

전라남도 주택종합계획

2014. 1

제 출 문

전라남도지사 귀하

본 보고서를 『전라남도 주택종합계획』의 최종성과품으로
제출합니다.

2014년 01월

한국도시설계학회
회장 제해성

Contents

제1장 계획의 개요 1

1. 계획의 배경 및 목적	1
1.1. 계획의 배경	1
1.2. 계획의 목적	2
2. 계획의 범위 및 방법	2
2.1. 계획의 범위	2
2.2. 계획의 방법	5

제2장 인구 및 가구 6

1. 인구현황	6
1.1. 전라남도 시군별 인구현황	7
1.2. 전라남도 고령(65세 이상) 인구 현황	8
1.3. 인구추계	10
1.4. 인구밀도	10
2. 가구현황	13
2.1. 전라남도 가구현황	13
2.2. 전라남도 가구당 평균인구 현황	15
2.3. 가구추계	16

제3장 주택현황 및 여건분석

18

1. 주택현황	18
1.1. 주택보급률	18
1.2. 인구 천명당 주택수	20
1.3. 주택 노후도	21
1.4. 주거 유형별 현황	24
2. 주택재고 및 건설	28
2.1. 주택재고	28
2.2. 주택미분양 현황	31
2.3. 유형별 주택 멸실 현황	32
2.4. 주택 건설사업 현황	33
3. 주택가격	37
3.1. 주택가격 현황	37
3.2. 지가 변동률	38
4. 주택 취약계층	39
4.1. 시도별 국민기초생활보장 수급자 가구원수별 현황	39
4.2. 시도별 국민기초생활보장 수급자 세대구분 현황	40
4.3. 시도별 국민기초생활보장 수급자 주거유형 현황	41
4.4. 전라남도 임대주택 재고현황	42
5. 주택수요전망	43
5.1. 주택수요 관련 지표 설정	43
5.2. 인구 및 가구 전망	44
5.3. 주택지표 설정	44
5.4. 주택공급	49
5.5. 주택건설계획 및 택지수급계획	53
5.6. 임대주택 공급방안	54
5.7. 건설자재 수급방안	56
6. 상위 및 관련계획	58
6.1. 2020 전라남도 종합계획(2012)	58
6.2. 새정부 주요 시책	59
6.3. 2013 주택종합계획 (국토교통부)	60
6.4. 전라남도 시군별 주요시책	61
6.5. 주거환경 개선사업	65
6.6. 타시도 주택종합계획 비교	66

7. 현황종합 분석	68
7.1. 도내주택현황 및 문제점	68
7.2. 여건변화와 전망	68

제4장 기본구상 69

1. 비전	69
2. 기본목표 및 방향	71
2.1. 주택공급	71
2.2. 주거복지	71
2.3. 주거환경 개선	74
2.4. 정책추진	74

제5장 부문별계획 77

1. 주택공급	77
1.1. 수요자 중심의 주택공급	77
1.2. 전라남도 지역 특성을 갖는 주거문화육성	78
1.3. 신재생에너지 활용 등 환경을 고려한 주택보급	83
1.4. 주택재고의 질적 수준향상	89
1.5. 주택 유형별 가이드라인	90
2. 주거환경 개선	93
2.1. 빈집 및 불량주택 증가로 인한 주거환경 저해	93
2.2. 지역발전과 연계된 노후지역 주거환경 정비	94
2.3. 전라남도의 특성을 고려한 지속가능한 친환경 주거단지 조성	97
2.4. 도심지역 정비 활성화를 위한 지원방안 마련	97
2.5. 최저주거기준 미달가구 감축	98
2.6. 농촌지역의 정주시책과 연계	98
2.7. 과소화 마을 정비	99
3. 주거복지	104
3.1. 주거수준 향상	104
3.2. 공공임대 주택 공급유형의 다양화	105
3.3. 고령자 주거지원	106

4. 권역별 주택정책	109
4.1. 권역별 주택 및 인구특성	109
4.2. 주택현황을 고려한 권역별 주택정책 시행	118

제6장 실행방안 120

1. 주택정책 추진역량 강화	120
1.1. 주거복지를 강화한 주택정책 추진조직의 확대	120
1.2. 관리책임 부여	122
1.3. 전남개발공사의 주거복지사업 기능 강화	122
2. 지역여건에 맞는 주택정책 추진을 위해 주택종합계획의 지방화	122
2.1. 주택종합계획의 지방화	122
2.2. 중앙정부와 지자체간 연계강화	123
2.3. 정책성과지표의 관리 및 재정확보	123
3. 주택자금조달계획	124
3.1. 주택관련 재원확보의 필요성	124
3.2. 주택금융 현황	125
3.3. 재원확보 방안	126
4. 주민참여 확대	127

부 록

1. 전라남도 권역별 인구 및 가구 현황
2. 전라남도 은퇴자도시 조성사업

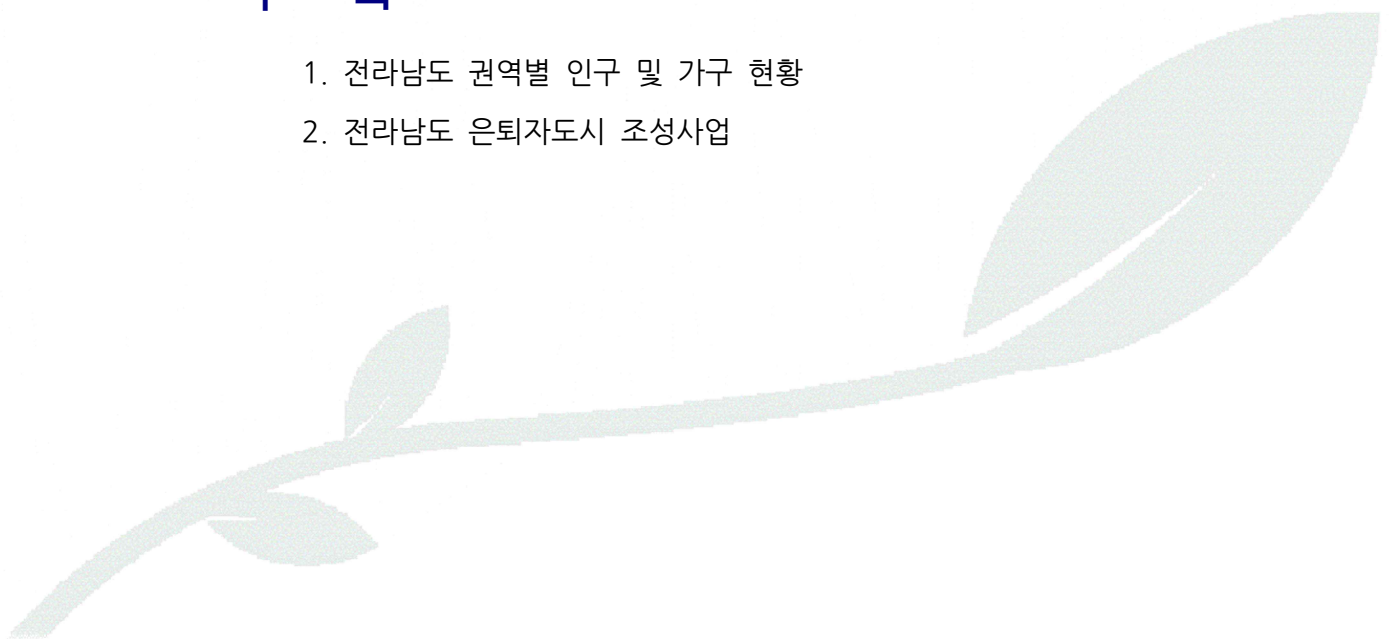


표 목차

표 2-1. 전라남도 인구현황	5
표 2-2. 전라남도 시군별 인구현황	6
표 2-3. 전라남도 고령(65세 이상) 인구 현황	8
표 2-4. 전라남도 인구밀도 현황	10
표 2-5. 가구현황과 변화	12
표 2-6. 시군별 가구현황	13
표 2-7. 전라남도 가구당 평균인구 현황	14
표 2-8. 가구 추계	15
표 2-9. 1~2인 가구 및 65세 이상 가구추계	16
표 3-1. 주택보급률	17
표 3-2. 전라남도 지역별 주택보급률	18
표 3-3. 1,000명 당 주택수	19
표 3-4. 전라남도 주택유형별 노후도	21
표 3-5. 전라남도 지역별 주택 노후도	22
표 3-6. 전라남도 주거 점유형태별 현황	23
표 3-7. 시도별 주거 점유형태별 현황	24
표 3-8. 전라남도 면적별 주거유형	25
표 3-9. 주거유형별 현황	26
표 3-10. 주택보급률	27
표 3-11. 주택 유형별 재고현황	28
표 3-12. 주택 규모별 재고현황	29
표 3-13. 전라남도 시군별 주택미분양 현황	30
표 3-14. 유형별 주택 멸실 현황	31
표 3-15. 토지이용계획 현황	32
표 3-16. 2012년 전라남도 택지현황	33
표 3-17. 주거환경개선사업 현황	34
표 3-18. 주택재건축사업 현황	35
표 3-19. 주택재개발사업 현황	35
표 3-20. 주택유형별 매매가격지수	36
표 3-21. 매매 및 전세가격 지수	36
표 3-22. 지역별 지가 변동률 현황	37
표 3-23. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 가구원수별 현황	38
표 3-24. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 세대구분 현황	39

표 3-25. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 주거유형 현황	40
표 3-26. 전라남도 규모별 임대주택 재고현황	41
표 3-27. 주택관련지표 구성	42
표 3-28. 목표연도 인구 및 가구	43
표 3-29. 목표연도 주택보급률	43
표 3-30. 목표연도 자가보유율	44
표 3-31. 목표연도 인구천인 당 주택수	44
표 3-32. 목표연도 양적지표 목표치	44
표 3-33. 주거면적	45
표 3-34. 목표연도 주거면적	45
표 3-35. 목표연도 주거시설 수준	46
표 3-36. 연소득대비 주택가격비율	46
표 3-37. 연소득대비 대출금액비율	47
표 3-38. 연차별 주택공급계획	48
표 3-39. 유형별 주택공급계획	49
표 3-40. 규모별 주택공급계획	49
표 3-41. 지역 주택규모별 공급계획	50
표 3-42. 지역 연도별 공급계획	51
표 3-43. 택지수급계획	52
표 3-44. 임대주택 공급계획	53
표 3-45. 지역별 임대주택 공급계획	54
표 3-46. 주택자재 수요추정	55
표 3-47. 2022년 주택자재 수요량	56
표 3-48. 박근혜 정부 주택관련 주요시책 현황	58
표 3-49. 타도시 주택종합계획 비교표	66
표 4-1. 주거취약계층의 유형 구분	73
표 5-1. 에너지원별 최대 용량	83
표 5-2. 에너지원별 성능검토	84
표 5-3. 에너지원별 절감량 비교검토	84
표 5-4. 사회 취약계층 대상 주택 개보수 및 에너지 효율개선 사업	87
표 5-5. 부처별 저탄소 녹색마을 조성 시범사업	87
표 5-6. 공동주택 가이드라인 적용대상	90
표 5-7. 주거환경정비 추진전략	94
표 5-8. 과소화 마을 분포 변화	99
표 5-9. 전국 과소마을 현황표(통계청 인구주택총조사)	100
표 5-10. 농어촌 주거공간 조성사업별 비교	103

표 5-11. 외국의 공공임대주택 비율	106
표 5-12. 전라남도 인구특성	109
표 5-13. 가구특성	109
표 5-14. 주택유형별 분포비율	110
표 5-15. 주택보급율과 인구천명당 주택수	110
표 5-16. 시·군별 주택보급율과 인구천명당 주택수	111
표 5-17. 시·군별 주택특성(광주근교권)	112
표 5-18. 시·군별 주택특성(동부권)	113
표 5-19. 시·군별 주택특성(중남부권)	113
표 5-20. 시·군별 주택특성(서남권)	114
표 5-21. 권역별 인구특성	115
표 5-22. 권역별 가구특성	116
표 5-23. 권역별 노후도	116
표 5-24. 전라남도 권역별 특성	117
표 5-25. 권역별 주택정책 추진 목표와 방향	118
표 6-1. 주택지원과 관련된 자원 현황	125



그림 목차

그림 1-1. 전라남도 공간적 범위	3
그림 2-1. 인구추계	9
그림 2-2. 가구추계	15
그림 2-3. 1~2인 가구 및 65세 이상 가구 추계	16
그림 3-1. 주택보급률 추이	17
그림 3-2. 전라남도 1,000명당 주택수	19
그림 3-3. 주택 유형별 재고	28
그림 3-4. 주택 규모별 재고	29
그림 3-5. 전라남도 주택유형별 멸실주택 현황	31
그림 4-1. 다층적 주거안전망 개념	72
그림 4-2. 주택정책의 기본방향	75
그림 5-1. 도시형 주택예시	80
그림 5-2. 농촌주택 예시	81
그림 5-3. 어촌주택 예시	82
그림 5-4. 산촌주택 예시	82
그림 5-5. 그린홈(Green Home)	83
그림 5-6. 패시브하우스 원리도	85
그림 5-7. 3리터 하우스 개념도	86
그림 5-8. 건물의 에너지 절약기술	88
그림 5-9. 농산어촌 빈집 통합관리체계	93
그림 5-10. 마을만들기 사례	96
그림 5-11. 방법시설 예시	96
그림 5-12. 과소화 마을 본포변화	100
그림 5-13. 과소화마을 공동홈 조성(안)	101
그림 5-14. 농어촌마을 유형별 소프트웨어 사업 및 하드웨어 사업	102
그림 5-15. LH공사의 울릉도 임대주택	107
그림 5-16. 전남 권역별 구분도	115
그림 5-17. 전남 권역별 65세 이상 비율	115
그림 5-18. 전남 권역별 자가 비율	116
그림 5-19. 전남 권역별 노후도	117
그림 6-2. 전라남도 주택업무 관련 조직도	121
그림 6-3. 주택업무 행정조직(안)	121

제1장 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1.1. 계획의 배경

- 주택법 제7조 및 제8조에서는 중앙정부와 광역자치단체별로 중장기적 관점에서 주택정책의 목표와 비전을 정립하고 주택공급목표와 저소득층 주거복지기능의 강화 등을 골자로 10년 단위의 주택종합계획을 수립하도록 함
- 이에 근거하여 광역지자체는 10년 단위의 중장기 주택종합계획을 수립토록 되어있어 지역의 특성을 감안하고 서민의 주거안정 및 주거의 질 향상이란 새로운 요구에 대응하는 비전과 계획을 담은 주택종합계획 수립이 필수적이지만 전라남도는 미 수립된 상태에 있음
- 주택공급 촉진을 위한 1년 단위의 주택종합계획은 주택정책의 일관성과 시장의 예측가능성 확보, 저소득층 주거복지 강화 등 도민 주거생활의 질적 수준 향상에 한계가 있음
- 도민의 다양한 주거복지 욕구 충족 등이 가능한 중·장기(10년)적인 주택정책의 이념과 방향, 기본목표 등을 제시하고, 주택가격의 급격한 상승으로 인한 서민계층의 주거비 부담 증가와 소득계층간 주거수준의 격차가 심화되고 있는 상황 속에서 서민층의 주거 복지 향상을 가져올 수 있고 이를 시행할 체계적이고 단계적인 주택종합계획의 수립이 필요
- 이에 전라남도의 특성을 고려하여 실질적이며 일관성이 확보된 주택정책의 전개 즉, 중장기적인 관점에서 지속적인 주택공급과 기존 주택의 개보수를 통한 주택 재고의 적정 수준 유지, 리모델링(remodeling)을 통한 주택의 수명 연장 등 양적·물리적 차원의 확충방안과 함께 사회적 약자가 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하는데 필요한 최저주거 지원 방안 등의 모색 등 저소득가구의 주거복지 기능 강화가 매우 필요한 시점에 당면하여 주택종합계획 수립이 필요

1.2. 계획의 목적

- 본 계획을 통해 전라남도의 각종 주택현황 및 문제점 등을 면밀히 분석하여 장기적인 주택정책의 비전 및 목표 등을 수립함으로써 일관된 주택정책 등의 시행으로 주택의 양적·질적 수준을 도모
- 주택시장의 안정과 주택부족 문제해소 및 저소득층의 주거수준 향상 등으로 계층·지역간의 주거 불균형 등을 해소 함
- 향후 10년간 주택정책 방향을 이끌어 갈 주택정책의 기본 목표 및 이를 달성하기 위한 정책방향 등을 마련하고 중장기적인 주택관련 종합계획을 수립하여 지역적·사회적 특성과 관련한 주거문화 창출
- 저소득층 주거안정을 위해 주거복지 정책을 대폭 강화하여 저소득층 주거여건을 개선하고 계층간 주거격차를 완화하여 전반적인 주거수준을 향상
- 아울러 주거복지, 주택공급, 주거환경 정비, 주택관리의 각 분야별로 정책의 기본방향을 제시하고, 계획의 추진에 따른 주택 및 주거복지 목표를 설정함으로써 일관성 있고 지속적인 계획추진이 이루어지도록 함
- 주택종합계획은 주택문제에 대처할 필요가 있는 주택시장의 여러 주체들에 대해 정책목표와 기본방향을 제시함으로써, 각 주체들이 활동하는데 기본지침서가 될 수 있도록 함

2. 계획의 범위 및 방법

2.1. 계획의 범위

가. 시간적 범위

- 기준년도 : 2012년
- 목표연도 : 2022년
 - 제4차 국토종합계획, 국토부 주택종합계획, 도 종합개발계획 등과 연계

나. 공간적 범위

○ 전라남도 행정구역 전체

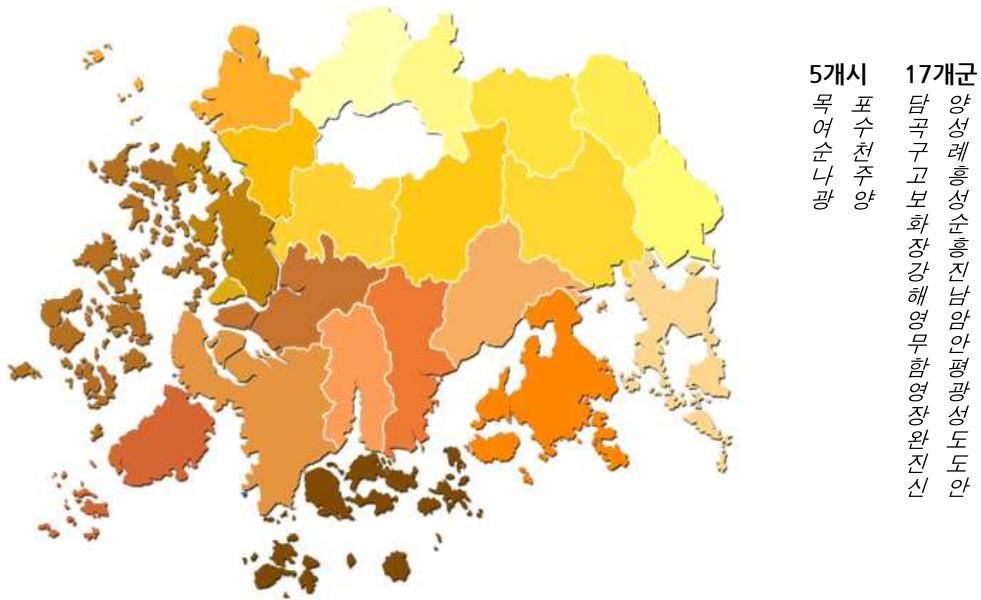


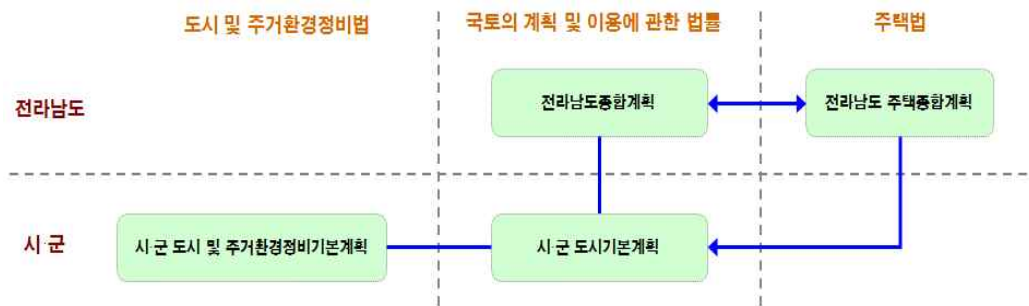
그림 1-1. 전라남도 공간적 범위

다. 내용적 범위

- 주택종합계획의 비전 및 방향
- 주택시장의 현황과 전망
- 주택의 수요 전망
- 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책
- 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항
- 부문별 계획
 - 주택 및 택지현황
 - 주택건설계획 및 택지수급계획
 - 주택자금조달계획
 - 주택건설자재 수급계획
 - 주택의 개량 및 리모델링 추진계획
 - 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업 추진계획
 - 친환경주택 활성화 방안

라. 과업의 위상

- 전라남도 주택종합계획은 주택법 제8조, 주택법시행령 제9조에 따라 수립하는 법정계획
- 2013년~2022년까지 전라남도의 주택정책에 대한 기본목표와 방향을 도출하고 관련된 정책과 시책 제시를 목적으로 함
- 전라남도 및 시·군의 도시와 주택 관련 다양한 계획에 전라남도 주택정책의 기본방향과 목표를 제시함으로써 일관된 정책 유도
- 전라남도 주택종합계획에서는 전라남도 주택 및 주거수준 현황과 주택 시장 여건을 검토하고 중장기 주택정책 비전과 방향, 목표, 추진과제를 제시하며 22개 시·군의 관련 계획 수립 시 지침이 될 수 있도록 정책방향을 제시



2.2. 계획의 방법



제2장 인구 및 가구

1. 인구현황

- 전국 평균인구가 1995년 4,460만명에서 2010년 4,858만명으로 20년간 약 397만명 증가하였으나 전라남도 인구는 1995년 218만명에서 2010년 194만명으로 20년간 24만명이 감소하였음
- 전라남도 시계인구는 꾸준히 감소하고 있고 군계인구는 1995년 112만명에서 2010년 약 88만명으로 급속히 감소하고 있음
- 전라남도 인구 구성비는 1995년 전국 4.90%에서 2010년 3.99%로 0.91%감소하였으며, 시계는 2.39%에서 2.17%로 계속 감소하고, 군계는 2.51%에서 1.82%로 많이 감소하였음

표 2-1. 전라남도 인구현황

구 분		1995년	2000년	2005년	2010년
인구수 (명)	전 국	44,608,726	46,136,101	47,278,951	48,580,293
	전라남도	2,186,808	2,134,629	1,976,465	1,940,455
	시 계	1,065,753	1,087,805	1,055,724	1,055,734
	군 계	1,121,055	1,046,824	920,741	884,721
구성비 (%)	전 국	100.0	100.0	100.0	100.0
	전라남도	4.90%	4.63%	4.18%	3.99%
	시 계	2.39%	2.36%	2.23%	2.17%
	군 계	2.51%	2.27%	1.95%	1.82%
연평균 증가율 (%)	전 국	-	1.03%	1.02%	1.03%
	전라남도	-	0.98%	0.93%	0.98%
	시 계	-	1.02%	0.97%	1.00%
	군 계	-	0.93%	0.88%	0.96%

자료 : 통계청(각년도), 전라남도통계연보DB

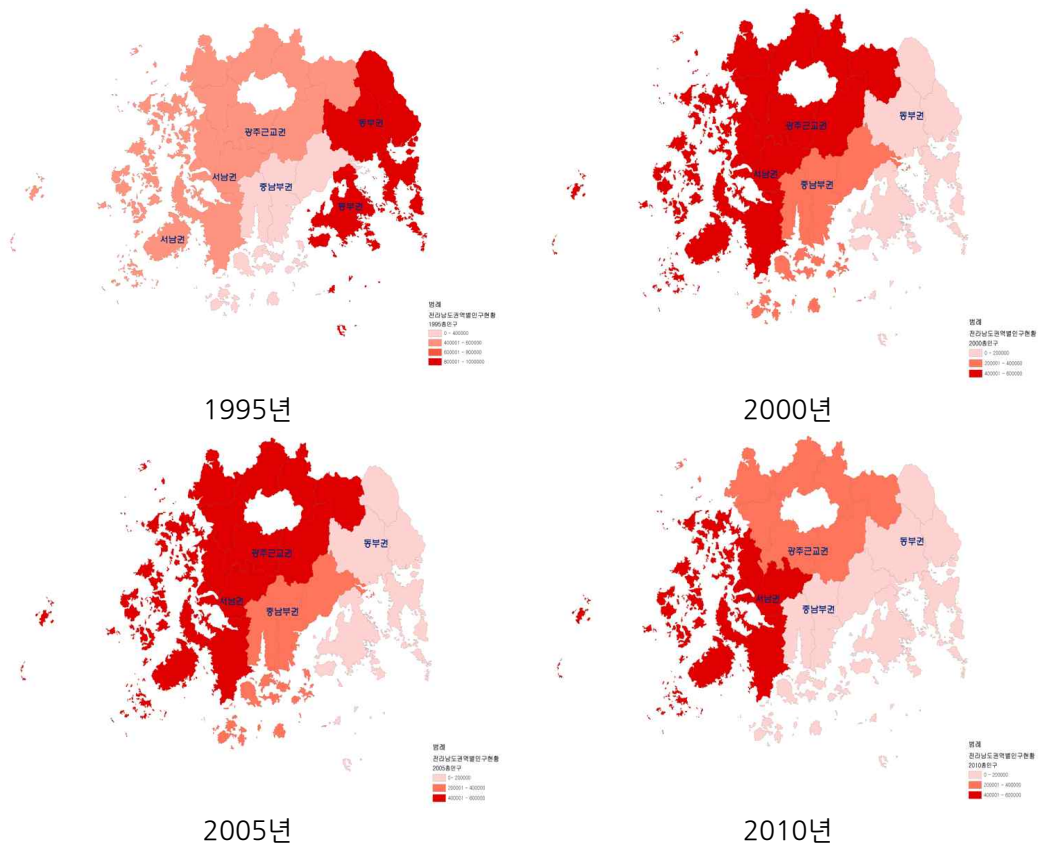
1.1. 전라남도 시군별 인구현황

- 2010년도 전라남도 시군별 총인구는 여수시(295천명), 순천시(274천명), 목포시(247천명), 광양시(146천명) 순으로 나타남
- 여수시 1995년 인구 407천명(18%)에 비해 2010년도에는 295천명(15.2%)으로 다른 시군에 비해 많은 인구가 감소하였으며, 주변 지역인 순천시(251천명→274천명), 광양시(129천명→146천명)는 소폭 인구증가 추세를 보임

표 2-2. 전라남도 시군별 인구현황

구 분	1995년		2000년		2005년		2010년	
	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)
전라남도	2,264,750	100.0	2,134,629	100.0	1,976,465	100.0	1,940,455	100.0
나주시	116,322	5.1	108,962	5.1	98,770	5.0	91,540	4.7
담양	61,260	2.7	55,459	2.6	50,844	2.6	48,448	2.5
곡성	41,780	1.8	41,276	1.9	34,343	1.7	32,290	1.7
화순	70,788	3.1	78,850	3.7	74,195	3.8	70,149	3.6
함평	51,703	2.3	45,369	2.1	40,437	2.0	37,186	1.9
영광	76,199	3.4	72,910	3.4	61,684	3.1	57,885	3.0
장성	58,964	2.6	56,223	2.6	49,710	2.5	47,486	2.4
여수시	407,309	18.0	324,217	15.2	302,391	15.3	295,878	15.2
순천시	251,316	11.1	270,698	12.7	271,961	13.8	274,195	14.1
광양시	129,177	5.7	138,097	6.5	138,730	7.0	146,679	7.6
구례	36,454	1.6	33,663	1.6	29,687	1.5	27,565	1.4
고흥	112,399	5.0	101,071	4.7	84,023	4.3	74,375	3.8
보성	70,061	3.1	61,423	2.9	53,291	2.7	49,256	2.5
장흥	60,135	2.7	53,487	2.5	45,758	2.3	42,732	2.2
강진	55,052	2.4	49,313	2.3	42,828	2.2	41,910	2.2
완도	74,033	3.3	67,033	3.1	59,065	3.0	54,869	2.8
목포시	239,571	10.6	245,831	11.5	243,872	12.3	247,442	12.8
해남	104,660	4.6	99,358	4.7	86,488	4.4	80,394	4.1
영암	62,400	2.8	65,495	3.1	62,857	3.2	64,334	3.3
무안	75,049	3.3	70,467	3.3	62,385	3.2	75,928	3.9
진도	47,262	2.1	42,263	2.0	36,627	1.9	34,077	1.8
신안	62,856	2.8	53,164	2.5	46,519	2.4	45,837	2.4

자료 : 전라남도통계연보DB



1.2. 전라남도 고령(65세 이상) 인구 현황

- 2010년 65세 이상 인구는 350천명으로 15년사이 1.5배 가까이 증가하여 도내 인구의 노령화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있음을 알 수 있음
- 2010년 구례가 65세이상 노령인구가 가장 적으며, 여수시가 36천명으로 도내에서는 가장 많은 노령인구가 분포하고 있음

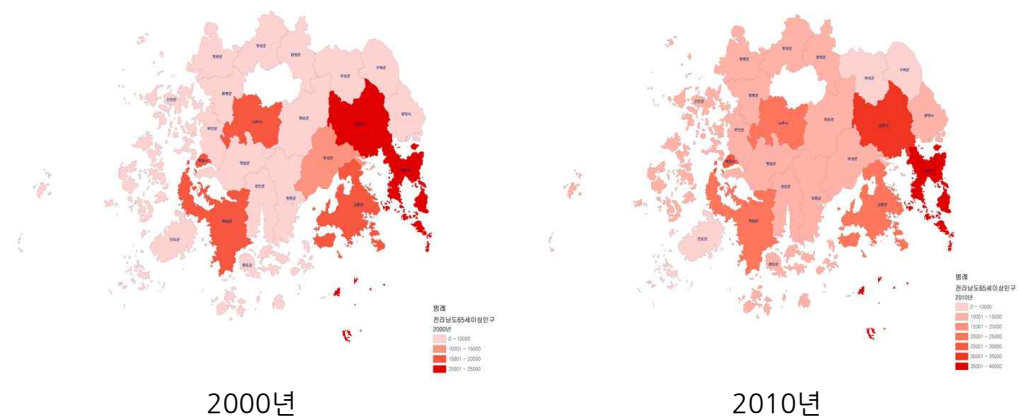


표 2-3. 전라남도 고령(65세 이상) 인구 현황

(단위 : 명)

시군별	1995년	2000년	2005년	2010년
전체	211,405	254,370	306,439	350,900
시계		87,608	107,505	127,823
목포시	-	15,072	19,198	25,134
여수시	-	24,876	30,374	36,601
순천시	-	21,897	26,744	31,204
나주시	-	16,539	19,189	21,270
광양시	-	9,224	11,545	13,614
군계		166,762	199,389	223,077
담양	-	8,636	10,235	11,924
곡성	-	7,444	8,591	9,279
구례	-	5,545	6,639	7,511
고흥	-	19,122	22,075	23,651
보성	-	11,520	13,473	14,415
화순	-	9,845	12,213	14,143
장흥	-	9,538	11,009	11,932
강진	-	8,438	10,131	11,107
해남	-	15,018	17,949	20,090
영암	-	9,343	11,296	12,575
무안	-	9,915	11,896	14,208
함평	-	8,318	9,865	10,825
영광	-	9,718	11,582	13,319
장성	-	8,493	10,018	11,302
완도	-	9,793	12,492	14,329
진도	-	6,949	8,505	9,605
신안	-	9,127	11,420	12,862

자료 : 전라남도통계연보DB

1.3. 인구추계

- 2015년 전라남도 65세 이상 인구 비율이 전국비율 보다 높고, 향후 2040년 65세 이상 인구추계에서도 전국비율보다 지속적으로 높게 나타날 것으로 추정됨
- 통계청 인구동향에 따르면 향후 전라남도 인구는 늘어나지 않을 것으로 예상되며, 그에 반해 65세이상 노령인구는 꾸준히 증가함에 따라 인구의 노령화에 대한 대비가 이루어져야 할 것으로 판단됨

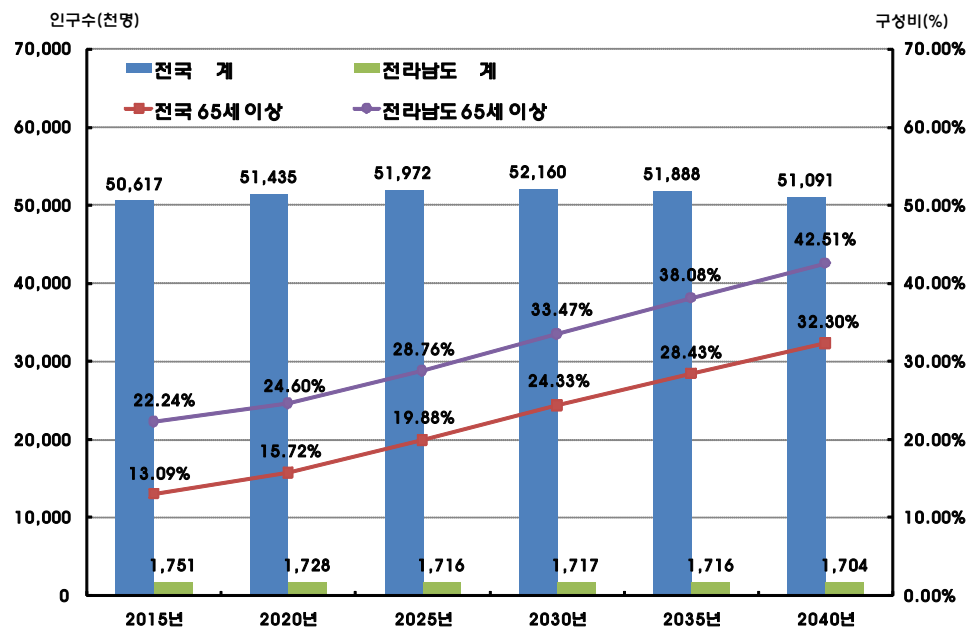


그림 2-1. 인구추계

자료 : 통계청 사회통계국 인구동향과(2010)

1.4. 인구밀도

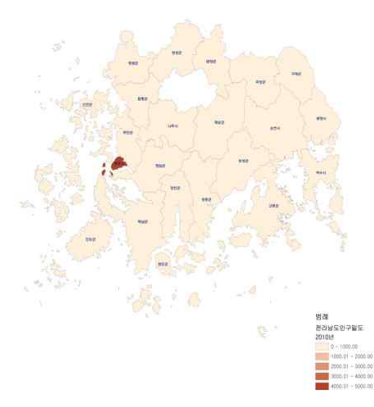
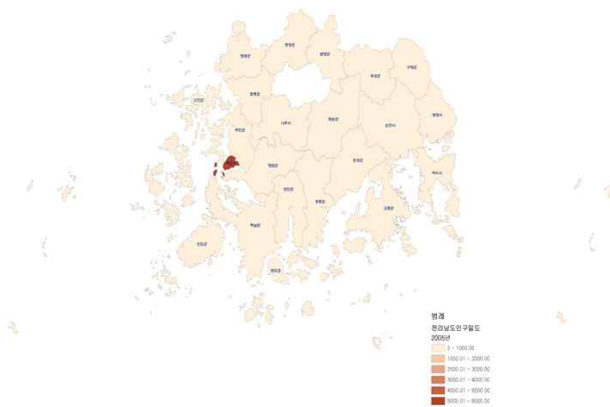
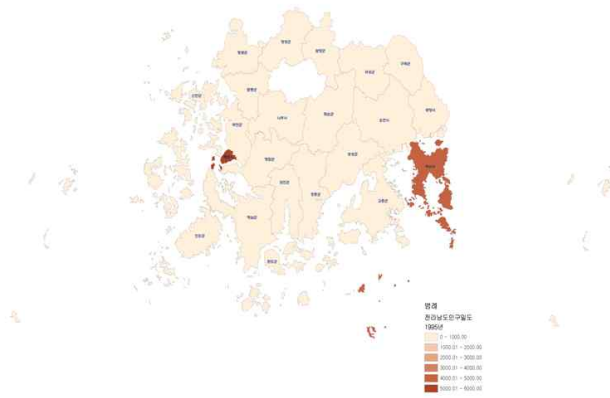
가. 전라남도 인구밀도

- 전라남도 2010년 인구밀도는 1995년에 비해 점차 낮아지고 있고, 목포시가 4,940명/㎢으로 가장 높음
- 인구수로 보았을 때는 여수시가 가장 많은데, 여수시는 목포시에 비해 면적이 크므로 상대적으로 인구밀도는 낮음
- 시군별로는 순천시, 광양시만 소폭 증가하였음

표 2-4. 전라남도 인구밀도 현황

시군별	1995년	2000년	2005년	2010년
전체	183.6	178.1	163.7	158.4
목포시	5,206.9	5,230.4	5,219.5	4,940.6
여수시	4,107.4	651.0	605.6	588.5
순천시	227.9	298.5	299.7	302.3
나주시	192.7	180.4	163.5	150.4
광양시	292.1	309.6	308.8	321.4
담양	134.6	121.9	111.7	106.5
곡성	76.4	75.5	62.7	59.0
구례	82.5	76.0	67.0	62.2
고흥	150.4	130.2	108.3	95.8
보성	105.7	92.6	80.3	74.2
화순	90.1	100.3	94.3	89.2
장흥	97.3	86.5	74.0	69.1
강진	111.7	99.4	85.6	83.8
해남	121.7	115.4	95.3	79.9
영암	119.2	120.4	111.1	106.9
무안	173.5	161.6	143.0	169.5
함평	131.8	115.4	103.0	94.8
영광	161.0	154.1	130.1	122.2
장성	113.7	108.3	95.9	91.6
완도	192.3	171.0	149.4	138.5
진도	110.7	98.3	85.0	77.5
신안	96.4	81.3	71.1	70.5

자료 : 전라남도통계연보DB



자료 : 전라남도통계연보DB

2. 가구현황

2.1. 전라남도 가구현황

- 전라남도 가구수는 2010년 기준 799,000가구로 나타나고 있으며, 인구증가와 함께 지속적인 증가세를 유지하고 있음

표 2-5. 가구현황과 변화

구분		1995년	2000년	2005년	2010년
가구수 (가구)	전 국	12,958,181	14,391,374	15,988,274	17,574,067
	전라남도	668,753	723,932	751,732	799,520
	시 계	310,640	344,849	370,655	403,774
	군 계	358,113	379,083	381,077	395,746
구성비 (%)	전 국	100.0	100.0	100.0	100.0
	전라남도	5.16%	5.03%	4.70%	4.55%
	시 계	2.40%	2.40%	2.32%	2.30%
	군 계	2.76%	2.63%	2.38%	2.25%
연평균 증가율 (%)	전 국	-	1.11%	1.11%	1.10%
	전라남도	-	1.08%	1.04%	1.06%
	시 계	-	1.11%	1.07%	1.09%
	군 계	-	1.06%	1.00%	1.04%

자료 : 통계청(각년도), 전라남도통계연보DB

시군별 가구현황

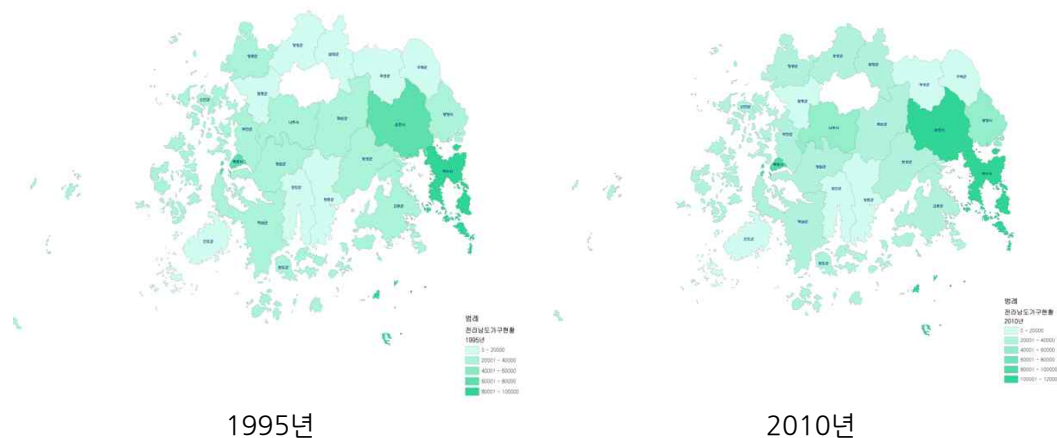
- 시군별로는 여수시 / 순천시 / 목포시가 309,000가구로 전체의 38.7%를 차지하며, 군보다 시지역 주택개발이 지속적으로 이루어졌음을 의미함
- 특히, 순천시 / 목포시 / 여수시는 1995년 기준으로 타시군보다 두드러지게 증가하였음

표 2-6. 시군별 가구현황

(단위 : 가구)

시군별	1995년	2000년	2005년	2010년
전체	668,753	723,932	751,732	799,520
목포시	69,868	79,378	88,849	98,181
여수시	91,651	98,668	102,450	110,613
순천시	71,803	83,955	91,716	100,273
나주시	38,755	40,178	40,898	41,284
광양시	38,563	42,670	46,742	53,423
담양	18,837	18,940	19,976	20,989
곡성	13,455	14,386	14,077	14,449
구례	11,047	11,660	11,883	11,968
고흥	36,033	36,806	35,902	35,151
보성	22,968	22,960	22,862	22,833
화순	22,606	28,173	28,835	29,494
장흥	18,934	19,676	19,393	19,878
강진	17,821	18,111	18,205	18,783
해남	33,324	35,717	35,215	35,660
영암	20,516	23,902	25,069	27,248
무안	23,366	24,927	25,215	31,572
함평	17,276	17,398	17,553	17,716
영광	23,740	25,850	25,162	25,637
장성	18,894	19,835	20,228	20,938
완도	23,156	24,715	25,075	25,274
진도	15,743	15,735	15,781	15,782
신안	20,397	20,292	20,646	22,374

자료 : 전라남도통계연보DB



자료 : 전라남도통계연보DB

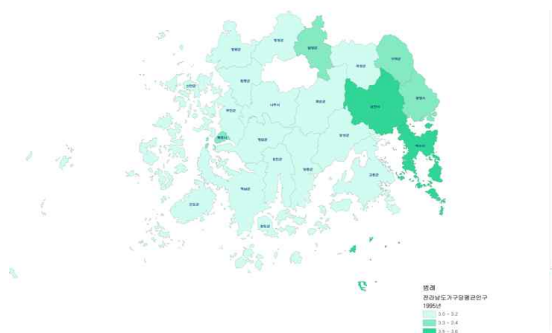
2.2. 전라남도 가구당 평균인구 현황

- 2010년 전라남도 전체 가구당 평균 인구는 2.4인으로 1995년 비해 지속적인 감소세를 유지하고 있음
- 시군별 전체 인구 감소에 따른 2010년 가구당 가구수 감소로 인해, 향후 1인 1가구의 수가 증가될 것으로 예상됨

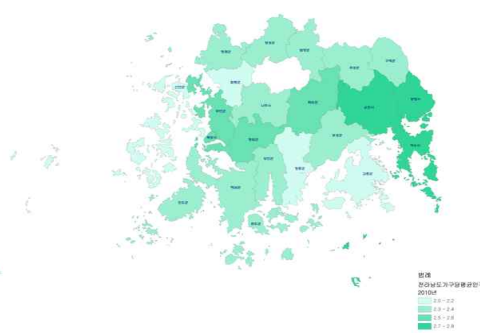
표 2-7. 전라남도 가구당 평균인구 현황

시군별	1995년	2000년	2005년	2010년
전체	3.3	3.0	2.6	2.4
목포시	3.4	3.1	2.7	2.5
여수시	3.6	3.3	3.0	2.7
순천시	3.5	3.2	3.0	2.7
나주시	3.0	2.7	2.4	2.2
광양시	3.3	3.2	3.0	2.7
담양	3.3	2.9	2.5	2.3
곡성	3.1	2.9	2.4	2.2
구례	3.3	2.9	2.5	2.3
고흥	3.1	2.8	2.3	2.1
보성	3.1	2.7	2.3	2.2
화순	3.1	2.8	2.6	2.4
장흥	3.2	2.7	2.4	2.1
강진	3.1	2.7	2.4	2.2
해남	3.1	2.8	2.5	2.3
영암	3.0	2.7	2.5	2.4
무안	3.2	2.8	2.5	2.4
함평	3.2	2.6	2.3	2.1
영광	3.2	2.8	2.5	2.3
장성	3.1	2.8	2.5	2.3
완도	3.2	2.7	2.4	2.2
진도	3.0	2.7	2.3	2.2
신안	3.1	2.6	2.3	2.0

자료 : 전라남도통계연보DB



1995년



2010년

자료 : 전라남도통계연보DB

2.3. 가구추계

- 전국적으로 2015년 이후 총가구수는 꾸준히 증가할 것으로 예상됨
- 2035년 전라남도 총 가구수요는 838,000가구로 추정되며, 2015년 714,000가구에서 2035년 838,000가구로 증가할 것으로 추정
- 전라남도는 2035년을 기준으로 124,000가구 이상의 신규 주택공급이 필요할 것으로 예상됨

표 2-8. 가구 추계

구분	2015년	2020년	2025년	2030년	2035년
전국(천가구)	18,705	19,878	20,937	21,716	22,260
구성비(%)	100	100	100	100	100
전남(천가구)	714	744	776	807	838
구성비(%)	100	100	100	100	100

자료 : 통계청 사회통계국 인구동향과(2010)

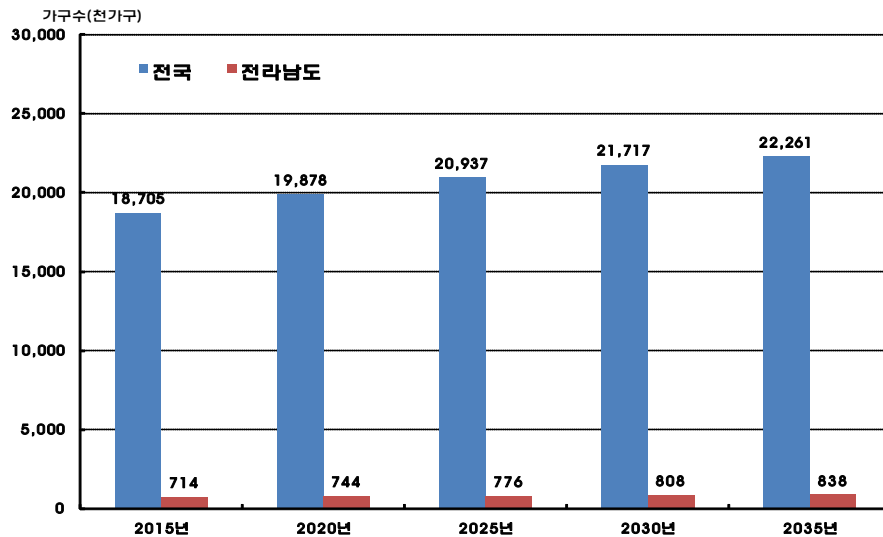


그림 2-2. 가구추계

자료 : 통계청 사회통계국 인구동향과(2010)

- 전국 1~2인 가구는 2015년 53.7%→2035년 68.3%로 증가한 반면, 전라남도 1~2인 가구는 2015년 65.8%→80.7%로 증가하여 전국보다 높은 독인가구 증가추세가 나타나고 있음

- 2015년 1~2인 가구는 470,000가구에서 2035년 676,000가구로 증가할 것으로 추정
- 전라남도 65세 이상 노인가구는 2015년 254,000가구→2035년 435,000가구로 20년 이후 181,000가구 증가로 높은 노인가구 증가 추세를 보임
- 2015년을 기준으로 2035년 전라남도는 3가구 이상의 가구수는 점차 줄어드는 반면, 2인 이하 가구 및 65세 이상 노령인구는 지속적으로 증가하는 추세인데, 이는 도시로의 인구유입으로 늘어나는 독인가구와 노인가구 증가에 기인한 것임

표 2-9. 1~2인 가구 및 65세 이상 가구추계

구분	2015년		2020년		2025년		2030년		2035년	
	1~2인 가구	65세 이상	1~2인 가구	65세 이상	1~2인 가구	65세 이상	1~2인 구	65세 이상	1~2인 가구	65세 이상
전국 (천가구)	10,051	3,851	11,635	4,772	13,083	6,172	14,249	7,689	15,207	9,024
구성비 (%)	53.7	20.5	58.5	24.0	62.4	29.4	65.6	35.4	68.3	40.5
전남 (천가구)	470	254	525	279	579	324	630	378	676	435
구성비 (%)	65.8	35.6	70.6	37.5	74.6	41.7	77.9	46.9	80.7	51.9

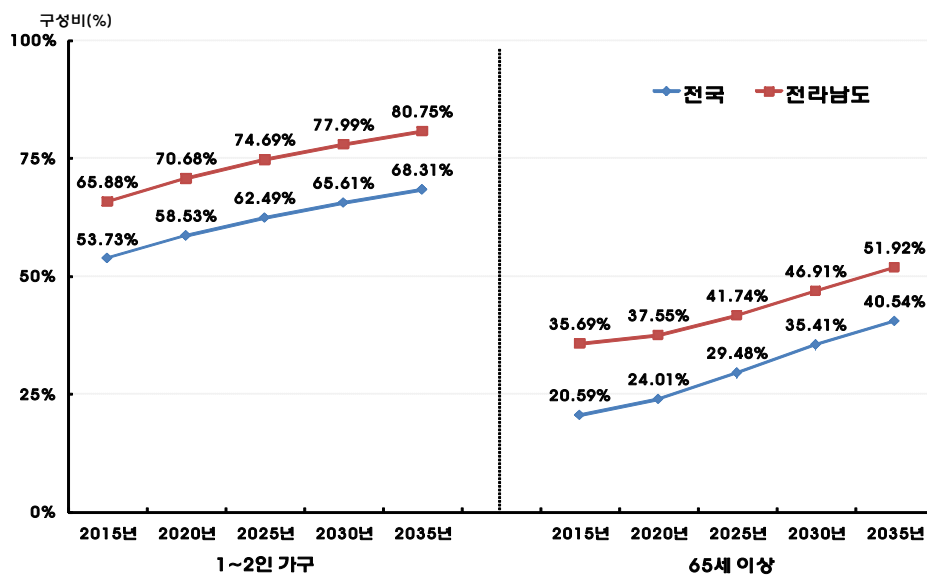


그림 2-3. 1~2인 가구 및 65세 이상 가구 추계

자료 : 통계청 사회통계국 인구동향과(2010)

제3장 주택현황 및 여건분석

1. 주택현황

1.1. 주택보급률

- 전라남도 주택보급률은 2006년 106%에서 2012년 109.3%로 전국보다 높은 보급률을 보이며, 전라남도 지자체들의 지속적인 주택공급으로 양적인 안정세를 보임

표 3-1. 주택보급률

(단위 : 천가구수)

구 분		2006년	2008년	2010년	2012년
전 국	가구수	16,105.3	16,619	17,339.4	18,057.0
	주택수	15,977.9	16,733	17,672.1	18,550.9
	보급률(%)	99.2	100.7	101.9	102.7
전라남도	가구수	660.6	655.8	681.4	689.3
	주택수	700.2	720.5	727.0	753.7
	보급률(%)	106.0	109.9	106.7	109.3

자료 : 통계청(각년도)

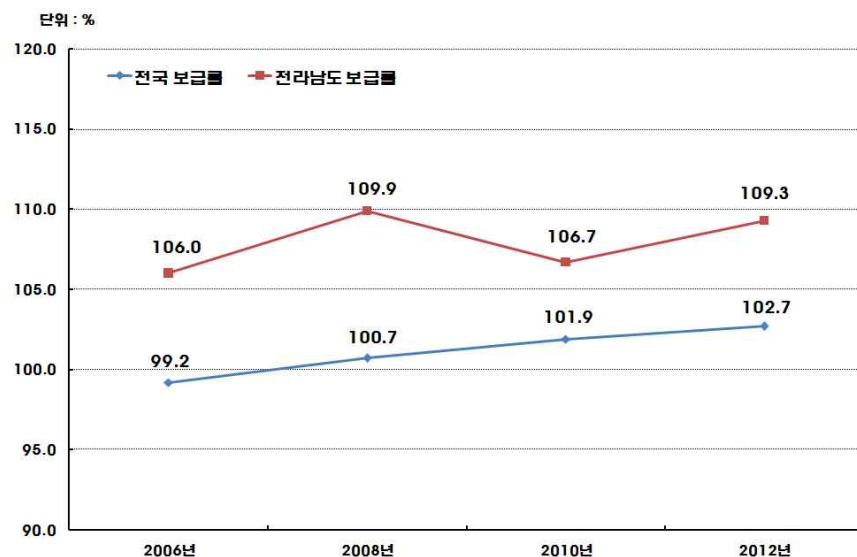


그림 3-1. 주택보급률 추이

자료 : 통계청(각년도)

가. 전라남도 지역별 주택보급률

- 시군별로 살펴보면 2000년에는 화순군의 주택보급률이 114.3%로 가장 높았으나, 2010년에 이르러 95.7%로 신규택지개발지구 미개발에 따른 지속적인 감소추세를 보임
- 순천시의 경우 2000년도에는 97.8%를 보였으나, 대규모 아파트단지의 건설로 인해 2010년도에는 107.1%로 주택보급률이 증가한 것으로 보임
- 특히, 장성군은 2010년부터 101%를 초과하여, 2010년에는 118%로 공급과다인 수준으로 향후 적정할 주택공급계획이 필요한 실정임
- 2010년 전라남도 22개 시군 중 12개 시군의 주택보급률이 100%를 상회하여 전반적으로 주택의 양적인 안정세를 보이고 있음

표 3-2. 전라남도 지역별 주택보급률

전체	1995년	2000년	2005년	2010년
	주택보급률(백분율)	주택보급률(백분율)	주택보급률(백분율)	주택보급률(백분율)
목포시	-	89.7	93.2	96.7
여수시	-	97.8	97.7	101.8
순천시	-	95.9	98.1	107.1
나주시	-	100.3	102.8	103.9
광양시	-	101.7	105.1	104.5
담양	-	98.9	98.5	90.6
곡성	-	99.9	102.0	110.7
구례	-	96.8	96.3	98.8
고흥	-	98.0	99.4	104.2
보성	-	102.5	103.8	104.5
화순	-	114.3	112.5	95.7
장흥	-	97.8	100.8	94.5
강진	-	96.9	100.6	100.2
해남	-	95.2	100.9	87.4
영암	-	98.7	103.5	97.0
무안	-	95.7	97.1	103.4
함평	-	94.6	95.5	100.4
영광	-	109.8	103.6	102.6
장성	-	101.9	103.7	118.4
완도	-	95.7	101.0	99.6
진도	-	96.9	98.9	96.9
신안	-	112.3	106.6	92.7

자료 : 전라남도통계연보DB

1.2. 인구 천명당 주택수

- 2010년 전라남도 인구 1,000명당 주택수는 417.6호로 1995년에 비해 124.2호 증가하였으며, 전국 1,000명당 주택수보다 높은 수치로 나타나고 있음

표 3-3. 1,000명 당 주택수

구 분		1995년	2000년	2005년	2010년
전 국	인구수(천명)	44,609.	46,136.0	47,279.0	48,580.0
	주택수(천호)	9,570.4	11,472.4	15,622.5	17,672.1
	주택수/인구천명	214.5	248.7	330.4	363.8
전라남도	인구수(천명)	2,067.0	1,996.0	1,819.8	1,741.0
	주택수(천호)	606.4	647.0	692.3	727.0
	주택수/인구천명	293.4	324.1	380.4	417.6

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사



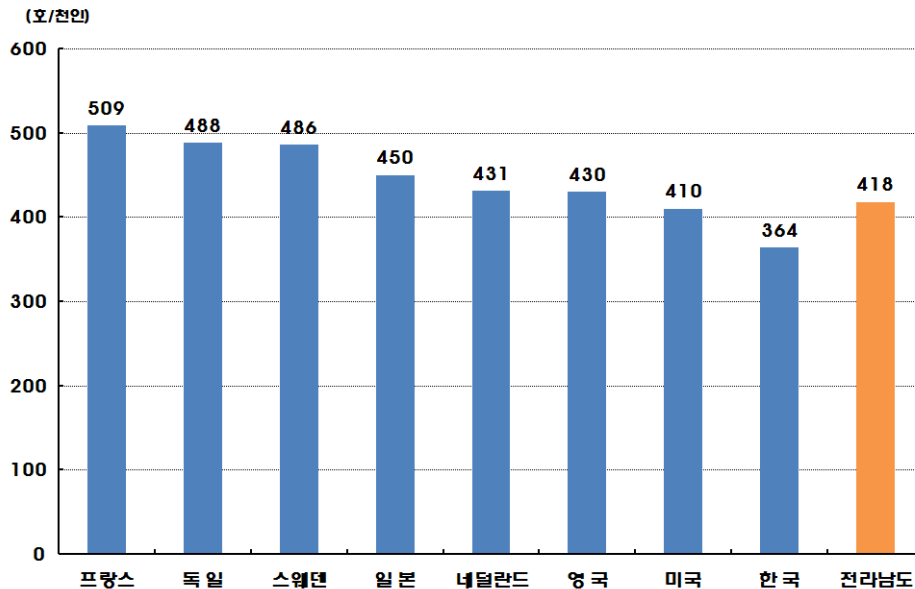
그림 3-2. 전라남도 1,000명당 주택수

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사

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

〈참고〉 주요선진국과 1,000명당 주택수 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.

1.3. 주택 노후도

가. 전라남도 주택유형별 노후도

- 2005년을 기준으로 20년 초과 주택은 224,000호(36.3%)로 나타나고 있으며, 주택유형별로는 단독주택이 213,000호로 가장 많고, 아파트 4,000호, 비주거용건물주택 3,000호, 연립주택 2,000호 순으로 나타나고 있어 단독주택에 노후한 건축물이 많은 것으로 나타나고 있음
- 2010년에는 1994년 이전의 주택이 58%를 차지하며, 단독주택은 1994년 이전, 아파트는 1995~2005년, 연립주택은 1994년 이전, 다세대주택은 1994년 이전에 많은 비율을 차지함

- 2010년 기준으로 2005년에 비해 단독주택 노후건축물이 증가하였으며, 아파트 건축은 꾸준한 증가세를 유지하고 있음

표 3-4. 전라남도 주택유형별 노후도

전체	2005년				2010년			
	합계 (호)	5년 이내	1985년 ~2000년	1984년 이전	합계 (호)	5년 이내	1995년 ~2005년	1994년 이전
총합	617,686 (100.0)	70,954 (11.5)	322,376 (52.2)	224,356 (36.3)	633,934 (100.0)	57,342 (9.0)	203,295 (32.1)	373,297 (58.9)
단독주택	390,971 (100.0)	27,490 (7.0)	149,818 (38.3)	213,663 (54.6)	368,567 (100.0)	21,269 (5.8)	80,926 (22.0)	266,372 (72.3)
아파트	197,996 (100.0)	39,610 (20.0)	153,615 (77.6)	4,771 (2.4)	240,613 (100.0)	34,067 (14.2)	113,479 (47.2)	93,067 (38.7)
연립주택	12,068 (100.0)	1,211 (10.0)	8,422 (69.8)	2,435 (20.2)	11,497 (100.0)	407 (3.5)	3,758 (32.7)	7,332 (63.8)
다세대 주택	4,945 (100.0)	1,130 (22.9)	3,392 (68.6)	423 (8.6)	4,854 (100.0)	911 (18.8)	1,936 (39.9)	2,007 (41.3)
비거주용 건물내주택	11,706 (100.0)	1,513 (12.9)	7,129 (60.9)	3,064 (26.2)	8,403 (100.0)	688 (8.2)	3,196 (38.0)	4,519 (53.8)

자료 : 전라남도통계연보DB

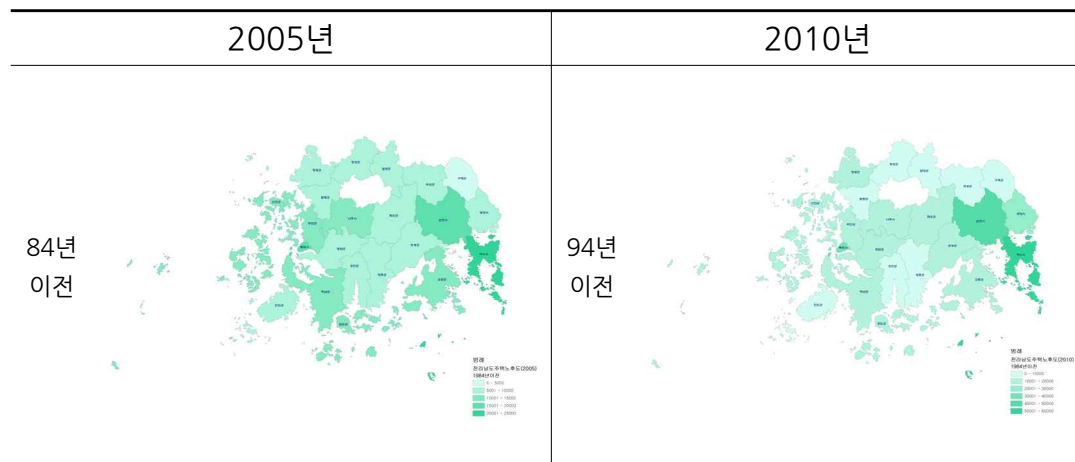
나. 전라남도 지역별 주택 노후도

- 시군별 경과연도가 2005년을 기준으로 20년 초과 주택은 여수시가 21,000호로 가장 많고, 순천시 18,000호, 목포시 16,000호 순으로 주거환경개선사업 및 재개발이 시급한 지역이라 할 수 있음
- 2010년 기준으로 여수, 순천, 목포, 광양시 순으로 노후주택이 많이 차지하고 있어 구도심 정비가 필요함
- 2010년 기준으로 1995~2005년 노후주택이 1994년 이전 보다 줄어든 것으로 보아 1994년 이후 주택건설이 서서히 둔화 되고 있는 것으로 나타나고 있음

표 3-5. 전라남도 지역별 주택 노후도

전체	2005년				2010년			
	합계 (호)	5년 이내	1985년~2000년	1984년 이전	합계 (호)	5년 이내	1995년~2005년	1994년 이전
총합	617,686	70,954	322,376	224,356	633,934	57,342	203,295	373,297
목포시	69,631	13,076	39,934	16,621	78,054	9,347	29,719	38,988
여수시	85,389	11,646	52,271	21,472	90,436	7,284	28,268	54,884
순천시	79,059	11,367	48,967	18,725	83,284	6,677	32,171	44,436
나주시	32,080	2,406	16,329	13,345	31,024	2,274	9,677	19,073
광양시	41,844	5,620	28,881	7,343	46,044	5,228	15,401	25,415
담양	14,955	1,399	5,979	7,577	14,841	1,459	3,739	9,643
곡성	11,526	1,004	4,462	6,060	11,207	623	3,103	7,481
구례	9,604	787	4,128	4,689	9,213	615	2,908	5,690
고흥	30,404	2,081	13,988	14,335	29,097	1,444	7,682	19,971
보성	19,061	1,641	8,022	9,398	17,929	1,006	4,775	12,148
화순	24,305	1,633	14,485	8,187	24,054	1,181	11,706	11,167
장흥	16,192	1,519	7,487	7,186	15,393	1,007	4,585	9,801
강진	14,793	1,198	8,409	5,186	14,353	842	3,639	9,872
해남	28,511	2,415	11,187	14,909	27,179	1,343	8,190	17,646
영암	21,361	3,199	12,050	6,112	22,601	2,795	9,503	10,303
무안	18,985	1,792	7,157	10,036	24,460	7,217	4,946	12,297
함평	14,161	1,230	5,018	7,913	13,030	954	3,039	9,037
영광	20,881	1,888	9,321	9,672	19,357	1,546	5,253	12,558
장성	14,913	1,383	6,012	7,518	14,688	1,506	4,539	8,643
완도	20,153	1,783	7,784	10,586	19,456	1,269	4,631	13,556
진도	13,336	871	5,174	7,291	12,655	796	3,021	8,838
신안	16,542	1,016	5,331	10,195	15,579	929	2,800	11,850

자료 : 전라남도통계연보DB



1.4. 주거 유형별 현황

가. 전라남도 주거 점유형태별 현황

- 1995년 이전에 건축된 노후주택 비율이 자가일 경우 74.45%로 점차 낮게 나타나다 2010년에 소폭으로 증가하는 것으로 나타나고 있음
- 1995년도에 비해 2010년 보증월세 및 무보증월세 비율이 점차 증가하는 추세를 보이고 있어, 주거수준 향상에 어려움을 겪고 있는 것으로 나타나고 있음
- 1995년 이전 주택정책은 자가촉진에 무게중심을 두고 추진되어 임차가구는 상대적으로 소외는 경향을 보였으나, 1995년 이후부터 임차가구의 증가세가 뚜렷한 만큼, 향후 주택정책 추진시 임차에 대한 제도적·재정적 균형이 요구됨

표 3-6. 전라남도 주거 점유형태별 현황

구 분		1995년	2000년	2005년	2010년
가구수 (호)	전체(가구) (%)	637,452 (100)	664,287 (100)	666,319 (100)	681,431 (100)
	자가(가구) (%)	474,609 (74.45)	469,492 (70.68)	463,093 (69.50)	481,667 (70.68)
	전세(가구) (%)	95,690 (15.01)	107,793 (16.23)	97,113 (14.57)	80,084 (11.75)
	보증월세(가구) (%)	15,891 (2.49)	27,078 (4.08)	45,790 (6.87)	66,121 (9.70)
	무보증월세(가구) (%)	5,214 (0.82)	8,514 (1.28)	9,357 (1.40)	10,485 (1.54)
	사글세(가구) (%)	21,902 (3.44)	22,323 (3.36)	19,556 (2.93)	13,860 (2.03)
	기타(가구) (%)	24,146 (3.79)	29,087 (4.38)	31,410 (4.71)	29,214 (4.29)

자료 : 전라남도통계연보DB

나. 시도별 주거 점유형태별 현황

- 전라남도 전체 2010년 기준으로 자가(481천/가구) 비율이 70.7%를 차지 2005년 69.5%에 비해 소폭 증가함
- 2010년 기준 시·군별 자가비율은 고흥군이 90.5%로 가장 높게 나타났으며, 시군별로 도시화가 진행된 시급 도시들은 자가비율(55.7%~62.9%)이 낮고 전월세·임대 비율이 높았으며, 도시화가 덜 진행된 군소도시들은 자가비율 64.7%~90.5%로 나타나고 있음

표 3-7. 시도별 주거 점유형태별 현황

전체	2005							2010						
	합계	자기집	전세	보증 부월세	무보증 월세	사글세	무상	합계	자기집	전세	보증 부월세	무보증 월세	사글세	무상
총합	666,319 (100.0)	463,093 (69.5)	97,113 (14.6)	45,790 (6.9)	9,357 (1.4)	19,556 (2.9)	31,410 (4.7)	681,431 (100.0)	481,667 (70.7)	80,084 (11.8)	66,121 (9.7)	10,485 (1.5)	13,860 (2.0)	29,214 (4.3)
목포시	83,319 (100.0)	45,184 (54.2)	19,896 (23.9)	9,631 (11.6)	1,545 (1.9)	4,136 (5.0)	2,927 (3.5)	91,723 (100.0)	53,440 (58.3)	14,434 (15.7)	15,952 (17.4)	1,862 (2.0)	3,535 (3.9)	2,500 (2.7)
여수시	93,482 (100.0)	54,293 (58.1)	17,718 (19.0)	10,715 (11.5)	1,535 (1.6)	2,828 (3.0)	6,393 (6.8)	99,271 (100.0)	59,019 (59.5)	15,467 (15.6)	15,558 (15.7)	1,604 (1.6)	2,184 (2.2)	5,439 (5.5)
순천시	87,105 (100.0)	49,643 (57.0)	20,775 (23.9)	10,064 (11.6)	1,627 (1.9)	2,970 (3.4)	2,026 (2.3)	92,131 (100.0)	57,983 (62.9)	14,200 (15.4)	14,089 (15.3)	1,849 (2.0)	2,046 (2.2)	1,964 (2.1)
나주시	33,296 (100.0)	25,499 (76.6)	3,476 (10.4)	1,689 (5.1)	316 (0.9)	890 (2.7)	1,426 (4.3)	31,795 (100.0)	24,804 (78.0)	3,595 (11.3)	1,378 (4.3)	450 (1.4)	561 (1.8)	1,007 (3.2)
광양시	44,656 (100.0)	23,974 (53.7)	13,957 (31.3)	3,498 (7.8)	1,067 (2.4)	870 (1.9)	1,290 (2.9)	49,388 (100.0)	27,503 (55.7)	12,950 (26.2)	6,156 (12.5)	871 (1.8)	514 (1.0)	1,394 (2.8)
담양	15,818 (100.0)	13,276 (83.9)	704 (4.5)	201 (1.3)	215 (1.4)	419 (2.6)	1,003 (6.3)	15,487 (100.0)	13,274 (85.7)	571 (3.7)	474 (3.1)	236 (1.5)	264 (1.7)	668 (4.3)
곡성	11,932 (100.0)	10,449 (87.6)	345 (2.9)	109 (0.9)	128 (1.1)	267 (2.2)	634 (5.3)	11,704 (100.0)	10,331 (88.3)	296 (2.5)	162 (1.4)	146 (1.2)	252 (2.2)	517 (4.4)
구례	10,179 (100.0)	8,262 (81.2)	606 (6.0)	522 (5.1)	186 (1.8)	180 (1.8)	423 (4.2)	9,753 (100.0)	8,232 (84.4)	635 (6.5)	297 (3.0)	176 (1.8)	102 (1.0)	311 (3.2)
고흥	31,492 (100.0)	27,858 (88.5)	1,077 (3.4)	236 (0.7)	195 (0.6)	642 (2.0)	1,484 (4.7)	29,852 (100.0)	27,026 (90.5)	953 (3.2)	248 (0.8)	228 (0.8)	409 (1.4)	988 (3.3)
보성	19,571 (100.0)	17,040 (87.1)	1,134 (5.8)	169 (0.9)	156 (0.8)	341 (1.7)	731 (3.7)	18,382 (100.0)	16,070 (87.4)	967 (5.3)	226 (1.2)	218 (1.2)	250 (1.4)	651 (3.5)
화순	25,642 (100.0)	16,438 (64.1)	4,876 (19.0)	2,803 (10.9)	233 (0.9)	492 (1.9)	800 (3.1)	24,862 (100.0)	16,336 (65.7)	4,769 (19.2)	2,600 (10.5)	228 (0.9)	289 (1.2)	640 (2.6)
장흥	16,861 (100.0)	14,032 (83.2)	815 (4.8)	447 (2.7)	167 (1.0)	484 (2.9)	916 (5.4)	15,997 (100.0)	13,901 (86.9)	624 (3.9)	212 (1.3)	207 (1.3)	331 (2.1)	722 (4.5)
강진	15,435 (100.0)	13,286 (86.1)	833 (5.4)	137 (0.9)	175 (1.1)	359 (2.3)	645 (4.2)	14,985 (100.0)	13,085 (87.3)	575 (3.8)	314 (2.1)	229 (1.5)	237 (1.6)	545 (3.6)
해남	30,172 (100.0)	25,473 (84.4)	2,195 (7.3)	331 (1.1)	236 (0.8)	857 (2.8)	1,080 (3.6)	28,460 (100.0)	24,788 (87.1)	1,279 (4.5)	550 (1.9)	351 (1.2)	505 (1.8)	987 (3.5)
영암	22,204 (100.0)	15,168 (68.3)	1,969 (8.9)	3,497 (15.7)	199 (0.9)	488 (2.2)	883 (4.0)	23,161 (100.0)	14,988 (64.7)	2,172 (9.4)	2,073 (9.0)	245 (1.1)	213 (0.9)	3,470 (15.0)
무안	20,497 (100.0)	16,270 (79.4)	1,506 (7.3)	370 (1.8)	242 (1.2)	1,094 (5.3)	1,015 (5.0)	25,780 (100.0)	17,522 (68.0)	3,128 (12.1)	3,192 (12.4)	347 (1.3)	658 (2.6)	933 (3.6)
함평	14,568 (100.0)	12,826 (88.0)	525 (3.6)	369 (2.5)	122 (0.8)	192 (1.3)	534 (3.7)	13,351 (100.0)	12,107 (90.7)	340 (2.5)	139 (1.0)	139 (1.0)	136 (1.0)	490 (3.7)
영광	22,189 (100.0)	16,495 (74.3)	1,680 (7.6)	393 (1.8)	370 (1.7)	831 (3.7)	2,420 (10.9)	20,210 (100.0)	15,903 (78.7)	1,059 (5.2)	896 (4.4)	298 (1.5)	486 (2.4)	1,568 (7.8)
장성	15,531 (100.0)	12,008 (77.3)	1,070 (6.9)	215 (1.4)	195 (1.3)	359 (2.3)	1,684 (10.8)	15,071 (100.0)	11,658 (77.4)	579 (3.8)	959 (6.4)	183 (1.2)	205 (1.4)	1,487 (9.9)
완도	21,469 (100.0)	18,070 (84.2)	1,163 (5.4)	267 (1.2)	229 (1.1)	427 (2.0)	1,313 (6.1)	20,856 (100.0)	17,597 (84.4)	934 (4.5)	387 (1.9)	304 (1.5)	345 (1.7)	1,289 (6.2)
진도	13,976 (100.0)	12,152 (86.9)	549 (3.9)	74 (0.5)	123 (0.9)	383 (2.7)	695 (5.0)	13,098 (100.0)	11,657 (89.0)	348 (2.7)	121 (0.9)	181 (1.4)	270 (2.1)	521 (4.0)
신안	16,925 (100.0)	15,397 (91.0)	244 (1.4)	53 (0.3)	96 (0.6)	47 (0.3)	1,088 (6.4)	16,114 (100.0)	14,443 (89.6)	209 (1.3)	138 (0.9)	133 (0.8)	68 (0.4)	1,123 (7.0)

자료 : 전라남도통계연보 DB

다. 주거 면적별 현황

- 전라남도의 2010년 면적별 주거유형을 살펴보면 40~85㎡사이 전체 633,000호 중 70.7%를 차지하는 것으로 나타나고 있음
- 단독주택은 전체 368,000호 중 60~85㎡사이 38.6%(142,000호)로 가장 많이 나타나고 있으며, 다음으로 40~60㎡사이 25.9%로 단독주택은 중소형규모로 많이 형성됨
- 아파트는 40~85㎡사이 전체 240,000호 중 82%를 차지 대부분의 아파트는 중소형 규모의 아파트 형태를 보임

표 3-8. 전라남도 면적별 주거유형(2010년)

면적별	2010년					
	합계 (호)	단독주택 (호)	아파트 (호)	연립주택 (호)	다세대주택 (호)	비거주용건물내 (호)
계	633,934 (100.0)	368,567 (100.0)	240,613 (100.0)	11,497 (100.0)	4,854 (100.0)	8,403 (100.0)
20㎡이하	1,473 (0.2)	1,188 (0.3)	30 (0.0)	10 (0.1)	28 (0.6)	217 (2.6)
20㎡~40㎡	51,709 (8.2)	24,860 (6.7)	24,351 (10.1)	358 (3.1)	959 (19.8)	1,181 (14.1)
40㎡~60㎡	213,485 (33.7)	95,631 (25.9)	113,408 (47.1)	2,339 (20.3)	887 (18.3)	1,220 (14.5)
60㎡~85㎡	234,445 (37.0)	142,159 (38.6)	83,948 (34.9)	4,621 (40.2)	1,735 (35.7)	1,982 (23.6)
85㎡~100㎡	70,706 (11.2)	64,631 (17.5)	2,401 (1.0)	1,672 (14.5)	606 (12.5)	1,396 (16.6)
100㎡~1300㎡	35,063 (5.5)	19,107 (5.2)	12,262 (5.1)	2,146 (18.7)	530 (10.9)	1,018 (12.1)
130㎡~165㎡	19,426 (3.1)	14,513 (3.9)	3,526 (1.5)	328 (2.9)	100 (2.1)	959 (11.4)
165㎡~230㎡	5,274 (0.8)	4,265 (1.2)	687 (0.3)	23 (0.2)	9 (0.2)	290 (3.5)
230㎡초과	2,353 (0.4)	2,213 (0.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	140 (1.7)

자료 : 전라남도통계연보 DB

라. 주거 유형별 현황

- 유형별로는 2012년 전국 단독주택 39.6%에 비해 전라남도는 57.3%로 전국보다 높은 단독주택 비율을 보이고 있음
- 전라남도 단독주택은 2006년 64.7%에서 2012년 57.3%로 계속 감소하고 있으며, 아파트는 29.7%에서 2012년 37.5%로 꾸준한 증가세를 유지하고 있음
- 2002년 『도시및주거환경정비법』제정에 따라 재개발, 재건축 등으로 인해 단독주택 건설 비중이 점차 낮아지고, 대규모 아파트 건설사업 비중이 점차 높아지고 있음

표 3-9. 주거유형별 현황

구 분		2006년	2008년	2010년	2012년
전국	계	15,887,128 (100.0)	16,439,967 (100.0)	17,339,558 (100.0)	17,733,831 (100.0)
	단독주택	7,064,128 (44.5)	7,059,546 (42.9)	7,004,422 (40.4)	7,022,466 (39.6)
	아파트	6,628,993 (41.7)	7,215,050 (43.9)	8,162,588 (47.1)	8,308,021 (46.8)
	연립주택	526,948 (3.3)	537,608 (3.3)	786,728 (4.5)	522,836 (2.9)
	다세대주택	1,168,481 (7.4)	1,177,971 (7.2)	970,922 (5.6)	1,273,229 (7.2)
	비거주용 건물내주택	281,721 (1.8)	184,964 (1.1)	182,016 (1.0)	292,818 (1.7)
	주택이외의 거쳐	216,857 (1.4)	264,828 (1.6)	232,882 (1.3)	314,460 (1.8)
전남	계	666,319 (100.0)	680,305 (100.0)	681,429 (100.0)	649,878 (100.0)
	단독주택	431,318 (64.7)	416,609 (61.2)	407,729 (59.8)	372,595 (57.3)
	아파트	197,949 (29.7)	238,013 (35.0)	239,954 (35.2)	243,954 (37.5)
	연립주택	12,067 (1.8)	4,820 (0.7)	15,913 (2.3)	11,553 (1.8)
	다세대주택	4,950 (0.7)	5,494 (0.8)	3,395 (0.5)	4,894 (0.8)
	비거주용 건물내주택	14,235 (2.1)	13,510 (2.0)	13,741 (2.0)	8,574 (1.3)
	주택이외의 거쳐	5,800 (0.9)	1,859 (0.3)	698 (0.1)	8,307 (1.3)

국토교통부 - 주거실태조사

2. 주택재고 및 건설

2.1. 주택재고

가. 주택재고 현황

- 2010년 전라남도의 주택재고는 약 690천호로 전국 주택재고의 4.7%를 차지
- 2010년 전라남도 인구는 감소하는 추세이나 주택재고는 점차 증가하고 있어, 늘어나는 공가주택에 대한 정비계획이 시급한 실정임

표 3-10. 주택보급률

구 분	1995년	2000년	2005년	2010년
전 국 (구성비 %)	9,204,929 (100.0)	10,959,342 (100.0)	13,222,641 (100.0)	14,677,419 (100.0)
전라남도 (구성비 %)	571,019 (6.2)	607,018 (5.5)	671,339 (5.1)	690,508 (4.7)

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사

나. 전라남도 유형별 주택재고현황

- 단독주택 주택재고는 2000년도에 감소하였다가 2005년 증가하였고 2010년도에는 다시 감소하는 추세를 보임
- 전라남도 단독주택 재고는 1995년도에는 74.9%를 차지하였으나, 2010년도에는 59.2%로 단독주택 비율이 점차 줄어들고 공동주택에 대한 비중이 늘어나고 있는 추세임
- 아파트는 1995년(108,000호)부터 2010년(254,000호)까지 146,000호가 증가하여 2배가 넘는 증가세를 보이고 있어, 1995년도부터 공동주택에 대한 주택계획이 꾸준히 이루어져 왔음을 나타내고 있음

표 3-11. 주택 유형별 재고현황

(단위: 호 / %)

구 분	1995년		2000년		2005년		2010년	
	재고수	구성비	재고수	구성비	재고수	구성비	재고수	구성비
총계	571,019	100	607,018	100	671,339	100	690,508	100
단독주택	427,880	74.9	400,592	66.0	424,460	63.2	408,877	59.2
아파트	108,418	19.0	162,479	26.8	215,667	32.1	254,331	36.8
연립주택	11,120	1.9	12,220	2.0	13,324	2.0	12,630	1.8
다세대주택	1,492	0.3	1,682	0.3	5,471	0.8	5,625	0.8
기타	22,109	3.9	30,045	4.9	12,417	1.8	9,045	1.3

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사

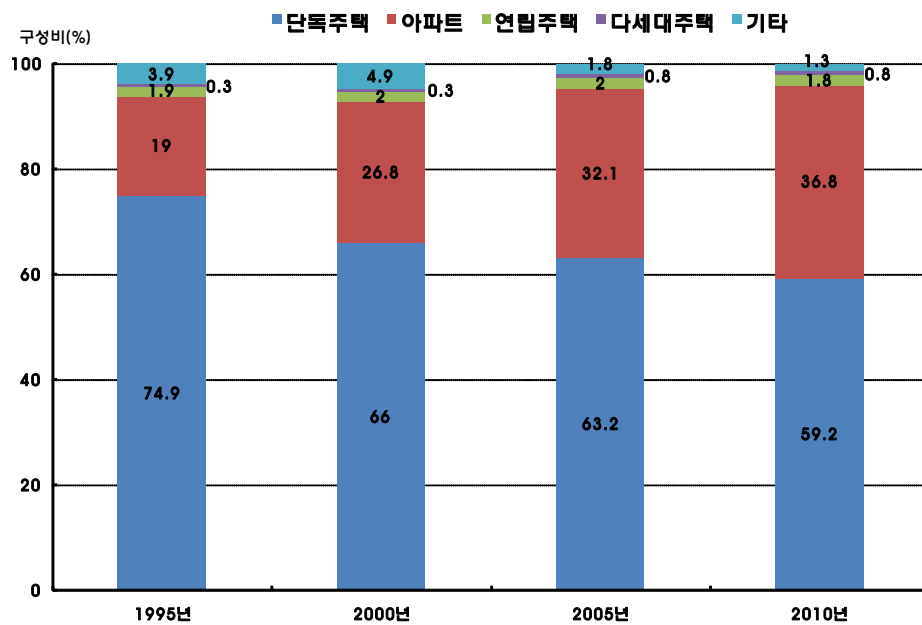


그림 3-3. 주택 유형별 재고

다. 전라남도 규모별 주택재고현황

- 전라남도 의 주택면적별 재고는 20㎡~62㎡를 제외한 대부분의 면적대에서 감소하고 있고, 특히, 중대형대 규모(62㎡~130㎡)의 주택은 점차 줄어들고 있는 추세임
- 2005년 이후부터는 20㎡~62㎡의 소형대 규모의 주택이 증가하는 추세로 소형주택에 대한 주택공급 계획이 필요한 실정임

표 3-12. 주택 규모별 재고현황

(단위: %)

구 분	1995년	2000년	2005년	2010년
총 계	100.0	100.0	100.0	100.0
20㎡ 이하	0.4	0.4	0.3	0.2
20㎡ ~ 62㎡	49.9	47.5	43.2	78.8
62㎡ ~ 95㎡	39.2	40.1	41.9	11.2
95㎡ ~ 130㎡	7.1	8.4	10.2	5.5
130㎡ 초과	3.4	3.7	4.4	4.3

자료 : 통계청(각년도), 인구주택총조사

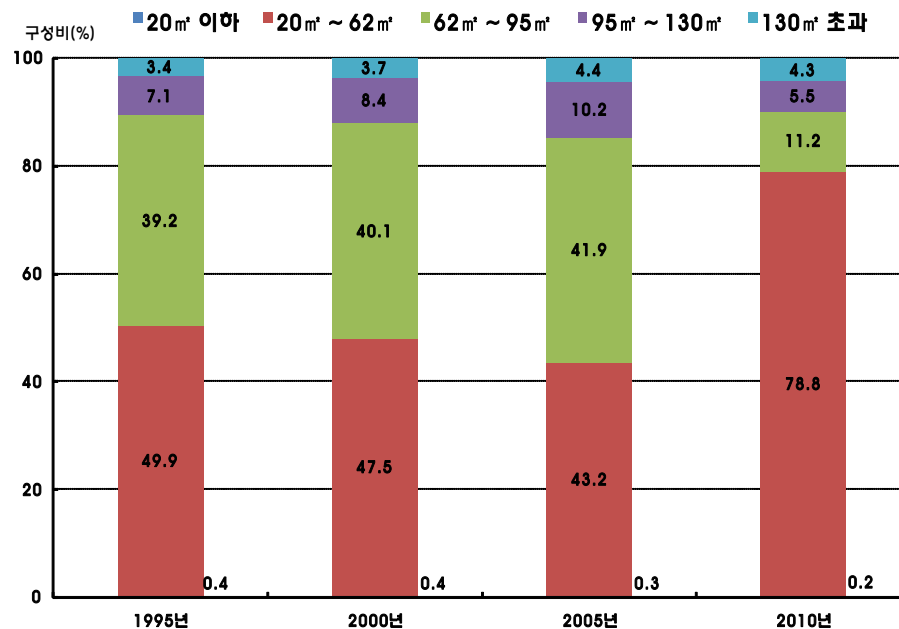


그림 3-4. 주택 규모별 재고

2.2. 주택미분양 현황

- 전라남도 전체 주택미분양 물량은 2008년 6,530호에서 점차 감소하다 2012년 2,478호로 증가함
- 시군별로는 목포시가 2008년 3,124호에서 미분양주택이 점차 줄어들면서 2011년 약 100%의 분양률을 보였으나, 이후 2012년도에는 다시 1,134호로 다시 늘어남
- 전라남도 목포, 여수, 순천, 광양, 무안군을 제외한 타 시군에서는 주택미분양 물량이

표 3-13. 전라남도 시군별 주택미분양 현황

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
계	6,530	5,690	2,504	1,527	2,478
목포시	3,124	1,773	74	1	1,134
여수시	159	416	38	25	37
순천시	533	1,277	1,035	694	713
나주시	534	249	9	0	0
광양시	942	810	691	562	434
담양군	0	0	0	0	0
곡성군	0	0	0	0	0
구례군	0	13	0	0	0
고흥군	8	1	0	0	0
보성군	0	0	0	0	0
화순군	0	277	115	0	0
장흥군	0	0	6	1	0
강진군	0	14	0	0	0
해남군	61	11	4	0	0
영암군	54	0	0	0	0
무안군	1,065	844	532	244	160
함평군	0	3	0	0	0
영광군	39	0	0	0	0
장성군	0	0	0	0	0
완도군	0	0	0	0	0
진도군	11	2	0	0	0
신안군	0	0	0	0	0

자료 : 국토교통부, 주택정책과

2.3. 유형별 주택 멸실 현황

- 멸실주택은 재건축이나 재개발에 의해 발생하기 때문에 주로 단독주택의 멸실율이 압도적으로 높게 나타나며, 아파트 역시 재건축에 의해 멸실되는 경우가 대부분임
- 2012년 전국 멸실주택 중 단독주택이 차지하는 비율이 61.24%로 절대다수를 차지하고 있고 그 다음으로 다가구, 아파트 순으로 나타나고 있음
- 전남지역의 경우, 단독주택 멸실율이 대부분으로서 주택유형에서 단독주택의 멸실이 전국평균보다 높는데, 이는 저층 아파트 재건축이 활발하지 않은데다가 다세대주택의 비율이 전국평균보다 현저히 낮는데 기인하는 것으로 추정

표 3-14. 유형별 주택 멸실 현황

구분		2010년						2012년					
		계	단독	다가구	연립	다세대	아파트	계	단독	다가구	연립	다세대	아파트
전국	호수(호)	62,485	44,981	7,327	1,704	1,349	7,124	77,234	47,298	14,307	2,495	5,813	7,321
	구성비(%)	100	71.99	11.73	2.73	2.16	11.40	100	61.24	18.52	3.23	7.53	9.48
전남	호수(호)	2,919	2,900	19	0	0	0	3,238	3,068	20	0	0	150
	구성비(%)	100	99.35	0.65	0.00	0.00	0.00	100	94.75	0.62	0.00	0.00	4.63

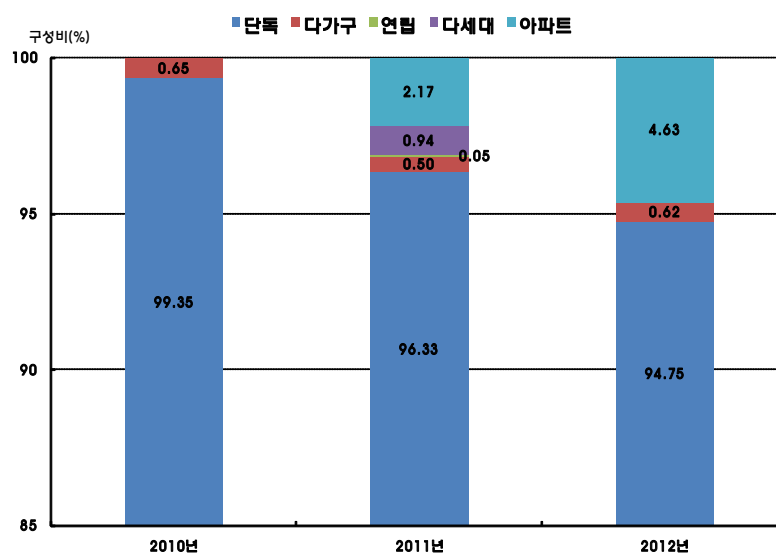


그림 3-5. 전라남도 주택유형별 멸실주택 현황

2.4. 주택 건설사업 현황

가. 주택 건설사업 현황

1) 전라남도 토지이용계획 현황

- 2010년 전라남도 도시계획구역내 주거지역은 68.17%, 상업지역 4.33%, 공업지역 5.76%, 녹지지역 21.74%으로 나타나고 있음
- 주거지역이 50% 미만인 지역은 보성군, 장흥군, 강진군, 영암군, 함평군, 영광군, 완도군, 신안군으로 다른 시·군보다 낮게 나타나고 있으나 상대적으로 녹지지역은 높게 나타나고 있음

표 3-15. 토지이용계획 현황

(단위 : 천㎡)

도시계획구역	2010년				
	합계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
총 계	64,224	43,782	2,779	3,700	13,963
목포시	9,233	8,278	350	263	342
여수시	14,141	9,022	341	585	4,193
순천시	11,477	8,273	456	539	2,209
나주시	1,756	1,212	87	10	447
광양시	10,960	8,041	351	1,089	1,479
담양	1,087	609	25	6	447
곡성	433	232	27	7	167
구례	522	367	32	0	123
고흥	884	575	71	1	237
보성	716	311	92	2	311
화순	1,721	1,204	45	15	457
장흥	1,025	441	94	3	487
강진	693	325	87	24	257
해남	1,256	646	90	291	229
영암	1,415	564	76	94	681
무안	1,493	1,117	199	0	177
함평	632	272	36	3	321
영광	2,130	912	143	687	388
장성	1,237	696	32	33	476
완도	784	362	106	12	304
진도	540	291	31	34	184
신안	89	32	8	2	47

자료 : 전라남도통계연보 DB

2) 전라남도 택지현황

- 전라남도 택지개발사업지구 공급면적은 2,238,344㎡이고 빛가람 혁신 도시인 나주시가 1,225,482㎡로 55%를 차지하고 있음
- 시단위에서는 순천시가 택지공급이 없으며 군단위에서는 구례군, 무안 군을 제외한 모든 지역에서 택지공급이 없음

표 3-16. 2012년 전라남도 택지현황

(단위 : ㎡)

사군별	합 계		택지개발사업지구		도시개발사업지구 (공공/민간)		나대자재건축재개발		그 밖의 택지	
	공급	미공급	공급	미공급	공급	미공급	공급	미공급	공급	미공급
합 계	2,365,795	3,939,282	2,238,344	3,189,531	7,915	351,460	0	388,463	119,536	9,828
시 계	1,843,115	3,629,395	1,772,876	3,008,135	0	232,797	0	388,463	70,239	0
목포시	271,817	799,739	201,578	330,798		80,478		388,463	70,239	
여수시	321,816	21,895	321,816	21,895	-	-	-	-	-	-
순천시		255,235		255,235						
나주시	1,225,482	677,526	1,225,482	525,207	-	152,319	-	-	-	-
광양시	24,000	1,875,000	24,000	1,875,000						
군 계	522,680	309,887	465,468	181,396	7,915	118,663	0	0	49,297	9,828
담양군										
곡성군										
구례군	130,468		130,468							
고흥군	39,396			39,396						
보성군	28,375	142,000		142,000					28,375	
화순군										
장흥군										
강진군										
해남군										
영암군										
무안군	335,000	-	335,000	-						
함평군										
영광군										
장성군	7,915	128,491			7,915	118,663				9,828
완도군	20,922								20,922	
진도군										
신안군										

자료 : 전라남도통계연보DB

나. 전라남도 주거환경개선사업 현황

- 2012년 기존도심 주변의 노후불량주택 밀집지역은 주민의 생활안정을 도모하기 위해 주거환경개선사업지구 145개를 지구 지정]하였고, 사업 지정이 완료된 57개소에 대해서는 주택건설·주택개량·공공기반시설정비 등의 사업을 추진하고 있음
- 2012년 사업이 완료된 지구는 79개소이며, 미시행된 지구는 9개소로 나타남
- 주거환경개선사업은 자치단체 예산 및 재정 부족으로 장시간 지구지정만 되어있고 사업추진이 되지 않고 있는 실정임

표 3-17. 주거환경개선사업 현황

구 분		2008년		2010년		2012년	
		지구수	주택수	지구수	주택수	지구수	주택수
전국	지구지정	1,118	404,458	1,150	445,100	1,175	446,300
	사업지정	461	211,784	449	214,300	409	220,800
	사업완료	550	155,974	599	164,100	693	187,000
	미시행	105	33,900	84	36,300	73	38,500
전남	지구지정	144	33,400	144	33,400	145	33,900
	사업지정	61	9,000	57	7,600	57	7,600
	사업완료	68	22,000	72	22,500	79	23,600
	미시행	15	2,400	15	3,300	9	2,700

자료 : 국토교통부, 주택정책과

다. 전라남도 주택재건축사업 현황

- 전국 주택재건축사업은 조합인가~사업계획승인~준공까지 총 3,974개 지구가 분포되어 있으며, 준공된 지구도 1,621개로 전국적으로는 재건축사업의 실현이 용이한 것으로 나타남
- 전라남도 주택재건축사업은 2012년 사업계획승인 단계에 있는 7개 지구만 사업이 진행중이며, 이것 또한 사업이 2008년부터 2012년까지 준공하지 못하고 사업추진 중에 있음

표 3-18. 주택재건축사업 현황

구 분		2008년			2010년			2012년		
		조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택
전국	계	3,651	773,866	1,182,914	3,818	878,062	1,321,786	3,974	965,534	1,481,297
	조합인가	904	213,656	302,013	963	254,831	353,465	1,028	287,234	440,648
	사업계획승인	1,254	324,916	468,635	1,279	338,072	489,913	1,325	368,824	530,486
	준공	1,493	235,294	412,266	1,576	285,159	478,408	1,621	309,476	510,163
전남	계	7	4,028	5,770	7	4,028	5,770	7	4,028	5,770
	조합인가	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	사업계획승인	7	4,028	5,770	7	4,028	5,770	7	4,028	5,770
	준공	0	0	0	0	0	0	0	0	0

자료 : 국토교통부, 주택정책과

라. 전라남도 주택재개발사업 현황

- 2012년 전국적으로 주택재개발사업은 1,187개 지구가 있으며, 이중 406개 지구는 사업을 완료하였고, 533개 지구는 미시행중에 있음
- 2012년 전라남도 주택재개발사업은 총 3개 지구가 있으며, 아직 미시행 중에 있음

표 3-19. 주택재개발사업 현황

구 분		2008년			2010년			2012년		
		구역수	철거대상 (호)	건립가구 (동)	구역수	철거대상 (호)	건립가구 (동)	구역수	철거대상 (호)	건립가구 (동)
전국	계	892	343,907	793,685	1,082	442,891	969,328	1,187	478,737	1,078,719
	완료	379	140,483	292,288	406	153,274	298,402	406	147,305	329,791
	시행중	179	65,278	166,809	197	98,226	206,835	248	88,764	239,872
	미시행	334	138,146	334,588	479	191,391	464,091	533	242,668	509,056
전남	계	-	-	-	0	0	0	3	1,107	3,128
	완료	-	-	-	0	0	0	-	-	-
	시행중	-	-	-	0	0	0	-	-	-
	미시행	-	-	-	0	0	0	3	1,107	3,128

자료 : 국토교통부, 주택정책과

3. 주택가격

3.1. 주택가격 현황

- 전라남도 주택 매매가격은 2008년 이후 대형규모는 점차 줄어들고, 2006년부터 중·소형 규모의 주택들이 꾸준히 늘어나고 있음
- 아파트의 경우 대형규모의 매매가격은 점차 하락하고 있고 상대적으로 중·소형규모의 아파트들이 높은 매매가를 유지하고 있음
- 단독주택의 경우 2008년까지 높은 상승세를 보이다, 그 이후부터 상승 폭이 점차 둔화되고 있음

표 3-20. 주택유형별 매매가격지수

(단위: 100기준)

구 분	중 합			아파트			단 독			연 립	
	대형	중형	소형	대형	중형	소형	대형	중형	소형	중형	소형
2006년	92.65	82.53	75.78	94.64	81.97	72.62	90.94	89.16	87.76	79.89	70.62
2008년	100.53	92.7	90.65	102.37	92.21	86.58	98.54	96.08	96.83	94.17	93.45
2010년	98.52	94.25	94.28	98.38	93.33	90.62	98.82	97.32	98.58	97.11	98.65
2012년	99.81	103.16	104.06	99.07	103.57	106.38	101.56	102.42	101.97	102.09	100.56

자료 : 국민은행 2012.6 기준

- 전라남도 주택의 경우 2010년까지 매매가격이 전세가격보다 높게 형성 되었으나, 2012년의 경우우 매매보다 전세가격이 더 높게 나타남에 따라 앞으로 전세대란에 대비책을 필요한 시점임
- 아파트는 2010년부터 매매가격보다 전세가격이 더 올랐으며, 이는 전국 기준보다 훨씬 웃도는 수준임

표 3-21. 매매 및 전세가격 지수

(단위: 100기준)

구 분		주 택		아파트	
		매 매	전 세	매 매	전 세
2006년	전국	81.1	77.9	79.8	77.9
	전라남도	84.6	79.2	77.3	79.2
2008년	전국	93.1	84.8	91.2	84.8
	전라남도	88.9	85.4	82.3	85.4
2010년	전국	94.9	89.8	92.9	89.8
	전라남도	93.2	91.1	90.1	91.1
2012년	전국	103	106.8	104	108.6
	전라남도	106.9	108.1	110.3	110.5

자료 : 국민은행 2012.6 기준

3.2. 지가 변동률

- 지가변동률은 2006년 뉴타운 건설 등 영향으로 상승세가 지속되다가 2008년 글로벌금융위기 영향으로 부동산 시장이 급격한 하락세를 나타내고 있음
- 2010년 전국 지가상승률은 2009년 상승률 보다 높은 완만한 회복세 지속되고 있고 2012년 현재 전국지가변동률은 안정세를 나타내고 있음
- 전라남도의 경우 전국지가변동률(0.082)과 비슷한 흐름을 나타내고 있고 지역별로 2012년 현재 영암군이 가장 높은 상승률을 나타내고 있고, 해남군, 여수시, 나주시, 화순군, 신안군 등이 전국 상승률을 상회하고 있는 것으로 나타나고 있음

표 3-22. 지역별 지가 변동률 현황

(단위: %)

지역별	2006.12	2008.12	2010.12	2012.12
전 국	0.492	-2.725	0.113	0.082
전 남	0.109	-1.177	0.135	0.080
목포시	0.006	-1.157	0.040	0.050
여수시	0.103	-0.943	0.340	0.097
순천시	0.109	-1.505	0.132	0.073
나주시	0.216	-1.730	0.041	0.093
광양시	0.070	-1.707	0.315	0.070
담양군	0.133	-1.133	0.040	0.086
곡성군	0.062	-0.622	0.064	0.075
구례군	0.218	-0.813	0.127	0.089
고흥군	0.051	-0.456	0.198	0.081
보성군	0.119	-0.731	0.195	0.075
화순군	0.110	-0.910	0.089	0.091
장흥군	0.088	-2.103	0.127	0.076
강진군	0.008	-0.386	0.053	0.085
해남군	0.047	-1.020	0.056	0.108
영암군	0.067	-1.119	0.047	0.119
무안군	0.383	-0.717	0.032	0.020
함평군	0.081	-1.007	0.042	0.078
영광군	0.011	-0.672	0.043	0.074
장성군	0.058	-0.822	0.089	0.074
완도군	0.162	-0.903	0.128	0.061
진도군	0.032	-1.073	0.084	0.041
신안군	0.158	-3.011	0.092	0.090

자료 : 한국감정원 부동산분석부

4. 주택 취약계층

4.1. 시도별 국민기초생활보장 수급자 가구원수별 현황

- 국민기초생활보장 수급자 현황을 살펴보면 전남은 51,926세대로, 전국의 6.32%를 차지하고 있음
- 전남의 가구원수별 세대비율은 1인가구가 전남 전체 국민기초생활보장 수급자 세대의 66.93%로 가장 많으며, 다음으로 2인가구 18.62%, 3인가구가 7.95%임
- 전남의 국민기초생활보장 수급자 가구원수는 타시도와 비교하여 2인 가구 비율이 상대적으로 높고, 3인 가구 비율이 낮게 나타남

표 3-23. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 가구원수별 현황(2012년)

(단위 : 세대, %)

시도별	합계		가구원수별 세대비율				
	세대	비율	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구이상
전국	821,879	100	65.82	17.98	9.84	4.44	1.93
서울특별시	120,704	14.69	66.99	17.22	9.75	4.32	1.71
부산광역시	82,491	10.04	66.17	17.94	10.17	4.26	1.46
대구광역시	54,784	6.67	59.34	19.80	13.49	5.50	1.87
인천광역시	40,840	4.97	62.73	19.11	11.37	4.81	1.98
광주광역시	31,148	3.79	54.84	18.82	15.32	7.55	3.47
대전광역시	24,471	2.98	60.55	18.63	12.65	5.53	2.65
울산광역시	10,090	1.23	72.16	15.13	7.49	3.64	1.58
세종시	1,872	0.23	71.15	14.90	7.64	4.49	1.82
경기도	117,096	14.25	68.72	16.95	8.77	3.91	1.63
강원도	35,609	4.33	67.18	18.47	8.80	3.76	1.79
충청북도	28,553	3.47	67.68	18.18	8.52	3.83	1.79
충청남도	34,513	4.20	67.42	18.23	8.33	4.03	1.99
전라북도	53,778	6.54	62.39	19.03	10.34	5.49	2.74
전라남도	51,926	6.32	66.93	18.62	7.95	4.16	2.33
경상북도	63,987	7.79	67.97	18.18	8.57	3.62	1.66
경상남도	58,408	7.11	69.84	16.81	8.18	3.64	1.53
제주도	11,609	1.41	62.52	17.21	11.02	5.76	3.49

자료 : 보건복지부 기초생활보장과

4.2. 시도별 국민기초생활보장 수급자 세대구분 현황

- 전남 시도별 수급자 점유비율을 살펴보면 노인가구, 일반가구, 장애인가구 순으로 나타나며, 이들이 전체세대의 85.52%로 나타나고 있음
- 광역시보다 전라남도의 노인세대 비율이 높은 반면, 일반세대는 광역시 비율이 높게 나타나고 있음
- 국민기초생활 수급자 세대는 타시도와 비교하여 노인과 장애인비율이 높고 모자세대 비율이 낮은 것으로 나타나고 있음
- 전라남도는 노인과 장애인이 56.56%로 절반을 넘고 모자가정이나 부자가정 등은 매우 적게 나타나고 있음

표 3-24. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 세대구분 현황(2012년)

(단위 : 세대, %)

시도별	합계		세대구분								
	세대	비율	노인	일반	장애인	모자	부자	소년소녀가정	미혼부모	조손	기타
전국	821,879	100	28.79	31.62	21.18	9.53	2.29	0.99	0.06	0.79	4.75
서울특별시	120,704	14.69	30.21	30.76	20.13	10.00	2.05	0.62	0.05	0.51	5.67
부산광역시	82,491	10.04	27.24	34.71	19.19	10.23	2.71	0.69	0.07	0.52	4.64
대구광역시	54,784	6.67	23.14	37.62	16.91	13.39	2.86	0.66	0.07	0.46	4.88
인천광역시	40,840	4.97	28.19	29.74	20.07	12.17	2.50	1.20	0.09	0.73	5.32
광주광역시	31,148	3.79	19.41	35.70	19.58	16.26	3.28	1.16	0.11	0.44	4.06
대전광역시	24,471	2.98	23.92	34.39	21.18	12.85	2.72	0.54	0.05	0.54	3.82
울산광역시	10,090	1.23	27.90	30.67	21.32	8.42	2.41	1.38	0.07	0.98	6.85
세종시	1,872	0.23	30.45	31.52	20.51	5.93	1.71	0.75	0.00	0.69	8.44
경기도	117,096	14.25	32.22	27.86	21.24	9.28	2.05	1.20	0.06	1.03	5.06
강원도	35,609	4.33	30.56	30.09	21.50	7.80	2.24	1.52	0.06	1.24	5.00
충청북도	28,553	3.47	28.55	31.11	23.94	7.67	1.96	1.30	0.05	1.03	4.38
충청남도	34,513	4.20	30.95	27.94	25.49	7.23	1.77	1.06	0.03	1.04	4.49
전라북도	53,778	6.54	26.41	33.39	23.48	8.89	2.10	1.15	0.07	0.83	3.68
전라남도	51,926	6.32	32.13	28.85	24.54	6.10	1.94	1.40	0.02	1.21	3.83
경상북도	63,987	7.79	29.50	33.73	21.08	7.32	2.23	0.83	0.04	0.89	4.38
경상남도	58,408	7.11	29.48	32.06	22.91	6.98	2.06	1.08	0.05	0.72	4.67
제주도	11,609	1.41	32.54	26.01	19.80	11.31	3.73	0.85	0.09	1.70	3.98

자료 : 보건복지부 기초생활보장과

4.3. 시도별 국민기초생활보장 수급자 주거유형 현황

- 광역시보다 전라남도의 자가비율과 무료임차비율이 높은 반면, 전월세 임대주택비율은 광역시가 매우 높게 나타남
- 전라남도는 자가비율이 높은 반면, 월세비율(무보증 포함)이 낮은 편임
- 전라남도는 전월세의 경우, 보증부 월세비율이 낮고, 무료임차는 전체 임차비율이 높게 나타나고 있고, 임대주택은 영구임대주택 비율이 가장 높게 나타남

표 3-25. 전국 시도별 국민기초생활보장 수급자 주거유형 현황(2012년)

(단위 : 세대, %)

시도별	합계		주거유형											
	세대	비율	자가	전월세			무료임차		임대주택			국민 임대	기타	미상
				전세	월세	보증부 월세	전체	부분	영구	전세	매입			
전국	821,879	100	10.82	8.57	15.14	14.68	7.51	21.05	12.15	2.24	1.66	2.43	3.58	0.16
서울특별시	120,704	14.69	0.70	14.99	15.38	22.64	2.21	19.31	15.51	2.33	2.48	1.92	2.36	0.16
부산광역시	82,491	10.04	5.75	10.41	9.68	24.11	4.31	19.88	18.07	2.07	1.54	1.34	2.69	0.13
대구광역시	54,784	6.67	3.79	10.34	23.90	15.50	2.84	17.51	17.94	3.67	2.33	0.85	1.24	0.11
인천광역시	40,840	4.97	7.16	13.27	15.84	12.69	5.91	20.19	11.24	4.75	3.84	3.10	1.88	0.13
광주광역시	31,148	3.79	5.40	8.07	16.90	11.12	3.72	17.88	26.83	3.37	1.59	3.53	1.24	0.35
대전광역시	24,471	2.98	5.07	8.25	13.45	15.74	3.66	14.86	27.01	3.22	3.85	2.24	2.46	0.20
울산광역시	10,090	1.23	3.51	5.05	15.18	23.16	5.62	20.33	10.63	3.34	3.20	1.82	7.82	0.33
세종시	1,872	0.23	22.01	5.61	17.04	7.00	14.69	25.32	0.85	0.05	0.00	0.05	6.68	0.69
경기도	117,096	14.25	4.13	10.45	15.32	15.55	5.75	25.34	8.32	3.42	2.70	5.05	3.81	0.17
강원도	35,609	4.33	17.26	4.71	17.65	10.85	10.20	23.89	7.10	1.19	0.51	2.04	4.51	0.11
충청북도	28,553	3.47	17.00	5.47	12.63	8.94	10.56	22.91	12.83	1.18	0.91	3.32	4.14	0.12
충청남도	34,513	4.20	18.56	4.15	13.53	8.34	13.31	24.83	7.67	1.07	0.06	1.98	6.32	0.17
전라북도	53,778	6.54	22.56	5.19	10.70	10.83	11.54	19.11	11.51	1.26	0.50	3.42	3.21	0.16
전라남도	51,926	6.32	31.94	4.65	11.08	3.35	15.78	21.01	5.65	0.39	0.01	1.05	4.96	0.13
경상북도	63,987	7.79	21.32	4.01	18.55	6.49	12.99	21.48	6.88	1.05	0.47	1.30	5.29	0.17
경상남도	58,408	7.11	15.81	4.64	13.93	16.52	10.85	22.10	5.21	1.68	0.87	2.30	5.96	0.13
제주도	11,609	1.41	7.00	1.16	33.64	9.46	13.77	22.60	5.01	1.17	0.95	1.65	3.40	0.18

자료 : 보건복지부 기초생활보장과

4.4. 전라남도 임대주택 재고현황

- 전라남도 공공임대주택 재고는 2010년을 기준으로 5년 임대, 국민임대, 10년 임대 순으로 나타났고 있고, 전체 전라남도 임대주택은 민간보다 공공부문에서 공급이 더 활발히 이루어지고 있는 것으로 나타나고 있음
- 규모별로는 공공부문에서 5년 임대 중 40~60㎡이하 규모에서 주택공급이 가장 많이 이루어 졌으며, 민간부문에서는 85㎡초과를 제외한 40㎡이하, 40~60㎡, 60~85㎡에서 고른 분포로 공급이 이루어지고 있는 것으로 나타나고 있음

표 3-26. 전라남도 규모별 임대주택 재고현황

(단위 : 호)

전라남도	구 분	40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	기타	계
공공 부 문	영구임대	5,001	-	-	-		5,001
	50년임대	476	-	-	-		476
	국민임대	6,932	8,373	-	-		15,305
	10년임대	-	9,679	3,174	-		12,853
	5년임대	3,925	15,395	2,898	-		22,218
	사원임대	-	-	-	-		-
	장기전세	-	-	-	-		-
	전세임대	-	-	-	-	942	942
	소계	16,334	33,447	6,072	-	942	56,795
민간부문	소계	9,277	9,591	8,345	107		27,320
합 계		25,611	43,038	14,417	107	942	84,115

자료 : 2012 국토해양통계연보

5. 주택수요전망

5.1. 주택수요 관련 지표 설정

- 주택 및 주거환경과 함께, 주거실태와 시장상황을 반영할 수 있는 지표에는 양적·질적·시장지표가 있음
- 본 계획에서는 국토교통부 주택종합계획에서 선정한 각종 주택관련지표에서 전라남도 주택종합계획에서 수용 가능한 지표를 다음과 같이 선정함

표 3-27 주택관련지표 구성

지 표 설 정		산 정 방 법	비 고
양 적 지 표	주택보급률	$\text{주택수} / \text{보통가구수} \times 100$	양적 평균주거현황지표
	자가 점유율	$\text{자가가구수} / \text{일반가구수}$	양적 평균주거현황지표
	인구 천인당 주택 수	$(\text{주택수} / \text{인구수}) \times 1,000$	주거안정성지표
질 적 지 표	1인당 전용면적	$\text{전용면적} / \text{일반가구원수}$	질적 평균주거현황지표
	주거시 설	입식부엌, 수세식화장실, 온수목욕시설 / 일반가구수 $\times 100$	주거복지지표
		난방방식, 상수도보급가구/일반가구수 $\times 100$	주거복지지표
		상하수도	$\text{상하수도이용인구} / \text{인구수} \times 100$ 주거복지지표
	최저주거기준 미달가구 비율		$\text{최저주거기준미달 가구수} / \text{일반가구수} \times 100$ 주거형평성지표
시 장 지 표	소득 대비 주택가격(PIR)	$\text{주택매매가격} / \text{평균연소득}$	주거비부담지표
	소득대비 대출금액(LIR)	$\text{주택관련 평균대출금액} / \text{평균연소득}$	주거비부담지표

5.2. 인구 및 가구 전망

○ 목표인구 및 가구 설정

- 통계청 추정방법은 과소 추정된 면이 있고, 사회적 증가나 개발에 따른 인구유입을 예측하지 못하는 측면이 있음
- 제3차 전라남도종합계획 수정계획을 근거로 2022년 추계인구 및 추계가구 값을 산정함
- 따라서 본 계획에서는 인구 및 주택수요에 대해 새롭게 추정하여 다음과 같이 제시함

표 3-28 목표연도 인구 및 가구

(단위 : 천명, 천가구)

구 분		2015년	2020년	2022년
인 구	통계청 추계인구	1,751	1,728	1,721
	제3차 전라남도종합계획 수정계획	1,953	1,983	1,996
	적용 추계인구	1,852	1,856	1,859
가 구	통계청 추계가구	714	744	757
	제3차 전라남도종합계획 수정계획	750	755	758
	적용 추계가구	732	750	758

5.3. 주택지표 설정

가. 양적지표

○ 주택보급률

- 주택수요는 목표연도의 가구 추정치에 주택보급률을 적용하여 산정함
- 목표연도에 양적 주택확보를 위하여 2022년 주택보급률은 110%로 산정

표 3-29. 목표연도 주택보급률

(단위 : 천호, 천가구, %)

2010년			2022년		
가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
681	727	106.7	758	834	110

자료 : 통계청, 전라남도 내부자료

○ 자가 보유율

- 2010년 전라남도의 자가보유율은 70.68%로 전국 평균 54.25% 보다 높게 나타났으며 내집 마련 실천을 위하여 5년마다 약1.5% 증가하는 것을 목표로 하여 목표연도에 자가점유율 목표치를 74.00%로 산정함

표 3-30. 목표연도 자가보유율

(단위 : %)

구 분	2010년	2022년 목표치
전 국	54.25	-
전라남도	70.68	74.00

자료 : 통계청, 주거실태조사

○ 인구천인당 주택수

- 목표연도의 인구수 및 주택수를 감안하여 천인당 주택수를 448.6으로 산정함

표 3-31. 목표연도 인구천인 당 주택수

(단위 : 천명, 천호)

2022년		
인구수	주택수	주택수/인구
1,859	834	448.6

자료 : 통계청, 전라남도 내부자료

- 주거안정성을 높이기 위하여 5년마다 1.5% 증가하는 것으로 목표를 설정하여 2022년 전라남도 자가보유율을 74.00%로 설정함

표 3-32. 목표연도 양적지표 목표치

(단위 : 천호, %)

구 분	2022년
주 택 수	834
주택보급율	110
자가보유율	74.00
인구천인당 주택수	448.6

나. 질적지표

○ 1인당 전용면적(주거면적)

- 2012년 주거실태조사 결과에 의하면 전국 1인당 평균 주거면적은 31.7㎡로 나타나며, 가구당 평균주거면적은 78.1㎡ 것으로 조사됨

표 3-33. 주거면적

(단위 : ㎡)				
구 분	2006년	2008년	2010년	2012년
1인당 평균 주거면적	26.2	27.8	28.5	31.7
가구당 평균 주거면적	67.3	69.3	68.7	78.1

자료 : 주거실태조사

- 주택수요, 달성 가능성 등을 고려하여 전라남도의 1인당 목표 주거면적을 결정함
- 2년 마다 약 1㎡씩 상승하는 것으로 추정하여 2022년 1인당 평균주거면적은 36.7㎡, 가구당 평균주거면적은 83.1㎡로 산정함

표 3-34. 목표연도 주거면적

(단위 : ㎡)		
구 분	2015년	2022년
1인당 평균 주거면적	33.2	36.7
가구당 평균 주거면적	79.6	83.1

○ 주거시설

- 주거시설은 2012년 주거실태조사 보고서에 따르면 입식부엌 시설 비율은 98.5%, 수세식화장실 비율 96.7%, 온수목욕시설 비율 93.1%, 단독출입구 비율 99.0%로 나타남
- 이에 목표연도인 2022년 주거시설 수준은 입식부엌, 수세식화장실, 온수목욕시설, 주택의 단독출입구 등 주거 현대화 수준 100.0%를 목표로 함

○ 최저주거기준 미달가구 비율

- 2012년 주거실태조사보고서에 따르면 전라남도의 최저주거기준 미달가구 비율은 약 11.2%로 전국 평균 7.2%보다 최저주거기준 미달가구 비율이

높은 것으로 조사됨

- 이에 2022년 최저주거기준 미달가구의 목표는 3.0% 이내로 감소시키는 것을 목표로 함

표 3-35. 목표연도 주거시설 수준

		(단위 : %)		
구 분		2012년	2015년	2022년
주거 시설 형태	입식부엌시설	98.5	99.0	100.0
	수세식화장실	96.7	98.0	100.0
	온수목욕시설	93.1	95.0	100.0
	단독출입구	99.0	99.5	100.0

다. 시장지표

○ 연소득대비 주택가격비율(PIR : Price to Income Ratio)

- 연소득대비 주택가격비율(PIR)은 주택구입능력을 측정하기 위한 지표로서 대출을 받지 않고 자력으로 주택을 구입하기 위해 모든 소득을 저축했을 때 주택구입에 소요되는 기간을 의미함
- PIR이 높으면 소득에 비해 주택가격이 높아 주택구입능력이 저하되는 것을 의미하며 PIR은 경제적 상황과 부동산 시장 및 규제, 주택수요 및 공급에 의하여 영향을 받는 지표임

표 3-36. 연소득대비 주택가격비율 (PIR)

(단위 : 배)																
연 도	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
05	5.66	3.85	4.02	2.59	2.77	3.34	2.66	4.53	3.13	3.21	3.59	2.75	2.39	2.68	3.37	3.88
06	5.46	3.62	4.03	4.06	3.03	3.65	2.83	4.57	3.20	3.01	3.61	2.94	2.38	2.58	3.21	3.62
07	6.19	3.73	4.21	4.97	3.10	3.81	3.11	5.55	3.40	3.35	3.81	3.17	2.52	2.98	3.24	3.67
08	6.96	3.86	4.58	5.80	3.45	3.80	3.20	6.02	3.36	3.20	3.78	3.33	2.76	3.08	3.35	3.46
09	7.49	4.10	4.15	6.08	3.76	3.91	3.32	6.17	3.63	4.10	4.35	3.45	3.32	3.00	3.69	3.36
10	7.69	4.49	4.30	6.37	3.91	4.33	3.73	6.26	3.73	3.76	4.17	3.76	3.20	3.42	4.00	3.69
11	7.86	5.45	4.88	6.42	4.49	5.06	4.12	6.55	4.12	4.23	4.30	4.24	3.80	3.61	4.77	4.10
12	7.97	5.34	4.90	6.07	4.45	5.14	4.16	6.20	3.94	4.33	4.32	4.31	3.56	3.74	4.39	4.25

자료 : 주거실태조사

- 전라남도의 경우 2012년 PIR은 3.56으로 전국 평균인 5.58보다 낮은 것으로 나타났으며, 2005년 이후 계속적으로 증가하다가 국제금융위기로 인하여 약간 감소하였으나 2011년 정점을 찍고 2012년에는 3.56을 기록함
- 연소득대비 주택관련 대출금액(LIR : Loan to Income Ratio)
 - 연소득대비 대출금액비율(LIR)은 주택을 구입하기 위하여 대출받은 금액이 연소득에서 얼마나 차지하는가를 확인하는 지표로서 연소득에서 주택관련 대출금액이 차지하는 비율을 의미함
 - 연소득대비 대출금액비율(LIR) 또한 연소득대비 주택가격비율(PIR)과 같이 중위수를 이용하였음
 - 전라남도의 경우 2012년 LIR은 1.84으로 전국 평균인 2.80보다 낮은 것으로 나타났으나, 2005년 이후 지속적으로 증가하여 2011년 정점을 찍고 2012년에는 1.84로 나타남

표 3-37. 연소득대비 대출금액비율 (LIR)

(단위 : 배)

연 도	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
05	3.15	2.34	2.32	1.58	1.67	2.01	1.61	2.65	1.90	1.93	2.17	1.68	1.47	1.61	2.02	2.30
06	2.88	2.28	2.34	2.46	1.91	2.19	1.70	2.61	1.95	1.87	2.26	1.81	1.49	1.60	1.99	2.17
07	2.80	2.08	2.08	2.63	1.77	1.96	1.67	2.65	1.87	1.86	2.08	1.76	1.46	1.60	1.74	1.86
08	3.02	2.05	2.22	2.87	1.88	1.89	1.70	2.87	1.84	1.72	2.00	1.74	1.59	1.60	1.74	1.76
09	2.98	2.11	2.02	2.82	1.98	1.92	1.65	2.81	1.97	1.95	2.22	1.77	1.75	1.59	1.88	1.90
10	3.16	2.29	2.22	3.17	2.04	2.17	1.94	2.99	2.04	2.01	2.20	1.90	1.74	1.85	2.06	1.91
11	3.42	2.66	2.57	3.33	2.30	2.46	2.13	3.27	2.17	2.26	2.33	2.13	2.06	1.96	2.30	2.17
12	3.47	2.56	2.51	3.19	2.28	2.50	2.14	3.22	2.10	2.24	2.35	2.11	1.84	2.06	2.09	2.06

자료 : 주거실태조사

5.4. 주택공급

가. 연차별 주택공급계획

○ 연차별 주택공급계획의 시간적 범위는 2022년까지로 설정함

표 3-38. 연차별 주택공급계획

(단위 : 호)

구분	주택공급			주택재고
	총주택 공급수	멸실 주택수	순주택 공급수	
2013년	11,478	2,944	8,534	721,474
2014년	12,265	2,980	9,285	730,759
2015년	13,154	3,018	10,136	740,895
2016년	14,077	3,060	11,017	751,912
2017년	15,038	3,105	11,933	763,845
2018년	16,041	3,155	12,886	776,731
2019년	17,088	3,208	13,880	790,611
2020년	17,393	3,265	14,128	804,739
2021년	17,704	3,324	14,381	819,120
2022년	18,021	3,383	14,638	833,758
계	152,259	31,442	120,818	833,758

자료 : 2013년 주택종합계획서 근거(내부자료)

나. 유형별 주택 공급방안

- 2010년 기준 단독주택과 공동주택의 비율은 66.7%, 33.3%로 나타났으며, 향후 공동주택의 건설공급이 계속 증가할 것이며 이러한 공급 추이와 과거추세를 반영하여 2022년까지 단독주택과 공동주택의 공급 비율을 46%, 54%로 설정함

표 3-39. 유형별 주택공급계획

(단위 : %, 호)

구 분	주택유형	
	단독	공동주택
공급비율	46	54
공급계획	70,039	82,220

다. 규모별 주택 공급방안

- 공급주택의 규모는 전용면적 60㎡이하 : 60~85㎡ : 85㎡초과로 구분하여 본 계획에서는 주택수요전망 및 향후 생활여건변화 등을 감안할 때 2022년까지의 규모별 주택공급은 40 : 40 : 20으로 설정함

표 3-40. 규모별 주택공급계획

(단위 : %, 호)

구 분	주 택 규 모		
	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과
공급비율	40	40	20
공급계획	60,904	60,904	30,451

표 3-41. 지역 주택규모별 공급계획

(단위 : 호)

구 분	주 택 규 모			
	계	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과
합계	152,259	60,904	60,904	30,452
목포시	17,084	6,834	6,834	3,417
여수시	21,222	8,489	8,489	4,244
순천시	20,003	8,001	8,001	4,001
나주시	9,303	3,721	3,721	1,861
광양시	11,124	4,450	4,450	2,225
담양군	3,552	1,421	1,421	710
곡성군	2,742	1,097	1,097	548
구례군	2,268	907	907	454
고흥군	6,891	2,756	2,756	1,378
보성군	4,269	1,708	1,708	854
화순군	5,884	2,353	2,353	1,177
장흥군	3,687	1,475	1,475	737
강진군	3,312	1,325	1,325	662
해남군	6,375	2,550	2,550	1,275
영암군	5,571	2,229	2,229	1,114
무안군	5,894	2,358	2,358	1,179
함평군	3,090	1,236	1,236	618
영광군	4,702	1,881	1,881	940
장성군	3,792	1,517	1,517	758
완도군	4,627	1,851	1,851	925
진도군	3,071	1,228	1,228	614
신안군	3,794	1,518	1,518	759

라. 지역별 주택 공급방안

○ 연도 및 지역별 주택의 공급량 설정을 계획

표 3-42. 지역 연도별 공급계획

(단위 : 호)

구분	2013년	2015년	2020년	2022년
합계	721,474	740,895	804,739	833,758
목포시	80,953	83,132	90,295	93,551
여수시	100,558	103,265	112,164	116,208
순천시	94,785	97,337	105,724	109,537
나주시	44,082	45,269	49,170	50,943
광양시	52,713	54,131	58,796	60,916
담양군	16,832	17,285	18,775	19,452
곡성군	12,993	13,342	14,492	15,015
구례군	10,748	11,037	11,989	12,421
고흥군	32,653	33,532	36,442	37,735
보성군	20,230	20,775	22,565	23,379
화순군	27,880	28,630	31,097	32,219
장흥군	17,471	17,941	19,487	20,190
강진군	15,694	16,116	17,505	18,136
해남군	30,207	31,020	33,694	34,909
영암군	26,399	27,110	29,446	30,508
무안군	27,929	28,681	31,153	32,276
함평군	14,640	15,034	16,330	16,919
영광군	22,281	22,880	24,852	25,748
장성군	17,969	18,452	20,042	20,765
완도군	21,926	22,517	24,457	25,339
진도군	14,551	14,943	16,230	16,816
신안군	17,980	18,464	20,255	20,778

5.5. 주택건설계획 및 택지수급계획

나. 주택건설 및 택지소요

- 전라남도는 지속가능한 토지이용과 관리를 위한 주택건설계획 및 택지수급방안을 계획
- 세부내역 및 공급량
 - 단독주택용지
 - 연간 평균 주택건설물량 15,226호의 46%인 7,004호 공급
 - 연간 소요택지 면적 : 1,400,800㎡ (7,004호 × 200㎡)
 - 10년간 14,008,000㎡ 소요 (민간부문 + 공공부문)
 - 공동주택용지
 - 연간 평균 주택건설물량 15,226호의 54%인 8,222호 공급
 - 연간 소요택지 면적 : 452,210㎡
 - 용적률 200%, 세대당 공용면적 포함 110㎡ 적용 (110㎡ × 8,222호)
 - 10년간 4,522,100㎡ 소요 (민간부문 + 공공부문)
- 도시개발지역내 개발된 공동주택용지가 소진되는 2~3년 후부터는 공동주택용지 공급이 필요함
- 택지공급 수급량은 과거 및 향후 추세를 반영하여 설정함

표 3-43. 택지수급계획

(단위 : ㎡)

구 분	공공택지	민간택지
총 공급택지수급량	10,191,560	8,338,550
연간평균 택지수급량	1,019,156	833,855

다. 공급방안

- 공공부문에서 택지공급은 계획부터 공급까지 5년 정도 소요됨으로 2015년 이후 부족이 예상되므로 택지에 대한 공급계획이 필요함
- 공동주택용지 공급량의 일부를 민간부문에서 지구단위계획, 도시계획사업 등으로 공급토록 함
- 공동주택 및 단독주택을 공동으로 공급하던 형태에서 벗어나 100% 공동주택용지로 공급하는 계획도 필요 함

5.6. 임대주택 공급방안

- 전라남도의 경우 2010년 기준으로 공공부문 임대주택 비율은 9%대로 나타났으며, 민간부문까지 포함하면 12.5%로 나타남
- 원활하고 안정적인 주거복지를 위하여 임대주택의 건설은 반드시 필요하며, 본 계획에서는 임대주택의 공급을 2022년에 15%대로 계획함
- 임대주택이 지나치게 지역에 편중 공급될 경우 지역 내에서 혜택을 받지 못하는 거주자가 발생가능성이 있으므로 지역의 편중되지 않도록 건립하는 것으로 계획

표 3-44. 임대주택 공급계획

(단위 : 천호, %)

구 분	2010년	2015년	2020년	2022년
공급비율	12.5%	13.0%	14.0%	15.0%
주택수	727	741	805	834
임대주택	91	96	113	125

자료 : 통계청

표 3-45. 지역별 임대주택 공급계획

(단위 : 호)

구 분	2015년			2020년			2022년		
	계	분양	임대	계	분양	임대	계	분양	임대
합계	740,895	644,579	96,316	804,739	692,076	112,664	833,758	708,694	125,064
목포시	83,132	72,325	10,807	90,295	77,654	12,641	93,551	79,519	14,033
여수시	103,265	89,841	13,424	112,164	96,461	15,703	116,208	98,777	17,431
순천시	97,337	84,683	12,654	105,724	90,923	14,801	109,537	93,106	16,431
나주시	45,269	39,384	5,885	49,170	42,286	6,884	50,943	43,302	7,641
광양시	54,131	47,094	7,037	58,796	50,565	8,231	60,916	51,779	9,137
담양군	17,285	15,038	2,247	18,775	16,146	2,628	19,452	16,534	2,918
곡성군	13,342	11,608	1,735	14,492	12,463	2,029	15,015	12,763	2,252
구례군	11,037	9,603	1,435	11,989	10,310	1,678	12,421	10,558	1,863
고흥군	33,532	29,173	4,359	36,422	31,323	5,099	37,735	32,075	5,660
보성군	20,775	18,074	2,701	22,565	19,406	3,159	23,379	19,872	3,507
화순군	28,630	24,908	3,722	31,097	26,744	4,354	32,219	27,386	4,833
장흥군	17,941	15,609	2,332	19,487	16,759	2,728	20,190	17,161	3,028
강진군	16,116	14,021	2,095	17,505	15,054	2,451	18,136	15,416	2,720
해남군	31,020	26,988	4,033	33,694	28,976	4,717	34,909	29,672	5,236
영암군	27,110	23,586	3,524	29,446	25,324	4,122	30,508	25,932	4,576
무안군	28,681	24,953	3,729	31,153	26,791	4,361	32,276	27,435	4,841
함평군	15,034	13,080	1,954	16,330	14,044	2,286	16,919	14,381	2,538
영광군	22,880	19,906	2,974	24,852	21,373	3,479	25,748	21,886	3,862
장성군	18,452	16,053	2,399	20,042	17,236	2,806	20,765	17,650	3,115
완도군	22,517	19,589	2,927	24,457	21,033	3,424	25,339	21,538	3,801
진도군	14,943	13,000	1,943	16,230	13,958	2,272	16,816	14,293	2,522
신안군	18,464	16,063	2,400	20,055	17,247	2,808	20,778	17,661	3,117

자료 : 전라남도통계연보DB

5.7. 건설자재 수급방안

- 주택증가는 목표연도인 2022년에 도달하리라고 예상되는 주택 공급수인 152,259호로 설정
- 주택자재의 종류와 기본수요 추정은 유사계획의 추정을 근거로 작성하였으며, 주택자재의 공급계획은 국토교통부에서 작성한 2013년 골재수급계획과 한국레미콘공업협동조합연합회의 자료를 근거로 작성
- 목표연도 2022년까지의 주택공급 총 수는 152,259호로 설정하고 매년 15,226호의 증가분이 발생할 것으로 가정하여 산정함
- 주요 주택자재는 시멘트, 레미콘, 철근, 골재로 설정하고 각 자재의 호당 수요량을 추정하면 시멘트 11.934톤/호, 레미콘 102.281㎥/호, 철근 10.063톤/호, 골재 14.609㎥/호 임
- 이를 주택공급 총수인 152,259호를 기준으로 산출하면, 시멘트 1,817,059톤, 레미콘 15,573,203㎥, 철근 1,532,182톤, 골재 2,224,352㎥가 필요함

표 3-46. 주택자재 수요추정

구 분	시멘트	레미콘	철근	골재
호당수요	11.934톤/호	102.281㎥/호	10.063톤/호	14.609㎥/호

자료 : 부산광역시 주택종합계획 참조

- 매년 평균증가 예정수치인 15,226호를 기준으로 산출하면, 시멘트 181,708톤, 레미콘 1,557,331㎥, 철근 153,219톤, 골재 222,437㎥가 소요됨

표 3-47. 2022년 주택자재 수요량

구 분		시멘트(톤)	레미콘(m³)	철근(톤)	골재(m³)
총공급량	152,259호	1,817,059	15,573,203	1,532,182	2,224,352
연평균 공급량	15,226호	181,708	1,557,331	153,219	222,437

- 주택자재 중 레미콘의 경우 한국레미콘공업협동조합연합회 자료에 따르면 2012년도 광주·전남 지역의 레미콘 업체 수는 101개소이며 전남업체는 97개소 임, 광주·전남 지역 레미콘생산능력은 연간 50,840,000 m³로 이는 연간 주택공급추정량인 15,226호의 기준수치인 1,557,331 m³를 상회하는 수치임
- 국토교통부 작성 2013년 골재수급계획에 따르면 14,977,000m³으로 222,437m³을 상회하는 수준으로 수급이 가능할 전망임
- 기타 부분에서도 관련 공급량을 초과하는 수치를 나타내며 공급 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨

6. 상위 및 관련계획

6.1. 2020 전라남도 종합계획(2012)

가. 전남 주거 현황분석(2010년 기준)

- 주택보급률 106.7% 로 전국평균인 101.9%를 상회하고 있으나 선진국 수준인 120%는 못미치고 있음
- 65세 이상 독거노인 비율이 약 10만 가구로 전체의 15%
- 불량주거(화장실, 부엌, 수도가 없는 가구)가 약 8만가구로 전체의 -11.6%
- 빈집은 약 56,600호로 전체의 9.3%

나. 주요계획 방향

- 전라남도는 타시에 비해 고령화와 인구이동 및 감소율이 높아 주거환경 개선과 빈집 활용에 대한 다각도의 노력이 필요함 / 중앙정부지원에 의존하는 정책을 탈피하고 복지차원의 접근 필요
- 전남은 도시지역과 농어촌지역을 모두 포괄하고 있으므로 그에 따른 차별화된 주거정책이 필요
- 시군지역의 경우 젊은 계층의 주거안정화, 저소득층 밀집지역 개선방안, 시외곽 택지개발지구의 주택공급 획일화에 대응 필요
- 군지역의 경우 고령가구의 주거복지, 빈집활용, 친환경 자원을 선호하는 주거수요, 주택경관 문제 등에 대응

다. 전남 주택계획의 목표 및 추진전략

- 수요맞춤형 주택공급 확대 및 커뮤니티 활성화
 - 노인 주택 표준 매뉴얼 작성
 - 자연친화형, 테라스형 주택 시범사업
 - 구도심 정주여건 개선
 - 사회적 통합 단지 조성 시범사업

- 사회적 약자를 위한 주거 안전망 확충
 - 무주택 서민을 위한 임대주택지원사업
 - 폐교를 활용한 농어촌 지역 노인전용 임대주택 사업
 - 저소득층 주거환경 정비를 위한 주택내부 개량사업
- 친환경 주택보급 확대와 주거환경의 품격향상
 - 한옥활성화 사업
 - 녹색주택 시범사업
- 재고주택 관리 강화
 - 노후주택 개보수 전문지원센터 설립 사업
 - 빈집 리모델링 시범사업
- 주택정책 추진체계 합리화 및 주거분야 역량 강화
 - 전라남도 주거분야 각종 통계 및 실태조사 사업
 - 전라남도 지자체별 주택종합계획 수립

6.2. 새정부 주요 시책

표 3-48. 박근혜 정부 주택관련 주요시책 현황

분야	정책	내용
주택시장 정상화 대책	취득세 감면 연장	취득세 추가감면 혜택연장
	보금자리 주택	분양형 보금자리 주택을 임대형으로 전환
	분양가 상한제 폐지	민간주택은 분양가 상한제 폐지
하우스 푸어 대책	보유주택 지분 매각제	집주인이 주택 지분 일부를 공공기관에 매각 해 대출상환
	주택연금 사전 가입제	현행 60세 이상인 가입대상 50세 이상으로 확대
전월세 안정화 대책	목돈 안드는 전세제도	전세금인상액을 집주인이 주택담보대출로 조달하고 이자는 세입자가 부담
임대주택 정책	20만 가구 행복주택 프로젝트	철도부지 상부에 아파트와 기숙사등 건설
	매입전세 임대	연 3만 가구 지원

- 집 걱정 덜기 종합대책
 - 주택시장 정상화 = 부동산 거래 활성화
 - 하우스 푸어 대책
 - 목돈 안드는 전세 (전월세 안정대책/ 렌트 푸어 대책)
 - 임대주택 (행복주택 프로젝트) 대책

6.3. 2013 주택종합계획 (국토교통부)

가. 정책방향

- 과도한 정부개입 및 규제완화를 통한 시장자율 조정기능 회복
 - 주택시장 여건변화를 반영한 맞춤형 주택공급 필요
 - 세제 금융 청약제도 개선을 통해 다양한 유효수요자의 주택구입 여건 개선 필요
- 보편적 주거복지 실현을 위해 지역별 특성에 맞는 다양한 주거지원 서비스 제공
 - 임대주택 공급은 국공유지 등 활용, 매입전세방식을 확대하는 등 자치단체 별 도심 내 공급위주로 전환
 - 저비용의 주거서비스(주택 바우처, 전세구입자금 융자 등) 공급을 확대하여 주거복지 사각지대 해소
 - 대학생, 신혼부부, 고령자 등 생애 주기별 주거지원 강화
- 주택재고 증가 및 노후화 진행에 대한 정책대응 강화
 - 시군별 특성을 고려한 다양한 재정비 방식을 활성화하고, 재정비 사업의 공공성 강화
 - 기후변화에 대응할 수 있는 주택건설을 확대하고, 리모델링 활성화 등 효율적 유지 관리방안 마련

나. 주요중점 과제

- 1) 주택시장 정상화 추진
 - 수요 대응형 주택공급 추진
 - 60㎡이하 소형주택으로만 공급 / 시장수요를 감안하여 공공택지보금자리 지구 등의 사업계획 조정 추진 / 민간주택 공급조절 유도

- 주택수요 회복 지원
 - 주택구입시 세제부담 완화 / 주택기금의 주택구입자금 지원 강화
- 2) 서민주거 복지 지원 강화
 - 맞춤형 주거비 지원- 전월세 부담 완화
 - 주택바우처 제도 도입 / 전세자금 대출요건 조정
 - 도심내 임대주택 공급 확대
 - 행복주택건설 추진 / 매입 및 전세임대 공급 확대 / 노후주택 주거환경 개선 추진
 - 생애 주기별 맞춤형 지원 강화
 - 대학생, 신혼부부, 장애인 고령자 등 주거약자의 주거안정 지원
 - 민간 임대시장 활성화 지원
 - 임대주택법 개정 / 주택임대 관리업 신설 / 리츠, 펀드 등 기업형 임대 육성
 - 하우스·렌트 푸어 지원
 - 채무조정활성화 / 임대주택 리츠에 의한 주택매입 추진 / 주택연금 사전 가입제 등
- 3) 주거환경 개선 및 유지관리 활성화
 - 정비사업의 원활한 추진
 - 공공지원 확대와 규제완화 / 뉴타운 해제지역 후속정비 지원
 - 지원주택 유지관리 강화 및 공동주택 품질 제고
 - 공동주택 리모델링 활성화 추진 및 주거환경 질 향상 노력
 - 아파트 관리의 투명성 제고대책 추진
 - 관리비사용 등 상시 감시체계 마련 / 관리자 등의 윤리성, 전문성제고

6.4. 전라남도 시군별 주요시책

- 목포시
 - 원도심 정주여건 개선주거환경개선 사업, 노후 불량주거 개량 및 빈집정비
 - 소방도로 정비 및 주차장 정비, 도시가스 공급
 - 정주여건 개선을 위한 뉴타운 조성 택지개발 사업

○ 여주시

- ‘쾌적하고 문화적인 도시 주거환경 조성’

1. 도심형 친환경 주거단지 조성
2. 원도심 주거환경 개선
3. 임대 주택등 주택 공급 확대
4. 시니어 유치를 위한 테라스형 마을조성
5. 주거지 경관 개선 사업 구릉지형, 해안형등 주거모델 개발

○ 순천시

- 전통취락과 구도심 주거여건 개선
- 주거환경 질적 개선
- 주택 공급 확대
- 주택유지관리 방안 강구

○ 나주시

- 공동주택 위주의 공급확대
- 농촌주거환경개선 사업지역민 정착의지 강화 및 주민화합유도
- 도시민 유치를 위한 행복마을 조성

○ 광양시

- 공동주택 위주의 공급확대(30만 자족도시)
- 도시민 유치를 위한 행복마을, 전원마을 조성

○ 담양군

- ‘누구나 살고 싶은 녹색 고장’
- 1. 주거환경 질적개선-농촌생활환경 정비사업
- 2. 도시민 유치를 위한 행복마을 조성-타운하우스 조성

○ 곡성군

- 도시민 유치를 위한 관광휴양레저 타운 및 은퇴자 마을 조성

○ 구례군

- 도시민 유치를 위한 전원마을 및 은퇴자 마을 조성

○ 고흥군

- 주거환경 질적개선 - 사회 취약계층 주택 개보수 사업, 소규모 지역개발로

지역과 조화된 개발

- 도시민 유치를 위한 주거환경 개선 및 귀농인 지원 정책 강화

○ 보성군

- 원도심 주거환경 개선
- 농촌마을 종합사업을 통한 정주여건 개선-노후 불량주거 개량 및 기반시설 정비, 문화, 체육시설 신설
- 도시민 유치를 위한 행복마을, 산촌생태마을 조성

○ 화순군

- 원도심 주거환경 개선-정비기반시설 확충으로 주민 편의 및 지역 균형 발전
- 저소득층 주거복지-주택 개발 사업 지원
- 농촌 뉴타운 조성-고령 농업인의 도시거주 자녀의 농업승계 인력 유치
- 도시민 유치를 위한 행복마을조성-공공형 전원마을 조성

○ 장흥군

- ‘삶터, 일터, 쉼터가 조화된 정주여건 조성’
 1. 정주여건 개선
 2. 도시민 유치를 위한 로하스 타운 조성
 3. 귀농 귀촌자를 위한 빈집 개량 지원

○ 강진군

- 문화녹색도시
 1. 장애인 및 노인, 고령자 등 사회약자 주거시설 개선

○ 해남군

- ‘친환경 녹색 생태도시’
 1. 읍면 생활격차 해소 및 정주 환경 개선- 귀농인 주택수리, 농촌마을 종합계획 유치로 지역 역량강화
 2. 주거편의시설
 3. 도시민 유치를 위한 행복마을조성

○ 영암군

- 농촌마을 종합개발사업을 통한 살기좋은 생활권 개발-경관개선, 기초정비, 지역역량 강화
- 도시민 유치를 위한 녹색전원마을조성

○ 무안군

- 주거복지 - 안전하고 편리한 노후 생활 기반 조성

○ 함평군

- '전원의 여유와 도시적 편익이 조화된 정주환경 조성

1. 주거환경 질적개선
2. 중소형 임대아파트 주거단지 조성 - 서민 주거안정
3. 사회적 약자의 주거복지 - 무지개 마을 장애인 한옥타운 건립
4. 농촌마을 종합개발사업을 통한 농촌 주거환경 개선

○ 영광군

- 그린주택 조성-태양광 보급사업 시범단지 조성
- 근로자 정주형 미니복합타운 조성
- 도시민 유치를 위한 행복마을조성
- 농어촌 주거환경 개선 사업 - 빈집정비, 주택개량

○ 장성군

- 주거환경 질적개선
- 도시민 유치를 위한 전원마을조성

○ 완도군

- 농촌마을 종합개발사업을 통한 정주여건 개선
- 노인 건강 테마촌 조성으로 시니어 인구 유치

○ 진도군

- 주거환경 질적개선 - 농촌주거환경개선사업
- 노인시범주거 타운 건설
- 도서지역 정주 여건 개선 - 도로정비 ,의료, 복지시설 확충

○ 신안군

- '쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성'
- 1. 주거환경 질적개선 - 노후주거 개량
- 2. 도시민 유치를 위한 행복마을조성
 - 자연환경과 조화를 이룬 저밀도 주거지역 개발
- 3. 경관을 고려한 주거단지 -친환경 전원주거단지 조성, 아름다운 주택건축 육성)

6.5. 주거환경 개선사업

- 주거환경개선사업의 목적은 도시 내 저소득층이 거주하는 노후·불량주택 밀집지역을 대상으로 주택을 개량, 건설하고 정비기반시설을 정비하는 도시계획사업
 - 저소득층 주거복지 증진 : 현지정착을 도모
 - 도시환경정비 : 도로, 상·하수도 등 공공시설 정비

가. 문제점

- 주거환경개선사업 주체의 이원화(국토교통부, 농림축산식품부)
- 중소도시는 주거환경개선사업은 농림축산식품부의 일반농산어촌개발사업(포괄보조)의 읍(동)면소재지 종합정비사업으로 추진됨
- 사업선정 시 읍(동)면소재지 종합정비사업 기준으로 선정되며, 추진 시 도시 및 주거환경정비법령으로 추진하다 보니 지역에 맞는 정주여건을 고려하여 사업이 추진되어야 하는데 일률적인 기준으로 추진하여 정비사업의 획일화를 초래하고 있음

나. 개선방향

- 과거 도로 개설에 치우친 사업방식에서 벗어나 주민공동이용시설과 같은 생활밀착형 기반시설 확충을 중점적으로 추진
- 사업추진이 시급한 지역을 별도로 선정하고 정부의 국고지원 비율을 높이는 등 공공주도하에 정비
- 사업방식도 과거처럼 공동주택 건설을 고집할 것이 아니라 주택 수요에 따라 공동주택 방식·현지개량방식 등을 선택 함
- 중소도시의 노후 주거지 개선을 위해 지역별 여건을 감안한 맞춤형 공공지원을 확대하며, 주차장·공원 등 기반시설과 주민공동이용시설 확충을 위한 주거환경관리사업을 지역여건에 맞게 활용
- 주택개량자금 융자제도 개선, 주택역모기지상품 도입 등으로 주민의 자발성이 있는 주택개량을 지원하도록 유도

6.6. 타시도 주택종합계획 비교

가. 지역여건을 고려한 권역별 추진방향설정

- 주택시장이나 지역적 성격을 감안할 때 지역을 지나치게 세분화시키기 보다는 동일생활권을 형성하는 인접지역을 권역화하여 지역특성을 파악하고 주택정책을 수립하는 것이 보다 효과적일 것임
- 도심지역
 - 도심공동화 해소차원에서 주택공급은 도시 중심부에서 이루어지는 사업에 대한 우선순위 부여
 - 도시정비촉진법에 의한 재건축, 재개발 시 주변 경관 및 여건을 고려한 적정용적률 적용
 - 산업단지를 조성할 경우 주거계획과 연동시켜 직주근접의 원리가 작동하도록 계획 수립
 - 소형임대아파트의 경우 슬럼화의 속도가 빠르게 진행될 것으로 예상되는 바 가급적 국민주택 이상의 규모로 주택공급
 - 새롭게 건설되는 택지개발지구 및 산업단지에 주택은 획일적인 아파트 배치를 지양하고 단지의 특성을 고려한 주거형태 및 공간을 창출하도록 수립
- 비도시지역
 - 수려한 자연경관을 활용한 관광지와 연계한 콘도형 주거공간 개발
 - 자연경관 및 지역이미지를 반영하여 지속가능한 주거환경의 조성(전원주택, 펜션, 별장주택, 휴양림을 이용한 주택, 호반형 주택 등)
 - 공가·폐가에 대한 활용방안 모색(귀농인 임차, 농촌 체험시설 및 공용공간 활용)
- 주거환경 개선과 친환경적인 도시개발
 - 기존 단독주택 밀집지역들의 주거환경 개선 및 택지개발방식 변경 검토
 - 노후단독주택지 및 주거 및 상업혼재지역의 도시인프라 개선 지원
 - 생태주거단지 등 친환경적 주거단지 조성(그린홈 건설 및 공급)
 - 미래의 지속가능성 측면을 고려하여 리모델링을 적극적으로 유도하고 규제 완화 및 지원방안 강화
 - 재개발 및 재건축의 합리적 추진

표 3-49. 타도시 주택종합계획 비교표

구 분	주 요 실 천 방 안	주 요 사 항
2020 경기도	1. 경기도 추진조직 강화 2. 주택정책 추진을 위한 제도 개선 요구 3. 중앙정부와 지자체 간 연계 강화 4. 주민참여 확대	■ 추진조직 강화 - 주거복지를 강화한 주택정책 추진조직 강화 - 도시공사의 주거복지사업 기능 강화
2022 충청북도	1. 권역 별 주택정책 방향 설정 2. 추진주체 및 재원확보 3. 공공 및 민간부문 기능 및 역할 4. 충청북도 주택정책 장기발전 과제	■ 지역별 주택정책 방향 - 도심지역 : 도심공동화 해소차원에서 주택공급은 도시 중심부에서 이루어지는 사업에 대한 우선순위 부여 - 비도시지역 : 자연경관 및 지역이미지를 반영하여 지속가능한 주거환경의 조성 (전원주택, 펜션, 별장주택, 휴양림을 이용한 주택, 호반형 주택 등)
2022 경상남도	1. 저소득층 주거복지 강화 2. 주택현황을 고려한 권역별 주택정책 시행 3. 주택가격 안정 4. 주거유형의 다양성 확보 5. 주거환경 개선과 친환경적 도시개발	■ 저소득층 주거복지강화 - 저소득층용 임대주택공급을 위해 공영개발에 의한 저렴한 택지확보 - 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 도입 - 기존주택지내 저소득계층 주택재고 확보와 공급규모 다양화를 위한 재원 확보 (다가구 매입/전세임대주택의 그룹홈 활용) - 주거복지 대상계층 및 프로그램의 체계화
2020 제주 특별자치도	1. 주택금융기능 활성화 방안 2. 주택업무 행정조직 조정 3. 공공 및 민간부문 역할 구분	■ 주택금융기능 활성화 - 장기주택담보대출의 확대, 주택대출보험 등의 활용 - 고령화 인구를 위한 역모기지론 취급 등 모기지 전문 취급기관의 확대 - 주택시장 활성화를 위해 공급자를 위한 금융제도 보완 시행

7. 현황종합 분석

7.1. 도내주택현황 및 문제점

가. 주택의 양적 측면

- 실질 주택보급률에 의한 도내 지역별 주택보급률은 시·군간 괴리와 지역간 편차가 심한 실정임
- 주택재고 중 노후주택비율이 높고, 군지역의 경우 빈집이 급증하고 있어 이에 대한 주거환경정비가 요구되는 실정임

나. 주택건설측면

- 신규 주택건설 실적에서 아파트가 대부분을 차지하는 등 지역의 특성을 반영하지 못한 주거획일화가 급속하게 진행되고 있음

다. 주거의 질적 측면

- 주택의 자가 소유 비율은 지속적으로 낮아지고 있으며, 시지역에서는 전세보다 월세 및 사글세의 비중이 높아지고 있어 저소득계층의 주거불안정이 유추됨

라. 주거취약계층 측면

- 도내 가구 중 주거취약계층은 점점 늘어나는 추세임
- 주거 취약계층을 위한 공공임대주택의 확대공급은 필요한 실정이나, 현재와 같은 단지화 집적화는 기존커뮤니티의 붕괴와 높은 미입주율 문제를 야기하므로 다양한 형태의 공급방안 모색이 필요한 실정임

7.2. 여건변화와 전망

가. 인구 및 가구

- 전남의 인구는 지속적으로 감소해 왔으나 최근 감소가 완화되는 추세임
- 최근 귀농, 귀촌인구, 농촌뉴타운 분양 등 농어촌지역 인구 유입 예상
- 1인가구의 증가와 세대가 분리되어 가구수가 지속적으로 증가예상됨에

따라 주택수요도 증가할 것으로 예상

- 지역적 여건이나 인구유형별 다양한 주택유형과 주거서비스를 고려한 주택공급정책 수립 필요

나. 선호주거 유형

- 다양한 생활양식의 등장과 함께 개인의 개성을 중시하는 주택수요 증가에 상
- 전남의 최대 자원인 청정자연 환경을 이용한 친환경 주택공급 정책 필요
- 패시브하우스 등 신재생 에너지를 이용한 에너지 절감형 주택 보급 필요
- 한옥 등 전통주거문화에 대한 관심 증대로 한옥건축의 계승과 보급 필요

다. 주거복지

- 주택보급률이 106.7%로 양적인 측면보다는 질적 측면의 주택정책 전환 필요
- 고령화가 진행됨으로써 고령노인을 위한 주거복지 필요성 증가
- 사회적 약자 및 저소득층을 위한 주거안정 및 주택공급 프로그램 확대 개편요구 증가 예상

라. 주택공급

- 2022년까지 택지개발, 노후 주택 재정비 및 도시주거환경정비사업으로 인한 추가 공급이 가능할 것으로 판단됨
- 주택 재건축보다는 주택 개보수나 리모델링 촉진을 유도하고, 주변 생활환경개선과 도시 경제 성장에 기여할 수 있는 주거환경개선이 요구됨

제4장 기본구상

1. 비전

다양성과 적응성이 조화를 이루는
친환경 녹색복지 주거 전남



- 과거 공공의 주택정책은 주택의 절대부족 해소를 우선 목표로 지속적인 주택공급 확대 정책으로 주택시장 안정과 간접적으로 주거환경 향상을 유도하였고, 전라남도도 이러한 시대적 흐름에 따라 주택의 양적 성장에 치중하였음. 전라남도 주택시장 및 주거현황은 다음과 같이 요약할 수 있음
 - 지속적인 주택공급에 힘입어 주택의 양적 안정세를 보이고 있으나 여전히 일정량의 양질의 주택공급은 필요

- 양적 안정세와 더불어 주거의 질도 전반적으로 향상되었으나, 점유형태별, 소득계층별 주거수준과 주거비 부담은 상대적 큰 격차를 나타내고 있으며 취약계층의 최저주거수준 미달 가구도 약 8만가구가 여전히 존재하고 있음
- 주택시장의 침체가 장기화되고 1, 2인가구와 노인 및 외국인 가구 등이 증가하고 있고, 임대수요의 증가, 주택의 면적이나 유형, 주거환경 등에 대한 수요가 다변화되어 나타나고 있으나 주택시장은 대량공급의 관성으로 과잉공급과 수요가 경직된 경향을 보이고 있음
- 한편, 노후화, 인구 감소 등으로 기존 주거지가 쇠퇴하고 있으나 기존 정비 수법은 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 ‘다양성과 적정성이 조화를 이루는 친환경 녹색복지 전남’으로 제시함
 - 미래의 주택정책은 계층간 / 세대간 다양하게 나타나는 집에 대한 욕구를 충족시킬 수 있는 계획이 되어야함
 - 물리적 환경의 적정성과 경제적 부담의 적정성 그리고 주거지의 사회적 균형을 포함하는 의미로
 - 향후 시장에서 주거문제를 해결할 수 있는 계층에게는 그들이 원하는 다양성과 적합성을 제공하도록 노력해야 할 것이며 시장소외계층에게는 현실에 적합한 최소한의 주거환경과 주거비부담 수준을 제공할 수 있도록 노력해야 할 것임

2. 기본목표 및 방향

2.1. 주택공급(대규모, 대량 → 중소규모, 다양화, 질적 향상)

가. 수요 지향적 친환경 주택공급

- 대량공급방식에서 수요자 중심, 주거의 질 향상으로 정책방향 전환
- 주택공급 초과지역과 부족지역에 대한 대응, 1,2인가구의 급증에 따라 1,2인가구의 지역별 특성에 따른 주택공급, 고령화 추세에 따른 주택건설
- 소득양극화로 주택수요 또한 양극화 될 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 소비절감 계획을 수립하고 노후주택 시설개선과 신재생 에너지 활용 등을 통해 친환경 에너지 효율 우수주택 확대

나. 택지재고 관리체계 구축

- 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

2.2. 주거복지

가. 다층적 주거안정망 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
- 주거안전망은 다층구조로 구성하여 일반 주택에 거주하는 저소득가구와 비주택 거주가구에 대한 종합적인 지원체계 마련
- 주거취약계층에 대한 지원의 실효성 제고를 위해서 가구의 주거상황을 고려한 다층적 주거안전망을 구성하고 다양한 정책수단들간의 긴밀한 연계
- 1차 주거안전망은 일반 주택에 거주하는 저소득 임차가구를 대상으로 하여, 비주택 거주 또는 노숙상태로 전락하는 것을 방지하는 기능 수행
- 주거안전망은 비주택에 거주하거나 노숙상태에 있는 가구들에게 적용되며, 현재의 주거상태가 장기화되는 것을 방지하고 일반 주택으로의 주거상향이동을 촉진하는 데 초점

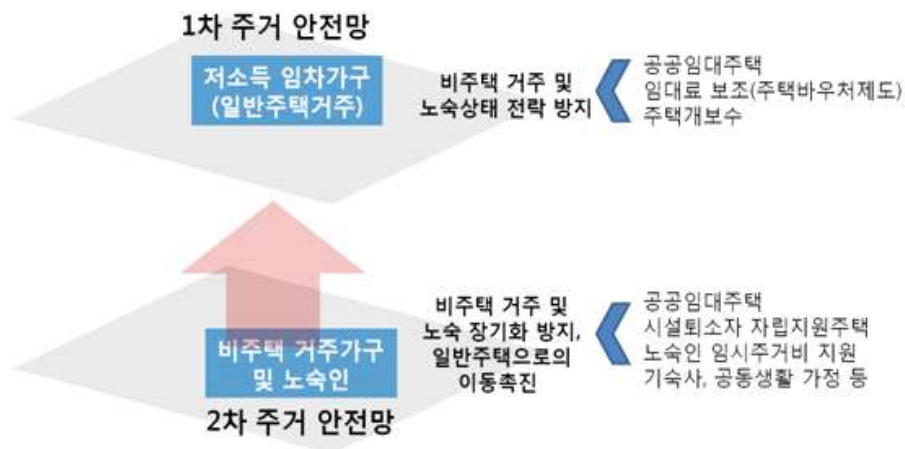


그림 4-1. 다층적 주거안전망 개념

나. 맞춤형 주거지원 강화

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

표 4-1. 주거취약계층의 유형 구분

구 분	주요대상
저소득 임차가구	최저주거기준 미달 주택 또는 노후불량주택에 거주하는 저소득 가구 임대료 부담이 과도한 가구
비주택 거주가구	불안정 거쳐 거주자 - 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 판잣집 등에서 거주하는 자 - 고시원, 여관 여인숙 등에서 거주하는 자 복지시설 생활자 - 노숙인쉼터, 부랑인시설에서 생활하는 자 - 장애인 한부모 아동 청소년 여성보호시설 등에서 생활하는 자
노숙인	거리 또는 공공장소에서 생활하거나 임시보호시설을 이용하는 자
특수 소요계층	열악한 상태의 주택이나 기숙사에서 생활하는 외국인 근로자 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

다. 주거복지 전달체계 개선

- 현행 주거복지 전달체계는 공급자 위주로 설계되어 있으며, 주거지원과 관련한 공적 상담 및 정보제공 기능이 미흡
- 주거지원수단이 양적으로 크게 확대되었으나 전달체계는 수요자의 이용 가능성이나 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
- 전라남도 차원에서 주거취약계층을 대상으로 주거문제에 대한 상담 및 정보제공, 주거지원 연계 등을 수행하는 기능을 체계화
- 주거지원에 근거한 주거안전망의 효과적 운용을 위해 주거지원수단에 대한 주거취약계층의 접근성 및 이용가능성을 높일 수 있는 전달체계

운영

- 주거지원 뿐만 아니라 복지서비스, 일자리지원 등도 상호연계 되어 주거취약계층의 자활기반을 제공하려는 노력 병행

2.3. 주거환경 개선(전면재개발 → 맞춤형 주거지 관리)

가. 생활밀착형 주거지 관리

- 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 상호연계 시켜 추진
- 전체가구의 절반정도가 거주하는 공동주택단지 관리의 효율성·투명성·공정성 향상

나. 기존 주거지 토지이용 효율화

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

2.4. 정책추진 (중앙에서 지방으로)

가. 지방정부 중심의 정책추진체계로의 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 주택계

획도 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 전남도는 지방권한 확대를 위해 노력하는 동시에 현 법제하에 추진할 수 있는 정책을 적극적으로 발굴하여 추진

나. 주민참여기반 조성

- 현재까지 전라남도 시·군의 주택정책과 사업의 추진은 공급자 중심으로 일방성을 보임
- 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

주택공급	주거복지	주거환경 개선	주택정책
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 수요지향적 친환경 주택공급 - 주거질 향상으로 전환 - 가구특징에 따른 주택공급 - 계층별 다양한 주택공급 - 지역 특성에 따른 정체성 부각 - 친환경, 우수주택 확대 ▪ 택지재고 관리체계 구축 - 시군개발 사업 모니터링 통한 적정수준의 조절 체계 구축 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 다층적 주거안정망 구축 - 저소득계층을 위한 주거안정망 구축 - 공공임대주택, 주택바우처제도, 주택 개보수 등 을 통한 지원 ▪ 맞춤형 주거지원 강화 - 주거취약계층 유형별 지원 강화 ▪ 주거복지 전달체계 개선 - 수요자 위주의 전달체계 개선 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 생활밀착형 주거지 관리 - 철거위주에서 개선으로 전환 - 소규모 정비를 중심으로 추진 - 대규모 신개발사업은 기존 정비 사업과 상호 연계 추진 - 공동주택 관리의 효율성, 투명성 공정성 향상 ▪ 기존 주거 토지 이용 효율화 - 신개발 보다는 기존 주거지 활용 - 아파트 단지 개선을 통한 저비용 신규주택 충족 - 소형임대 주택의 공급 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 정책 추진방식의 전환 (중앙에서 지방으로) - 지자체 중심인 주택 정책 추진 - 체계수립을 위해 법, 조직, 재정적 측면의 변화 필요 - 지방권한 확대를 위한 노력 ▪ 주민참여기반 조성 - 정책 또는 사업초기 부터 주민이 기획과 계획에 참여하는 주민참여기반 조성

그림 4-2. 주택정책의 기본방향

제5장 부문별계획

1. 주택공급

1.1. 수요자 중심의 주택공급

- 고령자 가구의 증가와 소형평형에 대한 수요 확대 등 소비자 중심의 주택시장유도
 - 지역 내 주택수요조사 의무화를 통한 미분양, 공실의 비율 낮출 수 있도록 유도
 - 도시지역내 효율적인 주택공급을 위해 대규모로 조성되는 도시외곽 지역의 택지개발보다는 도심재생의 개념을 도입하여 소형 공동주택 공급
- 수요자의 다양한 요구에 부응하는 맞춤형 주거단지 재생 및 개발
 - 도시와 농촌 그리고 지역적 특성을 고려한 다양한 주택 유형 및 디자인 개발
 - 사회 트렌드와 다양한 주택수요에 부응하기 위하여, 전원주택, 단지형 단독주택, 은퇴자 커뮤니티, 타운하우스 등 다양한 유형의 주택단지 공급
 - 태양에너지를 활용하여 다양한 전원형 주택공급 유도
- 공공·민간 주택공급 역할 분담 도모
 - 공공은 소형분양주택 일부와 공공임대주택을 담당하고, 민간과 비영리단체의 주택공급 역할 강화
- 1인 가구 증가에 대응한 주택공급
 - 도시지역의 경우, 젊은 계층 1인가구를 위한 소규모 주택 공급 필요
 - 도시 지역내 효율적인 주택공급을 위해 대규모로 조성되는 도시외곽 지역의 택지개발사업보다는 도심재생의 개념을 도입하여 소형 공동주택 공급
 - 도심인근지역의 노후주택 및 빈집을 개량하여 임대형 주택, 학생과 신입사원을 위한 하숙형 기숙사 등으로 공급
 - 도심인근지역을 중심으로 도시형 생활주택 및 다중주택 등이 입지 할 수 있는 인센티브 방안 도입

- 신규주택 분양과정에서 1인가구가 받는 차별을 보완할 수 있는 정책 마련
- 녹색 전남 농촌주거 유형 모델사업 추진
 - 환경친화적 구성요소를 적용하여 농촌 어메니티를 보존하는 환경친화형 농촌주거모델 사업은 농촌의 주거수준 향상은 물론 도시민에게 쾌적한 체류 공간 제공
 - 폐공가를 리노베이션 등 재활용함으로 농촌의 주거 문화를 체험과 도시주거의 쾌적성과 편리성을 가진 거주환경 조성
 - 도시민의 기호에 맞는 쾌적하고 다양한 주거공간 확대와 더불어 체험 프로그램을 실행하여 지속가능한 사업으로 유치
 - 여가, 레저, 의료, 건강 등의 주거와 연계된 고품격 시니어 시티를 조성해 도시 은퇴자를 유치하여 지역에 활기 제공

1.2. 전라남도 지역 특성을 갖는 주거문화육성(주거유형)

가. 현황과 과제

- 지역경관을 고려한 주거환경 형성
 - 주택은 경관을 구성하는 중요한 결정적 요소로 지역 경쟁력을 확보하는 차원에서 지역경관을 고려한 주택 및 주거환경 형성에 대한 적극적인 노력이 필요함
 - 현재 전라남도는 경관조례는 있으나 구체적인 경관주택 형성의 권장요령과 지침 등은 전무한 상태로 이에 대한 제도적 행정적 지원이 필요하며 지속적 활성화 방안도 도모해야함
- 주거 획일화에 대한 극복
 - 도심은 물론 읍면 지역까지 아파트형 주거유형이 보급된 실정으로 주거 획일화에서 벗어나 지역특성에 맞는 주거문화형성을 통해 지역의 경쟁력을 높일 필요성이 있음
- 지역공동체 창출
 - 농촌인구감소에 대한 대응 및 지역민의 삶의 질을 향상방안으로 지역의 개성을 활용한 매력있는 지역 만들기를 통해 지역공동체를 형성하고 육성이 필요함

나. 추진방향

- 지역의 특성을 고려한 주거모델사업을 지속적으로 확대하여 지역경관 특성을 고려한 주거문화를 육성하고 공동주택에 대해서는 주변지역과 조화롭게 건축될 수 있도록 유도함
- 전라남도의 지역특성에 맞게 주택유형을 세분화하고 지역별 주택모델 가이드라인을 발굴하여 전남의 특성을 담은 주거문화를 육성할 수 있도록 추진함

다. 추진시책

- 지역경관과 조화된 주환경 형성유도
 - 2013년부터 시행중인 사전경관 협의제도를 조속한 시일내에 정착화하고 장기적으로 협의대상 및 확대사항을 확대하여 주변경관과 어울리는 주택 건설을 유도하도록 추진함
- 참고 사전경관 협의 제도

[전라남도 사전경관 협의제도]

• 제도 도입의 필요성

개별 사업 시행 전 아름답고 조화로운 경관을 창출할 수 있도록 초기계획 수립단계에서 경관성 검토 필요

• 협의대상

1. 농산어촌 경관개선사업 : 전원마을, 농어촌뉴타운, 녹색농촌체험마을 정비사업 등
2. 행복마을 조성사업
3. 읍·면 지역에서의 높이가 21미터이상의 건축물

• 협의절차

사업계획승인(경관 관련도서 포함)신청[사업주체]



자체검토 및 사전협의 요청[시/군]



경관관련사항 종합검토[도 사전경관위원회]



협의 결과 통보

- 주거환경의 테마별 주택모델 발굴 및 보급
 - 전라남도의 대표적 지역 특징이라고 할 수 있는 도시, 농촌, 어촌, 산촌의 4개 지역에 어울리는 주택모델을 발굴하고 지역 경관과 조화된 주택공급을 유도하여 전남의 특성을 담은 주거문화 육성을 추진함

- 3지역경관과 조화된 주택건축 유도 및 보급을 위해 다음과 같은 시책을 추진하여 자발적인 참여를 유도할 수 있는 제도적 장치를 마련하도록 추진함
- 경관주택 조례제정을 통해 지역특성에 어울리는 색채, 지붕라인, 재료, 식재수종 등 세부지침 마련 (가이드라인 제정 필요)
- 공동주택 외관에 대한 지침마련 (가이드라인 제정 필요)
- 시범단지 조성 및 지원 확대를 통한 경관주택 보급 지원 방안 모색
- 건축주 및 건축 관계자에게 경관주택에 대한 사례집 배포 및 홍보

라. 주택유형 제시

- 지역별 경관주택의 기초적 가이드라인은 다음과 같으며 보다 구체적인 후속연구를 통해 전남의 지역의 특성을 반영한 지역별, 유형별 모델도출을 추진하고 확대 보급해야함

1) 도시주택

- 원룸을 지양하고 마당과 정원이 있는 단독주택 지향(가이드라인제시)
- 구조는 철근콘크리트나 벽돌 조적조 주택 /외장재는 조적, 목재 권장
- 일부 경사지붕을 사용을 권장 / 높은 담장을 배제하고 투시형, 수목식재를 유도 / 식재는 시목, 군목 및 향토수종 권장
- 색채는 지역별로 먼셀표색계를 적용한 주조색, 보조색, 강조색 설정



그림 5-1. 도시형 주택예시

2) 농촌주택

- 전통가옥의 형태를 권장하고 토속적, 친숙한 이미지를 조성할 수 있는 방향으로 유도 (외장재료-목재, 조적, 황토, 지역의 재료 일부차용)
- 흙과 돌등의 자연재료를 사용해 자연스러운 담장을 권장
- 식재는 향토수종 권장
- 마을별 지붕칼라계획 설정
- 창고 및 축사등 부속건축물은 주요 색상과 높이 규제 통해 기존 주거지와 통일감 있게 계획



지붕형태-경사지붕 권장
지붕색채-지역별 가이드라인 수립
지역칼라 권장, 유도

외관재료-목재, 조적, 황토, 지역의
재료 일부 차용

마당에 부분적 조경공간 조성 유도
(향토수종 사용)

담장·낮은 흙담장 조성 유도

그림 5-2. 농촌주택 예시

3) 어촌주택

- 해안으로서 전망을 고려한 테라스 설치를 유도, 해풍의 피해를 고려한 지붕 재료 및 형태 권장 (외장재료-목재, 사이딩)
- 염분을 고려한 적절한 창호계획
- 담장은 지양하고 필요시 투시형 권장
- 식재는 향토수종 및 지역별 식재설정 권장
- 마을별 지붕칼라계획 설정



- 지붕형태-경사지붕 권장
- 지붕색채-지역별 가이드라인 수립
- 지역칼라 권장, 유도
- 전망을 고려한 데크 설치 권장
- 외관재료-목재, 사이딩

그림 5-3. 어촌주택 예시

4) 산촌주택

- 주변의 산의 형세와 조화된 지붕 및 건물
- 폭설을 고려한 지붕재료 및 물매, 형태 권장
- 경사지를 고려한 단차형 건물 권장
- 담장은 지양하고 필요시 투시형 권장



- 지붕형태-산의 형세와 폭설을 고려한 지붕모양 조화유도
- 지붕색채-지역별 가이드라인 수립
- 외관재료-목재, 황토, 지역의 재료 일부 차용
- 경사지와 조화된 매스계획 권장
- 담장-가급적 지양하나 설치시 화목류 권장

그림 5-4. 산촌주택 예시

1.3. 신재생에너지 활용 등 환경을 고려한 주택보급

- 전남의 최대장점인 청정자연의 주거환경과, 긴밀한 이웃관계 등 도시생활과의 차별성 있는 환경친화적 주거환경 조성

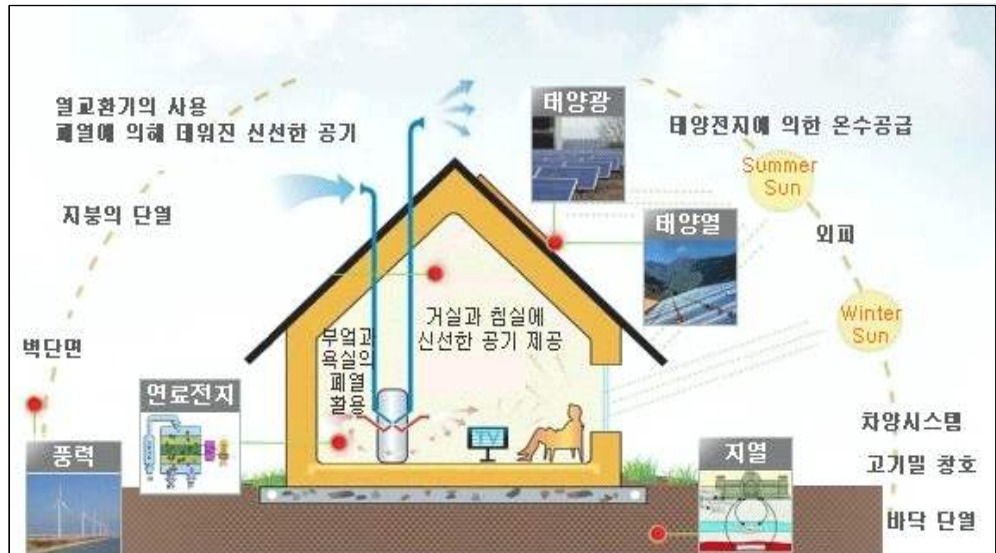


그림 5-5. 그린홈(Green Home)

- 그린홈(Green Home)이란, 태양광, 태양열, 지열 등 신재생에너지를 도입하고 고효율 조명 및 보일러, 친환경 단열재를 사용함으로써 화석 연료 사용을 최대한 억제하고, 온실가스 및 공기오염물질의 배출을 최소화하는 저에너지 친환경 주택을 의미

표 5-1. 에너지원별 최대 용량

구 분	목적	최대범위	구 분	최대지원금액
태양광	전기생산	3kw이하/호	고정	40% 이내
			추적	
태양열	온수생산	20㎡이하/호	평판	50% 이내
			단일/이중 진공관	
지열	냉/난방 절감	17.5kw이하/호	수직밀폐형	50% 이내
연료전지	전기생산	1kw이하/호	-	50% 이내

표 5-2. 에너지원별 성능검토

에너지	시 설 개 요	장·단점
태 양 광	• 태양전지 모듈 이용 전기 생산사용	<ul style="list-style-type: none"> • 보편적이고 검증된 시설 • 전기사용량 많은 가구만 절감효과 있음 • 주변경관 고려필요, 설치장소 제한적
풍 력	• 바람 운동에너지 이용 전기생산사용	<ul style="list-style-type: none"> • 도내 설치장소 제한적(풍력확보 불투명) • 소음, 진동문제 발생, 소형풍력 미검증
태 양 열	• 태양열 집열기 이용 온수 생산사용	<ul style="list-style-type: none"> • 도시가스 미공급 농촌에 효과적 • 겨울철 온수보일러 병행사용 필요 • 주변경관 고려필요, 설치장소 제한적
지 열	• 연중 15℃로 일정한 지하열을 냉난방에 이용	<ul style="list-style-type: none"> • 설치장소 제약 없고, 연중 균질한 효능 • 자부담이 높고, 신축주택만 가능
패 시 브 하 우 스	• 건물내 단열 강화로 냉난방 유지비 최소화	<ul style="list-style-type: none"> • 에너지 절감에 가장 효과적 • 설치장소 제약없고, 연중 균질한 효능 • 보조금이 없으며 초기 투자비가 고가

표 5-3. 에너지원별 절감량 비교검토(연면적 100㎡기준, 30평)

에너지	설 치 규 모	표준 절감량 (금액단위 : 천원)					비 고
		설치비	보조금 (순투자액)	생산량 ()	절감분야	절감액 ()	
태양광 (고정)	3kw	11,739	4,110 (7,629)	335 h	전기	1,120~88	
태양열	20㎡	20,240	10,200 (10,040)	667천cal	난방	840	겨울 보조난방 설치 공간필요
소형 풍력	3kw	28,560	12,540 (16,020)	432kWh	전기	1,120~88	최대 풍력기준 실제1/10이하
패시브 하우스	100㎡	50,000	-	절감	냉난방	2,745	보조금 10%지원시 10년
지 열	17.5kw	29,575	12,950 (16,625)	절감	냉난방	540	

※ 근거 : 에너지관리공단 자료 재구성, 난방은 실내등유 기준

- 순투자액과 월 400kwh의 전기를 사용하는 주택에 신재생에너지를 설치한다는 가정하에 효율-태양광>패시브하우스>지열>태양광>풍력
- 주택은 에너지 소비량이 가장 큰 난방비용(주택 총 에너지 소비량의 65%)을 줄이는게 효과적
 - 난방비용 절감필요 ⇒ 패시브주택, 지열시스템 도입

- ※ 정부에서도 건축물 단열기준을 2017년부터는 패시브하우스 수준으로 강화할 계획임
- 에너지생산과는 별도로 에너지 절약기술(남향배치, 북측 창호면적 감소) 도입시 사용량 3~40% 절감가능
 - 남향배치, 북측 창호면적 감소, 3중 유리 사용, 3중 단열 등
- 에너지 절약형 주택 건축 표준안 마련 및 보급
 - 패시브 하우스 : 최소한의 냉난방으로 적절한 실내온도를 유지할 수 있게 설계된 주택. 기밀·단열성을 강화(보온병 원리)하여 난방비용을 일반주택의 10% 수준까지 절감가능
 - 패시브 하우스의 경우 냉난방 기기 없이 단열 과 축열 만을 통해 실내온도를 유지함
 - 일반적인 집보다 단열재 및 창호가 보강되어 일반주택에 비해 m^2 당 약 50만원 정도가 더 소유되나 장기적 관점에서 봤을 때 지속적인 냉난방비 절감으로 더 이익이 됨

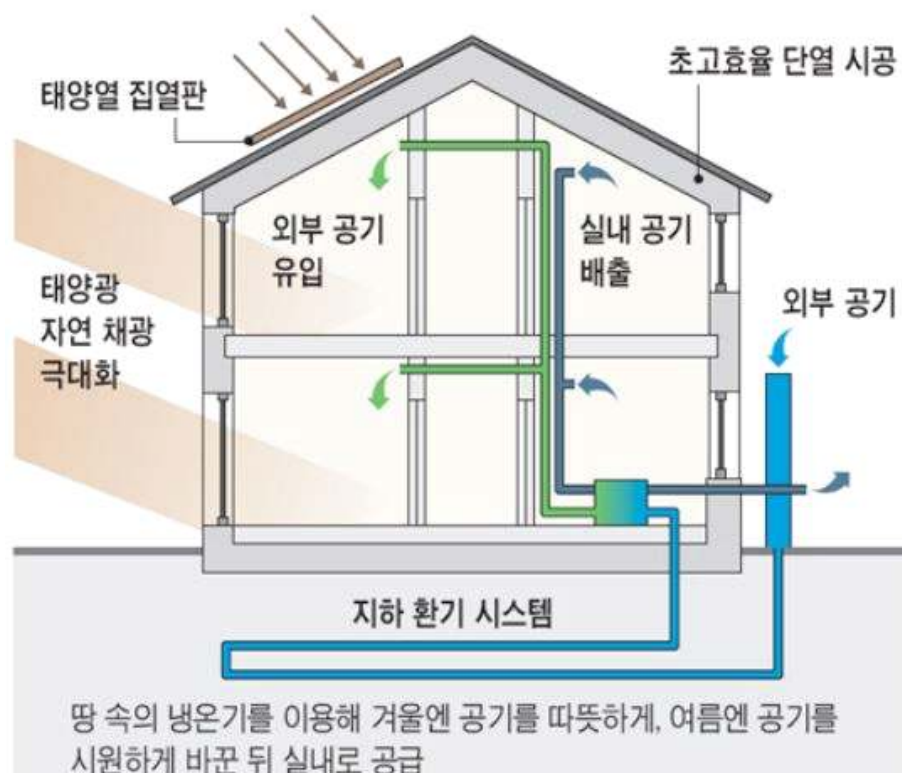


그림 5-6. 패시브하우스 원리도

○ 3리터 하우스

- 에너지 절약형 건축기법과 고성능 창호, 고효율 단열재 등 특수 자재를 이용해 m^2 당 3리터의 연료(등유)만으로 연중 쾌적한 온도를 유지할 수 있도록 설계된 초 에너지 절약형 주택
- 냉난방 에너지 소비량이 가장 큰 영향을 미치는 열환경, 빛환경, 음환경, 공기질환경 등 4대 주거환경 통제 시스템 기술로 이루어짐

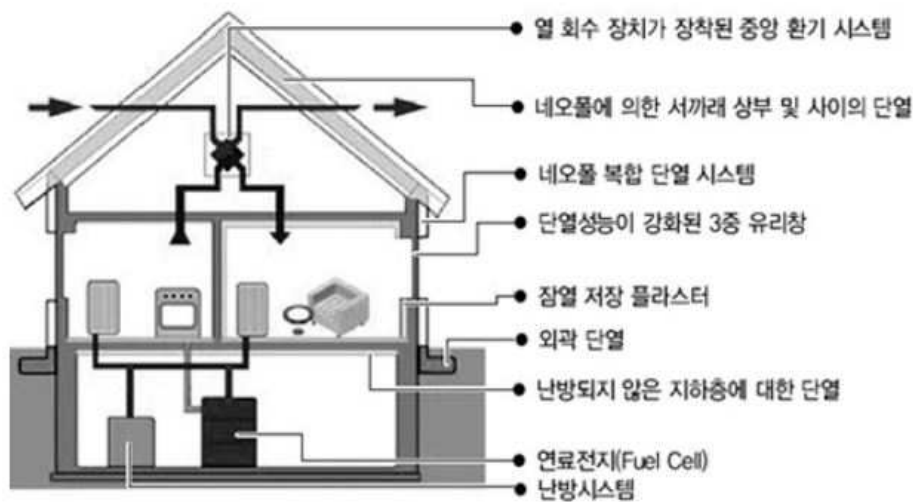


그림 5-7. 3리터 하우스 개념도

○ 향후방향

- 장기적인 관점에서 전라남도에 그린홈 보급부서를 신설하여 통합된 행정체계를 구축하고 그린홈 보급을 위한 정책마련
- 재개발, 재건축을 포함한 신축 주택에 적용할 수 있는 그린홈 건설 가이드라인을 마련하여 도내 그린홈 건설 행정의 합리화 도모
- 국비와 지방비 이외의 민간 자원을 활용하고 에너지 공급 사업자, 금융기관, NGO, 주택 소유자 등과 그린홈 보급을 위한 그린 파트너십 구축
- 저에너지 소비형 주택건설 (저탄소 녹색마을 조성 시범사업 연계)
- 2009년부터 안전행정부, 환경부, 농림축산식품부, 산림청, 산업통상자원부 등이 주관으로 2020년까지 전국에 600개 유형별 시범마을 조성해 에너지 자립도를 40%까지 끌어올리는 계획

표 5-4. 사회 취약계층 대상 주택 개보수 및 에너지 효율개선 사업

구분	현물주거급여 집수리 사업	저소득층 에너지 효율개선사업	사회취약계층 주택개보수사업	기존주택 그린홈개조 시범사업
소관부처	보건복지부	산업통상자원부	국토교통부	국토교통부
시행년도	2002년	2007년	2010년	2010년
대상	기초생활수급자 자가 소유주택(타인 소유 주택 무료 거주 수급 자 포함)	기초생활 수급자 및 차상위계층	기초생활수급자 자가 소유 주택	영구임대주택(기초 생활 수급자 포함 저소득층)
지원액	가구당 170만원	가구당 100만원	가구당 600만원	가구당 약160만원
목적	주거환경 개선 및 저 소득층 자활능력 배 양	에너지효율 향상 및 비용 절감	주거안정 및 경제활 성화	에너지효율 개선
세부내용	도배, 장판, 단열 등 집수리	단열, 창호 등 에너 지 효율 개선 및 난 방기기 보급	누수, 창호, 구조개선 등	발코니 샷시, 외부 창호, 고효율보일러 등

표 5-5. 부처별 저탄소 녹색마을 조성 시범사업

모델	주관 및 협력부처	대상지역	자원활용분야
도시형	•주관 : 환경부 •협력 : 안전행정부, 산업통상 자원부	•시 지역의 동 •1,000가구 이내 •농촌지역이외	•도시지역폐자원, 음식물류폐기 물, 하수슬러지, 폐식용유등 •태양열, 태양광, 풍력, 지역 등 자연력 결합
농촌형	•주관 : 농림축산식품부 •협력 : 산업통상자원부, 환경 부, 산림청	•읍 또는 면지역 •500가구 이내 •도시지역이외	•농촌지역에서 발생하는 가축분 뇨, 음식물류 폐기물, 농업업 부산물 등 바이오매스 활용 •자연력을 이용한 방법 결합
도농 통합형	•주관 : 안전행정부 •협력 : 농림축산식품부, 환경 부, 산업통상자원부	•1,000가구 이내	•폐자원, 바이오매스, 자연력 이용 결합
산촌형	•주관 : 산림청 •협력 : 안전행정부, 산업통상 자원부	•면지역 •100가구이내 •산림자원이 풍부한 지역	•목질계 바이오매스 주력 •기타 바이오매스 활용
어촌형 (도서)	•주관 : 농림축산식품부 •협력 : 안전행정부, 산업통상 자원부, 산림청	•읍 또는 면지역 •100가구 이내 •해안지역(도서지역포함)	•어업부산물 등 동물성 폐자원, 바이오매스 •자연력 활용

자료 : 환경부 및 농림축산식품부, 안전행정부, 산림청 관련 자료



그림 5-8. 건물의 에너지 절약기술

1.4. 주택재고의 질적 수준향상

- 건축된지 20년 이상된 노후주택의 경우 주택설비의 노후화로 인해 전반적인 주택성능의 수준하락이 예상됨에 따라 노후주택에 대한 재정비와 노후시설의 개보수를 통한 주택재고의 질적 수준 향상이 요구됨
- 노후주택 증가에 따른 주택개보수(리모델링) 수요 증대에 대한 지원체계 구축필요
 - 리모델링 종합정보서비스를 제공하고 사업 활성화를 위한 제도적 지원 강화
 - 리모델링 사업추진과정에서 갈등을 최소화하고 공공성을 높이기 위해 공공 역할을 강화
 - 단열·구조안전 등 리모델링 핵심기술 개발을 지원하고, 평면 및 단지설계 모델 보급
 - 정부의 건축물 단열기준 강화에 발마추어 에너지사용량 5~90% 절감가능한 에너지 절약기술 도입시 인센티브 방안제시(남향배치, 북측 창호면적 감소, 3중 유리 사용, 3중 단열 등)
 - 리모델링 대상주택이 밀집된 지역의 장기 재고관리 계획 수립·추진
- 노후 단독·다가구 주택 개보수 및 관리강화
 - 석면제거 등 주민의 건강한 주거생활을 위해 시급한 개보수 사업 우선추진
 - 지역특성과 조화되고 변화된 주거생활을 반영한 단독주택 개보수 모델발굴 및 보급
- 재고주택의 질적 데이터 베이스화 추진
 - 인허가절차, 면적확대, 부대시설 용도변경, 자금지원 등 지원방안 강구
 - 현재의 주거여건을 감안한 다양한 리모델링 기법과 기술 개발
 - 건축물관리대장 및 공동주택 관리 현황등 주택에 대한 데이터베이스 구축
 - 축적된 데이터베이스를 근거로 주거환경개선 및 주택개보수에 관한 정책수요 도출
- 공동주택 관리체계의 중요성 급증
 - 도내 주택재고 중 공동주택 비중이 증가됨에 따라 대비 필요
 - 원활한 재건축, 재개발 사업승인 절차 및 지원 대책필요

1.5. 주택 유형별 가이드라인

1) 공동주택 가이드라인 제정

- 국토해양부에서 주택법 제 22조에 의거 주택법 제16조에 따라 주택건설 사업계획 승인을 얻어 건설되는 공동주택, 부대시설, 복리시설 및 주택단지의 미관을 증진하기 위하여 주택과 단지 및 지구환경을 기획 설계하고 개선함에 있어 필요한 사항을 정하는 것을 목적으로 가이드라인을 고시함
- 각 지자체는 지역실정에 따라 합리적인 자체평가 방법을 제시할 수 있음

표 5-6. 공동주택 가이드라인 적용대상

대 상	분류기준	시설 및 디자인기준 적용 대상
공동주택	공공주택	국가, 지방자치단체, 공공기관이 공급하는 주택, 보금자리 주택
	민영주택	사업계획승인을 얻고자 하는 민간 분양주택
주택단지내 공간구조	주택-주택(주동간)	주택의 규모, 높이, 형태, 지붕형태, 파사드, 재료, 색채 등
	주택-단지내 공지	부대·복리시설 용도(층별) 및 시설프로그램, 외부공간 기능, 시설물 배치, 진출입방식, 주출입구 등
	주택-공개공간	
	주택단지-주택단지	인접단지와 도로 등의 연계성, 단지 내 도로체계, 단지내 공지의 기능 및 배치 등
공유공간	이동 및 동선	도로, 보행가로, 수공간, 코리더(corridor) 등
	생활공간	광장, 공원, 노드(node) 등
	공용시설물	가로 시설물, 버스승강장, 지하철 진입구 등

○ 최소기준

- 주택의 형태, 형식, 배치, 단지 외부환경 방향 제시
- 주방향은 남향 또는 남동향으로 일조, 채광 등 쾌적한 주거환경 계획
- 일조확보를 위한 건축물 이격 거리는 건축법에 의한 최소이격기준으로 하되 반드시 주거용도의 최하위층까지 충분한 일조 채광이 확보되는 거리 이상을 이격하도록 시뮬레이션 결과 확인 후 그 결과에 따라 사업승인 승인 조치
- 주동배치는 가로축과 자연맥락에 순응될 수 있는 건축배치를 원칙으로 하되 바람길과 통풍축을 명확히 확보할 수 있도록 건축물 배치계획
- 주동형태의 다양화, 주택 입면, 주택단지의 경관조성을 위한 조화되도록 계획

- 주택의 형태는 15층 이하, 경사 박공지붕 권장
- 단지환경의 획일화방지 위한 친환경 외부환경(지하주차장 80% 이하설치) 조성계획
- 주동길이는 4호 연립조합, 입면 차폐도 3500 이하로 장막형 단지조성 금지
- 주택법에 의한 사업계획승인대상인 건축물은 일조, 통풍, 채광 등이 유리한 판상형 형태로 건립함을 원칙으로 권장

○ 권장기준

- 주택의 형태, 형식, 배치, 단지 외부환경 방향 제시
- 최소기준 이상의 합리적 디자인 향상 방향 계획
- 주동 측벽거리 5m이상 이격, 주택 저층 벽면 외장재를 상부층과 다른 재질, 색상으로 다채로운 외관 유도
- 담장의 높이, 재료는 지자체장이 정하도록 위임

○ 전라남도 권고사항

- 단지 내 공동주택 주동 방향은, 충분한 일조 및 자연채광 등이 가능할 수 있도록 남향배치를 원칙으로 권장함
- 주동의 배치는, 가로축과 자연맥락에 순응될 수 있는 건축배치를 원칙으로 하되, 바람 길과 통경축이 명확히 확보될 수 있도록 건축물 배치계획을 권장함
- 주거지역 내 공동주택으로서 주택법에 의한 사업계획승인대상인 건축물은, 일조·채광·통풍 등이 유리한 판상형 형태로 건립함을 원칙으로 권장함
- 주거지역 내에서 건립되는 공동주택으로서 단지 내 마주보는 주동 간의 이격거리는, 건축법의 규정에 의한 최소 이격거리와 연속 일조량 확보기준으로 하되, 반드시 주거용도의 최하위층까지 충분한 일조·채광이 확보되는 거리이상을 이격토록 시뮬레이션 결과 등을 확인한 후, 그 결과에 따라 사업계획 승인을 권장함

▶ 동지기준 09:00 ~ 15:00 사이 2시간이상 연속 일조량 확보

2) 단독주택 가이드라인

- 지역의 특성을 살린 단독주택의 기준을 마련함으로 미관을 증진하기 위하여 주택과 단지 및 지구환경을 기획 설계하고 개선함에 있어 필요한 사항을 정하는 것을 목적으로 가이드라인을 제시함

○ 최소기준

- 주택의 형태, 형식, 배치, 단지 외부환경 방향 제시
- 주방향은 남향 또는 남동향으로 채광, 통풍 등 쾌적한 주거환경 계획
- 일조확보를 위한 건축물 인동거리 기준을 강화를 통한 쾌적한 주거공간 계획
- 주동형태의 다양화, 주택 입면, 주택단지의 경관조성을 위한 조화되도록 계획
- 주택의 형태는 3층 이하, 경사 박공지붕 권장
- 쾌적한 주거환경 확보와 주차난 방지 등을 위하여 허용 가구수는 필지당 4가구 이하를 준수

○ 권장기준

- 지자체별, 마을별 건축선 지정 및 필지구획 등 기준을 제정하여 앞면 마당과 정원 조성 유도계획
- 주변주거와 조화로운 색채, 재료 사용
- 에너지 절약형 주택 권장
- 친환경 대체에너지 설치 및 사용계획 권장
- 마을단위 가로경관 확충(생울타리)을 위한 담장 및 대문설치 기준은 지자체장이 정하도록 위임
- 디자인 자문위원회 구성

3) 전통한옥마을 주택 가이드라인 제정

- 쾌적한 주거지 조성을 위해 현행 1종 일반주거지역을 1종 전용주거지역으로 변경하여 마당과 주차장 확보계획
- 허용용도 중 단독주택 중 다중주택은 제한함
- 한옥의 비례감과 마을 맥락을 고려하여 1층 10m이하, 2층 12m이하, 1층 15m이하로 계획
- 전통주거지의 협소한 도로체계 개선을 위해 건축선을 지정하여 녹지 및 시설 공간 등으로 활용하는 유도하는 계획
- 지붕의 비례는 3/10이상의 비율 권장
- 담장 재료(돌담, 막돌담, 화초담, 화문담) 권장
- 대문 재료(합성목재, 강화목재 등) 권장

- 담장높이 1.5m이하로 권장
- 2~3m 도로의 바닥재료는 판석, 호박돌, 강회 등을 권장

2. 주거환경 개선

2.1. 빈집 및 불량주택 증가로 인한 주거환경 저해

- 불량주택 개량 및 빈집 정비에 대한 저금리 융자 및 융자금액 상환확대 마련
 - 융자자격을 도시에 사는 자녀까지 확대하여 주택 신·개축에 참여 유도
 - 환경친화, 고령자 편의형 등 다양한 주택모델 개발과 도시민의 농어촌 체재, 정주 지원을 위한 단지형 주거모델 개발 추진
- 농촌지역 및 노후지역에 방치되어진 폐가 및 공가에 대한 정비를 통한 활용방법 모색
 - 귀농인 임차주택으로 활용 : 귀농인 지원조례 설정(주택알선 및 수리 이사 비용 지원 등)
 - 체험시설로 정비 : 농촌 체험시설 및 황토방 등으로 정비하여 관광자원화 및 지역주민 소득사업에 활용
 - 공용공간으로 활용 : 매입 후 철거하여 지역의 공용 주차장 및 창고로 활용
- 사업량의 일정부분을 무주택자와 도시민에게 지원하여 정주 지원
- 농산어촌 빈집관리 강화
 - 농산어촌 빈집정보센터의 역할 강화 등을 통해 빈집통합관리체계를 마련



그림 5-9. 농산어촌 빈집 통합관리체계

2.2. 지역발전과 연계된 노후지역 주거환경 정비

가. 도시재생과 도시계획 차원의 재건축, 재개발 추진

- 도심활성화와 노후시가지 정비를 통해 도심기능을 회복하는 도시재생 사업 추진(“도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법” 연계)
- 도심재생사업의 추진은 도시기본계획 및 재정비계획과 정합성을 가지면서 추진
- 전라남도내 단독주택의 경우 노후주택 비율이 특히 높아 주택재정비 사업에서 단독주택재건축이 큰 비중을 차지할 것으로 예상됨 따라서 노후 주택지에 대한 종합정비계획 수립 추진

표 5-7. 주거환경정비 추진전략

구 분	추진내용
재해에 대해 배려한 주거환경정비	① 노후공동/다세대 주택의 구조결함 등의 점검 실시 ② 침수지역 및 절개/옹벽 설치구간의 점검 실시 ③ 주민참여 공공사업의 추진에 의한 스프롤주거지에서의 배수처리 시설 정비
구릉주택지의 노후환경의 정비	① 구릉지 경사로의 안전, 쾌적시설 정비에 대한 지원방안 강구 ② 부정형 가로구조의 개선 및 주차장 확보지원 ③ 지역주민에 의한 노후 불량주택의 개량과 지원방안 강구 ④ 녹지 및 오픈스페이스의 확충
주택지 재생/재편에 역점을 둔 주거환경정비 사업의 추진	① 다양한 주택수요에 대응 및 주택산업의 다각화를 위한 가구단위의 개발 활성화 ② 가구단위 주거지 정비를 위한 제도 정비 ③ 의식·가치관 등 사회변화 동향에 대응하기 위해 생활권을 중심의 공공시설정비계획의 수립
리모델리의 활성화	① 건축물 이용 시 부적합 내용을 개선할 수 있는 기술·기법의 개발 ② 제도적 지원방안 강구 ③ 재정적 지원방안 수립
지속가능한 정주환경 조성	① 라이프사이클의 변화 발전에 대응하기 위한 평면가변성을 제고한 건축구조의 모색 ② 재개발/재건축 시 적정한 토지이용 등 환경기준, 계획·사업결정과 정의 투명성과 주민참여의 기회제공 등을 위한 사업매뉴얼 작성

구 분	추진내용
환경을 배려한 주거환경조성	① 환경/건강을 배려한 주택정보 제공 ② 에너지절감대책이 모색된 주택공급의 확대
어린이/고령자를 중시한 주거 환경 정비	① 공동주택지/공공임대주택 공용부분 무장애 디자인의 추진 ② 고령자거주 주택의 무장애화 ③ 아동보육시설 등의 병설된 임대주택의 공급
경관형성 및 역사문화 등을 표출된 거주환경 형성	① 경관형성/보전을 위한 제도의 모색 ② 경관형성을 위한 시민활동 및 전문가 지원 ③ 전통주거지역의 거주환경 및 경관재생 ④ 주민참여에 의한 생활공공시설 정비사업의 추진

나. 중소규모 점진적 정비

- 건축물이 노후 되었으나 전면적인 정비사업이 불가능한 지역에 대해서 점진적인 정비사업 추진
- 주택단지 내 철거가 불가피한 건축물과 유지·관리가 가능한 건축물이 혼재되어 있는 경우로서 정비구역이 정형화되지 못하여 대규모 주택건설이 불가능한 경우
- 점진적 정비사업은 철거가 필요한 주택에 대해서만 사업이 이루어지므로 사업을 반대하는 주민의사가 존중되며 주택지의 점진적이고 순차적인 개발이 이루어지는 장점이 있음

다. 마을만들기형 정비

- 공공기관과 주민의 협력을 통해서 기반시설을 개선
- 마을만들기형 정비사업은 무분별한 개발로 급격히 소멸되고 있는 저층 단독주택지를 보존하고, 지역주민이 참여하는 공동체시설 확보를 위해 ‘살기좋은 마을만들기’ 시범사업 대상지로 선정하고 사업을 추진하는 것임
- 마을만들기 정비사업 사례로는 서울의 북촌가꾸기, 이대거리 조성사업, 마을만들기형 지구단위계획 시범지구와 광주광역시 북구사례 등을 들 수 있으며 일본에서는 마찌쯔꾸리 스미다구 교지마지구를 들 수 있음



그림 5-10. 마을만들기 사례

가. 치안 취약계층에 대한 안전 대책 마련

- 노후지역 및 치안 위험지역에 CCTV 및 방범창설치, 지속적인 순찰 활동 실시
- 원룸 및 아파트 등 외벽의 가시형 가스 파이프 설치 유도 및 지원
- 투명엘리베이터 설치 유도정책 실시
- 가로등 추가설치

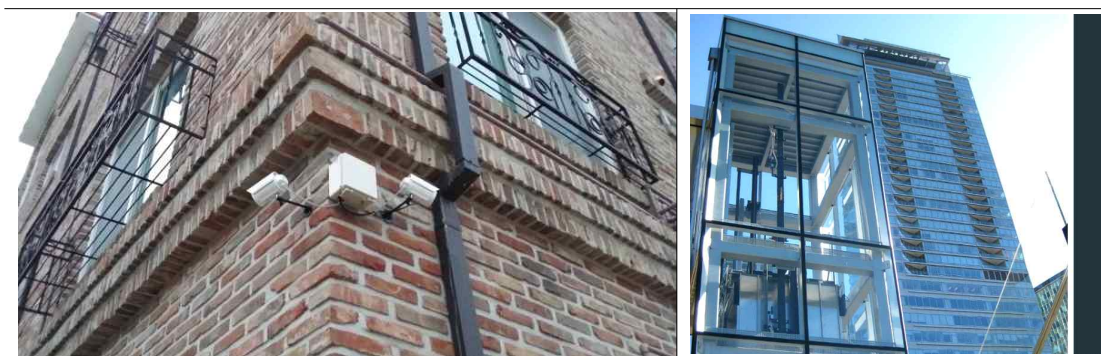


그림 5-11. 방범시설 예시

2.3. 전라남도의 특성을 고려한 지속가능한 친환경 주거단지 조성

- 지역경관을 고려한 주거환경 형성
 - 도시뿐 아니라 읍·면지역까지 아파트 중심으로의 주거 획일화에서 벗어나 지역특성에서 맞는 주거환경 유도필요
 - 지역경쟁력 확보차원에서 자연경관을 고려한 주택 및 주거환경 형성 노력
 - 기존의 획일적인 아파트 단지 조성을 탈피하여 지역적 특성에 맞는 단독주택지와 타운하우스 등을 시범주택단지로 개발 쾌적한 주거환경 조성을 통해 새로운 수요에 대응할 수 있는 다양한 주거공간 개발
- 재해에 안전한 주택보급 확대
 - 주택 신축 시 홍수·산사태 위험지역을 피할 수 있도록 관련 정보체계를 구축
 - 주택 성능 등급에 방재항목을 추가하여 화재와 지진 등에 안전한 주택공급을 유도
- 지역적 특성에 따라 친환경적인 독자적인 주택기준을 마련하고 주거지 내 경제, 공공 및 문화, 여가 활동 등을 수용할 수 있는 커뮤니티 센터의 도입
- 지역적 특성을 고려한 개성 있는 주거지 경관 조성을 위해 지역별로 건축물의 형태, 높이 색채 등 독자적인 기준 마련하여 주거환경 디자인 컨트롤
- 유비쿼터스를 활용한 첨단 주거단지 실현
 - 신규주거지를 중심으로 홈네트워크, 교육정보시스템, 온라인 행정시스템 등 구축

2.4. 도심지역 정비 활성화를 위한 지원방안 마련

- 재건축·재개발사업을 활성화하기 위해 지역여건에 따라 규제 및 지원을 차별화
 - 중소도시 경우, 급격한 인구증가 현상이 나타날 가능성이 적으므로 기존의 주택재고를 최대한 활용하여 주거서비스 질 향상 방안 필요
 - 주택 성능, 노후도, 불량도에 따른 주택정비 및 개·보수 프로그램 수립

2.5. 최저주거기준 미달가구 감축

- 최저주거기준 미달가구 파악을 위한 주거실태조사
 - 최저주거기준 미달가구에 대한 정확한 현황 파악 후 연차별 감축목표를 설정하여 체계적으로 관리
- 주거복지 지원체계 개선을 통한 최저주거기준 미달가구 감축
 - 최저주거기준 미달가구의 유형 등을 종합적으로 검토하여 지원대상별 체계적인 지원방안을 마련하여 추진
 - 국민임대주택 신규 공급, 다가구주택 등 매입 임대, 주거환경개선지구 주민 재정착을 관계기관과 지속적으로 협의하여 진행
 - 주택바우처제도로 주거비 보조, 전세자금 및 임대보증금 융자제도 확대, 월세 보조프로그램 지원
 - 주택임차료 보조제도(주택바우처제도)의 도입
 - 주거급여의 대상을 기초생활 수급자외에도 저소득 장애인·노인 가구, 차상위 계층 등 주거보조비용이 꼭 필요한 사회취약계층에 지원되어 주거비 부담률을 낮추도록 함
 - 제한된 예산 내에서 공공임대주택의 공급과 임차료보조 예산을 확대하기 어렵기 때문에 주택정책수단 간에 비용효과성을 고려한 정책, 정책수혜대상자의 대기기간 문제, 정책대상계층의 선정, 주택바우처 운영조직 및 행정체계의 구축, 주택바우처의 배분방식, 지원금 규모 산정에 관한 기준 등 마련
- 최저주거기준 미달가구 리모델링 지원
 - 최저주거기준 미달가구 해소를 위한 리모델링(개보수) 비용 지원
 - 최저주거기준 미달가구 현황 파악시 우선 리모델링(개보수) 우선지원 등 등급을 나누어 우선 지원대상 가구를 선정

2.6. 농촌지역의 정주시책과 연계

- 농촌지역 복합생활공간 조성사업 추진
 - 농어촌인구의 지속적인 감소와 고령화에 대응할 수 있고 여가, 문화, 건강에 대한 도시민의 관심 증가에 부응할 수 있도록 찾고 싶고, 가서 살고 싶은 쾌적한 정주공간 조성

- 농촌노후주택 및 폐가 정비 및 철거를 통한 거주환경 개선
 - 노후주택을 전통적이며 현대적인 주거생활 문화를 영위할 수 있도록 각종 시설을 개선하여 안락한 거주환경 조성(리모델링은 신축에 비해 공사기간이 짧고 건축폐기물 발생량이 적어 환경보호에 기여)
 - 환경저해와 유해환경을 만들어내는 폐가에 대해 철거 및 정비를 통해 쾌적한 거주환경 조성(지역의 어메니티를 보존하면서 지역의 커뮤니티공간으로 활용할 수 있는 계획 마련)
- 환경친화 농촌주거 유형 모델사업 및 다양화 추진
 - 전원마을조성사업, 행복마을사업 등 도시민의 기호에 맞는 다양한 물리적 주거공간확대와 이주지원프로그램 실행
 - 환경친화적인 구성요소를 적용하여 농촌 어메니티를 보존하는 농촌주거 모델사업 추진을 통해 도시민에게 쾌적한 체류공간 제공
 - 지역특성을 반영한 근교형, 전원형 등 맞춤형 주거단지 조성(여가, 레저, 건강, 의료 등 주거와 연계된 타운 조성을 통해 은퇴자 등 도시민 유치)

2.7. 과소화 마을 정비

- 과소화마을의 정의
 - 과소(過疎)는 사전적으로는 어느 지역의 인구 따위가 지나치게 적음을 의미하는 것으로 과밀과 상대적인 어휘임. 일정 지역의 인구가 점차적으로 줄어들어 다른 지역보다 적어진 상태를 의미하는 결과론적 개념(정기환 외 3, 1999)
 - 과소화 지역은 과소한 상태로 진행되는 과정에 놓여져 있는 의미, 과소지역을 판단하는 기준은 연구자마다 다양하고 조작적이며, 통상 정량적인 지표를 사용함(20호 미만 가구수)

표 5-8. 과소화 마을 분포 변화

구 분	2005년	2010년	
	과소화마을	마을수	과소화마을
전국	2,048(5.7)	36,498	3,091(8.5)
전라남도	505(7.7)	6,650	780(11.7)

주 : ()안은 마을 수 대비 과소화마을 수 비중

자료 : 농어촌의 과소화마을 실태와 정책과제, 한국농촌경제연구원, 2012.6

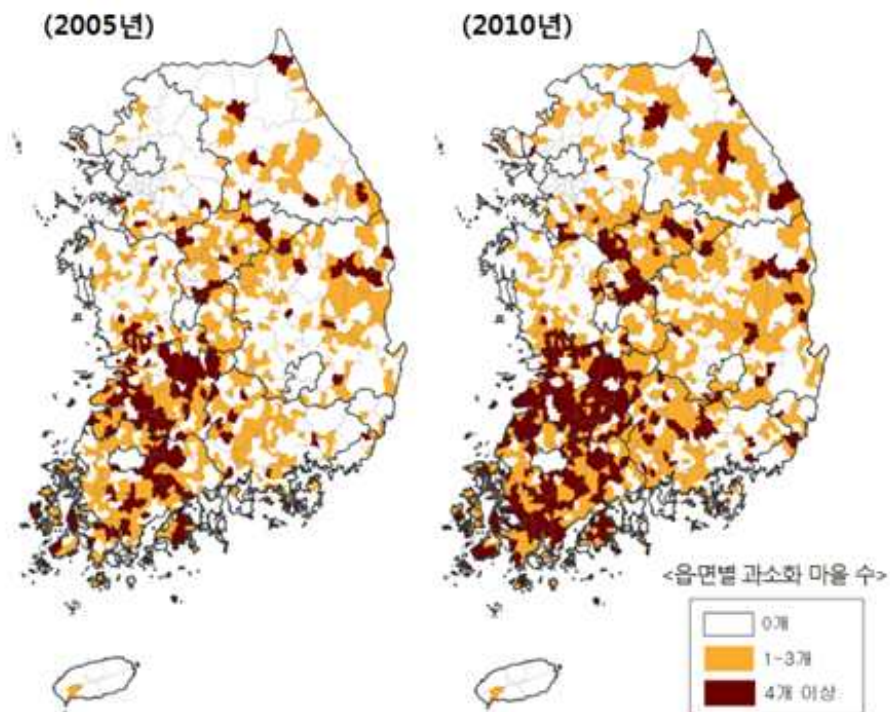


그림 5-12. 과소화 마을 분포변화(2005년 - 2010년)

표 5-9. 전국 과소마을 현황표(통계청 인구주택총조사)

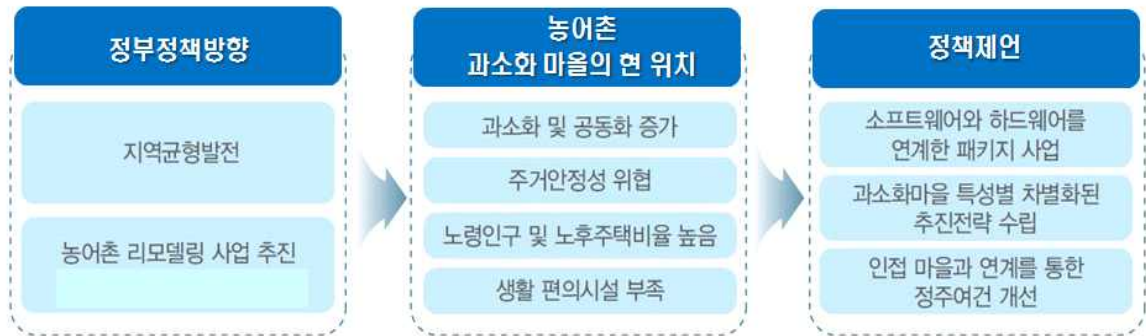
구 분	2005년	2010년
광역시	15 (1.6)	60 (6.0)
경기도	82 (2.1)	148 (3.7)
강원도	87 (4.0)	114 (5.2)
충청북도	164 (5.8)	258 (3.5)
충청남도	106 (2.4)	158 (3.5)
전라북도	714 (14.1)	1,027 (20.1)
전라남도	505 (7.7)	780 (11.7)
경상북도	161 (3.1)	223 (4.3)
경상남도	212 (4.4)	322 (6.8)
제주특별자치도	2 (1.2)	1 (0.6)
전체	2,048(5.7)	3,091(8.5)

주 : ()안은 시도별 마을 수 대비 과소화 마을 수 비중

○ 과소화마을 분포현황

- 고령화 및 마을 공동화 현상으로 가구 20호미만의 과소화 마을이 전국에 3000개 이상으로 농촌마을의 8.5%
- 전국적으로 과소화 마을은 전라북도 > 전라남도 > 충청북도 등의 순임
- 주거수준저하, 소득기반 미비로 인구유출 지속화 우려

- 농어촌 마을이 지속적으로 과소화 되지 않기 위해서는 단기대책과 함께 중장기적인 정책 마련을 통해 거주하는 농어민의 주거안정으로 외부인구가 유입될 수 있는 살기 좋은 여건 조성이 필요함



- 과소화 마을의 문제 타결을 위해서는 공동체 기능의 확충방안 다각도 모색이 필요하며 개별 마을 차원이 아닌 복수의 마을들을 연계하여 공동체 기능 확충 모색
 - 개별마을 차원으로만 과소화마을 문제의 해법을 찾는 것은 근본적인 한계가 있으므로 복수의 마을들을 연계하여 공동체 기능 확충 방안 등의 노력요구
 - 인접 농어촌 과소화마을을 연계하여 정주여건 개선을 위한 편의시설(문화시설, 커뮤니티 시설 등)공급



그림 5-13. 과소화마을 공동홈 조성(안)

- 하드웨어인 주거여건 개선사업과 소프트웨어 사업인 수익사업 등을 연계한 패키지 사업으로 시너지효과 극대화 필요
- 농어촌 마을에서는 주거환경의 개선도 중요하지만 주거환경개선에 선행하여 소득원 개발, 작목반 구성 등의 요소 또한 중요한 요소임
- 농어촌마을의 정주여건 개선을 위한 소프트웨어 사업으로 노년교육, 건강생활 프로그램이 필요함. 하드웨어 사업의 경우 공통적으로 마을경관조성, 환경보전 시설지원, 생활편의시설 조성 사업들이 필요하며, 노후주택 비율이 높은 경우 노후주택정비와 슬레이트 철거 필요

소프트웨어 부문	하드웨어 부문
<ul style="list-style-type: none"> • 마을기획 컨설팅 • 홍보 마케팅 • 마을리더 양성 • 주변 교육 및 마을 사업 교육 • 노년 교육 : 노인대학, 한글교육, 실버컴퓨터 교실 등 • 건강생활 프로그램 : 생활체조, 건강관리시설, 영화상영관 등 • 마을 상품 개발 	<ul style="list-style-type: none"> • 농어촌 체험시설 • 마을경관 조성 : 소공원 조성, 담장정비, 꽃길 조성 등 • 농작물 환경개선 : 가공시설, 생산기지지원 • 마을기반정비 : 도로, 주차장, 상·하수도, 전기·통신 • 노후주택·빈집 정비 • 페슬레이트 철거 • 환경보존시설지원 : 쓰레기처리·마을 하수도처리시설 • 임대·분양주택 조성 • 생활편의시설 조성 : 마을회관 개·보수, 정자, 주차장 등

그림 5-14. 농어촌마을 유형별 소프트웨어 사업 및 하드웨어 사업

- 대중교통 등 공공서비스 여건 불리함으로 삶의 질 향상 정책의 지속적 추진
- 향후 마을 과소화와 공동화 그리고 도시민의 정주 수요증가 등 향후 예상되는 복합적인 변화에 대응할 수 있는 리모델링 사업화 추진필요
- 농어촌정비법 등 현행 법률에 근거해서 사업추진에 제약있을 경우 관련 법령 재개정을 비롯한 개편방향 모색
- 『농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법』 적용하여 추진(2013.4.30국회 의결)
- 주민 스스로 주택을 신축·개보수하고 정부는 공공시설, 기초인프라를 통합지원하는 『주민참여형 마을통합개발방식』을 적용
- 노후주택 개량, 슬레이트 처리, 마을 기반정비, 독거노인 공동생활형 주택 조성, 주택에너지효율화 등을 마을 단위로 통합 정비 가능

표 5-10. 농어촌 주거공간 조성사업별 비교

구 분	농어촌주거환경개선사업	정주권개발사업	문화마을조성사업	전원마을조성사업	농촌마을종합개발사업
사업목적	주거환경개선	농어민의 복지향상을 위한 면 단위 종합개발	정주공간 재편 분산마을 집산화	도시민의 농촌유입 촉진	살고 싶고, 찾고 싶은 정주공간 조성
공간범위	자연마을	면	중심마을 이상	자연마을	3~5개 마을의 소권역
사업대상	택지조성	마을기반정비	택지조성	택지조성	마을경관개선
	주택개량	농촌산업개발	주택건축	주택건축	기초생활시설
	마을내 도로장비	문화복지시설	공동이용시설	마을기반시설	소득기반시설
	상하수도 정비	환경보전시설	상하수도 정비	공동이용시설	지역역량강화
사업규모	20호 이상(대부분 소규모)	면 전체	100~300호~50호 이상	20호 이상	3~5개 마을의 소권역
사업주체	시장·군수	시장·군수	시장·군수	시장·군수·구청장, 농어촌공사, 마을정비조합 등	시장·군수
사업비	10~14억원/마을	45억원/면	30~50억원/마을	10~30억원/마을	40~70억원/권역
도입시점	1976년	1990년	1991년	2004년	2004년
추진실적	544개 마을 (1976-1991)	795개 정주권 면 (1990-2007)	197개 마을 (1991-2004)	123개 마을 (2004-2010)	301개 권역 (2004-2010)

자료 : 농어촌지역 삶의 질 제고를 위한 농어촌뉴타운사업 발전방안, 국토연구원, 2010

3. 주거복지

3.1. 주거수준 향상

- 최저주거기준 미만 가구에 대한 조기해소를 목표로 도민의 전반적인 주거수준 향상을 위해 소득분위별 주거복지 지원 프로그램을 차별화하여 체계적인 주거복지지원시스템 구축
- 최저주거기준 미만 가구의 점진적 해소 : 현재 최저주거지 미만 가구의 데이터 베이스 구축을 통한 체계적 지원과, 구조, 성능, 및 환경 기준 측면의 최저주거기준 미만 가구의 파악 및 개선지원
- 소득 분위별 차별화된 주거복지 지원 프로그램 체계화



- 소득별 · 세대별 맞춤형 주거복지 지원 강화
- 저소득 신혼부부, 소년소녀가장, 시설퇴소아동, 기초수급자 등에 대한 전세 임대 공급 확대
- 신혼부부 : 신혼부부를 위한 소규모 주택공급, 도시형 생활주택 개발 등
- 대학생 : 대학생 전용 임대주택 개발 및 대학생 전세 임대
- 고령자 : 지속적으로 증가하는 고령화 사회에 맞춰 실버주택 공급, 고령자 용 임대주택
- 저소득층 : 저소득층을 위한 소규모 주택 공급
- 특수계층 : 저소득 · 특수계층 주거복지 향상

- 취약계층 복지프로그램 연계
 - 저소득층 등의 취약계층은 복지프로그램과 연계하여 삶의 질이 높아 질 수 있도록 정부와 관계기관에서 체계적으로 관리할 필요성이 있음
 - 공공임대주택 거주자 중 저소득 독거노인, 장애인가구, 한부모가정 등 복지 서비스 지원 대상계층에 대해서는 주거복지와 더불어 복지프로그램과의 연계를 통해 삶의 질을 향상할 수 있도록 추진
 - 이를 위해 공공임대주택 관리사무소에 비상근 사회복지사 근무를 시범운영하여 단지내 사회복지서비스 대상계층의 집중 관리 및 복지서비스의 원활한 연계를 도모하도록 추진
 - 복지, 의료시설과 노인용 주거시설의 연계 강화

3.2. 공공임대 주택 공급유형의 다양화

- 중앙정부의 국민임대주택 건설계획에 의거 지속적인 공급을 추진하여 공공임대주택 재고 확보를 꾀하되 지역별 수요특성에 의거 공급형태의 다양화를 추진
 - 인구주택총조사와 주거실태 및 수요조사결과를 바탕으로 전남도내에 필요한 공공임대 주택 공급계획의 조정에 대한 면밀한 검토 실시
 - 장기 공공임대주택 활성화
- 기성시가지 정비사업을 통한 공공임대주택 공급 지속
 - 사회적 혼합 문제, 직주근접 등을 감안하여 현 생활을 유지할 수 있도록 기성시가지 정비사업을 통한 공공임대주택 확보
- 공공임대 주택 공급시 현재와 같이 대규모 단지화 건설을 지양하고 수요조사를 통한 100세대 이하의 소규모 단지화를 추진
 - 지역의 입지 및 입주수요에 맞게 단지의 소규모화 추진 (지역특성에 맞는 공공임대주택 디자인 접목 시 건축비 일부 지원 등 추진)
- 공공임대 주택 공급으로 주거안정을 지원하되, 사회복지 프로그램과 연계하여 종합적인 주거복지 지원 시스템이 구축될 수 있도록 추진
 - 저소득 독거노인, 장애인가구, 한부모 가정 등 복지서비스 지원 대상계층에 대해서 주거복지와 더불어 복지프로그램과의 연계를 통해 삶의 질을 향상할 수 있도록 추진

- 분납임대, 장기전세, 영구임대 등 임대주택 다양화
 - 거주자가 현 생활권을 유지하면서 현재 소득으로 거주할 수 있도록 기존의 단독주택, 다가구/다세대주택, 연립주택, 미분양 아파트 중 국민주택규모 (85㎡) 이하의 주택을 임대하여 국민임대주택 공급대상계층에 재임대하거나 기존주택을 매입해 국민임대주택으로 활용함
 - 또한 저소득층의 공공임대주택 주거상향으로 발생하는 임대료 상승에 대하여 주거비와 동일한 수준을 유지함으로써 임차자의 경제적 부담을 줄일 수 있는 방안을 고려함
- 장기 공공임대주택 활성화
 - 소득에 따라 저소득계층은 공공임대주택 공급 및 전월세자금 지원 등으로 주거안정 도모
 - 정부지원 시 주택구입이 가능한 계층에게는 주택금융 지원을 확대하여 자력으로 주거문제를 해결하도록 유도
 - 특정지역에 공공임대주택이 건설됨으로써 저소득층의 주거입지 선택이 제약되며, 저소득층만 거주하는 공공임대주택단지가 슬럼화 되는 문제가 발생하므로 지역 교환 Trade-off System 정책의 도입필요

표 5-11. 외국의 공공임대주택 비율

국가 (도시)	싱가포르	홍콩	핀란드 (헬싱키)	프랑스 (파리)	영국 (런던)	일본 (동경)	캐나다 (토론토)
비율	79%	64%	31%	30%	21%	8%	8%

자료 : The Housing Indicators Program, IBRD, 1992

- 최근 전월세 주택의 수요가 높은 추세와 외국의 공공임대주택 비율을 감안하면, 공공임대주택은 공공의 재원으로 건설하여 공공이 소유하고 주택의 수명이 다할 때까지 임대주택으로만 활용하는 영구임대 주택을 공급하여 전월세 주택의 수요에 대처하는 것이 중요함

3.3. 고령자 주거지원

- 고령자를 배려한 주거설비 및 주택구조 개조 및 주거환경조성

- 고령자를 배려한 배리어-프리화(무장애공간)의 주택개조 (노인가구 조택개조 매뉴얼을 기본으로 활용)
- 주택개조 지원 대상 및 지원 시스템 구축
 - 노인수발보험제도와 연계하여 중증수발대상 고령자 및 장애인 가구에 대해서 우선적 주택개조 지원을 추진함. 자치단체의 재정지원과 본인 부담에 대한 수요조사를 통해 세부계획 수립하여 추진
 - 일반 고령자 및 장애인 대상으로 주택개조자금에 대한 저리 융자 시스템을 실시
 - 주택개조 지원을 원활하게 추진하기 위해서 개조사업자와 개조 담당자등 관련인이 상호 협의가 가능한 원스톱 시스템 구축이 필요함
- 고령자용 공공임대주택 공급
 - 고령자용 공공임대 주택 공급(단기적으로 기존 임대주택을 무장애공간화 추진 및 신규 임대주택은 저층 중심의 고령자용 주거설비를 갖춘 주택의 일정비율 공급 유도)
- 고령가구를 위한 주택공급방안은 노인이 쉽게 주거공간을 활용하고 오랜 기간동안 주거안정성을 유지하며 노인복지와 연계하여 추진
 - 고령자들의 생활서비스 향상을 위해 복지정책과 연계된 주택정책을 수립하고, 주거서비스와 복지서비스를 연계하여 추진



그림 5-15. LH공사의 울릉도 임대주택(110세대)

- 노인전용 주택 공급 활성화를 위한 민간자본 유인책 마련
 - 고령인구를 위한 주택은 공공부문 뿐만 아니라 민간부문에서 일정부문 담당하여 지속적으로 추진되는 것이 필요함. 특히, 노인전용 주택에 대한 수요가 증가되는 시점에서 민간자본의 참여가 중요함

- 신규주택 공급시 노인전용 주택을 일정비율 이상을 공급하는 경우, 다양한 인센티브 제공
- 비도시지역 고령가구를 위한 노인전용 주택단지 조성

○ 고령자 주택유형 제시

36m²/저층 공동주택유형



위 치	주요 내용
현관	-현관 내외부를 연결하는 단차 제거(경사로, 경사판이용 가능) -경사로 유효폭 1200mm이상, 기울기1/18~1/12, 경사로의 시작과 끝은 평평한 상태 유지 -앉음 의자, 벽 부착용 의자 설치
침실	-침실, 거실, 화장실을 동일 층에 배치 -침대부근에 비상연락장치 및 안전손잡이 설치
거실	-휠체어 회전이 가능한 가구배치 (1500mm X 1500mm) -미끄럽지 않는 바닥재질, 부드럽고 따뜻한 느낌의 재료 설치 -외부인 방문을 인지하고 응대가능한 인터폰 설치
화장실	-양변기 부근 안전 손잡이 설치 -미끄럽지 않는 바닥 재질, 위생도기와 대비되는 색상 사용 -세면대 상단은 바닥으로부터 750~850mm, 하단은 650mm 이상 되는 높이에 설치하고 세면대 하부 여유공간 확보 -휠체어 회전이 가능한 가구배치 (1500mm X 1500mm)
부엌, 식당	-작업대 하부 무릎이 들어갈 수 있게 설치(650mm이상) -사용이 편리한 위치에 수납공간 활용(600~1200mm) -가열대나 조리대 주변은 내열성이 있거나 방염처리 마감
발코니, 다용도실	-유효폭은 1500mm이상, 통로폭은 600mm이상 확보 -발코니 난간 높이는 800~1100mm사이

4. 권역별 주택정책

4.1. 권역별 주택 및 인구특성

가. 인구 및 가구특성

- 인구 및 가구 특성을 보면 목포시, 여수시, 광양시, 순천시, 무안군, 영암군, 화순군은 생산도시 인구·가구 특성이 나타며
- 노령연령층 비율이 높은 나주시, 담양군, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군, 강진군, 해남군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군은 농촌권 인구·가구 특성이 나타남

표 5-12. 전라남도 인구특성(2010년 기준)

인구특성	대상 시군
30대 인구비율이 가장 높음	목포시, 영암군
40대 인구비율이 가장 높음	여수시, 순천시, 광양시, 무안군, 화순군
50대 인구비율이 가장 높음	-
60대, 70대 인구비율이 가장 높음	나주시, 담양군, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군, 강진군, 해남군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군

자료 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

표 5-13. 가구특성(2010년 기준)

가구특성		대상 시군
자가비율	전월세비율	
60%미만	30% 이상	목포시, 여수시, 광양시
60~70%미만	30% 이상	순천시, 화순군
	20~30% 미만	무안군
	10~20% 미만	영암군
70~80%미만	20~30% 미만	-
	10~20% 미만	나주시, 영광군, 장성군
80%초과	15~20% 미만	-
80%초과	10~15% 미만	구례군
	10% 미만	담양군, 곡성군, 고흥군, 보성군, 장흥군, 강진군, 해남군, 함평군, 완도군, 진도군, 신안군

자료 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

- 시 지역을 중심으로 아파트 비율이 높으며, 특히 광양시가 높게 나타나
으며, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군, 강진군, 완도군, 담양군, 곡성군,
함평군, 진도군, 신안군 등은 단독주택 비율이 높은 것으로 나타남

표 5-14. 주택유형별 분포비율(2010년 기준)

구 분	주택유형별 특성		대상시군
	아파트 비율	단독주택 비율	
아파트중심권	60% 초과	30~40% 미만	광양시
	50~60% 미만	40~50% 미만	여수시, 순천시
		30~40% 미만	목포시
혼합권	40~50% 미만	50~60% 미만	화순군
	30~40% 미만	60~70% 미만	무안군
단독주택중심권	20~30% 미만	70~80% 미만	나주시
		60~70% 미만	영암군
	10~20% 미만	70~80% 미만	영광군, 장성군
		80~90% 미만	해남군
	10% 미만	80~90% 미만	구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군, 강진군, 완도군,
		90% 이상	담양군, 곡성군, 함평군, 진도군, 신안군

자료 : 통계청, 인구주택총조사(2010)

표 5-15. 주택보급율과 인구천명당 주택수(2010년 기준)

(신)주택보급율	인구천명당 주택수	대상 시군
100% 미만	300~350호 미만	목포시,
	350~400호 미만	담양군, 화순군, 영암군
	400~450호 미만	구례군, 장흥군, 해남군, 완도군, 진도군
	450호 이상	신안군
100~105% 미만	300~350호 미만	여수시, 광양시,
	350~400호 미만	나주시, 무안군, 영광군
	400~450호 미만	보성군, 강진군, 함평군,
	450호 이상	고흥군
105~110% 미만	300~350호 미만	순천시
110% 초과	350~400호 미만	장성군
	400~450호 미만	곡성군

자료 : 전라남도통계연보DB, 인구주택총조사(2010)

표 5-16. 시·군별 주택보급율과 인구천명당 주택수(2010년 기준)

구분	주택보급률 (백분율)	인구천명당 주택수(호)
목포시	96.7	312
여수시	101.8	335
순천시	107.1	322
나주시	103.9	394
광양시	104.5	334
담양군	90.6	362
곡성군	110.7	411
구례군	98.8	411
고흥군	104.2	459
보성군	104.5	446
화순군	95.7	387
장흥군	94.5	430
강진군	100.2	420
해남군	87.4	412
영암군	97.0	385
무안군	103.4	357
함평군	100.4	420
영광군	102.6	398
장성군	118.4	381
완도군	99.6	416
진도군	96.9	443
신안군	92.7	469

자료 : 전라남도통계연보DB, 인구주택총조사(2010)

나. 주택정책 목표와 방향

- 광주근교권 (나주시, 담양군, 곡성군, 화순군, 함평군, 영광군, 장성군)
 - 담양군과 화순군은 주택부족지역으로 지속적인 신규주택 공급이 필요하며, 나주시와 영광군은 주택공급 관리가 필요함

표 5-17. 시·군별 주택특성(광주근교권)

구분	총인구	가구수	보급률(%)	인구천명당 주택수	주택유형별 아파트 비율(%)
나주시	91,540	41,284	103.9	394.3	24.8
담양군	48,448	20,989	90.6	361.7	6.1
곡성군	32,290	14,449	110.7	410.9	7.1
화순군	70,149	29,494	95.7	386.6	40.3
함평군	37,186	17,716	100.4	420.4	4.1
영광군	57,885	25,652	102.6	397.8	19.3
장성군	47,486	15,531	118.4	381.4	17.8

자료 : 전라남도통계연보DB

- 단독주택 비율이 높은 지역으로 단독주택지의 주거환경이 열악하므로 환경 개선을 위한 커뮤니티 공간과 주차공간 등의 확보가 필요함
 - 곡성군, 나주시 화순군, 함평군은 노인독신가구가 증가하는 지역이므로 이들을 위한 임대주택 건설 활성화가 필요함
- 동부권 (여수시, 순천시, 광양시, 구례군, 고흥군)
- 여수시, 순천시, 광양시, 구례군은 지속적인 주택공급 관리가 필요하며, 여수시, 순천시, 광양시는 전체주택 중 아파트가 차지하는 비율이 각각 52.6%, 57.0%, 62.7%에 달하는 아파트 과다지역이므로 아파트 외의 저층저밀 주택위주로 공급
 - 여수시, 광양시는 미혼의 공단근로자와 외국인근로자를 위한 기숙사형 주거나 임대주택 공급이 필요하며, 구례군, 고흥군은 노인독신가구비율이 높으므로 이들의 주거특성을 고려한 노인임대주택공급이 필요함

표 5-18. 시·군별 주택특성(동부권)

구분	총인구	가구수	보급률(%)	인구천명당 주택수	주택유형별 아파트 비율(%)
여수시	295,878	110,613	101.8	335.0	52.6
순천시	274,195	89,484	107.1	322.0	57.0
광양시	146,679	53,423	104.5	334.1	62.7
구례군	27,565	11,952	98.8	410.9	6.7
고흥군	74,375	35,151	104.2	459.0	5.7

자료 : 전라남도통계연보DB

○ 중남부권 (보성군, 장흥군, 강진군, 완도군)

- 장흥군, 강진군, 완도군은 인구천명당 주택수 지표는 다른 시·군에 비해 높으나 주택보급률이 낮은지역으로 지속적인 주택공급 관리가 필요함
- 단독주택 비율이 높은 지역으로 단독주택지의 주거환경이 열악하므로 환경 개선을 위한 커뮤니티 공간과 주차공간 등의 확보가 필요함
- 보성군, 장흥군, 강진군, 완도군은 60~70대 고령인구가 차지하는 비율이 각각 36.6%, 34.0%, 33.4%, 33.2%에 달하며, 노인독신 가구 비율도 높아 노인용 임대주택 건설, 공급이 필요함

표 5-19. 시·군별 주택특성(중남부권)

구분	총인구	가구수	보급률(%)	인구천명당 주택수	주택유형별 아파트 비율(%)
보성군	49,256	22,833	104.5	446.4	9.0
장흥군	42,732	19,878	94.5	430.4	8.1
강진군	41,910	18,483	100.2	419.6	7.1
완도군	54,869	25,967	99.6	415.9	6.3

자료 : 전라남도통계연보DB

- 서남권 (목포시, 해남군, 영암군, 무안군, 진도군, 신안군)
 - 이 지역은 주택부족지역으로 지속적인 주택공급 관리가 필요함
 - 목포시는 전체주택 중 아파트가 차지하는 비율이 56.3 달하는 아파트 과다 지역이므로 아파트 외의 저층저밀 주택위주로 공급
 - 진도군, 신안군은 단독주택 비율이 높은 지역으로 자원을 활용한 전원주택 위주의 차별화된 주택공급 필요함
 - 해남군, 진도군, 신안군은 노인독신 가구 비율이 높으므로 이들의 주거특성을 고려한 노인임대주택공급이 필요함

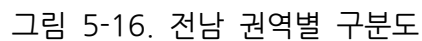
표 5-20. 시·군별 주택특성(서남권)

구분	총인구	가구수	보급률(%)	인구천명당 주택수	주택유형별 아파트 비율(%)
목포시	247,442	98,181	96.7	312.3	56.3
해남군	80,394	35,678	87.4	411.5	11.9
영암군	64,334	27,248	97.0	384.7	27.0
무안군	75,928	31,572	103.4	357.3	30.6
진도군	34,077	15,782	96.9	443.0	4.6
신안군	45,837	22,374	92.7	468.9	0.3

자료 : 전라남도통계연보DB

다. 권역별 특성

- 『제3차 전라남도종합계획 수정계획』에서 설정한 전남22개 시·군을 경제권, 생활권과 지리적 인접성을 기준으로 권역으로 분류하여 권역의 특성을 살리면서 지역 내 조화로운 발전을 촉진하는 지역발전 공간구조 반영



- 표 5-21. 권역별 인구특성(2010년 기준)

자료 : 전라남도통계연보DB

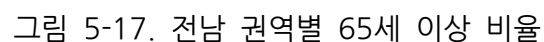


표 5-22. 권역별 가구특성(2010년 기준)

구분	광주근교권	동부권	중남부권	서남권
권역별 자가비율	78.8%	64.1%	86.4%	68.9%

자료 : 전라남도통계연보DB

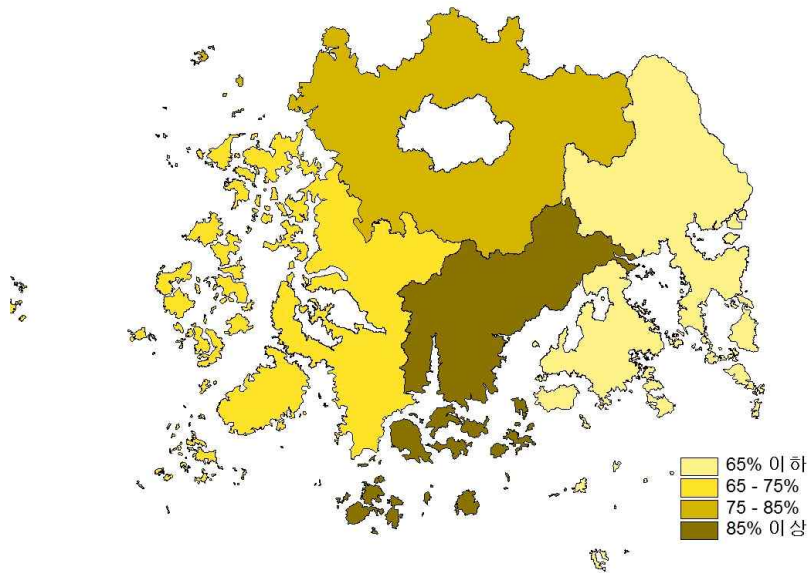


그림 5-18. 전남 권역별 자가 비율

- 권역별 주택 노후도는 광주근교권과 중남부권이 높게 나타남

표 5-23. 권역별 노후도(2010년 기준)

구분	광주근교권	동부권	중남부권	서남권
권역별 노후도 (1994년 이전 주택 비율)	60.5%	58.3%	67.6%	55.4%

자료 : 전라남도통계연보DB

- 아파트 비율이 높은 지역의 경우, 대부분 주택부족권에 속해 있는 반면, 단독주택 비율이 높은 지역은 주택충분권에 속해 있어 도시지역의 과밀화가 심화되고 있는 상태임

- 노인연령층 비율이 높은 지역일수록 주택이 충분하고 단독주택 중심 특성을 보임

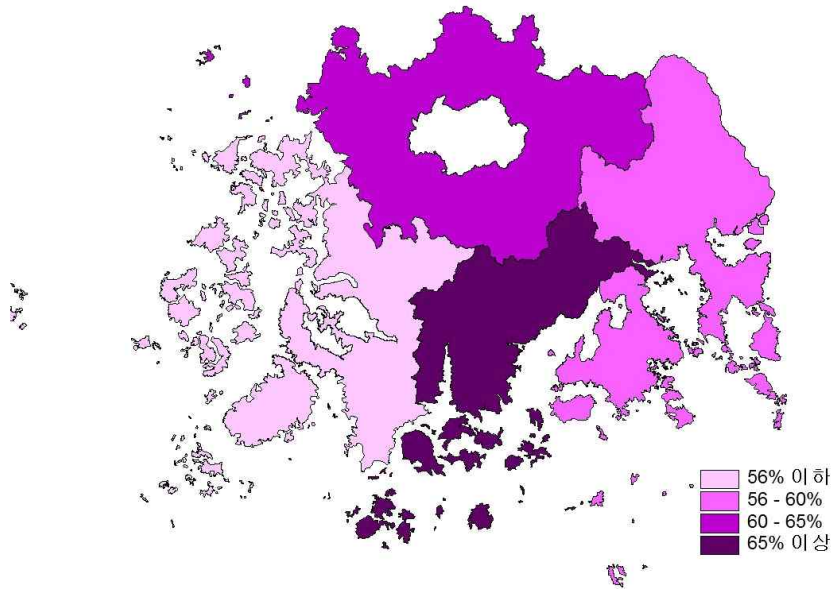


그림 5-19. 전남 권역별 노후도(94년 이전 주택 비율)

표 5-24. 전라남도 권역별 특성 (2010년 기준)

권역구분	대상시·군	주택의 수급특성	연령특성
광주근교권	나주시, 담양군, 곡성군, 화순군, 함평군, 영광군, 장성군	혼합권	60~70대 중심
동부권	여수시, 순천시, 광양시, 구례군, 고흥군	주택부족권	시지역 40대 중심 군지역 60~70대 중심
중남부권	보성군, 장흥군, 강진군, 완도군	혼합권	60~70대 중심
서남권	목포시, 해남군, 영암군, 무안군, 진도군, 신안군	주택부족권	연령혼재

비고 : 혼합권은 주택부족 지역과 주택충분 지역이 군집된 권역임

4.2. 주택현황을 고려한 권역별 주택정책 시행

- 4개권역의 지역특성에 맞는 맞춤형 주택의 공급계획 수립
- 재건축 재개발은 지역실정에 맞게 각 지역별 도시주거환경 정비계획에 의거하여 추진하거나 이를 위한 별도 계획을 수립
- 권역별 주택공급과 주택유형은 지역실정에 적합한 밀도계획에 따라 주택공급 체계 구축
- 1인가구 증대 등 가구변화에 대응하는 주택공급

표 5-25. 권역별 주택정책 추진 목표와 방향

권역구분	주택정책 추진목표와 방향
광주근교권	<ul style="list-style-type: none"> • 대도시 근교의 농촌형 지역으로 주택보급률이 낮은 담양과 화순에 충분한 주택공급이 필요하며, 노후주택 비율이 높은 권역으로 주거환경 측면의 관리 필요 • 단독주택 중심의 아파트 혼재지역으로 전원주택공급 측면 고령 및 노령인구 비율이 높으므로 임대주택공급 필요
동부권	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트와 단독주택 중심의 도농혼합지역으로 광양만권의 지속적인 개발에 따른 인구유입을 감안하여 적정수의 주택을 지속적으로 공급하되 주택공급보다는 주택 다양화에 주택정책의 초점 • 미혼에 의한 1인가구를 위한 임대주택 공급 확대
중남부권	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택이 중심이 되는 전형적인 농촌지역으로서, 전원주택 위주의 차별화된 주택공급 필요 • 노후주택에 따른 주거환경측면의 관리 필요 • 65세이상 인구가 가장 많은 지역으로 노인독신가구를 위한 임대주택 공급 필요
서남권	<ul style="list-style-type: none"> • 전체적으로 주택보급률이 낮은 지역으로 지속적인 주택공급이 필요하며, 해안권은 저층저밀 주택위주로 공급필요 • 수려한 자연경관을 활용한 다양한 형태의 주거공간 개발 유도 필요

제6장 실행방안

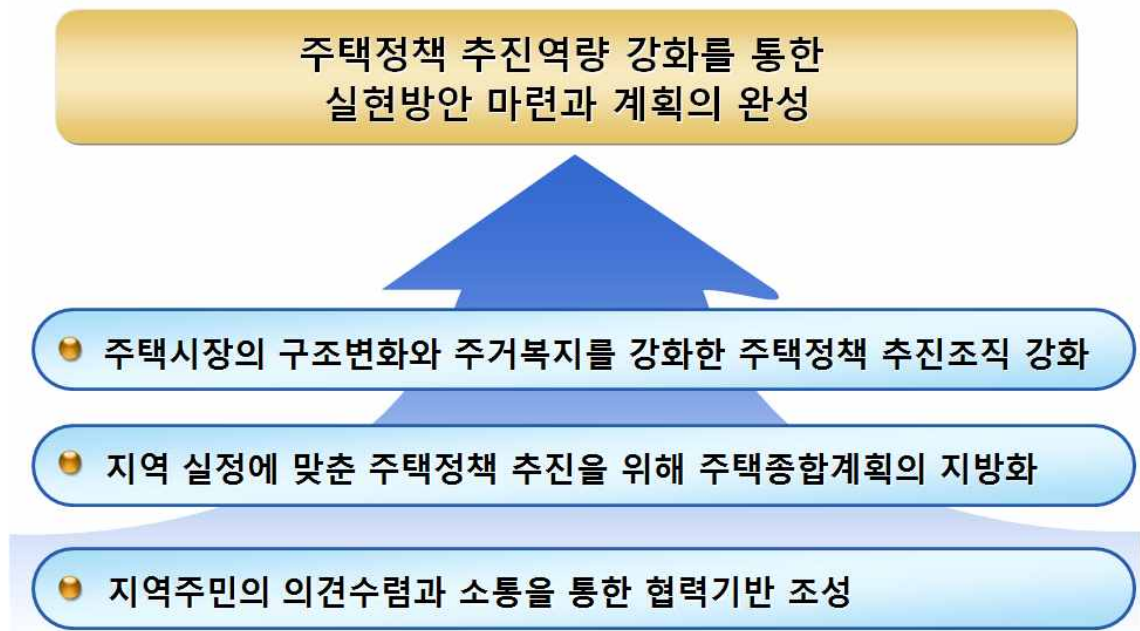


그림 6-1. 주택정책 실행방안

1. 주택정책 추진역량 강화

1.1. 주거복지를 강화한 주택정책 추진조직의 확대

- 주택종합계획의 추진을 위해 안전행정국 행복마을과의 중심적 역할 수행
- 주거복지정책 등 핵심과제의 효율적인 추진과 계획의 총괄적인 조정 및 관리를 위해 일선행정조직의 확대보강
 - 국민임대주택 공급이 신규택지개발 뿐만 아니라 기성시가지 정비, 매입 등 다양한 방법을 통해서도 가능하며 관리의 중요성을 감안, 전반적인 공공임대주택 계획과 정책의 추진 및 임대료보조 등 가구지원 계획과 사업 추진을 위해 주거복지 정책 전반을 담당할 수 있는 독립적인조직 신설
 - 특히 국민임대주택 건설과 관리부분에 있어서 체계적인 입주대상지 관리는

물론 주거복지 부분에 대해 기존 사회복지 업무와의 연계성을 강화하고 주거복지 업무의 원활한 수행과 프로그램개발 등을 위해서는 동·읍·면사무소의 사회복지 인력을 보강해야함

- 또한 주택부서에 사회복지 인력을 포함하는 방식이나 일정규모 이상의 공동주택의 경우 관리사무소에는 주택관리사 뿐 아니라 복지업무를 담당할 사회복지사를 파견하여 주거복지를 실현하는 방법을 도입할 필요성 있음

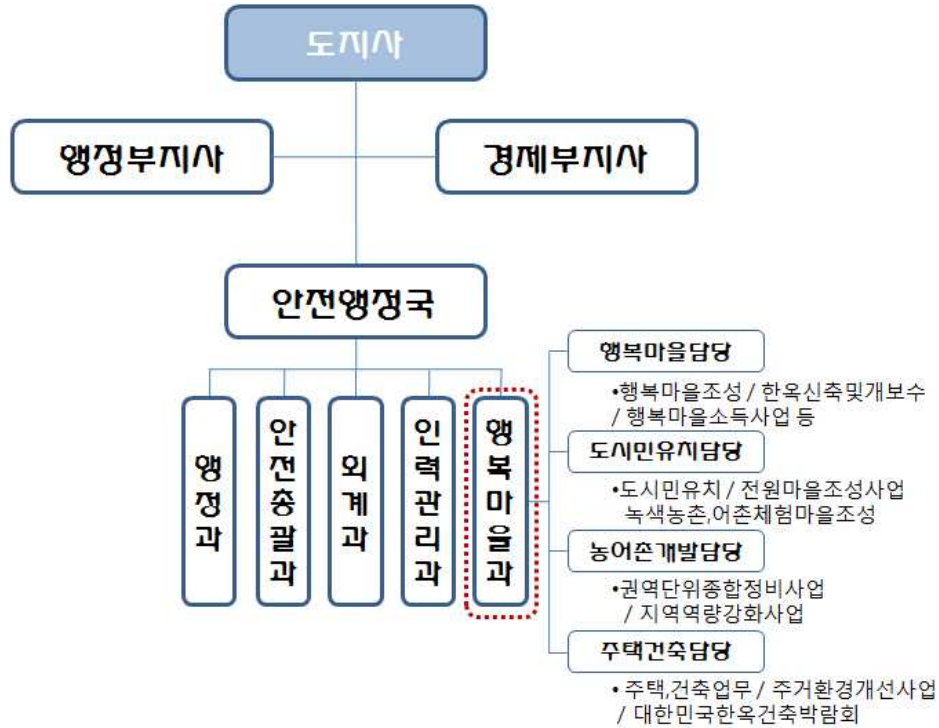


그림 6-2. 전라남도 주택업무 관련 조직도



그림 6-3. 주택업무 행정조직(안)

1.2. 관리책임 부여

- 기성시가지에 대한 노후주택정비 및 재건축·재개발사업 시행 시 도시계획적 범위내에서 이루어져야 하므로 계획인력의 확보와 이해당사자간의 협상중재 역할을 할 수 있는 행정관리자의 필요성
- 공동주택단지의 증가로 철저한 안전관리와 감독, 행정지도가 요구되며, 커뮤니티의 활성화를 도모하고 주민참여를 통한 시민사회단체, 지역단체와의 연대를 강화하기 위한 행정수요의 증가

1.3. 전남개발공사의 주거복지사업 기능 강화

- 계획의 실천을 위해 단기적으로 전남개발공사의 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

2. 지역여건에 맞는 주택정책 추진을 위해 주택종합계획의 지방화

2.1. 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
- 중앙정부 주도 정책추진의 한계를 감안하여 주택공급, 주거복지 등에 대한 지역별 수요를 현실적으로 반영하고 있는 광역지자체 주택종합계획

획을 중심으로 정책을 추진할 수 있도록 계획추진체계 전환 요구

- 중앙정부는 자체적인 재정지원계획을 수립하여 지방정부를 재정적으로 지원하고 이를 통해 중앙정부가 지향하는 목표를 지방정부 계획에 반영하는 체계구축이 필요

2.2. 중앙정부와 지자체간 연계강화

- 계획 추진을 위해 중앙정부의 행·재정적 지원과 협력 강화
 - 저소득층을 위한 공공임대주택건설과 가구지원 등을 위해 국토교통부, 안전행정부, 보건복지부 등)의 행정, 재정적 지원과 전라남도 자체적인 택지개발 사업 등을 위해 중앙정부와 법제도 변경에 대한 의견조율 지속
- 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

2.3. 정책성과지표의 관리 및 재정확보

- 중장기주택종합계획은 수립 후 변경 가능성을 전제하여 매년 주기적으로 주택 및 주거현황을 분석하고 정책성과 등을 관리하며 보다 합리적인 주택정책 방향을 제시하는 피드백 과정이 필요함
- 정책관리지표 설정 및 운영
 - 주택보급률 / 공공지원가구비율 / 최저주거기준미달가구 / 주거비부담 등
- 재정확보방안
 - 국민주택 차입금, 정부보조금, 재건축부담금 등으로 재원을 마련하여 전라남도 주택정책 추진
 - 중장기적으로 지방세 규모 확대를 통해 전라남도 주택정책 재원확대 모색

3. 주택자금조달계획

3.1. 주택관련 재원확보의 필요성

- 전라남도는 주택관련 재원이 미미한 실정이나 주택종합계획에서 제시하는 정책을 추진하기 위한 자금력이 요구되므로 재정부담 및 재원확보에 대한 논의가 필요함
 - 계획상의 저소득층을 위한 정책 추진 시, 막대한 자금이 소요될 것으로 예상됨
 - 주거환경정비사업 추진을 위한 장기적인 예산 마련 시급함
- 대표적인 재원인 국민주택기금은 과거 공공임대주택 건설과 소형분양주택 건설, 전세자금융자, 주거환경개선사업 등에 다양하게 활용되어 왔으나, 주로 국민주택채권을 발행하여 얻은 재원에 의존하고 있는 그 활용범위가 제한적임
- 현재 주택지원과 관련한 재원현황은 국민주택기금 외에 택지조성사업비 특별회계(택지개발사업), 도시·주거환경정비기금(도시정비사업), 교부세·지방비(주거환경개선사업)등이 있음
- 양질의 주택재고의 확보와 낙후지역의 주거환경개선사업을 위해 지역 인프라 개선이 시급한 실정이나 이를 위한 재원마련이 어려워 사업이 연기되거나 미 실시 되고 있는 상황임. 또한 장·단기적으로 도내 공동주택의 재건축사업, 저소득 밀집지역의 재개발사업은 물론 노후주택증가에 따른 개보수 지원 등 상당한 주택지원자금이 요구될 것으로 전망됨
- 따라서 국민주택기금 등의 정부의 주택재원 활용은 물론 임대주택건설 등 추진과제 시행을 위해 전라남도 자체적인 재원확보가 추가로 요구됨에 따라 저소득층을 위한 임대주택건설과 노인가구의 주거비지원 등을 위해 전라남도는 자체적인 주택기금을 조성하여 운영할 필요가 있음

표 6-1. 주택지원과 관련된 재원 현황

구 분	재 원	용 도
택지개발사업	택지조성사업비 특별회계	<ul style="list-style-type: none"> • 택지개발예정지구 토지매입 • 이전적지 토지매입 • 기반시설조성 선투자
주택건설사업	국민주택기금	<ul style="list-style-type: none"> • 중저소득층대상 주택자금지원(공공임대주택, 공공분양주택, 저소득 임차가구에 대한 전세 자금지원 등)
도시정비사업	도시·주거환경정비기금	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업의 조사, 계획, 행정비지원 및 정비사업비 보조 및 용자
주거환경개선사업	교부세, 지방비	<ul style="list-style-type: none"> • 순환주택건설자금 • 기반시설 정비 • 가구당 개량자금 용자

3.2. 주택금융 현황

- 우리나라의 주택금융시장은 공공 주택금융시장(국민주택기금 및 주택금융공사의 주택금융)과 민간 주택금융시장(시중은행, 보험사 등)으로 구분
 - 국민주택기금
 - 주택종합계획을 효율적으로 실시하기 위하여 필요한 자금을 확보하고, 이를 원활히 공급하기 위하여 주택법에 의거 설립된 융자성 정부자금
 - 보금자리론(모기지론)
 - 한국주택금융공사가 국내 주택시장에서 10~30년간 대출 원리금을 나누어 갚도록 설계한 선진국형 장기 주택담보대출(모기지론 : Mortgage Loan)을 목적으로 설립
 - 전라남도는 2010년 334억원, 2011년 701억원, 2012년 1,206억원으로 발행금액은 매년 증가하는 추세임
 - 주택금융신용보증
 - 주택수요자가 주택을 구입, 중도금 및 잔금 납부, 임차, 개량하기 위해 금융기관으로부터 받고자 하는 개인보증과 분양 또는 임대 목적으로 주택을

건설하기 위하여 금융기관으로부터 주택자금대출을 받고자 하는 사업자에 대한 보증이 있음

- 전라남도는 '10년 2,275억원, '11년 6,479억원, '12년 6,986억원으로 발행금액은 매년 증가하는 추세임

■ 주택연금(역모기지론)

- 만60세 이상의 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정한 기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 국가가 보증하는 금융상품으로 평생거주, 지급보장, 공적보증, 낮은 적용금리, 부부 모두 사망시 또는 원하는 때에 정산이 가능, 세제혜택이 있음
- 전라남도는 '10년 65억원, '11년 98억원, '12년 136억원으로 발행금액은 매년 증가하는 추세임

■ MBS

- 금융기관이 주택을 담보로 만기 20년 또는 30년짜리 장기대출을 해준 주택 저당채권을 대상자산으로 하여 발행한 증권으로 자산담보부증권의 일종이다. '주택저당채권 담보부증권'이라고도 한다.
- MBS 발행을 통하여 조성된 재원을 주택구입자금 대출, 전세자금 대출, 중도금대출, 임대아파트 건설 등에 다시 사용함으로써 주거안정과 재산형성에 기여
- 지역에서는 관리하지 않고 본부에서 총괄하여 관리하고 있는데 전국적으로 증가하는 추세

■ 민간의 주택금융 조성 및 공급

- 전국적으로 민간의 주택담보대출은 꾸준한 증가로 '09년 7월 수도권 지역 담보인정비율(LTV)을 강화하고, 총부채상환비율(DTI)을 확대 적용 후 감소 추세
- 전라남도의 경우 예금은행은 감소추세이고 비은행예금취급기관은 증가추세임

3.3. 재원확보 방안

- 2022년 장기종합계획의 실현을 위해서는 자금력이 요구되므로 자체적인 주택재원 확보가 필요함

- 지역적 특성을 고려한 주택정책을 실천하기 위해서는 주택기금의 대폭적인 확대가 필요함
- 주택관련 재원확보방안
 - 각종 도시개발사업이나 도심지 업무용 건축물 신축, 재정비사업을 추진할 때에 개발부담금의 일부 확보
 - ‘주택법 제73조(국민주택사업특별회계의 설치 등)’에 의거 특별회계 설치
 - 자체예산의 일부를 출연하는 방안 고려
 - 사업 추진 시 민간자본의 유치가 가능한 사업 또는 시설을 선정 민자유치 방안을 검토
 - 국민주택기금의 기능중의 일부(분양주택지원)는 민간부문으로 이전하고, 공공성(임대주택지원, 주거지원)을 강화하는 방향으로 특화를 통한 재원 활용의 효율성 증대 필요

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 통한시책추진
- 단기적으로 이해당사자의 참여를 보장하기 위한 제도적 뒷받침이 선행되어야하며, 장기적으로 행정 및 공공조직이 이해당사자에 대응하는 사회·문화적 분위기를 혁신하는 지속적인 자구 노력 필요
- 단기적 방안으로 주택종합계획의 목표를 실천하기 위한 주민참여의 제

도적 뒷받침이 필요하므로 주민참여 기존조례 등의 자치법규정비

- 장기적으로는 지역 구성원 사이의 신뢰를 높여야 하므로,
 - 첫째, 주민들이 스스로 주택 및 주거환경을 둘러싼 갈등을 해소하고 의사결정을 내릴 수 있도록 충분한 시간을 보장
 - 둘째, 행정조직 및 전문가는 고도의 분석기법을 동원하여 주민들이 합리적인 선택을 할 수 있도록 지원하는데 주력
 - 셋째, 주민들의 결정을 행정조직에서 존중하는 사회적 분위기를 마련해야함

부 록

- 1. 전라남도 권역별 인구 및 가구 현황**
- 2. 전라남도 은퇴자도시 조성사업**



1. 전라남도 권역별 인구 및 가구 현황

1.1. 전라남도 권역별 인구현황

전라남도 권역		1995년 인구총합 (명)	2000년 인구총합 (명)	2005년 인구총합 (명)	2010년 인구총합 (명)
광주근교권	나주시	116,322	108,962	98,770	91,540
	담양	61,260	55,459	50,844	48,448
	곡성	41,780	41,276	34,343	32,290
	화순	70,788	78,850	74,195	70,149
	함평	51,703	45,369	40,437	37,186
	영광	76,199	72,910	61,684	57,885
	장성	58,964	56,223	49,710	47,486
	계	477,016	459,049	409,983	384,984
동부권	여수시	407,309	324,217	302,391	295,878
	순천시	251,316	270,698	271,961	274,195
	광양시	129,177	138,097	138,730	146,679
	구례	36,454	33,663	29,687	27,565
	고흥	112,399	101,071	84,023	74,375
	계	936,655	867,746	826,792	818,692
중남부권	보성	70,061	61,423	53,291	49,256
	장흥	60,135	53,487	45,758	42,732
	강진	55,052	49,313	42,828	41,910
	완도	74,033	67,033	59,065	54,869
	계	259,281	231,256	200,942	188,767
서남권	목포시	239,571	245,831	243,872	247,442
	해남	104,660	99,358	86,488	80,394
	영암	62,400	65,495	62,857	64,334
	무안	75,049	70,467	62,385	75,928
	진도	47,262	42,263	36,627	34,077
	신안	62,856	53,164	46,519	45,837
	계	591,798	576,578	538,748	548,012

자료 : 전라남도통계연보DB

- 2010년 광주 근교권 총인구는 3십8만4천명으로 광주광역시 도시연담화로 인해 해년마다 감소하고 있는 것으로 나타나고 있음
- 동부권은 1995년도에 비해 여수시 인구가 2십9만5천명으로 타 동부권 도시들 보다 두드러지게 감소하였으며, 상대적으로 순천시, 광양시는 소폭 증가추세를 나타내고 있음

- 2010년 중남부권, 서남권은 1995년에 비해 지속적인 감소추세를 나타내고 있음

1.2. 전라남도 권역별 65세 이상 인구 현황

- 전라남도 각권역별 65세 이상 인구는 꾸준히 증가하는 추세이며, 특히 광주근교권 및 서남권역이 높은 증가추세를 나타내고 있음
- 2010년도 전체 전라남도 고령화 비율은 동부권이 32.1%로 높게 나타나고 있으며, 중남부권 14.8%로 권역별 지역 중 가장 낮은 고령화 비율을 나타내고 있음

전라남도 권역		1995년	2000년		2005년		2010년	
		65세이상 고령자(명)	65세이상 고령자(명)	비율 (%)	65세이상 고령자(명)	비율 (%)	65세이상 고령자(명)	비율 (%)
합계			254,370	100.0	306,439	100.0	350,900	100.0
광주근교권	나주시	-	16,539	6.5	19,189	6.3	21,270	6.1
	담양	-	8,636	3.4	10,235	3.3	11,924	3.4
	곡성	-	7,444	2.9	8,591	2.8	9,279	2.6
	화순	-	9,845	3.9	12,213	4.0	14,143	4.0
	함평	-	8,318	3.3	9,865	3.2	10,825	3.1
	영광	-	9,718	3.8	11,582	3.8	13,319	3.8
	장성	-	8,493	3.3	10,018	3.3	11,302	3.2
	계		68,993	27.1	81,693	26.7	92,062	26.2
동부권	여수시	-	24,876	9.8	30,374	9.9	36,601	10.4
	순천시	-	21,897	8.6	26,744	8.7	31,204	8.9
	광양시	-	9,224	3.6	11,545	3.8	13,614	3.9
	구례	-	5,545	2.2	6,639	2.2	7,511	2.1
	고흥	-	19,122	7.5	22,075	7.2	23,651	6.7
	계		80,664	31.7	97,377	31.8	112,581	32.1
중남부권	보성	-	11,520	4.5	13,473	4.4	14,415	4.1
	장흥	-	9,538	3.7	11,009	3.6	11,932	3.4
	강진	-	8,438	3.3	10,131	3.3	11,107	3.2
	완도	-	9,793	3.8	12,492	4.1	14,329	4.1
	계		39,289	15.4	47,105	15.4	51,783	14.8
서남권	목포시	-	15,072	5.9	19,198	6.3	25,134	7.2
	해남	-	15,018	5.9	17,949	5.9	20,090	5.7
	영암	-	9,343	3.7	11,296	3.7	12,575	3.6
	무안	-	9,915	3.9	11,896	3.9	14,208	4.0
	진도	-	6,949	2.7	8,505	2.8	9,605	2.7
	신안	-	9,127	3.6	11,420	3.7	12,862	3.7
	계		65,424	25.7	80,264	26.2	94,474	26.9

자료 : 전라남도통계연보DB

1.3. 전라남도 권역별 인구밀도

- 전라남도 권역별 인구밀도는 1995년 549명/㎢에서 2010년 343명/㎢로 점차 낮아지는 추세이며, 2005년 이후 감소폭이 둔화됨
- 2010년 전라남도 평균 인구밀도는 343명/㎢이며, 동부권 주변으로 인구밀도가 높게 나타남. 특히 여수시, 순천시, 광양지역은 타 시군에 비해 높은 인구밀도를 보임
- 서남권내 목포시는 전라남도 전체 지역 중 가장 높은 인구밀도인 4,940명/㎢을 보임

전라남도 권역		1995년	2000년	2005년	2010년
		인구밀도(명)	인구밀도(명)	인구밀도(명)	인구밀도(명)
합계		549.7	373.9	359.5	343.7
광주근교권	나주시	192.7	180.4	163.5	150.4
	담양	134.6	121.9	111.7	106.5
	곡성	76.4	75.5	62.7	59.0
	화순	90.1	100.3	94.3	89.2
	함평	131.8	115.4	103.0	94.8
	영광	161.0	154.1	130.1	122.2
	장성	113.7	108.3	95.9	91.6
	계	128.6	122.3	108.7	102.0
동부권	여수시	4,107.4	651.0	605.6	588.5
	순천시	227.9	298.5	299.7	302.3
	광양시	292.1	309.6	308.8	321.4
	구례	82.5	76.0	67.0	62.2
	고흥	150.4	130.2	108.3	95.8
	계	972.1	293.1	277.9	274.0
중남부권	보성	105.7	92.6	80.3	74.2
	장흥	97.3	86.5	74.0	69.1
	강진	111.7	99.4	85.6	83.8
	완도	192.3	171.0	149.4	138.5
	계	126.8	112.4	97.3	91.4
서남권	목포시	5,206.9	5,230.4	5,219.5	4,940.6
	해남	121.7	115.4	95.3	79.9
	영암	119.2	120.4	111.1	106.9
	무안	173.5	161.6	143.0	169.5
	진도	110.7	98.3	85.0	77.5
	신안	96.4	81.3	71.1	70.5
	계	971.4	967.9	954.2	907.5

자료 : 전라남도통계연보DB

1.4. 전라남도 권역별 가구현황

- 전라남도 권역별 가구는 1995년 668,000가구에서 2010년 799,000가구로 꾸준한 증가세를 나타내고 있음
- 광주근교권, 중남부권은 1995년 이후 가구수가 줄어들고 있으나, 동부권은 1995년도 249,000가구에서 2010년 311,000가구로 타 권역에 비해 높은 가구 증가율을 나타내고 있음

전라남도 권역		1995년		2000년		2005년		2010년	
		가구	(%)	가구	(%)	가구	(%)	가구	(%)
합계		668,753	100.0	723,932	100.0	751,732	100.0	799,520	100.0
광주 근교권	나주시	38,755	5.8	40,178	5.5	40,898	5.4	41,284	5.2
	담양	18,837	2.8	18,940	2.6	19,976	2.7	20,989	2.6
	곡성	13,455	2.0	14,386	2.0	14,077	1.9	14,449	1.8
	화순	22,606	3.4	28,173	3.9	28,835	3.8	29,494	3.7
	함평	17,276	2.6	17,398	2.4	17,553	2.3	17,716	2.2
	영광	23,740	3.5	25,850	3.6	25,162	3.3	25,637	3.2
	장성	18,894	2.8	19,835	2.7	20,228	2.7	20,938	2.6
	계	153,563	23.0	164,760	22.8	166,729	22.2	170,507	21.3
동부권	여수시	91,651	13.7	98,668	13.6	102,450	13.6	110,613	13.8
	순천시	71,803	10.7	83,955	11.6	91,716	12.2	100,273	12.5
	광양시	38,563	5.8	42,670	5.9	46,742	6.2	53,423	6.7
	구례	11,047	1.7	11,660	1.6	11,883	1.6	11,968	1.5
	고흥	36,033	5.4	36,806	5.1	35,902	4.8	35,151	4.4
	계	249,097	37.2	273,759	37.8	288,693	38.4	311,428	39.0
중남부권	보성	22,968	3.4	22,960	3.2	22,862	3.0	22,833	2.9
	장흥	18,934	2.8	19,676	2.7	19,393	2.6	19,878	2.5
	강진	17,821	2.7	18,111	2.5	18,205	2.4	18,783	2.3
	완도	23,156	3.5	24,715	3.4	25,075	3.3	25,274	3.2
	계	82,879	12.4	85,462	11.8	85,535	11.4	86,768	10.9
서남권	목포시	69,868	10.4	79,378	11.0	88,849	11.8	98,181	12.3
	해남	33,324	5.0	35,717	4.9	35,215	4.7	35,660	4.5
	영암	20,516	3.1	23,902	3.3	25,069	3.3	27,248	3.4
	무안	23,366	3.5	24,927	3.4	25,215	3.4	31,572	3.9
	진도	15,743	2.4	15,735	2.2	15,781	2.1	15,782	2.0
	신안	20,397	3.1	20,292	2.8	20,646	2.7	22,374	2.8
	계	183,214	27.4	199,951	27.6	210,775	28.0	230,817	28.9

자료 : 전라남도통계연보DB

1.5. 전라남도 권역별 주택보급률

- 전라남도 권역별 평균 주택보급률은 1995년 이후 2005년까지 109.5%로 증가추세를 나타내고 있었으나, 2010년도에는 100.5%로 감소한 것으로 나타나고 있음
- 권역별로는 동부권역이 2000년 98%에서 2010년 103.3%로 주택보급의 양적인 안정세를 보이고 있는데, 이는 여수, 순천, 광양, 고흥지역 등에 대규모 아파트단지 건설로 주택 보급률이 증가한 것 때문임
- 반면, 중남부권, 서남권은 2005년 이후 대단위 주택사업이 이루어 지지 않아 향후 적절한 주택공급계획이 필요함

전라남도 권역		1995년 주택보급률(%)	2000년 주택보급률(%)	2005년 주택보급률(%)	2010년 주택보급률(%)
합계			99.3	100.9	100.5
광주 근교권	나주시	-	100.3	102.8	103.9
	담양	-	98.9	98.5	90.6
	곡성	-	99.9	102.0	110.7
	화순	-	114.3	112.5	95.7
	함평	-	94.6	95.5	100.4
	영광	-	109.8	103.6	102.6
	장성	-	101.9	103.7	118.4
계			102.8	102.7	103.2
동부권	여수시	-	97.8	97.7	101.8
	순천시	-	95.9	98.1	107.1
	광양시	-	101.7	105.1	104.5
	구례	-	96.8	96.3	98.8
	고흥	-	98.0	99.4	104.2
	계		98.0	99.3	103.3
중남부 권	보성	-	102.5	103.8	104.5
	장흥	-	97.8	100.8	94.5
	강진	-	96.9	100.6	100.2
	완도	-	95.7	101.0	99.6
	계		98.2	101.6	99.7
서남권	목포시	-	89.7	93.2	96.7
	해남	-	95.2	100.9	87.4
	영암	-	98.7	103.5	97.0
	무안	-	95.7	97.1	103.4
	진도	-	96.9	98.9	96.9
	신안	-	112.3	106.6	92.7
	계		98.1	100.0	95.7

자료 : 전라남도통계연보DB

1.6. 전라남도 권역별 주택 노후도

- 2010년 기준으로 동부권역이 1984년 66,000천호 보다 1994년 150,000호로 타 권역보다 2배 이상 빠른 주택노후화를 보이고 있어, 특히, 동부권지역 도심재생 및 구도심 정비가 시급한 상태임
- 전라남도 전체 권역별 신규주택 건설은 2005년 이후 서서히 둔화되고 있는 것으로 나타나고 있고, 2010년 이후 노후 주택수는 빠르게 늘어나고 있는 것으로 나타나고 있음

전라남도 권역		2005년				2010년			
		합계 (호)	5년 이내	1985년~2000년	1984년 이전	합계 (호)	5년 이내	1995년~2005년	1994년 이전
광주 근교권	나주시	32,080	2,406	16,329	13,345	31,024	2,274	9,677	19,073
	담양	14,955	1,399	5,979	7,577	14,841	1,459	3,739	9,643
	곡성	11,526	1,004	4,462	6,060	11,207	623	3,103	7,481
	화순	24,305	1,633	14,485	8,187	24,054	1,181	11,706	11,167
	함평	14,161	1,230	5,018	7,913	13,030	954	3,039	9,037
	영광	20,881	1,888	9,321	9,672	19,357	1,546	5,253	12,558
	장성	14,913	1,383	6,012	7,518	14,688	1,506	4,539	8,643
	계	132,821	10,943	61,606	60,272	128,201	9,543	41,056	77,602
동부권	여수시	85,389	11,646	52,271	21,472	90,436	7,284	28,268	54,884
	순천시	79,059	11,367	48,967	18,725	83,284	6,677	32,171	44,436
	광양시	41,844	5,620	28,881	7,343	46,044	5,228	15,401	25,415
	구례	9,604	787	4,128	4,689	9,213	615	2,908	5,690
	고흥	30,404	2,081	13,988	14,335	29,097	1,444	7,682	19,971
	계	246,300	31,501	148,235	66,564	258,074	21,248	86,430	150,396
중남부권	보성	19,061	1,641	8,022	9,398	17,929	1,006	4,775	12,148
	장흥	16,192	1,519	7,487	7,186	15,393	1,007	4,585	9,801
	강진	14,793	1,198	8,409	5,186	14,353	842	3,639	9,872
	완도	20,153	1,783	7,784	10,586	19,456	1,269	4,631	13,556
	계	70,199	6,141	31,702	32,356	67,131	4,124	17,630	45,377
서남권	목포시	69,631	13,076	39,934	16,621	78,054	9,347	29,719	38,988
	해남	28,511	2,415	11,187	14,909	27,179	1,343	8,190	17,646
	영암	21,361	3,199	12,050	6,112	22,601	2,795	9,503	10,303
	무안	18,985	1,792	7,157	10,036	24,460	7,217	4,946	12,297
	진도	13,336	871	5,174	7,291	12,655	796	3,021	8,838
	신안	16,542	1,016	5,331	10,195	15,579	929	2,800	11,850
	계	168,366	22,369	80,833	65,164	180,528	22,427	58,179	99,922

자료 : 전라남도통계연보DB

1.7. 전라남도 권역별 주거 점유형태별 현황

- 2010년 권역별 점유형태로는 동부권역과 서남권역은 2005년도에 비해 자기집 비율이 증가하였으며, 반대로 전세 수요는 감소한 것으로 나타나고 있음
- 2010년 동부권역과 서남권역은 타지역에 비해 자기집 비율이 높으며, 전라남도 전체 월세 비율은 2005년도에 비해 증가하고, 사글세 비율은 점점 낮아지고 있는 것으로 나타나고 있음

전라남도 권역		2005년							2010년						
		합계	자기집	전세	보증부 월세	무보증 월세	사글세	무상	합계	자기집	전세	보증부 월세	무보증 월세	사글세	무상
광주권	나주시	33,296	25,499	3,476	1,689	316	890	1,426	31,795	24,804	3,595	1,378	450	561	1,007
	담양	15,818	13,276	704	201	215	419	1,003	15,487	13,274	571	474	236	264	668
	곡성	11,932	10,449	345	109	128	267	634	11,704	10,331	296	162	146	252	517
	화순	25,642	16,438	4,876	2,803	233	492	800	24,862	16,336	4,769	2,600	228	289	640
	함평	14,568	12,826	525	369	122	192	534	13,351	12,107	340	139	139	136	490
	영광	22,189	16,495	1,680	393	370	831	2,420	20,210	15,903	1,059	896	298	486	1,568
	장성	15,531	12,008	1,070	215	195	359	1,684	15,071	11,658	579	959	183	205	1,487
	계	138,976	106,991	12,676	5,779	1,579	3,450	8,501	132,480	104,413	11,209	6,608	1,680	2,193	6,377
동부권	여수시	93,482	54,293	17,718	10,715	1,535	2,828	6,393	99,271	59,019	15,467	15,558	1,604	2,184	5,439
	순천시	87,105	49,643	20,775	10,064	1,627	2,970	2,026	92,131	57,983	14,200	14,089	1,849	2,046	1,964
	광양시	44,656	23,974	13,957	3,498	1,067	870	1,290	49,388	27,503	12,950	6,156	871	514	1,394
	구례	10,179	8,262	606	522	186	180	423	9,753	8,232	635	297	176	102	311
	고흥	31,492	27,858	1,077	236	195	642	1,484	29,852	27,026	953	248	228	409	988
	계	266,914	164,030	54,133	25,035	4,610	7,490	11,616	280,395	179,763	44,205	36,348	4,728	5,255	10,096
중남부권	보성	19,571	17,040	1,134	169	156	341	731	18,382	16,070	967	226	218	250	651
	장흥	16,861	14,032	815	447	167	484	916	15,997	13,901	624	212	207	331	722
	강진	15,435	13,286	833	137	175	359	645	14,985	13,085	575	314	229	237	545
	완도	21,469	18,070	1,163	267	229	427	1,313	20,856	17,597	934	387	304	345	1,289
	계	73,336	62,428	3,945	1,020	727	1,611	3,605	70,220	60,653	3,100	1,139	958	1,163	3,207
서남권	목포시	83,319	45,184	19,896	9,631	1,545	4,136	2,927	91,723	53,440	14,434	15,952	1,862	3,535	2,500
	해남	30,172	25,473	2,195	331	236	857	1,080	28,460	24,788	1,279	550	351	505	987
	영암	22,204	15,168	1,969	3,497	199	488	883	23,161	14,988	2,172	2,073	245	213	3,470
	무안	20,497	16,270	1,506	370	242	1,094	1,015	25,780	17,522	3,128	3,192	347	658	933
	진도	13,976	12,152	549	74	123	383	695	13,098	11,657	348	121	181	270	521
	신안	16,925	15,397	244	53	96	47	1,088	16,114	14,443	209	138	133	68	1,123
	계	187,093	129,644	26,359	13,956	2,441	7,005	7,688	198,336	136,838	21,570	22,026	3,119	5,249	9,534

자료 : 전라남도통계연보DB

2. 전라남도 은퇴자도시 조성사업

2.1. 은퇴도시 조성사업 개요

가. 은퇴도시 개념

- 은퇴자들이 행복한 노후를 보낼 수 있도록 아름다운 자연환경에 다양한 레저시설, 의료·상업·행정·문화·체육· 등 도시의 모든 편의시설이 결합된 새로운 주거환경의 도시
- 분양·입주 후에도 입주자들의 선호를 충족시킬 다양한 레저시설과 각종 프로그램을 지속적으로 개발·운영

나. 은퇴도시의 필요성

- 도시화의부작용
 - 도시과밀화 / 농촌공동화 / 인구고령화 / 환경오염 / 부동산문제
- 베이비부머 은퇴
 - 2010~2018년사이 714만명(전국민의 15%)의 베이비부머 대량 은퇴
- 기존귀농·귀촌주거대책의 한계
 - 단독·연립주택형 전원주택의 한계 : 상가, 의료, 편의시설 부족 / 무리한 전원생활, 원주민과 이질감
 - 도심생활에 익숙한 베이비부머 대량 은퇴자 수용 및 선호충족에 미흡

다. 은퇴도시 조성사업

- 개발컨셉 : 신개념의 자족적 복합 주거·편의시설 단지
- 규모 : 50~100만평, 1,000~3,000세대 내외 준도시급
- 주요시설 : 친환경 주거공간 및 휴양시설, 골프·승마·요트 등 레저시설, 상업·의료·문화·체육시설 등 생활밀착형 편의시설

라. 은퇴도시 조성사업의 기대효과

- 지속적 인구유입, 소비증대 및 고용창출로 지역경제 활성화

2.2. 전라남도 입지여건

가. 온화한 기후와 풍부한 일조량

- 연평균 기온과 일조량이 전국 평균보다 높아 골프·승마 등 다양한 레저 활동이 연중 가능하며, 태양광 발전시설을 갖춘 주택건립이 가능함
- 연평균 기온 13.4℃(전국평균℃), 연간 일조량 2,105시간(전국평균 2,074서울 1,772)

나. 오염되지 않은 청정 자연환경

- 대기 중 미세먼지 측정량이 전국 평균보다 15% 가량 낮고 산소 음이온이 풍부하여, 수은·납 등 유해 중금속은 환경 기준 1/30수준
- 미세먼지 46 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (전국평균 55, 서울61), 산소 음이온 1,593개/ cm^3 (수도권 200개/ cm^3 의8배)

다. 수려한 자연경관과 풍부한 관광자원

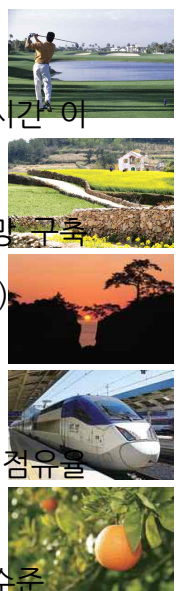
- 국·도립공원 11개소, 주요 온천지구 8개소, 해변 65개소
- 2,219개의 섬(전국 섬의 65%), 리아스식 해안 6,109km(전국의 48%), 갯벌 1,307 km^2 (전국의 42%, 세계 5대 갯벌)등 세계적 해양관광 자원 보유

라. 편리하고 다양한 교통 인프라

- 철도:전라선 복선화(서울↔여수 3시간대), 고속철도(수도권과 2시간 이내)
- 고속도로:서해안, 목포~광양등 7개 노선 → 도내 1시간대 교통망 구축
- 공항 : 무안 국제공항(서울, 중국, 동남아), 여수공항(서울, 제주)

라. 깨끗한 먹을거리, 저렴한 생활비와 땅값

- 친환경 농산물과 청정 수산물 생산 전국 1위, 수도권 학교급식 점유율 50%
- 4인 가족 평균 생활비 수도권의 1/4, 땅값 전국 평균대비 1/5수준



2.3. 은퇴자 유입전망 및 은퇴도시 후보지 현황

가. 은퇴자 유입 전망

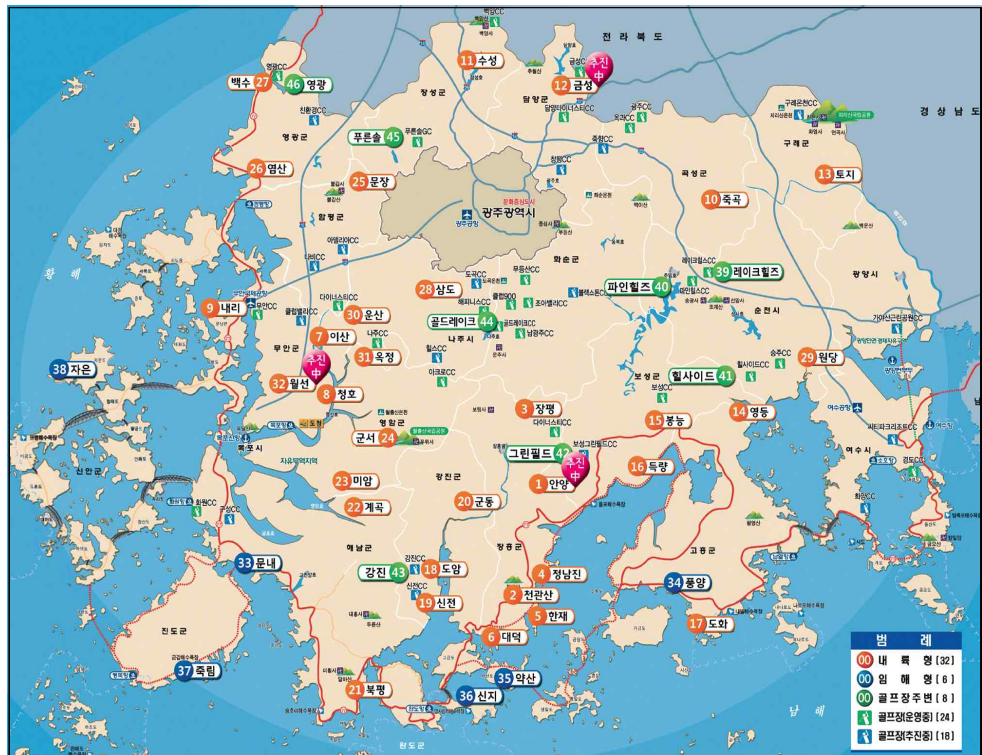
- 베이비붐 세대(1955~63년 출생): 714만명(전 국민의 15.2%)
 - 베이비붐 세대의 66.3%(473만명)가 은퇴 후 농촌이주 희망
 - 이 중 13.9%(65만명)가 5~10년 이내 농촌으로 이주할 구체적 계획 있음
- 대도시 거주 베이비붐 세대의 이주희망 지역
 - 서울 거주자의 7.2%(약 11만명), 광주의 97.5%(약 16만명), 대전의 5.7% (약 1만3천명)가 은퇴 후 전남으로 이주 희망 (2011년 국토연구원 발표 자료)
- 도시지역 인구비율 감소 → 비도시지역 거주이구 증가
 - 도시지역 인구비율 : '05년 이후 증가세 둔화 → 2012년에는 전년 대비 0.8% 감소
 - 비도시지역 거주인구 : '60년대 이후 지속 감소 → 2012년에는 전년 대비 1.4% 증가(2013년 국토교통부 발표 자료)
- 도시민 유입인구(타지역 도시→전남): 11,782명 *'08 ~ '13.9월 누계



나. 은퇴자 도시 후보지 현황

- 지구수 : 총 46개소
 - 내륙형 (32개소) / 임해형 (6개소) / 골프장 주변 (8개소)
- 면적 : 100,630(천㎡)
 - 내륙형 (82,332(천㎡)) / 임해형 (13,091(천㎡)) / 골프장 주변 (5,207(천㎡))

○ 전남 은퇴도시 후보지 현황



○ 은퇴도시 지구별 현황

유형	연번	지구명	시·군	위치	면적(천㎡)	비고
총계		46개소			100,630	
내륙형	소계	32개소			82,332	
	1	안양	장흥	안양비동	2,330	정남진 로하스타운
	2	천관산	“	대덕·연지	3,533	
	3	장평	“	장평·청용	2,462	
	4	정남진	“	관산·신동	3,300	
	5	한재	“	회진·덕산	3,000	
	6	대덕	“	대덕·신리	2,221	
	7	이산	무안	몽탄·이산	2,904	
	8	청호	“	일로·청호	2,474	
	9	내리	“	운남·내리	2,100	
	10	죽곡	곡성	죽곡·삼태, 당동	3,606	
	11	수성	장성	북이·수성	3,372	
	12	금성	담양	금성	671	
	13	토지	구례	토지·파도	1,000	
	14	영등	보성	벌교·영등	649	
	15	봉능	“	조성·봉능	1,656	
	16	득량	“	득량·해평	1,486	
	17	도화	고흥	도화·가화	3,508	
	18	도암	강진	도암·용흥	3,808	
	19	신전	“	신전·벌정	3,340	
	20	군동	“	군동·라천	1,339	
	21	북평	해남	북평·이진	3,353	
	22	계곡	“	계곡·가학, 방춘, 여수	1,670	
	23	미암	영암	미암·남산	3,483	

유 형	연 번	지 구 명	시·군	위 치	면적(천㎡)	비 고
내륙형	24	군 서	“	군서·도갑	3,000	
	25	문 장	함평	해보·금덕	3,404	
	26	염 산	영광	염산·상계	4,400	
	27	백 수	“	백수·대신	1,000	
	28	삼 도	나주	삼도동	1,320	
	29	원 당	순천	대룡동	2,640	
	30	운 산	나주	동강·운산	3,053	
	31	옥 정	나주	동강·옥정	5,898	
	32	월 선	무안	청계·월선	352	
임해형	소계	6개소			13,091	
	1	문 내	해남	문내·용암	6,010	
	2	풍 양	고흥	풍양·송정	3,548	
	3	약 산	완도	약산·관산, 득암	686	
	4	신 지	“	신지·대곡, 신리	941	
	5	죽 림	진도	임화·죽림	1,600	
	6	자 은	신안	자은·백산	306	
골프장 주 변	소계	8개소			5,207	
	1	레이크힐스	순천	주암·행정	634	
	2	파인힐스	“	주암·문길	707	
	3	힐사이드	“	별량·죽산	424	
	4	그린필드	보성	득량·해평	1,610	
	5	강 진	강진	도암·용흥	317	
	6	골드레이크	나주	다도·방산	852	
	7	푸른솔	장성	동화·남산	328	
	8	영 광	영광	백수·구수	335	

2.4. 은퇴자도시 사업 절차 및 방식

가. 사업 절차

○ 기획

- 사업부지 선정 및 타당성 조사
- 기본계획 및 세부 운영계획 수립
- 사업계획서 작성
- 개발지침서 작성

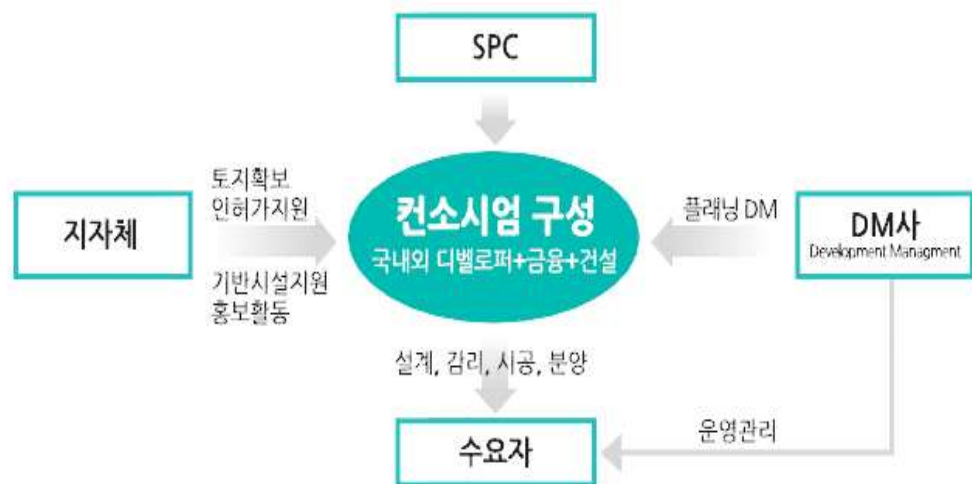
○ 개발

- 사업계획 및 일정관리
- 금융, 홍보, 마케팅
- 설계 및 인허가 관리
- 시공 및 감리, 준공 관리

○ 운영

- 운영자 선정 및 운영관리사 설립
- 프로그램 개발 및 운영
- 운영관리 시스템 구축
- 주민자율 운영관리 정착

나. 사업 방식 - 컨소시엄 구성방식



2.5. 선도 사업지구 소개

가. 장흥 정남진 로하스타운 은퇴도시

- 위치 : 장흥군 안양면 기산리, 비동리 일원
- 사업기간 : 2010~2019(10년간)
- 조성규모 : 면적 233만㎡ / 1,500세대(유입인구 3,000명)
- 사업비 : 3,600억원 → 민·관 공동개발방식
- 주요시설 : 주택, 통합의료센터, 복합체육시설, 골프장, 승마장, 교육시설 등



나. 담양 금성지구(대나무 생태공원)

- 사업기간 : 2012~2018년
- 위 치 : 담양군 금성면 금성리 일원
- 조성규모 : 면적 67만㎡ / 209세대(유입인구 450여명)
- 주요시설 : 예술인촌, 향토마을, 관광리조트, 힐링타운 등
- 추진현황 : 설계 용역 진행 중 → 2014년 설계완료 후 분양 예정

다. 무안 월선지구

- 사업기간 : 2013~2018년
- 위 치 : 무안군 청계면 월선리 일원
- 조성규모 : 면적 35만㎡ / 250세대(유입인구 500여명)
- 주요시설 : 전원주택, 힐링센터 등 편의시설
- 추진현황 : 설계 용역 진행 중 → 2014년 설계완료 후 분양 예정

수행기관

연구진

연구책임

이 봉 수 | 현대계획연구소 소장

공동연구

조 용 준 | 조선대학교 건축학부 명예교수
남 승 진 | 동아인재대학교 문화관광학부 교수
김 우 영 | 성균관대학교 건축학과 교수
김 세 용 | 고려대학교 건축학과 교수
유 창 균 | 목포대학교 건축학과 교수
김 인 호 | 조선대학교 건축학부교수
나 인 수 | 서울대 공학연구소 선임연구원
이 준 학 | 목포대학교도시및지역개발학과 겸임교수
김 무 오 | 현대계획연구소 선임연구원
최 시 화 | 가온건축사사무소 소장

전라남도

박 준 영 | 도지사
배 용 태 | 행정부지사
명 창 환 | 안전행정국장
차 주 경 | 행복마을과장
유 영 광 | 행복마을 주택건축담당
곽 춘 섭 | 행복마을주택업무주무관

자문위원

양 윤 재 | 고려대학교 석좌교수, 전서울부시장
재 해 성 | 한국도시설계학회회장
이 청 웅 | 조선대학교 건축학과 명예교수
이 인 성 | 서울시립대학교 조경학과 교수
이 만 영 | 충북대학교 도시공학과 교수
윤 현 석 | 광주일보