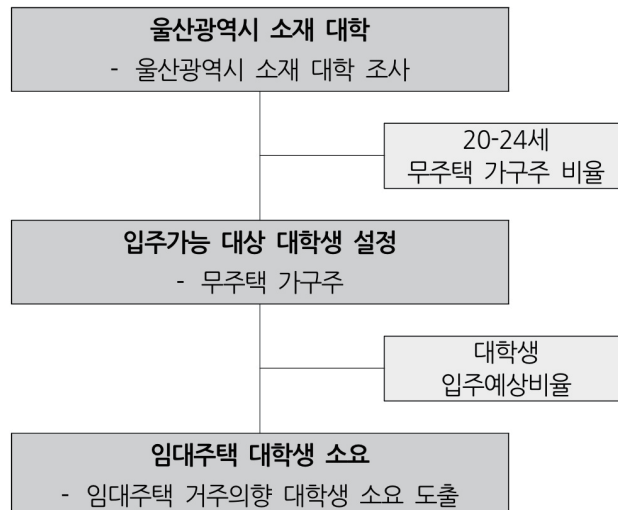
- 앞서 실행한 차가 가구 수 추정, 공공임대 입주대상 비율 추정, 입주희망 비율 추정 등을 토대로 공공임대 소요 추정
- 결과적으로 2030년에 4.9만호의 공공임대소요가 있을 것으로 추정되며 1인가구가 4.0만호, 2인 가구 0.6만호 등으로 1~2인 가구가 전체의 95.7%로 추정

## 4 대상계층별 공공임대주택 소요 추정

### 1) 대학생

- 대상지로부터 인근 5개 대학 대상학생수를 기준으로 '대학 기숙사에 거주하는 재학생'을 제외한 '독립 가능한 학생 수'와 '무주택자'를 차례로 고려하여 소요를 예측함
- 대학생의 입주대상자는 연접지역까지 포함하지만, 현실적인 입주가능성 및 인근지역의 대학이 많아 소요가 충분할 것으로 판단하여 대학생 소요는 해당지역을 고려하여 추정함

[그림 4-9] 대학생 소요 분석 흐름도



### ■ 대학교 위치별 현황

- 울산광역시에는 5개의 대학이 입지하고 있음

### ■ 대학교 위치별 현황

- 2019년 현재 대학별 전수 조사한 자료를 활용하였으며, 졸업학년 학생 수는 2019년 졸업생수로 가늠하며, 학생 수는 변동이 없다고 전제함

- 대학의 재학생 수(26,015명)에 기숙사 수용률(26.59%)를 적용한 수용가능인원은 6,917명이며, 여기에서 대학기숙사에서 수용 가능한 학생수<sup>6)</sup>를 가정하여 제외한 대상 학생수는 약 19,098명으로 추정됨

[표 4-28] 울산 소재 대학별 기숙사 거주 재학생 수 및 기숙사 보유현황

구분	재학생 (명)	기숙사 (실수)	수용가능 인원	기숙사수용률 (수용가능인원 /재학생수x100)	대상 학생수
울산과학기술원	4,010	816	3,772	94.1%	238
울산대학교	13,322	839	2,105	15.8%	11,217
울산과학대학교	5,191	250	498	9.6%	4,693
춘해보건대학교	2,736	128	342	12.5%	2,394
한국폴리텍(울산)	756	100	200	26.5%	556
계	26,015		6,917	26.59%	19,098

자료원 : 대학알리미 사이트 대학별 조사 (2019), 각 대학교

[표 4-29] 울산광역시 및 인근대학 독립 가능한 대학생 수 추정

(단위: 명)

구분	울산광역시 20~24세 가구주 비율			독립가능 대학생수	
	20~24세 인구	가구주	비율	대상 대학생수	독립가능 대학생가구주
2015	79,289	6,752	8.52%		
2016	78,196	6,176	7.90%		
2017	75,679	5,880	7.77%		
2018	73,066	5,880	8.05%	19,098	1,537

자료원 : 통계청(KOSIS), 2019

- 6) 울산광역시 관계자를 통해 각 대학에 확인한 결과 2019년 기준으로 각 기숙사는 UNIST를 제외한 3개 대학은 공실없이 운영 중이며 대기자수도 1,000명이상 있는 것으로 파악됨

대학교	수용인원	실제입실인원	대기자수
울산대학교	2,500	2,500	1,000~1,500
울산과학대학교	500	500	100
유니스트(UNIST)	1,800	1,600	공실발생
춘해보건대학	338	338	150명

### ■ 독립 가능한 대상 학생 수

- 울산광역시의 5개 대학의 대상 학생 수 26,015명에 대상 대학생 수의 19,098에 대하여 2018년 20세~24세 가구주비율(8.05%)을 고려하여 1,537명으로 추정됨
- 일반가구를 기준으로 측정
- 울산광역시의 성, 연령 및 가구주와의 관계별 인구에 관한 통계청(KOSIS)자료를 활용함

### ■ 무주택자 대상 학생 수

- 독립 가능한 대상 학생 수(1,537명)에 이 중 재학생 20~24세 가구주중 울산광역시 20대 이하 무주택자 비율(83.39%)을 고려하여 1,282명을 산출함
- 가구주의 연령대별 주택소유 현황에 대한 통계청 자료를 활용함

[표 4-30] 울산광역시 무주택 가구비율

구분	전 국 평 균 (단위: 천명)			울산광역시 (단위: 명)		
	총 가구수	무주택가구	비율	총 가구수	무주택가구	비율
전 체	19,979	8,745	43.77%	431,391	156,602	36.30%
20대 이하	1,486	1,317	88.68%	22,751	18,972	83.39%
30 대	3,167	1,832	57.85%	73,220	33,216	45.36%
40 대	4,330	1,793	41.41%	100,636	34,905	34.68%
50 대	4,767	1,760	36.93%	119,589	35,077	29.33%
60 대	3,344	1,062	31.75%	73,078	20,072	27.47%
70 대	2,023	619	30.62%	32,102	9,662	30.10%
80대 이상	863	361	41.85%	10,015	4,698	46.91%

자료원 : 통계청, 2018 인구주택총조사

### ■ 대학생 기숙사 거주 의향률

- 대학생 공공임대주택 입주의향률은 각 년도의 주거실태조사로 분석이 불가능하여 한국장학재단의 「대학생 주거실태 분석 및 소요예측을 통한 기숙사 건립방안 연구(2013)」를 활용하였음

- 상기 연구에서 제시한 지역별 기숙사 정책대상 대학생(잠재소요)의 기숙사 거주의향 설문조사 응답결과를 활용하여 소요 분석결과와 전국 기준 208,908명, 지방은 185,329명, 경인 8,411명, 서울 15,168명으로 추정됨

[표 4-31] 전국 기숙사 및 지역별 학생종합복지센터 소요 분석(2013년)

(단위: 명/%)

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

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

2) 수용도 산정 가중치 : 대학기숙사 운영 전문가 그룹과의 집중인터뷰 분석결과, 대학 기숙사 입주 전 입주의향 설문조사 결과에 대한 다년간의 전문가 경험측 수치 적용하여 산출

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

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

[표 4-32] 대학생 임대주택 소요(2018년 기준)

대학생	대상학생	대상 대학생 가구주	가구주	무주택비율	입주의향
기준			8.05% <sup>[1]</sup>	83.39% <sup>[2]</sup>	52.89% <sup>[3]</sup>
소요권 (울산광역시 지역)	26,015	19,098	1,537	1,282	678

[1] 2018년 인구주택총조사 울산광역시 20-24세 가구주비율 8.05%

[2] 2018년 인구주택총조사 울산광역시 20대 이하 무주택 비율 83.4%

[3] 기숙사 거주이향 설문(2013년) 입주의향 전국 비율 52.89%



## ■ 대학생 소요 추정 결과

- 무주택 대상학생(1,282명) 중 임대주택의 대학생 거주방향률 52.89%<sup>7)</sup>를 고려하여 678명으로 추정함
- 대학생은 매년 증가하는 대학생 기준으로 전체 재학생의 1/4 적용하며, 2020년부터 2030년까지 매년 증가하는 대학생 소요를 산정하여 4년 누적하여 대학생 임대주택 소요를 산정함
- 4년 누적 대학생 임대주택의 소요는 2030년에 621가구로 추정됨

[표 4-33] 대학생 연도별 임대주택 소요 추정

(단위: 호)

연도	대학생 <sup>[1]</sup>	기숙사수 용 <sup>[2]</sup>	대상 대학생	가구주 <sup>[3]</sup>	무주택 비율 <sup>[5]</sup>	거주 방향률 <sup>[5]</sup>	4년 누적
2018	6,504	1,729	4,775	384	321	170	678
2019	6,504	1,764	4,740	382	318	168	677
2020	6,504	1,799	4,705	379	316	167	674
2021	6,504	1,835	4,669	376	313	166	671
2022	6,504	1,872	4,632	373	311	164	666
2023	6,504	1,909	4,595	370	308	163	660
2024	6,504	1,947	4,556	367	306	162	655
2025	6,504	1,986	4,517	364	303	160	650
2026	6,504	2,026	4,478	360	301	159	644
2027	6,504	2,067	4,437	357	298	158	639
2028	6,504	2,108	4,396	354	295	156	633
2029	6,504	2,150	4,354	350	292	155	627
2030	6,504	2,193	4,311	347	289	153	621

[1] 대학생은 매년 증가하는 대학생 기준으로 전체 재학생의 1/4 적용

[2] 기숙사 수용능력은 매년 2%씩 증가한다고 가정

[3] 2018년 인구주택총조사 울산광역시 20-24세 가구주비율 8.05%

[4] 2018년 인구주택총조사 울산광역시 20대 이하 무주택 비율 83.4%

[5] 기숙사 거주방향 설문(2013년) 입주방향 전국 비율 52.89%

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

## 2) 사회초년생

- 사회초년생은 울산광역시 지역의 25세~34세 연령에 해당하는 가구를 대상으로 설정하였으며, 월평균 소득순위 80%미만, 직장생활 5년 이내의 무주택자를 대상으로 추출하여, 공공임대주택 입주의향률을 적용하여 산출하였음

[그림 4-10] 사회초년생 소요 분석 흐름도



[표 4-34] 울산광역시 25~34세 가구주

(단위: 가구 수, 가구원 수)

연령별	전 국		울 산	
	가구주	가구원 수	가구주	가구원 수
전체	19,979,188	48,648,949	431,391	1,090,679
25~29세	932,296	1,421,209	16,473	633,453
30~34세	1,278,234	2,799,251	28,043	671,544
합계	2,210,530	4,220,460	44,516	1,304,997

자료원 : 통계청(KOSIS), 2018

### ■ 해당지역 25~34세 가구수 비율

- 2018년 기준 통계청 자료인 「성, 연령 및 가구주와의 관계별 인구」에 따라, 해당지역 25~34세 가구수 44,516호에 2015년 이후 2018년까지 울산광역시의 가구증가율 3%를 고려한 2023년의 대상가구 수는 51,606호로 추정됨

## ■ 월평균소득 80% 이하 사회초년생 추정

- 2018년 해당 가구(가구)에 월평균소득 80% 이하 비율(89.09%)을 고려하여, 월평균소득 80% 이하의 사회초년생 가구 수를 39,658가구로 추정함
- 통계청(2019)이 제공한 「전년도 도시근로자 월평균 소득」자료를 근거하였으며, 도시근로자 월 평균소득 431만원 적용

[표 4-35] 2019년 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득

(단위: 원)

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

자료원 : 통계청, 가계동향조사(2019)

[표 4-36] 울산광역시 연령별 월평균 가구 소득 분포

(단위: %)

구분	100만원 미만	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800만원 이상
20~29세	13.4	19.7	36.4	18.1	4.8	3.4	0.7	2.1	1.4
30~39세	1.7	7.2	31.7	26.5	14.4	7.8	3.9	2.4	4.5
40~49세	3.4	8.0	19.6	20.0	16.8	11.2	6.1	5.5	9.4
50~59세	5.6	10.0	15.7	17.2	15.6	11.0	5.1	6.6	13.2
60~69세	21.8	26.2	21.6	11.0	8.4	4.3	1.6	2.1	3.0
70세 이상	61.8	21.8	9.4	4.1	1.2	1.2	0.0	0.3	0.3

자료원 : 울산광역시 사회조사(2018)

- 월평균소득 540만원의 80%에 해당하는 금액은 431만원으로, 아래의 표가 정하고 있는 범위를 합산하여 산출된 비율을 적용함
- 단, 사회초년생은 25세~34세로 가정하였으나, 통계자료가 제공하는 범위에 따라 소득수준은 20~29세로 적용하였음

## ■ 직장생활 5년 이내 사회초년생 가구 수 추정

- 월평균 소득수준 80% 이하의 범위에 해당하는 사회초년생수 중, 울산광역시 내에 있는 산업체에 근무하고 있는 25-34세 근속기간 5년 미만 취업자비율(68.25%)을 적용하여 구한 가구 수는 27,066가구로 산정됨

[표 4-37] 울산광역시 연령별 근속기간 분포

(단위: 명)

구분	합계	1년미만	1-3년미만	3-5년미만	5-10년미만	10년 이상
25-29	58,000	12,000	23,000	10,000	11,000	2,000
30~34	68,000	14,000	19,000	8,000	19,000	8,000
소 계	126,000	26,000	42,000	18,000	30,000	10,000
비율	100%	20.63%	33.33%	14.29%	23.81%	7.94%

자료원 : 통계청(KOSIS), 지역별고용조사 2007

[표 4-38] 울산광역시 가구주의 연령 및 점유형태별 가구

(단위: 호, %)

구분	자가	전세	월세	월세 (무보증)	사글세	무상
30대 이하	44.3%	25.0%	29.1%	0.1%	0.0%	1.5%
40대	63.9%	17.1%	17.5%	0.2%	0.1%	1.3%
50대	67.5%	12.4%	18.9%	0.7%	0.3%	0.2%
60대	61.2%	11.8%	25.4%	1.4%	0.0%	0.1%
70대이상	64.8%	9.3%	21.2%	4.0%	0.0%	0.6%
합계	58.2%	17.6%	22.6%	0.6%	0.1%	0.9%

자료원 : 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

## ■ 무주택자 해당 사회초년생 가구 수 추정

- 해당 사회초년생(39,658가구)에 30세 이하 무주택자 비율(83.39%)과 30세 이하의 공공임대 입주희망비율(37.17%)을 고려하여 산출한 가구 수는 사회초년생의 실 소요는 8,389가구로 추정됨

[표 4-39] 울산광역시 가구주 연령 및 점유형태별 향후 이사 희망 형태

(단위: 호)

구분	자가	전세	월세	월세 (무보증)	사글세	무상
30대이하	73.7%	19.6%	5.0%	0.7%	0.1%	0.9%
40대	84.1%	12.9%	2.3%	0.6%	0.1%	0.0%
50대	86.3%	11.5%	1.3%	0.4%	0.0%	0.4%
60대	81.6%	12.7%	3.8%	1.9%	0.0%	0.0%
70대이상	80.6%	8.3%	8.3%	0.0%	2.8%	0.0%
합계	79.9%	15.4%	3.5%	0.7%	0.1%	0.4%

자료원 : 울산광역시(2019), “울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구”

[표 4-40] 울산광역시 30세 미만 무주택비율

(단위: 호)

30세미만	2015	2016	2017	2018
합 계	24,067	23,251	22,793	22,751
소유주	4,265	3,637	3,673	3,779
무주택	19,802	19,614	19,120	18,972
무주택비율	82.3%	84.4%	83.9%	83.4%

자료원 : 통계청(KOSIS), 2019

## ■ 공공임대주택 대상자 중 입주의향 비율 및 사회초년생 소요 추정 결과

- 공공임대주택 입주의향비율은 2019년 울산 주거실태조사를 활용하여 지역별, 연령대별로 분석하여 활용
- 공공임대주택 대상자와 사회초년생 중에서 30세 공공임대주택 입주의향을 가진 대상자는 동일한 것으로 판단함

[표 4-41] 울산광역시 공공임대주택(임대 후 분양전환) 채택의사

(단위: 명, %)

구분	있다	없다	모르겠다
30대 이하	41.4%	22.6%	36.0%
40대	38.1%	31.2%	30.7%
50대	40.8%	31.0%	28.3%
60대	33.9%	36.2%	29.9%
70대 이상	27.7%	41.7%	30.5%
합계	38.7%	29.6%	31.8%

자료원 : 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

[표 4-42] 울산광역시 공공임대주택(임대 후 분양전환) 입주의향

(단위: 명, %)

구분	있다	없다	전 체
30대 이하	29.8%	70.2%	100.0%
40대	24.9%	75.1%	100.0%
50대	24.2%	75.8%	100.0%
60대	27.7%	72.3%	100.0%
70대 이상	23.8%	76.2%	100.0%
합계	26.6%	73.4%	100.0%

자료원 : 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

[표 4-43] 울산광역시 장기공공임대주택 채택의사

(단위: 명, %)

구분	합계	있다	없다	모르겠다
30대이하	2,001	40.3%	22.8%	36.9%
40대	1,895	34.8%	33.0%	32.2%
50대	1,347	39.9%	31.6%	28.4%
60대	768	35.4%	34.9%	29.7%
70대이상	321	30.5%	41.7%	27.7%
합계	6,332	37.5%	30.2%	32.4%

자료원 : 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

[표 4-44] 지역별 사회초년생 입주의향

(단위: 명, %)

사회초년생	2018 대상가구 <sup>[1]</sup>	월평균소득 80% 이하	5년미만 취업자비율	무주택비율	입주의향 (30세이하)
기 준		89.088% <sup>[2]</sup>	68.25% <sup>[3]</sup>	83.39% <sup>[4]</sup>	37.17% <sup>[4]</sup>
울산광역시	44,515	39,658	27,066	22,571	8,389

[1] 2018년 인구주택총조사 25-34세 대상 가구수에 가구증가율 3% 고려

[2] 울산광역시 사회조사(2018) 월평균 소득(540만원) 80%(431만원) 이하 비율 89.088%

[3] 통계청 지역별고용조사 2007, 울산광역시 산업체 20-29세 근속기간 5년 미만 취업자비율 68.25%

[4] 2018년 인구주택총조사 30세이하 무주택 비율 83.39%

[5] 2018년 울산주거실태조사, 30세 이하 공공임대주택 입주의향 평균비율 37.17%

[표 4-45] 사회초년생 연도별 임대주택 소요 추정

(단위: 명)

구분	대상 가구 <sup>[1]</sup>	월평균 소득 80% 이하 <sup>[2]</sup>	5년미만 취업자비율 <sup>[3]</sup>	무주택비율 <sup>[4]</sup>	입주의향 <sup>[5]</sup>
2018	44,515	39,658	27,066	22,571	8,389
2019	45,850	40,847	27,878	23,248	8,641
2020	47,226	42,073	28,715	23,945	8,900
2021	48,643	43,335	29,576	24,663	9,167
2022	50,102	44,635	30,463	25,403	9,442
2023	51,605	45,974	31,377	26,165	9,726
2024	53,153	47,353	32,319	26,950	10,017
2025	54,748	48,774	33,288	27,759	10,318
2026	56,390	50,237	34,287	28,592	10,628
2027	58,082	51,744	35,315	29,449	10,946
2028	59,824	53,296	36,375	30,333	11,275
2029	61,619	54,895	37,466	31,243	11,613
2030	63,468	56,542	38,590	32,180	11,961

[1] 2018년 인구 주택 총조사 25-34세 대상 가구 수에 가구증가율 3% 고려

[2] 울산광역시 사회조사(2018) 월평균 소득(540만원) 80%(431만원) 이하 비율 89.088%

[3] 통계청 지역별고용조사 2007, 울산광역시 산업체 20-29세 근속기간 5년 미만 취업자비율 68.25%

[4] 2018년 인구주택총조사 30세이하 무주택 비율 83.39%

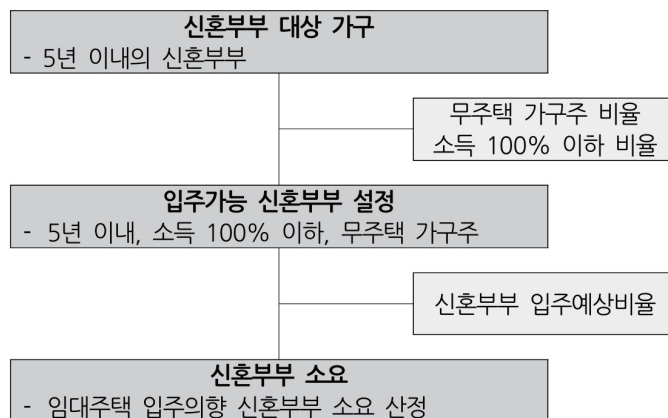
[5] 2018년 울산주거실태조사, 30세 이하 공공임대주택 입주의향 평균비율 37.17%

- 이에 입주의향비율은 주거실태조사 자료에 제시된 30세 비율의 41.4%, 29.8%, 40.3% 비율의 평균인 31.17%를 적용하여 사회초년생의 임대주택 소요 8,389명을 산출함
- 따라서 사회초년생의 임대주택 소요는 약 8,389호로 추정되며, 2030년의 소요는 11,961호의 임대주택 소요가 예상됨

### 3) 신혼부부

- 신혼부부 소요 추정 절차는 다음과 같음

[그림 4-11] 신혼부부 소요 분석 흐름도



[표 4-46] 울산광역시 연도별 혼인수 (건)

(단위: 건, %)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	연평균 증가율
전국	327,073	322,807	305,507	302,828	281,635	264,455	257,622	239,159	
증가율	-0.62%	-1.32%	-5.66%	-0.88%	-7.52%	-6.50%	-2.65%	-7.72%	-2.70%
울산광역시	7,887	7,998	7,674	7,483	7,006	6,331	5,894	5,442	
증가율	1.51%	1.39%	-4.22%	-2.55%	-6.81%	-10.66%	-7.41%	-8.31%	-3.05%

자료원 : 통계청(KOSIS), 인구동향조사(각 년도)



## ■ 신혼부부 가구수

- 통계청에서 제공한 시군구/발생월별 혼인 자료 중 2010년-2019년 (10개년)을 기준으로 울산광역시 10년 평균 증가율 -3.05%를 고려함

[표 4-47] 울산광역시 조이혼율

(단위: %)

행정구역별	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
전국	2.3	2.3	2.3	2.3	2.1	2.1	2.1	2.1	2.2
울산광역시	2.1	2.3	2.3	2.4	2.1	2.2	2.2	2.3	2.2

주 : 조이혼율 = (연간이혼건수 ÷ 주민등록연앙인구) × 1,000

자료원 : 통계청(KOSIS), 인구동향조사(각년도)

[표 4-48] 울산광역시 신혼가구

(단위: 건수, 명, 가구수, %)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
혼인건수	7,768	7,887	7,998	7,674	7,483	7,006	6,331	5,894	5,442
울산인구	1,123,226	1,134,134	1,144,912	1,154,817	1,163,346	1,166,315	1,162,347	1,154,182	1,145,705
울산인구 25-34세	166,399	165,645	165,257	164,196	161,269	157,094	151,874	146,617	143,440
조이혼율	2.1%	2.3%	2.3%	2.4%	2.1%	2.2%	2.2%	2.3%	2.2%
이혼건수	349	381	380	394	339	346	334	337	316
결혼유지가구	7,419	7,506	7,618	7,280	7,144	6,660	5,997	5,557	5,126

자료원 : 통계청(KOSIS), 인구동향조사(각년도)

## ■ 월평균소득 100% 이하의 무주택 신혼부부 가구수

- 결혼유지 신혼부부 가구수(5,126)에 울산광역시 내 30-39세 소득수준 100% 이하 비율(84.62%)과 무주택자비율(55.70%)을 적용하였음
  - 통계청(2019)가 제공한 「전년도 도시근로자 월평균 소득」 자료를 근거하였으며, 도시근로자 월 평균소득 540만원 적용
  - 월평균소득 540만원의 100%에 해당하는 금액으로, 아래의 표가 정하고 있는 범위를 합산하여 산출된 비율을 적용함

- 울산광역시 사회조사(2018)이 제공한 「가구주의 연령 및 점유형태별 가구」에 근거하여,  
30대 이하 무주택자비율(55.7%)을 적용함

[표 4-49] 울산광역시, 30-39세 소득수준 100% 이하 비율

구분	100만원 미만	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600만원 이상
울산광역시 30-39세	1.7%	7.2%	31.7%	26.5%	14.4%	7.8% (3.12% 적용)	1.2%

자료원 : 울산광역시 사회조사(2018)

[표 4-50] 울산광역시 가구주의 연령 및 점유형태별 가구

(단위: 가구 수)

구분	합계	자가	전세	월세	월세 (무보증)	사글세	무상
30대 이하	2,001	44.3%	25.0%	29.1%	0.1%	0.0%	1.5%
40대	1,895	63.9%	17.1%	17.5%	0.2%	0.1%	1.3%
50대	1,347	67.5%	12.4%	18.9%	0.7%	0.3%	0.2%
60대	768	61.2%	11.8%	25.4%	1.4%	0.0%	0.1%
70대 이상	321	64.8%	9.3%	21.2%	4.0%	0.0%	0.6%
합계	6,332	58.2%	17.6%	22.6%	0.6%	0.1%	0.9%

자료원 : 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

## ■ 공공임대주택 대상자 중 입주의향 비율

- 상기 과정에서 추정된 2,416가구에 입주의향비율은 울산 신혼부부 공공임대 입주의향 25.81% 적용하여 신혼부부의 임대주택 소요 624명을 산출함

[표 4-51] 2018 주거실태조사 신혼부부 공공임대 입주의향(울산광역시)

(단위: 명)

구분	입주의향	입주의향 없음	합계
전국	427	1,570	1,997
	21.38%	78.62%	
울산광역시	40	115	155
	<b>25.81%</b>	74.19%	
합계	467	1,685	2,152

자료원 : 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"

## ■ 신혼부부 임대주택 소요 추정 결과

[표 4-52] 신혼부부 소요 추정 결과(2019년 기준)

(단위: 명, %)

신혼부부	대상가구 <sup>[1]</sup>	결혼유지	월평균소득 100% 이하	무주택비율	입주의향 (30대 이하)
기 준			84.62% <sup>[2]</sup>	55.70% <sup>[3]</sup>	25.81% <sup>[4]</sup>
울산광역시	5,442	5,126	4,338	2,416	624

[1] 통계청, 시군구/발생월별 혼인 2018년 고려

[2] 울산광역시 사회조사(2018) 30-39세 월평균 소득(540만원) 100% 이하 비율 84.62%

[3] 2018년 인구주택총조사 울산광역시 30-39세 무주택 비율 55.70%

[4] 2018년 주거실태조사, 신혼부부 공공임대주택 입주의향 평균비율 25.81%

[표 4-53] 신혼부부 연도별 임대주택 소요 추정

(단위: 건수, 세대)

구분	혼인 건수 <sup>[1]</sup>	이혼 건수	결혼 유지 건수	월평균소득 100% 이하 <sup>[2]</sup>	무주택 세대 수 <sup>[3]</sup>	당해연도 신혼부부 입주 의향 <sup>[4]</sup>	입주 가능 신혼부부 입주 의향 <sup>[5]</sup>
2018	5,894	337	5,557	4,702	2,619	676	5,810
2019	5,442	316	5,126	4,338	2,416	624	5,521
2020	5,276	307	4,968	4,204	2,342	604	5,199
2021	5,115	299	4,815	4,075	2,270	586	4,899
2022	4,958	292	4,667	3,949	2,200	568	4,597
2023	4,807	284	4,523	3,827	2,132	550	4,337
2024	4,660	277	4,383	3,709	2,066	533	4,141
2025	4,518	270	4,248	3,595	2,002	517	3,982
2026	4,380	263	4,117	3,484	1,940	501	3,859
2027	4,246	256	3,990	3,376	1,881	485	3,740
2028	4,116	249	3,867	3,272	1,823	470	3,624
2029	3,990	243	3,747	3,171	1,766	456	3,513
2030	3,869	237	3,632	3,073	1,712	442	3,404

[1] 통계청, 시군구/발생월별 혼인 2018년 고려

[2] 울산광역시 사회조사(2018) 30-39세 월평균 소득(540만원) 100% 이하 비율 84.62%

[3] 2018년 인구주택총조사 울산광역시 30-39세 무주택 비율 55.70%

[4] 2018년 주거실태조사, 신혼부부 공공임대주택 입주의향 평균비율 25.81%, 당해연도 결혼한 신혼부부 중 입주의향

[5] 당해연도 및 기존 신혼부부 (7년 이내) 가구 중 입주의향 가구 수

- 신혼부부 소요추정결과 2030년까지 10년 평균 약 4,118호의 공공임대소요가 있는 것으로 추정되며, 신혼부부의 기준은 결혼 7년 이내로 7년간의 신혼부부 소요를 누적하여 소요를 추정하면 2020년에는 5,199호이나 혼인율감소 등으로 2030년에는 3,404호로 연간소요가 감소할 전망
- 2030년의 신혼부부 공공임대주택의 소요는 3,404가구로 추정됨

#### 4) 취약계층

##### ■ 임대주택 취약계층 소요 추정 절차는 아래와 같음

- 노령계층의 임대주택소요는 취약계층과 겹치는 것으로 판단되어 취약계층과 노령계층으로 통합하여 임대주택소요 추정

[그림 4-12] 취약계층 소요(해당지역) 분석 흐름도



##### ■ 울산광역시 2018년 주거급여 수급대상자

- 울산광역시 사회복지과 자료(2019년 기준)에 따르면, 주거급여 수급자는 19,683가구로 조사됨
  - 일반수급자는 일반 가정에서 생계, 주거급여 및 기타 급여들을 대상자가 직접 제공받는 것이며, 시설수급자는 보장시설의 운영주체가 급여를 지급하고 그 운영주체가 보장시설을 운영하면서 대상자를 보호하는 것임
  - 행복주택 입주대상자는 주거급여 수급대상자임

[표 4-54] 울산광역시 연도별 주거급여 수급자 현황

구분	합계		일반수급자		시설수급자
	가구수	수급권자수	가구수	수급권자수	수급권자수
2015	14,942	21,375	13,910	20,343	1,032
2016	13,627	18,776	12,538	17,687	1,089
2017	13,971	18,821	12,914	17,764	1,057
2018	16,833	22,939	15,788	21,894	1,045
2019	19,683	26,594	18,634	25,545	1,049

자료원 : 보건복지부 복지정보통계시스템

#### ■ 공공임대주택 대상자 중 입주의향 비율 및 취약계층 소요 추정 결과

- 울산광역시의 2019년 주거급여수급 대상자(19,683세대)에 공공임대 입주의향비율(34.27%)을 고려하여, 취약계층의 입주가능 가구수를 추정하였으며, 그 결과 6,745가구로 추정함
- 2030년의 취약계층의 공공임대주택 소요는 12,903가구로 추정됨

[표 4-55] 취약계층 소요 추정 결과

취약계층	주거급여 대상자 (명)	입주의향
기 준		34.27% <sup>[1]</sup>
울산광역시	19,683	6,745

[1] 울산광역시(2019), "울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구"의 공공임대주택 입주의향 평균비율 34.27% 적용

- 연도별 취약계층 대상 공공임대 대상자는 과거 5년치의 수급권자 증가율 평균을 이용하여 추정함
- 입주의향은 고정된 것으로 보고 향후 2030년 까지 추정하면 취약계층의 공공임대소요는 크게 증가함

[표 4-56] 취약계층 연도별 임대주택 소요 추정

(단위: 명)

구분	대상	입주의향 <sup>[1]</sup>
2018	16,833	5,769
2019	19,683	6,745
2020	20,878	7,155
2021	22,147	7,590
2022	23,492	8,051
2023	24,918	8,540
2024	26,432	9,058
2025	28,037	9,608
2026	29,740	10,192
2027	31,546	10,811
2028	33,462	11,467
2029	35,495	12,164
2030	37,650	12,903

[1] 울산광역시(2019), “울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구”의 공공임대주택 입주의향  
평균비율 34.27% 적용

## 5 공공임대주택 소요추정 결과 요약

- 공공임대 총 소요는 2030년 기준으로 48,705호로 추정되며 입주대상별 임대주택의 신규소요는 총 24,906호로 추정됨
- 이 추정치는 대상별로 고려하여 추정한 신규소요로서 울산광역시 내의 향후 멸실주택수나 타 주체에 의한 공급량은 반영되지 않은 추정치임
- 즉, 순수하게 신규 소요 차원에서 추정한 추정치이므로 멸실에 의한 대체 소요의 증가와 타 주체에 의한 소요의 해소(감소) 부분을 감안하면 추정치가 달라질 수 있음

[표 4-57] 차가 공공임대 입주희망가구 추정

(단위: 가구)

입주 희망	1인 53.9	2인 31.3	3인 28.6	4인 34.4	5인 31.5	6인이상 31.5	합계
2018	34,033	4,919	1,073	1,464	232	51	41,771
2019	34,640	5,066	1,075	1,408	220	48	42,457
2020	35,277	5,219	1,075	1,351	208	46	43,176
2021	35,860	5,375	1,073	1,295	197	43	43,843
2022	36,400	5,512	1,071	1,244	186	41	44,454
2023	37,063	5,660	1,070	1,196	177	39	45,205
2024	37,633	5,798	1,070	1,151	168	37	45,856
2025	38,151	5,936	1,068	1,106	159	35	46,455
2026	38,592	6,074	1,066	1,062	151	34	46,978
2027	38,983	6,190	1,063	1,023	143	32	47,434
2028	39,407	6,297	1,059	984	136	31	47,914
2029	39,801	6,399	1,054	946	130	29	48,359
2030	40,103	6,490	1,048	911	125	28	48,705

[표 4-58] 울산광역시 대상별 임대주택 세부 주택소요 추정(2030년 기준)

구 분	대학생 (20-24)	사회초년생 (25-34)	신혼부부 (30-39)	취약계층	일반소요 <sup>[1]</sup>	계
신규 소요 (호)	621	11,961	3,404	12,903	19,815	48,705
	1.3%	24.6%	7.0%	26.5%	40.7%	100.0%

[1]: 일반소요 = 울산광역시 전체 공공임대주택 소요 - 특수 계층별 소요

## ■ 연도별 계층별 임대주택 소요 추정

- 공공임대소요는 2018년 총 41,771호로서 2018년 공공임대재고 17,924호 대비 23,847호가 많은 것으로서 공공임대소요가 재고보다 많은 상황
- 2030년 기준으로 계층별 소요를 보면 대학생 621호, 사회초년생 11,961호, 신혼부부 3,404호, 취약계층 12,903호, 일반소요 19,816호 로 추정됨
- 대학생 공공임대소요는 기숙사의 수용력의 증가 등으로 감소하나 사회초년생의 공공임대소요는 1~2인가구의 증가와 소득 양극화 및 취업률의 하락으로 점차 증가할 것으로 전망
- 신혼부부는 혼인율의 하락과 이혼율의 상대적 상승으로 점차 공공임대소요가 감소하나 취약계층은 소득양극화 등으로 점차 증가할 전망
- 또한 향후 주거복지로드맵 2.0에 의하여 유형통합 및 소득·자산요건 중위소득 130%이하 등으로 입주자격이 단일화되면서 공공임대대상이 확대되면 현재의 추정량보다 전반적으로 공공임대소요가 증가할 가능성이 있음

[표 4-59] 연도별 임대주택 소요 추정

(단위: 호)

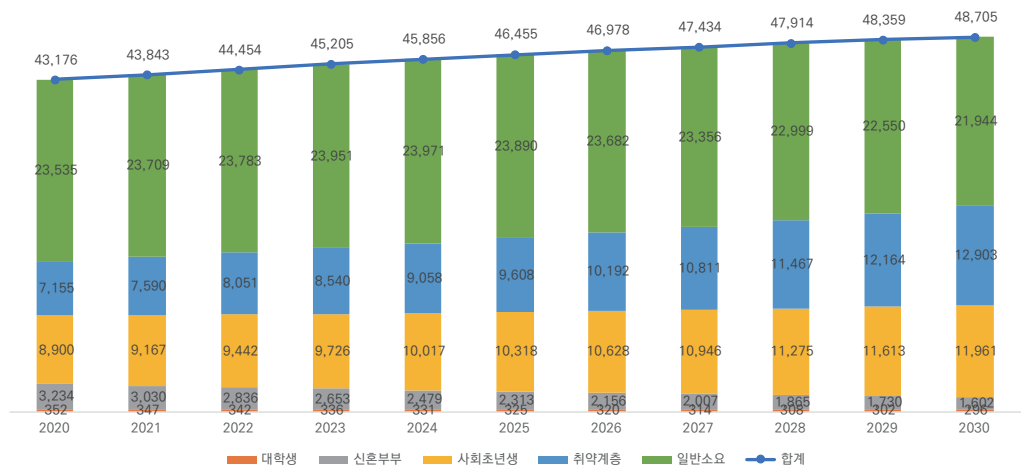
구분	대학생	사회 초년생	신혼 부부	취약 계층	일반 소요	합계
2018	678	8,389	5,810	5,769	21,125	41,771
2019	677	8,641	5,521	6,745	20,872	42,457
2020	674	8,900	5,199	7,155	21,248	43,176
2021	671	9,167	4,899	7,590	21,516	43,843
2022	666	9,442	4,597	8,051	21,699	44,454
2023	660	9,726	4,337	8,540	21,942	45,205
2024	655	10,017	4,141	9,058	21,984	45,856
2025	650	10,318	3,982	9,608	21,897	46,455
2026	644	10,628	3,859	10,192	21,655	46,978
2027	639	10,946	3,740	10,811	21,298	47,434
2028	633	11,275	3,624	11,467	20,915	47,914
2029	627	11,613	3,513	12,164	20,442	48,359
2030	621	11,961	3,404	12,903	19,816	48,705



- 연도별 · 소요층별 공공임대주택 물량 추정을 도식화하면 아래의 그림과 같음

[그림 4-13] 수요층별 공공임대주택 물량 추정

(단위: 호)





# 05

## 비전 · 방향 · 추진전략

01 울산 Life 4.0

02 비전과 목표

03 방향과 전략



## 1 울산 Life 4.0

### 1) 한국의 산업수도 울산

#### ■ 1962년 1월 27일 공업지구로 지정 · 공포

- 지리적 안전성, 평지가 많은 지형, 태화강의 풍부한 공업용수, 연중 맑은 날이 많은 기후 조건, 동해안 인접, 선박 출입 용이성으로 울산을 선정함

#### ■ 울산의 위상

- 울산은 아시아 4대 생산도시
- 한국 공업 생산량의 12.8% 담당
- 695억 불 수출
- 자동차, 조선, 석유화학 산업의 한국 최고의 산업클러스터를 형성하고 있으며 전국 대비 생산액에서 석유화학산업 1위, 자동차 및 조선업은 2위를 차지하고 있어 한국경제의 성장엔진으로서 확고한 위치를 차지하고 있음

#### ■ 울산의 산업단지

- 국가산업단지
  - 울산 · 미포 국가산업단지: 48,444천 m<sup>2</sup>
  - 온산 국가산업단지: 25,939천 m<sup>2</sup>
- 일반산업단지 (조성완료)
  - 매곡 일반산업단지: 304천 m<sup>2</sup>
  - 중산 일반산업단지: 69천 m<sup>2</sup>
  - 중산2차 일반산업단지: 223천 m<sup>2</sup>
  - 모듈화 일반산업단지: 493천 m<sup>2</sup>
  - 길천1차 일반산업단지: 342천 m<sup>2</sup>

- 길천2차(1단계) 일반산업단지: 333천 m<sup>2</sup>
- 봉계 일반산업단지: 174천 m<sup>2</sup>
- 신일반산업단지: 688천 m<sup>2</sup>
- 테크노일반산업단지: 662천 m<sup>2</sup>
- High Tech Valley(1단계) 일반산업단지: 140천 m<sup>2</sup>
- 길천2차(2단계) 일반산업단지: 245천 m<sup>2</sup>
- KCC울산 일반산업단지: 1,165천 m<sup>2</sup>
- 반천 일반산업단지: 1,378천 m<sup>2</sup>
- GW 일반산업단지: 450천 m<sup>2</sup>
- 전읍 일반산업단지: 72천 m<sup>2</sup>
- 와지 일반산업단지: 126천 m<sup>2</sup>
- 작동 일반산업단지: 150천 m<sup>2</sup>

## 2) 「울산비전 2040」의 시민생활에의 시사점

### ■ '글로벌 창조융합도시 울산'을 그랜드비전으로 설정

- 시민 개개인의 기본적인 가치인 시민행복과 산업수도 울산이라는 이미지로 대변되는 강한 경제를 바탕으로 글로벌 경쟁력을 가진 도시를 지향하고 있음
- 새로운 기술과 사람의 융합을 통해 편리하고 안전하며 풍요로운 도시를 창조함으로써 궁극적으로 누구나 찾아와서 살고 싶은 도시를 건설하는 것이 비전의 핵심임

### ■ 경제와 산업분야를 연계하여 4차 산업혁명을 선도하는

#### '창조경제 도시'로 목표로 설정함

- '창조경제도시'는 현실화되고 있는 창조적 신기술에 능동적으로 대응함으로써 지역 주력산업을 고도화하고 신성장산업 발굴과 육성을 잘 이루어지도록 하는 도시임

## ■ 문화, 관광, 사회복지, 교육분야를 연계하여 역사와 문화,

### 여유가 있는 '품격있는 도시'를 목표로 설정함

- 경제적 풍요와 시민의 삶의 질을 높이는 동시에 사는 공동체의식 제고에도 노력하는 도시임

[그림 5-1] 울산 2040 그랜드비전



## ■ 울산 2040 그랜드비전을 지원하는 주거정책의 방향성

- 4차 산업혁명, 친환경 수소에너지 도시, 공동체형 공공주택모델 개발, R&D 연구원의 수준에 맞는 수준 높은 주거 환경 제공
- 기존의 중후장대한 화학, 조선, 자동차 분야에서 벗어난 4차 산업혁명, 클린 제조업으로의 전환과 일치하는 주거환경 조성의 필요성

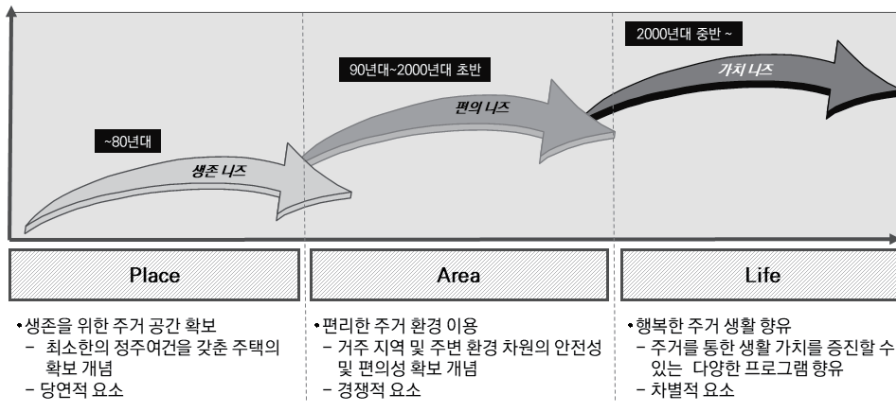
### 3) 주거 및 공동체 생활의 변화 · 니즈(Needs)

#### ■ 주거 니즈 패러다임의 변화

- 주거와 관련된 시민의 니즈는 생존의 문제에서 편의성 추구로 전환되었고, 현재는 주거 생활 가치의 향유로 고도화 되고 있음
  - 1980년까지는 생존을 위한 주거 공간 확보 위주의 주거 니즈

- 1990년대~2000년대 초반까지는 편리한 주거환경 이용 니즈
- 2000년대 중반 이후는 행복한 주거생활 향유 니즈

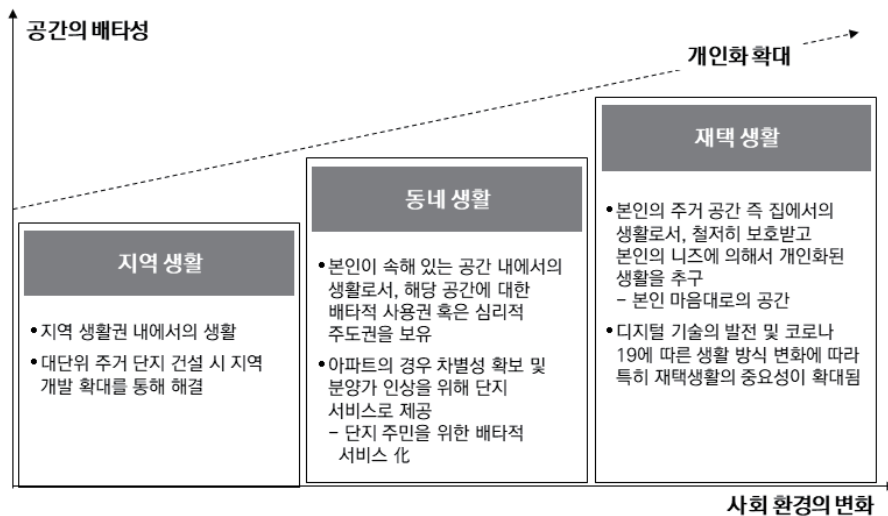
[그림 5-2] 시대별 주거 니즈 패러다임의 변화



## ■ 주거 생활의 진화

- 주거 생활은 공간의 배타성 강화 및 기술 진화, 사회 환경의 변화에 따라 개인화가 확대되는 방식으로 진화되고 있음 즉 동네생활 및 재택생활의 중요성이 증대되고 있음

[그림 5-3] 주거생활의 진화





- (지역 생활) 기존의 대단위주거단지(아파트, 산업단지 내 주거단지 등)는 지역생활 중심으로 전개됨
- (동네 생활) 본인이 속해있는 공간 내에서의 생활로, 해당 공간에 대한 배타적 사용권 혹은 심리적 주도권을 보유하는 생활방식으로 최근 아파트 커뮤니티 센터 도입이 대표적인 사례임
- (주택 생활) 본인의 주거 공간 즉 집에서의 생활로서, 철저히 보호받고 본인의 니즈에 의해서 개인화된 생활을 추구 - 본인 마음대로의 공간 - 으로 디지털 기술의 발전 및 코로나19에 따른 생활 방식 변화에 따라, 특히 주택생활의 중요성이 확대됨

[표 5-1] 주거생활영역의 개념 및 해당 공간 내 니즈

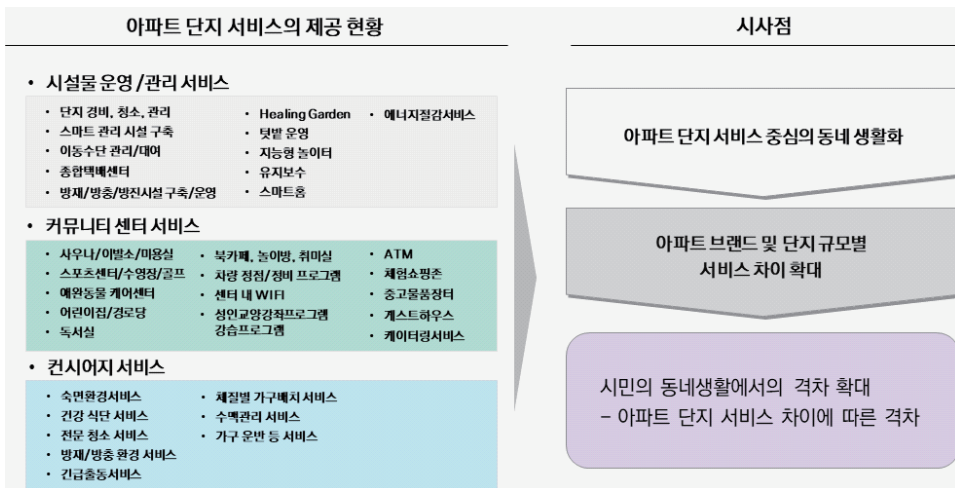
구분	개념	구체화	해당 공간 내 니즈
주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>•현관과 벽으로 외부와 격리된 주택 내 공간</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>•편안함/안전함</li> <li>•‘나 위주’</li> </ul>
동네	<ul style="list-style-type: none"> <li>•근린주구(近隣住區)</li> <li>- 동질적인 공동체로서의 개념이 강조되는 사회단위</li> <li>- 이 안에서 지역의식의 형성을 가능하게 하고, 공동서비스나 사회활동을 영위하는데 필요한 각종 시설을 주변에 확보·활용할 수 있는 지역적 공간적 범위</li> <li>- 학교까지는 어린이들이 도로를 횡단하지 않고 도보로 통학할 수 있고, 주구센터까지는 단지 내에 초등학교, 근린생활시설, 녹지 등을 갖추고, 상업시설은 최소화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•인구수 : 3000~5000</li> <li>•초등학교 유치 기준</li> <li>•중규모 이상의 아파트 단지</li> <li>•인간 척도(보행생활권)와 주민활동의 주기성(반복이용)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•편안함/안전함</li> <li>•주인의식</li> <li>•과시 의식 + 손해 회피</li> </ul>
지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>•일상 생활권</li> <li>- 일상적으로 발생하는 생활욕구와 생활공간을 일상생활권으로 전체적인 라이프 콘텐츠 수행이 가능함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•동 단위 규모 기준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•세력 범위</li> <li>•특혜 요구</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•중단위 생활권</li> <li>- 중고교 학군, 오락시설, 하위 상권 등을 같이하는 지역단위</li> <li>- 버룩시장이나 교차로와 같은 생활정보지에서 묶는 지역 단위도 중생활권</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•구 단위</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•친근 지역</li> <li>•정보 확보</li> </ul>

## 4) 동네 생활 서비스 니즈

### ■ 아파트 단지 서비스 확대와 이슈

- 특히 동네에서의 생활은 대단위 아파트 단지의 증대로 인해 단지 내 생활 중심으로 이루어지고 있으며, 단지 거주민을 위한 단지 관리사무소의 서비스는 지속적으로 확대되고 있음
- 반면, 아파트 브랜드 및 단지 규모별 서비스 차이의 확대로 인해 시민의 동네 생활에서의 격차가 확대되고 있음
- 아파트 단지의 차이 뿐만 아니라, 아파트 대비 연립주택 단지, 저층 · 고밀도 주거단지는 아파트와 같은 동네 생활 서비스 형성 자체가 어려워 상대적인 주거복지 수준이 매우 낮음

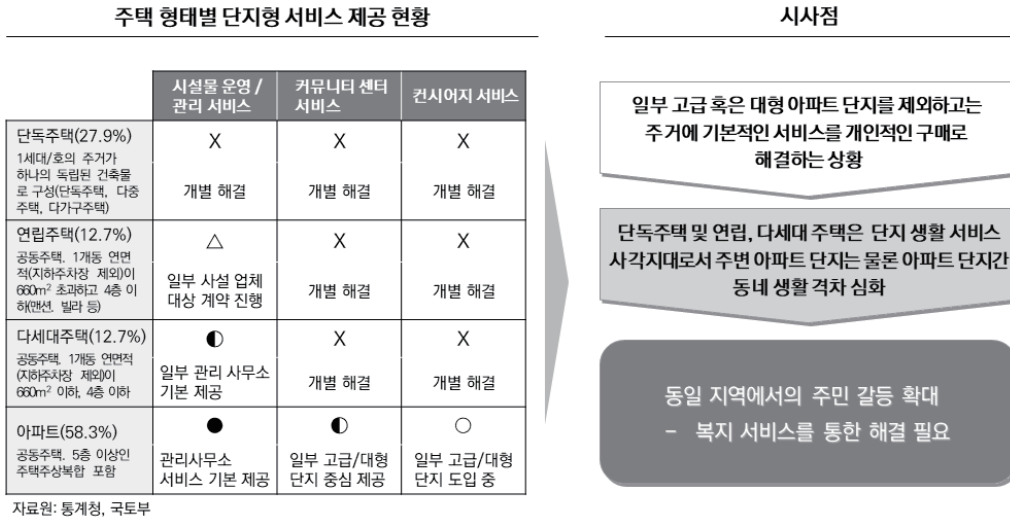
[그림 5-4] 아파트 단지 서비스의 제공 현황 및 시사점



### ■ 주택 형태별 단지형 서비스 제공 현황

- 고급/대규모 아파트 단지 위주의 단지 생활 서비스의 확대는 동일 지역 주민 간 동네 생활의 격차를 확대시켜 주민의 갈등으로 이어지는 현실임 - 복지 서비스를 통한 해결 필요

[그림 5-5] 주택형태별 단지형 서비스 제공현황 및 시사점



## 5) 4차 산업혁명의 울산 주거복지에의 시사점

### ■ 인더스트리 4.0 (4차 산업혁명) 의 개념

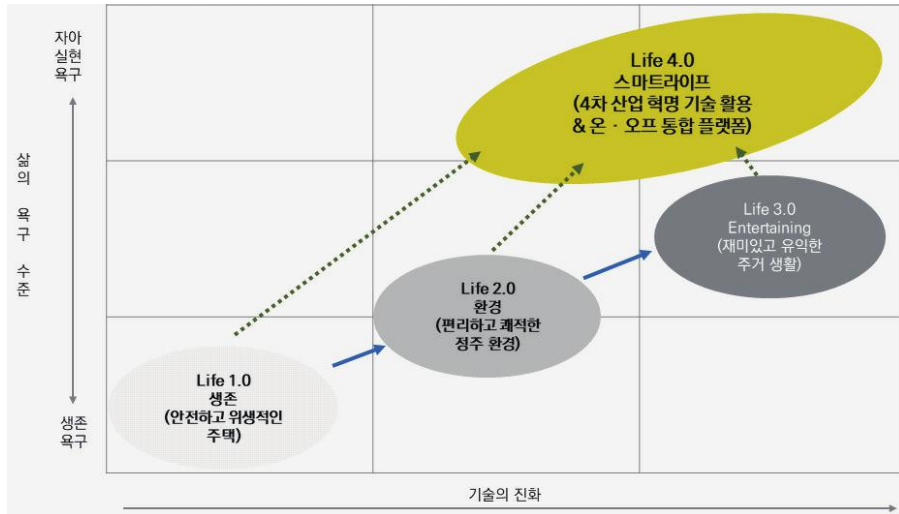
- 원래의 의미는 “제조업 같은 전통 산업에 IT 시스템을 결합하여 생산 시설들을 네트워크화하고 지능형 생산 시스템을 갖춘 스마트 공장(Smart Factory)으로 진화하자는 것임”<sup>8)</sup>

### ■ Life 4.0의 개념

- Life 1.0: 의식주 해결 (안전 · 위생 추구)
- Life 2.0: 대량생산 풍요 (편리 · 쾌적 추구)
- Life 3.0: 서비스 향유 통한 삶의 여유 (재미 · 유익 추구)
- Life 4.0: 모든 영역에서의 스마트 라이프 (맞춤 · 배려 추구)

8) 원래의 의미로만 보면, 4차 산업혁명이라는 용어는 적절치 않지만, 정보화 이후의 새로운 산업의 트렌드로 자리잡아 가고 있어서 4번째의 산업 패러다임 변화라는 의미를 부여한 것임

[그림 5-6] Life 1.0 ~ 4.0의 개요



## 6) 울산 Life 4.0의 정의

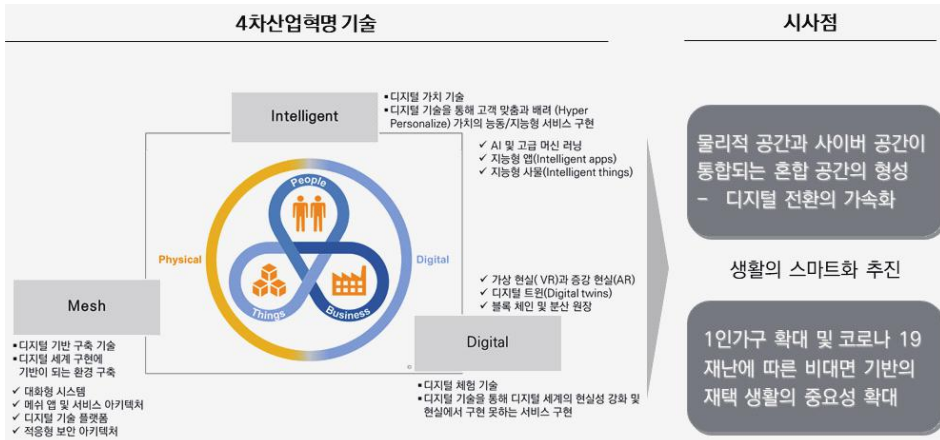
**스마트 생활 생태계 구축을 통해  
울산 시민이 모든 영역에서 스마트 라이프가  
구현되는 도시**

## 7) 울산 주거 Life 4.0<sup>9)</sup>의 정의

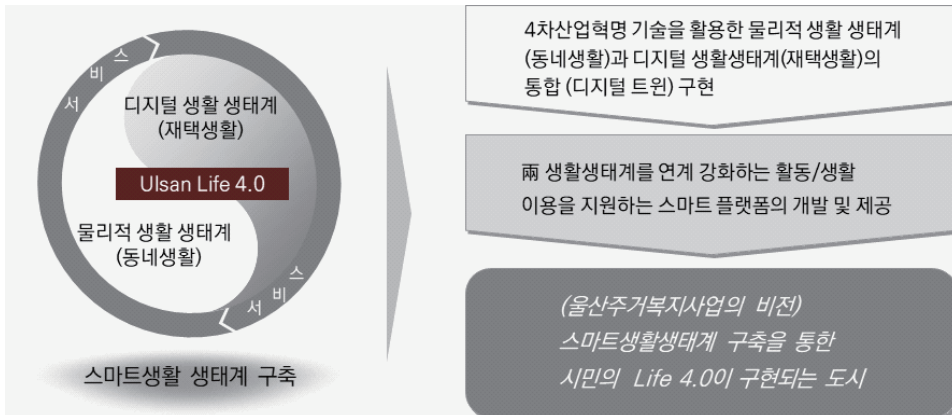
**4차 산업혁명(Industry 4.0) 기술에 기반하여  
디지털 공간과 물리적 공간이 결합되며 구축된  
혼합 공간에서의 스마트한 주거생활**

9) 울산 Life 4.0은 울산광역시 모든 분야에 적용 가능한 개념으로 본 연구 보고서는 주거 분야인 울산 주거 Life 4.0에 한정하여 개념 정의 및 정책과제를 도출하였음

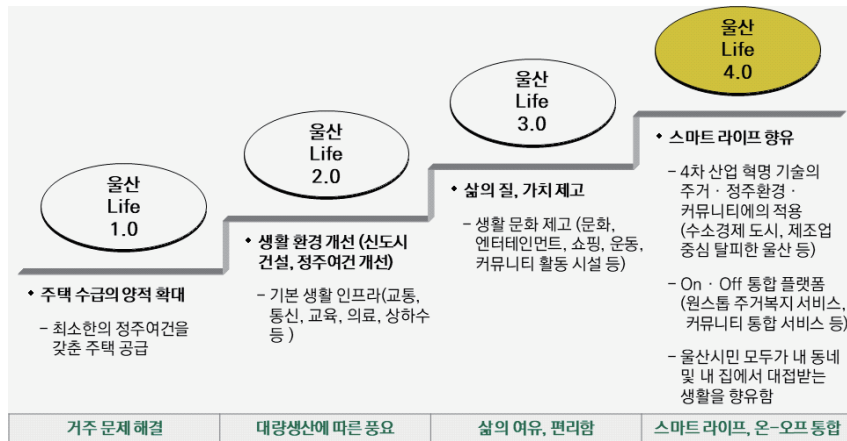
[그림 5-7] 4차 산업혁명 기술과 울산 주거 Life 4.0



[그림 5-8] 울산 주거 Life 4.0의 구현을 위한 스마트생활생태계의 구축



[그림 5-9] Life 1.0 ~ 4.0 단계별 주거정책의 변화



## 2 비전과 목표

### 1) 2030 울산 주거종합계획의 전략적 방향성

- 2030 울산 주거종합계획의 비전과 목표는 중앙정부 주거정책, 울산광역시 상위·유관정책, 경제·산업 여건 및 주거환경의 특수성을 반영하여 정의함

#### ■ 중앙정부 주거정책

- 청년·신혼부부·고령자·저소득 취약계층 주거 수요 맞춤형 지원
- 무주택 서민·실수요자 공공 분양·임대 주택 공급 및 자금 지원

#### ■ 울산광역시 상위·유관 정책

- 4차 산업혁명 선도 '창조경제도시'
- 도심재생, 농촌지역 정주여건 개선
- 공동체형 공공주택모델 개발, 노후주택 개량, 주거지원센터 등 추진

#### ■ 울산광역시 경제·산업 여건

- 제조업(대기업, 1차, 2차, 3차 하도급) 도시인 관계로 제조업 경기 동향에 직접 영향을 받음
- 세계 최고 수소 도시 본격 시동
- 산업단지 종사자 주거 여건 개선

#### ■ 울산광역시 주거환경 특수성

- 주거 여건 지수는 양호
- 취업오는 청년·신혼부부 주거 공급 중요
- 은퇴예정자 수요 대응 필요
- 주거 공적 역할 필요성 적었음

## 2) 2030 울산 주거종합계획의 비전과 목표

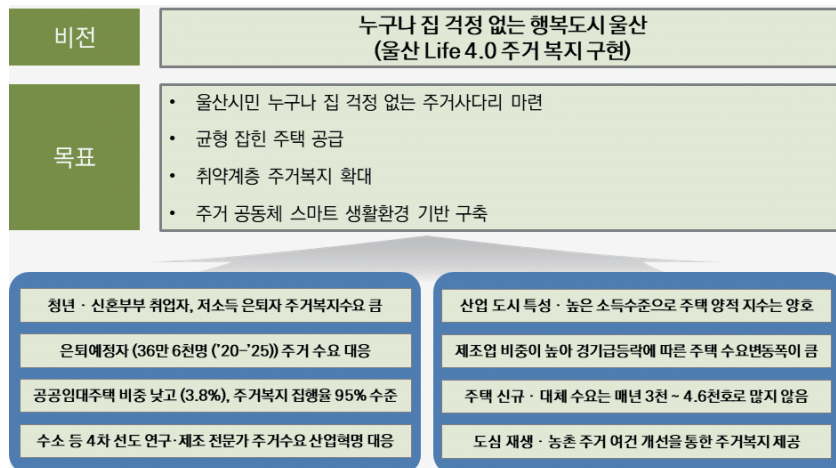
### ■ 비전

- 누구나 집 걱정 없는 행복도시 울산 (울산 Life 4.0 주거 복지 구현)

### ■ 목표

- 울산광역시민 누구나 집 걱정 없는 주거사다리 마련
- 균형 잡힌 주택 공급
- 취약계층 주거복지 확대
- 주거 공동체 스마트 생활환경 기반 구축

[그림 5-10] 2030 울산 주거종합계획의 비전



## 3) 2030 울산 주거종합계획의 관리 지표

### ■ 주택보급률

- 2018년 110.3%에서 2030년 111.4%로 증가

### ■ 인구 천인당 주택 수

- 2018년 413.9호에서 2030년 475.9호로 증가

## ■ 공공임대주택 재고 수

- 2018년 17,549호에서 2030년 48,705호로 증가

## ■ 최저기준 미달가구 비율

- 2018년 3.8%에서 2030년 0%로 감소

## ■ 주거급여 수급 가구와 수급액

- 2018년 15,788호, 149억원에서 2030년 40,766세대 이상, 623억원으로 증가

[표 5-2] 2030 울산 주거종합계획 관리 지표

주거 정책 지표	2018년	2030년
주택보급률	110.3%	111.4% <sup>[1]</sup>
1,000인당 주택수 (호)	413.9호	475.9호 <sup>[1]</sup>
공공임대주택재고 수	17,547호	48,705호 <sup>[2]</sup>
• 거처 수 대비 비율	3.8%	10.0%
• 신규 공급 호수	-	20,000호, 40% 수준 <sup>[3]</sup>
최저기준미달가구 비율	3.8%	0.0% <sup>[4]</sup>
주거급여 수급 가구	15,788세대	40,767세대 이상 <sup>[5]</sup>
• 주거급여 수급액	149억원	625억원

※ [1] 기존 주택재고에 주택수요 추정 (신규, 대체 및 멸실률 고려) 한 값을 적용하여 계산함.

[2] 약 7,000호는 전세임대, 매입임대

[3] 울산은 재정자립도 59.1%로 서울·세종·경기·인천 다음으로 5위로 매우 높아 기존 25% 수준 대비 지속적인 공급 비율 올려야 함.

[4] 최저기준미달가구 비율은 주거안전망 구축 차원에서 중요한 지표이지만 타 시도 사례를 보면 0% 수준을 정책적 지표로 정하지는 않고 있음. 그럼에도 불구하고, 지속적인 주거환경 개선을 위해서 관리는 필요함.

[5] 임차가구 지급액 및 대상 확대, 노후·고령자용·장애인용 주택개량사업의 지속적인 확대 및 수급대상자 증가 고려

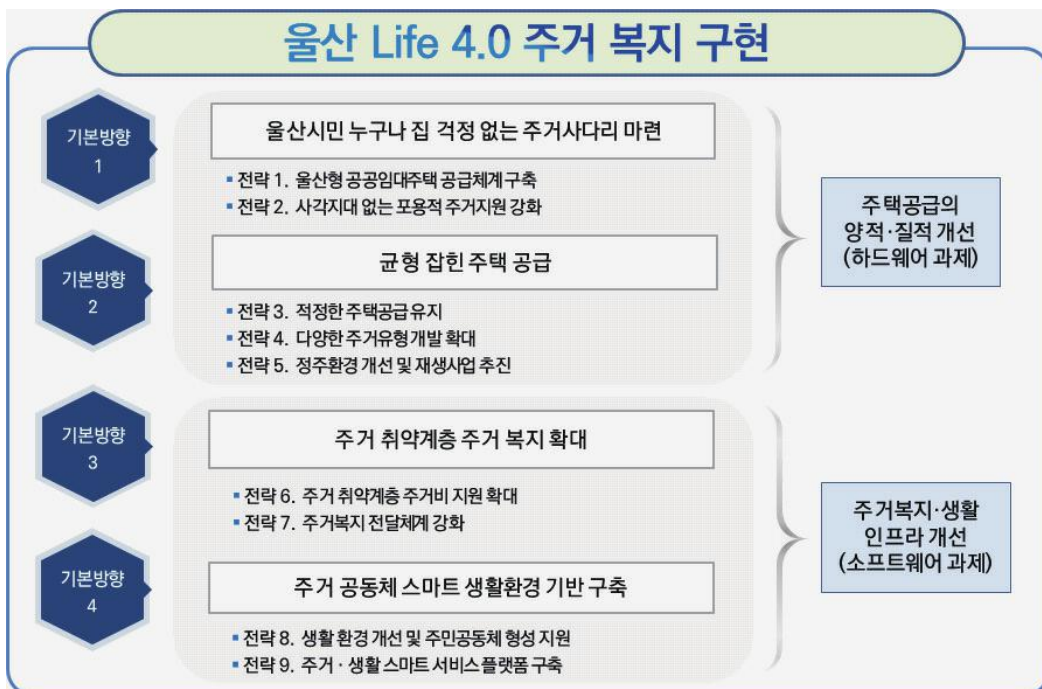


### 3 방향과 전략

#### 1) 울산 주거복지 슬로건

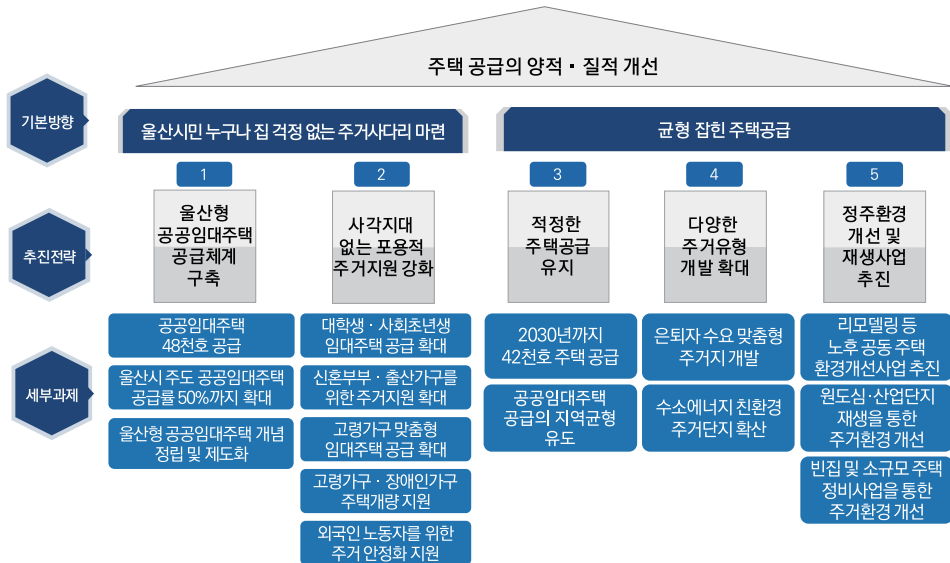
- 울산주거복지 슬로건은 “울산 Life 4.0 주거 복지 구현”으로 정의함
- 주택공급의 양적 · 질적 개선이라는 하드웨어 과제와 주거복지 · 생활인프라 개선이라는 소프트웨어 과제로 구분함
- 하드웨어 과제는 주택공급의 양적 · 질적 개선을 대상으로 하며, 2개의 기본방향 · 5개의 전략이 정의됨
- 소프트웨어 과제는 주거복지 · 생활인프라 개선을 대상으로 하며, 2개의 기본방향 · 4개의 전략이 정의됨

[그림 5-11] 울산 Life 4.0 주거복지 방향 및 전략



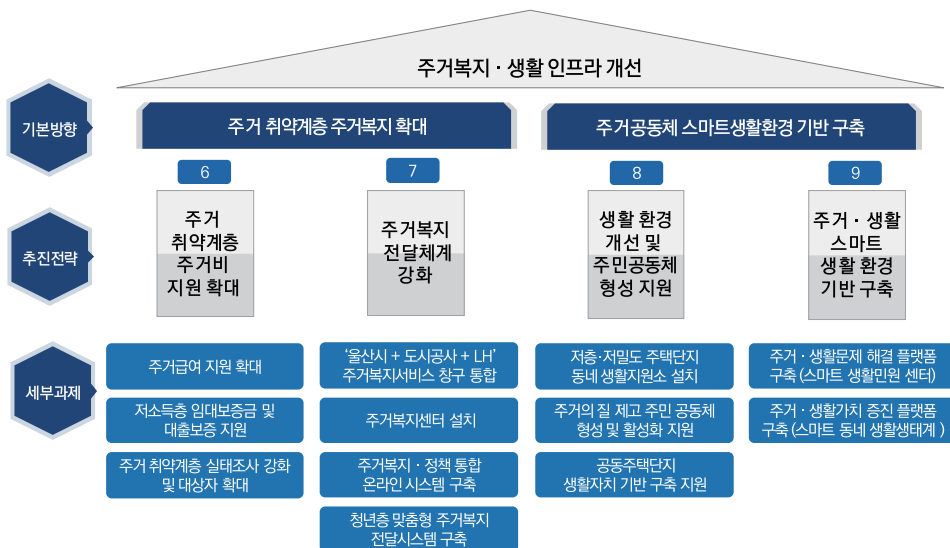
## 2) 주택공급의 양적 · 질적 개선 (하드웨어) 과제의 구성

- 5개의 추진 전략과 16개의 세부과제로 구성됨



## 3) 주거복지 · 생활인프라 개선 (소프트웨어) 과제의 구성

- 4개의 추진 전략과 10개의 세부과제로 구성됨



[표 5-3] 2030 울산 주거종합계획 전략 · 과제

정책 분야	기본방향	전략	세부과제
주택 공급의 양적 · 질적 개선 (하드웨어 과제)	울산시민 누구나 집 걱정 없는 주거 사다리 마련	1. 울산형 공공임대주택 공급체계 구축	1 공공임대주택 48천호 공급
			2 울산광역시 주도 공공임대주택 공급률 50%까지 확대
			3 울산형 공공임대주택 개념 정립 및 제도화
		2. 사각지대 없는 포용적 주거지원 강화	4 대학생 · 사회초년생 임대주택 공급 확대
			5 신혼부부 · 출산가구를 위한 주거지원 확대
			6 고령가구 맞춤형 임대주택 공급 확대
			7 고령가구 · 장애인가구 주택개량 지원
			8 외국인 노동자를 위한 주거 안정화 지원
	균형잡힌 주택 공급	3. 적절한 주택공급 유지	9 2030년까지 42천호 주택공급
			10 공공임대주택 공급의 지역균형 유도
		4. 다양한 주거유형 개발 확대	11 은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발 *
			12 수소에너지 친환경 주거단지 확산 *
		5. 정주환경 개선 및 재생사업 추진	13 리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진
			14 원도심 · 산업단지 재생을 통한 주거환경 개선
			15 빈집 및 소규모 주택 정비사업을 통한 주거환경 개선
주거 복지 · 생활 인프라 개선 (소프트웨어 과제)	주거 취약계층 주거복지 확대	6. 주거 취약계층 주거비 지원 확대	16 주거급여 지원 확대
			17 저소득층 임대보증금 및 대출보증 지원
			18 주거취약계층 실태조사 강화 및 대상자 확대
		7. 주거복지 전달체계 강화	19 울산광역시+울산도시공사+LH' 주거복지서비스 창구 통합 *
			20 주거복지센터 설치
	주거 공동체 스마트 생활환경 기반 구축	8. 생활환경 개선 및 주민공동체 형성 지원	21 주거복지 · 정책 통합 온라인 시스템 구축
			22 청년층 맞춤형 주거복지 전달시스템 구축 *
			23 저층 · 저밀도 주택단지 동네 생활지원소 설치
		9. 주거 · 생활 스마트 생활환경 기반 구축	24 주거의 질 제고 주민 공동체 형성 및 활성화 지원 *
			25 공동주택단지 생활자치 기반 구축 지원 *
			26 주거 · 생활문제 해결 플랫폼 구축 (스마트 생활민원센터) *
			27 주거 · 생활가치 증진 플랫폼 구축 * (스마트 동네 생활생태계)

\* 표된 과제는 울산광역시만의 특화된 과제



# 06

## 추진 과제

- 01 울산형 공공임대주택 공급체계 구축 .....
- 02 사각지대 없는 포용적 주거지원 강화 .....
- 03 적절한 주택공급 유지 .....
- 04 다양한 주거유형 개발 확대 .....
- 05 정주환경 개선 및 재생사업 추진 .....
- 06 주거 취약계층 주거비 지원 확대 .....
- 07 주거복지 전달체계 강화 .....
- 08 생활환경 개선 및 주민공동체 형성 지원 .....
- 09 주거·생활 스마트 생활환경 기반 구축 .....



## 1 울산형 공공임대주택 공급체계 구축

### 1-1. 공공임대주택 48천호 공급

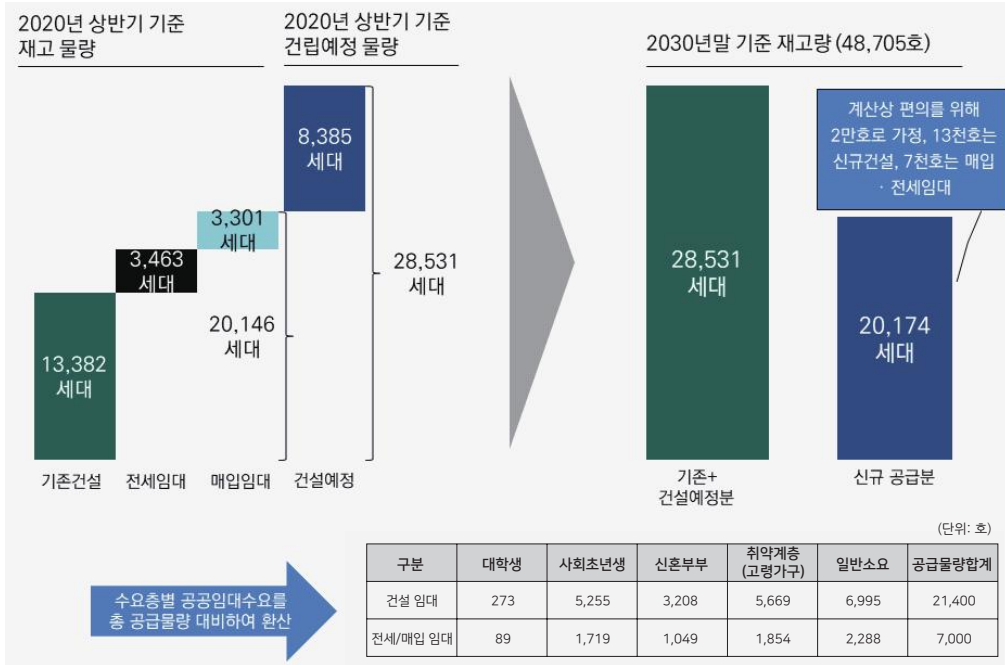
#### ■ 배경 및 목적

- 울산광역시 1970년대 이후 산업단지 조성에 따라 급속히 성장한 도시로 당시 이주한 현재의 은퇴예정자, 그 이후의 세대인 에코세대, 직장 등 경제적 요인에 의해 이주한 사회초년생, 지속적인 지역 거주에 따른 고령자 대상의 공공영역에서의 주택 공급이 요구됨
- 울산광역시의 공공임대주택비율이 3.8%로 (2018년 기준) 전국 평균 7.5% 대비 절반 수준에 불과하여 이를 높일 필요성이 있음
- 최근 코로나-19 등의 영향으로 기숙사 퇴실하는 대학생 · 청년가구 대상의 공공임대주택 공급 필요
- 신혼부부 가구 중 이사계획이 있는 가구는 69.1% (신혼부부 이외 가구는 37.1%)로 이사하려는 경향이 크고, 공공임대주택 입주의향도 30.3%로 높은 편임

#### ■ 사업 내용

- 2030년까지 공공임대주택 48천호 공급
  - 공공임대주택 비율 3.8%(2018년) → 10.0%(2030) 확대를 목표로 함
  - 기존 공급 물량 이외 28.4천호 추가 공급
  - 건설임대 21.4천호와 매입/전세임대 7천호로 구성
- 신규 공공임대주택 공급량은 1기(2020~2022년) 10.6천호, 2기(2023~2026) 8.7천호, 3기(2027~2030) 9.1천호 공급을 목표로 함
  - 건설형은 1기에 8.4천호, 2기 · 3기에 각각 6.5천호 공급
  - 전세형은 1기 · 2기에 각각 1.2천호, 3기에 1.6천호 공급
  - 매입형은 1기 · 2기 · 3기에 각각 1천호 공급

[그림 6-1] 수요층별 공공임대주택 유형별 공급물량 추정



[표 6-1] 시기별 공공임대주택 공급계획

(단위: 천호)

구분	신규			
	1기	2기	3기	계
계	10.6	8.7	9.1	28.4
건설형	8.4	6.5	6.5	21.4
전세형	1.2	1.2	1.6	4.0
임대형	1.0	1.0	1.0	3.0

## ■ 소요예산

- 공공임대주택 공급 : 26,291억원 (연평균 2,392억원)<sup>10)</sup>

울산광역시는 1,052억원 부담 (연평균 96억원)<sup>11)</sup>

10) 대학생·사회초년생용: 4,011억원 = 7,350호 x 1,364천원 (m<sup>2</sup> 당 건축단가) x 40 m<sup>2</sup> (평균규모)

신혼부부용: 4,498억원 = 4,250호 x 1,764천원 x 60 m<sup>2</sup>

취약계층용: 7,938억원 = 7,500호 x 1,764천원 x 60 m<sup>2</sup>

일반소요용: 9,844억원 = 9,300호 x 1,764천원 x 60 m<sup>2</sup>

11) 재정 30%, 융자 40%, 사업자 10%, 입주자 20% 적용 (국토교통부 예산지원 기준 적용) 하고, 건설임대 공급량의 40%를 울산광역시에서 담당함



## ■ 협력기관

- 울산도시공사, LH, 구·군, 민간사업자, 주택도시보증공사 등

### 1-2. 울산광역시 주도 공공임대주택 공급률 50% 까지 확대

## ■ 배경 및 목적

- 지금까지의 울산광역시 공공임대주택 재고의 대부분은 한국토지주택공사(LH)에 의해 공급됨
  - 공급하기에 용이하다고 판단되는 지역에 공공임대주택을 집중적으로 공급하여 수요와 공급 사이에 괴리가 발생 (예: 신혼·출산부부 육아환경 미흡, 대학생·청년 주거지의 학교·근무지와의 접근성 낮음, 별도의 가구·가전제품 구매로 인한 총 거주비용이 민간임대보다 비쌌 등)
  - 2020년 상반기의 공공임대주택 재고량 13,382호 중 LH 공급이 전체의 86.4% (울산광역시 13.6%), 건립계획 물량은 8,831호 중 78.5%(울산광역시 21.5%)임
- 임대주택의 수요발생 및 공급이 이루어지는 지역특성을 가장 잘 파악하고 있는 울산광역시 및 구·군의 자체 공급률을 증가시키려는 노력 필요

## ■ 사업 내용

- 울산광역시 건설형 공공임대주택 목표 세대 수인 21.4천호 중에서 11.4천호(40.0%)를 울산광역시·울산도시공사·구군에서 공급함을 목표로 설정함
  - 기존 공급 확정된 1.9천호 이외에 9.5천호 추가 공급하여 계획기간 내 총 11.4천호 공급
  - 시기별 울산광역시 주도 공급량은 3.2천호(2020~2022년), 3.6천호(2023~2026년), 4.6천호(2027~2030년) 공급

- 3기 공공임대주택은 울산광역시 주도로 50%까지 공급함

[표 6-2] 공급주체별 · 시기별 공공임대주택 공급계획

(단위: 천호, %)

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
계	10.6	8.7	9.1	28.4
울산광역시	7.4 (30.2%)	5.1 (41.4%)	4.6 (50.0%)	17.0 (40.0%)
LH	7.4 (69.8%)	5.1 (58.6%)	4.6 (50.0%)	17.0 (60.0%)

## ■ 소요예산

- '1-1. 공공임대주택 48천호 공급'에 포함

## ■ 협력기관

- 울산도시공사, 구 · 군

### 1-3. 울산형 공공임대주택 개념 정립 및 제도화

## ■ 배경 및 목적

- 울산은 소득수준이 높고, 기존의 최소한의 주거여건을 제공하는 공공임대 수요가 낮으며 미분양율이 높고 입주완료까지 상당한 시간이 소요됨
- 울산의 대학생 · 청년가구, 신혼 · 출산가구, 고령가구 등 다양한 계층별 주거 수요에 효과적 · 효율적인 대응이 요구됨
- 단지의 고령화 · 빈곤화 방지, 연령 · 직업 · 소득 간의 소셜 믹스(Social Mix) 추구, 서구의 코하우징(Co-housing) 개념을 차용하여 공공임대주택 활성화 도모가 요구됨

## ■ 사업 내용

- 울산형 공공임대 주택 개념 정립
  - 중앙정부 주도 물량위주가 아닌, 울산광역시 맞춤형 공공임대주택 개념 정의
  - 수요 맞춤형 (면적규모 · 공급시설 및 빌트인 여부, 교육 · 문화시설 등 주변 SOC 니즈 등) 공급을 위한 유형별 · 입주자별 수요 파악
- 자치단체(울산광역시 또는 구 · 군) 조례 또는 고시
  - 유형별 · 입주자별 수요 맞춤형 주택 유형 고시 (권고 또는 강제)
  - 수요 맞춤형 공급을 위한 공공임대 사업 승인 전 수요 파악 내역 및 활성화 요건을 울산광역시 조례 또는 고시로 시행함

## ■ 소요예산

- 비예산

## 2 사각지대 없는 포용적 주거지원 강화

### 2-1. 대학생 · 사회초년생 임대주택 공급 확대

#### ■ 배경 및 목적

- 울산광역시 청년가구(25~35세 가구주)는 44.5천 가구로 울산광역시 전체 가구의 10.3%를 차지함  
- 제조업 중심에서 탈피하여 4차 산업혁명 선도 도시를 목표로 하고 있기 때문에 우수한 인력 확보 · 유지를 위한 고품질의 주택 공급이 필요함
- 울산광역시 내 대학교 기숙사 수용인원 5,138실로, 대기자 수가 1,850명에 달하고, 코로나-19로 인한 1실 1인 입실이 요구되어 기숙사 퇴실 및 대기자 학생 수요가 2.5천호 (기존 학교 주변 원룸 · 셰어 하우스 등 임대사업자 시장 유지), 사회초년생은 4.9천호의 수요가 있을 것으로 추정됨
- 사회초년생 가구는 자가 거주비율이 34.4%(그 외 가구는 59.4%)에 불과하고 보증금있는 월세가구 44.7%(그외 가구 21.5%)로 타 가구에 비하여 주거 안정성이 다소 취약함

#### ■ 사업 내용

- 주거지원이 필요한 대학생 · 사회초년생을 위한 공공임대주택을 시기별 2.7천호, 2.3천호, 2.4천호 공급하여 목표연도까지 7.4천호 공급

[표 6-3] 청년을 위한 공공임대주택 공급계획

(단위: 천호)

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
공공임대주택	2.7	2.3	2.4	7.4

- 행복주택 임대보증금 사업과 연계하여 청년층의 주거비 부담 완화
- 울산광역시는 경기 변화에 따른 인구 이동 및 주거 수요 진폭이 크기 때문에, 대규모 신규 주거시설 공급이 아닌 마을 단위의 소규모 지역사회의 빈집, 용도전환 가능한 건축물 및 주택 공급 수요에 따른 매입 및 전세 임대를 통해 주거시설 확보

## ■ 소요예산

- '1-1. 공공임대주택 48천호 공급'에 포함

## ■ 협력기관

- 울산도시공사, LH, 구·군, 민간사업자, 주택도시보증공사 등

## 2-2. 신혼부부·출산가구를 위한 주거지원 확대

## ■ 배경 및 목적

- 울산광역시의 연도별 혼인 수는 2013년 7,998건으로 최고치 도달한 이후, 2018년 5,894건, 2019년 5,442건으로 연 평균 3.05% 감소하고 있음
- 결혼하고 싶지만 상황 때문에 못하는 미혼인구 중 주거문제가 차지하는 비율의 평균은 69.6%로 매우 높음
- 울산광역시 신혼가구의 주거 여건은 상대적으로 양호하지만, 양질의 주거환경을 갖춘 공공임대 주택 소요는 높게 나타남
- 울산광역시 신혼가구인 30.2천 가구 중에서 자가거주 비율이 51.9%(그 외 가구는 58.6%), 전세 32.5%(그 외 가구는 16.5%)로 매우 높음
- 임차가구 중 월세비중보다 전세의 비중이 높아 타 임차가구 대비 비교적 주거가 안정되어 있고, 현 주택 상태에 큰 문제가 없다는 비율이 82%로 주택에 대한 만족도가 높음

- 공공임대주택 입주자의향은 30.3%로 신혼부부 외 가구 26.3%에 비하여 다소 높음
- 울산광역시 혼인 감소율은 8.06% (최근 3년 평균)
- 주거문제로 결혼 못하는 비율이 40.1%를 차지하고 있음
- 결혼 상대가 있음에도 여러 상황적인 이유로 결혼 못하는 경우 58.6% 중에서 주거문제가 68.5%임. 즉, 40.1% (= 58.6% x 68.5%) 의 남녀가 주거문제로 결혼을 못하고 있음<sup>12)</sup>
- ‘결혼을 해야 한다’고 응답한 여성 (43.5% (2018년) ← 67.9% (1998년)으로 약 25% 감소)<sup>13)</sup>

[그림 6-2] 울산 경제성장률 · 결혼가구 증감률



[표 6-4] 전국 vs. 울산 경제성장률 · 결혼가구 증감률

항목	시도	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
인구수 증감률	전국	0.6%	0.5%	1.5%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.3%	0.2%	0.1%	0.0%
	울산광역시	1.1%	0.2%	1.0%	0.8%	1.0%	0.8%	0.9%	0.6%	-0.1%	-0.6%	-0.8%	-0.7%
혼인 건수 증감률	전국	-4.6%	-5.5%	5.3%	0.9%	-0.6%	-1.3%	-5.4%	-0.9%	-7.0%	-6.1%	-2.6%	-7.2%
	울산광역시	3.6%	-7.3%	5.4%	1.4%	1.5%	1.4%	-4.1%	-2.5%	-6.4%	-9.6%	-6.9%	-7.7%

자료원 : 통계청

12) 한국보건사회연구원(2018), ‘청년층의 주거특성과 결혼 간의 연관성 연구’

13) 보건복지부(2019), ‘통계로 보는 여성의 삶’

## ■ 사업 내용

- (공공임대주택 공급) 행복주택 제도를 활용하여 신혼부부, 비혼 출산가구 등을 위한 공공임대주택은 1기 1.6천호, 2기 1.3천호, 3기 1.4천호 공급하여 목표연도까지 4.3천호 공급
  - 행복주택 임대보증금 사업과 연계하여 신혼부부, 출산가구 주거비 부담 완화 효과 제고
  - 도심지 소재, 보육시설 공급, 주거환경에 대한 중요도가 높음
  - 호당 평균 규모를 60㎡로 공급하여 쾌적한 주거 환경을 제공함
- (임대보증금 이자 지원) 행복주택 입주자 대상으로 입주 및 출산에 따라 임대보증금 대출이자 차등 지원
  - 신혼부부, 출산가구의 주거비 부담 완화 효과 제고
  - 시기별 0.6천 가구씩 총 1.8천 가구 지원

[표 6-5] 신혼·출산가구를 위한 주거지원 계획

(단위: 천호)

구분	1기 (2020~2022)	2기 (2023~2026)	3기 (2027~2030)	계
신혼·출산가구를 위한 공공임대주택	1.6	1.3	1.4	4.3
신혼부부 등 임대보증금 이자지원 <sup>1)</sup>	0.6	0.6	0.6	1.8

주1: 청년가구 지원 포함

## ■ 소요예산

- '1-1. 공공임대주택 48천호 공급'에 포함
- 신혼부부 등 임대보증금 지원 : 20억원

## ■ 협력기관

- 울산도시공사, LH, 주택도시보증공사, 금융기관

## 2-3. 고령가구 맞춤형 임대주택 공급 확대

### ■ 배경 및 목적

- 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제5조에서는 고령자에 대한 주택의 건설 및 공급 관련 계획을 수립하도록 규정하고 있음
  - 고령화에 따른 노인층의 간병·요양문제가 심화됨에 따라 거동이 불편한 고령자에게 주거와 의료서비스를 원스톱으로 지원받을 수 있는 복합지원시설 설치 필요
  - 울산광역시의 65세 이상 고령 인구는 2018년 기준 123,919명이고, 고령화 비율은 10.7%로 전국평균 보다 4% 정도 낮음
  - 울산광역시는 이미 고령화 사회의 기준인 7.0%를 넘겼고, 2023년 14%를 넘고 2030년 24%로 증가하여 급속히 고령사회로 변화할 것으로 추정됨

### ■ 사업 내용

- (공공실버주택 주변 환경 개선) 기존 계획 사업의 주거여건 재검토 및 병원·교통 접근성 제고 추진
  - 중구 우정혁신 도시 80세대, 다운 2 공공주택지구 추진 중임
  - 입주의사 낮은 (32.2%) 부분 원인 (주변생활 인프라 부족 등) 해결 요구됨
- (고령가구 및 (중·장년) 취약계층 공공임대주택 공급) 고령가구 및 (중·장년) 취약계층 공공 임대주택은 1기 2.8천호, 2기 2.3천호, 3기 2.4천호 공급하여 목표연도까지 7.5천호 공급
  - 종합병원 (울산대학교병원, 울산병원, 울산광역시티병원 등) 인근 및 교통 접근성 높은 지역의 의료 인프라 활용을 통한 의료 취약계층의 응급 및 건강관리서비스 시스템 구축
  - 울산광역시 주거실태조사 결과 노인 맞춤형 공공임대주택에는 병원, 보건소 등의 의료시설 설치를 가장 원함 (44.6%)
  - 호당 평균 규모를 60㎡로 공급하여 쾌적한 주거 환경을 제공함



[표 6-6] 고령가구 맞춤형 공공임대주택 공급계획

(단위: 천호)

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
공공임대주택	2.8	2.3	2.4	7.5

[표 6-7] 은퇴자 소득·주거 유형 방식에 따른 맞춤형 주거 방향성



구분	高소득·高자산가		低소득자		노인전용 편의시설 주택 임주희망자
	도심 주택 거주	교외·전원형 이주	무 주택자	주택 보유자	
개인소유	-	웰빙커뮤니티· 코하우징	-	주택개량자금 [주거급여대상]	-
민간임대	-		-	-	웰빙커뮤니티· 코하우징
공공임대	-	기존 주택 매입 후 임대	공공형 실버 주택		

[표 6-8] 웰빙 커뮤니티 주거단지 특징

항목	설명
성격	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시의 편리함 + 농촌의 편안함</li> <li>커뮤니티 형성이 가능한 소규모 주거단지</li> </ul>
입지	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심 접근성 양호</li> <li>4구 및 4개구 인접 울주군 접경지역</li> </ul>
규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>30~100 세대</li> <li>단독부지 330㎡ 내외, 공동주택 60~85㎡</li> </ul>
수요층	<ul style="list-style-type: none"> <li>중산층 + 지역주민</li> <li>고령가구 + 지역 중장년층 가구</li> </ul>
인프라 투자	<ul style="list-style-type: none"> <li>LH, 울산광역시, 울산도시공사 등에서 관련 인프라, 공공시설 구축</li> </ul>

자료원 : 김진유 '웰빙커뮤니티 주거단지 모델 제안' (2019. 12) - 웰빙커뮤니티 주거단지 정책세미나에서 발표한 자료를 울산광역시 특성에 맞게 일부 수정

[표 6-9] 코하우징(Co-housing) 커뮤니티 개념 · 사례

개념	<ul style="list-style-type: none"> <li>커뮤니티기반 주택모델</li> <li>1970년대 덴마크, 네덜란드에서 시작</li> <li>공동시설(Common house) 또는 공유공간과 생활편의시설을 가운데 두고 개별독립주택들이 둘러싸고 있는 형태의 주거단지</li> <li>주민들에 의해 운영, 상호 부조, 자치, 능동적인 참여가 기본</li> <li>주민들은 협동하여 사회적 자본(Social Capital)을 생성</li> <li>유럽에서는 코하우징이 널리 보급, 공공 및 준공공지원</li> <li>덴마크는 임대, 개인소유, 조합소유 등 다양 (2015년 기준 110개 형성)</li> <li>스웨덴은 공공임대, 개인 소유 등 (약 45개, 16개는 수도인 스톡홀름에 입지)</li> <li>1980년대 미국에 도입(165개), 현재 캐나다에도 많은 코하우징이 건설 운영 중</li> </ul>	
사례	덴마크의 Saetteammen	
	스웨덴의 코하우징 현황 (2014)	

자료원 : 김진유 ‘웰빙커뮤니티 주거단지 모델 제안’ (2019. 12) - 웰빙커뮤니티 주거단지 정책세미나에서 발표한 자료

## ■ 소요예산

- 공공실버주택 주변 환경개선 : 비예산
  - 도로, 교통, 통신 등 유틸리티 구축, 상업지역 구성 등 민간기업 참여 독려
- 고령가구 맞춤형 공공임대주택 공급 : '1-1. 공공임대주택 48천호 공급'에 포함

## ■ 협력기관

- 국토교통부, 울산도시공사, LH, 유틸리티 관련 기업

### 2-4. 고령 가구 · 장애인 가구 주택개량 지원

## ■ 배경 및 목적

- 「장애인 · 고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제5조에서는 고령자 및 장애자에 대한 주택개조비용 지원계획을 수립하도록 규정하고 있음<sup>14)</sup>
- 울산광역시 고령가구는 2000년 전체가구의 19.9천 가구(6.1%)에서 2018년 현재 70.3천 가구(16.3%)로 급속도로 증가하였으나, 고령가구를 위한 주거지원은 여전히 부족함
  - 고령화에 따른 노인층의 간병 · 요양문제가 심화됨에 따라 거동이 불편한 고령자에게 주거와 의료서비스를 원스톱으로 지원받을 수 있는 복합지원시설 설치 필요
  - 노인가구의 33.7%가 보수할 곳이 다소 있거나 최소한의 주거생활이 불편할 정도로 불량하다고 응답<sup>15)</sup>
- 울산광역시 장애인 수는 50,640명 (2018년, 이중 중증장애인은 18,807명)으로 저렴한 주택 또는 의료지원 등 종합적인 주거지원이 필요함

14) 「울산광역시 중증장애인 자립생활 지원 조례」 제18조(주거생활의 지원) 제2항 (“시장은 장애인이 거주하는 자가주택 및 임대주택에 편의시설 설치 등 주택개조를 하는 경우 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다”)

15) 울산광역시(2019), “울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구”

- 농어촌 장애인 주택개조지원(가구당 최대 380만원), 실비장애인 생활시설입소 이용료지원(매월 286천원 지원), 공동주택 특별분양 알선(지적, 정신, 뇌병변 장애인 대상), 중증장애인 주택개조사업 등의 지원을 실시하고 있으나, 각 사업의 목표량이 많지 않은 상황임
- 다양한 종류의 사업이 시행 중임에도 불구하고 각 사업의 목표량이 많지 않은 상황으로 사업을 보다 확대할 필요가 있음

## ■ 사업 내용

- (고령가구 맞춤형 주택개량 사업 지원) 시기별 200호, 300호, 500호로 지속적으로 확대하여 계획기간 중 1,000호 지원 목표
- 주택 내 구조물, 방수도장, 단열상태 개선과 문턱, 바닥, 비상연락장치 등 편의시설 설치

[표 6-10] 고령가구 맞춤형 주택개량 지원계획

(단위: 호)

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
고령가구 주택개량 사업	200	300	500	1,000

- (농어촌 장애인 주택개조 사업 지원) 국토교통부의 '농어촌 장애인 주택개조 사업'을 통해 주택 내 편의시설 안전장치 설치, 이동편의시설 설치 등(외부 화장실 실내 설치, 욕실 개조, 출입 경사로 설치 등 포함)을 1기 100호, 2기 100호, 3기 100호로 계획기간 중 300호 지원 목표
- (중증장애인 주택개조 사업 지원) 울산광역시 자체 사업으로 중증장애인 활동성 증대 사업으로 주택 내 물리적 장벽 요소를 제거하기 위한 싱크대 높이 조절, 화장실 개선, 핸드레일 및 경사로 설치, 문턱 제거 등 기타 편의시설, 이와 함께 전동휠체어 맞춤 개조·제작 지원 보조기구로 동행자와 동승해 주행 가능한 유압식 자동 발판인 젯보드와 우산, 스마트폰 거치대 등을 1기 200호, 2기 200호, 3기 200호로 계획기간 중 600호를 지원 목표

[표 6-11] 장애인가구 주택개량 지원계획

(단위: 호)

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
계	200	300	400	900
농어촌 장애인 주택개조	100	100	100	300
중증장애인 주택개조	100	200	300	600

### ■ 소요예산

- 고령가구 맞춤형 주택개량 지원 : 50억원
  - 1천호를 대상으로 호당 평균 500만원 지원
- 농어촌 장애인 주택개조 지원 : 11.4억원
  - 300호를 대상으로 호당 380만원 지원 (중앙정부 : 지자체 = 50:50)
  - 울산광역시 50%인 5.7억원 부담
- 중증장애인 주택개조 지원 : 30억원
  - 600호를 대상으로 호당 500만원 지원
  - 울산광역시가 100%인 30억원 부담

### ■ 협력기관

- 고령가구 맞춤형 주택개량 지원 : 중앙정부, 구·군, 울산도시공사, 에너지공단
  - 구·군에서 주택개량 물량을 신청하고 울산광역시는 대상을 선정하여 사업추진
- 장애인 주택개조 지원 : 중앙정부, 구·군, 울산도시공사, 에너지공단
  - 구·군에서 주택개량 물량을 신청하고 울산광역시는 대상을 선정하여 사업추진

## 2-5. 외국인 노동자를 위한 주거 안정화 지원

### ■ 배경 및 목적

- 울산광역시 외국인인 23,457명(2016년)로 열악한 상태의 주택이나 기숙사에서 생활하는 외국인 근로자를 대상으로 지원
- 이주노동자 84.2%가 기숙사에 거주하고 있으며 주거환경이 매우 열악함<sup>16)</sup>
  - 주거용 독립건물 50.7%; 작업장 부속건물 38.7%; 임시가건물(조립식 패널, 컨테이너 등) 10.4%
  - 39.2%는 소음, 분진, 냄새 등 유해한 환경에 노출되어 있음
  - 화장실 실내에 없음(34.0%); 욕실 실내에 없음(28.5%); 화재대비 시설이 없음(29.3%), 4명 이상 한 방 거주(19.1%)
- 울산광역시는 제조업기반의 산업도시이면서, 경기 변동에 따른 이주노동자 수요 변화가 크기 때문에 현실적으로 고용주의 대응에 한계가 있음. 민간기업이 우선적인 책임이 있기 때문에 이들에 대한 행정지도도 필요함

### ■ 사업 내용

- 울산광역시 외국인 노동자 주거 수요 파악
  - 울산광역시 또는 구·군에서 주관하여 외국인 노동자 주거환경 조사·주거 이전 수요 파악
  - 전체 외국인 근로자의 상당수가 최저주거기준 이하에서 생활하고 있다고 추정됨
- 울산광역시 외국인 노동자 기숙사 공동 운영 방안 수립 및 지원
  - 고용주 개별 또는 공동으로 외국인 노동자 주택 공급 방안 수립
  - 도심재생 주택, 공공·민간임대주택 중 일부를 외국인 고용업주에게 제공토록 행정 유도 및 협의 지원

### ■ 소요예산

- 비예산

### ■ 협력기관

- 울산광역시 구·군, 울산도시공사, LH, 민간기업, 외국인 노동자 고용기업

16) 부산외국인근로자지원센터(2018), "이주노동자의 노동조건 및 주거현안 개선을 위한 토론회"

### 3 적절한 주택공급 유지

#### 3-1. 2030년까지 42천호 주택 공급

##### ■ 배경 및 목적

- 2030년까지 울산광역시 주택수요는 42.1천호로 될 것으로 전망
  - 인구수는 지속적으로 감소하고 있지만, 가구수는 지속적으로 증가함
  - 신규주택 수요는 20천호, 멸실로 인한 대체주택 소요는 22.1천호로 전망됨
- 울산광역시 내 건설임대 공공임대주택 소요는 13천 가구로 추정됨
- 울산광역시는 제조업 · 주요 대기업의 경기순환에 따른 전입 · 전출 인구가 많으며 4차 산업 유치 및 유관기업 진출에 따라 주택 수요가 상당한 정도로 바뀔 수 있기 때문에 향후 주택공급 물량에 대한 적절한 조정이 필요함

[표 6-12] 시기별 주택 공급계획

(단위: 천호, 호, 천명, 천 세대)

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
주택공급 (천호)	11.43	17.13	13.54	42.10
주택재고 (천호)	495.6	509.0	522.9	522.9
주택보급률 (%)	110.2%	110.4%	111.4%	111.4%
인구 천인당 주택수 (호/천명)	440.2	457.1	475.9	475.9
인구수 (천명)	1,125.8	1,113.6	1,098.8	1,098.8
가구수 (천 세대)	449.7	461.0	469.5	469.5

##### ■ 사업 내용

- 시장수요 및 주거지원소요, 공급 잠재력 등을 감안하여 울산광역시는 2030년까지 총 42.1천호(신규 및 멸실 대체 소요 합계), 연평균 약 3.8천호를 공급
  - 1기(2020~2022년)에는 11.4천호, 2기(2023~2026년)에는 17.1천호, 3기(2027~2030년)에는 13.5천호를 공급

- 목표연도인 2030년에는 주택재고도 522.9천호로 늘어나며, 주택보급율은 111.4%, 인구 천인당 주택수는 475.9호가 될 것으로 전망됨
- 공공임대주택을 통해 13천호(건설임대)를 공급하고, 민간분양·민간임대를 통해 29.1천호를 공급함
- 택지개발 및 도시개발, 정비사업, 기타 소규모 공급 등을 통해 신규택지 개발 및 기존 주거지 확대
- 울주군청 인근, 아음근린공원지구, KTX 역세권 도시개발사업에 대한 기본구상을 통해 상당한 주택을 공급할 수 있을 것임
- 공공임대주택은 입주만족도 제고, 미분양률 감소, 소셜믹스 등을 위해 기존 시가지 및 사회 기간 인프라가 구축된 지역 인근을 최우선적으로 공급함이 필요함. 이를 위해 사전에 개발예정 대상지역이 아닌 지역을 대상으로 울산광역시 주도(울산도시공사)로 공급할 공공임대주택 대상지역을 선정하여야 함

## ■ 소요예산

- 비예산 ('1-1. 울산형 공공임대주택 공급체계 구축'에 포함되어 있음)

## ■ 협력기관

- 울산광역시 구·군, 울산도시공사, LH, 구·군, 민간사업자, 주택도시보증공사

### 3-2. 공공임대주택 공급의 지역균형 유도

## ■ 배경 및 목적

- 공공임대주택 입주자도 주거환경·교육환경·문화생활환경이 우수한 곳을 원하고 있으나, 기존 주거민의 반대·대상 토지 확보 불가(토지가 비싸거나, 토지주 비매각 의사 등)로 인해 수요와 공급 간의 공간적 격리 발생



- LH, 울산도시공사에서 공급이 수월한 지역 (토지확보용이, 토지가 상대적으로 낮은 지역 등)에 우선 공급하였음
- 울산광역시 구·군 간에도 공공임대주택 수급의 불균형이 나타나고 있음
  - 지역별 쏠림 현상, 특정지역에 수요는 많으나 공급 미흡 등
- 수요가 많은 기존 주거지, 생활인프라가 잘 갖추어진 지역 및 접근성 우수한 지역에 더 많은 공공임대주택이 공급될 수 있도록 새로운 제도적 장치 마련이 필요함

## ■ 사업 내용

- 맞춤형 공공임대주택 제도화
  - 역세권 청년주택, 일자리 연계형 행복주택, 소호형 주거클러스터, 신혼희망타운, 고령층 코하우징 등 수요층 맞춤형 공공임대주택을 시설·근무지·희망지역에 적절하게 배치시킴
  - 민간 및 LH·울산도시공사의 공공임대주택 건설계획 신청 시 해당 지역의 상권·기업체 분포 현황·교육·인프라 수준 검토 및 적절한 임대주택 유형을 사업계획에 포함시키도록 권유
- 공공임대주택 지역 쿼터제 도입
  - 사회통합을 고려한 균형적이고 다양한 주택공급을 위하여 구·군별 임대주택 쿼터제를 도입하고, 구·군의 수요에 맞는 공공임대주택 공급을 의무화
  - 국비 또는 울산광역시비 지원사업 선정 시 가점을 주거나 지방교부세 산정시 인센티브 부여
- 공공임대주택 대상지역 사전 선정
  - 도심 내 공공임대주택 등의 공급을 확대하고 사회적 혼합을 달성하기 위하여 도시계획과 연계한 공공임대주택 대상 지역 사전 선정
  - 울산광역시와 구·군 간에 대상지역에의 적절한 유형 및 세대 수, 개발 방향을 사전에 조율하여 계획으로 확정하여 추진

## ■ 소요예산

- 비예산

## ■ 협력기관

- 울산광역시 구·군, 울산도시공사

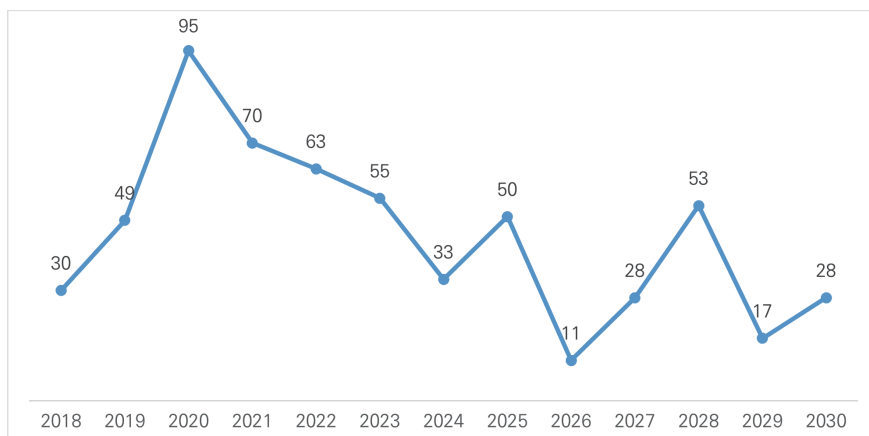
## 4 다양한 주거유형 개발 확대

### 4-1. 은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발

#### ■ 배경 및 목적

- 울산광역시 노인인구는 2018년 10.7%에서 2030년 22.9%로 급격하게 증가하며 1·2인가구가 많음(2019년 4만 3천 가구)
- 은퇴예정자들은 자가 점유율이 74.3%(일반가구는 56.5%)로 높고 약 50%는 현재 주택이 아닌 도시 내, 교외전원형, 노인전용 공공임대로의 이전 의향이 있음
  - 현재 주택에 지속거주(53.0%)
  - 도시 내 적정규모 및 시설을 갖춘 주택으로 이주(28%)
  - 교외 전원형 주택으로 이주(12.6%)
  - 편의시설을 갖춘 노인전용 공공임대주택(8.1%)

[그림 6-3] 울산광역시 은퇴예정자 수

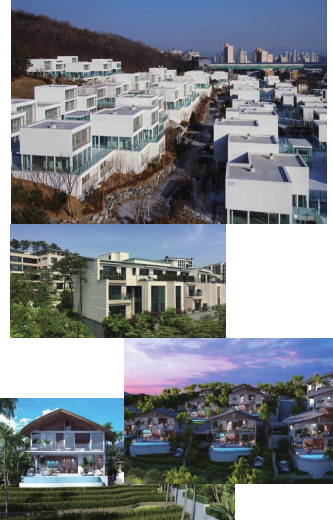


자료원 : 울산광역시(2019), “울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구”

[그림 6-4] 웰빙커뮤니티 주거단지의 의의

## 웰빙커뮤니티 주거단지 특징

성격	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시의 편리함 + 농촌의 편안함</li> <li>커뮤니티 형성이 가능한 소규모 주거단지</li> </ul>
입지	<ul style="list-style-type: none"> <li>도심 접근성 양호</li> <li>4구 및 4개구 인접 울주군 접경지역</li> </ul>
규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>30 ~ 100 세대</li> <li>단독부지 330 m<sup>2</sup> 내외, 공동주택 60~85 m<sup>2</sup></li> </ul>
수요층	<ul style="list-style-type: none"> <li>중산층 + 지역주민</li> <li>고령가구 + 지역 중장년층 가구</li> </ul>
인프라 투자	<ul style="list-style-type: none"> <li>LH, 울산시, 울산도시공사 등에서 관련 인프라, 공공시설 구축</li> </ul>

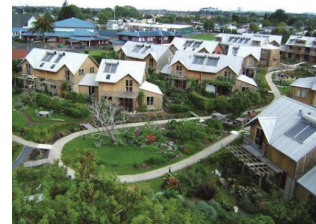


자료원 : 김진유 교수 ‘웰빙커뮤니티 주거단지 모델 제안’ (2019. 12) - 웰빙커뮤니티 주거단지 정책세미나에서 발표한 자료를 울산시 특성에 맞게 일부 수정

[그림 6-5] 코하우징 주거단지의 의의

## 코하우징 (Co-housing) 개념

- 커뮤니티 기반 주택모델
- 1970년대 덴마크, 네덜란드에서 시작
- 공동시설(Common house) 또는 공유공간과 생활편의시설을 가운데 두고 개별독립주택들이 둘러싸고 있는 형태의 주거단지
- 주민들에 의해 운영, 상호 부조, 자치, 능동적인 참여가 기본
- 주민들은 협동하여 사회적 자본(Social Capital)을 생성
- 유럽에서는 코하우징이 널리 보급, 공공 및 준공공지원
- 덴마크는 임대, 개인소유, 조합소유 등 다양
- 스웨덴은 공공임대, 개인 소유 등
- 1980년대 미국에 도입, 현재 캐나다에도 많은 코하우징이 건설 운영 중



자료원 : 연구용역팀 분석

- 울산광역시 은퇴예정자는 향후 6년 동안 366천명으로 소득수준 및 현재 주거 형태별로 맞춤형 주거 수요 대응
  - 고소득 · 고자산가 은퇴예정자인 취업목적으로 이주했던 직장인의 타 지역 이주를 최소화시키고 울산광역시에서 지속적으로 거주하게 하는 정책 필요
  - 저소득 · 노인 은퇴예정자는 공공임대주택 및 주택개량 자금을 통한 안정적인 주거복지 제공이 요구됨 (1-1. 공공임대주택 공급체계 구축, 1-2. 사각지대 없는 포용적 주거지원 강화에서의 추진과제로 정의하였음)

## ■ 사업 내용

- 고소득 · 고자산가 웰빙커뮤니티 주거단지 조성
  - (성격) 도시의 편리함과 비도심 (농촌 포함)의 편안함 공존하는 지역으로 커뮤니티 형성이 가능한 소규모 주거단지 형성
  - (입지) 도심 접근성이 양호하거나 울산광역시 4개구 및 4개구 인접 울주군 접경지역
  - (규모) 30~100세대로 구성하고 단독부지는 300㎡ 내외, 공동주택은 60~85㎡

## ■ 소요예산

- 비예산 (LH · 울산도시공사 · 민간기업이 건축 · 분양하는 방식으로 개발)

## ■ 협력기관

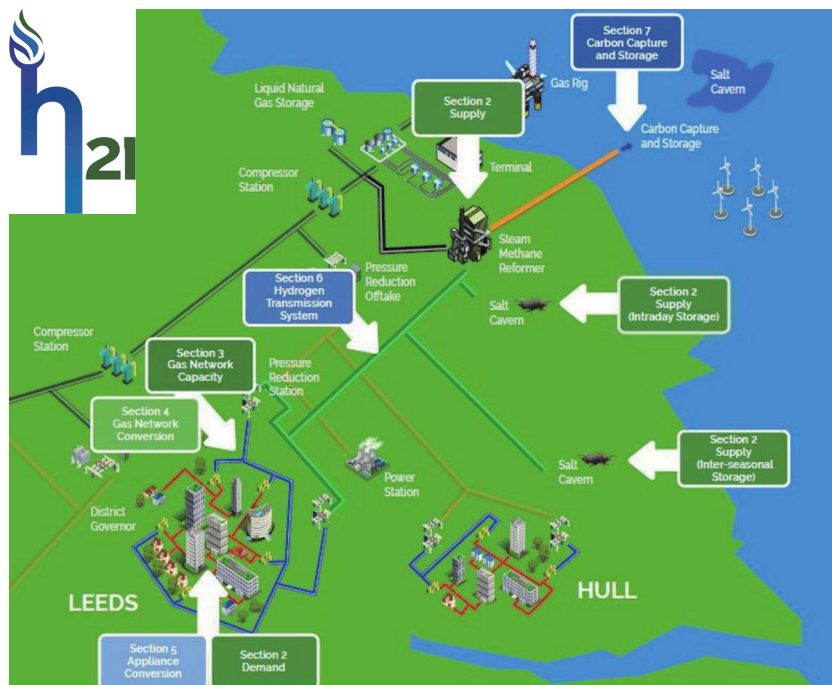
- 주택 건축 : LH · 울산도시공사 · 민간기업
- 공공시설 · 인프라 구축 : 도로공사, 울산도시공사, 구 · 군, 국토교통부 등

## 4-2. 수소에너지 친환경 주택 확산

### ■ 배경 및 목적

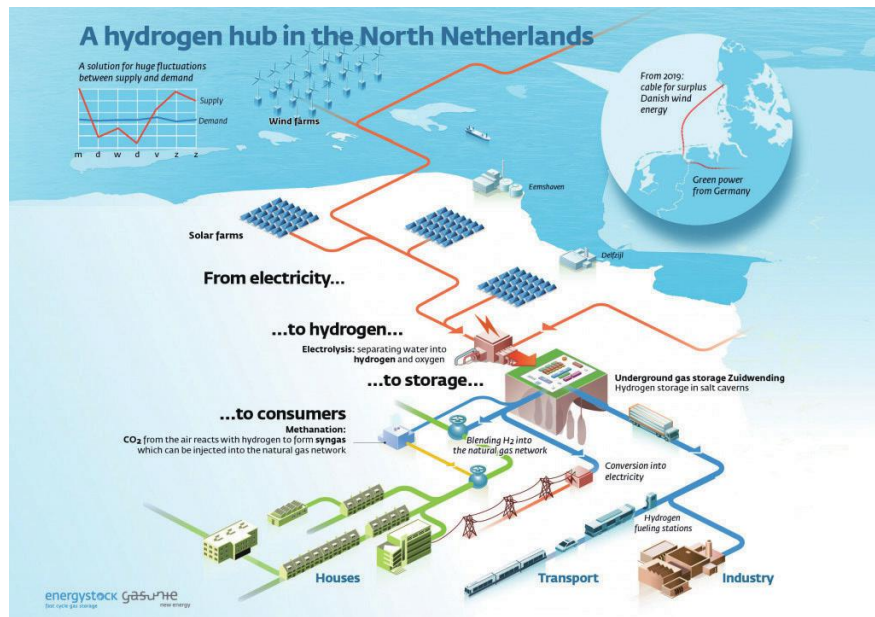
- 4차 산업혁명 기술발전에 따라 에너지절약형 스마트 주택단지 조성에 대한 수요가 증가함
  - 환경적인 요소까지 고려되어야 하기 때문에 태양에너지 · 수력 · 풍력 · 지열, 천연가스 · 수소 등의 친환경 에너지를 적용하고 있음
  - 대표적인 사례로는 핀란드 Viikiki (0.8천호), 영국의 Upton (1.4천호), Ashford (1천호), Barking (10천호), 독일의 Vauban (2천호), 미국의 Melrose Commons (3.5천호), 스웨덴의 Bo01 (1천호), Gardsten (0.5천호), 일본 Paltown (0.8천호) 등이 있음
  - 영국은 H21 Leeds City Gate Project를 진행 중에 있으며, 기존 천연가스 배관을 이용해 수소를 공급하며, 2030년까지 Leeds를 세계 최초 수소도시 전환을 목표로 하고 있음

[그림 6-6] 영국의 H21 Leeds City Gate Projects



- 네델란드는 Netherlands Hystock Project를 진행 중에 있으며, 물분해 활용 수소생산 발전으로 1MW용량(1만 2,500개의 태양광 패널 설치)의 태양광 에너지를 활용해 연 27만톤의 수소 생산 · 활용 중

[그림 6-7] Netherlands Hystock Project



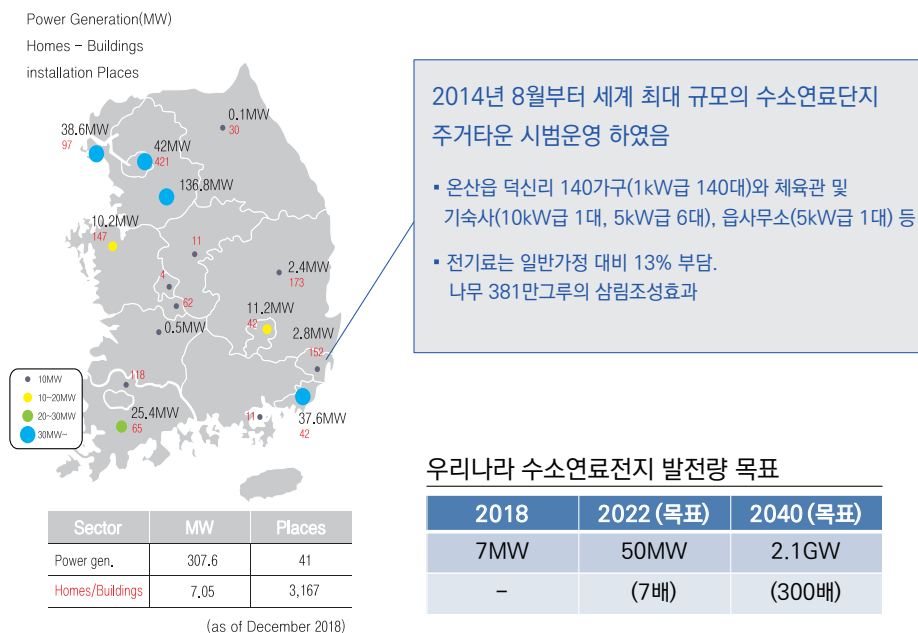
- 울산은 산업형 수소 클러스터와 생활형 수소 시범도시 모두에 선정됨
- 2014년 8월 부터 울산에 세계 최대 규모의 수소연료전지 주거타운을 운영한 실적이 있음
  - 온산산업단지 부생수소를 사용하여 온산을 덕신리 140가구(1kW급 140대)와 체육관 및 기숙사(10kW급 1대, 5kW급 6대), 읍사무소(5kW급 1대) 등
  - 전기료는 일반가정 대비 13%만 부담. 나무 381만 그루의 삼림조성효과

## ■ 사업 내용

- 선정된 대상지 (울동 공공주택지구, 2022년 준공 예정)에 성공적인 수소연료전지 설치 · 운영

- 810가구 대상으로 440kW 전기를 생산하는 수소연료전지 2기 설치
- 수소연료전지로 생산한 전기를 임대주택과 지구 내 요양병원과 학교 등에 공급

[그림 6-8] 우리나라 수소연료전지 발전 현황



- 울산광역시에 새롭게 조성되는 공공주택지구, 도시개발 · 재생 사업지구 등에 2030년까지 5개 단지 이상을 목표로 단계적인 확대 추진 검토
- 울산광역시, 울산도시공사가 주도하는 공공임대주택 대상으로 추진(적정 규모 이상의 세대수로 구성된 지역 우선 추진 : 울주군청사 복합개발사업, 울주군 온양 동상 행복주택 등)
- 민간기업과 함께 진행하는 복합특화단지 등도 고려 대상임

## ■ 소요예산

- 비예산 (수소시범도시 사업 예산은 국비 50%, 시비 50%로 1:1 매칭)

## ■ 협력기관

- 울산도시공사, 건설사, 수소공급 및 연료전지 공급 기업

[그림 6-9] 주거용 수소에너지 연료전지 확대 방안



※ [1] 영국의 H21 프로젝트 (영국 4번째 도시인 Leeds를 2030년까지 세계 최초 수소도시 전환을 목표로 하고 있음)에서는 기존 천연가스 배관을 수소가스 공급용으로 전환하고 있음



## 5 정주환경 개선 및 재생사업 추진

### 5-1. 리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진

#### ■ 배경 및 목적

- 울산광역시 내 준공 후 15년 이상 경과 공동주택은 195천호임
  - 아파트 168천호, 연립주택 6.2천호, 다세대주택 20.5천호
  - 이 중 소규모 공동주택은 2,687단지 3,146동임
  - 울산광역시 전체 대비 구·군별 15년 이상 경과 공동주택의 비율은 남구 33.8%, 중구 17.2%, 동구 16.8%, 울주군 16.6%, 북구 15.6%의 순으로 울산광역시의 15년 이상 경과된 공동주택의 1/3 이상이 남구에 분포되어 있음을 알 수 있음
- 노후 공동 주택의 문제점
  - 노후 공동주택은 에너지 효율이 떨어지고 층간 소음과 급수관 노후화에 따른 녹물 발생, 주차장 부족 등의 문제가 발생하여 개선이 필요
- 재건축사업이나 세대수 증가형 리모델링 사업을 주민들이 직접 설계하고 수행하기가 곤란하고, 시행사·건축업체 제안한 내용대로 가는 경우가 많음
  - 주민들 간의 리모델링 방식에 대한 이견·추진방향과 분담금 부담에 대한 다양한 의견 조율도 어려움

#### ■ 사업 내용

- 공동주택 도시재생을 위한 주민컨설팅 지원
  - 리모델링, 재건축 사업 추진시 사업성 분석, 분담금산정, 주민설명회 개최 지원 등 컨설팅 지원

[표 6-13] 공동주택 리모델링 유형

리모델링 유형	유지·관리형	맞춤형		세대수 증가형
사업범위	시설 개보수 (건축설비, 바닥 벽체, 내장재 등)	대수선	면적증가	세대수 증가
행위허가요건	-	소유자 (2/3 동의)	조합 (4/5 동의)	조합 (4/5 동의)

- 리모델링, 재건축사업 추진시 주거지 정비의 공공성이 확보될 수 있는 공동이용시설 확충에 대해서는 사업비를 일부 지원 검토
- 사업대상 : 공영주차장, 육아시설, 문화시설, 신재생에너지, 수소연료전지 등 공동이용시설 비용 일부 지원

## ■ 소요예산

- 공동주택 도시재생을 위한 주민 컨설팅 지원
- 주민들이 유지관리형, 맞춤형, 세대수 증가형 등의 리모델링 사업이나 재건축사업을 선택할 수 있도록 컨설팅 지원 (50:50 매칭)
- 컨설팅 용역비 지원 (연간) : 2억원 x 2개소 x 50%, 11년간 22억원 지원

## ■ 협력기관

- LH, 울산도시공사 리모델링 컨설팅 등 지원조직 및 민간컨설팅 기업

## 5-2. 원도심·산업단지 재생을 통한 주거환경 개선

## ■ 배경 및 목적

- 원도심 쇠퇴, 기존 산업단지 이전 또는 노후화로 인한 기존 도심 내 인구 유출 및 도시기반시설 투자 미흡으로 인한 공동화 현상 초래

- (예) 울산광역시 56개 동 중 54%인 30개 동인 인구감소 · 사업체 감소 · 건축물 노후 등 3가지 쇠퇴 지표 가운데 2가지 이상에 해당됨
- 이는 도시의 교외확산, 북구와 울주군의 인구 급증이라는 요인과 울산역(태화강역) 이전 (1992년) 등으로 원도심 쇠퇴(건축물 노후화, 상권침체, 인구 감소)가 울산광역시의 심각한 이슈로 대두되고 있음
- 산업단지 주변지역도 근로자들의 주거이동(소득 증가로 인한 양호한 주거지로 이동), 지속적 주거환경 악화(기반시설 공급 한계로 인한 주거환경의 지속적 악화)

## ■ 사업 내용

- 원도심이 갖고 있는 기존의 가치를 살려내고, 빈집들은 새로운 기능 부여
  - 울산동헌, 울산읍성, 울산역은 풍부한 역사 흔적을 갖고 있으며, 문화의 거리, 젊음의 거리, 다양한 전통시장 등 다양한 문화 환경 보유
  - 곳곳의 빈집은 새로운 기능 부여를 위한 자원으로 활용
  - 사회적 자본 강화 · 보행환경 개선 · 공동체 활성화 · 신기능 도입 · 창조 공간 조성 등을 통해 울산형 활력을 창출하도록 유도
  - 원도심 재생의 체계적인 사업 설계 및 수행을 위한(대상지역 선정, 개발 방식, 소요예산 및 타당성 분석 등) 연구용역 수행 및 이 결과를 기반을 한 예산확보 및 시행
- 산업단지 주변은 관광자원으로 전환하기 위해 접근성 · 주변환경 정비, 단지 내 근무하는 근로자들의 협동조합 및 지역 활성화 활동을 주도하고, 기업체의 사회공헌자금을 활용하여 기반 시설의 개선 · 재구축 등의 활동을 수행하게 함
  - 산업단지 주변은 산업형 관광, 근로자 참여, 기업의 사회적 공헌 유도
  - 현대중공업 · 현대자동차 · 석유화학 · 항만 등을 산업형 관광자원으로 활용
  - 근로자의 지역활동 참여 · 협동조합 구축 등의 방법을 통한 사회참여
  - 기업의 사회공헌자금을 통한 지역 재생

## ■ 소요예산

- 원도심 및 산업단지 주변 재생계획 수립 연구용역 수행 : 10억원  
(매년 1개씩, 건당 1억원의 컨설팅비 지원)
- 산업단지 주변은 산업단지 입주 기업의 사회공헌자금으로 추진

## ■ 협력기관

- 구·군, 울산도시공사, 산업단지 입주기업 및 근로자

### 5-3. 빈집 및 소규모 주택 정비사업을 통한 주거지 환경 개선

## ■ 배경 및 목적

- 원도심 도시쇠퇴가 일반적인 현상이 되고 있으므로 공공주도의 소규모 사업을 통해 점진적으로 개선 필요
- 빈집 증가로 안전사고, 범죄우려 등 사회문제화 됨에 따라 빈집의 효율적인 정비 및 관리의 필요성 대두
  - 빈집을 정비하고 공공용지로 활용하여 안전사고 및 범죄를 예방하고 쾌적한 주거 환경 조성에 기여
- 울산광역시에서는 빈집실태조사 및 빈집 정비사업을 지원하고 있으나  
(2020년 예산 492백만원(도시 및 주거환경정비 기금)) 장기적·체계적으로 원도심 빈집 및 소규모 주택 정비사업을 활성화시킬 필요가 있음

## ■ 사업 내용

- 도시쇠퇴지역 중에서 대상지역을 선정하여 빈집 및 소규모주택 정비사업을 공공사업으로 추진하여 해당지역에 부족한 커뮤니티 시설과 임대주택을 공급하는 등 도시재생의 거점으로 활용
  - 가로주택정비사업(「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 명시된 노후·불량건축물이 밀집한 노후주택을 소규모로 정비하여 주거환경을 개선하기 위한 사업)을 통하여 청년층을 위한 창업공간, 보육센터, 판매시설, 공용주차장 등 커뮤니티를 위한 공동이용시설 확충 가능

## ■ 소요예산

- 울산광역시 또는 구·군이 리딩하여 진행하되, 울산도시공사가 초기부터 사업 참여와 함께 홍보 및 교육, 대상지 발굴, 사업성 분석, 주민공청회 개최 등 공공지원이 필요하며, 울산도시공사는 공동사업시행자로 참여하여 사업진행 주도

## ■ 협력기관

- 구·군, 울산도시공사

[표 6-14] 소규모주택정비사업 유형

구분	빈집정비활용사업	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	
대상	빈집(주택)	단독주택	단독주택 + 공동주택	공동주택	
정의	장기간 방치되어 있는 빈집을 철거·정비하고 효율적 관리 및 활용	단독주택 및 다세대 주택이 밀집한 지역에서 집주인이 스스로 개량 또는 재건축, 정비하기 위한 사업	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 소규모로 주거환경 개선	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모 공동주택 재건축	
규모	1호 이상	10호 미만	(단독)	10호 이상	노후불량건축물 200세대 미만 - 20~30년 경과 - 안전상 문제있음
		20호 미만	(다세대)	20호 이상	
		20호 미만	(단독+다세대)	20호 이상	
		면적제한 없음		1만 제곱미터 미만	
시행자	토지 등 소유자	토지 등 소유자 (주민합의체)	토지 중 소유자 또는 조합		
공동 시행자	시장·군수 + LH + 건설업자	(시장·군수 등 + LH + 울산도시공사 + 건설업자 + 신탁업자 + REITs)			
공공 시행 조건	철거대상 시 시장·군수 (LH+건설업자)	-		안전사고 우려시 시장·군수 등 (+ LH 등)	
인허가 의제	건축허가	건축허가·건축협정	사업계획 승인 등		

## 6 주거 취약계층 주거비 지원 확대

### 6-1. 주거급여 지원 확대

#### ■ 배경 및 목적

- 부양의무자 폐지에 따른 주거급여 지원대상자 확대
  - 부양의무자 폐지로 주거급여 수급 신청 대상자에서 제외 되었던 가구와 선정과정에서 탈락한 가구 중 일부 포함 예상
- 향후 주거급여 대상자도 현재 기준에서 지속적으로 확대가 예상됨

#### ■ 사업 내용

- 2020년부터 주거급여 지원대상이 중위소득 44% → 45%로 확대
- 주거급여 수급가구 기준변화에 대응한 순차적 대상 가구 증가 (`18년말 부양의무자 제도 폐지)
- 연간 지원가구 목표를 1기(2020~2022년) 24.1천 가구, 2기(2023~2026년) 31.4천 가구, 3기(2027~2030년) 40.8천 가구 수준으로 설정함
- (임차가구 지원) 주거형태주거비 등 고려 기준임대료 상한으로 임차료 지급
- '20년 기준 기준임대료는 4인 가구기준 최대 월 27.4만원까지 지급
- (자가 가구 지원) 주택 노후도에 따라 종합적인 주택개량지원
  - '20년 기준 수선급여는 최대 1,241만원까지 지원

#### ■ 소요예산

- 주거급여 지원: 5,500억원 (2030년 550억)
  - 울산광역시 예산은 전체 예산의 10% 정도 부담

[표 6-15] 시기별 주거급여 지원계획

(단위: 천 가구)

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
주거급여 지원(연간)	24.1	31.4	40.8	40.8

### ■ 협력기관

- 국토교통부, LH 공사, 울산광역시, 구 · 군

## 6-2. 저소득층 임대보증금 및 대출보증 지원

### ■ 배경 및 목적

- 2019년 울산 주거실태조사에 따르면, 주택 기초생활수급자 가구의 임대료 보조사업을 희망하는 응답자가 34.6% 수준으로 공공임대 주택신규 공급 희망자 39.2% 다음으로 높게 나타나 주거비 지원 이외 추가적인 지원 필요
- 다양한 원인으로 인해 주거 위기가구에 몰린 가구에 대한 주거 지원이 요구됨
  - 실직 · 월세 체납 등으로 '주거위기'에 직면한 가구
  - 일정한 거처가 없거나 숙박시설 또는 찜질방에서 미성년 자녀와 살고 있는 가구
  - 찜질방 · 숙박업소에서 거주하여 범죄 및 다양한 질병에 노출되어 있음
  - 기초생활수급자 지원으로는 주거 비용까지는 해결이 불가능함
  - 기존 및 새로운 거처로의 퇴거 및 이사, 새로운 거처 탐색 · 계약 활동 지원 등을 통해 주거위기 가구의 주거복지 지원
  - 울산광역시 주거실태조사(2018) 결과 고시원 · 비닐하우스 등에서 거주하는 비율도 0.095%로 나타남(1,000여명이 주거위기 상태로 추정 가능함)

- 저소득층에게 공공임대주택으로의 원활한 이주를 지원하거나, 민간임대주택에서 안정적인 주거를 유지할 수 있도록 임대료 보조사업 필요
- 정부의 전세자금 대출 정책의 지원기준보다는 높은 소득수준을 가지고 있거나 신용불량 등으로 일반 금융권 대출을 받기는 어려운 금융 사각지대 저소득층의 주거안정을 위한 전세보증금 등의 대출보증 및 이차지원 정책 필요

## ■ 사업 내용

- (임대보증금 이차지원) 4분위 이하 무주택 임차가구를 대상으로 임대보증금의 70%에 해당하는 융자금의 이자를 지원
- (울산형 주거 위기가구 지원) 경매 및 화재, 월세 체납으로 인한 강제 퇴거 등 갑작스러운 위기 상황으로 인해 주거에 어려움을 겪는 자에 대하여 대상자의 임대보증금 일부를 임대인에게 직접 지원하는 사업
- (대출보증 지원) 정부(주택도시보증공사) 및 금융권의 전세자금 대출이 어려운 저소득 가구에 대하여 전세보증금 대출보증 및 이차지원
  - 한국주택금융공사, 은행과 협력하여 신용등급 10등급까지 전세보증금을 대출받을 수 있는 보증상품 개발

[표 6-16] 시기별 임대보증금 및 대출보증 지원계획

(단위: 천 가구)

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
임대보증금 이차지원	1.5	2.0	3.0	6.5
주거 위기가구 지원	0.2	0.3	0.5	1.0
대출보증 지원	0.5	1.0	1.5	3.0

## ■ 소요예산

- 저소득층 민간임차가구 임대보증금 이차지원 : 65억원 (100만원/가구)
- 주거 위기가구 보증금 및 월세지원: 80억원 (보증금 500만원, 월세 100만원\*3개월)



- 저소득층 전세보증금 대출보증지원 : 30억원 (100만원/가구)

## ■ 협력기관

- 국토교통부, 울산광역시, LH 공사, 한국주택금융공사, 금융기관

### 6-3. 주거 취약계층 실태조사 강화 및 대상자 확대

## ■ 배경 및 목적

- 주거불평등에 따른 주거빈곤가구의 증가로 인해 현장 밀착형 주거복지서비스에 대한 수요가 증가
- 취약계층의 맞춤형 주거복지를 실현하기 위해서 취약계층의 실태 파악이 우선
- 주거 취약계층에 대한 주거복지 실태 조사를 주기적으로 실시하여 정책에 신속히 반영
- 정부의 주거복지 정책 대상의 사각지대를 발견하여 지원할 수 있는 체계 마련이 필요

## ■ 사업 내용

- 울산광역시의 취약계층 주거실태조사를 국가통계 주거실태조사와 병행하여 2~3년 주기로 조사하고 기존 주택관련 국가통계와 결합하여 취약계층 주거실태 데이터베이스를 구축
- 조사된 자료를 토대로 취약계층의 주거복지 수요를 예측하고, 지역 맞춤형, 취약계층 주거복지정책 수립을 위한 기반을 마련
- 특히 주거복지 사각지대가 발생하지 않도록 주거복지의 지원 실태를 정확히 파악하고, 정부에서 지원하지 못하는 계층에 대해 대상자를 확대하여 지원할 수 있도록 함
- 주거 위기가구 현황 파악
  - 찜질방 · 숙박업소 · 고시원 · 비닐하우스 등 거주자(비주택 거주가구)
  - 실직 및 월세 체납으로 인한 퇴거 예정자 현황 파악

## ■ 소요예산

- 실태조사 예산 = 3회\*70백원
- 복지확대 연구 = 3회\*50백원

[표 6-17] 시기별 취약계층 실태조사 및 복지확대 연구계획

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
실태조사	1	1	1	3
취약계층 복지확대 연구	1	1	1	3

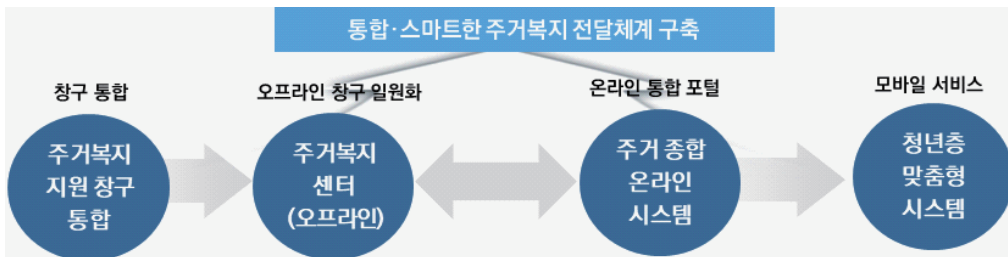
## ■ 협력기관

- 울산광역시, 울산연구원, 구 · 군

## 7 주거복지 전달체계 강화

- 울산광역시의 주거복지 전달체계는 울산 Life 4.0에 부합되는 통합된 · 스마트한 기관 간 창구 통합, 오프라인 창구 일원화, 온라인 통합 포털, 모바일 서비스 체계로 구현됨을 비전으로 함

[그림 6-10] 울산광역시 스마트 주거복지 전달체계 개념



### 7-1. '울산광역시 + 울산도시공사 + LH' 주거복지서비스 창구 통합

#### ■ 배경 및 목적

- 현재는 주거복지서비스 기능이 울산광역시청, 울산도시공사, LH로 분리되어 있어 시민들이 전체적인 것을 파악하기 힘들고 서비스를 제공받는 것이 불편함
- 울산광역시민의 입장에서 한 창구에서 모든 주거복지 관련 업무를 통합해서 볼 수 있는 One-stop 서비스 체계 구축이 필요함

#### ■ 사업 내용

- 울산광역시민의 관점에서 울산광역시, 울산도시공사, LH공사의 주거복지서비스 기능에 대한 재설계 작업 실시
- 통합서비스를 위한 조례, 업무규정 및 조직 재정비

- 주거복지센터의 서비스 제공 기능 고도화를 통한 One-stop Service 제공

[그림 6-11] 울산광역시 + 도시공사 + LH 주거복지서비스 창구 통합 개념



## ■ 소요예산

- 주거복지기능 통합 방안 수립 용역 : 5억
- 규정 정비 : 비예산

[표 6-18] 시기별 주거복지서비스 창구 통합계획

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
주거복지 서비스 통합	기능통합 및 규정정비	통합서비스 제공	운영	원스톱 서비스 제공

## ■ 협력기관

- 울산광역시, 울산도시공사, LH 공사, 구·군 등

## 7-2. 주거복지센터 설치

### ■ 배경 및 목적

- 주거복지에 대한 통합 지원 서비스 필요
- 시·군 및 공사 간 연계 부족으로 사각지대에 있는 주거 취약 계층에 대한 주거복지의 전달  
가교 역할 필요

- 일부 지자체에서 설치하여 효과가 입증되고 있음
- 『주거기본법』 근거와, 국토교통부 주거복지 로드맵에서 지자체 특성에 맞는 주거복지센터 표준모델 구축을 권고함

## ■ 사업 내용

- 주거복지사업 홍보 및 주거복지 상담, 전문가 양성 교육 추진, 주거복지 지원
  - 공공임대주택 입주상담, 빈집 상담, 주택관련 법률상담
- 주거복지센터의 전문 인력과 관련 전문가, 구·군의 주택 및 사회복지 관련 공무원들의 상시적인 모임 및 협의체 구성을 통한 민·관 협력 네트워크를 구축
- 주거복지 데이터베이스를 구축함으로써 주거복지 수요를 파악하고 주거복지 예산을 효율적으로 집행
- 다양한 홍보매체를 통하여 주거복지 전달체계를 개선함으로써 주거문제의 상담 및 맞춤형 주거지원 정보를 제공
- 주거복지 로드맵 구체화에 따라 국비 확보 방안을 마련
- 임대차 시장 안정을 위한 모니터링
- (운영방식) 2022년까지 1개소 설치, 2기에 1개소 추가, 3기에 1개소 추가. 총 3개소 설치 목표

[그림 6-12] 주거복지센터의 주요 기능 및 연계 대상



## ■ 소요예산

- 총 예산: 26.4억
- 인건비 : 월평균 4백만 원 적용, 간접비 : 인건비의 50% 적용

[표 6-19] 시기별 주거복지센터 설치 및 운영 계획

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
주거복지센터	1개소(4명/개소)	1개소 추가	1개소 추가	3개소

## ■ 협력기관

- 울산광역시, 울산도시공사, 구·군, LH 공사 등

### 7-3. 주거복지·정책통합 온라인 시스템 구축

## ■ 배경 및 목적

- 주거복지 및 주거정책 전반에 대한 정보를 통합적으로 제공해 줄 수 있는 온라인 시스템 구축 필요
- 전달체계가 복잡하고 수요자 접근성이 낮은 오프라인 통로를 통한 주거복지서비스 전달체계가 한계에 도달
- 오프라인 상담창구를 이용하기에 시간적 제약이 있는 계층이 새로운 주거복지소요로 등장함에 따라 이들을 위한 온라인 주거지원 체계 구축 필요

## ■ 사업 내용

- 주거복지포털은 주거 종합 정보 통합 제공, 주거관련 신규사업의 홍보, 시·군 주거복지사업 안내 및 사업 관리, 유지 등 통합 시스템 구축

- 구·군 주택/복지 부서, 국토교통부 마이홈과 연계한 주거복지 관련 통합 온라인 지원 체계 구축
- 주거복지포털과 주거복지센터의 상호연계를 통해 주거복지 관련 정보의 입력 및 활용을 유연하게 할 수 있는 체계 구축
- 인터넷 접근성이 높은 계층은 주거복지포털을 이용하게 하고, 인터넷 접근성이 낮고 별도의 상담이 요구되는 고령자, 장애인, 주거약자, 시설 퇴소자 등은 주거복지센터를 활용할 수 있도록 운영

#### ■ 소요예산

- 주거복지 포털 개발 및 구축 비용: 10억원 (시스템 설계 + 구축)
- 시스템 운영: 14억원 (7년\*2억/년)

[표 6-20] 시기별 통합 온라인 시스템 구축 계획

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
온라인시스템 구축	시스템 설계 및 구축	서비스 개시	서비스 운영	구축 완료

#### ■ 협력기관

- 국토교통부, 울산광역시, 구·군, 읍면동 주민센터

### 7-4. 청년층 맞춤형 주거복지 전달시스템 구축

#### ■ 배경 및 목적

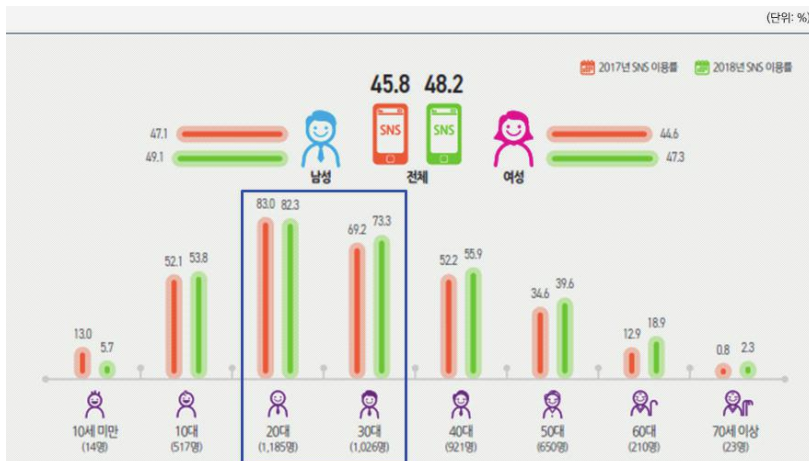
- 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 인터넷과 신기술에 대한 접근성은 높고, 시간적·물리적 제약이 있는 청년 계층에 맞춤형 주거복지전달 체계 구축 필요

- 온라인 지원체계와 연동한 청년계층용 주거복지 전달시스템을 제공하여 실질적인 혜택을 받을 수 있도록 함

[그림 6-13]  
연령대별  
정보습득 수단



[그림 6-14]  
연령대별  
SNS 이용자  
비율



자료원 : 방송통신위원회(2019), “2018 방송매체 이용행태 조사”,  
정보통신정책연구원(2019), “SNS 이용추이 및 이용행태 분석”

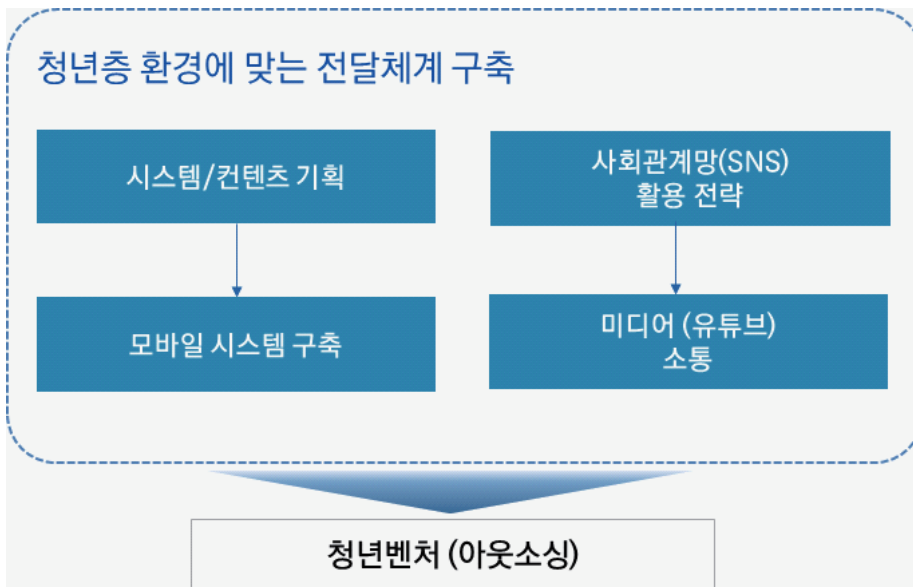
## ■ 사업 내용

- 주거복지포털과 연계한 모바일 중심의 주거복지 전달 시스템 구축
- 주택(원룸,오피스텔) 중개사이트와 유튜브 채널 등 신개념·신기술 적용



- 시스템의 설계와 구축 단계에 청년 벤처기업 참여하여 청년층의 눈높이 맞는 시스템 구축
- 운영도 청년 벤처기업 중심으로 아웃소싱 하여 일자리 창출과 청년층 아이디어를 지속적으로 반영할 수 있도록 함

[그림 6-15] 청년층 맞춤형 정보전달체계 개념



#### ■ 소요예산

- 전달시스템 구축: 5억원 (시스템 설계 + 구축)  
(업무설계 1억원, 시스템설계 1억원, H/W · S/W 구입 0.5억원, 코딩 2.5억원)
- 시스템 운영: 10억원 (5년\*2억/년)

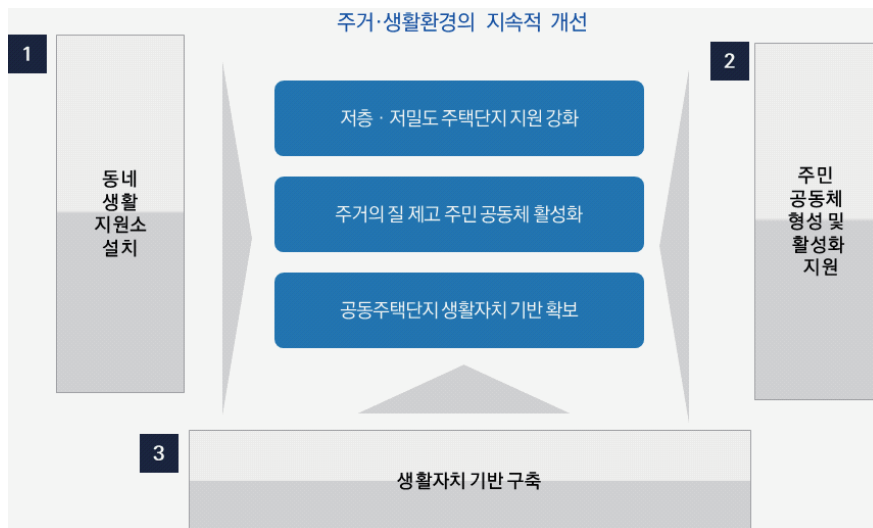
[표 6-21] 시기별 청년층 주거복지 전달체계 구축 계획

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
청년층 주거복지 전달체계 구축	시스템 설계 및 구축	서비스 개시	서비스 운영	구축 완료

## 8 생활환경 개선 및 주민공동체 형성 지원

- 울산광역시의 생활환경 개선 및 주민공동체 형성은 1) 동네생활 지원소 설치, 2) 주민공동체 형성 및 활성화지원, 3) 생활자치 기반 구축을 목표로 추진함
- 이를 위한 저층·저밀도 주택단지에 대한 지원 강화, 주거의 질 제고 주민 공동체 활성화, 공동주택단지 생활자치 기반 확보 등의 과제를 추진함

[그림 6-16] 생활환경 개선 및 주민공동체 형성지원 과제의 구조



### 8-1. 저층·저밀도 주택단지 동네 생활지원소 설치

#### ■ 배경 및 목적

- 물리적 건물 및 시설의 개선사업은 주거환경을 질적으로 지속적으로 개선하는 것에는 한계가 있음
- 노후 시설을 개선하는 도시개발 및 도시재생 사업과 연계하여 생활환경을 개선함으로써 질적 개선을 추진할 수 있음

- 생활환경을 주민이 연대하고 공공부문이 지원하여 지속적으로 개선할 수 있는 체계를 구축해 나갈 필요가 있음
- 청년고용과도 연계하여 일자리 창출에도 기여할 수 있도록 추진

## ■ 사업 내용

- 도시재생사업의 정비구역 중에서 선정하거나 주거 환경이 취약한 지역을 대상으로 함
  - 다세대 연립 또는 저밀도 아파트 단지에 관리사무소가 없는 지역
  - 1~2천 세대미만 단위로 설치
- 빈집 리모델링 또는 공공임대주택 공유공간, 주민자치센터 등 공공시설을 활용하여 공간 마련
- 정비구역의 특성에 따라 단독주택구역형, 노후 아파트형, 농어촌형, 도심 청년가구형 등으로 특화하여 설치
- 청년 고용과 연계하여 1~2명 상주하고, 초기 예산을 지자체에서 지원
- 이용료는 저소득층에게는 쿠폰을 제공하고, 일반 주민에게는 최소 이용료를 부과하는 방식 적용
- 아파트 단지의 관리사무소나 생활지원센터의 기능과 유사한 기능 제공

[표 6-22] 시기별 동네 생활지원소 설치 계획

(단위: 천 가구)

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
생활지원소 설치	10개소	10개소	15개소	35개소

## ■ 소요예산

- 시설비 : 10.5억원 (인테리어/리모델링 - 2천만원, 설비 1천만원 / 개소)
- 운영비 : 19.5억원 (인건비 지원 2명, 50% 지원)

## ■ 협력기관

- 울산광역시, 구·군, 읍면동, 도시재생지원센터, 주민공동체, 지역 소상공인

## 8-2. 주거의 질 제고 주민공동체 형성 및 활성화 지원

### ■ 배경 및 목적

- 주거환경을 지속적으로 질적으로 개선하기 위해서는 조직된 주민 공동체의 참여가 절대적으로 필요함
- 주거환경개선을 위한 주민 공동체의 역할에 대한 인식 개선과 형성을 위한 정책적 지원이 필요함
- 은퇴자 대상 코하우징 개념의 주거 정책이 성공적으로 도입되기 위해서는 주민공동체의 형성과 활성화가 필수적임
- 주민공동체의 활성화에 대한 동기 부여 및 인센티브 제공 필요

### ■ 사업 내용

- (마을 공동체 사업 연계 지원) 울산 마을 공동체 사업의 주민 공동체의 성숙도와 활성화 정도를 평가하여 선별하여 우선 지원
- 울산 마을 공동체 사업의 주거 환경개선을 위한 공동체 활동 및 공간지원  
(동네 생활관리소와 연계)
- (은퇴자 대상 코하우징 공동체 형성 지원) 은퇴자 대상 코하우징 예비 입주자 대상 공동체 형성지원
  - 사전 입주자 공모단계부터 입주 후 정착단계까지 단계별 특화 프로그램 개발하여 지원
  - 주거분야 및 커뮤니티 전문가 그룹을 활용한 지원

- (모범 주민공동체 인증 및 표창) 공동주택을 포함한 주민공동체에 대한 공동주택 일반관리, 시설물 유지관리, 공동체 활성화, 재활용 및 에너지 절약 분야 등을 평가하여 모범 주민공동체를 선정한 후 모범 주민공동체 인증 및 표창

## ■ 소요예산

- 마을 공동체 사업 연계: 5.5억 (건당 1천만원/연간)
- 코하우징 공동체 형성: 3.2억 (건당 4천만원\*8개)
- 모범 주민공동체 표창: 2.8억 (건당 5백만원/연간)

[표 6-23] 시기별 주민공동체 지원계획

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
마을 공동체 사업 연계	연간 5건	연간 5건	연간 5건	연간 5건
코하우징 공동체 형성	기획/사업착수	4개	4개	8개
모범 주민공동체 표창	연간 5건	연간 5건	연간 5건	연간 5건

## ■ 협력기관

- 울산광역시, 구·군, 읍면동, 주민공동체, 지역 소상공인

### 8-3. 공동주택단지 생활자치 기반 구축 지원

## ■ 배경 및 목적

- 디지털 시대에 맞는 타운 매니지먼트 체계를 구축하여 생활 현장 중심의 생활자치 구축 지원
- 지역 현장의견을 반영하여 지역이 바람직한 방향으로 성장을 하도록 시민의 상향식 정책건의 소통채널 마련

- 아파트 관리, 주민간 분쟁 이슈도 LH·행정기관에 나누어져 있어서 주민들이 어디로 갈지 모름
- 층간소음, 반려견, 흡연 문제 등 주민 간 갈등에 대해 주민 자치로 해결해 나갈 수 있도록 지원 필요

## ■ 사업 내용

- **(디지털 타운 매니지먼트 기반 구축)** 디지털시대에 맞는 타운 매니지먼트를 위한 방안 연구 및 실행 방안 수립 (온-오프라인 병행 활용)
  - 동네 건물주/소상공인/지자체 3자 소통 협의체 구성
  - 공유지역 공간 개선 사업 추진 및 생활/오피스 공간 얼라이언스 구축
- **(주민 갈등 및 분쟁 조정 지원)** 층간소음, 반려견, 흡연 문제 등 주민 간 갈등을 자체 해결해 나갈 수 있는 주민 자치 분쟁조정위원회 설립 유도
  - 분쟁 조정 교육, 위원화 운영 예산, 분쟁 조정 전문가(변호사) 지원
  - 우수 분쟁조정 사례 발굴 및 홍보

## ■ 소요예산

- 타운 매니지먼트 기반 구축: 3.3억 (3천만원/연간)
- 주민 분쟁조정 지원: 2.2억 (2천만원/연간)

[표 6-24] 시기별 생활자치 기반 구축 지원 계획

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
타운 매니지먼트 기반 구축	방안수립 연구	10개	15개	협의체 25개
주민 분쟁조정위원회	15개	15개	20개	50개 지원

## ■ 협력기관

- 울산광역시, 구·군, 읍면동, 주민공동체, 지역 소상공인

## 9 주거·생활 스마트 생활환경 기반 구축

### 9-1. 주거·생활문제 해결 플랫폼 - 스마트 생활민원센터 설치

#### ■ 배경 및 목적

- 재택 생활 중 발생 가능한 생활 애로 사항, 민원 및 복지 서비스를 비대면 원스톱 방식으로 해결해 주는 스마트 생활민원 센터 설치 운영
- 4차 산업혁명 기술의 발달 및 코로나 19 확산으로 나타난 Untact Lifestyle에 대응을 통한 주민 생활 편의 강화 및 이를 통한 고용 확대 추진

#### ■ 사업 내용

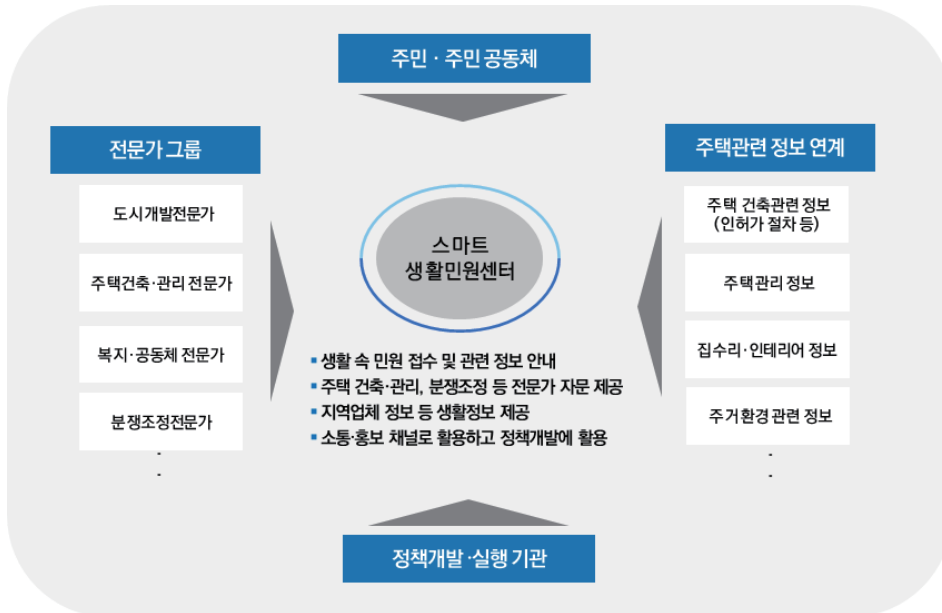
- 시민이 언제 어느 때나 본인이 원하는 방식으로 생활민원을 해결할 수 있는 SSO<sup>17)</sup> 기반의 옴니채널 스마트 센터 구축
  - 통합 콜센터 채널, 스마트폰 앱 기반의 챗봇 등 대화형 채널, 카카오톡 등 개인 메신저 내 스마트 주민센터 채널 등
- 주거·생활 분야 전문가 그룹을 형성하여 자문서비스 제공하고 주택 건축 또는 관리와 관련된 정보 연계 서비스 제공
- 시 차원에서의 스마트센터 인프라 구축 및 운영/관리 추진 - 필요 시 구청/주민센터 차원의 오프라인 서비스 제공
- 각 채널에서 수집된 데이터 기반의 DB 구축 및 분석을 통한 정책 개발 및 민원 서비스 자동화 추진

#### ■ 소요예산

- 앱 개발 및 구축 비용: 10억원 (시스템 설계 + 구축)
- 운영 및 홍보비용 : 10억원 (연간 2억\*5년)

17) SSO : Single Sign On

[그림 6-17] 스마트 생활민원센터 개념도



[표 6-25] 시기별 스마트 생활민원센터 설치 계획

구분	1기 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
스마트 생활민원 센터 설치	구축 및 시범 서비스	운영 안정화	민원 서비스 확장	생활민원 센터 설치

## ■ 협력기관

- 울산광역시, 구·군, 읍면동, 학계, 지역업체, 민간 SNS 서비스 업체 등

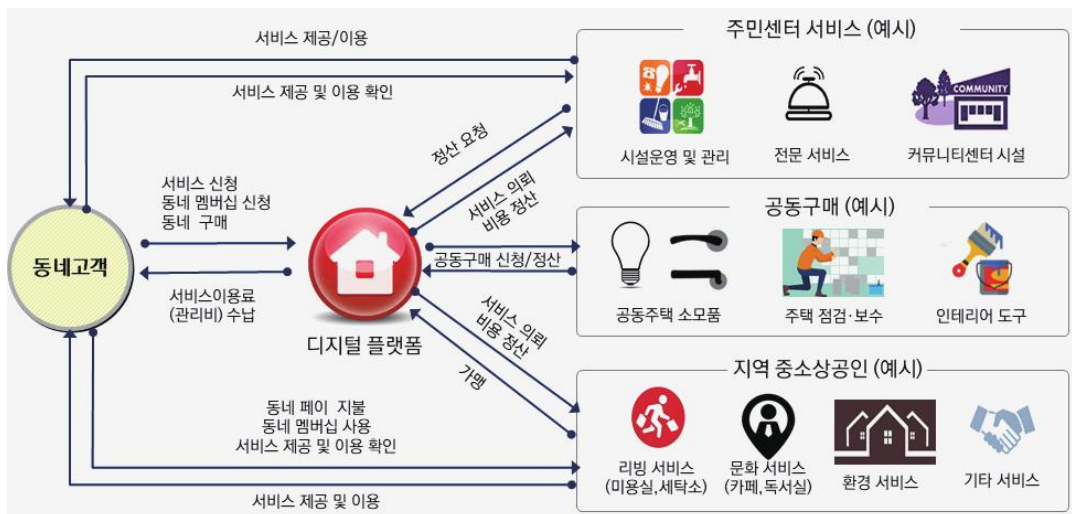


## 9-2. 주거·생활가치 증진 해결 플랫폼 - 스마트 동네 생활생태계 구축

## ■ 배경 및 목적

- 주민의 생활가치 증진을 위해 각종 동네에서의 생활 편의 서비스를 선제적으로 연계해주고 혜택을 제공하는 디지털 기반의 생활 생태계 구축
- 주민의 재택 생활 스마트화를 통한 주민의 주거 만족도 제고는 물론 지역 경제 활성화를 통한 고용 확대 및 상권 개선의 정책 효과 실현 필요

[그림 6-18] 스마트 동네 생활생태계 개념도



## ■ 사업 내용

- 지역 일상 생활권 규모 3~4개 동 규모(인구 시 7~8만, 세대수 3만) 기준으로 동일 생활 생태계 권역으로 분류하여 해당 권역을 대상으로 한 스마트 생활 정보 앱 개발
- 생활정보 서비스 : 해당 권역 내 생활 서비스 업체 정보 리스팅업 및 소개 정보 제공
- 구매 및 결제 서비스 : 업체 대상의 통합 예약 및 결제를 위한 게이트웨이 서비스
- 혜택 서비스 : 동네 공동구매 참여자격, 지역 멤버십 및 지역 페이(코인) 프로그램 개발 제공
- O2O 서비스 : 해당 권역 내 생활 서비스 업체 대상의 공동 배송 서비스 제공

- 스마트 동네 생활생태계 구축 개념도

## ■ 소요예산

- 앱 개발 및 구축비용: 10억원 (시스템 설계 + 구축)
- 운영 및 홍보비용 : 10억원 (권역별 시스템 개발, 홍보, 시스템 운영)

[표 6-26] 시기별 스마트 동네 생태계 구축 계획

구분	1기말 (2020~2022년)	2기 (2023~2026년)	3기 (2027~2030년)	계
스마트 동네 생태계 구축	상세 기획 및 시스템 개발 (1개 권역 시범 실시)	문제점 개선 및 5개 권역으로 확대	울산광역시 전면 실시	울산광역시 전면 실시

## ■ 협력기관

- 구·군, 읍면동, 주민공동체, 지역 소상공인, 지역 업체, 지역 상가 연합회, 결제 서비스 업체 등

# 07

## 실천방안



01 정책성과지표 모니터링

02 재정보호 계획



## 1 정책성과지표 모니터링

### 1) 울산형 공공임대주택 공급체계

#### ■ 공공임대주택 48천호 공급

- 48,705 세대(2030년 말 기준) 공급

#### ■ 울산광역시 주도 공공임대주택 공급률 50%까지 확대

- 3기(2027~2030년) 공급분 50%를 울산광역시 주도로 공급
- 계획 기간 내 전체 공공임대주택 공급물량의 40%를 울산광역시 주도로 공급

#### ■ 울산형 공공임대주택 개념 정립 및 제도화

- 조례 또는 고시 법제화 및 적용

### 2) 사각지대 없는 포용적 주거지원 강화

#### ■ 대학생 · 사회초년생 임대주택 공급 확대

- 계획 기간 내 7,350호 추가 공급

#### ■ 신혼부부 · 출산가구를 위한 주거지원 확대

- 계획 기간 내 공공임대주택 4,250호 추가 공급
- 임대보증금 이자를 1,800호 대상으로 지원

#### ■ 고령가구 맞춤형 임대주택 공급확대

- 3~5 공공실버주택 단지 환경 개선
- 7,500호 공공임대주택 추가 공급

#### ■ 고령 가구 · 장애인 가구 주택개량 지원

- 1,000호의 고령가구 주택개량 지원
- 300호 대상의 농어촌 장애인 주택개조 지원
- 600호 대상의 중증 장애인 주택개조 지원

#### ■ 외국인 노동자를 위한 주거 안정화 지원

- 외국인 고용주의 외국인 근로자 거주목적으로 기숙사 임대계약 체결 행정지도

### 3) 적정한 주택공급 유지

#### ■ 2030년까지 42천호 주택공급

- 주택 공급 : 42.1천호
- 주택재고 수 : 522.9천호
- 주택보급율 : 111.4%

#### ■ 공공임대주택 공급의 지역균형 유도

- 관련 제도의 마련과 적용

### 4) 다양한 주거유형 개발 확대

#### ■ 은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발

- 대상 지역 선정, 개발 및 분양

#### ■ 수소에너지 친환경 주거단지 확산

- 5개의 수소에너지 친환경 주거단지 구현

### 5) 정주환경 개선 및 재생사업 추진

#### ■ 리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진

- 22개 공동주택 단지의 컨설팅 사업지원

## ■ 원도심 · 산업단지 재생을 통한 주거환경 개선

- 재생단지 선정 및 추진

## ■ 빈집 및 소규모 주택 정비 사업을 통한 주거환경 개선

- 정비사업 확정 및 추진

## 6) 주거취약계층 주거비 지원 확대

### ■ 주거급여 지원 확대

- 3기(2027~2030년) 동안 40,767 세대 지원

### ■ 저소득층 임대보증금 및 대출보증 지원

- 6,500 세대 대상의 이차지원
- 3,000 세대 대상의 보증지원
- 1,000 세대 대상의 주거위기가구 지원

### ■ 주거취약계층 실태조사 강화 및 대상자 확대

- 실태조사 및 복지확대 연구 각 3건씩 수행

## 7) 주거복지 전달체계 강화

### ■ '울산광역시+울산도시공사+LH' 주거복지서비스 창구 통합

- 제도 마련, 프로세스, 매뉴얼 및 전산시스템 구축

### ■ 주거복지센터 설치

- 3개소 운영 (4명/개소)

### ■ 주거복지 · 정책 통합 온라인 시스템 구축

- One-Stop 서비스가 가능한 통합 시스템 구축 및 운영

■ 청년층 맞춤형 주거복지 전달시스템 구축

- 청년층 맞춤형 정보시스템 구축 및 운영

8) 생활환경 개선 및 주민공동체 형성 지원

■ 저층·저밀도 주택단지 동네 생활지원소 설치

- 35개의 동네 생활지원소 설치

■ 주거의 질 제고 주민 공동체 형성 및 활성화 지원

- 연간 5건의 마을공동체 사업연계
- 8개의 코하우징 공동체 형성
- 연간 5건의 모범 주민공동체 표창

■ 공동주택단지 생활자치 기반 구축 지원

- 25개의 타운매니지먼트 기반 구축
- 50개의 주민 분쟁조정위원회 형성

9) 주거·생활 스마트 생활환경 기반 구축

■ 주거·생활 문제 해결 플랫폼 구축 (스마트 생활민원센터)

- 스마트 민원센터 정착 및 업무확장

■ 주거·생활 가치 증진 플랫폼 구축 (스마트 동네 생활생태계)

- 울산광역시 전면 실시



[표 7-1] 2030 울산광역시 주거종합계획 성과지표 · 시기별 목표

전략	세부과제	성과지표	목표			
			2030 목표	1기 (‘20~’22)	2기 (‘23~’26)	3기 (‘27~’30)
울산형 공공임대 주택 공급체계 구축	공공임대주택 48천호 공급	재고 세대수(호)	48,705	45,205	46,978	48,705
	울산광역시 주도 공공임대주택 공급률 50%까지 확대	비율(기간 내 비율)	50.0%	30.2%	38.1%	50.0%
	울산형 공공임대주택 개념 정립 및 제도화	제도화 여부	조례, 고시 적용	법제화 및 적용	-	-
사각지대 없는 포용적 주거지원 강화	대학생·사회초년생 임대주택 공급 확대	신규건설 임대주택수(호)	7,350	2,740	2,250	2,360
	신혼부부·출산가구를 위한 주거지원 확대	신규건설 임대주택수(호)	4,250	1,580	1,330	1,340
		신혼부부 등 임대보증금 이자 지원(호)	1,800	600	600	600
	고령가구 맞춤형 임대주택 공급확대	공공실버주택 주변환경 개선	3 ~ 5	1	1 ~ 2	1 ~ 2
		신규건설임대주택수(호)	7,500	2,800	2,300	2,300
	고령 가구·장애인 가구 주택개량 지원	고령가구 주택개량 지원 건수 (호)	1,000	200	300	500
		농어촌 장애인 주택개조 지원 건수 (호)	300	100	100	100
		중증 장애인 주택개조 지원 건수	600	100	200	300
	외국인 노동자를 위한 주거 안정화 지원	사업추진 여부	민간업체 참여	기숙사 임대 계약 체결	-	-
	적정한 주택공급 유지	2030년까지 42천호 주택공급	주택공급(천호)	42.10	11.43	17.13
주택재고(천호)			522.9	495.6	509.0	522.9
주택보급률(%)			111.4%	110.2%	110.4%	111.4%
인구 천인당 주택수 (호/천명)			475.9	440.2	457.1	475.9
공공임대주택 공급의 지역균형 유도		제도화 여부	제도마련· 적용	-	-	-
다양한 주거유형 개발 확대	은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발	주거지 개발 여부	대상지역 선정, 개발, 분양	-	-	-
	수소에너지 친환경 주거단지 확산	조성된 단지수	5	1	2	2
정주환경 개선 및 재생사업 추진	리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진	컨설팅 사업지원 건수	22	8	6	8
	원도심·산업단지 재생을 통한 주거환경 개선	민간에서의 사업추진 지원 여부	재생단지 선정 및 추진	-	-	-
	빈집 및 소규모 주택 정비사업을 통한 주거환경 개선	사업추진 여부	정비사업 확정 및 추진	-	-	-

전략	세부과제	성과지표	목표			
			2030 목표	1기 (‘20~’22)	2기 (‘23~’26)	3기 (‘27~’30)
주거 취약 계층 주거비 지원 확대	주거급여 지원 확대	세대수	40,767	24,122	31,359	40,767
	저소득층 임대보증금 및 대출보증 지원	이자지원 세대수	6,500	1,500	2,000	3,000
		보증지원 세대수	3,000	500	1,000	1,500
		주거위기가구 지원 (세대수)	1,000	200	300	500
	주거취약계층 실태조사 강화 및 대상자 확대	주거취약계층 실태조사수	3	1	1	1
		주거복지확대 연구 수	3	1	1	1
주거 복지 전달 체계 강화	‘울산광역시+울산도시공사+LH’ 주거복지서비스 창구 통합	창구통합 여부	제도, 프로세스, 매뉴얼 마련, 전산시스템 구축	-	-	-
	주거복지센터 설치	설치 개수	3개소 운영	1개소 설치(4명)	1개소 추가	1개소 추가
	주거복지·정책 통합 온라인 시스템 구축	정보시스템 구축 및 서비스 여부	One-stop 서비스 제공	기능통합 및 규정정비	통합서비스 제공	-
	청년층 맞춤형 주거복지 전달시스템 구축	정보시스템 구축 및 서비스 여부	전달시스템 서비스	시스템 설계 및 구축	서비스 개시	시스템 운영
생활 환경 개선 및 주민 공동체 형성 지원	저층·저밀도 주택단지 동네 생활지원소 설치	지원소 설치 개수	35	10	10	15
	주거의 질 제고 주민 공동체 형성 및 활성화 지원	마을공동체 사업연계 개수	연간 5건 지원	연간 5건	연간 5건	연간 5건
		코하우징 공동체 개수	8	기획/ 사업착수	4	4
		모범 주민공동체 표창 수	연간 5건 지원	연간 5건	연간 5건	연간 5건
	공동주택단지 생활자치 기반 구축 지원	타운매니지먼트 기반 구축 개수	25	방안수립 연구	10	15
		주민 분쟁조정위원회 개수	50	15	15	20
주거· 생활 스마트 생활 환경 기반 구축	주거·생활 문제 해결 플랫폼 구축 (스마트 생활민원센터)	스마트 생활민원 센터 구축·운영 여부	스마트 민원센터 정착 및 업무확장	구축 및 시범 서비스	운영 안정화	민원 서비스 확장
	주거·생활 가치 증진 플랫폼 구축 (스마트 동네 생활생태계)	생활생태계 실시 여부	울산광역시 전면 실시	1	5	울산광역시 전면 실시

## 2 재정확보 계획

- 사업기간(2020~2030) 동안 3조 2천 270억 원이 소요될 것으로 추정됨  
(이 중에서 울산광역시 부담 예산은 2,005억 원임)

### 1) 예산 사업

- ① 공공임대주택 공급체계 구축: 26,291억원(울산광역시는 1,052억원 부담)
- ② 신혼부부 등 임대보증금 지원: 20억원
- ③ 고령가구 주택개량 지원: 50억원
- ④ 농어촌 장애인 주택개조 지원: 11.4억원(울산광역시는 5.7억원 부담)
- ⑤ 중증 장애인 주택개조 지원: 30억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑥ 리모델링 등 노후 공공주택 환경개선사업 추진: 22억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑦ 빈집 및 소규모 주택 정비사업을 통한 주거환경 개선: 10억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑧ 주거급여 지원 확대: 5,500억원(울산광역시는 550억원 부담)
- ⑨ 저소득층 임대보증금 및 대출보증 지원: 175억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑩ 주거취약계층 실태조사 강화 및 대상자 확대: 3.6억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑪ '울산시+울산도시공사+LH' 주거복지서비스 창구 통합: 5억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑫ 주거복지센터 설치: 26.4억원(전액 울산광역시 부담)

- ⑬ 주거복지·정책 통합 온라인 시스템 구축: 24억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑭ 청년층 맞춤형 주거복지 전달시스템 구축: 15억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑮ 저층·저밀도 주택단지 동네 생활지원소 설치: 30억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑯ 주거의 질 제고 주민 공동체 형성 및 활성화 지원: 11.5억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑰ 공동주택단지 생활자치 기반 구축: 5.5억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑱ 주거·생활 문제 해결 플랫폼 구축 (스마트 생활민원센터): 20억원(전액 울산광역시 부담)
- ⑲ 주거·생활 가치 증진 플랫폼 구축 (스마트 동네 생활생태계): 20억원(전액 울산광역시 부담)

## 2) 비예산 사업

- ① 울산형 공공임대주택 개념 정립 및 제도화
- ② 고령가구 맞춤형 임대주택의 주변 환경 개선
- ③ 외국인 노동자를 위한 주거 안정화 지원
- ④ 2030년까지 42천호 주택 공급
- ⑤ 공공임대주택 공급의 지역균형 유도
- ⑥ 은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발
- ⑦ 수소에너지 친환경 주거단지 확산 (수소시범단지 사업 예산 활용)
- ⑧ 빈집 및 소규모 주택 정비 사업을 통한 주거환경 개선

[표 7-2] 2030 울산광역시 주거종합계획 추정예산

추진 방향	전략	세부과제		추정예산(억원)		
				총 예산	울산시 부담	
합 계				32,270.4	2,005.3	
울산광역시민 누구나 집걱정 없는 주거 사다리 마련	소계			26,402.4	1,087.3	
	울산형 공공임대 주택 공급체계 구축	1	공공임대주택 48천호 공급	26,291.0	1,051.6	
		2	울산광역시 주도 공공임대주택 공급률 50%로 확대	상기 예산에 포함됨		
		3	울산형 공공임대주택 개념 정립 및 제도화	비예산		
	사각지대 없는 포용적 주거지원 강화	4	대학생·사회초년생 임대주택 공급 확대	상기 예산에 포함됨		
		5	신혼부부·출산가구를 위한 주거지원 확대	공공임대주택 공급	상기 예산에 포함됨	
				임대보증금 지원	20.0	0.0
		6	고령가구 맞춤형 임대주택 공급확대	주변환경 개선	비예산	
				신규건설임대주택수(호)	상기 예산에 포함됨	
		7	고령 가구·장애인 가구 주택개량 지원	고령가구 주택개량 지원	50.0	0.0
				농어촌 장애인 주택개조 지원	11.4	5.7
	8	외국인 노동자를 위한 주거 안정화 지원	중증 장애인 주택개조 지원	30.0	30.0	
				비예산		
균형 잡힌 주택 공급 균형	소계			32.0	32.0	
	적정한 주택공급 유지	9	2030년까지 42천호 주택공급	비예산		
		10	공공임대주택 공급의 지역균형 유도	비예산		
	다양한 주거유형 개발 확대	11	은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발	비예산		
		12	수소에너지 친환경 주거단지 확산	비예산 (수소시범단지 사업)		
	정주환경 개선 및 재생사업 추진	13	리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진	22.0	22.0	
		14	원도심·산업단지 재생을 통한 주거환경 개선	10.0	10.0	
		15	빈집 및 소규모 주택 정비사업을 통한 주거환경 개선	비예산		

추진 방향	전략	세부과제			추정예산(억원)	
					총 예산	울산시 부담
취약 계층 주거 복지 확대	소계				5,749.0	799.0
	주거 취약계층 주거복지 확대	16	주거급여 지원 확대		5,500.0	550.0
		17	저소득층 임대보증금 및 대출보증 지원	이자지원	65.0	65.0
				보증지원	30.0	30.0
				울산형 주거 위기가구 주거비 지원	80.0	80.0
	18	주거취약계층 실태조사 강화 및 대상자 확대		3.6	3.6	
	주거복지 전달체계 강화	19	울산광역시+울산도시공사+LH' 주거복지서비스 창구 통합		5.0	5.0
		20	주거복지센터 설치		26.4	26.4
		21	주거복지 · 정책 온라인 시스템 구축		24.0	24.0
		22	청년층 맞춤형 주거복지 전달시스템 구축		15.0	15.0
스마트 생활 환경 기반 구축	소계				87.0	87.0
	생활환경 개선 및 주민공동체 형성 지원	23	저층 · 저밀도 주택단지 동네 생활지원소 설치		30.0	30.0
		24	주거의 질 제고 주민 공동체 형성 및 활성화 지원	마을공동체 사업연계	5.5	5.5
				코하우징 공동체	3.2	3.2
				모범 주민공동체 표창	2.8	2.8
		25	공동주택단지 생활자치 기반 구축 지원	타운매니지먼트 기반 구축	3.3	3.3
				주민 분쟁조정위원회	2.2	2.2
	주거 · 생활 스마트 서비스 플랫폼구축	26	주거 · 생활 문제 해결 플랫폼 구축 (스마트 생활민원센터)		20.0	20.0
		27	주거 · 생활 가치 증진 플랫폼 구축 (스마트 동네 생활생태계)		20.0	20.0

## 참고문헌

- 국토교통부(2013), “제2차 장기(‘13년~’22년) 주택종합계획”
- 국토교통부(2018), “제5차 국토종합계획 수립 지침”
- 국토교통부(2018), “임대주택통계”
- 국토교통부(2018), “주거실태조사”
- 국토교통부(2018), “제2차 장기주거종합계획(‘13~’22) 수정계획”
- 국토교통부(2020) ‘주거복지로드맵 2.0’
- 권태목(2014), ‘울산의 도시재생현황과 도시재생뉴딜 활성화를 위한 과제’
- 김진유(2019), ‘웰빙커뮤니티 주거단지 모델 제안’
- 김진유 · 박지윤(2017), ‘가구원수별 가구수를 활용한 주택수요추정 모형 연구’, 부동산학연구 23권 4호
- 방송통신위원회(2019), “2018 방송매체 이용행태 조사”
- 부산외국인근로자지원센터(2018), ‘이주노동자의 노동조건 및 주거현안 개선을 위한 토론회’
- 울산광역시(2010), “2020 울산광역시 주택종합계획”
- 울산광역시(2016), “2030년 울산도시기본계획”
- 울산광역시(2017), “울산비전 2040”
- 울산광역시(2019), “2025 울산광역시 도시재생전략계획 변경”
- 울산광역시(2019), “울산광역시 주거실태조사 및 주거정책 수요 발굴 연구”
- 임숙녀(2015), ‘공공임대주택의 공급 · 관리에 관한 문제점 및 개선방안’, KAPA FOCUS 2
- 장영석 · 박인숙(2019), ‘공공임대주택 유형별 주택규모의 현황과 시사점’, NARS 지표로 보는 이슈 제147호, 국회입법조사처
- 장경석 · 박충렬(2019), ‘프랑스의 공공임대주택 의무공급비율제도’, 외국입법 동향과 분석 vol. 10
- 정보통신정책연구원(2019), “SNS 이용추이 및 이용행태 분석”





## 연구책임

박성기 한국지식산업연구원 이사

## 공동연구

김진유 경기대학교 도시·교통공학과 교수

허재우 한국지식산업연구원 이사

김정모 한국지식산업연구원 과장

박지완 한국지식산업연구원 과장

김민영 한국지식산업연구원 사원

## 수행기관

### 울산광역시

송철호 시장

김석진 행정부시장

김동훈 도시창조국장

이재곤 건축주택과장

김종석 건축주택과 주택팀장

김영범 건축주택과 주무관

