

LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거실태와 정책과제

The Study on the Housing Status and Housing Policy
Directions of the LH semi-underground households

권치흥

이종권

김경미



연구지원 2024-069호

LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거실태와 정책과제

지은이 권치흥, 이종권, 김경미
발행인 정창무
발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원
주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99
홈페이지 <http://lhri.lh.or.kr>

전화번호 042-866-8560
이메일 chihung5@lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와
관계가 없습니다.

우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거실태와 정책과제

The Study on the Housing Status and Housing Policy Directions of the LH
semi-underground households

권치흥·이종권·김경미

참여연구진

연구책임

권치홍 LH 토지주택연구원 연구위원

연구진

이종권 LH 토지주택연구원 선임연구위원

김경미 LH 토지주택연구원 연구원

연구심의위원

이영은 LH 토지주택연구원 선임연구위원

강미나 국토연구원 선임연구위원

남영우 나사렛대학교 교수

양승희 대전세종연구원 책임연구위원

차선영 LH 매입임대사업처 팀장

황규홍 LH 토지주택연구원 연구위원

연구요약 Summary

■ 연구 배경

급격한 사회경제적·기후 환경 변화 등으로 인해 주거취약가구의 자살 또는 홍수 피해 등과 같이 안전과 건강이 심각하게 사회적 문제로 나타나고 있어 LH 반 지하 가구에 대한 체계적인 접근이 필요

최근 연구원에서 수행했던 연구과제 중 전세임대주택 또는 (반) 지하 가구와 관련된 연구가 충분히 진행되지 않았고 전세임대주택에 대한 연구도 LH 고객인 공공임대주택의 입주민에 대한 실태조사를 정기적으로 수행하는 것이 필요함

■ 연구목적

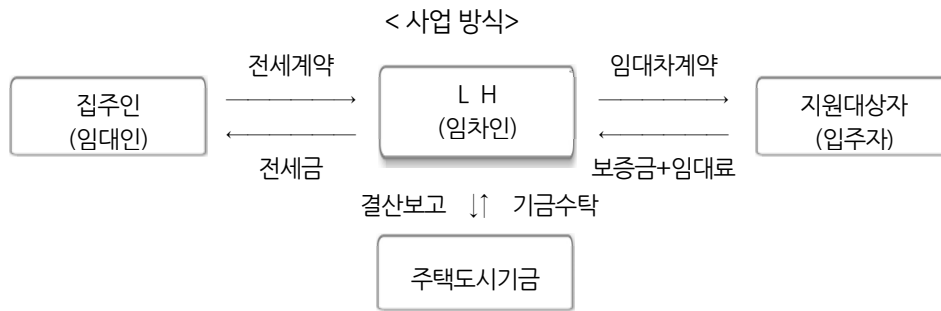
수도권 LH 전세 임대 (반) 지하 가구의 특성 및 주거실태, 침수 피해와 관련된 주거 정책의 만족도 등의 항목에 대한 설문조사와 내부자료를 활용하여 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성 분석을 통해 개선 방향을 도출하여 향후 LH 지원사업 추진 시 기초 자료 제공하고자 함

■ 전세임대주택제도 도입배경 및 정책개요

(도입배경) 전세임대주택제도는 2024년 7월에 빈곤 아동에 대한 사회안전망 확충을 위한 방안 차원에서 소년소녀가정 및 교통사고 유자녀 가정에 대한 주거 안정 지원 방안으로 도입 (정책특성) 매입임대 방식이 도심 내 임대주택 공급 확대 차원에서 바람직하나, 대량 매입 시 지역 집값 불안 자극, 집값 상승 시 매물 부족 또는 매입비 상승 등 부작용도 우려되므로 대안적 공급 방안 병행 필요

■ 전세임대사업 추진 현황

(사업방식) 전세 임대 제도는 지원 대상자가 입주하기 원하는 주택을 물색하면 해당 주택의 집주인과 LH가 전세 계약을 체결하고, 지원 대상자에게 저렴하게 재임대



(재원구성) 전세 임대 입주 유형에 따라 최소 80%~100.0%까지 기금 용자를 제공

<전세 임대 자원 구성>

구 분	기금용자	입주자
기존주택, 신혼·신생아Ⅰ, 다자녀	95%~98%	2%~5%
청년	최대 99%	100~200만원
신혼·신생아Ⅱ	80%	20%
소년소녀	100%	-

(공급 실적) 2005년 이후 2022년 말까지 전세임대주택 공급실적은 521,486호임

<전세 임대 공급 실적>

출처: 국토교통부 주택업무편람, 단위: 호

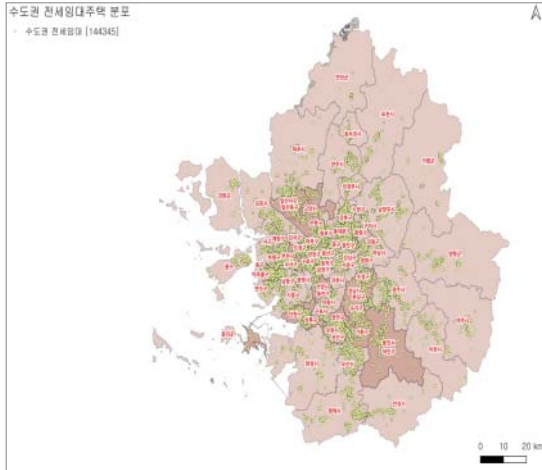
구분	계	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13
공급물량	521,486	2,167	8,792	7,199	8,698	14,145	13,572	12,514	25,625	25,741
구분	-	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
공급물량	-	27,853	40,103	42,675	43,425	59,086	48,180	49,882	43,007	48,804

■ LH 전세임대 가구와 전세임대 (반) 지하 가구의 비교

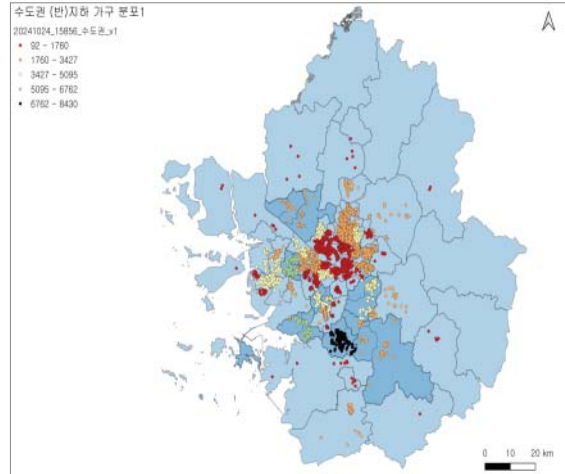
(공간적 분포) 수도권 LH 전세임대주택에 거주하는 가구는 총 145,289가구이고 이들 가구 중 공간적 분포 현황에 제시한 가구는 144,345가구(서울 54,505가구, 인천경기 89,840가구)

- 주요 지역별 거주 분포를 보면, 서울은 54,534가구(37.5%), 인천은 24,527가구(16.9%), 경기도는 66,228가구(45.6%)로 경기도의 비율이 가장 높음

<수도권 LH 전세임대 가구의 분포>



<수도권 (반)지하 가구 분포>



<LH 전세임대 가구와 전세임대 (반)지하 가구의 거주실태 비교>

구분	전세임대 가구(반)지하 가구 제외)	전세임대 (반)지하 가구
수도권 가구수	총 145,289가구	총 16,059가구
입주자유형별 분포	기존주택 53.7%, 청년 22.0%, 신혼신생아 1.9%, 다자녀 2.6%, 소년소녀 19.7%	기존 주택 79.0%, 청년 12.7%, 신혼신생아 6.0%, 소년소녀1.5%
점유형태	전세 74.9%, 보증부 월세 25.1%	전세 83.0% 보증부월세 17.0%
평균 주택 규모(평균)	수도권 47.5㎡, 서울 39.1㎡, 인천경기 52.2㎡	수도권 43.0㎡ 서울 40.3㎡ 인천경기 45.4㎡
주택유형	상가주택등복합용도주택 27.5% 단독주택 19.0%, 다세대주택 17.9%, 다가구주택 16.0%	다세대주택 43.2%, 다가구용단독주택 35.6% 단독주택 16.7%, 연립주택 2.2%
지하철역까지 접근성	평균 직선 거리 : 1.3km	평균 직선 거리 651.5m

■ LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거 실태

(반) 지하 가구의 평균 입주 기간은 3.5년, 소년소녀는 5.9년, 기존주택은 3.7년, 신생 신혼부부는 3.6년 등 순으로 나타남

(반) 지하 가구의 주거 만족도는 전반적으로 긍정적이지만 주택 품질에 대한 만족보다는 주거 환경에 대한 만족도가 더 높게 나타났는데 이는 입주민들이 주택을 직접 선택 시 주택의 물리적 상태 보다는 경제적 차원에서 주택을 선택하기 때문이라고 볼 수 있음

(반)지하 가구가 현재 주택을 선택한 항목은 저렴한 보증금, 직장에 대한 접근성, 편리한 대중교통 접근성 등이지만 보증금과 직주근접은 직전 주택 선택할 때 보다 증가하였지만 편리한 대중교통 접근성은 다소 감소하게 나타남

(반) 지하 가구 중 침수 피해가 발생할 우려가 있다고 응답한 비율은 39.2%이고 침수 방지시설이 설치 또는 대피 공간 있는 (반) 지하 가구의 침수 우려 비율이 침수 방지시설이 미설치되거나 대피 공간이 없는 경우에 비해 낮게 나타남

향후 이사 시 다시 (반)지하로 갈 의향이 있는 가구는 8.6%, 이들 가구가 재입주하는 이유는 임대료 저렴, 넓은 규모, 편리한 입지 요건 등이고 공공주택에 대한 이사 의향이 있는 가구는 88.7%, 갱신계약 시 (반)지하 계속 거주 의사가 있는 가구는 54.5%임

본 연구에서 수도권 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성을 분석한 결과, (반)지하 가구가 집중된 지역과 주거환경시설 간의 접근성에 관하여 정의 관계가 있는 것으로도 볼 수 있음

<수도권 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성 분석>

구 분		서울						인천	경기		
		전체	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권		전체	경기북부	경기남부
교통	지하철역	642.9m	619.0m	607.3m	549.7m	754.0m	577.8m	2.9km	2.3km	1.6km	3.0km
	어린이집	107.5m	142.6m	108.6m	105.4m	100.4m	110.9m	5.4km	164.7m	170.5m	159.0m
교육	초중학교	2.6km	2.5km	2.5km	2.6km	2.6km	3.1km	333.2m	333.3m	333.1m	333.6m
	대학교	642.3m	623.3m	608.2m	549.9m	752.0m	577.7m	2.0km	5.9 km	10.0km	1.8km
시장	전통시장	778.2m	719.8m	729.8m	882.8m	652.0m	1.1km	931.8m	1.5 km	2.0km	945.1m
	대형마트	1.6km	1.8km	1.3km	1.4km	2.0km	1.3km	10.4km	15.7 km	23.4km	7.9km
의료 시설	요양병원	1.0km	2.0km	994.2m	956.3m	935.0m	1.1km	847.1m	1.0 km	826.5m	1.3km
	보건소·지소	1.6km	1.8km	1.5km,	1.4km	1.7km	1.6km	1.5km	1.6km	1.7km	1.9km
	병원	205.5m	229.7m	202.1m	216.2m	209.2m	187.2m	222.6m	235.1m	237.6m	234.8m
방범 방재	소방방재본부	1.9 km	1.7km	1.7km	2.0km	1.8km	2.3km	8.5km	2.6km	2.3km	2.9km
	경찰서	577.0m	489.4m	530.2m	508.3m	611.9m	683.0m	684.6m	694.0m	726.1m	662.9m

■ LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거 지원 방향

(향후 개선 방향) (반)지하 가구의 향후 이사 의향과 입주자 유형을 중심으로 현재 주택상태의 개선 항목과 향후 이사 시 필요한 항목을 중심으로 주거지원 서비스 방향 검토

<수도권 LH 전세 임대 (반)지하 가구의 주거지원 서비스 방향 >

유형	입주자 유형	건축 연한	주거 약자	현재 개선		향후 이사 시					
				침수 우려	개선 필요 항목	이사시 선호주택유형	지상 이주	(반)지하 이사	공공 임대	계약 갱신 계속 거주	추가 보증금 규모
이사 의향 있음	기존주택	⓪	△	△	②,①,③	매입	△	⓪	⓪	⓪	①
	다자녀	○	△	⓪			△	○	○	○	
	청년	△	○	△	③,①,②	전세	△	△	△	△	②, ①
	신혼신생아	△	⓪	⓪	①	공공	△	○	△	△	
	소년소녀	⓪	⓪	○		전세	△	○	○	○	
이사의향없음	기존주택	⓪	△	△	②,①,③						
	청년	△	○	△	①,②,③						
	신혼신생아	△	⓪	⓪							
	소년소녀	⓪	⓪	○							

- ▶ 기준 : ⊙ **선순위**, △ **2순위**, ○ **3순위**, 건축 연한 : 30년 이상 ⊙ , 25년 이상 △, 25년 이하 ○
- ▶ 개선 필요 항목 : ① 도배·장판·페인트 ② 창틀·창문 ③ 부엌·화장실·목욕시설 ④ 난방(보일러)단열
- ▶ 추가 보증금 규모 : ① 1천만원 이하 ② 1~3천만원 이하 ③ 3~5천만원 이하 ④ 5~7천만원 이하
⑤ 7~9천만원 이하 ⑥ 9천만원 초과 ~1억원 이하 ⑦ 1억원 초과

(반)지하 가구의 이력 관리 필요) 현재는 (반)지하 가구의 주거 이력을 파악하기는 제약이 있지만 향후 (반)지하 가구의 공공임대주택으로의 이전이나 주거 정책 마련하기 위해서는 이들 가구에 대한 이력 관리가 필요하기 때문에 점진적 방안 마련이 시급함

(LH 고객 입주민 실태조사 필요) “LH 임대주택 입주민 실태조사” 는 LH의 고객인 입주민을 대상으로 하는 가장 중요한 실태조사이고 이를 통해 LH 입주민에 대한 요구와 실태 파악하여 개선 방향을 수립하는 선순환 운영체계를 구축하는 것이 필요

차례 Contents

제1장 서론	1
1. 연구 배경 및 목적	1
1.1 연구 배경	1
1.2 연구 목적	1
1.3 연구 범위	2
2. 주요 연구내용과 연구 방법	2
2.1 주요 연구내용	2
2.2 연구 수행 방법	3
제2장 선행연구 및 법률제도 현황	5
1. 선행연구 고찰	5
1.1. 전세임대주택 거주실태 관련 선행연구	5
1.2. (반)지하 주택 관련 연구	6
1.3. 주거취약계층의 (반)지하 거주 관련 연구	9
1.4. 선행연구와의 차별성	10
2. 관련 법률 현황	11
2.1. 전세임대주택 관련 주요 법률 현황	11
2.2. (반)지하 관련 주요 법률 현황	13
2.3. 주거취약계층 관련 주요 법률 현황	14
3. 관련 제도 및 사업 현황	16
3.1. 전세임대주택	16
3.2. 주거취약계층 주거상향지원사업	20
4. 소결	22

제3장 수도권 LH (반)지하 가구의 특성 및 현황	23
1. (반)지하 거주 공간의 등장과 현황	23
1.1 (반)지하 거주 공간의 등장	23
1.1 (반)지하 가구의 현황	24
2. 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구 현황 및 특성	27
2.1 수도권 LH 전세임대 가구 현황	27
2.2 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 현황 및 특성	35
2.3 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성 분석	41
2.4. 침수 이력과 향후 예상도	54
3. 소결	54
 제4장 LH 전세임대 (반)지하 가구 주거실태 분석	 61
1. 조사 개요	61
1.1 설문조사의 개요	61
1.2 설문조사 표본 설계 방식	63
2. LH 전세임대 (반)지하 가구 주거실태 분석	64
2.1 분석 방향	64
2.2 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구 주거 현황	66
3. 소결	83
 제5장 결론	 85
1. 결론	85
2. 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구를 위한 주거정책 방향	89
2.1 (반)지하 가구를 위한 주거지원 서비스 방향	89
2.2 LH 관점의 주거정책 방향	90
 참고문헌	 93
 부록	 9

표 차례 List of Tables

[표 2-1] 전세임대주택 거주실태 관련 선행연구	6
[표 2-2] 반지하 관련 선행연구	8
[표 2-3] 주거취약계층 관련 선행연구	10
[표 2-4] 전세임대와 관련된 주요 법률 현황	11
[표 2-5] 반지하와 관련된 주요 법률 현황	14
[표 2-6] 주거취약계층과 관련된 주요 법률 현황	15
[표 2-7] 전세임대주택 정책 추진 경과	16
[표 2-8] 전세임대 재원 구성	17
[표 2-9] 전세임대 지원한도	17
[표 2-10] 전세임대주택의 입주자 유형과 지원 한도	18
[표 2-11] 전세임대 경상보조 실적	19
[표 2-12] 전세임대 공급 실적	19
[표 2-13] LH 전세임대 공급 실적	20
[표 2-14] LH 전세임대 관리 물량	20
[표 2-15] 주거 상향 지원사업의 개요	21
[표 2-16] 주거상향 지원사업의 정책 대상 하위 유형 구분 및 분석자료	21
[표 3-1] 2022년 전국 임차*(반)지하가구 현황	24
[표 3-2] 수도권 전세임대 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성	42
[표 3-3] 침수실적의 주요 지표 및 분석 방법	54
[표 3-4] 침수침별 건축물에 대한 영향 및 대책	55
[표 3-5] 침수예상지역 추정	57
[표 3-6] 수도권 LH 전세임대 가구와 (반)지하 가구 간의 비교	59
[표 3-7] 수도권 (반)지하 (전체 가구)와 주거환경시설 간의 접근성	60
[표 4-1] 설문조사 항목에 대한 기본적 접근	62
[표 4-2] 조사 대상	63

[표 4-3] 표본 추출틀	63
[표 4-4] 수도권 (반)지하 가구의 입주자 유형 분포	65
[표 4-5] 수도권 (반)지하 가구의 입주자 유형 분포	65
[표 4-6] 수도권 LH 반지하 가구의 입주자 유형과 이사 의향 여부 분석	65
[표 4-7] 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 유형화	66
[표 4-8] 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 입주 기간 현황	66
[표 4-9] 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 주택 건축 연한 현황	67
[표 4-10] (반)지하 가구의 주택 상태 만족도	70
[표 5-1] 전세임대 가구와 전세임대 (반)지하 가구 비교	86
[표 5-2] 수도권(반) 지하 가구와 주거환경시설간의 접근성	87
[표 5-3] 향후 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거지원 서비스 방향	89

그림 차례 List of Figures

[그림 3-1] 다가구다세대_주택건설_인허가실적	23
[그림 3-2] 가구원 수 분포	24
[그림 3-3] 기초생활수급자 분포	24
[그림 3-4] 교육 정도	25
[그림 3-5] 종사자 지위	25
[그림 3-6] 정규직 여부	25
[그림 3-7] 임차유형	25
[그림 3-8] 공공임대 유형	25
[그림 3-9] 수도권 내 (반)지하 가구의 주택유형*점유형태별 분포	26
[그림 3-10] 수도권 (반)지하 가구의 평균 규모 및 가구원 수	26
[그림 3-11] 수도권 (반)지하 가구의 주택 및 주거환경에 대한 만족도	26
[그림 3-12] 수도권 LH 전세임대 가구의 분포	27
[그림 3-13] 서울 LH 전세임대주택 가구 분포	28
[그림 3-14] 인천경기 LH 전세임대 가구 분포	28
[그림 3-15] '23년 서울 연립다가구 반지하 vs 지상 1층 m ² 당 전세가격_실거래가	29
[그림 3-16] 수도권 LH 전세임대 가구 입주자 유형별 분포	29
[그림 3-17] 수도권 LH 전세임대 가구 입주자 유형별 분포	30
[그림 3-18] 수도권 전세임대 주택유형별 분포	30
[그림 3-19] 서울 주택 유형	31
[그림 3-20] 인천경기 주택 유형	31
[그림 3-21] 수도권 전세임대 가구의 주택 유형별 분포	31
[그림 3-22] 서울 점유 형태	32
[그림 3-23] 인천경기 점유 형태	32
[그림 3-24] 수도권 전세임대 가구의 주택 규모별 분포	32
[그림 3-25] 수도권 LH 전세임대주택 평균 계약 규모	33

[그림 3-26] 수도권 전세임대주 가구 to 지하철역까지 평균 직선거리	33
[그림 3-27] 서울 전세임대 가구 to 지하철역까지 직선 거리	34
[그림 3-28] 인천경기 전세임대가구to지하철역까지 평균 직선 거리	34
[그림 3-29] 수도권 (반)지하 가구 분포	35
[그림 3-30] 서울 (반)지하 가구 분포	36
[그림 3-31] 인천경기 (반)지하 가구 분포	36
[그림 3-32] 서울 (반)지하 가구의 입주자 유형별 분포	37
[그림 3-33] 서울 (반)지하 가구의 입주자 유형별 분포	37
[그림 3-34] 서울 (반)지하 가구의 주택유형별 분포	38
[그림 3-35] 인천 (반)지하 가구의 주택유형별 분포	38
[그림 3-36] 서울 (반)지하 가구의 점유 형태별 분포	39
[그림 3-37] 인천경기 (반)지하 가구의 점유 형태별 분포	39
[그림 3-38] 서울 LH 전세임대 (반)지하 가구의 평균 규모별 분포	40
[그림 3-39] 인천경기 (반)지하 가구의 평균 규모별 분포	40
[그림 3-40] 서울 (반)지하 to 지하철역까지 평균 직선 거리	43
[그림 3-41] 인천경기 (반)지하 to 지하철역까지 평균 직선 거리	43
[그림 3-42] 서울 (반)지하 to 어린이집·유치원까지 평균 직선 거리	44
[그림 3-43] 인천 (반)지하 to 어린이집·유치원까지 평균 직선 거리	44
[그림 3-44] 서울 (반)지하 가구 to 초등학교까지 평균 직선 거리	45
[그림 3-45] 인천 (반)지하 가구 to 초등학교까지 평균 직선 거리	45
[그림 3-46] 서울 (반)지하 가구 to 대학교까지 평균 직선 거리	46
[그림 3-47] 인천경기 (반)지하 가구 to 대학교까지 평균 직선 거리	46
[그림 3-48] 서울 (반)지하 가구 to 전통시장까지 평균 직선 거리	47
[그림 3-49] 인천경기 (반)지하 가구 to 전통시장까지 평균 직선 거리	47
[그림 3-50] 서울 (반)지하 가구 to 대형상점까지 평균 직선 거리	48
[그림 3-51] 인천경기 (반)지하 가구 to 대형상점까지 평균 직선 거리	48
[그림 3-52] 서울 (반)지하 가구 to 요양병원까지 평균 직선 거리	49
[그림 3-53] 인천경기 (반)지하 가구 to 요양병원까지 평균 직선 거리	49
[그림 3-54] 서울 (반)지하 가구 to 요양병원까지 평균 직선 거리	50
[그림 3-55] 인천경기 (반)지하 가구 to 요양병원까지 평균 직선 거리	50
[그림 3-56] 서울 (반)지하 가구 to 병원까지 평균 직선 거리	51

[그림 3-57] 인천경기 (반)지하 가구 to 병원까지 평균 직선 거리	51
[그림 3-58] 서울 (반)지하 to 소방방재본부까지 평균 직선 거리	52
[그림 3-59] 인천경기 (반)지하 to 소방방재본부까지 평균 직선 거리	52
[그림 3-60] 서울 (반)지하 가구 to 경찰서까지 평균 직선 거리	53
[그림 3-61] 인천경기 (반)지하 가구 to 경찰서까지 평균 직선 거리	53
[그림 3-62] 기준홍수위 기준도표 예시	55
[그림 3-63] 서울 침수 흔적도_2018년 기준	56
[그림 3-64] 서울 침수 흔적도_2022년 기준	56
[그림 3-65] 서울특별시 침수 예상도	57
[그림 3-66] 두 가지 조건을 결합한 침수예상지역	58
[그림 4-1] 현 (반)지하 가구의 직전 주택 유형과 위치	67
[그림 4-2] (반)지하 가구의 직전 주택 유형	68
[그림 4-3] (반)지하 가구의 직전 주택에서 거주 위치	68
[그림 4-4] 직전 주택에서 지상 거주 가구 중 과거 (반)지하 거주 경험 여부	68
[그림 3-5] 수도권 (반)지하 가구의 직전 및 현재 주택 선택 사유 비교	69
[그림 4-6] 유형별 직전 주택 선택이유와 현재 주택 선택이유	69
[그림 4-7] 주거 상태 만족도	71
[그림 4-8] 주거환경 만족도	71
[그림 4-9] 주거 만족도	71
[그림 4-10] 현재 주택 상태에 만족 사유	71
[그림 4-11] 현재 주택 상태에 대한 불만족 사유	72
[그림 4-12] 현 주택에서 우선적 개선 필요 항목	72
[그림 4-13] 현재까지 침수 피해 경험 여부	73
[그림 4-14] (반)지하 가구의 유형별 침수 피해 우려 정도	73
[그림 4-15] 침수 방지시설 설치 여부	74
[그림 4-16] 침수 방지시설 설치 여부에 따른 침수 예상	74
[그림 4-17] 침수 대피 공간 존재 여부에 따른 침수 예상	74
[그림 4-18] 향후 주거 이동 의향이 있는 이유	75
[그림 4-19] 향후 주거 이동 의향이 없는 사유	75
[그림 4-20] 향후 이사하실 의향이 있는 주택 유형	76
[그림 4-21] 향후 이사 시 (반)지하로 이사 의향 여부	76

[그림 4-22] 향후 이사 시 (반)지하를 선택한 이유 1순위	77
[그림 4-23] 유형별 공공주택으로 이사 의향	77
[그림 4-24] 갱신계약 성립 시 계속 거주 여부	78
[그림 4-25] 현재와 동일 면적의 지상층 이사시 추가로 필요한 전세보증금 규모	78
[그림 4-26] 현재와 동일 면적의 지상층으로 이사 추가로 필요한 전세보증금 규모	79
[그림 4-27] 향후 이사 시 현재 주택으로부터 적정 거리	79
[그림 4-28] 주거 급여 수급 여부	80
[그림 4-29] 경제활동가구원 존재 여부	80
[그림 4-30] 경제활동 가구원의 종사상 지위	80
[그림 4-31] 직전 주택대비 주거비 부담 증감 비율 현황_전체 가구	81
[그림 4-32] 지역별 주거비 증감 비중	81
[그림 4-33] 서울 권역별 주거비 증감 비중	81
[그림 4-34] 직전 주택 유형 및 위치에 따른 주거비 부담 증감 검토	82
[그림 4-35] 현재 주택을 선택한 이유와 주거비 부담 증감 검토	82

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적

1.1 연구 배경

- 급격한 사회경제적·기후 환경 변화 등으로 인해 주거 취약 가구의 자살 또는 홍수 피해 등과 같이 안전과 건강이 심각하게 사회적 문제로 나타나고 있어 LH 반 지하 가구에 대한 체계적인 접근이 필요
 - 특히 전세임대 (반)지하 가구에 대한 정기적인 실태조사가 없는 상황 하에서는 이들 가구를 지원하는 방안을 수립하는 것이 어렵고 보다 세밀한 지원 방안 설계를 위해서는 입주자 실태 조사 등의 기초 자료의 구축이 필요한 상황
- 최근 연구원에서 수행했던 과제 중 (반)지하 가구에 관한 연구가 충분히 수행되지 않았고 기 수행된 선행연구에서도 단편적인 주제를 중심으로 연구가 진행되어 (반)지하 가구에 대한 종합적인 접근이 필요한 상황임

1.2 연구 목적

- 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 특성, 주거실태, 침수 피해와 관련된 주거정책의 만족도 등을 조사하고, 개선 방향을 도출하여 향후 LH 지원사업 추진 시 기초자료 제공하고자 함
 - LH 내부 자료를 검토하여 LH 전세임대 (반)지하 주택 거주자의 거주 분포를 바탕으로 입주자의 실태조사를 시행하고자 함
 - 전세임대주택은 2022년까지 총 53.3만 호가 공급되었음에도 불구하고 전세임대주택에 대한 실증 연구가 충분히 진행되지 않은 상황을 감안하여 본 연구에서는 LH 내부 자료를 활용하여 LH 전세임대 가구 및 LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거실태를 분석하고자 함
 - 전세임대주택 (반)지하 가구와 관련된 연구는 소규모 설문조사, 침수 피해, 주거상향 이동 등의 세부적인 주제를 중심으로 연구가 진행되어 (반)지하 가구에 대한 실질적인 주거실태를 파악하기는 어려운 실정이었음

- 본 연구에서는 다양한 자료를 활용하여 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성에 대한 공간적 분석 및 침수 피해와 관련하여 침수 흔적도와 침수 예상도를 검토하고 몇 가지의 가정을 통해 향후 침수 가능성 있는 지역을 추정하고자 함
- 특히, (반)지하 가구를 대상으로 한 설문조사를 통해 향후 이사 의향 여부와 입주자 유형을 결합하여 주거실태를 분석하고 정책적 시사점을 도출하였다는 점에서 기존 연구와 차별화가 명확하게 나타남

1.3 연구 범위

- 공간적 범위는 수도권이고 지역 공간 분석은 서울과 인천경기지역을 중심으로 수행하였음
- 시간적 범위는 2024년 4월 기준의 LH 내부 자료와 2022년 주거실태조사를 활용하였고 설문조사는 2024년 7~9월까지 수행하였음

2. 주요 연구내용과 연구 방법

2.1 주요 연구내용

- 본 연구에서는 LH 전세임대 및 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성과 LH (반)지하 가구의 주거실태에 대한 설문조사 결과를 바탕으로 현황 및 특성 분석을하고자 함
 - LH 전세임대 가구와 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성 분석이란 LH 전세임대 및 (반)지하 가구와 주거 환경 시설 간에 직선 거리를 산출하는 것을 의미
 - 본 연구에서 정의한 주거환경시설이란 교통(지하철역), 교육(어린이집*유치원, 초등학교, 대학교), 소비시설(전통시장, 대형마트), 의료시설[병원(의원, 종합병원, 상급병원 등을 포함), 요양 병원, 보건소·보건지소] 방재·방범 시설(소방방재본부, 경찰서_일선 파출소 포함)
- LH (반)지하 가구의 유형화는 설문조사를 통해 향후 이사 의향 여부와 입주자 유형을 결합한 것으로 가구 특성 분석과 지원 방안 마련 시 단계적 적용하고자 함

2.2 연구 수행 방법

1. 정성적 연구 수행 방법

■ 문헌 고찰

- LH 전세임대 (반)지하 가구와 관련한 문헌 조사
 - 2020년 LH와 한국도시연구소, 2023년 진미운 외 등이 수행한 전세임대주택 거주실태 연구
 - 2022년 윤혁경, 2018년 장건영 외, 남지현 외(2020), 신상영 외(2022) 등이 수행한 (반)지하 주택 관련 연구
 - 2020년 박인숙, 2020년 최은영 외, 2022년 이후빈 외 등이 수행한 (반)지하 주택 거주실태 관련 연구
 - 2022년 이길제 외, 2022년 하민정 수행한 주거 취약계층의 (반)지하 거주 관련 연구
- 국토교통부 및 LH 통계자료를 활용하여 전세임대공급제도와 관련한 현황 검토
- LH 전세임대 (반)지하 가구와 관련한 법률적 현황

■ 전문가 자문회의

- 전문가 자문 그룹
 - 연구계, 학계, 공무원 등을 중심으로 전문가 자문 그룹을 구축
 - 월 1회 전문가 자문회의 및 인터뷰를 수행

2. 정량적 연구 수행 방법

■ 분석 대상 자료

- 2022년 주거실태조사: 전국 (반)지하 가구 특성 분석
- LH 내부 자료: LH 전세임대 가구와 (반)지하 가구의 주거 특성 및 공간적 접근성을 분석하기 위하여 활용
- 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구 설문조사 자료: 주거 만족도 및 향후 이사 의향, 침수 피해 우려 및 침수 방지 시설 설치 및 대피 공간 여부
- 공공데이터 자료: LH 전세임대 가구와 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 공간적

접근성 분석과 침수 예상 지역 추정을 하기 위한 공공데이터의 공간 자료(경찰서, 소방서, 학교 등 포함)를 구축

■ 현황 분석

○ LH 전세임대 및 (반)지하 가구의 주거실태 현황 및 공간 분석

- 전세임대 및 (반)지하 가구의 연구에서 주거실태를 분석하는 방식은 주로 계량분석 방법을 활용하고 있는데, 본 연구에서 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성을 분석하여 주거 환경 만족도에 미치는 영향 등을 검토하고자 함
- 특히 전세임대 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성 분석은 국내에서는 처음으로 수행된 연구로써 의의가 크다고 볼 수 있고 향후에도 임대주택과 관련된 실증 연구의 디딤돌 역할을 할 수 있음

■ 설문조사

○ 조사 대상은 2024년 4월 기준으로 LH 내부 자료를 중심으로 표본을 설계하였고, 현재 LH 전세임대주택 중 (반)지하 가구에 계약하여 거주하는 가구를 대상으로 함

- 모집단 16,059가구에서 표본 설계를 720가구로 설정

○ 조사 지역은 수도권(서울, 인천, 경기)을 대상으로 8개 권역(5개 권역: 도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권, 인천권역, 경기북부권, 경기남부권)으로 구분

- 주택 유형은 단독다가구 등 (단독, 다가구, 다중, 점포주택등복합용도주택, 기타)과 연립·다세대 등(연립주택, 다세대주택, 아파트, 도시형생활주택, 오피스텔)로 구분
- 주택 규모는 $40m^2$ 이하와 $40m^2$ 초과로 구분하였고 입주자 유형은 전세임대주택 입주자 유형을 적용하였음

제2장 선행연구 및 법률제도 현황

1. 선행연구 고찰

1.1. 전세임대주택 거주실태 관련 선행연구

- LH와 한국도시연구소(2020)는 전세임대주택 성과 평가와 제도 개선 소요 파악을 위하여 거주민을 대상으로 주거실태 및 만족도, 복지 소요 등에 대한 설문조사 시행
 - 모집단 232,101가구를 대상으로 2,012개 표본을 추출하여 설문조사 시행
 - 전세임대주택 거주 가구 중 지하(반지하)에 거주하는 비중은 5.7%이며, 해당 가구의 특성을 보면 공급유형 중에서는 기존주택 전세임대(6.7%)가 가장 많고, 가구원 수는 1인 가구(7.7%), 권역은 수도권(10.1%), 국민 기초생활 수급 가구(7.6%)의 비중이 높음
- 진미윤 외(2023)는 공공임대주택 5개 유형(영구, 국민, 행복, 매입, 전세)에 대한 설문조사를 통해 전세임대주택에 거주 가구의 특성과 거주 여건, 만족도 등을 분석함
 - 전세임대주택은 모집단 257,193가구를 대상으로 2,403개 표본을 추출하여 조사 시행
 - 전세임대는 65세 이상 고령 가구(16.7%), 장애인 가구(16.8%) 비중이 타 공공임대주택 유형에 비해 상대적으로 낮고, 아동이 있는 가구(36.1%), 청년(19~34세) 가구(35.8%) 비중은 상대적으로 높음.
 - 전세임대주택 선택이유는 전세보증금 지원으로 월세가 아닌 전세로 거주할 수 있다는 점, 주택을 직접 물색할 수 있다는 점이 주요 이유이며, 지원받은 가구가 이사한 이유는 주거수준이 더 나은 집으로 이사, 계약기간 만료로 인한 임대인의 퇴거 요청임
 - 주택 상태에 대해서는 양호하다는 비중이 작고(56.1%), 소음, 결로, 실내공기, 보건위생, 방법 및 안전상태 등은 불량하다고 응답. 그러나 전세임대주택 거주로 인해 삶의 질이 개선되었다는 가구는 61.3%로 5개 유형 중 가장 높게 나타남
 - 전세임대주택은 보증금 지원으로 거주 가구가 부담하는 월 임대료는 주변 시세의 23% 수준으로 매우 저렴한 편이나, 신혼부부, 아동이 있는 가구는 지원금이 적다고 인식
 - 전세임대 지원을 계속 받고자 하는 가구 중 현재 집에서 거주하겠다는 가구는 44.5%이며, 다른 집으로 이사를 희망하는 가구는 55.0%. 이사하려는 이유는 주거수준(충수, 시설설비 상태) 개선, 임대인의 퇴거 요청, 주변 편의시설과 동네 분위기 개선으로 응답

[표 2-1] 전세임대주택 거주실태 관련 선행연구

저자	선행연구	주요 내용
NH· 한국도시연구소 (2020)	전세임대 주요 성과 및 향후 발전방안	전세임대주택 모집단 232,101가구 대상 2,012개 표본을 추출하여 주거실태 및 만족도, 복지 소요 등에 대한 조사 시행 - 전체 가구 중 지하(반지하)에 거주하는 가구는 5.7%이며, 수도권 의 경우 10.1%가 지하(반지하)에 거주
진미윤·정기성· 김경미 (2023)	공공임대주택 거주 실태조사	전세임대주택 모집단 257,193가구 대상 2,403 표본 추출하여 가 구 특성, 거주 여건, 만족도 등에 대한 조사 시행 - 아동 있는 가구, 청년 가구 비중이 높고, 전세보증금을 받아 전세 로 거주한다는 점, 주택을 직접 물색한다는 점이 주요 선택이유 - 전세임대주택 지원을 계속 받고자 하는 가구 중 44.5%는 집을 옮길 의사가 없으며, 이사를 희망하는 55%의 가구는 주거수준 (층수, 시설설비 상태)을 개선하고자 하는 이유가 큼

1.2. (반)지하 주택 관련 연구

■ (반)지하 주택의 주거환경 관련 연구

- 윤혁경(2022)은 건축법령의 검토를 통해 대피시설로 설치되던 지하층이 주거용으로 이용되고, 재해 우려로 인해 주거용 건축물이 금지되는 변화 과정 고찰. 지하층 거주 규제보다 우선 시행해야 하는 것은 침수 위험에 대한 물리적 안전 조치 마련임을 제시
 - 침수 지역에 대한 배수펌프 설치와 하수도 관계 개선, 개별 건축물의 창문, 지하 주차장 입구 물막이판 설치, 지하층의 출입문을 피난 방향이 아닌 주택 안으로 열도록 개조하는 물리적 시설 개조가 우선 필요
- 장건영 외(2018)는 반지하주택 10곳을 대상으로 주거 면적, 결로 및 곰팡이 발생 상태, 온·습도 모니터링, 거주자의 주거 만족도 조사 결과를 토대로 반지하주택의 내부 주거환경 실태를 파악
 - 10가구 중 3가구의 주거 면적이 가구원 수별 최소 주거 면적 기준에 미치지 못하며, 화장실, 부엌을 비롯해 벽체, 처장에 결로 현상이 발생. 온·습도 모니터링 결과 쾌적온도, 상대습도 범위를 벗어나는 열악한 환경으로 나타남. 설문을 통한 단열, 채광, 환기 3가지 항목의 주거 만족도는 평균 2.03으로 낮게 나타남
- 남지현 외(2020)는 반지하 관련 법제도 및 정책 현황, 경기도 31개 시군 내 반지하주택 현황 분석을 통해 반지하주택의 실태를 파악하고, 이를 토대로 제도적, 물리적 개선방안을 제안
 - 경기도 시군 내 반지하주택의 분포는 지역별 편차가 크며 대체로 주택 수가 유·감소하고 있으나, 광주시, 용인시, 평택시는 증가 추세를 보임. 반지하주택의 주택 규모는

작은 편이 아니며, 주거비가 높은 서울·경기 지역에 약 90% 집중

- 개선방안으로 건축법 개정을 통한 반지하주택 신규 허가 금지, 경기도 반지하주택 데이터베이스 구축 및 우선 리모델링 대상 선별기준 마련, 용도 변경형·설비연장형 리모델링을 통한 활용 증대, 주거사업과 연계하여 주거이전시설 확보 및 소규모 주택 정비 사업 등을 통한 주거환경 개선 등을 제안

○ 신상영 외(2022)는 서울에 산재되어 있는 반지하주택의 현황과 분포, 침수위험도, 건축물 노후도, 기반 시설 조건 등 물리적 특성을 파악. 이를 토대로 반지하 밀집 지역을 유형하고, 유형별로 침수 위험 해소방안 제시

- 건축물대장 자료를 이용하여 지하층을 주거 용도로 사용하는 단독주택(단독, 다가구, 다중) 및 공동주택(다세대주택) 선정한 결과, 2021년만 기준 서울시 반지하주택은 20.3만 호로 추정
- 서울시 반지하주택은 다가구 주택, 단독주택, 다세대주택 순으로 많고, 1995년 이전 건축물이 80.9%로 대부분을 차지함. 일부(8.8%)는 과소 필지(90㎡ 미만)에 있으며, 폭 4m 미만 도로 비율 13.1%, 접도 불량률 7.8%로 서울시 전체 평균보다는 낮은 수준임. 시간당 100mm 이상 강우 시 전체 반지하주택의 7.4%가 침수예상 지역에 위치해 있음
- 침수위험이 높고 노후도가 높은 반지하 주택은 신·개축, 리모델링 등의 정비가 필요하며, 침수위험 높지만 노후도가 낮은 주택은 차수시설, 예·경보 및 대피체계 마련 필요. 반지하주택이 밀집한 지역 중 침수위험도가 높은 지역은 지역 조건을 고려하여 정비 사업 유형을 판단하고, 원칙적으로 지구단위계획을 통한 관리가 필요

■ (반)지하 주택 거주 실태 관련 연구

○ 박인숙(2020)은 주거실태조사 결과를 이용하여 (반)지하 주거의 지역별 분포 및 점유형태와 주택유형, 주거면적, 가구원수 등 거주 가구의 특성별 현황 분석

- 전국 (반)지하 거주 가구(약 38만 가구)의 96%가 수도권에 거주하며, 점유형태는 월세가 58.9%로 가장 많고 다음으로 전세가 25.0%임
- 주택 유형은 다가구주택(44.2%), 단독주택(32.5%)이 가장 많고, 면적별로는 40㎡이하(50.5%), 40-50㎡(31.4%)순이며, 가구원수는 1인(38.8%), 4인 이상 가구(28.9%)임
- 기초생활수급가구(29.4%), 소득하위가구(15.5%), 장애인 있는 가구(15.5%), 청년 가구(12.3%) 등 정책배려대상가구가 주로 거주
- 채광, 환기, 습기 등 열악한 생활환경 개선을 위한 물리적 지원과 더불어 저렴한 임대료가 (반)지하 주거를 선택하는 이유라는 점에서 공공임대주택 공급, 저리의 전월세 자금 지원 등에 대한 검토 필요

- 최은영 외(2020)는 인구주택총조사 자료를 이용하여 지하 거주 가구가 2015년 기준 36.4만 가구이며, 수도권에 지하 거주 가구의 95.8%가 거주하고 있음을 확인
 - 지하 거주 가구 수가 가장 많은 지역은 경기도 성남시(2.6만 가구), 서울 관악구(1.9만 가구), 중랑구(1.8만 가구), 광진구(1.6만 가구), 은평구(1.4만 가구) 순
 - 통계청의 지하 거주 가구 전수자료 심층분석 및 지하 주택 현황 파악을 위한 주거상태 조사를 통해 점유 형태와 주거 상태를 고려한 지원 방안을 마련할 필요가 있음을 제안
- 이후빈 외(2022)는 열악한 지하 주거를 선택할 수밖에 없는 사회·공간적 특성과 지하 주거 거주 가구의 주거선택 요인을 분석하고, 주거지원 강화방안 제시
 - 2019년 주거실태조사 데이터를 활용하여 지하 주거(지하, 반지하)의 현황(물리적 주거환경, 사회경제적 특성) 및 공간 분포 특성 분석
 - 지하주거는 대부분 다가구 단독주택, 다세대 주택으로 저층주거지에 집중. 수도권 입차가구 중 지하주거 가구는 상대적으로 노년 가구주, 자녀양육 가구가 많음. 또한 열악한 내부 상태를 감수하고, 입지 이점을 추구하며 주거비 부담은 높은 편
 - 로지스틱 회귀분석을 통해 지하 주거 거주 가구의 주거선택 요인을 분석한 결과, 지하를 선택하는 가장 큰 요인은 소득 수준임. 특히, 저소득 자녀 양육 가구의 경우 지상보다 저렴하고, 방 개수가 많은 지하 주거가 유일하게 선택할 수 있는 주택 유형이라는 점에서 주거지원 방안 마련 필요

[표 2-2] 반지하 관련 선행연구

저자	선행연구	주요 내용
윤혁경(2022)	주거용 지하층에 관한 건축법령의 검토	건축법령을 통해 주거용 지하층의 변천 과정을 살펴보고, 지하층의 거주 제한 규제보다 침수 위험에 대한 안전 조치로 물리적 시설 개선의 필요성 제시
장건영·류동우(2018)	다가구 주택 반지하 세대의 주거환경 분석	반지하주택 10곳을 대상으로 면적, 결로, 곰팡이 상태, 온·습도 모니터링, 주거 만족도 조사를 토대로 반지하주택의 열악한 내부 주거환경 실태를 보여줌
남지현·조희은(2020)	반지하의 주거환경 개선방안	반지하주택 관련 법제도 및 현황 분석을 토대로 반지하주택의 주거환경을 개선하기 위한 제도적, 물리적 방안 제시
신상영·김성은·남현정·김상균(2022)	서울시 반지하주택 유형과 침수 위험 해소방안	건축물대장 원자료를 활용하여 서울시 반지하주택 물량을 추정하고, 건축 및 기반 시설 특성, 지역 분포, 침수 위험 분석. 반지하 밀집 지역의 유형별로 침수 위험 해소를 위한 정책 방안 제시
박인숙(2020)	(반)지하 주택 거주 현황과 시사점	2018년 주거실태조사를 이용하여 (반)지하 주거의 지역 분포, 점유 형태, 주택 유형, 면적, 가구원 수 등 특성 분석
최은영·구형모(2020)	지하 거주실태와 정책적 시사점	통계청 인구주택총조사 자료를 이용하여 지하 거주 가구 규모(36.4만 가구)를 확인했으며, 추가 심층분석 및 주거상태조사를 통한 지원 방안 마련 필요성 제안
이후빈·박미선·이보경·고영화·이성호·이원경(2020)	비적정 주거의 사회·공간적 특성과 주거지원 강화방안: 지하 주거 거주 가구를 중심으로	주거실태조사 데이터 활용하여 지하 주거 거주 가구의 현황 및 공간 특성을 분석하고, 지하 주거 거주 가구의 주거선택 요인 도출. 이를 토대로 주거지원 강화방안 제시

1.3. 주거취약계층의 (반)지하 거주 관련 연구

- 이길제 외(2022)는 쪽방, 고시원, 반지하 등에 거주하는 주거취약계층을 대상으로 2020년부터 시행된 ‘주거취약계층 주거 상향 지원사업’의 문제점과 이슈를 진단하고, 이를 토대로 사업 강화를 위한 정책 방안 제시
 - ‘주거취약계층 주거 상향 지원사업’의 현황 및 실적, 관련 법령 및 문헌 자료 분석과 함께 이용자 및 종사자 대상으로 초점집단연구(FGI)를 통해 문제점 및 개선 과제 도출
 - (정책 대상) 사업에서 배제된 대상 포함, 사업 운영상 발생하는 사각지대 해소, 요건 완화를 통한 사업 대상 확대
 - (집행 체계) 공공임대주택 공급 확대 및 품질 개선, 보증금, 이사비 등 재원 확보, 주거 복지 전담 기관 설립 및 네트워크 강화, 연속적이고 혼선 없는 사업 수행
 - (서비스 전달) 업 업무 표준 수립과 지원 역량 강화, 대상자 발굴 및 지원을 위한 협력 체계 강화, 공공임대주택 이주 과정의 신속성 및 편의성 강화
- 하민정(2022)은 주거취약계층의 주거권 보장 측면에서 주거지원 방안을 모색하고자 관련 법과 정책 검토, 반지하 가구에 대해서는 침수 피해, 침수 위험으로부터 안전할 권리로써 주거권을 보장하기 위한 지원 방안을 모색함
 - 홍수, 호우 등 재해 우려로 인해 지하(반지하)층을 주거 취약계층 주거 지원사업의 대상으로 포함하여 공공임대주택 이주를 지원하고 있으나 물량이 제한적이고, 저소득층 주거지원으로 지원할 경우에는 주거비가 저렴한 반지하주택을 선택한 이들이 지상 주거 형태의 높은 주거비를 감당할 수 있는 현실적인 지원책 마련이 필요함
 - 세밀한 전수조사 및 실태조사 등 통한 기초자료를 확보한 후 반지하 가구를 지상으로 이주하는 로드맵을 마련해야 함. 특히 반지하 가구의 수요와 특성을 제대로 반영한 법·제도적 정비 필요
- 최재현 외(2023)는 서울시 (반)지하 거주 가구를 대상으로 이주 지원 프로그램에 대한 심층 면접을 통해 지상층 및 공공임대주택 이주 지원 수요 확인 및 지원 방안 수립 시 고려사항 도출
 - 지상층 이주 지원 및 공공임대주택 이주 지원 프로그램에 대한 수요는 높으나 정보 접근의 어려움, 소득 중심 자격요건으로 인한 제약으로 이용 비율이 낮음
 - 전세보증금 지원 규모 확대, 대중교통 접근성이 좋은 저층 주거지 중심의 공공임대주택 공급 확대 필요
- 임경지(2023)는 성동구 반지하 전수조사 사례를 토대로 (반)지하를 주거 위험성의 문제로 인식하고, 취약계층의 주거 안정을 위한 실현 방안을 모색함

- 성동구는 반지하 6,300세대에 대한 전수조사를 시행하고 안전과 건강 측면을 고려하여 주택 등급을 구분함. 또한 조사 세대에 대해 차수판·역지면 설치, 개폐식 방법장 설치와 1,700세대에 대한 주거환경개선 및 주거 상향을 지원함
- 취약계층의 주거 위험성 측면에서 지방자치단체가 위험한 주거를 진단하고 실효성을 위해 지방자치단체의 개입이 필요하며, 공공임대주택 공급 시 지역 특성과 복지수요, 가용 자원을 활용한 입주 우선순위 마련 필요성을 제안함

[표 2-3] 주거취약계층 관련 선행연구

저자	선행연구	주요 내용
이길제·김지혜·윤성진·박미선·우지윤·임지현 (2022)	주거취약계층을 위한 주거 상향 지원 사업 강화방안 연구	쪽방, 고시원, 반지하 등에 거주하는 주거취약계층 대상 '주거취약계층 주거 상향 지원사업'의 문제점과 이슈를 진단하고, 이를 토대로 주거상향 지원사업 강화를 위한 정책 방안을 제시
하민정(2022)	주거취약계층의 주거권 보장을 법·제도적 고찰	침수 피해, 침수 위험에 대한 안전할 권리로서 반지하 가구의 주거권 보장을 위한 관련 법과 주거지원 정책을 검토하고, 이를 토대로 주거지원 방안 모색
최재현·김석경·정지민·임하라·박진솔·이유현·장유진·정종대·이은주 (2023)	주거 안전 취약계층의 주거비 및 공공임대주택 지원 프로그램의 수요에 관한 연구	서울시 반지하 거주 가구 대상 심층 면접을 통해 지상층 및 공공임대주택 이주 지원 수요 및 지원 방안 수립 시 고려할 사항 도출
임경지(2023)	주거취약계층의 안전과 건강 보장 방안: 성동구 반지하주택 전수조사 사례	성동구 반지하 6,300세대에 대한 전수조사를 토대로 주거취약계층의 주거 위험성 측면에서 지방자치단체의 역할과 공공임대주택 공급 시 지역 특성과 복지 수요를 반영할 수 있는 우선순위 마련 필요성을 제안

1.4. 선행연구와의 차별성

- 본 연구에서는 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 특성 및 주거실태를 파악하고, 이들의 주거실태를 공간적 분석 방법을 활용하고 실질적인 지원 대안 제시를 통해 정책지원 방향을 모색한다는 점에서 차별성이 있음
 - 전세임대주택에 관한 실태조사 연구는 전세임대주택 전체 가구에 대한 가구 특성, 주거실태, 만족도, 주거 상향 이동 등을 중심으로 이루어졌으며, 재난위험 및 주거 안전 측면에서 (반)지하 가구의 특성과 주거실태 등을 고찰한 연구는 부재함
 - (반)지하 관련 연구는 지하 주택의 열악한 주거환경, 침수 위험으로 인한 안전성 측면에서 물리적 실태, 반지하 거주 가구 분포 현황, 가구 특성, 지하 주거선택 요인 등에 관한 연구가 주로 이루어졌지만, 공간적 분석 등은 검토되지 않았음
 - 선행 연구와 달리 본연구에서는 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 공간적 거리 분석, 설문조사를 통한 침수 우려 등 재해에 대한 거주민의 의견을 고찰과 (반)지하 가구에 대한 지원 방안 등을 종합하여 주거실태에 대한 만족도와 주거 상향 이동의 대안을 제시할 수 있음

- 본 연구는 전세임대주택 (반)지하 가구의 주거 만족 여부와 향후 이사 의향을 중심으로 가구를 유형화하여 실질적인 지원 대상 및 지원 방향을 살펴본다는 점에서 의의가 있음

2. 관련 법률 현황

2.1. 전세임대주택 관련 주요 법률 현황

- 기존주택 전세임대주택은 「공공주택 특별법 시행령」 제2조 제1항 제7호에 따라 기존주택을 임차하여 저소득 서민, 청년, 신생·신생·신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택임
- 공공주택 특별법 제45조의2 및 같은 법 시행령 제40조에 의하여 기존주택전세임대 업무 처리지침에 전세임대주택 사업 추진 사항을 규정하고 있음

[표 2-4] 전세임대와 관련된 주요 법률 현황

구분	주요 내용
공공주택 특별법 시행령	<p>▶ 제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 제1호가 목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각호의 주택을 말한다. (중략)</p> <p>7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신생·신생·신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택</p>
공공주택 특별법 시행 규칙	<p>▶ 제21조(기존주택전세임대주택의 입주자 선정 등) ① 공공주택사업자, 시장·군수 또는 구청장은 영 제2조제1항제7호에 따른 기존주택전세임대주택(이하 “기존주택전세임대주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 다음 각 호에 해당하는 사람을 입주자로 선정해야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 무주택세대구성원으로서 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 대비 다음 각 목의 구분에 따른 비율 이하인 사람. 다만, 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 이하의 범위에서 소득기준을 달리 정할 수 있다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 가구원 수가 1명인 경우: 70퍼센트 나. 가구원 수가 2명인 경우: 60퍼센트 다. 그 밖의 경우: 50퍼센트 2. 제1호의 소득기준에 해당하는 세대의 구성원으로서 대학 소재 지역 외의 지역 출신인 대학생 3. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사람 <p>② 제1항에 따른 입주자 선정의 구체적인 기준 및 절차 등은 국토교통부장관이 정한다.</p>
기존주택 전세임대 업무처리지침	<p>▶ 제1조(목적) 이 지침은 공공주택특별법령에서 국토교통부장관이 정하도록 한 사항과 그 밖에 기존주택 전세임대 주택사업의 추진에 필요한 세부적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p> <p>▶ 제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “전세임대주택”이란 입주대상자가 거주하기 원하는 기존주택의 소유자와 제2호의 공공주택사업자가 전세계약을 체결하여 입주대상자에게 임대하는 주택을 말한다. 4. “신생·신생·신혼부부”란 전세임대주택 입주자 모집공고일 현재 혼인(혼인신고일을 기준으로 하고, 재혼을 포함한다. 이하 같다) 7년 이내인 자를 말한다.

구분	주요 내용
	<p>5. "예비신생·신생·신혼부부"란 전세임대주택 입주자모집공고일 현재 혼인 예정인 사람으로서 해당 입주자 모집 공고에 따라 임대차 계약을 체결한 전세임대주택 입주일 전일까지 혼인신고를 하는 사람을 말한다.</p> <p>6. "한부모 가족"이란 모자가족 또는 부자가족을 말한다.</p> <p>7. "청년"이란 대학생(입주신청일 현재 해당연도 입학 및 복학 예정자를 포함한다), 대학 또는 「초·중등교육법」제2조제3항에 따른 고등·고등기술학교를 졸업하거나 중퇴한 후 2년 이내인 사람(졸업유예자 포함)으로서 직장에 재직 중이지 않은 사람(이하 "취업준비생"이라 한다), 19세 이상 39세 이하인 사람을 말한다.</p> <p>8. "고령자"란 65세 이상인 사람을 말한다.</p> <p>9. "다자녀 가구"란 두 명 이상의 직계비속(태아를 포함하며「민법」상 미성년자로 한정한다)을 양육하는 가구를 말한다.</p> <p>10. "신생아 가구"란 입주자 모집공고일로부터 최근 2년 이내 출산한 자녀(임신진단서 등으로 확인되는 태아, 2년 이내 출생한 입양자를 포함한다)가 있는 가구를 말한다.</p> <p>▶ 제3조(주택의 공급방식) 공공주택사업자는 전세임대주택을 일반가구용 전세임대와 공동생활가정용 전세임대로 구분하여 공급한다.</p> <p>▶ 제11조(전세계약 체결) ① 공공주택사업자는 주변 전세가격을 기초로 하여 주택 소유자와 협의하여 임차가격 등을 결정하고 전세계약을 체결하여야 한다. 이 경우 제10조에서 정하는 요건에 해당하는 주택으로 입주자 등이 이미 거주하고 있거나, 거주를 희망하는 주택에 대하여 우선적으로 전세계약을 체결할 수 있다.</p> <p>▶ 제12조(임대차계약 체결 및 임대조건 등) ① 공공주택사업자는 제11조에 따라 전세계약한 주택에 대하여 입주자와 임대차계약을 체결한다. 다만, 공동생활가정용 주택은 제18조의 입주자의 생활을 관리하는 기관 또는 단체와 체결하고, 기숙사형 전세임대주택은 제19조의 입주자의 생활을 관리하는 기관 또는 단체와 체결할 수 있다.</p> <p>⑤ 공급주택의 임대보증금 및 임대료(이하 "임대료등"이라 한다)는 시중 임대료의 50퍼센트 범위에서 공공주택사업자가 결정한다. 다만, 공공주택사업자가 임대중인 건설임대주택을 제7조제3항제1호 및 제2호에 해당하는 입주대상자에게 전세임대용으로 임대하는 경우와 제7조의4제1항제2호에 공급하는 경우 임대료등은 시중 임대료의 50퍼센트를 초과할 수 있다.</p> <p>⑧ 그 밖의 임대조건은 「공공주택특별법」, 「주택임대차보호법」 등 관계 법령이 정하는 범위에서 공공주택사업자가 따로 정할 수 있다.</p>
침수 ¹⁾	<p>국토 계획법</p> <p>▶ 방재지구 : 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 시가지, 세분 : 방재지구, 자연방재지구</p> <p>▪ 현재 서울시에 지정된 곳 없음, 과거 건축법상 재해관리구역으로 지정되었다가 전환된 5개소 있었으나, 현재는 모두 지정해소</p> <p>▶ 재해취약성분석 : 도시기본계획 및 도시관리계획의 기초조사의 일환으로 실시</p> <p>▪ 재해 유형 : 폭우, 폭염, 폭설, 가뭄, 강풍, 해수면상승,</p> <p>▪ 등급 : I ~ IV등급(I 등급으로 갈수록 재해에 취약)</p>
	<p>자연 재해 대책법</p> <p>▶ 자연재해저감종합계획에 의한 위험지구</p> <p>▶ 자연재해위험 개선지구: 상습침수지역, 산사태위험지역 등 지형적인 여건 때문에 재해가 발생할 우려가 있는 지역</p>
	<p>하천법</p> <p>▶ 홍수관리구역: 하천을 보전하고 홍수로 인한 피해를 예방하는 데 필요하다고 인정되는 경우에 지정,</p> <p>▪ 하천기본계획이 수립된 하천의 경우, 계획홍수위 아래에 있는 토지이고</p> <p>▪ 하천기본계획이 수립되지 않은 하천의 경우, 하천구역 경계선으로부터 직선거리 500m이내 지역으로서 통상 호수가 미치는 지역 또는 필요한 최소한도의 지역</p>

1) 신상영 외(2022), 서울시 반지하주택 유형과 침수위험 해소방안, 서울연구원. 재인용

2.2. (반)지하 관련 주요 법률 현황

- 1962년 건축법 제정 당시 지하층의 정의와 기준을 마련하고, 주거용 목적의 거실은 지하층 설치를 원칙적으로 금지. 그러나 1970년 지하층의 설치 의무 기준을 신설
- 1972년 개정을 통해 지하층의 기준을 바닥부터 지표까지의 높이가 그 층의 천정 높이의 2/3 이상으로 규정하고, 1975년 주택의 거실을 지하에 설치할 수 있도록 하면서, 지하층 전용이 급격히 확산
- 1984년 지하의 주거환경을 개선하기 위하여 다세대 주택 및 단독주택에 대한 지하층 깊이를 1/2로 변경하며 지하층 설치가 급격히 확산되었으나, 1989년 신축 단독주택과 다세대주택의 지하층 설치 의무 규정 폐지
- 1990년부터 주택공급의 확산방안으로 공동주택에 한하여 지하층의 건축기준을 완화해 지하 1층에 한해 주거용으로 허용. 단독주택과 다세대주택에 이어 연립주택에서도 지하주거가 가능해지기 시작했으나, 1991년 연립주택 지하실 주거용도 허용 폐지
- 1999년 개정을 통해 건축물의 지하층을 ‘건축물 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층의 천정까지의 높이의 1/2 이상인 것’으로 규정하고, 지하층 의무 설치규정 폐지
- 2002년 다세대주택, 다가구 주택에서 필로티를 주차장으로 사용하는 경우 층수에서 제외함에 따라 지하층 신축 공급이 둔화되었으며, 2009년에는 도시형 생활주택이 도입되며 소형 건축 시 지하 주택을 금지
- 2012년 건축물의 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우 건축심의위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 않을 수 있도록 근거 마련
 - 제11조 제4항의 2 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우
- 국민 주거안전 실현방안(2022.8)에서는 지하층 주택 신축을 원칙적으로 금지하고 지하층 주택 동수가 1/2 이상인 경우 정비구역 지정이 가능하도록 함
- 2023년 지하·반지하 주택의 침수피해 위험이 크고, 화재나 집중호우 시 신속한 대처가 어려우며, 환기·채광 부족, 습기·곰팡이 등으로 거주환경이 열악해 이를 개선하고자 지하층 거실 설치를 금지

[표 2-5] 반지하와 관련된 주요 법률 현황

구분	주요 내용
건축법	<p>▶ 제2조(용어의 정의)</p> <p>5. “지하층”이라 함은 건축물의 바닥이 지표면 이하에 있는 층으로서 그 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층의 천정까지의 높이의 3분의 2 이상이 되는 것을 말하되, 다세대주택(연면적이 330제곱미터 이하로서 2세대 이상이 거주할 수 있는 주택을 말한다. 이하 같다) 및 단독주택의 경우에는 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층의 천정까지의 높이의 2분의 1 이상이 되면 지하층으로 본다</p> <p>6. 거실이라 함은 거주, 집무, 작업, 집회, 오락 기타 이와 유사한 목적을 위하여 사용하는 방을 말한다. 제11조 제4항의 2「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우</p> <p>▶ 제19조(주택의 거실설치) 주택의 거실을 지표면이하에 설치하고자 할 때에는 환기 기타 위생상 지장이 없도록 하여야 한다.</p> <p>▶ 제53조(지하층)</p> <p>① 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 한다.</p> <p>② 단독주택, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물의 지하층에는 거실을 설치할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 사항을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 침수위험 정도를 비롯한 지역적 특성 2. 피난 및 대피 가능성 3. 그 밖에 주거의 안전과 관련된 사항(2023.12.26. 일부개정)
주택법	<p>▶ 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정</p> <p>▶ 최소 주거면적, 필수적인 설비의 기준, 구조·성능 및 환경기준을 설정함</p> <p>▶ 2020년 ‘주거복지 로드맵 2.0’에서 침수우려가 높은 반지하 가구를 최저주거기준 미달가구로 추가 지정하여 공공임대주택 이주 지원</p>

2. 3. 주거취약계층 관련 주요 법률 현황

- 주거취약계층 주거지원 업무처리지침, 최저주거기준에서 재해 위험이 있는 반지하 주택의 주거 지원에 대해 규정

[표 2-6] 주거취약계층과 관련된 주요 법률 현황

구분	주요 내용
주거취약계층 주거지원 업무처리지침	<p>▶ 제1조(목적) 이 지침은 「주거기본법」 제18조, 「공공주택특별법」 제43조, 「쪽방·비닐하우스 거주가구 등 최저주거기준 미달가구 지원대책(제180차 국정현안정책조정회의, 2007. 6. 27)」 및 「비주택 거주가구 주거지원 방안(서민생활대책점검회의, 2011. 7. 8)」, 「취약계층·고령자 주거지원방안 <2018. 10. 24.>」 등에서 정하는 바에 따라 최저주거기준 미달가구 등 주거취약계층에 대한 주거지원사업의 내용과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.</p> <p>▶ 제2조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "주거지원사업"이란 쪽방·비닐하우스 거주자, 가정폭력 피해자, 아동빈곤가구 등 주거취약계층의 주거안정과 주거수준의 향상을 위해 실시하는 건설·매입·전세임대사업, 주거위생·안전·환경 개선 사업, 이사비·생필품 지원 사업, 보증금 대출 지원 사업 등을 말한다. 2. "주거사다리 지원사업"이란 쪽방·비닐하우스 거주자, 가정폭력 피해자, 아동빈곤가구 등 주거취약계층의 주거지원 및 주거상황을 위하여 시행하는 건설·매입임대사업과 전세임대사업을 말한다. 3. "건설·매입임대사업"이란 사업시행자가 주택의 건설 및 매입 등을 통하여 확보한 주택을 입주대상자에게 임대하는 사업을 말한다. 4. "전세임대사업"이란 입주대상자가 거주하기 원하는 기존주택에 대하여 사업시행자가 전세계약을 체결하여 입주대상자에게 임대하는 사업을 말한다. <p>▶ 제3조(입주대상자) ① 이 지침에 따라 사업시행자가 공급하는 주택에 입주할 수 있는 사람은 다음 각 호에 해당하는 사람 중 거주지 관할 시장·군수·구청장(이하 "시장 등"이라 한다.) 또는 사업시행자가 주거사다리 지원이 필요하다고 인정하는 사람이거나, 법무부장관이 주거사다리 지원이 필요하다고 인정하여 국토교통부 장관에게 통보한 범죄피해자에 한한다.(이하 "입주대상자"라 한다)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다음 각 목에 해당하는 주거환경에서 3개월 이상 거주하는 사람(주거사다리 지원사업 신청일을 기준으로 하되, 최근 1년간 각 호의 거주기간을 합산하여 산정할 수 있다.) <ul style="list-style-type: none"> 가. 쪽방 나. 고시원, 여인숙 다. 비닐하우스 라. 노숙인시설(「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제2조제2호) 마. 컨테이너, 움막 등 바. PC방, 만화방 사. 최저주거기준(「공공주택업무처리지침」 [별표 6] 제5호 또는 「최저주거기준」 공고 제2조 '용도별 방의 개수'를 말한다. 이하 같다.)에 미달하거나, 시장 등이 홍수, 호우 등 재해 우려로 인해 이주가 필요하다고 인정하는 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층
최저주거기준	<p>▶ 제2조(최소 주거면적 등) 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 <별표>와 같다.</p> <p>▶ 제3조(필수적인 설비의 기준) 주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.</p> <p>▶ 제4조(구조·성능 및 환경기준) 주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다. 2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다. 3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다. 4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다. 5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

3. 관련 제도 및 사업 현황

3.1. 전세임대주택²⁾

■ 추진 배경

- 정부는 빈곤 아동에 대한 사회안전망 확충을 위한 방안으로 소년소녀가정 및 교통사고 유자녀가정에 대한 주거안정 지원으로 전세자금 무이자 지원 결정('04.7 국정과제 회의)
- 매입임대 방식이 도심 내 임대주택 공급 확대 차원에서 바람직하나, 대량매입시 지역 집값 불안 자극, 집값 상승시 매물 부족 또는 매입비 상승, 주택관리 문제 등 부작용도 우려되므로 대안적 공급방안 병행 필요
 - 한국토지주택공사 또는 지자체가 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 재임대하는 전세임대 도입('05.4.27대책)
- 결혼, 출산 촉진을 위하여 저소득 신혼부부에게 주거지원방안 마련('08.4.16 신혼부부주택 주택공급방안)

■ 정책 추진 경과

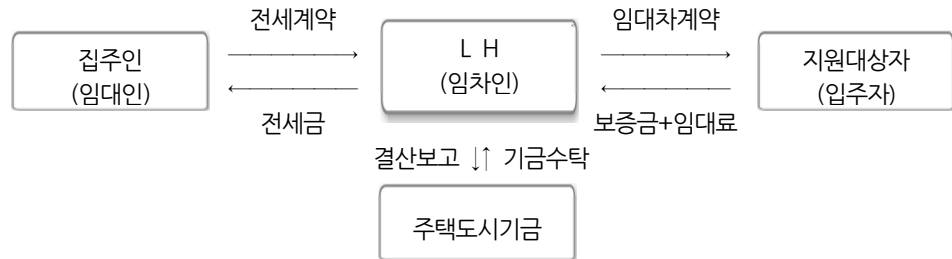
[표 2-7] 전세임대주택 정책 추진 경과

일자	대책	주요내용
'05.04.27	「임대주택정책 개편방안」	- '05년 전세임대 500호 시범사업 실시
'06.08.31	「서민·중산층을 위한 주거복지정책 추진방향」	- '06년부터 '12년까지 전세임대 4만호 공급
'08.05.19	「2008년도 주택종합계획」	- '08년 매입임대 7천호, 전세임대 8,500호 공급
'09.04.10	「2009년도 주택종합계획」	- '09년 이후 매년 13,000호 공급 - 매입·전세 연간 2만호 공급
'11.08.18	「전월세시장 안정 방안」	- 저소득 대학생을 위해 대학생 전세임대 1천호 공급
'13.04.01	「서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책」	- 매입·전세 연간 4만호 공급(도심에 즉시 입주 가능한 매입·전세임대 물량을 확대)
'16.04.28	「맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감 방안」	- 전세임대주택 1만호 공급 확대(대학생전세임대에 취업준비생 포함하여 청년전세임대로 개편)
'17.11.29	사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵	- '22년까지 청년·신생·신생·신혼부부 등 전세임대 17만호 공급(연평균 3.4만호 공급)
'18.07.05	신혼부부·청년 주거지원방안	- 지원대상 확대한 신혼부부 전세임대Ⅱ 도입 및 '22년까지 1.8만호 공급
'19.10.24	아동 주거권 보장 등 주거지원 강화 대책	- '22년까지 다자녀 가구 및 비주택 거주 가구 등 3만가구 지원
'23.08.29	저출산 극복을 위한 주거지원 방안	- 신생아 우선공급 신설 - 건설·매입·전세 연간 2만호 공급

2) 주택업무편람(2023)을 토대로 작성

■ 사업방식

- 지원대상자가 입주하기 원하는 주택을 물색하면 해당 주택의 집주인과 LH가 전세계약을 체결하고, 지원대상자에게 저렴하게 재임대



■ 재원 구성

- 전세임대 입주 유형에 따라 최소 80%~100.0%까지 기금 용자를 제공

[표 2-8] 전세임대 재원 구성

구 분	기금용자	입주자
기존주택, 신혼·신생아Ⅰ, 다자녀	95%~98%	2%~5%
청년	최대 99%	100~200만원
신혼·신생아Ⅱ	80%	20%
소년소녀	100%	-

■ 임대기간

- 최초 2년, 2년 단위로 9회 재계약 가능(최장 20년 거주)
 - 청년의 경우 2년 단위 4회 재계약 가능(최장 10년 거주)하며, 공동생활가정의 경우 재계약 횟수 제한 없음

[표 2-9] 전세임대 지원한도

(단위 : 만원)

구분		수도권	광역시	기타지역
일반가구		13,000	9,000	7,000
신혼·신생아Ⅰ		14,500	11,000	9,500
신혼·신생아Ⅱ		24,000	16,000	13,000
다자녀		15,500	12,000	10,500
청년	• 1인 단독거주	12,000	9,500	8,500
	• 2인 공동거주	15,000	12,000	10,000
	• 3인 이상 공동거주	20,000	15,000	12,000
소년소녀		13,000	9,000	7,000

* 입주자가 희망하는 경우 지원금의 250% 범위에서 전세 및 보증부 월세 계약도 가능

[표 2-10] 전세임대주택의 입주자 유형과 지원 한도

입주자 유형 주요 내용			지원 한도(단위: 만원)			
			수도권	광역시	기타	
① 일반전세임대	무주택가구 구성원으로서 사업대상지역에 거주하는 사람	(1순위) 생계·의료급여수급자, 보호 대상 한부모가족, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 장애인 등	13,000	9,000	7,000	
		(2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하인 가구, 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 장애인				
	동일 순위 내 경쟁 시 다음 항목 합산 순위에 따라 입주자 선정	자활사업 및 경제활동 참여 기간, 당해 지역 거주기간, 부양가족 수, 청약저축 납부 횟수, 최저주거기준 미달 여부, 소득인정액 대비 임차료 비율 등				
② 청년전세임대	무주택자인 대학생, 취업준비생, 19세~39세 청년(단, 혼인 중인 자는 제외)	(1순위) 생계·의료·주거 급여 수급자 가정의 청년, 보호 대상 한부모 가족의 청년, 보호 종료하여도, 청소년쉼터 퇴소 청소년 등	1인 단독거주	12,000	9,500	8,500
		(2순위) 본인과 부모의 월평균 소득 합계가 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 청년	2인 공동거주	15,000	12,000	10,000
		(3순위) 본인의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 청년				
	동일 순위 내 경쟁 시 다음 항목 합산 순위 입주대상자 선정	수급자 여부, 소득 수준, 부모 무주택, 장애 여부 등	3인 이상 공동거주	20,000	15,000	12,000
③ 신혼 부부	(신혼·신생아Ⅰ) 무주택세대 구성원으로서 해당 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하(맞벌이의 경우 90% 이하)의 신생·신생·신혼부부, 예비 신생·신생·신혼부부, 6세 이하 자녀를 양육하는 가정	(1순위) 임신 중이거나 출산·입양으로 미성년 자녀를 양육하는 경우	14,500		11,000	9,500
	(신혼·신생아Ⅱ) 무주택세대 구성원으로서 해당 세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하(맞벌이의 경우 120% 이하)의 신생·신혼부부, 예비 신생·신혼부부, 6세 이하 자녀를 양육하는 가정	(2순위) 자녀가 없는 신혼부부	24,000		16,000	13,000
		(3순위) 1순위가 아닌 6세 이하 자녀를 둔 혼인 가구				
④ 다자녀	무주택 세대 구성원으로서 두 명 이상의 자녀를 양육하는 가구	(1순위) 생계·주거·의료·교육급여 수급자, 차상위계층 등	15,500	12,000	10,500	
		(2순위) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하인 가구,				
	동일 순위 내 경쟁 시 다음 항목 합산한 순위에 따라 입주자 선정	자녀 수, 현 거주지 상태, 최저주거기준 미달 여부 등				
⑤ 소년 소녀	양육자가 무주택세대 구성원으로서 월평균소득 100%이하. 단, 자립준비청년 및 청소년복지시설 퇴소 청소년은 보호조치가 종료되거나 시설 퇴소한 지 5년 이내인 무주택자 (소득 기준 미적용)	소년소녀가정, 위탁가정, 교통사고 유자녀 가정, 재난 유자녀 가정, 자립준비청년, 청소년복지시설 퇴소청소년	13,000	9,000	7,000	

■ 전세임대경상보조

- 전세임대 사업에 따른 전세권 설정비, 수리비 등을 지원
- 입주자에게 지원하는 주택 보증금 외에 전세임대 업무를 수행하는 데 있어 필요한 운영 경비나 기타 사업비로 사용할 수 있는 예산

[표 2-11] 전세임대 경상보조 실적

(단위 : 억원)

구분	계	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13
경상보조	9,568	-	179	88	189	212	215	341	342
구분	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
경상보조	47	594	679	754	909	946	1,232	1,058	1,383

자료: 주택기금업무편람 각 연도

■ 공급실적

- 2005년 이후 2022년 말까지 전체 전세임대주택 공급실적은 521,486호임

[표 2-12] 전세임대 공급 실적

(단위 : 호)

구분	계	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13
공급물량	521,486	2,167	8,792	7,199	8,698	14,145	13,572	12,514	25,625	25,741
구분	-	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
공급물량	-	27,853	40,103	42,675	43,425	59,086	48,180	49,882	43,007	48,804

자료: 주택기금업무편람 각 연도

■ LH 전세임대주택 공급 및 관리 현황

- 전체 전세임대주택 공급물량(521,486호) 중 LH가 2022년 말까지 공급한 전세 임대주택은 총 457,261호(전체 공급물량 대비 87.7%) 이 중 계약 중인 상태로 관리하는 물량은 279,682호임
 - LH가 공급한 물량에 비해 운영하는 물량이 적다는 것은 입주자가 거주하다가 퇴거한 가구가 많다는 것을 의미하는데 이를 토대로 이사 의향이 있는 가구와 없는 가구를 구분하여 보는 것이 필요하다고 판단하여 본 연구의 유형화의 한 축으로 설정하였음

[표 2-13] LH 전세임대 공급 실적

(단위 : 호)

구분	계	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13
계	487,831	2,158	6,313	6,830	8,209	13,412	12,805	11,711	24,190	22,646
기존주택	248,229	654	5,277	5,811	7,004	7,087	6,993	6,492	8,277	14,283
다자녀	8,007	-	-	-	-	-	-	-	-	-
신혼·신생아	98,460	-	-	-	185	5,260	5,003	4,509	4,906	3,905
소년소녀	16,573	1,504	1,036	1,019	1,020	1,065	809	603	658	745
청년	116,562	-	-	-	-	-	-	107	10,349	3,713
구분	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
계	23,752	35,509	37,848	38,573	53,126	41,483	43,188	37,412	38,096	30,570
기존주택	15,889	25,251	24,496	27,068	37,373	14,050	11,571	9,188	9,844	11,621
다자녀	-	-	-	-	-	-	2,000	2,170	1,937	1,900
신혼·신생아	3,542	4,624	4,557	3,552	6,472	12,890	14,162	9,966	8,053	6,874
소년소녀	671	711	660	909	1,118	1,255	1,039	738	475	538
청년	3,650	4,923	8,135	7,044	8,163	13,288	14,416	15,350	17,787	9,637

자료: LH 업무통계자료

[표 2-14] LH 전세임대 관리 물량

(단위 : 호)

구분	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
누계	1,918	8,622	15,009	22,599	34,642	45,838	53,173	73,536	90,211	104,499
구분	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	-
누계	128,132	147,849	172,962	209,014	232,176	248,327	257,207	268,430	279,682	-

자료: LH 업무통계자료

3.2. 주거취약계층 주거상향지원사업

- 주거취약계층 주거지원 사업 지침을 변경하여, 2020년 7월부터 고시원, 쪽방촌 외에도 침수가 우려되는 지역의 (반)지하 주택 거주자도 이주 희망 시 공공임대 주택 입주 허용

■ 주거 상향 지원사업

- 주거 상향 지원사업의 예산 규모는 '20년 40억 → '21년 60억 → '22년 65억
 - LH: 30억 (2020), 50억(2021), 50억(2022), 지자체 : 10억→10억→50억

[표 2-15] 주거 상향 지원사업의 개요

주거상향 지원사업의 시행기관 및 대상 등	
(시행기관)	열악한 주거환경으로 인해 어려움을 겪고 있는 취약계층을 대상으로 주거 상향 지원사업 추진이 필요한 지자체
(사업대상)	주거취약계층 주거지원 업무처리지침 제3조, 제1항, 제1호 - 쪽방, 고시원, 여인숙, 비닐하우스, 노숙인시설, 컨테이너, 움막 등 PC방, 만화방에 해당하는 주거환경 또는 최저주거기준에 미달하거나, 시장 등이 홍수, 호수 등 재해 우려로 인해 이주가 필요하다고 인정하는 지하층에서 3개월 이상 거주한 자
(사업예산)	시군구당 1억원 이내로 국비를 지원 - 지방자치단체 매칭사업의 경우, 지방자치단체장은 자기부담분 확보 이전에 보조금을 교부받아 사업을 우선 추진 가능(통합관리지침 제23조)

출처: 이길제 외, 2022

■ 주거 상향 지원사업의 정책 대상 하위 유형 구분 및 특성 분석

- 주거취약계층 중 불안정 주거 거주 가구, 반지하 거주 가구, 노숙인을 분석 대상으로 설정

[표 2-16] 주거상향 지원사업의 정책 대상 하위 유형 구분 및 분석자료

구분	하위 유형	분석자료
불안정 주거 거주 가구	쪽방, 고시원, 여인숙, 비닐하우스, 컨테이너, 움막 등, 피시방, 만화방	'21주거실태조사
부적합 주택 거주 가구	최저주거기준 미달	
	(반)지하 거주 가구	
아동 빈곤 가구	최저 주거기준 미달 가구 중 만 18세 미만 아동이 있는 가구	
노숙인	노숙인 시설	'21 노숙인 실태조사
가족 폭력 피해자	가정폭력 피해자	'19 가정폭력실태조사
미혼모	출산 예정인 미혼모	'21 인구주택총조사의 미혼모 통계

출처: 이길제 외, 2022

- 6가지 정책 대상을 중심으로 3가지 특성별 주요 항목과 지원 내용을 제시
 - 일반특성 : 가구주*아동 연령별 비중, 가구원 수별 비중, 성별, 장애인 가구 비중
 - 주거 특성 : 주거 유형별 비중, 전월세 비중, PIR, 평균 거주 면적, 수급 가구 면적
 - 지원 내용 및 주거지원 : 입·퇴소 및 동반 이동 현황, 입소 경로별 비중, 보호시설 지원 내용, 가장 필요한 지원, 가장 필요한 주거지원, 주거선택 시 고려 사항, 주택지원 인지 여부 등을 포함

4. 소결

- 선행연구를 종합적으로 검토한 결과, 기존 전세임대 (반)지하 가구에 관한 실태조사 연구는 건축적 접근, 주거 정책적 접근, 재해 위험과 관련한 접근 등을 주요 목적으로 수행되었으나 종합적인 차원에 분석은 다소 미흡한 점이 있음
 - 본 연구에서는 (반)지하 가구의 주거실태와 재해 위험을 중심으로 연구를 수행할 예정이어서 보다 공간적 접근 등을 포함한 종합적인 차원에서의 접근 방식이 필요
 - 공간 분석적 접근을 통해 수도권 (반)지하 입주민의 주거 환경 시설에 대한 접근성에 대한 검토 및 주요 특성 간의 계량적 접근을 통해 검토할 필요 존재
 - 선행연구의 분석자료는 주거실태조사 또는 설문조사를 통해 이루어져서, 본 연구에는 주거실태조사, LH 내부 자료, 설문조사 자료를 접목하여 더 다양한 측면에서 (반)지하 입주민의 주거실태를 파악하고자 함
- 주거취약계층이나 공공임대주택 입주민과 관련한 선행연구에서는 유형화를 통해 정책대상계층을 선정하고 이들 대상 계층의 가구 특성이나 주거 특성을 분석하여 정책적 지원 대안을 주로 제시하였는데 이를 본 연구에서도 반영
 - 이길제 외(2020) 연구에서는 주거 상향 이동이 필요한 정책 대상 계층을 설정하고 정책 대상 가구의 특성 분석을 위한 3가지 유형을 설정하였고 진미윤 외 (2023) 연구에서는 전세임대주택 입주민을 대상으로 가구 특성 분석하였음
 - 따라서 본 연구에서도 전세임대 입주민 유형과 주거 이동 여부를 기본 축으로 설정하여 유형화를 설정하여 이들 유형별로 가구 특성 및 주거실태와 주거 만족도를 분석하였고 향후 주거 이동 시 지원방안을 검토하였음
- 현재까지 전세임대주택 공급 실적(누계)은 53.5만 호이고 이 중 87.7%를 LH가 공급하였고 LH 전세임대 공급 물량 중 계약 해지를 제외한 현재 거주 중인 재고는 27.8만 호로 나타남
 - 전세임대주택의 공급과 운영시 차이는 전세임대주택 입주민의 주거 이동 여부를 나타내는 의미로 향후 연구에서는 전세임대 (반)지하 가구의 유형화에서 주거 이동(이사) 여부를 기준에 반영할 필요가 있음
- 현재 전세임대를 운영 중인 LH는 법률적인 입장과 실질적인 입장에 차이로 인해 임대인과 임차인 간의 관계 속에서 운영상 어려움을 겪고 있어 이를 해결하기 위한 법률적인 검토와 전세임대 운영 방안에 대한 지속적인 검토가 필요

제3장 수도권 LH (반)지하 가구의 특성 및 현황

1. (반)지하 거주 공간의 등장과 현황

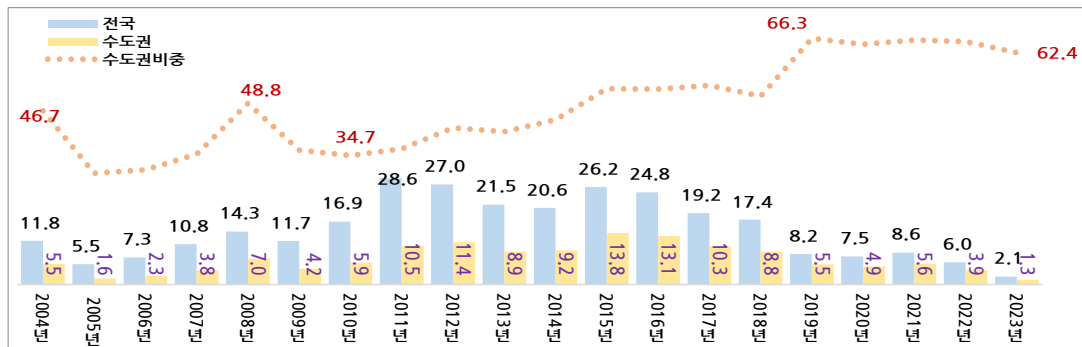
1.1. (반)지하 거주 공간의 등장

1) (반)지하 거주 공간의 역사적 흐름

■ 흐름과 공급 추이

○ 우리나라의 지하 주거 공간은 크게 두 가지로 구분

- 하나는 창고나 차고 등의 용도로 단독주택이나 연립주택에 마련된 지하실을 개조하여 만든 불법적인 지하 주거 공간
- 불법적 지하 주거 공간은 대도시지역의 심각한 주택 부족 문제에 대한 민간 부문의 자생적 대응 형태로 등장한 지하 셋방으로 추정할 수 있음
- 다른 하나는 다세대 다가구 주택에 건설된 지하 혹은 반지하 주거 공간임
- 다세대주택이나 다가구주택의 (반)지하 주거 공간은 제도적 뒷받침 하에 저소득층의 주택 부족 문제를 완화하고 지하 주거환경을 개선하기 위해 정부에서 의도적으로 개발한 것임
- 10년간 다가구다세대 주택의 공급은 연평균 14.1만 호 수준이고 수도권은 7.6만 호, 비수도권은 6.4만 호로 비슷한 수준이었으나 최근 수도권 비중이 급격히 증가



[그림 3-1] 다가구다세대_주택건설_인허가실적(단위: 만 호, 국토교통부)

1.2 (반)지하 가구의 현황

1) 전국 및 수도권 (반)지하 가구 현황

- 전국 (반)지하 가구는 255,465가구³⁾로 전국의 반지하는 227,787가구이고 지하는 27,678가구로 추정됨
- 수도권 (반)지하 가구는 192,266가구(자가 주택 및 거주 주택외 주택소유자 제외)이고 서울에는 118,019가구(60.7%), 인천은 14,362가구(7.4%), 경기도는 59,885가구(30.8%)임

[표 3-1] 2022년 전국 임차*(반)지하 가구 현황

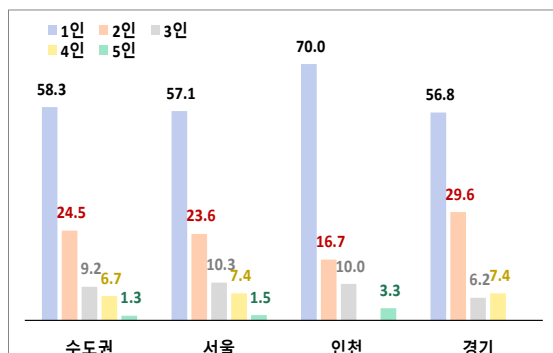
(단위: 호)

구분	서울	인천	경기	대구	대전	세종	강원	전체
가구	118,019	14,362	59,885	426	1,409	113	269	194,482
전체 %	60.7	7.4	30.8	0.2	0.7	0.1	0.1	100.0

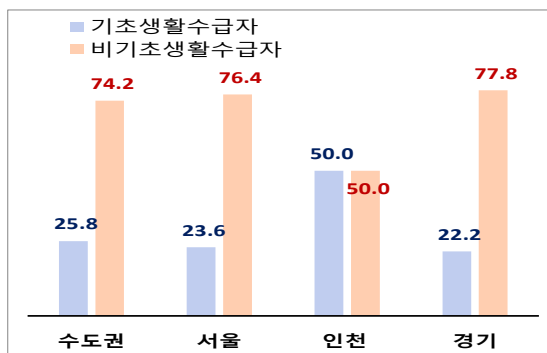
자료: 2022년 주거실태조사

2) 수도권 (반)지하 가구 특성 분석

- 2022년 수도권 (반)지하 가구의 가구원 수별 비율은 1인 가구(58.3%)로 가장 높고 2인 가구(24.5%), 3인 가구(9.2%) 등의 순임
- 기초생활수급자의 분포는 인천> 서울> 경기 순으로 나타남



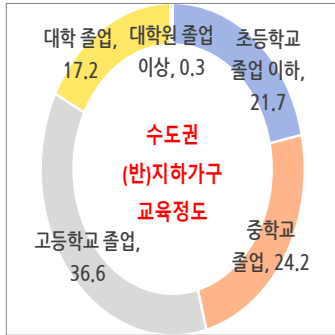
[그림 3-2] 가구원 수 분포



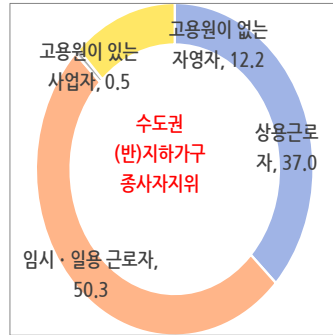
[그림 3-3] 기초생활수급자 분포

3) 2022년 주거실태조사를 활용하여 가중치를 적용하여 분석한 결과에 따르면, 전국 반지하는 227,787가구와 지하 27,678가구로 합한 총 255,465가구임. 2022년 전국 (반)지하 가구는 255,465가구이지만 이 중 자가를 보유하고 있는 가구와 무상으로 거주하는 가구를 제외하면 임차*(반)지하 가구는 194,482가구로 나타났고 이들 가구 중 98.9%가 수도권에 거주하는 것으로 나타남

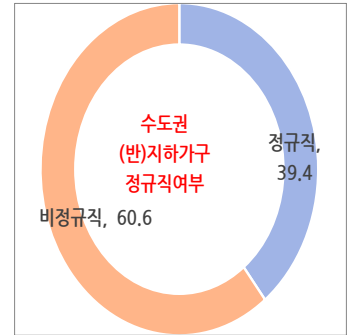
- 수도권 (반)지하 가구의 교육 정도와 종사상 지위, 정규직 여부를 살펴보면, 교육 정도는 고등학교 졸업 비율(36.6%), 종사상 지위는 임시*일용근로자 비율(50.3%), 정규직 비율은 비정규직 비율(60.6%)이 높게 나타남



[그림 3-4] 교육 정도

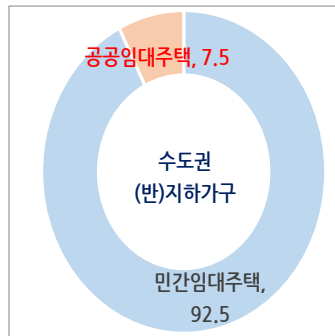


[그림 3-5] 종사자 지위

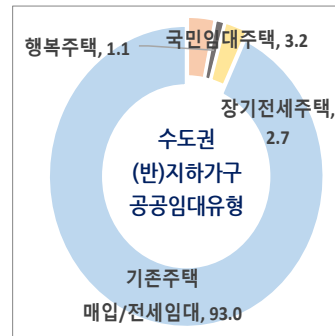


[그림 3-6] 정규직 여부

- 수도권 (반)지하 가구는 주로 민간임대주택에 거주하는 비율(92.5%)이 높고 공공임대주택의 거주하는 비율은 7.5%임
 - 공공임대주택 유형에서는 기존주택 매입/전세임대 비중이 93.0% 가장 높고 장기전세 주택은 2.7%, 국민임대주택은 3.2%, 행복주택은 1.1%로 나타남

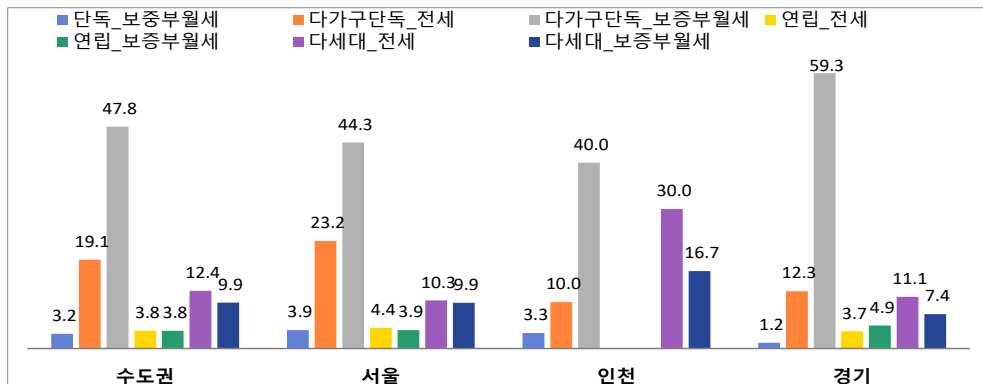


[그림 3-7] 임차유형



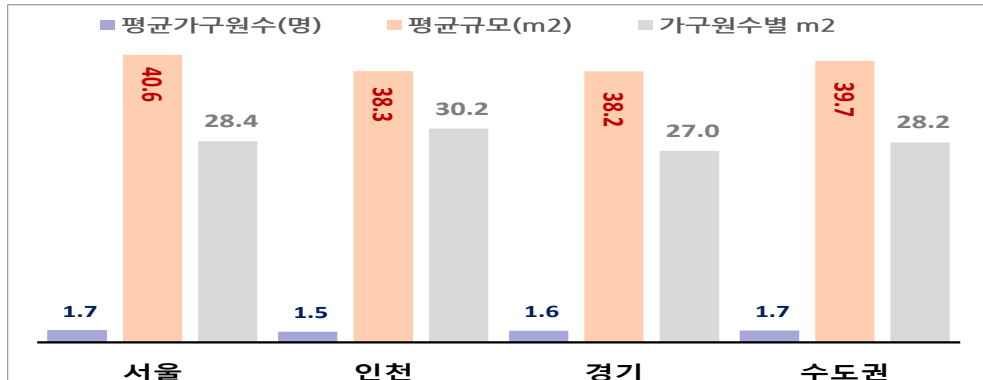
[그림 3-8] 공공임대 유형

- 2022년 수도권 (반)지하 가구의 주거 형태는 다가구/단독 * 보증부월세(47.8%)로 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났고 그다음은 다가구/단독*전세(19.2%), 다세대*전세(12.4%) 등의 순으로 나타남
 - 지역별로는 다가구/단독*보증부월세는 경기, 다가구/단독*전세는 서울, 다세대*전세는 인천 등의 비율이 높음



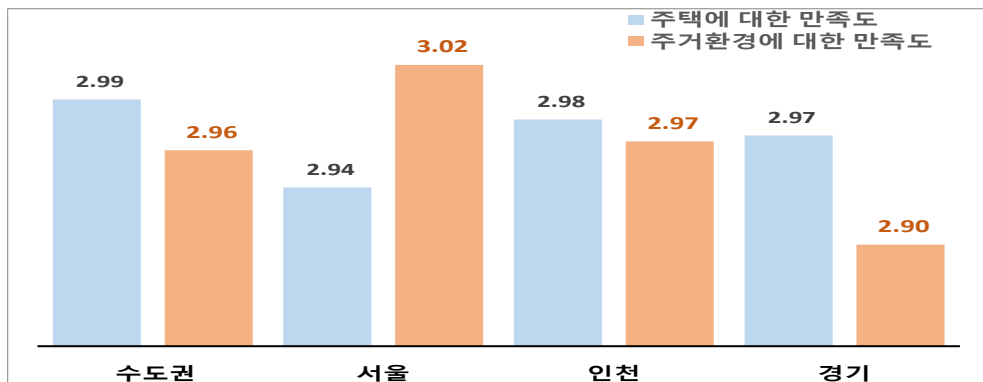
[그림 3-9] 수도권 내 (반)지하 가구의 주택유형*점유형태별 분포 (단위: %)

- 수도권 (반)지하 가구의 평균 가구원 수는 1.7명, 평균 규모는 39.7㎡, 가구원수당 평균면적(㎡)은 28.2㎡임. 서울은 인천경기에 비해 평균 가구원 수와 규모가 높음



[그림 3-10] 수도권 (반)지하 가구의 평균 규모 및 가구원 수 (단위: m, 명)

- 수도권 전세임대 (반)지하 가구의 주택과 주거환경에 대한 평균 만족도 점수는 각각 2.99점과 2.96점이지만 서울의 경우, 주택과 주거환경에 대한 평균 만족도 점수는 각각 2.94와 3.02로 주거환경에 대한 평균 만족도 점수가 더 높음



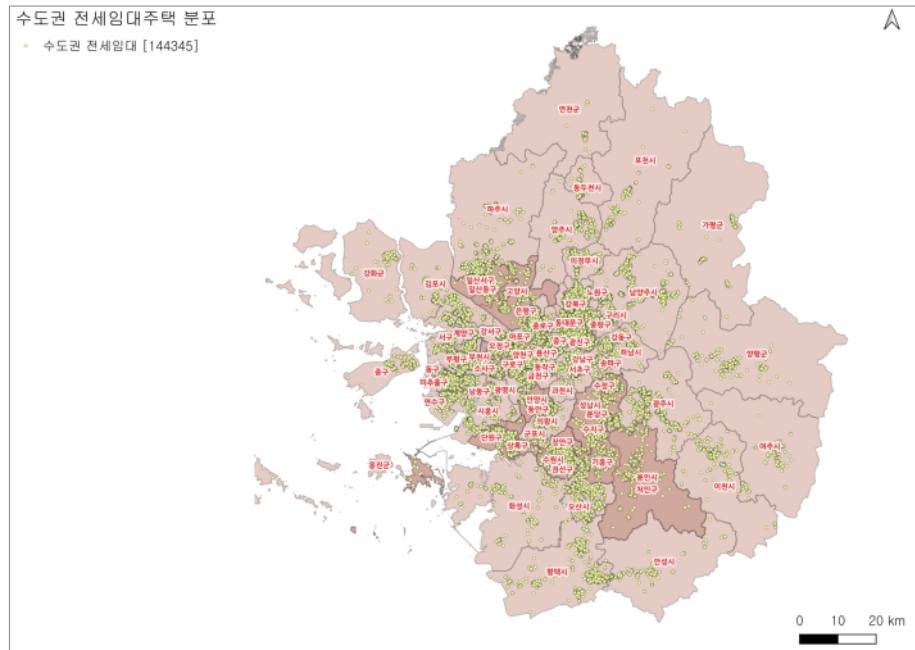
[그림 3-11] 수도권 (반)지하 가구의 주택 및 주거환경에 대한 만족도

2. 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구 현황 및 특성

2.1 수도권 LH 전세임대 가구 현황

1) 수도권 LH 전세임대 가구 분포

- 수도권 LH 전세임대⁴⁾가구는 총 145,289가구이고 이들 가구 중 공간적 분포 현황에 제시한 가구는 144,345가구(서울 54,505가구, 인천경기 89,840가구)임
- 주요 지역⁵⁾별 거주 분포를 보면, 서울은 54,534가구(37.5%), 인천은 24,527가구(16.9%), 경기도는 66,228가구(45.6%)로 경기도의 비율이 가장 높음

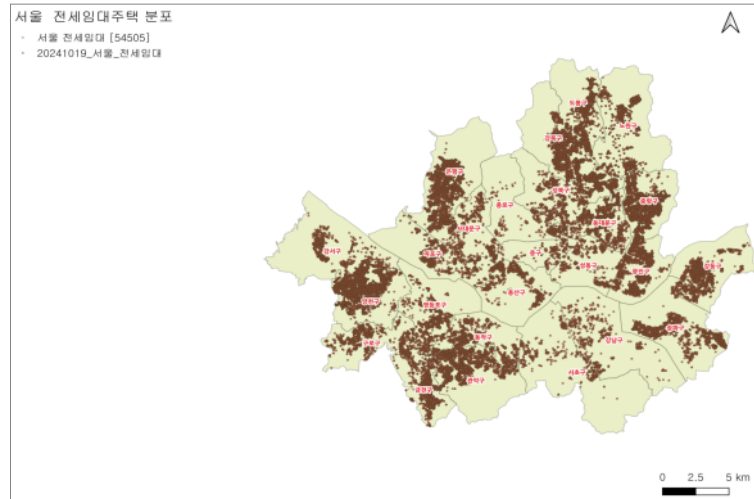


[그림 3-12] 수도권 LH 전세임대 가구의 분포

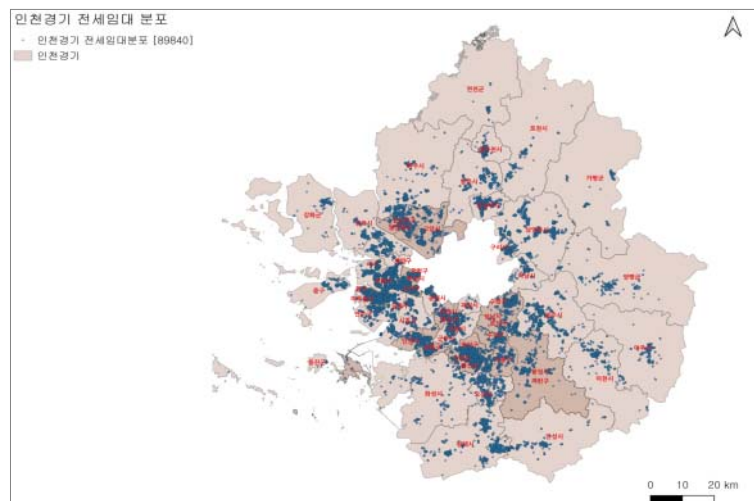
4) 본 연구에서는 LH 내부 자료(2024년 4월 기준)를 활용하여 수도권 전세임대 145,289 분석하였음 단, 공간 좌표를 적용 시 LH 수도권 전세임대 총가구는 144,345가구 서울은 61,358가구, 인천경기지역은 52,778가구 분포(공간 좌표의 적용의 한계)

5) 주요 권역 : 서울 도심권: 중구, 종로구, 용산구,
 동북권 : 강북구, 광진구, 노원구, 도봉구, 동대문구, 성동구, 성북구, 중랑구
 서북권 : 마포구, 서대문구, 은평구,
 서남권 : 강서구, 관악구, 구로구, 금천구, 동작구, 양천구, 영등포구,
 동남권 : 강남구, 강동구, 서초구, 송파구,
 인천 : 전 지역,
 경기 북부권 : 고양시, 남양주시, 파주시, 의정부시, 양주시, 구리시, 포천시, 동두천시, 가평군, 연천군
 경기 남부권 : 과천시, 광명시, 광주시, 군포시, 김포시, 부천시, 성남시, 수원시, 시흥시, 안산시,
 안성시, 안양시, 양평군, 여주시, 오산시, 용인시, 의왕시, 이천시, 평택시, 하남시, 화성시

- 서울 LH 전세임대 가구는 54,534가구(수도권 전체 가구 중 37.5%)이고, 권역별로 보면, 서울 도심권은 10.5%, 동북권은 37.9%, 서남권은 34.8%, 서북권은 12.7%, 동남권은 4.1%로 나타남
- 인천경기(90,775가구)의 경우, 인천은 24,527가구(수도권 내 13.2%, 인천·경기 지역 내 27.0%)이고 경기는 66,228가구(인천·경기지역 내 73.0%)이고 권역별로는 경기 북부권(17.8%)에 비해 경기 남부권(55.1%)도 거주 분포가 높음

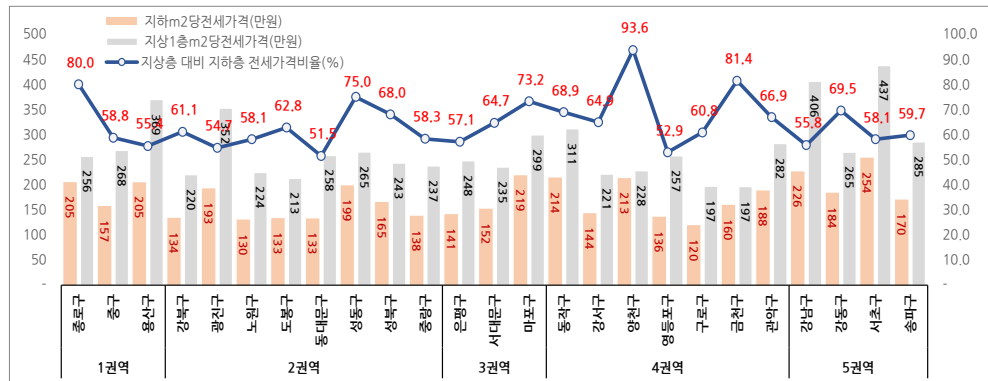


[그림 3-13] 서울 LH 전세임대주택 가구 분포



[그림 3-14] 인천경기 LH 전세임대 가구 분포

- LH 전세임대주택의 가구 분포는 계약 시기, 규모, 지역에 따라 전세 가격이 변동에 영향을 받음

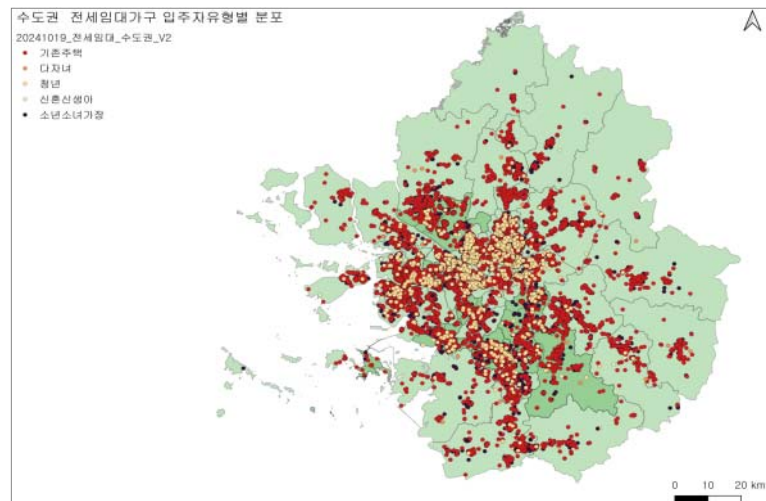


[그림 3-15] `23년 서울 연립다가구 반지하 vs 지상 1층 m²당 전세가격_실거래가

2) 수도권 LH 전세임대 가구의 특성

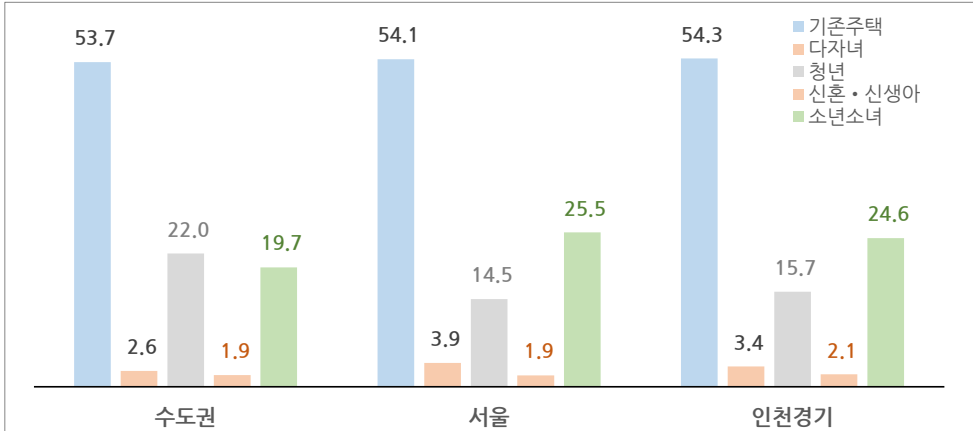
■ 입주자 유형별 분포

- 수도권의 입주자 유형별 분포는 기존주택(53.7%), 청년(22.0%), 신혼신생아(1.9%), 다자녀(2.6%), 소년소녀(19.7%) 순으로 나타남



[그림 3-16] 수도권 LH 전세임대 가구 입주자 유형별 분포_공간

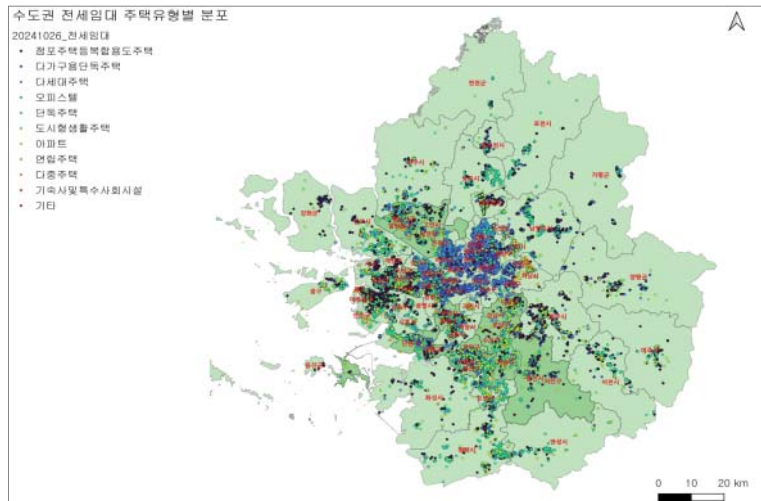
- 서울의 경우, 기존주택은 52.7%, 다자녀는 1.4%, 신혼·신생아는 1.7%, 청년은 32.6%, 소년소녀는 11.7%이고 인천경기의 경우, 기존주택은 54.3%, 다자녀는 3.4%, 신혼·신생아는 2.1%, 청년은 15.7%, 소년소녀는 24.6%로 나타남



[그림 3-17] 수도권 LH 전세임대 가구 입주자 유형별 분포

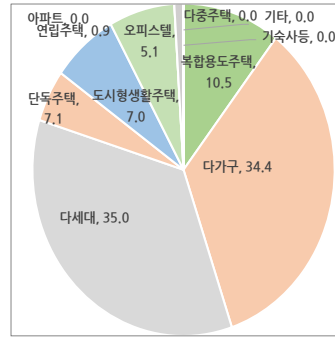
■ 주택유형별 분포

- 수도권 LH 전세임대 가구의 주택 유형은 상가주택등복합용도주택(27.5%), 단독주택(19.0%), 다세대주택(17.9%), 다가구주택(16.0%) 등 순으로 나타남

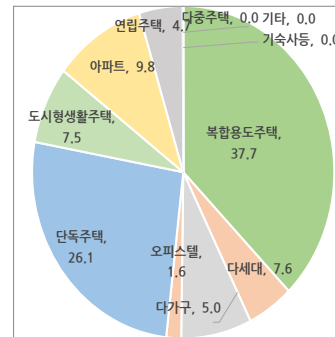


[그림 3-18] 수도권 전세임대 주택유형별 분포

- 서울의 주택 유형은 다세대주택(35.0%), 다가구주택(34.4%), 상가주택등복합용도주택(10.5%), 단독주택(7.1%) 등 순으로 나타남
- 인천경기의 주택 유형은 상가주택등복합용도주택(37.7%), 단독주택(26.1%), 아파트(9.8%), 다세대(7.6%) 등 순으로 나타남



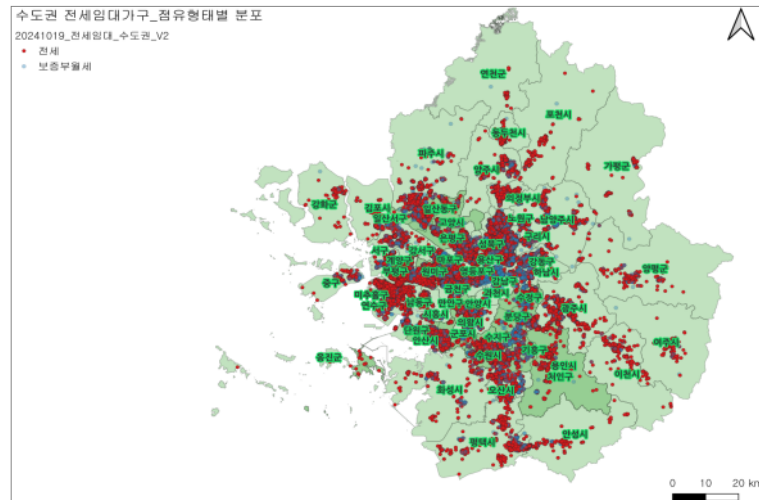
[그림 3-19] 서울 주택 유형



[그림 3-20] 인천경기 주택 유형

■ 주택 점유 형태별 분포

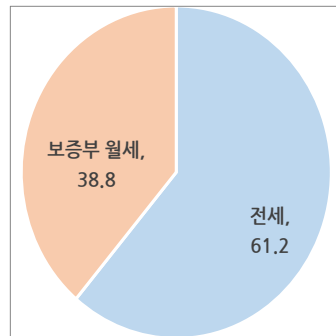
- 수도권 LH 전세임대가구 중 전세 비율은 74.9%, 보증부 월세 비중⁶⁾은 25.1%임
 - 서울의 전세 비중은 61.2%이고 보증부 월세 비중은 38.8%지만 인천경기의 경우, 전세 비중은 83.2%로 서울에 비해 높지만 보증부 월세는 16.8%로 낮음



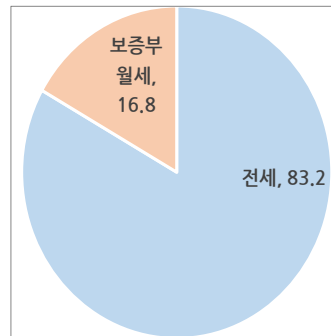
[그림 3-21] 수도권 전세임대 가구의 주택 유형별 분포

6) 전세임대주택의 점유형태는 전세 형태가 대부분을 차지하고 있지만 시대 상황을 고려하여 전세 보증금 한도 내에서 원할한 계약을 위해 보증부 월세로 전환하는 방식도 도입하여 활용하고 있음

- 서울의 주택 점유 형태의 경우, 전세 비율은 61.2%, 보증부 월세 비율은 38.8%이고 인천경기의 경우, 전세 비율은 83.2%, 보증부 월세 비율은 16.8%로 나타남



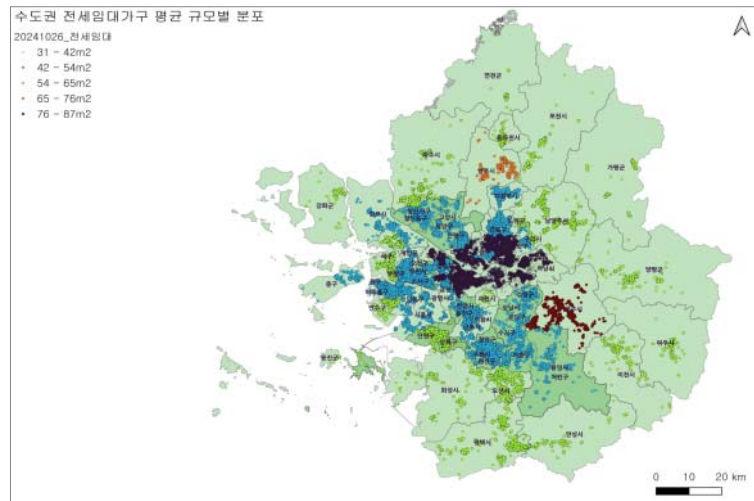
[그림 3-22] 서울 점유 형태



[그림 3-23] 인천경기 점유 형태

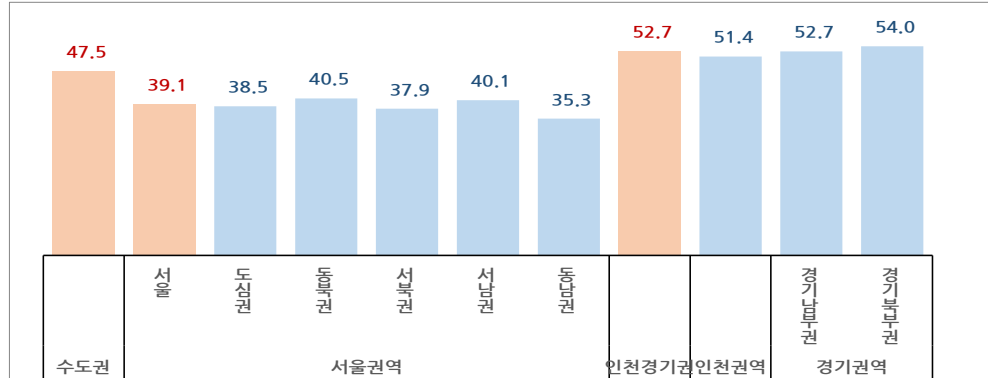
■ 주택 규모별 분포

- 수도권 LH 전세임대 가구 평균 주택 규모는 47.5m², 서울 평균 규모는 39.1m², 인천 51.4m², 경기는 53.0m²로 나타남



[그림 3-24] 수도권 전세임대 가구의 주택 규모별 분포

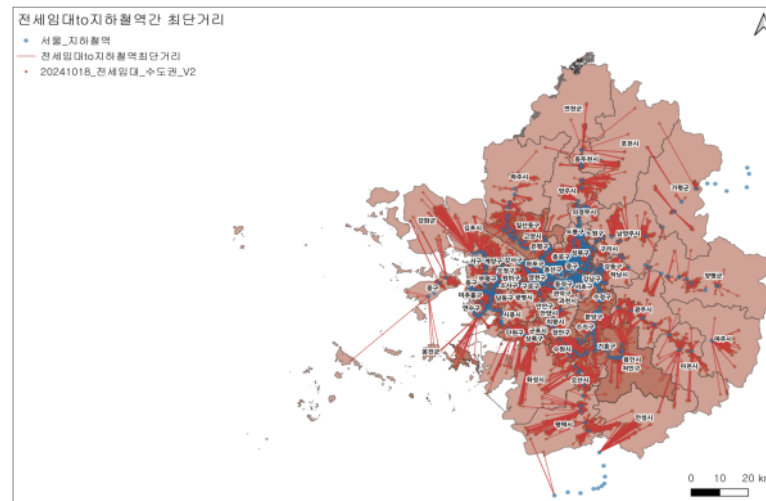
- 권역별로 보면, 서울 도심권은 35.3㎡로 서울 평균 규모보다 작지만, 동북권과 서북권은 각각 40.5㎡와 40.1㎡로 서울 평균에 비해 넓고 경기 남부권과 경기 북부권은 각각 52.7㎡와 53.9㎡로 서울과 인천의 평균 규모에 비해 넓게 나타남



[그림 3-25] 수도권 LH 전세임대주택 평균 계약 규모(㎡당)

■ LH 전세임대 가구와 지하철역 간의 접근성

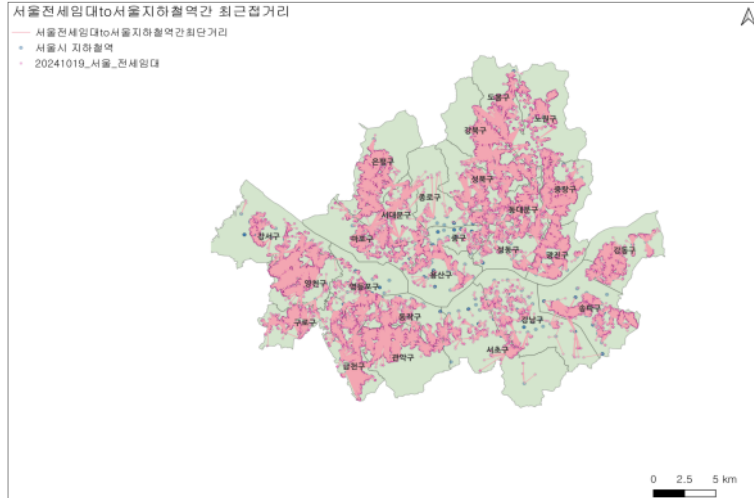
- LH 전세임대가구부터 서울지하철역까지 평균 직선거리는 1.1km이고⁷⁾ 표준편차 1,688.9이고 최소 거리는 5.0m, 최대 거리는 26.9km임



[그림 3-26] 수도권 전세임대 가구 to 지하철역까지 평균 직선 거리

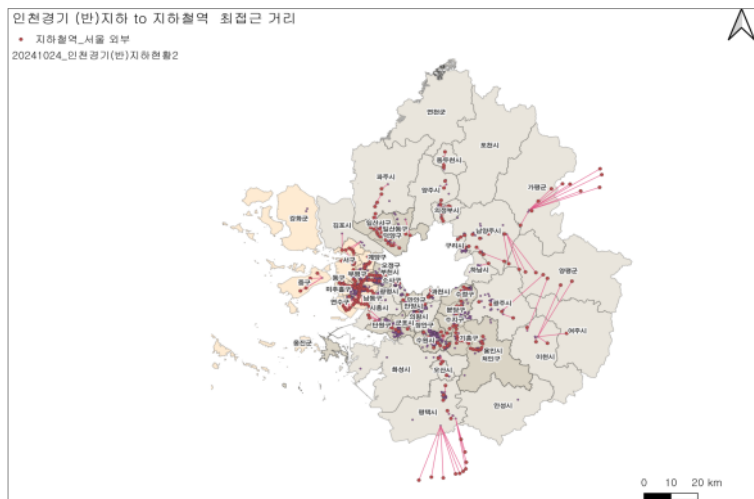
7) 수도권지역 중 인천광역시 옹진군, 연평군은 제외

- 지역별로 살펴보면, 서울 전체 평균 최단 거리는 661.8m, 표준편차 397.5이고 도심권은 272.4m, 동북권은 399.8m, 서북권은 439.3m, 서남권은 308.9m, 동남권은 366.3m로 나타남



[그림 3-27] 서울 전세임대 가구 to 지하철역까지 평균 직선 거리

- 인천경기지역의 경우, 인천과 경기의 전체 평균 직선거리는 각각 1.7km이고, 인천의 평균 직선 거리는 963.4m, 경기는 2.0km이고 경기지역 내에서는 북부권이 2.0km, 경기 남부권은 1.9km로 나타남



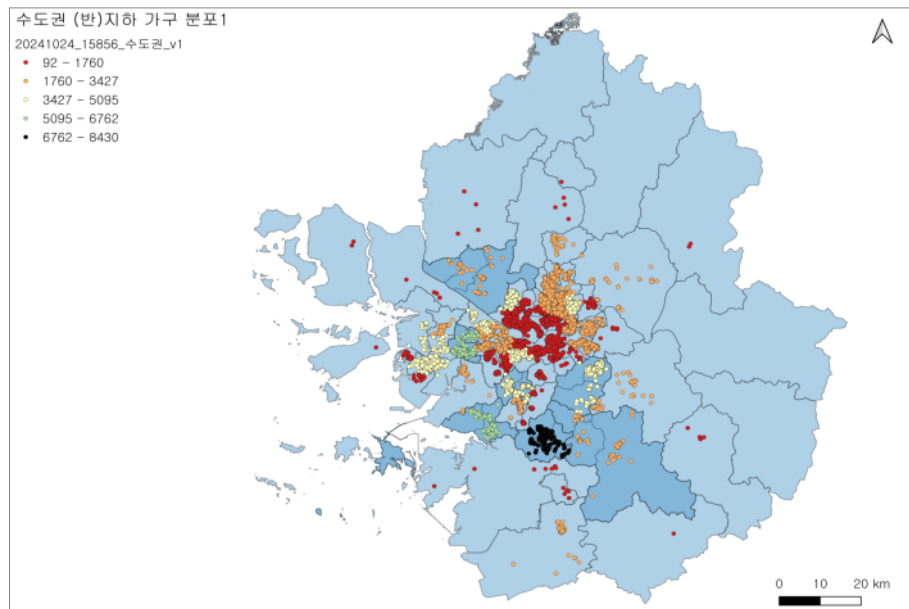
[그림 3-28] 인천경기 전세임대가구to지하철역까지 평균 직선 거리

2.2 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 현황 및 특성

1) 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 현황

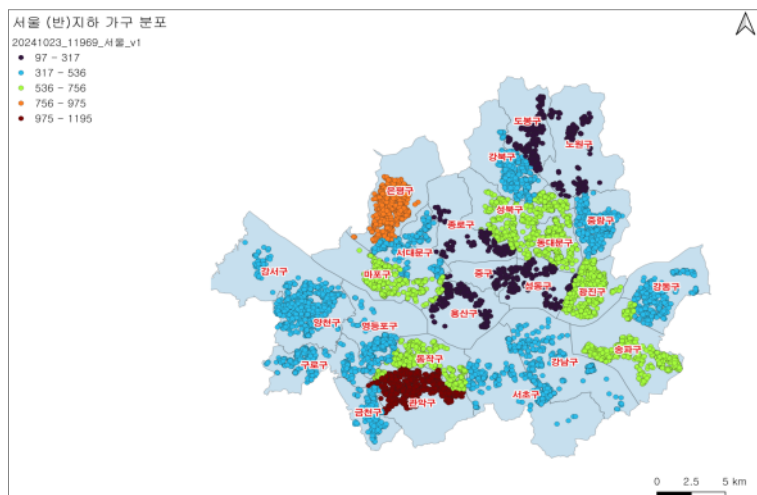
■ LH 전세임대 (반)지하 가구 분포

- 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구는 총 16,059가구이고 이들 가구 중 공간적 분포 현황에 제시한 가구는 15,856가구이고 서울 (반)지하 가구는 전체 수도권 (반)지하 가구 대비 75.3%, 인천경기는 전체 수도권 대비 24.7%를 차지함

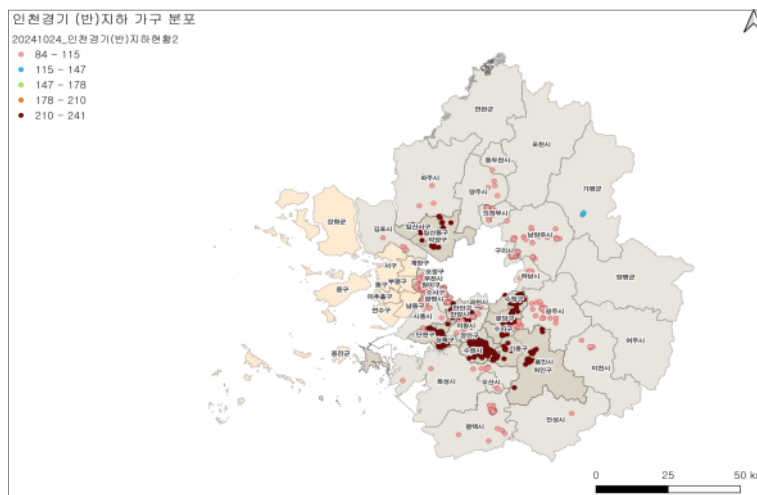


[그림 3-29] 수도권 (반)지하 가구 분포

- 서울 LH 전세임대 (반)지하 가구는 11,969가구(74.5%), 인천경기는 4,090가구 (25.5%)로 나타남
 - 서울 권역에서는 서울 서남권과 동북권의 비율은 각각 32.8%와 30.7%로 가장 높고 동남권은 16.6%, 서북권은 14.9%, 도심권은 5.0%로 분포하고 있음

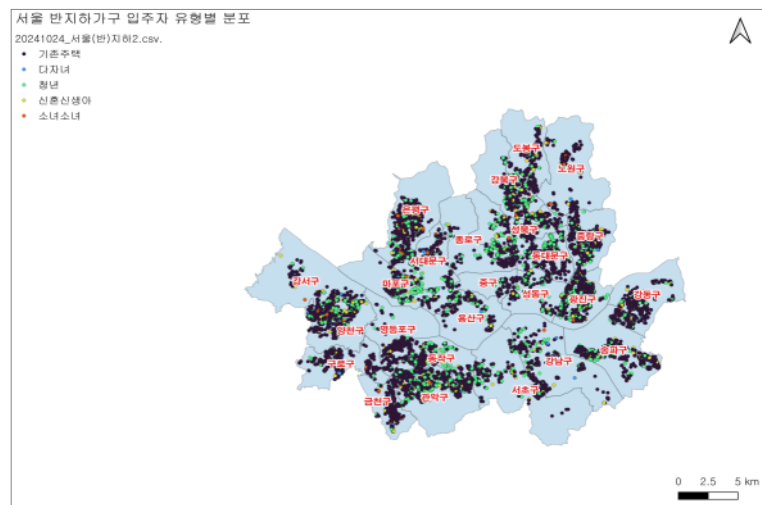


- 인천경기 전세임대 (반)지하 주택 중 인천 (반)지하 주택은 421가구(2.6%)이고 경기도는 3,669가구(22.9%)로 나타났고 경기권에서는 경기 남부권에 집중됨

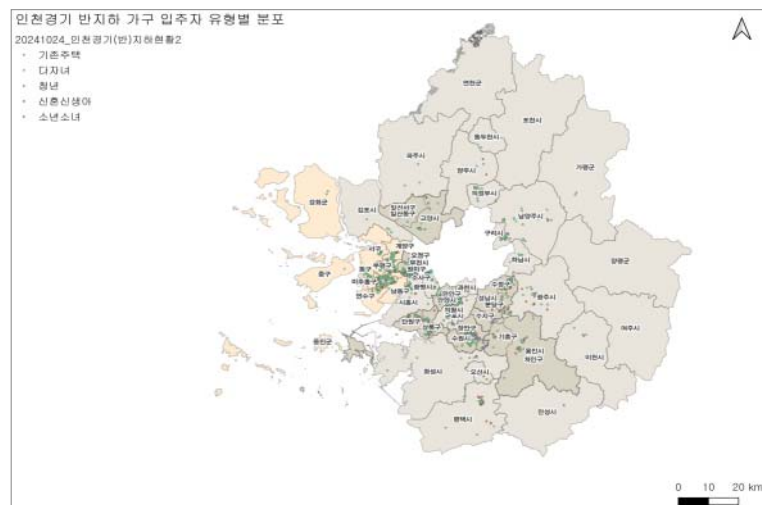


■ 입주자 유형별 분포

- 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 분포는 기존주택 (79.0%)의 가장 높고 청년 (12.7%), 신혼·신생아(6.0%), 소년소녀(1.5%) 순으로 나타남
 - 서울 (반)지하 가구는 11,969가구이고 이중 유형별로는 기존주택(78.3%), 다자녀 (0.7%), 청년(14.0%), 신혼·신생아(4.7%), 소년소녀(1.6%)으로 나타남
 - 인천경기 (반)지하 가구는 4,090가구이고 이중 기존주택(81.1%), 다자녀(1.1%), 청년(6.9%), 신혼·신생아(9.7%), 소년소녀(1.2%)으로 나타남



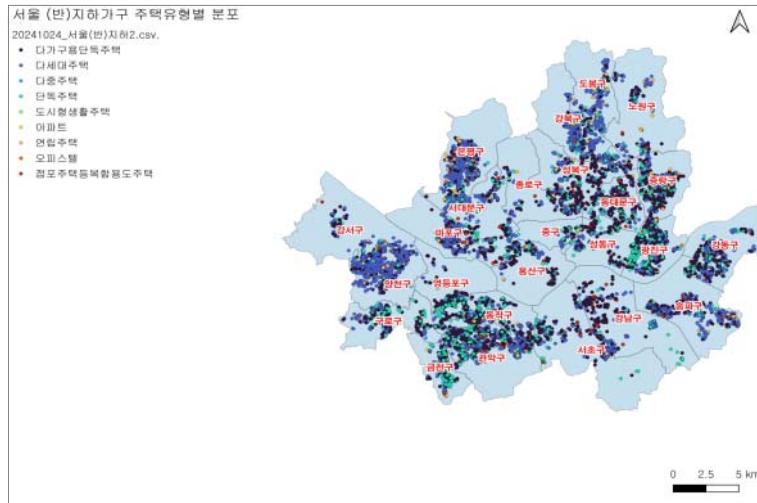
[그림 3-32] 서울 (반)지하 가구의 입주자 유형별 분포



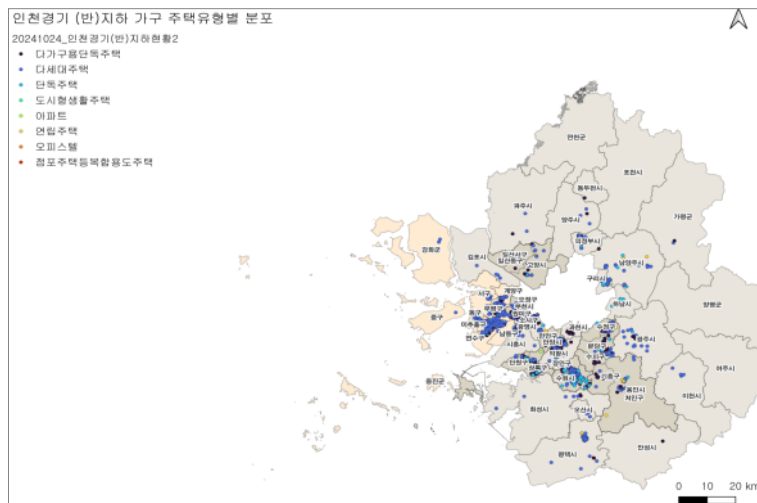
[그림 3-33] 서울 (반)지하 가구의 입주자 유형별 분포

■ 주택유형별 분포

- 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 주택유형별 분포는 다세대주택 43.2%, 다가구용단독주택은 35.6%, 단독주택은 16.7%, 연립주택은 2.2%로 나타남
 - 서울의 경우 다가구용단독주택은 41.4%, 다세대주택은 34.3%, 단독주택은 19.0%, 연립주택은 2.6%로 나타남
 - 인천경기권의 다세대주택은 17.8%, 다가구용단독주택은 4.3%, 단독주택은 2.8%, 연립주택은 0.3%로 나타남



[그림 3-34] 서울 (반)지하 가구의 주택유형별 분포

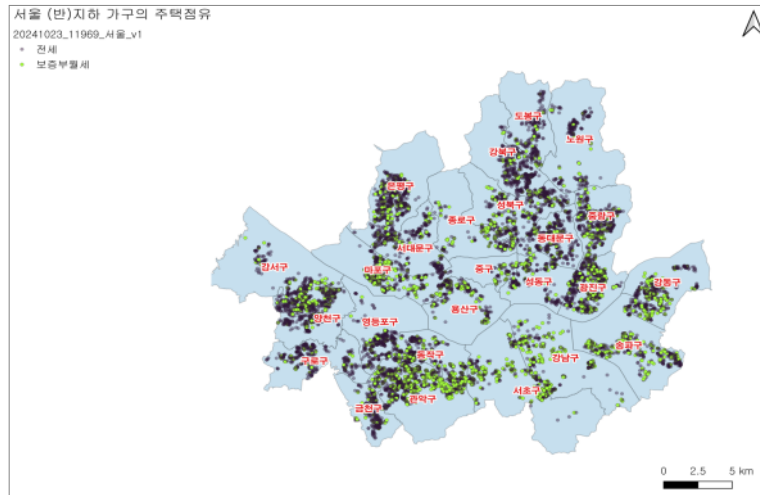


[그림 3-35] 인천 (반)지하 가구의 주택유형별 분포

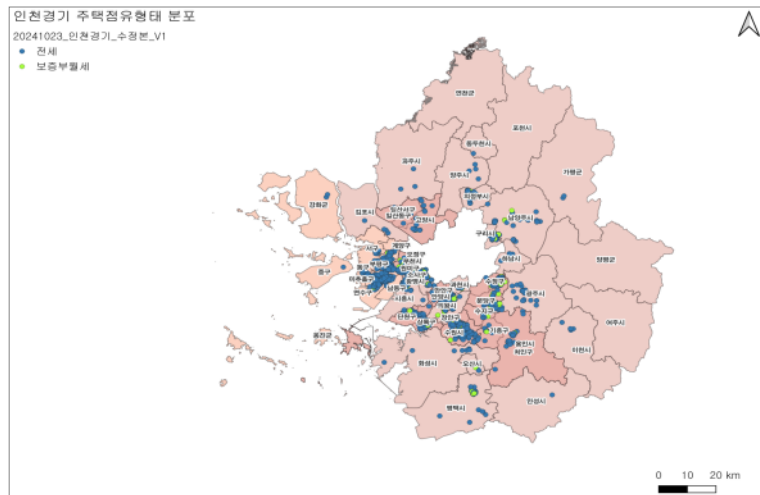
■ 주택 점유 형태별 분포

○ 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 점유 형태별 분포는 전세 비중은 83.0%이지만, 보증부월세 비중은 17.0%로 나타남

- 서울 전세 비중은 80.6%, 보증부월세 비중은 19.4%이고 전세 비중이 높은 지역은 관악구, 은평구 등이고 보증부 월세는 관악구, 서초구, 송파구 등의 지역에서 높음
- 인천경기권의 전세 비중은 90.1%, 보증부월세 비중은 9.9%이고 전세금 중이 높은 지역은 안양, 성남, 광명 등이고 보증부 월세는 안양, 과천, 광명 등의 지역에서 높음



[그림 3-36] 서울 (반)지하 가구의 점유 형태별 분포

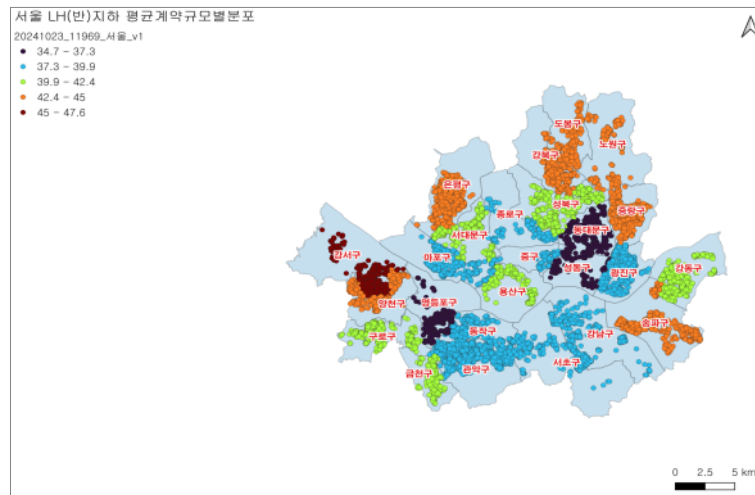


[그림 3-37] 인천경기 (반)지하 가구의 점유 형태별 분포

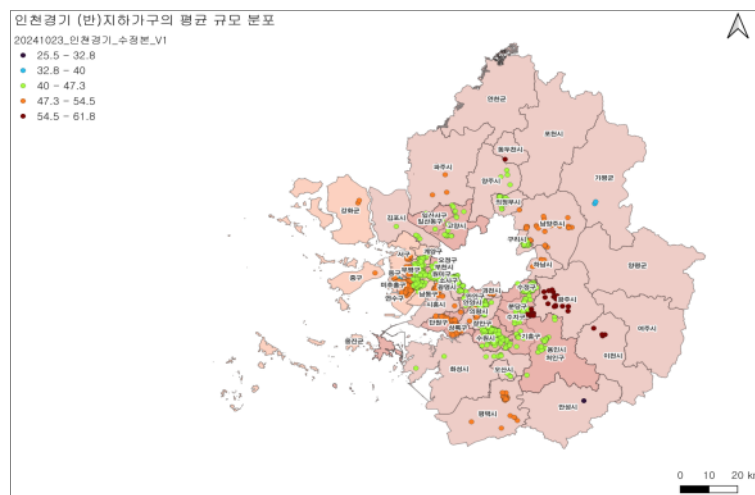
■ 주택 규모별 분포

○ 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 평균 주택 규모(계약)는 43.0㎡, 서울은 40.3㎡ 인 천경기는 45.4㎡로 나타남

- 서울 (반)지하 가구의 평균 주택 규모(계약)는 40.5㎡이고 서울 도심권 39.6㎡, 동북권 40.5㎡, 서북권 41.3㎡, 서남권 40.3㎡, 동남권 40.0㎡로 나타남
- 인천경기 (반)지하 가구의 평균 주택 규모(계약)는 45.4㎡이고 인천권은 47.3㎡, 경기권역은 44.5㎡, 이중 경기 북부권은 43.9㎡, 경기 남부권은 45.0㎡로 나타남



[그림 3-38] 서울 LH 전세임대 (반)지하 가구의 평균 규모별 분포



[그림 3-39] 인천경기 (반)지하 가구의 평균 규모별 분포

2.3. 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성 분석

1) (반)지하 가구 주거 환경시설 개요

- 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구와 주요 주거환경시설 간의 접근성 분석을 위한 기초자료를 아래와 같이 검토하였음
 - 교통과 관련 주거환경시설은 지하철역, 버스정류장 등을 검토하였으나 버스정류장은 수도권 내에 너무 많아 지하철역으로 선정하였고 지하철역은 서울내 지하철역과 서울 외곽지역 지하철역으로 구분하여 적용하였음
 - 교육과 관련한 주거환경시설은 어린이집*유치원, 초중학교, 대학교로 선정하였고 이들 시설은 서울과 인천경기로 구분하여 공간 좌표를 적용함
 - 시장과 관련한 주거환경시설은 전통 시장과 대형 마트(백화점 등 포함)로 선정하였고 지역은 서울과 인천경기로 구분하여 적용
 - 의료시설은 요양 병원, 보건소/보건지소, 병원(의원, 상급병원, 종합병원 등을 포함)로 선정하였고 지역은 서울과 인천경기로 구분하여 적용
 - 방범·방재시설은 소방방재본부(소방서), 경찰서(파출소 포함)로 선정하였고 지역은 서울과 인천경기로 구분하였음
- 본 연구의 접근성 분석은 수도권 전체 대상으로 평균 최근접 거리(직선 거리)를 산출하여 다소 왜곡된 직선 거리가 산출되는 경우도 있음
- 수도권 내 전세임대 (반)지하 가구가 없는 지역은 접근성 분석에서 제외하였음
- 본 연구에서 언급하는 거리는 QGIS를 활용한 벡터 분석시 이웃한 최근접 이웃 분석 방법을 적용(최근접 히브까지 거리를 의미함, 직선거리)
- 수도권 LH 전세임대 (반)지하 주택과 주요 주거환경시설(어린이집, 초중학교, 대학교, 병원 등) 간의 접근성을 분석하여 아래와 같이 결과를 도출하였음
 - 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구에서 인근 지하철역까지 평균 직선 거리는 651.5m, 최대 직선거리는 4.3km, 최소 직선거리는 29.0m, 표준편차 390.1임

[표 3-2] 수도권 전세임대 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성

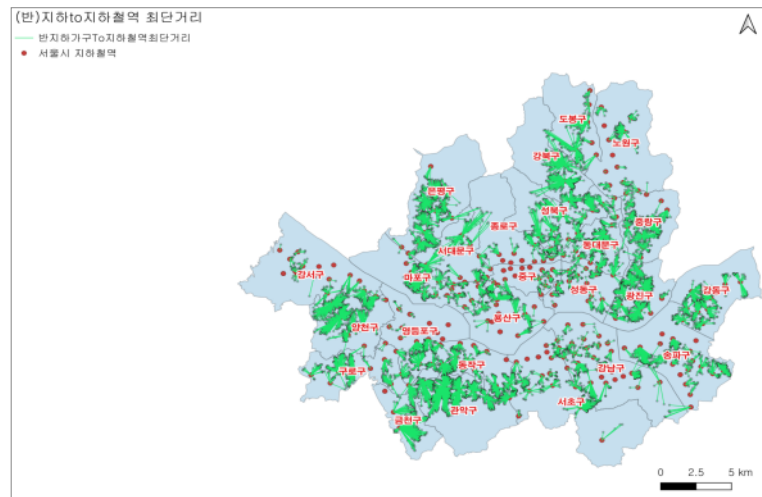
(평균,단위: km, m)

구 분		서울	인천	경기
교통	지하철역	642.9 m	2.9 km	2.3 km
교육	어린이집·유치원	107.5m	5.4 km	164.7m
	초·중학교	2.6 km	333.2m	333.3 m
	대학교	642.3m	2.0km	5.9 km
시장	전통 시장	778.2 m	931.8m	1.5 km
	대형 마트	1.6 km	10.4 km	15.7 km
의료시설	요양병원	1.0km	847.1m	1.0 km
	보건소·지소	1.6 km	1.5 km	1.6 km
	병원(의원, 종합병원 등 포함)	205.5 m	222.6m	235.1 m
방범방재	소방방재본부	1.9 km	8.5 km	2.6 km
	경찰서	577.0 m	684.6m	694.0 m

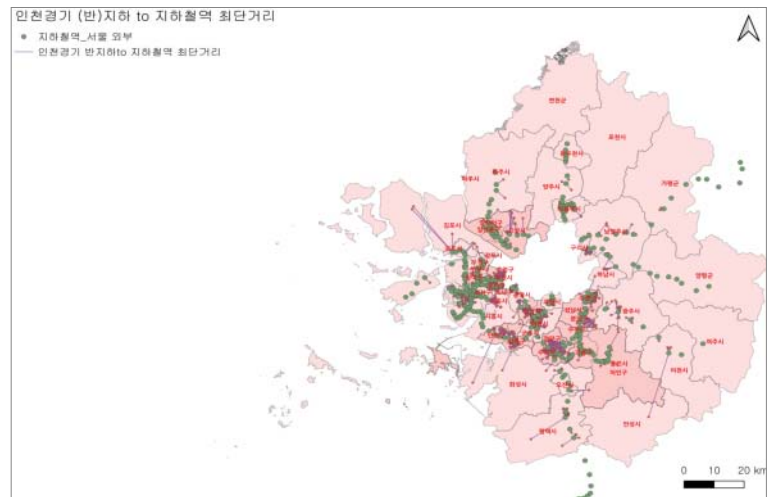
1) 수도권 (반)지하 가구와 주거환경시설 간의 접근성 분석

■ 지하철역 간 접근성

- 서울 (반)지하 가구와 지하철역 간 평균 최단 거리는 642.9m, 표준 편차 371.6이고 권역별로 보면, 서울 도심권 619.0m, 동북권 607.3m, 서북권 549.7m, 서남권 754.0m, 서남권 577.8m로 나타남
 - 인천경기 (반)지하 가구에서 인천경기 소재 지하철역까지 평균 최단 거리는 2.6km, 표준편차 1079.0이고 인천권은 2.9km, 경기도는 2.3km(경기 북부권은 1.6km, 경기 남부권은 3.0km)로 나타남



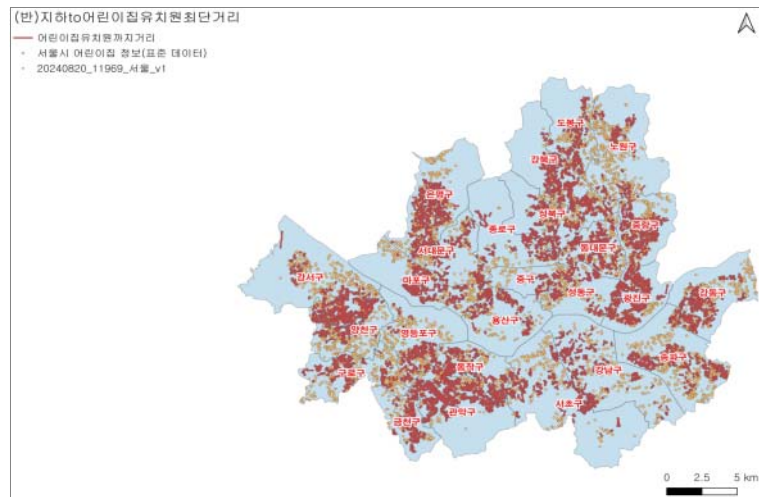
[그림 3-40] 서울 (반)지하 to 지하철역까지 평균 직선 거리



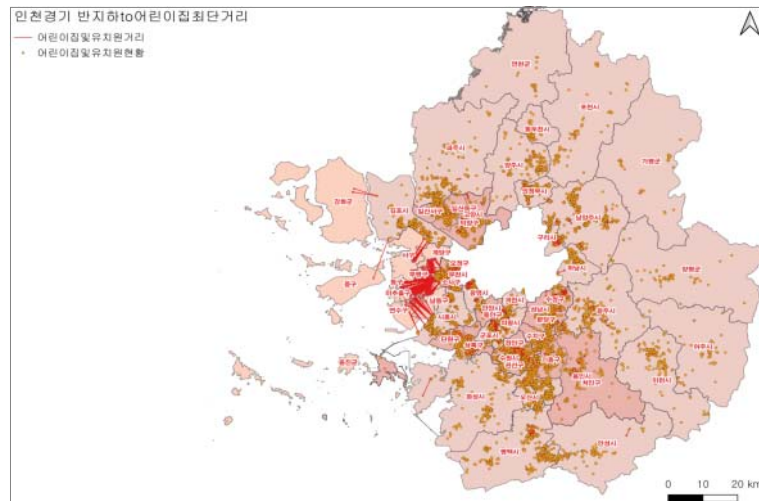
[그림 3-41] 인천경기 (반)지하 to 지하철역까지 평균 직선 거리

■ 어린이집*유치원 간 접근성

- 서울 (반)지하 가구에서 어린이집·유치원까지 평균 직선 거리는 107.5m, 표준편차 65.1이고 권역별로 보면, 서울 도심권은 142.6m, 동북권 108.6m, 서북권 105.4m, 서남권 100.4m, 동남권 110.9m로 나타남
- 인천경기 (반)지하 가구에서 인천경기 소재 어린이집·유치원까지 평균 직선 거리는 700.9m, 표준편차 1780.2이고, 인천권은 5.4km, 경기도는 164.7m(경기 북부권 170.5m, 경기 남부권 159.0m)로 나타남



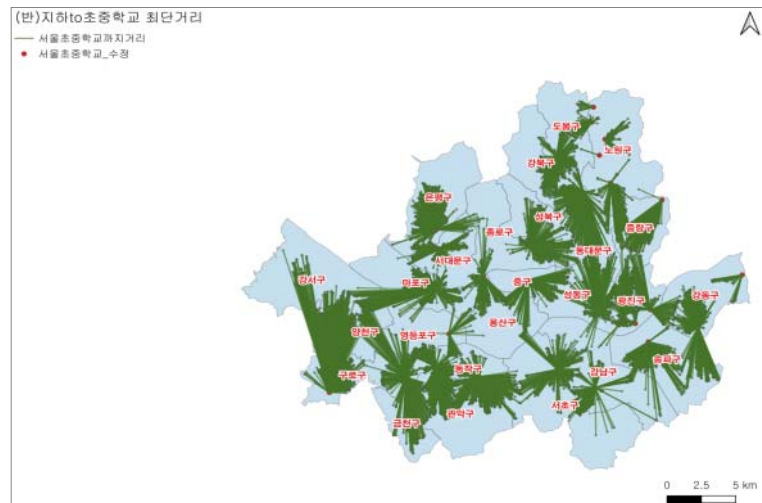
[그림 3-42] 서울 (반)지하to 어린이집유치원까지 평균 직선 거리



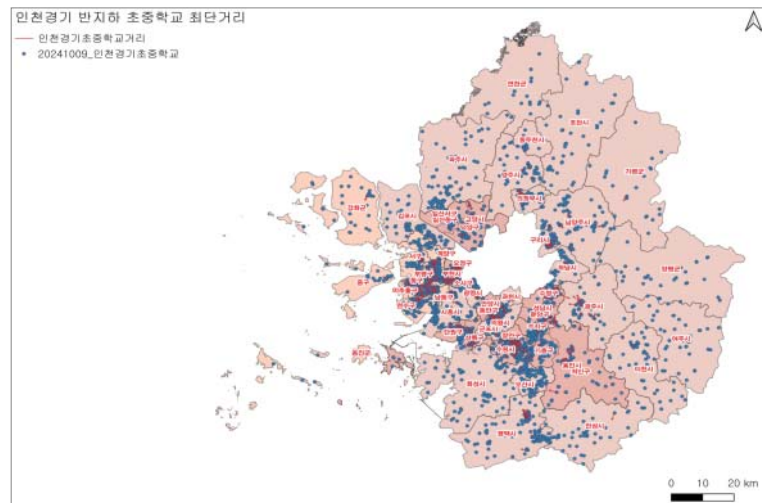
[그림 3-43] 인천 (반)지하to 어린이집유치원까지 평균 직선 거리

■ 초중학교 간 접근성

- 서울 (반)지하 가구로부터 서울 소재 초중학교까지 평균 직선 거리는 2.6km, 표준편차 6935.7이고 권역별로 보면, 서울 도심권은 2.5km, 동북권 2.5km, 서북권 2.6km, 서남권 2.6km, 동남권 3.1km로 나타남
- 인천·경기 (반)지하 가구로 부터 인천경기 소재 초·중학교까지 평균 직선 거리는 333.5m, 표준편차 202.4이고, 인천권은 333.2m 경기도는 333.3m(경기 북부권은 333.1m, 경기 남부권은 333.6m)로 나타남



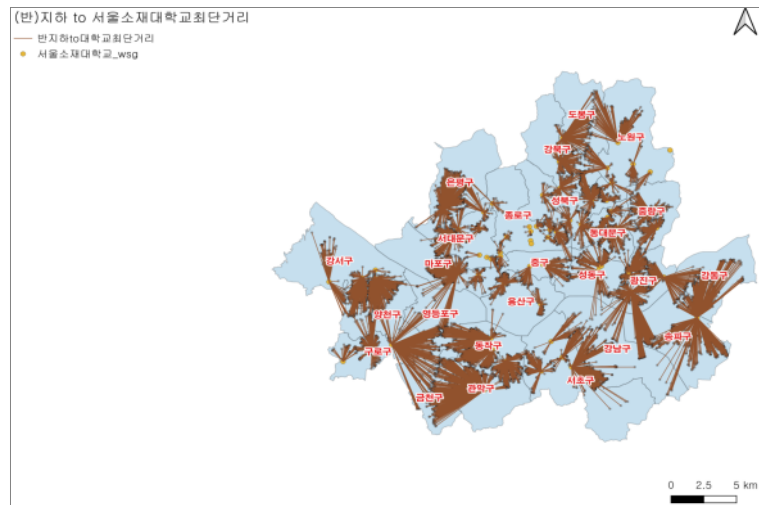
[그림 3-44] 서울 (반)지하 가구 to 초중학교까지 평균 직선 거리



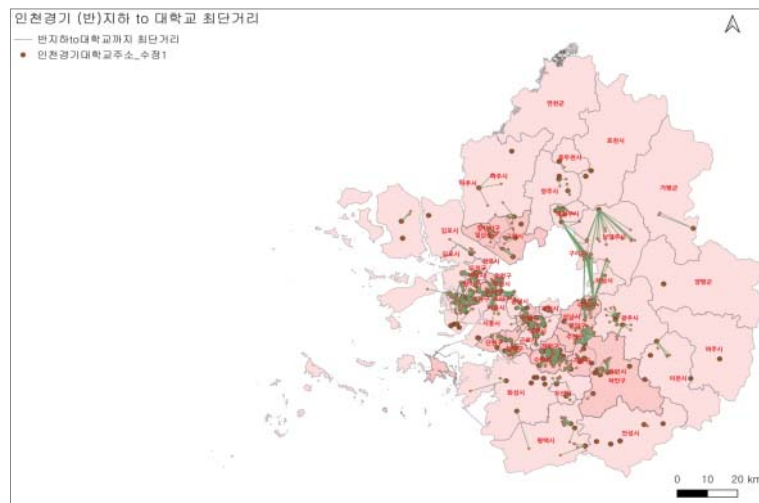
[그림 3-45] 인천 (반)지하 가구 to 초중학교까지 평균 직선 거리

■ 대학교 간의 접근성

- 서울 (반)지하 가구에서 서울 소재 대학교까지 평균 직선 거리는 642.3m, 표준편차 371.1이고 권역별로 보면, 서울 도심권은 623.3m, 동북권 608.2m, 서북권 549.9m, 서남권 752.0m, 동남권 577.7m로 나타남
- 인천경기 (반)지하 가구에서 대학교까지 평균 직선 거리는 2.7km, 표준편차 3267.0 이고, 인천권은 2.0km, 경기도는 5.9km(경기 북부권 10.0km, 경기 남부권 1.8km)로 나타남



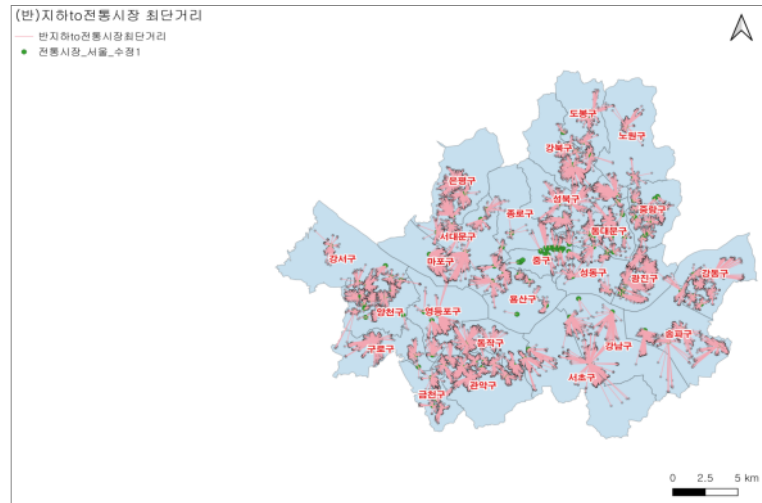
[그림 3-46] 서울 (반)지하 가구 to 대학교까지 평균 직선 거리



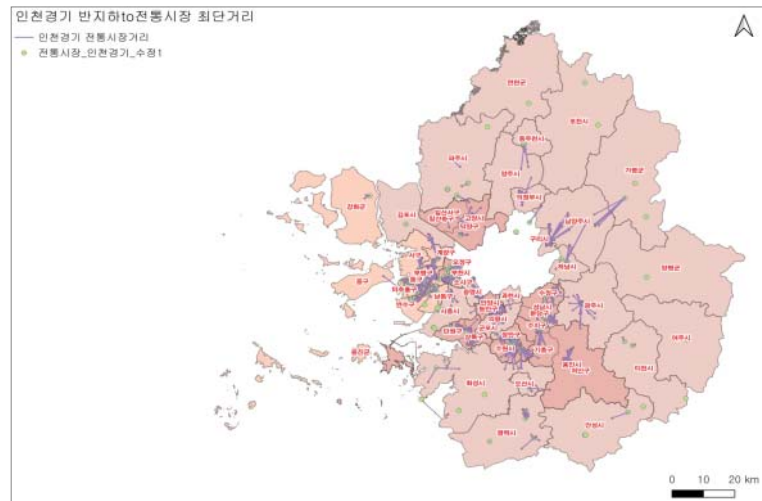
[그림 3-47] 인천경기 (반)지하 가구 to 대학교까지 평균 직선 거리

■ 주요 상권과의 접근성 Ⅱ 전통 시장

- 서울 (반)지하 가구에서 서울 소재 전통 시장까지 평균 직선 거리는 778.2m 표준편차는 517.9이고, 권역별로 보면, 서울 도심권 719.8m, 동북권 729.8m, 서북권 882.8m, 서남권 652.0m, 동남권 1.1km로 나타남
 - 인천경기 (반)지하 가구에서 인천·경기 소재의 전통 시장까지 평균 직선 거리는 1.1 km, 표준편차 1314.8이고, 인천권은 931.8m, 경기도는 1.5km(경기 북부권은 2.0 km, 경기 남부권은 945.1m)로 나타남



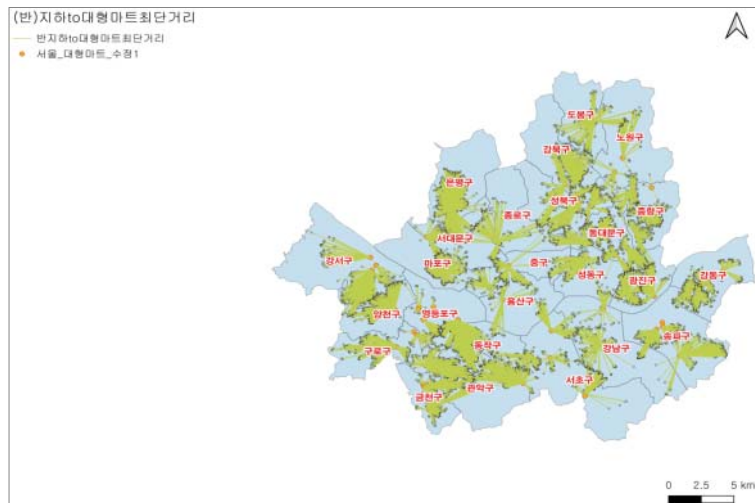
[그림 3-48] 서울 (반)지하 가구 to 전통 시장까지 평균 직선 거리



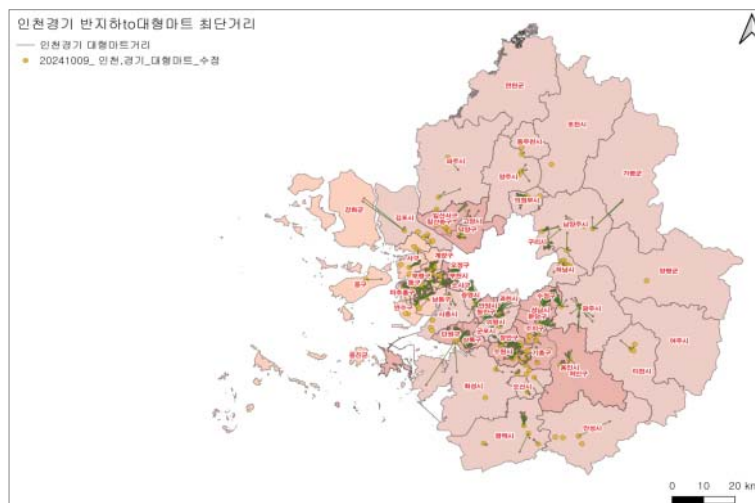
[그림 3-49] 인천경기 (반)지하 가구 to 전통 시장까지 평균 직선 거리

■ 주요 상권과의 접근성 II_ 대형 상점

- 서울 (반)지하 가구에서 서울 소재 대형 상점까지 평균 직선 거리는 1.6km, 표준편차 849.6이고 권역별로 보면, 서울 도심권 1.8km, 동북권 1.3km, 서북권 1.4km, 서남권 2.0km, 동남권 1.3km로 나타남
- 인천경기 (반)지하 가구에서 대형 상점까지 평균 직선 거리는 9.8km 표준편차 5734.9이고, 인천권은 10.4km, 경기도는 15.7km(경기 북부권은 23.4km, 경기 남부권은 7.9km)임



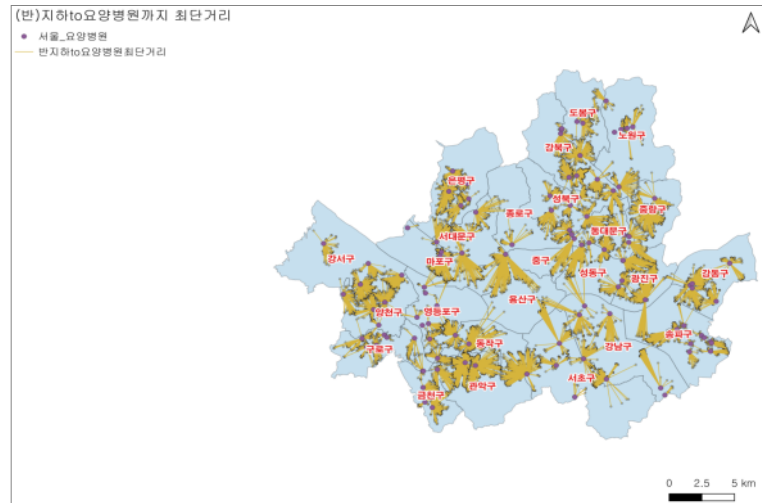
[그림 3-50] 서울 (반)지하 가구 to 대형상점까지 평균 직선 거리



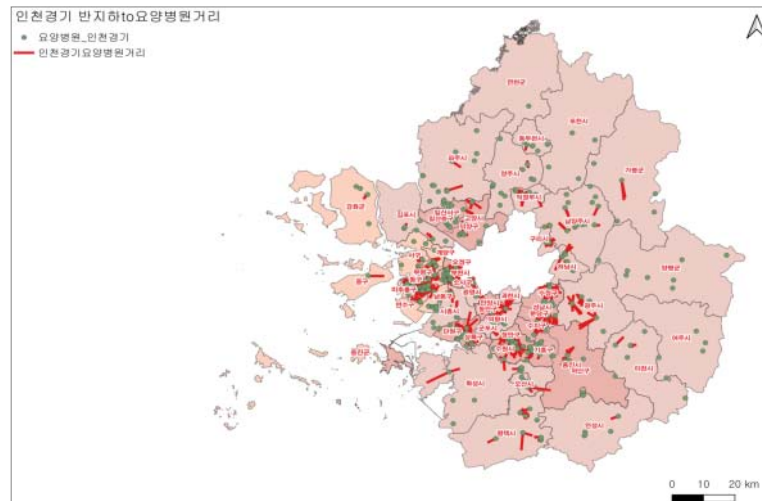
[그림 3-51] 인천경기(반)지하 가구 to 대형상점까지 평균 직선 거리

■ 의료시설과의 접근성 I_ 요양병원

- 서울 (반)지하 가구에서 서울 요양병원까지 평균 직선 거리는 1.0km, 표준편차 632.7 이고 권역별로 보면, 서울 도심권 2.0km, 동북권 994.2m, 서북권 956.3m, 서남권 935.0m, 동남권 1.1km로 나타남
 - 인천경기 (반)지하 가구에서 인천경기 요양병원까지 평균 직선 거리는 1.2km 표준 편차 903.2이고, 인천권은 847.1m, 경기도는 1.0km(경기 북부권은 826.5m 경기 남부권은 1.3km)로 나타남



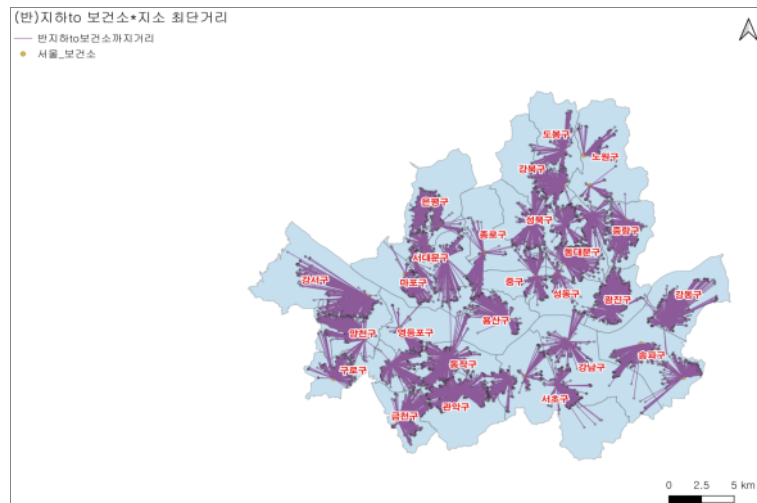
[그림 3-52] 서울 (반)지하 가구 to 요양병원까지 평균 직선 거리



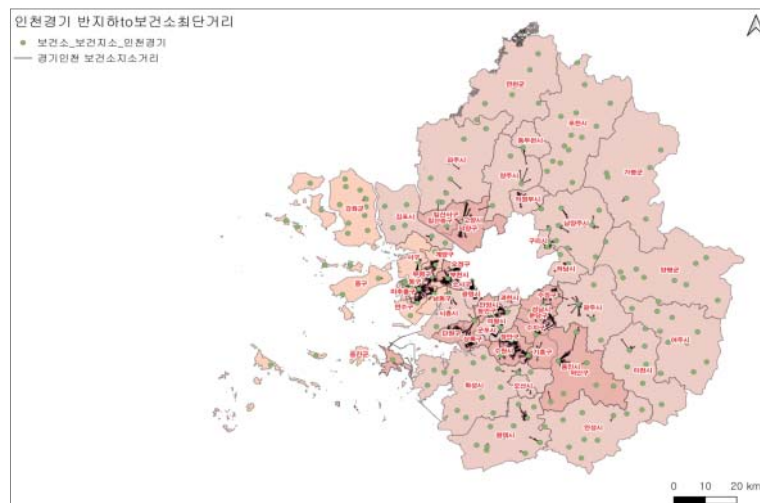
[그림 3-53] 인천경기 (반)지하 가구 to 요양병원까지 평균 직선 거리

■ 의료시설과의 접근성 II _ 보건소*보건지소

- 서울 (반)지하 가구에서 서울 소재 보건소·보건지소까지 평균 직선 거리는 1.6km표준편차 851.3m이고 권역별로 보면, 서울 도심권 1.8km, 동북권 1.5km, 서북권은 1.4km, 서남권 1.7km, 동남권 1.6km로 나타남
- 인천경기 (반)지하 가구에서 인천경기 보건소*보건지소까지 평균 직선 거리는 1.8km, 표준편차 1100.2이고, 인천권은 1.5km, 경기도는 1.6km(경기 북부권은 1.7km, 경기 남부권은 1.9km)임



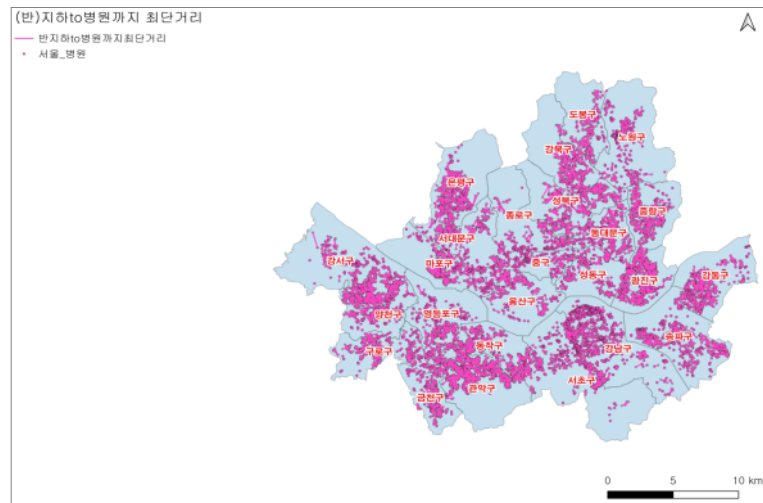
[그림 3-54] 서울 (반)지하 가구 to 요양병원까지 평균 직선 거리



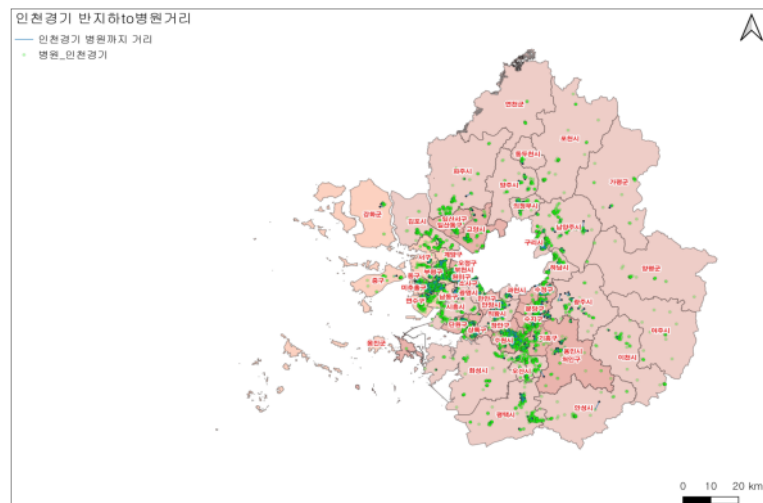
[그림 3-55] 인천경기 (반)지하 가구 to 요양병원까지 평균 직선 거리

■ 의료시설과의 접근성 III_ 병원(의원*종합병원 등)

- 서울 (반)지하 가구에서 서울 소재 병원(의원 등 포함)까지 평균 직선 거리는 205.5m, 표준편차 117.2이고 권역별로 보면, 서울 도심권 229.7m, 동북권 202.1m, 서북권 216.2m, 서남권 209.2m, 동남권 187.2m로 나타남
- 인천경기 (반)지하 가구에서 병원(의원, 종합병원 등 포함)까지 평균 직선 거리는 233.9m, 표준편차 177.0이고, 인천권은 222.6m, 경기도는 235.1m(경기 북부권은 237.6m, 경기 남부권은 234.8m)로 나타남



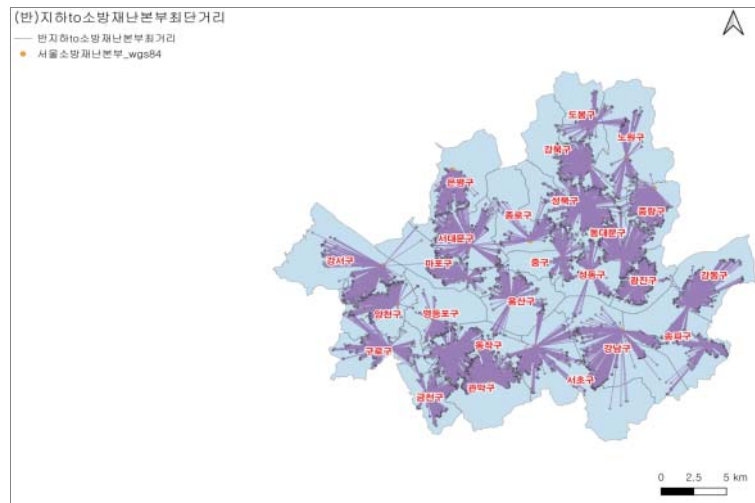
[그림 3-56] 서울 (반)지하 가구 to 병원까지 평균 직선 거리



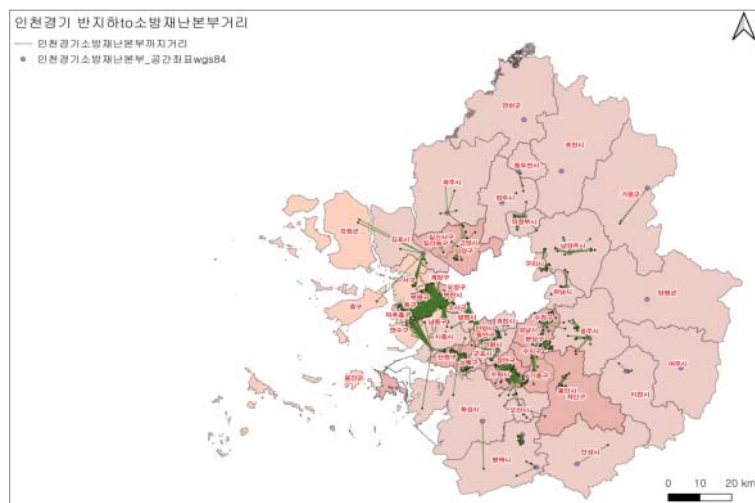
[그림 3-57] 인천경기 (반)지하 가구 to 병원까지 평균 직선 거리

■ 재해와 관련 시설과의 접근성

- 서울 (반)지하 가구에서 서울 소재 소방방재본부까지 평균 직선 거리는 1.9km, 표준편차 881.5이고 권역별로는 도심권은 1.7km, 동북권 1.7km, 서북권 2.0km, 서남권 1.8km, 동남권 2.3km로 나타남
- 인천경기 (반)지하 가구에서 소방방재본부까지 평균 직선 거리는 3.4km, 표준편차 2409.7이고 권역별로 보면, 인천권은 8.5km, 경기도는 2.6km(경기 북부권은 2.3km, 경기 남부권은 2.9km)로 나타남



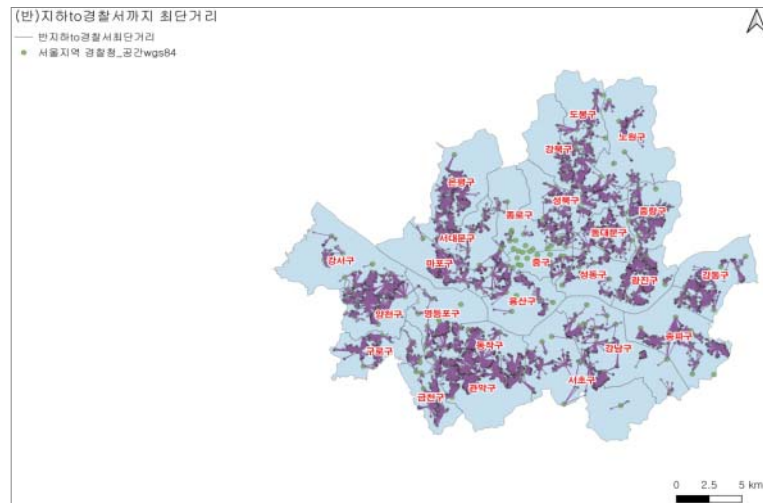
[그림 3-58] 서울 (반)지하 to 소방방재본부까지 평균 직선 거리



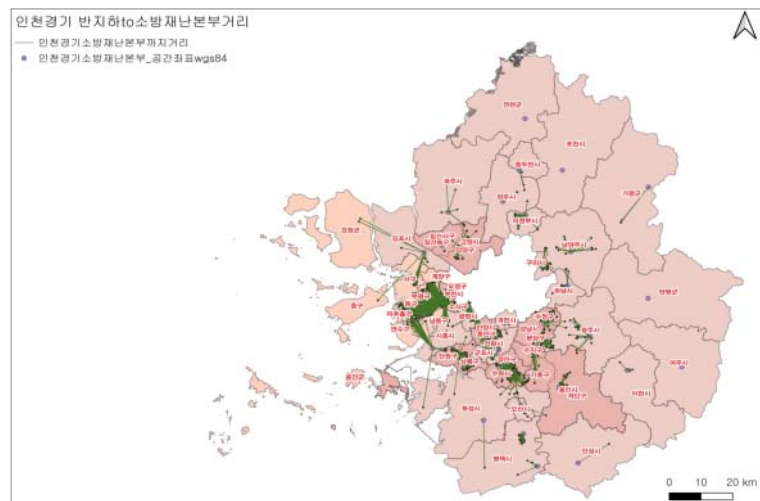
[그림 3-59] 인천경기 (반)지하 to 소방방재본부까지 평균 직선 거리

■ 범죄와 관련 시설과의 접근성

- 서울 (반)지하 가구에서 서울 소재 경찰서까지 평균 최단 거리는 577.0m, 표준편차 288.2이고, 권역별로 보면, 서울 도심권 489.4m, 동북권 530.2m, 서북권 508.3m, 서남권 611.9m, 동남권 683.0m로 나타남
 - 인천경기 (반)지하 가구에서 경찰서까지 평균 직선거리는 714.8m, 표준편차는 468.6이고 권역별로 보면, 인천권은 684.6m, 경기도는 694.0m(경기 북부권은 726.1m, 경기 남부권은 662.9m)로 나타남



[그림 3-60] 서울 (반)지하 가구 to 경찰서까지 평균 직선 거리



[그림 3-61] 인천경기 (반)지하 가구 to 경찰서까지 평균 직선 거리

2.4 침수 이력과 향후 예상도

1) 침수 위험과 관련 분석 방법⁸⁾

- 침수 위험 분석과 연관된 주요 지표는 과거 침수실적을 반영한 침수 흔적도와 장래의 침수 잠재성을 검토한 침수 예상도가 있음
 - 과거 침수실적의 보조 지표는 침수 경험에 대한 과거의 기록과 현장 조사·탐문조사 결과가 활용
 - 장래 침수 잠재성의 보조 지표는 인근 하천의 기준홍수위, 시가지 지표면 고도가 인근 하천의 계획홍수위, 주의보 수위 등 기준홍수위보다 낮은 저지대지역, 지형 습윤 지수, 경사도 등을

[표 3-3] 침수실적의 주요 지표 및 분석 방법

구분	기준	지표	비교
주요 지표	▶ 과거 침수실적	▪ 침수 흔적도 : 과거 침수 여부, 침수 횟수, 침수 심 등	▪ '00년 이후 서울시 침수 흔적도는 2001년, 2003, 2010,
	▶ 장래 침수 잠재성	▪ 침수 예상도 : 강우-유출-침수 모의를 통한 시나리오별 침수예상지 역 분석	▪ 서울시 강우 시나리오별 침수 예상 지역 구축
보조 지표	▶ 과거 침수실적	▪ 침수 경험에 대한 과거의 기록, 현장 조사·탐문조사 결과	
	▶ 장래 침수 잠재성	▪ 인근 하천의 기준홍수위를 참조한 저지대지역, 시가지 지표면 고도가 인근 하천의 계획홍수위(또는 계획홍수위의 50% 수위), 주의보 수위 등 기준홍수위보다 낮은 저지대	▪ 가장 근접한 하천의 측점 및 기준홍수위 정보를 이용하여 최 근린분석, 하천 주변 버퍼링 방법을 적용하여 기준홍수위보다 낮은 시가지 지역 식별
		▪ 지형 습윤지수(TWI: Topographic Wetness Index)	▪ 상류로부터 내려오는 빗물의 흐름 특성과 하류로 통수시켜 줄 유한 능력을 비교하여 토양이 포화하는 정도(또는 침수 가능성)를 나타냄
		▪ 경사도	▪ 서울특별시 도시계획 조례, 개발행위허가 기준에 따르면, 서울시 개발행위허가 경사도 기준은 평균 경사 18도 미만(녹지 지역은 12도)
		▪ 기타 지반, 건축물, 구조물 등의 영향으로 주변보다 오목하거나 물이 모이는 지점, 빗물의 흐름이 방해받아 침수 위험이 있는 지역 등	

출처 :신상영 외, 2020, 서울시 반지하주택 유형과 침수 위험 해소방안, 서울연구원,

- 침수 위험 분석과 건축물과의 연관성을 살펴보면, 0.1~0.5m 미만이면 건축물 지하층 침수 위험, 0.5~1.0m 미만이면, 유아, 어린이 등에게 위험하며, 1M 이상이면 정상

8) 신상영 외, 2020, 서울시 반지하주택 유형과 침수 위험 해소방안, 서울연구원, page40, page 43, page 47 재인용

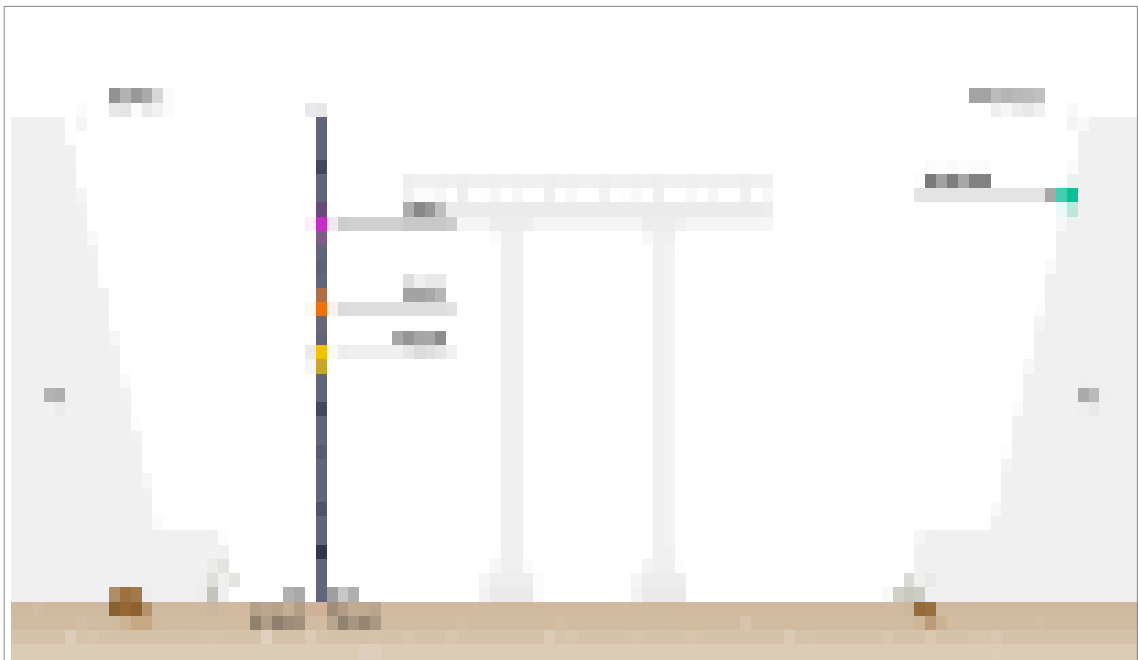
적인 보행이 어렵고 성인에게도 위험

- 최근 침수침⁹⁾ 범위는 0.5m 미만, 0.5~1.0M, 1.0~2.0M, 2.0~5.0M, 5.0M 초과로 변경되었음(한강통제소 홈페이지에서 발취)

[표 3-4] 침수침별 건축물에 대한 영향 및 대책

침 수 침	침수 영향	침수위험 해소대책(물리적대책)
0.1m 미만	<ul style="list-style-type: none"> 침수 영향 및 피해 경미 	<ul style="list-style-type: none"> 임시적 응급대책(모래주머니, 비닐, 물길돌리기 등)
0.1~0.5m 미만	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 지하층 침수 위험 	<ul style="list-style-type: none"> 치수 시설(차수판, 침수 방지턱) 임시적 응급대책(모래주머니, 비닐, 물길돌리기 등) 지하층 거실(주거, 업무 등) 용도 규제
0.5~ 1.0m	<ul style="list-style-type: none"> 유아, 어린이 등에게 위험하며, 차량 이동에 제약 	<ul style="list-style-type: none"> 필로티 지반고 승고 지하층 거실용도 규제
1.0m 이상	<ul style="list-style-type: none"> 정상적인 보행이 어렵고 성인에게도 위험 	<ul style="list-style-type: none"> 거실용도 포함하는 일반 건축물 입지제한 건축물 철거 이전

출처 :신상영 외, 2020, 서울시 반지하주택유형과 침수위험해소방안, 서울연구원



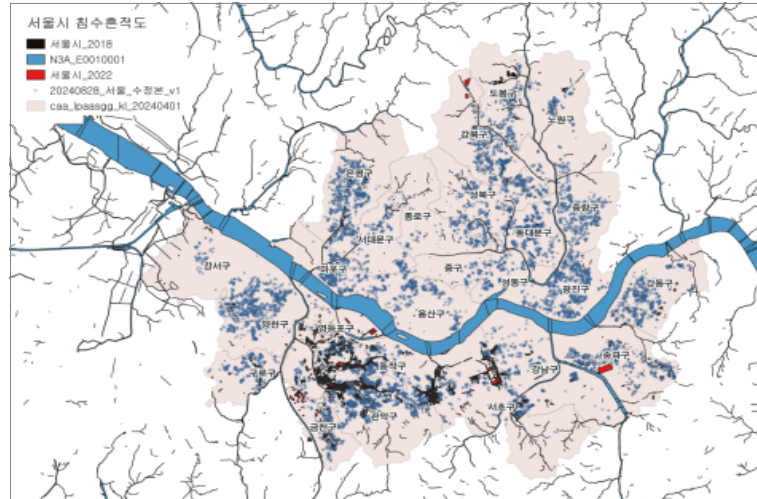
[그림 3-62] 기준홍수위 기준도표 예시

출처 : 한강홍수통제소

9) 침수침이란 파고 높이에서 해당 지역의 해발고도를 뺀 값을 의미, 한강통제소 홈페이지에서 발취

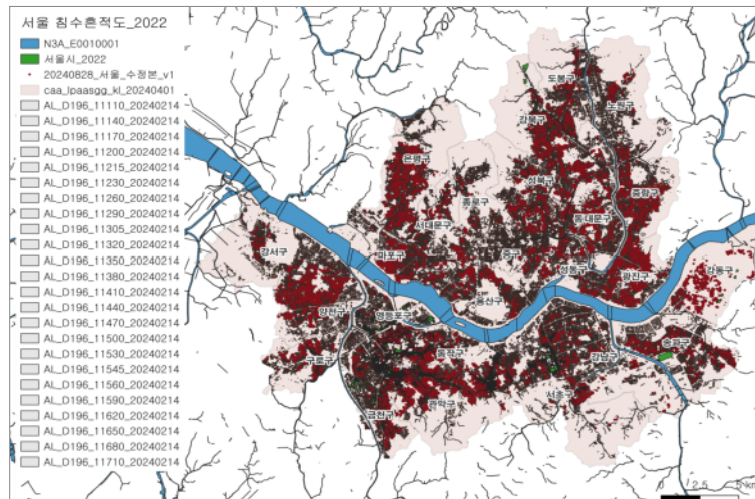
2) 침수 흔적도 및 예상도 적용¹⁰⁾

- 본 연구에서는 신상영 외(2020) 연구에서 분석 방법을 활용하여 LH 전세임대 (반)지하 가구의 침수 흔적도를 2018년과 2022년을 분석하였음



[그림 3-63] 서울 침수 흔적도_2018년 기준

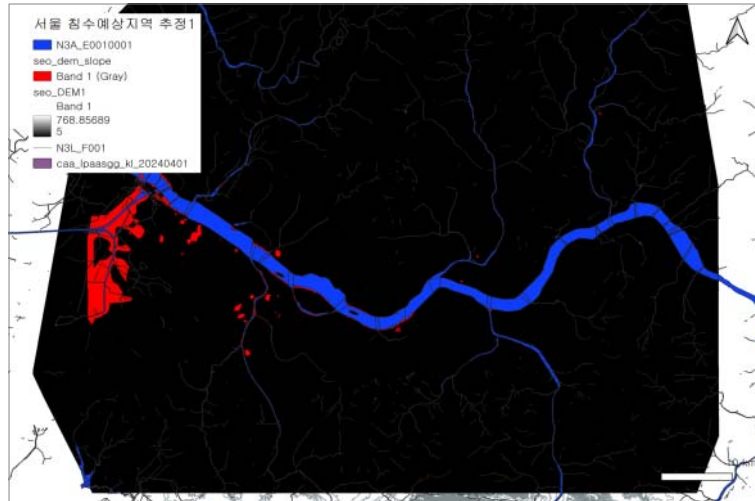
- 본 연구에서는 (반)지하 가구 포인트와 건축물 정보를 결합하여 침수 흔적도를 재작성하였음



[그림 3-64] 서울 침수 흔적도_2022년 기준

10) 서울시 통계시스템의 자료를 구득하여 작성하였음

- 본 연구에서 작성한 서울시 침수 예상 지역 추정 도면은 가장 기본적인 가정을 활용하여 작성하는 것으로써 앞으로 강수량 등의 자료를 보완하여 추가적인 작업을 지속할 예정임



[그림 3-66] 두 가지 조건을 결합한 침수예상지역

3. 소결

- 본 장에서는 2022년 주거실태조사를 활용하여 전국 (반)지하 가구를 추정하였고 LH 내부 자료를 활용하여 수도권 LH 전세임대주택에 거주하는 가구 특성과 (반)지하 가구 특성 및 주거 환경 시설에 대한 접근성을 분석하였음
- 2022년 주거실태조사를 활용하여 분석한 결과에 따르면 수도권 (반)지하 가구는 민간임대주택 비율(92.5%)이 높고 공공임대주택 비율은 7.5%이고 공공임대주택 중 기존주택 매입/전세임대 비중이 가장 높게 나타남
 - 수도권 전세임대 (반)지하 가구의 주택과 주거환경에 대한 만족도는 평균 2.99점과 2.96점이고 서울의 주택 상태 만족도는 가장 낮지만, 주거환경 만족도는 가장 높게 나타나 서울 (반)지하 가구는 주거환경을 더 선호
 - 2022년 수도권 (반)지하 가구의 주거 형태는 다가구단독 * 보증부월세(47.8%), 다가구단독*전세(19.2%), 다세대*전세(12.4%) 등의 순으로 나타남
 - 수도권 (반)지하의 평균 가구원 수는 1.7명, 평균 규모는 39.7㎡, 가구원수당 평균 면적(㎡)은 28.2㎡로 최저 기준을 초과함. 교육 정도는 고등학교 졸업 비율이 가장 높고 종사상 지위는 임시*일용근로자 비율이 상용근로자 비율보다 높음,
- 또한 LH 내부 자료를 활용하여 수도권 LH 전세임대주택 가구 특성과 (반)지하 가구 특성 및 주거환경에 대한 접근성을 분석하였음

[표 3-6] 수도권 LH 전세임대 가구와 (반)지하 가구 간의 비교

구분	전세임대 가구(반지하 가구 제외)	전세임대 (반)지하
수도권 가구 수	▶ 총 145,289가구	▶ 총 16,059가구
입주자 유형별 분포	▶ 기존주택 53.7%, 청년 22.0%, 신혼·신생아 1.9%, 다자녀 2.6%, 소년소녀 19.7%	▶ 기존주택 79.0%, 청년 12.7%, 신혼·신생아 6.0%, 소년소녀 1.5%
점유 형태	▶ 전세 74.9%, 보증부 월세 25.1%	▶ 전세 83.0%, 보증부월세 17.0%
평균 주택 규모(평균)	▶ 수도권 47.5㎡, 서울 39.1㎡, 인천경기 52.2㎡	▶ 수도권 43.0㎡, 서울 40.3㎡, 인천경기 45.4㎡
주택 유형	▶ 상가주택등복합용도주택 27.5%, 단독주택 19.0%, 다세대주택 17.9%, 다가구주택 16.0%	▶ 다세대주택 43.2%, 다가구용단독주택 35.6%, 단독주택 16.7%, 연립주택 2.2%
지하철역까지 접근성	▶ 평균 직선 거리 : 1.3km	▶ 평균 직선 거리 651.5m

- 주거환경시설과의 접근성을 분석한 결과 초등학교와 거리를 제외하고 서울지역이 인천경기지역에 비해 접근성이 좋다는 것으로 나타났고 서울 내 권역별로 보면, 동북권과 서남권이 타 권역에 비해 접근성이 좋아서 거주 빈도가 높은 것으로 추정됨

[표 3-7] 수도권 (반)지하 가구(전체 가구)와 주거환경시설 간의 접근성(평균 직선거리)

구 분		서울						인천	경기		
		전체	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권		전체	경기 북부	경기 남부
교통	지하철역	642.9m	619.0m	607.3m	549.7m	754.0m	577.8m	2.9km	2.3km	1.6km	3.0km
교육	어린이집	107.5m	142.6m	108.6m	105.4m	100.4m	110.9m	5.4km	164.7m	170.5m	159.0m
	초중학교	2.6km	2.5km	2.5km	2.6km	2.6km	3.1km	333.2m	333.3m	333.1m	333.6m
	대학교	642.3 m	623.3m	608.2m	549.9m	752.0m	577.7m	2.0km	5.9 km	10.0km	1.8km
시장	전통시장	778.2m	719.8m	729.8m	882.8m	652.0m	1.1km	931.8m	1.5 km	2.0km	945.1m
	대형상점	1.6km	1.8km	1.3km	1.4km	2.0km	1.3km	10.4km	15.7 km	23.4km	7.9km
의료 시설	요양병원	1.0km	2.0km	994.2m	956.3m	935.0m	1.1km	847.1m	1.0 km	826.5m	1.3km
	보건소·지소	1.6km	1.8km	1.5km,	1.4km	1.7km	1.6km	1.5km	1.6km	1.7km	1.9km
	병원	205.5m	229.7m	202.1m	216.2m	209.2m	187.2m	222.6m	235.1m	237.6m	234.8m
방범 방재	소방방재본부	1.9 km	1.7km	1.7km	2.0km	1.8km	2.3km	8.5km	2.6km	2.3km	2.9km
	경찰서	577.0m	489.4m	530.2m	508.3m	611.9m	683.0m	684.6m	694.0m	726.1m	662.9m

- 본 연구에서는 평균 경사 18도 미만(서울시 개발행위허가 경사도 기준)과 시가지 지표면 고도가 인근 하천의 계획홍수위(또는 계획홍수위의 50% 수위)를 고려하여 침수 예상 지역을 추정

제4장 LH 전세임대 (반)지하 가구 주거실태 분석

1. 조사 개요

1.1. 설문조사의 개요

■ 설문조사 배경 및 목적

- 2022년 8월 홍수 등으로 인해 (반)지하 가구의 안전과 건강이 위협받는 등 사회적 문제로 대두되고 있어 이에 대한 체계적인 대응 방안 구축 및 개선 제도를 마련하기 위해 LH 전세임대 (반)지하 가구에 대한 거주실태 파악이 필요
 - 일시적인 관심이나 전략적인 정책 접근 방식으로 이들 가구에 대한 정책적인 신뢰성을 제공할 수 없어 지속적이고 체계적인 접근 방식을 마련하기 위하여 이들 가구에 대한 설문조사를 실시하고자 함
- 본 설문조사는 2024년 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구 특성과 주거실태 파악을 위한 기초 데이터 마련하는 것과 심층 면접조사를 통해 이들 가구의 요구 사항을 정확히 파악하는 것이 목적임

■ 연구 가설과 설문조사 항목 설정

- 현재 (반)지하 가구는 현재 주택선택 시 주거비와 주거환경 등을 고려하였기 때문에 주거 만족도와 이사 의향은 높을 것으로 예상되지만, 주거비 부담은 직전 주택에 비해 감소하였을 것이라고 예상됨
- 이러한 점들을 바탕으로 본 연구에서는 (반)지하 가구의 주거 만족도와 이사 의향과 주거비 부담 증감 여부를 중심으로 가설을 설정하였음
 - (가정 1) LH 전세임대 (반)지하 가구는 입주자는 주거 만족도가 높다.
 - (가정 2) LH 전세임대 (반)지하 가구는 이사할 의향이 높다.
 - (가정 3) LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거비 부담은 직전 주택에 비해 감소한다.

- 본 연구의 설문조사 항목구성은 크게 설문조사와 심층 면접조사로 구분할 수 있고 설문조사 항목은 직전 및 현재의 주거 상황, 침수 관련 사항, 이사 의향 사항 등으로 구성되었음
 - 직전 주택 거주 상태의 항목에서는 직전에 살았던 주택의 종류, 점유 형태, 주택구조, 주택 위치, 직전 주택선택 이유, (반)지하 주택 거주 경험 등이 포함
 - 현재 (반)지하 주택 거주 상태 항목에서는 현재 거주 중인 주택을 선택한 이유, 현재 거주 중인 주택의 상태 평가, 주택의 내부 상태 만족, 주택의 외부 주거환경 만족도 등이 포함
 - 침수 방지 여부 항목에서는 현 주택 거주 시, 집중호우에 따른 침수 피해를 예상 여부, 현재 거주 중 침수 경험 여부, 침수 방지시설 여부 등이 포함
 - (반)지하 가구 주거 이동 의향에서는 향후 다른 주택으로 이사 의향, 이사 시 주택 유형, 이사 이유, 이사할 의향이 없는 이유, 공공주택으로 이사할 의향, 현 주택과 같은 면적의 지상층 주택으로 이동한다면, 필요한 전세금 규모

[표 4-1] 설문조사 항목에 대한 기본적 접근

구 분	세부 내용
A. 직전 주택 거주 상태	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 직전에 살았던 주택의 종류, 점유 형태, 주택구조, 주택 위치 등 ▪ (반)지하 주택 거주 경험, 현재까지 주택 침수 경험 여부, 직전 주택선택 이유,
B. 현재 (반)지하 주택 거주 상태	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 현재 거주 중인 주택을 선택한 이유, 현재 거주 중인 주택의 상태 평가, 주택의 내부 상태 만족, 주택의 외부 주거환경 만족, ▪ 주택의 내부 환경과 외부 주거환경을 고려할 때, 어느 정도 만족 등
C. 침수 방지 여부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 현 주택 거주 시, 집중호우에 따른 침수 피해를 예상 여부, ▪ 현재 거주 중 침수 경험여부 ▪ 침수 방지 시설 여부 등
D. 주거 이동 의향	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 향후 다른 주택으로 이사 의향, 이사 시 주택 유형, 이사 이유, 이사할 의향이 없는 이유, 이사 시 (반)지하로 갈 의향 여부 및 선택이유 ▪ 공공주택으로 이사할 의향, 만약 지상층 주택으로 이동한다면, 필요한 전세금 규모
E. 가구 기본 사항	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 가구주와의 관계, 성별, 출생 연도 ▪ 장애 여부, 대학생 여부, 거동이 불편하거나 돌봄이 필요한 사람 여부 ▪ 주거 급여 수급 여부, 경제활동 여부, 종사상 지위, 직장 주소(시군구), 현 주택의 월평균 생활비 ▪ 이전주택에 비해 주거비 부담 정도
심층 면접	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 전세임대 제도 선택 이유 ▪ 주거실태와 만족도 ▪ 신청 및 주택 탐색 과정의 어려움 및 개선사항 ▪ 향후 거주 계획 및 제도 개선 요구 사항

1.2. 설문조사 표본 설계 방식

1) 표본 설계

- 2024년 4월 기준으로 LH 내부 자료를 중심으로 표본을 설계하였음

[표 4-2] 조사 대상

구 분	주요 내용
조사 대상	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2024년 4월 기준 현재 LH 전세임대주택 중 반지하 가구에 계약하여 거주하는 가구 ▪ 모집단 16,059가구에서 표본 설계를 720가구로 설정

2) 표본 추출을 위한 기본 설정

- 지역별 표본 추출은 총 8가지 권역으로 구분하였는데, 서울은 5개 권역, 인천은 단일 권역, 경기도는 2개 권역으로 구분하였고 주택 유형과 주택 규모는 각각 2가지 형태로 설정

[표 4-3] 표본 추출틀

구분	광역	권역	행정구역
지역	서울	제1권역: 도심권	▪ 종로구, 중구, 용산구
		제2권역: 동북권	▪ 성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
		제3권역: 서북권	▪ 은평구, 서대문구, 마포구
		제4권역: 서남권	▪ 강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 관악구, 동작구
		제5권역: 동남권	▪ 서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	인천	제6권역: 인천	▪ 강화군, 중구, 동구, 미추홀구, 연수구, 남동구, 부평구, 계양구, 서구
	경기	제7권역: 경기북부	▪ 가평군, 고양시, 구리시, 남양주시, 동두천시, 양주시, 의정부시, 파주시, 하남시
		제8권역: 경기남부	▪ 과천시, 광명시, 광주시, 군포시, 김포시, 부천시, 성남시, 수원시, 시흥시, 안산시, 안성시, 안양시, 오산시, 용인시, 의왕시, 이천시, 평택시, 화성시
구분	범주		주요 내용
주택 유형	주택 유형 1		▪ 단독·다가구 등 (단독, 다가구, 다중, 점포주택등복합용도주택, 기타)
	주택 유형 2		▪ 연립·다세대 등(연립주택, 다세대주택, 아파트, 도시형생활주택, 오피스텔)
주택 점유	주택 규모 1		▪ 40m ² 이하
	주택 규모 2		▪ 40m ² 초과
입주자 유형			▪ 기준주택
			▪ 다자녀
			▪ 청년
			▪ 신혼·신생아
			▪ 소년·소녀

2. LH 전세임대 (반)지하 가구¹¹⁾ 주거실태 분석

2.1 분석 방향

1) 수도권 LH 전세임대 (반) 가구 분석 개요

- 본 연구의 목적인 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구를 위한 지원 방안을 검토하기 위해 본 연구에서는 입주자 유형과 이사 의향을 중심으로 가설을 설정하여 지원 방안을 도출하는 분석을 수행하고자 함
 - 현재 (반)지하 가구의 주거실태를 분석할 때, 주요 요인은 입주자 유형으로 판단
 - LH 전세임대 (반)지하 가구의 입주자 유형은 크게 5가지로 구분할 수 있는데, 기존주택, 다자녀, 청년, 신혼·신생아, 소년소녀로 구분되어 있어 이들 유형별로 특성의 차이가 존재할 것으로 추정됨
 - 또한 이들 유형별로 정책지원 한도가 차이가 있어서 향후 정책 지원 방향을 설정하는데 있어서 중요한 요인으로 작용할 것으로 예상됨
- ※ 수도권 LH 전세임대 (반) 가구의 입주 유형을 중심으로 분석
- 현재 주택의 상태를 분석할 때, 현재 주택 상태에 만족하면 계속 거주를 선택하거나 이사 의향이 없는 것으로 볼 수 있는 반면, 현재 주택 상태에 불만족하면 향후 이사 의향이 있는 것으로 볼 수 있어서 이사 의향도 주요 분석 요인을 판단하였음
- 본 연구의 목적인 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구를 위한 지원 방안을 검토하기 위해서는 입주자 유형과 이사 의향을 중심으로 가설을 설정하여 지원 방안을 도출하는 분석을 수행하고자 함

2) 수도권 LH 전세임대 (반) 가구 분석을 위한 유형화

■ (반)지하 가구의 주거 상태 분석을 위한 2가지 유형화

- 이길제 외(2022) 연구에서 구분한 정책지원 가구 유형을 바탕으로 본 연구에 적합한 (반)지하 가구의 유형을 분석하고자 함
 - 수도권 (반)지하 가구의 입주자 유형별로 분포를 보면, 기존주택은 79.3%, 다자녀는 0.4%, 청년은 13.3%, 신혼·신생아는 5.7%, 소년소녀는 1.3%가 거주함

11) LH 전세임대 (반)지하 가구를 향후에는 (반)지하 가구로 사용하기로 함

[표 4-4] 수도권 (반)지하 가구의 입주자 유형 분포

(단위: 가구수, %)

구 분		빈도	비율	유효	누적
입주자 유형	기존주택	12,743	79.3	79.3	79.3
	다자녀	66	0.4	0.4	79.8
	청년	2,137	13.3	13.3	93.1
	신혼·신생아	908	5.7	5.7	98.7
	소년소녀	207	1.3	1.3	100
합계		16,061	100	100	

- 수도권 (반)지하 가구 중 향후 이사 의향이 있는 가구 비율은 71.5%이고 이사 의향이 없는 가구는 28.5%로 나타남

[표 4-5] 수도권 (반)지하 가구의 입주자 유형 분포

(단위: 가구수, %)

구 분		빈도	비율	유효	누적
이사 의향	있음	11,484	71.5	71.5	71.5
	없음	4,577	28.5	28.5	100.0
합 계		16,061	100.0	100.0	

- (반)지하 가구의 유형화는 향후 이사할 의향 여부와 입주자 유형에 대한 응답 결과를 카이제곱 분석한 결과 통계적으로 유의하고 유형간 차이가 존재하는 것으로 나타남

[표 4-6] 수도권 LH 반지하 가구의 입주자 유형과 이사 의향 여부 분석

(단위: 가구수, %)

구분		이사 의향 있음(A)	이사 의향 없음 (B)	전체	카이제곱 371.046a p=0.000
기존주택(Ⅰ)	빈도	8,678	4065	12,743	
	전체 %	54.0	25.3	79.3	
다자녀(Ⅱ)	빈도	66	0	66	
	전체 %	0.4	0.0	0.4	
청년(Ⅲ)	빈도	1,757	380	2,137	
	전체 %	10.9	2.4	13.3	
신혼·신생아 (Ⅳ)	빈도	799	109	908	
	전체 %	5.0	0.7	5.7	
소년소녀 (Ⅴ)	빈도	184	23	207	
	전체 %	1.1	0.1	1.3	
전체	빈도	11,484	4,577	16,061	
	전체 %	71.5	28.5	100.0	

[표 4-7] 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 유형화

(단위: 가구수, %)

유형	입주자 유형	빈도	비율	유효	누적
이사 의향 있음 (A)	기존주택(I)	8,678	54.0	54.0	54.0
	다자녀(II)	66	0.4	0.4	54.4
	청년 (III)	1,757	10.9	10.9	65.4
	신혼·신생아 (IV)	799	5.0	5.0	70.4
	소년소녀 (V)	184	1.1	1.1	71.5
이사 의향 없음 (B)	기존주택(I)	4,065	25.3	25.3	96.8
	다자녀(II)	380	2.4	2.4	99.2
	청년 (III)	109	0.7	0.7	99.9
	신혼·신생아 (IV)	23	0.1	0.1	100.0
	소년소녀 (V)	89	0.6	0.6	71.5
합계		16,061	100.0	100.0	

2.2 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구 주거 현황

1) 수도권 LH (반)지하 가구의 공급유형별 분포

- (반)지하 가구의 평균 입주 기간은 3.5년이고 향후 이사 의향 있는 가구는 평균 3.4년, 이사 의향이 없는 가구는 평균 3.8년을 거주하는 것으로 나타남
 - 입주자 유형별로 보면, 이사 의향이 있는 가구 중 소년소녀는 평균 6.0년을 거주한 반면, 다자녀는 평균 2.0년을 거주하였음
 - 이사 의향 없는 가구 중 청년은 평균 1.8년으로 거주기간이 가장 짧고 신혼·신생아는 평균 5.1년으로 거주기간이 가장 길게 나타남

[표 4-8] 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 입주 기간 현황

(단위: 년)

구분	이사 의향 있음 (A)						이사 의향 없음 (B)					전체
	기존 주택 I	다자 녀 II	청년 III	신혼· 신생아 IV	소년 소녀 V	평균	기존 주택 I	청 년 III	신혼· 신생아 IV	소년 소녀 V	평균	
거주기간 (평균)	3.8	2.0	2.1	3.3	6.0	3.4	3.5	1.8	5.1	5.0	3.8	3.5

- (반)지하 가구의 평균 건축 연한은 31.2년, 향후 이사 의향 있는 가구는 평균 28.8년, 이사 의향이 없는 가구는 평균 31.0년을 거주하는 것으로 나타남

- 입주자 유형별로 보면, 이사 의향이 있는 가구 중 다자녀는 평균 22.0년이고 소년소녀는 평균 32.5년으로 나타났고, 이사 의향 없는 가구 중 신혼·신생아는 평균 26.8년이고 소년소녀는 평균 38.0년으로 나타남

[표 4-9] 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 주택 건축 연한 현황

(단위: 년)

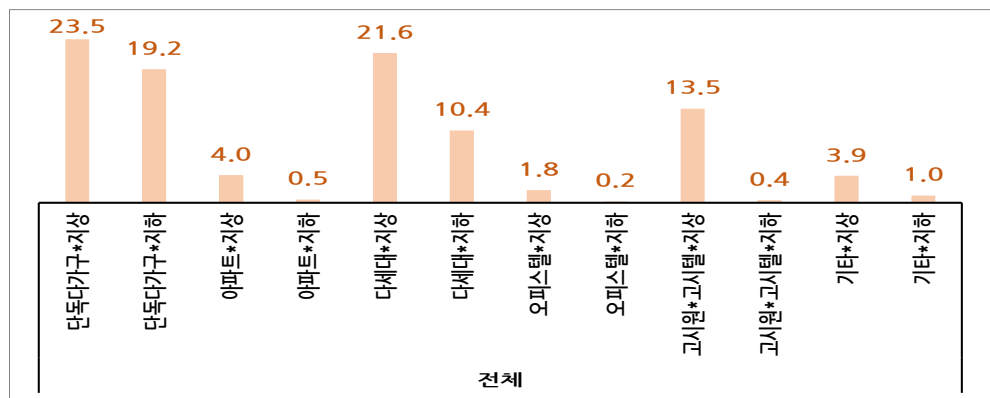
구분	이사 의향 있음 (A)						이사 의향 없음 (B)					전체
	기존주택 Ⅰ	다자녀 Ⅱ	청년 Ⅲ	신혼·신생아 Ⅳ	소년·소녀 Ⅴ	평균	기존주택 Ⅰ	청년 Ⅲ	신혼·신생아 Ⅳ	소년·소녀 Ⅴ	평균	
거주기간 (평균)	32.0	22.0	28.7	28.7	32.5	28.8	31.5	27.8	26.8	38.0	31.0	31.2

주. 전세임대주택은 입주자 본인이 직접 선택하여 임차권을 계약하는 형태로 저렴한 임대료와 교통 등 주거환경요인 등을 고려하기 때문에 주택의 노후도가 상대적으로 높고, LH에서는 입주시 도배, 장판 비용 등과 일부 침수 피해 지원을 수행 중

2) (반)지하 가구의 주거 상태

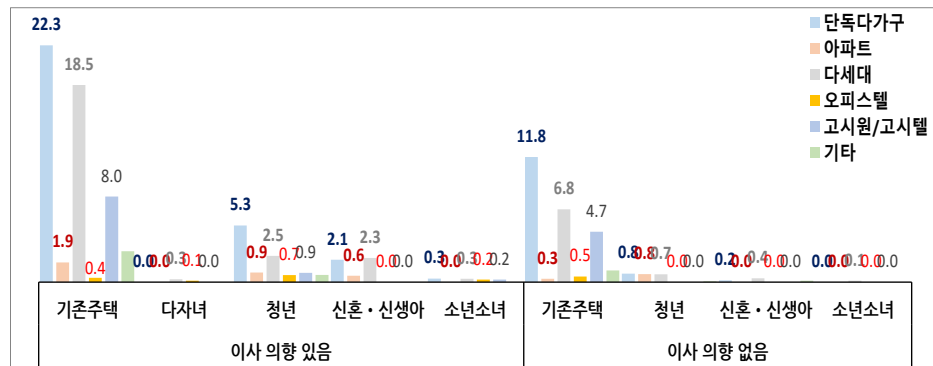
■ 직전 주택 유형과 주택 위치에 대한 현황

- 직전 주택 유형과 주거 위치는 단독다가구*지상 거주 비율은 23.5%, 다세대주택*지상 거주는 21.6%, 단독다가구*지하 거주는 19.2% 등으로 나타남



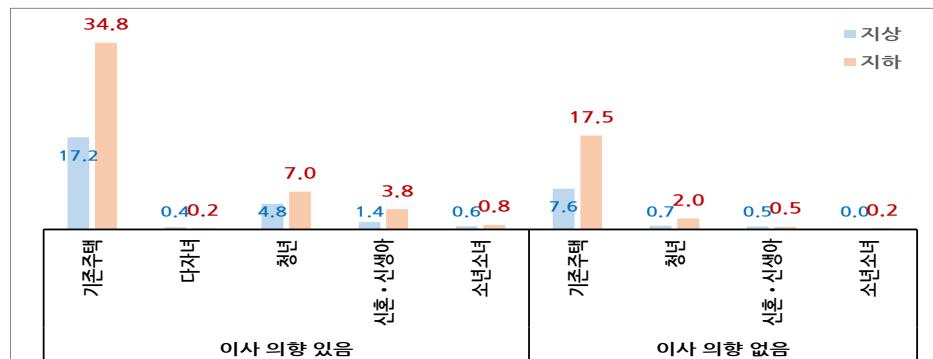
[그림 4-1] 현 (반)지하 가구의 직전 주택 유형과 위치

- 주택유형별로 보면, 이사 의향이 있는 가구 중 기존주택과 청년은 단독다가구, 다세대 비중이 높고, 신혼·신생아는 다세대, 단독다가구 비중이 높게 나타났고 이사 의향이 없는 가구 중 기존주택에서는 단독다가구, 다세대, 고시원/고시텔 비중이 높게 나타남



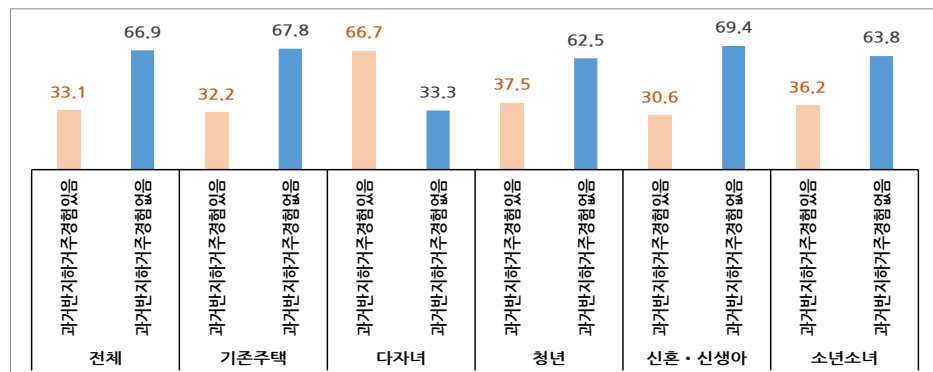
[그림 4-2] (반)지하 가구의 직전 주택 유형

- 직전 주택의 거주 위치별로 보면, 이사 의향이 있는 가구 중 다자녀를 제외하고 기존 주택, 청년, 신혼·신생아는 지하에서 거주하는 비중이 높고 이사 의향이 없는 가구도 기존주택, 청년, 소년소녀는 지하에서 거주하는 비중이 높게 나타남



[그림 4-3] (반)지하 가구의 직전 주택에서 거주 위치

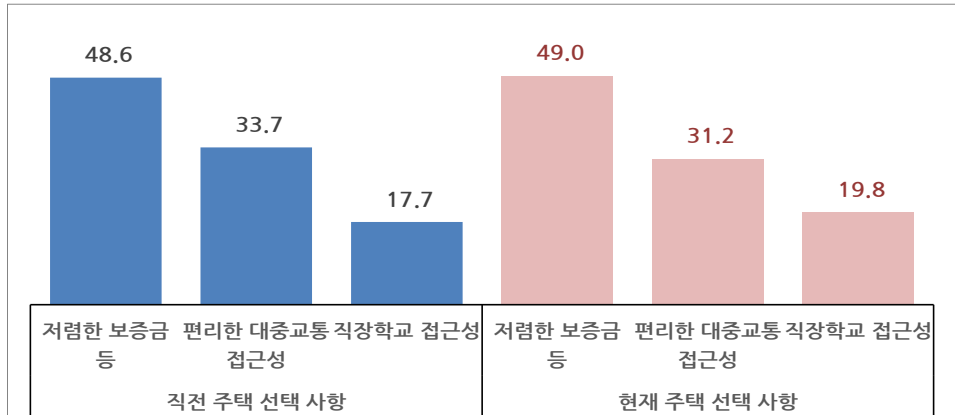
- 직전 주택에서 지상에 거주하신 가구 중 과거에 (반)지하 거주하신 경험이 있는 가구 비율은 33.1%지만, 반지하 거주 경험이 없는 가구 비율은 66.9%임



[그림 4-4] 직전 주택에서 지상 거주 가구 중 과거 (반)지하 거주 경험 여부

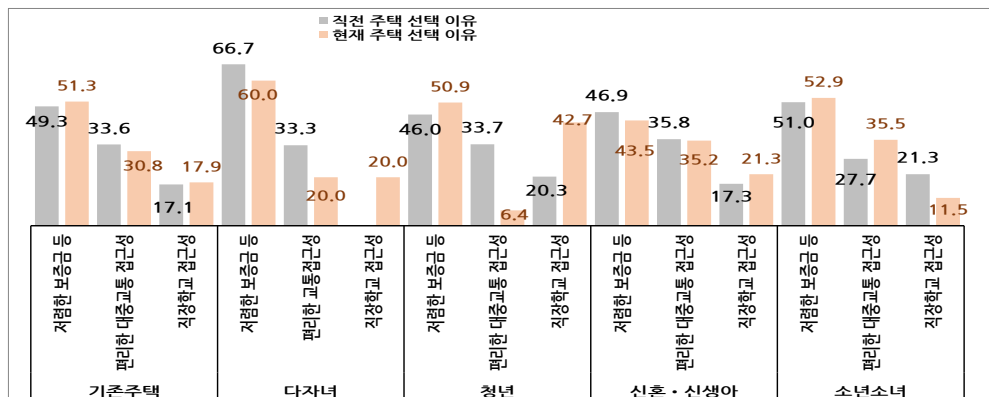
■ 현재 (반)지하 주택을 선택한 이유

- 현재 주택을 선택한 항목별 비율을 보면, 저렴한 보증금과 직장·학교에 대한 접근성 항목 비율은 직전 주택에 비해 증가하지만, 편리한 대중교통 접근성은 직전 주택을 선택하는 항목 비율에 비해 감소하였음



[그림 3-5] 수도권 (반)지하 가구의 직전 및 현재 주택 선택 사유 비교

- 입주자 유형*현재 주택선택 항목별로 보면, 저렴한 보증금 등 항목은 다자녀와 기존 주택 비율이 높고 편리한 대중교통 접근성 항목에서는 신혼신생아와 소년소녀 비율, 직장·학교 접근성 항목에서는 청년과 신혼신생아 비율이 높게 나타남



[그림 4-6] 유형별 직전 주택 선택이유와 현재 주택 선택이유

■ 현재 (반)지하 주택 상태에 대한 주거 만족도와 개선방안

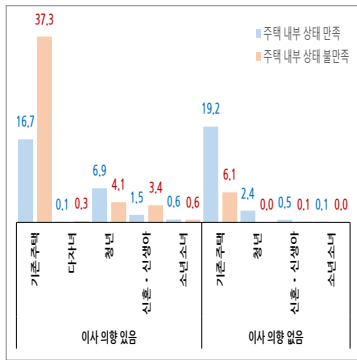
- (반)지하 가구 중 이사 의향이 있는 가구의 주거만족도가 이사 의향이 없는 가구에 비해 낮은 것으로 나타났고 (반)지하 가구의 평균 주거 만족도 점수는 2.68점이고 이사 의향이 있는 가구와 없는 가구는 각각 2.56점과 2.96점으로 나타남
 - 주택 상태 만족도 점수가 낮은 이유는 저렴한 임대료를 제공하는 노후화된 주택을 입주자가 직접 선택하다 보니 주택 내부 상태가 만족하기 어려운 상태임

[표 4-10] (반)지하 가구의 주택 상태 만족도

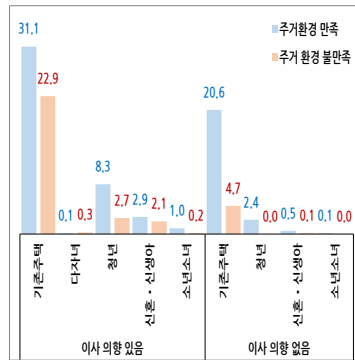
구분	집 구조물	방수 상태	난방/단열상태	환기 상태	채광상태	주택 외부 소음	주택 내부 소음	자연재해 안전성	화재 안전성	주택 방법 상태	주택위생 상태	주차장 확보	침수 관련 안전성	사, 생활 우려	평균
전체	2.90	2.01	3.07	2.46	2.09	3.00	3.02	3.26	3.00	2.91	2.15	2.09	2.82	2.70	2.68
이사의향 있음	전체	2.77	1.86	3.02	2.33	1.98	2.91	2.91	3.16	2.88	2.79	2.05	1.98	2.69	2.56
	기존주택	2.69	1.76	2.93	2.27	1.87	2.91	2.90	3.10	2.85	2.76	1.94	2.06	2.62	2.52
	다자녀	2.00	2.67	3.00	1.67	1.67	2.67	3.00	2.33	3.00	2.00	1.33	2.67	2.33	2.36
	청년	3.21	2.33	3.45	2.68	2.51	2.86	2.98	3.52	3.04	2.99	2.64	1.69	3.10	2.84
	신혼·신생아	2.67	1.81	2.93	2.18	1.94	2.81	2.75	2.97	2.66	2.56	1.81	1.70	2.54	2.41
	소년·소녀	3.21	2.03	3.14	2.73	2.24	3.86	3.29	3.71	3.55	3.38	2.47	2.34	3.22	3.00
	전체	3.21	2.39	3.21	2.79	2.37	3.23	3.29	3.49	3.29	3.21	2.41	2.38	3.14	2.96
이사의향 없음	기존주택	3.18	2.36	3.22	2.73	2.29	3.21	3.32	3.50	3.35	3.23	2.39	2.37	3.10	2.95
	청년	3.55	2.94	3.34	3.30	3.29	3.57	2.98	3.42	2.88	3.07	2.90	2.45	3.53	3.15
	신혼·신생아	3.31	1.74	2.49	2.85	2.08	2.83	3.34	3.60	3.08	3.31	1.72	2.57	3.31	2.77
	소년·소녀	3.00	2.00	3.00	3.00	3.00	2.00	2.00	3.00	2.00	2.00	3.00	3.00	3.00	2.57

- 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거 만족도는 만족 비율(52.4%)이 불만족 (47.6%)에 비해 높고 주택 외부 환경에 대한 만족 비율이 높게 나타남
 - 이사 의향이 있는 가구의 주거 만족 비율은 30.0%, 불만족 비율은 41.5%이고 이사 의향이 없는 가구의 주거 만족 비율은 22.5%, 불만족 비율은 6.0%로 나타남
 - 2022년 주거실태조사 분석 결과¹²⁾에 따르면, 서울 (반)지하 가구의 주거 만족도도 주택 상태보다 주거환경에 대한 만족도가 더 높게 나타남
 - 전세임대주택은 입주자가 직접 주택을 선택하기 때문에 주택 내부 상태 보다는 지하철역 등 외부 환경을 고려하는 비율이 높아 주거 환경 만족도가 높을 것으로 추정

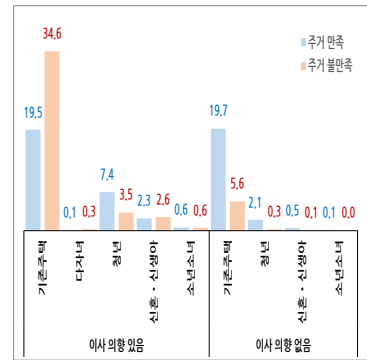
12) 2022년 주거실태조사 (반)지하 가구의 주거 만족도 분석에서는 주택과 주거환경에 대한 평균 만족도 점수는 각각 2.99점과 2.96점이지만 서울의 경우, 주택과 주거환경에 대한 평균 만족도 점수는 각각 2.94점과 3.02점으로 주거환경에 대한 평균 만족도 점수가 더 높음



[그림 4-7] 주거 상태 만족도



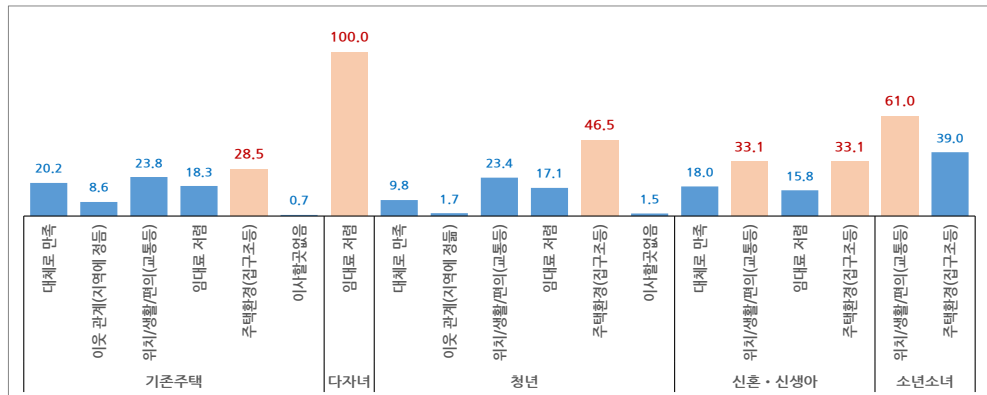
[그림 4-8] 주거환경 만족도



[그림 4-9] 주거 만족도

- 현재 거주하는 주택 상태에 대한 만족 사유는 주택환경(집 구조 등), 위치, 생활 편의(교통, 등), 대체로 만족, 임대료 저렴 등 순임

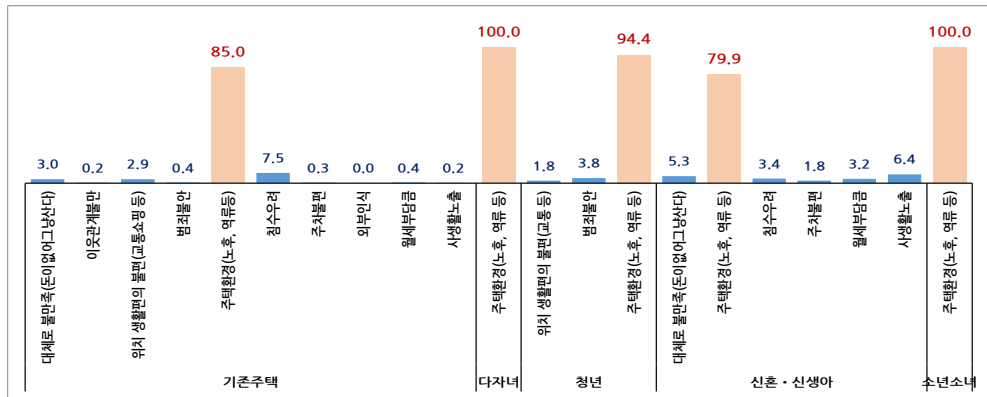
- 입주자 유형별 만족하는 항목 비율은 차이가 존재함
 - 기존주택과 청년은 주택환경, 위치/생활/편의 등의 항목, 다자녀는 임대료 저렴, 소년소녀는 위치/생활/편의, 신혼신생아는 주택환경과 위치/생활/편의 항목 비율이 동일



[그림 4-10] 현재 주택 상태에 만족 사유

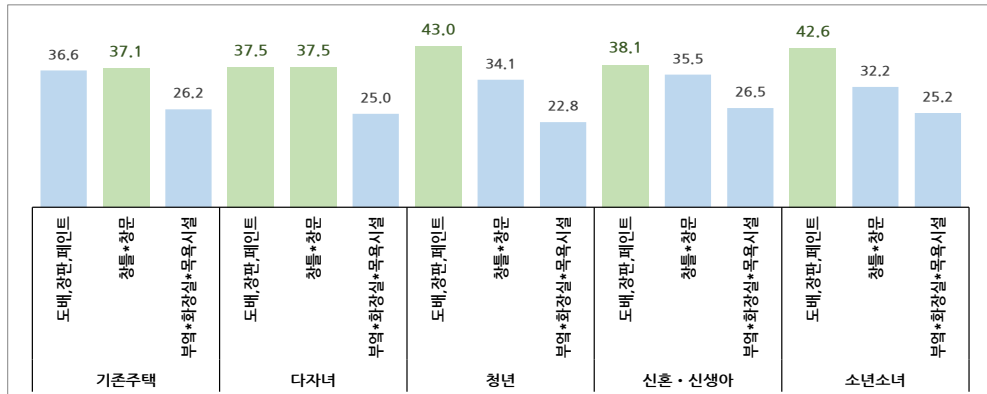
- 현재 거주하는 주택 상태에 대한 불만족 사유는 주택환경(노후 등), 침수 우려, 돈이 없어 그냥 산다 등의 순으로 나타남

- (반)지하 가구가 현재 거주 중인 주택은 평균 건축 연한이 30.6년으로 주택 내부 시설도 품질이 저하되어 이에 대한 불만족이 높게 나타나는 양상을 보임
- 현재 (반)지하 가구가 거주하는 주택에서는 침수 방지시설 설치가 활발히 이루어지지 않는 것으로 나타나 공급 확대 방안이 필요



[그림 4-11] 현재 주택 상태에 대한 불만족 사유

- 따라서 현재 거주하는 주택에서 우선 개선해야 할 항목은 도배, 장판, 페인트, 창틀* 창문, 부엌*화장실*목욕시설 순으로 나타났지만, 입주자 유형별로 다소 차이가 존재
 - 입주자 유형별로 보면, 기존주택은 창틀창문 > 도배·장판·페인트 > 부엌·화장실·목욕시설, 다자녀는 도배·장판·페인트 & 창틀창문 > 부엌·화장실·목욕시설, 청년, 신생·신혼부부, 소년소녀는 도배·장판·페인트 > 창틀창문 > 부엌·화장실·목욕시설



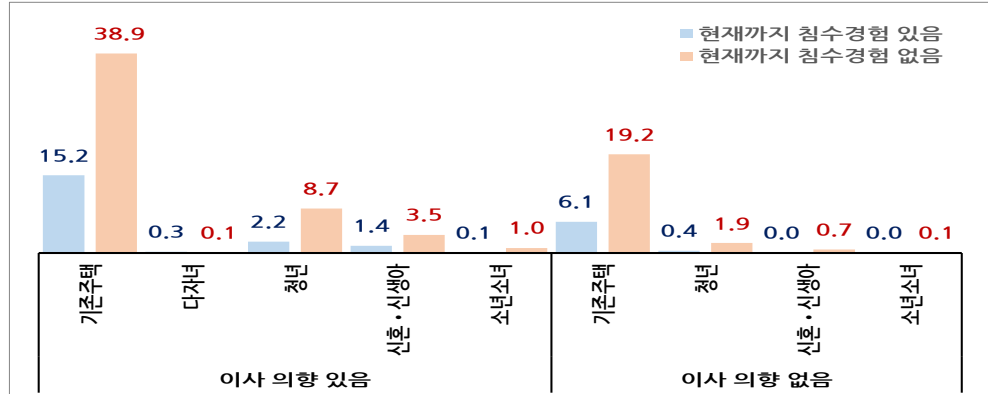
[그림 4-12] 현 주택에서 우선적 개선 필요 항목

3) (반)지하 가구의 침수와 관련 사항

■ 침수 경험 및 침수 우려

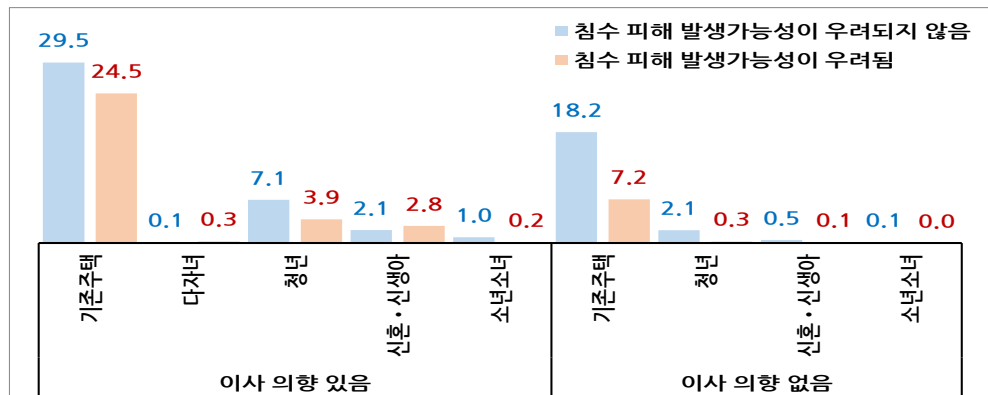
- 현재까지 거주 중인 주택에서 침수 경험이 있는 가구의 응답 비율은 74.3%이고 침수 경험이 “있다”라고 응답한 비율은 25.7%로 나타남

- 향후 이사 의향이 있는 가구 중 현재까지 침수 피해 경험에 있는 가구 비율은 기존주택(15.2%), 청년(2.2%), 신혼신생아(1.4%) 등이고 이사 의향이 없는 가구 비율은 기존주택(6.1%), 청년(0.4%) 등으로 나타남



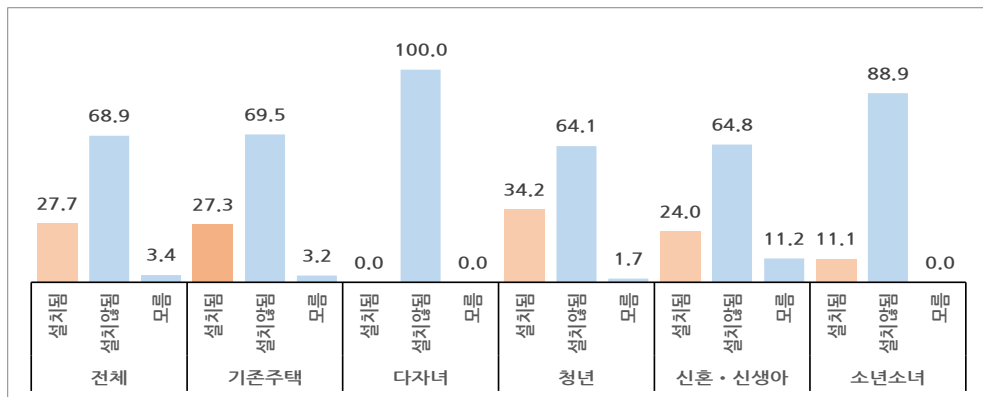
[그림 4-13] 현재까지 침수 피해 경험 여부

- 현재 거주 중인 (반)지하 가구의 주택에 집중 호우시 침수 피해가 발생할 가능성이 우려되지 않는다고 응답 비율은 60.8%지만 침수 피해가 발생할 우려가 있다고 응답한 비율은 39.2%임



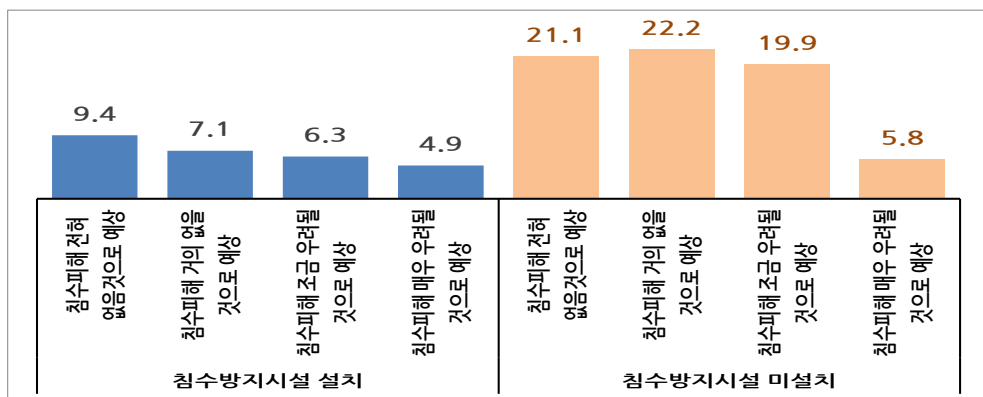
[그림 4-14] (반)지하 가구의 유형별 침수 피해 우려 정도

- (반)지하 주택 중 침수 방지시설이 설치된 비중은 27.7%지만 그렇지 않은 비율은 68.9%로 나타남
- 유형별로 보면, 기존주택의 침수 방지시설의 설치 비율은 27.3%, 청년은 34.2%, 신혼·신생아는 24.0%, 소년소녀는 11.1%로 나타나 소년소녀와 신혼·신생아의 설치 비율은 전체 평균에 비해 낮은 수준임

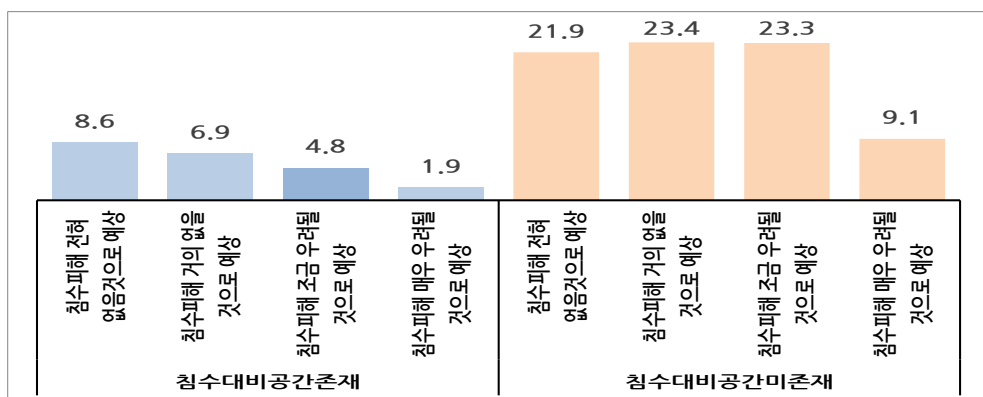


[그림 4-15] 침수 방지시설 설치 여부

- 침수 방지시설이 설치되거나 대피 공간 있는 주택에 거주하는 (반)지하 가구의 침수 우려 비율은 침수 방지시설이 미설치되거나 대피 공간이 없는 경우에 비해 낮게 나타남



[그림 4-16] 침수 방지시설 설치 여부에 따른 침수 예상



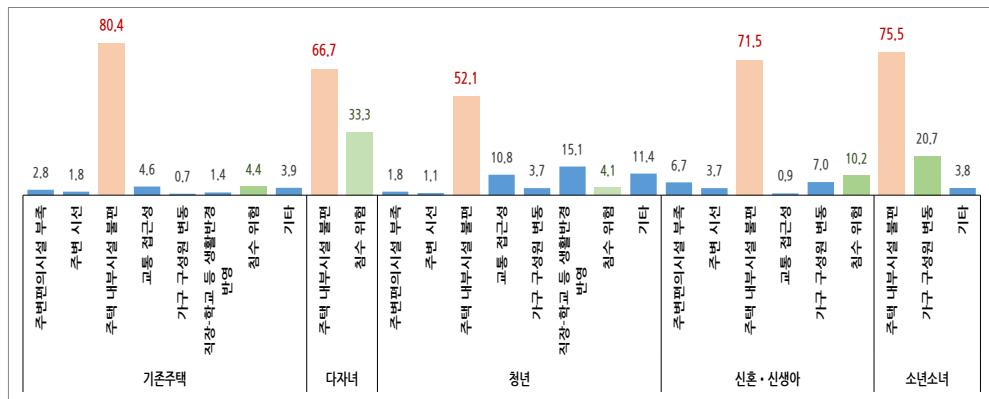
[그림 4-17] 침수 대피 공간 존재 여부에 따른 침수 예상

4) (반)지하 가구의 주거 이동과 관련 특성 분석

■ 주거 이동 의향(있음/없음)에 대한 이유

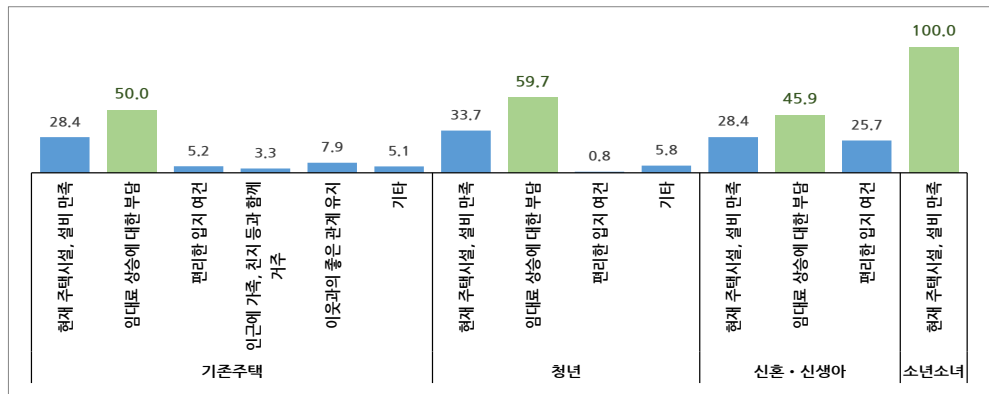
○ 현재 주택에서 이사 의향이 있는 요인은 주택 내부 시설 불편, 침수 위험, 구성원의 변동 등으로 나타남

- 기존주택, 다자녀, 신혼·신생아의 이사 의향이 있는 주요 원인은 주택 내부 시설 불편과 침수 위험 비중이 높지만 청년은 주택 내부 시설 불편과 생활환경 불편 비중이 높게 나타나 유형별로 다소 차이가 존재



[그림 4-18] 향후 주거 이동 의향이 있는 이유

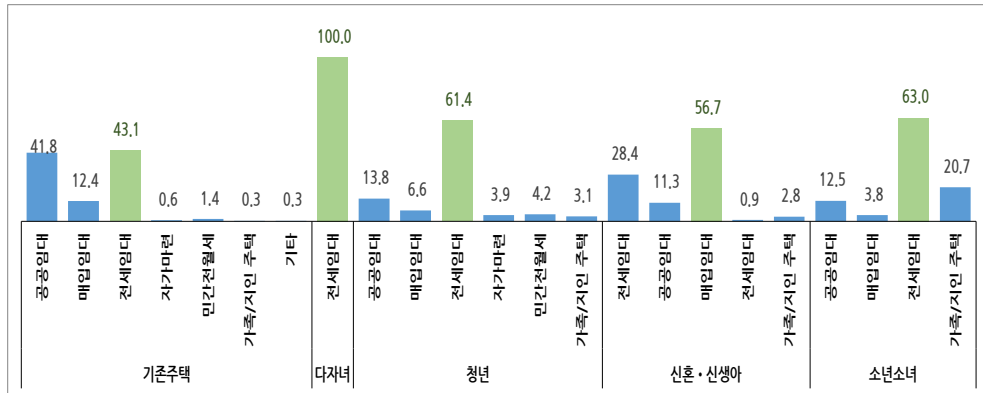
- 이사할 의향이 없는 이유는 임대료 상승에 대한 부담(기존주택, 청년, 신혼·신생아), 현재 주택시설·설비 만족(소년소녀), 편리한 입지 여건 등으로 나타남



[그림 4-19] 향후 주거 이동 의향이 없는 사유

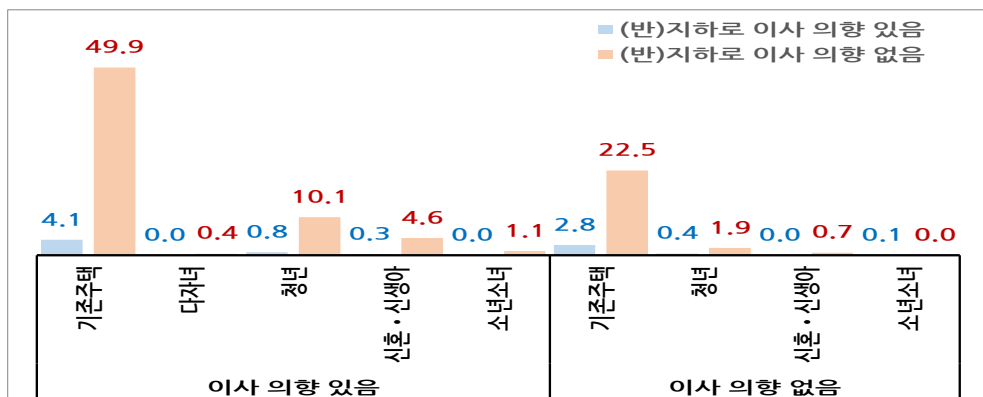
■ 향후 주거 생활과 관련된 선호 주택 및 위치

- 주거 이동 의사가 있는 (반)지하 가구의 선호 주택 유형은 전세임대주택(47.3%), 공공 임대아파트(36.6%), 매입임대주택(11.1%) 등 순임
- 기존주택, 다자녀, 전세임대, 소년소녀 유형에서는 전세임대 비율이 높지만, 신혼·신생아는 전세임대(28.4%)에 비해 매입임대(56.7%)를 더 선호



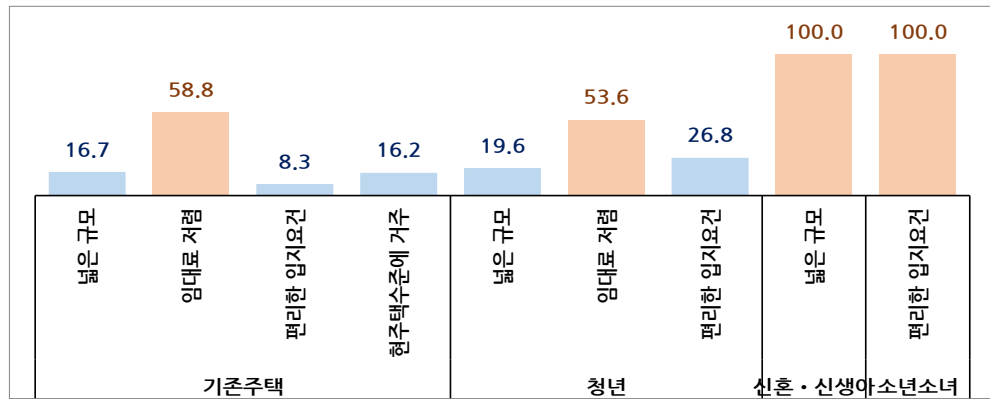
[그림 4-20] 향후 이사할 의향이 있는 주택 유형

- 주거 이동 의사가 있는 (반)지하 가구 중 (반)지하로 이사할 의향이 있는 가구 비율은 8.6%, (반)지하로 이사할 의향 없다고 응답한 가구는 91.4%임
- (반)지하 주택으로 이사할 의향 있는 가구 중 기존주택은 49.9%, 청년은 10.1%, 신혼·신생아는 4.6%로 나타남



[그림 4-21] 향후 이사 시 (반)지하로 이사 의향 여부

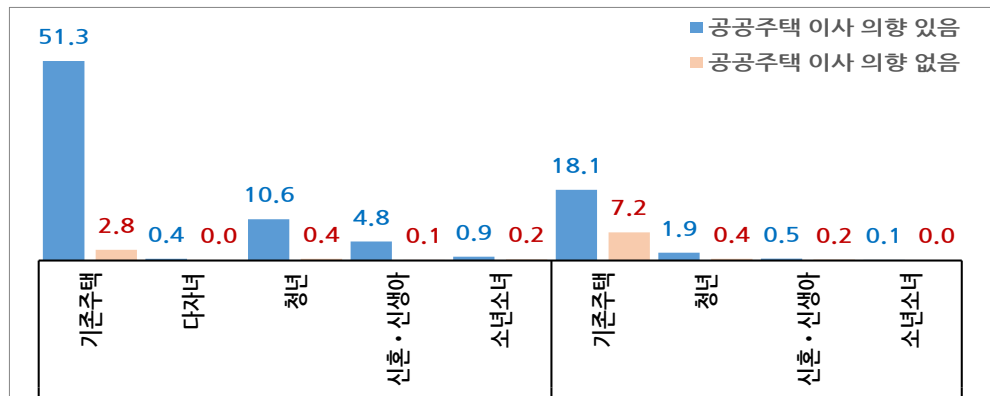
- 향후 (반)지하로 이사 가는 이유는 임대료 저렴(기존주택, 청년), 큰 규모(신혼·신생아), 편리한 입지 요건(소년소녀) 등 순으로 나타남



[그림 4-22] 향후 이사 시 (반)지하를 선택한 이유 1순위

- 공공주택의 입주 기회가 제공된다면 이사할 의향이 있다고 응답한 비율은 88.7%로 대부분 공공주택 입주를 선호하는 경향이 있음

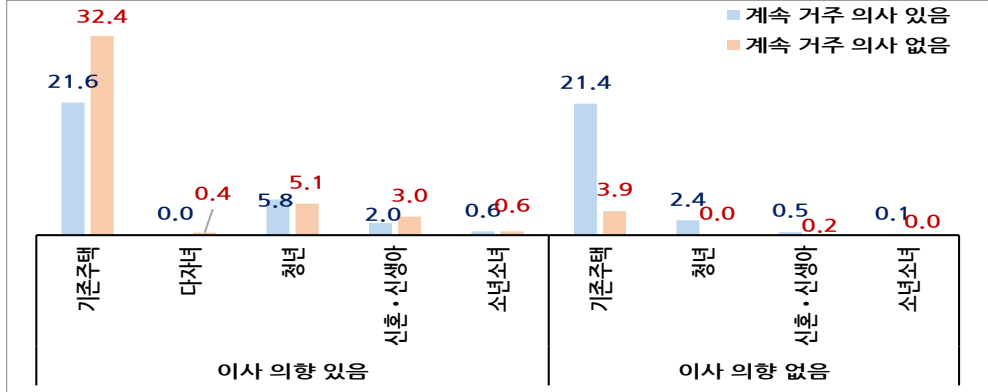
- 이사 의향 있는 가구별 비율을 살펴보면, 기존주택은 51.3% 청년은 10.6%, 신혼·신생아는 4.8% 등 순이고 이사 의향이 없는 가구는 기존주택은 18.1% 수준으로 나타남



[그림 4-23] 유형별 공공주택으로 이사 의향

- 갱신계약 성립 시 계속 거주 의사가 있는 가구 비율은 54.5%이고 계속 거주 의사가 없는 가구 비율은 46.0%로 나타남

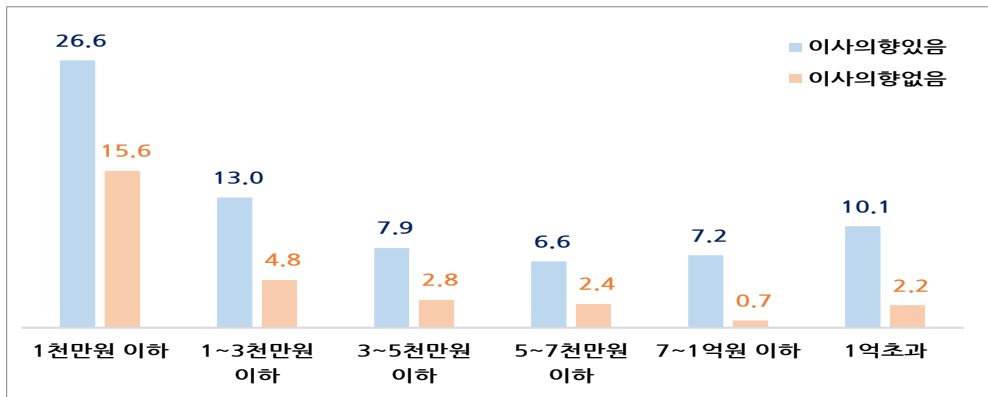
- 이사 의향이 있는 가구 중 계속 거주 의사가 있는 입주자 유형은 기존주택(21.6%), 청년 (5.8%), 신혼신생아(2.0%) 등이고 이사 의향이 없는 가구 중 계속 거주 의사가 있는 유형 은 기존주택(21.4%), 청년 2.4%), 신혼신생아(0.5%) 등으로 나타남



[그림 4-24] 갭신계약 성립 시 계속 거주 여부

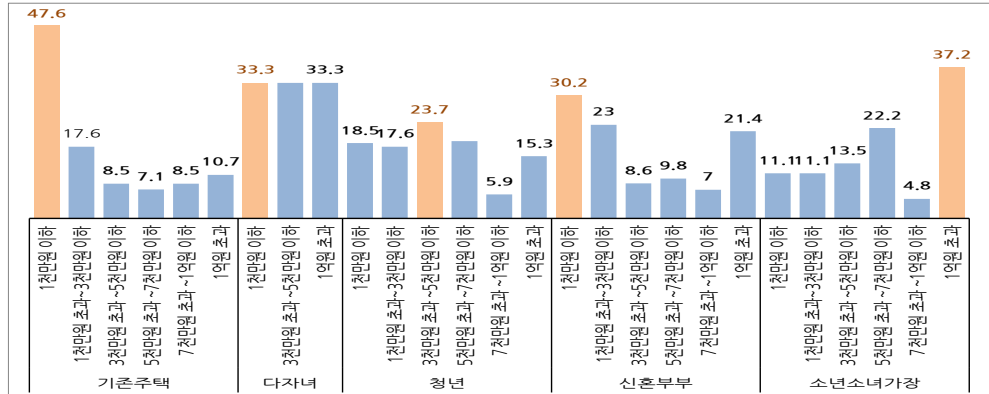
5) 향후 이사 시 추가 보증금 규모와 현재 주택과의 거리

- 수도권 (반)지하 가구의 향후 지상층 이사 시 이사 의향이 있는 가구의 추가 전세보증 금 규모는 1천만 원 이하 (26.6%), 1~3천만 원 이하(13.0%) 1억원 초과(10.1%) 등 순으로 나타남
- 이사 의향이 없는 가구의 추가 전세보증금 규모별 비율은 1천만 원 이하 (15.5%), 1~3천만 원 이하(4.8%), 3~5천만 원 이하 (2.8%) 등 순으로 나타남
- 추가 보증금 규모(1천만 원 이하와 1천만 원 초과 ~3천만 원 이하 비율)를 예상 시 현재 적용되는 전세임대 지원 한도를 고려한 것으로 추정됨



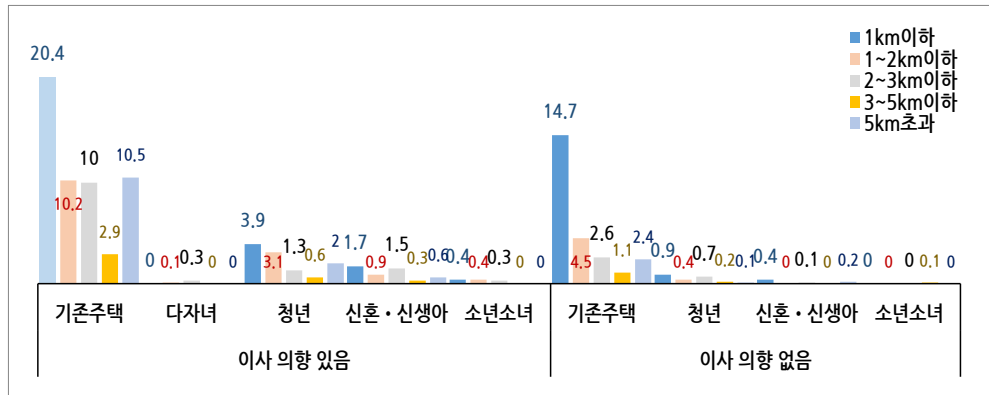
[그림 4-25] 현재와 동일 면적의 지상층 이사시 추가로 필요한 전세보증금 규모

- 유형별로 살펴보면, 기존주택에서는 1천만원 이하 비율(47.6%), 다자녀는 1천만 원 이하, 3천만 원 초과~5천만원 이하, 1억원 초과 비율이 모두 33.3%, 청년은 3천만원 초과~5천만원 이하 비율(23.7%), 신혼신생아는 1천만 원 이하 (30.2%), 소년소녀는 1억원 초과(37.2%)로 나타남



[그림 4-26] 현재와 동일 면적의 자상층 이사 시 추가로 필요한 전세보증금 규모_유형별

- (반)지하 가구의 향후 이사 시 적정 거리는 현재 주택으로부터 1km 이하(42.4%), 1km 초과~2km 이하(19.6%), 2km 초과~3km 이하(16.9%)에 대한 응답 비율이 높지만, 5km 초과 비율은 15.8%를 차지하는 것으로 나타남



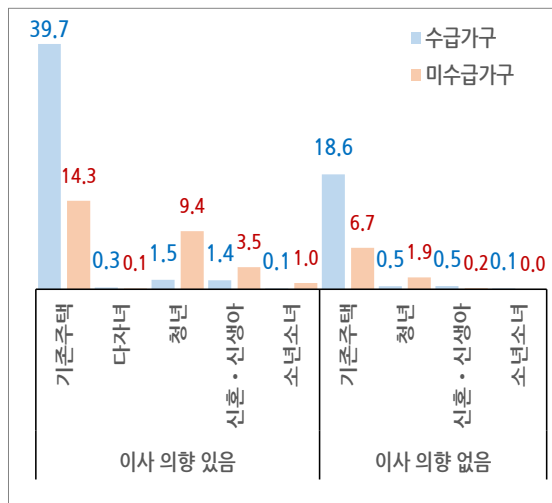
[그림 4-27] 향후 이사 시 현재 주택으로부터 적정 거리

6) 현 가구의 주거 급여 수급 및 경제활동 여부와 주거비 부담 증감 분석

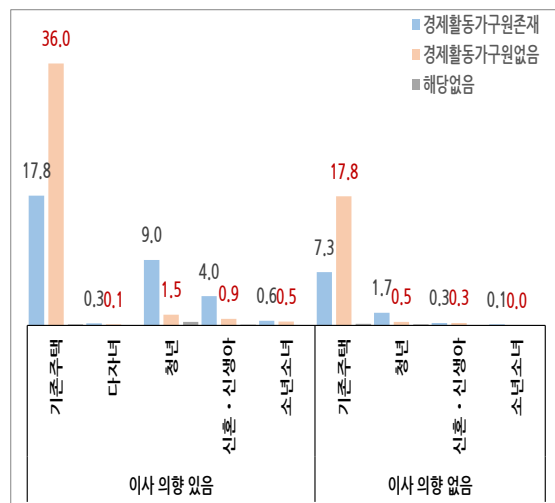
■ 주거 급여 및 경제활동 가구원 현황 분석

- 수도권(반)지하 가구 중 주거 급여 수급 가구는 62.8%이고 이들 가구 중 주된 경제활동을 하는 가구원이 있는 가구 비율은 41.3%지만 주된 경제활동을 하는 가구원이 없는 가구 비율은 57.6%임

- 이사 의향이 있는 가구 중 수급 가구 비율은 43.0%, 비수급 가구 비율은 28.4%이고 이사 의향이 없는 가구 중 수급 가구 비율은 19.7%, 비수급 가구는 8.8%임

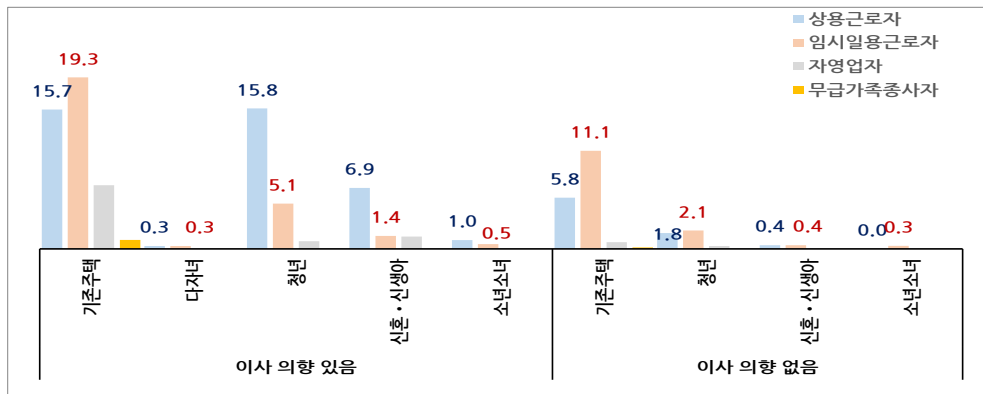


[그림 4-28] 주거 급여 수급 여부



[그림 4-29] 경제활동가구원 존재 여부

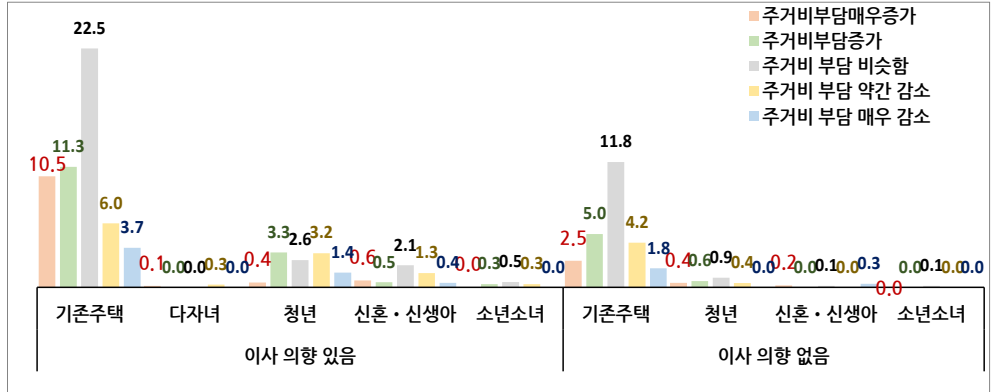
- 주된 경제활동을 하는 (반)지하 가구원의 종사상 지위는 상용근로자비율(47.7%), 임시·일용근로자 비율(40.6%), 자영업자(10.5%), 무급가족종사자(1.2%) 순임



[그림 4-30] 경제활동 가구원의 종사상 지위

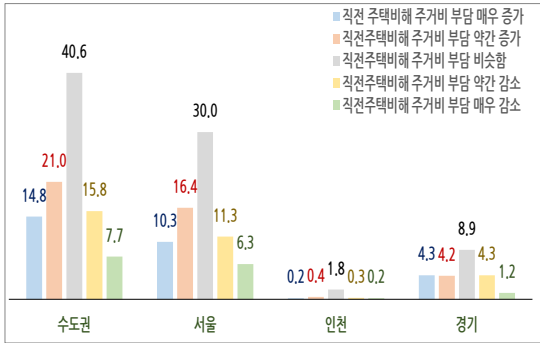
■ 직전 주택대비 현재 주택의 주거비 부담 증감

- (반)지하 가구 중 직전 주택에 비해 주거비 부담이 증가하였다고 응답한 비율은 35.8%지만 직전 주택에 비해 주거비 부담이 감소하였다고 응답한 비율은 23.5%로 나타남(직전 주택과 주거비 부담이 비슷하다고 응답한 비율 40.8%)

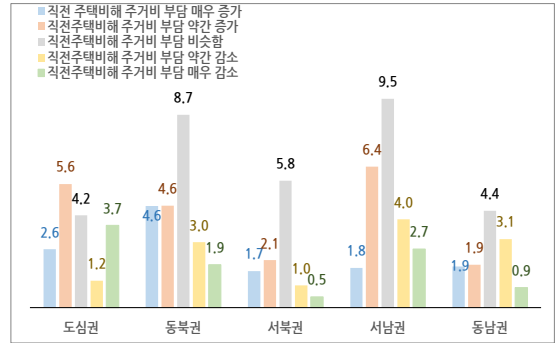


[그림 4-31] 직전 주택대비 주거비 부담 증감 비율 현황_전체 가구

- 직전 주택에 비해 주거비 부담 비율이 증가 비중을 보면, 서울이 인천경기에 비해 높고 서울 권역에서는 동북권, 도심권, 서남권 등의 순으로 높게 나타남

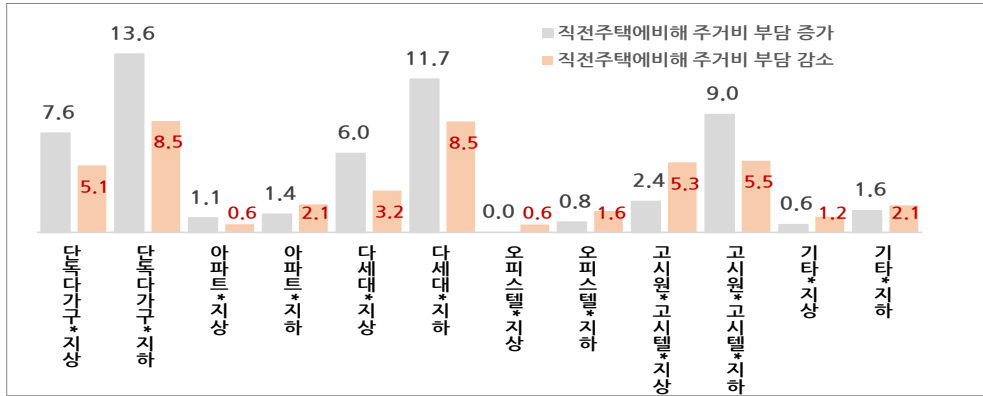


[그림 4-32] 지역별 주거비 증감 비중



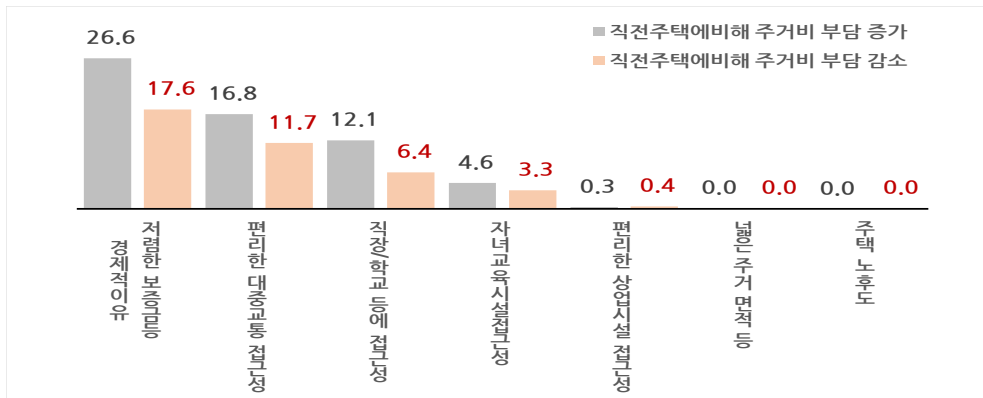
[그림 4-33] 서울 권역별 주거비 증감 비중

- 직전 주택 유형과 거주 위치에 따른 주거비 부담 증감을 검토해보면, 단독다가구*지하(13.6%), 다세대*지하(11.7%), 고시원/고시텔*지하(9.0%), 단독다가구*지상(7.6%), 다세대*지상(6.0%) 등 순으로 증가하였음



[그림 4-34] 직전 주택 유형 및 위치에 따른 주거비 부담 증감 검토

- 현재 주택을 선택한 이유와 주거비 부담 증감을 검토해보면, 저렴한 보증금 등 경제적 이유(26.6%), 편리한 대중교통 접근성 (17.6%), 직장/학교 등에 접근성(12.1%), 자녀교육 시설 접근성(4.6%) 등으로 증가하였음



[그림 4-35] 현재 주택을 선택한 이유와 주거비 부담 증감 검토

3. 소결

- 본 장에서는 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거실태조사 결과를 바탕으로 분석한 주택에 거주하는 가구 특성과 (반)지하 특성 및 주거환경에 대한 접근성을 분석하였음
 - (반)지하 가구의 거주 분포를 보면, 기존주택에는 79.3%, 청년은 13.3%, 신생·신혼부부는 5.7%, 소년소녀는 1.3%, 다자녀는 0.3% 순임
 - (반)지하 가구의 평균 입주 기간은 3.5년이고 소년소녀는 5.9년, 기존주택은 3.7년, 신생·신혼부부는 3.6년 등 순으로 나타남
- LH 전세임대 (반)지하 가구 거주 주택의 평균 건축 연한은 31.2년이고 소년소녀의 평균 건축 연한은 34.3년이지만, 다자녀는 22.0년으로 나타났는데 이는 저렴한 보증금을 고려하여 노후화된 주택을 직접 선택하기 때문임
 - 현재 거주 중인 주택 내부 개별 항목별 상태를 평가해보면, 전체 내부 평가 만족도 (2.60점)보다 낮은 항목은 방수 상태, 채광상태, 주택위생 상태, 주차장 확보임
- 현재 주택을 선택한 항목별 비율을 보면, 저렴한 보증금과 직장에 대한 접근성 항목 비율은 직전 주택에 비해 증가하지만 편리한 대중교통 접근성은 직전 주택을 선택하는 항목 비율에 비해 감소하였음
 - 유형*현재 주택선택 항목별로 보면, 저렴한 보증금 등 항목은 다자녀와 기존주택 비율이 높고 편리한 대중교통 접근성 항목에서는 신생·신혼부부와 소년소녀 비율, 직장학교 접근성 항목에서는 청년과 신생·신혼부부 비율이 높게 나타남
- 현재 주택에 대해 만족하는 이유는 주택환경(집 구조 등), 위치, 생활 편의(교통, 등), 대체로 만족, 임대료 저렴 등 순이고 불만족 이유는 주택환경(노후 등), 침수 우려, 돈이 없어 대체로 불만 등의 순으로 나타남
- 현재 거주하는 주택에서 먼저 개선해야 할 사항은 도배, 장판, 페인트, 창틀*창문, 부엌*화장실*목욕시설이지만 입주자 유형별로 다소 차이가 존재
- (반)지하 가구 중 침수 피해가 발생할 우려가 있다고 응답한 비율은 39.2%이고 침수 방지시설이 설치 또는 대피 공간 있는 (반)지하 가구의 침수 우려 비율이 침수 방지시설이 미설치되거나 대피 공간이 없는 경우에 비해 낮게 나타남
 - (반)지하 주택 중 침수 방지시설이 설치된 비율은 27.7%이고 침수 대피 공간이 있는 비율

- 이사할 의향 있는 (반)지하 가구의 선호하는 주택 유형은 전세임대주택(47.3%), 공공 임대아파트(36.6%), 매입임대주택(11.1%) 등 순임
 - 이사를 원하는 주요 원인은 주택 내부 시설 불편, 침수 위험, 구성원의 변동 등이고 이사할 의향이 없는 이유는 임대료 상승의 부담, 현재 주택 설비 만족, 편리한 입지 여건 등으로 나타남
- 향후 이사할 의향 있는 (반)지하 가구 중 다시 (반)지하로 갈 의향이 있다고 응답한 가구 비율은 8.6%이고, 이들 가구의 (반)지하 가구로 재입주하는 이유는 임대료 저렴(기존주택, 청년), 큰 규모(신생·신혼부부), 편리한 입지 요건(소년소녀) 등 순으로 응답하였음
 - 만약 공공주택의 입주 기회가 제공된다면 이사할 의향이 있다고 응답한 비율은 88.7%로 유형별로 공공주택으로 이사 비율을 살펴보면, 기존주택은 87.5%, 청년은 94.2%, 신생·신혼부부 94.2%, 소년소녀 81.6%로 선호 비율이 높음
 - 갭신계약성립시 계속 거주 의사가 있는 가구 비율은 54.5%이고 계속 거주 의사가 없는 가구 비율은 46.0%로 나타남
- 수도권 (반)지하 가구의 향후 지상층 이사 시 추가 지원금 규모 비율은 1천만 원 이하 비율이 42.2%, 1천만 원 초과 ~3천만 원 이하 비율은 17.7%, 1억 원 초과 12.3% 등 순으로 나타남
- (반)지하 가구 중 직전 주택에 비해 주거비 부담이 증가하였다고 응답한 비율은 35.8%지만 직전 주택에 비해 주거비 부담이 감소하였다고 응답한 비율은 23.5%로 나타남
 - 직전 주택에 비해 주거비 부담 비율이 증가 비중을 보면, 서울이 인천경기에 비해 높고 서울 권역에서는 동북권, 도심권, 서남권 등의 순으로 높게 나타남

제5장 결론

1. 결론

- 급격한 사회경제적·기후 환경 변화 등으로 인해 주거취약가구의 자살 또는 홍수 피해 등과 같이 안전과 건강이 심각하게 사회적 문제로 나타나고 있어 LH 반지하 가구에 대한 체계적인 접근이 필요하여 본 연구를 수행하였음
- 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 특성, 주거실태, 침수 피해와 관련된 주거정책의 만족도 등을 조사하여 개선 방향을 도출하고 향후 LH 지원사업 추진 시 기초자료를 제공하는 것이 본 연구의 목적임
- 제 2장에서는 선행연구를 종합적으로 검토하였는데, 기존 선행 연구에서는 전세임대 및 (반)지하 가구에 관한 실태조사 연구는 건축적 접근, 주거 정책적 접근, 재해 위험 등과 같은 특정 주제를 중심으로 연구가 수행되었음
 - 본 연구에서는 기존 연구와 달리 (반)지하 가구의 주거실태와 재해 위험을 중심으로 공간적 접근 방식을 활용한 종합적인 차원에서의 접근하고자 함
 - 공간 분석적 접근 방식이란 QGIS를 활용하여 수도권 (반)지하 입주민의 주거 환경 시설에 대한 접근성에 대한 검토 및 주요 특성 간의 계량적 접근을 통해 검토할 필요 존재
 - 선행연구의 분석자료는 주거실태조사 또는 설문조사를 통해 이루어져서, 본 연구에는 주거실태조사, LH 내부 자료, 설문조사 자료를 접목하여 더 다양한 측면에서 (반)지하 입주민의 주거실태를 파악하고자 함
- 주거취약계층 등과 관련한 선행연구에서는 정책 대상 계층을 선정하고 이들 대상 계층의 가구/주거 특성을 분석하여 정책적 지원 대안을 제시하여 본 연구에서 (반)지하 가구의 특성을 반영한 유형화를 통해 시사점 도출하고자 함
- 전세임대주택 공급의 현황을 보면, 현재까지 전세임대주택 공급 실적(누계)은 53.5만 호며, 이 중 LH가 87.7%를 공급하였고 현재 27.8만 호를 운영하고 있음
 - 현재 전세임대를 운영 중인 LH는 법률적인 입장과 실질적인 입장에 차이로 인해 임대인과 임차인 간의 관계 속에서 운영상 어려움을 겪고 있어 이를 해결하기 위한 법

률적인 검토와 전세임대 운영 방안에 대한 지속적인 검토가 필요함

- 제3장에서는 2022년 주거실태조사를 활용하여 전국 (반)지하 가구를 추정하였고 LH 내부 자료를 활용하여 수도권 LH 전세임대주택에 거주하는 가구 특성과 (반)지하 가구 특성 및 주거 환경 시설에 대한 접근성을 분석하였음
- 수도권 (반)지하 가구는 민간임대주택 비율(92.5%)이 높고 공공임대주택 비율은 7.5%이고 이 중 기존주택 매입/전세임대 비중이 가장 높게 나타남
 - 수도권 전세임대 (반)지하 가구의 주택과 주거환경에 대한 만족도는 평균 2.99점과 2.96점이고 서울의 주택 상태 만족도는 가장 낮지만, 주거환경 만족도는 가장 높게 나타나 서울 (반)지하 가구는 주거환경을 더 선호
 - 2022년 수도권 (반)지하 가구의 주거 형태는 다가구단독 * 보증부월세(47.8%), 다가구단독*전세(19.2%), 다세대*전세(12.4%) 등의 순으로 나타남
 - 수도권 (반)지하의 평균 가구원 수는 1.7명, 평균 규모는 39.7㎡, 가구원수당 평균 ㎡는 28.2㎡로 최저 기준을 초과하였고 교육 정도는 고등학교 졸업 비율이 가장 높고 종사상 지위는 임시*일용근로자 비율이 상용근로자비율보다 높음
- LH 내부 자료를 활용하여 수도권 LH 전세임대주택 가구 특성과 (반)지하 가구 특성 및 주거환경에 대한 접근성을 분석하였음

[표 5-1] 전세임대 가구와 전세임대 (반)지하 가구 비교

구분	전세임대 가구(반지하 가구 제외)	전세임대 (반)지하
수도권 가구 수	▶ 총 145,289가구	▶ 총 16,059가구
입주자 유형별 분포	▶ 기존주택 53.7%, 청년 22.0%, 신혼신생아 1.9%, 다자녀 2.6%, 소년소녀 19.7%	▶ 기존주택 79.0%, 청년 12.7%, 신혼신생아 6.0%, 소년소녀 1.5%
점 유형태	▶ 전세 74.9% ▶ 보증부 월세 25.1%	▶ 전세 83.0% ▶ 보증부월세 17.0%
평균 주택 규모(평균)	▶ 수도권 47.5㎡ ▶ 서울 39.1㎡, ▶ 인천경기 52.2㎡	▶ 수도권 43.0㎡, ▶ 서울 40.3㎡ ▶ 인천경기 45.4㎡
주택 유형	▶ 상가주택등복합용도주택 27.5% ▶ 단독주택 19.0% ▶ 다세대주택 17.9% ▶ 다가구주택 16.0%	▶ 다세대주택 43.2%, ▶ 다가구용단독주택 35.6% ▶ 단독주택 16.7%, ▶ 연립주택 2.2%
지하철역까지 접근성	▶ 평균 직선 거리 : 1.3km	▶ 평균 직선 거리 651.5m

- 주거환경시설과의 접근성을 분석한 결과 초등학교와 거리를 제외하고 서울지역이 인천경기지역에 비해 접근성이 좋다는 것으로 나타났고 서울 내 권역별로 보면, 동북권과 서남권이 타 권역에 비해 접근성이 좋아서 거주 빈도가 높은 것으로 추정됨

[표 5-2] 수도권 (반)지하 가구와 주거환경시설간의 접근성

(평균, 단위: m, km)

구 분		서울						인천	경기		
		전체	도심권	동북권	서북권	서남권	동남권		전체	경기 북부	경기 남부
교통	지하철역	642.9m	619.0m	607.3m	549.7m	754.0m	577.8m	2.9km	2.3km	1.6km	3.0km
	어린이집	107.5m	142.6m	108.6m	105.4m	100.4m	110.9m	5.4km	164.7m	170.5m	159.0m
교육	초중학교	2.6km	2.5km	2.5km	2.6km	2.6km	3.1km	333.2m	333.3m	333.1m	333.6m
	대학교	642.3m	623.3m	608.2m	549.9m	752.0m	577.7m	2.0km	5.9 km	10.0km	1.8km
시장	전통시장	778.2m	719.8m	729.8m	882.8m	652.0m	1.1km	931.8m	1.5 km	2.0km	945.1m
	대형마트	1.6km	1.8km	1.3km	1.4km	2.0km	1.3km	10.4km	15.7 km	23.4km	7.9km
의료 시설	요양병원	1.0km	2.0km	994.2m	956.3m	935.0m	1.1km	847.1m	1.0 km	826.5m	1.3km
	보건소·지소	1.6km	1.8km	1.5km	1.4km	1.7km	1.6km	1.5km	1.6km	1.7km	1.9km
	병원	205.5m	229.7m	202.1m	216.2m	209.2m	187.2m	222.6m	235.1m	237.6m	234.8m
방범 방재	소방방재본부	1.9 km	1.7km	1.7km	2.0km	1.8km	2.3km	8.5km	2.6km	2.3km	2.9km
	경찰서	577.0m	489.4m	530.2m	508.3m	611.9m	683.0m	684.6m	694.0m	726.1m	662.9m

- 본 연구에서는 평균 경사 18도 미만(서울시 개발행위허가 경사도 기준)과 시가지 지표면 고도가 인근 하천의 계획홍수위(또는 계획홍수위의 50% 수위)를 고려하여 침수 예상 지역을 추정하였음
- 제4장에서는 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거실태조사 결과를 바탕으로한 거주 가구 특성과 (반)지하 특성 및 주거환경에 대한 접근성을 분석하였음
 - (반)지하 가구의 거주 분포를 보면, 기존주택에는 79.3%, 청년은 13.3%, 신생·신혼부부는 5.7%, 소년소녀는 1.3%, 다자녀는 0.3% 순임
 - (반)지하 가구의 평균 입주 기간은 3.5년이고 소년소녀는 5.9년, 기존주택은 3.7년, 신생·신혼부부는 3.6년 등 순으로 나타남
- LH 전세임대 (반)지하 가구 거주 주택의 평균 건축 연한은 31.2년이고 소년소녀의 평균 건축 연한은 34.3년이지만, 다자녀는 22.0년으로 나타났는데 이는 저렴한 보증금을 고려하여 노후화된 주택을 직접 선택하기 때문임
 - 현재 거주 중인 주택 내부 개별 항목별 상태를 평가해보면, 전체 내부 평가 만족도 (2.60점)보다 낮은 항목은 방수 상태, 채광상태, 주택위생 상태, 주차장 확보임
- 현재 주택을 선택한 항목별 비율을 보면, 저렴한 보증금과 직장에 대한 접근성 항목 비율은 직전 주택에 비해 증가했지만 편리한 대중교통 접근성은 직전 주택을 선택하는 항목 비율에 비해 감소하였음

- 유형*현재 주택선택 항목별로 보면, 저렴한 보증금 등 항목은 다자녀와 기존주택 비율이 높고 편리한 대중교통 접근성 항목에서는 신생·신혼부부와 소년소녀 비율, 직장학교 접근성 항목에서는 청년과 신생·신혼부부 비율이 높게 나타남
- 현재 주택에 대해 만족하는 이유는 주택환경(집 구조 등), 위치, 생활 편의(교통, 등), 대체로 만족, 임대료 저렴 등 순이고 불만족 이유는 주택환경(노후 등), 침수 우려, 돈이 없어 대체로 불만 등의 순으로 나타남
- 현재 거주하는 주택에서 우선으로 개선해야 할 사항은 도배, 장판, 페인트, 창틀*창문, 부엌*화장실*목욕시설이지만 입주자 유형별로 다소 차이가 존재
- (반)지하 가구 중 침수 피해가 발생할 우려가 있다고 응답한 비율은 39.2%이고 침수 방지시설이 설치 또는 대피 공간 있는 (반)지하 가구의 침수 우려 비율이 침수 방지시설이 미설치되거나 대피 공간이 없는 경우에 비해 낮게 나타남
 - (반)지하 주택 중 침수 방지시설이 설치된 비율은 27.7%임
- 이사할 의향 있는 (반)지하 가구의 선호하는 주택 유형은 전세임대주택(47.3%), 공공임대아파트(36.6%), 매입임대주택(11.1%) 등 순임
 - 이사를 원하는 주요 원인은 주택 내부 시설 불편, 침수 위험, 구성원의 변동 등이고 이사할 의향이 없는 이유는 임대료 상승의 부담, 현재 주택 설비 만족, 편리한 입지 여건 등으로 나타남
- 향후 이사 시 다시 (반)지하로 갈 의향이 있다고 응답한 가구 비율은 8.6%이고, 이들 가구의 (반)지하 가구로 재입주하는 이유는 임대료 저렴(기존주택, 청년), 넓은 규모(신생·신혼부부), 편리한 입지 요건(소년소녀) 등 순임
 - 향후 공공주택 입주 기회 제공 시 이사 의향이 있는 가구는 88.7%, 갱신계약성립 시 계속 거주 의사가 있는 가구 비율은 54.5%, 계속 거주 의사가 없는 가구 비율은 46.0%로 나타남
- 수도권 (반)지하 가구의 향후 지상층 이사 시 추가 지원금 규모 비율은 1천만 원 이하 비율이 42.2%, 1천만 원 초과~3천만 원 이하 비율은 17.7%, 1억 원 초과 12.3% 등 순으로 나타남
- (반)지하 가구 중 직전 주택에 비해 주거비 부담이 증가하였다고 응답한 비율은 35.8%지만 직전 주택에 비해 주거비 부담이 감소하였다고 응답한 비율은 23.5%로 나타남

2. 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구를 위한 주거정책 방향

2.1 (반)지하 가구를 위한 주거지원 서비스 방향

- (반)지하 가구를 위한 주거지원 서비스는 차등화된 지원 서비스 체계 구축 필요
 - 입주자 유형 중 노인, 장애인 등 주거 약자와 출산과 관련한 신혼·신생아, 미혼모, 한 부모 등은 우선적 배려가 필요
 - 현재 이사 의향 있는 가구의 이사 원인은 주택 상태 불편(전 유형), 직장학교 등 접근성(청년), 침수위험(신혼·신생아) 등이고 이사 의향이 없는 가구의 사유는 임대료 상승에 대한 부담(기존주택, 청년, 신혼·신생아), 현재 주택시설 만족(소년·소녀)임
 - 주거 이동 의향이 있는 가구가 선호하는 주택 유형을 보면, 기존주택, 다자녀, 청년, 소년·소녀는 전세임대주택을 선호하고, 신혼·신생아는 매입임대를 선호함
 - 주거 이동 의향이 있는 가구 중 공공주택으로 이사 가려는 이유를 보면, 기존주택과 청년은 임대료 저렴, 신혼·신생아는 넓은 규모, 소년·소녀는 편리한 입지 조건임
 - 주거 이동 의향이 있는 가구 중 (반)지하로 이사 가려는 이유를 보면, 기존주택과 청년은 임대료 저렴, 신혼·신생아는 넓은 규모, 소년·소녀는 편리한 입지 조건임

[표 5-3] 향후 수도권 LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거지원 서비스 방향

유형	입주자 유형	건축 연한	주거 약자	현재 개선		향후 이사 시					
				침수위험 (침수방 지시설 설치)	개선 필요 항목	이사시 선호주 택유형	지상 이주	(반) 지하 이사	공공 임대	계약갱 신계속 거주	추가 보증금 규모
이사의향 있음	기존주택	⊙	△	△	②,①,③	매입	△	⊙	⊙	⊙	①
	다자녀	○	△	⊙			△	○	○	○	
	청년	△	○	△	③,①,②	전세	△	△	△	△	②, ①
	신혼·신생아	△	⊙	⊙	①	공공	△	○	△	△	
	소년·소녀	⊙	⊙	○		전세	△	○	○	○	
이사의향 없음	기존주택	⊙	△	△	②,①,③						
	청년	△	○	△	①,②,③						
	신혼·신생아	△	⊙	⊙							
	소년·소녀	⊙	⊙	○							

- ▶ 기준 : ⊙ **선순위**, △ **2순위**, ○ **3순위**
 ▶ 건축 연한 : 30년 이상 ⊙ , 25년 이상 △, 25년 이하 ○
 ▶ 개선 필요 항목 : ① 도배·장판·페인트 > ② 창틀·창문 > ③ 부엌·화장실·목욕시설 > ④ 난방(보일러)단열
 ▶ 추가 보증금 규모 : ① 1천만원 이하 ② 1~3천만원 이하 ③ 3~5천만원 이하 ④ 5~7천만원 이하 ⑤ 7~9천만원 이하
 ⑥ 9천만원 초과 ~1억원 이하 ⑦ 1억원 초과

- 갱신계약성립시 계속 거주 의사가 있는 가구 비중이 이사할 가구 비중에 비해 높게 나타났다고 이사 의향이 있거나 없는 가구 중 계속 거주하고 싶은 가구 유형은 기존주택, 청년, 신혼신생아 등 순으로 나타남
- 향후 주거 이동 시 추가로 필요한 보증금 규모를 보면, 기존 주택 유형에서는 1천만원 이하, 다자녀는 1천만원 이하와 1~3천만원 이하, 청년은 1천만원 이하, 신혼신생아는 1천만원 이하 등으로 나타나 기존 전세임대주택 지원금을 고려하여 결정한 것으로 추정

2.2 LH 관점의 주거정책 방향

- LH 전세임대 (반)지하 가구에 대한 전반적인 사업 방안을 재구축하여 입주민의 불편 최소화과 LH 담당자의 업무 효율화를 동시 이행할 수 있는 WIN-WIN 전략 구축이 시급한 상황임
 - 전세임대 (반)지하 사업 시 LH의 법률적 위치 재정립 : 현재 LH의 법률적 지위는 주택보호임대차법상 법인 임차인이지만 간접 점유 형태이어서, 직접 점유자인 임차인과 임대인 간의 갈등 해소에 대한 한계가 있어 LH 관계자에게 상당한 어려움이 존재하는 상황
 - LH의 법률적 지위를 현재보다 명확하게 하여 임차인의 권리를 통해 적극적인 임대인 보호 방안을 마련하든지 아니면 업무 분담을 통한 업무 효율화를 통해 LH 관계자의 격무 해소방안을 마련 필요
 - 전세임대 (반)지하 가구를 위한 LH 차원의 지원사업 다양화 : 설문조사 결과에 따르면, 현 (반)지하 가구에 불만족 원인의 1순위는 주택 품질 개선이고 2순위는 재해에 대한 우려이어서 현재 진행 중인 지원 서비스를 개선할 방안 마련 필요
 - (반)지하 가구의 이력관리 필요: LH 내부자료에서는 계약 시점을 중심으로 작성되어 있어 (반)지하 가구의 주거 이력을 파악하기는 쉽지 않은 상황이나 향후 (반)지하 가구의 타 공공임대주택으로 이전에 대응 방안을 마련하려면 이들 가구에 대한 이력 관리가 필수 요소임
- 본 연구에서 활용한 LH 내부 통계자료는 현재까지 지속해서 개선됐지만 앞으로도 체계적이고 지속적인 개선 작업을 통해 LH 고객인 입주민에 대한 문제점을 선제적으로 발굴하여 지원방안에 마련하는 것이 필요함
- 본 연구에서 수행한 전세임대 (반)지하 가구뿐만 아니라 LH 토지주택연구원을 중심으로 “LH 임대주택 입주민 실태조사” 체계를 구축하여 정기적인 조사 및 분석을 통해 정책적 효과 및 만족도를 활용하여 LH 고객에 대한 신뢰도를 높일 필요가 있음

■ 연구의 한계

- 본 연구에서 분석한 LH 전세임대 (반)지하 가구는 연구진이 LH 내부 자료에서 지하, B 등의 글자를 통해 (반)지하 가구를 설정하여 명확한 수치를 도출하기에는 한계가 존재함
- 본 연구에서는 기존 연구와는 다르게 공간 분석 방법을 활용하여 LH 전세임대 (반)지하 가구와 주요 환경시설간의 입지적 접근성을 분석하여 향후 임대주택 입주민의 수요 측면을 접근할 수 있는 방안을 제시하였지만
 - 연구 기간에 한계로 인해 가구의 특성 등을 고려한 미시적 접근을 하지 못한 상황이며 향후에는 임대주택의 입주민 특성을 고려한 접근성 분석이 필요함

참고문헌 Reference

- 남지현, 조희은(2020), 반지하의 거주환경 개선방안, 정책프리프 2020-20, 경기연구원
- 박인숙(2020), ‘(반)지하 주거 현황과 시사점’, 지표로 보는 이슈, 2020년 3월 20일, 국회 입법조사처.
- 신상영, 김성은, 남현정, 김상균(2022), 서울시 반지하주택 유형과 침수위험 해소방안, 서울연구원
- 윤혁경(2022), ‘주거용 지하층에 관한 건축법령의 검토’, 건축, 66(10), pp.65-67, 대한건축학회
- 이길제, 김지혜, 윤성진, 박미선, 우자윤, 임지현(2022), 주거취약계층을 위한 주거상향 지원사업 강화 방안 연구, 국토연구원
- 이후빈, 박미선, 이보경, 고영화, 이성호, 이원경(2020), 비적정주거의 사회·공간적 특성과 주거지원 강화방안: 지하주거 거주가구를 중심으로, 국토연구원
- 임정지(2023), ‘주거취약계층의 안전과 건강 보장 방안: 성동구 반지하 주택 전수조사 사례’, 국토연구, 501, 39-44, 국토연구원
- 장건영, 류동우(2018), ‘다가구 주택 반지하세대의 주거환경 분석: 장기 온습도 모니터링 분석을 통한 실측결과를 중심으로’, 대한건축학회 논문집, 34(2), 83-90, 대한건축학회
- 진미운, 정기성, 김경미(2023), 공공임대주택 거주 실태조사, 한국토지주택연구원
- 최은영, 구형모(2020), ‘영화 기생충이 소환한 지하 거주실태와 정책적 시사점’, 국토이슈 리포트, 15, 국토연구원
- 최재현, 김석경, 정지민, 임하라, 박진슬, 이유현, 장유진, 정종대, 이은주(2023), ‘주거안전 취약계층의 주거비 및 공공임대주택 지원 프로그램의 수요에 관한 연구’, 2023 추계 학술발표대회 논문집, 35(2), 한국주거학회
- 하민정(2022), ‘주거취약계층의 주거권 보장을 위한 법·제도적 고찰’, 일감부동산법학, 25, 183-233, 건국대학교 법학연구소
- 이준호, 유병혁, 김태훈, 2023, QGIS Cookbook with 3.x, 구미서관
- LH, 한국도시연구소(2020), 전세임대사업 주요 성과 및 향후 발전방안
- 국토교통부(2023), 2023년 주택업무편람.

부록 Appendix

LH 전세임대 (반)지하 가구의 주거실태조사 설문지

안녕하세요.

현재 한국토지주택공사(LH공사) 토지주택연구원의 의뢰로

『LH 전세임대 (반)지하 가구 주거실태조사』를 시행하고 있습니다.

귀하의 설문 응답은 향후 정부가 정책을 수립하는데 귀중한 의견이 될 것이며, 응답 내용은 통계법 제33조에 따라 통계 목적 이외에는 사용되지 않습니다.

귀하의 적극적인 협조를 부탁드립니다.

응답하신 분들에게는 1만원 상당의 상품권을 드립니다.

◇ 조사 주관: 한국토지주택공사 토지주택연구원

◇ 조사 시행: (주) 한국주거복지연구원 *문의 ☎ 031-738-4573

「통계법」 제33조(비밀의 보호)

- ① 통계의 작성 과정에서 알려진 사항으로서 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
- ② 통계 작성을 위해 수집된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계 작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니된다.

[illegible]

지역코드				
주소	_____시도 _____시구(군) _____길			
	_____동 _____호 (_____읍면 동)			
건축연한	() 년		*건축물대장의 건축연도 확인	
응답자	① 가구주 본인 ② 가구주의 배우자 ※ 가구주란 한 가구를 대표하는 사람이다. 주민등록상 세대주와는 관계없이 실질적으로 가구를 대표하고 가계를 책임지고 있는 생계책임자를 말한다. (출처 : 통계청 인구총조사)			

조사원 성명		주의 사항	① 가구주는 주민등록상의 세대주와 관계없이 가구를 실질적으로 대표하는 사람입니다. ② 설문은 가구주가 아니어도 가구의 상황을 잘 알고 있는 가구원이 응답할 수 있습니다
-----------	--	----------	--

A

직전 주택 거주 상태

1. 현재 주택에 거주하기 직전에 살았던 주택의 종류는 무엇입니까?

- ① 단독·다가구 주택 ② 아파트 ③ 다세대 주택 ④ 오피스텔
⑤ 고시원·고시텔 ⑥ 기타()

2. 현재 주택에 거주하기 직전에 살던 주택의 점유 형태는 무엇입니까?

- ① 자가 ② 전세 ③ 보증금 있는 월세 ④ 보증금 없는 월세 ⑤ 무상

3. 현재 주택에 거주하기 직전에 살던 주택의 구조는 어떻습니까?

- ① 원룸형 ② 방 1개 ③ 방 2 개 ④ 방 3 개 ⑤ 방 4 개

4. 현재 주택에 거주하기 직전 주택에서 거주하셨던 위치는 어디입니까?

- ① 지상 (☞문4-1로 이동) ② (반)지하 (☞문5로 이동) ③ 옥탑방 (☞문4-1로 이동)

* (반)지하 : 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 미만인 경우

* 지하 : 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 이상인 경우

4-1. 과거에 (반)지하 주택에 거주하신 경험이 있습니까?

- ① 예 ② 아니오

5. 현재까지 거주하신 주택 중 집중 호우로 인한 침수 경험이 있습니까?

- ① 예 ② 아니오

6. 현재 주택에 거주하기 직전에 거주했던 주택을 선택한 이유는?

※ 해당 사항 모두 선택해주시기 바랍니다.(중요하게 생각한 순서대로 1,2,3,4 번호로 기재)

구 분	순위
① 저렴한 보증금, 월세, 관리비 등의 이유	
② 편리한 대중교통 접근성(지하철역 등으로부터 도보 15분 이내 등)	
③ 직장, 학교 등에 대한 접근성(직주 근접, 출퇴근시간 단축 등)	
④ 유치원, 어린이집, 초등학교 등 자녀의 교육시설에 대한 접근성	
⑤ 편의점, 시장, 관공서, 병원 등 편리한 상업시설에 대한 접근성	
⑥ 주거용 면적과 방 수(넓은 주거 면적 등)	
⑦ 집의 상태와 주거 품질(주택 노후도 등)	
⑧ 문화,여가시설 접근성(공원 등)	
⑨ 가족, 친구, 지인 등과 인접 거리에서 거주하고 싶어서	
⑩ 정든 지역에 계속 거주하고 싶어서(이웃과의 정, 관계 등)	

B	현재 (반)지하 주택 거주 상태
----------	--------------------------

7. 현재 거주 중인 주택을 선택한 이유는 무엇입니까?
 ※ 해당 사항 모두 선택해주시기 바랍니다.(중요하게 생각한 순서대로 1,2,3,4 번호로 기재)

구 분	순 위
① 저렴한 보증금 및 월세, 관리비 등의 경제적 이유	
② 편리한 대중교통 접근성(지하철역, 버스정류장에서 도보 15분 이내 등)	
③ 직장, 학교 등에 대한 접근성(직주 근접, 출퇴근시간 단축 등)	
④ 유치원, 어린이집, 초중학교 등 자녀의 교육시설에 대한 접근성	
⑤ 편의점, 시장, 관공서, 병원 등 편리한 상업시설에 대한 접근성	
⑥ 주거용 면적과 방 수(넓은 주거 면적 등)	
⑦ 집의 상태와 주거 품질 (주택 노후도 등)	
⑧ 문화, 여가시설 접근성(공원 등)	
⑨ 가족, 친구, 지인 등과 인접 거리에서 거주하고 싶어서	
⑩ 정든 지역이어서 계속 거주하고 싶음(이웃과의 정, 편안함 등)	

8. 현재 거주 중인 주택의 상태(없는 시설은 '①불량' 표기)에 대해 평가해 주십시오.

구분	불량	조금 불량	조금 양호	양호
① 집의 구조물(건고, 균열 상태)	①	②	③	④
② 방수 상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도)	①	②	③	④
③ 난방 및 단열 상태	①	②	③	④
④ 환기 상태(창문 개폐 여부, 통풍 상태)	①	②	③	④
⑤ 채광 상태	①	②	③	④
⑥ 주택 외부 소음(차량 경적, 공사장 소음 등)	①	②	③	④
⑦ 주택 내부 소음(층간소음 등)	①	②	③	④
⑧ 산사태, 지진피해, 건물노후로 인한 붕괴 관련 안전성	①	②	③	④
⑨ 화재로부터의 안전성 (화재예방 전기시설, 화재대피시설 유무)	①	②	③	④
⑩ 주택 방범 상태(외부인의 침입에 대한 안전성)	①	②	③	④
⑪ 주택 위생 상태(악취, 벌레 등)	①	②	③	④
⑫ 주차장 확보	①	②	③	④
⑬ 침수 관련 안전성	①	②	③	④
⑭ 창문 등을 통한 사생활 노출 우려	①	②	③	④

9. 현재 거주 중인 주택의 내부 상태(주택 품질, 노후도 등)에 대하여 만족하십니까?

- ① 매우 만족 ② 만족 ③ 불만족 ④ 매우 불만족

10. 현재 거주 중인 주택의 외부 주거환경(입지, 지역, 접근성 등)에 대하여 만족하십니까?

- ① 매우 만족 ② 만족 ③ 불만족 ④ 매우 불만족

11. 현재 거주 중인 주택의 내부 환경과 외부 주거환경을 고려할 때, 어느 정도 만족하십니까?

- ① 매우 만족 (☞문11-1로 이동) ② 만족 (☞문11-1로 이동)
③ 불만족 (☞문11-2로 이동) ④ 매우 불만족 (☞문11-2로 이동)

11-1. 현재 거주 중인 주택에 만족하시는 이유는 무엇입니까?

()

11-2. 현재 거주 중인 주택에 불만족하시는 이유는 무엇입니까?

()

12. 현재 거주 중인 (반)지하 주택에서 개선이 필요한 부분은 어디입니까?

※ 아래 [보기]에서 세 가지를 순서대로 기입하여 주십시오.

1순위 (), 2순위(), 3순위()

[보기] ① 도배·장판·페인트 ② 창틀·창문 ③ 부엌·화장실·목욕시설 ④ 난방(보일러)·단열

⑤ 전기·상하수도 ⑥ 지붕·담장 ⑦ 구조보강 ⑧ 기타()

C

침수 방지 여부

13. 현재 거주 중인 주택에 집중 호우시 침수 피해가 있을 것으로 생각되십니까?

- ① 전혀 그렇지 않다 ② 거의 그렇지 않다 ③ 조금 우려된다 ④ 매우 우려된다

14. 현재 거주 중인 (반)지하 주택에서 침수 경험이 있습니까?

- ① 1 회 ② 2 회 ③ 매 년 ④ 전혀 없음

15. 현재 거주 중인 주택에 집중 호우 피해를 대비한 침수방지시설이 설치되어 있습니까?

- ① 그렇다 (☞문15-1로 이동) ② 아니다 (☞문16으로 이동)

* 침수방지시설 : 장마철 집중호우시 노면수 유입을 막는 물막이판(차수판), 빗물펌프, 하수 역류 방지하는 역지벽 등 지하(반지하 포함)세대에 침수를 방지하는 시설

15-1. 현재 거주 중인 주택에 설치되어 있는 침수방지시설은 누가 설치했습니까?

- ① 입주시 설치되어 있었음 ② 집주인이 비용을 부담해서 직접 설치
③ 지자체에서 설치 (또는 지자체에서 설치 비용 지원)
④ LH에서 지원 (설치 비용 지원) ⑤ 귀 가구가 직접 비용을 부담해서 설치

16. 현재 거주 중인 주택에 집중 호우시 대피할 수 있는 탈출 공간이 있습니까?

- ① 있다 ② 없다

* 예, 현관을 제외한 비상탈출문, 열고 나갈 수 있는 창문 등

D (반)지하 가구의 주거 이동 의향

17. 향후 다른 주택으로 이사할 의향이 있습니까?

- ① 있다 (☞문18-1로 이동) ② 없다 (☞문18-3로 이동)

17-1. 어떤 주택으로 이사하실 계획이십니까?

- ① 공공임대아파트 ② 매입임대주택 ③ 전세임대주택 ④ 자가 마련
⑤ 민간전월세 ⑥ 가족 또는 지인 집 ⑦ 기타()

17-2. 이사하고자 하는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 주변 편의시설 등 부족 ② 주변 시선 ③ 주택 내부의 환경, 시설 등 불편
④ 교통 접근성 ⑤ 가구구성원 변동 ⑥ 직장-학교 등 생활 환경 변경
⑦ 침수위험 ⑧ 기 타 ()

17-3. 이사할 의향이 없는 이유는 무엇입니까?

- ① 현재 주택의 시설, 설비에 만족 ② 임대료가 오르는 것이 부담
③ 편의점, 교통시설, 학교, 유치원 등 편리한 입지 여건
④ 인근 지역에 사는 가족, 친지, 지인 등과 함께 거주하고 싶어서
⑤ 오랜 거주로 이웃과 좋은 관계(정) 유지 ⑥ 기타()

18. 향후 다른 주택으로 이사해야 하는 경우 (반)지하로 갈 생각이 있습니까?

- ① 예 (☞문19-1로 이동) ② 아니오 (☞문20으로 이동)

18-1. (반)지하를 선택한 이유는 무엇입니까? 1순위(), 2순위()

- ① 더 넓은 곳으로 ② 임대료가 더 저렴한 곳으로 ③ 편리한 입지 및 주거환경
④ 이 정도의 주택 수준에서는 거주할 수 있어서 ⑤ 기타()

19. 정부 지원을 받아 다른 유형의 공공임대주택(건설임대주택, 매입임대주택)에 입주할 수 있다면, 이사할 의향이 있습니까? ① 예 ② 아니오

* 건설임대주택: 영구임대, 국민임대, 행복주택, 통합공공임대 등 아파트 형태로 공급하는 임대주택

* 매입임대주택: 단독, 다세대, 연립 등 민간주택을 매입하여 공급하는 임대주택

20. 현재 거주 중인 주택에서 동일한 임대료로 갱신계약이 가능하다면, 계속 거주할 의향이 있습니까?

- ① 예 ② 아니오

- ① 1,000 만원 이하 ② 1,000 만원 초과 ~ 3,000 만원 이하
③ 3,000 만원 초과 ~ 5,000 만원 이하 ④ 5,000 만원 초과 ~ 7,000 만원 이하
⑤ 7,000 만원 초과 ~ 1 억원 이하 ⑥ 1 억원 초과

- ① 1km 이하 (도보 10분, 차량 3분 이내)
- ② 1km 초과 ~ 2km 이하 (도보 20분, 차량 5분 이내)
- ③ 2km 초과 ~ 3km 이하 (도보 30분, 차량 10분 이내)
- ④ 3km 초과 ~ 5km 이하 (도보 50분 차량 30분 이내)
- ⑤ 5km 초과 (도보 1시간 이상, 차량 30분 초과)

E

- 총 가구원 수 ()

- ① 2024년 7월 1일 현재, 이 가구에 동거하는 모든 사람을 대상으로 가구원 명부를 작성합니다
② 가구원은 한 가구에서 함께 살고 있는 구성원을 의미합니다. 주민등록이 함께 되어 있더라도 같이 살고 있지 않으면 가구원에서 제외됩니다.

*) 가구주와의관계 : ① 가구주 ② 가구주 배우자 ③ 자녀 ④ 자녀 배우자 ⑤ 가구주 부모
⑥ 배우자 부모 ⑦ 손자녀 ⑧ 손자녀배우자 ⑨ 증손자녀 ⑩ 증손자녀 배우자 ⑪ 조부모
⑫ 가구주배우자의 형제자매 ⑬ 가구주배우자 형제자매의 배우자 ⑭ 친인척 ⑮ 친구 ⑯ 기타

**) 성 별 : ① 남성 ②여성

24. 아래에 해당하는 기구원이 있는지 각각 응답해 주십시오.

구 분	해당 가구원 있음		해당 가구원 없음
24-1 장애가 있는 사람	①	()명	②
24-2 대학교에 다니는 사람	①	()명	②
24-3 거동이 불편하여 돌봄이 필요한 사람	①	()명	②

