

2011. 2

2020

광주광역시 주택종합계획

提 出 文

광주광역시장 귀하

본 보고서를 「광주광역시 주택종합계획」의 최종성과품으로 제출합니다.

2011년 02월

광 주 발 전 연 구 원

원 장 채 일 병

CONTENT



제1편 주택종합수립의 개요	1
제1장 배경 및 목적	1
제2장 성격 및 범위	4
제2편 주택 및 주거 현황	11
제1장 주택 및 주거 개요	11
제2장 도시 현황과 여건	14
제3장 관련계획 검토	23
제4장 주거의 변천	30
제5장 인구 및 가구 현황	42
제6장 주거여건	54
제7장 주거수준 및 주거만족도	70
제8장 주택시장	74
제9장 인접시군의 주택정책 방향	87
제3편 주택종합계획의 기본방향	95
제1장 주택정책의 흐름	95
제2장 목표 및 기본방향	101
제4편 중장기 주택수요 전망과 공급	117
제1장 중장기 주택수요 전망과 공급	117
제2장 연차별 주택공급계획	124
제3장 주택수급력 분석	128
제4장 주택건설자재 수급계획	136

CONTENT



제5편 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비 방안	141
제1장 주거환경 조성 및 정비 개념	141
제2장 주거지 유형별 개발방향	150
제3장 친환경 주거지조성을 위한 계획기준과 지표	172
제4장 주택개량 및 리모델링 활성화	183
제6편 주거복지 확충	193
제1장 주거복지수준의 향상	193
제2장 공공과 민간의 역할	198
제3장 주거복지 정책 프로그램	212
제4장 주거복지의 확대	218
제7편 계획의 실현 방안	221
제1장 행정 조직 및 업무의 강화	221
제2장 거버넌스 체계 구축 및 시민참여 활성화	230
제3장 자원확보 방안	237
부록1 : 2020 광주광역시 주택종합계획 수립을 위한 조사	246
부록2 : 외국의 주택정책 및 제도	260
부록3 : 주택 및 주거여건과 현황	294
부록4 : 2025도시기본계획의 인구 설정	303

표목차

〈표2-1〉 주택의 구분	11
〈표2-2〉 최저주거 면적기준	13
〈표2-3〉 광주광역시 도시계획 연혁	14
〈표2-4〉 광주광역시 지리적 위치	17
〈표2-5〉 광역시별 생활환경지표 비교	20
〈표2-6〉 광주권 신규 개발분야	26
〈표2-7〉 2012년 주거복지지표	28
〈표2-8〉 50년대 광주시 공영주택 건설추이 / 분포현황	32
〈표2-9〉 1960년대 광주시 공영주택 건설추이 / 분포현황	33
〈표2-10〉 60년대 토지구획정리사업현황	33
〈표2-11〉 1966년 미도아파트(경양방죽)	33
〈표2-12〉 1969년 광천동 시영아파트	34
〈표2-13〉 1977년 금남아파트(10층 고층 최초)	34
〈표2-14〉 80년대 택지개발지구 현황	37
〈표2-15〉 1994년 금호지구 한국아파트/1994년 문흥지구 공간아파트	38
〈표2-16〉 토지구획정리사업 사례-제9지구 현황 사진	39
〈표2-17〉 2000년대 택지개발지구 현황	40
〈표2-18〉 광주의 인구밀도 현황	44
〈표2-19〉 자치구별 가구수 변화 추세	45
〈표2-20〉 광주광역시 세대구성별 가구수	48
〈표2-21〉 광주광역시권 세대구성별 가구수	49
〈표2-22〉 광주광역시 가구원수별 가구 비율(일반가구)	50
〈표2-23〉 광주광역시권 가구원수별 가구수 비율(일반가구)	51
〈표2-24〉 1인 및 노인가구 현황	52
〈표2-25〉 광주광역시, 전라남도 여성가구주 변화	53
〈표2-26〉 광주광역시 연령별 혼인상태별 여성가구주 가구현황	53
〈표2-27〉 광주시 유형별 주택재고 현황	54
〈표2-28〉 자치구의 유형별 주택재고 현황(2009년)	55
〈표2-29〉 광주광역시권 유형별 주택재고 현황	56
〈표2-30〉 광주광역시 주택면적별 주택재고 현황	57
〈표2-31〉 자치구의 연건평별 주택재고 현황	57

표목차

〈표2-32〉 광주광역권의 연건평별 주택재고 현황	57
〈표2-33〉 주택유형별 주택당 가구수2(2005년 기준)	60
〈표2-34〉 광주시 인구 천명당 주택수	61
〈표2-35〉 광주광역권의 인구 천명당 주택수	62
〈표2-36〉 광주광역시 주택유형별 건축년도 분포(2005년 기준)	63
〈표2-37〉 자치구별 건축년도 분포(2005년 기준)	64
〈표2-38〉 광주광역권의 주택 건축년도별 분포	64
〈표2-39〉 광주광역시 임대주택 재고	65
〈표2-40〉 가구특성별 주거면적	70
〈표2-41〉 소득분위별 주거실태	71
〈표2-42〉 소득분위별 최저주거기준 미달가구 현황	72
〈표2-43〉 최저주거기준 미달가구의 주거실태	73
〈표2-44〉 주거환경 만족도	73
〈표2-45〉 연도별 주택건설실적	74
〈표2-46〉 유형별 주택건설 실적	76
〈표2-47〉 규모별 주택건설 실적	77
〈표2-48〉 나주 도시개요	87
〈표2-49〉 담양 도시개요	88
〈표2-50〉 장성 도시개요	89
〈표2-51〉 화순군 도시개요	90
〈표2-52〉 함평 도시개요	90
〈표3-1〉 시기별 주택정책의 목표와 수단들	97
〈표3-2〉 주택종합계획의 추진전략	105
〈표3-3〉 주요 지표	113
〈표4-1〉 가구원수 및 가구원수별 가구 전망	118
〈표4-2〉 수정된 M-W 모형 추정 결과(종속변수: 주거면적(m^2))	118
〈표4-3〉 광주광역시 주택수요 전망(2020년 목표인구 155만명)	119
〈표4-4〉 광주광역시 주택유형별 수요 전망(2020년 추계인구 155만명 기준)	120
〈표4-5〉 서열로짓모형 추정 결과	120

표목차

〈표4-6〉 광주광역시 주택수요 전망(2020년 추계인구 155만명 기준)	121
〈표4-7〉 광주광역시 점유형태별 수요 전망(2020년 추계인구 155만명 기준)	121
〈표4-8〉 광주시 주택별실 추정(2001-2019)	125
〈표4-9〉 광주광역시 규모별 주택공급계획	126
〈표4-10〉 유형별 주택공급계획	127
〈표4-11〉 주택공급가능지 유형	128
〈표4-12〉 주택공급관련계획 및 자료	129
〈표4-13〉 도시및주거환경정비예정구역 현황	130
〈표4-14〉 2020 도시및주거환경기본계획상 정비예정구역 총괄	131
〈표4-15〉 정비예정구역 주택 및 가구증가율 기준	131
〈표4-16〉 정비예정구역 주택 공급 규모	131
〈표4-17〉 택지개발사업 등을 통한 주택의 공급	132
〈표4-18〉 주택 공급계획 물량	132
〈표4-19〉 개발가능지 분석	134
〈표4-20〉 구별 개발 가능지 현황	135
〈표4-21〉 주택수요에 따른 주택건설자재 수요추정	136
〈표4-22〉 중장기 골재 공급 계획-총괄(제4차골재수급기본계획:2009~2013)	137
〈표5-1〉 주거환경조성/정비 추진내용1	146
〈표5-2〉 주거환경조성/정비 추진내용2	147
〈표5-3〉 주거환경조성/정비 추진내용3	148
〈표5-4〉 유형별 환경항목, 주거환경 Scale 및 평가기준	149
〈표5-5〉 주택형식의 종류와 특성	156
〈표5-6〉 광주광역시 친환경 주거단지 사례	172
〈표5-7〉 광주광역시 친환경 건축물 인증 주거단지	173
〈표5-8〉 친환경 주거단지 계획기준 및 지표(안)	176
〈표5-9〉 친환경 주거단지 계획기준 및 지표(안)	177
〈표5-10〉 광주광역시 긍정적/부정적 평가된 지표의 현황	179
〈표5-11〉 13개 핵심지표(안)의 도출과정 (○ 중요, X 중요하지 않음)	180
〈표5-10〉 광주광역시 공동주택단지의 친환경성 향상을 위한 최소기준(안)	181
〈표5-13〉 리모델링 선정기준	187

표목차

〈표6-1〉 최저주거기준의 환경기준	193
〈표6-2〉 소득분위별 최저주거기준 미달가구 현황	194
〈표6-3〉 공공지원대상계층 분류기준 예시	195
〈표6-4〉 공공주택정책의 목표 개편 방향	198
〈표6-5〉 공공주택정책의 정책수립과정 개편 방향	198
〈표6-6〉 공공주택정책의 주요 대상 개편 방향	199
〈표6-7〉 공공주택정책의 공급자와 수혜자와의 관계 개편 방향	199
〈표6-8〉 공공주택정책의 주택점유의 형태 개편 방향	199
〈표6-9〉 공공주택정책의 국가로부터의 지원 형태 개편 방향	199
〈표6-10〉 광주광역시 공공임대주택 현황	200
〈표6-11〉 주요 국가들의 장기임대주택 비율	201
〈표6-12〉 장기공공임대주택 현황	202
〈표6-13〉 장기공공임대주택공급 연차별 로드맵	202
〈표6-14〉 전세임대주택의 전세금 및 입주자 부담	203
〈표6-15〉 저소득가구 전세자금 지역별·연도별 실적	203
〈표6-16〉 소득계층별 주거복지프로그램	204
〈표6-17〉 주택정책의 공공 및 민간부문의 역할 구분	208
〈표6-18〉 광주시 국민기초생활보장 수급자 현황	214
〈표6-19〉 2009년도 주거급여 한도액	214
〈표6-20〉 주거급여 현황	215
〈표6-21〉 주거현물급여액	215
〈표7-1〉 광역자치단체의 주택관련 행정조직	228
〈표7-2〉 보스톤 성장관리 계획의 주택 부문 실천과제와 내용	235
〈표7-3〉 재정소요액 추정	237
〈표7-4〉 주택지원과 관련된 자원 현황	238
〈표8-1〉 미국 저소득층 주택정책	261
〈표8-2〉 미국의 저소득층 임대주택 공급을 위한 주요 지원프로그램	263
〈표8-3〉 주거급여 유형	264
〈표8-4〉 영국의 공공주택 정책	271

표목차

〈표8-5〉 주택재정비 수법	283
〈표8-6〉 광주광역시 자치구별 인구변화	294
〈표8-7〉 광주광역시 인구변화	294
〈표8-8〉 광주광역시 인구밀도 현황	294
〈표8-9〉 광주광역시 연령별 인구변화	295
〈표8-10〉 자치구별 외국인의 남녀분포	295
〈표8-11〉 광주광역시 주택 점유형태별 가구수	296
〈표8-12〉 시·도별 노령인구 현황	297
〈표8-13〉 광주의 주택보급률	297
〈표8-14〉 광주광역권의 주택보급률	297
〈표8-15〉 주택유형별 주택당 가구수(광주광역시)	298
〈표8-16〉 광주광역권의 주택당 가구수	298
〈표8-17〉 광주시 인구 천명당 주택수	299
〈표8-18〉 미분양주택 현황	299
〈표8-19〉 광주의 연도별 순이동 추이	300
〈표8-20〉 주민등록 전입·전출지별 인구이동	300
〈표8-21〉 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)	300
〈표8-22〉 월소득 대비 임대료 비율(RIR)	300
〈표8-23〉 주택담보대출 잔액 (연말잔액기준)	301
〈표8-24〉 광주광역시 국민주택기금 대출실적(2009)	301
〈표8-25〉 주택금융공사 주요 사업 및 예산	302
〈표8-26〉 상위계획 및 관련계획 지표 비교	304
〈표8-27〉 각 자료별 추정인구 종합	304
〈표8-28〉 코호트요인(자연증가)법에 의한 장래 추정인구	305
〈표8-29〉 인구관련 정책변화 시나리오 여건	306
〈표8-30〉 각사업별 타도시의 유입률 비교	306
〈표8-31〉 택지 및 유관개발사업의 유입인구	306
〈표8-32〉 산업단지 및 관련 개발사업의 순유입인구	307
〈표8-33〉 사회적 증가분 추정	307
〈표8-34〉 2025년 자연적증가분과 사회적 증가분의 구분에 의한 추정인구	307
〈표8-35〉 권역별 인구추정 및 인구구성비	308

표목차

〈표8-36〉 수도권 인구비중과 광주광역시 인구비중의 시나리오	309
〈표8-37〉 추정인구의 종합	309
〈표8-38〉 대안별 검토	309
〈표8-39〉 계획지표	310
〈표8-40〉 2025년 광주시 성별 인구구조 추정	311
〈표8-41〉 2025년 광주시 연령별 인구구조 추정	311
〈표8-42〉 경제활동인구 전망	312
〈표8-43〉 산업별 취업자 비율전망	312
〈표8-44〉 광주광역시 가구변화 추이	313
〈표8-45〉 광주광역시 장래가구추계	313

그림목차

〈그림1-1〉 역대 중앙정부 주택정책의 특징과 성과	3
〈그림1-2〉 광주광역시 행정구역	6
〈그림1-3〉 계획의 수행체계	7
〈그림2-1〉 주택 소유권에 따른 분류	13
〈그림2-2〉 행정구역변경도(좌) 및 도시계획구역변경도(우)	15
〈그림2-3〉 경제·사회권(좌) 및 환경권(우)	16
〈그림2-4〉 광주시 연간 기온변화추이(좌) 및 2009년 월별강수량(우)	18
〈그림2-5〉 광주광역시 5개 자치구와 주변 지역	21
〈그림2-6〉 도시기능의 다핵화	21
〈그림2-7〉 광주광역시 도시영역	22
〈그림2-8〉 제4차 국토종합계획 수정계획의 기본방향 및 추진전략	23
〈그림2-9〉 네트워크형 국가도시체계	23
〈그림2-10〉 광주권 발전방향	24
〈그림2-11〉 2020광주권 광역도시계획의 기본목표 및 추진전략	24
〈그림2-12〉 광주광역시권 개발축 및 교통축 구상	25
〈그림2-13〉 여가공간 구상도	25
〈그림2-14〉 광주권 광역교통망 구상도	26
〈그림2-15〉 2025광주도시기본계획의 비전 및 목표	27
〈그림2-16〉 2025광주도시기본계획의 기초	27
〈그림2-17〉 IBRD차관 주택 도면(월산동)	35
〈그림2-18〉 두암동 77국민주택(좌), 용봉동 국민주택(우)	35
〈그림2-19〉 80년대 아파트	36
〈그림2-20〉 80년대 주택의 평면형태	36
〈그림2-21〉 90년대 토지구획정리사업지구 및 택지개발지구	39
〈그림2-22〉 광주광역시 자치구별 인구변화 추이	42
〈그림2-23〉 광주광역시권 인구변화 추이	43
〈그림2-24〉 연령별 인구변화Ⅰ(좌:광주 우:동구)	43
〈그림2-25〉 연령별 인구변화Ⅱ(좌:서구 우:남구)	44
〈그림2-26〉 연령별 인구변화Ⅲ(좌:북구 우:광산구)	44
〈그림2-27〉 자치구별 외국인의 남녀분포	45

그림목차

〈그림2-28〉 광주광역시 주택 점유형태별 가구수	46
〈그림2-29〉 광주광역시 자치구별 자가점유율	47
〈그림2-30〉 광주광역시권의 자가점유율	48
〈그림2-31〉 시도별 노령인구비율 및 노령화지수	52
〈그림2-32〉 광주의 주택보급률 변화	58
〈그림2-33〉 광주광역시권의 주택보급률 변화	59
〈그림2-34〉 주택유형별 주택당 가구수	59
〈그림2-35〉 광주광역시권의 주택당 가구수	61
〈그림2-36〉 노후 주택 분포	65
〈그림2-37〉 공공임대주택의 문제점	66
〈그림2-38〉 공장 내 기숙사 내부 모습	67
〈그림2-39〉 공장 컨테이너 기숙사 모습	67
〈그림2-40〉 공단부근 농촌주택 임대지역	68
〈그림2-41〉 근로자 복지센터 내부 모습	69
〈그림2-42〉 주택건설 추이	74
〈그림2-43〉 유형별 주택건설 비율	75
〈그림2-44〉 최근 2년간 규모별 주택건설 비율	77
〈그림2-45〉 주택미분양 현황	78
〈그림2-46〉 광주광역시 주택매매가격 종합지수(2008.12=100.0)	79
〈그림2-47〉 광주광역시 주택매매가격 전월대비 증감률(좌) 및 전년동월대비 증감률(우)	79
〈그림2-48〉 광주광역시 주택전세가격 종합지수(2008.12=100.0)	81
〈그림2-49〉 광주광역시 주택전세가격 전월대비 증감률(좌) 및 전년동월대비 증감률(우)	81
〈그림2-50〉 연도별 순이동 추이	82
〈그림2-51〉 주민등록 전입(좌)·전출(우)지별 인구이동(타시도 이동)	82
〈그림2-53〉 광주광역시 주택관리비용	83
〈그림2-54〉 자가/ 임차, 구 주택자금·융자금	84
〈그림2-55〉 자가가격/전세가격·주택자금 및 임대료·주택유형	85
〈그림4-1〉 장기 주택수요 전망 절차	117
〈그림4-2〉 개발가능지 분석 단계	133
〈그림4-3〉 개발가능지 분석도	134

그림목차

〈그림4-4〉 개발가능지 종합 분석도	135
〈그림4-5〉 조강생산실적 추이	138
〈그림5-1〉 주택/주거환경과 주택정책	141
〈그림5-2〉 주거환경정비항목의 추출	143
〈그림5-3〉 주거환경정비항목과 정비유형화	144
〈그림5-4〉 주거환경조성/정비의 목표 및 추진내용	145
〈그림5-5〉 개발예상지 특성별 주거지 개발방법	156
〈그림5-6〉 개발방법 유형별 최적의 주택형식	161
〈그림5-7〉 테라스하우스 개발 예시	162
〈그림5-8〉 가구단위의 커뮤니티하우스 개발 개념	163
〈그림5-9〉 2열배치가구나 4열이상 배치가구의 가구단위정비 개념	164
〈그림5-10〉 〈그림5-7〉의 우측의 확대	164
〈그림5-11〉 가구단위정비시 주택평면 예시	164
〈그림5-12〉 예술의 거리 주변 가로 환경	166
〈그림5-13〉 어번 디자인적 시점에 의한 상업지역의 주거지 Unit 조합 예시	167
〈그림5-14〉 어번 디자인적 시점에 의한 상업지역의 주거지 세부형태 예시	168
〈그림5-15〉 효촌 예시	169
〈그림5-16〉 서로 돌보는 마을 예시	169
〈그림5-17〉 빛고을 물풍경마을 예시	170
〈그림5-18〉 무등산 무공해마을 예시	170
〈그림5-19〉 에너지절감형 공동주택 예시	171
〈그림5-20〉 광주광역시 치장 중심 단지개발 사례	174
〈그림5-21〉 광주광역시 주변과의 부조화 단지개발 사례	175
〈그림5-22〉 2열 10호의 대상지의 건물 배치 예시	186
〈그림5-23〉 개발 후 입면 예시	186
〈그림6-1〉 부문별 주택사업의 공급체계와 공급주체	198
〈그림6-2〉 민간부문의 구성	207

그림목차

〈그림7-1〉 광주광역시 행정조직 현황	221
〈그림7-2〉 광주광역시 주택관련사업의 키워드 도출과정	223
〈그림7-3〉 광주광역시 주택정책의 키워드 네트워크, 2005-현재	225
〈그림7-4〉 주택종합계획 추진을 위한 행정 수요	227
〈그림7-5〉 광주광역시 주택 거버넌스의 모형	230
〈그림7-6〉 보스톤 성장관리 계획 수립을 위한 주민 회의	236
〈그림7-7〉 녹동마을의 주민 주도 주택개량 사업	236
〈그림8-1〉 2025년 광주시 연령별 인구구조 추정	311

제1편

주택종합수립의 개요

- ① 배경 및 목적
- ② 성격 및 범위

제1편 주택종합수립의 개요

제1장 배경 및 목적

1. 주택종합계획 수립 배경

- 2003년 5월 개정된 『주택법』에서는 중앙정부와 광역자치단체별로 중장기적 관점에서 주택정책의 목표와 비전을 정립하고 주택공급목표와 저소득층 주거복지 기능의 강화 등을 골자로 10년 단위의 주택종합계획을 수립하도록 함 (『주택법』 제7조 및 제8조)

주택종합계획(2003~2012)의 이념 및 목표

국민주거복지 향상 및 계층간·지역간 주거불평등 해소를 위한 국민통합을 이념으로 주택 부족 문제의 해소, 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차의 완화, 주택시장의 안정기반 구축을 중장기 정책목표로 설정하고 있음

- 이에 근거하여 광역지자체는 10년 단위의 중장기 주택종합계획을 수립토록 되어있는 바, 지역의 특성을 감안하고 서민의 주거안정 및 주거의 질 향상이란 새로운 요구에 대응하는 중·장기적 비전(vision)과 계획을 담은 주택종합계획 수립이 필수적이지만 광주광역시에는 미 수립된 상태에 있음
- 더욱이 정부가 입안하고 발표되는 주택정책들이 수도권 지역 주민의 내 집 마련 등 주택시장의 안정적 공급을 위주로 하는 제도적 장치들이 강구되고 있는 현실에서 광주의 지역적 특성과 내실 있는 계획수립에 기초자료가 되는 광주시민의 주거실태조사가 필수적인 사항임에도 불구하고 시행되지 못하고 있음
- 또한, 주택가격의 급격한 상승으로 인한 서민계층의 주거비 부담 증가와 소득계층간 주거수준의 격차가 심화되고 있는 상황 속에서 서민층의 주거 복지 향상을 가져올 수 있는 주택에 대한 종합계획이 요구됨
- 이에 광주의 특성을 고려하여 실질적이며 일관성이 확보된 주택정책의 전개 즉, 중·장기적인 관점에서 지속적인 주택공급과 기존 주택의 개·보수를 통한 주택재고의 적정 수준 유지, 리모델링(remodeling)을 통한 주택의 수명 연장 등 양적·물리적 차원의 확충방안과 함께 사회적 약자가 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하는데 필요한 최저주거 지원 방안 등의 모색 등 저소득가구의 주거복지 기능 강화가 매우 필요한 시점에 당면하여 주택종합계획 수립이 매우 필요한 실정임

2. 주택종합계획 수립 목적

- 향후 10년간 주택정책 방향을 이끌어 갈 주택정책의 기본 목표 및 이를 달성하기 위한 정책방향 등을 마련하고 중장기적인 주택관련 종합계획을 수립하여 지역적·사회적 특성과 관련한 주거문화 창출
- 광주 주택시장 상황과 소득수준에 따라 다양한 수요에 대응하는 주택공급과 주택에 대한 투기수요 및 주택과 소비를 억제하는 등 적절한 수요관리를 통하여 집값을 안정시킴으로써 주택시장의 안정기반 구축
- 저소득층 주거안정을 위해 주거복지 정책을 대폭 강화하여 저소득층 주거여건을 개선하고 계층간 주거격차를 완화하여 전반적인 주거수준을 향상
- 아울러 주거복지, 주택공급, 주거환경 정비, 주택관리의 각 분야별로 정책의 기본방향을 제시하고, 계획의 추진에 따른 주택 및 주거복지 목표를 설정함으로써 일관성 있고 지속적인 계획추진이 이루어지도록 함
- 또한, 광주광역시 주택종합계획은 주택문제에 대처할 필요가 있는 시민, 의회, 기업, NGO 등 주택시장의 여러 주체들에 대해 정책목표와 기본방향을 제시함으로써, 각 주체들이 활동하는데 기본지침서가 될 수 있도록 함

3. 계획의 필요성

1) 그간의 주택정책 성과

- 주택은 개인이 소비하는 최고가의 상품인 동시에 특정 국가경제에서 차지하는 비중이 매우 높기 때문에 국민 경제수준과 상관없이 정책적 관심이 매우 집중되는 특성을 갖고 있음
- 그간의 역대 중앙정부의 주택정책 특징과 성과를 정리하면 다음의 <그림1-1>과 같음
- 이처럼 각 시대별 주택정책의 목표가 변화되면서 관련 조직의 변동, 주요 법령의 개정 등을 통해 정책 수단이 변경하면서 주택관련 정책 집행이 꾸준히 이루어져 왔음



<그림 1-1> 역대 중앙정부 주택정책의 특징과 성과

2) 장기계획수립의 필요성

가) 새로운 주택정책방향의 지표 설정

- 중앙 및 지방정부의 지속적인 주택공급정책에 따라 주택의 양적 공급문제가 상당 부분 해소되었고 특정 주택유형의 공급 불균형 및 경제상황의 변화로 최근 미분양 주택이 사회적 이슈화 되고 있으므로, 장기적 차원에서 새로운 주택공급 관련 주택정책방향의 지표 설정이 필요함
- 한편으로 경제 및 생활수준의 향상과 라이프스타일 변화에 따른 주택 및 주거의 질적 요구가 그동안의 양상과 달리 빠르게 변화되고 있어, 앞으로의 주택규모와 형식 등 주택 질 재고 차원에서의 새로운 주택정책방향 지표 설정이 필요함
- 또한 그동안의 주택가격 상승으로 인해 서민계층의 주거비 부담이 가중되는 한편 사회 전반적인 소득격차의 심화로 인해 서민계층의 주거복지 향상을 위한 장기적 차원의 새로운 주택정책방향 지표 설정이 필요함

나) 관련 계획과의 관계 설정

- 주택은 도시를 구성하는 주요 요소임과 동시에 도시민의 삶의 질을 결정하는

주요 요소로서, 도시기본계획 뿐 아니라 각종 도시관련 개발 및 정비사업에서 매우 큰 비중을 차지하고 있음

- 그러나 그간의 도시관련 각종 계획 및 개발사업을 통해 결정되어지는 주택의 공급과 수요가 미시적·단기적·국지적 현황문제 해결 중심으로 이루어져 결과적으로 도시 전체의 주택공급과 주택 질 향상 문제에 궁극적으로 기여하지 못하고 있음
- 따라서 주택관련 각종 도시관련 계획과 개발 및 정비사업과 ‘주택종합계획’과의 관계를 새롭게 설정하는 장기계획의 수립이 필요함

다) 법·제도적 차원

- 2003년 개정된 ‘주택법’에서 광역지자체에 대하여 10년 단위의 중장기 주택종합계획을 수립토록 명시하고 있음
 - 이는 지역적 특성을 감안하고 서민주거안정 및 주거의 질 향상이라는 새로운 요구에 대응할 수 있는 중장기적 비전과 계획을 담아내도록 해야 한다는 취지임

제2장 성격 및 범위

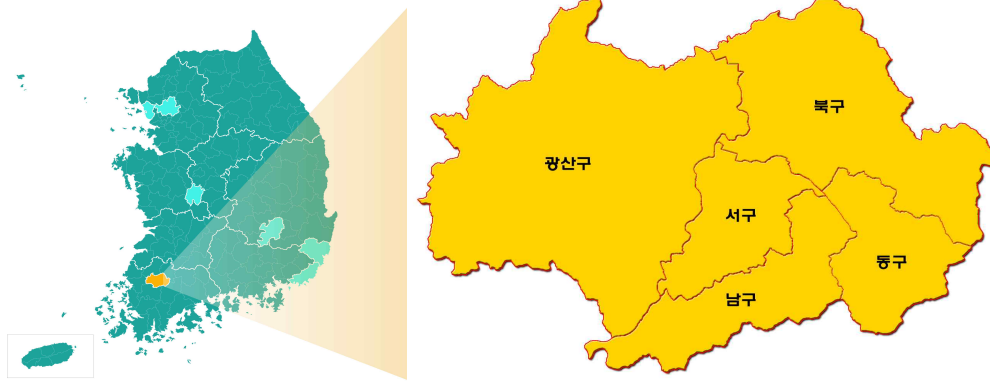
1. 과업의 성격

- 광주광역시 주택종합계획은 「주택법」 제8조 및 동법 시행령 제9조 및 「광주광역시 주택조례」 제3조에 근거하여 수립되는 법정계획이며 광주광역시의 주택 및 주거여건에 대한 중·단기적인 비전 및 전략을 제시하는 계획임
- 국토계획, 광역도시계획의 하위계획으로서 이들의 계획적 지침을 수용하고 도시 및 주거환경정비기본계획 등의 주택관련 부문의 기본방향 및 내용적 기준을 제시하는 지침제시적 계획임
- 주택시장의 안정, 주택부족 문제해소 뿐만 아니라 저소득층의 주거수준을 향상시켜 빈부간 주거격차를 완화함으로써 궁극적으로는 계층간, 지역간 주거불균형을 해소시키는 실천적 계획임

법령	주택법 제8조(시·도 주택종합계획의 수립)
내용	<p>① 시·도지사는 제7조에 따른 주택종합계획과 대통령령으로 정하는 범위에서 그 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 바에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 및 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립하여야 한다. 이 경우 시·도 주택종합계획은 제7조에 따른 주택종합계획에 적합하여야 하며, 연도별 시·도 주택종합계획은 10년 단위의 시·도 주택종합계획에 적합하여야 한다.</p> <p>② 시·도지사는 제1항에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 또는 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립하였을 때에는 지체 없이 이를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 시·도 주택종합계획의 수립기준에 대하여는 국토해양부장관이 정할 수 있다.</p>
법령	주택법시행령 제9조(시·도 주택종합계획의 범위)
내용	<p>법 제8조제1항의 규정에 의한 10년 단위의 시·도 주택종합계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2007.3.16></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 시·도 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 2. 시·도 주택시장의 현황 및 전망 3. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망 4. 주거수준의 목표 5. 제8조 제2항 각호의 사항(동항 제2호 및 제3호의 경우에는 10년 단위의 계획을 말한다)에 대한 시·도의 추진계획 6. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책 7. 그 밖에 관할 지역의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항
법령	광주광역시 주택조례 제3조(주택종합계획의 수립)
내용	<p>광주광역시장이 법 제8조 제1항에 따라 수립하는 연도별 주택종합계획 및 10년 단위의 주택종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연도별 주택종합계획 <ol style="list-style-type: none"> 가. 주택 및 택지의 현황 나. 다음연도의 주택건설계획 다. 다음연도의 택지수급계획 라. 주택자금 조달계획 및 투자계획 마. 주택건설 자재의 수급계획 바. 저소득층 주거수준 향상을 위한 지원계획 사. 주택의 개량 및 리모델링 추진계획 아. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업 등 정비사업 추진계획 자. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항 2. 10년 단위의 주택종합계획 <ol style="list-style-type: none"> 가. 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 나. 주택시장의 현황 및 전망 다. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망 라. 주거수준의 목표 마. 제1호 각 목의 사항(제1호 나목 및 다목의 경우에는 10년 단위의 계획을 말한다)에 대한 추진계획 바. 저소득층 주거수준 향상을 위한 대책 사. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항

2. 과업의 범위

- 시간적 범위 : 2020년(기준년도 : 2010년)
- 공간적 범위 : 광주광역시 전지역, 501.25km²

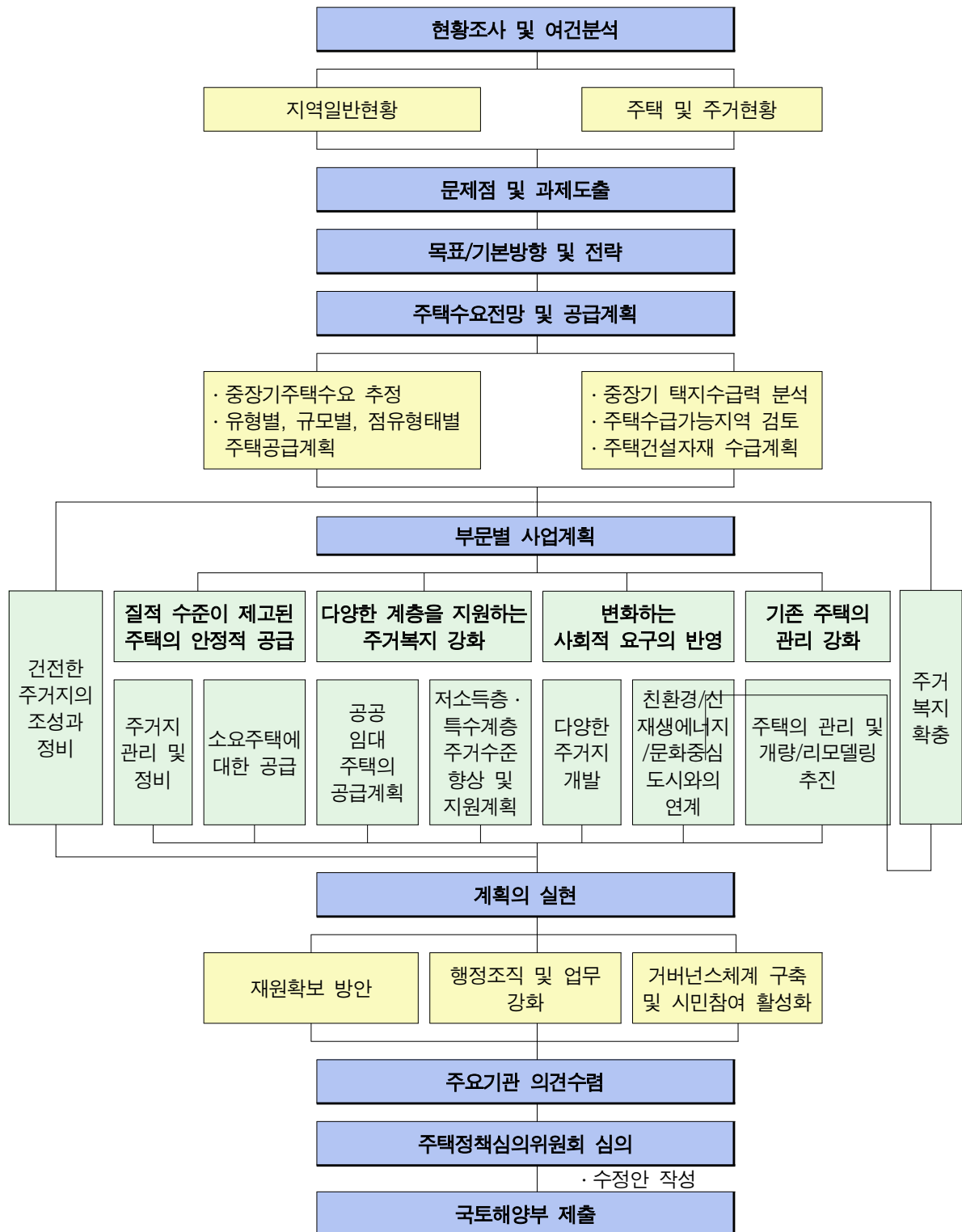


<그림 1-2> 광주광역시 행정구역

3. 주요 계획내용

- 향후 10년간 주택정책 방향을 이끌어 갈 주택정책의 기본 목표 및 이를 달성하기 위한 정책방향 등을 마련하여 중장기적인 주택관련 종합계획을 수립
- 『주택법』 제8조와 동법 시행령 제9조의 내용을 계획의 범위로 하고 아래 항목을 포함함
 - 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향
 - 주택시장의 현황 및 전망
 - 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요와 전망
 - 주거수준의 목표
 - 주택건설 및 택지수급, 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업, 주택의 개량 및 리모델링에 대한 추진계획
 - 저소득층 및 사회적 약자의 주거수준 향상을 위한 지원계획
 - 아래의 내용이 포함된 세부 학술연구 수행
 - 광주광역시 주거변천사
 - 친환경 주거단지 조성을 위한 계획기준과 지표
 - 주거지 유형별 개발방향 및 테마마을 조성 방안
 - 주택 계획과 관리를 위한 효율적인 시민참여 방안 연구
 - 도시경관과 생활환경 향상을 위한 공동주택 디자인 가이드라인
 - 거주외국인 주거실태 및 주거대책
 - 에너지 절감을 위한 주거형 개발에 관한 연구

4. 계획의 수행체계



<그림 1-3> 계획의 수행체계

5. 과업의 추진 경위



2008. 11	‘2020 광주광역시 주택종합계획’ 착수
2008. 12	용역자문위원회(착수보고)
2009. 3	용역추진보고회
2009. 5	1차 워크숍 개최, 세부학술과제 위탁 계약
2009. 10	1차 세미나 개최
2009. 11	세부학술과제 중간보고회
2009. 12	2차 워크숍 개최
2010. 4	2차 세미나 개최
2010. 5	세부학술과제 자문회의 개최
2010. 6	세부학술과제 최종보고 및 완료, 3차 워크숍
2010. 9	1차 자문회의 개최
2010. 10	2차 자문회의, 시민단체 초청 간담회, 중간보고회 개최
2010. 12	최종보고회 개최
2011. 1	4차 워크숍, 주택정책심의위원회 개최
2011. 2	최종성과품

제2편

주택 및 주거 현황

- ① 주택 및 주거 개요
- ② 도시 현황과 여건
- ③ 관련계획 검토
- ④ 주거의 변천
- ⑤ 인구 및 가구 현황
- ⑥ 주거여건
- ⑦ 주거수준 및 주거만족도
- ⑧ 주택시장
- ⑨ 인접시군의 주택정책 방향

제2편 주택 및 주거 현황

제1장 주택 및 주거 개요

1. 주택

1) 특성

- 물리적 시설물(Physical facility)로서 단위 혹은 구조로 인식됨
- 경제적 재화로서 내구 소비재, 투자재, 고가의 상품적 특성을 지니며 투기 또는 투자의 대상이 됨
- 사회재 및 집합재로서 복지적 측면을 고려할 때 누구에게나 주어져야 할 상품
- 다양한 서비스 총체로서 사회환경의 일부
- 국가경제의 부분이며 정책수단의 일부

2) 속성

- 위치의 고정성, 비동질성, 생산과정의 장기성, 강한 내구성, 외인성, 거래과정의 복잡성, 외부성, 정책의 영향, 고비용 요구

3) 주택의 구분

<표2-1> 주택의 구분

통계자료 분류	건축법 부표상 분류	재산세 입력자료상 분류
<ul style="list-style-type: none"> · 단독 주택 · 아파트 · 연립 주택 · 다세대 주택 · 비주거용 건물 	<ul style="list-style-type: none"> · 단독 주택 · 다중 주택 · 공관 · 다세대 주택 · 연립 주택 · 아파트 	<ul style="list-style-type: none"> · 단독 주택 · 농가 주택 (전업농가의 주거용 건물) · 연립주택 · 아파트

4) 정의 (통계청의 인구 및 주택센서스 보고)

□ 주택

- 거처 (living quarters) : 사람이 주거하고 있는 모든 장소를 통칭, 구조적으로 분리, 독립된 하나의 건축단위
- 분류 : 주택, 주택이외의 거처

- 구분 : 단독주택, 아파트, 연립주택, 비주거용 건물내 주택
- 요건 : 영구건물, 한 개 이상의 방과 부엌, 독립된 출입구, 소유 또는 매매 단위
- 문제점 : 영구건물 개념 도입으로 인한 혼란과 오류, 방 크기 등에 대한 규정 미비(방과 부엌에 대한 규정만 있음), 독립된 출입구의 규정의 모호 (주택통계처리상 혼란을 야기)

□ 가구

- 가구 : 1인 또는 2인 이상이 모여 취침, 취사 및 생계를 같이하는 단위 - 통계청의 인구 및 주택센서스보고, '가구' 와 '가족' 개념을 분리해서 생각해야 함
- 일반가구 : 1인 또는 2인 이상의 사람들이 가구를 중심으로 모여 취침, 취사 등의 생계를 같이 하는 단위
- 혈연관계가 없는 2인 이상의 사람들이 기숙사, 고아원 등에서 기거하는 경우, 6인 이상이 동일한 거처에서 집단하숙 또는 자취를 하는 생활단위

5) 최저주거수준

□ 시설기준

- 부부침실 확보
- 만5세 초과 자녀는 부부와 침실 분리
- 만8세 이상 이성 자녀는 침실 분리
- 노부모 침실은 부부 침실과 분리
- 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 전용 부엌 및 전용화장실 확보

□ 구조, 성능, 환경 기준

- 영구 건물로서 구조 강도가 확보되고 주요 구조부의 재질은 내열, 내방, 방열
- 방습에 양호한 재질
- 적절한 방음, 환기, 채광, 냉방, 난방 설비
- 소음, 진동, 악취, 대기오염 수준 등의 환경요소가 법정기준에 적합할 것

□ 최저주거기준

- 인간다운 생활을 할 수 있는 필요조건으로서 최소한 보장되어야 할 주거생활의 기준(국토해양부 고시)

<표2-2> 최저주거 면적기준

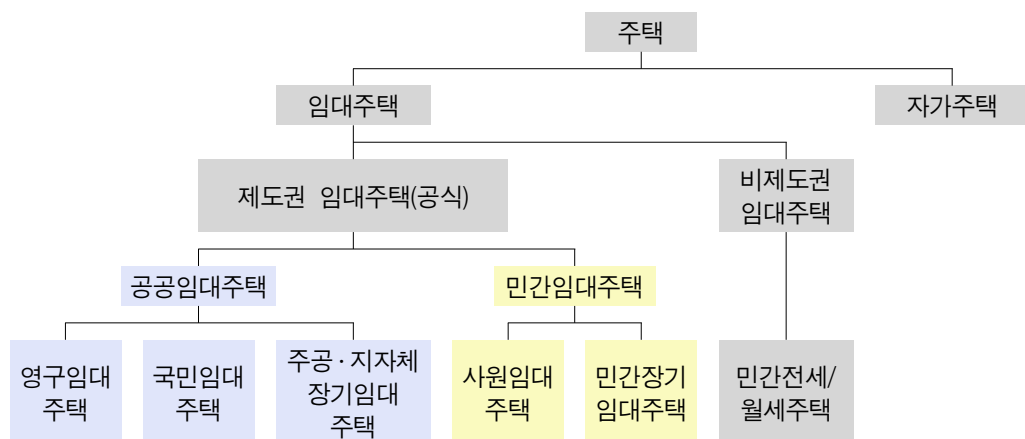
가구원 수(인)	실(방) 구성	총주거면적
1	침실1, 부엌	12㎡(3.6평)
2	침실1, 식사실 겸 부엌	20㎡(6.1평)
3	침실2, 식사실 겸 부엌	29㎡(8.8평)
4	침실3, 식사실 겸 부엌	37㎡(11.2평)
5	침실3, 식사실 겸 부엌	41㎡(12.4평)
6	침실4, 식사실 겸 부엌	49㎡(14.8평)
7 이상	침실4, 식사실 겸 부엌	52㎡(15.8평)

6) 주택의 분류

□ 유형에 따른 법적구분

- 단독주택
- 아파트(5층 이상의 주택)
- 연립주택 : 동당 건축연면적이 660㎡를 초과하는 4층 이하의 주택
- 다세대주택 : 동당 건축연면적이 660㎡ 이하인 4층 이하의 주택
- 다가구주택, 다중주택

□ 소유권에 따른 분류



<그림2-1> 주택 소유권에 따른 분류

제2장 도시 현황과 여건

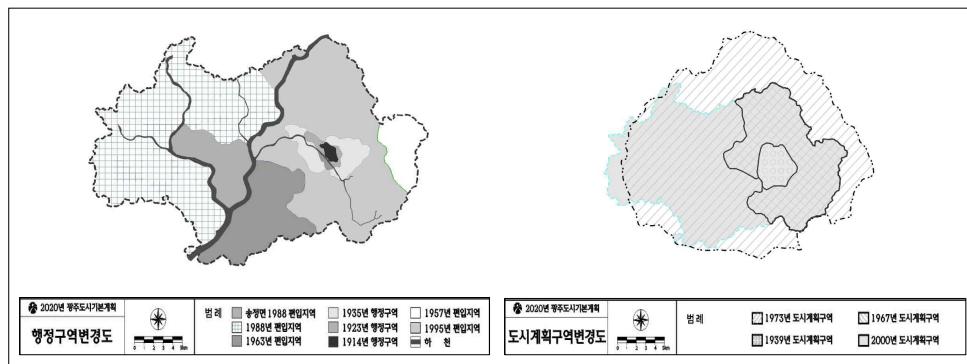
1. 도시계획 연혁

- 도시계획구역은 1939년 10월 조선총독부에 의해 지정됨(당시 광주부로 총면적 34.905km²가 도시계획구역의 효시이며 목표연도인 28년후(1967년)의 인구는 15만 명으로 계획)
- 해방이후 1967년 일제강점기 광주부 행정구역의 10.7배로 지정(당시 행정구역 전체를 도시계획구역으로 지정하였고, 1969년 11월1일 송정읍(29.04km²)을 도시계획구역으로 결정
- 1973년 개발제한구역 제도의 도입으로 송정읍(총 24.68km²)이 편입되어 738.60km²로 확장되었으며 이후 3회('85년, '92년, '98년)의 도시관리계획 정비를 거침
- 2007년 4월 행정구역별 관리원칙에 따라 우리 시 행정구역 501.20km²에 대하여 도시관리계획 정비계획을 수립

<표2-3> 광주광역시 도시계획 연혁

결정년도	고시청	고시번호	계획구역면적(km ²)	비 고
1939. 10. 31	조선총독부	제901호	34.90(20.025)	조선시가지 계획령
1967. 2. 18	건 설 부	제144호	214.90	도시계획(재정비) 결정
1973. 1. 17	건 설 부	제17호	738.60	개발제한구역 지정
1975. 2. 18	건 설 부	제24호	738.60	도시계획(재정비) 결정
1984. 2. 20	건 설 부	-	738.60	도시기본계획 승인
1985. 9. 13	건 설 부	제402호	738.60(215.11)	도시계획재정비 결정
1985. 11.	건 설 부	제488호	738.60(215.11)	용도지역 외 결정
1990. 5. 28	건 설 부	-	744.22	도시기본계획변경(공부상 정리)
1992. 6. 27	건 설 부	제327호	744.22	도시계획(재정비) 결정
1994. 11. 28	건 설 부	-	744.22	도시기본계획 변경(망월묘지공원)
1995. 3. 7	건설교통부	-	744.22	도시기본계획 변경
1998. 9. 15	건설교통부	제122호	744.22	도시계획(재정비) 결정
2004. 9.	국토해양부		501.20	도시기본계획 변경
2007. 4.	광주광역시		501.20	도시계획(재정비) 결정

자료 : 광주광역시, 2011년 광주도시기본계획 1995.3.

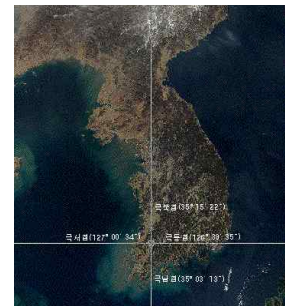


<그림2-2> 행정구역변경도(좌) 및 도시계획구역변경도(우)

2. 도시세력권

1) 위치

- 광주광역시는 서울로부터 320km, 부산으로부터 260km, 대구로부터 220km, 대전 185km로 항공, 철도, 고속도로를 이용하여 주요 도시에서 1-4시간대에 접근할 수 있는 거리에 위치하고 있음
- 공항, 철도, 호남고속국도, 88고속국도, 국도 5개 노선이 교차하고 있는 교통의 결절지로서 호남권 방문의 관문 및 거점이 되고 있음
- 동쪽으로는 화순군, 서쪽으로는 함평군, 남쪽으로는 나주시, 북쪽으로는 장성군, 담양군과 접하고 있음



2) 도시세력권

□ 행정권

- 일반 행정권이 미치는 범위는 광주광역시 행정구역 전지역으로서, 501.25km², 5개 구, 92개 행정동으로 구성되어 있음
- 도시계획의 수립 및 집행으로 관리하는 도시계획구역은 광산구 일부 지역이 제외되어 있고 광역도시계획의 대상이 되는 광주광역시권은 광주를 비롯하여 나주, 화순, 담양, 장성, 함평 등 1개 광역지자체, 5개 기초지자체 전역임

□ 경제권

- 출퇴근 고용인구, 공급원료, 소비상품, 시장이용권 등 광주시에 대한 경제적 의

존성이 큰 직접영향 지역은 광주를 중심으로 반경 30~50km권내에 입지하고 있는 나주시, 담양, 장성, 곡성, 영광, 함평군 등이 해당됨

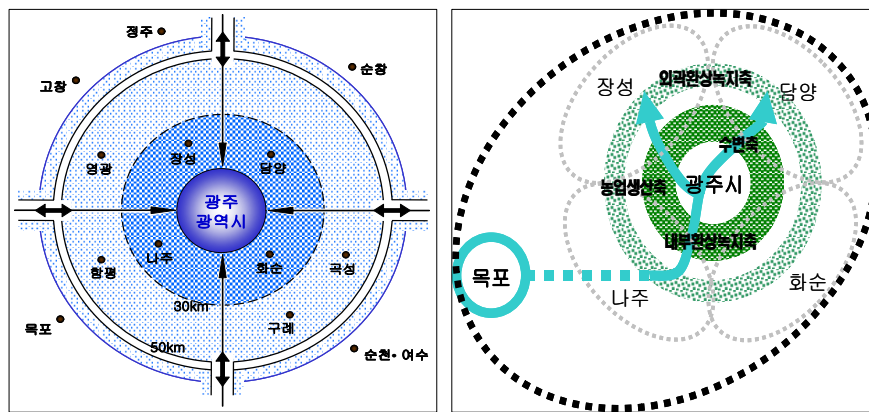
- 광역적 경제권으로선 전남지역 전역과 전라북도 남부지역(정읍, 고창, 순창)까지 그 영향을 미치고 있음

□ 사회권

- 학교, 병원, 도서관, 박물관 등 문화시설, 체육시설 등 생활서비스 시설을 이용하는 지역적 범위인 사회적 영향권역은 광주광역시가 광주·전남지역의 중추관리기능과 국토의 서남부지역의 중심지위를 담당하고 있는 점을 감안할 때 전남 전 지역과 전북 일부지역이 해당되고 있음

□ 환경권

- 자연환경 보전을 위한 광역녹지축, 농업보전축, 수계축을 중심으로 인접한 나주, 담양, 장성, 화순 일대로부터 영산강이 미치는 목포권까지를 환경권으로 볼 수 있음
 - 녹지축 : 병풍산, 수연산 등을 포함하는 외곽환상 녹지축과 무등산, 어등산, 용진산 등을 포함하는 개발제한구역의 내부환상 녹지축
 - 수계축 : 맑은 물 공급과 생태환경 보전을 위하여 영산강 발원지로부터 목포권까지 해당
 - 농업보전축 : 광주광역권의 녹지축 및 수계축 일대의 농경지와 자연녹지대



<그림2-3> 경제·사회권(좌) 및 환경권(우)

3. 자연환경적 특성

□ 지리적 위치

- 광주광역시는 한반도의 남서부를 차지하고 있는 호남지역의 중심부에 위치하여, 전남 전체와 전북의 남원, 순창, 정읍, 고창 등을 포함한 넓은 지역의 중심도시 기능을 담당하고 있음
- 동쪽에 부산, 대구, 울산 등 영남지방의 중심도시와 서쪽 호남지방의 중심도시인 광주가 소백산맥을 사이에 두고 국토 공간에서 서로 대응하고 있음

<표2-4> 광주광역시 지리적 위치

소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
광주광역시 서구 내방로111	동 단	북구 충효동	북위 35° 10' 34" 동경 127° 00' 34"	동서간 34.3km 남북간 23.1km
	서 단	광산구 양동	북위 35° 09' 49" 동경 126° 38' 35"	
	남 단	남구 승촌동	북위 35° 03' 13" 동경 126° 46' 28"	
	북 단	북구 우치동(용강)	북위 35° 15' 22" 동경 126° 48' 50"	

자료 : 광주광역시 자치행정과

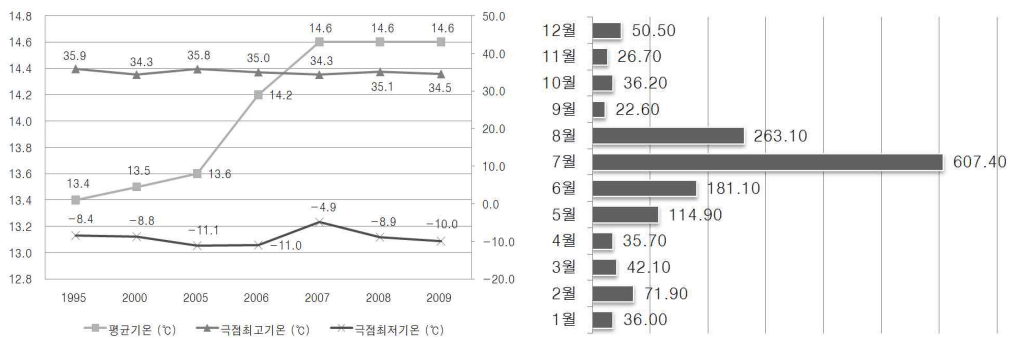
□ 지형지세

- 백두대간에서 분기한 호남정맥은 내장산-추월산-무등산-월출산으로 연결되면서 광주권 전체를 동쪽에서 감싸고 있음
- 광주의 동부 무등산(1,187m)을 제외하고는 400m 이상의 산지가 없으며 장기간의 풍화와 침식에 의해 형성된 구릉성 산지가 대부분을 차지하며, 영산강과 그 지류인 황룡강, 광주천 등이 광주시의 중심부를 관통하면서 충적평야와 평탄지를 형성하여 생산활동과 도시기반의 터전을 제공함
- 동측에는 무등산, 서측의 용진산, 남측의 정광산, 북측의 불태산으로 둘러싸인 분지형 구릉지로 형성되어 있음

□ 기후

- 서해안형과 내륙형의 중간형에 속하지만 대체로 서해안형에 가까운 특성을 갖고 있음
- 겨울에는 몽고부근에서 그 세력을 우리나라쪽으로 확장하는 한랭한 대륙성 고기압의 영향으로 3한 4온의 날씨를 보이며, 여름에는 북태평양 동부에 중심을 두고 그 세력을 아시아쪽으로 확장하는 북태평양 고기압의 영향으로 무더우나

- 초여름과 늦여름에는 장마기가 있어 호우에 의한 기상재해가 발생하며, 태풍은 연간 한두번 영향을 미치고 있음
- 봄과 가을에는 중국에서 이동하는 이동성고기압의 영향으로 건조하고 맑은 날이 많음
- 광주지방의 2009년 기준 연평균기온은 14.6℃이며 8월 평균기온이 26.1℃로 가장 높고, 1월이 1.1℃로 가장 낮음
 - 연최고기온은 34.5℃(8월), 최저기온은 -10.0℃(1월)로 연 기온차가 44.5℃임
 - 2009년 기준 연평균강수량은 1,488.2㎜로 7월 강수량이 607.4㎜로 가장 높고, 9월 강수량이 22.6㎜로 가장 낮음



<그림2-4> 광주시 연간 기온변화추이(좌) 및 2009년 월별강수량(우)

□ 인구 및 가구

- 2009년말 광주의 총인구는 1,445,828명으로 전국 인구의 2.9%를 차지하고 있음 (1970년의 2.0% 보다 0.9% 증가)
- 2009년 기준 인구밀도는 2,884명/km²으로 7대 특별·광역시중 4위이며, 구별로는 서구가 6,443명/km²으로 가장 높고 광산구가 1,563명/km²으로 가장 낮음
- 연평균 인구증가율은 1970년대 4.19%, 1980년대 5.16%로서 비교적 높은 증가율을 보였으나, 1990년대의 연평균 인구증가율은 2.06%, 2000년대는 0.63%로 둔화되는 경향을 보임
- 2009년의 인구이동률에 있어서는 전입률과 전출률이 20.4%, 20.2%(전입: 293,879명, 전출: 290,771명)로 나타나고 있음
- 가구수는 2009년 총 524,093세대이며, 가구당 인구수는 1985년 4.5인, 1990년 4.0인, 2000년 3.2인, 2009년 2.8인으로 지속적으로 낮아지는 추세

□ 토지이용

- 행정구역은 7차에 걸친 확대 개편으로 현재 501.25km²이고 이중 개발제한구역이 49.3%(247.02km²)이며 개발제한구역의 50.5%가 광산구에 위치하고 있음

- 1988년 행정구역의 확장으로 편입된 광산구 일부지역과 임곡, 본량, 삼도 내 10개 동에 21.14km²가 비도시지역으로 지정·관리되고 있음
- 도시계획구역에 대한 용도지역은 주거지역 74.74km²(14.9%), 상업지역 8.87km²(1.8%), 공업지역 23.58km²(4.7%)를 녹지지역은 372.92km²(74.4%), 비도시지역인 관리지역과 농림지역이 21.14km²(4.2%)로 구성되고 있음



□ 산업구조

- 산업활동 인구의 구성비는 3차 산업인 사회간접자본 및 기타산업에 종사하는 인구가 85.0%로 가장 높으며, 2차 산업에 종사하는 인구가 13.0%를 구성하고 있음
- 산업구조 중 광공업의 비율은 7대 도시에서 가장 낮은 비율을 보이고 있으며, 농림어업의 비율은 가장 높은 수준으로 매우 취약한 산업구조를 이루고 있음
- 현재 조성중인 첨단과학, 평동, 진곡, 빛그린 산업단지 등의 조성이 완료되면 산업생산이 크게 증가할 것으로 예상되며 산업구조도 光산업, 첨단부품소재산업 등 미래형 산업구조로의 개편이 예상됨

□ 생활환경적 특성

- 광주광역시시는 6대광역시 중 재정자립도, 경제활동 참가율, 실업률이 가장 낮음
- 주택보급률은 103.7%(2009년)이고 하수도보급률은 98.0%로 6대광역시 중 부산시 다음으로 높게 나타남

<표2-5> 광역시별 생활환경지표 비교

지 표	광주	서울	부산	대구	인천	대전	울산
면적(km ²)	501.25	605.25	765.94	884.10	1,027.01	539.84	1,057.50
인구(천인)	1,446	10,464	3,596	2,513	2,758	1,495	1,127
인구밀도(인/km ²)	2,884	17,289	4,695	2,842	2,686	2,769	1,052
재정자립도(%)	47.5	85.8	57.6	56.3	70.4	56.3	67.2
경제활동 참가율(%)	57.5	61.8	55.7	59.6	63.0	59.4	61.0
실업률(%)	2.3	4.1	3.0	3.7	4.5	2.8	3.1
1인당 도로연장(m)	1.60	0.77	0.84	0.94	1.17	1.41	2.51
100명당 차량대수(대)	34	28	29	35	32	36	37
자동차 1대당 주차면수(m ²)	0.94	1.11	0.93	0.84	0.87	0.80	0.16
주택보급율(%)	103.7	94.6	106.9	103.0	100.2	104.9	104.5
임목축적량(천 m ³)	2,953	1,317	4,281	5,236	3,082	2,970	6,675
상수도 보급율(%)	98	100	99.8	99.7	97.9	99.4	95.4
1일1인당 급수량(ℓ)	322	307	316	376	347	341	305
하수도 보급율(%)	98.0	100.0	99.0	97.5	97.1	97.0	92.3
1인당 도시공원면적(m ²)	10.87	14.47	15.98	7.24	24.21	34.55	38.04
쓰레기 발생량 (kg/인·일)	1.03	4.29	0.94	0.99	0.86	0.86	0.99

자료 : 각 지자체별 통계연보(2009,2010), 경제활동인구조사(2010.11), 지방자치단체 재정자립도(2010), 산림기본통계(2010)

4. 여건 분석

1) 도시영역과 구조

□ 행정권

- 동구·서구·남구·북구·광산구 등 5개의 자치구와 92개의 행정동으로 구성되어 있으며, 행정구역 면적은 2009년말 현재 501.25km²임

□ 사회·경제권

- 생활서비스 시설을 이용하는 지역적 범위인 사회적 영향권역은 광주광역시가 광주·전남지역의 중추관리기능과 국토의 서남부지역의 중심지위를 담당하고 있는 것을 감안할때 전남 전지역과 전북 일부지역이 해당
- 출퇴근 고용인구, 공급원료, 소비상품, 시장이용권 등 광주시에 대한 경제적 의존성이 큰 직접영향 지역은 광주를 중심으로 반경 30-50km권내에 입지하고 있는 나주시, 담양, 장성, 곡성, 영광, 함평군 등이 해당



<그림2-5> 광주광역시 5개 자치구와 주변 지역

□ 도시공간구조

- 2020년 광주도시기본계획에서는 광주광역시 도시공간구조를 양대도심, 부도심, 지구중심으로 나누고 이에 대한 각각의 기능 부여
- 구도심과 상무신도심을 양대도심으로 하고 지역별로 거점을 마련하여 기능의 다핵화에 초점을 맞추고 있으나 구도심에 대한 대안적 기능의 고려가 없었기 때문에 상무신시가지와 비롯한 각 지구들의 성장과 더불어 구도심 기능 쇠락이 두드러짐



<그림2-6> 도시기능의 다핵화

- 교통축은 이러한 다핵화의 차원에서 설정되었고 이를 통해 개발축이 순환축과 방사축을 형성하였으며 순환축으로는 제1순환도로(광주도심), 제2순환도로(광주도심, 상무신시가지)가 개발되었고 제3순환도로(지역중심간 연결)는 개발예정 단계에 있으며 방사축으로는 5개 축(장성-대전, 담양-대구, 나주-완도, 함평-목포,

화순-보성)이 있음



<그림2-7> 광주광역시 도시영역

제3장 관련계획 검토

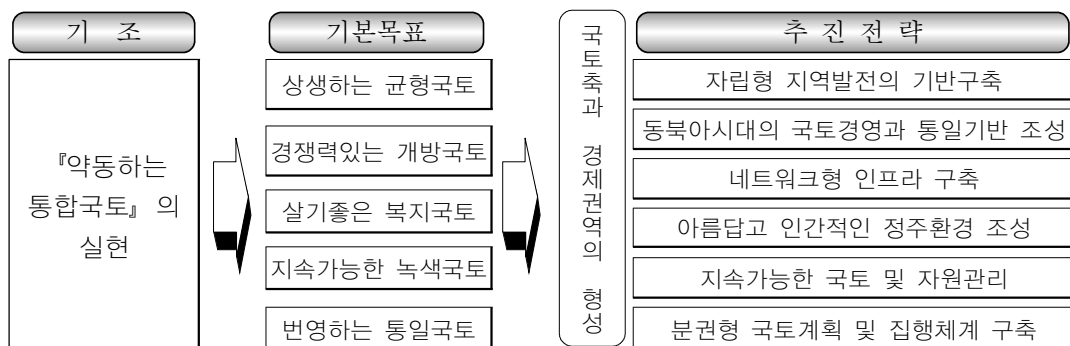
1. 상위계획

1) 제4차 국토종합계획 수정계획(2006-2020)

가) 계획의 개요

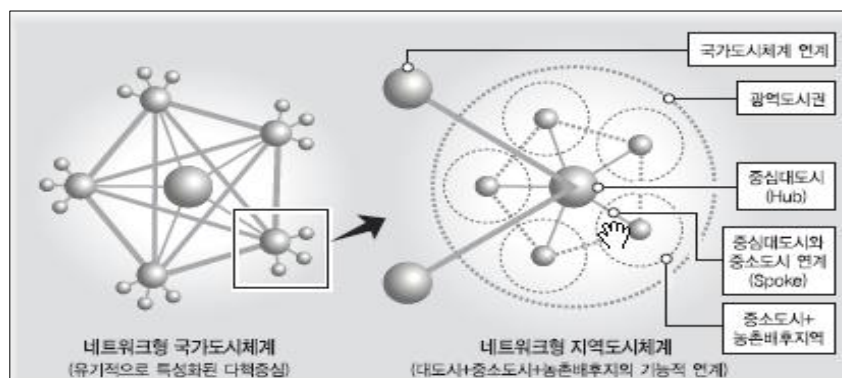
- 기간 : 2006-2020년
- 기조 : 약동하는 통합국토
- 5대목표 : 균형국토, 개방국토, 녹색국토, 복지국토, 통일국토
- 국토공간구조 : 개방형 국토축 + 다핵연계형 국토구조(π 형 국토축 + (7+1)구조)

나) 기본방향 및 추진전략



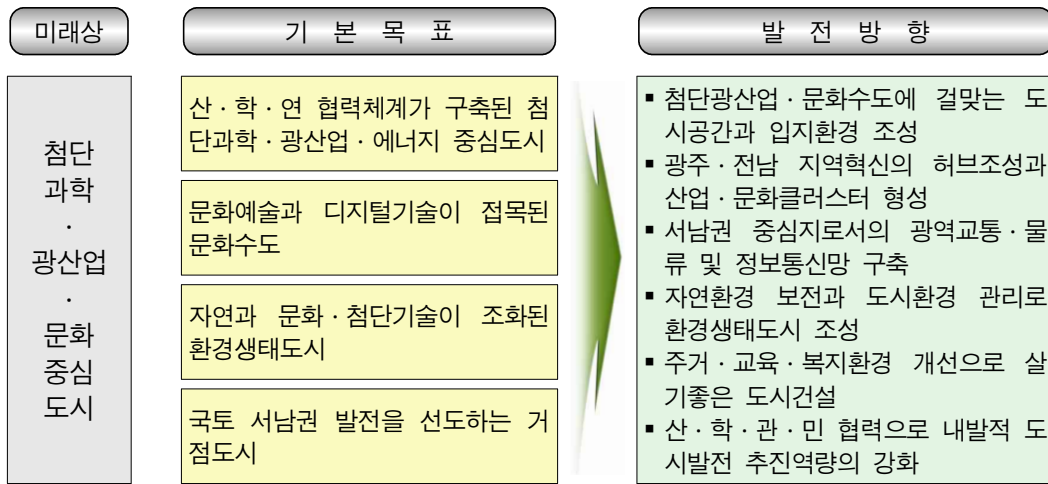
<그림2-8> 제4차 국토종합계획 수정계획의 기본방향 및 추진전략

다) 네트워크형 국가도시체계 구축



<그림2-9> 네트워크형 국가도시체계

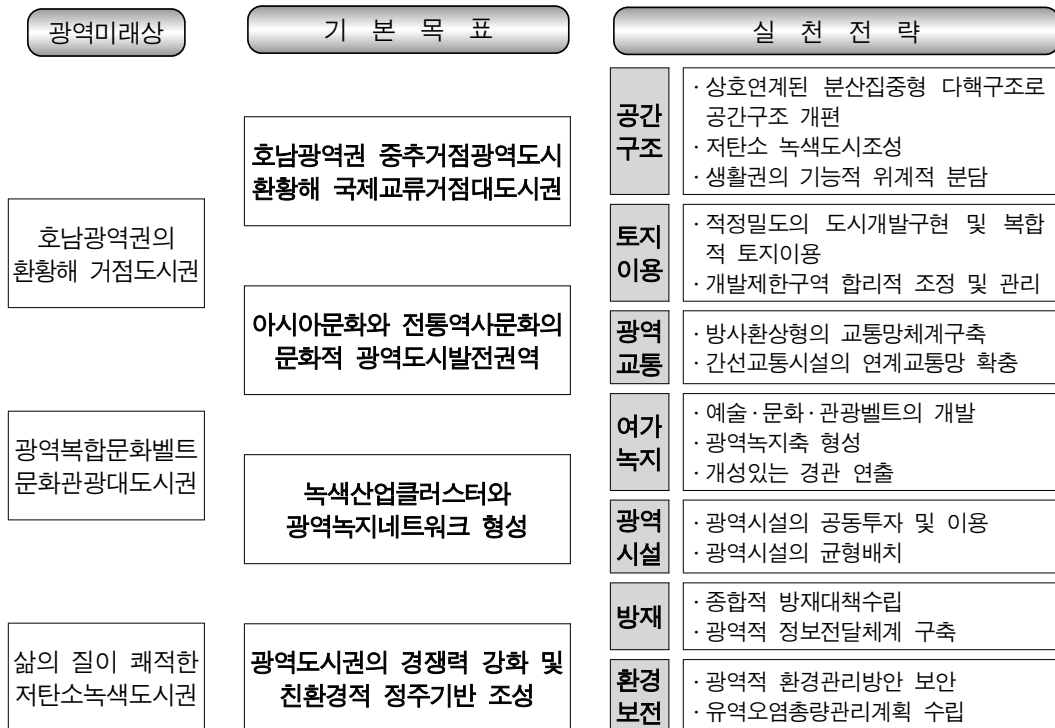
라) 광주권 발전방향



<그림2-10> 광주권 발전방향

2) 2020 광주권 광역도시계획 변경(2007-2020)

가) 기본목표 및 추진전략

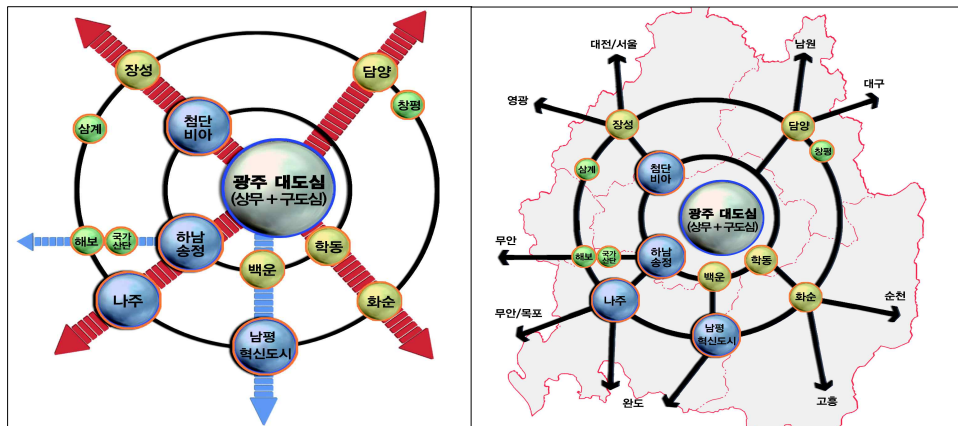


<그림2-11> 2020광주권 광역도시계획의 기본목표 및 추진전략

나) 공간구조

□ 공간구조

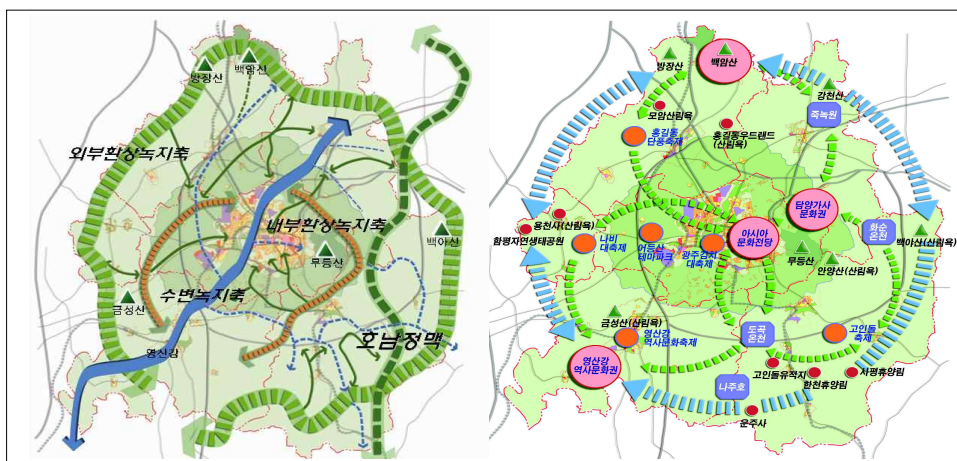
- 상무신도심과 광주구도심이 권역중심기능을 유지하면서 권역부심도시로는 나주시와 혁신도시 및 첨단지구 및 송정을 집중적으로 육성
 - 권역중심 : 상무신도심, 광주구도심
 - 권역 제1차 부심 : 나주시, 혁신도시(남평), 첨단(비아), 송정(하남)
 - 권역 제2차 부심 : 담양읍, 장성읍, 화순읍, 백운, 학동
 - 기타 : 삼계, 해보, 창평, 평동, 국가산단



<그림2-12> 광주광역시 개발축 및 교통축 구상

다) 여가공간 및 녹지관리

- 광역녹지축의 적극적인 연결과 관리
- 녹지량 확충을 통한 녹지 거점화 및 광역녹지축과 연계 도모
- 녹지창출, 복원 및 연결을 위한 녹지관리계획 수립



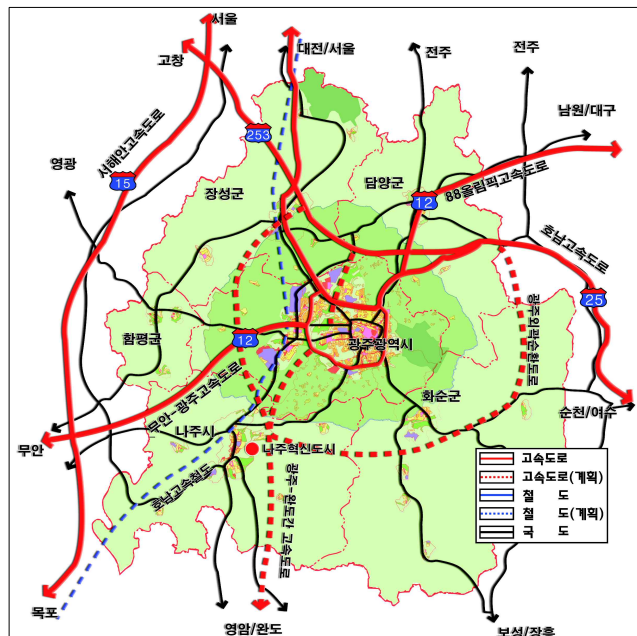
<그림2-13> 여가공간 구상도

라) 광주권 신규 개발분야

<표2-6> 광주권 신규 개발분야

구분	산업용지	문화스포츠 복합단지	문화관광단지	광주R&D특구
필요성	· 호남광역경제권 산업거점도시로서 전략산업 활성화 · 첨단녹색산업벨트 구축 및 지역경제 활성화	· 문화예술산업 클러스트 구축을 위한 적절한 부지 확보 필요 · 광주시 국제 생활체육 활성화 기대	· 광주문화수도 역할 및 경쟁력 강화 · 국내외 탐방객을 위한 다양한 문화관광서비스 제공	· 첨단산업 연구기술개발 클러스터 구축 · 첨단산업 집적화와 연계한 녹색산업 기반구축으로 산업경쟁력 제고
관련 근거 및 성격	· 신성장동력육성대정부건의사업(국책사업 건의)) · 광역경제권 특화발전 신성장동력산업 · 산업입지공급계획수립 지침 추정	· 아시아문화중심도시조성 종합계획(국가계획, 법정계획) · 아시아문화중심도시조성, 2015년유니버시아드 연계발전전략의 개발수요	· 아시아문화중심도시종합계획에 근거한 연계사업(지자체 계획) · 아시아문화중심도시, 2015년 유니버시아드 연계 발전전략의 개발수요	· 광역경제권선도사업(국가계획, 법정계획) · 광역경제권 선도산업, 첨단녹색기술 집적화 전략의 개발수요
특성 및 연계성	· 광주시 중추 산업시설 · 산업기능적 측면에서 광역적 시설 · 혁신도시와 기능적 연계	· 광주시 중추 문화스포츠 인프라 · 광주를 거점으로 한 광역적 문화스포츠 시설 · 전남주변 문화스포츠 거점도시와 연계	· 광주시 생태관광시설 · 담양과 연계한 광역적 시설 · 광주도심과 담양간 광역관광축 기능연계성	· 광주와 전남장성과 연계된 광역적 산업시설 · 광주권 기술연구개발 거점기능 · 대전, 대구 R&D특구와 기능적 연계성
소요 면적	전체 12.18km ²			

마) 광역교통계획



<그림2-14> 광주권 광역교통망 구상도

- 다핵공간구조 재편과 연계된 고속 간선교통망 구축을 통한 도시간 연계성을 강화
- 광역교통권을 고속도로망을 중심으로 고속 교통망 중심의 접근성 강화
- 접근성 개선을 위한 고속도로망 구축으로 광주 광역권의 거점도시 기능 증대
- 도심지역은 비동력 교통수단을 활성화하는 등 녹색교통체계로 전환하는 계획을 수립

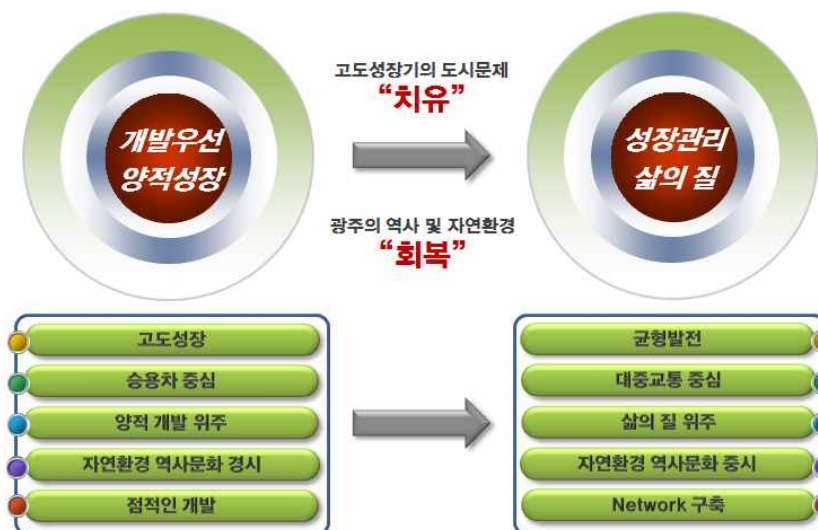
3) 2025 광주도시기본계획

가) 계획목표와 추진전략



<그림 2-15> 2025광주도시기본계획의 비전 및 목표

나) 계획의 기초



<그림 2-16> 2025광주도시기본계획의 기초

4) 주택종합계획(2003~2012 : 국토해양부)

가) 주택정책의 목표 및 추진전략

□ 주택종합계획의 이념 정립

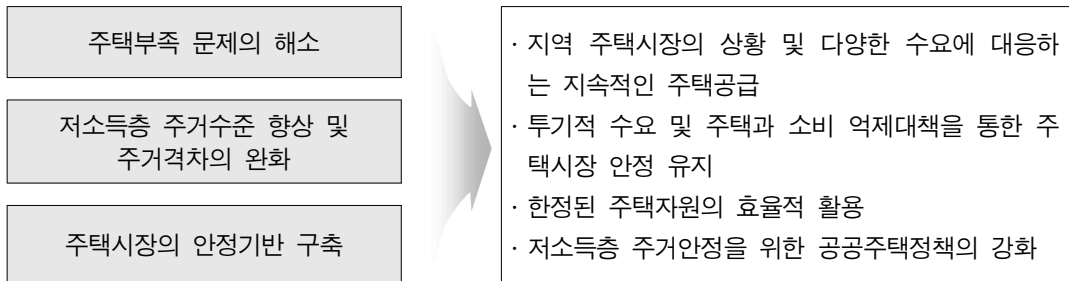
- 주택문제는 사회 전체의 발전과 국가 성장의 원동력이라는 인식을 바탕으로 주택정책의 기본틀을 전환
 - 주택에 대한 접근만으로는 주택문제 해결에 한계가 있으며, 사회정책(social policy) 차원의 접근이 필요

주택종합계획의 이념

국민 주거복지 향상 및 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합

□ 주택정책의 목표

- 주택정책은 시대적 상황에 따라 탄력적으로 수립할 필요가 있으며, 당면한 주택정책의 목표를 주택시장 안정과 국민 주거복지 향상으로 설정



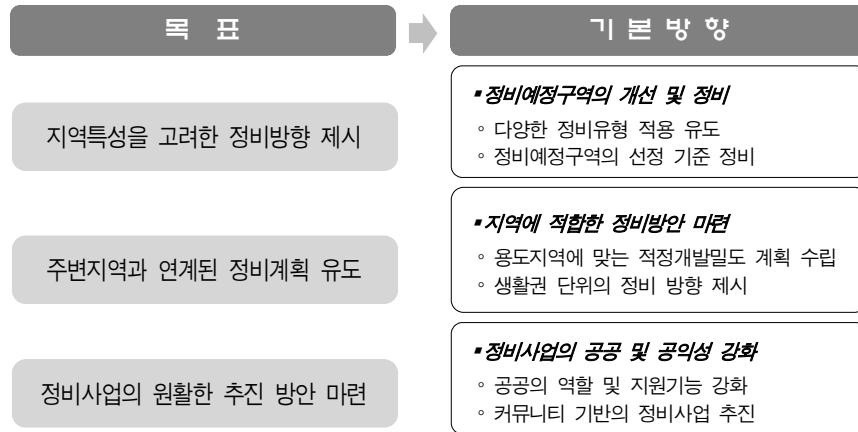
나) 2012년 주거복지지표

<표2-7> 2012년 주거복지지표

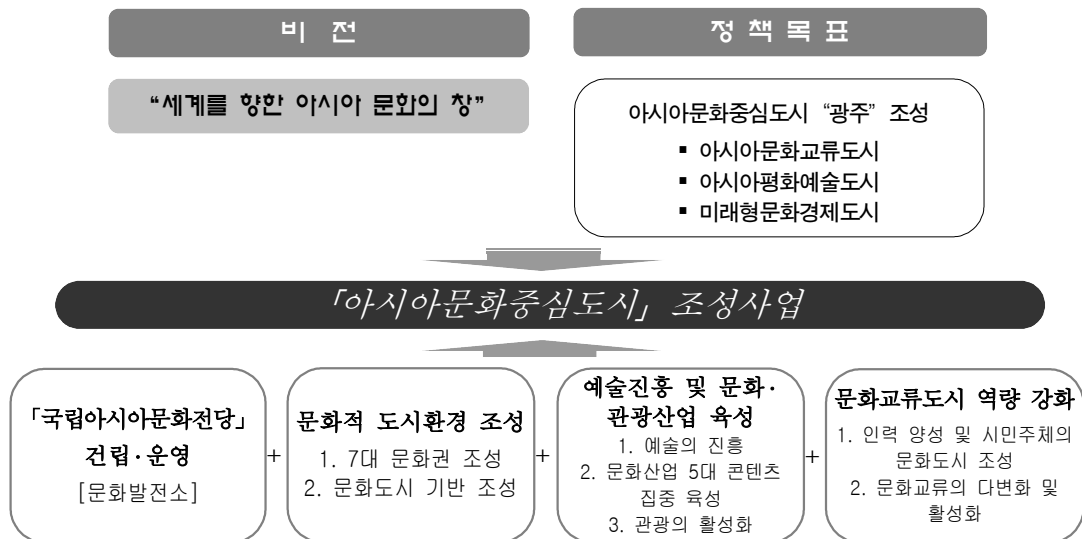
구 분			2012년
양적 지표	주택보급률		116%
	자가점유율		60%
	인구1천명당 주택호수		320호
질적 지표	주거밀도	방당 가구원수	0.77인
		1인당 전용면적	27.1㎡
	편익시설	전용 사용시설	97%
		시설설비	95%
	최저주거기준 미달가구 비율		6.0%
시장 지표	지불능력	PIR	4배
		RIR	17.5%
	주택대출비율(LTV)		55%

2. 관련계획

1) 2020 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획



2) ‘아시아 문화중심도시’ 조성 계획



제4장 주거의 변천

1. 주거지 형성의 역사와 변화

1) 개요

가) 광주광역시 주거지 형성

- 1960-1970년대에 1차 순환도로 주변에 토지구획정리사업을 통한 기반시설을 갖춘 단독주택과 일부 연립주택을 중심으로 시가지 개발이 시작
- 1980-1990년대에 부동산 시장의 활기로 도시 외곽지역에 본격적인 중·고층 아파트 단지의 건설
- 1990년대부터는 정부의 200만호 주택건설계획으로 인해 광주광역시의 경우, 상무지구 등 제1차 순환도로의 외곽지대에 대규모 택지 개발
- 도심외곽지역에 신도시와 택지개발사업은 대부분 광주광역시 동측을 제외한 나머지 지역에서 지속적으로 고밀도 주거지가 조성된 반면에 상대적으로 구도심 주거지는 구도심의 기능약화와 지속적 인구유출로 인해 주거환경이 열악해짐
- 결국, 광주광역시의 주거지는 구도심의 저밀도 노후 주거지가 쇠퇴되고 제1순환도로의 외곽지역에 고밀도의 새로운 주거지가 형성 중

나) 광주광역시 주거지 현황

- 광주광역시 주거지역 비율(용도지역 총면적 대비 주거지역의 면적)은 2003년부터 꾸준히 상승하여 10년 동안(1999-2008) 총 6.18%의 면적 증가
- 이러한 주거지역의 면적 증가의 원인은 광주광역시 용도지역의 절대 면적이 감소한 반면, 상대적으로 주거지역 절대 면적이 꾸준히 증가한 결과
- 행정구역별로 보면, 동구·서구·북구를 제외한 남구·광산구에서 주거지의 면적비율이 증가함
- 남구는 진월지구와 봉선지구 개발에 의한 주거지 조성, 광산구는 수완지구와 신창지구에 의한 주거지 조성, 주거지 면적비율을 증가시킨 주요 원인으로 작용
- 이러한 자치구별 주거지 면적비율의 변화를 통해 광주시의 주거지 조성이 구도심보다는 신도시(제1순환도로 외곽지역)에서 주로 진행되고 있다는 것을 보여주며, 특히 광주시 남측과 서측을 중심으로 주거지가 개발되고 있음

다) 시기별 변화

- 1945년 해방 이전부터 광주는 전남 지방의 행정, 교육, 공업, 유통의 중심도시로 기능함으로써 전남지방의 농촌인구를 끌어들이는 흡인 작용을 계속해 왔는데, 이 과정에서 나타난 도시 기능과 인구의 집중으로 발생된 문제 가운데 하나가 주택부족문제였으며 이를 해결하기 위해 여러 유형의 공영주택과 민영주택들이 건설되었음
- 이 과정에서 70년대 초에 등장한 아파트들은 80년대 이후에는 대량공급이 이루어져 80년대 이전의 단독주택 위주의 주택공급 방법을 완전히 일신하게 되었음
- 또한 그 질적 수준에서는 도시화와 서구문화의 유입이 진행되면서 서울과 지방 도시의 주거 역시 그 영향을 받게 되었으며 이러한 현상은 각 시대별로 건축된 개개 주택의 평면과 각종 통계자료에서 나타나는 주택설비의 보급 수준을 통해 알 수 있음

2) 1950년 이전의 주거환경

- 1950년대 이전 광주광역시의 주거는 기존의 구시가지인 금남로, 충장로 그리고 광주천을 중심으로 형성되었으며, 주거의 특징은 크게 전통한식주택, 서양식 주택, 일본식 주택으로 크게 구분되어 나타나고 있었음
- 전통 한식주택은 그동안 재래로 이어져온 목조 가구형식을 대부분 답습하면서도 부분적으로 외래적인 요소들을 나타내 보이고 있음
- 전통한옥이 갖는 생활의 불편함을 개조한다거나, 더러는 유리창을 정면부분에 설치하는 등 우리의 전통적인 재료가 아닌 새로운 재료를 한옥에 사용하는 경우도 있음
- 평면형식은 남부지방의 전형적인 형식인 一자형 평면을 하고 있으나 李章雨家屋에서처럼 ㄱ자형 평면을 하는 경우도 있고, 심지어 金容鶴家屋처럼 중층으로 된 경우도 있음

3) 1950년대의 주거환경

- 광주는 48년 부 승격과 함께 각종 도시 기능이 확대되면서 사회적, 자연적 요인에 의해 높은 인구성장률을 나타냈으나, 해방과 함께 시작된 사회적 혼란으로 응급조치식인 난민수용소 형식의 건물을 신축하거나 기존의 창고 등을 주택으로 이용하였음
- 이를 해소하기 위해 55년부터 정부, 공공단체, 금융기관, 외국원조기관 등에서 주택을 공급하기 시작했고 이 기간 동안 건축된 공영주택들은 긴급복구라는 대

명제 하에 이루어진 것이기 때문에 질보다는 양에 치중할 수밖에 없었음

- 이러한 공영주택들의 평수는 겨우 9-12평 정도였으며, 이 기간 동안 정부는 정부건설 25만호, 민간건설 66만호를 건설하였으나 피난민, 귀향민을 수용하기에는 너무 부족하였음

<표2-8> 50년대 광주시 공영주택 건설추이 / 분포현황

년도	호수	유형	
48년	90호	난민주택	
52년	90호	난민주택	
55년	100호	도시형 재건주택	
57년	60호	귀속재산용자주택	
58년	20호	국민주택	
59년	50호	난민주택	

- 해방이후 광주에 최초로 공급된 공영주택지는 대부분 피난민들을 수용하기 위한 난민구호시설로 광주천변에 위치했으며, 방 하나 부엌 하나를 가진 일자형 평면을 가진 연벽식 주택들이었음

4) 1960년대의 주거

- 주택보급률은 60년대 중반까지는 70%이상의 주택보급율을 유지하였으나, 60년대 중반 이후에는 66-64% 수준으로 떨어져 주택사정이 악화되었음
- 주택공급은 국민자조주택, 국민주택, 공영주택 등이 공급되었으며, 주택의 총수는 모두 387호였음
- 또한 1967년부터 1968년까지 시행한 경양지구 택지조성사업은 태봉산을 헐고 경양지를 매립하여 택지를 조성하였지만, 이는 광주시의 확장 가능성과 도시의 토지 이용방안을 고려치 않은 광주도시계획 역사상 가장 실패된 시가지 개발사업으로 평가됨

<표2-9> 1960년대 광주시 공영주택 건설추이 / 분포현황

년도	호수	유형	
60년	61호	국민자조주택	
63년	24호	국민주택	
64년	20호	공영주택	
65년	30호	공영주택	
66년	120호	공영주택	
67년	132호	공영주택	
69년	3동 170가구	주택은행자금	

<표2-10> 60년대 토지구획정리사업현황

번호	지구명	위치	면적(㎡)	조성년도	사업주체	사업완료후 공공시설(천㎡)				
						소계	도로	공원	학교	기타
1	제1지구	계림, 중흥, 신안, 북동, 임동, 유동	1,451,755	'58. 1.16~ '65.10.22	광주시장	648	306	5	-	337
2	제2지구	산수, 풍향, 우산, 지산, 중흥, 계림	1,226,347	'68. 3. 5~ '71.12.28	광주시장	376	354	5	-	7
3	제3지구	동성, 화정, 주월, 월산, 봉선, 양림, 방림, 백운	2,542,181	'68.11.20~ '71.12.11	광주시장	753	732	10	-	11

- 60년대의 대표적인 아파트로는 광천동 시민 아파트(최초 관영아파트), 미도아파트(최초 민영아파트), 공무원아파트가 있음


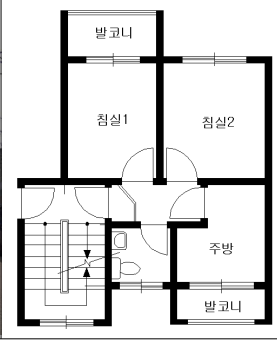
<표2-11> 1966년 미도아파트(경양방죽)



특징 : 미도APT는 광주에 남아있는 가장 오래된 연립주택이다. 건축주 김수곤씨의 말에 의하자면, 그 당시에는 APT에 대한 개념이 없었으므로 분양이 되지 않았다고 하며, 주로 상무대 공군병단 사람들과 타 지역 월급쟁이들이 살았으며, 분양이 잘되지 않아 여관으로 개조하였음

- 설계자 : 金泰萬
- 위치 : 동구 계림동
- 규모 : 지상 3층, 조적도+철근콘크리트조, 3층 1동 27세대
- 용도 : 주택, 욕탕
- 건축년도 : 1966(현재 모텔로 사용중)


<표2-12> 1969년 광천동 시영아파트

		<ul style="list-style-type: none"> - 광주에서 지어진 아파트의 시초인 광천동 시민아파트는 시청 영선계에서 재직하던 채규당의 작품임. - 원래 이 아파트가 들어서기 전의 광천동은 6.25의 피난민과 영세민들의 판자촌으로 매우 열악한 거주환경이었는데, 주거문제 개선의 시범 대상지가 되어 원래 거주자들을 입주대상으로 계획되었음
<ul style="list-style-type: none"> · 설계자 : 蔡奎鎰 · 위치 : 북구 광천동 · 규모 : 지상 3층, 조적조+철근콘크리트조 · 용도 : 공동주택 · 건축년도 : 1969년(현존) 		

5) 1970년대의 주거

- 70년대에는 광천동(3동,9평형) 184세대, 학동(2동,13평형) 44가구의 규모로 광주시 최초 시영아파트가 건설되었으며, 서민층을 입주대상으로 한 쌍촌동 주공아파트(1975), 운암동 주공아파트(1979)도 건설되었음
- 또한, 금남로 카톨릭센터 뒤쪽에 위치한 금남맨션(1977)과 무등빌딩 뒤쪽의 무등아파트(1978)는 70년대 10층 이상의 고층 아파트였음

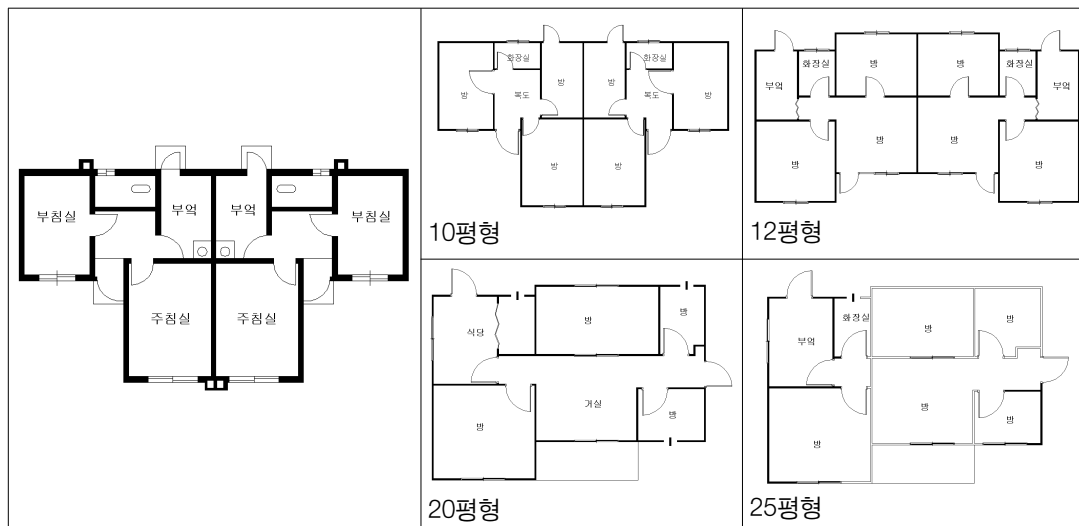
<표2-13> 1977년 금남아파트(10층 고층 최초)

	<ul style="list-style-type: none"> · 설계자 : 作家未詳 · 위치 : 동구 금남로 3가 · 규모 : 지상 10층, 철근콘크리트조 · 용도 : 공동주택 · 건축년도 : 1977(현존)
<p>광주에서 건축된 10층 이상 아파트의 효시이다. 평면의 구성은 편복도형으로 되어 있고, 그 당시 아파트에서는 좀처럼 찾아볼 수 없었던 부대편의시설, 상가 등과의 연계가 고려되었다. 시내 중심부에 위치한 48세대의 규모이다.</p>	

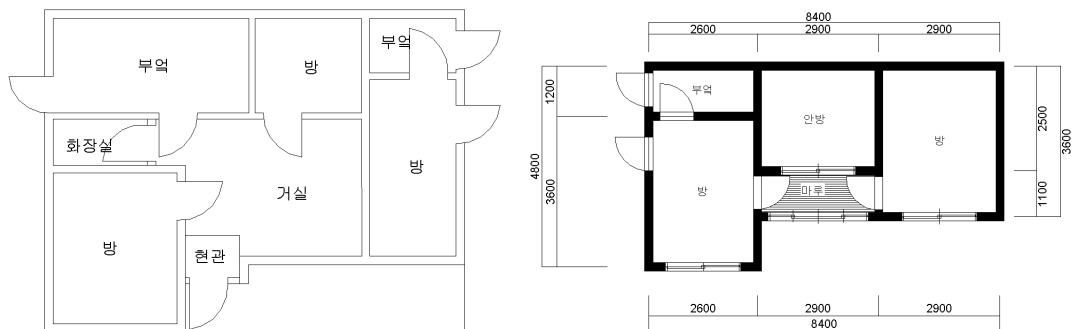
- 주택단지조성사업은 무주택서민의 주택난 해소를 위하여 1976년 IBRD차관에 의해 주월동, 백운동, 월산동 일원에 국민주택을 건설하였음
- 이들 주택단지의 획지집합형식은 격자형, 획지결합 형태는 병렬배치와 배향배

치, 획지의 세장비는 1:2.6이고 대지의 규모는 약 30평, 50평이며, 주택의 설계는 확장형 주택을 저소득층형에 공급한다는 계획하에 세대당 가족 수는 5인, 1인당 소요 건평을 1.8평으로 하였으며, 코어부분만 1차 공급하고 주거조건의 변화에 따라 확장할 수 있도록 하였음

<그림2-17> IBRD차관 주택 도면(월산동)



- 70년대의 공영주택으로는 73년 철거민주택과 같은 해에 건축된 용봉동 소재의 하사관 및 국민주택, 77년도의 77국민주택 등이 건설되었으며, 이들 주택은 거실을 중심으로 한 평면형으로 거실을 통해 각 방으로 진입하며 안방이 마당을 향해 약간 돌출된 형태임



<그림2-18> 두암동 77국민주택(좌), 용봉동 국민주택(우)

6) 1980년대의 주거

- 1980년대부터 아파트 생활의 정착화가 이루어졌는데, 특히 1980년대에는 임대주

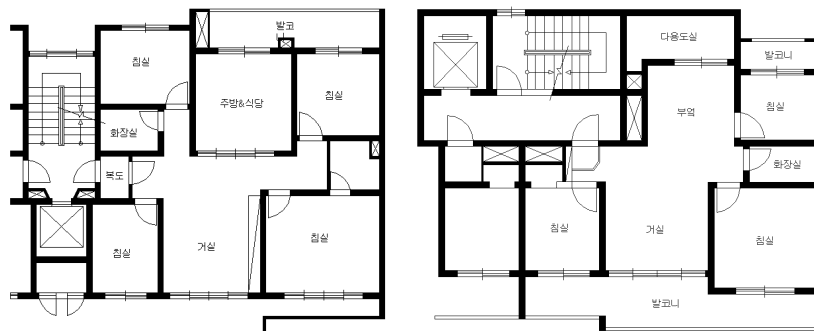
택의 확대공급이 이루어졌으며, 아파트의 대규모화, 고층화와 시 외곽지역으로 아파트 건설이 확대되면서 아파트 거주가구가 증가하였음

- 이 시기에 지어진 아파트 중 「용봉동 삼익맨션(1980, 14층, 2동)」은 광주에서 고층아파트의 시초라 할 수 있으며, 「우산주공 1차(1989, 5층, 13동)」는 주택공사에서 지은 마지막 저층아파트임
- 그러나 아파트의 획일적인 형태와 판상형 배치 및 스카이라인을 비롯한 도시미관의 파괴로 단조롭고 물개성한 거주환경을 만들어 냄으로써 거주환경의 단편화가 문제시되었음



<그림2-19> 80년대 아파트

- 평면 형태를 보면 주택의 중심으로 거실이 완전히 고정되고, 본채로의 진입은 현관을 통해 하며 각 실로의 진입은 거실을 이용하려는 방식이 보편화되었음



<그림2-20> 80년대 주택의 평면형태

<표2-14> 80년대 택지개발지구 현황

지구명	면적 (㎡,평)	지구 지정일	사업기간	사업비 (억원)	주택수 (공동)	인구 (공동)
화 정	232,218	89. 5. 4	'90. 6.22~ '92. 5.12	387	2,526 (2,288)	10,104 (9,152)
염 주	534,423	81. 6.11	'81. 9. 3~ '84.12.31	99	3,640 (2,745)	14,100 (10,980)
두 암 1	173,564	83.11.19	'83.10.24~ '86.2.26	56	900 (604)	4,000 (2,718)
우 산 1	234,233	83. 6.28	'84. 9.25~ '87. 9.25	103	1,100 (650)	4,100 (2,300)
봉 방 선 림	454,824	83. 6.28	'84.10.27~ '87.10.28	205	3,150 (2,481)	11,400 (8,931)
쌍 촌	328,573	85. 7.31	'87. 6.25~ '90.7.23	199	5,518 (5,119)	14,584 (13,108)
하 남 1 하 남 2	1,807,386	84. 9.17	'85.12.30~ '91.12.30	599	14,832 (12,438)	59,327 (49,751)
오 치 우 산	266,255	84. 4.11	'87. 9. 9~ '91. 6.25	192	4,378 (4,256)	17,512 (17,124)

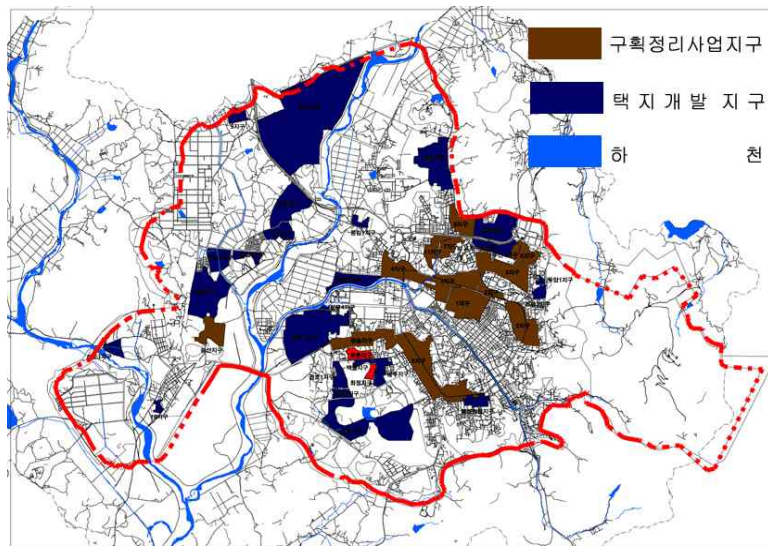
7) 1990년대의 주거

- 광주시의 주택공급은 80년대까지는 환지방식에 의한 토지구획정리사업이 주된 개발방식이었으나, 90년대 이후부터는 주택건설계획의 확대에 따라 택지확보 및 주택건설이 용이한 택지개발법에 의한 주택지 개발사업이 대표적인 개발방식이 되었음
- 90년대 이후에는 단독주택보다는 아파트가 주택공급의 주된 방법이 되어, 93년도에는 단독주택의 건설량이 829호, 아파트가 15,928호에 달하고, 90년에서 93년 사이의 아파트 건설량이 광주시 현존 아파트의 59.0%에 달할 정도로 아파트의 양이 크게 증가하였음

<표2-15> 1994년 금호지구 한국아파트/1994년 문흥지구 공간아파트

	
	
<p>· 90년대 침실유형은 1침실형에서 6침실형까지 다양한 분포를 보임</p> <p>· 생활패턴에도 변화를 일으켜 거실은 주택공간에서 가장 큰 공간으로 공용적 기능을 가진 실로 지속적으로 변모했음</p> <p>· 욕실의 평면형태도 욕실에 드레스룸을 설치하거나, 발코니의 창고 부분에 화장실을 설치</p>	

- 1990년대에 들어와서는 공공기반시설의 정비상태가 불량하고 노후불량건축물이 밀집된 지역에 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 총 20개 대상지구를 선정하여 개선계획을 수립, 공공기반 시설과 주택개량사업을 병행 추진함으로써 쾌적한 도시미관 조성에 기여하였음



<그림2-21> 90년대 토지구획정리사업지구 및 택지개발지구

<표2-16> 토지구획정리사업 사례-제9지구 현황 사진

- 지구명 : 제9지구
- 위치 : 비아,도천
- 면적(㎡) : 288,225
- 조성년도 : '91.5.22~'94.5.21



▲ 1989년 비아동 일대



▲ 2009년 현재 전경사진

8) 2000년대의 주거환경

- 2009년 기준으로 아파트의 비율은 64.94%로 광역시·도 중에서 아파트의 비율이 가장 높음
- 단독주택은 남구, 광산구가 아파트는 서구, 북구, 광산구가 연립주택은 북구, 광산구가 다세대주택은 동구가 많은 비율을 차지하는데, 이는 시외곽지역의 대규모 아파트 단지 조성 때문임
- 택지개발로 조성된 대규모 아파트지구는 금호지구, 상무지구, 신가지구, 하남지

구, 봉선지구, 두암지구, 수완지구 등으로 대부분 서구, 북구, 광산구에 위치함

<표2-17> 2000년대 택지개발지구 현황

지구명	면 적 (㎡,평)	지 구 지정일	사업기간	사업비 (억원)	주 택 수 (공동)	인 구 (공동)
하 남 2	989,892	'99.7.27	'01.10.30 '08.08.07	2,412	5,392 (5,213))	16,176 (15,639)
봉 선 2	134,962	'96.12.5	'00.5.8~ '06.11.1	516	1,174 (1,140)	3,640 (3,564)
수 완	4,631,021	'96.4.29	'01.4.19~ '08.12.31	10,731	24,756 (23,392)	74,268 (70,146)
동 림 2	604,200	'97.7.22	'00.12.23~ '07.3.30	2,492	6,082 (5,938)	18,246 (17,814)
진 월 (국민임대)	672,772	'02.6.28	'03.6.20~ '08.12.31	1,611	3,882 (3,783)	11,646 (11,349)
선 운	621,847	'96.4.29	'98.1.16~ '10.12.31	1,880	4,579 (4,392)	13,007 (12,476)
효 천 2 (국민임대)	675,520	'05.3.19	'05.3.19~ '10.12.31	1,818	4,303 (4,251)	12,909 (12,753)

2. 주거지 여건과 특성

1) 구시가지의 여건

- 구도심에 대한 높은 정주 의사에도 불구하고 주거환경의 노후화, 열악한 도로체계, 신시가지 주택 공급과 상대적으로 비싼 토지가격 등의 요인으로 구도심의 인구 유출
- 신시가지 인근의 우월한 상업환경으로 구도심의 상업기능 쇠퇴

가) 도심부의 인구 감소

- 1996년에는 1,021,224명이 상주하였으나, 2009년에는 847,431명으로 감소
- 2000년에서 2005년 사이의 도심부 인구 감소현상이 두드러지며 이후에도 지속적으로 진행

나) 도심지역내 건축물 현황과 주거 여건

□ 건축물 현황

- 건축물의 구조 : 총 41,153개동 중 조적조 22,986개동(55.9%), 목조 10,678개동(26.0%)

- 건축물 층수 : 2층 이하 35,735동(86.8%), 13층 이상의 건축물 95동(0.2%)
- 건축물 건축경과년수 : 총 41,153동 중 10년 이하 4,821동(11.7%), 10-20년 8,260동(20.1%), 20-30년 13,578동(33.0%)

□ 주거 여건

- 광주 전체의 주택수는 증가하고 있으나, 도심지역에서 주택수는 감소
- 주거용 건물의 형식 : 단독주택 30,206동(98.8%), 연립주택·공동주택 362동(1.2%)
으로 전반적으로 저층 주거지 형성
- 주거용 건물의 평균 건폐율 56.3%, 용적률 106.2%(광주시 전체 46.1%, 86.4% 보다 높은 건축밀도)
- 40-60% 건폐율 주택 56%(16,286동), 20-40% 건폐율 주택 32%
- 50-100% 용적률 주택 48%(14,089동), 50% 이하 주택 38%
- 구도심 주거용 건물의 2/3 정도가 20년전 이상에 건축된 노후 주거지
- 구도심 주거지는 저층·고밀의 노후화된 주거지로 주거환경개선 필요

2) 신시가지 개발

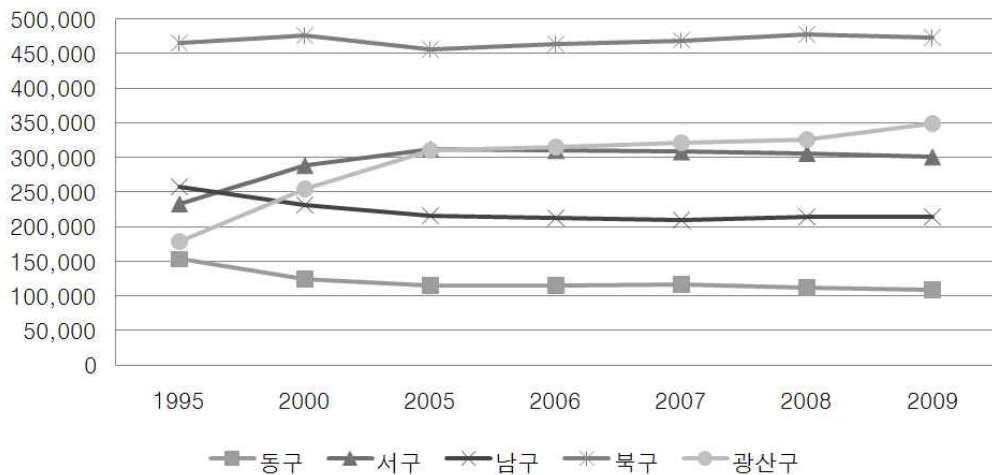
- 광주광역시 주거지역 비율(용도지역 총면적 대비 주거지역의 면적)은 2003년부터 꾸준히 상승, 10년 동안(1999-2008) 총 6.18%의 면적 증가
- 동구·서구·북구를 제외한 남구·광산구에서 주거지의 면적비율 증가
- 남구는 진월지구와 봉선지구 개발에 의한 주거지 조성, 광산구는 수완지구와 신창지구에 의한 주거지 조성이 주거지 면적비율을 증가시킨 주요 원인
- 광주시의 주거지 조성은 구도심보다는 신시가지(제1순환도로 외곽지역)에서 주로 진행되었고, 특히 남측과 서측 지역을 중심으로 주거지 개발

제5장 인구 및 가구 현황

1. 인구

1) 인구추이

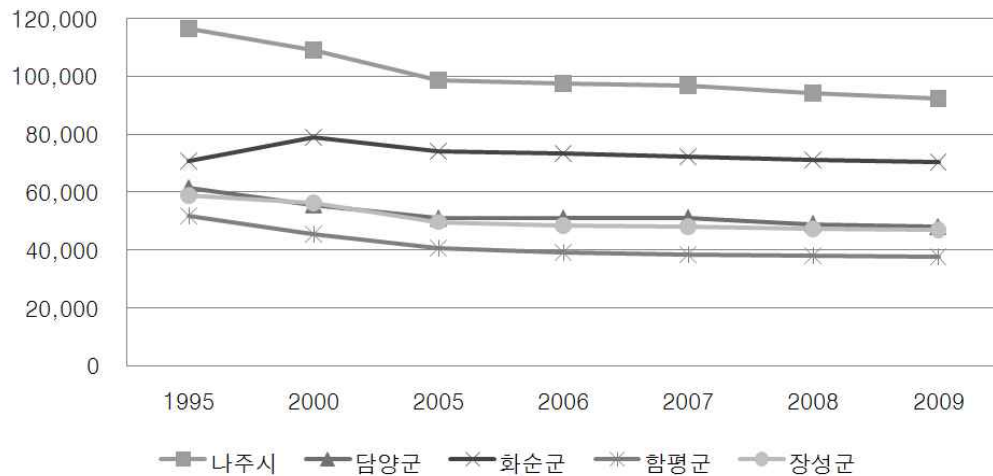
- 2009년 광주의 총인구는 약1,446천명으로 해년마다 지속적으로 증가하여 왔으나, 그 증감률은 점차 둔화되고 있음
 - 자치구별로는 동구 11만명, 서구 30만명, 남구 21만명, 북구 47만명, 광산구 35만명이며, 특히 광산구는 '95년부터 인구가 급증하였음
- 자치구별로는 북구(광주 전체인구의 32.7%)에 가장 많은 인구가 밀집해 있고 동구의 비율이 가장 적는데, 동구는 상업지역이 많고 구도심지역이기 때문에 상대적으로 인구가 적음
- 동구, 남구의 인구는 점차 감소하고 있고, 서구와 광산구의 인구는 점차 늘어나고 있는데, 이는 도시외곽지역에 대규모 아파트 단지(금호지구, 풍암지구, 운남지구, 수완지구 등) 건설로 인구가 도심외곽지역으로 빠져나가고 있음을 나타냄



<그림 2-22> 광주광역시 자치구별 인구변화 추이

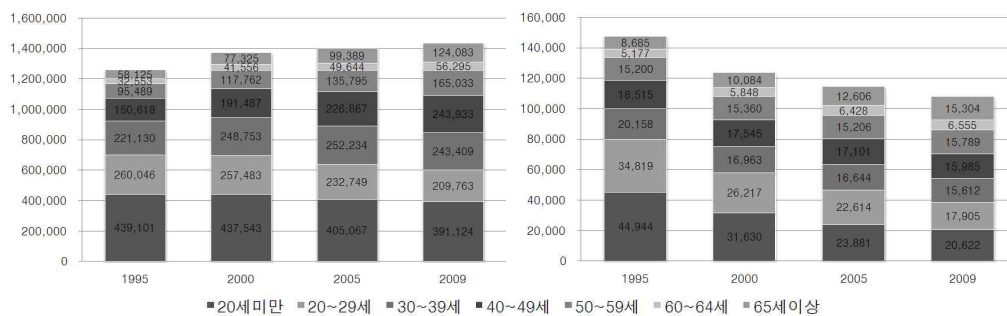
- 광주광역시권¹⁾의 인구는 화순군을 제외한 4개 시·군에서 모두 감소하는 양상을 보이고 있음
 - 나주시 158,634명→94,246명, 담양군 73,855명→48,949명, 함평군 63,091명→37,868명, 장성군 61,838명→47,399명

1) 광주권은 광주권 광역도시계획에서 선정한 광주를 중심으로 나주, 담양, 화순, 함평, 장성을 포함한 권역임

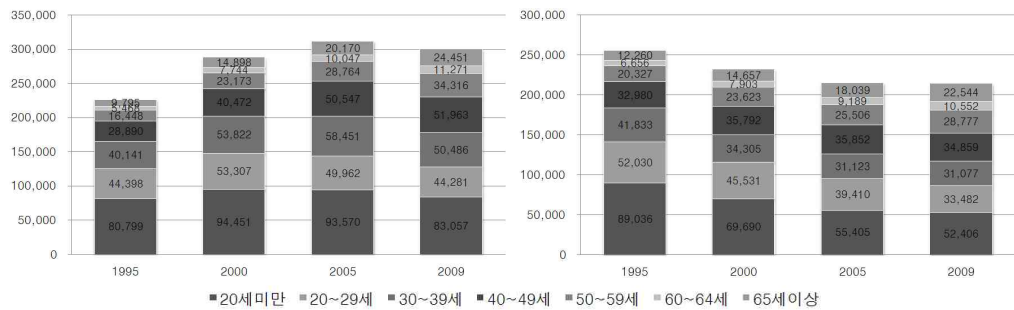


<그림2-23> 광주광역시 인구변화 추이

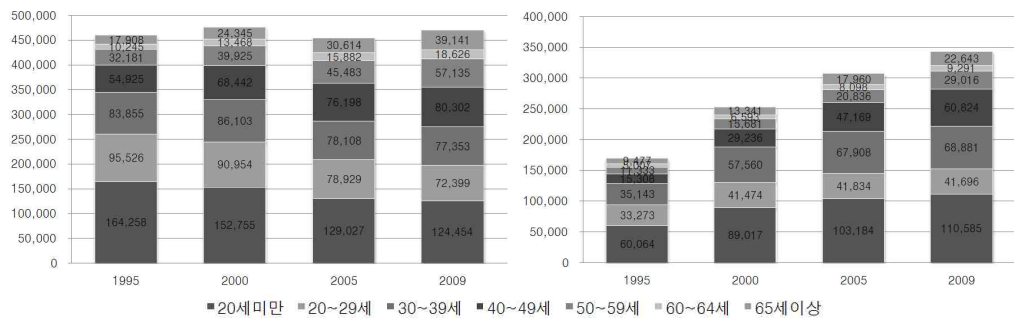
- 광주광역시 인구는 20세 미만이 가장 많은 비율을 차지하고 있으나 지속적으로 감소하는 추세이며, 40세 이상의 연령층은 증가하고 있음
 - 20세 미만의 인구는 동구, 남구, 북구는 감소하고 있으나, 서구와 광산구는 증가하는 추세임
- 30~39세 인구는 서구, 광산구만 증가하였으며, 40~49세 인구는 동구를 제외한 모든 구에서 증가하였고, 50세 이상의 인구는 모든 구에서 증가하고 있음
- '09년에는 65세 이상의 비율이 '95년에 비해 2배 이상 증가하여 인구의 노령화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있음을 알 수 있음
 - 65세 이상 인구(2009년) : 전체 124,083명(전체 인구의 8.7%), 동구 15,304명(14.2%), 서구 24,451명(8.2%), 남구 22,544명(10.5%), 북구 39,141명(8.3%), 광산구 22,643명(6.6%)
 - 광주의 2009년 노령화지수는 44.91임



<그림2-24> 연령별 인구변화 I (좌:광주 우:동구)



<그림2-25> 연령별 인구변화Ⅱ(좌:서구 우:남구)



<그림2-26> 연령별 인구변화Ⅲ(좌:북구 우:광산구)

2) 인구밀도

- 광주의 인구밀도는 점차 높아지고 있고, 자치구별로는 서구가 6,444명/km²으로 가장 높음
- 인구수로 보았을 때는 북구가 가장 많은데, 북구는 서구에 비해 면적이 2.6배이므로 상대적으로 인구밀도는 낮음

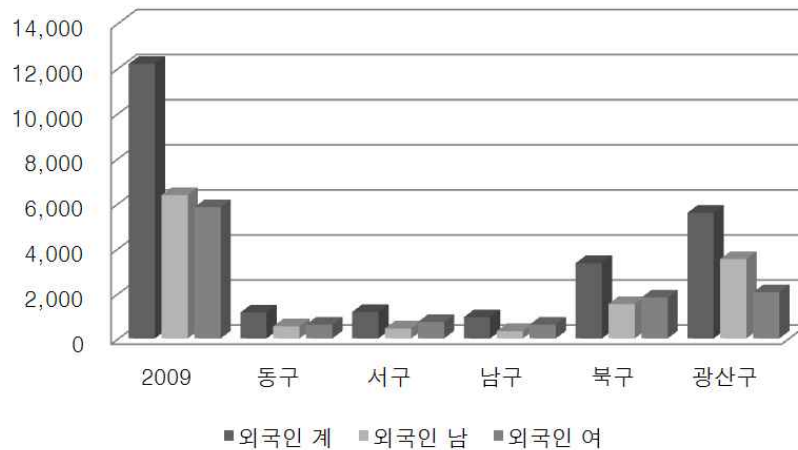
<표2-18> 광주의 인구밀도 현황

단위 : km², 명, 명/km²

연도별	면적	인구	인구밀도
1990	500.92	1,144,695	2,285
1995	501.28	1,287,134	2,568
2000	501.44	1,375,212	2,743
2005	501.41	1,408,106	2,808
2006	501.31	1,415,953	2,825
2007	501.28	1,423,460	2,840
2008	501.2	1,434,625	2,862
2009	501.25	1,445,828	2,884
동구	48.86	108,924	2,229
서구	46.71	300,999	6,444
남구	61.02	214,640	3,518
북구	121.74	472,753	3,883
광산구	222.92	348,512	1,563

자료 : 광주광역시, 광주통계연보(해당년도)

3) 외국인 인구



<그림 2-27> 자치구별 외국인의 남녀분포

- 2009년 기준으로 광주광역시에 거주하는 외국인은 12,188명으로 내국인의 약 0.85%를 차지하고 있음
- 구별로는 동구 1,152명, 서구 1,174명, 남구 943명, 북구 3,343명, 광산구 5,576명이 거주하고 있으며, 하남산단, 평동산단 등 산업단지가 입지한 광산구에 외국인의 인구수가 가장 높음
- 광산구를 제외한 모든 지역에서 여성비중이 남성예 비해 높은편이며, 서구와 남구는 여성비중이 2배 정도 차이가 남
- 국적별로는 중국이 가장 많고, 동남아시아 국가로서 베트남, 필리핀, 인도네시아 순이며, 영어권으로는 미국이 가장 많고 캐나다 영국의 순임

2. 가구

1) 총가구

<표 2-19> 자치구별 가구수 변화 추세

(단위:가구,%)

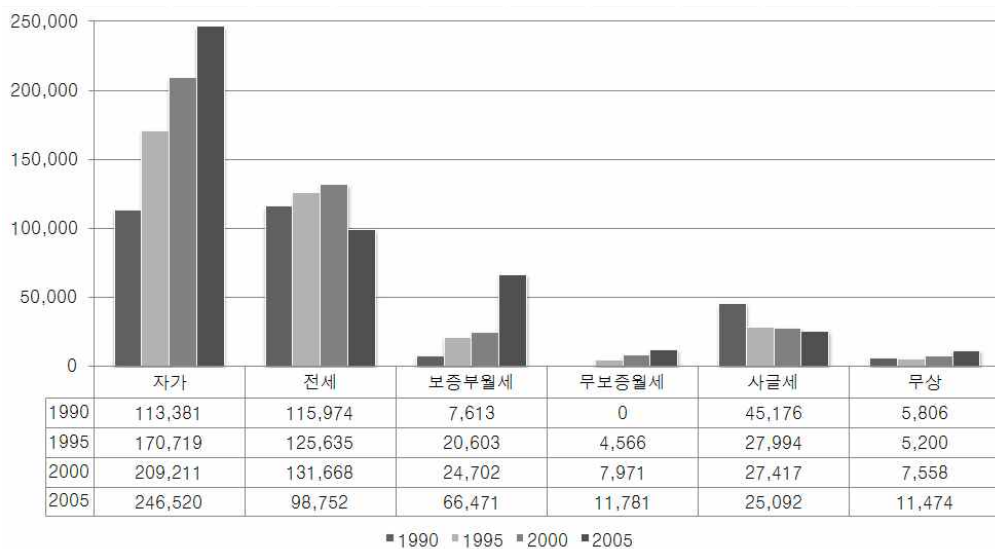
구분	1995		2000		2005		2009	
	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
광주	354,717	100.00%	408,527	100.00%	460,090	100.00%	485,112	100.00%
	△66,767		△53,810		△51,563		△25,022	
동구	43,488	12.26%	37,620	9.21%	42,588	9.26%	44,754	9.23%
서구	62,901	17.73%	83,999	20.56%	101,756	22.12%	113,141	23.32%
남구	71,184	20.07%	69,031	16.90%	69,362	15.08%	65,994	13.60%
북구	128,965	36.36%	145,305	35.57%	151,124	32.85%	147,979	30.50%
광산구	48,179	13.58%	72,572	17.76%	95,260	20.70%	113,244	23.34%

자료 : 인구주택총조사(통계청), 2010광주통계연보(광주광역시)

주 : 일반가구를 대상으로 집계, 단 집단가구 및 외국인 가구는 제외

- 광주의 가구수는 2009년 기준 485,112가구(일반가구)로 나타나고 있으며, 인구증가와 함께 지속적인 증가세를 유지하고 있음
- 자치구별로는 북구가 147,979가구로 전체의 30.5%를 차지하며, 광산구, 서구, 남구, 동구의 순임. 이는 도시외곽지역에 주택개발이 지속적으로 이루어졌음을 의미함
- 특히, 광산구의 가구증가가 두드러지는데 1995년과 비교하였을 때 2배 이상 증가하였음
- 광주광역시권의 가구수는 지속적으로 주택물량이 공급된 화순군을 제외한 4개의 지역에서 2005년 전까지는 감소하다가 그 이후 증가세를 보이고 있음
- 2008년 기준으로 나주시가 40,836가구(5.28%)로 광주광역시권중에서 가구수가 가장 많고, 함평군은 17,449가구로 상대적으로 적은 편임

2) 점유형태별 가구



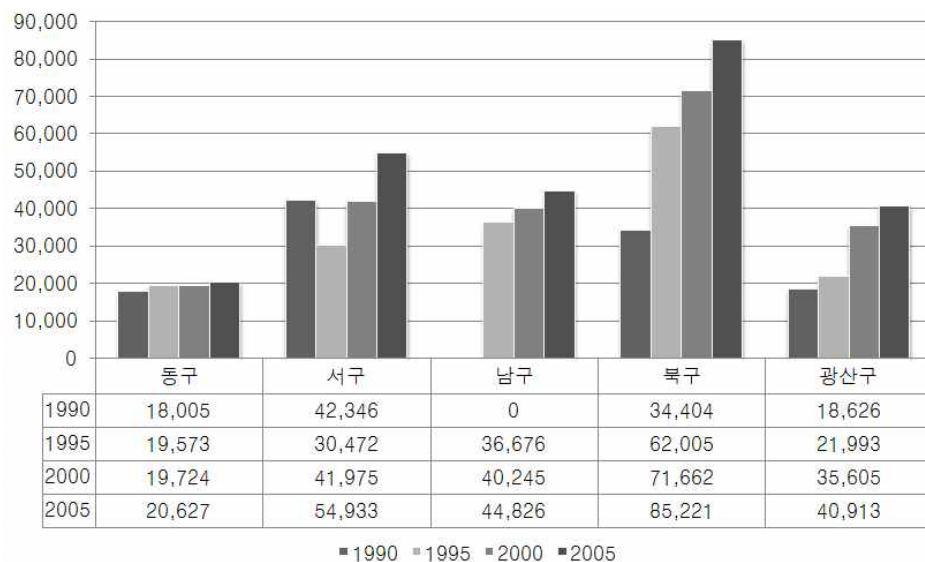
<그림2-28> 광주광역시 주택 점유형태별 가구수

자료 : 인구주택총조사(통계청)

- 주택 점유형태에 따른 자가점유율은 1990년 39.26%에서 2005년 53.58%로 지속적으로 증가하고 있음
 - 자가점유율 : 39.26%(90년)→48.13%(95년)→51.21%(00년)→53.58%(05년)
- 전세 가구수는 2000년까지는 증가하다가 다시 감소하고 있으며, 월세는 증가, 사글세는 감소하고 있음
- 자가점유율이 '95년 48.13%로 급증한 것은 주택 200만호 계획('88-'92) 완료

이후 내집마련 여건이 개선되었음을 시사

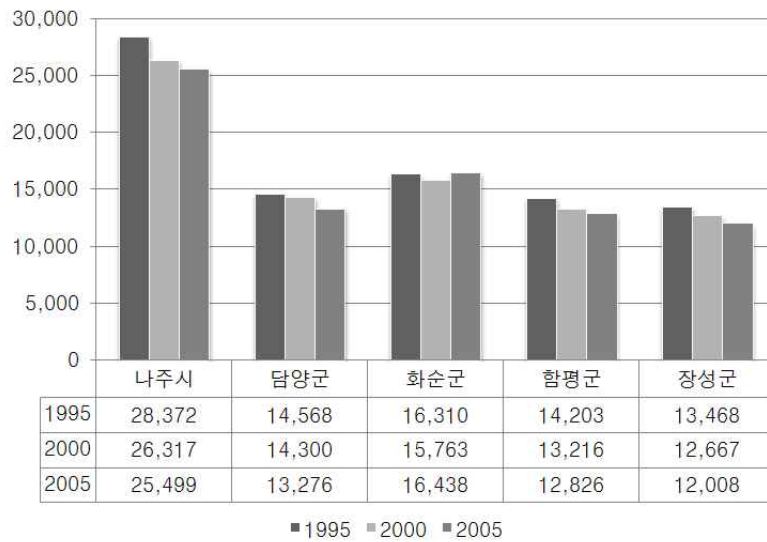
- 지속적인 주택공급확대에도 불구하고 '05년에는 자가점유율이 53.58%, '00년에는 51.21%로 '95년에 비하여 크게 개선되지 못한 것은 가구분화, 직장 등의 사유로 자가보유가구의 차가거주 비율 증가 등이 원인이 된 것으로 추정됨
- 주택유형에 따라서는 단독주택, 아파트, 연립주택은 자가비율이 높은 반면, 다세대주택은 전세의 비율이 높음



<그림2-29> 광주광역시 자치구별 자가점유율

자료 : 인구주택총조사(통계청)

- 자치구별로는 2005년 기준으로 자기집의 비율이 가장 높은 구는 남구로 64.63% (44,826호)를 차지하고, 북구, 서구의 순임. 동구와 광산구는 자가점유율 평균 (53.58%)에도 미치지 못하며, 다른 구에 비해 전세나 월세의 비율이 높은 편임
- 주택 점유형태별로는 점차 자기집의 비율이 전체의 80%가량이며, 화순군을 제외한 모든 시·군에서 자가점유율이 낮아지고 있음
 - 나주시:28,372호→25,499호, 담양군:14,568호→13,276호, 함평군:14,203호→12,826호, 장성군:13,468호→12,008호
- 5개시·군중에서 함평군이 '95년 93.42%, '05년 88.04%로 자가비율이 가장 높으며 화순군이 '05년 64.11%로 가장 낮음



<그림2-30> 광주광역권의 자가점유율

자료 : 인구주택총조사(통계청)

3) 세대구성별 가구

<표2-20> 광주광역시 세대구성별 가구수

단위 : 가구, %

행정구역	세대구성별	1995		2000		2005	
		가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
광주광역시	일반가구	354,717	100.00	408,527	100.00	460,090	100.00
	1세대가구	42,860	12.08	54,455	13.33	66,885	14.54
	2세대가구	234,294	66.05	262,549	64.27	273,621	59.47
	3세대가구	29,614	8.35	26,927	6.59	26,751	5.81
	4세대이상가구	603	0.17	421	0.10	373	0.08
	1인가구	43,088	12.15	60,207	14.74	87,447	19.01
	비혈연가구	4,258	1.20	3,968	0.97	5,013	1.09

자료 : 인구주택총조사(통계청)

- 광주의 2005년 세대구성별 가구를 살펴보면 2세대 가구가 273,621가구(59.47%)로 가장 많은 비중을 차지하고 있음
- 다음으로는 1인 가구 87,447가구(19.01%), 1세대 가구 66,885가구(14.54%), 3세대 가구 26,751가구(5.81%)순으로 나타났으며, 2세대 가구가 가장 많으나 점차적으로 감소하는 추세이며 1인 가구와 1세대 가구는 점차 증가하는 추세를 나타냄
- 광주광역권의 2005년 세대구성별 가구를 살펴보면 모든 지역에서 2세대 가구가 가장 많은 부분을 차지함
 - 나주시 12,158가구(37.60%), 담양군 5,792가구(36.62%), 화순군 11,163가구(43.53%), 함평군 4,685가구(32.16%), 장성군 5,711가구(36.77%)

- 다음으로는 1인 가구의 수가 많은데, 광주와 비교하였을 때 가구수 대비 차지하는 비율이 높은 편임
- 2세대, 3세대, 4세대 이상 가구는 점차 감소하는 추세이나, 1인 가구와 1세대 가구의 수는 증가하는 추세임

<표2-21> 광주광역시 세대구성별 가구수

단위 : 가구, %

행정구역별	세대구성별	1995		2000		2005	
		가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
나주시	총계	34,612	100.00	35,151	100.00	33,296	100.00
	1세대가구	7,209	20.83	8,346	23.74	8,675	26.05
	2세대가구	16,508	47.69	14,850	42.25	12,518	37.60
	3세대가구	3,553	10.27	2,871	8.17	2,156	6.48
	4세대이상가구	76	0.22	68	0.19	64	0.19
	1인가구	6,996	20.21	8,756	24.91	9,672	29.05
	비혈연가구	270	0.78	260	0.74	211	0.63
담양군	총계	17,607	100.00	17,157	100.00	15,818	100.00
	1세대가구	2,745	15.59	3,230	18.83	4,299	27.18
	2세대가구	9,272	52.66	8,214	47.88	5,792	36.62
	3세대가구	2,580	14.65	2,253	13.13	1,445	9.14
	4세대이상가구	85	0.48	75	0.44	45	0.28
	1인가구	2,800	15.90	3,338	19.46	4,177	26.41
	비혈연가구	125	0.71	47	0.27	60	0.38
화순군	총계	20,976	100.00	25,533	100.00	25,642	100.00
	1세대가구	4,725	22.53	5,808	22.75	5,824	22.71
	2세대가구	9,942	47.40	11,954	46.82	11,163	43.53
	3세대가구	2,013	9.60	1,752	6.86	1,393	5.43
	4세대이상가구	51	0.24	35	0.14	23	0.09
	1인가구	4,144	19.76	5,881	23.03	7,142	27.85
	비혈연가구	101	0.48	103	0.40	97	0.38
함평군	총계	15,993	100.00	14,983	100.00	14,568	100.00
	1세대가구	3,820	23.89	4,117	27.48	4,283	29.40
	2세대가구	7,137	44.63	5,625	37.54	4,685	32.16
	3세대가구	1,683	10.52	1,357	9.06	1,003	6.88
	4세대이상가구	52	0.33	35	0.23	24	0.16
	1인가구	3,201	20.02	3,778	25.22	4,508	30.94
	비혈연가구	100	0.63	71	0.47	65	0.45
장성군	총계	17,107	100.00	16,611	100.00	15,531	100.00
	1세대가구	4,035	23.59	4,180	25.16	4,395	28.30
	2세대가구	7,876	46.04	7,122	42.88	5,711	36.77
	3세대가구	1,677	9.80	1,505	9.06	1,181	7.60
	4세대이상가구	42	0.25	44	0.26	27	0.17
	1인가구	3,375	19.73	3,689	22.21	4,124	26.55
	비혈연가구	102	0.60	71	0.43	93	0.60

자료 : 인구주택총조사(통계청)

4) 가구원수별 가구

<표2-22> 광주광역시 가구원수별 가구 비율(일반가구)

단위 : 가구, %

행정구역	가구원수별	1990		1995		2000		2005	
		가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
광주광역시	총계	287,950	100.00	354,717	100.00	408,527	100.00	460,090	100.00
	1인	23,350	8.11	43,088	12.15	60,207	14.74	87,447	19.01
	2인	36,616	12.72	54,551	15.38	71,911	17.60	92,150	20.03
	3인	48,917	16.99	66,869	18.85	80,843	19.79	93,224	20.26
	4인	81,572	28.33	113,252	31.93	130,490	31.94	130,972	28.47
	5인	64,811	22.51	54,035	15.23	50,383	12.33	45,114	9.81
	6인	19,779	6.87	16,190	4.56	10,953	2.68	8,573	1.86
	7인이상	12,905	4.48	6,732	1.90	3,740	0.92	2,610	0.57

자료 : 인구주택총조사(통계청)

- 광주의 가구원수별 가구의 구성비율을 살펴보면 2005년 기준으로 4인 가구가 130,972가구로 전체의 28.47%를 차지함
- 다음으로는 3인 가구 93,224가구(20.26%), 2인 가구 92,150가구(20.03%), 1인 가구 87,447가구(19.01)의 순임
- 4인 이상의 가구수는 점차 줄어드는 반면, 3인 이하의 가구수는 지속적으로 증가하는 추세이며, 특히 1인 가구는 90년에 비해 눈에 띄게 증가하였음(23,350가구→87,447가구)
- 광주광역권의 가구원수별 가구의 구성비율을 살펴보면 2005년 기준으로 2인 가구가 나주시 10,655가구(32.00%), 담양군 5,238가구(33.11%), 화순군 7,318가구(28.54%), 함평군 5,046가구(34.64%), 장성군 5,296가구(34.10%)로 가장 많음
- 다음으로는 1인 가구의 수가 많은데, 나주시 9,672가구(29.05%), 담양군 4,177가구(26.41%), 화순군 7,142가구(27.85%), 함평군 4,508가구(30.94%), 장성군 4,124가구(26.55%)로 90년대 초반에 10%안밖이었던 것이 2000년대 들어서부터 급속도로 증가하였음
- 3인 이상의 가구수는 점차 줄어드는 반면, 2인 이하의 가구수는 지속적으로 증가하는 추세인데, 이는 도시로의 인구유입으로 늘어나는 독인가구와 노인가구 증가에 기인한 것임

<표2-23> 광주광역시 가구원수별 가구수 비율(일반가구)

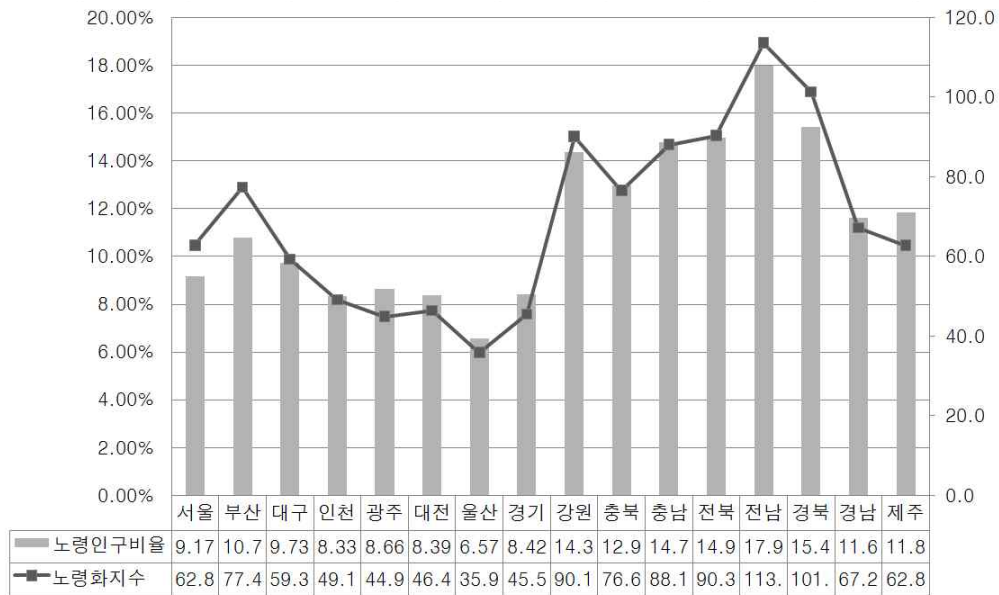
단위 : 가구, %

행정구역별	가구원수별	1990		1995		2000		2005	
나주시	총계	35,953	100.00	34,612	100.00	35,151	100.00	33,296	100.00
	1인	2,367	6.58	6,996	20.21	8,756	24.91	9,672	29.05
	2인	4,087	11.37	9,336	26.97	10,454	29.74	10,655	32.00
	3인	4,527	12.59	5,803	16.77	5,597	15.92	5,013	15.06
	4인	7,245	20.15	6,187	17.88	5,748	16.35	4,770	14.33
	5인	11,335	31.53	4,071	11.76	3,190	9.08	2,208	6.63
	6인	3,056	8.50	1,456	4.21	949	2.70	680	2.04
	7인이상	3,336	9.28	763	2.20	457	1.30	298	0.90
담양군	총계	18,100	100.00	17,607	100.00	17,157	100.00	15,818	100.00
	1인	1,903	10.51	2,800	15.90	3,338	19.46	4,177	26.41
	2인	2,900	16.02	3,814	21.66	4,305	25.09	5,238	33.11
	3인	2,653	14.66	3,059	17.37	2,957	17.23	2,460	15.55
	4인	3,483	19.24	3,552	20.17	3,260	19.00	2,129	13.46
	5인	3,850	21.27	2,616	14.86	2,125	12.39	1,142	7.22
	6인	1,682	9.29	1,031	5.86	726	4.23	454	2.87
	7인이상	1,629	9.00	735	4.17	446	2.60	218	1.38
화순군	총계	20,057	100.00	20,976	100.00	25,533	100.00	25,642	100.00
	1인	1,782	8.88	4,144	19.76	5,881	23.03	7,142	27.85
	2인	2,631	13.12	5,959	28.41	7,166	28.07	7,318	28.54
	3인	2,884	14.38	3,589	17.11	4,478	17.54	4,007	15.63
	4인	3,876	19.32	3,699	17.63	5,023	19.67	4,640	18.10
	5인	4,385	21.86	2,193	10.45	2,089	8.18	1,852	7.22
	6인	2,163	10.78	883	4.21	607	2.38	513	2.00
	7인이상	2,336	11.65	509	2.43	289	1.13	170	0.66
함평군	총계	17,305	100.00	15,993	100.00	14,983	100.00	14,568	100.00
	1인	2,281	13.18	3,201	20.02	3,778	25.22	4,508	30.94
	2인	3,821	22.08	4,750	29.70	4,934	32.93	5,046	34.64
	3인	2,917	16.86	2,663	16.65	2,325	15.52	1,992	13.67
	4인	3,233	18.68	2,648	16.56	1,994	13.31	1,568	10.76
	5인	2,788	16.11	1,799	11.25	1,290	8.61	1,024	7.03
	6인	1,306	7.55	584	3.65	433	2.89	284	1.95
	7인이상	959	5.54	348	2.18	229	1.53	146	1.00
장성군	총계	17,156	100.00	17,107	100.00	16,611	100.00	15,531	100.00
	1인	2,321	13.53	3,375	19.73	3,689	22.21	4,124	26.55
	2인	4,001	23.32	4,970	29.05	5,125	30.85	5,296	34.10
	3인	2,957	17.24	3,077	17.99	2,750	16.56	2,356	15.17
	4인	3,124	18.21	2,943	17.20	2,809	16.91	2,194	14.13
	5인	2,481	14.46	1,709	9.99	1,421	8.55	1,032	6.64
	6인	1,305	7.61	656	3.83	529	3.18	357	2.30
	7인이상	967	5.64	377	2.20	288	1.73	172	1.11

자료 : 인구주택총조사(통계청)

5) 노인인구 및 가구

- 시·도별 노령인구 현황을 살펴보면 광주광역시는 노령인구의 비율이 적은편이나, 전라남도(17.97%)는 전국에서 노령인구의 비율이 가장 높음



<그림2-31> 시·도별 노령인구비율 및 노령화지수

<표2-24> 1인 및 노인가구 현황

단위:가구, %

구 분	1990		1995		2000		2005	
	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율	가구수	비율
광주광역시	287,950	100	355,059	100	408,770	100	460,466	100
노인가구	34,232	11.89	46,966	13.23	64,641	15.81	86,391	18.76
1인가구	23,350	8.11	43,088	12.15	60,207	14.74	87,447	19.01
전라남도	619,767	100	637,452	100	664,287	100	666,319	100
노인가구	152,523	24.61	193,735	30.39	235,133	35.40	266,144	39.94
1인가구	55,041	8.88	103,844	16.29	130,679	19.67	163,718	24.57

자료 : 인구주택총조사(통계청)

- 노인가구는 1990년에 광주가 34,232가구, 전라남도가 152,523가구였는데, 2005년에는 광주가 86,391가구, 전라남도가 266,144로 2-2.5배 증가하였음. 특히, 전남 지역은 2005년 기준 노인가구의 비율이 40%로 매우 높은 편임
- 1인 가구는 1990년에 광주가 23,350가구, 전라남도가 55,041가구에서, 2005년에 광주가 87,447가구, 전라남도 163,718가구로 3-3.5배 증가하였음

6) 여성가家主 가구

- 광주광역시의 2005년 여성가家主는 108,531가구로 일반가구의 23.59%의 비율을 차지하고 있으며, 2000년에 비해 26,110가구가 증가하였으며 점차 증가하고 있는 실정임

- 연령을 기준으로 살펴보면 45-49세 연령이 11.04%로 가장 높은 비율을 차지하며, 혼인상태별로 미혼자는 20-24세, 유배우자는 40-44세, 사별자는 65-69세, 이혼자는 40-44세 연령이 가장 많은 분포를 나타내고 있음

<표2-25> 광주광역시, 전라남도 여성가구주 변화

구 분		1995	2000	2005
광주광역시	일반가구(가구)	354,717	408,527	460,090
	여성가구주(가구)	66,728	82,421	108,531
	여성가구주비율(%)	18.81%	20.18%	23.59%
전라남도	일반가구(가구)	637,452	664,287	666,319
	여성가구주(가구)	134,211	151,445	170,925
	여성가구주비율(%)	21.05%	22.80%	25.65%

자료 : 인구주택총조사(통계청)

<표2-26> 광주광역시 연령별 혼인상태별 여성가구주 가구현황

구분	일반가구		미혼	배우자있음	사별	이혼
합계	108,531		27,269	25,520	40,981	14,761
15세미만	40	(0.04%)	40	0	0	0
15~19세	1,597	(1.47%)	1,582	14	0	1
20~24세	10,179	(9.38%)	9,862	270	6	41
25~29세	10,331	(9.52%)	8,519	1,472	44	296
30~34세	8,343	(7.69%)	3,663	3,294	194	1,192
35~39세	9,097	(8.38%)	1,689	4,270	683	2,455
40~44세	11,038	(10.17%)	820	4,976	1,557	3,685
45~49세	11,978	(11.04%)	479	4,780	3,156	3,563
50~54세	8,885	(8.19%)	256	2,917	3,898	1,814
55~59세	7,766	(7.16%)	144	1,720	4,962	940
60~64세	6,878	(6.34%)	74	836	5,577	391
65~69세	7,252	(6.68%)	66	556	6,415	215
70~74세	6,627	(6.11%)	40	265	6,214	108
75~79세	5,020	(4.63%)	23	116	4,837	44
80~84세	2,539	(2.34%)	11	28	2,488	12
85세이상	961	(0.89%)	1	6	950	4

자료 : 2005인구주택총조사(통계청)

제6장 주거여건

1. 주택재고

1) 유형별 주택재고

<표2-27> 광주시 유형별 주택재고 현황

(단위:호,%)

연도	단독주택				아파트		연립		다세대주택		비주거용 건물내주택		합계
	다가구주택												
	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	
1990	101,894	63.26	-	0.00	48,251	29.96	4,525	2.81	284	0.18	6,117	3.80	161,071
1995	95,216	39.01	-	0.00	131,248	53.78	6,250	2.56	552	0.23	10,794	4.42	244,060
2000	123,575	32.12	1,915	0.50	253,077	65.79	7,317	1.90	723	0.19	-	0.00	384,692
2005	154,488	35.29	88,184	20.14	268,880	61.42	5,364	1.23	3,690	0.84	5,373	1.23	437,795
2009	161,210	32.06	97,388	19.37	326,521	64.94	5,479	1.09	4,214	0.84	5,397	1.07	502,821

자료 : 광주통계연보(광주광역시)

- 전체적인 주택재고량은 매년 계속 증가하고 있으며, 이 중 아파트는 1995년 이후 급격하게 증가하였고, 단독주택은 이와 반대로 감소하고 있음
 - '90년까지는 단독주택이 주된 주택이었으나, '95년 이후부터는 단독주택보다 아파트가 주된 주택유형으로 자리매김 하였음
 - 아파트 재고량의 상승원인으로는 주택 200만호 건설 사업과 도시재개발법 전면개정에 따른 주택재개발사업등이 있음
- 주택 재고량은 아파트와 단독주택이 대부분을 차지하며, 1995년에서 2000년 사이에는 재고량이 대폭 증가하였음
 - '95년에서 '00년 사이에 140,632호가 증가하였는데, 그 중 아파트는 121,829호 증가, 단독주택은 28,359호 증가하였음
- 2009년 말 주택재고는 502,821호이며, 이중 아파트가 64.94%, 단독주택 32.06%, 연립주택 1.09%를 차지하고 있어 아파트가 가장 많은 비율을 차지함
- 다가구주택은 '05년 이후 급격하게 증가하여, '09년 97,388호(19.37%)를 차지하며, 다세대주택의 경우 광주시 전체 주택재고에서 차지하는 비율은 작지만 지속적인 증가로 '90년과 비교하여 2009년에는 약 14.8배(4,214호)로 증가하였음

<표2-28> 자치구의 유형별 주택재고 현황(2009년)

(단위:호,%)

행정 구역	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물내주택		합계
	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	
광주시	161,210	32.06	326,521	64.94	5,479	1.09	4,214	0.84	5,397	1.07	502,821
동구	21,117	51.67	11,237	38.15	490	1.62	1,829	6.2	693	2.37	35,366
서구	32,890	17.33	72,088	80.75	429	0.49	303	0.33	976	1.1	106,686
남구	30,945	31.93	43,292	64.52	1,093	1.84	235	0.35	815	1.36	76,380
북구	51,093	20.47	107,547	75.48	1,929	1.42	1,626	1.19	1,957	1.44	164,152
광산구	25,165	20.81	92,357	77.38	1,538	1.56	221	0.23	956	0.02	120,237

자료 : 2010광주통계연보(광주광역시)

- 2009년말 현재, 아파트는 주택재고량의 64.94%인 326,521호를 차지하고, 자치구 별로는 북구가 107,547호로 가장 많으며, 광산구(92,357호), 서구(72,088호)순임
- 단독주택은 북구가 아파트는 서구, 북구, 광산구가 연립주택은 북구, 광산구가 다세대주택은 동구, 북구가 많은 비율을 차지함
 - 택지개발로 조성된 대규모 아파트지구는 금호지구, 상무지구, 신가지구, 하남지구, 봉선지구, 두암지구, 수완지구 등으로 대부분 서구, 북구, 광산구에 위치함
- 광주광역시 유형별 주택재고는 지속적으로 증가하고 있음
 - 나주시 : 33,595호→42,843호, 담양군 : 16,102호→17,370호, 화순군 : 24,293호→27,186호, 함평군 : 14,339호→17,515호, 장성군 : 15,755호→17,917호
- 주택유형별 구성비로 보면 광주시는 아파트가 대부분인데 비해, 광주 인근지역은 단독주택이 주된 주택유형임
 - 2008년 기준으로 단독주택 63.1%, 아파트 31.49%, 연립주택 1.73% 임
 - 특히, 담양군과 함평군은 대부분 단독주택 비율이 높으나, 나주시와 화순군은 다른 지역에 비해 아파트 비율이 높음

<표2-29> 광주광역시 유형별 주택재고 현황

(단위:호,%)

행정구역	유형별 주택재고(2000년)										합계
	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물내주택		
	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	
전라남도	400,592	65.99	162,479	26.77	12,220	2.01	1,682	0.28	30,045	4.95	607,018
나주시	25,846	76.93	5,657	16.84	357	1.06	53	0.16	1,682	5.01	33,595
담양군	14,524	90.20	630	3.91	76	0.47	4	0.02	868	5.39	16,102
화순군	15,008	61.78	8,471	34.87	87	0.36	14	0.06	713	2.94	24,293
함평군	13,371	93.25	161	1.12	94	0.66	14	0.10	699	4.87	14,339
장성군	12,806	81.28	1,837	11.66	155	0.98	40	0.25	917	5.82	15,755

행정구역	유형별 주택재고(2005년)										합계
	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물내주택		
	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	
전라남도	424,460	63.23	215,667	32.12	13,324	1.98	5,471	0.81	12,417	1.85	671,339
나주시	27,501	77.05	7,327	20.53	464	1.30	32	0.09	370	1.04	35,694
담양군	15,442	92.67	841	5.05	67	0.40	91	0.55	223	1.34	16,664
화순군	16,437	60.22	10,373	38.00	108	0.40	64	0.23	312	1.14	27,294
함평군	14,353	95.39	462	3.07	101	0.67	37	0.25	94	0.62	15,047
장성군	14,046	81.92	2,530	14.76	258	1.50	25	0.15	286	1.67	17,145

행정구역	유형별 주택재고(2008년)										합계
	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물내주택		
	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	
전라남도	486,106	63.10	242,600	31.49	13,323	1.73	6,421	0.83	21,932	2.85	770,382
나주시	32,834	76.64	8,345	19.48	492	1.15	209	0.49	963	2.25	42,843
담양군	15,327	88.24	1,103	6.35	67	0.39	99	0.57	774	4.46	17,370
화순군	16,040	59.00	10,462	38.48	133	0.49	64	0.24	487	1.79	27,186
함평군	16,404	93.66	570	3.25	75	0.43	56	0.32	410	2.34	17,515
장성군	15,104	84.30	2,340	13.06	278	1.55	75	0.42	120	0.67	17,917

자료 : 전남통계연보(전라남도)

2) 주택면적별 주택재고²⁾

- 광주광역시의 주택면적별 재고는 대부분의 평형대에서 증가하고 있으나, 9평 이하의 평형대에서는 줄어들고 있음

2) 주택이외의 거처 및 빈집을 제외한 주택을 대상으로 집계. 단, 연건평은 주거에 이용되는 전용부분만 포함하며 아파트 등 공동주택은 전용면적을 기준으로 함

<표2-30> 광주광역시 주택면적별 주택재고 현황

단위 : 호

연도별	합계	7평미만	7-9평	9-14평	14-19평	19-29평	29-39평	39-49평	49-69평	69-99평	99평이상
1995	244,060	795	12,272	19,349	59,272	89,971	30,145	18,598	11,057	1,856	745
2000	324,337	543	10,728	24,996	106,551	111,015	33,385	21,297	12,519	2,233	1,070
2005	366,315	609	10,173	25,895	119,267	134,240	35,122	22,973	12,475	3,022	2,539

자료 : 인구주택총조사(통계청)

- 자치구별로는 2005년 기준으로 동구, 서구, 남구는 19-29평, 14-19평, 29평-39평 순이고, 북구는 14-19평, 19-29평, 29-39평 순이고, 광산구는 14-19평, 19-29평, 9-14평 순임

<표2-31> 자치구의 연건평별 주택재고 현황

단위 : 호

행정구역별	합계	7평미만	7-9평	9-14평	14-19평	19-29평	29-39평	39-49평	49-69평	69-99평	99평이상
광주시	366,315	609 0.17%	10,173 2.78%	25,895 7.07%	119,267 32.56%	134,240 36.65%	35,122 9.59%	22,973 6.27%	12,475 3.41%	3,022 0.82%	2,539 0.69%
동구	27,470	148 0.54%	466 1.70%	1,940 7.06%	4,612 16.79%	10,461 38.08%	4,305 15.67%	3,082 11.22%	1,705 6.21%	390 1.42%	361 1.31%
서구	82,454	75 0.09%	2,701 3.28%	4,090 4.96%	29,490 35.77%	29,510 35.79%	7,532 9.13%	4,849 5.88%	2,648 3.21%	746 0.90%	813 0.99%
남구	54,180	77 0.14%	244 0.45%	2,763 5.10%	12,541 23.15%	24,032 44.36%	7,117 13.14%	4,830 8.91%	2,022 3.73%	289 0.53%	265 0.49%
북구	119,277	180 0.15%	5,633 4.72%	8,997 7.54%	40,273 33.76%	37,907 31.78%	11,740 9.84%	8,619 7.23%	4,209 3.53%	1,035 0.87%	684 0.57%
광산구	82,934	129 0.16%	1,129 1.36%	8,105 9.77%	32,351 39.01%	32,330 38.98%	4,428 5.34%	1,593 1.92%	1,891 2.28%	562 0.68%	416 0.50%

자료 : 2005인구주택총조사(통계청)

- 광주광역권의 2005년 기준 연건평별 주택재고량은 광주시와 유사하게 19-29평 형태에서 높은 분포율을 나타내는데, 화순군은 9-14평형대에서 43%를 차지함

<표2-32> 광주광역권의 연건평별 주택재고 현황

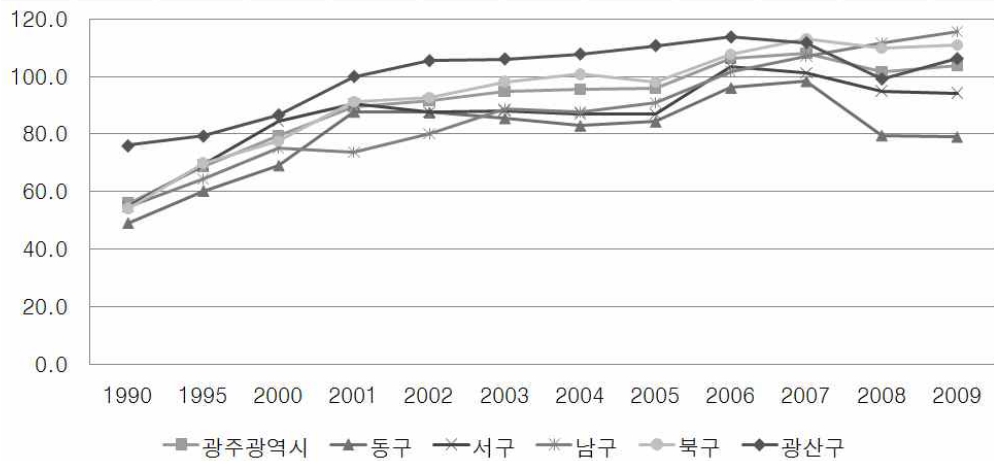
단위 : 호

행정구역별	합계	7평미만	7-9평	9-14평	14-19평	19-29평	29-39평	39-49평	49-69평	69-99평	99평이상
나주시	32,080	86 0.27%	435 1.36%	3,036 9.46%	10,528 32.82%	13,794 43.00%	3,155 9.83%	570 1.78%	356 1.11%	87 0.27%	33 0.10%
담양군	14,955	74 0.49%	168 1.12%	1,240 8.29%	3,972 26.56%	6,871 45.94%	1,882 12.58%	402 2.69%	263 1.76%	62 0.41%	21 0.14%
화순군	24,305	66 0.27%	162 0.67%	2,753 11.33%	10,559 43.44%	8,151 33.54%	1,665 6.85%	479 1.97%	358 1.47%	66 0.27%	46 0.19%
함평군	14,161	29 0.20%	110 0.78%	1,083 7.65%	4,444 31.38%	6,467 45.67%	1,624 11.47%	245 1.73%	128 0.90%	20 0.14%	11 0.08%
장성군	14,913	55 0.37%	82 0.55%	1,163 7.80%	3,939 26.41%	7,360 49.35%	1,919 12.87%	227 1.52%	133 0.89%	26 0.17%	9 0.06%

자료 : 2005인구주택총조사(통계청)

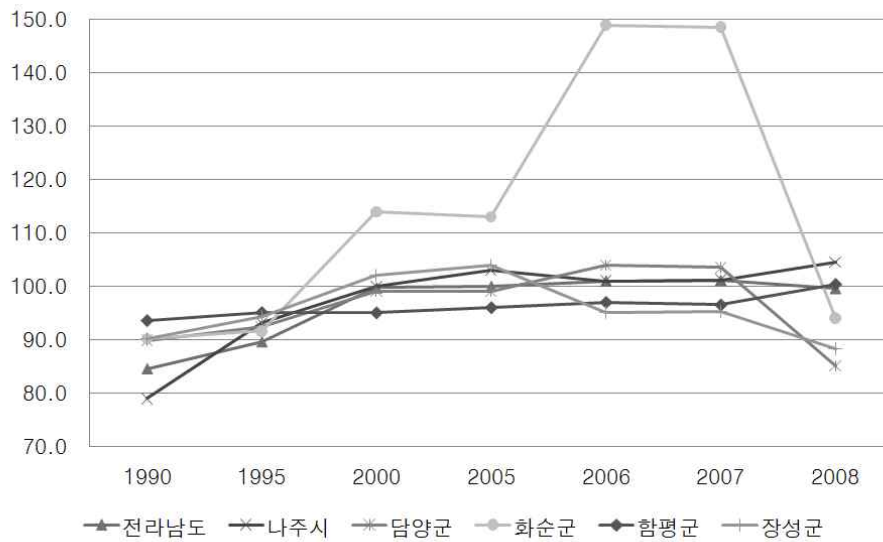
2. 주택관련 일반현황

1) 주택보급률



<그림2-32> 광주의 주택보급률 변화

- 광주의 주택보급률은 1990년 55.9%에서 2009년 103.7%으로 지속적인 주택공급으로 양적인 안정세를 보임
- 구별로 살펴보면 1990년에는 광산구의 주택보급률이 76%로 가장 높았으며, 2000년에 이르러 100%를 초과하였고 이후 지속적으로 증가하였음
 - 2000년대에 운남지구, 신가지구, 신창지구 등의 대규모 아파트단지의 건설로 주택보급률이 급격히 증가한 것으로 보임
- 2009년에는 동구 79.0%, 서구 94.3%, 남구 115.7%, 북구 110.9%, 광산구 106.2%으로 남구, 북구, 광산구는 주택보급률이 100%를 초과하였음
- 광주광역권의 주택보급률은 지속적으로 증가하고 있으며, 2008년도에는 나주시가 104.5%, 함평군 100.4%로 100%를 초과하고 있음
 - 특히, 화순군은 2000년도부터 100%를 초과하여, 2007년도에는 148.6%로 공급과다인 실정이며, 공가수도 2005년에는 2,989호로 전체 주택재고량(27,294호)의 10.95%임

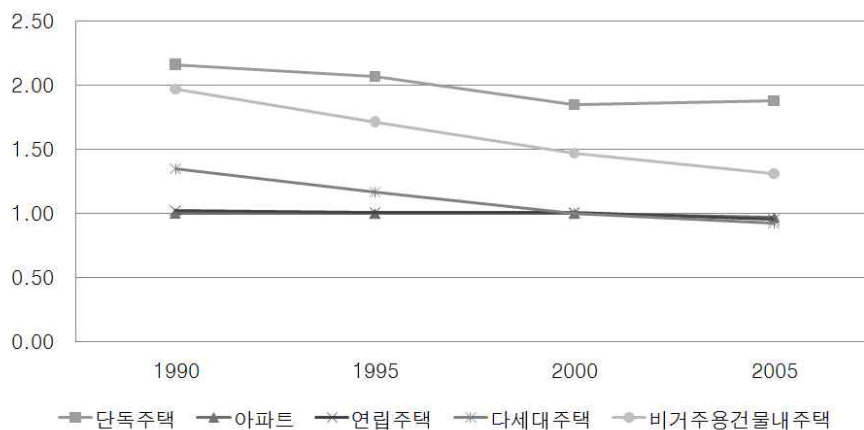


<그림2-33> 광주광역권의 주택보급률 변화

자료 : 전남통계연보(전라남도)

2) 주택유형별 주택당 가구수

- 2005년의 주택당 가구수는 1.21가구/호로 지속적으로 감소하고 있으며, 2009년에는 주택수 502,821호, 가구수 485,112가구로 주택당 가구수는 0.96(가구/호)임
- 아파트와 연립주택은 1주택당 1가구가 거주하며, 단독주택의 경우에는 1주택당 약 2가구가 거주하고 있는데 이는 한 주택에 여러 가구가 모여 사는 다세대주택 때문인 것으로 보임



<그림2-34> 주택유형별 주택당 가구수

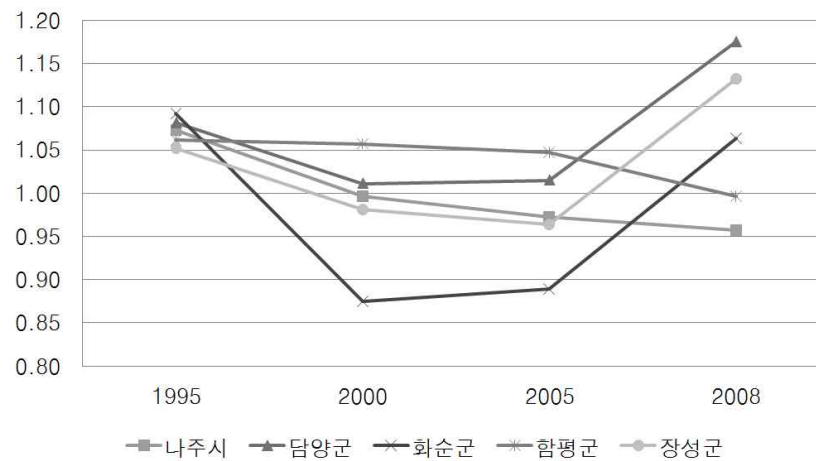
<표2-33> 주택유형별 주택당 가구수2(2005년 기준)

(단위 : 가구, 호, 가구/호)

구 분		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택	소계	주택이외의 거처	합계
광주	가구수	180,507	260,726	5,110	3,410	7,042	456,795	3,295	460,090
	주택수	96,001	268,880	5,364	3,690	5,373	379,308	-	379,308
	주택당가구수	1.88	0.97	0.95	0.92	1.31	1.20	-	1.21
동구	가구수	29,074	9,701	458	1,560	1,079	41,872	716	42,588
	주택수	15,559	9,858	474	1,613	692	28,196		28,196
	주택당가구수	1.87	0.98	0.97	0.97	1.56	1.49	-	1.51
서구	가구수	32,677	66,370	372	146	1,166	100,731	1,025	101,756
	주택수	15,155	67,922	400	152	961	84,590		84,590
	주택당가구수	2.16	0.98	0.93	0.96	1.21	1.19	-	1.20
남구	가구수	33,492	33,379	1,001	181	1,064	69,117	245	69,362
	주택수	19,849	34,259	1,069	200	815	56,192		56,192
	주택당가구수	1.69	0.97	0.94	0.91	1.31	1.23	-	1.23
북구	가구수	57,103	87,311	1,828	1,363	2,599	150,204	920	151,124
	주택수	27,918	90,086	1,906	1,533	1,954	123,397		123,397
	주택당가구수	2.05	0.97	0.96	0.89	1.33	1.22	-	1.22
광산구	가구수	28,161	63,965	1,451	160	1,134	94,871	389	95,260
	주택수	17,520	66,755	1,515	192	951	86,933		86,933
	주택당가구수	1.61	0.96	0.96	0.83	1.19	1.09	-	1.10

자료 : 2005인구주택총조사(통계청)

- 자치구별로는 동구가 1.51가구/호, 남구 1.23가구/호, 북구 1.22가구/호로 동구가 주택당 가구수가 가장 큼
 - 동구는 단독주택의 비율(약 51.7%) 많고 아파트나 연립주택의 비율을 작으며, 노후화된 건축물이 밀집된 지역이기 때문에 주택당 가구수가 높은 것으로 나타남
- 단독주택의 경우 모든 자치구가 1주택당 2가구가 거주하고 있으며, 특히 서구는 2.16가구/호로 가장 높음
- 광주광역권의 주택당 가구수는 2008년 기준으로 나주시 0.96가구/호, 담양군 1.18가구/호, 화순군 1.06가구/호, 함평군 1.0가구/호, 장성군 1.13가구/호로 대부분 1주택당 1가구가 거주함
 - 나주시 등 5개 지역은 대부분 단독주택에 거주하고 있으며, 다가구주택이 적고 일반 단독주택의 비율이 높기 때문임



<그림2-35> 광주광역권의 주택당 가구수

3) 인구천명당 주택수

<표2-34> 광주시 인구 천명당 주택수

구 분	인구수(명)	주택수(호)	천명당 주택수(호)	연평균증가율
광주광역시	1995	1,287,134	321,086	249.46
	2000	1,375,212	384,692	279.73
	2005	1,408,106	437,765	310.89
	2009	1,445,828	502,821	347.77

자료 : 광주통계연보(광주광역시)

- 인구 천명당 주택수는 '95년에는 249.46호 수준이었으며 이후 지속적으로 증가하여 2000년에는 279.73호, 2005년에는 310.89호, 2009년에는 347.77호 수준까지 증가하였음
- 인구 천명당 주택수는 2009년 348호로 1995년에서 2000년 사이 2.90%, 2000년에서 2005년 사이 2.68%, 2005년에서 2009년 사이 3.81%의 연평균증가율을 보이며 증가하는 추세임
 - 이는 지속적인 주택 공급으로 인해 늘어나는 주택수의 증가율이 총인구수의 증가율보다 높아 인구천인당 주택수가 높아지는 것임을 시사
- 2000년에서 2005년 사이의 연평균 증가량(2.68%)이 줄어든 것은 그 해의 건설실적이 적었음을 의미함
- 자치구별 인구 천명당 주택수는 모든구가 지속적으로 증가하고 있으며, 2009년도에 남구가 356호로 가장 많고, 동구가 325호로 가장 적은 것으로 나타남

<표2-35> 광주광역시권의 인구 천명당 주택수

구 분		인구수(명)	주택수(호)	천명당 주택수(호)	연평균증가율
전라남도	1995	2,186,808	571,019	261.12	-
	2000	2,134,629	713,125	334.07	6.35%
	2005	1,976,465	751,240	380.09	3.28%
	2008	1,938,690	770,382	397.37	2.25%
나주시	1995	116,322	33,592	288.78	-
	2000	108,962	40,316	370.00	6.39%
	2005	98,770	41,653	421.72	3.32%
	2008	94,246	42,843	454.59	3.82%
담양군	1995	61,260	17,592	287.17	-
	2000	55,459	18,731	337.75	4.14%
	2005	50,844	19,126	376.17	2.73%
	2008	48,949	17,370	354.86	-2.87%
화순군	1995	70,788	20,857	294.64	-
	2000	78,850	32,199	408.36	8.50%
	2005	74,195	32,516	438.25	1.78%
	2008	71,083	27,186	382.45	-6.58%
함평군	1995	51,703	16,129	311.95	-
	2000	45,369	16,458	362.76	3.84%
	2005	40,437	16,806	415.61	3.46%
	2008	37,868	17,515	462.53	5.49%
장성군	1995	58,964	17,521	297.15	-
	2000	56,223	20,210	359.46	4.87%
	2005	49,710	21,008	422.61	4.13%
	2008	47,399	17,917	378.00	-5.42%

자료 : 전남통계연보(전라남도)

- 전남지역의 인구 천명당 주택수는 2005년에 380.09호로 같은 해 광주시 310.89호에 비해 높은 편임
 - 나주시, 담양군 등의 광주 인근지역은 인구수에 비해 주택수가 많으며, 대부분이 1주택당 1가구인 단독주택(일반)에 거주하고 있기 때문에 광주시보다 인구 천명당 주택수가 높은 편임
- 나주시, 함평군은 인구 천명당 주택수가 지속적으로 증가하고 있는 반면, 담양군(-2.87%), 화순군(-6.58%), 장성군(-5.42%)은 2005년에 비해 2008년에 약간 감소하였음
 - 이는 담양, 화순, 장성의 인구 증가량이 주택 증가량보다 높았음을 의미

4) 주택유형별 건축년도 분포

<표2-36> 광주광역시 주택유형별 건축년도 분포(2005년 기준)

(단위:%, 호)

구분	'00~'05년	'90~'99년	'80~'89년	'79년 이전				계
				'70~'79년	'60~'69년	'59년 이전	소계	
전체	17.65% (64,660)	51.94% (190,280)	20.06% (73,479)	6.88% (25,216)	1.70% (6,225)	1.76% (6,455)	10.35% (37,896)	366,315
단독주택	7.34% (6,748)	21.56% (19,816)	33.85% (31,111)	23.60% (21,692)	6.68% (6,138)	6.97% (6,410)	37.25% (34,240)	91,915
아파트	20.92% (54,526)	63.83% (166,409)	14.18% (36,979)	1.07% (2,787)	0.00% (0)	0.00% (0)	1.07% (2,787)	260,701
연립주택	1.43% (73)	25.08% (1,280)	67.79% (3,460)	5.70% (291)	0.00% (0)	0.00% (0)	5.70% (291)	5,104
다세대 주택	65.97% (2,231)	19.57% (662)	14.22% (481)	0.24% (8)	0.00% (0)	0.00% (0)	0.24% (8)	3,382
비거주용 건물내 주택	20.76% (1,082)	40.53% (2,113)	27.78% (1,448)	8.40% (438)	1.67% (87)	0.86% (45)	10.93% (570)	5,213

자료 : 2005인구주택총조사(통계청)

- 2005년을 기준으로 경과년도 25년 초과 주택은 37,896호(10.35%) 나타나며, 주택 유형별로는 단독주택이 34,240호로 가장 많고, 아파트 2,787호, 연립주택 291호, 다세대주택 8호로 가장 많은 비율을 차지하는 단독주택에 노후한 건축물이 많음을 나타냄
- 전체적으로 건축년도 '90~'99년 사이의 주택이 50%이상을 차지하며, 단독주택은 '80~'84년, 아파트는 '90~'99년, 연립주택은 '80~'89년, 다세대주택은 '00~'05년에 많은 비율을 차지함
- 자치구별로는 경과년도가 25년 이상이 된 주택은 북구가 8,970호로 가장 많고, 동구가 8,469호, 남구 8,157호 순이며, 구별 인구수 대비 동구가 30.83%로 월등히 높아 재개발사업이 시급한 지역이라 할 수 있음
- 모든 자치구에서 '90~'99년 사이의 주택이 많은 것으로 보아, 이 시기에 주택건설이 가장 활발했음을 나타냄
- 2005년 기준으로 건설된지 5년 미만인 신규주택은 광산구와 서구를 중심으로 공급되는 경향을 보임

<표2-37> 자치구별 건축년도 분포(2005년 기준)

(단위:%, 호)

구 분	'00~'05년	'90~'99년	'80~'89년	'79년 이전				계(호)
				'70~'79년	'60~'69년	'59년 이전	소계	
광주시	17.65% (64,660)	51.94% (190,280)	20.06% (73,479)	6.88% (25,216)	1.70% (6,225)	1.76% (6,455)	10.35% (37,896)	366,315
동구	12.06% (3,313)	32.13% (8,825)	24.98% (6,863)	20.96% (5,757)	6.06% (1,666)	3.81% (1,046)	30.83% (8,469)	27,470
서구	22.21% (18,317)	50.60% (41,719)	19.38% (15,982)	6.20% (5,112)	0.76% (625)	0.85% (699)	7.81% (6,436)	82,454
남구	10.47% (5,672)	39.39% (21,339)	35.09% (19,012)	10.49% (5,686)	2.70% (1,463)	1.86% (1,008)	15.06% (8,157)	54,180
북구	11.86% (14,144)	61.42% (73,258)	19.20% (22,905)	5.30% (6,316)	1.10% (1,310)	1.13% (1,344)	7.52% (8,970)	119,277
광산구	27.99% (23,214)	54.43% (45,139)	10.51% (8,717)	2.83% (2,345)	1.40% (1,161)	2.84% (2,358)	7.07% (5,864)	82,934

자료 : 2005인구주택총조사(통계청)

<표2-38> 광주광역시권의 주택 건축년도별 분포

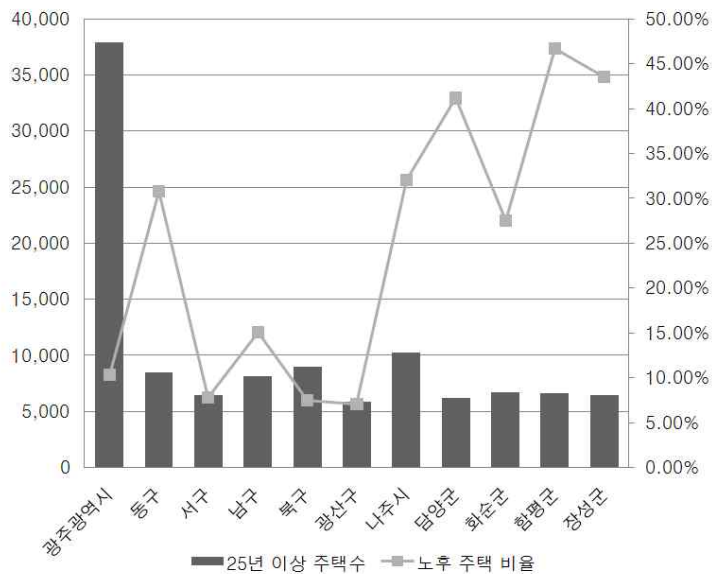
(단위:%, 호)

구 분	'00~'05년	'90~'99년	'80~'89년	'79년 이전				계
				'70~'79년	'60~'69년	'59년 이전	소계	
전라남도	14.65% (90,469)	39.11% (241,587)	18.68% (115,376)	10.37% (64,084)	6.13% (37,877)	11.06% (68,293)	27.56% (170,254)	617,686
나주시	13.22% (4,241)	35.91% (11,521)	18.86% (6,051)	12.52% (4,016)	7.02% (2,252)	12.47% (3,999)	32.00% (10,267)	32,080
담양군	12.12% (1,813)	29.19% (4,366)	17.51% (2,618)	14.30% (2,139)	7.84% (1,172)	19.04% (2,847)	41.18% (6,158)	14,955
화순군	8.57% (2,082)	53.10% (12,906)	10.85% (2,636)	7.80% (1,896)	6.37% (1,548)	13.32% (3,237)	27.49% (6,681)	24,305
함평군	11.72% (1,659)	25.46% (3,605)	16.08% (2,277)	13.47% (1,907)	11.72% (1,659)	21.57% (3,054)	46.75% (6,620)	14,161
장성군	11.72% (1,748)	30.52% (4,552)	14.25% (2,125)	17.05% (2,543)	8.62% (1,285)	17.84% (2,660)	43.51% (6,488)	14,913

주) 빈집제외

자료 : 2005인구주택총조사(통계청)

- 광주광역시권은 건축년도 25년 이상된 노후한 주택이 나주시 10,267호(32.0%), 담양군 6,158호(41.18%), 화순군 6,681호(27.49%), 함평군 6,620호(46.75%), 장성군 6,488호(43.51%)를 차지하며, 특히 함평군은 전체의 50%가 노후화된 주택이므로 재개발사업이 시급함



<그림2-36> 노후 주택 분포

3. 임대주택

1) 임대주택 재고

<표2-39> 광주광역시 임대주택 재고

(단위:호)

구분	영구임대	50년임대	국민임대	10년임대	5년임대	사원임대	장기전세	민간 임대주택	합계
전국	190,077	96,124	295,731	62,575	186,481	25,813	7,884	446,684	1,311,369
	14.49%	7.33%	22.55%	4.77%	14.22%	1.97%	0.60%	34.06%	
서울	45,828	69,953	19,021	0	214	0	7,884	81,888	224,788
	20.39%	31.12%	8.46%	0.00%	0.10%	0.00%	3.51%	36.43%	
광주	13,920	1,011	17,560	244	13,773	31	0	25,432	71,971
	19.34%	1.40%	24.40%	0.34%	19.14%	0.04%	0.00%	35.34%	
전남	5,001	476	10,451	9,573	46,376	3,493	0	21,786	97,156
	5.15%	0.49%	10.76%	9.85%	47.73%	3.60%	0.00%	22.42%	

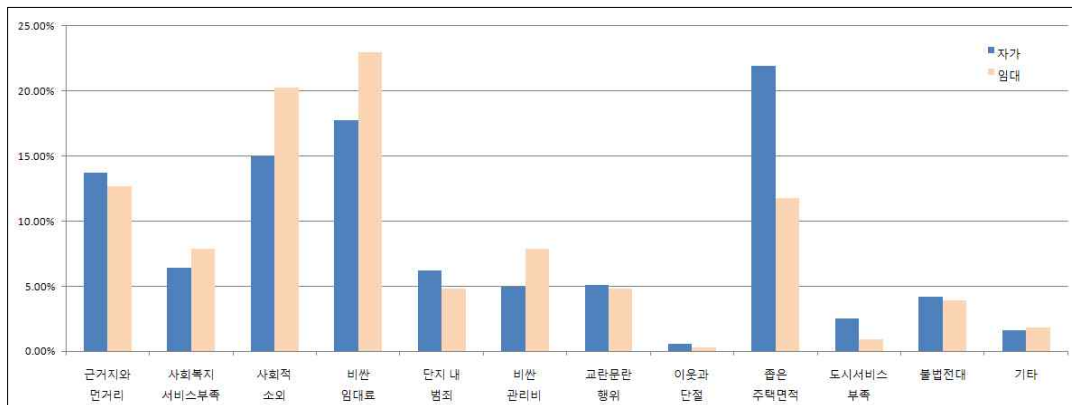
자료 : 2010국토해양통계연보

- 공공임대주택 재고는 2009년을 기준으로 광주는 71,971호로 영구임대 13,920호(19.34%), 50년임대 1,011호(1.4%), 국민임대 17,560호(24.4%), 10년임대 244호(0.34%), 5년임대 13,773호(19.14%), 사원임대 31호(0.04%), 민간임대주택 25,432호(35.34%)로 민간임대주택과 국민임대가 60% 정도 차지함
- 국민기초생활보장 수급자를 주 대상으로 하는 영구임대주택은 전남보다 광주가 많은 편임

- 전라남도는 5년임대가 46,376호(47.73%)로 가장 많으며, 민간임대주택 21,786호(22.42%), 국민임대 10,451호(10.76%)의 순임

2) 공공임대주택의 문제점

- 「2010 광주광역시 가구 및 주거실태 조사」에서는 자가 가구와 임차가구 모두 적은 방수와 좁은 주택면적, 사회적 소외, 비싼 임대료, 생활근거지와 먼 거리 등을 공공임대주택의 문제점으로 지적하고 있음



<그림2-37> 공공임대주택의 문제점

자료: 2010년 광주광역시 가구 및 주거실태 조사

4. 거주 외국인의 주거실태

1) 거주 외국인 직업

- 광주에 거주하는 외국인의 유형은 제조업체와 서비스업종에 종사하는 개발도상국의 노동자, 학생, 그리고 영어학습 등 어학원과 학교 등에 종사하는 교육인력, 그리고 국내 기업에 종사하는 인력으로 대별됨

2) 외국인 주거 실태와 유형별 현황

- 광주시 거주 외국인은 산업근로자, 유학생, 서비스업에 종사하는 근로자들로 대다수를 이루는데, 이들이 살고 있는 주거유형은 비교적 짧은 시간 동안 거주하고 이동하는 특성이 있음
- 주거형태는 월세, 혹은 회사가 마련하는 기숙사 등이 대부분이며, 비교적 한국 사정에 익숙한 외국인들은 주택을 임대하여 공동생활을 하는 방식으로 정착하

여 가고 있음

가) 공단지역의 공장내 기숙사

- 공장내 기숙사는 회사에서 공장부지내에 근로자들을 위한 숙소를 마련하여 외국근로자들에게 제공하는 유형으로, 외국인들이 공동생활을 통하여 정보교류, 공동생활을 하면서 국내생활에 적응하게 됨



<그림2-38> 공장 내 기숙사 내부 모습

나) 공장 컨테이너 기숙사

- 규모가 작은 공장에서는 공장부지내에 컨테이너 박스 등을 활용하여 근로자들을 위한 숙소를 마련하여 제공하고 있음
- 규모가 큰 컨테이너 박스의 경우 화장실과 세면실, 세탁실, 주방, 거실, 침실이 따로 설치되어 있었으며, 작은 컨테이너를 세면실 등의 부속시설로 활용되고 있음



<그림2-39> 공장 컨테이너 기숙사 모습

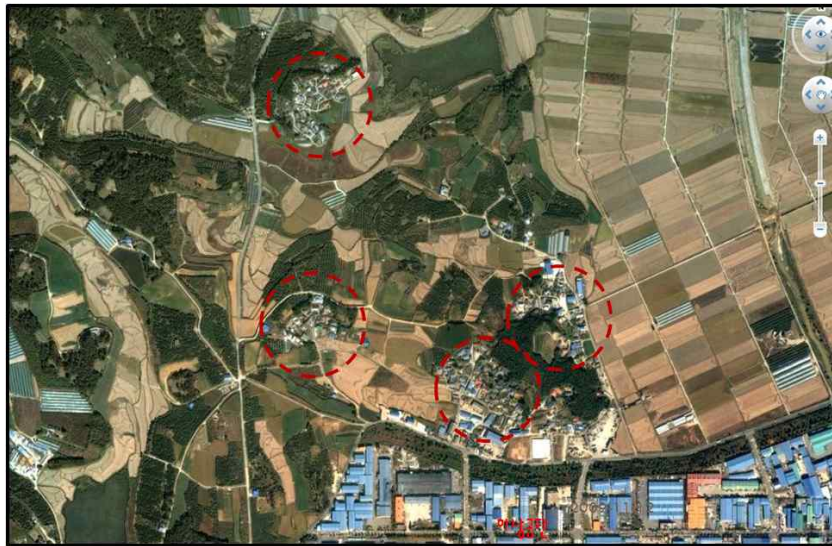
다) 공장주변 임대주택

□ 아파트

- 공단에서 근로자들을 위한 임대주택은 거주환경이 좋은 편이며, 공단부근의 20-25평 정도의 서민아파트를 임대하여 집단으로 거주
- 비교적 깨끗하게 생활하며, 한국인 주민들과 잦은 접촉으로 서로의 문화적 접촉이 활발할 수 있는 가능성을 가지고 있으나, 근로시간대의 차이와 작업시간 때문에 제한적 접촉을 가지게 됨
- 회사내의 근로자수에 따라 수용하는 인원은 달라지는데, 방 하나에 1-2명이 공동으로 사용하여 4명내지 6명정도의 인원이 거주함

□ 공단부근 농촌주택 임대

- 공단에서 근거리에 있는 농촌지역의 주택을 임대하여 주택만으로 보면 노후시설에 해당하지만 마을의 자연친화적인 환경이 장점
- 국내의 생활에 익숙한 이들이 거주하는 타입이며, 농촌사회의 고령화와 공동화가 이루어지는 현실에서 외국근로자들이 활용가능한 저렴한 주택에 해당



<그림2-40> 공단부근 농촌주택 임대지역

□ 근로자 복지센터

- 근로자들이 자의적으로 혹은 계약이 만료되어 실직하고 나면, 자국으로 귀국하는데, 대개는 귀국하지 않고 불법체류자 자격인 외국인들이 주로 이용하는 시설에 해당함
- 광주에는 평동공단, 하남공단 등에 근로자 복지시설이 운영되고 있는데, 샌드위

치 판넬로 건축된 가설형 건축물로서 사용자의 수에 비하여 아주 열악하고 비위생적인 환경으로, 시설의 규모에 비하여 이용하는 외국인들이 많음



<그림2-41> 근로자 복지센터 내부 모습

제7장 주거수준 및 주거만족도

1. 주거면적

- 광주광역시 가구당 주거면적은 92.3㎡, 1인당 주거면적은 34.7㎡으로 나타남
- 소득수준별로는 대체로 소득이 증가할수록 주거면적이 증가하는 것으로 나타남
- 점유형태별 가구당 면적은 자가 가구 104.9㎡, 전세가구 81.3㎡, 월세가구 58.8㎡로 월세가구의 면적이 가장 작은 것으로 나타남
- 가구원수별로는 가구원수가 증가할수록 가구당 주거면적은 증가하나, 1인당 주거면적은 감소하는 것으로 나타남
- 가구주 연령별로는 50대가 가구당 주거면적이 가장 넓고 20대 이하가 가장 좁은 반면, 1인당 주거면적은 60대 이상이 가장 넓은 것으로 나타남

<표2-40> 가구특성별 주거면적

(단위: ㎡)

구 분		가구당 주거면적	1인당 주거면적
광주광역시		92.3	34.7
소득수준	200만원 미만	83.5	36.9
	300만원 미만	94	31.4
	400만원 미만	101.3	32.4
	400만원 이상	115.3	34.5
점유형태	자가	104.9	35.7
	전세	81.3	35.1
	월세	58.7	32.1
	무상	96.2	35.2
	기타	62.4	24.2
가구원수	2명 이하	75.8	53.2
	3명	97.9	32.7
	4명	99.2	24.8
	5명이상	104.6	20.3
가구주연령	20대 이하	78.5	38.8
	30대	83.4	31.8
	40대	95.3	29.7
	50대	106.8	36.6
	60대이상	96.3	46.0
전체		92.3	34.7

자료: 2010년 광주광역시 가구 및 주거실태 조사

2. 소득계층별 주거실태

<표2-41> 소득분위별 주거실태

(단위: %)

구 분		1분위	2분위	3분위	4분위	5·6분위	7·8분위	9·10분위	전체
평균주거면적(㎡)		72.6	77.1	82.7	80.2	96.4	99.1	119.1	92.0
평균 방 수(개)		2.5	2.4	2.6	2.5	2.8	2.9	3.2	2.7
주택유형	일반단독주택	6.3	15	22.5	10.6	13.8	20.6	11.3	19.0
	다가구단독주택	7.1	34.0	34.0	5.4	13.0	7.1	0.0	7.0
	공공임대아파트	10.7	15.2	34.0	20.0	9.8	8.0	2.7	13.1
	일반아파트	2.1	9.0	16.4	9.0	17.4	28.8	17.6	54.2
	연립주택	0.0	10.0	25.0	20.0	10.0	30.0	5.0	2.1
	다세대주택	0.0	22.2	44.4	0.0	16.7	5.6	11.1	2.0
	비주거용건물	0.0	5.6	22.2	11.1	16.7	16.7	27.8	2.2
	기타	0.0	0.0	66.7	0.0	33.3	0.0	0.0	0.4
점유형태	자가	3.0	8.7	17.0	9.5	16.7	27.1	18.0	57.7
	전세	3.5	12.8	20.8	11.6	20.2	22.5	8.7	20.4
	월세	8.7	25.4	38.9	8.7	7.9	7.1	3.2	14.4
	무상	0.0	15.8	26.3	10.5	10.5	26.3	10.5	2.1
	기타	8.7	19.6	34.8	21.7	2.2	8.7	4.4	5.2
주거시설	입식부엌	100.0	96.2	98.4	98.9	99.2	98.9	100.0	98.8
	수세식화장실	91.7	99.1	99.5	100.0	97.6	99.5	100.0	98.2
	온수목욕시설	97.2	100.0	100.0	98.8	99.2	98.9	99.1	99.0
평균주택경과연수(년)		9.5	9.4	6.7	6.4	6.8	7.1	7.3	7.4

자료: 2010년 광주광역시 가구 및 주거실태 조사

1) 평균 가구당 주거면적 및 방(침실)수

- 광주광역시 평균 주거면적은 92.3㎡, 평균 방의 수는 2.7개이며, 소득증가에 따라 면적과 방의 수가 증가하는 것으로 나타남

2) 주택유형

- 소득 1분위의 경우 공공임대주택 거주자 비중이 높고, 소득 2·3분위의 경우 다세대주택 거주가구의 비율이 22.4%, 44.4%로 많으며, 소득 4분위부터는 연립주택, 단독주택, 일반아파트에 거주가 많은 것으로 나타남

3) 점유형태

- 소득 7분위 이하에서는 임차가구 비중이 큰 반면, 소득 7분위 이상부터 자가 가구의 비중이 높은 것으로 나타남

- 임차가구의 경우 전세가 많지만 3분위 이하 가구에서는 월세 비율이 25.4%~38.9%로 높게 나타남

4) 주택경과연수

- 거주주택의 평균 주택경과연수는 7.4년이며, 소득이 낮을수록 경과연수가 오래된 주택에 거주하는 것으로 나타남

3. 최저주거기준 미달가구

- 광주광역시 전체가구 중 최저주거기준 미달가구는 16.1%임 이중 방수기준 미달이 14.2%, 면적기준 미달이 2.90%, 방수와 면적기준 모두 미달이 1.0%로 나타남
- 소득분위별로는 1·2분위 14.1%, 3·4분위 22.7%, 5·6분위 23.3%, 7·8분위 11.8%, 9·10분위 8.7%임

<표2-42> 소득분위별 최저주거기준 미달가구 현황

(단위: %)

구 분	방수/면적기준미달				방수·면적 기준충족
	소계	방수미달	면적미달	모두미달	
1·2분위	14.06	10.94	3.65	0.53	85.94
3·4분위	22.73	21.21	3.79	2.27	77.27
5·6분위	23.26	20.93	2.91	0.58	76.74
7·8분위	11.84	10.53	2.63	1.32	88.16
9·10분위	8.74	7.77	0.97	0.00	91.26
전체	16.08	14.15	2.90	0.97	83.92

자료: 2010년 광주광역시 가구 및 주거실태 조사

- 최저주거기준 미달가구는 가구원수 4인 이상 가구가 대부분으로 나타남
- 주거면적별로는 40㎡ 이하 49.9%, 40㎡ 초과~60㎡ 미만 33.3%, 60㎡ 이상 16.8%로 나타남
- 주택유형별로는 미달가구의 31.8%가 기타 건물에 거주하고 있으며, 비주거용건물에 30.2%, 단독/다가구주택 9.7%, 연립/다세대주택에 19.5%, 아파트에 8.8%가 거주함

<표2-43> 최저주거기준 미달가구의 주거실태

구분	최저주거기준 미달가구
가구원수	2인 이하
	3인
	4인 이상
주거면적	40㎡ 이하
	40~60㎡ 미만
	60㎡ 이상
주택유형	단독/다가구
	아파트
	연립/다세대
	비주거용건물
	기타
점유형태	자가
	전세
	월세
	무상
	기타

자료 : 2010년 광주광역시 가구 및 주거실태 조사

4. 주거환경 만족도

- 주거환경에 대한 만족도는 35.1%가 보통으로 생각하고 있고, 대체로 만족은 32.7%의 응답을 보였음
- 매우 만족과 매우 불만은 각각 15.6%, 3.6%로 12%의 차이를 나타냈으며 불만의 응답부분도 13.1%로 만족하지 못하는 응답자도 16.7%나 되는 것으로 나타났음
- 만족도의 경우 난방/보온에 대한 만족도가 37.6%로 가장 높았으며, 소음/진동에 관한 만족도가 25%로 가장 낮음

<표2-44> 주거환경 만족도

(단위:%)

구분	매우불만	불만	보통	만족	매우만족	합계
소음/진동	8.9	19.4	39.1	25.0	7.7	100.0
악취/공기청정	2.5	12.5	38.1	33.2	13.7	100.0
환기/채광	2.5	12.1	33.0	34.1	18.3	100.0
난방/보온	2.3	10.1	31.3	37.6	18.8	100.0
누수/결로	1.9	11.4	33.9	33.5	19.3	100.0

자료 : 2010년 광주광역시 가구 및 주거실태 조사

제8장 주택시장

1. 주택건설 실적

1) 연도별 주택건설실적³⁾

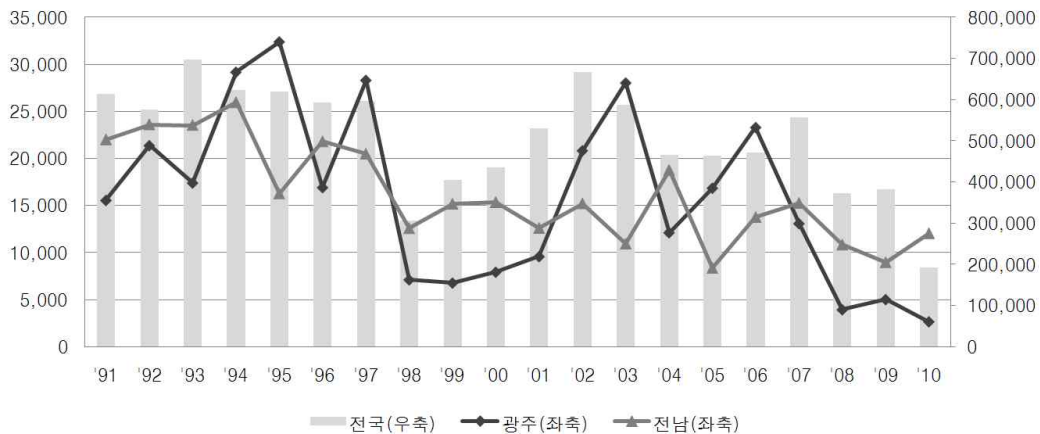
<표2-45> 연도별 주택건설실적

(단위 :호)

구분	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00
전국	613,083	575,492	695,319	622,854	619,057	592,132	596,435	306,031	404,715	433,488
수도권	274,685	282,983	332,421	271,406	268,111	271,927	229,370	148,669	237,454	240,985
광주	15,556	21,370	17,402	29,176	32,390	16,920	28,311	7,113	6,777	7,935
전남	21,991	23,594	23,514	25,933	16,271	21,781	20,479	12,575	15,172	15,347

구분	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10.10
전국	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285	381,787	190,731
수도권	304,396	376,248	297,289	205,719	197,901	172,058	302,551	197,580	255,158	110,773
광주	9,582	20,835	28,033	12,124	16,850	23,291	13,088	3,945	5,024	2,658
전남	12,603	15,215	10,940	18,763	8,369	13,759	15,255	10,849	8,984	12,052

자료 : 통계청, 주택건설인허가실적(해당년도)주택건설 추이



<그림 2-42> 주택건설 추이

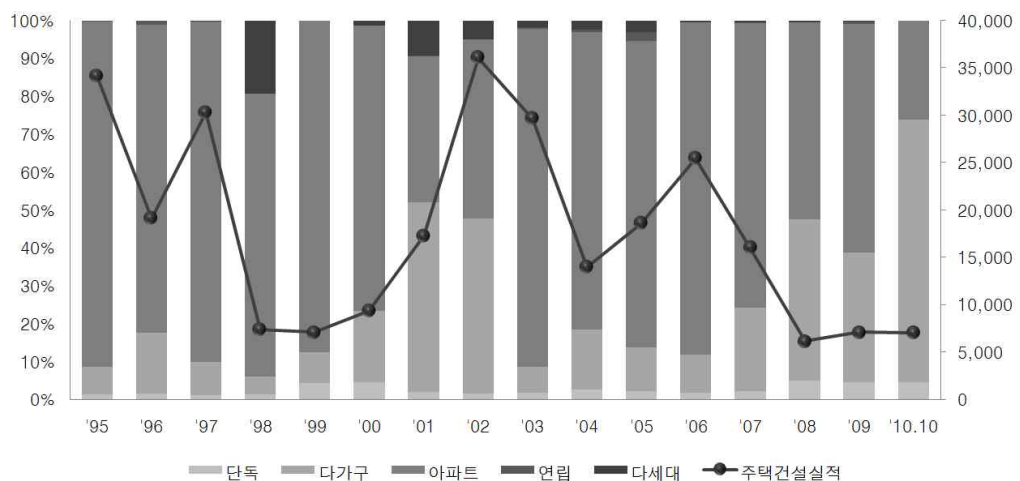
- 1990년대 이후 주택건설실적은 '98-'01년 외환위기 기간과 '07-'10년을 제외하고 매년 1만5천호 이상의 주택이 공급됨
- '97년 이후 외환위기과 맞물려 광주·전남지역에 분양가 자율화가 시행되어 이후의 주택공급이 급격하게 감소 ('98년 광주 7,113호, 전남 12,575호)하였으며, '01년 이후 부동산 경기 활성화 시책의 지속적 추진, 주식시장 침체에 따른 시중자금 이동(부동산 시장 강세), 주택수급불균형과 단기차익을 노린 가수요 등의 영

3) 주택건설실적 통계 작성 기준 : 주택법 제16조에 의한 주택건설사업계획승인 얻은 주택수 및 건축법 제8조에 의한 건축허가 얻은 주택수(익월말 고지)

향으로 '03년까지 일정한 상승세를 나타내었음

- '03년에는 10.31주택시장안정대책과 '도시 및 주거환경정비법'의 제정으로 인한 재건축시장이 위축되어 '04년(광주 12,124호, 전남 18,763호)에 주택공급이 급격하게 감소하였으며, 이후 조금씩 증가세를 보이다가 2008년에 이르러 금융위기로 인한 주택시장 불안이 민간아파트 공급위축으로 이어져 주택건설 인허가 물량이 크게 감소('08년 광주 3,945호, 전남 10,849호)하였음

2) 유형별 주택건설실적



<그림2-43> 유형별 주택건설 비율

자료 : 국토해양부, 주택건설실적

- 최근 주택유형별 공급구조의 뚜렷한 변화는 아파트의 비중이 감소하는 대신 다가구주택의 공급비중이 급증하는데 있음
- 광주의 주택건설실적에서 아파트가 차지하는 비중은 '95년에 91.2%(31,047호)이었으나 '09년에는 60.4%(4,282호)로 감소하였으며, 이러한 현상은 더욱 강화되고 있음
- 반면, 다가구주택이 차지하는 비율은 '95년에 7.2%(2,451세대)였으나 '09년에 34.1%(2,421세대)로 증가하였고, 2010년 10월에는 전체 주택건설량의 69.2%를 차지하며 급증하고 있는 실정임
 - 그러나 현행 주택관련 통계는 여러 세대가 거주하는 다가구주택을 단독주택으로 분류⁴⁾하고 있어 실질적인 주택공급 구조의 파악을 어렵게 함

4) 다가구주택을 하나의 단독주택으로 파악하는 것은 주택의 개념에 대한 공식적인 정의가 ①영구건물, ②부엌과 한 개 이상의 방, ③독립된 출입구, ④관습상 소유 또는 매매의 한 단위 등 4가지 요건을 갖추어야 하기 때문에 세대별 구분등기가 허용되지 않는 다가구주택은 거주 세대수에 관계없이 하나의 주택으로 간주하는 것임

<표2-46> 유형별 주택건설 실적

(단위:호,세대)

구분	합 계	단독	다가구		아파트	연립	다세대
			동수	세대수			
'95	34,061	483 (1.4%)	780	2,451 (7.2%)	31,047 (91.2%)	28 (0.1%)	52 (0.2%)
'96	19,088	280 (1.5%)	918	3,086 (16.2%)	15,500 (81.2%)	219 (1.1%)	3 (0.02)
'97	30,290	319 (1.1%)	687	2,666 (8.8%)	27,180 (89.7%)	55 (0.2%)	70 (0.2%)
'98	7,370	95 (1.3%)	91	348 (4.7%)	5,504 (74.7%)	-	1,423 (19.3%)
'99	7,078	301 (4.3%)	284	585 (8.3%)	6,192 (87.5%)	-	-
'00	9,357	431 (4.6%)	330	1,752 (18.7%)	7,043 (75.3%)	8 (0.1%)	123 (1.3%)
'01	17,256	334 (1.9%)	962	8,636 (50.0%)	6,649 (38.5%)	16 (0.1%)	1,621 (9.4%)
'02	36,026	545 (1.5%)	1,479	16,670 (46.3%)	16,992 (47.2%)	(0.0%)	1,819 (5.0%)
'03	29,618	541 (1.8%)	403	1,988 (6.7%)	26,441 (89.3%)	88 (0.3%)	560 (1.9%)
'04	13,975	365 (2.6%)	367	2,218 (15.9%)	10,971 (78.5%)	85 (0.6%)	336 (2.4%)
'05	18,594	395 (2.1%)	396	2,140 (11.5%)	15,040 (80.9%)	435 (2.3%)	584 (3.1%)
'06	25,433	440 (1.7%)	424	2,566 (10.1%)	22,277 (87.6%)	24 (0.1%)	126 (0.5%)
'07	16,030	338 (2.1%)	602	3,544 (22.1%)	12,029 (75.0%)	39 (0.2%)	80 (0.5%)
'08	6,137	309 (5.0%)	409	2,601 (42.4%)	3,192 (52.0%)	-	35 (0.6%)
'09	7,092	322 (4.5%)	353	2,421 (34.1%)	4,282 (60.4%)	48 (0.7%)	19 (0.3%)
'10.10	7,059	320 (4.5%)	482	4,883 (69.2%)	1,853 (26.3%)	-	3 (0.04%)

주) 유형별 주택건설실적 합계 = 단독주택(호)+다가구(세대수)+아파트(호)+연립(호)+다세대(호)

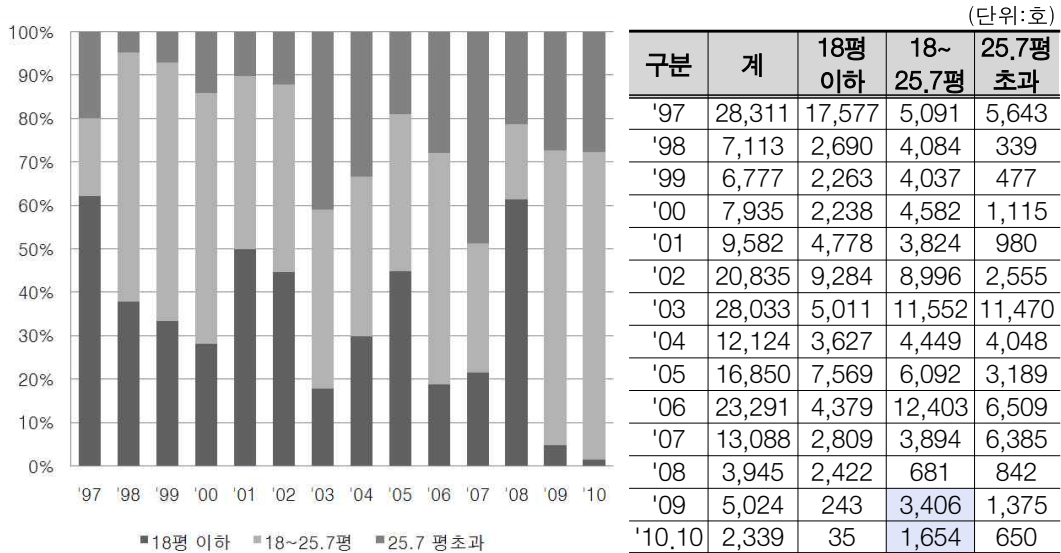
- 단독주택은 매년 지속적인 공급이 이루어지고 있으며 전체 주택공급의 1-5%를 차지
- 아파트는 2010년을 제외하고 전체 주택공급량의 절반 이상을 차지하고 있으나, 그 공급량은 감소하고 있는 실정임
- 다가구·다세대주택은 '01-'02년 사이에 공급이 급격히 증가하였는데, 이는 이 시기에 '가구당 주차장 확보기준'⁵⁾이 강화되기 전에 다가구·다세대주택으로 건축하려는 수요가 폭증하였기 때문이며, 2002년 9월부터 조례가 시행되면서 공급이 다시 감소하였고 최근 3년간 다시 급증하고 있음

3) 규모별 주택건설실적

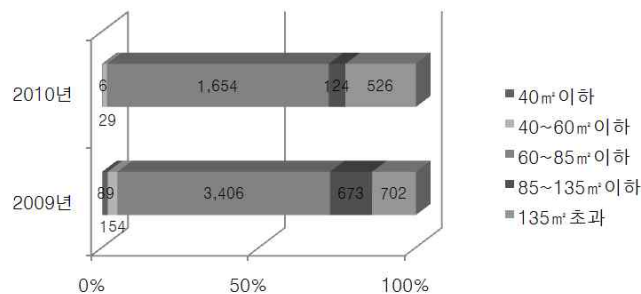
- 광주시 '97년 이후 규모별 주택건설실적은 매년 공급 규모의 변화는 있지만 전체적으로 보았을 때 소형위주의 주택공급에서 중·대형으로 변화하고 있고, 이는 최근 2년간 주택건설실적을 보면 더욱 뚜렷하게 나타남
 - 60㎡(18.15평) 이하 규모는 전체의 2~5%를 차지하고, 60(18.15평)~85(25.71평)㎡는 68~71%, 85㎡(25.71평) 이상은 27~28% 비율임

5) 1997년 다가구 주택 주차기준을 세대당 0.6대에서 2002년 세대당 1대로 주차기준을 강화하였음

<표2-47> 규모별 주택건설 실적



자료 : 국토해양부, 주택건설실적통계

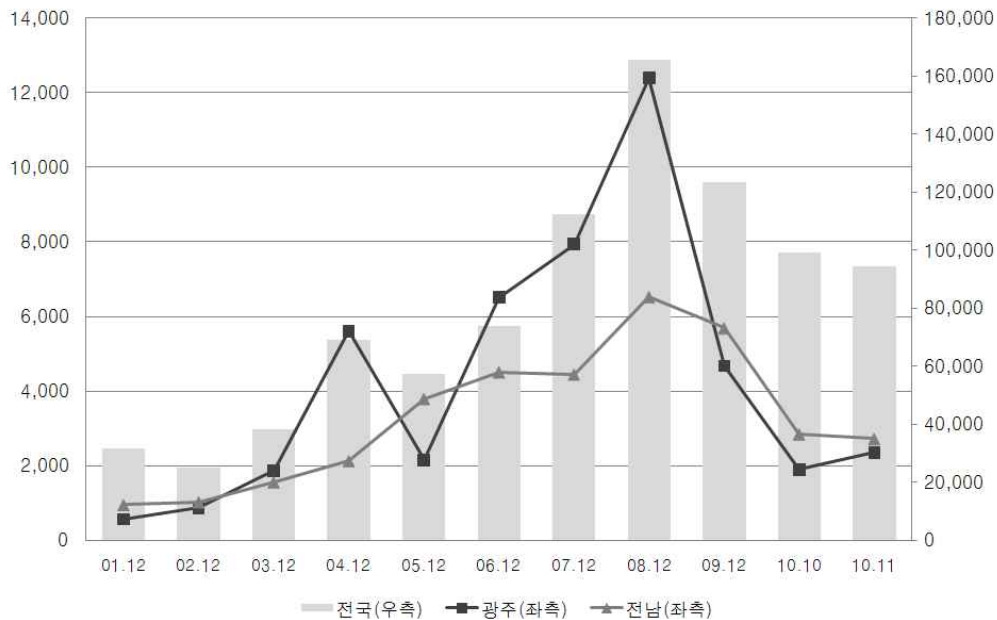


<그림2-44> 최근 2년간 규모별 주택건설 비율

2. 주택미분양 현황

- 광주의 미분양률은 2001년 최저치(564호)를 기록하고 이후 지속적으로 증가하여 '08년에 12,384호(전국대비 7.48%)로 최고치에 이르러서는 '09년 4,678호, '10년 11월 2,359호로 줄어들었음
- 광주시는 2006년 이후 주택보급률이 100%를 넘었으며(표2-29. 광주의 주택보급률 변화), 높은 미분양률을 낮추기 위해서는 수요와 공급의 조절이 필요함
- 전국의 미분양현황은 '98년말 전국 10만호 이상의 미분양 주택이 존재하였으나 '02년에는 2.5만호까지 감소하였으며 '03년에는 3.8만호로, '04년에는 6.9만호로 증가한 후 '05년에는 5.7만호 수준까지 감소하였다가 '06년에는 7.3만호 수준으로 증가하였으며, '08년에는 16.5만호로 증가함

- '97년말 외환위기로 10만 가구 이상의 미분양 주택이 존재하였으나, '99년부터 주택경기를 부양시키기 위해 주택시장 활성화 및 수요확대를 위한 경기활성화 대책과 규제완화 대책을 연이어 발표하였으며, 이러한 정부의 주택수요확대 정책에 힘입어 '02년말 25천호 수준까지 감소하였음



<그림2-45> 주택미분양 현황

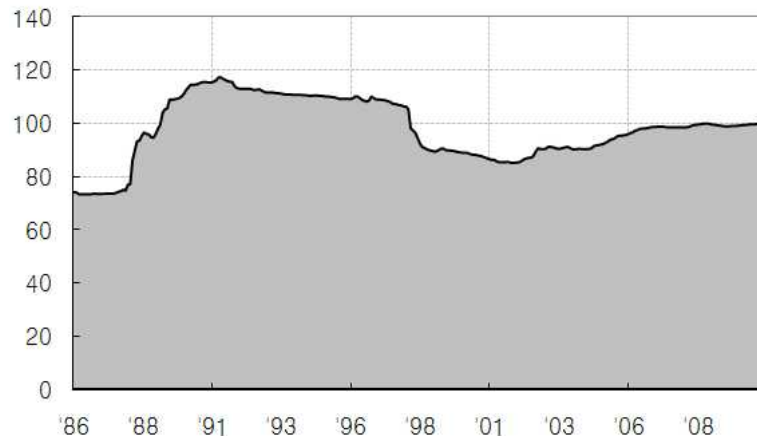
자료 : 국토해양부 주택정책과, 미분양주택현황(2000-2010년)

- '03년 10.29 부동산대책의 영향으로 '03년말 및 '04년말 일시적 미분양 주택이 상승하였으나, '05년 주택시장 활황세로 다시 감소세로 전환되었으나 지방지역에 지역수요와 괴리된 과잉공급 및 고분양가 영향으로 '07년에 다시 상승
- 이는 공급 확대 및 수요 감소로 인한 것으로, '07년 전국의 경우 '98년과 유사한 수준이며, 수도권인 경우에도 '98년의 1/2수준(수도권 비중 추이 : '98년 27.5천호 → '07년 14.6천호) 이는 신규주택으로의 이전수요가 지방보다는 수도권에 보다 많이 분포되어 있음을 시사
- '07년의 미분양 증가는 실수요 중심으로 시장이 재편되는 마찰적인 과정 하에, 분양가상한제 회피물량의 대규모 분양 및 지방의 수요예측 실패로 대규모 미분양주택이 증가. 이는 미분양 주택은 시장의 '완충지대' 로서도 작용하는 바, 시장에 의한 수급조절 및 소비자의 지위 및 선택권 강화 등의 효과와 지방의 공급과잉 및 고분양가로 인하여 지속적인 미분양주택 증가의 원인이 됨.
- '08년의 미분양 증가는 세계적인 금융위기의 여파로 국내 부동산 시장이 침체되어 분양수요가 위축되면서 비롯됨
- '09년이후 양도세 한시면제(2.12 대책), 경기 개선 기대감, 분양승인취소, 업계

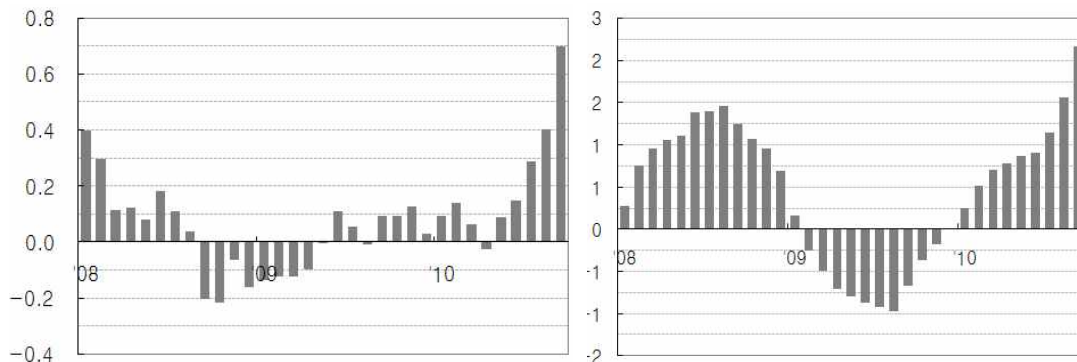
자구 노력, 공공의 매입임대주택사업 등으로 지속적으로 감소함

3. 주택가격

1) 매매가격



<그림2-46> 광주광역시 주택매매가격 종합지수(2008.12=100.0)



<그림2-47> 광주광역시 주택매매가격 전월대비 증감률(좌) 및 전년동월대비 증감률(우)

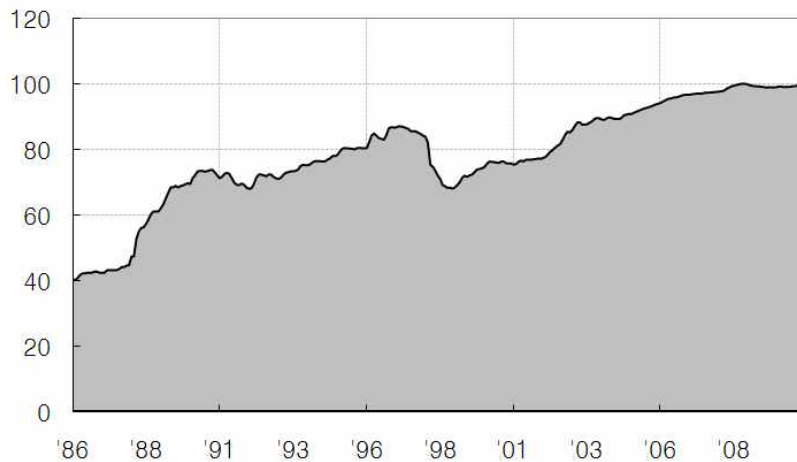
자료 : 전국주택가격동향조사(2010.12), KB국민은행 부동산조사팀

- 1980년대 말부터 시작된 주택200만호 건설계획 등 주택공급확대 정책으로 급속한 상승세를 보이던 광주의 주택매매가격은 외환위기 직후인 '98년 15.7%(전국 12.4%)의 큰 폭으로 감소하였고, 2001년 이후 상승추세를 지속하여 2003년에는 증가율이 6.0%(전국 16.4%)에 이르렀음
- 2005년도 주택가격 상승은 저금리 기조가 지속됨에 따라 금융자산 등에 비해 부동산 투자에 대한 기대가 상대적으로 높아 광주 4.1%, 전국 4.0%으로 소폭 상승하였음
- 2006년도 주택가격은 주거환경과 학군이 우수한 지역을 중심으로 매수세가 증

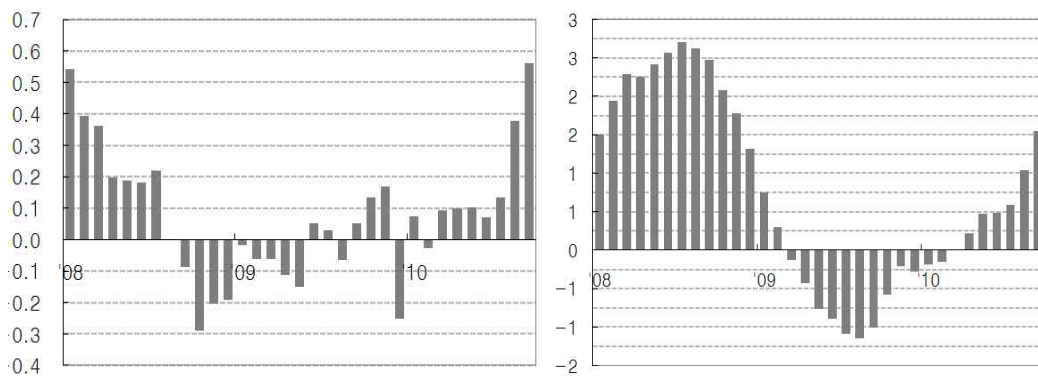
- 가하였으나, 전반적인 매물부족 현상으로 5월 중순까지는 가격 상승세를 지속, 5월 중순 이후 부동산 거품 논쟁과 3.30 대책 등 정부의 각종 규제강화와 금리 인상 등으로 매수심리가 위축된 가운데 상승폭이 둔화되었음
- 2007년도 주택가격은 부동산 제도 변화와 대출 규제, 세 부담 증가, 금리 인상 등의 여러 요인이 교차하면서 이에 따른 관망세로 지난해 같은 기간에 비해 큰 변화를 보이지 않으며 전반적인 안정세를 보임
 - 2008년 주택매매가격은 부동산 규제완화와 지역개발 호재, 글로벌 금융위기와 공급물량 증가 등의 요인으로 상승과 하락이 교차하면서 지역별 차별화현상이 심화된 가운데 전년말대비 1.3%(전국 3.1%) 상승하며 부진한 모습을 보임
 - 2009년 광주의 주택매매가격은 금융위기와 수완지구 등의 영향으로 대형평형대의 매매가 하락으로 인하여 전년말대비 0.7% 하회하였으나, 2010년에는 유동성 증가와 실물경기 회복 등의 영향으로 소폭 상승세(전년말대비 2.2%상승)를 보임

2) 전세가격

- 외환위기 직후인 '98년은 19.3%의 큰 폭으로 감소하였으며, '99년-'05년까지 꾸준한 상승세 유지
 - 주택이 부족한 '02년 이전에는 전세가가 매매가를 선도하였으나, '02년 이후에는 매매가 상승에도 불구하고 전세가는 안정세 유지
- '06년도는 쌍춘년에 따른 결혼증가로 신혼가구 수요가 증가하고, 국지적인 재건축 이주수요가 발생하면서 상승폭이 확대되었으나, 계절적 비수기에 접어들면서 전반적으로 수요가 감소하여 수급불균형이 완화되면서 안정세를 보이고 가을 이사철이 시작되는 8월 이후 부터 다시 상승폭이 확대되었으며, 재건축·재개발 이주수요로 인한 전세물량 부족과 매매가격 상승에 따른 전세가격 동반상승으로 상승폭이 더 확대되면서 상승세 지속
- '07년 광주의 전세가격은 전년말 대비 0.9% 상승, '08년 전세가격은 전년말 대비 2.5% 상승한 것으로 나타나 소폭으로나마 상승하여 지속적인 안정세를 보임
- '09년 주택전세가격은 예년에 비해 부족한 공급물량으로 수급불균형이 확대된 가운데 전년말 대비 1.0%하락하며 다소 하회함
- '10년 광주의 주택전세가격은 부동산 경기 침체에 대한 우려로 매수 관망세가 심화되면서 전세를 선호하는 수요가 증가함에 따라 전년대비 1.6% 상승



<그림2-48> 광주광역시 주택전세가격 종합지수(2008.12=100.0)



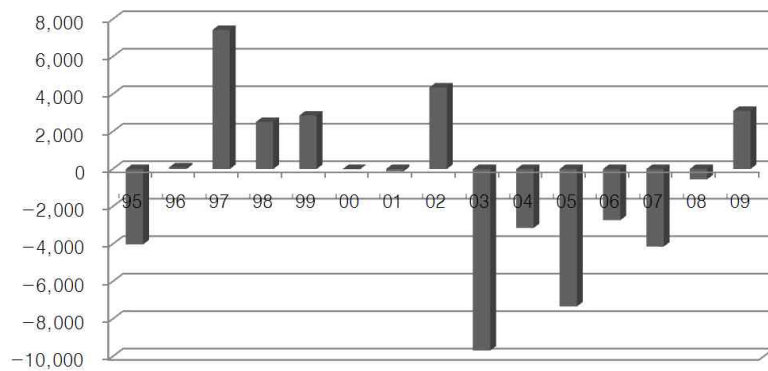
<그림2-49> 광주광역시 주택전세가격 전월대비 증감률(좌) 및 전년동월대비 증감률(우)

자료 : 전국주택가격동향조사(2010.12), KB국민은행 부동산조사팀

4. 주거이동

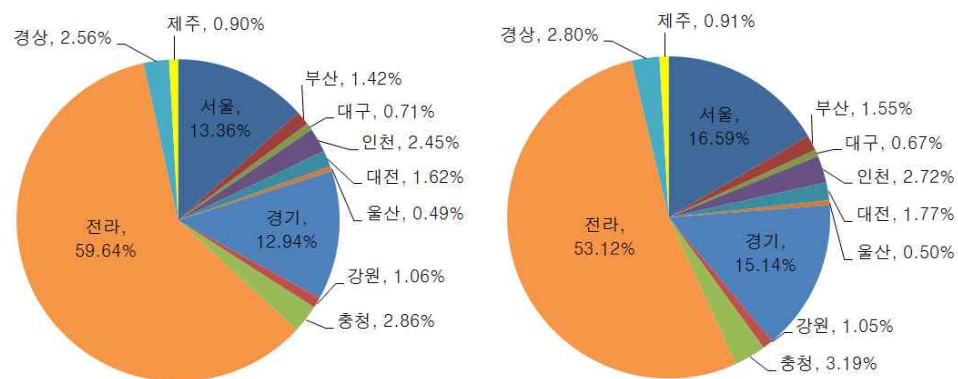
1) 주민등록 전입·전출지별 인구이동

- 2009년 광주시 전입자수는 293,879명, 전출자수는 290,771명, 순이동자수는 3,108명으로 전년대비 순이동자수가 2,661명 증가
- '95년 이후 광주의 순이동자수는 '02년을 정점으로 전입자수보다 전출자수가 증가하는 추세였으나 '03년 이후부터 점차 전입자수가 늘어나 '08년에 순이동자수가 447명으로 (+)로 돌아섰음



<그림2-50> 연도별 순이동 추이

자료 : 국내인구이동통계(각년도), 통계청



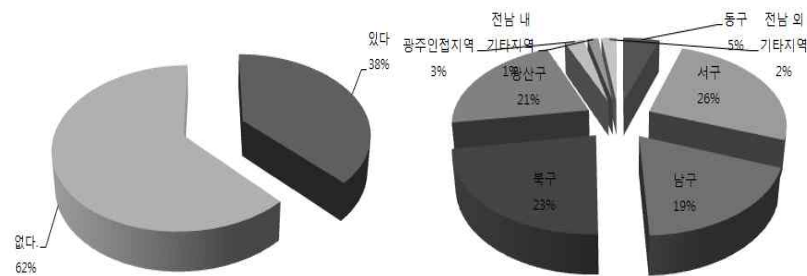
<그림2-51> 주민등록 전입(좌) · 전출(우)지별 인구이동(타시도 이동)

자료 : 2009국내인구이동통계, 통계청

- 2009년 주민등록 전입지별 인구이동은 전라→광주로 전입이 52,319명(59.64%)으로 가장 많으며, 울산→광주로 전입이 432명(0.49%)으로 가장 적음
- 주민등록 전출지별 인구이동은 광주→전라로 전출이 44,955명(53.12%)로 가장 많으며, 광주→울산으로 전출이 424명(0.50%)로 가장 적음

2) 주거이동계획

- 시민의 당분간 이사할 계획은 37.9%, 이사계획 없음은 62.1%로 나타났음
- 이사계획이 있는 가구는 서구 25.8%, 북구 23.1%, 광산구 21.3%, 남구 18.6%, 동구 5.1%, 광주인접지역(화순/담양/나주/담양/장성 등) 2.7%, 전남 내 기타지역 1.5%, 전남 외 기타지역 2.1%로 나타났음



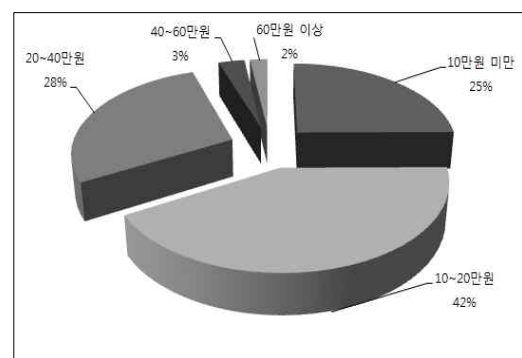
<그림 2-52> 이사계획/이사지역

- 연령별로 살펴 볼 때, 이사지역은 20대 이하는 광주광역시 북구로 32.8%, 30대는 광산구로 30.2%, 북구 25.8%, 40대는 서구로 36.5%, 60대 이상은 남구로 33.3% 이사하는 것으로 조사되어 대부분 광주광역시 내(93.7%)의 주거이동이었음
- 주택유형별로는 단독주택에 거주하는 사람은 서구, 북구로 각각 28.3%, 23.2%로 이사하길 원하는 것으로 나타났음.
- 아파트에 거주하는 사람은 서구, 광산구로 각각 24.6%, 23.1% 나타났고, 연립/다세대에 거주하는 사람은 광산구, 서구로 30.4%, 21.7%로 이사지역이 나타남
- 점유형태별로는 광주광역시 서구로 이사하는 경우는 자가 24.9%, 전세 28.2%, 무상 44.4%로 조사되었고, 북구로는 월세 32.7%, 기타 45.5%로 이사를 하는 것으로 나타났으며 구별로는 대부분 자기가 속한 구로 이사하는 것이 가장 높게 나타났음

5. 주거비 부담 수준

1) 주택관리비용

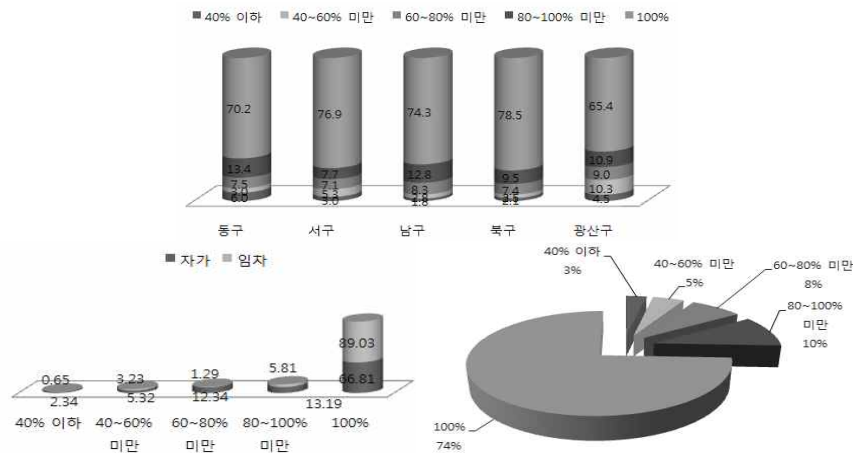
- 주택유형별 주택관리비용은 단독주택은 34.7%가 10~20만원, 아파트는 47.1%가 10~20만원, 연립/다세대는 41.0%가 10만원미만, 비주거용건물 내 주택은 52.4%가 10만원미만으로 가장 많았고, 10~20만원(41.9%), 20~40만원 미만(28.1%), 10만원미만(24.9%), 40~60만원 미만(3.1%), 60만원 이상(2.1%)순으로 나타났음



<그림 2-53> 광주광역시 주택관리비용

2) 주택용자

- 자가인 경우 3천만원 이상 용자를 한 가구가 58.3%로 가장 많았으며, 일부전세, 보증부 월세도 각각 60%, 100%로 가장 많은 것으로 나타남
- 3천만원 이상 총 용자를 한 가구는 평균 56.8%로 조사되었고, 전세의 경우는 1천~2천만원미만 총 용자를 한 가구는 42.9%로 나타나 자가가구가 전세가구에 비해 더 많은 용자금을 받은 것을 알 수 있음.
- 총 용자금의 3천만원 이상 56.8%, 2천~3천만원 미만 20.7%, 1천~2천만원 미만 16%, 5백~1천만원 미만은 5.3%, 5백만원 미만은 1.2%로 나타났는데 3천만원 이상 총용자금의 가장 많은 지역은 남구로 66.7%이며, 가장 적은 지역은 동구로 45.5%임
- 한편, 면적이 증가할수록 자기금융비용과 자기자금 비율 또한 높게 나타남

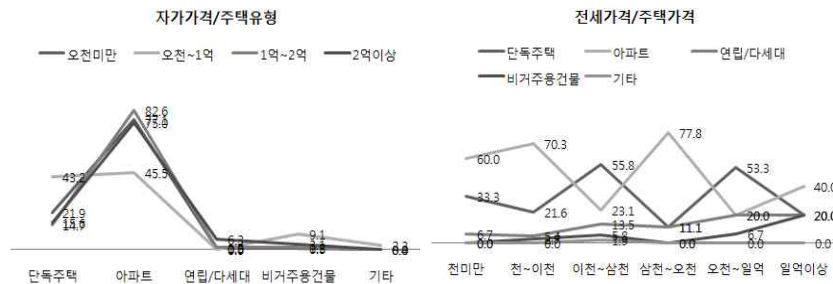


<그림2-54> 자가/ 임차, 구 주택자금·용자금

3) 주택가격 및 임대료

- 현 거주 주택가격은 자가인 경우 5천만원 미만은 아파트 77.1%, 5천~1억원 미만 아파트 45.5%, 1~2억원 미만은 아파트 82.6%, 2억원 이상은 단독주택 75.0%로 높게 나타났음
- PIR은 1~2분위에서 6.25이고, 전체적으로 2.50로 다른 대도시에 비하여 낮은 수준임
- LTV는 평균 38.74%로 나타남
- 전세가격인 경우 5천만원 미만은 아파트 60.0%, 1천~2천만원 미만은 아파트 70.3%, 2천~3천만원 미만은 단독주택 55.8%, 3천~5천만원 미만 아파트 77.8%, 5천~1억원 미만은 단독주택 53.3%로 나타났음

- 월세보증금은 5백만원 미만 단독주택 비율이 80.0%, 5백~1천만원 미만 단독주택 62.5%, 1천~2천만원 미만 단독주택 59.6%, 2천~3천만원 미만 아파트 87.5%, 3천~5천만원 미만 아파트 83.3%로 나타남
- RIR은 소득1~2분위에서 26.0%이고, 전체적으로 14.5%임



<그림2-55> 자가가격/전세가격 · 주택자금 및 임대료 · 주택유형

6. 주택금융

- 우리나라의 주택금융시장은 국민주택기금 및 주택금융공사의 주택금융으로 이루어지는 공공 주택금융시장과 시중은행, 보험사 등으로 구성되는 민간 주택금융시장으로 구분
- '08년 현재 공공부문이 6.54%, 민간부문이 93.47%를 각각 차지하는데 공공의 주택금융 비중이 증가 추세임 ('06년 5.8%→'08년 6.54%)

1) 국민주택기금

- 무주택서민의 내집마련 지원 및 주택종합계획을 효율적으로 실시하기 위하여 주택법에 의거 설립된 융자성 정부자금으로 광주광역시도 국민주택기금으로 '09년 현재 4,864호, 1,196억원을 지원받았음

2) 보금자리론(모기지론)

- 한국주택금융공사가 국내주택시장에 장기 모기지 상품을 도입할 목적으로 설립한 것으로 광주광역시의 보금자리론 공급 건수는 '08년에 다소 감소하였지만 '09년부터 급격한 증가 추세 (보금자리론 공급액(억원):'07년 525→'08년 500→'09년 1,253)

3) 주택금융신용보증

- 주택수요자가 주택을 구입, 중도금 및 잔금 납부, 임차, 개량하기 위해 금융기관으로부터 받고자 하는 개인보증과 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설하기 위하여 금융기관으로부터 주택자금대출을 받고자 하는 사업자에 대한 보증이 있음
- 광주광역시의 경우 '08년에 급격한 감소한 후 '09년에 급격한 증가(주택금융신용보증 공급액(억원):'07년 1,186→'08년 642→'09년 1,603)

4) 주택연금(역모기지론)

- 집은 소유하고 있으나 소득이 부족한 고령인구를 위해 매달 안정적인 수입을 얻을 수 있도록 집을 담보로 맡기고 평생 동안 생활비를 받는 제도로 평생거주 평생지급, 공적보증, 낮은 대출금리, 저렴한 초기비용과 세제지원 혜택이 있음
- 광주광역시의 경우 '09년부터 급격한 증가 추세이며 '10년 4월 현재 주택연금 공급액이 '09년 전체 공급액에 근접(주택연금 공급액(억원):'08년 117→'10년 4월 109)

5) MBS

- 개인이 금융회사에서 주택담보대출을 받으면 금융회사는 주택을 담보로 대출금을 회수할 수 있는 권리, 즉 주택저당채권을 가지게 되는데 이를 기초로 발행하는 수익증권
- MBS 발행을 통하여 조성된 재원을 주택구입자금 대출, 전세자금 대출, 중도금 대출, 임대아파트 건설 등에 다시 사용함으로써 주거안정과 재산형성에 기여
- 광주지사에서는 관리하지 않고 본부에서 총괄하여 관리하고 있는데 2009년 발행금액은 전국에서 96,545억원으로 증가하는 추세였음

6) 민간의 주택금융 조성 및 공급

- 전국적으로 민간의 주택담보대출은 '08년 이후 꾸준한 증가로 '09년 7월 수도권 지역 담보인정비율(LTV)을 강화하고, 총부채상환비율(DTI)을 확대 적용 후 감소 추세
- 광주의 경우 예금은행은 감소추세이고 비은행예금취급기관은 증가추세임

제9장 인접시군의 주택정책 방향

1. 나주

1) 개요

- 2008년 현재 나주시의 인구는 92,884인으로 평균인구 밀도는 153.8인/km²이며, 가구당 인구는 2.3인임
- 인구밀도가 가장 높은 지역은 송월동(1,725.1인/km²)이며 가장 낮은 지역은 다도면(33.6인/km²) 임

<표2-48> 나주 도시개요

구 분	면 적(km ²)	인 구(인)	인구밀도 (인/km ²)	가구수 (호)	가구당인구 (인/호)
합 계	604.05	92,884	153.77	40,836	2.3
동 지 역	-	36,779	-	15,044	2.4
읍면지역	-	56,105	-	25,792	2.2

주 : 통계청, 2008년 12월 31일 기준 주민등록인구 및 세대, 면적은 2007년 기준임

2) 주택공급계획

- 토지이용 효율화 및 주변여건에 적합한 주거지 개발
- 계획인구를 수용하기 위한 중·저밀도 개발
- 주거용지 소요면적 산정은 “주거지역내 인구밀도배분에 의한 방법”에 의하여 산정
- 목표년도 2020년 계획인구 131,000인의 80%가 주거용지내에 거주할 것을 전제로 하여 소요면적 추정밀도에 의한 배분으로는 중·고밀도 주거(150인/ha)가 10%로 간선도로변, 생활권 중심상업지 주변에 중·고층아파트 및 연립주택단지를 형성하고, 중밀도 주거(100인/ha 내외)가 20%, 저밀도 주거(60인/ha 내외)는 70%로 시가지 외곽에 단독주택지를 형성하는 것으로 계획

2. 담양

1) 개요

- 2008년 현재 담양군의 인구는 48,347인으로 평균인구 밀도는 106.3인/km²이며, 가구당인구는 2.4인임

<표2-49> 담양 도시개요

구 분	면 적(㎢)	인 구(인)	인구밀도 (인/㎢)	가구수 (호)	가구당인구 (인/호)
합 계	455.00	48,347	106.26	20,421	2.4

- 가구당 가구원수는 2003년도부터 가구원수의 감소와 가구수의 증가 및 주택수의 증가는 핵가족화에 따른 가구분화 현상의 결과치로 볼 수 있음
- 주택유형은 현재 과거와 큰 변화 없이 단독주택의 비중이 91.7%로 가장 크게 나타나고 있으며, 1995년을 기점으로 아파트와 연립주택의 비중이 점차 늘어나고 있음
- 주택의 점유형태에 있어서는 자가주택의 점유율이 1990년 91.5%→2003년 88.7%로 감소추세로 자가주택의 점유율이 감소하면서, 전세와 보증부월세 및 사글세의 점유율은 점차 증가추세에 있음

2) 주택공급계획

□ 기본목표

- 주거환경의 질적 향상을 위한 욕구 증대
- 저소득층 주거수준 향상의 정책과제 부각
- 향후의 주택은 도심형 공동주택(고밀도주택), 전원주택(저밀도주택), 공공주택(저소득층)으로 분화되어 공공과 민간의 역할이 조화를 이룰 것으로 전망
- 불량주거지의 주거환경 정비

□ 가구 및 가구원수 전망

- 세대당 가구원수는 2003년 현재 2.72인에서 2020년에는 2.50인으로 전망
- 인구 및 세대당 가구원수를 적용하면 2020년에는 28,000가구로 추계

□ 주택계획

- 2020년 4차국토계획을 기준으로 담양군 2020년 주택보급률을 115%로 설정
- 주택 멸실률은 2003년 현재 1.2%에서 주택개보수 등 주택관리 및 기술보전의 발전에 의해 2020년 0.5%까지 하향하는 것으로 산정
- 주택보급은 기성시가지의 재개발 등에 의해 40%를 공급하고 신규 개발지(미개발지)에 60%를 공급
- 현재 약19천호에서 약13천호를 추가 공급하여 목표연도 주택보급률을 달성하도록 추진

3. 장성

1) 개요

- 2008년 현재 장성군의 인구는 46,602인으로 평균인구 밀도는 89.56인/km²이며, 가구당인구는 2.3인임
- 최근 5년간 장성군의 인구는 점차 감소하는 추세
- 주택유형별현황은 아파트는 감소추세이며, 단독주택이 증가하는 것으로 나타남
- 장성읍은 대부분 저층의 단독주택이 주거지의 대부분을 차지하며 장성읍을 중심으로 단독주택지가 밀집 분포되어있고, 공동주택의 경우 장성읍 외곽에 분포되어있음
- 공동주택의 규모는 66-99m², 주택점유형태는 임차보다 자가의 비율이 월등히 높은편

<표2-50> 장성 도시개요

구 분	면 적(km ²)	인 구(인)	인구밀도 (인/km ²)	가구수 (호)	가구당인구 (인/호)
합 계	518.56	46,602	89.56	20,289	2.3

2) 주택공급계획

□ 기본목표

- 자연환경과 연계한 쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성
- 자연환경과 조화된 친환경적인 생활공간 조성 및 문화관광권 개발과 연계한 새로운 주거문화 창출

□ 공급계획

- 주택소요에 근거한 주택공급계획 수립
- 임대주택을 공급하여 저소득층의 주거안정 확보
- 재개발 사업보다는 민간주도의 현지개량 방식을 도입하여 점차적인 개발 유도

4. 화순

1) 개요

- 2008년 현재 화순군의 인구는 70,327인으로 평균인구 밀도는 89.4인/km²이며, 가

구당인구는 2.4인임

- 화순군의 10년간(1993-2003)간 인구추이는 연평균 0.7%의 증가하고 있으며 1994년 70,274명을 기준으로 하여 증가하다가 2003년에 주춤함.
- 세대당 인구수는 핵가족의 진전, 젊은 층의 도시유출, 65세이상 인구의 증가 등으로 인하여 1992년 3.5명(인/세대)에서 2002년 2.7(인/세대)로 감소하였으며 화순군 총세대수는 29,030세대임.
- 화순군의 읍·면별 인구변화를 살펴보면 화순읍에 군 전체인구 중 58.1%가 집중되어 있으며, 동면(6.0%), 능주면(5.8%)등으로 분석됨.

<표2-51> 화순군 도시개요

구 분	면 적(km ²)	인 구(인)	인구밀도 (인/km ²)	가구수 (호)	가구당인구 (인/호)
합 계	786.67	70,327	89.40	28,944	2.4

2) 주택공급계획

□ 기본목표

- 자연적 인구증가와 산업단지 및 택지개발 등으로 인한 지역개발과 정주환경개선으로 인구증가예상
- 화순군 전체의 기반시설 및 토지이용계획 수립
- 쾌적한 주거환경을 위한 중·저밀도 계획
- 개발가능지의 분석, 인구배분계획 등을 고려

5. 함평

1) 개요

- 2008년 현재 함평군의 인구는 37,432인으로 평균인구 밀도는 95.31인/km²이며, 가구당인구는 2.1인임
- 주택유형별 구성은 단독:공동 = 96:4로 구성되어 저밀도 개발 현상이 나타남

<표2-52> 함평 도시개요

구 분	면 적(km ²)	인 구(인)	인구밀도 (인/km ²)	가구수 (호)	가구당인구 (인/호)
합 계	392.76	37,432	95.31	17,449	2.1

2) 주택공급계획

□ 기본목표

- 불량주택지에 주거환경개선사업, 불량주택 개량을 통하여 생활환경 개선 도모
- 신규개발지 및 기존취락지에 전원형주택지 조성 및 개량
- 해양경관을 위한 해안변 저층주택 계획

□ 환경친화적 주택지 공급계획

- 에너지 및 자원의 절약
- 수자원 순환의 유지나 쓰레기의 재활용 건축재료의 이용 등 자연환경의 순환체계를 보존하여 자연계의 물질순환이 활성화될 수 있도록 유도
- 자연생태계가 유지될 수 있도록 일정규모의 소생물권(Bio-tope)을 조성하여 훼손되어 가고 있는 소생물권을 복원할 수 있도록 계획
- 단지 내 주민의 쾌적하고 건강한 환경 제공

제3편

주택종합계획의 기본방향

- ① 주택정책의 흐름
- ② 목표 및 기본방향

제3편 주택종합계획의 기본방향

제1장 주택정책의 흐름

1. 주택정책 흐름

- 우리나라의 주택정책은 정부 주도하에 이루어져 왔으며, 주택정책에 관한 한 지자체의 역할은 매우 미미하였음
- 그 동안의 주택정책은 경기변동상황에 따른 정책수단, 양적공급중심 정책, 단기간(1년 단위)의 주택건설계획을 수립하여 정책을 집행하는 세 가지 특징을 가지고 있음
- 이에 따라 중장기적 정책비전을 제시하는 기능이 없어 주택정책의 일관성과 시장의 예측가능성을 확보하는 데 미흡하였으며, 양적 주택공급확충에 치우친 결과 저소득층에 대한 주거복지 부문과 삶의 질을 향상시키는 데 미흡하였음

□ 1960년대 : 정책기반조성기

- 1960년대 경제개발 정책추진 이후 인구의 도시집중이 가속화되면서 주택부족현상이 발생, 정부의 주택정책 수립의 필요성을 일깨워 주었으나 실제로 계획적인 주택정책은 거의 없었다고 볼 수 있음

□ 1970년대 : 간접조정시기 (투기억제)

- 정부가 본격적으로 주택문제에 관심을 갖고 장기적 주택건설계획의 마련 및 『주택건설촉진법』과 같은 제도적 정비까지 강구하는 등 적극적인 정책을 추진한 시기임
- 1978년 부동산투기에 따른 『주택공급에 관한 규칙』의 제정과 부동산 투기억제 및 공급대책조치 발표 등 본격적인 정부의 주택시장개입이 시작되었음

□ 1980년대 : 직접개입 조정시기 (주택경기 부양과 투기억제의 반복)

- 1980년대의 주택정책은 주택투기억제 대책과 주택경기활성화 대책이 반복적으로 이루어진 시기로 '88년도부터 주택200만호 계획정책이 시작되었음
- 조세정책의 적극적인 활용을 통하여 주택시장의 과열방지와 부양 등을 도모하고, 주택공급을 적극적으로 확대하였으며, 정부에 의한 주택공급이 확대되어 주택건설비중에 있어서 민간위주에서 공공부문 위주로 전환된 시기로 정부가 주

택공급자로서의 역할을 주도적으로 수행하였음

□ 1990년대 : 간접개입 조정시기

- 도시의 주택문제가 계속 누적되어 주택가격과 전세값이 급등하고 사회문제로 제기되자 정부의 주택정책도 지속적인 주택시장 안정을 꾀하기 위한 방향에서 이루어졌는데 '90년에 토지공개념제도가 도입되었음
- 신도시개발을 비롯한 200만호 주택건설계획을 근간으로 하여 주택공급을 강력하게 추진하였으며, 이에 따라 저렴한 택지공급, 소형주택공급 확대, 임대주택 및 국민주택건설, 민간주택산업 육성 및 주택가격 안정화 시책 등 주택정책의 획기적인 전환점을 마련하는 한편, 보다 계획적이고 체계적인 주택정책이 수립된 시기로 양적 공급에 힘입어 초기에는 주택가격이 부분적으로 안정세로 접어들었음
- 그러나, 200만호 주택건설과 같은 대규모 주택공급정책이 단기간내에 추진됨에 따라 건축자재의 급등, 건설노임의 급격한 상승 등의 결과를 초래한 시기이기도 함

□ 2000년대 : 안정기조 전환시기

- 1997년 외환위기를 겪은 이후 2000년대의 주택정책은 기존의 부양성 기조에서 안정 기조로 전환되었는데 주요 정책으로는 가격규제, 거래관련규제, 부동산과세, 세제개편, 주택금융 등이 있음
- 분양가 자율화와 분양권 전매허용 등도 제한되기 시작하였으며 정부의 부동산 안정화를 위한 억제정책이 강력하게 추진되고 있어 수도권을 제외한 지방도시의 주택시장의 냉각화가 확산되었고 글로벌경기침체 및 지역건설사 위기등이 더하여져 지자체의 주택경기침체의 원인이 되고 있음

<표3-1> 시기별 주택정책의 목표와 수단들

시기	정책방향	주요 제도
1980년대 ~ 1990년대 초	공급확대와 직접규제 · 양적 개발 중심 · 직접 규제 중심 · 모든 계층의 주거안정	· 주택건설촉진법(1972) · 택지개발촉진법(1980) · 분양가제한(1977) · 주택임대차보호법(1981) · 국민주택기금(1981) · 청약저축, 청약예금제도 · 주택선분양제도 · 재건축제도(1987) · 주택200만호 건설계획(1988) · 영구임대주택(1988) · 소형주택건설의무비율제도(1989) · 토지공개념(1990)
1990년대초 ~ 외환위기	공급확대와 규제완화 · 양적 개발 · 시장 중시 규제 · 모든 계층의 주거안정	· 준농림지 개발 허용(1993) · 일정규모 이상 주택 분양가규제 폐지(1998) · 민간부문의 소형주택건설의무비율 폐지(1998) · 토지공개념 실질적 사문화(1998) · 분양권전매허용
외환위기 이후	계획개발과 주거형평성 · 계획개발과 양적 개발 혼재 · 시장 중시와 직접 규제 · 시장소외계층의 주거안정	· 국토의계획및이용에관한법률(2002) · 공공임대주택100만호 건설(국민임대주택 50만호 건설) · 분양권 전매 일부 금지 · 최저주거기준 도입 검토

2. 주택정책 평가

- 우리나라의 주택정책은 만성적인 주택부족을 해소하기 위하여 경기 부양이 부가된 주택의 양적 공급에 치중하면서 규제적 방법을 통하여 주택가격을 안정시키고 이를 통해 주거안정을 달성하고자 하였음
- 그러나 주택보급률이 지속적으로 상승하고 양적 공급과 가격규제로 해소하기 어려운 저소득층 주거복지에 대한 인식이 강화되면서 주택정책은 전환기를 맞게 되었음
- 주택의 공급에서 지원/촉진의 역할로 정책수단의 변화가 두드러지고 정부 본연의 역할이 공공주택정책을 통한 저소득계층의 주거안정 및 복지에 역할이 제고되고 있음

3. 문제점 및 과제

1) 문제점

- 신시가지와 구시가지의 동시적 개발에 따른 폐해
 - 주택보급률이 확대되는 가운데 상무지구, 수완지구 등 대규모적인 신시가지 개발과 구시가지 정비사업이 동시적으로 이루어져 상대적으로 구시가지의 정비 압력이 약화
 - 더욱이 글로벌경제위기와 지역건설사의 위기가 맞물려 도시정비사업 추진에 악영향을 미침
- 주거환경의 질적 수준 저하 및 격차 심화
 - 주택보급률 확대 중심의 양적 공급위주의 주택공급정책 추진으로 인해 기존주택의 주거환경의 질적 측면은 2000년대 이후에야 비로소 관심의 대상이 되었음
 - 도시정비사업의 위축으로 구시가지의 주거환경이 개선되지 못하고 있어 주거의 질적 수준이 지속적으로 하락
 - 건축된 지 오래된 주택의 유지 및 관리에 대한 의지가 적고 주택개량에 대한 비용을 감당할 수 없다보니 도시정비사업으로 인한 전면개발을 선호하게 되는 결과를 낳고 있으나 건설경기의 위축으로 미추진구역이 많아 주거지 불량화를 부추기고 있음
 - 2000년대 이후의 주택의 고급화가 두드러지다보니 기존의 유지관리가 부실한 주거와 상대적인 질적 격차가 심해지고 있음
- 주택공급의 불균형과 주택가격의 급등
 - 2000년대 중반 이후 민간건설회사에 의한 브랜드화된 대형아파트가 고급화를 주도하였으나 글로벌경기침체 이후 중형아파트 공급이 늘어나는 추세임
 - 이 과정에서 소형아파트는 공공부문과 공공정책에 의해 적은 비율로 공급되어 저소득계층의 주택마련이 상대적으로 어려웠음
 - 시행사, 시공사, 분양사 등 주택의 공급체계가 세분화되면서 신규주택 분양가격 상승이 두드러짐
 - 10년 전에 비하여 아파트의 분양가는 2배 이상 급등하였는 바, 저소득계층의 소득이 주택가격의 상승률보다 낮았기 때문에 저소득층의 주택마련이 한층 어려워진 것임
 - 글로벌경제위기 이후 실거래가격이 분양가격보다 낮은 아파트가 나타났고 미분

양아파트 잔량이 일부 있음

□ 기존주택의 유지 및 관리 소홀

- 갈수록 사라져 가는 단독주택과 보편적인 주거형태로 자리잡은, 건축된 지 일정 기간 경과한 공동주택에 대한 유지관리 대책의 소홀로 인해 인위적인 도시재생에 따른 자원낭비 발생
- 기존의 주거커뮤니티가 해체되고 재정착률이 낮으면서 환금성사업으로 전략하는 도시정비사업의 문제 대두
- 기존 단독주택단지의 건전한 정주환경유지 및 개선에 대한 사회적 관심이 고조되고 정부의 정책방향도 이를 수용하고 있어 현실적인 지원대책이 요구되고 있음

□ 주택유형의 변화

- 아파트위주의 주택공급이 대부분을 차지하고 있어 아파트의 비중이 지속적으로 증가하는 추세
- 아파트의 비중이 높아짐과 더불어 고층고밀도 심화되어 획일적인 스카이라인, 경관훼손 등의 폐해를 야기
- 대전, 울산 등 인구규모가 비슷한 광역시에 비하여 단독/다가구에서 다가구주택이 차지하는 비중이 높음
- 녹지, 주차장에 대한 고려가 부족한 다가구주택 난립으로 인해 주거지역의 공공 기반시설이 취약

□ 수요자 중심적 주택공급에 대응 미약

- 여전히 공급자 중심의 주택시장의 폐해로 인해 실수요층과 공급주택의 괴리가 발생
- 고령화사회, 소형가구 증가 등의 사회적 여건 변화에 대응하는 주택공급 부재

2) 과제도출

□ 미래지향적 주거지 관리정책 구축

- 지방화 추세에 따라 지방정부의 역할이 강조되고 있으므로 지역 차원의 지역특성에 부합하는 최저주거기준, 주거환경수준, 주택규모 등 미래지향적 주거지 관리방안과 도시정비 정책의 구축이 요구됨

□ 주거의 질적 수준 향상방안 강구

- 주택의 양적공급확대 및 주택시장의 과도한 공급으로 개발이 용이한 택지개발 사업, 주택개발사업, 도시정비를 위한 기성시가지 고밀개발 등의 주택공급에 비중을 두었으나, 향후 주택수요 중심의 라이프스타일 변화, 소득수준향상 등을 고려한 주택의 질적 수준 제고 및 주택유형의 다양화 등이 요구됨

□ 기존주택의 유지/관리 및 개발 순환시기를 연장

- 기존 재고주택의 불량을 막는 실효성 있는 유지관리와 무분별한 도시정비사업으로 인한 주택수명단축을 막고 개발 및 재생의 순환시기를 늦추는 방안이 요구됨

□ 소요주택을 감안한 수요자중심적인 주택공급

- 지금까지의 규모별, 양적 주택공급중심을 지양하고, 주택유형별, 가구특성별 주택수요파악을 통한 주택공급을 도모하고, 계층별 수급균형을 유지할 수 있는 주택공급방안의 마련이 필요함

제2장 목표 및 기본방향

1. 여건 검토 및 개선 방향

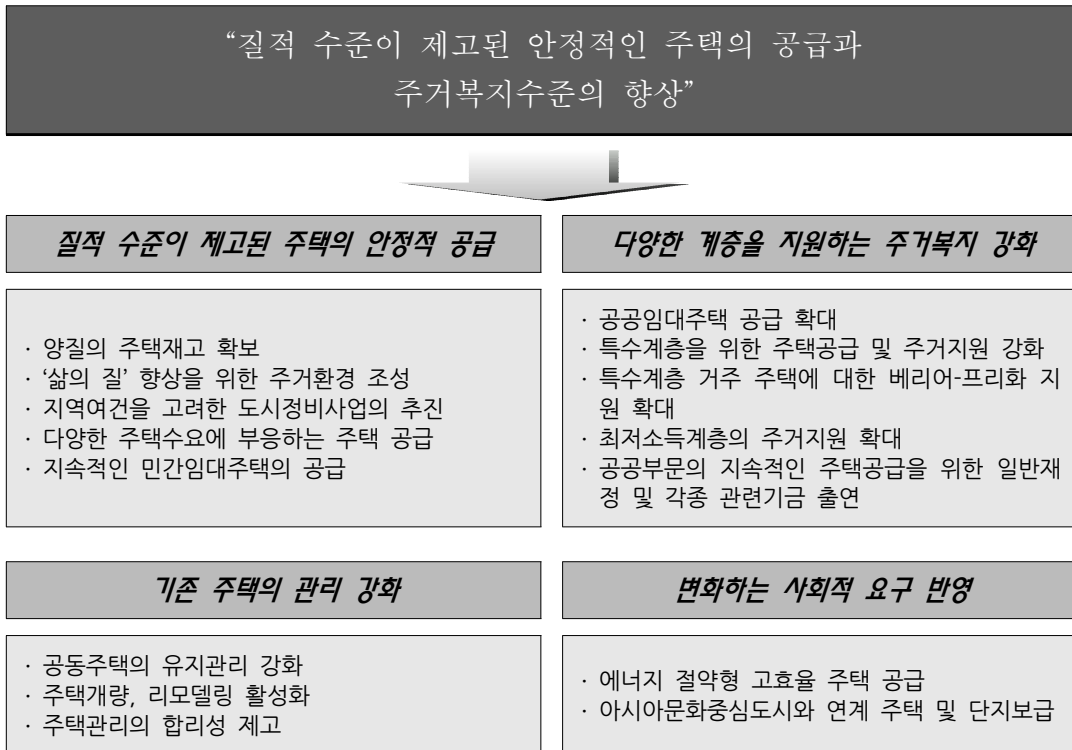
- 광주와 인접시군(나주, 담양, 장성, 화순, 함평)을 하나의 권역으로 설정하여 추진하는 효율적인 주택정책이 요구됨
 - 시가지간의 이격거리 측면에서, 화순을 제외하면 비교적 먼 거리에 위치하고 있으나 갈수록 교통 및 도로여건이 개선되고 있어 광주 및 인접도시들은 시간거리 측면에서 대규모 생활권임
 - 개별지자체의 도시개발사업은 결국 인접한 지역에 영향을 미치게 되므로 지자체 이기주의적인 개발은 전체 권역에 심각한 후유증을 야기시킬 수 있음
 - 지자체간의 원활한 업무협조를 위해 광주/전남광역주택정책협의회(가칭) 기구의 상시적인 운영을 모색할 필요가 있음
- 구시가지의 정비와 신시가지의 균형발전을 위해서는 외연적 확산을 다소 낮추고 원도심의 활력을 도모해야 함
 - 원도심이 쇠락 및 정체된 가운데 도시정비사업으로 상업지역에 주거기능이 과도하게 침투하고 있는 바, 아시아문화중심도시조성사업과 별도의 대책마련으로 원도심이 본래의 기능을 되찾게 해야 함
 - 외곽지역의 대규모적인 신시가지조성사업은 시가지를 지나치게 비대하게 하고 직주근접을 저해하여 사회적 비용을 증가하게 만듦
 - 원도심의 인구감소는 도심의 활력 저하 및 주민의 신시가지로의 이전에 따른 것이므로 도시정비사업을 통해 인구확충을 기할 필요가 있으나 용도지역이 본연의 기능을 유지하여야 전자의 기능이 재생될 수 있음을 간과해서는 안됨
- 주택공급확대와 배후인구의 감소로 주택의 양적 부족문제는 크게 완화되었으나 주택의 질적 수준의 차이는 더욱 벌어지고 있음
 - 2005년을 기준으로 이전에 공급된 주택과 이후에 공급된 주택의 질적 수준의 차이가 상당히 발생하고 있는데 실내인테리어의 수준, 디자인 요소 강화, 야간조명, 단지 조경, 지하주차장 비율, 경관요소 강화, 생태면적을 도입, 보행자공간 등에서 두드러짐
 - 최근에는 광주광역시의 신재생에너지의 활용 권장에 힘입어 중규모이상의 아파트단지에도 신재생에너지가 부분적이기는 하지만 활용되고 있음
- 노후불량주택의 개보수를 통한 주거의 질 향상이 우선시되어야 하고 주택 및 주거지 정비시스템을 개발
 - 40여년 전부터 시작된 토지구획정리사업 등의 도시개발사업 대상지역이 주택재개발로 이어지는 것은 시가지 개발의 순환기간이 불과 30년 정도에 불과한 것으로 자원의 낭비일뿐 아니라 기존 커뮤니티의 해체를 조장하는 것으로 바람직하지 않음

- 주택시장의 중장기적인 지향성 및 흐름을 고려할 때 주택개보수 방향을 재건축, 재개발위주에 그치지 말고 리모델링, 개량 등의 비중을 높여야 함
 - 재정력이 낮은 광주광역시에서 주택 리모델링, 개량 등에 인센티브를 부여하는 것은 쉽지 않은 일이지만 변화하는 주택정책을 수용하기 위하여 반드시 시행해야 함
- 재고주택의 체계적인 개보수를 위해서는 불량주택에 대한 기준을 설정해 운용
 - 불량주거기준은 주택 설비, 구조, 성능 등 건물의 물리적인 상태와 최저주거기준과 같은 적절한 주거생활을 위한 기준을 고려해서 설정
- 외국의 사례를 살펴보면, 영국은 노후화된 지역을 개량지역으로 지정해 보조금이나 융자를 주어 집중 개보수를 실시하고 있으며, 소득세에서 공사비용의 일정 부분을 감면해 주는 방식을 취하고 있음
 - 주요한 지원시책으로는 개량보조금(Improvement Grant)제도가 있음
 - 개량보조금을 받은 경우 정부의 기준에 따라 개량작업을 시행하며 목욕시설, 세면대, 싱크대, 온냉수 공급시설, 수세식 화장실 등을 갖추어야 하고, 개량후의 상태가 환경성에서 정한 기준에 부합되어야 함. 또한 보조금을 받아 개량한 주택은 개량 후 30년의 내구년한을 보장할 수 있어야 함
- 공급우선정책에서 주거수준을 향상시킬 수 있는 정책으로 변화
 - 공급이 우선적으로 해소되었다고 보는 관점에서 계층간, 지역간 주택수요자의 요구에 부응해야 함
 - 특히 계층간 소득격차는 계속 벌어지고 있어 어느 때보다도 저소득층을 위한 주거복지 정책이 요구되고 있음
- 최저주거기준 이하의 주택에 거주하는 주민에 대한 삶의 질 향상을 위하여 공공임대주택의 우선적인 공급과 노후불량주택의 주택 개보수 자금의 지원 및 미달가구 관리프로그램 개발 등을 통해 체계적인 지원방안을 강구
- 소년소녀가구, 노인가구 등 사회적 약자에 대한 주거생활의 개선을 도모하기 위한 프로그램 도입
 - 기존의 민간주택을 구입해 공공주택으로 활용하면서 소년소녀가구에게 집단적으로 임대 또는 분양하고, 이들을 보호하는 가구를 입주시키는 프로그램 개발(서울 사례)
 - 노인가구에게는 국민임대주택 등 공공임대주택을 우선 분양하도록 하며, 특히 독거노인에 대해서는 공공임대주택의 저층에 집단거주하면서 보호하게 하는 관리 프로그램을 검토
- 주거현실에 맞고, 재정 및 제도적 문제 등을 고려해 최저주거기준 미달가구에 대한 집중적인 지원을 통해 주거수준을 제고
 - 최저주거기준 가구지원의 우선순위의 설정은 주거빈곤층이 가장 시급한 사항을 판단해

결정

- 최저주거기준의 판단 근거를 편리성, 안정성, 쾌적성, 유지관리의 용이성 등으로 구성할 수 있으며, 주거빈곤층 주민에게는 안전성(화재, 수해, 강제철거 등) → 편리성(접근성 포함) → 유지관리의 용이성 → 쾌적성 순으로 우선 순위가 주어질 필요가 있음
- 특히 최저주거기준 미달가구 중 사회적 약자계층에 대한 집중 관리가 요구되고 있음
 - 노인계층의 주거시설 수준이 매우 심각한 상황으로 농촌형 마을의 경우 주거환경개선지구 지정을 통해 우선사업 실시
- 인구의 고령화, 가구의 소형화, 소득격차 심화 등으로 주택수요환경이 급격히 변하고 있고 미분양 물량이 존재하며 저금리 상황이 계속되는 등 주택시장의 불안정성이 지속되고 있다는 점에서 서민주거안정이 최우선으로 고려되어야 함
주택시장의 안정은 결국 서민의 주거비부담 경감과 주거복지 실현에서 비롯
- 우리나라의 공공주택정책과 선진국과의 가장 큰 차이는 공적 토지소유량과 임대주택비율임
 - 시가지내 또는 경계부에 공공이 많은 소유를 토지하고 이를 필요로 하는 시기에 복지수단으로 저소득층에게 공급했던 선진국의 경험이 우리에게 없음
 - 임대주택비율 역시 낮은 수준에 머물러 있고 공공부문의 장기임대주택은 상대적으로 더 적은 편임
- 다가구주택의 신규 건설 및 기존 재고에 대하여 설계 및 유지·보수를 표준화해 체계적으로 관리해야 함
 - 주택의 양적 보급보다는 지하세방, 옥탑방 등 불법건축주택에 대한 관리를 통해 질적 주거수준 향상을 도모

2. 주택종합계획의 목표 및 기본방향



3. 추진전략 및 세부시책

<표3-2> 주택종합계획의 추진전략

전략	추진과제	주요시책
질적 수준이 제고된 주택의 안정적 공급	양질의 주택재고 확보	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 필지, 가구단위의 소규모개발 및 정비, 도시정비사업 활성화 ▷ 소득증가에 따른 주거상향 고려 ▷ 소득수준에 적합한 주택의 공급
	‘삶의 질’ 향상을 위한 주거환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 지역특성을 고려한 주거지조성사업 추진 ▷ 주택품질 확대와 고품질 주택보급확산
	지역여건을 고려한 도시정비사업의 추진	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 사업의 원활한 추진을 위한 관련제도 정비 및 도입 ▷ 도시정비차원의 주택공급 및 도시기능 효율화 유도
	다양한 주택수요에 부응하는 주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 수요자 요구에 부응하는 주택유형의 개발 공급 ▷ 1인, 2~3인 가구에 적합한 주택 공급
	지속적인 민간임대주택의 공급	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 주거의식의 선진화와 임대주택 거주생활 유도 ▷ 양질의 임대주택 공급 및 분쟁 예방대책 수립
다양한 계층을 지원하는 주거복지 강화	공공임대주택 공급 확대	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 공공임대주택의 공급을 통한 정착 유도 ▷ 저렴한 택지 확보, 주택유형 및 공급유형의 다양화
	특수계층을 위한 주택공급 및 주거지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 특수계층을 위한 공공임대주택의 공급확대를 통한 주거안정도모
	특수계층 거주 주택에 대한 배리어-프리화 지원 확대	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 노인 및 장애인 등의 이용 편의를 위한 시설물 개조 및 용자지원
	최저소득계층의 주거지원 확대	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 최저주거기준 미달가구 노후주택에 대한 주거지원 확대
	공공부문의 지속적인 주택공급을 위한 일반재정 및 각종 관련기금 출연	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 다양한 재원확보 방안강구 및 효율적인 활용, 관리 체계 구축
기존 주택의 관리 강화	공공주택의 유지관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 체계적인 유지관리체계 구축을 통한 공동주택 수명 연장 ▷ 유지관리 전문인력의 확충 및 전문기관 설립
	주택개량, 리모델링 활성화	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 개량, 리모델링을 통한 주택수명 연장과 거주민의 공동체 의식 제고 및 주거수준 향상 ▷ 주택 노후화 방지 및 수명연장을 위한 개량, 리모델링 사업육성 및 재정 지원/금융지원 확대
	주택관리의 합리성 제고	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 관리업무의 투명성 및 주민참여의식 제고 ▷ 관련 법령의 일원화 및 조례 제정 등을 통한 공동주택의 체계적인 관리 효율성 제고
변화하는 사회적 요구 반영	에너지 절약형 고효율 주택공급	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 에너지를 최대한 효율적으로 사용할 수 있는 주택의 도입
	아시아문화중심도시 연계 주택 및 단지보급	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 주택, 주거에 문화를 이입할 수 있는 방법 모색 ▷ 주변과 조화를 이루는 주거환경 조성

1) 질적 수준이 제고된 주택의 안정적 공급

□ 양질의 주택재고 확보

- 필지, 가구단위의 소규모 개발 및 정비, 도시정비사업 활성화를 통한 양질의 주택 공급
 - 정비단위를 포괄하는 광역적 정비계획을 수립
 - 기반시설 과부하, 낮은 재정착율 등의 제문제를 공공성의 확대로 극복
- 소득증가에 따른 주거상향 욕구를 고려
 - 1인당 주거면적, 주거수준의 상향을 고려하여 주택수요를 충족하고 주택선택의 폭을 넓힘
- 소득수준에 적합한 주택의 공급
 - 개발밀도, 택지수준, 단지조경, 인테리어, 지하주차장비율 등 주택가격에 영향을 주는 제반 요인에 따라 다양한 소득수준에 부합하는 주택의 공급을 유도

□ '삶의 질' 향상을 위한 주거환경 조성

- 지역특성을 고려한 주거지조성사업의 추진으로 주거환경뿐만 아니라 도시환경을 향상시키고 나아가 도시계획과 주택정책의 조화를 이루기 위한 근거를 마련
 - 주민 협의를 통한 주민참여형 주거단지 조성이 가능하도록 제도 정비
- 주택의 품질 평가를 모든 주택으로 확대하여 고급화·정보화시대에 부합하는 주거환경을 창출하며, 고품질의 주택보급을 확산하기 위한 제도를 강화
 - 부동산 거래시 주택 체크리스트 작성 의무화, 사전공동점검제 실시 등 주택성능평가항목 및 성능평가 매뉴얼 개발·적용을 확대시키는 방안검토

□ 지역여건을 고려한 도시정비사업의 추진

- 입지여건을 고려한 개발밀도의 합리적인 조정을 통해 효율적인 개발이 이루어질 수 있도록 하고 사업의 원활한 추진을 유도하기 위해 필요한 경우 관련제도를 정비 및 도입
 - 정비사업의 활성화를 위하여 추진상의 장·단점을 파악하고 합리적 추진방안을 모색함
- 『도시재정비촉진을 위한 특별법』의 시행에 따른 뉴타운개발사업의 가능성을 검토하고, 기성시가지내 이전적지와 역세권 주변의 인접불량주거지 등에 대해 도시정비차원의 추진을 통한 주택공급 및 도시기능의 효율화 유도
 - 생활권단위의 정비계획 수립을 위하여 도시재정비촉진사업에 대한 계획적 틀을 마련하여 기반시설, 임대주택 등 공공시설 지원체제를 구축함
 - 역세권 교통과 도시인프라의 편익을 최대화하기 위해 전략적으로 토지이용 및 건축규제 등의 완화조치를 통한 고밀개발을 유도할 수 있는 특별지구제 도입을 검토함

□ 다양한 주택수요에 부응하는 주택 공급

- 자연적 특성과 사회적 변화, 생활패턴 변화 등에 따른 수요자 욕구에 부응한 다양한 주택유형의 개발·공급을 추진
 - 자연환경과 지형에 순응한, 경사지 및 수변지역 경관을 고려한 경사·수변형 주거지 조성을 위한 시범단지개발
- 중대형위주의 주택공급의 재검토를 통해 점차 증가할 것으로 예상되는 1인가구 및 2-3인 가구에 적합한 주택의 공급 확대
 - 라이프스타일과 생애주기에 따른 주택수요에 대응가능한 가변형·주문형 주택공급을 통해 수요자의 선호도나 경쟁력에 따라 건물외형의 변경없이 내부공간의 평면구성, 마감재, 설비기구 등에 대한 다양한 욕구를 충족
 - 주택형아파트, 주택의 집단화(문화, 예술, 동호인 등) 등 다양화된 주택수요에 부응하는 주거단지 조성을 추진함

□ 지속적인 민간임대주택의 공급

- 주택을 소유에서 거주개념으로의 인식전환을 통해 주거의식의 선진화를 꾀하는 한편 민간부문에서 임대주택 공급 확대를 위한 공공지원 강화를 통해 선진국 수준의 임대주택 거주생활을 유도함
 - 민간임대주택사업은 초기투자과 자금회수기간 등의 이유로 사업추진에 한계가 있으므로 사업활성화를 위한 택지, 세제 등의 지원 강화를 통해 지속적으로 공급토록 함
 - 기존 비제도권의 전·월세 임대주택을 제도권으로 유도하기 위한 임대주택사업자 육성방안의 마련과 이들 민간임대주택의 질적 수준 향상을 위한 전문임대관리업의 육성을 통해 양질의 임대주택을 공급토록 함
- 민간임대주택사업 추진의 특성을 감안해 사업자 육성 방안 마련을 통해 양질의 임대주택을 공급토록 하고, 임대로 인한 분쟁발생 예방 대책 수립이 필요함
 - 임대주택에 대한 정확한 정보 제공을 위해 주택하자보수 책임범위, 확정일자 공증 항목 등을 비롯한 각종 기본정보를 의무적으로 작성토록 해 사전에 분쟁발생을 예방토록 제도화해야 함

2) 다양한 계층을 지원하는 주거복지 강화

□ 공공임대주택 공급 확대

- 저소득계층의 주거욕구 증가와 높은 주거비 부담을 감안하여 공공임대주택의 공급 확대를 통한 임대주택 거주생활의 정착 유도
 - 재개발·재건축 등 도시정비사업에 따른 공공임대주택 확보 제고
 - 직주근접을 감안하여 기성시가지내부 또는 주변에 공급하도록 유도
 - 지역별 가구특성에 따른 균형적인 공급
- 공공임대주택의 공급확대를 위한 저렴한 택지확보 방안을 강구하고, 다가구주택, 연립주택 등의 다양한 주택유형 및 매입임대 등 공급유형을 다양화
 - 기존의 국공유지를 비롯해 택지개발예정지구와 개발제한구역 해제지역, 기타 자투리 땅 등 저렴한 택지확보를 통해 공공임대주택의 공급을 확대
 - 공공부문에서 공급하는 임대주택의 경우 아파트 건설방식에 국한할 것이 아니라 다가구주택, 연립주택 등 주택유형의 다양화가 필요하며, 기존의 건설임대 중심에서 매입임대를 점차 확대할 필요가 있음

□ 특수계층을 위한 주택 공급 및 주거지원 강화

- 고령화 추세에 따른 노인가구 및 장애인가구를 위한 공공임대주택의 공급 확대를 통해 주거안정을 도모토록 함
 - 노인인구 및 장애인 가구의 증가추세에 대비해 향후 건설되는 공공임대주택의 일 정비율(주로 저층부)을 노인 및 장애인가구를 배려한 편의시설을 갖춘 건설기준을 적용해 건설·공급
 - 다가구주택, 다세대주택, 노후한 단독주택은 고령자 및 장애인가구의 그룹홈으로 활용하기에 적합하므로 이를 매입하여 임대주택으로 활용

□ 노인 및 장애인 등 특수계층이 거주하는 기존 주택에 대해 베리어-프리화(barrier-free)를 위한 지원을 확대토록 함

- 노인 및 장애인을 대상으로 주차장, 출입구 및 내부시설 등의 이동이 용이하도록 기존주택에 대해서 건설 개조, 융자지원을 통한 베리어-프리화 지원

□ 최저소득계층의 주거지원 확대

- 최저주거기준미달가구의 주거환경개선 지원 및 임대료 지원 등의 주거지원 확대
 - 자가가구의 경우 기존의 주거환경개선사업을 통한 지원뿐만 아니라 소득수준, 기준미달의 정도, 개량유형, 가구의 특성 등을 종합적으로 검토해 지원대상을 구분하고 지원규모를 상향조정함
 - 생활보호대상자, 영세민 등을 대상으로 최저주거기준 미달가구에 대한 임대보증금의 융자지원 및 월세보조

□ 공공부문의 지속적인 주택공급을 위해 일반재정뿐만 아니라 각종 관련 기금의 출연등을 통한 다양한 재원확보방안이 필요함

- 주거복지수요에 대비해 저소득가구에 대한 지원을 위한 주택기금의 확충이 필요하며, 이러한 주택기금의 지속적인 확대를 위한 다양한 재원 확보 방안을 강구하는 한편, 자금의 효율적인 활용·관리체계를 구축

3) 기존 주택의 관리 강화

□ 단독주택의 유지관리 강화

- 건전한 커뮤니티가 유지될 수 있는 단독주택지역이 점차 소멸되지 않도록 단독주택, 소가구, 그리고 단독주택지역에 상대적으로 부족한 도로, 주차장, 공원 등의 기반시설 확충 방안 모색
 - 과거 도시개발사업의 부족한 기반시설의 확충을 위해 주거환경개선사업의 확대 실시
- 단독주택지역내 공공 또는 민간의 커뮤니티 매니저를 확보하여 지구내 커뮤니티 강화 유도
 - 단독주택지역의 주민간 유대강화, 커뮤니티활성화를 위해 주거 및 생활편의 등을 전문적으로 상담할 수 있는 창구 마련
- 마을만들기, 담장허물기 등을 통해 커뮤니티 및 주거지경관 강화 유도
 - 공공 또는 민간의 계획가와 주민이 참여하는 주민참여형 마을단위지구단위계획의 확산 유도를 위해 공공의 지원 모색

□ 공동주택의 유지관리 강화

- 공동주택의 효율적인 유지관리 제고를 위한 방안의 강구가 필요하며, 이에 따른 기술적 지원방안을 마련하고 체계적인 관리체계 구축을 통해 공동주택 수명을 연장
 - 소규모 공동주택단지의 효율적인 유지관리를 통한 수명 연장을 위해 동단위나 지역단위의 광역 관리체계를 구축토록 함
- 공동주택의 내구연한을 증진시키고, 사전 예방적 유지관리 체계를 구축하기 위한 전문인력의 확충 및 전문기관 설립
 - 공동주택의 수명연장 및 재건축에 따른 사회적 비용절감을 위해 공동주택단지의 효율적인 유지관리를 위한 전문인력 확보 및 관리전문기관 설립을 통해 관리전문화를 도모함
 - 장기수선계획에 의해 적절한 유지관리가 이루어지도록 다양한 재원조달 방안 모색

□ 주택개량, 리모델링 활성화

◦ 도시주거생활의 보편적 형태인 공동주택에 대한 전문적인 유지관리 필요성의 인식제고를 통해 개보수를 통한 성능향상형 리모델링을 활성화시켜 나감으로써 건물 수명을 연장시키고 거주민의 공동체 의식의 제고 및 주거수준의 향상을 도모

- 공동주택 대상단지 선정기준 설정, 면적확대 및 용도변경 등 리모델링사업 적용지침을 마련토록 하는 한편, 장기수선충당금의 적립실적에 따라 공용부분 리모델링의 관련기금 지원을 차등화
- 공동주택의 노후화 방지와 수명연장을 위한 대수선 중심의 리모델링 활성화를 위해 리모델링 관련정보에 대한 체계적인 시스템 구축을 위한 「공동주택 리모델링 추진 협의체」의 운영 및 리모델링 컨설팅 제도 도입 등을 통해 리모델링 산업을 육성하고, 재정보조, 조세감면, 장기저리융자 등의 금융지원 강화

◦ 단독주택이 현지개량방식으로 주거환경이 개선될 수 있도록 단독주택 개량 및 주거여건 개선에 지원 강화

- 지붕, 벽면, 담장, 대문 등의 구조, 화장실, 부엌 등의 거주편의시설의 개량 지원 강화
- 주택개량 활성화를 위해 우수시공업체 인증제도 시행
- 주택개량에 대한 현실적인 표준가격 마련 유도
- 저소득층 뿐만 아니라 중소득층에게도 주택개량 지원 확대

□ 주택관리의 합리성 제고

◦ 공동주택 관리업무의 투명성과 효율성을 향상시키는 한편, 주민의 자치능력 함양을 통한 공동체 의식 배양을 통해 주민참여의식을 제고시켜 나가야 함

- 위탁관리업체 선정은 공개입찰에 의해 공개하고 주민들의 의사에 따라 선정토록 하는 한편, 표준관리 위탁계약서를 통해 관리업무 범위와 처리방법을 명확히 해 책임과 권한을 행사토록 함
- 아파트 공동체 의식의 제고를 위한 프로그램 개발 및 운영에 대한 행·재정적 지원의 제도적 기반을 마련함으로써 아파트관리에 대한 주민참여의식을 제고시킴

◦ 공동주택의 체계적인 관리를 위한 관련 법령의 일원화 및 지역특성을 고려한 조례제정 등을 통해 관리 효율성을 제고시킴

- 공동주택의 효율적인 관리를 위해서는 현재 관련 법령에 흩어져 있는 각종 관련사항을 일원화시켜 「공동주택관리법」을 제정토록 하고 지방자치단체는 관련 조례를 제정토록 하며, 자치구·군별 공동주택 관리위원회를 구성해 체계적인 관리가 이루어지도록 해야 함

4) 변화하는 사회적 요구의 반영

□ 에너지 절약형 고효율 주택 공급

- 녹색성장 추진에 있어 중요한 신재생에너지 활용 증대 유도
- 에너지공급량의 97%를 수입에 의존하는 에너지 빈국으로서 에너지를 최대한 효율적으로 사용할 수 있는 주택의 도입이 요구됨
 - 주택 및 주택단지에 축열, 지열을 활용하여 에너지의 불완전한 수급을 해소할 수 있는 시스템의 구축
- 화석연료의 의존도를 낮추기 청정한 대체에너지시스템이 갖추어진 주택 공급 유도
 - 주택 및 주택단지 조성시 태양광 등의 신재생에너지를 활용을 점차 의무화

□ 아시아문화중심도시와 연계되는 주택 및 단지의 보급

- 주택 및 주거에 문화를 이입할 수 있는 다양한 방법의 모색
- 인접한 경관 및 환경에 적합하고 조화를 이룰 수 있는 주거환경 조성

□ 수요자중심의 주택공급 유도

- 고령화사회, 소형가구 증가에 따른 편의시설이 완비된 노인주택, 평면활용이 극대화된 소형주택의 공급 유도
- 가구의 라이프사이클을 감안한 가변형 주택의 공급 유도
- 1인 가구의 증가를 감안한 셰어하우스와 같은 집합주택, 사회 첫 진출자를 위한 한시적 거주가 가능한 공공의 집합주택 공급

4. 주택관련 주요 지표

- 목표연도의 인구는 1,550천인, 주택수 632천호, 가구수 596천세대(일반가구 557천세대)로 주택보급률은 113.4%임
- 인구천명당 주택수는 2009년보다 61호 증가한 408호/천명으로 전망됨
- 주거복지 및 주택정책의 척도라 할 총주택수 대비 장기공공임대주택의 비율은 10%로 설정
- 가구당 주거면적은 2009년보다 10㎡ 증가한 97㎡로 전망됨

<표3-3> 주요 지표

구 분		2009	2015	2020년
지표	총인구(인)	1,445,828	1,507,420	1,550,000
	주택수(호)	502,821	572,056	632,556
	가구수(세대) (일반가구수)	524,093 (485,112)	564,542 (527,847)	596,542 (557,767)
	장기공공임대주택비율(%)	6.9	9.3	10
	주택보급률(%)	103.7	108.4	113.4
	세대당 가구원수(인/세대)	2.75	2.67	2.60
	인구1천명당 주택수(호)	347	380	408
	가구당 주거면적(㎡)	87	92	97

제4편

중장기 주택수요 전망과 공급

- ① 중장기 주택수요 전망과 공급
- ② 연차별 주택공급계획
- ③ 주택수급력 분석
- ④ 주택건설자재 수급계획

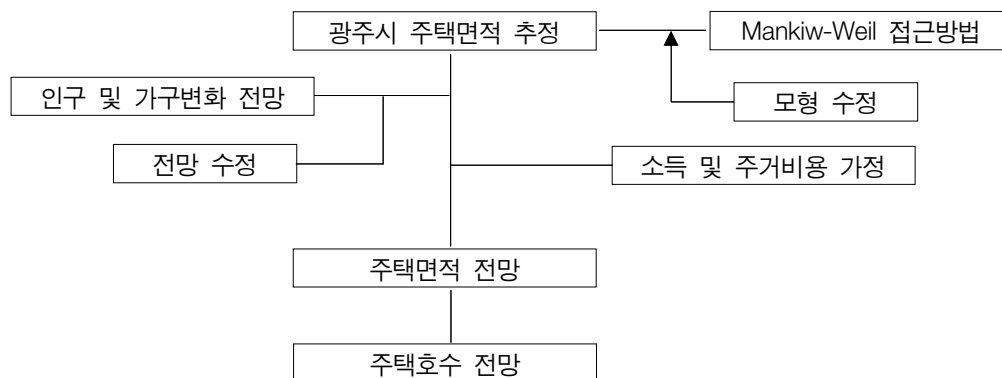
제4편 중장기 주택수요 전망과 공급

제1장 중장기 주택수요 전망과 공급

1. 중장기 주택수요 전망

1) 중장기주택수요 예측방법

- 공간적 범위는 광주광역시로 하며 시간적 범위는 2011-2020년으로 함
- Mankiw and Weil(1989)을 보완한 이창무·박지영(2009)의 접근 방법을 이용함
- 주택수요의 단위는 주거면적으로 함
- 2010년 “광주광역시 주택종합계획 수립을 위한 설문조사” 자료를 기본으로 이용함
- 시나리오 분석을 위해 연도별 연령대별 인구 및 가구 전망은 통계청의 추계인구 및 추계가구 변화 전망 자료에 광주광역시 도시기본계획 자료를 적용하여 산출함
- 소득 및 주거비용에 대한 적절한 가정을 통해 장기주택수요를 전망함



<그림4-1> 장기 주택수요 전망 절차

2) 목표인구와 가구

- 2025 광주도시기본계획(수립중)에서는 목표인구를 180만인, 본 계획의 목표연도인 2020년에는 1,643,932인으로 설정하였음(부록 참조)
- 하지만 사회적 인구 증가를 동반한 급격한 인구 증가를 기대하기 어려운 측면, 최근 지속된 주택시장의 침체 등과 같은 현실을 감안하여 2025도시기본계획의 2020년의 목표인구 164만인에서 6% 감한 **155만인**을 본 계획의 목표인구로 설정함

- 2020년 목표인구가 155만인일 때, 2020년의 총가구수는 596,542가구, 이중 1인가구 및 부부가구는 각각 124,187가구, 87,516가구, 평균 가구원수는 2.60인으로 추정됨

<표4-1> 가구원수 및 가구원수별 가구 전망

(단위: 천명, 호)

구 분	1995	2000	2005	2010	2015	2020	비고
추계인구	1,257.6	1,352.8	1,417.7	1,463.0	1,500.7	1,550.0	
평균가구원수	3.55	3.31	3.08	2.73	2.67	2.60	
1인가구				103,678	112,446	124,187	
부부가구				66,072	75,363	87,516	
총가구수	354,717	408,527	460,090	535,155	564,542	596,542	

주) 2005년까지의 인구·가구는 총조사인구, 2010년부터의 가구원수별구성비는 통계청 장래추정치를 사용, 통계청, 인구·주택 총조사보고서, 각 년도

3) 장기주택수요모형 분석 결과

- Mankiw and Weil(1989)와 이창무·박지영(2009)을 수정하여 모형을 설정한 후 추정 한 결과, 55세-59세에서 가구원의 주거면적 수요가 가장 높은 것으로 나타남

<표4-2> 수정된 M-W 모형 추정 결과(종속변수: 주거면적(㎡))

변 수		추정치	표준오차	t값
연령구조변수	0-4세	26.88	5.79	4.64
	5-9세	20.24	5.42	3.74
	10-14세	18.76	5.13	3.66
	15-19세	26.69	4.94	5.40
	20-24세	27.74	4.75	5.84
	25-29세	31.64	4.03	7.86
	30-34세	32.64	4.32	7.55
	35-39세	31.85	4.75	6.70
	40-44세	30.69	4.91	6.26
	45-49세	38.69	4.66	8.30
	50-54세	33.84	4.59	7.37
	55-59세	51.49	4.93	10.45
	60-64세	28.54	6.28	4.54
	65-69세	46.08	7.14	6.45
	70-74세	26.08	8.89	2.93
	75-79세	22.17	11.14	1.99
	80세 이상	41.56	10.53	3.95
가구특성변수	1인 가구	35.60	4.32	8.23
	2인가구(부부)	38.76	5.42	7.15

주) Adj R² 79.04

4) 주택수요 전망(2011~2020년)

- 평균소득과 평균 주거비용의 변화에 따라 시나리오(시나리오 1: 평균소득 1% 증가, 평균 주거비용 0% 증가 적용/시나리오 2: 평균소득 3% 증가, 평균 주거비용 1% 증가 적용/시나리오 3: 평균소득 5% 증가, 평균 주거비용 3% 증가 적용)를 설정하여 주택수요를 추정한 결과는 다음과 같음
- 추정 결과, 광주의 주택수요 증가율은 2014년을 기점으로 완만히 감소하는 것으로 예상됨

<표4-3> 광주광역시 주택수요 전망(2020년 목표인구 155만명)

연도	증가율			추가수요 면적(만㎡)			추가수요 호수(만호)		
	사.리.외	사.리.외	사.리.외	사.리.외	사.리.외	사.리.외	사.리.외	사.리.외	사.리.외
2011년	1.5%	2.3%	2.9%	56.1	83.8	103.9	0.8	1.2	1.5
2012년	1.6%	2.4%	3.0%	60.6	89.4	110.5	0.9	1.3	1.6
2013년	1.7%	2.4%	3.0%	62.3	92.2	114.6	0.9	1.3	1.6
2014년	1.7%	2.5%	3.0%	64.6	95.8	119.4	0.9	1.3	1.6
2015년	1.6%	2.4%	2.9%	62.6	95.0	119.7	0.9	1.3	1.6
2016년	1.5%	2.3%	2.8%	59.1	92.5	118.3	0.8	1.3	1.6
2017년	1.4%	2.1%	2.7%	54.8	89.1	116.0	0.8	1.2	1.5
2018년	1.3%	2.1%	2.6%	52.7	88.0	115.9	0.8	1.2	1.5
2019년	1.2%	2.0%	2.5%	49.4	85.5	114.4	0.7	1.1	1.4
2020년	1.3%	2.0%	2.6%	52.5	89.9	120.1	0.7	1.2	1.5
합계				574.7	901.3	1,152.7	8.3	12.5	15.4

주) 시나리오 1: 평균소득 1% 증가, 평균 주거비용 0% 증가 적용
 시나리오 2: 평균소득 3% 증가, 평균 주거비용 1% 증가 적용
 시나리오 3: 평균소득 5% 증가, 평균 주거비용 3% 증가 적용

5) 유형별 주택수요전망

- 주택 유형을 단독주택, 아파트, 연립 및 기타로 구분하여 시나리오별로 추정한 결과는 다음과 같음
- 기존의 주택유형에서 아파트가 차지하는 비중에 비하여 수요추정결과 아파트의 비중이 보다 높아지고 있는 것이 특징적임

<표4-4> 광주광역시 주택유형별 수요 전망(2020년 추계인구 155만명 기준)

연도	시나리오1			시나리오2			시나리오3		
	단독	아파트	연립기타	단독	아파트	연립기타	단독	아파트	연립기타
2011년	0.2	0.6	0.05	0.3	0.8	0.1	0.4	1.0	0.08
2012년	0.2	0.6	0.05	0.3	0.9	0.1	0.4	1.1	0.09
2013년	0.2	0.6	0.05	0.3	0.9	0.1	0.4	1.1	0.08
2014년	0.2	0.7	0.05	0.3	0.9	0.1	0.4	1.2	0.08
2015년	0.2	0.6	0.04	0.3	0.9	0.1	0.4	1.2	0.08
2016년	0.2	0.6	0.04	0.3	0.9	0.1	0.4	1.1	0.07
2017년	0.2	0.6	0.03	0.3	0.9	0.1	0.3	1.1	0.07
2018년	0.2	0.6	0.03	0.2	0.9	0.05	0.3	1.1	0.06
2019년	0.1	0.5	0.03	0.2	0.9	0.05	0.3	1.1	0.06
2020년	0.1	0.6	0.03	0.2	0.9	0.05	0.3	1.2	0.06
합계	1.9	6.0	0.4	2.9	9.0	0.6	3.6	11.2	0.7

6) 규모별 주택수요 전망

- 주택의 규모를 60㎡ 이하(소형), 60㎡~85㎡(중형), 85㎡ 초과(대형)로 구분하고 서열로짓모형(ordered logit model)을 추정한 결과는 다음의 표와 같음

<표4-5> 서열로짓모형 추정 결과

	모수 추정치	x·2값
상수1	0.902	0.2198
상수2	3.021	0.2469
소득	-0.00015	0.000027
주거비용	0.00829	0.0153
가구원수	-0.3904	0.0593

- 이를 이용하여 연도별 선택확률을 추정한 후 규모별 수요를 전망한 결과, 중형의 수요가 가장 높게 나타났으며, 다음으로 소형, 대형의 순임

<표4-6> 광주광역시 주택수요 전망(2020년 추계 인구 155만명 기준)

연도	시나리오1			시나리오2			시나리오3		
	60㎡이하 (만호)	60㎡~85㎡ (만호)	85㎡초과 (만호)	60㎡이하 (만호)	60㎡~85㎡ (만호)	85㎡초과 (만호)	60㎡이하 (만호)	60㎡~85㎡ (만호)	85㎡초과 (만호)
2011년	0.3	0.4	0.2	0.4	0.6	0.2	0.5	0.7	0.3
2012년	0.3	0.4	0.2	0.4	0.6	0.2	0.5	0.7	0.3
2013년	0.3	0.4	0.2	0.4	0.6	0.3	0.5	0.8	0.3
2014년	0.3	0.4	0.2	0.4	0.6	0.3	0.5	0.8	0.3
2015년	0.3	0.4	0.2	0.4	0.6	0.3	0.5	0.8	0.3
2016년	0.3	0.4	0.2	0.4	0.6	0.3	0.5	0.7	0.3
2017년	0.3	0.4	0.1	0.4	0.6	0.2	0.5	0.7	0.3
2018년	0.3	0.4	0.1	0.4	0.6	0.2	0.4	0.7	0.3
2019년	0.2	0.3	0.1	0.4	0.5	0.2	0.4	0.7	0.3
2020년	0.3	0.4	0.1	0.4	0.6	0.2	0.4	0.7	0.3
합계	2.8	3.9	1.6	4.1	5.9	2.5	4.8	7.4	3.2

7) 점유형태별 주택수요 전망

- 주택 점유형태에 따른 시나리오별 추정 결과, 전체 시나리오를 평균하면 2020년
까지의 주택수요 중 자가수요가 64%이고 차가수요는 36%로 추정됨

<표4-7> 광주광역시 점유형태별 수요 전망(2020년 추계 인구 155만명 기준)

연도	시나리오1		시나리오2		시나리오3	
	자가	차가	자가	차가	자가	차가
2011년	0.5	0.3	0.7	0.5	0.9	0.6
2012년	0.5	0.3	0.8	0.5	1.0	0.6
2013년	0.6	0.3	0.8	0.5	1.0	0.6
2014년	0.6	0.3	0.8	0.5	1.0	0.6
2015년	0.6	0.3	0.8	0.5	1.0	0.6
2016년	0.5	0.3	0.8	0.4	1.0	0.6
2017년	0.5	0.3	0.8	0.4	1.0	0.5
2018년	0.5	0.3	0.8	0.4	1.0	0.5
2019년	0.5	0.2	0.8	0.4	1.0	0.5
2020년	0.5	0.2	0.8	0.4	1.0	0.5
합계	5.3	3.0	8.0	4.5	9.9	5.5

2. 주택시장의 변화 전망

- 2009년 현재 광주의 주택보급률은 변화된 산정방식에 따라 103.7%로 높은 수치를 나타내고 있으며 선진국을 지향하는 주택보급률의 증가와 더불어 주택정책, 경제여건, 금융시장, 가구소득구조 같은 환경변화와 함께 주택시장의 근본적 변화를 초래할 것임

1) 수요측면

- 양적 공급위주의 주택시장이 수요자 요구에 부응하는 주택시장으로 이미 전환하는 추세이며 주택에 대한 개념이 서구화되면서 선진 주택금융상품인 역모기지론 등의 주택금융상품이 일반화될 전망이다
- 핵가족, 저출산 및 고령화사회 등의 가속화로 주택의 양적 수요가 당분간 계속될 것이며, 특히 소비구조의 고급화로 주거 규모 및 환경, 옥내 외 시설 등의 요구 증가로 주택의 질적 측면이 고도화될 것으로 예상됨
- 공급위주의 주택정책이 한계에 부딪치고 있어 이에 따른 대안으로 친환경적인 주택, 저층·중밀화 주택 등의 시장이 전개되고 있는 바, 이러한 추세는 더욱 가속화되어 수요창출형 주택공급이 확대될 전망이다
- 커뮤니티 단위의 주거문화가 형성되고 환경의 중요성에 대한 인식에 따라 친환경적, 자원절약적 주택조성 및 주거환경개선 프로그램 등으로 다양한 주거공간이 창출될 것임
- 주거복지적 측면에서 국민소득 증가 및 소득계층간의 분배의 중요성이 강조되어 저소득층·특수소외계층의 주거복지에 대한 요구가 증가할 것임

2) 공급측면

- 주택공급은 90년대 이후로 최소비용의 소유주택 공급의 단일개념에서 주택의 중형화 및 고급화, 임대주택 등 주택유형이 다양한 개념으로 전환되어 왔음
- 신규 택지개발사업지역, 도시정비사업구역, 최소 200세대 이상의 민간에 의한 공동주택사업 등의 기존의 일반적인 주택개발 규모외에 지가의 완만한 상승 흐름과 기존의 정주여건의 유지를 통한 개선 방향에 따라 가구단위개발 등과 같은 소규모 개발 등이 가시화될 것임
- 지형적 특성과 사회적 변화, 생활패턴 변화 등에 따른 수요자 욕구에 부응한 다

양한 주택유형의 개발·공급이 추진될 것임

- 분양주택의 침체로 인해 주택시장에서 임대주택이 차지하는 비중이 갈수록 높아지고 있는 바, 고밀도 고층아파트에 국한된 임대주택의 저밀도 저층아파트, 연립주택 및 단독주택으로 확대될 것임
- 주택의 무분별한 개발을 지양하고 기존주택의 수명연장을 위한 주택관리제도 개선 및 리모델링 제도의 정착이 필요한 시기로 공급위주의 주택정책에서 관리위주의 정책으로 전환될 것임
- 저탄소 녹색성장에 부응하는 신재생에너지 활용 주택이 증가하게 되고 친환경, 에너지절감형 주택의 공급이 요구됨
- 주거복지정책은 수요자의 요구에 맞게 개선되고 있으며 특히 소요주택의 유형, 주거비 보조가 필요한 계층 및 수준 등의 면밀한 분석으로 주거복지정책이 계속 개선되고 확충될 것임
- 최근의 지역건설사의 경영위기로 인하여 건설업체의 참여가 단기적으로 제한적일 수 있음

제2장 연차별 주택공급계획

1. 주택공급량 설정

- 주택공급량을 설정에 있어서 중요한 것은 주택멸실에 대한 추정임
- 기존 주택멸실 추정은 과거의 추세를 미래에 적용하는 방식으로 주택멸실의 내재적 요인(노후화, 주택수명)을 파악하지 않았으며, 부동산 경기, 주택재고 등 시기에 따라 다른 여건을 고려하지 않은 방법으로 그 한계가 존재함
- 또한 주택멸실률을 0.5%에서 1.5% 등 단순한 원단위법으로 가정하여 주택멸실을 예측하는 경우에는 멸실률 예측에서 편차가 더욱 커져 정책적 유용을 갖지 못함
- 주택은 주택유형별로 수명이 다르기 때문에 일률적인 주택멸실을 예측시에는 편차가 더욱 커져 정책적 유용성을 갖지 못하는 한계가 있으므로, 주택유형별 주택멸실량을 파악하도록 하였음
- 주택멸실량은 대한주택공사(2001)에서 제시한 주택유형별 멸실확률에 근거하고 1999년 주택재고를 이용하여 향후 주택유형별 멸실주택수를 추정함
- 또한 2000년 이후 신축건물의 주택멸실을 추정하기 위해서는 향후 주택공급량을 추정해야 하는데 최근 7년간(2000-2007) 주택공급실적이 연평균 14,500호인 수준으로 일정한 점을 감안함
- 분석결과 광주의 연평균 멸실량은 2010년 4,088호, 2010-2019년 4,580호로 나타났다으며 주택유형별로는 단독다가구주택과 아파트에 대한 주택멸실이 가장 큰 비중을 차지하고 있음

<표4-8> 광주시 주택별 실 추정 (2001-2019)

(단위: 호, %)

구 분	1999년 재고	2000-2009		2010-2019		비고
		별실률	별실량	별실률	별실량	
단독 다가구	1959이전	9,549	0.60	5,729	0.26	2,483
	1960-1969	9,873	0.50	4,936	0.30	2,962
	1970-1979	23,378	0.38	8,884	0.26	6,078
	1980-1989	31,206	0.17	5,305	0.23	7,177
	1990-1999	21,250	0.02	425	0.12	2,550
	합계	95,255	0.27	25,279	0.22	21,250
아파트	1959이전	0	0	0	0	0
	1960-1969	0	1.0	0	0	0
	1970-1979	2,814	0.78	2,195	0.20	563
	1980-1989	33,383	0.25	8,346	0.23	7,678
	1990-1999	151,957	0.01	1,520	0.08	12,157
	합계	188,155	0.06	12,061	0.11	20,398
연립	1959이전	51	1	51	0	0
	1960-1969	30	0.9	27	0.10	3
	1970-1979	534	0.4	214	0.36	192
	1980-1989	4,160	0.24	998	0.26	1,082
	1990-1999	1,991	0.02	40	0.15	299
	합계	6,766	0.20	1,330	0.23	1,575
기타	1959이전	520	0.55	286	0.27	140
	1960-1969	609	0.47	286	0.27	164
	1970-1979	1,748	0.33	577	0.27	472
	1980-1989	3,811	0.21	800	0.24	915
	1990-1999	5,284	0.05	264	0.14	740
	합계	11,972	0.18	2,214	0.20	2,431
총합(총별실량)		302,148	0.14	40,884	0.15	45,655
2001-2010 공급량		150,000	0	0	0.001	150
2011-2020 공급량		150,000	0	0	0	0
총별실량		-	-	40,884	-	45,805
연평균 별실량		-	-	4,088	-	4,580

- 주택공급량은 주택수요 및 주택별실을 감안하여 수요과 공급이 이루도록 설정함
- 주택공급총량은 목표인구를 목표연도(2020)까지 155만으로 하여 중장기수요전망에서 제시한 시나리오 1, 2, 3의 수요추정평균값(12.1만호)에 주택별실(4.5만호)을 더한 수치인 **16.6만호**로 설정하여 주택수급의 균형을 도모

2. 규모별 주택공급계획

- 주택의 규모를 전용면적 60㎡ 이하 : 60~85㎡ : 85㎡ 초과로 구분하는 경우, 가
구단위 규모별전망은 개략적으로 2 : 3 : 1로 나타남
- 공급할 주택의 규모는 중장기 전망 추정치를 반영하여 추정된 수요를 반영하고
주택유형 등을 고려하여 85㎡ 초과부분을 일부 증가하는 것으로 설정함

<표4-9> 광주광역시 규모별 주택공급계획

연 도	계	60㎡ 이하(천호)	60㎡~85㎡(천호)	85㎡ 초과(천호)
2011년	17	5	8	4
2012년	17	5	8	4
2013년	17	5	8	4
2014년	17	5	8	4
2015년	16	5	8	3
2016년	17	6	8	3
2017년	17	6	8	3
2018년	17	6	8	3
2019년	15	5	7	3
2020년	16	6	7	3
합계		5.4	7.8	3.4
		16.6		

3. 유형별 주택공급계획

- 광주의 주택유형은 아파트가 전체 유형에서 2/3에 이를 정도로 대부분을 차지하
고 있는 가운데 다가구의 비중이 다른 광역시에 비하여 높은 편으로 단독/다가
구 : 아파트의 비율이 1 : 2 를 유지하는 추세임
- 중장기 주택수요전망에서는 단독/다가구 : 공동주택의 유형별 주택공급비율이 1
: 3 으로 전망되었으나, 다가구주택이 상대적으로 높은 지역적 특성, 미개발 주
거지역의 건전한 단독주택단지로의 이용, 아시아문화중심도시로서 건전한 주거
지역의 경관 및 정주환경 유지 등을 고려하여 단독/다가구 : 공동의 주택유형
공급비율을 1 : 2로 조정하여 기존의 유형별 비율을 유지하도록 함
- 따라서 2020년까지의 주택공급은 단독/다가구가 5만3천 호, 아파트가 10만2천 호
가 공급되도록 함

<표4-10> 유형별 주택공급계획

(단위 : 천호)

연 도	합계	주택 유형		
		단독/다가구	아파트	연립 등
2011년	17	5	11	1
2012년	17	5	11	1
2013년	17	5	11	1
2014년	17	5	11	1
2015년	16	5	10	1
2016년	17	6	10	1
2017년	17	6	10	1
2018년	17	6	10	1
2019년	15	5	9	1
2020년	16	5	9	1
합계		53	102	10
		166		

제3장 주택수급력 분석

1. 주택공급 예정량

- 주택공급이 가능한 지역은 크게 신규개발택지와 기성시가지 정비구역의 두 유형으로 나누어 볼 수 있음
- 신규개발택지로 주택공급이 가능한 지역은 택지개발사업예정지구와 미개발지가 있으며, 보금자리주택 건설을 위해 검토되어야 할 개발제한구역 해제지역과 현재 도시관리계획(정비계획)의 타용도지역에서 주거지역으로 용도변경이 확실시되는 부지가 포함됨
- 기성시가지 정비를 통하여 주택이 공급될 수 있는 지역은 「2020 도시및주거환경정비기본계획(추진중)」에서 지정하고 있는 주택재개발사업 예정구역, 주거환경개선사업 예정지구, 주택재건축사업 예정구역, 유형유보 예정구역, 도시환경정비사업 예정구역 중 주상복합건축물의 건립이 가능한 지구가 있음
- 그 외, 기성시가지에서 지구단위계획, 주택사업승인 등으로 주택공급이 가능한 소규모 미개발지역을 기타지역으로 구분함

<표4-11> 주택공급가능지 유형

주택개발 및 정비지역		특 성
기성 시가지 정비	주거환경개선사업	· 2020 도시 및 주거환경정비기본계획상 주거환경개선사업대상구역
	주택재개발사업	· 2020 도시 및 주거환경정비기본계획상 주택재개발사업대상구역
	주택재건축사업	· 2020 도시 및 주거환경정비기본계획상 주택재건축사업 대상구역
	도시환경정비사업	· 2020 도시 및 주거환경정비기본계획상 도시환경정비사업 대상구역
신규 개발 가능 지	신시가지개발지역	· 대규모 주택개발이 가능한 택지개발사업지 또는 예정지구로 지정된 지역
	토지이용 전환지역	· 공장 이전적지 또는 주거지역으로 토지이용 전환이 예상되는 지역
	개발제한구역 해제지역	· 개발제한구역에서 해제되어 주거지개발이 가능한 지역
기 타		· 기성시가지내에서 주택공급이 가능한 소규모 미개발지

2. 주택공급가능지역의 추정방법

- 관련계획에서 제시하고 있는 공급규모를 적용함
- 관련계획에서 사업대지면적과 용적률만을 적용하였을 경우 국민주택규모 85㎡ (전용면적)를 적용하여 건립주택수를 산정
- 실질적인 추가 주택공급수를 산정하기 위하여 과거와 동일하거나 유사한 사업을 분석하여 기존주택수를 추정하고 이것을 건립주택수에서 차감함
- 미시행중인 재개발, 재건축사업의 경우 도시 및 주거환경정비기본계획에 제시되어 있는 주택증가율과 사업시행사례를 비교분석하여 증가주택호수를 산정
 - 주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비사업의 용적율은 기존의 정비구역의 사례를 통한 평균값에 해당하는 210%, 240%, 270%, 350%를 적용
 - 신시가지개발지역은 주거용지산출 후 산출된 주거용지에 용적률 200%를 적용
 - 토지이용전환지역은 저밀개발의 경우 용적률 150%, 중고밀개발의 경우 200%를 적용

<표4-12> 주택공급관련계획 및 자료

구 분	내 용		관련계획 및 자료
신규개발 가능지	신시가지 개발지역	택지개발사업지구	도시계획과 택지개발사업지구 현황
		택지개발사업 예정지구	예정구역 현황
	토지이용전환유도지역		도시관리(정비)계획 공람 검토자료
	개발제한구역 해제지역		개발제한구역해제 지구단위계획
기성 시가지 정비 지역	주거환경개선지구	도시 및 주거환경정비기본 계획상의 해당 예정구역	도시 및 주거환경정비기본계획 재개발과 정비사업 추진현황 건축주택과 공동주택 세대수 현황
	재개발정비구역		
	재건축정비구역		
	도시환경정비구역		

3. 유형별 주택공급량

1) 2020도시및주거환경정비기본계획에 의한 정비예정구역

가) 기정의 정비예정구역 검토

- 2010년 현재 정비예정구역으로 지정되어 있는 136개소의 '2020광주시 도시및주거환경정비기본계획'으로의 재반영 및 신규정비예정구역의 내용을 수용

- 당초 141개소였으나 해제, 기존구역의 분할, 신규구역 등의 있어 2010년 현재 정비예정 구역의 수는 136개소임

<표4-13> 도시및주거환경정비예정구역 현황

(단위 : 개소)

구 분		합 계	미추진	추진위 구 성	사업 추진 구역			추진율(%)
					정비구역 지정	사업시행 인가	사업완료	
합 계		136	41	15	23	50	7	58.8
주거환경 개선사업	소 계	61	7	-	4	47	3	88.5
	동 구	16	3	-	2	11	-	
	서 구	15	2	-	-	13	-	
	남 구	15	1	-	1	13	-	
	북 구	9	1	-	1	4	3	
	광산구	6	-	-	-	6	-	
주택 재개발사업	소 계	33	9	9	12	2	1	45.5
	동 구	13	1	3	6	2	1	
	서 구	5	2	1	2	-	-	
	남 구	7	5	2	-	-	-	
	북 구	7	1	2	4	-	-	
	광산구	1	-	1	-	-	-	
주택 재건축사업	소 계	19	11	1	3	1	3	36.8
	동 구	-	-	-	-	-	-	
	서 구	3	1	-	2	-	-	
	남 구	11	9	1	1	-	-	
	북 구	4	1	-	-	-	3	
	광산구	1	-	-	-	1	-	
도시환경 정비사업	소 계	16	9	3	4	-	-	25.0
	동 구	10	6	2	2	-	-	
	서 구	1	1	-	-	-	-	
	남 구	-	-	-	-	-	-	
	북 구	4	1	1	2	-	-	
	광산구	1	1	-	-	-	-	
사업유형 유보	소 계	7	5	2	-	-	-	0.0
	동 구	-	-	-	-	-	-	
	서 구	-	-	-	-	-	-	
	남 구	-	-	-	-	-	-	
	북 구	1	1	-	-	-	-	
	광산구	6	4	2	-	-	-	

나) '2020도시및주거환경정비기본계획' 정비예정구역 현황

- 현재 추진중인 '2020도시및주거환경정비기본계획'은 기정 및 신규를 포함하여 123개소를 정비예정구역으로 지정하였음
- 이는 기정 '2010도시및주거환경정비기본계획'의 136개소보다 13개소가 줄어든 것임
- 정비예정구역의 면적은 총 8.391km²이며 이중 전면개발이 시행될 면적은 2.664km²

- 이고 혼합개발에서 부분적으로 전면개발이 추가적으로 발생함
- 이 중 정비사업의 단계가 사업시행인가를 얻은 구역을 제외하고 혼합개발에서의 전면개발의 비중을 고려하면 전체적으로 전면개발의 규모는 4km²로 추산되며 사업방식 및 토지의 특성에 따라 주택공급규모의 차이가 발생하게 됨

<표4-14> 2020 도시및주거환경기본계획상 정비예정구역 총괄

(단위 : 개소, ha)

구 분	계	주거환경개선	주택재개발	주택재건축	도시환경정비
전면개발	46 (266.4)	8 (42.7)	15 (97.2)	18 (82.9)	5 (43.6)
현지개량	47 (228.6)	47 (228.6)	-	-	-
혼합개발	30 (344.1)	12 (110.2)	14 (187.0)	-	4 (46.9)
계	123 (839.1)	67 (381.5)	29 (284.2)	18 (82.9)	9 (90.5)

- 이미 사업시행인가가 된 정비구역을 토대로 사업유형별 주택과 가구의 증가율을 분석하면 <표4-15>와 같음

<표4-15> 정비예정구역 주택 및 가구증가율 기준

(단위 : %)

구 분	주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
	주택	가구	주택	가구	주택	가구	주택	가구
증가율	60	70	100	110	20	20	130	130

- 이를 토대로 정비(예정)구역에 새로이 공급될 주택 및 유입되는 가구수를 분석하면 순증가 주택은 4만 4천 호이고 순증가 가구수는 46,000가구로 추산됨

<표4-16> 정비예정구역 주택 공급 규모

구 분	총건설주택수		순증가주택수		순증가가구수	
주거환경개선사업	5,000	5.1%	2,000	4.5%	2,000	4.3%
재개발정비사업	60,000	60.6%	30,000	68.2%	32,000	69.6%
재건축정비사업	18,000	18.1%	3,000	6.8%	3,000	6.5%
도시환경정비사업	16,000	16.2%	9,000	20.5%	9,000	19.6%
유형유보	0	0%	0	0%	0	0%
계	99,000	100.0%	44,000	100.0%	46,000	100.0%

2) 택지개발사업 등을 통한 공급

- 현재 추진중인 택지개발사업은 6개소에 7.63km²이며 이중 택지가 기 조성되어 주

택사업이 시행중인 것을 포함함

- 이 경우 2011년 이후 공급될 주택은 39,000호로 추산됨

<표4-17> 택지개발사업 등을 통한 주택의 공급

구 분	면적(ha)	총공급주택수(호, %)	
신시가지개발지역(선운, 첨단2단계, 하남3, 수완, 용산 등)	223	29,000	74.4
개발제한구역 해제지역	-	10,000	25.6
총 계	-	39,000	100

주 : 개발제한구역내 해제지역의 경우 주택공급은 추진중인 물량에 일부 물량을 부가하였음

3) 계획예정 공급량

- 2009년말 현재 신규개발 및 기성시가지의 정비에 따르는 주택공급물량은 총 83,000호로 이는 중장기 주택수요전망치의 50%에 해당함

<표4-18> 주택 공급계획 물량

구 분			면적(ha)	순증가주택수(호)
2011 ~ 2020	신규개발 가능지역	신시가지개발지역	223	29,000
		GB해제지역	1,297	10,000
		소 계	1,520	39,000
	기성시가지 정비구역	주거환경개선사업	343	2,000
		재개발정비사업	290	30,000
		재건축정비사업	77	3,000
		도시환경정비사업	105	9,000
		소 계	815	44,000
	계		2,335	83,000

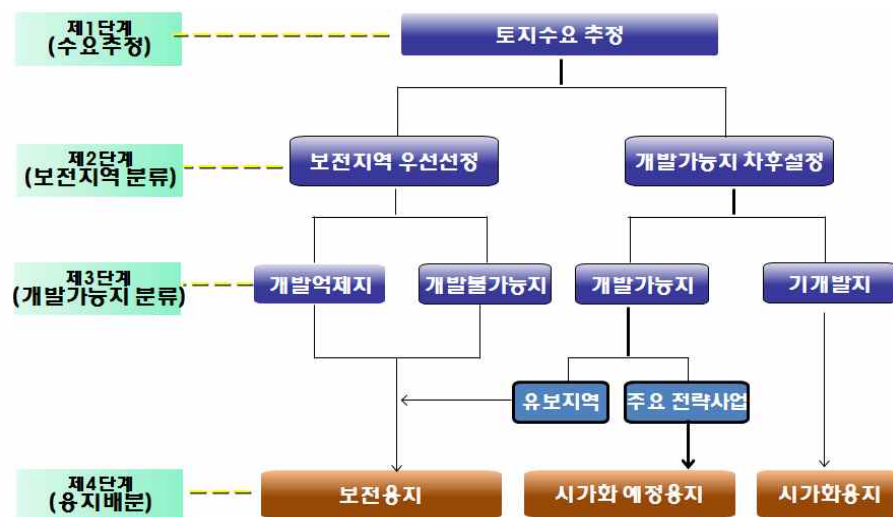
4) 택지수급력

가) 개발가능지 분석

● 개발가능지 분석전제

- 도시성장관리를 위하여 원칙적으로 미래 세대를 위해 보전해야 할 지역을 우선적으로 선정하며, 그 다음에 보전지역을 제외한 나머지 지역에서 필요에 따라 개발이 가능한 지역을 선정
- 보전지역을 제외한 나머지 지역은 기개발지역과 아직 시가화가 이루어지지 않은 미개발지역으로 구분하되, 도시개발 배분의 원칙에 따라 사회적 비용을 최소화

- 화하고 사회적 편익을 최대화하는 방향으로 기개발지역을 우선 활용
- 개발밀도 증가를 통한 도시개발수요의 추가적 수용이 기개발지역에서 어렵거나, 현실적으로 도시개발수요에 비해 기개발지역의 추가적 수용여력이 부족하고 재개발·재정비에 너무 오랜 시간이 소요될 것으로 예상되는 경우 미개발지역을 차선활용
 - 즉, 기개발지역은 기성시가지의 재개발·재정비를 통해, 미개발지역은 도시용 토지로 전환하는 신개발을 통해 도시개발 수요를 흡수



<그림 4-2> 개발가능지 분석 단계

● 개발가능지 분석기준

- 종전 개발제한구역은 개발불가능지로 분석하였으나 법적 억제지에 해당되므로 개발억제지로 포함하고, 개발행위허가 제한범위를 개발불가능지로 분석
- 개발제한구역내 해제가능총량은 추후 별도 도시관리계획 변경 등을 통해 개발가능지로 전환될 수 있으므로 개발억제지에 포함된 것으로 봄

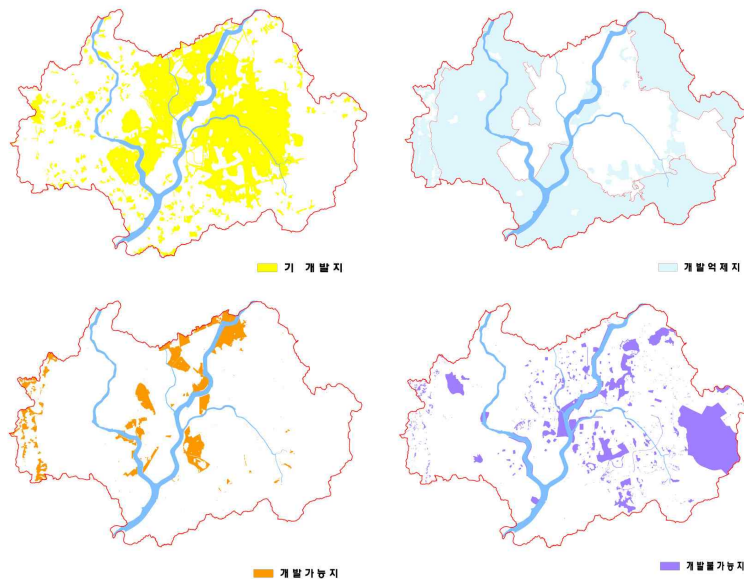
● 개발가능지 분석 결과

- 광주의 토지자원은 개발불가능지가 80.5km²로서 광주 전체의 16.04%를 차지하며, 개발억제지가 52.0%, 개발가능지가 4.9%를 차지하여 개발용지 확보에 한계를 보임
- 기개발지는 기존 도시계획구역내 주거·상업·공업지역과 개발제한구역 우선해제 취락지구, 기타 주요시설 등으로 전체면적의 27.06%인 135.7km²로 나타나고 있음
- 자연환경, 보호시설, 비행안전구역, 개발제한구역 등으로 인해 개발억제지역은 260.5km², 52.0%로 매우 많은 면적을 차지하고 있으며, 자연 및 인문환경상 개발이 불가능한 지역은 80.5km², 16.04%를 차지하고 있음

- 개발가능지역은 24.5km²인 4.9%를 차지하고 있으나, 이중 대부분이 광산구의 관리지역에 포함되어 있으며 다른 지역보다 상대적으로 높게 나타나고 있음

<표4-19> 개발가능지 분석

구 분	기개발지	개발억제지	개발불가능지	개발가능지
분석 기준	<ul style="list-style-type: none"> · 시가화지역(주거·상업·공업지역) · 개발제한구역 우선해제취락지구 등 · 기타주요시설(택지개발, 산업단지, 유통단지 등) 	<ul style="list-style-type: none"> · 보전녹지지역 · 생산관리, 보전관리 · 보안시설 및 비행안전구역 · 농림지역 · 상수원보호구역 · 보전산지 · 문화재보호구역 · 개발제한구역 · (해제가능총량은 추후개발가능지로 전환) 	<ul style="list-style-type: none"> · 표고 100m초과, 경사 10도이상 지역 · 공원 · 하천 및 습지역 	<ul style="list-style-type: none"> · 기개발지, 개발억제지 및 개발불가능지를 제외한 지역 · 개발제한구역 해제가능총량은 별도 (개발억제지에 포함)
면적(km ²)	135.7	260.5	80.5	24.5
구성비(%)	27.06	52.00	16.04	4.90



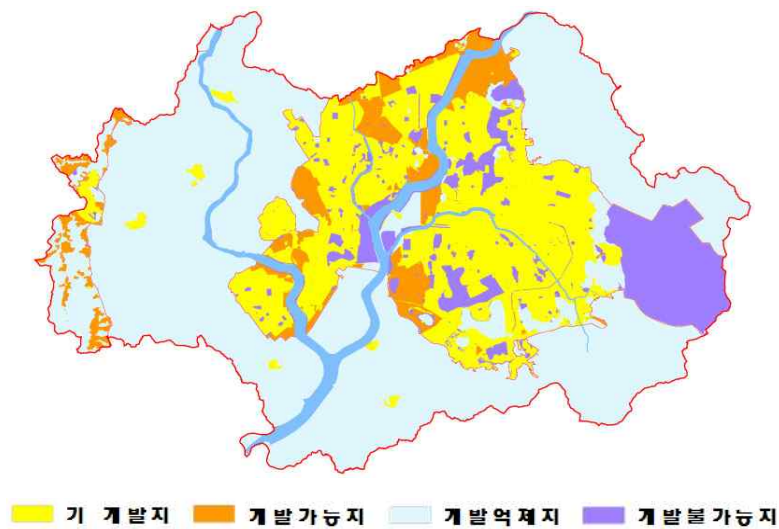
<그림 4-3> 개발가능지 분석도

- 한편, 구별로 개발가능지를 살펴 보면, 광산구, 북구, 서구, 동구, 남구의 순서로 높게 나타나고 있는데 구별 편차가 극심하다고 할 수 있음
- 동구와 남구의 경우 개발제한구역 해제지역 또는 기개발지인 기성시가지내의 정비를 통하지 않고서는 주택을 공급하기 어려운 실정임

<표4-20> 구별 개발 가능지 현황

(단위 : km², %)

구별	계		개발가능지		개발억제지		기개발지		불가능지	
	면적	구성비	면적	구성비	면적	구성비	면적	구성비	면적	구성비
계	501.20	100.00	24.50	4.89	260.50	52.00	135.70	27.07	80.50	16.04
광산구	223.21	44.55	13.77	2.75	132.45	26.44	53.42	10.66	23.57	4.70
동구	48.61	9.68	0.23	0.04	31.07	6.20	9.85	1.96	7.46	1.48
북구	121.73	24.29	6.34	1.27	45.55	9.09	36.07	7.20	33.77	6.73
남구	60.73	12.12	0.15	0.03	38.35	7.66	16.89	3.37	5.34	1.06
서구	46.92	9.36	4.01	0.80	13.08	2.61	19.47	3.88	10.36	2.07



<그림4-4> 개발가능지 종합 분석도

나) 택지수급력 분석

- 개발가능지 분석을 통한 광주광역시의 개발가능지는 24.5km²임
- 다만 분석의 한계상 기성시가지내 포함되지 못한 소규모 미개발지와 개발제한 구역의 해제총량내 주거지역으로의 활용이 가능하므로 추가적인 개발가능지가 존재함
- 추가적인 8만 3천호를 공급하기 위해 필요한 택지는 1호당 주거면적 112m², 개발밀도(용적률) 100~200%를 가정하는 경우 6.64~13.28km²가 필요하며 개발가능지 총량 및 부가적인 양을 고려할 때, 택지수급력은 충분함

제4장 주택건설자재 수급계획

1. 기본방향

- 주택증가분은 본 계획의 목표연도인 2020년까지 필요로 하는 중장기 주택수요 추정값인 16만 6천호로 설정
- 주택건설자재의 공급은 국토해양부에서 작성한 연도별 골재수급계획 및 제4차 골재수급계획, 한국양회공업협회, 한국레미콘공업협동조합, 한국철강협회 등의 수급계획을 참고하였음

2. 전제

- 주택건설을 위한 주요 자재는 시멘트, 레미콘, 철근, 골재임
- 또한 각 자재의 호당 수요량 원단위는 시멘트 30.56톤/호, 레미콘 91.50^{m³}/호, 철근 5.89톤/호, 골재 110.80^{m³}/호임(‘건설산업연구원, 건설자재의 투입 구조 및 원단위분석, 2006’에서의 호당 주택건설자재 원단위 추정치를 사용)

3. 주택 건설자재 수요

- 주택의 호당 시멘트, 레미콘, 철근, 골재 등의 원단위를 바탕으로 목표연도까지의 주택공급량 16만 6천호에 대한 수요량을 추정하면 다음의 <표 3-21>과 같음

<표4-21> 주택수요에 따른 주택건설자재 수요추정

주택수	시멘트	레미콘	철근	골재
166천호(총량)	507천톤	1,519천 ^{m³}	98천톤	1,839천 ^{m³}
16.6천호(연간공급량)	51천톤	152천 ^{m³}	10천톤	184천 ^{m³}
1호	30.56톤	91.50 ^{m³}	5.89톤	110.80 ^{m³}

4. 주택건설자재 공급

- 주택건설자재는 연간 주택공급량(1만6천6백 호)을 바탕으로 공급계획을 제시함

1) 시멘트

- 2009년도에 작성된 한국양회공업협회자료에 의하면, 시멘트 생산실적이 50,127천톤이며 실제 생산능력은 이를 상회하고 있음
- 광주의 주택공급을 위한 연간수요량 51천톤은 국내 생산량의 0.1%에 불과하므

로 연간수요량을 충분히 감당할 수 있음

2) 레미콘

- 레미콘은 주택건설자재중 접근성이 중요하므로 광주 및 인접시군지역에 대하여 우선적으로 검토함
- 한국레미콘공업협동조합연합회 소속 광주전남 레미콘공업협동조합자료에 따르면, 2010년도 기준, 레미콘 업체수는 광주 4개소, 나주 10개소, 담양 5개소, 장성 5개소, 화순 4개소로 함평을 제외한 광주 및 인접시군에 총 28개소가 있고, 생산실적이 2009년 862천^{m³}이고 최대 월별 생산을 기준으로 하는 경우 1,577천^{m³}이며 실제 설비는 이를 초과하고 있음
- 레미콘의 연간수요량은 152천^{m³}이고 이는 광주와 인접시군의 레미콘생산능력의 10%수준이므로 원활한 공급이 가능함

<표4-22> 중장기 골재 공급 계획-총괄(제4차골재수급기본계획:2009~2013)

(단위 : 천^{m³})

구 분		2009	2010	2011	2012	2013	계	구성비(%)
수 요		216,254	229,194	236,250	241,215	244,137	1,167,050	
공 급		234,725	240,654	248,061	253,278	256,344	1,233,062	100
골재원별 허가공급 계획	계	178,954	186,446	191,421	197,463	198,726	953,010	77.3
	하천골재	26,566	25,297	25,484	26,428	26,841	130,616	10.6
	바다골재	33,249	36,123	38,011	41,369	42,370	191,122	15.5
	산림골재	108,396	114,221	117,585	119,131	118,762	578,095	46.9
	육상골재	10,743	10,805	10,341	10,535	10,753	53,177	4.3
비허가	순환골재	11,369	12,852	13,707	14,826	15,924	68,678	5.6
	선별파쇄	26,776	27,244	28,082	28,618	29,015	139,735	11.3
	기타	17,626	14,112	14,851	12,371	12,679	71,639	5.8
반입		69,763	71,726	73,017	76,484	77,248		
반출		69,763	71,726	73,017	76,484	77,248		
서해 EEZ		10,000	10,000	10,000	13,000	13,000		
(국책매립용)		(10,000)	(12,000)	(15,000)	(15,000)	(15,000)		

주 : 성토·매립용 모래를 제외한 것임

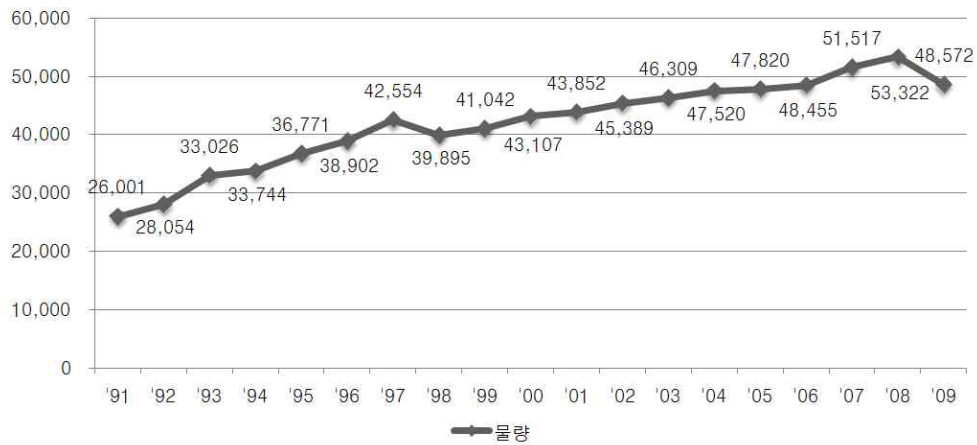
3) 골재

- 골재는 레미콘 72.6%, 일반콘크리트 15.4%, 건축기초 9.1%, 아스콘 2.9%의 비율로 사용되고, 레미콘 1^{m³}생산에 골재 1.25^{m³}(모래0.54^{m³}, 자갈0.71^{m³}) 소요됨
- 골재는, 광주의 경우 2011년 이후의 연간수요량은 184천^{m³}임

- 광주권의 경우 모래 수급이 어려워 육상모래로 충당하고 있고, 채석도 허가종료로 자체적인 공급에 한계가 있지만 국토해양부가 수입, 서해EEZ에서의 공급량 등으로 수급을 맞추도록 하고 있어 연간수요량을 충분히 감당할 수 있을 것임

4) 철근

- 주택건설자재 중 철근의 경우, 한국철강협회 통계자료에 따르면, 2009년도의 조강 생산실적은 48,572천톤이며, 광주의 주택공급을 위한 연간수요량은 10천톤이므로 무난히 공급될 전망이다



<그림 4-5> 조강생산실적 추이

제5편

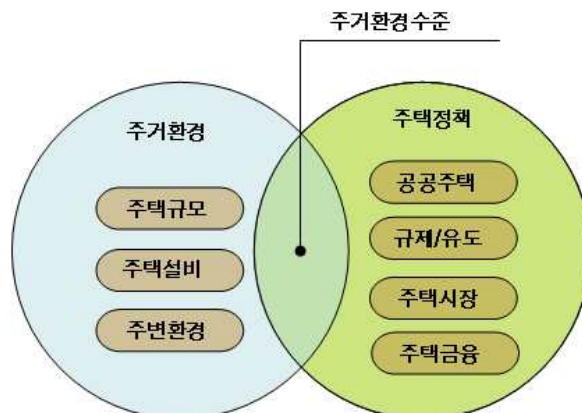
건전하고 지속가능한 주거환경의 조성과 정비 방안

- ① 주거환경 조성 및 정비 개념
- ② 주거지 유형별 개발방향
- ③ 친환경 주거지조성을 위한 계획기준과 지표
- ④ 주택개량 및 리모델링 활성화

제5편 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 and 정비 방안

제1장 주거환경 조성 and 정비 개념

- 주택/주거환경 여건을 결정하는 것은 물리적 수준과 경제적 부담으로 양자가 밀접한 연관성을 지니고 있어 환경수준 향상을 도모하려 할 경우 경제적 부담이 증가하게 되므로 이를 감당하기 힘들 경우 환경수준의 향상을 기대하기 어려움
- 따라서 저소득 계층의 경우 주택자금부담에 대한 경감책이 마련되지 않을 경우 주거환경을 일정수준으로 향상시키기 어려움
- 주택/주거환경의 물리적 수준은 주택규모, 생활을 위한 설비, 주택지 내/외부 환경으로 크게 대별 할 수 있음
- 저소득 계층의 주택복지수준의 향상과 관련된 주된 정책은 공공임대주택 공급을 위한 제반규제 외에 보조금에 의한 재정원조, 저리융자에 의한 자금부담의 경감을 통해 주택/주거지의 물리적 환경수준을 향상시키려는 방안들임(그림5-1)



<그림5-1> 주택/주거환경과 주택정책

- 주택정책의 지향점이 시민 개개인이 생활을 영위하는 가운데 적당한 수준의 주택을 소유, 임대할 수 있도록 해주는 것이라면 주거환경조성/정비는 그 동안 실시되어 온 주택공급 대책과 더불어 향후 주택/주거지의 물리적 환경수준과 주택 구입자금과의 조화를 어느 정도의 선에서 결정해야 할 것인가 하는 것으로 결국 가치관의 문제로 귀착됨

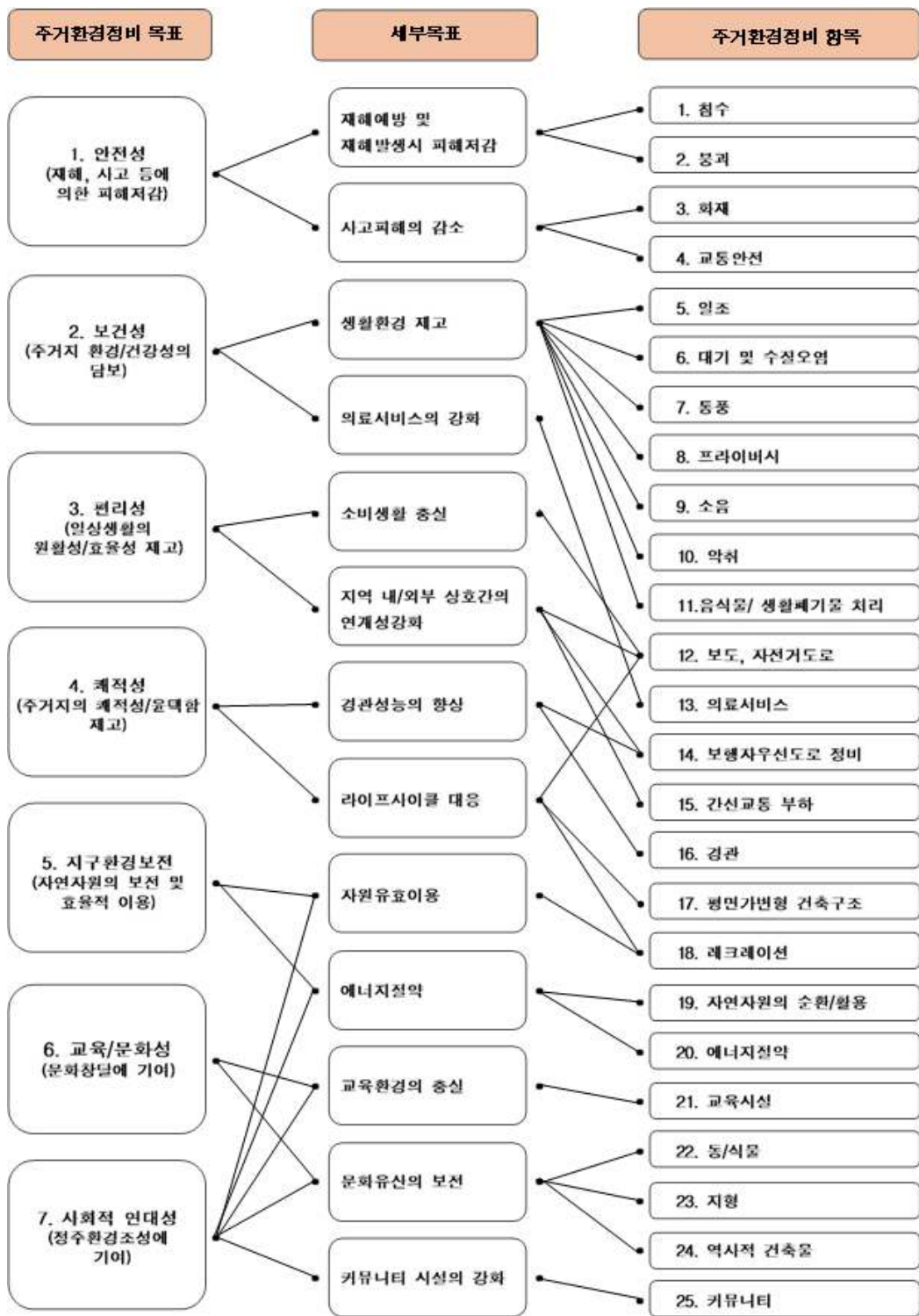
1. 주거환경조성/정비를 위한 주거환경항목 및 유형

1) 주거환경조성/정비를 위한 주거환경항목의 추출

- 주거환경조성/정비는 ‘삶의 질’과 관련된 사회이념에 이르는 다양한 분야와 관련된 특성을 지니고 있기 때문에 어느 수준에서 조화를 도모해야 할 것인가 하는 것은 사회적 가치관 및 주민의식에 의해 결정됨
- 주거환경조성/정비와 관련된 환경항목의 추출은 사회적관심도, 효율적 행정대응이 가능한 내용 가운데 주거환경조성/정비와 관련성을 지니면서 물리적 환경조건 형성과 관련된 내용을 중심으로 검토하는 것이 바람직하고, 더 나아가 주거환경과 밀접한 관련성을 지닌 물리적 주거환경항목추출과정에서 중요한 환경항목의 누락방지와 공공성 강조를 위해 사회적 목표에 의거해야 함

2) 주거환경조성·정비 목표, 세부목표 및 관련 주거환경항목

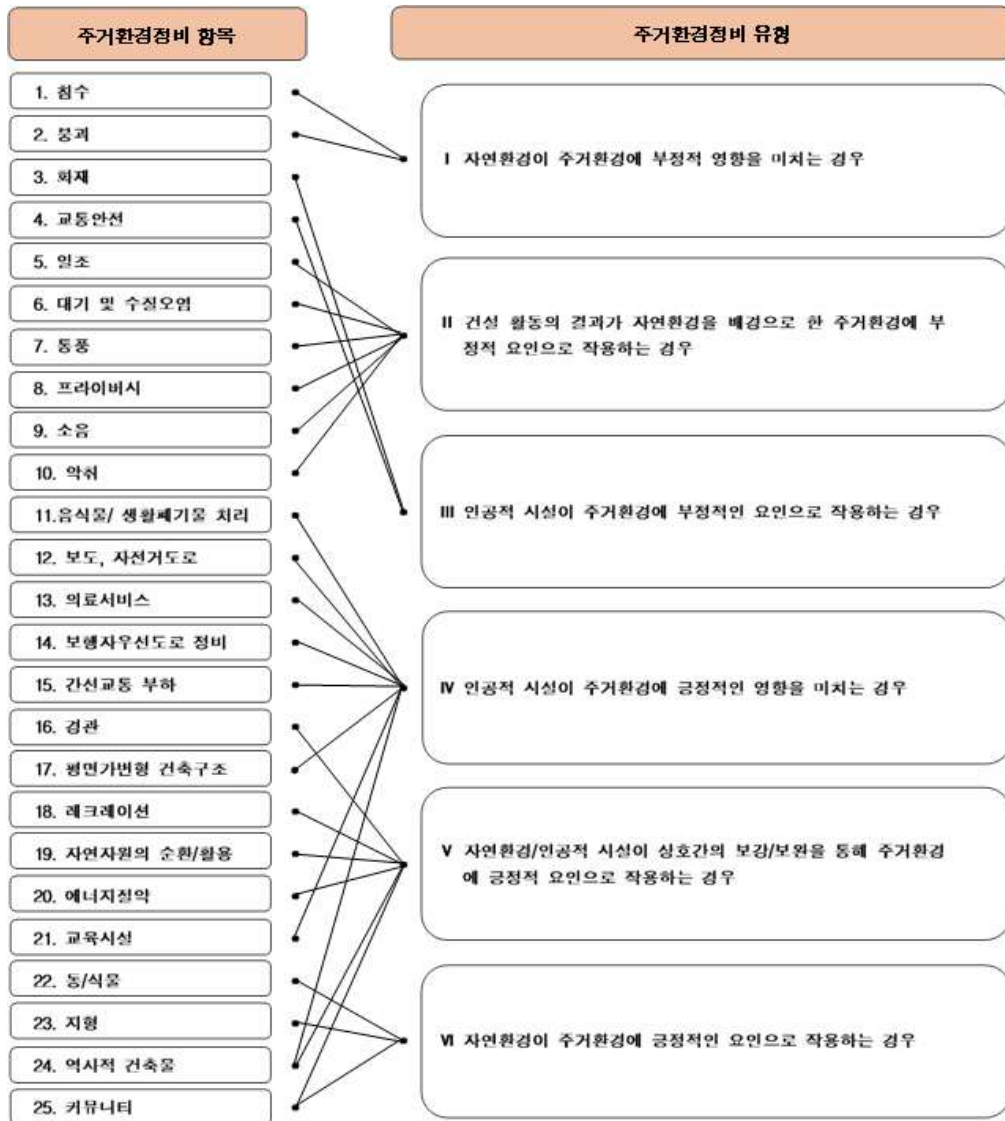
- 사회적 목표체계의 대표적 사례로, 1961년 세계보건기구(WHO)의 주거위생위원회가 제안한 안전성(safety), 보건성(health), 편리성(convenience), 쾌적성(amenity)의 4가지 목표를 들 수 있으며 이는 거주환경수준을 최초로 정리한 것임
- 최근 우리나라의 사회복지 분야에서 추진하는 정책이나 목표와 관련해서는 교육/학습문화, 건강(근로복지, 보건복지, 보험 등), 교육/학습문화, 소득/소비, 사법과 공공질서, 가족(생활보호), 장애인 등 커뮤니티 생활의 질, 취업의 질 등의 사회적 목표를 설정하고 있으며 이에 의거하여 다양한 시책이 Top down형태로 추진 중에 있음
- 그 밖에 최근 「지속가능한 발전」 「지구(地球)규모를 고려한 지구(地區)레벨에서의 행동」 등과 같은 슬로건 아래 행정 각 분야에서 채용하기 시작한 환경 보호 및 에너지 절약/자원유효활용 등과 관련된 기술개발/실용화 및 계획기법 등의 변화 동향 등이 이루어지고 있음
- <그림5-2>는 상기의 내용들을 종합하여 주거환경 조성/정비와 관련성을 지닌 목표 및 세부목표를 설정하고 이에 따라 주거환경조성/정비에 관련된 25개 항목을 추출한 것임



<그림5-2> 주거환경정비항목의 추출

2. 주거환경정비항목의 유형화와 정비방향

- 자연, 도시활동(생활행위, 건설활동 등), 도시시설 등 이들 3자간의 상호관련성에 의해 주거환경의 양부를 결정짓는다고 생각할 경우 전술한 주거환경 항목의 특성을 고려할 때 <그림5-3>의 6가지 주거환경 정비유형으로 정리할 수 있음
- 따라서 <그림5-3>의 주거환경유형 가운데 부정적 영향을 미치는 항목을 제거/개선 및 긍정적 영향을 미치는 항목에 대한 지속적 유지 및 정비를 도모할 수 있도록 주거환경정비의 방향, 목표, 추진내용을 설정해야 함

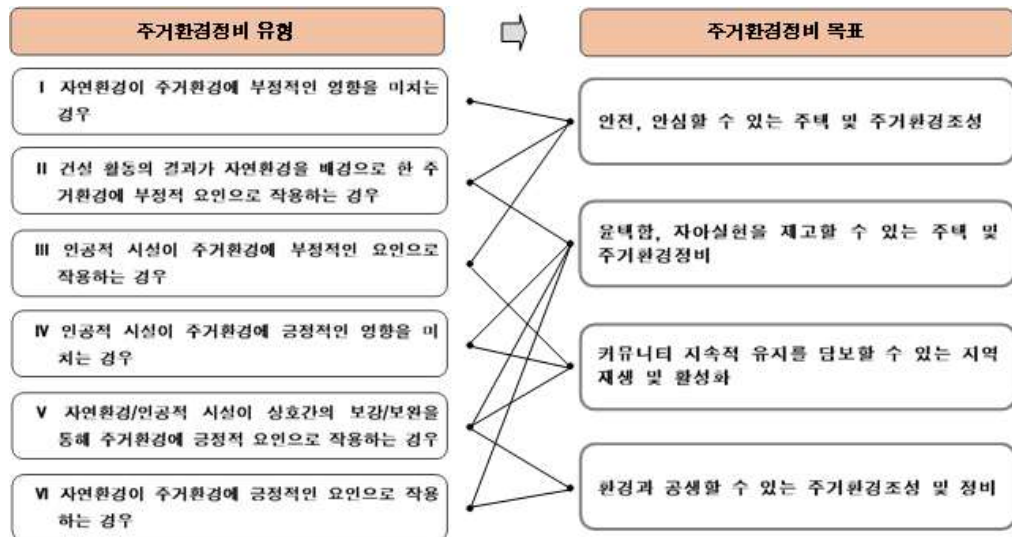


<그림5-3> 주거환경정비항목과 정비유형화

3. 주거환경정비 목표 및 추진전략

1) 주거환경정비의 목표

- 전술한 주거환경정비항목, 정비항목의 특성에 따른 정비유형을 감안하여 정비목표를 <그림5-4>와 같이 설정함



<그림5-4> 주거환경조성/정비의 목표 및 추진내용

□ 안전/안심할 수 있는 주택/주거환경 조성

- 고령화 사회에 대응하기 위한 생활지원기능의 확충, 주택내부 Barrier Free, 저소득계층을 배려한 공공임대주택의 공급확충, 불량주택의 해소, 실내환경이나 층간소음 등 거주자의 불안이나 관심에 대응

□ 유택함, 자아실현을 제고할 수 있는 양호한 주택/주거환경정비

- 주택, 주거환경에 대한 요구의 다양화, 고도화에 대응하기 위해 입주자의 세대구성이나 라이프사이클에 대응할 수 있는 플랜모색의 중시와 이를 통한 충족감 향상 모색, 주택품질표시제도에 의한 내구성을 지닌 주택 보급, 주민참여의 활성화와 책임고양을 통한 주거환경정비 및 유지도모

□ 커뮤니티 지속적 유지를 통한 지역재생 및 활성화

- 도심지역의 공동화/고령화에 따른 대응, 사업성위주의 주택공급에서 탈피를 통해 지역특성이 표출된 정비모델의 개발 등을 통해 주택지의 선택성/다양성에 적극적인 대응함으로써 지역재생과 활성화에 기여하는 한편 주택관련산업의 진흥 도모

□ 환경과 공생할 수 있는 주거환경조성 및 정비

- 재건축시 전면재개발위주에서 벗어나 리모델링에 대한 우선적 고려 등을 통한 지구적인 환경문제에 대한 대응, 에너지 사용을 최소화하고 효율을 높이는 수요 관리 방안으로 정책과 제도, 설비 등 구조적인 전환과 탄소저감을 고려한 주거지 정비방안의 모색

2) 추진전략

<표5-1> 주거환경조성/정비 추진내용1

추진 방향	I. 자연환경이 주거환경에 미치는 부정적 영향의 제거 VI. 자연환경이 주택/주거환경에 긍정적 영향을 미칠 수 있도록 조성/정비
시점	- 광주천, 극락강/황룡강유역의 밀집시가지에서의 재산/인명 피해의 최소화, 구릉지형 등 광주시 자연특성 및 자연환경의 보전/수복에 대한 시민의 관심 등을 고려
추진 내용	<div> <div> <p>(1) 재해/에 대해 배려한 주거환경 정비</p> <p>침수/붕괴 등 재해와 관련된 주민의 의견, 요망, 의식과 최근 국지성 집중호우 등의 빈발 등과 같은 기후환경의 변화 등을 고려하여 안전한 생활을 담보할 수 있도록 관/산/민이 연대를 통해 재해에 대해 배려한 주거환경조성/정비를 추진</p> </div> <div> <p>→</p> </div> <div> <p>① 노후공동/다세대 주택의 구조 결함 등의 점검 실시</p> <p>② 침수지역 및 절개/옹벽 설치구간의 점검 실시</p> <p>③ 주민참여 공공사업의 추진에 의한 스포를주거지에서의 배수 처리시설 정비</p> </div> </div>
	<div> <div> <p>(2) 구릉주택지의 노후환경의 정비</p> <p>급격한 종단구배에 의한 안전·안심감이 결여된 구릉지 세가로 정비나 보행도우미 등의 추진, 구릉지 경작지의 녹화 등의 적극 추진</p> </div> <div> <p>→</p> </div> <div> <p>① 구릉지 경사로의 안전, 쾌적 시설 정비에 대한 지원방안 강구</p> <p>② 부정형 가로구조의 개선 및 주차장 확보지원</p> <p>③ 지역주민에 의한 노후 불량주택의 개량과 지원방안 강구</p> <p>④ 녹지 및 오픈스페이스의 확충</p> </div> </div>

<표5-2> 주거환경조성/정비 추진내용2

추진 방향	II. 건설활동의 결과가 자연환경을 매개로 한 주거지환경에 미치는 부정적 요인의 제거 V. 자연환경·인공시설상호간의 보강·보완을 통해 양호한 상호작용에 대해 배려
시점	- 노후 단독주택지의 고령화→주택/환경의 노후화→지역활력의 소실 등 악순환의 고리를 끊고 양호한 주택재고의 유지를 위해 지역특성을 고려한 주택, 거주환경의 일체적 정비방안에 대한 모색 필요 - 에너지/환경문제 등을 감안할 때 재고주택의 리모델링인가 혹은 전면철거/신축인가 하는 양자택일의 상황이 아니라는 점을 감안
추진 내용	<div> <div> (1) 주택지 재생/재편에 역점을 둔 주거환경정비사업의 추진 사업성 위주의 단발성/독자적 정비는 지구정비에 대한 시점이 약함. 따라서 주택/주거환경과 관련된 개별적 개선요구의 중시와 이에 대한 공적지원 계획을 수립함으로써 다양한 주택수요에 대한 대응도 모 </div> <div>→</div> <div> ① 다양한 주택수요에 대한 대응 및 주택산업의 다각화를 위한 가구단위의 개발 활성화 ② 가구단위 주거지 정비를 위한 제도 정비 ③ 의식·가치관 등 사회변화 동향에 대응하기 위해 생활권을 중심의 공공시설정비계획의 수립 </div> </div>
	<div> <div> (2) 리모델링의 활성화 건축물의 노후화 및 디자인 의도와 목적간의 괴리에 의한 진부화는 모든 건축물에서 발생하기 때문에 이에 대응하기 위한 리모델링에 대해 적극적으로 모색함으로써 사회적/경제적 비용의 최소화. </div> <div>→</div> <div> ① 건축물 이용 시 부적합 내용을 개선할 수 있는 기술·기법의 개발 ② 제도적 지원방안 강구 ③ 재정적 지원방안 수립 </div> </div>
	<div> <div> (3) 지속가능한 정주환경 조성 주택·주거환경 정비시 경제성, 역사성, 문화성을 가미함으로써 생활전망에 대한 기대감을 지닐 수 있도록 하는 한편 이를 지원할 수 있는 방안의 확대. </div> <div>→</div> <div> ① 라이프사이클의 변화 발전에 대응하기 위한 평면가변성을 제고한 건축구조의 모색 ② 1단계 구조분양 2단계 내부평면구획 등 2단계 분양방식에 대한 검토 ③ 주택성능/품질관리제도의 도입 ④ 재개발/재건축시 적정한 토지이용 등 환경기준, 계획·사업결정과정의 투명성과 주민참여의 기회제공 등을 위한 사업매뉴얼 작성 </div> </div>
	<div> <div> (4) 환경을 배려한 주거환경조성 민/산/관의 긴밀한 협력을 통해 에너지 절약, 환경부화 저감, 라이프스타일에 대한 대응 및 환경과의 공생에 대해 배려한 주택보급 </div> <div>→</div> <div> ① 환경/건강을 배려한 주택정보 제공 ② 에너지절감대책이 모색된 주택공급의 확대 ③ 태양광발전의 확대 및 지원 ④ 설비의 원활한 교체 및 교환의 수월성을 담보할 수 있는 기술개발 </div> </div>

<표5-3> 주거환경조성/정비 추진내용3

추진 방향	Ⅲ. 시설이 주거환경에 미치는 부정적인 요인의 제거 Ⅳ. 시설이 주거환경에 긍정적으로 작용하도록 조성/정비		
시점	<ul style="list-style-type: none">- 고령자를 위시 모든 주민이 쾌적한 생활의 지속적 영위를 위해 주택정비 외에 복지 서비스나 주민교류의 활성화에 대한 모색이 중요- 만혼, 자녀양육, 맞벌이 등 환경변화에 대응을 위해 복지서비스를 위시한 생활지원, 어린이 양육의 수월성이 갖춘 거주환경형성이 필요- 지역의 자연·역사·문화자원 등과 같은 환경자원의 보존·활용을 통한 지역정체성의 표출이 필요		
추진 내용	<p>(1) 어린이/고령자를 중시한 주거환경 정비</p> <p>고령화에 따른 신체기능의 장애 발생시 기본적 생활의 지속가능성을 고려한 적정수준의 환경, 자녀양육에 대한 부담과 성장과정에서 안전성을 제고할 수 있는 주거환경정비를 추진</p>	→	<ul style="list-style-type: none">① 공동주택지/공공임대주택 공용부분의 무장애 디자인의 추진② 고령자거주 주택의 무장애화③ 프라이버시 등을 배려한 3세대 동거형 플랜의 개발 및 재고주택의 활용 방안 강구((3)-②와 연계)④ 아동보육시설 등이 병설된 임대주택의 공급
	<p>(2) 경관형성 및 역사문화 등을 표출된 거주환경 형성</p> <p>역사적 건축물, 전통시가지내의 세가로, 향토 수종 외에 목재, 기와, 토벽 등 지역재료의 적극 활용을 모색함으로써 자긍심·애착은 물론이고 광주의 문화적 센스가 표출된 주거환경정비 및 경관형성의 추진</p>	→	<ul style="list-style-type: none">① 경관형성/보전을 위한 제도의 모색② 경관형성을 위한 시민활동 및 전문가 지원③ 전통주거지역의 거주환경 및 경관재생④ 주민참여에 의한 생활도로관정비사업의 추진 (커뮤니티 가로, 폰넬프 등)

4. 유형별 환경항목, 주거환경 Scale 및 평가기준 예시

<표5-4> 유형별 환경항목, 주거환경 Scale 및 평가기준

주거환경유형 (그림 5-4참고)	주거환경평가항목	공간의 레벨			일반적 평가기준
		건축 물 단체	이웃/ 가구	지구/ 도시	
I	1. 침수			●	시간당 우량, 유과능력, 불침수지면적, 침수 지 면적
	2. 붕괴(절개지)			●	옹벽 등 위험개소, 면적, 방재공사 시공율
III	3. 화재		●	●	● 도로폭원, 소방(사다리, 호스) 도달 거리
	4. 교통안전		●	●	보도미설치도로면적, 교통안전시설정비율, 보도미설치 구획도로의 피크시 시간당 교통 량
II	5. 일조	●	●		동지날 일조시간(4시간 일조 호수)
	6. 대기/수질오염			●	이산화탄소 농도,
	7. 채광/통풍	●	●		접도율, 인접대지, 북측, 남측사선제한, 공지 면적비율
	8. 프라이버시	●	●		공지면적비율 (가구내 도로 주차장을제외한 공지면적/가구 내 연건축면적)
	9. 소음		●	●	소음 : 가구를 구성하는 도로의 평균치
	10. 악취			●	주변공업입지, 공업지역 정비율
IV	11. 쓰레기/폐기물처리	●	●	●	음식물 처리/자원 재활용시설 설치유무
	12. 보도, 자전거도로			●	정비율,
	13. 의료서비스			●	bed수/생활권 인구
	14. 보행우선도로		●	●	보행우선도로 정비면적/인구
	15. 간선교통 부하			●	자동차 교통량(대/시간), 간선가로 폭원
	16. 구조 및 평면가변성	●			철골구조
	17. 교육시설			●	생활권중심에서 거리, 교사면적/학생수
	18. 역사적 건축물	●			개소, 가치, 문화적 관심
V	19. 커뮤니티		●	●	주민참여용 공용공간 계획유무, 커뮤니티 시 설 정비율
	20. 경관		●	●	녹지율(%), 수지율(%), 입면차폐도, 가시도, 정신병·스트레스 환자 발생율
	21. 레크레이션		●	●	공원 정비율 및 1인당 정비면적
	22. 자연자원의 순환/활용	●	●	●	가구별 우수 침투/차집시설 설치 양, 투수성 포장면적, 공지면적비율생태면적율
	23. 에너지절약	▲	●	●	▲ 건축물(평면, 설비, 재료) 지역/도시(지 역난방 등) ● 옥상녹화면적, 자전거도로 정비율, 생태 면적율
VI	24. 동/식물	●	●	●	옥상, 입면녹화율, 생태면적율
	25. 지형	●	●	●	자연법면, 건축물배치

제2장 주거지 유형별 개발방향

1. 미래 주거지 조성 방향

1) 주거지 조성의 전제

가) 새로운 도시개발 패러다임 수용

- 단기적 계획을 통한 양적 공급 위주의 주거지 개발에서 장기적 계획을 통한 주거환경의 쾌적성이나 공동체 의식을 제고하는 어메니티(amenity) 추구
- 도시계획의 중심개념은 생태적인 정주환경을 조성하는 지속가능한 개발과 스마트성장 등으로 전환

나) 지역 여건 고려

- 문화수도의 위상에 맞는 문화, 자연, 교육이 어우러진 정주환경과 더불어 사는 공동체를 중시하는 광주광역시의 거주문화 고려
- 구시가지의 쇠퇴, 도시의 무분별한 확장 등 도시의 물리적 문제를 고려하여 신 주거지 개발을 지양하고 기존 도시 주거지를 재활용한 주거지 개발 지향

다) 주택수요자의 의사 반영

- 폭넓은 주택수요자의 요구를 반영할 수 다양한 주택형식 적용, 열악한 거주환경 개선, 부족한 주거지원시설과 녹지시설을 지원할 수 있는 주거지 조성

2) 주거지 조성 기본 방향

가) 도시조직 회복과 활성화

- 단절된 지역의 연결과 가로 활성화를 위해 도시조직을 회복하고, 주변 도시상황에 적합한 주택형식 적용으로 가로 활성화 향상 및 주거지 커뮤니티 회복

나) 친환경 개발

- 자연환경을 파괴하는 광주광역시의 소비 지향적 도시개발을 자연환경을 보존·활용할 수 있는 관리·정비 지향적 도시개발로 전환 필요

다) 생활환경 개선

- 원주민의 재정착률, 주변 토지이용과 시설을 고려한 주거지 조성 and 주거환경 개선

라) 다양한 수요 대응

- 변화된 주민들의 가치관, 가족 소규모화 등 주택수요자들의 요구 수렴 and 국제도시의 위상을 갖추기 위해 다문화, 다인종의 주택수요 대응 필요

마) 새로운 주택형식 도입

- 획일적인 주거형식의 적용으로 인한 지역성 파괴, 지형 and 도시경관의 훼손 등을 막기 위한 다양한 주택형식 적용 필요

2. 개발 예상지 개발 방향

1) 주거지 개발 예상지 분석

가) 개발 예상지 검토

- 개발 예상지(구도심 57곳, 외곽지역 59곳)의 지도 and 항공사진(작성 시기 2007년)을 2009년 현재 상황 and 비교하여, 변화된 내용을 현장답사와 지역 전문가와의 의견을 고려하여 검토

나) 개발 예상지 입지여건

- 재개발(예정)구역 : 도시 주요 거점, 역세권, 시설 밀집지역에 위치
- 재건축(예정)구역 : 대부분 아파트지구이면서 중·저층 판상형 노후아파트임
- 주거환경정비(예정)구역 : 노후했지만 기반시설이 정형화되거나 충분치 않지만 녹지, 수계 등 친환경 요소 and 인접한 경우가 많음
- 도시환경정비(예정)구역 : 거주환경에 위해적인 요소가 많은 상업지역에 위치
- 공공용지 : 시가지의 확장과 개발로 도로, 학교, 공공기관 등 기반시설이 갖추어진 녹지지역에 위치
- 택지개발예정지구 : 제2순환도로 and 외곽의 산, 구릉 사이에 위치

2) 개발 예상지의 특성별 개발방향

가) 재개발(예정)구역

- 역세권, 교차로 등 교통결절점 : 많은 수의 유동인구를 고려한 거점 개발로 고밀 복합용도개발을 유도하고, 위치적 특수성을 고려하여 내부 완결적 주거지 형성
- 대학, 공장 인근지역 : 시설 수요에 부응하는 소규모 또는 임대형 주택 공급
- 소규모 비정형 주거지 : 주거환경 개선과 소규모 개발로 지형과 주변 밀도를 고려한 다양한 주호 공급
- 대규모 비정형 주거지 : 도로정비, 상가기능 보강, 생활환경 조성 등 근린환경 보강·개발로 지형과 주변 환경을 고려한 다양한 주호 개발·공급

나) 재건축(예정)구역

- 단독주택지 인근 고층 아파트 : 소규모 저층·고밀 개발로 도시조직 회복과 가로 활성화
- 단독주택지 인근 중층 아파트 : 원주민의 재정착률 향상을 도모할 수 있는 개발 밀도를 고려하여 기존 주거환경의 보호·개선과 친환경 개발
- 아파트 지구내 고층 아파트 : 주변 층수와 밀도를 고려한 개발로 주변 기능을 고려한 저층부 생활지원 시설 계획, 원주민의 재정착과 새로운 수요를 고려한 주호 공급
- 단독주택지, 구릉지 인근 아파트 : 도시맥락을 위한 블록의 소규모화로 주변 환경 보호와 활용을 위한 단지계획

다) 주거환경정비(예정)구역

- 공원, 녹지 주변 경사지 : 자연환경을 보존하고 활용한 주거지 개발로 지형순응형 다양한 주호 공급과 소규모 개발
- 시가화지역내 비정형 주거지 : 도시조직과 주변 환경을 고려한 다양한 주호 공급과 소규모 개발로 주변 기능과의 연계와 부족한 오픈스페이스 제공
- 하천, 생태보존지 주변 평지 : 수변, 녹지 등의 생태환경을 보존·활용한 주거지 조성

라) 도시환경정비(예정)구역

- 간선도로변 주거혼재 상업지역 : 도시적 인지성과 밀도를 고려한 개발로 기능적 수요에 대응하는 입체적 복합개발
- 지선도로변 주거혼재 상업지역 : 주변 기능의 수용으로 기존 상권이 강화되고, 대중교통을 연계한 도시의 편의성 강조 개발

- 특정 상업기능 테마 가로 : 쇠퇴한 구도심 상업기능을 활성화시키기 위한 주상복합기능 개발로 특정 테마에 어울리는 가로 정비와 경관 개선

마) 공공용지

- 수변 구릉지역 : 생태환경과 지형을 최대한 고려한 수변 주거지 개발로 조망축과 수변경관을 고려한 주거지 개발
- 시가지 외곽과 자연환경 경계부 : 지형의 활용과 시가지를 연계한 친환경 시범단지 조성으로 다양한 수요에 대응한 친환경 주택형식 적용

바) 택지개발예정지구

- 간선도로변 외곽 구릉지 : 산지와 주거지 경관이 조화된 지형순응형 개발로 북향의 경사지를 활용한 친환경 시범단지

3) 개발 예상지에 적용가능한 주거지 개발방법 제안

가) 도시거점 복합기능 개발

- 역세권, 순환도로 교차로 등 높은 접근성으로 유동인구가 많으므로 다양한 수요에 대응한 개발 필요
- 접근성이 높아 편의성이 탁월하고 토지활용성이 높지만, 장소적 특성으로 거주환경의 위해요소가 있을 수 있기 때문에 거주환경 보호를 위한 건축물 기능구성, 동선분리, 주호 등 수준 높은 계획 필요
- 적용가능 개발예상지 : 역세권, 교차로 등 교통결절점, 간선도로변 주거혼재 상업지역, 특정 상업기능 테마 가로

나) 근린상업기능 활성형 개발

- 상업지역 인근 또는 이면에 조성된 근린생활에 필요한 상업기능의 연속성을 확보하여 편리한 거주환경의 형성이 필요한 지역의 개발
- 생활에 필요한 근린상업기능의 도입으로 주거지 활성화가 가능하고 주변 상권과 연계한 개발도 가능하지만 상업기능의 확산이나 침투로 거주환경의 침해 가능성
- 적용가능 개발예상지 : 대학·공장 인근지역, 소규모 비정형 주거지, 시가화지역 내 비정형 주거지, 간선도로변 주거혼재 상업지역, 지선도로변 주거혼재 상업지역, 특정 상업기능 테마 가로

다) 커뮤니티 보존형 개발

- 주거지의 커뮤니티를 보존하면서 기반시설과 거주환경을 개선하는 개발로 원거주자의 근린의식을 유지, 발전하도록 거주환경을 개선하는 부분적 개발을 유도
- 기존 자원과 정주지 환경을 최대한 활용할 수 있는 친환경 개발 가능하지만, 높은 개발비용, 복잡한 개발방법, 개발기간 장기화 등 사업추진의 난점이 있음
- 적용가능 개발예상지 : 소규모 비정형 주거지, 대규모 비정형 주거지, 단독주택지 인근 고층 아파트, 단독주택지 인근 중층 아파트, 단독주택지·구릉지 인근 아파트, 공원·녹지 주변 경사지, 하천·생태보존지 주변 평지, 특정 상업기능 테마 가로

라) 소규모 단지 개발

- 도시조직과 괴리, 내부완결적 폐쇄성을 극복하기 위해 단지 규모를 작게하여 주변과의 관계와 가로의 연속성을 유지
- 중저층 주동을 배치하여 적정 밀도를 확보하고 가로 환경을 개선한 개방적 도시형 단지를 조성
- 적용가능 개발예상지 : 대규모 비정형 주거지, 단독주택지 인근 고층 아파트, 단독주택지 인근 중층 아파트, 아파트 지구내 고층 아파트, 단독주택지·구릉지 인근 아파트, 공원·녹지 주변 경사지, 하천·생태보존지 주변 평지, 지선도로변 주거혼재 상업지역, 시가지 외곽과 자연환경 경계부, 간선도로변 외곽 구릉지

마) 필지조합 개발

- 주변 도시조직을 고려하고, 기존 주거지의 체계를 유지하면서 소규모 단위로 개발하는 방식
- 지주간 이권 조정이 용이하고 소자본으로 개발이 가능한 소규모 개발로 단기간에 거주환경의 부분적 수정이 가능
- 적용가능 개발예상지 : 대학·공장 인근지역, 소규모 비정형 주거지, 공원·녹지 주변 경사지, 시가화지역내 비정형 주거지

바) 자연조건 활용 개발

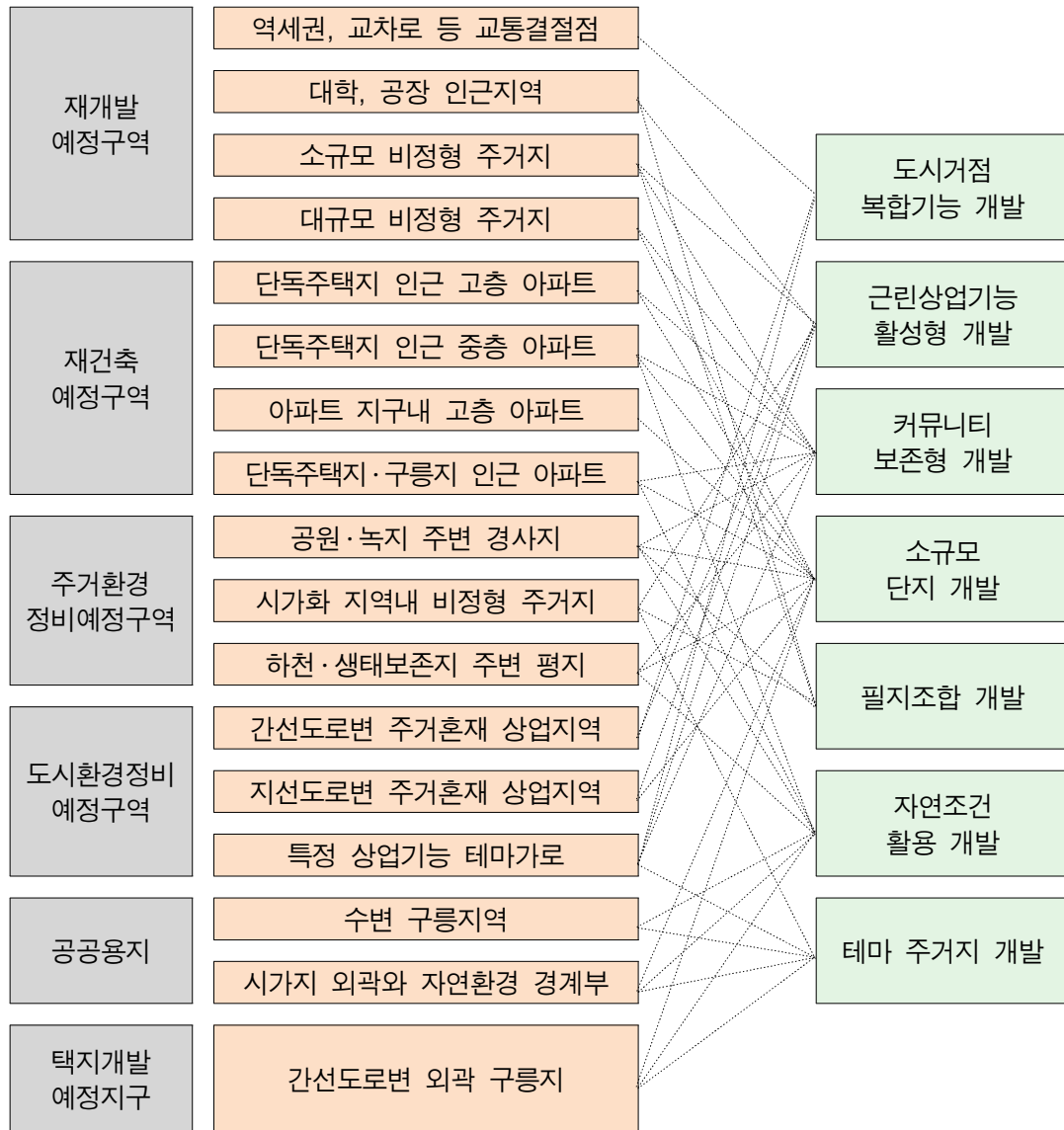
- 공원, 녹지, 하천 등 자연요소와의 적극적 연계를 고려하고 지형을 고려하여 장소성을 중시한 개발
- 생태환경 보존을 위한 범지구적 환경문제의 해결에 기여하고 새로운 거주환경

패러다임 실천 가능

- 적용가능 개발예상지 : 단독주택지 인근 중층 아파트, 단독주택지·구릉지 인근 아파트, 공원·녹지 주변 경사지, 하천·생태보존지 주변 평지, 수변 구릉지역, 시가지 외곽과 자연환경 경계부, 간선도로변 외곽 구릉지

사) 테마 주거지 개발

- 도시환경의 다양성과 활력을 공급하기 위해 주거지에 특정 테마를 부여하여 개발하는 방식으로 장소성을 제고하기 위해 주거지에 상업·문화기능 도입 가능하여 주거지 경제적 여건 개선이 가능
- 개발 규제나 특정용도 수용으로 인하여 사유재산권 침해 예상되며 입지에 따라 토지이용의 효율성 저하 가능성이 있음
- 적용가능 개발예상지 : 시가화지역내 비정형 주거지, 특정 상업기능 테마 가로, 수변 구릉지역, 시가지 외곽과 자연환경 경계부, 간선도로변 외곽 구릉지



<그림5-5> 개발대상지 특성별 주거지 개발방법

4) 개발방법 유형별 적용 가능한 주택형식

가) 주택형식의 종류와 특성

- ‘주거지 조성의 목표’인 ①도시조직 회복과 활성화, ②생활환경 개선, ③새로운 주택형식 도입, ④친환경 개발, ⑤다양한 수요 대응을 고려하여 광주광역시에 적용할 필요가 있는 주택형식들을 선별하여 특성을 연구

<표5-5> 주택형식의 종류와 특성

주택형식	정 의	특 성
연접형 단독주택	2개의 단독주택을 연접하여 배치한 주택형식	<ul style="list-style-type: none"> · 3면이 개방되어 개별성을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고 가능 · 모든 세대는 접근로에서 직접 접근이 가능하고 합벽 건축의 장점 활용 가능 · 단독주택 대비 외기접촉면적이 작아 통풍, 일조권을 고려한 계획 필요
군집형 단독주택	소수 필지들을 합필하여 저층단독주택(다세대 주택)을 적정밀도로 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 개별적 거주환경과 공용 주차공간 확보가 가능한 소규모 개발 · 전체 부지의 공용 공간과 사적 공간의 위계적 구성이 필요
블록형 단독주택	단독주택을 집단화하여 하나의 부지(또는 블록)으로 개발	<ul style="list-style-type: none"> · 부지 전체를 하나로 계획하여 융통성 있는 계획과 체계적인 관리가 가능 · 이웃과 공공공간을 공유할 수 있어서 커뮤니티 형성이 용이
블록형 집합주택	도시 주거지에서 블록(가구) 하나를 개발단위로 하여 집합주택 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 주차공간과 외부공간을 확보 가능하며 거주민의 커뮤니티 형성이 용이 · 도시가로 활성화에 기여할 수 있는 도시형 도시주택
중정형 집합주택	한 개 또는 여러 개 주거동에 중정(courtyard)을 둘러싸는 형태로 배치한 주택형식	<ul style="list-style-type: none"> · 도시 주택에서 부족할 수 있는 외부공간을 중정에 확보 가능 · 주동 저층부는 주변 용도를 수용하여, 도시의 기능적 맥락 유지가 가능
도시형 생활주택	가구당 주거 전용면적이 85㎡ 이하로 도시 지역에 건설하는 공동주택 형식	<ul style="list-style-type: none"> · 주택건설시 주차장 확보기준 완화, 분양가 상한제 미적용 등 도시내 소규모 주택의 공급을 활성화하기 위해 규제가 완화된 주택형식 · 저렴한 비용으로 도시형 생활주택이 공급됨으로써 도심 내 무주택 서민의 주거공간이 확보
상가주택	근린생활시설과 주택을 일체화한 주택	<ul style="list-style-type: none"> · 직주근접의 주택형식으로 자연스러운 생활환경 조성 가능 · 상업기능의 용도에 따라 거주환경을 침해할 수 있기 때문에 상점 입구와 주택 입구의 분리 등 계획적 고려 필요
공방형 주택	유사한 분야의 사람들이 모여 하나의 마을을 형성하여 작업·주거가 동시에 가능한 생산형 주택형식	<ul style="list-style-type: none"> · 공유공간과 공유시설의 건축이 계획요소의 주안점 · 공유공간은 참가자 공통의 취향과 기호를 반영하여 공동의 작업이 가능
타운 하우스	가로에서 직접 접근이 가능한 2-3층 접지형 단독주택을 연이은 집합주택	<ul style="list-style-type: none"> · 가로에서 직접 접근이 가능하며, 주택마다 개인정원(후정) 확보 가능 · 동일한 입면의 연속적 배치로 가로입면의 통일감과 주거지 경관 향상

주택형식	정 의	특 성
테라스 하우스	경사지의 경사를 따라 단위 주호를 적층한 계단식의 일체형 집합주택	<ul style="list-style-type: none"> · 자연지형을 활용한 주택으로 토공사비를 절약하고 비교적 높은 밀도의 주택지 조성 가능 · 단독주택의 개별성과 쾌적성을 동시에 확보 가능하면서도 집합체로서의 공동주택 장점 보유 · 주택 후면부가 토지와 접하기 때문에 통풍과 환기 문제 발생
구릉지형 집합주택	구릉지에 생태계의 균형을 파괴하지 않고 지형 특성을 활용하여 적절한 주택형식을 적용한 집합주택지	<ul style="list-style-type: none"> · 지형의 고저차가 적을 경우 주변 도로사정에 의하여 다양한 방식이 가능하므로, 경사도, 주변 도로여건, 대지 폭, 대지 실 등의 여건파악 필요 · 평지에 비해 일조, 통풍, 조망, 프라이버시 등의 확보에 유리하여 우수한 주거지 형성 가능
중저층 고밀형 집합주택	중층과 저층의 아파트를 적절히 조합하여 경관과 외부공간을 확보하면서, 고밀의 집합주택지로 계획하는 방식	<ul style="list-style-type: none"> · 고밀도 개발로 택지조성비용 절감 · 고층위주의 단지에 비해 생산과 유지관리 용이 · 부분 복합용도방식을 도입하여 단지 내에서 편의시설을 공유하고 단지 외부의 가로 공간 활성화에 기여
빌딩형 복합기능 주택	주거기능을 중심으로 상업, 업무, 문화 등 부가 기능을 복합화한 하나의 건물로 된 주택형식	<ul style="list-style-type: none"> · 대중교통 요지, 도시 거점 등에 위치하여 접근성과 편리성 측면에서 유리 · 수직적으로 용도와 동선을 분리하여 계획 · 빌딩내 거주자의 프라이버시 침해와 단절된 개발형태로 빌딩내 부분 공동화 문제 발생
입체개발 도시주택	도시 기반시설, 외부공간을 입체적으로 활용하여 상부에 집합주택을 확보하는 형식	<ul style="list-style-type: none"> · 토지의 합리적 이용과 공간의 입체적 활용을 통해 공공성과 토지활용 가치를 향상
부분 임대형 아파트	아파트의 일부 또는 방 하나를 원룸형으로 임대할 수 있도록 설계된 아파트	<ul style="list-style-type: none"> · 현관을 중심으로 거실·방·주방을 양쪽에 각각 하나씩 배치
아파트 리모델링	건축물의 기능저하 속도를 억제하거나 향상시킴으로써 건축물의 물리적 사회적 수명을 연장시키는 방법	<ul style="list-style-type: none"> · 다양한 문제를 유발하는 국내 재건축의 대안적 모델 · 경제적 낭비를 최소화하고 건축물의 사회적 가치를 증진시킬 수 있는 수단
고령자 주택	노인의 거주 편의성과 안전성을 확보할 수 있도록 특별히 계획된 고령자 전용 주택형식	<ul style="list-style-type: none"> · 노인을 위한 각종 생활 보조기구 사용을 위한 공간을 확보하고 설비를 제공할 수 있는 계획 필요 · 노인 개개인의 프라이버시를 보호하면서 심리적으로 안정된 공간 제공

나) 개발방법 유형별 적용 가능한 주택형식

① 도시거점 복합기능 개발

- 최적의 주택형식

- 빌딩형 복합기능 주택, 입체개발 도시주택, 부분임대형 아파트

- 적용 가능한 주택형식

- 적합 : 도시형 생활주택
 - 적용 가능 : 블록형 집합주택, 중정형 집합주택

② 근린상업기능 활성형 개발

- 최적의 주택형식

- 도시형 생활주택, 상가주택

- 적용 가능한 주택형식

- 적합 : 블록형 집합주택, 중정형 집합주택, 공방형 주택, 부분임대형 아파트, 고령자 주택
 - 적용 가능 : 타운하우스, 중저층 고밀집합주택, 입체개발 도시주택, 아파트 리모델링

③ 커뮤니티 보존형 개발

- 최적의 주택형식

- 블록형 집합주택, 중정형 집합주택, 아파트 리모델링

- 적용 가능한 주택형식

- 적합 : 군집형 단독주택, 상가주택, 타운하우스, 중저층 고밀집합주택, 고령자 주택
 - 적용 가능 : 연접형 단독주택, 블록형 단독주택, 도시형 생활주택, 테라스 하우스, 구릉지형 집합주택, 빌딩형 복합기능 주택

④ 소규모 단지 개발

- 최적의 주택형식

- 블록형 단독주택, 블록형 집합주택, 중정형 집합주택, 타운하우스, 중저층 고밀집합주택

- 적용 가능한 주택형식

- 적합 : 도시형 생활주택, 테라스 하우스
 - 적용 가능 : 군집형 단독주택, 구릉지형 집합주택, 빌딩형 복합기능 주택, 고령자 주택

⑤ 필지조합 개발

- 최적의 주택형식

- 연접형 단독주택, 블록형 단독주택, 블록형 집합주택, 도시형 생활주택

- 적용 가능한 주택형식

- 적합 : 군집형 단독주택, 중정형 집합주택, 상가주택, 타운하우스

- 적용 가능 : 공방형 주택, 테라스 하우스, 구릉지형 집합주택, 중저층 고밀집합주택, 빌딩형 복합기능 주택, 고령자 주택

⑥ 자연조건 활용 개발

◦ 최적의 주택형식

- 군집형 단독주택, 테라스 하우스, 구릉지형 집합주택, 고령자 주택

◦ 적용 가능한 주택형식

- 적합 : 연접형 단독주택, 블록형 단독주택, 공방형 주택
- 적용 가능 : 타운하우스, 중저층 고밀집합주택

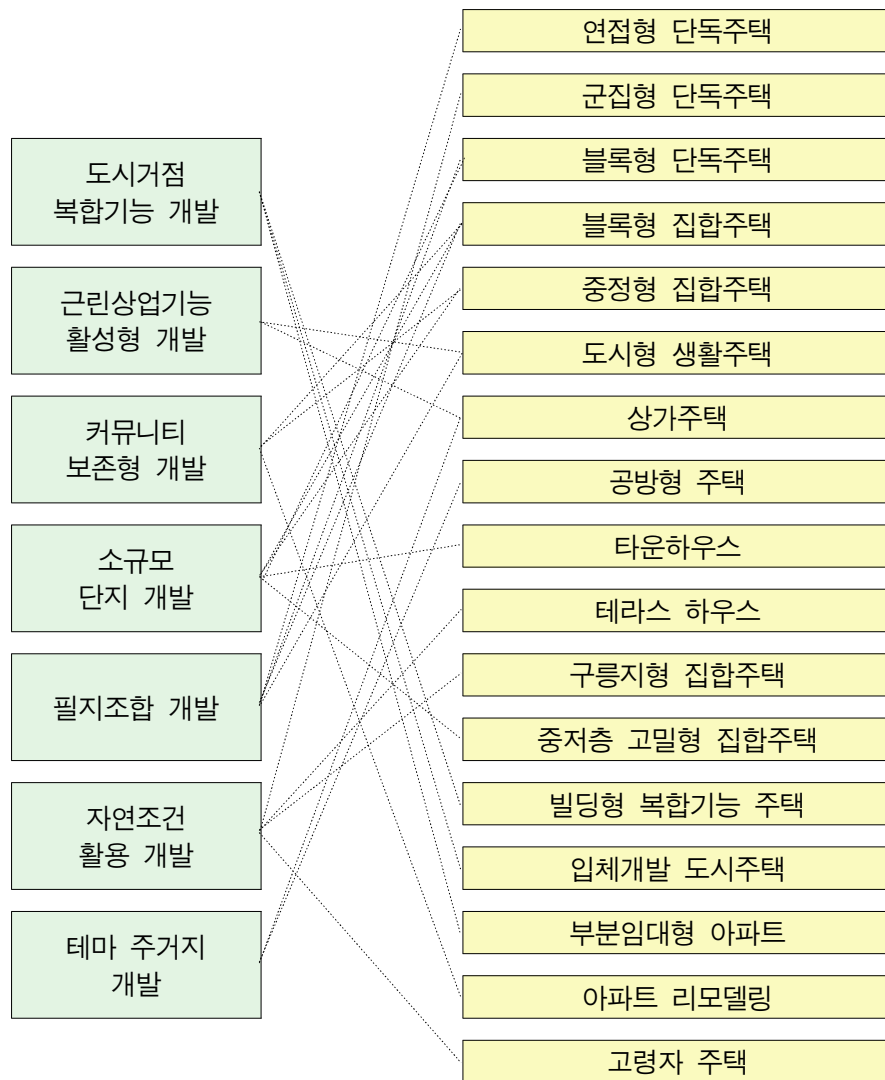
⑦ 테마 주거지 개발

◦ 최적의 주택형식

- 상가주택, 공방형 주택

◦ 적용 가능한 주택형식

- 적합 : 블록형 집합주택, 중정형 집합주택, 구릉지형 집합주택, 아파트 리모델링, 고령자 주택
- 적용 가능 : 연접형 단독주택, 블록형 단독주택, 타운하우스, 테라스 하우스



<그림5-6> 개발방법 유형별 최적의 주택형식

3. 기존 주거지의 정비 및 관리

1) 노후불량주택 밀집지역

- 도시의 성장 과정에서 도시형성 기초단계인 세가로 중심의 자연발생적으로 형성된 시가지지역으로, 불규칙한 택지형상, 영세한 택지규모화와 함께 건물의 노후화 비율이 높고 공가가 발생하고 있는 특징이 있음
- 동구 계림동, 서구 광천동·양동, 남구 방림동, 북구 풍향동, 신안동 일대 지역에 주로 분포
- 문제성을 지닌 주거지에 대하여 공공 복지적 관점에 입각한 강제적 개선보다는

- 지형특성, 지상권자·세입자의 특성을 고려하여 지구내 거주자의 자립을 지원함으로써 주생활 향상에 기여할 수 있는 공공지원체계의 강화
- 최근 들어 다양하고 지역특성에 부합하는 주택단지에 대한 관심이 제고되어 테라스하우스 등이 강조되고 있는 바 이를 위해서 지형을 고려한 테라스하우스 도입 방안을 아래와 같이 고려
 - 첫째, 주동형태의 다양화를 통한 인센티브 제공으로 부분적으로 테라스하우스 확보
 - 둘째, 순수한 테라스하우스만으로 정비사업을 추진하는 것은 주택가격의 지나친 상승과 신축주택수의 감소(1/3수준)로 재정착의욕 저하가 우려되므로 저층부(1-3,4층) 테라스하우스+중·고층아파트의 혼합형을 유도하되 토지의 형상에 따라 선형으로 경사지가 있는 경우 독립적인 테라스하우스 구획을 확보하도록 권장(디자인 인센티브)
 - 셋째, 테라스 구획의 일부를 신재생에너지 활용공간으로 권장하여 이러한 주택이 일정 비율을 넘는 경우 추가 인센티브 제공



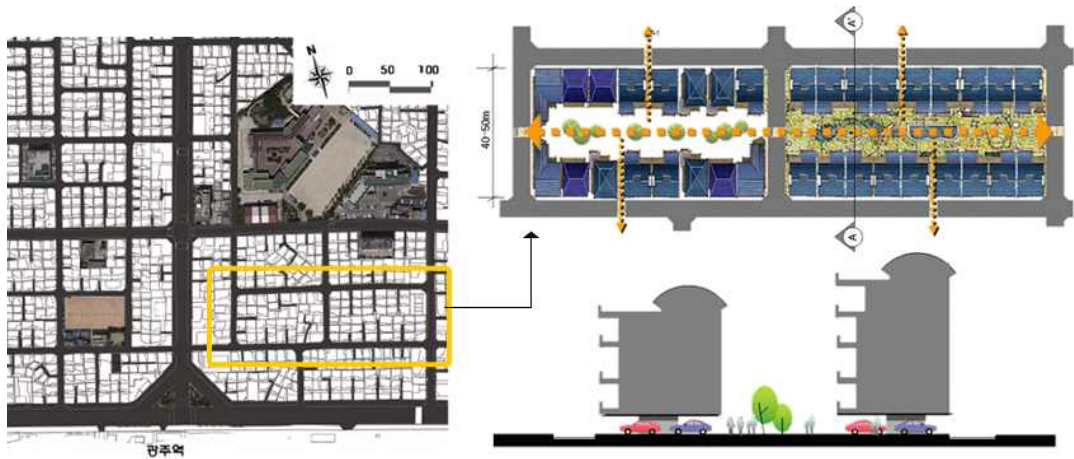
<그림5-7> 테라스하우스 개발 예시

2) 기반시설이 양호한 노후주택지역

- 1960년대 이후 산업화에 따른 도시화과정에서 기반시설의 확충 및 방대한 주택 수요에 대응하기 위해 토지구획정리사업에 의해 조성된 주거지임
- 서구 화정동, 남구 월산동, 북구 중흥동 및 풍향동 일대 지역에 분포
- 가구형성이 정형화되고 필지규모가 일정수준 이상인 경우 몇 개의 필지를 합병하여 주민주도로 소규모의 커뮤니티하우스로 재생하도록 유도하여 전면개발방식의 주택재개발이 일어나지 않도록 유도
- 커뮤니티하우스는 가구 장변으로 합병에 의한 연립주택으로 구성할 경우 2열5호의 10세대의 주택배치에서 20세대의 주택배치가 가능하고 추가분을 분양하여 건축비를 부담하고 보다 나은 주택 및 주거환경을 유도할 수 있는데 개발 시

주택 하단부 1층부분은 계단실을 제외한 나머지를 주차장, 보행자를 위한 오픈스페이스(녹도)로 확보하여 소규모정비임에도 공공성을 담보할 수 있는 장점이 있음

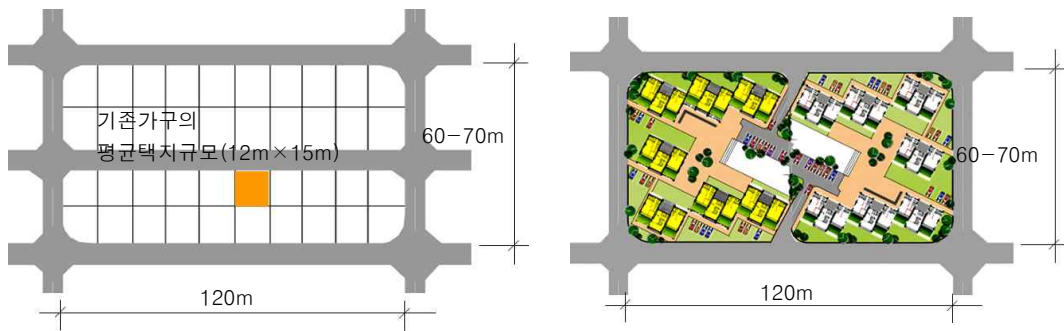
- 광주의 경우 기반시설을 갖추지 못한 다가구 주택이 차지하는 비중이 상대적으로 높은 것을 감안하여 필지 단위가 아닌 가구단위정비가 더욱 요구됨



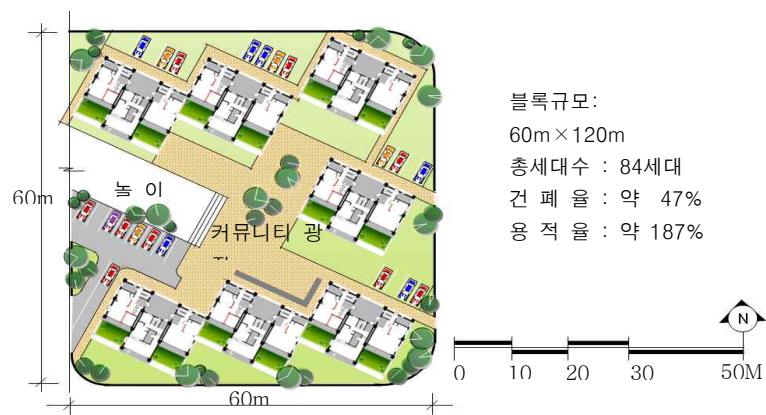
<그림5-8> 가구단위의 커뮤니티하우스 개발 개념

3) 기반시설 정비가 필요한 단독주택지역

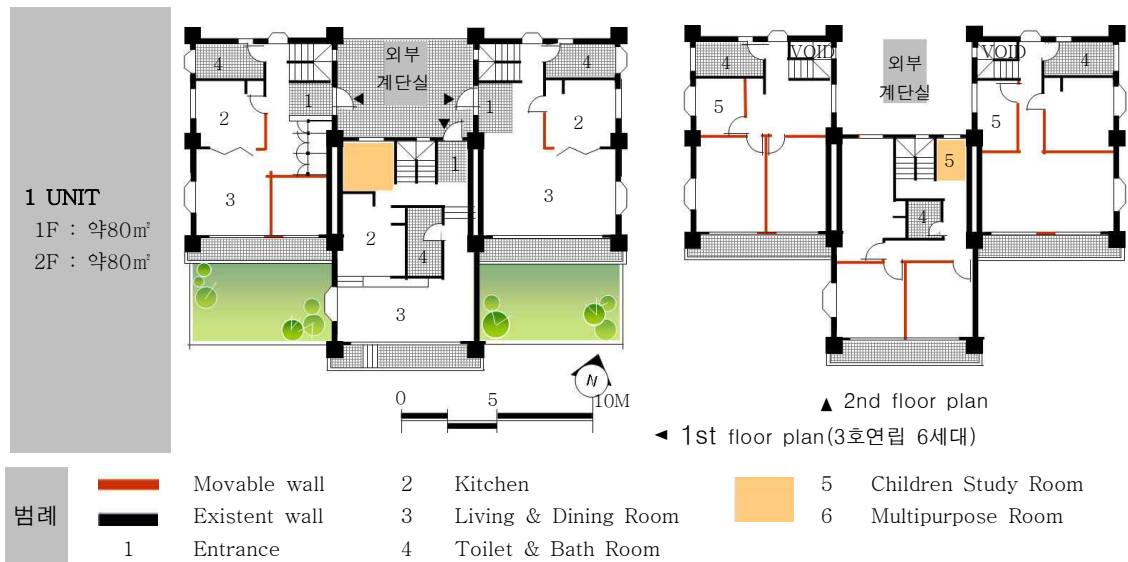
- 토지구획정리사업에 의한 저밀도 단독주택지 조성을 의도하였으나 주택공급정책 및 사회적 여건의 변화에 대응하기 위해 고밀도 개발이 추진됨으로서 기반시설이 부족하게 된 지역으로 주변 고밀개발과 기반시설이 부족하여 주택지 내 구획도로상의 통과교통 증가에 따른 소음과 안전 문제가 대두되고 있고 가구내 다가구주택 또는 연립주택으로의 개축이 이루어지면서 과밀화에 따른 불법주차, 일조권 등 환경 분쟁 가능성이 대두되는 지역임
- 남구 봉선동, 서구 쌍촌동·화정동, 광산구 소촌동 일대의 단독주택지 등임
- 지구를 단위로 한 건물(규모·밀도), 도로·공지 등의 공공공간, 주민활동이나 커뮤니티 등의 종합적 취급이 필요한 곳으로 개발밀도관리지역, 기반시설부담지역 등의 지정을 통해 관리방안을 설정이 가능함
- 정비지구와 타지구와의 형평성에 대한 고려 및 기반시설의 정비가능성을 높이기 위해 주민 도는 공공주도의 소가구 단위이상 규모의 정비를 유도



<그림5-9> 2열배치가구나 4열이상 배치가구의 가구단위정비 개념



<그림5-10> <그림5-7>의 우측의 확대



<그림5-11> 가구단위정비시 주택평면 예시

4) 양호한 단독주택지역

- 토지구획정리사업 및 택지개발사업 등으로 인해 도심 인근과 외곽부의 신시가지에 조성된 단지로써, 단지 형성 시 계획에 의해 도시기반시설 및 주택이 입지하여 양질의 주거지를 형성한 곳으로 서구 풍암·금호동, 북구 용봉동, 광산구 월곡동 일대의 단독주택지임
- 고밀도 개발지구와 인접함으로서 주거지 내부로의 상업시설의 침투 확대, 다가구 주택 등으로 개축 등에 따른 기반시설에 대한 부하나 환경적 침해를 차단하고 양호한 주거환경을 유지·보존하도록 주민참여의 마을 단위 지구단위계획 수립 유도
- 일상으로부터 지속적인 단독주택지관리가 지닌 효과를 활용하여, 종합적인 주택지내 생활과 환경을 달성할 수 있도록 경관관리 지침 등의 적극적 운용
- 한편 공동주택의 주거서비스를 단독주택에 까지 이르게 하는 해피하우스사업을 점진적으로 시행하도록 하고 아울러 생활편의 및 보안시설을 강화하는 휴먼타운(서울 사례)의 시행도 고려하도록 함

5) 노후불량 공동주택지역

- 생활의 변화 발전에 따른 건축의 진부화와 시간의 경과에 따른 건축물의 노후화가 진행된 곳으로 디자인 의도와 사용목적의 괴리가 발생하고 있는 지역임
- 토지구획정리사업 및 택지개발사업 등의 초창기에 조성된 공동주택단지의 대부분의 지역이 여기에 해당되는 데 동구 산수동, 서구 화정동, 북구 운암동 일대 공동주택단지 등임
- 시가지 전체의 밸런스나 목표달성을 고려하기 위해 주변지역까지 포함시킨 도시구조상의 위상(시장경제에 의한 개발밀도 및 정비시기)과 개발밀도관리지역, 기반시설부담지역 등 해당지역의 역할에 대한 유형화 등을 재구성해야 함
- 재건축 시 커뮤니티형성의 용이성, 라이프사이클에 유연하게 대응할 수 있는 평면가변성, 경관상의 변화를 위해 2단계 분양방식을 적극적으로 도입하도록 하고, 2단계의 주호별 내부 구획 시 블록 간 설계자를 지정하여 단지 전체의 경관상의 변화나 조화를 모색하여 미래지향적 도시환경조성에 기여하도록 해야 함

6) 양호한 공동주택지역

- 택지개발사업에 의해 조성된 신시가지의 양호한 공동주택단지로써, 인접 주거지

- 와 담장 등 경계구분시설물로 차단되어 폐쇄적인 공간형성으로 지역커뮤니티 공간과 단절되는 특징이 있음
- 서구 풍암·상무·금호지구, 광산구 첨단동, 북구 일곡·문흥동, 동구 윤림동 일대 공동주택단지 등으로 생활의 외부화 진전에 따른 고정식·이동식 광고물의 범람, 상가 주변의 불법주정차, 학원차량 등에 의한 안전·경관상의 문제가 발생하고 있음
- 지구단위계획 재정비를 통해 단지 내외부의 보행연계성의 제고, 완충녹지 및 오픈스페이스 등을 이용하여 인접주거지와외의 개방감·인공경관의 완화를 높이고 연접지와 통합관리
- 기반시설의 철저한 관리, 옥상 및 외벽 녹화를 유도하여 주거환경의 유지 및 향상

7) 상업지역의 주거지 조성 및 관리

- 과거 상업지역으로 도시계획결정되었으나 상업지역으로서의 고도화를 이루지 못하고 정체, 쇠락된 지역으로 주로 금남로, 충장로, 임동, 금동, 대인동 등의 구 도심 지역에 분포함
- 이들 지역은 도시환경정비사업으로 주거기능의 침투가 가시화된 지역으로 용도 지역의 상충이 발생되고 도심지내 기반시설의 악화가 우려되므로 가능한 현지 개량방식에 의해 부분적으로 블록형 단위주택단지, 도시형 생활주택, 셰어하우스 등과 같은 중소규모 개발이 일어날 수 있도록 공원, 녹지, 주차장, 생활도로 개설 확충 등의 공공의 지원이 필요함

4. 테마마을 조성 예시

1) 전통예술의 보존과 창조

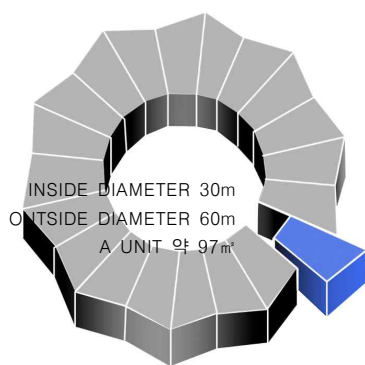
- ① 서화, 예술품 : 지역사회에 있는 서화, 예술품을 집단적으로 취급하는 구역을 설정하여 고서적, 화집을 취급하는 문화단지 조성
- ② 예술 작업과 활동 : 작품의 전시·판매·작업·거주 기능이 동시에 이루어 질 수 있는 집단 예술가촌을 형성하여 안정적인 문화활동의 장 조성
- ③ 조성계획 : ‘예촌(芸村)’- 광주 예술인 마을
 - 동구 궁동 예술의 거리 주변(동부경찰서 동부서길~중앙로 구간)의 쇠퇴한 상업 가로를 예술가의 마을로 개선, 발전
 - 갤러리와 화랑, 화방, 소극장 등이 밀집한 예술 테마거리로 조성하고

- 기존 가로 of 특성을 보존하여 주거지
를 포함한 정주환경 조성

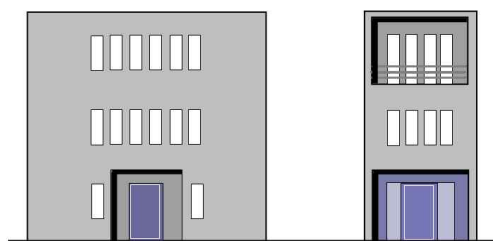
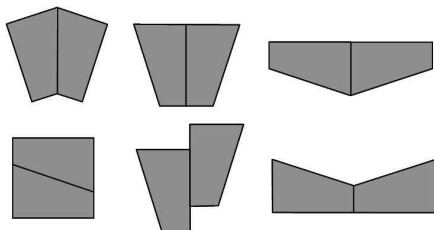


<그림 5-12> 예술의 거리 주변 가로 환경

BASIC PLAN



Unit의 조합에 의한 평면의 다양한 Variation

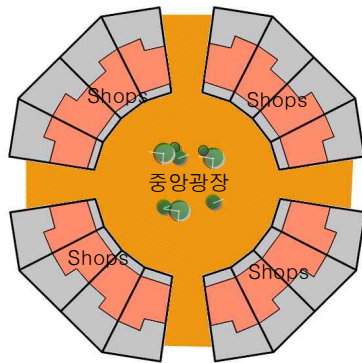


ELEVATION X, Y

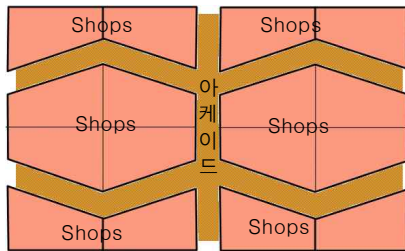


SECTION

<그림 5-13> 어떤 디자인적 시점에 의한 상업지역의 주거지 Unit 조합 예시



O-Plan Unit 16(상업, 공방 등 테마마을 적용)



□-Plan Unit 8 (상업, 공방 등 테마마을 적용)



<그림5-14> 어떤 디자인적 시점에 의한 상업지역의 주거지 세부형태 예시

2) 공동체 의식이 살아있는 정주환경 조성

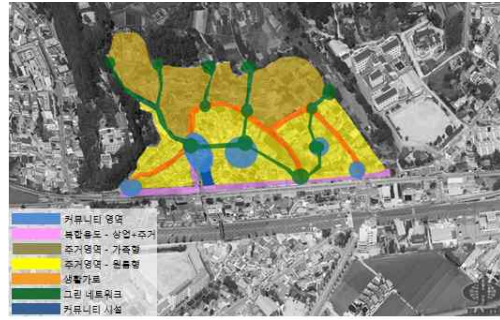
- ① 3세대 동거 주거지 : 광주 특유의 가족 간의 유대감과 노인 공경의식을 계승하기 위해 3세대가 함께 살 수 있는 집합주택단지 또는 주거지 조성
- ② 공동체 의식과 안전한 마을 : 하숙생이나 젊은 독거세대가 고향처럼 정주할 수 있는 환경을 조성하여 현대사회의 문제점을 해결한 신개념의 주거지 조성
- ③ 조성계획1 : ‘효촌(孝村)’- 노인과 함께 사는 마을
 - 서구 마북동 150번지 일대와 치평동 250번지 일대노령, 독거세대나 2, 3세대 동거형 세대를 함께 수용할 수 있는 주거지를 조성하되 사회통합적인 차원에서 다른 계층도 함께 거주하도록 추진
 - 도심형 노인 주택지로 생활의 편리함을 추구한 주변 자연환경을 적극적으로 활용
- ④ 조성계획2 : ‘서로 돌보는 마을’- 다문화 마을
 - 광산구 신촌동 1040-1085번지 일대에 타향, 외국 출신의 외로운 젊은 독거세대,

무자녀 세대를 위한 정주환경 조성하되 사회통합적인 차원에서 다른 계층도 함께 거주하도록 추진

- 다양한 형식의 소규모 주택형식을 커뮤니티공간을 중심으로 배치하여 새로운 정주환경 조성



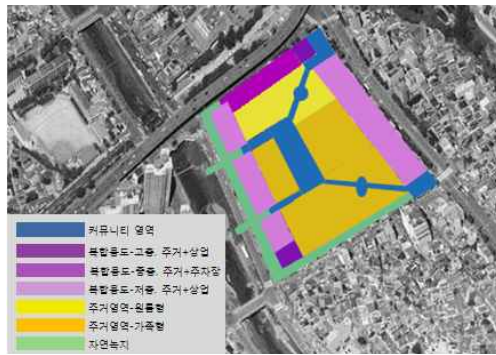
<그림5-15> 효촌 예시



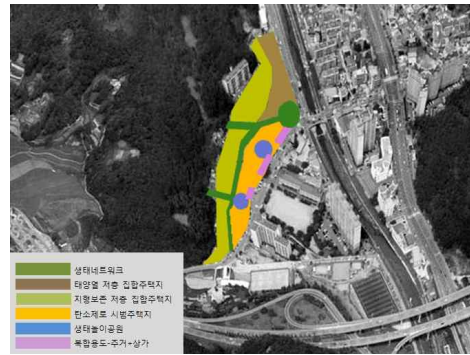
<그림5-16> 서로 돌보는 마을 예시

3) 친환경 주거지 조성

- ① 수변 환경의 활용 : 영산강, 광주천 인근에 수변환경의 경관적 특성을 강조한 주거지 조성
- ② 에너지 저감 마을 : 온화한 기후, 구릉지, 천 등의 자연조건을 최대한 활용하여 에너지 소비가 적은 주거지를 조성
- ③ 조성계획1 : ‘빛고을 물풍경 마을’- 광주천변 시범 주거지
 - 동구 학동 900번지 일대를 수변경관과 생태환경을 보존·활용한 저밀 주거지로 조성
 - 주변 환경을 고려한 다양한 주택형식의 적용과 쾌적한 정주환경
- ④ 조성계획2 : ‘무등산 무공해 마을’ - 생태시범마을
 - 동구 용산동 180-260번지 일대를 친환경, 에너지제로, 재활용 등을 강조한 시범 마을을 조성하여 산학연계, 교육적 효과 극대화
 - 자연환경을 고려한 배치와 지형과 어울리는 친환경 시스템 주택형식을 적용하여 쾌적한 탄소제로마을 조성



<그림5-17> 빛고을 물풍경마을 예시



<그림5-18> 무등산 무공해마을 예시

4) 아시아문화중심도시 관련 교육문화주거단지 조성

① 사업목표

- 교육문화도시로서의 정체성 확립, 쾌적성이 보장되는 모범적인 생활공간의 조성
- 교육 및 연구인력의 안정적인 정착과 에듀컬처콘텐츠의 검증 보완을 위한 테스트베드 역할 수행
- 교육문화 융합형 주거시설 브랜드 창출 및 기업과 연계된 사업모델을 위한 입지공간 마련

② 위치

- 서구 마북동 일원

③ 사업내용

- 에듀컬처사업 관련기업 및 다수의 교육·문화관련 연구시설(30,000㎡), 에듀컬처 쇼핑몰 및 상업시설(20,000㎡), 주거시설(80,000㎡), 기반시설(70,000㎡)을 설치하여 에듀컬처의 생산 및 창조가 활발하고, 다양한 교육문화공동체의 생성이 일상화되는 공간으로 조성

5) 에너지절감형 시범단지

① 사업목표

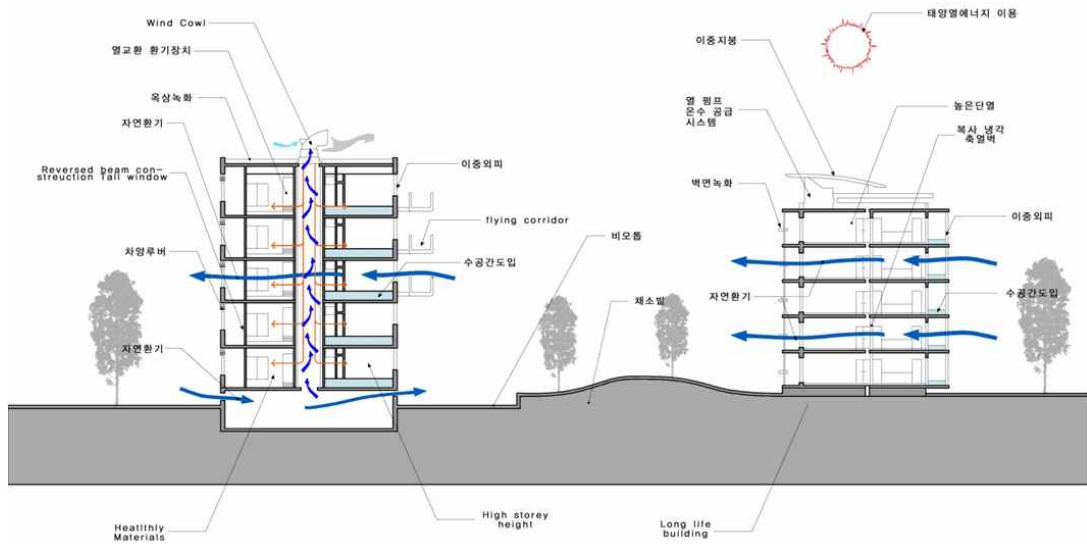
- 신재생에너지, 광산업의 메카로서 친환경주택에 부응하면서 제로에너지주택에 가장 먼저 도달할 수 있는 정책 기반 마련

② 사업내용

- 에너지절감효율이 높은 단독주택과 상대적으로 낮은 공동주택의 혼합된 주거지

를 조성하고 단지차원의 에너지 절감형 설계를 도입

- 특히 공동주택의 경우 새로이 소개된 기술을 적극 활용하도록 인센티브 강화 필요



<그림5-19> 에너지절감형 공동주택 예시

제3장 친환경 주거지조성을 위한 계획기준과 지표

1. 친환경 주거단지 조성현황과 문제점 분석

1) 친환경 주거단지 조성현황

- 광주광역시 친환경 주거단지 조성사례는 약 30여개가 있는 것으로 조사되었고 대표적인 단지는 친환경 건축물 인증단지, 매경 살기 좋은 아파트 수상단지가 있음(표5-6)
- 친환경 건축물 인증을 받은 공동주택단지는 본 인증과 예비인증을 포함하여 총 15개가 있고, 모두 우수 등급을 받음(표5-7)
- 매경 살기 좋은 아파트 수상단지는 동림지구 호반베르디움, 풍암지구 동부센트레빌, 상무지구 우미아트빌이 있는 것으로 조사됨
- 그러나 이들 친환경 주거단지에 포함된 기법의 성과와 효용에 대한 평가는 전무한 실정이고, 이를 위한 계획기준과 지표가 제시되지 못한 실정

<표5-6> 광주광역시 친환경 주거단지 사례

구 분	단 지	주 소
친환경 주거문화	벽산 블루밍 메가시티	북구 운암동 67번지
친환경 마감재	우미 린	북구 동림동 동림2지구
태양광, 빗물 재처리 시설	진월주택	남구 진월동
태양광 시설	용두주공 임대아파트	북구 신용동 643
	도동마을	남구 도동마을
	신호천마을	남구 신호천마을
	향등마을	남구 향등마을
단지내 테마공원 조성	용봉동 S 클래스	북구 용봉동 976
자연하천 활용	운남 주공아파트	광산구 운남동 776
남구 탄소은행 시범아파트	봉선 라인 하이츠	남구 봉선동 983
	주월 현대 2차	주월동 456
	경남아파트	남구 주월동 1134
	호반 리젠스위트	남구 효덕동
	중흥아파트	남구 진월동 331
서구 탄소은행 시범아파트	중흥아파트	서구 치평동 1168
	한국아파트	서구 치평동 1166
	해광한신아파트	서구 치평동 1168
	마재마을 중흥아파트	서구 금호동 787
	주은모아	서구 풍암동 1127
북구 탄소은행 시범아파트	모아아파트	북구 신안동 213
매경 살기 좋은 아파트 수상주택	호반베르디움(13회 최우수)	북구 동림 2지구
	동부센트레빌(7회 우수)	서구 풍암동
	우미아트빌(7회 우수)	서구 상무지구

<표5-7> 광주광역시 친환경 건축물 인증 주거단지

구분	번호	건축물명 등급	등급	신청인	인증일자
본인증	1	수완 아름마을 대방 노블랜드	우수	대방건설(주)	09.8.26
	2	수완 진흥 더 루벤스	우수	(주)미르이앤씨	09.7.21
	3	수완 모아엘가 C16-1BL	우수	(주)모아주택산업	09.4.22
	4	수완 새한포유 C8-3BL	우수	(주)새한건설	09.1.19
	5	수완1차 우미린 아파트	우수	(주)우선건설	08.7.29
예비인증	6	진월 휴먼시아 C-2BL	우수	대한주택공사 광주전남지역본부	07.2.22
	7	진월 휴먼시아 B-2BL	우수	대한주택공사 광주전남지역본부	07.2.22
	8	수완 양우 내안애	우수	양우건설(주)	06.10.20
	9	수완 신안실크밸리 C4-2BL	우수	신안건설산업(주)	06.8.24
	10	수완 모아엘가 C16-1BL	우수	(주)모아주택산업	06.8.24
	11	수완 영무예다움	우수	(주)영무건설	06.8.18
	12	수완 대방노블랜드	우수	대방건설(주)	06.8.18
	13	수완 대주피오레 C8-1BL	우수	(주)미래알에이씨	06.8.18
	14	수완 대주피오레 C15-2BL	우수	(주)한마루	06.8.18
	15	수완 우미린 2차	우수	(주)선우산업개발 (주)서산건설 (주)서산종합건설	06.8.11

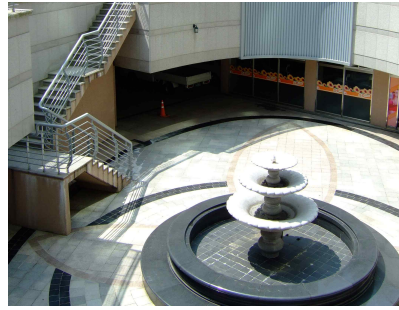
2) 친환경 주거단지 문제점 분석

가) 치장 중심의 단지개발

- 친환경적 단지 설계를 목표로 하고 있지만, 분양성을 높이기 위한 형식적인 수준인 경우가 많아 실효성 있는 시설배치보다 치장 중심의 미관위주로 단지 조성
- 치장 중심의 계획으로 인한 높은 턱, 안전사고의 위험 등은 어린이, 장애인, 노약자 등의 사회적 약자들에 대한 배려가 부족하고, 미관향상을 위해 설치한 여러 가지 조형물의 개보수도 유지관리비 상승을 부추기는 요인으로 작용



T단지 수공간 안전사고의 위험성



A단지 사회적 약자의 접근성 미흡



E단지 과도한 관리비용 발생



W단지 조형물 관리비용 발생

<그림 5-20> 광주광역시 치장 중심 단지개발 사례

나) 객관적인 친환경 주거단지 평가 기준의 부재

- 지속가능한 개발에 대한 관심이 높아지면서 ‘친환경’ 개념이 우수시공아파트, 지속가능한 개발 지표, 친환경 건축물 인증제도와 같은 평가제도로 개발되어 사용되고 있으나 초기 단계에 있으며, 아직까지 고려되지 않거나 혹은 보완되어야 할 것들이 많음
- 평가를 위한 평가를 탈피하고, 주거단지의 질을 높일 수 있는 객관적인 평가모델을 마련하여, 앞으로 광주광역시 신축 및 재건축 되는 주거단지의 미래 수요에 대비하여야 함

다) 대규모 고층위주의 주거단지개발 : 주변과의 부조화

- 지역의 지형적 조건·특성들이 고려되지 않은 사업성 위주의 대규모 고층아파트 건설이 토양오염, 동식물 서식처 파괴와 같은 생태계 문제와 주변과의 부조화, 스카이라인 훼손 등의 문제를 야기시킴
- 신축 및 도시정비사업을 통한 공동주택의 고층화와 더불어 도심지역은 물론 변두리 지역까지 개발영역이 확장되면서, ‘나홀로 아파트’와 같은 문제가 발생하고 주변경관과의 부조화, 스카이라인의 훼손이 심화



T단지 주변과의 부조화



J단지 스카이라인 훼손

<그림5-21> 광주광역시 주변과의 부조화 단지개발 사례

2. 친환경 주거단지 평가모델의 계획기준과 지표의 적용

1) 친환경 주거단지 평가모델의 계획기준과 지표 개발

- <표5-10>은 친환경주거지 계획기준과 지표개발에 있어서 지속가능한 개발의 ‘이론적 모델’에 근거하여 매트릭스 형태의 모델을 제안한 것으로, 평가모델의 최상위 카테고리로는 핵심계획요소(10개)를 배치하고 하위카테고리로 핵심계획 목표, 핵심계획과제, 평가지표, 산정방식, 평가단계, 그리고 구체적인 평가사유의 순으로 연속성을 고려한 평가의 틀을 제시하였음
- 따라서 평가 모델의 체계는 핵심계획요소, 계획목표, 핵심과제, 이를 실현하기 위한 평가지표 및 산정식으로 상호 위계와 논리적인 연관성이 있도록 구성되어 있음. 즉 ‘이론적 모델’에서 제시한 핵심계획요소별 주요환경문제, 원인, 삶의 질에 대한 영향을 종합적으로 고려하여 상위 계획목표와 과제를 설정하고 성과의 척도를 쉽게 이해 가능하도록 평가지표를 설정함
- 이렇게 완성된 평가모델의 초기안을 가지고 지표 선정의 적정성, 모델 실현화의 가능성 등을 검증해 보기 위하여 전문가들의 자문을 얻고 실제 평가자의 입장이 되어 사례에 적용함. 이 과정 속에서 지표에 사용된 용어의 불분명성, 정량적인 측정이 곤란하거나 불가능한 문제, 어렵고 복잡한 산정식, 자료 확보의 불충분 등 여러 가지 한계가 발견되어 지속적인 지표 수정 과정이 이뤄짐
- <표5-11>은 전술한 초안 개발 후, 전문가 자문, 선행연구 검토, 사례 분석을 통해 수정, 보완되어 최종 확정된 평가모델(안)을 제시한 것으로 친환경 주거지의 지속가능성 향상을 위한 15개의 계획목표, 25개의 핵심과제, 32개의 평가지표를 제시해 놓은 것임

<표5-8> 친환경 주거단지 계획기준 및 지표(안)

구분	계획목표	핵심과제	평가지표	계산식	친환경성 향상수준 평가				평가이유/근거자료
					매우 낮음		매우 높음		
토지 이용 교통	1. 보행/대중교통 이용 활성화	1. 보행/대중교통 안전성, 접근성 향상	1. 차 없는 보행/자전거 전용도로 비율	(보행/자전거 전용도로 면적 총합 ÷ 전체 구역 면적) × 100					
			2. 400m 보행 접근성이 확보된 대중교통수단 개수	(단지 중심으로부터 반경 400m내에 위치한 대중교통 노선수)					
	2. 생활편익/문화서비스 시설의 다양성, 근접성 향상	2. 기초편익시설의 다양성, 근접성 제고	3. 기초편익시설의 면적 비율	(단지 내 기초편익시설의 면적 총합 ÷ 개발 연 면적) × 100					
			4. 초등학교와 반경 400m 보행접근성 확보 주택비율	(초등학교와 반경 400m 거리 내에 위치한 세대수 ÷ 전체 세대수) × 100					
에너지	3. 에너지 효율성 향상 및 화석에너지 사용 최소화	3. 화석에너지 사용량 최소화	5. 법적기준 대비 에너지성능지표(EPI) 획득 점수 비율	(에너지성능지표 획득점수 ÷ 60) × 100 *60 = 법적기준 최소점수					
		4. 청정/재생 에너지 (예, 풍력, 지열, CHP) 이용활성화	6. 세대당 예상되는 청정/재생에너지 사용 비율	(세대당 연간 청정/재생에너지 사용량 ÷ 세대당 연간 총 에너지 사용량) × 100					
			7. 열병합발전 설치비율	(열병합발전(CHP) 설치 또는 연결 세대수 ÷ 전체 세대수) × 100					
대기	5. 공기질 향상 및 대기오염 물질 발생 최소화	5. 온실가스 발생량 최소화	8. 세대당 예상되는 CO ₂ 절감비율	(세대당 에너지 절약에 따른 CO ₂ 절감량 ÷ 세대당 냉난방 에너지 사용에 따른 CO ₂ 평균 배출량) × 100					
		6. 공기정화 향상을 위한 단지 내 조경식재 확대	9. 법적기준 초과 조성된 식재 비율	(실제 식재된 교목수 ÷ 법적 기준 교목수) × 100					
	6. 실내 공기질 향상	7. 실내 오염물질 발생량 최소화	10. 세대당 VOCs 저방출 건축자재 사용비율	(단위주호에 사용된 친환경인증 획득 건축자재 종류 수 합계 ÷ 단위주호에 사용된 건축자재 종류 수 합계) × 100					
물	7. 수자원 이용 효율성 향상	8. 물 사용량 최소화	11. 세대당 예상되는 상수 사용량 절감비율	(1인 1일 물 사용량 절감량 ÷ 1인 1일 물 사용량) × 100					
		9. 우수재활용시스템 구축	12. 우수저장/재활용 가능 용적 비율	우수저장/재활용 가능 용적 합계 ÷ 세대수					
	8. 수질오염 최소화	10. 중수도 시스템 구축	13. 오수재처리 비율	(단지 내 오수재처리량 ÷ 단지 내 전체 오수량) × 100					
토양	9. 토양의 안전성, 생산성 향상	11. 토양의 생산성, 투수성 향상	14. 단지 내 텃밭 조성 면적 비율	(단지내 텃밭 조성 면적 (외부면적) ÷ 구역면적) × 100					
			15. 투수성 포장 비율	(투수성 포장면적 합계 ÷ 전체 포장면적 합계) × 100					
		12. 절성토량 최소화	16. 세대당 절성토량	절성토량 ÷ 세대수					

<표5-9> 친환경 주거단지 계획기준 및 지표(안)

구분	계획목표	핵심과제	평가지표	계산식	친환경성 향상 수준 평가				평가이유/근거자료
					매우 낮음		매우 높음		
동식물	10. 생태계 다양성 보존/향상	13. 소생물 서식처 보존/신규조성	17. 소생물 서식가능 면적 비율	$(\text{소생물 서식가능 면적 총합} \div \text{구역면적}) \times 100$					
		14. 생태적으로 단절된 녹지면적 최소화	18. 녹지단절 지점수	단지 내 녹지간 단절 지점수					
		15. 향토수종 보존/신규식재	19. 향토수종 식재비율	$(\text{향토수종 나무수} \div \text{전체 나무수}) \times 100$					
건축물	11. 건축환경의 질 향상	16. 안전성, 쾌적성 향상	20. 건물 출입구당 설치된 안전시설/장치 개수	주동 출입구 감시용 안전시설/장치 개수의 총합 \div 전체 주동 출입구수					
			21. 남향세대수 비율	$(\text{남향세대수} \div \text{전체세대수}) \times 100$					
			22. 발코니/실내녹화 비율	$(\text{발코니/실내녹화 면적 합계} \div \text{건물의 수직투영면적}) \times 100$					
외부공간	12. 외부공간의 질 향상	17. 장소성 보존/향상	23. 주변건물 대비 신축건물 최고높이 변화율	$(\text{기존 건물과 신축 건물 최고높이 간의 차} \div \text{단지 중심으로부터 400m 이내 기존 주거용 건물의 최고높이}) \times 100$					
		18. 안전성, 쾌적성 향상	24. 차 없는 외부공간 비율	$(\text{외부공간 전체면적} - \text{자동차 도로와 1층 주차공간 면적의 합계}) \div \text{외부공간 전체면적}) \times 100$					
			25. 사업구역 내 기존 주요동선수 유지비율	$(\text{단지를 횡단/종단하는 신설 보행/차량 동선수} \div \text{단지를 횡단/종단하는 기존 보행/차량 동선수}) \times 100$					
폐기물/쓰레기	13. 폐기물/쓰레기 발생량 최소화 및 재생/재활용 시스템 구축	20. 건설폐기물 발생량 최소화	26. 옹벽, 축대, 방음벽 설치 비율	$(\text{옹벽, 축대, 방음벽 설치길이} \div \text{단지구역 전체 둘레길이}) \times 100$					
			27. 건설폐기물 재활용 예상 비율	$(\text{재활용한 건설폐기물량} \div \text{건설폐기물 총 발생량}) \times 100$					
			28. 재생/재활용 자재 사용 비율	$(\text{재생/재활용 자재수} \div \text{전체 자재수}) \times 100$					
주민/공동체	14. 다양한 계층이 함께 살 수 있는 커뮤니티 구현	21. 친환경 음식물쓰레기 처리시스템 구축	29. 세대당 음식물 쓰레기 재처리 비율	$(\text{세대당 1일 음식물쓰레기 재처리용량} \div \text{세대당 1일 음식물쓰레기 배출량}) \times 100$					
		23. 주택유형과 소유형태의 다양화	30. 임대주택 공급 비율	$(\text{임대주택 세대수} \div \text{전체 세대수}) \times 100$					
			31. 세대당 커뮤니티 시설 면적 비율	단지 내 커뮤니티 시설 면적의 총합 \div 세대수					
	15. 주민참여 기회 확대	24. 커뮤니티 시설 확충	32. 시민/주민 참여를 위한 공청회, 워크숍, 설명회 등 개최 건수	계획입안 및 수립과정에서 이루어진 공청회, 워크숍, 설명회 개최건수					
			25. 계획, 설계, 과정에 주민 참여 활성화						

2) 친환경 주거단지 계획기준과 지표의 적용 및 개선방안

- 광주광역시 친환경 주거단지의 실태분석과 친환경 성능 수준을 평가하기 위해 계획기준과 지표(안)를 적용하여 국내외 사례(광주시 4개, 서울시 4개, 해외 2개) 10개 단지와 지표별, 단지별로 비교 분석한 결과,
- 광주광역시가 서울시나 해외사례보다 친환경 성능이 더 우수한 것으로 나타난 지표들이 일부 발견되었는데, 대표적인 사례로 향토수종 식재비율, 열병합발전 설치 비율, 투수성 포장의 비율, 소생물 서식가능 면적비율 지표가 있음
- 열병합 설치 비율 지표는 열병합 발전 시스템을 전 세대에 연결함으로써 에너지 효율 부문에 있어 서울시보다 우수하며 해외사례와도 비슷한 수준으로 파악됨. 이는 광주광역시 수완지구에 호남 최초로 열병합발전소를 설치하였고 대표적으로 이 지역 지표만을 대상으로 하였기 때문인 것으로 판단되며, 전반적으로 광주의 지표수준은 낮을 것으로 예상됨
- 투수성 포장의 비율 지표는 서울시와 해외사례와 친환경 성능수준이 비슷한 것으로 조사됨
- 소생물 서식가능 면적 비율 지표는 해외사례보다 더 우수한 수준인 것으로 조사되었는데 이는 주차장 지하화로 인해 지상 조경면적의 확대에 의한 것으로 판단됨. 그러나 이러한 조경면적의 확대에도 불구하고 정성적 평가는 해외사례가 더 우수한 수준인 것으로 조사되었는데 이는 광주시 친환경 단지를 조성하는데 있어 분양을 높이기 위한 치장 중심의 계획으로 인해 질적 수준이 향상되지 못한 것으로 판단됨. 특히, 향토수종 식재비율의 경우 서울시와 비교해볼 때 현격한 차이가 있으며, 친환경 성능 수준이 매우 우수한 것으로 조사됨
- 반면, 친환경성능 측면에서 서울시와 해외사례보다 낮은 수준인 것으로 조사된 지표가 있었으며 대표적인 사례로는 차 없는 외부공간, 기초편익시설의 면적비율, 세대당 커뮤니티시설 면적 비율, 임대주택 공급비율 등이 있음
- 차 없는 외부공간 비율 지표는 주차장 지하화 계획으로 인해 높은 수준일 것으로 예상되었으나 주차장 진입로, 비상 도로 설치 등으로 인해 상당 부분 도로로 계획되어 있기 때문인 것으로 판단됨
- 기초편익시설의 면적 비율, 세대당 커뮤니티시설 면적 비율, 임대주택 공급 비율, 시민/주민 참여를 위한 공청회 설명회 등 개최건수 지표의 경우에는 계획시 법적 최소기준을 충족하는데 그치거나 시민/주민의 요구를 고려하지 않은 개발위주의 계획 때문인 것으로 판단됨. 특히, 청정/재생에너지 사용 비율, 오수재처리 비율, 재생/재활용 자재 사용 비율 지표의 경우 관련계획조차 거의 마련되어 있지 않아 친환경 성능 수준이 매우 낮은 것으로 조사되었으며 이 지표 분

- 야에 대한 계획이 시급한 것으로 판단됨
- 따라서, 향후 친환경 주거단지 조성을 위해 광주광역시의 정책기조를 반영한 핵심지표와 최소기준을 설정하여 운영할 필요가 있으며, 이를 뒷받침할 수 있는 제도나 법적 수단의 수립이 시급한 실정이며 활성화하기 위한 시범사업, 인센티브 및 지원제도 방안, 홍보, 등 실질적이고 체계적인 방안이 필요함

<표5-10> 광주광역시 긍정적/부정적 평가된 지표의 현황

구분	지 표	현 황
긍정적 평가	향토수종 식재 비율	
	청정/재생에너지 사용비율	
부정적 평가	오수재처리비율	
	세대당 커뮤니티 시설 면적 비율	

3) 광주광역시 친환경 주거단지 계획/평가의 핵심지표와 최소기준 설정(안)

- 광주광역시 친환경 주거단지 계획기준과 지표(안)에서 제시한 32개의 지표를 모두 운영하기에는 현실적으로 어려움이 따를 것으로 예상되므로 광주광역시의 특성과 실정에 맞는 핵심지표를 우선적으로 실행하고 최소기준을 제시하여 뚜렷한 목표를 설정함으로써 적극적이고 체계적인 관리가 이루어 질 수 있음
- 광주광역시 3대 정책방향(녹색성장, 문화도시, 신재생에너지)과의 ‘정합성’, ‘적용 가능성’, ‘시급성’의 세 가지 측면에서 제시된 32개의 평가지표를 검토하여 광주광역시에 적합한 13개의 핵심지표(안)를 도출하였음(표5-13)

<표5-11> 13개 핵심지표(안)의 도출과정 (○ 중요, X 중요하지 않음)

평가지표	정합성	적용 가능성	시급성	최종 지표
1. 차 없는 보행/자전거 전용도로 비율	X	○	X	
2. 400m 보행 접근성이 확보 된 대중교통수단 개수	X	X	X	
3. 기초편익시설의 면적 비율	○	○	○	◎
4. 초등학교와 반경 400m 보행접근성 확보 주택비율	X		X	
5. 법적기준 대비 에너지성능지표(EPI) 획득 점수 비율	○	○	○	◎
6. 세대당 예상되는 청정/재생에너지 사용 비율	○	○	○	◎
7. 열병합발전 설치비율	○	○	○	◎
8. 세대당 예상되는 CO ₂ 절감비율	X	X	○	
9. 법적기준 초과 조성된 식재 비율	○	○	○	◎
10. 세대당 VOCS 저방출 건축자재 사용비율	X	X	X	
11. 세대당 예상되는 상수 사용량 절감비율	X	X	X	
12. 우수저장/재활용 가능 용적 비율	○	X	○	
13. 우수재처리 비율	○	○	○	◎
14. 단지 내 텃밭 조성 면적 비율	X	○	X	
15. 투수성 포장 비율	○	○	○	◎
16. 세대당 절성토량	X	X	X	
17. 소생물 서식가능 면적 비율	○	○	○	◎
18. 녹지단절 지점수	X	X	X	
19. 향토수종 식재비율	○	○	○	◎
20. 건물 출입구당 설치된 안전시설/장치 개수	X	○	X	
21. 남향세대수 비율	X	○	X	
22. 발코니/실내녹화 비율	○	X	○	
23. 주변건물 대비 신축건물 최고높이 변화율	X	X	X	
24. 차 없는 외부 공간 비율	○	○	○	◎
25. 사업구역 내 기존 주요동선수 유지비율	X	X	X	
26. 옹벽, 축대, 방음벽 설치 비율	X	X	X	
27. 건설폐기물 재활용 예상 비율	○	X	○	
28. 재생/재활용 자재 사용 비율	○	○	○	◎
29. 세대당 음식물 쓰레기 재처리 비율	○	X	○	
30. 임대주택 공급 비율	X	○	X	
31. 세대당 커뮤니티 시설 면적 비율	○	○	○	◎
32. 시민/주민 참여를 위한 공청회, 워크숍, 설명회 등 개최 건수	○	○	○	◎

- 또한 국내외 우수단지 사례의 친환경 성과와 광주광역시 우수단지 사례의 친환경 성능을 비교분석하여 광주광역시 공동주택단지의 친환경성 향상을 위한 최소기준을 두가지로 제시하였음 (표5-12)
- 예를 들어, 소생물 서식가능 면적 비율 지표의 경우, 광주광역시 푸른광주21협의회에서는 제3차 광주의제21 5개년 실천계획을 수립하고 모든 단위 개발사업에서 생태면적율 30%와 자연지반녹지면적 15%를 확보하는 것을 아젠다로 내세우고 있음. 이와 같이 광주광역시는 생태면적율 확보에 대한 정책의지를 갖고 있으며 이를 반영한 소생물 서식가능 면적 비율 지표로 관리할 수 있음

<표5-12> 광주광역시 공동주택단지의 친환경성 향상을 위한 최소기준(안)

정책 방향	지 표	최소 기준
녹색 성장	소생물 서식가능 면적 비율	
	차 없는 외부공간 비율	
	향토수종 식재비율	
	재생/재활용 자재 사용 비율	
	법적기준 초과 조성된 식재비율	
	오수재처리 비율	
	투수성포장 비율	

정책 방향	지 표	최소 기준
문화 도시	기초편의시설의 면적 비율	
	커뮤니티 시설 면적 비율	
	시민/주민 참여를 위한 공청회 및 설명회 등 개최건수	
신재생 에너지	청정/재생에너지 사용 비율	
	에너지성능지표(EPI) 획득 점수 비율	
	열병합발전 설치비율	

제4장 주택개량 및 리모델링 활성화

1. 주택 여건

1) 문제점

① 주택의 노후화

- 광주의 경우 2005년을 기준으로 경과년도 25년 초과 주택은 37,896호 (10.35%) 나타나며, 주택유형별로는 단독주택이 34,240호로 가장 많고, 아파트 2,787호, 연립주택 291호, 다세대주택 8호로 단독주택이 가장 많은 비율을 차지하는 것으로 나타남
- 전체적으로 건축년도 '90-'99년 사이의 주택이 50%이상을 차지하며, 단독주택은 '80-'84년, 아파트는 '90-'99년, 연립주택은 '80-'89년, 다세대주택은 '00-'05년에 많은 비율을 차지하며, 자치구별로는 경과년도 25년이상 주택은 북구가 8,970호로 가장 많고, 동구가 8,469호, 남구 8,157호 순이며, 구별 인구수 대비 동구가 30.83%로 월등히 높아 도시정비가 시급한 지역이라 할 수 있음

② 주택재고량의 문제

- 주택재고량은 매년 계속 증가하고 있으며, 2009년 말 주택재고는 502,821호이며, 이 중 아파트는 1995년 이후 급격하게 증가하였음
- 아파트는 주택재고량의 64.9%인 326,521호, 단독주택은 32.1%인 161,210호, 연립 및 기타는 3.0%인 15,090호를 차지하고 있어 아파트가 가장 많은 비율을 차지함

③ 노후화된 주거지로 인한 거주지역에 대한 만족도 저하

- 거주 지역에 대한 불만족 사유로는 주변환경 좋지 않음 37.2%, 교통사정 좋지 않음 20.2%, 공해 15.8%, 편익시설 부족 10.6% 등의 순으로 나타나 전반적인 생활환경, 교통의 편리성과 접근성, 환경문제 등에 대한 고려가 필요한 것으로 보임.
- 주택형태별로 보면, 단독주택은 주변환경이 좋지 않음이 42.7%로 가장 많은 응답을 보였음. 이는 아마도 노후화된 주거지로 인해 주변의 생활편익시설이 충분하지 않음에 따른 결과로 생각됨. 한편 아파트는 주변환경 좋지 않음이 27.6%, 공해가 24.0%로 나타남.

2) 주택 개량 및 리모델링 여건

- 주택개량 및 리모델링 활성화의 제약요인은 사회적 인식 부족, 법제도의 미비, 기술적인 문제, 낮은 지가 등임
 - 특히, 광주는 단독주택 및 공동주택의 가격이 다른 대도시와 비교할 때 현저하게 낮은 수준이어서 동일한 건축비를 투입하는 경우 개량 및 리모델링에 따른 이익이 발생하기 어려움
- 리모델링은 사회, 물리적 여건 차이에 따라 목적과 주안점이 달리 나타남. 수요 특성에 따른 유형분류는 소극적으로는 시설물 노후화에 대한 대응형이 있으며, 적극적 유형으로는 설비기능 향상을 위한 리모델링이 가능하며, 건물용도 자체를 변경하는 적극적인 리모델링도 있음
- 광주의 리모델링 여건은 낮은 지가 수준으로 인해 시장자율적인 측면에서 중규모이상의 저층아파트를 제외하면 아파트유형에서는 중기적으로는 표면화되기 어려울 것이지만 장기적으로는 지가의 현저한 상승이 발생하는 경우 아파트유형에서도 리모델링 수요가 있을 것으로 판단됨
- 광주의 여건상 수도권 등에서 시행되었던 공동주택의 성능개선과 더불어 증축이 이루어지는 리모델링은 제한적으로 가능하며 주택개량, 나아가서 가구단위 개량 및 정비가 주요한 정책이 되어야 함

2. 개량 및 리모델링의 필요성

- 지속가능하고 친환경적인 도시관리와 주거환경 개선, 주택수명의 연장으로 시가지개발의 순환을 늦추며 장기적으로 안정적인 시가지를 유도한다는 측면에서 중장기적으로 활성화되어야 함
- 신재생에너지산업을 강화하고 저탄소 녹색성장을 선도하는 도시로 성장하기 위하여 기존 건축물의 에너지관련 성능 개선을 달성할 수 있는 리모델링의 특화가 필요함
 - 최근 한국토지주택공사(LH)가 영구임대주택 7개 단지 8,808가구를 그린홈 시범단지로 선정하고 에너지 절약형 아파트로 리모델링하는 것에서 보듯이 노후단지의 전면개발이 사회적 통념에서 벗어나고 있음
 - 이러한 리모델링은 아파트에 국한하지 않고 다른 주택유형에도 적용될 수 있음
- 리모델링은 부족한 자원의 낭비를 막는 적극적으로 건전한 주거지를 유지, 관리하려는 의지임

3. 개량 및 리모델링 기본방향

- 주거지 정비 관리방안에 적합한 범주내에서 주택개량 및 리모델링 추진
- 기반시설이 양호한 지역의 건물노후도를 평가하고 합리적인 리모델링기법 적용으로 재고주택의 수명연장 및 건설폐자재로 인한 환경악화 방지
- 친환경적이며 지속가능한 주거단지 조성유도
- 공공성을 전제로 한 건축기준의 선별적 완화적용
- 주거관리방향 부합성 및 공공성에 따른 차등 지원

4. 단독주택지역의 가구 차원의 리모델링 추진

① 가구 차원의 리모델링 대상지역

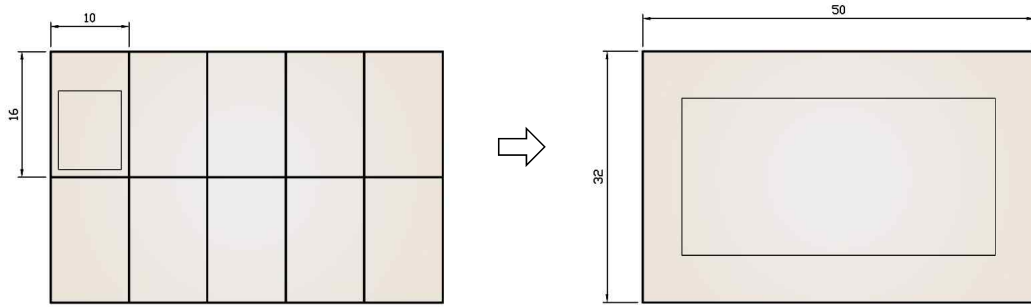
- 40여년전부터 정주환경을 위해 시행해왔던 환지방식 도시개발사업지구 (토지구획정리사업 포함)가 13,621,000㎡(454만평)인 바, 이들 대부분이 단독주택지역임
- 이들 지역은 조성된 시기에 따라 차이가 있으나 기반시설이 정형화되어 있고 필지 역시 정형화되어 있는 편으로 건물노후도가 평균 45%를 상회하고 있어 2020년 이전에 주택재개발 요건을 갖추게 되는 곳이 상당 수 있으므로 전면개발로 인한 공동주택화를 지양할 필요가 있음
- 또한 다가구주택의 침투로 인한 기반시설압력의 가중 등을 막을 대안이 필요함

② 정비방식

- 이들지역의 저밀도 주거지로서의 기능을 유지하고 정주여건을 개선하기 위해서는 필지단위정비가 가장 바람직하지만 필지규모가 50평 내외인 곳이 많아 효과를 거두기 어려우므로 6-8개의 필지가 공동개발을 통해 저밀도의 주택군(연립주택)으로 전환되고 기반시설을 확보하도록 가구단위정비를 유도함

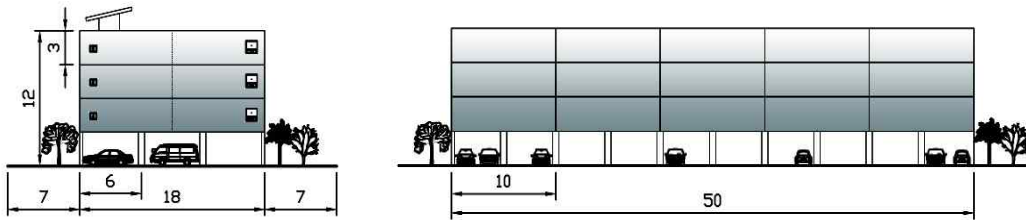
③ 정비 방안

- 다음의 그림과 같이 2열10호의 가구를 공동개발하여 주동을 획지의 중심부에 배치하여 오픈스페이스를 확보하도록 함



<그림5-22> 2열 10호의 대상지의 건물 배치 예시

- 건물의 출입구측 단변 및 장변에 대한 아래의 그림과 같이 입면은 1층 필로티에 주차장, 녹지/녹도, 커뮤니티시설이 배치되면서 저밀도(용적률 150%미만)로 다시금 재생되도록 함
- 이를 위해서는 적절한 지가, 필지규모 등을 기반으로 시범사업지역을 블록으로 설정하여 이와 같은 가구단위정비의 확산을 유도해야 함



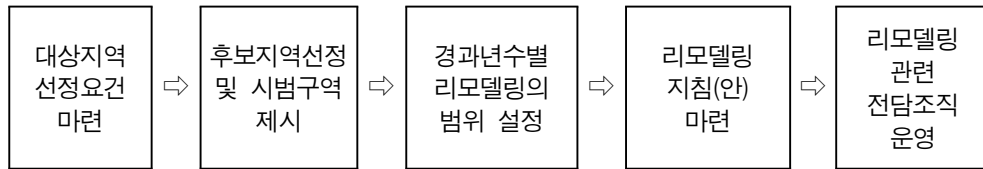
<그림5-23> 개발 후 입면 예시

④ 마을만들기 사업(동네마당조성사업)

- 마을만들기의 일환으로 생활공감정책 10대 핵심과제인 영세·서민 밀집 주거지역내 「동네 마당 조성」을 위한 특별교부세 시책사업인데, 주거환경과 주민 공동이용시설이 열악한 영세민 밀집 거주지역에 이웃간 만남과 문화·휴식공간 등 복합 커뮤니티 공간 조성하는데 목적이 있으므로 기존 주거지의 정비를 위해 복합적으로 활용할 필요가 있음

5. 공동주택(아파트) 리모델링 사업 추진

① 리모델링사업의 추진과정



② 선정기준

<표5-13> 리모델링 선정기준

건축연한	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사용승인 후 20년 이상 된 공동주택(건축법 시행령 준용) ◦ 사용승인 후 10~20년 단지의 경우 건축법 시행령에 의한 리모델링을 허용하되 건축기준완화는 선택적으로 적용
용적률	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 150% 미만 단지 : 재건축에서 리모델링 유도 ◦ 150% 초과 단지 : 자발적인 리모델링이 가장 많이 이루어질 것으로 예상되는 단지들로 리모델링 관리대상으로 분류
사업주체	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공주도 대상 <ul style="list-style-type: none"> - 재건축을 통한 주거환경개선이 불가능하며, 공공이 토지소유자로 토지 지분변경이 어렵고, 대지면적이 협소한 고밀단지를 우선 대상으로 선정 - 특히, 용적률 150% 이상 또는 10층 이상의 20년 이상 된 국민주택규모 이하 주택 및 임대주택단지, 설비 노후화로 안전문제가 있고 최소주거기준 미달 단지 ◦ 민간주도 대상 <ul style="list-style-type: none"> - 입지적 여건이 양호한 단지들로, 용적률 150%내외, 10층 전후의 20년 이상된 국민주택규모 이상의 단지가 주대상 - 재건축조합이 설립되어 주거환경개선에 대한 주민합의가 이루어진 단지로, 리모델링을 통해서 신축아파트 수준으로 환경개선이 예상되는 단지

③ 대상단지 검토

- 건축연한 : 10년~25년
- 용적률 : 150%미만
- 기반시설 : 주거지유형분석 결과의 기반시설 양호지역
- 사업주체 : 공공 및 민간

- ④ 시범단지 : 리모델링 활성화를 위하여 시범구역을 선정하되, 저소득층을 위한 공공임대아파트로서 개선이 시급한 주택단지를 선정

6. 리모델링 사업 활성화 방안

1) 리모델링을 위한 제도적 지원방안 강구

① 제도적 지원방안 강구

- 주거개선을 위한 방안으로 리모델링의 활성화를 위해 인허가절차, 면적확대, 부대시설간 용도변경, 자금지원 등 제도적 지원방안을 강구해야 함. 특히 공공성을 전제로 기존 용적률에 따른 사업의 용이성, 주택규모 등을 감안하여 건축기준의 선별적 완화가 필요
- 비용문제를 해결하기 위해서는 특별수선충당금, 장기수선계획 등 현행 제도 및 관리체계를 리모델링을 지원하는 방향으로 개편하는 한편, 리모델링 기금의 조성, 리모델링에 대한 세제·금융지원 강화 등을 종합적으로 추진
- 한편으로 한지방식 도시개발사업지구의 고층고밀 공동주택단지로의 전환을 막기 위한 필지단위, 가구단위 리모델링(정비)도 활성화해야 함

② 이주대책지원

- 지역별로 순차적인 리모델링 공사를 유도하며, 공공임대아파트를 제공하여 신청자에 한해 입주 - 저소득계층 등 우선 지원

③ 주거환경개선자금 지원

- 국민주택기금 등의 주거환경개선자금을 리모델링에 국한하여 지원

④ 재원마련

- 국민주택규모 이하 세대 리모델링시 국민주택기금으로 지원
- 장기수선계획에 따른 용도외에 리모델링시 장기수선충당금 사용을 허가하며, 장기수선충당금 적립실태에 따라 공공부문 리모델링시 주택기금 등의 지원범위 차등화 방안 마련(제안)

2) 다양한 리모델링 기법, 기술, 수법 개발

- 친환경성 확보 및 에너지 절약, 사회적 다양성을 위한 다양한 규모의 혼합, 수요대응적인 가변적 건축 유도, 우배수체계개선, 차량동선과 분리배치된 어린이 놀이터 설치 등 현재의 주거여건을 감안하여 다양한 리모델링 기법과 기술을 개발
- 주택리사이클링, 리모델링 가이드북 작성
 - 주택건설시 분리해체, 폐자재의 재자원화, 재생자재이용 추진 등 자원의 리사이클링, 리모델링을 촉진하기 위해서 가이드북을 만들고 공공주택부터 시범적으로 추진하며 장기적으로 공공부문에서 발주하는 공사까지 확대하도록 함
- 시설교체가 용이한 주택기술 개발

- 주택성능 등급 표시제도의 시행과 더불어 고층고밀화에 대응하여 시설교체가 용이한 주택기술, 친환경적 주택기술 등 리모델링 기술에 대한 지속적인 연구를 통하여 주택의 장수명화를 유도
- 한편 가구구조의 변화에 따라 주택내부의 구조가 변경 가능한 기술을 활성화

3) 도시계획과의 연계

- 재건축사업에서 리모델링사업으로의 유도를 위하여 도시계획과 연계한 리모델링 지구 지정방안의 검토가 필요함
- 리모델링 정비에 대한 세부지침 마련

제6편

주거복지 확충

- ① 주거복지수준의 향상
- ② 공공과 민간의 역할
- ③ 주거복지 정책 프로그램
- ④ 주거복지의 확대

제6편 주거복지 확충

제1장 주거복지수준의 향상

1. 최저주거기준

- 주택은 거처, 프라이버시, 입지, 투자 등의 여러 측면이 있으며, 공통적인 특성으로는 주택과 지역사회(Community)와의 결합, 거주와 건설의 연계, 공급과정에서의 모든 활동의 조직화 등으로 구성된 하나의 시스템으로 볼 수 있음
- 주거환경은 도시나 지역의 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성 및 지속가능성을 목표로 하고 있음
- 국내 최저주거기준은 2000년에 공론화되어 2004년 주택법내에서 법제화되어 여기에는 최저주거기준 미달가구에 대해 우선적으로 국민주택기금 및 임대주택을 지원하고, 주거환경정비사업을 시행하도록 명시하고 있으며, 주택법시행령에서는 최저주거기준 미달가구에 대한 실태조사를 하도록 명시함

<표6-1> 최저주거기준의 환경기준

구 분	내 용
면적 기준	표준가구구성의 가구원수별 최소주거면적 (예: 1인은 12㎡ 이하)
시설 기준	<ul style="list-style-type: none"> · 전용입식부엌 · 전용수세식 화장실 · 목욕시설
침실 기준	<ul style="list-style-type: none"> · 가구원수를 고려한 방수 · 침실분리기준 <ul style="list-style-type: none"> - 부부침실확보 - 만6세 이상 자녀는 부부와 침실분리 - 만8세 이상 이성자녀는 침실분리 - 노부모 침실분리
구조·성능·환경 기준	<ul style="list-style-type: none"> · 영구건물로서 내열, 내화, 방열, 방습에 양호한 재질확보 · 적절한 방음, 환기, 채광, 난방 설비구비 · 소음, 진동, 악취, 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합할 것 · 홍수, 산사태, 해일 등 자연재해의 위험이 현저하지 않을 것

자료 : 국토해양부, 주택법 개정, 2004

- 최저주거기준은 면적(가구원별 최소주거면적), 시설기준(입식부엌, 전용수세식 화장실, 목욕시설), 침실(가구원수를 고려한 방수와 침실구분), 구조·성능·환경기준(영구건물, 난방, 소음 및 홍수, 자연재해 위험)으로 구분할 수 있음

2. 소득분위별 최저주거 실태

- ‘2010 광주광역시 가구 및 주거실태 조사’에 의하면, 월평균 가구소득은 330만원으로 서구가 370만원으로 가장 높고 남구가 319만원으로 가장 낮음
- 주거복지 대상이 되는 1-4분위 가구의 평균소득은 1-2분위 95만원, 3-4분위 197만원임
- 소득분위에 따른 최저 주거기준 미달가구를 살펴보면, 최저주거기준 미달가구는 소득 3-4분위와 5-6분위에서 가장 높게 나타나며 1-2분위, 7-8분위의 순이며 9-10분위에서 가장 적게 나타나고 있음

<표6-2> 소득분위별 최저주거기준 미달가구 현황

(단위: %)

구 분	방수/면적기준미달				방수·면적 기준충족
	소계	방수미달	면적미달	모두미달	
1·2분위	14.06	10.94	3.65	0.53	85.94
3·4분위	22.73	21.21	3.79	2.27	77.27
5·6분위	23.26	20.93	2.91	0.58	76.74
7·8분위	11.84	10.53	2.63	1.32	88.16
9·10분위	8.74	7.77	0.97	0.00	91.26
전체	16.08	14.15	2.90	0.97	83.92

- 주택의 자기부담능력(PIR)은 1-2분위에서 상대적으로 가장 높을 수 밖에 없는데 1-2분위의 경우 PIR은 6.25이고 3-4분위에서는 3.33임
- 소득대비 임대료 비율은 낮은 분위수에서 가장 높게 나타나며 높은 분위에서 가장 낮은 결과를 보이고 있는데 1-2분위의 경우 RIR은 26.0%이고 3-4분위의 경우 12.5%임
- 위의 조사결과로 보아 다른 대도시에 비하여 낮은 주택가격으로 인해 주택여건 및 주거수준이 비교적 나은 편이지만 소득격차의 벌어짐에 따라 저소득층을 위한 장기공공임대주택확충의 필요성은 여전히 남아 있음

3. 공공지원계층의 설정

- 국토해양부 주택종합계획(2003-2012)에 의하면 공공지원대상계층을 다음 표와 같이 예시하고 있는데 이는 소득 1-6분위에 해당하는 계층이 직·간접적인 공공지원의 대상계층이라 할 수 있음
 - 광주광역시 주거실태조사자료에 의하는 경우 우선지원대상계층은 소득 1-2분위 및 3분위 일부, 직접지원대상계층은 3분위 일부 및 4분위, 간접지원대상계층은 5~6분위에 해

당함

- 한편 자가가구는 주택개량지원을 원칙으로 하지만 최저주거기준 미달인 경우 자가를 처분한다는 전제하에 공공임대주택 입주가 가능하도록 하고 있는데 이에 대해서는 재고의 여지가 있음

<표6-3> 공공지원대상계층 분류기준 예시

공공지원대상계층	대상가구
우선지원대상 계층	최저주거기준에 미달하는 소득하위 30% 가구 중에서 최저주거기준 주택의 거주를 위한 소득대비주거비 부담의 비중이 30%를 상회하는 가구
직접지원대상 계층	최저주거기준에 미달하는 소득 하위 40%에 속하는 가구 중에서 우선지원대상 계층을 제외한 가구
간접지원대상 계층	소득이 하위 40%~60%에 속하는 최저주거기준 미달가구로 저렴한 분양주택 공급 또는 주거안정 지원으로 중산층화가 가능한 가구

- 월평균 소득수준외에도 고려해야 할 것이 고령자, 장애인, 다문화가정, 편부모가정 등과 같은 사회적 취약계층과 신혼부부, 대학생과 같은 사회진출자에 대한 배려임
 - 이는 사회통합적 차원에서의 주거복지실현을 위한 것으로 공공임대아파트의 입주자격 요건에 있어서 상기의 취약계층에 대하여는 일부 완화(시도지사의 재량권 확대 건의)할 필요가 있음
 - 특히 고령자주거안정법, 장애인주거지원법 등의 제정이 진행중인 바, 장기공공임대아파트의 입주물량 일부(주로 저층부)를 이들 계층에 할당하는 계획을 대비해야 함
 - 아울러 고령자, 장애인의 경우 ‘장애인/노인/임산부등의편의증진보장에관한법률’에 의거, 주택내외부의 편의시설을 강화하도록 하여야 함
- 한편, 위와 같은 사회적 약자외에도 공식적인 지원이 상대적으로 취약한 쪽방, 비닐하우스거주자, 고시원거주자, 범죄피해자, 미혼모, 가정폭력피해자 등에게 맞춤형 임대주택을 그룹홈 형태로 지속적으로 공급해야 함

4. 주거복지 여건과 기본방향

1) 주거복지여건

□ 높은 주거비

- 전반적으로 주거비(가격 및 임대료 대비 소득)는 높은 수준임
- 상대적으로 빈곤률이 계속 높아짐으로써, 서민층들의 상대적인 주거비 부담은 더 늘어나는 추세

□ 낮은 주거수준과 광범위한 주거취약계층

- 최저주거기준 미달 가구가 급격히 개선되고는 있으나, 선진국 수준에 비하면 2~3배 많은 것이 사실
- 1인 노인가구가 많은 지역 등은 불량한 설비(화장실, 부엌, 단열 등)가 특히 심각

□ 공공의 주거지원 프로그램 미흡

- 공공임대주택이 급격히 늘어나는 추세에 있으나, 동일 소득수준 시기의 선진국과 비교하면 현저히 부족하고 재원의 부족의 준비된 프로그램의 확대가 어려운 실정임

□ 저렴주택 재고 감소 현상의 지속

- 2000년대 들어 주거환경정비사업 등으로 저렴주택의 재고가 지속적으로 감소
- 서민들이 거주하는 지역의 개발압력이 지속될 것이기 때문에 주거불안 요소 상존

2) 주거복지수준 향상을 위한 기본방향

- 공급적 측면에서 보다 저렴한 공공임대주택의 공급을 우선적으로 시행
- 수요적 측면에서 저소득층에 대한 주택바우처, 임대료보조제도를 도입
- 주거환경수준의 설정 : 중단기적으로 기초수준을 설정하고, 장기적으로는 유도수준을 설정하여 지속적인 환경의 개선을 위해 노력
- 마을만들기나 리모델링 등의 소규모 환경개선을 위한 재정적 지원을 확대
- 저소득층의 주거권을 보호하기 위해 임대차 보호상당 창구를 지자체에 마련
- 주거복지와 사회보장의 연계를 강화 및 통합하여 지원정책을 체계화

3) 주거복지 지원수단

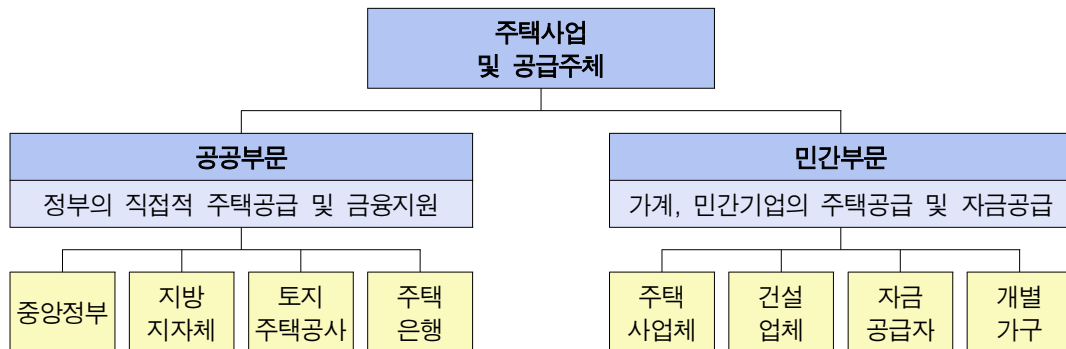
- 주거복지를 위해 정부가 사용할 수 있는 정책수단은 크게 시장 중심적 정책수단과 규제 중심적 정책수단으로 나누어 볼 수 있음
- 주거복지와 관련되어 정부가 사용하고 있는 정책 수단 중 시장 중심적 정책수단으로는 재정지원, 조세지원, 기금이나 금융지원 등이 있고 규제 중심적 정책수단으로는 분양가 상한제와 같은 가격규제, 주택규모 규제, 금융규제 등이 있음
- 주거복지 프로그램들은 주택공급자를 대상으로 하는 공급 측면의 정책과 수요 측면의 정책으로 분류 할 수 있음

제2장 공공과 민간의 역할

1. 공공주택정책의 여건변화

- 주택공급의 체계는 크게 공공부분과 민간부분으로 대별할 수 있으며, 공공부분은 주로 중앙정부, 지방자치단체, 토지주택공사, 주택은행 등이 주체로서 정부의 직접적 주택공급 및 금융지원을 받아 공급하고 형식을 취하고 있음

<그림 6-1> 부문별 주택사업의 공급체계와 공급주체



1) 목표

- 사회복지 실현을 위한 정책 도구로서의 광의적 목표에서, 보다 구체적이고 현실적인 목표로서 주거복지의 실현에 초점을 두는 것으로 개편

<표 6-4> 공공주택정책의 목표 개편 방향

기존 방향	개편 방향
소득재분배를 통한 사회복지 및 주택자원의 배분적 형평성 실현하여 저소득층의 주거안정을 실현	궁극적으로 중·저소득층의 주거안정을 지원함으로써 폭 넓은 주거복지 실현에 초점을 둠

2) 공공주택정책 수립 과정

<표 6-5> 공공주택정책의 정책수립과정 개편 방향

기존 방향	개편 방향
주택공급을 요하는 가구와 계층을 파악하여 정부가 공공주택 공급을 정책적 우선순위로 하여 수립	공공부문의 주택공급 목표치를 정하여 가구별·계층별 공급 우선순위를 정책적으로 결정하여 수립

3) 공공주택정책의 주요 대상

<표6-6> 공공주택정책의 주요 대상 개편 방향

기존 방향	개편 방향
도시영세민과 저소득계층 및 무주택자 우선 대상	중소득계층에 대해서도 고려하는 방식으로의 공공부문 주택정책의 대상을 확대

4) 공급자와 수혜자와의 관계

<표6-7> 공공주택정책의 공급자와 수혜자와의 관계 개편 방향

기존 방향	개편 방향
공급자와 수혜자 : 협동관계 공급기관 간 : 경쟁관계 수혜대상자 간 : 경쟁관계	공급자와 수혜자 : 협동관계 공급기관 간 : 협동관계 수혜대상자 간 : 이해관계

5) 주택점유의 형태

<표6-8> 공공주택정책의 주택점유의 형태 개편 방향

기존 방향	개편 방향
임대 우선, 부분적 분양	장기임대 우선, 단기임대 신설, 부분적 분양

6) 국가로부터의 지원 형태

<표6-9> 공공주택정책의 국가로부터의 지원 형태 개편 방향

기존 방향	개편 방향
직접적 지원 간접적 지원(금융 및 조세감면)	직접적 지원 : 지원금액 상향 간접적 지원(금융 및 조세 감면) : 기간 상향

2. 저소득층 주거안정을 위한 공공부문의 주거 확충

1) 목표

- 저소득층 및 차상위계층의 주거안정을 도모함으로써 참다운 주거복지의 실현

2) 기본방향 및 전략

- 장기공공임대주택의 확충을 통한 물적 주거안정 도모
- 계층별 주거복지 프로그램 확립
- 공공임대주택 규모의 현실화

3) 장기공공임대주택 확충

□ 장기공공임대주택 현황 및 추진상황

<표6-10> 광주광역시 공공임대주택 현황

구 분	사업자	관리호수	비 고
총 계		46,539	
5년 공공임대	소계	13,804	
	공공	2,695	
	민간	11,109	
10년 공공임대	공공	244	장기공공 임대주택
30년 국민임대	공공	17,560	
50년 공공임대	공공	1,011	
영구임대	공공	13,920	

자료 : 국토해양부, 주택업무편람, 2010

- 2018년까지 영구임대주택 2,000호 공급계획 추진중
- 2014년까지 국민임대주택 12,380호 공급 추진중
 - 특히 2014년까지 공급계획 세대수의 80%(13,180세대)를 영구·국민임대주택으로 공급하고 나머지 20%(3,263세대)를 85㎡이하의 5년 또는 10년 공공임대주택으로 공급 추진중
- 민간부문에서의 민간임대 및 기타임대주택은 2만 5천여호로 추정됨

□ 문제점 및 개선방향

- 사회적 약자를 위한 주택공급에서 중요한 것은 저렴주택의 공급여부이므로 영구임대, 국민임대주택과 같은 적어도 10년 이상의 장기공공임대주택의 추가적인 공급이 요구됨
 - 특히 2010년 현재 영구임대주택의 대기자수가 7,000세대에 이르는 등 재고의 50%를 넘어서고 있어 영구임대주택의 경우 더욱 시급함
- 따라서 목표연도까지 영구임대 및 국민임대주택 등의 장기공공임대주택을 총주택수 대비 10%이상 확충해야 함

□ 주요 국가 동향

- 주요 선진국들의 장기임대주택비율은 지역적으로 EU가 가장 높고 그중에서도 네덜란드가 35%로 가장 높으며 독일과 일본의 경우 상대적으로 낮게 나타남

<표6-11> 주요 국가들의 장기임대주택 비율

한국	네덜란드	오스트리아	덴마크	스웨덴	영국
4.7%	35%	25%	21%	20%	19.2%

프랑스	아일랜드	일본	독일	OECD평균	EU평균
17%	8%	6.6%	6%	11.5%	13%

* 한국('09년 기준 영구임대/50년임대/국민임대/10년임대/전세임대), 일본('03), 기타 유럽지역('05년) 기준

* OECD 평균 11.5%, EU 평균 13%, 선진유럽 8개국 평균 18.7%(이상 '05)

□ 장기공공임대주택 확충

- 2009년 현재 장기공공임대주택은 35,018호로 광주광역시가 2018년까지 추진중인 21,480호를 합하면 기존 및 계획물량은 56,498호임
- 본계획의 목표연도인 2020년의 총주택수는 63만호이므로 장기공공임대주택의 총주택수 대비 10%를 달성하기 위해서는 6만3천호이상 확보되어야 하므로 6천5백호가 추가로 공급되어야 함
 - 추가공급이 필요한 것은 영구임대주택 2,080호, 국민임대주택 2,266호, 10년공공임대주택 2,156호임
 - 전술한 장기공공임대주택의 건설 또는 매입을 보완하는 차원에서 기타임대(기존주택전세임대, 소년소녀가장임대, 쪽방비닐하우스임대, 신혼부부임대, 장기전세 등)가 5,500호 추가로 확보되는 것을 전제로 하였으나 이는 장기공공임대주택으로서 한계를 지니므로 확대가 어려운 경우 상기의 건설/매입 임대주택을 추가로 공급해야 함
- 장기공공임대주택의 총주택수 대비 10%가 되는 경우 비로소 공공주택정책의 의미가 부여되게 되고 이로 인해 기존의 최저소득계층, 차상위계층에 제한적으로 집중되어 대기수요가 발생하고 있는 장기공공임대주택을 고령가구, 장애인, 소득개선이 예견되지만 당장에 높은 주택가격 및 주거비로 인하여 고통을 받는 1인 가구, 젊은 가구, 기타 사회적 취약계층까지 제공하여 공공주택정책이 활성화될 것임

□ 장기공공임대주택 공급계획

<표6-12> 장기공공임대주택 현황

구 분	계	장기공공임대주택(세대)				
		영구임대	50년공공	국민임대	10년공공	기타임대
2009년말 현재	35,018	13,920	1,011	17,580	244	2,263
계획물량	21,480	2,000	-	12,380	1,600	500/년
재고+계획	56,498	15,920	1,011	29,960	1,844	7,763
목표년도물량	63,000	18,000	1,011	33,237	4,000	7,763
추가공급물량	6,502	2,080	-	2,266	2,156	-

주 : 계획물량은 업무자료 인용 / 기타임대 : 예상치 / 5년공공임대 : 13,804호('09년말 현재)

□ 장기공공임대주택공급 연차별 로드맵

<표6-13> 장기공공임대주택공급 연차별 로드맵

구 분	계	'11	'12	'13	'14	'15~'20
영구임대	4,080	300	-	500	-	3,280
국민임대	14,234	3,000	3,000	3,000	3,380	1,854
10년공공	3,416	400	400	400	400	1,816
기타임대	5,000	400	300	300	300	3,700
계	26,730	4,100	3,700	4,200	4,080	10,650

□ 공공임대주택 확충방안

- 국민임대주택의 지속적 추진 및 지원율 상향 건의
- 삶의 질을 고려하여 공공임대주택 규모 상향
- 노후화에 따른 개량, 보수비용의 국비지원 강화
- 양호한 공가(폐가)의 공공임대주택(다문화가정, 그룹홈 등)화
- 주택재개발사업시 공공임대아파트의 장기화 추진
- 공공부문의 선도로 사회의 출발선에 있고 소득 및 주거여건이 개선이 가능한 소형가구를 수요자로 하는 거주기간에 제한을 두는 공공임대형 도시형생활주택(150~300세대)을 시범적으로 공급하여 수익성 제고
- 한편 고령화시대를 맞이하여 공무원연금, 사립학교교직원연금, 국민연금으로 대표되는 연금금부문의 가입자를 대상으로 한 (준)공공부문의 노인주택단지 건설을 유도할 필요가 있음

□ 다가구 매입임대주택 공급

- 장기공공임대주택의 총주택수대비 10%달성은 신규건설만으로는 한계가 있으므로

- 로 건설국민임대주택의 일반가구용 임대, 공동생활가정(그룹홈), 단신계층용 등의 다가구 매입임대주택을 국민임대주택으로 활용하는 것을 확대해야 함
- 광주는 2005~2007년까지 125동, 867가구가 공급되어 수요가 증가추세에 있으며 전국에 공급된 17,573가구의 5.1%를 차지하고 있음
 - 한편, 부도임대, 미분양임대 등도 건설국민임대의 보완 및 지역주택시장의 안정을 위한 차원에서 적극적으로 추진해야 함

□ 전세임대주택 공급

- 다가구 매입임대주택과 더불어 건설 국민임대주택을 보완하는 것을 목표로 확충해야 함

<표6-14> 전세임대주택의 전세금 및 입주자 부담

구 분	전세금	국민주택기금 (지원액)	입주자 부담	
			보증금	월임대료
기본보증금 (5%)납부시	5,000만원 주택	4,750만원	250만원	79,160원
보증금 상향조정 납부시		4,500만원	500만원 -기본보증금 2250만원 -추가부담보증금 250만원	75,000원
전세금 한도액 초과시	6,000만원 주택	4,750만원	1,250만원 -기본보증금 250만원 -추가부담보증금 250만원	79,160원

주: 광역시에서 지원받을 경우 5000만원까지 지원

자료: www.jugong.co.kr

□ 기타 주택구입 및 전세자금 대출지원 확대

- 주택구입자금과는 별도로, 임대를 위한 서민근로자 전세자금 대출을 연소득 3,000만 원 이하인 사람을 대상으로 하여, 지속적으로 유지 및 일정수준까지 확대되도록 함

<표6-15> 저소득가구 전세자금 지역별·연도별 실적

(단위 : 억원)

구 분	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년
서울	308.1	1,672.8	3,569.4	3,641.7	1,491.9	1920.6
부산	42.3	113.7	135.0	520.2	40.9	62
대구	21.7	65.8	88.7	85.3	32.4	35.2
대전	7.0	23.9	36.5	38.8	14.3	15.9
광주	8.1	40.8	50.3	42.1	17.6	20.2

자료: 국민은행, 윤주현·정미나·박천규 외, 지역간·계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(II), 2006. p.133

4) 계층별 주거복지 프로그램 설정

- 주거복지의 프로그램의 체계화로 수혜의 폭을 넓히는데 초점을 두어야 함
- 대상은 국토해양부의 기준을 준용하며, 대상에 따른 적용프로그램은 정립되지 않은 상태이므로 기본적인 계층별 주거복지 프로그램을 체계화하여 적용토록 함
- 소득1-2분위는 공공임대주택공급, 주거비 보조, 저리 전월세자금지원 등을 지원
- 소득3-4분위는 국민임대주택의 집중공급, 전월세자금 등을 지원
- 소득5-6분위는 정부지원시 주택구입이 계층이므로 주택금융지원을 확대

□ 소득계층별 주거복지프로그램

<표6-16> 소득계층별 주거복지 프로그램

구 분	차가가구						자가가구			
	소득1분위		소득2분위		소득3-4분위		소득1분위		소득2-4분위	
	1인 가구	2인 이상가구	1인 가구	2인 이상가구	1인 가구	2인 이상가구	1인 가구	2인 이상가구	1인 가구	2인 이상가구
영구임대		○		○				○		
공공/국민임대		○		○		○				○
매입/전세임대	○	○	○	○	○		○		○	
전세/임대보증금융자	○	○	○	○	○	○				
월세임대료지원	○	○	○	○						
주택개량							○	○	○	○

5) 공공임대주택규모 현실화

- 공공임대주택은 전국에 동일한 기준을 적용하고 있으나 이는 최저주거기준을 미달하는 주거를 양산하는 결과를 초래하고 주택내부의 ‘삶의 질’ 개선에 소극적인 측면이 있으므로 논의를 거쳐 규모를 일부 상향하도록 하는 것이 바람직함

3. 민간임대주택 공급

1) 민간임대주택의 필요성

가) 공공부문의 보완

- 지금까지 정부의 임대주택정책은 공공임대, 소형, 저소득층이란 고정틀 안에서

정책이 입안됨으로써 공공임대주택이 주를 이루었으나 그동안 공급된 공공임대주택도 분양보조수단에 불과하여 장기에 걸쳐 안정적으로 거주할 수 있는 임대주택으로서 실효성이 적었으므로 효율적인 주택난 해소를 위한 방안으로 민간임대주택공급의 다양화, 활성화가 필요함

나) 비공식임대주택의 공식화

- 우리나라의 차가가구의 90%정도가 미등록 전월세주택에서 거주하고 있는 바, 전세와 같은 사적임대는 제도권 밖에 있어 적절한 통제가 불가능하였고, 전세가격은 지속적으로 불안하여 임차인의 주거불안을 양산하였음
- 따라서 제도적인 보완을 통하여 비공식임대주택을 공식임대주택으로 전환함으로써 차가가구 입주자의 주거안정을 기할 필요가 있음

다) 거주개념으로의 주택정책 전환

- 현재 주택시장은 주택의 양적 확충과 주택금융의 활성화 등으로 주택구입기회가 확대되고는 있으나 생활패턴의 변화로 여전히 임차가구 비율은 50% 내외를 유지하고 있음
- 선진국의 사례를 살펴봐도 자가 보유율은 50~60%수준에 머물고 있는 바, 주택의 양적확충에서 질적개선 중심으로, 소유중심에서 이용과 거주중심으로, 분양중심에서 임대주택활성화로 정책의 무게중심을 서서히 변화시킬 필요가 있고 민간임대주택의 활성화가 필요함.

라) 주택자금의 건전화 유도

- 선진국의 경우, 장기자금을 보유하는 보험사나 신탁회사가 임대주택사업에 직접 투자하거나 아니면 은행이 장기자금을 임대사업자에게 대출하도록 하는 제도들이 있는 바, 우리나라도 불안정한 자금시장의 질서유지와 건전한 투자활성화의 하나로 민간임대주택 활성화가 필요함

마) 주거선택의 다양성 제공

- 민간임대주택의 공급은 다양한 계층의 주거선택 폭을 넓히는 한편, 적절한 시기에 소득과 부합되는 적정규모의 주택을 마련하게 하는 효과를 얻을 수 있으며, 자가취득 시의 조세부담 및 주택수리비부담, 감가상각을 고려하면 임대주택거주가 경제적으로 유리할 수 있음

바) 자가구입의 중간과정으로의 거주지

- 자가 마련을 위한 과정으로서 임대주택에 대한 수요는 주택정책을 추진함에 있어 반드시 고려해야할 사항으로 저소득층은 공공이 담당하는 반면, 시장에서 소외되기 쉬운 중산화 계층 또는 중산층에 대한 완충역할을 민간임대주택이 담당할 필요가 있음
- 민간임대주택의 공급대상은 소득 3-6분위를 주대상으로 하고 수익성 확보를 위해 일시 거주 및 소유개념 탈피를 위해 8분위까지도 고려해야 함

2) 민간임대주택의 문제점

- 세제·금융지원이 85㎡ 이하 임대주택에 집중되어 일반인의 수요가 많은 중규모 이상에 대한 공급 취약
- 국민주택기금지원의 한계, 주택시장의 침체로 사업 추진이 불투명
- 전세제도와 경쟁관계로 인하여 민간참여를 유도할 만한 수익창출이 곤란함
 - 전세위주 임대시장 구조로 임차인들이 월세지불을 기피하여 적정 수준의 월임대로 부과가 곤란
- 금리의 변동폭이 크고 자본회수기간의 장기화로 분양주택에 비하여 사업위험이 큼
 - 85㎡초과 10년 임대주택의 수익률은 4~5% 수준(국토연구원 분석자료)으로 민간참여 유도를 위한 최소수익률 7%에 미달되는 수준임

3) 민간임대주택의 목표

가) 공급측면

- 주택을 소유의 개념에서 거주개념으로 인식전환을 통한 주거의식의 변화, 최저주거기준의 상향 등을 수용하는 중위 소득계층을 위한 중형이상의 민간임대주택 공급을 부분적으로 유도
- 노인인구의 증가, 세대구성의 변화 및 잦은 직업이동이 유발되는 사회적, 시대적 변화에 대응하는 다양한 유형의 주거 공급
- 민간임대주택에 대한 공공지원 확대 : 민간임대주택사업은 택지, 세제 등의 지원강화를 통해 임대주택사업의 활성화 유도

나) 관리측면

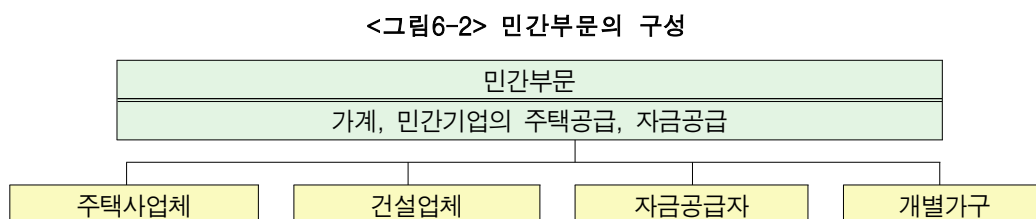
- 기존 비제도권의 전·월세 임대주택을 제도권으로 유도하여 양질의 임대주택 공급
- 민간임대주택사업 추진의 특성을 감안해 사업자 육성 방안 마련
- 임대주택에 대한 정확한 정보제공을 위해 주택하자보수 책임범위, 확정일자 공증항목 등을 비롯한 각종 기본정보를 의무적으로 작성 사전에 분쟁발생을 예방토록 제도화

4) 민간임대주택의 정책방향

가) 민간부문의 역할

- 민간임대주택은 주택공급체계상 주택사업자, 건설업자, 주택자금공급자 및 개별가구 주택건설도 포함됨

나) 민간부문의 구성



- 민간임대주택정책의 목표는 시장경제의 효율성을 극대화하고 기업의 이윤추구와 소비자의 선호와 구매에 맞춘 영리추구임
- 주택정책의 과정은 민간부문은 시장경제하의 민간주택공급이 이루어짐
- 공공부문의 주요대상은 도시영세민, 저소득계층 및 무주택자들이며, 민간의 공급대상은 구매력을 갖춘 모든 계층, 중·고소득계층이 될 것임
- 주택건설 대상에 대한 민간의 주택정책역할에서 민간부문은 분양과 임대주택이 대상임
- 공급자와 소비자(수혜자)의 관계를 보면 민간은 기업간, 공급자와 소비자간의 관계가 협동관계보다는 경쟁관계의 특성을 많이 내포함
- 국가로부터의 지원방식도 공공부문은 직접적인 투자 및 주택금융과 세제 등의 지원이 이루어지고 민간부문은 간접적인 방식을 취하는 것이 보통임
- 주택정책에 있어 공공부문과 민간부문의 역할 구분은 다음과 같음

<표6-17> 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 (중·고소득계층에 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)

다) 민간임대주택의 역할

- 민간부문에서는 주로 주택구입능력이 있는 중·고소득계층의 주택수요자계층을 대상으로 주택을 공급하도록 하며, 다원화되는 주택수요에 대응한 다양한 주택 수요를 분담하도록 유도함
- 그러나 현재와 같은 건폐율, 용적률, 공공시설물 설치 부담 등의 각종 주택개발의 규제상황에서는 주택공급이 활성화될 수 없으므로, 효율적인 규제완화와 금융 및 세제혜택 등을 통한 개발사업에 적용토록 함
- 민간임대주택의 활성화 측면에서 지역주택업체의 영세성에 따른 경쟁력 약화로 다양한 의욕고취 전략이 필요함
- 이를 위해 우수주택 준공업체, 소형주택 및 특수계층 주택공급업체, 신기술을 통한 기술개발업체 등에 대한 다양한 인센티브를 도입하여 주택 및 주거환경의 질을 높이는 전략이 요구됨

5) 민간임대주택공급 활성화 방안

가) 민간임대주택의 수요자·공급자의 만족도 제고

□ 임대주택의 입지 확보

- 민간임대주택의 공급을 활성화하기 위해서는 민간사업자의 적극적인 유인과 수요자의 주거선호를 충족하는 차원에서 교통여건이 양호한 곳에 임대주택을 공

급하는 것이 중요

- 수요자들은 500-1,000세대 규모의 중대형 민간임대주택단지를 가장 많이 선호하며, 임대용지를 민간부문을 자체마련이 제한적인 현실을 고려해, 정부차원에서 적극적인 중대형 임대용지 공급지원 필요
- 현행 임대주택용지 공급시 국민주택규모를 초과하는 임대주택용지의 공급가격은 감정가격으로 공급하도록 되어 있어 분양주택용지에 비해서 혜택이 없는 실정이므로 중대형임대주택의 공급활성화를 위해서는 용지공급에 대한 정부지원이 필요
- 도심지내 군부대 혹은 학교의 이전적지나 국유지를 활용한 임대주택용지 공급 방안을 고려할 수 있음. 시장임대가격수준의 공급을 위해 용적률을 상향할 경우 단위 면적당 많은 양의 임대주택공급이 가능하므로 토지의 효율성을 제고시키는 효과도 기대할 수 있음

□ 임대주택의 임대료와 수익률 제고

- 임대료와 보증금에 대한 규제의 완화가 필요하지만 공급자의 참여를 보장하기 위해 임대료에 대한 규제를 완화하게 되면 수요자에 대한 지불의사와 배치될 수 있다는 점을 고려하여 탄력적인 운용이 필요
- 임대료에 대한 규제를 완화하더라도 양호한 입지의 고품질의 주택공급을 통해 수요자들의 중대형임대주택에 대한 선호도 제고

□ 주택규모

- 임대주택에 대한 부정적 인식을 불식하고 다양한 주거수요를 충족할 수 있도록 중대형 민간임대주택 공급에 대한 시범적 지원 모색
 - 전용 25.7평형이상까지 공급에 대한 지원 확대
- 공급규모 확대와 관련하여 과감한 세제지원 등으로 수익성을 제고하여 연기금 등 민간자본의 임대주택시장으로의 참여를 유도

나) 민간사업자 참여 활성화유도

□ 안정성 유도

- 분양전환가격의 사전확정
- 보증 혹은 보험을 통한 분양전환 불확실성 보완
- 1군 건설업체 참여 유도 방안 : 관급공사 가산점 부여

□ 수익성 제고

- 분양 전환시 양도차익에 대한 양도세 감면
- 국공유지 차지방식의 도입
- 공공택지 공급가격의 인하 : 감정평가 이하 수준
- 용적률 인센티브 적용 : 임대료 인하 및 수익성 제고

다) 제도 개선방안

□ 민간 임대주택시장의 육성

- 재무적 투자자의 사업 참여 분위기 조성
 - 주택건설업자 외에 연기금, REITs 등 재무적 투자자까지 장기임대주택용지 청약자격을 부여
 - 명목회사형 부동산투자회사(위탁관리 REITs)를 도입하고 REITs의 임대주택 건설사업 투자규모 제한(자본금의 30%) 폐지
 - 10년 장기임대주택에 투자한 간접투자기구의 투자자의 배당소득에 대한 소득세 분리과세
 - 개발 및 운영단계 사업자간 사업약정에 따라 임대주택을 매각하는 경우 법인세특별부가세 면제
- 연기금 기관 특성에 맞는 차별화된 지원책 개발
- 임대전문 주택관리업의 육성
- 자체택지내 임대주택 건설 유도
 - 자체확보한 택지에 임대주택을 건설하는 경우 임대주택 건설비율에 따라 용적률 인센티브 제공

□ 규제완화방안

- 택지 공급방식의 변경 : 미분양 택지의 재분양시 조건 완화
- 사유지의 지주공동사업 활용 확대 : 개발신탁 등 다양한 신탁방안
- 국민주택기금 대출 허용 : 대출금액 확대 및 금리 인하
- 임차인 자격기준 완화
- 월세 임차구조의 활성화 : 월세 지급액 소득공제 검토

□ 세제지원 강화

- 새로이 도입되는 종합부동산세는 건설임대의 경우 149㎡이하 임대주택을 2호·5년이상 임대시 합산대상에서 배제
- 재산세는 2호·임대의무기간 이상 임대시 감면하되, 건설임대의 경우 149㎡(매

입임대는 85㎡)까지 감면범위 확대

- 양도소득세 중과배제 및 법인세특별부가세 면제범위를 149㎡ 이하 임대주택까지 확대
- 장기임대 목적으로 20호이상의 주택(149㎡ 이하)을 취득하거나 20호이상을 보유한 임대사업자가 장기임대 목적으로 주택(149㎡ 이하)을 추가로 취득하는 경우 취·등록세를 2006년 말(필요시 연장)까지 감면

제3장 주거복지 정책 프로그램

1. 소득계층별 주거복지 추진

1) 최저소득계층(소득 1~2분위) 주거안정 도모

□ 영구임대주택 등 저렴한 주택 공급

- 대기자수가 7,000세대에 달하는, 공급이 중단되었던 영구임대주택 공급을 재개
- 도심내 기존 주택을 매입·임대하여 저렴하게 공급하는 다가구 매입·전세임대주택 공급 확대
- 극빈층의 열악한 주거환경 개선을 위해 다가구 매입(2010년 현재 4,450세대 공급)·전세임대주택(2010년 현재 2,324세대 공급)을 우선 지원

□ 주거환경 개선 및 주거비 경감

- 노후된 영구임대주택의 단지 내 부대·복리시설 등을 개선하여 입주자의 주거복지 증진을 도모하는 사업을 단계적으로 지속적으로 추진하고 긴급보수가 필요한 기초수급자의 자가주택 개보수 사업 역시 지속적으로 추진함
- 공공임대주택에 입주하지 못하는 최저소득층을 위해 임대료의 일부를 쿠폰으로 지급하는 주택바우처 제도 도입
- 이외에 기존주택을 임차하고자 하는 저소득 가구에게 주택기금에서 저리(年 2%)의 전세자금 지원

2) 무주택서민(소득 3~5분위) 주거상향 지원

□ 다양한 유형의 임대주택·중소형 분양주택 공급

- 소득 3-4분위에게는 시세의 50-80% 수준으로 공급되는 국민임대주택을 공급
- 소득 5분위 이상에게는 분납형·전세형 등 다양한 유형의 공공임대주택과 저렴한 중소형 분양주택을 공급

□ 내 집 마련 지원 및 주거환경 개선

- 기존 주택을 구입·전세하고자 하는 무주택 서민에게 국민주택기금을 통해 저리의 구입·전세자금 지원
- 저소득 도시민의 주거환경을 개선하기 위한 「2단계 주거환경개선사업(‘05-’12, 388구역, 재정 1조원 지원)」 지속적으로 추진하고 이후 3단계에서는 국비지원율을 상향되도록 건의

- 국민임대주택 단지 내에 생활지원 인력을 배치하여 방과후 학교, 직업훈련 등 생활복지 서비스 제공

3) 저출산 고령사회 대비 주거지원 강화

□ 신혼부부·다자녀가구 주거지원

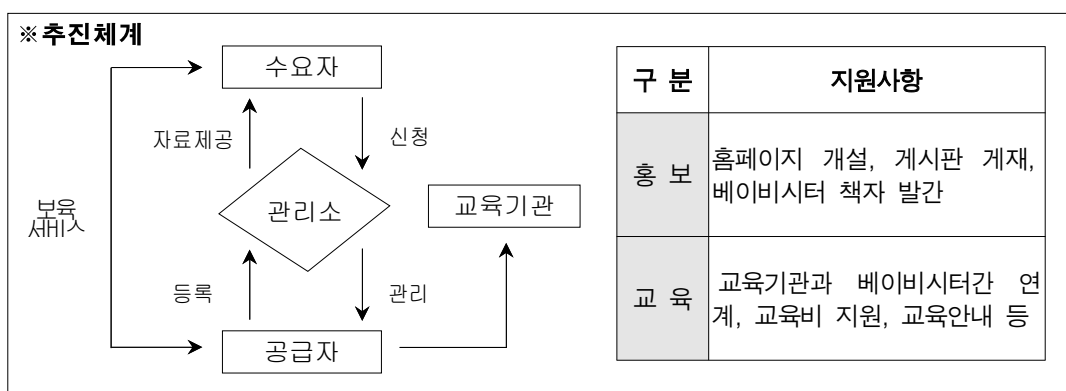
- 저출산 기조 완화를 위해 무주택 저소득 신혼부부에게 주택 특별공급
- 3자녀이상 무주택 세대주에 대해 주택 특별공급

□ 고령가구, 장애인가구 등의 주거안정 도모

- 고령자 편의설비(최소수준의 설비: 안전손잡이, 단차제거, 욕실 등 미끄럼방지 바닥재)를 갖춘 고령자 임대주택 건설 및 자가 고령자를 위해 주택기금에서 주택개조비용 지원하도록 함
- 저소득 고령자의 주거안정을 위해 무장애(barrier-free)로 설계된 고령자용 임대주택 공급을 단계적으로 확대
- 저소득 장애인가구를 위하여 편의설비를 갖춘 임대주택을 공급하도록 함
- 고령가구, 장애인가구를 위한 단일 목적의 공공임대주택의 공급이 어려운 경우 사회 및 커뮤니티 통합차원에서 중층이상의 장기공공임대주택공급시 저층부(1-5층)를 부분적으로 공급대상으로 하는 방안 추진

□ 육아지원 매칭 시스템 마련(그림 참조)

- 주거단지내 세대간(고령자, 신혼부부) 아이돌봄 지원체계를 구축하여 안정적인 육아 환경 조성 및 일자리 창출
- 지자체·관리사무소 등을 활용하여 기존 보육시설로 흡수하지 못하는 보육수요를 충족('10년 시범사업)



2. 주거급여

1) 추진경위

- 2000년 10월부터 시행된 국민기초생활보장법으로 전환되면서 주거급여가 신설되었고, 주거급여의 기준 및 지급절차는 시행령 제8조(임차료의 구분), 제9조(월세임차료의 지급), 제10조(전세자금대여), 제11조(유지수선비의 지급기준 및 방법)에서 규정하고 있음

<표6-18> 광주시 국민기초생활보장 수급자 현황

	계		일반수급자		시설수급자		특례수급자	
	가구	인원	가구	인원	시설수	인원	가구	인원
2009	31,621	65,195	30,926	61,009	65	3,001	695	1,142
동구	3,505	7,563	3,482	6,188	19	1,319	23	56
서구	6,103	12,626	5,960	12,065	11	312	143	249
남구	4,541	9,782	4,428	8,828	17	788	113	166
북구	11,440	22,768	11,178	22,132	5	200	262	436
광산구	6,032	12,456	5,878	11,796	13	425	154	235

출처 : 2009 광주광역시 시정 주요 통계, 제 23호

2) 사업내용

① 주거 현금 급여

- 현금급여는 수급자의 주거형태에 따라 임차료, 유지수선비, 전세자금을 지원하는 유형으로 구분됨.
- 최저생계비 중 최저주거비를 분리하여 주거급여로 지급하는 것으로서, 기존 정액급여에서 가구별 0원~최저주거비까지 정률급여로 지급함

<표6-19> 2009년도 주거급여 한도액

가구규모	1인	2인	3인	4인	5인	6인
최저생계비	490,845	835,763	1,081,186	1,326,609	1,572,031	1,818,454
주거급여 한도액	84,654	144,140	186,467	228,794	271,120	313,447

주: 주거급여 한도액은 가구별 최저주거비

자료: 보건복지가족부, 국민기초생활보장사업안내, 2009. p.116

- 광주의 주거 현금 급여는 집수리사업으로 전체 지원액의 3%만이 소요되고 대부분은 최저주거비 형식의 주거급여로 지원되고 있는 바, 점진적으로 집수리사업비의 증액에 대한 검토가 필요

- 한편, 주거비 수요보다 생계비 수요가 더 큰 절대적 빈곤 상태를 나타내는 현실을 감안해야 함

<표6-20> 주거급여 현황

단위: 천원(%)

구분	주거급여		집수리사업		합계
광주	25,856,035	97%	808,019	3%	26,664,054(100%)

자료: 2009년 1월부터 12월까지 집행금액, 광주광역시 사회복지과

② 주거 현물 급여

- 현물급여는 “자가가구 등”에 해당하는 수급자에게 주거급여액 중 30%를 지급하는 것으로 이는 저렴한 비용으로 자가 가구 등의 주거환경을 개선하고, 수급자가 참여하는 ‘집수리 도우미 사업’을 활성화하는데 목적이 있는 바, 수요에 맞게 확대하도록 해야 함

<표6-21> 주거현물급여액

(단위: 원/월)

연도 \ 가구수	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인
2008	7,000	12,000	17,000	21,000	25,000	29,000	34,000
2009	8,000	13,000	18,000	22,000	26,000	30,000	35,000

주: 8인 이상 가구는 1인 증가시 3,000원 추가

3. 취약계층에 대한 주거지원 강화

1) 공공임대주택단지내 주거복지시설 확충

- 기존 영구임대단지내 복지동 건립을 위한 법적 근거가 '장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법' 개정으로 마련되었음
- 일체형 복지동(주택+복지시설)을 건립하여 고령자·장애인을 위한 사회복지 프로그램 강화
- 저층단지 승강기 설치, 단지 내 주민이용시설 및 세대내부 환경 개선 지원
- 그린홈 지원사업 추진

2) 단신계층용 매입임대주택사업

- 자활능력이 있는 단신노숙인에게 주거지원을 함으로써 지역사회 재정착 지원

3) 거리노숙인을 위한 임시주거지원사업

- 국민기초생활보장 수급, 주민등록 복원, 장애인 등록 등 필요한 공적자원을 연계하여 기본적인 생활을 유지할 수 있도록 지원
- 지역사회에 정착할 수 있도록 사례관리를 강화하고, 지역사회 복지네트워크 연계

4) 주거취약계층 매입임대주택 지원사업

- 쪽방거주 경력이 있는 자로서 전년도 도시근로자 가구 월평균소득 50% 이하, 토지 5,000만원 이하, 차량 2,200만원 이하(매년10%감가상각, 영업·장애인용 제외) 소유자를 대상으로 지원

5) 긴급주거지원사업

- 지원대상은 보건복지부 긴급복지지원법에 따른 긴급지원중이거나 지원완료 후 3개월 이내인 자로서, 지자체장이 적정성 심사 완료 후 주거지원이 필요하다고 인정하여 대한주택공사에 통보한 자로 긴급한 주거지원이 필요한 新 빈곤층 등 취약계층에게 매입임대, 전세임대, 국민임대주택 공급 추진

6) 쪽방·비닐하우스 거주가구 주거지원 사업

- 최저주거기준에 미달되고 위험에 노출된 환경에서 생활하는 쪽방·비닐하우스 거주가구에 저렴한 맞춤형 임대주택(매입 및 전세 등)을 지원하여 주거안정 및 주거상향이동 도모
- 상담, 거주민 사례관리서비스를 수행 중인 쪽방매입임대주택운영기관에 인건비, 프로그램추진비 등 예산 지원

* 쪽 방 : 단신자로서 9㎡내외의 단칸방에서 부엌·화장실 등 공용사용

* 비닐하우스 : 가족단위로 대도시 인근 무허가 주택거주, 생활기반시설 등 미비

- 현재 LH가 매입한 다가구주택 중 일부를 임대공급하거나 입주자 거주희망 기존 주택에 대해 전세계약 체결 후 저렴하게 재임대하고 있으며 비닐하우스거주가는 국민임대주택 물량의 2% 우선공급이 가능함

7) 도시형 생활주택사업

- 1인가구 및 소형가구가 증가하는 추세에서 직주근접을 위한 도심지내 또는 주변지역에 소형주택을 보급
- 이 사업은 저소득층을 위한 공공주택으로서도 기능하지만 사회로 처음 진출하는 젊은 세대의 인큐베이터하우스가 되도록 추진할 수도 있는데 이 경우 주거기간에 대한 제한이 있어야 함

8) 공가(폐가)정비사업

- '14년까지 계획된 사업으로 점차 확대되어 가고 있음
- 공가, 폐가 매입사업을 통해 양호한 주택의 경우 공방, 공동작업장, 다문화가정, 그룹홈으로 활용하여 커뮤니티시설 및 공공임대주택으로 활용하도록 함

9) 자가주택개보수 사업

- 긴급보수가 필요한 기초수급자의 자가주택개보수사업의 지속 추진

10) 전세자금지원사업

- 도시영세민 등 취약계층을 위한 저리의 주택전세자금 지원
- 소득수준에 따라 기초생활수급자의 경우 낮은 금리의 대출 유지

11) 노후불량서민아파트 지원

- '14년까지 계획된 사업으로 전용면적 85㎡미만의 20년 이상 경과된 노후 영세서민 아파트를 대상으로 옥상방수, 난방시설보수, 창문틀 개보수, 놀이터 설치 등의 세부사업을 지속 추진

12) 사회취약계층 집수리사업

- '12년까지 계획된 사업으로 도배장판, 지붕개량, 방수, 싱크대 교체 등 가구당 6백만을 지원하고 있는데 효과를 검토하여 가능한 한 노후불량서민아파트지원사업과 더불어 연장하도록 추진

제4장 주거복지의 확대

- 취약계층을 위한 주거정책은 어떤 개인이 주거로 인해 자신의 가능성을 최대한 실현할 수 있는 기회를 보장받지 못하는 문제를 감소시키기 위한 것임
 - 주거에 있어서 빈곤은 생활의 다양한 측면을 제약하고 각 개인이 가지고 있는 가능성을 실현할 수 있는 기회를 갖지 못하게 됨
- 시장에서 스스로 주택을 확보하기 어려운 저소득층 등을 지원하기 위한 대표적인 정책수단은 공공임대주택과 같이 직접 저렴한 임대주택제공과 임대료 보조를 비롯한 주거비지원 두 가지임
- UN 사회권 위원회(Committee on Economic, Social and Culture Right)의 권고
 - 정부가 홈리스 문제의 범위와 원인 점검, 홈리스들에 대한 적절한 생활 수준 보장, 홈리스 문제를 해결하기 위한 전략 채택을 권고함
 - 홈리스 문제의 규모와 관련하여 성, 연령, 도시와 농촌인구로 세분된 자료 확보 요구

□ 미국의 홈리스 정책 사례

- 민간에 의존했던 서비스 제공에 대해 연방이 나서서 기본적인 수준을 보장할 수 있는 체계 구축
- 긴급쉼터를 제공하는 것을 넘어서서 서포트나 케어가 필요한 이들을 위해서 서포티드 하우스(supported housing)를 제공하는 등 주거정책의 일환으로 홈리스 문제에 대응

제7편

계획의 실현방안

- ① 행정 조직 및 업무의 강화
- ② 거버넌스 체계 구축 및 시민참여 활성화
- ③ 재원확보 방안

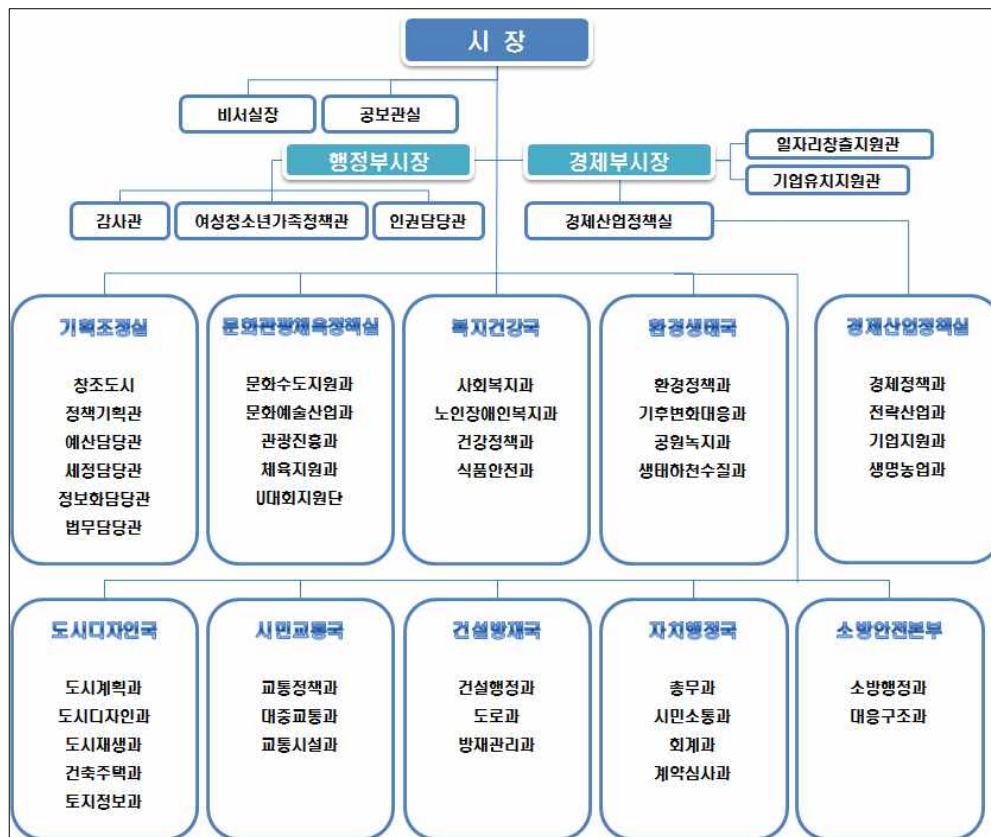
제7편 계획의 실현 방안

제1장 행정 조직 및 업무의 강화

1. 행정조직 및 업무 분석

1) 개괄

- 광주광역시의 행정 조직은 3실 6국 1본부, 7관 4담당관 1단 33과, 177개 담당으로 구성



<그림 7-1> 광주광역시 행정조직 현황

- 주택 분야와 가장 연관성이 큰 부서는 도시디자인국으로서, 도시디자인국은 하위 과로 도시계획과, 도시디자인과, 도시재생과, 건축주택과, 토지정보과를 둬
 - 건축주택과가 주요한 주택 관련 사무를 맡고 있는데, 건축주택과는 건축행정, 주택, 광고물관리 업무로 구분되며, 주택업무는 1 담당, 3 주무관, 2 실무관에 의해 수행됨
 - 도시재생과는 도시환경정비 및 도시개발업무를 담당함

- 도시디자인국에서 수행한 주택 관련 주요 업무는 크게 보아 임대주택 공급 및 입주 관리, 택지개발사업 추진 및 지구단위계획 수립, 주택재개발 추진, 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립, 주택관리 규약 관리, 주택건설사업자 공시송달 및 행정처분, 공동주택 및 미분양주택 현황 공고 등으로 구분할 수 있음
- 재화로서의 주택은 다양한 관련분야를 두고 있는 특성을 띠고 있어 각 행정조직에서 업무를 분장하고 있으며, 주되게는 기획조정실, 경제산업정책실, 복지건강국을 들 수 있음
 - 기획조정실에서는 주택의 공시가격 결정 및 열람 등에 대한 업무를, 경제산업정책실에서는 태양광주택 보급 및 이주택지 매각에 대한 업무를, 복지건강국에서는 다가구주택 등 매입임대주택 입주자 모집, 저소득 가정 전세주택 지원 및 주거급여 지원에 대한 업무를 수행함
 - 이밖에 본청 차원에서 특별 주거문화 강좌 사업을 수행한 바 있음

2) 기존 주택관련 사업 분석

- 광주광역시 행정조직에서 주로 다루어 온 주택업무의 키워드는 개별주택가격, 주택건설사업자, 공동주택, 임대주택(공공 및 영구) 분야로 나눌 수 있음
 - <그림7-2>는 주택관련 사업 타이틀(title)에 대한 단어빈도 분석의 결과에 근거한 것으로 단어빈도 분석은 언어 네트워크 분석도구인 KrKwic를 활용하였으며, 절차로는 분석 도구를 통해 49개 사업에서 사용된 단어의 총수를 확인하고 빈도가 높은 순으로 정렬한 후 키워드를 정하는 단계를 거쳤음
 - 사용된 단어의 총수는 136개이며, 이 가운데 3회 이상 사용된 단어 가운데 사업 분야를 나타내는 핵심 키워드를 제시하면 <그림7-2>와 같음

단어수	빈도	단어수	빈도
안내	18	주택건설사업자	10
공고	10	개별주택가격	7
및	10	공동주택	5
주택건설사업자	10	공공임대주택	3
광주광역시	9	영구임대주택	3
열람	8	...	2
개별주택가격	7	...	2
대한	6	...	2
공동주택	5	...	2
행정처분	5	...	2
고시	4	...	2
광주	4	...	2
기준	4	...	2
2008년	3	...	2
2009년도	3	...	2
공개	3
공공임대주택	3	...	1
공시	3	...	1
공시송달	3	...	1
소재	3	...	1
순위	3	...	1
실시	3	...	1
영구임대주택	3	...	1
이의신청	3	...	1
입주대기	3	...	1
청문통지	3	...	1
...	2	...	1

<그림7-2> 광주광역시 주택관련사업의 키워드 도출과정

- 광주광역시 행정조직에서 수행한 주택업무의 주요 키워드와 관련한 구체적인 내용은 주택가격 열람 및 이의신청, 임대주택 입주대기 관리 및 공급, 건설사업자 행정처분 및 공시송달, 인구주택총조사에 대한 사항이 주를 이루고 있음
 - <그림7-2>의 주택관련 사업에서, 동일한 사업에 함께 출현한 단어 사이의 관계를 행렬로 나타내고, 행렬을 가시화하는 분석기법인 사회 네트워크 분석(Social Network Analysis)을 수행하여 단어간 군집형태를 나타낸 결과에 근거함
 - 사회 네트워크 분석의 가시화(visualize) 기법은 노드와 링크의 관계로 현상을 나타내며, 분석상 노드는 136개의 단어이며 링크는 단어간 동시출현 빈도를 의미함
 - <그림7-3>과 같이 1차로 136개 단어 사이의 링크 관계를 나타내고, 2차로 링크 수가 2

회 이상인 주요 링크를 발췌하여 단어의 클러스터(cluster)를 파악함

- 주요 클러스터는 5개로서, <그림7-3>의 클러스터 A는 개별주택 공시가격과 연관된 단어의 군집, 클러스터 B는 공공임대 특별공급을 의미하는 단어의 군집, 클러스터 C는 임대주택 입주자 관리와 연관된 단어의 군집, 클러스터 D는 주택건설사업자 행정처분에 대한 사항을 담는 단어의 군집, 클러스터 E는 인구주택총조사와 관련한 단어의 군집을 의미함

내용 분석

- 내용 분석은 커뮤니케이션 메시지의 의미 혹은 핵심 아이디어를 조사하는 연구 방법으로서, 분석의 대상은 문자로부터 영상까지 다양하지만 일반적으로 문자로 작성된 메시지를 대상으로 함
- 전통적으로 연구자가 집적 문서를 읽고 분석해 왔는데, 관련 컴퓨터 소프트웨어의 발달과 함께 보다 용이하게 내용 분석을 수행할 수 있는 환경이 조성되고 있음
- 한국어 내용분석에 적합한 소프트웨어로는 KrKwic 프로그램이 대중적으로 사용되고 있음
- KrKwic는 사회 네트워크(social network) 알고리즘에 기반 한 FullText 소프트웨어를 한국어 메시지 분석을 위하여 변형한 소프트웨어로서, 출현 단어의 빈도 분석과 함께 어떤 특정한 단어들이 어떤 다른 특정한 단어들과 함께 사용되고 있는지를 살피는 데에 적합함

사회 네트워크 분석 기법

- 사회 네트워크 분석(Social Network Analysis)은 특정한 현상을 노드와 링크의 형태로 연결한 네트워크를 통해 현상을 해석하는 기법
- 이 연구에서 사용한 가시화 그림을 소시오그램이라 지칭하는데, 소시오그램은 물리학적 장(場)의 개념을 사회적 상호작용의 장(場)에 대한 설명으로 전환하여 나타낸 그림으로서, 물리학에서의 장으로는 중력장, 자기장, 전기장, 만유인력의 장 따위를 들 수 있음
- 소시오그램에서는 링크의 관계를 통해 밀고 당기는 힘의 역학관계를 나타내며, 링크로 상호 연관되어 있는 경우 힘에 의해 가까이 위치하고 군집을 이루게 됨. 이 연구에서는 분석 도구로서 Net Miner를 활용하였음
- 내용 분석과 사회 네트워크 분석은 전자의 경우에 행렬을 도출하는 데에, 후자의 경우에 행렬을 이용하는 데에 적합한 방법론적 특성이 있어, 2가지 방법론의 복합 분석은 복잡한 현상에 대한 현황을 구조적으로 파악하는 데에 적합함



2. 여건 변화 및 수요 증대

- 수요가 증대하는 주택행정의 여건을 반영하여 조직 개편이 수반되어야 함

1) 주택 행정의 여건 변화

- 대외적으로 환경과 인권의 가치에 기반하는 주택정책을 강조하는 한편 대내적으로 저출산 고령화에 따른 인구구조의 변화가 주택 시장의 잠재적인 변화를 유발하고 있으며 법·도적으로 지방주택정책의 당위성이 대두하고 있음
- 1997년 12월 교토에서 개최한 COP3 회의에서 각국의 구체적인 지구환경부하저감 목표를 제시한 이래 시책으로 추진하고 있는 환경공생주택은 주택과 환경의 영역을 연계하고 있는 대표적인 국제적 흐름임
 - 광주광역시를 비롯하여 국내 중앙정부 및 지방정부에서 추진하고 있는 태양광주택, 친환경주택 등의 보급사업은 환경공생주택의 개념에 근거한 실천적인 사례라 할 수 있음

환경공생주택

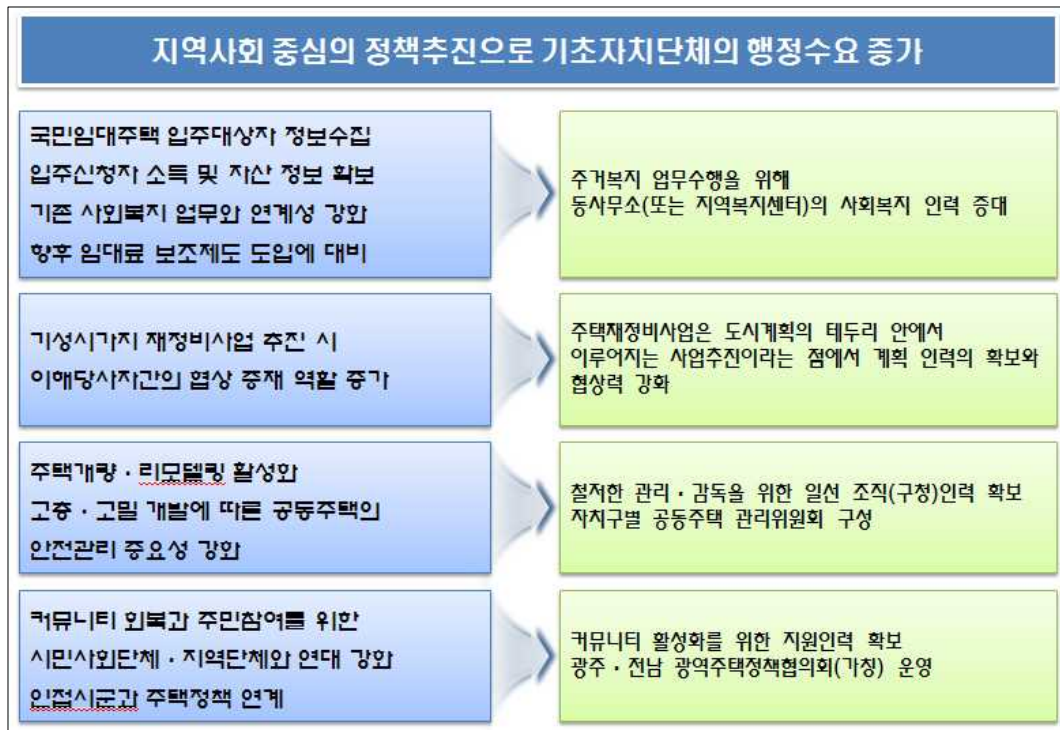
지구환경문제, 자원·에너지 문제, 주택문제의 발생을 배경으로 태동한 개념으로, 지구환경 보전 측면(에너지·자원·폐기물)에서의 충분한 배려와 친환경적이면서 건강하고 쾌적하게 생활 가능하도록 고려된, 환경과 공생하는 라이프스타일 실천이 가능한 주택 및 그 지역환경을 의미함

- 주택과 인권의 관계는 오랫동안 연동하여 탐구한 분야로서, 최근 들어서는 국제적 차원에서 주택과 인권의 연계를 강조하고 있음
 - 1996년 개최한 제2차 유엔인간정주회의(Habitat II), 2010년 UN-Habitat에서 주관한 제5회 세계도시포럼 등에서 사회적 약자와 소외계층의 주거안정 및 주거권 보장을 위한 국제적 합의를 도출하는 한편, 시혜적 개념으로 받아들이던 주거권의 개념을 시민의 천부적 권리로 확장하는 논의를 전개한 바 있음
- 지방주택정책의 당위성에 대한 인식이 높아지는 가운데 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 제정된 주택법에서는 시·도지사가 주택종합계획을 수립하고 계획 추진에 따른 권한과 의무를 부과함

2) 행정 수요의 증대

- 본 계획을 원활히 수행하고 광주광역시에 적합한 주거문화를 형성하기 위한 과정에서 많은 행정 수요가 발생함
 - 주거복지, 사회적 요구를 반영한 맞춤형 정책 등 기획기능의 강화
 - 지방정부의 정책의 책임과 권한이 점차 강화되는 데에 따른 지역적 대처

- 인접한 지자체와의 주택관련 협의체 운영, 주민조직과의 유기적 연계가 중요시되고 있어 이에 대한 대응
- 기존주택의 관리 및 안전점검 강화



<그림7-4> 주택종합계획 추진을 위한 행정 수요

3. 조직개편 방안

1) 추진주체

- 주택관련사업의 주요한 업무를 담당하고 있는 도시디자인국의 조직 확대 필요
 - 현재 건축주택과(1담당;주택)에서는 주택건설사업 및 주택업무 전반, 도시재생과(2담당; 도시재생/도시개발)에서는 도시환경정비사업, 택지개발사업 및 도시개발사업을 담당하고 있어 이원화된 주택공급행정 직제로 운영되고 있는데 향후 다변화될 주택 수요 및 주거복지 업무를 담당하기에는 한계가 있음
 - 우리시와 인구규모가 비슷한 대전은 도시주택국 산하에 주택정책과와 도시재생과를 두고, 주택정책과에는 주택정책담당과 주택관리담당을, 도시재생과에는 도시환경정비담당과 주거정비담당을 두고 있음

<표7-1> 광역자치단체의 주택관련 행정조직

구 분	주무 부서		
	국/실	과/반	팀/담당
광주광역시	도시디자인국	건축주택과	주택담당
서울특별시	주택본부	주택정책과	주택정책팀 주택제도팀 주거복지팀 임대문화팀 건축주택정보팀
		주택공급과	공급지원팀 장기전세팀 관리계획팀 정비관리팀 택지개발팀
		주택정책개발반	주택연구팀 주거환경개선팀
부산광역시	창조도시본부	건축주택과	주택정책팀 주거복지팀
대구광역시	도시주택국	건축주택과	주택정책담당 주택담당
		도시재생과	주택정비담당 주거환경개선담당
인천광역시	도시계획국	건축계획과	주택담당
대전광역시	도시주택국	주택정책과	주택정책담당 주택관리담당
		도시재생과	도시환경정비담당 주거정비담당
울산광역시	도시국	건축주택과	주택담당

- 주택환경의 변화된 여건을 고려할 때 주택업무를 담당하는 조직의 위상제고가 필요하며, 본계획의 목표연도내에 주택관련업무를 일원화하고 강화하는 독립된 과 단위의 행정 조직 신설이 필요
 - 단기적으로 ‘건축주택과’를 주택종합계획의 추진을 위한 추진 주체로서의 역할을 부여하기 위해 기획기능을 강화하고, 중장기적으로 독립된 주택과의 신설 또는 직제를 세분화하여 주거복지 담당(가칭 서민주거 담당) 또는 주택행정 담당을 신설하여 주택업무를 건축주택과에서 복수로 담당
- 또한, 주택정책이 도시계획 및 디자인, 토지정보 등과 상호 연관성이 매우 높으므로 주택종합계획의 추진 과정에서 부서간 유기적인 연계 도모

2) 업무 분장

- 신규 세부사업의 배분은 추진주체인 도시디자인국에서 전담하는 시나리오와 도

시디자인국 및 그 외 실·국·본부에서 적절하게 배분하는 네트워크 체계 시나리오를 상정할 수 있음

- 다른 실·국·본부의 기존 주택관련 사업으로 기획조정실의 주택가격 공시 업무, 경제산업정책실의 태양광주택 등 에너지효율화 업무, 사회복지국의 주거복지 업무를 들 수 있음
- 주택종합계획에서 에너지효율화 주택건설 및 개량, 주거복지 지원, 외국인 등 소외계층을 위한 주거문화 창달 등을 목표로 구체적인 실천사업을 제시하고 있는 바, 기존 주택관련 사업의 담당부서로 사업을 배분하는 안과 주무부서인 도시디자인국을 중심으로 사업을 추진하는 안 가운데 선택이 필요함
- 단일조직으로 주택사업을 집중하는 시나리오 및 네트워크 시나리오 사이의 우위는 지역 및 조직 환경에 따라 효율성이 달리 나타나기 때문에, 전체 행정조직 및 사무분장 여건을 종합적으로 고려하여 선택하여 정함
- 다만, 주택종합계획이 처음 수립되고 광주에 적합한 주택정책의 기틀을 마련하는 현 단계에서는, 사업을 수행할 때 보다 신속한 의사결정이 가능하고 책임 있는 집행이 이루어지는 단일 조직에서 주택사업을 총괄하는 시나리오가 효율적인 조직 체제로 판단됨
- 주택종합계획에서 수립한 신규 세부사업은 주택담당 인력의 충원을 전제한 상태에서 도시디자인국을 중심으로 수행하고, 기존 주택관련사업 가운데 현행 주택종합계획과 부합하는 에너지 및 주거복지 업무는 차제에 주택 담당 조직에 업무를 이전하여 단일조직에서 총괄하는 안이 바람직함

제2장 거버넌스 체계 구축 및 시민참여 활성화

1. 거버넌스 체계의 구축

- 광주광역시의 주택 거버넌스 체계의 이해당사자 유형은 크게 보아 행정조직, 공공조직, 시의회 및 민간조직으로 구분할 수 있음
 - 행정조직 : 중앙정부, 광주광역시, 인접 광역자치단체, 광주광역시 기초자치단체 등
 - 공공조직 : 도시공사, LH 공사 등
 - 시의회 및 민간 조직 : 광주광역시의회 및 주민, CBO, 전문가, NGO 등



<그림7-5> 광주광역시 주택 거버넌스의 모형

1) 추진 방향

가) 행정조직의 기능 및 역할

□ 광주광역시

- 주택종합계획 추진을 위한 거버넌스 체계의 중추 조직으로서, 행정조직, 공공조직, 시의회 및 민간조직 당사자들 사이의 연계를 담당하는 한편 행정조직 사이의 기능 및 역할 조정
- 시·도 협의를 통해 중앙정부의 지방주택정책 지원을 위한 후속조치를 건인

- 현행 주택법은 광역자치단체에서 지방의 주택정책을 추진하는 데에 따른 예산 수반이 명시되지 않는 한계가 있으므로 중앙정부는 주거복지 정책 등 지방정부에 공통으로 해당하는 사업에 대해서 정책방향을 수립하고 재정을 지원하고, 지방정부의 독창적인 주택정책 추진계획에 대해서는 평가 체계를 통해 지원을 강화하도록 정책 변화가 요구됨
- 대민(對民) 주택서비스를 강화하는 일선 조직으로서 기초자치단체의 역할을 제고할 수 있는 여건 조성

□ 광주광역시 기초자치단체

- 주거복지 및 주거수요 등의 현황을 종합하여 지구 단위 및 최저주거수준 이하 가구 단위의 지원책을 일차적으로 마련하고, 주거복지 전달체계의 실제적인 집행기구로서 위상 강화
- 기존주택의 관리, 안전점검의 주체로서 역할 강화
- 주거복지, 주택관리 등의 업무의 확대에 따른 인력 총원이 필수적이며 중장기적으로 건축, 주택, 주거복지 관련 인력이 주민자치센터를 기반으로 상기의 업무를 전담하도록 추진
 - 커뮤니티매니저, 주거복지사 등의 시범적인 운영
- 분양주택 가격심의, 주거공동체 조성 등의 국민 주거생활과 밀접한 대책을 담당하는 역할은 기초자치단체의 기능으로 보다 확대하는 방안 추진

□ 인접한 광역자치단체

- 인접 광역자치단체인 전남 및 전북은 광주의 주택 시장에 영향을 미치는 인구 이동과 1일 통근·통학 통행량 등의 상호작용이 밀접한 지역으로서, 이들 지역과는 주택의 수요와 공급 등 제반 현안을 사전에 진단하고 대처하기 위한 광역 협의체계 구축
- 인접지역과의 공동협의체는 대(對) 정부 교섭력을 높일 뿐만 아니라 예측하기 어려운 주택시장의 혼란을 저감하는 데에 기여할 수 있음

나) 공공 조직의 기능 및 역할

- 광주광역시 도시공사와 LH공사는 주택 공급의 주체로서의 기능 및 역할 수행
 - 글로벌 경제위기 및 주택시장의 여건 변화가 가속화되고 있는 가운데 공공조직의 수익성이 낮은 주택공급사업 추진이 지체되고 있음
 - 국민(공공) 임대주택의 안정적인 공급과 관리를 위하여 수익성이 높은 사업과 낮은 사업을 일괄적으로 추진하는 결합개발(1+1) 방식을 추진할 필요가 있음
 - 공공 조직 사이의 협조체계를 구축하고 상호 기능 및 역할을 구분하는 방향으로 사업의 중복성을 저감하고 경쟁력을 제고

- 뉴타운 사업 및 도시정비 활성화 사업 등 중복하여 수행할 수 있는 사업의 경우, LH공사는 사업비가 큰 대규모 사업, 도시공사는 상대적으로 소규모 사업의 추진주체로서의 역할을 유도
- LH공사와 광주광역시도시공사의 상보적인 협력체계로서, LH공사와 도시공사가 공동으로 택지개발을 담당하고 사후 관리를 도시공사에서 진행하는 방안 검토
- 현행 택지개발사업은 분양 완료 후 사후 관리가 이루어지지 않고 있는 데, 해외의 경우 택지개발 뿐만 아니라 사후 관리에도 많은 행정적 노력을 기울이는 바, 일례로 영국의 신도시 건설과 운영을 담당하는 환경성(DoE) 산하의 신도시개발공사를 들 수 있음

□ 도시공사

- 광주의 내생적 주거문화 확립을 위한 역할을 강화하고 주택종합계획의 목표 달성을 위해 실제적인 권한과 책임 부여
- 아시아문화중심도시와 연계되는 주거단지 조성, 도시환경정비사업, 에너지절감형 주거단지 조성, 외국인 근로자 커뮤니티 조성 등과 같은 광주의 정체성 확립에 부합하는 사업의 추진주체로 위상 확립

□ LH공사

- LH 공사는 주거복지를 강화하기 위한 역할 유도
- 도시환경정비사업, 수요에 부합하는 공공임대 주택사업의 확충, 소가구를 위한 가변형·주문형 주택공급사업 수행 등의 추진주체로서 참여 유도

다) 시의회 및 민간 조직의 기능 및 역할

□ 광주광역시의회

- 광주광역시의회는 조례, 규칙, 예규 등의 자치법규를 통해 주택관련 제도를 정비하는 역할 수행
- 현재 광주광역시의회 자치법규 가운데 조례는 주택조례, 주택사업 특별회계 설치 및 운영조례, 도시 및 주거환경정비 조례, 규칙은 공동주택건축 심의에 관한 규칙, 예규로는 영구임대주택 입주자선정기준 및 관리지침이 제정되어 있음
- 향후 신재생에너지, 문화, 민주화 등 광주의 정체성을 함양하는 데에 기여하는 독창적인 주택관련 자치법규를 정비함으로써 광주의 주거문화를 함양하도록 조치

□ 민간조직

- 정책 생산자로서의 전문가와 NGO, 이해당사자로서의 CBO 및 시민, 주택 공급자로서의 민간 기업 또는 소규모 임대사업자가 광주광역시 주택정책에 실질적으로 참여할 수 있도록 조치

- 현재 전문가는 주택정책심의위원회를 통하여 광주광역시 주택정책에 제도적으로 참여할 수 있는 제도가 마련되어 있는 바, 향후 보다 내실 있는 운영 방안 모색
- CBO, NGO, 주민이 실제적으로 협의하여 집행할 수 있는 사회적 분위기를 조성함
 - 주택 거버넌스 체계는 사실상 주민의 참여와 실천을 전제로 하며, 주택종합계획에서 담고 있는 에너지절감형 주택, 공동주택 유지관리 등과 같은 사업은 사실 주민의 참여가 담보되지 않고서는 실현 불가능함
 - 이를 위해 주민 조직에 의한 커뮤니티 기업, 아파트 커뮤니티를 통한 건전한 주거문화의 창달이 실현 될 수 있도록 행·재정적 지원 강화

커뮤니티 기업

- 영국에서 경제활성화와 도시 저소득층 커뮤니티 재개발을 위한 방편으로 모색되었으며, 2005년 7월부터 제도화 함
- 지역적인 커뮤니티를 기반으로 하는 일종의 사회기업으로, 사업내용은 유아원 경영, 재활용 사업, 공공주택 관리, 노숙자 취업훈련 및 알선 등 다양함
- 사례로 공공주택단지 임차가구 주민들이 설립하고 운영하는 런던의 레시코(RESIKO)와 리버풀의 불키보스(Bulky Bob's)를 들 수 있음
- 레시코는 일종의 주민 중심 서비스 조직체이며 본인들의 주거단지 뿐만 아니라 인근 아파트 단지관리 업무를 맡고 있음
- 불키보스는 매일 각 가정으로 전화를 걸어 사용하지 않는 가구 및 가전제품 등을 수집하거나 기증을 받고, 저소득층을 대상으로 저렴하게 판매함
(하성규, 주택정책의 패러다임을 바꿔라, 2009: 148-150)

아파트 커뮤니티 운동

- 도시지역에서 아파트가 보편적인 주택행태로 빠르게 변모하는 가운데, 아파트 커뮤니티는 생활공동체로서 주민의 사회 경제적 편익을 도모하고 상호교류 등 인적 네트워크의 기초단위로 오래전부터 중요성이 강조됨
- 아파트 커뮤니티 운동을 통해 주거환경을 개선하고자 하는 실험들이 전개되고 있음
- 국내에서는 아파트 커뮤니티 주민의 단합된 힘으로 경찰력을 동원하여 아파트 인근 유흥환경을 정비한 서울 장안동의 S-H 아파트 사례를 들 수 있으며, 국외에서는 미국 페이트빌에서 청소년 범죄를 줄이기 위한 방편으로 주민들이 청소년을 위한 커뮤니티 센터 등을 조성한 사례를 들 수 있음
(하성규, 주택정책의 패러다임을 바꿔라, 2009: 156-158)

2. 주민참여 활성화

1) 개괄

- 주류계획의 패러다임이 계획 주체로서 주민의 가능성을 확인하면서, 각종 계획이 엘리트 주도형에서 주민들 간의 상호작용을 중시하는 방향으로 변모하고 있음
- 현재 주민참여 계획은 중앙정부를 비롯하여 지방정부에서 폭넓게 수용하여 정책적으로 활용하고 있음
 - 주민참여 계획을 근간으로 하는 중앙정부 차원의 사업으로 국토해양부의 「살고 싶은 도시 만들기」 사업, 행정안전부의 「살기 좋은 지역 만들기」 사업, 농림수산물식품부의 「살기 좋은 농촌 만들기」 사업, 문화관광부의 「가고 싶은 섬 만들기」 사업을 예로 들 수 있음
 - 광주광역시에서도 주민참여 계획은 마을 만들기 사업을 비롯하여 도시계획, 사회 복지 등의 영역에서 적극적으로 수용하고 있음
 - 특히 우리시의 기초자치단체 단위에서는 주민참여 조례, 주민참여예산제 운영조례를 제정하여 주민참여를 제도적으로 뒷받침하는 노력을 전개하고 있음
- 국내외 주거 어메니티(amenity) 개선을 위한 방도로서 주민참여 계획의 활성화가 필요하다는 점이 부각되어 왔으며, 특히 국내의 경우 최근 들어 각종 주거환경 정비사업의 추진과정에서 주민참여계획이 적극적으로 수용되고 있음

2) 추진방향

- 단기적으로 이해당사자의 참여를 보장하기 위한 제도적 뒷받침이 선행되어야 하며, 장기적으로 행정 및 공공 조직이 이해당사자에 대응하는 사회·문화적 분위기를 혁신하는 지속적인 자구 노력 필요
- 단기적 방안으로 주택종합계획의 목표를 실천하기 위한 주민참여의 제도적 뒷받침이 필요하므로 주민참여 기본조례 등의 자치법규 정비
 - 광주의 주민 참여 관련 자치법규로는 계약심의위원회 설치 및 주민차명 감독제 운영에 관한 조례 및 예규가 마련되어 있으며, 광주 기초자치단체 가운데 동구와 서구에서 주민참여예산제 운영 조례 및 시행규칙, 계약심의위원회 구성·운영 및 주민참여감독대상 공사 범위 등에 관한 조례 및 운영규정을 두고 있음
 - 능동적인 주민 참여를 유도하기 위한 자치법규가 완비되어 있지는 않은 상황으로 다른 광역자치단체의 「주민참여 기본조례」 등을 광주에 적합한 형태로 보완
 - 우선은 주민 참여를 유도하기 위해 기본조례를 제정하고 행정조직에서 주택 분야에 응

용하여 적용하되, 궁극적으로는 별도의 주택 현안을 중심으로 다루는 주민참여 조례 제정

- 장기적으로는 지역 구성원 사이의 신뢰를 높여야 하므로, 첫째, 주민들이 스스로 주택 및 주거환경을 둘러싼 갈등을 해소하고 의사결정을 내릴 수 있도록 충분한 시간을 보장, 둘째, 행정조직 및 전문가의 고도의 분석 기법을 동원하여 주민들이 합리적인 선택을 할 수 있도록 지원하는 데 주력, 셋째, 주민들의 결정을 행정조직에서 존중하는 사회적 분위기를 마련해야 함
- 미국 보스톤의 주민참여 계획은 주택종합계획의 실현을 위한 주민참여 활성화 과정에 함의를 제공함
 - 보스톤에서는 주민 주도의 도시성장관리 계획 「Metro Future : Making A Greater Boston Region」을 수립함
 - 주민과 전문가 및 행정조직이 한데 모여 보스톤의 성장관리를 위한 논의를 전개하였고, 6대 부문에서 65개 항목에 대한 실천과제를 설정하였음
 - 실천과제 가운데는 걸어 다니는 성인 비율을 높이는 방안, 인종 간 교육격차를 완화하는 방안 등 도시 전반의 제 문제를 포괄하며, 6대 부문 가운데 하나로 주택을 다루었으며 8개의 실천 과제를 주민들이 스스로 도출함

<표7-2> 보스톤 성장관리 계획의 주택 부문 실천과제와 내용

실천 과제	내 용
소형주택의 교외공급	교외에 거주하는 가구는 중대형 주택보다 소형주택을 더 많이 선호하므로 소형주택의 공급을 늘림
주택의 공급	소득 및 노인 가구의 증대로 인해 주택 공급을 전 지역에 걸쳐 늘림
지역 분리	보스톤 내의 지방정부가 주택 선호의 다양성을 반영할 수 있도록 노력
저소득층을 위한 주택공급	교외와 도심에 저소득 계층을 위한 저렴한 주택을 공급
노숙자 문제 해결	노숙자를 효과적으로 지역에서 줄일 수 있는 방안을 마련
노인을 위한 주택 공급	노인들이 살고 싶은 지역을 선택할 수 있도록, 다양한 지역에서 노인을 위한 주택을 공급함
장애인을 위한 주택 공급	디자인, 서비스, 경제성을 고려하여 신체적 또는 정신적 장애인을 위한 주택을 공급
도심 주택의 공급	전문직 종사자를 위한 주택을 공급



<그림7-6> 보스턴 성장관리 계획 수립을 위한 주민 회의

출처 : Metropolitan Area Planning Council, Metro Future : Making A Greater Boston Region, 2008: 3

- 마을 단위 주민참여의 사례로 경북 상주에 소재한 녹동 마을을 들 수 있음
 - 21 가구로 구성된 마을 주민은 친환경 마을로 탈바꿈하기 위하여 2,400만원의 기금을 모아 마을 입구에 백련단지를 조성하고, 합의에 근거하여 환경오염을 유발하는 가축(소, 염소) 사육을 금지함
 - 자발적으로 시도한 마을 만들기 사업은 2006년 미래형 재개발 시범사업으로 선정되었고, 국·도비 26억 1,300만원을 지원받아 주택을 친환경적으로 개량하는 사업을 수행함
 - 1호를 제외하고 마을의 주택을 전면 개량하였으며, 이 과정에서 주민들은 약 10개월에 걸쳐 임시 숙소(컨테이너 박스)에서 생활함



<그림7-7> 녹동마을의 주민 주도 주택개량 사업

주 : 기존 주택(좌측)과 개량 주택(우측)

제3장 재원확보 방안

1. 투자계획

1) 재정소요액 추계

- 주택종합계획의 각종 단위사업에 필요한 총사업비는 약 1조 7천 5백억여원으로 추산됨
- 이중 기금, 정부지원금, 기타 등을 제외한 재정소요액은 약 800억원으로 추산되며 대부분이 저소득층 주거안정 및 복지에 소요되는 자금임

<표7-3> 재정소요액 추정

(단위 : 천만원)

구 분		규모	단위	기금	국비	지방비	기타	총계
질적 수준이 제고된 주택의 안정적 공급	주택정책 광역협의체 운영	5천만원/년	1식	-	-	50	-	50
	주택수급현황 및 주거실태조사	6천만원/년	1식	-	-	60	-	60
	소계			-	-	110	-	110
주거복지 강화	영구임대주택	4.08천호	5,000천원/평	13,260	6,630	1,657	4,973	26,520
	건설국민임대	9.2천호	1억원/호	46,000	9,200	-	36,800	92,000
	매입임대	5천호	5,000만원/호	10,000	11,250	-	3,750	25,000
	전세임대	4천호	4,000만원/호	6,400	7,200	-	2,400	16,000
	공공임대주택주거환경개선	10년	50천만원	-	250	250	-	500
	집수리지원	10년	80천만원/년	-	2,000	500	-	2,500
	소계			75,660	36,530	2,407	47,923	162,520
기존주택의 관리 강화	가구단위정비사업	10가구/연	1억/가구	-	-	1,000	-	1,000
	주택종합정보구축	단위용역	1식	-	-	200	-	200
	주택개량지원	500호/년	1천만원/호	-	500	500	-	1,000
	공동주택개량지원	5단지/년	1억/단지	-	500	500	-	1,000
	주거환경개선	5구역/년	500천만원/구역	-	1,250	1,250	-	2,500
	폐(공)가 정비	40호/년	1억2,500만원/호	-	500	500	-	1,000
	소계				2,750	3,950	-	6,700
변화하는 사회적 요구의 반영	시범마을 조성	5개소/년	20천만원/개소	-	500	500	-	1,000
	도시형생활주택 (사회 첫진출자, 노인, 장애인)	5개동(500세대)/10년	1억원/호	-	-	1,000	4,000	5,000
	소 계			-	500	1,500	4,000	6,000
총 계				75,660	39,780	7,967	51,923	175,330

2. 관련재원 현황

- 현재 주택지원과 관련한 재원은 택지조성사업비특별회계, 국민주택기금, 도시·주거환경정비기금 등이 있음

<표7-4> 주택지원과 관련된 재원 현황

구 분	재 원	용 도
택지개발사업	택지조성사업비특별회계	· 택지개발예정지구 토지매입 · 이전적지 토지매입 · 기반시설조성 선투자
주택건설사업	국민주택기금	· 중저소득층대상 주택자금지원(공공임대주택, 공공분양주택, 저소득 임차가구에 대한 전세자금지원 등)
도시정비사업	도시·주거환경정비기금	· 정비사업의 조사, 계획, 행정비지원 및 정비사업비 보조 및 융자
주거환경개선사업	교부세(행정자치부), 지방비(해당구)	· 순환주택건설자금 · 기반시설 정비 · 가구당 개량자금 융자

- 현재 광주광역시의 주택관련재원은 택지개발사업특별회계, 도시개발특별회계, 주택사업특별회계 등에 의한 정부재정자금과 주택관련의 가장 중요한 재원인 국민주택기금이 있음
- 국민주택기금은 그동안 공공임대주택건설과 소형분양주택 건설, 전세자금융자, 주거환경개선사업 등에 다양하게 활용되어 왔으나 기금이 재정출연보다는 주로 국민주택채권을 발행하여 모아진 재원에 의존하고 있어 활용범위가 제한적임

3. 주택관련재원의 문제점과 과제

1) 문제점

- 정부재정자금과 국민주택기금만이 전체 재원에 큰 비중을 차지하고 있음
- 부동산경기 침체로 인하여 국민주택기금조성여건의 악화에 따른 기금의 안정성 결여
- 주택관련 도시개발비가 전체 일반회계예산에서 차지하는 비중이 낮음
- 중간소득계층 이하 대상의 주택금융 부재
- 신규주택 위주의 주택금융 치중

2) 과제

- 주택의 양적공급에 대한 부담이 적어지게 되는 경우 주거복지에 대한 정책수단이 건설을 통한 공급에서 주거지지원으로 전환되는 것이 선진국의 보편적인 현상이고 보면 상황이 필요없는 자금수요가 더욱 증가하게 됨
- 현재 주거복지관련 금융지원이 주택구입, 전세임대 등에 국한되고 있는데 최저소득층 주택의 경우 월세임대가 많은 것을 감안할 때, 월세에 대한 보조가 새로이 요구될 것임
- 노후 단독주택지역의 건전한 주거기능을 회복시키기 위한 개량, 보수에 대한 지원 수요가 증가될 것임
- 주택기금 출연액의 점진적인 상황이 요구됨
- 금융구조의 다양화를 통하여 보다 자원조달구조를 줄이며 새로운 방식의 자원조달의 접근을 위하여 여러 가지 금융구조방식의 적용이 필요
- 주택시장, 금융시장, 정책기조 등 제반 여건의 변화를 감안하여 국민주택기금의 조성 및 운용 측면에서 재검토 시급

4. 자원확보방안

- 2020년 장기종합계획의 실현을 위해서는 자금력이 요구되므로 자체적인 주택자원 확보가 필요
 - 지역적 특성을 고려한 주택정책을 실천하기 위해서는 주택기금의 대폭적인 확대가 필요함
- 주택관련 자원확보방안은 다음과 같음
 - 각종 도시개발사업이나 도심지 업무용 건축물 신축, 재정비사업을 추진할 때에 개발부담금의 일부 확보
 - ‘주택법 제73조(국민주택사업특별회계의 설치 등)’에 의거 특별회계 설치
 - 자체 예산의 일부를 출연하는 방안 고려
 - 도시재정비촉진사업 등의 추진시 민간자본의 유치가 가능한 사업 또는 시설을 선정 민자유치방안을 검토
 - 추첨식 복권에 비해 조달비용이 낮은 온라인 복권을 이용할 경우 온라인 복권의 발행을 통한 주택기금 확보
 - 국민주택기금의 기능중의 일부(분양주택지원)는 민간부문으로 이전하고, 공공성(임대주택지원, 주거지원)을 강화하는 방향으로 특화를 통한 자원 활용의 효율성 증대 필요

5. 주택금융 활성화 방안

1) 국민주택기금 개선

□ 자산유동화를 통한 안정적 재원 확보

- 장기적으로 안정적인 민간주택금융기반 확대를 위해 MBS(주택저당대출 채권유동화)가 활성화 되도록 제도적 보완책이 필요
- 이자소득세를 감면하는 등 세제상의 혜택을 줌으로써 발행금리가 인하되도록 유도
- 기금지원이 주거비 보조나 공공임대주택과 국민임대주택건설 등 저소득층 대상의 비영리성 사업에 중점적으로 이루어진다면, MBS 발행비용과 운용수익간의 역마진은 해소하기 힘들 것이므로 이부분에 대해서는 재정지원이 불가피한 상황
- 임대주택에 대해서는 ‘자산 유동화에 관한 법률’에 의거하여 ABS(Asset Backed Securities:자산 유동화)를 활용하여 장기적으로 안정적인 소요자금을 조달

□ 운용 및 관리 개선방안

- 저소득층 주거안정을 위한 금융지원의 확대
- 주요 선진국의 경우 국가 또는 비영리단체 등에 의해 공급된 공공임대주택의 재고비율은 10%를 상회하는 수준 이므로 지속적인 지원 강화
- 저소득층을 대상으로 하는 국민임대주택 임대료는 낮게 책정·유지
- 주거환경개선사업과 불량주택개선사업 리모델링사업 등 사업의 활성화를 위해 융자조건의 개선과 홍보
- 주택저당채권유동화를 통한 민간주택금융기반의 확충
- 리츠를 통한 민간주택사업의 활성화
- 법 절차에 의거한 위탁관리비의 집행
- 위탁수수료의 비용과는 관계없이 전년도 계획금액대비 5%만을 가산하는 단순 증액의 형식적 운영 철회
- 소득계층별 주택금융지원의 차별화
- 관리방식과 조직의 개선
- 상호기관간에 자료와 정보를 공유하고 정보공유를 위한 인프라 구축

2) 민간주택금융 활성화

□ 공공주택금융의 역할 명확화

- 공공주택금융은 민간과 경합되는 부문에 대한 직접적인 자금공급 지양
- 민간시장에서 소외된 저소득층을 지원하는 역할과 함께 민간주택금융의 활성화를 지원하는 시장조성기능에 보다 충실
- 분양주택주도금대출 등 민간부문과경합되는 자금공급은 가급적 억제
- 임대주택건설자금 등 민간시장에서 취급하기 어렵거나 취급을 기피하는 부문에 집중적으로 자금 지원

□ 대출상품 조건에 대한 공시의무 강화

- 차입자에게 보다 편리하고 유리한 대출조건 선택을 가능하도록 하고, 표면금리와 실효금리 차이에 따른 차입자의 손실을 최소화하기 위함
- 정보공시대상에는 대출금리는 물론 임대차조사수수료, 담보평가수술, 저당권설정비용 등 차입자가 부담하는 각종 부대비용도 포함

□ 경쟁력 강화를 위한 금융기관의 자구노력 확대

- LTV증가에 따른 신용위험 증가와 상환능력 위주의 자산건전성 분류로 대출기준도 담보위주에서 차입자의 소득수준과 금융비용을 종합적으로 고려한 시스템으로 전환
- 건당 소액이면서 관리비용이 많이 드는 주택자금대출의 속성상 대출관련 프로세스의 개선 및 후선업무의 집중화, 자동화

3) 민간 주택금융 기능을 활용한 주택자금 확충

□ 리츠 활성화

- 매각차익에 대한 기대를 지양하고 임대를 중심으로 순 운영수입을 극대화하고자 하는 방향으로의 인식 전환
- 스톡옵션 제도 및 경영진의 부동산투자회사 주식 보유 적극 유도
- 부동산 거래 시 실사보고서 작성의 의무화
- 자산의 보관 및 관리업무는 자산보관기관에 의무적 위탁하는 등의 간접규제제도 활용
- 부동산투자회사의 개발사업 허용을 자기자본의 일정비율 이내로 제한
- 사전 사업계획서 작성 및 외부기관에 의한 사업 평가 의무화
- 일반 리츠에 대해서 과세하고 있는 법인세와 투자자들에 대한 개인소득세는 이중과세에 해당 하므로 CR-REITs나 증권투자회사처럼 이중과세의 배제 필요
- 기업 및 금융기관이 구조조정용 부동산을 부동산투자회사에 현물출자할 경우에

이월과세 필요

- 부동산거래와 관련된 조세감면
- 부동산 관련 정보 인프라 구축
- 부동산 투자 문화의 정착
- 외부차입제한 규정 완화
- 주식소유한도 및 현물출자관련 규제완화
- 자산운용인력의 전문성 확보 및 전문가 양성
- 효율적 자산관리 시스템의 도입
- 부동산개발사업의 간접규제방식 도입

□ MBS 활성화

- 고정금리부 모기지의 확대와 함께 상당규모 축적된 금융회사의 변동금리부 모기지의 유동화
 - 기존 MBS의 증권화 및 최근 금융공학의 발달로 변동금리 대출자산에 대한 유동화
- 현재 모기지의 유동화 업무를 전담하고 있는 한국주택금융공사에게 변동금리 주택대출의 유동화를 위한 모기지의 매입 및 보유 영업 허용
 - 한국주택금융공사가 자체 보증자리론에 대한 유동화 외에 일반 금융회사가 발행한 변동금리부모기지를 매입하여 적정규모가 될 때까지 보유한 후 유동화증권으로 전환
 - 주택금융시장에서 변동금리 단기 주택대출을 주로 해온 1차 대출기관들의 모기지 관련 위험을 축소할 수 있는 여건 마련

□ 부동산신탁 활성화

- 신규 신탁상품의 홍보 및 활용
 - 분양관리신탁 : 건축물 분양과 관련하여 부동산공법에 최초로 신탁제도의 공익적 성격과 개념을 도입하여 신탁회사가 가진 사회적 순기능의 역할 및 건분법에서 정한 피분양자 보호 기능을 신탁사가 수행함으로써 수익창출은 물론 사회적 기능 확대
- 관련 법규의 정비
 - 부동산 신탁에 대한 일반법이 아직 없는 실정이므로 현재 금전신탁 위주로 구성되어 있는 신탁법과 신탁업법을 전면 개정하여 보완
- 부동산신탁회사의 업무영역 확대
 - 부동산신탁개발은 ‘신탁법’이나 ‘신탁업법’등에 의한 법적 보호장치는 물론, 부동산개발과 관련하여 타 법령에 의해서도 적극 활용할 수 있는 제도적 장치 마련되고 있어 점차 업무범위가 확대되는 추세
- 자금조달방식의 다양화
 - PFV에 참여하는 방안을 적극 검토하여 신탁보수 이외에도 다양한 수익원을 확보하는 노력이 필요

부 록

- ① 2020 광주광역시 주택종합계획 수립을 위한 조사
 - ② 외국의 주택정책 및 제도
 - ③ 주택 및 주거여건과 현황
- ④ 2025도시기본계획의 인구 설정

부록1 : 2020 광주광역시 주택종합계획 수립을 위한 조사

2020 광주광역시 주택종합계획 수립을 위한
『가구 및 주거실태조사』


안녕하십니까?

저희 광주발전연구원에서는「광주광역시 주택종합계획」수립 용역을 진행중에 있습니다.

본 조사는 지역민의 주택 및 주거환경과 관련하여 가구, 주거실태 및 정책수요를 파악함으로써 향후 주거복지 향상을 위한 정책의 개발과 중장기 주택종합계획을 수립하는 필요한 기초자료로 활용할 예정입니다.

본 조사에 기입되는 개인의 인적사항이나 응답내용은 통계법 제13조에 의거하여 통계적으로 처리되어 비밀이 보장되고, 본 조사 목적에만 사용할 것을 약속드립니다.

여러분의 소중한 답변은 광주시의 주택종합계획 수립에 중요한 기초정보가 되오니 지역민의 솔직한 의견을 부탁드립니다. 귀하의 가정에 건강과 행운이 함께 하시기를 기원합니다.

- 조사주관기관 :  **광주발전연구원** (박준필 연구위원 _ 박주연 연구원)
- 조사수행기관 : (주)한백리서치연구소 (최유나 연구원 010-8666-7776)
- F A X : 0504-983-5500/ 062-385-0949

※ 할당 체크표(면접원이 기재하고, 할당을 체크하면서 조사 진행바랍니다)

면 접 원	SQ1. 거주지	① 동구 ② 서구 ③ 남구 ④ 북구 ⑤ 광산구					
	SQ2. 조사동	_____동		SQ8 동코드	-		
	SQ4. 주택유형	① 일반단독주택 ② 다가구단독주택 ③ 공공임대아파트 ④ 일반아파트 ⑤ 연립주택 ⑥ 다세대주택 ⑦ 비주거용건물(상가, 공장 등) ⑧ 기타					
	기 재 란	SQ5. 주택점유형태	① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 무상 (부모님이나 친인척소유의 집) ⑤ 기타				
		SQ6. 연령	① 10대(면접중단) ② 20대 ③ 30대 ④ 40대 ⑤ 50대 ⑥ 60대 ⑦ 70대 이상				
		SQ7. 귀하는 가구주 또는 가구주의 배우자 되십니까?	① 가구주 ② 가구주의 배우자 ③ 기타(면접중단)				
면접원	성 명			면접일시	2010년 7 월 일		

I. 주거상태 및 주거 만족도

1. 현재 살고 계신 집으로 언제 이사를 오셨습니까? 구체적 년도를 기입해주시기 바랍니다.

이사 년도 : _____ 년 _____ 월

2. 이전에 살던 지역은 어디였습니까? ()

- ① 광주광역시 동구 ② 광주광역시 서구 ③ 광주광역시 남구 ④ 광주광역시 북구
 ⑤ 광주광역시 광산구 ⑥ 광주인근 농촌지역(화순/담양/나주 등)
 ⑦ 전남 내 기타 지역 : ()시/군
 ⑧ 전남 외 기타 지역 : ()시/도 ()구/시/군

3. 현재 살고 계신 주택이 신축된지 얼마나 되었습니까? ()

- ① 5년 미만 ② 5년 이상-10년 미만 ③ 10년 이상-15년 미만 ④ 15년 이상-20년 미만 ⑤ 20년 이상

4. 현재 가구주께서 다니고 있는 직장은 다음 중 어느 지역에 있습니까? ()

(※ 출장이 잦은 직업일 경우에는 회사의 주소재지를 기준으로 응답하시오.)

- ① 광주광역시 : ()구 ② 전라남도 : ()시/군
 ③ 기타 지역 : ()시/도 ()구/시/군 ④ 현재 다니는 직장이 없음

※ 다음은 주택의 유형을 설명한 내용입니다. 참고하여 다음 질문에 응답해주시기 바랍니다.

구분	주택명	세부내용	주택명	세부내용
단독주택	일반 단독주택	 <ul style="list-style-type: none"> - 일반주택을 말함. - 전세/월세 있을 경우 일반단독주택 1가구 봄. 	다가구 단독주택	 <ul style="list-style-type: none"> - 여러 가구 거주. 19세대 이하 - 각각 소유 매매(분양) 불가능 ex) 원룸 및 원룸형 주택
	비주거용 건물 내 주택	 <ul style="list-style-type: none"> - 학원,상가,공장 등 영업목적 건물 내 주택(방, 부엌, 독립된 출입구)이 있을 경우 	영업겸용 단독주택	 <ul style="list-style-type: none"> - 점포형 주택 - 주거용 부분 > 영업용 부분
공동주택	연립주택	 <ul style="list-style-type: none"> - 규모가 다세대보다 크고 아파트보다 작은 주택유형, 2~4층의 빌라, 맨션 등 	다세대 주택	 <ul style="list-style-type: none"> - 연립보다 작음. - 각각 소유 매매 가능
	아파트	5층 이상 영구 건물로 지어진 공동주택		

5. 현재의 주택으로 이사하기 전에 거주하던 주택과 현재 거주하는 주택의 일반현황에 대하여 알맞은 번호를 각각 기재하여 주시기 바랍니다.

구 분		이전 거주 주택	현재 거주 주택
5.1) 주택종류	① 일반단독주택 ② 다가구단독주택 ③ 공공임대아파트 ④ 일반아파트 ⑤ 연립주택 ⑥ 다세대주택 ⑦ 비주거용건물(상가, 공장 등)내 주택 ⑧ 기타	()	()
5.2) 주택 점유형태	① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 무상 ⑤ 기타	()	()
5.3) 주택규모	a. 주택 면적	()m ² (또는)평	()m ² (또는)평
	b. 방의 개수	_____개	_____개
5.4) 주거시설 현황	a. 부엌의 사용형태 ① 단독 입식사용 ② 단독 재래식 사용 ③ 공동 입식사용 ④ 공동 재래식 사용 ⑤ 없음	()	()
	b. 부엌과 식사실을 겸할 수 있습니까? ① 있다 ② 없다	()	()
	c. 화장실의 사용형태 ① 단독 수세식화장실 ② 단독 재래식화장실 ③ 공동 수세식화장실 ④ 공동 재래식화장실 ⑤ 없음	()	()
	d. 거실(마루)의 사용형태 ① 단독사용 ② 공동사용 ③ 없음	()	()
	e. 거실(마루)의 창문 유무 ① 있음 ② 없음	()	()
	f. 출입구의 사용형태 ① 단독사용 ② 공동사용 ③ 없음	()	()
	g. 온수시설 유무 ① 있음 ② 없음	()	()
	h. 목욕시설 사용형태 ① 단독 ② 공용	()	()
5.5) 통근수단 및 소요시간	◦ a. (가구주) 출근 시 주로 이용하는 교통수단 ① 자가용 ② 택시 ③ 통근버스 ④ 일반버스 ⑤ 지하철 ⑥ 도보 ⑦ 기타 (구체적_____) ⑧ 직장 없음	()	()
	b. (가구주) 출근 시 평균 걸리는 시간 (분 단위로 기재)	_____분	_____분

6. 현재 살고 있는 집에서 도보 또는 대중교통(및 자가용)을 이용해 가장 가까운 공공기관 또는 각종 생활 편의시설까지 가는데 얼마나 시간이 소요되니까? 각각에 해당하는 소요시간에 O 또는 V로 체크하십시오.

질문 시설 구분	6-1. 이동수단		6-2. 소요시간				
	도보	대중교통/자가용	10분 미만	11분-20분	21분-40분	41분-60분	1시간 이상
a. 재래시장	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
b. 대형마트	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
c. 초등학교	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
d. 중·고등학교	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
e. 버스정류장/지하철역	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
f. 기차역/버스터미널	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
g. 공원·녹지	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
h. 병원·의원	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
i. 문화·체육시설	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
j. 공공도서관	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
k. 동사무소	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤
l. 보건소	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	①	②	③	④	⑤

7. 현재 살고 계신 집의 주거환경에 대한 만족도를 5점 만점으로 했을 경우, 귀하의 만족도는 몇점이나 되십니까?

구 분	1점 매우 불만족	2점 불만족한 편	3점 보통	4점 만족한 편	5점 매우 만족
7.1) 소음 및 진동정도	①	②	③	④	⑤
7.2) 악취 및 공기질 정도	①	②	③	④	⑤
7.3) 환기 및 채광정도	①	②	③	④	⑤
7.4) 난방 및 보온정도	①	②	③	④	⑤
7.5) 누수 및 결로 현상	①	②	③	④	⑤

8. 현재 살고 계신 주택의 외부 생활편의 환경 중 가장 불편한 사항을 순서대로 세 가지만 말씀해 주십시오.

1순위: _____ 2순위 : _____ 3순위 : _____

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------|
| ① 주차시설이 부족하다. | ⑦ 유흥시설(단란주점, 성인오락실)의 위치가 가깝다. |
| ② 진입로가 너무 좁다. | ⑧ 혐오시설(쓰레기 소각장, 오수처리 등)의 위치가 가깝다. |
| ③ 옆집과의 거리가 너무 가깝다. | ⑨ 위험시설(공장, 자동차 정비소, 주유소 등)의 위치가 가깝다. |
| ④ 옆집 건물높이가 너무 높아 조망권이 방해된다 | ⑩ 초고속 정보통신시설이 불편하다. |
| ⑤ 공원, 녹지가 부족하다. | ⑪ 공공시설이나 생활·편의시설이 부족하다. |
| ⑥ 방법이 취약하다. | ⑫ 기타(적을 것 : _____) |

Ⅱ. 주택가격 및 자금조달

9. 현재 살고 계신 주택의 점유형태 및 가격이나 임차료는 얼마입니까? 해당란에 체크하고 구체적 가격을 기입하시기 바랍니다.

질 문	응 답
a. 주택점유형태	① 자가 ③ 일부 전세 ④ 보증부 월세 ② 독채 전세 ⑥ 싹월세 ⑦ 무상거주 ⑧ 기타 ()
b. 매매가격/임차료	①자가 일 경우 매매가격 : (만원) (☞9-1으로 이동)
	전세의 경우 전세금 : (만원) (☞10으로 이동)
	월세의 경우 보증금 : (만원) (☞10으로 이동) 월세 또는 사글세 : (만원/1개월 기준)

9-1. **현재 주택이 '자기 소유'인 경우만** 현재 주택은 어떻게 마련하셨습니까? ()

- ① 신축 ② 청약저축, 청약예금 가입을 통한 분양
 ③ 기존 주택의 매입 ④ 조합원을 통한 분양(재개발, 재건축 등)
 ⑤ 분양권을 산 경우(프리미엄을 주고 산 경우) ⑥ 상속 및 증여
 ⑦ 기타 (구체적으로 적을 것 :)

10. 현재 살고 있는 집의 구입에 소요된 자금조달과 상환방법에 관한 질문입니다. 주택구입과 관련된 비용을 각 자금조달방법 별로 구분하여 기재하여 주시기 바랍니다.

자금조달방법	a. 금 액	b. 만기 및 연리
A. 금융기관 융자	억 만원	만기 년
		연리 %
	억 만원	만기 년
		연리 %
B. 개인에게 빌린 금액 (친인척, 사채포함)	억 만원	만기 년
		연리 %
C. 구입시 자기 자금 비율	()%	

10-1. 귀댁의 월평균 주택관련 관리비용은 얼마나 되십니까?

(주택관련 관리비용은 임대료를 제외한 관리비, 수도료, 가스비 및 기타 수수료 등 실생활에 지출되는 비용을 모두 합한 비용입니다).

(원/ 한달 평균)

16. 귀택에서 이사하기를 희망하는 주택의 점유형태를 체크하고, 실제 예상되는 주택가격 내지 임차료를 적어주시기 바랍니다.

질 문	응 답
16.1) 점유형태	① 자가 ③ 일부 전세 ④ 보증부 월세 ⑤ 월세 ② 독채 전세 ⑦ 무상거주 ⑧ 기타 () ⑥ 사글세
16.2) 매매가격/ 임차료	자가 일 경우 매매가격 : (만원)
	전세의 경우 전세금 : (만원)
	월세의 경우 보증금 : (만원) 월세 또는 사글세 : (만원/1개월 기준)

※ 다음은 이사하기를 희망하는 주택의 구입조건에 관한 질문입니다.

17. 귀택이 이사할 때, 가장 중요하게 고려하는 사항은 무엇입니까? 중요한 순서대로 3가지만 말씀해 주십시오.

1순위: _____ 2순위 : _____ 3순위 : _____

- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| ① 주택구입가격, 전세금, 월세 등 비용 | ② 편의시설(병원, 은행, 쇼핑시설 등) 수준 |
| ③ 방의 개수 또는 주택면적 | ④ 교육환경(학군, 학원등) |
| ⑤ 주택시설(부엌, 화장실, 목욕시설 등) 수준 | ⑥ 자연환경(공기질, 경관, 녹지 등) |
| ⑦ 교통여건(지하철역, 직장과의 거리 등) | ⑧ 주택의 신축 여부 및 노후 정도 |
| ⑨ 주차공간 및 시설 | ⑩ 기타 (적을 것 :) |

18. 만약 이사할 경우, 전세나 월세를 선택한다면 가장 중요하게 생각하는 것은 무엇입니까? ()

- | | | |
|------------------|--------------|---------------------|
| ① 적정임대료 및 관리비 | ② 계약기간의 안정성 | ③ 임대주택의 시설 및 성능 |
| ④ 집주인의 성격 및 재정상황 | ⑤ 지역의 주거환경수준 | ⑥ 기타(적을 것 : _____) |
- ⑦ 전세나 월세 이사를 고려하지 않고 있음.

IV. 주요 주택 정책

※ 다음은 공공건설 임대주택에 관한 질문입니다.

❑ 공공임대주택이란?

공공임대주택이란 저소득층의 주거안정을 위해서 공공기관 또는 민간이 재정 및 국민주택기금의 지원을 받아 전용면적 25.7평 이하로 건설하여 5년이상 임대하는 모든 주택을 말합니다. 저소득층이 적은 비용으로 장기간에 걸쳐서 임대하게 되며, 이 주택에 입주하려면 생활보호대상자를 비롯한 저소득층에 자격이 한정됩니다. 종류는 영구임대주택, 국민임대주택, 50년 임대주택 및 5년 임대주택 등이 있습니다.

□ 국민임대주택이란?

저소득층의 주거안정을 위한 재정 및 국민주택기금 지원으로 주택공사와 지방자치단체가 건설, 공급하여 30년 이상 임대하는 주택입니다.

19. 귀하는 공공임대주택 또는 국민임대주택에 대해 들어보신 적이 있으십니까? ()

- ① 있다 ② 없다

20. 이와 같은 공공임대주택 건설 정책에 대하여 어떻게 생각하십니까? ()

- ① 매우 찬성한다 ② 찬성하는 편이다 ③ 보통이다/그저 그렇다 ④ 반대하는 편이다 ⑤ 매우 반대한다




21. 공공임대주택 건설과 공급에 있어서 임대기간이 어느 정도인 공공임대주택을 공급해주시기를 희망하십니까? ()

- ① 30년 이상인 공공임대주택 ② 10년 초과~30년 미만의 공공임대주택
- ③ 10년 후 분양 받을 수 있는 공공임대주택 ④ 5년 후 분양받을 수 있는 공공임대주택


22. 또한 공공임대주택의 적정한 공급면적(평,m²)은 얼마라고 생각하십니까? m² 또는 평에 체크(V)하여 주시기 바랍니다

공급면적	()m ² 또는 ()평
------	---

23. 귀댁은 공공임대주택에 입주하실 생각이 있으십니까? ()

- ① 있다  문23-1로 이동 ② 없다  문23-2로 이동 ③ 잘 모르겠다  문24으로 이동

23-1. (질 23에서 1번 응답자만) 그럼 공공임대주택에 입주하려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

 **문24로 이동**

- ① 저렴한 자금으로 입주 가능 ② 큰 집이 필요 없음 ③ 전세주택보다 안정적
④ 전세금 등 목돈마련의 어려움 ⑤ 기타(적을 것 :)

23-2. (질 23에서 2번 응답자만) 그럼 공공임대주택에 입주하지 않으려는 가장 큰 이유는 무엇입니까? ()

- ① 주택규모가 작다 ② 관리비 부담이 크다 ③ 자가의 확보가 곤란

④ 주변사람들의 부정적 시각 등 사회적 소외

⑤ 기타 (적을 것 :)

24. 귀하는 공공임대주택의 가장 큰 문제점이 무엇이라고 생각하십니까? 다음 중에서 순서대로 3개 까지 말씀해 주십시오.

1순위: _____ 2순위 : _____ 3순위 : _____

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| ① 생활 근거지와 거리가 멀다 | ② 사회복지 서비스의 부족 |
| ③ 사회적 소외(사회적 따돌림) | ④ 임대료가 비싸다 |
| ⑤ 단지 내의 범죄 | ⑥ 비싼 관리비 |
| ⑦ 공동생활질서 교란문란 행위 | ⑧ 이웃과의 단절 |
| ⑨ 방의 개수 또는 좁은 주택면적 | ⑩ 도시서비스(대중교통, 의료서비스, 공공시설)등의 부족 |
| ⑪ 불법 전대(비자격자의 임대) | ⑫ 기타(적을 것 :) |

※ 다음은 민간건설 중형 공공임대주택에 관한 질문입니다.

□ 민간건설 중형 공공임대주택이란?

국민주택 중 국가·지방자치단체·대한주택공사·지방공사 외의 민간사업 주체가 건설하는 임대주택으로 10년 임대 종료 후 입주자에게 우선 분양하게 됩니다.

25. 귀하는 민간건설 중형 공공임대주택 건설 정책에 대하여 어떻게 생각하십니까? ()

- | | | |
|------------|------------|---------------|
| ① 매우 찬성한다 | ② 찬성하는 편이다 | ③ 보통이다/그저 그렇다 |
| ④ 반대하는 편이다 | ⑤ 매우 반대한다 | |

26. 향후 민간건설 중형 공공임대주택에 입주하실 생각이 있으십니까? ()

- | | | | |
|----------|---------------|------|---------------|
| ① 있다 | (☞문26-1으로 이동) | ② 없다 | (☞문26-2으로 이동) |
| ③ 잘 모르겠다 | (☞문27으로 이동) | | |

26-1. (질26에서 1번 응답자만) 그럼 민간건설 중형공공임대주택에 입주하시려는 가장 큰 이유는 무엇입니까? (☞문27로 이동) ()

- | | |
|------------------|------------------|
| ① 저렴한 자금으로 입주 가능 | ② 임차기간 중 세금부담 없음 |
| ③ 임대료 부담이 비교적 덜함 | ④ 분양전환·내집마련이 가능 |
| ⑤ 기타(적을 것 :) | |

26-2. 그럼, 입주하지 않으시려는 가장 큰 이유는 무엇입니까? ()

- | | | |
|--------------------|--------------------|-------------|
| ① 대형 평형을 선호함 | ② 임대주택 이미지에 대한 거부감 | ③ 주변 환경이 낙후 |
| ④ 분양전환 가격이 높을 것 같음 | ⑤ 기타(적을 것 :) | |

※ 다음은 도시정비사업에 대한 질문입니다.

□ 주택재개발사업이란?

주거지역을 대상으로 노후·불량주택을 정비하는 재개발 사업을 말합니다.

□ 주거환경정비사업이란?

도시 내 철거민촌 등의 달동네지역을「도시 저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임지조치법」에 의거 주거환경개선지구로 지정하여 시장·군수나 주택공사 등 공공기관이 도로 등 기반시설을 정비하고 주택을 개량하는 공공사업입니다.

27. 현재 살고 계시는 지역에 혹시 '주택재개발사업' 또는 '주거환경정비사업'의 추진계획이 있습니까? ()

- ① 주택재개발사업 계획이 있다. ② 주거환경정비사업 계획이 있다.
 ③ 없다  **문28로 이동**

27-1. (계획이 있다면) '주택재개발사업' 또는 '주거환경정비사업'의 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개까지 말씀해 주십시오.

1순위: _____ 2순위 : _____ 3순위 : _____

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| ① 입주할 때까지의 거주문제 | ② 각종 부담금의 징수 |
| ③ 새로 분양받는 주택에 대한 추가 부담금 | ④ 임차인에 대한 적절한 보상 문제 |
| ⑤ 조합 집행부의 부정 | ⑥ 개발이익의 사유화 |
| ⑦ 공공기관에 대한 기부금(기부채납)1) | ⑧ 사업 추진의 지연(공무원들의 비협조) |
| ⑨ 용적률2) 규제에 따른 사업성 악화 | ⑩ 기타(적을 것 :) |

- 1) 기부금(기부채납) : 국가 또는 지방자치단체가 무상으로 재산을 받아들이는 것을 말함
 2) 용적률 : 대지 면적에 대한 건물 연면적(延面積, 건물 각층의 바닥면적을 합친 면적)의 비율
 - 같은 면적의 대지에 용적률이 높다면 건물이 높다는 의미

※ 다음은 주택재건축, 리모델링(Remodeling)에 대해 여쭙어 보겠습니다.

□ 주택재건축이란?

노후·불량주택(단독, 공동주택)을 법률에서 정한 절차에 따라 철거하고, 그 철거한 대지 위에 새로운 주택을 건설하기 위해 기존 주택의 소유자가 자율적으로 조합을 결성해 시공권이 있는 등록업자와 공동사업주체가 되어 주택을 건설하는 사업입니다.

□ 리모델링이란?

건축물의 노후화를 방지하고, 기능 향상을 위하여 증축¹⁾, 개축²⁾ 또는 대수선을 하는 것을 말합니다.

- 1) 증축 : 기존건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시키는 것
- 2) 개축 : 기존건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3 이상이 포함되는 경우)를 철거하고 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 것

28. 귀하가 살고 계신 지역에 '주택재건축'이나 '리모델링'을 추진하고 싶으신 의향이 얼마나 있으십니까? ()

- ① 매우 의향이 있다 ② 의향이 있는 편이다 ③ 보통이다/그저 그렇다
④ 의향이 없는 편이다 ⑤ 전혀 의향이 없다

29. 만약 살고 계신 지역에 '주택재건축'이나 '리모델링' 계획이 있습니까? ()

- ① 있다 ② 없다

30. 만약 살고 계신 지역에 '주택재건축'이나 '리모델링'을 하거나 할 예정이라면 어떤 개발 방식을 더 선호하십니까? ()

- ① 재건축을 선호 (문30A-1으로 이동) ② 리모델링을 선호 (문30B-1으로 이동)
③ 추진 계획 없음 (문31로 이동)


위 질문 30 에서 재건축을 선호 할 경우만 응답하세요

30A-1. (재건축을 선호한다면) 그럼 재건축에 있어 고려해야 할 가장 중요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개까지 말씀해 주십시오.

1순위: _____ 2순위 : _____ 3순위 : _____

- | | | |
|---------------------|----------|-------------------------|
| ① 주차 | ② 생활편의시설 | ③ 재건축 사업기간 |
| ④ 교육시설 | ⑤ 교통/공해 | ⑥ 수익성(수익증대) |
| ⑦ 도로 | ⑧ 공공지원 | ⑨ 주거지역 침투 ¹⁾ |
| ⑩ 기타(적을 것 : _____) | | |

1) 주거지역 침투 : 주거지역에 용도 혼재가 일어남. 즉, 재건축을 했을 때 상업기능과 부딪치면서 주거기능 잠식과 함께 환경의 질적인 측면에서 악영향을 끼침

30A-2. (재건축을 선호한다면) 재건축의 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개까지 말씀해 주십시오.  **문31로 이동**

1순위: _____ 2순위 : _____ 3순위 : _____

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| ① 자금의 부족 | ② 입주할 때까지의 거주 문제 |
| ③ 개발이익 환수 ¹⁾ 등의 규제 | ④ 재건축 비용 산정/집행의 투명성 |
| ⑤ 구조 안전의 기술적 어려움 | ⑥ 80%의 주민 동의율 |
| ⑦ 기타(적을 것 : _____) | |

1) 개발이익환수제 : 토지로부터 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정하게 배분함으로써 토지에 대한 투자를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 목적으로 시행되는 제도

위 질문 30 에서 리모델링을 선호 할 경우만 응답하세요

30B-1. 그럼 리모델링에 있어 고려해야 할 가장 중요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개까지 말씀해 주십시오.

1순위: _____ 2순위 : _____ 3순위 : _____

- | | | |
|--------|------------------------|---------------------|
| ① 주차 | ③ 주거환경 | ⑤ 정보 통신 시설 등의 시설 개선 |
| ② 수익증대 | ④ 노후주택 내부시설(상하수도 등) 개선 | ⑥ 기타(적을 것 : _____) |

30B-2. 리모델링의 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개까지 말씀해 주십시오.

1순위: _____ 2순위 : _____ 3순위 : _____

- | | |
|--------------------|---------------------|
| ① 자금의 부족 | ② 면적에 대한 규제 |
| ③ 구조 안전의 기술적 어려움 | ④ 80%의 주민 동의율 |
| ⑤ 입주할 때까지의 거주 문제 | ⑥ 재건축 비용 산정/집행의 투명성 |
| ⑦ 기타(적을 것 : _____) | |

31. 향후 광주시에서 가장 우선적으로 추진해야 할 주택 정책은 무엇이라고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개까지 말씀해 주십시오.

1순위: _____ 2순위 : _____ 3순위 : _____

- | | |
|--|----------------------|
| ① 주택가격 안정 | ② 공공임대주택 확대 공급 |
| ③ 임대료 보조 | ④ 주거환경정비(농어촌 주거환경정비) |
| ⑤ (주택시장)임대료 안정 | ⑥ 재개발·재건축사업의 합리적 추진 |
| ⑦ 임대차 기간 보호 | ⑧ 공원 및 녹지공간 확충 |
| ⑨ 재개발·재건축시 개발이익 환수(수익자 부담금 부과, 기부채납 등) | |
| ⑩ 공동주택 관리 지원 | |
| ⑪ 기타(적을 것 : _____) | |

V. 가구 일반 사항

※ 다음은 통계처리를 위하여 여쭙는 질문입니다.

35. 총 가구원수는 몇 명입니까? (명)

36. 가족유형은 어떻게 됩니까? ()

- | | | | |
|---------------|------|---------|---------|
| ① 단독가구(혼자 거주) | ② 부부 | ③ 부부+자녀 | ④ 부모+부부 |
| ⑤ 부모+부부+자녀 | ⑥ 기타 | | |

(가구 전체의 총수입, 이자소득, 보너스 등 포함)

- ① 99만원 이하 ② 100~199만원 이하 ③ 200~299만원 이하
④ 300~399만원 이하 ⑤ 400~499만원 이하 ⑥ 500만원 이상

38. 귀택의 가구주 직업은 어떻게 되십니까? ()

- ① 자영업 (종업원 9명 이하의 소규모장사 및 가족 종사자, 개인택시 운전사 등)
- ② 판매/서비스직 (쇼핑점 점원, 세일즈맨 등)
- ③ 기능/숙련직 (운전사, 선반, 목공 등 숙련공)
- ④ 일반/작업직 (토목관계의 현장작업, 청소, 수위 등)
- ⑤ 사무/기술직 (일반회사 사무직, 기술직, 교사 등)
- ⑥ 경영/관리직 (5급 이상의 고급공무원, 기업체 부장 이상)
- ⑦ 전문/자유직 (대학교수, 의사, 변호사, 예술가 등)
- ⑧ 기타 (적을 것 :)

39. 귀하의 가구주께서는 학교를 어디까지 마치셨습니까? ()

- ① 초등학교 졸업 이하 ② 중학교 졸업 ③ 고등학교 졸업
④ 대학 졸업 ⑤ 대학원 이상

※ 다음은 사후검증 및 보완을 위하여 필요한 질문입니다. 개인정보는 철저히 보장됩니다.

성명			
연령	만 세	성 별	① 남자 ② 여자
결혼유무	① 기혼 ② 미혼	자녀수	명
주 소	광주광역시 _____ 구 _____ 동 _____		
연락처			

설문에 응답해주셔서 대단히 감사합니다.

부록2 : 외국의 주택정책 및 제도

1. 미국

□ HUD Strategic Plan(2003-2008)

- Department of Housing and Urban Development(HUD) 주관으로 6년 단위로 주택 전략계획 수립
- 계획이념: 자가소유 증진, 커뮤니티 개발사업 지원, 차별해소를 통한 저렴주택에 대한 접근성 증대
- 계획의 목표
 - 프로그램적 전략목표
 - ① 자가소유 기회의 증대
 - ② 적절한 저렴주택(decent affordable housing)의 촉진
 - ③ 커뮤니티의 강화
 - 포괄적(cross-cutting) 전략목표
 - ① 주택에 대한 동등한 기회 보장
 - ② 높은 도덕성, 경영력, 책임성 수준의 채택
 - ③ 신뢰에 기반한 커뮤니티 조직의 참여 촉진
- 목표 수준
 - 자가소유 지원프로그램을 통한 240천 가구의 신규 자가소유자 증가
 - HOPE VI 보조금을 통한 68,700호의 저렴주택 공급
 - 만성질환 홈리스 수의 50% 감소
 - 신규HUD 지원주택 7,500호 증가

- 미국의 임차가구에 대한 주택정책은 공급자 보조정책(Project-based Housing Assistance)과 세입자 보조정책(Tenant-based Housing Assistance)으로 구분할 수 있음. 공급자 보조정책으로는 공공주택이 가장 대표적인데, HUD(Department of Housing and Urban Development)가 자금을 지원하고 지방정부의 주택기관이 건설 소유 관리하고 있으며, 새로운 세입자 중 적어도 40%는 소득수준이 해당지역 중위소득(AMI:Area Median Income)의 30% 이하인 가구이어야 하며 임대료는 월 조정소득의 30%, 월 총소득의 10% 또는 최소 \$50를 초과할 수 있음
- 그밖에 민간이 저소득층 대상 임대주택을 건설하도록 장려하는 제도로 낮은 이자율로 대출해 주거나 이자율 보조금, 임대료 보조금을 지급하는 방식이 있으며, 저소득층주택

세금공제(Low Income Housing Tax Credit), 주택투자 파트너십(Housing Investment Partnership)등이 있음

- 세입자 보조정책으로는 임대료 보조제도(Housing Choice Voucher Program)가 가장 대표적인데 이는 소득에 비해 임대료 부담이 높은 저소득층 임차인에게 보조금을 지급하는 제도임. HUD의 주택수준 기준에 부합되고 주택보조지불(HAP: Housing Assistance Payment)계약을 체결한 주택에 거주하는 세입자들에 한해서 지불기준(Payment Standard) 또는 총 임대료에서 세입자 소득의 30%를 공제한 액수를 지급하는데, 자격조건은 소득이 AMI의 80% 이하인 임차인이되, 새로운 수급자 중 75%는 AMI의 30% 이하여야 함

<표8-1> 미국 저소득층 주택정책

구 분	대 상	내 용
모기지 보조제도	-저소득층	-주택을 구입하거나 수선할 때 모기지 보험으로 보장
저소득층 자가촉진제도	- Voucher수급자 중 생애 첫 주택구입자(단,소득기준과 고용기준을 만족해야 함) -공공주택 세입자	-Section 8 자가프로그램:주택을 구입하는데 바유처 사용 -공공주택 자가프로그램: 세입자들에게 시장가격이하로 공공주택 공급, 낮은 이자율로 대출
공공주택	-저소득층 -새로운 세입자 중에 적어도 40%는 AMI의 30%이하여야 함	-HUD가 자금지원, 지방정부의 주택기관이 건설·소유·관리 -임대료는 월 조정소득의 30%, 월 총소득의 10% 또는 복지주택 수당이상
저소득층주택 건설촉진제도	-저소득층	-보조주택:민간이 저소득자용 임대주택을 건설하도록 낮은이자율로 대출해주거나 이자율 보조금, 임대료 보조금을 지급 -저소득층 주택 세금공제:저소득자용 임대주택건설 또는 기존주택 취득시 비용의 4%~9%를 세액공제 -주택투자 파트너십: 저소득자용 주택공급을 목적으로 하는 비영리단체와 연계한 지방정부에 한하여 저소득자용 주택건설이나 세입자 보조등의 주택관련 활동에 대하여 보조금을 지급
임대료 보조제도	-소득이 AMI의 80%이하인 임차인 새로운 수급자 중에 75%는 AMI의 30%이하여 함	-HUD의 주택수준기준에 부합되고 주택보조지불계약을 체결한 지주가 소유한 주택에 거주하는 세입자들에 한해서 지불기준 또는 총임대료에서 세입자 소득의 30%를 공제한 금액을 집주인에게 지급

- 1937년 주택법을 제정하면서 미국 정부는 저소득층 주택문제에 개입하기 시작하였으나, 저소득층 주택문제가 주택정책에 있어서 중요한 이슈로 등장한 것은 1960년대부터임 초기에는 주로 주택구입에 대한 저리융자, 공공임대주택 공급, 공공임대주택용 민간주택구입시책 등 공급보조정책을 위주로 정책을 전개해나갔으나, 1970년대에 들어 임대료보조(Voucher)근간으로 하는 수요자 보조로 정

책전환이 이루어졌음

- 1965년 Housing and Community Development의 Section 101에서 최초로 임대료를 되었는데 Section 101 은 공공주택의 입주자격을 갖는 자에게 임대료를 보조하여 민간주택에 거주시킴으로써 공공주택의 분산화를 촉진시키기 위한 제도로 입주가구는 소득의 25%를 지불하고, 나머지 계약한 임대료와의 차액을 연방정부가 부담하는 형태로 운영되었음
- 1983년에는 주택 Voucher프로그램이 도입되어 미국의 핵심적인 저소득층 대상 주거급여제도로 본격적으로 시행되고 있음. 1990년 National Affordable Housing Act에서는 주정부와 지방정부로 하여금 다양한 주거급여를 제공할 수 있도록 주정부에 따라 일정수준의 Black Grant를 제공하는 간접적인 지원방식을 규정함
- 1998년 Quality Housing and Work Responsibility Act(QHWRA)에 의해서 증명서에 의한 임대료 보조제도와 주택 Voucher 프로그램으로 구분되어 운영되던 임대료 보조 프로그램은 단일한 주택Voucher프로그램(Housing Choice Voucher Program)으로 통합되었음

1) 공공주택정책

- HUD에 의한 공공주택보조는 1960년대와 1970년대에 중점적으로 행해졌으나, 사업비가 많이 들고 비용에 따른 효과가 크지 않아 1980년대 이후에는 신규채택 대신에, 공공주택에 거주하는 사람들에게 대해서도 임대료 보조가 행해지고 수선과 개량자금에 대한 연방정부의 보조금이 사용되고 있음
- 주택금융지원(FHA융자보험)은 민간자본시장의 자원을 최대한 활용키 위해 공공이 직접 금융자금을 마련하여 제공하기보다는 민간융자기관으로부터 구직구매 희망자가 융자를 받을 때, 융자에 대한 보험을 들어 줌으로 신용이 불충분한 소득계층의 주택구입을 지원하는 형태로 운영되고 있음

<표8-2> 미국의 저소득층 임대주택 공급을 위한 주요 지원프로그램

구 분	사업내용	공급대상
Multi-family Rental	-공공임대주택 개량 및 건설 촉진을 위한 금융지원	-지역 중위소득의 50% 이하 가구 또는 46% 이하 가구
Low Income Housing Tax Credit Program	-저소득층 임대주택 취득·개량·건설시 연방 소득세액 공제	-지역 중위소득의 50% 이하 가구에 공급호수의 20% 공급 또는 60% 이하 가구에 공급호수의 40% 공급
Metropolitan Housing Resource Program	-저소득층 임대주택 취득·건설·개발시 기금제공	-지역 중위소득의 50% 이하 가구
Secured Loan Rental Housing Program (SLRHP)	-공공임대주택건축·취득·개량시 연방주택청(HFA)이 면세채권 판매수익을 대출	-지역 중위소득의 50% 이하 가구에 공급호수의 20% 이상 배정 또는 40% 이하 가구에 공급호수의 40% 이상 배정
Home Rental Housing Production Program	-공공임대주택 건설과 영구재원 마련을 위해 보조금지원 및 저리대출 제공	-지역 중위소득의 60% 이하 가구
Housing Assistance Tax Credit Program	- 비영리기관에게 특수저소득층주택의 건설 및 취득비용을 증명하는 기업에게 소득세액 공제	-지역 중위소득의 50% 이하 가구

자료: 국토연구원, 「주거정책과 복지정책의 연계방안 연구」, 2002, p37

2) 주거급여정책

- 공급자 보조정책에서 수요자 보조정책으로 전환한 미국의 경우 임대료 보조제도는 저소득층을 위한 주요 프로그램임 2001년도 HUD의 예산안을 보면, 임대료보조제도에 대한 총예산이 139억 달러로 공공주택에 대한 총예산 61억 달러의 2배를 상회하며, 임대료 보조 가구는 1999년을 기준으로 140만 가구로 전체 임대가구(3,398만 가구)의 4.1%에 해당함. 이는 가구소득이 AMI의 30% 이하인 가구가 700만 가구 이상임을 고려할 때 매우 적은 규모임
- 주거급여(Housing Choice Voucher Program)의 경우 저소득층에 대한 일반적인 임대료보조 프로그램인 ‘Tenant Based Voucher’ 이외에 여러 가지 프로그램이 운영되고 있음

<표8-3> 주거급여 유형

구 분	내 용
Tenant Based Voucher	-저소득층에 대한 임대료 보조
Project Based Voucher	-저소득층에 대한 임대를 전제로 한 주택의 건축 및 개보수비용 지원
Conversion Voucher	-재개발·재건축 등으로 인하여 불가피하게 주거를 이동해야 하는 경우 임대료 보조
Family Unification Voucher	- 주거문제로 인하여 가족이 분리되어 있는 저소득층에 대한 지원
Home Ownership Voucher	-일정한 소득기준과 고용조건을 충족시킬 경우 생애 첫 주택구입자를 대상으로 기준에 적합한 주택구입시 제공
Voucher for People with Disabilities	-장애인에 대한 포괄적인 임대료 보조
Welfare-to-Work Voucher	-저소득층의 근로활동 참여와 자활을 위해 일자리를 얻거나 유지하기 위해 필요한 임대료 보조

자료: HUD홈페이지(www.hud.gov)

3) 민간임대주택지원정책

□ 민간자본 활용

- 민간의 자본을 이용한 임대주택 공급은 첫째, 민간이 건설하거나 소유한 주택을 지방정부 등에서 구입 또는 임차해 공공주택으로 활용하는 방식, 둘째 민간개발사업의 부담금으로 공공주택의 건설재원을 확보하는 방식, 셋째 민간기관·공공기관·영리단체가 협력기구를 설립해 지역·주택개발사업을 추진하는 방식이 있음
- 민간주택의 공공주택 활용
 - 민간이 소유하거나 건설한 주택을 지방정부에서 구입 또는 임차해 공공주택으로 활용하는 방식은 당초 저소득층의 집단화에 따른 도시 중심지역의 슬럼화를 억제하려는 목적으로 도입되었음 이는 한정된 공공재원으로 저소득층을 위한 임대주택의 공급을 확대할 수 있으며, 주택재고를 효율적으로 이용한다는 점에서 상당한 정책효과를 얻고 있음
 - 임대주택의 확보수단으로는 다음과 같은 방식을 주로 사용함
 - 민간업자 건설 주택을 지방정부 등에서 구입해 공공주택으로 활용하는 턴키방식
 - 기존의 민간주택을 지방정부 등에서 구입해 공공주택으로 사용하는 방식
 - 지방정부 등에서 민간주택을 임차해 저소득층을 위한 공공주택으로 활용하면서 중앙정부가 임대료 차액을 보조하는 방식
 - 민간업체에서 건설한 주택을 공공주택 사업청(PHA)을 비롯한 공공기관에서 구입해 임

대주택으로 공급하는 방식은 공공에서 주택사업을 주관하고 민간은 건설을 담당한다는 점에서 공공주택(public housing)으로 분류됨. 그렇지만 민간업체가 택지구입에서 설계·공사 등을 일괄해서 시행하고, 공공기관에서 이를 구입해 임대주택으로 이용하기 때문에 민간의 자본과 능력에 적극 의존하는 정책수단임

- 민간이 보유한 기존주택을 구입 또는 임차해 임대주택으로 활용하는 방식은 주택의 공실로 인한 자원낭비를 막고 적은 투자재원으로 효과를 얻을 수 있는 정책임. 특히 임대주택을 건설할만한 적절한 택지가 부족한 대도시지역에서 상당한 효과를 얻고 있음
- 민간개발사업의 부담금으로 공공주택의 재원 확보
 - 민간개발사업에 연계한 공공주택의 재원확보방식으로는 민간의 개발사업에 대해 저소득가구를 위한 주택공급이나 투자재원을 부담시키는 방식이 있으며 링크지(linkage)제도와 복합지역제를 들 수 있음
 - 링크지 제도는 도시지역에 대규모 상업용 건물 등의 건설을 추진하는 개발업자에게 저소득가구용 주택을 건설하게 하거나 주택건설에 필요한 재원을 개발부담금, 주택신탁기금의 형태로 조달해 일정규모의 주택공급을 확보하는 방식임. 이제도는 1980년대에 미국의 샌프란시스코에서 처음으로 채택한 이후 여러 지방정부에서 실시하고 있으며, 일정 규모 이상의 건물개발에 대해 건물의 상면적에 비례하는 일정한 저소득층용 주택을 짓거나 또는 부담금을 물리도록 하고 있음 부담금의 부과는 조례에 의해 강제부담하는 경우와 인센티브에 의해 자발적 참여를 권장하는 형식이 있으며, 사업시행자의 입장을 고려하여 강제방식, 교섭방식, 유도방식 등을 채택하고 있음. 물론 이제도는 개발업자의 부담이 그 만큼 늘어나므로 시애틀 같은 지역에서는 용적률의 증가 허용과 같은 반대급부를 부여하고 있음. 최근에는 시카고와 워싱턴처럼 지역 상황에 따라 개발업체와 협의해 사업을 추진하는 경우가 많음
 - 복합지역제는 도시 주변지역이나 소도시에서 개발이 추진되는 경우에 개발업체가 주택투자에 필요한 자원일부를 부담하거나, 직접 주택을 공급하게 만들어 저소득가구를 위한 주택을 확보하는 방식임. 이제도는 1970년대 들어 도입되었으며, 주로 대도시에서 시행되는 링크지제도와 마찬가지로 조례에 의한 강제부담과 용적률 완화 같은 인센티브를 부여해 자발적인 참여를 유도하는 방식이 있음

□ 민간임대주택에 대한 공공지원

- 공공임대주택의 공급 외에 미국의 주정부들은 저소득가구가 저렴한 주택을 쉽게 마련할 수 있도록 저렴주택(affordable housing)의 재고량을 증가시키기로 하고 다양한 기법들을 동원하고 있음. 저소득가구의 주택부족을 해소하기 위하여 연방의회는 최근 저렴주택 건설을 증가시키기 위한 가장 큰 규모의 프로그램임 “저소득가구용 임대주택에 대한 조세감면(Low Income Housing Tax Credit)”을 대폭 강화함 이와 더불어 저렴주택의 건설 및 재건축을 증가시키기 위해서 주정부 차원의 2가지의 정책수단인 “주정부 저소득가구용 주택에 대한 조세감면

(State Low Income Housing Tax Credit)”과 “주정부 주택신용기금(State Housing Trust Funds)”이 마련됨

◦ 주정부 저소득가구용 주택에 대한 조세감면

- 이 프로그램은 지난 1986년 세제개혁법에 의해 만들어졌는데, 주된 내용은 저소득가구용 임대주택 개발업자에게 저렴한 임대주택을 공급하는 만큼 연방정부에 납부할 세금을 차감해 주는 프로그램임. 조세감면액은 임대주택의 임대료 중 시장가격보다 낮은 만큼임
- 저소득가구의 임대주택에 대한 조세감면(LIHTC) 프로그램은 민간자본을 이용하여 주택 건설을 늘리는 매우 효과적인 수단으로 입증되고 있음. 매년 조세감면액이 약 7조 달러에 이르고, 약 7만 호의 저소득가구와 노인가구용 아파트가 건설되었음
- LIHTC에도 불구하고 저렴한 주택의 생산은 여전히 수요에 미치지 못하고, 매년 약 10만의 저소득가구용 아파트들이 없어지거나 시장임대료를 주어야 입주할 수 있는 주택으로 전환되었음. 더구나 낮은 임대료를 받기로 한 기간이 끝남에 따라 임대료가 크게 증가함에 따라 주정부는 다양한 방법으로 연방정부의 LIHTC의 모델을 수정하였음. 현재 프로그램은 규모와 크기에 있어 다소 다르며, 2001년 주정부에 대한 할당액도 알래스카의 25만 달러, 캘리포니아의 5,000만 달러 등으로 다양함. 조세감면의 기간 역시 1년에서 10년으로 주마다 매우 다양하며 절반 정도의 주정부가 10년을 기본으로 하고 있음

◦ 주정부 주택 신탁기금

- 주정부 주택신탁기금은 연방정부의 재원을 보충하기 위해 주정부와 지방정부가 활용하는 기금임. 시, 카운티, 주에서 설립된 주택신탁기금은 저소득 가구용 임대주택의 건설 및 수리주택 건설에 지원됨
- 주택신탁기금은 공공세원과 정부지출금, 보조금, 다른 기금(funding)을 통해 마련됨. 주정부의 주택신탁기금을 위해 현재 가장 활용되고 있는 공공세원이 부동산 양도세임. 이외에 다양한 세금 및 수수료 등 거의 40개의 세원이 주택신탁기금으로 활용되고 있음

4) 주택재정비 정책

□ 지역개발종합 보조금(Community Development Block Grant : CDBG)

- 미국의 현행 지역개발보조제도 중 가장 대표적인 것이 지역개발 종합보조금 제도임. CDBG는 1974년 제정된 「주택커뮤니티 개발법」에 근거하며, 중·저소득층에게 적정 수준의 주거와 쾌적한 주변환경을 제공하고, 경제적 기회를 확대함으로써 지속가능한 도시커뮤니티를 발전시키는 것을 기본목적으로 함
- 1999년도 CDBG 예산은 47억 5천만 달러임. CDBG 배정을 위한 세부적 계획 수립 및 집행권한은 지방정부가 가지고 있으며, 연방정부 차원에서는

HUD(Department of Housing and Urban Development)가 감독권한만을 보유하고 있음

- 모든 CDBG 프로젝트는 다음 3가지 목적 중의 하나를 충족시켜야만 함
 - ① 중·저소득층에게 주된 혜택을 주어야 함
 - ② 슬럼이나 쇠퇴지역을 제거하거나 막는데 도움이 되어야 함
 - ③ 커뮤니티의 필요에 따른 긴급한 소요를 충족하여야 함
 - 특히 이중에서도 첫 번째 목적인 중·저소득층(중위소득의 80% 이하 가구)에 대한 지원이 가장 중요하며, 이를 위한 지출이 전체 지출의 70% 이상 되어야 함. CDBG자금은 일반적으로 법령에서 허가하지 않은 어떤 활동에도 사용해서는 않됨
- CDBG프로그램은 오늘날 미국의 도시들에 있어서 커뮤니티 발전의 초석임. 이 프로그램은 주택구입 보조, 주택보급, 주택 복구, 직업창출 및 훈련, 경제발전활동 및 신규건설, 공공사업(가로와 보도의 복구, 공공시설의 건설과 복구 등), 육아·커뮤니티시설, 상하수도, 홍수통제시설, 공원시설, 노인·장애인·노숙자·청소년관련 시설, 범죄방지 등에 있어서 큰 효과를 발휘함

□ 근린지역개발공사(Neighborhood Reinvestment Corporation : NRC)

- NRC는 NHS(Neighborhood Housing Service)등 지역에 기반을 두고 커뮤니티 활성화나 중·저소득층의 주거환경 개선을 위해 활동하는 비영리조직을 지원하기 위하여 1978년 의회에 의해 창설된 비영리 국가기구임. NRC의 이사회에는 연방준비제도이사회 등 연방재정규제기관과 HUD의 장관이 포함됨
- 1968년 최초의 NHS가 피츠버그의 Central North Side지역에서 지역거주자, 재단, 공무원 그리고 13개의 은행 저축기관들에 의해 창설됨 NHS는 저소득층의 내집 마련과 주택보수를 위한 낮은 이자율로 고위험을 감수하는 회전대출자금(R revolving loan Fund), 금융자문, 기술적 지원 등의 프로그램을 운영하여 Central North Side지역의 안정화와 재활성화에 성공하였음 이에 미국의 연방주택대출은행이사회(Federal Home loan Bank Board: FHLBB)는 이 프로그램을 저축과 융자를 통한 노후 도시주거지에 대한 투자모델로 지속시키기로 결정하였고, NHS는 워싱턴, 신시내티, 오클랜드, 달라스 등으로 확대되었음
- 1974년 HUD는 300만 달러의 보조금을 책정하여 URTF(Urban Reinvestment Task Force)를 통하여 FHLBB와 함께 국가적 시범사업을 하였는데, 1978년 URTF는 NRC로 바뀌어, 해마다 연방보조금을 받고, 지역의 NHS조직에 투자하기 위하여 보험회사와 상업은행을 끌어 들였음
- NRC는 NeighborWorks® 네트워크를 운영하고 NHSA(Neighborhood Housing Service of America)를 지원함 NeighborWorks® 네트워크는 215개의 지역기반의

- 커뮤니티 활동조직들의 파트너십으로 이루어졌는데, 이들은 1,500개가 넘는 커뮤니티를 지원하고 있음 지역적으로 NHS, Mutual Housing Association 등의 커뮤니티활성화를 위한 조직들은 NRC, NRC로부터 인증을 받아 NeighborWorks® 네트워크의 멤버가 되기 위해서는 다음의 자격을 갖추어야 함
- 거주민 또는 유력한 사업가, 정부관료들을 포함한 거주민 중심의 협조체계
 - 커뮤니티의 필요에 추진되는 재활성화 활동과 지역파트너십에 대한 확고한 사명감
 - 지역주민의 폭넓은 지지와 재활성화 프로그램과 운영을 위한 자원의 확보
 - 높은 수준의 프로그램과 서비스를 전달할 수 있는 조직적 능력
- NeighborWorks®의 개별조직은 지역적으로 조직되고 운영됨 이들 조직은 면세 혜택을 받고, 주로 지역의 민간부분으로부터 운영자금을 모금함 그리고 기본적인 재활성화 도구로서 조직의 회전대출자금을 사용하여 전략을 결정함 지방정부뿐만 아니라 커뮤니티 거주자, 지역재정기구의 관리, 보험회사, 지역 민간기업 등이 활동적인 참여자임 무엇보다 중요한 것은 자금조달 업무인데, 이를 위하여 지역조직들은 채권의 조건을 조정하고 위험회피를 위한 채권자교육 등의 활동을 수행함
 - NeighborWorks® 조직은 각 지역이사회가 조직의 전략을 결정하고, 필요한 자원을 모집하며, 그 과정을 감독하고 있음. 재활성화는 조직들에 의하여 이미 입증된 전략들에 의하여 추진되는데, 이는 다음과 같음
 - 자가주택의 촉진
 - 자가주택의 재활성화와 수선의 지원
 - 고품질 관리의 촉진
 - 상업대출과 소규모 대출에 대한 지원
 - 금융, 주택구입, 보험, 저당물을 찾을 권리 확보에 대한 조언
 - 높은 범죄율과 같은 민감한 사안에 대한 대응하는 거주민들의 조직화
 - NHSA는 비영리 민간조직으로 NeighborWorks® 채권매각을 위한 제2차 시장을 통하여 대출채권 구입 및 자본 pool을 공급하는 등 직접적인 금융서비스를 네트워크에 제공함. NHSA의 주요 운용자금원은 NRC임. NHSA는 지역의 NHS에서 발행한 고위험의 채권을 저이자율로 구입함
 - NHSA는 민간시장에서 또는 지역적으로 지역조직이 필요한 신용을 충족시키지 못할 지역의 NeighborWorks® 조직을 지원함. NHSA의 채권구입은 지역 조직에 투자자본이 흐를 수 있도록 하는 역할을 함
 - 대부분의 지역조직체 회전대출자금채권은 NHSA에 의해 구입됨 NHSA는 동네의 상태, 대출자의 나이·수입, 채권의 가치비율, 기한, 이자율 등의 관점에서 일반 은행들의 대출기준을 충족시킬 수 없는 NHS의 채권을 구입함
 - NHSA는 주택구입 모기지, 주택복구, 임대주택 대출, 부동산발전금융을 위한 제

2차 시장을 창조하는데, 이는 NRC에 의해 지원받는 회전대출자금과 보험회사, 금융기관, 재단과 연금을 포함하는 사회적인 책임성을 갖는 전국적인 기관투자자들로부터 사적 자본을 끌어들이 자금을 조달함. 이렇게 조성된 제2차 시장공동출자(pool) 대출금에 조직들이 접근할 수 있게 함으로써 네트워크 조직들이 대출자금을 지역에 좀더 공격적으로 사용할 수 있도록 해줌

- NRC는 민주당과 공화당 모두로부터 강한 지지를 받고 있음. 이는 1980년대 레이건 정부하에서 연방의 주택 및 커뮤니티 자금이 삭감되는 속에서도 예산배정이 1980년 1,200만 달러에서 1988년에 1,900만 달러로 늘어났다는 데서 잘 알 수 있으며, 2000년도 예산(지출액 기준)은 8,100만 달러임

2. 영국

□ The Housig Green Paper (2000-2020)

- Department of the Enviroment, transport and Regions(DETR)와 Department of Social Security주관으로 향후 20여 년 동안의 종합적인 주택정책을 2000년 4월에 발표
- 계획이념: Quality and Choice : A Decent Home for All
- 계획목표
 - 모든 사람에게 쾌적한 주택의 기회를 제공하고, 이를 통해 사회적 통합, 행복 및 자기신뢰를 이루도록 함
 - 주택정책의 목표달성을 위한 정부의 8가지 주요 원칙
 - ① 자가든 임차든 주택과 관련해 모든 사람에게 기회, 선택 및 이해관계를 제공
 - ② needs를 만족시키는 쾌적한 주택을 적절하게 공급
 - ③ 주택에 관련한 부담능력이 없는 사람은 지원, 부담능력 있는 사람은 책임을 부여
 - ④ 도시를 활성화시키고 지방을 보호하면서 주택재고의 질과 디자인, 신규주택 및 거주환경을 개선
 - ⑤ 현대적이고 안전하며 고객지향적인 공공서비스를 제공하고, 이에 대한 개인들의 영향력을 증대
 - ⑥ Housing Benefit 및 임대료정책과 관련하여 일에 대한 성취동기를 부여하는 방안을 강구
 - ⑦ 취약계층을 지원하고 모든 형태의 사회적 배제(주거 열악, 홈리스, 빈곤, 범죄 등)에 대응
 - ⑧ 도시 및 지방의 삶의 질 향상과 커뮤니티의 균형있는 번영을 지원하기 위해 지속가능한 개발을 추진
- 목표수준 : 'decent home' 의 4가지 기준 만족
 - 법적 최저주거기준 만족
 - 적절한 수선상태 유지
 - 적절한 현대적 시설과 서비스 유지
 - 적절한 수준의 난방 제공

- 영국은 제2차 세계대전 후 노동당 정권 아래 주택의 양적 확충을 목표로 집중적으로 공공주택 공급이 이루어 졌음. 1945~1969년까지 이루어진 공공주택의 집중 공급으로 인해 1970년대에 들어서면서 영국내 양적 부족 문제는 거의 해결되었음. 공급 위주에서 보조 위주로 정책을 전환한 뒤 1964~1970년 공정임대료 도입. 1972년 공공주택에 대한 공정임대료 적용, 1972년 공공주택에 거주하는

- 저소득층 또는 민간임대주택에 대한 임대료 보조제도가 도입되었음
- 1988년 새로운 주택법이 발효되고 1989년 공공임대주택의 관리를 위한 새로운 공공주택관련재정 및 회계체제를 도입한 지방정부주택법이 재정되면서 공공임대주택의 민영화정책은 가속화되었으나, 1997년 노동당정부 집권 이후 부분적 문제점을 보완하면서 다소 완만하게 추진되고 있음

<표8-4> 영국의 공공주택 정책

구 분	대 상	내 용
소득지원제도	자산 £8,000이하	- 모기지 부담을 소득보조나 소득기초 구직급여에 포함
자가촉진제도	사회주택임차인 또는 대기자	- 구입권: 시영주택에 2년 이상 거주한 세입자를 대상으로 할 인된 가격으로 시영주택을 판매 - 획득권: 주택협회 주택의 세입자에게 할인된 가격으로 주택 을 판매 - 지분공유제도: 주택협회에게 집의 일부 지분을 사고 나머지는 임대료로 지불 - 주택구입 융자제도: 사회주택 세입자와 시영주택 대기자를 대상으로 구입주택가격의 25%를 무이자로 융자 - 현금유인제도: 사회주택 세입자들에게 민간부문에서 주택을 구입하도록 보조금을 지급
주택개량 보조금	저소득층	- 현물 또는 현금으로 개조보조금, 장애시설보조금, 주택수선 보조금 등 지급(단, 주택수선보조금은 소득관련 보조금을 받는 사람으로 한정)
임대료 통제	민간임대주택 임차인	- 공정임대료: 임대료 조사관이 주택의 경과연수, 특징, 입지, 수선상황 등을 고려하여 임대료를 정하고, 이 임대료가 3년간 고정되어 임대료 상한선이 되는 것 - 보증임대차: 세입자의 지위를 보장하는 대신 시장 임대료를 받음 - 단기보증임대차: 저렴한 임대료로 6개월 이상의 기간을 정 하여 세입자에게 명시한 경우, 기간만료와 동시에 명도를 요 구할 수 있음
주거급여	자산 £16,000 이하 임차인	- 실제로 지출되는 임대료에서 저소득층이 납부할 수 있는 금 액을 공제한 나머지 금액을 전액 지불, 공공임대주택 임차인 에게는 임대료 할인, 민간임대주택 임차인에게는 임대료 수당 으로 지급
사회주택 공급	저소득층 취약계층	- 지방정부와 주택협회에 보조금 지급

자료 : 서울시정개발연구원, 국민기초생활보장법상 주거급여 현실화 방안, 2001.

1) 공공주택정책

- 공공주택 공급은 주로 지방정부와 주택종합이 함께 맡았으나, 1988년 주택법 제정 이후 공공주택과 관련된 지방정부의 역할은 주택의 공급자가 아니라 공공주택이 제대로 기능을 하도록 하는 전략적인 유도자로 변모함. 지방정부는 저소득

충을 위한 직접적인 공공주택 공급을 자제하고 재원이 허락하는 한 필요한 공
세 공공부문의 보조금을 교부하는 2차적인 역할을 수행하게 되고, 동시에 실질
적 주택행정을 담당하여 공영주택의 건설 및 관리, 불량주택의 개량, 불량주거
지역 정비, 자가주택 융자, 주택조합에 대한 융자 그리고 임대료 보조 등에 있
어 중요한 역할을 담당하게 되었음. 주택의 직접적인 공급은 주택조합, 민간개
발업자, 금융기관 등이 맡게 되어, 1993년을 기준으로 주택착공수는 지방정부가
2,000호인데 반해 주택조합의 경우는 41,300호였으며, 지방정부의 주택재고비율
은 1979년 30%에서 1991년 21%로 감소하였음

- 주택금융지원은 공공부문과 민간부문으로 구분되는데, 공공의 비중이 극히 제한
적이고 건축조합, 상업은행, 보험회사 등 민간 금융기관의 역할이 큰 편임. 지방
정부는 저소득층에 대한 특별융자(복지금융), 건축조합은 중산층 위주의 구입자
금, 상업은행은 연결융자, 그리고 보험회사는 대형 고급주택에 대한 대출을 주
로 담당하고 있음. 주택자금대출 이용자의 상환이자를 경비로 인정하여 과세대
상소득에서 공제하는 주택자금대출 상환이자에 대한 소득공제제도, 민간임대주
택 투자소득에 대한 세제혜택이 제공되고 있음 또한 주택의 매매계약이나 임대
계약에 따른 인지세도 일정한도 이하인 경우 비과세되고 있음
- 영국의 공공임대주택은 지방정부 소속의 주택관리인을 임명하여 전문적으로 관
리하고 있음 주택관리인제도를 통하여 저소득계층의 열악한 주거수준을 개선하
는 등 사회복지적 측면을 강조함. 이를 위해 다양한 분야의 전문가로 구성된 주
택관리 전문직종을 두고 있음 그리고 지방정부가 실질적으로 재량권을 갖는 지
역적 특성, 공동주택 관리 및 문제해결에 있어서 주민의 참여를 유도하고 있음
- 주택관리와 관련하여 공공주택 입주자들은 주택관리업무에 자신들의 의견을 개
진할 수 있는 권리, 적절한 수선을 받을 수 있는 권리들을 지니고 있으며, 나아
가 지방정부의 주택관리를 위한 자문위원회에 입주자 대표를 파견할 수 있는
권한을 가지고 있음. 1988년 주택법에 의해 지방정부가 관리하던 공영주택의 관
리를 입주자 1/2이상이 투표, 투표자 1/2이상이 찬성시 주택협회, 협동주택조합,
민간임대인 중 입주자가 선정한 관리주체에게 넘길 수 있는 등 주택관리에 있
어 상당한 정도의 권한을 지니고 있음

□ 공공임대주택의 임대료 제도

- 공공임대주택의 임대료는 지방정부별로 재량권을 가지고 있음 지방정부가 운영
하는 임대주택의 대출금 상환액에 유지관리비를 더하고, 여기에 중앙정부의 보
조금을 기초로 계산하는 'rent pooling' 방식이 전제가 됨
- 이를 기초로 임대료는 입지, 규모 및 쾌적성에 따라 차등화된, 주변지역 민간임

- 대주택의 공정임대료와 비교해서 임대료를 설정하고, 이를 임차인에게 공람을 거쳐 임대료 사정심의회에 제출하며, 심의회가 승인하는 방식으로 결정되었음
- 주택사업회계의 수지부족으로 인한 중앙정부의 보조금 지원방식의 변경: 1975년 주택법에 의한 지원방식이 폐지되고 1981년부터 주택보조금 제도로 바뀌었고, 1989년 지방정부주택법제정으로 주택사업회계에 대한 지방세 유입을 제한함으로써 주택사업회계의 독립성이 강화됨에 따라 임대료 수입과 지출의 형평요구로 공공주택의 임대료가 인상됨
 - 1989년 주택관련 주무부서인 환경부는 모든 지방정부 주택재고의 가치를 국부에 대한 비율로 표시한 후, 차년도 임대료 수준증가를 결정했고 지방정부별로 각각의 몫과 임대료 상승비율을 제시함

□ 사회주택의 임대료 조정

- 영국의 공공임대주택은 민영화과정에 있으며, 입주자가 부담하는 임대료가 공공임대료에서 민간임대료로 전환하는 과정에서 임대료의 격차로 입주자 부담이 가중되고 있음. 이에 따라 영국에서는 2002년부터 새로운 임대료 조정방안을 제시하고 있음
- 임대주택은 사회주택기준을 충족해야 하며, 공정임대료가 부과되어야 함. 공정임대료는 목표임대료(rent officer maximum)를 초과할 수 없음
- $\text{공정임대료} = \min(\text{목표임대료}, \text{rent officer maximum})$
- 목표임대료는 임대사업자가 정부가 제시하는 새로운 임대료 산정방법에 맞추어 2002년 3월부터 10년간 조정하기 위한 임대료임
 - 정부제시 방안: 임대료의 70%는 국가소득수준에 대비한 지역소득수준을 반영해야 함. 임대료의 30%는 모든 RSL 평균 자산가격에 대비한 자산가격을 반영하여 결정하여야 함. 침실 수는 임대료에 반영하여야 함
 - $\text{주간 목표임대료} = 70\% \times \text{평균 RSL 임대료} \times \text{지역의 상대소득} \times \text{침실 수 가중치} + 30\% \times \text{평균 RSL 임대료} \times \text{자산의 상대가치}$
- 목표 임대료가 설정되면 현재의 임대료 수준을 목표 임대료에 맞추기 위하여 다음의 조건을 충족시키면서 임대료를 10년에 걸쳐 인상 또는 인하 조정해야 함
 - 임대료는 { 소매물가지수 (RPI : Retail Price Index) + 0.5%/년 } 초과 수준으로 인상할 수 없음
 - 일단 RPI에 기초한 임대료가 적용되면 1주일에 2파운드 이상 조정하지 못함
 - 목표임대료 자체는 물가에 기초한 지도임대료(guideline rent)에 의해 조정됨. 마지막 조정년도까지 5% 범위 내에서 불일치가 허용됨

2) 주거급여정책

- 1930년대 최초로 중앙정부의 주거보조금제도가 도입되었으나, 각 지방정부별로 임의적이었고, 직접적인 주거보조금제도가 의무화된 시기는 공동주택의 집중 공급으로 인해 주택재고율이 100%를 넘어선 시기인 1970년대였음. 1972년의 주택금융법(Housing Finance Act)에 의해 주거보조금제도가 의무화되었고, 1982년 주거급여법(Housing Benefit Act)에 의해 임대료 할인, 임대료 급여, 재산세 감면(rent rebates)이 하나의 체계로 통합되었으며 현 체계와 같은 주거급여(Housing Benefit)는 1988년도를 기점으로 정착됨
- 영국의 주거관련 보조는 크게 임차가구와 자가가구를 위한 정책으로 나누어지며, 일반적으로 언급되는 주거급여(Housing Benefit)는 임대인의 임대료보조만을 목적으로 하고 있음. 그러나 각종 자가소유 촉진제도 및 주택개량보조금 등을 통해 주택의 자가소유를 촉진하고 있으며, 자가소유자에게는 연간 지불해야 하는 주택구입자금에 대한 이자를 보고하는 제도를 운영 중임
- 주거급여체계는 일정 소득수준 이하의 임대인을 대상으로 하는 임대료 보조제도인 Housing Benefit이 그 핵심적인 역할을 담당하고 있으며, 일반적으로 주거급여라고 했을 때는 이 제도만을 의미함. 이외에 부가적으로 제공되는 주거관련 급여는 주택의 유지 및 관리를 지원하는 주택개량보조금(Improvement Grants)이 있으며, 이는 개조보조금(Renovation Grants), 장애시설보조금(Disabled Facilities Grants), 주택수선보조금(Home Repair Assistance Grants)등으로 구성되어 있음
- 저소득 자가가구를 위한 정책으로는 모기지 이자 부담을 소득보조(Income Support)나 소득기초구직급여(Income Based Jobseeker's Allowance)에 포함시키는 소득지원제도(ISMI:Income Based for Mortgage Interest)와 공동주택을 매각하는 구입권(Right to Buy), 획득권(Right to Acquire) 및 지분공유제도, 특별용자제도인 주택구입용자(Home Buy)제도, 자가소유에 대한 보조금인 현금유인(Cash Incentive Schemes)제도 등 자가소유를 촉진하는 제도들이 있음
- 주거급여(Housing Benefit)는 가구주 소득이 일정소득 이하(2000년 기준 자산 £ 16,000 이하)의 저소득 임차인을 대상으로 하고 있으며 주택의 형태, 고용상황, 다른 급여 수급과는 무관함. 단, 소득보조(IS:Income Support) 및 소득기초급여(JSA: Jobseeker's Allowance) 수급자인 경우 급여의 일부로 포함하여 받을 수 있고, 독신가구나 18세 이하 가구주는 정책 중심의 급여가, 60세 이상의 노인가구나 편부모 장애 등의 특수욕구가정은 추가 급여가 적용됨
- 주거급여액은 실제로 지출되는 임대료에서 저소득층이 납부할 수 있는 금액을 공제한 나머지 금액이 전액 지불되며, 1995년부터는 지역의 평균 임대료를 능가

하는 주택에 대해서는 초과되는 임대료의 50%만 주거급여로 지급하는 제한적인 주거급여를 지불하는 것으로 변화되었음. 실급여액은 신청자의 수입과 저축, 가족규모, 임차료, 동거인 여부 등에 의해 결정됨

3) 주택재정비 정책

- 영국의 노후불량지역에 대한 정책은 주택 및 주거환경 등 물리적 환경을 개선하고자하는 ‘주택재개발정책’과, 쇠퇴한 지역의 경제를 활성화시키고자 하는 ‘도시재생정책’으로 구분할 수 있음
 - 주택재개발정책은 최저주거기준과 관련되어 진행되어 왔음. 최저주거기준에 미치지 못하는 부적합 주택에 대한 조치를 취해야 한다는 것임 지자체는 부적합 주택에 대해 소유자가 저소득층인 경우 보조금을 통해 주택개량을 하거나, 임대주택의 소유자인 경우 주택을 개선하도록 명령해야 함 경우에 따라서는 지역의 재개발사업에 포함시키기도 함
 - 도시재생정책은 도시지역의 쇠퇴문제 중 경제적 측면에 대응하고자 했기 때문에 다양한 토지이용이 일어나고 있는 넓은 지역을 대상으로 하고 있음. 특히, 쇠퇴문제에 대응하기 위해 쇠퇴의 근본적인 원인을 치유하기 위한 사회복지적 접근을 시도함
- 현재 시행되고 있는 주요 정책은 주택재개발과 관련하여 정비구역 (Renewal Area: RA)제도가 있고, 도시재생사업으로서 New Deal for Communities(NDS)제도와 Single Regeneration Budget(SRB)제도가 존재함

□ 정비구역 (Renewal Area : RA) 제도

- 영국은 보조금제도의 다양화를 위하여 1974년 주택사업지구(Housing Action Area : HAA) 제도를 도입하였으며, 이 제도에 의해 75%까지 주택개량보조금 지원을 확대하여 최고 90%까지 가능하게 함. 이후 대처정부 시기인 1989년도에 수혜대상의 소득과 보유자산기준을 동시에 고려하여 지원하기 위해 기존 종합개선지구(General Improvement Area : GIA)와 HAA를 통합하여 정비구역(RA)제도로 바꾸었음. 이 정책은 주택개량과 도시재개발을 동시에 병행하는 시책으로 현재 46개 지방정부에서 총 89개 RA(총 12만호)가 지정되어 있음. 특별히 RA만을 위한 공공기금은 없으나 기존 지방정부의 주택개선을 위한 자금의 일부에서 지원되었고, 지방정부는 중앙정부로부터 예산을 지원받기 위해 경쟁하는 한편, 공공재원의 감소에 대응하여 여타의 기금들로부터 지원받는 노력을 하고 있음
- RA제도의 가장 주된 목적은 노후불량주택이 집중되어 있고, 경제·사회 및 환경적으로 문제가 있는 지역의 주택상태와 쾌적성을 개선하는 것임 더불어 쇠퇴해

가는 지역에 활력을 불어넣음으로써 시장의 활력을 살리는 것 그리고 저소득층이 소유하고 있는 주택들이 계속 보존될 수 있도록 사회·경제적인 조치를 취하는 것임 잠재적으로는 범죄를 줄이고, 지역의 주거과밀을 해소하며, 버려진 토지들을 다시 개발하고, 에너지 효율적인 주택을 개량하는 등의 포괄적인 목적을 지님

- 지방정부는 RA 선정 가이드라인이 있는데, 지역의 규모, 민간소유주택의 비율, 주거비부담능력 등에 관한 것임. 그러나 이 기준은 지역에 따라 달리 적용되며, 최근에 더 많은 융통성이 부여되고 있음
- RA의 시행을 위해서는 지역의 민간기업, 비영리단체, 주택개발업체 등과 파트너십이 구축되어야 하며, 지방정부의 다양한 보조금(장애인, 노인, 에너지 효율 등에 관한 보조금)을 활용할 수 있음
- RA의 유효기간은 10년이며, 지방정부는 사업결과에 대한 보고서를 적어도 2년에 한 번씩 제출하여야 함
- 지방정부 등은 각종 시책들을 중앙정부에 제시하여 사업예산을 경쟁을 통하여 받아내야 함. 재개발을 위한 공공재원이 계속 감소함에 따라 지방정부는 공공재원을 지렛대로 삼아 다른 자원, 즉 영국의 공공기금이나 유럽연합의 기금 등을 동원하는 데, 이들 기금은 민간부문으로부터도 자금동원이 가능한 기금들임
- 1997년 DETR(Department of Environment Transportation Regions)의 RA에 대한 평가에서 RA는 다양한 공공기관과 민간기관 등이 힘을 합해 지역의 문제를 해결했으며, 커뮤니티에 주도권과 힘을 부여하였고, 최소한 다른 어떤 시책보다도 민간주택재고를 개선하는 데 효과적인 수단으로 보고 있음

□ New Deal for Communities(NDS) 제도

- 1997년 노동당 정부가 집권하면서 그해 12월 Social Exclusion Unit을 내각에 설치하였음. 이 기관의 책무는 사회적 배제현상을 파악하고, 대책을 마련하는 것임. Social Exclusion Unit의 첫 번째 보고서가 출간되면서 NDS제도가 도입됨. NDS의 가장 주된 목적들은 다음과 같이 5가지로 요약될 수 있음
 - 직업교육과 일자리 창출로 실업률의 감소
 - 건강과 관련한 각종 예방적 조치를 통하여 보건상태의 개선
 - 범죄와 마약복용 등에 대한 대책 마련으로 반사회적인 행동의 감소 및 안전의 증진
 - 소외된 청소년 등을 위한 특별관리시책을 통한 교육성취도의 증진 및 성인들의 교육수준 향상
 - 낡은 건물의 개량, 철거를 통한 주택과 주거환경여건 및 관리기준 개선
- NDS의 시책에 의한 ILD(Index of Local Deprivation)에 의해 전국에서 가장 쇠퇴

한 지역 17개를 선정하여 시범사업을 추진하고 있음. 특정지역이 사업대상지역으로 선정되기 위해서는 3단계의 과정을 거치는데, 1단계에서는 우선 ILD점수가 높아야 하며, 지역주민·지역의 민간기업·커뮤니티 기관 혹은 지원단체·교육기관 및 대학, 공공기관이 일체가 되는 파트너십의 구축이 전제조건임. 2단계에서는 GOR(Government Officer for the Regions)로부터 예산을 받아 6개월 내에 구체적인 계획을 수립·제출해야 하는데, 계획에는 문제를 분석하고 그 문제를 어떻게 해결할 것인지에 대한 내용이 기술되어야 하며, 초기 3년간 계획된 사업들과 소요되는 비용에 관한 것들이 포함되어 있어야 함. 3단계는 중앙부처로부터 사업계획을 승인받고, 사업시행을 위해 필요한 기금을 받는 것임

- 버밍햄에 최초로 적용된 NDC 사업의 예를 들면, 현재 103%에 달하는 실업률을 전국도시 평균 수준인 8.8%로 낮추기 위하여 아래와 같은 조치를 취함
 - 인근지역의 고용기회가 증대되는 지역과 문제지역 주민의 연결
 - 취업정보 제공 및 취업상담과 교육수준 제고 및 직업훈련
 - 도로 등 기반시설 개선 및 탁아소 등의 개선을 통한 고용기회 증진
 - 대상지역에 예상되는 미래의 고용주들에게 지역주민들의 고용을 장려
- 위와 같은 조치를 취하기 위하여 선행되었던 프로젝트는 다음과 같음
 - 주민들의 직업능력 및 희망에 대한 조사
 - 지역의 직업훈련소와 고용상담센터 설립
- 사업의 시행은 GOR에 의해 철저히 감독되며, 6개월마다 사업시행의 적정성 여부를 검토하고, 상세한 내용의 보고서를 1년마다 발간하며, 사업시행을 책임지는 파트너십 조직들은 사업완료 후 계획된 목표와 달성된 업적들을 비교·평가하도록 되어 있음. 공공자금의 지원은 10년의 사업기간 동안 약 2,000만 파운드(약 390억원)에서 5,000만 파운드(975억원)에 이를 것으로 예상됨

□ Single Regeneration Budget(SRB) 제도

- SRB는 NDC와 유사한 제도로서, 1994년에 도입된 도시재생제 도입. 이 제도는 과거의 여러 가지 도시재생정책을 통합하여 단순화하고, 재생사업을 원활하게 하기 위하여 시행됨. SBR은 지역간·계층간 격차를 완화하는 것을 주된 목적으로 하고 있는 등 NDC의 시행목표와 유사하며, 신청과정 및 파트너십을 중시하는 것 또한 비슷함. SBR과 NDC의 가장 큰 차이점은 적용되는 대상지역의 성격임 대상지역의 크기가 최소한 결정적인 경제활동을 포괄하는 상당히 넓은 범위여야 하며, 지역들이 제안하는 전략이 다른 지역 재생계획 및 상위의 지역경제 전략과 잘 연계되어야 함
- 자금지원의 양은 프로젝트마다 다르며, 자금 제공기간은 최대 7년으로 한정됨. 1998년 이후 자금의 80%는 ILD에 의해 가장 쇠퇴한 지역으로 분류된 65개 지

방정부에 배정되었으며, 나머지 20%는 도움이 필요한 농촌지역 · 폐광지역이나 해안마을에 배정됨. SBR의 자금신청과정은 NDC의 신청과정과 유사하며, 지역의 파트너쉽 구성을 전제조건으로 하고 있음

3. 일본

□ 제8기 주택건설5개년계획(2001-2005)

- 국토교통성 주관으로 5년 단위의 주택건설 5개년 계획 수립
- 계획목표
 - 국민의 다양한 수요에 대응한 양질의 주택재고 정비
 - 활기찬 소자화·고령사회를 위한 거주환경의 정비
 - 도시거주와 지역활성화에 기여하는 주택·주거환경정비
 - 소비자가 접근하기 쉬운 주택환경 정비
- 목표수준
 - 거주수준 : 2005년까지 전체가구의 2/3, 대도시권 가구의 1/2가 유도거주 수준 달성
 - 주택성능수준 : 손잡이 설치, 복도 폭 확대, 단차해소 등 설비개선주택의 재고를 전체주택의 20%까지 달성
 - 주거환경수준 : 긴급히 개선이 요구되는 밀집시가지와 주택시가지의 기준 제시
 - 건설목표 : 6,400호(공적자금주택 3,250천호)

□ 동경도 주택마스터플랜(2001-2015)

- 1991년 제1차, 1997년 제2차, 2001년 제3차 주택마스터플랜 수립
- 계획목표 : 풍요롭고 활기찬 동경거주의 실현
- 세부목표
 - 활력이 생겨나는 거주
 - 수요대응적으로 선택가능한 거주
 - 누구든지 안심하고 살 수 있는 거주
 - 풍요롭고 활기찬 거주를 지원하는 주택시가지의 정비와 재생
- 목표수준
 - 유도거주수준 달성세대 비율 : 33.2%(1998)→ 50%(2012)
 - 최저거주수준 미달가구 비율 : 11.4%(1998)→ 거의 해소(2010)
 - 규모별 주택재고 비율:
 - 100㎡(공동주택 80㎡) 이상 주택 20%(1998)→35%(2010)
 - 50㎡(공동주택 40㎡) 이상 주택 60%(1998)→75%(2010)

- 건설목표(2001~2005) : 64만호(공적자금주택 29.7만호)

- 일본은 저소득계층의 주거는 공공에서 담당하고, 중고소득층의 주거수요는 민간이 맡도록 역할을 분담하고 있음. 최저·유도거주기준과 주거환경수준을 마련해 기준미달가구의 주거향상을 과제로 삼고 자가가구에 비해 상대적으로 열악한 임차가구의 주거환경개선에 노력을 집중하고 있음. 그러나 일본의 주택정책은 영국과 달리 시장보완적인 성격을 지니며 주택정책을 소득재분배의 수단으로 인식하기보다는 경제성장 및 경제안정화정책의 수단으로 인식하여 주택문제에 곤란을 느끼는 계층을 선별하여 주택을 공급하고 있음
- 일본은 영국과 유사하게 최하위 소득계층을 위한 공영주택건설로 시작되었음. 이후 중견근로자나 차상위계층을 위한 ‘공단주택’이 공급되었고 1966년 지방정부 산하의 주택공급공사가 설립되어, 공영주택 입주자보다는 소득이 높고 공단주택 입주자에 비해서는 다소 소득이 낮은 소득 10분위 중 3·4분위를 대상으로 하는 ‘공사주택’이 공급됨. 주택공급자(스스로 주택을 확보할 수 없는 계층)를 파악, 이들을 입주대상으로 하는 주택을 지속적이며 계획적으로 공급하는 방안이 강구되어 1951년 공영주택법이 개정되었고, 1996년 공영주택법 개정으로 노령자 가구에 대해서는 입주자의 자격을 완화(소득 하위 40%까지), 고령자나 연금생활자가 수입변동에 상관없이 거주할 수 있도록 임대료 제도를 도입함. 즉, 일본의 공영주택은 일반저소득층을 위한 주거해결의 방법으로 도입되었으나 1990년대 들어 고령자가구에 대한 입주자격을 완화하는 등 최근 일본사회의 고령화에 대비한 수요자 중심의 정책을 전개하고 있음

1) 공공주택정책

- 일본의 경우 정부가 직접 건설·공급하는 공공주택으로서 공영주택, 지역특별임대주택, 개량주택, 공사임대주택, 공단임대주택이 있고, 공공지원을 받는 민간임대주택에 자금지원을 받는 공고용자임대주택, 세제 및 금융지원을 받는 이자보조임대주택과 민간자본으로 건설되는 임대주택 등이 있음. 공공임대주택은 공영주택, 개량주택, 공단임대주택, 공사임대주택 등으로 나누어짐
- 공공임대주택 중 공영주택의 입주대상가구는 소득수준이 평균소득의 25% 이하인 계층이며, 장애인 등 지방정부가 인정하는 경우에는 평균소득의 40% 이하인 계층까지 허용됨. 공영주택을 중심으로 연간 5~6만호 정도의 공공임대주택이 건설되며, 약 8% 정도를 차지하고 있음
- 공공임대주택과 관련된 정책을 수립하고, 임대료 감액을 위한 보조 등의 업무를

- 수행하는 것은 국토교통청의 주택국이고, 공공임대주택 중 하위소득계층을 대상으로 하는 주택을 공급하는 것은 지방정부로 자력으로 주택을 확보할 수 없는 계층(주택곤궁자)을 파악하기 위해 지역의 주택사정에 대한 조사를 수행하며, 주택곤궁자를 위한 주택을 공급·관리하고 있음
- 공영주택관리는 원칙적으로 지방정부가 담당하고 있으며, 지방정부는 임대료 결정 및 변경, 공영주택의 입주자 모집, 입주자 자격심사, 입주자 선발, 임대료 및 보증금 징수, 징구유예 및 감면, 수선 및 증축 등의 승인, 수입초과자에 대한 조치, 명도청구 등의 업무를 담당하고 있음. 일반적으로 입주자 모집 및 심사, 임대료 결정 등의 관리업무는 해당 지방정부 주택과가 업무를 담당하며, 유지관리와 관련해서는 지방주택공급공사가 담당하고 있음
 - 임대주택에 대한 세제지원으로는 취득세와 고정자산세의 감면, 감가상각 등 소득공제, 상속세와 증여세의 제한적인 감면 등이 있음. 이 중 특정우량주택의 건설을 촉진하기 위한 세제의 주요내용은 초기 5년간 할증감가상각 적용, 초기 5년간 고정자산세의 2/3 감액 등이 있고 도심에 소재한 공동주택에도 초기 5년 동안 할증감가를 적용해 세금부담을 경감시켜주고 있음

2) 주거급여정책

- 일본의 주거급여는 생활보호법에 의해 수급자로 선정된 가구에게 주어지는 총 8개의 급여 중 일부로 주거, 보수, 기타 주택의 유지를 위해 필요한 금액을 보조하는 의미를 지니고 있음. 주거급여는 주택보증금, 전세비용, 주택개보수 비용을 포함하고 있으며, 임대인에게는 임대료 보조, 자가가구에게는 주택수선비 형태로 지급됨 국민기초생활보장 대상자로 선정되면 주거급여를 포함하여 7개 급여가 제공되는 우리나라와 거의 유사한 모형임
- 주거급여가 생활보호내의 1개의 급여로 포함되어 있기 때문에 후생노동청에서 일반적으로 관리하며, 급여는 각 지역의 복지사무소에서 지급됨
- 주택부조는 임대료, 지대 및 가옥보수비로 구성되어 있으며, 대상자 선정은 일반적인 생활보호법 기준에 따름 주택부조급여액은 2001년을 기준으로 임대료 및 지대의 경우 1·2급지는 월13,000엔 이내, 월 8,000엔 이내이며 주택유지비는 일반기준은 년121,000엔 이내 특별기준은 년 181,500엔 이내임

3) 민간임대주택정책

□ 공공지원 임대주택

- 공공부문이 간접지원하는 임대주택은 임대주택 건설에 소요되는 자금지원이나 비용의 경감을 통해 민간자본을 임대시장에 참여시키는 제도이며, 공공용자임대주택과 이자보조임대주택이 대표적인 사례임. 공공용자임대주택은 주택금융공고의 자금지원을 받아 건설하는 임대주택으로 일반 및 특정토지담보임대주택, 타운하우스임대주택, 소규모부지활용임대주택 등이 있으며, 주로 토지자본을 가진 민간이 자금지원을 받아 임대주택을 공급하는 방식을 택하고 있음
- 이자보조를 받는 임대주택에는 농지소유자임대주택, 특정임대주택, 특정우량임대주택이 있음
 - 농지소유자 임대주택은 1971년<농지소유자임대주택건설용자이자보조임시법>에 따라 동경·오사카·나고야의 3대 도시권, 신산업도시, 공업정비특별구 등의 시가화구역 내에 소재한 농지를 임대주택 택지로 활용하기 위해 건설자금 이자의 일부를 정부가 보조해 주는 제도임
 - 특정임대주택은 임대주택 건설자금을 저리로 지원하는 제도임. 주택문제가 심각한 대도시에서 토지소유자의 임대주택건설이나 노후임대주택 재건축에 사용하기 위한 자금을 융자하는 금융기관에게 임대주택 건설이나 노후임대주택 재건축에 사용하기 위한 자금을 융자하는 금융기관에게 지자체와 중앙정부가 차입자금 이자의 일부를 일정한도내에서 보조해, 임대사업자가 저리자금을 이용할 수 있도록 하고 있음. 이제도는 1973년 <특정임대주택건설용자이자보조제도요강>에 따라 도입되었음
 - 1990년대 들어 일부 중산층을 포함한 중·하위에 속하는 소득계층에게 임대주택공급을 활성화하기 위해 새로 도입된 제도가 특정우량임대주택제도임. 특정우량임대주택은 대도시지역에 거주하는 가구의 주거비부담 증가를 해소하고, 거주수준이 열악한 임차가구의 주거상태를 개선하는 방안의 하나로 양질의 임대주택을 공급하기 위해 중·하위계층에게 지방주택공급공사 등이 건설계획을 수립해 지방정부의 승인을 받은 임대주택에 대해 건설비용의 1/3을 중앙정부와 지방정부에서 각각 보조해 줌. 또한 임대료 차액보조, 주택금융공고 융자 등의 지원대책도 병행하고 있음. 임대주택의 건설, 관리, 입주자자격, 임대조건 등을 공공에서 감독해 정책의 혜택이 필요한 계층에 돌아가도록 제한하고 있음. 입주자격은 소득분위 25~50%에 속하는 중·하위계층인 가구를 원칙으로 하며, 지방정부의 재량에 따라 상위소득계층의 입주도 가능함. 이러한 지원조치에 따라 특정우량임대주택은 매년 2~4만호 정도가 건설되고 있음

□ 민간임대주택에 대한 지원과 규제

- 민간임대주택에 대한 대표적인 지원은 세제감면을 들 수 있음. 일본의 주택세제는 자가소유 촉진을 지원하는 내용을 중심으로 구성되어 있으나 이중 일부는 임대주택의 공급에도 해당됨. 임대주택에 관련된 세제지원으로는 취득세와 고정자산세의 감면, 감가상각 등 필요경비의 소득공제, 상속세와 증여세의 제한적인 감면 등이 있음

- 최근에는 양질의 임대주택공급 확대를 위해 특정우량주택건설촉진세제, 도심공동주택 할증감가상각제도, 납세유예 중인 특정시가화 구역에 관한 전용특례 등이 시행되고 있음. 특정우량주택의 건설을 촉진하기 위한 세제의 주요내용은 초기 5년간 할증감가상각 적용, 초기 5년간 고정자산세의 2/3 감액 등이 있음
- 도심에 소재한 공동주택에도 초기 5년 동안 5할증 감가상각~7할증 감각상각을 적용해 세금부담을 경감시켜 줌
- 납세유예 특정시가화구역 특례조치는 3대 도시권의 특정시가화구역 농지에 대해 납세유예를 계속 허용해주는 제도임
- 이외에도 타인의 거주용으로 제공한 토지에는 지가세를 일부 비과세하며, 일정요건에 해당하는 임대주택은 취득세와 고정자산세를 일부 감면해 줌

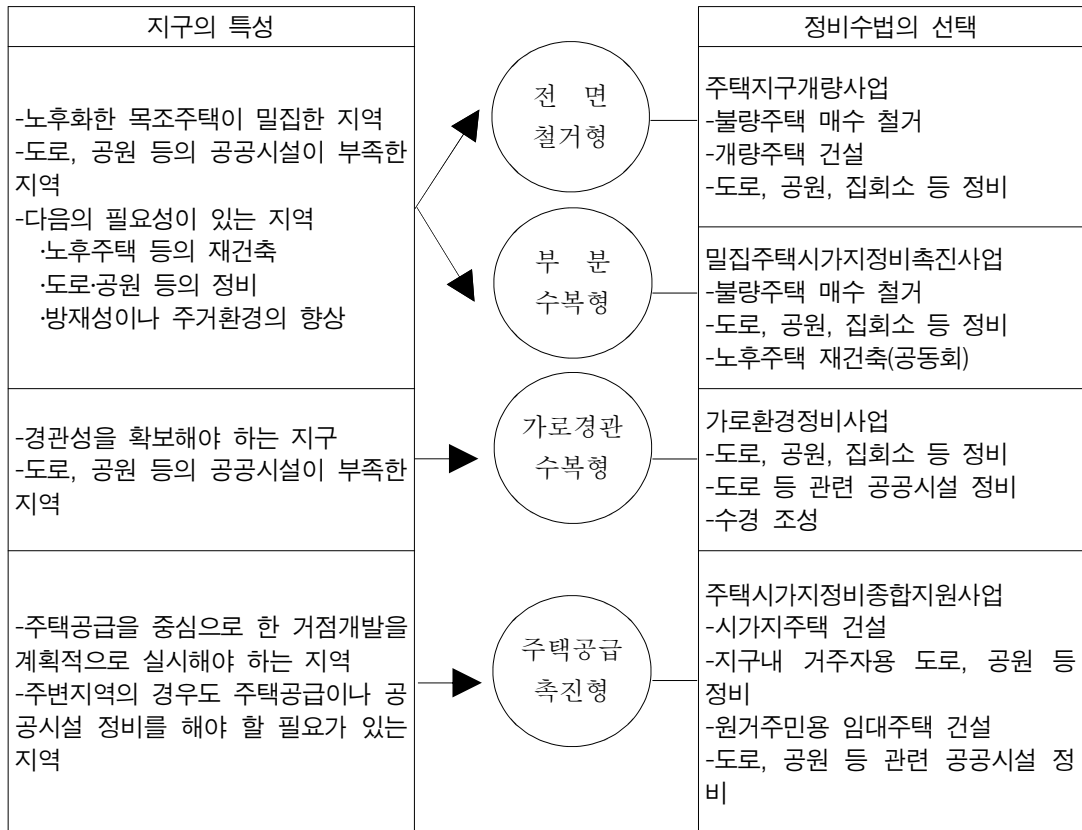
4) 주택재정비정책

- 주택재정비관련 제도는 1927년 불량주택지구개량법이 제정된 이후 시대의 변화에 대응하여 지속적으로 발전해 왔음. 일본의 주택 및 주거환경정비는 법률에 근거하는 법정사업과 법률에 근거하지 않은 요강사업으로 구분됨 요강사업은 지방정부의 지침에 의한 사업으로 지방정부의 상황과 대상지역의 특성을 고려한 재정비기법을 사용할 수 있음. 그만큼 재정비와 관련한 다양한 제도를 가지고 있는데 공공에 의해 주로 사용되는 재정비수법은 다음과 같음

<표8-5> 주택재정비 수법

사업수법	근거법률 등	사업주체	사업목적	대상부지 기준 등
시가지 재개발사업	-도시재개발법	-개인, 조합, 지방정부, 공단	-도시토지의합리적이고 건전한 고도이용, 도시 기능의 회복	-개인시공 0.1ha 이상, 중요한 공익시설의 정 비를 포함하는 경우 0.5ha 이상
주택시가지 정비종합 지원사업	-주택시가지정비 종합지원사업 제도요강	-지방정부, 지방 주택공급공사, 공 단, 민간	-도시기능 회복, 시가지 경관 형성과 함께 직주 근접을 위한 양질의 도 시형 주택 공급	-대도시지역의 기성기 가지 대개 5ha 이상, 중점공급지역은 2ha 이 상
밀집주택 시가지 정비촉진 사업	-밀집주택시가지정 비촉진사업 제도요강	-지방정부, 지방 주택공급공사, 공 단, 민간	-노후공동주택이 밀집하 고 공공시설이 부족한 지역을 대상으로 거주환 경정비 및 양질의 주택 공급(주택재건축 포함)	-3대 도시권의 기성시 가지 및 중점공급지역 내 5ha 이상, 기타 지 역에서는 20ha이상이 며, 주택 공급호수 조 건이 있음
주택지구 개량사업	-주택지구개량법	-시정촌, 주택도 시정비공단	-불량주택지구 전면철거 후 개량주택 건설	-0.15ha 이상, 불량주 택밀도 80호/ha, 불량 주택호수 50호 이상 및 비율 80%이상
주택지구 정비사업	-대도시지역주택및 주택지공급촉진에 관한특별조치법	-개인, 조합, 지 방정부, 지방주택 공급공사	-시가지 정비와 양질의 중·고층 공동주택, 공공 시설의 일체적 정비	-0.5ha 이상
특정 재개발사업	-토지구획정리법 -도시재개발법 -주택도시정비공단 법	-주택도시정비공 단	-도시기능 회복, 거점중 심지 육성	-0.21ha 이상, 진재지 역에서는 16ha 이상, 공 유지 등을 활용하는 사 업은 50ha 이상
도심 공동주택 공급사업	-대도시지역주택및 주택공급촉진에관 한특별조치법	-지방정부, 지방 주택공급공사, 공 단, 민간	-공공시설과 도심 공동 주택을 일체적으로 공급	-3대도시권의 기성기가 지 및 중점공급지역 내 500㎡ 이상, 공급호수· 공지·접도·내화요건규 정 있음
우량 건축물 등 정비사업	-우량건물 등 정비 사업제도요강	-지방정부, 지방 주택공급공사, 공 단, 민간	-공동으로 부지를 이용 하여 시가지환경 정비· 개선, 양호한 시가지주 택 공급	-대도시지역의 기성기 가지 1천㎡ 이상, 공지 ·접도·내화요건관련 규 정있음

- 일본은 주택 및 주거환경정비사업을 시행 할 때 지구의 특성에 따라서 적절한 사업을 선택하고 시가지재개발사업이나 토지구획정리사업 등의 사업과 연계하여 시행함으로써 효율성을 추구하고 있음 지구의 특성에 대응한 적절한 정비사업은 다음과 같음



- 시가지재개발사업은 1969년 제정된 <도시재개발법>에 근거한 법정사업으로 과거의 방재건축가 조성사업(1961년)과 공공시설의 정비와 관계된 시가지개조사업(1961년)을 통합한 것임
 - 방재건축가조성사업은 관동대지진이후 진재부흥을 기점으로, 불연건축의 조성으로 시작되어 건축방재대에서 불연화가구의 조성으로 진행되어 점에서 선, 선에서 점으로 확대되어 왔음. 원래는 도시의 방재기능의 향상을 주요 목적으로 한 사업이었음
 - 한편 가로, 역전광장 등 공공시설 정비를 주요목적으로 하는 시가지개조사업은 그 용지조성을 위해 인접지역을 초과수용하고 공공시설설치와 동시에 내화건축물을 건축해서 희망하는 권리지에게 분양하는 제도로 주로 상업지에서 이용되었음
- 주택지구개량사업은 1960년에 제정된<주택지구개량법>에 근거하고 있으며, 불량주택밀집지구의 주거환경을 개선하고 건강하며 문화적인 생활을 영위할 수

있는 주택을 목적으로 함

- 주택지구개량사업은 주거환경이 열악한 불량주택밀집지구를 전면철거하여 공영주택을 건설·공급하고, 지구내 도로·공원·집회소 등의 지구시설과 도로·공원 등의 공공시설을 정비하는 사업임
- 도로의 폭 확대, 불량주택 제거 등에 의해 주택을 상실할 주민에게 우선적으로 임대주택을 공급함 전면매수, 개량주택건설, 사후관리 등의 사업방식으로 사업비가 많이 소요되어 정비의 필요성이 심각하고 공공성이 높은 지구에만 한정적으로 시행하고 있음
- 밀집주택시가지정비촉진사업은<밀집시가지 방재가구의 정비촉진에 관한 법률>(1997년)과 <밀집주택시가지정비촉진사업제도요강>에 근거하고 있음. 대도시내 노후주택 등이 밀집한 주택지에서 노후주택 등의 재건축을 촉진하고 주거환경의 정비를 시행함으로써 양호한 주거환경을 마련하며, 양질의 주택공급촉진을 목적으로 함
 - 밀집주택시가지 정비촉진사업은 주택지구개량사업과 마찬가지로 불량주택이 밀집한 지역을 대상으로 하고 있음. 그러나 주택지구개량사업이 전면철거에 의해 불량주택을 개량하는데 반해 밀집주택시가지정비촉진사업은 지구기반시설을 정비하고, 노후주택의 재건축 및 보수를 촉진하여 주거환경을 점진적으로 개선하고자 함. 단순한 불량주택의 재개발보다는 노후불량주거지의 종합적인 주거환경개선이라는 성격이 강함
 - 지방공공단체가 정비계획을 작성하여 주민의 마을 만들기 의욕을 높이고 지역의 실정에 대응하여 주민과의 합의 협성을 도모함으로써 민관협력을 통한 주거환경정비를 시행하며 각종 보조제도를 활용하여 원거주민의 재정착을 지원함
- 가로환경정비사업은 1993년의 <가로정비사업 제도요강>에 근거하며, 주택이 밀집하고 생활도로 등이 정비되지 않아 양호한 가로경관을 갖고 있지 못한 주택지구를 지방공공단체와 가로 만들기 협정을 맺은 주민이 협력해서 주거환경을 정비함으로써 여유있고 정감있는 주택시가지 조성을 목적으로 함
 - 불량주택지구의 해소, 양호한 주택시가지 형성 등으로 주거환경이 점차적으로 개선되었지만 경제성장과 삶의 질에 대한 욕구 증가로 주거환경에 대한 요구가 다양화·고도화됨. 이러한 요구에 대응하여 열악하지는 않지만 주택 및 가로경관이 양호하지 않은 지구에서 주민들이 여유있고 정감있는 주택시가지를 조성하는 것을 지원하게 된 것임
 - 기존의 주거환경정비사업과 비교하면, 경관형성에 대한 지원이 강화되었고 지구지정요건이 주택불량도가 아닌 주택의 접도조건이나 소공원 등 주거환경과 관련되어 있어 중간주준의 시가지에 대응할 수 있음 또한 주민합의에 의해 체결된 가로만들기사업을 기초로 주민의 적극적인 참여를 통해 주거환경을 개선 할 수 있게 됨
- 주택시가지정비종합지원사업은 <주택시가지정비종합사업지도요강>에 근거함. 대도시지역의 기성시가지에 있어 쾌적한 주거환경의 창출, 도시기능의 개선, 아름다운 시가지 경관의 형성 등을 도모하면서 양질의 시가지 공급을 목적으로 함

- 주택건설, 공공시설 정비를 종합적으로 시행함으로써 공공복지에 기여함
- 기성시가지내에 존재하는 국·공유지, 공장이전적지, 노후주택단지 등과 주변을 포함한 대규모 지구에서 쾌적한 주거환경을 갖춘 직주근접형 주택시가지의 형성을 중점적으로 추진함. 주택건설 이외에 도로, 공원, 하천, 하수도 등의 공익시설, 점포 등의 편의시설을 함께 정비함으로써 안전하고 쾌적한 주택시가지를 형성함
- 사업시행으로 주택이 상실된 주민을 위해 원거주민용 주택의 정비를 사업내용에 포함하고 있음

4. 독일

- 독일은 제2차 세계대전으로 인해 많은 주택들이 파괴되어 전후 주택공급 확대가 이루어짐. 처음에는 세제혜택 등 비교적 소극적인 정책수단을 활용했으나, 1950년부터 시장소외계층의 주택문제해소 등을 위해 정부가 막대한 재정투입을 통해 사회주택공급을 유도하는 정책을 전개하였음. 사회주택의 공급은 제2차 세계대전직후인 1950년대-1960년대 중반에 매년 30-35만호의 주택이 공급되어 가장 활발하였고, 1970년대부터는 건설호수가 점차 감소, 1980년대 들어서면서 연간 5만호 정도의 사회주택을 공급함
- 통일 후 다시 공공주택의 공급이 다소 시작되었으나, 사회주택 중심이라기보다는 주와 지방정부에 융통성을 부여해 보조금의 기간, 수준, 임대료 수준의 변동, 투자조건 등을 자유로이 협상하여 최저수준의 보조로 주택건설업자를 택할 수 있게 하는 방식을 사용하고 있음
- 독일은 다른 선진국에 비해 주택재고가 충분하지 못하며, 소득수준에 비해 주택가격이 높은 편이어서 많은 가구가 임대주택에 거주하고 있음. 이에 따라 임대주택의 공급은 자가소유 촉진, 기존주택 개선과 함께 독일주택정책의 3가지 축을 형성하고 있음. 임대주택공급과 관련된 주요한 정책에는 사회임대주택의 건설자금융자, 운용경비 보조, 각종세제혜택, 임대료 보조 등이 있음

1) 사회주택

- 임대주택의 가장 큰 특징은 사회적 시장경제의 취지하에서 저리의 건설자금 및 구입자금 융자를 기초로 건설·공급되는 사회주택(sozialwohnung)제도를 들 수 있음. 사회주택의 범위에는 임대주택뿐만 아니라 자가주택도 포함되어 있음. 사회주택은 저소득 가구 및 주거지원이 필요한 중산층에게 임대주택이나 자가주택을 공급하는 역할을 맡고 있으며, 주요목적은 주택공급의 확대, 저소득층 주

택 및 임대주택 투자재원의 조달, 주거불평 등과 차별의 해소, 목표그룹의 주거 상태 개선 등을 들 수 있음. 사회주택의 개념은 건설 및 소유·관리는 민간이 맡고 공공부문이 건설비용과 임대료를 보조하는 대가로 주택의 질·입주가구자격, 임대료 등을 일정기간 동안 제약하는 방식으로 공급되는 주택임

- 사회주택은 일정한 기간 동안 공공임대주택의 역할을 하다가 민간시장에서 유통됨. 공급주체는 주로 비영리민간법인 등이지만 개인도 투자에 참여할 수 있음. 사회주택은 공공의 지원을 받는 대신 일정기간동안 임대료 제한을 받으며 지원을 많이 받을수록 임대료 등의 규제기간이 길게 적용됨. 공급대상조건도 엄격하게 제약해 소득뿐만 아니라 고령자, 장애인, 다자녀가구, 동독·동유럽 이주 가구, 외국인노동자 같은 특정조건을 갖춘 가구로 입주자격을 제한하는 경우가 많음
- 사회주택에는 제1촉진사회주택, 제2촉진사회주택, 제3촉진사회주택의 3가지 유형이 있음
 - 제1촉진사회주택은 무이자 또는 금리 1%의 공공자금 용자와 보조금 지급을 통해 정부에서 정한 저렴한 수준의 임대료로 주택을 공급함. 입주자격은 소득에 따라 엄격하게 규제되며, 서독에 거주하는 가구의 약 40%가 소득기준에 포함됨. 초기 임대료는 적정 투자수익을 감안해 지방정부가 정하며 물가상승 등을 반영해 임대료를 조정하고 있음. 보조금 지급은 10년 동안이며 소득과 지불능력에 맞추어 단계적으로 보조금을 축소하기 때문에 임대료는 점차 상승하는 추세를 보이고 있음
 - 제2촉진사회주택은 주로 자가주택 공급에 중점을 두고 있으며, 건설비, 운영비를 용자해 주택가격과 임대료를 경감시키는 방식을 취함. 1980년대 말에는 제2촉진사업주택 공급의 90% 이상을 자가주택이 차지했음. 제1촉진사회주택에 비해 공공지원의 규모가 적은 대신, 주택규모 및 공급대상가구의 소득조건을 완화해 중산계층의 일부도 구입할 수 있게 유도하고 있음
 - 제3촉진사회주택은 1989년부터 시행되었음 제3보조계획으로도 불리는 이 제도는 1980년대 말 동독에서 이주한 가구를 비롯한 주택수요 증가에 대처하려는 목적으로 도입되었음. 심각한 주택재고 부족현상을 해소하기 위해서는 민간자본에 의존할 수밖에 없다는 인식하에 제3촉진사회주택에서는 민간투자 활성화의 저해요인이었던 입주자 자격, 임대기간 등 임대조건을 크게 완화했음. 이 제도의 주요내용은 보다 단기의 임대료 규제(10~25년), 주택당 보조액의 축소, 시장가격에 가까운 임대료 산정, 신축적인 임대료 수준, 입주자 자격 등을 조건으로 사업자와 정부가 주택건설에 대한 용자지원의 종류와 금액을 협의해 결정하며 투자비용과 임대료를 연계하지 않는다는 점에서 시행초기부터 상당한 호응을 얻고 있음

2) 주거급여정책

- 주거급여의 목적은 가계지출 중 주거비가 차지하는 부담이 크지 않도록 지원하는 것으로 일정소득 이하의 저소득층에게 지급됨. 유형 및 대상을 살펴보면 크게 Mietzuschuss(rent support)와 Lastenzuschus(mortgage&home upkeep support)로 구성되며, 전자는 세입자에 대한 임대료 보조이며, 후자는 주택소유자에 대한 이자비용 및 유지비 보조의 형태임
- 1991년부터 사회부조수급자 및 보훈대상자는 별도의 신청을 하지 않고도 급여를 받을 수 있으며 2001년부터는 이들에게 자동적으로 Special Rent Support가 제공되고 있음. 또한 사회주택 거주자, 학생기숙사, 노인주택 등 조건이 충족되는 주거공간에 거주하는 입주자도 청구할 권리를 가짐
- 법적으로 누구나 주거급여를 신청할 수 있는 권리를 가지고 있으나 주거급여의 수급자격과 급여수준을 결정하는 기준은 가구원수, 가구소득, 가구의 주거비 수준(세입자의 경우 임대료 수준, 주택소유자의 경우 이자비용 등)이며, 급여는 주거비 현황에 따라 6단계의 '지역유형'을 구분하여 지역에 따라 차등지급하며, 지역별로 가구원수에 따라 소득기준이 다양함
- 주거급여액은 실제 세대인원, 세대총수입, 임대료(건축비 부담)에 따라 차등지급하고, 장애인이 있는 경우에 추가액을 지급함. 기준은 가구가 적절한 주거를 확보하기 위해 소요되는 비용이 전체지출의 15~25%를 넘지 않도록 보조하는 것이나, 연방정부의 주거급여 수준이 낮기 때문에 지방정부에서는 별도의 주거급여를 운영하기도 함. 한편, 결정된 주거급여를 지급받는 중에 인플레이션이 발생하여 주거급여의 가치가 계속 하락하는 결과가 초래되기도 하는데 이는 주거급여의 조정이 매 3년~5년 만에 이루어질 정도로 임대료 변동에 비탄력적이기 때문임. 1990년 기준으로 전체인구의 약 6%(10%의 세입자와 12%의 주택소유자)가 주거급여를 받고 있으며, 수급자의 대부분이 저소득층임

3) 민간임대주택정책

□ 민간임대주택에 대한 지원

- 민간의 역할을 강조하는 정책에 따라 사회주택을 포함한 민간임대주택에 대한 여러지원 대책이 실시되고 있음. 이러한 지원책은 시장규제를 완화해 민간투자를 촉진하는 방안과 임대주택 공급에 대한 직접지원으로 나누어짐
- 임대시장의 규제완화대책은 민간자본의 시장참여를 유도하기 위한 조치들임. 1982년에는 민간임대주택 공급을 촉진하기 위해 임대사업자에 대한 제약을 완

화하는 방향으로 임대차관련법이 개정되었음. 1980년대 후반에 발생한 주택부족 문제 해결을 위한 임대주택 공급대책의 하나는 개인이 소유한 모든 건축물에 대해 임대용주택의 건축기준에만 맞으면 임대주택 전환을 허용했다는 점임. 이런 조치들에 힘입어 민간임대주택의 공급은 크게 증가했음. 민간임대주택의 지원은 세금감면 등 간접지원과 함께 저리의 공공자금 융자, 운영비 및 금융비용에 대한 보조, 저축보조제도 등이 있음. 이런 지원은 당초 신규 임대주택의 건설에 집중되었으나, 1970년대 중반 이후로는 개보수주택 및 기존주택 구입 등에도 확대 적용되고 있음

- 민간임대주택 공급에 관한 금융지원으로는 사회주택 건설비용의 무이자 또는 저리의 대출, 일시불 보조, 경상비용 경감을 위한 보조 및 대출 등이 있음. 특히 통일에 따른 주택문제 해결방안으로 도입된 <자가보조법(Eigenheimzulagegesetz)>에는 주택취득과 건설에 광범위한 지원책을 포함하고 있음. 자가보조의 주요내용은 일정소득 이하인 가구가 자가주택을 건설하는 경우 건설비용의 5%를 지원하며 기존주택 취득에는 구입비용의 25%가 지원됨. 한편 주요한 세제지원의 내용은 다음과 같음
 - 첫째, 민간임대주택은 소득세 과세에서 일정비율의 감가상각과 이자상환, 유지보수비용을 공제받으며 주택투자에서 발생한 손실을 다른 소득 과세에 반영할 수 있음
 - 둘째, 사회주택 크기를 초과하지 않는 분양/임대주택은 재산세와 취득세를 감면함
- 감가상각제도는 민간임대주택 투자의 활성화를 위한 강력한 인센티브로 꼽히고 있음. 1949년의 <세의장정적신질서에 관한 제2차법>에서 주택자산의 감소분을 소득세에서 공제해 주택의 경우 완공 또는 취득부터 50년 동안 상각률이 점차 감소하는 형식으로 적용되며, 전체 임대주택은 임대료 수입에서 감가상각비와 필요경비를 공제해 주고 있음. 1989년에는 임대사업에 대한 감가상각제도를 개선해 감가상각기간을 40년으로 단축하는 한편 초기상각률을 높인 가속방식을 도입했음. 가속감가상각제도는 임대료 상승요인을 완화해 임차가구 주거비부담 경감 효과를 가져다 주었음
- 또한 집중지원을 받는 사회주택의 크기를 20% 이상 초과하지 않는 분양·임대주택은 통상 토지가격의 7%에 해당하는 토지취득세를 감면받으며 재산세 감면은 10년 동안 적용됨. 자본이득세는 소유기간이 2년 이하일 때만 부과되므로 일정기간 이상 임차한 임대주택은 부과대상에서 제외됨

□ 공정임대차

- 독일의<민법>중 임대차 관련 조항은 주택의 임대료 변동에 대해 다음 세 가지만을 인정하여 주택의 임대료를 안정시키고 있음. 이 때문에 독일의 경우 다른

서유럽국가들에 비해 주택보급률이 낮음에도 불구하고 임대료의 인상 또는 폭등 때문에 발생하는 경제적 악순환 현상은 거의 없음

- 지수식 차임방식 : 연방통계청이 조사한 국내의 가계물가지수에 의해 정해지는 방식
- 계단식 차임방식 : 일정한 기간에 대하여 1년 단위로 임대료 또는 임대료 인상분을 구체적인 금액으로 표시하여 약정하는 방식
- (지역 통례적) 유사차임방식: 임대료가 인상된 때로부터 15개월 동안 임대료가 변동되지 않은 경우, 지방정부가 지난 4년간의 유사한 종류, 크기, 시설, 특성과 형태, 위치를 고려하여 정한 유사차임수준까지 임대료 인상을 청구하는 방식. 단, 이 경우에도 3년 동안 20%를 초과하여 인상할 수 없음

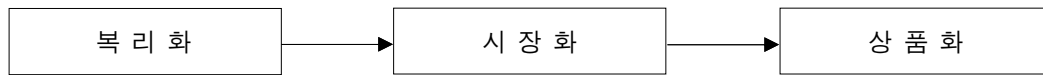
5. 중국

- 중국의 토지소유권이 갖는 사용권, 수익권, 처분권을 제외한 사용·수익권을 40-70년간 인정한 제도임. 토지사용권 자체의 사용, 수익, 처분, 양도, 임대, 담보제공 등을 허용함으로써 실제로는 소유권처럼 운용되고 있음. 주택을 포함한 건물에 부속된 토지사용권은 건물에 부속되어 함께 거래·양도·임대됨. 토지사용권의 만기 이전에 건물이 붕괴되거나 철거될 때에는 잔여기간의 경제적 가치에 대하여 보상해 주는데, 이 보상기준도 시장가치를 반영하는 추세임
- 중국은 1998년 <도시주택 제도개혁 촉진과 주택건설 가속화에 관한 통지>에 의해 비교적 급진적으로 주택제도를 개혁함으로써 주택의 개인소유를 촉진하는 등 시장경제체제로 진입함
 - 1998년 하반기부터 원칙적으로 신규주택에 대한 실물분배를 중단하고, 각 지방의 상황에 따라 점차 주택분배의 화폐화를 실시함. 도시근로자의 경우에는 1999년까지 정부보조를 폐지하고, 2000년까지는 전국적으로 신규주택에 대한 실물분배를 금지함. 종업원의 주택구입자금은 임금, 주택적립금, 개인주택대출 그리고 직장단위가 가지고 있던 주택건설자금에서 전환된 보조 등으로 구성함. 이를 위해 주택적립금제도를 전면적으로 추진하고 소득에 대한 주택가격비율이 4배를 초과하는 도시에 대해서는 주택보조를 실시함. 개인과 직장단위의 납부비율은 각각 개인임금과 전체 종업원 임금 총액의 5%로 하며, 그이상도 가능함
 - 중·저소득층을 위한 서민주택 공급체계를 수립함. 주택구입능력을 높이기 위해서 지방재정과 직장단위의 주택건설자금으로 보조금을 지급하고 주택공급에서는 원가를 보장하되 정부가 이윤의 범위를 일정한도로 통제함. 최저소득가구에는 정부와 직장단위에서 염가의 임대주택을 제공함
 - 공공주택 개혁을 계속 추진하고, 주택매매시장을 양성·규범화시킴. 임대료의 인상은 임금인상이나 저소득 퇴직자에 대한 매각확대를 추진함. 그리고 매매가격의 현실화를 위

- 해서 1998년 하반기부터는 원칙적으로 원가를 반영하도록 함
- 상업은행에 의한 주택금융을 발전시킴. 개인주택대출을 확대하고 대출한도와 대출기한을 완화하여 주택융자제도를 발전시킴 대출상환을 보장하기 위해서 개인주택소유권 등기제도, 대출보험 등을 완비함
 - 2003년까지 안거주택과 단위주택을 모두 경제적용주택 또는 상품주택으로 전환함에 따라 현재는 경제적용주택과 상품주택의 2가지 종류의 주택만이 있음
 - 안거주택 : 국가의 안거방침에 따라 국가와 지방정부가 투자하여 중·저소득층 가구에 공급에는 비영리주택으로 토지는 지방정부가 행정배분하며 건설관련 비용도 지방정부가 부담하는 것을 원칙으로 함
 - 단위주택(또는 조합주택) : 직장단위별로 주택건설자금을 모집하여 건설하는 주택으로서, 직장단위와 개인이 자금을 분담하는 건설공조방식과 직장단위의 보조없이 개인들이 건설자금 전액을 투자하는 개인건설 방식이 있었음. 직장단위는 토지의 무상제공, 기반시설의 건설, 건자재의 구매 등을 지원함 주택건설은 직장단위 또는 개인들이 주도하는데, 완공 후 각 투자자는 투자한 지분에 비례하여 주택소유권이나 지분을 획득함
 - 경제적용주택 : 정부가 자금지원이나 정책성 대출을 하고 토지는 행정배분으로 공급하며, 공급가격은 원가에 근거하여 정하되 안거주택보다 높게 책정함
 - 상품주택 : 개발회사가 건설하여 시장가격으로 분양 또는 임대하는 주택, 토지사용권은 유상입대방식으로 해결하며, 소요자금은 개발회사가 은행융자를 통해 해결하고, 완공 후 주택은 시장상황에 따라 결정됨

1) 저소득층을 위한 주택정책

- 저소득층의 경우에도 최저소득층이 아닌 경우에는 경제적용방 또는 상품방을 임차하거나 구입하여 주거문제를 해결하여야 함
- 북경시의 경우 최저소득층에 대해서는 국가보조금을 경제적용주택을 구매하여 이들 가구에 임대해주거나, 북경시 소유의 염가임대주택을 제공하고 있음
 - 다른 성시의 경우에는 염가임대주택의 재고가 상당량에 달하나 북경시의 경우 수백 호 정도로 주로 국가보조금에 의한 경제적용주택을 활용하여 최저소득층의 주거문제를 해결하고 있음
 - 국가보조금은 가구원 1인당 평균 10㎡를 임차할 수 있는 수준의 금액임. 북경시는 국가보조금에 의한 주택임대를 2001년부터 시행하기 시작함
- 상해시는 대부분의 시민에 대해서는 시장을 통해 주택을 구입하도록 하고 있음. 단, 주택구입능력이 없는 저소득층에 대해서는 염가임대주택 또는 중대공정상품주택을 제공하거나, 임대료를 보조하고 있음



〈1998년 하반기 이전〉

- 국가배분
- 철거시 10㎡/인 보상

〈현재 : 전환기〉

- 시장해결/ 국가보조
- 철거시 40㎡/인 보상

- 1998년 하반기 이후 안거주택과 단위주택이 폐지되고, 이들 주택이 경제적용주택 또는 상품방으로 전환됨에 따라 임대주택을 공급하기 시작하였는데, 2001년까지 약 170만㎡(1호당 70㎡라고 가정할 때 약 24천호)가 공급됨
- 지하철, 도로 등 도시기반시설의 건설에 따른 저소득층 이주민을 위해 중대공정에 의한 상품주택을 2002년만 300만㎡(1호당 70㎡라고 가정했을 때 약 43천호)를 건설하여 공급하였으며, 향후 500만㎡~600만㎡를 더 건설할 계획임. 저소득층에 대한 중대공정상품주택의 공급은 일종의 특혜분양형식으로 이루어지는 것으로 가구원 1인당 40㎡의 주택을 제공하고 있음
- 임대료 보조는 화폐로 보조하고 있으며, 임대주택에 거주하고 있는 약 2만 가구에 대해 이루어지고 있음

2) 주택재정비정책

- 철거재개발방식에 의한 재개발사업은 일반적으로 (중앙 또는 지방)정부사업과 개발회사사업으로 크게 나누어짐
 - 정부사업인 경우에는 철거→보상→이주과정에 있어 주민이 협조적인 편임. 이 경우 정부는 시장가격을 기준으로 보상해주고 있음
 - 하지만 철거재개발을 원하지 않는 주민이 많으면, 정부사업이라고 할지라도 원활한 사업추진이 곤란한 경우가 많음. 이는 정부의 인권존중의식과 주민의 시민의식이 고양된 결과이며, 2003년 〈민법〉 개정으로 ‘공민의 재산권 보호’ 조항이 삽입됨에 따라 강제철거는 더욱 어려워짐
 - 개발회사사업의 경우에는 주민들이 토지사용권 보상비를 받고 개발회사에 매각한 후에 보상비를 가지고 다른 주택을 임차/구입하게 됨
 - 개발회사와 주민간의 협상에 의해 보상비가 결정되고 있음
 - 시안에서 정부와 개발회사가 결탁하여 주민의사에 반하여 강제철거에 의해 부동산개발을 하려고 시도하자 주민들이 법원에 고소하였고 이러한 내용이 언론에 보도되어 크게 사회화된 이후로 협상에 의한 보상수준 결정이 일반화됨
- 북경시의 경우 노후·불량주택을 재개발하는 경우 기존 주택의 거주자에 대해 시정부가 다른 주택을 임차/구입하는데 필요한 비용을 보상해 주고 있음
 - 보상은 현금보장과 현물보상형태로 이루어지는데 최근에는 현금보상이 일반적임

- 토지사용권을 개발회사가 소유하고 있는 경우 개발회사가 해당지구의 주민과 직접 협상을 통해 추가보상금을 지불하고 있음
- 상해시의 경우에는 공원화 또는 녹화사업의 필요에 의해 주거지를 철거할 경우, 또는 노후·불량주거지 재개발시 기존주택보다 용적률을 높여 주민을 이주시킴. 이때 주민보상은 일반인보다 주택가격을 50% 싸게 구입할 수 있도록 하고 있음
- 포동의 경우에는 직장을 알선해주고, 농가 1가구당 140㎡의 주택 1채 또는 70㎡의 주택 2채로 보상하였음
- 23ha에 걸친 주거지에 대한 인민광장 추진사업의 경우에는 이전 주택보다 큰 규모의 주택을 보상하는 방식으로 주민과의 마찰없이 순조롭게 추진하였음
- 정부추진 재개발 사업의 경우 토지사용권에 의한 사용료 수입을 통해 비용을 조달함. 상해시의 경우 시정부와 구정부가 일정한(사업에 따라 다른) 비율로 사용료 수입을 배분하며, 그 중에서 일부를 국가에 세금으로 납부하고 있음

부록3 : 주택 및 주거여건과 현황

1. 인구 및 가구현황

<표8-6> 광주광역시 자치구별 인구변화

단위 : 명

행정구역별	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009
광주광역시 (인구증가율) ⁶⁾	1,287,134 (1.04%)	1,375,212 (1.14%)	1,408,106 (0.08%)	1,415,953 (0.55%)	1,423,460 (0.53%)	1,434,625 (0.78%)	1,445,828 (0.77%)
동구	152,963	124,089	115,220	114,936	116,112	111,164	108,924
서구	232,370	288,169	312,192	310,129	308,050	306,035	300,999
남구	258,192	231,795	215,047	212,450	209,890	214,091	214,640
북구	465,042	476,743	455,818	463,088	469,013	477,513	472,753
광산구	178,567	254,416	309,829	315,350	320,395	325,822	348,512

자료 : 광주통계연보(광주광역시)

주 : 외국인 인구 포함

<표8-7> 광주광역시 인구변화

단위 : 명

행정구역별	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009
나주시	116,322	108,962	98,770	97,475	96,670	94,246	92,236
담양군	61,260	55,459	50,844	50,865	51,022	48,949	47,886
화순군	70,788	78,850	74,195	73,235	72,231	71,083	70,413
함평군	51,703	45,369	40,437	38,956	38,402	37,868	37,502
장성군	58,964	56,223	49,710	48,507	48,072	47,399	47,047

자료 : 전남통계연보, 2010전남도정주요통계(전라남도)

주 : 외국인 인구 포함

<표8-8> 광주광역시 인구밀도 현황

단위 : km², 명, 명/km²

연도별	면적	인구	인구밀도
2002	501.42	1,401,525	2,795
2003	501.36	1,400,683	2,794
2004	501.34	1,406,915	2,806
2005	501.41	1,408,106	2,808
2006	501.31	1,415,953	2,825
2007	501.28	1,423,460	2,840
2008	501.2	1,434,625	2,862
2009	501.25	1,445,828	2,884
동구	48.86	108,924	2,229
서구	46.71	300,999	6,444
남구	61.02	214,640	3,518
북구	121.74	472,753	3,883
광산구	222.92	348,512	1,563

자료 : 2010광주통계연보(광주광역시)

6) 인구증가율은 전년도 기준임

<표8-9> 광주광역시 연령별 인구변화

단위 : 명

구 분	20세미만	20~29세	30~39세	40~49세	50~59세	60~64세	65세이상	전체
1995	광주시	439,101	260,046	221,130	150,618	95,489	32,553	1,257,062
	동구	44,944	34,819	20,158	18,515	15,200	5,177	147,498
	서구	80,799	44,398	40,141	28,890	16,448	5,468	225,939
	남구	89,036	52,030	41,833	32,980	20,327	6,656	255,122
	북구	164,258	95,526	83,855	54,925	32,181	10,245	458,898
	광산구	60,064	33,273	35,143	15,308	11,333	5,007	169,605
2000	광주시	437,543	257,483	248,753	191,487	117,762	41,556	1,371,909
	동구	31,630	26,217	16,963	17,545	15,360	5,848	123,647
	서구	94,451	53,307	53,822	40,472	23,173	7,744	287,867
	남구	69,690	45,531	34,305	35,792	23,623	7,903	231,501
	북구	152,755	90,954	86,103	68,442	39,925	13,468	475,992
	광산구	89,017	41,474	57,560	29,236	15,681	6,593	252,902
2005	광주시	405,067	232,749	252,234	226,867	135,795	49,644	1,401,745
	동구	23,881	22,614	16,644	17,101	15,206	6,428	114,480
	서구	93,570	49,962	58,451	50,547	28,764	10,047	311,511
	남구	55,405	39,410	31,123	35,852	25,506	9,189	214,524
	북구	129,027	78,929	78,108	76,198	45,483	15,882	454,241
	광산구	103,184	41,834	67,908	47,169	20,836	8,098	306,989
2009	광주시	391,124	209,763	243,409	243,933	165,033	124,083	1,433,640
	동구	20,622	17,905	15,612	15,985	15,789	6,555	107,772
	서구	83,057	44,281	50,486	51,963	34,316	11,271	299,825
	남구	52,406	33,482	31,077	34,859	28,777	10,552	213,697
	북구	124,454	72,399	77,353	80,302	57,135	18,626	469,410
	광산구	110,585	41,696	68,881	60,824	29,016	22,643	342,936

자료 : 광주통계연보(광주광역시)

주 : 외국인 인구, 연령미상 제외

<표8-10> 자치구별 외국인의 남녀분포

단위 : 명

구 분	한국인			외국인		
	계	남	여	계	남	여
2009	1,433,640	711,091	722,549	12,188	6,363	5,825
동구	107,772	53,791	53,981	1,152	538	614
서구	299,825	147,651	152,174	1,174	443	731
남구	213,697	104,113	109,584	943	327	616
북구	469,410	233,241	236,169	3,343	1,528	1,815
광산구	342,936	172,295	170,641	5,576	3,527	2,049

자료 : 2010광주통계연보(광주광역시)

<표8-11> 광주광역시 주택 점유형태별 가구수

(단위:가구)

	주택의 종류별	계	자가	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	무상
1990	합계	287,950	113,381	115,974	7,613	-	45,176	5,806
	단독주택	220,451	80,167	91,789	3,310	-	41,801	3,384
	아파트	48,429	27,057	16,811	2,672	-	364	1,525
	연립주택	4,638	3,232	1,011	75	-	199	121
	다세대주택	383	43	137	136	-	63	4
	비거주용건물내주택	12,046	2,539	5,416	1,164	-	2,310	617
	주택이외의 거처	2,003	343	810	256	-	439	155
1995	합계	354,717	170,719	125,635	20,603	4,566	27,994	5,200
	단독주택	197,048	75,991	85,229	3,216	3,841	26,073	2,698
	아파트	131,450	85,370	29,560	14,702	87	168	1,563
	연립주택	6,286	3,920	2,047	91	10	38	180
	다세대주택	644	214	364	18	10	31	7
	비거주용건물내주택	18,531	5,020	8,339	2,529	430	1,532	681
	주택이외의 거처	758	204	96	47	188	152	71
2000	합계	408,527	209,211	131,668	24,702	7,971	27,417	7,558
	단독주택	167,615	70,570	56,603	4,889	6,449	25,164	3,940
	아파트	218,554	129,624	68,150	17,339	304	685	2,452
	연립주택	3,922	2,604	977	48	24	66	203
	다세대주택	767	291	362	20	12	34	48
	비거주용건물내주택	15,594	5,906	5,155	2,157	460	1,265	651
	주택이외의 거처	2,075	216	421	249	722	203	264
2005	합계	460,090	246,520	98,752	66,471	11,781	25,092	11,474
	단독주택	180,507	70,759	43,909	26,373	9,912	23,422	6,132
	아파트	260,726	168,141	50,604	36,543	542	785	4,111
	연립주택	5,110	3,504	1,012	200	59	72	263
	다세대주택	3,410	891	1,248	993	105	128	45
	비거주용건물내주택	7,042	2,928	1,304	1,060	540	479	731
	주택이외의거처	3,295	297	675	1,302	623	206	192

자료 : 인구주택총조사(통계청)

<표8-12> 시·도별 노령인구 현황

(단위:명,%)

구 분	인 구	노령인구	노령인구비율	노령화지수
서 울	10,208,302	935,757	9.17%	62.8
부 산	3,543,030	381,771	10.78%	77.4
대 구	2,489,781	242,364	9.73%	59.3
인 천	2,710,579	225,683	8.33%	49.1
광 주	1,433,640	124,083	8.66%	44.9
대 전	1,484,180	124,520	8.39%	46.4
울 산	1,114,866	73,301	6.57%	35.9
경 기	11,460,610	965,172	8.42%	45.5
강 원	1,512,870	217,230	14.36%	90.1
충 북	1,527,478	198,115	12.97%	76.6
충 남	2,037,582	301,248	14.78%	88.1
전 북	1,854,508	277,682	14.97%	90.3
전 남	1,913,004	343,861	17.97%	113.6
경 북	2,669,876	412,228	15.44%	101.3
경 남	3,250,176	377,987	11.63%	67.2
제 주	562,663	66,706	11.86%	62.8

자료 : 2009년 주민등록인구현황(행정안전부)

2. 주거여건

<표8-13> 광주의 주택보급률

단위:

자치구	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
광주광역시	55.9	68.8	79.4	89.5	91.6	94.9	95.5	95.9	106.3	108.1	101.5	103.7
동구	49.0	60.2	69.1	87.7	87.5	85.5	82.9	84.3	96.1	98.4	79.5	79
서구	54.7	69.3	84.4	90.4	87.7	88.2	87.1	86.9	103.5	101.3	95	94.3
남구	54.7	64.5	75.0	73.7	80.2	88.6	87.7	90.8	101.8	107.2	111.6	115.7
북구	54.1	69.9	77.6	91.2	92.7	98.2	100.8	98.1	107.7	113.1	109.9	110.9
광산구	76.0	79.4	86.8	100	105.5	106.1	107.8	110.7	113.7	111.7	99.2	106.2

자료 : 광주통계연보(광주광역시)

<표8-14> 광주광역시권의 주택보급률

단위:%

구 분	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008
전라남도	84.5	89.6	99.7	100	101	101.1	99.6
나주시	78.9	93.2	100	103	101	101.2	104.5
담양군	89.9	92.5	99	99	104	103.5	85.1
화순군	90.2	91.6	114	113	149	148.6	94
함평군	93.5	95.1	95	96	97	96.5	100.4
장성군	90.2	94.2	102	104	95	95.3	88.3

자료 : 전남통계연보(전라남도)

<표8-15> 주택유형별 주택당 가구수(광주광역시)

(단위 : 가구, 호, 가구/호)

구 분		주택유형별 주택당 가구수						주택이외 의 거처	합계
		단독주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물내주택	소계		
1990	가구수	220,451	48,429	4,638	383	12,046	285,947	2,003	287,950
	주택수	101,894	48,251	4,525	284	6,117	161,071	-	161,071
	주택당가구수	2.16	1.00	1.02	1.35	1.97	1.78	-	1.79
1995	가구수	197,048	131,450	6,286	644	18,531	353,959	758	354,717
	주택수	95,216	131,248	6,250	552	10,794	244,060	-	244,060
	주택당가구수	2.07	1.00	1.01	1.17	1.72	1.45	-	1.45
2000	가구수	167,615	218,554	3,922	767	15,594	406,452	2,075	408,527
	주택수	90,550	218,524	3,892	764	10,607	324,337	-	324,337
	주택당가구수	1.85	1.00	1.01	1.00	1.47	1.25	-	1.26
2005	가구수	180,507	260,726	5,110	3,410	7,042	456,795	3,295	460,090
	주택수	96,001	268,880	5,364	3,690	5,373	379,308	-	379,308
	주택당가구수	1.88	0.97	0.95	0.92	1.31	1.20	-	1.21

자료 : 인구주택총조사(통계청)

<표8-16> 광주광역권의 주택당 가구수

(단위 : 가구, 호, 가구/호)

구 분		1995	2000	2005	2008
전라남도	가구수(가구)	637,452	723,932	750,933	773,340
	주택수(호)	571,019	713,125	751,240	770,382
	주택당가구수 (가구/호)	1.12	1.02	1.00	1.00
나주시	가구수(가구)	34,612	40,178	40,506	41,000
	주택수(호)	32,249	40,316	41,653	42,843
	주택당가구수 (가구/호)	1.07	1.00	0.97	0.96
담양군	가구수(가구)	17,607	18,940	19,413	20,421
	주택수(호)	16,279	18,731	19,126	17,370
	주택당가구수 (가구/호)	1.08	1.01	1.02	1.18
화순군	가구수(가구)	20,976	28,173	28,906	28,910
	주택수(호)	19,210	32,199	32,516	27,186
	주택당가구수 (가구/호)	1.09	0.87	0.89	1.06
함평군	가구수(가구)	17,107	17,398	17,592	17,449
	주택수(호)	16,121	16,458	16,806	17,515
	주택당가구수 (가구/호)	1.06	1.06	1.05	1.00
장성군	가구수(가구)	15,993	19,835	20,250	20,289
	주택수(호)	15,204	20,210	21,008	17,917
	주택당가구수 (가구/호)	1.05	0.98	0.96	1.13

자료 : 1995인구주택총조사(통계청), 전남통계연보(전라남도)

<표8-17> 광주시 인구 천명당 주택수

구 분		인구수(명)	주택수(호)	천명당 주택수(호)	연평균증가율
광주광역시	1995	1,287,134	321,086	249.46	-
	2000	1,375,212	384,692	279.73	2.90%
	2005	1,408,106	437,765	310.89	2.68%
	2009	1,445,828	502,821	347.77	3.81%
동구	1995	152,963	34,825	227.67	-
	2000	124,089	35,382	285.13	5.79%
	2005	115,220	33,647	292.02	0.60%
	2009	108,924	35,366	324.69	3.60%
서구	1995	232,370	55,521	238.93	-
	2000	288,169	82,650	286.81	4.67%
	2005	312,192	98,857	316.65	2.51%
	2009	300,999	106,686	354.44	3.83%
남구	1995	258,192	49,578	192.02	-
	2000	231,795	52,093	224.74	4.01%
	2005	215,047	67,828	315.41	8.84%
	2009	214,640	76,380	355.85	4.10%
북구	1995	465,042	118,437	254.68	-
	2000	476,743	132,627	278.19	2.23%
	2005	455,818	145,388	318.96	3.48%
	2009	472,753	164,152	347.23	2.87%
광산구	1995	178,567	62,725	351.27	-
	2000	254,416	81,940	322.07	-2.15%
	2005	309,829	92,075	297.18	-1.99%
	2009	348,512	120,237	345.00	5.10%

자료 : 광주통계연보(광주광역시)

3. 주택시장 현황

<표8-18> 미분양주택 현황

구분	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10,10	'10,11	'09,12월 대비		'10,10월 대비	
												증감	증감률	증감	증감률
전국	31,512	24,923	38,261	69,133	57,215	73,772	112,254	165,599	123,297	99,033	94,539	-28,758	-23.3%	-4,494	-4.5%
광주	564	868	1,870	5,609	2,156	6,506	7,940	12,384	4,678	1,899	2,359	-2,319	-49.6%	460	24.2%
전남	955	1,031	1,562	2,133	3,800	4,515	4,456	6,530	5,690	2,848	2,724	-2,966	-52.1%	-124	-4.4%

자료 : 광주통계연보(광주광역시)

<표8-19> 광주의 연도별 순이동 추이

단위:명

구 분	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02
전 입	307,188	298,679	328,978	295,529	324,045	301,498	300,467	294,120
전 출	311,209	298,589	321,553	293,016	321,192	301,512	300,588	289,765
순이동	-4,021	90	7,425	2,513	2,853	-14	-121	4,355

구 분	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09
전 입	304,505	284,734	290,429	301,479	286,105	268,757	293,879
전 출	314,192	287,882	297,762	304,209	290,248	269,310	290,771
순이동	-9,687	-3,148	-7,333	-2,730	-4,143	-553	3,108

자료 : 국내인구이동통계(각년도), 통계청

<표8-20> 주민등록 전입·전출지별 인구이동

구분	시내	서울	부산	대구	인천	대전	울산	경기	강원	충청	전라	경상	제주	합계
전입	182,473	10,846	1,300	563	2,316	1,470	388	10,979	838	2,298	52,430	2,069	787	325,554
	56.0%	3.3%	0.4%	0.2%	0.7%	0.5%	0.1%	3.4%	0.3%	0.7%	16.1%	0.6%	0.2%	
전출	182,473	14,708	1,225	553	2,601	1,575	495	13,296	937	2,852	44,382	2,443	770	317,987
	57.4%	4.6%	0.4%	0.2%	0.8%	0.5%	0.2%	4.2%	0.3%	0.9%	14.0%	0.8%	0.2%	

자료 : 2009국내인구이동통계, 통계청

4. PIR 및 RIR

<표8-21> 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)

(단위:만원)

구 분	1,2분위	3,4분위	5,6분위	7,8분위	9,10분위	전체
주택가격 중위수	7,500	8,000	8,900	10,000	12,000	9,000
가구 연소득 중위수	1,200	2,400	3,600	4,800	9,000	3,600
중위수 1	6.25	3.33	2.47	2.08	1.33	2.50

<표8-22> 월소득 대비 임대료 비율(RIR)

(단위:만원)

구 분	1,2분위	3,4분위	5,6분위	7,8분위	9,10분위	전체
주택임대료 중위수	26	25	34	31	52	29
가구 월 소득 중위수	100	200	300	400	700	200
중위수 1	26.0%	12.5%	11.3%	7.7%	7.4%	14.5%

5. 주택금융

<표8-23> 주택담보대출 잔액 (연말잔액 기준)

(단위 :조원,)

구 분	2006년	2007년	2008년	2009년 6월말
주택담보대출 잔액 (A)	292.3 100%	307.9 100%	339.6 100%	N/A
공공부문주택담보 대출총액	17.0 5.8%	19.4 6.3%	22.2 6.54%	N/A
국민주택기금	10.6 3.6%	11.2 3.6%	11.5 3.4%	N/A
한국주택금융공사 ²⁾	6.4 2.2%	8.2 2.7%	10.7 3.14%	N/A
민간부문주택담보 대출총액	275.3 94.2%	288.5 93.7	317.4 93.47%	333.5
일반은행	217 74.23%	221.6 71.97%	239.7 70.58%	254.4
비은행금융기관 ¹⁾	44 15.05%	50.9 16.53%	59.5 17.52%	61.5
보험사	14.3 4.92%	16 5.2%	18.2 5.37%	17.6

* 자료 : 한국조세연구원

1) 신탁, 농협, 산림조합 포함

2) MBS발행 기초자산과 매입보유 자산의 잔액 합계

<표8-24> 광주광역시 국민주택기금 대출실적(2009)

(단위 :호, 백만원)

구 분	호수	비율	금액	비율
전국	346,640	100%	119,656	100%
광주	4,864	1.4%	1,802	1.5%

* 자료 : 국토해양부

<표8-25> 주택금융공사 주요 사업 및 예산

(단위 :억원)

구 분		2007년 결산	2008년 결산	2009년 결산	2010년 예산
보금자리론 (모기지론) 공급	전국	35,952	42,435	59,429	60,000
	광주	525(1.46%)	500(1.18%)	1,253(2.11%)	¹⁾ 584(0.97%)
MBS 발행	총 발행금액	21,884	26,480	85,867	60,000
주택금융신용보증 공급	전국	50,889	67,603	96,545	80,000
	광주	1,186(2.33%)	642(0.95%)	1,603(1.66%)	²⁾ 307(0.38%)
주택연금 (역모기지론) 공급	전국	6,025	8,633	17,474	20,000
	광주	40(0.66%)	66(0.76%)	117(0.67%)	³⁾ 109(0.55%)

* 자료 : 주택금융공사 () 전국대비 광주광역시의 비율

¹⁾ 2010년 4월 현재 광주광역시 보급자리론 판매실적²⁾ 2010년 4월 현재 광주광역시 주택금융신용보증 공급현황³⁾ 2010년 4월 현재 광주광역시 주택연금 공급현황

부록4 : 2025도시기본계획의 인구 설정

1. 지표설정의 전제

1) 도시기본계획상 인구지표의 성격

- 도시기본계획의 인구지표는 계획인구와는 달리 장기계획의 특성상 불확실성과 가변성이 있어 반드시 달성해야만 하는 지표가 아닌 다의적 개념임
- 또한 인구추계과정을 통해 일방적으로 결정되기보다 기본계획에서 설정한 도시비전과 계획목표, 각 부문계획에서 설정한 부문별 정책목표와 계획기준 등의 상호 검증과정을 통해 설정 되는 정책계수로서 정책 환경 변화에 탄력적으로 수정·보완할 수 있는 정책 지표임
- 따라서 도시기본계획상의 인구지표는 장래 도시성장에 대비한 각종 도시기반시설과 도시환경의 공급량 결정기준, 또는 착수계수라기 보다는 도시성장에 따른 책임과 의무를 수반하는 종합적인 정책지표로서의 성격과 역할을 지님
- 금회 2025 도시기본계획의 장래 계획인구 지표는 광주시의 장래 미래상과 부합 되고 신성장동력으로 지속가능한 최대한의 역량을 발휘할 수 있도록 지표를 설정

2) 인구추정 방법

- 모형에 의한 통계적 추계방법 외에 자연적·사회적 인구성장추이와 수도권전체의 인구성장 추이에 따른 당해도시의 인구성장에 미치는 영향 등 다양한 정책적 환경변화에 대한 요소를 고려하여 예측함
- 모형에 의한 추정방법 : 과거 20년간 인구변화 추이 파악
- 자연적 증가 및 사회적 증가 구분에 의한 추정방법
- 거시적 추정방법 : 수도권, 비수도권, 광주시 인구 상관관계 분석

3) 장래 도시발전을 위한 정책적 요소

- 광역경제권 거점도시로서 외부정주인구 유입 : 기업유치, 산업단지 조성, 문화산업 등 확충
- 출산율 제고, 주간인구 및 활동인구 증대

4) 상위 및 관련계획상 추정인구

- 2020년 광주권 광역도시계획(변경) : 1,800천인
- 2030 광주비전과 전략 : 1,600~1,800천인

<표8-26> 상위계획 및 관련계획 지표 비교

(단위 : 천인)

구 분	발행 년도	기준 년도	목표 연도	장래 계획인구(천명)			
				2010	2015	2020	2030
2020광주광역시도시계획	2003	1998	2020	1,580	1,690	1,800	-
2020광주도시기본계획	1995	1992	2011	1,560	1,680	1,800	-
2030광주장기발전계획 (광주발전연구원)	-	2009	2030				1,600 -1,800
통계청 추계인구	2007	-	-	1,450	1,450	1,418	1,393

2. 인구추계

1) 모형에 의한 인구추정

가) 적용모형

- 1차회귀식 : $y = a + bx$
 - 수정지수식 : $y = K - (K - y_0) \cdot e^{ax}$
 - 로지스틱식 : $y = \frac{K}{1 + a \cdot e^{bx}}$
 - 곱페르츠식 : $y = K \cdot a^{bx}$
- (y : 목표연도 인구, x : 년수, K : 최대수용인구)

나) 모형에 의한 추정인구

- 추세연장법은 과거 인구변화가 미래에도 그대로 적용될 것이라는 가정이 전제되어 인구의 자연적인 증가외에 향후계획에 따른 사회적 증가인구를 반영하지 못하기 때문에 동태적인 성장지향형 도시인구추계에는 맞지 않으므로
- 기존 추세에 따른 대략적인 총인구의 방향정도를 판단하기 위하여 다각적인 방법론 (10년단위, 20년단위, 30년단위)으로 추계

<표8-27> 각 자료별 추정인구 종합

(단위 : 천인)

연도	'80-'97	'85-'97	'90-'07	'95-'07
2010	1,528,937	1,509,652	1,476,439	1,467,312
2015	1,633,785	1,579,863	1,540,858	1,516,052
2020	1,676,743	1,644,783	1,601,018	1,562,237
2025	1,741,651	1,704,767	1,657,121	1,605,964

2) 자연적증가분과 사회적 증가분의 구분에 의한 인구추정

가) 자연증가분의 추정

- 생잔모형에 의한 조성법 사용
- 인구의 전출입을 가감하지 않음
- 인구의 출생률 및 사망률만 고려하여 순수한 자연증가분만 계상

<표8-28> 코호트요인(자연증가)법에 의한 장래 추정인구

(단위 : 년, 인)

연령	2010		2015		2020		2025	
	남	여	남	여	남	여	남	여
0-4	35,832	32,809	35,895	33,289	34,563	32,351	33,853	31,804
5-9	40,840	37,774	35,801	32,774	35,865	33,257	34,534	32,322
10-14	56,430	51,843	40,824	37,762	35,789	32,765	35,854	33,249
15-19	60,772	55,760	56,407	51,828	40,810	37,752	35,778	32,758
20-24	53,507	50,659	60,697	55,713	56,340	51,789	40,764	37,728
25-29	65,811	63,809	53,389	50,582	60,576	55,637	56,241	51,726
30-34	58,386	58,888	65,620	63,696	53,252	50,500	60,439	55,556
35-39	60,273	61,467	58,171	58,748	65,407	63,561	53,099	50,405
40-44	60,329	62,002	59,898	61,286	57,855	58,597	65,096	63,418
45-49	58,605	59,077	59,799	61,742	59,425	61,062	57,443	58,410
50-54	52,786	54,597	57,690	58,739	58,960	61,426	58,676	60,785
55-59	35,931	37,506	51,411	54,134	56,350	58,306	57,739	61,034
60-64	29,635	31,475	34,545	37,056	49,554	53,571	54,443	57,781
65-69	21,584	23,529	27,929	30,899	32,672	36,457	47,022	52,807
70-74	16,081	20,410	19,607	22,682	25,534	29,919	30,050	35,438
75-79	9,675	15,426	13,645	18,963	16,891	21,227	22,300	28,183
80-84	4,664	9,853	7,303	13,253	10,486	16,545	13,198	18,775
85이상	2,062	7,386	3,562	11,118	5,970	15,950	9,300	21,487
소계	723,204	734,270	742,192	754,263	756,298	770,673	765,831	783,665
합계	1,457,474		1,496,455		1,526,971		1,546,496	

나) 사회적 증가분의 추정

□ 인구관련 정책변화 여건

<표8-29> 인구관련 정책변화 시나리오 여건

구분	주요정책	정책결과
2007 ~ 2015	- 교통·정보통신의 발달 및 생활권의 확장 - 광주전남공동혁신도시 개발완료 - 광주전남공동산업단지 사업완료	- 인구의 교외화 현상 및 인구의 지속적인 소폭증가 - 혁신도시개발사업 완료로 외부유입인구 증가 - 광주전남공동국가산업단지개발로 외부유입인구 증가
2016 ~ 2025	- 아시아문화중심도시 조성사업완료 - 주변지역 산업단지 개발사업 완료 - 첨단과학단지R&D특구사업 완료	- 아시아문화중심도시 조성사업완료로 외부유입인구 증가 - 주변지역 산업단지 개발로 외부유입인구 증가

□ 타도시의 유입률 비교 및 선정

<표8-30> 각사업별 타도시의 유입률 비교

구 분	대구	인천	대전	광주
택지개발사업	0.4	0.2	0.3	0.3
도시개발사업	0.3	0.1(환지)	0.3	0.2
산업단지사업	0.6	-	-	0.6
R&D특구	-	0.4(경제특구)	0.5	0.5

자료 : 2020대구도시기본계획, 2020인천도시기본계획, 2020대전도시기본계획

□ 개발사업별 유입인구

<표8-31> 택지 및 유관개발사업의 유입인구

구 분	계획인구(인)	유입인구(인)
합 계	58,900	17,320
택지개발	선운	13,000
	효천1	12,000
	효천2	12,900
	월남	8,500
	용산	5,500
도시개발	하남3	7,000
미반영	첨단2	-
	세하	-
	신창2	-

<표8-32> 산업단지 및 관련 개발사업의 순유입인구

구 분		개발시기	계획인구(인)	순유입인구(인)	유입률
합 계		-	297,990	148,347	-
광주시	공동국가산단	2009-2016	13,448	8,069	-
	아시아문화중심도시사업	2004-2023	20,000	20,000	1.0
	첨단과학 R&D특구	2020	100,000	50,000	-
	첨단2단계	2015	13,318	7,991	-
	평동2단계	2015	8,474	5,084	-
	미분양부지	2025	8,400	5,040	-
	광산업활성화	2025	30,786	18,472	-
	진곡산단	2020	8,904	5,342	-
	신성장산단	2020	23,542	14,125	-
주변시군	공동혁신도시	2007-2012	50,000	10,000	0.2
	장성나노산단	2007-2012	3,148	630	0.2
	곡성일반산단	2008-2012	5,513	1,103	0.2
	담양일반산단	2008-2012	6,831	1,366	0.2
	화순생물산단	2006-2009	2,835	567	0.2
	화순제2산단	2008-2010	2,791	558	0.2

미반영계획: 문화스포츠클럽단지, 문화관광단지

□ 사회적 증가분 추정 종합

<표8-33> 사회적 증가분 추정

산업단지(A)	택지개발(B)	사회적 증가(A+B)
148천인	17천인	165천인

다) 자연적증가분과 사회적 증가분의 구분에 의한 추정인구 종합

<표8-34> 2025년 자연적증가분과 사회적 증가분의 구분에 의한 추정인구

자연적 증가(A)	사회적 증가(B)	추정인구(A+B)
1,546천인	165천인	1,711천인

3) 거시적 추정방법

가) 인구추정방법

- 통계청이 발표한 전국인구전망치를 수용하되 수도권, 비수도권, 광주광역시의 인구간의 관계를 예상하여 사회적 요인 (예를 들면 전국적인 지역균형발전정책의 성과, 수도권기능 분산 정도, 비수도권에서 광주광역시의 위상 변화 등)에 의한 시나리오별 인구비율 가정치 적용

나) 시나리오 구성

- 제4차 국토계획이 성공적으로 수행된다면 수도권 인구집중도는 2006년 46.3%에서 2025년 47.0% 수준으로 심화(수도권정비기본계획)
- 제4차 국토계획의 효과가 없으면 통계청이 추정 한 대로 수도권의 인구집중도는 2006년 46.3%에서 2025년 53.3%로 증가할 것으로 가정함.

<표8-35> 권역별 인구추정 및 인구구성비

(단위 : 천명, %)

구 분		2005	2010	2015	2020	2025
전국	인 구	48,138	48,874	49,277	49,325	49,107
수도권	인 구	23,202	24,336	25,191	25,786	26,161
비수도권	구 성 비	48.2	49.8	51.1	52.3	53.3
	인 구	24,935	24,538	24,085	23,539	22,946
광주광역시	인 구	1,443	1,450	1,450	1,438	1,417
	전국 구성비	3.00	2.97	2.94	2.92	2.89
	비수도권 구성비	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2

자료: 통계청, 시도별 장래인구추계결과, 2006

- 광주광역시의 산업경제 활성화전략이 성공적으로 추진된다면 수도권의 분산된 인구를 적극적으로 유입할 수 있고, 이에 따라 비수도권의 인구비중이 2025년 통계청 예측치 6.2%를 상회하는 6.6%에 도달할 것으로 가정

다) 수도권 인구비중과 광주광역시 인구비중의 시나리오

- **최소인구(시나리오Ⅲ)** : 수도권의 현행추세로 집중, 광주시의 현행추세 진행
 $- 1,431\text{천명} = 49,107 \times 0.47 \times 0.062$ (전국인구 \times 비수도권의 비중 \times 광주시의 비중)
- **최대인구(시나리오Ⅱ)** : 수도권정비계획의 목표달성, 광주시의 성장촉진
 $- 1,718\text{천명} = 49,107 \times 0.53 \times 0.066$
- 이렇게 하여 시나리오Ⅰ에서는 그동안 광주시의 사회변동은 매년 약 4,600인 정

도씩 유출되어 광주도시의 2025년 인구는 최소 154만인이 될 것으로 추정되고, 시나리오Ⅱ에서는 160만, 시나리오Ⅲ는 약 157만인으로 추정

<표8-36> 수도권 인구비중과 광주광역시 인구비중의 시나리오

시나리오별 광주광역시의 2025년 추계인구		광주광역시의 비수도권에 대한 인구비중	
		통계청추계(6.2%)	성장추진(6.6%)
수도권의 인구비중	수도권정비계획 (47%)	1,614 (Ⅰ)	1,718 (Ⅱ)
	현행추세 (53%)	1,431 (Ⅲ)	1,523 (Ⅳ)

3. 장래 인구지표 설정

1) 추정인구 종합

<표8-37> 추정인구의 종합

(단위 : 천인)

추 정 모 형		최소인구	최대인구
모형에 의한 방법	추세연장법	1,605	1,741
자연적증가분과 사회적 증가분의 구분에 의한 추정방법		1,711	
거시적 추정방법		1,431	1,718

2) 대안별 검토

<표8-38> 대안별 검토

구분	대안1	대안2	대안3
인구	1,800천인+ α	1,800인	1,700천인
근거	-기정계획과 일치	-축소 조정 -적극적 성장정책 추진	- 지속가능한 목표치로 축소 조정
장점	-타광역시 목표인구와 비교시 형평성 유지 -광역도시계획에 부합	-대외 경쟁력 제고와 계획의 실현성 조화	- 계획의 실현성 증대
단점	-과다인구 추정 우려 -기반시설, 이용인구의 과잉 추정으로 도시 전체적 손실 발생	-기정토지이용계획조정 -광역도시계획과 조정	-미래비전 제시에 미약 -기정토지이용계획조정 -광역도시계획과 조정
선정			

3) 계획지표

- 도시기본계획수립지침상 사회적 증가분에 반영할 계획인구는 토지개발사업의 계획수립시점에서 그 사업이 결정된 경우만 반영하도록 되어 있음

- 그러나 토지개발사업 특성상 사업기간이 대부분 10년 이내에 완료되는 사업이므로 그 이후에 발생하는 사회적 인구증가요인은 고려될 수 없는 인구추계의 한계가 뒤따름
- 따라서 광주 도시 미래상과 장래 정책환경 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 $\pm 5\%$ 탄력적 대응분을 감안한 180만인을 목표인구로 설정
- 다만, 20년 장기적인 인구예측의 불완전성을 감안 각 부문계획 수립시 $\pm 10\%$ 범위내에서 해당계획의 성격에 따라 탄력성 부여

<표8-39> 계획지표

(단위 : 천인)

추 정 모 형	추계 인구	장래탄력적 대응분($\pm 5\%$)	계획인구 범위	계획인구 설정
모형에 의한 방법 → 1,741	1,723 (평균)	$\pm 85,000$	1,638 ~ 1808	1,800
자연적증가분과 사회적 증가분의 구 분에 의한 추정방법 → 1,711				
거시적 추정방법 → 1,718				

☐ 인구지표의 관리

- 인구지표의 경직적 운영에 대하여 부문별 계획에서 해당계획 성격에 따라 탄력적 운영
- 도시기본계획과 부문별 계획간에 수립주체, 계획기간 등이 불일치함에 따라 연계운영되지 못하는 현실적 제도적 문제가 있고,
- 계획인구 설정에 대한 20년 장기예측에 대한 불완전성이 존재하므로 부문계획을 수립시 정확성을 높일 수 있도록 $\pm 10\%$ 범위내에서 탄력성 부여

4. 인구구조

1) 성별·연령별 인구구조

- 성별 인구구조는 2025년 남녀성비가 49.2 : 50.8로 예측
- 연령별 인구구조는 2025년의 경제활동가능인구인 15-64세의 인구가 전체의 68.97%, 14세이하가 13.28%, 65세이상의 노년층이 17.75%를 차지할 것으로 예측되며 UN이 정한 고령화사회 분류기준에 의하면 2020년 이후부터는 본격적인 고령사회에 도달할 것으로 전망

<표8-40> 2025년 광주시 성별 인구구조 추정

구분	2010	2015	2020	2025	비고
총계	1,462,268	1,515,553	1,643,932	1,800,000	
남자	728,367	752,637	813,160	886,135	
여자	733,901	762,916	830,772	913,865	

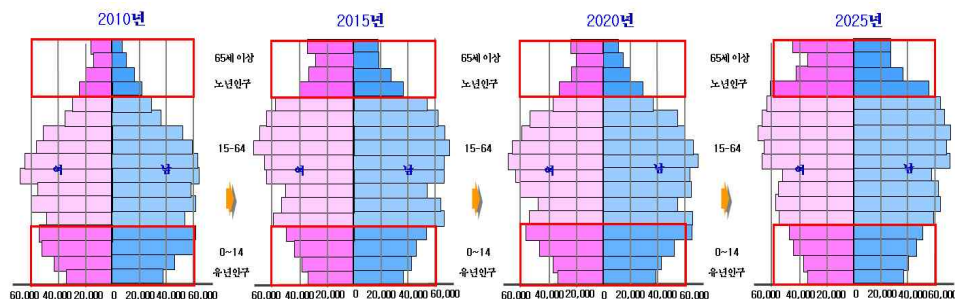
주 : 통계청(광주시 장래인구추계)의 각 성별 비중 적용

<표8-41> 2025년 광주시 연령별 인구구조 추정

구분	2010	2015	2020	2025	비고
총계	1,462,268	1,515,553	1,643,932	1,800,000	
0-14세	273,585 (18.71%)	239,546 (15.81%)	232,673 (14.15%)	239,037 (13.28%)	
15-64세	1,059,367 (72.45%)	1,107,610 (73.08%)	1,186,610 (72.18%)	1,241,423 (68.97%)	
64세이상	129,315 (8.84%)	168,396 (11.11%)	224,650 (13.67%)	319,540 (17.75%)	
노령화지수	47.3	70.3	96.6	133.7	

주1) 통계청(광주시 장래인구추계)의 각 연령별 비중 적용

2) 노령화지수: 14세이하의 유년인구에 대한 65세 이상의 노인인구의 비율



<그림 8-1> 2025년 광주시 연령별 인구구조 추정

2) 경제활동인구

- 첨단2단계, 평동산단, 진곡산단, R&D 특구 등 주변 산업벨트의 형성으로 경제 활동인구가 계속 증가할 것으로 전망
- 산단 재구조화를 통해 노동집약적 산업에서 첨단산업 중심의 고부가가치 산업 구조로 개편되어 2차산업 인구비중이 다소 감소할 것으로 전망되고, 경제의 서비스화에 따라 제3차산업의 취업인구 비중은 장기적으로 증가

<표8-42> 경제활동인구 전망

(단위: 천인, %)

연도	인구규모	15세이상인구	경제활동인구	취업자	실업률
2010	1,462	1,189	696	670	3.7
2015	1,516	1,276	791	763	3.4
2020	1,644	1,411	904	875	3.2
2025	1,800	1,561	1,036	1,005	3.0

<표8-43> 산업별 취업자 비율전망

(단위: 천인, %)

연도	취업자	제1차산업		제2차산업		제3차산업	
		인구	구성비	인구	구성비	인구	구성비
2010	670	9	1.3	131	19.6	530	79.1
2015	763	5	0.7	137	18.0	621	81.4
2020	875	3	0.3	144	16.5	728	83.2
2025	1,005	2	0.2	151	15.0	852	84.8

주: 실업률은 중장기인력수급전망(한국고용정보원, 2010)의 자료 인용

5. 가구

- 2008년 현재 광주광역시 가구수는 513,021가구이며, 최근 10년 동안에 약 9.2만 가구, 연 2.2%의 증가율을 보이고 있음
- 가구당 인구는 1999년 가구당 3.23인에서 2008년 가구당 2.80인으로 연 -1.6%의 감소추세를 나타내고 있으며, 이러한 감소추세는 핵가족 및 독신가구, 노인가구 등의 증가로 더욱 가속화될 것으로 예상됨

<표8-44> 광주광역시 가구변화 추이

구분	1999년	2001년	2003년	2005년	2008년
총인구(인)	1,359,646	1,387,360	1,400,683	1,408,106	1,434,625
가구(호)	420,898	439,620	460,647	481,935	513,021
연변화율(%)	-	2.15	2.49	2.57	1.82
가구당인구(인/호)	3.23	3.16	3.04	2.92	2.80
연변화율(%)	-	-1.25	-2.56	-2.34	-1.06

자료: 광주통계연보, 각년도

주: 가구수는 집단 및 외국인 가구수를 제외한 일반가구수임

- 합리적인 계획지표를 도출하기 위해서 가구주율법에 의해 추계된 장래가구추계 보고서(통계청)의 시도별 평균가구원수를 적용하여 광주시의 2025년까지의 가구당 인구를 추세모형방식에 의해 산정
- 광주시의 가구당 인구는 2010년 2.77인에서 2025년 가구당 2.56인으로 연 -0.5%의 감소가 될 것으로 예상되며, 이는 통계청의 장래가구 추계보고서의 시도별 평균가구원수와 유사한 수치를 보이고 있음

<표8-45> 광주광역시 장래가구추계

구분	2008	2010	2015	2020	2025
총인구(인)	1,434,625	1,462,268	1,515,553	1,643,932	1,800,000
계획가구(호)	513,021	527,895	561,316	625,069	703,125
연변화율(%)	-		1.93		
가구당인구(인/호)	2.80	2.77	2.70	2.63	2.56
연변화율(%)	-	-0.54	-0.51	-0.52	-0.54
비교지표 (통계청)	전국	-	2.73	2.59	2.48
	광주	-	2.86	(2.74)	2.62
			(2.55)		

자료: 통계청, 장래가구추계보고서, 2007

주: ()은 추세모형방식에 의한 추정치임

광주광역시

시	장	강운태	(전)박광태	
부	시	장	송귀근	(전)최종만
도시디자인국장		홍기남	(전)위길환	
건축주택과장		강백룡	(전)송영한	(전)장상근
주택담당		서병호	(전)안용훈	
감독공무원		이은상		

연구진 (광주발전연구원)

원	장	채일병
연구총괄		박준필 (광주발전연구원 연구위원)
		노경수 (광주대 교수) 양상욱 (호남대 교수)
		염대봉 (조선대 교수) 유창균 (목포대 교수)
공동연구		이만형 (충북대 교수) 이상경 (경원대 교수)
		이상준 (경원대 교수) 이영석 (광주대 교수)
		이희정 (서울시립대 교수)
		조인형 (광주발전연구원 연구위원)
설문조사시행		한백리서치
세부학술과제		한국주거학회
연구간사		박주연 (광주발전연구원 연구원)

자문위원

김기홍 (광주경실련 사무처장)
 김항집 (광주대 교수)
 도영준 (호남대 교수)
 신수익 (주택건설협회 사무처장)
 신태양 (호남대 교수)
 정철웅 (광주 환경운동연합 고문)
 조용준 (조선대 교수)
 주석중 (전남대 교수)
 최명규 (호남대 교수)