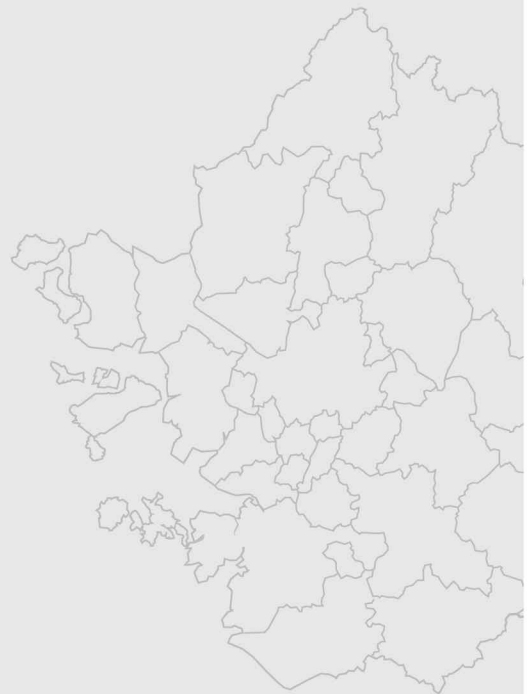


2 0 2 0

경 기도

주택종합계획



Global Inspiration
세계 속의 경기도

제 출 문

경기도지사 귀하

본 보고서를
『2020 경기도 주택종합계획』의
최종보고서로 제출합니다.

2013년 1월

경기개발연구원장 홍순영

CONTENTS

I. 주택종합계획 수립 개요	1
1. 배경과 목적	3
2. 계획의 위상	3
3. 범위와 주요내용	4
II. 주택 및 주거수준 현황	7
1. 양적인 안정세와 전반적인 주거수준 향상	9
1) 주택재고	9
2) 주택보급률과 1,000명당 주택수	2· 1
3) 주거수준의 향상	41
2. 열악한 주택에 거주하는 주거취약계층	6· 1
1) 점유형태별, 소득계층별 주거수준 격차	6· 1
2) 최저주거기준 미달가구 규모와 주거수준	0· 2
3) 비주택 거주가구의 규모와 주거수준	3· 2
4) 주거지원 소요추정	42
3. 기존 주거복지정책의 한계	62
1) 공공임대주택 공급의 지역적 불균형	6· 2
2) 공공임대주택 정책의 사각지대	8 2
III. 주택시장의 변화	9
1. 인구와 가구의 변화	13
1) 인구현황과 전망	1 3
2) 가구현황과 전망	63
2. 주택시장의 침체와 대규모 개발방식의 한계	2· 4
1) 주택공급 현황	24
2) 주택시장의 침체와 임대수요의 증가	4· 4
3) 대규모 개발방식의 한계	64
3. 기존주거지 쇠퇴 가속화	84
1) 기존주거지 노후화와 인구감소	8· 4
2) 1기 신도시 공동주택의 노후화	0 5
4. 독점적 주택유형의 고착화	15

CONTENTS

IV. 주택수요 추정과 공급계획	55
1. 주택수요 추정	75
1) 전체 주택수요	75
2) 주택규모별 수요 전망	75
3) 주택유형별 수요 전망	85
2. 공급가능량 분석	16
1) 전제	16
2) 공급가능량	26
3. 공급계획	8
1) 연도별 공급계획	86
2) 권역별 공급계획	96
V. 비전과 기본방향	17
1. 비전	3
2. 기본방향과 목표	47
기본방향 1 주거지원방식 전환 : 공급자 중심 → 수요자 중심	4... 7
기본방향 2 주택공급방식 전환 : 대규모, 대량 → 중소규모, 다품종, 질적향상	6... 7
기본방향 3 노후주거지 관리방식 전환 : 전면 재개발 → 맞춤형 주거지 관리	7... 7
기본방향 4 정책추진방식 전환 : 중앙정부 중심 → 지방정부 중심	9... 7

CONTENTS

VI. 추진과제	79
1. 주거지원방식 전환	28
1-1 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급	2· 8
1-2 저소득층 임대료 보조사업	5· 8
1-3 시설퇴소자를 위한 자립지원주택 공급	8· 8
1-4 노숙인 임시주거비지원사업 확대	0· 9
1-5 외국인근로자의 주거안정을 위한 기숙사 공급	1· 9
1-6 대학생용 공공기숙사 공급	4· 9
1-7 고령자·장애인을 위한 무장애 주택공급	6· 9
1-8 취약계층을 위한 공동생활가정(그룹홈) 확대	8· 9
1-9 권역별 주거돌봄센터 설치	01
1-10 주거지원 관련 온라인 정보 제공	301
2. 주택공급방식 전환	6
2-1 고층아파트 없는 스마트 하우스 단지 개발	501
2-2 친환경·에너지 효율적 주거지 조성	701
2-3 미사업지구 및 사업지연지구의 임시활용	701
2-4 1·2인 가구를 위한 소형주택 공급 활성화	901
2-5 협동조합 설립을 통한 주택공급방식 다양화	211
2-6 귀농·귀촌가구를 위한 농촌주택 활용	411
2-7 택지관리모니터링 체계 구축	711
3. 노후주거지 관리방식 전환	91
3-1 생활중심형 주거환경개선	911
3-2 소규모 주택개보수 지원	121
3-3 저층주거지 관리 체계화	31
3-4 공동주택단지 관리 효율화	51
3-5 제1기 신도시 리노베이션 사업	721
3-6 신/구도시 연계 개발·정비	11
3-7 국공유지의 효율적 활용을 위한 생활밀착형 공공복지시설 공급	3·3 1

CONTENTS

VII. 권역별 추진방향	13
1. 경부권역	13
1) 현황	13
2) 추진방향	13
2. 경원권역	14
1) 현황	14
2) 추진방향	14
3. 경의권역	14
1) 현황	14
2) 추진방향	14
4. 동부권역	16
1) 현황	16
2) 추진방향	16
5. 서해안권역	19
1) 현황	19
2) 추진방향	19
VIII. 실천방안	155
1. 경기도 주택정책 추진역량 강화	71
1) 경기도 추진조직 강화	71
2) 주택정책 추진을 위한 제도개선 요구	71
3) 중앙정부와 지자체간 연계 강화	81
4) 주민참여 확대	9
2. 정책성과지표 관리	6
3. 재정확보 계획	6
1) 재정소요	6
2) 재정확보 방안	6
부록	165
1. 장기 주택수요 추정 방법	71
2. 연차별 재정소요	1
3. 단독주택 개발예시	13

CONTENTS

표

표 I-1. 계획권역의 설정	5
표 II-1. 주택재고 현황	9
표 II-2. 주택경과 연수별 주택재고	0 1
표 II-3. 주택보급률 변화	21
표 II-4. 1,000명당 주택수	3 1
표 II-5. 주거수준 변화	51
표 II-6. 점유형태별 주거수준	6 1
표 II-7. 점유형태별 변화	81
표 II-8. 소득수준별 주거수준	9 1
표 II-9. 경기도 최저주거기준 미달가구 현황	0 2
표 II-10. 최저주거기준 미달가구의 주거수준	2 2
표 II-11. 비주택 거주가구 주거수준	4 2
표 III-1. 인구현황과 변화	1 3
표 III-2. 외국인 등록인구 현황	33
표 III-3. 고령인구 전망	43
표 III-4. 가구현황과 변화	63
표 III-5. 가구수 추계(일반가구)	6 3
표 III-6. 가구원수별 비율	73
표 III-7. 가구원수별 전망	93
표 III-8. 외국인가구 규모	04
표 III-9. 고령가구 현황과 변화	1 4
표 III-10. 미분양 주택 추이	7 4
표 III-11. 보금자리지구와 뉴타운지구 예상분양가 비교	0 5
표 IV-1. 연간 주택수요 전망	7 5
표 IV-2. 규모별 주택수요 전망	85
표 IV-3. 주택유형별 수요 배분 기준	9 5
표 IV-4. 유형별 주택수요 전망	95
표 IV-5. 경기도 정비사업 추진물량	2 6
표 IV-6. 경기도 정비사업 계획물량(누적)	2 6
표 IV-7. 경기도 사업목적별 신규 택지공급계획 현황	3 6
표 IV-8. 경기도 택지개발사업 및 도시개발사업 준공시기별 공급호수	4 6
표 IV-9. 경기도 택지개발사업 및 도시개발사업 준공시기별 면적 현황	5 6
표 IV-10. 기타 소규모 사업 연도별 사용승인 현황	6 6

CONTENTS

표 IV-11. 총 공급잠재력 추정	66
표 IV-12. 공급가능량 시나리오	76
표 IV-13. 시나리오별 공급가능량 추정	86
표 IV-14. 연도별 주택공급계획	86
표 V-1. 주거취약계층의 유형 구분	57
표 VI-1. 공공임대주택 유형별 재고현황(2011년)	28
표 VI-2. 국토해양부 주거취약계층 주거지원사업 대상	38
표 VI-3. 경기도 주거취약계층 주거지원사업 실적	38
표 VI-4. 연도별 장기공공임대주택 공급계획	48
표 VI-5. 연차별 일반주택 거주가구 대상 장기공공임대주택 공급계획	48
표 VI-6. 연차별 비주택 거주가구 대상 매입·전세임대주택 공급계획	58
표 VI-7. 무한돌봄사업을 통한 주거지원 현황	68
표 VI-8. 연차별 임대료보조 사업물량	88
표 VI-9. 연차별 자립지원주택 공급물량	98
표 VI-10. 경기도 임시주거비지원사업 실적	109
표 VI-11. 연차별 임시주거비지원사업 계획	19
표 VI-12. 취업비자 유형별 외국인 체류자 현황(2011년)	29
표 VI-13. 연차별 외국인근로자 대상 기숙사 공급물량	39
표 VI-14. 대학교 재학생 및 휴학생 수(2011년)	49
표 VI-15. 지역별 대학수 및 기숙사 수용률	49
표 VI-16. 연차별 대학생 대상 공공기숙사 공급물량	69
표 VI-17. 연차별 주거약자용 주택 공급계획	79
표 VI-18. 연차별 주거약자용 주택개조사업 지원물량	89
표 VI-19. 경기도 공동생활가정 운영 현황	99
표 VI-20. 연차별 공동생활가정 공급물량(안)	99
표 VI-21. 소득별, 기존유형별 선호유형	501
표 VI-22. 경기도 주택규모별 현황	41
표 VI-23. 경기도 연도별 귀농·귀촌가구 현황	411
표 VI-24. 주택개보수사업별 가구당 지원한도	121
표 VI-25. 저소득층 에너지효율개선사업을 통한 도내 지원실적 및 사업비	121
표 VI-26. 연차별 주택개보수사업 물량	221
표 VI-27. 경기도 공동주택 단지 현황	521
표 VI-28. 경기도 공동주택 단지 관리 현황	621
표 VI-29. 1기 신도시 리모델링 대상 주택 현황	721

CONTENTS

표 VII-1. 경부권역 주거현황	81
표 VII-2. 경부권역 주택공급 가능량	91
표 VII-3. 경원권역 주거현황	111
표 VII-4. 경원권역 주택공급 가능량	211
표 VII-5. 경의권역 주거현황	41
표 VII-6. 경의권역 주택공급 가능량	511
표 VII-7. 동부권역 주거현황	71
표 VII-8. 동부권역 주택공급 가능량	811
표 VII-9. 서해안권역 주거현황	91
표 VII-10. 서해안권역 주택공급 가능량	251
표 VIII-1. 정책지표	160
표 VIII-2. 사업별 소요 추정 예산	161

CONTENTS

그림

그림 I-1. 주택종합계획의 위상	4
그림 I-2. 계획의 주요내용	6
그림 II-1. 경기도 시·군별 신규주택과 노후주택 비율	1· 1
그림 II-2. 자가·임차 점유비율	1· 1
그림 II-3. 경기도 시·군별 주택보급률 변화	2· 1
그림 II-4. 경기도 시·군별 1,000명당 주택수 변화	3· 1
그림 II-5. 점유형태별 주거이동	7· 1
그림 II-6. 최저주거기준 미달가구 현황	0 2
그림 II-7. 최저주거기준 미달가구 비율 변화(1995~2010)	1· 2
그림 II-8. 경기도 비주택 거주가구 유형과 규모	3· 2
그림 II-9. 주거지원 소요가구	4 2
그림 II-10. 경기도 장기공공임대주택 현황	6· 2
그림 II-11. 공공임대주택 소요와 공급 비교	7· 2
그림 II-12. 광역지자체별 국민임대주택 전출율	8· 2
그림 II-13. 국민임대주택 입주가능 소득 추정	8· 2
그림 III-1. 경기도 시·군별 인구 및 인구밀도	2· 3
그림 III-2. 인구추계	3 3
그림 III-3. 경기도 시·군별 외국인 인구 및 변화율	4· 3
그림 III-4. 경기도 베이비붐 세대의 성별 비중(%)	5· 3
그림 III-5. 경기도 시·군별 1인 가구 및 변화율	8· 3
그림 III-6. 경기도 시·군별 2인 가구 및 변화율	8· 3
그림 III-7. 경기도 시·군별 1·2인 가구 비율	9· 3
그림 III-8. 평균 가구원수의 감소	0 4
그림 III-9. 시·군별 외국인가구 현황	1· 4
그림 III-10. 시·군별 고령가구 현황	1· 4
그림 III-11. 주택건설실적	2 4
그림 III-12. 규모별 주택건설실적	3 4
그림 III-13. 유형별 주택건설실적	3 4
그림 III-14. 주택매매가격지수 및 주택거래량 변화	4· 4
그림 III-15. 매매거래지수	4 4
그림 III-16. 경기도 주택전세가격지수 변동추이	5· 4
그림 III-17. 국내 GDP 대비 건설투자비율 변화	6· 4
그림 III-18. 경기도 분양주택 입주기간과 입주율 변화	7· 4
그림 III-19. 경기도 시·군별 미분양 주택	8· 4

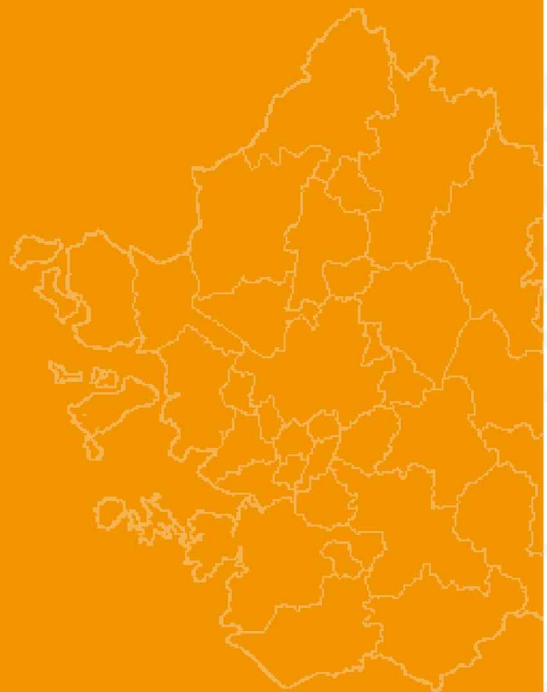
CONTENTS

그림 III-20. 주택유형별 수선필요 여부	94
그림 III-21. 단독/다세대/연립 주택의 결합상태	94
그림 III-22. 인구밀도 변화(2000~2010)	95
그림 III-23. 1기 신도시 인구증감률(2005~2012.4)	105
그림 III-24. 1기 신도시 인구피라미드	105
그림 III-25. 주택유형별 비율	25
그림 III-26. 경기도 주택유형 편중도	25
그림 III-27. 경기도민 희망주택유형	35
그림 IV-1. 신규택지 등 물량추정 방법	106
그림 IV-2. 사업별 주택공급계획	96
그림 IV-3. 권역별 주택공급계획	96
그림 V-2. 다층적 주거안전망 개념	57
그림 VI-2. 주거돌봄센터의 기능	11
그림 VI-3. 스마트단지 사례	0
그림 VI-4. 안산, 시흥, 안성 1인 가구의 연령별 현황	011
그림 VI-5. 경기도 주택협동조합 설립 개념	311
그림 VI-6. 귀농·귀촌 가구 변화	51
그림 VI-7. 경기도민 주거환경개선 희망 이유 및 개선방식	911
그림 VI-8. 주차장을 포함한 학교 복합화 예시	221
그림 VI-9. 주택유지·보수·관리시 필요한 공공지원	421

I

주택종합계획 수립 개요

1. 배경과 목적
2. 계획의 위상
3. 범위와 주요내용



1. 배경과 목적

- 경기도는 양질의 주택공급, 저소득층 주거수준 향상, 기존주택의 질적 향상을 기본목표로 중장기 주택종합계획을 2006년 수립하여 추진하고 있음
- 기존 주택종합계획을 기초로 경기도는 매년 12~14만호 정도의 주택을 공급하여 주택보급률 100% 시대에 도달하였으며 전반적인 주거수준도 향상됨
- 하지만, 인구가 크게 증가하지 않고 가구의 실질소득 증가 역시 둔화되며 1·2인 가구가 급증하는 등 시장 상황은 변화하고 있음에도 불구하고 정책은 여전히 과거의 대량공급방식을 고수하여 수급의 불안정 현상을 유발함
- 또한 국민임대주택, 매입임대주택 등 공공임대주택 공급에도 불구하고 여전히 열악한 주택에 거주하는 계층이 존재하며 그 규모가 크게 줄어들지 않고 있음
 - 경제규모, 개인소득과 의식수준 등의 향상을 감안하면 이 같은 열악한 주거는 경기도의 수치(羞恥)이며 이를 줄여나가기 위해 보다 적극적인 노력이 요구됨
- 노후화 되고 있는 기존 주택과 주거지에 대한 개선과 관련하여, 기존 계획에서 제시한 전면 재개발 중심의 추진방식은 시장의 변화 등 외부요인에 의해 한계를 보이고 있어 새로운 방향의 모색이 필요한 시점
- 따라서 최근 변화된 주택시장 여건과 주거복지소요를 적절하게 반영하기 위해 2006년 수립된 장기 주택종합계획을 수정·보완
- 수정된 『2020 경기도 주택종합계획』을 통해 경기도 주택정책의 중장기 비전과 기본방향을 재설정하고 분야별 추진과제를 새롭게 제시하여 변화하고 있는 수요에 대응하는 주택시장을 유도하고, 서민 주거복지 향상 등 도민의 주거수준 향상에 기여하고자 함

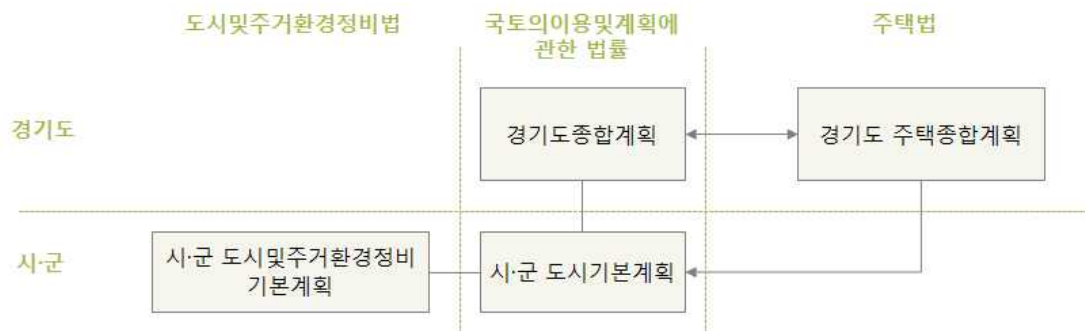
2. 계획의 위상

- 『2020 경기도 주택종합계획』은 주택법 제8조, 주택법시행령 제9조, 경기도 주택조례 제4조에 따라 수립하는 법정계획으로서 2012년 ~ 2020년까지 경기도의 주택정책에 대한 기본목표와 방향을 도출하고 관련된 정책과 시책 제시를 목적으로 함
- 경기도 및 시·군의 도시와 주택 관련 다양한 계획에 경기도 주택정책의 기본방향과 목표를 제시함으로써 일관된 정책이 추진될 수 있도록 유도하는 역할
 - 『2020 경기도 주택종합계획』은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 『경기도 종합계획 2012-2020』과 연계되며 경기도 31개 시·군의 「도시기본계획」의 주택부문 가이드라인으로 활용
 - 각 시·군의 「도시 및 주거환경정비 기본계획」은 시·군 「도시기본계획」의 내용을 반영하도록

하고 있어 『2020 경기도 주택종합계획』은 시·군의 「도시 및 주거환경정비 기본계획」과도 연계하여 경기도 주택정책에 대한 방향과 목표를 제시함

- 이를 위하여 『2020 경기도 주택종합계획』에서는 경기도 주택 및 주거수준 현황과 주택시장 여건을 검토하고 중장기 주택정책 비전과 방향, 목표, 추진과제를 제시하며 31개 시·군의 관련 계획 수립 시 지침이 될 수 있도록 지역별 정책방향을 제시함

그림 1-1. 주택종합계획의 위상



3. 범위와 주요내용

□ 시간적 범위

- 기준년도 : 2012년
- 계획년도 : 2020년

□ 공간적 범위

- 경기도 31개 시·군 전역을 계획의 대상으로 하며, 5개 권역으로 구분하여 주택수급 및 정책방향을 제시함
- 권역구분은 『경기도 종합계획 2012-2020』 상 계획권역을 준용함
 - 도종합계획에서는 활동권역, 성장축, 하위 지역경제권역, 상위 및 관련계획 등을 고려하여 5개의 권역을 설정함

표 1-1. 계획권역의 설정

계획권역	해당 시·군
경부권역	수원, 성남, 용인, 과천, 안양, 군포, 의왕, 안성
경원권역	의정부, 양주, 동두천, 포천, 연천
경의권역	고양, 김포, 파주
동부권역	남양주, 광주, 이천, 구리, 하남, 양평, 여주, 가평
서해안권역	안산, 부천, 광명, 시흥, 화성, 오산, 평택



□ 주요내용

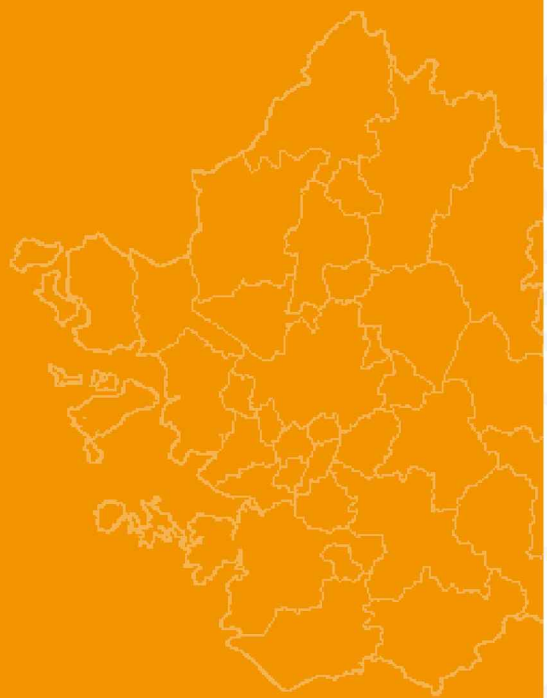
- 본 계획의 내용은 주택 및 주거실태 분석, 주택시장 분석 및 전망, 주택수요 추정과 공급계획, 중장기 비전과 방향 및 목표, 목표에 따른 추진과제와 권역별 정책방향, 실천방안으로 구성됨
- 주택 및 주거실태 현황 부분에서는 기존 통계자료와 주거실태조사를 바탕으로 주택재고와 주거수준 등 주택의 양적, 질적 수준을 파악하고 정책수요계층의 주거실태와 규모를 추정하며 기존 정책의 성과를 지표로 통해 고찰함
- 주택시장 분석 및 전망 부분에서는 인구와 가구 현황과 변화를 전망하고 주택시장의 침체와 기존 공급방식의 한계 등 변화하고 있는 시장의 이슈를 도출함
- 주택수요 추정과 공급계획에서는 기준연도를 전제로 시장수요를 예측하고 현재 계획된 공급물량 등을 감안하여 공급잠재력을 분석, 이를 바탕으로 공급계획을 제시함
- 현황분석을 기초로 새로운 경기도 중장기 주택정책의 비전과 기본방향, 그리고 목표를 제시함
- 제시된 정책목표와 관련된 24개의 추진과제를 도출하고 권역별 추진방향을 제시함
- 끝으로 계획을 추진하기 위한 추진조직과 법제, 재정적 방안을 제시하고 계획의 성과를 판단할 수 있는 목표관리 지표를 제시함

그림 1-2. 계획의 주요내용



Ⅱ 주택 및 주거수준 현황

1. 양적인 안정세와 전반적인
주거수준 향상
2. 열악한 주택에 거주하는
주거취약계층
3. 기존 주거복지정책의 한계



1. 양적인 안정세와 전반적인 주거수준 향상

1) 주택재고

□ 경기도는 전국 주택재고의 21.8%(395만호) 보유

- 2011년 현재 경기도의 주택재고는 약 395만호로 전국 주택재고의 21.8%, 수도권 주택재고의 47.2%를 차지
- 경기도 주택재고 중 57.2%가 아파트로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 다가구 단독주택 19.9%, 일반 단독주택 9.7%, 다세대주택 9.3%, 연립주택 3.8% 순으로 이어짐
 - 서울은 다가구단독 비율이 32.3%(111만호)로 높게 나타나 경기도와는 다른 양상을 보임

표 II-1. 주택재고 현황

구 분		계	일반단독	다가구단독	아파트	연립	다세대
주택수 (천호)	전국	18,131	3,351	4,027	8,834	539	1,381
	수도권	8,377	652	2,046	4,298	322	1,060
	서울	3,449	182	1,113	1,523	144	488
	인천	976	85	146	513	25	206
	경기	3,952	385	787	2,262	152	366
구성비(%)	전국	100.0	18.5	22.2	48.7	3.0	7.6
	수도권	100.0	7.8	24.4	51.3	3.8	12.7
	서울	100.0	5.3	32.3	44.1	4.2	14.1
	인천	100.0	8.7	15.0	52.6	2.6	21.1
	경기	100.0	9.7	19.9	57.2	3.8	9.3

주 : 다가구 거처 구분한 신주택수 기준
자료 : 경기도 내부자료(2011). 재구성.

□ 대부분이 90년 이후 건설된 주택으로 20년 이상 노후주택은 재고의 17%

- 2010년 기준, 주택경과연수가 20년 이하(1990년 이후 건축)인 주택은 302만호로 전체 주택재고 중 83%를 차지함
 - 2005~2010년 건축된 신규주택은 66만호로 경기도 전체 주택재고 중 18%를 차지함
- 1990년 이전에 건축되어 주택경과연수 20년 이상인 주택은 62만호로 전체의 17%임
 - 그 중 1979년 이전 건축되어 주택경과연수 30년 초과인 주택은 12만호이며 대부분 단독주택임

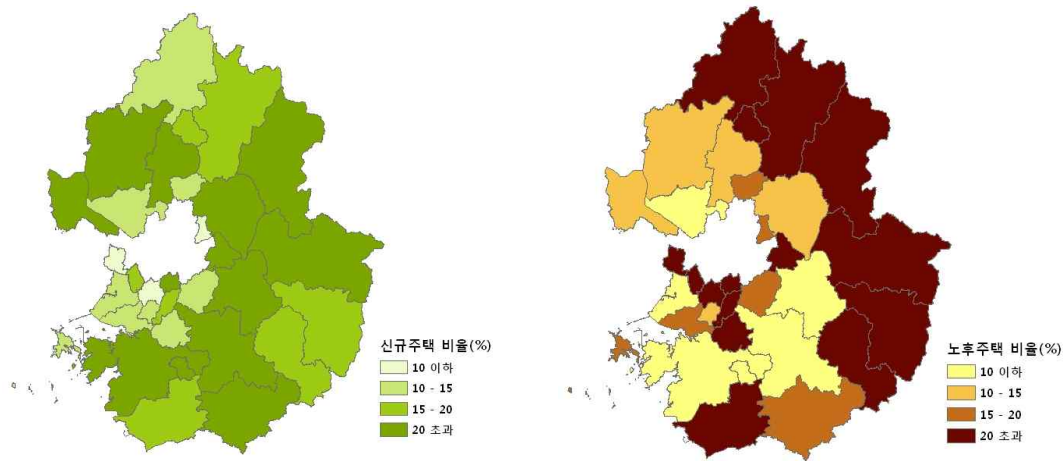
표 II-2. 주택경과 연수별 주택재고

주택유형		2010년 기준 경과연수 (건축년도)				
		계	5년 이하 (2005-2010년)	5-20년 (1990-2004년)	20-30년 (1980-1989년)	30년 초과 (1979년 이전)
주택수 (호)	계	3,643,031	656,666	2,363,326	493,978	129,061
	단독주택	1,055,416	108,413	593,264	237,314	116,425
	아파트	2,091,028	510,677	1,421,953	154,261	4,137
	연립주택	141,716	7,882	77,587	50,642	5,605
	다세대주택	329,629	26,132	255,737	46,783	977
	비거주용 건물 내 주택	25,242	3,562	14,785	4,978	1,917
구성비 (%)	계	100.0	18.0	64.9	13.6	3.5
	단독주택	100.0	10.3	56.2	22.5	11.0
	아파트	100.0	24.4	68.0	7.4	0.2
	연립주택	100.0	5.6	54.7	35.7	4.0
	다세대주택	100.0	7.9	77.6	14.2	0.3
	비거주용 건물 내 주택	100.0	14.1	58.6	19.7	7.6

주 : 다가구 거처 구분한 신주택수 기준. 주택이외의 거처 및 빈집 제외
 자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 분석.

- 2010년 기준 주택경과연수 5년 이하인 신규주택의 시·군별 분포를 살펴보면 택지개발사업이 활발히 추진된 화성, 용인에 5만호 이상의 신규주택이 공급되었으며, 성남과 남양주에는 3만호 이상, 수원, 부천, 고양, 파주에도 2만호 이상의 신규주택이 공급됨
- 각 시·군의 주택재고 중 신규주택의 비율은 화성이 49.9%로 가장 높으며, 오산과 양주, 파주, 남양주는 신규주택이 30% 이상을 차지하여 높은 비율을 나타냄
 - 용인, 하남, 안성, 양평, 김포, 광주, 과천은 재고의 20% 이상이 신규주택임
- 2010년 기준 주택경과연수 20년 이상 되는 노후주택 규모를 시·군별로 살펴보면, 수원, 안양, 부천의 경우 4만호 이상의 노후주택을 보유하고 있으며, 성남, 광명, 평택, 안산, 고양시에서도 2만호 이상의 노후주택이 나타남
- 각 시·군의 주택재고 중 노후주택이 차지하는 비율을 보면, 과천의 경우 60% 이상이 노후주택으로 가장 높게 나타나고 있으며 부천, 안양, 수원 등 기존 주거지가 밀집한 지역에서도 높게 나타남
 - 연천의 경우 전체 주택재고 중 33%가 노후주택으로 농촌지역에서도 노후주택 비율이 높게 나타남

그림 II-1. 경기도 시·군별 신규주택과 노후주택 비율

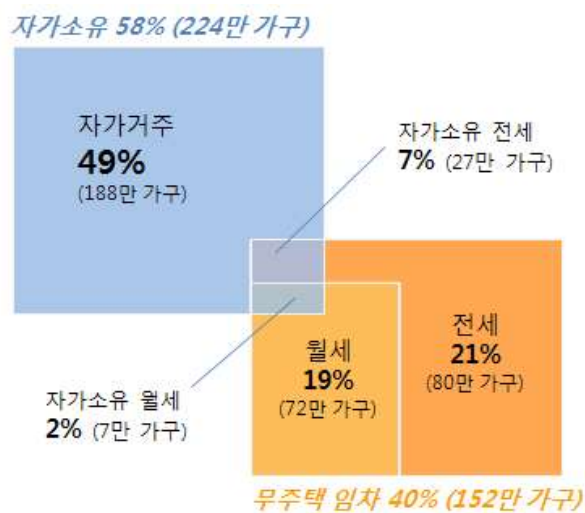


주 : 1) 주택경과연수 5년 이하 주택(2010년 기준)
 2) 주택경과연수 20년 초과 주택(2010년 기준)
 자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 분석.

□ 자가와 임차거주 비율은 5:5

- 전체 가구의 58%(224만 가구)가 주택을 보유하고 있지만 자신의 주택에 거주하는 비율은 49%(188만 가구)로 주택보유자 가운데 약 15%(34만 가구)가 임차가구
 - 주택보유 임차가구의 76%가 전세가구이며 20%는 월세가구
- 무주택 임차가구는 40%(152만 가구)정도로 나타나고 있으며 이들 가운데 전세가구는 전체의 28%로 월세(21%)보다 높은 비율을 나타냄

그림 II-2. 자가-임차 점유비율



* 기타 무상 거주자 2% (8만 가구)

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 재구성.

□ 1,000명당 주택수 역시 증가세, 하지만 선진국에 비해 재고 부족

○ 2010년 현재 인구 1,000명당 주택수는 337호로 2005년 311호에 비해 증가함

- 서울, 인천보다는 약간 낮은 수준

표 II-4. 1,000명당 주택수

(단위 : 호/1000명)

구분	1995	2000	2005	2010
전국	214.5	248.7	330.4	363.8
수도권	191.2	221.6	314.7	342.9
서울	168.9	199.4	315.9	347.1
인천	227.4	255.4	322.1	351.7
경기	210.0	236.6	311.8	337.2

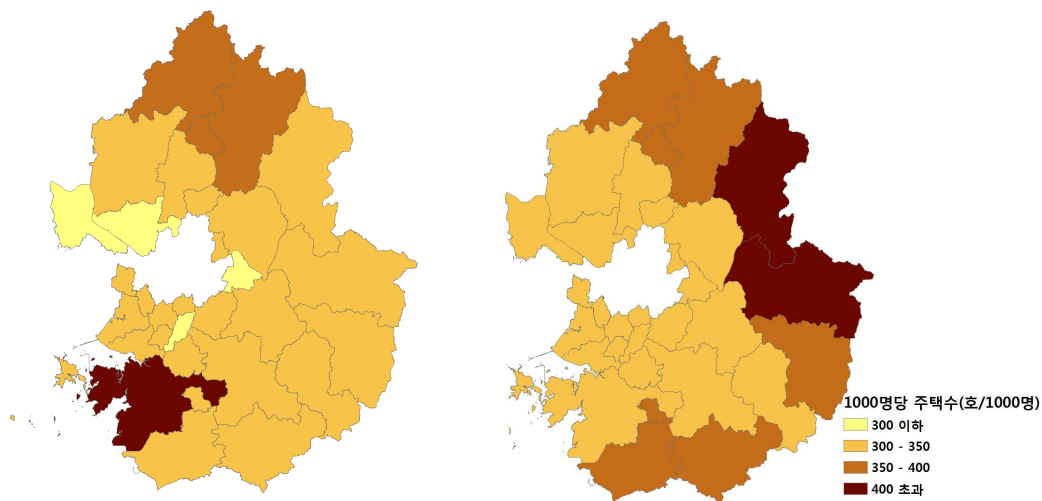
주 : 2005년부터 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사 재구성.

○ 모든 시·군의 1,000명당 주택수가 300호 이상의 수치를 보이며 가평과 양평은 400호 이상을 나타냄

- 2005년 기준 300호 이하의 수치를 나타내던 파주, 고양, 의왕, 하남 모두 2010년 기준 300호 이상으로 증가함

그림 II-4. 경기도 시·군별 1,000명당 주택수 변화



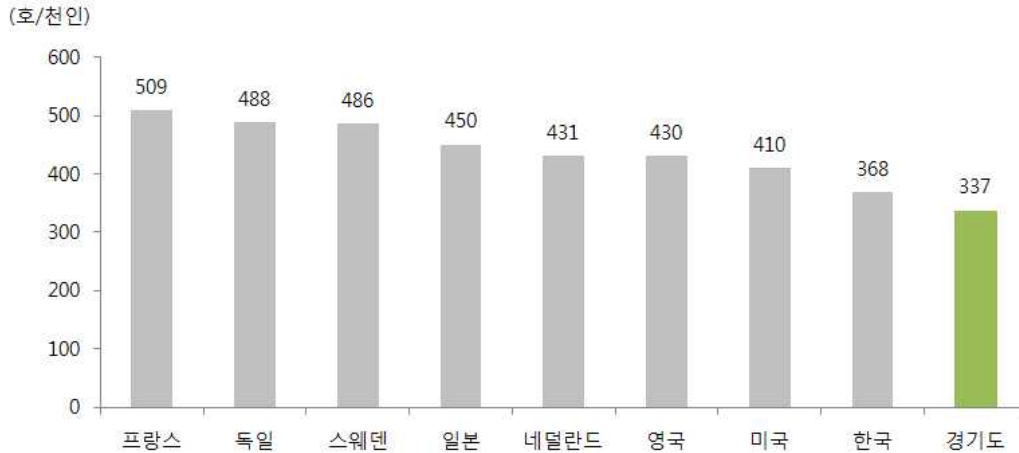
2005년

2010년

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사 재구성.

<참고> 주요선진국과 1,000명당주택수 비교

주택재고의 증가로 양적인 부분에서 비교적 안정세를 보이거나 선진국 주택재고 수준을 감안하면 적절한 주택공급 물량을 유지할 필요가 있음



주 : 영국: 2000; 프랑스, 일본: 2005; 독일, 스웨덴, 네덜란드: 2008; 한국: 2010
 자료 : 통계청(2010); Housing Statistics in the European Union 2010; 일본 총무성 통계국, 일본의 통계 2012; U.S. Census Bureau, 2010 American Community Survey. 재구성

3) 주거수준의 향상

□ 1인당 주거면적 등 주거의 질적 수준 향상

- 신규주택의 공급과 더불어 경기도 가구의 전반적인 주거수준은 향상되고 있음
- 가구분화로 평균 가구원수는 점차 감소하는 반면 가구당 평균 주거면적은 2010년 기준 68.8㎡로 2000년 대비 5㎡ 증가함
- 1인당 주거면적 역시 2000년 19.5㎡에서 2010년 24㎡로 크게 증가함
- 가구당 평균 사용방수에 있어서도 2000년 3.4개에서 2010년 3.7개로 증가하였으며 1인당 사용방수도 같은 기간 1개에서 1.3개로 증가

□ 대부분의 주택이 수세식 화장실 등 시설완비

- 주거시설 측면에서는 2010년 기준으로 입식부엌 사용비율이 99.2%, 수세식 화장실 사용비율이 98.9%, 온수목욕시설 사용비율이 99.1%를 차지하며 100%에 근접함
- 2000년과 비교하여 주거수준은 전반적으로 크게 상승하였으나, 일정수준을 달성한 2005년 이후에는 상승폭이 둔화됨

- 수세식 화장실과 온수목욕시설 비율은 2000년에 비해 6.5% 상승하여 비교적 높은 증가세를 보이고 있음
- 입식부엌 비율은 3.1% 정도 상승하여 수세식 화장실과 온수목욕시설의 절반정도 수준의 증가율을 보임

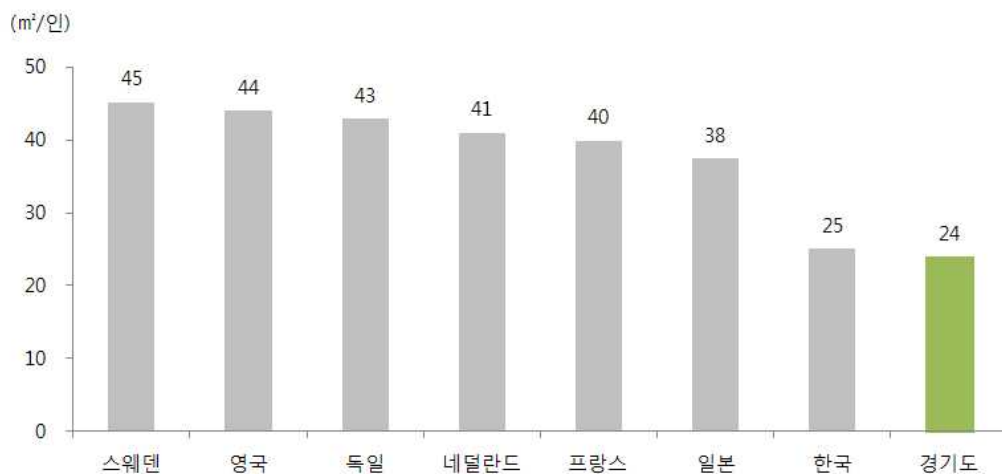
표 II-5. 주거수준 변화

구분		2000	2005	2010
평균 주거면적(㎡)		63.8	68.4	68.8
1인당 주거면적(㎡)		19.5	22.5	24.0
평균 사용방수(개)		3.4	3.6	3.7
1인당 사용방수(개)		1.0	1.2	1.3
주거시설 (%)	입식부엌	96.1	99.0	99.2
	수세식화장실	92.4	97.6	98.9
	온수목욕시설	92.6	98.3	99.1

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사 재구성.

<참고> 주요 선진국과 1인당 주거면적 비교

유럽연합국가의 1인당 주거면적은 40㎡ 이상 수준이며, 일본도 38㎡로 주거수준 향상을 위한 지속적인 노력 필요함



주 : 1) 영국: 2000; 프랑스, 일본: 2005; 독일, 스웨덴, 네덜란드: 2008; 한국: 2010

2) 점유주택기준. 1인당 주거면적 = 평균주택면적/ 평균가구원수

자료 : 통계청(2010); Housing Statistics in the European Union 2010; 일본 총무성 통계국, 일본의 통계 2012.

2. 열악한 주택에 거주하는 주거취약계층

1) 점유형태별, 소득계층별 주거수준 격차

□ 자가와 월세의 커다란 주거수준 차이

- 경기도 가구의 전반적인 주거수준은 향상되고 있으나 점유형태별 주거수준 격차가 나타남
- 아파트 거주 비율은 자가-전세-월세 가구의 순으로 높게 나타난 반면, 다가구 단독주택 등 주거환경이 열악한 주택유형의 거주비율은 월세-전세-자가 가구 순으로 높게 나타남
- 면적별로는, 자가가구의 경우 60~85㎡의 비율이 40.3%로 가장 높게 나타났으며, 임차가구는 60㎡ 이하의 거주비율이 높은 것으로 나타남
 - 월세가구는 85.6%가 60㎡ 이하 소형주택에 거주하고 있음

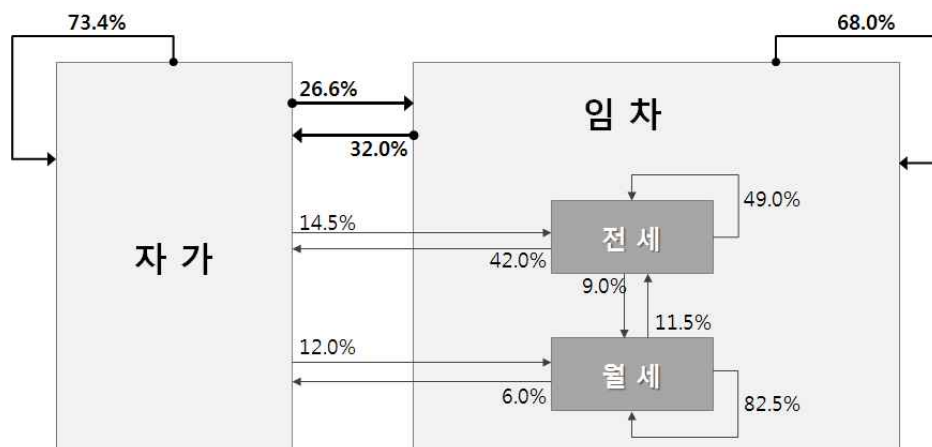
표 II-6. 점유형태별 주거수준

구분		전체	자가	전세	월세
주택 유형 (%)	일반 단독주택	7.5	11.5	2.9	3.8
	다가구용 단독주택	17.9	4.9	23.1	41.9
	영업용 단독주택	4.1	1.9	5.0	8.0
	아파트	54.5	66.4	52.3	30.3
	연립주택	3.7	4.2	4.0	2.0
	다세대주택	8.6	9.6	9.4	5.3
	비거주용건물내 주택	1.0	0.6	0.7	1.8
	오피스텔	2.0	0.7	2.1	4.9
	기타 비주택 거쳐	0.8	0.3	0.3	2.0
	소계	100.0	100.0	100.0	100.0
주거 면적 (%)	60㎡ 이하	52.0	34.7	57.3	85.6
	60㎡ ~ 85㎡	31.1	40.3	30.3	10.5
	85㎡ 초과	16.9	25.0	12.4	3.9
	소계	100.0	100.0	100.0	100.0
1인당 주거면적(㎡)		24.0	25.2	22.6	19.0
1인당 사용방수(개)		1.29	1.31	1.28	1.21
1990년 이전 주택거주율(%)		16.8	14.6	17.7	19.5
반지하/옥탑 거주비율(%)		4.0	1.2	4.6	9.8

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 재구성.

- 주거면적별 분포의 차이는 주거면적과 사용방수에서도 나타남
 - 1인당 주거면적은 자가가구가 25.2㎡, 월세가구는 19.0㎡로 차이가 나타남
 - 1인당 사용방수 역시 자가가구가 1.31개, 전세가구 1.28개, 월세가구 1.21개로 감소함
- 1990년 이전에 건축된 노후주택 거주비율이 자가의 경우 14.6%, 전세 17.7%, 월세 19.5%로 점차 높게 나타남
- 반지하/옥탑 주택에 거주하는 비율이 전·월세 가구에서 높게 나타나며, 특히 월세가구의 경우 9.8%가 반지하/옥탑 주택에 거주하고 있으며 이는 전체 반지하/옥탑 가구의 절반을 차지함
- 월세가구의 주거상향 이동 미미
 - 점유형태별 주거이동 형태를 보면, 자가와 임차가구 모두 각각의 점유형태 내에서의 이동이 73.4%와 68.0%로 가장 많은 비율을 차지함
 - 임차가구 중 전세가구는 자가로의 이동 비율이 42%로 높은 반면 월세가구는 자가와 전세로의 이동비율이 각각 6.0%와 11.5%에 불과해 주거수준 향상에 어려움을 겪고 있음

그림 II-5. 점유형태별 주거이동



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

- 임차가구, 특히 월세가구 증가세
 - 2005년 53.2%까지 꾸준히 증가하던 자가점유 비율은 2010년 49.1%로 하락한 반면, 전세 비율은 2005년 26.9%에서 28.0%, 월세 비율은 17.2%에서 20.6%로 증가함
 - 지금까지 주택정책은 자가촉진에 무게중심을 두고 추진되어 임차가구는 상대적으로 소외되는 경향을 보임
 - 향후 주택정책 추진시 자가·임차에 대한 제도적·재정적 균형이 요구됨

표 II-7. 점유형태별 변화

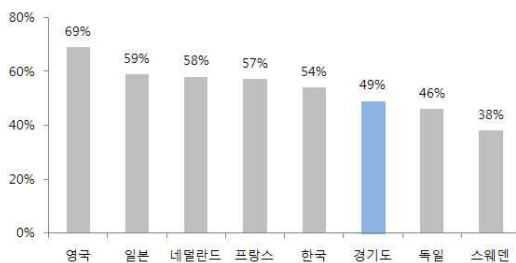
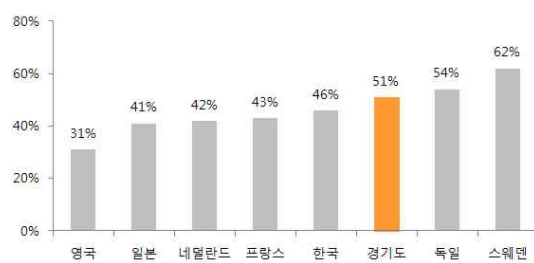
구 분		1990	1995	2000	2005	2010
가구수 (천가구)	경기도 전체	1,619	2,168	2,669	3,329	3,831
	자가	758	1,106	1,391	1,771	1,882
	전세	493	704	863	896	1,073
	월세	316	309	347	572	791
	기타	52	50	68	90	85
구성비(%)	경기도 전체	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자가	46.8	51.0	52.1	53.2	49.1
	전세	30.4	32.5	32.3	26.9	28.0
	월세	19.5	14.3	13.0	17.2	20.6
	기타	3.2	2.3	2.6	2.7	2.2

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사 재구성.

* 주요 선진국과 주택점유형태 비교

주요 선진국보다 한국(경기도)은 자가점유율이 낮게 나타나고 있으며 임차가구비율이 높음

자가비율

임차비율¹⁾

주 : 1) 협동조합주택, 무상 등 포함

2) 영국: 2004; 일본: 2008; 네덜란드, 프랑스, 스웨덴, 독일: 2009; 한국: 2010

자료 : Housing Statistics in the European Union 2010; 일본의 통계 2012; 2009 American Housing Survey.

□ 저소득층의 높은 주거비부담과 낮은 주거수준

- 저소득층의 단독주택 거주 비율은 42.2%로 고소득층보다 2.5배 높지만 아파트 거주 비율은 고소득층이 73.4%, 저소득층이 39.2%로 단독주택과 다른 양상을 나타냄
 - 소득이 낮을수록 다가구/단독주택, 다세대 주택 거주비율이 높게 나타남
- 고소득층의 자가점유 비율은 71.4%로 높게 나타나고 있지만 저소득층은 2/3가 임차가구로 특히 월세가구 비율이 높게 나타나고 있음
- 저소득층일수록 주택규모가 작아져 60㎡ 이하 규모에 거주하는 비율이 60.8%로 나타나고 있어 고소득층(13.8%)과 큰 차이를 보임

- 저소득층의 PIR¹⁾은 고소득층 보다 3배 정도 높게 나타나고 있으며 RIR²⁾ 역시 2배 정도 높게 나타나고 있어 소득이 낮은 계층의 주거비 부담이 더욱 높게 나타남
- 소득이 낮을수록 주거수준은 낮지만 상대적으로 높은 주거비를 부담하고 있어 이들 계층에 대한 지원이 필요하다고 판단됨

표 II-8. 소득수준별 주거수준

구분		저소득층	중소득층	고소득층
주택 유형 (%)	일반 단독주택	25.0	15.7	12.3
	다가구용 단독주택	14.9	5.9	3.2
	영업용 단독주택	2.3	0.7	1.2
	아파트	39.2	62.0	73.4
	연립주택	11.5	11.5	7.2
	다세대주택	4.8	3.4	1.9
	비거주용건물내 주택	0.8	0.4	0.5
	오피스텔	1.4	0.3	0.2
	기타 비주택 거처	0.1	0.0	0.0
	소계	100.0	100.0	100.0
점유 형태 (%)	자가	33.3	55.4	71.4
	전세	28.0	31.7	20.6
	월세	38.3	12.2	7.9
	무상	0.5	0.7	0.0
	소계	100.0	100.0	100.0
주거 면적 (%)	60㎡ 이하	60.8	27.3	13.8
	60㎡ ~ 85㎡	27.5	45.2	38.6
	85㎡ 초과	11.7	27.5	47.6
	소계	100.0	100.0	100.0
평균 주거면적(㎡)		57.8	72.7	85.2
평균사용방수(개)		3.9	4.7	5.1
1990년 이전 주택거주율(%)		22.4	14.3	13.1
지하/옥탑 거주비율(%)		7.0	1.5	0.9
주거비부담	PIR(배)	12.9	6.0	4.7
	RIR(%)	30.9	20.2	15.8

주 : 저소득층- 소득1~4분위, 중소득층- 소득5~8분위, 고소득층- 소득9~10분위
 자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

1) Price to Income Ratio : 연소득 대비 주택가격 비율. 가구의 소득수준을 반영하여 주택가격의 적정성을 나타낼 때 사용
 2) Rent to Income Ratio : 소득 대비 임대료 비율. 가구의 월평균소득 대비 월주거비 부담 수준을 나타냄

2) 최저주거기준 미달가구 규모와 주거수준

□ 약 37만 가구가 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주

- 2010년 현재 경기도 최저주거기준 미달가구는 전체가구의 9.8%, 약 37만 가구인 것으로 추정됨
 - 면적, 방수, 시설 각각의 기준에서 면적기준으로 최저주거기준에 미달되는 가구는 29만 가구로 가장 많은 수를 차지하며, 방수기준으로는 3.7만 가구, 시설기준으로는 9.2만 가구가 최저주거기준을 충족시키지 못함
 - 최저주거기준 미달가구의 78.6%(29만 가구)가 임차가구로 추정되며, 면적기준과 방수기준을 충족하지 못하는 가구 중 임차가구의 비율은 82%임

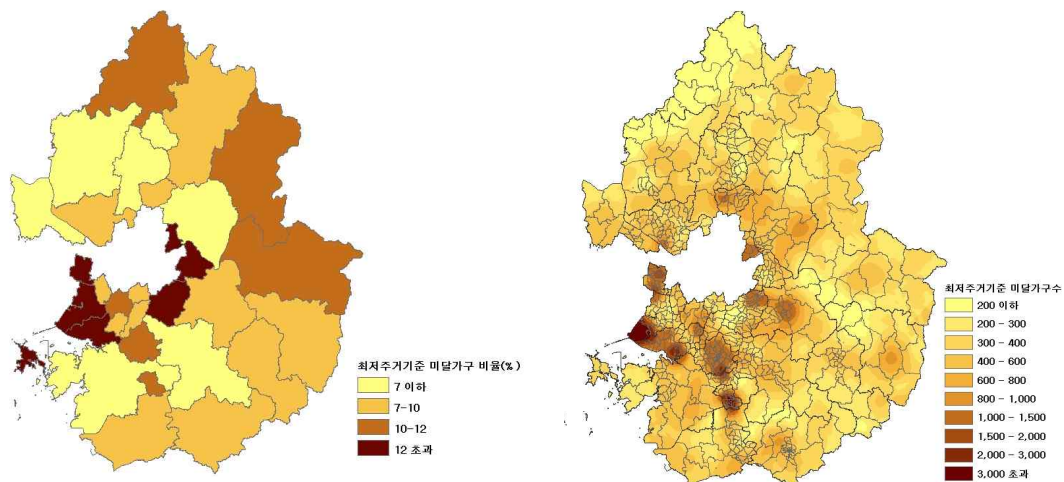
표 II-9. 경기도 최저주거기준 미달가구 현황

구분		전체	자가	임차
최저주거기준 미달가구수 (가구)	계	372,339 (100%)	67,860 (18.2%)	292,538 (78.6%)
	면적기준 미달	296,379 (100%)	44,029 (14.9%)	244,856 (82.6%)
	방수기준 미달	37,892 (100%)	5,085 (13.4%)	31,071 (82.0%)
	시설기준 미달	92,415 (100%)	23,163 (25.1%)	63,947 (69.2%)

주 : 통계청 2011년 하반기 보고서에서의 최저주거기준 미달가구는 총방수에 식당수가 포함되었으나, 본 계획에서는 보다 기준을 엄격히 적용하여 식당수는 별도의 용도별 기준에 따르며 방수에는 침실 또는 침실로 활용가능한 거실 등만을 포함하도록 함
 자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 분석.

- 시흥, 안산, 성남, 하남은 거주가구 가운데 12% 이상이 최저주거기준 미달가구로 분류되며, 안양, 수원, 오산, 연천, 가평, 양평은 최저주거기준 미달가구 비율이 10% 이상 나타남
 - 김포, 파주, 화성, 용인, 양주, 동두천, 남양주의 최저주거기준 미달가구 비율은 7% 수준
- 최저주거기준 미달가구의 분포를 읍면동 단위로 자세히 살펴보면, 주로 시흥, 안산, 수원, 오산, 부천 등 노후 단독주택이 밀집한 서울인근, 경부권역에 집중

그림 II-6. 최저주거기준 미달가구 현황

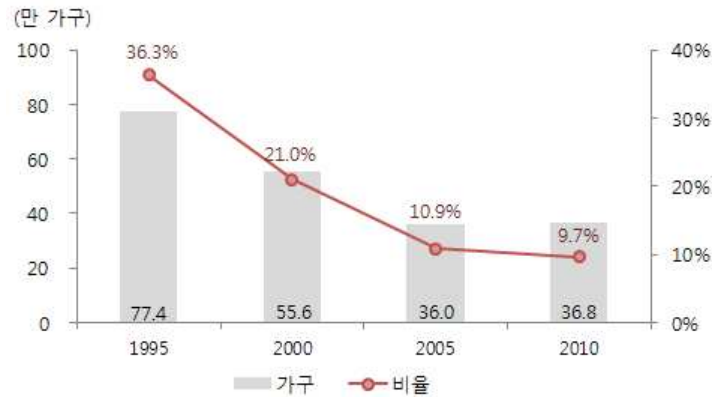


시·군별 최저주거기준 미달가구 비율
 자료 : 통계청(2010), 인구주택총조사 원자료 분석,

최저주거기준 미달가구 분포

- 경기도의 최저주거기준 미달가구의 변화 추세를 살펴보면, 전체가구 대비 비율은 지속적으로 감소하였으나 규모는 2005년에 비하여 2010년에 소폭 증가함
- 1995년 전체가구의 36.3%가 최저주거기준에 미달하는 것으로 나타났으나 지속적으로 감소하여 2000년에는 21.0%, 2005년에는 10.9%, 2010년에는 9.7%로 감소함

그림 II-7. 최저주거기준 미달가구 비율 변화(1995~2010)



주 : 1) 총방수에 식당수 포함
자료 : 통계청(2011). 2011년 하반기 보고서 재구성.

*** 최저주거기준 (국토해양부 공고 제2011 - 490호)**

국토해양부에서 고시하는 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 다음과 같음

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

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

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

3) 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름

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

□ 최저주거기준 미달가구의 주거수준은 매우 열악

- 최저주거기준 미달가구는 대부분 단독주택, 특히 다가구용 단독주택에 월세로 거주함
 - 다가구용 단독주택에 최저주거기준 미달가구의 54.4%가 거주하고 있으며, 일반 단독주택에 11.5%, 영업용 단독주택에 10.9%가 거주함
 - 월세가구가 49.3%, 전세가구가 29.3%로 최저주거기준 미달가구의 78.6%가 임차가구임
 - 40㎡ 이하의 주택에 거주하는 비율이 82%로 가구당 평균주거면적과 1인당 주거면적은 전체 가구 평균의 절반에도 미치지 못함
 - 34.4%가 1990년 이전에 건축된 노후주택에 거주하며 열악한 주거시설을 가진 가구가 많아 공공의 직접적인 지원이 우선적으로 필요함

표 II-10. 최저주거기준 미달가구의 주거수준

구분		최저주거기준 미달가구	경기도
주택유형 (%)	일반 단독주택	11.5	7.5
	다가구용 단독주택	54.4	17.9
	영업용 단독주택	10.9	4.1
	아파트	8.6	54.9
	연립주택	1.5	3.7
	다세대주택	6.9	8.6
	비거주용건물내 주택	3.3	1.0
	오피스텔	2.9	2.0
	소계	100.0	100.0
점유형태 (%)	자가	18.2	49.1
	전세	29.3	28.0
	월세	49.3	20.6
	무상	3.2	2.2
	소계	100.0	100.0
주거면적 (%)	40㎡ 이하	82.0	20.8
	40㎡ ~ 60㎡	12.5	31.3
	60㎡ ~ 85㎡	3.8	31.1
	85㎡ 초과	1.7	16.9
	소계	100.0	100.0
평균 주거면적(㎡)		29.1	68.6
1인당 주거면적(㎡)		10.8	24.0
평균 사용방수(개)		2.4	3.7
1인당 사용방수(개)		0.9	1.3
1990년 이전 주택비율(%)		34.4	16.6
소득4분위이하 가구 비율(%)		51.0	30.2
주거시설 (%)	입식부엌	93.2	99.2
	수세식화장실	89.5	98.9
	온수목욕시설	92.4	99.1

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 분석.

3) 비주택 거주가구의 규모와 주거수준

□ 3.7만 가구가 비닐하우스 등 비주택에 거주

- 비주택 거주가구는 비닐하우스, 판잣집과 고시원, 여관, 여인숙 등과 특수시설, 노숙인 등 현행법상 주택이 아닌 거처에 거주하는 가구를 의미하며 불안정거처 거주가구, 시설생활자, 노숙인으로 구분
- 경기도내 비닐하우스, 판잣집 등에 거주하는 가구는 3만 가구 정도로 비주택 거주가구의 대부분을 차지하며 고시원, 여관/여인숙 등에 5.2천 가구가 거주함
- 2011년 말 기준 시설생활자는 약 1천 가구정도이며 거처가 없는 거리노숙인은 222명으로 파악됨

그림 II-8. 경기도 비주택 거주가구 유형과 규모



자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사; 유정복 의원실 보도자료(2011); 국토해양부 보도자료(2011); 보건복지부 통계포털 (www.stst.mw.go.kr); 보건복지부·여성가족부 내부자료; 보건복지부 『보건복지통계연보』; 서해정(2011). 『경기도 여성폭력 피해자 지원체계 활성화 연구』; 경기도(2011) 『경기도 도정백서』.

□ 비주택 가구의 주거수준은 매우 열악

- 비정상 거처 및 시설거주가구의 주거수준은 평균보다 크게 낮은 수준으로 나타남
- 호텔, 여관 등 숙박업소의 객실에 거주하는 가구의 경우 부엌시설이 없는 경우가 34.1%로 나타났으며 월세, 특히 보증금 없는 월세가구의 비율이 높게 나타남
- 기숙사 및 특수사회 시설에 거주하는 가구 역시 부엌시설을 갖추지 못한 경우가 10.3%로 높게 나타났으며 50.3%가 무상, 24.4%가 보증금 없는 월세가구인 것으로 나타남
- 판잣집, 비닐하우스, 움막 등에 거주하는 가구의 경우 부엌과 화장실 시설을 갖추었으나 재래식인 비율이 높으며 목욕시설의 경우 비온수시설이 10.3%, 아예 목욕시설이 없는 경우가 13%로 주거환경이 매우 열악함

표 II-11. 비주택 거주가구 주거수준

구분		전체	호텔, 여관 등 숙박업소 의 객실	기숙사 및 특수 사회 시설	판잣집, 비 닐하우스, 움막	기타
주거시설 (%)	입식부엌	99.2	64.0	88.8	86.1	90.2
	수세식화장실	98.9	98.5	97.5	72.3	93.8
	온수목욕시설	99.1	98.0	97.9	76.7	93.7
점유형태 (%)	자가	49.1	22.9	6.8	45.0	12.0
	임차	전세	28.0	6.8	5.3	11.2
		보증금 있는 월세	18.7	15.8	11.8	9.7
		보증금 없는 월세	1.4	44.9	24.4	13.3
		사글세	0.5	3.9	1.4	7.0
		소계	48.7	71.5	42.9	41.1
	무상	2.2	5.6	50.3	13.8	11.2
가구당 평균사용방수(개)		3.68	1.61	2.32	2.89	1.71
방당 가구원수(명)		0.78	0.94	0.87	0.86	0.91

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 재구성.

4) 주거지원 소요추정

- 최저주거기준 미달가구를 포함한 저소득 임차가구를 대상으로 경기도내 공공지원 소요가구를 추정함
 - 추정된 가구 가운데 장기공공임대주택 거주가구와 주거급여를 지원받는 가구는 제외함
- 전체 가구의 18%(약 67만 가구)가 공공의 주거지원이 필요한 소요가구로 추정되며 공공임대주택 공급과 주거급여 등을 통해 지원받고 있는 가구인 29만 가구(43%)를 제외하면 실 소요가구는 38만 가구로 추정됨

그림 II-9. 주거지원 소요가구



<참고> 영구임대주택 대기자 현황

경기도에 공급된 영구임대주택은 2012년 6월 현재 18개 단지 19,664세대로
모두 1990~1995년 준공되어 노후한 상태이며 현 세대수의 57% 수준인 11,218명이 입주 대기중

(단위 : 호, 인 / '12.6월말 기준)

시·군명	단지명	입주일	세대수	입주자 대기수	비고
계	18개 단지		19,664	11,218	
수원	우만3	1992-04-24	1,213	662	
성남	분당목련1	1993-06-21	1,240	2,298	거점관리 (분당지역통합)
	분당한솔7	1994-08-31	1,420		
	분당청솔6	1994-10-14	1,250		
고양	일산현돌4	1995-06-19	1,141	367	
	일산문춘7	1995-09-20	645	2	
	일산문춘9	1995-09-15	496	5	
부천	춘의	1992-05-28	976	2,181	
	중동한라1	1994-11-28	925	1,303	
	중동덕유1	1994-12-20	956	1,036	
안산	군자13	1992-05-29	588	720	
안양	부흥관악	1992-08-27	489	534	
의정부	장암1	1991-12-11	1,122	264	
평택	합정3	1992-04-15	480	326	
광명	하안13	1990-11-15	3,292	392	
군포	산본가야2	1993-07-23	900	1,128	거점관리 (산본지역통합)
	산본주몽1	1995-06-01	1,191		
	산본매화1	1995-08-01	1,340		

자료 : 한국토지주택공사 임대주택 사업처.

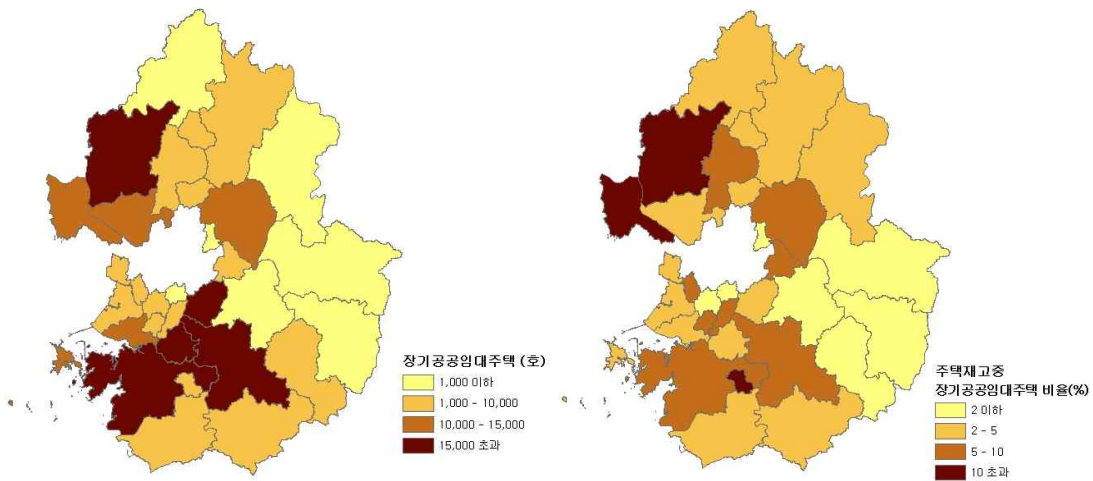
3. 기존 주거복지정책의 한계

1) 공공임대주택 공급의 지역적 불균형

□ 공공임대주택의 대량공급과 지역적 불균형

- 2011년 말 현재, 경기도 장기공공임대주택 재고는 약 20만호(경기도 전체 주택재고의 5.1%)이며 건설중인 물량을 포함하면 약 34만호 정도로 추정됨
- 준공된 공공임대주택 재고 기준으로 수원, 성남, 용인, 파주, 화성에 각 1.5만호가 있으며, 건설중인 물량을 합하면 화성시가 4만호로 가장 많은 공급량을 나타냄
- 오산과 파주, 김포는 주택재고 중 12~15%가 공공임대주택인 반면, 과천, 구리, 광주, 여주, 양평은 전체 주택재고 중 공공임대주택의 비율이 1% 미만을 차지하여 공간적 불균형이 나타남

그림 II-10. 경기도 장기공공임대주택 현황



시·군별 장기공공임대주택수

시·군별 장기공공임대주택 비율

자료 : 경기도 내부자료 재구성. 2011년 말 준공기준.

<참고> 주요 선진국들의 장기임대주택 비율

한국(전국)	네덜란드	오스트리아	덴마크	스웨덴	영국
5.4%	32%	23%	19%	17%	17.1%
프랑스	아일랜드	일본	독일	OECD평균	EU평균
19%	8.5%	6.1%	5.0%	11.5%	9.4%

주 : 네덜란드, 오스트리아, 덴마크, 영국 : 2009년도

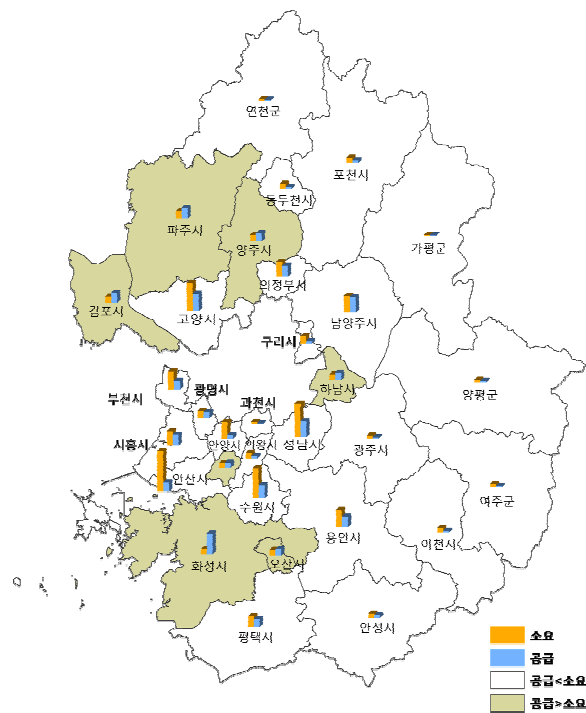
일본, 독일 : 2008년도

프랑스, 아일랜드, OECD, EU평균 : 2007년도 기준

자료 : 국토해양부(2011). 주택업무편람.

- 중앙정부 주도의 공공임대주택이 저소득층의 주거안정과 주거수준을 높이는 긍정적인 역할을 한 점은 분명하지만 공급이 쉬운 지역에 집중되어 지역적 불균형 발생함
- 특히 파주, 김포, 양주, 화성 등은 소요보다 공급이 과다한 양상을 보이고 있으며 소요가 집중된 서울 인근지역의 공급량은 많지 않아 필요한 곳이 아닌 공급하기 쉬운 곳에 공급이 지속되고 있음

그림 II -11. 공공임대주택 소요와 공급 비교

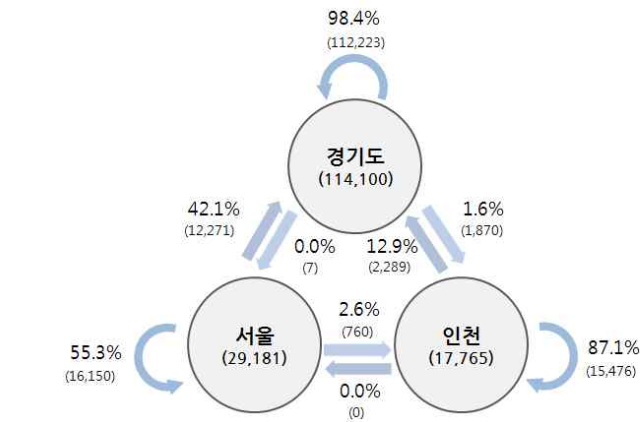


주 : 2011년 말 기준, 공급은 재고+계획 물량.
자료 : 경기도 내부자료 재구성.

- 중앙정부 정책으로 인해 나타난 지역적 수급불균형은 지자체간 행·재정적 비용 부담의 전가 문제를 발생시킴
 - 2012년 7월까지 수도권에 공급된 국민임대주택의 경우, 서울시 이주가구의 42.1%(12,271가구)가 경기도 국민임대주택으로 입주하였으며 이를 위해 경기도는 취득등록세, 재산세 등 세제감면을 통하여 가구당 약 370만원 정도를 부담³⁾
 - 서울시의 공급여건은 점점 더 어려워질 것으로 판단되는 바, 수도권 지자체간 균형있는 공급을 유도할 수 있는 조정안 마련이 필요함

3) 봉인식 외(2010). 『장기공공임대주택 건설에 따른 지자체 재정소요에 관한 연구』, 경기개발연구원

그림 II-12. 광역지자체별 국민임대주택 전출율

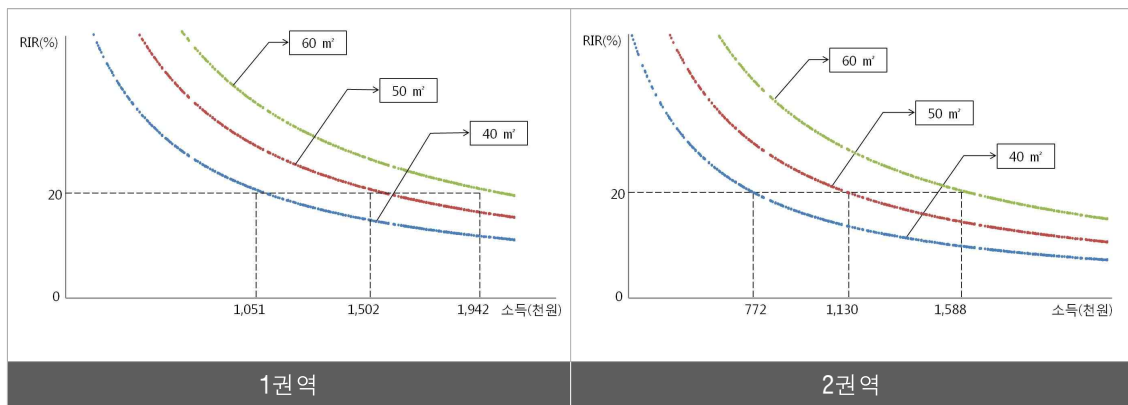


()는 해당지역 전출가구수; 2000-2012.7 기준
 자료 : 한국토지주택공사; 경기도시공사; SH공사; 인천도시공사. 재구성.

2) 공공임대주택 정책의 사각지대

- 수원과 같은 1권역⁴⁾에 공급되는 국민임대주택에 큰 부담없이 입주하기 위해서는 최소 100만원 이상의 소득이 있어야하며 50㎡ 이상 국민임대주택에 입주하기 위해서는 150만원 이상의 소득이 요구됨
 - 화성과 같은 2권역은 1권역보다는 낮지만 입주를 위해 현실적으로 일정소득이 요구됨
- 이는 곧 현재 공급되고 있는 국민임대주택은 임대료 부담 등으로 입주가 어려운 소외계층이 발생한다는 의미이며 이들을 위한 별도의 주거대책이 마련될 필요가 있음

그림 II-13. 국민임대주택 입주가능 소득 추정



주 : 경기도 428개 사례를 대상으로 권역별, 면적별 m²당 전환임대료를 산출하여 유형별 임대료 및 입주가능 소득 추정

- m²당 전환임대료 = (임대보증금×전월세전환율/12+월임대료) / 전용면적
- 전월세전환율 = 근로자서민전세자금대출 이율 4.0%
- 면적유형별 임대료 = m²당 전환임대료 × 전용면적
- 입주가능소득 = 면적유형별 임대료 / 20%

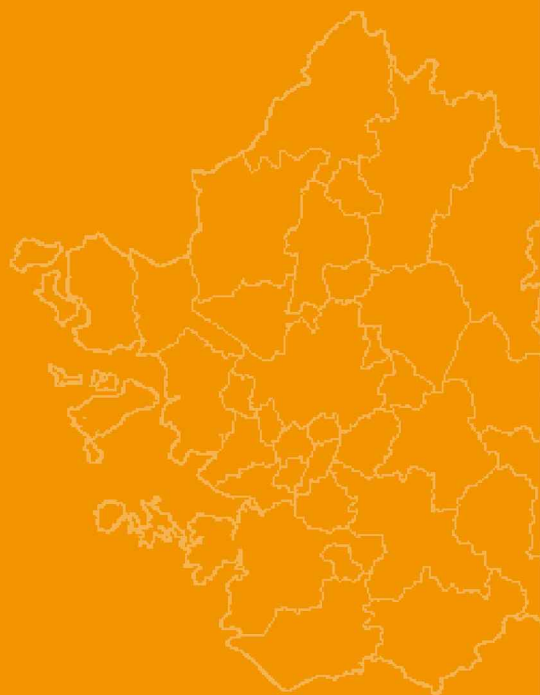
자료 : 보금자리주택 홈페이지. 재구성.

4) 1권역 : 수도권지역 중 과밀억제권역 및 인구 50만명 이상 도시2권역 : 1권역 이외의 수도권 지역(국토해양부고시 제2005-367호)

Ⅲ

주택시장의 변화

1. 인구와 가구의 변화
2. 주택시장의 침체와 대규모
개발방식의 한계
3. 구도심 쇠퇴 가속화
4. 독점적 주택유형의 고착화



1. 인구와 가구의 변화

1) 인구현황과 전망

□ 2020년까지 인구증가, 하지만 증가세는 둔화 전망

- 경기도 인구는 1990년 616만명에서 2010년 1,138만명으로 20년간 84.8%가 증가하였으며, 이는 전국 평균증가율(11.9%)을 상회함
- 5년 단위로 연평균 증가율을 살펴보면 1990년에서 2010년까지 계속 감소하고 있으며 2000~2005년 3.00%, 2005~2010년에는 1.79%로 증가율이 급격히 둔화됨
- 경기도 인구는 1990년 전국 인구수의 14.2%에서 2010년 23.4%로 증가하였으며, 수도권에서 차지하는 비율도 1990년 33.1%에서 2010년 47.7%로 증가함

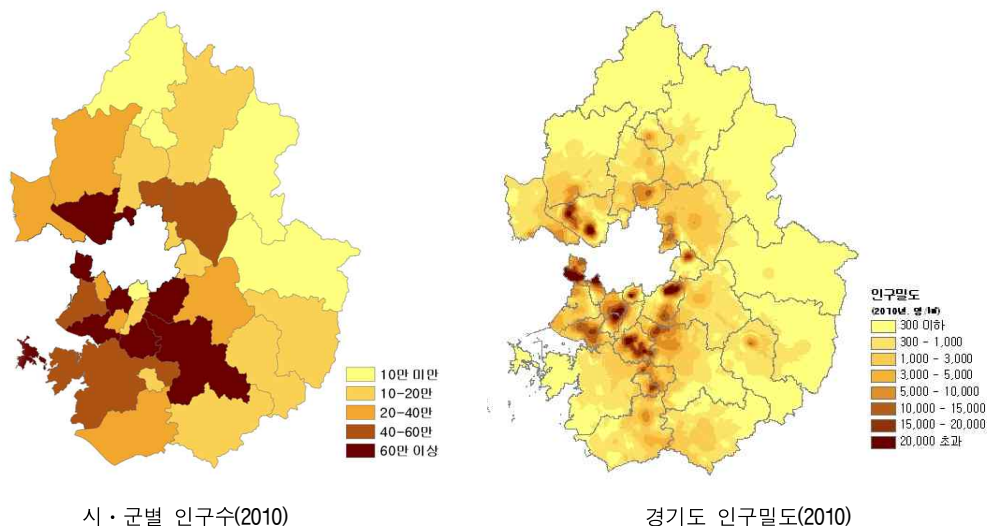
표 III-1. 인구현황과 변화

구 분		1990	1995	2000	2005	2010
인구수 (천명)	전국	43,411	44,609	46,136	47,279	48,580
	수도권	18,586	20,189	21,354	22,767	23,836
	서울	10,613	10,231	9,895	9,820	9,794
	인천	1,818	2,308	2,475	2,531	2,663
	경기	6,156	7,650	8,984	10,415	11,379
구성비(%)	전국	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	수도권	42.8	45.3	46.3	48.2	49.1
	서울	24.4	22.9	21.4	20.8	20.2
	인천	4.2	5.2	5.4	5.4	5.5
	경기	14.2	17.1	19.5	22.0	23.4
연평균 증가율 (%)	전국	1.42	0.55	0.68	0.49	0.54
	수도권	3.28	1.67	1.13	1.29	0.92
	서울	1.94	-0.73	-0.67	-0.15	-0.05
	인천	5.56	4.89	1.41	0.45	1.02
	경기	5.13	4.44	3.27	3.00	1.79

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사 재구성.

- 경기도 시·군별 인구를 살펴보면 2010년 현재 수원의 인구가 107만명으로 가장 많고, 성남이 95만명, 고양 90만명이며 그 외 용인, 부천, 안산, 안양, 남양주가 50만명 이상 인구를 보유
 - 반면 동두천, 과천, 양평, 가평, 연천은 인구가 10만명 미만에 해당하며 연천군이 4만명으로 가장 인구가 적음
- 2000~2010년 기간 동안 인구가 40% 이상 증가한 시·군은 화성, 용인, 파주, 광주, 오산, 양주, 남양주, 김포이며 이 중 화성은 158.0%, 용인은 121.9%가 증가함
 - 반면 연천은 인구가 15.6% 감소하였으며, 가평과 광명도 소폭 감소함
- 2010년 경기도 평균 인구밀도는 1,119명/km²이며 군지역의 인구밀도는 300명/km² 이하인 지역이 주를 이루는 반면, 부천, 안양, 성남, 수원의 일부 지역은 2만명/km²를 초과해 서울 주변 지역과 경부축 주변으로 인구밀도가 높게 나타남

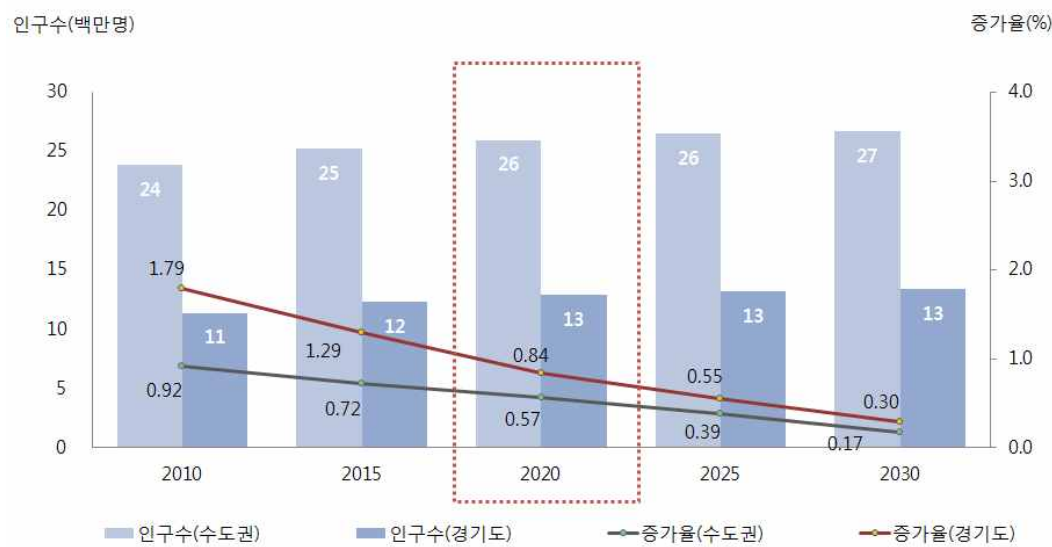
그림 III-1. 경기도 시·군별 인구 및 인구밀도



자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사 재구성.

- 경기도 인구는 목표연도인 2020년까지 1,287만명으로 늘어날 것으로 예상됨
- 전국인구는 2030년 이후 감소될 것으로 전망되며, 경기도는 2033년 이후 인구감소가 시작됨
 - 2010년 현재 1.79%의 연평균 증가율은 2015년 1.29%로 감소되며 2020년에는 0.84%가 될 것으로 전망됨
- 2010년 전국인구의 23.4%를 차지하는 경기도 인구는 2020년 전국 인구의 25.0%, 수도권 인구의 49.6%를 차지하게 되며, 2030년 경기도 인구는 전국 인구의 25.7%, 수도권 인구의 51.8%를 차지할 것으로 전망됨

그림 III-2. 인구추계



자료 : 통계청(2012). 시도별 인구추계 재구성.

□ 외국인의 증가

- 경기도 외국인은 2000년 60,670명에서 2010년 285,262명으로 급격히 증가하여, 전국 외국인의 31.0%를 차지함

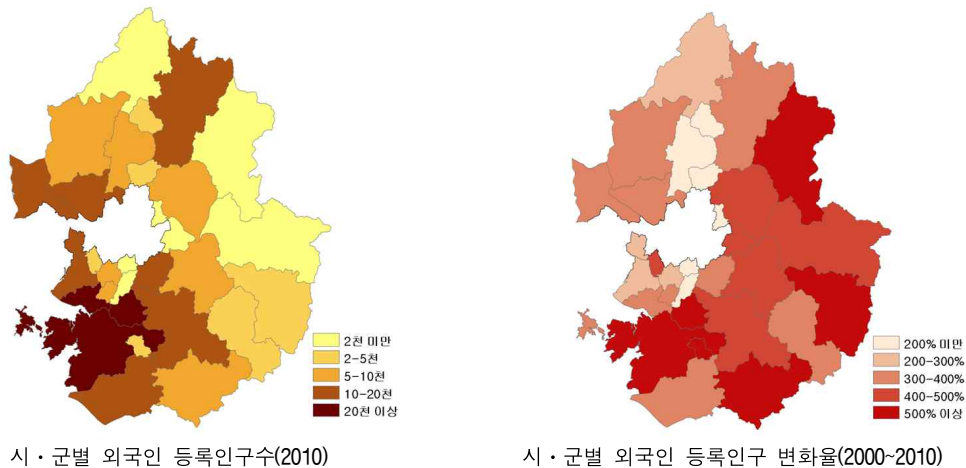
표 III-2. 외국인 등록인구 현황

구분	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
외국인 수 (명)	전국	244,172	267,630	287,923	437,014	469,183	485,477	632,490	765,429	854,007	918,917
	수도권	139,142	152,407	163,915	288,753	312,505	317,285	415,297	508,566	560,555	598,156
	서울	61,920	67,908	73,228	102,882	114,685	129,660	175,036	229,072	255,207	262,902
	인천	16,552	16,959	18,113	31,084	31,898	31,683	39,463	45,464	48,521	49,992
	경기	60,670	67,540	72,574	154,787	165,922	155,942	200,798	234,030	256,827	285,262
증가율 (%)	전국	-	9.6	7.6	51.8	7.4	3.5	30.3	21.0	11.6	1.9
	수도권	-	9.5	7.6	76.2	8.2	1.5	30.9	22.5	10.2	4.9
	서울	-	9.7	7.8	40.5	11.5	13.1	35.0	30.9	11.4	0.2
	인천	-	2.5	6.8	71.6	2.6	-0.7	24.6	15.2	6.7	-1.4
	경기	-	11.3	7.5	113.3	7.2	-6.0	28.8	16.5	9.7	6.9

자료 : 통계청(각년도). 외국인등록인구 재구성.

- 2010년 현재 경기도 시·군별 외국인 등록인구는 공장 및 제조업소가 밀집되어 있는 안산이 3.9만명으로 가장 많고, 수원 2.7만명, 화성 2.6만명으로 나타남

- 시흥, 성남, 부천, 용인 역시 1.5만명 이상의 외국인이 거주하고 있음
 - 반면 연천, 가평, 양평 등 군 지역과 과천, 의왕, 구리, 하남은 외국인 등록인구가 2천명 미만으로 적음
 - 2000~2010년 기간 동안 시·군별 외국인 등록인구 증가율은 과천을 제외한 대부분의 시·군에서 매우 높게 나타남
 - 수원, 오산, 화성을 비롯하여 가평, 여주, 안성 등 농촌지역에서도 500% 이상의 증가율을 보임
- 그림 III-3. 경기도 시·군별 외국인 인구 및 변화율



□ 고령자 증가세 지속

- 경기도 65세 이상 고령인구의 구성비는 2010년 8.7%에서 2020년은 12.7%, 2030년에는 21.0%, 2040년에는 28.8%로 증가되어 2022년부터 14%이상인 고령사회⁵⁾로 진입함

표 III-3. 고령인구 전망

구분		1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2030
65세 이상 (천명)	전국	2,195	2,657	3,395	4,367	5,452	6,624	8,084	12,691
	수도권	710	909	1,199	1,644	2,178	2,773	3,508	5,817
	서울	368	434	539	712	939	1,188	1,481	2,325
	인천	76	104	138	179	234	301	386	676
	경기	266	371	523	753	1,006	1,284	1,640	2,816
구성비 (%)	전국	5.1	5.9	7.2	9.1	11.0	13.1	15.7	24.3
	수도권	3.9	4.5	5.5	7.1	8.9	11.0	13.5	21.8
	서울	3.5	4.2	5.3	7.1	9.3	11.9	14.6	22.8
	인천	4.0	4.4	5.5	6.9	8.6	10.5	13.1	22.1
	경기	4.5	4.8	5.7	7.1	8.7	10.4	12.7	21.0

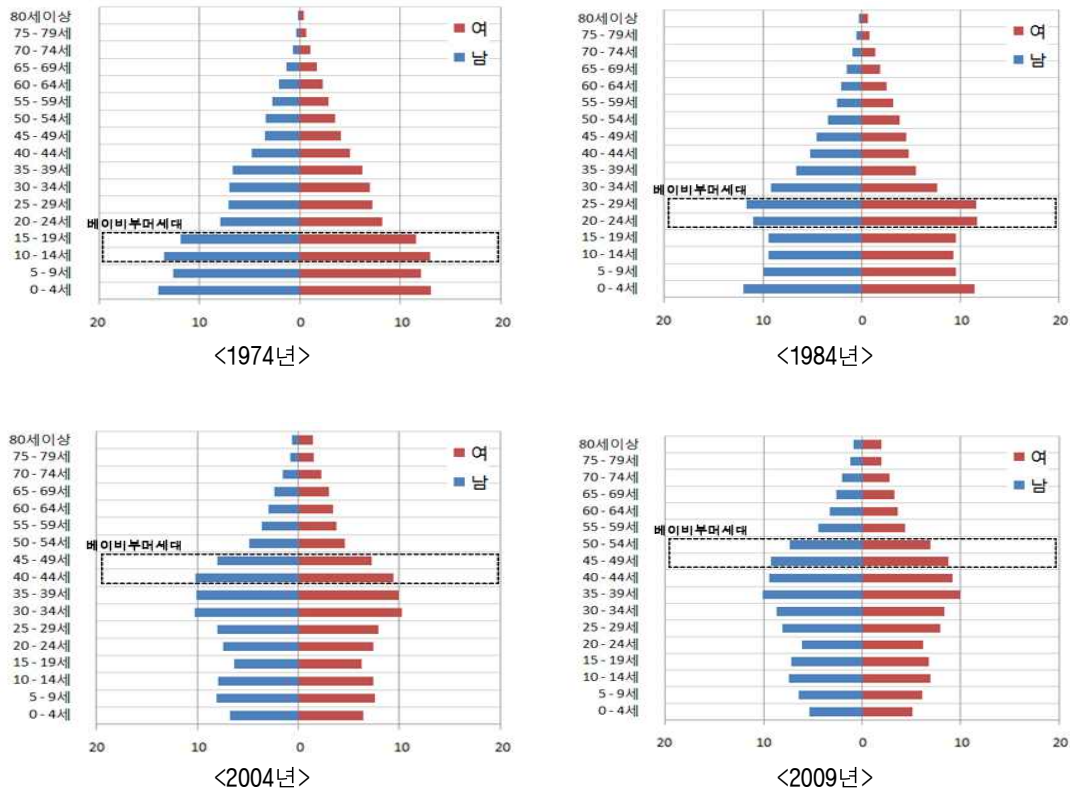
자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사; 통계청(2012). 장래인구추계 재구성.

5) 고령인구가 전체인구 대비 7% 이상이면 고령화 사회, 14% 이상은 고령사회, 20% 이상은 초고령 사회로 분류됨

○ 경기도의 베이비붐세대 인구는 2009년 기준 186만명으로 경기도 인구의 16%를 차지하고 있으며 우리나라 베이비붐 세대의 25%가 경기도에 거주

- 1955년에서 1963년까지 9년간 출생한 우리나라의 베이비붐세대는 2010년 740만명으로 총 인구의 14.6%를 차지하고 있음
- 베이비붐세대는 인구조성(Cohort)비중에서 가장 큰 연령집단을 구성하고 있음

그림 III-4. 경기도 베이비붐 세대의 성별 비중(%)



주 : 각 성별 비중의 합이 100%임
자료 : 통계청(각년도), 주민등록인구 재구성.

2) 가구현황과 전망

(1) 가구 현황

□ 2012~2020년 동안 약 74만 가구가 늘지만 가구증가세는 둔화 전망

- 경기도 가구수는 1990년 162만 가구에서 2010년 383만 가구로 2.4배 정도 증가
 - 2010년, 경기도 가구수는 전국의 24.1%를 차지함
- 1·2인 가구의 증가로 가구증가율이 인구증가율보다 높게 나타나고 있으나, 1990년에서 2010년 사이 연평균 증가율은 감소

표 III-4. 가구현황과 변화

구 분		1990	1995	2000	2005	2010
가구수 (천가구)	전국	11,355	12,958	14,312	15,887	17,339
	수도권	4,919	5,793	6,502	7,462	8,254
	서울	2,815	2,966	3,086	3,310	3,504
	인천	485	659	747	823	919
	경기	1,619	2,168	2,669	3,329	3,831
구성비(%)	전국	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	수도권	43.3	44.7	45.4	47.0	52.0
	서울	35.3	37.2	38.7	41.5	44.0
	인천	5.1	6.9	7.8	8.6	9.6
	경기	14.3	16.7	18.6	21.0	24.1
연평균 증가율 (%)	전국	3.48	2.68	2.01	2.11	1.76
	수도권	5.15	3.32	2.34	2.79	2.04
	서울	3.90	1.05	0.80	1.41	1.15
	인천	7.45	6.30	2.55	1.95	2.23
	경기	6.81	6.01	4.24	4.52	2.85

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사 재구성.

- 2020년 경기도 가구수는 469만 가구로 2010년에 비해 22.3%가 증가하고, 2030년 가구수는 531만 가구로 2010년에 비해 38.7% 증가할 것으로 전망됨
- 이는 전국 가구수의 증가보다 높은 것으로, 2020년에는 전국 가구수의 23.6%, 수도권의 48.9%를 차지하는 것으로 나타남

표 III-5. 가구수 추계(일반가구)

구분	가구수(천가구)			변화율(%)		
	2010 ¹⁾	2020	2030	2000~2010	2010~2020	2020~2030
전국	17,339	19,878	21,717	21.2	14.6	9.3
수도권	8,254	9,578	10,576	26.9	16.0	10.4
서울	3,504	3,798	4,042	13.6	8.4	6.4
인천	919	1,093	1,222	23.0	18.9	11.8
경기	3,831	4,686	5,312	43.5	22.3	13.4

주 : 1) 인구주택총조사(2010)

자료 : 통계청(2012), 장래가구추계 재구성.

□ 급증하는 1·2인 가구

- 경기도 가구원수별 가구 구성비를 살펴보면 1인 가구는 1990년 8.1%에서 2010년 20.3%로, 2인 가구는 13.4%에서 21.6%로 증가하여 1·2인 가구의 구성비가 급격하게 높아짐
- 반면 5인 이상가구는 1990년 26.1%에서 2010년 9.1%로 급격히 감소하였으며, 3~4인 가구는 1990년과 유사하게 나타남
- 전국의 1인 가구 구성비 23.9%, 2인 가구 구성비 24.3%보다 경기도 1·2인 가구의 구성비가 다소 낮게 나타남
 - 서울은 1인 가구 비율이 가장 높지만 경기도는 4인가구 비율이 가장 높아 대조를 보임

표 III-6. 가구원수별 비율

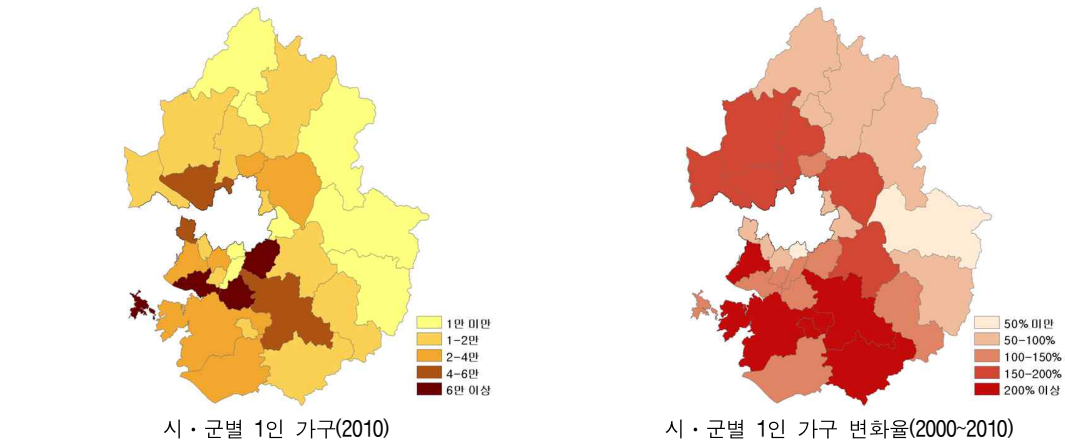
(단위 : 천명, %)

구분	연도	가구수	1인	2인	3인	4인	5인이상
전국	1990	11,355	9.0	13.8	19.1	29.5	28.7
	2000	14,312	15.5	19.1	20.9	31.1	13.4
	2010	17,339	23.9	24.3	21.3	22.5	8.1
수도권	1990	4,919	8.7	12.3	20.0	32.1	26.8
	2000	6,502	14.4	16.6	21.7	33.8	13.4
	2010	8,254	22.1	21.9	22.7	24.8	8.5
서울	1990	2,815	9.1	11.7	19.1	32.5	27.5
	2000	3,086	16.3	17.0	21.7	32.1	12.9
	2010	3,504	24.4	22.3	22.5	23.1	7.8
인천	1990	485	7.9	12.2	21.7	33.4	24.7
	2000	747	13.0	16.0	22.2	35.7	13.1
	2010	919	20.8	21.9	23.4	25.5	8.4
경기	1990	1,619	8.1	13.4	21.2	31.1	26.1
	2000	2,669	12.6	16.4	21.6	35.4	14.0
	2010	3,831	20.3	21.6	22.7	26.3	9.1

자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사 재구성.

- 경기도 시·군별 1·2인 가구 변화를 살펴보면 2010년 현재 1인 가구는 수원이 9.3만 가구로 가장 많고, 성남 7.7만 가구, 안산 6.1만 가구인 것으로 나타남
 - 부천, 고양, 용인 역시 4만 가구 이상의 1인 가구가 거주하고 있음
- 반면 과천, 의왕, 동두천, 하남, 연천, 가평, 양평, 여주의 경우는 1인 가구가 1만 가구 미만임
- 2000~2010년 기간 동안 1인 가구 증가율은 오산이 358.2%로 가장 높고, 시흥, 화성, 용인, 안성이 200% 이상의 증가율을 나타냄
 - 반면 과천은 가장 낮은 25.5%의 증가율을 나타내고 있으며, 양평, 가평, 연천 역시 60% 미만의 비교적 낮은 증가율을 보임

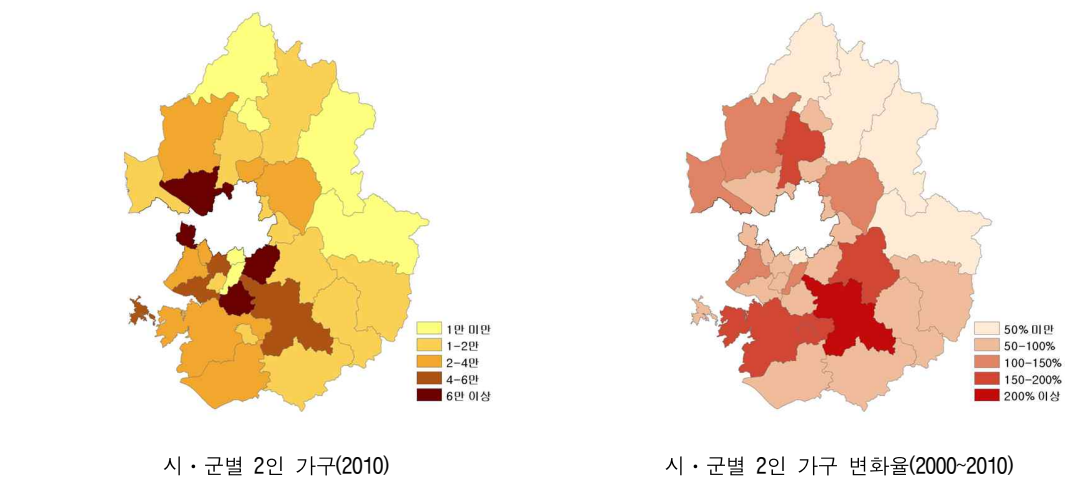
그림 III-5. 경기도 시·군별 1인 가구 및 변화율



자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사 재구성.

- 2010년 현재 경기도 시·군별 2인 가구 규모를 보면 성남, 수원, 고양, 부천의 경우 약 6만 가구 이상을 보이고 있으며, 용인, 안산, 안양도 4만 가구 이상으로 높게 나타남
- 반면 과천, 의왕, 동두천, 연천, 가평, 양평은 1만 가구 미만이며, 하남과 여주 역시 매우 적게 나타남
- 2000~2010년 기간 동안 2인 가구 증가율은 용인이 231.6%로 가장 높은 증가율을 보였고, 화성, 오산, 광주, 양주 역시 150% 이상의 증가율을 나타냄. 그러나 과천을 비롯하여 가평, 연천, 양평, 포천은 증가율이 50% 미만에 그침

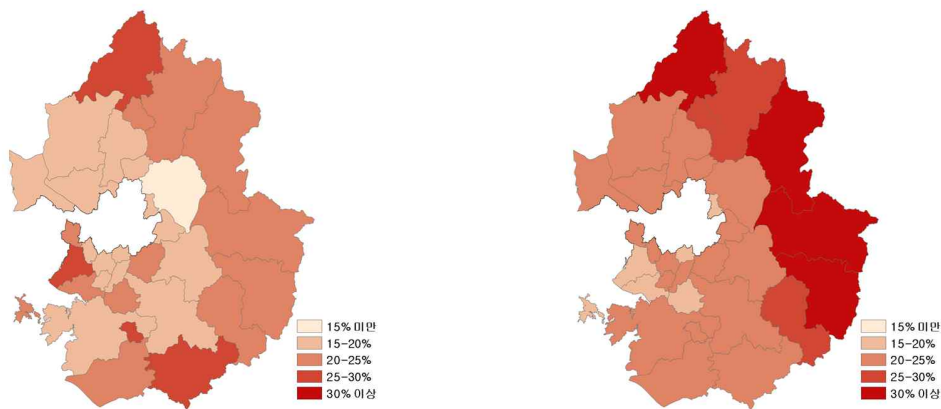
그림 III-6. 경기도 시·군별 2인 가구 및 변화율



자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사 재구성.

- 2010년 현재 시·군별 1인 가구 구성비는 안성, 오산, 시흥, 연천이 25% 이상이며 수원, 안산, 가평, 양평 역시 매우 높게 나타남
 - 반면 남양주와 용인은 각각 14.1%, 15.1%로 상대적으로 낮음
- 2인 가구 구성비는 가평이 33.5%로 가장 높고, 양평, 연천, 여주가 30% 이상, 포천, 동두천, 이천 역시 25% 이상인 반면 수원, 시흥, 과천, 안산은 비교적 낮음

그림 III-7. 경기도 시·군별 1·2인 가구 비율



시·군별 1인 가구 비율(2010)

시·군별 2인 가구 비율(2010)

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 재구성.

- 1인 가구의 구성비는 2020년 25.5%로 증가하고, 2인 가구 구성비는 26.7%로 1·2인 가구의 구성비가 52.3% 차지할 것으로 전망됨
- 반면 4인 이상 가구의 구성비는 감소하여 2020년 24.5%로 전망됨

표 III-7. 가구원수별 전망

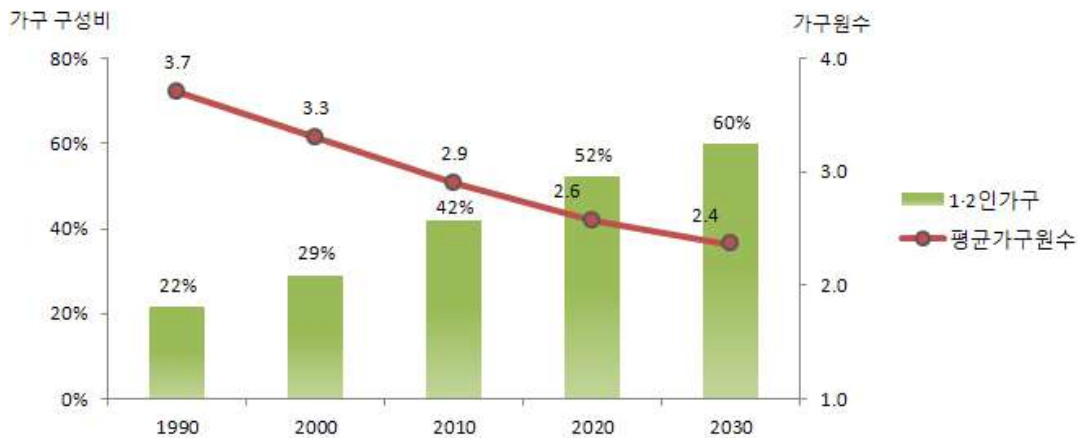
구분		2010	2015	2020
가구수 (천가구)	전체	3,831	4,291	4,686
	1인	777	992	1,197
	2인	829	1,039	1,253
	3인	868	991	1,086
	4인	1,007	963	890
	5인이상	350	306	260
구성비(%)	전체	100.0	100.0	100.0
	1인	20.3	23.1	25.5
	2인	21.6	24.2	26.7
	3인	22.7	23.1	23.2
	4인	26.3	22.4	19.0
	5인이상	9.1	7.1	5.5

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사; 통계청(2012). 장래가구추계 재구성.

□ 평균 가구원수의 지속적인 감소

- 만혼, 이혼, 핵가족화 등으로 인한 1·2인 가구의 증가는 평균 가구원수의 감소로 이어짐
- 경기도 평균 가구원수는 2000년 3.3명에서 2010년 2.9명으로 감소되었으며, 2020년에는 2.6명, 2030년에는 2.4명으로 감소할 것으로 전망됨

그림 III-8. 평균 가구원수의 감소



자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사, 통계청(2012), 장래가구추계 재구성.

□ 외국인, 고령가구 비중 증가

- 외국인 가구는 1990년 450가구로 경기도 전체가구의 0.03%에 불과하였으나 2000년 2만 가구로 증가, 2010년에는 7만 가구로 경기도 전체가구의 1.9%를 차지함

표 III-8. 외국인가구 규모

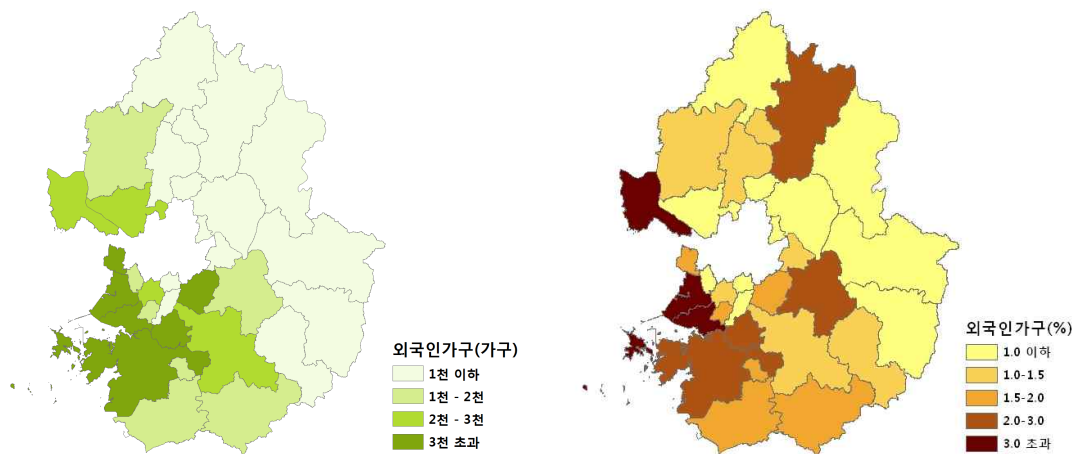
(단위 : 가구)

구분	1990년	2000년	2010년
외국인가구	450 (0.03%)	19,930 (0.7%)	71,618 (1.9%)

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사 재구성.

- 시·군별로는 안산 1만5천 가구, 수원 8천 가구, 시흥 6천 가구 등 일부 도시에 집중적으로 분포하고 있으며 특히 안산에는 경기도 전체 외국인가구의 22%가 거주함
 - 전체가구 대비 비율에서도 안산과 시흥이 각각 6.3%, 4.3%로 높은 편
- 김포와 포천의 경우 가구수로는 각각 3천 가구 미만, 1천 가구 미만의 수치를 나타내나 전체가구 대비 비율은 각각 4%와 2%로 높은 수준을 보임

그림 III-9. 시·군별 외국인가구 현황



시·군별 외국인가구(2010)

시·군별 외국인가구 비율(2010)

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 재구성.

- 고령가구는 1990년 전체가구의 7%(11만 가구)에 불과하였으나 2010년 현재 13%(51만 가구)를 차지함

표 III-9. 고령가구 현황과 변화

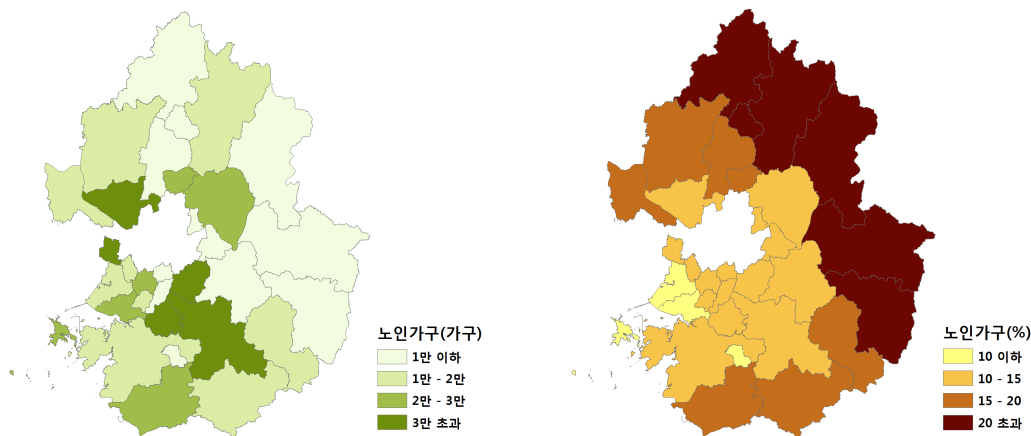
(단위 : 가구)

구분	1990년	2000년	2010년
고령가구 ¹⁾	117,956 (7%)	231,309 (9%)	511,207 (13%)

주 : 1) 65세 이상 고령자가 가구주인 가구
자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사 재구성.

- 시·군별로는 1기 신도시가 위치하는 성남과 고양에 4만 가구 이상 존재하며, 수원, 용인, 부천에 3만 가구 이상 존재하여 경기도 전체 고령가구의 38%를 차지
- 연천, 가평, 양평, 여주 등 군지역의 경우 1만 가구 이하이나 전체가구 대비 비율로는 20%를 초과

그림 III-10. 시·군별 고령가구 현황



시·군별 고령가구(2010)

시·군별 고령가구 비율(2010)

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 재구성.

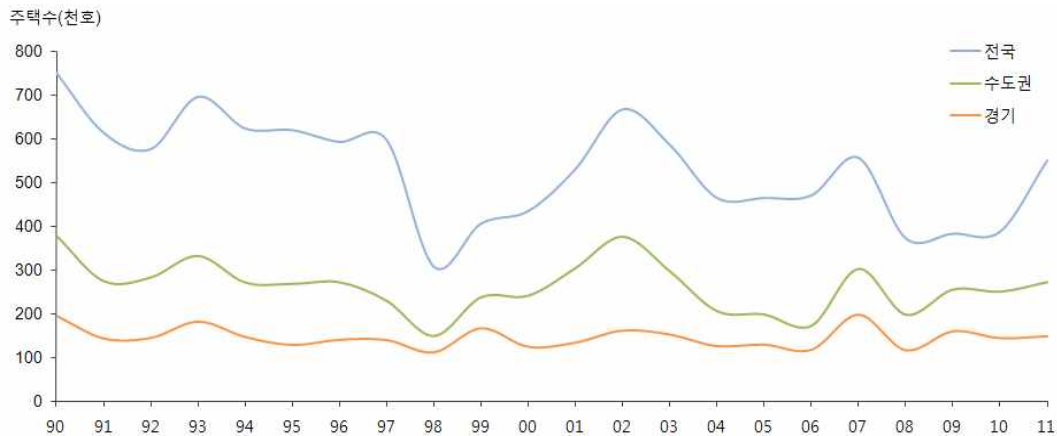
2. 주택시장의 침체와 대규모 개발방식의 한계

1) 주택공급 현황

□ 최근 5년간 수도권 공급물량의 57% 차지

- 최근 5년(2007~2011)간 경기도에서는 연평균 15만호의 주택을 공급, 수도권에 공급된 주택 중 57%를 경기도가 차지하고 있음
- 2007년에 19.8만호로 공급이 가장 많았으며, 2008년에 감소했다가 2011년에는 14.8만호로 점진적인 증가세를 보이고 있음

그림 III-11. 주택건설실적



주 : 사업승인 기준

자료 : 온나라부동산정보, 재구성.

□ 중형주택(60~85㎡)이 가장 많이 공급

- 주택규모별로는 60㎡이하 소형주택 비율이 2000년 28.8%에서 2007년 24.4%로 감소한 뒤 2011년 현재 37.5% 수준으로 공급되고 있음
- 반면, 85㎡ 초과 대형주택은 2000년 20.2%에서 2007년 38.6%까지 상승한 뒤 2011년 현재 14.7%로 감소함
- 60~85㎡ 중형주택의 건설은 2000년 51%에서 2008년 32.5%까지 감소한 뒤 2011년 현재 47.7%로 증가함

그림 Ⅲ-12. 규모별 주택건설실적



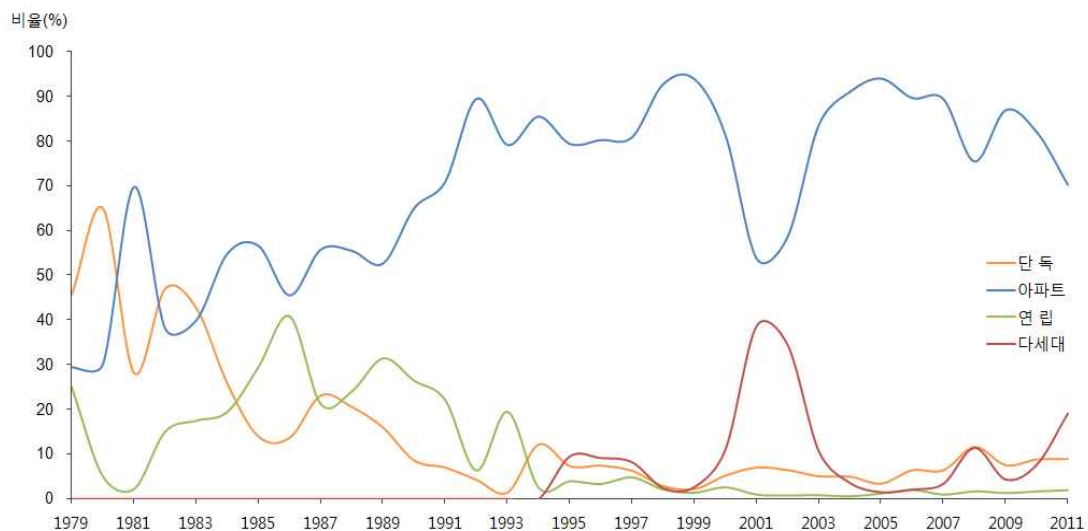
주 : 사업승인 기준

자료 : 온나라부동산정보, 재구성.

□ 공급되는 대부분의 주택이 아파트

- 주택유형별로는 아파트의 비율이 2001년을 제외하고는 60~90%를 차지하고 있으며 단독주택과 다세대주택이 각각 8% 내외, 연립주택이 1~2% 수준으로 공급되고 있음
- 2000년 초반 다세대 주택에 대한 건축규제 등이 완화되면서 증가세가 나타났으며 2009년 이후 도시형생활주택에 대한 주차장 설치기준 완화 등 제도적 지원에 힘입어 다세대주택의 공급이 확대되고 있음

그림 Ⅲ-13. 유형별 주택건설실적



주 : 사업승인 기준

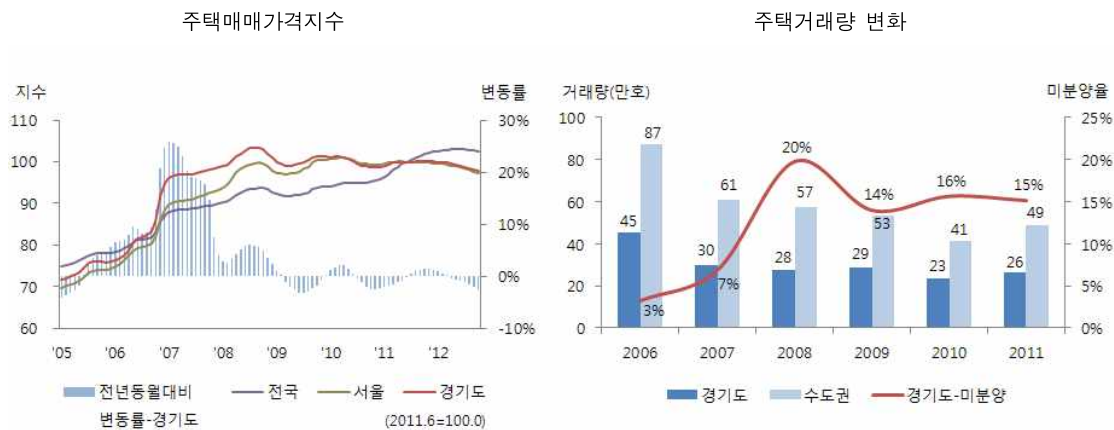
자료 : 온나라부동산정보, 재구성.

2) 주택시장의 침체와 임대수요의 증가

□ 매매시장 침체의 장기화

- 경기도 평균 주택매매가격은 2008년 중반 이후 하락·침체가 지속됨
 - 2012.6월 기준 평균 주택매매가격은 284만원/㎡으로 2008.6월 기준 309만원/㎡의 92% 수준
- 주택거래량은 2006년 45만호에서 지속적으로 감소, 2011년 소폭 상승하여 26만호를 나타냈지만 2006년 대비 41.6% 감소함
 - 미분양 주택비율은 2006년 3%에서 2011년 15%로 급증

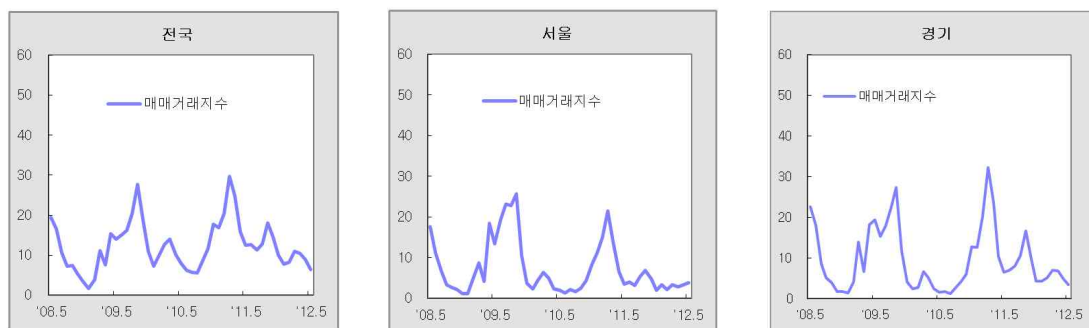
그림 III-14. 주택매매가격지수 및 주택거래량 변화



자료 : KB부동산, 온나라부동산정보, 재구성.

- 주택매매 거래의 활성화 정도를 나타내는 매매거래지수의 경우, 최근 들어 매우 낮은 것으로 나타나 주택시장에서 매매가 거의 이루어지지 않고 있다는 것을 알 수 있음

그림 III-15. 매매거래지수



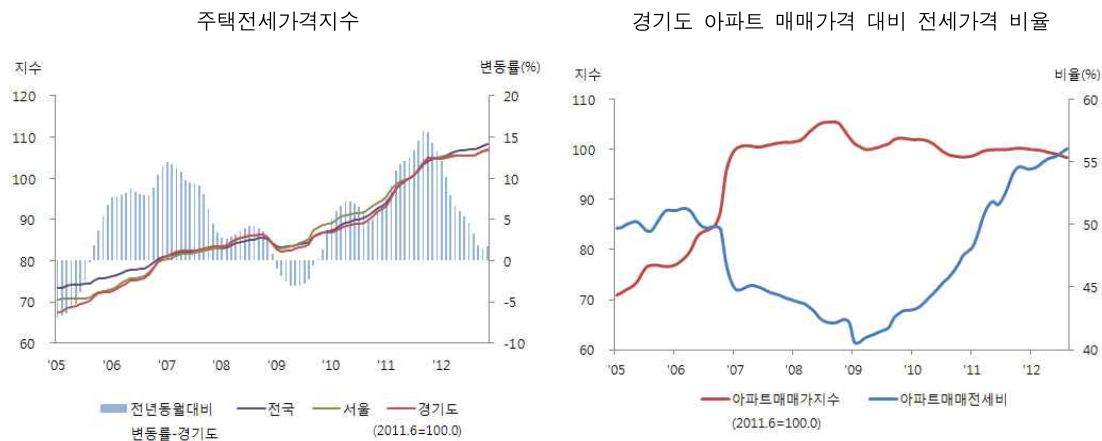
주 : 매매거래지수 = 100 × (활발함 - 한산함), 100을 초과할수록 '활발함' 비중이 높음
 자료 : KB부동산.

- 주택을 구입하여 투자수익을 남길 수 있다는 기대감이 크게 저하된 상황으로 향후 주택시장은 장기적으로 'L'자형 패턴을 그릴 것으로 전망됨

□ 임대, 특히 월세가구 증가와 임대가격 상승

- 경기도 평균 전세가격은 2012.6월 3.3㎡당 500만원 수준으로, 최근 10년간 주택 매매가격수준이 가장 높았던 2008.6월의 386만원에 비해 77.2% 급등
- 최근 3년간 경기도의 아파트 매매가대비 전세가 비율은 2009년 40%수준에서 2012년 58%까지 상승해, 전세난 등 시장의 불안을 초래하고 있음

그림 III-16. 경기도 주택전세가격지수 변동추이



자료 : KB부동산, 재구성.

- 고용불안정, 유럽발 재정위기, 가구구조 변화, BoBo족⁶⁾ 증가 등 경제·사회적 변화로 구매보다 임대 계층 확대될 것으로 전망됨
- 자가점유율과 자가보유율의 격차가 2005년 5.8%에서 2010년 9.4%로 증가하고 있는 등 임차가구, 특히 월세가구의 지속적인 증가세 전망
- 40여년 지속된 국가의 자가확대 정책기조에 대한 변화가 필요한 시점
 - 1·2인 가구 증가 및 고령화 추세는 과거에 비해 소형주택에 대한 수요증가를 유발할 것으로 예상되며, 자가주택이나 전세에 비해 월세주택에 대한 수요가 증가하는 등 시장수요의 다변화가 예상됨
 - 이러한 수요변화에 따라 도시형생활주택, 세대구분형주택, 더 나아가서는 민간 임대주택단지 등 다양한 주택시장이 형성될 것으로 예상됨

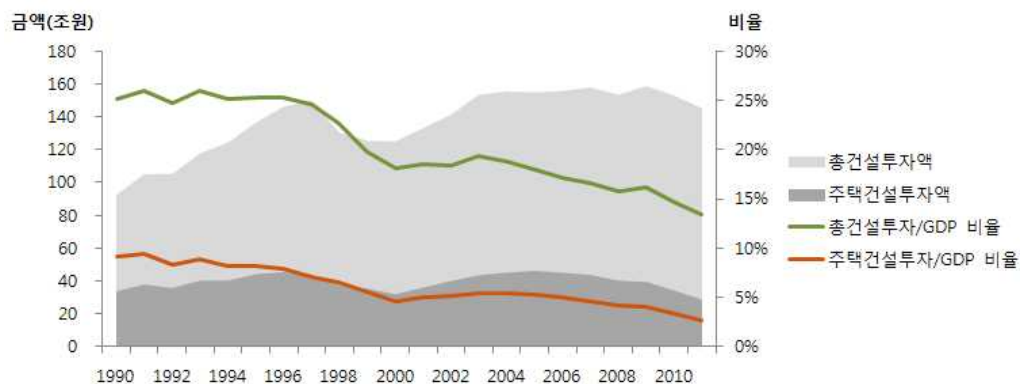
6) 보헤미안 부르조아(Bohemian Bourgeoisie) : 물질적 실리와 정신적 풍요를 동시에 누리는 신흥소비계층을 가리키는 용어로 부르조아(Bourgeoisie)와 보헤미안(Bohemian)의 합성어이며 약자로 보보(BoBo)라 칭함

3) 대규모 개발방식의 한계

□ 거시정책으로써 주택정책의 한계

- 기존 주택정책은 국가의 거시경제정책 수단으로 공급확대에 초점을 두었지만 경제 고도화, 선진화에 따라 주택건설산업 비중의 지속적인 감소가 예상됨
 - GDP대비 건설투자액은 90년 25.1%에서 2011년 13.5%로 절반 정도 감소
 - GDP대비 주택건설투자율 역시 같은 기간 동안 9%에서 3%로 3배 정도 감소

그림 III-17. 국내 GDP 대비 건설투자비율 변화

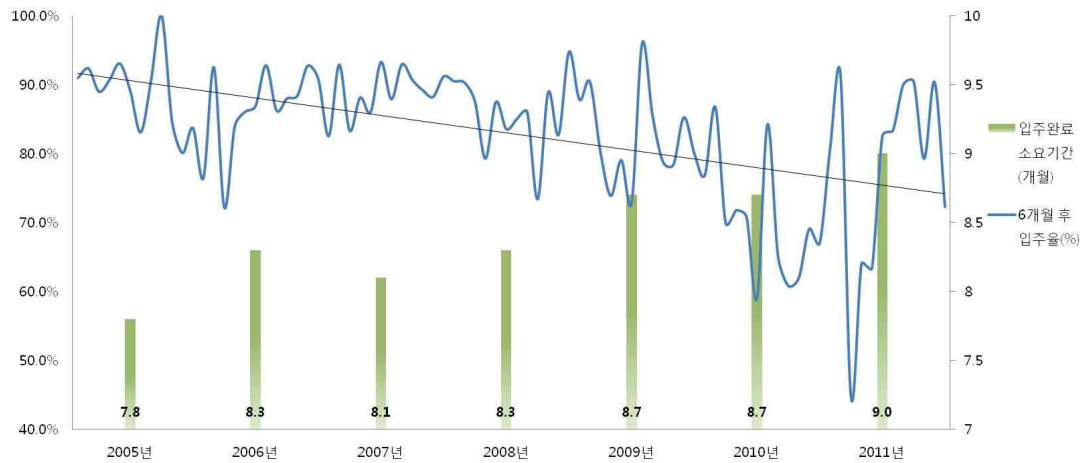


자료 : 한국은행, 재구성.

□ 중앙정부 중심의 대규모·대량 공급 방식의 한계 : 공급과잉의 문제

- 중앙정부 주도, 공급확대 정책의 관성으로 수요를 초과하는 과다한 신규택지개발이 추진되고 있음
 - 2012~2020년 경기도 주택수요는 약 83.7만호 정도로 추정되지만 같은 기간 보금자리지구 등 택지개발사업을 통한 공급예상 물량만 약 100만호 이상으로 전망되어 과다공급이 예상됨
- 공급과잉으로 인해 경기도내 미분양, 미입주 주택이 지속적으로 증가하고 있음
 - 경기도내 민간 분양주택의 평균 입주기간이 지속적으로 늘어나고 있으며 입주율도 하락
 - 민간 분양주택의 평균 입주완료 기간은 2005년 7.8개월에서 2011년 9.0개월로 지속적인 증가세
 - 2005년 90%선을 나타내고 있던 평균 입주율은 지속적으로 감소하여 2011년에는 70%선으로 하락

그림 III-18. 경기도 분양주택 입주기간과 입주율 변화



주 : 1) 2004년 6월부터 2012년 3월 사이에 경기도에 분양된 아파트의 최초입주 6개월 후 시점 기준의 입주율
 2) 2011년 입주소요 기간은 2012년 8월 현재 입주 중인 주택도 포함하여 산정
 자료 : REPS 원자료 분석.

- 경기도 미분양 주택은 2.2만호로 전국 미분양의 32.9%를 차지하며 전국 대비 수도권 및 경기도 미분양 주택 비중은 증가 추세
 - 경기도 미분양 주택 비중 : '08년 13.8% → '10년 25.3% → '12년 7월 32.9%
 - 경기도 미분양 주택 중 대형 평형은 1.4만호로 미분양의 61.3% 차지
 - 비수도권 지역을 중심으로 미분양 주택이 소진되고 있으나, 수도권 지역의 미분양 주택 감소는 더디게 진행
- 경기도의 준공 후 미분양 주택은 8.4천호로 전국 준공 후 미분양의 31.6%로 2008년 이후 증가 추세

표 III-10. 미분양 주택 추이

(단위 : 호, %)

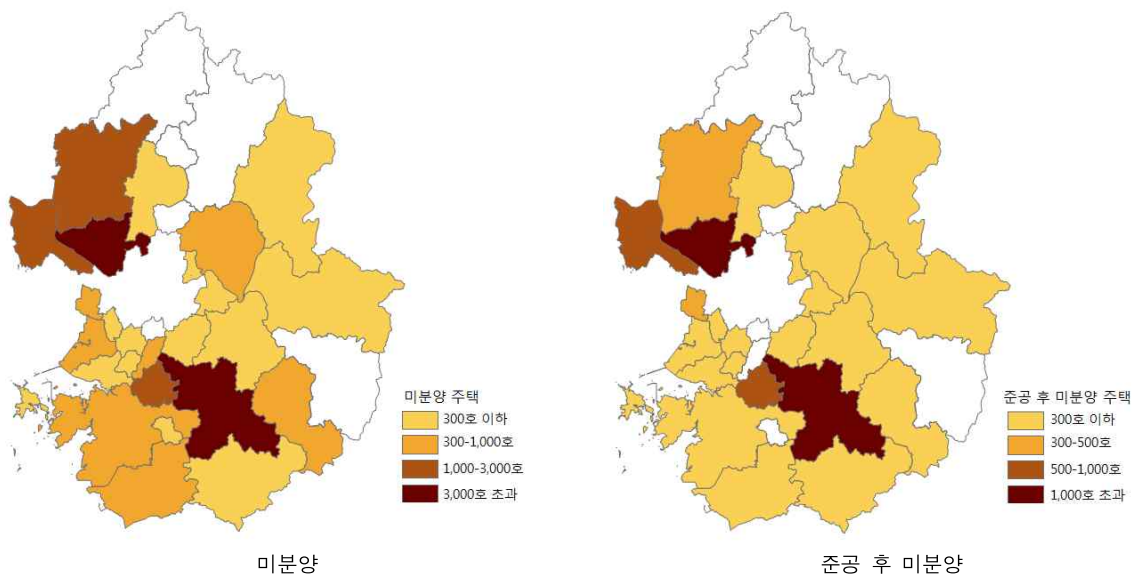
구분		2007	2008	2009	2010	2011	2012.7
미분양	전국	112,254	165,599	123,297	88,706	69,807	67,060
	수도권	14,624 (13.0)	26,928 (16.3)	25,667 (20.8)	29,412 (33.2)	27,881 (39.9)	29,392 (43.8)
	경기도	13,643 (12.2)	22,795 (13.8)	19,325 (15.7)	22,418 (25.3)	22,378 (32.1)	22,034 (32.9)
준공 후 미분양	전국	17,395	46,476	50,087	42,655	30,881	26,516
	수도권	1,347 (7.7)	1,339 (2.9)	3,226 (6.4)	8,729 (20.5)	9,972 (32.3)	10,241 (38.6)
	경기도	1,340 (7.7)	1,136 (2.4)	2,259 (4.5)	7,405 (17.4)	8,237 (26.7)	8,378 (31.6)

자료 : 국토해양통계누리(www.stat.mltm.go.kr).

- 택지개발이 활발히 추진된 용인, 고양, 김포, 파주 등에 미분양 주택이 많이 분포

- 신규택지개발이 많이 추진된 용인, 김포 등 상위 5개 시의 미분양 주택이 경기도 전체 미분양 주택의 71%를 차지
- 준공 후 미분양 주택은 용인, 고양, 수원, 김포, 부천 순으로 많이 분포하여 미분양 주택 과다 지역과 유사
- 상위 5개 시의 준공후 미분양 주택이 경기도 전체 준공 후 미분양의 82%를 차지

그림 III-19. 경기도 시·군별 미분양 주택



주 : 2012.7월 기준

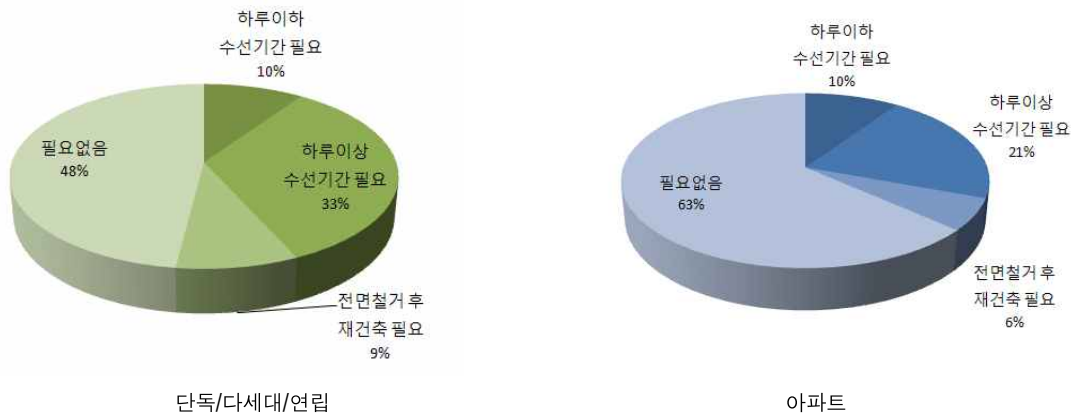
자료 : 국토해양통계누리(www.stat.go.kr); 경기도 내부자료 재구성.

3. 기존주거지 쇠퇴 가속화

1) 기존주거지 노후화와 인구감소

- 저층주거지의 경우 아파트와 같은 주택관리 서비스 시스템을 갖추지 못하여 주택의 결함에 적절히 대응하지 못하고 노후한 주거환경을 개선하는데 어려움을 겪고 있음
- 단독/다세대/연립 주택 중 수선을 필요로 하는 주택이 전체의 52%로, 하루 이상 수선기간을 필요로 하는 경우가 33%, 전면철거 후 재건축이 필요한 경우가 9%로 나타남

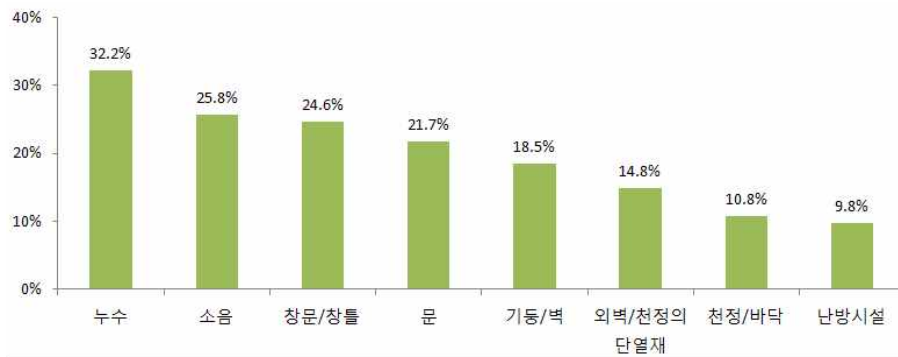
그림 III-20. 주택유형별 수선필요 여부



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

- 단독/다세대 주택의 32.2%가 누수로 인한 어려움을 겪고 있으며 25.8%의 주택이 인접세대와의 소음문제를 겪고 있음
- 창문/창틀, 문, 외벽/천정의 단열재, 난방시설과 같이 주택의 난방/단열과 관련된 결함을 가진 단독/다세대 주택이 많아 에너지 손실에 대책이 필요함

그림 III-21. 단독/다세대/연립 주택의 결함상태



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

- 대규모 노후주거지 정비사업은 사업조정이 진행 중으로 기존 시가지내에서 신규주택공급 부족 우려
 - 개발이익 감소로 대규모 철거재개발의 동력이 약화되어 주거환경정비사업의 추진이 불투명
 - 뉴타운사업은 7개시 13개 지구에서 추진 중으로, 당초 계획했던 23개 지구 중 10개 지구는 주민의사에 따라 지구해제⁷⁾
- 보금자리주택 등 신도시개발이 주택수요를 잠식하여 기존주거지 정비사업의 침체유발
 - 보금자리지구인 시흥 은계지구에 인접한 은행뉴타운은 예상 분양가가 평당 1,031만원인 반면에 시흥 은계지구는 평당 820만원으로 뉴타운사업의 분양가가 평당 200만원 이상 높아 정비사업의 매력 상실

7) 경기도 내부자료. 2012.11월 기준

표 III-11. 보금자리지구와 뉴타운지구 예상분양가 비교

(단위 : 천원/3.3㎡)

구 분	보금자리 ¹⁾	뉴타운(계획당시)	주변시세
시 흥	은행 8,200	은행 10,313 ²⁾	10,303 ⁴⁾
부 천	옥길 8,900	소사 12,900 ³⁾	10,606 ⁵⁾

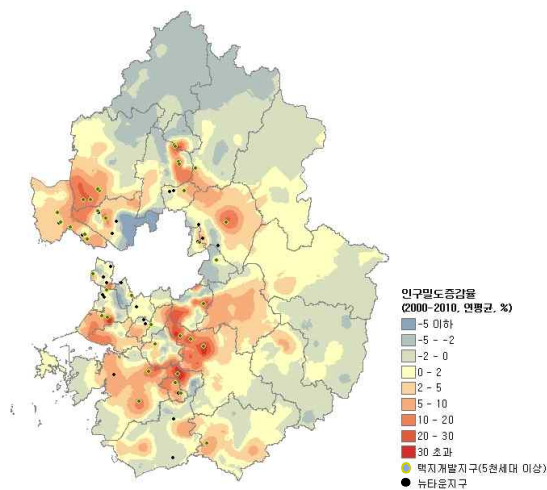
주 : 1) 2010.5 사전예약 2) 2010.4 추정가 3) 2010.4 실분양가 4) 2010.4 부천범박 현대홈타운 6차.

5) 2010.4 부천범박 현대홈타운 4차.

자료 : 이외희 외(2011). “보금자리주택 정책전환과 대응방안”, GRI 정책이슈.

- 2000년 대비 인구밀도 증감률을 살펴보면, 택지개발지구를 중심으로 인구증가가 이루어지고 있으며, 뉴타운사업 등 정비사업 대상지인 기성시가지의 인구는 감소하는 경향을 나타냄
- 택지개발사업은 구도심의 3인 이상 가구를 흡수하여 구도심내 중·저소득 3인 미만 가구의 증가를 가속화시킴

그림 III-22. 인구밀도 변화(2000~2010)

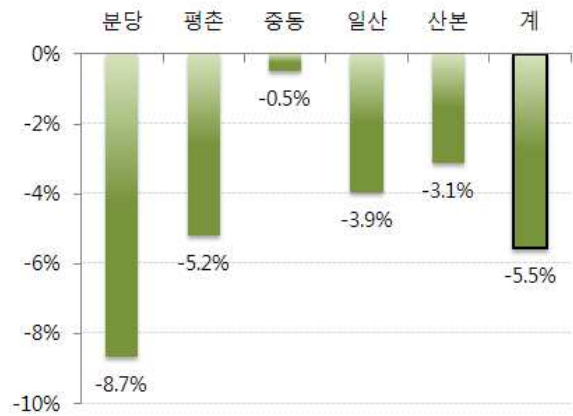


자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사 재구성.

2) 1기 신도시 공동주택의 노후화

- 1기 신도시내 주택의 시설 노후화가 나타나고 있으며 주차장 부족 등 기능적 미스매칭 현상이 나타나고 있음
- 2기 신도시 등 신규 주택공급과 가구분화 등에 따라 기존 1기 신도시의 인구가 감소하고 있음
 - 2005년에 비해 2012년 현재 1기 신도시의 인구는 평균 5.5% 감소했으며, 분당인구는 지난 7년간 8.7% 감소함

그림 III-23. 1기 신도시 인구증감률(2005~2012.4)



자료 : 행정자치부(2005, 2012). 주민등록인구 재구성.

- 2005년에 비해 2012년 현재 50대 이상의 인구는 증가한 반면, 40대 이하의 인구는 감소하여 1기 신도시는 전체적인 인구감소와 함께 고령화 현상을 나타내고 있음

그림 III-24. 1기 신도시 인구피라미드



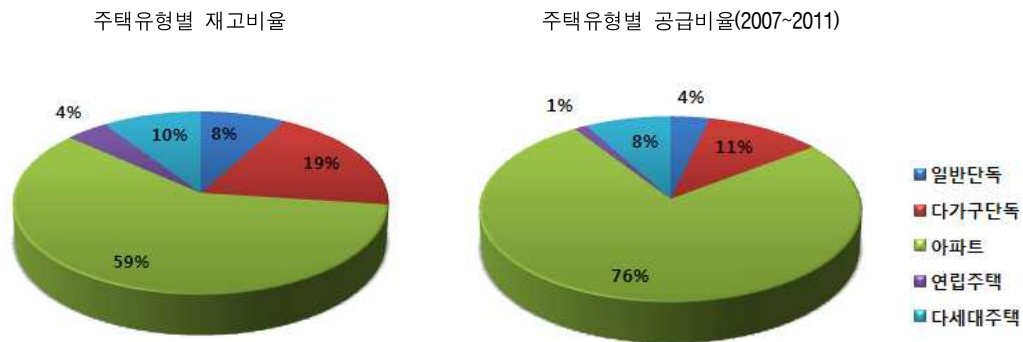
자료 : 행정자치부(2000, 2012). 주민등록인구 재구성.

4. 독점적 주택유형의 고착화

□ 아파트로 획일화 되고 있는 주택유형

- 2010년 현재 순수 단독주택 비율은 전체 재고의 10% 미만으로 90%가 공동주택이며, 최근 5년간 공급된 주택 가운데 아파트가 76%를 차지함

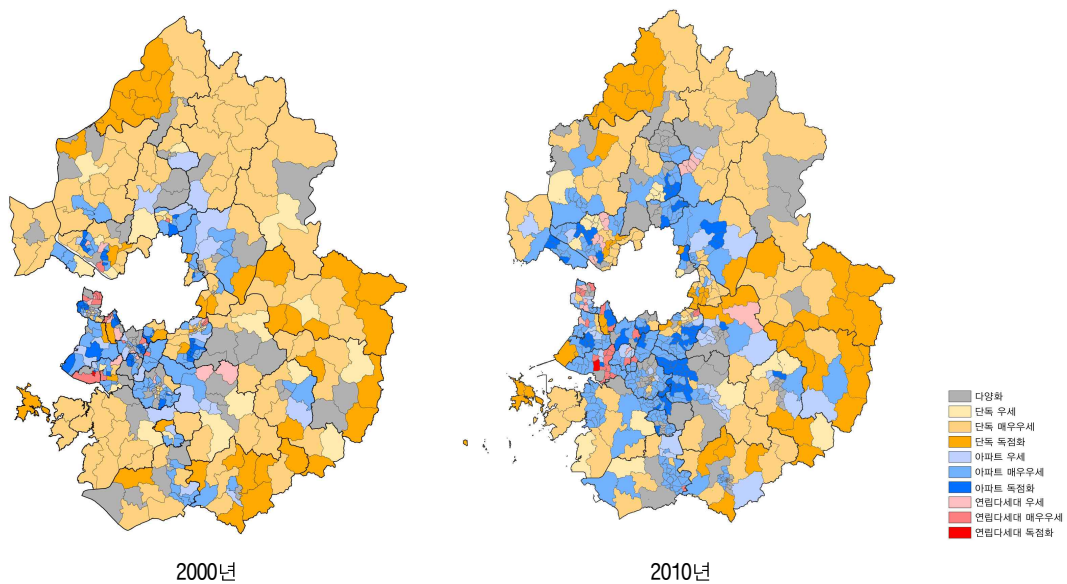
그림 III-25. 주택유형별 비율



자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사; 경기도 내부자료 재구성.

- 주택유형별 공간적 확산 정도를 파악하기 위해 비중분석을 한 결과,
 - 서울과 인접한 고양, 남양주, 의정부, 과천, 군포, 시흥 등은 아파트가 독점적인 유형으로 자리 잡고 있으며 경부축을 따라 아파트 편중이 강하게 나타나고 있음
 - 반면 이천, 하남은 주택유형이 비교적 고르게 분포되어 있음
 - 가평, 양평, 여주, 연천, 포천 등 군이나 농촌지역이 우세한 도농복합시 지역은 단독주택이 우세한 양상을 나타냄
- 2000년과 비교, 단독주택 우세 지역이 다양화나 아파트 우세지역으로 변화되고 있으며 다양화 또는 아파트 우세지역에서는 아파트 우세현상이 더욱 강하게 나타나는 등 단독주택 지역의 약세 및 아파트의 확산 경향이 강화되고 있음

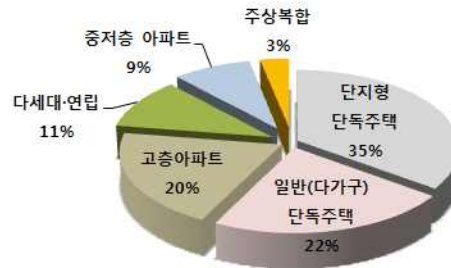
그림 III-26. 경기도 주택유형 편중도



자료 : 통계청(각년도). 인구주택총조사 재구성.

- 하지만 경기도민의 57%가 미래에 단독주택 거주를 희망하고 있고 고층아파트 희망 비율은 20%에 불과해 단독주택, 타운하우스 등 기존 아파트가 아닌 다른 주거유형 개발과 공급을 위한 정책 마련이 필요함
- 외국과 같은 단지형 단독주택에 대해 전체의 1/3이 선호하고 있는 동시에 다가구형 단독주택에 대한 선호 역시 22%로 적지 않게 나타나고 있음
- 현재 아파트에 거주하는 지불능력이 상대적으로 높은 계층일수록 단지형 단독주택에 대한 선호가 높게 나타남
- 단독주택에 거주하는 저소득층일수록 기존 다가구단독주택을 선호하는 비율이 높게 나타남

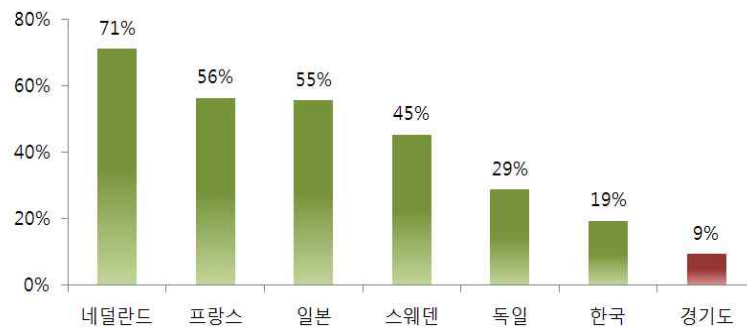
그림 III-27. 경기도민 희망주택유형



자료 : 2012 경기도 주거실태조사 분석.

<참고> 단독주택 재고비율 국제비교

주요 선진국의 경우, 단독주택 비율이 평균 51.4%로 나타나 경기도와 극명한 대비를 보임



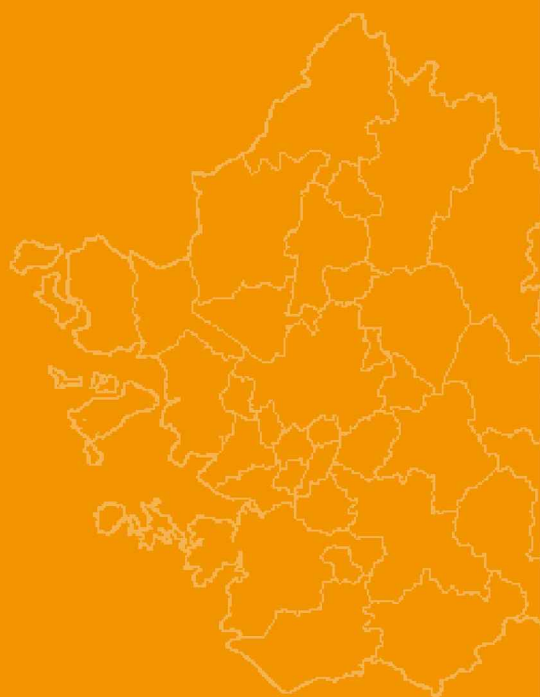
주 : 네덜란드, 프랑스, 스웨덴, 독일 : 2009; 일본: 2008; 한국: 2010

자료 : Housing Statistics in the European Union 2010; 일본의 통계 2012; 통계청(2010). 인구주택총조사 재구성.

IV

주택수요 추정과 공급계획

1. 주택수요 추정
2. 공급잠재력 분석
3. 공급계획



1. 주택수요 추정

1) 전체 주택수요

- 2012년부터 2020년까지 경기도 총 주택수요는 면적 기준으로 58,593천㎡로 추정됨⁸⁾
 - 2012년 680.1만㎡에서 2020년 634.1만㎡로 감소할 것으로 전망됨
- 이를 호수기준으로 환산해 보면 2012~2020년간 83.7만호의 주택수요가 발생할 것으로 추정됨
 - 연도별로 살펴보면 2012년 9.7만호에서 2020년 9.1만호로 점차 감소할 것으로 전망됨

표 IV-1. 연간 주택수요 전망

연 도	면적기준 (천㎡)	호수기준 (천호)
2012	6,801	97.2
2013	6,665	95.2
2014	6,622	94.6
2015	6,568	93.8
2016	6,497	92.8
2017	6,406	91.5
2018	6,351	90.7
2019	6,341	90.6
2020	6,341	90.6
합 계	58,593	837.0

2) 주택규모별 수요 전망

□ 시나리오 설정

- 향후 1·2인 가구의 증가와 저출산, 고령화 등 주택시장 변화를 감안하여 소형 주택⁹⁾ 수요증가를 적용한 시나리오를 설정함

8) 수요추정 방법론은 부록 참조

9) 본 계획에서는 세대당 전용면적 60㎡ 이하의 소형주택, 60㎡~85㎡는 중형주택, 이를 초과 하는 경우는 대형주택으로 정의함
 - 『주택법』 제4조 「주택공급에 관한 규칙」에 따르면 전용 면적 85㎡이하의 주택을 국민주택이라 규정하고 있음
 - 또한 그 중에서도 전용 면적 60㎡~85㎡의 주택은 ‘중형국민주택’으로 정의함
 - 뿐만 아니라 전용 면적 60㎡이하의 주택은 ‘근로자주택’이라 하여 주택건설기준 및 부대시설, 복리시설의 설치 등을 완화하고 있는 것을 볼 수 있음
 - 따라서 주택 규모는 세대당 전용면적 기준 60㎡, 85㎡를 기준으로 결정함

- 경기도민이 거주하고 있는 주택의 평균 규모는 68.8㎡로 소형(60㎡ 이하) 52.0%, 중형(60㎡~85㎡) 31.1%, 대형(85㎡ 초과) 16.9% 정도의 비율로 나타남
- 반면, 최근 5년(2007~2011)간 경기도 주택면적별 공급현황을 살펴보면 소형 : 중형 : 대형이 3 : 4 : 3의 비율로 공급
- 1·2인 가구수의 증가로 소형과 중형 주택에 수요가 전반적으로 증가하는 것을 반영하여 소형과 중형 주택의 수요를 40%로 동일하게 가정하고 중형과 대형 주택의 면적이 향후 현재보다 축소될 것으로 가정함

□ 면적별 수요 전망

- 2020년까지 소형 33.5만호, 중형 33.5만호, 대형 16.7만호의 수요가 전망됨

표 IV-2. 규모별 주택수요 전망

(단위 : 천호)

연 도	소형 (전용 60㎡ 이하)	중형 (전용 60~85㎡)	대형 (전용 85㎡ 초과)	계
2012	38.9	38.9	19.4	97.2
2013	38.1	38.1	19.0	95.2
2014	37.8	37.8	18.9	94.6
2015	37.5	37.5	18.8	93.8
2016	37.1	37.1	18.6	92.8
2017	36.6	36.6	18.3	91.5
2018	36.3	36.3	18.1	90.7
2019	36.2	36.2	18.1	90.6
2020	36.2	36.2	18.1	90.6
합 계	334.8	334.8	167.4	837.0

3) 주택유형별 수요 전망

□ 시나리오 설정

- 경기도내 건설실적 비율(2004~2011)을 살펴보면 단독/다가구주택이 약 15%, 아파트가 78%, 연립 및 다세대주택이 약 7%를 차지하고 있음
- 주거 선택 기준이 삶의 질 중심으로 달라지면서 친환경적인 타운하우스나 중저층 공동주택 등 아파트 이외의 주거 유형에 대한 수요가 증가할 것으로 예상함
- 주택유형별 재고 비중 및 지난 8년간 공급비중, 향후 다양한 유형의 주택 수요 증가 등을 고려하여 세 가지 유형의 시나리오로 구분하여 산출함

표 IV-3. 주택유형별 수요 배분 기준

구 분	단독주택	공동주택
시나리오 I	30%	70%
시나리오 II	20%	80%
시나리오 III	40%	60%

시나리오 I : 현재의 주택유형별 재고 비중, 시나리오 II : 지난 8년간 공급비중,
시나리오 III : 향후 다양한 유형의 주택 수요 증가를 고려한 모형

□ 유형별 수요

- 2020년까지의 단독주택의 경우 16.7만호~33.5만호이며 아파트, 다세대, 연립 등 공동주택은 50.2만호~66.7만호로 추정됨

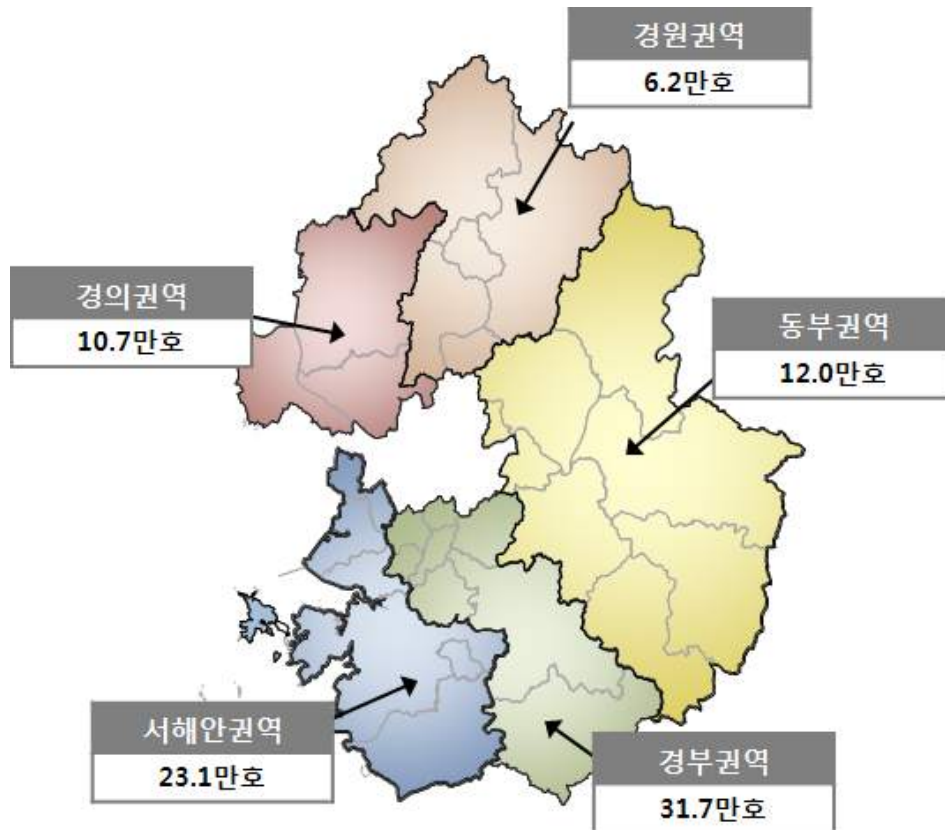
표 IV-4. 유형별 주택수요 전망

(단위 : 천호)

연 도	단독주택	공동주택	계
시 나 리 오 I	2012	29.1	68.0
	2013	28.6	66.7
	2014	28.4	66.2
	2015	28.2	65.7
	2016	27.8	65.0
	2017	27.5	64.1
	2018	27.2	63.5
	2019	27.2	63.4
	2020	27.2	63.4
	합 계	251.1	585.9
시 나 리 오 II	2012	19.4	77.7
	2013	19.0	76.2
	2014	18.9	75.7
	2015	18.8	75.1
	2016	18.6	74.3
	2017	18.3	73.2
	2018	18.1	72.6
	2019	18.1	72.5
	2020	18.1	72.5
	합 계	167.4	669.6
시 나 리 오 III	2012	38.9	58.3
	2013	38.1	57.1
	2014	37.8	56.8
	2015	37.5	56.3
	2016	37.1	55.7
	2017	36.6	54.9
	2018	36.3	54.4
	2019	36.2	54.4
	2020	36.2	54.4
	합 계	334.8	502.2

<참고> 권역별 수요 전망

- 수원, 성남, 용인 등이 포함된 경부권역이 31.7만호로 주택수요의 38%를 차지하고 있으며 안산, 시흥, 평택이 포함된 서해안 권역이 23.1만호로 27%의 비중을 보임.
- 동부권역이 12만호로 14%, 경의권역 10.7만호로 12%이며 의정부, 양주, 동두천 등이 포함된 경원권역이 6.2만호로 7%의 비중을 차지함



2. 공급가능량 분석

1) 전제

- 기존주거지 정비를 통한 공급
 - 2012년 현재 기존주거지 정비사업으로 계획되어 있는 신규주택 공급가능량 추정
 - 「도시및주거환경정비법」에 의한 주거환경정비사업과 「도시재정비촉진법」에 의한 재정비촉진사업을 대상으로 2012년 이후 물량 추정
 - 이와 더불어 주택법에 의한 리모델링사업을 대상으로 향후 세대구분형을 포함한 공급 가능 물량을 추정
 - 2014년 기준으로 준공 후 15년 이상되는 모든 아파트를 대상으로 세대구분형 아파트 비율을 10%로 가정
- 신규 택지개발 및 소규모 공급
 - 신규 택지공급 물량은 「택지개발촉진법」에 의한 신도시, 일반택지, 임대주택 건설사업, 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 의한 보금자리주택건설사업, 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」에 의한 국민임대 등 임대주택 건설사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업 중 미준공 사업을 기준으로 2012년 이후 물량을 추정함
 - 기타 소규모 공급물량은 최근 3년(2009~2011)간 사업주체별 사용승인물량 중 민간 토지 소유자와 건축허가분의 사용승인량을 기준으로 추정함

그림 IV-1. 신규택지 등 물량추정 방법



2) 공급가능량

(1) 총 공급잠재력

□ 기존 주거지 정비

- 도시재정비촉진계획과 도시 및 주거환경정비 기본계획에 따라 약 43.8만호의 주택이 주거지정비를 통해 공급될 것으로 전망됨

표 IV-5. 경기도 정비사업 추진물량

구 분	구역수	전체물량
도시재정비촉진사업	124개소	240,988
도시 및 주거환경정비사업	373개소(정비예정구역 139개소)	197,995 ¹⁾
합 계	497	438,983

주 : 1) 정비예정구역, 준공물량 제외. 신축 주택수 기준 물량

자료 : 경기도 내부자료(2012.11 현재).

- 도시재정비촉진사업은 2016년 이후 연도별 균등배분하였으며, 일반정비사업은 2012~2020년에 대해 단계별로 배분함

표 IV-6. 경기도 정비사업 계획물량(누적)

(단위 : 호)

구 분	1단계				2단계			3단계	
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
경기도	5,940	15,840	35,639	65,338	137,295	205,292	275,270	361,086	438,983
가평군	-	-	-	-	-	-	-	-	-
고양시	123	328	738	1,353	10,215	18,996	27,817	36,966	45,951
과천시	205	548	1,233	2,260	3,082	3,766	4,520	5,821	6,848
광명시	225	599	1,347	2,470	11,209	19,799	28,463	37,726	46,690
광주시	-	-	-	-	-	-	-	-	-
구리시	45	119	267	490	6,277	12,035	17,808	23,699	29,531
군포시	45	119	268	492	671	820	984	1,267	1,491
김포시	-	-	-	-	3,968	7,937	11,905	15,874	19,842
남양주시	127	338	762	1,396	5,879	10,277	14,717	19,496	24,105
동두천시	7	17	39	72	98	119	143	184	217
부천시	691	1,842	4,145	7,599	26,636	45,213	64,020	84,669	104,397
성남시	782	2,084	4,689	8,597	11,723	14,328	17,194	22,143	26,051
수원시	990	2,639	5,938	10,886	14,845	18,143	21,772	28,040	32,988
시흥시	35	92	207	380	518	633	760	978	1,151
안산시	502	1,337	3,009	5,517	7,523	9,195	11,034	14,210	16,718
안성시	-	-	-	-	-	-	-	-	-
안양시	951	2,535	5,705	10,458	14,261	17,431	20,917	26,938	31,692
양주시	-	-	-	-	-	-	-	-	-
양평군	11	30	68	125	171	208	250	322	379
여주군	-	-	-	-	-	-	-	-	-
연천군	-	-	-	-	-	-	-	-	-
오산시	-	-	-	-	-	-	-	-	-
용인시	109	290	652	1,195	1,629	1,991	2,389	3,077	3,620
의왕시	436	1,163	2,617	4,797	6,542	7,995	9,594	12,356	14,537
의정부시	326	870	1,958	3,589	4,894	5,981	7,178	9,244	10,875
이천시	-	-	-	-	-	-	-	-	-
파주시	131	348	784	1,437	1,960	2,396	2,875	3,703	4,356
평택시	159	425	956	1,752	4,549	7,240	9,985	13,153	16,110
포천시	-	-	-	-	-	-	-	-	-
하남시	43	115	258	473	645	789	946	1,219	1,434
화성시	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 경기도 내부자료(2012.11 현재).

- 2014년을 기준으로 건축경과년수 15년이 되는 아파트는 총 53만호로 면적별로는 100㎡ 이하가 36만호, 100~130㎡이하가 8만호, 130㎡ 초과가 7만호 정도로 추정됨
- 리모델링 대상 주택 53만호 중 10% 정도가 세대구분형 주택을 선택할 경우 리모델링 사업으로 공급가능한 주택수는 58만호로 전망됨

□ 신규택지 공급

- 경기도는 현재 계획된 택지개발사업과 도시개발사업(주거공급목적)에 의해 향후 공급될 택지면적이 약 234km², 주택공급호수는 131만호로 전망됨
- 사업목적별 택지면적은 보금자리주택사업이 57km², 신도시 112km², 일반택지 25km², 임대(국민임대 등) 15km², 도시개발사업 26km²가 향후 공급 예정임
- 사업목적별 공급호수는 보금자리주택사업 35.7만호, 신도시 51.8만호, 일반택지 12.7만호, 임대 7.5만호, 도시개발사업 23.1만호가 공급 예정임

표 IV-7. 경기도 사업목적별 신규 택지공급계획 현황

시행자	구분	보금자리		신도시	일반택지	임대	도시개발 ²⁾	계
		보금전용 ¹⁾						
경기도시 공사	면적(천㎡)	4,710	2,714	11,305	-	-	-	16,015
	세대수(호)	31,241	18,313	31,113	-	-	-	62,354
	수용인구(명)	83,744	49,127	77,783	-	-	-	161,527
	지구수	2	1	1	-	-	-	3
한국토지 주택공사	면적(천㎡)	52,576	35,176	100,966	24,652	14,503	-	192,697
	세대수(호)	325,892	214,269	487,352	127,493	74,804	-	1,015,541
	수용인구(명)	857,097	551,000	1,279,699	362,150	208,116	-	2,707,062
	지구수	21	10	10	15	9	-	55
전체	면적(천㎡)	57,286	37,890	112,271	24,652	14,503	25,685	234,397
	세대수(호)	357,133	232,582	518,465	127,493	74,804	231,958	1,309,853
	수용인구(명)	940,841	600,127	1,357,482	362,150	208,116	642,703	3,511,292
	지구수	23	11	11	15	9	80	138

주 : 1) 보금자리주택지구만 해당(보금자리전환지구 제외)

2) 복합개발사업의 주거용도 면적과 주거형 사업의 지구면적임

자료 : 경기도 내부자료(2012.10 현재).

- 택지개발사업으로 2015년까지 택지개발사업 총공급호수의 약 74%인 80만호가 공급될 예정임
 - 시·군별로는 화성이 약 18.7만호, 양주 7.5만호, 김포 6.1만호, 남양주 5.9만호 순으로 공급될 전망이다
- 도시개발사업에 따른 공급호수는 평택이 6.9만호, 용인이 3.9만호 순으로 나타남
- 2020년까지 공급될 주택호수는 화성이 21.5만호로 가장 많고, 평택 15.1만호, 광명 10.4만호, 파주 8.6만호, 성남 8.3만호 순으로 나타남

표 IV-8. 경기도 택지개발사업 및 도시개발사업 준공시기별 공급호수

(단위 : 호)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2020	미정	미정- 도시개발	계
가평	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141	141
고양	35,635	17,201	-	-	-	-	-	-	-	21,565	74,401
과천	-	-	-	-	-	-	-	-	4,800	-	4,800
광명	8,865	-	-	-	-	-	-	95,026	-	320	104,211
구리	-	-	-	9,849	-	-	-	-	-	-	9,849
군포	2,882	-	-	-	3,880	-	-	-	-	-	6,762
김포	54,772	7,157	-	-	-	-	-	-	-	15,180	77,109
남양주	28,598	-	-	31,241	-	-	-	-	-	7,416	67,255
부천	-	-	-	9,348	-	-	-	-	-	-	9,348
성남	29,263	3,532	-	-	-	47,379	-	-	-	3,100	83,274
수원	31,113	-	20,400	-	-	-	-	-	-	13,417	64,930
시흥	5,755	16,743	12,483	13,069	-	-	-	-	-	23,437	71,487
안산	5,557	-	-	-	-	-	-	-	-	2,700	8,257
안성	-	-	-	-	6,393	-	-	-	-	-	6,393
안양	3,919	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,919
양주	16,453	58,975	-	-	-	-	-	-	-	-	75,428
여주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,265	5,265
오산	30,212	1,379	-	-	-	-	-	-	-	-	31,591
용인	4,161	-	-	-	-	-	-	-	-	39,544	43,705
의왕	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,872	3,872
의정부	-	15,979	8,680	-	-	-	-	-	-	3,224	27,883
이천	-	-	-	4,133	-	-	-	-	-	-	4,133
파주	47,088	-	-	-	-	39,291	-	-	-	-	86,379
평택	8,488	15,356	-	-	-	-	-	58,300	-	68,936	151,080
하남	-	-	-	49,896	-	19,720	-	-	-	4,051	73,667
화성	61,251	10,450	-	115,323	-	-	7,900	-	-	19,790	214,714
경기도	374,012	146,772	41,563	232,859	10,273	106,390	7,900	153,326	4,800	231,958	1,309,853

주 : 택지개발사업 - 택지개발촉진법, 국민임대주택특별법, 보금자리특별법에 의한 택지개발사업

자료 : 경기도 내부자료(2012.10 현재).

○ 택지개발사업으로 2015년까지 약 151km²가 공급되어 향후 공급될 택지개발사업지구 총면적의 약 75%가 공급될 예정임

- 시·군별로는 화성, 수원, 양주, 김포, 남양주, 고양, 파주 등의 공급면적이 많음

○ 도시개발사업의 준공시기에 따라 2015년까지 공급될 전체 택지면적은 더 늘어날 전망이다

○ 2020년까지 시·군별 택지공급면적은 화성, 평택, 광명, 성남 순으로 나타남

표 IV-9. 경기도 택지개발사업 및 도시개발사업 준공시기별 면적 현황

(단위 : 천㎡)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2020	미정	미정- 도시개발	계
가평	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60	60
고양	7,109	2,482	-	-	-	-	-	-	-	2,393	11,984
과천	-	-	-	-	-	-	-	-	1,353	-	1,353
광명	1,957	-	-	-	-	-	-	17,367	-	99	19,423
구리	-	-	-	1,434	-	-	-	-	-	-	1,434
군포	436	-	-	-	514	-	-	-	-	-	950
김포	10,854	1,066	-	-	-	-	-	-	-	1,451	13,371
남양주	5,588	-	-	4,710	-	-	-	-	-	609	10,907
부천	-	-	-	1,330	-	-	-	-	-	-	1,330
성남	8,923	892	-	-	-	7,344	-	-	-	-	17,159
수원	11,305	-	3,116	-	-	-	-	-	-	1,497	15,918
시흥	962	2,932	1,748	2,011	-	-	-	-	-	2,974	10,627
안산	883	-	-	-	-	-	-	-	-	134	1,017
안성	-	-	-	-	848	-	-	-	-	-	848
안양	587	-	-	-	-	-	-	-	-	-	587
양주	2,657	11,424	-	-	-	-	-	-	-	-	14,081
여주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,216	1,216
오산	6,035	100	-	-	-	-	-	-	-	-	6,135
용인	1,141	-	-	-	-	-	-	-	-	2,575	3,716
의왕	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,224	1,224
의정부	-	2,621	1,300	-	-	-	-	-	-	373	4,294
이천	-	-	-	672	-	-	-	-	-	-	672
파주	9,549	-	-	-	-	6,979	-	-	-	-	16,528
평택	2,015	3,032	-	-	-	-	-	13,412	-	8,604	27,063
하남	-	-	-	7,151	-	2,670	-	-	-	156	9,977
화성	13,413	1,437	-	24,015	-	-	1,338	-	-	2,322	42,525
경기도	83,414	25,986	6,164	41,323	1,362	16,993	1,338	30,779	1,353	25,685	234,397

주 : 택지개발사업 - 택지개발촉진법, 국민임대주택특별법, 보금자리특별법에 의한 택지개발사업

도시개발사업 - 복합개발사업의 주거용도 면적과 주거형 사업의 지구면적임

자료 : 경기도 내부자료(2012.10 현재).

□ 기타

- 기타 소규모 사업의 최근 3년의 사용승인 현황을 살펴보면, 2009년부터 2011년까지 총 15만호가 공급되었으며, 평균 약 5만호 수준에서 공급이 이루어지고 있음
- 연도별로는 2009년 4.6만호에서 2010년 6.1만호로 증가, 2011년에는 다시 4만호 수준으로 공급되었으며, 토지소유자와 건축허가분이 비슷한 규모로 사용승인이 이루어지고 있음

표 IV-10. 기타 소규모 사업 연도별 사용승인 현황

(단위 : 호)

구분	2009	2010	2011	합계	평균
토지소유자	28,002	39,023	14,252	81,277	27,092
건축허가분	17,714	22,243	26,169	66,126	22,042
계	45,716	61,266	40,421	147,403	49,134

자료 : 경기도 내부자료 재구성.

□ 총 공급잠재력

○ 2012년 현재 경기도내 공급가능한 주택은 약 262.8만호로 추정

- 신규택지에서 택지개발사업으로 100.2만호, 도시개발사업으로 23.2만호의 공급 가능
- 기존주거지에서 도축법사업으로 24.1만호, 도정법사업으로 19.8만호, 리모델링사업으로 29.3만호의 주택공급 가능
- 기타 소규모 사업으로 66.3만호 공급 예상

표 IV-11. 총 공급잠재력 추정

(단위 : 호)

구분		총잠재력	비고
신규택지	택지개발	1,001,614	택지개발사업 계획 물량의 100%
	도시개발	231,958	도시개발사업 계획 물량의 100%
	소계	1,233,572	-
기존 주거지	도축법	240,988	뉴타운 출구전략에 따른 건설계획의 100%
	도정법	197,995	정비예정구역 제외한 사업량의 100%
	리모델링	292,942	리모델링 공급가능량의 50% (세대구분형 10%)
	소계	731,925	-
기타		663,314	최근 3년간(2009~2011) 사용승인량 평균의 150%
합계		2,628,810	-

(2) 목표년도까지 공급가능량

□ 시나리오 설정

○ 전체 공급잠재력을 기초로 시장상황, 공급실적, 시기 등을 감안하여 목표년도(2020)까지

두 가지 시나리오 설정

- 택지개발사업 : 시나리오 1은 보상 후 사업지연되는 지구를 제외한 공급 가능물량을 산정하며, 시나리오 2는 택지개발사업시 2015년 이후 공급물량 중 현재 사업이 지연되는 지구만을 제외하여 물량을 산정
- 도시개발사업 : 시나리오1의 경우 계획량의 30%만 공급가능한 것으로 전제하며, 시나리오2는 계획량의 50%만 공급 가능한 것으로 전제함
- 도시재정비촉진사업(뉴타운) : 시나리오 1은 보수적으로 전체 공급잠재력 중 30%를 공급, 시나리오 2는 전체 공급잠재력 중 50%를 공급하는 것으로 전제함
- 도시및주거환경정비사업 : 시나리오 1은 전체 공급잠재력 중 30%, 시나리오 2는 50%를 공급
- 리모델링 사업 : 전체가구 중 10%가 세대구분형 주택을 선택하는 것을 전제로 시나리오1은 공급가능량의 5%, 시나리오2는 공급가능량의 10%를 사업가능 물량으로 전제
- 기타 소규모 개발사업 : 시나리오1은 최근 3년(2009~2011) 간 사용승인 물량 평균의 50%, 시나리오2는 평균값을 적용함

표 IV-12. 공급가능량 시나리오

구분		목표년도	
		시나리오 1	시나리오 2
신규 택지	택지개발	공정율 0% 제외	2015년 이후 공급 물량 중 공정율 0% 제외
	도시개발	도시개발사업 물량의 30%	도시개발사업 물량의 50%
기존 주거지	도축법	뉴타운 출구전략에 따른 건설계획의 30%	뉴타운 출구전략에 따른 건설계획의 50%
	도정법	정비예정구역 제외한 사업량의 30%	정비예정구역 제외한 사업량의 50%
	리모델링	리모델링 공급가능량의 5% (세대구분형 10%)	리모델링 공급가능량의 10% (세대구분형 10%)
기타		최근 3년간(2009~2011) 사용승인량 평균의 50%	최근 3년간(2009~2011) 사용승인량 평균

□ 시나리오별 공급가능량

○ 2020년까지 시나리오에 따라 101.5~148.1만호의 공급 가능할 것으로 추정

- 보수적으로 설정한 시나리오 1의 경우 신규택지에서 63.3만호, 기존주거지에서는 16.1만호, 기타 소규모 사업으로 22.1만호의 공급 추정
- 시나리오 2의 경우 신규택지에서 76.1만호, 기존주거지에서 27.8만호, 기타 소규모 사업에서 44.2만호 공급 추정

표 IV-13. 시나리오별 공급가능량 추정

(단위 : 호)

구분		목표년도 공급가능량 추정	
		시나리오 1	시나리오 2
신규택지	택지개발	563,611	644,808
	도시개발	69,587	115,979
	소계	633,198	760,787
기존주거지	뉴타운	72,296	120,494
	도정법	59,399	98,998
	리모델링	29,294	58,588
	소계	160,989	278,080
기타		221,105	442,209
합계		1,015,292	1,481,076

3. 공급계획

1) 연도별 공급계획

- 시장수요 및 주거복지소요, 공급잠재력 등을 감안하여 경기도는 2020년까지 총 100만호, 매년 평균 약 11만호 공급
 - 2013년 11.4만호를 공급하며 시간이 지남에 따라 공급물량을 감소시켜 2020년에는 10.8만호 공급
 - 정비사업으로 공급되는 물량의 10%정도만 실제 채고 증가로 이어진다고 가정하면 순채고 증가는 81.8만호(9.1만호/년)로 예상됨
- 목표연도인 2020년에는 주택채고가 477만호로 늘어나며, 주택보급률은 101.8%, 인구 1천명당 주택수는 371호가 될 것으로 전망

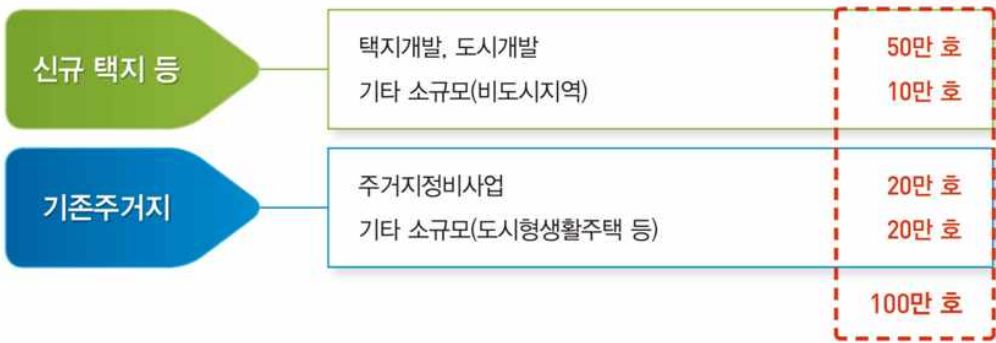
표 IV-14. 연도별 주택공급계획

연도별	주택공급(천호) ¹⁾	주택채고(천호)	주택채고 순증가량(천호)	주택보급률(%)	인구1천명당 주택수 (호/1천명)
2012	116	4,063	111	100.6	340
2013	114	4,168	105	101.1	345
2014	113	4,262	95	101.3	349
2015	112	4,347	85	101.3	352
2016	111	4,436	89	101.5	356
2017	109	4,528	91	101.7	360
2018	108	4,616	88	101.9	364
2019	108	4,690	74	101.7	367
2020	108	4,771	81	101.8	371
합계	1,000	4,771	818	101.8	371

주 : 1) 사용승인 기준

- 신규택지 등을 통해 60만호 공급하며 기존 도시지역에 40만호 공급
 - 택지개발 및 도시개발 50만호, 기타 소규모 30만호(비도시지역 10만호, 도시지역 20만호) 공급
 - 재개발 등 정비사업으로 20만호 공급을 계획 (순재고 증가량은 2만호)

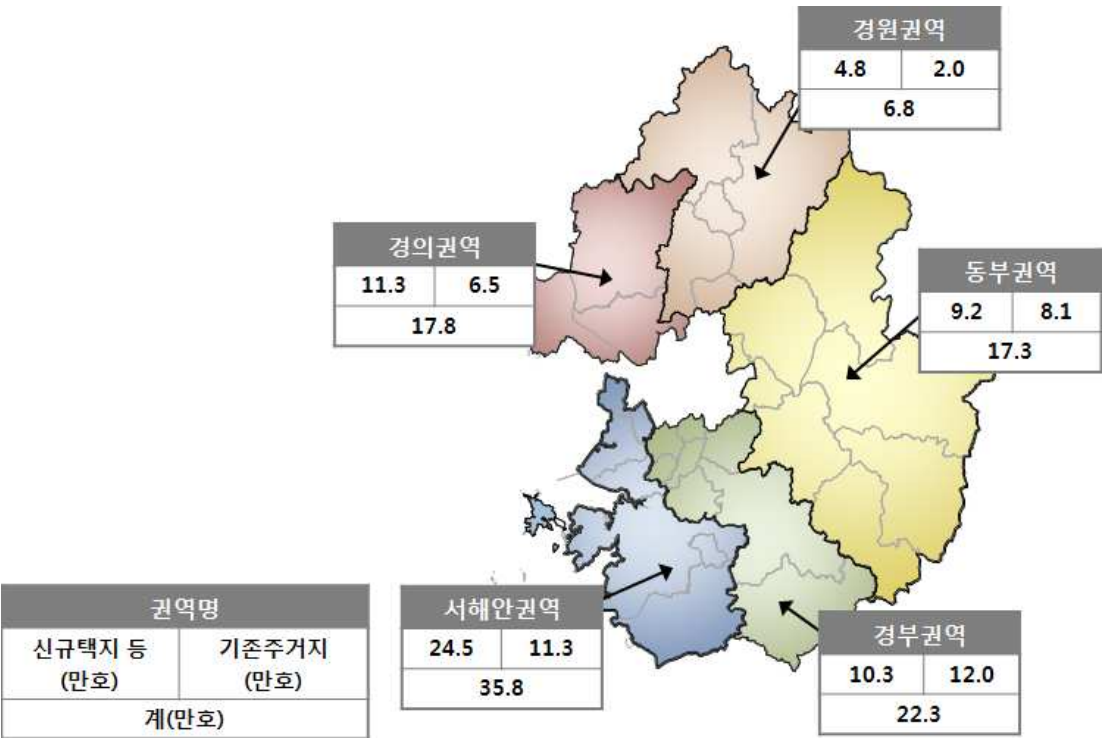
그림 IV-2. 사업별 주택공급계획



2) 권역별 공급계획

- 가장 많은 공급잠재력을 가지고 있는 서해안권에 35.8만호를 공급하며, 경부권에 22.3만호, 경의권에 17.8만호, 동부권에 17.3만호, 경원권에 6.8만호를 공급함
 - 경부권역 수요를 고덕신도시 등 경기도의 전략적 거점 발전지역이 위치한 서해안권으로 유도

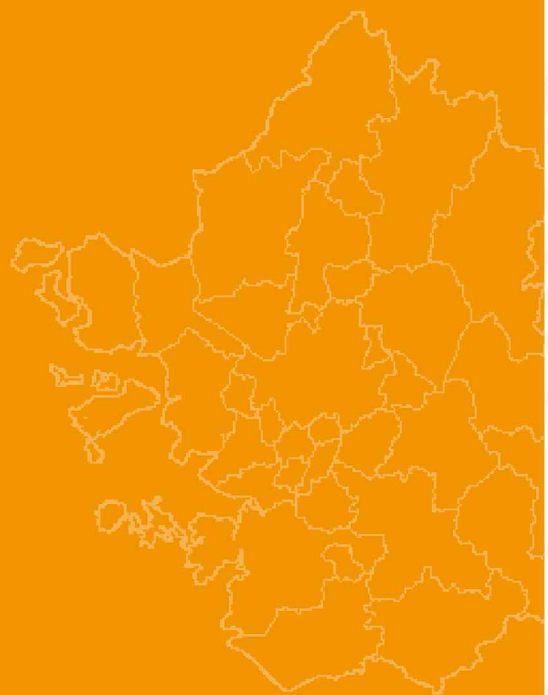
그림 IV-3. 권역별 주택공급계획



V

비전과 기본방향

1. 비전
2. 기본방향과 목표



1. 비전



- 지난 40년간 공공의 주택정책은 주택의 절대부족 해소를 최우선 목표로 설정하고 주택공급 확대를 위해 모든 수단을 집중시켰으며 이를 통해 주택시장 안정과 간접적으로 주거환경 향상을 유도하고자 함
 - 신규 분양주택 공급확대를 통해 중산층 이상 계층에게 자가주택 거주 기회를 늘리고 필터링 효과 등을 통해 저소득층 주거문제를 해소하고자 하는 기조를 가짐
- 이 같은 구조 속에서 경기도는 자체적인 주택정책을 수립하고 추진하기 보다는 중앙정부 정책 추진의 중간자 역할에서 크게 벗어나지 못하는 한계를 가지고 있음
 - 지금까지 경기도 주택정책은 중앙정부의 정책목표, 방향, 추진내용과 그 궤적을 같이하고 있음
- 이와 같은 경기도 주택정책 기조 하에 현재 경기도 주택시장 및 주거현황은 다음과 같이 구분하여 요약할 수 있음
 - 지속적인 주택공급에 힘입어 주택의 양적 안정세를 보이고 있으나 여전히 일정량의 양질의 주택공급은 필요
 - 양적 안정세와 더불어 주거의 질도 전반적으로 향상되었음
 - 하지만, 점유형태별, 소득계층별 주거수준과 주거비 부담은 상대적 큰 격차를 나타내고 있으며 약 37만 가구 이상의 최저주거기준 미달가구와 비닐하우스 등 비주택에 거주하는 가구가 여전히 존재하고 있음
 - 주택시장의 침체가 장기화되고 1인 가구 및 노인, 외국인 가구 등의 증가가 두드러지고 있으며 임대수요 증가, 주택의 면적이나 유형, 주거환경 등에 대한 수요가 다변화되어 나타나고 있지만 경기도 주택시장은 대량공급의 관성으로 과잉공급과 수요경직된 경향을 보임
 - 한편, 노후화, 인구 감소 등으로 기존 주거지가 쇠퇴하고 있으나 기존 정비수법은 한계를 보이고 있어 기존 주거지의 적절한 관리와 정비 문제는 주거 불안정, 시장수요 다변화와 함께 또 다른 정책적 과제로 자리매김
- 결과적으로 기존의 주택정책은 양적 안정을 가져오는 등 긍정적인 결과를 이끌어내고 있으나 시장에서 소외되고 있는 계층의 주거안정 문제와 지불능력이 있는 계층의 다양화되고 있는 주택 수요에 적절히 대응하지 못하고 있음
- 중장기 주택정책의 비전은 ‘모든 가구가 집 걱정 없는 적절한 주택(decent housing)에 거

주하는 경기도'로 제시함

- 향후 주택정책은 계층간 세대간 서로 다르게 나타나는 집에 대한 걱정을 덜어주어야 함
- 적절한 주택은 물리적 환경의 적정성과 경제적 부담의 적정성 그리고 주거지의 사회적 균형을 포함하는 의미로 향후 경기도는 시장에서 주거문제를 해결할 수 있는 계층에게는 그들이 원하는 다양성과 적합성을 제공하도록 노력해야 할 것이며 시장소외계층에게는 현실에 적합한 최소한의 주거환경과 주거비부담 수준을 제공해야 할 의무가 있음

2. 기본방향과 목표



기 본 방 향 1

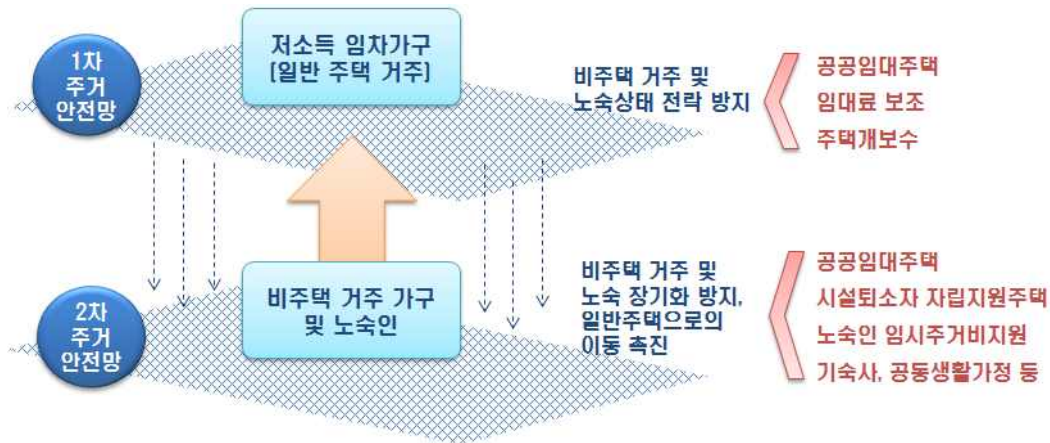
주거지원방식 전환 : 공급자 중심 → 수요자 중심

목표 1-1. 다층적 주거안전망 구축

- 주거복지정책은 국민 전체의 적절한 주거수준 보장을 목표로 하고 있으나, 특히 시장에서 자력으로 적절한 주택 확보가 어려운 주거취약계층에 대한 주거안전망 기능이 핵심
 - 주거안전망은 주거문제를 경험하고 있는 저소득가구에 대한 사후적 지원뿐만 아니라, 향후 발생할 수 있는 주거수준의 하향화를 방지하는 예방적 기능도 수행
- 주거안전망을 이층구조로 구성하여 일반 주택에 거주하는 저소득가구와 비주택 거주가구에 대한 종합적인 지원체계 마련
 - 주거취약계층에 대한 지원의 실효성 제고를 위해서는 가구의 주거상황을 고려한 다층적 주거안전망을 구성하고 다양한 정책수단들간의 긴밀한 연계 필요

- 1차 주거안전망은 일반 주택에 거주하는 저소득 임차가구를 대상으로 하여, 비주택 거주 또는 노숙상태로 전락하는 것을 방지하는 기능 수행
- 2차 주거안전망은 비주택에 거주하거나 노숙상태에 있는 가구들에게 적용되며, 현재의 주거상태가 장기화되는 것을 방지하고 일반 주택으로의 주거상향이동을 촉진하는 데 초점

그림 V-2. 다층적 주거안전망 개념



목표 1-2. 맞춤형 주거지원 강화

- 주거취약계층은 저소득 임차가구, 비주택 거주가구, 노숙인으로 구분할 수 있으며, 열악한 주거상태에 있거나 임대료 부담이 과도한 외국인근로자, 대학생도 특수소요계층으로서 추가적으로 고려할 필요가 있어 주거소요 다양

표 V-1. 주거취약계층의 유형 구분

구분	주요 대상
저소득 임차가구	<ul style="list-style-type: none"> · 최저주거기준 미달 주택 또는 노후불량주택에 거주하는 저소득 가구 · 임대료 부담이 과도한 가구
비주택 거주가구	<ul style="list-style-type: none"> · 불안정 거쳐 거주자 <ul style="list-style-type: none"> - 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 판잣집 등에서 거주하는 자 - 고시원, 여관·여인숙 등에서 거주하는 자 · 복지시설 생활자 <ul style="list-style-type: none"> - 노숙인쉼터, 부랑인시설에서 생활하는 자 - 장애인·한부모·아동·청소년·여성보호시설 등에서 생활하는 자
노숙인	<ul style="list-style-type: none"> · 거리 또는 공공장소에서 생활하거나 임시보호시설을 이용하는 자
특수소요계층	<ul style="list-style-type: none"> · 열악한 상태의 주택이나 기숙사에서 생활하는 외국인근로자 · 저렴한 주택을 필요로 하는 대학생

- 주거취약계층 지원은 유형별 특성에 부합하는 맞춤형 지원으로 이루어질 필요가 있음
 - 1차 및 2차 주거안전망은 주거취약계층의 유형별 특성을 고려한 다양한 지원수단의 조합으로 구성됨으로써 촘촘한 주거안전망 구축

목표 1-3. 주거복지 전달체계 개선

- 현행 주거복지 전달체계는 공급자 위주로 설계되어 있으며, 주거지원과 관련한 공적 상담 및 정보제공 기능이 미흡
- 주거지원수단이 양적으로 크게 확대되었으나 전달체계는 수요자의 이용가능성이나 접근성에 대한 충분한 고려가 결여된 채 공급자 위주로 설계
 - 주거지원수단에 따라 전달체계가 상이하고 복잡하여 주거문제가 있는 가구의 입장에서는 어느 곳에 가야 관련된 지원을 받을 수 있는지 혼란
- 주거지원과 관련한 상담 및 정보제공 기능이 미흡하여 주거취약계층이 자신에게 적절한 주거지원을 종합적으로 안내받을 수 있는 경로 부족
- 경기도 차원에서 주거취약계층을 대상으로 주거문제에 대한 상담 및 정보제공, 주거지원 연계 등을 수행하는 기능을 체계화
 - 맞춤형 주거지원에 근거한 주거안전망의 효과적 운용을 위해 주거지원수단에 대한 주거취약계층의 접근성 및 이용가능성을 높일 수 있는 전달체계 운영
 - 주거지원뿐만 아니라 복지서비스, 일자리지원 등도 상호연계되어 주거취약계층의 자활기반을 제고하려는 노력 병행

기 본 방 향 2

주택공급방식 전환 : 대규모, 대량 → 중소규모, 다양화, 질적향상

목표 2-1. 수요지향적 친환경 주택공급

- 대량공급방식에서 수요자 중심, 주거의 질 향상으로 정책방향 전환
- 주택공급 초과지역과 부족지역에 대한 대응, 1·2인 가구의 급증에 따라 1·2인 가구의 지역별 특성에 따른 주택공급, 고령화 추세에 따른 주택건설
- 소득양극화로 주택수요 또한 양극화될 수 있으므로 저소득층을 위한 저렴한 주택공급과 지불능력이 있는 계층의 주택수요를 고려한 주택공급
- 주택재고 중 아파트 비율의 급격한 증가와 이로 인한 도시 및 주거단지 경관의 획일화 등을 방지하고, 도시와 농촌지역의 차별화, 도시 내 지역 특성에 따른 차별화 등 지역 정체성 부각
- 주택에너지 소비절감계획을 수립하고 노후주택 시설 개선과 신재생에너지 활용 등을 통해

친환경 에너지 효율 우수주택 확대

목표 2-2. 택지재고 관리체계 구축

- 주택보급율이 100%가 넘는 경기도 외곽지역에 신규 택지개발사업지구가 주로 지정되어 있어, 경기의 부진 등으로 사업진행이 어려운 상태임
- 택지의 공급량과 시·군의 시가화예정용지로 지정된 면적이 주택 수요에 비해 과다한 상태로 사업우선순위 등 재고관리와 수급조정이 필요함
- 도시기본계획과 택지개발계획 등 시·군별 개발사업의 모니터링으로 주택수급계획을 조절하고 개발계획이 과다하게 추진되지 않도록 조절 가능한 관리체계 구축

기본방향 3

노후주거지 관리방식 전환 : 전면 재개발 → 맞춤형 주거지 관리

목표 3-1. 생활밀착형 주거지관리

- 대규모 철거위주의 정비사업에서 생활불편사항 개선을 중심으로 하는 주거지 관리로 전환
- 주거지 관리방식은 도시 및 주거환경관리법상 도시환경관리사업과 가로주택정비사업 등 소규모 정비를 중심으로 추진
- 대규모 신개발사업은 인근 기존 주거지 정비사업에 미치는 영향을 검토하고, 필요시 상호 연계시켜 추진
- 전체가구의 절반정도가 거주하는 공동주택단지 관리의 효율성·투명성·공정성 향상

목표 3-2. 기존 주거지 토지이용 효율화

- 많은 비용이 소요되는 신개발보다는 기존 주거지의 토지이용 효율화를 통해 신규 주택 및 부족한 공공시설을 공급
- 1기 신도시 등 시설이 노후화되고 있는 대규모 아파트단지의 개선을 통해 저비용으로 신규 주택수요를 충족시키고, 소형임대주택의 공급 확대
- 공용주차장 등 국공유지의 효율적 이용을 통해 기존 주거지내 부족한 공공시설과 임대주택을 확충

기본방향 4

정책추진방식 전환 : 중앙정부 중심 → 지방정부 중심

목표 4-1. 지방정부 중심의 정책추진체제로 전환

- 도시와 주택은 지역성을 가지고 있으며 주택시장은 하위시장의 개념으로 도시와 주거공간은 지자체의 경쟁력을 결정하는 바, 지방정부 중심의 정책 추진체계로 전환
 - 도시계획 수립과 운영권한이 지자체에 속해 있으면 부문계획인 주택계획도 지자체의 고유권한
 - 지난 30년간 대규모 공급을 통해 주택의 양적 안정화에 도달하였으며 국가경제부문에서 건설산업의 역할이 축소되고 있어 중앙정부가 추진해야 되는 필요성 급감
- 지자체가 중심인 주택정책 추진체계수립을 위해 법제도, 조직, 재정적 측면의 변화가 필요하며 경기도는 지방권한 확대를 위해 노력하는 동시에 현 법제하에 추진할 수 있는 정책을 적극적으로 발굴하여 추진

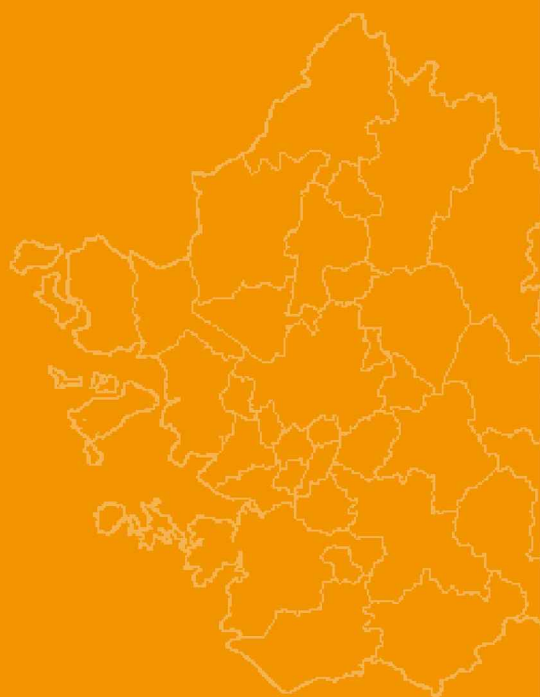
목표 4.2. 주민참여기반 조성

- 현재까지 경기도와 시·군의 주택정책과 사업의 추진은 공급자 중심으로 일방성을 보임
 - 뉴타운사업의 난항과 신규택지개발사업 등 공공정책이 원활히 추진되지 않는 큰 이유 가운데 하나는 주민 의견수렴과 참여방식의 한계에서도 찾을 수 있음
- 단순히 사업을 설명하고 의견을 묻는 차원이 아닌 정책 또는 사업초기부터 주민이 기획과 계획에 참여하는 주민참여기반 조성

VI

추진과제

1. 주거지원방식 전환
2. 주택공급방식 전환
3. 노후주거지 관리방식 전환



“집 걱정 없는 경기도” 실현을 위한 24개 추진과제



■ 핵심 ■ 우선 □ 일반

1. 주거지원방식 전환

핵심
추진과제 1-1 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급

1) 배경 및 목적

- 경기도 공공임대주택 중 분양전환되지 않는 장기공공임대주택 재고는 2011년 기준 전체 주택의 5.1%로 향후 도내 저소득가구의 주거안정을 위해 지속 공급 필요
 - 경기도의 자가보유율은 58.5%(2010년)이므로 주택을 소유하고 있지 않은 가구 중 약 10%만이 공공임대주택 입주
 - 경기도는 한국토지주택공사, 경기도내 시·군과 함께 영구임대주택, 국민임대주택, 매입·전세임대주택 등 다양한 유형으로 매년 일정량을 지속 공급할 필요
 - 민간임대주택의 임대료 과부담가구, 최저주거기준 미달 주택 거주가구, 지하층 거주가구 등의 주거안정 및 주거환경 개선을 위해 공공임대주택 재고를 지속적으로 확보

표 VI-1. 공공임대주택 유형별 재고현황(2011년)

(단위 : 호)

구분	영구임대	50년 임대	국민임대	기타임대	계	재고율
전국	190,679	100,882	431,656	82,602	805,819	4.4%
서울시	45,998	74,018	27,677	28,162	175,855	5.1%
경기도	19,664	5,640	148,822	26,019	200,145	5.1%

주 : 1) 분양전환되는 5년·10년 공공임대주택 재고는 제외

2) 재고율 = 공공임대주택 재고 ÷ 전체 주택 재고(다가구주택 구분거처수 반영) × 100

3) 기타임대는 전세임대, 소년소녀가정임대, 쪽방·비닐하우스임대, 장기전세가 포함됨

4) 전국, 서울시는 국토해양부, 경기도는 경기도 내부자료 사용

자료 : 국토해양 통계누리; 경기도 내부자료(2011).

- 일반 저소득가구와 별도로 중앙정부는 주거취약계층 주거지원사업을 통해 비주택 가구를 위한 공공임대주택 공급정책을 시행 중이나 공급실적 저조
 - 2007년부터 시작되어 단계적으로 지원대상을 확대하고 있는 추세로, 2011년 현재 쪽방, 비닐하우스, 고시원, 여인숙, 노숙인쉼터, 부랑인시설 거주자 및 범죄피해자가 지원대상
 - 2007년부터 2011년말까지 총 2,465호의 공공임대주택이 공급되었으나 당초 2012년까지 5,173호를 공급하겠다는 계획의 절반 수준에 불과

표 VI-2. 국토해양부 주거취약계층 주거지원사업 대상

대상자	정의
쪽방거주자	단신자로서 9㎡ 내외의 단칸방에서 무보증 월세로 거주(부엌·화장실 등 공용)
비닐하우스 거주자	가족단위로 대도시 인근 무허가 주택거주, 생활기반시설 등이 미비
고시원·여인숙 거주자	대부분 단신자로서 취사시설 없이 목욕탕 또는 화장실 등 공용
노숙인 쉼터·부랑인 복지시설 거주자	부랑인 및 노숙인 시설 설치·운영규칙에 따른 시설 거주자
범죄피해자	가족일원이 범죄피해를 당함으로써 종전 거주지에서 생활 곤란 (지방검찰청장 추천으로 법무부장관 선정)

자료 : 한국토지주택공사(2011).

- 경기도의 경우, 주거취약계층 주거지원사업으로 2007~2011년간 404가구에 지원이 이루어졌으나 공급물량 전체가 한국토지주택공사에 의해 추진되었으며 지자체 실적은 전무
- 한국토지주택공사는 비닐하우스 317가구, 쪽방 63가구, 고시원·여인숙 24가구 지원

표 VI-3. 경기도 주거취약계층 주거지원사업 실적

(단위 : 호)

구분	2007	2008	2009	2010	2011	계
합계	27	82	92	85	118	404
매입임대	9	3	31	7	48	98
전세임대	18	76	61	78	62	295
국민임대	-	3	-	-	8	11
쪽방	1	2	28	5	27	63
매입임대	1	-	28	5	27	61
전세임대	-	2	-	-	-	2
비닐하우스	26	80	64	80	67	317
매입임대	8	3	3	2	3	19
전세임대	18	74	61	78	56	287
국민임대	-	3	-	-	8	11
고시원·여인숙	-	-	-	-	24	24
매입임대	-	-	-	-	18	18
전세임대	-	-	-	-	6	6

자료 : 한국토지주택공사 내부자료(2011.12 현재).

2) 사업내용

- 2012~2020년간 총 21만호의 공공임대주택을 공급하여 일반주택 및 비주택 거주가구의 주거안정 지원
- 2020년까지 장기공공임대주택 21만호를 공급
- 2011년 말 기준 경기도 장기공공임대주택 재고는 20만호로 2020년까지 21만호를 추가 공급하여 총 41만호의 임대주택재고 보유(전체주택의 8.6%)
 - 2012년 1.5만호 공급을 시작으로, 순차적으로 공급량을 확대하여 2020년에는 2.8만호 공급 계획
 - 건설방식으로 16.2만호를 공급하며, 기존주택 매입·전세임대주택으로 4.9만호 공급

표 VI-4. 연도별 장기공공임대주택 공급계획

연도별	장기공공임대주택 공급(천호)			장기공공임대주택 재고(천호)	전체주택재고(천호)	전체주택대비공공임대주택비율(%)
	건설임대	매입·전세임대	계			
2012	10.2	4.8	14.9	215	4,063	5.3
2013	13.0	5.0	18.0	233	4,168	5.6
2014	13.6	5.4	19.0	252	4,262	5.9
2015	18.3	5.4	23.7	276	4,347	6.3
2016	19.0	5.4	24.4	300	4,436	6.8
2017	21.5	5.5	27.0	327	4,528	7.2
2018	21.5	5.6	27.1	354	4,616	7.7
2019	22.5	5.7	28.2	382	4,690	8.2
2020	22.5	5.8	28.3	411	4,771	8.6
합계	162.0	48.5	210.5	411	4,771	8.6

주 : 사용승인 기준

- 경기도에 공급되는 공공임대주택은 유형별로 영구임대 1.2만호, 국민임대 14만호, 장기전세 1만호, 매입·전세임대 4.9만호

- 경기도가 직접 공급하는 공공임대주택은 영구임대 3천호, 국민임대 1.2만호, 장기전세 1만호, 매입·전세임대 1.1만호 등 총 3.6만호

- 일반주택 거주가구의 주거안정을 위해 20.5만호의 공공임대주택을 공급하고, 이 중 경기도는 3.4만호 공급

- 2009년 수립된 보금자리주택 공급계획 등이 2020년까지 지속 유지된다고 전제할 때, 경기도가 자체적으로 공급해야 하는 공공임대주택은 9년간 총 3.4만호(연평균 3.7천호)

표 VI-5. 연차별 일반주택 거주가구 대상 장기공공임대주택 공급계획

(단위: 호)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
계	14,750	17,450	18,350	23,100	23,800	26,300	26,300	27,450	27,500	205,000
도	850	1,150	1,850	4,500	5,000	5,000	5,000	5,150	5,200	33,700
시군	340	300	300	300	300	300	300	300	300	2,740
LH	13,560	16,000	16,200	18,300	18,500	21,000	21,000	22,000	22,000	168,560

- 비주택가구의 주거안정을 위해 5.5천호의 매입·전세임대주택을 공급하고, 이 중 경기도는 2천호 공급

- 현재 정부는 2013년 이후의 주거취약계층 주거지원사업 계획을 발표하고 있지 않으나 향후 해당 사업이 지속적으로 추진된다고 가정할 때, 경기도 비주택가구의 15%에 상응하는 매입·전세임대주택 공급계획 수립

표 VI-6. 연차별 비주택 거주가구 대상 매입·전세임대주택 공급계획

(단위: 호)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
계	150	550	600	600	600	700	750	750	800	5,500
도	-	150	200	200	200	300	300	300	350	2,000
LH	150	400	400	400	400	400	450	450	450	3,500

3) 협력기관

□ 한국토지주택공사, 경기도시공사

- 한국토지주택공사와 경기도시공사가 신축·매입 등의 방식으로 공공임대주택을 공급하고, 경기도는 경기도시공사의 공공임대주택 공급에 필요한 예산을 지원

4) 소요예산

- 2013~2020년간 수요자 맞춤형 공공임대주택 사업을 위해 경기도 예산은 2천억원(연평균 255억원) 소요
- 국민임대주택 1,158억원, 일반주택 거주가구를 위한 매입임대주택 774억원, 비주택 거주가구를 위한 매입임대주택 108억원 소요

핵심
추진과제 1-2 저소득층 임대료 보조사업

1) 배경 및 목적

- 저소득층에게 공공임대주택으로의 원활한 이주를 지원하거나, 민간임대주택에서 안정적인 주거를 유지할 수 있도록 임대료 보조사업 추진 필요
- 임대료 보조사업은 개별 가구에 대해 이루어지는 지원이라는 점에서 건설비 보조로 시행되는 공공임대주택 건설사업과는 상이
- 현재 경기도가 자체적으로 시행하는 임대료 지원 프로그램은 없으며, 위기가구지원의 일환으로 무한돌봄사업을 통한 긴급주거지원이 시행 중
- 서울시 등 일부 지자체에서 시행하는 월임대료 보조, 공공임대주택 임대보증금 용자 등의 프로그램은 미시행
- 무한돌봄사업에 의한 주거지원은 화재 등으로 인하여 거주하는 주택에서 생활하기 곤란하게 된 가구에게 지원되며, 이와 별도로 시·군별 무한돌봄센터는 민간후원금인 무한돌봄성금을 활용하여 월세보증금, 월세체납액 등을 지원

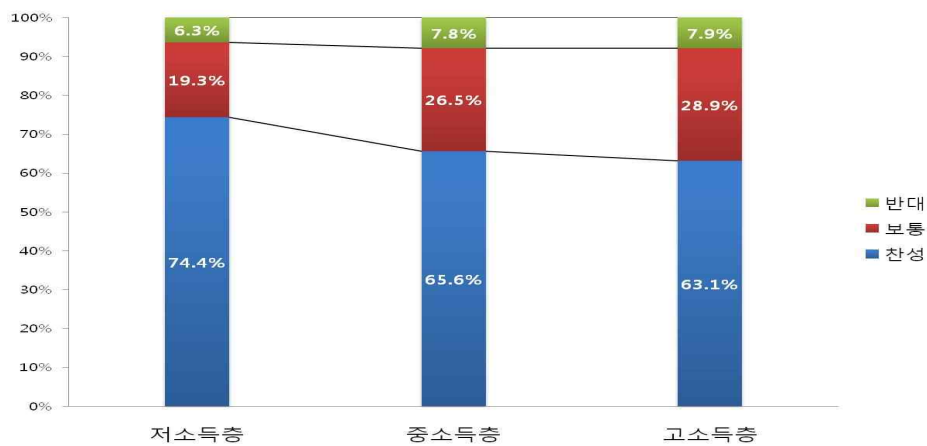
표 VI-7. 무한돌봄사업을 통한 주거지원 현황

구분	무한돌봄사업	무한돌봄센터
대상	화재 등으로 인하여 거주하는 주택에서 생활하기 곤란하게 된 가구	어려움에 처해 있으나 현행 법제도로 지원이 어려운 가구(무한돌봄성금 활용)
지원기간	1개월(매월 연장 가능)	일회성 지원
지원규모	지역별, 가구구성원별 정책자금 (매월 121천원~704천원)	-
지원실적	96가구, 46,207천원 ('08~'12.2)	444가구, 1,026,000천원 ('09~'12.2)

자료 : 경기도 내부자료.

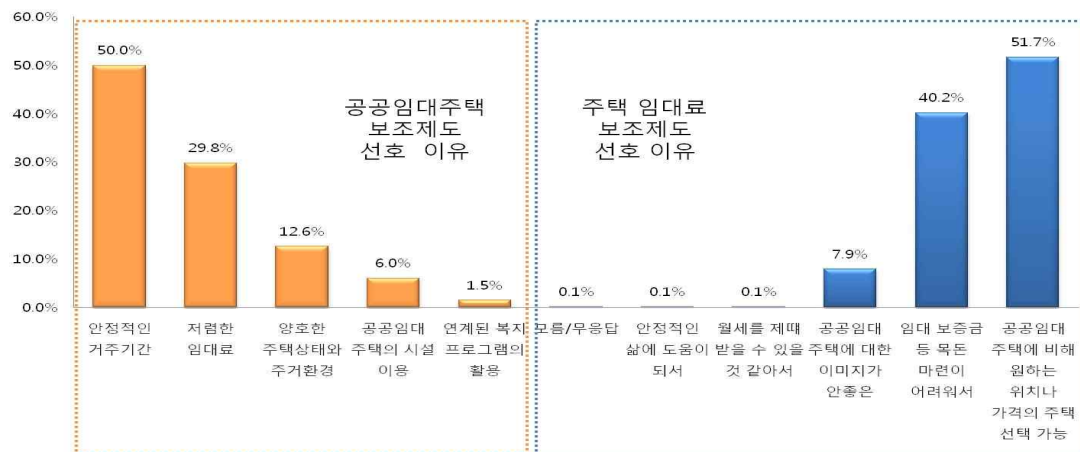
<참고> 주택 임대료 보조에 대한 도민의견

- 소득수준이 낮을수록 주택임대료 보조 제도에 찬성하는 비율이 높게 나타남



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

- 공공임대주택 보조제도를 선호하는 사람은 '안정적인 거주기간' 을, 주택 임대료 보조제도를 선호하는 사람은 '공공임대 주택에 비해 원하는 위치나 가격의 주택 선택가능' 을 가장 큰 이유로 꼽음



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

2) 사업내용

- 임대료 지원 프로그램은 국민임대주택 임대보증금 용자보증 및 이자보전, 연체된 월임대료 및 월세보증금 지원, 주택바우처로 구성
 - 국민임대주택 입주자에 선정되었으나 임대보증금 부담이 어려운 가구를 대상으로 임대보증금 용자보증 및 이자보전 사업을 신설하고, 무한돌봄성금을 활용한 월세가구 지원을 강화
 - 민간임대주택에서 월세로 거주하는 저소득가구 중 소득대비 월임대료 부담이 큰 가구에 대해 월임대료 일부를 보조하는 주택바우처제도 신설
- 국민임대주택 임대보증금 용자보증 및 이자지원 사업을 통해 8년간 4만 가구를 지원하고 무한돌봄센터를 통한 월세가구 지원을 2,400가구로 확대
 - 국민임대주택 입주자로 선정되었으나 임대보증금 부족으로 입주가 어려운 가구를 대상으로 경기도가 보증금용자에 대한 보증 및 이자 일부 지원
 - 차상위계층 등 소득 2분위 이하 비수급 가구를 대상으로 연간 5천가구에 대한 임대보증금 용자보증 및 이자 지원
 - 용자보증 한도는 임대보증금의 최대 70%로 설정하고, 현재 시중은행 금리가 5%대임을 감안하여 2%의 저리용자가 가능하도록 3%에 대한 이자를 지원하고 최장 10년(재계약 4회)내 원금상환
 - 현행 무한돌봄센터에서 무한돌봄성금을 활용한 주거지원(임대료 지원)을 확대개편하여, 경기도가 무한돌봄성금에 대한 매칭 지원 시행
 - 지난 3년간 연평균 148가구에 대해 3.4억원이 지원되었는데, 향후에는 대상자(월세가구 중심)에 대한 적극적인 발굴과 경기도의 매칭지원을 통해 연간 300가구 지원으로 확대
- 월세가구 대상 주택바우처 제도 시행을 통해 7년간 1만 가구의 월임대료 부담 경감
 - 지원대상은 소득 2분위 이하의 민간임대주택 월세거주 가구로서 월소득대비 월임대료 비중(RIR)이 30%를 초과하는 가구(국민기초생활보장 수급가구 제외)
 - 경기도는 RIR 30% 초과하는 소득2분위 이하 민간임대주택 월세거주 가구(수급자 제외)의 20%(약 1만 가구)를 우선적으로 지원
 - 지역별 평균임대료를 토대로 산출한 기준임대료와 RIR 30%에 해당하는 월임대료의 차액을 경기도가 보조하되, 지원대상으로 확정된 임차가구의 집주인에게 직접 지급
 - 2013년에는 주택바우처 시행과 관련된 기준임대료 설정, 소득과약 체계 등 각종 인프라를 정비하고, 2014년부터 본 사업 시행
 - 향후 국토해양부의 주택바우처사업이 본격 시행되는 시점에서는 사업방식 및 사업규모 조정

표 VI-8. 연차별 임대료보조 사업물량

(단위 : 가구)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
계	3,300	3,800	4,800	7,300	7,300	8,300	8,300	9,300	52,400
- 국민임대 임대보증금 용자 보증·이자 지원(신규사업량)	3,000	3,000	4,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	40,000
- 무한돌봄센터 주거지원	300	300	300	300	300	300	300	300	2,400
- 주택바우처(신규사업량)	-	500	500	1,000	1,000	2,000	2,000	3,000	10,000

3) 협력기관

□ 민간금융기관, 시·군

- 국민임대 임대보증금 용자보증·이자지원은 경기도와 금융기관의 협력이 필요하며, 무한돌봄센터의 주거지원 기능강화를 위해서는 무한돌봄사업을 총괄하는 복지부서와 주택부서의 원활한 협조 필요
- 주택바우처의 경우, 수급자격 확인 및 전달체계 구축을 위해 경기도 복지부서 및 시·군의 역할이 중요

4) 소요예산

- 임대료 보조사업을 위해 필요한 경기도 예산은 총 1,307억원(연평균 163억원)
 - 연간 5천 가구에 대한 국민임대주택 임대보증금 용자보증 및 이차지원에 따른 소요예산은 총 934.9억원이며, 무한돌봄센터에 의한 월세가구 지원 예산은 총 28.8억원 소요
 - 7년간 1만 가구를 지원하는 주택바우처 시행에 필요한 예산은 총 343억원 소요

추진과제 1-3

시설퇴소자를 위한 자립지원주택 공급

1) 배경 및 목적

- 복지시설에서 생활하다가 자립생활을 희망하거나 시설입소기간이 만료되어 퇴소한 이들을 위한 주거지원수단이 미흡한 상황으로, 지역사회 정착을 지원하는 정책수단 필요
- 복지시설 퇴소 후 공공임대주택에 입주하기 위해서는 주민등록지에서 일정기간 거주하면서 무주택세대주의 요건을 만족해야 하나, 적절한 주거를 확보할 수 있는 경제력이 부족하여 시설재입소나 노숙의 위기에 노출
 - 아동복지시설, 가정폭력/성폭력 피해자 보호시설 퇴소자들은 「주택공급에 관한 규칙」 개정을 통해 세대주 요건 적용이 배제되었으나, 다른 복지시설 퇴소자들에게까지 확대되지 못하고 있

는 실정

- 복지시설 퇴소자들이 공공임대주택에 입주하지 않더라도 지역사회 정착을 위해서는 일정기간 돌봄서비스가 연계된 거처확보를 통해 자립생활을 준비하는 과정이 필요하나 이를 위한 정책적 지원 미흡

2) 사업내용

□ 복지시설 퇴소자를 위한 자립지원주택으로 300호 재고 확보

- 2013~2020년 동안 자립지원주택 300호를 확보하여 시설퇴소자들을 대상으로 공급하되 2년 정도의 입주기간을 한정하여 입주자를 지속적으로 순환시키는 방식으로 운영
 - 입주자가 2년간 저축, 일자리 확보 등을 통해 자활기반을 마련하고, 공공임대주택 등 안정적인 주거로 이동할 수 있도록 지역복지네트워크를 통한 지원 필요
- 기존의 매입임대주택 사업처럼 다가구 주택 등을 경기도가 매입하여 공급하며, 입주자가 순환되므로 시설퇴소자들의 지역사회 정착 지원 가능
 - 노숙인쉼터 거주자 등은 중앙정부의 주거취약계층 주거지원사업을 활용할 수 있으므로, 노숙인 시설을 제외한 복지시설 퇴소자들을 대상으로 공급
 - 지역내 사회복지관 등 NGO를 운영기관으로 선정하거나 무한돌봄센터의 사례관리를 활용하여 입주자의 생활관리, 복지서비스 및 일자리 연계 지원

표 VI-9. 연차별 자립지원주택 공급물량

(단위 : 호)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
공급물량	30	30	40	40	40	50	50	20	300

3) 협력기관

□ 경기도시공사, 복지시설 운영기관

- 경기도시공사는 경기도의 재정지원을 받아 자립지원주택의 공급을 담당하고, 경기도 복지부서와 복지시설운영기관은 지원대상자를 발굴·연계하는 역할을 수행

4) 소요예산

- 자립지원주택 공급에 필요한 경기도 예산은 약 242억원(연평균 31억원)
 - 현재 중앙정부의 주거복지정책에는 포함되어 있지 않아 단기적으로는 지방비를 통한 사업비 충당이 불가피하나 중장기적으로 정책건의를 통해 매입임대주택에 준하는 재정 및 국민주택기금

지원 확보

추진과제
1-4

노숙인 임시주거비지원사업 확대

1) 배경 및 목적

- 노숙인의 거처확보를 지원하는 임시주거비지원사업은 현재 경기도의 지원으로 수원, 성남지역에서 시행 중이나, 향후에는 더욱 확대될 필요
 - 노숙인들에게 최장 3개월간 최대 월 25만원을 지원함으로써 노숙인들이 고시원, 여인숙 등의 거처를 확보하고 자립을 준비
 - 당초에는 2006년부터 사회복지공동모금회의 전국적인 프로그램으로 진행되다가 2010년 해당 사업 종료 후 경기도에서는 지자체 지원사업으로 발전, 현재 수원 다시서기 지원센터가 위탁사업 시행
 - 임시주거비지원사업으로 독립적인 거처를 확보한 노숙인들은 국민기초생활보장 수급자 지정을 위한 주민등록 복원, 장애인 등록, 일자리 확보, 공공임대주택 입주신청 등을 통해 자립을 준비
 - 2011년 2,400만원의 예산을 투입하여 40명에 대한 지원이 이루어졌으며, 2006년부터 6년간 누적 지원규모는 187명
 - 2012년 6월 시행된 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 에서도 노숙인에 대한 주거지원(제10조)에 임시주거비 지원이 포함되면서 제도적 기반 마련

표 VI-10. 경기도 임시주거비지원사업 실적

(단위 : 명)

구분	2006	2007	2008	2009	2010	2011	계
지원인원	32	24	30	24	37	40	187

자료 : 수원다시서기지원센터 내부자료.

2) 사업내용

- 300명 규모의 임시주거비지원을 통해 노숙인을 단계적으로 감축
 - 2011년 기준 경기도 노숙인은 222명이나 향후 사회양극화 심화의 영향으로 노숙인 증가가 예상되고, 임시주거비지원사업 대상자 중 주거를 지속 유지하는 비율이 70%임을 감안하여, 300여명에 대한 사업규모를 전제
 - 향후 9년간 300명 지원을 목표로 하되, 2016년까지는 연간 50명 지원규모를 유지하여 노숙인 감축효과를 제고하고, 그 이후에는 지원규모를 10~20명으로 하향조정¹⁰⁾

표 VI-11. 연차별 임시주거비지원사업 계획

(단위 : 명)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
지원노숙인수	38	50	50	50	50	20	20	10	10	298

3) 협력기관

☐ 노숙인 지원 민간단체, 시·군

- 노숙인 지원에 대한 현장경험이 풍부한 지역별 노숙인지원단체들과의 협력을 토대로 시행하되, 경기도내 복지부서와 주택부서의 원활한 협조 필요
- 현재는 경기도 복지정책과에서 시행하고 있는데, 주택정책과에 업무를 이관하여 주거안전망이라는 보다 종합적인 측면에서 해당 사업을 시행하는 것이 적절하다고 판단되나, 여의치 않은 경우 주택정책과는 복지정책과가 지원하는 수원과 성남 이외 지역에 대해 해당 사업을 시행하는 방안 검토

4) 소요예산

- 임시주거비지원사업에 필요한 경기도 예산은 약 1.4억원
 - 임시주거비지원 예산은 인건비(1인, 연 1,300만원)와 사업비(노숙인 1인당 120만원-월임대료 25만원(2개월), 주민등록 복원비 10만원, 추가지원시 월30만원(2개월))로 구성되며, 현재 도비와 시비를 3:7로 분담하여 조성하고 있으므로 소요예산의 30%를 산정

추진과제 1-5

외국인근로자의 주거안정을 위한 기숙사 공급

1) 배경 및 목적

- ☐ 취업비자로 경기도에 체류하는 외국인근로자는 약 20.9만명이며, 이 중 19.8만명(95%)이 단순기능인력
 - 단순기능인력은 아시아 및 CIS(독립국가연합) 국가, 러시아 등의 출신들이 많으며, 주로 제조업, 어업, 농업, 서비스업 등에 종사
 - 취업비자로 경기도에 체류하는 단순기능인력 중 합법체류자는 18.1만명, 불법체류자는 1.7만명으로 추정¹⁰⁾

10) 2012년 사업은 수원(30명), 성남(8명)에 한정하여 시행되고 있으나, 노숙인 상담보호센터 및 노숙인 쉼터가 있는 안양, 부천, 의정부와 최근 노숙인 다수가 생활하고 있는 것으로 보고되고 있는 평택, 오산, 안산 등으로도 확대시행 필요(보건복지부, 2011)

표 VI-12. 취업비자 유형별 외국인 체류자 현황(2011년)

(단위 : 명)

구분			전국			서울시 (총체류자)	경기도 (총체류자)
			총체류자	합법체류자	불법체류자		
합 계			595,098	540,259	54,839	150,354	209,046
전문 인력	소 계		47,774	44,730	3,044	14,035	10,535
	단기취업	C-4	679	466	213	-	-
	교수	E-1	2,474	2,468	6	915	257
	회화지도	E-2	22,541	22,435	106	5,530	4,613
	연구	E-3	2,606	2,599	7	588	959
	기술지도	E-4	202	199	3	39	20
	전문직업	E-5	629	614	15	556	57
	예술흥행	E-6	4,246	2,800	1,446	371	1,390
	특정활동	E-7	14,397	13,149	1,248	6,036	3,239
	소 계		547,324	495,529	51,795	136,319	198,511
단순 기능 인력	비전문취업	E-9	234,295	189,190	45,105	6,221	88,789
	선원취업	E-10	9,661	6,629	3,032	2	18
	방문취업	H-2	303,368	299,710	3,658	130,096	109,704

자료 : 법무부(2012).

□ 단순기능인력으로 체류하는 경기도 외국인근로자 중 약 80%가 주거환경이 열악한 비주택에 거주하고 있으나 정부의 지원정책은 미흡한 실정으로 이에 대한 대책 마련 필요

- 실태조사 결과 공장내부 및 공장외부 가건물 거주 70%, 고시원·원룸·여인숙 거주 9%
- 2003년 산업자원부는 외국인 임대차분쟁을 해소하고자 영문 주택임대차 표준계약서를 마련하고, 인천경제자유구역청은 외국어가 가능한 부동산중개업소를 지정하였으나 주로 소득 수준이 높은 영미권의 외국인이 주 대상¹²⁾

2) 사업내용

□ 외국인근로자의 열악한 주거환경 개선을 위해 경기도가 기숙사 공급

- 외국인근로자는 전통적인 주거취약계층의 범주에 포함되지 않는 특수소요계층으로서, 정부의 주거복지정책 대상에서 제외되거나 지원수준이 미흡한 정책사각지대에 해당
 - 전 세계적으로 노동인구의 국가간 이주가 점차 활발해지고 있는 상황에서 외국인 근로자의 산업적 기여를 인정하고 안정적인 노동력 유지를 위해 적절한 주거대책 모색
- 외국인근로자에 대해서는 외국인근로자들의 밀집거주 지역을 중심으로 기숙사 공급 지원
 - 경기도가 자투리땅이나 유휴부지를 활용하여 기숙사를 건설하고 임대료를 업체와 입주자가 부

11) 전국 기준 불법체류자 비율의 3년 평균 적용

12) 경북 구미시는 「구미시 거주 외국인 지원조례」에 근거하여 관내 중소기업체 사업주와 입주자가 임대료를 절반씩 부담하여 구미시 근로청소년임대아파트에 외국인 여성노동자가 입주

담하도록 하는 방안 검토

- 경기도는 주거지원이 필요한 외국인 근로자의 10%(2,400호)를 기숙사 공급을 통해 지원
 - 주거지원이 우선적으로 필요한 경기도내 외국인근로자는 약 2.3만명으로 추정
 - 제조업에 주로 종사하는 비전문취업(E-9)으로 한정하고 불법체류자가 아니면서 현 거처에서 이주의향이 있는 비주택거주자를 지원대상으로 설정¹³⁾
 - 외국인근로자에 대한 주거수준 개선의 일차적 주체는 고용주임을 분명히 할 필요가 있으며, 현실적으로 고용주의 대응에 한계가 있음을 감안하여 경기도 차원에서 우선적인 주거지원이 필요한 외국인근로자의 최소 10%를 담당
 - 주택공급유형은 중앙정부의 지원을 통해 경기도의 재정부담을 최소화하고자 국민주택기금이 지원되는 준주택의 하나인 기숙사를 활용하여 향후 8년간 2,400호 공급
 - 외국인근로자는 고용허가제에 근거하여 체류기간이 정해져 있으므로 주기적인 입주자 순환 가능

표 VI-13. 연차별 외국인근로자 대상 기숙사 공급물량

(단위 : 호)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
공급물량	100	200	300	400	400	400	300	300	2,400

3) 협력기관

- 경기도시공사
 - 경기도의 재정지원 및 토지확보 지원을 바탕으로 경기도시공사가 기숙사를 공급하고, 고용주들과의 협조를 통해 안정적인 임대료 수입을 확보

4) 소요예산

- 외국인근로자를 위한 기숙사 공급에 필요한 경기도 예산은 408억원(연평균 51억원)
 - 중앙정부로부터 준주택에 적용되는 국민주택기금 융자 지원을 받고, 도·시·구·군 등 공공소유 토지를 활용

13) 우선적으로 주거지원이 필요한 경기도내 외국인근로자 소요규모 추정

(단위 : 명)

구분	추정과정	추정결과
외국인 근로자	(비전문취업자 - 불법체류자) × 이주의향 있는 비주택 거주자 비율 = (88,789 - 16,160) × 32%	23,241

주 : 불법체류자수는 최근 3년간 전국 불법체류자의 평균 비율을 토대로 추정. % 수치는 경기개발연구원의 실태조사 결과를 반영한 것임

추진과제
1-6

대학생용 공공기숙사 공급

1) 배경 및 목적

□ 경기도내 대학교는 70개소로, 휴학생을 제외한 재학생은 총 33.7만명

○ 4년제 대학교 재학생은 19.1만명, 2년제 대학교 재학생은 14.6만명

- 서울소재 대학의 경우, 재학생 중 타 지역 출신 대학생은 52.4%

표 VI-14. 대학교 재학생 및 휴학생 수(2011년)

(단위 : 천명)

구분	전국			서울시			경기도		
	재학생	휴학생	계	재학생	휴학생	계	재학생	휴학생	계
합계	2,041.6	943.7	2,985.3	399.8	155.9	555.7	337.3	171.9	509.2
4년제 대학교	1,538.1	670.5	2,208.6	354.9	136.7	491.6	190.9	83.8	274.7
2년제 대학교	503.5	273.2	776.7	44.9	19.2	64.1	146.4	88.1	234.5

주 : 석사과정 이상의 대학원생은 제외

자료 : 한국교육개발원 교육통계서비스(www.cesi.kedi.re.kr).

□ 경기도내 대학교의 기숙사 수용률은 4년제 대학이 26%, 2년제 대학이 19.4%

○ 기숙사 부지마련 및 건립비용 등의 문제로 기숙사의 추가 공급이 여의치 않으며, 일부 대학의 경우 민간건설사가 20년간 시설투자비를 분산 회수하는 방식으로 기숙사를 건설하고 있는데, 사립대학 민자기숙사의 1개월 입주비가 월 50만원에 육박¹⁴⁾

표 VI-15. 지역별 대학수 및 기숙사 수용률

(단위 : 개소, %)

구분	4년제 대학		2년제 대학	
	전체	기숙사 수용률	전체	기숙사 수용률
전국	230	25.9	166	16.4
서울시	43	14.1	11	1.5
경기도	34	26.0	36	19.4

주 : 기숙사 수용률 = 기숙사 수용인원 / 대학정원

자료 : 장경석 외(2012).

□ 중앙정부와 서울시는 대학생용 임대주택을 공급해왔으나 경기도는 자체적인 공급

14) 장경석 외(2012). “대학생 주거지원정책의 쟁점과 향후 과제”, 『이슈와 논점』, 제486호, 국회입법조사처.

실적이 전무한 상황으로 대학생 대상의 주거지원정책 필요

- 한국토지주택공사는 정부정책에 따라 수도권 및 광역시 소재 대학가 인근에서 기존 주택을 임차하여 전세임대주택을 공급해왔으나 7,143호로 공급량이 적은 상황
 - 서울시는 2011년부터 기존 주택 매입, 노후주택 및 빈집의 수선을 통하여 617호 공급
- 2012년 3월 「주택법」 시행령 개정으로 대학기숙사가 준주택에 포함됨으로써 사립대 기숙사의 신축·증축·개축 비용의 50%까지 국민주택기금에서 저리로 지원 가능해졌으나, 신축을 위한 토지확보가 어려운 대학의 경우 기숙사 확충에 한계

2) 사업내용

□ 대학생의 주거안정을 위해 경기도가 저렴한 주거공간 제공

- 대학생은 전통적인 주거취약계층의 범주에 포함되지 않는 특수소요계층으로서, 정부의 주거복지정책 대상에서 제외되거나 지원수준이 미흡한 정책사각지대에 해당
 - 미래세대의 주역인 젊은 대학생들이 쾌적하고 저렴한 주거생활을 기반으로 학업에 전념하여 좋은 인재로 성장할 수 있도록 지원
- 대학 인근 자투리땅, 유휴부지, 미집행학교용지, 공공기관 이전적지 등을 활용
 - 부지규모에 따라 주택공급 외 취업 및 창업지도 등의 산학연계 기능, 지역주민 대상의 커뮤니티프로그램 운영 등 종합복지 기능이 결합된 복합개발방식도 가능

□ 경기도는 주거지원이 필요한 대학생의 약 10%(800호)를 공공기숙사 공급을 통해 지원

- 주거지원이 우선적으로 필요한 경기도내 대학생은 약 8천명으로 추정¹⁵⁾
 - 경기도 소재 대학 재학생 중 부모의 소득이 월 100만원 이하인 저소득가구를 우선지원대상으로 설정
- 대학생에 대한 주거수준 개선의 일차적 주체는 대학당국임을 분명히 할 필요가 있으며, 현실적으로 대학당국의 대응에 한계가 있음을 감안하여 경기도 차원에서 우선적인 주거지원이 필요한 대학생의 최소 10%를 담당
- 주택공급유형은 중앙정부의 지원을 통해 경기도의 재정부담을 최소화하고자 국민주택기금이 지원되는 기숙사(준주택)를 활용하여 향후 8년간 800호 공급

15) 우선적으로 주거지원이 필요한 경기도내 대학생 소요규모 추정

(단위 : 명)

구분	추정과정	추정결과
우선지원 대학생 소요규모	$\begin{aligned} & \text{대학 재학생수} \times \text{입학전 수도권 이외지역 거주비율} \\ & \times \text{부모 월소득이 100만원 이하인 비율} \\ & = 337,000 \times 60.2\% \times 3.9\% \end{aligned}$	7,912

주 : 추정과정에서 % 수치는 경기개발연구원의 설문조사 결과를 반영한 것임

- 대학생은 재학기간 동안만 이용할 수 있으므로 주기적인 입주자 순환이 가능

표 VI-16. 연차별 대학생 대상 공공기숙사 공급물량

(단위 : 호)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
공급물량	100	100	100	100	100	100	100	100	800

3) 협력기관

□ 경기도시공사

- 경기도의 재정지원 및 토지확보 지원을 바탕으로 경기도시공사가 공공기숙사를 공급 및 임대운영

4) 소요예산

- 대학생을 위한 기숙사 공급에 필요한 경기도 예산은 136억원(연평균 17억원)
 - 중앙정부로부터 국민주택기금을 통한 건설비 지원을 받고, 도·시유지 등 공공소유 토지를 활용

추진과제

1-7

고령자·장애인을 위한 무장애 주택공급

1) 배경 및 목적

- 2012년 8월부터 시행된 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 근거하여 고령자, 장애인 등 주거약자에 대한 주거지원의 필요성 증대
- 동 법률에 따르면 주거약자는 고령자, 장애인, 국가유공자 및 보훈보상대상자, 5·18민주유공자, 고엽제후유의증 환자로 구성
- 동 법률에 의해 주거약자에 대해서는 주거지원계획 수립, 주거실태조사, 주거약자용 주택의 의무건설, 주택개조비용 융자 등의 지원을 할 수 있음

〈참고〉 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 규정하는 지원내용

- 주거약자에 대한 주거지원계획을 주택종합계획에 포함
- 주거실태조사 실시
- 주거약자용 주택에 대한 최저주거기준 및 편의시설 설치기준 설정
- 공공임대주택의 일정 비율을 주거약자용 주택으로 공급(수도권 : 공급량의 5%, 비수도권 : 3%)
- 국민주택기금을 활용한 주택개조비용 융자(지원받은 임대사업자는 주거약자에게 4년간 의무임대)
- 주거지원센터 설치

- 경기도의 65세 이상 고령자는 1990년 27.3만명에서 2010년 99.9만명으로 증가하여, 2010년 기준 도내 인구 대비 8.6% 차지
 - 평균 연령은 74.7세이며, 자녀와 동거하고 있는 경우는 41.8%
 - 소득이 없거나 월 30만원 이하인 고령자가 61.4%
 - 본인 또는 배우자 소유 주택에 거주하는 고령자는 29.4%, 자녀 소유 주택에 거주하는 고령자가 55.3%, 기타 임차가구가 15.3%
 - 현 주택의 내부시설에 대해 20.4%가 만족하지 않는 것으로 나타났으며, 최근 1년 동안 주택에서 안전사고를 경험한 노인이 10.1%
- 경기도의 등록장애인은 2011년말 현재 50.5만명으로 도내 인구의 4.2%를 차지하고 있으며, 2002년 대비 24% 증가
 - 지체장애인이 54%로 가장 많으며, 뇌병변장애(10.5%), 시각장애(9.7%), 청각장애(9.5%) 순으로 많이 분포
 - 국민기초생활보장제도에 의한 수급 장애인은 5.1만명으로 도내 장애인의 10.1% 차지

2) 사업내용

- 고령자·장애인의 안전하고 편리한 주거생활을 위해 주거약자 지원 법률에 근거한 주거약자용 주택 공급 및 주택개조 비용 지원
 - 주거약자용 주택 및 주택개조는 주거약자 지원법률에 의거하여 중앙정부가 정하는 건설기준, 편의시설기준에 부합하는 무장애주택으로 공급되도록 유도
- 신규로 건설되는 공공임대주택 공급물량의 5%를 고령자, 장애인 등 주거약자용 주택으로 공급
 - 1차 주거안전망 구축을 위해 공급되는 공공임대주택 중 신규건설되는 영구임대주택, 국민임대주택 공급량의 5%를 주거약자용 주택으로 공급
 - 2013~2020년간 총 7.1천호의 주거약자용 주택 공급(연평균 888호)

표 VI-17. 연차별 주거약자용 주택 공급계획

(단위 : 호)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
공급호수	625	635	865	875	1,000	1,000	1,050	1,050	7,100

- 고령자 등 주택개조 활성화를 위해 자금융자시 경기도가 1%의 이자 보전
 - 현재 주거약자 대상의 주택개조 자금융자에 대한 구체적인 계획이 발표되고 있지 않으나, 융자제도 시행시 주택개조 활성화를 위해 경기도가 1%의 이자를 보전하는 방안 추진
 - 2013~2020년간 매년 1천 가구씩 8천 가구 지원을 목표로 추진

표 VI-18. 연차별 주거약자용 주택개조사업 지원물량

(단위 : 가구)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
주택개보수지원	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	8,000

3) 협력기관

- 경기도시공사, 한국토지주택공사
 - 공공임대주택을 공급하는 경기도시공사와 한국토지주택공사가 무장애화된 주거약자용 주택 공급을 담당하며, 경기도는 주택개조 자금융자에 따른 이자 보전을 담당

4) 소요예산

- 고령자·장애인의 무장애 주택 공급을 위해 필요한 경기도 예산은 82억원(연평균 10.3억원)
 - 주거약자용 주택 공급예산은 공공임대주택 공급예산에 포함되므로 별도로 산정할 필요가 없으며, 주택개조 자금융자에 따른 1% 이자 보전으로 72억원 소요
 - 주거약자 지원법 제7조 및 시행령 제3조에 근거하여 정기적인 주거약자 주거실태조사 실시에 10억원 소요
 - 2013년 최초 실시 후 5년 단위로 시행하며, 고령자·장애인의 주거실태 및 주거소요 분석에 활용

추진과제 1-8

취약계층을 위한 공동생활가정(그룹홈) 확대

1) 배경 및 목적

- 공동생활가정은 일반가정을 거주와 치료의 장소로 활용하여 지역사회 정착을 지원하는 프로그램으로서 경기도에 710개소가 운영 중
- 복지시설 퇴소 후 자립생활이 여의치 않거나, 독거노인 등 고령 또는 장애로 인해 일상적인 지원을 필요로 하는 이들에게는 효과적인 정책프로그램

- 경기도에서는 노인 대상 공동생활가정이 60%를 상회하고 있는 반면 미혼모자, 아동·청소년, 장애인 대상 공동생활가정은 상대적으로 적은 실정

표 VI-19. 경기도 공동생활가정 운영 현황

(단위 : 개소)

구분	장애인	아동·청소년	미혼모자	노인	계
시설수	133	143	4	430	710

주 : 2010년 기준

자료 : 경기복지재단 홈페이지(www.ggwf.or.kr).

- 2012년에는 「경기도 아동공동생활가정 지원에 관한 조례」가 제정되면서 경기도에서도 공동생활가정에 대한 정책적 관심 및 지원의 필요성이 확대
 - 동 조례에서는 공동생활가정의 관리운영비, 실무자 인건비를 경기도가 보조할 수 있도록 하였으며, 공동생활가정 사업의 활성화를 위해 공동생활가정지원센터를 설치하도록 규정
 - 향후에는 아동에 국한되지 않고 장애인, 고령자 등 다양한 대상을 포괄하는 공동생활가정 지원조례로 확대하는 정책적 노력 필요
- 공동생활가정 운영을 위해서는 우선적으로 주택의 확보가 필요하나, 공동생활가정용 주택은 운영주체가 확보해야 하는 한계가 존재하므로 매입·전세임대 공급물량의 일부를 활용하여 운영주체의 주택확보를 지원
 - 현실적으로 임대보증금 마련, 이웃주민들의 반대 등의 문제가 있어 운영주체가 주택을 직접 확보하기가 용이하지 않음

2) 사업내용

- 매입·전세임대주택 공급량의 3%를 공동생활가정으로 할당하여 1,456호(연평균 162호)의 공동생활가정용 주택을 공급함으로써 운영주체의 주택확보 지원
 - 보증자리주택 업무처리지침 제48조에서는 공급물량의 5% 범위 내에서 공동생활가정용 주택을 공급할 수 있도록 규정

표 VI-20. 연차별 공동생활가정 공급물량(안)

(단위 : 호)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
공급물량	143	150	162	162	162	165	167	171	174	1,456

주 : 매입/전세임대주택의 전체 공급물량 중 3%를 공동생활가정용으로 할당

3) 협력기관

- ☐ 한국토지주택공사, 경기도시공사
 - 한국토지주택공사와 경기도시공사는 매입·전세임대 공급물량의 일부를 공동생활가정 용도로 할당하고, 경기도 복지부서는 운영주체의 참여 유도 및 연계업무를 담당

4) 소요예산

- 비예산
 - 매입·전세임대주택 공급예산에 포함되므로 별도의 예산 산정 불필요

핵심 추진과제 권역별 주거돌봄센터 설치 1-9

1) 배경 및 목적

- ☐ 최근 들어 주거지원정책에 대한 저소득가구의 접근성을 높이려는 시도들이 등장
 - 사회복지공동모금회는 2008년부터 전국의 10여개 NGO에 사업비를 지원하여 주거복지센터 활동을 수행토록 하고 있으며, 2012년 서울시는 공모사업을 통해 8개 NGO를 선정하여 주거복지센터 업무를 위탁
 - 서울시 주거복지센터는 주거취약계층 발굴 및 사례관리, 중앙정부 및 지자체의 주거지원 프로그램 연계, 소규모 주택관리개선사업 등의 업무를 수행
 - 주거취약계층이 밀집한 강북구, 성동구, 노원구, 양천구·강서구, 성북구, 은평구, 관악구, 송파구가 대상지역으로 선정
- ☐ 경기도에서는 유사조직으로서 시·군별 무한돌봄센터가 있으나, 주거지원 관련 활동은 미흡한 실정으로 지역밀착형 주거지원체계를 구축할 필요
 - 성남시, 시흥시에서는 사회복지관 등 NGO가 자발적으로 주거복지센터를 설립하여 활동 중이나 재원 및 전문역량 부족 등의 한계로 활성화되지 못하고 있음

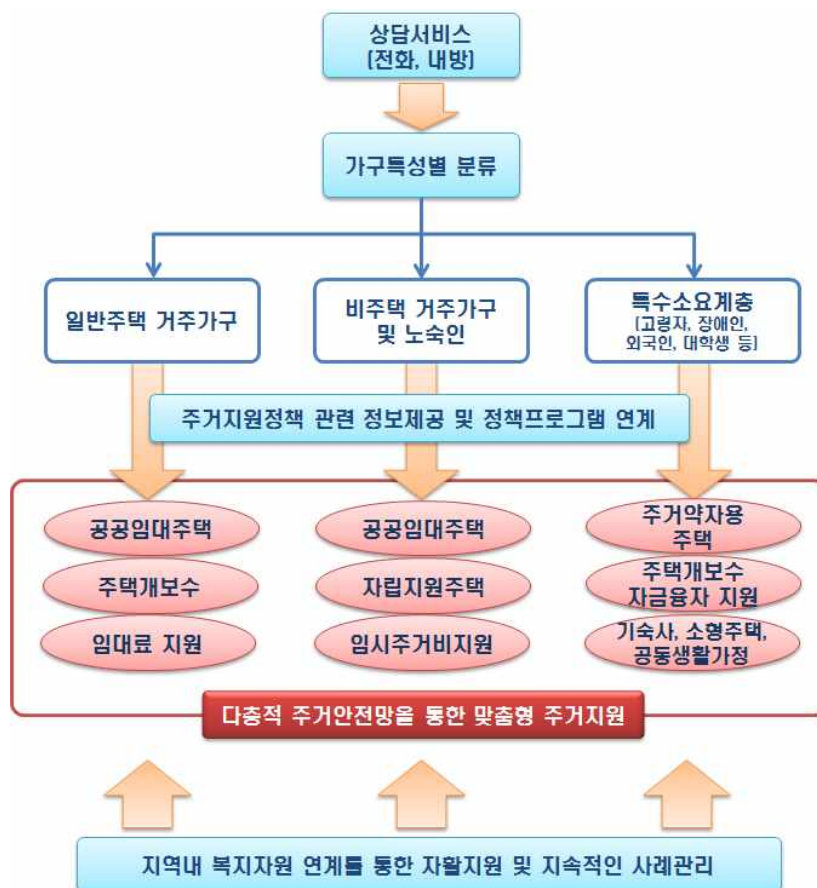
2) 사업내용

- ☐ 주거취약계층에 대한 상담 및 정보제공, 주거지원 연계 등의 기능을 담당하는 주거돌봄센터를 권역별로 설치하여 수요자 중심의 전달체계 확립
 - 권역별 주거돌봄센터 운영을 통해 수요자 입장에서 주거복지 전달체계를 효율화하고, 부서

간 주거복지 관련 업무분리도 완화

- 주거돌봄센터는 최초 접점인 상담과정을 통해 가구특성별 적절한 주거지원 및 복지자원을 연계하는 업무 담당
 - 전화 또는 내방을 통한 상담내용을 바탕으로 일반주택 거주가구, 비주택 거주가구 및 노숙인, 특수소요계층으로 지원대상자를 구분
 - 일반주택 거주가구에 대해서는 1차 주거안전망을 위한 정책수단을 연계하고, 비주택 거주가구에 대해서는 2차 주거안전망에 해당하는 정책수단 연계
 - 주거지원뿐만 아니라 복지서비스, 일자리 관련 복지자원 연계 및 사례관리를 통해 자활지원
 - 공공임대주택에 입주하였더라도 영구임대주택 등 최저소득계층이 집단거주하는 단지에는 지역의 쇠퇴 방지와 자활 촉진을 위해 복지서비스 연계, 사례관리 등 사회복지적 접근
 - 주거돌봄센터는 「장애인·고령자 등 주거약자지원에 관한 법률」에 규정된 주거지원센터(제17조)의 역할도 가능

그림 VI-2. 주거돌봄센터의 기능



- 경기도시공사에 주거돌봄센터를 설치하여 시범적으로 운영하며 시·군 무한돌봄센터와 네트워크 구축
 - 경기도시공사와 주거복지 관련 NGO가 공동으로 주거돌봄센터 실무진을 구성하거나 서울시처럼 민간위탁방식 등을 통해 센터를 운영하고, 주거돌봄센터와 NGO의 네트워크를 안정적으로 유지함으로써 지역내 자원을 효과적으로 동원할 수 있는 체계 마련
 - 중장기적으로 수요가 많은 지역에 광역 주거돌봄센터를 설치하여 확대, 운영
 - 긴급주거지원 및 사례관리, 복지서비스 연계 기능을 가지고 있는 무한돌봄센터와 주거돌봄센터가 밀접한 관계를 구축
 - 무한돌봄센터 실무자 대상 주거복지교육을 시행하여 주거지원에 대한 이해도를 높이고, 무한돌봄센터내 주거지원업무 담당자를 지정하여 주거돌봄센터와 안정적인 업무협조가 이루어질 수 있는 체계 마련

3) 협력기관

- 경기도시공사, 민간 사회복지단체, 시·군
 - 경기도시공사에 주거돌봄센터를 설치하여 주거지원 정책의 효율적 연계를 위한 시스템을 구축하고 시범운영
 - 주거돌봄센터의 원활한 운영을 위해 시·군별 무한돌봄센터 및 경기도 복지부서와의 협조가 필요하며, 사회복지관 등 지역내 민간단체들과의 네트워크 형성

4) 소요예산

- 주거돌봄센터 시범운영을 위해 연간 2억원 소요
 - 시범사업을 위해 주거지원 전문인력을 고용하고 경기도시공사 주거복지 관련 부서 인력지원
- 2015년 이후 5개 권역별 주거돌봄센터 운영을 위해 연간 5억원 소요
 - 서울시는 실무자 2인에 대한 인건비를 포함하여 8천만원 수준에서 지원하고 있으나, 경기도의 주거돌봄센터는 권역단위에서 활동하므로 지원액을 서울시보다 상향

추진과제

1-10

주거지원 관련 온라인 정보 제공

1) 배경 및 목적

- ☐ 주거지원을 필요로 하는 가구들에 대한 온라인 정보제공 강화
 - 행정안전부에서 운영하고 있는 주민복지관련 사이트에서 복지, 보건, 고용, 주거 등 8개 분야에 정보를 제공하고 있으나 개별 가구에 필요한 정보를 선별적으로 제공하지는 못함

2) 사업내용

- ☐ 온라인 정보제공 강화
 - 경기도청, 경기도시공사, 시·군 홈페이지 내 주거복지프로그램 관련 서비스 설치
 - 이용자는 연령, 소득, 거주지역, 가구구성 등의 개인자료 입력을 통해 자신이 받을 수 있는 주거복지 프로그램을 쉽게 인지
 - 결과출력 화면에는 이용자가 수혜 가능한 주거복지프로그램의 내용 및 상세 설명 출력을 통해 이용자의 편의와 정보의 전달성 향상
 - 이용가능한 주거복지 프로그램 탐색을 위하여 한국토지주택공사와 경기도시공사, 각 시·군에서 공급하는 임대주택, 주거복지서비스 등 다양한 정보제공
 - 향후 주거돌봄센터 설립시 온-오프라인으로 주거정보 제공체계 구축

3) 협력기관

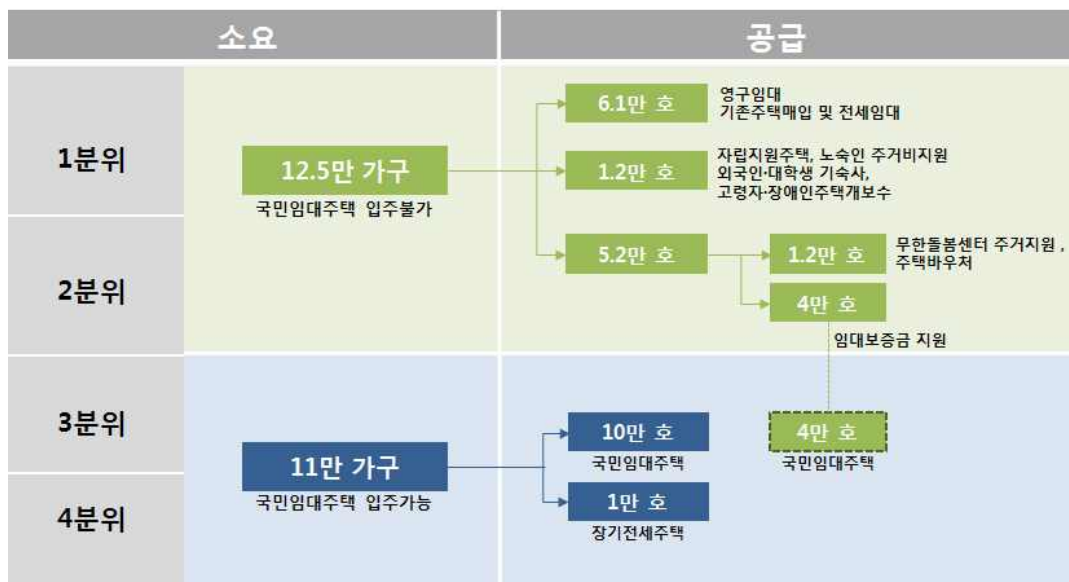
- ☐ 한국토지주택공사, 경기도시공사, 시·군
 - 한국토지주택공사, 경기도시공사, 31개 시·군, 민간단체 등과의 협조를 바탕으로 다양한 주거복지 프로그램을 충실히 안내

4) 소요예산

- 주거지원관련 온라인 정보제공 사이트 구축을 위해 10억원 소요

<참고> 23.5만 가구에 대한 맞춤형 주거지원을 통해 서민 주거안정 도모

- 2020년까지 경기도 주거지원 소요가구(38만 가구) 중 2/3 해소
- 소득 3분위 이상으로 국민임대주택 입주 가능한 가구는 택지개발 국민임대주택 14만호 중 10만호, 장기전세주택 1만호를 통해 총 11만 가구 지원
- 차상위계층 등 1·2분위 소득가구 중 총 12.5만 가구를 지원하여 저소득층의 주거안정 도모
 - 장기공공임대주택인 영구임대주택, 기존주택 매입 및 전세임대주택을 통해 6.1만 가구를 지원
 - 취약계층에 대한 맞춤형 주거지원으로서 자립지원주택, 노숙인 주거비지원 등을 통해 1.2만 가구를 지원
 - 수요자 지원으로서는 무한돌봄센터의 주거지원과 주택바우처 제도를 활용하여 1.2만 가구를 지원하고 국민임대주택에 입주하기 어려운 4만 가구에 대해 임대보증금 지원
- 맞춤형 주거지원 정책 추진을 통하여 경기도는 2020년 기준 주택재고의 8.6%인 41만호를 장기공공임대주택으로 보유
 - 수요자 지원을 포함하면 2020년 까지 전체 가구의 11.3%인 53만 가구가 공공지원을 통해 주거안정 도모



2. 주택공급방식 전환

핵심







추진과제
2-1

고층아파트 없는 스마트 하우스 단지 개발

1) 배경 및 목적

- 소득 및 가구구성 변화 등으로 새로운 주택유형이나 주택교체에 대한 요구가 증대

표 VI-21. 소득별, 기존유형별 선호유형

구분		선호유형						계
		단지형 단독	개별형 단독	연립/다세대	저층아파트	고층아파트	주상복합	
								
현재 유형	단독주택	31.4%	35.5%	10.8%	8.2%	12.0%	2.0%	100.0%
	아파트	35.3%	14.9%	10.4%	9.2%	26.5%	3.7%	100.0%
	연립, 다세대	40.6%	24.4%	11.3%	8.1%	11.8%	3.9%	100.0%
소득 계층	저소득층	30.2%	28.9%	10.4%	6.7%	20.8%	3.0%	100.0%
	중소득층	38.2%	17.7%	10.2%	9.7%	21.0%	3.2%	100.0%
	고소득층	39.3%	18.1%	11.6%	10.8%	16.5%	3.7%	100.0%

자료 : 2012년 경기도 주거실태조사 분석.

- 하지만 아파트 건설이 급증하여 연평균 전체 건설호수의 80% 이상이 아파트로 공급되어 현실적으로 수요자의 선택권 박탈
- 2기 신도시나 양평, 가평 등에 유럽식 단독주택 등을 공급하고 있으나 전체 공급량에서 차지하는 비율은 미미하며 위치적으로 도심에서 멀리 떨어져 있고 최고급 대형 위주로 공급되어 수요층이 매우 한정됨
- 저층저밀 단독주택, 타운하우스 건설 확대를 통한 아파트 없는 주거단지 개발을 확대하여 다양해지는 주택수요에 대해 지역적 전략을 기초한 주택공급 필요

2) 사업내용

- 10층 이상 고층 아파트 없는, 저층저밀 단독주택, 타운하우스가 중심인 3,000~5,000세대 복합주거단지 개발
 - 스마트 단지는 단독주택과 타운하우스, 7층 이하의 유럽식 아파트(임대+분양)로 구성
 - 서비스 시설의 복합화, 대중교통중심, 생태순환체계와 액티브·패시브 주택 등 공급

- 연면적 70㎡ 수준의 실속형 단독주택부터 150㎡ 이상 대형주택을 혼합하고 학교, 공공시설 등 공공서비스를 제공하는 단지를 구성하여 다양한 수요층을 만족시킴
- 서울인근 지역에 우선적으로 사업 실시
 - 도시개발사업, 택지개발사업, 보금자리주택사업, 정비발전사업, 반환공여지사업 등 다양한 사업을 통해 구현
- 이 사업을 통해 다양한 주거공간 개발로 삶의 질 향상과 새로운 수요창출로 건설기술 향상 및 건설경기 활성화 등 기대

그림 VI-3. 스마트단지 사례

소형
(연면적 85㎡이하)



중형
(연면적 85~135㎡이하)



대형
(연면적 135㎡초과)



자료 : <http://www.bouygues-immobilier.com/>

3) 협력기관

□ 경기도시공사

- 경기도는 경기도시공사를 통해 스마트 하우스 단지 시범사업 추진

4) 소요예산

- 계획구상 등을 위해 20억원 정도 소요되며 택지확보 및 개발비용은 민간분양 등을 통해 충당

추진과제

2-2

친환경·에너지 효율적 주거지 조성

1) 배경 및 목적

- 온실가스 의무 감축국 지정(2013)에 대비하여 구체적인 온실가스 배출량 감축 방안 마련 필요
 - 「저탄소 녹색성장 기본법」과 「온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률」 시행으로 도시 차원에서 온실가스 감축을 위한 계획적 관리 필요

2) 사업내용

- 기존 주거지의 주택 에너지소비 절감계획 수립을 통하여 경기도 주택에너지 소비실태, 에너지 감축목표 수립, 에너지 절감방안 마련
- 에너지 효율이 낮은 노후주택의 설비개선과 신재생에너지 활용을 통한 온실가스 배출 감축 추진
 - 공동주택단지 친환경 에너지 발전설비 설치지원
 - 옥상에 태양광 발전설비 설치 지원(리모델링 지원기준 마련)
- 도심 역세권을 중심으로 압축도시(Compact City), 대중교통 중심의 개발 정책을 추진하여 교통분야 에너지 소비를 저감

3) 소요예산

- 기존 주거지의 주택 에너지소비 절감계획 수립을 위해 1억원 소요

추진과제

2-3

미사업지구 및 사업지연지구의 임시활용

1) 배경 및 목적

- 한국토지주택공사가 경기도에서 추진중인 사업은 55개소(193km², 1,016천 세대, 2,707천 명) 이 중 계획만 이루어진 채 사업이 전혀 이루어지지 않고 있는 곳은 24개소
 - 9곳은 보금자리주택지구이며, 15개소가 기존에 계획된 택지개발지구임
- 보상후 사업이 지연된 사업지구에 대해서는 대상지역의 특성에 따라 가격인하, 용도전환(임대산단)으로 전환하며, 그렇지 못한 경우 택지의 장기비축 후 향후 여건에 따라 활용할 수 있는 방안모색이 필요

2) 사업내용

- 보상 후 사업지연이 예상되는 지구에 대해 활용계획을 수립하여 대규모 빈 토지가 방치되어 도시미관 저해, 우범지대가 되지 않도록 관리
 - 임시활용하는 경우, 한시적으로 농민에게 토지를 임대하여 농지로 계속 활용하거나, 저렴한 임대비 및 사용료로 주변 지역 주민의 도시농업 용지, 임시체육시설 등 주민을 위한 용도로 제공하여 한국토지주택공사와 주민의 상생전략을 도모함

<참고> 사업지연 지구 유휴토지 활용 사례

구분	용도	내용 및 사례
영구전환	임대산업단지	· 산업단지로 조성
임시활용	임대 농지	· 택지지구 내 농지를 기존 경작자 또는 인근 농민에게 임대하여 경작지로 활용하며, 생육기간 1년 이내의 작물 재배 · 한국토지주택공사에서는 보상 후 미착공 지구내 농지에 대해 농민임대 활용 계획 수립 - 실제 농작물이 경작되거나 다년생 식물 재배지의 경우 농업손실보상금 수령 대신 경작을 선택할 경우에는 착공 전까지 무상 임대
	도시농업	· ‘도심외곽지형’ 도시농업용지로 활용하여 텃밭, 주말농장 등 조성 · 인근 지역 주민에게 임대하여 경작
	체육시설	· 운동장 등 시설설치 및 관리비용이 적게 사용되는 시설위주로 활용 · 배드민턴장, 족구장, 농구장, 축구장, 게이트볼장 및 쉼터, 주차장 조성 예) 성남시 차량등록사업소 부지 활용 : 부지활용 확정시까지 임시체육시설 및 자연학습장 등 주민편익시설 운영. 축구장, 자연학습장(주말농장), 주차장 조성 추진

3) 협력기관

- 한국토지주택공사, 경기도시공사
 - 택지개발사업 시행자인 한국토지주택공사, 경기도시공사에 활용계획 수립 요청
 - 산업단지로 전환하여 추진할 경우에는 경기도 및 경기도시공사협조 필요

4) 소요예산

- 비예산

추진과제

2-4

1·2인 가구를 위한 소형주택 공급 활성화

1) 배경 및 목적

- 저소득층 비율이 높고 주거환경이 열악한 1·2인 가구의 수요가 집중하고 있는 60㎡이하의 주택이 부족한 실정으로 적정규모의 주택공급이 필요함
- 2010년 기준 경기도 주택규모는 60~85㎡의 비율이 31.1%, 40~60㎡가 31.3%, 40㎡이하가 20.8%를 차지
- 최근 5년간 공급실적을 살펴보면 60㎡ 이하 주택공급비율은 30.6%에 불과함
- 1인 가구의 주택사용면적은 40㎡이하가 55.8%를, 40~60㎡가 25.0%를 차지하고 있으며, 2인 가구는 40~60㎡가 32.3%
- 현재 3·4인 가구에서 향후 1·2인 가구의 비중이 높아져 가구의 50%이상을 차지할 것으로 전망

표 VI-22. 경기도 주택규모별 현황

(단위 : %)

구분		40㎡ 이하	40 ~ 60㎡	60 ~ 85㎡	85㎡ 초과
주택재고(2010)		20.8	31.3	31.1	16.9
주택공급(2007~2011)		13.4	17.2	41.8	27.6
사용면적 (2010)	1인	55.8	25.0	13.7	5.5
	2인	21.3	32.3	29.3	17.1

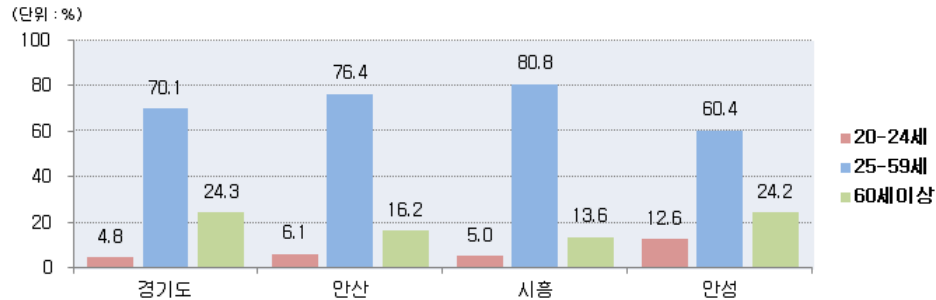
자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료; 국토해양부(2010). 주거실태조사 원자료; 경기도 내부자료 재구성.

(글과 표 삭제)

- 지역별 1인 가구의 특성에 따라 적절한 소형주택의 공급이 이루어질 필요가 있음
- 서울 주변의 도시는 역세권 중심으로 출퇴근 인구를 위한 소형주택 공급 필요
- 공장 밀집지역은 근로자를 위한 소형주택 공급 필요
- 대학이 소재한 도시는 대학생을 위한 소형주택 공급 필요
- 반면 군 지역은 고령 1·2인 가구의 비율이 높으며, 주택점유형태는 대부분 자가이나 소득수준이 낮으므로 고령자를 위한 무장애주택 등 주택개보수사업지원이 필요함
- 산업단지가 있는 시흥과 안산의 1인 가구 비율이 각각 25.4%, 24.7%이며 중앙대학이 위치한 안성이 29.8%를 차지하여 경기도 평균 20.3%보다 높으며, 안산시와 시흥시는 취업연령층인 25~59세 비율이 각각 76.4%와 80.8%를 차지하여 경기도 평균 구성비 70.1%보다 높은 특성을 보임
- 안성시는 1인 가구 중 대학생 연령층인 20~24세의 구성비가 12.6%로 경기도 평균인 4.8%

보다 약 2.6배가 높게 나타남

그림 VI-4. 안산, 시흥, 안성 1인 가구의 연령별 현황



자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 재구성.

2) 사업내용

□ 역세권과 대도시 주거지역에 소형주택 공급 확대

- 서울 주변 도시의 중소형 주택 공급이 부족한 지역에 대해서는 역세권 개발 시 1·2인 가구를 위한 중소형주택의 공급을 확대할 수 있도록 60㎡이하 소형주택 비율을 의무화함
 - 대도시 주거지역에서 재개발, 재건축, 리모델링사업 추진 시 세대구분형 주택건설의 장려로 소형 임대주택 공급을 확대하여 주택공급뿐 아니라 신도시의 고령인구 증가에 대해 청년층의 인구유입을 유도
- 수요조사 및 공급계획 수립
 - 역세권의 주택공급에 대한 소형주택 및 소형임대주택 비율 책정
 - 리모델링사업시 세대구분형 주택건설에 대한 인센티브 제공

□ 공장 밀집지역과 대학도시의 근로자 및 학생을 위한 소형주택 공급

- 산업단지 및 공장밀집지역의 청년층 근로자와 대학이 있는 지역의 학생을 위한 맞춤형 주택공급
 - 산업단지 및 공장밀집지역에 대한 수요조사 : 근로자 기숙형 주택 등 제공
 - 대학소재의 도시에 도시형 생활주택, 임대주택 공급

□ 농촌지역의 고령 1·2인 가구를 위한 무장애주택 및 공동생활가정 확대

- 경기도 노인가구의 87%가 현재의 집에서 그대로 살기 원하며, 건강악화시에는 주택의 개보수를 통해, 또 건강악화시나 혼자 살게 되었을 때는 공동주택 즉 유료시설 및 노인 공동생활주택으로의 이주희망도 증가하고 있으므로 무장애주택의 지원과 공동생활가정을 확대함
 - 추진과제 1-7 고령자장애인을 위한 무장애 주택공급, 추진과제 1-8 취약계층을 위한 공동생활가정 확대, 추진과제 3-2 소규모 주택개보수 지원사업과 연계추진

<참고> 경기도 노인가구의 희망 거주형태

(단위 : %)

구분	평상시	건강악화시	혼자 살게 되었을 때
현재의 집에서 그대로 살고 싶다	87.0	57.8	54.2
현재의 집을 고쳐서 계속 살고 싶다	4.8	11.5	6.8
자녀 또는 친지 집으로 이사	0.5	7.4	10.9
무료 양로시설	0.2	5.1	5.3
고령자 전용 국민임대주택	0.5	1.1	1.3
소계(대규모 유료시설+노인 공동생활주택)	0.9	10.1	12.9
대규모 유료시설(실버타운) 구입	0.1	3.5	6.3
대규모 유료시설(실버타운) 임차	0.3	3.5	3.7
노인 공동생활주택(20가구 이내) 구입	-	1.2	1.2
노인 공동생활주택(20가구 이내) 임차	0.5	1.9	1.7
다른 주택을 구입하여 이사	4.0	2.9	3.2
다른 주택을 임차하여 이사	1.5	2.4	2.5
기타	0.5	2.0	3.0
계	100.0	100.0	100.0

자료 : 국토해양부(2007). 노인가구 주거실태조사 재구성.

<참고> 노인 그룹홈 사례

- 공동거주제
 - 경남 의령군의 경우 전국 최초로 독거노인 공동거주제를 시행하고 있는데 최근 기존 28개소를 36개소로 확대 운영
- 사회적 가족
 - 김제시 : 농촌의 경우 마을회관이나 노인정 등을 활용해 함께 살며 냉·난방비를 줄이고 공동체 역할을 하도록 함
 - 서울 영등포 노인복지관 : 독거노인들이 서로 돕는 ‘두레’를 구성해 친목도모와 더불어 우울증 예방등에 나서는 ‘함께살이’ 모델 운영

3) 협력기관

□ 경기도시공사, 한국토지주택공사

- 수요조사와 공급계획은 경기도가, 주택공급은 경기도시공사와 한국토지주택공사 중심으로 사업추진

4) 소요예산

- 수요조사와 공급계획 수립을 위해 3억원 소요

추진과제
2-5

협동조합 설립을 통한 주택공급방식 다양화

1) 배경 및 목적

- 「협동조합기본법」 시행(2012.12.1)과 함께 협동조합 설립 기준이 5인 이상으로 완화
- 협동조합은 민간조직이면서 공익성을 가지고 있어 주택공급방식으로 활용하면 공공과 민간으로 양분된 시장에서 공공성이 강화된 민간주택 공급 가능
- 주택협동조합 주택의 소유권은 주택협동조합법인 또는 비영리기관이 가지게 되어 일반적인 민간임대주택시장과 달리 임대료 인상이 물가상승률 수준에서 결정되기에 안정된 임대시장 형성 기대

<참고> 주택협동조합 사례

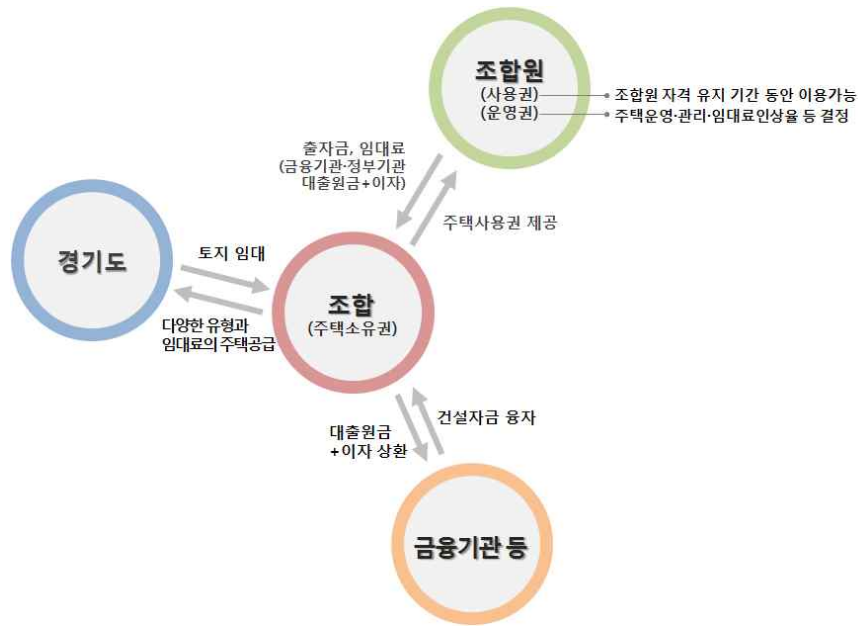
- 서울시 : ‘협동조합형 공공임대주택’ 을 국내 첫 시범운영
 - 임대주택임주자는 조합원으로서 출자금을 내고 협동조합을 형성, 주택계획수립-건축계획-관리 등의 주체로 역할
 - 서울시 가양동의 시유지 1,261㎡(현재 주차장으로 이용)에 단지형 연립주택 형태의 공공임대주택 건설
 - 전세금은 주변 시세의 80% 수준이며 2년마다 재계약해 최대 20년 거주 가능
 - 조합원 대상은 3세 미만 자녀를 둔 무주택 가구로 한정하여 육아공동체 형성
- 미국 : 2010년 기준 6,400개의 주택협동조합이 120만호의 주택 재고 보유
 - 1920년대 이민자와 노동조합을 중심으로 시작
 - 1950년대 협동조합 연합체 구성, 정부에서 주택담보대출을 최대 40년까지 보장하는 제도 도입
 - 시니어협동조합은 4개 주에서 5,000여 명의 노인이 거주하고 있으며, 시니어협동조합연합회에서 농촌 지역의 시니어협동조합 지원
 - 학생주택협동조합은 미시간의 앤아버, 위스콘신의 메디슨, 캘리포니아의 버클리 등에 있으며, 북미협동조합학생연합회에서 다양한 교육 및 지원활동이 이루어짐
- 스웨덴 : 2011년 기준 전체주택의 22%인 100만호가 협동조합주택
 - 20~100세대 규모의 아파트나 연립주택으로 구성
 - 1923년 주민활동가를 중심으로 양질의 주거공간 공급을 위해 시작
 - 전국연합-지역연합-단위협동조합 식으로 체계적으로 구성되어 입주희망자를 모집하고 주택건설과 관리, 운영 등을 지원함

* 자료 : 서울시 보도자료(2012.10.26); 박주희(2012). “미국과 스웨덴의 주택협동조합” .

2) 사업내용

- 주택협동조합 설립과 운영 시범사례를 경기도가 추진하여 자발적 주택협동조합 형성 유도
 - 비영리기관 또는 공공 소유의 토지를 무상임대하고, 주택협동조합은 주택의 건축과 운영, 관리를 담당하면 공공임대주택 수준의 임대료로 임대주택 공급 가능
 - 시범사례로서 공공은 국공유지, 시유지 자투리땅을 무상임대하고, 국민주택기금 또는 금융권 장기대출(공공 보증)과 조합원인 임차인의 출자금(기존의 전세자금 등 활용)을 통하여 건설자금 형성

그림 VI-5. 경기도 주택협동조합 설립 개념



- 주택협동조합 설립시 행정적·재정적 지원을 통해 공익적 성격 강화
 - 주택협동조합에 주택건설과 운영, 관리를 위한 행·재정적 컨설팅 지원
 - 주택협동조합에서 주택건설시 국민주택기금 활용 근거 마련 및 금융권 장기 저리대출 추진
- 주택협동조합 설립과 운영을 위한 법·제도를 정비하여 소유형태 및 조합원 구성 등에 따라 다양한 주택유형, 임대료 수준으로 공급 가능한 토대 마련
 - 공공토지의 장기임차가 가능하도록 공유재산법 등 개정
 - 주택협동조합법인이 주택에 대한 소유권을 가지는 중저소득층 대상 임대주택, 대학생을 대상으로 하는 학생주택협동조합, 노인을 대상으로 하는 시니어협동조합 등 다양한 계층을 대상으로 시행
 - 협동조합주택 내 복지시설, 공동육아시설 등을 통하여 세대통합과 일자리 창출

3) 협력기관

- 중앙정부, 시·군, 금융기관, 협동조합
 - 국민주택기금 활용을 위해 중앙정부(국토해양부)에 제도개선 요구
 - 경기도와 금융기관, 협동조합간의 협력 필요
 - 공유지활용을 위해 중앙정부, 시·군과 협의

4) 소요예산

- 경기도형 주택협동조합 시범사업 추진 : 비예산(공공임대주택 제도 활용)
- 협동조합 설립을 통한 주택공급방식 다양화 방안 연구용역 : 1억원

추진과제 2-6

귀농·귀촌가구를 위한 농촌주택 활용

1) 배경 및 목적

- 귀농·귀촌가구의 증가세와 은퇴자들의 높은 전원생활 희망비율
 - 가평과 양평의 주택보급률은 약 115%, 평택, 용인, 이천, 안성, 동두천, 파주, 양주, 포천, 연천이 105%를 초과하고 있는 실정으로 이러한 지역에 주민을 위한 주택공급보다 지역의 특성을 이용한 귀촌주택을 공급
 - 귀농, 귀촌가구는 해마다 증가하고 있으며, 2011년에는 전국 10,503가구가 이주함
 - 경기도는 224가구로 2.1%에 불과하나, 우리나라 도시민의 63.7%가 귀농·귀촌의향을 가지고 있어¹⁶⁾ 귀농·귀촌가구는 향후 더 증가될 것으로 전망됨

표 VI-23. 경기도 연도별 귀농·귀촌가구 현황

(단위 : 가구)

구분	계	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11
전국	19,579	880	769	885	1,302	1,240	1,754	2,384	2,218	4,080	4,067	10,503
경기	833	57	18	44	19	28	57	89	126	102	69	224 (470명)

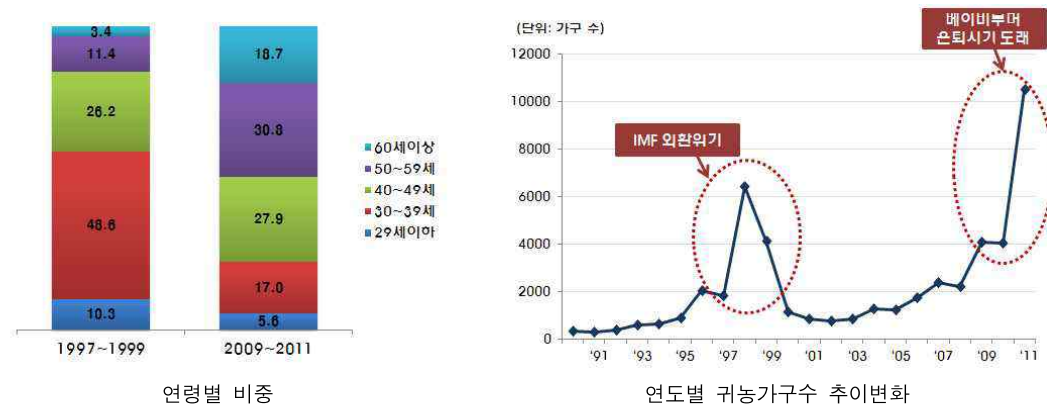
자료 : 농림수산식품부 보도자료(2012.2.24).

- 경기도민의 은퇴 후 원하는 생활 유형은 전원생활이 48.3%, 도시적 생활은 28.9%로, 도농복합시(55.3%)와 군지역(69.9%)은 전원생활이 상대적으로 높은 비중을 차지하여¹⁷⁾ 여건이 갖춰지면 귀촌생활에 대한 수요가 높을 것으로 예상됨

16) 김정섭외(2011). 귀농·귀촌 동향과 지역의 대응방안, 농업전망 2011, 한국농촌경제연구원.

17) 국토해양부(2011). 2010년도 주거실태조사 원자료 분석.

그림 VI-6. 귀농·귀촌 가구 변화



자료 : 이수형 외(2012). '한국 농업의 새로운 트렌드-귀농·귀촌', 이슈&진단 제42호, 경기개발연구원.

- 마을정비구역으로 지정·고시된 지역을 대상으로 시·군 또는 한국농어촌공사가 전원마을 조성사업 추진하면서 전원형 귀촌마을 증가

<참고> 귀촌마을 사례

- 경기도 광주 신현리 한스빌 동호인 마을 : 회사 동료들의 동호인 전원주택단지로 출발, 직장과 출퇴근이 편리하고 전원생활이 가능한 위치에 19가구로 조성
 - 개별대지는 140~180평, 주택바닥면적은 25~45평 정도
- 경기도 광주시 도척면 상림리 : 평범한 농촌마을이었으나 도시민 주택이 급증하면서 도시민 전원주택 마을로 변모
 - 이주 가구 대부분은 사회경제적으로 지위가 높은 편으로 은퇴한 도시민이거나 도시로 출퇴근하는 유형임.
- 전북 진안군 동향면 새울터전원마을 : 농수산식품부 전원마을조성사업을 통해 31세대로 조성된 마을로 주로 40대의 젊은 층이 입주하고 있으며 전업농은 약 5세대이며 다른 세대는 기타 농업 외 종사
- 가평 달전지구 전원주거단지 : 경기도시공사에서 조성한 친환경 목조 전원주택단지로 주변 농경지(국공유지) 임대를 앞선하여 도시농업 지원
 - 141세대로 단독주택과 공동주택의 비율은 8:2이며, 게스트하우스, 브런치바 등 입주민에게 편의서비스 제공

자료 : 송미령 외(2006). 『귀농·귀촌이야기』 한국농촌경제연구원; 농촌진흥청 귀농귀촌종합센터 홈페이지; 경기도 시공사 내부자료.

2) 사업내용

□ 다양한 형태의 귀농·귀촌가구를 위한 주택공급

- 도시지역과 접근성이 우수한 지역은 전원생활형 귀촌지역으로 단지 혹은 개별형 전원주택 제공
 - 전원생활형 귀촌은 경기도와 강원도 등 교통접근성 및 농촌 어메니티가 양호한 지역을 선호하며, 예술인, 프리랜서 등 출퇴근이 자유롭고 자신의 취향에 맞는 생활을 중시하는 점을 고려한 주택공급
- 노후생활형은 도시은퇴자가 노년을 농촌에서 거주하며 소규모 영농을 통해 자족적인 삶을 추구하는 경향으로 지역적으로 귀촌마을 혹은 기존 농촌지역에 귀촌가구를 위한 정보를 제공함
 - 빈집을 귀농·귀촌가구의 임시거처로 운영하여 정착하기 전까지 주거를 지원하도록 함

- 2010년 인구주택총조사에 따르면 경기도 농어촌지역(읍면지역) 빈집은 5.4만호이며, 이 중 1.6만호가 1년 이상 방치되어 있으므로 이를 귀농·귀촌가구의 임시거처로 활용함

<참고> 귀농마을 사례

· 충북 영동군 상촌면 : 호두, 표고, 감 등 지역특산물로 유명하며, 포도재배 등 과수재배 농가가 많은 지역으로 산림자원이 풍부하고 관내 물한계곡, 민주지산, 삼도봉 등 휴양관광의 적합지로도 알려져 있음. 2008년 이후 귀농·귀촌으로 거주인구가 증가하고 있으며, 주로 50대 귀농인구가 1ha 미만의 과수 영농에 종사하고 있음

자료 : 농촌진흥청 귀농귀촌종합센터 홈페이지.

□ 기존 사업과 연계하여 추진

- 농림수산물식품부의 귀농취촌사업중 농어업 창업 및 주택구입지원사업, 도시민 농촌유치 지원사업 등과 연계하여 추진함
- 주택지원외에도 교육 및 실습지원 프로그램을 같이 활용하여 귀농귀촌의 정착 효과를 높일 수 있도록 함

<참고> 기존 추진사업 및 교육 사례

구분	2012년 예산계획	주요 내용
농어업 창업 및 주택구입 지원사업	· 600억(농업 500억, 어업 100억) - 수요가 많을 시 2차 보전예산범위에서 추가	· 최대 2.4억원 응자 지원(농어업기반 2억원, 주택구입·촉 4천만원) - 연리 3%, 5년 거치 10년 분할상환
귀농귀촌 교육	· 13억원, 1,600명 지원 - 21개 기관 / 27개 과정 · 3.8억원, 770명 지원	· 현장 실습 및 맞춤형 귀농교육 운영 - 3주~3개월 과정, 교육비 50~80% 국고지원 · 농업진흥청 직접 수행 - 공무원, 군인 등
귀농인 실습지원	· 8.4억원, 200명 지원	· 선도농업인 농장에서 영농기술 습득 - 선도농업인에게 매월 60만원 한도내에서 월 보수액 1/2 지원(10개월간, 국고 70%, 지자체 30%)
영농정착 신규농업인 교육	· 2억원, 40개 시·군	· 도시민 농어촌 이주 주거단지 기반조성 및 건축비용자

주 : 농림수산물식품부 귀촌귀농사업중 위의 사업은 수도권에도 지원이 되나, 전원마을사업과 도시민농촌유치지원사업은 수도권 지원이 제외

자료 : 농림수산물식품부 보도자료(2012.2.24). '지난 해 귀농·귀촌 가구 사상 최고인 10,503가구, 23,415명'.

- 전원형 귀촌마을에 대한 기반시설의 지원, 지역별 귀촌마을에 대한 홍보와 귀촌지원정책 마련하여 빈집의 정비

3) 협력기관

□ 경기도시공사, 시·군

- 경기도, 경기도시공사와 시·군이 협의체계를 구축하여 귀촌마을의 선정과 지원

- 경기도의 지원, 시·군의 매칭을 위한 재원조성
- 경기도시공사는 귀촌마을의 계획 및 기반시설 설치에 대한 협력

4) 소요예산

○ 귀촌마을 선정과 기반시설 지원

- 군지역을 시범사례로 하여 선정된 귀촌마을에 대한 기반시설 지원 : 규모에 따라 1~3개 지역, 30억원/년

〈참고〉 농림수산물부의 전원마을(신규마을사업으로 명칭변경) 조성지원
 · 수도권과 광역시를 제외한 농촌의 면지역, 성장촉진지역은 읍 포함
 · 마을규모에 따라 계획수립과 기반시설설치에 대해 30~36억원 이내 지원

○ 귀촌마을의 빈집 정비와 홍보

- 매년 4개소 정비 : 시·군과 매칭하여 지원, 7천만원/개소
- 귀촌마을의 정보화 및 홍보(홈페이지) : 4개소, 3천만원/개소

추진과제 2-7

택지관리모니터링 체계 구축

1) 배경 및 목적

- 택지개발사업, 도시관리계획에 의한 도시개발사업 등 개발계획, 주택종합계획의 연계가 없이 사업주체에 따라 주택공급이 이루어짐
- 주택종합계획과 도시기본계획의 연계, 중앙정부의 택지개발사업과 시·도 주택종합계획의 연계, 시·군별 사업계획 등이 연계되어 필요한 곳에 적절한 유형의 주택공급이 이루어져야 함
- 현재 택지개발사업과 도시개발사업계획이 경기도 수요보다 과다한 실정이어서 지역별 조정과 시기별 조정이 필요함

2) 사업내용

- 택지개발사업, 도시개발사업 등 시·군별 택지공급계획과 도시기본계획, 주택공급계획을 연계하여 모니터링 체계구축

3) 협력기관

□ 중앙정부, 한국토지주택공사, 경기도시공사

○ 경기도 주도로 모니터링체계를 구축하되 모니터링 결과를 반영하기 위해서는 국토해양부, 한국토지주택공사, 경기도시공사의 협조가 필요

- 경기도 요구를 중앙정부에 제안

4) 소요예산

○ 비예산

- 국토해양부 시스템 활용하여 모니터링 시스템 구축

3. 노후주거지 관리방식 전환

핵심

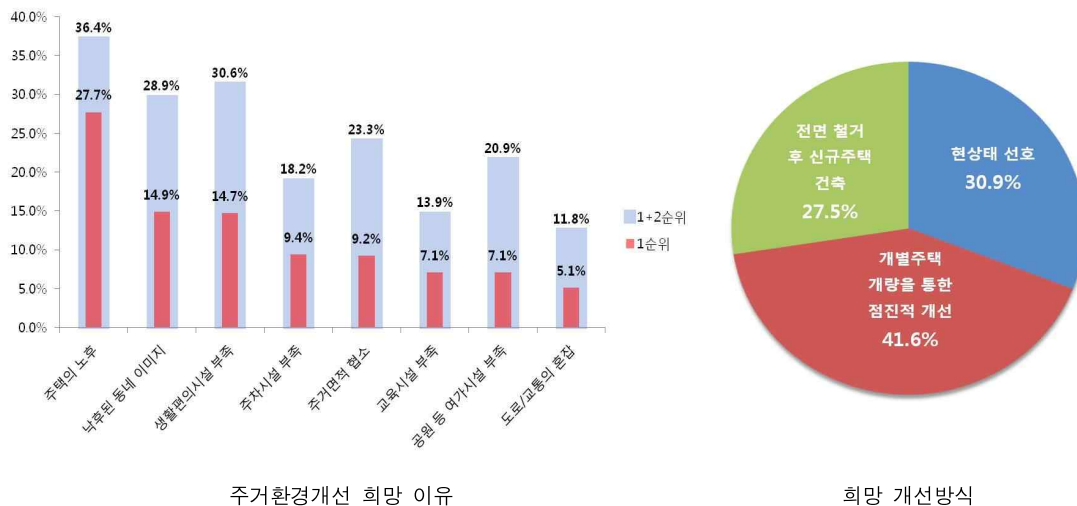
추진과제 생활중심형 주거환경개선

3-1

1) 배경 및 목적

- 노후주택 개선, 생활편의시설 부족, 낙후된 동네이미지 개선 등의 이유로 주거환경개선에 대한 꾸준한 필요가 있음
- 이전과 달리 전면 재개발이 아닌 점진적 개선을 요구하는 비율이 더 높아 기반시설과 공동이용시설에 대한 공공지원, 개별주택의 개량을 통한 맞춤형 주거지관리·정비방식으로의 전환이 요구됨

그림 VI-7. 경기도민 주거환경개선 희망 이유 및 개선방식



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

2) 사업내용

- 기반시설과 공동이용시설의 확충, 주택의 개량과 신·증축지원 등 중앙정부의 지원프로그램을 묶어 지원하는 사업추진
- 주거환경의 개선이 필요하나 자발적 정비가 어려운 지역에 중앙정부, 경기도, 시·군의 매칭 예산을 지원하여 정비촉진

<참고> 영주 관사골 사업연계 사례

경북 영주시 관사골 주거환경개선사업은 동네마당만들기(행안부), 공공디자인시범사업(국토부), 태양광 발전시설(지경부) 등 다양한 사업을 주거환경개선사업 중심으로 연계 추진



주차장 설치



태양광 사업

- 연간 10개소를 추진함으로써 2020년까지 31개 시·군당 2개소 추진
- 공공부문에서는 정비기반시설과 공동이용시설 비용 지원
 - 공지활용 및 담장허물기를 통한 주차장 확보, CCTV설치, 전선지중화, 계단정비, 커뮤니티센터 건립, 쌈지공원 설치 등 추진

3) 협력기관

- 중앙정부, 시·군
 - 국토해양부를 비롯한 중앙정부의 국비 지원사업과 연계
 - 경기도는 사업대상지를 선정·지원하고, 시·군에서 사업추진

4) 소요예산

- 정비기반시설과 공동이용시설 개선을 위해 3,600억원 소요
 - 1개소당 50억원 내외의 정비기반시설과 공동이용시설 설치비용 지원
 - 72개소 × 50억원 = 3,600억원 (국비 1,080억, 도비 1,080억, 시비 1,440억)

추진과제

3-2

소규모 주택개보수 지원

1) 배경 및 목적

- 도시및주거환경정비기금에서 주택개량자금 지원이 가능하나 2012년도 기준으로 경기도의 기금은 35억원에 불과하고, 성남시를 제외한 시·군의 도정기금의 적립액이 적어 주택개량 자금지원에 한계
- 주택개보수와 관련있는 '12년 경기도내 사회취약계층 주택개보수사업 비용은 13.5억원인데 이중 약 10억원의 국비지원 예정되며 도비는 8,100만원에 불과하고, 대상이 한정적이라 효과가 적을 것으로 예상
- 중앙부처별 8개 주택개보수사업 중 특히 임차가구를 지원대상에 포함하고 있는 것은 저소득층 에너지효율 개선사업이 유일하나 가구당 지원한도가 100만원으로 지원규모가 적은 편
- 경기도에서는 저소득층 에너지효율 개선사업을 통해 2007~2011년간 2.3만가구가 혜택을 받음

표 VI-24. 주택개보수사업별 가구당 지원한도

(단위 : 만원)

구분	저소득층 에너지효율개선사업	현물주거급여	슬레이트지붕 개량사업	농어촌장애인 주택개조사업	사회취약계층 주택개보수사업
주관부처	지식경제부	보건복지부	행정안전부	보건복지부	국토해양부
가구당 지원금액	100	200	840	380	600

- 현행 주택개보수 사업은 대상주택이 분산되어 단독주택 밀집지역의 주거환경 및 경관개선 효과 미약

표 VI-25. 저소득층 에너지효율개선사업을 통한 도내 지원실적 및 사업비

(단위 : 가구, 천원)

구분	2007	2008	2009	2010	2011	계
가구수	1,777	7,106	6,817	4,683	2,925	23,308
사업비	991,000	2,731,470	3,065,467	3,402,021	2,593,935	12,783,893

주 : 단열·창호 공사 등 집수리 실적과 고효율난방기기 제공 실적을 합한 수치임.

자료 : 한국에너지재단 홈페이지(www.energylove.or.kr).

- 단독다가구 밀집지역은 주차문제가 매우 심각하며, 도시형생활주택이 입지할 경우 주차난은 더욱 심각해질 것으로 예상

2) 사업내용

□ 낙후주거지 기능 및 미관개선을 위한 주택개보수 지원

- 마을만들기 등 특정지역에 집중지원하여 효과 극대화
- 취약계층 1만호 주택개보수
 - 벽체, 대문, 페인트칠 등 개선비용 지원
 - 최저생계비 170% 소득계층까지 지원대상 확대
- 기존의 G-하우징 리모델링 사업을 특화하여 2020년까지 5,000호를 지원하고 지식경제부의 저소득층 에너지 효율개선사업으로 15,000호를 지원
 - 기획재정부(2012)에 따르면 현행 저소득층 에너지효율개선사업은 2015년까지 추진될 계획이므로 2016년 이후에는 G-하우징 리모델링 사업의 지원규모를 확대

표 VI-26. 연차별 주택개보수사업 물량

(단위 : 가구)

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
사업물량	5,650	5,650	6,200	1,500	2,500	2,500	3,000	3,000	30,000
- 취약계층 주택개보수사업	500	500	1,000	1,000	1,500	1,500	2,000	2,000	10,000
- G-하우징사업	150	150	200	500	1,000	1,000	1,000	1,000	5,000
- 에너지효율 개선사업 보조	5,000	5,000	5,000	-	-	-	-	-	15,000

□ 공영주차장 설치지원

- 지자체는 주차수요가 많을 것으로 예상되는 지역에 공용주차장을 건설하여 주차난을 해소
- 주차장은 학교, 공원 등 공공시설을 복합화시키거나, 구역 내 저이용 또는 미이용 되고 있는 부지를 매입하여 조성
- BTL사업 추진 : 임대형 민자사업(BTL)을 활용한 ‘학교복합시설 활성화 방안’을 연계하며, 학교시설을 복합화 할 경우 국고보조율을 인상 지원

그림 VI-8. 주차장을 포함한 학교 복합화 예시



자료 : 건설교통부(2007). 「도시재정비추진을 위한 업무매뉴얼」

- 주차장특별회계 활용 : 시·군의 주차장특별회계 또는 교통사업특별회계를 활용하며, 단독·다가구 밀집지역 중 주차환경이 매우 열악한 지구에 우선 지원
- 경기도는 주거지내 주차장 실태조사와 확충방안 용역추진

3) 협력기관

□ 중앙정부, 시·군

- 경기도는 낙후주거지에 대한 주택개보수 대상을 확대하도록 중앙정부의 제도개선 건의
- 시·군에서 주택개보수 물량을 신청하고 경기도는 대상을 선정하여 사업추진
- 경기도는 시·군의 공영주차장 설치를 위한 현황조사 및 확충방안 용역 추진

4) 소요예산

- 낙후주거지 주택개보수 지원
 - 취약계층 주택개보수 비용 호당 600만원 지원
 $1만호 \times 600만원 = 600억원$ (국비 480억원, 도비 36억원, 시·군비 84억원)
 - G-하우징 리모델링사업 250억원 지원
 경기도의 저소득층 에너지 효율화 사업 및 기타 민간의 개보수 사업 포함
 $5,000호 \times 500만원 = 250억원$
 - 에너지효율 개선사업 보조 : 150억(국비)
- 공영주차장 설치지원
 - 주거지내 주차장 실태조사와 확충방안 계획 : 5억원
 - 공영주차장 설치 : 비예산

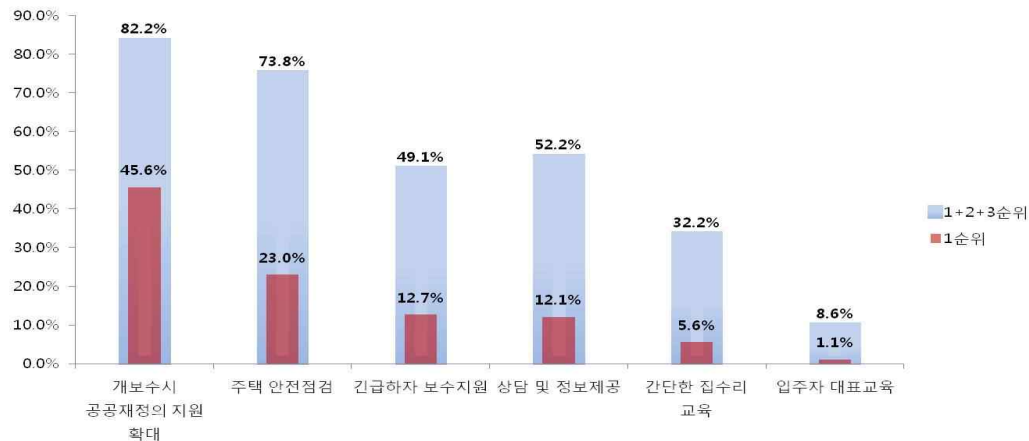
추진과제 3-3

저층주거지 관리 체계화

1) 배경 및 목적

- 일정규모 이상의 공동주택 단지는 주택법을 통하여 주택관리 전반에 대한 사항을 규정하고 관리·감독이 이루어지도록 하고 있으나 단독/다세대/연립주택의 경우 이에 대한 규정이 전무함
- 단독/다세대/연립주택은 주택의 결함에 적절히 대응하지 못하여 주택의 노후화가 가속되며, 유지·관리의 어려움은 단독주택지의 쇠퇴 및 기피로 이어짐
- 주택수선유지관리에 필요한 공공지원으로는 개보수시 공공재정의 확대에 대한 요구가 가장 높으며, 주택안전점검, 긴급하자 보수지원, 상담 및 정보제공 등에 대한 필요가 제기됨

그림 VI-9. 주택유지·보수·관리시 필요한 공공지원



자료 : 2012 경기도 주거실태조사 분석.

2) 사업내용

- 저층주거지의 쇠퇴 방지를 위하여 개별 주택 및 마을 단위의 지속적인 관리 방식으로 전환
- 주택안전점검, 긴급하자보수지원, 주택수선/유지관리 상담 및 교육, 마을만들기를 사업내용으로 하되 주택수선시 자가/임차, 소득계층별 구분하여 공공지원
 - 저소득층은 중앙정부 또는 경기도의 주택개보수 지원프로그램을 활용, 소득 3분위 이상 계층은 회원제로 운영하며 내용에 따라 선별적 지원
- 주거돌봄센터를 통하여 저층주거지를 대상으로 전문적인 유지·보수·관리사업 육성 및 추진
 - 지역주민의 신뢰와 자발적 참여가 형성될 수 있도록 공공-비영리-민간협력 체계로 협정 지원
 - 마을기업의 설립을 지원하고, 지역주민 및 소상공인과 협력체계를 구축하는 지역기반사업으로 추진
- 주택수선/유지관리 교육프로그램 운영 및 안내책자 발간
 - 일반인이 쉽게 자신이 살고 있는 주택의 안전상태를 점검하고 주택개보수를 할 수 있도록 교육프로그램 운영 및 가이드북 발간
- 주택법 및 경기도 조례 개정을 통하여 단독/다세대/연립주택의 체계적인 보수·관리에 대한 근거 마련

3) 협력기관

- 중앙정부, 시·군, 주거돌봄센터, 마을기업
 - 경기도는 단독/다세대/연립주택의 체계적인 보수·관리에 대한 법개정을 중앙에 건의 및 경기도 조례 개정
 - 경기도와 주거돌봄센터와 시·군이 협력하여 전문적인 유지·보수·관리사업을 수행하는 마

을기업 육성 및 일반인 대상 주택관리 교육프로그램 운영

- 마을기업은 사회적기업 또는 협동조합 형태로 설립하여 비영리법인 성격을 가지도록 하며, 지역 소상공인 및 지역 시민단체와 협력적 관계를 형성하여 주택 보수·관리 사업 및 마을 만들기 사업 등 진행

4) 소요예산

- 2013년 주거돌봄센터 2개소에서 시범사업 추진, 2020년까지 총 500개의 주택관리전문 마을기업 설립 지원
 - 기본적으로 자립을 전제로 하되 설립시 500만원 지원, 추진사업의 내용에 따라 추가 지원방식 및 금액 결정
 - 500개소 × 500만원 + 추가지원 5억원 = 30억원 (도비:시·군비 = 5:5)
- 주택수선/유지관리 교육프로그램 운영 : 1.6억원 (2천만원/년, 도비:시·군비 = 5:5)

추진과제

3-4

공동주택단지 관리 효율화

1) 배경 및 목적

- 경기도내 5,555개의 공동주택단지가 있으며 전체 가구의 절반정도인 226만 가구가 거주
 - 공동주택 단지 중 의무관리 대상은 61.2%(3,398단지)이고 이 가운데 500세대 이상 공동주택 단지는 1,640개소(48.3%)이며 500세대 미만의 공동주택 중 주택법 시행령 제48조에서 규정한 의무관리 공동주택단지는 1,758개소(51.7%)

표 VI-27. 경기도 공동주택 단지 현황

구 분	단지수
총계	5,555
500세대 이상	1,640
500세대 미만 중 「주택법」 시행령 제48조의 의무관리 대상 공동주택 ¹⁸⁾	1,758
임의관리대상 공동주택 (「주택법」 시행령 제48조에 해당하지 않는 주택)	2,157

자료 : 경기도 내부자료(2011)

18) 제48조(주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위) 법 제43조제1항에서 "대통령령이 정하는 공동주택"이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물과 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 말한다. <개정 2007.11.30, 2008.10.29>

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

○ 분양주택단지 중 위탁관리 비율은 57.1%이며, 세대수 기준으로는 82.5%로 대부분을 차지

표 VI-28. 경기도 공동주택 단지 관리 현황

구분	총계	분양주택			임대주택			기타
		자치 관리	위탁 관리	소계	임대사업자 관리	위탁 관리	소계	
단지수	5,555	2,239	2,985	5,224	54	229	283	48
동수	34,247	7,918	23,457	31,375	451	2,178	2,629	243
세대수	2,258,268	357,091	1,679,867	2,036,958	36,323	172,710	209,033	12,277

자료 : 경기도 내부자료(2011)

○ 자산가치 하락을 방지하고 조화로운 공동체 형성을 위해 보다 효율적인 관리체계 마련이 필요

2) 사업내용

- 공동주택관리의 효율성, 투명성, 공정성 향상을 위해 민간의 자율적 관리기능 강화가 우선적으로 요구됨
- 공동주택관리의 주체인 입주자대표회의 등에 대한 교육을 연간 1회 이상 실시할 수 있는 계획을 수립하고 교육 실시
- 공동주택관리의 효율화와 투명성을 높이기 위해
 - 장기수선충당금 의무적립 대상을 확대하고 주택면적 대신 주택가격을 기초로 세대별 차등적 부과하며 단일기금 형태의 ‘공동주택관리기금(가칭)’을 경기도에 설치할 수 있는 제도 마련
 - 재건축 등 철거 예정단지의 장기수선충당금은 현 수준을 유지하며 일반단지는 장기수선계획에 따라 단계적으로 적립요율 상향(예: 5%/년) 유도
 - 공동주택관리법제의 정비(공동주택관리통합법령 마련, 입주자대표회의 법인화 등)를 지속적으로 요구
- 노후 소규모 공동주택(150세대 이하) 안전점검 지원
 - 지원대상 : 준공후 15년이 경과한 비의무관리대상 공동주택¹⁹⁾

3) 협력기관

□ 시·군

- 경기도는 ‘공동주택관리기금(가칭)’ 제도 마련 및 법제도 개정 추진

3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

19) 비의무관리대상 공동주택 : 150세대 미만, 승강기가 없거나 중앙집중난방이 아닌 300세대 미만

○ 시·군의 경우,

- 행위허가/신고, 안전점검, 관리업체 등에 대한 관리감독 강화
- 공동주택관리 보조금 지원 대상을 명확히 하며 시설물 개보수뿐만 아니라 공동체 활성화, 입주자 교육 등 무형적 프로그램으로 확대 지원
- 현재는 '지원'에만 초점이 맞추어져 있는 조례에 지원대상, 지원목적, 지원 후 관리부분 등의 공공성 강화

4) 소요예산

- 입주자 교육 : 8천만원 (1천만원/년, 도비:시·군비=5:5)
- 노후 소규모 공동주택(150세대 이하) 안전점검 지원 : 103.5억원 (1차년도 12.5억원/년, 이후 13억원/년, 도비:시·군비=1:4)

핵심

추진과제 제1기 신도시 리노베이션 사업

3-5

1) 배경 및 목적

- 1기 신도시내 주택 시설 노후화와 함께 주변지역 신규주택공급에 따른 인구감소 진행
- 50대 이상 인구는 증가하는 반면, 40대 이하 인구는 감소하는 고령화 현상을 나타내고 있으며, 현재 20대인 자녀 출가시 1·2인 고령 가구 비율이 급속히 증가할 것으로 예상

표 VI-29. 1기 신도시 리모델링 대상 주택 현황

(단위 : 호)

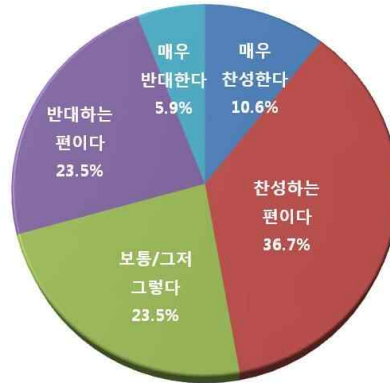
신도시명	60 ~ 85㎡ 이하	85 ~ 130㎡ 이하	130㎡ 초과	계
계	29,031	80,306	34,203	143,540
일산신도시	10,591	28,597	17,163	56,351
평촌신도시	1,057	15,313	2,862	19,232
중동신도시	3,269	9,658	3,863	16,790
일산신도시	12,019	17,377	8,288	37,684
산본신도시	2,095	9,361	2,027	13,483

주 : 1999년 이전 건축된 주택

자료 : 통계청(2010) 인구주택총조사 원자료 분석.

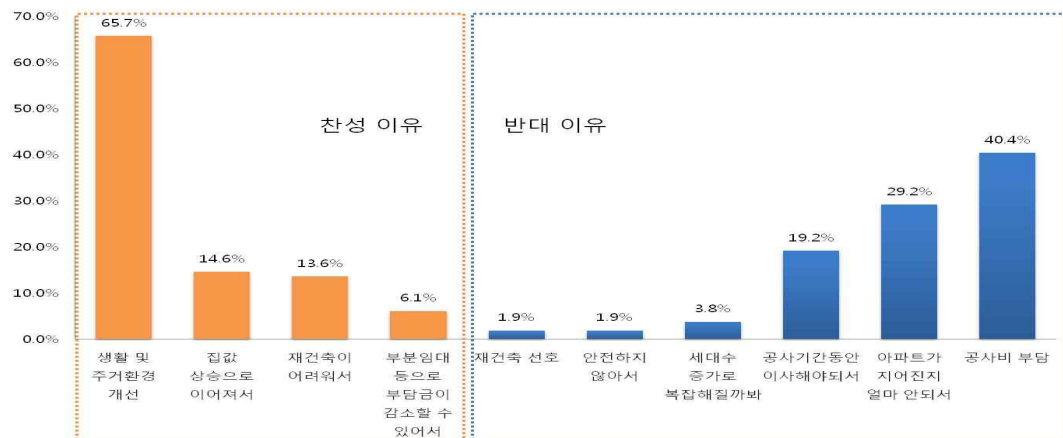
<참고> 리모델링 찬반 이유

- 아파트 리모델링에 대해서는 찬성쪽이 47.2%, 반대쪽이 29.3%로 찬성하는 비율이 높게 나타남



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

- 리모델링을 찬성하는 가장 큰 이유로는 '생활 및 주거환경 개선' 이 꼽혔고, 반대하는 가장 큰 이유는 '공사비 부담' 으로 나타남



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

2) 사업내용

- 아파트 리모델링, 에너지 효율화, 계층·세대간 혼합개념 등을 적용한 ‘제1기 신도시 리노베이션(Renovation) 사업’을 추진하고, 세대구분형 아파트를 도입하여 소형 임대주택의 공급확대
- 경기도는 신도시 리모델링 가이드라인을 수립하고 전문가 컨설팅 지원
- 1기 신도시 리노베이션사업을 통해 2020년까지 3만호의 신규주택공급(전체 1기 신도시 물량의 10%)
 - 공공비용 없이 민간자본을 활용하여 친환경 주택 공급
 - 민간 건설시장 활성화와 부동산 시장 정상화 유도
- 세대구분형 아파트 도입으로 계층간 사회적 혼합(social mix)과 세대간 혼합(aging mix) 유도
 - 주택소유자 부담감소로 원활한 사업추진 기대
- 제1기 신도시 재생 마스터플랜 수립하여 지역여건에 따라 추진
 - 지역여건에 따라 사업방식을 다양화하는 맞춤형 리노베이션 방향 제시

<참고> 세대분리형 적용시 리모델링, 주택재건축 사업의 부담금²⁰⁾

구 분		리모델링 사업		주택재건축 사업	
	주택시세(만원/평)	1,000	1,200	1,000	1,200
	평당 공사비(만원)	320		380	
	사업가능 최소용적률(%)	294	273	323	293
	추가되는 면적 비율(%)	32.0	26.7	38.0	31.7
	총공사비(만원)	4,705,882	4,363,636	6,129,032	5,560,976
	전체 연면적(평)	14,706	13,636	16,129	14,634
조합 부담금 (만원)	일반분양 면적 10% 적용(A)	3,235,294	2,727,273	4,516,129	3,804,878
	세대분리형 면적 10% 적용(B)	3,071,895	2,545,455	4,336,918	3,609,756
	세대분리형 면적 25% 적용(C)	1,029,412	272,727	2,096,774	1,170,732
	A+B 적용	1,601,307	909,091	2,724,014	1,853,659
	A+C 적용	-441,176	-1,363,636	483,871	-585,366

가정) 대지면적 : 5,000(평), 기존 용적률 : 200%, 재건축시 임대주택 건립비는 미적용
 세대분리형 부분의 공사비는 향후 임대수익으로 상계²¹⁾
 사업전후 주택가격은 불변함을 가정

자료 : 장윤배 외(2012). 경기도 세대구분형 아파트 활성화 방안, 경기개발연구원.

20) 경기도 기성시가지내 주거지 정비방안 연구(2003) p.91~에서 도출한 수식 이용

21) 평당 320~500만원의 공사비의 이자비용을 회수하려면, 연이율 6% 적용시 평당 1.6~2.5만원의 임대수익을 얻어야 하는데, 현재 세대구분형 임대주택의 임대료가 평당 3~4만원이므로 입지가 양호한 경우 회수가 가능

3) 협력기관

□ 시·군

- 경기도는 해당 시·군과 협의하여 마스터플랜을 수립하고, 리모델링의 가이드라인과 전문가 컨설팅 제공

4) 소요예산

- 경기도 제1기 신도시 리노베이션 마스터플랜 수립 : 5억원

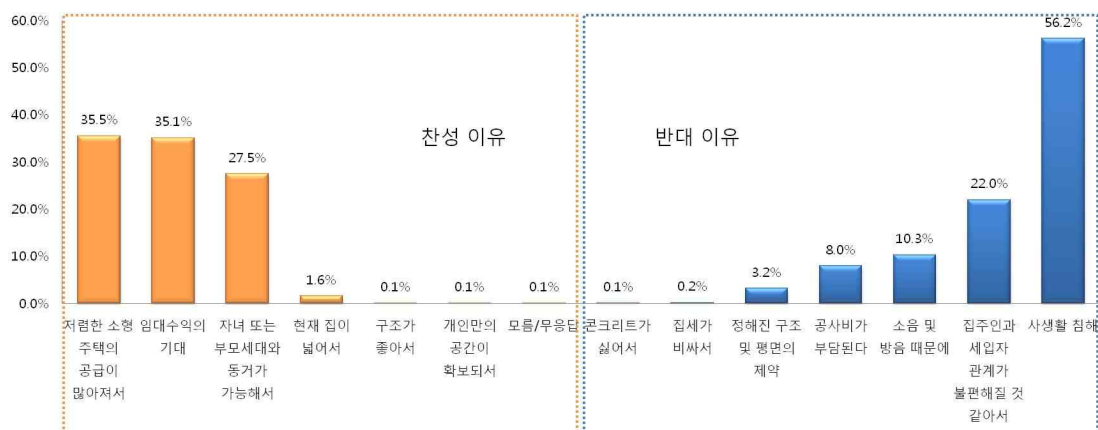
<참고> 세대구분형 아파트 정책

- 세대구분형 아파트 정책에 대해서는 찬성쪽이 44.8%, 반대쪽이 26.3%로 찬성하는 비율이 높게 나타남



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

- 세대구분형 아파트 정책에 찬성하는 쪽은 저렴한 소형 주택의 공급이 많아지거나, 임대수익을 기대하는 한편, 반대하는 쪽은 사생활 침해, 집주인과 세입자와의 관계가 불편해질 것 등에 대한 우려를 드러냄



자료 : 2012 경기도 주거실태조사.

추진과제
3-6

신/구도시 연계 개발·정비

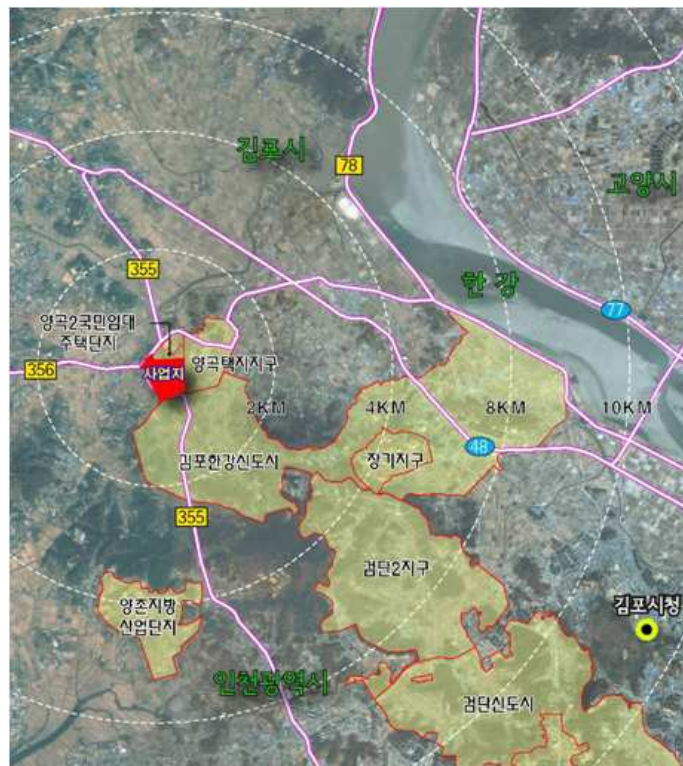
1) 배경 및 목적

- 뉴타운 등 기존주거지 정비사업 주변지역에 신규택지개발이 동시에 진행되어 제한된 수요가 택지개발로 흡수되는 빨대효과 발생
- 낙후된 기존주거지 정비와 주변지역에서 추진되고 있는 택지개발사업간 연계성 확보 필요

<참고> 양곡택지개발사업과 인접한 양곡 재정비촉진지구 추진포기 사례

- 양곡택지개발사업은 1, 2차에 걸쳐 추진되었고, 김포한강신도시가 추진중이나 인접한 구래리의 취락은 사업지에서 제척
- 기존 취락은 양곡재정비촉진지구로 지정(2009.4)하여 추진하려 하였으나, 사업성 부족 등의 이유로 주민의견에 따라 지구지정이 해제(2011.6)되어 계획적 정비기회 상실

<양곡재정비촉진지구(해제) 위치>


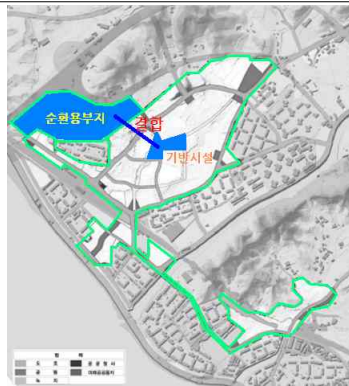


2) 사업내용

- ‘도시개발과 정비의 일체적 추진에 관한 특별법(가칭)’을 제정하여 신도시개발과 정비사업을 하나의 통합구역으로 인정하여 신/구도시를 동시에 정비하고 개발

- 택지개발사업 등 대규모 신개발추진시 인접한 기존 취락에 대한 정비사업 동시추진
- 정비구역과 인접한 GB를 일부 편입하여 순환주택지로 활용하고 기반시설을 GB내에서 대체, 확보하여 정비사업지원
- 시·군이 요구시 경기도의 GB 추가해제 가능총량의 범위 내에서 해제를 지원

<참고> 뉴타운과 개발제한구역의 연계방식과 결합방식(예시)

구 분	연계방식	결합방식
사업주체	공사	공사 또는 특수목적법인(SPC)
목 적	순환용주택 공급	중요 기반시설 건설, 순환용주택 공급
뉴타운 연계	별도 추진	공공시설부지와 GB결합개발 추진 뉴타운 지구내 편입
사업방식	도시개발사업 보금자리사업	도시개발사업
장 점	보금자리주택 수준의 임대주택을 적기 공급가능	기반시설 부담경감, 사업촉진
개념도		

3) 협력기관

□ 중앙정부, 경기도시공사

- 경기도는 보금자리사업, 택지개발사업 추진시 인접 취락을 포함 또는 지원하는 특별법 제정을 중앙정부에 건의²²⁾
- 시·군의 요구에 따라 대상지를 발굴하고, 사업타당성 확보시 경기도시공사는 시범사업 추진

4) 소요예산

- 비예산

22) 이상대(2008). 『도시개발과 정비에 있어서 신구도시 연계 제도개선방안』

추진과제 3-7 국공유지의 효율적 활용을 위한 생활밀착형 공공복지시설 공급

1) 배경 및 목적

- 기존도시내 적절한 공공복지시설이 필요함에도 불구하고 토지확보, 건설비용 등의 문제로 공공임대주택, 노인복지시설, 아동양육시설 등 생활형 공공복지시설 공급이 원활히 이루어지지 못함
- 도시내 공용주차장, 철도부지 등 국공유지를 활용하여 부족한 공공복지시설 확충

2) 사업내용

- 공용주차장, 철도부지 등 국공유지의 효율적 이용을 통해 복지시설 등 생활밀착형 공공복지시설 공급추진
 - 현행법상 노외주차장의 주차전용건축물로서 전체면적 20~30%범위 내에서 부대시설을 설치 가능하며 도시계획시설의 중복결정을 통해 전체면적의 40%이내 타도시계획시설로 사용가능
 - 철도부지 등에 인공지반을 설치하여 주택과 복지시설, 상업시설 등을 복합화
- 단기적으로 도유지를 활용한 임대주택건설 시범사업 추진
 - 임대주택 기부채납 : 경기도시공사가 도유지에 임대주택을 건설하여 도에 기부채납 후, 공사에서 일정기간 무상사용·수익허가 보장
 - 도유지 출자 : 도유지를 경기도시공사에 현물 출자하여 경기도시공사가 임대주택 건설

3) 협력기관

- ☐ 경기도시공사, 시·군, 중앙정부, 철도공사
- 경기도시공사는 도유지 활용을 통한 임대주택 시범사업을 추진하며 공용주차장 등을 활용하기 위해 시·군과 협력방안 모색
- 철도부지 등의 활용을 위해 중앙정부와 철도공사 등의 협의

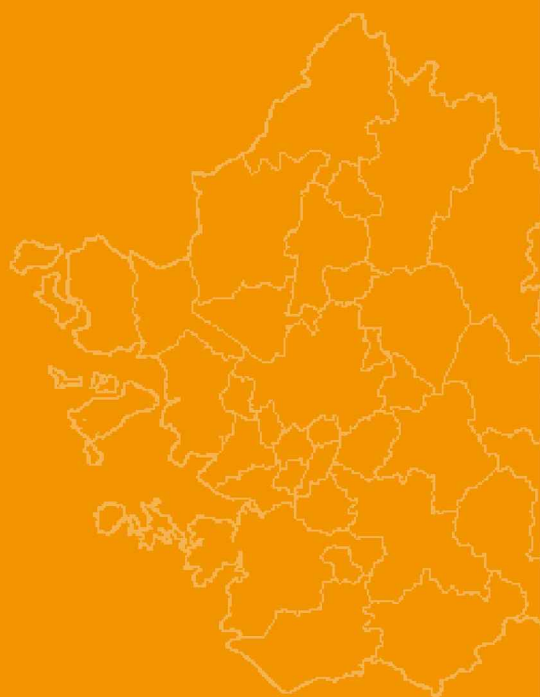
4) 소요예산

- 공공복지시설 확충 : 비예산 (민자유치)

VII

권역별 추진방향

1. 경부권역
2. 경원권역
3. 경의권역
4. 동부권역
5. 서해안권역



1. 경부권역

1) 현황

□ 서울 인접 도시의 낮은 주택보급률과 주거수준

- 서울과 인접한 인구 50만 이상 대도시 및 일반시의 주택보급률은 95.6%(성남시)~99.1%(군포시)로 경기도 평균보다 낮게 나타남
 - 반면 도농복합시인 용인시와 안성시의 주택보급률은 106% 이상으로 높게 나타남
- 주거 면적이 작고, 여건이 열악한 주택에 거주하는 가구 비율이 높음
 - 대도시 및 일반시의 1인당 주거면적은 안양시가 21.6㎡, 군포시가 21.9㎡, 의왕시가 22.3㎡에 그쳐 경기도 평균(24.0㎡)에 미달
 - 최저주거기준 미달가구 비율도 성남시 14.4%, 안양시 11.8%, 수원시 10.7%로, 서울 인접 도시에서 높게 나타남
 - 주거환경이 열악한 지하/옥탑에 거주가구 비율은 성남시(10.9%), 과천시(10.5%)에서 특히 높게 나타나며, 다가구 단독주택의 비율은 성남시(35.2%)와 수원시(31.9%)에서 매우 높게 나타남
- 경부권역은 비주택 거주가구가 가장 많이 살고 있는 권역임
 - ‘고시원, 여인숙’에 거주하는 경기도 전체가구(5,262가구)의 54.4%인 2,865가구가 서울 인접 도시를 중심으로 경부권역에 존재
 - ‘비닐하우스, 판잣집 등’거주가구도 경기도 전체 30,109가구의 35.4%인 10,666가구로 5개 권역 가운데 가장 많은 수가 존재
 - 특히 수원시(4,029가구), 성남시(3,490가구)는 도내에서 비주택 거주가구가 가장 많음
- 공공임대주택 비율은 4.0%로 낮은 수준
 - 주거지원소요가 많은 경부권역의 공공임대주택비율 4.4%로 경기도 평균(5.1%)에 못미쳐 향후 공공의 부단한 노력이 필요한 지역임
 - 특히, 최저주거기준 미달가구 비율이 10%를 넘고 있는 안양시의 공공임대주택 비율은 1.5%로 매우 낮게 나타남
 - 과천시의 공공임대주택비율은 0.7%로 권역에서 가장 낮은 수준을 나타냄

□ 신규주택의 비율이 높은 용인시와 1·2인 가구 비율이 높은 안성시

- 용인시의 신규주택 비율은 27%로 경부권역에서 가장 높게 나타나고 있으며, 1인당 주거면적도 28.1㎡로 높아 주거수준이 양호함
- 안성시는 낙후한 주거시설이 많고, 1인 가구 비율이 높음

- 현대식(입식) 부엌, 수세식 화장실, 온수 목욕 시설의 보급률은 평균 이하로 주거시설이 최저주거기준에 미치지 못하는 가구 비율은 도내 시 지역 가운데 두 번째로 높은 4.3%임
- 도내 1인 가구의 비율(29.8%)이 가장 높으며, 특히 청년층(20~24세)의 비율이 12.6%로 경기도 평균(4.8%)을 크게 상회

표 VII-1. 경부권역 주거현황

구분	경기도	경부권역	수원시	성남시	안양시	과천시	군포시	의왕시	용인시	안성시
주택보급률(%)	100.1	99.0	97.0	95.6	96.9	98.2	99.1	96.9	106.0	106.3
공공임대주택비율(%)	5.1	4.4	4.1	4.9	1.5	0.7	5.8	7.3	5.9	2.3
주택 유형 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	일반 단독	7.8	4.3	3.0	1.5	1.7	2.5	0.6	2.9	6.1
	다가구용 단독	20.0	23.9	31.9	35.2	19.1	27.5	15.0	13.3	10.6
	영업용 단독	1.5	1.3	1.7	1.6	1.3	0.6	1.0	1.1	0.7
	아파트	56.9	58.9	52.6	48.2	61.1	61.9	72.5	68.3	74.3
	연립	3.9	3.0	2.8	3.0	3.0	3.4	1.2	1.2	3.9
	다세대	9.1	8.1	7.4	10.1	13.2	3.6	9.1	12.8	4.1
	비거주용	0.7	0.5	0.5	0.4	0.6	0.4	0.6	0.4	0.3
점유 형태 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자가	49.1	46.6	45.1	38.1	51.9	39.9	52.4	51.0	51.6
	전세	28.0	31.6	30.4	36.8	31.3	42.5	28.4	31.4	30.0
	월세	20.1	19.6	22.4	23.0	15.0	14.3	17.5	15.8	16.3
	사글세	0.5	0.5	0.6	0.5	0.4	0.5	0.3	0.4	0.4
	무상	2.2	1.7	1.6	1.6	1.4	2.8	1.4	1.4	1.7
주거 면적 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	60㎡ 이하	52.0	52.9	59.1	59.0	54.8	45.7	60.9	48.6	33.8
	60㎡ ~ 85㎡	31.1	29.0	27.8	22.4	33.7	35.5	20.3	41.2	35.4
	85㎡ 이상	16.8	18.2	13.1	18.6	11.4	18.9	18.8	10.2	30.9
1인당 주거면적(㎡)	24.0	23.7	22.3	23.3	21.6	23.0	21.9	22.3	28.1	25.4
노후주택 ¹⁾ 비율(%)	17.1	18.0	20.2	18.3	29.3	60.9	11.8	21.4	4.6	18.3
신규주택 ²⁾ 비율(%)	18.3	15.5	13.4	11.5	6.9	21.4	11.4	18.2	27.0	25.8
지하/옥탑 거주비율(%)	4.0	5.8	5.0	10.9	6.9	10.5	3.8	4.7	1.4	0.2
주거 시설 (%)	입식부엌	99.2	99.3	99.2	99.1	99.3	99.4	99.6	99.4	99.6
	수세식화장실	98.9	99.2	99.3	99.4	99.4	99.0	99.7	99.1	99.4
	온수시설	99.1	99.3	99.4	99.4	99.0	99.0	99.7	99.1	99.6
최저주거기준 미달가구(%)	9.8	10.4	10.7	14.4	11.8	8.2	9.9	8.4	4.9	9.7
비주택 거주(가구)	35,371	13,531	4,029	3,490	1,213	662	1,005	327	1,253	1,552
고령가구 비율(%)	13.3	12.5	10.0	13.2	12.5	14.5	11.9	12.4	13.6	18.1
1·2인 가구 비율 (%)	계	41.9	41.7	44.3	44.9	37.7	36.1	38.4	35.9	54.5
	1인 가구	20.3	20.8	24.8	23.0	17.5	16.3	17.7	15.6	29.8
	2인 가구	21.6	20.9	19.5	21.9	20.2	19.8	20.7	20.4	24.7
외국인가구(가구)	71,618	22,744	8,274	5,827	2,387	105	1,674	340	2,958	1,179

1) 1990년 이전에 지어진 주택

2) 2006년~2010년 사이에 지어진 주택

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 분석.

□ ‘오래된 신도시’와 기존 도심의 주택정비 필요

- 80년대 초 건설된 과천신도시는 전체주택의 60% 이상이 1990년 이전에 건설된 노후주택
 - 90년대 초 건설된 분당, 평촌, 산본신도시가 위치한 성남시, 안양시, 군포시에도 향후 5년 내 노후주택으로 분류되는 주택이 다수
- 목표년도까지 경부권역 주택공급 가능량은 23.3~34.1만호 정도로 추정
 - 신규택지개발 등을 통해 12.4~13.7만, 기존주거지 정비를 통해 4.7~8.3만, 기타 6.1~12.2만호 정도 공급 전망
 - 경부권역 신규택지 공급물량의 95% 이상이 수원시, 성남시, 용인시에 집중
 - 안양시, 의왕시, 군포시 등은 신규택지보다는 기존주거지를 통한 공급잠재력이 높음
 - 기성시까지 정비를 통한 주택공급량이 적지 않으며, 뉴타운과 같은 대규모 정비사업 보다는 산발적으로 재개발, 재건축, 주거환경개선사업이 진행 중으로, 이에 따라 기존 지역공동체와 주거지의 변화 가능

표 VII-2. 경부권역 주택공급 가능량

(단위 : 호)

시 · 군	목표년도 공급가능량								총 잠재력			
	1안				2안							
	신규 택지	기존 주거지	기타	계	신규 택지	기존 주거지	기타	계	신규 택지	기존 주거지	기타	계
경부권역	124,524	47,188	60,857	232,569	136,511	82,654	121,713	340,878	185,510	237,431	182,570	605,510
수원시	55,538	12,971	13,859	82,368	58,222	22,644	27,717	108,582	64,930	63,736	41,576	170,241
성남시	47,881	11,396	9,524	68,801	48,501	20,188	19,047	87,736	54,011	61,862	28,571	144,443
안양시	3,919	11,761	1,541	17,221	3,919	20,353	3,081	27,353	3,919	54,228	4,622	62,768
과천시	0	2,341	407	2,748	0	3,998	813	4,811	4,800	9,717	1,220	15,736
군포시	0	1,417	816	2,233	0	2,685	1,632	4,317	3,880	11,189	2,448	17,517
의왕시	1,162	4,769	623	6,553	1,936	8,085	1,245	11,266	3,872	18,617	1,868	24,357
용인시	16,024	2,274	27,938	46,236	23,933	4,186	55,875	83,994	43,705	15,499	83,813	143,016
안성시	0	258	6,152	6,410	0	517	12,303	12,820	6,393	2,583	18,455	27,431

2) 추진방향

□ 2020년까지 경부권역에 22.3만호 공급

- 신규택지에서 7.5만호, 기존주거지 정비를 통해 6.5만호, 기타 8.3만호 공급
- 공급에 비해 수요가 많은 권역으로, 수요의 일부를 고덕신도시 등 경기도의 전략적 거점 발전지역이 위치한 서해안권역으로 유도

- 노후주거지 정비 및 신/구도시 연계 개발을 통한 주거지 관리
 - 수원시, 성남시, 안양시 등의 노후주거지 관리 및 분당, 평촌, 산본신도시 등 1기 신도시 리노베이션 사업 추진
 - 신규택지와 기존주거지 정비사업의 사업기간 조정을 통하여 상호보완적 역할이 가능하며 인근 지자체간의 협력적 관계 구축
 - 노후화된 기존주거지의 생활밀착형 주거환경개선 추진

- 가구특성을 고려한 주택공급
 - 대도시에 거주하는 1·2인 가구의 특성에 맞는 소형주택 공급
 - 리모델링사업 추진시 세대구분형 주택을 적극 활용하여 1·2인 가구를 위한 소형주택 확보
 - 재건축, 재개발 사업, 역세권 주택 공급시 소형주택 의무비율 확대
 - 대학이 위치한 수원시, 성남시, 안성시 등에서는 대학 인근의 자투리땅, 유휴부지, 미집행학 교용지 등을 활용하여 도시형 생활주택을 확보, 대학생용 공공기숙사로 공급

- 맞춤형 주거취약계층 지원
 - 최저주거기준 미달가구 비율과 지하/옥탑거주가구 비율이 높은 서울인접 도시에 대해 지속적인 임대주택 공급 및 주거비보조 등을 통하여 양호한 주거환경으로의 이주 촉진
 - 주거지원소요가 가장 많은 지역이나 신규택지개발의 한계가 있으므로 기존주택 매입·전세임대 주택과 도시 내 국공유지와 사유지 등을 활용한 소규모 임대주택 공급
 - 비주택 거주가구에 대한 맞춤형 임대주택, 공동생활가정 공급 확대를 통해 비주택 거주 및 노숙 장기화 방지, 일반주택으로의 이동 유도

2. 경원권역

1) 현황

- 주택의 양적 공급 수준은 높지만 주거시설은 낙후됨
 - 서울과 인접한 의정부시의 주택보급률은 99.5%로 경기도 평균(100.1%)과 비슷하고, 도시 화율이 비교적 낮은 나머지 지역은 106.0%(양주시)~108.6%(동두천시)로 높은편
 - 1인당 주거면적 또한 의정부시(22.0㎡)를 제외하고 모두 평균 이상

표 VII-3. 경원권역 주거현황

구분		경기도	경원권역	의정부시	동두천시	양주시	포천시	연천군
주택보급률(%)		100.1	102.2	99.5	108.6	106.0	106.3	106.8
공공임대주택비율(%)		5.1	5.4	4.7	4.7	8.5	4.7	2.7
주택 유형 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	일반 단독	7.8	15.0	3.2	12.8	15.6	35.8	55.0
	다가구용 단독	20.0	14.9	22.6	10.9	6.7	9.9	4.3
	영업용 단독	1.5	2.1	1.6	2.3	1.7	3.1	4.4
	아파트	56.9	55.4	60.8	56.8	66.4	35.1	24.2
	연립	3.9	3.8	1.8	7.3	1.9	8.1	8.1
	다세대	9.1	7.6	9.4	8.9	6.2	5.3	2.1
	비거주용	0.7	1.3	0.7	1.0	1.5	2.7	1.8
점유 형태 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자가	49.1	53.2	51.5	46.5	52.9	58.4	67.5
	전세	28.0	23.3	26.1	27.3	23.0	16.5	11.5
	월세	20.1	19.4	20.4	23.0	18.9	17.6	11.1
	사글세	0.5	0.7	0.5	1.0	0.6	1.0	0.7
	무상	2.2	3.4	1.5	2.1	4.7	6.5	9.2
주거 면적 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	60㎡ 이하	52.0	51.8	57.7	56.4	44.9	43.9	38.6
	60㎡ ~ 85㎡	31.1	34.0	31.2	31.8	40.4	34.4	38.4
	85㎡ 이상	16.8	14.2	11.1	11.8	14.6	21.7	23.0
1인당 주거면적(㎡)		24.0	23.5	22.0	24.5	24.3	25.4	27.7
노후주택 ¹⁾ 비율(%)		17.1	18.1	17.7	20.9	11.0	21.4	33.5
신규주택 ²⁾ 비율(%)		18.3	18.4	13.1	15.3	33.2	18.7	14.1
지하/옥탑 거주비율(%)		4.0	1.7	3.0	0.7	0.5	0.3	0.3
주거시설 (%)	입식부엌	99.2	98.9	99.1	98.6	98.9	98.4	98.0
	수세식화장실	98.9	97.7	98.9	97.7	97.8	95.3	93.4
	온수시설	99.1	98.3	99.1	97.9	98.4	97.0	95.1
최저주거기준 미달가구(%)		9.8	7.9	8.2	6.4	5.6	10.0	10.3
비주택 거주 (가구)		35,371	2,905	981	198	741	762	223
고령가구 비율(%)		13.3	17.9	15.2	21.3	16.0	21.6	32.6
1·2인 가구 비율 (%)	계	41.9	44.1	41.2	49.1	40.8	49.0	58.0
	1인 가구	20.3	19.6	18.9	22.8	16.8	21.4	25.2
	2인 가구	21.6	24.5	22.3	26.3	24.0	27.7	32.8
외국인가구(가구)		71,618	3,064	696	391	871	973	133

1) 1990년 이전에 지어진 주택

2) 2006년~2010년 사이에 지어진 주택

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 분석.

- 동두천시와 포천시, 연천군 등 도시화율이 낮은 외곽지역을 중심으로 시설이 열악하고 노후한 주택에 거주하는 가구 비율이 높게 나타남
 - 포천시와 연천군의 경우 수세식 화장실 보급률이 각각 95.3%, 93.4%이며 온수 목욕시설의 보급률은 97.0%, 95.1%로 도내 최저 수준
 - 연천군은 최저주거기준(시설 기준)에 미달하는 가구의 비율이 8.1%로 도내에서 두 번째로 높고, 포천시(5.9%)와 동두천시(3.8%)도 평균(2.4%) 이상
 - 연천군은 전체주택의 1/3 이상, 동두천과 포천시는 1/5 이상이 1990년 이전에 건축된 노후주택
- 반면 의정부시는 저소득층이 주로 거주하는 다가구 단독주택의 비율이 22.6%로 높게 나타나고 비주택 거주가구도 981가구가 존재하는 등 주거지원 소요가 적지 않음

□ 동두천시, 포천시, 연천군은 1·2인 고령가구 비율이 매우 높음

- 동두천시, 포천시, 연천군의 1·2인 가구 비율은 49~58%로 경기도 평균(41.9%)에 비해 높으며, 특히 연천군은 2인 가구의 비율이 32.8%로 경기도 평균(21.6%)과 10% 이상 차이
- 이들 도시의 고령가구 비율은 연천군 32.6%, 동두천시 24.3%, 포천시 21.3%로 경기도 평균(13.3%)을 크게 상회

□ 경원권역의 주택공급 가능량은 8.1~13.8만호로 다른 권역에 비해 크지 않고, 대부분이 서울에 인접한 의정부시, 양주시에 집중

- 신규택지개발을 통해 6.2~10.2만, 기존주거지 정비를 통해 0.5~1.0만, 기타 1.3~2.7만호 정도 공급 전망
- 경원권역 공급 잠재력의 절반 이상이 양주시에 집중
 - 신규택지개발로 인한 주택공급은 의정부시와 양주시에 집중돼 있으며, 이 중 3/4이상이 양주시에 위치

표 VII-4. 경원권역 주택공급 가능량

(단위 : 호)

시·군	목표연도 공급가능량								총 잠재력			
	1안				2안							
	신규 택지	기존 주거지	기타	계	신규 택지	기존 주거지	기타	계	신규 택지	기존 주거지	기타	계
경원권역	62,363	5,318	13,377	81,058	101,699	9,527	26,754	137,980	103,311	30,995	40,131	174,437
의정부시	16,946	4,615	1,890	23,451	26,271	8,142	3,780	38,193	27,883	24,396	5,670	57,949
동두천시	0	247	2,427	2,674	0	473	4,854	5,327	0	2,041	7,281	9,322
양주시	45,417	231	6,306	51,954	75,428	462	12,612	88,502	75,428	2,308	18,918	96,654
포천시	0	157	1,859	2,016	0	315	3,717	4,032	0	1,573	5,576	7,149
연천군	0	68	896	963	0	135	1,791	1,926	0	677	2,687	3,363

2) 추진방향

- 경원권역의 공급계획 물량은 6.9만호
 - 신규택지에서 4.2만호, 기존주거지를 통해 0.8만호, 기타 1.8만호 공급
 - 5개 권역 가운데 가장 적은 계획 물량
- 농촌지역 등 주택시설 개선 및 주거취약계층을 위한 주거지원
 - 군 지역과 도농복합시 지역을 중심으로 다수 존재하는 시설 미달가구 및 기존주거지 노후 주택에 대한 주택개보수사업 추진
 - 고령의 1·2인 가구가 많은 지역 특성을 고려해 무장애 주택 공급
 - 다양한 형태의 귀농·귀촌가구 시범사업 추진
 - 자연환경이 수려하고 접근성이 좋은 곳을 중심으로 전원생활형, 노후생활형 귀촌주택, 귀농마을 조성
 - 의정부시 등 노후화된 기존주거지의 생활밀착형 주거환경개선 추진

3. 경의권역

1) 현황

- 새롭게 건설된 주택이 많은 지역으로, 주거여건이 대체로 양호함
 - 권역 내에서 인구규모가 가장 크고 서울과 인접한 고양시의 주택보급률(94.8%)은 도내에서 가장 낮지만, 김포시(103.3%), 파주시(106.8%)의 주택보급률은 경기도 평균(100.1%)보다 높아 차이를 보임
 - 노후주택의 비율이 5개 권역 가운데 가장 낮은 10.4%에 불과
 - 고양시의 노후주택 비율은 8.8%로 인구 50만 이상 대도시 가운데 최저 수준이고, 김포시와 파주시도 각각 14.8%, 10.2%로 경기도 평균(17.1%)보다 낮음
 - 하지만 1기신도시(일산)가 위치한 고양시는 향후 5년 내 노후 공동주택이 급증할 것으로 예상

표 VII-5. 경의권역 주거현황

구분		경기도	경의권역	고양시	파주시	김포시
주택보급률(%)		100.1	98.7	94.8	106.8	103.3
공공임대주택비율(%)		5.1	8.4	4.6	12.4	15.3
주택유형(%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	일반 단독	7.8	8.9	3.9	18.3	14.0
	다가구용 단독	20.0	11.7	13.9	9.2	6.6
	영업용 단독	1.5	1.4	1.3	1.7	1.5
	아파트	56.9	68.7	71.2	63.6	66.6
	연립	3.9	4.1	4.4	3.3	4.2
	다세대	9.1	4.6	4.9	3.0	5.6
	비거주용	0.7	0.7	0.4	0.9	1.5
점유형태(%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자가	49.1	51.4	50.3	52.2	54.8
	전세	28.0	25.8	27.0	25.2	21.7
	월세	20.1	19.8	20.3	18.1	20.1
	사글세	0.5	0.5	0.5	0.7	0.4
	무상	2.2	2.5	1.8	3.9	3.0
주거면적(%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	60㎡ 이하	52.0	44.2	47.7	37.6	38.2
	60㎡ ~ 85㎡	31.1	33.3	31.9	37.6	32.8
	85㎡ 이상	16.8	22.6	20.4	24.7	29.0
1인당 주거면적(㎡)		24.0	25.3	24.6	26.2	26.7
노후주택 ¹⁾ 비율(%)		17.1	10.4	8.8	14.8	10.2
신규주택 ²⁾ 비율(%)		18.3	19.0	12.7	32.6	23.7
지하/옥탑 거주비율(%)		4.0	2.1	2.8	0.8	0.8
주거시설(%)	입식부엌	99.2	99.4	99.6	99.1	99.0
	수세식화장실	98.9	99.0	99.4	98.2	98.4
	온수시설	99.1	99.1	99.4	98.4	98.8
최저주거기준 미달가구(%)		9.8	6.7	7.2	5.9	5.8
비주택 거주 (가구)		35,371	5,332	3,083	724	1,525
고령가구 비율(%)		13.3	14.9	13.8	17.5	15.8
1·2인 가구 비율 (%)	계	41.9	39.9	39.8	40.7	39.0
	1인 가구	20.3	18.3	19.2	16.9	16.4
	2인 가구	21.6	21.6	20.5	23.8	22.6
외국인가구(가구)		71,618	6,722	2,843	1,070	2,809

1) 1990년 이전에 지어진 주택

2) 2006년~2010년 사이에 지어진 주택

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 분석.

○ 아파트 중심의 신도시 및 택지개발을 통해 주거수준이 상대적으로 양호함

- 아파트의 비율이 68.7%로, 5개 권역 가운데 가장 높으며, 최저주거기준 미달가구 비율도 6.7%로 경기도 평균보다 낮게 나타남
- 파주시와 김포시는 신규주택의 비율이 각각 32.6%, 23.7%로 매우 높고, 소형주택 비율은 37.6%, 38.2%로 낮게 나타나며, 1인당 주거면적은 26.2㎡, 26.7㎡로 넓어 주거환경이 전반적으로 양호함
- 하지만 고양시와 김포시에는 비닐하우스 및 판잣집 등 비주택에 거주하는 가구가 각각 비교적 많은 2,974가구, 1,518가구 존재

□ 비교적 높은 수준의 주택공급 가능량

○ 목표년도까지 주택공급 가능량은 21.8~29.7만호 정도로 추정

- 신규택지개발을 통해 15.6~18.0만, 기존주거지 정비를 통해 2.6~4.5만, 기타 3.5~7.1만호 정도 공급 전망

○ 모든 지역에서 택지개발이 지속적으로 추진되고 있어 신규택지 개발을 통한 주택 공급이 대부분을 차지할 것으로 전망

- 고양시는 신규택지개발을 통한 주택공급 외에도 일산신도시의 리노베이션을 통한 주택공급 가능
- 『경기도 종합계획(2012-2020)』에서 계획된 디지털 방송문화 클러스터(고양 일산-장항, 김포 한강), 파주문안 통일경제특구 개발 등에 따른 수요 대응

표 VII-6. 경의권역 주택공급 가능량

(단위 : 호)

시·군	목표연도 공급가능량								총 잠재력			
	1안				2안							
	신규 택지	기존 주거지	기타	계	신규 택지	기존 주거지	기타	계	신규 택지	기존 주거지	기타	계
경의권역	156,283	26,253	35,418	217,953	180,226	45,490	70,836	296,552	237,889	122,228	106,254	466,371
고양시	42,712	18,045	19,397	80,153	63,619	31,496	38,793	133,907	74,401	88,551	58,190	221,142
파주시	47,088	1,659	7,584	56,331	47,088	2,882	15,168	65,138	86,379	7,878	22,752	117,009
김포시	66,483	6,548	8,438	81,469	69,519	11,112	16,875	97,506	77,109	25,799	25,313	128,220

2) 추진방향

□ 2020년까지 17.8만호 공급

- 신규택지에서 9.6만호, 기존주거지 정비를 통해 3.3만호, 기타 4.8만호 공급

- 지역 내 기존 자산을 토대로 귀농·귀촌가구 시범사업 추진
 - 기 조성된 예술인마을, 출판단지 등의 자산을 활용해 예술인, 프리랜서 등을 대상으로 하는 전원생활형 귀촌단지 혹은 개별형 전원주택 제공
 - 농촌지역에 산재한 빈집 등을 사용해 도시 은퇴자를 위한 노후생활형 귀농마을 조성
- 다양한 주택유형에 대한 수요에 대응해 유럽식 단지형 단독주택, 타운하우스 등 공급과 1기 신도시(일산신도시) 리노베이션 사업 추진
 - 택지개발지구, 반환공여지 등 다양한 사업을 통해 구현
 - 저층저밀의 단독주택, 타운하우스 중심의 복합주거단지 개발
 - 리모델링시 세대구분형 주택을 통한 주택공급량 확보

4. 동부권역

1) 현황

- 전반적으로 높은 주택보급률과 주거수준, 하지만 도농간 뚜렷한 차이를 나타냄
 - 동부축 권역의 주택보급률은 104%로 5개 권역 가운데 가장 높음
 - 도시화율이 낮은 도농복합시와 군 지역의 주택보급률은 100%를 크게 상회하며, 특히 가평군과 양평군의 주택보급률은 각각 115.7%, 114.8%로 도내 최고 수준
 - 그러나 구리시와 하남시의 주택보급률은 각각 97.0%와 96.2%로 경기도 평균에 미달
 - 자가점유 비율이 54.7%로 가장 높은 권역
 - 도농복합시와 군 지역의 자가점유율은 모두 경기도 평균(49.1%) 이상이며, 특히 양평군은 70.4%로 도내에서 자가점유 비율이 가장 높음
 - 그러나 구리시와 하남시는 자가가구보다 임차가구의 비율이 높게 나타남
 - 구리시와 하남시 주거지원 소요가 많이 나타남
 - 구리시와 하남시의 1인당 주거면적은 각각 21.2㎡, 21.6㎡으로, 경기도 평균(24.0㎡)보다 작게 나타남
 - 최저주거기준 미달가구 비율은 각각 12.7%, 13.6%로 부천시, 시흥시, 성남시에 이어 가장 높은 수준으로, 특히 면적기준에 미달하는 가구의 비율이 높게 나타남
 - 저소득층의 주거형태인 다가구 단독주택 비율은 구리시 25.9%, 하남시 32.4%로 높고, 지하/옥탑에 거주하는 가구의 비율 역시 구리시 7.2%, 하남시 6.4%로 경기도 평균(4.0%)을 상회

- 하지만, 구리시의 공공임대주택 비율은 0.5%로 군지역을 제외하면 경기도에서 가장 낮은 수준을 나타냄

표 VII-7. 동부권역 주거현황

구분		경기도	동부권역	구리시	남양주시	하남시	이천시	광주시	여주군	가평군	양평군
주택보급률(%)		100.1	104.0	97.0	103.5	96.2	105.6	106.9	104.3	115.7	114.8
공공임대주택비율(%)		5.1	3.1	0.5	5.7	7.1	1.6	0.5	0.4	3.2	0.1
주택 유형 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	일반 단독	7.8	17.7	2.9	6.4	4.5	26.8	12.7	46.7	49.9	60.8
	다가구용 단독	20.0	14.1	25.9	6.4	32.4	13.7	18.6	9.0	5.8	9.9
	영업용 단독	1.5	1.7	1.5	1.0	2.2	1.7	1.4	2.6	4.8	3.3
	아파트	56.9	52.1	57.9	71.5	55.2	46.7	39.9	34.2	19.4	15.9
	연립	3.9	5.5	4.5	6.8	2.5	4.5	5.7	4.1	11.0	4.2
	다세대	9.1	8.0	6.9	7.4	2.3	5.5	20.6	2.1	5.5	4.3
	비거주용	0.7	1.0	0.5	0.5	1.0	1.1	1.1	1.3	3.6	1.7
점유 형태 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자가	49.1	54.7	47.7	53.2	42.0	59.1	55.4	62.6	65.9	70.2
	전세	28.0	26.1	32.6	28.1	33.5	21.9	27.2	16.6	13.7	14.5
	월세	20.1	15.6	17.4	16.4	20.9	13.7	14.3	14.7	11.5	9.3
	사글세	0.5	0.6	0.9	0.4	0.9	0.7	0.5	0.8	1.2	0.7
	무상	2.2	3.0	1.4	1.9	2.7	4.6	2.6	5.3	7.7	5.4
주거 면적 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	60㎡ 이하	52.0	43.1	56.7	40.9	56.6	47.3	31.5	41.4	37.5	30.6
	60㎡ ~ 85㎡	31.1	37.7	32.0	42.5	31.2	33.0	43.1	35.6	38.1	32.3
	85㎡ 이상	16.8	19.2	11.3	16.6	12.2	19.8	25.5	23.1	24.4	37.1
1인당 주거면적(㎡)		24.0	24.8	21.2	24.8	21.6	24.8	25.9	26.8	28.1	31.0
노후주택 ¹⁾ 비율(%)		17.1	16.2	17.6	11.1	23.5	22.4	8.0	23.8	28.0	21.6
신규주택 ²⁾ 비율(%)		18.3	23.2	7.3	31.7	26.3	18	21.7	18.2	20.8	24
지하/옥탑거주비율(%)		4.0	2.2	7.2	0.8	6.4	0.9	2.0	0.2	0.2	0.4
주거 시설 (%)	입식부엌	99.2	98.9	98.8	99.2	98.8	98.9	99.2	98.7	97.2	97.7
	수세식화장실	98.9	97.8	98.3	98.7	97.8	97.7	98.8	96.0	94.3	93.4
	온수시설	99.1	98.4	98.5	98.9	98.1	98.6	99.2	97.9	95.9	95.9
최저주거기준 미달가구(%)		9.8	8.4	12.7	5.1	13.6	7.6	8.1	8.5	11.1	11.7
비주택 거주 (가구)		35,371	4,328	331	976	1,076	433	560	341	220	391
고령가구 비율(%)		13.3	16.7	12.3	14.4	14.9	16.5	13.6	24.3	31.9	31.4
1·2인 가구 비율 (%)	계	41.9	41.6	38.2	36.3	39.2	45.6	38.5	52.9	58.5	57.0
	1인 가구	20.3	17.6	18.2	14.2	17.1	20.3	16.1	22.6	24.9	24.2
	2인 가구	21.6	23.9	20.0	22.0	22.1	25.3	22.4	30.3	33.5	32.8
외국인가구(가구)		71,618	4,570	402	892	469	720	1,500	302	105	180

1) 1990년 이전에 지어진 주택

2) 2006년~2010년 사이에 지어진 주택

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 분석.

- 남양주시와 광주시는 신규주택의 비율이 각각 31.7%, 21.7%로 높게 나타나며, 1인당 주거면적은 24.8㎡, 25.9㎡로 높아 주거수준이 상대적으로 양호함
- 자가율, 주거소비면적은 높지만 주거시설은 낙후한 군 지역
 - 일반단독주택이 재고의 절반을 차지하며 자가점유 비율도 60%이상으로 매우 높게 나타남
 - 여주군, 가평군, 양평군의 1인당 주거면적은 26.8㎡, 28.1㎡, 31㎡로 경기도 평균을 상회하지만 입식부엌, 수세식 화장실, 온수 목욕시설 등 주거시설의 보급률은 도내에서 가장 낮은 수준
 - 특히, 양평군과 가평군은 전반적인 최저주거기준 미달가구의 비율이 평균 이상
- 군 지역은 전체가구의 절반 이상이 1·2인 가구, 1/4 이상이 고령가구
 - 여주군, 가평군, 양평군은 가구의 절반 이상이 1·2인 가구
 - 특히 2인 가구의 비율이 30% 이상으로 경기도 평균보다 10% 정도 높음
 - 고령가구 비율은 24.3%(여주군)~31.9%(가평군) 수준으로, 경기도 평균(13.3%)보다 매우 높음
- 주택공급 잠재력은 남양주시와 광주시에 집중
 - 목표년도까지 주택공급 가능량은 11.3~19.4만호 정도로 추정
 - 신규택지개발을 통해 3.0~3.4만, 기존주거지 정비를 통해 2.0~3.4만, 기타 6.3~12.7만호 정도 공급 전망
 - 신규택지개발 물량의 90% 이상이 남양주시에서 공급될 것으로 예상됨
 - 기존주거지 정비를 통해 공급되는 물량은 구리시와 하남시에 집중
 - 그 밖의 지역은 공급잠재력이 높지 않으며, 주로 기타 소규모 건축을 통해 주택 공급

표 VII-8. 동부권역 주택공급 가능량

(단위 : 호)

시·군	목표연도 가능량								총 잠재력			
	1인				2인							
	신규 택지	기존 주거지	기타	계	신규 택지	기존 주거지	기타	계	신규 택지	기존 주거지	기타	계
동부권역	30,445	19,638	63,323	113,405	33,820	33,731	126,645	194,195	157,095	85,480	189,968	432,543
구리시	0	9,470	1,049	10,518	0	15,987	2,097	18,084	9,849	35,636	3,146	48,631
남양주시	27,608	8,463	27,453	63,524	29,091	14,515	54,906	98,512	64,040	36,419	82,359	182,818
하남시	1,215	689	909	2,813	2,026	1,235	1,818	5,078	73,667	4,023	2,727	80,417
이천시	0	478	6,561	7,039	0	955	13,122	14,077	4,133	4,775	19,683	28,591
광주시	0	149	18,105	18,254	0	297	36,210	36,507	0	1,485	54,315	55,800
여주군	1,580	139	1,854	3,573	2,633	278	3,708	6,619	5,265	1,391	5,562	12,218
가평군	42	55	2,711	2,808	71	109	5,421	5,601	141	547	8,132	8,820
양평군	0	196	4,682	4,878	0	354	9,363	9,717	0	1,203	14,045	15,248

2) 추진방향

- ☐ 2020년까지 동부권역에서 17.3만호 공급
 - 신규택지에서 6.4만호, 기존주거지 정비를 통해 2.3만호, 기타 8.6만호 공급
- ☐ 임대주택 공급 등을 통해 서울인접지역 주거취약계층 주거의 안정 도모
 - 최저주거기준 미달가구, 지하/옥탑거주가구의 비율이 높은 구리, 하남시 등의 주거안정을 위한 맞춤형 공공임대주택 공급
 - 구리, 남양주, 하남시 등의 주거복지 소요가구를 위해 신규택지 개발시 공공임대주택 확보 및 도시 내 기존주택 매입·전세임대주택 공급 확대
- ☐ 지역 특성을 반영한 주거환경 관리 및 주택 공급
 - 생활밀착형 주거환경개선사업을 통해 구리시와 하남시의 노후 주거지 개선
 - 1·2인, 고령가구의 비율이 높은 농촌지역 주택개보수 사업 추진을 통하여 노후한 주택 관리 및 현대식 시설로 개량
 - 귀농·귀촌수요를 만족할 수 있는 다양한 유형의 주택 공급
 - 도시지역 접근성이 좋고 우수한 자연환경을 가진 광주, 가평, 양평 등지에 전원생활형 귀촌마을 조성
 - 여주, 이천의 지역 농산물 브랜드와 함께 귀농 프로그램 운영, 빈집을 활용하여 귀농가구의 정착 지원
- ☐ 다양한 주택 수요에 대응해 유럽식 단독주택, 타운하우스 등 공급
 - 서울 인근지역에 택지개발지구, 보금자리택지지구 등 다양한 사업을 통해 구현
 - 고층아파트 건축 지양, 저층저밀의 단독주택, 타운하우스 중심의 복합주거단지 개발

5. 서해안권역

1) 현황

- ☐ 서해안권역의 평택시와 화성시를 제외한 지역은 주거수준이 낮고 노후한 주택 밀집
 - 1인당 주거면적은 21.7㎡에 불과해 도내에서 가장 낮은 주거소비수준을 나타냄
 - 1인당 주거면적이 가장 좁은 시흥시, 광명시(20.3㎡)를 비롯해, 부천시(20.5㎡), 안산시(21.1

m²), 오산시(22.2m²)도 경기도 평균(24.0m²)에 미달

표 VII-9. 서해안권역 주거현황

구분		경기도	서해안권역	부천시	광명시	평택시	안산시	오산시	시흥시	화성시
주택보급률(%)		100.1	99.7	95.8	100.5	107.1	99.3	101.4	97.8	102.1
공공임대주택비율(%)		5.1	5.3	3.2	8.5	3.8	4.1	11.7	2.8	9.4
주택 유형 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	일반 단독	7.8	5.4	1.6	1.6	17.1	1.8	3.3	1.6	14.2
	다가구용 단독	20.0	22.8	23.7	16.1	14.4	38.3	23.2	24.4	8.1
	영업용 단독	1.5	1.5	1.4	1.0	2.0	1.8	1.1	1.6	1.2
	아파트	56.9	52.2	45.8	57.4	53.5	38.3	66.3	58.7	68.5
	연립	3.9	4.3	6.1	3.6	4.4	6.2	2.8	0.6	2.4
	다세대	9.1	13.1	20.7	20.0	7.6	13.1	2.8	12.4	4.8
	비거주용	0.7	0.7	0.7	0.4	1.0	0.5	0.5	0.8	0.8
점유 형태 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자가	49.1	47.7	49.8	50.8	55.5	40.4	41.2	46.5	50.6
	전세	28.0	26.7	28.4	30.8	21.1	27.6	24.9	24.4	26.4
	월세	20.1	23.0	20.0	16.7	18.4	29.4	31.7	26.6	19.7
	사글세	0.5	0.5	0.5	0.5	0.8	0.6	0.4	0.6	0.3
	무상	2.2	2.1	1.3	1.2	4.2	2.0	1.7	2.0	3.0
주거 면적 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	60m ² 이하	52.0	58.2	63.5	66.4	50.5	59.7	59.7	69.3	36.6
	60m ² ~ 85m ²	31.1	29.2	24.8	25.2	33.5	27.9	30.2	22.6	43.9
	85m ² 이상	16.8	12.6	11.7	8.4	16.0	12.4	10.1	8.0	19.5
1인당 주거면적(m ²)		24.0	21.7	20.5	20.3	23.9	21.1	22.2	20.3	25.1
노후주택 ¹⁾ 비율(%)		17.1	18.9	31.3	27.8	21.3	15.7	10.0	7.4	7.5
신규주택 ²⁾ 비율(%)		18.3	19.3	9.2	16.4	20	12.2	37.7	10.6	49.9
지하/옥탑 거주비율(%)		4.0	3.9	5.1	8.3	1.7	5.7	1.1	2.0	0.6
주거 시설 (%)	입식부엌	99.2	99.3	99.2	99.3	99.1	99.5	99.5	99.6	99.3
	수세식화장실	98.9	99.2	99.5	99.2	98.2	99.5	99.3	99.6	98.9
	온수시설	99.1	99.4	99.3	99.2	98.9	99.7	99.5	99.6	99.3
최저주거기준 미달가구(%)		9.8	11.6	15.0	9.7	7.3	12.6	11.9	14.9	5.8
비주택 거주 (가구)		35,371	9,275	1,773	420	573	3,345	584	945	1,635
고령가구 비율(%)		13.3	11.1	11.4	13.3	16.5	9.3	8.1	8.3	11.2
1·2인 가구 비율 (%)	계	41.9	42.7	41.2	39.2	44.1	44.6	47.7	44.9	39.6
	1인 가구	20.3	21.8	20.3	16.9	21.0	24.7	26.6	25.4	18.8
	2인 가구	21.6	20.9	20.9	22.3	23.1	19.9	21.0	19.5	20.8
외국인가구(호)		71,618	34,518	4,791	1,042	1,991	15,567	1,233	6,019	3,875

1) 1990년 이전에 지어진 주택

2) 2006년~2010년 사이에 지어진 주택

자료 : 통계청(2010). 인구주택총조사 원자료 분석.

○ 작고 노후화된 주택의 비율이 높음

- 시흥시, 광명시, 부천시 60㎡ 이하 소형주택 비율이 각각 69.3%, 66.4%, 63.5%로 도내에서 소형주택 비율이 가장 높고, 안산시와 오산시도 소형 주택 비율이 평균 이상
- 1990년 이전에 지어진 노후주택 비율은 부천시가 31.3%로 과천시와 연천군 다음으로 높고, 광명시(27.8%)도 평균보다 10% 가량 높은 비율을 보임

○ 반면 화성시는 신규주택의 비율이 49.9%로 높고, 소형주택의 비율이 36.6%로 낮게 나타나며, 1인당 주거면적은 25.1㎡로 높아 주거수준이 상대적으로 높게 나타남

□ 열악한 주택에 거주하는 저소득 주거취약계층이 다수 존재

○ 서해안권역은 최저주거기준 미달가구의 비율이 11.6%로 5개 권역 가운데 가장 높음

- 부천시(15.0%)와 시흥시(14.9%)는 경기도에서 최저주거기준 미달가구의 비율이 가장 높고, 안산시(12.6%)와 오산시(11.9%)도 평균 이상
- 특히 이들 도시에는 주로 면적기준에 미달하는 가구의 비율이 높게 나타남

○ 다세대주택 및 지하/옥탑의 월세가구가 많은 지역

- 비교적 저소득층이 많이 거주하는 주거형태인 다세대주택의 비율이 부천시(25.4%), 광명시(22.9%), 안산시(20.0%)에서 경기도 평균(10.8%)의 2배 수준으로 높음
- 지하/옥탑 거주가구의 비율이 광명시(8.3%), 안산시(5.7%), 부천시(5.1%)는 평균을 상회
- 월세가구 비율은 오산시(31.7%), 안산시(29.4%), 시흥시(26.6%)에서 매우 높게 나타남

○ 공공임대주택비율은 5.3%로 경기도 평균보다 다소 높은 수준

- 오산시(11.7%)와 화성시(9.4%)를 제외하면 모두 평균 이하의 공공임대주택 비율을 보이며, 특히 주거지원 소요가 밀집한 부천시, 시흥시, 안산시의 비율은 각각 3.2%, 2.8%, 4.1%로 낮게 나타남

□ 외국인, 1인 가구의 비율은 높으나 고령가구 비율은 낮음

○ 경기도 전체 외국인가구의 21.7%(15,567가구)가 안산에 거주하고 있으며, 시흥시(6,019가구), 부천시(4,791가구) 등을 중심으로 경기도 전체의 48.2%(34,518가구)가 거주

○ 오산시, 시흥시, 안산시는 1인 가구가 전체가구의 1/4 수준이나, 고령가구는 10% 미만

- 1인 가구 비율은 오산시 26.6%, 시흥시 25.4%, 안산시 24.7%로 높게 나타남
- 반면 1인 가구 가운데 60세 이하 가구는 시흥시 86.7%, 안산시 83.8%로 고령가구 비율 낮음

□ 향후 주택공급 잠재력이 가장 높은 권역

- 목표년도까지 주택공급 가능량은 37.0~51.1만호 정도로 추정되어 가장 높은 공급잠재력 보유
 - 신규택지개발을 통해 26.0~30.9만, 기존주거지 정비를 통해 6.3~10.7만, 기타 4.8~9.6만호 정도 공급 전망
- 신규택지를 통한 공급은 택지개발이 광범하게 진행되고 있는 화성시가 절반 이상을 차지
 - 고덕신도시 등의 개발계획이 있는 평택시와 보급자리지구 개발이 추진중인 시흥시에도 적지 않은 양의 물량이 공급이 될 것으로 예상
- 기존주거지정비를 통한 주택 공급은 주로 부천시와 광명시에서 이뤄질 것으로 전망

표 VII-10. 서해안권역 주택공급 가능량

(단위 : 호)

시 · 군	목표연도 공급가능량								총 잠재력			
	1안				2안							
	신규 택지	기존 주거지	기타	계	신규 택지	기존 주거지	기타	계	신규 택지	기존 주거지	기타	계
서해안권역	259,584	62,592	48,131	370,307	308,533	106,678	96,261	511,472	549,767	255,791	144,392	949,950
부천시	0	33,323	9,245	42,567	0	56,205	18,489	74,694	9,348	124,431	27,734	161,513
광명시	8,961	14,876	444	24,281	9,025	25,082	888	34,995	104,211	55,376	1,332	160,919
평택시	44,525	5,785	10,637	60,946	58,312	9,958	21,273	89,543	151,080	25,625	31,910	208,615
안산시	5,376	6,443	12,399	24,218	6,907	11,215	24,798	42,920	8,257	30,997	37,197	76,451
오산시	17,120	240	4,895	22,255	31,591	480	9,789	41,860	31,591	2,401	14,684	48,676
시흥시	42,012	1,700	2,354	46,065	46,700	3,284	4,707	54,691	71,487	14,695	7,061	93,242
화성시	141,590	227	8,159	149,975	155,998	453	16,317	172,768	173,793	2,265	24,476	200,534

2) 추진방향

□ 서해안권역의 공급계획 물량은 35.8만호

- 신규택지에서 22.3만호, 기존주거지 정비를 통해 7.0만호, 기타 6.5만호 공급
- 5개 권역 가운데 계획물량이 가장 많은 권역으로, 경부권역 수요의 일부를 흡수

□ 열악한 주거환경의 질적 개선과 맞춤형 주거취약계층 지원

- 공단 지역을 중심으로 형성된 다세대주택지의 질적 개선을 위해 생활밀착형 주거환경개선 사업 추진
- 월세가구의 비율이 높은 안산시, 오산시, 시흥시에서 임대료 보조사업 확대 및 임차가구 주

택개보수사업 우선적 추진

- 비주택 거주가구에 대한 맞춤형 임대주택, 공동생활가정 공급 확대를 통해 비주택 거주 및 노숙 장기화 방지, 일반주택으로의 이동 유도
- 최저주거기준 미달가구 비율과 지하/옥탑거주가구 비율이 높은 서울인접 도시에 대해서는 지속적인 임대주택 공급 및 주거비보조 등을 통하여 양호한 주거환경으로의 이주 촉진
 - 주거지원소요가 가장 많은 지역이나 신규택지개발의 한계가 있으므로 기존주택 매입·전세임대 주택과 도시 내 국공유지와 시유지 등을 활용한 소규모 임대주택 공급

□ 가구특성을 고려한 맞춤형 주택공급

- 시화, 반월 등 대규모 공단이 위치한 안산시, 시흥시에 내·외국인 근로자 기숙사 공급
- 대학이 많은 지역적 특성을 고려, 대학 인근 지역에 대학생용 공공기숙사 및 그룹홈 공급
- 중동신도시 리노베이션 사업시 세대구분형 주택을 활용하여 인구특성에 부합하는 주택공급 추진

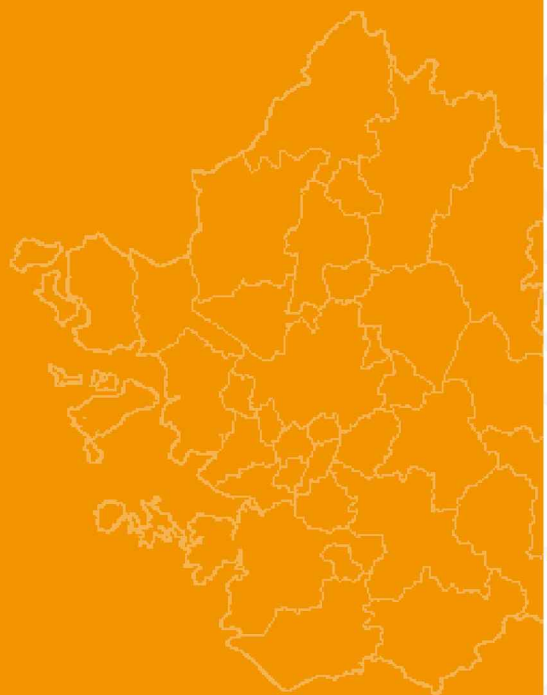
□ 다양한 주택유형에 대한 수요에 대응해 유럽식 단지형 단독주택, 타운하우스 등 공급

- 택지개발지구, 정비발전지구 등 다양한 사업을 통해 구현
- 고층아파트 건축 지양, 저층저밀의 단독주택, 타운하우스 중심의 복합주거단지 개발

VIII

실천방안

1. 경기도 주택정책 추진역량
강화
2. 정책성과지표 관리
3. 재정확보 계획



1. 경기도 주택정책 추진역량 강화

1) 경기도 추진조직 강화

□ 주거복지를 강화한 경기도 주택정책 추진조직 확대

- 경기도 주택종합계획의 추진을 위해 도시주택실 주택정책과의 중심적 역할 수행
 - 내부적으로 도시정책과, 공공택지과, 융복합정책과, 융복합개발과, 융복합재생과, 사회복지과, 정책기획관, 예산담당관 등의 적극적 협조와 경기도시공사 등의 실제적 참여확대
- 주거복지정책 등 핵심과제의 효율적인 추진과 계획의 총괄적인 조정 및 관리를 위해 일선 행정조직의 확대보강
 - 주택종합계획의 전반적인 추진 및 조정 등을 위해 현재 주택정책과에 주택기획팀을 신설하고 인원증대
 - 국민임대주택 공급이 신규택지개발 뿐만 아니라 기성시가지 정비, 매입 등 다양한 방법을 통해서도 가능하며 관리의 중요성을 감안, 전반적인 공공임대주택 계획과 정책의 추진 및 임대료 보조 등 가구지원 계획과 사업 추진을 위해 주거복지 정책 전반을 담당할 수 있는 독립적인 조직 신설
 - 지역의 주민참여와 공동체 활성화가 점차 중요해질 것으로 판단되며 이를 위해 기초지자체의 지원 인력 보장 요구

□ 경기도시공사의 주거복지사업 기능 강화

- 계획의 실천을 위해 단기적으로 경기지방공사의 기능 확대를 통해 공공임대주택건설과 매입/전세임대 사업, 국공유지 활용 임대주택사업, 주택개보수 사업 등 주거복지 사업 추진
- 향후 신규개발사업 비중이 감소하고 기존주택 관리와 정비, 주거복지사업 등의 확대가 예상되는 바 중장기적으로 주거정책 전담기구를 조직하여 운영
 - 기존주택 관리, 공공임대주택 공급/관리, 주거비지원 사업 등에 대한 주거복지사업을 종합적이고 체계적으로 추진할 수 있는 사업조직 구성 필요

2) 주택정책 추진을 위한 제도개선 요구

□ 지역 실정에 맞춘 주택정책 추진을 위해 주택종합계획의 지방화

- 현재 중앙정부와 지방정부 모두 주택종합계획을 수립할 수 있으나 전반적인 주택수급과 공공임대주택 공급 등 주거복지계획은 중앙정부 주택종합계획에 따라 추진되어 지방주택종합계획의 의미가 퇴색함

- 주택수급계획의 경우, 지자체가 보고한 물량을 참고하여 중앙정부 자체적으로 지역별 주택수급 계획을 수립하여 지자체에 다시 통보하는 형식으로 지자체 계획과 차이가 발생하거나 시차가 발생하여 두 계획간 연계성 부족
- 중앙정부의 물량위주 공급계획으로 지역적 불균형이 발생하며 뉴타운 등 지자체 사업과 충돌 발생
- 중장기 계획 역시 법에서 정한 기준을 기초로 중앙과 지방이 각각 수립하여 운영하여 구성의 정합성은 있으나 구체적인 내용적 연계성이 부족
- 중앙정부 주도 정책추진의 한계를 감안하여 주택공급, 주거복지 등에 대한 지역별 수요를 현실적으로 반영하고 있는 광역지자체 주택종합계획을 중심으로 정책을 추진할 수 있도록 계획추진체계 전환 요구
- 중앙정부의 주택종합계획은 국가정책 방향과 재정지원에 관한 내용을 제시하고 공급물량, 지역적 배분 등 기존 중앙정부 주택종합계획에서 다루고 있는 내용은 시·도 주택종합계획에서 제시
- 중앙정부는 자체적인 재정지원계획을 수립하여 지방정부를 재정적으로 지원하고 이를 통해 중앙정부가 지향하는 목표를 지방정부 계획에 반영하는 체계구축이 필요
- 따라서 주택법 7조와 8조를 통합하여 중앙정부는 재정지원계획을 수립하고 지자체가 주택수급과 주거복지 계획 등을 수립하는 내용으로 개정 요구
- 시도지사에게 국토해양부 장관과 같은 주택정책 추진 권한 부여
- 중앙정부 주도의 보금자리주택개발은 일자리 연계성이 부족하며 정비사업 등 지자체 사업에 대한 고려가 미흡하고 공공주택공급의 지역적 불균형으로 인한 지자체간 비용전가 문제를 유발
- 시도지사가 주도적으로 개발할 수 있도록 보금자리주택특별법 등 공공의 주택개발에 대한 조항 개정 요구
- 시도지사가 일자리와 연계하며 주변사업을 고려한 생활권별 보금자리주택계획을 수립하여 시행할 수 있도록 개정 요구
- 『경기도 종합계획 2012-2020』의 주택관련 내용 개정
- 주택종합계획과 경기도 종합계획의 연계성과 내용적 일관성과 실효성을 담보하기 위해 주택종합계획 내용을 바탕으로 경기도 종합계획의 주택관련 내용을 개정
- 도종합계획의 부문별 계획과 권역별 주택관련 내용, 계획지표 수정

3) 중앙정부와 지자체간 연계 강화

- 계획 추진을 위해 중앙정부의 행·재정적 지원과 협력 강화
- 저소득층을 위한 공공임대주택건설과 가구지원 등을 위해 중앙정부(국토부, 행자부, 보건복

지부 등)의 행·재정적 지원과 경기도 자체적인 택지개발사업 등을 위해 중앙정부와 법제도 변경에 대한 의견조율 지속

- 수도권을 하나의 주택시장으로 보는 것이 바람직하다면 서울, 인천과 긴밀한 파트너십을 유지하여 수도권의 주택현황 및 시장동향을 종합적으로 관찰, 분석하고 통합적이며 일관성 있는 수도권 주택정책 추진
 - 이를 위해 수도권 지자체들과 중앙정부(국토해양부)가 참여하여 운영되고 있는 수도권 주택정책 협의회를 활용

□ 시·군 계획과의 연계성 확보 필요

- 법제도상 도시기본계획 등의 시·군 계획과 주택종합계획 간의 관계의 명확한 규정
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 계획을 다루고 있는 법령에서 주택종합계획과의 관계를 규정하도록 중앙정부에 건의
 - 경기도 내부지침으로 주택종합계획 수립 이후 결정되는 시·군 관련계획의 주택 및 주거에 관련된 사항은 주택종합계획을 준용토록 규정
- 한편, 경기도 내 시·군, 특히 인구 50만 이상 시는 도시기본계획, 도시정비기본계획 등과 연계된 자체적인 주택종합계획을 수립하여 추진하는 방안 고려

4) 주민참여 확대

- 향후 주택정책의 목표를 달성하기 위해 추진되는 시책과 공공사업은 초기부터 주민을 참여시켜 이들이 정책의 주체로서 역할을 할 수 있는 방안 마련이 필요함
- 주민참여는 크게 안내 또는 정보제공(information), 자문(consulting), 참여(cooperation, participation)의 3단계로 구분해 볼 수 있음
- 현재 공공사업은 주민에게 사업 등을 설명하는 정보제공 수준에 치중하고 있으니 향후 2,3단계의 참여방식을 적극적으로 활용할 수 있는 제도와 재원 마련
 - 주거복지사업, 주택관리 및 정비 등과 관련하여 일상적인 생활에서부터 단지의 개보수, 리모델링 등과 같은 대규모 수선 시에도 1,2,3단계 참여방식을 기초로 주민의 실제적 참여를 통한 시책추진
 - 이를 통해 원활한 사업추진뿐 아니라 정책의 공간적 사회적 지속가능성 확보를 기대

2. 정책성과지표 관리

- 중장기 주택종합계획은 수립 후 변경 가능성을 전제하여 매년 주기적으로 주택 및 주거현황을 분석하고 정책 성과 등을 관리하며 보다 합리적인 주택정책 방향을 제시하는 피드백 과정 필요
- 계획의 성과 관리를 위해 정책관리지표 설정하여 운영
 - 지속적인 주택공급을 통해 주택보급률은 2010년 100.1%에서 2020년 101.8%, 인구1천명당 주택수는 2010년 337호에서 2020년 371호로 향상
 - 맞춤형 공공임대주택과 주거비지원 등으로 공공지원가구는 2010년 7.3%에서 2020년 11.3%로 증가
 - 수요자의 다양한 주거선택권에 대응하여 일반단독주택의 비율을 2010년 7.8%에서 2020년 12%로 확대
 - 지속적인 주택공급과 수요자 맞춤형 주거지원으로 최저주거기준미달가구 비율은 2010년 9.8%에서 2020년 4%로 감소
 - 주택재고의 증가와 평균 가구원수의 감소에 따라 1인당 평균 주거면적은 2010년 24㎡에서 2020년 28㎡로 증가
 - 신규주택 공급과 함께 노후주택 개보수를 통해 주거시설 현대화
 - 맞춤형 주거지원으로 임차가구의 주거비부담을 2010년 25%에서 2020년 20% 수준으로 완화

표 VIII-1. 정책지표

지 표		2010년 현황	2015년 목표	2020년 목표
주택보급률(%)		100.1	100.8	101.8
인구1천명당주택수(호/천인)		337	350	371
공공지원가구 비율(%)		7.3	9.2	11.3
일반단독주택 비율(%)		7.8	10.0	12.0
최저주거기준미달가구 비율(%)		9.8	7.3	4.0
1인당 평균 주거면적(㎡/인)		24	26	28
전용주거시설(%)	입식부엌	98.6	99	100
	수세식화장실	98.1	99	100
	온수목욕시설	98.6	99	100
주거비부담	RIR(%)	25	23	20

3. 재정확보 계획

1) 재정소요

- 2020년까지 총 19,543억원이 소요되며 이 중 도비는 5,884억원 소요²³⁾
- 계획의 추진을 위한 소요예산의 61%는 국비(국민주택기금 포함)로 충당하며 경기도는 전체 소요예산의 약 30.1%인 총 5,884억원 (736억원/년)의 예산 확보 필요
- 사업별로는 수요자 맞춤형 공공임대주택 사업이 1조 2천억원으로 가장 많은 예산이 소요되며 이 가운데 17%인 2,040억원을 경기도 가 부담
- 임대료 보조사업, 생활중심형 주거환경개선 등 6개 핵심과제 추진을 위해 4,486억원 소요

표 VIII-2. 사업별 소요 추정 예산

(단위 : 억원)

정책방향	추진사업	예산(2013~2020)				추진 주체	사업 유형
		도	시·군	중앙	합계		
주거지원 방식 전환	수요자 맞춤형 공공임대주택 공급	2,040	-	9,987	12,027	■	핵심사업
	저소득층 임대료 보조사업	1,307	-	-	1,307	■	핵심사업
	시설퇴소자를 위한 자립지원주택 공급	242	-	-	242	■	우선사업
	노숙인 임시주거비지원사업 확대	1.4	3.3	-	4.7	◎	
	외국인근로자의 주거안정을 위한 기숙사 공급	408	-	192	600	■	
	대학생용 공공기숙사 공급	136	-	64	200	■	
	고령자·장애인을 위한 무장애 주택공급	82	-	-	82	■	
	취약계층을 위한 공동생활가정(그룹홈) 지원	비예산	-	-	비예산	■	
	권역별 주거돌봄센터(가칭) 설치	34	-	-	34	■	핵심사업
	주거지원 관련 온라인 정보 제공	10	-	-	10	■	
공급방식 전환	고층아파트 없는 스마트하우징 단지 개발	20	-	-	20	■	핵심사업
	친환경 에너지 효율적 주거지 조성	1	-	-	1	◎	
	미사업지구 및 사업지연지구의 임시활용	비예산	-	-	비예산	■	우선사업
	1·2인 가구를 위한 소형주택 공급 활성화	3	-	-	3	◎	
	협동조합 설립을 통한 주택공급방식의 다양화	1	-	-	1	◎	
	귀농·귀촌가구를 위한 농촌주택 활용	186	80	-	266	■	
	택지관리 모니터링 체계 구축	비예산	-	-	비예산	■	우선사업
노후주거지 관리방식 전환	생활중심형 주거환경개선	1,080	1,440	1,080	3,600	■	핵심사업
	소규모 주택개보수 지원	291	84	630	1,005	■	우선사업
	저층주거지 관리 체계화	15.8	15.8	-	31.6	■	
	공동주택단지 관리 효율화	21.1	83.2	-	104.3	■	
	제1기신도시 리노베이션 사업	5	-	-	5	◎	핵심사업
	신/구도시 연계 개발·정비	비예산	-	-	비예산	■	
	국공유지의 효율적 활용을 위한 생활밀착형 공공시설 공급	비예산	-	-	비예산	■	
정책추진 방식 전환	제도개선, 지표관리, 조직강화	비예산	-	-	비예산	■	
합계		5,884	1,706	11,953	19,543	-	

■ : 공공중심사업, ◎ : 민간중심사업

23) 한국토지주택공사와 중앙정부 자체 사업은 계상하지 않음
영구임대주택, 전세임대주택 등 현 제도상 경기도 재정분담 비율이 없는 사업은 계상하지 않음

<참고> 주택정책과 관련된 경기도 예산은 미미

- 주택정책과, 복지정책과 등 주택정책과 관련된 경기도 예산은 2011년 346억원 정도이나 경기도 전체 예산규모(13.8조원)를 감안하면 주택정책을 위해 사용되는 예산은 전체의 0.2%정도로 미미
 - 2012년의 경우, 복지정책과에서 추진하는 주거급여를 제외하면 주택정책관련 예산은 63억 정도에 불과
 - 경기도의 주택관련 예산은 서울시의 약 1/33 수준 (2010년 기준)
- 경기도민의 주거수준 향상과 주거안정을 위해 주택정책관련 예산의 확대 필요
- 서울시의 경우 주택정책 추진을 위해 사회복지기금 주거지원계정, 주택사업특별회계 등 재원을 마련하여 운영하고 있으며 2003년부터 2010년까지 4조6천억원(5,848억원/년) 정도의 예산을 주택관련 사업을 위해 지원

경기도 주택정책관련 예산(2009~2012.9)

(단위 : 억원, ()안은 국민주택기금 지원부분)

담당 부서	세부사업명	도예산액 (억원)			
		2009	2010	2011	2012.9
복지정책과	주거급여	73.2	75.1	67.9	61.1
주택정책과 ¹⁾	농어촌 빈집정비	1.4	1.2	1.1	1.1
	농어촌 주택개량	46.3	40.4	28.6	47.2
	공동주택우수단지 육성	0.07	0.06	0.06	0.06
	G-하우징리모델링 사업	0.04	0.03	-	-
	공동주택 품질검수	1.5	1.1	0.9	0.9
	노후공공임대주택 시설개선사업	2.0	-	-	-
	한옥도시건축 지원사업	1.0	-	-	-
	사회취약계층 주택개보수사업	-	1.3	1.4	0.2
	기존주택전세임대사업			(7.5)	-
	국민임대주택, 영구임대주택 건설 지원사업	-	-	(197.3)	-
	소계	52.2	44.0	236.9 (204.8)	49.5
융복합재생과 ¹⁾	주거환경 개선사업	50.6	50.9	41.7	14.0
계		176.0	170.0	346.5 (204.8)	124.6

주 : 1) 경기도2청 도시주택과 예산 포함

자료 : 경기도청 홈페이지(www.gg.go.kr) '세입세출예산서' .

2) 재정확보 방안

□ 주택정책 추진을 위한 국민주택특별회계 설치

- 주택법 73조에서 규정하고 있는 국민주택특별회계 신설하여 취득등록세 등 경기도 세수의 0.1%를 적립하고, 국민주택기금의 차입금, 정부 보조금, 재건축부담금 등으로 재원을 마련하여 경기도 주택정책 추진

□ 1% 희망주택기금 설립

- 기업 등 민간재원을 통한 기금을 조성하여 주거복지 재원으로 활용
- 연매출의 1%를 기금으로 출자한 기업(50인 이상 사업장)에 대해 임대주택 입주 우선권 제공
 - 개별 중소기업이 직원들의 주거안정을 위한 주택공급에는 한계가 있음
 - 기금조성을 통한 기업들간의 연합과 정부의 재정적·행정적 지원을 통해 경기도민인 해당 기업 직원들의 주거안정에 기여

□ 공공임대주택 지역균형건설기금 설치 요구

- 국민임대주택소요는 있지만 국민임대주택을 건설하지 않거나 못한 지자체는 공동주택 관련 지방세부담 및 재정수요증가 부분이 발생하지 않으며 임대주택을 건설하고 있는 다른 지자체는 비용증가를 감수하는 점을 감안하여 지자체간 균형적 공급을 유도할 수 있는 지역균형건설기준 및 기금(가칭) 설치를 중앙정부에 요구
 - 중앙정부가 부담금을 관리하며 공급이 많은 지자체에 재정지원

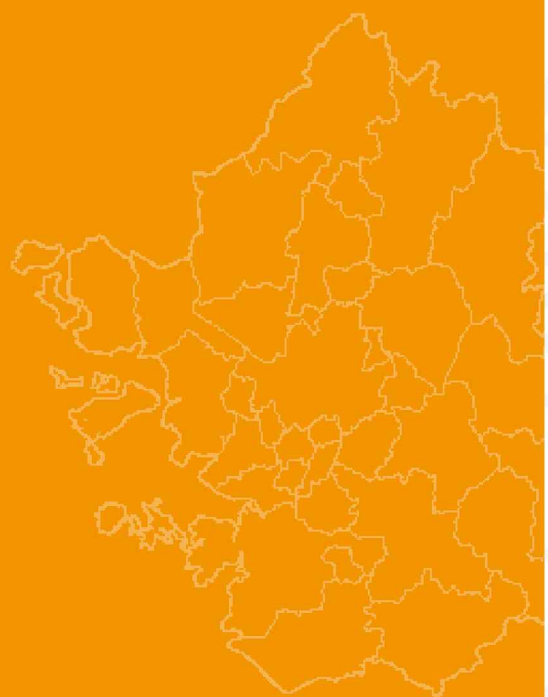
□ 중장기적으로 지방세 규모 확대를 통해 경기도 주택정책 재원 확대 모색

- 국세와 지방세 비율은 8:2로 지방세 비중이 매우 취약하여 지방재정의 중앙 의존도 심화
- 지방소득세, 지방소비세를 현실화하고 지방법인세를 신설하여 지방재정을 확충하고 일부비용을 주택정책 추진을 위해 할당
 - 지방세 개편 시 2013년부터 2017년까지 추가확보 가능한 경기도 세수규모는 4~7조원 정도로 추정²⁴⁾

24) 송상훈 외(2012). 『국세와지방세의 발전적 조정』, 경기개발연구원.

부록

1. 장기 주택수요 추정 방법
2. 연차별 재정소요
3. 단독주택 개발예시



1. 장기 주택수요 추정 방법

□ 수요추정 모형

- 본 연구의 수요 추정 모형은 Mankiw-Weil(이하 M-W)의 인구 및 연령별 인구에 기초한 인구학적 방법(1989)을 기초로 함
 - M-W 모형에서는 미국의 연령구조 변화가 주택 수요 및 주택의 상대적 가격에 어떤 영향을 미쳤는지 분석하였으며, 특히 기존의 소득 및 주거비용 중심의 주택수요 분석과는 달리 인구규모와 연령구조를 이용하여 당시 많은 관심을 불러일으킨바 있음
 - 하지만 M-W모형은 인구학적 방법을 기초로 하였기 때문에 여타 주택 수요에 큰 영향을 미치는 기타 변수들이 생략되어 수요가 다소 과소평가될 우려가 있음(Swan, 1995)
- 정의철·조성진(2005)은 M-W모형에 항상소득과 비용을 추가하였으며, 이는 향후 인구감소가 나타나더라도 소득 및 비용효과를 고려하면 장래 주택수요가 급격하게 감소하지 않을 수 있다는 점을 보임
 - 국토연구원은 가구요인, 주택별설요인, 소득요인으로 구분하여 추정
- 기존의 M-W모형에 항상소득과 주거비용을 고려한 수정된 모형으로 경기도의 주택수요를 추정함
 - $Housing\ Demand = f(demographic) + f(housing\ cost) + f(income)$
 - 본 계획을 위한 수요추정에서는 재개발 등 멸실유발 수요를 대체수요로 전제하고 이런 수요가 실수요자가 되기 위해서는 소득증가를 전제하기 때문에 소득요건에 의한 수요에 포함된다고 가정함²⁵⁾
 - 주택수요의 단위는 주거면적(m²)이며 이는 추가적인 분석과 단위별(면적 및 호수 등) 환산이 용이하기 때문임
- Mankiw and Weil(1989)의 M-W모형은 특정 가구의 주택수요량 D는 그 가구의 가구원 j가 i세 일때의 주택수요량의 합으로 가정함
 - $$D = a_0 \sum_j Dummy0_j + a_1 \sum_j Dummy1_j + \dots + a_{99} \sum_j Dummy99_j \quad (1)$$
- 수정모형은 M-W모형에 주거비용, 소득 변수를 추가하여 특정년도 t에서 가구 i의 주택수요(h_t^i)는 연령구간별 가구원 수, 주거비용, 항상소득의 함수로 가정함
 - $$h_t^i = a + \sum_j a_j^i X_{jt}^i + \beta C_t^i + \gamma Y_t^i + \varepsilon_i \quad (2)$$
 - X_{jt}^i 는 연령구간 j에 속해 있는 가구 i의 가구원 수를 의미하여, C_t^i 는 t년도 가구 i의 주거비용, Y_t^i 는 항상소득을 의미함

25) 공급측면에서 대체수요 등을 포함한 공급계획을 수립하고 재고 측면에서 멸실을 고려함

- t년도의 해당 지역의 총 주택수요의 추정치는

$$\sum_{l_t} \hat{h}_t^i = \sum_{l_t} \hat{a} + \sum_{l_t} \sum_j \hat{a}_j^i X_{jt}^i + \hat{\beta} \sum_{l_t} C_t^i + \hat{\gamma} \sum_{l_t} Y_t^i \quad (3)$$

- 한편 \overline{C}_t 를 가구의 t년도 평균주거비용, \overline{Y}_t 를 평균 항상소득이라 하면 t년도 가구수를 HH_t 라 할 수 있으므로

$$\sum_{l_t} C_t^i = \overline{C}_t^i \times HH_t \quad (4)$$

$$\sum_{l_t} Y_t^i = \overline{Y}_t^i \times HH_t \quad (5)$$

- 식(4), (5)를 식 (3)에 대입하면 다음과 같이 표현할 수 있음

$$\sum_{l_t} \hat{h}_t^i = \sum_{l_t} \hat{a} + \sum_{l_t} \sum_j \hat{a}_j^i X_{jt}^i + \hat{\beta} \overline{C}_t^i HH_t + \hat{\gamma} \overline{Y}_t^i HH_t \quad (6)$$

- t+1년도의 총 주택수요는 다음과 같이 나타낼 수 있음

$$\sum_{l_{t+1}} \hat{h}_{t+1}^i = \sum_{l_{t+1}} \hat{a} + \sum_{l_{t+1}} \sum_j \hat{a}_j^i X_{jt+1}^i + \hat{\beta} \overline{C}_{t+1}^i (1+k_t) HH_{t+1} + \hat{\gamma} \overline{Y}_{t+1}^i (1+m_t) HH_{t+1} \quad (7)$$

- k_t 는 평균 주거비용 증가율, m_t 는 평균소득 증가율임

□ 주택수요 추정을 위한 기초자료

- 장기 주택수요 추정에는 기본적으로 경기도의 ‘도민 생활 및 의식구조조사(2011)’ 원시자료, 통계청의 추계인구(2010) 및 추계가구(2010) 등의 자료를 이용함
 - ‘도민 생활 및 의식구조조사’ 자료에는 개별 가구의 주거면적, 연령별 가구원수, 소득 및 비용 등 장기 주택수요 추정에 필요한 데이터가 포함되어 있어 가구별 주택수요 결정요인을 추정하는데 유용한 자료로 사용 가능함
 - 가구 관련 설문항목에는 가구일반사항, 가구유형, 주택유형, 주택거주형태, 주택규모 등이 있으며, 가구원 일반사항 및 월평균 수입 및 지출 등이 조사항목에 포함됨
- 2010년 인구주택총조사 자료를 기준으로 통계청에서 제공하는 연령대별 인구 및 가구변화 추계 발표자료를 이용하였으며 가구별 실질 월평균 가계수지, 소비자물가지수 중 주거비용 지수 등을 가공하여 분석 도움자료로 활용하였음
- 개별 가구의 주택수요는 면적(㎡)을 기준으로 하였으며, 가구원의 연령분포는 5세단위로 구간을 정하여 구간별 가구원 수를 산정하였음
- 가구의 항상소득은 실제소득을 기준으로 분석하였으며, 주거비용은 소득별로 주거비용 지출 비중을 10~15%를 가정하여 적용함
 - 항상소득은 3,274.77만원/년, 주거비용은 4.42만원/㎡(14.61만원/3.3㎡)으로 산정됨

□ 변수 추정 결과

- 분석 결과, 상대적으로 연령대가 높아질수록 주택수요가 더 높은 것으로 나타남
- 항상소득 및 주거비용의 경우 선행연구에서와 같은 부호를 나타남
- 주택수요는 주거비용에 비해 소득에 대한 변화에 상대적으로 다소 민감한 것으로 나타남
 - 소득탄력성 : 0.389
 - 주거비용 탄력성 : -0.347

표 1. 경기도 장기주택수요 변수 추정 결과

변수	추정계수	t값
상수항	48.795	73.090
0-14세	4.378	12.724
15-19세	4.010	7.396
20-24세	1.646	2.533
25-29세	-0.259	-0.460
30-34세	0.618	1.160
35-39세	2.420	4.304
40-44세	4.416	7.762
45-49세	6.821	11.816
50-54세	8.178	15.135
55-59세	10.356	18.355
60-64세	12.939	21.465
65-69세	14.515	21.841
70-74세	13.184	18.998
75-79세	11.772	13.360
80세이상	10.822	11.552
소득	0.007	52.567
주거비용	-4.652	-65.426
R ²	0.429	

□ 수요 추정 시나리오

- 주택수요는 소득 및 주거비용의 실질증가율(명목증가율-물가상승률)을 활용하여 추정하였으며, 실질증가율을 사용한 것은 인플레이션 효과를 제거함으로써 보다 안정적인 추산을 가능하게 하기 때문임
- 장기 주택수요는 2가지 시나리오를 가정하여 전망함
 - 현재 상황을 반영한 시나리오로서 소득의 실질증가율은 2.3%, 주거비용의 실질증가율은 2.7%로 가정한 시나리오 1과 향후 소득과 주거비용의 증가율을 낙관적으로 전망하여 소득 3%, 주거비용 2%로 가정한 시나리오 2로 분석

표 2. 장기 주택수요 추정 시나리오

구 분	시나리오 1	시나리오 2
실질소득 증가율	2.3%	3.0%
실질주거비용 증가율	2.7%	2.0%

- 소득의 실질증가율은 통계청의 실질 월평균 가계 수지 자료를 가공하여 계산하였음
 - 소득의 실질증가율은 $(\text{명목소득} \div \text{물가지수}) \times 100$ 의 식으로 계산할 수 있으나 본 연구에서는 동일한 의미로 ‘명목소득증가율-물가상승률’을 소득의 실질증가율로 정의함
 - 본 연구에서 사용된 소득의 실질증가율은 통계청 가계동향조사 2009~2011 3년간 집계된(2개 구간) 실질 월평균 소득 증가율을 평균한 값임
 - 2008~2009 실질 월평균 소득의 경우 전에 없던 글로벌 경제 위기로 인하여 소득의 실질증가율이 음수 값을 기록하였으므로 오차를 줄이기 위해 분석에서 제외한 후 분석한 결과 2009~2011 실질 월평균 소득 증가율은 평균 2.3%로 최종 산출되었음
- 주거비용의 실질증가율은 통계청에서 제공하는 소비자물가지수에서 추출한 주거비용지수를 활용하여 결정하였음
 - 2010년 변경된 소비자물가지수 항목 중 주거비용과 관련된 항목은 주택임차료(전세 및 월세), 주거시설 유지·보수, 기타 주거관련 서비스 등이 있음
 - 주거비용과 관련된 항목을 가중 평균한 값을 주택물가지수로 산정하고 소득의 실질증가율 산정 기간과 부합하도록 하기 위하여 2009~2011(2개 구간)년의 주거비용 실질증가율을 계산하였음

□ 연간 주택수요 전망

- 2012~2020년간 83.7만호의 수요가 발생할 것으로 예측됨
 - 연도별로 살펴보면 현재 상황을 반영한 시나리오1의 경우 2012년 8.8만호에서 2020년 7.3만호로 점차 감소할 전망이며, 보다 낙관적으로 전망한 시나리오2의 경우 2012년 10.6만호에서 2017년 10.5만호로 약간 감소한 뒤 2020년 10.7만호로 수요가 회복될 전망임

표 IV-3. 연간 주택수요 전망(호수기준)

(단위: 천호)

연 도	평 균	시나리오 1	시나리오 2
2012	97.2	88.0	106.3
2013	95.2	85.2	105.2
2014	94.6	83.7	105.5
2015	93.8	82.0	105.6
2016	92.8	80.0	105.6
2017	91.5	77.7	105.3
2018	90.7	75.9	105.6
2019	90.6	74.6	106.5
2020	90.6	73.5	107.7
합 계	837.0	720.9	953.2

2. 연차별 재정소요

정책방향	연번	추진사업	추진내용	합계								
				2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	계
주거지원 방식 전환	1	수요자 맞춤형 공공임대주택 공급	공공임대주택 공급	152	445	1,890	1,890	1,910	1,910	1,910	1,920	12,020
			- 국민임대주택	-	-	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	1,445	8,670
			- 매입임대주택 : 일반가구	121	404	404	404	404	404	404	404	2,940
			- 매입임대주택 : 비주택가구	31	41	41	41	61	61	61	71	400
	2	저소득층 임대료 보조사업	임대료보조사업	22	45	74	122	169	228	288	359	1,300
			- 국민임대주택 임대보증금 융자보증 및 이자지원	18	35	59	94	129	165	200	235	930
			- 무한돌봄센터 주거지원	4	4	4	4	4	4	4	4	20
			- 주택바우처	1	6	12	24	36	60	84	120	340
	3	시설퇴소자를 위한 자립지원주택 공급	자립지원주택 공급	24.2	24.2	32.3	32.3	32.3	40.4	40.4	16.2	240
	4	노숙인 임시주거비지원사업 확대	임시주거비지원 사업	0.87	0.87	0.87	0.87	0.37	0.37	0.27	0.27	4.70
	5	외국인근로자의 주거안정을 위한 기숙사 공급	외국인근로자 기숙사 공급	25	50	75	100	100	100	75	75	600
	6	대학생 공공기숙사 공급	대학생 공공기숙사 공급	25	25	25	25	25	25	25	25	200
	7	고령자·장애인을 위한 무장애 주택공급	무장애주택 공급	7	4	6	8	15	12	14	16	80
			- 주택개보수 이자보전	2	4	6	8	10	12	14	16	70
			- 정기실태조사	5	-	-	-	5	-	-	-	10
8	취약계층을 위한 공동생활가정(그룹홈) 확대	공동생활가정 공급	-	-	-	-	-	-	-	-	비예산	
9	권역별 주거돌봄센터(가칭) 설치	5개 권역에 주거돌봄센터 설치	2	2	5	5	5	5	5	5	30	
10	주거지원 관련 온라인 정보 제공	주거지원관련 온라인 정보제공 사이트 구축	10	-	-	-	-	-	-	-	10	
공급방식 전환	1	고층아파트 없는 스마트하우징 단지 개발	기본구상	20	-	-	-	-	-	-	-	20
	2	친환경 에너지 효율적 주거지 조성	기존 주거지의 주택 에너지소비 절감계획 수립	1	-	-	-	-	-	-	-	10
	3	미사업지구 및 사업지연지구의 임시활용	시설설치비용	-	-	-	-	-	-	-	-	비예산
	4	1·2인 가구를 위한 소형주택 공급방안	수요조사와 공급계획 수립	3	-	-	-	-	-	-	-	30
	5	협동조합 설립을 통한 주택공급방식 다양화	주택협동조합 연구용역	1	-	-	-	-	-	-	-	10
	6	귀농·귀촌가구를 위한 농촌주택 활용	귀농·귀촌 지원	33	33	33	33	33	33	33	33	260
			- 귀촌마을 선정과 기반시설 지원	30	30	30	30	30	30	30	30	240
			- 빈집 정비	2	2	2	2	2	2	2	2	10
			- 귀촌마을 홍보(홈페이지)	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	10
	7	택지관리모니터링 체계 구축	모니터링 시스템 구축	-	-	-	-	-	-	-	-	비예산
1	생활중심형 주거환경개선	주거환경관리사업	100	500	500	500	500	500	500	500	3,600	
2	소규모 주택개보수 지원	소규모 주택개보수	89.5	90.5	120	85	140	140	170	170	1,000	
		- 취약계층 주택개보수	30	30	60	60	90	90	120	120	600	
		- G하우징사업	7.5	7.5	10	25	50	50	50	50	250	
		- 에너지효율개선사업보조	50	50	50	-	-	-	-	-	150	

3. 단독주택 개발예시

1) 실속형 소형 주택


□ 주요 개념 및 특징

- 부지 면적 100㎡(30평), 연면적 80㎡(24평) 내외의 소형 주택단지로 계획
- 단독형 주거의 경우 내집 마련을 꿈꾸는 30~40대를 주요 수요계층으로 고려
- 합벽형 주거의 경우 1~2인 가구를 구성하고 있는 20대 독신자 및 임대수익을 기대하는 은퇴계층을 주요 수요계층으로 고려

□ 단독형 주거

- 남측으로 넓은 거실과 주방을 배치하여 공용공간의 질을 높임
- 사적공간과 가족공간을 구별하여 1층에는 주방, 거실등 가족공간을 배치하고, 2층에는 사적공간인 개인방 및 서재 등을 배치하여 프라이버시 보호


표 5. 소형 단독형 주거 건축개요

대지면적		100.00㎡(30평)	
건축면적		39.34㎡(12평)	
연면적		78.68㎡(24평)	
층별면적	1층	39.34㎡(12평)	
	2층	39.34㎡(12평)	
건폐율 / 용적률		39.3% / 78.7%	

□ 합벽형 주거

- 대지 입구부분에 주차1면을 배치하고 뒷마당 확보
- 합벽형 주거의 단점을 최대한 극복하기 위하여 가운데 계단을 중심으로 양측으로 1층에는 거실과 주방을 배치하고 2층에는 침실을 배치하여 자연채광 최대한 도입
- 공간의 확장성을 고려한 2층 발코니 계획

표 6. 소형 합벽형 주거 건축개요

대지면적		100.00㎡(30평)	
건축면적		40.00㎡(12평)	
연면적		80.00㎡(24평)	
층별면적	1층	40.00㎡(12평)	
	2층	40.00㎡(12평)	
건폐율 / 용적률		40.0% / 80.0%	

2) 중형 주택


□ 주요 개념 및 특징

- 부지 면적 150㎡(45평), 연면적 120㎡(36평) 내외의 중형 주택단지로 계획
- 취학아동을 포함하고 있는 3~4인 가구 및 주거면적 확장을 고려하고 있는 50대 이상을 주요 수요계층으로 고려

□ 단독형 주거

- 1층부 일부를 필로티로 계획하여 필로티 하부에 주차공간 배치
- 남측으로 넓은 거실과 주방을 배치하고 거실과 마주한 면에 테크를 계획하여 외부공간으로의 확장성 확보 및 공용공간의 질을 높임
- 2층에는 사적공간인 침실 및 서재 등을 배치하여 프라이버시 보호


표 7. 중형 단독형 주거 건축개요

대지면적		150.00㎡(45평)	
건축면적		59.76㎡(18평)	
연면적		108.96㎡(33평)	
층별면적	1층	49.20㎡(15평)	
	2층	59.76㎡(18평)	
건폐율 / 용적률		39.84% / 72.64%	

□ 합벽형 주거

- 대지 입구부분에 주차2면을 배치하고 뒷마당 최대한 확보
- 주방과 거실은 가벽 및 수납공간으로 공간을 분리 개별공간의 독립성 확보
- 거실을 넓은 정원과 연계배치, 정원쪽 시야를 확보 하여 보다 풍성한 공용공간 구성

표 8. 중형 합벽형 주거 건축개요

대지면적		150.00㎡(45평)	
건축면적		59.16㎡(18평)	
연면적		118.32㎡(36평)	
층별면적	1층	59.16㎡(18평)	
	2층	59.16㎡(18평)	
건폐율 / 용적률		39.44% / 78.88%	

3) 대형 주택


□ 주요 개념 및 특징

- 부지면적 200㎡(60평)이상, 연면적 160㎡(48평)이상의 중대형 및 전원형 주택단지 계획
- 도시 근교의 가격이 저렴한 주택용지 내 고급의 중대형 단독주택지 계획
- 전원형 주택의 경우 자연환경이 수려한 도시근교에 계획하여 휴양개념의 세컨드형 주택으로 활용
- 소득수준이 높은 시니어 세대를 주요 수요계층으로 고려

□ 단독형 주거

- 대지입구 부분에 주차면 1면을 배치
- 계단실을 중심으로 주방과 거실을 분리 배치하여 각 공간의 독립성 확보
- 2층에는 사적공간인 침실 및 가족실 등을 배치하여 프라이버시 보호


표 9. 대형 단독형 주거 건축개요

대지면적		200.00㎡(18평)	
건축면적		79.49㎡(24평)	
연면적		152.18㎡(46평)	
층별면적	1층	72.69㎡(22평)	
	2층	79.49㎡(24평)	
건폐율 / 용적률		39.74% / 76.09%	

□ 합벽형 주거

- 대지입구 부분에 주차면 1면을 배치하고 뒷마당 최대한 확보
- 거실과 넓은 뒷마당을 연계배치하고 마당쪽으로 시야를 확보하여 풍성한 공용공간 구성
- 3층에는 넓은 발코니를 포함한 침실을 배치하여 독립된 별도의 사적공간으로 계획

표 10. 대형 합벽형 주거 건축개요

대지면적		200.00㎡(60평)	
건축면적		64.40㎡(19평)	
연면적		159.92㎡(48평)	
층별면적	1층	59.12㎡(18평)	
	2층	64.40㎡(19평)	
	3층	36.40㎡(11평)	
건폐율 / 용적률		32.20% / 79.96%	

4) 주거단지 예시도



수행기관

경기개발연구원

연구책임 봉인식 | 도시주택연구부 연구위원
공동연구 이외희 | 도시주택연구부 선임연구위원
장윤배 | 도시주택연구부 연구위원
김태경 | 도시주택연구부 연구위원
남원석 | 전략연구센터 연구위원
신수임 | 도시주택연구부 연구원
임지현 | 도시주택연구부 연구원
김 준 | 도시주택연구부 연구원
최준영 | 도시주택연구부 연구원
이자은 | 전략연구센터 연구원

경기도

김문수 | 도지사
김성렬 | 행정부지사
김정렬 | 도시주택실장
이춘표 | 주택정책과장
송해충 | 주택정책과 주택정책팀장
고용수 | 주택정책과 주무관