

발 간 등 록 번 호

57-6310000-000316-01

Ulsan for you

울산광역시 주택종합계획

2010. 9



울산광역시
ULSAN METROPOLITAN CITY

Contents

제1장 주택종합계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적 3
2. 계획의 성격 및 범위 4
3. 계획의 수행체계 6
4. 계획수립의 목표 7

제2장 지역의 일반현황

1. 자연환경 11
2. 인문환경 14
3. 사회·경제적 환경 16
4. 상위계획 및 관련법규 18
5. 국·내외 사례 26

제3장 주택 및 주거현황

1. 인구현황 39
2. 가구현황 42
3. 주택현황 43
4. 보금자리주택현황 46
5. 미분양주택현황 50
6. 주택시장동향 53

제4장 주거환경실태조사

1. 조사개요 69
2. 가구특성별 주거현황 70
3. 주거만족도 79
4. 이주의사 82
5. 고령자 및 장애인 설비 85
6. 주거비 89
7. 정비사업 및 주택정책 95
8. 주거환경실태조사 결과의 시사점 97

제5장 주택정책의 기본구상

1. 울산주택정책의 비전과 목표 101
2. 주택정책의 기본방향 및 전략 104
3. 주거복지지표 설정 107

제6장 주택수요전망 및 공급계획

1. 주택수요 분석 119
2. 주택수급력 분석 126

제7장 생활권별 주택계획

1. 생활권별 주택정책방향 149
2. 생활권별 주택계획 153
3. 지역간 주거서비스 격차 해소방안 173

제8장 부문별 사업계획

1. 저소득층의 주거수준 향상방안 179
2. 도시재생사업의 추진 188
3. 새로운 주택정책 202

제9장 계획의 실현방향

1. 조직 및 행정 217
2. 투자계획 및 재원확보 방안 219
3. 주택건설자재 공급방안 221
4. 기관별 기능 및 역할분담 222

부록 2011 주택종합계획

1. 총괄표 227
2. 시·군별 주택 및 택지현황 227
3. 시·군별 주택건설계획 228
4. 주택자금조달계획 및 투자계획 229
5. 주택자재 공급계획 229
6. 주택개량 및 리모델링사업계획 229
7. 주거환경개선사업 등 정비사업 추진 계획 231
8. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 지원 계획, 기타 231



울산광역시 주택종합계획

표목차

〈표 2-1〉 표고분석	12
〈표 2-2〉 경사분석	12
〈표 2-3〉 기상현황	13
〈표 2-4〉 수계분석	13
〈표 2-5〉 울산광역시 인구현황	14
〈표 2-6〉 용도지역 현황	15
〈표 2-7〉 도시지역내 용도지역 현황	15
〈표 2-8〉 도시용지의 변화	15
〈표 2-9〉 지역총생산 추이	16
〈표 2-10〉 울산시 경제활동인구 및 산업별 취업자 현황	17
〈표 2-11〉 병의원 및 기초수급자 현황	17
〈표 2-12〉 관련법령의 목적 및 주요내용	25
〈표 2-13〉 서울특별시 주택종합계획의 목표 및 정책과제	28
〈표 2-14〉 부산광역시 주택종합계획 목표 및 정책방향	29
〈표 3-15〉 대구광역시 주택종합계획의 목표 및 계획과제	30
〈표 3-1〉 울산광역시 구·군별 인구증가 현황	39
〈표 3-2〉 울산광역시 인구증감 특성	40
〈표 3-3〉 대도시별 전국인구대비 구성비	41
〈표 3-4〉 세대별 가구구성현황	42
〈표 3-5〉 주택현황	43
〈표 3-6〉 주택보급률	44
〈표 3-7〉 울산광역시 인구 천명당 주택수	45
〈표 3-8〉 선진국 인구 천명당 주택수	45
〈표 3-9〉 보급자리주택의 유형 및 정의	46
〈표 3-10〉 울산광역시 내 공급유형별 임대주택 현황	47
〈표 3-11〉 울산광역시 내 소재지별 임대주택 현황	48
〈표 3-12〉 건립 중인 임대주택 현황	49
〈표 3-13〉 건립 예정인 임대주택 현황	49
〈표 3-14〉 공급주체별 미분양 현황	50
〈표 3-15〉 규모별 미분양 현황	51
〈표 3-16〉 전국 미분양 현황	51
〈표 3-17〉 울산광역시 규모별 미분양 주택 현황	52
〈표 3-18〉 주택매매가격 지수 변화	53
〈표 3-19〉 주택매매가격 연도별 상승률	55
〈표 3-20〉 주택 유형별 매매가격 지수	55
〈표 3-21〉 주택 유형별 매매가격 연도별 상승률	55
〈표 3-22〉 주택전세가격 지수 변화	56
〈표 3-23〉 주택전세가격 연도별 상승률	57
〈표 3-24〉 주택 유형별 전세가격 지수	58
〈표 3-25〉 주택 유형별 전세가격 연도별 상승률	58
〈표 3-26〉 주택 임대차 계약 구성비	58
〈표 3-27〉 소비자 물가지수 상승률	59
〈표 3-28〉 지역내 총생산 상승률	60
〈표 3-29〉 매수/매도 동향	60
〈표 3-30〉 전세수급동향	60
〈표 3-31〉 지역별 지가변동현황	65
〈표 4-1〉 점유형태별 주거특성	70
〈표 4-2〉 가구소득별 주거특성	71
〈표 4-3〉 가구소득별 주거특성	72
〈표 4-4〉 가구주 연령별 주거특성	72
〈표 4-5〉 소득분위별 주거특성	74

〈표 4-6〉 소득분위별 점유형태 특성	75
〈표 4-7〉 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수	76
〈표 4-8〉 소득분위별 최저주거수준 미달가구의 특성	76
〈표 4-9〉 최저주거수준 미달가구의 유형별 분포 특성	77
〈표 4-10〉 최저주거기준 미달가구의 소득분위별 구·군별 입지 현황	77
〈표 4-11〉 최저주거기준 미달가구의 소득분위별 주택유형 현황	77
〈표 4-12〉 최저주거기준 미달가구의 구·군 주택유형별 현황	78
〈표 4-13〉 이주의사	82
〈표 4-14〉 이사선호지역	82
〈표 4-15〉 이사하고 싶은 지역	82
〈표 4-16〉 자가가구의 주택매입가격 및 현재시세	89
〈표 4-17〉 전세가구의 평균 전세 금액	91
〈표 5-1〉 주택지표 선정방법	107
〈표 5-2〉 자연적·사회적 인구증가에 의한 추계	108
〈표 5-3〉 모형에 의한 추계	109
〈표 5-4〉 목표인구 설정	109
〈표 5-5〉 목표인구 및 목표가구수	109
〈표 5-6〉 타시도의 목표 주택보급률	110
〈표 5-7〉 선진국 주택보급률	110
〈표 5-8〉 선진국 인구 천인당 주택수	111
〈표 5-9〉 울산광역시 인구천인당 주택수 현황	111
〈표 5-10〉 주택의 자가보유율	112
〈표 5-11〉 2020년 목표 자가보유율	112
〈표 5-12〉 세계 가족단체협의회 주거면적 최소기준	112
〈표 5-13〉 타지역 1인당 주거면적	113
〈표 5-14〉 해외 사례 및 울산광역시 2020년 양적 주거지표 비교	113
〈표 5-15〉 최소주거기준 미달가구 비율	114
〈표 5-16〉 PIR 타시도 및 해외 현황	115
〈표 5-17〉 울산광역시 2020년 주택지표설정	115
〈표 6-1〉 가구원수 변화 추이	120
〈표 6-2〉 가구당 인원수 예측	121
〈표 6-3〉 가구수 예측	121
〈표 6-4〉 가구원수별 가구수	121
〈표 6-5〉 가구원수별 주거면적 및 주거연면적	122
〈표 6-6〉 주택유형별 수요전망	123
〈표 6-7〉 주택유형별 주거면적	123
〈표 6-8〉 주택규모별 추이	124
〈표 6-9〉 점유형태별 추이	124
〈표 6-10〉 구·군별 주택수요	125
〈표 6-11〉 기계화 공급예정물량 산정 대상	126
〈표 6-12〉 토지구획정리사업지구 및 공급계획 주택수	127
〈표 6-13〉 도시개발사업지구 및 공급계획 주택수	128
〈표 6-14〉 택지개발사업지구 및 공급계획 주택수	128
〈표 6-15〉 보급자리주택사업지구 및 공급계획 주택수	129
〈표 6-16〉 신시가지 개발사업 총 공급계획 주택수	129
〈표 6-17〉 신시가지 개발사업 구·군별 현황	130
〈표 6-18〉 토지이용전환유도지역 현황 및 공급추정 주택량	131
〈표 6-19〉 정비예정사업구역 현황	132

〈표 6-20〉 정비예정사업구역의 구·군별 및 계획수립시기 현황	132
〈표 6-21〉 정비사업별 공급계획주택현황	133
〈표 6-22〉 정비계획 수립시기별 주택공급 규모	134
〈표 6-23〉 2020년까지 정비계획에 의한 구·군별 공급가능 주택수	135
〈표 6-24〉 정비사업유형별로 2020년까지 공급가능 주택수	135
〈표 6-25〉 유형별 주택공급가능 규모	136
〈표 6-26〉 구·군별 기계화에 의한 주택공급가능 규모	136
〈표 6-27〉 2020년까지의 자연열실 주택수	137
〈표 6-28〉 구·군별 자연열실 주택수	137
〈표 6-29〉 구·군별 주택소요 예상	138
〈표 6-30〉 2020년 주택연면적	139
〈표 6-31〉 구·군별 택지개발가능면적	139
〈표 6-32〉 신규개발가능용지 현황	140
〈표 6-33〉 구·군별 추가공급가능 주택수	141
〈표 6-34〉 구·군별 목표주택수 및 추가필요주택수	142
〈표 6-35〉 주택재고현황	142
〈표 6-36〉 울산 미분양 현황	143
〈표 6-37〉 울산 연도별 주택승인현황	143
〈표 6-38〉 연차별 주택공급계획(정비열실 및 공급 제외)	143
〈표 6-39〉 연차별 주택공급계획(정비열실 및 공급포함)	144
〈표 6-40〉 주택 유형별 연차별 수요전망	144
〈표 6-41〉 주택 규모별 연차별 수요전망	145
〈표 7-1〉 7개 대생활권 현황	149
〈표 7-2〉 생활권별 주택정책방향	150
〈표 7-3〉 생활권별 주택보급률	151
〈표 7-4〉 생활권별 기타 목표 지표	152
〈표 7-5〉 중앙대생활권 기계화된 공급주택수	153
〈표 7-6〉 중앙대생활권 주택공급계획 개요	154
〈표 7-7〉 중앙대생활권의 택지공급능력	154
〈표 7-8〉 중부대생활권 기계화된 공급주택수	155
〈표 7-9〉 중부대생활권 주택공급계획 개요	156
〈표 7-10〉 중부대생활권의 주택공급능력	156
〈표 7-11〉 북부대생활권 기계화된 공급주택수	157
〈표 7-12〉 북부대생활권 주택공급계획 개요	157
〈표 7-13〉 북부대생활권의 주택공급능력	158
〈표 7-14〉 동부대생활권 기계화된 공급주택수	159
〈표 7-15〉 동부대생활권 주택공급계획 개요	159
〈표 7-16〉 동부대생활권의 주택공급능력	159
〈표 7-17〉 남부대생활권 기계화된 공급주택수	160
〈표 7-18〉 남부대생활권 주택공급계획 개요	161
〈표 7-19〉 남부대생활권의 주택공급능력	161
〈표 7-20〉 서부대생활권 기계화된 공급주택수	162
〈표 7-21〉 서부대생활권 주택공급계획 개요	163
〈표 7-22〉 서부대생활권의 주택공급능력	163
〈표 7-23〉 연암대생활권 기계화된 공급주택수	164
〈표 7-24〉 연암대생활권 주택공급계획 개요	164
〈표 7-25〉 연암대생활권의 주택공급능력	164
〈표 7-26〉 주택공급예정물량 총괄표	165
〈표 7-27〉 공동주택사업 승인 집계표	165

〈표 7-28〉 중앙대생활권 연차별 주택공급계획	166
〈표 7-29〉 중부대생활권 연차별 주택공급계획	167
〈표 7-30〉 북부대생활권 연차별 주택공급계획	168
〈표 7-31〉 동부대생활권 연차별 주택공급계획	168
〈표 7-32〉 남부대생활권 연차별 주택공급계획	169
〈표 7-33〉 서부대생활권 연차별 주택공급계획	170
〈표 7-34〉 연암대생활권 연차별 주택공급계획	171
〈표 7-35〉 생활권별 공급가능 택지 현황	171
〈표 7-36〉 생활권별 연차별 택지공급계획	172
〈표 8-1〉 2010년 주거현금 지급액 기준	181
〈표 8-2〉 2009년 울산광역시 주거급여 지급 현황	181
〈표 8-3〉 공공임대주택 비율	181
〈표 8-4〉 공공임대주택의 입주희망가구	182
〈표 8-5〉 주거취약계층 지원대상기준 및 지원내용	182
〈표 8-6〉 정부가 공급중인 임대주택 유형	183
〈표 8-7〉 울산시 개선방안	184
〈표 8-8〉 주택 개보수 지원사업 현황	186
〈표 8-9〉 정비예정구역 선정기준	189
〈표 8-10〉 울산광역시 정비예정구역 지정현황	189
〈표 8-11〉 울산광역시 정비예정구역 정비계획 수립시기	189
〈표 8-12〉 정비사업의 추진현황	190
〈표 8-13〉 라이프 사이클 단계 설정	194
〈표 8-14〉 학술적 접근에서의 재건축과 리모델링의 판단기준	196
〈표 8-15〉 공동주택지원사업에 의한 지원 단지수 및 금액	200
〈표 8-16〉 공동주택지원사업 지원대상 아파트 현황	201
〈표 8-17〉 도시형 생활주택의 완화내용	203
〈표 8-18〉 서울특별시 뉴타운지구의 개괄	210
〈표 8-19〉 울산광역시 정비계획지구의 개괄	210
〈표 8-20〉 2009년도 울산의 시도간 인구이동 현황	211
〈표 8-21〉 2009년도 울산의 시도간 인구이동 이유	211
〈표 9-1〉 타시도의 주택관련부서 인력 운용 현황	217
〈표 9-2〉 재정소요액 추정	219
〈표 9-3〉 재원현황	220
〈표 9-4〉 주택 1호당 필요한 건설자재	221
〈표 9-5〉 연간 필요한 건설자재	221
〈표 9-6〉 연간 공급가능한 건설자재	221

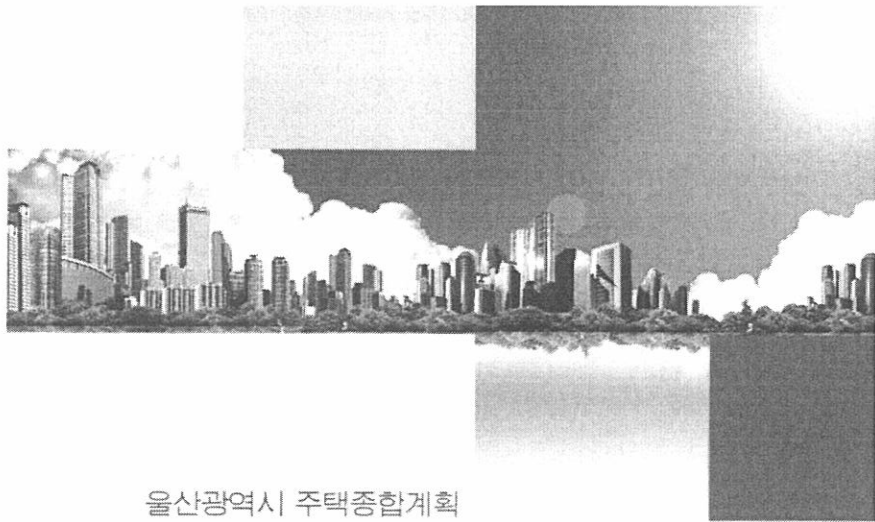
그림목차

〈그림 1-1〉 울산광역시 주택종합계획의 위상	4
〈그림 1-2〉 울산광역시 행정구역(위성영상)	5
〈그림 1-3〉 계획의 수행체계	6
〈그림 2-1〉 표본분석도	11
〈그림 2-2〉 경사분석도	12
〈그림 2-3〉 울산시 수계	13
〈그림 2-4〉 오사카 NEXT 21	31
〈그림 2-5〉 샤넬 히가시 토요나카	32
〈그림 2-6〉 사이토 국제문화공원 도시	32
〈그림 2-7〉 에코파크 전경	33
〈그림 2-8〉 에코파크내 주택전면부	33

울산광역시 주택종합계획

〈그림 2-9〉 베드제드 전경	33
〈그림 2-10〉 베드제드 공기순환부	33
〈그림 2-11〉 호수 앞 전경	34
〈그림 2-12〉 투수성 포장의 산책로	34
〈그림 2-13〉 목재를 사용한 외벽면	34
〈그림 2-14〉 중앙 공원에서의 전경	34
〈그림 2-15〉 사른하우저	35
〈그림 2-16〉 보봉	35
〈그림 3-1〉 대도시별 인구증가율 변화 추이	40
〈그림 3-2〉 연령별 인구 구성	41
〈그림 3-3〉 세대별 가구구성의 변화추이	42
〈그림 3-4〉 인구 천명당 주택수 타 시도 비교	45
〈그림 3-5〉 지역별 주택매매가격 지수 변화	54
〈그림 3-6〉 주택매매가격 연도별 상승률	54
〈그림 3-7〉 지역별 주택전세가격 지수 변화	56
〈그림 3-8〉 주택전세가격 지역별 상승률 변화추이	57
〈그림 3-9〉 임대차 계약 구성비 변화	59
〈그림 3-10〉 자가상승률 변동추이	65
〈그림 4-1〉 점유형태별 사용면적	70
〈그림 4-2〉 가구소득별 사용면적	71
〈그림 4-3〉 가구원수별 사용면적	72
〈그림 4-4〉 가구주 연령별 사용면적	73
〈그림 4-5〉 소득분위별 거주주택유형	74
〈그림 4-6〉 소득분위별 점유형태 특성	75
〈그림 4-7〉 항목별 주거만족도	79
〈그림 4-8〉 구·군별 주거만족도	80
〈그림 4-9〉 소득분위별 주거환경에 대한 전체 만족도	81
〈그림 4-10〉 이사이유	83
〈그림 4-11〉 이사하고픈 주택유형	83
〈그림 4-12〉 이사시 고려사항	84
〈그림 4-13〉 노후생활 지역 및 주택유형	84
〈그림 4-14〉 고령자 및 장애인 설비 유무	86
〈그림 4-15〉 설비 구비 주택유형	86
〈그림 4-16〉 설비 구비 주택의 경과연수	86
〈그림 4-17〉 설비 구비 주택유형별 경과연수	86
〈그림 4-18〉 고령자 및 장애인가구의 설비구비 여부	87
〈그림 4-19〉 고령자 및 장애인이 가구원이며 설비가 구비되지 않은 가구의 소득분위	87
〈그림 4-20〉 고령자 및 장애인가구의 분류 및 분류별 설비 구비 여부	88
〈그림 4-21〉 가구원 중 고령자 및 장애인 유무	88
〈그림 4-22〉 고령자 및 장애인 가구의 분류현황	88
〈그림 4-23〉 고령자 및 장애인 가구의 소득수준	88
〈그림 4-24〉 자가가구의 매입금액의 차입여부	89
〈그림 4-25〉 자가가구의 매입금액 중 차입금 규모	90
〈그림 4-26〉 전세가구의 전세자금의 차입여부	91
〈그림 4-27〉 전세가구의 전세자금 중 차입금 규모	91
〈그림 4-28〉 보증부월세의 보증금 차입여부	91
〈그림 4-29〉 보증부월세가구의 보증금 중 차입금 규모	91
〈그림 4-30〉 주택매입방법	92
〈그림 4-31〉 주택매입 준비기간	92
〈그림 4-32〉 관리비 현황	93
〈그림 4-33〉 관리비 40만원 이상 주택유형	93

〈그림 4-34〉 주택유형별 관리비 현황	94
〈그림 4-35〉 주택점유형태별 관리비 현황	94
〈그림 4-36〉 주택점유형태별 주거비 현황	94
〈그림 4-37〉 선호하는 정비사업	95
〈그림 4-38〉 정비사업시행시 문제점	95
〈그림 4-39〉 거주주택유형별 선호하는 정비사업	96
〈그림 4-40〉 주택정책의 우선순위	96
〈그림 5-1〉 울산 주택정책의 비전	101
〈그림 5-2〉 울산주택정책의 5대 목표	103
〈그림 5-3〉 주택정책방향 및 추진전략	104
〈그림 6-1〉 가구원수별 가구수 연도별 변화	122
〈그림 6-2〉 신규개발사업지구 현황(2009.12월 기준)	130
〈그림 6-3〉 항목별 주택수량 비교	138
〈그림 6-4〉 구·군별 개발가능지 분석	140
〈그림 6-5〉 시가화예정용지 현황	141
〈그림 7-1〉 생활권설정	149
〈그림 7-2〉 중앙대생활권	153
〈그림 7-3〉 중부대생활권	155
〈그림 7-4〉 북부대생활권	157
〈그림 7-5〉 동부대생활권	158
〈그림 7-6〉 남부대생활권	160
〈그림 7-7〉 서부대생활권	162
〈그림 7-8〉 연양대생활권	163
〈그림 7-9〉 입지지역에 따른 주거만족도	173
〈그림 7-10〉 울산 남구 녹색주차마을만들기	174
〈그림 7-11〉 대구 달서구 마을공영주차장	174
〈그림 7-12〉 주택유형에 따른 주거만족도	175
〈그림 7-13〉 서울 담장허물기	176
〈그림 7-14〉 복층 주차설비	176
〈그림 8-1〉 저소득가구(소득분위 1·2분위)의 주거비 지출 현황	185
〈그림 8-2〉 최저주거기준 미달가구의 임대주택 인식율	187
〈그림 8-3〉 울산광역시 정비예정구역 현황	190
〈그림 8-4〉 도로유에 의한 개발가능용적률 분석결과	192
〈그림 8-5〉 라멘구조주택(장수명주택)의 구조변화	193
〈그림 8-6〉 라이프 사이클에 따른 평면계획의 가변성	194
〈그림 8-7〉 리모델링사업 추진계획	197
〈그림 8-8〉 공동주택 거주자의 주거만족도	198
〈그림 8-9〉 새로운 주택정책의 방향 및 전략	202
〈그림 8-10〉 삼성 노블가운티(실버타운)	204
〈그림 8-11〉 노블레지던스(고시원형 주거)	204
〈그림 8-12〉 서울시 휴먼타운 정비 예시도	205
〈그림 8-13〉 나사리 그린빌리지	206
〈그림 8-14〉 광주 신흥천 마을	206
〈그림 8-15〉 제주 광령 골프빌리지	208
〈그림 8-16〉 동탄 타운하우스	208
〈그림 8-17〉 지역별 탈출산방지대책	213
〈그림 9-1〉 주택정책추진체계의 구성(안)	218



울산광역시 주택종합계획

Ulsan Metropolitan City House Comprehensive Planning

제1장 주택종합계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 성격 및 범위
3. 계획의 수행체계
4. 계획수립의 목표





계획의 배경 및 목적

1. 계획수립의 배경

울산광역시는 산업도시로서 급격한 성장과 동시에 외부로부터의 인구유입이 지속되어 왔으며 이에 따라 주택수요가 지속적으로 발생하여 왔던 현실을 감안할 때 장기적인 차원에서의 주택계획이 필요한 실정임

또한, 부족한 주택문제를 해결하기 위해 국토해양부의 주관 하에 매년 수립되어 온 주택종합계획은 1년을 목표로 하는 단기적 계획으로서 장기적 비전이 미비하여 시장의 예측가능성을 확보하지 못하였으며, 주택정책의 일관성이 부족함과 동시에 양적공급정책에 치우쳐 주택의 질적 수준 및 저소득층의 복지기능에 대한 대응이 부족한 현실적 문제점 등이 제기됨

이러한 문제점 해결을 위하여 정부는 2003년 5월 「주택건설촉진법」을 「주택법」으로 전부 개정하여 중앙정부와 광역지자체별로 중장기적 관점에서 주택정책의 기본방향과 비전을 정립하고 주택공급목표와 저소득자 및 무주택자 등의 저소득층 주거복지기능의 강화 등을 골자로 10년 단위의 주택종합계획을 수립하도록 하고있음¹⁾

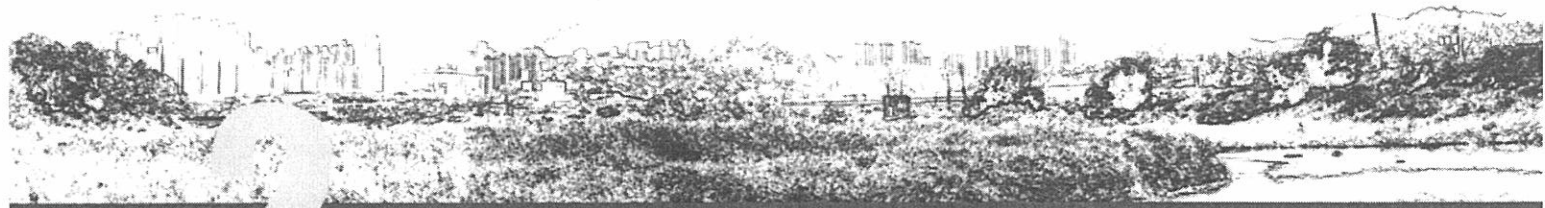
이러한 사회적 필요성과 법적 규정에 의하여 울산광역시는 시민의 주거생활 안정과 미래의 안정적인 주택수급을 위한 주택종합계획을 수립함

2. 계획수립의 목적

울산광역시의 주택 및 주거현황 파악을 토대로 향후 10년간의 주택정책 기본방향과 중장기 계획을 수립함으로써 주택시장의 안정과 저소득가구의 주거복지향상을 도모하고 주택수요와 공급능력을 전망함과 동시에 주택정책의 방향과 기본목표, 시책 제시를 목적으로 함

또한 주거복지, 주택공급, 주거환경 정비, 주택관리의 각 분야별로 정책의 기본방향을 제시하고, 계획의 추진에 따른 주거복지 목표지표를 설정함으로써 울산광역시의 주거수준향상을 위한 지표 제시를 목적으로 함

1) 「주택법」 제7조 및 제8조



계획의 성격 및 범위

1. 계획의 성격

울산광역시 주택종합계획은 「주택법」 제8조, 「주택법 시행령」 제9조 및 「울산광역시 주택 조례」 제2조에 근거하여 수립되는 법정계획임

1.1 정책적 계획

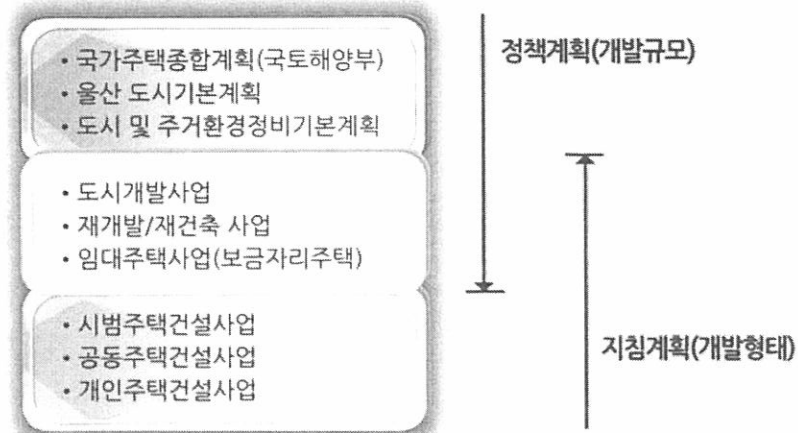
도시기본계획상 도시공간구조의 발전방향과 연계한 주택공급계획의 수립으로 합리적인 택지개발 및 주택공급을 도모하며, 주택시장의 안정, 저소득층의 주거수준 향상 등 계층간, 지역간, 주거불균형 해소를 위한 정책방향 제시로 정책적 계획임

또한 본 계획은 울산광역시가 수립한 「2021 울산도시기본계획」, 「도시 및 주거환경정비 기본계획」, 「울산중장기발전계획」 등 상위 계획상에 나타난 주택관련 부문의 정책이나 주택사업에 관한 내용을 포괄하는 울산광역시의 주택종합계획으로서의 위상을 지님

1.2 지침적 계획

울산광역시 주택종합계획은 각종 주택현황 및 문제점을 분석하여, 중장기적인 주택정책의 목표와 비전을 제시함과 동시에 각종 주택문제에 대처할 필요가 있는 시민, 기업, 비정부기구 등 주택시장의 여러 주체들에 대해 정책목표와 기본방향을 제시하여 각 주체들이 활동하는데 기본지침서가 될 수 있는 지침제시적 계획임

〈그림 1-1〉
울산광역시
주택종합계획의 위상



2. 계획의 범위

2.1 시간적 범위

기준년도 : 2009년

목표연도 : 2020년

2.2 공간적 범위

울산광역시 행정구역 전역, 1,058.197km²(2009. 12. 31 기준)

2.3 내용적 범위

『주택법』제8조와 『주택법시행령』제9조의 내용과 『울산광역시 주택조례』제2조의 내용을 내용적 범위로 하고 아래 항목을 포함함

- 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향
- 주택시장의 현황 및 여건분석
- 주택의 유형별·규모별·점유형태별 수요전망
- 주거수준의 목표
- 저소득층 주거수준 향상을 위한 대책
- 부문별 추진계획

주택건설 및 택지수급계획

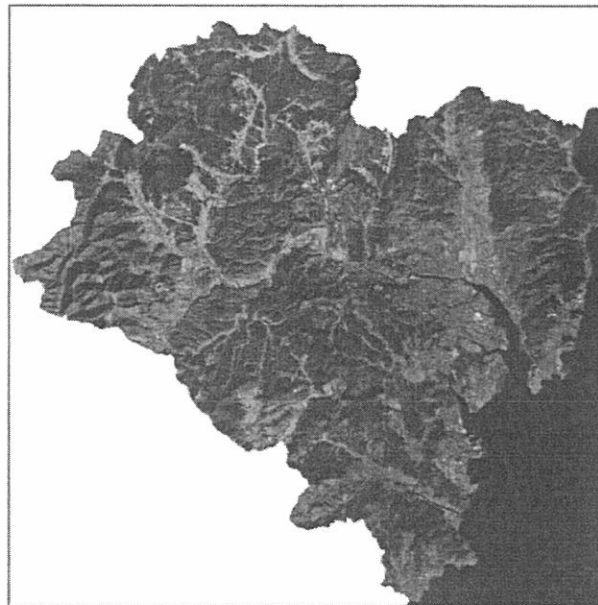
저소득층 주거수준 향상을 위한 지원
계획

주택의 개량 및 리모델링 추진계획

정비사업 추진계획

주택자금조달계획 및 투자계획

기타 주거안정 및 주거복지 향상을 위
하여 필요한 사항



〈그림 1-2〉
울산광역시
행정구역(위성영상)



울산광역시
주택종합계획

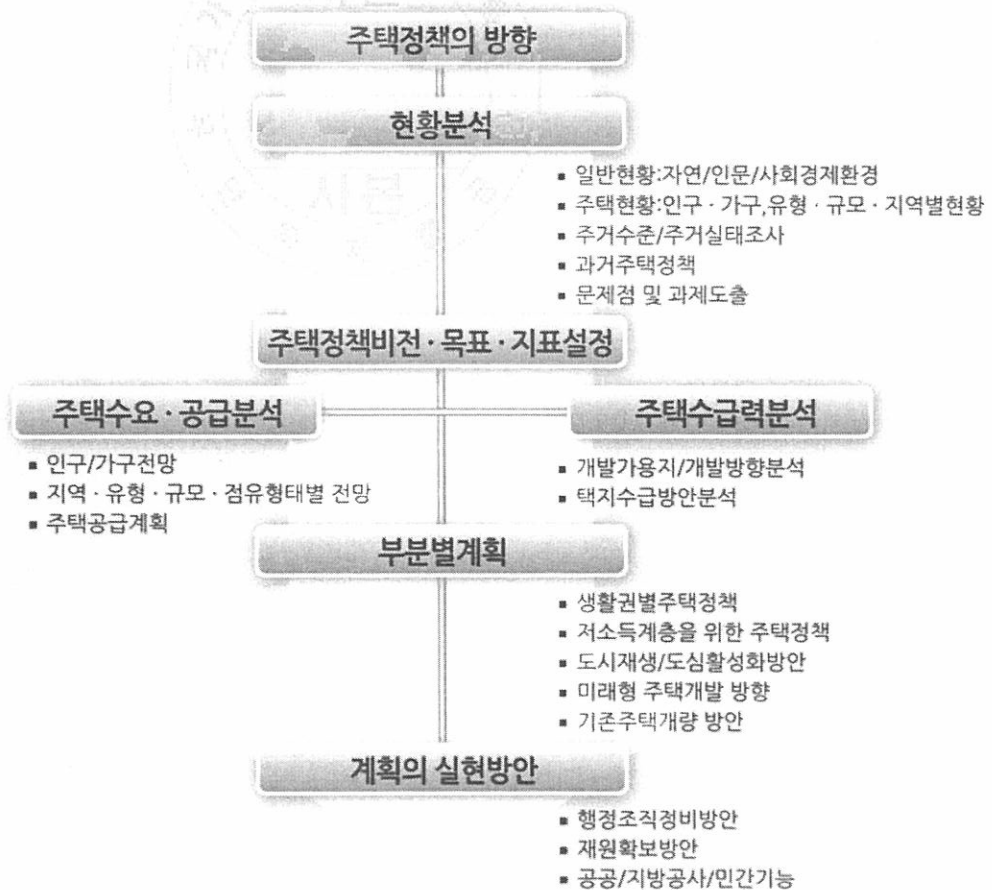
계획의 수행체계

본 계획은 우선 주택의 현황, 주거실태조사, 과거의 주택정책 등 울산광역시의 주택현황에 대한 분석을 통해서 주택정책의 문제점과 과제를 도출함

현황분석에서 제시된 문제점과 시사점을 확인하여 울산의 주택정책에 대한 비전과 10년 단위의 중장기 목표를 수립하고, 주택수요 및 공급분석과 수급력을 분석하여 적정 주택공급계획을 수립함

다양한 계층별 수요에 맞는 주택정책과 쾌적한 주택의 질적 확보를 위한 부문별 계획을 수립하고, 이러한 계획의 실현가능성을 확보하기 위한 방안을 모색함

〈그림 1-3〉
계획의 수행체계





4 계획수립의 목표

1. 체계적이고 중장기적인 주택정책의 수립

지금까지 울산의 주택정책은 장기적인 전망을 내놓지 못하고 단기적 공급물량계획에 치중하였음
단기적인 정책수립에 따른 주택정기의 부적응, 국내·외 건설정기의 반영 미흡 등 문제점이 상존해
있고, 물량공급에만 치중한 결과 다양한 계층의 수요와 주거의 질적 공급에 부응하지 못한
개정된 「주택법」에 의해 체계적이고 중장기적인 주택정책을 수립할 수 있게 됨에 따라 2020년을
목표로 하는 중장기 주택정책 수립이 가능하게 됨

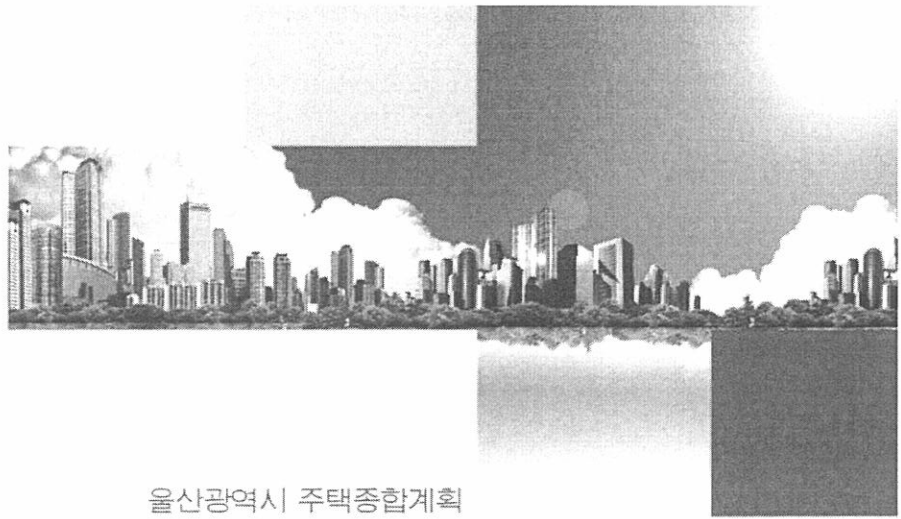
2. 주택의 양적확보에서 주거의 질적확보로 전환

주택보급률의 확대와 인구의 노령화, 소득의 양극화, 가구의 소형화 등으로 주택수요의 특성이
다변화하고 있고, 미분양 주택문제가 대두되는 현실 속에서 주거불안을 가진 계층이 현존하는
복잡한 현상이 나타나는 가운데, 서민 주거의 안정과 주택시장의 안정을 도모할 수 있는 현실성 높은
정책으로서의 전환이 필요한 시점임

주택의 양적인 공급에만 치중했던 과거와는 달리 거주자 특성에 맞는 주택을 적기에 공급 할 수
있도록 수요특성을 사전에 파악하여 수요에 부응한 맞춤형 주택공급정책을 펼 수 있도록 주택
시장의 요구에 부응한 공급을 시행하여야 할 시점임

과거 주택시장환경에 따라 공급정책을 펼침에 따라 공공이 주도적으로 주거문화를 선도하지 못하는
한계가 있었던 바, 주거의 질적 확보와 저탄소 녹색성장형의 환경에 순응하는 주택을 선도적으로
공급하여 주거의 질적 개선을 도모함과 동시에 주거문화를 선도할 수 있는 주택공급으로의 정책
전환이 필요한 시점임

주거문화를 선도한다는 것은 곧 주택시장의 환경에 따라 단기적인 부동산정책에 집중할 수 밖에
없었던 과거의 주택정책을 지양하고 안정적인 주택정책을 전개할 수 있는 밑바탕을 만들어 간다는
의미로 선진 주택정책을 위한 중요한 방향이 됨



울산광역시 주택종합계획

Ulsan Metropolitan City House Comprehensive Planning

제2장 지역의 일반현황

1. 자연환경
2. 인문환경
3. 사회·경제적 환경
4. 상위계획 및 관련법규
5. 국·내외 사례





1. 지형 및 지세

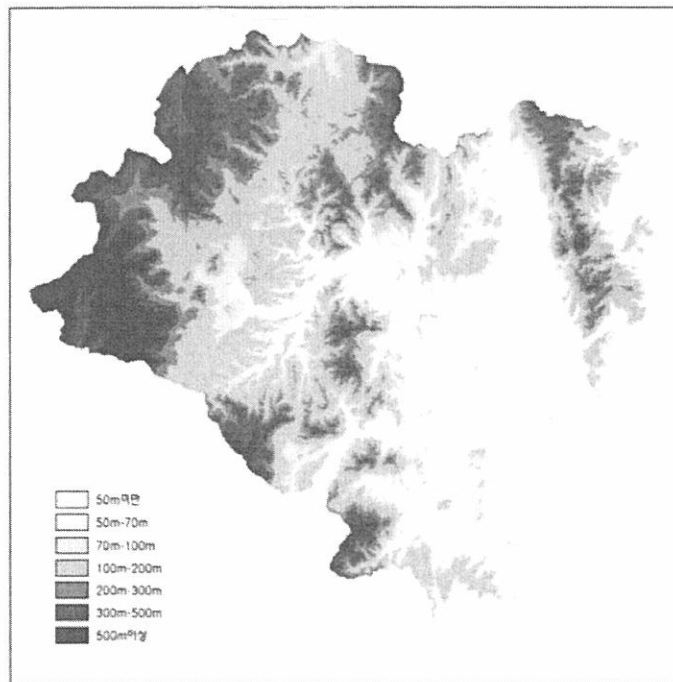
울산광역시의 지형은 크게 남북산악축에 의한 동부산지·중부산지·서부산지와 산지사이의 평야 및 구릉지로 구분됨

동부산지는 동해안과 접하여 동대산, 무룡산, 염포산으로 이어지는 산맥이 주축을 이루고 있음

서부산지는 태백산맥이 뺏어 내려와 영남알프스로 불리는 백운산, 가지산, 신불산 등의 1,000m 이상의 높은 산들이 분포함

중부산지는 울산광역시를 중심으로 북에서부터 치솔령, 국수봉, 문수산, 대운산으로 이어짐

평지 및 구릉지는 남북으로 크게 뺏어 내려오는 산악지형 사이에 형성되어 있으며, 울산광역시 중앙을 동서로 흐르는 태화강을 따라서 평지가 연결되는 형상임



〈그림 2-1〉 표고분석도

〈표 2-1〉 표고분석
〈표 2-2〉 경사분석

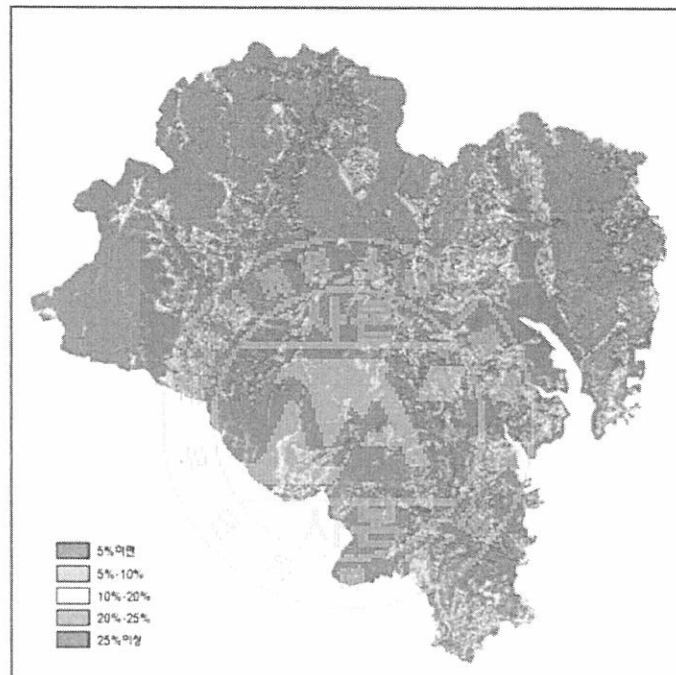
구 분	면 적(km)	비 율(%)
계	1,058.197	100.0
50m 미만	266.666	25.2
50~70m	79.365	7.5
70~100m	115.343	10.9
100~200m	293.121	27.7
200~300m	119.576	11.3
300~500m	105.820	10.0
500m 이상	78.306	7.4

자료 : 2025년 울산도시기본계획, 2010

구 분	면 적(km)	비 율(%)
계	1,058.197	100.0
5% 미만	307.935	29.1
5~10%	44.444	4.2
10~20%	76.190	7.2
20~25%	50.794	4.8
25% 이상	578.834	54.7

자료 : 2025년 울산도시기본계획, 2010

〈그림 2-2〉 경사분석도



2. 기후 · 기상

울산광역시시는 한반도의 동남단에 위치한 천혜의 온난한 기후를 가진 항구도시로 서고동저형의 지형 상 서부는 산맥, 동부는 해안으로 형성되어 대륙성 기후와 해양성 기후가 공존함

따라서 겨울의 찬 북서풍을 막아 기온을 따뜻하게 하고, 바다에서 불어오는 해풍이 기온을 조절하여 기후는 온화한 편임

과거 10년간(1998~2007) 평균 기온은 14.5℃이며, 최고기온 36.3℃, 최저기온 -10.6℃로 비교적 온화한 기후를 나타내고 있음

과거 10년간 평균 강수량은 1,321.31mm, 평균풍속은 2.1%로 나타남

구 분		기 온(℃)			평균해면 기압(hpa)	강수량 (mm)	바람(%)	
		평균	최고	최저			평균풍속	최대풍속
10년간 (’99~’08)	평균	14.5	35.2	-7.5	1,014.23	1,321.31	2.1	12.9
	최대	15.2	36.3	-10.6	1,015.90	1,864.90	2.4	18.3
	최소	14.2	32.3	-8.5	1,011.10	869.1	1.6	10.7

〈표 2-3〉 기상현황

자료 : 울산광역시, 통계연보, 2009

3. 수계 · 하천

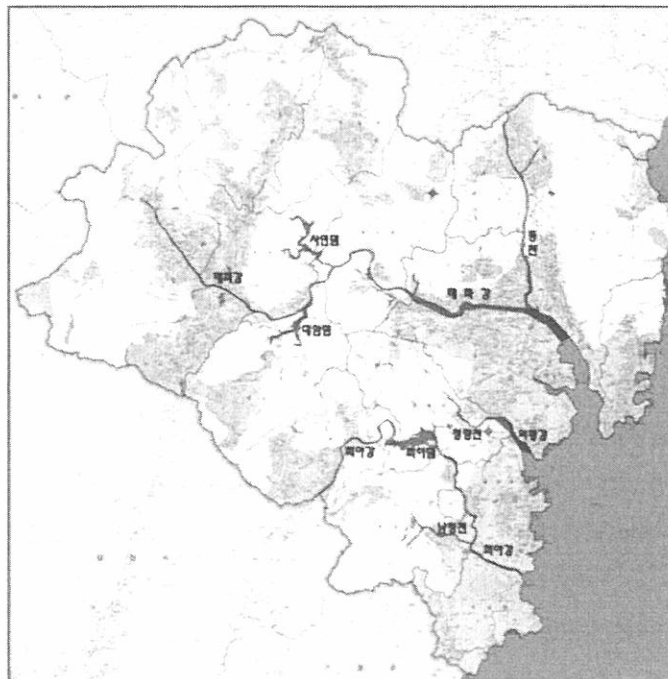
울산광역시 수계는 동서방향의 3개 하천이 동해로 유하하고 있음

- 태화강 : 울주군 상북면 가지산 자락에서 발원하여 언양 및 울산 시내를 관통하여 동해로 흐름
- 외항강 : 울주군 청량면 일원에서 발원하여 동해로 흐름
- 회야강 : 양산시 웅상읍 일원에서 발원하여 울주군 웅촌면을 거쳐 동해로 흐름
- 울주군 두서면 및 두동면 일부지역은 형산강 유역에 속함

구 분	하천수(계)	총연장(km)	개수율(%)	비 고
계	102	482.75	80.1	
국가하천	1	11.27	95.0	태화강
지방하천	101	471.48	74.0	

〈표 2-4〉 수계분석

자료 : 2025년 울산도시기본계획 2010



〈그림 2-3〉
울산광역시 수계



1. 행정구역

울산광역시시는 동경 128도에서 129도, 북위 35도에 위치하고 있으며, 동서간 44.03km, 남북간 43.18km임
행정구역 총 면적은 1,058.197km²이며, 울주군이 755.34km²로 가장 넓으며, 동구가 35.94km²로 가장 협소함

행정체계는 4개구, 1개군, 46개동(행정동), 4개읍, 8개면으로 구성되어 있음

2. 인구

2009년 현재 울산광역시의 인구는 1,129천명이며, 인구성비를 보면 남자가 583천명, 여자가 546천명으로 남자가 37천명 많게 나타남

현재 외국인인 총 14천명으로 남자가 9천명, 여자가 5천명 거주하고 있는 것으로 나타남

구별 인구를 보면, 남구가 347천명으로 가장 많이 거주하고 있고, 북구가 173천명으로 가장 적게 거주하고 있는 것으로 나타남

외국인의 경우 울주군이 4천명으로 가장 많이 거주하고 있고, 중구가 1천명으로 가장 적게 거주하고 있음

〈표 2-5〉
울산광역시 인구현황

구 분		울산광역시	중구	남구	동구	북구	울주군
총계	총계	1,129,827	231,900	347,437	176,552	173,677	200,261
	남자	583,038	118,617	177,228	93,134	90,200	103,859
	여자	546,789	113,283	170,209	83,418	83,477	96,402
한국인	소계	1,114,866	230,212	343,740	173,841	171,674	195,399
	남자	573,607	117,951	175,158	91,316	88,893	100,289
	여자	541,259	112,261	168,582	82,525	82,781	95,110
외국인	소계	14,961	1,688	3,697	2,711	2,003	4,862
	남자	9,431	666	2,070	1,818	1,307	3,570
	여자	5,530	1,022	1,627	893	696	1,292

자료 : 울산광역시 주민등록인구 통계, 2009.12 기준

3. 도시계획

울산광역시의 도시관리계획상 용도지역은 도시지역이 753.469km²로 전체의 65.8%를 차지하고 있고, 농림지역 311.490km²(27.2%), 자연환경보전지역 42.876km²(3.7%), 관리지역 37.911km²(3.3%)임

구 분	계	도시지역	관리지역	농림지역	자연환경보전지역
면적(km ²)	1,145.750	753.469	37.911	311.49	42.876
구성비(%)	100	65.8	3.3	27.2	3.7

〈표 2-6〉 용도지역 현황

자료 : 울산광역시, 도시계획과, 2009.3

울산광역시 도시지역내 용도지역 현황을 보면, 녹지지역이 46.3%로 가장 넓게 나타나고 있으며, 그 다음으로는 미지정지역, 공업지역, 주거지역의 순으로 나타남

산업도시답게 주거지역보다 공업지역의 면적이 넓은 것이 특징임

구 분	계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정지역
면적(km ²)	753.470	61.713	6.625	74.562	530.413	80.156
구성비(%)	100	5.4	0.6	6.5	46.3	7

〈표 2-7〉
도시지역내 용도지역 현황

자료 : 울산광역시, 도시계획과, 2009.3

울산광역시 도시용지의 변화를 살펴보면 1997년 이후 도시적용지의 면적은 지속적으로 증가하고 있으며, 농업용지 및 임야는 이와 반대로 지속적으로 감소하고 있어 도시의 성장에 따라 도시개발이 지속적으로 이루어지고 있음을 알 수 있음

구 분	1997년	2002년	2007년	2009년
총면적	1055.726(100.0)	1,056.383(100.0)	1,056.263(100.0)	1,058.197(100.0)
도시적용지	105.626(10.0)	116.140(11.0)	128.476(12.1)	134.676(12.7)
농업용지	182.635(17.3)	174.106(16.5)	164.735(15.6)	160.318(15.1)
임야	697.899(66.1)	693.025(65.6)	687.450(65.1)	684.188(64.7)
기타	69.566(6.6)	73.112(6.9)	76.602(7.2)	79.015(7.5)

〈표 2-8〉 도시용지의 변화

자료 : 2025 울산도시기본계획, 2010



1. 지역총생산 추이

울산광역시 2008년도 지역 총생산은 52.7조원으로 전국 대비 5.1%에 해당함

지역총생산액은 증가하고 있으나 전국대비구성비는 감소하는 추세임

(단위 : 조원 %)

〈표 2-9〉 지역총생산 추이

구 분		2006년	2007년	2008년	증감
지역내 총생산 및 지출(명목)		43.2	48.1	52.7	4.7
(전국대비 비중)		(4.7)	(4.9)	(5.1)	(0.2)
경 제 성 장 륜		1.9	4.6	0.6	-4.0
생 산	농림어업	-1.0	2.5	-6.0	-8.5
	제조업	2.4	2.4	3.9	1.4
	건설업	28.0	34.3	-8.9	-43.2
	서비스업	4.5	5.8	2.7	-3.0
지 출	민간소비	4.6	5.6	1.1	-4.5
	정부소비	9.0	4.3	10.0	5.8
	건설투자	31.4	34.4	-10.0	-44.5
	설비투자	43.8	33.8	37.3	3.5
생 산 구 조	농림어업	0.4	0.4	0.3	-0.1
	제조업	66.2	66.0	67.9	1.9
	건설업	5.3	6.5	5.5	-1.1
	서비스업	25.4	24.9	24.8	-0.2
지 출 구 조	민간소비	26.0	25.3	24.2	-1.1
	정부소비	4.6	4.4	4.7	0.2
	건설투자	10.7	13.3	12.2	-1.2
	설비투자	7.2	8.5	11.6	3.0
지역총소득(명목)		29.6	33.5	38.0	4.5
전국대비 비중		3.2	3.4	3.7	0.3
지역내총생산 대비 수준		68.6	69.6	72.0	2.4
소 득 구 조	비용자보수	42.2	42.2	39.2	-3.0
	영업잉여및재산소득	17.2	18.8	22.3	3.5
	생산및수입세	35.7	34.3	32.2	-2.0
개인소득(명목)		14.3	15.6	16.7	1.0
명 목 증 감 륜		2.8	9.7	6.5	-3.2
실 질 증 감 륜		0.1	6.5	1.2	-5.3

자료 : 울산광역시 통계연보 2009

2. 경제활동인구 및 산업별 취업자 현황

울산광역시 경제활동인구는 2008년 기준으로 884천명이며 이 중 61.7%인 545천명이 경제활동을 하고 있음

비경제활동인구를 제외한 실업률은 3.5%으로 나타남

산업별 취업자 인구를 살펴보면 장치기계조작 및 조립종사자가 가장 많은 18.4%를 차지하고 있으며, 그 다음으로 사무종사자(16.3%)가 많은 것으로 나타남

(단위 : 천명, %)

구분	15세이상인구								경제활동 참가율 (%)	실업율 (%)
	계	경제활동인구			비경제활동인구					
		소계	취업자	실업자	소계	가사·육아	통학	기타		
2008년	884	545	526	19	339	172	94	73	61.7	3.5
비율	100	61.7	59.5	2.1	38.3	19.5	10.6	8.3	-	-

〈표 2-10〉

울산광역시 경제활동인구
및 산업별 취업자 현황

구분	총수	관리자	전문가 및 관련 종사자	사무 종사자	서비스 종사자	판매 종사자	농림어업 숙련 종사자	기능원 및 관련기능 종사자	장치기계 조작 및 조립종사자	단순 노무 종사자
2008년	526	9	76	86	55	43	21	80	97	59
비율	100	1.7	14.4	16.3	10.5	8.2	4.0	15.2	18.4	11.2

자료 : 울산광역시 통계연보 2009

3. 보건 및 사회보장

울산광역시에는 총 1,113개의 병의원이 있으며, 병상수는 총 10,442개임

종합병원은 4개가 있으며 병상수는 2,208개로 나타남

기초수급자 현황을 살펴보면 총 10,732가구와 40개의 시설 수용자로서 총인원은 18,773명으로 나타남

(단위:개소, 개)

구분	합계		종합병원		병원		의원		한의원		기타
	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	
2008년	1,113	10,442	4	2,208	34	4,199	495	1,486	242	8	10

〈표 2-11〉

울산광역시 병의원 및
기초수급자 현황

(단위:가구수,명)

구분	총수급자			일반수급자		조건수급자		특례수급자		시설수급자	
	가구	시설	인원	가구	인원	가구	인원	가구	인원	시설	인원
2008년	10,732	40	18,773	10,310	16,819	266	596	156	248	40	1,110

자료 : 울산광역시 통계연보 2009



4 상위계획 및 관련법규

1. 상위계획

1.1 제4차 국토종합계획 수정계획(2006~2020) : 울산광역시

□ 기본목표

첨단지식기반 산업도시

도농통합형 광역도시

환경친화적 생태도시

□ 발전방향

자동차·조선·정밀화학·환경산업 중심의 지식기반 산업도시 건설

- 국내 최대의 자동차 특화단지 개발 및 정밀화학산업의 세계적 중심지로 육성
- 조선해양산업을 세계적 주도산업으로 육성 및 환경산업 등을 미래첨단산업으로 육성

도농통합형 광역 도시공간구조의 구축

- 1도심 4부도심의 분산형 집중구조로 개편
- 울산고속철도 역세권을 자족형 부도심으로 건설

삶의 질 향상을 위한 문화·복지여건의 향상

- 해양·산악 휴양관광자원 개발 및 역사자원의 문화관광자원화
- 문화·여가시설 확충 및 사회복지시설의 확충

환경친화적 생태·안전도시 육성

- '에코폴리스 울산' 계획 추진
- 상수원 확보와 상수도 시설 확장, 울산대공원 조성 등 녹지공간 확충

자치역량 강화와 지자체간 협력사업의 추진

- 지방분권시대의 자치행정·재정권 확립
- 민간자원의 효율적 관리 및 자치단체간의 협력체계 강화와 지역연계 교통망 구축

1.2 건설교통부 주택종합계획 (2003~2012)

□ 계획의 목표

주택부족 문제의 근원적 해소

주택시장 안정기조의 유지

국민 주거수준의 향상

□ 주택관련 지표의 설정

국민 주거실태 및 주택시장의 상황을 정확하게 파악하고 중장기 주택정책의 수립 준거를 마련하기 위하여 5개의 지표를 설정·제시

양적 지표로는 현재까지의 주택보급률을 계속 사용하여 통계적 일관성을 유지하되, 통계작성에 용이하고 국제비교가 용이한 인구1천명당 주택수를 보조지표로 도입

질적 지표로는 1인당 주거면적으로 사용(대부분의 국가에서 1인당 주거면적을 발표하고 있어 국제 비교가 용이)

시장지표로는 주거비 부담수준을 나타내는 PIR(소득대비주택가격수준)과 RIR(소득대비임차료 수준)을 사용

2012년의 목표지표

- 양적지표의 목표 : 주택보급률 116.7%, 인구 1천명당 주택수 320호
- 질적지표의 목표 : 1인당 전용면적 27.1㎡, 최저주거기준미달 가구수 103만(전체 가구의 6%수준)
- 시장지표의 목표 : 소득대비주택가격수준(PIR) 4배, 소득대비임차료수준(RIR) 17.5%

□ 주거복지 향상을 위한 계획 방향

기본방향

저소득층의 열악한 주거상태를 감안해 최저주거기준 미달가구의 주거향상과 사회취약계층의 주거 안정에 중점을 두고 추진

저소득층 주거지원은 물적 지원(공공임대주택 공급 등)과 주거비 보조(주택수당 등)를 들 수 있으며, 절대적인 주택부족 문제가 완화되면 물적 지원 형태에서 주거비 보조 형태의 지원으로 변화되어 갈 필요가 있음

공공지원대상 계층의 체계화

공공지원대상 계층은 최저주거기준 미달가구를 주요대상으로 하며, 소득수준, 점유형태, 주거지역, 1인가구 여부 등을 고려해 지원방법 및 지원정도를 차별화

주택종합계획에서 공공지원대상 계층은 일정 소득수준 이하의 최저주거기준 미달가구로 소득수준 및 주거비부담 정도에 따라 우선지원, 직접지원 및 간접지원 대상계층으로 구분

공공임대주택의 공급

2012년까지 100만호의 국민임대주택을 공급하여 국민임대주택의 재고를 총주택의 10%수준으로 재고시킴

국민임대주택은 사회취약계층 또는 최저주거기준 미달가구 등 정책지원대상계층에게 집중적으로 공급

- 공공임대주택 공급을 다양화하여 현실성 있는 공급정책 마련
- 기존주택을 매입해 국민임대주택으로 운용하고, 관리주체의 특성·임대주택 현황 및 지역여건 등을 고려한 임대주택 관리방안 마련
- 공공부문에서 기존 주택을 임차하거나, 장기임차계약을 통한 소규모택지 소유자의 주택건설을 유도해 국민임대주택 공급대상계층에 재임대하는 공공임차주택 프로그램을 추진
- 저가주택의 공급을 위해 양질의 레고블럭형 주택을 쌓아 만든 공동주택단지 개발지원
- 저소득층을 위한 임대주택의 공급업자에게 건설비를 지원하거나 세제혜택을 주고, 일정기간 동안 임대료를 규제하는 방식의 도입을 추진

1.3 2010년도 국토해양부 주택종합계획 (2010)

□ 주요 추진 정책

주택 및 택지공급 확대

보금자리주택 본격 공급

- 보금자리시범지구, 2차지구 등 수도권 GB지구를 통한 보금자리주택 공급을 차질없이 추진함

도심 주택공급 확대 추진

- 건설기준, 공급절차 등이 완화된 도시형 생활주택(단지형 다세대, 원룸형·기숙사형 주택)을 적극적으로 공급함
- 국민주택 기금 지원, 주차장 기준 완화, 면적제한 완화, 진입도로 기준 완화, 복합건축 허용, 용적률 산정방법 변경 등을 통한 활성화 방안을 시행

토지임대부 분양주택 공급 추진

- 토지는 임대하되 주택(건물)은 분양받는 새로운 유형의 주택인 토지임대부 분양주택 제도를 도입

민간부문 공급 위축을 보완하기 위해 공공택지 개발, 신도시 공급도 지속적으로 추진

- 신규 공공택지지구는 26.1km²를 지정('09년 계획 26.9km²)
- 수도권에 22.1km², 지방에 4km² 지정

서민 주거복지 지원강화

보금자리주택 공급 확대방안 수립

- 저소득 근로계층에게 주택구입의 기회를 주기 위하여 근로자 생애최초 주택구입자 청약제도 신설
- 청약저축가입 2년 이상, 소득세납부 5년 이상, 평균소득 80%이하

무주택 서민들의 주거비 부담 경감

- 공공임대주택 약 50만세대에 대해 임대보증금과 임대료를 '08.7월 이후 2년간 동결
- 영구임대주택(한국토지주택공사)의 관리비도 '08년 대비 27% 인하
- 호당 월평균 관리비 9,340원 절감(34,600원→ 25,260원)
- 국민임대주택의 소득수준별 임대료 차등화 시범사업 확대
- 서민들의 주택구입 및 전월세 부담 완화를 위해 국민주택기금에서 저리의 주택자금 용자 지원

무주택 저소득 신혼부부에 대한 주택 특별공급

- 출산율 제고를 위해 무주택 저소득 신혼부부에게 분양·임대주택의 일정물량을 특별공급

고령자에 대한 주거안정대책 추진

- 무장애 설계(Barrier-free)로 건설되는 고령자용 국민임대주택은 '09년 680호를 포함하여 '05~'09년 사이 6천호가 공급되었으며, 「고령자 주거안정법」 제정을 추진함

공공임대주택 임차인 주거안정 도모

- 임차인 보호 강화를 위해 분양전환승인 신청기간 단축, 보증제도 설명의무 도입 등 제도개선
- 임대사업자가 임대무기간 경과 또는 부도발생 후 분양전환을 이행하지 않은 경우 임차인이 직접 분양전환승인 신청할 수 있는 기간을 기존 1년에서 6개월로 단축
- 임대사업자는 임대보증금 보증제도 관련 중요사항(대상금액, 가입기간 등)을 임차인이 이해할 수 있도록 설명 의무화
- 「'01부도임대 임차인 보호 특별법」 적용범위를 확대하고, 부도임대주택을 지속 매입하여 임차인의 보증금 보전

쪽방·비닐하우스 거주가구 등 취약계층을 위해 매입·임대주택 공급 등 주거지원 강화

도시 저소득 서민의 주거환경 개선

- 노후화된 영구·50년 임대주택 시설개선을 통해 저소득층의 주거복지 증진, 지역 경제 활성화에 기여
- 노후 공공임대주택 시설개선 사업의 지속적인 시행을 위하여 국가지원 등에 관한 법적근거 마련
- 2단계 주거환경개선사업('05~'12년 388구역, 재정 1조원 지원)을 지속 추진하고, '09년은 245개 구역에 국고 1,102억원 지원

1.4 2021년 울산중장기발전계획 수정계획

□ 계획의 배경 및 목적

2002년 이후 사회·경제적 여건의 변화 및 혁신도시 조성, 울산과학기술대학교 개교, 고속철도 역세권개발 등 지역주요 현안사업의 대두 환경의 중요성 증대 등으로 인하여 기 수립된 중장기발전 계획의 수정, 보완이 필요하게 되었음

본 계획은 이러한 여건 변화를 반영하고 울산의 지속적인 발전을 추진하기 위하여 각종 관련 계획을 통합·연계하여 중장기 종합발전전략을 제시하는데 목적이 있음

□ 주택관련부문 추진사항

주거공간

기존의 생활권 및 근린주구를 고려하지 않은 무분별한 고밀개발로 인하여 기반시설 부족, 기존 주거 지역과의 괴리, 경관 악화 등의 문제가 발생하고 있으며, 초고층 주상복합 건축물입지로 도심내 주거 형태 및 경관변화가 예상됨에 따라 주변지역을 고려한 주거환경개선 방안이 필요함

울산과학기술대학교 입지로 학생 및 교직원의 편의기능 및 산업연계기능 등을 위한 배후지역 조성, 경부 고속철도 역세권 개발 및 산업단지 개발 등으로 울산광역시 서부권 지역의 주거수요 발생이 예상됨

소득 및 환경에의 관심 증가 등으로 쾌적한 주거환경에 대한 요구가 증가함에 따라 주택의 양적 증가에서 주거환경의 질적 향상이 예상됨

초고층 주상복합 건축물의 다수 건축으로 도심내 주거형태 및 경관의 변화가 예상됨

주거공간 달성지표

계획인구는 2021년 울산도시기본계획 일부변경의 인구지표를 그대로 수용하고 인구지표 달성을 위한 주거공간, 산업공간, 여가공간 등의 환경조성을 원활히 추진하도록 함

주택보급률 또한 2021년 울산도시기본계획 일부변경의 지표를 반영하여 2016년에는 100.0%(구, 주택보급률), 2021년에는 105%(구 주택보급률)로 양적인 측면에서 주거환경의 안정화를 목표로 함

최소주거기준 미달가구는 2005년 인구주택 총조사의 총가구에서 최소주거미달가구수가 차지하는 비중으로 계산하였고, 2005년 19.7%에서 2021년에는 10.0%로 감소시킴

임대주택 비중은 전체가구에서 임대주택가구(5년 임대주택, 10년 임대주택, 50년 임대주택, 국민 임대주택)이 차지하는 비중이며, 2005년 7.6%에서 2021년 10.6%로 확대시키는 것을 목표로 함

실버타운 조성

초고령 사회의 도래에 따라 과거 병약한 고령자를 대상으로 한 단순한 의료 요양서비스 등과 차별화된 새로운 차원의 실버산업 수요가 급증할 것으로 예상됨

이러한 사회적 변화의 대책으로서 노인의 욕구에 따른 다양한 노인주거시설공급을 제안하고 있음
또한 노인주거와 의료, 여가가 같이 이용될 수 있는 복합노인종합타운으로 건립하여 노인에게 필요한 다양한 서비스의 통합제공이 가능하도록 복합단지의 조성을 제안하고 있음

추진계획으로서 1단계(2007~2011)에는 노인요양시설을 확충하고, 2단계(2012~2021)에는 노인 종합복지타운 건립, 특색 있는 노인주거 시설을 도입하고자 함

1.5 2025년 울산도시기본계획(2010~2025)

□ 계획의 배경

FTA 체결 등으로 국가간 무역과 교역이 자유롭게 이루어지는 무한경쟁시대의 도래에 따른 여건의 변화에 대응하고, 저탄소 녹색성장을 추구하는 경제 패러다임의 변화와 국토의 성장잠재력을 극대화하기 위한 정부의 지역발전 정책변화 등에 대응 필요

산업단지, 택지개발, 도시재생사업 등으로 인한 도시공간구조의 변화와 KTX광역경제권, 울산신항 개장 및 동북아오일허브, 테크노산업단지 등의 대형개발사업의 추진 등으로 인한 환경변화에 대응 필요

□ 계획의 목적

세계화, 광역화, 지방화 등 국내외 여건변화에 탄력적으로 대응하고, 국토 및 도시관련 정책변화에 적극적인 대처 필요

도시여건 변화에 맞는 새로운 성장동력 육성을 위한 도시공간 구조의 개편과 장기적인 발전방향, 도시미래상 및 전략을 재정립하여 시민들의 풍요롭고 여유로운 생활환경 조성 및 지속적인 도시 발전을 위한 산업정제기반을 강화

21세기를 선도하는 세계 속에 우뚝 선 울산의 새로운 도시비전을 마련하여 세계경제의 중심축인 동북아시아지역 중심도시로 성장

□ 주택관련부문 추진사항

주택정책부문

주거환경의 질 향상 정책 전환

- 저소득층의 주거안정을 보장하고, 다양한 수요에 부응하는 주택정책 수립
- 주택형태 및 규모의 다양화로 새로운 주거양식형태를 반영

기존주거지 정비의 활성화

- 신시가지개발과 재개발·재건축 등 정비사업을 병행함으로써 지속가능한 도시개발 유도
- 저밀도로 이용되고 있는 기존 주거지의 정비와 주거환경 개선

서민주택 공급확대를 위한 공공부문의 역할 강화 및 최저 주거수준 설정

- 저소득층을 위한 충분하고 쾌적한 주거공간의 확보를 통해 주거 안정성 확보
- 주택에 대한 소유개념을 사용개념으로 전환하고, 현행 자가주택 위주의 주택정책을 개선하여 저소득층의 주거안정을 이룰 수 있도록 (영구)임대주택의 건설 등 공공부문의 역할을 강화
- 최저주거수준 미달가구, 사회적 약자계층 등에 대한 집중적인 지원을 통해 가구간 주거격차 완화

도시기반시설 설치와 연계한 주택공급계획

- 양적공급 위주의 주택공급계획은 가급적 지양하고, 도로, 공원 및 문화시설 등 도시기반시설 등과 연계한 주택공급계획 수립으로 주택의 질 향상

복지 및 문화 등의 다양한 기능이 연계된 택지개발사업 및 도시개발사업 중심의 주택공급 추진

- 기존 주거기능 위주의 주택단지개발에서 벗어나 지구단위계획 수립 등을 통하여 지구별 커뮤니티 형성이 가능하도록 문화시설 등 다양한 문화 및 복지시설의 도입을 통해 정주환경 조성

고령화 시대 및 가구구성 변화에 대응한 주택공급

- 고령화시대 진입과 연계하여 노인공동생활주택 공급의 지속적 확대, 복지·의료시설 등과의 기능연계 강화 및 역모기지론 등과 같은 주택자산을 활용한 주거지원 방식 적극 활용
- 핵가족화 및 1인가구의 증가에 대비한 원룸 등 다양한 주거형태 공급

주거환경부문

광역적 녹지체계와 생활권내 녹지체계가 상호 연계되도록 하여 공원·녹지 네트워크 구축 및 녹지 체계 보존 및 회복을 도모

보도위주의 녹지대, 건물녹화, 울타리, 녹화포장, 거목 등 주민의 활동공간에 녹지공간의 집중배치를 통해 도시의 시각적 이미지 제고

자연에 순응하는 녹색 친환경 주택의 개발

- 자연으로부터의 에너지원을 활용하는 탄소중립형 주택의 개발지원
- 신재생에너지를 활용하여 에너지 생산단계에서부터 이산화탄소의 배출을 최소화하는 그린 홈(Green Home) 공급 확대
- 자연지형, 일조 및 채광, 바람의 방향 등 도시자원의 광범위한 분석을 통해 건축물의 배치 및 밀도의 조정으로 녹색단지의 개발 유도

2. 관련법규

2.1 관련법령의 목적과 주요내용

주택의 건설 및 관리와 관련한 법령은 「주택법」, 「임대주택법」 등 7개 부문으로 구분되며, 각 법령의 주요내용은 다음과 같음

구 분	목 적	주요내용
주택법	쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모함	주거실태조사, 주택종합계획의 수립 및 주거수준향상을 위한 방안 모색 등을 제도적으로 규정하고 있으며, 주택기금에 대한 사항을 규정하여 원활한 주택공급의 틀을 제시하고 있음
임대주택법	임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정하여 임대주택 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 함	건설임대주택과 매입임대주택에 관한 사항과 임대주택의 건설지원, 택지의 우선공급 등 원활한 임대주택건설사업이 가능하도록 택지의 공급과 건설지원 등에 관한 사항을 규정하고 있음
보금자리주택 건설 등에 관한 특별법	보금자리주택의 원활한 건설 등을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 함	보금자리주택, 보금자리주택지구 및 사업 등에 관하여 규정하고 있으며, 건설계획 및 재원, 세금감면혜택 등 보금자리주택의 활성화를 위한 각종 내용을 규정하고 있음
택지개발 촉진법	주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여함을 목적으로 함	택지개발예정지구의 지정에 의한 택지개발 사업과정에 관한 내용을 규정하고 있음
도시개발법	도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성 및 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 함	도시개발구역의 지정 등을 통해 민간부문의 도시개발을 활성화하고, 수용·사용·환지방식 등 다양한 개발방식을 허용함으로써 다양한 형태의 도시개발을 촉진할 수 있도록 관련 내용을 규정하고 있음
도시 및 주거환경 정비법	주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함	도시·주거환경정비기본계획과 정비구역 지정기준, 정비방법, 절차 등에 관한 사항을 규정하고 있음
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리의 증진을 목적으로 함	용도지역지구제 등에 관한 사항과 건폐·용적에 관한 사항 등을 규정하여 건축물의 입지에 관한 내용을 규정하고 있음

〈표 2-12〉
관련법령의 목적 및
주요내용



1. 계획사례

1.1 오사카 주택마을만들기 마스터플랜

□ 계획의 개요

2006년까지는 '주택건설계획법'에 근거한 '주택건설 5개년 계획'을 실행해 오면서 주택의 양적 공급에 치중해 옴

2007년부터는 '주생활기본법'에 근거하여 '주생활기본계획'을 수립하여 양적인 면 보다 기존의 주택을 활용하면서 주거환경 전체를 개선하고자 함

'주생활기본계획'은 전국 계획으로서 하위 지자체별로 계획을 수립하여 시행함

현재 수립되어 있는 '오사카부 주생활기본계획'의 목표년도는 2015년도이며 그 목표치는 다음과 같음

- 주택의 내진화(耐震化)율 73.0%(2006년) → 90.0%(2015년)
- 최저주거면적수준 미달률 7.4%(2003년) → 조기에 해소

공가(空家)의 공영주택 활용

- 현재 오사카부 내의 공가(空家) 가운데 양호한 주택의 경우 매입을 통한 공영주택으로서 활용하고자 함

지역 설정에 맞는 최저주거면적 설정

- 지자체별 지역 여건에 맞는 최저주거면적을 설정하여 그 기준면적 이하의 주택건설을 억제함

1.2 서울특별시 주택종합계획

□ 시간적 범위 : 2003년 ~ 2012년

□ 비전

주거가 안정된 복지도시 서울의 실현

□ 목표

저소득층의 주거복지 강화

- 자율적인 시장기조 위에 소외계층의 주거불안문제를 해결하고 주거여건을 개선하여 모든 시민이 안정적인 주거생활을 누릴 수 있도록 사회소외계층에 대한 주거지원을 강화하고 주택공급을 확대함
- 저소득가구에 대한 주거지원정책은 공공임대주택과 공급과 같은 직접적인 정책과 민간임대주택 거주 임차가구에 대한 임대료보조와 같은 간접지원방식으로 구분됨
- 현재 정부의 주거지원정책은 공공임대주택 공급을 중심으로 추진되고 있는데 이는 공공임대주택만으로 소외계층의 주택문제 해결이 어렵다는 점에서 전세자금융자지원 및 영세민 임대료지원사업 등 주거비지원제도를 점차 확대해 나갈 필요가 있음

양질의 주택재고 확보

- 신규주택의 원활한 공급을 통해 라이프스타일과 생애주기에 따라 변화하는 주택수요에 대응 가능하도록 뉴타운·재개발·재건축사업 활성화를 통해 양질의 주택공급이 이루어지도록 함
- 소득증가에 따른 주거향상욕구, 노령화에 따른 노인주거수요 등 다양한 주택수요 충족을 위하여 주택 선택의 폭을 넓혀 주택교체를 용이하게 함

생활의 질을 증시킨 주거환경 정비

- 공공투자를 통한 동네환경개선으로 저소득층 주거지역의 주거환경을 개선하여 양질의 주거환경을 유지하는 동시에 재정비사업 추진시 주민참여를 활성화함으로써 지역의 정체성을 확보하고 도시 정비와 주택개발이 조화되도록 함
- 공동주택 재건축 사업추진시 리모델링을 호라성화하여 폐자재 배출을 축소하고, 철거하는 경우에도 자재의 지이용을 촉진하도록 인센티브를 개발하며, 도시환경정비사업 추진시 지구온난화 방지를 위해 태양광 등 자연에너지활용, 우수침수시러, 옥상녹화 등 환경부하를 저감할 수 있는 지침을 만들어 보급함
- 주택품질표시제도를 활용하여 유지관리가 용이하고 내구성이 높은 주택을 보급하도록 함

공동주택의 유지관리 전문화

- 서울시 주택재고 중 공동주택 비율이 계속 증가추세에 있다는 점에서 유지관리시스템 구축을 통해 내구연한을 연장시키고, 향후 장기수선에 대비한 재정적 대응방안을 마련함
- 아파트단지는 주민자치의 기초단위일 뿐만 아니라 투명하고 합리적인 관리행정은 사회적 비용을 절감시킨다는 점에서 경영의 전문성을 강화하고, 주민의 관리참여를 통해 공동체 형성을 도모함

〈표 2-13〉
서울특별시 주택종합계획의
목표 및 정책과제

목 표	정 책 과 제
형평성 : 저소득층의 주거복지 강화	공공임대주택 재고 확대
	공공임대주택의 통합관리
	고령자 및 장애인 주거지원 확대
	최저주거기준 미달가구 해소
	정책다양성 확보를 위한 주택재원 확보
다양성 : 양질의 주택재고 확보	양호한 주택재고 확보
	양질의 민간임대주택 공급
	주택에 대한 정보기반 구축
	주택의 질적 품질 개선
지속성 : 생활의 질을 증진한 주거환경 정비	지역특성을 고려한 주택정비사업 추진
	커뮤니티 회복을 위한 주거환경 개선
	환경을 배려한 주거지 정비
안전성 : 공동주택의 유지관리 전문화	공동주택의 내구연한 증대
	경영관리의 합리성 제고

1.3 부산광역시 주택종합계획

□ 시간적 범위 : 2003년 ~ 2012년

□ 비전

주거권의 안정과 선진주거복지의 실현

□ 목표

주거환경의 질적 수준제고

- 현재 추진 중인 주거환경정비사업들은 한정된 공간적인 범위 내에서만 이루어지는 점적인 사업방식으로 한계를 지니고 있는 바, 주민들의 적극적인 참여와 인접한 지역과의 상호 조화되며 보완적이고 종합적인 개발을 유도할 수 있는 설계 및 단지조성기법의 사업방식인 커뮤니티 단위의 주거환경 조성이 요구됨
- 아울러 주거환경의 질을 향상시키기 위한 각종 관련계획에 적용시키기 위한 부산시의 현재 주거지의 특성에 대한 면밀한 분석이 필요함
- 현재 공동주택에만 국한되어 있는 주택성능표시 제도를 향후에는 단독/다가구, 다세대주택까지 확대시켜 단독주택지의 주택관리를 강화, 주거환경의 질을 향상시킬 필요가 있음

저소득·특수계층의 주거복지 강화

- 사회보장에 대한 인식이 증대됨에 따라 개인의 존엄성이 유지될 수 있는 최소한의 주거수준 보장에 대한 요구가 커지게 될 것이므로 특히 저소득층에 대한 정부역할이 증대되어야 할 것이며, 이들을 위한 주거공간의 양적 충족과 더불어 주거복지 강화가 필요

- 고령화사회에 따른 노인인구 증가로 노인가구의 주거문제와 아울러 특수계층에 대해 사회복지 차원에서 이들의 주거복지 향상을 위한 정부당국의 역할이 절실히 요구됨

수요자 중심의 주택공급 다양화

- 라이프스타일의 변화에 따라 수요자 중심의 다양한 주택공급 요구가 높아질 것으로 예상됨. 즉 획일화된 아파트보다는 개성을 살릴 수 있는 주택, 자연환경을 활용한 전원주택, 소득수준에 따른 다양한 형태의 임대주택 등에 대한 수요가 증가할 것임
- 이러한 주거수요에 대응하여 주택의 고급화와 다양한 유형의 주택개발 추진, 지역특성, 자연경관, 지형과 조화되는 개발 등을 통하여 쾌적한 주거환경을 조성해야 할 것이며, 다양한 수요자의 욕구충족을 위한 서비스제공을 위해 주택공급 정보기반 구축의 향상을 도모해야 함

기존주택의 관리 강화

- 주택보급률 100% 시대의 도래, 고층아파트의 노후화 등으로 주택공급의 양적 확대 못지않게 재고주택의 관리·운영이 주택정책의 주요과제로 대두되고 있음. 특히 보편적인 주거형태인 공동주택의 관리 전문화를 통한 효율적인 유지·관리로 재건축에 따른 부작용을 최소화함
- 효율적인 재고주택의 관리를 위해서는 관련 법·제도의 정비가 선행되어야 할 것이며, 유지관리를 위한 데이터의 체계화 및 자재·설비의 표준화와 관련 전문인력의 육성이 필요함

기 본 목 표	정 책 방 향
주거환경의 질적 수준 제고	community 단위의 주거환경개선
	지역여건을 고려한 주택정비사업 추진
	주거환경의 질적 개선
저소득·특수계층의 주거복지 강화	공공임대주택 공급 확대
	특수계층 주거지원 확대
	최저소득계층의 주거지원 확대
수요자 중심의 주택공급 다양화	다양한 주택수요에 부응하는 주거지 조성
	민간임대주택 공급의 확대
	주택종합정보기반 구축
기존주택의 관리강화	공동주택 유지관리 강화
	주택개량·활성화
	주택관리의 합리성 제고

〈표 2-14〉
부산광역시 주택종합계획
목표 및 정책방향

1.4 대구광역시 주택종합계획

□ 시간적 범위 : 2008년 ~ 2017년

□ 비전

매력 있는 정주도시 대구

□ 목표

수요자 중심의 주택공급

- 주택정보의 공개를 통한 주택시장의 안정화를 유도하기 위하여 주택정보센터를 신설하여 지역이나 가격뿐만 아니라 단지규모, 희망층수, 교육여건, 매물의 상태 등 고객들이 희망하는 거래조건별 매물의 신속한 수집이 가능한 맞춤형 매물거래지원 서비스를 실시하여 주택정보의 활성화를 꾀함
- 연차별 공급계획에 부합하기 위해 택지개발사업의 순차적 시행 등으로 수요에 부합된 주택을 공급하며, 주택품질보증제 도입, 친환경 건축물 인증제도 실시, 주택성능등급 표시제도, 지능형 건축물 인증제도 등의 도입으로 주택품질 향상
- 획일적인 고층·고밀아파트 건설을 지양하고, 블록형 단독주택, 테라스하우스, 타운하우스 등의 다양한 주거유형을 도입함

사회약자의 주거권 확보

- 대구시의 재정적 상황 등을 고려하여 지원대상 및 주거지원 서비스의 범위를 설정하여 지원프로그램의 구체화 및 체계화, 고령자 및 장애인 등 사회적 약자에 대한 주거복지 향상, 도시정비예정지역 내 세입자 보호를 위한 제도적 장치 마련 등을 통해 주거약자에 대한 지원을 확충함
- 대구시의 임대주택에 대한 장기적 수요 및 도시정책, 지역적 수요에 맞는 공급계획을 수립하고 기존 주택의 활용 등 다양한 형태의 공공임대주택 공급계획을 수립, 공공임대주택 공급과 주거비 지원의 효율성을 동시에 고려, 공공임대주택의 슬럼화·사회적 고립을 방지하기 위한 Social Mix 실현을 통해 체계적인 임대주택을 공급함

주거환경의 질적 향상

- 정비사업의 민간주도 관행에서 공공부문의 역할을 강화하여 공공의 지원방안과 함께 공공성을 확보하며 지역의 특성을 반영할 수 있게 광역적 정비를 유도하고, 도시재정비촉진사업 등과 연계함
- 지역특성에 맞는 다양한 정비사업이 이루어질 수 있도록 시범사업 개발 및 각종 인센티브 제공하며, 주민참여가 가능한 '주민협정'제도, '살고싶은 마을만들기' 등 새로운 시책을 도입함
- 기존 주택의 유지·관리체계를 강화하고 라이프 사이클에 적응할 수 있는 장수명화 주택을 공급함
- 다양한 지원체계 구축 및 도시계획과 연계하며 주택 유지관리 및 리모델링 활성화를 위한 지원체계 강화

〈표 2-15〉
대구광역시 주택종합계획의
목표 및 계획과제

목 표	계 획 과 제
수요자 중심의 주택공급	주택정보의 활성화
	양질의 주택공급
사회약자의 주거권 확보	주거약자에 대한 지원 확충
	체계적인 임대주택 공급
주거환경의 질적 향상	지역특성에 부합된 주택정비
	지속가능한 재고주택의 관리

2. 주거단지 및 주택사례

2.1 일본

□ 환경공생주택

지구환경문제(온난화, 산성비, 자연파괴), 자원 에너지문제(에너지 고갈, 폐기물 증가) 대두

주거환경의 쾌적성, 안정성 확보에 관심 증대

국토교통성(당시 건설성)에서 '환경공생주택'의 연구 개발 시작

환경공생주택이란 지구환경을 보전한다는 관점에서 에너지, 자원, 폐기물 등의 면에서 충분한 검토가 이루어지고 주변의 자연환경과 친밀하게 조화하여 거주자가 주체적으로 관여하면서 건강하고 쾌적하게 생활 할 수 있도록 계획된 주택 및 그 지역환경을 말함

□ NEXT 21

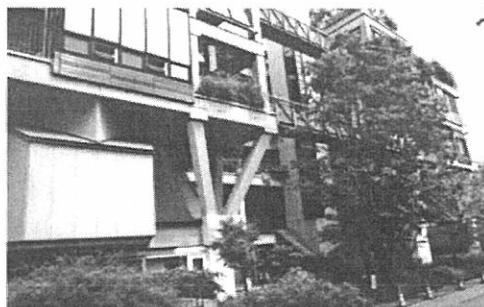
오사카 가스 주식회사에서 1994년 건설한 에너지절약형 실험주택으로서 오사카가스 직원들이 직접 거주하고 있는 주택임

에너지 절약과 쾌적한 주거생활이 양립할 수 있도록 새로운 설비의 개발과 21세기 라이프스타일을 실현하는 주택 모델로서 제안한 주택으로 유명함

옥상정원 및 층별로 공간적으로 허용되는 곳에 녹화를 시행하였으며 쾌적한 주거공간과 커뮤니티 조성이 가능하도록 저층부에 커뮤니티 시설을 설치하고 정원 내에는 친환경 녹화를 실시함

환경부하를 최소화할 수 있는 플렉서블한 주택, 설비, 배관, 시스템 등을 개발함

여유 있는 생활과 에너지절약, 환경보전의 양립을 주제로 21세기 도시형 집합주택의 방향을 제시한 것에 의미가 있음



〈그림 2-4〉
오사카 NEXT 21

□ 샤넬 히가시 토요나카 단지

오사카부의 북부지역의 도시인 토요나카시에 위치한 단지임

UR도시기구가 공급한 임대주택단지로서 인근 상가지역의 침체와 마을의 쇠퇴를 느낀 주민이 계획을 수립하고 시에서의 행정 지원을 통하여 기존의 공동주택을 재건축 추진한 단지임

개발특성

- MA에 의한 색채계획 수립하여 단지내의 외벽 색을 다양하면서도 시각적으로 편안하도록 배려하여 채색함
- 1층의 경우 외부공간과 연계할 수 있도록 개인정원화를 하였으며, 앞 마당과 같은 역할을 하도록 하여 지역민끼리 커뮤니케이션이 이루어지도록 설계함
- 다양한 평형 및 다양한 유형의 공동주택을 건립함으로써 다양한 계층이 모여 살 수 있도록 배려함
- 주민 여가시설 및 커뮤니티 공간을 최대로 확보하였으며, 주민들의 보행 동선을 서로 교차시켜 커뮤니케이션이 원활히 이루어지도록 배려함

□ 사이트 국제문화공원 도시

오사카부 북부의 이바라키시(茨木市)와 미노시(箕面市)의 북부산간부에 개발중인 뉴타운이며, 오사카부에서는 바이오 메디컬 클러스터 조성 특구로 개발을 도모하고 있으며 기업의 유치를 통한 지역의 자생력을 높이기 위하여 노력 중임

2004년 4월에 약 25ha가 제1기 건설작업이 진행되어 대규모 맨션을 포함한 350호 정도가 공급되었음

2007년 3월에 오사카 모노레일의 노선 연장에 맞춰 120ha가 공급되어졌음

이바라키시와 미노오시에 걸치는 서부지구, 이바라키시 북부에 위치하는 중부지구와 동부지구의 3개의 클러스터로 되어 있으며

이러한 신도시개발과 동시에 주택에 있어서는 쾌적한 자연환경을 최대한 살려 단독주택지를 대규모로 공급하고 있음

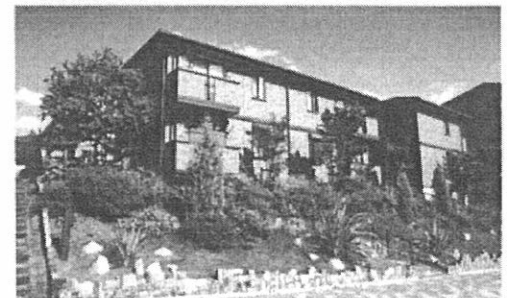
개발특성

- 총면적 : 743ha
- 거주인구 : 50,000명(16,700호)
- 단독·공동주택단지와 연구시설(생명과학, 의료, 제약)이 함께 입주하여 직주근접을 도모하고 있으며, 기업 등이 입주하여 복합개발을 도모하고 있음

〈그림 2-5〉
샤넬 히가시 토요나가



〈그림 2-6〉
사이토 국제문화공원 도시



2.2 영국

□ 템스미드 에코파크(Thamesmead Gallions Ecopark)

소규모 생태주거단지로 조성한 저소득층의 주거단지임

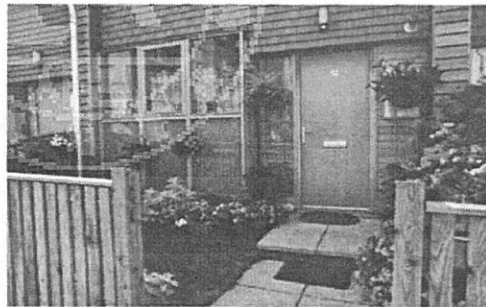
영국 부총리를 비롯해 프랑스, 캐나다, 중국 등에서 온 사람들이 방문하는 명소로서 친환경주택은 부유층의 전유물이라는 기존 인식을 과감히 바꿈

네덜란드의 지속가능성 관련 전문가와 손잡고 각종 에너지 절약, 충전, 재사용 시설, 물 절약 시설, 폐기물 최소화 시설을 두루 갖춰 사용자가 환경 친화적인 삶을 살 수 있도록 설계하였으며, 친환경 주거단지임에도 저비용으로 조성하는 것이 가능하다는 것을 보여준 사례임

□ 베드제드(BedZED)

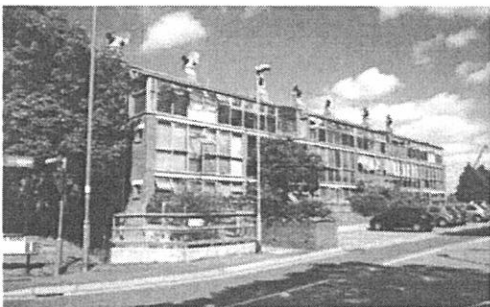
1999년부터 2001년까지 개발된 친환경주거단지로서 친환경적이고 에너지를 효율적으로 쓸 수 있도록 디자인된 주거/사무공간임

설계를 의뢰한 저소득층을 위하여 주택 협회인 피보디 트러스트(Peabody Trust)와 환경 건설터트 회사 바이오리저널(BioRegional), 건축가 빌 던스터(Bill Dunster)가 함께 작업하여 이 컨셉을 개발하였으며, 단지 내에서 생산되는 친환경 재생에너지만으로 생활이 가능한 구조이며, 환경에 해가 되는 탄소는 거의 사용하지 않고 주민들이 살 수 있는 영국 최초의 시범단지임



〈그림 2-7〉
에코파크 전경

〈그림 2-8〉
에코파크내 주택전면부



〈그림 2-9〉
베드제드 전경

〈그림 2-10〉
베드제드 공기순환부

□ 그리니치 밀레니엄 빌리지(Greenwich Millennium Village)

100년 가까이 가스공장이 운영되었으나, 1985년 공장이 폐쇄된 이후 방치되어 있던 것을 재생 프로젝트의 일부로 정부, 지자체, 공기업이 협력해 구성된 부동산개발사업체 '잉글리시 파트너십'이 퍼블릭 하우징 개발 계획을 구상하였고, 국제현상으로 설계되었으며 영국의 대표적인 건축가이며 도시설계가인 리처드 로저스(Richard Rogers)가 설계한 안이 채택됨

템즈강변 130,000㎡로 조성된 그리니치 밀레니엄 빌리지는 주거 연면적이 33,469㎡이며 총 가구수는 1,377호(공동 1,079호, 단독 298호)임

- 상업시설 : 4,500㎡, 학교 및 헬스센터 : 1,400㎡

- 사업기간 : 1997년~2005년

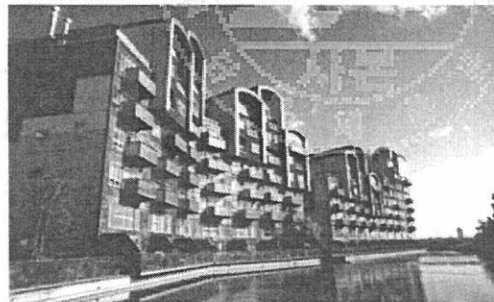
- 1,435대의 차를 수용하는 주차장은 중앙광장 지하에 위치

산책로 포장 등도 투수성이 좋은 재료로 재활용하여 사용하였으며, 콘크리트 대신 목재와 철재의 사용을 늘려 환경적 부담을 최소화하였음

단지 중앙에 설치한 풍력발전기는 물을 공급하는 펌프에 전력을 자체적으로 공급할 수 있도록 하였고, 개별 주거에는 모두 태양열 집열판을 설치하였음

평생을 보낼 수 있는 '도시 속 마을'을 만들기 위해 구성원의 생활 변화에 따라 유연하게 변형주거를 도입하였으며 마을 공동체 구성원의 커뮤니티를 위해 서민 임대주택과 매매용 주택을 구분하지 않고 뒤섞어 배치하였음

〈그림 2-11〉
호수 앞 전경



〈그림 2-12〉
투수성 포장의 산책로



〈그림 2-13〉
목재를 사용한 외벽면



〈그림 2-14〉
중앙 공원에서의 전경



2.3 독일

□ 샤른하우저 공원(Scharnhauser Park)

군사기지의 철수에 따른 토지 재활용 차원에서의 프로젝트로 진행되어 주어진 자연환경에 순응하는 도시를 건설하자는 취지아래 친환경 주거단지를 조성함

프로젝트 기간은 1992년부터 2008년까지였으며 총 140ha의 면적에 계획인구는 9,000명으로 하였으며, 2,500개의 일자리까지 고려를 하여 계획을 함

샤른하우저 공원의 설계목표 및 가이드 라인은 다음과 같다.

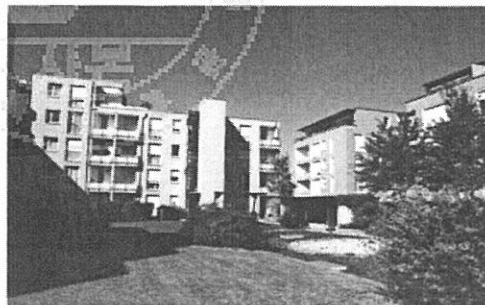
- 21세기의 도시설계 : 주어진 자연환경에 순응하는 도시
- 직주근접과 생태적인 도시, 어린이와 가족을 우선으로 하는 도시

□ 보봉(Vauban)

세계 2차대전 이후 연합군인 프랑스군이 주둔했던 곳을 재개발한 사례임

주거단지 개발은 1990년대 중반부터 시작하여 2006년 7월 약 4,100명의 주민이 입주하였으며, 2006년 완공목표였던 3단계 공사가 약간 지연되면서 현재 거의 마무리 단계임

시정부가 프로젝트를 주도하여 약 41ha의 규모에 2,000세대에 5,000명 규모의 주택공급과 약 600여개의 새로운 일자리 창출을 목표로 하여 건설됨



〈그림 2-15〉
샤른하우저



〈그림 2-16〉 보봉

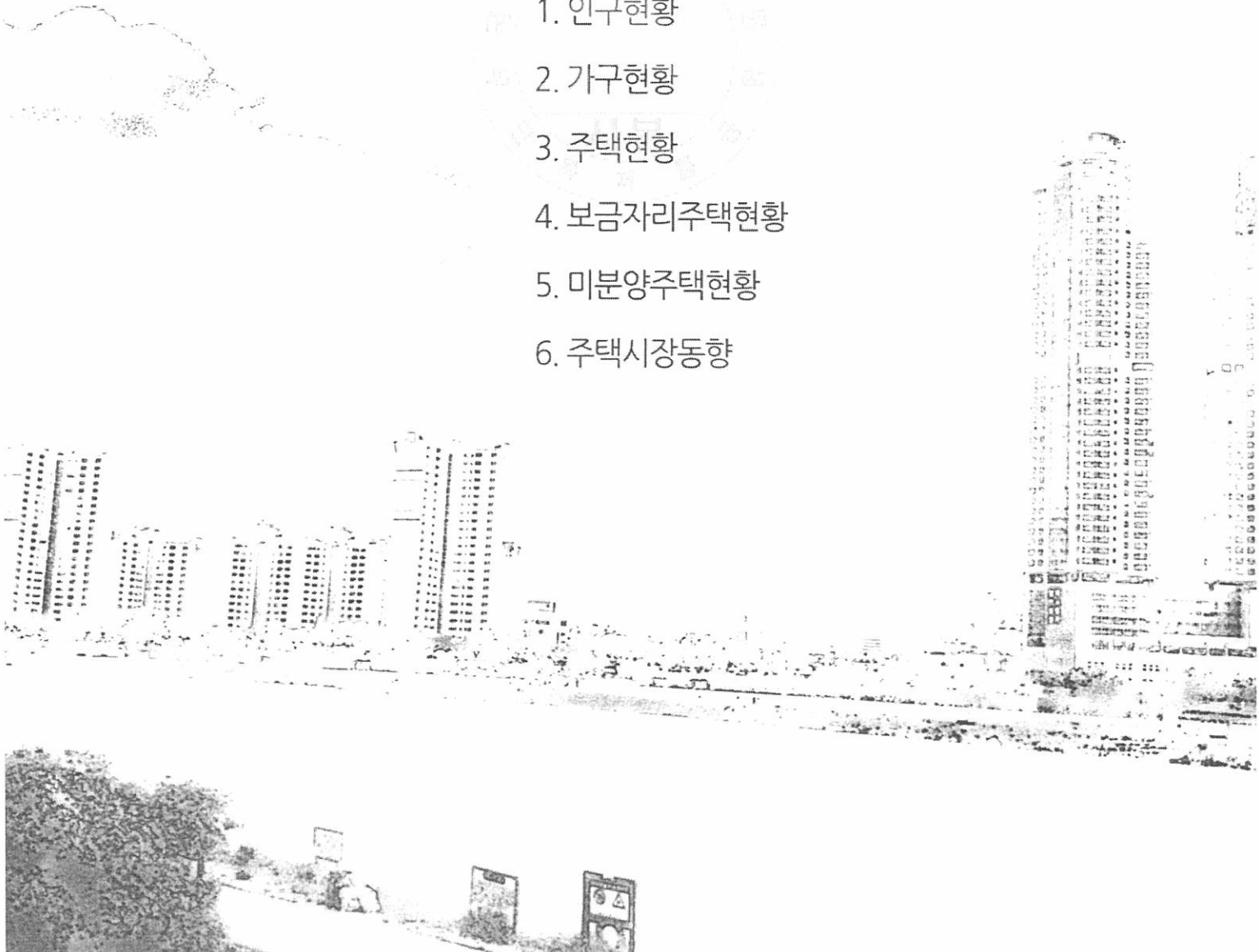


울산광역시 주택종합계획

Ulsan Metropolitan City House Comprehensive Planning

제3장 주택 및 주거현황

1. 인구현황
2. 가구현황
3. 주택현황
4. 보금자리주택현황
5. 미분양주택현황
6. 주택시장동향







1. 인구증가율 현황

울산광역시 인구는 2009년 현재 1,129,827명이며, 1990년 인구 대비 연평균 1.87%의 증가를 나타내고 있음

1990년 인구 대비 인구증가율이 가장 높은 곳은 울주군으로서 연평균 2.61%의 높은 증가세를 나타내고 있으며, 광역시 승격 이후 새로 생긴 북구의 경우 2000년대 인구 증가율이 가장 높게 나타나고 있음

1990년대비 구·군별로 인구가 증가하고 있으나 중구만이 인구가 감소한 것으로 나타났으며, 2005년대비 2009년도 인구를 보면 동구만 유일하게 인구감소가 일어나고 있는 것으로 나타났음

전체적으로 기존 시가지인 중구, 남구, 동구의 인구증가세는 주춤하고 있으나, 외곽지역인 울주군과 북구의 인구가 증가추세에 있으며, 외곽지역을 중심으로 한 개발사업의 영향이 인구증가에도 그대로 나타나고 있는 것으로 판단됨

(단위 : 명, %)

연도	1990년	1995년	2000년	2005년	2009년 ^{주2)}	연평균 증가율 ^{주3)}
울산시	805,355	967,429	1,014,428	1,049,177	1,129,827	1.80 ^{주4)}
	연평균 증가율	4.69	1.19	0.85	1.87	
중 구	257,526	285,567	227,455	226,115	231,900	-0.56
	연평균 증가율	2.62	-5.53	-0.15	0.63	
남 구	256,180	304,755	324,267	338,040	347,437	1.62
	연평균 증가율	4.44	1.56	1.05	0.69	
동 구	168,705	191,969	183,468	178,353	176,552	0.23
	연평균 증가율	3.28	-1.13	-0.70	-0.25	
북 구 ^{주1)}	—	—	118,254	141,304	173,677	-
	연평균 증가율	4.55	5.29			
울주군	122,944	185,138	160,984	165,365	200,261	2.61
	연평균 증가율	10.12	-2.61	0.54	4.90	

〈표 3-1〉
울산광역시 구·군별
인구증가 현황

자료 : 통계청, 인구총조사, 해당년도

주 1) 1990년과 1995년은 울산광역시 승격 전으로 북구가 없었음

주 2) 2009년도 인구는 주민등록통계인구를 사용함(기준 2009년 12월)

주 3) 1990년 인구 대비 연평균 증가율

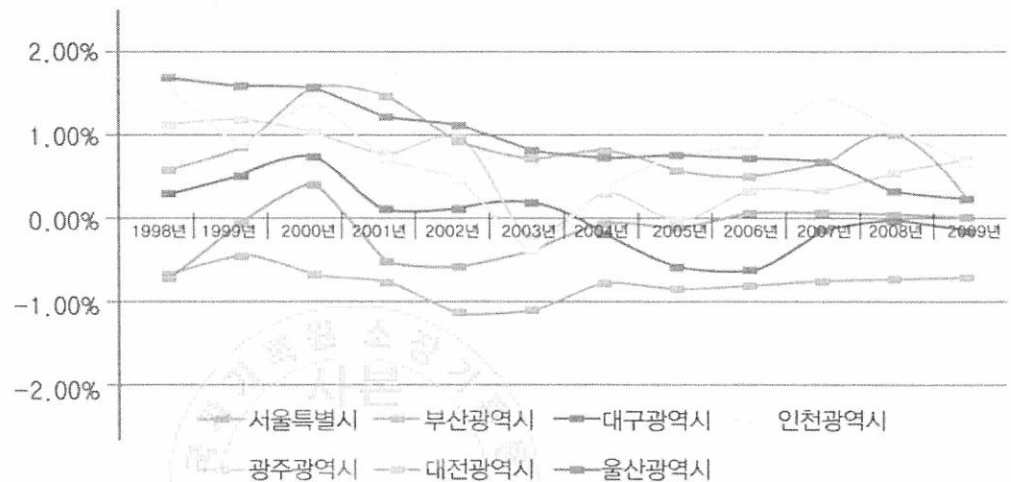
주 4) 1990년과 1995년은 울산광역시 승격 전으로 울산광역시와 울주군의 데이터 수치를 합하여 산정하였음

2. 인구변화 특성

울산의 인구변화추이를 보면, 타시도에 비해 인구증가율이 지속적으로 상승세를 유지하고 있는 것으로 나타났으며, 상승률이 상승과 하향을 반복하고 있어 단순히 증가율이 내려가고 있다고 판단하기에는 어려움이 있는 상황임

부산, 대구 등 울산과 가까운 대도시의 경우 지속적으로 감소세를 보이고 있어 장기적으로 울산으로의 인구유입을 도모할 수 있을 것으로 사료됨

〈그림 3-1〉
대도시별 인구증가율
변화 추이



울산의 최근 3년간의 인구증감특성을 살펴보면 매년 자연적 증감을 통해 7천여명의 인구가 지속적으로 증가하고 있는 것을 알 수 있음

그러나, 사회적 증감은 감소와 증가가 반복되고 있어 최근 경제위기와 함께 사회적 인구이동이 빈번하게 일어나고 있음을 알 수 있으며, 또한 산업도시인 울산이 사회적 증가가 감소하는 경우도 있음을 알 수 있음

사회적 증감의 원인은 일자리를 비롯하여 다양한 원인이 있을 수 있으나, 최근 시에서 지속적으로 추진하고 있는 산업단지 조성 사업 등이 원활히 추진될 경우 사회적 인구 증가는 증가세로 돌아설 수 있을 것으로 기대되며, 사회적 증감이 정상적인 증가세로 된다면 연평균 1만명 이상의 인구 증가를 기대할 수 있을 것으로 사료됨

〈표 3-2〉
울산광역시 인구증감 특성

(단위: 명)

구분 연도	인구수	증감계	자연적 증감			사회적 증감				
			출생	사망	증감	전입	전출	증감	재등록·탈소	소계
2007	1,099,995	7,501	11,918	4,107	7,811	52,419	53,411	-992	682	-310
2008	1,112,407	12,412	11,365	4,172	7,193	54,093	50,187	3,906	1,313	5,219
2009	1,114,866	2,459	11,020	4,296	6,724	47,567	52,651	-5,084	819	-4,265

자료: 울산광역시 법무부 통계 담당관실 내부자료

3. 인구구성 특성

3.1 전국 대비 인구 구성비

2009년도 대도시별 인구구성비를 보면 서울이 20.51%로 가장 높고, 그 다음으로 부산, 인천, 대구의 순으로 구성비가 높음

울산은 대도시에서는 가장 낮은 2.27%를 나타내고 있음

그러나 울산은 2005년도대비 0.05%증가하여 인구가 증가하는 도시임을 나타내고 있으며, 인접 대도시인 부산과 대구는 구성비가 감소했음을 알 수 있음

(단위 : 천명, %)

행정구역	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2005년 ¹⁾	47,278	9,820	3,523	2,464	2,531	1,417	1,442	1,049
구성비	100.00	20.77	7.45	5.21	5.35	3.00	3.05	2.22
2009년 ²⁾	49,773	10,208	3,543	2,489	2,710	1,433	1,484	1,129
구성비	100	20.51	7.12	5.00	5.45	2.88	2.98	2.27

1) 통계청, 인구총조사, 해당년도

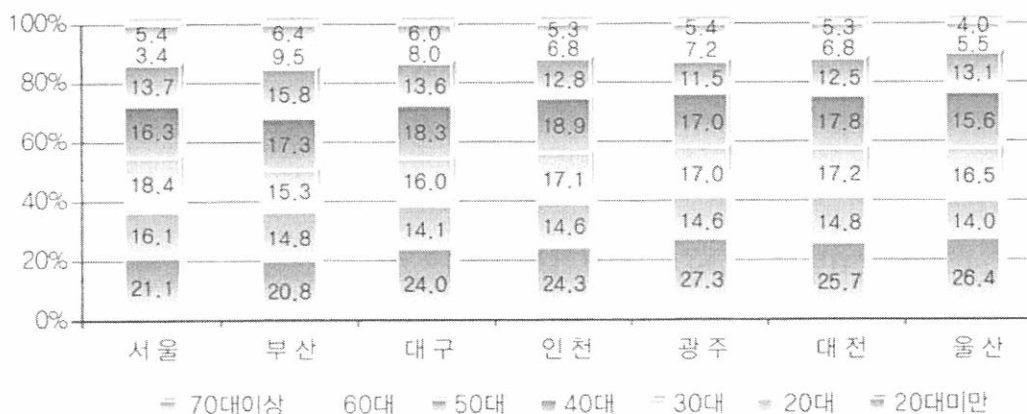
2) 통계청, 주민등록인구, 해당년도

〈표 3-3〉
울산광역시
구·군별 인구증가 현황

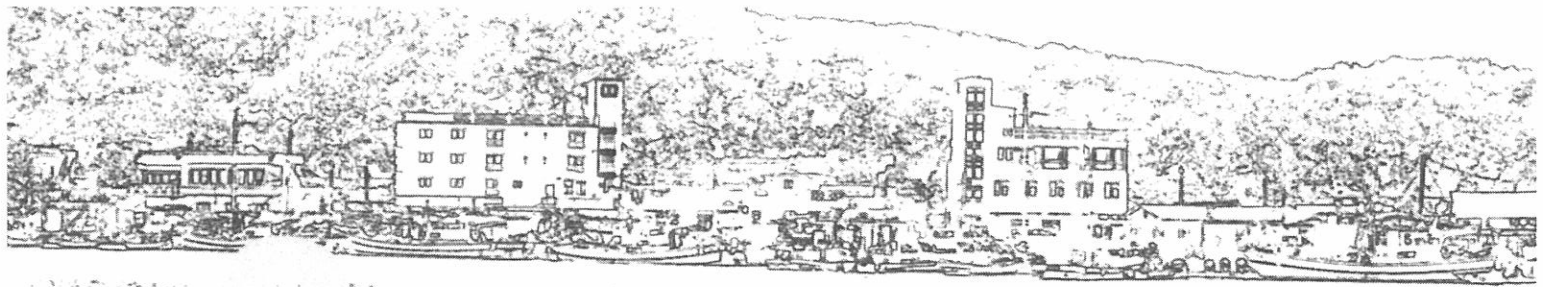
3.2 연령별 인구 구성

울산의 연령별 인구구성비를 보면 20대미만이 26.4%로 광주에 이어 두 번째로 높으며, 40대 인구의 비율은 전국에서 가장 높은 것으로 나타났음

60대 이상의 비율은 9.9%로 다른 대도시에 비해서는 낮은 것으로 나타나 젊은 산업도시로서의 성격이 잘 나타나고 있지만, 40대 인구의 비율이 높은 만큼 장기적으로는 울산도 인구의 노령화가 나타날 것으로 예상됨



〈그림 3-2〉
연령별 인구 구성



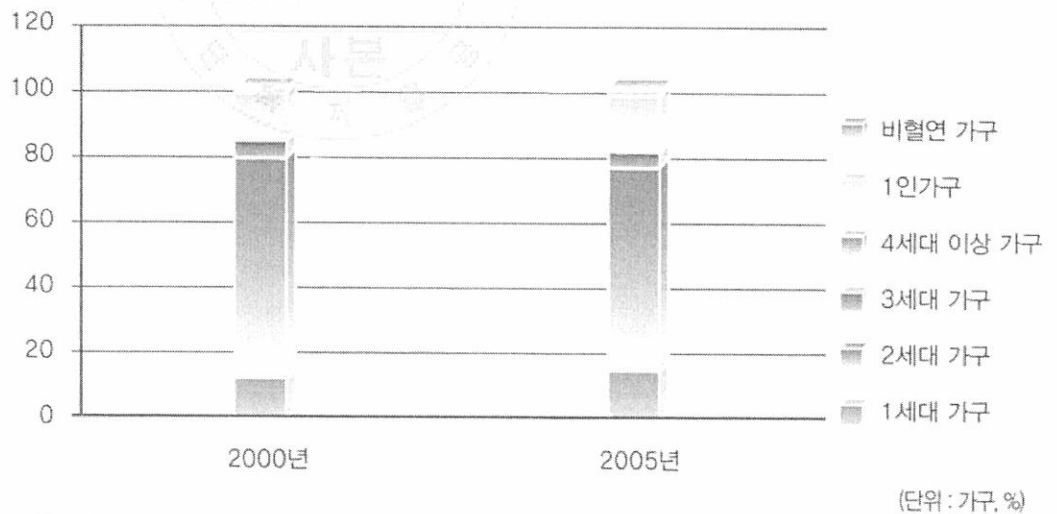
1. 세대 구성별 가구수

울산광역시 세대 구성별 가구수를 보면, 2005년 기준으로 2세대 가구가 62.84%로 가장 많이 차지하고 있으며, 그 다음으로 1인가구가 17.08%로 많이 차지하고 있음

특히, 2000년에 비해 1세대 가구는 10.82%에서 13.48%로, 1인 가구는 13.87%에서 17.08%로 증가하고 있어, 1·2인 가구가 급격히 증가하고 있음을 나타내고 있음

이에 비해 2인 이상인 2세대 가구, 3세대 가구, 4세대 이상 가구는 지속적으로 감소하고 있어 인구의 핵분열이 가속화되고 있음을 알 수 있음

〈그림 3-3〉
세대별 가구구성의
변화추이

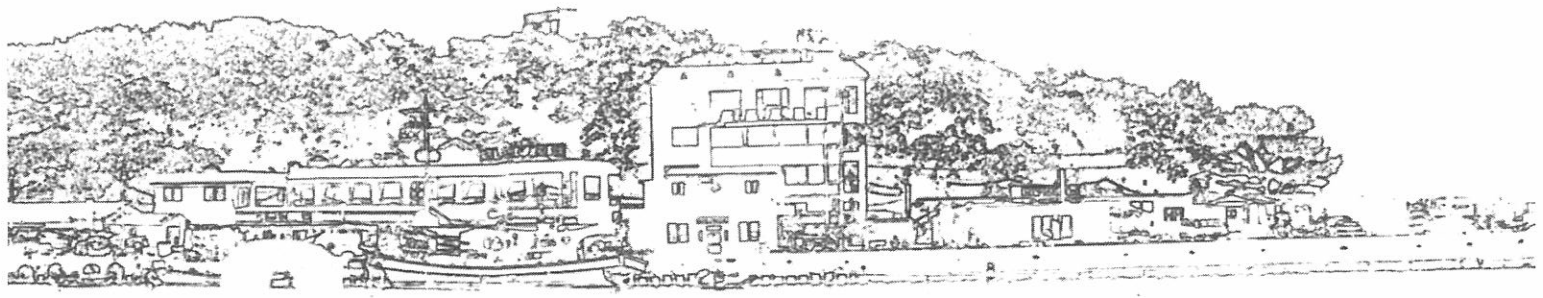


〈표 3-4〉
세대별 가구구성현황

연도	행정구역	계	1세대 가구	2세대 가구	3세대 가구	4세대 이상 가구	1인 가구	비혈연 가구
2000	울산	306,714	33,189	209,709	18,084	265	42,532	2,935
	비율	100.00	10.82	68.37	5.90	0.09	13.87	0.96
2005	울산	339,095	45,701	213,095	18,357	215	57,923	3,804
	비율	100.00	13.48	62.84	5.41	0.06	17.08	1.12

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당년도

*1990년과 1995년 인구주택총조사에서는 세대 구성별 가구수 조사가 빠져있음



울산광역시
주택종합계획

주택현황

1. 유형별 주택현황

울산광역시의 주택현황을 보면 2009년 현재 376.5천호로 나타났으며 그 중 아파트가 204.5천호로 전체의 54.3%를 차지하여 가장 많은 것으로 나타났으며, 단독주택은 138.0천호로 36.7%, 다세대주택이 5.3%, 연립주택이 2%를 나타내고 있음

2005년 대비 2009년도의 단독주택수가 급격히 증가하였는데, 이는 주택수 산정방식이 변하여, 구분거처도 하나의 주택으로 취급함으로써 원룸 등 다가구 주택의 구분거처를 하나의 주택으로 산정하였기 때문임

이러한 특수성을 제외하고는 아파트 주택호수는 증가하고 있으며, 연립주택은 감소하고 있는 것으로 나타났음

(단위 : 천호, %)

〈표 3-5〉 주택현황

연도	행정 구역	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비주거용		합계
		호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율	
2000년	울 산	60.6	26.4	141.8	61.8	12.1	5.3	6.6	2.9	8.3	3.6	229.4
	중 구	15.3	35.0	20.3	46.2	3.9	8.8	2.5	5.7	1.9	4.3	43.9
	남 구	14.3	19.3	51.4	69.4	3.4	4.5	2.1	2.8	2.9	4.0	74.0
	동 구	7.7	19.4	27.4	69.1	2.5	6.3	0.9	2.3	1.2	2.9	39.7
	북 구	6.3	22.2	20.3	71.6	1.0	3.5	0.1	0.5	0.6	2.1	28.3
	울주군	17.0	39.1	22.5	51.7	1.3	3.1	1.0	2.3	1.7	3.9	43.5
2005년	울 산	66.6	24.1	177.2	64.1	8.5	3.1	18.0	6.5	6.3	2.3	276.6
	중 구	16.6	31.6	25.5	48.6	2.5	4.8	6.7	12.7	1.2	2.3	52.5
	남 구	15.7	18.2	60.9	70.5	2.2	2.6	5.0	5.7	2.6	3.0	86.4
	동 구	8.3	18.4	31.2	69.4	1.6	3.5	3.1	6.8	0.9	2.0	45.0
	북 구	7.0	17.6	30.6	76.9	0.3	0.7	1.4	3.6	0.5	1.3	39.8
	울주군	19.0	36.0	28.9	54.7	2.0	3.7	1.9	3.5	1.1	2.1	52.9
2009년	울 산	138.0 ^{주1)}	36.7	204.5	54.3	7.6	2.0	19.9	5.3	6.5	1.7	376.5
	중 구	34.7	46.6	30.6	41.1	1.8	2.4	6.1	8.1	1.3	1.7	74.5
	남 구	42.4	35.3	68.0	56.7	2.0	1.7	4.9	4.1	2.6	2.1	119.9
	동 구	21.0	36.4	31.0	53.8	1.6	2.7	3.1	5.5	0.9	1.5	57.5
	북 구	13.5	25.4	37.5	70.4	0.3	0.5	1.4	2.7	0.6	1.1	53.3
	울주군	26.4	37.0	37.4	52.4	2.0	2.8	4.4	6.1	1.2	1.6	71.3

주1) 단독/다가구가 2005년에 비하여 급격히 증가한 것은 신주택보급률 산정 시 구분거처를 반영하였기 때문.

자료 : 울산광역시 건축주택과 내부자료

2. 주택보급률

2.1 주택보급률

울산광역시의 2009년 현재 가구수 359.5천가구, 주택수 376.5천호로서 주택보급률은 104.7%를 나타내고 있으며 전국 및 타 대도시에 비해서는 높은 상황임

광주가 100.3%로 울산 다음으로 높으며, 부산, 인천, 대전 순으로 조사됨. 특히 인천, 대전, 서울, 대구는 전국평균보다도 낮은 주택보급률을 보이고 있음

2007년도와 2008년도에는 전년대비 주택보급률이 약 2%씩 상승한 것으로 나타나고 있으며, 이는 이 시기에 주택보급률이 급격히 늘었음을 나타내는 것임

그러나, 2008년도 이후 경기침체 및 미분양 주택 등의 영향으로 공급주택이 줄어들면서 주택보급률 산정 이후 처음으로 보급률이 낮아지는 현상이 나타났음

〈표 3-6〉 주택보급률

(단위: 천가구, 천호, %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
'05년 인구주택 총조사	가구수	15887.1	3309.9	1186.4	814.6	823.0	460.1	478.9	339.1
	주택수	15622.5	3102.2	1161.0	779.7	815.3	437.8	464.5	337.5
	보급률	98.3	93.7	97.9	95.7	99.1	95.2	97	99.5
'06년도 (추계)	가구수	16105.0	3349.7	1189.8	817.4	839.5	467.5	488.6	340.6
	주택수	15977.7	3151.1	1187.0	793.7	825.5	456.5	480.5	343.6
	보급률	99.2	94.1	99.8	97.1	98.3	97.7	98.3	100.9
'07년도 (추계)	가구수	16363.6	3403.2	1199.8	823.4	857.4	473.6	497.9	346.9
	주택수	16294.8	3172.3	1198.1	816.9	851.3	470.0	491.7	357.1
	보급률	99.6	93.2	99.9	99.2	99.3	99.2	98.8	102.9
'08년도 (추계)	가구수	16618.9	3453.6	1209.5	829.3	875.2	479.6	507.1	353.3
	주택수	16733.1	3231.7	1209.4	853.9	872.4	486.6	499.4	370.6
	보급률	100.7	93.6	100	103	99.7	101.5	98.5	104.9
'09년도 (추계)	가구수	6862.3	3500.8	1218.1	834.6	892.3	485.0	516.0	359.5
	주택수	16738.9	3231.7	1209.3	636.0	872.4	486.5	499.4	376.5
	보급률	99.3	92.3	99.3	76.2	97.8	100.3	96.8	104.7

자료 : 국토해양부 2010년 주택종합계획

주1) 인구주택총조사가 없는 연도의 가구수(일반가구)는 통계청의 '장래가구 추계' 결과의 시도별 연간 증가율을 적용하여 추계

주2) 주택수(다가구 구분거처 반영)은 '05년도를 기준으로 매연도의 사용검사 주택수(+)와 멸실주택수(-)를 시도로부터 제출받아 산정

2.2 인구 천명당 주택수

주택보급률은 단순히 가구수 대비 주택수의 비율을 나타내는 것이므로 가구원수의 구성에 따라 그 의미는 매우 달라질 수 밖에 없음

그렇기 때문에 선진국에서는 정확한 주택보급현황을 파악하기 위해 인구 천명당 주택수를 산정하여 주택보급정도를 파악하고 있음

울산광역시의 인구천명당 주택수는 2005년 기준으로 263호로 나타나고 있으며, 전국평균 279호 및 부산, 인천 등 다들 대도시에 비해 낮은 것으로 나타남

선진국과의 비교에서도 대부분 400채 이상임을 감안했을 때, 주택보급률은 100%를 넘어섰지만, 주거 이동 및 주택복지 측면에서 양적인 면에서의 주택보급이 많이 낮은 것을 알 수 있음

(단위: 명, 호, %)

연 도	인 구 수	주 택 수	천명당 주택수
1990년	805,355	118,884	147.6
1995년	967,429	228,673	198.4
2000년	1,014,428	229,358	226.1
2005년	1,049,177	276,578	263.6

〈표 3-7〉
울산광역시
인구 천명당 주택수

자료: 통계청 인구주택총조사, 해당년도

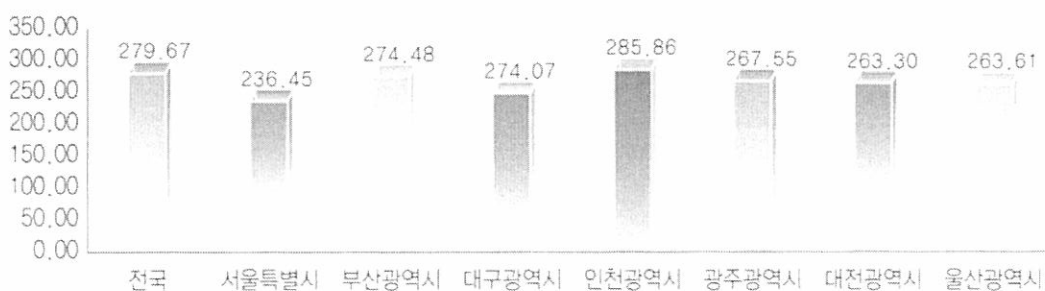
주) 1990년도와 1995년도는 울산광역시로 승격하기 전으로 울산광역시와 울주군의 데이터 수치를 합하여 산정함.

(단위: 호)

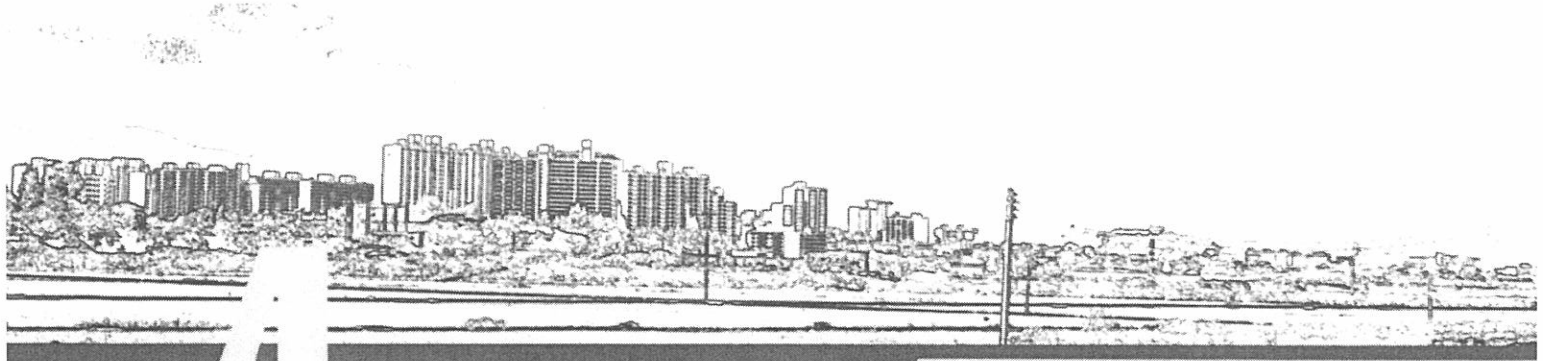
연도	미국	덴마크	독일	프랑스	네덜란드	영국
2000년	423.57	479.00	467.00	490.00	416.00	430.00

〈표 3-8〉
선진국 인구 천명당 주택수

자료: 대한주택공사, 2008 주택도시통계편람



〈그림 3-4〉
인구 천명당 주택수
타시도 비교



4

울산광역시
주택종합계획

보금자리주택현황

1. 정부의 보금자리주택 정책

보금자리주택은 2009년 3월 20일 「국민임대주택 건설 등에 관한 특별조치법」이 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」으로 개정되면서 기존의 임대주택을 대체한 것임

기존의 임대주택 관련 규정은 임대주택에 관한 사항만 규정하고 있었으나 보금자리주택은 공공분양 주택 및 다양한 유형의 임대주택을 보금자리주택으로 통합하여 운영할 수 있도록 함

여기에서 언급되는 '보금자리주택'이란 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민임대주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 임대주택과 국민주택규모(85㎡)이하의 분양주택을 일컫음
보금자리주택 중 임대주택은 10년임대 또는 분납형임대형식의 공공임대와 국민임대, 영구임대로 구분되어지고 있음

국토해양부의 보금자리주택 추진계획은 수도권 100만호, 지방 50만호로 총 150만호를 건설할 예정에 있고, 150만호 중 분양주택이 70만호, 임대주택이 80만호로 계획되어져 있으며,

임대주택 80만호는 장기전세 10만호, 공공임대 20만호, 장기임대 50만호(국민 40만호, 영구 10만호)로 예정되어 있음

〈표 3-9〉
보금자리주택의 유형 및
정의

유 형		정 의	공급규모
분양	공공분양	주택건설지역에 거주하는 무주택세대주에게 공급하는 것을 원칙으로 하되 청약자에게 우선 분양	85㎡이하
	공공임대 (10년임대/분납형임대)	10년의 임대기간 종료 후 분양 전환하므로 소유권을 이전 받을 수 있는 주택	85㎡이하
임대	장기전세	국가, 지방자치단체, LH 또는 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택	60㎡이하 60㎡~85㎡ 85㎡초과
	국민임대	저소득 국민들의 주거안정을 위해 정부(지방)재정과 국민주택기금의 지원을 받아 한국토지주택공사나 지방공사에서 건설(또는 매입)하여 30년 이상 임대하는 공공건설임대주택(분양전환 아니됨)	85㎡이하
	영구임대	저렴한 임대조건(보증금, 월임대료)으로 영구적으로 거주할 수 있는 주택, 기초생활수급자, 국가유공자, 일본군위안부피해자 등 사회보호계층의 주거안정을 위해 건설(임대주택으로 분양전환되지 않음)	85㎡이하

2. 울산광역시 임대주택현황

울산광역시내 기 공급된 임대주택은 '88년 착공하여 91년도에 공급된 동구 화정동의 894호를 시작으로 2009년 12월 현재 총 12,289호의 임대주택이 공급된 상태임

이 중 울산광역시가 직접 공급한 물량은 888호이며, LH공사가 6,045호, 민간공급량이 4,254호로 LH가 주가 되어 임대주택공급을 해왔음을 알 수 있으며, 울산광역시의 공급물량은 미미했던 것을 알 수 있음

이를 공급유형별로 보면, 국민임대가 4,785호로 가장 많으며, 그 다음이 영구임대 2,362호, 공공임대가 888호이며, 5년임대가 4,254호임

기공급된 임대주택의 소재지를 보면 <표 3-11참조>, 남구, 동구가 각각 1개단지, 중구가 2개단지, 그리고 북구 7개단지, 울주군 7개단지로 나타나 인구가 밀집되어 있는 도심에는 임대주택공급이 원활하지 못했음

임대주택의 소재지에서 나타나듯이 신규개발이 많았던 북구 및 울주군 지역을 중심으로 임대주택의 공급이 많았음

그렇지만, 저소득층의 특성상 도심내 생활기반이 있는 경우 외곽의 임대주택은 여러 가지 면에서 입주에 지장이 많을 것으로 사료되는바, 장기적인 관점에서 지역별 안배를 통한 임대주택의 공급도 고려되어야 할 것으로 판단됨

구 분		계	영구임대	국민임대	공공임대	5년임대	기타
기공급 임대주택	소계	12,289	2,362	4,785	888	4,254	
	시	888	-	-	888	-	
	LH ^{주1)}	6,045	2,362	4,785	-	-	
	민간	4,254	-	-	-	4,254	

〈표 3-10〉
울산광역시 내 공급유형별
임대주택 현황

자료 : 울산광역시 건축주택과 내부자료

주1) 공급당시에는 한국주택공사임

〈표 3-11〉
울산광역시 내 소재지별
임대주택 현황

위 치		구 분	세대수	착 공	준 공	비 고
합 계			12,289			
중구	소계		978			
	중구 남외동 529-2	공공임대	888	'94.12	'97.10	시 건립
	중구 성안동 신한다솜원룸	5년임대	90		'99.1.1	민간건립
남구	소계		1,378			
	남구 달동 119-1	영구임대	1,378	'90.04	'93.10	LH건립 ^{주1)}
동구	소계		984			
	동구 화정동 862-2	영구임대	984	'88.10	'91.06	LH건립
북구	소계		6,129			
	진장 명촌115B 1L	국민임대	534	'01.05	'03.04	LH건립
	북구 호계 264	국민임대	558	'02.07	'04.08	LH건립
	북구 호계 263-1	국민임대	638	'02.07	'04.08	LH건립
	울산 화봉 A-1BL	국민임대	494	'06.12	'09.04	LH건립
	울산 화봉 A-2L	국민임대	753	'06.12	'09.04	LH건립
	북구 진장명촌지구 평창리비에르	5년임대	3,152		'99 '00 '03	민간건립
	소계		2,820			
울주군	울주삼남교동지구	국민임대	693	'00.12	'03.08	LH건립
	울산 구영 1BL	국민임대	708	'05.03	'07.05	LH건립
	울산 구영 2BL	국민임대	407	'05.06	'07.10	LH건립
	울주군 웅촌 대북장백한솔	5년임대	107 (총1,238)		'97.6.28	민간건립
	울주군 온양 회야리비아파트 (목화임대)	5년임대	256 (총918)		'00.1.29	민간건립
	울주군 범서 국태그린빌	5년임대	351 (총561)		'01.3.28	민간건립
	울주군 온양 성림그린빌	5년임대	298		'03.6.5	민간건립
	소계					

자료 : 울산광역시 건축주택과 내부자료

주1) 공급당시에는 한국토지공사임

3. 울산광역시 보금자리주택 공급계획

울산광역시의 보금자리주택 공급계획을 살펴보면 현재 건립 중이 7,142세대이며, 건립 예정이 7,794세대로서 총 14,936세대임

이 가운데, 울산광역시가 공급예정인 물량은 국민임대 2,715세대, 공공임대 1,349세대로서 총 4,064세대임

위 치		구 분	세대수	착 공	준 공	비 고
합 계			7,142			
한 국 토 지 주 택 공 사	매곡 520-4일원	국민임대	720	'08.04	당초 '09.06(변경 '10.04 예정)	사업착수
	방어 산51일원	국민임대	914	'09.9.30	당초 '10.06(변경 '12년 예정)	사업착수
	송정지구 B1BL	국민임대	774	미착공	당초 '12.10(변경 '13년 예정)	사업승인완료
	송정지구 B2BL	국민임대	1,262	"	당초 '12.11(변경 '13년 예정)	사업승인 완료
	우정혁신지구 A-1BL	국민임대	750	"	'13.03 예정	사업승인 완료
	울주군 웅촌면 국천리	국민임대	300	"	'13.07 예정	사업승인 완료
	다운지구 A-1BL	보금자리주택	1,232 (영구275, 국민957)	"	'15.06 예정	사업승인 완료 (09.12.29)
	다운지구 A-4BL	보금자리주택	1,190 (영구275, 국민915)	"	'15.06 예정	사업승인 완료 (09.12.29)

〈표 3-12〉
건립 중인 임대주택 현황

자료 : 울산광역시 건축주택과 내부자료

위 치		구 분	세대수	착 공	준 공	비 고
합 계			7,794			
LH 공사	울산 다운지구	공공임대	1,538	건 립	예 정	예정물량
		기타(전세 분납)임대	1,110 (전세730,분납380)			
	울산 우정 혁신도시	국민임대	542	건 립	예 정	예정물량
		공공임대	540	건 립	예 정	예정물량
울 산 시	울산관내 (가천, 울리, 울동)	국민임대	2,715 (시장공약1500포함)			예정물량
		공공임대	1,349			예정물량

〈표 3-13〉
건립 예정인
임대주택 현황

자료 : 울산광역시 건축주택과 내부자료



1. 전국 미분양주택 현황

미분양주택은 2007년을 기점으로 크게 늘어났으며, 이는 분양가상한제의 실시를 앞두고 법 적용을 받지 않기 위한 건설업체의 무리한 공급이 한 원인이었으며, 그 이후 국제적 금융위기에 따른 시장 경제의 침체에 따라 미분양이 유지된 것으로 파악됨

그렇지만, 2008년을 정점으로 미분양주택은 점차적으로 줄어들고 있으며, 이는 2007년에 집중되었던 공급이 점진적으로 줄어든 측면과 미분양해결을 위한 건설업체 및 정부의 정책 등으로 인한 것으로 파악됨

〈표 3-14〉
공급주체별 미분양 현황

구 분		계	민간부문	공공부문	(준공후)
2001년		31,512	20,741	10,771	8,834
2002년		24,923	14,168	10,755	5,425
2003년		38,261	31,894	6,367	5,874
2004년		69,133	60,781	8,352	10,314
2005년		57,215	51,415	5,800	10,983
2006년		73,772	71,818	1,954	13,654
2007년		112,254	110,715	1,539	17,395
2008년		165,599	164,293	1,306	46,476
2009년		123,297	122,962	335	50,087
2008.12월 대비	증감	-42,302	-41,331	-971	3,611
	증감률	-25.50%	-25.20%	-74.30%	7.80%

자료 : 국토해양부(2009. 12월 기준)

구 분		계	60㎡이하	60-85㎡	85㎡초과
2001년		31,512	7,481	13,394	10,637
2002년		24,923	6,807	12,919	5,197
2003년		38,261	8,162	21,680	8,419
2004년		69,133	9,417	44,738	14,978
2005년		57,215	7,049	35,738	14,428
2006년		73,772	6,003	40,350	27,419
2007년		112,254	5,764	53,528	52,962
2008년		165,599	7,294	69,924	88,381
2009년		123,297	5,851	47,834	69,612
2008.12월 대비	증감	-42,302	-1,443	-22,090	-18,769
	증감률	-25.50%	-19.80%	-31.60%	-21.20%

자료 : 국토해양부(2009.12월 기준)

〈표 3-15〉
규모별 미분양 현황

2. 울산광역시 미분양주택 현황

울산광역시의 미분양주택 현황을 보면 2008년도에 9,569세대로 가장 많았으나 2009년도 7,106호로 약25% 감소한 것으로 나타났으며, 향후 점진적으로 낮아질 것으로 예상됨

미분양주택의 특징을 살펴보면 공급면적이 클수록 미분양 주택수가 증가함을 알 수 있으며 이는 또 분양가가 높음을 암시함으로 미분양의 원인 중 하나로 과도한 공급면적 설정과 높은 분양가인 것을 유추할 수 있음

미분양주택 해결을 위해서는 단기적으로 건설공급업체의 분양가 인하 등의 주택값 인하 등의 노력을 유도하고, 중·장기적으로는 정확한 지역의 주택현황 분석 및 정보를 제공하여 사업성분석 단계에서부터 미분양 요소를 차단할 수 있도록 하여야 할 것임

구 분		전국	서울	부산	대구	경남	울산
2001년		31,512	1,771	3,797	1,198	4,771	1,693
2002년		24,923	52	1,936	2,250	3,306	3,456
2003년		38,261	735	3,657	4,159	3,247	872
2004년		69,133	612	6,895	3,250	6,954	839
2005년		57,215	574	5,295	3,274	8,662	2,089
2006년		73,772	529	9,009	8,732	11,784	996
2007년		112,254	454	11,502	12,199	14,857	7,672
2008년		165,599	2,486	13,997	21,379	17,107	9,569
2009년		123,297	1,803	9,200	16,009	8,698	7,106
2008.12월 대비	증감	-42,302	-683	-4,797	-5,370	-8,409	-2,463
	증감률	-25.50%	-27.5%	-34.3%	-25.1%	-49.2%	-25.70%

자료 : 국토해양부(2009.12월 기준)

〈표 3-16〉
전국 미분양 현황

〈표 3-17〉
울산광역시 규모별 미분양
주택 현황

구 분		전 국		울 산	
합 계		123,297	(50,087)	7,106	(951)
공공부문	소계	335	(13)	-	0
	60㎡이하	8	(8)	-	0
	60~85㎡	327	(5)	-	0
민간부문	소계	122,962	(50,074)	7,106	(951)
	60㎡이하	5,843	(3,370)	11	(11)
	60~85㎡	47,507	(22,086)	1,859	(409)
	85㎡초과	69,612	(24,618)	5,236	(531)

자료 : 국토해양부(2009년 12월 기준)

* () 준공후미분양주택





1. 주택시장 현황

1.1 주택 매매가격 지수

① 주택 매매가격 지수의 변화

주택매매가격 지수는 2003년도의 매매가격을 100으로 보고 현재의 가격비를 산출한 것임

울산의 2003년 대비 2009년의 주택 매매가격지수는 125.5로 나타났는데, 이는 서울과 수도권을 제외한 타대도시와 비교했을 때 가장 높은 가격 상승률을 나타내는 수치로서 울산지역의 주택가격 상승이 상대적으로 높았음을 나타냄

구·군별로 그 현황을 보면 남구지역이 131.8로 가장 높은 상승률을 나타냈으며 그 뒤로 북구가 128.9, 중구가 128.6을 나타내고 있는데, 이 수치는 수도권인 인천지역의 상승률과 비슷한 매매가격 상승률을 나타내고 있음

울주군과 동구는 118.0, 116.5로 전국 평균보다도 낮은 상승률을 보이고 있음

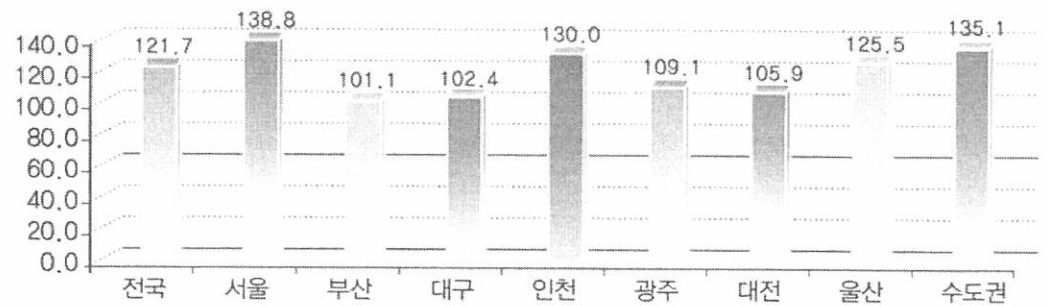
(2003년 주택가격 = 100)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
울 산	100.0	101.3	105.3	120.9	124.1	123.5	125.5
구 · 군	중 구	100.0	98.8	103.1	126.8	129.7	128.6
	남 구	100.0	102.9	110.3	128.7	130.8	128.6
	동 구	100.0	99.5	99.5	112.5	116.4	115.8
	북 구	100.0	101.7	104.8	120.8	123.3	124.2
	울주군	100.0	102.3	104.7	109.7	115.2	116.3

〈표 3-18〉
주택매매가격 지수 변화

자료: 국민은행, 2003년 기준으로 재정리함

〈그림 3-5〉
지역별 주택매매가격
지수 변화



② 주택 매매가격 연도별 상승률

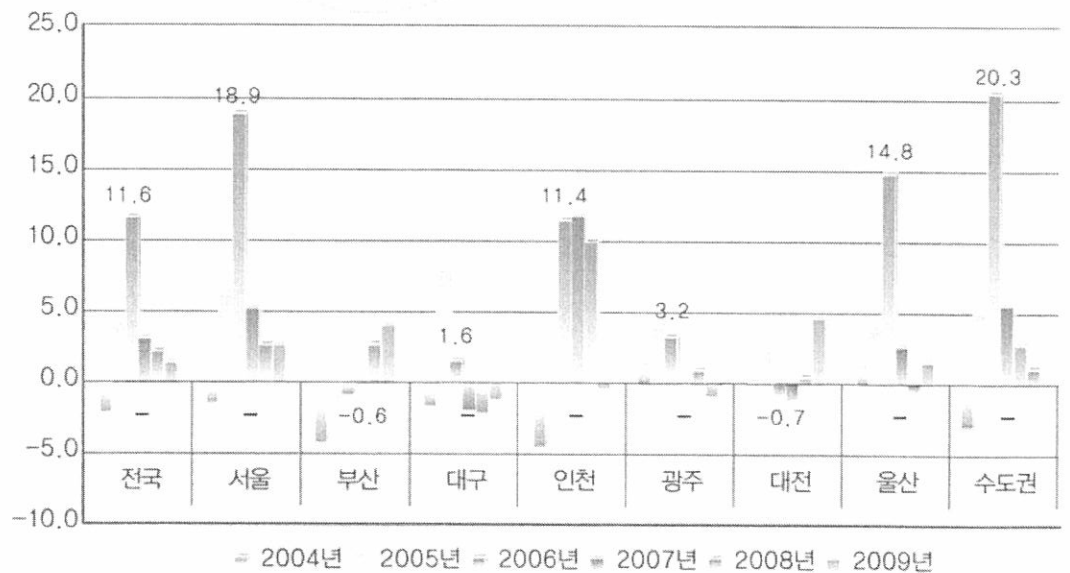
울산지역의 주택 매매가격의 연도별 상승률을 보면, 2006년도에 급격한 상승이 있었으며 그 이후로는 낮은 수치에서 상승과 하락을 반복하고 있는 상황임

전국과 타 대도시를 보더라도 대부분 2006년도에 급격한 상승을 보인 이후 낮은 범위 안에서 상승과 하락을 반복하고 있는 형태이며, 특히 수도권은 2006년도에는 전년대비 20.3%의 높은 상승률을 나타내었음

구·군별로 보면 중구가 2006년도 상승률이 23.0%를 나타내 수도권 보다도 높은 상승률을 보이기도 하였으나 그 이후 지속적으로 가격이 하락하고 있음을 알 수 있음

북구 지역은 2006년도의 급격한 상승 이후에도 지속적으로 가격상승이 이어지고 있음을 알 수 있는데, 이는 대규모 개발사업이 북구에 집중되어 있기 때문인 것으로 판단됨

〈그림 3-6〉
주택매매가격 연도별
상승률



(단위: %)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
울 산	-	1.3	4.0	14.8	2.7	-0.5	1.7
구	중 구	-	-1.2	4.3	23.0	-0.6	-0.2
·	남 구	-	2.9	7.2	16.7	-1.7	2.5
군	동 구	-	-0.5	0.0	13.1	-0.5	0.6
	북 구	-	1.7	3.1	15.2	0.7	3.8
	울주군	-	2.3	2.3	4.8	0.9	1.5

〈표 3-19〉
주택매매가격
연도별 상승률

자료: 국민은행, 2003년 기준으로 재산정함

③ 주택 유형별 매매가격 지수 변화

울산의 주택유형별 매매가격 지수변화를 살펴보면 2009년도의 경우 아파트의 가격상승(2003년 대비 128.1)이 컸던 것을 알 수 있으며, 단독은 118.6으로 아파트에 비하면 가격상승비율이 많이 낮음

주택유형별 매매가격 연도별 상승률을 보면 2006년도에 연립주택의 가격상승률이 가장 높았으며 2008년 이후 아파트, 단독, 연립 모두 소폭의 상승과 하락을 반복하고 있어 전반적으로 주택가격이 안정되어 가고 있음을 알 수 있음

(2003년 주택가격 = 100)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
총 합	100.0	101.3	105.3	120.9	124.1	123.5	125.5
아파트	100.0	103.0	107.2	123.0	125.9	125.3	128.1
단 독	100.0	98.1	101.6	115.1	119.6	120.0	118.6
연 립	100.0	98.6	102.7	123.4	125.1	121.7	124.3

〈표 3-20〉
주택 유형별 매매가격 지수

자료: 국민은행, 2003년 기준으로 재산정함

(2003년 주택가격 = 100)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
총 합	-	1.3	4.0	14.8	2.7	-0.5	1.7
아파트	-	3.0	4.1	14.7	2.4	-0.5	2.2
단 독	-	-1.9	3.6	13.3	3.9	0.3	-1.2
연 립	-	-1.4	4.1	20.2	1.4	-2.7	2.2

〈표 3-21〉
주택 유형별 매매가격
연도별 상승률

자료: 국민은행, 2003년 기준으로 재산정함

1.2 주택 전세가격 지수

① 주택 전세가격 지수의 변화

2003년대비 2009년도 주택전세가격 지수변화를 보면 울산은 타지역에 비해 가장 높은 지수(122.3)를 나타내고 있음

이는 타 지역에 비해 전세가격 상승비율이 컸다는 것을 의미하며, 서민들의 주거생활안정에 많은 어려움을 초래했다고 볼 수 있음

구·군별로 살펴보면, 북구가 133.4로 가장 높게 나타났는데, 이는 신규공급주택이 전세로 전환되면서 높은 가격지수를 나타낸 것으로 판단됨

그 다음으로 중구 127.0, 울주군 122.8의 순으로 높게 나타났으며, 동구가 115.2로 가장 낮게 나타나, 동구지역의 전세가격이 가장 안정된 것으로 나타남

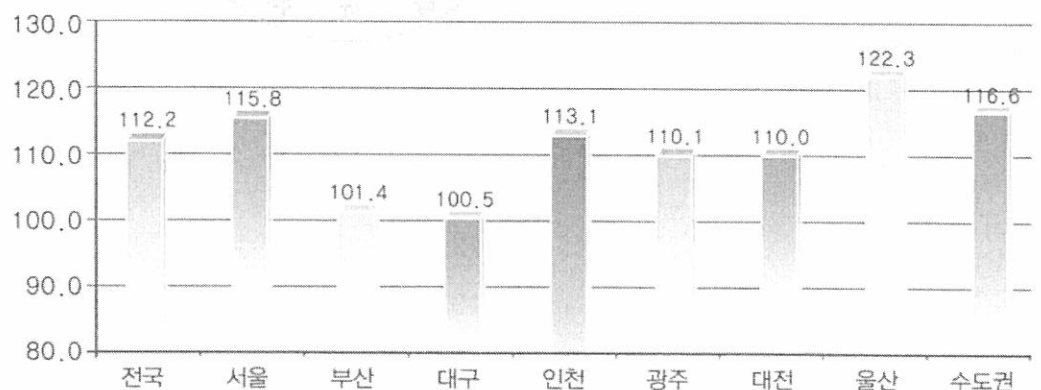
(2003년 주택가격 = 100)

〈표 3-22〉
주택전세가격 지수 변화

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
울 산	100.0	100.4	102.9	117.7	120.7	120.1	122.3
구							
중 구	100.0	100.0	105.2	123.1	125.6	125.2	127.0
남 구	100.0	101.5	106.0	119.8	119.1	116.2	118.2
동 구	100.0	93.9	90.9	107.9	112.3	114.0	115.2
군							
북 구	100.0	102.0	102.4	118.1	123.0	125.6	133.4
울주군	100.0	103.8	106.6	117.3	124.5	123.0	122.8

자료 : 국민은행, 2003년 기준으로 재정리함

〈그림 3-7〉
지역별 주택전세가격
지수 변화



② 주택 전세가격 연도별 상승률

주택 전세가격 상승률이 가장 높았던 시기는 2006년도이며, 당시 전국 평균상승률은 6.5%였으나, 울산지역은 14.4%로 전국 최고의 상승률을 보였음

2006년 당시 동구가 18.7%의 상승률을 나타내어 가장 높게 나타났으며 중구도 17.0%로 높게 나타남

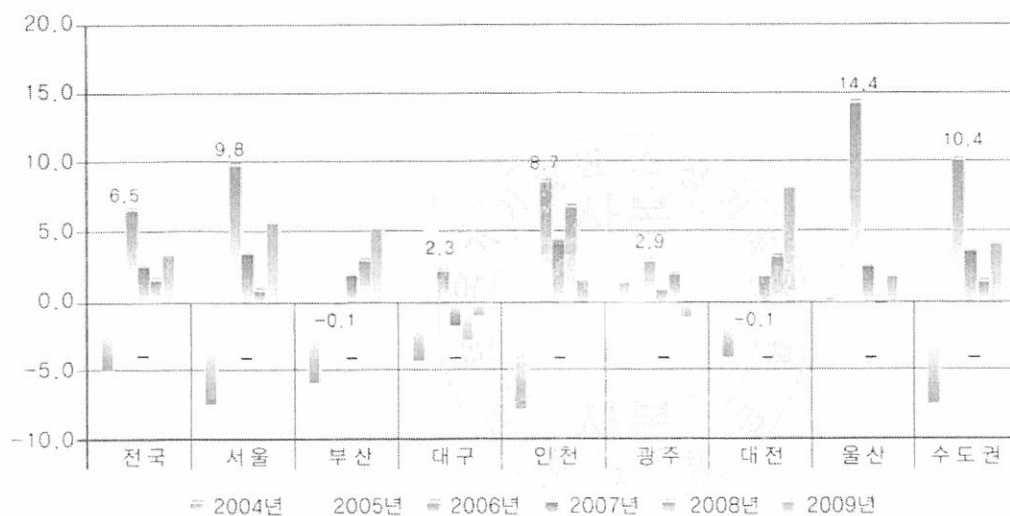
2009년도 울산의 평균 상승률은 1.8%로 나타남. 울주군은 마이너스의 상승률이 나타났으나 북구는 6.2%의 높은 상승률을 나타냈음

(단위 : %)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
울 산	-	0.4	2.5	14.4	2.6	-0.5	1.8
구							
중 구	-	0.0	5.2	17.0	2.1	-0.4	1.4
남 구	-	1.5	4.4	13.1	-0.6	-2.5	1.7
동 구	-	-6.1	-3.2	18.7	4.1	1.5	1.1
북 구	-	2.0	0.4	15.3	4.2	2.1	6.2
울주군	-	3.8	2.7	10.0	6.1	-1.2	-0.2

〈표 3-23〉
주택전세가격 연도별 상승률

자료 : 국민은행, 2003년 기준으로 재산정함



〈그림 3-8〉
주택전세가격 지역별
상승률 변화추이

③ 주택 유형별 전세가격 지수 변화

울산의 주택 유형별 전세가격 지수를 보면, 연립주택의 전세가격 상승률이 가장 컸으며, 아파트가 그 다음으로 공동주택의 전세가격 상승률이 높았음을 알 수 있는 반면 단독주택의 전세가격지수는 그다지 높지 않았음을 알 수 있음

주택 유형별 전세가격 연도별 상승률을 보면 2006년도의 급격한 부동산가격 상승이 있던 시기에 연립주택의 전세가격 상승률이 가장 높았음을 알 수 있음

또한 단독주택은 2006년도의 급격한 상승이후로는 변화폭이 상당히 미미함을 알 수 있어, 공동주택의 상승과는 대조적인 모습을 보이고 있음

아파트의 전세가격 지수가 높은 것은 신규아파트가 공급되면서 전세가격 역시 같이 상승한 것으로 판단됨

〈표 3-24〉
주택 유형별 전세가격 지수

(2003년 주택가격 = 100)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
총 합	100.0	100.4	102.9	117.7	120.7	120.1	122.3
아파트	100.0	100.5	103.3	117.2	120.7	119.8	123.3
단 독	100.0	101.5	102.8	116.2	118.6	118.6	117.2
연 립	100.0	96.3	99.4	126.0	127.6	127.4	130.1

자료 : 국민은행, 2003년 기준으로 재산정함

〈표 3-25〉
주택 유형별 전세가격
연도별 상승률

(2003년 주택가격 = 100)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
총 합	-	0.4	2.5	14.4	2.6	-0.5	1.8
아파트	-	0.5	2.8	13.4	3.0	-0.7	2.9
단 독	-	1.5	1.3	13.0	2.1	0.0	-1.2
연 립	-	-3.7	3.2	26.7	1.3	-0.2	2.2

자료 : 국민은행, 2003년 기준으로 재산정함

1.3 임대차 계약구성비

① 임대차 계약구성비

울산의 임대차 계약 구성비를 보면, 2009년 현재 전세가 61%로 가장 높고 그 다음으로 보증부월세 (35.8%), 순수월세(3.2%) 순으로 나타남

전세는 2003년 57.1%에서 2004년 68.2%까지 가장 높게 상승한 이후, 10% 이내의 범위 안에서 하락과 상승을 반복하고 있음

보증부월세는 2003년 28.4%를 나타낸 이후 지속적으로 상승하고 있으며, 이는 순수월세가 보증부월세로 전환되고 있는 것으로 파악되고 있음

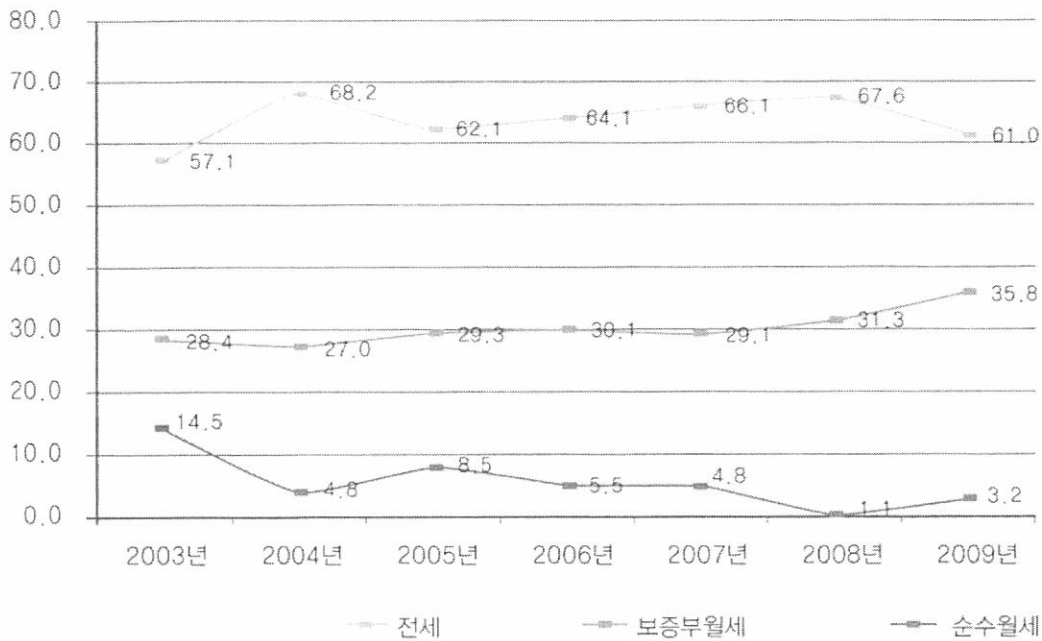
전세계약의 경우 2007년 이후 주택가격이 안정세를 나타내면서부터는 비율이 점차 하락하고 있는 것으로 나타남

(2003년 주택가격 = 100)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
전 세	57.1	68.2	62.1	64.1	66.1	67.6	61.0
보증부월세	28.4	27.0	29.3	30.4	29.1	31.3	35.8
순수월세	14.5	4.8	8.6	5.5	4.8	1.1	3.2

자료 : 국민은행, 2003년 기준으로 재산정함

〈표 3-26〉
주택 임대차 계약 구성비



〈그림 3-9〉
임대차 계약 구성비 변화

2. 주택시장 전망

2.1 거시경제 지표

울산의 소비자 물가지수 상승률을 보면 2008년도에 가장 높은 5.2%를 기록하였으며, 2009년도에는 3.0%를 나타내었음

2009년도의 상승률을 보면 전국은 2.8%인데 비해 울산은 3.0%로 타 지역에 비해 지속적으로 높은 물가지수 상승률을 나타내고 있음

지역내 총생산 상승률을 보면, 2008년도 기준으로 전국 평균은 4.6%인데 비해, 울산은 9.0%로 나타나 2배에 가까운 상승률을 나타내고 있음

(단위: %)

구분	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
전 국	3.6	2.8	2.2	2.5	4.7	2.8
서 울	3.9	2.6	2.1	2.6	4.1	2.9
부 산	3.0	2.8	2.2	2.4	4.8	3.0
경 남	3.2	2.6	2.0	2.4	5.1	2.2
울 산	3.8	3.1	2.7	2.9	5.2	3.0

〈표 3-27〉
소비자 물가지수 상승률

자료: 통계청

〈표 3-28〉
지역내 총생산 상승률

(단위 : 백만원)

구 분	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년
전 국	7.5	4.0	4.8	6.4	4.6
서 울	2.2	3.2	4.3	7.6	5.0
부 산	4.8	2.9	3.7	6.6	6.6
경 남	7.3	3.9	6.4	9.4	7.4
울 산	14.3	3.4	2.1	11.8	9.0

자료 : 통계청

2.2 주택 거래 현황

울산의 주택거래현황을 보면, 가격이 급격히 상승하였던 2006도에 매수우위가 22.5%를 차지했던 것이 가장 높았으며 그 이후 급격히 매수우위는 비율이 낮아졌음

2008년과 2009년도의 흐름을 비교해 보면, 매수우위는 크게 변화가 없지만, 매도와 매수가 비슷한 수준을 형성하는 비율이 급격히 상승한 것을 알 수 있는데, 이는 주택시장이 조금씩 살아나고 있는 것으로 판단되어짐

전세수급동향을 살펴보면, 주택가격이 급등했던 2006년도에 전세수요 비율이 매우 높았음을 알 수 있음

2006년 이후의 흐름을 보면, 2007년과 2008년 전세 수요>공급인 경우가 급격히 낮아졌으나, 2009 년도에 들어 수요>공급인 비율이 크게 증가하여 전세수요가 급격히 증가하고 있음을 알 수 있음

이러한 전세수요의 증가는 결국 주거안정에 불안한 요인으로 작용될 수 있는바 이에 따른 주택공급 정책 등을 면밀히 검토하여야 할 것으로 판단됨

(단위 : %)

〈표 3-29〉
매수/매도 동향

구 분	2003년		2004년		2005년		2006년		2007년		2008년		2009년	
	전국	울산	전국	울산	전국	울산	전국	울산	전국	울산	전국	울산	전국	울산
매도우위	77.6	74.7	81.8	73.4	68.5	58.7	40.3	21.8	58.3	66.2	79.5	78.4	61.8	42.7
매수우위	2.0	6.1	1.2	3.0	3.5	9.7	16.2	22.5	4.6	4.3	0.5	0.0	5.0	1.1
비슷함	20.4	19.2	17.1	23.5	27.9	31.7	43.5	55.7	37.1	29.5	20.0	21.6	33.2	56.2

자료 : 국민은행, 자료 재정리

(단위 : %)

〈표 3-30〉
전세수급동향

구 분	2003년		2004년		2005년		2006년		2007년		2008년		2009년	
	전국	울산	전국	울산	전국	울산	전국	울산	전국	울산	전국	울산	전국	울산
수요>공급	31.2	35.2	25.5	30.2	54.0	62.2	63.9	84.5	51.5	33.5	31.2	26.4	62.3	75.5
수요<공급	40.1	25.1	48.6	40.7	16.5	4.2	10.1	6.2	17.8	32.1	38.0	40.0	9.2	3.4
수요=공급	28.7	39.7	25.9	29.2	29.6	33.6	26.0	9.3	30.7	34.4	30.8	33.6	28.5	21.0

자료 : 국민은행, 자료 재정리

2.3 주택 정책의 흐름

우리나라의 주택정책은 정부주도하에 이뤄져 왔으나 공급은 민간주도로 이뤄져 왔음

최근까지 주택정책은 부동산 투기 등에 의한 가격 급등에 따른 단기적인 처방에 집중하여 왔기 때문에 장기적인 차원에서의 안정적인 정책실현이 사실상 어려웠음

특히 주택정책의 일관성과 시장의 예측가능성을 확보하는데 미흡하였으며, 양적 주택공급확충에 치우친 결과 저소득층에 대한 주거복지 부문과 삶의 질을 향상시키는 데는 부족할 수 밖에 없었음

① 시기별 주택정책 내용

1960년대 : 정책기반조성기

- 도시화가 심화되고 도시용 토지수요가 급증하자 정부는 토지의 형평성과 효율적 이용을 위해 토지 정책과 주택정책의 일환으로 1962년도에 '도시계획법', '토지수용법', '국토건설종합계획법'과 공공 주택제도를 다루기 위하여 주택관련 최초의 법률인 '공영주택법'(1963)을 제정함
- 도시화에 따른 서울, 부산 등 대도시지역과 울산, 포항 등 새로운 산업도시를 중심으로 주택수요가 급증하였으나 주택공급은 미흡했음
- 이에 대응하기 위하여 정부에서는 주택정책의 목표를 저소득층을 위한 공영주택 건설, 택지공급의 원활화, 도시주택부족 해소에 중점을 두고, 이를 뒷받침하기 위한 공영주택법 제정, 대한주택공사 설립, 주택자금전담기구(주택은행) 등을 설립함
- 다양한 토지개발방식의 도입시기로 택지의 경우 국가나 지자체의 재원부담이 거의 없는 토지구획정리 사업에 의존하였고, 공업용지는 '토지수용법'에 의한 토지수용으로 확보하였으며, 토지수용에 따른 보상가는 현재 이용가치로 하기 위해 기준지가를 공장용지 예정부지부터 평가·고시하여 최저가로 대량의 토지를 확보하였음

1970년대 : 간접조정시기(투기억제)

- 1970년대의 토지정책은 경제개발을 지속적으로 추진하기 위하여 필요한 각종 용지를 효과적으로 공급하는 한편, 대규모 개발사업이 빚은 토지시장의 과열을 조정·관리하는 부동산투기억제정책이 본질적으로 도입된 시기임
- 지속적인 도시화로 더욱 심각해지는 주택문제를 해결하고자 정부는 주택정책 제2기(1972~81)의 목표를 주택공급의 확대와 주거의 질 및 편익시설 개선으로 삼았음
- 주택공급의 확대는 '주택건설10개년계획'(1972~81)을 수립하여 실행하였으며 여기에는 주택 250만호 건설을 목표로 하고 있으며, 이를 뒷받침하고자 '주택건설촉진법'(1972)과 주택공급에 관한 규칙(1978), 국민주택기금(1981) 등을 신설하였음
- 또한 대규모 택지공급을 원활히 하기 위하여 '택지개발촉진법'(1980)을 제정하였음
- 국토이용계획제도(1972)를 도입하여 국토이용계획에서 도시지역으로 지정된 지역은 '도시계획법'과 '건축법'에서 정하는 대로 토지를 이용하고, 비도시지역은 '국토이용관리법'과 기타의 '개별법'하에 토지를 이용하는 토지이용체계를 정비하였음

- 이 시기는 크게 전·후반으로 나누어 볼 수 있는데, 1970년대 초기까지는 부동산에 기인한 분배구조의 악화와 같은 문제보다는 경제의 양적 성장에 정책의 초점이 있었으며, 1970년대 중반기부터 중동지역에 대한 해외건설수출이 본격적으로 추진되면서 해외로부터 유입되는 엄청난 유휴자금이 아파트를 비롯한 부동산시장으로 몰려들면서 부동산투기가 급증해져 부동산가격 급등에 대한 긴급대책들이 본격적으로 도입되기 시작한 시기였음
- 선진국의 경기회복에 따른 수출증가, 중동건설 붐 등으로 고도성장(1976~1978)에 따른 물가 및 부동산가격이 급등하자 이에 따른 안정책으로 정부는 1978년 8월8일(8·8조치)에 토지거래 허가 및 신고제 도입, 양도소득세 강화, 기준지가 고시대상 확대, 공한지세 도입 등을 주요 내용으로 하는 '부동산투기억제 및 지가안정을 위한 종합대책'을 발표함

1980년대 : 직접개입 조정시기(주택경기 부양과 투기억제의 반복)

- 1980년대는 주로 1970년대까지 시행되어 온 토지구획정리사업에 의하여 발생한 문제점을 개선하고 급증하는 토지수요에 대응하기 위하여 택지를 대량으로 그리고 신속하게 공급할 수 있는 관 주도형 공영개발 사업방식을 도입하여 시행하였으며, 1988년 올림픽을 치른 이후 부동산가격이 폭등하자 부동산가격을 안정시키기 위해 토지공개념(토지초과이익세, 택지초과소유부담금, 개발부담금 제도) 도입과 200만호 주택건설을 위하여 5개 신도시 건설계획을 수립하여 추진하였음
- 이 시기의 주택정책은 제3기로서 주택가격 안정 및 주택의 대량건설, 내집마련기회 확대, 영구임대 주택 공급, 저렴한 택지공급 등의 정책목표를 수립하고 이를 뒷받침하기 위하여 임대주택건설촉진법(1984) 제정, 분양가 상한제(1982)를 분양가원가연동제(1989)로 변형, 200만호 건설계획 및 수도권 5개 신도시건설계획(1989)을 발표하였음
- 이 시기에는 부동산투기가 심각한 사회문제로 대두되어 투기억제대책이 제도적으로 정비되었음. 1980년대 초반에는 정치적 불안과 제2차 석유파동의 여파로 경기가 극도로 침체되고 물가가 상승하자 일시적으로 양도소득세를 인하, 특정지역해제 등 경기활성화 정책을 시행하였으나, 이후 3저현상으로 수출이 증가하고 경기가 활성화되면서 부동산시장이 과열되자 다시 가격안정 및 투기억제 쪽으로 정책 방향이 전화되었음
- 이 시기에 주로 공급된 주택을 보면 1980년대 초부터 1983년 서울 잠실 아시아 선수촌 아파트를 비롯하여 송파 패밀리 아파트와 1985년에는 목동 아파트 등을 계속하여 공급하였으나 초과수요 현상으로 1988년 올림픽을 기점으로 하여 가격이 상승하자 1988년에 주택 200만호 건설계획과 1989년 5개 신도시 건설계획이 발표되어 본격적으로 추진되면서 1990년을 정점으로 안정되기 시작하여 1995년까지 하락 내지 보합세가 유지되었음

1990년대 : 간접개입 조정시기

- 이 기간의 주택정책은 제4기로서 민간부문의 자율성 제고, 주택금융의 확충, 규제완화 등의 정책 목표를 수립하고, 이를 뒷받침하기 위하여 임대주택법(1994), 분양가 자율화 및 분양주택의 전매를 허용하는 주택경기부양책(1998), 자산유동화 및 주택저당채권유동화제도 등이 실시되었음
- 우리나라의 경제성장률이 둔화되고 정부의 간접적인 시장관리정책으로 이 기간 동안은 지가가 안정 되는 등 부동산문제가 사회적으로 크게 문제시되지 않고 있었으나 1997년 외환위기를 계기로 지가가 폭락하여 종래와는 다른 문제가 야기되었음

2000년대 전반 : 안정기조 전환시기

- 2000년대 초기의 주택시장은 1998년 외환위기와 부동산시장개방으로 인해 엄청난 변화를 가져왔음. 부동산개발자금 조달에서 저당대출이 아닌 프로젝트 파이낸싱이 등장하였고, 정부는 신계획-후개발의 국토이용체계 구축, 토지이용규제 합리화 추진, 토지이용 및 국토정보화 등을 추진하고 있음
- 이 시기의 부동산 정책은 아파트 분양가 전면자유화, 분양권 전매제한 폐지, 세제혜택 등 대대적인 규제 완화로 부동산개발업자를 양산했을 뿐만 아니라 주택 가격을 폭등시키게 되는 계기가 됨.
- 참여정부는 급등하는 주택 가격을 안정시키기 위하여 주택가격 안정대책(2003.5.23), 재건축시장 안정 대책(2003.9.5), 주택시장안정 종합대책(2003.10.29)을 발표하였으며, 이후 매수세가 감소하여 부동산 규제완화방안(2004.11.9)을 발표하였으나, 저금리 지속, 풍부한 유동성 외에 만성적인 공급부족현상 등의 복합적인 요인으로 강남 등 특정지역을 중심으로 주택 가격이 재상승하기 시작함
- 이에 정부는 다시 2005년 5월 4일 보유세 강화, 토지거래허가 강화, 투기방지책의 운영강화 그리고 보유·양도세를 강화하는 것을 주요 내용으로 하는 다섯 번째 '5·4 부동산 종합대책'을 발표하였으나, 시중에 공급된 유동성 자금(개발지역 보상금 등)이 다시 토지 및 주택시장으로 몰려들어 주택 가격은 또다시 상승하게 됨
- 정부는 주택안정이 시급하다고 느껴 여섯 번째로 2005년 8월31일 세제강화를 위한 세법개정과 주택·토지 관련법을 개정 또는 제정하여 서민주거 안정과 부동산투기 억제에 위한 부동산제도 개혁방을 발표함

2000년대 후반 : 주택시장 활성화

- 참여정부 후반기에 분양 가격이 오를 대로 오른 상태에서 건설회사의 과도한 공급물량과 참여정부의 지속적이고 강도를 더해 가는 부동산규제로 인해 부동산 시장상황은 급속도로 침체되기 시작함
- 이로 인해 2007년 말 11만호가 넘는 신규공급아파트가 미분양으로 남게 되어 중소주택건설업체들의 재정여건이 급속도로 악화되기 시작함
- 기존주택시장도 과도한 부동산규제와 다주택자의 양도소득세 중과로 인해 거래량이 급감하는 등 시장상황은 상당히 침체되어 갔음
- 시장침체는 단순히 시장가격은 안정된 것 같이 보이지만 거래가 이루어지지 않는 불안정한 시장이 지속되게 되었으며 이러한 상황에서 현 정부는 6·11대책(2008년 6월 11일)을 발표하였는데 그 내용은 지방의 인구감소 및 주택공급의 과잉, 지역경제 침체 가속화 등의 해소를 골자로 세제 부문에서는 지방 비투기지역 미분양 주택에 한하여 한시적으로 취득·등록세 감면, 종부세 및 양도세 감면 등의 규제완화 정책을 펼치게 됨
- 이후 수도권외의 미분양 문제 등을 해결하기 위해 8·21부동산 대책, 9·1 세제 개편안, 9·19부동산 대책, 9·23 종부세 개편안, 10·21 종합대책 등 주택시장 활성화를 위한 정책을 지속적으로 발표하고 있으나, 글로벌 경기침체와 주택시장에 대한 관망세 등이 겹쳐져 주택거래 침체가 지속화되고 있는 상황임

2.4 주택 시장 전망

울산의 주택시장은 타지역보다 급격한 가격상승기를 겪은 것을 알 수 있으며 특히, 전세가격상승률은 전국에서 가장 높게 나타나, 타지역보다 서민들의 주거비 부담이 급격히 상승한 것을 알 수 있음

그러나, 최근 주택보급률의 상승과 경기침체 등으로 인하여 주택가격 및 전세가격의 상승률이 다소 주춤하고 있어 잠시 안정적인 모습을 보이고 있음

특히, 주택매매의 매도세가 우세한 것을 보면 주택가격의 안정을 기대해 볼 수 있으나, 전세거래를 보면 수요가 공급보다 월등히 높게 나타나고 있어 향후 서민들의 주거안정에 다소 불안한 부분이 있는 것으로 파악됨

최근의 미분양 사태 등은 2007년 분양가상한제 실시를 앞두고 건설사들이 이 제도의 영향을 받지 않기 위해 주택을 조기에 대량 분양한 것이 한 원인이기도 하며 이들 물량이 소진되는 시점에서는 주택시장의 안정을 낙관적으로만 바라보기에는 다소 무리가 있음

주택보급률이 100%를 넘어섰다고는 하지만, 주택보급률 산정방식 상, 다가구(원룸 등)의 구분 거처(방)도 하나의 주택으로 계산하고 있기에 이 수치만으로 주택공급이 충분하다고 하는 것 역시 무리가 있음

그렇기 때문에 점진적으로 주택공급물량을 확보해 나가야 하며 또한 미분양의 한 원인인 대형 평수를 지양하고 가구의 유형에 알맞는 적정면적의 주택을 지속적으로 공급하도록 유도하여야 할 것으로 판단됨

3. 토지시장 전망

지역별 지가 상승률의 변동추이를 보면 2006년과 2007년에 급격한 상승이 있었음을 알 수 있으며, 글로벌 경제위기가 닥친 2008년도에는 인천을 제외한 전국적으로 지가 하락이 있었음을 알 수 있음

그러나 2009년도에는 다시 지가가 상승기조로 바뀌고 있어 향후 경기가 회복이 되면 다시 상승할 가능성이 큰 것으로 보임

울산의 지가변동율은 전국 평균보다는 낮지만, 그 흐름은 타 지역과 비슷한 추세를 보이고 있음. 또한 상승률 자체는 타대도시에 비하면 낮은 편에 속하고 있어, 토지가격은 안정된 것으로 파악됨

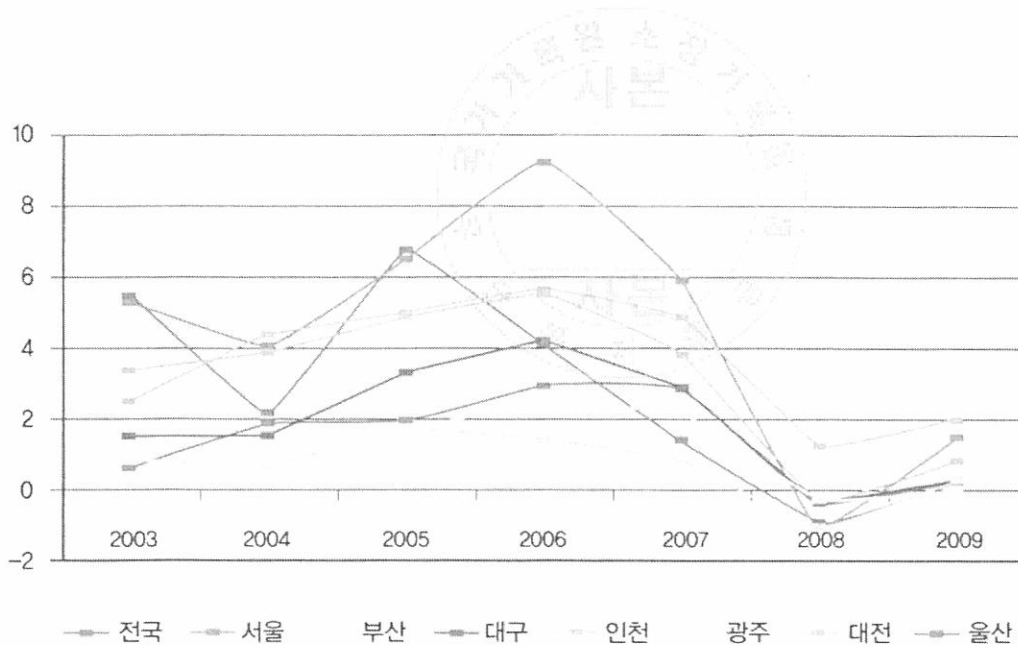
울산에서는 북구와 울주군의 지가 상승률이 높은 편인데, 이는 다른 구보다 신규개발사업이 집중된 탓으로 파악할 수 있으며 정비 사업이 집중되어 있는 중구의 경우 2009년도 상승률이 높게 형성되고 있어 개발사업이 미치는 영향이 큰 것으로 추측됨

(2003년 주택가격 = 100)

지 역	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
전 국	3.43	3.86	4.986	5.617	3.886	-0.319	0.955
서 울	5.23	4.09	6.564	9.171	5.882	-1.001	1.396
부 산	1.09	0.89	1.862	2.496	2.164	-0.174	0.107
대 구	1.54	1.58	3.317	4.185	2.911	-0.451	0.284
인 천	2.5	4.32	4.937	5.58	4.851	1.366	1.987
광 주	0.91	0.68	1.865	1.442	0.941	-0.896	0.333
대 전	5.47	2.25	6.803	4.154	1.481	-0.968	0.26
울 산	0.66	1.79	2.062	2.937	2.902	-0.281	0.307
구 · 군	중 구	0.11	1.17	1.317	2.326	-0.666	0.504
	남 구	0.66	1.04	1.34	3.195	-0.08	0.043
	동 구	0.49	0.54	0.119	0.318	-0.598	0.307
	북 구	1.83	2.01	2.51	4.263	-0.295	0.204
	울주군	0.45	3.9	4.238	3.268	-0.235	0.558

〈표 3-31〉
지역별 지가변동현황

자료 : 국민은행, 2003년 기준으로 재산정함



〈그림 3-10〉
지가상승률 변동추이

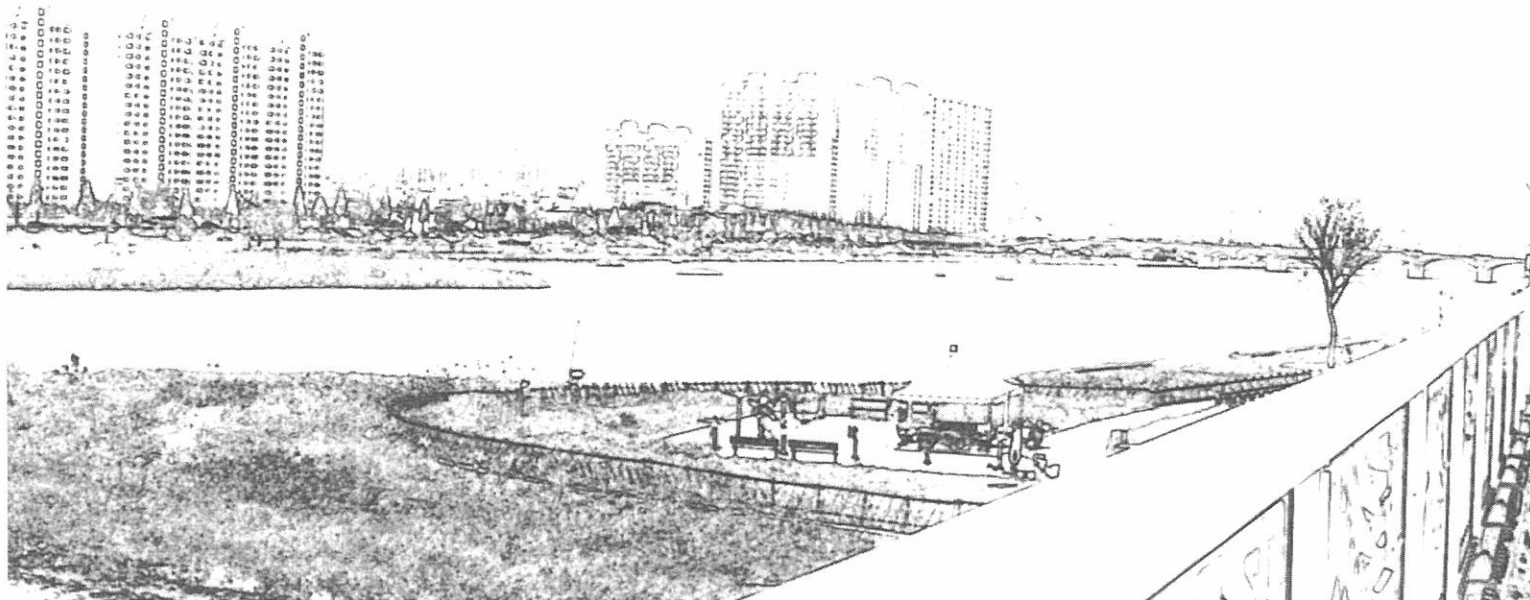


울산광역시 주택종합계획

Ulsan Metropolitan City House Comprehensive Planning

제4장 주거환경실태조사

1. 조사개요
2. 가구특성별 주거현황
3. 주거만족도
4. 이주의사
5. 고령자 및 장애인 설비
6. 주거비
7. 정비사업 및 주택정책
8. 주거환경실태조사 결과의 시사점





울산광역시
주택종합계획

조사개요

1. 조사대상

2008년 기준 울산광역시 전체 일반가구 380,865호 중 표본으로 선정된 1,030가구(총 가구의 0.27%)를 대상으로 설문조사를 실시함

표본추출방법은 3단계 층화표본추출방법을 사용함

- 읍면동별 가구수 비례에 의한 조사구별 할당
- 주택유형별 비례할당
- 주택소유형태에 따라 비례할당

2. 조사방법

조사원이 가구를 직접 방문하여 면접조사를 시행함

조사기간은 2009년 5월 8일에서부터 5월 18일까지임

3. 조사내용

현재 및 과거의 주택현황

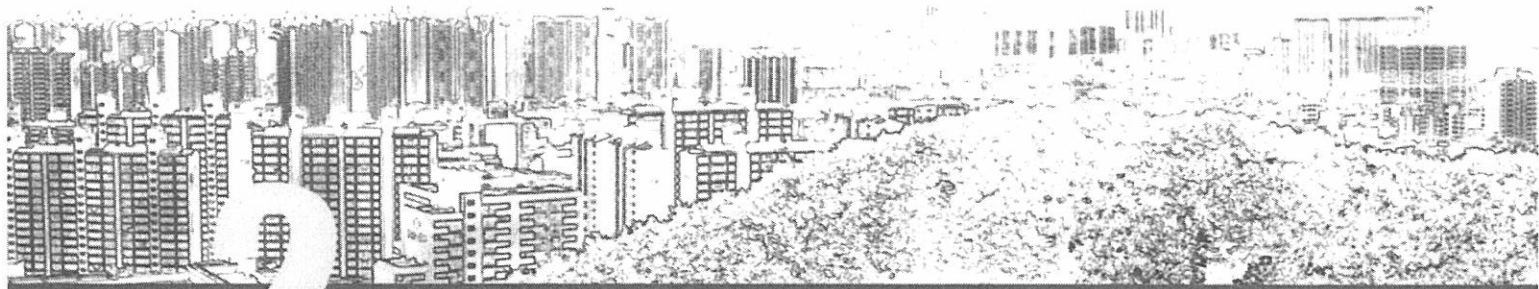
주택 내·외부에 대한 만족도

주택가격 및 자금조달 방법

향후 주거이동에 관한 선호

주요 주택정책에 대한 의견

공동주택관리에 관한 사항



울산광역시
주택종합계획

가구특성별 주거현황

1. 유형별 주거특성

1.1 점유형태별 주거특성

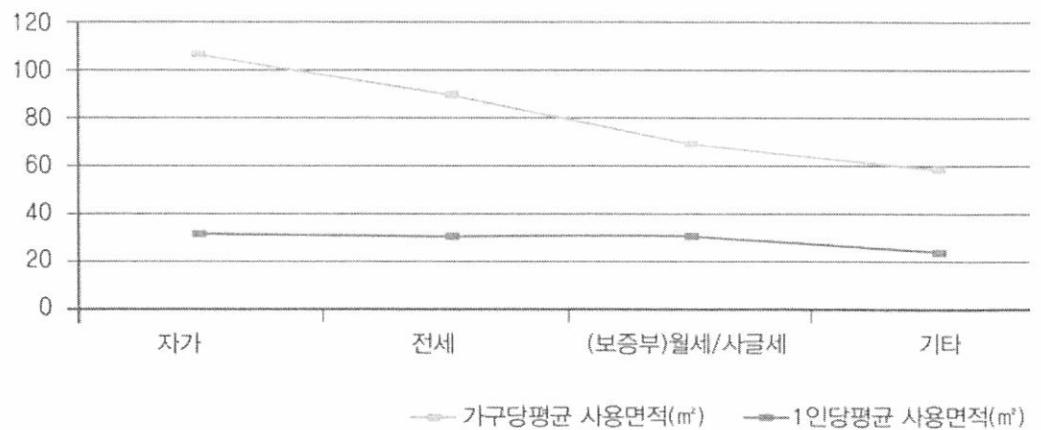
점유형태별 주거특성을 살펴보면, 가구당 평균사용면적은 96.89㎡로 나타났으며, 자가가 가장 넓으며 그 다음으로 전세, 월세·사글세, 기타의 순으로 나타났음

1인당 평균사용면적은 31.05㎡로 나타났으며, 자가, 전세, 월세·사글세의 차이가 크지 않은 것으로 나타났으며, 기타의 경우는 21.44㎡로 매우 좁은 것을 알 수 있음

〈표 4-1〉
점유형태별 주거특성

점유형태별	가구수(호)	평균 가구원수 (인/호)	가구당평균 사용면적(㎡)	1인당평균 사용면적(㎡)	비율 (%)
자가	672	3.55	103.83	31.8	65.2
전세	264	3.4	89.94	29.8	25.6
(보증부)월세·사글세	82	2.83	68.12	30.34	8
기타	12	3.33	58.17	21.44	1.2
계(평균)	1,030	3.45	96.89	31.05	100

〈그림 4-1〉
점유형태별 사용면적



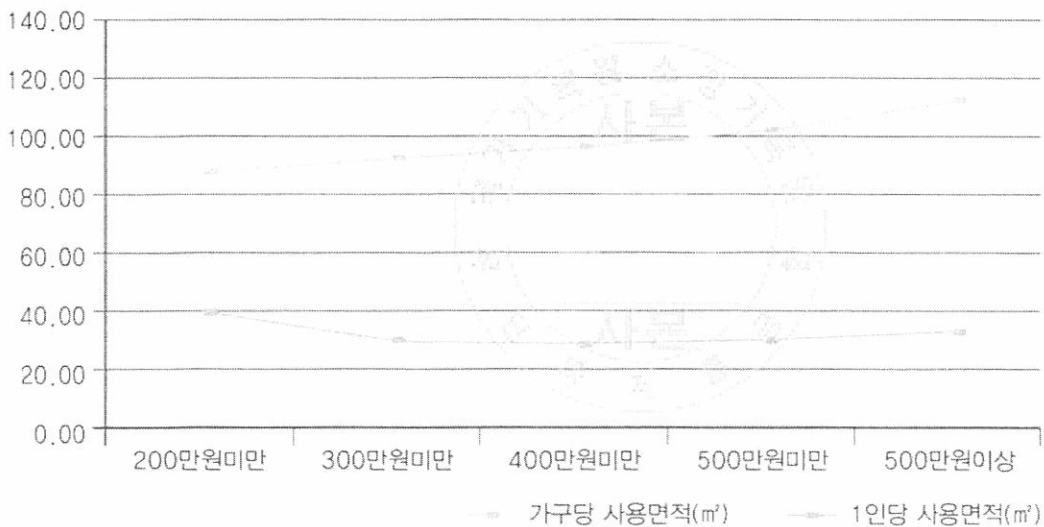
1.2 가구소득별 주거특성

가구수입별 면적을 보면, 가구수입이 증가함에 따라 평균가구원수와 함께 가구당 평균사용면적이 증가함을 알 수 있음

1인당 사용면적의 경우 소득이 증가할 수록 증가하나 월소득 200만원 미만의 가구에서 1인당 사용면적이 넓은 것은 평균 가구원수가 적은 것에 기인하는 것으로 사료됨

가구수입별	가구수(호)	평균 가구원수 (인/호)	가구당평균 사용면적(㎡)	1인당평균 사용면적(㎡)
200만원 미만/월	119	2.59	85.20	40.70
300만원 미만/월	286	3.34	91.18	30.42
400만원 미만/월	321	3.64	95.91	27.72
500만원 미만/월	154	3.65	101.73	29.63
500만원 이상/월	150	3.73	114.52	33.20
계	1,030	3.45	96.94	31.05

〈표 4-2〉
가구소득별 주거특성



〈그림 4-2〉
가구소득별 사용면적

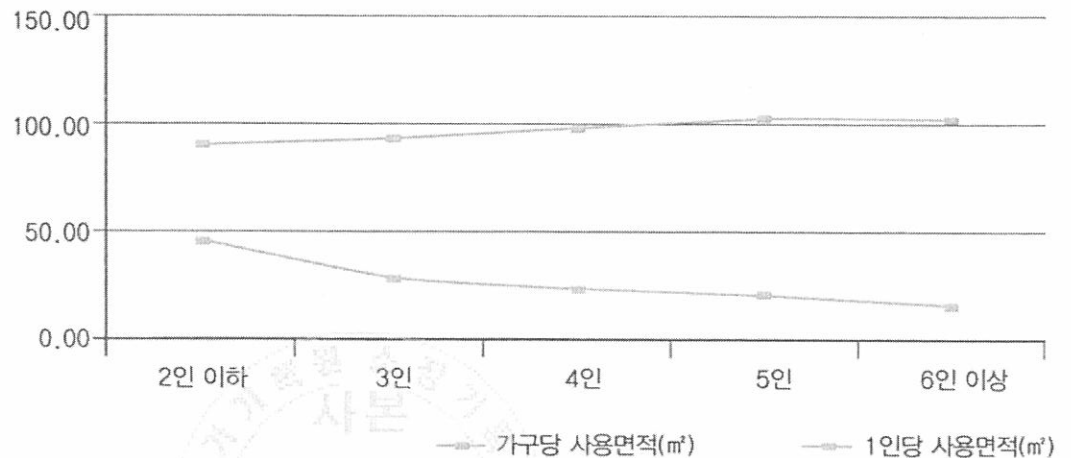
1.3 가구원수별 주거특성

가구원수별 주거면적의 경우 가구원수가 증가함에 따라 가구당 평균사용면적이 증가함을 알 수 있으나(6인 이상인 경우 예외), 1인당 사용면적은 오히려 감소함을 알 수 있음

〈표 4-3〉
가구원수별 주거특성

가구원수	가구수(호)	평균 가구원수 (인/호)	가구당평균 사용면적(㎡)	1인당평균 사용면적(㎡)
2인 이하	173	1.75	89.36	53.39
3인	270	3.00	94.07	31.48
4인	504	4.00	99.43	24.81
5인	73	5.00	108.47	21.70
6인 이상	10	6.10	96.00	15.85
계(평균)	1,030	3.45	96.94	31.05

〈그림 4-3〉
가구원수별 사용면적



1.4 가구주 연령별 주거특성

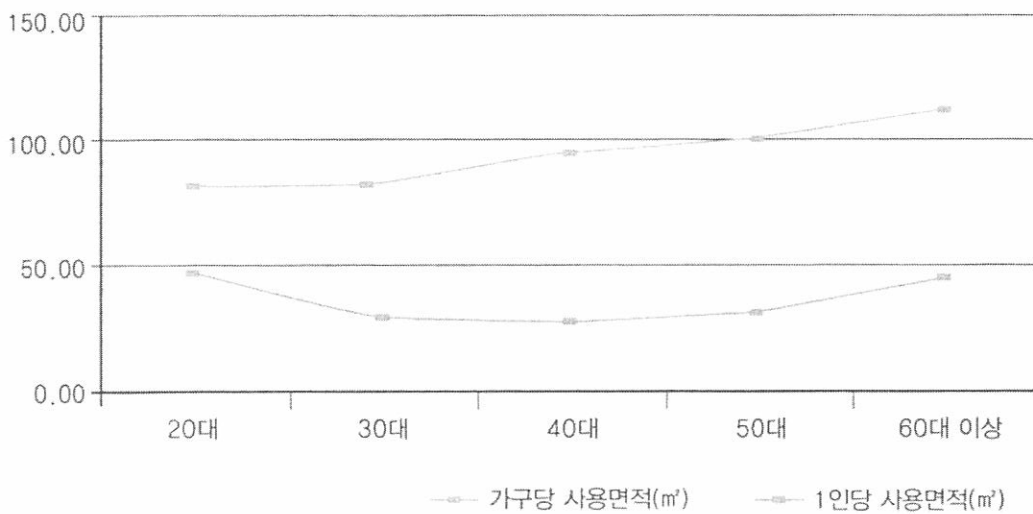
가구주 연령별 특징을 살펴보면 가구주의 연령이 높을수록 가구당 평균사용면적이 증가함을 알 수 있음

1인당 사용면적의 경우는 가구주의 중간연령대인 40대에서 1인당사용면적이 가장 좁게 나타나는 U자형을 나타내고 있는데, 이는 자녀들의 생애주기와 관련된 것으로 판단됨

이는 평균가구원수가 40대의 경우 가장 많은 것에 따른 것으로 사료됨

〈표 4-4〉
가구주 연령별 주거특성

가구주연령별	가구수(호)	평균 가구원수 (인/호)	가구당평균 사용면적(㎡)	1인당평균 사용면적(㎡)
20대	18	1.83	83.06	51.67
30대	204	3.21	84.16	28.85
40대	396	3.74	96.36	27.18
50대	340	3.52	102.58	32.01
60대이상	72	2.64	113.17	48.91
계	1,030	3.45	96.94	31.05



〈그림 4-4〉
가구주연령별 사용면적

2. 소득수준별 주거현황

2.1 소득수준별 주택유형특성

평균주거면적, 평균 방(침실)수는 소득분위가 높을수록 높게 나타났으며, 2~4분위 사이에서는 비슷한 주거수준을 나타내고 있는 것으로 나타남

주택유형의 경우 소득분위에 관계없이 아파트의 비율이 가장 높게 나타나고 있으나, 소득분위가 양끝으로 향할수록 단독주택의 비율이 높아짐을 알 수 있음

소득분위가 중간계층인 범위에서 아파트의 비율이 가장 높게 나타남을 알 수 있음

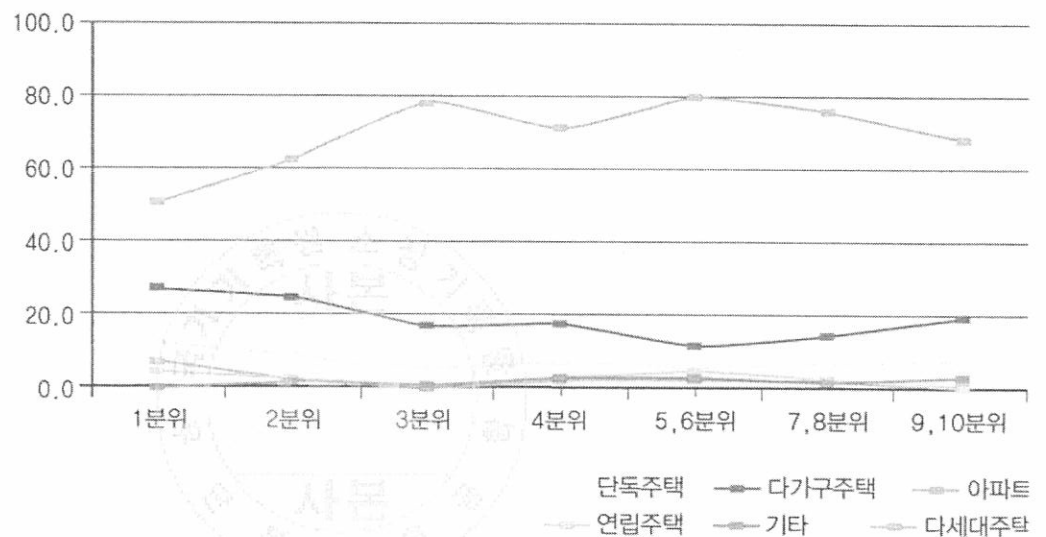
다가구 주택은 소득분위가 낮은 1,2분위에서 가장 높게 나타나고 있으며 소득 분위가 올라갈수록 줄어들다가 다시 상위 분위로 갈수록 증가하는 추세를 나타냄

이는 소득분위가 낮은 계층은 임대 형식으로 다가구 주택에 거주하는 것으로 추측되며, 소득분위가 높은 쪽에서의 다가구 거주는 소유주 동일 것으로 추측함

〈표 4-5〉
소득분위별 주거특성

구 분		1분위	2분위	3분위	4분위	5,6분위	7,8분위	9,10분위	전체
가구당 월평균소득 (만원)		170 이하	~200 이하	~250 이하	~300 이하	300	~400 이하	400 이상	321
평균 주거면적(㎡)		85.3	91.8	91.0	89.1	96.8	97.7	111.5	96.9
평균 방(침실)수(개)		2.5	2.7	2.7	2.8	3.0	3.0	3.2	2.9
주택 유형 (%)	단독주택	11.7	7.8	4.9	6.8	4.4	5.3	7.3	6.5
	다가구주택	25.2	24.3	15.5	16.5	9.7	13.1	18.4	16.4
	아파트	51.5	62.1	77.7	71.8	80.1	76.2	68.9	71.4
	연립주택	3.9	1.9	0.0	1.9	3.4	1.9	0.0	1.8
	다세대주택	6.8	1.9	1.0	0.0	0.5	1.9	2.4	1.9
	기타	1.0	1.9	1.0	2.9	1.9	1.5	2.9	1.9

〈그림 4-5〉
소득분위별 거주주택유형



2.2 소득수준별 점유형태특성

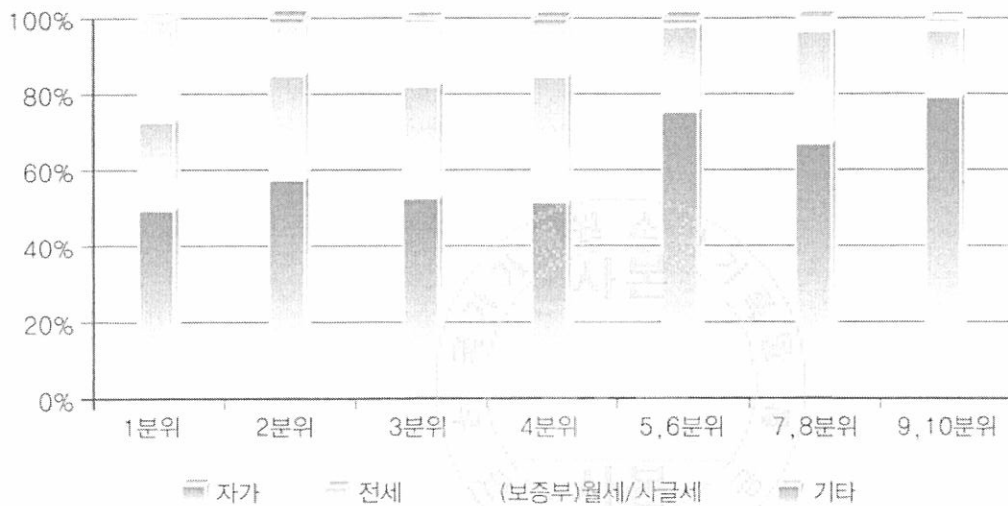
점유형태의 경우 소득분위가 낮을수록 자가의 비율이 낮으며 월세/사글세의 비중이 높게 나타남
주거시설의 경우 부엌을 식사실과 겸용할 수 있는지를 파악한 경우 소득분위가 낮을 수록 비율이 낮고, 화장실의 단독사용유무 역시 소득분위가 낮을수록 비율이 낮게 나타남

소득분위가 높으면서도 주거시설이 미비한 것은 단독주택의 월세 등으로 공동이용이 있기 때문인 것으로 파악됨

평균주택 경과년수의 경우, 소득분위가 낮은 1, 2분위계층과 4분위계층에서 높게 나타났으며, 나머지 계층에서는 큰 특징이 나타나지는 않음

구 분		1분위	2분위	3분위	4분위	5,6분위	7,8분위	9,10분위	전체
주택 유형 (%)	자가	49.5	57.3	52.4	51.5	75.2	66.5	79.1	65.2
	전세	23.3	28.2	30.1	34.0	22.8	30.1	17.5	25.6
	(보증부)월세/사글세	27.2	13.6	16.5	12.6	0.5	2.4	1.9	8.0
	기타	0.0	1.0	1.0	1.9	1.5	1.0	1.5	1.2
주거 시설 (%)	부엌·식사실 겸용	89.3	88.3	95.1	91.3	95.1	98.5	96.6	94.5
	화장실 단독사용	93.2	96.1	98.1	97.1	99.0	100.0	99.0	98.1
	온수목욕시설	98.1	98.1	97.1	97.1	100.0	100.0	99.0	98.8
평균주택경과연수(년)		14.7	14.2	11.6	14.8	12.3	13.0	12.3	13.0

〈표 4-6〉
소득분위별 점유형태 특성



〈그림 4-6〉
소득분위별 점유형태 특성

3. 최저주거수준 미달가구

3.1 최저주거수준 기준 (건설교통부 공고 제2004-173호)

주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 함

영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 함

적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 함

소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 함

해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니됨

〈표 4-7〉
가구구성별 최소 주거면적
및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	12
2	부부	1DK	20
3	부부+자녀1	2 DK	29
4	부부+자녀2	3 DK	37
5	부부+자녀3	3 DK	41
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	49

주1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준

4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준

6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

주2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

주3) 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름

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

3.2 최저주거수준 미달가구

소득분위별 최저주거기준 미달가구 현황을 보면, 전체에 비해서는 그 비율이 아주 미미함

총 33가구(3.3%)가 최저주거기준에 미달하는 것으로 나타났으며, 방수부족은 8가구인데 비해, 설비 미달은 30가구로 나타나 가장 높은 비율을 나타냄

설비부분에서 높게 나타나는 이유로는 화장실과 목욕실 등의 공동이용이 높게 나타났으며, 이러한 부분은 임대를 내준 경우에 나타나는 현상으로 사료됨

가구원수로 보면 2인이하의 가구에서, 주택유형에서는 단독/다가구주택에서, 점유형태에서는 차가에서 최저주거기준미달가구가 분포하고 있는 것으로 나타남

(단위: 가구)

〈표 4-8〉
소득분위별 최저주거수준
미달가구의 특성

구 분		방수부족	면적미달	설비미달	공동미달주¹)	계주²)
소득분위	1,2분위	4	1	16	4	17
	3,4분위	2	0	8	1	9
	5,6분위	0	0	3	0	3
	7,8분위	2	0	3	1	4
	계	8	1	30	6	33

주1) '공동미달'은 방수, 면적, 설비 중 두 개 이상 미달인 가구의 수

주2) 계=방수부족 + 면적미달 + 설비미달 - 공동미달

(단위: 가구, %)

구분		최저주거기준 미달가구
가구원수	2인이하	12(36.4%)
	3인	8(24.2%)
	4인	7(21.2%)
	5인이상	6(18.2%)
주거면적	40㎡ 이하	4(12.1%)
	40㎡ 초과~50㎡ 이하	3(9.1%)
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	7(21.2%)
	60㎡ 초과	19(57.6%)
주택유형	단독/다가구주택	30(90.9%)
	아파트	1(3.0%)
	연립/다세대주택	0(0.0%)
	기타	2(6.1%)
점유형태	자가	10(30.3%)
	차가	23(69.7%)

〈표 4-9〉
최저주거기준 미달가구의
유형별 분포 특성

소득분위별 입지현황을 보면, 전체 33가구 중 울주군이 12가구로 가장 많이 분포하고 있는 것으로 나타났으며, 그 다음이 중구 11가구인 것으로 나타남

(단위: 가구)

소득분위	중구	남구	동구	북구	울주군	총합계
1-2분위	6	3	2	1	5	17
3-4분위	4	1			4	9
5-6분위	1				2	3
7-10분위		2	1		1	4
총합계	11	6	3	1	12	33

〈표 4-10〉
최저주거기준 미달가구의
소득분위별 구·군별 입지
현황

소득분위별 주택유형을 살펴보면 33가구 중 다가구주택이 21가구로 가장 많은 것으로 나타났으며, 그 다음이 단독주택이 9가구로 나타남

유일하게 아파트인 경우는 방수 부족으로 나타났음. 가구원수가 4명인데, 거실이 없는 방 두개의 형태여서 최저주거기준에 미달하는 것으로 나타남 (4명인 경우 3DK가 기준임)

(단위: 가구)

소득분위	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	기타	총합계
1-2분위	4	12			1	17
3-4분위	3	4	1		1	9
5-6분위		3				3
7-10분위	2	2				4
총합계	9	21	1	1	2	33

〈표 4-11〉
최저주거기준 미달가구의
소득분위별 주택유형 현황

입지별 주택유형 특성을 살펴보면, 중구는 전체의 11가구 중 10가구가 다가구주택으로 나타나 다가구주택의 비율이 가장 높게 나타났으며, 울주군의 경우 유일한 아파트가 입지해 있는 가운데 단독주택의 비율이 다른 구보다는 높게 나타났음

(단위: 가구)

〈표 4-12〉
최저주거기준 미달가구의
구·군·주택유형별 현황

지역구	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	기타	총합계
중 구	10				1	11
남 구	1	4			1	6
동 구	2	1				3
북 구	1					1
울주군	5	6	1			12
합계	9	21	1	0	2	33





1. 유형별 주거만족도

1.1 항목별 주거만족도

주거만족도는 주택내부에 관한 부분(환기/채광, 난방/보온, 소음/진동)과 주택외부에 관한 부분에 대하여 조사하였음

조사된 만족도는 3.0이 중간값으로서 3.0보다 높으면 만족, 3.0보다 낮으면 불만족인 것으로 판단함

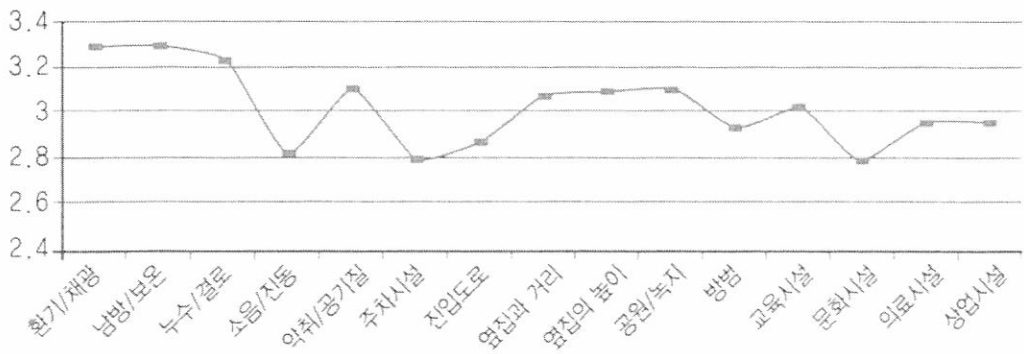
주택내부의 주거만족도를 보면 환기/채광, 난방/보온, 누수/결로 등 설비에 관한 부분에 있어서 대체로 만족도가 높게 나타났으나, 소음/진동은 만족도가 낮은 것으로 나타남

소음/진동은 아파트 거주자가 많은 관계로 층간 소음과 도로변인 경우 차량 통행에 따른 소음 등이 주원인인 것으로 판단됨

주거환경에서는 주차시설, 진입도로 등 교통시설 및 문화시설의 만족도가 낮은것으로 나타났음

특히 문화시설에 대한 만족도가 낮게 나타나 열악한 울산시의 문화환경을 나타내고 있으며, 또한 단독주택지를 중심으로 열악한 주차시설 또한 만족도가 매우 낮은 것을 알 수 있음

주택내부의 만족도에 비하여 주거환경에 대하여 만족도가 낮은 것으로 나타남



〈그림 4-7〉
항목별 주거만족도

1.2 구·군별 주거만족도

중구는 다른 구·군보다 공기질에서 높은 만족도를 나타냈으며 다른 부문에서는 큰 두각을 나타내지는 않았음

남구는 공원녹지와 교육시설에 대한 만족도가 높게 나타났으나, 주차시설에 대한 만족도가 낮게 나타났음

동구는 난방/보온, 누수/결로 등 주택내부와 의료시설·상업시설에 대한 만족도가 높게 나타났으며, 주차시설에 대한 만족도가 가장 낮은 것으로 나타났음

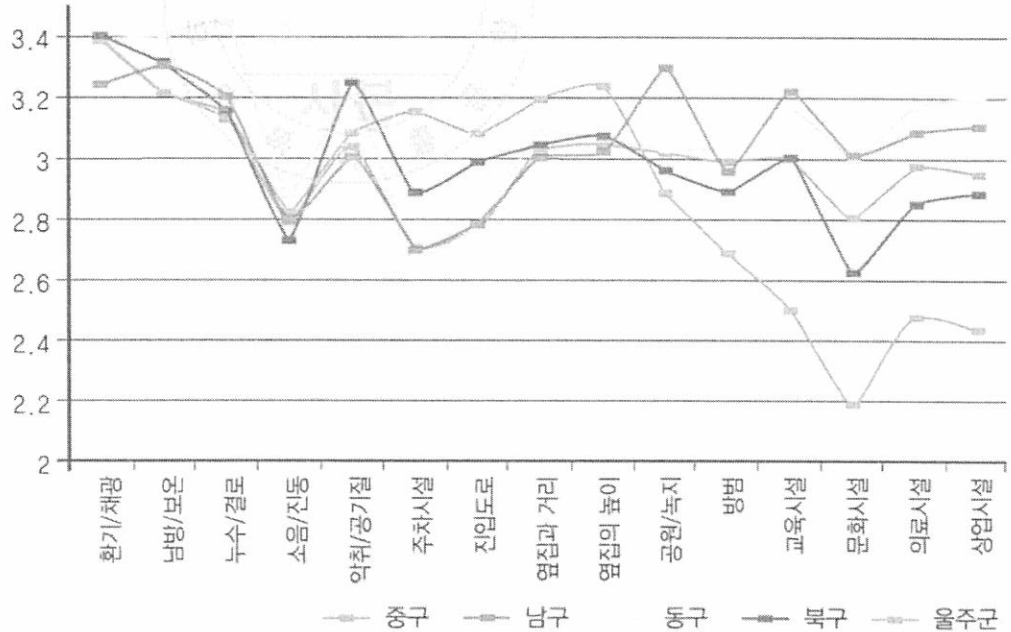
북구는 문화시설, 의료시설, 상업시설에 대한 만족도가 낮게 나타나 현재의 지역적 특성을 잘 나타내고 있음

울주군은 주차시설, 진입도로, 옆집과의 거리·높이 등에서 높은 만족도를 나타냈으나, 방법, 교육, 문화, 의료, 상업시설에서 만족도가 매우 낮은 것으로 나타났음

전체적으로 보면 주택내부에 대한 만족도는 크게 차이가 없으나, 주거환경적인 면에서 지역적 차이가 많이 나타남을 알 수 있으며, 특히 거주밀도가 낮은 외곽지역인 경우 문화시설 및 상업시설 등의 인구집적시설에 대한 만족도가 크게 낮음을 알 수 있었음

특히 울주군의 경우 방법 등의 안전과 관련한 부분에서의 만족도가 낮게 나타났으며 공원/녹지에서도 낮은 만족도를 보였음. 이는 주변에 산 등의 녹지가 많기는 하지만, 이용할 수 있는 녹지가 적음으로 인한 것으로 판단됨

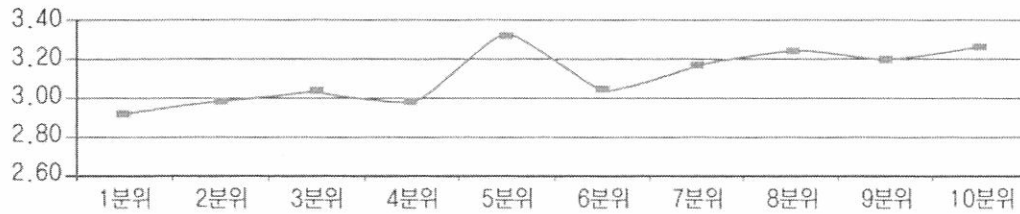
〈그림 4-8〉
구·군별 주거만족도



1.3 소득수준별 주거만족도

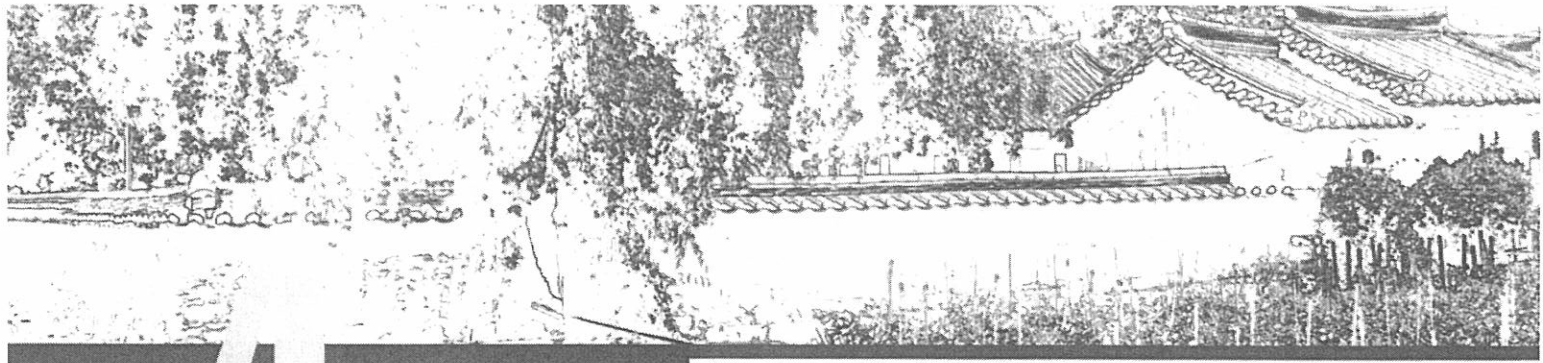
소득수준별 거주환경의 차이는 분명히 존재할 것이므로 이에 따른 주거만족도를 살펴보면, 5분위의 만족도가 3.32으로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 10분위가 3.25로 높게 나타났으며, 1분위가 2.89로 가장 낮게 나타났음

전체적으로 보면 소득수준이 올라갈수록 주거만족도가 높아짐을 알 수 있어 저소득층의 주거환경이 열악함을 알 수 있음



〈그림 4-9〉
소득분위별 주거환경에
대한 전체 만족도





4 이주 의사

1. 이주 의사

이사의사를 가지고 있는 가구는 총 684가구로서 약 66.4%를 차지하고 있음

이사선호지역은 도심이 51.2%로 다소 높게 나타났으며, 교외지역이 43.1%로 나타남

현재거주지역별 이사하고픈 지역을 보면, 자신이 현재 거주하고 있는 지역에 머물고자 하는 비율이 높게 나타나고 있음

또한 전체적으로는 남구로의 이사의사를 가진 비율이 31.9%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음이 울주군으로 20.6%의 비율을 나타내고 있음

(단위: 명 %)

〈표 4-13〉 이주 의사

이사의사	있다	없다	계
응답자수	684	346	1,030
비율(%)	66.4	33.6	100.0

(단위: 명 %)

〈표 4-14〉 이사선호지역

이사선호지역	응답자 수	비율(%)
도심(가격 고, 편의시설양호)	350	51.2
교외(자연환경 양호, 넓은 주거면적)	295	43.1
기타	39	5.7
계	684	100.0

(단위: 명 %)

〈표 4-15〉
이사하고 싶은 지역

구 분	이사하고 싶은 지역							계
	중구	남구	동구	북구	울주군	울산외	무응답	
중구	35.9	24.4	3.8	15.4	11.5	7.1	1.9	22.8
남구	4.1	62.9	2.0	7.1	17.3	5.1	1.5	28.8
동구	7.8	19.8	40.5	10.3	9.5	5.2	6.9	17.0
북구	14.0	12.0	12.0	44.0	8.0	8.0	2.0	14.6
울주군	4.3	18.3	0.0	7.0	60.9	7.0	2.6	16.8
계	13.5	31.9	10.1	14.9	20.6	6.3	2.8	100.0

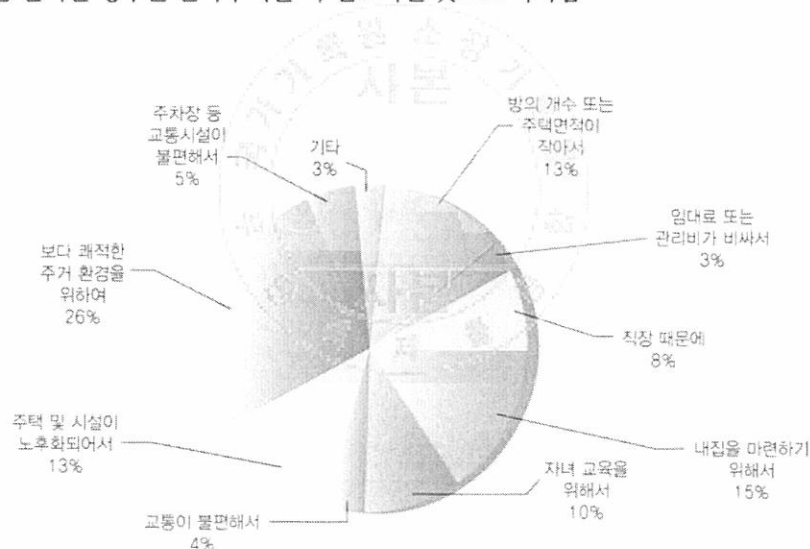
2. 이주이유와 고려사항

이사를 하고자 하는 이유를 보면, '보다 쾌적한 주거환경을 위하여'가 26%로 가장 높게 나타나, 주거 환경에 대한 인식이 높아지고 있음을 알 수 있으며, 그 다음으로 '내집 마련을 위해서'가 15%로 나타나 여전히 자가소유에 대한 욕구가 높음을 알 수 있음. 또한 '주택 및 시설이 노후화 되어서'가 13%를 차지하고 있어 현재 주택의 문제로 인한 이사의사를 가진 응답자가 많은 것으로 나타남

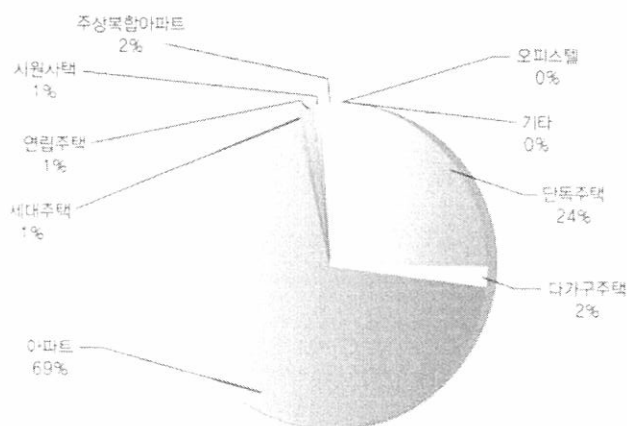
이사하고픈 주택유형은 아파트가 69%를 차지하고 있어, 지금 현재의 울산의 주택유형 비율과 비슷하게 나타나고 있으며, 단독주택은 24%를 차지하고 있어, 주택유형의 선호도는 큰 변화가 없을 것으로 추측됨

이사시 고려사항으로는 '주택가격 또는 임대료'가 19%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 자연 환경이 17%를 차지하고 있어, 경제적인 부분과 함께 환경적인 부분에 대한 관심이 높음을 알 수 있음

노후생활지역 및 주택유형으로는 '울산내 도심지역'을 선택한 경우는 공동주택 선호도가 높고, '울산내 교외지역'을 선택한 경우는 단독주택을 더 선호하는 것으로 나타남

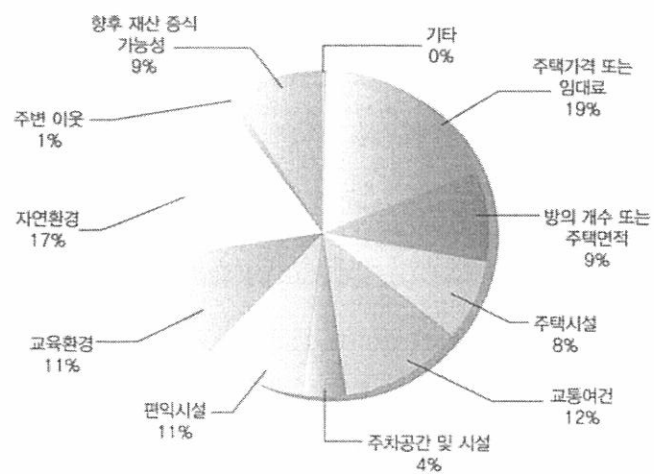


〈그림 4-10〉 이사이유

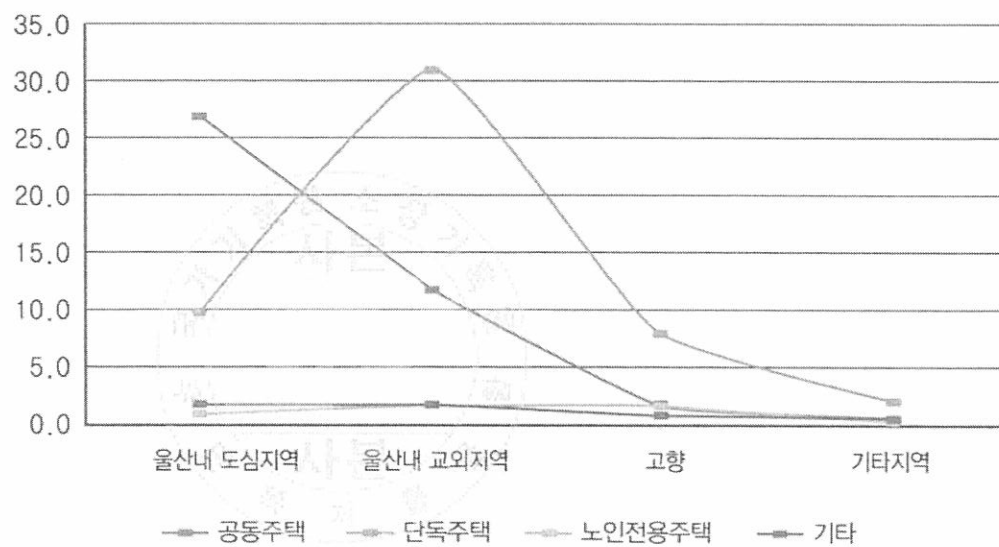


〈그림 4-11〉 이사하고픈 주택유형

〈그림 4-12〉
이사시 고려사항



〈그림 4-13〉
노후생활 지역 및 주택유형





울산광역시
주택종합계획

5 고령자 및 장애인 설비

1. 고령자 및 장애인 설비 유무

집안 내부에 고령자 및 신체장애인용 설비(손잡이, 비상벨, 문턱제거, 휠체어 이동가능 통로 등 중 2개 이상)를 갖추고 있는가에 대한 질문에 84가구인 8.2%만이 갖추고 있다고 응답하였음

설비를 갖추고 있다고 응답한 84가구의 주택유형을 살펴보면 아파트가 72가구인 85.7%로 가장 높게 나타나고 있으며, 그 다음으로 다가구주택, 단독주택, 주상복합아파트 순으로 나타났으며, 연립주택과 다세대주택에서는 설비를 갖추고 있는 경우가 없었음

고령자 및 장애인 설비를 갖추고 있는 주택의 건축 경과연수를 살펴보면 5년 이하가 44가구인 52.4%로 가장 높은 비율을 나타내고 있으며, 그 다음으로는 10년~20년 이하가 22가구인 26.2%로 높게 나타났으며, 5년~10년 이하는 16가구에 19.0%를 차지함

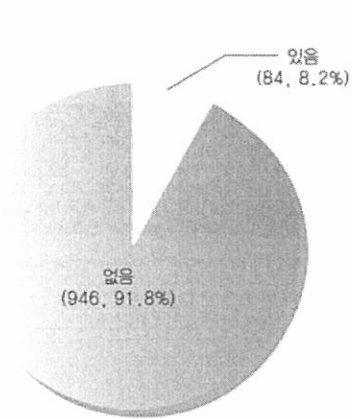
여기서 10년 이하를 모두 합치면 71.4%를 차지해 주택의 경과연수가 짧을수록 설비구비율이 높은 것으로 나타났음

설비를 구비하고 있는 주택의 평균 경과연수는 7.64년으로 나타났으며, 주택유형별로 보면 주상복합아파트가 7년으로 가장 낮으며, 그 다음으로 아파트가 7.13년으로 낮은 것으로 나타남.

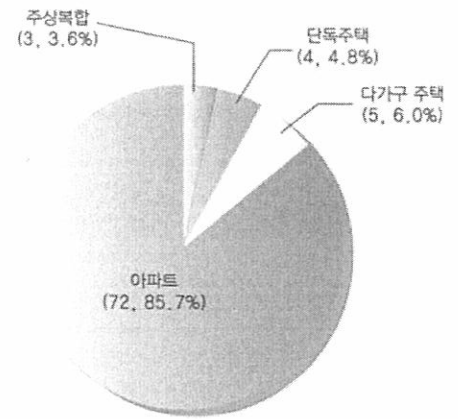
단독주택은 7.75년으로 평균과 큰 차이가 없었으나 다가구 주택은 13.2년으로 가장 높은 주택 경과연수를 나타냈음

이를 살펴본 결과 주택경과연수가 10년 이하의 아파트를 중심으로 설비가 잘 갖춰져 있는 것을 알 수 있는데, 이는 근래에 공급되는 주택일수록 설비에 대한 서비스 수준이 높음을 유추할 수 있음

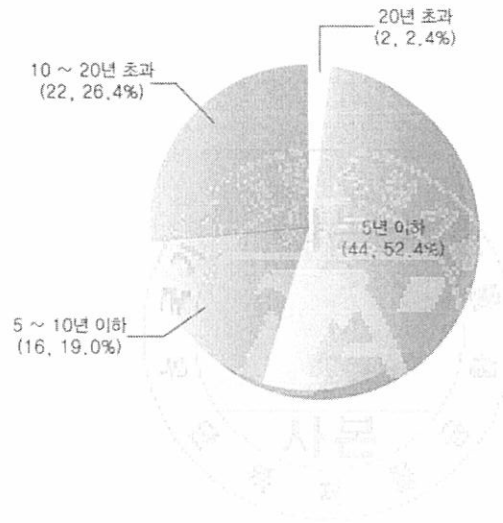
〈그림 4-14〉
고령자 및 장애인 설비 유무



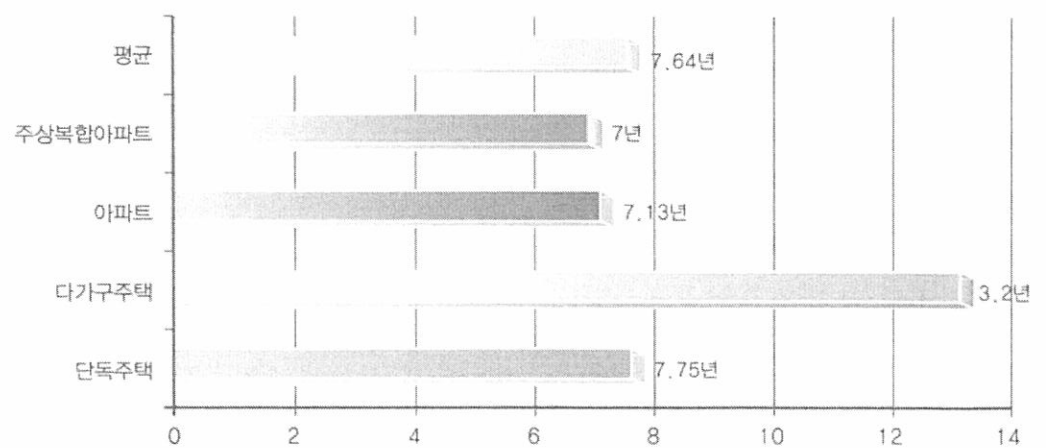
〈그림 4-15〉
설비 구비 주택유형



〈그림 4-16〉
설비 구비 주택의 경과연수



〈그림 4-17〉
설비 구비 주택유형별
경과연수



2. 고령자 및 신체장애인이 구성원인 가구

가구구성원 중 고령자 및 신체장애인을 설비(벽면손잡이, 비상벨, 문턱제거, 휠체어 이동가능 통로 등)가 필요할 정도로 몸이 불편한 가구원이 있는가라는 질문에 전체 1,030가구 가운데 61가구인 5.9%가 '있음'이라고 응답하였음

이 가운데 고령자 및 신체장애인을 설비가 구비되어 있는가라는 질문에 '없음'이 49가구인 80.3%로 '있음'이라고 응답한 가구인 12가구 19.7%에 비해 월등히 높게 나타나 실질적으로 설비가 필요한 가구에서의 설비구비비율은 매우 낮은 것으로 나타났음

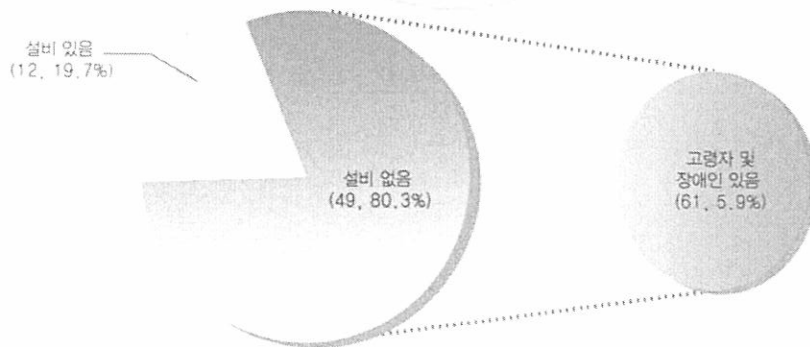
고령자 및 신체장애인의 분류로는 장애인이 21가구, 고령자(노인)이 36가구, 기타가 4가구로 나타났음. 기타는 질병 등으로 거동이 불편한 경우임

이 분류에서 설비의 구비 현황을 보면 장애인은 총 21가구 중 9가구인 42.9%가 설비가 갖추어 있다라고 응답하였으며, 고령자는 총 36가구 중 3가구인 8.3%만이 설비가 갖추어 있다라고 응답하였음

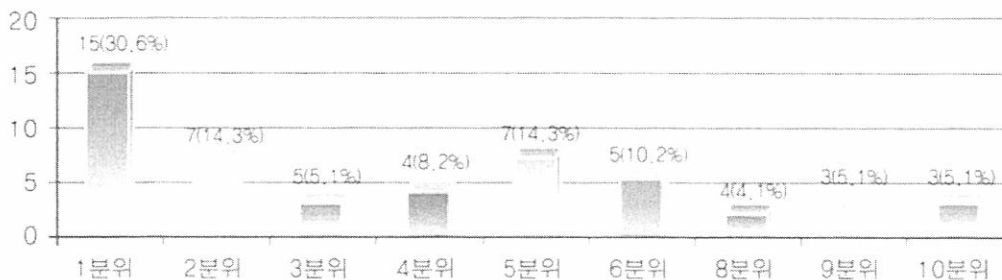
장애인이 가구원인 경우보다 고령자인 경우에 설비를 구비하는 비율이 매우 낮은 것을 알 수 있는데, 이는 고령자들의 주거복지서비스가 매우 낮다는 것을 나타내고 있는 것으로 판단됨

또한 고령자 및 장애인 가구원이 있음에도 설비가 구비되지 않은 가구의 소득분위를 살펴보면 최저소득분위인 1분위가 15가구 30.6%로 가장 많은 수를 나타내고 있으며 그 다음이 2분위로 7가구 14.3%를 나타내고 있음

1분위와 2분위를 합한 비율은 22가구 44.9%를 나타내고 있어 소득수준이 가장 등급에서 거의 5할을 차지하고 있어 소득수준이 설비구비여부와 많은 영향을 끼치고 있다고 추정할 수 있음

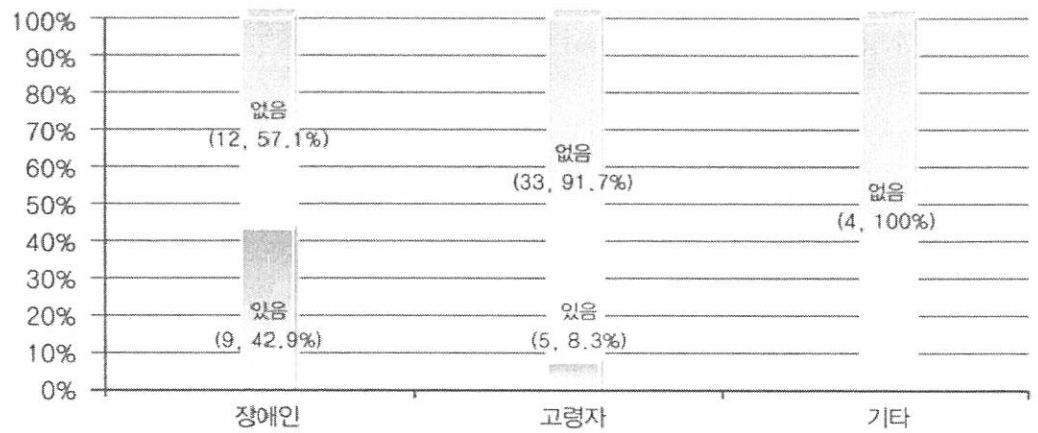


〈그림 4-18〉
고령자 및 장애인가구의
설비구비 여부



〈그림 4-19〉 고령자 및
장애인이 가구원이며
설비가 구비되지 않은
가구의 소득분위

〈그림 4-20〉 고령자 및 장애인가구의 분류 및 분류별 설비구비 여부



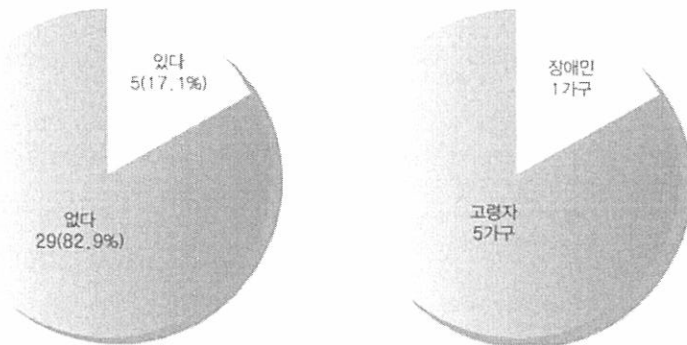
3. 최저주거기준 미달가구에서의 고령자 및 장애인 설비

최저주거기준 미달가구는 앞에서 살펴본 바와 같이 총 35가구임

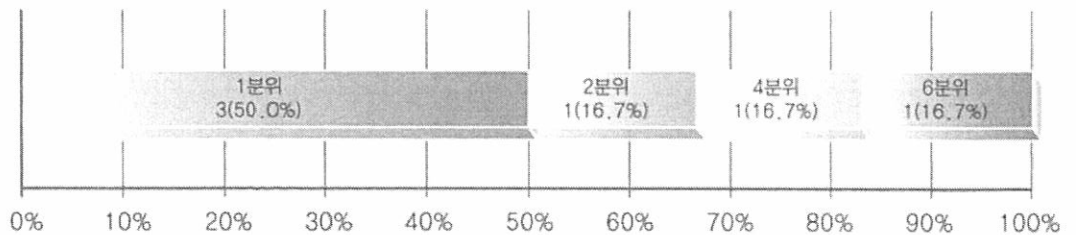
35가구 중 고령자 및 장애인 가구원이 있는 가구는 총 6가구(17.1%)로 나타났으며, 그 유형을 보면 고령자가 5가구, 장애인이 1가구로 나타났음

6가구 중 고령자 및 장애인 설비를 갖추고 있는 가구는 단 한가구도 없었으며, 이 가구들의 소득 수준을 보면 최저소득수준인 1분위에 3가구(50.0%)가 속하고 있어 설비 미구비 가구의 저소득층 비율이 높음을 알 수 있음

〈그림 4-21〉 가구원 중 고령자 및 장애인 유무



〈그림 4-22〉 고령자 및 장애인 가구의 분류현황



〈그림 4-23〉 고령자 및 장애인 가구의 소득수준



1. 주택가격 및 임차비용

1.1 자가주택

자가가구 672가구를 대상으로 매입가격과 현재시세에 대하여 질문한 결과, 매입가격은 평균 11,630만원이며, 현재시세는 평균 15,301만원으로 응답하였음

매입가격을 기준으로 약 30%이상 가격이 상승한 것으로 나타났음

자가가구의 주택매입시 소요된 자금을 조달함에 있어 금융기관 또는 그 외의 개인 등에게 융자 또는 차입여부에 대해서는 422(62.8%)가구는 대출 없이 매입을 하였으며, 250가구(37.2%)는 대출을 통한 주택자금을 조달한 것으로 나타났음

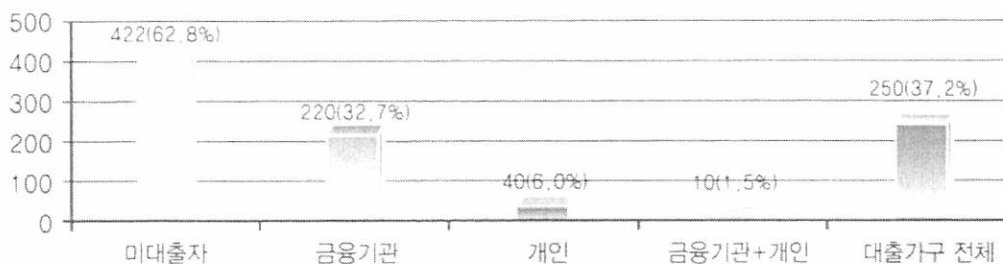
차입금액의 규모를 보면, 금융기관에서 융자한 금액은 평균 3,844만원(330가구)이며, 개인에게 빌린 금액은 1,868만원(40가구)로 나타났음. 금융기관과 개인 등 두 곳 이상에서 차입을 한 경우 평균 5,385만원(10가구)로 나타나 차입금액의 규모가 가장 큰 것으로 나타났음

이를 차입을 한 250가구의 전체로 보면 평균 차입금액은 3,681만원으로 나타나 매입시의 주택평균 가격으로 보면 약 31.7%의 금액을 차입한 것으로 나타남

(단위: 만원)

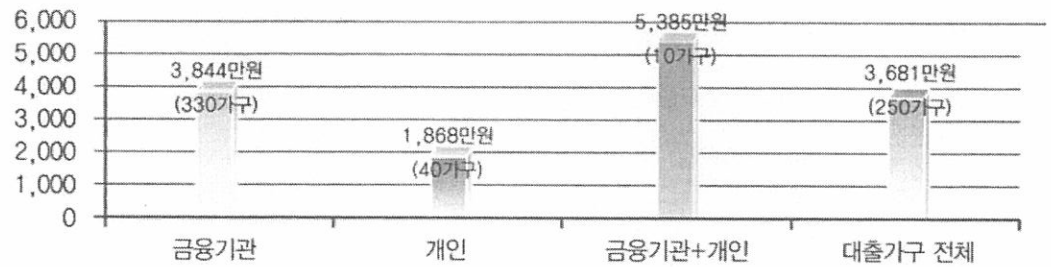
구 분	금 액
매입가격	11,630
현재시세	15,301

〈표 4-16〉
자가가구의 주택매입가격
및 현재시세



〈그림 4-24〉
자가가구의 매입금액의
차입여부

〈그림 4-25〉 자가가구의
매입금액 중 차입금 규모



1.2 전세 및 월세주택

전세주택의 평균전세금액을 살펴보면 6,366만원으로 나타났으며, 보증부 월세의 경우 평균 보증금은 1,741만원에 월세는 평균 18만원으로 나타났음

순수 월세의 경우 평균월세는 24만원이며, 원룸형으로 추정되는 다가구주택 내 월세의 경우 평균 30만원으로 나타났음

전세가구의 전세자금의 차입여부를 보면 미대출가구가 72.6%(191가구), 대출가구가 27.4%(72가구)를 차지하고 있음

금융기관 대출자가 13.3%(35가구)인 것에 비해 개인 등에게 빌린 경우가 15.6%(41가구)로 더 높게 나타나 자가의 매입금액의 차입형태와 다르게 나타나고 있음

이는 전세자금 규모가 적어서 그럴수도 있겠으나 전세자금의 기관을 통한 대출이 쉽지 않음을 이유로 들 수 있음(임대인의 동의 필요 등)

전세가구의 전세자금 차입규모를 보면 금융기관을 통한 경우 평균 1,985만원이며, 개인의 경우 평균 1,587만원으로 나타났으며, 금융기관과 개인에게 동시에 차입한 경우는 평균 4,125만원으로 나타나, 자가주택의 매입자금의 형태와 비슷하게 나타나고 있음

대출가구 전체를 보면 평균 1,868만원을 대출한 것으로 나타나 평균전세금액과 비교하면 약 29.3%의 비중을 나타내고 있어, 매입이나 전세의 대출금 비율은 비슷한 것으로 나타났음

보증부 월세가구의 대출여부를 보면 81.5%(53가구)가 미대출가구이며, 대출가구는 18.5%(12가구)임

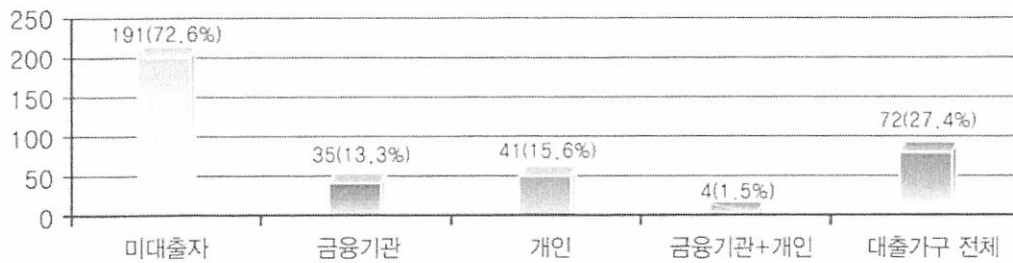
금융기관 대출가구가 10.8%(7가구), 개인에게 빌린 가구가 10.8%(7가구), 금융기관과 개인 모두에게 빌린 가구는 3.1%(2가구)로 나타났음

차입금액을 보면 금융기관은 917만원이고 개인은 500만원, 금융기관과 개인 모두는 1,450만원으로 나타났으며 전체 평균은 827만원으로 나타났음

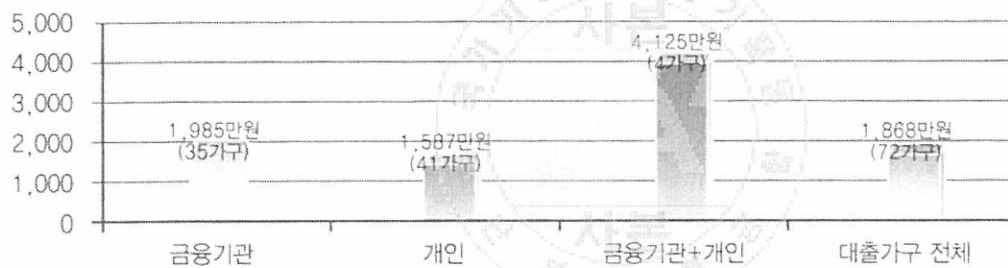
(단위: 만원)

전세	가구수	평균 전세 금액	
	263	6,366	
보증부 월세	가구수	평균 보증금	평균 월세
	65	1,741	18
월세	가구수	평균 월세	
	6	24	
다가구주택 내 월세	가구수	평균 월세	
	3	30	

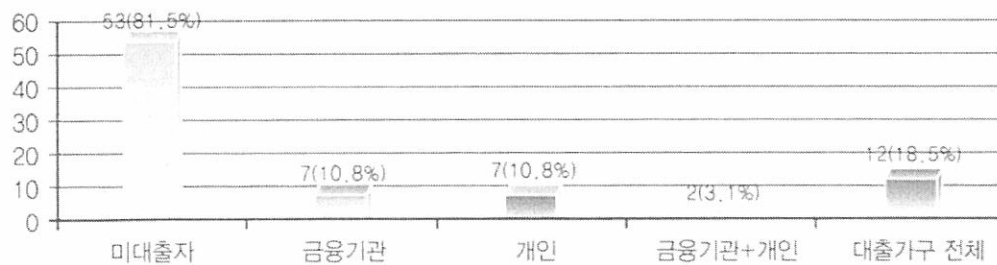
〈표 4-17〉
전세가구의 평균 전세 금액



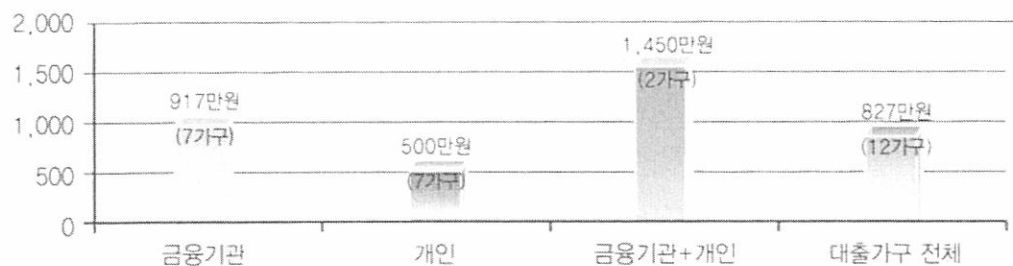
〈그림 4-26〉
전세가구의 전세자금의 차입여부



〈그림 4-27〉
전세가구의 전세자금 중 차입금 규모



〈그림 4-28〉
보증부월세의 보증금 차입여부



〈그림 4-29〉
보증부월세가구의 보증금 중 차입금 규모

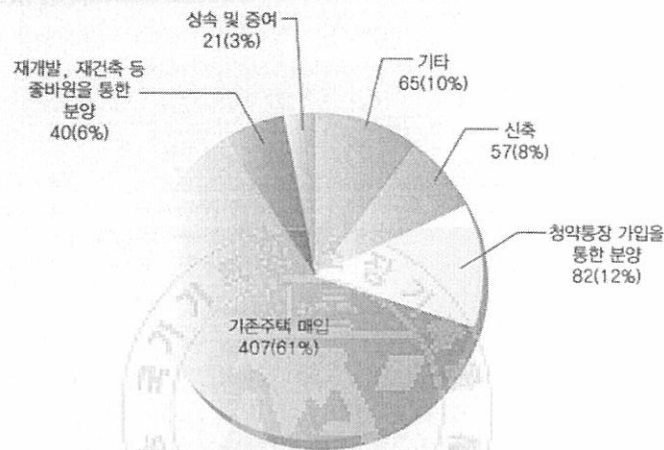
2. 주택매입방법 및 주거비

2.1 주택매입방법

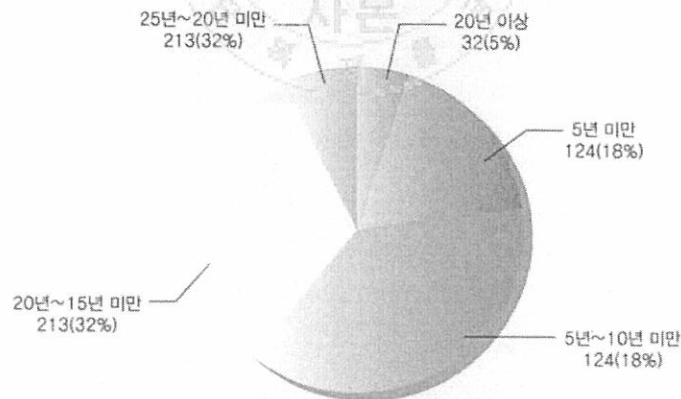
주택을 소유하고 있는 가구의 현재 주택을 매입한 방법을 묻는 질문에서는 기존주택을 매입한 경우가 61%로 가장 많았으며 그 다음으로 청약통장 가입을 통한 분양이 12%를 차지하고 있었음
신축은 8%, 재개발·재건축 등을 통한 조합원 분양으로 매입한 경우는 6%로 나타났음

주택매입을 위한 준비기간은 5년~10년 미만인 38%로 가장 높게 나타났으며, 전체 평균 기간은 8.1년으로 나타났음

〈그림 4-30〉 주택매입방법



〈그림 4-31〉 주택매입 준비기간



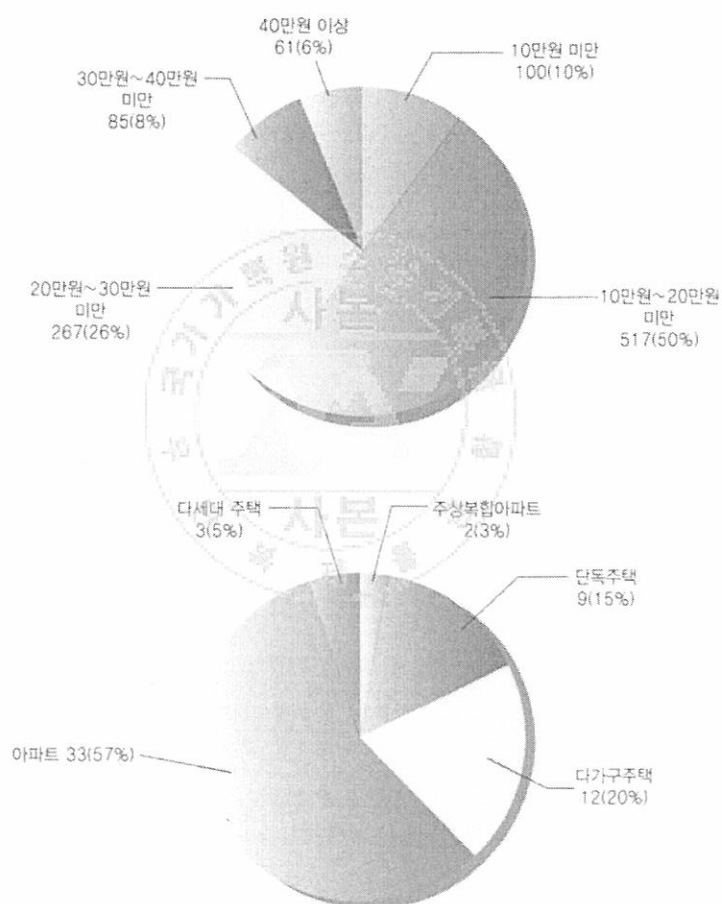
2.2 관리비

주택에 거주를 함에 있어 임대료를 제외한 관리비, 수도료 및 기타 수수료에 지출되는 주택의 관리비 현황을 보면 10만원이상 20만원 미만이 전체의 50%(517가구)를 나타내 가장 많은 분포를 나타냈으며, 그 다음으로 20만원이상 30만원 미만이 26%(267가구)를 나타내고 있음

40만원 이상은 6%(61가구)를 나타내고 있는데, 이에 속하는 가구를 주택유형별로 분류해보면 아파트가 57%로 가장 많이 분포하고 있는 것으로 나타났으며, 그 다음으로 다가구주택이 20%를 차지하고 있음

주택유형별로 평균관리비를 살펴보면, 주상복합아파트가 32만원으로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 다세대주택 21만원, 오피스텔 20만원의 순으로 나타났으며, 전체 평균은 18만원으로 나타났음

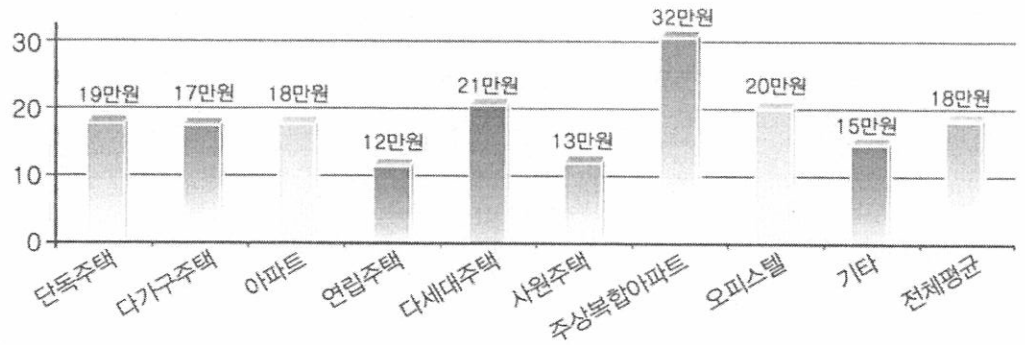
주택점유형태별 관리비 현황을 보면 전체평균은 18만원이며, 조금은 특수한 경우인 무상의 경우 20만원으로 가장 높게 나타난 것을 제외하면 자가가 18만원으로 가장 높고, 전세, 보증부 월세, 월세의 순으로 관리비가 높은 것으로 나타났음



〈그림 4-32〉 관리비 현황

〈그림 4-33〉
관리비 40만원 이상
주택유형

〈그림 4-34〉
주택유형별 관리비 현황



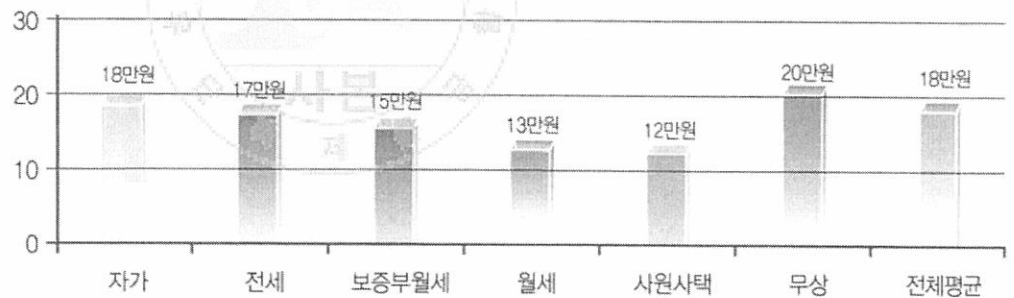
2.3 주거비

주거비는 임대료 및 대출에 따른 이자비용, 관리비 등을 모두 합친 것으로서 실질적인 주거비용이라고 할 수 있음

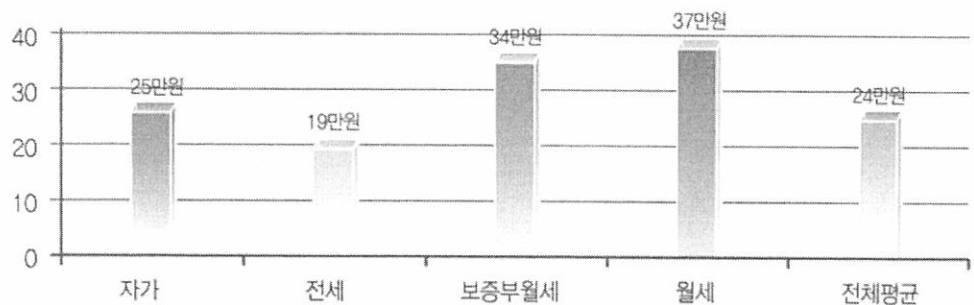
전체 평균은 월 24만원으로 나타났으나, 월세가 37만원으로 가장 높고 그 다음으로 보증부 월세가 34만원, 자가가 25만원이며, 전세가 19만원으로 가장 낮게 나타났음

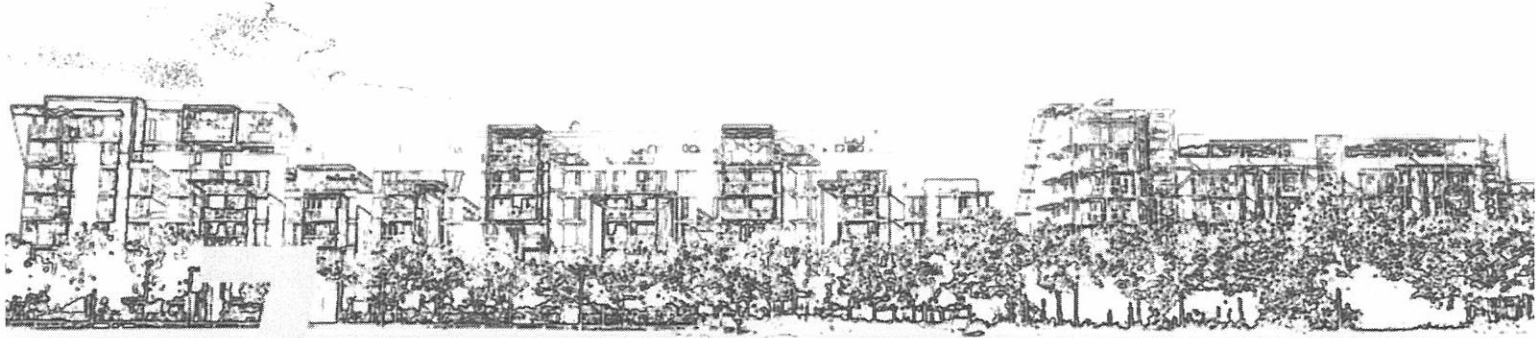
실질적으로 자가와 전세는 관리비에서 1만원의 차이를 보였으나, 주거비에서 6만원 정도의 차이를 보이는 것은 앞에서 살펴본 바와 같이 전세가구보다 월등히 높은 금융대출금액에 따른 이자지급비용이 높기 때문인 것으로 판단됨

〈그림 4-35〉
주택점유형태별 관리비 현황



〈그림 4-36〉
주택점유형태별 주거비 현황



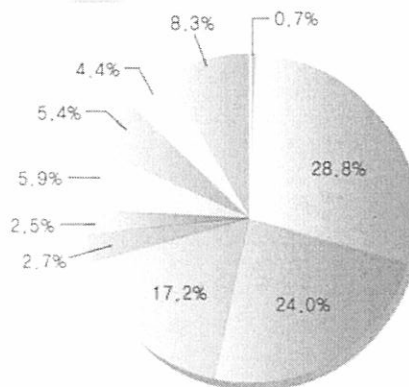
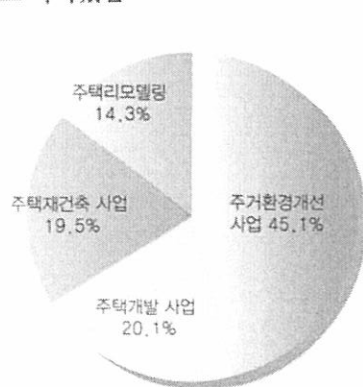


1. 정비사업

정비사업의 선호도를 묻는 질문에는 공공이 기반시설을 정비해주는 주거환경개선사업에 대한 선호도가 46.1%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 주택재개발사업 20.1%, 주택재건축사업 19.5%로 나타났으면 주택리모델링 사업은 14.3%로 가장 낮게 나타났음

현재 거주하고 있는 주택유형별로 선호하는 정비사업의 성향을 파악해 본 결과, 주거환경개선 사업을 가장 많이 선호하고 있는 주택유형은 연립주택이며, 주택재개발사업은 단독주택, 주택재건축사업은 다세대주택이며, 리모델링은 다세대주택이 가장 높고 그 다음은 다가구주택, 아파트의 순으로 나타났음

정비사업 시행시의 문제점은 입주할때까지의 거주문제가 28.8%로 가장 높게 나타났으며 그 다음으로 새로 분양받는 주택에 대한 추가비용으로 나타나 경제적 추가부담을 가장 문제시하고 있는 것으로 나타났음

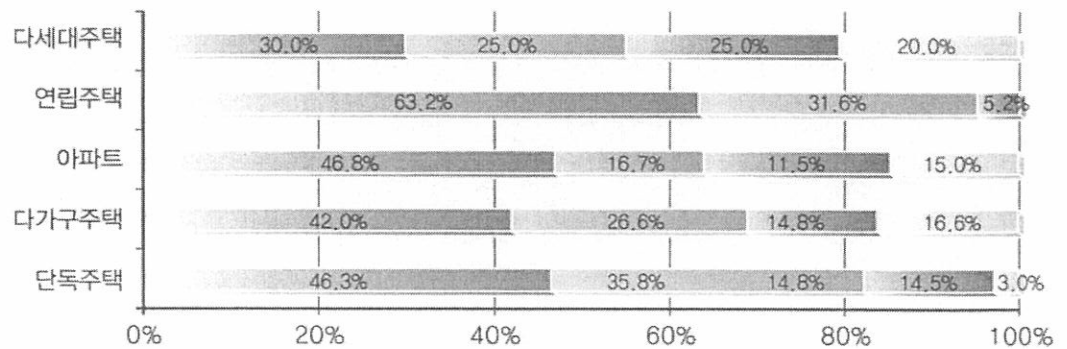


〈그림 4-37〉
선호하는 정비사업

〈그림 4-38〉
정비사업시행시 문제점

- 입주할때까지의 거주문제
- 새로 분양받는 주택에 대한 추가 비용
- 조합 및 시행기관의 부조리
- 공공기관에 대한 기부채납
- 용적률 규제에 따른 사업성 악화
- 각종 부담금의 징수
- 임차인에 대한 보상 문제
- 개발이익의 사유화
- 주민들간의 의견대립
- 기타

〈그림 4-39〉
거주주택유형별 선호하는
정비사업



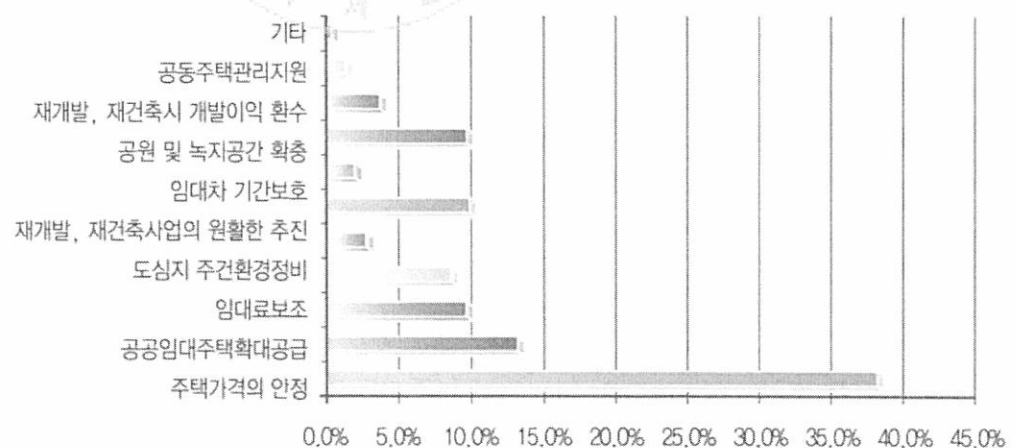
2. 주택정책의 우선순위

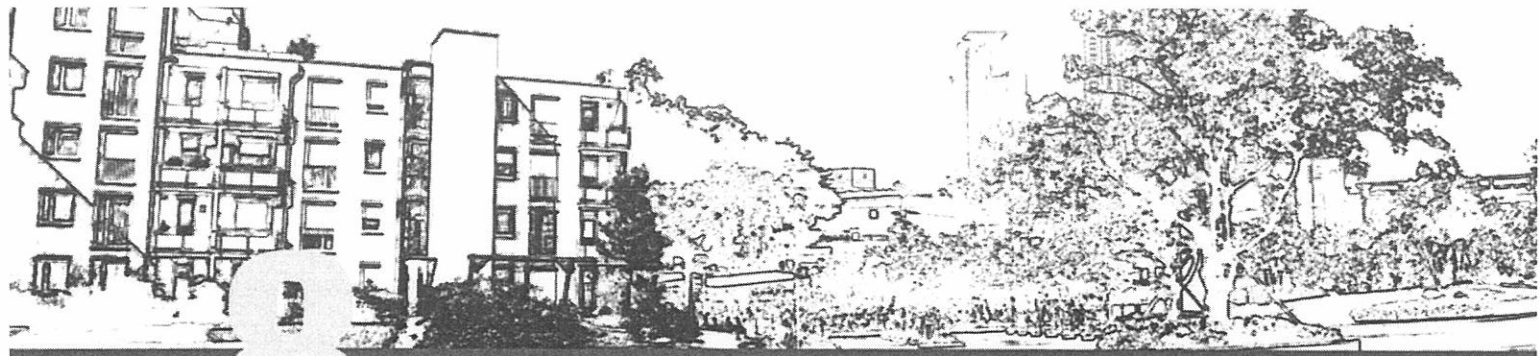
주택정책의 우선순위를 묻는 질문에는 주택가격의 안정이 가장 높은 38.3%로 나타났으며, 그 다음으로 공공임대주택 확대공급이 13.4%로 나타났음

재개발·재건축사업의 원활한 추진과 공원 및 녹지공간 확충이 그 다음으로 높게 나타났는데, 정비사업의 추진이 원활히 행해지고 있음을 불만으로 표현한 것으로 보이는 바 이에 따른 정책적 뒷받침이 있어야 할 것으로 사료됨

또한 도심지 주거환경정비라고 답한 응답자도 8.8%에 달해 도심거주지에 대한 정비를 필요로 하고 있음을 알 수 있음

〈그림 4-40〉
주택정책의 우선순위





울산광역시
주택종합계획

8 주거환경실태조사 결과의 시사점

1. 주거 여건에 대한 시사점

주거만족도 조사를 바탕으로 살펴본 현재 주거지에서 개선하여야 할 부분과 개선방향은 다음과 같음

- 주택 내부적인 문제 개선 : 층별소음을 차단할 수 있도록 주택 질 개선 필요
- 주차장 공급 필요 : 주거지 내 추가적인 주차장 공급이 가능토록 대안 마련 필요
- 녹지환경 개선 : 주거환경의 질을 높이기 위한 녹지환경 개선
- 편의시설의 확보 : 편의시설(상업 및 문화시설 등) 확보를 위하여 집단적인 개발 필요

2. 주택 공급에 대한 시사점

주거현황을 바탕으로 살펴본 개선방향은 다음과 같음

- 최저주거기준 미달가구의 조기해소필요
- 단독주택에 거주하는 저소득층의 질적 주거 개선 필요

이주의사를 바탕으로 살펴본 개선방향은 다음과 같음

- 도시외곽부에 양질의 단독주거지 확보 필요
- 주거밀도가 높은 남구지역의 주택공급 확보방안 필요
- 쾌적한 주거환경을 갖춘 주택공급 필요

3. 소득별 주거환경에 대한 시사점

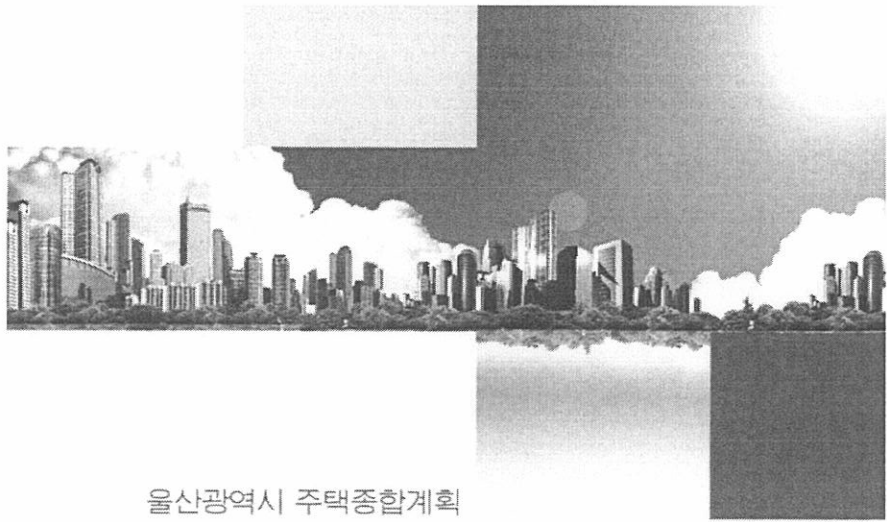
소득수준별 만족도 격차

- 소득수준이 낮을수록 주거만족도도 낮은 것을 알 수 있어 열악한 주거환경개선이 필요함
- 임대주택 등의 지속적 공급이 필요함

주택점유형태별 자금조달

- 자가에 비해서 전세 및 보증부 월세의 경우 금융기관을 이용한 대출비율이 낮았으며 이는 저소득층의 금융기관을 통한 대출이 쉽지 않음을 보여줌



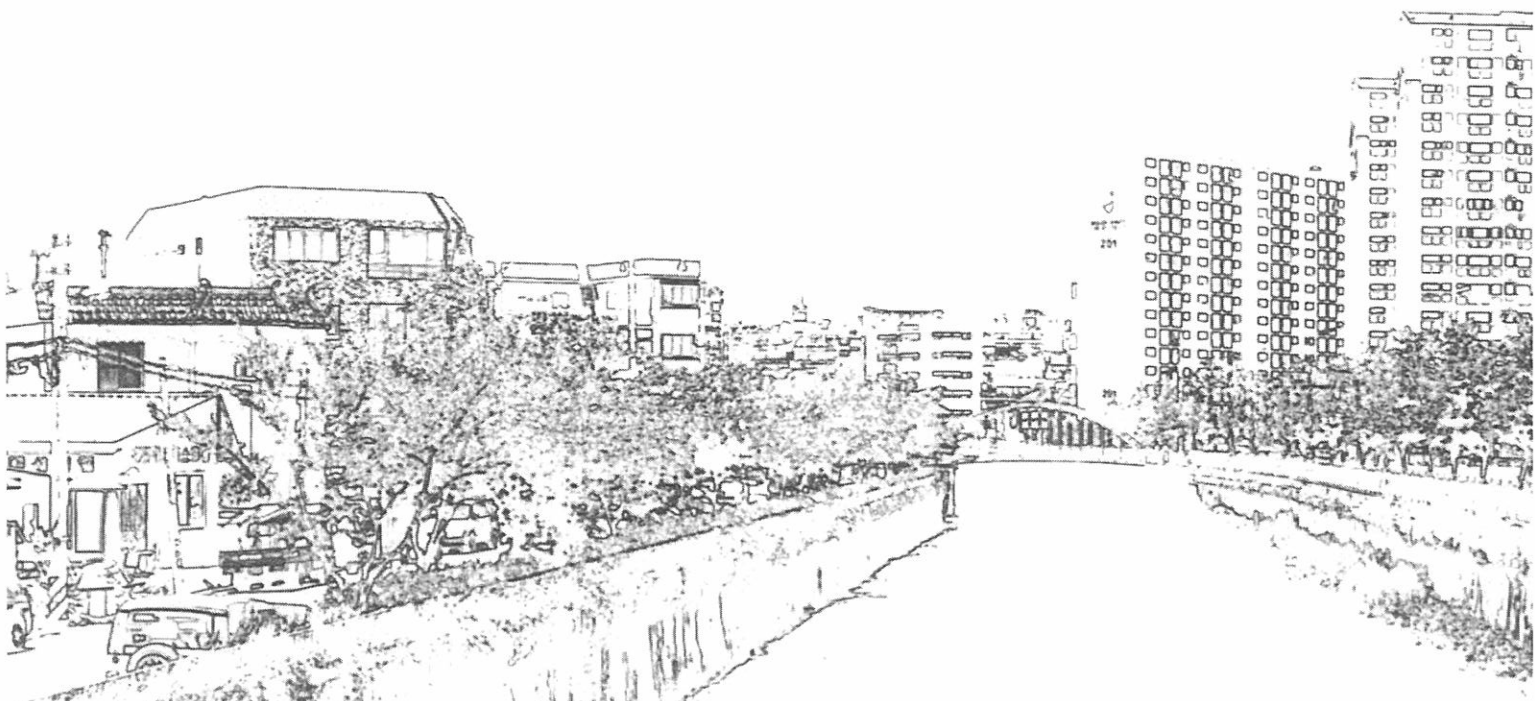


울산광역시 주택종합계획

Ulsan Metropolitan City House Comprehensive Planning

제5장 주택정책의 기본구상

1. 울산주택정책의 비전과 목표
2. 주택정책의 기본방향 및 전략
3. 주거복지지표 설정





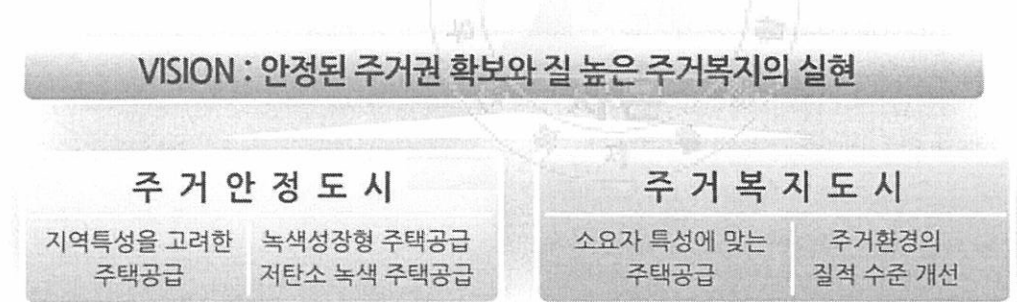
울산광역시
주택종합계획

울산 주택정책의 비전과 목표

1. 울산 주택정책의 비전

2020년을 목표로 한 울산의 주택종합계획의 비전은 '안정된 주거권 확보와 질 높은 주거복지의 실현'으로 제시함

이러한 비전을 달성하기 위해 크게 '주거안정도시', '주거복지도시'를 지향하는 것으로 하였음



〈그림 5-1〉
울산 주택정책의 비전

2. 울산 주택정책의 목표

울산광역시 주택종합계획은 안정된 주거권의 확보와 질 높은 주거복지의 실현을 주택정책의 기본으로 설정하고 다음과 같은 5가지 목표를 설정함

- 지역특성을 고려한 주택공급
- 녹색성장형 주택공급
- 저탄소 녹색주택공급
- 수요자 특성에 맞는 주택공급
- 주거환경의 질적수준 개선

2.1 지역특성을 고려한 주택공급

현재 주택의 공급 특성을 살펴보면 획일적인 아파트 공급을 중심으로 이뤄지고 있으며, 특히 도시 외곽지역에도 주변환경과 어울리지 않으며, 지역의 특성을 반영 못한 주택공급이 이뤄지고 있음

이러한 지역특성을 반영하지 못한 채 이뤄지고 있는 주택공급을 주변환경과의 조화를 고려하고 주거수요의 특성을 고려하여 생활권별 특성을 감안한 주택공급이 이뤄지도록 할 필요가 있음

또한 노후불량주택지역은 기존의 주거민의 경제적 능력 등을 감안하여 재정착률을 높일 수 있는 규모의 주택을 공급하여야 할 것이며, 신규개발지역 등은 정확한 시장 조사를 통한 입주예정자의 특성을 감안하여 주택공급을 계획할 필요가 있음

2.2 녹색성장형 주택공급

기존의 활용가능한 주택을 재건축·재개발 등으로 인하여 멸실·낭비되는 것을 막아 자원의 효율적 이용을 도모할 수 있는 주택의 활용방안이 필요

공동주택의 노후화를 막을 수 있도록 유지·관리를 강화하여야 할 것이며 여기에 알맞은 제도 등의 정비도 필요할 것임

또한 기존주택의 수명을 최대화시키기 위하여 리모델링을 활성화 할 수 있는 방안이 필요함

2.3 저탄소 녹색 주택공급

탄소최소화를 위한 노력이 요구되고 있는 시대의 흐름에 맞춰 저탄소 주택의 개발 및 공급활성화를 위하여 노력이 필요함

태양광 및 친환경소재를 적극적으로 사용함으로써 탄소배출량을 최소화 시킬 수 있는 주택을 공급하여야 함

또한 친환경건축물 조성사업을 지속적으로 확대 실시하여 경관적으로도 우수하면서, 녹시율이 높은 친환경주거환경을 유도하여야 할 것임

도심내 아파트의 건축 시 바람길 확보 등 친환경적으로 건설하여 불필요한 에너지 낭비를 막을 수 있도록 하여야 함

2.4 수요자 특성에 맞는 주택공급

현재 문제가 되고 있는 미분양 주택은 수요자의 특성을 감안하지 않은 채, 건설업체의 이익만을 고려하여 중대형 평형 중심으로 공급된 것이 주요 원인이기도 함

1-2인 가구의 증가와 수요자의 경제적 능력을 감안하여 수요자의 특성에 맞는 주택공급이 필요함
특히 울산은 산업도시로서 주말부부 등 나홀로 거주 세대가 많음을 감안할 때 이러한 것을 고려한 주택공급이 이뤄져야 할 것으로 전망되며,

이러한 수요자 특성을 감안하여 아파트 중심이 아닌 도시형 생활주택, 준주택 등 도심내부에서 거주하고 생활하기에 알맞은 주택의 공급 등을 적극 계획하여야 함

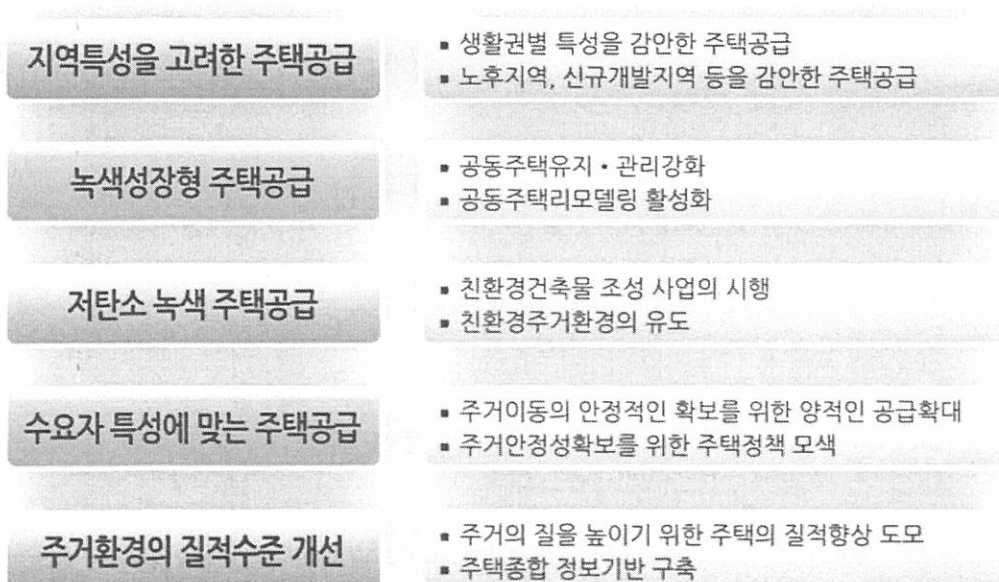
또한 저소득층의 주거안정을 위한 다양한 임대주택을 적극적으로 공급하여야 함

2.5 주거환경의 질적 수준 개선

주거의 질을 높이기 위한 주택의 질을 향상시킬 수 있는 방안이 필요한 시점으로, 노후불량 주택의 조기 발견 및 조치를 위하여 주택종합정보기반을 구축하는 등의 시스템 구축 등이 필요함

기존 단독 주거지를 중심으로 열악한 교통·주차난 해소 등의 노력이 필요하며 이를 통하여 주거환경의 질적 수준을 개선시켜야 함

또한 지역 커뮤니티의 활성화를 통한 주거환경의 사회적 만족도를 높일 필요성이 있으며 이를 위하여 주민의 커뮤니티 핵이 될 수 있는 시설의 공급 등도 고려되어야 할 것임



〈그림 5-2〉
울산주택정책의 5대 목표



2

울산광역시
주택종합계획

주택정책의 기본방향 및 전략

1. 정책방향 및 추진전략

울산광역시의 주택정책방향은 2020년 주택정책목표를 실현시키는 데 필요한 추진전략으로 구성 되어 있으며 공공과 민간의 역할이 모두 포함되어 있음

〈그림 5-3〉
주택정책방향 및 추진전략



2. 세부추진 전략

각 주택정책방향에 따라 세부추진 전략은 다음과 같음

2.1 지역의 특성을 고려한 주택공급

도시외곽지역에서의 전원주택단지를 공급하여 주택공급의 다양성을 확보하고 울산 이외의 고향으로 회귀하고자 하는 은퇴자들을 울산에 지속적으로 거주하면서도 노후의 삶을 지속할 수 있도록 다양한 수요에 대응할 수 있도록 할 것

도심지에서 다양한 유형의 주택공급을 행하여 도심생활을 선호하는 가구의 입지를 유도하여 도심 공동화를 막을 수 있게 할 것

주택수요에 대응하기 위하여 정비사업을 지속적으로 추진토록 함

원주민의 재정착율을 높이기 위하여 사업성위주의 대형평수만을 공급할 것이 아니라 실질적인 원주민의 경제적 능력을 감안하여 다양한 규모의 주택을 공급토록 함

2.2 녹색성장형 주택공급

기존 주택의 활용도를 높일 수 있게 공동주택관리업무의 제도를 정비하여 주택의 수명을 연장함과 동시에 투명성을 제고하여 유지비의 현실화를 도모함

공동주택 지원사업을 지속적으로 확대·실시하여 공동주택단지의 거주환경을 개선시켜나갈 수 있도록 함

수명이 다하지 않은 주택의 철거 등으로 인한 자원낭비를 막기 위하여 리모델링을 활성화하여야 하며 이를 위한 기준을 제시토록 함

리모델링을 활성화시키기 위하여 세제지원 등의 인센티브를 활성화 할 수 있도록 다양한 지원 정책을 검토하여야 함

2.3 저탄소 녹색주택공급

저탄소 주택을 공급하기 위하여 태양광 및 에너지재생형의 건축기술을 도입한 주택을 공급할 수 있도록 다양한 지원책을 검토하도록 함

환경적으로 부담이 적은 친환경 소재를 활용하여 주택을 공급할 수 있도록 지도 및 유도함

친환경건축물 조성사업을 지속적으로 실시하여야 하며 또한 장기적으로 대상건축물의 범위를 확대하여 실시할 수 있도록 검토함

공동주택의 주동을 친환경적으로 배치하여 바람길 등을 확보하고 저층부 피로티화 등을 통한 자연 친화형으로 공급하도록 유도함

2.4 수요자 특성에 맞는 주택공급

소인가구가 급증하고 있으므로 1-2인 가구에 알맞은 도시형생활주택 및 준주택 등을 적절히 공급할 것

임대주택물량을 지속적으로 확보하여 장기적으로 저소득층의 주거안정기반을 더욱 확대해 나가도록 함

신혼부부 임대주택 등 다양한 유형의 임대주택을 공급하여 다양한 계층 및 다양한 여건으로 인한 주거불안자를 해소할 수 있도록 함

2.5 주거환경의 질적수준 개선

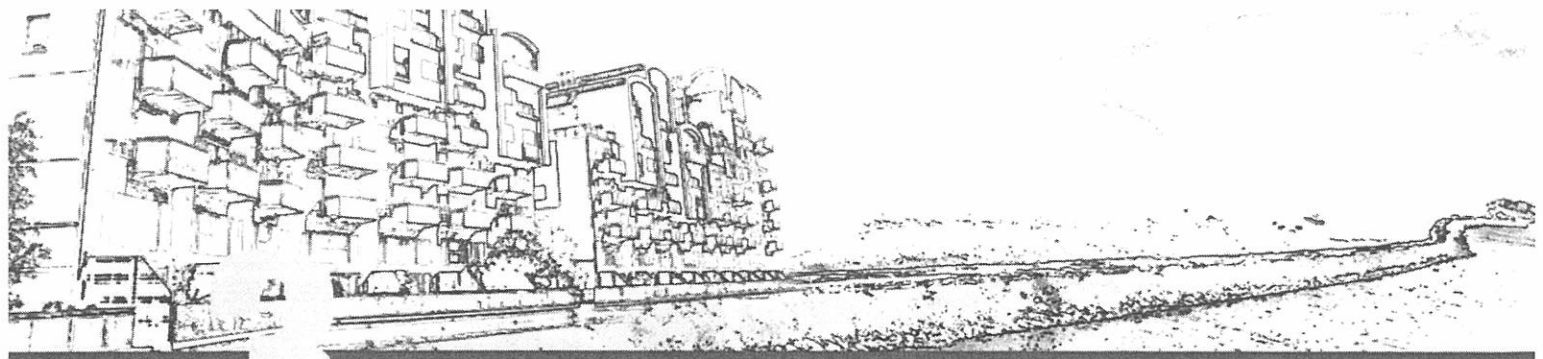
주차장 등 주거환경에서 만족도가 낮은 부분을 해결할 수 있도록 주차장 확보사업 등을 지속적으로 전개하도록 함

방범 등의 안전확보를 위한 CCTV 설치사업의 확대 및 순찰강화 등을 통하여 보안 불안 등의 문제를 해결하여 주거안정을 도모함

주택정보 전산화를 구축하여 노후불량 주택의 조기발견 및 유지관리를 원활히 수행할 수 있도록 함

주택상태조사(Housing Condition Survey)를 전수조사하여 주택정보 전산화에 반영하여 종합적인 주택관리가 가능하도록 할 것





울산광역시
주택종합계획

주거복지지표 설정

1. 주택지표의 선정

1.1 주택지표의 선정기준

주택 및 주거환경을 함께 나타내고 주거실태와 시장상황을 반영할 수 있는 지표 선정

평균 주거수준과 주거형평성을 함께 고려하여 선정

자료구득이 가능하고 객관적 수치로 표현 가능한 지표 선정

1.2 주택지표의 선정

구분		산정방법	비고
양적 지표	주택보급률 일반가구 기준 주택수/일반가구(보통가구+1인가구) * 100		양적 평균주거현황지표
	인구천인당 주택수 주택수/인구수*1,000		양적 평균주거현황지표
	자가보유율(자가점유율) 자가주택보유가구수/총가구수		주거안정성 지표
	1인당 주거면적 주택면적/가구원수		질적 평균주거현황지표
질적 지표	가구당 주거면적 주택면적/가구		질적 평균주거현황지표
	주거 시설	입식부엌·수세식 화장실·온수 목욕시설 가구/총가구*100	주거복지 지표
		난방방식/상하수도 난방시설·상수도보급 가구/총가구*100	주거복지 지표
		최저주거기준 가구비율 최저주거기준 가구수/총가구수*100	주거형평성 지표
	시장 지표	PIR 주택가격/연소득	주거비부담지표
RIR 임차료/월소득		주거비부담지표	

〈표 5-1〉
주택지표 선정방법

2. 목표인구 및 가구설정

2.1 목표인구 설정

본 계획 및 기타 계획에 있어서 도시 관련 지표의 경우 도시기본계획 상의 지표를 사용하는 것이 일반적임

도시기본계획 상의 지표는 도시의 수용한계를 고려하고 긴급한 경우 등 불가피하게 급격한 수요가 예상될 상황 등을 대비하여 현실적인 증가 예상치보다 좀 더 많은 인구를 설정하는 것이 통상적인 관례임

그러나, 주택계획은 시민의 주거복지와 밀접한 관계가 있는 것으로서 현실과 미래를 정확하게 판단할 수 있는 자료로 활용될 수 있어야 된다는 취지아래 본 계획에서는 자체적으로 세밀한 인구 추계를 하기로 결정함

인구추계는 크게 모형을 활용한 방법과 자연적 증가와 사회적 증가를 활용한 방법으로 나눌 수 있음

- 자연적-사회적 인구 증가 방식은 사회적 유입율의 변화가 심하여 추정에 한계가 있음.
- 그러한 이유로 자연적-사회적 인구 증가에 의한 추계인구와 모형에 의한 추계인구의 평균으로서 목표 연도의 인구를 추정함

자연적 증가와 사회적 증가에 의한 추계

- 울산의 자연적 인구증가를 보면, 연평균 7천명 가량의 인구가 꾸준히 증가를 하고 있는 추세임.
- 사회적 인구 증가율은 과거 행해졌던 개발사업과 관련하여 외부인구유입율을 반영한 것으로서 2020년 까지 행해질 개발사업으로 인하여 외부에서 울산으로 유입되는 인구를 뜻함
- 2025년 도시기본계획상에서는 과거 10여년간의 사회적인구유입을 바탕으로 사회적유입율을 30%로 적용하고 있음
- 자연적 증가와 사회적 증가를 고려하여 2020년 목표인구를 추계하면 약 1,269,277명으로 나타남

〈표 5-2〉
자연적-사회적 인구증가에
의한 추계

구 분		2009년	2010년	2015년	2020년
총인구	자연적 인구 증가 ^{주1)}	1,089,451	1,093,657	1,107,320	1,116,696
	사회적 인구 증가 ^{주2)}		11,330	61,235	152,581
	합계	1,089,451	1,104,987	1,168,555	1,269,277

주 1) 통계청 추정자료

주 2) 개발사업 등으로 인한 사회적 인구유입 : 사회적유입율 30%(2025년 도시기본계획상의 지표 인용)

모형에 의한 추계

- 모형에 의한 추계는 과거추세 연장법을 이용한 미래인구예측방법을 의미함
- 과거추세연장법이란 과거의 일정기간 동안의 인구변화 특성을 미래추계에 반영하는 것으로서 그 추계 방법에는 등차급수, 등비급수, 최소자승법, 로지스틱모형 등이 있음

- 각각의 과거추세연장법은 도시의 특성에 따라 추세값과의 유사성이 달라지지만, 한 도시의 성격을 단편적으로 규정하기 쉽지 않기 때문에 각각의 모형의 평균을 보편적으로 이용함
- 본 계획에서는 다양한 과거추세연장법을 사용하였으며 각각의 평균을 구한 결과 2020년의 추세인구는 1,248,713명으로 나타났음

구	분	2009년	2010년	2015년	2020년
과거추세연장법	평균 ^{주1)}	1,129,827	1,140,000	1,187,780	1,248,713

〈표 5-3〉
모형에 의한 추계

주 1) 과거추세 연장법으로 등차, 등비, 최소자승법과 로지스틱모형의 결과치를 평균하여 나타난 결과임

인구지표(평균값 사용)

- 자연적-사회적 증가에 의한 인구추계결과와 모형에 의한 인구추계결과를 평균하여 목표연도의 인구를 추계하고자 함
- 본 계획에서는 이러한 방법에 의하여 2015년 1,178,000명, 2020년 1,260,000명으로 목표인구를 설정 하였음

구 분	2009년	2010년	2015년	2020년
목 표 인 구	-	1,135,000	1,178,000	1,260,000

〈표 5-4〉
목표인구 설정

2.2 목표 가구수 설정

목표 가구수를 추계하기 위하여는 가구당 인원의 추계를 산정하여야 하며, 과거의 추세를 반영 하였을 때, 2020년에는 가구당 평균 인원은 2.69명이 될 것으로 예상됨

따라서 2020년 목표 가구수는 468,000가구가 될 것으로 예상됨

구 분	2015년	2020년
목 표 인 구	1,178,000	1,260,000
목 표 가 구 수	412,000	468,000
가구당 평균인원	2.85	2.69

〈표 5-5〉
목표인구 및 목표가구수

3. 주거복지지표 설정

3.1 주택보급률

주택수요는 목표년도의 가구 추정치에 주택보급률을 적용하여 산정함

1인가구를 포함한 일반가구 및 다가구주택의 구분거처를 반영한 주택보급률을 지표로 설정함

선진국 사례 및 타시도의 주택보급률 목표, 또한 현재의 울산시 주택보급률을 감안하여 목표주택 보급률은 결정함

〈표 5-6〉
타시도의 목표 주택보급률

시·도	건교부	서울	부산	대구	
목표년도	2012	2012	2012	2012	2017
목표보급률(%)(구 보급률)	116.7	109.7	115	106.4	110.0

자료 : 건설교통부 주택종합계획, 각 시도 주택종합계획

〈표 5-7〉
선진국 주택보급률

구 분	벨기에	덴마크	핀란드	프랑스	독일	아일랜드	네덜란드	스페인	스웨덴	영국	미국	일본
주택보급률	112	105	109	107	108	112	102	114	102	103	112.1	114.2

자료 : 대한주택공사, 주거서비스 지표분석 보고서, 2007

(단위 : %)

울산광역시의 2020년 목표 주택보급률은 실현가능성 등을 감안하여 108%로 설정함

비교

- 2005년 일반가구 기준 주택보급률 : 99.5%
- 2009년 일반가구 기준 주택보급률 : 104.7%
- 2020년 일반가구 기준 주택보급률 : 108.0%
- 신주택보급률은 1인가구를 포함시킨 일반가구를 기준으로 하며 다가구 주택을 거처의 단위로 환산하여 계산함

주택보급률의 100% 상회의 의미 : 공가율 반영

- 주택을 매매하는 과정에서 빈집이 생기며 주거이동의 자율성 확대
- 여가주택(별장), 투자목적에 의한 의도적 공가 발생
- 입주전의 신규주택 등으로 인한 공가 발생

선진국의 사례 등을 통해서 볼 때, 공가율이 10%를 상회할 경우 주택공급이 중단되어 지나친 주택 공급 증가는 주택시장의 안정을 위협할 수도 있음

- 따라서 사회적으로 필요 공가율과 주택시장 안정성을 반영하여 108%수준으로 설정함

3.2 인구 천인당 주택수

주택보급률은 가구수 대비 주택수의 비율을 수치로 나타낸 것인데, 이는 같은 인구수라고 할 지라도 가구원수에 의해서 그 비율이 다르게 나타날 수 있음

주택수량은 목표 주택보급률을 설정함에 있어서 1차적으로 결정이 되지만, 주택보급량의 현실적인 비교를 위해서 인구 천인당 주택수를 산정함

선진국의 사례를 보면 2000년대 초반에 이미 인구 천인당 4~500호를 나타내고 있어 우리와는 많은 차이가 있음을 알 수 있음

(단위: 호)

구분	1980년	1990년	2000년	2003년
EU 평균	360	389	419	441
벨기에	387	390	-	462
덴마크	435	471	479	484
핀란드	398	450	494	499
프랑스	436	464	490	503
독일	412	425	467	472
아일랜드	265	292	371	391
네덜란드	343	393	416	419
스페인	390	440	462	513
스웨덴	442	474	482	485
영국	382	407	430	-
미국	-	-	-	420
일본	-	-	-	431

〈표 5-8〉
선진국 인구 천인당 주택수

자료: 대한주택공사, 주거서비스 지표분석 보고서, 2007

울산시의 인구 천인당 주택수의 현황을 살펴보면 2005년 263호에서 2009년에는 333호로 급격히 증가하였음을 알 수 있음

(단위: 명, 호)

구분	1990	1995	2000	2005	2009
인 구	805,355	967,429	1,014,428	1,049,177	1,129,827 주1)
주 택 수	118,884	184,443	229,358	276,578	376,523
천인당 주택수	147.6	190.7	226.1	263.6	333.3

자료: 통계청, 국토해양부

주 1) 주민등록인구

〈표 5-9〉
울산광역시 인구천인당
주택수 현황

선진국 사례 및 울산의 주택현황 변화 등을 고려하여 2020년 인구 천인당 주택수는 400호로 결정함

3.3 자가보유율

2005년 울산의 자가보유율은 58.7로 타 광역시 및 전국에 비하여 높은 편임

주택보급률이 양호한 외국의 경우에도 자가보유율은 60%대에 머무르는 실정임

- 미국 67.5%(2008년), 영국 69.8%(2008년), 일본 61.2%(2005년)

(단위: %)

〈표 5-10〉
주택의 자가보유율

자가보유율	1990년	1995년	2000년	2005년
울산	40.4%	52.2%	54.3%	58.7%
전국	49.9%	53.3%	54.2%	55.6%
서울	38.1%	39.8%	40.9%	44.6%
부산	39.4%	44.2%	52.0%	56.7%

자료: 통계청, 인구주택총조사

과거 자가비율 추이를 본 결과 울산의 자가 비율은 꾸준히 증가하고 있으며, 향후에도 자가에 대한 수요가 증가할 것으로 예상됨

주거안정성을 높이기 위하여 2010년까지는 3%의 증가, 이후는 5년마다 2% 증가하는 것으로 목표를 설정하여 2020년에는 울산광역시 자가보유율을 65.7%로 설정함

(단위: %)

〈표 5-11〉
2020년 목표 자가보유율

연도	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년
자가보유율	40.4%	52.2%	54.3%	58.7%	61.7%	63.7%	65.7%

3.4 주거면적

학문적으로 1인당 거주면적은 최소 10㎡/인은 되어야 하며, 표준으로는 16.5㎡/인을 권장하고 있음

세계 가족단체협의회 기준 상 주거면적은 다음과 같음

(단위: 개, 명, ㎡)

〈표 5-12〉
세계 가족단체협의회
주거면적 최소기준

실의수 (주택형)	주거 인원수	최소 기준	
		주거당 면적	1인당 면적
3	3	56	18.7
	4	62	15.5
4	4	65	16.2
	5	75	15.0
	6	82	13.7
5	6	87	14.5
	7	94	13.4
	8	110	13.7
6	8	114	14.2

자료: 이광로 외 4인, 건축계획, 문운당, 2000

(단위: m²)

구 분	2006년	2008년
전 국	26.16	27.80
수도권	24.40	25.68
광역시	23.99	27.26
도지역	30.04	31.17

〈표 5-13〉
타지역 1인당 주거면적

자료: 건설교통부·국토연구원, 주거실태조사, 2006, 2008

울산의 2009년 주거실태조사결과 1인당 주거 전용 면적은 31.05m²이며, 가구당 주거면적은 96.64m²로 나타났다음

전국평균 및 타 광역시에 비하여 다소 넓게 나타났으며, 향후 주거면적은 더욱 증가할 것으로 판단됨

주거면적은 하위 25%가구를 하위 25%의 수준으로 향상시킬 경우 가구당 주거면적은 102.95m²로 나옴

이를 바탕으로 주택수요, 달성가능성, 국내외 사례를 종합적으로 고려하여 목표주거면적의 지표를 설정함

- 2020년 가구당 주거면적: 105m²

- 2020년 1인당 주거면적: 40m²

(단위: 개, 명, m²)

구분	인구 천인당 주택수				주택제고	주택	자료 연도	1호당	1인당
	1980	1990	2000	2003	(천호)	보급률(%)		평균면적(㎡)	평균면적(㎡)
EU 평균	360	389	419	441	8,186	107		84.6	33.92
벨기에	387	390	-	462	4,820	112	2004	86.3	-
덴마크	435	471	479	484	2,561	105	2003	109.1	50.6
핀란드	398	450	494	499	2,574	109	2002	77	36.3
프랑스	436	464	490	503	29,495	107	2002	89.6	37.5
독일	412	425	467	472	38,925	108	2002	89.7	40.1
아일랜드	265	292	371	391	1,554	112	2003	104	35
네덜란드	343	393	416	419	6,811	102	2003	98	41
스페인	390	440	462	513	20,947	114	2001	99	-
스웨덴	442	474	482	485	4,351	102	2003	91.6	44.4
영국	382	407	430	-	25,617	103	2002	86.9	44
미국	-	-	-	420	124,522	112.1	2005	164.8	61.7
일본	-	-	-	431	53,891	114.2	2003	94.8	35.8
울산	2020년 목표			400	505	108	2020	105	40

〈표 5-14〉
해외 사례 및 울산광역시
2020년 양적 주거지표 비교

자료: 대한주택공사, 주거서비스 지표분석 보고서, 2007, p.6~9

참고 1) EU 국가들은 주택보급률을 따로 산정하지 않아 주택채고 중 빈집비율을 100%초과비율로 추정하여 주택보급률로 계산

참고 2) 1인당 주거면적의 건축학적 기준: 최소10m², 표준16.5m²(코르노 기준 16m², 국제주거회의 기준 15m², 송바르드르보 기준 병리 8m², 표준 16m²)

참고 3) 국민주택규모 85m²(주택건설촉진법, 1973년)를 결정할 때에 1인당 최소주거면적 5평약 16.5m²을 반영함

3.5 주거시설

최소주거기준은 다음의 조건을 충족하여야 함(건설교통부 공고 제2004-173호)

- 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 완비
- 전용의 입식부엌
- 전용의 수세식 화장실
- 전용 목욕시설
- 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수 제시

2009년 주거실태 조사에서는 최소주거기준 미달가구는 전체의 3.2%로 나타나 타 시도에 비하여 비율이 매우 낮음을 알 수 있음

이러한 최소주거기준 미달가구의 분포 특성을 살펴보면 울주군 지역과 구시가지가 밀집한 중구 지역에 밀집되어 있는 것을 알 수 있음

현재 기존 노후불량주택지의 경우 정비지구로 지정되어 주택개량을 도모하고 있는 상황이므로 장기적으로는 최소주거기준 미달가구는 해소될 것으로 전망됨

이러한 현실을 반영하여 2020년 최소주거기준 미달가구 비율은 0%로 목표를 정하기로 함

〈표 5-15〉
최소주거기준 미달가구
비율

(단위 : %)

구 분	기 준	비 율(%)	2020년 목표 (%)
부 엇	입식부엌 가구	97.8	100
화장실	수세식 화장실 가구	96.5	100
목욕시설	온수시설 가구	95.4	100
수 도	상수도 보급 가구	92.1	100
난방시설	중앙난방, 지역난방, 보일러 시설 가구	99.3	100

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2005

3.6 시장지표

3.6.1 PIR (연소득대비 주택가격)

PIR은 소득대비 주택의 시장가격 비율로써 도시기구의 주택구입능력 및 주택시장의 효율성을 나타낼 수 있는 주거비 부담능력 지표임

PIR이 높으면 소득에 비해 주택가격이 높아 주택구입능력이 저하되는 것을 의미하며 PIR은 경제적 상황과 부동산 시장 및 규제, 주택수요 및 공급에 의하여 영향을 받는 지표임

2009년 주거실태조사 결과 울산광역시의 PIR은 평균소득을 기준으로 하여 4.2배로 나타남.

이는 우리나라 평균 및 타 시도에 비하여 낮은 수준이지만, 미국 및 영국 등의 선진국에 비교하면 아직까지도 높은 수준이라고 할 수 있음

이러한 현실을 바탕으로 하여 2020년 PIR은 3.5배 수준으로 축소시키는 것을 목표로 함

3.6.2 RIR (월소득대비 임차료)

RIR은 임차가구의 주거비 부담을 나타내는 지표로서 월소득에서 임대료가 차지하는 비율을 의미함. 이 비율이 높으면 임대료가 상대적으로 비싸다는 것을 의미하며, 임대주택공급이 수요에 대응하지 못함을 나타냄

2009년 조사결과 울산광역시의 RIR은 중위값을 기준으로 19.4%로 나타나 전국 평균보다 높으며, 수도권에 비하여는 낮으나 도지역에 비하여는 높은 것으로 나타남

지속적인 주택공급으로 2020년에는 RIR 비율을 15%까지 축소시키는 것을 목표로 설정함

(단위: 연 소득대비 주택가격(배), 월 소득 대비 임차료(%))

구 분		PIR(배)	RIR(%)	자료
서울		7.6	17.5	2008년 기준
광역시		5.5	19.3	
지방도시		7.5	15.9	
해외사례	미국	3.7	-	2003년 기준
	일본	5.7	-	2004년 기준
	영국	3.75	-	2002년 기준
	프랑스	5.12	-	1999년 기준

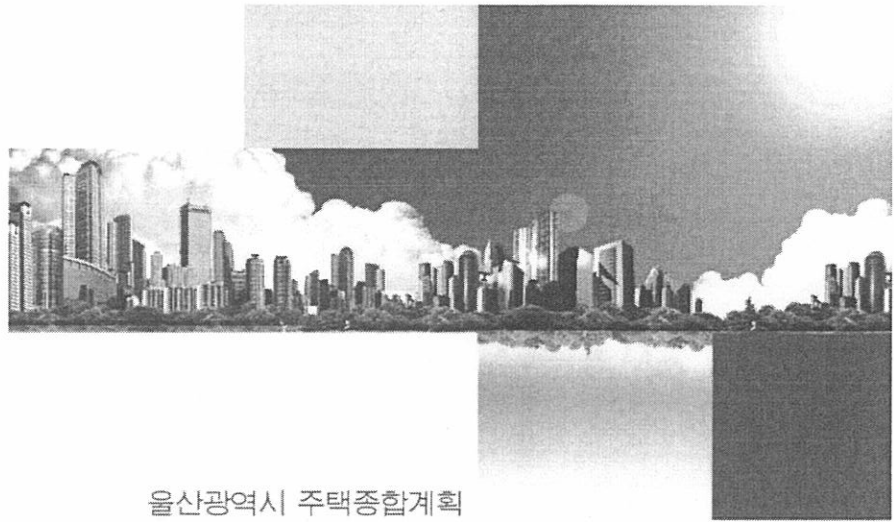
〈표 5-16〉
PIR 타도시 및 해외현황

자료: KB국민은행연구소, 주택금융수요실태조사, 2008
대한주택공사, 주거서비스 지표분석 보고서, 2007

3.7 울산광역시 2020년 목표 주택지표

구 분		2005년	2020년	비 고
양적 지표	주택보급률	99.50%	108.00%	일반가구 기준 다가구 구분거처 반영
	인구천인당 주택수	264호	400호	2005년 주택총조사
	자가보유율(자가점유률)	62.63%	65.7%	2005년 주택총조사
질적 지표	1인당 주거 전용 면적	31.05㎡	40.00㎡	2009년 조사자료
	가구당 주거면적	96.94㎡	105.00㎡	2009년 조사자료
	주거 시설	부엌	97.8%	2005년 주택총조사
		화장실	96.5%	2005년 주택총조사
		목욕시설	95.4%	2005년 주택총조사
		난방시설	99.3%	2005년 주택총조사
		수도	92.1%	2005년 주택총조사
		최저주거기준 미달비율	3.2%	2009년 조사자료
시장 지표	PIR	4.2배	3.5배	2009년 조사자료
	RIR	19.4%	15.0%	2009년 조사자료

〈표 5-17〉
울산광역시 2020년
주택지표설정



울산광역시 주택종합계획

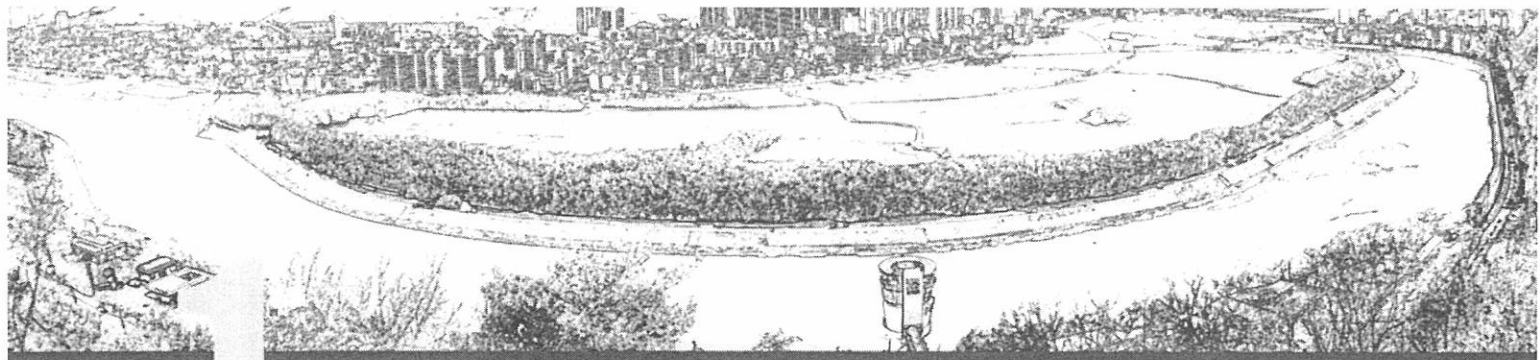
Ulsan Metropolitan City House Comprehensive Planning

제6장 주택수요전망 및 공급계획

1. 주택수요 분석

2. 주택수급력 분석





1. 주택수요 예측 방법

장기수요 예측은 기본적으로 Mnckiw-Weil의 인구 및 연령별 인구에 기초한 인구학적 방법을 이용하여 접근하는 것이 통상적인 방법이나 다음과 같은 한계점이 지적되고 있음

- 개인(가구특성)별 주택수요 추정 불가
- 지역별 주택수요 추정 어려움 (지역간 인구가동 등 지역의 개방성을 고려할 때)
- 소득, 주거비용, 가구원수 등 고려 없음
- 이자율, 상대가격 등 주요변수 고려 없음
- 주택공급측면 고려 없음

본 연구에서는 M-W모형에서 고려치 않은 부분을 감안한 수정모형으로 다음과 같은 순서로 주택수요를 예측하고자 함

1.1 1단계: 지역 총주택수요의 도출

목표연도의 인구수와 가구수 예측

목표연도의 평균 가구원수 산정

- 평균 가구원수의 변화 추이 및 예측
- 가구원수별 가구수(비중)의 예측
- 가구원수별 주택의 규모(면적)와 유형파악 : 연령 및 생애주기 고려

1.2 2단계: 하부 단위별 주택수요 도출

주민주거실태조사의 주거이동 설문 결과를 통하여 장래 주택수요 추정

주거이동 희망가구의 주택유형별, 점유형태별, 입지별 수요 분석

1.3 3단계 : 주택공급계획 수립

주택수요 분석을 통한 택지수요 도출

- 재고주택을 고려하여 신규 주거연면적 도출을 통한 택지수요량 산정

가용 택지의 도출

- 시가화면적을 고려하여 주택건설이 가능한 토지 분석

시나리오별 주거입지 공급계획 수립

- 현상태 유지

- 고밀 개발

2. 지역 총 주택수요분석

2.1 가구당 인원수/가구수

지역 총 주택수요를 파악하기 위해서는 가장 먼저 인구를 예측하여야 하며, 거기에 따른 가구당 인원수를 도출하여야 함

앞 장에서 이미 2020년 추계인구는 126만명으로 도출되었기에 여기서는 가구당 인원수를 도출함으로써 2020년 가구수를 산출하고자 함

2020년 가구당 인원수 : 2.69명

- 가구당 인원수의 변화추세 및 사회적 변수 등을 감안하였을 때, 2020년 가구당 인원수는 2.69명으로 예측됨

2020년 가구수 : 468,000가구

- 가구당 인원수를 바탕으로 2020년 가구수를 추계한 결과 468,000가구가 될 것으로 추계됨

(단위: 명)

〈표 6-1〉
가구원수 변화 추이

구 분	1995	2000	2005
전국	3.4	3.1	2.9
서울특별시	3.4	3.1	2.9
부산광역시	3.5	3.2	2.9
대구광역시	3.4	3.2	3.0
인천광역시	3.5	3.2	3.0
광주광역시	3.5	3.2	3.0
대전광역시	3.5	3.2	2.9
울산광역시	3.5	3.31	3.09

자료 : 통계청, 인구주택총조사

(단위: 명)

구 분	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년
가구당 인원수	3.5	3.31	3.09	2.97	2.85	2.69

〈표 6-2〉
가구당 인원수 예측

(단위: 세대)

구 분	2005년	2009년	2020년	2009년 대비 증감
가구수	339,095	359,497	468,000	108,503

〈표 6-3〉
가구수 예측

자료: 통계청, 인구주택총조사, 국토해양부 2009년 주택종합계획

2.2 가구원수별 가구추계

가구원수별 주택수요는 가구원수별 가구수를 먼저 추계하고 가구수를 충족하는 주택수를 주택수요로 간주하였음

추정결과 아래의 표와 그림에서 보듯이 1인가구, 2인가구, 3인가구는 증가하지만 4인 이상 가구수는 크게 감소하여 핵가족화 및 1인가구화 추세를 반영하고 있음

1인가구는 1995년에 11.6%에 불과했으나 2005년에는 17.1%로 증가하였고 2020년에는 22.9%로 증가할 것으로 예상됨

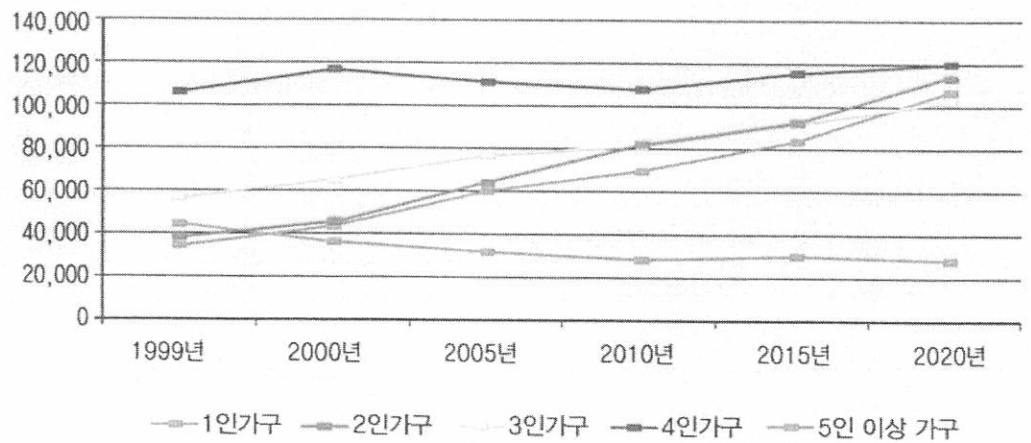
이러한 가구원수의 변화는 소형주택의 수요가 늘어남을 반영함. 또한 한편으로는 계층에 따라 차이는 나겠지만 소득증가에 따른 주택규모의 증가도 함께 고려해야 함을 의미하기도 함

(단위: 가구수, 비율)

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인 이상 가구	합계
1995년	31,944	35,884	57,169	107,148	44,017	276,162
	(11.6)	(13.0)	(20.7)	(38.8)	(15.9)	(100.0)
2000년	42,532	46,104	65,266	117,437	35,375	306,714
	(13.9)	(15.0)	(21.3)	(38.3)	(11.5)	(100.0)
2005년	57,923	63,620	75,717	111,541	30,294	339,095
	(17.1)	(18.8)	(22.3)	(32.9)	(8.9)	(100.0)
2010년	69,174	80,886	82,350	106,506	27,084	366,000
	(18.9)	(22.1)	(22.5)	(29.1)	(7.4)	(100.0)
2015년	82,812	92,700	91,876	115,772	28,840	412,000
	(20.1)	(22.5)	(22.3)	(28.1)	(7.0)	(100.0)
2020년	107,172	111,384	102,960	119,808	26,676	468,000
	(22.9)	(23.8)	(22.0)	(25.6)	(5.7)	(100)

〈표 6-4〉
가구원수별 가구수

〈그림 6-1〉
가구원수별 가구수 연도별
변화



3. 유형별 주거면적

3.1 가구원수별 주거면적 및 주택수요

가구원수별 주거면적은 주거실태조사의 “경제적 능력을 감안했을 때의 이사회망 주택규모”를 기반으로 도출되었음

즉, 이사회망가구의 희망주택규모를 조사하고 이를 기존의 주택규모와 이사를 희망하지 않는 가구의 주택규모를 모두 합산하여 가구원수별 주택규모를 계산하였음

이 결과를 토대로 목표연도(2020년) 가구원수별 주거면적으로 계산함

가구원수에 따른 주거면적은 차이를 보이는데 일반적으로 가구원수가 많을수록 주거면적이 증가하는 경향이 있음

주거환경실태조사의 이주희망 가구의 희망 주거면적에 목표년도 가구당 평균 주거면적 지표인 105㎡를 적용하여 가구원수별 주거면적을 도출함

분석결과 2020년 가장 비중이 큰 4인가구의 가구당 주거면적은 117㎡, 1인가구의 가구당 주거면적은 77㎡이며, 2020년 총 주거면적은 49.2㎢가 필요한 것으로 산정됨

(단위: 가구수, ㎡, 가구수, ㎢)

〈표 6-5〉
가구원수별 주거면적 및
주거면적

구 분	이주희망 응답 가구수	가구당 주거면적(㎡)	2020년 가구수	2020년 주거면적(㎢)
1인	70	77	107,172	8.3
2인	209	107	111,384	11.9
3인	447	112	102,960	11.5
4인	801	117	119,808	14
5인 이상	125	130	26,676	3.5
합계	1,652	-	468,000	49.2

3.2 주택유형별 주거면적 및 주택수요

주택유형별 수요는 2009년 실시한 주거실태조사를 바탕으로 추정하였음

즉, 전체 조사대상가구중 이사회망가구만을 추출하여 이들이 계획하는 주택유형을 도출하고 이를 전체의 유형별 주택수에 합산하여 그 비중을 다시 계산하였음

추정결과 목표주거면적이 49.2km²로 계산되었음. 이 값은 앞의 가구원수별 주거면적 추정값과 거의 일치하게 계산되었음

이를 바탕으로 목표연도의 주택유형별 비중은 아파트가 73%, 단독주택은 23.5%이며 연립주택과 다세대주택의 비중이 낮게 예측되었음

(단위: 가구수, %)

구 분		단독주택	아파트	연립주택	다세대	기타	계
2009	가구수 ^{주1)}	131,782	195,222	7,293	19,032	6,172	359,500
	비율	36.66	54.30	2.03	5.29	1.72	100.00
2010	가구수	129,911	205,878	7,283	17,522	5,406	366,000
	비율	35.49	56.25	1.99	4.79	1.48	100.00
2015	가구수	121,213	269,126	7,251	11,616	2,794	412,000
	비율	29.42	65.32	1.76	2.82	0.68	100.00
2020	가구수	109,980	342,108	7,020	7,488	1,404	468,000
	비율	23.50	73.10	1.50	1.60	0.30	100.00

〈표 6-6〉
주택유형별 수요전망

주 1) 2009년도의 주택유형별 가구수는 2009년도 주택유형별 호수 및 2009년 주거환경실태조사의 내용을 바탕으로 추계를 하였음

(단위: 명, %, m², 가구수, km²)

구 분	이사회망 응답 가구수	비중 (%)	가구당 주거면적(m ²)	2020년 가구수	2020년 주거면적(km ²)
단독주택	388	23.5	126	109,980	13.9
아파트	1,208	73.1	99	342,108	33.9
연립주택	24	1.5	80	7,020	0.6
다세대	27	1.6	96	7,488	0.7
기타	5	0.3	90	1,404	0.1
합계	1,652	100.0	-	468,000	49.2

〈표 6-7〉
주택유형별 주거면적

3.3 주택규모별 주택수요

주택규모별 주택수요는 2009년 거주환경실태조사를 바탕으로 추계를 하였음

주택규모는 소득수준에 따라 선택이 달라질 것으로 예상을 하여 소득향상에 따른 주거비 지출이 매년 1~3% 선에서 상승하는 것으로 가정하여 추계를 함

그 결과 60m²이하의 주택수는 증가하지만 비율은 낮아지는 것으로 추계되었음. 이는 1-2인 가구 비율이 증가하더라도 경제사정이 개선되면서 주거비 지출 능력이 향상됨에 기인하는 것으로 판단됨

〈표 6-8〉
주택규모별 추이

(단위: 가구수, %)

구 분		60㎡이하	60~85㎡	85㎡이상	합 계
2009	가구수	25,830	128,791	204,879	359,500
	비율	7.19	35.83	56.99	100.00
2010	가구수	26,206	131,211	208,583	366,000
	비율	7.16	35.85	56.99	100.00
2015	가구수	28,758	148,361	234,881	412,000
	비율	6.98	36.01	57.01	100.00
2020	가구수3	2,339	168,714	266,947	468,000
	비율	6.91	36.05	57.04	100.00

3.4 점유형태별 추이 및 전망

울산광역시의 자가보유율은 꾸준히 증가하여 1990년 40.4%가 1995년에는 52.2%, 2000년에는 54.3% 2005년에는 58.7%로 주거안정성 향상을 목표로 향후에도 꾸준히 증가될 것으로 기대됨

점유형태별 추이에 있어서는 전세수요가 최근에 들어 급격히 줄어든 반면 월세수요가 증가하는 추세를 감안함

1995년부터 2005년까지 전세감소-월세증가 현상이 뚜렷하며, 앞으로도 금리수준, 전세입자의 자가전환, 임대자의 선호, 1인가구 및 2인가구의 증가 등을 감안할 때 전세감소-월세증가 추세는 계속될 것으로 전망됨

이러한 추세를 바탕으로 2020년도의 점유형태별 추이를 전망해 보면, 자가비중이 65.7%, 전세 비중은 9%, 월세비중은 22.3%로 계획함

〈표 6-9〉
점유형태별 추이

(단위: 가구수, %)

점유형태		자가	전세	월세	무상	합계
1990	가구수	87,089	63,339	55,575	9,510	215,513
	비율	40.4	29.3	25.8	4.4	100.0
1995	가구수	171,990	90,891	51,915	14,701	329,497
	비율	52.2	27.6	15.8	4.5	100.0
2000	가구수	166,583	75,552	51,383	13,196	306,714
	비율	54.3	24.6	16.8	4.3	100.0
2005	가구수	199,287	59,243	68,504	12,061	339,095
	비율	58.7	17.5	20.2	3.6	100.0
2010	가구수	225,822	45,750	83,448	10,980	366,000
	비율	61.7	12.5	22.8	3.0	100.0
2015	가구수	262,444	43,260	93,936	12,360	412,000
	비율	63.7	10.5	22.8	3.0	100.0
2020	가구수	307,476	42,120	104,364	14,040	468,000
	비율	65.7	9.0	22.3	3.0	100.0

3.5 구·군별 주택수요

이주희망 가구의 희망 주거지역의 비중을 목표년도 가구수에 적용하여 목표년도 구·군별 수요 산정
2020년 남구지역의 주택수요가 152,568가구로 가장 크게 나타났으며, 그 뒤로 중구, 울주군 순을 나타냄

이주희망 가구의 현재 주거면적에 가구당 평균주거면적 지표인 105㎡를 적용하여 지역별 가구당 주거면적을 도출하였으며, 울주군 지역에 이주를 희망하는 가구의 주택면적이 가장 넓게 나타났음

향후 지역별 주택건설 가능지역 분석을 통하여 신규개발 및 기존 주택지의 정비가 필요함

구·군별 주택수요는 거주이동의사에 의하여 산출한 것으로서 지역별 주택공급능력 등을 감안한 조정결과치는 생활권별 계획에서 반영하기로 함

(단위: 가구수, %, ㎡, 가구수, ㎢)

구분	이주희망 응답가구수	비중(%)	가구당 주거면적(㎡)	2020 가구수	2020년 주거면적(㎢)
중구	319	19.3	99	90,324	8.9
남구	537	32.6	105	152,568	16.0
동구	243	14.7	108	68,796	7.4
북구	238	14.4	104	67,392	7.0
울주군	315	19.1	110	88,920	9.8
합계	1,652	100.0	-	468,000	49.2

〈표 6-10〉
구·군별 주택수요

참고: 구·군별 주택수요는 주거이주의사에 기초하여 예측된 것이기 때문에 실제 계획과는 차이가 있음



1. 분석개요

주택수급력을 분석하기 위해서는 우선 기계화되어 있는 공급예정물량을 파악하여야 함

공급예정물량을 파악한 후 목표연도의 필요주택수와 과부족을 파악하여 향후 계획을 수립하여야 함

주택공급가능지역은 신규개발가능지역과 정비지역으로 구분하여 산정을 하며, 신규개발가능지역은 토지구획정리사업, 도시개발사업, 택지개발사업, 보금자리주택, 토지이용전환유도지역으로 구분하여 산정함

정비지역은 주거환경개선폭지, 재개발정비구역, 재건축정비구역, 도시환경정비구역으로 도시 및 주거환경정비기본계획상 정비예정지구로 지정된 지역을 대상으로 함

기계화된 공급물량을 파악하기 위해서는 다음과 같은 조건으로 산정함

- 관련계획에서 제시하고 있는 공급규모 적용
- 사업대지면적과 용적률만 제시되었을 경우 가구당 주거면적 105㎡를 적용하여 건립주택수 산정
- 토지이용전환유도지역(도시관리재정비)은 저밀개발과 고밀개발로 구분하여 계획
- 정비예정구역은 도시 및 주거환경정비기본계획 상의 최대허용용적률 적용

〈표 6-11〉
기계화 공급예정물량
산정 대상

구분	내 용	관련계획 및 자료
신규개발 가능지역	토지구획정리사업	도시개발사업 추진현황. (2009.1월 현재) 도시개발과 내부자료 2008 시정백서 내부자료
	도시개발사업	
	택지개발사업	
	보금자리주택	
	토지이용전환유도지역	도시관리(재정비)계획
정비지역	주거환경개선폭지	도시 및 주거환경정비기 본계획상의 해당예정구역
	재개발정비구역	
	재건축정비구역	
	도시환경정비구역	
		2020년 도시 및 주거환경정비기본계획 2009

2. 신규개발가능지역

2.1 신시가지 개발지역

□ 토지구획정리사업

토지구획정리사업은 사업이 완료되었더라도 실질적인 주택이 공급되기까지는 상당한 시일이 걸림
2010년 이전에 사업이 완료되었다고 하더라도 주택공급은 현재도 진행중이라고 할 수 있으므로
산정내역에 포함을 시켰으며, 또한 현실적으로 사업이 지지부진한 곳이 많음

토지구획정리사업지구는 총 11개 지구로서 공급계획 주택수는 총 19,550호로 나타남

(단위: 천㎡, 명, 호, 백만원)

지역	지구명	면적 (천㎡)	사업기간	수용인구	세대	사업비 (백만원)	사업 시행자	비고
북구	호수	171	93.2~08.12	3,291	1,184	8,677	조합	
	진장·명촌	1,438	98.8~10.8	24,500	6,600 ^{주1)}	149,800	조합	
울주군	상남	385	90.5~07.5	8,500	2,030	23,570	조합	
	방기	276	90.7~06.7	5,800	1,381	11,261	조합	지연
	대안2	257	91.7~06.7	7,500	1,975	11,005	조합	지연
	천상	274	91.7~07.7	5,776	1,444	15,499	조합	지연
	진하	59	92.3~07.3	1,032	258	2,023	조합	지연
	망양	287	91.5~08.5	4,942	1,710	11,387	조합	부진
	망양	298	93.8~04.8	1,790	448	6,111	조합	부진
	서중	48	00.9~07.9	2,457	744	4,900	조합	
	덕하	306	05.9~08.9	4,938	1,776	30,487	조합	
합계	-	4,194	-	70,526	19,550	-	-	-

〈표 6-12〉
토지구획정리사업지구 및
공급계획 주택수

자료: 울산광역시 도시개발과 내부자료

주 1) 현재 기공급된 주택을 고려하였으며, 사업부지의 면적 등을 고려하여 향후 추가공급량을 추계함

□ 도시개발사업

도시개발사업지구는 총 6개 지구로서 2,602천㎡면적에 12,365호의 주택을 공급할 예정에 있음

도시개발사업지구 중 호계매곡지구가 4,196호로 가장 많이 공급하는 지구이며, 그 다음으로 북구의
강동산하지구가 3,300호를 공급할 예정으로 되어 있으며, 그 다음으로 울주군 송대지구가 2,127호,
북구 중산지구 1,490호의 순으로 주택공급량이 많음

대규모의 미개발 토지가 필요한 도시개발사업의 특성상 북구와 울주군에 사업이 집중되어 있는
현실임

조합이 도시개발사업을 할 경우 대부분 환지방식을 선택하게 되며, 또한 이에 따라 주택의 공급
시기는 환지가 완료된 이후 상당한 시일이 지나서 가능할 것으로 판단됨

〈표 6-13〉
도시개발사업지구 및 공급
계획 주택수

(단위: 천㎡, 명, 호, 억원)

위치	지구명	면적 (천㎡)	사업기간	수용 인구	세대	사업비 (백만원)	사업 시행자	비고
북구	중산	147	'07.1~'10.1	4,760	1,490	205	조합	
북구	호계매곡	717	실시계획 승인 후 4년간	11,666	4,196	659	조합	
북구	신천	124	실시계획 승인 후 4년간	1,007	362	235	조합	
북구	강동산하	997	'07.1~'09.12	12,000	3,300	1,931	조합	
울주군	굴화장검	191	'06.3~'08.12	2,573	890	207	조합	
울주군	송대지구	426	실시계획 승인 후 4년간	5,913	2,127	489	조합	
합계		2,602	-	37,919	12,365		-	-

자료: 울산광역시 도시개발과 내부자료

□ 택지개발사업

택지개발사업지구는 현재 7개지구가 지정되어 있으며, 여기서는 울동보금자리주택지구 내 일반 분양주택물량을 같이 포함시켜 계산하기로 함

총 공급계획주택은 37,373호이며 현재의 계획으로는 2015년 이전에 택지개발사업을 완료하여 2020년까지는 충분히 공급이 가능할 것으로 판단됨

중구 3다운2지구가 11,988호를 공급하게 되어 있어 가장 많은 주택을 공급하게 계획되어 있으며, 그 다음으로 우정(혁신)지구가 6,857호가 계획되어 있음

택지개발사업지구 역시 다운2지구와 우정(혁신)지구를 제외하고는 비개발지역이 많이 분포하고 있는 북구와 울주군에 집중되어 있음

울동보금자리주택지구 내 일반주택공급물량은 1,398호이며, 임대주택물량은 임대주택부분에서 계산하여 산정하기로 함

(단위: 천㎡, 명, 호, 억원)

〈표 6-14〉
택지개발사업지구 및 공급
계획주택수

위치	지구명	면적 (천㎡)	사업기간	수용 인구	세대	사업비 (억원)	사업 시행자	비고
중구	다운2지구	1,863	~12.12	30,384	11,988	5,641	NH공사	
중구	우정(혁신)지구	2,797	07.04 ~12.12	19,062	6,857	11,062	NH공사	
북구	화봉2지구	453	03.06 ~ 09.12	7,552	2,726	1,125	NH공사	
북구	송정지구	1,440	07.9 ~11.12	18,768	6,751	5,128	NH공사	
동구	방어지구	220	05.12 ~10.12	5,054	1,818	974	NH공사	
울주군	청량울리지구	94	09.06 ~ 11.12	2,917	1,175	620	울산도시공사	
울주군	가천지구	588	09.09 ~13.12	12,950	4,660	2,448	울산도시공사	
북구	울동보금자리주택지구	-	10.03 ~ 14.12	-	1,398 ^{주1)}	-	울산도시공사	
합계	-	7,455	~	96,687	37,373	-	-	

자료: 울산광역시 도시개발과 내부자료

주 1) 울동보금자리주택지구 내 일반분양주택 물량임(임대주택물량은 임대주택 부분에서 산정함)

□ 보금자리주택사업지구

보금자리주택사업지구는 기존의 임대주택사업지구와 보금자리주택지구로 나눌 수 있으나, 여기서는 편의상 보금자리주택사업지구로 지칭함

보금자리주택사업은 기존의 택지개발사업지구나 기타 주택건설사업지구에 일정물량이 포함된 경우가 많아 여기서는 독립적으로 보금자리주택(임대주택)을 공급한 사업만을 거론함

보금자리주택 전체물량은 앞장에서의 보금자리주택공급예정을 참고하기 바라며, 독립적으로 공급되는 보금자리주택물량(임대주택)은 총 2,151호임

(단위: 천㎡, 명, 호, 억원)

위치	지구명	면적 (천㎡)	사업기간	수용 인구	세대	사업비 (억원)	사업 시행자	비고
북구	매곡지구	-	05.07 - 10.03	-	720		LH공사	
북구	울동지구	-	10.03 - 14.12	-	1,131		울산도시공사	
울주군	웅촌지구	-	08.12 - 13.04	-	300		LH공사	
합계	-	-	-	-	2,151	-	-	

자료: 울산광역시 도시개발과 내부자료

〈표 6-15〉
보금자리주택사업지구 및
공급계획주택수

□ 신시가지 개발사업 총 공급계획주택수

신시가지 개발사업에서 공급예정인 주택수는 총 71,439호임

개발면적은 택지개발사업이 7,455천㎡로 가장 많으며 총면적은 14,251천㎡인 것으로 나타남

택지개발사업이 총 37,373호, 토지구획정리사업이 19,550호, 도시개발사업 12,365호, 보금자리주택사업(개별임대주택에 한함)이 2,151호임

(단위: 개소, 천㎡, 호)

구 분	구역수	면 적	총공급주택수
토지구획정리사업	11	4,194	19,550
도시개발사업	6	2,602	12,365
택지개발사업	8	7,455	37,373
보금자리주택사업	3		2,151
계	28	14,251	71,439

자료: 울산광역시 도시개발과 내부자료

〈표 6-16〉
신시가지 개발사업 총
공급계획주택수

이것을 구·군별로 살펴보면, 북구가 5,387호로 가장 많으며 그 다음으로 울주군이 3,289호로 많은 것으로 나타났음

남구와 동구의 신시가지 개발사업 현황은 매우 저조한 것으로 나타났음

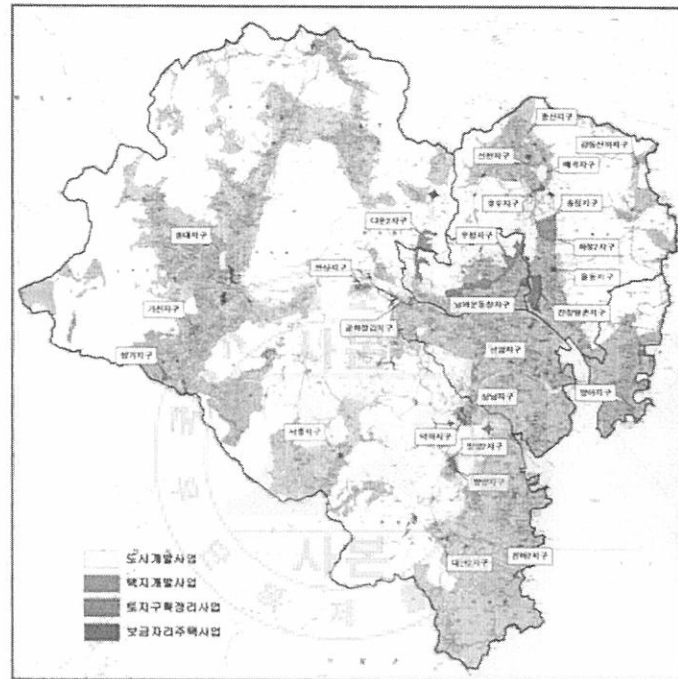
〈표 6-17〉
신시가지 개발사업
구·군별 현황

(단위: 개소, 천㎡, 호)

구 분	구역수	면 적	총공급주택수
중구	2	4,660	18,845
남구	-	-	-
동구	1	220	1,818
북구	10	5,387	29,858
울주군	14	3,289	20,918
계	29	13,556	71,439

자료: 울산광역시 도시개발과 내부자료

〈그림 6-2〉 신규개발사업
지구 현황(2009.12월 기준)



2.2 토지이용전환유도지역

토지이용전환유도지역이라 함은 도시관리(재정비)계획에서 주거지역으로의 용도변경이 가능한 지역(자연녹지지역, 준공업이전적지) 등을 주거지역으로 용도지역 변경한 지역을 일컫음

이중 자연녹지지역에서 주거지역으로 용도변경되는 지역은 변경용도에 따라 중저밀로 분류하여 주택공급가능 규모를 산정하였으며, 준공업지역에서 주거지역으로 용도변경되는 지역은 고밀 개발로 주택공급가능규모를 산정함

토지이용전환유도지역은 총 6개 지구이며, 규모로 보면 북구가 가장 많은 주택 공급이 가능하고 그 다음이 남구이며 울주군은 3개 지구이지만 공급가능 주택수는 많지 않음

울산광역시 도시계획조례 제46조 용도지역안에서의 용적률

- 제1종 전용주거지역 : 100%
- 제2종 전용주거지역 : 150%
- 제1종 일반주거지역 : 150%
- 제2종 일반주거지역 : 200%
- 제3종 일반주거지역 : 300% (공동주택 250%, 재건축공동주택 (아파트 및 연립주택) 300%)
- 준주거지역 : 500% (공동주택 250%, 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물 350%)

(단위: 개소, 천㎡, 호)

구 분	기정용도	변경용도	면적(㎡)	개발방향	용적률(%)	공급규모(호)
남구 무거동	자연녹지지역	제1종일반주거지역	59,870	저밀개발	150	556
북구 효문동	준공업지역	준주거지역	44,500	고밀개발	250	689
북구 호계동	자연녹지지역	제2종일반주거지역	43,350	중밀개발	200	537
울주군 언양읍 동부리	자연녹지지역	제2종일반주거지역	7,650	중밀개발	200	95
울주군 범서읍 구영리	자연녹지지역	제3종일반주거지역	3,730	중밀개발	200	46
울주군 삼동면 하잠리	자연녹지지역	제1종일반주거지역	2,760	저밀개발	150	26
합계	-	-	161,860	-	-	1,949

자료: 울산광역시 도시개발과 내부자료
주택수는 용적률에 맞춰 산정함

〈표 6-18〉
토지이용전환유도지역
현황 및 공급추정 주택량

3. 정비사업구역

3.1 정비예정사업구역 총괄

2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에 의하면 현재 88개의 정비예정사업구역이 지정되어 있음

정비예정사업구역에는 주거환경개선사업예정지구, 주택재개발사업예정지구, 주택재건축사업예정지구, 도시환경정비사업예정지구로 총 4개의 사업지구로 구분되어 지정되어 있음

주거환경개선사업예정구역은 울주군이 9개소(685천㎡)로 가장 많으며 그 다음으로 중구 5개소(375.9천㎡), 남구 2개소(62.1천㎡) 등 총 18개소(1,290.1천㎡)임

주택재개발사업예정구역은 남구가 23개소(1,509.6천㎡)로 가장 많으며 그 다음으로 중구 16개소(1,735.7천㎡) 등 51개소(3,956천㎡)임

주택재건축사업예정구역은 남구가 4개소(234천㎡), 동구가 3개소(203.2천㎡) 등 총 8개소(439.5천㎡)임

도시환경정비사업예정구역은 중구가 5개소(163.1천㎡), 동구가 3개소(118.3천㎡) 등 총 11개소(507.6천㎡)임

(단위: 개소, 천㎡)

〈표 6-19〉
정비예정사업구역 현황

구분		합계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역
울산시	개소	88	18	51	8	11
	면적	6,193.2	1290.1	3,956.0	439.5	507.6
중 구	개소	27	5	16	1	5
	면적	2,278.0	375.9	1,736.7	2.3	163.1
남 구	개소	31	2	23	4	2
	면적	1997.3	62.1	1509.6	234.0	191.6
동 구	개소	11	1	4	3	3
	면적	556.3	62.8	172.0	203.2	118.3
북 구	개소	6	1	5	-	-
	면적	493.5	104.3	389.2	-	-
울주군	개소	13	9	3	-	1
	면적	868.1	685	148.5	-	34.6

자료: 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획

정비예정사업구역을 구별로 살펴보면 남구가 31개소로 가장 많으며 중구, 울주군, 동구, 북구의 순으로 구역수가 많음

2020년 도시·주거환경정비기본계획에서는 정비예정사업구역별로 정비계획수립시기를 구분하여 계획을 수립하였는데, 이미 계획이 수립되어 있는 기수립구역과 2010년, 2012년, 2014년까지 계획이 수립되는 구역을 1단계 사업구역으로 설정을 하였으며 그 이후에 계획에 수립되는 구역은 2단계 사업구역으로 지정해 두었음

1단계 계획수립구역은 총 67개 지구이며, 2단계 계획수립구역은 21개 지구로 구분되어 있음

동구는 11개 정비예정사업구역 모두 1단계 사업구역에 포함되어 있어 2020년까지 정비사업구역에서의 주택공급이 원활할 것으로 예상됨

(단위: 개소)

〈표 6-20〉
정비예정사업구역의
구·군별 및 계획수립시기
현황

단계	정비계획수립시기	계	중구	남구	동구	북구	울주군
	합계	88	27	31	11	6	13
1단계(2014년)	기수립	15	6	6	3	-	-
	2010년	21	8	7	5	1	-
	2012년	6	1	3	1	1	-
	2014년	25	7	9	2	2	5
2단계(2020년)	2020년	21	5	6	-	2	8

자료: 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획

3.2 정비예정사업구역별 공급계획주택수

정비예정사업구역은 단순히 예정사업구역으로만 지정이 된 것이기 때문에 정확하게 몇 호의 주택이 공급될 것인지에 대해서 명확히 알기는 어려움이 있음

그렇지만, 정비예정사업구역별 정비예정구역계획 상 계획용적률이 적용되기 때문에 이를 바탕으로 공급예정 주택수를 산출함

□ 사업유형별 공급계획주택수

사업유형별 공급계획주택수를 보면, 주거환경개선사업은 15,481호, 주택재개발사업은 66,691호, 주택재건축사업은 9,190호, 도시환경정비사업은 46,409호로 예측되어 총 137,771호가 공급될 것으로 추정됨

그러나, 정비사업은 기존의 주택을 허물고 다시 짓는 것이기 때문에 기존주택물량을 산정하면 순증가 주택수는 총 70,446호로 추정됨

이 가운데 순증가 주택수가 가장 많은 것은 계획용적률이 높은 도시환경정비사업으로서 단일 사업만으로 38,577호의 순증가 주택이 예상됨

주택재개발사업은 건립주택수는 66,691호로 가장 많지만, 기존 주택수 또한 39,560호로 가장 많은 사업구역이어서 실제 순증가주택수는 27,131호로 예측되고 있음

(단위 : 개소, 천㎡, 호)

정비사업	구역수	시행면적	기존주택수	건립주택수	순증가주택수
주거환경개선사업	18	1,290.1	12,901	15,481	2,580
주택재개발사업	51	3,956.0	39,560	66,691	27,131
주택재건축사업	8	439.5	7,032	9,190	2,158
도시환경정비사업	11	507.6	7,832	46,409	38,577
합계	88	6,193.20	67,325	137,771	70,446

자료 : 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률을 바탕으로 새롭게 산정

〈표 6-21〉
정비사업별 공급계획주택
현황

□ 정비계획 수립시기별 공급계획주택수

앞에서 언급한대로 정비계획은 단계별 수립계획이 설정되어 있음. 이에 따라 단계별로 공급주택 물량도 산정할 수 있는데, 이는 계획수립시점을 기준으로 공급주택물량을 산정한 것임

이를 보면 현재 수립되어 공급이 진행 중인 주택은 28,715호로 나타나고 있으며, 2010년 계획이 수립되어 공급진행 중인 물량은 39,557호, 2012년 8,807호, 2014년은 32,960호가 공급이 예정되어 있으며, 2020년까지 계획수립 예정인 물량은 27,732호임

이를 구별로 살펴보면 원도심인 중구가 50,830호로 가장 많으며 그 다음으로는 남구가 47,301호로 많이 나타남

미개발지가 많은 북구의 경우 정비계획을 통한 공급물량은 7,352호로 나타나 가장 적은 물량을 보여주고 있음

계획수립시기별 공급계획주택수를 나타낸 것이기 때문에 이 계획에 의거해 2020년까지 총 공급 물량인 137,771호가 모두 공급될 것으로 판단하기는 어려울 것으로 예상됨

〈표 6-22〉
정비계획 수립시기별 주택
공급 규모

(단위: 호)

구분	합계	기수립	2010년	2012년	2014년	2020년
중구	50,830	16,656	8,170	3,127	13,389	9,488
남구	47,301	7,705	22,390	3,249	7,459	6,498
동구	18,607	4,354	8,062	1,179	5,012	0
북구	7,352	0	935	1,252	3,234	1,931
울주군	13,681	0	0	0	3,866	9,815
합계	137,771	28,715	39,557	8,807	32,960	27,732

자료: 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률을 바탕으로 새롭게 산정

□ 2020년까지 공급가능 물량의 산정

앞에서 언급한대로 정비계획을 통한 2020년까지의 공급계획주택수량이 모두 2020년까지 공급 된다고 보는 것은 사실상 어려움이 있음

2020년까지 계획이 수립되더라도 사업의 진행상 통상 6년의 기간이 소요되는 것으로 파악되는바, 이에 따라 2012년까지의 계획수립 예정지구사업구역의 물량만을 2020년까지 공급되는 것으로 가정하여 재산정하고자 함

정비사업에 있어서 계획의 수립에서부터 통상 6년의 기간이 걸리는 것은 사업을 관리감독하는 부서에서의 공통된 의견으로서 큰 이견이 없는 것으로 판단하여 적용함

계획수립시기별 공급시기

- 기수립: 2015년 이전 공급 추정
- 수립중, 2010년, 2012년: 2015~2020년 공급 추정
- 2014년, 2020년: 2020년 이후 공급 추정

도시환경정비사업은 과도한 용적률 및 주상복합 등으로 인하여 사업 진행이 쉽지 않을 것으로 예상되는 바 본 계획에서는 공급계획주택수 산정에서 제외하기로 함

구·군별 공급가능주택수를 보면 중구가 24,826호로 나타났으며 남구가 17,838호, 동구가 6,793호, 북구가 2,187호로 나타나며 울주군은 공급물량이 전무한 것으로 나타남

2015년 이전까지 28,715호가 공급될 것으로 예상되며, 2015년에서 2020년 사이에 공급될 물량이 22,929호로 예측되어 총 공급주택물량은 51,644호로 추정됨

(단위: 호)

구분	합계	2015년 이전 (기수립)	2015년 ~2020년
중구	24,826	16,656	8,170
남구	17,838	7,705	10,133
동구	6,793	4,354	2,439
북구	2,187	0	2,187
울주군	0	0	0
계	51,644	28,715	22,929

〈표 6-23〉
2020년까지 정비계획에
의한 구·군별 공급가능
주택수

자료: 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률을 바탕으로 새롭게 산정

이를 사업유형별로 다시 살펴보면 총 33개의 사업예정구역이 2020년까지 주택을 공급할 수 있을 것으로 추정되었음

주거환경개선사업은 총 7개의 구역에서 주택공급이 가능할 것으로 판단되었으며 시행면적은 605.1천㎡로 건립주택수는 7,261호이지만 기존주택수의 영향으로 순증가주택수는 4,024호로 추정됨

주택재개발사업은 총 18개의 구역에서 주택공급이 가능할 것으로 판단되었으며 시행면적은 2,090.2천㎡로 건립주택수는 35,193호이고 순증가주택수는 14,291호로 추정됨

주택재건축사업은 총 8개의 구역에서 주택공급이 가능할 것으로 판단되었으며 건립주택수는 9,190호이고 순증가주택수는 4,896호로 추정되었음

3가지 유형의 사업으로 공급가능한 주택수량을 종합한 결과 총 시행면적은 3,134.8천㎡로 건립주택수는 51,644호이며 순증가주택수는 23,211호로 추정되었음

(단위: 개소, 천㎡, 호, 가구)

예정구역	구역수	시행면적	기존주택수*	건립주택수	순증가주택수
주거환경개선사업	7	605.1	3,237 ^{주1)}	7,261	4,024
주택재개발사업	18	2,090.2	20,902	35,193	14,291
주택재건축사업	8	439.5	4,294 ^{주1)}	9,190	4,896
합계	33	3,134.8	28,433	51,644	23,211

〈표 6-24〉
정비사업유형별로 2020년
까지 공급가능 주택수

자료: 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획의 계획용적률을 바탕으로 새롭게 산정

주1) 2009년 12월 31일 현재 멸실 후 사업진행중인 경우 기존주택수에 포함시키지 않음

3.3 기계획된 주택공급가능 규모

□ 유형별 주택공급가능 규모

앞에서 언급된 신규개발가능지역에서의 공급가능 주택물량과 정비구역에서의 공급가능 주택물량을 종합해보면 총 공급주택물량은 130,584호이며 순증가주택수는 101,429호로 나타남

신규개발가능지역은 78,940호이며 정비구역은 51,644호 중 기존 주택의 영향으로 순증가 주택수는 22,489호임

순증가주택수 가운데 신규개발가능지역에서의 공급예정물량이 77.8%를 차지하고 있어 신규개발로 인한 주택공급이 매우 큰 비중을 차지하고 있음을 알 수 있음

(단위: 호, %)

〈표 6-25〉
유형별 주택공급가능 규모

구 분			총공급주택수		순증가주택수	
신규개발 가능지역	신시가지 개발지역	토지구획정리사업	19,550	15.6	19,550	20.2
		도시개발사업	12,36	59.9	12,365	12.8
		택지개발사업	37,373 주1)	29.9	37,373	38.7
		보금자리주택사업주2)	2,151	1.7	2,151	2.2
	토지이용전환유도지역		1,949	1.6	1,949	2.0
	소계		73,388	58.7	73,388	76.0
정비구역	주거환경개선사업예정구역		7,261	5.8	4,024	4.2
	주택재개발사업예정구역		35,193	28.1	14,291	14.8
	주택재건축사업예정구역		9,190	7.4	4,896	5.1
	소계		51,644	41.3	23,211	24.0
계			125,032	100.0	96,599	100.0

주1) 울동 보금자리주택지구 내 일반분양 1,398세대 포함

주2) 임대주택사업으로 인한 총 공급물량은 제3장에서 제시된 바와 같이 13,397호임 그러나, 대부분의 임대주택사업은 기존의 택지개발사업 지구에 포함되어 있어 공급량의 중복산정을 예방하기 위해 택지개발사업에 포함된 물량은 제외시킨 택지개발사업에 포함되지 않은 임대주택사업은 3개(매곡, 곡천, 울동) 지구임

□ 구·군별 기계획에 의한 주택공급가능 규모

구·군별 주택공급가능 규모를 살펴보면, 총건립주택수는 중구가 43,671호로 가장 많으며, 순증가 주택수는 북구가 31,624호로 가장 많음

동구는 관할구역이 협소하고 기계발된 지역이 많아 순증가주택수가 5,673호에 그치는 것으로 나타나 향후 주택공급에 배려를 하여야 할 것으로 판단됨

(단위: 호, %)

〈표 6-26〉
구·군별 기계획에 의한
주택공급가능 규모

구분	신규개발가능지역		정비구역				계			
	총건립주택수		총건립주택수		순증가주택수		총건립주택수		순증가주택수	
중구	18,845	25.7	24,826	48.1	12,274	52.9	43,671	34.9	31,119	32.2
남구	556	0.8	17,838	34.5	6,542	28.2	18,394	14.7	7,098	7.3
동구	1,818	2.5	6,793	13.2	3,855	16.6	8,611	6.9	5,673	5.9
북구	31,084	42.4	2,187	4.2	540	2.3	33,271	26.6	31,624	32.7
울주군	21,085	28.7	0	0	0	0	21,085	16.9	21,085	21.8
합계	73,388	100	51,644	100	23,211	100.0	125,032	100	96,599	100

3.4 구·군별 주택소요

□ 자연멸실주택 추정

자연멸실주택은 정비구역을 제외한 지역에서의 자연멸실주택을 산정한 것으로서 멸실률은 건축 연도별 멸실을 추계를 사용하여 산정함

멸실률은 인구주택총조사시에 5년전 자료와 비교하여 산출할 수 있으며, 5년단위의 추계를 사용하여 2020년까지 자연멸실주택수를 도출해 냄

2005년 인구주택총조사 이후 5년 단위로 멸실률을 산정하여 도출한 결과 2020년까지 총 14,543호의 주택이 자연멸실되는 것으로 나타났으며, 이를 다시 2010년에서 2020년 사이의 멸실주택수를 산정한 결과 10,959호의 주택이 자연멸실되는 것으로 나타났음

(단위: 호)

연도	건축년도	자연멸실주택수				
		'00-'05'	90-'99	'80-'89	'70-'79'	69이전
2005~'10		135	2,574	1,310	267	195
~2015		407	2,507	1,261	258	189
~2020		1,352	2,442	1,213	250	183
합계		1,894	7,523	3,784	775	567
2010~2020		1,786	5,464	2,736	562	411

〈표 6-27〉
2020년까지의 자연멸실
주택수

(단위: 호)

구 분	2009-2010	~2015년	~2020년	계
중구	162	837	987	1,986
남구	250	1,294	1,533	3,077
동구	196	1,018	1,216	2,430
북구	98	503	589	1,190
울주군	191	970	1,115	2,276
합계	897	4,622	5,440	10,959

〈표 6-28〉
구·군별 자연멸실 주택수

□ 구·군별 주택소요 예상

주택수요조사를 바탕으로 구·군별 추가필요주택수를 산정하였을 때, 2020년까지 목표주택수 505,000에 비해 43,337호의 추가공급주택이 필요한 것으로 나타났음

이 수치는 구·군별 가용토지 등의 공급여력을 배제한 수치이므로 공급여력을 반영하여 산정이 필요한 수치임

이를 바탕으로 살펴보면, 기계회 증가주택수는 96,599호이며, 여기에 자연멸실주택수 10,959호를 반영하면 총 추가필요주택수는 43,337호로 나타남

그렇기 때문에 2020년까지 공급해야할 주택수는 139,936호로 나타남

(단위: 호)

〈표 6-29〉
구·군별 주택소요 예상

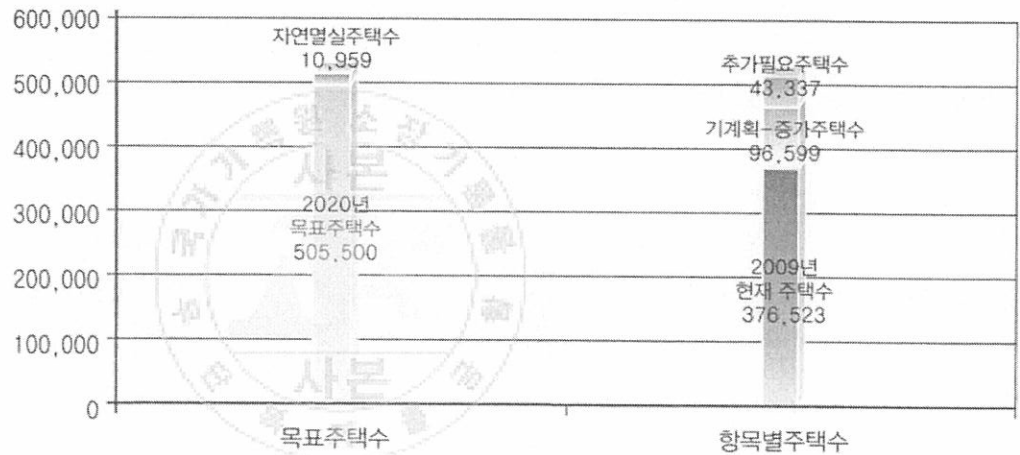
구분	현재주택수(R) (2009년) ^{주1)}	2020년 목표주택수 ^{주2)} (p)	자연 멸실주택수 ^{주3)} (D)	기공급계획 순증가주택수(I)	추가필요주택수(N) (N=P-(R+I-D))
중구	74,489	97,610	1,986	31,119	-6,012
남구	119,898	164,773	3,078	7,098	40,855
동구	57,520	74,300	2,430	5,673	13,537
북구	53,321	72,783	1,190	31,624	-10,972
울주군	71,295	96,034	2,275	21,085	5,929
계	376,523	505,500	10,959	96,599	43,337

주1) 다가구 구분거처를 반영한 주택수, 국토해양부, 2010년 주택종합계획

주2) 주택보급률 108%를 적용한 주택수

주3) 주택건축연령별 멸실주택산정

〈그림 6-3〉
항목별 주택수량 비교



4. 공급능력을 감안한 구·군별 공급주택규모 설정

4.1 목표연도 개발가능지 분석

□ 목표연도 추가택지수요

택지소요량 도출을 위하여 시나리오별로 도출을 하고자 함

추가필요연면적은 다음과 같음

- 추가주택연면적 = 필요주택연면적(53.12km^2) - 기존주택연면적(23.54km^2) = $29.56(\text{km}^2)$

- 용적률 적용시 추가택지수요

● 시나리오 1: 용적률 150% 적용시 택지수요 = $29.56 \div 1.5 = 19.71$ (km)

● 시나리오 2: 용적률 200% 적용시 택지수요 = $29.56 \div 2.0 = 14.78$ (km)

(이 가정은 현재(2009년) 주택수에서 추가적으로 필요한 주택이 모두 신규공급되었을 때를 가정하여 산출한 수치임)

(단위: 호)

구별	2009년 (주거실태조사)			2020년 주택수(호)	주택연면적 (km)
	가구수	비중(%)	주거면적(m)		
중구	319	19.3	99	97,610	9.66
남구	537	32.5	105	164,773	17.30
동구	243	14.7	108	74,300	8.02
북구	238	14.4	104	72,783	7.57
울주군	315	19.1	110	96,034	10.56
합계	1,652	100.0	-	505,500	53.12

〈표 6-30〉
2020년 주택연면적

기계화 공급주택수량을 제외하고 추가적으로 필요한 주택수요인 43,337호를 공급하기 위한 필요 택지규모를 산정하면 다음과 같음

- 시나리오별 추가택지수요

● 시나리오 1 : 용적률 150% 적용시 택지수요 = $43,337(\text{호}) \times 105(\text{m}) \div ((1-0.3) \times 1.5) = 4.33(\text{km})$

● 시나리오 2 : 용적률 200% 적용시 택지수요 = $43,337(\text{호}) \times 105(\text{m}) \div ((1-0.3) \times 2) = 3.25(\text{km})$

● 2005년 인구주택총조사 결과 울산광역시 주거용지의 평균용적률은 115.4%로 나타났으나, 신규 주택공급의 경우 현재 대부분 용적률 250%이상으로 공급되고 있는 현실임

● 그렇기 때문에 본 계획의 시나리오인 용적률 150%와 200%, 그리고 공공용지율을 다시 30% 반영 하여 산정함으로써 양호한 주거환경 확보를 위해 필요한 주거면적을 제시한 것임

□ 개발가능지 분석

울산시 내의 개발가능지 분석을 위하여 GIS분석 기법을 사용하였으며, 각 토지가 가진 속성을 기초로 개발확률을 계산하고 개발확률이 높은 토지로부터 낮은 토지의 순으로 개발이 진행된다고 가정하여 도출한 것이며, 이항로짓모형을 이용하여 도출하였음

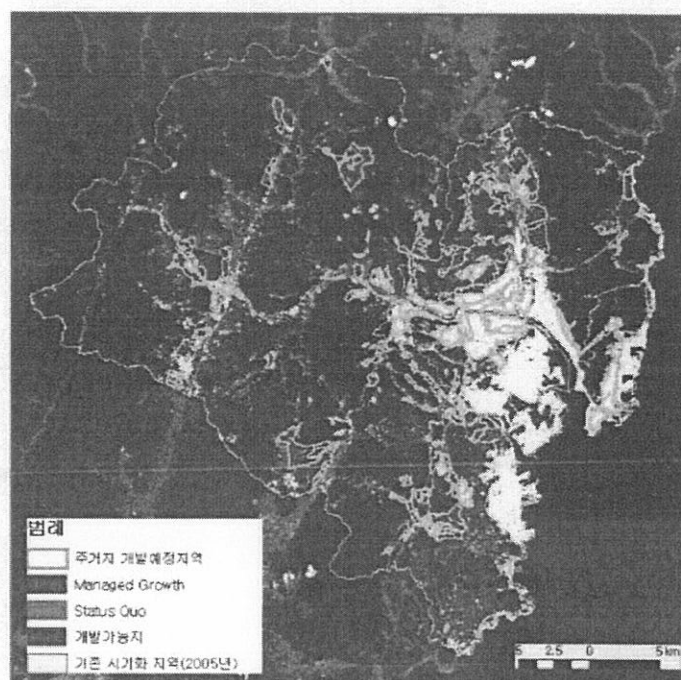
분석결과 울주군과 북구의 택지개발 가능면적은 충분하나 남구와 동구의 택지개발 가능면적이 매우 부족한 것을 알 수 있음

(단위: km²)

구 별	중구	남구	동구	북구	울주군	합계
예측된 택지개발가능면적	2.97	0.42	0.45	7.85	15.62	27.31

〈표 6-31〉
구·군별 택지개발가능
면적

〈그림 6-4〉
구·군별 개발가능지 분석



□ 도시기본계획상의 개발가능용지

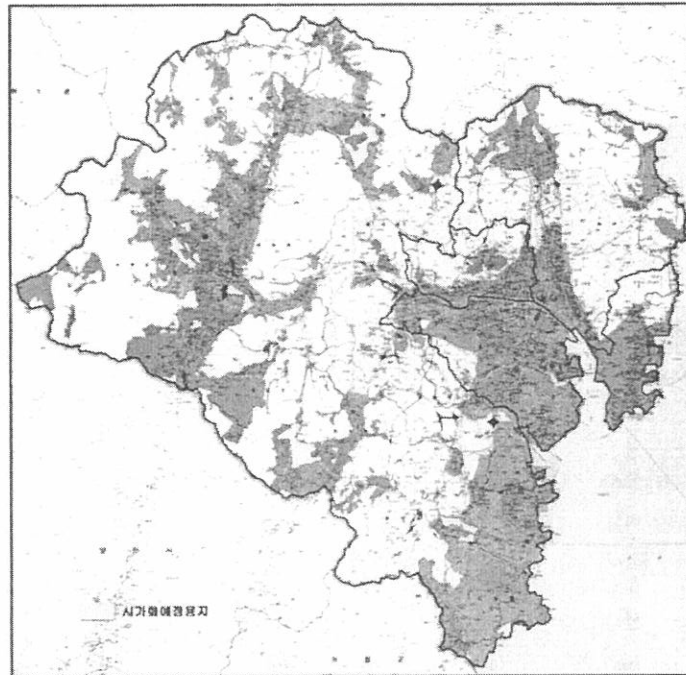
울산시 전체의 개발가능용지를 물리적 분석을 통해서 도출하는 것도 의미가 있지만, 실질적으로 도시기본계획상에서 개발용지로 지정이 되어 있지 않으면 주택개발은 사실상 어려운 것이 현실임
그렇기 때문에 도시기본계획상에서 제시하고 있는 시가화예정용지와 개발제한구역(G/B) 해제 총량 등을 검토할 필요가 있음

시가화예정용지와 G/B조정가능지의 구·군별 분포 현황에 북구와 울주군에 집중되어 있음을 알 수 있으며, 남구와 동구는 신규개발가능용지가 매우 적음을 알 수 있음

〈표 6-32〉
신규개발가능용지 현황

(단위 : km²)

구 분	중구	남구	동구	북구	울주군	계
시가화예정용지	0	0.586	0.428	2.655	8.957	12.626
G/B 조정가능용지	5.959	0.743	1.07	7.607	8.894	24.273



〈그림 6-5〉
시가화예정용지 현황

자료 : 2021년 울산도시기본계획, 2002

주1) 시가화예정용지는 2025년 울산도시기본계획에서부터 총량제로 운영되기 때문에 위치가 구체적으로 정해져 있지 않음. 이 자료는 단순히 주택공급을 위한 토지의 확보가능성을 위하여 제시한 것이며 시가화예정용지의 위치에 대한 계획 실현은 단정할 수 없음

4.2 공급능력을 감안한 구·군별 추가공급주택수량

개발가능용지 등의 공급능력을 감안한 구·군별 추가공급주택량을 파악하여야 함

개발가능용지에서의 주택공급가능물량과 정비예정구역 가운데 기계획물량으로 산정하지 않은 도시환경정비구역과 2단계사업구역의 물량 중 30%를 조기 공급된다는 가정하에 추가공급가능주택수를 구·군별로 산정하였음

산정결과 남구지역의 추가공급가능주택수가 추가필요주택수에 부족한 것으로 나타나 추가필요주택의 지역별 안배를 하여 계획하여야 함 (단위 : km², 호)

구분	시가화예정용지		정비지구	G/B 조정가능용지		추가공급 가능주택수	추가필요 주택수
	면적(km ²)	공급가능 주택수 ^{주1)}		면적(km ²)	공급가능 주택수 ^{주3)}		
중구	0	0	5,366	5.959	39,727	45,093	-6,012
남구	0.586	7,813	5,686	0.743	4,953	18,453	40,855
동구	0.428	5,707	2,783	1.07	7,133	15,623	13,537
북구	2.655	35,400	563	7.607	50,713	86,676	-10,972
울주군	8.957	119,427	1,438	8.894	59,293	180,158	5,929
합계	12.626	168,347	15,836	24.273	161,820	346,003	43,337

〈표 6-33〉
구·군별 추가공급가능
주택수

남구지역에서 충족시키지 못하는 주택수량은 중구, 북구, 울주군으로 분산토록 하였으며, 이는 주거환경실태 조사시 주거선호경향 상 도심과 자연환경으로 양분된 것을 감안하여 결정하였음

구·군별 공급여력에 알맞게 추가필요주택수를 산정한 결과는 다음의 <표 6-34>과 같으며 중구와 북구는 공급과잉의 우려가 있으므로 시장상황을 고려하면서 주택공급을 하여야 될 것으로 판단됨

(단위: 호)

<표 6-34>
구·군별 목표주택수 및
추가필요주택수

구분	현재주택량	기계획주택수	멸실주택수	추가필요주택수	목표주택수 ^{주1)}
중구	74,489	43,671	14,538	-2,742	100,880
남구	119,898	18,394	14,373	14,953	138,872
동구	57,520	8,611	5,368	10,537	71,300
북구	53,321	33,271	2,837	-4,972	78,783
울주군	71,295	21,085	2,276	25,561	115,665
합계	376,523	125,032	39,392	43,337	505,500

주 1) 목표주택수 108% 적용

5. 주택제고 및 중장기 주택공급계획

5.1 주택제고

현재 울산의 주택제고는 총 376.5천호이며 이 가운데 아파트가 54.3%인 204.5천호 가장 많은 비율을 차지하고 있음

또한 현재 미분양은 총 7,106호이며 이 가운데 총 주택제고에 포함이 되는 준공 후 미분양의 경우 951호로 나타나고 있음

이런 가운데 울산 연도별 주택승인현황을 살펴보면 과거 10년간 연평균 11천호 정도가 공급되었으나, 2007년 분양가상한제제도 실시 이전 급격히 증가하여 약24.5천호가 공급되어 평년도 공급량의 2.5배에 가까운 주택이 승인을 받았음

이렇게 과도하게 주택이 공급됨으로써 준공시기에 맞춰 현재 미분양이 나타나고 있으나, 2008년, 2009년의 주택공급량이 평년도 공급량의 50%정도 지나지 않는 점과 현재 미분양주택의 제고 감소 현상을 보면 과다 공급된 주택이 거의 소진되어 가는 것으로 판단할 수 있음

이에 따라 앞으로 적정한 주택공급계획이 필요할 것으로 판단됨

(단위: 천호 %)

<표 6-35> 주택제고현황

구 분	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비주거용		합계
	호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율	호수	비율	
울산(2009.12)	138.0	36.7	204.5	54.3	7.6	2	19.9	5.3	6.5	1.7	376.5

(단위: 호)

구분	합계	규 모			
		계	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과
울 산 (2009.12)	준공 전 미분양	6,155	0	1,450	4,705
	준공 후 미분양	951	11	409	531
	계	7,106	11	1,859	5,236

〈표 6-36〉
울산 미분양 현황

(단위: 호)

연도	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	평균
주택수	8,670	10,364	13,550	12,481	12,381	10,479	11,960	24,507	5,897	6,728	11,702

〈표 6-37〉
울산 연도별 주택승인현황

5.2 연차별 주택공급계획

앞에서 살펴본 바와 같이 2020년까지 총 139.9천호의 주택을 공급하여야 하며, 이를 연차별로 공급 계획을 수립하면 다음과 같음

2015년까지는 저성장을 바탕으로 주택보급률 105.5%를 목표로 하였으며, 2015년 이후 성장세의 회복을 가정하여 2020년 주택보급률을 108.0%로 가정하여 공급계획을 수립함

(단위: 천, %)

구분	인구	가구수	가구수 증가율(%)	주택공급			총주택수	보급 (%)
				자연멸실 주택수	순공급 주택수	총공급 주택수 ^{주1)}		
2009년	1,129	359.5	-	-	-	-	376.5	104.7
2010년	1,135	366.0	1.81	0.9	7.4	8.3	383.9	104.9
2011년	1,142	374.0	2.20	0.9	8.8	9.7	392.7	105.0
2012년	1,150	383.0	2.40	0.9	9.8	10.7	402.5	105.1
2013년	1,159	392.3	2.43	1.0	10.2	11.2	412.7	105.2
2014년	1,168	401.9	2.46	1.0	10.6	11.6	423.2	105.3
2015년	1,178	412.0	2.49	1.0	11.4	12.4	434.6	105.5
2016년	1,190	422.3	2.50	1.0	13	14.0	447.6	106.0
2017년	1,207	432.8	2.50	1.0	13.4	14.4	460.9	106.5
2018년	1,224	443.6	2.50	1.1	13.7	14.8	474.7	107.0
2019년	1,242	454.7	2.50	1.1	14.1	15.2	488.8	107.5
2020년	1,260	468.0	2.50	1.1	16.6	17.7	505.5	108.0
합계	-	-	-	11.0	129	139.9	-	-

〈표 6-38〉
연차별 주택공급계획
(정비멸실 및 공급 제외)

주1) 총공급주택수에서 정비구역에서의 기존주택물량은 제외하여 산정함

정비멸실은 주택으로 이용가능함에도 인위적으로 멸실을 선택하는 것이므로 절대필요주택량(표 6-38)에는 반영을 하지 않았으나, 이것을 반영하여 멸실 및 총공급주택수를 산정하면 〈표 6-39〉와 같음

향후 10년간 총 168.4천호의 주택을 공급하여야 할 것으로 사료되나 순증가 주택수는 129천호로 동일함.

(단위: 천 %)

〈표 6-39〉
연차별 주택공급계획
(정비열실 및 공급포함)

구분	인구	가구수	가구수 증가율 (%)	주택공급			공급주택수		총주택수	보급률 (%)
				자연 열실	정비 열실	소계	총공급 주택수	순공급 주택수		
2009년	1,129	359.5	-	-			-	-	376.5	104.7
2010년	1,135	366	1.81	0.9	1.2	2.1	9.5	7.4	383.9	104.9
2011년	1,142	374	2.20	0.9	3.5	4.4	13.2	8.8	392.7	105.0
2012년	1,150	383	2.40	0.9	8.9	9.8	19.6	9.8	402.5	105.1
2013년	1,159	392.3	2.43	1.0	4.6	5.5	15.7	10.2	412.7	105.2
2014년	1,168	401.9	2.46	1.0	2.9	3.8	14.4	10.6	423.2	105.3
2015년	1,178	412	2.49	1.0	4.6	5.5	16.9	11.44	34.6	105.5
2016년	1,190	422.3	2.50	1.0	2.3	3.4	16.4	13	447.6	106.0
2017년	1,207	432.8	2.50	1.0	0.5	1.5	14.9	13.4	460.9	106.5
2018년	1,224	443.6	2.50	1.1	0.0	1.1	14.8	13.7	474.7	107.0
2019년	1,242	454.7	2.50	1.1	0.0	1.1	15.2	14.1	488.8	107.5
2020년	1,260	468	2.50	1.1	0.0	1.1	17.7	16.6	505.5	108.0
합계	-	-	-	11.0	28.4	39.4	168.4	129	-	-

5.3 항목별 연차별 주택공급계획

□ 주택 유형별 연차별 수요전망

주택 유형별로 각 연도별 수요를 전망하면 〈표6-40〉과 같음

2009년도 주거환경실태조사를 바탕으로 이주선호에 따른 주택수요를 연차별로 추계한 것임.

단독주택비율은 점차적으로 줄어들 것으로 보이며 아파트의 비율이 급격히 증가할 것으로 예상됨

(단위: 천호 %)

〈표 6-40〉
주택 유형별 연차별 수요
전망

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대	기타	계
2010년	136.3	215.9	7.6	18.4	5.7	383.9
2011년	134.7	228.4	7.7	17.0	5.0	392.7
2012년	133.2	241.6	7.7	15.7	4.4	402.5
2013년	131.5	255.2	7.7	14.5	3.8	412.7
2014년	129.7	269.2	7.7	13.3	3.4	423.2
2015년	127.9	283.9	7.6	12.3	2.9	434.6
2016년	126.2	299.8	7.6	11.3	2.6	447.6
2017년	124.4	316.2	7.6	10.4	2.3	460.9
2018년	122.5	333.0	7.6	9.6	2.0	474.7
2019년	120.5	350.2	7.6	8.8	1.7	488.8
2020년	118.8	369.5	7.6	8.1	1.5	505.5

□ 주택 규모별 연차별 수요전망

주택 규모별 연차별 수요전망을 보면 <표 6-41>과 같음

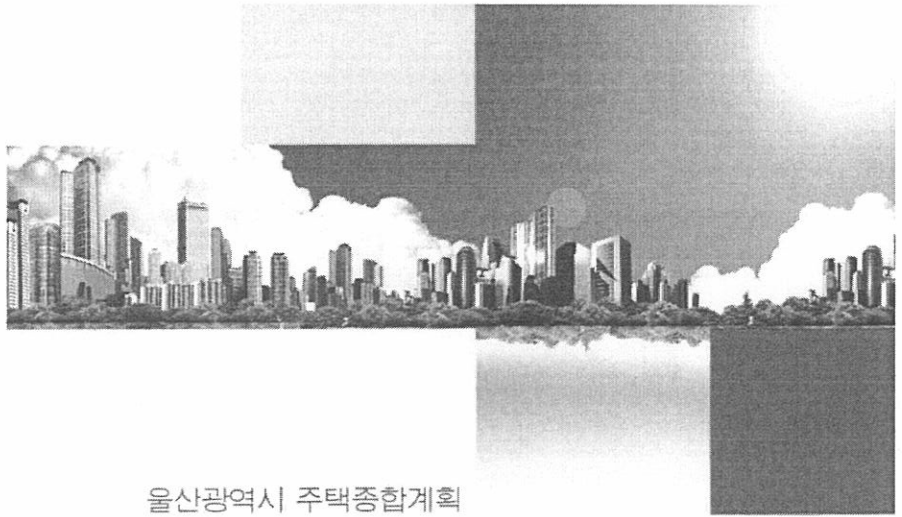
2009년도 주거환경실태조사 결과를 바탕으로 2020년의 규모별 수요를 전망하고 그 변화추이를 추계하였음

1-2인 가구에 대비할 수 있도록 소규모 주택의 공급은 수량적인 면에서는 증가하지만 전체 주택 중 비율은 다소 감소할 것으로 예상되며 소득의 증가로 60㎡이상의 주택수요가 증가할 것으로 예상됨

(단위: 천호, %)

구 분	60㎡이하	60~85㎡	85㎡이상	계
2010년	27.5	137.6	218.8	383.9
2011년	28.0	140.9	223.8	392.7
2012년	28.6	144.5	229.4	402.5
2013년	29.1	148.3	235.3	412.7
2014년	29.7	152.3	241.3	423.2
2015년	30.3	156.5	247.8	434.6
2016년	31.2	161.2	255.2	447.6
2017년	32.0	166.1	262.9	460.9
2018년	32.9	171.1	270.7	474.7
2019년	33.8	176.2	278.8	488.8
2020년	34.9	182.2	288.3	505.5

<표 6-41>
주택 규모별 연차별 수요
전망

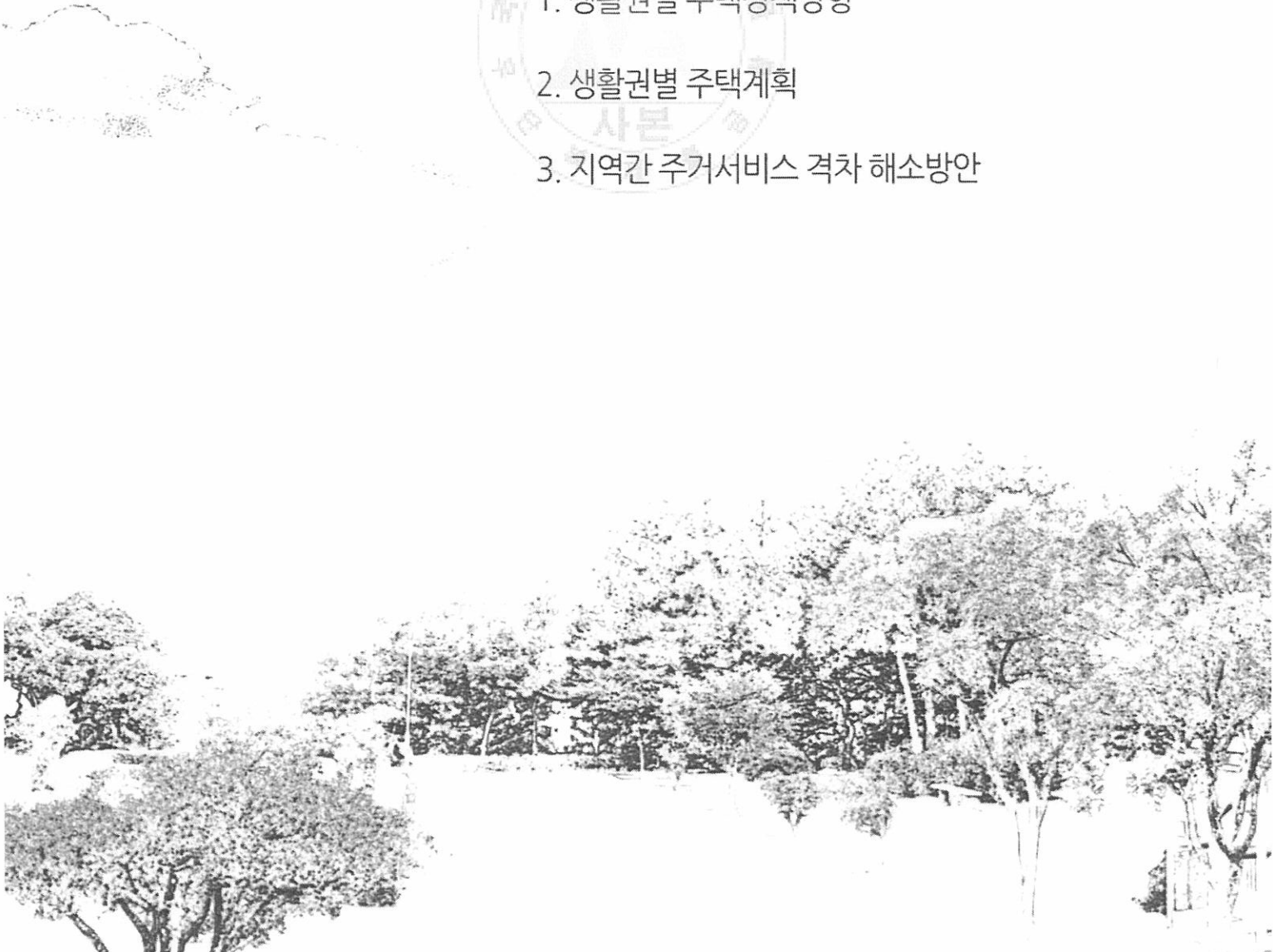


울산광역시 주택종합계획

Ulsan Metropolitan City House Comprehensive Planning

제 7 장 생활권별 주택계획

1. 생활권별 주택정책방향
2. 생활권별 주택계획
3. 지역간 주거서비스 격차 해소방안





생활권별 주택정책방향

1. 생활권 설정

생활권설정은 2025년 울산 도시기본계획에 제시되어 있는 것을 계획의 일관성을 위하여 본 계획에도 반영키로 함

생활권 체계는 지리적 위치특성과 지역특화기능을 고려하여 7개 대생활권, 20개 중생활권으로 구분되어 있으며 본 계획에서는 대생활권을 기본으로 주택계획을 수립함

대생활권은 구·군의 행정구역과 지역별 이용중심권을 감안하여 설정한 것임

7개 대생활권은 다음과 같음

- 중앙대생활권
- 중부대생활권
- 북부대생활권
- 동부대생활권
- 남부대생활권
- 서부대생활권
- 언양대생활권



〈그림 7-1〉
생활권설정

자료 : 2025울산도시기본계획

대생활권	행정구역	면적(km)
중앙대생활권	남구(무거동 제외)	66.22
중부대생활권	중구(다운동 제외)	28.04
북부대생활권	북구 전역	157.35
동부대생활권	동구 전역	35.77
남부대생활권	울주군 청량, 온산, 온양, 서생, 웅촌(5개 읍·면)	249.93
서부대생활권	남구 무거동, 중구 다운동, 울주군 범서읍 9	2.01
언양대생활권	울주군 두동, 두서, 상북, 언양, 삼남, 삼동(6개 읍·면)	427.94
계		1,057.26

〈표 7-1〉

7개 대생활권 현황

2. 생활권별 주택정책방향

생활권별 주택정책방향은 각 생활권별 현황 및 특성을 감안하여 실현가능하면서도 장래 주거의 수요를 반영할 수 있도록 설정함

〈표 7-2〉
생활권별 주택정책방향

생활권	주택정책방향	세부 추진 전략
1. 중앙대생활권	<ul style="list-style-type: none"> ○ 쾌적한 주거환경 조성을 위한 자연친화적 주택공급 ○ 가구특성을 감안한 주택공급 	<ul style="list-style-type: none"> - 녹지가 부족한 도심지이므로 자연 친화적 요소를 갖춘 주택공급 유도 - 도심지 소인가구에 알맞은 도시형생활주택 및 준주택을 적극 공급
2. 중부대생활권	<ul style="list-style-type: none"> ○ 양호한 주거환경조성을 통한 도심기능회복 ○ 가구특성을 감안한 주택공급 	<ul style="list-style-type: none"> - 양호한 주거환경 조성을 통한 원도심 기능회복을 도모함 - 소인가구 등 다양한 가구원수에 알맞은 도시형생활주택을 적극 공급
3. 북부대생활권	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신규 산업단지 조성에 따른 주택수요에 원활히 대응 ○ 신규개발지는 친환경적으로 주거환경을 조성 	<ul style="list-style-type: none"> - 현재 진행되고 있는 산업단지 조성사업에 맞춰 배후주거지공급을 원활히 하도록 함 - 신규개발지는 주변 자연지세와 융화될 수 있도록 친환경적으로 주택을 건설 공급하도록 함
4. 동부대생활권	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비사업을 통한 주택공급을 유도 ○ 신규개발가능지는 자연친화적으로 조성토록 함 	<ul style="list-style-type: none"> - 신규주택공급지가 많지 않으므로 정비사업을 통한 주택공급도모
5. 남부대생활권	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전원주택수요에 적극 대응할 수 있는 주택공급 ○ 산업단지개발에 따른 주택수요에 적극 대응 	<ul style="list-style-type: none"> - 뛰어난 자연환경을 활용하여 집단화한 전원주택단지 개발을 도모 - 신규산업단지의 주택수요에 대응할 수 있도록 배후주거지 집중 공급
6. 서부대생활권	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 대규모 개발지역과 연계할 수 있도록 주택을 공급 ○ 개발제한구역 조정가능지를 최대한 활용하여 추가주택 공급 	<ul style="list-style-type: none"> - 기존 개발지역간의 부족한 연계를 향상시킬 수 있도록 교통시설 개선 등과 함께 주택을 공급함 - 신규토지공급에 한계가 있으므로 개발제한구역내 조정가능지를 최대한 활용하여 주택공급계획 수립
7. 연양대생활권	<ul style="list-style-type: none"> ○ KTX역세권 등 신규개발과 연계하여 다양한 주택공급이 이뤄지도록 유도 ○ 우수한 자연환경을 활용한 전원주택을 공급 	<ul style="list-style-type: none"> - KTX 역세권 개발 등 다양한 개발수요가 있는 지역이므로 주택을 공급함에 있어 다양한 유형의 주택이 공급될 수 있도록 유도 - 자연환경이 매우 우수한 지역이면서도 교통적으로도 타지역과의 접근이 용하므로 전원주택 등의 수요를 수용할 수 있도록 다양한 전원주택단지 개발 유도

3. 생활권별 주택지표 설정

3.1 주택보급률 설정

2020년 울산시 목표주택보급률은 108%로 설정을 하였으나, 생활권별 기존 주택보급률 및 개발가능지 등의 여건이 상이하기 때문에 일률적으로 108%를 적용하는 것은 사실상 무리가 있음

세밀하게 주택계획을 수립하기 위하여 생활권별로 적정 주택보급률을 설정하고자 함

2020년 목표주택보급률을 설정할 시에는 다음의 사항을 고려하여 생활권별 적정한 보급률을 정함

- 현재의 주택보급률을 고려하여 무리한 공급계획을 수립하지 않도록 적정한 주택보급률을 설정함
- 도심지역은 고밀의 주거환경 특성을 가지고 있고 교외지역은 공가 등의 비율도 높기에 이러한 측면을 고려
- 지역별 개발가능지 등의 여건이 달라 주택공급능력이 상이하므로 이러한 측면을 고려하여 가구계획 및 주택보급률 설정시 반영
- 원도심 등 과거에 비해 낙후된 지역은 도심재생 등의 사업이 원활히 이뤄지는 등 계획적인 측면에서 양호한 주택환경을 반영하고자 주택보급률을 설정

(단위: 가구, 호, %)

구분	2009년			2020년(목표)			보급률 변화량(%)
	가구수	주택수	주택보급률	추정가구수	주택수	주택보급률	
중앙대생활권	109,312	107,086	98.0	122,439	122,684	100.2	2.2
중부대생활권	65,680	64,186	97.7	81,725	85,497	104.6	6.9
북부대생활권	49,612	53,321	107.5	72,947	78,783	108.0	0.5
동부대생활권	55,577	57,520	103.5	68,230	71,300	104.5	1.0
남부대생활권	22,082	28,267	128.0	37,322	47,773	128.0	0.0
서부대생활권	40,656	44,922	110.5	55,819	61,680	110.5	0.0
언양대생활권	16,578	21,221	128.0	29,517	37,782	128.0	0.0
계	359,497	376,523	104.7	468,000	505,500	108.0	3.3

〈표 7-3〉
생활권별 주택보급률

3.2 기타 목표 지표 설정

주택보급률 이외에 인구천인당 주택수, 자가보유율, 최저주거기준 미달비율에 관하여 각 생활권별 목표 지표를 설정함

시장지표(PIR, RIR)는 생활권별로 구분하기에는 다소 무리가 있는 것으로 판단하여 제시하지 않음

인구천인당 주택수는 2009년 자료를, 자가보유율은 2005년 인구주택총조사 자료를 근거로 하여 각 생활권별 적정보급률을 산정하여 목표지표로 삼음

최저주거기준 미달가구비율은 0%를 목표로 함

인구천인당 주택수와 자가보유율은 중앙대생활권이 다른 생활권에 비해 낮게 설정이 되었는데, 이는 인구밀도와 1-2인가구의 비율이 높게 추정되어 인구 및 가구 대비 주택수와 자가보유율을 낮게 설정하였음

자가보유율은 동부대생활권이 69.6%로 가장 높게 추계되었는데 2005년 인구주택총조사 결과에도 가장 높게 추계되어 경제적 상황 등이 자가보유율에 영향을 미치는 것으로 판단하여 보유율을 설정하였음

(단위: % 호, % %)

〈표 7-4〉
생활권별 기타 목표 지표

구 분	주택보급률	인구천인당 주택수	자가보유율	최저주거기준 미달가구비율
중앙대생활권	100.2	372	62.3	0.0
중부대생활권	104.6	389	64.9	0.0
북부대생활권	108.0	401	65.8	0.0
동부대생활권	104.5	388	69.6	0.0
남부대생활권	128.0	475	68.3	0.0
서부대생활권	110.5	410	66.1	0.0
연양대생활권	128.0	475	68.8	0.0
계	108.0	400	65.7	0.0





울산광역시
주택종합계획

생활권별 주택계획

1. 중앙대생활권

대상지역은 무거동을 제외한 남구 전지역임

울산의 대표적인 중심시가지로서 미개발지역이 많지 않아 신규개발사업으로 주택공급에는 한계가 있는 지역임

그러함에도 이사선호도가 가장 높은 지역으로서 주택 수요는 앞으로도 지속적으로 발생할 것으로 예상되기 때문에 거기에 알맞은 주택공급전략을 수립하여야 함



〈그림 7-2〉 중앙대생활권

우선 기계화된 공급주택수를 보면, 신시가지 개발사업은 현재 유일하게 선암1 토지구획정리사업 지구가 있으나 사업이 거의 마무리 단계에 접어들어 추가적 주택공급은 없음

정비사업에서는 주거환경개선사업이 745호, 주택재개발사업에서 12,454호, 주택재건축사업에서 2,919호 등 16,118호의 주택이 공급될 것으로 추정하고 있음

신시가지개발사업에서 공급되는 주택호수는 전무하기 때문에 총주택 공급은 16,118호가 될 것으로 추정함

(단위: 호)

구 분		총건립주택수
신시가지 개발	토지구획정리사업	0
	도시개발사업	0
	택지개발사업	0
	보금자리주택사업	0
토지이용전환유도지역		0
소 계		0
정비사업 ^{주1)}	주거환경개선사업	745
	주택재개발사업	12,454
	주택재건축사업	2,919
소 계		16,118
계		16,118

〈표 7-5〉
중앙대생활권 기계화된
공급주택수

주1) 기존주택수를 포함한 총공급주택수임

중앙대생활권의 주택공급계획을 살펴보면, 목표주택수가 122,684호인데 비해, 기계화된 공급주택 등을 감안한 총주택수는 109,722호로 나타나, 추가적으로 12,962호의 주택이 더 필요한 것으로 나타났음

이에 시가화에정용지, G/B조정가능지, 재정비지구의 추가공급 등을 고려한 추가적으로 공급이 가능한 주택수는 약 18,453호로 나타나 주택공급에는 큰 어려움이 없을 것으로 판단됨

(단위: 호)

〈표 7-6〉
중앙대생활권 주택공급계획 개요

기존주택수 (R) ^{주1)}	멸실주택1 (D1) ^{주2)}	멸실주택2 (D2) ^{주3)}	공급주택 (S) ^{주4)}	순증가 주택수(I) ^{주5)}	총주택수 (T) ^{주6)}	목표주택수 (P) ^{주7)}	추가 필요 주택수 (N) ^{주8)}
107,086	2,749	10,733	16,118	2,636	109,722	122,684	12,962

주1) 2009년 기준

주3) 정비사업에 따른 기존주택 멸실

주5) I=S-D1-D2

주7) 주택보급률 100.2% 적용

주2) 자연멸실

주4) 기계화된 공급주택수

주6) T=R+I

주8) N=P-T

(단위: km², 호)

〈표 7-7〉
중앙대생활권의 택지공급
능력

시가화에정용지		G/B 조정가능지		재정비지구 ^{주3)}	추가공급 가능주택수
면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주1)}	면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주2)}		
0.586	7,813	0.743	4,953	5,686	18,453

주1) 주거용지비율 70% 적용, 용적률 200%

주2) 주거용지비율 50%, 용적률 200%

주3) 추가적으로 2단계 정비계획수립구역과 도시환경정비사업예정구역에서 30%의 사업이 완료할 경우의 순증가 주택수

중앙대생활권의 주택공급방향과 주택공급전략은 다음과 같이 설정함

주택공급방향

- 도심지역인 특성상 공원 녹지 등이 부족하기 때문에 쾌적한 주거환경을 고려한 개발을 유도할 수 있도록 주택건설시에 녹지율 및 주거환경을 고려한 사업승인 필요
- 고밀인 지역이므로 적정밀도를 고려한 주택공급을 함으로써 정주여건을 개선시켜야 함

주택공급전략

- 주택건설계획 승인시 친환경적인 요소에 대한 지도감독을 강화
- 1-2인 가구에 알맞는 주택의 공급이 필요하므로 도시형 생활 주택 및 준주택을 적극적으로 공급함
- 주거선호도가 가장 높은 지역임으로 중부·남부생활권 등 주변지역으로 주거입지 분산 유도하여 적정한 밀도를 유지할 수 있도록 하여야 함

2. 중부대생활권

중부대생활권은 다운동을 제외한 중구 전역임

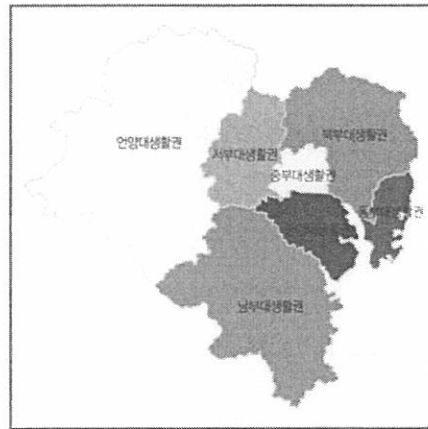
울산의 대표적인 구도심지로서 정형화되지 못한 시가지이며 주거와 상업이 혼재해 있는 지역임

저층의 소규모 아파트가 많이 산재해 있으며 노후불량 주거지역이 많아 재개발 등의 정비사업 추진이 필요한 지역이 많음

기계획된 공급주택수를 보면 신시가지 개발사업에선 택지개발사업이 6,857호로 계획되어 있음

정비사업에서는 주거환경개선사업이 4,510호, 주택재개발사업이 20,119호, 주택재건축사업이 197호 등 총 24,826호가 계획되어 있음

신시가지 개발과 정비사업을 합치면 총 31,683호가 공급예정되어 있으며, 다른 지역보다 정비사업에 의한 주택공급량이 많은 것이 특징임



〈그림 7-3〉 중부대생활권

(단위: 호)

구 분		총건설주택수
신시가지 개발	토지구획정리사업	0
	도시개발사업	0
	택지개발사업	6,857
	보금자리주택사업	0
토지이용전환유도지역		0
소 계		6,857
정비사업 ^{주1)}	주거환경개선사업	4,510
	주택재개발사업	20,119
	주택재건축사업	197
소 계		24,826
계		31,683

주1) 기존주택수를 포함한 총공급주택수임

〈표 7-8〉
중앙대생활권 기계획된
공급주택수

중부대생활권의 주택공급계획을 살펴보면, 목표주택수가 85,497호인데 비해, 기계획된 공급주택 등을 감안한 총주택수는 81,605호로 나타나, 추가적으로 3,892호의 주택이 더 필요한 것으로 나타났다음

이에 시가화예정용지, G/B조정가능지, 재정비지구의 추가공급 등을 고려한 추가적으로 공급이 가능한 주택수는 약 45,093호로 나타나 주택공급에는 어려움이 없을 것으로 판단됨

〈표 7-9〉
중부대생활권 주택공급계획 개요

(단위: 호)

기존주택수 (R) ^{주1)}	멸실주택1 (D1) ^{주2)}	멸실주택2 (D2) ^{주3)}	공급주택 (S) ^{주4)}	순증가 주택수(I) ^{주5)}	총주택수 (T) ^{주6)}	목표주택수 (P) ^{주7)}	추가 필요 주택수 (N) ^{주8)}
64,186	1,712	12,552	31,683	17,419	81,605	85,497	3,892

주1) 2009년 기준
 주2) 자연멸실
 주3) 정비사업에 따른 기존주택 멸실
 주4) 기계화된 공급주택수
 주5) I=S-D1-D2
 주6) T=R+I
 주7) 주택보급률 104.6% 적용
 주8) N=P-T

〈표 7-10〉
중부대생활권의 주택공급
능력

(단위: ㎢, 호)

시가화예정용지		G/B 조정가능지		재정비지구 ^{주3)}	추가공급 가능주택수
면적(㎢)	공급 가능 주택수 ^{주1)}	면적(㎢)	공급 가능 주택수 ^{주2)}		
0	0	5,959	39,727	5,366	45,093

주1) 주거용지비율 70% 적용, 용적률 200%
 주2) 주거용지비율 50% 적용, 용적률 200%
 주3) 추가적으로 2단계 정비계획수립구역과 도시환경정비사업예정구역에서 30%의 사업이 완료할 경우의 순증가 주택수

중부대생활권의 주택공급방향과 주택공급전략은 다음과 같이 설정함

주택공급방향

- 양호한 주거환경조성을 통한 도심기능회복을 도모함
- 신규개발지역인 경우 도심지에 가까이 형성되는 지역인 만큼 친환경적인 주거환경을 확보하여 양호한 정주권을 확보함

주택공급전략

- 정비사업 진행시 지역적 주거안정을 위하여 순차적으로 개발이 될 수 있도록 유도함
- 도시형 생활주택 및 준주택의 공급을 유도함
- 1-2인 가구에 알맞은 주택의 공급이 필요
- G/B조정가능지에서 주택이 공급될 시에는 쾌적한 주거여건을 공급토록 함

3. 북부대생활권

북부대생활권은 북구전역이 대상임

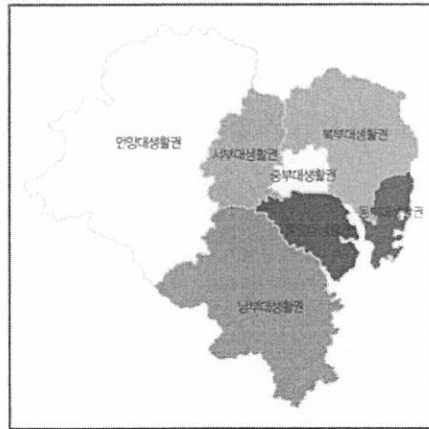
산업지역과 외곽시가지, 강동 등의 어촌지역 등 다양한 특성의 지역이 혼재하고 있는 상황임

개발제한구역이 대규모로 포함되어 있어 개발에 어려운 부분이 있으나 경주시와의 경계부근의 녹지 지역 등 개발가능지가 다소 분포하고 있음

기계획된 공급주택수를 보면 신시가지 개발사업에선 토지구획정리사업이 7,784호, 도시개발사업이 9,348호, 택지개발사업이 10,875호, 보금자리주택사업이 1,851호, 토지이용전환유도지역이 1,226호로 계획되어 총 31,184호가 계획되어 있음

정비사업에서는 주거환경개선사업이 1,262호, 주택재개발사업이 935호 등 총 2,187호가 계획되어 있음

신시가지 개발과 정비사업을 합치면 총 33,271호가 공급 예정되어 있으며, 다른 지역보다 신시가지개발사업에 의한 주택공급량이 많은 것이 특징임



〈그림 7-4〉 북부대생활권

(단위 : 호)

구 분		총건립주택수
신시가지 개발	토지구획정리사업	7,784
	도시개발사업	9,348
	택지개발사업	10,875
	보금자리주택사업	1,851
토지이용전환유도지역		1,226
소 계		31,184
정비사업 ^{주1)}	주거환경개선사업	1,252
	주택재개발사업	935
	주택재건축사업	0
소 계		2,187
계		33,271

주1) 기존주택수를 포함한 총공급주택수임

〈표 7-11〉 북부대생활권 기계획된 공급주택수

북부대생활권의 주택공급계획을 살펴보면, 목표주택수가 78,783호인데 비해, 기계획된 공급주택 등을 감안한 총주택수는 83,755호로 나타나, 4,972호의 과잉 공급이 예상되는 바 시기별 주택공급 현황 등을 고려하여 단계적으로 개발하여야 할 것으로 사료됨

공급과잉이 우려되지만 울산시 전체로 본다면, 시가화예정용지, G/B조정가능지, 재정비지구의 추가공급 등을 고려한 추가적으로 공급이 가능한 주택수는 약 86,676호로 나타나 향후 울산시의 주택공급에 많은 역할을 하여야 할 것으로 판단됨

(단위 : 호)

기존주택수 (R) ^{주1)}	멸실주택1 (D1) ^{주2)}	멸실주택2 (D2) ^{주3)}	공급주택 (S) ^{주4)}	순증가 주택수(I) ^{주5)}	총주택수 (T) ^{주6)}	목표주택수 (P) ^{주7)}	추가 필요 주택수 (N) ^{주8)}
53,321	1,190	1,647	33,271	30,434	83,755	78,783	-4,972

주1) 2009년 기준

주3) 정비사업에 따른 기존주택 멸실

주5) I=S-D1-D2

주7) 주택보급률 108.0% 적용

주2) 자연멸실

주4) 기계획된 공급주택수

주6) T=R+I

주8) N=P-T

〈표 7-12〉 북부대생활권 주택공급 계획 개요

〈표 7-13〉
북부대생활권의 주택공급
능력

(단위 : km², 호)

시가화예정용지		G/B 조정가능지		재정비지구 ^{주3)}	추가공급 가능주택수
면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주1)}	면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주2)}		
2,655	35,400	7,607	50,713	563	86,676

주1) 주거용지비율 70% 적용, 용적률 200%

주2) 주거용지비율 50%, 용적률 200%

주3) 추가적으로 2단계 정비계획수립구역과 도시환경정비사업예정구역에서 30%의 사업이 완료할 경우의 순증가 주택수

북부대생활권의 주택공급방향과 주택공급전략은 다음과 같이 설정함

주택공급방향

- 신규 산업단지 조성에 따른 주택수요에 대응할 수 있도록 배후주거지 공급을 원활히 하도록 함
- 신규개발지역의 친환경주거환경을 조성하여 양호한 정주권을 확보토록 함

주택공급전략

- 신시가지 조성 등을 활용한 다양한 주택유형을 공급토록 함
- 자연환경을 고려한 친환경 전원주택 공급을 유도함
- 기계화만으로도 공급과잉이 우려되는 바 지역 여건을 반영하여 순차적으로 공급토록 함

〈그림 7-5〉 동부대생활권

4. 동부대생활권

동부대생활권은 동구전역이 대상임

대규모 산업단지 등이 위치하고 있어 산업단지 노동자
들의 주거지 역할을 하는 배후시가지의 성격이 짙음

그러나 개발이 완료된지 오래된 지역이라 현재의 주거
방식에 맞지 않는 좁은 골목 등의 주거지가 많은 것도
특징임



미개발지의 대부분이 개발제한구역 또는 산악지역으로 신규개발사업이 어려운 상황이며, 개발
가능지가 아주 미미한 것이 특징임

기계화된 공급주택수를 보면 신시가지 개발사업에선 택지개발사업이 유일하게 1,818호 계획되어
있음

정비사업에서는 주거환경개선사업이 754호, 주택재개발사업이 1,685호, 주택재건축사업이 4,354호
등 총 6,783호가 계획되어 있음

신시가지 개발과 정비사업을 합치면 총 8,611호가 공급예정되어 있으며, 다른 지역보다 신시가지
개발사업이 극히 저조한 것이 특징임

(단위 : 호)

구 분		총건설주택수
신시가지 개발	토지구획정리사업	0
	도시개발사업	0
	택지개발사업	1,818
	보금자리주택사업	0
토지이용전환유도지역		0
소 계		1,818
정비사업 ^{주1)}	주거환경개선사업	754
	주택재개발사업	1,685
	주택재건축사업	4,354
소 계		6,793
계		8,611

주1) 기존주택수를 포함한 총공급주택수임

〈표 7-14〉
동부대생활권 기계획된
공급주택수

동부대생활권의 주택공급계획을 살펴보면, 목표주택수가 71,300호인데 비해, 기계획된 공급주택 등을 감안한 총주택수는 58,747호로 나타나, 추가적으로 10,537호의 주택이 더 필요한 것으로 나타났다음

이에 시가화예정용지, G/B조정가능지, 재정비지구의 추가공급 등을 고려한 추가적으로 공급이 가능한 주택수는 약 15,623호로 나타나 주택공급에는 큰 어려움이 없을 것으로 판단됨

(단위 : 호)

기존주택수 (R) ^{주1)}	멸실주택1 (D1) ^{주2)}	멸실주택2 (D2) ^{주3)}	공급주택 (S) ^{주4)}	순증가 주택수(I) ^{주5)}	총주택수 (T) ^{주6)}	목표주택수 (P) ^{주7)}	추가 필요 주택수 (N) ^{주8)}
57,520	2,430	2,938	8,611	3,243	60,763	71,300	10,537

주1) 2009년 기준

주3) 정비사업에 따른 기존주택 멸실

주5) I=S-D1-D2

주7) 주택보급률 104.5% 적용

주2) 자연멸실

주4) 기계획된 공급주택수

주6) T=R+I

주8) N=P-T

〈표 7-15〉
동부대생활권 주택공급
계획 개요

(단위 : km², 호)

시가화예정용지		G/B 조정가능지		재정비지구 ^{주3)}	추가공급 가능주택수
면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주1)}	면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주2)}		
0.428	5,707	1.07	7,133	2,783	15,623

주1) 주거용지비율 70% 적용, 용적률 200%

주2) 주거용지비율 50%, 용적률 200%

주3) 추가적으로 2단계 정비계획수립구역과 도시환경정비사업예정구역에서 30%의 사업이 완료할 경우의 순증가 주택수

〈표 7-16〉
동부대생활권의 주택공급
능력

동부대생활권의 주택공급방향과 주택공급전략은 다음과 같이 설정함

주택공급방향

- 정비사업을 통한 주택공급을 적극 유도하여 기존의 열악한 주거환경을 개선함과 동시에 지역적으로 부족한 주택을 공급토록 함
- 개발가능지에 있어서는 친환경적인 개발이 될 수 있도록 유도함

주택공급전략

- 정비사업지구의 경우 기반시설의 용량을 고려하여 적절한 밀도를 유지토록 하며, 주택공급에만 치중하여 또다른 열악한 주거환경이 나타나지 않도록 유도함

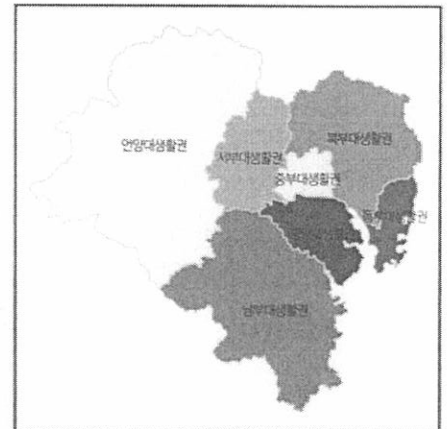
〈그림 7-6〉 남부대생활권

5. 남부대생활권

남부대생활권은 울주군 내 일부지역으로서 청량, 온산, 온양, 서생, 웅촌지역임

온산국가산업단지와 개발제한구역이 포함되어 있으며, 미개발지는 일부 평야가 있으나 대부분 산악지형으로 신규개발의 지역적 편중이 예상되는 지역임

다수의 산업단지 개발이 계획되어 있어 장기적으로 배후 주거지로서의 주택공급이 필요한 지역임



기계획된 공급주택수를 보면 신시가지 개발사업에선 토지구획정리사업이 8,941호, 택지개발사업이 1,175호, 보금자리주택사업이 300호로 총 10,416호가 계획되어 있음

정비사업에서는 전혀 공급예정 주택이 없는 것으로 나타나, 전체 공급예정주택수는 10,416호임

(단위: 호)

〈표 7-17〉
남부대생활권 기계획된
공급주택수

구 분		총건설주택수
신시가지 개발	토지구획정리사업	8,941
	도시개발사업	0
	택지개발사업	1,175
	보금자리주택사업	300
토지이용전환유도지역		0
소 계		10,416
정비사업 ^{주1)}	주거환경개선사업	0
	주택재개발사업	0
	주택재건축사업	0
소 계		0
계		10,416

주1) 기존주택수를 포함한 총공급주택수임

남부대생활권의 주택공급계획을 살펴보면, 목표주택수가 47,773호인데 비해, 기계화된 공급주택 등을 감안한 총주택수는 37,781호로 나타나, 추가적으로 9,992호의 주택이 더 필요한 것으로 나타났음

이에 시가화예정용지, G/B조정가능지, 재정비지구의 추가공급 등을 고려한 추가적으로 공급이 가능한 주택수는 약 100,391호로 나타나 주택공급에는 큰 어려움이 없을 것으로 판단됨

(단위 : 호)

기존주택수 (R) ^{주1)}	멸실주택1 (D1) ^{주2)}	멸실주택2 (D2) ^{주3)}	공급주택 (S) ^{주4)}	순증가 주택수(I) ^{주5)}	총주택수 (T) ^{주6)}	목표주택수 (P) ^{주7)}	추가 필요 주택수 (N) ^{주8)}
28,267	902	0	10,416	9,514	37,781	47,773	9,992

주1) 2009년 기준

주3) 정비사업에 따른 기존주택 멸실

주5) I=S-D1-D2

주7) 주택보급률 128.0% 적용

주2) 자연멸실

주4) 기계화된 공급주택수

주6) T=R+I

주8) N=P-T

〈표 7-18〉

남부대생활권 주택공급
계획 개요

(단위 : km², 호)

시가화예정용지		G/B 조정가능지		재정비지구 ^{주3)}	추가공급 가능주택수
면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주1)}	면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주2)}		
3.54	47,200	7.894	52,627	565	100,391

주1) 주거용지비율 70% 적용, 용적률 200%

주2) 주거용지비율 50%, 용적률 200%

주3) 추가적으로 2단계 정비계획수립구역과 도시환경정비사업예정구역에서 30%의 사업이 완료할 경우의 순증가 주택수

〈표 7-19〉

남부대생활권의 주택공급
능력

남부대생활권의 주택공급방향과 주택공급전략은 다음과 같이 설정함

주택공급방향

- 중앙대생활권의 과도한 주거선호를 분산시켜 수용할 수 있도록 함
- 산업단지개발에 따른 주택수요에 적극 대응토록 함
- 전원주택수요에 적극 대응할 수 있는 주택을 공급토록 함

주택공급전략

- 중앙대생활권과 인접한 지역을 중심으로 도시형 생활주택을 공급하여 주거수요를 유도함
- 산업단지개발지역 주변을 중심으로 신규주택공급을 하며, 친환경 주거단지가 될 수 있도록 유도함
- 서생, 웅촌 등을 중심으로 전원주택공급을 유도하여 도심 주거자의 전원주택수요를 수용하도록 함

6. 서부대생활권

서부대생활권은 남구 무거동, 중구 다운동, 울주군 범서읍을 하나의 생활권으로 묶은 지역임

생활권 전역이 개발제한구역으로 둘러 쌓여 있어 개발 가능지가 많지 않은 현실임

다운동 주변으로 택지개발사업이 진행 중에 있어 개발 사업이 완료될 경우 인구의 급격한 증가가 예상됨



기계획된 공급주택수를 보면 신시가지 개발사업에선

토지구획정리사업이 1,444호, 도시개발사업이 890호, 택지개발사업이 11,988호로 총 14,924호임

정비사업에서는 주택재건축사업이 1,720호로 유일하게 계획되어 있음

신시가지 개발과 정비사업을 합치면 총 16,644호가 공급예정되어 있으며, 공급물량의 대부분을 차지하는 신시가지개발사업은 다운동에 집중되어 있는 상황임

〈표 7-20〉
서부대생활권 기계획된
공급주택수

(단위: 호)

구 분		총건립주택수
신시가지 개발	토지구획정리사업	1,444
	도시개발사업	890
	택지개발사업	11,988
	보금자리주택사업	
토지이용전환유도지역		602
소 계		14,924
정비사업 ^{주1)}	주거환경개선사업	0
	주택재개발사업	0
	주택재건축사업	1,720
소 계		1,720
계		16,644

주1) 기존주택수를 포함한 총공급주택수임

서부대생활권의 주택공급계획을 살펴보면, 목표주택수가 61,680호인데 비해, 기계획된 공급주택 등을 감안한 총주택수는 59,704호로 나타나, 추가적으로 1,976호의 주택이 더 필요한 것으로 나타났다

이에 시가화예정용지, G/B조정가능지, 재정비지구의 추가공급 등을 고려한 추가적으로 공급이 가능한 주택수는 약 6,667호로 나타나 주택공급에는 큰 어려움이 없을 것으로 판단됨

(단위 : 호)

기존주택수 (R) ^{주1)}	멸실주택1 (D1) ^{주2)}	멸실주택2 (D2) ^{주3)}	공급주택 (S) ^{주4)}	순증가 주택수(I) ^{주5)}	총주택수 (T) ^{주6)}	목표주택수 (P) ^{주7)}	추가 필요 주택수 (N) ^{주8)}
44,922	1,299	563	16,644	14,782	59,704	61,680	1,976

주1) 2009년 기준

주3) 정비사업에 따른 기존주택 멸실

주5) I=S-D1-D2

주7) 주택보급률 110.5% 적용

주2) 자연멸실

주4) 기계화된 공급주택수

주6) T=R+I

주8) N=P-T

〈표 7-21〉

서부대생활권 주택공급
계획 개요

(단위 : km², 호)

시가화에정용지		G/B 조정가능지		재정비지구 ^{주3)}	추가공급 가능주택수
면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주1)}	면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주2)}		
0	0	1	6,667	0	6,667

주1) 주거용지비율 70% 적용, 용적률 200%

주2) 주거용지비율 50% 용적률 200%

주3) 추가적으로 2단계 정비계획수립구역과 도시환경정비사업예정구역에서 30%의 사업이 완료할 경우의 순증가 주택수

〈표 7-22〉

서부대생활권의 주택공급
능력

서부대생활권의 주택공급방향과 주택공급전략은 다음과 같이 설정함

주택공급방향

- 추가공급을 위한 택지가 한정되어 있으므로 개발제한구역 조정가능지를 최대한 활용하여 추가주택 공급을 계획토록 함

주택공급전략

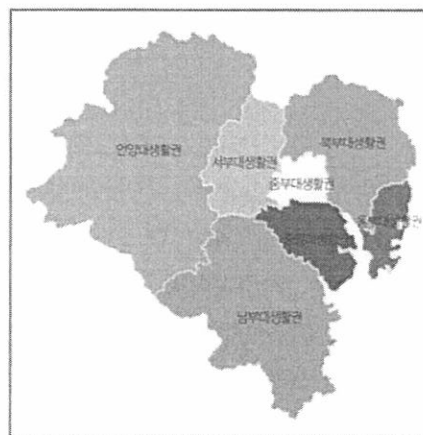
- 기존의 구영, 천상 등 대규모 개발지역과 연계할 수 있도록 주거지연계계획 등을 수립하여 주택을 공급토록 함
- 울산의 관문지역이므로 다양한 주택유형공급을 통한 경관적 배려가 된 주택공급을 유도함

7. 언양대생활권

언양대생활권은 울주군의 일부지역으로서 두동, 두서, 상북, 언양, 삼남, 삼동 지역을 하나의 생활권으로 설정한 지역임

산업단지개발, 역세권 개발 등 다양한 개발사업이 많이 행해지고 있는 지역으로서 장기적으로 주거수요가 증가할 것으로 예상됨

언양읍 이외의 다른 지역은 산악지형 속에 위치하고 있어 주택을 공급함에 있어 지형을 충분히 고려해야만 함



〈그림 7-8〉 언양대생활권

기계획된 공급주택수를 보면 신시가지 개발사업에선 토지구획정리사업이 1,381호, 도시개발사업이 2,127호, 택지개발사업이 4,660호, 토지이용전환유도지역이 121호로 총 8,289호임

정비사업으로 공급되는 주택은 전무한 것으로 나타남

그러므로 기계획된 공급주택수는 총 8,289호임

(단위: 호)

〈표 7-23〉
언양대생활권 기계획된
공급주택수

구 분		총건립주택수
신시가지 개발	토지구획정리사업	1,381
	도시개발사업	2,127
	택지개발사업	4660
	보금자리주택사업	
토지이용전환유도지역		121
소 계		8,289
정비사업 ^{주1)}	주거환경개선사업	0
	주택재개발사업	0
	주택재건축사업	0
소 계		0
계		8,289

주1) 기존주택수를 포함한 총공급주택수임

언양대생활권의 주택공급계획을 살펴보면, 목표주택수가 37,782호인데 비해, 기계획된 공급주택 등을 감안한 총주택수는 28,833호로 나타나, 추가적으로 8,949호의 주택이 더 필요한 것으로 나타났다

이에 시가화예정용지, G/B조정가능지, 재정비지구의 추가공급 등을 고려한 추가적으로 공급이 가능한 주택수는 약 72,954호로 나타나 주택공급에는 큰 어려움이 없을 것으로 판단됨

(단위: 호)

〈표 7-24〉
언양대생활권 주택공급
계획 개요

기존주택수 (R) ^{주1)}	멸실주택1 (D1) ^{주2)}	멸실주택2 (D2) ^{주3)}	공급주택 (S) ^{주4)}	순증가 주택수(I) ^{주5)}	총주택수 (T) ^{주6)}	목표주택수 (P) ^{주7)}	추가필요 주택수 (N) ^{주8)}
21,221	677	0	8,289	7,612	28,833	37,783	8,950

주1) 2009년 기준

주2) 자연멸실

주3) 정비사업에 따른 기존주택 멸실

주4) 기계획된 공급주택수

주5) I=S-D1-D2

주6) T=R+I

주7) 주택보급률 128.0% 적용

주8) N=P-T

(단위: km², 호)

〈표 7-25〉
언양대생활권의 주택공급
능력

시가화예정용지		G/B 조정가능지		재정비지구 ^{주3)}	추가공급 가능주택수
면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주1)}	면적(km ²)	공급 가능 주택수 ^{주2)}		
5.417	72,227	0	0	727	72,954

주1) 주거용지비율 70% 적용, 용적률 200%

주2) 주거용지비율 50% 적용, 용적률 200%

주3) 추가적으로 2단계 정비계획수립구역과 도시환경정비사업예정구역에서 30%의 사업이 완료할 경우의 순증가 주택수

언양대생활권의 주택공급방향과 주택공급전략은 다음과 같이 설정함

주택공급방향

- 신규개발 등과 연계하여 다양한 주택공급이 이뤄질 수 있도록 유도함
- 우수한 자연환경을 활용한 전원주택의 공급을 유도함

주택공급전략

- KTX역세권 개발 등과 연계하여 신시가지 조성에 알맞게 다양한 주택유형 공급을 유도함
- 친환경주택지원제도 등을 활용한 친환경 전원주택의 공급을 유도함

8. 생활권별 연차별 주택 및 택지 공급계획

8.1 연차별 주택 공급 계획

□ 사업승인현황

현재, 사업승인이 처리중이거나 완료된 주택공급예정물량은 98건, 50,660호임

이 중 73건, 34,667호는 이미 사업승인이 완료되어 사업이 진행 중에 있으며 9건, 3,208호는 승인 절차가 진행 중임

이 중 주상복합이 26건, 2,776호로 나타났으며, 공동주택이 64건, 40,540호로 가장 많이 차지하고 있음 임대주택은 8건, 7,344호이며 현재 사업이 진행 중에 있음

구분별로 기승인된 공동주택사업 현황을 보면 총 44건, 24,776호로 시가 승인한 사업이 15건, 14,353호로 가장 많음

(단위: 건수, 호)

구분	총계		사업승인				교통영향평가			
			기승인		처리중		기승인		처리중	
	건수	세대수	건수	세대수	건수	세대수	건수	세대수	건수	세대수
총계	98	50,660	73	34,667	9	3,208	16	12,785	0	0
주상복합	26	2,776	21	2,547	5	229	0	0	0	0
공동주택	64	40,540	44	24,776	4	2,979	16	12,785	0	0
임대주택	8	7,344	8	7,344	0	0	0	0	0	0

자료: 울산광역시 건축주택과 내부자료, 2010년 6월 현재

(단위: 호, 건수)

구분	합계	시	중구	남구	동구	북구	울주군
세대수	24,776	14,353	1,020	3,088	3,674	1,196	1,445
건수	44	15	4	10	3	3	9

자료: 울산광역시 건축주택과 내부자료, 2010년 6월 현재

〈표 7-26〉
주택공급예정물량 총괄표

〈표 7-27〉
공동주택사업 승인 집계표

8.2 연차별 주택공급계획

앞에서 살펴본 바와 같이 현재 약 5만호 이상의 주택이 공급되기 위하여 공사가 진행 중에 있으나 세계경제위기 및 국내상황 등에 영향을 맞아 공사진행이 부진한 곳이 상당수 존재하는게 현실임

그러한 현실을 반영하여 주택의 공급시기를 사업의 진행상황 등을 고려하여 추정하였으며 그러한 결과로 다음의 표와 같이 각 생활권별로 연차별 공급계획을 수립하였음

□ 중앙대생활권

중앙대생활권은 총 29.1천호의 주택이 공급될 것으로 보이며, 정비사업별실 및 자연별실로 인한 멸실주택이 약 13.5천호 정도 발생할 것으로 예상됨

2020년까지 총 15.6천호의 주택이 순증가할 것으로 예상되며 연차별로 주택공급이 원활히 이루어져야 할 것임

2010년대 초반 주택정기가 다시 살아날 것으로 예상되며, 이에 따라 기존 개별건축 및 정비사업이 활성화 될 것으로 예상되어 공급시기를 추정하였음.

추정결과 2010년대 초반에 정비사업을 위한 주택의 멸실로 일시적으로 순증가 주택수가 감소할 것으로 예상되지만, 하반기 들면서 주택공급은 문제없이 진행될 것으로 예상됨

(단위: 천호)

〈표 7-28〉
중앙대생활권 연차별 주택
공급계획

구분	공급계획				멸실(추정)			순증가 주택가
	신규개발	정비사업	개별건축 ^{주)}	소계	정비멸실	자연멸실	소계	
2010	0.0	0.0	1.9	1.9	0.0	0.2	0.2	1.6
2011	0.0	0.0	2.0	2.0	1.7	0.2	1.9	0.1
2012	0.0	0.0	1.5	1.5	1.9	0.2	2.1	-0.6
2013	0.0	0.0	0.6	0.6	2.2	0.2	2.4	-1.8
2014	0.0	4.9	0.4	5.3	1.2	0.2	1.5	3.9
2015	0.0	1.0	0.3	1.3	2.1	0.2	2.4	-1.0
2016	0.0	3.3	0.7	4.0	1.6	0.3	1.9	2.2
2017	0.0	1.9	0.7	2.6	0.0	0.3	0.3	2.3
2018	0.0	2.4	0.5	2.9	0.0	0.3	0.3	2.6
2019	0.0	2.5	1.5	4.0	0.0	0.3	0.3	3.7
2020	0.0	0.0	2.9	2.9	0.0	0.3	0.3	2.6
계	0.0	16.1	13.0	29.1	10.7	2.7	13.5	15.6

주) 개별건축은 기존의 택지개발예정지구 등의 신규개발 등으로 인하여 공급되는 주택과 개별적으로 건축행위가 일어난 지역의 주택공급세대수를 의미함

□ 중부대생활권

중부대생활권은 2020년까지 총 35.6천호의 주택이 공급될 것으로 예상되며, 정비멸실과 자연멸실을 합한 멸실주택이 약 14.3천호에 이르러, 순증가 주택수는 21.3천호가 될 것으로 예상됨

2010년도에는 정비사업에 의한 주택공급이 대량으로 이루어져 순증가 주택수의 증가가 급격히 이뤄지지만 2011년부터는 정비멸실 등으로 인한 주택멸실이 가속화될 것으로 추정됨

2012년 이후는 울산혁신도시의 택지공급이 완료되어 주택공급도 같이 이뤄지기 시작할 것으로 예상되며 2015년 전후로 정비사업으로 인한 주택공급이 대량으로 이뤄질 것으로 예상됨

특히, 중구청이 중구 전역의 정비사업지역을 대상으로 적극적인 사업추진을 도모하고 있는 상황 이므로 2015년 이후로는 정비사업지역에서 주택공급을 주도할 것으로 추정됨

2011년 이후 건설경기가 되살아나면 정비사업지구의 주택이 가장 먼저 멸실 될 것으로 추정되는 바, 상반기에는 순증가주택수가 감소할 것으로 추정 됨

(단위: 천호)

구분	공급계획				멸실(추정)			순증가 주택가
	신규개발	정비사업	개별건축 ^{주)}	소계	정비멸실	자연멸실	소계	
2010	0.0	3.4	0.2	3.6	0.0	0.1	0.1	3.4
2011	0.0	0.0	0.6	0.6	1.8	0.1	2.0	-1.4
2012	3.0	0.0	0.7	3.7	5.3	0.1	5.5	-1.8
2013	1.9	0.0	0.2	2.1	0.5	0.2	0.7	1.4
2014	1.0	3.4	0.2	4.6	1.6	0.1	1.8	2.8
2015	0.0	9.9	0.2	10.1	2.1	0.1	2.2	7.9
2016	1.0	0.6	0.2	1.9	0.7	0.2	0.9	1.0
2017	0.0	2.5	0.3	2.8	0.5	0.2	0.6	2.2
2018	0.0	3.2	0.2	3.4	0.0	0.2	0.2	3.3
2019	0.0	1.1	0.4	1.5	0.0	0.2	0.2	1.3
2020	0.0	0.7	0.7	1.4	0.0	0.2	0.2	1.2
계	6.9	24.8	3.9	35.6	12.6	1.7	14.3	21.3

주) 개별건축은 기존의 택지개발예정지구 등의 신규개발 등으로 인하여 공급되는 주택과 개별적으로 건축행위가 일어난 지역의 주택공급세대수를 의미함

〈표 7-29〉
중부대생활권 연차별 주택
공급계획

□ 북부대생활권

북부대생활권은 2020년까지 총 28.3천호의 주택이 공급될 것으로 예상되며, 정비멸실과 자연멸실을 합한 멸실주택이 약 2.8천호에 이르러, 순증가 주택수는 25.5천호가 될 것으로 예상됨

2011년도에는 신규개발로 인한 주택공급이 대량으로 이루어져 순증가 주택수의 증가가 급격히 이뤄질 것으로 예상되며 정비사업을 통한 주택공급보다는 신규개발로 인한 주택공급이 주를 이룰 것으로 추정됨

정비사업이 많지 않기 때문에 멸실주택이 많지 않은 것이 특징이며 2015년을 넘어서면서부터 주택 공급이 활성화될 것으로 예상됨

특히 북부대생활권은 과도한 신규개발사업이 계획되어 있어 주택경기가 되살아나면 공급과잉의 문제가 발생할 우려도 있으므로 순차적으로 주택공급상황을 고려하여 공급되어야 할 것임

(단위: 천호)

〈표 7-30〉
북부대생활권 연차별 주택
공급계획

구분	공급계획				멸실(추정)			순증가 주택가
	신규개발	정비사업	개별건축 ^{주)}	소계	정비멸실	자연멸실	소계	
2010	0.0	0.0	3.4	3.4	0.0	0.1	0.1	3.3
2011	1.5	0.0	0.5	2.0	0.0	0.1	0.1	1.9
2012	3.5	0.0	0.4	3.9	1.0	0.1	1.2	2.7
2013	1.0	0.0	0.1	1.2	0.6	0.1	0.7	0.5
2014	0.9	0.0	0.1	1.0	0.0	0.1	0.1	0.9
2015	0.5	1.3	0.1	1.8	0.0	0.1	0.1	1.7
2016	1.3	0.9	0.1	2.3	0.0	0.1	0.1	2.1
2017	1.7	0.0	0.2	1.9	0.0	0.1	0.1	1.8
2018	2.8	0.0	0.1	3.0	0.0	0.1	0.1	2.8
2019	3.3	0.0	0.1	3.4	0.0	0.1	0.1	3.3
2020	4.3	0.0	0.1	4.4	0.0	0.1	0.1	4.3
계	21.0	2.2	5.1	28.3	1.6	1.2	2.8	25.5

주) 개별건축은 기존의 택지개발예정지구 등의 신규개발 등으로 인하여 공급되는 주택과 개별적으로 건축행위가 일어난 지역의 주택공급세대수를 의미함

□ 동부대생활권

동부대생활권은 2020년까지 총 19.1천호의 주택이 공급될 것으로 예상되며, 정비멸실과 자연멸실을 합한 멸실주택이 약 5.4천호에 이르러, 순증가 주택수는 13.8천호가 될 것으로 예상됨

2011년도에는 정비사업으로 인한 주택공급이 대량으로 이루어져 순증가 주택수의 증가가 급격히 이뤄질 것으로 예상되며 신규개발을 통한 주택공급보다는 정비사업으로 인한 주택공급이 주를 이룰 것으로 추정됨

2010년도에는 정비사업의 멸실로 인한 순증가주택수가 감소하지만, 그 이후로는 지속적으로 주택수는 증가할 것으로 예상됨

특히 동부대생활권은 정비사업을 통한 주택공급이 주류를 이루고 있어 향후 주택공급을 원활히 하기 위하여 시가화예정용지 등의 주택공급이 가능한 용지의 택지개발이 빠른 시일 안에 시작하여야 할 것으로 예상됨

(단위: 천호)

〈표 7-31〉
동부대생활권 연차별 주택
공급계획

구분	공급계획				멸실(추정)			순증가 주택가
	신규개발	정비사업	개별건축 ^{주)}	소계	정비멸실	자연멸실	소계	
2010	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	0.2	1.4	-1.4
2011	0.0	1.6	1.5	3.1	0.0	0.2	0.2	2.9
2012	0.9	1.1	1.3	3.4	0.6	0.2	0.8	2.5
2013	0.9	1.7	0.5	3.1	0.7	0.2	0.9	2.2
2014	0.0	0.0	0.6	0.6	0.0	0.2	0.2	0.4
2015	0.0	0.8	0.3	1.0	0.3	0.2	0.5	0.5
2016	0.0	1.2	1.1	2.2	0.0	0.2	0.2	2.0
2017	0.0	0.0	1.6	1.6	0.0	0.2	0.2	1.4
2018	0.0	0.5	0.6	1.1	0.0	0.2	0.2	0.9
2019	0.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.2	0.2	0.6
2020	0.0	0.0	2.2	2.2	0.0	0.3	0.3	1.9
계	1.8	6.8	10.5	19.1	2.9	2.4	5.4	13.8

주) 개별건축은 기존의 택지개발예정지구 등의 신규개발 등으로 인하여 공급되는 주택과 개별적으로 건축행위가 일어난 지역의 주택공급세대수를 의미함

□ 남부대생활권

남부대생활권은 2020년까지 총 20.4천호의 주택이 공급될 것으로 예상되며, 정비명실과 자연명실을 합한 명실주택이 약 0.9천호에 이르러, 순증가 주택수는 19.5천호가 될 것으로 예상됨

2011년도부터 신규개발로 인한 주택공급이 이루어져 순증가 주택수의 증가가 급격히 이뤄질 것으로 예상되며 신규개발을 통한 주택공급보다는 정비사업으로 인한 주택공급이 주를 이룰 것으로 추정됨

2017년에 정비사업을 통한 명실주택의 수가 최대가 되지만, 전체적으로는 큰 영향을 끼치지 않는 것임
특히 남부대생활권은 신규개발을 통한 주택공급이 주류를 이루고 있어 향후 주택공급을 원활히 하기 위하여 시가화예정용지 등의 주택공급이 가능한 용지의 택지개발이 빠른 시일 안에 시작하여야 할 것으로 예상됨

또한 부산의 정관신도시 등으로 유출을 막고 중앙대생활권 및 도심지에서 수용할 수 없는 전원주택 수요에 대응하기 위하여 자연환경이 우수한 전원형 주택이 공급될 수 있도록 유도하여야 할 것임

(단위: 천호)

구분	공급계획				명실(추정)			순증가 주택가
	신규개발	정비사업	개별건축 ^{주1)}	소계	정비명실	자연명실	소계	
2010	0.0	0.0	0.3	0.3	0.0	0.1	0.1	0.2
2011	1.2	0.0	1.0	2.2	0.0	0.1	0.1	2.1
2012	0.3	0.0	1.7	2.0	0.0	0.1	0.1	1.9
2013	1.2	0.0	0.4	1.6	0.0	0.1	0.1	1.5
2014	0.3	0.0	0.3	0.6	0.0	0.1	0.1	0.5
2015	0.3	0.0	0.3	0.6	0.0	0.1	0.1	0.5
2016	1.2	0.0	1.0	2.2	0.0	0.1	0.1	2.1
2017	1.6	0.0	1.4	3.0	0.0	0.1	0.1	2.9
2018	1.0	0.0	0.9	1.9	0.0	0.1	0.1	1.8
2019	1.5	0.0	1.2	2.7	0.0	0.1	0.1	2.6
2020	1.8	0.0	1.6	3.4	0.0	0.1	0.1	3.3
계	10.4	0.0	10.0	20.4	0.0	0.9	0.9	19.5

주1) 개별건축은 기존의 택지개발예정지구 등의 신규개발 등으로 인하여 공급되는 주택과 개별적으로 건축행위가 일어난 지역의 주택공급세대수를 의미함

〈표 7-32〉
남부대생활권 연차별 주택
공급계획

□ 서부대생활권

서부대생활권은 2020년까지 총 18.6천호의 주택이 공급될 것으로 예상되며, 정비명실과 자연명실을 합한 명실주택이 약 1.9천호에 이르러, 순증가 주택수는 16.8천호가 될 것으로 예상됨

2011년도부터 신규개발로 인한 주택공급이 이루어져 순증가 주택수의 증가가 급격히 이뤄질 것으로 예상되며 정비사업으로 인한 주택공급은 미미할 것으로 예상되는바 신규개발을 통한 주택공급이 주를 이룰 것으로 추정됨

정비사업은 현재 사업진행이 미미한 남구 무거동 주택재건축사업지구 등이 있으나 2013년 경에는 공급이 가능할 것으로 추정되며 기타 2016년경 공급될 수 있는 것으로 추정되어 약 1.7천호가 공급될 것으로 예상됨

특히 서부대생활권은 신규개발을 통한 주택공급이 주류를 이루고 있어 향후 주택공급을 원활히 하기 위하여 개발제한구역 조정가능지 등 주택공급이 가능한 용지의 택지개발이 빠른 시일 안에 시작하여야 할 것으로 예상됨

(단위: 천호)

〈표 7-33〉
서부대생활권 연차별 주택
공급계획

구분	공급계획				별실(추정)			순증가 주택가
	신규개발	정비사업	개별건축 ^{주1)}	소계	정비별실	자연별실	소계	
2010	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.1	0.1	0.1
2011	1.4	0.0	0.2	1.6	0.1	0.1	1.5	
2012	2.5	0.0	0.2	2.7	0.0	0.1	0.1	2.6
2013	1.0	1.0	0.2	2.1	0.6	0.1	0.7	1.5
2014	1.0	0.0	0.2	1.2	0.0	0.1	0.1	1.0
2015	0.7	0.0	0.1	0.8	0.0	0.1	0.1	0.6
2016	1.2	0.8	0.2	2.1	0.0	0.1	0.1	2.0
2017	1.8	0.0	0.2	2.0	0.0	0.1	0.1	1.9
2018	1.5	0.0	0.2	1.7	0.0	0.1	0.1	1.6
2019	1.8	0.0	0.1	1.9	0.0	0.1	0.1	1.8
2020	2.1	0.0	0.2	2.3	0.0	0.1	0.1	2.2
계	14.9	1.7	2.0	18.6	0.6	1.3	1.9	16.8

주1) 개별건축은 기존의 택지개발예정지구 등의 신규개발 등으로 인하여 공급되는 주택과 개별적으로 건축행위가 일어난 지역의 주택공급세대수를 의미함

□ 언양대생활권

언양대생활권은 2020년까지 총 17.2천호의 주택이 공급될 것으로 예상되며, 정비별실과 자연별실을 합한 별실주택이 약 0.7천호에 이르러, 순증가 주택수는 16.6천호가 될 것으로 예상됨

2011년도부터 신규개발로 인한 주택공급이 이루어져 순증가 주택수의 증가가 급격히 이뤄질 것으로 예상되며 정비사업으로 인한 주택공급은 미미할 것으로 예상되는바 신규개발을 통한 주택공급이 주를 이룰 것으로 추정됨

특히 언양대생활권의 신규개발은 2015년을 전후하여 주택공급이 대량으로 이루어질 것으로 예상되며, 그 이외에는 개별개발에 의한 주택공급이 활성화 될 것으로 예상됨

이미 계획되어져 있는 개발계획 이외의 개별개발로 주택공급이 이뤄져야 될 부분이 많으므로 향후 주택공급이 원활하게 이루어질 수 있도록 시가화예정구역 등의 택지조성을 서둘러 준비할 필요가 있을 것으로 예상됨

(단위: 천호)

구분	공급계획				별실(추정)			순증가 주택가
	신규개발	정비사업	개별건축 ^{주1)}	소계	정비별실	자연별실	소계	
2010	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.1	0.1	0.1
2011	0.6	0.0	1.2	1.8	0.0	0.1	0.1	1.7
2012	1.2	0.0	1.3	2.5	0.0	0.1	0.1	2.4
2013	4.7	0.0	0.4	5.1	0.0	0.1	0.1	5.0
2014	0.5	0.0	0.6	1.1	0.0	0.1	0.1	1.0
2015	0.4	0.0	0.8	1.2	0.0	0.1	0.1	1.1
2016	0.8	0.0	0.8	1.6	0.0	0.1	0.1	1.6
2017	0.2	0.0	0.8	1.0	0.0	0.1	0.1	0.9
2018	0.0	0.0	0.8	0.8	0.0	0.1	0.1	0.7
2019	0.0	0.0	0.9	0.9	0.0	0.1	0.1	0.8
2020	0.0	0.0	1.2	1.2	0.0	0.1	0.1	1.1
계	8.3	0.0	9.0	17.2	0.0	0.7	0.7	16.6

주1) 개별건축은 기존의 택지개발예정지구 등의 신규개발 등으로 인하여 공급되는 주택과 개별적으로 건축행위가 일어난 지역의 주택공급세대수를 의미함

〈표 7-34〉
연양대생활권 연차별 주택
공급계획

8.3 연차별 택지공급 계획

연차별 주택공급계획을 살펴보면 2015년까지는 기수립된 택지공급만으로도 주택공급이 원활히 이루어질 수 있을 것으로 예상됨

그러나, 2015년 이후 부족한 주택을 공급하기 위해서는 2015년 이전부터 택지가 공급되어야 할 것으로 예상됨

우선 생활권별 공급가능 택지 현황을 보면 2020년까지 필요한 주택을 공급하기에는 충분한 것을 알 수 있음

(단위: km², 천호)

구분	시가화예정용지		G/B조정가능용지	
	면적(km ²)	공급가능 주택수	면적(km ²)	공급가능 주택수
중앙	0.586	7.8	0.743	4.9
중부	0	0.0	5.959	39.7
북부	2.655	35.4	7.607	50.7
동부	0.428	5.7	1.07	7.1
남부	3.54	47.2	7.894	52.6
서부	0	0.0	1	6.7
연양	5.417	72.2	0	0.0
계	13	168.3	24.273	161.7

〈표 7-35〉
생활권별 공급가능 택지
현황

그렇지만 필요한 수요에 알맞은 택지를 공급하기 위하여 다음과 같은 기준으로 공급함

- 2020년까지 주택수요에 알맞는 주택공급이 원활히 이루어지도록 택지를 공급할 것
- 2015년 이후는 2020년 이후의 주택공급을 대비하여 택지를 공급할 것

생활권별로 택지공급계획을 살펴보면 2020년까지 총 7.0㎢의 택지를 공급하여야 하며, 2020년까지의 원활한 택지공급을 위해 2015년 이전에 3.9㎢이상의 택지공급이 이루어져야 할 것으로 판단됨

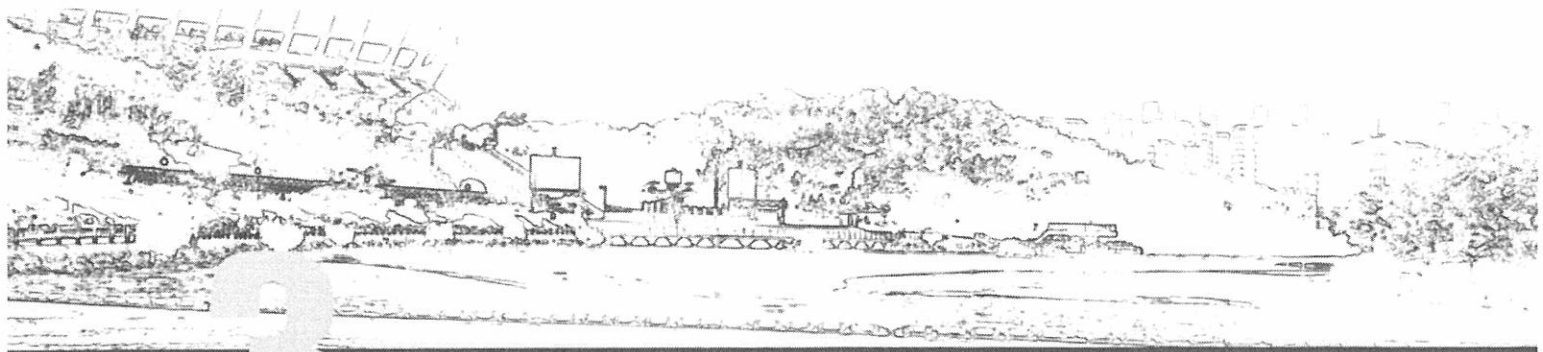
(단위: ㎢)

〈표 7-36〉
생활권별 연차별 택지공급
계획

구분	중앙	중부	북부	동부	남부	서부	연양	계
2015년 이전	0.8	0.5	0.0	0.4	1.0	0.2	1.0	3.9
2015년 이후	0.5	0.5	0.0	0.4	0.5	0.2	1.0	3.1
계	1.3	1	0.0	0.8	1.5	0.4	2.0	7.0

주) 가수립되어 현재 진행중인 택지공급계획은 반영하지 않음



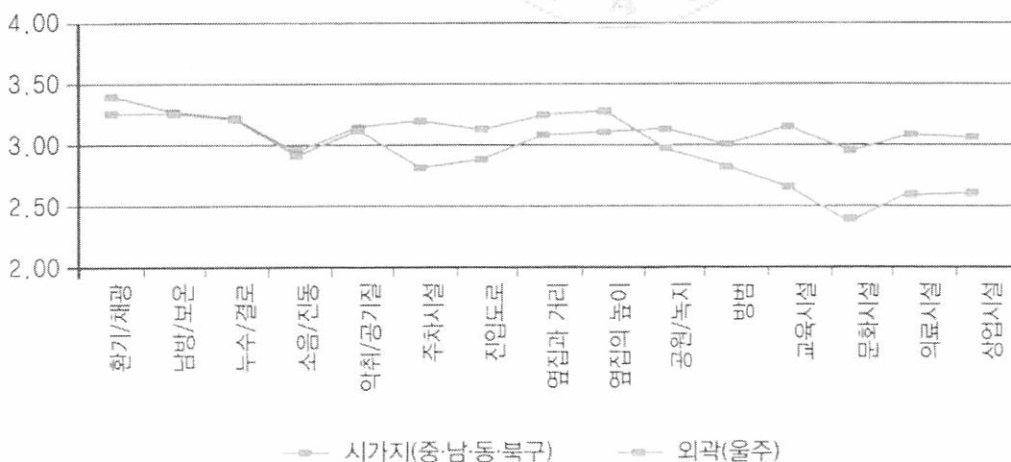


1. 입지지역에 따른 주거서비스 격차 해소방안

1.1 주거서비스 격차

시가지 지역(중·남·동·북구)과 외곽지역(울주군)간의 주거만족도를 통해서 주거서비스 격차를 보면 다음과 같음

- 시가지지역은 주차시설, 진입도로, 옆집과의 거리 등에 대하여 만족도가 매우 낮은 것을 알 수 있는데, 이는 밀집된 도심지역의 특징을 잘 나타내주는 것으로 판단됨
- 외곽지역은 문화시설, 의료시설, 상업시설, 교육시설, 방범, 공원/녹지에 대한 만족도가 낮은 것을 알 수 있는데, 특히 주변에 산을 비롯한 녹지가 많이 있음에도 공원/녹지에 대한 만족도가 낮은 것은 실질적으로 이용할 수 있는 녹지공간이 매우 부족함을 나타내주는 것으로 판단됨



〈그림 7-9〉
입지지역에 따른 주거만족도

1.2 주거서비스 격차 해소 방안

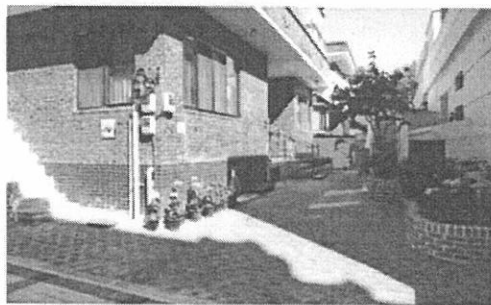
시가지지역의 주거서비스 개선방안

- 지속적인 기반시설 정비정책이 필요하며, 특히 주차시설의 경우 다양한 방법으로 확보가 가능함으로 적극적으로 개선할 수 있도록 하여야 함
- 녹색주차마을만들기 사업(울산 남구) : 단독주택지에서 일정금액의 보조를 통해 담장을 허물어 주차장을 확보하는 사업으로서 현재 울산시 남구에서 행하고 있으며 세대당 5~600만원 정도의 비용이 보조가 되어 주차장을 정비하는 사업임
- 마을공영주차장사업(대구 달서구) : 시에서 일정규모의 나대지인 토지를 매입 또는 임대하여 공영 주차장으로 조성하여 주민들에게 이용토록 하는 것으로서 현재 대구 달서구에서 밀집 노후화된 주거지에서 사업을 실시하고 있는 사업으로서 기존 노후불량주거지 내의 일정공간을 대상으로 사업을 진행하고 있음
- 주거지 도로정비사업 실시 : 주거지 내의 국지도로를 정비하여 보행자의 안전을 확보하고 소방차 등 긴급한 자동차의 통행을 원활히 하는 등 주거내의 도로를 정비하여 기반시설을 갖추게끔 하는 사업으로서 전국의 지자체가 다양한 사업으로 실시 중에 있음
- 보차분리 및 보행안전성을 확보할 수 있도록 정비 : 주거지 도로정비사업에서 언급하였으나 보차분리를 통한 보행자의 안전성을 높일 수 있는 구조로 정비하여야 함
- 주정차정리 및 도로환경개선사업 실시 등 : 가로변의 불법 주정차를 통행에 지장이 없도록 가로변 주차장 정비 등을 포함한 도로환경개선사업 등을 실시하여 쾌적한 주거지 가로환경을 조성하여야 함

외곽지역의 주거서비스 개선방안

- 교육·문화·의료·상업시설 등은 집적의 이익이 요구되는 시설로서 거주밀도가 낮은 지역에서 다양하게 입지하기가 어려운 것이 현실임
- 또한 다양한 시설을 강제적으로 입지 유도하는 것은 현실적으로 실현가능성이 낮기 때문에 기존 시설 집중지역과의 교통여건개선을 통한 시설이용편의를 증대시키고자 하며, 심야시간대 대중교통운행 등을 통한 심야이동성 등을 확보하여 편리성을 증대시켜야 함

〈그림 7-10〉
울산 남구
녹색주차마을만들기



〈그림 7-11〉
대구 달서구 마을공영주차장

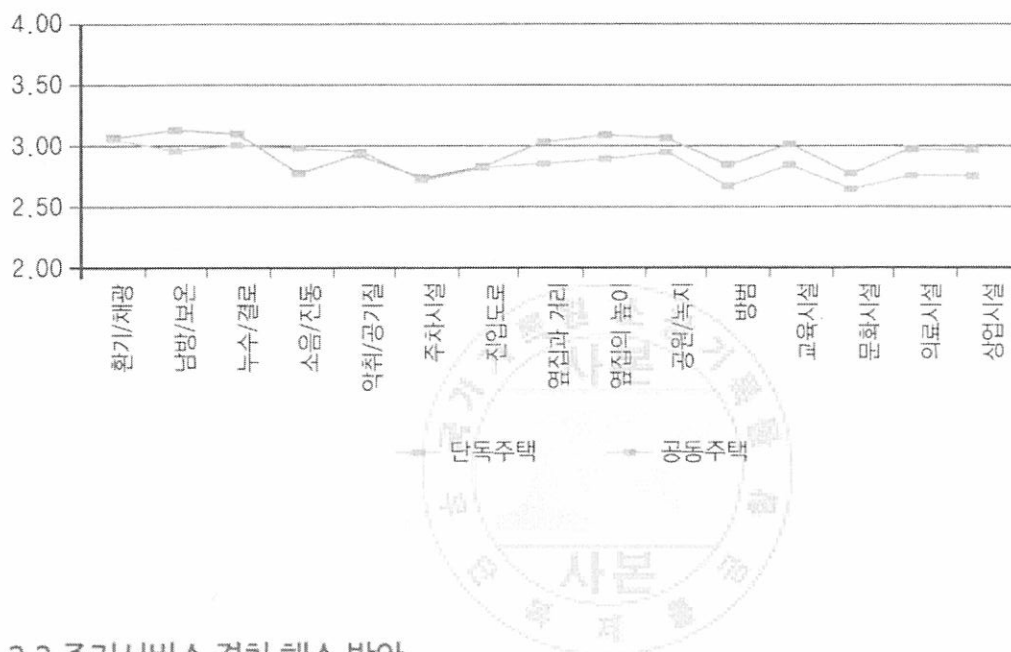


2. 주택유형에 따른 주거서비스 격차해소방안

2.1 주거서비스 격차

단독주택 거주자와 공동주택 거주자별로 주거만족도를 통해서 주거서비스 격차를 보면 다음과 같음

- 단독주택 거주자의 경우 주차시설, 옆집과의 관계, 방법, 교육·문화·의료·상업시설에 대한 만족도가 낮은 것을 알 수 있음
- 공동주택 거주자는 소음/진동, 주차시설에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타났음



〈그림 7-12〉
주택유형에 따른 주거만족도

2.2 주거서비스 격차 해소 방안

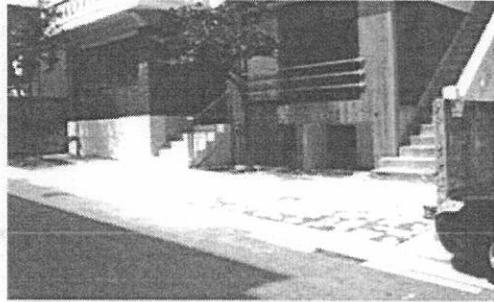
단독주택의 주거서비스 개선방안

- 담장허물기 운동 등을 통한 주차공간 확보를 적극적으로 추진하며, 주거환경 개선을 위한 기반시설 정비를 지속적으로 추진하여야 함
- 서울 : 단독주택지 주차장 확보 사업으로 실시 중
- 일산 : 장발산 지구단위계획구역
- 울산 : 남구 녹색주차마을만들기 사업
- 방법은 관리서비스의 부재로 인한 요인도 크므로 단독주택의 공동관리서비스 시스템 도입
- 해피하우스 제도 도입(현재 서울, 대구, 전주 지역에서 시범사업으로 진행 중)
- CCTV 설치 확대 등

공동주택의 주거서비스 개선방안

- 층별 소음과 같은 것은 단기적으로 해결하기에는 다소 무리가 따르므로 리모델링시에 층별소음에 대처할 수 있도록 개선토록 하여야 할 것임
- 주차장 같은 경우 복층구조의 주차설비를 갖추는 등의 노력으로 주차공간을 확보하여야 할 것임

〈그림 7-13〉
서울 담장허물기



〈그림 7-14〉
복층 주차설비





울산광역시 주택종합계획

Ulsan Metropolitan City House Comprehensive Planning

제8장 부문별 사업계획

1. 저소득층의 주거수준 향상방안
2. 도시재생사업의 추진
3. 새로운 주택정책







저소득층의 주거수준 향상 방안

1. 저소득층 주거수준 향상을 위한 정책의 기본방향

경제적으로 성장해 오면서 주택의 공급정책은 중산층의 자가보유 부문에 치중하여 왔으며 이러한 현상은 무주택자 또는 임차가구와 같은 주거비용 지불능력이 없는 저소득층의 주거불안정성을 증대시키는 결과를 초래하였고 소득 및 주거수준의 격차가 점차로 증가하는 빈익빈 부익부 현상이 심화되고 있음

이렇듯 저소득층의 주거가 불안할 경우 지역사회전반의 사회안정성이 크게 하락할 것이기 때문에 저소득층의 주거안정은 지역사회전체의 안정적 사회기반확보를 위해서 반드시 이뤄져야 함

저소득층의 주거수준 향상을 위해서는 1차적으로 주거안정을 도모하여야 하는데 이를 위해서는 직간접적인 방법의 지원이 있으며, 이러한 지원은 기본적으로 자율적인 시장기조를 유지하면서도 시장경제의 흐름에 지장을 초래하여서는 아니되어야 함

주거지원에는 다양한 방법이 있으며, 임대주택 등을 통한 양적 공급방식과 현재의 주거를 유지하면서 지원받게 되는 주택개량 및 임대료보조 등의 방법이 있으며, 소외받고 있는 저소득층의 주거불안 문제를 해결하고 주거여건을 개선하여 모든 시민이 안정적인 주거생활을 누릴 수 있도록 사회 소외계층에 대한 주거지원을 강화하여야 함

그렇기 때문에 저소득층 주거수준 향상을 위한 정책의 기본방향은 저소득층의 주거안정 확보라는 기조 속에서 저소득계층의 가구별 특성에 따라 양적·질적 수준향상을 고려한 다양성을 확보한 지원 정책을 전개하여야 함

양적인 측면에서는 임대주택물량을 충분히 확보하여야 하며, 질적인 측면에서는 가구특성별 적정 임대주택의 공급 및 기존 주택의 개보수를 통한 주거환경의 질적개선을 추구하여야 함

또한 정책의 다양성 확보측면에서 물리적인 주택 공급 및 개보수와 더불어 주거비 보조정책을 활성화 할 수 있는 방향으로 나아가야 할 것임

2. 저소득층의 주거수요

2.1 공공지원대상 가구

공공지원대상은 물리적 지원대상과 경제적 지원대상으로 분류할 수 있으며, 물리적 지원대상은 최저주거기준 미달가구로 대표될 수 있으면 경제적 지원대상은 기초생활보호대상을 중심으로 한 주거급여대상자임

□ 최저주거기준 미달가구 현황

제4장 주거환경실태조사에서 살펴본바와 같이 최저주거기준 미달가구는 3.3%인 것으로 나타났음 (최저주거기준은 제4장 <표 4-7>을 참조)

이를 2009년도 울산시 전체 가구수(359.5천)로 환산을 하면 약 11.8천 가구로 추계할 수 있음

그러나 이 최저주거기준 미달가구는 임대를 함으로써 발생하는 주거시설의 공동이용 등으로 인하여 의도적 기준 미달가구도 있기 때문에 공공지원대상으로서의 주택을 구분하기 위해서는 소득분위별 분류도 필요할 것임

소득분위 4분위 이하의 아파트와 연립주택을 제외한 주택으로 한정을 하면 기준미달가구는 총 25 가구로 나타나며 이를 전체 가구수로 환산하면 약 8.7천 가구로 추계되었으며 이 가운데 자가인 경우는 약 30%로 3천여가구로 추계됨(<표 4-9> <표 4-10> 참조)

또한 소득분위 4분위 이하이면서 북구와 울주군에 거주하고 있는 기준미달가구는 총 10가구로 나타났다으며 이를 전체 가구수로 환산하면 약 3.5천가구로 나타남(<표 4-11> 참조)

□ 주거급여 지급대상가구 현황

현재 울산시에서는 기초생활수급자 중 자가거주자 및 공공임대주택 거주자 등을 제외한 임차 거주자를 대상으로 주거급여 제도를 시행중에 있음

전체 가구수는 9,922가구이며 지원혜택을 보는 인원은 16,216명, 전체 지원금액은 684,412원으로 나타남

그러나 2009년도 가구당 지원규모가 평균 7만원을 넘지 않아 현실적인 주거비보조에는 미흡한 것으로 판단됨

선진국들의 주거급여정책은 각 나라마다 차이가 있지만 일반적으로 주거급여를 받고 있는 가구의 비율이 증가한다는 공통점을 가지고 있음

주택 보급률이 100%를 넘어서면서 과도한 인플레이션이 발생할 경우 정부가 주택의 생산이나 배분에 덜 개입하면서도 저소득층의 주택에 대한 접근가능성을 제고할 수 있는 수단으로서 주거급여를 인식하고 있기 때문인데, 우리도 공공주택의 재고가 10%정도까지 확보될 경우에는 주거급여의 중요성이 더욱 높아질 것으로 예상되는 바, 지금부터 그 대상과 범위를 확대시켜 나가야할 것임

(단위: 천원)

가구원수	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인
주거급여 한도액	86	148	191	235	278	322	365
현물급여(월)	9	14	19	23	27	31	36

자료: 울산광역시 내부자료

〈표 8-1〉
2010년 주거현금 지급액
기준

(단위: 가구, 명, 천원)

구·군	가구수	인원	금액
남구	2,717	4,433	190,253
중구	3,197	5,170	211,947
북구	1,310	2,189	2,581
동구	954	1,689	64,634
울주군	1,744	2,735	124,997
계	9,922	16,216	684,412

자료: 울산광역시 내부자료

〈표 8-2〉
2009년 울산광역시
주거급여 지급 현황

□ 임대주택 수요

현재 임대주택재고물량은 제3장에서 언급한 대로 12,289호로 전체 주택재고 376,500호의 3.3%에 지나지 않음(2009년 12월 기준). 기계화된 임대주택물량 14,936호가 공급되더라도 전체 주택재고의 5.4%에 지나지 않을 것으로 예상되고 있음

특히 2009년도 주거환경실태조사에서 공공임대주택에 입주를 희망하는 가구는 전체의 25.1%, 여기에 소득기준으로 입주자격을 만족하는 대상자는 전체의 15.1%에 해당하여 이를 울산시 전체 가구수 대비로 환산하면 무려 54,284가구가 임대주택에 입주를 희망하는 것으로 추정할 수 있음

이처럼 공공임대주택 희망가구에 비하여 현재의 물량은 아주 부족한 실정임을 알 수 있으며, 선진국 사례 및 여타 시도의 계획목표를 보면 저소득층의 주거수준 안정을 위해서는 최소 10%이상은 확보되어야 할 것으로 추정됨. 그렇지만, 급격한 물량확보는 현실적으로 어려움이 있을 것이기에 점진적으로 임대주택공급물량을 확대해 나가야 함

(단위: 호, 호, %)

구 분	전체 주택수	임대주택 재고량	임대주택 비율(%)
현재(2009년 12월)	376,500	12,289	3.3
목표연도(2020년)	505,000	27,225 ^{주1)}	5.4

주1) 현재 임대주택공급계획 물량인 14,936호만이 2020년까지 공급되었을 때의 임대주택 재고량

〈표 8-3〉
공공임대주택 비율

〈표 8-4〉
공공임대주택의 입주희망
가구

(단위: 가구, %, 가구)

구분	입주희망가구수	비율(%)	전체(가구수:추정) ^{주3)}
입주희망자 전체 ^{주1)}	259	25.1	90,399
입주자격 대상자 ^{주2)}	156	15.1	54,284

주1) 주거환경실태조사에서 공공임대주택에 입주를 희망하는 응답자 전체를 말함

주2) 공공임대주택 입주를 희망하는 응답자 가운데, 공공임대주택 입주자격 중 하나인 소득기준을 만족하는 응답자 수 및 비율임. 소득기준은 도시근로자가구 월평균 소득의 70%이하인 가구.

주3) 2009년도 가구수인 359,500가구에 대한 가구수

2.3 공공지원대상의 기준설정

□ 지원유형의 구분

주거취약계층의 주거복지향상을 위한 지원은 소유형태, 소득수준, 입지위치 등에 따라 차등적용하여야 할 것임

그렇기 때문에 집중지원, 직접지원, 간접지원의 형태로 구분하여 각 유형에 맞는 지원을 행하여야 함

□ 지원대상기준 설정 및 지원내용

주거지원 유형별 기준은 자가유무, 소득분위, 최저주거기준 미달여부에 따라 구분하였음

집중지원은 소득분위 4분위 이하, 자가, 최저주거기준 미달가구로서 취약계층주택개량사업 및 농어촌 주택개량사업 등을 통하여 직접적으로 주거환경을 개선할 수 있도록 지원함

직접지원 대상은 소득분위 4분위 이하, 자가, 최저주거기준 미달가구인 경우로서 주거급여대상자로 선정될 수 있도록 하며, 공공임대주택으로의 입주를 적극적으로 유도하여 금융지원만으로 개선되기 어려운 주거를 직접적으로 개선할 수 있도록 유도함

간접지원 대상은 최저주거기준 미달가구인 경우로서 소득수준이 양호함에도 주거환경이 불량한 경우이며, 이러한 경우는 가구주의 의지에 의해 개선될 여지가 많으므로 직접적인 지원보다는 임대 주택 입주 기회 홍보 등의 간접지원으로 충분할 것임

(단위: 가구, %, 가구)

〈표 8-5〉
주거취약계층
지원대상기준 및 지원내용

구분	지원대상	지원내용	지원대상 가구수(추계)
집중지원	- 소득분위 4분위 이하인 경우 - 자가인 경우 - 최저주거기준 미달가구인 경우 - 위 3항목을 모두 만족할 것	- 직접적인 주택개량을 할 수 있도록 주택개량자금을 지원 - 취약계층주택개량사업 또는 농어촌 주택개량사업 등으로 지원	3천
직접지원	- 기초생활수급자 및 차상위 계층 - 자가인 경우 - 위 3항목을 모두 만족할 것	- 주거급여대상자로 선정하여 주거급여를 지급함 - 공공임대주택으로의 입주를 적극적으로유도	9천
간접지원	- 최저주거기준 미달가구인 경우	- 공공임대주택으로의 입주를 적극적으로 유도	6천

3. 저소득층 주거수준 향상 방안

3.1 공공임대주택의 재고 확보

□ 공공임대주택 물량의 추가 확보

앞에서 살펴본 바와 같이 공공임대주택의 물량이 절대적으로 부족한 현실이며 향후 그 수요는 크게 증가할 것으로 예상되므로 지속적인 공공임대주택의 공급을 추진하여야 할 것임

이처럼 공공임대주택 희망가구에 비하여 현재의 물량은 아주 부족한 실정임을 알 수 있으며, 선진국 사례 및 여타 시도의 계획목표를 보면 저소득층의 주거수준 안정을 위해서는 최소 10%이상은 확보되어야 할 것으로 추정됨. 그렇지만, 급격한 물량확보는 현실적으로 어려움이 있을 것이기에 공공임대주택이 전체 주택재고의 최소 7% 이상이 될 수 있도록 임대주택공급물량을 확대하기 위하여 노력하여야 함

□ 공급유형의 다양화

현재 정부가 공급하고 있는 임대주택의 유형은 <표8-3>과 같음

- 대부분의 사업은 한국토지주택공사(LH)가 주도하여 행하고 있으며, 일부 울산도시공사가 참여하고 있는 형태임
- 보금자리주택은 2018년까지 총 150만호를 건설예정 중에 있으며 울산지역도 다운2지구를 중심으로 공급예정에 있음
- 기존주택매입임대와 기존주택전세임대의 경우 타 시도에서는 도시공사가 직접 사업에 참여를 하고 있으나 울산도시공사는 사업을 시행하고 있지 않는 상태임

구 분	공급주체	공급계획	지원내용
보금자리주택	LH 도시개발공사	2018년까지 총 150만호 건설 분양주택 70만호, 임대주택 80만호	전용면적 85㎡이하의 주택을 분양 또는 임대받을 수 있음
기존주택 매입임대	LH	'04 ~ '08년간 25,037호 매입 '09 ~ '12년간 매년 7천호씩 공급	기초생활수급자, 한부모 가족, 장애인 등에게 월 임대료 8~10만원으로 우선 임대, 최장 6년간 거주가능
기존주택 전세임대	LH	'05 ~ '08년간 19,907호 공급 '09 ~ '12년간 매년 7천호씩 공급	LH공사가 기존 주택소유자와 전세 계약후 저소득층에 임대함 최장 10년간 거주가능
근로자주택	LH 도시개발공사 고용주	구체적 공급계획 없음	1년 이상 근속한 무주택 근로자 근로자주택 건설 시 국민주택기금 의 용자를 받을 수 있음(2012년 08 월까지 한시규정임)
신혼부부 전세임대	LH 도시개발공사	'08년 185호 공급 '09 ~ '12년간 매년 5천호씩 공급	무주택세대주로서 혼인 5년 이내이 고 기초생활수급자 또는 전년도 월평 균소득이 도시근로자평균소득의 50%이하인 신혼부부 최장 10년간 거주가능
소년소녀가정 전세임대	LH 도시개발공사	'04 ~ '08년간 4,597호 공급 '09 ~ '12년간 매년 1천호씩 공급	소년소녀가정 또는 교통사고 유자 녀, 대리양육, 친인척위탁가정으로 서 월평균 소득 이하 무주택자

<표 8-6>
정부가 공급중인 임대주택
유형

현재 공급되고 있는 임대주택유형의 특성과 개선방안은 <표 8-4>와 같음

- 현재 보금자리 주택은 도시 외곽에 집중되어 있으므로 장기적으로는 도심부에 공급될 수 있도록 유도할 것
- 기존주택매입임대와 기존주택전세임대는 저소득층의 생활기반이 있는 도심지에 공급할 수 있는 장점이 있으며, 울산도시공사도 사업에 참여하여 지역의 실정을 잘 반영할 필요가 있음
- 근로자주택의 공급은 아주 미미한 상황이지만, 저소득층의 주거안정과 산업도시인 울산의 대표성을 고려하여 저소득이면서 기피업종에 종사하는 근로자들이 우선 입주대상이 될 수 있는 근로자주택의 공급이 필요함
- 신혼부부전세임대의 경우 최근의 결혼기피현상을 극복하기 위해 최대한 물량을 확보할 필요가 있으며, 또한 결혼예정자에게도 입주기회를 줄 수 있는 입주신청의 자격완화 등이 필요함
- 소년소녀가장 전세임대의 경우 지속적인 공급이 절실함

<표 8-7> 울산시 개선방안

구 분	현재공급특성	개선방안
보금자리주택	가천지구, 울리지구, 울동지구 등에서 공급예정되어 있음	도시저소득계층의 특성상 도심지에 생활기반을 둔 경우가 많음 도심내 점적인 공급방안을 검토할 필요가 있음
기존주택 매입임대	다가구, 다세대 주택으로 한정되어 시행 중 2010년도 울산지역은 150호 정도 매입 추진 중	매입물량을 확대할 필요가 있으며, 울산도시공사도 매입에 참여를 검토 가격이 저렴한 일반 아파트도 매입대상에 포함시킬 것을 검토
기존주택 전세임대	적은 사업비로 많은 효과 기대 가능 2010년도 울산지역은 260호 정도 사업 추진 중	장기적인 차원에서 세입자의 주거안정을 피하기 어렵기 때문에 장기적으로 매입 검토 울산도시공사 사업 참여 검토
근로자주택	구체적인 공급계획이 잡혀있지 않음	저소득층이면서 기피업종 근로자에게 근로자주택 우선공급정책 필요 산업 인력의 주거안정을 도모함
신혼부부 전세임대	울산시내에 공급물량이 미미함	울산지역에도 다량 공급될 수 있도록 검토 필요 결혼예정자에게도 기회를 부여하여 안정적인 결혼생활을 준비할 수 있도록 함(입주시까지 미결혼인 경우 자격 박탈 등의 조건으로 운용 검토)
소년소녀가장 전세임대	-	지속적으로 공급 및 확대 필요

□ 기존 주택지내 재고 확보

현재 기공급된 임대주택과 공급예정인 임대주택의 입지를 보면 대체로 토지가가 싼 외곽에 위치한 경우가 많음

그러나 저소득층의 대부분은 도심내에 소득기반을 둔 경우가 많아 이들의 수입원을 고려한 임대주택 공급이 현실적으로 필요한 시점임

그렇기 때문에 공공임대주택의 지역별 편중현상을 해소하기 위해 노력해야 하며, 기존 시가지의 재개발·재건축 등의 재정비 사업지구에서 공공임대주택 확보 노력이 필요함

단독주택지 밀집지역을 중심으로 다가구주택, 다세대주택 등을 적극적으로 매입하여 활용이 필요

□ 저렴한 택지의 확보

기존 시유지, 기존 택지개발지구, 택지개발예정지구 등 공공임대주택 부지를 최대한 확보함

개발제한구역 해제지역을 최대한 확보

미개발 도시계획시설용지 활용 및 준공업지역 내 임대주택 공급시 인센티브 지원 등이 필요

3.2 취약계층 주거지원 확대

□ 고령자 및 장애인용 재고 확보

고령 인구의 꾸준한 증가에 대비하여 고령자용 공공임대주택을 지속적으로 확보하여야 함

고령자용 주택은 기능과 설비면에서 장애인 주택과 거의 유사하므로 장애인 주택정책과 더불어 추진함으로써 특수소외계층을 위한 주택정책을 보강할 필요가 있음

특히, 고령자와 장애인은 주택내부의 장애물이 없어야 하는 등 일반 주택내부와는 차별화가 필요함에도 4장(그림 4-22 참조)에서 살펴본 바와 같이 저소득층의 고령자 및 장애인 가구의 설비구비는 전무한 상태였기에 이들에게 제공할 수 있는 임대주택 재고를 확보하여야 함

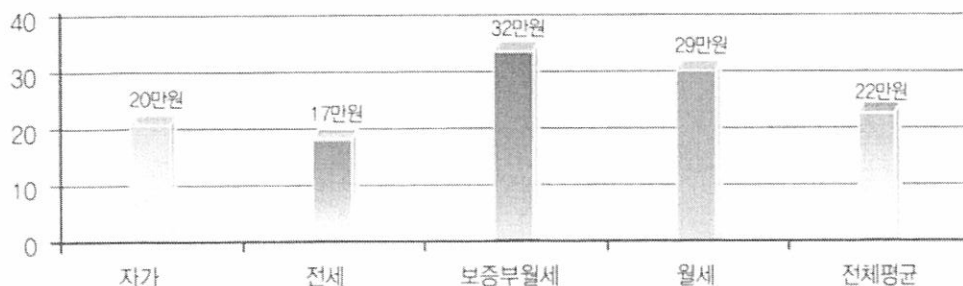
단기적으로는 노인시설을 갖춘 주택재고를 지속적으로 확대하고 장기적으로는 지원체계를 다양화하기 위한 제도적 기반을 구축하여야 할 것임

□ 주거비용 보조

취약계층의 주거생활 안정을 위하여 주거비용을 보조해줄 필요가 있음

현재 기초생활수급자 중 자가거주자 및 공공임대주택 거주자 등을 제외한 임차 거주자를 대상으로 주거급여 제도를 시행중에 있으나, 한 가구당 지급되는 비용이 크게 높지 않은 실정이어서 앞으로 추가적인 지원규모의 확대가 필요할 것으로 판단됨

저소득층의 주거비를 살펴보면 전체 평균 약 22만원이며 보증부 월세 및 월세 가구에 있어서 주거비의 부담이 큰 것으로 나타나, 이에 상응한 주거비를 보조해 주어야 할 것으로 판단됨



〈그림 8-1〉 저소득가구 (소득분위 1·2분위)의 주거비 지출 현황

□ 기존 주택의 개선 지원

저소득계층이 거주하고 있는 주택의 경우, 주택의 설비가 노후화 또는 부족한 경우가 많을 것으로 추정되며 이에 대한 정비가 필요함

특히 장애인 및 고령자 등의 취약계층인 경우 주택내부의 설비 한계에 의해 생활에 불편을 초래하는 경우가 많음

이러한 가구에 대하여 주택 개보수를 위한 자금융자지원을 통해 적극적으로 설비 개보수를 유도하여야 함

2010년 현재 울산광역시에서 행하고 주택 개보수 사업은 「사회취약계층 주택 개·보수 사업」이 있으며, 2010년 현재 그 지원대상 세대수는 15세대임

주택을 새롭게 짓는 주택개량사업으로는 「농어촌 주택개량사업」이 있으며 이는 북구와 울주군 일원의 가구를 대상으로 2010년도 32세대를 대상으로 사업이 진행 중임

장기적으로 이러한 주택 개선 및 개량사업은 지속적으로 확대해 나가야하며 특히 취약계층의 생활권을 유지할 수 있으면서 주거환경을 개선할 수 있는 주택 개보수사업은 지속적인 예산확보를 통해 확대해 나가야 함

〈표 8-8〉
주택 개보수 지원사업 현황

구 분	사회취약계층 주택 개·보수 사업	농어촌 주택개량사업
사업대상	기초생활수급자의 자가주택으로서 개·보수 필요주택	북구, 울주군 일원의 농어촌 지역에 입지한 주거전용면적 100㎡ 이하 주택
지원내용	- 세대당 600만원 무상지원 (국비 80%, 지방비 20%) - 지자체는 대상주택 선정, LH 사업시행	- 세대당 5,000만원 장기 저리융자 (연 3.0%, 5년 거치 15년 상환) (주택기금 60%, 농특세 10%, 시비 30%) - 대상주택 선정 후 연중 사업시행
사업규모 (2010년도)	- 지원대상 15세대 - 총 지원금액 : 90백만원	- 지원대상 32세대 - 총 지원금액 : 1,600백만원

3.3 최저주거기준 미달가구 주거수준 향상 방안

□ 최저주거기준 미달가구 유형별 향상방안

울산광역시는 설문조사 결과 최저주거기준 미달가구가 3.3%로 매우 낮은 수준이나 2020년에는 완전해소를 목표로 함 (2009년 울산시 가구 중 3.3%는 약 11,847호 정도임)

용도별 방수 및 면적 미달 가구 (특징 : 과밀주거상태)

- 전세자금융자지원제도(국민주택기금 대출) 등을 활용하여 좀 더 개선된 주택으로의 이주를 유도하여야 하며, 또한 적절한 규모의 공공임대주택으로의 입주를 유도하여야 함

필수적인 설비 미달 가구

- 필수설비 미달가구의 특징으로는 농촌지역은 재래식 주택에 거주하는 경우가 많고, 도시 내 지역은 다가구 및 단칸방 거주자가 많음

- 울주군 및 농어촌 지역은 직접적인 주택개량지원사업의 확대가 필요함. 울산시에서는 북구와 울주군 지역을 대상으로 농어촌 주택개량사업을 실시 중에 있음
- 현재 실시 중인 농어촌 주택개량사업의 2010년 규모는 32세대를 대상으로 세대당 5천만원(연 3.0%, 5년 거치 15년 상환)을 지원사업을 펼치고 있음
- 향후 이 사업을 지속적으로 추진을 하고 사업규모도 확대할 필요가 있음
- 기성시까지 지역에 거주하고 있는 필수설비 미달가구의 경우는 임대주택 등으로 주거이동을 유도하여 양호한 주거환경에 정착할 수 있도록 유도하여야 함

□ 주택소유형태별 향상방안

자가가구

- 자가가구이면서 최저주거기준 미달가구인 경우는 농어촌 지역의 가구가 대부분이었으며, 이러한 주택은 자발적인 개량을 유도하데, 앞에서 언급한 주택개량지원사업의 대상이 될 수 있도록 홍보 등을 강화하여야 함
- 가구주가 고령이거나 질병인 경우에는 혼자서 거주하는 것이 위험하므로 기존 가옥의 처분 후 공공 임대주택의 입주를 유도할 필요가 있음

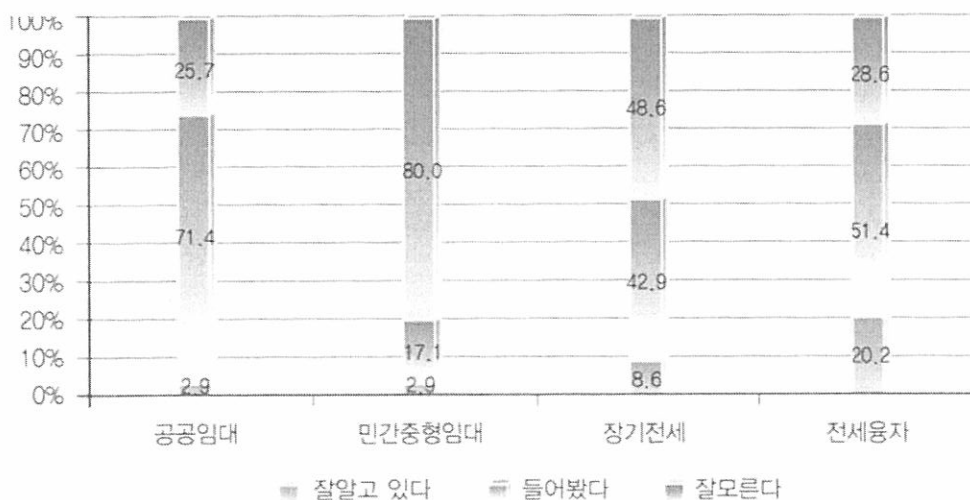
임차가구

- 임차가구이면서 주거기준미달가구인 경우는 자발적으로 주택개량가능성은 아주 희박함
- 그렇기 때문에 적정 공공임대주택으로의 입주를 유도하거나 앞에서 언급한 전세자금대출 등의 금융 지원제도를 알선할 필요가 있음

□ 임대주택에 대한 홍보 강화 필요

2009년 주거환경실태 조사에 따르면 최저주거기준 미달가구의 공공임대주택에 대한 인식도를 살펴보면, '잘모른다'라고 대답한 비율이 낮지 않음을 알 수 있음

실질적으로 이러한 주택이 필요한 주민에게 홍보를 강화할 필요가 있음



〈그림 8-2〉
최저주거기준 미달가구의
임대주택 인식율



도시재생사업의 추진

1. 도시·주거환경정비기본계획

1.1 도시·주거환경정비기본계획의 의의

울산광역시는 2009년 12월, 향후 10년간 도시정비계획의 기본이 되는 「2020년 도시·주거환경정비기본계획」을 수립하였음

정비기본계획의 의의는 다음과 같음

- 합리적 주거지 정비유도 및 쾌적한 주거환경 조성
- 도시기능의 회복과 주거환경이 불량한 지역의 계획적 정비
- 정비사업 재검토 및 정비사업의 개발지침 제시
- 정비사업을 통한 정비기반시설 확충 및 삶의 질 향상

1.2 정비예정구역 선정기준

정비예정구역 선정기준은 도시 및 주거환경정비법, 도시·주거환경정비기본계획 수립지침, 울산광역시 도시 및 주거환경정비조례에 규정되어 있음

- 주거환경개선사업 : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 주택재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 주택재건축사업 : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 도시환경정비사업 : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

구체적인 정비예정구역 선정기준은 <표8-7>에서 언급하고 있으며 노후불량건축물비율, 과소필지비율, 4m미만도로 접도율, 호수밀도 가운데 한 가지 이상을 만족하면 정비예정구역으로 지정받을 수 있음

구 분		노후·불량 건축물	과소필지	4m미만 도로율	4m이상도로 주택접도율	호수밀도
주거환경개선사업예정구역		50% 이상 무허가 20%이상	50% 이상	40% 이상	30% 이상	70호/ha 이상
주택재개발사업 예정구역		40%이상	40% 이상	30%이상	40%이하	50호/ha이상
주택재건축	공동주택	1987년이전 건축물	-	-	-	사업전후 각 300세대 이상
사업예정구역	단독주택	2/3이상	-	-	-	현세대 200호 이상
도시환경정비사업예정구역		40%이상	50% 이상	-	-	

자료 : 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획 상의 표를 일부 수정

〈표 8-9〉
정비예정구역 선정기준

1.3 정비예정구역의 지정 및 추진현황

□ 정비예정구역의 지정현황

2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획에서는 총 88개의 정비예정지구를 지정하고 있음

정비예정구역의 구·군별 지정 현황은 〈표 8-9〉과 같으며 중구 27개, 남구 31개, 동구 11개, 북구 6개, 울주군 13개 지구임

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분	총 합계	주거환경개선 사업예정구역	주택재개발 사업예정구역	주택재건축 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
울산시	개소 88 면적 6,189.6	18 1,290.1	51 3,952.4	8 439.5	11 507.6	
중 구	개소 27 면적 2,278.0	5 375.9	16 1,736.7	1 23	5 163.1	
남 구	개소 31 면적 1,997.3	2 62.1	23 1,509.6	4 234.0	2 191.6	
동 구	개소 11 면적 556.3	1 62.8	4 172.0	3 203.2	3 118.3	
북 구	개소 6 면적 493.5	1 104.3	5 389.2	-	-	
울주군	개소 13 면적 864.5	9 685.0	3 144.9	-	1 34.6	

자료 : 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획

(단위 : 개소, 천㎡)

사업맞춤시기 구별	주거환경개선사업			주택재개발사업			주택재건축사업			도시환경정비사업			계
	2012	2014	2020	2012	2014	2020	2012	2014	2020	2012	2014	2020	
중구	5	0	0	8	4	4	1	0	0	1	3	1	27
남구	2	0	0	9	9	5	4	0	0	1	0	1	31
동구	1	0	0	3	1	0	3	0	0	2	1	0	11
북구	1	0	0	1	2	2	0	0	0	0	0	0	6
울주군	0	2	7	0	3	0	0	0	0	0	0	1	13
계	9	2	7	21	19	11	8	0	0	4	4	3	88

자료 : 2020년 울산광역시 도시·주거환경정비기본계획

〈표 8-10〉
울산광역시 정비예정구역
지정현황

〈표 8-11〉
울산광역시 정비예정구역
정비계획 수립시기

〈그림 8-3〉
울산광역시 정비예정구역
현황



□ 정비사업 추진현황

정비예정구역으로 지정된 구역 가운데 정비사업이 추진 중에 있는 지구는 총 33개 지구로 나타났음
정비사업이 추진 중이라는 의미는 추진위원회의 승인이 완료된 지구를 뜻하며 현재 사업이 진행 중인 지구도 포함됨

현재 사업이 추진 중인 구역을 사업별로 보면 주택재개발사업이 총 19개 구역으로 가장 많으며, 그 다음이 주택재건축사업 7개 구역, 주거환경개선사업 6개 구역, 도시환경정비사업이 1개 구역 진행 중인 것으로 나타남

구·군별로 보면 중구가 13개 구역에서 사업이 진행 중으로 가장 많고 남구 12개 구역, 동구 7개 구역, 북구 1개 구역으로 나타났으며 울주군은 진행 중인 사업구역이 전무한 것으로 나타남

(단위: 개(구역))

〈표 8-12〉
정비사업의 추진현황

구 별	주거환경개선사업	주택재개발사업	주택재건축사업	도시환경정비사업	계
중구	5	8	0	0	13
남구	0	8	4	0	12
동구	1	2	3	1 주1)	7
북구	0	1	0	0	1
울주군	0	0	0	0	0
계	6	19	7	1	33

자료: 울산광역시 건축주택과 내부자료(2010.04)

주 1) 동구 D-01지구로서 2009년 12월 29일 추진위가 구성된 상황임

1.4 정비계획의 원활한 진행을 위한 지원

울산광역시의 정비사업은 앞에서 살펴본 바와 같이 정비기본계획의 수립과 동시에 착실히 진행 중에 있음

그러나 좀 더 원활한 사업진행을 위해서는 다음과 같은 행정의 지원이 필요할 것으로 사료됨

□ 정비계획 추진에 대한 상담 서비스 실시 검토

정비계획을 진행함에 있어 일반 조합원들은 법적 내용이나 권리 같은 것을 모르는 경우가 많아 불합리한 사건에 휘말리는 경우가 많으므로 조합원의 필요한 권익 등에 관하여 공공이 적극적으로 상담서비스를 제공할 필요가 있음

특히 정비사업에서 가장 약자에 속하는 세입자의 경우 더욱 정보의 사각지대에 놓여지기 쉽기 때문에 세입자의 권익 등을 보호하고 상담해줄 서비스가 필요한 실정임

정보부재로 인한 세입자 및 조합원의 손실초래를 막기 위하여 구청별 여건을 감안하여 필요한 경우 전문상담서비스 창구를 마련하여 주민들의 권익을 보호하는데 적극적으로 나설 필요가 있음

□ 주변지역과의 조화 유도

정비사업구역은 기존의 노후불량주거지를 철거하고 고밀도의 아파트 위주로 공급되고 있는 현실 이어서 주변지역과의 부조화가 어쩔 수 없이 발생하고 있는 현실임. 그러므로 이러한 물리적 단절 및 경관적 단절을 최소화시키기 위한 노력이 필요한 실정임

주변지역과의 물리적 환경을 고려하여 기반시설을 추가적으로 설치 유도할 필요가 있으며 주변 지역과의 경계부분의 층고를 낮추는 등의 노력을 통한 조화된 경관을 이룰 수 있도록 지도, 감독을 하여야 할 것으로 보임

서울 지역의 경우 정비사업구역과 주변지역을 아울러 정비하는 행복타운 등의 시범사업을 시행하고 있으나 지방의 특수성 때문에 강제로 제제하기에는 사업성 문제 등에 한계가 있으므로 관리감독 기관의 노력이 필수적인 현실임

□ 공공관리제도 시행준비

정비사업 추진 시에 조합이 결성되고 나면 조합 운영진에서의 정보 독점에 따른 부도덕한 사회 문제가 빈번히 발생해 왔음

이러한 문제는 사업의 진행에 걸림돌로 작용하여 사업성 악화와 조합원들의 권익 축소 등의 문제를 불러와 사회문제화 된 경우가 많음

그렇기 때문에 원활한 사업진행과 조합원들의 권익 보호를 위해서는 사업진행에 있어서 투명성 강화와 공공성을 확보할 필요가 있음

공공관리제도는 정비사업의 진행시 시행사의 선정 등에 있어 공공이 직접 지도·감독함으로써 음성적 거래를 원칙적으로 차단하기 위한 제도로써 현재 도시 및 주거환경정비법 개정안이 국회를 통과하여, 이미 조례가 제정된 서울 지역에서는 시범적으로 적용이 되고 있는 상황임

울산광역시도 빠른 시일 안에 조례개정을 통하여 공공관리제도를 시행할 필요가 있음

2. 지속가능한 친환경적 도시관리와 주거환경 개선

2.1 지속가능한 친환경적 도시관리방안

□ 기본 정책방향

수용용량을 고려한 주택공급

환경을 고려한 주택공급

디자인적으로 우수한 주택공급

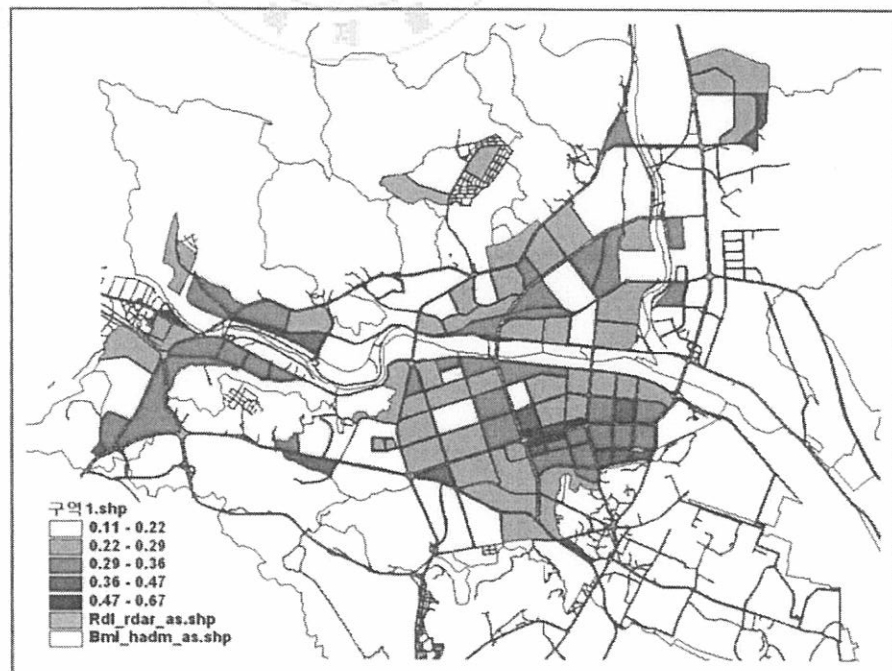
지속가능형 구조의 주택공급

□ 관리방안

수용용량을 고려한 주택공급

- 도로, 상하수도 등의 기반시설 용량은 추가적으로 개발가능범위의 용량을 의미하는 것임. 그렇기 때문에 주변 기반시설의 용량을 감안하지 않은채 개발이 이뤄질 경우 도시전체에 과부하가 걸려 여러 가지 문제를 발생시킬 수 있음
- 그렇기 때문에 도시기반시설의 용량을 사전에 충분히 감안하여 주택 개발시 적절한 공급량을 설정하여야 함

〈그림 8-4〉
도로에 의한 개발가능
적용 분석결과



- 현재 울산시에는 신규개발사업 및 정비사업 등 다양한 사업이 기계획되어 있음. 그러나 일정 부분에 있어서는 동시적인 공급으로 인하여 시장의 수요를 넘어서는 등의 불안감으로 인하여 사업 속도가 다소 연기되는 등의 모습이 감지되고 있음. 그렇기 때문에 개발수요에 대하여 계획적·단계적인 수용이 필요함
- 도시기본계획 상에는 장래의 기반시설 공급계획 등이 반영되어 있으므로 이를 고려한 주택공급계획이 필요함

환경을 고려한 주택공급

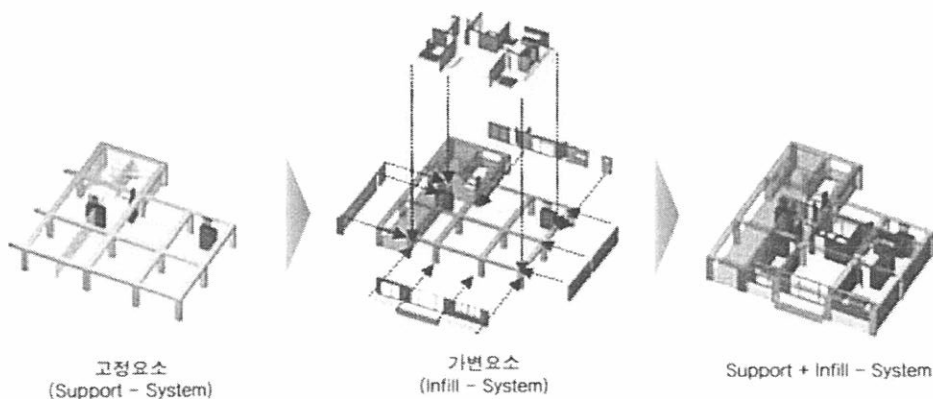
- 저탄소녹색성장이라는 시대의 기조에 맞추어 녹지 훼손을 최소화하는 주택공급이 필요함
- 불가피하게 녹지를 훼손하여 주택을 공급하는 경우 주변 자연환경과 조화될 수 있는 중저밀도의 공급을 유도할 필요가 있음
- 또한 울산광역시 경관기본계획 등의 실현내용을 적극 반영하여 친환경적이면서도 경관적으로 우수한 주택을 공급할 수 있도록 유도하여야 함

디자인적으로 우수한 주택공급

- 도시의 경관 중 많은 부분을 차지하는 주택은 아파트라는 획일적인 공급에 의해서 도시경관을 망치는 주요 대상으로 여겨져 왔음. 성냥곽을 세워 놓은 듯한 이미지를 탈피하기 위해서 미래지향적이면서도 우수한 도시환경조성에 일조를 하기 위하여 디자인적으로 우수한 주택이 건설될 수 있도록 유도하여야 함
- 그렇기 하기 위해서는 건설주의 자발적인 노력과 관리감독부서 또는 심의회 등을 통한 유도가 우선적이겠지만 디자인적으로 우수한 주택의 경우 용적률 등의 인센티브 부여할 수 있는 제도적 개선책도 검토해 볼 필요가 있음

지속가능형 구조의 아파트 도입(장수명 주택)

- 내부 구조 변경이 쉬운 라멘 구조방식을 도입함으로써 리모델링 용이하여 지속적으로 주택내부를 개량할 수 있는 주택의 공급이 필요함
- 장수명 주택의 조기 정착을 위해 다양한 인센티브를 개발하여 제도적으로 정비가 필요함



〈그림 8-5〉
라멘구조주택(장수명주택)
의 구조변화

- 장수명 주택은 라이프 사이클에 따른 공간계획을 추구할 수 있는 것이 특징임
- 다양한 직업, 가족구성 등 각기 라이프 스타일이 다르지만 가족구성의 변화는 한 거주자가 결혼을 하고 자녀를 낳고 그 자녀가 다시 결혼을 하여 출가를 하는 등 일정한 주기가 도래하는데 이를 생애주기 또는 라이프 사이클(life cycle)이라 하며 거주자들은 이에 따른 공간변화를 요구하게 됨
- 단계를 구분하면 1단계는 부부의 결혼에서부터 자녀의 유아기, 2단계는 자녀의 유아기에서부터 학령기, 3단계는 가족구성에 따라 노부부만 사는 유형으로 구분할 수 있음

〈표 8-13〉
라이프 사이클 단계 설정

단계	경과	가족구성	비 고
1단계	0~4년	부부(20대중후~30대초)+자녀2(0~4세)	무자녀~유아자녀
2단계	5~30년부부	(30대중후~50대후)+자녀2(10대~20대중후)	학령기자녀, 미혼자녀
3단계	31~50년	부부(60대초~70대말)	자녀 모두 출가, 노부부

자료 : 윤영호 외 3인, 장수명 아파트의 개발방향과 모델개발, HURI FOCUS, 2006

〈그림 8-6〉
라이프 사이클에 따른
평면계획의 가변성



3. 도심정비

3.1 도심정비 정책의 방향

주택정책 차원에서 도심정비는 공동화 현상을 나타내는 도심주거의 회복을 위한 도심지에 양호한 주택을 공급하기 위한 것임

1990년대 이후 대도시의 주택공급은 급격한 주택수요에 신속히 부응하고 저렴한 사업비 등을 이유로 도시외곽지역을 중심으로 대규모로 공급되었음

그러한 결과로 수요에 부응하는 주택공급은 이루어졌으나 기존 도심의 쇠퇴와 거주인구의 급격한 감소로 도심공동화라는 부작용을 초래하고 있음

도심공동화는 도심기능을 주간에만 이용하게 되는 비효율성과 외곽 주거지와 도심간의 교통량 발생으로 인한 에너지 낭비라는 문제점을 양산하게 됨

이러한 문제를 해결하기 위해 도심에도 양호한 주거환경을 갖춘 주택을 공급함으로써 인구의 도심회귀와 효율적인 도심구조구축을 도모하고자 함

그렇기 하기 위하여 도심지에 거주하고자 하는 시민의 주거취향에 맞는 주택을 공급하여야 하며, 소인 가구를 중심으로 한 소규모 주택을 공급할 수 있도록 하여야 함

주택을 통한 도심정비는 점적으로는 기존주택의 개량이 있고 면적으로는 리모델링과 정비사업이 있음

이 장에서는 기존주택의 개량 및 리모델링을 중심으로 정비방향을 설정하고자 함

3.2 기존 주택의 개량

기존 주택의 개량은 도심에 거주하고 있는 가구가 지속적으로 거주할 수 있도록 현재의 주택을 지금의 생활패턴에 알맞게 개량하는 것을 의미함

도심에 거주하고 있는 가구 가운데 스스로 주택을 개량할 수 있는 가구에 한해서는 특별한 지원 보다는 개량을 할 수 있도록 주택개량 안내서비스 등을 행할 필요가 있음

그러나 스스로 개량을 행하기 힘든 가구에 대하여 지원 사업 등이 필요한데, 이 부분에 대해서는 앞 장에서 언급한 사회취약계층 주택개·보수사업 등을 통하여 주택개량을 도모할 필요가 있음
현재 시행규모는 미미하나 장기적으로 확대하여 나가야할 것임

3.3 리모델링의 활용

□ 기본 정책방향

주택차원에서 시가지정비가 가능한 사업은 도시및주거환경정비법에 근거한 정비사업과 주택법에 근거한 리모델링 사업이 있음

주변 기반시설의 여건이 양호한 가운데 노후한 주택을 개량하기 위한 방법으로 재건축과 리모델링이 있으나 어떤 사업을 선택하는 것이 주민들에게 이익이 될 것인지에 대한 명확한 근거가 부족한 상황임

이러한 현실에 의해서 주택수선을 통해 충분히 활용할 수 있는 주택재고임에도 재건축 일변도의 사업이 이뤄짐으로써 자원의 낭비와 지나친 비용의 낭비가 초래되고 있는 현실임

재건축과 리모델링을 선택함에 있어서의 기준은 주민들의 경제적 상황, 시장여건 등 여러 가지 요인들이 있을 수 있으나, 주민들이 참고할 수 있는 기준 등이 필요한 상황임

□ 재건축과 리모델링의 판단기준

사업성 분석을 통한 정비방법 선정

- 재건축 총수익(A) = (토지면적 × 용적률 × 단위면적당 분양가격) - (재건축시 평당공사비 × 토지면적 × 사업후 용적률 + 기반시설부담금 + 개발부담금)
- 리모델링 총수익(B) = (토지면적 × 용적률 × 사업 후 단위면적당 예상가격) - (리모델링 단위면적당 공사비 × 토지면적 × 용적률)

학술적 차원에서의 재건축과 리모델링사업의 기준을 접근한 연구를 살펴보면, 재건축이 유리한 경우는 기존 용적률 170%이하, 기존 용적률대비 허용 용적률이 200% 이상인 경우이며, 리모델링이 유리한 경우는 기존용적률 170% 초과, 허용용적률 120% 인 경우였음

구 분	기존 용적률	기존 용적률대비허용 용적률
재건축 유리	170% 이하	200% 이상
리모델링 유리	170% 초과	120% 이상

자료 : 1. 재건축과 리모델링의 사업성 비교분석, 이상미 외 2인, 대한국토도시계획학회, 2007

2. 공동주택의 재건축과 리모델링 선택에 관한 경제적 모형, 한동일 외 1인, 대한국토도시계획학회, 2002

□ 리모델링 대상기준

건축연한

- 사용승인 후 10년 이상 된 공동주택
- 중축을 시행할 경우에는 사용승인 후 15년 이상된 공동주택

기존 용적률

- 150~200% : 재건축이 활발할 대상이지만 리모델링을 통해 건축물의 안전확보가 가능하다면 적극적으로 리모델링 유도
- 201~250% : 리모델링 사업성이 가장 높을 것으로 예상되는 대상으로 중점관리를 시행
- 250% 이상 단지 : 일부의 건축원화등으로 사업성이 있는 단지를 선별적으로 리모델링을 유도하여야 하며, 장기적으로 건축물의 유지관리에 중점을 두고 장기수선충당금 이외의 관리자금을 마련하도록 유도

기반시설

- 기반시설이 양호한 지역으로서 리모델링시 중축 등의 영향으로 기반시설에 과부하가 우려되지 않는 경우에 한함

공공주도 대상인 경우

- 재건축을 통한 주거환경개선이 불가능하며, 기존 임대주택 등 공공기관이 토지소유자로 토지지분 변경이 어려우며, 대지면적이 협소한 고밀단지를 우선 대상으로 선정
- 용적률 200%이상 또는 10층 이상의 20년 이상된 국민주택규모 이하의 주택 및 안전문제가 있고 최소주거기준 미달단지

민간주도 대상인 경우

- 입지적 여건이 양호한 단지들로 용적률 200% 이상, 10층 이상의 20년 이상된 중대형규모의 단지를 주대상으로 함

- 재건축조합이 설립되어 주거환경개선에 대한 주민합의가 이루어진 단지로 리모델링을 통해서 신축 아파트 수준으로 환경개선이 예상되는 단지

□ 리모델링 활성화 방안

물리적 기준 완화를 통한 활성화

- 재건축의 대체수요 및 자원의 절약이라는 측면에서 리모델링의 활성화를 위한 인허가절차, 증축의 확대, 부대시설간 용도변경 등 제도적 지원방안을 검토하여야 함
- 최저주거기준 미달인 규모인 경우 공공성을 전제로 증축의 확대 및 건축기준의 선별적 완화가 필요함

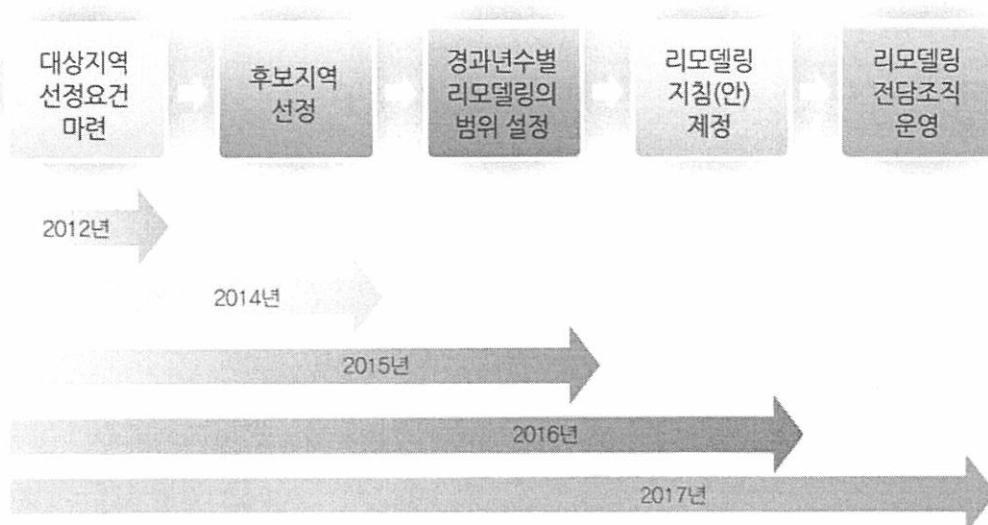
경제적 지원을 통한 활성화

- 이주대책의 지원 : 동별로 순차적인 리모델링 공사를 유도하여 과도한 일시적 주거수요를 발생시키지 않도록 유도하며, 동시공사 등의 임대아파트를 제공하여 신청자에 한하여 입주할 수 있도록 인센티브 지원
- 주거환경개선자금 지원 : 국민주택기금 등의 주거환경개선자금을 리모델링에 한하여 지원할 수 있도록 하며, 특히 국민주택규모 이하인 경우는 반드시 지원되도록 제도개선 필요
- 장기수선계획에 따른 용도 외의 리모델링시 장기수선충당금의 사용이 가능토록 하며, 장기수선충당금의 적립규모에 따라 공용부분의 리모델링시 주택기금을 차등화하여 지원할 수 있도록 제도적 방안 필요

□ 리모델링 추진계획

리모델링 사업의 추진은 크게 5단계로 나누어 사업을 추진토록 함

- 본 계획에서는 리모델링 대상 공동주택의 선정요건을 앞에서 제시하였음. 그 요건을 바탕으로 후보지를 선정하여 향후 사업을 추진토록 함
- 후보지역 선정 이후 경과년수별 리모델링의 범위를 설정하고 리모델링 지침을 확정하여 사업의 기준을 명확히 함
- 이후 행정적지원을 위한 리모델링 전담조직을 운영하여 리모델링이 활성화 될 수 있도록 도모함



〈그림 8-7〉
리모델링사업 추진계획

3.4 공동주택관리 및 개선방안

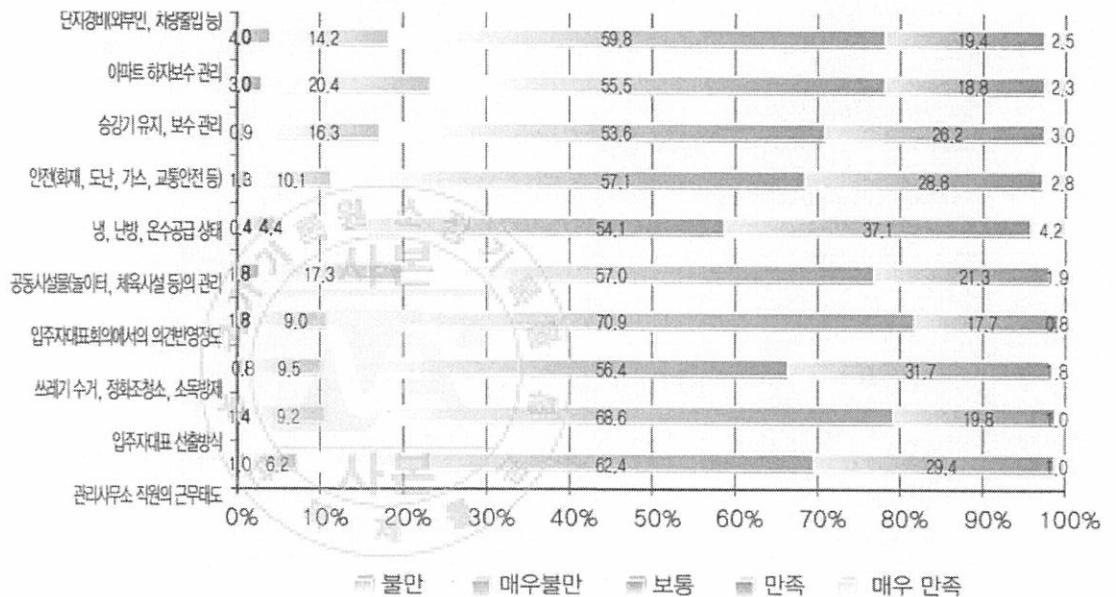
□ 공동주택관리에 대한 인식

2009년 주거환경실태조사에서 공동주택관리에 대한 문제를 파악하기 위하여 공동주택거주자의 주거만족도를 조사한 결과 전체적으로는 '보통'이라는 의견이 가장 많았으며, '불만족'보다는 '만족'의 비율이 좀 더 높게 나왔음

그러나 '불만족'의 비율이 높은 순서를 보면, '아파트 하자보수 관리', '공동시설물의 관리', '단지경비'의 순으로 나타나 개인이 아닌 공동으로 관리하여야 하는 부분에 있어서 불만이 높게 나타난 것을 알 수 있음

이러한 부분만을 보더라도 공동주택의 관리가 필요함을 인식할 수 있음

〈그림 8-8〉
공동주택 거주자의
주거만족도



□ 공동주택관리의 필요성

공동주택 비중의 증가

- 공동주택의 공급비중이 증가하면서 전체 주택재고 가운데서 공동주택재고의 비중이 크게 증가하고 있는 현실에서 주택물량의 안정적인 유지관리가 필요한 시점임
- 주상복합이나 업무복합 또는 주거와 기타 용도의 혼합건물의 증가로 인한 새로운 형태의 공동주택이 증가하고 있는 현실에서 공동주택의 관리 필요성이 증대되고 있음

기존 공동주택의 유지필요성 증대

- 최근에 공급되는 공동주택은 사업성을 바탕으로 공급되고 있어 고밀도 공동주택단지가 증가함에 따라 이러한 공동주택이 노후불량화 되었을 시에 또다시 정비사업으로 주택개량을 하기에는 사업성저하 등으로 한계가 있어 기존 주택을 최대한 오래 사용할 수 있도록 유지관리가 필요한 시점임

- 건축기술의 발전으로 충분한 관리만으로 주택의 기능을 유지하는데 큰 문제가 없는 경우가 많아 자원의 효율적인 이용 측면에서 유지관리가 필요함

공동주택관리에 대한 제도의 미비

- 공동주택관리에 대한 제도적인 미비에 의해 내구연한 증진을 위한 유지관리와 노후화에 진척에 따른 관리의 필요성이 증대되고 있는 현실을 제대로 대응하고 있지 못한 현실임
- 공동주택관리비 등의 투명성을 좀 더 확대하여 불필요한 관리서비스에 대한 잡음을 없앨 수 있도록 제도의 정비 필요함

□ 공동주택 지원사업의 확대 필요

공동주택 지원사업

- 공동주택 지원사업은 주택법 제43조 8항에 근거하여 각 기초지자체별로 제정한 조례에 따라 시행하고 있으며, 20세대 이상으로 사용검사를 받은 후 5년 이상 경과한 공동주택을 대상으로 하고 있음
- 사업내용은 다음과 같음
 - 어린이 놀이터, 경로당 보수
 - 단지 내 도로의 유지보수
 - 옥상 녹지조성 및 조경시설 보수
 - 경관조명 설치 및 외벽 그래픽 등 도시경관 개선사업
 - 장애인 편의시설 보수
 - 하수도 및 보안등 유지보수
 - 주민운동시설의 보수·교체 및 신설
- 위 사업을 시행함에 있어 공사비의 일정금액을 각 기초지자체가 정하는 금액만큼 지원함(지자체별로 상이함)

공동주택 지원사업 성과

- 울산광역시 관내 기초지자체가 지금까지 시행한 공동주택 지원사업의 성과를 보면 <표 8-15>와 같음
- 지금까지 지원 단지수는 총 445개 단지이며 단지당 평균금액은 15,836천원이나 지원금액은 점차 증가하고 있는 추세임
- 지금까지의 지원사업 지원단지현황을 구·군별로 살펴보면, 울주군이 총 302개 단지에 지원금액 5,467,448천원으로 총 지원규모면에서는 가장 많은 지원을 한 것으로 나타남
- 평균지원금액을 살펴보면 동구가 지원단지수는 34개 단지에 지나지 않지만 단지당 평균지원금액은 20,588천원으로 가장 높은 것으로 나타났음
- 지원규모 및 평균지원금액이 가장 적은 구·군은 중구로서 총 16개 단지에 지원금액은 130,000천원이며 단지당 평균지원금액은 8,125천원임
- 공동주택 지원사업은 구·군별로 지원금액이 상이한 만큼 일률적으로 구·군별로 비교하기에는 무리가 있음

〈표 8-15〉
공동주택지원사업에 의한
지원 단지수 및 금액

(단위: 단지수, 천원, 천원)

구·군	지원연도	공동주택 단지수	지원금액	단지당 평균지원금액
중구	2007년 이전	-	-	-
	2008년	5	30,000	6,000
	2009년	11	100,000	9,091
	소계	16	130,000	8,125
남구	2007년 이전	-	-	-
	2008년	7	100,000	14,286
	2009년	18	300,000	16,667
	소계	25	400,000	16,000
동구	2007년 이전	14	150,000	10,714
	2008년	8	200,000	25,000
	2009년	12	350,000	29,167
	소계	34	700,000	20,588
북구	2007년 이전	23	80,000	3,478
	2008년	21	120,000	5,714
	2009년	24	150,000	6,250
	소계	68	350,000	5,147
울주군	2007년 이전	186	2,710,037	14,570
	2008년	56	1,161,893	20,748
	2009년	60	1,595,518	26,592
	소계	302	5,467,448	18,104
울산광역시	2007년 이전	223	2,940,037	13,184
	2008년	97	1,611,893	16,617
	2009년	125	2,495,518	19,964
	합계	445	7,047,448	15,837

자료: 각 구·군별 내부자료를 취합하여 제작함

공동주택 지원사업 지원대상

- 법령상 공동주택 지원사업의 경우 5년 이상 경과하면 지원을 받을 수 있는데, 울산시 전체의 공동주택 중 아파트의 건축년을 보면 노후불량주택인 1984년 이전 건축단지가 306단지 420동에 이르고 있음
- 특히 공동주택지원사업의 대상이 되는 아파트는 516단지, 1,712동으로 나타났으며, 지속적으로 증가할 것으로 예상되므로 체계적인 관리를 위한 시스템 구축이 필요함
- 현재는 개별 단지 위주로 사업이 진행되고 있으나 대상 공동주택 단지에 대하여 공동으로 사업추진 하여 비용절감 등을 유도하여 지원금의 효과를 더욱 높일 수 있도록 통합관리를 하여야 함

(단위 : 단지수, 동, 천㎡, 동, 천㎡)

전체	아파트단지수	전체동수	총연면적(천㎡)	단지별 평균동수	단지별평균 연면적(천㎡)
1984년이전	306	420	602	1.4	2
1985~2000	308	1,060	20,956	3.4	68
2001~2005	208	652	3,730	3.1	18
합계	822	2,132	25,288	2.6	31

〈표 8-16〉
공동주택지원사업 지원대
상 아파트 현황

자료 : 울산광역시 건축물대장의 사용승인을 기준으로 아파트만을 대상으로 작성

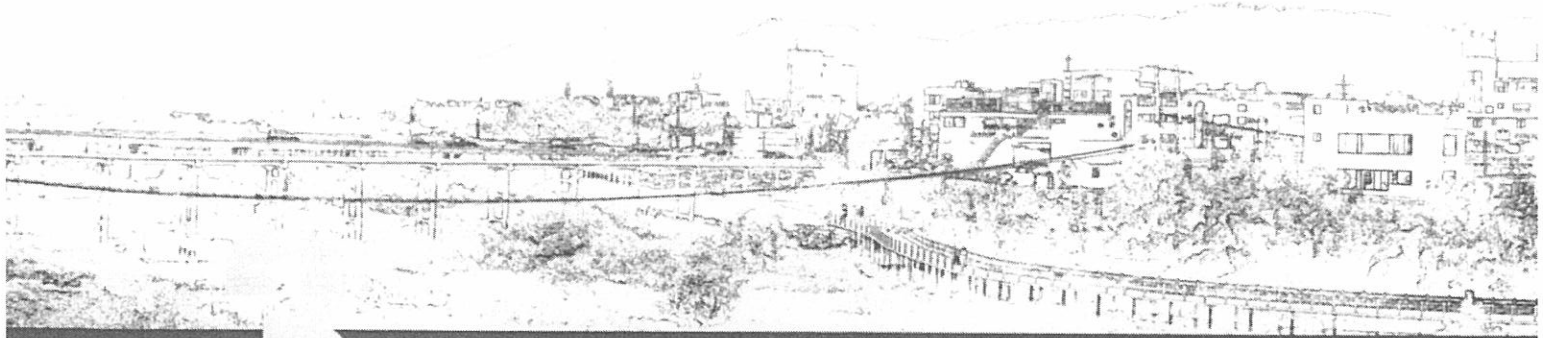
□ 공동주택 관리 및 제도상 개선방안

공동주택의 내구연한 증가를 위한 관리 검토

- 정기정검을 강화함 : 관리감독체계를 명확히 하여야 함
- 전문성 지원 : 전문가 및 관리업체와의 네트워크를 구축하고 공공이 서비스의 연결고리 역할을 할 수 있도록 서비스 강화
- 유지관리비용의 확보 강화 : 장기수선충당금 적립금을 확대토록 하고 공동주택지원제도를 더욱 활성화 함
- 기초 지자체 단위별로 유지관리체제 구축이 필요함

경영관리의 합리성 제고

- 입주자에 의한 관리서비스의 감시체계를 구축
- 관리업무의 투명화(관리비 공개항목의 확대 및 공공의 자유로운 감사권한 필요)
- 경영관리의 합리성 제고를 위하여 공동주택관리에 관한 전문조례를 제정토록 함



1. 새로운 주택정책의 기본방향

지금까지의 주택정책은 주택수요에 부응한 공급정책에 중점을 두고 있었으나, 향후 주택공급이 충분하게 되면 주택의 수요 및 공급환경은 급변할 것으로 예상됨

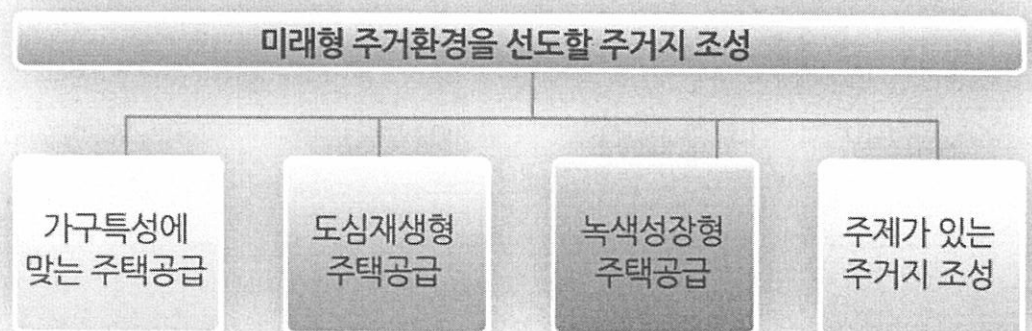
앞에서 거론된 임대주택공급확대, 리모델링 활성화, 기존주거지 환경개선 등은 현시점에서 시급히 필요한 것들이지만, 향후 이러한 것을 넘어서 주택 이용에 대한 환경 변화에 부응할 수 있는 주택정책이 절실히 필요한 시점임

특히, 자원전쟁이라고 일컫어 질 정도로 국제적인 에너지 자원 확보 경쟁 속에서 에너지 효율이 높은 주택의 건설은 선택의 문제라기보다는 필연적으로 그러한 방향으로 나아가야 할 부분임

또한 인구의 고령화와 저출산 및 결혼기피 현상 등으로 인하여 1-2인 가구의 급증이 예상되는 바 이에 걸맞는 주택유형의 공급이 준비되어져야 할 것이며, 생계적인 측면에서의 주거선택에서 벗어나 삶을 즐기기를 위한 주거지 선택도 예상되는 바 이에 걸맞는 주택공급도 검토되어져야 할 것임

이에 미래를 위한 새로운 주택정책의 기본방향은 미래형 주거환경을 선도할 주거지 조성이라는 큰 틀 아래에서 세부전략으로서는 가구특성을 고려한 주택공급, 도심재생을 고려한 주택공급, 에너지 절감형 주택공급, 주제가 있는 주거지 조성으로 정하여 이에 걸맞는 세부정책을 수립하도록 함

〈그림 8-9〉
새로운 주택정책의 방향
및 전략



2. 새로운 주택정책

2.1 가구특성에 맞는 주택공급

도시형 생활주택 공급

- 도시형 생활주택이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 도시지역에 주택건설사업계획승인을 받아 건설하는 20세대 이상 150세대 미만 공동주택을 의미함
- 공급유형은 단지형 다세대, 원룸형, 기숙사형으로 구분되며 「건축법」상 건축물의 용도로는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당함
- 쾌적성, 안전성이 보장되면서도 공급업자가 부담 가능하도록 건설기준 완화 및 공급절차의 단순화로 공급의 활성화를 도모하고 있음
- 향후 1-2인 가구의 급격한 증가가 예상되기 때문에 도심을 중심으로 공급을 확대할 필요가 있음

구 분	일반 공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형다세대, 원룸형, 기숙사형주택)
감 리	〈주택법 감리〉 사업계획승인권자가 감리업체의 지정을 통하여 일정수준 이상의 감리원을 의무배치하여 감리 - 150세대 감리비 : 5억 6천	〈건축법 감리〉 건축감리원 1인 이상 상주
분양가 상한제	〈적용〉 공동주택 분양시 분양가 상한제한	〈미적용〉
입지지역	도시·비도시 지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
주거 전용면적	297㎡	단지형 다세대 : 85㎡이하 원룸형 : 12㎡~30㎡ 기숙사형 : 7㎡~20㎡
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」적용	일부 건설기준과 부대·복리시설 적용제외 및 주차장 완화
공급규칙	「주택공급에 관한 규칙」적용	일부만 적용(분양보증, 공개모집)

〈표 8-17〉
도시형 생활주택의 완화내용

다양한 유형의 「실버타운」 공급

- 급속한 고령화가 진행되는 가운데 다양한 유형의 노후주거시설의 확충이 필요한 시점임
- 입지별 형태를 구분해 보면 위치에 따라 도시형, 도시근교형, 전원·휴양형으로 구분할 수 있음
- 도시형은 대도시에서 주로 입지하는 것으로 기존의 공공시설, 상업시설, 의료시설 등을 활용할 수 있는 형태임
- 도시근교형은 도심으로부터 통근이 가능한 곳에 입지하고 기존의 도시에서 이루어진 사회, 경제적인 활동을 유지할 수 있는 지역에 위치함
- 전원·휴양형은 양호한 자연환경이나 온천 등의 시설이 있는 지역이나 중소도시 혹은 농촌지역에 입지하여 자연과 밀접한 연계가 되어 있는 형태

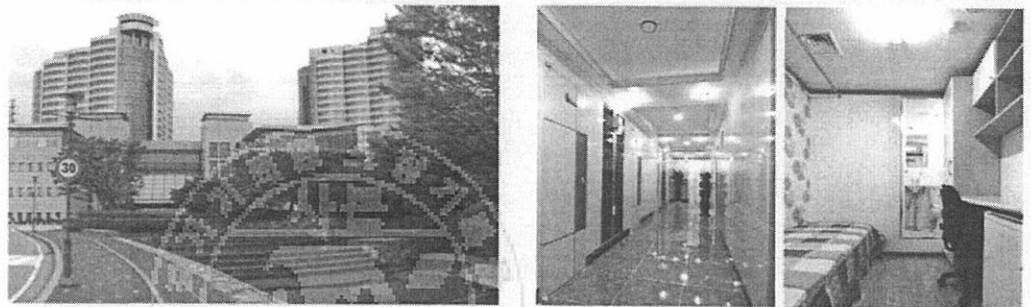
- 실버타운은 처음에는 전원·휴양형에서 출발하였지만, 점차 노인들의 요구가 다양해지면서 도시형이나 도시근교형 시설이 많이 생겨나고 있는 추세임
- 주거방식에 따른 분류는 단독주거형과 공동주거형으로 구분할 수 있음
- 산업단지 은퇴자들의 쉼터 및 생활터전으로서 실버타운의 공급을 면밀히 검토하여야 할 것임

「고시원형 주거」의 공급 및 관리 (준주택)

- 기존 고시원이 개선된 형태로 직장인, 학생 등의 단기체류 시설로 시장에서 자생적으로 활성화되고 있음(노블레지던스, 삼성리빙텔, 코코레지던스)
- 현재 체인형태로 운영되고 있으며, 미니룸, 사위룸, 풀옵션 형태의 입주유형을 가지고 있음
- 주말부부 등의 1인 가구 노동자가 많은 울산의 특성상 공급 및 관리가 필요할 것임
- 그러나, 준주택은 최저주거기준에 미달하는 형태의 주택일 가능성이 높으므로 안전성 및 최소한도의 주거편리성이 확보될 수 있도록 지속적인 관리가 필요할 것임

〈그림 8-10〉
삼성 노블카운티(실버타운)

〈그림 8-11〉
노블레지던스(고시원형 주거)

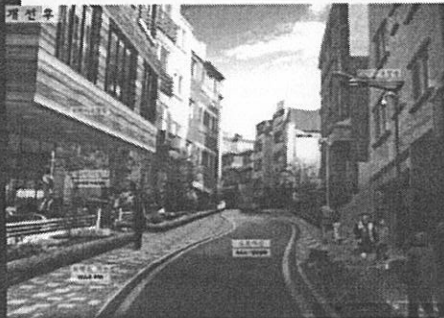


2.2 도심재생형 주택공급

휴먼타운

- 도심재생과 관련된 기존의 주택공급방식은 앞에서 살펴본 바와 같이 정비사업과 리모델링을 거론할 수 있음
- 그러나 정비사업의 경우 주변지역과의 단절로 인한 문제점을 앞에서도 지적하였듯이 기반시설의 연계가 되지 않는 등의 문제점으로 인해 도심지의 공생적인 주거환경정비가 되지 못하고 섬과 같은 형태의 정비가 이루어지는 문제가 있음
- 이러한 것을 해결하기 위해 정비지역의 개발용적률을 높여줌과 동시에 주변지역의 기반시설을 정비하게 함으로써 기반시설의 연계성을 높여 정비지역뿐만 아니라 정비지역을 중심으로 주변지역의 주거환경정비가 함께 행해질 수 있도록 제도정비가 필요함
- 현재 이 제도는 서울시가 시범사업으로 추진 중에 있으며 향후 확대하여 시행할 계획임
- 이와는 별도로 담장허물기, 녹색주차마을만들기 등의 사업으로 단독주거지의 주거환경 및 기반시설을 정비하는 등의 사업도 확대하여야 함

|유형1 : 다세대 다가구 밀집지역



|유형2 : 단독주택 밀집지역



〈그림 8-12〉
서울시 휴먼타운 정비
예시도

「서비스드 레지던스」의 공급

- 서비스드 레지던스는 싱가포르, 런던과 같이 외국인의 왕래가 잦은 도시에서 발달한 것으로 장기 투숙객을 위해 주거공간을 임대해주면서 입주자들에게 생활에 필요한 각종 서비스를 호텔 수준으로 제공해 주는 '호텔식 임대 주거 시스템'을 의미함
- 현재 서울지역을 중심으로 공급이 되어 있으며, 까사빌 삼성, 도미인 서울, 엠쉐르빌 등이 영업 중에 있음
- 기업도시인 울산의 특성상 중·장기간 머무르게 되는 타지역 노동자, 외국 바이어 등이 많이 있을 것으로 예상되어 충분한 수요가 있을 것으로 추측됨.
- 또한, 장기 미분양 주상복합인 경우 이러한 형태의 변형도 고려해 볼 수 있을 것임(일본 오사카의 업무 중심지의 경우 맨션 등을 개조하여 서비스드 레지던스로 운영하는 사례가 있음)

2.3 녹색성장형 주택공급

□ 친환경 국내사례

아파트단지

울산 약사동 OO OOO 아파트

- 용적율 평균 161%, 조경율 31%를 확보
- 벽면녹화, 옥벽녹화 등으로 생태적 측면을 고려한 인공 녹화기법을 적용 함. 실개천, 연못 등 수생비오톱과 육생비오톱 조성

- 생태적인 측면을 고려한 인공환경 녹화기법을 적용하였으며, 세대 내 일조 확보율이 동지기준 90.8%로 아주 양호함

인천 삼산동 OO OOOO 아파트

- 단지전체를 소공원화 하였으며, 수생비오톱, 육생비오톱을 설치하여 자연친화적이며 쾌적한 주거 환경을 조성하였으며, 보행자 도로는 필로티로 연결하고, 단지내 연속된 녹지축과 연계시킴

아파트 단지의 경우 에너지 자원을 활용하여 친환경주거단지로 조성 한 예 보다 단지환경을 자연 친화적으로 만든 예가 많음.

단독주택단지

울주군 서생면 나사리 그린빌리지

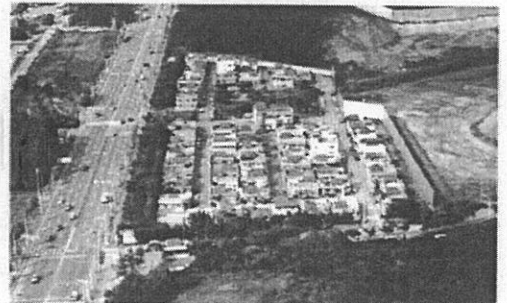
- 세대별 주택옥상에는 3kW의 전기를 생산하는 태양광발전 대형모듈이 설치되어 있음(총31세대)
- 전액 국고보조와 지방자치단체의 분담으로 조성되었음(사업비 약 16억여원)

광주시 신효천 마을

- 그린빌리지 사업을 주민 자발적으로 시행한 마을로서 쓰레기 매립장 사업으로 기존 마을이 이주 하면서 조성된 마을로서, 64가구 전체가 가구당 2.1kW의 전력을 생산할 수 있음

〈그림 8-13〉
나사리 그린빌리지

〈그림 8-14〉
광주 신효천 마을



□ 친환경 주택 건설 지원정책

지식경제부 그린홈 100만호 보급사업

사업기간은 2009년부터 2020년까지임

신재생에너지 생산을 위주로 하는 액티브 하우스 중심으로 지원이 이뤄짐

이 사업은 2004년부터 시행해오던 태양광 주택 10만호 보급 사업을 확대한 것으로서 신재생에너지의 보급을 확대하는데 목적이 있음

태양광, 태양열, 바이오에너지, 소형풍력발전, 지열냉난방의 5개 분야에 대해 보급을 확대하기 위해 설치비의 50% (단 연료전지와 공공임대주택의 경우 80%)를 국비로 보조하며, 지자체에 따라 지방비가 추가로 지원됨

국토해양부 그린홈 200만호 건설사업

사업기간은 2009년에서부터 2018년까지임

보금자리주택 시범단지부터 적용

에너지 절약을 위주로 하는 패시브하우스 중심

인센티브 부여 : 취득세, 등록세 등의 세제감면 혜택을 부여

에너지 절약이나 온실가스 감축 필요성은 알지만 막상 실천에 옮기기 어려운 이들을 위해서는
가정이나 상가 등을 직접 방문해 구체적인 친환경 컨설팅을 해주는 '그린홈 닥터' 양성

그린홈 신축을 위한 건설비용 상승에 따라 분양가 인상이 불가피하므로 인증 등급별로 분양가
가산비를 인정하여 분양가에 반영할 수 있도록 함

지자체별 친환경건축물 인증 혜택

서울시 : 취득세, 등록세 감면

대구시 : 취득세, 등록세 감면, 용적율, 높이제한 완화

광주시 : 용적율, 조정, 높이제한 완화

□ 울산광역시 적용 정책

친환경건축물 조성사업의 시행 지속

울산시는 2007년부터 건축물의 벽면 및 옥상녹화를 장려하는 건축물녹화사업을 실시해 오고 있음

2009년 12말 기준 사업실적은 307건으로 녹화면적 43,404㎡에 이르고 있음

이 사업은 “녹색성장위원회”에서 추진하는 ‘저탄소 녹색성장 기본계획’에 포함되어 있으며 사업의
지속을 위해 국비재원 마련이 필요하며 또한 울산시의 지원을 통해 사업지속이 필요함

건축허가시 친환경녹화 조건부 허가시행

울산시에서는 2010년부터 건축허가시 친환경녹화 및 설계를 조건으로 허가를 시행해 오고 있음

대상 건축물은 공공건축물과 공동주택, 5층 이상의 일반건축물 등을 우선 대상으로 하고 있으며
공공건축물의 경우 옥상, 벽, 옹벽 등을 친환경적으로 설계하도록 유도하고 있음

우수 친환경 건축물에 대해서는 건축위원회 심의 등을 거쳐 ‘아름다운 친환경 건축물’ 명판을
부착하고 있음

장기적으로 5층 이하의 주택을 대상으로도 확대·시행하여 친환경녹화의 사회전반적인 분위기
형성을 유도하여야 할 것임

친환경건축물 인증시 인센티브 확대 시행

타 시도의 사례에서와 같은 친환경건축물 인증을 받을 경우 취득세·등록세 등의 세제감면혜택을
시행하고 있음

또한 세제혜택뿐만 아니라 용적 및 조정면적 등에 관한 인센티브 항목을 개발하여 건축주들의 자발적인 사업참여를 유도할 필요가 있음

친환경주거환경의 유도

이산화탄소의 배출을 최소화하는 그린 홈의 공급확대 및 녹색단지의 개발 유도

일정규모(300세대) 이상의 공동주택 건립시 탐상형의 주동 설계 및 바람길 확보 등을 통한 열섬화 현상 방지를 유도하여야 함

2.4 주제가 있는 주거지 조성

「동호인 주택」의 공급

- 처음 알려질 당시에는 전원주택이나 별장 형식의 세컨하우스 성격이 컸으나 최근에는 활성화되면서 도심형 동호인 주택이 등장하는 등 모습과 형태가 매우 다양해지고 있음
- 이러한 동호인 주택은 직업이 같거나 취미가 같은 사람들끼리 마을을 이루어 사는 것을 말하며, 구성원의 취향에 적합한 주문식 주택을 건축할 수 있는 장점이 있음
- 기존에는 일반적으로 동호인이 모여 토지를 공동으로 구입하고 직접 인부를 사 공사를 하여 비용을 절감하고 원하는 집을 짓는다는 의미를 가졌으나, 공사 시간이 오래 걸리고 인허가 과정에서 불편을 겪어 최근에는 시공업체가 건물을 지은 후 동호인들을 모집하는 공급형 동호인 주택이 등장하였음
- 도심형과 전원형의 형태로 공급이 가능하며 푸르메마을(삼성에버랜드 직원), 퍼피앙빌(애견동호인 마을), 제주 광령 골프빌리지(골프 동호회) 등이 현재 운영 중에 있음
- 산업도시인 울산에서 기업의 기숙사형 주택을 이러한 형태로 운영하는 것도 고려해 볼 수 있으며, 또한 울산에서는 「울산반려동물축제」가 행해질 정도로 동물애호가 많은 것으로 추정되기에 다양한 주거 형태를 공급할 여력이 충분할 것으로 판단됨

타운하우스

- 여러 채의 단독주택을 이어 붙인 건축방식의 타운하우스는 전원주택 형태의 하드웨어와 아파트 관리 시스템의 소프트웨어가 결합된 특성을 보임
- 지금까지 우리나라에 공급된 타운하우스는 외국과는 달리 특정 계층에 초점을 맞춘 고급 단지 중심으로 개발되고 있음
- 그러나 새로운 주택유형은 시간이 지나면서 보편적으로 변하기 때문에 앞으로 중산층의 주거유형으로서도 관심을 받게 될 것이며, 이러한 것을 고려하여 도시외곽지역을 중심으로 공급을 유도할 필요가 있음

〈그림 8-15〉
제주 광령 골프빌리지

〈그림 8-16〉
동탄 타운하우스



3. 뉴타운 정책

3.1 뉴타운 사업의 개념

□ 뉴타운 사업의 정의

종래 민간주도의 개발이 도시기반시설에 대한 충분한 고려없이 주택중심으로만 추진돼 난개발로 이어지는 문제점을 개선하기 위해 시행하는 새로운 '기성시가지 재개발 방식'을 말하며, 현재는 서울의 노후주거지가 밀집해 있는 강북지역을 중심으로 많은 사업이 추진 중에 있음

주택재개발이 민간개발 편의위주로 개별주택 가치중심의 소규모 개발이라면 '뉴타운 개발'은 공공이 원하는 민간사업으로 적정규모의 생활권역을 대상으로 한 충분한 도시기반시설을 확충하는 종합적인 도시계획사업임

또한 일반적인 정비사업의 경우 정비사업구역만 기반시설이 정비되어 주변지역과의 부조화 및 기반시설의 과부하를 초래하는 경우가 많아 지역적 차원에서 종합적으로 재개발하기 위한 기법임

□ 개발방식

뉴타운으로 지정되면 적정규모의 생활권역을 대상으로 '종합도시 개발계획'이 수립 되고, 주거지를 중심으로 '도시기반 구조개선'을 계획적으로 시행하게 됨

- 개발기본계획 : 공공부분 추진
- 도시기반 구조 개선사업 : 공공부분 지원강화
- 아파트 등 건축사업 : 민간 또는 공공부분 추진
- 개발방식 : 주택개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업, 도시개발사업 등
- 추진절차 : 뉴타운사업지구지정요청(자치구)-지정요건심의(지역균형발전위원회)-뉴타운사업지구 지정(서울시)-개발기본계획수립(시, 자치구)-실시계획인가 및 사업시행(시장, 구청장)

개발유형 :

- 주거 중심형 타운 - 노후 불량주거지 밀집지역
- 도심형 타운 - 도심 또는 인근 지역에서 복합개발
- 신시가지형 타운 - 미개발지 등을 대상으로 신시가지 조성

3.2 울산광역시 도입 가능성

뉴타운사업은 기반시설 및 공공시설도 갖추어져야 함으로 어느 정도의 면적은 확보가 되어야 사업성이 있음

서울시의 사례를 살펴보면 최하 200,000㎡ 이상은 되어야 가능한 것으로 나타나지만, 울산시 정비 예정지구가운데는 2개(중구B-04, 중구 B-05) 지구만이 200,000㎡이상으로 나타남

경제성이 있는 뉴타운 규모가 되기 위해서는 인접한 정비예정구역을 통합하여 사업을 추진하여야 함
그렇지만, 정비예정지구별 사업진행정도가 매우 상이한 상황이므로 통합추진이 사실상 어려움
울산지역의 주택경기 및 수요를 감안하였을때 일시에 대규모의 주택공급이 이뤄지는 뉴타운 사업은
무리가 있는 것으로 판단됨

(단위: 천㎡, 호)

〈표 8-18〉
서울특별시 뉴타운지구의
개괄

서울시뉴타운지구	면적(천㎡)	추정건립 주택수
26개지구 평균	922	11,852
최소규모	200	2,200
최대규모	3,492	20,600

자료: 서울특별시 건축주택과 내부자료 참고로 재작성

(단위: 천㎡, 호)

〈표 8-19〉
울산광역시 정비계획지구
의 개괄

울산정비계획예정지구	면적(천㎡)	추정건립 주택수
88개지구 평균규모	70	1,565
최소규모	2	194
최대규모	330	15,506

자료: 서울특별시 건축주택과 내부자료 참고로 재작성

4. 탈울산 방지대책

4.1 시도간 인구이동 현황

2009년도 울산시 시도간 인구이동 현황을 살펴보면 전입 47,567명, 전출 52,651명으로 전출이 5,084명 더 많은 것으로 나타나 인구유출이 발생하였음

시도간 인구이동이 활발한 순은 부산>경남>경북>서울>경기의 순으로 나타났으며, 울산과 인접한 부산, 경남, 경북으로의 인구유출이 심각한 것으로 나타났음

특히, 전출보다 전입이 많은 시도는 대구, 강원, 제주 세 곳 뿐이어서 울산의 인구유출이 전국을 대상으로 일어나고 있음을 알 수 있음

또한 대구, 강원, 제주는 전국적으로 소득수준이 매우 낮은 곳이어서 울산의 인구흡입력이 현저히 낮아졌음을 알 수 있음

울산시의 시도간 인구이동 이유를 살펴보면 전입보다 전출이 많은 이유를 순서대로 보면, 기타>주택>교육>건강>교통 등의 순으로 나타남

기타의견은 정확히 추정하기는 어려우나 서울, 경기 등 수도권 지역에 기타이유로 전출이 많은 것으로 나타났음

(단위: 인)

구 분	전 입	전 출	전입-전출
서울	4,842	6,513	-1,671
부산	10,935	11,094	-159
대구	3,739	3,004	735
인천	997	1,001	-4
광주	421	433	-12
대전	677	818	-141
경기	4,473	5,235	-762
강원	1,105	1,055	50
충북	778	893	-115
충남	1,045	1,527	-482
전북	764	1,709	-945
전남	907	1,058	-151
경북	8,284	8,466	-182
경남	8,185	9,498	-1,313
제주	415	347	68
계	47,567	52,651	-5,084

자료: 울산광역시 법무통계담당관실 내부자료

〈표 8-20〉
2009년도 울산의
시도간 인구이동 현황

그 다음으로 주택과 교육이 전출이 높은 이유를 나타내고 있어 이에 대한 대응이 필요한 것으로 판단됨
특히 울산인접의 부산, 경남, 경북 지역에서 대규모의 주택공급사업 등이 지속적으로 일어나고 있어
이에 따른 주거 이동이 나타나는 것으로 파악해 볼 수 있음(부산 정관신도시 등)

(단위: 인)

구분	직업		가족		주택		교육		건강		교통		기타	
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	전입	전출	전입	전출	전입	전출	전입	전출
계	16,232	15,414	13,913	10,957	8,944	11,779	1,497	3,293	651	738	226	257	6,104	10,213
서울	1,423	1,790	1,914	996	676	1,479	142	729	36	36	10	25	641	1,497
부산	3,710	2,956	3,231	2,603	2,125	3,235	283	972	141	155	76	84	1,369	1,109
대구	1,484	558	942	717	656	992	93	161	37	29	18	12	509	555
인천	402	315	220	196	183	208	42	36	9	16	7	3	134	247
광주	173	93	125	105	67	124	14	17	1	12	1	0	40	102
대전	285	267	174	134	88	144	32	53	9	2	3	6	86	232
경기	1,676	1,675	1,229	956	823	1,084	151	313	48	44	10	12	536	1,171
강원	403	372	303	261	214	151	41	87	20	39	2	3	122	162
충북	258	326	230	227	130	167	36	34	11	11	3	3	110	145
충남	365	714	303	222	225	221	34	49	13	15	4	2	101	324
전북	328	869	202	270	94	337	26	36	19	15	0	7	95	195
전남	320	413	247	279	156	187	17	29	25	15	4	5	138	150
경북	2,539	2,577	2,366	2,000	1,823	1,334	321	442	148	202	41	54	1,046	1,558
경남	2,694	2,360	2,318	1,910	1,622	2,034	246	320	132	138	46	40	1,127	2,716
제주	172	129	109	81	62	82	19	15	2	9	1	1	50	50

자료: 울산광역시 법무통계담당관실 내부자료

〈표 8-21〉
2009년도 울산시 시도간
인구이동 이유

4.2 탈울산 방지대책

전출입 이유를 분석한 결과 주택과 교육의 문제로 인한 전출이 많은 것을 알 수 있었음

특히 주택은 앞에서 분석한 결과 타지역보다 매매 및 전세 등의 가격이 폭등한 것을 알 수 있었으며, 이에 따라 서민들의 주거생활 안정에 많은 제약이 동반되었을 것으로 예상할 수 있음

이러한 가운데 주변 지역의 신도시 개발(정관 신도시 등) 등의 주택공급정책은 울산보다 나은 도시 여건을 기반으로 하여 울산지역의 인구유출을 가속화하고 있는 것으로 파악할 수 있음

또한, 교육여건은 학교 교육의 질, 진학 대학 수의 저조, 대중교통서비스의 질 등의 문제로 타지역의 우수한 교육여건을 따라 이동하는 것으로 파악할 수 있음

위와 같이 인구유출은 단순한 하나의 문제라기 보다는 복합적인 요인에 의해서 일어나지만 주택 정책차원에서 이러한 문제를 해결하기 위해 다음과 같은 기본방향을 제시함과 동시에 권역별 전략을 제시함

□ 탈울산방지대책의 기본방향

교육, 복지 기반 강화

- KTX역세권, 혁신도시 등 도시개발지역을 중심으로 교육거점공간을 마련하여 특화 유도
- 생활권별 복지거점 기능을 도입하여 정주여건을 개선시킴

직주근접형 주거단지 조성

- 산업용지와 주거단지를 동시에 조성함으로써 타 지역의 주거와 직장을 울산지역에 유입하는 직주 동시창출효과를 도모

연담화를 통한 인구유입

- 울산시의 외곽지역은 타 지자체와 연담화 되어 있는 곳이 다수 존재함
- 이러한 지역에 타 지역보다 우위에 있는 양호한 주거단지 및 교육환경을 조성함으로써 타 지역의 인구를 관내로 유입하는 방법을 도모함

쾌적한 친환경 주거여건 마련

- 교외지역을 중심으로 한 친환경 주거단지를 조성
- 산업은퇴자의 정착지역으로서 교외 농어촌 지역을 중심으로 한 Well-being Zone 조성
- 주거복지향상을 위한 지속적인 임대주택공급

□ 권역별 탈울산방지 전략

도심권

- 교육·문화·복지여건 강화(도서관 및 박물관 확충, 도심공원 조성, 문화유적지 보전)
- 도심에 거주하고자 하는 가구의 특성에 맞는 주택공급(도시형생활주택 등의 적극적인 공급)
- 저층과밀의 비효율적인 토지의 효율화(구도심)
- 도심주거촉진지구 신설(구도심, 신도심)

농소권

- 오토밸리사업과 연계한 배후주거단지의 조성
- 대규모 주거단지 건설에 따른 교육, 문화, 의료시설의 지속적 확충
- 유입인구의 연령별(20~30대) 특성을 감안한 사회복지시설의 확충(육아시설, 근로자종합복지관 건립 등)

온양권

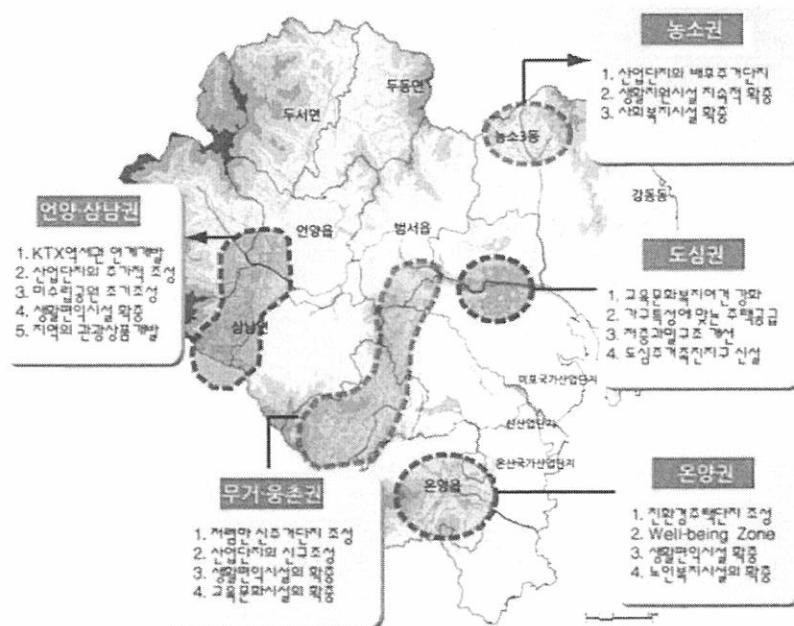
- 산업단지 배후 친환경주택지 조성(전원주택)
- 산업은퇴자를 수용할 수 있는 전원주택단지인 Well-being Zone 조성
- 교육, 문화, 생활편익시설의 확충(외고산 전통웅기마을 문화관광 자원화사업, 대형할인매장)
- 노인복지시설의 확충

무거·웅촌권

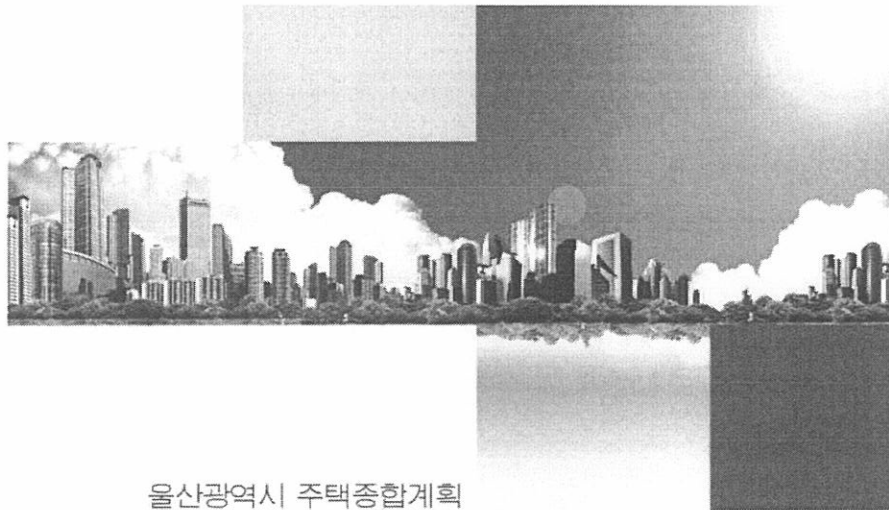
- 저렴한 신주거단지조성
- 산업단지의 신규조성
- 생활편익시설의 확충(대형할인매장 등)
- 교육·문화시설의 확충(소규모 공공도서관 등)

언양·삼남권

- KTX 역세권과 연계한 APT 및 친환경주거단지(전원주택)의 건설
- 산업단지의 추가적 조성
- 미수립공원의 조기조성을 통한 공원 면적 확장
- 생활편익시설(백화점, 할인매장)의 확충
- 승용차 및 열차 통행의 관문지역으로서 자연환경의 관광자원화를 통한 지역활성화 도모
(신불산산악관광 자원화사업, 언양읍성복원정비, 반구대암각화주변 문화관광화사업 등)



〈그림 8-17〉
지역별 탈울산방지대책



울산광역시 주택종합계획

Ulsan Metropolitan City House Comprehensive Planning

제9장 계획의 실현방향

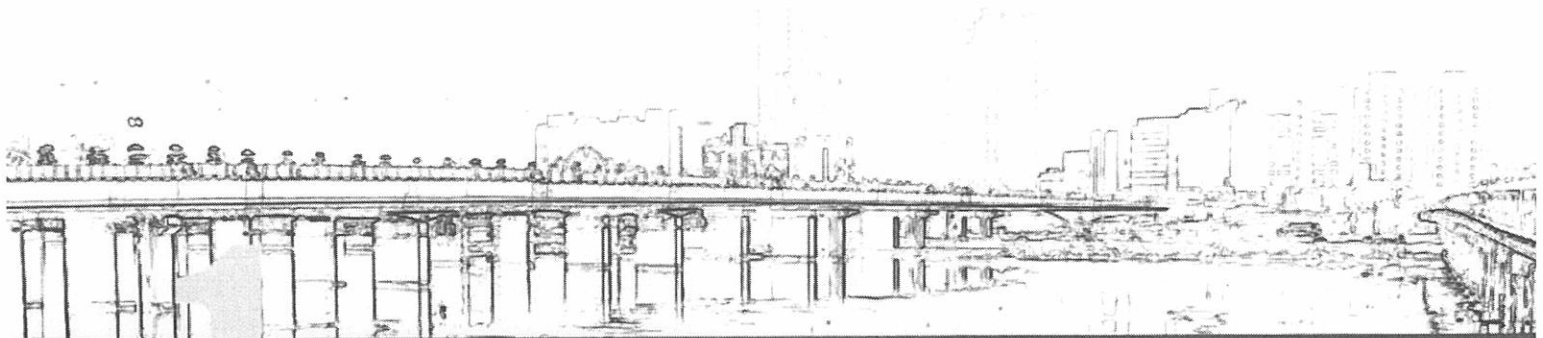
1. 조직 및 행정

2. 투자계획 및 자원확보 방안

3. 주택건설자재 수급방안

4. 기관별 기능 및 역할분담





1. 주택정책의 시대적 변화

수요자중심으로 주택정책이 변화함에 따라 앞으로 정책의 집행과 관리기능이 중요해질 전망이며, 정비사업의 지속적인 추진 및 도시재생이라는 차원에서의 접근 등을 고려할 때 전문화된 시스템 운용이 필요함

지역사회 중심의 정책추진을 위하여 우선 기초자치단체의 조직과 인력보강이 필요하며 울산시 자체의 주택정책 역량을 확대하고 지역기반의 다양한 정책수요에 대응할 수 있도록 조직의 전문화가 필요함

특히 공공주택정책에서는 저소득층 주택문제 해결과 질적으로 우수한 주거환경 유지가 중요한 현안으로서 향후 수요자 중심의 주거복지 및 지역적 특성을 고려한 주거지정비정책 추진을 위해서는 일선 행정조직의 대폭적인 보강이 필요한 시점임

타시도의 주택관련부서 운용 현황을 살펴보면, 광주광역시를 제외하고는 모두 건축주택과와 재생관련부서를 따로 운용하고 있으며 인력면에서도 2배 이상의 인원을 운용하고 있음

(단위: 인)

지자체	건축주택관련부서현황	인원총계
1. 서울특별시	주택국(주택정책과, 주택공급과, 건축기획과, 주거정비과, 공공관리과, 한옥문화과, 주택정책개발반)	140
2. 부산광역시	건축주택과(27명), 도시정비과(15명), 도심재생과(19명)	61
3. 인천광역시	건축계획과(21명), 도시재생1과(27명), 도시재생2과(22명)	71
4. 대구광역시	건축주택과(20명), 도시재생과(22명)	42
5. 대전광역시	주택정책과(22명), 도시재생과(19명)	41
6. 광주광역시	건축주택과(22명)	22
7. 울산광역시	건축주택과(23명)	23

〈표 9-1〉
타시도의 주택관련부서
인력 운용 현황

자료: 각 시도의 홈페이지 참고

2. 행정조직의 개편방향

2.1 도심활성화를 주도할 수 있는 행정력 보강 필요

정비사업을 원활히 추진함과 동시에 도시의 기능회복을 위한 도심재생사업을 적극적으로 주도할 수 있는 인력 보강이 필요

2.2 주택재고 관리를 위한 행정력 보강 필요

주택재고의 절반이상이 아파트이고 고층아파트의 증가로 안전관리의 중요성 증가하고 있어 시설 안전관리분야에 있어서의 자치단체의 관리감독기능 보강 필요

또한 절대적인 주택재고량이 증가하고 있어 주택관리를 위한 전문적 시스템 구축 등을 위한 인력 보강이 필요함

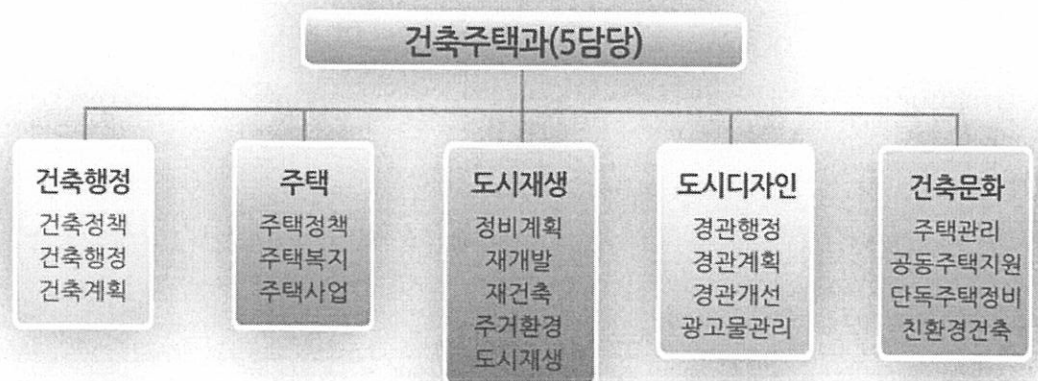
2.3 시민이 체감할 수 있는 서비스제공을 위한 일선 주민센터의 조직 및 인력 보강 필요

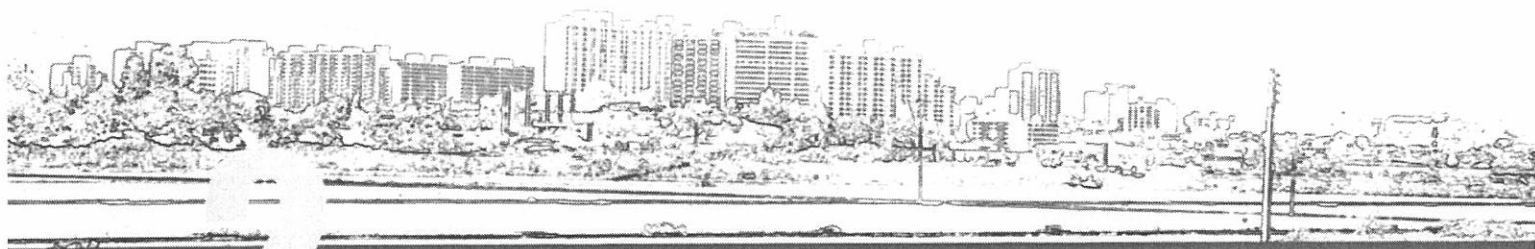
기존시까지 정비를 통한 대량의 주택공급이 이뤄지므로 재정비사업을 뒷받침 할 재원확충과 일선 부서의 조직 및 인력보강이 필요

2.4 울산광역시 주택정책추진체계의 현실화

도심공동화 문제 및 정비사업의 대규모화 등 도시재생 문제가 크게 대두되고 있는 시점이므로 타 시도의 선례에서와 같이 전문화된 도시재생담당부서를 확대 개편할 필요가 있음

〈그림 9-1〉
주택정책추진체계의 구성
(안)





투자계획 및 자원확보 방안

1. 투자계획

주택종합계획의 각종 단위사업에 필요한 총사업비는 약 1조9천60억원으로 추정됨

이 중 기금, 정부지원금 등을 제외한 울산시 재정소요액은 약 961억원으로 추정되며 대부분이 저소득층 정주환경개선 및 정주성 확보에 소요되는 자금임

(단위 : 백만원)

〈표 9-2〉 재정소요액 추정

구 분		규모	단위	정부지원 및 기금	울산시	총계	
정주 환경 개선	녹색주차 마을만들기		단독주택 개별사업	5.5백만원/호	1,680	1,120	2,800
	해피하우스사업		단독주택 블럭단위	30백만원/블럭 단위	1,800	1,200	3,000
	공동주택 지원사업		공동주택 단지	20백만원/단지당	9,600	6,400	16,000
	공공임대주택 주거환경개선		공공임대 아파트 단지	20백만원/단지당	800	200	1,000
	소 계		-	-	13,880	8,920	22,800
정주 성 확보	공공임대 주택공급	임대주택건설	14.9천호 (85㎡미만)	1.3백만원/㎡	1,564,080	82,320	1,646,400
		기존주택 매입임대	1.5천호	80백만원/호	120,000	-	120,000
		기존주택 전세임대	2천호	50백만원/호	100,000	-	100,000
	취약계층 주택 지원사업		300호	6백만원/호	1,440	360	1,800
	농어촌 주택개량사업		300호	50백만원/호	10,500	4,500	15,000
	소계		-	-	1,796,020	87,180	1,883,200
	총 계		-	-	1,809,900	96,100	1,906,000

2. 자원확보방안

2.1 자원현황

현재 주택지원과 관련한 자원은 도시개발특별회계, 택지조성사업비특별회계, 국민주택기금, 도시·주거환경정비기금 등이 있음

현재 주택정책을 시행함에 있어서 가장 규모가 크고 중요한 자원은 국민주택기금임. 국민주택기금은 그동안 공공임대주택건설과 소형분양주택 건설, 전세자금융자, 주거환경개선사업 등에 다양하게 활용되어 왔으나 기금이 재정출연보다는 주로 국민주택채권을 발행하여 모아진 자원에 의존하고 있어 활용범위가 제한적인 문제가 있음

(단위: 인)

〈표 9-3〉 자원현황

구분	재원	용도
도시개발사업	도시개발특별회계	- 도시개발사업의 시행자에 대한 공사비의 보조 및 융자 - 도시개발구역의 지정, 계획수립 및 제도발전을 위한 조사·연구비 - 도시계획시설사업의 보조 및 융자 등
택지개발사업	택지조성사업비 특별회계	- 택지개발예정지구 토지매입 - 이전적지 토지매입 - 기반시설조성 선투자
주택건설사업	국민주택기금	- 중저소득층대상 주택자금지원(공공임대주택, 공공분양주택, 저소득 임차가구에 대한 전세자금지원 등)
도시정비사업	도시·주거환경정비기금	- 정비사업의 조사, 계획, 행정비지원 및 정비사업비 보조 및 융자
주거환경개선사업	교부세(행정자치부) 지방비(해당구)	- 순환주택건설자금 - 기반시설 정비 - 가구당 개량자금 융자

자료: 각 시도의 홈페이지 참고

2.2 자원확보방안

정부보조금, 국민주택기금으로부터의 차입금, 일반회계 전입금 등으로 확보를 하여야 함

특히, 2020년 울산광역시 주택종합계획의 실현을 위하여는 기존의 기금활용도 중요하지만 울산광역시의 자체적인 주택재원 확보가 필요함. 부산시 자체 예산의 일부를 주택기금으로 출연하는 방법 등을 고려할 필요가 있음

재건축초과이익 환수에 관한 법률에 의한 재건축부담금 중 지자체 귀속분 등을 기금으로 적극적으로 활용함



울산광역시
주택종합계획

주택건설자재 수급방안

1. 주택자재 수요추정

1.1 호당 수요량 추정

1호당 평균 면적은 105㎡이며 이를 기초로 하여 건설자재의 호당 수요를 도출하면 시멘트는 5.1톤, 레미콘은 73.2㎡, 철근은 7.3톤, 골재는 14.3㎡임

시멘트	레미콘	철근	골재
5.1톤/호	73.2㎡/호	7.3톤/호	14.3㎡/호

〈표 9-4〉
주택 1호당 필요한 건설자재

- 주) 1. 호당 수요 = 단위면적당 소요량 × 주택면적
2. 주택자재 종류선정 근거: 주택종합계획서 기재내역 기준
3. 근거자료: 연도별 주택종합계획서, 울산광역시 건축주택과 내부자료

1.2 연평균 수요량 추정

건설자재의 호당 수요를 도출한 후 연간 공급량을 감안한 연간 필요 건설자재 수요를 도출하면 〈표 9-5〉와 같음

시멘트	레미콘	철근	골재
64,654톤	929,409㎡	92,941톤	181,841㎡

〈표 9-5〉
연간 필요한 건설자재

주) 연평균 주택 건립수: 127천호

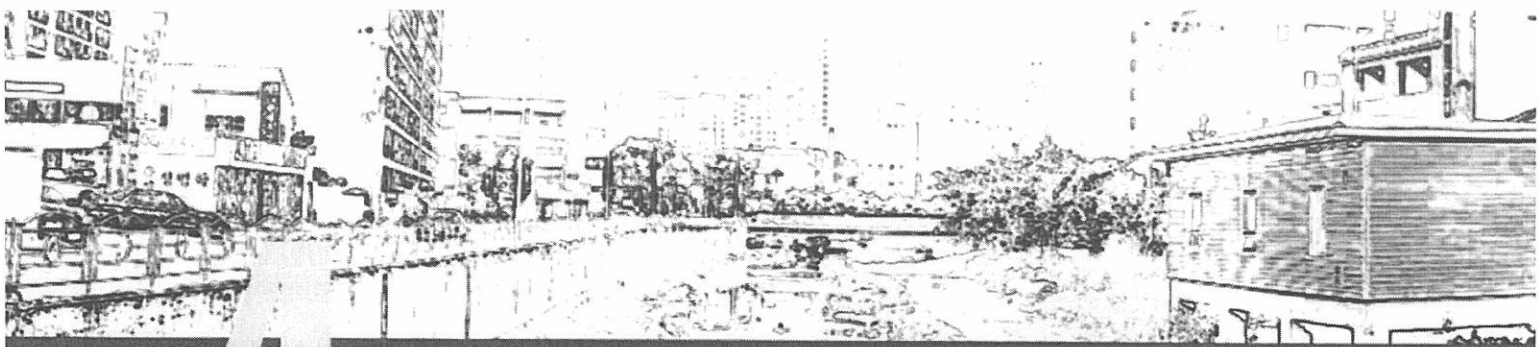
1.3 주택자재 수급계획

국토해양부의 골재수급계획 등의 분석결과, 주택자재별 수급력은 충분할 것으로 판단됨

시멘트(톤)	레미콘(㎡)	철근(톤)	골재(㎡)
49,000,000	123,000,000	10,540,000	215,830,000

〈표 9-6〉
연간 공급가능한 건설자재

자료) 국토해양부 2010년도 주택종합계획



4 기관별 기능 및 역할분담

1. 공공 및 민간부문의 기능

주택정책의 목표

- 공공부문 : 사회적 형평성과 주거복지 확보에 중점을 두어 주택시장의 안정과 저소득층의 주거안정을 목표로 함
- 민간부문 : 시장경제의 효율성을 극대화하여 보편적이면서도 선진적인 주거서비스를 제공하고 기업의 이윤을 추구

주택정책의 과정

- 공공부문 : 주택공급을 요하는 가구와 계층을 파악하여 공공주택을 원활히 공급함
- 민간부문 : 시장경제하에서 이윤창출이 가능한 민간주택을 공급

주요대상

- 공공부문 : 도시영세민, 저소득계층, 무주택자
- 민간부문 : 구매력을 갖춘 모든 계층

주택건설 대상

- 공공부문 : 임대주택
- 민간부문 : 분양과 임대주택

공급자와 소비자의 관계

- 공공부문 : 주택공급자인 정부와 수혜자인 저소득계층 주민이 협동관계를 이루어 도시의 건전한 주거안정성을 확보
- 민간부문 : 공급자와 소비자간 경쟁관계를 통해 주택 질을 발전시키고 가격경쟁력을 통한 적정 주택 가격을 유지

지원방식

- 공공부문 : 직접적인 투자, 주택금융과 세제 등의 지원
- 민간부문 : 간접적인 방식(금융지원)

2. 공공 및 민간부문의 역할

2.1 공공부문의 역할

도시공사, 한국토지주택공사 등 공공부문이 저소득층 대상의 공공주택건설에 주력하며, 도시공사의 경우 자금력이 부족하므로 단기간에 자금회수가 가능한 사업을 주로 담당토록 함

한국토지주택공사는 자금력이 풍부함으로 자금회수기간이 긴 개발사업에 참여토록 유도함

그러나, 장기적으로 자산가치의 상승이 기대되는 기존주택 매입사업 등은 정비사업의 가능성이 높은 곳을 중심으로 매입하여 저소득층의 주거복지 향상 및 도시공사의 미래 자산가치를 높일 필요가 있음

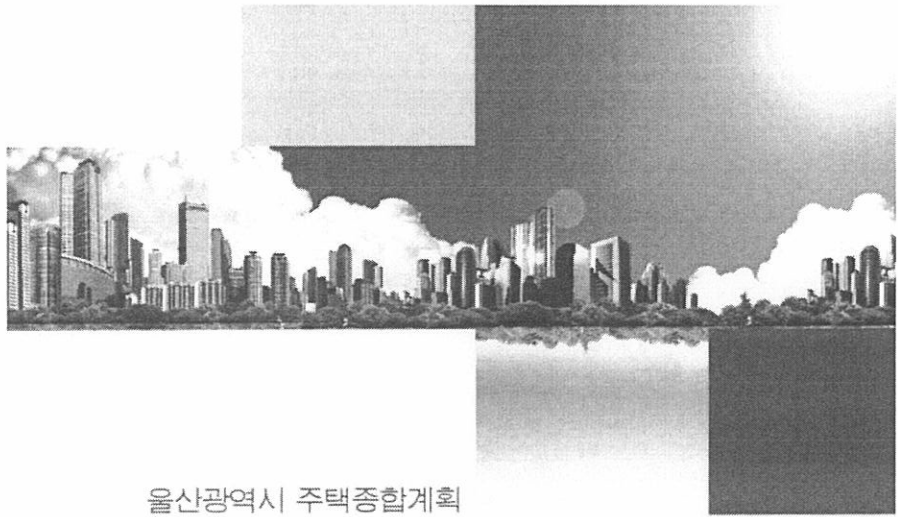
또한 도시공사의 자금력이 점진적으로 향상된다면 지역내 저소득층의 주택개발에 주력하도록 하며, 한국토지주택공사는 중산층을 중심으로 한 다양한 주택수요에 부응한 공공주택을 공급토록 함

2.2 민간부문의 역할

주로 주택구입능력이 있는 중·고소득계층의 주택수요자계층을 대상으로 주택을 공급토록하며, 다원화되는 주택수요에 대응한 다양한 주택수요를 분담토록 유도함

현재 미분양사태 및 경기불안 등으로 신규주택 공급에 어려움이 있으나, 정확한 시장 분석을 할 수 있도록 도와 사업성 높은 주택공급이 되도록 유도함

또한 우수주택 준공업체, 소형주택 및 특수계층 주택공급업체, 신기술을 통한 기술개발업체 등에 대한 다양한 인센티브를 도입하여 주택 및 주거환경의 질을 높이는 전략이 요구됨



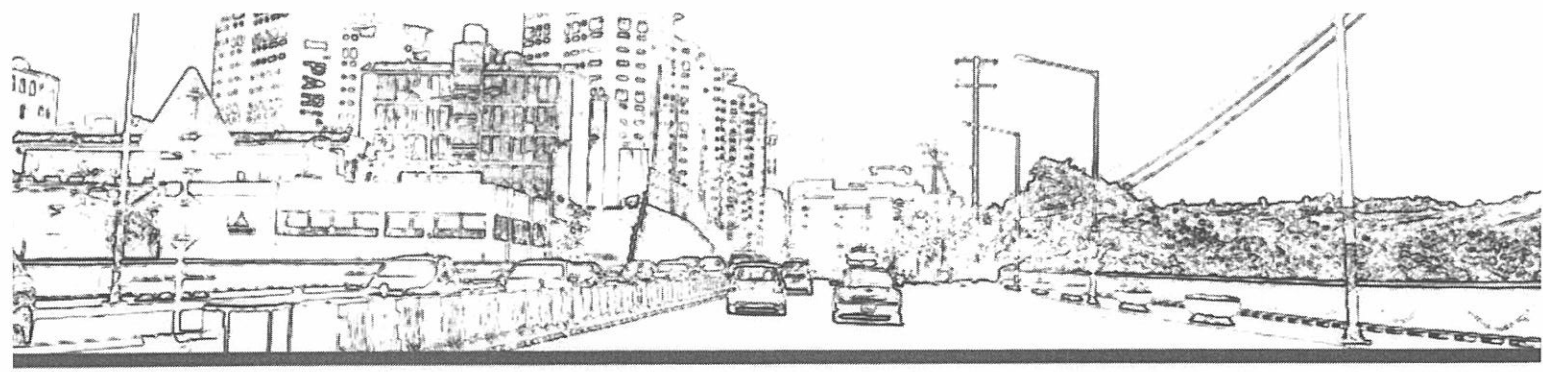
울산광역시 주택종합계획

Ulsan Metropolitan City House Comprehensive Planning

부록 2011년 주택종합계획

1. 총괄표
2. 시·군별 주택 및 택지현황
3. 시·군별 주택건설계획
4. 주택자금조달계획 및 투자계획(지방자치단체)
5. 주택자재 수급계획
6. 주택개량 및 리모델링사업계획
7. 주거환경개선사업 등 정비사업 추진계획
8. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 지원계획, 기타





1. 총괄표

(단위: 인)

구 분	현 황 ^{주1)}	계 획 ^{주1)}	비 고
인구수(천명)	1,135	1,140	
가구수(천가구)	366.0	374.0	• 가구수: 2.00% 증
주택수(천호)	383.9	392.7 ^{주2)}	• 주택수: 2.29% 증
주택공급율(%)	104.9	105.0	• 공급률: 0.1% 증
멸실주택수(호) ^{주2)}	1,000	1,000	

주1) 2020년 주택종합계획 상의 추계 현황 및 계획

주2) 주택수 증가량은 공급이 확정적인 것과 민간 개인 등의 공급주택을 고려하여 산정함

2. 시·군별 주택 및 택지현황

2.1 주택현황

(단위: 호)

시·군별	주 택						계
	단독	다가구		아파트	연립	다세대	
		동	호				
합 계	44,054	25,470	100,374	211,800	7,676	19,996	383,900
시 계	27,100	23,071	89,474	173,200	5,695	15,623	311,092
중 구	9,300	7,833	26,800	33,700	1,803	6,052	77,655
남 구	7,400	8,512	36,500	70,000	2,066	4,984	120,950
동 구	4,700	4,497	17,400	30,000	1,562	3,156	56,818
북 구	5,700	2,229	8,774	39,500	264	1,431	55,669
군 계	16,954	2,399	10,900	38,600	1,981	4,373	72,808
울주군	16,954	2,399	10,900	38,600	1,981	4,373	72,808

자료: 2020 울산광역시 주택종합계획상의 추계자료

2.2 택지현황

(단위: 천㎡)

시·군별	합 계		택지개발 사업지구		도시개발사업 지구(공공/민간)		나대지· 재건축·재개발		그 밖의 택지	
	공급	미공급	공급	미공급	공급	미공급	공급	미공급	공급	미공급
합 계	1,429	10,650	389	5,434	1,040	3,332	0	1,715	0	168
시 계	1,429	10,177	389	5,434	1,040	2,953	0	1,715	0	74
중 구	0	5,309	0	3,83	0	0	0	1,479	0	0
남 구	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
동 구	0	411	0	100	0	0	0	236	0	74
북 구	1,429	4,458	389	1,504	1,040	2,953	0	0	0	0
군 계	0	473	0	0	0	379	0	0	0	94
울주군	0	473	0	0	0	379	0	0	0	94

자료: 도시개발과 내부자료를 참고하여 제작성

3. 시·군별 주택건설계획

3.1 부문별 건설계획

(단위: 호)

시·군별	합계	임 대						분 양					
		소계	기금지원임대(공공임대)			국민 임대	민간 임대	소계	기금지원분양(공공분양)			민간 분양	
			계	공공	민간				계	공공	민간		
합 계	5,082	918	0	0	0	918	0	4,164	0	0	0	4,164	
시 계	4,674	918	0	0	0	918	0	3,756	0	0	0	3,756	
중 구	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
남 구	1,164	0	0	0	0	0	0	1,164	0	0	0	1,164	
동 구	2,263	918	0	0	0	918 (LH)	0	1,345	0	0	0	1,345	
북 구	1,247	0	0	0	0	0	0	1,247	0	0	0	1,247	
군 계	408	0	0	0	0	0	0	408	0	0	0	408	
울주군	408	0	0	0	0	0	0	408	0	0	0	408	

자료: 2011년 준공 예정 물량임

3.2 사업주체별 건설계획

(단위: 호, 백만원)

시·군별	계		지방자치단체		등록사업자		재개발		재건축		지역·직장조합		그 밖의 사업주체(주공분임)	
	호수	사업비	호수	사업비	호수	사업비	호수	사업비	호수	사업비	호수	사업비	호수	사업비
합 계	5,082	693,693	0	0	2,819	384,794	0	0	1,345	183,593	0	0	918	125,307
시 계	4,674	638,001	0	0	2,411	329,102	0	0	1,345	183,593	0	0	918	125,307
중 구	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
남 구	1,164	158,886	0	0	1,164	158,886	0	0	0	0	0	0	0	0
동 구	2,263	308,900	0	0	0	0	0	0	1,345	183,593	0	0	918	125,307
북 구	1,247	170,216	0	0	1,247	170,216	0	0	0	0	0	0	0	0
군 계	408	55,692	0	0	408	55,692	0	0	0	0	0	0	0	0
울주군	408	55,692	0	0	408	55,692	0	0	0	0	0	0	0	0

기준: 105㎡/세대, 건축비 130만원/1㎡ ⇒ 세대당 136.5백만원

3.3 택지수급계획

(단위: 호, 천㎡)

시·군별	주택건설계획(호)	택지소요(천㎡)		
		합 계	공공택지	민간택지
합 계	5,082	276	32	244
시 계	4,674	250	32	218
중 구	0	0	0	0
남 구	1,164	64	0	64
동 구	2,263	105	32	73
북 구	1,247	81	0	81
군 계	408	27	0	27
울주군	408	27	0	27

4. 주택자금조달계획 및 투자계획(지방자치단체)

(단위: 백만원)

시·군별	조달계획					투자계획					비고
	국민 주택자금	자체 부담금	정부 보조금	차입금	그밖의 자금	국민 주택사업	재개발 사업	택지조성 사업	주택개량 사업	그밖의 사업	
합 계	126,489	573	0	0	568,571	125,307	183,593	0	1,940	384,794	
시 계	125,425	44	0	0	512,704	125,307	183,593	0	172	329,102	
중 구	14	3.6			0				18	0	
남 구	14	3.6			158,886				18	158,886	
동 구	125,321	3.6			183,593	125,307	183,593		18	0	
북 구	74	33.6			170,226				118	170,216	
군 계	1,064	529	0	0	55,867	0	0	0	1,768	55,692	
울주군	1,064	528.6			55,867				1,768	55,692	

※ 주택개량사업은 도시및주거환경정비법에 의한 주택재건축사업 주거환경개선사업 및 농어촌주택개량촉진법에 의한 농어촌주거환경개선사업을 말한다.

5. 주택자재 수급계획

(단위: 인)

구 분	시멘트(톤)	레미콘(m)	철근(톤)	골재(m)
수요추정(합계)	67,052	969,759	96,976	188,410
공급계획(합계)	67,052	969,759	96,976	188,410

※ 기준: 105㎡, 계획세대수 13,194세대
 • 시멘트: 105*40kg/포*1.21포/㎡*13,194세대 = 67,052톤
 • 레미콘: 105㎡*0.7㎡/㎡*13,194세대 = 969,759㎡
 • 철근: 105㎡*0.07톤/㎡*13,194세대 = 96,976톤
 • 골재: 188,410㎡
 - 모래: 105*0.1㎡/㎡*13,194세대 = 138,537㎡
 - 자갈: 105*0.036㎡/㎡*13,194세대 = 49,873㎡

6. 주택개량 및 리모델링사업계획

구 분	주택개량(호)			리모델링	
	계	농어촌주택	노후불량주택	동	세대수
합 계	962	37	925	0	0
시 계	736	1	731	0	0
중 구	167	0	167	0	0
남 구	259	0	259	0	0
동 구	204	0	204	0	0
북 구	103	2	101	0	0
군 계	229	35	194	0	0
울주군	229	35	194	0	0

※ 농어촌주택은 농어촌주택개량촉진법에 의한 농어촌주택을 말하며, 노후불량주택은 도시및주거환경정비법에 의한 노후불량주택을 말한다.(자연멸실될 것으로 예상되는 주택수를 추계)

7. 주거환경개선사업 등 정비사업 추진계획

(단위: 호)

구분	지구지정		사업시행		사업완료	
	지구수	주택수	지구수	주택수	지구수	주택수
합 계	15	17,224	5	5,531	0	0
시 계	15	17,224	5	5,531	0	0
중 구	5	8,096	0	0	0	0
남 구	6	4,864	2	1,720	0	0
동 구	4	4,264	3	3,811	0	0
북 구	0	0	0	0	0	0
군 계	0	0	0	0	0	0
울주군	0	0	0	0	0	0

※ 사업시행은 기존주택수, 사업완료는 완료 후 주택수

8. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 지원계획, 기타

8.1 사회취약계층 주택 개·보수 사업

(단위: 호, 백만원)

구분	지원주택수	지원금액		
		계	국비(80%)	지방비(20%)
합 계	15	90	72	18
시 계	12	72	57.6	14.4
중 구	3	18	14.4	3.6
남 구	3	18	14.4	3.6
동 구	3	18	14.4	3.6
북 구	3	18	14.4	3.6
군 계	3	18	14.4	3.6
울주군	3	18	14.4	3.6

※ 기초생활수급자의 자가주택으로서 개·보수 필요주택에 한하여 세대당 600만원 무상지원

참 고 문 헌

- 건설교통부, 2003~2012 주택종합계획 수립 연구, 2005
- 서울특별시, 2003~2012 서울주택종합계획, 2005
- 부산광역시, 2012 부산광역시 주택종합계획, 2006
- 대구광역시, 2008~2017 대구광역시 주택종합계획, 2008
- 경기개발연구원, 경기도 주택종합계획 수립 연구, 2006
- 저소득층 주거복지 향상을 위한 주거급여 개선방안 연구, 2004
- 국민은행, 전국주택가격동향조사, 각 연도
- 울산발전연구원, 울산광역시 도심밀도 관리방안 연구, 2008
- 대한주택공사, 주거서비스 지표분석 보고서, 2007
- 대한주택공사, 주택도시연구 도시정보, 2008 통권 제95호
- 국토해양부, 국토해양부 녹색성장 추진계획, 2009.10
- 국토해양부, 2010년도 주택종합계획, 2010.4
- 울산광역시, 2025 울산도시기본계획, 2010
- 울산발전연구원, 미분양주택특성분석을 통한 주택정책 수립연구, 2009
- 주택도시연구원, 인구·사회구조 변화에 대응한 주거단지 개발 예비연구, 2008
- 울산발전연구원, 울산광역시 위상확보방안, 2005
- 김재익, “도시성장모형을 활용한 택지수요의 예측,” 주택연구, 2008
- 박선형 외 1인, “대도시주변 신개발지의 개발특성에 관한 연구,” 한국지리정보학회지, 2007
- 윤주현 외 1인, “주택수요구조분석 및 전망에 관한 연구,” 국토연구, 2000
- 이창무 외 1인, “가구특성을 고려한 장기주택수요 예측모형,” 국토계획, 2009
- 정의철 외 1인, “인구구조변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구,” 국토계획, 2005
- 정창무, “맨큐-웨일 장기주택수요모형의 적정성 평가: 서울지역을 중심으로,” 대한건축학회논문집, 2008
- 최막중 외 1인 “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증연구,” 국토계획, 2001
- 김희영 외 1인, 새로운 도시패러다임에 대응한 유시티 수요 분석, 대한국토도시계획학회 추계학술대회, 2008
- 이재준 외 10인, 살고 싶은 도시 실현을 위한 미래도시 정책 방향, 도시정보, 2009

- 이호, 주거권과 최저주거기준, 최저주거기준 미달가구 인권개선을 위한 정책토론회, 2008
- 최저주거기준 미달가구 해소방안 및 최저주거기준 개선방안, 최저주거기준 미달가구 인권개선을 위한 정책토론회, 2008
- 김현수 외 4인, 네트워크형 정비기법과 도시교외지역 관리, 도시정보, 2002
- 이 종현, 거주환경개선지구 지정을 위한 노후불량주택의 평가기준 및 공공투자 우선순위에 관한 연구, 국토계획, 2000
- 박정은 외 1인, 주거환경개선사업지구 지정기준항목에 관한 연구, 대한국토도시계획학회 정기학술 대회, 2003
- 배응규 외 3인, 사회적 재정비를 위한 거점확산형 주거환경개선사업 도입방안 연구, 국토연구, 2009
- Cho, Seong-Hoon, David H. Newman and David N. Wear, 2005, "Community Choice and Housing Demand: A Spatial Analysis of the Southern Appalachian Highlands," *HousingStudies* 20(4):549-569.
- Fingleton, Bernard, 2008, "Housing Supply, Housing Demand, and Affordability," *UrbanStudies* 45(8):1545-1563.
- Kaiser, Ed. David Godschalk, and F. Stuart Chopin, 1995. *Urban Land Use Planning*, Fourth Edition, Urbana, IL, University of Illinois Press.
- Knaap, G. and T. Moore, 2000, "Land Supply and Infrastructure Capacity Monitoring for Smart Growth," Working Paper, Lincoln Institute of Land Policy.
- Mankiw, W. Gregory and David N. Weil, 1989, "The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market," *Regional Science and Urban Economics* 19, 235-258.
- Metro, 2000, *Regional Affordable Housing Strategy*, Portland, Metro.
- Pacione, Michael, 2004, "Household Growth, Housing Demand and New Settlements in Scotland," *European Planning Studies* 12(4):517-535.
- Swan, Craig, 1995, "Demography and the Demand for Housing: A Reinterpretation of the Mankiw-Weil Demand Variable," *Regional Science and Urban Economics* 25:41-58

연구자문

전문자문위원

강영환	울산대학교 교수
김광식	전. 대한주택공사 울산경남지역본부장
김선범	울산대학교 교수
박창수	경주대학교 교수
서정렬	영산대학교 교수
신용은	동의대학교 교수
이성호	부산대학교 교수
이재원	울산대학교 교수
천명수	전. 시의회 의원
최광식	울산건축사회

참여연구진

연구참여

울산발전연구원	이주영	부연구위원
	변일웅	연구위원
	정현욱	부연구위원
	손경정	전문위원
	권태목	전문위원
	정현준	위촉연구원
	박선희	위촉연구원
	강지희	위촉연구원
계명대학교	김재익	도시공학과 교수
	권진휘	박사과정
한국산업관계연구원	송관종	책임연구원
	강태훈	연구원
	장요섭	연구원

연구지원

울산광역시	김정성	현. 도시국장
	이효재	전. 도시국장
	이정희	건축주택과장
	박기봉	담당 사무관
	윤학순	담당 주무관
	김성영	담당 주무관
	신광렬	담당 주무관
	정현진	담당 주무관
	김현수	담당 주무관



울산광역시
ULSAN METROPOLITAN CITY

680-701 울산광역시 남구 중앙로 201
TEL. 052_229_4431(건축주택과)