

청정海  
부산!

2022

# 부산광역시 주택종합계획

〈요약보고서〉 2014. 6



부산광역시  
BUSAN METROPOLITAN CITY





# 제출문

---

부산광역시장 귀하

본 보고서를 『2022 부산광역시 주택종합계획』의  
요약보고서로 제출합니다.

2014년 6월

(재)부산발전연구원  
원장 이 언 오





참여 연구진

연구총괄	황 영 우	선임연구위원	(재)부산발전연구원
공동연구	이 동 현	선임연구위원	
	박 상 필	연구위원	
	서 옥 순	연구위원	
	강 기 철	전문위원	
	여 성 준	연구원	





## - 목차 -

I. 과업의 개요 .....	1
1. 과업의 배경과 목적 .....	3
1) 과업의 배경 .....	3
2) 과업의 목적 .....	3
2. 과업의 범위와 주요내용 .....	4
1) 과업의 범위 .....	4
2) 주요내용 .....	5
II. 부산광역시 주택 및 주거 현황 .....	7
1. 부산광역시 인구 및 가구 .....	9
1) 인구 및 가구 현황 .....	9
2) 인구 및 가구 변화 .....	10
3) 일반가구당 가구원수 변화 .....	11
4) 가구에 따른 규모별 부동산 가격 분석 .....	12
2. 부산광역시 주택 현황 .....	13
1) 주택유형별 재고 .....	13
2) 구·군별 주택보급률 비교 .....	14
3) 건축연도별 주택 분포 .....	15
4) 주택 신축 및 멸실 현황 .....	16
5) 미분양 주택 현황 .....	19
6) 임대주택 현황 .....	20
3. 부산광역시 주거 현황 .....	21
1) 주택 점유 형태 및 변화 추이 .....	21
2) 구·군별 주택 점유 형태 .....	22
3) 면적별 주택유형 .....	23
4. 현황 종합 분석 .....	25
1) 주택 현황 .....	25
2) 주거 현황 .....	26
3) SWOT 분석 .....	27
4) SWOT 전략 .....	28

Ⅲ. 주택수요 전망 및 공급계획 .....	31
1. 중·장기주택수요 예측 방법 .....	33
1) 주택수요 예측 모형 설정 .....	33
2) 자료 및 변수 측정 .....	34
2. 중·장기주택수요 추정 .....	36
1) 장래 주택 수요 전망 .....	36
2) 규모별 주택수요 전망 .....	38
3) 권역별 주택수요의 추정 .....	38
3. 주택 공급능력 산정 .....	40
1) 주택공급능력 추정 방법 .....	40
2) 주택공급계획 .....	41
4. 개발가용지 분석 .....	44
5. 2022년 주택지표 종합 .....	46
1) 주택 지표 선정 .....	46
2) 양적지표 .....	47
3) 질적지표 .....	47
4) 시장지표 .....	49
5) 2022 주택지표 종합 .....	50
 Ⅳ. 2022 부산광역시 주택종합계획 비전 및 전략 .....	51
1. 부산광역시 주택종합계획 기본방향 .....	53
1) 부산광역시 주거 여건을 감안한 계획 .....	53
2) 상위 및 관련계획과 정합성 .....	53
3) 미래 주택 환경 대응 .....	54
2. 2022 주택종합계획 목표와 전략 .....	55
3. 추진전략 .....	56
1) 시민적 차원의 주거수준 질적 개선 .....	56
2) 수요지향적 주택 공급 다양화 .....	62
3) 주거복지 차원의 주거환경 개선 .....	77
4) 친환경 주택자원 확보 및 수명연장 .....	87
5) 주거안정을 위한 주택금융지원 .....	95
6) 생활밀착형 주거지 관리 .....	99



V. 생활권 주택 계획 .....	107
1. 생활권 개념 및 설정 기준요소 .....	109
1) 생활권 개념 .....	109
2) 생활권 설정 필요성 .....	111
2. 부산광역시 생활권별 특성분석 방법 .....	112
3. 부산광역시 생활권별 발전방안 .....	114
 VI. 계획의 실현방안 .....	 115
1. 공공 및 민간부문별 주택정책 방향 .....	117
1) 공공 및 민간부문의 역할 구분 .....	117
2) 공공 및 민간부문의 역할 .....	118
3) 중앙정부와 공사, 지자체간 연계 강화 .....	119
2. 투자계획 및 재원확보 방안 .....	121
1) 투자계획 .....	121
2) 재원확보방안 .....	124

## - 표 목차 -

<표 II-1> 구·군별 인구현황 .....	9
<표 II-2> 인구 및 가구 변화 .....	10
<표 II-3> 주택유형별 재고 현황 .....	13
<표 II-4> 10년간 구·군별 주택보급률 비교 .....	14
<표 II-5> 건축연도별 주택 분포 .....	15
<표 II-6> 주택유형별 신축 주택수 .....	16
<표 II-7> 구·군별 멸실 주택수 .....	17
<표 II-8> 신축 및 멸실 주택수 비교 .....	18
<표 II-9> 미분양 주택 변화추이 .....	19
<표 II-10> 임대주택 유형별 현황 .....	20
<표 II-11> 구·군별 임대주택 현황 .....	20
<표 II-12> 주택 점유 형태별 변화추이 .....	21
<표 II-13> 구·군별 주택 점유 형태 .....	22
<표 II-14> 면적별 주택유형 .....	23
<표 III-1> M-W모형을 통한 장래 가구 분석 .....	36
<표 III-2> 연령별 가구주별 가구수 분석 .....	36
<표 III-3> 연도별 적용 가구당 주거면적 .....	37
<표 III-4> 부산광역시 주택수요 추정 .....	37
<표 III-5> 규모별 주택수요 전망 .....	38
<표 III-6> 권역별·구별 주택수요 전망 .....	39
<표 III-7> 부산광역시 주택공급관련 계획 유형 및 자료 근거 .....	40
<표 III-8> 부산광역시 주택공급규모 산정 .....	42
<표 III-9> 부산광역시 주택유형별 건설실적 .....	42
<표 III-10> 유형별 주택공급계획 .....	43
<표 III-11> 규모별 주택공급계획 .....	43
<표 III-12> 개발가용지 현황 .....	45
<표 III-13> 주택지표 선정 .....	46
<표 III-14> 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수 .....	48
<표 III-15> 부산시 최저주거기준 미달가구의 변화 .....	49
<표 III-16> 부산광역시 2022 주택지표 종합 .....	50
<표 IV-1> 영구임대 분포 현황 .....	65
<표 IV-2> 선분양방식과 후분양방식 개념 .....	70
<표 IV-3> 65세이상 고령자 변화추이 .....	74
<표 IV-4> 부산광역시 대학교 현황 .....	82



<표 IV-5> 부산광역시내 대학교 석·박사 과정 학생수 .....	83
<표 IV-6> 지역 및 대학별 기숙사 수용률 .....	83
<표 IV-7> 수요자 보조방식과 공급자 보조방식의 비교 .....	96
<표 IV-8> 부산형 주거급여제도 .....	97
<표 IV-9> 기존 시가지 정비대상에 따른 도시정비사업 비교 .....	103
<표 IV-10> 리모델링과 주택재건축 비교 .....	104
<표 V-1> 생활권의 기능 .....	110
<표 V-2> 소·중·대생활권 분류 .....	111
<표 V-3> 선행연구의 추출지표 .....	112
<표 V-4> 분석 지표 .....	113
<표 V-5> 생활권 유형별 발전방안 .....	114
<표 VI-1> 주택정책의 공공 및 민간부문의 역할 구분 .....	118
<표 VI-2> 전체 사업 및 사업비(소요 추정 예산) .....	121
<표 VI-3> 주요 사업별 예산 분담(소요 추정 예산) .....	122
<표 VI-4> 부산광역시 소요 추정 예산 .....	123

## - 그림 목차 -

<그림 I-1> 공간적 범위 .....	5
<그림 II-1> 일반가구당 가구원수 변화 .....	11
<그림 II-2> 주택 규모별 부동산 가격 변화 .....	12
<그림 II-3> 신축 및 멸실 주택수 비교 .....	18
<그림 II-4> 주택 점유 형태별 변화추이 .....	21
<그림 II-5> 2000년 주택 면적 분포 .....	24
<그림 II-6> 2010년 주택 면적 분포 .....	24
<그림 II-7> SWOT 분석 및 전략 .....	29
<그림 III-1> 부산광역시 중장기 주택수요 예측 절차 .....	34
<그림 III-2> 권역별 주택수요 전망 .....	39
<그림 III-3> 개발가능지 분석도 .....	45
<그림 IV-1> 비전과 목표 .....	55
<그림 IV-2> 행복마을 만들기 주요 사업 .....	57
<그림 IV-3> 마을축제 및 관광상품화 예시(감천문화마을) .....	58
<그림 IV-4> 다양한 평수의 도시형생활주택과 단지형 주택 .....	63
<그림 IV-5> 공유지를 활용한 공공임대주택 공급 방식 .....	67
<그림 IV-6> 공유지를 활용한 공공임대주택 공급 방식 .....	67
<그림 IV-7> 행복주택 입주대상 .....	68
<그림 IV-8> 배리어 프리 주택 및 시설 .....	76
<그림 IV-9> 폐가 철거후 공원으로 조성(광주시) .....	78
<그림 IV-10> 슬레이트 지붕 철거 .....	78
<그림 IV-11> 부산광역시 대학교 위치도 .....	82
<그림 IV-12> 대학생 공동기숙사 도입 시범지역(예시) .....	86
<그림 IV-13> 리모델링 전·후 아파트 단면도 .....	88
<그림 IV-14> 리모델링 전(공전아파트) .....	90
<그림 IV-15> 리모델링 후(쌍용예가클래식) .....	90
<그림 IV-16> 그린홈 개념도 .....	91
<그림 IV-17> 그린홈 주택 유형 .....	92
<그림 IV-18> 금리 지원 체계 .....	98
<그림 IV-19> 뉴타운 해제지역 근린재생 사업 .....	101
<그림 IV-20> 부분임대형 주택 예시 .....	105
<그림 IV-21> 2세대 거주형 주택 예시 .....	105
<그림 IV-22> 구릉지 지형을 고려한 경관중심의 재건축 예시(돈암동 S 아파트) .....	106
<그림 IV-23> 재개발 후 단지내 열린 공동체 형성 예시(답십리동 18구역) .....	106
<그림 V-1> 군집 유형화(9군집) .....	114
<그림 VI-1> 공공 및 민간부문의 구분 .....	117



# I

## 과업의 개요

1. 과업의 배경과 목적
2. 과업의 범위
3. 과업의 성격



## I. 과업의 개요

### 1. 과업의 배경과 목적

#### 1) 과업의 배경

- 주택법 제8조(2005.1.8. 개정)에 따라 시·도지사는 10년단위의 시·도 종합계획을 수립하도록 의무화하고 있다.
- 이에 따라 2012년까지의 부산광역시 주택종합계획이 수립되었으며, 계획이 완료됨에 따라 2013년부터 2022년까지의 부산광역시 주택종합계획의 수립이 필요한 시점이다.
- 현재 부산광역시는 인구의 지속적 감소현상을 보이는데 반해, 세대수는 증가하고 1·2인 가구가 급증하는 등 주택 시장의 상황은 급격하게 변화하고 있는 실정이다.
- 국민임대주택, 매입임대주택 등 공공임대주택이 지속적으로 공급되고 다양한 정책을 수립하고는 있으나, 여전히 열악한 주택에 거주하는 저소득층이 존재하고 있으며, 규모도 크게 감소하고 있지 않다.
- 그리고 기존의 낙후된 주택과 주거지를 개선하고자 정비사업이 수행되고 있으나, 낮은 사업성과 이주문제, 획일적인 사업방식 등 많은 문제로 인한 한계를 노출하고 있다.
- 최근 변화되는 부산광역시의 부동산 시장을 파악하고, 다양한 정비방식을 검토하고 새로운 주거공간을 도입하는 등 신(新)주택정책 방안의 모색이 강구될 필요가 있다.
- 아울러 주택의 양적 증가와 함께 질적 증가도 함께 수행하여, 급격하게 변화하는 부산광역시 주택 시장의 수요에 대응하는 계획의 수립이 필요하다.

#### 2) 과업의 목적

- 주거수준 향상을 위해 지속적인 주택공급, 저소득층 주거수준 향상 도모, 주거환경 개선 등을 목표로 주택종합계획을 수립하여 시행하고자 한다.

- 주택종합계획을 통하여 부산광역시의 주택현황 및 문제점을 분석하고 장기적인 주택정책을 수립 및 시행함으로써 주택의 양적·질적 수준을 제고한다.
- 불안정한 주택시장을 안정화하여 주택공급을 원활히 하고 저소득층의 주거수준 향상과 지역간 주거 불균형을 해소한다.

## 2. 과업의 범위와 주요내용

### 1) 과업의 범위

#### ☐ 시간적 범위

- 기준년도 : 2012년
- 목표연도 : 2022년

#### ☐ 공간적 범위

- 부산광역시 16개 구·군 전역을 계획 대상으로 하며, 총 면적은 764.43 km<sup>2</sup>이다.

#### ☐ 내용적 범위

- 국내·외 주택시장 현황 및 여건
- 부산광역시 주택 수요 전망 및 공급계획
- 부산광역시 주택정책의 기본 목표 및 방향 제시
- 최저주거수준 미달가구 해소 등 서민 주거수준 향상방안 제시
- 건전하고 지속 가능한 주거환경조성과 정비방안 제시
- 품격 있고 쾌적한 주거단지 조성 등 질적 개선 방향 제시
- 계획의 실현 방향





<그림 1-1> 공간적 범위

## 2) 주요내용

- 본 계획은 부산광역시 주택 현황 및 주거실태를 분석하고, 주택시장 변화와 전망, 주택수요 추정과 공급계획, 비전과 목표를 설정하고, 그에 따른 추진전략을 제시하고자 한다.
- 주택 현황 및 주거실태 분석에서는 기존 통계자료와 주거실태조사를 통하여 주택현황과 주거수준 등을 파악하고, 부산광역시 주거현황을 종합 분석한다.
- 주택수요 추정과 공급계획에서는 기준연도를 전제로 시장수요를 예측하고 현재 계획된 공급물량 등을 감안하여 공급잠재력을 분석하고, 이를 바탕으로 공급계획을 제시한다.
- 현황분석과 공급계획을 기초로 부산광역시 중장기 주택정책의 비전과 목표, 추진전략 등을 제시한다.
- 제시된 추진전략별로 세부 추진전략을 도출하고 권역별 추진방향을 제시한다.





# II

## 부산광역시 주택 및 주거 현황

1. 부산광역시 인구 및 가구
2. 부산광역시 주택 현황
3. 부산광역시 주거 현황
4. 현황 종합 분석



## II. 부산광역시 주택 및 주거 현황

### 1. 부산광역시 인구 및 가구

#### 1) 인구 및 가구 현황

- 2012년 기준으로 부산광역시 총인구는 3,573,533명이고 세대수는 1,389,526세대, 외국인 인구는 35,049명으로 전체인구의 0.98%를 차지하고, 65세이상 고령자는 442,707명으로 12.39%의 비율을 나타내고 있다.
- 구군별로는 해운대구의 인구수가 가장 많고, 세대수는 부산진구가 가장 많으며, 인구밀도는 연제구가 가장 높게 나타나고 있다.
- 외국인 인구는 강서구가 가장 많고, 그 다음으로 사하구, 사상구의 순으로 지역내 산업(공업)단지가 있는 지역이 높게 나타나고 있다.
- 65세이상 고령자의 구성비는 동구가 가장 높고, 중구, 서구, 영도구의 순으로 나타나고 있으며, 이들 지역은 부산광역시의 원도심 지역이다.

<표 II-1> 구·군별 인구현황

구·군별	2012년							
	인구수(명)	구성비(%)	세대수(가구)	인구밀도(명/km <sup>2</sup> )	외국인 인구(명)	구성비(%)	65세이상 고령자(명)	구성비(%)
부산광역시	3,573,533	100.00	1,389,526	4,643	35,049	0.98	442,707	12.39
중구	49,407	1.38	23,309	17,458	1,259	2.55	8,618	17.44
서구	122,040	3.42	53,138	8,793	1,212	0.99	21,202	17.37
동구	99,907	2.80	43,859	10,268	1,378	1.38	18,046	18.06
영도구	141,422	3.96	57,900	10,009	1,657	1.17	23,690	16.75
부산진구	395,032	11.05	160,699	13,305	2,301	0.58	51,615	13.07
동래구	279,805	7.83	105,187	16,825	1,038	0.37	33,157	11.85
남구	294,673	8.25	113,397	10,991	3,498	1.19	38,384	13.03
북구	314,085	8.79	115,306	7,980	1,148	0.37	30,403	9.68
해운대구	431,526	12.08	160,053	8,386	3,338	0.77	46,727	10.83
사하구	356,769	9.98	134,327	8,552	4,043	1.13	37,781	10.59
금정구	258,066	7.22	99,610	3,959	2,374	0.92	32,584	12.63
강서구	70,356	1.97	27,838	387	4,550	6.47	9,565	13.60
연제구	212,326	5.94	82,161	17,577	790	0.37	26,371	12.42
수영구	177,678	4.97	71,183	17,402	1,012	0.57	24,908	14.02
사상구	254,377	7.12	96,373	7,048	3,953	1.55	24,530	9.64
기장군	116,064	3.25	45,186	532	1,498	1.29	15,126	13.03

자료 : 부산광역시 홈페이지(<http://www.busan.go.kr>), 통계청(<http://stat.kosis.kr>)

## 2) 인구 및 가구 변화

- 2001년 인구 3,786,033명에서 2012년 3,573,533명으로 감소하였고, 2010년을 제외하고는 매년 지속적으로 감소하였다.
- 세대수는 2001년에 1,210,902호에서 2012년 1,389,526호로 증가하였고, 인구수와 반대로 매년 지속적인 증가 추세를 보이고 있다.
- 외국인 인구는 2001년 15,497명에서 2012년 35,049명으로 약 130% 증가하였다.
- 65세이상 고령자는 지속적으로 증가하고 있으며, 2001년 242,143명에서 2012년 442,707명으로 매년 평균 5%이상 증가하였다.
- 세대당 인구수는 2001년 3.13명에서 2004년에 3명 아래인 2.94명으로 낮아졌고, 2012년에는 2.57명으로 감소한 것으로 나타났다.

<표 II-2> 인구 및 가구 변화

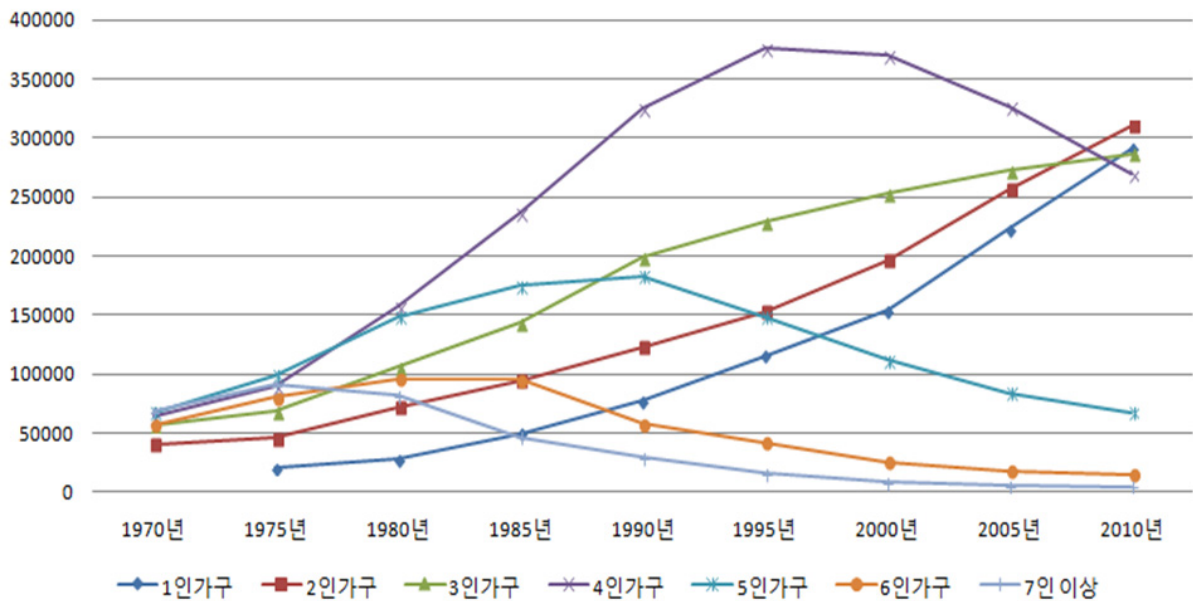
연도	인구(명)		세대(호)		외국인 인구(명)	세대당 인구(명)	65세이상 고령자(명)	
		증가율(%)		증가율(%)				증가율(%)
2001	3,786,033	-0.70	1,210,902	1.90	15,497	3.13	242,143	5.70
2002	3,747,369	-1.02	1,219,902	0.74	17,244	3.07	254,642	5.16
2003	3,711,268	-0.96	1,236,262	1.34	19,823	3.00	268,235	5.34
2004	3,684,153	-0.73	1,251,069	1.20	17,808	2.94	285,927	6.60
2005	3,657,840	-0.71	1,270,612	1.56	19,547	2.88	302,784	5.90
2006	3,635,389	-0.61	1,288,672	1.42	23,397	2.82	322,019	6.35
2007	3,615,101	-0.56	1,300,692	0.93	27,662	2.78	345,492	7.29
2008	3,596,063	-0.53	1,311,724	0.85	31,486	2.74	363,639	5.25
2009	3,574,340	-0.60	1,323,771	0.92	31,310	2.70	381,771	4.99
2010	3,600,381	0.73	1,371,346	3.59	32,471	2.63	401,784	5.24
2011	3,586,079	-0.40	1,381,257	0.72	35,116	2.60	418,043	4.05
2012	3,573,533	-0.35	1,389,526	0.60	35,049	2.57	442,707	5.90

자료 : 부산광역시 홈페이지(<http://www.busan.go.kr>), 통계청(<http://stat.kosis.kr>)



### 3) 일반가구<sup>1)</sup>당 가구원수 변화

- 1995년부터 현재까지 인구수는 계속 감소하고 있지만 가구 수는 지속적으로 증가하는 추세이다.
- 1970년 가구당 가구원 수는 4.86명에서 2010년 2.76명으로 크게 감소하였다.
- 1975년 가장 높은 가구 수는 5인 가구이며, 그 다음이 7인과 4인 공동순위이며, 6인, 3인, 2인, 1인 가구의 가구원 수로 나타났다.
- 2010년부터 1인 가구와 2인 가구의 가구원 수가 기존의 중심이었던 3~4인 가구 구성원수를 추월하였다.
  - 1, 2인 형태의 소규모 다(多)가구 형태로 변화됨
  - 출산률 저하, 독신자 가구 증가 등이 원인으로 판단됨

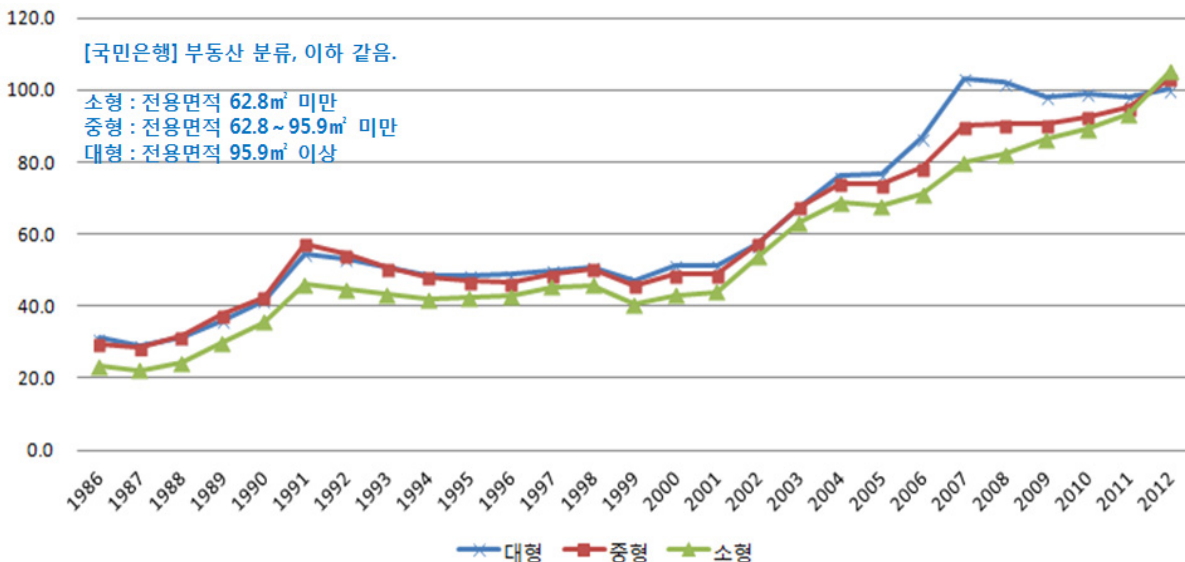


<그림 II-1> 일반가구당 가구원수 변화

1) 일반가구 : 가족으로 이루어진 가구, 가족과 가족 이외의 사람이 함께 사는 가구, 가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 5인 이하의 가구와 1인가구  
 집단가구 : 가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 6인 이상의 가구, 기숙사나 보육원, 노인요양시설, 부녀 보호시설 등 사회시설에 살고 있는 가구  
 외국인가구 : 외국인으로만 구성된 가구(단, 한국인과 외국인이 함께 사는 가구는 '일반가구'로 분류)

#### 4) 가구에 따른 규모별 부동산 가격 분석

- 부산광역시 아파트 규모별 매매가격지수에 따르면 소형아파트 매매가격지수는 낮게 형성되다가 최근 매매가격지수가 크게 상승하였다.
  - 2005년 이후 대형아파트와의 매매가격지수가 중형과 소형아파트에 비해 점차 격차가 커지면서 높아짐
  - 2011년 이후부터 대형아파트보다 소형아파트의 매매가격지수가 높게 변화됨
- 4인가구의 비중 감소와 1~2인 가구가 증가하여 소형주택에 대한 수요가 늘어난 것으로 추정된다.
- 소형아파트의 수요는 계속 증가하고 있는데 반해 중/소형 아파트의 공급이 원활히 되지 않았고, 특히 소형아파트 수급이 적절히 이루어지지 못한 결과로 매매가격지수가 증가한 것으로 판단된다.
- 소형아파트의 추가적인 공급이 필요하며, 원활한 공급이 이루어지지 못하면 지속적으로 소형아파트의 매매가격지수가 중/대형 아파트에 비해 크게 증가할 것으로 예상된다.



<그림 II-2> 주택 규모별 부동산 가격 변화

## 2. 부산광역시 주택 현황

### 1) 주택유형별 재고

- 2012년 부산광역시 총 주택수는 1,297,577호이며, 주택보급률은 102.0%로 나타나고 있다.
- 주택의 유형 중 아파트가 50.8%로 가장 많고, 단독주택이 36.9%, 다세대주택 9.3%, 연립주택 3.0% 등의 순임
- 주택보급률은 2001년 83.3%에서 지속적으로 증가하였고, 2005년에는 101.4%로 주택보급률이 100%를 넘기게 되었다.
- 이후 2010년까지 증가추세를 보이다 2011년 100.8%로 하락하였으나, 이는 2011년부터 주택보급률 산정방식(1인가구 포함 등) 변경으로 인한 결과로 판단된다.
- 아파트의 증가추세가 매우 크게 나타나고 있으며, 단독주택은 2003년부터 감소하다가, 2011년에 비거주건물내주택이 포함되고 다가구 주택의 증가로 급격하게 증가하였다.
- 단독주택에서 다가구 주택의 증가세가 두드러짐

<표 II-3> 주택유형별 재고 현황

(단위 : 가구, 호, %)

연도	가구수	주택수	주택종류					비거주 건물내 주택	주택 보급률
			단독주택		아파트	연립 주택	다세대 주택		
			다가구주택						
2001	1,210,902	894,222	318,212	160,111	443,557	41,889	57,080	33,484	83.3
2002	960,647	888,206	395,393	130,516	478,101	57,564	59,091	28,573	92.5
2003	962,904	904,932	398,262	135,591	491,635	57,182	66,829	26,615	94.0
2004	962,560	931,902	387,671	130,905	525,269	54,314	72,415	23,138	96.8
2005	953,922	967,138	359,530	98,938	555,033	41,069	93,491	16,953	101.4
2006	953,376	993,358	356,167	98,687	583,937	40,846	94,229	16,866	104.2
2007	953,082	1,005,390	352,652	97,928	599,081	40,654	94,333	16,598	105.6
2008	950,890	1,016,471	351,023	97,946	611,413	40,644	94,791	16,546	106.9
2009	949,935	1,020,977	350,237	98,083	615,688	41,178	95,391	16,566	107.5
2010	953,177	1,035,110	349,192	98,402	627,916	41,326	98,475	16,603	108.6
2011	1,258,393	1,268,724	469,453	318,756	655,647	36,102	107,522	—	100.8
2012	1,272,134	1,297,577	479,260	322,293	658,934	38,510	120,873	—	102.0

자료 : 부산광역시 통계연보(2011), 부산광역시 내부자료

- 주 : 1. 2011년 이후 비거주건물내 주택은 단독주택(다가구주택 포함)에 포함, 1인가구가 포함되면서 가구수 증가  
 2. 일반가구를 대상으로 집계하여 집단가구 및 외국인가구는 제외

## 2) 구·군별 주택보급률 비교

- 2002년 부산광역시의 주택보급률은 92.5%이며, 주택보급률이 100%를 넘은 구·군은 서구, 남구, 북구, 기장군 등 총 4개 지역으로 나타났다.
  - 주택보급률이 가장 높은 지역은 기장군으로 107.1%이고, 주택보급률이 가장 낮은 지역은 금정구로 82.2%임
- 2012년 부산광역시의 주택보급률은 102.0%이며, 주택보급률이 100%를 넘은 구·군은 서구, 영도구, 기장군 등 총 11개 지역으로 나타났다.
  - 주택보급률이 가장 높은 지역은 강서구로 112.9%이고, 주택보급률이 가장 낮은 지역은 중구로 87.1%임
- 중구 87.1%, 동래구 95.7%로 낮은 주택보급률이 보이며, 강서구 112.9%, 기장군 111.9%로 높은 주택보급률을 나타내고 있어 지역간 주택보급률 격차가 발생하고 있다.
- 10년간 가구수에 비해 주택수가 더 많이 증가하였고, 이로 인해 주택보급률은 증가추세이며 특히 기장군과 강서구가 높게 나타나고 있다.

<표 II-4> 10년간 구·군별 주택보급률 비교

(단위 : 가구, 호, %)

구분	2002년			2012년		
	가구수	주택	주택보급률	가구수	주택	주택보급률
부산시	960,647	888,206	92.5	1,272,134	1,297,577	102.0
중구	14,897	14,141	94.9	21,691	18,893	87.1
서구	36,601	37,469	102.4	45,732	48,293	105.6
동구	30,066	25,409	84.5	37,636	37,335	99.2
영도구	44,729	44,355	99.2	52,313	55,399	105.9
부산진구	107,274	95,739	89.2	146,712	149,059	101.6
동래구	75,404	64,850	86.0	98,448	94,215	95.7
남구	75,736	76,648	101.2	111,322	112,992	101.5
북구	82,015	82,684	100.8	104,734	110,913	105.9
해운대구	114,359	107,928	94.4	152,014	150,798	99.2
사하구	99,475	90,365	90.8	123,755	125,983	101.8
금정구	72,624	59,677	82.2	90,678	97,116	107.1
강서구	12,781	11,122	87.0	19,656	22,192	112.9
연제구	54,478	48,265	88.6	74,367	75,334	101.3
수영구	45,609	43,268	94.9	65,605	67,967	103.6
사상구	96,957	67,386	87.6	89,476	88,671	99.1
기장군	17,642	18,900	107.1	37,906	42,417	111.9

자료 : 부산광역시 홈페이지(<http://www.busan.go.kr>), 통계청(<http://stat.kosis.kr>)

### 3) 건축연도별 주택 분포

- 2010년 기준으로 주택분포를 살펴보면, 아파트가 62.3%, 단독주택 23.6%의 비중을 차지하고 있다.
- 특히 최근 6년(2005~2010)동안 아파트 건립 추세가 두드러지게 나타나고 있다.
  - 1995~2004년에 단독주택 7.5%, 아파트 72.4% 건립 비중인데 반해 최근 6년동안 단독주택은 4.4%, 아파트 89.0%로 단독주택과 아파트의 건축 격차가 심화됨
  - 주택 유형이 단독주택보다 아파트 등의 공동주택 중심으로 변모
- 단독주택은 1995년 이전에 건축된 것이 대부분으로 노후화된 단독주택에 대한 정책이 필요할 것으로 예상된다.

<표 II-5> 건축연도별 주택 분포

(단위 : 호, %)

구분	합계		05~2010년		95~2004년		80~94년		79년이전	
		구성비		구성비		구성비		구성비		구성비
단독주택	234,001	23.6	5,237	4.4	28,130	7.5	116,981	31.2	83,653	67.7
아파트	617,239	62.3	105,634	89.0	270,097	72.4	213,889	57.0	27,619	22.4
연립주택	34,446	3.5	441	0.4	6,735	1.8	19,676	5.2	7,594	6.1
다세대주택	92,774	9.4	6,672	5.6	65,211	17.5	18,584	5.0	2,307	1.9
비거주용 건물내주택	11,914	1.2	653	0.6	2,971	0.8	5,922	1.6	2,368	1.9
합 계	990,374	100.0	118,637	100.0	373,144	100.0	375,052	100.0	123,541	100.0

자료 : 부산광역시 홈페이지(<http://www.busan.go.kr>), 통계청(<http://stat.kosis.kr>)

- 2010년을 기준으로 6년 이내에 건축된 건축물이 많은 지역은 해운대구, 강서구, 부산진구 등으로 나타나고, 경과연도가 30년 이상 되는 건물은 동구, 중구, 강서구의 순으로 나타났다.
- 강서구는 개발제한구역으로 인해 노후화된 건축물이 많이 분포하고 있었으나, 최근 개발제한구역 해제와 함께 다양한 개발사업으로 신규 건축물이 증가 추세

#### 4) 주택 신축 및 멸실 현황

##### (1) 주택유형별 신축 주택수

- 신축 주택수는 2007년 17,241호, 2008년 18,977호로 소폭 증가하였다가, 2009년 8,803호로 급감하였고, 2010년 16,834호로 다시 증가하였으며, 2011년에는 급격히 증가하여 27,842호가 신축되었다.
- 2007년부터 2011년까지의 주택유형별 신축 주택수를 살펴보면, 2007년과 2008년까지 아파트 신축비율이 93%이상을 차지하여 이때까지 주로 아파트 위주의 공급이 이루어진 것을 알 수 있다.
- 2009년부터 아파트 위주의 공급이 감소하면서 타 주택유형의 신축이 증가하였고, 특히 다세대주택의 공급이 크게 증가하기 시작하였다.
  - 2009년 824호(9.4%), 2010년 3,265호(19.4%), 2011년 10,220호(36.7%)로 매년 급격히 증가하여 높은 비율을 차지함
- 2010년부터 다세대와 아파트의 신축이 전체 신축 주택의 90%를 넘고 있으며, 2011년에는 95%를 넘어 다세대와 아파트로 주거유형이 편중되어 획일화되고 있다.
  - 다양한 주택유형에 대한 수요에 대응하기 위해 다변화된 주택유형의 주택 공급이 필요함

<표 II-6> 주택유형별 신축 주택수

(단위 : 호, %)

구분		2007년		2008년		2009년		2010년		2011년	
		주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율
계		17,241	100.0	18,977	100.0	8,803	100.0	16,834	100.0	27,842	100.0
단독		312	1.8	365	1.9	446	5.1	721	4.3	789	2.8
다가구	동수	76	0.4	105	0.6	174	2.0	430	2.6	441	1.6
	가구수	246		401		877		4,434		3,549	
다세대		783	4.5	729	3.8	824	9.4	3,265	19.4	10,220	36.7
연립		—	0.0	30	0.2	535	6.1	170	1.0	119	0.4
아파트		16,070	93.2	17,748	93.5	6,824	77.5	12,248	72.8	16,273	58.4

자료 : 부산광역시 내부자료(2012)

주 : 다가구는 동수를 총계에 합산

(2) 구·군별 멸실 주택수 현황

- 부산광역시의 멸실 주택수는 2007년 5,209호, 2008년 6,709호로 증가하였다가, 2009년 4,297호, 2010년 2,701호로 감소하였고, 다시 2011년에 5,202호로 증가하였다.
- 2007년에 금정구의 멸실 주택수가 가장 많았고, 그다음으로 연제구, 동래구, 수영구의 순으로 나타났고, 2008년에는 북구의 멸실 주택수가 압도적으로 높았다.
- 2009년에는 해운대구의 멸실 주택수가 많았고, 2010년에는 뚜렷하게 높은 지역은 없었으며, 2011년에는 사하구의 멸실 주택수가 높았다.
- 중구, 사상구, 기장군 등은 멸실 주택수가 타 구·군에 비해 낮게 발생하였다.

<표 II-7> 구·군별 멸실 주택수

(단위 : 호)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
계	5,209	6,709	4,297	2,701	5,202
중구	38	60	48	16	111
서구	159	91	57	434	154
동구	237	86	96	105	110
영도구	216	63	135	180	111
부산진구	321	208	228	283	373
동래구	552	383	121	301	258
남구	87	305	50	459	275
북구	80	4,245	107	57	141
해운대구	120	133	2,090	146	349
사하구	138	237	580	163	1,902
금정구	1,668	330	89	212	158
강서구	108	148	271	69	169
연제구	966	118	84	71	318
수영구	323	70	100	91	650
사상구	109	125	75	98	103
기장군	87	107	166	16	20

자료 : 부산광역시 내부자료(2012)

### (3) 신축 및 멸실 주택수 비교

- 신축 주택수가 멸실 주택수보다 높게 나타나고 있으며, 2009년에 가장 격차가 작았으나 그 이후 격차가 점차 확대되고 있는 실정이다.

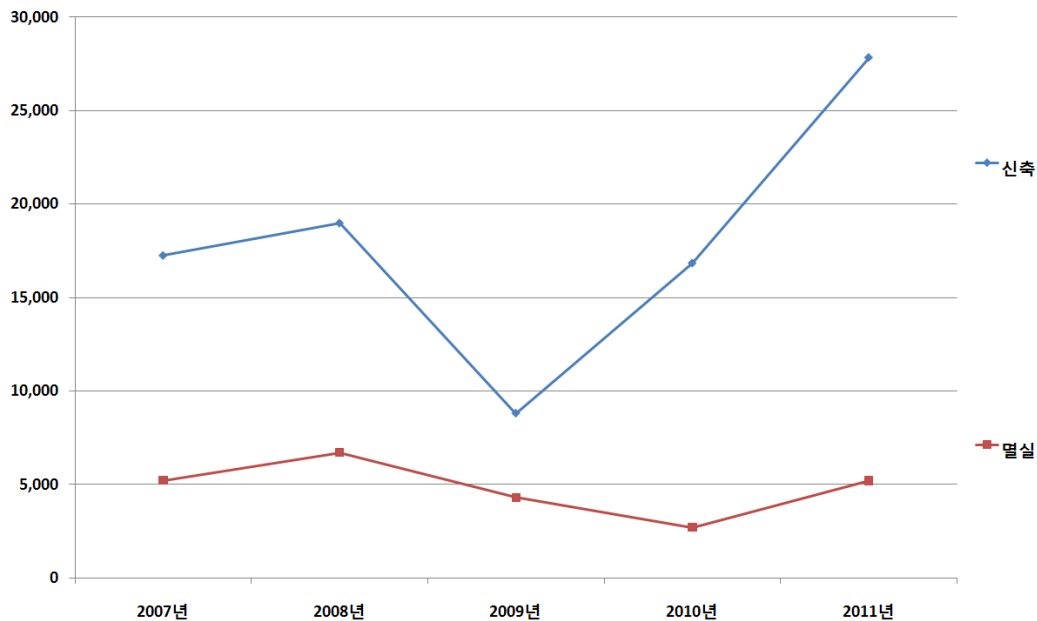
<표 II-8> 신축 및 멸실 주택수 비교

(단위 : 호)

	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
신축 주택수	17,241	18,977	8,803	16,834	27,842
멸실 주택수	5,209	6,709	4,297	2,701	5,202

자료 : 부산광역시 내부자료(2012)

- 구·군별로 최근 5년간 신축 및 멸실 주택수를 비교하면, 기장군이 가장 많은 주택수가 증가하였고, 다음으로 부산진구, 남구, 해운대구 등의 순으로 나타났다.



<그림 II-3> 신축 및 멸실 주택수 비교



### 5) 미분양 주택 현황

- 전국의 미분양 주택은 2002년 24,923호에서 지속적으로 증가하여 2008년 165,599호로 가장 높았다가, 그 이후 감소하면서 2011년 69,807호로 감소하였다가, 2012년 74,835호로 다소 증가하였다.
- 부산광역시의 미분양 주택도 2002년 1,936호에서 지속적으로 증가하여 2008년 13,997호까지 증가하였다가, 그 이후 급격히 감소하면서 2010년 3,458호로 감소하였다가, 이후 다시 증가추세에 있다.
- 2012년 12월 기준으로 5,784호의 주택이 미분양 상태며, 이는 전국 미분양 주택의 7.7%를 차지하고 있다.
  - 2007년 이후부터 전국대비 10% 이하의 수준임
- 2001년부터 2012년까지 부산광역시 미분양 주택을 살펴보면, 평균 미분양주택은 6,560호 평균 증가율은 4.4%로 나타나 전국의 미분양주택 평균 증가율 11.5%에 비해 낮은 편이다.
- 전국 미분양 주택 증감률에서는 2009년부터 급격히 감소, 특히 부산시의 경우 전국 미분양 주택 감소율에 비해 훨씬 높은 감소율을 보이며 2010년 미분양 감소율은 무려 62.4%를 보이고 있다.

<표 II-9> 미분양 주택 변화추이

(단위 : 호, %)

구분	전국		부산광역시		전국대비 미분양
	미분양	증감률	미분양	증감률	
2001	31,512	-	3,797	-	12.0
2002	24,923	-20.9	1,936	-49.0	7.8
2003	38,261	53.5	3,657	88.9	9.6
2004	69,133	80.7	6,895	88.5	10.0
2005	57,215	-17.2	5,295	-23.2	9.3
2006	73,772	28.9	9,009	70.1	12.2
2007	112,254	52.2	11,502	27.7	10.2
2008	165,599	47.5	13,997	21.7	8.5
2009	123,297	-25.5	9,200	-34.3	7.5
2010	88,706	-28.1	3,458	-62.4	3.9
2011	69,807	-21.3	4,193	21.3	6.0
2012	74,835	7.2	5,784	37.9	7.7

자료 : 국가통계포털(<http://kosis.kr/>), 미분양주택현황보고

주 : 각년도 12월기준

## 6) 임대주택 현황

- 2012년 말 기준으로 전체 임대주택은 총 51,152세대이며 영구임대주택은 26,296세대, 국민임대주택 12,465세대, 50년 공공임대주택 1,835세대이고, 이중 영구임대주택이 전체 임대주택의 51.4%를 차지하고 있다.
- 매입 및 전세임대를 제외한 임대주택이 있는 구·군지역 중에서 북구가 10,483세대, 24.5%로 가장 높은 비중을 차지하고 있다.
- 영구·공공·국민임대를 모두 가지고 있는 구·군은 북구, 해운대구, 사하구, 금정구 등 총 4개 지역으로 나타났다.

<표 II-10> 임대주택 유형별 현황

(단위 : 세대수, %)

	계	영구임대	공공임대			국민임대 (30년)	매입임대	전세임대
			50년	10년	5년			
임대주택	51,152	26,296	1,838	546	1,584	12,465	3,679	4,744
비율	100.0	51.4	3.6	1.1	3.1	24.4	7.2	9.3

자료 : 부산광역시 내부자료(2012)

<표 II-11> 구·군별 임대주택 현황

(단위 : 세대수, %)

구분	총계		영구임대		공공임대		국민임대	
	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
부산시	42,729	100.0	26,296	100.0	3,815	100.0	11,737	100.0
서구	812	1.9	—	0.0	—	0.0	812	6.9
영도구	4,464	10.4	4,464	17.0	—	0.0	—	0.0
부산진구	1,459	3.4	990	3.8	469	12.3	—	0.0
동래구	124	0.3	—	0.0	—	0.0	124	1.1
남구	438	1.0	—	0.0	388	10.2	50	0.4
북구	10,483	24.5	6,993	26.6	1,249	32.7	2,241	19.1
해운대구	5,171	12.1	2,760	10.5	500	13.1	1,911	16.3
사하구	5,755	13.5	4,902	18.6	805	21.1	48	0.4
금정구	802	1.9	553	2.1	106	2.8	143	1.2
수영구	86	0.2	—	0.0	—	0.0	86	0.7
사상구	5,925	13.9	5,634	21.4	—	0.0	291	2.5
기장군	7,210	16.9	—	0.0	451	11.8	6,759	57.6

자료 : 부산광역시 내부자료(2012)

주 : 임대주택 중 매입 및 전세임대 제외  
임대주택이 없는 구군 표시 안함

### 3. 부산광역시 주거 현황

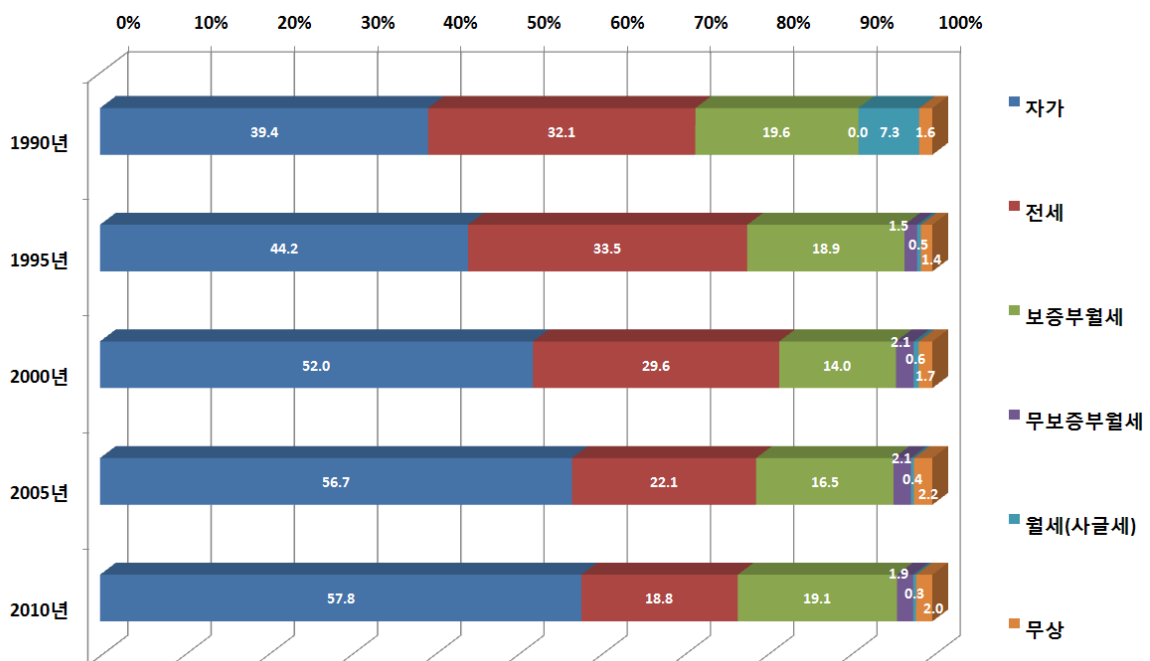
#### 1) 주택 점유 형태 및 변화 추이

- 2010년 기준으로 점유형태별로 살펴보면, 자가 비율은 57.8%이며, 전세는 18.8%, 월세는 21.4% 비중을 보이고 있다.
- 자가비율은 1990년 이후 지속적으로 상승하고 있으며, 전세는 1995년 최고로 증가하였다가 2000년부터 감소하고 있다.
- 전세가 점차 줄어들면서 월세가 증가하고 있으며, 이는 집을 가진 사람들이 전세보다는 월세를 선호하는 것으로 판단된다.

<표 II-12> 주택 점유 형태별 변화추이

	합계	자가	전세	보증부 월세	무보증부 월세	월세 (사글세)	무상
1990년	993,375	391,611	318,888	194,666	—	72,445	15,765
1995년	1,079,417	477,454	361,909	203,915	16,320	4,951	14,868
2000년	1,120,186	582,712	331,231	157,205	23,843	6,576	18,572
2005년	1,186,378	672,778	262,271	196,044	24,637	4,392	26,256
2010년	1,243,880	719,348	233,633	237,990	24,186	4,297	24,426

자료 : 통계청, 인구주택총조사보고서(2010), 부산광역시 통계연보(2011)



<그림 II-4> 주택 점유 형태별 변화추이

## 2) 구·군별 주택 점유 형태

- 구·군별로 자가 비율이 높은 지역은 북구, 해운대구, 사하구로 60%를 넘고 있으며, 반면 중구는 42.0%로 가장 낮은 비율을 차지하고 있다.
- 자가는 신규개발지역이나 대규모 개발사업이 많은 시행된 지역에서 높게 나타남
- 전세는 중구, 동구, 서구의 순으로 높게 나타나고 있으며, 기장군, 사상구, 북구의 순으로 낮게 나타나고 있다.
- 전세는 원도심지역이 높게 나타나고 있으며, 전통적인 주거밀집지역에 높게 나타남
- 월세는 중구, 기장군, 사상구 순으로 비율이 높게 나타나고, 해운대구, 동구, 동래구의 순으로 비율이 낮게 나타나고 있다.
- 중구의 경우, 상위3개 지역구보다 18%이상 낮은 자가 비중을 보임과 동시에 월세비율이 30.5%로 매우 높게 나타남 (지역간 주거격차 지속)

<표 II-13> 구·군별 주택 점유 형태

구·군별	합계	자가		전세		월세	
			구성비		구성비		구성비
부산광역시	1,243,880	719,348	57.8	233,633	18.8	266,473	21.4
중구	21,449	9,015	42.0	5,247	24.5	6,537	30.5
서구	46,219	25,219	54.6	10,681	23.1	8,889	19.2
동구	37,514	20,324	54.2	9,096	24.2	7,067	18.8
영도구	52,602	30,446	57.9	9,384	17.8	11,490	21.8
부산진구	143,867	79,047	54.9	28,331	19.7	34,050	23.7
동래구	94,802	55,440	58.5	19,896	21.0	17,792	18.8
남구	107,435	64,407	59.9	18,863	17.6	21,976	20.5
북구	104,859	64,468	61.5	15,679	15.0	23,466	22.4
해운대구	145,411	87,908	60.5	28,834	19.8	26,064	17.9
사하구	121,730	74,412	61.1	21,069	17.3	24,296	20.0
금정구	89,452	50,294	56.2	17,737	19.8	20,037	22.4
강서구	18,321	10,508	57.4	3,077	16.8	3,865	21.1
연제구	73,188	42,861	58.6	14,864	20.3	14,131	19.3
수영구	63,761	35,713	56.0	13,343	20.9	13,553	21.3
사상구	89,498	51,992	58.1	13,135	14.7	23,281	26.0
기장군	33,772	17,294	51.2	4,397	13.0	9,979	29.5

자료 : 통계청, 인구주택총조사보고서(2010), 부산광역시 통계연보(2011)

### 3) 면적별 주택유형

#### (1) 면적별 주택유형 현황

- 60㎡이하의 소형면적 주택은 350,496호로 전체 주택의 35.4%를 차지하고, 60~100㎡이하의 중형주택은 415,299호로 41.9%, 100㎡초과한 대형주택은 224,579호로 22.7%를 나타내고 있다).
- 대형주택으로 갈수록 단독주택의 비율이 높게 나타나고 있으며, 중소형 주택은 아파트의 비율이 높게 나타나고 있다.
  - 초기의 아파트는 대부분이 100㎡이하의 면적으로 건립되었으며, 이후 중대형의 아파트가 증가하였으나, 현재에는 중소형의 아파트의 수요가 증가하면서 중소형면적의 아파트 건립이 증가 추세임
- 연립주택과 다세대주택의 특성상 다수의 가구가 밀집하고 있어, 중소형의 주택에 집중되어 분포하고 있다.

<표 II-14> 면적별 주택유형

(단위 : 호)

면적		규모별	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물내주택
20㎡ 이하	소형	350,496 (35.4%)	3,824	1,828	438	68	1,192	298
20~40㎡			86,947	17,785	50,255	2,298	15,106	1,503
40~60㎡			259,725	27,153	190,172	14,677	26,339	1,384
60~85㎡	중형	415,299 (41.9%)	363,673	41,247	267,786	12,502	39,750	2,388
85~100㎡			51,626	26,994	12,374	2,404	7,918	1,936
100~130㎡	대형	224,579 (22.7%)	97,409	36,519	55,764	1,542	1,892	1,692
130~165㎡			84,714	48,412	33,468	649	473	1,712
165~230㎡			32,407	24,960	6,427	252	94	674
230㎡ 초과			10,049	9,103	555	54	10	327
합계		990,374	990,374	234,001	617,239	34,446	92,774	11,914

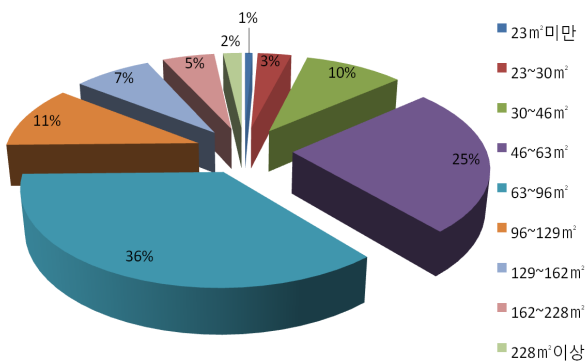
자료 : 통계청, 인구주택총조사보고서(2010), 부산광역시 통계연보(2011)

주 : 소형, 중형, 대형은 국민은행 부동산 분류에서 가장 근사치를 사용하여 구분

2) 소형주택은 '도시및주거환경정비법'에서 60㎡이하의 주택이라 정의하고 있으나, 중대형의 명확한 기준은 없는 실정임. 이에 소형, 중형, 대형의 구분을 국민은행 부동산 분류에서 가장 근사치를 사용하여 구분함.(<http://nland.kbstar.com>)

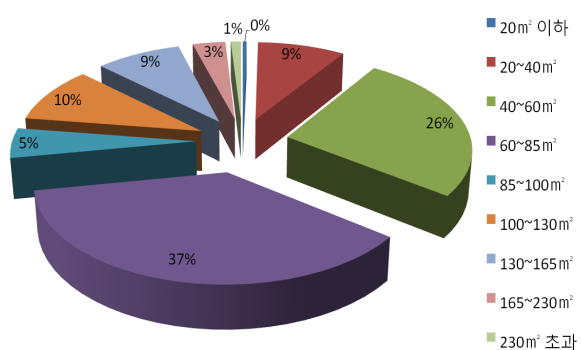
## (2) 주택 면적 10년 전후 비교<sup>3)</sup>

- 2010년 주택 면적별 분포정도를 살펴보면, 60~85㎡(37%), 40~60㎡(26%), 100~130㎡(9%) 비중을 차지하고 있다.
  - 부산광역시 가구 수의 72%가 85㎡이하 주택에 거주함
- 반면, 2000년은 63~96㎡(36%), 46~63㎡(25%), 96~129㎡(11%)로 2010년에 비해 큰 면적 주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다.
  - 30㎡이하 소규모 주택에 거주하는 비율이 4%(2010년 9%)
- 가구별 주택 면적의 변화패턴이 최근에는 소규모 단위의 주택을 선호하는 것으로 분석되었다.
  - 3~4인 가구에 비해 1인 가구와 2인 가구가 증가하면서 점차 소형 주택을 선호함
  - 나홀로 가구(1, 2인)에 대한 심층적 장기수요예측과 공급형태 및 방안 마련이 필요함



자료 : 부산광역시 통계연보(2011)

<그림 II-5> 2000년 주택 면적 분포



자료 : 부산광역시 통계연보(2011)

<그림 II-6> 2010년 주택 면적 분포

3) 2000년에는 주택 면적을 ‘평’으로 조사하고 있어, 2010년 기준과 동일한 단위로 통일하기 위해서 ‘평’을 ‘㎡’로 변경하여 사용

## 4. 현황 종합 분석

### 1) 주택 현황

- 2012년 부산광역시 총 주택수는 1,297,577호, 주택보급률은 102.0%이며, 주택보급률은 2005년부터 100%를 넘어섰다.
- 아파트의 증가추세가 매우 크게 나타나고 있으며, 2012년 기준 아파트 50.8%, 단독주택 36.9%를 차지하고 있다.
  - 단독주택은 1995년 이전에 건축된 것이 대부분으로 노후화된 단독주택에 대한 정책이 필요함
- 다세대 주택의 경우 2001년 6.4%에서 2012년 9.3%로 증가하여, 그 증가율이 매우 크게 나타나고 있다.
- 부산광역시내 주택보급률이 100%를 넘은 구·군은 11개 지역이며, 주택보급률이 가장 높은 지역은 강서구로 112.9%이고, 주택보급률이 가장 낮은 지역은 중구로 87.1%이다.
  - 지역간 주택보급률 격차가 발생하고 있어 이를 완화 할 수 있는 방안 마련이 필요함
- 2010년을 기준으로 6년 이내에 건축된 건축물이 많은 지역은 해운대구, 강서구, 부산진구 등으로 나타나고, 경과연도가 30년 이상 되는 건물은 동구, 중구, 강서구의 순으로 나타났다.
- 1995년 이전에 건립된 노후건축물은 서구, 동구, 영도구, 중구 등 원도심지역과 사상구, 사하구 등 공업지역에 많이 분포하고 있다.
  - 기존 도심 및 인접지역으로 고지대 주거밀집지역인 동구, 서구지역 등의 노후주택비율이 높음
- 기장군, 해운대구, 동래구, 남구 등은 주택의 공급이 꾸준히 이루어지고 있으나, 원도심에 속한 중구, 서구, 동구, 영도구는 신규 주택공급이 낮은 것으로 나타났다.
- 구·군별로 최근 5년간 신축 및 멸실 주택수를 비교하면, 기장군이 가장 많은 주택수가 증가하였고, 대부분이 주택수가 멸실수 보다 신축수가 높았으나, 북구만은 멸실된 주택수가 높았다.
- 전국 미분양 주택 증감률에서는 2009년부터 급격히 감소, 특히 부산시의 경우 전국 미분양 주택 감소율에 비해 훨씬 높은 감소율을 보이며

2010년 미분양 감소율은 무려 62.4%를 보이고 있다.

- 2012년 말 기준으로 전체 임대주택은 총 51,152세대이며 영구임대주택이 전체 임대주택의 51.4%를 차지하고 있다.
- 매입 및 전세임대를 제외한 임대주택이 있는 구·군지역 중에서 북구가 10,483세대, 24.5%로 가장 높은 비중을 차지하고 있음

## 2) 주거 현황

- 2010년 기준으로 점유형태별로 살펴보면, 자가 비율은 57.8%이며, 전세는 18.8%, 월세는 21.4% 비중을 보이고 있다.
- 자가와 월세는 지속적으로 증가하고, 전세는 반대로 점차 감소하는 추세에 있음
- 구·군별로 점유형태를 보면,
  - 자가 비율은 신규개발지역이나 대규모 개발사업이 많은 시행된 지역에서 높게 나타나며, 대부분이 50%를 넘고 있으나 중구(42%)만 타 구·군에 비해 매우 낮게 형성됨
  - 전세는 중구, 동구, 서구 등 원도심지역이 높게 나타나고 있으며, 전통적인 주거밀집지역에 높게 나타남
- 주택 면적별로 60㎡이하의 소형면적 주택은 350,496호로 전체 주택의 35.4%, 60~100㎡이하의 중형주택은 415,299호 41.9%, 100㎡초과한 대형주택은 224,579호 22.7%를 나타내고 있다.
- 대형주택으로 갈수록 단독주택의 비율이 높게 나타나고 있으며, 중소형주택은 아파트의 비율이 높게 나타남
- 연립주택과 다세대주택의 특성상 다수의 가구가 밀집하고 있어, 중소형의 주택에 집중되어 분포함
- 1인 가구와 2인 가구의 가구원 수가 기존의 중심이었던 3~4인 가구 구성원수를 추월하면서 점차 소형 주택에 대한 선호가 증가한 것으로 판단된다.
- 나홀로 가구(1, 2인)에 대한 심층적 장기수요예측과 공급형태 및 방안 마련이 필요함



### 3) SWOT 분석

#### (1) 강점(Strength)

- 부산광역시의 가구수는 지속적인 증가 추세에 있으며, 이로 인한 주택 수요가 증가하고 있다.
- 가구당 인구수는 감소하면서 점차 주택의 질적 향상을 도모하고, 쾌적한 삶을 향유하고자 주거공간을 변모시키고 있다.
- 주택부문에 대한 계획적 대응을 시도하고자, 도시 및 주거환경정비기 본계획을 수립하고, 다양한 주택관련 계획을 수립하고자 한다.

#### (2) 약점(Weakness)

- 1인 가구, 노인가구의 급속한 증가로 소형주택에 대한 수요가 증가하고 있으나 소형 주택의 공급이 부족한 실정이다.
- 획일화된 아파트 중심의 주택공급으로 인해 다양한 주택에 대한 수요에 대응하지 못하고 있다.
- 주택보급률 확대 중심의 양적 공급위주의 주택공급정책 추진으로 기존주택의 주거환경에 대한 질적 측면의 고려가 미흡하다.

#### (3) 기회(Opportunity)

- 대규모 개발사업으로 인한 주택 수요가 높아질 전망으로 적절한 주택공급이 필요하다.
- 다양한 주택유형의 공급이 추진되고 있으며, 특히 도시형생활주택 및 그린홈 건설 등과 같은 새로운 주택유형이 도입되고 있다.
- 양적 주택공급 중심을 지양하고, 지역별, 주택유형별, 가구특성별 주택수요파악을 통한 주택공급을 도모하는 추세다.
- 미래의 가구특성을 고려하여 수급균형을 유지할 수 있는 주택공급방안을 마련하고자 한다.
- 사회전반적으로 리모델링에 대한 관심이 증대하고 있으며, 리모델링에 대한 제재조건을 완화하는 방안이 마련중에 있다.

#### (4) 위협(Threat)

- 부산시의 주택시장은 외부주택시장 및 정부 정책의 직접적 영향을 받아 변동성이 높은 특성을 가지고 있다.
- 정부의 주택 공급물량 조절 정책(4.1 부동산 대책)으로 인해서 신규 주택 공급 물량 부족 사태가 발생가능하다.

### 4) SWOT 전략

#### (1) SO 전략

- 쾌적한 주거공간을 확보하기위해 지속적인 주택의 질적 수준을 제고한다.
- 기존 주택을 특성을 고려하여 유형별로 정비 및 개량을 실시하고, 적절한 개선방안을 도출한다.

#### (2) WO 전략

- 질적 수준 제고와 함께 주택의 양적수준을 높이기 위해서 일정한 주택 물량을 확보한다.
- 1~2인 가구를 위한 주택이나, 친환경주택 등 다양한 주택유형의 공급을 도모한다.
- 부산시나 정부가 주도하는 주택공급에서 벗어나 다변화된 주택공급 체계를 구축하고 지원한다.

#### (3) ST 전략

- 다양한 주택 수요가 발생하는 시점에서 수요지향 맞춤형 주택의 공급이 될 수 있도록 한다.
- 저소득층이나 노령자 등 다양한 계층과 지역별 특성을 고려하는 등의 다양한 측면에서의 주택전략을 수립한다.
- 안정적인 주택공급과 쾌적한 주거공간을 확보하기 위한 체계적 지원 시스템을 구축한다.


(4) WT 전략

- 노후주거지역을 개선하고 도시의 활력 증진을 도모하는 도시재생특별법의 활용을 극대화 할 수 있는 방안을 모색한다.
- 노후화된 주택지를 대상으로 종합적인 정비방안을 마련하고 체계적인 관리조직을 구성·운영한다.

<div> <div>내적요인</div> <div>외적요인</div> </div>	Strength	Weakness
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가구의 지속적인 증가로 인한 주택 수요 증가</li> <li>• 높은 질적 주택수준 : 가구당(1인당) 주거면적 등</li> <li>• 주택부문에 대한 계획적 대응 : 도시 및 주거환경정비기본계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1인 가구, 노인가구의 급속한 증가</li> <li>• 획일화된 아파트중심의 주택공급 및 재고형성</li> <li>• 주거공간의 질적 측면 고려 미흡</li> </ul>
<b>Opportunity</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대규모개발사업으로 인한 주택 수요 전망</li> <li>• 다양한 주택유형의 공급 추진 : 도시형생활주택 및 그린 홈 건설</li> <li>• 사회전반적인 리모델링에 대한 관심 증대</li> </ul>	<b>S0 전략</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지속적인 주택의 질적 수준 제고</li> <li>• 기존 주택 유형별 정비 및 개량</li> </ul>	<b>W0 전략</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택의 물량확보 가능(양적수준)</li> <li>• 다양한 주택유형의 공급 가능</li> </ul>
<b>Threat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 외부주택시장 및 정책의 직접적 영향</li> <li>• 정부의 주택 공급물량 조절 정책 (4.1부동산대책)</li> </ul>	<b>ST 전략</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 수요지향 맞춤형 주택의 공급</li> <li>• 다양한 측면에서의 주택전략 수립</li> </ul>	<b>WT 전략</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시재생특별법 활용 극대화 모색</li> <li>• 노후주택지 체계적 정비</li> </ul>

<그림 II-7> SWOT 분석 및 전략





# III

## 주택수요 전망 및 공급 계획

1. 중·장기주택수요 예측 방법
2. 중·장기주택수요 추정
3. 주택 공급능력 산정
4. 개발가용지 분석
5. 2022년 주택지표 종합



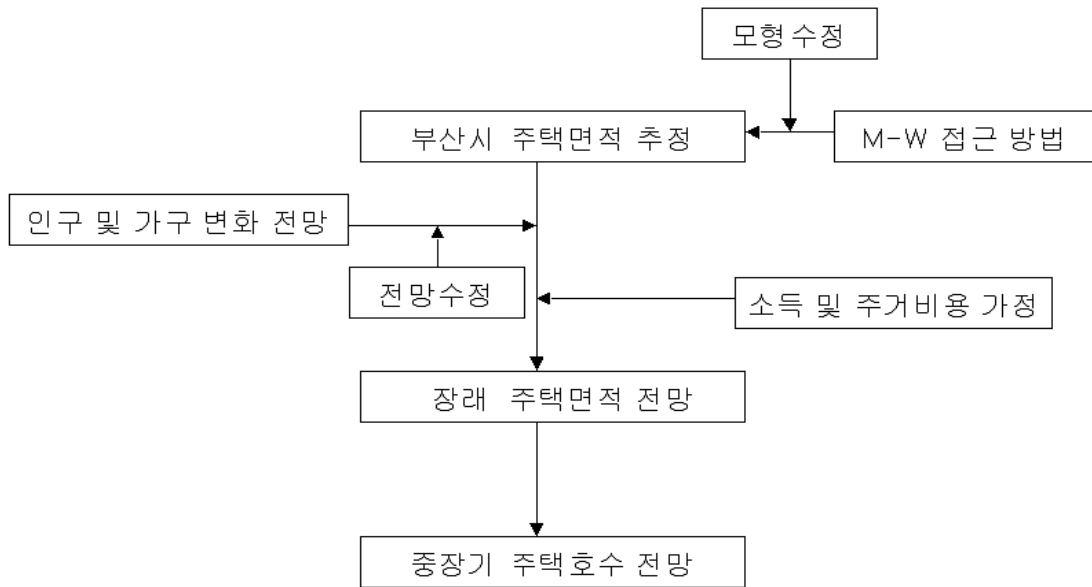
## Ⅲ. 주택수요 전망 및 공급계획

### 1. 중·장기주택수요 예측 방법

#### 1) 주택수요 예측 모형 설정

- 주택수요는 일반적으로 ‘주택을 구입 또는 임차하는 의사와 능력을 갖춘 것’으로 정의할 수 있으며, 단기적인 주택수요와 달리 중장기적인 주택수요는 주택수요 추정이 필수적이다.
  - 단순히 주택을 구입하고자 하는 의사만을 뜻하는 것이 아니라 주택구입에 필요한 경제적 능력이 뒷받침된 유효수요의 개념
- 주택수요의 분석과 예측은 적절한 주택공급계획을 수립하는데 필수적으로 요구되며, 주로 개별 가구들의 주거입지, 주택소요형태, 주택유형, 주거수준의선택 형태를 분석하고 예측하는 것이 주택수요분석의 핵심적인 사항이다 .
  - 주택의 수요추정은 목적에 따라 다양한 방법의 분석 방법이 존재
  - 단기적으로는 주택가격, 재화의 가격, 소득, 이자율 등의 함수를 이용하는 방법
  - 장기적으로는 인구 또는 가구 추세를 특성에 대한 함수로 표현
- 장기수요예측의 수요함수 중 Mankiw-Weil<sup>4)</sup>(1989, 이하 M-W)모형의 경우, 인구 및 연령별 인구에 기초한 방법을 이용하여 인구학적 관점에서 주거 서비스 수요를 분석하는 방법으로 중·장기적인 주택수요를 추정할 때 일반적으로 사용되고 있다.
- Mankiw-Weil의 주택수요 예측 방법은 개별 가구의 주택수요를 그 가구의 연령별 가구원 수의 함수로 가정하고 연령별 가구원 수에 대한 계수를 추정한 후 이를 이용하여 연령별 인구의 장기적 변화에 따라 향후 주택수요를 예측하는 방법이다.
- 그러나 이러한 방법론을 이용하여 장기주택수요를 예측하는 경우, 결국 주택수요의 변화는 인구의 연령별 분포의 변화에 의존하게 되며

4) Mankiw, N. and D. Weil, "The Baby Boom, the Baby bust and the Housing Market," Regional Science and Urban Economics Vol. 19, 1989, pp235~258.



<그림 III-1> 부산광역시 중장기 주택수요 예측 절차

소득 및 주거비용 등 주택수요의 핵심적 결정요인들의 영향은 고려되지 않는다.

- 따라서 부산광역시 장기주택수요를 보다 체계적으로 전망하기 위해 주택수요의 기본요인들인 소득과 주거비용을 포함시킨 형태로 추정방정식을 설정하고 추정하는 방법인 M-W 수정모형을 통해 2022년까지 총 주택수요를 추정한다.
- 다만, 향후 인구규모 및 연령구조 전망에 대한 이용가능한 자료(통계청, 2012)가 5세 구간으로 구분되어 발표되고 있으므로 일관적인 예측을 위하여 연령구간을 5세 단위로 구분하여 추정모형을 구축한다.

## 2) 자료 및 변수 측정

- 장기 주택수요 예측은 식 (6)에 의거하는데 이를 위해 가정해야 할 변수는 향후 인구 규모 및 인구의 연령별 분포 ( $\sum_j x_{jt+1}^i$ ), 향후 가구 수 ( $HH_{t+1}$ )와 평균 주거비용의 변화율( $k_t$ ) 및 평균 항상소득의 변화율( $m_t$ )이다.
- 인구규모 및 연령별 분포는 통계청(2012)의 「장래인구추계」 자료를 이용하였는데, 「장래인구추계」는 전국의 광역자치단체별로 구분하여 2040년까지의 연령구간(5세)별 인구규모를 제시하고 있다.



- 향후 가구 수는 2013~2022년까지의 수정된 인구수를 각 연도별 평균 가구원 수로 나누어 구하였다. 각 연도별 평균 가구원 수는 통계청(2012)의 「장래가구추계」 자료에 제시된 2010~2022년까지의 부산광역시 평균 가구원 수를 종속변수로, 시점(연도)을 설명변수로 하는 회귀 분석을 통하여 도출한 매년 추가적인 가구원 수의 변화분(-0.029)을 각 지역 2010년 평균 가구원 수(인구/총가구)에 더하여 2022년까지의 가구 수를 추정하였다.<sup>5)</sup>
- 항상소득의 실질 증가율은 3%~5%로 설정하였는데 3% 증가는 매우 보수적인 것으로 향후 저성장 기조를 가정한 것이며 5% 증가는 향후 경제의 안정적 성장 기조를 가정한 것이다.
  - 한진희 외(2002)의 연구에 따르면 2012년까지 우리나라의 잠재성장률은 2002~2007년까지 5.33%, 2008~2012년까지 4.36%, 2002~2012년 기간동안은 4.84%로 전망
  - 지역별 경제성장률은 해당 지역의 산업구조, 산업별 성장, 고용구조 등에 따라 다양하게 나타날 수 있으며, 항상소득의 대리변수로 소비지출이 이용되는데 다른 지역의 경우 주로 3%~4%대로 계산된 점으로 고려할 때 가구의 항상소득 실질증가율에 대한 가정에는 큰 무리가 없다고 판단
- 주거비용의 실질 증가율은 1%~3%를 가정하였으며 이는 주택관련 세제 개편 등 정부의 다양한 주택시장 안정화 조치가 제도적으로 구체화되고 있으므로 향후 주거비용의 실질 증가율은 그리 높지 않을 것으로 판단된다.
- 한편, 주거비용과 항상소득은 일정한 관계를 가지고 동일한 방향으로 움직이는 것이 일반적인 상황이다. 따라서 2022년 부산광역시 주택종합계획에서는 시나리오 I(평균 주거비용 1% 증가 + 평균 항상소득 3% 증가)과 시나리오 II(평균 주거비용 3% 증가 + 평균 항상소득 5% 증가)의 두 시나리오에 따라 추가 주택수요량 및 추가 주택수요 호수를 계산한다.
- 지역별 추가수요 호수는 각 년도의 지역별 총 주택수요 면적 추정치를 각 년도의 지역별 가구 수 추정치로 나누어 평균 주택면적을 계산하고, 각 연도의 지역별 추가 주택수요 면적 추정치를 평균 주택면적으로 나누는 방법을 이용하여 지역별 추가수요 주택호수를 추정한다.

5) 추정결과는 다음과 같다. 괄호안은 t-값임.

가구원 수 =  $2.764 - 0.029 \times \text{연차}$ ,  $\bar{R}^2 = 0.994$ . F의 유의확률=0.00,  
(569.82) (-41.57)

## 2. 중 · 장기주택수요 추정

### 1) 장래 주택 수요 전망

- 가구원의 연령구조와 향상소득, 주거비용을 고려한 M-W수정 모형 추정 결과, 회귀계수로 도출된 2022년의 총 가구수는 1,371,969명으로 나타났다.
- 통계청 추정 2022년 가구수 136만가구 보다 약 1.2만가구가 높은 수치

<표 III-1> M-W모형을 통한 장래 가구 분석

연 도	2015	2016	2017	2018	2020	2021	2022
가구 수	1,299,453	1,309,014	1,318,911	1,329,051	1,350,059	1,360,912	1,371,969

- 가구주의 연령별 가구수를 살펴보면, 50세 미만의 가구주의 가구수는 줄어들고 있으나 50대이상의 가구주의 가구수는 증가추세를 보이고 있다.

<표 III-2> 연령별 가구주별 가구수 분석

	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
19세이하	5,160	5,136	4,989	4,819	4,616	4,354	4,091	3,824
20~24세	29,571	31,406	31,620	31,490	31,076	30,440	29,805	29,171
25~29세	39,442	41,626	42,833	44,184	45,244	45,356	45,478	45,600
30~34세	67,626	64,352	59,404	55,647	53,328	53,042	52,748	52,478
35~39세	89,797	93,332	93,264	91,731	88,084	82,253	76,407	70,547
40~44세	122,886	122,046	116,840	112,583	110,486	111,437	112,412	113,395
45~49세	136,724	141,666	141,611	140,575	138,138	133,662	129,190	124,701
50~54세	158,033	157,770	152,470	149,086	148,068	149,048	150,046	151,072
55~59세	173,193	181,683	182,601	182,110	179,288	174,813	170,340	165,866
60~64세	137,972	151,491	160,695	169,296	176,510	180,321	184,178	188,085
65~69세	105,843	115,117	119,435	123,197	128,666	137,541	146,484	155,475
70~74세	86,005	89,724	91,497	95,297	100,522	105,967	111,449	116,973
75~79세	59,103	65,640	69,796	73,210	75,224	76,469	77,733	79,003
80~84세	30,049	33,479	35,760	38,128	40,923	44,204	47,497	50,815
85~89세	10,187	11,690	12,943	14,167	15,353	16,761	18,172	19,594
90세이상	2,508	2,856	3,155	3,531	3,904	4,393	4,880	5,371
합계	1,299,453	1,309,014	1,318,911	1,329,051	1,339,431	1,350,059	1,360,912	1,371,969

- 2013년 가구당 주거면적은 전용면적 60㎡~85㎡(중형)을 기준으로 계단실, 엘리베이터 등 주거공용면적을 일부 합산하여 산정가능한 값 중 2013년 주택보급률 102%에 가장 근사값인 98.55㎡로 적용하였다.
- 또한 도시개발사업 및 주거환경정비사업 등에 의하여 지속적으로 주택보급률이 증가한다는 가정하에 주거면적을 산정하였다.
- 연도별 적용 가구당 주거면적은 1·2인가구의 증가 추세와 현재 주택수를 감안하여 바닥면적을 일정부분 점차 감소시켰으며, 2022년 환산 적용바닥면적은 88.76㎡로 설정한다.

<표 III-3> 연도별 적용 가구당 주거면적

연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
가구당 주거면적(㎡)	98.55	97.89	92.91	95.40	94.57	92.9	91.25	90.42	89.59	88.76

- 연도별 가구당 주거면적을 기준으로 향후 주택수요를 산정하면, 2022년 총 필요 주택수는 평균 1,570,805호가 필요할 것으로 예상된다.
- 이는 2013년 현재보다 260,977호 증가한 것으로 매해 2만9천호 가량의 주택수요가 발생하고 있다는 것을 의미한다.

<표 III-4> 부산광역시 주택수요 추정

	시나리오1		시나리오2		평균		
	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	증감 (호수)
2013	129,001,069	1,308,991	129,166,221	1,310,667	129,083,645	1,309,829	-
2014	129,933,377	1,327,390	130,265,953	1,330,788	130,099,665	1,329,089	19,260
2015	126,334,130	1,359,761	126,819,006	1,364,980	126,576,568	1,362,370	33,281
2016	131,911,648	1,382,755	132,586,459	1,389,828	132,249,053	1,386,291	23,921
2017	132,954,986	1,405,917	133,804,877	1,414,904	133,379,931	1,410,410	24,119
2018	134,023,508	1,442,523	135,051,218	1,453,585	134,537,363	1,448,054	37,644
2019	135,116,965	1,480,734	136,325,324	1,493,976	135,721,144	1,487,355	39,301
2020	136,236,110	1,506,696	137,628,049	1,522,090	136,932,079	1,514,393	27,038
2021	137,378,720	1,533,400	138,957,239	1,551,019	138,167,979	1,542,210	27,817
2022	138,542,753	1,560,845	140,310,914	1,580,766	139,426,834	1,570,805	28,596

## 2) 규모별 주택수요 전망

- 향후 1·2인 가구의 증가와 저출산, 고령화 등 주택시장 변화를 감안하여 소형 주택 수요증가를 적용한 시나리오를 설정한다.
- 2012년 현재 부산광역시 주택의 규모는 소형 (60㎡ 이하) 35.4%, 중형 (60㎡ ~ 85㎡) 36.7%, 대형 (85㎡ 초과) 27.9% 정도의 비율로 나타났다.
- 반면, 최근 3년 (2010 ~ 2012)간 부산광역시 주택면적별 공급현황을 살펴보면 소형 : 중형 : 대형이 3 : 4 : 3의 비율로 공급되었다.
- 1·2인 가구수의 증가로 소형과 중형 주택에 수요가 전반적으로 증가하는 것을 반영하여 소형과 중형 주택의 수요를 40%, 41%로 가정하고 대형 주택의 면적이 향후 현재보다 축소될 것으로 가정한다.

<표 III-5> 규모별 주택수요 전망

면적		시나리오1 (호)	시나리오2 (호)	평균 (호)
60㎡미만	소형	624,338	632,305	628,322
60~85㎡	중형	639,946	648,114	644,030
85㎡ 초과	대형	296,561	300,345	298,453
합 계		1,560,845	1,580,766	1,570,805

## 3) 권역별 주택수요의 추정

- 권역별 주택배분은 ‘2030부산도시기본계획’의 생활권별 인구배분계획에서의 세대수를 참고하여 산정하였다.
- ‘2030부산도시기본계획’에서는 서부산생활권과 동부산생활권은 대규모 신규 개발사업 추진지역으로 인구밀도가 높은 중부산생활권 및 주변 도시에서 인구가 이동할 것으로 가정하고 있다.
- 또한 도시기본계획에서 인구 배분단위를 5년 단위로 산정하고 있음에 따라 본 과업의 목표연도 2022년과 가장 가까운 2020년 인구를 해당 연도 세대당 인구수로 나누어 가구비율산정하고, 다시 이 비율은 본과업의 주택수요에 적용하여 최종적 권역별 주택수요를 추정하였다.

6) “주택법” 및 “주택공급에 관한 규칙”에 따르면 전용 면적 85㎡이하의 주택을 국민주택이라 규정하고 있으며 그중에서도 60㎡이하의 주택을 ‘근로자주택’이라 정의하고 있는 결과에 의해 세대당 전용면적 60㎡이하는 소형주택, 60㎡~85㎡는 중형주택, 이를 초과하는 경우에는 대형주택으로 설정

<표 III-6> 권역별·구별 주택수요 전망

		2012년 주택수	2030부산도시기본계획		권역별수요량 (C=총 주택수요×B)
			2020년기준 인구(A)	가구비율 (B=A/2.6인/세대)	
서부 생활권	북구	104,734	330,000	8.46%	132,914
	사하구	125,983	390,000	10.00%	157,081
	강서구	22,192	190,000	4.87%	76,526
	사상구	88,671	280,000	7.18%	112,776
	소계	341,580	1,190,000	30.51	479,297
중부 생활권	중·동구	56,228	140,000	3.59%	56,388
	서구	37,335	130,000	3.33%	52,360
	영도구	55,399	160,000	4.10%	64,443
	부산진구	149,059	420,000	10.77%	169,164
	동래구	94,215	290,000	7.44%	116,803
	남구	112,992	300,000	7.69%	120,831
	금정구	97,116	270,000	6.92%	108,748
	연제구	75,334	220,000	5.64%	88,610
	수영구	67,967	190,000	4.87%	76,526
	소계	745,645	2,120,000	54.35	853,873
동부 생활권	해운대구	152,014	470,000	12.05%	189,302
	기장군	37,906	120,000	3.08%	48,332
	소계	189,920	590,000	15.13	237,634
합계		1,272,134	3,900,000	100.00%	1,570,805



<그림 III-2> 권역별 주택수요 전망

### 3. 주택 공급능력 산정

#### 1) 주택공급능력 추정 방법

- 본 계획에서 주택공급능력 추정은 각종 공급계획에 대한 주택 공급 가능사업 및 지구지정의 중복을 제거 후 기존 주택수와 거주 가구수를 고려하여 추정한다.
- 부산광역시에서 택지공급이 가능한 지역은 신규개발택지와 기성시가지 정비구역이 있다.
- 신규개발택지로 주택공급이 가능한 지역은 택지개발사업·예정지구와 미개발지가 있으며, ‘2030부산도시기본계획’에서 제시된 타 용도지역에서 주거지역으로 용도변경이 되는 부지 면적을 포함하여 산정한다.
  - 도시계획시설부지 또한 신규개발지에 포함되나, 부산시광역의 경우 도시계획시설을 주택용지로 활용하기 보다는 도시환경의 질을 높이기 위한 공원 등 공공시설용지로의 이용이 타당하다 판단되어 제외
- 기성시가지 정비를 통하여 주택이 공급될 수 있는 지역은 ‘2020도시 및 주거환경정비기본계획(변경)’에서 지정하고 있는 주택재개발사업예정구역, 주거환경개선사업예정지구, 주택재건축사업예정구역, 유형유보예정구역, 도시환경정비사업예정구역은 Data는 2013년 부산광역시 내부자료를 활용한다.
- 그 외, 기성시가지에서 지구단위계획, 주택사업승인 등으로 주택공급이 가능한 소규모 미개발지역을 기타지역으로 구분한다.

<표 III-7> 부산광역시 주택공급관련 계획 유형 및 자료 근거

구분	내용	관련계획 및 출처
신개발지역	택지개발사업	2030부산도시기본계획 시 내부자료(2010)
	도시개발사업	2030부산도시기본계획 시 내부자료(2010)
	토지이용유도전환지역	2030부산도시기본계획
	에코델타시티	부산에코델타시티 친수구역 조성사업(2013)
기성시가지 정비구역	주택재개발사업	2020 부산광역시 도시및주거환경정비기본계획
	주택재건축사업	
	주거환경개선사업	
	도시환경정비사업	
	사업유형유보구역	

- 관련계획에서 사업대지면적과 용적률만을 적용하였을 경우 국민주택 규모 85㎡(전용면적, 전용률 75%)를 적용하여 건립주택수를 산정한다.
- 실질적인 추가 주택공급수를 산정하기 위하여 과거와 동일하거나 유사한 사업을 분석하여 기존주택수를 추정하고 이것을 건립 주택수에서 차감한다.
- 미시행중인 재개발, 재건축사업의 경우 2020 도시 및 주거환경정비기 본계획에 제시되어 있는 주택증가율과 사업시행사례를 비교분석하여 증가주택호수를 산정한다.
  - 주거환경개선사업, 주택재개발, 주택재건축, 유형유보는 도시 및 주거환경정비기본계획 상의 기준용적률인 210%, 220%, 240%, 260%를 적용
  - 도시환경정비예정구역은 사례지역 분석을 통하여 주거비율을 도심부는 500%, 부도심·중생활중심은 450%의 용적률을 적용
  - 신시가지개발지역은 주거용지산출 후 산출된 주거용지에 용적률 240%를 적용
  - 토지이용전환유도지역은 저밀개발의 경우 용적률 150%, 고밀개발의 경우 240%를 적용

## 2) 주택공급계획

### (1) 주택공급규모 종합

- 2022년 부산광역시에서 건설가능 한 총 건립주택수는 신개발지역에서 공급되는 90,595호와 정비구역에서 공급되는 순증가분 65,948호를 합쳐 최대 156,543호로 분석된다.
- 특히 신개발지역은 친수구역 활용 사업 중 하나인 에코델타시티 계획으로 인해 과거보다 공급주택의 수가 증가하였다.
- 정비구역은 주택재개발사업으로 인한 공급주택의 공급이 가장 높은 비중을 차지하고 있으며 연평균 1만7천호 가량(순증가분 7천호 가량)의 공급이 필요한 것으로 나타났다.
- 주택수요에 비해 부족한 공급부분은 신규개발지와 재개발지역뿐만 아니라 도시 활력증진 차원에서 기존 노후주거지를 재생하고 리모델링 사업 활성화, 셰어하우스 정책 등을 통해 충족가능하다.
- 또한 주거환경개선사업 방식, 기존임대주택 재건축 방식, 뉴타운 해제

지역의 노후·불량 주택을 매입하여 정부의 행복주택 사업 등을 도시재생과 연계한 다양한 사업방안을 통해 추진하는 방안도 강구되어야한다.

<표 III-8> 부산광역시 주택공급규모 산정

구분	내용	기존 주택수	건립 주택수	공급(순증가) 주택수 (호)	
신개발지역	택지개발사업	—	36,969	36,969	90,595
	도시개발사업	—	9,654	9,654	
	토지이용전환유도지역(주거지역)	—	14,500	14,500	
	부산에코델타시티	—	29,472	29,472	
	소계	—	90,595	90,595	
재개발지역	주택재개발사업	99,312	149,279	49,967	65,948
	주택재건축사업	17,183	22,061	4,878	
	주거환경개선사업	36,500	29,541	3,017	
	도시환경정비사업	7,179	15,265	8,086	
	소계	160,174	216,146	65,948	

## (2) 유형별 주택공급계획

- 2012년 주택 유형별 구성비를 보면 단독주택이 차지하는 비율은 36.9%였다.
- 2012년 부산시 주택유형별 가구수 건설실적에 따르면 공동주택이 97.88%를 차지하고 있었으며, 2006년 이후 공동주택 공급량의 비율이 가장 작았던 기간에도 91.77%를 차지하고 있었다. 다만 이러한 수치는 민간사업자에 의한 수치가 포함된 것으로 실질적 공공사업에서의 공동주택 건설실적은 조금더 낮은 것으로 예상된다.

<표 III-9> 부산광역시 주택유형별 건설실적

구분		단독	공동	합계
2006년	호	530	48,211	48741
	비율	1.09%	98.91%	100.00%
2008년	호	769	12,825	13594
	비율	5.66%	94.34%	100.00%
2010년	호	1,509	16,822	18,331
	비율	8.23%	91.77%	100.00
2012년	호	927	42,856	43,783
	비율	2.12%	97.88%	100.00%

자료 : 통계청(<http://kosis.kr>)



- 또한 단독주택의 현실적인 구입능력과 부산시 택지공급이 한계에 이른 현 상황에서 향후 주택공급은 기성시가지내 재개발, 재건축사업 위주의 주택공급이 진행될 것이다.
- 다만 택지개발사업이나 에코델타시티, 도시개발사업 등의 이유로 인하여 해당지역 내에는 일정부분의 단독주택이 건립될 것으로 예상되고, 2010년 공동주택비율이 10%에 근접하였다는 점을 감안할 때 공동주택의 비율을 조금 낮추어 단독 : 공동주택의 공급비율을 15 : 85로 설정하였다.

<표 III-10> 유형별 주택공급계획

구 분	주 택 유 형	
	단독	공동
공급비율(%)	15	85
공급계획(천호)	23	133

### (3) 규모별 주택공급계획

- 공급주택의 규모는 전용면적 60㎡ 이하 : 60~85㎡ : 85㎡ 초과로 구분하고 있으며, 2012년 현재 부산광역시 주택의 규모는 소형 (60㎡ 이하) 35.4%, 중형(60㎡ ~ 85㎡) 36.7%, 대형 (85㎡ 초과) 27.9% 정도의 비율로 조사되었으며, 최근 3년 (2010 ~ 2012)간 부산광역시 주택면적별 공급현황을 살펴보면 소형 : 중형 : 대형이 3 : 4 : 3의 비율로 공급되었다.
- 최근들어 1·2인 가구수의 증가로 소형과 중형 주택에 수요가 전반적으로 증가하는 것을 반영하여 소형과 중형 주택의 공급을 수요에 맞추어 40%로 늘려 2022년까지 규모별 주택공급은 소형 : 중형 : 대형을 40 : 40 : 20으로 설정한다.

<표 III-11> 규모별 주택공급계획

구 분	주 택 규 모		
	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과
공급비율(%)	40	40	20
공급계획(천호)	62.6	62.6	31.2

## 4. 개발가능지 분석

### (1) 분석의 전제조건

- 토지자원 분석은 현재의 토지이용현황 및 특성을 분석하여 기개발지, 개발가능지, 개발억제지, 개발불가능지 등으로 구분하였다.
- 계획의 연계성을 고려하여 2030 도시기본계획의 개발가능지 분석의 기준을 조정 반영하였다.

### (2) 분석 기준

#### □ 기개발지

- 현재 진행중인 개발사업구역, 도시관리계획상 주거·상업·공업지역, 밀집 취락지역 등이 포함된다.

#### □ 개발가능지

- 녹지내 개발사업 예정지, 택지조성가능지, 대규모사업예정지, 시가화예정용지, 개발제한구역의 조정가능지역, 해안매립가능지, 도시기본계획 반영지역 등이 반영된다.
- 경사 30%(16.7°) 미만, 표고 150m 미만인 녹지지역이 포함된다.

#### □ 개발억제지

- 도시계획상 공원, 유원지, 묘지, 우량농경지, 자연환경보전지역이 포함된다.

#### □ 개발 불가능지

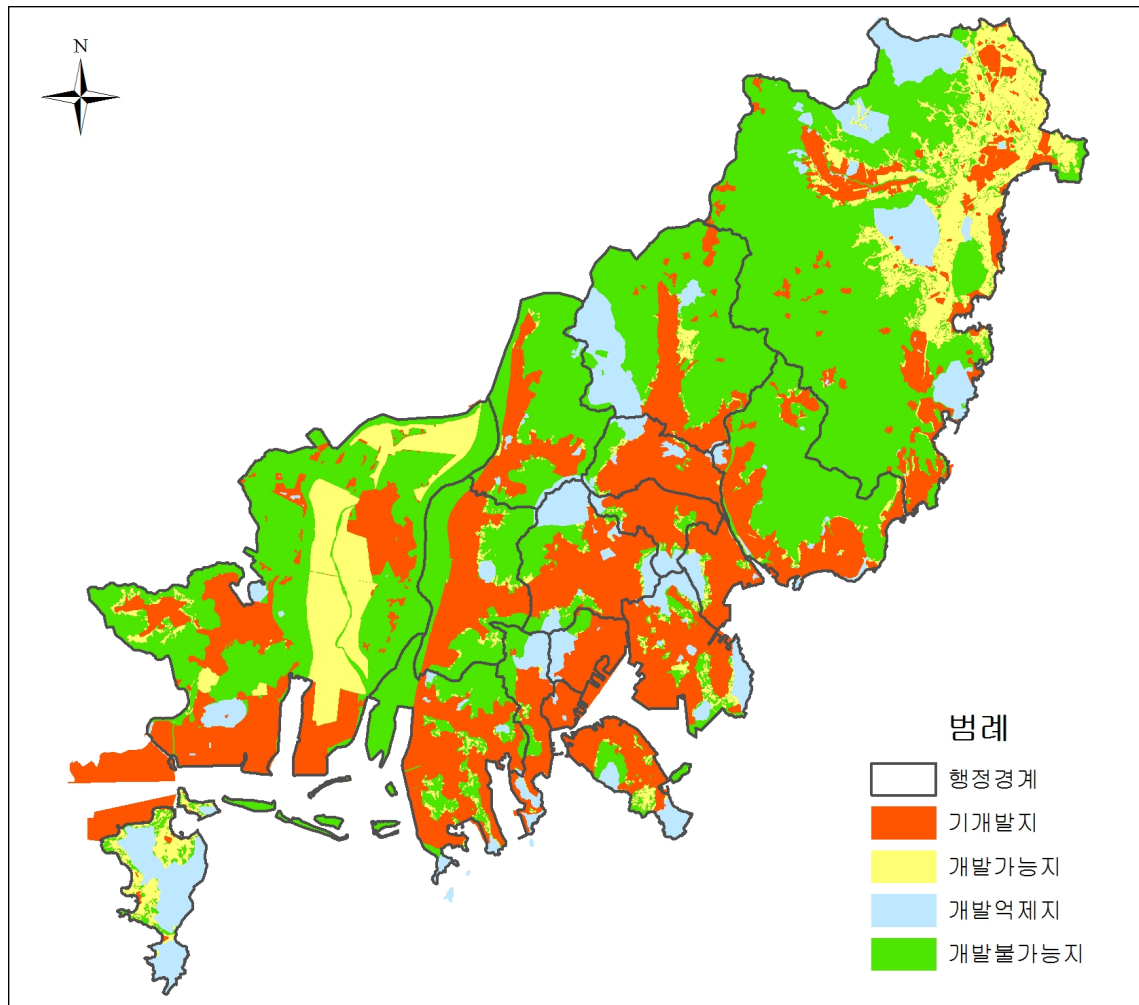
- 개발제한구역, 하천, 공유수면, 문화재보호구역, 상수도보호구역 등이 속한다.
- 경사 30%(16.7°) 이상, 표고 150m 이상인 녹지지역이 속한다.

### (3) 토지자원 분석

- 개발불가능지는 전체면적의 약 49.9%인 381.8km<sup>2</sup>, 개발억제지는 약 10.6%인 81.2km<sup>2</sup>로서 시가화 불가능한 면적이 60.6%인 463.0km<sup>2</sup>를 차지한다.
- 잔여면적 중 기개발지는 전체면적의 약 30.6%인 234.2km<sup>2</sup>로 분석되었으며, 개발가능지는 67.2km<sup>2</sup>로 전체면적의 약 8.8%를 차지한다.

<표 Ⅲ-12> 개발가용지 현황

구분	합계	기개발지	개발가능지	개발억제지	개발 불가능지
면적 (km <sup>2</sup> )	764.4	234.2	67.2	81.2	381.8
비율 (%)	100.0	30.6	8.8	10.6	49.9



<그림 Ⅲ-3> 개발가용지 분석도

## 5. 2022년 주택지표 종합

### 1) 주택 지표 선정

- 주거실태 및 주택시장현황을 다양하게 파악하고, 이를 바탕으로 효율적인 주택정책을 수립하기 위해서는 다양한 지표의 설정이 필요하다.
- 주택 지표라 함은 일반적으로 주거실태 및 주택시장의 현황을 함축적으로 나타내는 수치라고 할 수 있다.
- 주택 지표는 주택정책 수립과 추진에 있어 가장 기초적인 척도라고 할 수 있다.
- 주택 지표에는 주택 및 주거환경을 함께 나타내고, 주거실태와 시장상황을 반영할 수 있는 양적·질적·시장지표로 분류할 수 있다.
  - 주택관련지표는 3개의 지표 중 자료의 확보가 가능하고 장래를 대비한 지표를 선정
- 본 계획에서는 국토해양부 주택종합계획에서 선정한 각종 주택관련지표에서 부산광역시 주택종합계획에서 수용 가능한 지표를 양적·질적·시장지표로 구분하여 설정하였다.

<표 III-13> 주택지표 선정

구 분			산정방법
양적 지표	주택보급률(%)		주택수 / 보통가구수 × 100
	자가점유율(%)		자가가구수 / 일반가구수
	인구1천명당 주택수(호)		(주택수 / 인구수) × 1,000
질적 지표	주거 밀도	평균 주택면적(m <sup>2</sup> )	전체 전용면적 / 주택수
		1인당 주거면적(m <sup>2</sup> )	전용면적 / 일반가구원수
	주거 시설	입식부엌(%)	입식부엌 / 일반가구수 × 100
		수세식화장실(%)	수세식화장실 / 일반가구수 × 100
		온수목욕시설(%)	온수목욕시설 / 일반가구수 × 100
		상수도시설(%)	상수도시설 / 일반가구수 × 100
	최저주거기준 미달가구(%)		최저주거기준미달가구수 / 일반가구수 × 100
시장 지표	부담 능력	소득대비주택가격 : PIR (배)	주택매매가격 / 평균년소득
		소득대비임대료 : RIR (%)	주택임대가격 / 평균월소득

## 2) 양적지표

- 주택보급률과 자가점유율, 인구 천명당 주택수는 가장 기본적인 주택 지표로서 활용되며, 상호간의 한계점을 보완하는 역할을 수행한다.
- 부산광역시 2012년 주택보급률은 102%이며, 목표연도인 2022년은 114.49%로 증가할 것으로 나타났다.
  - 1인가구, 고령가구 등 최근 1~2인가구의 증가로 인해 인구수는 감소추세를 보이고 있으나 가구수가 증가하는 현상이 지속될 것으로 전망되고 이에 따른 도시형 생활주택 및 중·소형 공동주택의 보급이 보다 확대될 것으로 전망
- 또한 지속적인 주택공급과 재정비사업의 추진, 공공임대주택의 확대 등 주택보급의 안정기로 접어들며, 주택자가율은 2012년 현재 57.8%에서 65.3%로 높아질 것으로 예상된다.
- 인구 1천명당 주택수는 2012년에 363호에서 2022년 473호로 증가하는 것으로 나타났다.

## 3) 질적지표

### (1) 주거밀도

- 재개발사업의 추진과 다양한 개발사업 등으로 신축 주택수가 증가할 것으로 예상되나, 과거에 비해 공급규모가 축소될 것으로 판단되며 수요자 중심의 맞춤형 주택, 주거환경을 고려한 질적수준을 고려한 공급이 이루어 질 것으로 사료된다.
- 평균 주택규모는 2012년 78.52㎡에서 2022년에는 88.76㎡로 증가할 것으로 예상된다.
- 인구 1인당 거주하는 평균 면적은 1인당 주거면적이 클수록 주거수준이 높음을 의미한다.
  - 단, 중소형의 주택 공급이 증가하면서 주거면적은 크게 증가하지는 않을 것으로 전망 가능
- 1인당 주거면적은 2012년에 30.53㎡에서 2022년에는 36.68㎡로 향상될 것이다.

## (2) 주거시설

- 입식부엌, 수세식화장실, 온수목욕시설, 상수도시설 등은 주거시설에서 가장 기본적인 것으로, 2012년 기준으로 대부분이 95%를 상회하고 있으며, 2022년에는 거의 100% 수준으로 높아질 것으로 나타났다.
- 온수목욕시설이 가장 낮은 비율로 나타나고 있으며, 향후 온수목욕시설 설치 중심으로 주거시설 정비사업 시행
- 주택정책 패러다임이 기존의 양적 공급체계에서 벗어나 질적수준을 고려한 다양한 제고방안이 강구될 것으로 생각된다.

## (3) 최저주거기준 미달가구

- 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 기준인 최저주거기준에 미달하는 가구의 비율을 나타내는 지표이다.
- 최저주거기준 미달가구비율은 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수 등으로 산정한다.
- 최근에는 입식부엌, 수세식 화장실, 목욕시설 중 한가지라도 단독 사용이 아닌 경우를 포함

<표 III-14> 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원수	표준가구 구성	실(방) 구성*	총 주거면적(m <sup>2</sup> )
1	1인 가구	1K	14
2	부부	1DK	26
3	부부 + 자녀 1	2DK	36
4	부부 + 자녀 2	3DK	43
5	부부 + 자녀 3	3DK	46
6	노부모 + 부부 + 자녀 2	4DK	55

출처 : 『최저주거기준』, 2011년 5월 27일, 국토해양부

\* : K는 부엌, DK는 식사겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

- 2010년 부산시 최저주거기준 미달가구는 12.2%였으며, 2012년 5.8%를 급감하였다.

<표 III-15> 부산시 최저주거기준 미달가구의 변화

(단위 : %)

구분	1995년	2000년	2005년	2010년	2012년
최저주거기준 미달가구	49.6	31.1	17.7	12.2	5.8

자료 : 인구주택총조사 전수, 원자료, 해당년도, 구동회, 부산시 최저주거기준 미달가구의 시공간적 변화, 주거복지 컨퍼런스, 2013.

- 2년 사이에 최저주거기준 미달가구 비율이 급격히 하락한 이유는 부산시의 낙후지역을 대상으로 도시재생사업, 마을만들기 사업 등이 활발하게 이루어지면서 최저주거기준 미달가구의 시설 개선이 많이 이루어진 결과로 보인다.
- 향후 지속적인 주거환경개선 사업들이 이루어진다면, 최저주거기준 미달가구 비율은 급격히 하락할 것으로 판단되며, 2022년에는 0%를 나타낼 것이다.

#### 4) 시장지표

- 가구당 주거비 부담능력을 나타내는 연소득대비 주택가격(PIR)과 월소득 대비 임대료(RIR)는 주택 공급과 수요 측면에서는 부동산 시장 및 정책변화에 따라 달라진다.
  - 연소득대비 주택가격(PIR)은 주택구입능력을 측정하기 위한 지표로서 대출을 받지 않고 자력으로 주택을 구입하기 위해 모든 소득을 저축했을 때 소요되는 기간을 의미한다.
- 2022년 PIR과 RIR은 지속적인 주택공급과 수요자 중심의 제도 개선 등으로 2022년에는 크게 낮아질 것으로 전망된다.
  - 연소득 대비 주택가격 : 2022년 4.2배
  - 월소득 대비 임대료 : 15.10%

## 5) 2022 주택지표 종합

<표 III-16> 부산광역시 2022 주택지표 종합

구 분			2012년		2022년
양적 지표	주택보급률(%)		102.0	⇒	114.49
	자가점유율(%)		57.8		65.3
	인구1천명당 주택수(호)		363		473
질적 지표	주거 밀도	평균 주택면적(㎡)	99.45		88.76
		1인당 주거면적(㎡)	30.53		36.68
	주거 시설	입식부엌(%)	97.5		100.0
		수세식화장실(%)	97.1		100.0
		온수목욕시설(%)	95.9		100.0
		상수도시설(%)	99.5		100.0
	최저주거기준 미달가구(%)		5.8		0.0
시장 지표	부담 능력	소득대비주택가격 : PIR (배)	5.1		4.2
		소득대비임대료 : RIR (%)	19.3		15.1

자료 : 부산광역시, 2012 부산의 사회지표(2013), 인구주택총조사보고서(2011), 국토해양부, 2012년도 주거실태조사(2012)

주 : 2012년 자가점유율은 2010년 기준임





# IV

## 2022 부산광역시 주택종합계획 비전 및 전략

1. 부산광역시 주택종합계획 기본방향
2. 2022 주택종합계획 목표와 전략
3. 추진전략



## IV. 2022부산광역시 주택종합계획 비전 및 전략

### 1. 부산광역시 주택종합계획 기본방향

#### 1) 부산광역시 주거 여건을 감안한 계획

- 1·2인 가구의 급증에 따라 지역별 도시계획 및 인구 분포특성에 따른 맞춤형 주택계획을 수립한다.
  - 가구원수 및 가구원의 특성을 고려하여 다양한 주택유형을 도입함
  - 외국인근로자, 대학생 등 특수소요계층에 대한 고려가 필요함
- 아파트 비율의 급격한 증가와 이로 인한 도시 및 주거단지 경관 획일화를 방지하고, 사포지향 지리적 특성에 따른 차별화 등 지역 정체성 부각을 도모한다.
- 소득양극화에 대비, 중상위층과 저소득층의 주택수요를 고려한 다양한 주택공급을 실시한다.
- 주택보급률이 낮은 지역은 주택 공급량 확대, 주택보급률이 높은 지역은 주거의 질적 향상을 도모한다.

#### 2) 상위 및 관련계획과 정합성

- 4·1부동산대책 등 정부 주택 정책에 탄력적으로 대응할 수 있는 방안을 강구한다.
- 주거복지정책(사회적약자 및 주거취약계층), 주택시장 변화패턴을 고려한 중장기계획을 수립한다.
- 지방권한 확대를 위한 현 법제하에서 추진할 수 있는 정책 발굴 및 추진체계를 구축한다.
- 미분양 주택에 대한 종합적인 관리방안을 도입하여 주택에 대한 수요와 공급의 균형을 이룰 수 있도록 한다.
- 주택구입 및 임대를 원하는 실수요자에게 직접적인 도움을 제공하는 주택 금융 제도를 부산광역시에 적합하게 보완한다.

### 3) 미래 주택 환경 대응

- 대량공급방식에서 수요자 중심, 주거의 질 향상으로 변화하는 추세에 대비한다.
- 대규모 철거위주의 정비사업에서 생활불편사항 개선을 중심으로 하는 주거지 관리로 전환한다.
- 인구저성장 시대에 맞는 연령별, 규모별 주거복지 실현을 도모한다.
- 주택 유지관리 강화 및 에너지 절감형 친환경주택의 공급 확대를 위한 노후주택 시설 개선과 신재생에너지 활용 주택을 지원한다.
  - 친환경 에너지 효율이 우수한 주택을 공급 확대함
- 많은 비용과 시간이 소요되는 대규모 신개발보다는 기존 주거지의 토지이용 효율화를 극대화 시키는 방안으로 사업을 시행한다.
  - 기존 주거지 내부에서 신규 주택 및 부족한 공공시설을 공급함
  - 다양한 형태의 임대주택을 도입하여 제공함
- 기존 보급되고 있는 보금자리주택과 병행하여 현재 국정과제로 추진 중인 행복주택, 마을재생사업과 연계하여 신혼부부, 사회초년생 등 수요자 중심의 맞춤형 임대주택 공급을 도모한다.

## 2. 2022 주택종합계획 목표와 전략

- 과거 정부의 주택정책 중 최우선 과제는 주택의 절대적 부족 해소를 목표로 주택공급 확대에 중점을 두었다.
- 하지만 2010년 이후 주택시장 안정화와 서민을 위한 다양한 주택정책으로 주거복지와 주거환경이 향상되고 있다.
- 신규 분양주택 공급확대를 통해 다양한 계층에게 거주기회를 제공하고 필터링 효과 등을 통해 저소득층의 주거문제를 해소하고자 노력하고 있다.
- 이와 같은 정부 및 부산광역시의 주택정책 기조 하에 본 과업에서는 “시민이 행복한 살고 싶은 도시, 부산”의 비전을 제시하고 다양한 계층이 각종 제약없이 적당한 가격으로 구입가능하도록 유도하고자 한다.
- 이러한 비전과 목표를 달성하고자 2022년 부산광역시 주택종합계획에서 6개 추진전략과 세부과제를 도출하였다.



<그림 IV-1> 비전과 목표

### 3. 추진전략

#### 1) 시민적 차원의 주거수준 질적 개선

##### 가. 추진방향

- 지역주민의 삶을 지속적으로 향상시키기 위하여 지역공동체를 구성하고, 공동체 중심으로 지역 정체성 및 토지이용의 지속성을 확보할 수 있는 주거환경 정비 사업을 실시한다.
- 주거의 질적 수준이 하락한 지역을 대상으로 행복마을 만들기 형태의 주거환경 개선 사업 추진
- 계획적 개발, 커뮤니티 시설 개발 및 정비를 위한 관련주체들간의 협력 체계 구축

##### 나. 세부 추진계획

#### (1) 행복마을 만들기 사업 활성화

- 주요 사업내용은 3개 분야로 물리적, 사회·문화적, 경제적 통합 재생 등을 포함한다.

- 물리적 재생 : 삶의 질을 개선하는 커뮤니티 공간기반 조성사업(Hardware)

장기미집행 도시계획시설의 해소를 위한 사업이 아닌 마을 주민의 생활환경을 개선할 수 있는 공동체 공간기반을 확보하는 물리적 재생 사업

- 사회·문화적 재생 : 공동체 형성·복원을 위한 주민역량강화 사업(Software)

마을 공동체를 형성·복원할 수 있는 사업으로서 지역 정체성 회복을 통한 주민화와 애향심, 주민역량 강화를 위한 사회문화적 재생 사업

- 경제적 재생 : 마을별 차별화 및 내발적 발전을 도모할 수 있는 지역 공동체사업(Community Business)

지역공동체사업의 발굴로 주민 스스로 경제적 자활을 이룰 수 있는 경제적 재생 사업



- 선정기준은 마을 낙후도, 역량 및 참여도, 정책취지 부합성 등이며, 선정기준을 종합적으로 고려하여 대상 마을을 선정한다.
- 사업방식은 마을만들기사업(1년) + 공동체프로그램사업(2년)으로 실시되며, 매년 4~11개 마을을 선정하여 사업을 실시한다.

□ 행복마을 만들기 주요 세부 사업

- 물리적, 사회경제적 통합의 도시재생사업 중 하나로 지역공동체를 형성하고 이를 중심으로 도시재생사업을 다양하게 시행하는 것이다.
- 주택 유지관리, 기반시설개선, 가로환경 개선, 방법 및 방제와 같은 물리적 환경개선과 주거복지 서비스 개선, 주민 대상 상담 및 교육 등 비물리적 환경개선도 동시에 실시될 수 있도록 한다.



<그림 IV-2> 행복마을 만들기 주요 사업

□ 행복마을 만들기 향후 추진방향

- 행복마을 만들기는 일회성이 아니라 마을이 지속적인 발전과 유지·관리를 자체적으로 수행할 수 있는 발판을 마련하는 것이다.
- 현재까지 사업 진행 과정상 문제점, 미비점, 개선방안 등을 도출하여 이를 보완하여 발전될 수 있도록 계획을 수립한다.
- 마을별 행복마을만들기 종합계획을 수립하여 마을 특성화를 도모하고, 사업 진행 성과 등을 모니터링으로 평가한다.
- 또한 마을별 추진협의회를 통한 주민참여 활성화를 도모하고, 주민 교육의 통한 주민역량 강화를 추진한다.
- 행복마을 만들기 사업을 추진하면서, 부산만의 마을 특성을 찾아내고 개발하여 관광상품화를 도모한다.
  - 감천문화마을, 산복도로 마을만들기와 같은 관광 상품화 시도
  - 차별화되고 특화된 마을 축제를 개발하여 진행



<그림 IV-3> 마을축제 및 관광상품화 예시(감천문화마을)



## (2) 주택협동조합 도입

### □ 주택협동조합의 필요성

- 대규모 고층아파트 중심의 고비용 개발이 아닌 중소규모(연립, 다세대) 또는 단독주택 등 적정비용 개발에 대한 필요성이 증가하는 추세다.
- 기획 및 설계부터 수요자의 필요와 욕구반영, 입주 후 협동조합 방식으로 관리에 참여하여 공동체적 생활방식을 도모하는 주택협동조합이 점차 강조되는 현실이다.
- 일자리창출과 공동체성 강화하는 새로운 임대주택 주거문화를 정착할 수 있는 방법으로 대두되고 있다.
- 점차 높아져가는 주택가격과 임대료로 인한 서민들의 고충을 해소하고, 안정적 거주권을 확보할 수 있는 직접적 해결방안이 필요하다.

### □ 주택협동조합을 통한 주택공급

- 주택협동조합은 주택을 일반 시장가격보다 낮은 가격으로 공급할 수 있는 장점이 있다.
  - 조합은 이윤극대화가 아니라 조합원에게 질 좋은 주택을 저렴한 가격에 제공하는 것을 목표로 함
  - 따라서 주택협동조합은 시장이 공급하기 꺼리는, 저소득층도 쉽게 부담할 수 있는 낮은 가격의 주택을 다량 공급할 수 있음
  - 정부의 지원이나 비영리 단체의 도움을 통해 협동조합주택이 공급되는 경우에는 주택의 가격은 더 낮아질 수 있음
- 주택협동조합은 일반 조합원들의 재원을 기초로 정부의 지원을 받아 주택을 건설하기 때문에, 정부 또는 기초자치단체의 재정 부담이 적다.
- 주택협동조합은 조합원이 조합의 구성원으로서 최소한의 의무를 다하는 이상 안정적 거주권을 보장하고, 따라서 세입자는 일방적 퇴거의 위험으로부터 보호받을 수 있다.
- 주택협동조합은 조합원들이 공동으로 주택을 건설, 소유, 운영, 관리하도록 함으로서 협동이 바탕된 공동체적 생활방식을 확산한다.

## □ 주택협동조합 활성화 방안

- 공공이 공급하는 임대주택(영구, 국민, 공공)을 협동조합주택으로 일부 전환하거나, 기존의 임대주택(영구, 국민, 공공)을 협동조합주택으로 전환한다.
  - 공공이 공급하는 임대주택의 사업자인 중앙정부, LH공사, 부산도시공사와 협의하여 시행함
- 주택협동조합의 신뢰성 확보 및 이미지 개선을 통해 조합원이 자발적으로 참여하는 조합으로 육성한다.
  - 주택협동조합은 초기 조합원 모집에 어려움이 발생하고 있으며, 이는 주택협동조합에 대한 인식과 설립에 관한 정보 부족, 조합에 대한 신뢰성 미비가 원인임
  - 공공기관에서 주택협동조합의 설립과정에서 지원을 제공하고, 공신력 있는 보증을 통해 신뢰성을 확보할 필요성이 있음
  - 공공토지임대부주택협동조합, 공동체토지신탁(CLT), 민간토지임대부 협동조합주택, 복지결합형 협동조합주택 등과 같은 공공+민간주택협동조합이 함께 만들어가는 모델설정이 필요함
  - 주택협동조합의 가치, 커뮤니티 가치 교육, 공동개발, 주택협동조합과 관련된 사업성 설명을 지속적으로 시행함
- 민간이 추진하는 주택협동조합을 일정 기준을 설정하여 여기에 부합하는 주택협동조합은 부산광역시가 보증하는 체계를 구축한다.
  - 민간이 추진하기에는 고자금비용, 하이리스크 로리턴 사업으로 신규법인 이 하기에는 신뢰에 문제, 협동조합에 금융관련 업무 제한 등이 있어 이를 부산광역시에서 보증하여 지원함
  - 지자체가 주택협동조합 설립 초기부터 참여하여 주택협동조합을 함께 만들어 가고, 조합원 모집, 교육, 공동건설지원, 자금 지원 등을 수행함
- 지속가능한 자생능력을 갖춘 주택협동조합을 구성하여 지속적인 사업을 실시하고 관리체계를 구축한다.
  - 커뮤니티 + 마을기업과 연계로 단지운영관리에 대한 주민참여, 단지 내 상가 일부를 마을기업에서 관리하도록하여 자생능력을 확보함

### (3) 최저주거기준 미달가구 주거수준 향상

- 현재 국내의 주택개보수지원은 대상자도 매우 한정되어 있거나 지원 금액도 매우 낮은 것이 현실이다.
  - 현재의 지원 제도와 체계에서는 최저주거수준 확보가 어려우며, 특히 도시내의 저소득층을 위한 제도는 매우 미흡
  - 도시지역 저소득층을 위해 지원 최대 금액은 200만원으로 한정되어 복합적 개선에 한계
- 저소득층 최저주거수준 미달가구의 질적 향상을 위해서는 수도, 화장실, 부엌, 목욕시설 등 가장 기초적 시설의 설치가 필요하다.
  - 각각의 시설별 설치비용을 산정하여, 현실적인 지원이 될 수 있는 금액으로 상향 도모
  - 각 지원 등급을 산정하여 시설비용 전액지원, 부분지원, 대출지원 등으로 맞춤형 지원이 되도록 시행
- 국토교통부에서 주택의 질적 향상을 도모하기 위한 최저주거수준 개선 사업을 주체적으로 시행한다.
  - 도시내 저소득층을 위한 새로운 주택개보수 지원제도 마련
  - 그린홈 사업이나 저소득층 에너지효율개선 사업 등과 연계한 친환경적 주택 개량사업으로 추진
- 산복도로 르네상스 사업과 같은 마을만들기 사업이 시행되는 지역은 최저주거수준 미달가구가 급속히 감소하고 있어 마을만들기 사업과의 연계한 최저주거수준 미달가구 지원사업을 수행한다.
  - 자원봉사 활동과 사회적 기업을 통한 지원 체계 마련
- 지역별 최저주거수준 미달가구 지원을 위한 관리체계를 구축하여 체계적인 관리와 지원 운영이 될 수 있도록 한다.

## 2) 수요지향적 주택 공급 다양화

### 가. 추진방향

- 공동주택 위주의 공급정책에서 벗어나 다양한 주택수요를 고려한 주택을 공급한다.
  - 주택시장에서 양호한 주택의 확보가 곤란한 사회적 약자를 위한 임대형 주택공급을 확대함
  - 아파트, 원룸, 타운하우스, 도시형 생활주택, 주상복합, 단독주택 등 다양한 형태의 주택을 공급함
- 증가하고 있는 1·2인 가구를 위한 소규모 주택 및 생애주기에 맞는 맞춤형 주택유형을 공급한다.
  - 신혼부부에 적합한 주택, 자녀를 양육하기 적합한 주택, 1인가구, 고령자에 적합한 주택을 공급함

### 나 . 세부 추진계획

#### (1) 도시형 생활주택 및 중소형 공동주택 공급

- 도시형 생활주택은 도시지역에 건설하는 300호미만의 공동주택으로 단지형 다세대주택, 단지형 연립주택, 원룸형 주택이 있다.
- 현재 도시형 생활주택은 증가하는 1·2인 가구로 인해 부족한 소형 주택 중심으로 공급되어지고 있다.
- 도시형 생활주택은 짧은 건설 기간으로 조기공급이 가능하며, 저렴한 가격으로 매매 및 전세 물량을 확보할 수 있다.
- 또한 안전성과 쾌적성이 확보되면서 저렴한 비용으로 도시 내 거주가능하도록 공급되며, 대부분이 대중교통과 접근성이 용이한 지역 중심으로 공급되어 편의성이 높은 것이 강점이다.
- 그러나 무분별하게 공급되어진 도시형 생활주택은 지역별로 미분양이 속출하고 있으며, 완화된 주차장 건립 기준으로 인해 주거환경을 열악하게 만든 부작용을 가지고 왔다.

□ 도시형 생활주택의 유형 다변화

- 2009년 4월부터 2012년 10월까지 전국적으로 총 20만2376가구의 도시형 생활주택이 건립된 가운데, 이 중 84%인 17만751가구가 원룸형으로 건축되었으며, 단지형 다세대(2만4172가구)나 단지형 연립(7285가구) 물량은 전체의 16% 수준에 그치고 있다.<sup>7)</sup>
- 이는 사업시행자의 수익성을 위해 전용면적 30㎡이하 초소형 위주로 공급되고 있어, 향후 신혼부부 등 2인 이상 가구가 필요로 하는 도시형 생활주택은 부족할 것으로 예상된다.
- 따라서 역세권 등 기성시가지지를 중심으로 소규모의 도시형 생활주택을 건립하고, 이외 지역에는 단지형 다세대 및 연립주택으로 건립하여 주택 수요에 대응한다.
  - 단일 건축물 위주로 개발된 단지형 다세대·연립주택이 실제 단지형으로 건설되어 부대·복리시설을 갖추고 커뮤니티를 형성할 수 있도록 제도 개선
- 내부 구성도 다양하게 하여 1인 가구 뿐만 아니라, 신혼부부 등 2인 이상 가구를 배려할 수 있는 형태로 중소형 규모가 포함된 도시형 생활주택을 공급한다.



<그림 IV-4> 다양한 평수의 도시형 생활주택과 단지형 주택

7) 부동산써브(<http://www.serve.co.kr>)

## □ 도시형 생활주택 공급 관리

- 현재 도시형 생활주택이 과도하게 공급되어 미분향이 속출하는 지역에 대해서는 신규 도시형 생활주택 공급을 제한하도록 유도한다.
  - 단기간 내 공급이 집중되면서 일부 지역(원룸 밀집지역, 기존 택지개발지구 등)의 기반시설 부족, 주거환경 악화
  - 지역상황에 맞는 공급관리가 필요
  - 지역상황, 주거환경 등을 감안하여 조례로 원룸형 주택의 건축을 제한할 수 있는 구역을 지정할 수 있도록 규정
- 주변의 주거환경 및 경관과 이질적인 형태로 도입되는 도시형 생활주택을 지양하고, 적절한 규모와 외관을 가질 수 있도록 조절한다.
  - 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 도시형 생활주택이 되도록 관리
- 안정적이고 체계화된 도시형 생활주택 공급과 유지관리를 위해서 가칭 ‘부산시 도시형 생활주택 공급 및 관리 조례’를 수립한다.
  - 도시형 생활주택 주거환경의 질적 수준을 향상하고, 수요 특성을 고려한 다양한 유형의 주택을 공급
  - 수요와 여건의 변화에 유연하게 대응하고 지역별 특성을 반영한 도시형 생활주택의 공급 및 관리
  - 과도한 공급 억제 및 적절한 지역적 안배 가능
- 도시형 생활주택 중 관리실 설치 의무 제외 대상(150세대 미만) 규모의 건물에 대해 주민자치적 관리운영을 위한 지원책을 마련한다.
  - 관리실 및 전문적 관리 능력 부족에 따른 시설 노후화 및 관리 부족
  - 불투명한 관리비 사용 및 각종 민원 발생
  - 주민이 자발적 참여가 가능하고, 투명한 관리운영이 가능하도록 정보 및 관리 자문 지원

## (2) 임대주택 공급방식 개선

### □ 임대주택 공급 방향

- 영구임대주택은 1994년 이후 공급이 중단되었으며, 공급당시 지가가 낮은 도심 외곽에 건립되었으며, 현재 임대주택 공급은 LH공사에서 시행하는 보금자리주택(국민임대주택 : 30년)이 주를 이루고 있다.

<표 IV-1> 영구임대 분포 현황

(단위 : 개, 세대, %)

구분	계	북구	사상구	사하구	영도구	해운대구	부산진구	금정구
단지수	20	5	3	4	4	2	1	1
세대수	26,296	6,993	5,634	4,902	4,464	2,760	990	553
비율	100	26.6	21.4	18.7	17.0	10.5	3.7	2.1

자료 : LH, 부산도시개발공사 내부자료

- 이후 공급부터는 9개 구·군 중 영구임대주택이 있는 지역은 입지를 제한하고, 영구임대주택이 없는 구·군에 분산 공급하여 입주자의 선택권 다양성을 확보하고 편의를 증대한다.
- 국민임대주택 및 영구임대주택의 경우 임대주택 건립에 장시간이 소요되고, 특히 가용토지가 부족한 부산광역시에서는 부지 확보에도 어려움이 있는 문제점이 있다.
  - 재개발·재건축 사업에 의한 공급은 경기 상황에 영향을 많이 받기 때문에 꾸준한 공급이 어려운 실정
- 향후 공공임대주택 공급확대를 위해서는 소규모 점적 개발을 통한 공공임대주택의 공급형태의 전환이 필요하다.

### □ 단기적 임대주택 공급 방안

- 장시간이 소요되는 대규모 임대주택공급 방식을 벗어나 단기간에 임대주택을 공급할 수 있는 매입임대와 전세임대주택 확보를 확대한다.
  - 매입임대 및 전세임대주택은 소규모의 단기적 공급체계로 대규모 임대주택 공급에는 부적절함

- 현 생활권을 크게 벗어나지 않고, 현재 보유하고 있는 자금으로 임대 주택을 공급 받을 수 있어 수요가 증가 할 것으로 예상된다.

1. 다가구 매입임대 : 도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존 다가구주택 등을 매입하여 저렴하게 임대하는 것
2. 기존주택전세임대 : 도심내 저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 전세 계약을 체결한 후 저소득층에게 저렴하게 재임대하는 것

자료 : LH공사 홈페이지(<http://myhome.lh.or.kr>)

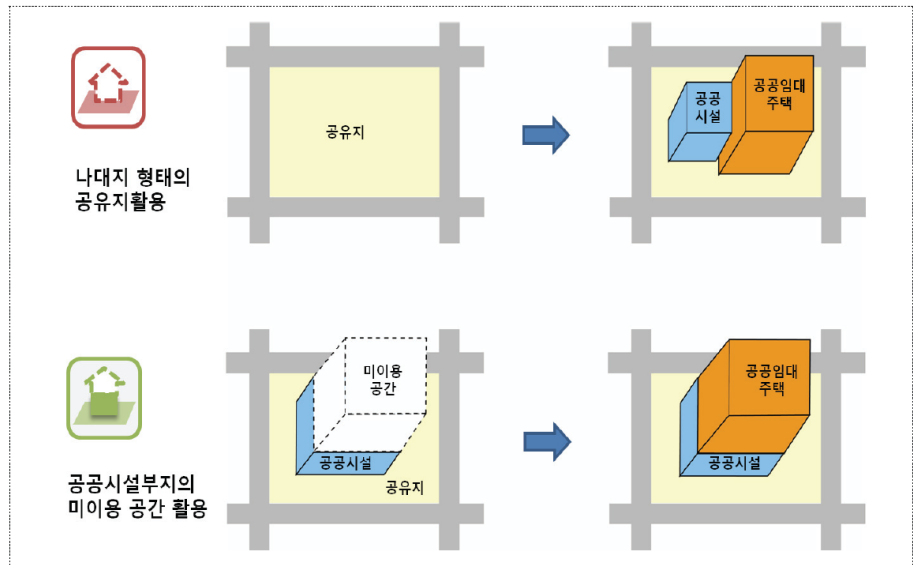
- 노후 연립주택, 다세대주택, 단독주택 등을 공공이 재건축하여 토지소유자 등 기존 거주자의 지분을 제외한 초과 건설분을 공공임대주택으로 활용한다.
- 토지소유자의 대지에 대한 권리면적을 축소하여 재건축 건설비를 충당하는 사업 구조

#### □ 맞춤형 임대주택 공급 방안

- 산업단지 및 공장밀집지역의 1·2인 가구 근로자를 위한 근로자 기숙형 주택 또는 임대형 생활주택을 제공한다.
- 기성시가지 내의 중소형 공동주택을 보급·확대함으로써 직주근접 및 우수한 교통접근성을 확보한다.
  - 공공임대주택 공급을 도시외곽이 아닌 기성시가지내에 추진
- 저소득층의 주거안정을 위해서 기성시가지내의 정비사업에서 일정비율의 공공임대주택을 확보하고, 나머지는 기존 주택의 매입임대나 전세임대를 통해 물량을 확보한다.
- 기존 주거지내 저이용·미이용 되고 있는 공유지를 소규모로 점적 개발하여 공급한다<sup>8)</sup>.
  - 기존 기능은 활용가치를 검토하여 유지하거나 타 공익기능으로 전환하고, 잔여 개발 용량을 활용
  - 기존 시설이 설치되어 있는 경우 노후화에 따른 시설개선 차원에서 사업시기 도래시 순차적으로 주거복합화 사업 실시

8) 이동훈, 소규모 맞춤형 공공임대주택 공급 전략, 서울시정개발연구원, 2011.



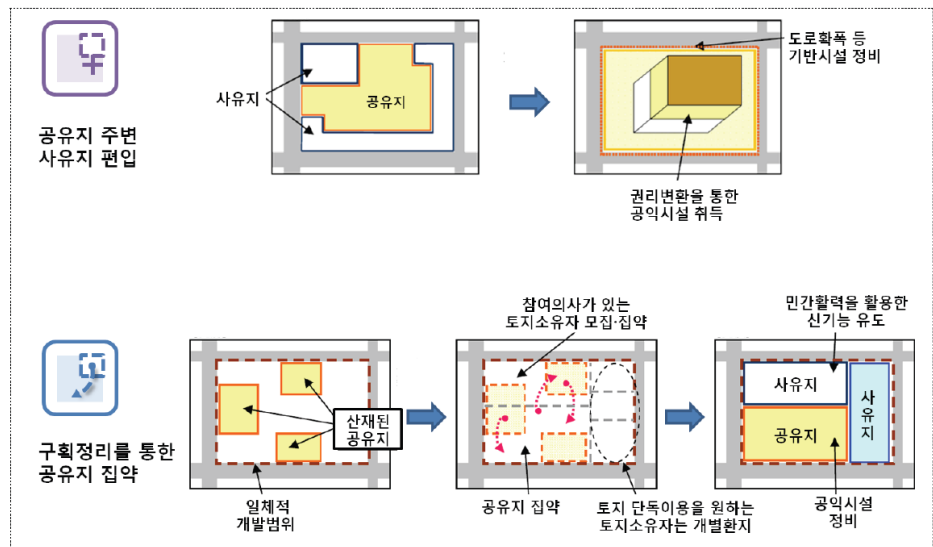


자료 : 이동훈, 소규모 맞춤형 공공임대주택 공급 전략, 서울시정개발연구원, 2011.

<그림 IV-5> 공유지를 활용한 공공임대주택 공급 방식

#### □ 공공·민간 토지의 합동개발 유도를 통한 임대주택 공급

- 공유지 개발에 의한 공공임대주택 공급시 주변의 활용도가 낮은 부지에 대해 민간 참여를 유도한다.
- 소규모 구획정리를 통해 산재된 공유지를 집약시켜 토지 활용도를 높여 공공임대주택으로 개발



자료 : 이동훈, 소규모 맞춤형 공공임대주택 공급 전략, 서울시정개발연구원, 2011.

<그림 IV-6> 공유지를 활용한 공공임대주택 공급 방식

### (3) 행복주택 도입

#### □ 행복주택 개념

- 행복주택은 서민을 위한 공공주택으로서 정부주도 하에 철도용지나 우수지 등에 건설하여 서민들에게 싼값에 공급하는 임대아파트, 기숙사, 상업시설 등을 말한다.
- 즉, 현실성 있는 주택 공급정책을 지향하는 것으로 도심에 있는 철도부지, 우수지 등의 저렴한 땅에 주택을 건설하여 서민들을 위해서 공급하는 공동주택 및 주변시설 등을 말하는 것이다.
- 또한 행복주택 공간안에 사회적 기업 등을 유치해서 일자리 창출을 지원하고, 공간별로 특화하여 쾌적한 공간으로 개발하는 것이다.
- 행복주택은 대학생과 신혼부부 등의 자격을 가진 사람들에게 우선공급하게 되며, 내집마련을 통해 집 걱정을 덜어주기 위해 우선공급대상을 다양화하여 수요자에게 맞추어 공급한다.
- 정부는 전체 공급 물량 중 80%를 신혼부부, 사회 초년생, 대학생, 주거취약계층에 우선 공급할 계획이며, 나머지 20%는 소득 수준에 따라 차등으로 공급할 계획



자료 : 국토교통부, 행복주택 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/happyhouse/main.jsp>)

<그림 IV-7> 행복주택 입주대상

- 행복주택은 주변 시세보다 싼 시세로 제공될 예정이며, 시세의 50~80%의 가격으로 제공될 것으로 예상하고 있다.

#### □ 행복주택 특징

- 행복주택은 기존에 도시 외곽에 건설된 보금자리주택과 달리 도심 안

에 건설되며, 주로 젊은층에게 제공된다.

- 행복주택에는 사회적기업과 창업 및 취업지원센터를 두어 입주민과 인근주민들에게 일자리를 만들어 주고, 단지내 상업시설은 지역주민에게 우선 임대한다.
- 획일적인 주택건설 기준에서 벗어나 다양한 기능공간을 조성하고, 단지별 수요에 부합하도록 맞춤형 서비스 공간을 조성한다.
  - 도심재생의 큰 틀에서 주거시설 뿐 아니라 호텔, 상가, 업무시설 등이 기능적으로 복합되도록 계획
  - 육아·교육·문화·여가 등 입주자들이 가장 필요로 하고 선호하는 서비스를 누릴 수 있도록 복지프로그램도 강화

#### □ 행복주택 건립 인센티브

- 지자체 또는 지방공사가 도시재생용지, 공공용지에서 사업 시행자로 참여하는 경우 통상 2.7%의 기금금리를 최대 1.0%까지 인하할 계획이다.
- 행복주택 건설자금 지원은 3.3㎡ 당 659.2만원 기준으로 주택면적 45㎡ (13.6평)까지 국가예산에서 30%를 출자하고, 국민주택기금에서 40%를 융자(금리 : 2.7%, 20년 거치 20년 상환)해 주는 방식으로 이뤄진다.
  - 10%는 사업 시행자(부산시 및 부산도시공사)가 부담하고 20%는 입주자의 보증금으로 충당
- 철도부지나 유수지에 행복주택을 지을 경우 건폐율, 용적률 산정 때 건축면적에서 인공데크의 면적을 제외하고 인공데크에 조경을 했을 땐 대지에 조경을 한 것으로 간주하도록 했다.
- 공원, 주차장 면적 확보 기준도 기존 법상 기준의 2분의 1 범위 안에서 완화할 수 있도록 했다.
- 행복주택이 저소득층 위주의 단순 임대주택이 아니라 직장과 주거지의 접근성을 원칙으로 대학생 등 다양한 계층이 어울리는 '소셜 믹스'를 통해 도심과 지역경제 활성화에 기여할 수 있도록 한다.

#### (4) 주택분양방식 다양화 유도

##### □ 분양방식의 의미와 현황

- 1970년대 이후부터 공동주택은 공급부족현상으로 사회이슈가 되어왔으며, 정부는 주택200만호 건설계획 등 대량공급 정책목표로 그동안 공사착공과 함께 분양을 실시하고 수요자로부터 받은 공사대금으로 공사를 진행하는 선분양제에 의존해왔다.
- 이러한 선분양제는 그동안 주택공급 측면에서는 상당한 성과를 거두어 부산광역시 주택보급률 100%달성에 큰 역할을 담당하였다.
- 반면에, 수요자 선택사항에 관한 권리침해와 부동산 투기조장 등의 부작용이 속출하면서 주택의 양적문제가 상당부분 해결된 현 시점에서 2022년까지 지속적으로 선분양을 실시하여야 하는 의문과 함께 후분양제 등 다양한 분양방식의 대안제시가 필요하다.
- 정부는 2013년 7월, 동년 4.1 부동산대책 후속조치의 일환으로 공공주택 민간 공급 시기 연장, 자금지원 등을 전제로 후분양제 도입을 적극적으로 유도할 계획 언급, 부산광역시도 이에 대안으로 다양한 분양방식 모색이 필요

<표 IV-2> 선분양방식과 후분양방식 개념

구분	선분양방식	후분양방식
정책목표	주택공급 부족 해소	주택시장안정, 수요자 중심의 주택공급질서 확립
청약제도	청약부금, 저축 등 청약제도	장기적으로 폐지되거나 청약저축제도로 전환
보증제도	분양보증 제도	완공보증제도 도입 필요
자금조달	분양대금, 은행대출, 회사채 발행	금융기관 대출 : ABS, MBS, FRITs, PF, FUND 등
분양가격	분양가, 분양권가격, 준공가격	분양가격과 시장가격 거의 동일
분양권	분양권 전매를 통한 시장 유동화	분양권 전매제도 자동소멸
주택선택권	건본주택을 보고 주택선택	완공주택을 보고 주택선택
주택구입자금	단기대출(구입자금 및 중도금 대출)	중장기대출(구입자금대출)

자료: 박종덕, “주택건설 PF사례와 후분양 전환에 따른 변화”, 신한은행, 2006.10, 재정리

#### □ 분양방식 구조 비교

- 현재 분양방식은 크게 선분양, 후분양 등으로 나눌 수 있으며, 부산광역시에서는 주택공급에 관한 규칙 제7조에 의해 주택사업체가 공동주택을 건립하기 전에 같은 일정 요건을 만족시키면 입주가능하도록 하는 선분양방식이 대부분이다.
- 이러한 선분양제는 건설사측면에서는 주택의 수요와 자금을 사전에 확보함으로써 보다 안정적인 사업을 할 수 있었으며, 수요자측면에서 분양가와 시장가격간의 자본이득과 주택구입을 위한 자금을 계약금, 중도금 등의 형태로 단계별로 지불하기에 일시에 목돈을 준비하는 등의 부담감을 경감시킬 수 있었다.
- 반면에 단점으로 건설사측면에서는 건설자금을 비교적 쉽게 소비자를 통해 융통할 수 있기에 과다한 시공업체들이 난립되었고, 이는 결국 경쟁력 약화의 원인이 되었으며, 수요자측면에서는 주택소비자가 사업의 리스크를 부담하고 실제 완공된 주택을 보고 구입하는 것이 아니기에 소비자의 권리침해 등이 발생하였다.
  - 전매시장이 형성되어 시장교란을 야기하였으며, 소비자가 입주 후 주택의 구조변경이나 내장재 교체 등의 자원낭비 초래
- 후분양제에서는 분양권 전매가 불가능하기에 부동산 투기를 사전에 차단하는 효과가 발생하며, 이는 주택가격 안정시킬 수 있는 대안이 될 수 있다.
- 즉 실제 완공된 주택을 보고 구입하기에 소비자들의 선택의 폭과 권리가 제고되며, 이는 곧 건설업체의 품질경쟁으로 이어져 공급자 주도형 시장에서 소비자 주도형 시장으로 전환될 수 있음을 의미한다.
- 반면에 단점으로 수요자들이 일시에 목돈을 마련하기에 금융적 문제가 야기 될 수 있으며, 건설사측면에서 건설자금 확보가 어려워 주택시장의 불안야기와 주택공급이 위축될 수밖에 없는 한계가 발생할 우려가 있다.

#### □ 주택분양방식의 다양한 전략

- 정부의 공동주택 공급물량 억제, 후분양방식 유도 정책의 움직임에 적극적으로 대응할 수 있는 부산광역시 차원의 주택 분양방식 다양화 전략의 수립이 강구되어야한다.

- 우선 LH, 부산도시공사에서 건립예정인 공동주택을 대상으로 시범사업 단지를 지정 후 기존 전체 선분양방식에서 일부비율 후분양방식을 부분적으로 시행하는 로드맵을 구상한다.
  - 최초 시범사업 시행시 공정률 80%시 후분양을 하는 방식이 아닌 10% 공정률부터 단계적으로 분양 시행 공정률을 높이는 방법으로 사업 추진
  - 시행착오 후 건립주체와 수요자가 충분히 공감할 수 있는 분양가가 적용되는 공정률을 도출하여 추후 민간으로 확대 유도
- 부산광역시 공동주택 분양방식 다양화를 위해 총 3단계에 걸친 단계별 추진전략을 수립한다.
  - 초기 선도단계 : 공공부문에서 건립하는 정비사업지구 중 시범지역을 선정하여 공정률을 점진적으로 높이면서 단계적 후분양 비율을 증가 유도(자율적 후분양 선택하고 이러한 경우 지원조건 우대방안 수립)
  - 활성화 단계 : 부산광역시에서 공급하는 공공부문 최적 공정률을 도출하여 분양토록하며, 미분양에 대해 지방세 등 감면 허용 추진(민간부문에서 후분양을 하는 경우 공공택지를 우선적으로 공급하는 지원책 등 전략모색)
  - 수요자 중심단계 : 후분양에 대한 수요자의 선호도를 높이고 PF(프로젝트금융)제도 등을 정착시켜 민간업체가 자율적으로 후분양방식을 채택하도록 유도

## (5) 다양한 주택유형 공급

- 신규로 공급되는 주택의 90%이상이 아파트 및 다세대주택인 공동주택으로써 주택 수요자의 선택권을 박탈하고 있는 실정이다.
- 또한 일부 지역에 대규모의 아파트 주거단지가 집중적으로 공급되면, 다른 지역의 도시기능이 유입되면서 도시기능의 지역적 편중을 유발하게 된다.
- 그래서 획일적인 고층아파트형태의 공동주택을 지양하고, 다양한 주택유형이 결집된 주거단지를 개발하고 공급할 필요가 있다.
  - 기본적인 생활인프라를 확보하고, 서비스 시설의 복합화, 대중교통과의

높은 연계성 확보, 친환경적 주거환경 등을 도입함

- 저층저밀 단독주택이나 타운하우스 건설 확대를 통한 고층 아파트 없는 주거단지 개발을 확대한다.
  - 다양해지는 주택수요에 대해 지역적 전략을 기초한 주택공급이 필요한 시점임
- 점차 소형 규모의 주거공간으로 수요가 변화하고, 공간의 활용도를 높이면서 저렴한 분양가, 생활 편의성을 모두 만족할 수 있는 듀플렉스 주택단지를 건설한다.
  - 하나의 필지에 2가구 이상이 입주하면서 일반적인 단독주택에 비해서 저렴한 분양가를 형성함
- 부산광역시 내에서 도심과의 거리를 두고 고층의 아파트가 배제된 저층저밀 단독주택 및 타운하우스 중심의 주거단지를 개발한다.
  - 쾌적하고 아늑한 전원생활과 편리한 도시생활을 모두 향유할 수 있는 복합 주거단지를 개발함

## 1. 땅콩주택

- 하나의 필지에 두 채의 집을 지은 모습이 마치 땅콩 껍질 속에 땅콩이 붙어 있는 것과 흡사해 붙여진 이름, 미국에선 듀플렉스 홈(Duplex Home)으로 불림
- 기존의 단독주택이 1층과 2층으로 나뉘어 횡적인 공간에서 생활했다면, 이 땅콩주택은 전 층을 반으로 나누어 종적인 공간 활용을 중시하는 형태임



땅콩주택



주택종류

## 2. 완두콩주택

- 한필지에 서너 가구가 들어서는 주택형태로 기존 다가구 주택의 평면적 구조와는 달리 지하층부터 지상 1~3층까지 통으로 사용하는 수직구조임
- 땅콩주택과 그 개념이 비슷하지만 땅콩주택은 한 필지에 두 가구를 나란히 짓는 방식인 것에 비해 완두콩주택은 한 필지에 서너 가구가 들어서며 땅콩주택에 비해 가구당 대지면적이 줄어들기 때문에 층수를 올려 공간활용도를 높인 것이 특징임

자료 : 부동산114 홈페이지([www.r114.com](http://www.r114.com)), 요즘 뜨는 단독주택 마을(2012)

## (6) 고령자 주거지원

### □ 급속한 고령화 추세

- 2012년 현재 부산광역시 인구 중 65세 이상의 인구가 차지하는 비중은 12.4%이며, 2003년 7.2%를 넘어서면서 고령화사회로 진입하였다.

<표 IV-3> 65세이상 고령자 변화추이

시점	인구 (명)	65세이상 고령자 (명)	65세 고령자 비율(%)
2002	3,747,369	254,642	6.8
2003	3,711,268	268,235	7.2
2004	3,684,153	285,927	7.8
2005	3,657,840	302,784	8.3
2006	3,635,389	322,019	8.9
2007	3,615,101	345,492	9.6
2008	3,596,063	363,639	10.1
2009	3,574,340	381,771	10.7
2010	3,600,381	401,784	11.2
2011	3,586,079	418,043	11.7
2012	3,573,533	442,707	12.4

자료 : 부산광역시 통계연보(2012) 홈페이지(<http://www.busan.go.kr>)

- 2012년 65세 이상의 인구가 12.4%로 이러한 추세로 가면 4년내에 14%를 넘어 고령사회로 넘어설 것으로 예상된다<sup>9)</sup>.

### □ 고령자를 위한 주거공간 부족

- 실버타운이라고 할 수 있는 노인복지주택은 2010년 기준 전국에 22개가 분포하고 있으며, 부산에는 2개소가 존재하고 있다.
  - 사립(민간) 실버타운은 고액의 비용을 지불하여야 하며, 입주의 조건도 매우 까다로운 실정임
- 고령자용 국민임대주택은 고령자의 주거편의를 고려한 무장애설계와 시설을 갖추고 있는 임대주택이다.
  - 현재 고령자용 국민임대주택은 LH공사에서 총 7개 단지가 건설 또는

9) UN에서는 65세 이상의 고령자가 전체 인구의 7~14%일 경우 고령화 사회(Aging Society), 14~20%일 경우 고령사회(Aged Society), 20% 이상일 경우 초 고령사회(Super-Aged Society)로 구분하고 있다.



건설 계획중에 있음

- 부산광역시 내에 위치한 고령자용 국민임대주택은 전무한 실정임

#### □ 고령자를 위한 주거공간 도입

- 먼저 고령자를 위한 주거공간은 대상이 되는 고령자의 건강 상태, 소득 등을 고려하여야 한다.
  - 소득이 높은 고령자는 자가 및 일반 실버타운을 이용할 것으로 예상됨
  - 기존 실버타운은 고급시설들이 대부분이지만, 향후 중산층 및 서민을 위한 실버타운이 공급 될 것으로 예상됨
  - 소득이 낮은 고령자의 경우, 고령자용 보금자리주택이나 고령자용 공공 임대주택에 거주할 것으로 예상되며, 공공에서의 적절한 공급이 요구됨
- 부산시는 공공차원에서 고령자를 위한 고령자 맞춤형 전용단지를 공동주택의 형태로 조성하여 임대한다.
  - 2010년 6월 국토해양부에서는 『고령자용 보금자리주택 설계기준』 개정안을 통해 고령자의 주거선택의 폭을 확대하기 위하여 국민임대주택 뿐만 아니라 영구임대주택에도 고령자용 주택을 공급토록 함
- 고령자 전용주택단지 건설 이외에도, 공공임대주택 건설 시 일정 규모를 고령자용 주택으로 공급하여, 고령자주택을 확보하는 방안을 도입한다.
- 민간에서 고령자 전용주택을 원활히 건설할 수 있도록 부산광역시 차원에서 다양한 지원을 실시토록 한다.
  - 고령자 전용주택을 건설하는 경우, 보조금 또는 세금 공제 등의 지원을 검토함
  - 고령자 전용주택의 규모, 주거유형, 부대시설의 종류 및 기능, 그리고 사회프로그램의 내용 등에 따라서 다양하게 관리·운영될 수 있도록 제도화를 추진함
- 고령자가 많이 거주하는 지역이나 마을을 대상으로 배리어 프리(barrier free)화로 친 고령자 주택지역으로 조성한다.
  - 고령자가 생활기반을 변경하지 않고 현재 거주하는 공간에서 편의를 확보할 수 있도록 지원함
  - 주택, 건축조례에서 기존 주택을 개조할 경우, 거동이 불편한 장애인 및 고령자를 위해 저층부의 일정비율을 배리어 프리 주거로 개조하도록 유도함

- 고령자를 위한 임대주택의 경우 우선적으로 배리어 프리화를 추진토록 하고 지원함
- 고령자를 위한 주택개조에 필요한 보조금 및 융자 등을 지원함으로써 배리어 프리화를 장려한다.
- 부산시와 자치구의 재정 지원과 본인부담비율에 대해서는 추후에 수요 조사 및 재정 능력을 감안하여 세부계획을 수립하여 추진함



<그림 IV-8> 배리어 프리 주택 및 시설

- 고령자 배리어 프리화를 추진하면서 지역민 자원봉사 활동과 연계하여 시행하고, 지역내 관련 업체와 전문가들의 협조를 구해 자원봉사자들에게 교육을 실시한다.

### 3) 주거복지 차원의 주거환경 개선

#### 가. 추진방향

- 범죄에 노출되어 우범지역으로 변질되는 지역내에 위치하고 있는 공·폐가를 파악하여 이를 활용할 수 있는 방안을 마련한다.
  - 단순 공·폐가 철거 방식 지양
  - 주민 복지 및 편의시설로 활용하거나 임대주택으로 전환하는 등의 활용 방안 마련
- 대학생 주거비 부담을 감소시키고, 저렴한 비용으로 사용할 수 있는 연합 기숙사를 건립하여 대학생에게 제공한다.
- 노후화된 낙후주거지역의 주거수준을 향상시킬 수 있는 다양한 방안을 마련한다.
  - (일정수준 이상의 주거환경 확보, 임대주택 종합대책 마련)
  - 주거지역으로 기능 개선을 위한 기반시설, 주민복지시설 확충
  - 사회취약계층의 자활·자립을 위한 프로그램 및 사회적 기업 도입

#### 나. 세부 추진계획

##### (1) 공·폐가 해소방안

- 주거문화 인식의 변화와 신시가지 개발 등으로 도심지내 및 단독 주택가내 방치된 빈집이 급증하여 도시안전과 도시미관을 저해하고 있다.
- 공가 및 폐가로 인한 주변지역 슬럼화 및 범죄 증가, 붕괴사고, 화재 유발, 민원 발생 등 시민의 일상생활에 불편과 불안을 초래하여 심각한 사회적 문제가 발생하고 있다.

##### □ 폐가 철거 지원

- 현재 도시미관을 저해하고 범죄에 이용될 수 있는 폐가를 없애기 위해 '폐가 없는 마을 만들기 3개년 사업'을 추진하고 있다.
  - 지역별 폐가 및 빈집을 모두 조사하고 소유자의 자진철거를 유도함
  - 철거 능력이 없거나 철거 후 3년 이상 공용주차장 등의 공공용지로 활

용하는 것에 동의할 경우에는 한 채 당 최대 800만원을 지원함

예산지원대상

- 국민기초생활 보장법에서 정한 기초생활보장 수급자 또는 차상위계층 소유의 시설물
- 자진철거 능력이 없는 지원독거노인(만 65세이상, 주민등록상 1인 세대) 소유의 시설물
- 폐가가 철거후 3년이상 공공용지로 제공하기로 건물 소유주가 동의서를 제출하고 활용목적에 부합한 경우(공용 주차장, 쉼터, 운동시설, 공용 텃밭 등)
- 구청장이 판단하여 예산으로 정비가 불가피한 상당한 이유가 있는 경우
- 2013년 기준으로 200동 철거 예상

- 슬레이트 지붕은 환경부 지원사업으로 슬레이트 철거 지원비(국비)를 지원받아 처리가능하며, 1개 동당 240천원의 국비가 지원된다.
- 자치구·군별 3개년 정비계획을 수립하되, 여건에 맞는 다양한 방법으로 계획을 수립한다.
  - 행복마을만들기 사업 등과 연계하여 추진
  - 전수조사~철거시까지 부서 및 읍면동 공무원 담당마을 지정 운영
  - 분위기 조성을 위해 시민단체 등 자발적 활동 참여 유도
- 폐가를 매입하여 공용주차장이나 마을회관, 문화센터 등으로 활용하는 방안을 도입한다.
- 폐가 없는 마을 만들기 3개년 사업으로 우선시행하여 폐가를 철거해 나가고, 신규로 발생하는 폐가의 경우 지속적인 폐가 관리사업으로 철거한다.



<그림 IV-9> 폐가 철거후 공원으로 조성(광주시)



<그림 IV-10> 슬레이트 지붕 철거

## □ 햇살둥지 사업 진행

- 햇살둥지 사업은 빈집을 리모델링해서 대학생, 저소득서민, 외국인근로자 등에게 반값에 임대하는 사업이다.
  - 부산시에서 빈집 리모델링 비용의 반을 지원함
- 햇살둥지 사업은 서민들의 주거비부담을 줄이고 동시에 빈집의 장기방치로 인한 도시 관리문제를 해결하기위해 지난해 부산시가 전국 최초로 도입하였다.
  - 자력으로 개·보수가 불가능한 도심지내 공가를 리모델링하여 주변시세 반값으로 임대하여 서민들의 주거생활 안정을 도모함
- 건물주는 빈집에서 일정수익이 발생하고, 대학생, 저소득서민, 외국인근로자 등은 시세에 비해 낮은 반값에 입주하여 거주가 가능한 장점을 가지고 있는 사업이다.

### 공가 리모델링 반값임대 “햇살둥지” 시범사업개요

- 사업내용 : 방치된 공가, 저소득 서민이 거주하는 노후 건물을 리모델링하여 지방대학생·저소득층·외국근로자·예술인 등에 주변시세의 반값으로 임대
- 사업비 : 소요비용 50%지원/50% 건물주 부담
  - ※ 동당 15백만원지원, 초과비용 건물주 부담
- 지원조건 : 주변시세의 반값에 임대, 임대기간은 계약일로부터 3년 이상 임대
- 입주대상 : 지방대학생, 기초생활수급자, 차상위계층, 지원독거노인, 외국인근로자 등

자료 : 햇살둥지 사업안내, 부산광역시, 2012.

- 2012년 1단계로 사업을 실시하여 83세대 136명이 입주하였고, 대부분이 지방대학생이 입주한 것으로 나타났다.
- 2013년 2단계로 현재까지 공가 63개동을 선정, 리모델링이 활발하게 진행되고 있으며 63개동 중 6개동이 공사를 완료하여 6세대 15명이 입주를 완료하였다.
  - 공가 리모델링이 가장 활발하게 진행되고 있는 자치구는 대학이 밀집돼 있는 해운대구 18개소(누계 34개소), 남구 9개소(누계 26개소)임
- 하지만 특정 지역에 쏠림현상이 커 수요와 공급의 불균형이 매우 크게 발생하는 문제점이 있다.
  - 현재 리모델링한 빈집 중 미입주한 집이 있으며, 이들은 대부분이 고지대에 집중되어 있음

- 수요가 많은 대학밀집지역(금정구), 상업지역(부산진구) 등은 활용할 만한 빈집이 적음
- 전반적으로 도심 빈집을 활용한 햇살둥지 시범사업이 시민들의 적극적인 호응으로 상당한 성과를 거둔 것으로 판단된다.
  - 추가적으로 햇살둥지 사업을 요청하는 사례가 증가
- 2013년부터 수요자 맞춤형으로 개선해 나가면서 공급 활성화를 위한 사업대상 및 지원금 확대를 실시하고 있다.
  - 사업대상을 단독주택에 한정하지 않고, 빈집, 부분 빈집, 빈집이 있는 노후 다세대주택·연립주택·아파트까지 확대
  - 최대지원금도 동당 1500만원에서 1800만원으로 늘리고 입주대상도 지방 대학생, 신혼부부, 저소득 서민으로 확대 (총사업비 3600만원 이내 소요 비용은 원칙적으로 50% 지원, 초과 비용은 건물주 개인부담)
  - 사업장으로 선정되면 빈집을 리모델링해 주변시세의 반값으로 3년 이상 임대하는 것은 동일하게 적용
- 향후, 대상이 될 만한 빈집들을 적극적으로 물색해 나가면서, 지역별 수요에 맞게 햇살둥지 사업을 실시한다.
  - 폐가나 빈집으로 방치되고 있는 지역을 찾아내어 소유자와 협상을 통해 사업장으로 신청
  - 필요시 주변지역 정비를 병행하여 쾌적한 정주환경 조성
- 수요가 많으나 공급이 부족한 대학밀집지역은 부산광역시가 적당한 주택이나 건물을 매입해 대학생 전용 임대주택으로 활용하는 방안을 추진한다.
  - 대학생 입주희망자는 기숙사 수준의 내부시설을 구비
  - 여성용은 여성에 맞는 별도의 시설 구비
  - 세탁기, 에어컨, 냉장고, 취사장, 화장실(샤워장), 인터넷 등
- 지원금액, 입주자격 등을 현실성 있게 개선하여 입주자는 증가할 것으로 예상되나, 공가의 확보가 어려워 지속적인 광고 홍보를 병행한다.
- 입주자에 대해서는 자치구·군이 적극적 관리자로서 안전·복지 등 사회적 약자에 준하는 자체 종합관리계획을 수립하여 관리한다.

□ 민간 주체의 공·폐가 활용

- 민간비영리법인 및 단체, 주거복지관련 사회적기업, 비영리 주택협동조합 등 다양한 민간주체의 참여로 공·폐가 활용방안을 마련한다.
  - 문화복지시설이나 임대주택 등 공적 기능을 수행할 수 있는 방안 마련
- 저소득층이나 소외계층을 위한 임대주택사업 및 주거복지사업을 전개하는 비영리단체 및 공익법인에게 매입한 공·폐가를 임대하여 공공임대주택 사업 참여를 유도한다.
  - 장기적인 임대기간을 설정하여 안정적 운영이 가능하도록 지원
  - 공·폐가를 저렴한 임대료로 설정하여 비영리단체 및 공익법인의 참여 확대 유도
- 민관이 협력적 연계 시스템을 구축하여 임대주택이 필요한 지역을 선별하고, 지원하는 방법으로 진행한다.
- 직접적으로 공·폐가를 매입하여 임대주택으로 활용하는 민간주체단체에 대해서 주택자금 융자 및 세제혜택 지원, 인센티브제도 등을 마련한다.
  - 단, 공공에 의한 보조금 지원시에는 정기적인 관리·감독이 가능하도록 관리 시스템을 구축
  - 우수한 운영평가를 받은 민간비영리법인 및 단체, 주거복지관련 사회적기업, 비영리 주택협동조합 등의 경우 홍보 지원 및 운영 지원금 수여

## (2) 대학생 주거지원

### □ 부산광역시 대학생 현황

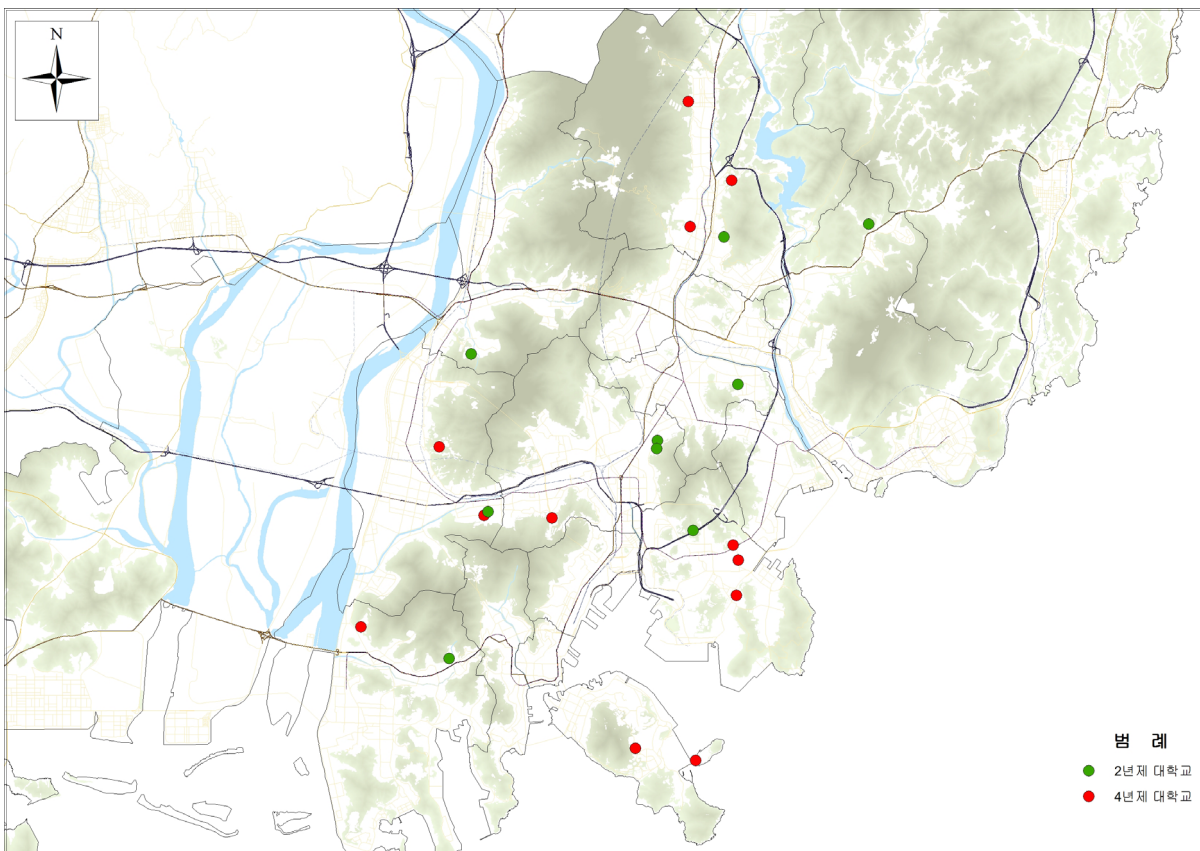
- 부산광역시내 대학교는 21개이며, 재학생은 179,522명이고, 휴학생을 포함한 총 학생은 266,057명이다.
- 4년제 대학교는 12개, 재학생 144,502명, 2년제 대학교는 9개, 재학생 35,020명임

<표 IV-4> 부산광역시 대학교 현황

구분	학교수	재학생 (명)	휴학생 (명)	계 (명)
4년제 대학교	12	144,502	63,875	208,377
2년제 대학교	9	35,020	22,660	57,680
합 계	21	179,522	86,535	266,057

자료 : 교육과학기술부, 대학알리미(<http://www.academyinfo.go.kr/>), 2012년 기준.

- 주 : 1. 석사과정 이상의 대학원생은 제외  
2. 기숙사 수용률 = 기숙사 수용인원 / 대학 정원



<그림 IV-11> 부산광역시 대학교 위치도



#### IV. 2022부산광역시 주택종합계획 비전 및 전략

- 부산광역시내 대학교 석·박사 과정의 학생수는 총 20,605명으로 박사 과정이 3,601명, 석사과정이 17,004명으로 나타났다.

<표 IV-5> 부산광역시내 대학교 석·박사 과정 학생수

(단위 : 명)

구분	박사과정	석사과정	합계
국립	2,292	10,346	12,638
사립	1,309	6,658	7,967
합계	3,601	17,004	20,605

자료 : 학국교육개발원 교육통계서비스(<http://cesi.kedi.re.kr/>), 2012년 기준.

#### □ 대학생 주거 및 지원 현황

- 2012년 기준으로 전국 4년제 대학교 기숙사 수용률은 28.4%이고 2년제 대학교는 22.9%이나, 부산지역의 4년제 대학교 기숙사 수용률은 14.0%, 2년제 대학교는 9.9%로 전국에 비해 매우 낮은 수용률을 보이고 있다.
- 부산시내 소재한 대학들은 대부분이 산 구릉지에 위치하고 있어 지리적 영향으로 인해 기숙사 추가 건립 공간이 부족함
- 즉, 기숙사 부지마련 및 건립비용 등의 문제로 대학교 내에 기숙사의 추가 공급은 어려운 실정임

<표 IV-6> 지역 및 대학별 기숙사 수용률

(단위 : 개, %)

구분	지역	2010년		2011년		2012년	
		학교수	지표값	학교수	지표값	학교수	지표값
4년제 대학교	전체	186	32.4	187	30.6	190	28.4
	부산	12	12.9	12	13.5	12	14.0
2년제 대학교	전체	128	20.5	116	23.4	119	22.9
	부산	9	11.2	9	10.6	9	9.9

자료 : 교육과학기술부, 대학알리미(<http://www.academyinfo.go.kr/>), 2012년 기준.

주 : 1. 석사과정 이상의 대학원생은 제외

2. 기숙사 수용률 = 기숙사 수용인원 / 대학 정원

- 대학들이 민자유치로 기숙사를 건립하면서 수용률은 줄고 기숙사비용만 증가하여 학생들에게 경제적 부담을 가중하고 있다.
  - 사립대학의 민자기숙사의 1개월 입주비가 최대 월 50만원에 육박하고 있으며 평균 32만원으로, 기숙사비가 대학 주변의 하숙이나 원룸비용과 비슷하게 형성됨<sup>10)</sup>
- 중앙정부와 서울시에서는 지방대학생을 위한 주거지원 정책을 실시하고 있으나 부산시는 자체적인 주거지원 정책이 없는 실정이다.
  - 국토교통부는 2013년도에 대학생 전세임대주택, 사립대 공공기숙사, 행복기숙사, 국립대 임대형 민자 기숙사 등을 통해 1만5000명을 수용할 수 있도록 4500억원을 지원 예정임
  - 서울시는 2011년부터 기존 주택 매입, 노후주택 및 빈집의 수선을 통해 대학생 주거공간을 제공함

#### □ 대학교내 기숙사 건립 기준 완화

- 부산시내 대학들의 지리적 여건상 기숙사 건립 공간을 확보하지 못해 추가적인 기숙사 건립이 어려운 실정이다.
- 토지이용계획을 재정비해 기숙사 건축부지를 확보하고 이를 위한 관련 절차를 개선한다.
  - 대학 내 보존가치 낮은 녹지 등 일부 부지를 기숙사 건축에 허용해 부지를 확보함
  - 대학 외부 기숙사 건립 시 신속한 진행을 위해 도시관리계획 결정절차를 개선함(토지 및 토지소유자 확보 비율 조정)
- 기존의 기숙사를 리모델링(수평·수직 증축)하여 추가적인 기숙사 공간을 확보하고, 대학교 내 신규 기숙사 건립시 건축물 층수 제한이나 높이 제한을 완화한다.
  - 기숙사 건축물에 한해 층수제한을 완화하여 호실 수를 늘려 공급을 확대함
  - 밀도 있는 기숙사 건축 가능하도록 대학부지 내 용도지역·지구의 경계를 정형화함

10) 국회의원 안민석, 대학상업화 실태진단, 2010 국정감사 정책자료집 5, 2010. 장경석·박인숙, 대학생 주거지원정책의 쟁점과 향후 과제, 이슈와 논점, 국회입법조사처, 2012. 국토해양부·교육과학기술부, 대학생 주거안정 지원 추진현황 및 향후계획, 2013.

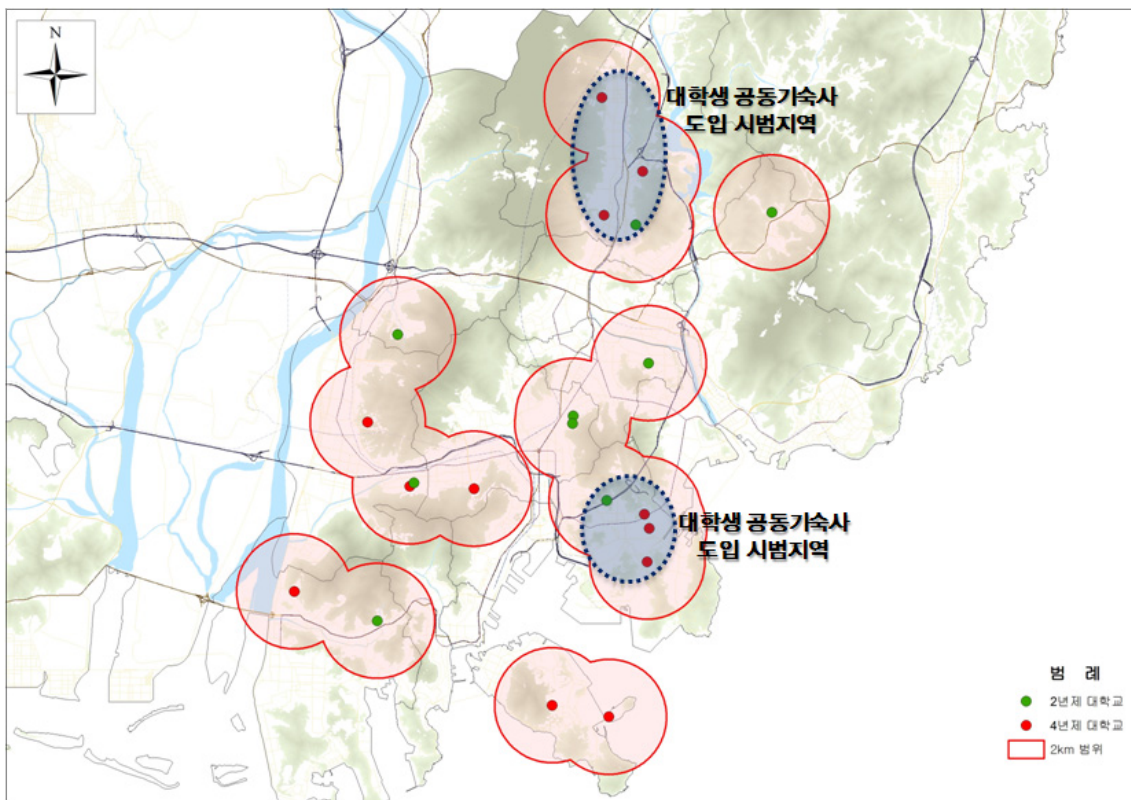
#### □ 저렴한 주거공간 제공

- 일정한 자격을 갖춘 입주대상자가 대학인근 소형주택(전용 40㎡이하)을 검색하면 LH나 부산시에서 주택소유자와 전세계약을 체결한 후 저렴하게 재임대하여 대상자에게 제공한다.
  - LH에서 대학생 전세임대를 위해서 제공하는 방식으로 LH 신청자격에 미달되는 타지역 출신 대학생을 대상으로 부산시에서 자격을 완화하여 저렴한 전세임대 주거를 공급함
- 부산도시공사에서 도시 저소득 주민의 주거안정과 자활을 위하여 매입한 다가구·다세대 주택 중에서 대학가와 인접한 지역의 주택은 대학생 주거공간으로 제공한다.
  - 부산도시공사와 사전협의를 통해 매입한 다가구·다세대 주택 중에서 미임대주택을 제공함
- 부산시 자체적으로 매년 100개 노후 공가를 수선했 대학생 주거공간으로 공급한다.
  - 다세대 주택의 경우 건물 전체를 리모델링하여 대학생 전용 주거공간으로 조성후 임대함
  - 건물의 위치 및 내부 공간면적에 따라 보증금 100~500만원에 월세 10~20만원 수준으로 설정하여 제공함(서울과 비슷한 수준이거나 저렴한 수준으로 제공)

#### □ 대학생 공동 기숙사 제공

- 대학보유토지 부족에 따른 기숙사 공급의 한계를 극복하기 위해 국·공유지 등을 활용하여 대학생 공동 기숙사를 건립하여 인근 대학의 학생들이 입주 가능하도록 한다.
  - 대학 인근 자투리땅, 유희부지, 미집행학교용지, 공공기관 이전지 등을 활용하여 부지를 확보함
  - 대학간의 거리가 중간이 될 수 있는 최적의 장소를 물색함
- 특히 저소득층 가구의 지방출신 대학생들의 경제적 부담 경감 및 주거안정을 위해 우선 제공하며, 차후 순위를 설정하여 제공한다.
- 대학생 공동 기숙사의 건축비는 주택기금 53%, 사학기금 47%로 기금을 융자 지원하여 부담한다.

- 지원조건: (주택기금) 3년 거치, 17년 상환, 2%, (사학진흥기금) 최대 4년 거치, 26년 상환, 3.06%
- 대학생 주거지원은 해당 대학의 책임이 전제되어야 함으로 일정 비용을 분담하여 부담한다.
- 공동 기숙사를 건립하여 이용하는 대학에서 일정수준의 건립비용을 분담하여 대학별로 객실을 분양받아 학생들에게 제공하는 방식
- 우선 시범지역으로 부산광역시내 소재한 대학의 거리별 범위를 검토한 결과 1~2km내에 가장 많이 밀집되어 있는 남구와 금정구 지역을 지정한다.
- 남구 : 부경대, 경성대, 동명대, 부산예술대가 밀집된 지역내에 대학생 공동 기숙사를 건립함
- 금정구 : 부산대, 부산외국어대, 부산카톨릭대, 대동대학이 위치한 범위의 중간지역에 공동 기숙사를 건립함



<그림 IV-12> 대학생 공동기숙사 도입 시범지역(예시)

#### 4) 친환경 주택자원 확보 및 수명연장

##### 가. 추진방향

- 민간의 공동주택 리모델링 유도를 통한 소규모 개발을 통한 자원낭비 방지, 난개발 등을 억제하기 위해서 정책적 지원을 도모한다.
  - 노후주택의 리모델링 활성화를 위해 인허가절차, 면적확대, 부대시설간 용도변경, 자금지원 등 제도적 지원방안 강구
  - 현재의 주거여건을 감안한 다양한 리모델링 기법과 기술 개발
  - 주택 개보수 및 리모델링 수요증가에 대응하여 바우처, 장기저리 융자 및 기금지원 방안 마련
- 주택의 수명연장을 위해서 유지관리 강화를 위한 방안을 마련하고, 친환경주택 공급을 확대한다.
  - 주택의 수명연장을 위한 종합적인 관리전략 마련
  - 공동주택 품질향상 및 친환경주택 공급 활성화 도모
  - 에너지 소비량을 절감시키는 그린홈 사업 추진

##### 나. 세부 추진계획

##### (1) 주택 수명 연장을 위한 리모델링

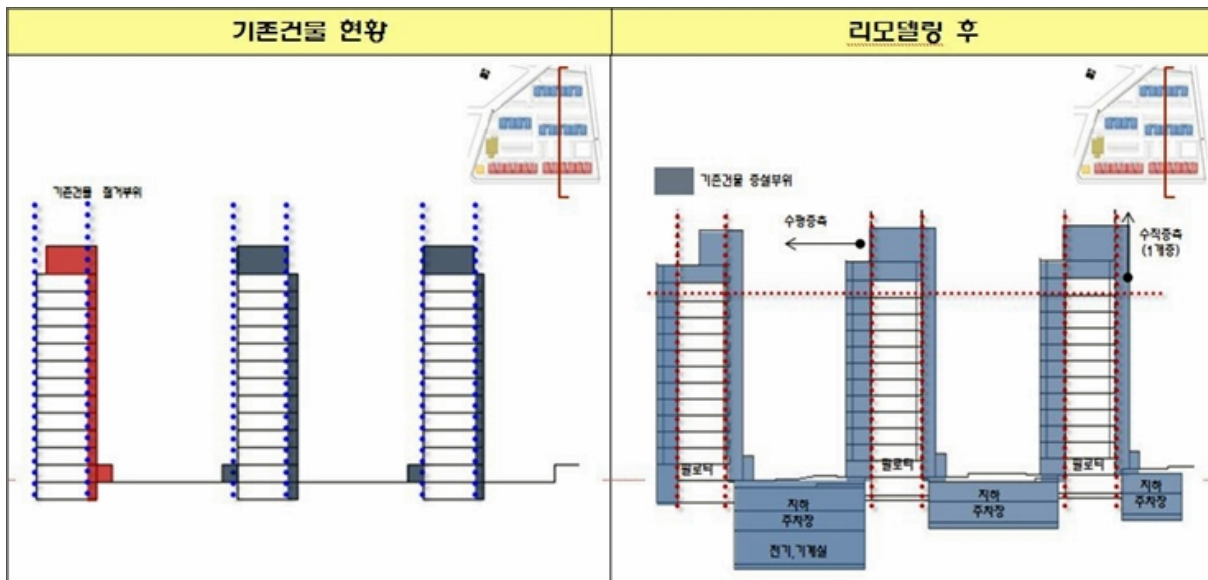
###### □ 리모델링 개념 및 정부정책 변화

- 리모델링이란 기존의 낡고 불편한 건축물을 증축, 개축, 대수선<sup>11)</sup> 등을 통해 건축물의 기능향상 및 수명연장으로 부동산의 경제효과를 높이는 것을 의미한다.
  - 건축법상에는 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위해 대수선을 하거나 일정 범위에서 증축을 하는 행위를 말함
- 정부는 그동안 수평·별동 증축만 허용하던 리모델링 관련법안에 수직 증축 허용법안을 추가하여 리모델링 활성화를 도모하고 있다.
  - 국토교통부는 4.1부동산대책의 후속조치로 아파트 층수를 최대 3개층, 세대수 증가범위를 15%까지 확대하는 내용의 ‘공동주택 리모델링 제도

11) 대수선이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선, 변경하거나 증설하는 것을 의미하며 기둥, 보, 지붕틀을 3개 이상 수선 또는 변경하게 되면 대수선이 된다.

개선방안을 발표하였음

- 기존의 리모델링은 옆으로만 늘릴 수 있는 수평증축 리모델링으로 입주민 입장에선 비용부담이 크고, 건설사 입장에선 수익성이 낮기 때문에 활성화되지 못한 실정임
- 새로 나온 수직증축 허용방안에 따르면 앞으로 기존 아파트의 기초와 벽체를 보강하는 방법으로 구조안전성 확보가 충분하면 최대 2~3개층의 증축이 허용된다.
- 단, 저층은 구조안전성 확보가 고층에 비해 불리하므로 수직증축 범위를 15층 이상일 경우 3개층으로, 14층 이하일 경우 최대 2개층으로 제한할 예정임
- 수직증축에 따른 안전성을 확보할 수 있도록 안전진단을 강화하고 건축심의와 사업계획을 승인할 때 건설기술연구원, 시설안전공단 등 전문기관에서 구조안전 검토를 실시함
- 단 신축 당시의 구조도면이 없는 경우에는 건축물의 기초 등에 대한 상태파악이 어렵고 완벽한 복원에 한계가 있어 수직증축은 허가되지 않음
- 사업비에 대한 주민부담 완화를 위해 세대수 증가범위는 기존 10%에서 15%로 확대된다. 세대당 증축 가능범위는 85㎡ 이하 주택은 기존면적의 40% 이내, 85㎡ 초과는 30% 이내로 현행수준을 유지하게 된다.



<그림 IV-13> 리모델링 전·후 아파트 단면도

□ **면적확대 및 용도변경**

- 면적확대는 국민주택규모(전용면적 85㎡)이하의 소형규모 확대를 우선 대상으로 하고 공용공간 확보를 위한 리모델링의 경우 건축기준을 제한적으로 완화토록 한다.
- 아울러 공공시설의 확대를 우선적으로 하고 설비 및 에너지절감 등은 현시점의 기준을 적용토록 해 생활환경을 개선시킨다.
- 다음으로 부대시설 용도변경에 있어 지하주차장 설치시 상부는 공공 공간으로 확충토록 하는 한편 상호 용도변경시 조정시설 및 어린이 놀이터 등의 경우는 제한적으로 허용토록 한다.

□ **리모델링 지원확대**

- 단지전체 이주를 통한 리모델링의 경우 가능한 동별·단계별 리모델링을 유도하고 공사기간 동안 부산시 도시개발공사의 임대아파트에 임시 거주토록 한다.
- 아울러 국민주택기금 지원은 장기수선계획에 따른 장기수선충담금의 적립실적에 따라 차등지원토록 한다.
- 고령자를 위한 유니버설디자인, 에너지 절약을 위한 친환경소재 사용 등으로 리모델링을 수행할 경우, 이에 적합한 보조금과 세제혜택을 제공한다.
  - 특히 중앙정부에서 지원 가능한 보조금 및 금융지원, 세제혜택 등은 반드시 받을 수 있도록 담당부서에서 지원함
  - 지구 내 주차장 확충 및 소형주택 확보 시에는 저리용자 등을 확대 적용하여 사업의 활성화에 기여함

□ **공동주택 유지관리 강화**

- 공동주택의 유지관리에 있어 공용부분의 관리를 강화하는 한편 효율성 제고를 위해 체계적인 유지관리를 위한 매뉴얼의 개발·보급이 필요하다.
- 공동주택 수명연장 및 노후화 방지를 위해서, 시기별 수선할 항목과 기준을 마련하여 장기수선계획의 수립을 의무화한다.
  - 공동주택의 유형에 따라, 지역에 따라 수선할 항목과 기준을 달리 설정하여 적용함

- 일반적으로 수선 및 개보수의 폭과 수준은 주민요구와 불편사항에 대한 의견 수렴 절차를 통해 결정함
- 장기수선계획과 수선 및 개보수를 위한 비용은 공동주택 관리비에서 적정하게 공제함
- 공동주택단지별 장기수선계획에 리모델링 기본계획을 포함시키도록 하고, 이에 근거한 공동주택의 리모델링사업을 추진해 나가도록 한다.
- 정부에서 실시하는 ‘장수명 아파트 인증제도’를 통해 최소 등급 이상을 충족하도록 의무화하기로 했다.

#### □ 노후 임대주택 리모델링 사업 추진

- 저소득층 입주민이 거주하고 있는 영구임대아파트의 주거환경개선사업을 위해서 리모델링 사업을 추진한다.
- 노후 임대주택의 경우 지속적인 시설보수가 필요한 곳으로 외부시설 개선만으로는 실질적인 주거환경개선에 한계가 있어 리모델링 사업으로 쾌적한 주거환경개선을 도모한다.
- 수직중축 리모델링 추진시 안전성 및 쾌적성 확보와 함께 추가적인 임대주택의 확보가 가능하다.



<그림 IV-14> 리모델링 전(궁전아파트)    <그림 IV-15> 리모델링 후(쌍용예가클래식)



## (2) 친환경주택 ‘그린홈’ 보급

### □ 그린홈 개념

- 그린홈이란 신재생에너지 기술을 주택에 도입하여 주택에서 사용되는 에너지를 자급하고 탄소배출을 최대한 억제하는 친환경 주택을 의미한다.

#### 그린홈(Green Home)의 개념

- 에너지관리공단 : 태양광, 태양열, 지열 등 신재생에너지를 도입하고 고효율 조명 및 보일러, 친환경 단열재를 사용함으로써 화석연료 사용을 최대한 억제하고, 온실가스 및 공기오염물질의 배출을 최소화하는 저에너지 친환경 주택<sup>12)</sup>
- 대전광역시 : 에너지절약형 친환경주택으로 태양광, 지역, 풍력, 수소연료, 전지 등 신·재생에너지를 이용해 집안에서 가족들이 생활하는데 필요한 에너지를 자급하고 탄소배출을 ‘제로’로 하는 친환경 주택
- 국토교통부 : 에너지 소비를 줄이고, 사용하는 에너지도 탄소가 배출되지 않는 청정에너지를 이용하며, 친환경적으로 건설되어 지구환경에 미치는 부정적 영향을 최소화하면서 인간이 쾌적하고 편리하게 거주할 수 있는 주택<sup>13)</sup>



<그림 IV-16> 그린홈 개념도

12) 에너지관리공단 그린홈(<http://greenhome.kemco.or.kr>)

13) 국토교통부(이전 국토해양부), 저탄소 녹색성장을 위한 그린홈 200만호 프로젝트 추진, 세미나 발표자료, 2009.

구분	주택의 성격	비고
태양광 주택	- 태양에너지를 직접 전기로 변화시키는 태양광 모듈을 지붕이나, 옥상, 창호 등에 설치하고, 여기서 발생하는 전기를 직접 이용하는 주택을 의미	
태양열 주택	- 태양열 설비인 집열기를 지붕이나 옥상 등에 설치하고 이를 통해 얻은 열량을 이용하여 온수를 우선 사용하며 보조적으로 난방에도 이용하는 주택	
지열 주택	- 연중 약 15℃로 일정한 지하의 온도를 히트펌프로 변화시켜 가정의 난방과 냉방에 이용하는 주택	
소형풍력 주택	- 바람의 운동에너지를 풍차의 회전에너지로 변환시켜 발전기를 돌려 전기를 생산·이용하는 주택	
연료전지 주택	- 연료용 가스에 포함되어 있는 수소와 대기 중의 산소를 반응시켜 전기와 열을 생산해 내는 연료전지를 이용하여 전기뿐만 아니라 급탕과 난방에도 이용하는 주택	

<그림 IV-17> 그린홈 주택 유형

- 그린홈을 지속적으로 확대·보급하여 최종적으로 도시 전체를 ‘탄소제로 도시’로 변모할 수 있도록 한다.
- 탄소제로 도시는 화석 연료를 쓰지 않아 이산화탄소를 거의 배출하지 않거나 청정에너지를 자체 생산해 이산화탄소 배출을 상쇄시키는 친환경 도시를 말한다.
  - 세계 각국에서 탄소제로 도시를 건설하고 있으며, 세계 최대 규모의 탄소제로 도시 아부다비 ‘마스다르 시티’, 중국 동부 연안 충밍섬의 ‘동탄 프로젝트’, 캐나다 ‘선창가 그린 프로젝트’ 등이 있음
  - 또한 기존 도시를 탄소제로 도시로 만들기 위해서 각종 보조금 및 세제 혜택, 법제정, 표준 개발 등 다양한 정책 지원을 시행함

#### □ 그린홈 100만호 보급사업

- 2020년까지 신재생에너지주택(Green Home) 100만호 보급을 목표로 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신재생에너지설비를 주택에 설치할 경우 설치비의 일부를 정부가 보조지원하는 사업이다.

- 법적 근거 : 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 제 27조(보급사업), 신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정(지식경제부 고시 제 2013-11호)
- 그린빌리지(Green Village) 사업은 동일 최소행정구역단위(리, 동)에 있는 마을로써 10가구 이상(아파트 등 공동주택 포함)에 신·재생에너지 설비 설치를 지원하는 사업임
- 지원대상은 단독주택 및 공동주택, 그린빌리지(보급자리주택 등) 대상 지역으로 한다.
- 1단계(2009~2012년) 10만호, 2단계(2013~2016년) 30만호, 3단계(2017~2020년) 60만호 공급을 목표로 설정하고 있음
- 신규 주택이외에 기존 주택을 대상으로 개·보수 등을 통해 그린홈화를 진행하고 있다.
- 부분 개보수, 전면 리모델링, 재개발·재건축 등을 통한 기존 주택의 에너지 효율성을 강화하고자 함

#### □ 부산광역시 맞춤형 그린홈 시범사업

- 부산광역시에 맞는 패시브 건축기술과 액티브 건축기술, 신·재생에너지를 이용한 에너지생산기술을 융합함으로써 에너지 제로화를 추구한다.
- 패시브 건축기술 : 그린외피(고성능 창호/단열), 고단열기술, 환기부하저감기술, 광덕트나 광선반, 광루버 등을 이용한 자연광 조명시스템
- 액티브 건축기술 : 시스템 및 기기 효율화, 건물일체 및 부착형 신·재생에너지 시스템, 하이브리드 냉난방 기술
- 리모델링시 에너지 절감 및 이용 효율화를 위한 시설 개선 등을 하는 경우 융자지원을 시행한다.
- 건축물의 노후화로 에너지효율 저하를 해결하고자 에너지 효율 개선사업 리모델링을 시행할 경우 융자지원
- 원활한 그린홈 시범사업을 추진하기 위해서 그린홈 전담부서를 시청 내에 만들어 운영할 필요가 있다.
- 그린홈 시범사업은 다양한 분야가 긴밀한 협조를 통해 수행되어야 함으로 원활한 사업추진을 전담부서 설치가 필요함

### (3) 주택 품질관리제도 운영

#### □ 주택 품질관리제도 필요성

- 적절한 점검, 정기적 유지보수 시행 등 체계적 유지관리로 주택에 장기간 수명을 부여한다.
- 불필요한 재건축 사업을 억제하여 주택의 효율성 증대
- 체계적이고 단계적인 주택관리를 시행하여 시설노후화로 인한 주택의 가치 하락을 억제한다.
- 임대 및 매매 계약시 임대자나 매입자가 쉽게 주택 유지관리 상태를 파악할 수 있도록 정보를 제공한다.

#### □ 주택이력서 제도 시행

- 주택의 장기적·체계적 관리를 위한 방안으로 '주택이력서'제도를 도입하여 시행한다.
- 주택이력서에는 주택 신축시 설계도면, 시공내용, 수리내역 및 점검 이력 등의 기록(기존 건축물대장 내용 포함)이 포함되어 있다.
- 주택의 모든 사항으로 포함한 주택 종합서류임
- 지역별, 상황별로 내용이 상이할 경우 당사자간 혼란을 야기 할 수 있어 내용의 통일성 및 표시 방식을 통일성 있게 유지하도록 한다.
- 우선 1단계로 2013년 이후 신축되는 공동주택 실시, 2단계 2010년 이후 준공된 공동주택, 3단계 2000년 이후 준공된 공동주택 대상으로 단계적으로 적용한다.

#### □ 주택 품질보증 제도 I,II 도입

- 주택 공급 과정의 주체가 세분화되면서 주택의 품질보증 및 하자보수 책임 소재가 불분명해지고 있는 실정이다.
- 일반주택이나 연립·다세대 주택의 경우에도 매매거래 이후 하자보수에 대한 민원이 다수 발생하고 있는 실정이다.
- 부산시에서는 분양 주택이나 일반 매매 주택의 경우에 하자발생시 그 책임소재에 대한 명확한 기준을 마련하여 제공한다.

- I 제도 : 건설업자(시행사)가 소비자에게 매각한 주택에서 발생하는 결함에 대해 보수, 배상 등을 약속하는 제도
- II 제도 : 부동산 거래 시 품질표시(체크리스트) 의무화로 주택의 정확한 정보 제공, 주택의 품질 보증으로 주택 매매 당사자간, 주택소유자와 세입자간 분쟁 억제

#### □ 부산시 주택 DB 구축

- 재고주택의 질적 수준을 DB로 구축
  - 건축물관리대장 및 공동주택 관리 현황 등 주택에 대한 DB 구축
  - 축적된 DB를 근거로 주거환경개선 및 주택개보수, 리모델링에 관한 정책수요 도출
- 공동주택 비율의 증가에 따라 공동주택관리 지원 시스템을 구축하여 주택의 내구연한을 연장시키고 양질의 주택재고 확보를 도모한다.

### 5) 주거안정을 위한 주택금융지원

#### 가. 추진방향

- 실수요자의 주택구입여건 개선을 위한 다양한 주택구입 및 임대 자금 지원을 확대한다.
  - 저렴한 금리로 자금 지원, 자금지원 재원의 확보를 통해 지원 범위 확대
- 저소득층 이주 지원 및 임대료 보조, 대학생들을 위한 보증금 지원 등 맞춤형 금융 제도를 도입한다.
  - 임대료 부담이 큰 가구에 대해 일부를 보조하는 주거급여제도 도입
- 주거급여제도는 중앙정부에서 시범적으로 실시할 계획이며, 일부 지자체가 시행하고 있어 부산시도 부산시 특성을 고려한 주거급여제도를 도입한다.

## 나. 세부 추진계획

### (1) 부산형 주거급여제도 도입

#### □ 주거급여제도의 개념

- 저소득층을 위한 제도 부족과 공공임대주택 외에 주거지원 방안은 미흡한 실정에서 주거지원을 위한 수단에 한계가 발생하고 있다.
- 주거지원 수단을 다양화하고 저소득층의 실질적인 주거복지 지원을 위한 정책수단으로 주거급여제도가 대두되고 있는 실정이다.
- 주거급여제도는 저소득층의 임대료 부담을 지원하기 위하여 임대료의 일부를 보조하는 제도로 임차인이 원하는 지역에서 주거서비스를 제공받을 수 있는 제도이다.
- 정부에서는 기초생활보장제도내 주거급여를 개편, 소득·주거형태·주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 저소득층의 주거비를 보조하는 제도로 주거급여제도를 정의하고 있다.
- 주거급여제도는 공공임대주택을 건설하여 공급하는 방식보다 주거 선택의 자율성이 있는 수요자 중심의 지원방식으로, 가구 간의 형평성을 유지하면서 주거선택의 자유를 보장하고, 기존의 재고 주택을 활용하는 등의 효율성이 높은 제도이다.

<표 IV-7> 수요자 보조방식과 공급자 보조방식의 비교

구분	주거비보조 프로그램 (수요자/소비자 보조방식)	공공임대주택 프로그램 (공급자/생산자 보조방식)
장점	-정부의 재정지출(보조금, 행정비용 등) 절감 -수혜자의 임대료부담 경감 -가구 간의 형평성 유지 -주거선택의 자유 보장 -주택재고 이용의 효율성	-주택공급의 촉진 -주택의 질적 수준 향상 -입주자의 임대료부담 경감 : 직접적인 혜택 -임대료상승 방지 / 지연의 효과 -주택보급률이 낮거나 주택부족률이 높은 지역에 유리
단점	-임대료상승 유도의 가능성 -보조액 산정 및 수혜자 선정의 복잡성 → 부정수급, 수급지연 등의 문제 발생 -가구소득·임대료 확인 곤란 -주택재고가 부족한 지역에 적용상의 한계	-입주가구와 미입주가구 간의 형평성 문제 -정부의 재정부담(건설비 등의 공급비용, 유지·관리비용 등) 가중 -주거선택의 제한 -관리상의 한계

자료 : 하성규, 주택정책론, 박영사(2004), Lee,V, *Rental Subsidy*, Research and Library Services Division, Legislative Council Secretariat(2003), Joint Center For Housing Studies of Harvard University, *America's Rental Housing : Meeting Challenges, Building On Opportunities*(2011), 박은철, 서울형 주택바우처 운영개선 및 발전방안(2011)에서 재인용

□ 부산형 주거급여제도 도입

- 중앙정부에서 현재 준비중인 주거급여제도의 내용과 서울시에서 시범적으로 운영하고 있는 내용을 참고하여 부산형 주거급여제도를 도입한다.
- 지원대상은 최저생계비 150% 이하 가구로써 월세 및 전세 모두 7,000만원 이하이며, 장애인 가구, 저소득 가구 등 생활환경이 열악한 가구를 우선으로 한다.
- 지원금액은 중앙정부의 예산과 부산광역시의 자체 예산을 통합하여 가구원수별 지원금액을 세분화하여 월정액을 지원한다.
  - 월세 세입자는 매달 일정액 지원으로 하고, 전세 세입자는 주택수리가 발생할 경우 일정액을 지원함
- 부정수급을 미연에 방지하기 위해서 관련 부처와 통합시스템을 구축하여 체계적인 관리를 실시하고, 각 주민센터에서 신청 접수 및 홍보를 강화하여 시행한다.
  - 주거급여제도 수혜 자격을 가진 사람들이 저소득층, 노인 등 정보 취약 계층이라 이들을 효과적으로 지원하기 위해서 전문 체계 구축

<표 IV-8> 부산형 주거급여제도

구분	주요내용
지원내용	-저소득 월세 세입자에 대한 임대료 보조지원 -전세 세입자 및 자가의 열악한 주거 환경 개선 지원
지원대상	-최저생계비 150% 이하 가구 (장애인 가구, 저소득 한부모 가구, 최소주거기준미달 및 생활환경이 극히 열악한 가구 등을 우선)
지원금액	-가구별 지원금액 세분화 (서울형 주택바우처와 동일한 금액 또는 상향된 금액으로 설정) -임대료보조 금액을 임대인(집주인)에게 직접 지급 -전세 세입자 및 자가 주택수리비용 지급 (현물 30%이상 + 현금 70% 이하)
지원대상제외	-공공임대주택 입주자, 기초생활보장비를 지원받는 국민기초생활대상자
지원기준	-월세(보증부 월세 포함)를 전세가격으로 전환시 7,000만원 이하 -부동산 및 차량 미소유자 (소형화물차, 장애인차량, 10년 경과된 준중형이하 차량 제외)
대상자관리	-관련 부처와 통합시스템 구축을 통한 체계적 관리 : 부산 주거급여 통합 시스템(가칭) (주민센터에서 신청 접수 및 홍보 활동 강화)
사업계획	-5,000가구 (단계별로 증대)

- 임대료(월세)의 급격한 상승을 제어 할 수 있는 제도적 장치를 마련하여 안정적인 주거권을 보장한다.
- 임차인이 원할 경우 최소 4년은 한집에서 살 수 있도록 법적으로 계약 갱신청구권을 주고 그 기간 안에는 임대인이 마음대로 임대료를 올릴 수 없도록 제한함

## (2) 주택구입 실수요자 지원 강화

### □ 지원 현황

- 세입자를 위한 정책 및 금융지원 강화로 주택구입 수요자에 대한 금융지원이 미비한 실정이다.
- 주택구입을 시도하는 실수요자를 위한 금융지원을 정부·부산시·관련 기관과 협의하여 시행한다.
- 실수요와 건전한 투자수요 진작

### □ 실수요자 금리 지원

- 중앙정부(국토교통부, 한국주택금융공사)에서 시행하는 주택구입 실수요자 지원 정책을 검토하여 적용한다.
- 국토교통부 : 국민주택기금을 통한 주택구입자금 대출 (생애최초 주택구입자금 대출 등)
- 한국주택금융공사 : 주택을 담보로 주택구입자금 대출 (U-보금자리론 등)
- 부산광역시 내 안정적 주택구입 편의를 위한 추가 금융지원(금리 할인)을 실시한다.



<그림 IV-18> 금리 지원 체계



## 6) 생활밀착형 주거지 관리

### 가. 추진방향

- 미추진되고 있는 정비사업을 검토하여 연계가능한 정비사업 구역은 통합하여 계획 재수립후 추진을 도모한다.
- 정비사업의 원활한 추진을 도모하기 위해서 공공지원을 확대하고, 정비방식이나 도입유형을 다양하게 한다.
  - 인센티브 및 정책적 지원 실시
- 지역특성과 주민이용 형태 등 구군별 특색을 고려한 주택 정책 가이드라인을 설정한다.
  - 부산시의 구군별 특성을 조사 분석하여 차별화된 주택 입지 계획을 수립함
  - 각 구군별 필요한 사업 우선순위 설정
- 뉴타운 해제지역의 경우 주민의 생활환경을 향상하기 위해 문화와 복지 부분의 확충에 주안점을 두고 사업을 진행한다.
  - 주민 참여형 도시재생 시행
- 기반시설이 우수한 해운대신시가지의 경우 건물수명 연장을 우선으로 하는 리모델링 사업을 중심으로 관리한다.
  - 리모델링 컨설팅 기구를 신설로 주민지원 강화
  - 중소형 주택 수요 증가에 맞게 대형평수의 주택을 분할하여 부분임대, 2세대 거주 등의 주택으로 리모델링 시행
- 재개발 추진시에는 점진적 개발을 통해 주거환경과 주택시장 파급효과를 최소화하고 지역 커뮤니티를 확대할 수 있는 개방형 공간으로 개발한다.

### 나. 세부 추진계획

#### (1) 원활한 정비사업 추진 도모

##### □ 정비사업 활성화 방안

- 정비사업이 미추진되고 있는 구역은 정비사업간 공간적, 기능적, 성격적으로 유사할 경우, 사업간 상호 연계하여 계획을 재수립 후 추진한다.

- 정비사업을 통해 양질의 주택을 공급하면서, 현재 아파트 위주로 공급되는 형태를 벗어나 다양한 유형의 주택공급이 이루어지도록 한다.
- 전면 철거방식에서 벗어나 순환재개발, 수복재개발과 같은 다양한 방법을 사용하여 사업의 활성화를 도모한다.
- 기존 주민들의 재정착률을 높이기 위해서 주민협동조합을 조성하거나 순환형 임대주택, 소형 임대주택 등 저소득 철거민의 주거안정을 도모할 수 있는 방안을 도입한다.
- 적정 이상의 소형 주택 또는 임대주택을 확보할 경우 다양한 인센티브를 제공할 수 있는 제도적 장치를 마련한다.
- 소규모의 정비사업 추진시 사업절차 간소화, 기반시설 설치 지원 등 시조례 개정 등을 통해 정비사업의 실현성을 제고하고 원활한 사업 진행을 도모한다.

## (2) 구·군별 맞춤형 개선방안

- 각 구별 인구 특성에 맞는 주택 및 서비스를 적절하게 제공하여 주민 만족도 향상을 도모한다.
  - 기초생활수급가구의 비율이 높은 지역은 공공임대주택의 공급과 함께 사회적 지원 서비스 제공
  - 장애인 등록현황과 65세이상 고령자 비율이 높은 지역은 배리어 프리(barrier free) 주택 및 주택단지 공급
  - 65세이상 고령자 전용 공공임대주택 공급 검토
  - 외국인의 생활 편의를 위한 주거지원 시설 및 서비스 제공
- 주거환경 개선 및 기반시설 확충 등 삶의 질 향상을 위한 방안을 구·군별 특성에 맞게 시행한다.
  - 문화공간과 체육시설은 구·군 간의 격차가 매우 크게 나타나고 있어 균형발전과 복지서비스 확대를 위해서 균형적인 배분 필요
  - 하위 4~5개 구·군의 경우 집중적으로 문화공간과 체육시설의 확충을 위해서 지원 필요
  - 1인당 공원면적 확보를 위해서 지역내 공터, 공가, 폐가 등을 활용하여 설치 공간 확보

- 교육시설 및 보육시설이 집중되어 있는 지역은 인구밀도가 높은 지역이고, 교육시설 및 보육시설이 낮은 지역은 인구밀도가 낮은 지역으로 인구의 적정 분배가 필요
- 국공립보육시설의 비중이 높은 지역은 저소득층의 비율이 높은 지역으로 저소득층 공공임대주택 공급을 추가 확대

### (3) 뉴타운 해제지역 근린재생 사업

- 주택건설경기 침체와 주민의 사업추진 의지 미흡으로 재정비촉진지구가 해제된 지역(괴정, 충무지구)에 대해 근린재생 사업을 시행한다.
- 슬럼화로 주거환경 악화, 폐·공간 증가, 이에 따른 사회적 문제 발생 등에 따라 물리·사회·경제적 통합재생 필요
- 지역적 특성을 고려하여 주민참여형 도시재생을 실시한다.
  - 물리적 재생 : 보행경관축 및 녹지축 조성, 노후주거 정비, 복합지원 센터 건립, 휴식 및 커뮤니티 활동 공간 조성, 공영주차장 조성 등
  - 사회적 재생 : 지역 노인 및 소외계층 지원, 지역 공동체 형성지원, 방과 후 학교 및 도서관 운영, 마을축제, 노후 공동주택 프로그램 운영 등
  - 경제적 재생 : 상권 활성화 프로그램 운영, 폐·공간을 활용한 마을가게 개설 등



자료 : 부산광역시, 창조와 재생의 전략과 과제 자료집, 2012.

<그림 IV-19> 뉴타운 해제지역 근린재생 사업

#### (4) 해운대 신시가지 체계적 관리

##### □ 해운대 신시가지 체계적 관리 필요성

- 해운대 신시가지는 부산광역시 해운대구 좌동 및 중동 일원에 306만 m<sup>2</sup>의 규모로 인구 12만명, 세대수 33,000세대를 수용하는 것을 목표로 1991년부터 1997년까지 7년에 걸쳐 개발되었다.
- '86년과 '91년 택지개발촉진법에 의해 해운대 1·2지구로 각각 지정되었으며, '93년 7월에 도시설계지구로 지정되어, 부산에서는 해운대 해수욕장 주변('84년 7월) 및 마린시티('91년 5월) 도시설계에 의한 개발이 추진되었다.<sup>14)</sup>
- 도시속의 신도시라는 개발 성격에 따라, 근린주구 개념을 도입, 체계적인 생활권형성과 충분한 녹지공간 및 생활편의 시설을 갖춘 신시가지로의 독자성을 갖도록 계획하였다.
- 당시 단일 행정동으로는 전국 최대 규모였으며, 1996년 5월 31일 첫 입주를 시작으로 2012년 12월 현재 34,402세대, 100,244명(총인구)가 거주하고 있다.
- 1990년대 후반부터 2000년 초반까지 건립된 공동주택이 대부분으로 목표연도인 2022년이 되면 건립 후 20년이 경과된 노후아파트가 대부분으로 예상되는바 중장기적 안목에서 신시가지에 대한 효과적인 관리 방안 마련이 요구된다.

구·군별	2012년	
	세대 (호)	인구 (명)
해운대구	160,053	431,526
신시가지	34,402	100,244
좌1동	6,838	19,673
좌2동	12,440	34,715
좌3동	6,464	19,226
좌4동	8,660	26,630

자료 : 부산광역시 통계연보, 2013

주 : 해운대신시가지는 행정구역상 좌동과 중동에 걸쳐 있으나 “해운대 신시가지의 인구구성 특성에 관한연구(2003)” 등 다수의 연구에서 신시가지의 공간적 범위를 좌동에 한정하여 연구 수행



14) 임기규, “도시설계 제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 부산대학교 석사학위논문, 1995.

□ 해운대 신시가지 관리 방안

- 현재 우리나라 기성시가지 정비와 관련된 법률은 국토의계획및이용에 관한법률(이하 국계획법), 도시재정비촉진을위한특별법(이하 도촉법), 도시및주거환경정비법(이하 도정법), 도시개발법, 주택법, 건축법 등이다.
- 일반적인 시가지 정비는 크게 기반시설 포함여부에 따라 나눌 수 있으며 먼저, 기반시설의 정비를 포함하여 주거지역, 상업지역을 전반적으로 정비하는 사업은 주택재개발사업과 도시환경정비사업이다.
- 반면 기반시설을 제외한 공동주택단지에 국한된 사업을 할 수 있는 주택재건축사업, 해당단지의 전부나 일부 건축물에 대해서는 리모델링사업과 대수선이 적용될 수 있다.
  - 주택법 제2조 15호 및 건축법 제2조 10호에서 정의하는 리모델링은 ‘건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위해 대수선 또는 증축’으로 규정
  - 즉 기존 건축물의 기능, 저하속도를 억제, 향상시킴으로서 건축물 기능, 구조, 성능, 환경을 개선하고 수명을 연장시키는 활동을 포함하는 포괄적 개념

<표 IV-9> 기존 시가지 정비대상에 따른 도시정비사업 비교

정비방식		대수선	리모델링	주택재건축	주택재개발	도시환경정비	도시계획시설
정비대상	건축물 주요구조	○	○	○	○	○	
	증축		○	○	○	○	
	철거후 재건축			○	○	○	
	기반시설 확충				○	○	○
정비대상		건축물 일부	개별건축물	아파트단지	주거지, 기반시설	상업, 공업지, 기반시설	도시계획 시설
근거		건축법 제2조9호	건축법 제2조10호 주택법 제2조15호	도정법 제2조	도정법 제2조	도정법 제2조	국계획 제2조10호

자료: 장윤배 외, 제1기 신도시의 도시재생과 관리방안 연구, 경기개발연구원, 2011

- 해운대 신시가지는 기존 정비사업지구와는 달리 신도시로 계획되어 조성된 지역으로 학교수, 편의시설 등 지역내 근린생활시설과 도로, 대중교통 접근성 등 기반시설은 매우 우수한 편이다.
- 따라서 철거 후 대규모 재개발, 도시환경정비사업을 통한 정비사업보다는 대수선을 포함하는 리모델링을 우선적으로 추진하면서 사업재건축사업을 병행하여 추진하는 것이 타당하다고 판단된다.
- 리모델링과 주택재건축은 노후된 공동주택을 정비한다는 공통점이 있지만, 기존 공동주택의 철거 여부에 따라 그 차이가 발생한다.
  - 리모델링은 15년이 경과된 공동주택 또는 단지를 기본 골격은 유지한다는 전제하에 기능향상을 목적으로 증축이나 대수선을 하는 것을 의미하는 반면, 주택재건축은 20년 이상이 경과된 공동주택을 철거후 신축하는 개념

<표 IV-10> 리모델링과 주택재건축 비교

구분	리모델링	주택재건축(부산광역시)
목 적	건출물의 노후화 억제 또는 기능향상	노후불량 건축물 밀집 지역 주거환경개선
지정요건	사용검사 이후 15년 경과된 공동주택을 동 또는 단지 단위로 리모델링 (증축의 경우 20년 경과된 공동주택)	노후불량건축물 비율 80%이며 규모 1만㎡ 이상
시행주체	리모델링 주택조합	재건축 조합
사업방식	증축, 대수선	철거 후 신축
사업계획	행위 허가	사업시행계획 인가
행위허가 가능	15년~20년(*안전진단 : A~D)	20년~40년(*안전진단 : D, E)
건설비율	규정 없음	85㎡이하 : 60%, 85㎡이상 : 40%
임대(소형) 주택	규정 없음	
초과이익 환수	규정 없음	초과이익환수(재건축초과이익환수에관한법률)
기금	국민주택규모 리모델링의 경우 국민주택기금 지원	규정없음
사업비	전액 조합원 부담	일반분양 + 조합원 부담
세대수증가	불가(수직증축법안통과시 가능)	가능
장점	· 재건축보다 인허가기간, 공사기간 짧음 · 사업비(공사비, 인허가비, 부담금 등) 저렴 · 용도변경, 신고 절차가 간소하고 별도 미관 심의가 없음 · 기존 층수와 동배치 건물방향 유지 · 기존 골조 활용으로 폐기물 발생량 적음	· 최신단지 배치, 조경면적 확보 · 일반분양 및 세대수 증가로 인하여 사업비 부담 절감
단점	· 신축보다 싼편면 적용에 한계 발생 · 일반분양이 없어 건축비 부담 가중 · 분양을 위한 복리시설의 신축 증축 불가 · 사업후 인동간격 감소로 사생활 우려발생	· 각종 사업규제가 많음 · 공사기간이 길어짐 · 사업비가 리모델링에 비해 높음 · 전면 철거로 폐기물 다량 발생

#### IV. 2022부산광역시 주택종합계획 비전 및 전략

- 해운대 신시가지 공동주택과 단지 중 가능한 시설개선을 통한 건물수명 연장을 우선순위로 추진토록 하며, 이를 위해 리모델링과 재건축이 필요한 건물에 대한 면밀한 진단이 선행되어야 한다.
  - 해운대 신시가지 건축물의 생애주기를 늘릴 수 있도록 시설개선(1차), 재건축(2차) 단계별 정비추진 유도
  - 배관, 내진설계 등 노후기반시설을 개선하기 위해 시설개선을 유도, 향후 건축물구조가 안전상 문제가 발생할 소지가 있는 경우, 재건축 사업 추진
- 부산광역시나 해운대구에서는 리모델링 컨설팅 기구를 신설하여 현장 중심의 주민지원을 추진함과 동시에 리모델링이 재건축과 차별성을 유지하도록 리모델링 본연의 성격과 원칙을 고수하도록 조절하는 역할을 수행해야 한다.
- 해운대 신시가지의 주거환경을 유지하면서 리모델링 추진하기 위해서는 건설비용 증가분의 분석, 최근 국회입법 예고된 수직증축에 관한 사항 및 일반분양은 적용시 재검토가 필요하다.
  - 수직증축은 안전성 문제 뿐만아니라 기존 공동주택의 일조, 채광을 악화시켜 주거환경을 악화시킬 우려 발생
  - 일반분양은 주택법과 도시및주거환경정비법에 의한 영역이므로 억제하는 방향으로 검토
- 중소형위주 주택 선호, 1~2인 가구 급등추세 등을 반영하여 리모델링 추진시 중대형평수의 경우, 부분임대형, 2세대 거주형 주택 등을 도입하여 주택수요에 부응토록 한다.



<그림 IV-20> 부분임대형 주택 예시

<그림 IV-21> 2세대 거주형 주택 예시

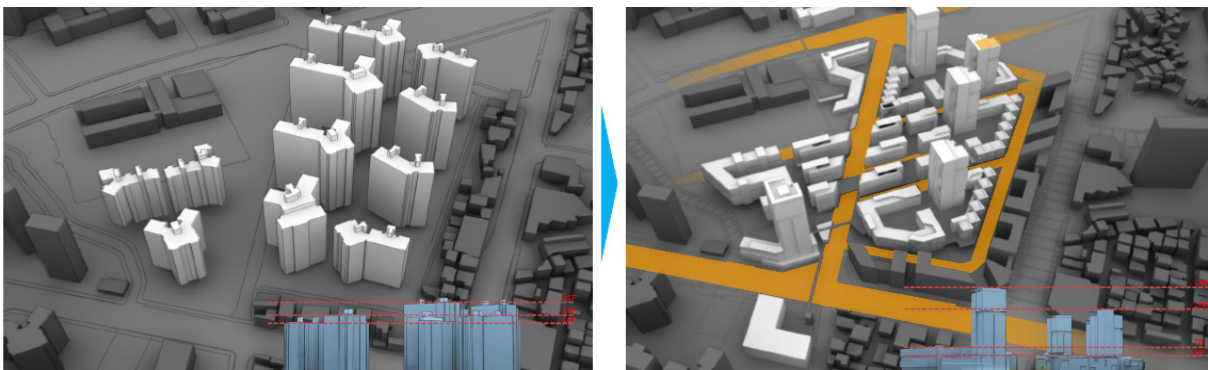


- 해운대신시가지내 공동주택단지는 개발시기가 비슷하므로 대규모 물량이 한번에 나올 경우, 전세난 발생이 우려되기 때문에 단계적, 점진적 개발을 통해 주거환경과 주택시장 파급효과 검토가 필요하다.
- 재개발 추진시에는 과거 공급우선 정책으로 인해 획일적 주동배치 및 조망권을 차폐로 인한 문제를 해소하여 지형에 맞는 다양한 배치와 구릉지 경관을 공유하는 단지를 조성하도록 유도한다.



<그림 IV-22> 구릉지 지형을 고려한 경관중심의 재건축 예시(돈암동 S 아파트)

- 현재 단독주택과 일부 다세대주택은 정부 및 지자체에서 주택 담장허물기 사업을 통해 주차난을 해결하고 이웃간 공동체 회복 등을 주거환경개선에 큰 역할을 하고 있다.
- 따라서 해운대 신시가지 재건축시 기존의 폐쇄적 주거단지로 인한 지역차원의 커뮤니티 시설 부재를 해소를 통해 기존 담장지역에 지역커뮤니티를 설치하는 등의 미래지향적인 공동주택 창조 정비모델을 검토해야 할 필요가 있다.



<그림 IV-23> 재개발 후 단지내 열린 공동체 형성 예시(답심리동 18구역)





V

# 생활권 주택 계획

1. 생활권 개념 및 설정 기준요소
2. 부산광역시 생활권별 특성분석 방법
3. 부산시 생활권별 발전방안



## V. 생활권 주택 계획

### 1. 생활권 개념 및 설정 기준요소

#### 1) 생활권 개념

##### ○ 생활권 정의

- 도시에 있어서 기초적인 지역사회를 근린생활권 또는 근린주구라고 하며, 근린생활권은 가장 기초적인 지역단위이며 공간단위로 정의
- 근린생활권은 사회·문화적 동질성을 가지는 지역공동체가 일상의 활동을 보행권으로 해소할 수 있는 공간적 범위<sup>15)</sup>
- 근린생활권은 근린주구, 커뮤니티, 소생활권 등 유사한 개념과 함께 혼용되어 사용<sup>16)</sup>
- 생활권의 기능인 물리적 환경성, 공간적 영역성, 지역적 동질성, 계층성, 근린성 등 5가지의 기능이 종합적으로 연계되어 형성된 공간<sup>17)</sup>
- 동질적인 공동체로서의 개념이 강조되는 사회단위로서, 개인 또는 인간 집단의 일상생활 활동이 파급되어 교류되는 범위
- 공간적 의미에서 개개인 시민의 생활 행동영역의 집약적인 공간이라 할 수 있으며, 자연적·사회적·경제적으로 자기 완결적인 일체성을 가지는 공간을 의미

15) 김인희·장남중, 주거환경정비사업의 근린생활권계획 운용실태와 활성화 방안, 서울시정개발연구원, 2007.

16) 근린주구는 페리에 의해 제시된 근대도시의 가장 기초적인 지역사회단위로 근린시설을 설치하는 도시계획적 기준으로 활용, 커뮤니티(communitiy)는 전통적으로 '유기적 지역공동체'라는 의미가 있으며, 현대에 들어서는 '특정 지역을 단위로 주민들과 다양한 사회세력들이 결합해서 지역사회의 권익을 만들어 가는 개발적이면서도 공익적인 지역공동체'로 정의. 대한주택공사, 커뮤니티 개념을 도입한 도시정비 활성화 방안, 1999.

17) 양귀남, 소도시 생활권 구성에 관한 연구, 조선대학교 석사학위 논문, 1989.

○ 생활권 기능

- 생활권은 사회적·정치적·경제적·물리적 요소들에 대해 보다 포괄적으로 적용되고 있어, 생활권의 기능이 광범위하게 논의할 수 있으나 일반적으로 아래 표와 같이 정의<sup>18)</sup>

<표 V-1> 생활권의 기능

구분	내용	
물리적 환경성	- 기본적인 생활여건이 갖추어진 자족적 기능으로 그 생활권역내의 거주민에게 생활의 편의성을 직·간접으로 제공하는 물리적 환경 기능	
공간적 영역성	- 인간이 생활을 영위하는 기본적인 영역으로서 그 지역의 사회적·문화적 영향을 받을 뿐만 아니라, 그에 의해 직접 또는 간접적인 통제를 받는 기능	
지역적 동질성	- 생활권내에서 일반적인 생활환경이나 경제, 문화적 환경이 비슷하게 나타나면서 지역적 동질성을 부여하는 기능, 거주민에게 일체감, 귀속감이 발생	
계층성	공간적 규모에 따르는 계층성	- 생활권의 공간적인 규모에 의해서 계층적인 구조를 발생하게 하는 기능
	시설규모에 따르는 계층성	- 어떤 시설의 규모 및 기능면에 있어서 계층적 분배를 발생하게 하는 기능
근린성	장소적 근린성	- 생활권내 편의시설로의 접근이 용이하도록 하는 기능
	사교적 근린성	- 주민간의 교제가 용이하도록 하는 기능

○ 생활권 위계 구분

- 일상생활에 필수적인 시설과 이용에 있어 주민들이 기본적으로 영위할 수 있는 적절한 규모로 계층(위계)을 구분
- 지리적으로 군집된 거주자가 공통된 지역성에 의해 일상생활을 영위함에 있어 기초적인 서비스 제공 및 편의를 보장받는 정주단위 형성
- 생활권을 계층별로 구분하는 것은 일상생활에 필수적인 편의시설, 공원, 녹지 등을 주택들과 적절하게 배치하여, 보행권내에서 기본적인 일상생활을 영위할 수 있도록 적정 규모로 구역화<sup>19)</sup>
- 도시차원에서 공간의 계층성(인구, 도로망, 기능 등)에 따라 소·중·대생활권으로 구분<sup>20)</sup>

18) 양귀남, 소도시 생활권 구성에 관한 연구, 조선대학교 석사학위 논문, 1989. 최두호, 주거단지 계획 이론의 변천과 계획요소의 특성 연구, 한양대학교 박사학위논문, 2007. 이중화, 주거지 계획 이론의 변화에 따른 국내 생활권 계획의 특성 분석, 한양대학교 석사학위논문, 2009. 이호석, 소생활권을 중심으로 한 도시 생활권계획에 관한 연구, 한양대학교 석사학위논문, 1999. 황치, 도시근린생활권에 관한 연구, 한남대학교 석사학위논문, 1987.의 내용을 재정리

19) 이호석, 소생활권을 중심으로 한 도시생활권계획에 관한 연구, 한양대학교 석사학위 논문, 1999.

&lt;표 V-2&gt; 소·중·대생활권 분류

구분	소생활권	중생활권	대생활권
설정기준	근린생활권 단위 대규모 주거단지 크기	지방 소도시 규모 대중교통시설 중심의 생활권	대도시 규모 도심 또는 부도심의 성격
경계	지역간 간선도로	소생활권 경계, 간선도로, 학군제 구역경계	산세, 하천 등 자연적 경계, 도로, 철도 등 인위적 경계
공간적 범위	보행으로 10분 이내 거리	대중교통수단 10~15분	도시적 범위 (자기완결성)
인구 규모	1~2만(소도시)	5~10만(소도시)	20~30만(소도시)
	2~3만(대도시)	10~15만(대도시)	30~50만(대도시)
토지이용 특징	주거환경 보호가 최우선	지역중심과, 2~3가지 토지이용	주거, 상업뿐 아니라 생산시설도 입지
특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 초등학교, 중학교 통학권</li> <li>- 전통적 시장의 형성규모</li> <li>- 지역간 간선도로로 경계</li> <li>- 행정동 단위와 일치하는 것이 생활권 형성에 유리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중심에는 혼합적 토지이용 도모 (지역중심역할)</li> <li>- 소생활권 시민에 대한 도시 활동의 중심역할 담당</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도심 또는 부도심 성격의 중심지 보유</li> </ul>
주요시설	동사무소, 우체국, 초등학교, 약국, 유치원, 근린상점	구청, 경찰서, 소방서, 중고교, 도서관, 쇼핑센터	시청, 대학교, 종합병원, 백화점, 대규모 유통센터

자료 : 이종화, 주거지 계획 이론의 변화에 따른 국내 생활권 계획의 특성 분석, 한양대학교 석사학위논문, 2009. 이영석, 주거환경계획, 신학사, 1984, 노준희, 도시행정총론, 형설출판사, 1992, 박병주, 도시계획, 형설출판사, 1990의 내용을 재구성

## 2) 생활권 설정 필요성

- 일률적 기준에 의해 획일적으로 관리되는 문제를 지역별 특성과 여건에 따라 관리할 수 있는 생활권 차원의 계획이 필요하다.
- 즉, 지역 주민의 삶의 질 향상을 위한 계획적 추진전략을 제시하기 위해서는 생활권별 정책이 필요하다.
- 생활권 차원에서 해당 지역의 특성과 여건을 적절하게 반영하는 관리체계를 마련하기 위해서 생활권 설정 및 유형관리가 진행되어야 한다.
- 생활권 설정을 통해 주민들의 생활편의 제고 방안 마련과 생활권별 생활기반 확충 및 연계·협력 활성화 방안을 적절히 제시한다.

20) 대한민국토·도시계획학회, 단지계획, 보성각, 1998의 내용을 참고하여 재정리

## 2. 부산광역시 생활권별 특성분석 방법

- 생활권별 특성 분석에 있어서 분석지표의 선정은 정책의 수립과 평가를 용이하게 해주고, 정책의 우선순위와 한계를 설정해 줄 수 있으며, 지역 특성에 맞는 발전방안을 제시할 수 있는 틀을 형성한다.
- 생활권별 특성을 파악하기 위한 지표를 기존 선행연구 검토를 통해서 인구, 경제, 교육, 문화, 의료, 복지, 주거 등 다양한 부문별 항목에서 추출하였다.

<표 V-3> 선행연구의 추출지표

특성	지표
인구특성	인구, 인구증가량, 인구밀도, 세대수, 세대수증가량, 노령인구, 노령인구비율, 기초생활수급자, 세대당 인구수, 1인가구 비율, 순이동, 외국인수, 기초생활수급자, 고학력자 비율, 출생률 등
시설특성	공원수, 공원면적, 1인당 공원면적, 녹지율, 관공서, 금융기관, 숙박업소, 유통업체, 식품접객업, 체육시설, 학교수, 학원수, 영화관 등
산업구조특성	총사업체수, 종종사자수, 제조업체, 제조업체 종사자수, 제조업체 비율, 제조업종사자 비율, 사무실연상면적, 고용밀도, 1차/2차/3차 산업비율 등
복지특성	천명당 기초생활수급자, 병원수, 의사, 천명당 의료종사자, 문화시설, 도서관, 천명당 병상수 등
지역특성	면적, 노후도 비율, 20년 미만 주택비율, 재정자립도, 1인당 소득세 등

- 추출한 지표에서 생활권의 전체의 특성을 도출하는 것이 아니라 어느 일정부분에 집중적으로 편중되는 결과(중심지체계 설정을 분석하는 것으로 도심파악 내용)를 가져오는 지표를 1차 제거하였다.
- 그리고 내용상 중복이 되는 지표를 2차 제거하고, 상관분석을 통해 다중공선성이 나타나는 지표를 제거하여 총 3차 제거를 실시하였다.
  - 독립변수들이 서로 높은 상관관계를 가지고 있을 경우 이들 변수간 선형공선성이 존재하고, 이는 지표 사용시 추정이 불명확해지고 추론에 문제가 발생할 수 있음
- 생활권별 특성을 파악할 수 있는 추출된 지표를 표준화 점수법(Z-score)을 이용하여 특성을 분석하고 각 지표별 특성 관계를 도출한다.

- 표준화 점수법(Z-score)은 각 지표간의 격차를 비교하는데 유용한 방법이며, 지표간의 상이한 단위를 통일한다.
- 인구, 면적 등 단위가 각각 다른 경우의 절대값을 단순비교해서 일어나는 왜곡된 해석을 피하기 위해 표준점수(Z-score)를 이용해 단일한 측정단위로 통일하여 생활권별 특성 파악

&lt;표 V-4&gt; 분석 지표

변수	단위	변수	단위
노령인구	인	식품접객업	개소
노령인구 비율	%	외국인수	인
고용밀도	ln(인/km <sup>2</sup> )	유통업체	개소
고학력자 비율	%	의사	인
공원면적	100m <sup>2</sup>	인구	인
공원수	개소	인구밀도	인/km <sup>2</sup>
관공서	개소	전체 공무원	인
금융기관	개소	제조업종사자 비율	%
기초생활수급자	인	제조업체 비율	%
노후도 비율	%	천명당 기초생활수급자	인
면적	km <sup>2</sup>	천명당 의료종사자	인
문화공간	개소	체육시설	개소
병원수	개소	총 사업체수	개소
세대당 인구수	인/세대	총 종사자수	인
1인가구 비율	%	학교수	개소
숙박업소	개소	학원수	개소
순이동	인		

자료 : 각 구청 통계연보·구정백서·내부자료 등

주 : 노령인구는 65세 이상의 인구, 식품접객업(휴게음식점, 일반음식점, 단란주점, 유흥주점, 위탁급식영업)  
순이동(전입자 - 전출자), 문화공간(영화관, 공연장, 전시장, 화랑, 미술관 등), 노후도 비율(건축년도 30년 이상 경과 건축물 비율)

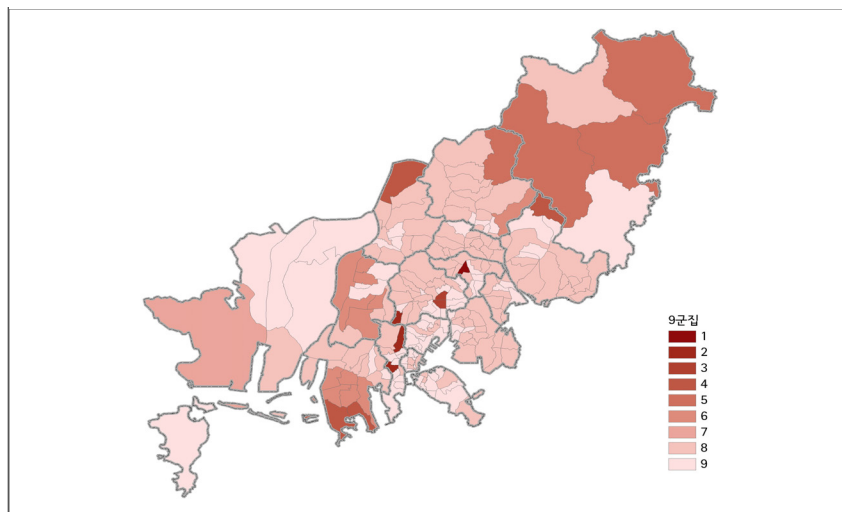


### 3. 부산광역시 생활권별 발전방안

- 부산광역시의 지역별 요인점수를 통해 군집분석을 실시하였고, 지역간의 공통적 특성을 분석하여 유형화한 결과 총 9군집으로 분석되었다.

<표 V-5> 생활권 유형별 발전방안

구분	현황 및 특성	행정동	군집수	발전방안
제1군집	-주거·휴식·문화 기능 약화	연산5동	1	- 쾌적한 주거공간 확보 - 거주민의 삶의 질 향상 도모
제2군집	-낙후된 주거환경 및 경제 활력도 저조	개금2동, 동대신3동, 아미동	3	- 전면재개발이 아닌 부분재개발이나 마을만들기와 같은 창조적 도시재생사업 실시
제3군집	-인구 공동화 현상 발생	부전1동, 부전2동	2	- 복합용도 건축물, 도시형생활주택 등 다양한 주거공간의 도입으로 주거기능 강화
제4군집	-침체된 대규모 주거단지 형성지역 -저소득계층의 증가	금곡동, 다대1동, 다대2동, 반송2동	4	- 거주민의 문화·복지·휴식시설 도입 - 저소득계층을 위한 서비스 확대
제5군집	-저개발지역(개발 규제로 개발난항)	선두구동, 장안읍, 일광면, 철마면	4	- 일부 개발 규제 완화 및 규제지역 해제로 개발 가용지 확보 - 인접지역 개발을 통한 연계성 확보
제6군집	-주거와 공업공간의 혼재	금사동, 삼락동, 모래동 등	12	- 전략적 사업지구 선정을 통해 파급효과 극대화 - 일부 공업기능을 새로운 기능으로 전환
제7군집	-강서지역 대규모 개발 사업 진행	녹산동	1	- 진행되는 개발사업의 원활한 추진 도모 - 교통량 증가 해소를 위한 대체 교통체계 구축
제8군집	-행정·문화시설 입지로 일부 기능 우위 지역	명지동, 서2동, 부곡2동 등	113	- 주변 문화시설을 활용한 지역경제 활성화 도모 및 생활권 중심 문화공간으로 발전 - 주거환경 개선 사업 실시
제9군집	-침체 기능으로 지역 노후화 가속	대저1동, 대저2동, 강동동 등	75	- 생활권의 기능적 특화를 위한 전략 강구



<그림 V-1> 군집 유형화(9군집)





# VI

## 계획의 실현방안

1. 공공 및 민간부문별 주택정책 방향
2. 투자계획 및 자원확보 방안

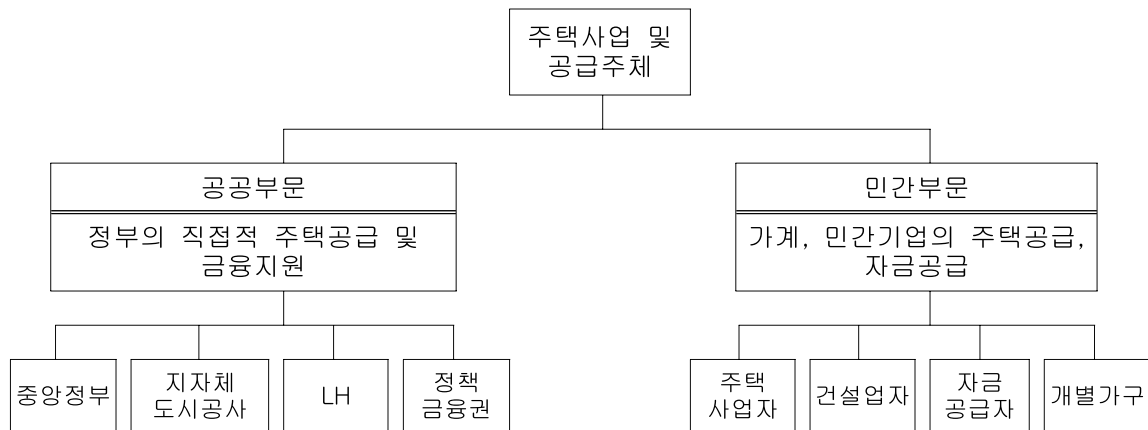


## VI. 계획의 실현방안

### 1. 공공 및 민간부문별 주택정책 방향

#### 1) 공공 및 민간부문의 역할 구분

- 주택공급체계상 공공부문은 중앙정부, 지자체, LH, 도시공사, 정책금융권이 있으며, 민간부문은 주택사업자, 건설업자, 주택자금공급자 및 개별가구 주택건설이 포함된다.



<그림 VI-1> 공공 및 민간부문의 구분

- 주택정책의 목표는 공공부문의 주택은 사회적 형평성과 주거복지에 초점을 두고 있는 반면 민간부문은 시장경제의 효율성을 극대화하고 기업의 이윤추구와 소비자의 선호와 구매에 맞춘 영리추구다.
- 주택정책의 과정은 공공부문의 경우 주택공급을 요하는 가구와 계층을 파악하여 정부가 공공주택 공급을 정책적 우선순위로 하며, 민간부문은 시장경제하의 민간주택공급이 이루어진다.
- 공공부문의 주요대상은 도시영세민, 저소득계층 및 무주택자들 등 주택부분의 약자이며, 민간의 공급대상은 구매력을 갖춘 모든 계층이나 중·고소득계층이 될 것이다.
- 주택건설 대상에 대한 공공과 민간의 주택정책역할을 보면, 공공은 임

대주택이 중심이고, 민간부문은 분양이 중심이고 일부 임대주택을 대상으로 한다.

- 공급자와 소비자(수혜자)의 관계를 보면 공공은 주택공급자인 정부와 수혜자인 저소득계층 주민이 협동관계를 취하며, 민간은 기업간, 공급자와 소비자간의 관계가 협동관계보다는 경쟁관계의 특성을 많이 내포하고 있다.
- 국가로부터의 지원방식도 공공부문은 직접적인 투자 및 주택금융과 세제 등의 지원이 이루어지고, 민간부문은 같은 지원이나 간접적인 방식을 취한다.

<표 VI-1> 주택정책의 공공 및 민간부문의 역할 구분

구 분	공공부문	민간부문
정책의 목표	· 사회적 형평성 · 주거복지	· 경제적 효율성 및 이윤추구 · 소비자 선호도
정책의 과정	· 주택공급 우선	· 주택수요 및 경쟁원리 존중
주요 공급대상	· 저소득계층 · 무주택자 · 도시영세민	· 모든 소득계층 (중고소득계층에 치중)
주택 점유형태	· 임대우선, 부분적 분양	· 분양과 임대
공급자와 소비자(수혜자)의 관계	· 협동관계(공급자와 수혜대상자) · 경쟁관계(기관간, 수혜대상자간)	· 경쟁관계 (기업간, 공급자와 소비자간)
국가의 지원	· 직접 지원과 보조(금융, 조세 등)	· 간접적 지원(금융, 조세 등)

## 2) 공공 및 민간부문의 역할

### (1) 공공부문의 역할

- 부산광역시, 부산도시공사, LH공사 등 공공부문이 저소득층 대상의 공공주택건설에 주력하며, 부산도시공사의 경우 자금력이 부족하므로 단기간에 자금회수가 가능한 사업을 주로 담당한다.
- LH공사의 경우는 상대적으로 자금력이 있으므로 전국에 걸쳐 사업이 동시다발적으로 사업을 추진할 수 있으므로 자금회수기간이 긴 개발사업에 참여토록 유도한다.

- 장기적으로 공공주체의 자금력이 강화된다는 전제하에 지역내 저소득층의 주택개발에 주력
- 부산광역시내 지연되는 사업에 대해서 LH공사가 선도적으로 시행
- 일정한 지역단위의 주택관리와 커뮤니티 단위의 주거환경 개선은 민간부문이 맡는데 한계가 있으므로, 공공부문에서 재고주택의 효율적 관리와 주거공동체 형성을 조성해야 한다.
- 사업의 특성상 수익성이 낮고 공공적 성격이 강한 사업은 공공부문에서 주도적으로 시행
- 건폐율, 용적률, 공공시설물 설치 부담 등의 각종 주택개발의 규제사항을 효율적으로 완화하고 금융 및 세제혜택이 제공할 수 있도록 제도적 장치를 마련한다.

## (2) 민간부문의 역할

- 민간부문에서는 주로 주택구입능력이 있는 중·고소득계층의 주택수요자계층을 대상으로 주택을 공급하도록 하며, 다원화되는 주택수요에 대응한 다양한 주택수요를 분담하도록 유도한다.
- 우수주택 준공업체, 소형주택 및 특수계층 주택공급업체, 신기술을 통한 기술개발업체 등에 대한 다양한 인센티브를 도입하여 주택 및 주거환경의 질을 높이는 전략을 도입한다.
- 부산광역시내에 지연되고 있는 정비사업을 재검토하여 사업의 우선순위를 선정하고, 일부 정비사업지의 사업성이 다소 낮더라도 지역경제 활성화를 유도하기 위해서 사업을 진행토록 한다.

## 3) 중앙정부와 공사, 지자체간 연계 강화

- 지방자치단체는 재원과 인력의 부족 등으로 인하여 주택정책을 원활히 실현하는데 한계가 있으며, 따라서 중앙정부나 주택관련 기관(LH 등)에 의존하고 있다.
- 주택정책은 지역적 차원의 관리보다 중앙정부적 차원의 관리 중요성으로 중앙정부가 주도적으로 정책을 수립함
- 특히 저소득층을 위한 공공임대주택건설이나 행·재정적 지원은 중앙정

부나 주택관련 기관(LH 등)의 역할이 매우 중요하다.

- 향후 부산광역시는 지불능력이 낮은 계층을 위한 주택지원 확대, 지역간 주거수준 격차의 감소 등을 위한 제도적 재정적 장치 마련을 위해 노력이 필요함
- 그럼으로 부산광역시는 도시여건 상 자체적으로 수행 가능한 정책은 주도적으로 수행하되, 현실적으로 중앙정부나 민간 등의 협조를 보다 많이 유인할 필요가 있다.
- 부산시에서 지연되고 있는 사업대상지나, 부족한 재원에 대해서 추가적인 지원 방안 마련이 필요함
- 또한 지역차원에서 부산도시공사가 부산광역시 주거환경 개선에 보다 많은 역할을 수행(담당)할 수 있도록 하는 부산광역시의 지원이 요구된다고 할 수 있다.
- 특히 주택건설관리사업 중 매입임대사업 등을 원활하게 추진할 수 있도록 부산광역시 차원의 지원이 요구되고 있음
- 주택부족이나 대규모 주택공급 등의 내용은 한 도시에 한정되는 것이 아니라 주변 지역에 많은 영향력을 행사하게 된다.
- 그래서 부산광역시와 인근 울산광역시, 김해시, 양산시 등과 긴밀한 협조 및 대응이 요구된다.
- 부산광역시 주택종합계획 수립이나 중앙정부의 주택관련제도 및 문제에 대해서 공동으로 대응할 수 있는 체계를 확립함

## 2. 투자계획 및 재원확보 방안

### 1) 투자계획

- 2022년 부산시 주택종합계획에서 제시하고 있는 주요 사업은 시민적 차원의 주거수준 질적 개선, 수요지향적 주택 공급 다양화, 주거복지 차원의 주거환경 개선, 친환경 주택자원 확보 및 수명연장, 차별화된 주택금융 제도 마련, 생활밀착형 주거지 관리 등이라고 할 수 있다.
- 이러한 주요 사업의 추진주체는 중앙정부, LH, 부산시, 부산도시공사, 민간 등으로 구분할 수 있다.
- 주택종합계획의 각종 단위사업에 필요한 사업비는 부산광역시 재정소요액과 정부지원금 및 기금으로 구성된다.
- 정부의 특별 지원이나 민간부문에서 소요되어지는 비용은 부산광역시의 주요사업비와는 별개로 구성되어진다.
- 주요 6개 사업에서 총 20개 사업이 진행되며, 20개 사업을 세분화하면 27개 사업으로 세분되어 진행된다.
- 주택종합계획의 각종 단위사업에 필요한 총사업비는 약 8천2백억원으로 추정된다.
- 기간별로는 2013년~2017년에 4,826.5억원, 이후 2022년까지 3,372억원이 소요될 것으로 추정된다.

<표 VI-2> 전체 사업 및 사업비(소요 추정 예산)

(단위 : 개, 억원)

구분	주요사업 수	2013~2017	2018~2022	사업비
시민적 차원의 주거수준 질적 개선	3 (3)	345	345	690
수요지향적 주택 공급 다양화	6 (9)	2,527.5	1,126	3,653.5
주거복지 차원의 주거환경 개선	2 (5)	652	604	1,256
친환경 주택자원 확보 및 수명연장	3 (4)	630	627	1,257
차별화된 주택금융 제도 마련	2 (2)	570	570	1,140
생활밀착형 주거지 관리	4 (4)	102	100	202
합계	20 (27)	4,826.5	3,372	8,198.5

주 : ( )는 주요사업의 세부사업 수

# 『2022 부산광역시 주택종합계획』

<표 VI-3> 주요 사업별 예산 분담(소요 추정 예산)

(단위 : 억원)

주요사업		사업내용	예산 (2013~2022)			
			중앙정부	부산시	민자	합계
시민적 차원의 주거수준 질적 개선	행복마을 만들기 사업 활성화	매년 4~11개 마을 선정	-	400	-	400
	주택협동조합 도입	공동건설 자금 지원	-	20	200	220
	최저주거기준 미달가구 주거수준 향상	주택 개보수 지원	20	50	-	70
수요 지향적 주택 공급 다양화	도시형 생활주택 및 중소형 공공주택 공급	건립기준 재검토	-	-	-	비예산
		정보 제공 및 관리 자문	-	-	2	2
	임대주택 공급방식 개선	다가구 매입임대, 기존주택전세임대	20	-	-	20
		맞춤형 임대주택 공급	-	50	40	90
		공공·민간 합동개발 유도	50	40	50	140
	행복주택 도입	시범사업지구 선정	2,100	300	600	3,000
	주택분양방식 다양화 유도	추진전략 수립	-	1.5	-	1.5
	다양한 주택유형 공급	듀플렉스 도입	-	-	200	200
	고령자 주거지원	배리어 프리화 추진	50	100	50	200
	주거 복지 차원의 주거 환경 개선	공·폐가 해소방안	폐가철거사업	24	112	-
햇살동지사업			-	200	200	400
민간 주체 공·폐가 활용			-	40	80	120
대학생 주거지원		저렴한 주거공간 제공	-	200	-	200
		대학생 공동 기숙사	-	300	100	400
친환경 주택자원 확보 및 수명연장	주택 수명 연장을 위한 리모델링	계획 수립	-	4	-	4
		영구임대아파트 리모델링	1,000	200	-	1,200
	친환경주택 그린홈 보급	시범사업, 전담부서 설치	40	5	5	50
	주택 품질관리제도 운영	제도마련, DB구축	-	3	-	3
차별화된 주택금융 제도 마련	부산형 주거급여제도 도입	제도마련, 운영	1,000	100	-	1,100
	주택구입 실수요자 지원 강화	금리지원	-	40	-	40
생활 밀착형 주거지 관리	원활한 정비사업 추진 도모	인센티브 제도 마련	-	-	-	비예산
	구·군별 맞춤형 개선방안	맞춤형 개선	-	-	-	타사업 중복
	뉴타운 해제지역 근린재생 사업	주민참여형 도시재생	-	200	-	200
	해운대 신시가지 체계적 관리	정비계획 수립	-	2	-	2
			4,304	2,367.5	1,527	8,198.5



- 총사업비 8,198.5억원 중에서 정부지원금 및 기금이 4,304억원, 부산시 재정소요액 2,367.5억원, 민간자본 1,527억원으로 추정된다.
- 2022년까지 부산광역시가 소요되는 사업비 2,367.5억원은 2013년~2017년에 1,261억원, 2018년~2022년까지 1,106.5억원이 소요될 것으로 추정된다.

<표 VI-4> 부산광역시 소요 추정 예산

(단위 : 개, 억원)

구분	주요사업 수	2013~2017	2018~2022	사업비
시민적 차원의 주거수준 질적 개선	3 (3)	235	235	470
수요지향적 주택 공급 다양화	6 (9)	296.5	195	491.5
주거복지 차원의 주거환경 개선	2 (5)	450	402	852
친환경 주택자원 확보 및 수명연장	3 (4)	107.5	104.5	212
차별화된 주택금융 제도 마련	2 (2)	70	70	140
생활밀착형 주거지 관리	4 (4)	102	100	202
합계	20 (27)	1,261	1,106.5	2,367.5

주 : ( )는 주요사업의 세부사업 수

- 부산시는 자체적인 사업추진 이외에 다양한 사업에 대한 행정적 및 제도적 지원 등이 요구되며, 민간사업에 대한 가이드라인 제시 등의 역할이 필요하다.
- 추후의 사업진행에 따라 사업비의 증감이 변동 할 것이며, 비확정 사업이나 비예산 사업의 예산 투입에 따라 추가적인 재원 조달 방안이 필요하다.

## 2) 자원확보방안

### □ 자원현황

- 현재 우리나라 주택정책의 가장 중요한 자원은 국민주택기금이며, 국민주택기금은 공공임대주택 건설, 전세 자금 융자, 주거환경개선사업 등 다양하게 활용되어 왔다.
- 그러나 국민주택기금은 재정 출연보다는 주로 국민주택 채권 발행 및 융자금 회수 등에 의존하여 재원이 조성되기 때문에 활용범위가 제한적이다.

### □ 주택관련 자원의 문제점

- 주택관련 도시개발비가 전체 일반회계예산의 5%에 불과한 실정이다.
- 중간소득계층 이하 대상의 주택금융이 부재하다.
- 신규주택 위주의 주택금융에 치중되어 있다.

### □ 자원확보를 위한 정책

- 2022년 주택종합계획의 실현을 위해서는 부산시의 자체적인 주택재원 확보가 필요하다.
  - 지역적 특성을 고려한 주택정책을 실천하기 위해서는 주택기금의 대폭적인 확대가 필요1. 부산시 생활권 특성분석 및 유형화
- 분석 지표로 선정된 33개의 지표를 사용하여 요인분석을 실시하여 총 8개의 요인을 도출하였다.