



2011년 주택종합계획 수립

2011



목 차

I. 개 요	1
1. 근 거	1
2. 수립내용	1
II. 주택정책의 기본목표 및 방향	1
1. 비전과 목표	1
2. 주택정책 방향 근거	2
III. 2010년 주택시장 동향 및 공급현황	3
1. 주택시장 동향 및 분양현황	3
2. 2010년 주택동향	5
IV. 주택·택지의 수요·공급계획	6
1. 주택공급계획	6
2. 주택공급에 따른 택지수급계획	7
V. 국민주택·임대주택 건설및공급계획	8
1. 임대주택 재고현황	8
2. 임대주택 등 서민주택공급	8
3. 사업추진중인 임대주택 현황	8
VI. 주택자금의 조달계획	9
1. 임대주택 국고보조 계획	9
2. 불량주택 개량사업 추진	9
VII. 저소득자·무주택자 주택지원 계획	10
1. 1~2인 가구를 위한 소형주택공급	10
2. 중·장기 반영 주택정책 계획	11
VIII. 주거환경 개선 및 정비계획	12
1. 고품격 주거단지 조성	12
2. 스마트 녹색 디자인 사업추진	13
3. 건축물 외관 고려 및 대피공간 설치기준 강화	13
4. 주거환경 개선 등 정비사업 추진	13
IX. 공동체 활성화를 위한 시책사업	14
1. 서민아파트 작은 음악회 개최	14
2. 공동주택관리 상설민원 상담실 운영	15
3. 공동주택 이해관계인 교육과정 개설	15
4. 공동주택단지내 텃밭가꾸기	15
5. 소규모주택 안전점검 실시	16
6. 살기좋은 아파트 선정	16
X. 저소득층 주택공급에 따른 문제점 및 대책	17
1. 주택정비기금 부족과 제도적 한계	17
2. 대 책	17

2011년 주택종합계획 수립

I 개 요

1. 근 거

- 가. 주택법 제8조 및 동법시행령 제8조, 인천광역시 주택조례 제2조
- 나. 상위계획 연계
 - 1) 2011~2020 제4차 국토종합계획 수정계획
 - 2) 2009~2018 인천광역시주택종합계획
 - 3) 2011 국토부 주택종합계획 시달(2011. 06. 29)

2. 수립내용

- 가. 주택정책의 기본목표 및 방향
- 나. 2010년 주택시장 및 공급현황
- 다. 주택·택지·자재의 수요·공급 계획
- 라. 국민주택·임대주택의 건설 및 공급계획
- 마. 주택자금의 조달계획
- 바. 저소득자·무주택자 주택지원 계획
- 사. 주거환경조성 및 정비계획
- 아. 기타 공동체 활성화를 위한 시책사업

II 주택정책의 기본목표 및 방향

1. 비전과 목표

주택비전 ⇒ 정주기반이 마련된 녹색 복지도시 『인천』		
2020 주택정책 목표	2011 정책방향	세부시책
○ 녹색성장 기반	○ 환경친화형 주거 단지 조성	㉠ 에너지절감형 주택공급 ㉡ 신재생에너지 시설 설치 ㉢ 친환경 건축물 조성

<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시균형발전 ○ 아파트 주거환경 질 향상 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 디자인기준 강화 ○ 공동주택 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 공동주택 디자인(지붕, 벽체) 다양화 ㉡ 공동주택 단지 활성화를 위한 프로그램 개발 ㉢ 도시 및 주거환경정비
<ul style="list-style-type: none"> ○ 사회적 형평성 제고 ○ 저소득층 주거복지 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 안정적 주택공급 ○ 임대주택 공급 다양화 	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 질적만족 공동주택의 안정적 공급 ㉡ 임대주택 공급 ㉢ 전세임대·매입임대 등
<ul style="list-style-type: none"> ○ 다양성 확보 ○ 수요에 부응 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가구분화에 부응 ○ 주택의 소형화 	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 1~2인가구를 위한 소형 주택공급 ㉡ 부분형 임대아파트 공급

2. 주택정책 방향근거 ⇒ 도시민의 패러다임 변화에 부응

가. “양적 충족” ⇒ “질적 만족”

- 1) 주택보급율 100%초과로 인한 질적 만족 추구
- 2) 친환경적이며 에너지절감형 주택 추구

나. “소 유” ⇒ “거 주”

- 1) 투자의 대상에서 거주 대상으로 개념 변화
- 2) 전세 및 임대아파트(장기전세 등) 선호
- 3) 저금리 지속으로 임대차 형태 변화(전세⇒월세)

다. “중·대형 주택” ⇒ “중·소형 주택”

- 1) 1~2인가구 증가대비 소비자 위주의 입체형 평면계획 보급
- 2) 초기투자비 및 관리비 과다로 비선호

라. “개 발 · 공 급” ⇒ “도시관리”

- 1) 신규개발 토지의 공급한계
- 2) 전면 개발방식 지양 → 취약시설 일부분 보수·관리형태로 변환
- 3) 공동주택 리모델링

III 2010년도 주택시장 동향 및 공급현황

1. 주택시장 동향 및 분양현황

【 2010년 주택시장 동향 】

- 2008년 9월 미국발 금융위기의 세계적 확산에 의한 부동산 경기 침체로 기존 아파트 가격이 급속히 하락하여 신규 아파트에 대한 분양보다는 전세로 거주하려는 사회적 변화가 지속되고 있음.
- 이에 따라 대규모 택지개발지구인 송도, 영종, 청라 등을 중심으로 미분양사례 다수 발생함.

가. 주택공급 및 분양

- 1) 민간공급이 크게 위축되어 2009년(59,519호) 대비 공급량이 37% 감소한 37,477호가 공급(사업승인)되었음.
- 2) 최근 3년간 주택건설 인·허가 실적

구분	'10년	'09년	'08년	전년 대비	최근3년평균 ('08~'10년)	최근3년 평균대비
전국	386,542	381,787	371,285	1.2%	379,871	1.7%
서울	69,190	36,090	48,417	91.7%	51,232	35.0%
인천	37,477	59,519	33,632	△37.0%	43,542	△13.9%
경기	143,551	159,549	115,531	△10.0%	139,543	2.8%

【자료:주택공급통계정보시스템(HIS 제공)】

나. 매매 및 전세동향

- 1) 매매가격 : 수도권 전체와 비슷한 전년도 대비 -1.7% 하락
- 2) 전세시장 : 수도권 전체는 6.3%상승하였으나, 우리시는 5.5% 상승으로 비교적 낮은 편으로 안정세를 유지하고 있음.

구 분	매 매		전 세		비 고
	수도권	인천	수도권	인천	
종합(평균)	-1.7	-1.7	6.3	5.5	-
아파트	-2.9	-2.8	7.2	6.6	-
단 독	0.5	1.0	3.5	2.8	-
연 립	-0.5	-0.7	5.9	4.6	-

다. 미분양 및 향후전망

- 1) 영종하늘도시 및 송도 글로벌캠퍼스 대우푸르지오, 서구 당하지구
를 중심으로 대부분 미분양 물량을 차지하고 있으나,
- 2) 삼성바이오 단지 및 아시안게임 유치 등의 영향으로 미분양이
감소 추세에 있어, 향후 분양시장은 활기가 예상됨.

구 분	단지수	호 수	비고
2010.12.31	50	4,265	
2011.04.31	51	3,438	감 827

라. 2010년 서민주택공급(8,536세대)

1) 맞춤형 임대주택

- ① 대 상 : 국민기초생활보장법에 의한 수급자, 한부모
가족 우선공급, 신혼부부 등
- ② 공급물량 : 1,896세대(매입 756, 전세 1,140)

2) 보금자리주택(구월지구)

- ① 대 상 : 저소득층 무주택자
- ② 공급물량

세대수	공공분양	공공임대	장기임대(30년)	평 형
4,314	2,163	1,106	1,045	26m ² 이상~85m ² 이하

3) 도시형생활주택 공급현황

- ① 대 상 : 1~2인 가족(독신자, 독거노인, 학생 등)
- ② 공급물량

(단위:세대)

소계	중구	동구	남구	연수	남동	부평	계양	서구	강화	옹진
2,326	-	-	731	48	277	708	125	437	-	-

2. 2010년 주택현황

가. 유형별 주택현황

(기준: 2010. 12. 31)

계	단 독	아파트	연 립	다세대	쪽방,비닐하우스 등	비 고
936,688 (100%)	222,451 (23.75%)	483,847 (51.66%)	24,923 (2.66%)	197,957 (21.13%)	7,510 (0.80%)	

【국토부(2011년주택종합계획서)제출 및 주택보급율 자료】

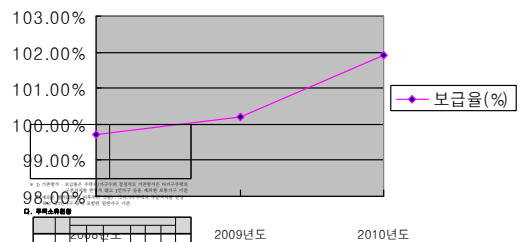
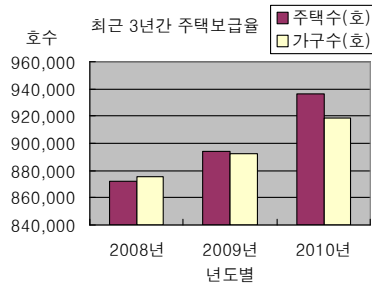
나. 주택보급율 추이

(기존 방식/새로운 방식)

구분 \ 년도	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
주택수 (호)	822,552 936,688	798,654 894,397	778,388 872,442	758,603	733,618	723,601	705,298	687,007
가구수 (호)	719,171 918,850	696,894 892,367	690,958 875,189	685,072	679,275	672,492	666,755	661,150
보급율 (%)	114.4 101.9	114.6 100.2	112.7 99.7	110.7	108.0	107.6	105.8	103.9

【국토부(2011년주택종합계획서)제출 및 주택보급율 자료】

※ 최근 3년간 주택 보급률 변동



IV 주택·택지의 수요·공급 계획

1. 주택공급계획(2011년 공급목표: 38,500호)

가. 추진방향

- 1) 수요자의 취향에 대비한 평면의 다양화 등 선택의 폭 확대
- 2) 친환경 주택공급과 녹지면적 확대 주거단지 공급 시범적 조성

나. 보급률 목표 : 2010(101.9%) ⇒ 2011년(102.9%)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
주택수 (천호)	959	1,011	1,063	1,115	1,167	1,219	1,271	1,323	1,375	1,425
일 반 가구(천호)	932	948	963	979	994	1,009	1,023	1,038	1,051	1,065
보급율(%)	102.9%	106.6%	110.4%	114.0%	117.4%	120.8%	124.2%	127.4%	130.8%	133.8%

※ 2009 ~ 2018 인천광역시 주택종합계획연구 참조(인천발전연구원) 및 통계청

※ 국토해양부 2011년 주택공급계획

● (총량) 미분양 주택(7.2만호) 등을 감안하여 약 40만호 건설 인허가 계획 (하반기 시장상황을 보아가며 필요시 조정) 위해

- ① (수도권) 주택부족 해소와 중장기 전월세시장 안정 등을 약 25만호 공급
- ② (지 방) 광역시를 중심으로 물량을 확대하여 작년보다 1.4만호 늘어난 약 15만호 공급

(단위 : 호)

구 분	'10년 실적	'11년 계획	증감(%)
전 국	387,000	404,000	4.5
수도권	250,000	253,000	1.0
(서울)	(69,000)	(72,000)	3.4
(인천)	(37,000)	(38,000)	2.7
(경기)	(144,000)	(143,000)	△0.5
지방 광역시	37,000	59,000	61.2
지방 도지역	100,000	92,000	△7.5

* 주택수요, 시도 계획 등을 고려한 목표치로 경제상황, 지역여건 등에 따라 조정될 수 있음

다. 부문별 공급계획

- 1) 2011년도 기관별 주택공급계획량 조사시 54,961호(민간 49,302호, 공공 5,659호)였으나,
- 2) 2011년 5월말까지 우리시 전체 사업승인 실적은 약 1만세대로 저조하여 당초 공급물량(54,961호)에서 70% 수준으로 하향조정한 약 38,500호 공급예정

3) 민간부문

소계	중구	동구	남구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구
49,302	422	5,189	3,347	6,556	5,862	11,667	4,199	12,060

4) 공공부문

소계	도시개발공사	LH공사	비고
5,659	5,659	(2011공급 계획없음)	사업승인 예정

※ 송도지구, 구월지구 AG숙소, 청라지구 등

2. 주택공급에 따른 택지수급계획

(단위 : 호, 천㎡)

시·군별	주택건설 계획(호)	택지소요(천㎡)			비고
		합계	공공택지	민간택지	
합 계	54,961	4,672	1,883	2,789	-
중 구	-	-	-	-	-
동 구	5,189	311	-	311	재개발 등
남 구	3,347	201	-	201	"
연수구	801	48	-	48	"
남동구	5,862	352	-	352	"
부평구	11,667	700	-	700	"
계양구	4,199	250	-	250	"
서 구	11,043	663	-	663	재개발,당하 등
강화군	-	-	-	-	-
옹진군	-	-	-	-	-
경제청	7,194	1,367	1,367	-	송도,청라
도개공	5,659	780	516	264	구월,송도

3. 주택자재의 수급계획

구 분	시멘트(톤)	레미콘(㎥)	철근(톤)	모래(㎥)
수요추정(합계)	231,365	5,293,945	199,993	1,086,239

V

국민주택·임대주택 건설 및 공급계획

1. 임대주택 재고현황

가. 총세대수 : 37,686세대(30년 이상 : 26,160세대)

나. 인천시 전체 주택수 대비 : 4.02%

2010년 12월 31기준 (단위:세대)

소계	영구 임대	50년 임대	국민 임대	10년 임대	5년 임대	사원 임대	전세 임대	매입 임대	신혼 임대	경 매
37,686	8,354	1,433	16,463	717	1,348	1,007	3,344	3,879	1,119	22

2. 임대주택 등 서민주택공급(총 5,051세대)

◎ 목표 : 2020년 공공임대주택 10만가구(총 주택수대비 10%)
달성대비 30,469세대 부족
(재고량 : 37,686세대, 계획 및 건설:31,845세대)

가. 국민임대 입주 및 분양계획(3,321세대) - LH공사

1) 청라지구 : 1,767가구 입주(9월)

2) 영종하늘도시 : 1,554세대 분양(6월)

나. 맞춤형 임대주택(매입, 전세임대) 공급계획-LH공사

소 계	매입임대 (국비보조 45%, 국민주택기금 50%, 입주자 5%)	전세임대 (국민주택기금 95%, 입주자 5%)
1,730 세대	620	1,110

3. 사업추진중인 임대주택 현황

구 분	소 계	진행(2008~2017)		민간 조합
		LH공사	도시개발공사	
대상지구		서창2,가정 등	구월,경서 등	
합계	31,845	24,128	3,543	4,174
영구임대	736	496	240	
30년(국민)	15,049	12,881	2,168	
10년	6,254	5,148	1,106	
5년	5,068	5,039	29	
재개발 등	4,738	564	-	4,174

VI 주택자금의 조달 계획

1. 임대주택 국고보조 지원계획

가. 영구 임대주택 노후시설 환경개선 계획

- 1) 사업대상 : 영구임대아파트 2단지 2,300세대
(선학시영 : 1,300세대, 연수시영 : 1,000세대)
- 2) 사업예산 : 2,350백만원(국비:70%, 지방비:30%)
- 3) 주요내용 : LED전등 및 샷시교체, 승강기설치 등

나. 국민(영구)임대주택 건설사업 국고보조 계획(2011년:13,887백만원)
(단위: 백만원)

사업별	호수	총사업비	국고보조금							
			계	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13
합 계	2,408	331,643	47,948	1,103		3,190	11,931	13,887	13,694	4,143
경서지구	750	105,900	11,815	1,103	-	1,259	2,954	2,954	3,545	-
영 중 하늘도시	613	89,602	9,657	-	-	1,931	2,415	2,414	2,897	-
구 월 보급자리	1,045	136,141	26,476	-	-	-	6,562	8,519	7,252	4,143

※총사업비 : 국고보조(10~40%) + 국민주택기금(40~50%) + 입주자(10~30%) + 시행사(10%이상) + 토지비용(별도)

2. 불량주택 개량사업 추진

가. 농촌주택개량사업 추진(141가구, 6,635백만원)

- 1) 지원대상 : 141가구(강화군 101가구, 옹진군 40가구)
- 2) 지원근거 : 농어촌정비법 제67조

(단위:백만원)

시·군	조달계획		소계	비고
	시비(20%)	농협(80%)		
합계	1,535	5,100	6,635	141가구
강화군	1,030	3,680	4,710	101가구
옹진군	505	1,420	1,925	40가구

나. 빈집철거

- 1) 동 수 : 69개동(강화40, 옹진29)
- 2) 지원예산 : 69백만원

VII 저소득자·무주택자 주택지원 계획

1. 1~2인 가구를 위한 소형주택공급

가. 가구분화 증가현황

- 1) 1~2인가구(독신자, 독거노인, 학생 등) 지속 증가추세(매년 평균 0.83%증)
- 2) 2010년 : 1~2인가구 37.6%

(단위 : 천가구)

구분	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년
일반가구(A)	657	761	831	919	994	1,065
1~2인가구(B)	159	220	304	346	391	441
B/A	24.2%	29.6%	36.6%	37.6%	38.64	45.05


※통계청(Kosis) 인구주택총조사 및 장래추계가구 자료

나. 도시형생활주택 공급 활성화

- 1) 기존 상업지역 및 준주거지역 역세권내 안정적 공급(원룸형:12㎡~50㎡)
- 2) 역세권지역(동인천, 제물포 등)의 고밀도 개발 지역내
- 3) 공급예정 : 약 5,000세대(민간)

다. 부분형 임대주택공급 활성화 ⇒ 월세놓는 아파트

- 1) 대 상 : 전용면적 85㎡이상(전세 30㎡이하 규모)
- 2) 특 징 : 출입문 2개,화장실,주방,욕실 별도구획(1세대 2가구)

적 용	예시(84㎡)
재개발·재건축· 주거환경정비구역, 신개발지	

2. 중·장기 반영 주택정책 계획

가. 저소득층 지원대상(우리시 기초생활수급자 거주현황)

기초생활 수급자	주택소유	무주택자		비고
		임대주택	임대주택 미거주	
41,140세대	2,778세대 (6.7%)	15,577세대 (37.8%)	<u>22,785세대</u> (55.5%)	

※ 차상위 가구 : 별도조사(인발연, 사회복지, 노인복지과 등 협조)

나. 장기전세주택공급 도입추진

1) 정책의 특징(“소유” → “거주” 로)

- ① 월 임대료가 없는 장기전세로 주변 전세 시세의 80%이하
- ② 최대 20년간 주거 안정보장(인상을 5%이내)

2) 공급조건 : 소득계층에 따라 주택청약으로 순위경쟁

3) 공급방식 ┐ 건설형 : 도시개발공사가 직접 신규공급
 └ 매입형 : 시가 재건축조합으로부터 매입·공급

4) 공급대상 : 전 계층을 대상 공급가능(평형:59㎡,84㎡,114㎡)

5) 소요예산 추정 : 1차년도 72,000백만원

- ① 공급세대 : 59㎡(18평) 기준
- ② 세대수 : 500세대 기준
(18평×500세대×8백만원 = 72,000백만원)

다. 주택바우처(housing voucher) 제도 도입 추진

1) 개 념

- 수요자가 원하는 지역에서 주택을 임대하여 임대료의 일부를 현금대신 주택상환증서로 정부(지자체)가 집주인(임대인)에게 곧 바로 현금처럼 지불하거나,
- 정부(지자체)가 세입자(임차인)에게 쿠폰을 주면 집주인이 세입자에게서 받은 쿠폰을 공공기관에서 현금으로 교환함

2) 지원대상 : 저소득층 세입자인 차상위 계층

- ① 소득인정액이 최저생계비의 120%미만인 자(수급자 제외)
- ② 소득인정액이 최저생계비의 120%이상 150%이하인 자

3) 지원규모

- ① 가구당 최소 43만원/년~최대 65만원/년 까지 지원
- ② 저소득가구 최저생계비 중 주거비가 차지하는 금액의
약 15%~42%를 공공에서 지원

4) 소요예산 추정 : 720백만원/년

- ① 공급세대 : 1,000세대 기준
- ② 지원범위 : 6만원/월

(단위:백만원)

소계	2012	2013	2014	2015	2016	비 고
36,000	720	720	720	720	720	

5) 타기관 현황

- ① 서울시 : 2010년부터 시행
 - ② 국토부 2012년 시범실시 추진중('2011 계획은 보류)
- ※ OECD 30개국중 28개 국가 주택바우처 시행함.

VIII 주거환경 조성 및 정비계획

1. 고품격 주거단지 조성

가. 저탄소 녹색 주거단지 조성

- 1) 에너지효율등급 2등급 및 친환경건축물 인증 우수등급 이상
(단열설계 기준 30% 이상 강화 및 친환경자재 인증 사용)
- 2) 신재생에너지(태양열, 지열, 풍력 등) 설비투자(건축비 1%이상)
- 3) 고효율에너지 기자재 사용의무 : 태양광, LED 조명 등
- 4) 빗물이용시설 설치 및 절수설비의 사용의무

나. 친환경 주택건설

- 1) 바람길 고려한 건축물 주동배치 : 열섬화 방지
- 2) 단지내 외곽으로 둘레길(산책로) 조성 제공

다. 인센티브 제도

- 1) 건축기준 완화 : 4%이상~12%이하의 건축기준(①용적율 ②조경면적 ③높이제한) 완화가능
- 2) 세제혜택 : 취.등록세 100분의 5이상~100분의 15이하 감면

2. 스마트 녹색디자인 사업추진

- 1) 기후변화에 대응하기 위한 녹색건축도시는 시대적 요구
- 2) 건축기본조례 제정 및 인천광역시 광역건축기본계획 수립

3. 건축물 외관고려 및 대피공간 설치기준 강화

가. 디자인 개선

- 1) 미관 경사지붕, 창호 및 벽체디자인 다양화
- 2) 기존 평스라브 지붕 녹화 및 경관고려

나. 화재등 긴급상황 대비 대피공간 기준 강화

- 1) 대피공간 확보 철저 : 실외기 등 설치 배제
- 2) 『하향식 피난구』 설치 장려

4. 주거환경개선 등 정비사업추진

가. 현황(총 247개소)

1) 도시·주거환경정비 사업

소계	추진위 구 성	구역 지정	조합 설립	사업 시행	관리 처분	시공	준공	미추진 및보류
212	35	35	57	24	3	6	16	36

2) 도시재개발 사업

소계	사업시행 단 계	구역지정 단 계	실시계획 단 계	사업예정 구 역	비고
27	9	2	5	11	

3) 도시재생사업 및 지역개발

소계	개발계획수립 용역	진행중	변경계획 수립중
8	3 (경인선및수인선 역세권, 주안2,4동 재정비 등)	3 (루원시티, 송의운동장 등)	2 (동인천역세권,도화지구)

나. 사업추진 방법 및 시기조절

1) 사업방식의 변화

① 전면개량방식 ⇒ 현지개량방식(원주민 정착율 극대화)

※ 추진사례 : 동구 “아카사키촌”

㉠ 기본방향 : 지역의 정체성·고유성을 유지하는 정비사업 형태로 추진

㉡ 면 적 : 339필지 18,519.4㎡, 274세대 548명

㉢ 사업방식 : 혼합형 주거환경개선 - 주택개량(준치) + 환경
개선 + 임대주택건설

2) 정비구역 일몰제 도입

① 일정기간 사업이 부진 정비구역 지정해제

② 주민의견 수렴을 통한 52개소 2011.11월 구역지정 해제

3) 개발물량 실링제 **【ceiling制】** 도입 검토

① 개발 및 분양·공급시기 조절

② 사업물량 일시적 과다로 인한 미분양 발생 및 전세 등
일시 이주로 인한 혼란발생 방지

IX 공동체 활성화를 위한 시책사업

1. 서민아파트 『작은 음악회』 개최 - 2011 신규사업

가. 추진배경

- 1) 서민아파트 주민을 대상으로 건전한 문화 활동을 위하여 시
립교향악단이 직접 찾아가는 음악회 개최
- 2) 아파트 입주민의 문화예술 체험기회제공과 정서함양
- 3) 입주자 간의 공동체생활 활성화 및 삶의 질 향상을 도모

나. 군·구별 아파트 단지 순회 공연(계절적인 영향 고려)

1) 2011년 : 3회 공연(6, 9, 10월)

2) 2012년 : 6회 공연(3~6월, 9, 10월)

2. 공동주택관리 상설민원 상담실 운영 - 2011 신규사업

가. 배 경

공동주택관리·운영과 관련하여 민간전문가의 상담을 통하여 시민들의 궁금증을 해결하여 각종 갈등 및 분쟁해소

나. 상담내용

- 1) 공동주택과 관련한 법령과 규약 운영 사항
- 2) 입주민간 또는 관리주체와 입주민간의 갈등사항

다. 상 담 자 : 변호사 및 주택관리사

라. 상담시간 및 비용: 매주 2회(월, 목), 900만원/년 소요

3. 공동주택관리 이해관계인 교육과정 개설 - 2011 신규사업

가. 배 경

- 1) 공동주택 관리·운영과 관련하여 공동주택관련 담당자들의 전문지식 부재로 각종 갈등 및 분쟁이 심화
- 2) 주택관리사 자격증 취득 후 별도 법규 관련 교육이 없어 자체 민원해결 오류가 많음

나. 세부추진계획

- 1) 교육기관 : 인천대학교 시민대학 내 공동주택관리 과정 개설
- 2) 기 간 : 1학기(주 2회)
- 3) 대 상 자 : 공동주택 관리주체, 업무담당 공무원 등
- 4) 교육내용
 - ① 주택법 및 공동주택관리령, 규약, 준칙, 기타 교양
 - ② 효율적인 건축물관리기법(건축, 기계, 전기설비 등)
- 5) 교육대상자 : 등록비 50%지원(시비), 600만원/년 지원

4. 공동주택 단지내 『텃밭 가꾸기』 - 2011 신규사업

가. 목 적

텃밭을 가꾸며 교류 공간을 만들어 이웃간의 화합을 도모하여 커뮤니티를 활성화

나. 재배품종 : 상추, 배추, 고추, 오이 등

다. 방법 및 운용

- 1) 기존 아파트 : 옥상 및 공터 이용
- 2) 신규 아파트 : 설계시 반영

라. 표창 및 지원

- 1) 구별 심사하여 표창(최우수, 우수 등)
- 2) 텃밭상자 세트(화분 및 토양 제공) 지원 : 1천만원/년

5. 소규모 공동주택 안전점검 실시 - 2011 신규사업

가. 목 적

- 1) 소규모로 자체 관리주체가 없어 건축물의 안전점검 등이 이루어지지 않고 있음.
- 2) 지자체 주관으로 정기안전 점검을 실시하여 균열 및 노후화 등 문제점을 파악·조치토록하여 위험요인 사전 제거

나. 대 상 : 의무관리 대상 이외의 공동주택(300세대 미만)

다. 방법 및 조치

- 1) 기초자치단체 점검반 구성 및 시 합동점검(예방안전과)
- 2) 위험요인 발견시 전문가(인천광역시 안전관리자문단) 자문
- 3) 관리주체 통보 및 공동주택 지원조례에 의해 지원하는 비용활용 등

6. 살기좋은 아파트 선정

가. 추진배경

- 1) 공동주택 주거공동체 문화를 확산
- 2) 생활의 질을 높일 수 있는 삶의 공간 확보

나. 추진개요

- 1) 선정주기 : 2000년부터 매년 1회 선정
- 2) 선정대상 : 20세대 이상 공동주택 단지
- 3) 평가내용 : 일반관리,기술관리,공동체생활,에너지절약 등

X

저소득층 주택공급에 따른 문제점 및 대책

1. 주택정비기금 부족과 제도적 한계

가. 우리시 자원 : 153억원(서울:3조원, 부산시:1,900억원)

나. 다양한 주거복지 정책 등 추진 어려움

- 1) 장기전세주택, 주택바우처(housing voucher)시행 어려움
- 2) 영구·임대주택건설 및 노후주택 시설환경 개선한계

다. 맞춤형 임대주택(매입, 전세임대) 우리시 자체 공급 어려움

- 1) 대상자(기초생활수급자) : 22,788호(신청자 4,962호)
- 2) 2020년까지 매입 및 전세주택 매년 100호 공급필요
※ 소요예산 : 매년 30억 소요(서울,부산,대구,광주,대전 등 자체공급)

라. 기금확보의 제도적 한계

- 1) 도시계획세 폐지되어 재산세에 편입·구세로 징수
- 2) 정비사업추진 부진으로 인한 국·공유지 매각대금 전입 및 개발이익환수금 전입 부진 등
- 3) 기초 지자체의 자체 기금 확보 소극적

마. 주거복지 전담인력 부족

- 1) 장기전세 및 맞춤형임대 공급 등 주거복지 분야 조직강화 필요
- 2) 공동주택 공동체 활성화 등 추진 어려움

2. 대 책

가. 기금확보 방안

- 1) 정비기금 확보추진 및 저예산 정책 발굴추진
- 2) 정비기금 조성을 위한 주택사업특별회계 설치추진 필요
- 3) 도시재정비 촉진 특별회계 기금활용 및 일반회계 전입금 확대
- 4) 기초지자체(군·구)의 자체 기금조성 유도
 - ① 불법건축물 이행강제금 징수분의 활용방안 등
 - ② 재산세로 흡수된 종전 도시계획세 활용 등

나. 건의사항

1) 연차적 예산확보

(단위:백만원)

구 분	소계	2011	2012	2013	2014	2015	비고
소계	87,018	6	3,753	27,753	27,753	27,753	
맞춤형 매입임대	12,000	-	3,000	3,000	3,000	3,000	연차적 확보
작은음악회	35	3	8	8	8	8	“
텃밭가꾸기	40	-	10	10	10	10	“
민원상담실 운영	36	-	9	9	9	9	“
주택관리사 교육	27	3	6	6	6	6	“
주택바우처	2,880	-	720	720	720	720	“
장기전세 주택공급	72,000	-	-	24,000	24,000	24,000	1차계획

※ 산출근거

- ① 맞춤형 매입(100호 매입) : 기존주택 매매가 약 110백만원중 80백만원이 지원되며, 초과 되는 30백만원은 시비부담
(30백만원× 100호 = 3,000백만원)
- ② 작은 음악회 : 년 8회× 1백만원(애프터임대, 소요경비) = 8백만원
- ③ 텃밭 가꾸기 지원 : 250개(텃밭 상자)× 4만원 = 10백만원
※ 텃밭 기 조성된 경우 제외
- ④ 민원상담실 운영 : 80만원× 12개월 = 9.6백만원
- ⑤ 주택관리사 교육 : 2학기× 20명× 150천원 = 6백만원
- ⑥ 주택바우처 제도
- 1,000세대 × 6만원/월 ×12월 = 720백만원/년
- ⑦ 장기전세 주택(1차년도) : 72,000백만원
- 공급세대 : 59m²(18평) 기준, 세대수 500세대 기준
(18평×500세대×8백만원/평 = 72,000백만원)
- 입주후 전세금 회수 : 약 25,000백만원
【59m²(18평형)전세 약 5천만원 × 500세대】

2) 조직 보강 : 주거복지 및 공동주택 커뮤니티 활성화를 위한 인력보강 필요(4명)

※ 주택분야 조직과 인력(타·시도 비교현황 :2011. 6월 현재)

구분	서울시	경기도	부산시	대구시	대전시	인천시
인구	10,575천명	12,071천명	3,555천명	2,532천명	1,519천명	2,827천명
과·팀	2과1개 발반 10팀	4팀	2팀	2팀	2팀	1팀
인원	50명	22명	11명	9명	9명	5명
현재 조직	【주택정책과】 · 주택정책팀 · 주택제도팀 · 주거복지팀 · 임대문화팀 · 건축주택정보팀 【주택공급과】 · 공급지원팀 · 장기전세팀 · 관리계획팀 【주택정책 개발반】 · 박사 5명	【주택정책과】 · 주택행정팀 · 주택정책팀 · 주택관리팀 · 주택품질팀	【건축주택 담당관실】 · 주택정책팀 · 주거복지팀	【건축주택과】 · 주택정책팀 · 주택관리팀	【주택정책과】 · 주택정책팀 · 주택관리팀	【건축계획과】 · 주거정책팀