LH 토지주택연구원

연구지원 2018-83

중산층 주거수요에 대응하는 지역기반 주거안전망 구축 방안 연구

백혜선 / 이영환 / 권혁삼

LAND HOUSING INSTITUTE

중산층 주거수요에 대응하는
지역기반 주거안전망 구축방안 연구

연구지원 2018-83호

중산층 주거수요에 대응하는 지역기반 주거안전망 구축방안 연구

지 은 이 백혜선 · 이영환 · 권혁삼
발 행 처 한국토지주택공사 토지주택연구원

주 소 (우)34047 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99 (전민동 462-2)
전 화 042) 866-8653
팩 스 042) 866-8592
전자우편 takiron@LH.or.kr
홈페이지 http://lhi.lh.or.kr

• 이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구 · 검토한 기초자료로 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
• 우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구지원 2018-83

중산층 주거수요에 대응하는 지역기반 주거안전망 구축방안 연구

LH 토지주택연구원

연구진

백혜선 토지주택연구원 연구위원 **[연구책임]**
이영환 토지주택연구원 수석연구원
권혁삼 토지주택연구원 수석연구원

심의위원

박인석 명지대학교 교수 **[위원장]**
박광재 한국복지대학교 교수
정종대 서울시 센터장
이의영 前LH 주택개발단 단장
주재영 LH 공공주택사업처 부장
민병구 LH 민간임대사업처 부장
김남식 LH 경기지역본부 주택사업처 부장
문효곤 토지주택연구원 미래전략연구실 실장
최은희 토지주택연구원 수석연구원
권치흥 토지주택연구원 수석연구원

연 구 요 약

□ 추진배경 및 목적

○ 현재 중산층의 주거문제는 민간 주택시장에 의존하고 있으며, 이들 계층은 결혼으로 가정을 꾸리고 자녀를 낳고 키우는 과정에서, 경제적 이유, 직장 문제, 육아 문제 등으로 인해 가족생애주기변화에 따라 원하는 시기에 희망하는 주택에 거주하지 못하고 그 시기를 보내는 것이 현실임

○ 중산층은 거주하는 지역 내에서 스스로 경제활동이나 교류활동을 유지하기 때문에 정주성 확보를 중시하며, 저소득층에 비해서 가족생애주기 변화에 따른 주거수요 충족을 위해 적극적으로 대응

○ 이에 본 연구에서는 기존의 '공급자 중심의 목표달성형' 주택공급시스템이 아닌, 중산층 수요에 대응하는 '수요자 중심의 지역기반형' 공공임대주택 공급시스템 구축 방안을 모색코자 함

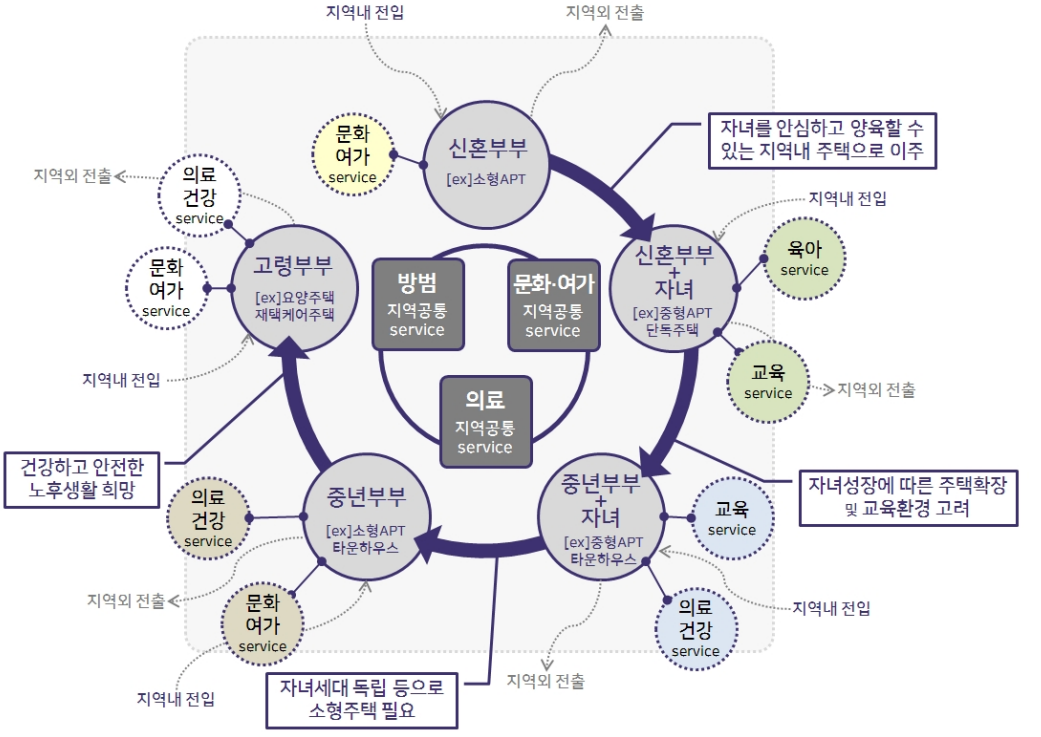
[표 1] 건설임대주택 유형 및 입주자격

구분	공공건설임대주택					민간건설임대주택	
	영구임대	국민임대	장기전세	공공임대 (5년/10년/분납)	행복주택	기업형임대주택 (뉴스테이) ('17.12 중단)	공공지원 민간임대주택 ('17.12 이후 도입)
임대기간	50년	30년	20년	5년/10년	6-20년 (입주계층에 따라 거주기간 상이)	8년	8년
공급조건	보증금+ 임대료 (시세30%수준)	보증금+ 임대료 (시세60-80%수준)	전세금 (시세80%수준)	보증금+ 임대료 (시세90%수준)	보증금+ 임대료 (시세60-80%수준)	제한없음	일반공급 (시세90-95%) 청년/신혼부부 (시세70-85%)
공급규모	40m^2 이하	85m^2 이하 (통상 60m^2 이하)	85m^2 이하 (통상 60m^2 이하)	85m^2 이하	45m^2 이하	85m^2 이하	85m^2 이하
공급대상	소득 1분위 생계급여 또는 의료급여 수급자 등	소득 2-4분위 무주택세대구성원	소득 3-4분위 무주택세대구성원	소득 3-5분위 무주택세대구성원	소득2-5분위 무주택세대구성원 /무주택자	제한없음 (만19세이상)	무주택자 주거지원계층 소득요건 등 입주자격 설정

□ 지역기반 순환형 임대주택 공급시스템 구축을 위한 이론적 모형

○ 가족의 생애주기 변화에 따라 거주자들이 필요한 유형의 주택 공급 뿐만 아니라, 필요한 생활서비스(육아, 교육, 건강관리 등) 이용이 가능한 지역기반의 순환형 임대주택공급 시스템 구축으로 사회적 주거안전망 확보 가능

○ 지역기반의 순환형 임대주택 공급시스템은 2인 이상의 중산층 세대가 본래 거주하던 지역에서 이주하지 않고 원하는 조건의 임대주택에서 순환 거주할 수 있는 시스템



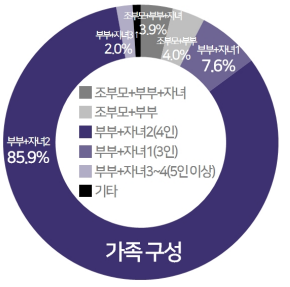
[그림 1] 지역기반 순환형 임대주택 공급시스템 이론적 모형

□ 지역기반 순환형 임대주택 공급시스템에 대한 중산층 인식

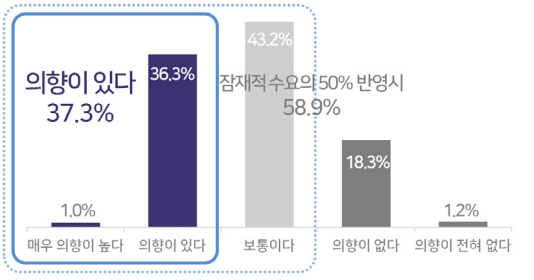
○ 수도권의 30-40대 902명 거주자 대상으로 한 조사결과, 현재 전세나 월세 형태로 거주하면서 가구주와 자녀 연령이 낮을수록 순환형 임대주택 공급시스템에 대해 긍정적(51.9%)이며, 실제 입주의향은 잠재수요 포함시 58.9% 수준

○ 원하는 주택 조건은 전체 중 50.5%가 20-30평 규모의 주택과 주변환경 개선, 최적화된 주택구조, 출퇴근 편리성, 적정 주택가격을 중요시하며, 81%가 현 거주 도시 내 이주 희망

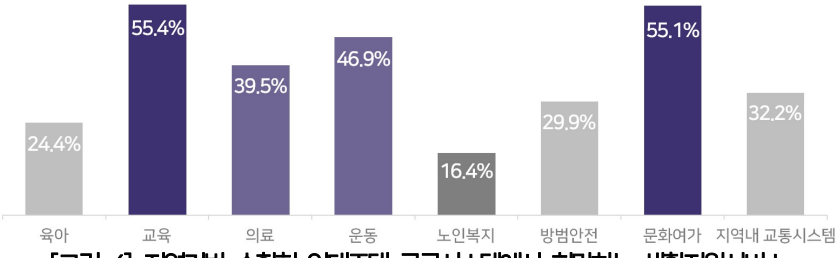
○ 희망하는 생활지원서비스는 자녀 유무 및 가구주 연령에 따라 차이가 있으며. 전체적으로는 교육, 문화여가, 운동, 의료 서비스 순으로 수요가 높음



[그림 2] 응답자 가족구성 현황



[그림 3] 지역기반의 순환형 임대주택 입주의향

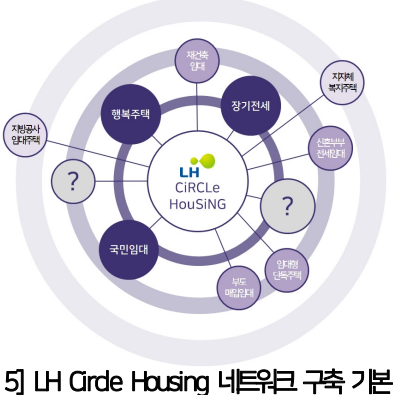


[그림 4] 지역기반 순환형 임대주택 공급시스템에서 희망하는 생활지원서비스

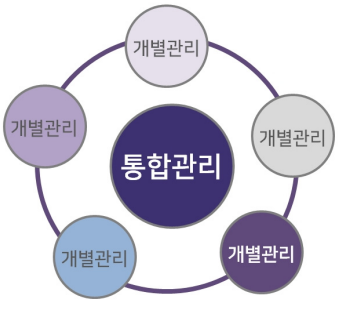
□ 지역기반 순환형 임대주택 공급시스템 실현을 위한 6개 검토 사항

○ 중산층의 수요에 대응하는 새로운 지역기반 순환형 임대주택공급시스템을 구축하기 위해서는 ①운영방식, ②입주자격, ③임대료, ④임대기간, ⑤세대규모, ⑥유지관리 관련 세부기준 마련 필요

○ 향후 순환형 임대주택 공급의 지속성 확보를 위해서 LH가 자체적으로 주택유지수선사업, 단지통합 운영시스템, 지역 주택시장 현황조사 등 관련 사업의 육성 필요



[그림 5] LH Circle Housing 네트워크 구축 기본 개념



[그림 6] 단지 통합운영시스템 개념도

주제어 중산층, 지역기반, 순환형 임대주택, 주거안전망

차 례

제 1 장 | 서 론

1. 추진배경 ····· 3
2. 연구목적 ····· 5
3. 용어의 정의 ····· 6
4. 연구의 흐름 ····· 10

제 2 장 | 지역기반형 주택공급시스템 구축 필요성

1. 국내 주택공급 현황 ····· 13
2. LH 주택공급 현황 ····· 16
3. 국내사례 ····· 21
4. 국외사례 ····· 24
5. 소 결 ····· 30

제 3 장 | 지역기반형 주택공급시스템 적용 가능지역 발굴

1. 검토방향 설정 ····· 35
2. 대상지 현황분석 ····· 39
3. 소 결 ····· 57

제 4 장 | 지역기반형 주택공급시스템 수요조사

1. 이론적 모형 설정 ····· 61
2. 수요조사 결과 ····· 64
3. 소 결 ····· 80

제 5 장 | 중산층 수요대응 지역기반 주거안전망 제안

1. 공급시스템 ····· 85
2. 운영프로그램 ····· 89
3. 제도개선 ····· 91
4. 연구의 종합 ····· 94

참고문헌 ····· **97**

부 록 ····· **101**

설문지 ····· 103

표 차 례

[표 1-1] 건설임대주택 유형 및 입주자격 ····· 4
[표 1-2] 국내 중산층 비중 변화(가처분소득 기준) ····· 7
[표 1-3] 기준 중위소득 ····· 8
[표 1-4] 본 연구에서 정의한 중산층 소득범위 ····· 8
[표 2-1] 新주택보급률 ····· 13
[표 2-2] 점유형태별 변화 추이 ····· 14
[표 2-3] 가구당 주거면적 추이(전용면적 기준) ····· 14
[표 2-4] 규모별 주택건설 실적 ····· 14
[표 2-5] 주택유형별 건설실적 ····· 15
[표 2-6] 전체 임대주택 중 건설주체별 등록임대주택 현황 ····· 15
[표 2-7] 장기공공임대주택 현황 ····· 16
[표 2-8] 장기공공임대주택 재고율 비고 ····· 16
[표 2-9] LH 공급주택유형 ····· 17
[표 2-10] 전체 임대주택 중 등록임대주택 현황 1-2 ····· 18
[표 2-11] 전체 임대주택 중 등록임대주택 현황 2-2 ····· 18
[표 2-12] LH 임대주택 유형별 공급현황 ····· 19
[표 2-13] 장기공공임대 공급실적 ····· 19
[표 2-14] LH 주택 전국 건설 실적 ····· 20
[표 2-15] LH 주택 수도권 건설 실적 ····· 21
[표 2-16] 일본 전국 주택 현황 ····· 24
[표 3-1] 수도권 2기 신도시 추진현황 ····· 38
[표 3-2] 동탄신도시 면적 현황 ····· 39
[표 3-3] 동탄신도시에 위치한 시설유형별 세부내역 ····· 42

[표 3-4] 광교신도시 면적 현황 ····· 43
[표 3-5] 광교 신도시에 위치한 시설유형별 세부내역 ····· 45
[표 3-6] 한강신도시 면적 현황 ····· 46
[표 3-7] 한강신도시에 위치한 시설유형별 세부내역 ····· 48
[표 3-8] 3개 신도시 인구현황 ····· 49
[표 3-9] 3개 신도시 연령대별 인구분포현황 ····· 50
[표 3-10] 3개신도시 가구원수 분포 ····· 50
[표 3-11] 2000년 ~ 2015년 3개 신도시 인구변화 ····· 50
[표 3-12] 3개 신도시 혼인 현황 ····· 50
[표 3-13] 3개 신도시 소득 현황 ····· 51
[표 3-14] 3개 신도시 주택 현황 ····· 51
[표 3-15] 3개 신도시 주택 점유 형태 ····· 52
[표 3-16] 3개신도시 주택 규모(연면적) ····· 54
[표 3-17] 3개 신도시 주택 방 개수 ····· 56
[표 4-1] 수요조사 일반사항 ····· 65
[표 4-2] 조사항목 및 내용 ····· 65
[표 4-3] 응답자 특성 ····· 66
[표 4-4] 지역별 응답자 현황 ····· 67
[표 4-5] 현 거주주택 형태 ····· 68
[표 4-6] 현 거주주택 점유형태 ····· 68
[표 4-7] 현 거주주택 규모 ····· 69
[표 4-8] 현 거주주택 방 수 ····· 69
[표 4-9] 이사 의향 및 계획 ····· 72
[표 4-10] 희망하는 주택점유 형태 ····· 73
[표 4-11] 거주지역 선택시의 우선 순위 (1) ····· 75
[표 4-12] 거주지역 선택시의 우선 순위 (2) ····· 76
[표 4-13] 선호 주택의 형태 ····· 76

[표 4-14] 선호 주택의 규모 ····· 76
[표 4-15] 거주지역 내 이사 의향 ····· 77
[표 4-17] 임대주택 거주 시 부담 가능한 임대료 규모 ····· 77
[표 4-18] 현 거주지내 입주 의향 종합평가 ····· 79

그림 차례

[그림 1-1] 연구의 흐름도 ····· 10
[그림 2-2] 롯데 캐슬링크 개념 ····· 22
[그림 2-3] LH 로렌하우스 조감도 (행정중심복합도시) ····· 23
[그림 2-4] 일본 주택의 유형별 분포 현황 ····· 24
[그림 2-5] 일본 임대주택 유형별(좌), 관리주체별(우) 현황 ····· 25
[그림 2-6] 야마만 내 유카리가오카 뉴타운 관리 등을 위해 설립된 자회사 ·· 26
[그림 2-7] 야마만의 해피 서클 시스템 개념도 ····· 27
[그림 2-8] 유카리가오카 뉴타운 NEXT 10 실현을 위한 서비스 써클 시스템 ····· 28
[그림 2-9] UR 요코다이 단지 배치도 ····· 30
[그림 3-1] 동탄 신도시 개요 및 임대주택 현황 ····· 41
[그림 3-2] 광교 신도시 개요 및 임대주택 현황 ····· 44
[그림 3-3] 한강 신도시 개요 및 임대주택 현황 ····· 47
[그림 3-4] 3개 신도시 주택 전체 현황 ····· 51
[그림 3-5] 3개 신도시 주택 전체 점유형태 ····· 53
[그림 3-6] 3개 신도시 아파트 점유형태 ····· 53
[그림 3-7] 3개 신도시 주택 전체 규모 ····· 54
[그림 3-8] 3개 신도시 아파트 규모 ····· 55
[그림 3-9] 3개 신도시 주택 전체 방갯수 ····· 55
[그림 3-10] 3개 신도시 아파트 방갯수 ····· 56
[그림 4-1] 모형 정립 기본방향 ····· 62
[그림 4-2] 지역기반형 주택공급시스템 이론적 모형 ····· 63
[그림 4-3] 응답자 가족구성 현황 ····· 66

[그림 4-4] 현재 통근, 통학 현황 (성인기준) ····· 70
[그림 4-5] 현 거주지역 선택이유 ····· 71
[그림 4-6] 현 거주주택 선택이유 ····· 72
[그림 4-7] 현 거주지에서 이사 이유 ····· 73
[그림 4-8] 희망 이주주택 조건 ····· 74
[그림 4-9] 임대주택에 대한 이미지 ····· 75
[그림 4-10] 지역기반형 순환형 임대주택 입주의향 ····· 78
[그림 4-11] 지역기반형 주택공급시스템에서 희망하는 생활지원서비스 ··· 79
[그림 5-1] LH Circle Housing 네트워크 구축 기본 개념 ····· 86
[그림 5-2] MUJI(무인양품) X UR 단지 리노베이션 프로젝트 ····· 89
[그림 5-3] 단지 통합운영시스템 개념도 ····· 90
[그림 5-4] 로렌하우스(LH임대형 제로 에너지단독주택) 시범사업
사업방식 ····· 93

제 1 장
서 론

LAND & HOUSING INSTITUTE

제1장 서 론

1. 추진배경

2016년 기준 한국의 장기공공임대주택 재고율은 6.3%로 타 선진국 대비 낮은 수준으로[1], 정부는 저소득층, 무주택자의 주거안정을 위하여 공공임대주택 재고율을 높이기 위한 저소득층 중심의 공공임대주택 공급 정책을 추진해오고 있다. 그러나 이러한 지속적인 저소득층 중심의 공공임대주택 공급 정책은 저소득층 등 주거지원계층[2]의 주거안정 효과는 거두고 있으나, 반면 소득기준으로 공공임대주택 공급대상에 해당되지 않는 소득계층들의 주거불안 문제는 여전히 해결해야할 과제이다. 이에 2015년 1월 3일 정부가 주거안정대책의 일환으로 민간기업의 공공임대주택사업에 참여를 통해 중산층 주거불안 문제를 해소하기 위해서 공공이 지원하는 민간임대주택 공급 방안을 마련하여 '기업형 임대주택(뉴스테이 주택)의 공급을 추진하기 시작하였다. 이후 2017년 12월 기존 기업형 임대주택은 다시 공공성을 강화하는 방향으로 개선되어 '공공지원 민간임대주택'(민간임대주택에 관한 특별법 근거)[3]의 명칭으로 공급되고 있다. 그러나 공공지원 민간임대주택이 공급대상을 주거지원계층으로 한정하면서, 중산층 대상

---

1) 장기공공임대 재고율 : 한국 6.3%(2016), 일본 6.1%(2008), OECD 평균 8%(2014), EU 평균 9.4%(2014)

2) 주거지원계층은 무주택자로 도시근로자 평균소득 120% 이하, 19-39세 1인 가구, 혼인 7년 이내 신혼부부, 고령층(65세 이상) 등

3) 민간임대주택에 관한 특별법 제2조(정의) 제4항의 공공지원민감임대주택의 정의는 다음과 같다.

4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수의계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

으로 공공에서 지원하는 임대주택의 유형은 중단된 상태로 볼 수 있다. 현재 공급되는 건설임대주택의 유형별 특성을 정리하면 다음과 같다.

[표 1-1] 건설임대주택 유형 및 입주자격

구분	공공건설임대주택					민간건설임대주택	
	영구임대	국민임대	장기전세	공공임대 (5년/10년/분납)	행복주택	기업형임대주택 (뉴스테이) ('17.12 중단)	공공지원 민간임대주택 ('17.12 이후 도입)
임대기간	50년	30년	20년	5년/10년	6-20년 (입주계층에 따라 거주기간 상이)	8년	8년
공급조건	보증금+임대료 (시세30%수준)	보증금+임대료 (시세60-80%수준)	전세금 (시세80%수준)	보증금+임대료 (시세90%수준)	보증금+임대료 (시세60-80%수준)	제한없음	일반공급 (시세90-95%) 청년/신혼부부 (시세70-85%)
공급규모	40m^2 이하	85m^2 이하 (통상 60m^2 이하)	85m^2 이하 (통상 60m^2 이하)	85m^2 이하	45m^2 이하	85m^2 이하	85m^2 이하
공급대상	소득 1분위 생계급여 또는 의료급여 수급자 등	소득 2-4분위 무주택세대구성원	소득 3-4분위 무주택세대구성원	소득 3-5분위 무주택세대구성원	소득2-5분위 무주택세대구성원 /무주택자	제한없음 (만19세이상)	무주택자 주거지원계층 소득요건 등 입주자격 설정

한편, 최근 1인 가구의 급속한 증가에 따라 정부는 1인 가구, 신혼부부의 주거문제 해결을 위한 대안마련에 집중하고 있으나, 자녀가 있는 3-4인 가구도 전체 가구의 40-50%를 차지하는 중요한 공급대상이자 실질적 주거안정이 필요한 계층이라고 할 수 있다. 그러나 이들 계층은 현재 공공임대주택 공급 대상인 국민임대주택 입주계층보다 소득기준으로는 상위계층이므로 공공임대주택 공급대상은 아니지만, 동시에 자력으로 현재 필요한 조건의 주택을 구입하기는 어려운 소득계층이다.

이들 계층은 소득계층으로는 중산층[4]으로 분류가능하며, 이들은 자신이 거주하고 있는 거주지역을 기반으로 경제·사회적 교류활동이 이뤄지기 때문에, 정주성을 중시하며 자녀성장, 가족생애주기 변화에 따라 발생하는 주거수요변화가 충족되기를 적극적으로 원하는 계층이기도 하다.

그러나, 자녀 성장 단계에 따라 거주하기 원하는 주택의 조건은 계속 변화하지만, 현실적으로는 경제적 부담 때문에 원하는 주택에 거주하기가 어려운 상황이므로, 자신이 본래 거주하던 지역에 장기간 임대 거주할 수 있는 희망하는 유형의 주택이 공급

4) 중산층의 정의 관련 내용은 1장 3절 참조

된다면, 충분히 임대 거주할 의사가 있을 것으로 예상되는 계층이기도 하다.

이에 본 연구에서는 기존의 '공급자 중심의 물량확보 위주의 목표달성형' 임대주택 공급방식에서 전환하여, 거주자의 다양한 수요에 대응하고 생애주기 변화에 대응가능한 '수요자 중심의 지역기반형' 임대주택 공급방식에 대해서 검토하고자 한다.

2. 연구목적

2.1 연구목적

본 연구는 '수요자 중심의 지역기반형' 의 임대주택 공급시스템 제안을 통해 '지역기반 주거안전망' 구축방안을 모색하고자 한다. 이를 위해 다음과 같은 3개 세부연구 내용을 중심으로 연구를 진행하고자 한다.

첫째, 지역기반형 주택공급 시스템 도입 필요성을 검토한다. 이를 위해서 전국과 지역별 공공임대주택 공급현황을 검토하고, 참조 가능한 국내외 사례를 조사한다. 둘째, 지역기반의 순환형 임대주택 공급시스템의 수요를 파악하고자 한다. 이를 위해서 수도권의 3개 신도시 중산층 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하여 지역기반의 순환형 임대주택 수요 및 개념 수용도를 조사하고자 한다. 셋째, 중산층 수요에 대응하는 LH의 지역기반 주거안전망 구축방안을 제안하고자 한다. 세부적으로 지역기반형 순환형 임대주택 공급시스템의 기본 체계 제안, 운영프로그램 및 생활지원서비스 프로그램의 구상, 이러한 지역기반형 순환형 임대주택 공급을 위한 제도 개선 필요사항에 대해서 제시하고자 한다.

2.2 연구의 착안점

본 연구는 다음과 같은 사항에 대해 착안하여 진행되었으며, 타 연구와 차별화되는 관점이라 할 수 있다.

○ 중산층이 안정적인 삶을 영위할 수 있는 정주환경 필요
- 자가 마련이 어려운 중산층의 주거불안 해소를 위한 부담 가능한 공공임대주택 부족
- 가족 생애주기 변화에 따른 주거이동 수요에 대한 대응 필요
- 동일 지역 내 희망하는 주택으로 이주 가능할 경우 생활의 안전성 제고

○ 가족세대 변화, 수요특성을 고려한 탄력적인 주택공급 시스템 부재
- 가족 특성별(가족구성, 자녀연령 등)에 따라 다양한 유형의 주택 수요 존재
- 가족규모변화에 따른 합리적 주거 소비 지원 가능

○ 지역기반의 주택·도시개발 및 관리사업 연계를 통한 LH사업영역 확장
- 지역기반의 순환형 임대주택공급과 연계한 주택관리사업 추진 가능
- 생활서비스 지원사업 추진으로 임대주택 기반 주거복지 플랫폼의 프로그램 사업 다양화 실현

3. 용어의 정의

3.1 중산층

본 과제는 '자녀가 있는 중산층'이 가족생애주기에 따라 필요한 주택에서 안정적으로 거주할 수 있는 '지역기반의 순환형 임대주택 공급시스템'을 제안하고자 한다. 따라서 본 연구의 주요 공급계층인 중산층의 개념에 대해서 정리할 필요가 있다.

현재는 국제적으로도 학문적으로도 통용되는 중산층 기준은 부재한 상태로, 통계청, OECD 자료에도 공식적인 중산층 통계자료는 없다.

다양한 분야에서 중산층의 기준이나 정의에 대해서 논의되고 있으나, 중산층의 정의에 대해서는 아직 합의된 것은 없고, 중산층은 정치·경제·사회·문화적 기준에 따라 다양하게 정의되고 있으며, 소득 외 자산, 지식수준, 자원봉사 여부 등까지 포함하자는 견해도 있다. 일부학자들이 중산층의 개념에 대해서 정의내린 바에 의하면, 원종학(재정포럼, 2013.8)은 중산층 자체가 이질적인 기준들에서 비롯된 다양한 의미를 함축하고 있어 일률적으로 정해진 중산층 정의는 부재하며, 정치, 경제, 사회구조변화에 따라 중산층 개념도 계속 진화하고 있는 중이라고 보고 있다. 김미곤(2014)[5]은 중산층 개념 정의를 사회학적 관점, 경제학적 의미, 주관적 인식으로 구분하고 있다. 사회학적 관점의 중산층은 Coleman & Rainwater(1978)에 의해서 특정 교육수준을 달성하고, 특정수준의 사회적 지위를 가진 직장에 다니며, 특정한 가치와 태도를 지닌 사람으로 정의내리고 있다. 경제학적 의미의 중산층은 중산층 생활수준을 향유하는 것 혹은 소득이 소득분포의 중간에 위치하는 것으로 보며, 이는 다시 절대적 방식과 상대적 방식으로 구분 가능하다고 보고 있다. 마지막으로 주관적 인식에 의한 중산층은 사람의 계층의식을 바탕으로 중산층을 파악하는 방식인데, 이 방식의 문제점은 차상위계층이거나 상당히 잘 사는데도 불구하고, 대부분 사람들이 스스로를 중산층이라고 생각한다는 것이다.

본 연구는 설문조사대상 선정 등 주요 공급대상을 설정하기 위해서, 국내에서 이용가능한 중산층 관련 데이터를 검토한 결과, 현재 통계청은 '중위소득의 50% 이상-150% 미만'(균등화 개인소득 기준)을 기준으로 '중위소득계층(middle income class)'을 규정하고, 매년 비중 통계를 작성하고 있다.

[표 1-2] 국내 중산층 비중 변화(가처분소득 기준)

	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
전체가구	-	-	-	-	64.2	64.0	65.0	65.6	65.4	67.4	65.7
2인 이상 비농가	-	-	-	68.0	67.5	67.7	68.9	69.5	69.8	72.4	70.8
도시 2인 이상	75.4	75.3	71.7	69.2	64.2	67.7	69.1	69.7	70.0	72.6	71.0

※ 출처 : 통계청, 가계동향조사, 소득분배지표 자료

이와 함께 보건복지부는 매년 '국민기초생활보장법' 제2조 제11호에 따라 급여기준 등에 활용하는 '기준 중위소득'을 발표하고 있다.

5) 김미곤, 중산층의 사회경제적 특성 및 시사점, 2014.10

[표 1-3] 기준 중위소득

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구	8인가구
2017	1,652,931	2,814,449	3,640,915	4,467,380	5,239,845	6,120,311	6,946,776	7,773,241
2018	1,672,105	2,847,097	3,683,150	4,519,202	5,355,254	6,191,307	7,027,359	7,863,411

※ 출처 : 국가법령정보센터, 보건복지부고시 제2016-127호, 2016.7.22. 제정, 제2017-139호, 2017.8.4 제정

따라서 본 연구는 통계청 중위소득계층을 기준으로 '중위소득의 50%-150% 미만'을 중산층으로 보고, 이들의 주택수요 및 주거공급 대안을 제시코자 한다.

[표 1-4] 본 연구에서 정의한 중산층 소득범위

구분		1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구	8인가구
중위 50%	2017	826,465	1,407,225	1,820,457	2,233,690	2,646,923	3,060,155	3,473,380	3,886,621
	2018	836,053	1,423,549	1,841,575	2,259,601	2,677,627	3,095,654	3,513,680	3,931,706
중위 150%	2017	2,479,395	4,221,675	5,461,371	6,701,070	7,940,769	9,180,465	10,420,140	11,659,863
	2018	2,508,159	4,270,647	5,524,725	6,778,803	8,032,881	9,286,962	10,541,040	11,795,118

3.2 주거안전망

본 연구는 '거주에 필요한 사회적 안전망'을 '주거안전망'으로 정의하고, 합리적인 부담으로 가족 생애주기 변화에 따라 이주가 편리한 임대주택 공급 시스템을 검토하고자 한다.

'사회적 안전망(Social Safety Net)' 용어는 사회복지 분야에서는 국민을 실업, 빈곤, 재해, 노령, 질병 등의 사회적 위험으로부터 보호하기 위한 제도적 장치의 의미로, 근로자가 실업이나 소득 감소 등으로 인해 경제적 어려움에 처할 경우, 정부가 구제해주는 일련의 사회보장 프로그램을 지칭한다. 국내에서는 1997년 외환위기 이후 '사회보장', '사회복지' 용어 대신 사용되고 있다.

사회의 구성원들은 안정적인 생활을 위한 최소한의 사회적 안전장치 제공에 대한 기대가 존재하기 마련이다. 이러한 관점에서 본다면 '사회적 안전망'은 개인적 관점에서는 생활유지 수단을 결여한 사회구성원이 의존할 수 밖에 없는 사회적 장치인 동시에 정책을 추진하는 정부입장에서는 국가가 사회구성원의 정상적인 노동 및 사회활동이 가능하도록 준비, 보유하는 수단으로 볼 수 있다.

이 같은 맥락에서 볼 때, '주거안전망'은 거주에 필요한 사회적 안전망으로, 주거취약계층을 위한 복지 안전망 개념이다. 2017년 발표된 정부의 '사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵'도 궁극적으로 주거안전망 구축을 목표로 설정하여, 생애단계별 소득수준별 맞춤형 주거지원, 무주택 서민 실수요자를 위한 공적주택 100만호 공급 등 국민의 안정적인 주거환경 제공이 주요 목표이다. 또한 서울시도 정부정책에 맞춰 '공적임대주택 5개년 공급계획(2018.02.22) 발표하고, 정부의 '주거복지로드맵'에 따라 임대주택공급을 대폭 늘려, 청년과 서민을 위한 주거안전망 강화대책 마련에 주력하고 있다. 향후 5년간 서울시는 직접 공공임대주택 12만 가구를 공급할 예정이며, 서울시가 지원하는 민간 공공지원주택 12만 가구를 공급할 예정이다.

3.3 지역관리

본 연구는 '지역기반'의 순환형 임대주택 공급 시스템을 제안하면서, 이러한 시스템이 정착되기 위해서는 '지역관리' 개념 도입이 필요함에 주목하고 있다.

가족 생애주기 변화에 따라 가족구성 및 연령이 변화하면서 희망하는 주거의 조건, 환경도 변화한다. 미혼가구는 주거 선택시 직장 근접성, 교통편리성, 생활편의성을 우선시 하지만, 자녀가 있는 세대는 자녀 양육, 교육여건이 양호한 환경을 선호한다.

따라서 지속적인 시설물 유지관리와 다양한 수요에 대응하는 생활지원 서비스, 문화여가 프로그램의 운영을 통한 지역활성화는 살기 좋은 주거환경 조성의 주요 요인이라 할 수 있다. 최근 일본은 도심공간 활성화를 위해 공공과 민간이 협력하는 '에리어 매니지먼트'를 전개하여, 관리주체가 해당지역 활성화 주체로 책임의식을 가지고 지역활성화를 위한 다양한 노력을 기울이고 있다. 시설 공급주체가 유지관리까지 책임지게 될 경우, 유지관리를 고려한 개발계획수립, 자산가치 제고를 위한 지속적 노력을 기울이게 되므로, 시설의 공급과 유지관리의 연계시스템을 구축하는 것이 필요하다.

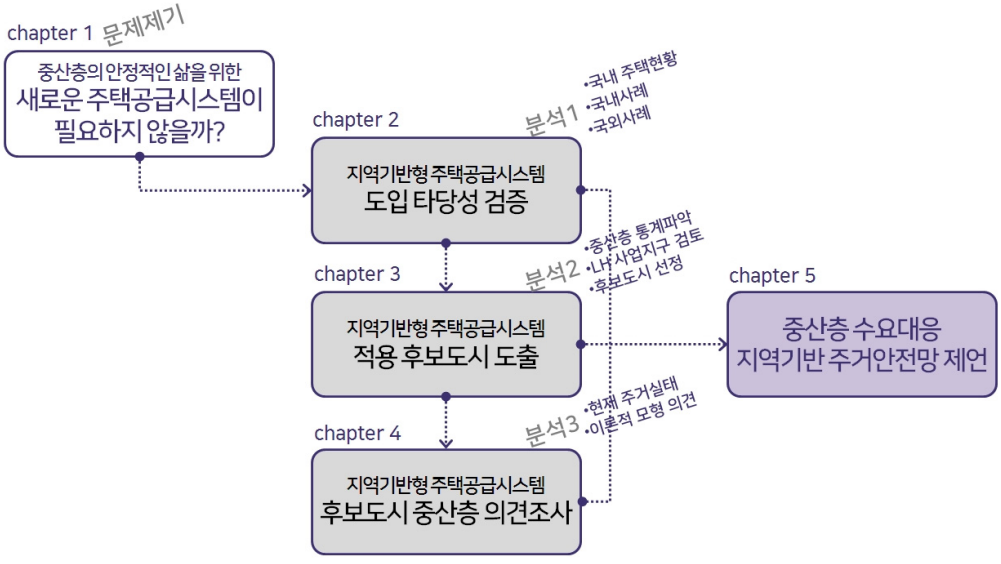
주거지 개발의 주체가 개발 이후 유지관리까지 지속적으로 관여할 경우, 개발 자산의 가치를 제고하기 위한 다각적인 유지관리 노력과 투자가 지속될 것이며, 궁극적으로 주거지의 지속적인 유지관리로 인해 쾌적한 주거환경이 유지되고 이는 거주자들 삶의 만족도 제고로 이어질 것으로 예상된다.

4. 연구의 흐름

본 과제는 총 5장의 구성으로 연구의 흐름은 다음과 같다.

제 1장은 본 연구가 중산층의 안정적인 삶을 지원하기 위한 새로운 주택공급 시스템의 필요성 인식에서 출발하고 있음을 밝히고, 연구의 목적, 연구의 주요 개념들에 대해서 정리하고자 한다. 2장에서는 실제 본 연구에서 제안하고자 하는 지역기반의 순환형 임대주택 공급시스템의 도입 타당성 검토를 위해서, 국내 주택공급현황, 관련 국내외 사례를 검토하였다.

3장에서는 지역별 중산층 거주현황 및 주거수요 파악이 가능한 데이터 구득방안을 검토하고, 향후 지역기반의 순환형 임대주택 공급시스템의 도입이 가능한 후보도시를 선정하고 공급여건을 검토하였다. 4장에서는 해당도시 거주자들을 대상으로 현재 후보도시에서의 주거실태를 파악하고, 본 연구에서 제안하고자 하는 공급모델에 대한 의견, 수용 정도, 공급 가능성 등에 대해서 진단하였다. 마지막으로 5장에서는 중산층의 주거수요에 대응하는 지역기반형 순환형 임대주택 공급모델을 도입하기 위해서 선결되어야하는 문제들, 운영 가능한 프로그램, 제도 개선사항들에 대해서 제안하였다.



[그림 1-1] 연구의 흐름도

제 2 장
지역기반형 주택공급시스템 구축 필요성

LAND & HOUSING INSTITUTE

제 2 장 지역기반형 주택공급시스템 구축 필요성

1. 국내 주택공급 현황

1.1 전국 주택 일반 현황 (2017.2월말 기준, 사업승인기준)

전국의 주택보급률은 2010년을 기점으로 100%를 초과했으며, 이후 지속적으로 증가하여 2016년 기준 102.6%를 달성하였다. 그러나 수도권, 서울의 주택 보급률은 아직 100%를 넘지 못해 2016년 기준 수도권은 98.2%, 서울은 96.3%이며 서울지역의 주택 보급률은 수도권 보다 낮은 상태이다.

[표 2-1] 新주택보급률

(단위: %, 천가구, 천호)

연도	전국			수도권			서울		
	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수	보급률	주택수	가구수
'10	100.5	17,739	17,656	96.4	8,216	8,257	94.4	3,442	3,646
'11	100.9	18,082	17,928	96.8	8,383	8,656	94.7	3,478	3,673
'12	101.1	18,414	18,209	97.3	8,555	8,789	94.8	3.510	3.701
'13	101.3	18,742	18,500	97.3	8,682	8,926	95.1	3.546	3,728
'14	101.9	19.161	18,800	97.7	8,862	9,068	96.0	3,608	3,756
'15	102.3	19,559	19,111	97.9	9,017	9,215	96.0	3,633	3,784
'16	102.6	19,877	19,367	98.2	9,161	9,331	96.3	3,644	3,785

출처 : 국토부(2017), 2017 주택업무편람
통계청 등록센서스 결과를 바탕으로 '15년 주택보급률 산정 및 기존 주택보급률('10~14년)을 재산정
(* 등록센서스 : 주민등록부, 건축물대장 등 행정자료를 이용하여 현장조사 없이 인구·가구·주택에 대한 통계를 생산하는 방식)

주택 점유형태를 보면 2016년 기준 자가율은 56.8%로, 자가율이 지속적으로 증가하고 있다. 임대형태 중 전세 비율은 지속적으로 감소하고 있는 반면, 보증금+월세의 점유형태 비율은 2016년 기준으로 20.3%로 전세 비율인 15.5%보다 높은 상태이다.

[표 2-2] 점유형태별 변화 추이

(단위 : %)

연도	계	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세	무상
'06	100.0	55.6	22.4	15.3	2.1	1.6	3.1
'08	100.0	56.4	22.3	14.8	1.9	1.5	3.0
'10	100.0	54.3	21.7	18.2	2.0	1.3	2.7
'12	100.0	53.8	21.5	18.6	2.7	0.6	2.8
'14	100.0	53.6	19.6	21.8	1.4	0.7	2.8
'16	100.0	56.8	15.5	20.3	2.7	0.7	4.0

※ 출처 : 국토부(2017), 2017년도 주택업무편람

주거현황을 보면, 가구당 주거면적은 2016년 기준으로 전국 70.1㎡, 수도권 68.4㎡, 광역시 70.3㎡(전용 기준)이며, 주택규모는 전체 중 60-85㎡(49.2%), 60㎡ 이하(31.2%), 85㎡ 초과(19.5%)로 60-85㎡ 규모의 주택이 가장 많이 공급된 상태이다.

[표 2-3] 가구당 주거면적 추이(전용면적 기준)

(단위 : ㎡)

구분	'06	'08	'10	'12	'14	'16
전국	67.3	69.3	68.7	78.1	71.4	70.1
수도권	67.0	68.9	66.6	79.0	70.9	68.4
광역시	64.5	68.9	70.4	80.8	74.5	70.3
도지역	69.5	70.1	70.8	75.1	70.2	72.7

[표 2-4] 규모별 주택건설 실적

(단위:호)

구분	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
계	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641	469,503	555,792	371,285
60㎡이하	220,686	236,414	169,622	138,986	135,443	121,059	145,419	131,010
60-85㎡	224,522	303,876	278,006	212,308	200,910	177,957	201,968	126,630
85㎡초과	84,646	126,251	137,754	112,506	127,288	170,487	208,405	113,645
구분	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
계	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048
60㎡이하	94,999	123,763	223,167	241,640	172,500	175,103	248,228	226,867
60-85㎡	157,997	159,990	222,753	243,011	186,644	254,657	374,124	357,285
85㎡초과	128,791	102,789	103,674	102,233	80,972	85,491	142,976	141,896

주택유형은 아파트가 전체 주택의 69.8%(506,816호)로 가장 많이 공급되었고, 그 다음으로는 다세대 14.4%(104,481호), 단독 13.3%(96,768호), 연립 2.5%(17,983호)의 순으로 공급되었다.

[표 2-5] 주택유형별 건설실적

(단위 : 호)

구분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
계	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048
(%)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
단독주택	54,665	62,173	73,097	71,255	69,759	74,979	88,293	96,768
(%)	(14.3)	(16.1)	(13.3)	(12.1)	(15.9)	(14.6)	(11.5)	(13.3)
아파트	297,183	276,989	356,762	376,086	278,739	347,687	534,931	506,816
(%)	(77.8)	(71.7)	(64.9)	(64.1)	(63.3)	(67.5)	(69.9)	(69.8)
연립	5,426	5,956	13,465	19,591	10,730	10,898	19,308	17,983
(%)	(1.4)	(1.5)	(2.4)	(3.3)	(2.4)	(2.1)	(2.5)	(2.5)
다세대	24,613	41,424	106,270	119,952	80,888	81,687	122,796	104,481
(%)	(6.4)	(10.7)	(19.3)	(20.4)	(18.4)	(15.9)	(16.0)	(14.4)

1.2 임대주택 현황

현재 임대주택공급 현황은 총 주택호수 1,988만호 중 임대용 주택이 779.3만호이고, 임대용 주택 중 등록임대주택이 227.3만호(2016년 기준)로 11.4%를 차지하고 있다. 공급주체를 기준으로 구분하면 공공임대사업자가 공급한 공공임대주택이 118.8만호(6.0%), 민간임대사업자가 공급한 임대주택이 108.5만호(5.5%)이다. 결국 전체 임대주택 중 순수히 공공임대사업자가 공급한 임대주택은 6.0% 수준인 상태이다. 그러나 정부는 안정적인 임대조건을 갖춘 임대주택을 공급하기 위해 다양한 방식으로 공공이 지원하는 민간임대주택의 공급을 위해 노력한 결과, 전체 임대주택의 5.5%를 공공의 지원으로 민간임대사업자가 공급한 상태이다.

[표 2-6] 전체 임대주택 중 건설주체별 등록임대주택 현황

연도	총 임대주택 (만호)	공공임대사업자(만호)		민간임대사업자(만호)						
		국가(LH)	지자체 (지방공사)	공공임대주택			민간임대주택			
				소계	5년	10년	소계	단기	준공공	기업형
2015	193.8	87.0	23.2	15.6	8.3	7.3	68.0	67.6	0.4	-
	100%	44.9	12.0	8.0	4.3	3.8	35.1	34.9	0.2	-
2016	227.3	94.5	24.3	17.0	9.6	7.4	91.5	85.6	1.7	4.2
	100%	41.6	10.7	7.5	4.2	3.3	40.3	37.7	0.7	18.5

※ 출처 : 국토부(2017), 2017년도 주택업무편람

안정적인 주거환경 조성을 위해서는 장기공공임대주택의 공급 증가가 필요하다. 임대용 주택 중 10년 이상의 장기공공임대주택은 총 주택의 6.3% 수준인 125.6만호가 공급된 상태이며, 이중 공공사업자가 118.2만호(영구, 국민임대 등), 민간사업자가 7.4만호(10년 임대)를 공급하였다. 장기공공임대주택 공급량은 2014년 5.5%(107만호). 2015년 5.9%(116만호), 2016년 6.3만호(126만호)로 지속적으로 증가하고 있으나, 선진국과 비교하여 여전히 부족한 상태라고 할 수 있다.

[표 2-7] 장기공공임대주택 현황

(단위 : 만호)

연도	①임대용 주택(추계)	②등록임대 주택 (②/①)	장기공공 임대주택	장기공공 임대 재고율	영구	50년	국민	장기 전세	10년	매입 임대	전세 임대	행복 주택
2015	766.6	193.8(25.3%)	116.3	5.9%	19.6	10.8	47.1	2.8	13.5	8.2	14.2	0.1
2016	779.3	227.3(29.2%)	125.6	6.3%	19.9	10.8	50.9	3.2	14.8	9.2	16.6	0.2

※ 출처 : 국토부(2017), 2017년도 주택업무편람

[표 2-8] 장기공공임대주택 재고율 비고

국가	한국	네덜란드	오스트리아	덴마크	스웨덴	영국	프랑스	아일랜드	일본	독일	OECD	EU 평균
재고율	6.3%	32%	24%	19%	18%	18%	16%	9%	6.1%	5%	8%	9.4%

※ 출처 : 국토부(2017), 2017년도 주택업무편람 *한국('16년기준), 일본('08), 스웨덴('08), 기타 유럽지역('10-12), OECD('14, 국토연 brief))

2. LH 주택공급 현황

2.1 LH 공급 주택의 유형

LH가 공급하는 주택유형은 크게 건설임대주택, 매입·전세임대주택, 공공분양주택으로 구분된다. 건설임대주택에는 영구임대, 국민임대, 장기전세, 공공임대(5년/10년/분납), 행복주택이 해당되고, 매입·전세임대주택 유형에는 다가구매입임대, 부도매입임대, 기존주택 전세임대, 신혼부부 전세임대, 재건축 임대주택이 해당된다.

각 임대주택들은 공급목적에 따라 임대기간, 공급조건, 공급규모, 공급대상을 달리 규정하여 공급되고 있다. 공급대상의 소득수준은 영구임대 공급대상이 가장 저소득층으로 설정되어 있으며, 주로 4분위 이하 계층을 대상으로 공급되고 있다.

[표 2-9] LH 공급주택유형

구분	건설임대주택					매입·전세임대주택	공공분양
	영구임대	국민임대	장기전세	공공임대 (5년/10년/분납)	행복주택	다가구매입임대	
						생계·의료급여 수급자 등 도시근로자 월평균소득 50% 이하	
임대기간	50년	30년	20년	5년/10년	6-20년 (입주계층에 따라 거주기간 상이)	부도매입임대	
						해당 임대주택 거주 임차인 등 60㎡이하 : 국민 / 60㎡ 이상 : 공임	
공급조건	보증금+임대료 (시세30%수준)	보증금+임대료 (시세60-80%수준)	전세금 (시세80%수준)	보증금+임대료 (시세90%수준)	보증금+임대료 (시세60-80%수준)	기존주택 전세임대	도시근로자 월평균 소득 100% 이하
						기초생활수급자 등 영세민 부도공임 퇴거자/대학생·취준생 등	
공급규모	40㎡이하	85㎡이하 (통상 60㎡이하)	85㎡이하 (통상 60㎡이하)	85㎡이하	45㎡이하	신혼부부 전세임대	
						무주택 신혼부부로 도시근로자 월평균 소득 50% 이하 (국민임대이하(85㎡)물건이 대상)	
공급대상	소득 1분위 생계·의료급여 수급자 등	소득2-4분위 무주택세대구성원	소득3-4분위 무주택세대구성원	소득3-5분위 무주택세대구성원	소득2-5분위 무주택세대구성원/ 무주택자	재건축 임대	
						공공임대 10년 기준	

공공임대주택 임대료 수준은 주변 주택시장의 임대료 시세와 비교해보면, 전체적으로는 주변 시세 대비 67.5%의 수준으로 파악된다. 각 유형별로는 소득1분위 대상으로 공급되는 영구임대주택의 임대료가 주변 시세 대비 평균 19.2%로 가장 낮고, 공임 50년주택의 임대료는 주변시세 대비 50.8% 수준, 국민임대는 52.7%, 분납임대는 56%, 행복주택은 56.8%, 장기전세는 59.5%, 공임 10년주택은 76.6%, 공임 5년주택은 87.4%으로 공임 5년주택의 임대료 수준이 가장 높은 것으로 파악되었다.

[표 2-10] 전체 임대주택 중 등록임대주택 현황 1-2

(천원)

유형	전용면적(㎡)	임대보증금	월임대료	전세환산	비교시세	시세대비	시세기준지역
전체 평균	46.86	27,935	208	81,041	120,055	67.5%	전국
영구임대	**평균:27.8**	**2,506**	**50**	**15,272**	**79,508**	**19.2%**	전국
	26	2,261	45	13,750	74,360	18.5%	〃
	31	2,687	54	16,474	88,660	18.6%	〃
	40	3,592	72	21,975	114,400	19.2%	〃
공임 50년	**평균:42.8**	**14,152**	**188**	**62,152**	**122,408**	**50.8%**	〃
	37	11,602	174	56,028	105,820	52.9%	〃
	39	13,687	180	59,644	111,540	53.5%	〃
	42	13,171	183	59,894	120,120	49.9%	〃
	49	16,248	208	69,354	140,140	49.5%	〃
국민임대	**평균:43.6**	**21,783**	**172**	**65,698**	**124,696**	**52.7%**	〃
	36	14,182	133	48,139	102,960	46.8%	〃
	39	16,373	126	48,543	111,540	43.5%	〃
	46	24,188	185	71,422	131,560	54.3%	〃
	51	27,203	206	79,799	145,860	54.7%	〃
	59	32,741	241	94,273	168,740	55.9%	〃
행복주택	**평균:25.9**	**24,966**	**122**	**56,115**	**98,860**	**56.8%**	전국
	16	16,055	81	36,736	61,072	60.2%	〃
	21	18,805	87	41,018	80,157	51.2%	〃
	26	22,403	114	51,509	99,242	51.9%	〃

※ 출처 : LH 내부자료

[표 2-11] 전체 임대주택 중 등록임대주택 현황 2-2

(천원)

유형	전용면적(㎡)	임대보증금	월임대료	전세환산	비교시세	시세대비	시세기준지역
공임 5년	**평균:44.5**	**36,810**	**437**	**148,384**	**169,857**	**87.4%**	수도권
	51	40,293	442	153,144	194,667	78.7%	〃
	59	45,737	509	175,694	225,203	78.0%	〃
	84	84,649	465	214,520	281,652	76.2%	〃
공임 10년	**평균:74.2**	**77,401**	**547**	**217,061**	**283,221**	**76.6%**	수도권
	59	43,111	470	163,111	225,203	72.4%	〃
	74	60,156	528	194,965	282,458	69.0%	〃
	84	72,248	-	215,737	320,628	67.3%	〃
	101	203,037	748	394,016	559,944	70.4%	성남 분당구
분납임대	**평균:63.9**	**54,253**	**322**	**136,466**	**243,906**	**56.0%**	수도권
	51	40,841	254	105,692	194,667	54.3%	〃
	59	49,520	273	119,222	225,203	52.9%	〃
	74	67,342	421	174,831	282,458	61.9%	〃
	84	77,720	487	202,060	320,628	63.0%	〃
장기전세	**평균:52.4**	**166,390**	**-**	**166,390**	**279,449**	**59.5%**	서울
	23	84,000	-	84,000	122,659	68.5%	〃
	46	168,000	-	168,000	245,318	68.5%	〃
	51	162,122	-	162,122	271,983	59.6%	〃
	59	183,853	-	183,853	314,647	58.4%	〃

※ 출처 : LH 내부자료

2.2 임대주택 공급 현황

LH가 공급한 임대주택은 2017년 기준 총1,031,725호로 LH는 임대주택을 100만호 이상 공급하였다. 가장 많은 물량이 공급된 임대주택은 국민임대주택으로 지금까지 총 592,591호가 공급되었으며, 이는 전체 임대주택 물량의 57.4% 수준이다. 그 외 전세임대는 전체 임대주택 공급물량의 16.8%, 영구임대 14.5%, 공공임대(5년, 10년, 분납, 장기전세) 7.4%로 파악된다.

[표 2-12] LH 임대주택 유형별 공급현황

연도	계(호)	영구임대	공공임대 (50년)	행복	공공임대 (5년, 10년, 분납, 장기전세)	국민임대 등 (매입포함)	전세임대 (소년소녀가정, 신혼부부포함)
2017	1,031,725	150,013	26,254	13,218	76,687	592,591	172,962
	(100%)	(14.5%)	(2.6%)	(1.3%)	(7.4%)	(57.4%)	(16.8%)
2016	945,496	147,835	26,254	1,168	57,655	564,745	147,839
	(100%)	(15.5%)	(3%)	(0.1%)	(6%)	(59.8%)	(15.6%)

※ 2017.12 기준

사업주체별로 장기공공임대주택 공급실적을 비교해보면, 10년 이상 장기공공임대주택 중 LH가 10년이상 장기공공임대주택을 공급한 비율이 75%로 가장 높아, 정부의 장기공공임대주택공급 정책 추진에 주요 기능을 담당하고 있음을 알 수 있다.

[표 2-13] 장기공공임대 공급실적

구분	계	L H	지 자 체	민간
계(호)	1,255,625 100%	942,669 75%	239,434 19%	73,522 6%
영구임대	199,267	147,835	51,432	-
50년임대	107,848	26,254	81,594	-
국민임대	509,248	475,781	33,467	-
10년임대	147,318	68,806	4,990	73,522
장기전세	32,135	1,592	30,543	-
전세임대	165,764	147,839	17,925	-
행복주택	2,041	1,168	873	-
다가구매입	92,004	73,394	18,610	-

※ 출처 : 국토부(2017), 2017년도 주택업무편람

LH의 지역별 주택건설실적을 보면, 전체 임대주택의 47.1%가 국민임대주택, 전체 국민임대의 87.1%가 수도권에 집중되어 있음을 알 수 있다.

지역별 주택건설실적을 보면, 수도권에 전체 공급물량의 53.2%가 집중되어 있고, 광역시 17.6%, 지방 29.2%로 분포되어 있다. 공급유형별로 보면, 임대주택은 전체 중 48.7%가 수도권에 공급되어 있고, 지방에 34.5%, 광역시에 16.8%가 공급되어있다. 분양주택도 전체 중의 58.8%가 수도권에 공급되어있고, 지방에 22.6%, 광역시에 18.5%가 공급되어있다.

임대주택 유형별로 지역별 공급실적의 차이가 있어, 외인임대주택, 분납임대, 10년임대, 행복주택, 국민임대는 수도권의 공급율이 높고, 영구임대는 타 지역보다 광역시에 공급된 비율이 높은 편이며, 장기전세, 5년 임대, 50년 임대는 지방에 공급된 비율이 높은 편이다.

이중 수도권 지역만 대상으로 보면, 전체적으로는 LH 공급물량의 73.3%가 경기도에 집중되어있고, 서울지역에는 15.1%, 인천지역에는 11.6%가 공급되었음을 알 수 있다.

[표 2-14] LH 주택 전국 건설 실적

구분	계(호)	비율	임대주택											분양주택
			1,455,298(55.8%)											
			영구	국민	행복	50년	5년	10년	분납	전세	장기	외인	계	
계 (호,%)	2,695,175	100%	167,538	715,533	111,335	27,344	121,063	161,250	13,218	2,833	179,368	3,312	1,502,795	1,192,380
			6.2%	26.5%	4.1%	1.0%	4.5%	6.0%	0.5%	0.1%	6.7%	0.1%	55.8%	44.2%
수도권	1,433,371	53.2%	65,835	344,787	67,108	9,772	43,991	110,916	11,401	2,833	72,239	2,904	731.786	701,585
			39.2%	48.2%	60.3%	35.7%	36.3%	68.8%	86.3%	100%	40.3%	87.7%	48.7%	58.8%
광역시	473,508	17.6%	52,836	115,130	14,980	6,818	21,764	17,130	1,109	-	22,416	200	252,383	221,125
			31.5%	16.1%	13.5%	24.9%	18.0%	10.6%	8.4%	0%	12.5%	0.6%	16.8%	18.5%
지방	788,296	29.2%	48,867	255,616	29,247	10,754	55,308	33,204	708	-	84,714	208	518,626	269,670
			29.2%	35.7%	26.3%	39.3%	45.7%	20.6%	5.4%	0%	47.2%	0.6%	34.5%	22.6%

※ 출처 : LH 내부자료

[표 2-15] LH 주택 수도권 건설 실적

구분	계(호)	비율	임대주택										분양주택
			731,786(51.1%)										
			영구	국민	행복	50년	5년	10년	분납	전세	장기	외인	
계 (호,%)	1,433,371	100%	65,835	344,787	67,108	9,772	43,991	110,916	11,401	2,833	72,239	2,904	701,585
			9.0%	47.1%	9.2%	1.3%	6.0%	15.2%	1.6%	0.4%	9.8%	0.4%	48.9%
서울	216,937	15.1%	25,282	5,629	6,445	2,759	1,024	2,953	797	1,049	22,410	2,181	146,408
			38.4%	1.6%	9.6%	28.2%	2.3%	2.7%	7.0%	37.3%	31.0%	75.1%	20.9%
인천	165,868	11.6%	7,176	38,676	10,634	1,433	12,104	9,917	1,165	-	7,744	-	77,019
			10.8%	11.2%	15.8%	14.7%	27.5%	9.0%	10.2%	0%	10.7%	0%	11.0%
경기	1,050,566	73.3%	33,377	300,482	50,029	5,580	30,863	98,046	9,439	1,784	42,085	723	478,158
			50.7%	87.1%	74.5%	57.1%	70.2%	88.4%	82.8%	63.0%	58.3%	24.9%	68.2%

※ 출처 : LH 내부자료

각 임대주택 유형별 공급지역을 보면, 외인임대주택만 서울지역에 공급된 비율이 높고, 나머지 임대주택 유형들은 공급량의 상당비율이 경기지역에 공급된 상태로, 경기지역에 다양한 유형의 임대주택들이 공급되어 있는 상태임을 알 수 있다.

3. 국내사례

3.1 롯데 캐슬링크

현재 정부에서는 공공지원 민간임대주택의 공급 활성화를 위해서, 주택도시기금의 출자 또는 HUG의 보증지원을 받아 민간건설회사가 공공지원 민간임대주택을 건설할 경우에는 의무적으로 입주자들을 위한 다양한 종류의 주거서비스 프로그램을 제공하도록 하고, 주거서비스 인증기관의 심의를 통해 주거서비스 예비인증을 부여하고 있다.[6)]

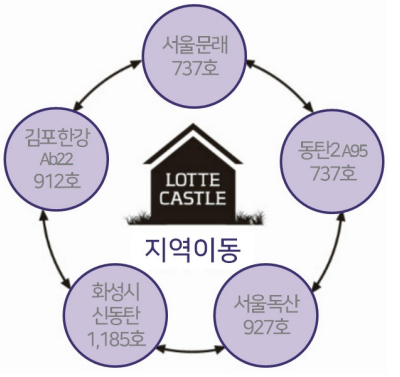
롯데 캐슬링크 프로그램은 롯데건설에서 뉴스테이 주택[7)]을 대상으로 운영되는 주택

6) 공공지원 민간임대주택의 주거서비스 인증은 정부의 평가항목에 따라 주거공간, 단지 내 편의시설, 생활지원·공동체 활동 지원을 평가하고 진단하여 뉴스테이 주택의 주거서비스의 질적 수준을 향상시키고 입주민의 만족도를 높일 수 있는 제도로 한국토지주택공사와 한국감정원이 주거서비스 인증기관이다.

7) '17년 12월 이후 공공지원 민간임대주택으로 명칭 변경

교환 서비스 프로그램으로, 뉴스테이 주택 임차인들이 자녀 출생, 근무지 이동 등 여건 변화에 따라 원하는 지역의 뉴스테이 주택으로 이주할 수 있도록 지원해주는 주택 교환 서비스 시스템이다.

이 프로그램은 롯데건설이 향후 임대주택시장의 규모가 확대될 것으로 전망하고, 향후 임대주택관리사업 추진을 위한 관리역량 강화를 위해 뉴스테이 주택을 대상으로 도입한 프로그램이다. 현재 서울, 경기 지역에 공급 예정인 롯데캐슬 뉴스테이(5개 단지)간 교환 이주 가능하며, 사전 이주신청을 통해 단지내, 단지간 이동도 가능하다. 또한 임차인이 이주를 희망할 경우, 이주희망 단지의 공실세대를 우선 배정해주고 잔여 계약기간 내 이주시 위약금을 면제해 준다. 임대료는 이동할 단지 임대료 조건을 적용하며, 기본 멤버쉽을 유지할 수 있도록 운영할 예정이다.



지역간 이동



생애주기별 주택규모 조정

[그림 2-2] 롯데 캐슬링크 개념

3.2 LH 로렌하우스

LH 로렌하우스는 그동안 아파트 중심의 주택공급에 주력해 온 LH가 공급한 단독주택단지로, 국내 최초의 제로에너지 건축기술이 적용된 임대형 단독주택단지이다. 공급방식은 LH와 HUG가 투자하고 민간자금을 유치하여 설립한 부동산투자회사

(REITs)가 건설하였다. 로렌하우스는 LH가 보유하고 있는 미매각 보유토지 활용방안의 일환으로 진행된 순환형 임대단지로, 행복도시 60호, 김포한강 신도시 120호, 오산 세교지구 118호의 3개 지구의 총 298호가 공급되었다. 임대기간은 최초 입주자는 4년 거주 후 퇴거하는 조건이며 입주자들은 2년의 임대기간으로 거주 가능하다.

본 사례는 아파트 일변도의 획일화된 주거환경에서 벗어나 쾌적한 전원생활, 층간소음 해방과 건강한 육아를 위해 단독주택 거주를 희망하는 수요층에게 토지를 매입하여 직접 건축하거나, 주택구입의 경제적 부담 없이 임대로 단독주택 거주 기회를 제공한다는 점에서 의미가 크다. 특히, 제로에너지 건축기술 적용으로 동일규모 아파트 대비 65% 이상의 에너지 절감이 가능하여 단독주택의 대표적인 단점인 냉난방비 부담을 획기적으로 낮추고, 건강하고 쾌적한 주거환경을 제공하며, 공급 10년 후 상품성 제고를 위한 주택 리모델링이 예정되어 있다[8].



[그림 2-3] LH 로렌하우스 조감도 (행정중심복합도시)

8) 행복도시의 로렌하우스는 2018년 2월 일반공급시 청약 경쟁률 7.3:1에 달했음(행복도시 24.8:1)

4. 국외사례

4.1 일본 주택시장 개요

2013년 기준 일본의 주택공급율은 116%로, 1968년에 주택공급률 101%를 달성한 이후 지속적으로 증가해온 상태이다. 지난 2013년에 65세 이상 인구가 전체 인구의 25% 이상인 초고령 사회로 진입한 일본은 거주세대가 없는 주택의 비율이 증가하고 있는 실정이다.

세부 거주현황을 보면 일본은 2013년 기준 전체 주택 6,063만호 중 거주세대가 있는 주택은 5,210만호, 거주세대가 없는 주택은 총 853만호(14.1%)이며 그 중 空家 820만호(96.1%), 임시사용 24만호(2.8%), 건축 중인 세대가 9만호(1.1%)로, 거주세대가 없는 주택이 전체의 14.1%를 차지하고 있다.

[표 2-16] 일본 전국 주택 현황

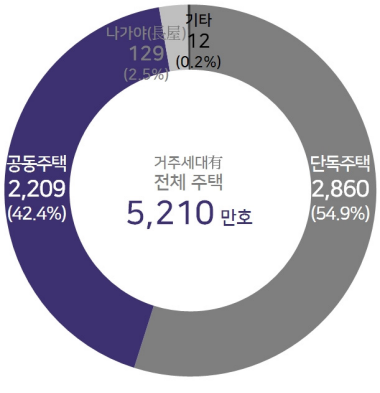
(단위 : 만호)

	총주택수	거주세대가 있는 주택	거주세대가 없는 주택			
주택수	6,063 (건물동수 3,469)	5,210	853	空家	820	96.1%
				임시사용	24	2.8%
				건축중	9	1.1%
%	100.0	85.9	14.1	-		

※ 출처 : 주택·토지 통계조사(2013, 총무성 통계국)

주택유형별 공급량을 보면, 단독주택 2,860만호(54.9%), 공동주택 2,209만호(42.4%)로 단독주택이 더 많이 공급된 상태이며, 일본의 전통적인 도심형 서민주거 유형인 나가야(長屋)[9]가 129만호(2.5%) 정도 공급되었다.

거주세대가 있는 5,210만호의 점유형태는 자가 3,217만호(61.7%), 임대 1,852만호(35.5%)로[10], 임대주택 현황을 보면, 주택 전체에서

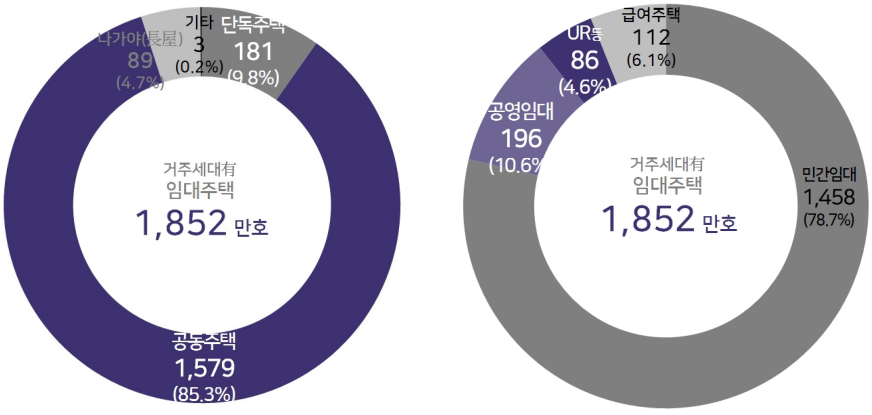


[그림 2-4] 일본 주택의 유형별 분포 현황

9) 외벽을 공유하고 목조건물이 다수

는 단독주택의 비율이 높았으나, 임대주택은 공동주택이 차지하는 비율이 85.3%(1,579만호)로 압도적이다.

거주세대가 있는 임대주택의 관리주체 현황을 보면, 민간임대가 전체의 78.7%로 많은 비율을 차지하고 있는 반면, 공공이 담당하는 임대물량은 전체의 약 15.2% 수준(282만호)이지만, UR 등이 관리하는 중산층 대상 공공임대주택 물량 86만호(4.6%)를 차지하고 있는 상태이다. 이는 일본의 경우 현재까지 공공이 공급한 공공임대주택 물량의 30% 정도가 중산층 대상의 임대주택임을 보여주는 수치이다.



[그림 2-5] 일본 임대주택 유형별(좌), 관리주체별(우) 현황[11)]

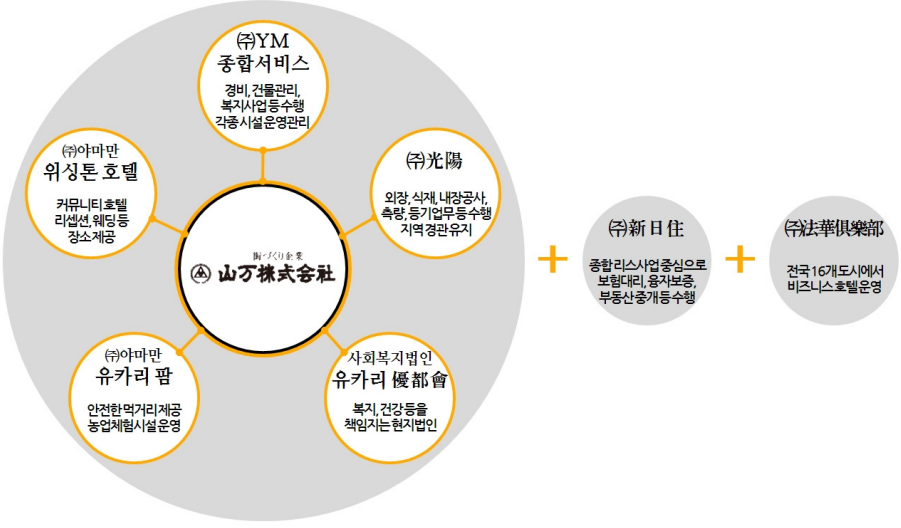
4.2 사례 1 : ㈜야마만, 유카리가오카 뉴타운[12)]

본 연구에서는 지역을 기반으로 하는 중산층 대상의 순환형 임대주택 공급을 제안하고자 한다. 이와 관련하여 일본의 민간개발사례로 ㈜야마만이 유카리가오카 뉴타운에서 운영 중인 해피서클 시스템을 주목할 필요가 있다.

10) 점유형태가 불분명한 물건은 제외하고 계상
11) • 공영임대 : 지자체가 저소득층을 대상으로 공급하는 임대주택
• UR 등 : UR, 공사 등이 중산층을 대상으로 공급하는 임대주택
• 급여주택 : 기업, 관공서에서 급여의 일부로 제공하는 주택(사택, 관사 등)
12) 이영환 외(2011), LH도시관리 기능 도입방안 연구, 토지주택연구원, p.142-155 참조 작성

㈜야마만은 일본의 치바현과 카나가와 현을 중심으로 활동하는 부동산 개발회사이며, 유카리가오카는 야마만이 1971년 5월 치바현 사쿠라시에 착공하여 현재까지 개발 중인 뉴타운이다. 야마만의 유카리가오카는 택지개발 후 주택을 건설하여 분양한 뒤 사업을 종료하는 일반적인 사업방식으로 조성되지 않고, 야마만이 다양한 도시관리 사업을 수행하면서 지속적인 지역의 유지관리를 통해 지역의 가치를 상승시키고 있는 지역이다. 이러한 야마만의 도시관리 사업방식으로 인해 유카리가오카가 속해 있는 사쿠라시의 전체 인구의 증가는 정체 상태이나 유카리가오카의 인구는 계속 증가하고 있다.

이러한 유카리가오카 지역의 지속적인 유지관리 사업의 수행을 위해서 야마만은 지역의 유지관리와 주민의 일상생활과 밀접한 관련이 있는 생활편의를 지원하는 자회사를 설립하고 서비스를 제공하고 있다.



※ 출처 : 도시관리의 효율적 수행방안에 관한 연구(2017, LHI)/ http://www.yamaman.co.jp(검색일 2015.05.22)

[그림 2-6] 야마만 내 유카리가오카 뉴타운 관리 등을 위해 설립된 자회사



※ 출처 : LH 도시관리 기능 도입방안 연구(2011, LHI)

[그림 2-7] 야마만의 해피 서클 시스템 개념도

이중 해피써클 시스템은 일본의 부동산 개발회사인 야마만 주식회사가 운영하는 유카리가오카 뉴타운내에서 운영되는 이사 지원 시스템이다. 이는 유카리가오카에 거주하는 사람들이 생애주기 변화에 따라 희망하는 주거유형으로 부담 없이 이사가능하도록 야마만이 지원해주는 프로그램이다. 야마만은 어린 자녀와 함께 유카리가오카에 이주한 세대들이 자녀가 성장하여 독립하고 부부가 다른 주택으로 이주를 원할 경우, 장년의 부부가 기존의 주택을 시세의 100%로 매수하여 유카리가오카 내의 다른 주택으로 이사할 수 있도록 도와주고, 매수한 주택은 리노베이션하여 자가주택을 희망하는 30-40대에게 같은 규모의 신규 주택보다 저렴한 가격으로 재판매하고 있다. 이러한 방식은 주택구입을 원하는 수요자 입장에서도 신축주택보다 저렴한 가격으로 주택을 구입할 수 있다는 장점이 있기 때문에, 지속적인 리모델링사업 후 재판매를 통한 신규 입주자의 이주가 발생하게 된다. 그리고 다시 이들이 70-80대 고령자가 되면 유카리가오카내의 다양한 의료지원 서비스를 받을 수 있는 지역으로 이사할 수 있도록 기존

주택을 다시 야마만이 매수해주고 노부부는 그 자금으로 지역 내의 다른 고령자 지원 시설이 완비된 지역으로 이사를 하도록 하여, 거주자들의 주택매수에 대한 부담을 경감시켜주어 생애주기 변화에 따라 필요에 따라 편하게 이사할 수 있도록 지원하고 있다.

이와 함께 야마만은 일상생활 관련 사업 연계를 통한 지역기반 순환형 주거시스템을 정착시키기 위해 다양한 사업을 수행하고 있다. 맞벌이 부부를 위해 연령별 다양한 교육시설을 유치하고, 고령자의 편안한 노후를 위해 케어서비스 제공형 주택·시설 운영하기 위해서 고령자 주택·시설을 집적화하여 원스톱化 하는 유카리가오카 '복지마을'을 구상하고 있다. 또한 주택으로 쉽게 접근할 수 있도록 뉴타운 내 순환전철 철도사업(모노레일)을 직접 수행하고 있다. 이 철도사업은 뉴타운 입주 2년 후인 1982년부터 운행되어, 계속 적자사업이지만 주민편의를 위해 운영하고 있다. 또한 뉴타운의 주요 역 앞에 호텔, 대형 쇼핑몰, 상업시설 건설 후에 매각하지 않고, 임대로 운영하여 고정 수입을 확보하여 적자사업에 투자하는 방식으로 운영하고 있다. 거주자들의 안전을 위하여 별도의 경비회사를 설립하여 뉴타운 365일 순회경비를 실시하고 있기도 하다.



〈시니어 해피써클〉 〈육아 해피써클〉 〈친환경교통 써클〉 〈시니어 지식기부 써클〉 〈타운서비스 써클〉

※ 출처 : 유카리가오카 뉴타운 안내책자 '夢百科' 제10호

[그림 2-8] 유카리가오카 뉴타운 NEXT 10 실현을 위한 서비스 써클 시스템

야마만은 현재 유카리가오카 뉴타운에서 운영 중인 여러 생활밀착형 지원서비스 사업들이 수익 규모는 크지 않지만, 유카리가오카 뉴타운을 타 지역과 차별화시키고 거주자들의 생활수준을 높여주기 위해 필요한 사업임을 인식하고, 현재 운영 중인 육아, 고령자 생활지원, 교통, 타운서비스를 대상으로 시스템 고도화를 위한 '유카리가오카 NEXT 10' 계획을 수립, 향후 10년 사업을 구상하고 있다.

이러한 변화는 민간사업자의 입장에서 향후 일본의 고령인구 증가추세 및 空家세대 증가 등의 현상을 고려할 때 수익창출 가능성의 한계가 있는 택지개발 및 주택공급 위주의 사업에서 벗어나 주택 및 도시관리, 생활지원서비스 사업의 고도화를 통해 사업영역을 전환 확장하려는 사업전략의 일환으로 파악된다.

4.3 사례 2 : UR, 요코다이 단지재생[13)]

요코다이 단지재생 프로젝트는 UR이 단지재생사업을 통해 지역관리활성화를 시도하는 첫번째 사례로, UR이 그동안 축적한 물리적 재생기술과 주민합의·지역축제와 같은 프로그램 사업을 결합한 사례이다.

UR은 일본에서 뉴타운 건설붐이 일어났던 1960년대부터 주택건설, 공급의 핵심적인 역할을 해왔으나, 1968년에 주택공급률 101%를 달성한 뒤 2000년대 이후 인구정체 인구사회구조의 변화, 사회적 변화로 인해 UR의 역할 및 존재 여부에 대한 논의가 시작되었다. 이에 2013년 12월 일본 정부는 UR의 존치를 전제로 UR의 사업영역을 3개 분야 - 임대주택사업, 재해복구사업, 도시재생사업-으로 조정하였고, UR의 노후 임대단지의 재생사업은 이제 UR의 핵심사업으로 추진되고 있다.

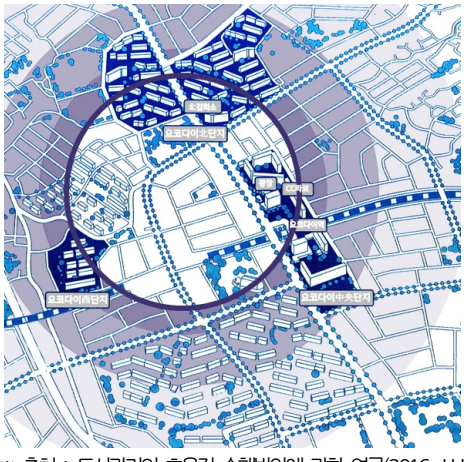
현재 UR의 임대단지 보유물량은 전국적으로 1,806단지, 76.9만호에 달하고 있다. UR은 '단지의 미래'라는 프로젝트 수행을 통해 UR의 임대단지를 활용한 단지재생사업에서 출발하여 지역관리 활성화로 확대하는 사업을 추진하고 있다. 이를 위해 UR은 르네상스 프로젝트를 먼저 추진하였다. 르네상스 프로젝트는 1, 2단계로 구성되어, 르네상스 프로젝트 1은 주동단위 '개보수 기술개발'을 목표로, 노후화로 해체 예정인 임

13) 이영환 외(2016), 도시관리의 효율적 수행방안에 관한 연구, 토지주택연구원, p.157-165 참조 작성

대주택단지 2개소를 대상으로 '메조넷 주택', '감축' 등 다양한 주동 개보수 기술을 개발하고 테스트 하였다. 르네상스 프로젝트 2는 '주동 르네상스 사업'으로, 1950-70년대에 공급된 UR 임대주택단지를 대상으로 거주자를 이주시킨 후, 단지 내 주동의 일부를 민간사업자에게 양도 또는 임대하여 민간사업자의 창의적 아이디어로 주동 단위로 개보수하여 활용하는 프로젝트이다.

이와 같이 UR은 르네상스 프로젝트 1, 2를 통해서 노후화된 임대주택의 물리적 개보수 기술과 민간과 협력하여 추진하는 사업 노하우 등을 축적한 뒤, 다른 임대단지를 관리, 운영하면서 적용하였던 환경기술, 고령자 및 육아세대 지원 프로그램, 도시재생 코디네이터 역량 등을 총집결하여 추진한 것이 바로 요코다이 단지가 있는 지역을 대상으로 한 '르네상스 in 요코다이' 프로젝트이다.

최근 UR은 area management를 통해 UR의 노후 임대단지를 지역의 요구에 맞는 지역거점으로 육성시키고, 지역과 지속적인 교류를 통해 UR이 지역관리자 역할을 하고자 노력하고 있다. 이러한 추세에서 '르네상스 in 요코다이' 프로젝트는 요코다이단지 재생사업을 기점으로 요코다이 지구 전체를 활성화하기 위해서 UR이 종전의 단지내 유지 관리 수준을 넘어서 임대주택단지를 거점으로 해당지역을 관리하고자 하는 첫 번째 사례로, '개발' 중심의 사업에서 '관리' 영역으로 UR 사업의 방향을 변화시키려는 시도로 볼 수 있다.



※ 출처 : 도시관리의 효율적 수행방안에 관한 연구(2016, LHI)

[그림 2-9] UR 요코다이 단지 배치도

5. 소 결

우리나라는 전국 주택보급률은 100%가 넘은 상태이나, 수도권, 서울의 주택보급률은 아직 100%에 이르지 못한 상태이다. 전반적으로 자가율은 증가하고 있으나, 임대

형태 중 전세비율이 감소하고 월세의 점유형태가 증가하고 있는 상태이다.

주택 유형 중 아파트가 가장 많이 공급되어 전체 주택의 69.8%를 차지하고 있다. 점유형태 중 임대주택이 차지하는 비율도 지속적으로 증가하고 있으나 공공이 공급한 임대주택은 6% 수준으로 선진국에 비해서는 여전히 공급이 부족한 상태로, 정부는 안정적인 임대조건을 갖춘 임대주택공급을 증가하기 위해서 다양한 방식으로 공공이 지원하는 민간임대주택의 공급을 늘리고자 노력하고 있다. LH는 공급물량 중 10년 이상의 장기공공임대주택의 공급비율은 75% 수준이다. 전체 임대주택 공급물량의 57.4%가 국민임대주택이고, 공급량의 87.1%가 수도권에 집중되어 있는 상태이다.

반면, 일본은 중산층 대상 공공임대가 전체 임대물량의 약 30%를 차지하고 있으며, 민간·공공에서 임대주택을 기반으로 한 지역활성화 사업이 추진되는 추세이다. 특히 민간 개발사례인 유카리가오카 사례는 장기적인 안목에서 일본의 인구사회구조변화, 사회변화 흐름을 파악하는 동시에 주택 소비자들이 원하는 주거 수요변화에 대한 민첩한 대응의 결과로, 순환형 이주 시스템을 도입하면서 동시에 다양한 생활밀착형 지원서비스를 제공하는 자회사를 설립하여 운영함으로써, 유카리가오카 거주자들에게는 필요한 생활서비스가 지원되는 안정적인 주거환경을 제공하는 동시에, 사업자 입장에서는 사업영역의 스펙트럼을 넓히는 효과를 얻고 있다. 이는 주택사업자가 주택수요변화, 사회변화에 대응하여 기존 '주택 개발' 중심의 사업방식을 '주택의 유지관리' 중심, '생활서비스 지원' 중심의 사업 구조로 변화시키고 있는 사례로 참조할 필요가 있다.

따라서 국내의 수도권의 주택 공급률, 최근의 월세 거주의 증가 현상 등을 고려할 때, LH의 경우 기존 수도권 지역에 공급한 국민임대주택을 비롯한 기존 임대주택들을 활용하여 증가하는 중산층 임대수요에 대응하는 지역기반형 순환형 임대주택 공급 시스템 도입 검토가 필요한 시점으로 판단된다.

LH는 임대수요 변화에 대응하기 위해서 기존 저소득층 중심의, 아파트 공급 위주의 사방식에서의 변화를 위해 2018년에 행복도시 등에 단독주택형 임대주택단지 공급을 착수한 바 있으며, 민간에서는 자사 보유의 뉴스테이 주택을 기반으로 순환형 임대주택 공급을 기획, 5개 지역을 연계하는 순환형 임대주택 시스템이 운영될 예정이므로 이에 대한 임대주택시장의 반응을 주시할 필요가 있다.

제 3 장
지역기반형 주택공급시스템 적용 가능지역 발굴

LAND & HOUSING INSTITUTE

제 3 장 지역기반형 주택공급시스템 적용 가능지역 발굴

1. 검토방향 설정

1.1 통계청 자료에 기반한 적정 도시 발굴

본 연구에서 제안하고자 하는 중산층 대상의 지역기반 순환형 임대주택 공급 시스템을 공급하기 위한 전제 조건은 해당지역에 일정 비율 이상의 중산층 가구의 거주 여부이다. 만약 해당지역에 중산층 세대의 임대수요가 일정 수준 이상 존재하는 것이 파악되면, 그 다음 단계에서는 그 지역의 임대주택수요를 고려한 적정 공급물량과 적정 주택 규모 등의 산정이 필요하다.

따라서 이러한 임대주택 공급시스템의 도입 타당성에 대한 검토작업을 위해서, 중산층들이 일정 수준 이상 거주하고 있는 도시지역의 선정 작업이 필요하다. 이를 위해서 지역별 중산층 거주현황 파악을 위해 활용가능할 것으로 기대되는 통계청 자료들을 대상으로 활용가능 여부를 검토하기 위해서, 전문가 자문을 통해 통계청 발표 자료 중에서 '주거실태조사 data'와 '가계동향조사 data'를 대상으로 활용가능여부를 판단하기로 결정하였다.

먼저 주거실태조사 data를 대상으로 활용가능성을 검토하였다. 주거실태조사는 국토부 주택정책과 주관으로 시행되며, 2006년 이후 2년 주기로 2-3만 가구 대상으로 조사가 진행되고 있다.

전문가 자문을 통해 주거실태조사 data의 활용가능여부를 검토한 결과, 주거실태조사 data를 이용하여 실제 본 연구에서 필요한 지역구분을 기준으로 data를 정리하는 과정에서, 시도별 단위(광역지자체)로 거주자 소득수준 결과를 추정할 경우에 2-7% 표준오차가 발생하게 되며, 시군구 단위(기초지자체)로 추정시 더 큰 표준오차가 발생하여 통계적으로 무의미한 것으로 파악되었다. 만일 다시 시도의 소득수준별 주택유형, 주택규모 파악을 위해 data를 더 세분하여 활용할 경우에는 최소 20% 이상의 표

준오차가 발생할 가능성이 있는 것으로 파악되었다.

또한 현재 주거실태조사 data의 소득계층별 주택유형 자료는 전국·수도권·광역시·도별로 저소득(1-4분위), 중소득층(5-8분위), 고소득층(9-10분위)의 3개 집단으로 구분하여 작성되어, 본 과제에서 원하는 소득분위별 기준으로 분리하여 데이터 분석이 어려운 상태이다. 또한 조사대상으로 농가도 포함되며, 조사과정에서 자료의 구득용이성 때문에 타 계층보다 고령 1분위 비율이 높은 상황이다.

따라서 검토결과, 주거실태조사 data는 시도단위(기초지자체) 이하 지역의 소득분위 분포 및 소득분위별 주거현황 data의 오차 범위가 커서 본 과제에서 필요한 도시별 주택유형별 중산층 주거현황을 파악하기 위한 용도로 이용하기 어려운 상태인 것으로 판단된다.

두 번째로, 검토대상 data인 가계동향조사 data의 활용가능성을 검토하였다.

가계동향조사는 통계청 주관으로 가구의 '월간 수입과 지출 정도 파악 목적'으로 시행되는 조사이다. 조사는 전국 동읍면에 거주하는 8,700가구를 대상으로 표본조사(확률비례추출방법)방식으로 진행된다. 조사방법은 표본가구의 응답자가 직접 가계부에 기입 후, 조사원이 면접을 통해 자료를 수집한다. 2인 가구 이상이 대상이며 농어가는 제외된다.

검토결과, 가계동향조사 data는 전국 기준 표본가구 8,700세대의 조사결과이기 때문에 현 시도별로 조사결과를 공표하지 않는 상태이며, 2인 이상 일반가구를 대상으로 한 조사이기 때문에 소득 기준이 다소 높게 나타나고 있음을 알 수 있었다.

따라서 통계청의 가계동향조사 data도 지역별(기초지자체) ·소득별 주거현황을 파악할 수 있는 형태로 조사 자료가 수집된 상태가 아니므로, 공식적인 통계자료를 통해서 중산층의 주거현황이 파악가능한 적정 도시 발굴은 현재로서는 불가능한 상태이다.

1.2 LH 사업지구 중 추진 가능지역 발굴

통계청 데이터를 활용하여 중산층의 임대주택 수요가 예상되는 사업추진 가능 도시를 선정하고자 하였으나, 위와 같은 과정을 거쳐 통계청 data 활용이 불가능한 것으로

판단되었으므로, 대안 후보도시 발굴을 위한 새로운 객관적인 기준의 설정이 필요하였다.

이에 연구진은 향후 LH가 실제로 이러한 사업을 추진할 경우에 사업추진이 용이한 지역을 선정하는 관점에서 사업추진 가능지역을 발굴키로 하였다.

이러한 관점에서 본다면, 이미 LH의 임대주택 재고량이 많은 지역이 향후 LH의 임대주택을 활용한 지역기반의 순환형 임대주택 공급 시스템을 구축하기 용이한 지역이 될 것으로 판단하였다. 즉, 일정지역을 기반으로 순환임대가 가능한 임대주택 공급시스템 제안을 위해서는 이미 국민임대, 행복주택 등 활용 가능한 LH의 임대주택자산이 있는 지역이 유리할 것이고, 향후 수도권 전세난 심화, 서울에서 수도권으로 인구 이동이 지속될 것으로 예상되는 바, 우선적으로 수도권 지역에 조성된 신도시를 대상으로 후보 대상지를 선정키로 하였다.

이에 2000년대 사업이 시작된 2기 신도시 12개소 중, 수도권에 조성 중인 10개 신도시를 대상으로 지역기반의 순환형 임대주택 공급시스템 추진 가능 지역을 발굴하기 위한 가능성을 검토하여, 수도권 남부 3개 도시 – 수원 광교, 화성 동탄, 김포 한강 – 를 최종 검토대상지역으로 선정하였다.

각 지역별 선정 이유는 화성동탄 지역은 2기 신도시 중 최대 규모, 인구증가율도 최고, 現조성 중인 부지가 존재하고 있어 신규사업을 전개하기에 양호한 상태였으며, 김포 한강 지역은 최근 공급된 LH의 임대형 단독주택단지(로렌하우스)가 위치하고 있는 등, 다양한 주거형태의 혼합 시스템 구상 가능성이 있다. 수원 광교는 사업 준공 후 1년 정도 경과되었으나, 경기도시공사가 공급한 임대주택이 위치하고 있어 지자체 공사 임대자산과 연계한 시스템 구상이 가능한 지역으로 판단되어 최종 검토대상지역으로 선정하였다. 1차 후보대상이었던 현재 수도권 조성 중인 10개 신도시의 추진과정을 비롯한 현황 자료는 다음과 같다.

[표 3-1] 수도권 2기 신도시 추진현황

	신도시명		개발 면적 (㎢)	추진과정								市전체인구(만명)		
				지구 지정	개발 계획	보상 착수	실시 계획	공사 착공	주택 분양	주택 입주	사업 준공	지구 지정	입주 1년후	증감 (%)
1	①파주시 운정		16.6	'01.01.04 (1지구) '03.12.13 (2지구) '07.06.28 (3지구)	'03.05.20 (1지구) '04.12.30 (2지구) '08.12.31 (3지구)	'04.05.18 (1지구) '05.12.15 (2지구) '12.10.15 (3지구)	'04.12.30 (1지구) '07.01.04 (2지구) '12.04.05 (3지구)	'05.06.30 (1지구) '07.09.12 (2지구) '14.11.12 (3지구)	'06.09.15 (1지구) '07.09.28 (2지구) 미정 (3지구)	'09.06.30 (1지구) '09.06.30 (2지구) 미정 (3지구)	'11.02(1단계) '13.12(2단계) '14.12(3단계) 운정3('17.12)	22.7	36.4	+60
2	②화성시	동탄1	9.0	'01.04.30	'01.12.14	'01.12.18	'02.12.26	'03.03.31	'04.06.25	'07.01.31	'08.03(1단계) '18.12(2단계)	21.5	47.1	+119
3		동탄2	24.0	'07.12.20	'08.07.11	'09.03.31	'10.07.07	'11.04.18	'12.08.21	'15.01	'16.02(1단계) '17.12(2단계) '21.12(3단계)	37.1	63.6	+71
4	③성남시 판교		8.9	'01.12.26	'03.12.30	'03.12.22	'04.12.30	'05.06.15	'06.03.24	'08.12.31	'09.12(1단계) '10.12(2단계) '15.07(3단계) '16.12(4단계) '17.12(5단계)	93.8	97.9	+4
5	④김포시 한강		11.7	'04.08.31	'06.12.13	'06.05.15	'07.10.29	'08.03.28	'08.08.29	'11.06.22	'12.12(1단계) '14.04(2단계) '15.02(3단계) '15.10(4단계) '17.03(5단계) '17.11(6단계)	21.7	29.9	+38
6	⑤양주시	옥정	7.1	'04.12.30	'07.03.30	'07.11.23	'07.12.31	'08.07.25	'12.10	'14.11	'14.12(1단계) '15.12(2단계)	16.0	20.5	+28
		회천	4.1	'06.05.30	'07.09.21	'08.12.03	'08.12.01	'14.05.31	미정	미정	'16.07(3단계) '18.12(4단계)	17.7	-	-
7	⑥송파구(송) ⑦성남시(성) ⑧하남시(하) 위례		6.8	'06.07.21	'08.08.05	'09.01.07	'10.11.03	'11.04.11	'11.11.30	'13.12	'17.12(1단계) (1·2공구) 북위례 (3·4공구) 토지정지작업中	(송)61.2	67.1	+10
												(성)97.7	99.2	+2
												(하)13.6	15.1	+11
8	⑨평택시 고덕		13.4	'06.09.21	'08.05.30	'09.12.28	'13.01.04	'13.10.25	'17.상반기	'19.하반기	'18.12(1단계) '19.12(2단계) '20.12(3단계)	40.6	-	-
9	⑩인천시 검단		11.2	'07.06.28	'09.02.06	'10.04.23	'10.01.06	'15.12	'17.상반기	'19.하반기	'20.12(1단계) '22.06(2단계) '23.12(3단계)	14.3 (서구만 집계)	-	-
10	⑪수원시 ⑫용인시 광교		11.3	'04.06.30	'05.12.30	'06.05.22	'07.06.28	'07.10.30	'08.09.30	'11.07.30	'11.12(1단계) '12.12(2단계) '13.12(3단계) '16.12(4단계)	-	-	-

※ 출처 : 신도시 관련 통계자료(2017.01, 국토부)+해당 지자체 통계정보 사이트

2. 대상지 현황분석

2.1 3개 신도시 일반 현황

개발가능 대상 지역으로 선정된 3개 신도시의 일반현황과 향후 지역 연계형 순환이주용 주택 공급시스템 도입시 활용가능한 LH 주택재고를 파악하기 동일 지역 내에 공급된 LH 주택건설현황을 함께 파악하였다.

1) 동탄 신도시 개요

화성 동탄 신도시는 LH와 경기도시공사가 2001.12-2015.12 기간 중에 공동개발한 신도시이다. 통탄신도시는 수도권 남부의 주택 수요를 흡수하여 주택시장 안정화에 기여하고, 첨단산업과 주거, 교육, 문화, 비즈니스 기능이 조화된 자족적 중핵거점도시 조성을 목표로, 생태도시건설을 통해 친환경 인간 중심 주거단지를 조성하고자 건설되었다.

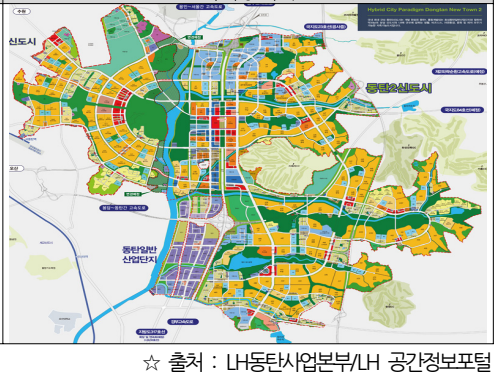
[표 3-2] 동탄신도시 면적 현황

구분		계	동탄1동	동탄2동	동탄3동	동탄4동	동탄면
신도시	면적(㎡)	33,049,896	3,150,022	4,073,539	1,782,431	11,588,080	12,455,824
	비율(%)	100	9.5	12.3	5.4	35.1	37.7
행정동	면적(㎡)	56,397,002	3,160,663	4,084,180	2,708,426	14,227,052	32,216,681
	비율(%)	100	5.6	7.2	4.8	25.2	57.1
행정동에서 신도시가 차지하는 비율(%)		58.6	99.7	99.7	65.8	81.5	38.7

조감도



토지이용계획도

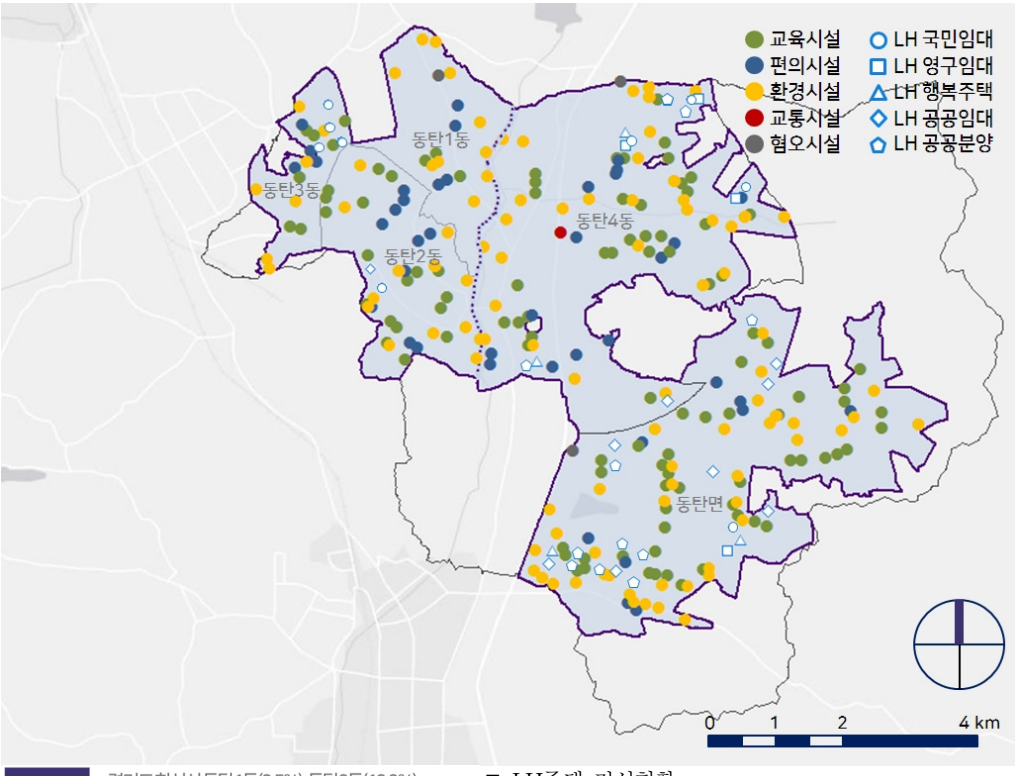


☆ 출처 : LH동탄사업본부/LH 공간정보포털

행정구역상 화성시 동탄1동-4동, 동탄면 일원에 걸쳐 개발되었으며, 총 개발면적은 총 33,049,896㎡, 총 수용인구 410,199명, 총 수용호수 156,244호 규모이다. 동탄4동은 신도시를 제외한 지역은 골프장이며, 동탄면의 경우 신도시를 제외한 지역은 화성동탄 물류단지, 골프장, 산, 농경지로 구성되어있다.

기존 설치된 시설현황은 교육시설, 편의시설, 환경시설, 교통시설, 혐오시설로 구분하여 파악한 결과, 교육시설은 총 104개소(유치원 25개소, 초등학교 42개소, 중학교 19개소, 고등학교 17개소, 특수학교 1개소), 편의시설은 총 42개소, 교통시설은 동탄역, 혐오시설은 하수종말처리장 등 3개소가 위치하고 있다. 편의시설은 백화점, 대형마트, 공공시설, 대형병원, 도서관, 문화센타, 체육시설이 운영되고 있으며 세부시설내역은 [표 3-3]과 같다.

이와 함께 순환형 임대주택 공급시스템 구축을 위하여 현재 동탄 신도시에 공급된 LH의 주택공급현황을 파악하였다. 현재 국민임대 9개 단지(9,339세대), 영구임대 4개 단지(1,714세대), 행복주택 4개 단지(3,968세대), 공공임대 9개 단지(6,928세대)와 공공분양 11개 단지(9,433세대)가 공급되었고, 국민임대 공급호수가 9,339세대로 가장 많고, 공공임대가 6,928세대가 공급된 상태이다.([그림 3-1] 참조)



위치	• 경기도 화성시 동탄1동(9.5%), 동탄2동(12.3%), 동탄3동(5.4%), 동탄4동(35.1%), 동탄면(37.7%) 일원		
개발면적	33,049,896m²	사업기간	2001.12-2015.12
개발목적	• 첨단산업과 주거 교육 문화 비즈니스 기능이 조화된 자족적 중핵 거점도시 조성 • 생태도시 건설로 친환경 인간중심 주거단지 조성 • 수도권 남부 주택수요를 흡수하여 주택시장 안정화 기여		
수용인구	410,199명	수용호수	156,244호
시행자	LH, 경기도시공사		

□ LH주택 건설현황
- 국민임대 : 9단지(9,339세대)
- 영구임대 : 4단지(1,714세대)
- 행복주택 : 4단지(3,968세대)
- 공공임대 : 9단지(6,928세대)
- 공공분양 : 11단지(9,433세대)

※ 출처 : LH동탄사업본부

[그림 3-1] 동탄 신도시 개요 및 임대주택 현황

[표 3-3] 동탄신도시에 위치한 시설유형별 세부내역

시설유형	개소			위치
교육시설	총 104개소			동탄1 28개소, 동탄2 76개소
편의시설	총 42개소			동탄1 19개소, 동탄2 23개소
	백화점	2	현대백화점아울렛 동탄	동탄1
			롯데백화점 동탄점	동탄2
	대형마트	6	이마트 동탄점	동탄1
			홈플러스 동탄점	
			하나로마트 동탄점	
			하나로마트 능동점	
			노브랜드 화성능동점	
			노브랜드 화성반송점	
	공공시설	25	동탄3동우체국	동탄1
			동탄3동주민센터	
			동탄1동 주민센터	
			동탄119안전센터	
			화성우체국	
			동탄지구대	
			동탄2동주민센터	
			공공청사1	
			공공청사2	동탄2
			공공청사3	
			공공청사4	
			화성동탄경찰서	
			공공청사6	
			공공청사7	
			공공청사8	
			동탄2파출소	
			동탄2 119안전센터	
			공공청사	
			동탄5동주민센터	
			공공청사	
			공공청사	
			공공청사	
			공공청사	
			공공청사	
			동탄4동주민센터	
	대형병원	1	한림대학교 동탄성심병원	동탄1
	도서관	3	화성동탄어린이도서관	동탄1
			동탄복합문화센터 도서관	
			동탄중앙이음터도서관	동탄2
	문화센터	4	동탄복합문화센터	동탄1
			동탄중앙어울림센터	동탄2
			동탄아름드림센터	
			동탄4단지종합사회복지관	
	체육시설	1	체육시설	동탄2
교통시설	총 1개소		동탄역	동탄2
혐오시설	총 3개소		하수종말처리시설	동탄1
			하수종말처리시설	동탄2
			폐기물처리시설	

2) 광교 신도시 개요

수원 광교 신도시는 경기도, 수원시, 용인시, 경기도시공사가 공동으로 2005.12-2016.12 기간 중 개발한 신도시이다. 광교 신도시는 수도권의 택지난 해소를 위한 신주거단지 계획을 통해 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여하기 위해서, 행정복합도시 및 자족형 신도시 건설을 목표로 개발되었다. 또한 도시 중심성을 확보할 수 있는 도시공간 형성 및 친환경적 도시환경 조성으로 수원시와 용인시 서북부 지역의 발전을 도모하고 있다.

행정구역상 용인시 수지구 상현동과 수원시 영통구 광교 1,2동, 원천동 일원에 걸쳐서 개발되었으며, 총 개발면적은 총 11,304,494㎡, 총 수용인구 77,783명, 총 수용호수 31,113호 규모이다.

광교1동의 경우 광교신도시 부분을 제외한 지역은 광교산, 경기대학교 수원캠퍼스가 차지하고 있으며, 광교2동의 경우 신도시 부분을 제외한 지역은 수원시 연화장, 골프장이 위치하고 있다. 원천동의 경우 광교신도시를 제외한 나머지 지역은 아주대학교 및 아주대학교병원, 삼성전자기술센터, 나머지 대부분 지역에는 상업시설 등이 있으며 주거지가 일부 있으나 많은 비율을 차지하지 않는다.

[표 3-4] 광교신도시 면적 현황

구분		계	광교1동	광교2동	원천동	상현동
광교 신도시	면적(m^2)	11,304,494	5,105,009	3,608,401	1,382,137	1,208,947
	비율(%)	100	45.2	31.9	12.2	10.7
행정동	면적(m^2)	20,343,920	7,969,696	4,154,055	3,283,689	4,936,480
	비율(%)	100	39.2	20.4	16.1	24.3
행정동에서 신도시가 차지하는 비율(%)		55.6	64.1	86.9	42.1	24.5

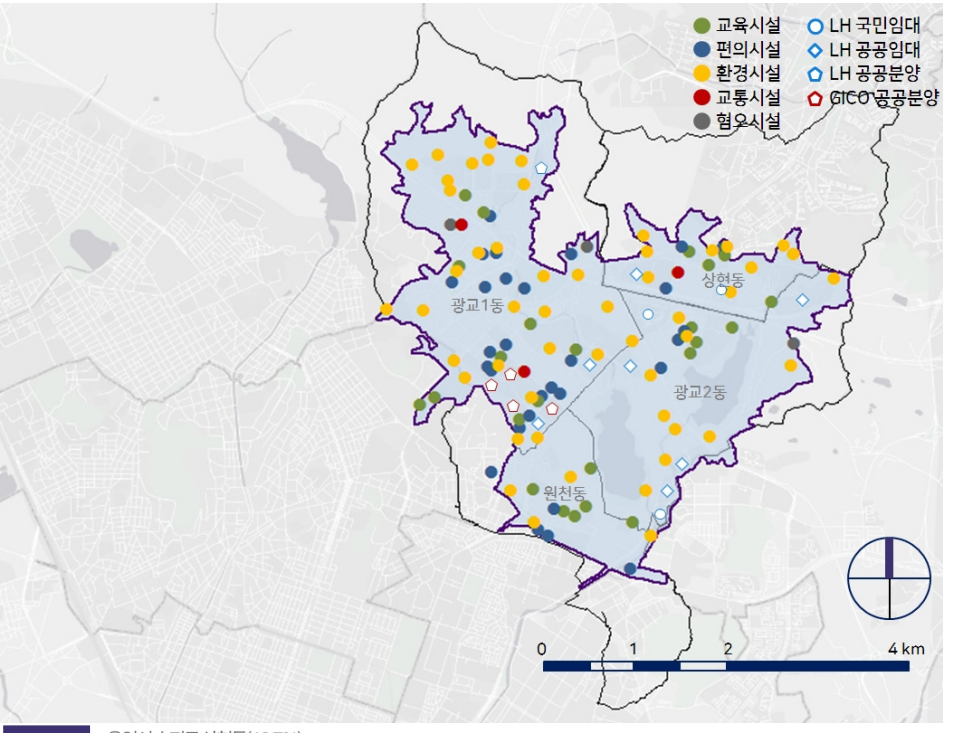
조감도



토지이용계획도



☆ 출처 : LH 공간정보포털



위치	• 용인시 수지구 상현동(10.7%), • 수원시 영통구 광교1동(31.9%), 광교2동(31.9%), 원천동(12.2%) 일원		
개발면적	11,304,494m²	사업기간	2005.12-2016.
개발목적	• 광역행정 및 첨단산업 입지를 통한 행정복합도시 자족형 신도시 건설 • 수도권의 택지난 해소를 위한 신주거단지 계획을 통 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여 • 도시 중심성을 확보할 수 있는 도시공간구조 형성 친환경적 도시환경 조성으로 수원시와 용인시 서북 지역의 발전도모		
수용인구	77,783인	수용호수	31,113호
시행자	경기도, 수원시, 용인시, 경기도시공사		

- 국민임대 : 3단지(3,781세대)
- 공공임대 : 7단지(4,588세대)
- 공공분양 : 1단지(466세대)

※ 출처 : 경기도시공사 광교백서(2016)

[그림 3-2] 광교 신도시 개요 및 임대주택 현황

기존 설치된 시설현황을 교육시설, 편의시설, 환경시설, 교통시설, 혐오시설로 구분하여 파악한 결과, 교육시설은 총 24개소, 편의시설은 총 29개소, 교통시설은 3개소(광교중앙역, 광교역, 상현역), 혐오시설은 폐수처리장 등 3개소가 위치하고 있다. 편의시설은 백화점, 대형마트, 공공시설, 대형병원, 도서관, 박물관, 문화시설, 체육시설이 운영되고 있으며 세부시설내역은 다음과 같다.

이와 함께 순환형 임대주택 공급시스템 구축을 위하여 현재 수원 광교 신도시에 공급된 LH의 주택공급현황을 파악하였다. 국민임대가 총 3개 단지(3,781세대), 공공임대가 7단지(4,588세대), 공공분양 1단지(466세대) 공급되어, 공공임대의 공급호수가 가장 많은 상태이다.

[표 3-5] 광교 신도시에 위치한 시설유형별 세부내역

시설유형	개소		
교육시설	총 24개소		
편의시설	총 29개소		
	세부유형	개소	세부내역
	백화점	1	롯데아울렛 광교점
	대형마트	5	이마트 광교점
			롯데마트 광교점
			홈플러스 원천점
			하나로마트 광교점
			노브랜드수원이의점
	공공시설	14	수원세관
			수원시도시안전통합센터
			광교1동주민센터
			경기도청
			광교2동주민센터
			수원고등법원
			수원고등검찰청
			공공청사1
			공공청사2
			국토지리정보원
			원천119안전센터
			원천동주민센터
			광교파출소
			광교동우체국
	대형병원	1	아주대학교병원
	도서관	2	용인시립상현도서관
			수원시립광교홍재도서관
	박물관	1	수원광교박물관
	문화시설	4	광교청소년수련관
			수원시광교노인복지관
			광교종합사회복지관
			문화시설1
	체육시설	1	광교체육센터
교통시설	총 3개소		광교중앙역
			광교역
			상현역
혐오시설	총 3개소		수원시연화장
			한국지역난방공사 폐수처리장
			신분당선 차량기지

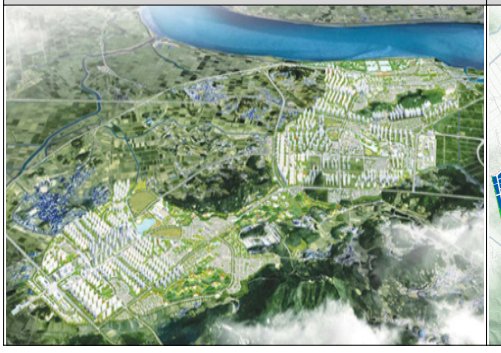
3) 한강 신도시 개요

한강 신도시는 한국토지주택공사가 2006.12-2017.11 기간 중 생태환경 전원도시를 목표로 개발한 신도시이다. 행정구역상 김포시 장기동, 운양동, 구래동 일원에 걸쳐서 개발되었으며, 총 개발면적은 총 10,865,251㎡, 총 수용인구 152,940명, 총 수용호수 56,653호 규모이다.

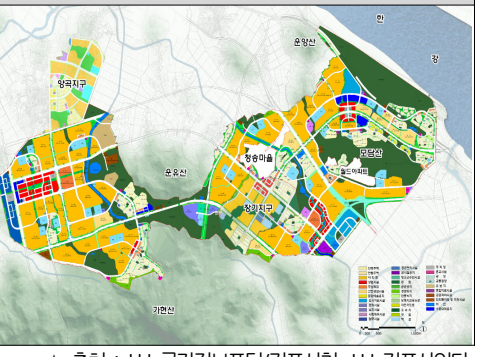
[표 3-6] 한강신도시 면적 현황

구분		계	장기동	구래동	운양동
김포한강 신도시	면적(m^2)	10,865,251	2,643,720	4,488,330	3,733,201
	비율(%)	100	24.3	41.3	34.4
행정동	면적(m^2)	18,477,856	5,351,847	5,148,142	7,977,867
	비율(%)	100	29.0	27.9	43.2
행정동에서 신도시가 차지하는 비율(%)		58.8	49.4	87.2	46.8

조감도

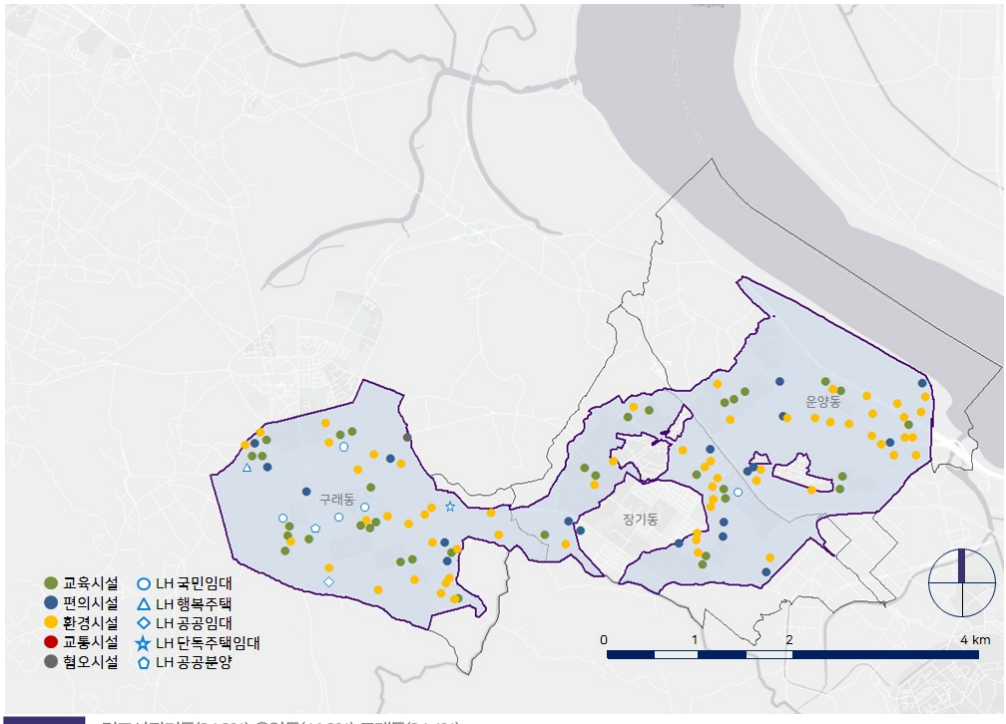


토지이용계획도



☆ 출처 : LH 공간정보포털/김포시청, LH 김포사업단

기존 설치된 시설현황은 교육시설, 편의시설, 환경시설, 교통시설, 혐오시설로 구분하여 파악한 결과, 교육시설은 총 35개소, 편의시설은 총 19개소, 혐오시설은 3개소가 위치하고 있다. 편의시설은 공공시설, 대형마트, 대형병원, 도서관, 문화시설, 체육시설이 운영되고 있으며 세부시설내역은 [표 3-7]과 같다. 현재 김포 한강 신도시에 공급된 LH의 주택공급현황을 보면, 국민임대 5개 단지(6,920세대), 행복주택 1개 단지(1,500세대), 공공임대 1개 단지(1,763세대), 단독주택임대 1개 단지(120세대), 공공분양 1개 단지(820세대)가 위치하고 있으며, 국민임대세대가 가장 많이 공급되어 있는 상태이다.



위치	• 김포시 장기동(24.3%), 운양동(41.3%), 구래동(34.4%) 일원		
개발면적	10,865,251m²	사업기간	2006.12~2017.11
개발목적	• 도시와 생태·농촌환경이 조화되는 생태환경 전원도시 • 세대간·계층간·지역간 문화소통의 중심 • 지연산업의 고부가가치화 및 신산업 창조		
수용인구	152,940명	수용호수	56,653호
시행자	LH		

- 국민임대 : 5단지(6,920세대)
- 행복주택 : 1단지(1,500세대)
- 공공임대 : 1단지(1,763세대)
- 단독주택임대 : 1단지(120세대)
- 공공분양 : 1단지(820세대)

※ 출처 : 김포시청, LH 김포사업단

[그림 3-3] 한강 신도시 개요 및 임대주택 현황

[표 3-7] 한강신도시에 위치한 시설유형별 세부내역

구분	내용		
교육시설	총 35개소		
편의시설	총 19개소		
	세부유형	개소	세부내역
	공공시설	11	소방서1
			소방서2
			마산119안전센터
			김포경찰서
			파출소1
			파출소2
			운양동주민센터
			장기동주민센터
			구래동주민센터
			김포우체국
			보건소1
	대형마트	3	이마트 김포한강점
			롯데마트 김포한강점
			GS슈퍼마켓 김포운양점
	대형병원	1	뉴고려병원
	도서관	1	김포한강장기도서관
	문화시설	2	김포에코센터
			김포시장애인복지관
	체육시설	1	김포한강스포츠센터
혐오시설	총 1개소		위험물처리 및 저장시설

2.2 3개 신도시 인구 가구 현황[14)]

광교신도시, 동탄신도시, 한강신도시 3개 신도시의 인구 가구 현황을 비교해보고자 한다. 3개 도시 중 동탄신도시가 거주 인구 170,342명으로 가장 많고, 광교신도시는 93,632명, 한강신도시는 85,273명이 거주하고 있다. 가구원수를 기준으로 광교 신도시

14) 3개 신도시의 인구, 가구, 주택현황을 파악하기 위해서 각 지자체에서 작성한 통계자료를 활용코자 하였으나, 각 신도시의 지역경계와 기존 행정구역의 경계가 일치하지 않아 정확한 현황 데이타 구득이 불가능한 것으로 판단되었다. 따라서 신도시 지역과 기존 행정구역의 위치를 비교하여, 기존 행정구역의 통계자료를 최대한 활용하여 각 신도시 지역의 인구,가구, 주택현황 등을 파악하고자 하였다. 광교신도시의 공간적 범위는 용인시 수지구 상현동을 제외한 수원시 영통구 광교1동, 광교2동, 원천동으로 설정하여 분석하였고, 동탄신도시의 공간적 범위는 동탄1·2신도시를 포함하는 동탄1동, 동탄2동, 동탄3동, 동탄4동, 동탄면으로 설정, 한강신도시의 공간적 범위는 장기동, 운양동, 구래동으로 설정하였다.

는 1인 가구 비율이 30.4%로 가장 높고, 4인 가구 23.0%, 3인 가구 20.8%의 순이며, 동탄신도시는 4인 가구 32.7%, 3인 25.1%, 2인 17.4%, 한강신도시는 3인 25.6%, 4인 24.4%, 2인 23.9%의 순으로 분포하고 있다. 이와 함께 연령대별 분포를 보면 3개 신도시 모두 30-39세 거주자 비율이 가장 높으나, 광교신도시는 동탄, 한강신도시에 비해서 20대, 50대 거주자 비율도 높아 거주자 연령층이 다소 높은 것으로 보이며, 동탄, 한강신도시는 초등 자녀를 둔 30-40대 가족세대 거주 비율이 높은 것으로 보인다.

인구변화를 비교해보면, 3개 신도시 중 한강신도시의 인구 증가율이 가장 두드러진다. 한강신도시는 김포시의 유입인구를 기준으로 검토가 가능한데, 2005년 이후 지속적으로 증가하여 2015년에는 2010년 대비 57.2%나 증가하였다. 동탄신도시는 2005년, 2010년까지 큰폭으로 증가하다가 2015년에는 24.5%의 인구증가율을 보이고 있다. 광교신도시는 3개 신도시 중 인구증가율이 가장 낮은 편이며, 2015년의 경우 2010년 대비 11.4% 정도 증가한 수준이다.

소득현황은 현재 동단위의 소득현황 자료를 구득할 수 없어서, 행정구역상 가장 많은 비율을 차지하는 지역의 소득자료를 이용해서 광교신도시는 수원시 영통구, 동탄신도시는 화성시, 한강신도시는 김포시 자료를 사용하였다. 광교 신도시가 700만원 이상 세대 비율이 15.8%로 가장 높고, 300-400만원 미만 15.1%, 400-500만원 미만 15.0%의 순으로 3개 신도시 중 가장 소득수준이 높고, 동탄 신도시는 300-400만원 미만이 17.2%로 가장 높고, 200-300만원 미만 16.2%으로 분포하고 있다. 한강신도시는 별도의 소득현황자료가 없어서 김포시 자료로 파악을 하였는데 100-200만원 미만이 25.3%, 200-300만원 미만이 24.9%로 타 도시에 비해서 낮은 편이다.

[표 3-8] 3개 신도시 인구현황

구분	계		남		여	
	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)
광교신도시	93,632	100	47,311	50.5	46,321	49.5
동탄신도시	170,342	100	85,105	50.0	85,237	50.0
한강신도시	85,273	100	41,969	49.2	43,304	50.8

※ 출처 : 통계청(2015), 인구총조사

[표 3-9] 3개 신도시 연령대별 인구분포현황

구분	계		0세-9세		10세-19세		20세-29세		30세-39세		40세-49세		50세-59세		60세이상	
	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)
광교신도시	93,632	100	12,830	13.7	12,289	13.1	15,179	16.2	19,527	20.9	16,657	17.8	10,077	10.8	7,073	7.6
동탄신도시	170,342	100	31,982	18.8	23,712	13.9	15,264	9.0	39,223	23.0	34,839	20.5	14,354	8.4	10,968	6.4
한강신도시	85,273	100	15,246	17.9	8,066	9.5	7,363	8.6	20,373	23.9	15,005	17.6	9,247	10.8	9,973	11.7

※ 출처 : 통계청(2015), 인구총조사

[표 3-10] 3개신도시 가구원수 분포

구분	계		1인		2인		3인		4인		5인		6인		7인 이상	
	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)
광교신도시	34,022	100	10,354	30.4	6,432	18.9	7,067	20.8	7,819	23.0	1,928	5.7	351	1.0	71	0.2
동탄신도시	55,710	100	9,102	16.3	9,706	17.4	13,996	25.1	18,209	32.7	3,928	7.1	621	1.1	148	0.3
한강신도시	30,479	100	5,778	19.0	7,288	23.9	7,794	25.6	7,443	24.4	1,730	5.7	354	1.2	92	0.3

※ 출처 : 통계청(2015), 인구총조사

[표 3-11] 2000년 ~ 2015년 3개 신도시 인구변화

구분	2000	2005			2010			2015		
	인구(명)	인구(명)	변화		인구(명)	변화		인구(명)	변화	
			인구(명)	비율(%)		인구(명)	비율(%)		인구(명)	비율(%)
광교신도시	946,704	1,044,113	97,409	10.3	1,071,913	27,800	2.7	1,194,313	122,400	11.4
동탄신도시	189,467	288,718	99,251	52.4	488,758	200,040	69.3	608,725	119,967	24.5
한강신도시	150,194	195,776	45,582	30.3	224,350	28,574	14.6	352,683	128,333	57.2

*2000년부터 2015년까지 행정동의 변화로 특정지역 인구변화 확인이 불가능하여 지자체 수치 활용

※ 출처 : 통계청(2000-2015), 인구총조사

[표 3-12] 3개 신도시 혼인 현황

구분	계		미혼		기혼		사별		이혼	
	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)	인구(명)	비율(%)
광교신도시	68,178	100	20,497	30.1	43,251	63.4	2,210	3.2	2,220	3.3
동탄신도시	113,712	100	20,485	18.0	86,948	76.5	2,876	2.5	3,403	3.0
한강신도시	61,443	100	11,509	18.7	44,188	71.9	2,739	4.5	3,007	4.9

※ 출처 : 통계청(2015), 인구총조사

[표 3-13] 3개 신도시 소득 현황

구분		100만원 미만	100만원 ~ 200만원 미만	200만원 ~ 300만원 미만	300만원 ~ 400만원 미만	400만원 ~ 500만원 미만	500만원 ~ 600만원 미만	600만원 ~ 700만원 미만	700만원 이상
비율 (%)	광교신도시	9.7	11.9	13.0	15.1	15.0	12.4	7.1	15.8
	동탄신도시	15.0	13.8	16.2	17.2	14.5	9.9	4.9	8.5
	한강신도시	16.9	25.3	24.9	10.6	9.3	3.4	3.6	6.0

• 동단위의 소득현황 자료가 없어 광교신도시는 수원시 영통구, 동탄신도시는 화성시, 한강신도시는 김포시 수치 사용

※ 출처 : 수원시, 화성시, 김포시(2017), 사회조사결과보고서

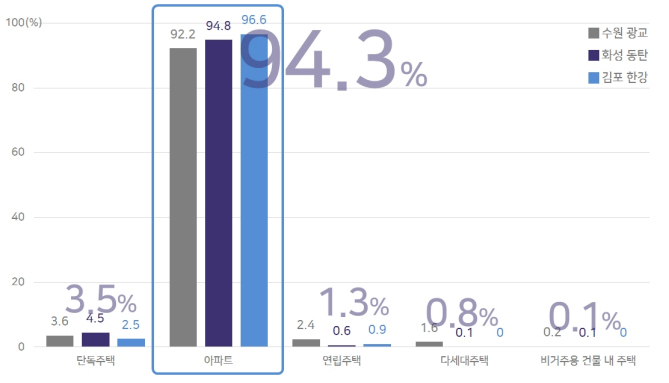
2.3 3개 신도시 주거실태 현황

3개 신도시의 주택현황을 비교해보면, 광교 신도시 25,866호, 동탄신도시 57,657호, 한강신도시 30,363호가 공급되었다. 유형별로는 3개 신도시 모두 아파트의 공급량이 절대적으로 많은 상태로 평균 94.3% 수준이며, 신도시별로 보면 한강신도시는 전체 주택의 96.6%, 동탄신도시는 94.8%, 광교신도시는 92.2%를 차지하고 있다.

[표 3-14] 3개 신도시 주택 현황

구분	계		단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물 내 주택	
	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)
광교신도시	25,866	100	926	3.6	23,861	92.2	612	2.4	409	1.6	58	0.2
동탄신도시	57,657	100	2,617	4.5	54,633	94.8	340	0.6	37	0.1	30	0.1
한강신도시	30,363	100	752	2.5	29,328	96.6	270	0.9	7	0.0	0	0.0

☆ 출처 : 통계청(2015), 주택총조사



[그림 3-4] 3개 신도시 주택 전체 현황

3개 신도시의 주택 점유형태는 자가주택이 평균 53%, 임대주택이 평균 42.8%로 자가주택의 비율이 약간 높은 상태이다. 3개 신도시 중에는 동탄신도시의 자가율이 55.8%로 가장 높고, 광교신도시가 49.8%로 가장 낮다. 광교신도시는 전세 임대거주 비율이 24.2%로 타 도시에 비해서 높고, 김포 한강은 보증부 월세 비율이 23%로 높은 편이다.

가장 많이 공급된 아파트의 점유형태를 조사한 결과, 전체적으로는 자가주택 비율이 53%, 임대주택 비율이 38.8%로 파악되었다. 각 지역별로 점유형태 현황을 비교하면, 화성동탄의 경우에는 타 도시에 비해서 아파트 자가율이 59.3%로 높은 편이고, 임대로 거주하는 경우에는 수원 광교가 타 지역에 비해서 전세 비율이 높고, 김포 한강이 타 지역에 비해서 보증부 월세 거주의 비율이 23.6%로 높게 나타났다.

[표 3-15] 3개 신도시 주택 점유 형태

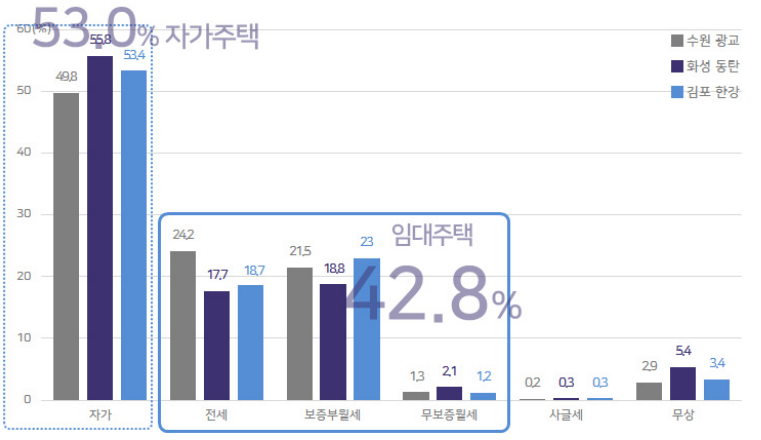
구분		계		자가		전세		보증부월세		무보증월세		사글세		무상	
		가구수(가구)	비율(%)	가구수(가구)	비율(%)	가구수(가구)	비율(%)	가구수(가구)	비율(%)	가구수(가구)	비율(%)	가구수(가구)	비율(%)	가구수(가구)	비율(%)
계	광교신도시	32,482	100	16,183	49.8	7,867	24.2	6,996	21.5	419	1.3	59	0.2	957	2.9
	동탄신도시	52,538	100	29,296	55.8	9,289	17.7	9,854	18.8	1,127	2.1	138	0.3	2,833	5.4
	한강신도시	29,434	100	15,708	53.4	5,509	18.7	6,770	23.0	348	1.2	99	0.3	999	3.4
단독주택	광교신도시	7,150	100	632	1.9	2,705	37.8	3,115	43.6	340	4.8	29	0.4	328	4.6
	동탄신도시	13,273	100	6,454	48.6	2,446	18.4	2,615	19.7	503	3.8	77	0.6	1,178	8.9
	한강신도시	4,884	100	2,482	50.8	762	15.6	1,145	23.4	157	3.2	52	1.1	285	5.8
아파트	광교신도시	24,109	100	14,931	46.0	4,820	20.0	3,679	15.3	71	0.3	28	0.1	579	2.4
	동탄신도시	35,122	100	20,824	59.3	6,132	17.5	6,254	17.8	548	1.6	48	0.1	1,317	3.7
	한강신도시	22,329	100	11,984	53.7	4,329	19.4	5,267	23.6	158	0.7	35	0.2	555	2.5
연립주택	광교신도시	473	100	347	1.1	89	18.9	26	5.5	0	0.0	0	0.0	10	2.2
	동탄신도시	694	100	392	56.5	116	16.7	132	19.0	7	1.0	0	0.0	48	6.9
	한강신도시	554	100	330	59.6	121	21.8	78	14.1	7	1.3	1	0.2	16	2.9
다세대주택	광교신도시	517	100	231	0.7	128	24.7	133	25.7	2	0.4	3	0.6	20	3.9
	동탄신도시	2,724	100	1,309	48.1	539	19.8	632	23.2	53	1.9	7	0.2	185	6.8
	한강신도시	1,370	100	767	56.0	275	20.1	221	16.2	20	1.5	10	0.7	76	5.5
비거주용건물 내 주택	광교신도시	233	100	41	0.1	124	53.4	43	18.6	5	2.3	0	0.0	18	7.9
	동탄신도시	725	100	316	43.7	58	8.0	221	30.6	17	2.3	7	0.9	106	14.6
	한강신도시	297	100	145	48.7	22	7.4	58	19.6	5	1.6	0	0.0	67	22.7

*주택점유형태는 읍면동 자료가 없어 광교신도시는 영통구 자료에서 광교1동, 광교2동, 원천동, 동탄신도시는 화성시 자료에서 동탄1·2·3·4동, 동탄면, 한강신도시는 김포시 자료에서 장기동, 운양동, 구래동의 가구비율에 따라 재구성

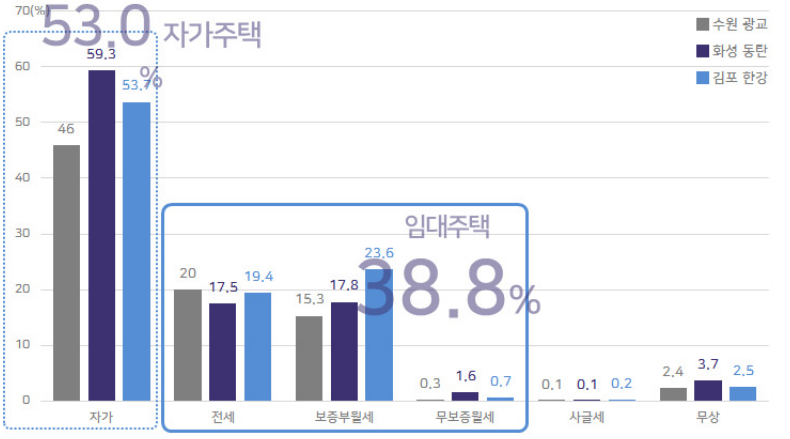
*본 자료의 원본데이터에서 총가구수는 각각 광교신도시 34,026가구, 동탄신도시 55,666가구, 한강신도시 30,460가구이나, 주택에 포함되지 않는 주택이외의 거처 각각 광교신교시 1,544가구, 동탄신도시 3,128가구, 한강신도시 1,026가구 제외

*가구수는 전수조사, 주택점유형태는 표본조사(20%)로 진행됨에 따라 각 합계에 오차가 발생

☆ 출처 : 통계청(2015), 주택총조사



[그림 3-5] 3개 신도시 주택 전체 점유형태



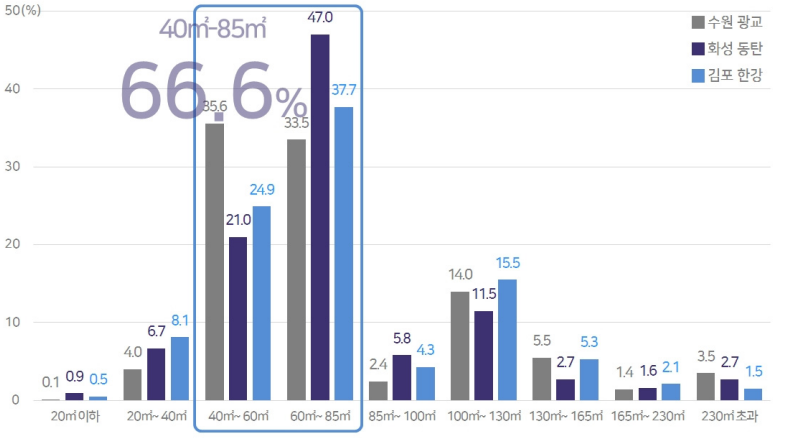
[그림 3-6] 3개 신도시 아파트 점유형태

3개 신도시에 공급된 주택현황을 파악하기 위해서, 주택규모, 방갯수를 조사하였다. 3개 신도시에 공급된 주택규모는 40㎡ - 85㎡의 규모인 경우가 전체 공급량의 66.6% 수준이지만, 신도시별로 차이가 있어 아파트의 경우에는 동탄은 60㎡ - 85㎡의 규모가 56.0%, 김포는 60㎡ - 85㎡ 규모가 41.3%로 가장 많고, 광교는 40㎡ - 60㎡ 규모가 37.5%로 가장 많이 공급되어, 화성 동탄과 한강 김포지역은 수원광교보다 넓은 면적의 아파트가 더 많이 건설된 것으로 파악된다.

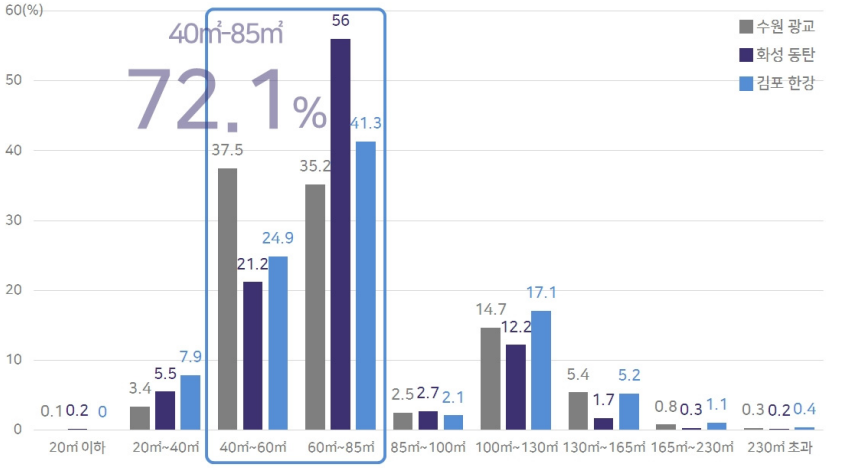
[표 3-16] 3개신도시 주택 규모(연면적)

구분		계		20㎡ 이하		20㎡~ 40㎡		40㎡~ 60㎡		60㎡~ 85㎡		85㎡~ 100㎡		100㎡~ 130㎡		130㎡~ 165㎡		165㎡~ 230㎡		230㎡ 초과	
		주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)
계	광교	25,369	100	22	0.1	1,024	4.0	9,041	35.6	8,497	33.5	602	2.4	3,563	14.0	1,383	5.5	354	1.4	883	3.5
	동탄	53,253	100	470	0.9	3,566	6.7	11,203	21	25,045	47.0	3,081	5.8	6,125	11.5	1,432	2.7	869	1.6	1,461	2.7
	김포	29,765	100	156	0.5	2,424	8.1	7,399	24.9	11,231	37.7	1,278	4.3	4,622	15.5	1,574	5.3	626	2.1	455	1.5
단독주택	광교	907	100	3	0.3	0	0.0	6	0.6	18	2.0	3	0.3	7	0.8	40	4.5	128	14.1	702	77.4
	동탄	2,552	100	36	1.4	133	5.2	261	10.2	491	19.2	527	20.6	325	12.7	194	7.6	200	7.8	385	15.1
	김포	745	100	15	2.0	31	4.1	69	9.3	153	20.5	161	21.6	100	13.4	62	8.3	75	10.1	79	10.6
아파트	광교	23,394	100	12	0.1	798	3.4	8,769	37.5	8,246	35.2	593	2.5	3,446	14.7	1,253	5.4	197	0.8	80	0.3
	동탄	50,122	100	109	0.2	2,773	5.5	10,644	21.2	28,063	56.0	1,331	2.7	6,104	12.2	875	1.7	136	0.3	88	0.2
	김포	28,826	100	14	0.0	2,287	7.9	7,179	24.9	11,896	41.3	591	2.1	4,925	17.1	1,512	5.2	314	1.1	108	0.4
연립주택	광교	609	100	0	0.0	0	0.0	77	12.6	290	47.6	0	0.0	139	22.9	103	16.9	0	0.0	0	0.0
	동탄	294	100	13	4.4	15	5.1	111	37.7	112	38.0	25	8.6	18	6.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	김포	252	100	0	0.1	0	0.0	126	50.2	95	37.7	14	5.6	7	2.7	8	3.1	1	0.6	0	0.0
다세대주택	광교	403	100	5	1.3	185	45.7	187	46.5	26	6.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	동탄	33	100	2	6.3	8	24.4	15	46.5	7	20.3	0	0.5	0	0.5	0	0.5	0	0.5	0	0.5
	김포	7	100	0	4.6	1	22.5	3	50.1	1	21.5	0	0.3	0	0.3	0	0.3	0	0.3	0	0.3
비거주용건물내주택	광교	57	100	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	7.4	7	12.9	14	24.8	11	18.8	13	22.3	8	13.9
	동탄	28	100	1	3.5	4	13.2	2	7.4	6	20.8	4	15.8	4	15.6	3	10.4	2	8.5	1	4.7
	김포	0	100	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0

*주택규모는 읍면동 자료가 없어 광교신도시는 영통구 자료에서 광교1동, 광교2동, 원천동, 동탄신도시는 화성시 자료에서 동탄1·2·3·4동, 동탄면, 한강신도시는 김포시 자료에서 장기동, 운양동, 구래동의 가구비율에 따라 재구성
*주택현황의 주택수는 전수조사, 주택 규모는 표본조사(20%)로 진행됨에 따라 각 합계에 오차가 발생
☆ 출처 : 통계청(2015), 주택총조사

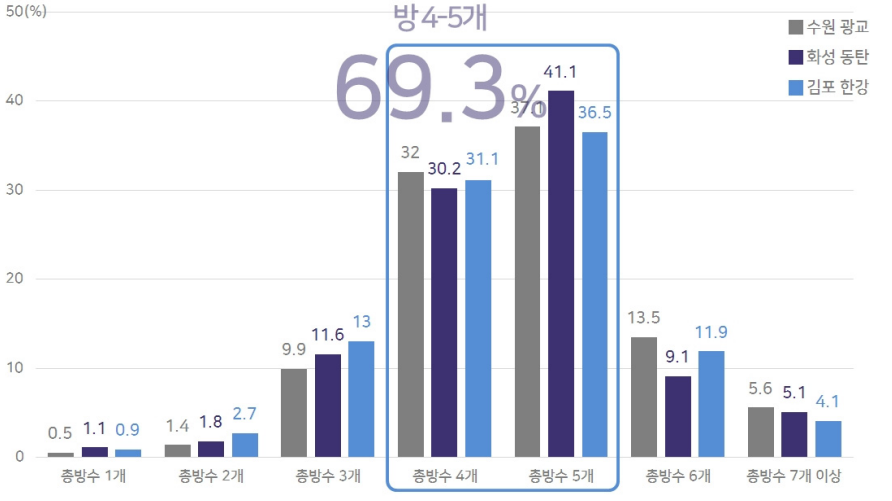


[그림 3-7] 3개 신도시 주택 전체 규모



[그림 3-8] 3개 신도시 아파트 규모

3개 신도시에 공급된 주택의 69.3%가 4-5개의 실로 구성된 주택으로 파악되었으며, 3개 신도시 모두 방갯수가 5개인 경우의 비율이 가장 높았다. 가장 많이 공급된 주택 유형인 아파트의 경우에 5침실형 아파트가 가장 많이 공급되어서 동탄 신도시는 46.1%, 김포 신도시는 39.5%, 광교 신도시는 38.9% 수준이다.

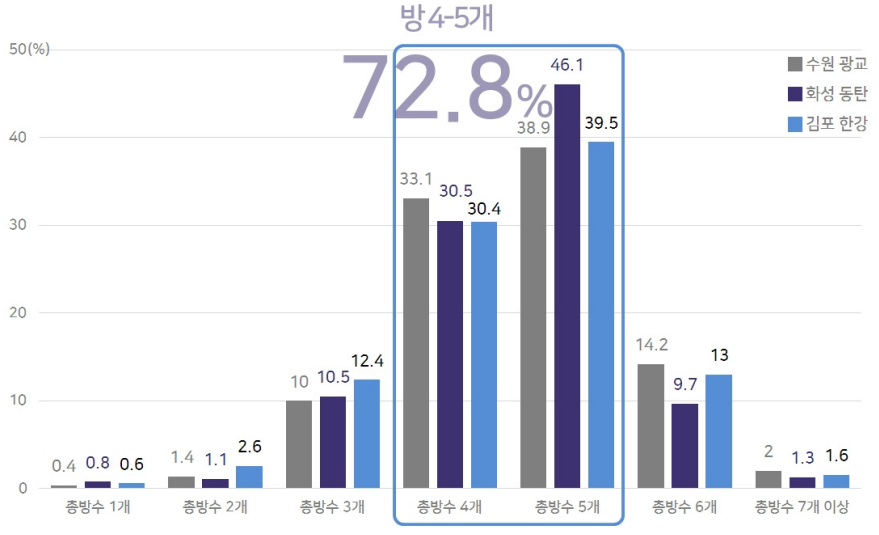


[그림 3-9] 3개 신도시 주택 전체 방갯수

[표 3-17] 3개 신도시 주택 방 개수

구분		계(호)		총방수 1개		총방수 2개		총방수 3개		총방수 4개		총방수 5개		총방수 6개		총방수 7개 이상		평균 총 방수 (개)
		주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	주택수 (호)	비율 (%)	
계	광교	25,369	100	116	0.5	351	1.4	2,514	9.9	8,110	32.0	9,421	37.1	3,424	13.5	1,433	5.6	4.7
	동탄	53,253	100	609	1.1	942	1.8	6,174	11.6	16,086	30.2	21,882	41.1	4,868	9.1	2,711	5.1	4.6
	김포	29,765	100	255	0.9	800	2.7	3,858	13.0	9,251	31.1	10,856	36.5	3,529	11.9	1,216	4.1	4.5
단독 주택	광교	907	100	0	0.0	0	0.0	9	1.0	16	1.7	21	2.3	26	2.9	835	92.1	6.8
	동탄	2,552	100	11	0.4	85	3.3	305	12.0	606	23.8	692	27.1	262	10.3	590	23.1	5.0
	김포	745	100	3	0.4	27	3.6	83	11.1	179	24.0	199	26.7	81	10.9	173	23.3	5.0
아파트	광교	23,394	100	90	0.4	334	1.4	2,341	10.0	7,752	33.1	9,091	38.9	3,317	14.2	470	2.0	4.6
	동탄	50,122	100	384	0.8	539	1.1	5,252	10.5	15,301	30.5	23,118	46.1	4,856	9.7	671	1.3	4.5
	김포	28,826	100	176	0.6	736	2.6	3,568	12.4	8,750	30.4	11,387	39.5	3,745	13.0	463	1.6	4.5
연립 주택	광교	609	100	0	0.0	0	0.0	9	1.5	194	31.9	304	50.0	96	15.8	6	0.9	4.8
	동탄	294	100	20	6.7	8	2.8	41	14.1	135	45.9	77	26.3	10	3.3	3	1.0	4.0
	김포	252	100	0	0.0	6	2.2	53	21.0	121	47.9	64	25.3	6	2.3	3	1.3	4.1
다세대 주택	광교	403	100	22	5.4	15	3.7	131	32.6	160	39.6	76	18.8	0	0.0	0	0.0	3.6
	동탄	33	100	2	6.0	2	5.1	7	22.3	13	41.2	8	24.4	0	1.0	0	0.1	3.8
	김포	7	100	0	5.9	0	2.5	2	23.2	3	51.1	1	16.7	0	0.5	0	0.1	3.7
비거주용 건물 내 주택	광교	57	100	0	0.0	0	0.0	0	0.0	19	32.7	10	16.8	15	26.2	14	24.3	5.4
	동탄	28	100	1	3.7	2	5.9	6	20.2	7	24.7	5	18.7	2	7.6	5	19.1	4.5
	김포	0	100	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0.0

*주택 방 개수는 읍면동 자료가 없어 광교신도시는 영통구 자료에서 광교1동, 광교2동, 원천동, 동탄신도시는 화성시 자료에서 동탄1·2·3·4동, 동탄면, 한강신도시는 김포시 자료에서 장기동, 운양동, 구래동의 가구비율에 따라 재구성
*주택현황의 주택수는 전수조사, 주택 방 개수는 표본조사(20%)로 진행됨에 따라 각 합계에 오차가 발생
☆ 출처 : 통계청(2015), 주택총조사



[그림 3-10] 3개 신도시 아파트 방갯수

3. 소 결

지역기반의 순환형 임대주택 공급시스템 도입 적용 가능지역 선정을 위해 국토부의 주거실태조사 data, 통계청의 가계동향조사 data의 활용가능성을 검토한 결과, 2개 data 모두 지역별 ·소득별 주거현황이 파악가능한 형태로 조사가 시행되지 않았기 때문에, 공식적인 통계자료를 활용하여 중산층의 주거현황이 파악가능한 적정 도시 발굴은 불가능한 것으로 판단되었다.

이에 LH의 임대주택 재고량이 많은 지역이 향후 LH의 임대주택을 활용한 지역기반의 순환형 임대주택 공급시스템을 구축하기 용이한 지역이 될 것으로 판단하고, 후보도시는 사업 추진 용이성 관점에서 보면 현재로서는 수도권 2기 신도시가 최선이라고 보았다. 이와 함께 인구성장률, 다양한 형태의 사업 추진방식 등을 종합적으로 고려하여, 본 연구에서는 화성 동탄, 김포 한강, 수원 광교 3개 신도시를 최종 검토 검토대상 지역으로 선정하였다.

적용 가능지역으로 선정된 3개 신도시에 대한 통계자료 분석결과, 후보도시는 30-40대 3-4인 가족세대가 중심인 도시로 향후 생애주기 변화 발생이 충분히 예상되는 계층이 거주하는 도시이다. 한강 신도시는 타 도시에 비해서 가장 인구 증가가 두드러지고, 광교신도시가 가장 평균 소득이 높다. 3개 신도시 모두 전체 주택유형 중 아파트 공급율이 평균 94.3%로 절대적으로 높은 상태이며, 김포 한강은 전체 주택의 96.6%가 아파트이다. 주택점유형태는 자가 비율이 53%, 임대가 42.8%로 자가비율이 높은 상태이며, 3개 신도시 중에는 동탄신도시의 자가율이 가장 높다. 임대거주의 경우에는 광교는 전세 거주비율이 타 도시에 비해서 높고, 김포 한강은 보증부 월세 비율이 상대적으로 높은 편이다.

가장 많이 공급된 아파트의 점유형태 역시 같은 경향을 보여, 자가 아파트에서 거주하는 비율이 더 높고, 화성 동탄의 아파트 거주자들을 타 지역에 비해 자가율이 높은 편이다. 주택규모는 화성 동탄은 60㎡ - 85㎡, 김포는 60㎡ - 85㎡ 규모가 41.3%로 가장 많고, 광교는 40㎡ - 60㎡규모 주택이 37.5%로 가장 많이 공급되었다. 화성 동탄과 한강 김포지역은 수원 광교보다 넓은 면적의 아파트가 더 많이 건설된 상태이다. 방개수는 대체로 4-5개인 경우가 70% 수준이며, 3개 지역 모두 전체 주택 중 방개수가 5개인 경우가 가장 많고, 아파트의 경우에도 방 5개인 비율이 더 높다.

제 4 장
지역기반형 주택공급시스템 수요조사

LAND & HOUSING INSTITUTE

제 4 장 지역기반형 주택공급시스템 수요조사

1. 이론적 모형 설정

1.1 모형 정립의 기본방향

본 과제에서 제안하고자 하는 지역기반의 순환형 임대주택 공급시스템은 거주자가 본래 거주하던 지역에서 이주하지 않고 원하는 조건의 임대주택을 선택하여 순환 이주할 수 있는 시스템이다.

자녀가 있는 중산층 세대를 주요 공급계층으로 설정하고 있으므로, 주택 및 생활지원서비스 2가지 관점에서 이들의 수요특성을 고려한 공급모델을 제시하고자 하였다.

자녀가 태어나기 전에는 부부만으로 구성된 세대이므로, 주택 및 주거지를 선택할 때 부부의 경제적 여건을 고려한 적정한 규모의 주택, 직장으로의 출퇴근 용이성, 부부의 라이프 스타일에 적합한 생활편의시설, 문화시설들이 갖춰진 주거환경을 선택하게 될 것이다. 그러나 통상적으로 자녀의 출생 이후에는 자녀의 성장, 자녀 독립의 단계를 거치면서 가족들이 원하는 주택의 조건도 계속 변하게 된다. 통상적으로 자녀가 있는 세대는 안심하고 자녀를 키울 수 있는 건강하고 쾌적한 조건을 갖춘 주택에서 거주하기를 원한다. 층간소음, 독립된 침실공간, 안전한 놀이공간 등을 고려하여 이러한 조건을 갖춘 주택으로 이주를 하기도 한다.

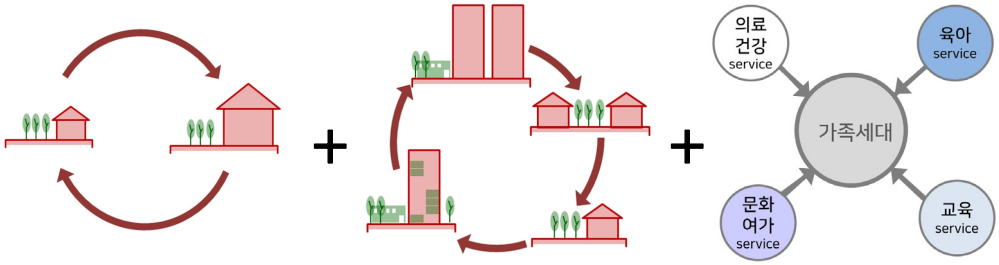
만일 현재 거주하는 곳이 육아에 적합하거나, 필요한 육아지원서비스가 제공된다면 이주할 가능성이 현저하게 감소할 것이다. 그러나 자녀 육아에 불편하거나 양호한 보육시설, 보육 프로그램들이 제공되지 않는 상황이라면, 다른 곳으로 이주를 고려할 가능성이 증가할 것이다. 이러한 가정의 주거수요는 자녀의 성장, 자녀의 독립, 부부의 은퇴 등의 과정을 거치면서 지속적으로 변화하게 되고, 원하는 주거환경의 조건도 함께 변하게 된다.

자녀가 학령기 이전에는 안전하고 쾌적한 육아환경이 갖춰졌는지가 주거지 선택의

첫 번째 조건이었다면, 자녀가 학령기에 접어들면 양호한 교육환경, 안전한 통학 조건 등이 주거지 선택의 우선 조건으로 변하게 된다. 자녀가 안전하게 걸어서 다닐 수 있는 학교 가까운 곳으로 이사를 가는 경우도 있고, 원하는 학교에 입학하기 위해서 학교 근처로 이사를 하는 경우도 있고, 학원 등 사설 교육기관들이 밀집해 있는 곳으로 이사를 가는 경우도 있고, 부모가 자녀의 교육에 대해서 어떠한 가치관을 갖고 있는가에 따라서 다양한 행태가 나타나게 된다.

이후 자녀가 성인이 되어서, 학업, 취업으로 인해 부모와 따로 거주하게 되는 시기가 되면, 이 시기에는 또 다른 주거 수요가 발생하게 된다. 부모의 은퇴, 자녀의 출가를 염두에 둔 미래 계획을 준비해야할 시기이며, 한편으로는 다시 부부 중심의 생활로 조정해야할 시기이기도 하다.

따라서 가족의 생애주기 변화에 따라 거주자들이 필요한 유형의 주택 공급 뿐만 아니라 필요로 하는 생활서비스(육아, 교육, 건강관리 등)들의 이용이 가능한 주거공급 시스템이 구축은 궁극적으로 주거안전망의 확보라고 할 수 있다.



[그림 4-1] 모형 정립 기본방향

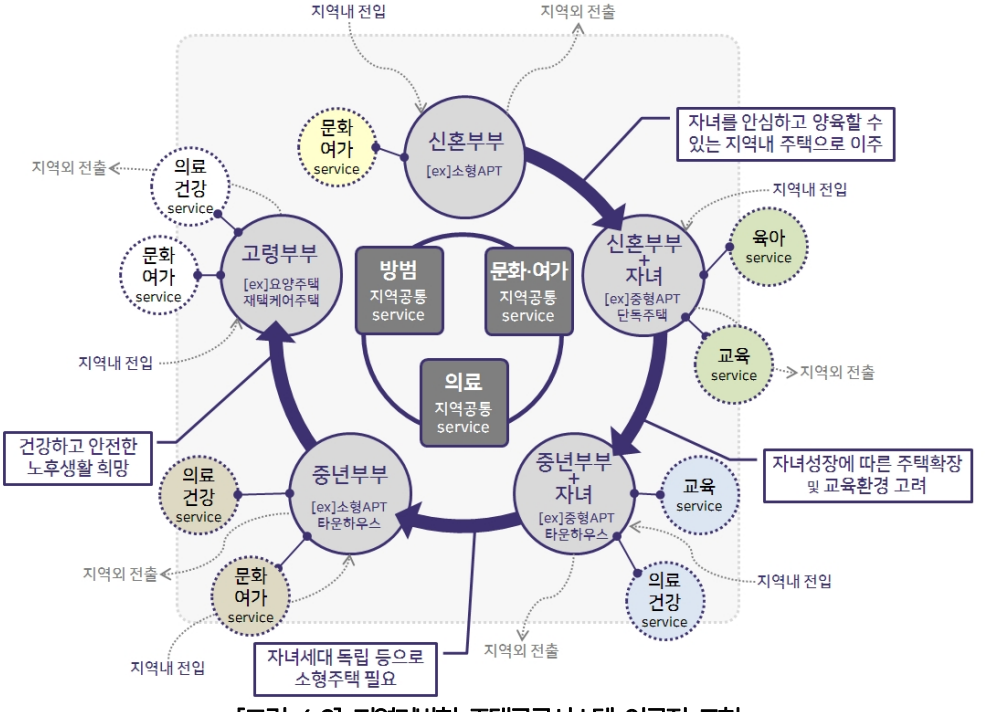
1.2 지역기반형 주택공급시스템 이론적 모형

한 가족의 생애주기변화에 따른 주거수요 변화와 희망하는 생활지원서비스의 변화를 중심으로 본 연구에서 제안하는 지역기반형 주택공급시스템의 이론적 모형을 도식화하였다.

자녀가 없는 신혼부부 세대는 주택규모는 소형 주택 거주가 가능하며, 부부만의 문

화여가생활을 중시하는 시기라고 할 수 있다. 그러나 자녀를 출산하고 난 뒤에는 자녀를 안심하고 양육할 수 있는 지역내의 주택으로 이주하기를 원하며, 육아, 교육환경 등의 여건에 대해서 중시하게 되고, 주택 유형이나 규모도 자녀 양육을 고려하여 선택하게 된다. 자녀가 점차 성장하게 되면, 자녀의 나이, 성별에 따라서 독립된 침실공간이 필요하게 되며, 교육여건에 대한 관심이 증가하면서 자녀성장에 따른 주택확장 및 교육환경을 고려하려는 요구가 강해진다. 이 시기에는 부부의 건강에 대한 관심도 증가하게 되면서 주거지 선택시 의료시설로의 접근성도 중요한 고려 요인으로 작용하게 된다. 이 시기에는 중규모의 주택과 마당이 있는 타운하우스 형태의 주택에 대한 수요가 증가하게 된다.

다시 자녀가 중고등학교의 학령기를 지나 대학교, 또는 취업으로 인해서 독립하는 시기가 되면, 이전 시기에 비해서 작은 규모의 주택으로의 이주에 대해서 고려하게 된다. 이 시기에는 장년 부부의 생활에 필요한 규모의 주택과 여가 생활을 즐길 수 있는 조건을 갖춘 주거환경을 선호하는 시기이다.



[그림 4-2] 지역기반형 주택공급시스템 이론적 모형

부부세대가 고령으로 진입하게 되면, 건강하고 안전한 노후 생활을 영위하는 것이 가장 주요한 관심사가 된다. 이 시기에는 부부세대는 거주 주택의 규모를 축소하고 남은 자금으로 문화여가생활에 투자를 하거나, 독립된 생활이 어려울 경우에는 요양주택으로 입주를 하거나 재택케어가 가능한 주택에서 거주하기를 희망하는 시기라고 할 수 있다.

이러한 가족의 생애주기 변화에 따른 주택수요의 변화, 생활지원 서비스의 변화 특성을 고려한 순환거주가 가능한 임대주택공급시스템이 본 연구에서 제안하고자 하는 지역기반형 주택공급시스템 모형이다.

2. 수요조사 결과

2.1 수요조사 개요

중산층의 현재 주거실태와 '지역기반형 주택공급시스템'에 대한 인식을 파악하고, LH주택과의 연계·확장 가능성을 고려하여 chapter 3에서 선정한 수원 광교, 화성 동탄, 김포 한강 3개 신도시 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 조사방법은 3개 지역에 거주하는 만 30세 이상~50세 미만의 중산층 기혼자 902명을 대상으로, 해당지역 방문 후 응답자 섭외하여 1:1 대면 면접조사 실시하였다. 조사기간은 2017.11.20.-12.09이며, 현 거주상태, 이주 희망여부, 희망 주거상태, 이론적 모형 수용도에 대해 조사하였다.

현 거주상태 관련하여 주택형태, 점유형태, 주택규모, 주택의 방 개수 등의 물리적 조건과 함께 통근, 통학지역 및 거리, 이동수단, 현 거주지역 및 주택 선택 이유 및 만족도를 조사하였다. 이주 희망여부에 대해서는 현 거주 주택에서의 이사의향 및 계획, 이사 이유, 희망 주택의 조건, 임대주택의 거주 의향, 임대주택 이주에 대해 부정적인 이유에 대해서 파악하였다.

희망 주거상태 및 순환형 임대주택 공급모델에 대한 개념 수용도를 파악하기 위해서는 향후 이주시 원하는 주택의 점유형태, 거주지역 및 주택 선택시 우선 고려사항, 선호하는 주택 조건, 동일지역으로 이주 의향, 순환형 임대주택 입주의향 및 희망 서비스 등에 대해 조사하였다.

[표 4-1] 수요조사 일반사항

구분	세부내용
조사대상	화성 동탄, 김포 한강, 수원 광교 거주자 중 만 30세 이상~50세 미만의 중산층 기혼자 902명
조사방법	해당지역 방문 후 응답자 섭외하여 1:1 대면 면접조사 실시
조사기간	2017.11.20.-12.09
조사내용	현 거주상태, 이주 희망여부, 희망 주거상태, 이론적 모형 수용도

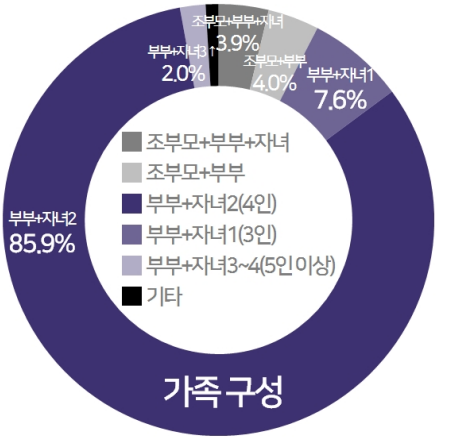
[표 4-2] 조사항목 및 내용

조사영역	조사내용	문항수
선정질문	● 현재 거주 지역 ● 연령, 성별, 결혼 여부, 직업, 월 평균 소득	6
현재 거주 상태	● 현 거주 주택 형태 ● 현 거주 주택점유형태 ● 현 거주 주택의 규모 ● 거주 주택의 방 개수 및 욕실(화장실) 개수 ● 가족 구성원 인원수 및 구성원 유형 ● 자녀 보유 여부 / 보유 자녀 수 / 첫째 자녀 나이 ● 통근/통학 지역(본인, 배우자, 자녀, 기타 가족) ● 통근/통학시 이동 수단(본인, 배우자, 자녀, 기타 가족) ● 통근/통학시 소요 시간(본인, 배우자, 자녀, 기타 가족) ● 현 거주지역을 선택한 이유 ● 현 거주지역에 대한 만족도 ● 현 거주주택을 선택한 이유 ● 현 거주주택에 대한 만족도	13
이주 희망여부	● 현 거주 주택에서의 이사 의향 및 계획 ● 주택을 이사하고자 하는 이유 ● 이사할 경우 희망 주택(상품) 조건 ● 임대주택 이주 의향 ● 임대주택 이주 부정적 이유	2
희망 주거상태 및 개념 수용도	● 이주할 경우 원하는 주택의 점유형태 ● 거주지역 선택 시 가장 우선사항 ● 거주주택 선택 시 가장 우선사항 ● 선호하는 주택 조건(주택형태/규모) ● 현 거주지역과 동일 지역으로의 이사 의향 ● 부담 가능한 보증금 및 월 임대료 ● 지역기반 생활서비스 지원 순환형 임대주택 개념에 대한 수용 정도 ● 거주 지역에서 제공받았으면 하는 서비스 ● 지역기반 생활서비스 지원 순환형 임대주택 입주의향	9

2.2 전체 응답자 특성

3개 도시 전체 응답자의 특성을 보면 40대가 60.3%, 가족 구성원수는 평균 3.6명, 4인 가족(부부+자녀2)이 85.9%로 절대적으로 많은 상태이다. 평균 자녀수는 1.6명, 첫째 자녀연령은 10-19세가 가장 많아서 전체의 53.7% 정도 차지하고 있다. 응답자들의 직업은 회사원 31.5%, 자영업 24.6%, 판매 /생산 22.2%의 순으로 분포하고 있으며, 월평균 소득 400-450만원 이하 40.4%, 450-520만원 이하 26.4%, 350-400만원 이하 25.6%의 순으로 나타나 400-450만원 소득자의 비율이 가장 높은 상태이다.

반면 지역별로 응답자 특성은 뚜렷한 차이 나타나지 않고, 동탄은 타 지역에 비해 2인 가구(11.9%)와 5-6인 가구(6.0%)가 다소 높게 나타났다.



[그림 4-3] 응답자 가족구성 현황

[표 4-3] 응답자 특성

변수/집단별		사례수(명)	구성비(%)
전체		902	100.0
거주지	화성 동탄	302	33.5
	김포 한강	300	33.3
	수원 광교	300	33.3
연 령	30대	358	39.7
	40대	544	60.3
성 별	남성	278	30.8
	여성	624	69.2
직 업	자영업	222	24.6
	회사원	284	31.5
	관리직	7	0.8
	판매/생산	200	22.2
	전문직	13	1.4
	공무원	8	0.9
	주부	168	18.6
월평균	290~350만원 이하	69	7.6

소 득	350~400만원 이하	231	25.6
	400~450만원 이하	364	40.4
	450~520만원 이하	238	26.4
가 족 규 모	2인	69	7.6
	3~4인	796	88.2
	5~6인	37	4.1
자 녀	없음	70	7.8
	첫째자녀 9세 이하	270	29.9
	첫째자녀 10~19세	484	53.7
	첫째자녀 20세 이상	78	8.6

[표 4-4] 지역별 응답자 현황

변수/집단별		사례수 (명)	지역					
			화성 동탄		김포 한강		수원 광교	
			빈도 (n)	비율(%)	빈도 (n)	비율(%)	빈도 (n)	비율(%) 100.0%
전체		902	302	100.0%	300	100.0%	300	
연령	30대	358	141	46.7%	117	39.0%	100	33.3%
	40대	544	161	53.3%	183	61.0%	200	66.7%
성별	남성	278	132	43.7%	71	23.7%	75	25.0%
	여성	624	170	56.3%	229	76.3%	225	75.0%
직업	자영업	222	95	31.5%	41	13.7%	86	28.7%
	회사원	284	104	34.4%	95	31.7%	85	28.3%
	관리직	7	2	.7%	2	.7%	3	1.0%
	판매/생산	200	65	21.5%	69	23.0%	66	22.0%
	전문직	13	11	3.6%	2	.7%	0	0.0%
	공무원	8	3	1.0%	4	1.3%	1	.3%
	주부	168	22	7.3%	87	29.0%	59	19.7%
월평균 소득	290~350만원 이하	69	23	7.6%	23	7.7%	23	7.7%
	350~400만원 이하	231	74	24.5%	59	19.7%	98	32.7%
	400~450만원 이하	364	141	46.7%	112	37.3%	111	37.0%
	450~520만원 이하	238	64	21.2%	106	35.3%	68	22.7%
가족 규모	2인	69	36	11.9%	21	7.0%	12	4.0%
	3~4인	796	248	82.1%	270	90.0%	278	92.7%
	5~6인	37	18	6.0%	9	3.0%	10	3.3%
자녀	없음	70	37	12.3%	21	7.0%	12	4.0%
	첫째자녀 9세 이하	270	107	35.4%	103	34.3%	60	20.0%
	첫째자녀 10~19세	484	130	43.0%	139	46.3%	215	71.7%
	첫째자녀 20세 이상	78	28	9.3%	37	12.3%	13	4.3%

2.3 수요조사 결과

① 現 주거실태

현 주거실태 파악을 위해서 거주하는 주택유형, 점유형태, 주택규모를 조사하였다. 아파트에서 거주하고 있는 비율이 평균 82.3%로 3개 도시의 대표적인 대표적인 주거유형이며, 나머지 주택유형의 17.7%는 다세대 13.0%, 단독주택 3.3%, 오피스텔 0.9%, 주상복합 0.5%인 상태이다. 도시별 아파트 거주자 비율은 한강 95.7%, 동탄 82.1%, 광교 69.0%로지역별 유의미한 차이가 있으며, 김포 한강신도시는 대부분 응답자가 아파트에 거주하고 있는 상태임을 알 수 있다.

[표 4-5] 현 거주주택 형태

구분		사례수	아파트		다세대 주택		단독 주택		오피스텔		주상복합	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		902	742	82.3%	117	13.0%	30	3.3%	8	.9%	5	0.6%
지역	화성 동탄	302	248	82.1%	37	12.3%	7	2.3%	5	1.7%	5	1.7%
	김포 한강	300	287	95.7%	12	4.0%	1	.3%	0	0.0%	0	0.0%
	수원 광교	300	207	69.0%	68	22.7%	22	7.3%	3	1.0%	0	0.0%

***p<.001 : P < 0.001 수준에서 차이가 있음

현재 거주 중인 주택의 점유형태에 대한 분석결과, 자가 거주 비율이 56.7%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 전세(40.2%), 월세(반전세 포함) 3.1% 순으로 나타났다. 3개 지역 모두 자가 거주비율이 가장 높게 나타났으며, 지역별로 유의미한 차이가 있어 수원 광교 지역이 59.0%로 가장 높고, 김포한강 56.3%, 화성 동탄 54.6% 순으로 나타나 수원 광교 지역의 자가율이 가장 높은 상태이다.

[표 4-6] 현 거주주택 점유형태

구분		사례수	자가		전세		월세(반전세 포함)	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		902	511	56.7%	363	40.2%	28	3.1%
지역	화성 동탄	302	165	54.6%	127	42.1%	10	3.3%
	김포 한강	300	169	56.3%	129	43.0%	2	0.7%
	수원 광교	300	177	59.0%	107	35.7%	16	5.3%

**p<.01 : P < 0.01 수준에서 차이가 있음

현재 거주 중인 주택규모에 대한 분석결과, '20-29평'이라고 응답한 비율이 48.9%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 30-39평(46.0%), 40-49평(3.3%), 20평 미만(1.0%), 50평 이상(0.8%) 순으로 나타났다. 거주지역별 통계적으로 유의미한 차이가 있어서, 화성 동탄 & 수원 광교는 '20-29평'이라고 응답한 비율이 가장 높았고, 김포 한강은 타 지역보다 상대적으로 큰 평형 거주비율이 높아 '30-39평'이라고 응답한 비율이 53.0%로 가장 높게 나타났다.

[표 4-7] 현 거주주택 규모

구분		사례수	20평 미만		20~29평		30~39평		40~49평		50평 이상	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		902	9	1.0%	441	48.9%	415	46.0%	30	3.3%	7	.8%
지역	화성 동탄	302	2	0.7%	140	46.4%	137	45.4%	19	6.3%	4	1.3%
	김포 한강	300	2	0.7%	127	42.3%	159	53.0%	10	3.3%	2	.7%
	수원 광교	300	5	1.7%	174	58.0%	119	39.7%	1	.3%	1	.3%

***p<.001 : P < 0.001 수준에서 차이가 있음

현재 거주 중인 주택의 평균 방 개수는 2.9개이며, 방 갯수 3개인 비율이 80.6%로 가장 높게 나타났으며, 2개 이하 14.0%, 4개 이상 5.4% 순으로 나타났다. 3개 지역 모두 3개라고 응답한 비율이 가장 높게 나타났으나, 지역별로는 김포 한강의 경우 방이 3개인 경우가 90.3%, 수원 광교는 86.7%, 화성 동탄은 64.9% 등으로 통계적으로 유의미한 차이를 보이고 있다.

[표 4-8] 현 거주주택 방 수

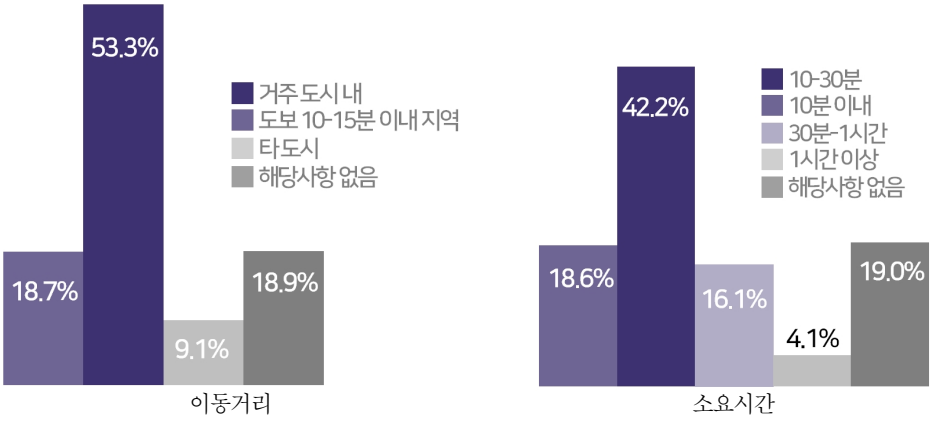
구분		사례수	2개 이하		3개		4개 이상		빈도(n)	평균(개)
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)		
전체		902	126	14.0%	727	80.6%	49	5.4%	902	2.9
지역	화성 동탄	302	70	23.2%	196	64.9%	36	11.9%	302	2.9
	김포 한강	300	18	6.0%	271	90.3%	11	3.7%	300	3.0
	수원 광교	300	38	12.7%	260	86.7%	2	.7%	300	2.9

***p<.001 : P < 0.001 수준에서 차이가 있음

② 現 통근·통학 현황

현 거주지에서의 가족의 통근, 통학 현황을 파악한 결과, 전체 응답자 중 성인은 '도시내 이동' 53.3% 비율이 높았고, 자녀는 '도보 10-15분 거리'로 이동하는 비율이 65.4%정도로 파악되었다. 성인의 도시내 이동 비율(53.3%)은 타 도시로 이동 비율(9.1%)보다 5배 이상 높은 상태로, 같은 도시내에서 통근하는 경우가 많은 상태이다. 반면 지역별로 유의미한 차이가 있어 광교, 동탄은 도보 10-15분 이내 출근 비율이 20.5%, 32.3%이며, 한강은 3.3%으로, 한강은 타 지역에 비해서 타 도시로의 통근비율이 다소 높은 편이다.

통근, 통학을 위한 소요시간은 성인 '10-30분'이 42.3%, 자녀 '10분 이내'가 55.3%, 성인 기준으로 10분 이내 비율을 보면 동탄은 23.8%, 광교는 28.0%이나, 한강은 4.0%로, 한강 거주자가 타 신도시 거주자보다 서울로 출퇴근자 등이 많다는 것을 유추할 수 있다.

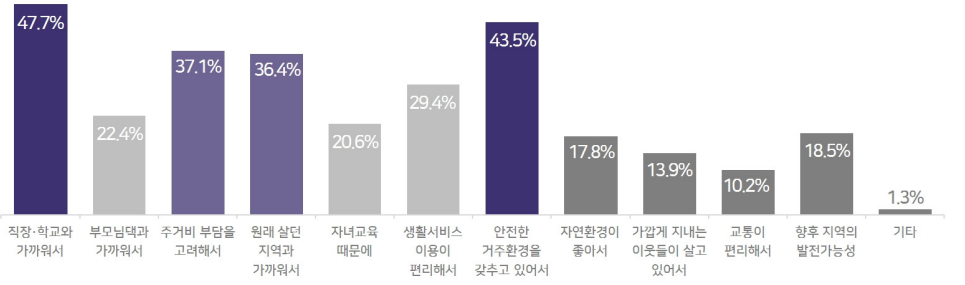


[그림 4-4] 현재 통근, 통학 현황 (성인기준)

③ 現 거주지역 선택이유 및 만족도

전체적으로 현 거주지역에 대해서 만족하는 비율이 81.2%로 높으나, 지역별로 유의미한 차이 존재하여 광교(86.0%), 한강(82.3%), 동탄(75.2%)의 순으로 광교 거주자들의 주거만족도가 가장 높게 나타났다.

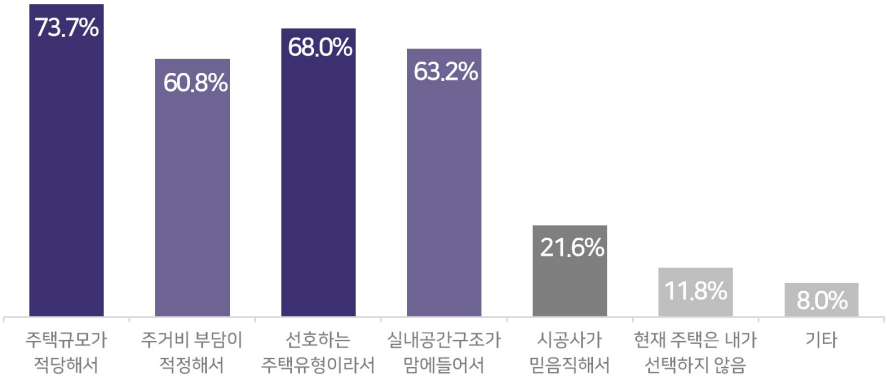
현 거주지역을 선택한 이유로는 '직장, 학교와 거리가 가까워서'라고 응답한 비율이 47.7%로 가장 높았고, 안전한 거주환경을 갖추고 있어서 선택했다는 응답이 43.5%, 주거비 부담을 고려해서 선택한 경우가 37.1%의 순으로 파악되었다. 각 지역별로는 응답결과의 차이가 있는데, 이는 신도시 입지조건이 원인으로 판단된다. 광교는 우수한 자연환경을 갖춘 탓에 '안전한 거주환경' 때문에 선택했다는 응답이 55.7%, 김포 한강은 '기존 거주지 인근' 이기 때문에 선택했다는 비율이 49%로 기존 서울 거주자들이 이주한 경우가 많은 것으로 예측된다.



[그림 4-5] 현 거주지역 선택이유

④ 現 거주주택 선택이유 및 만족도

현재 거주하는 주택에 대해서는 전체적으로 만족하는 비율이 84.8%로 높으나, 지역별 만족도가 차이가 있어, 수원 광교(94.7%), 김포 한강(81.3%), 화성 동탄(78.5%)의 순으로 수원 광교의 만족도가 가장 높다. 도시별로 현재 거주주택 선택이유를 보면, 수원 광교는 '주택규모가 적당해서'의 비율이74.3%로 가장 높고, 화성 동탄은 '선호하는 주택유형이라서'가 68.2%, 김포 한강은 '주택규모가 적당해서'가 80.0%로 가장 높게 나타났다.



[그림 4-6] 현 거주주택 선택이유

⑤ 이주 가능성 및 이유

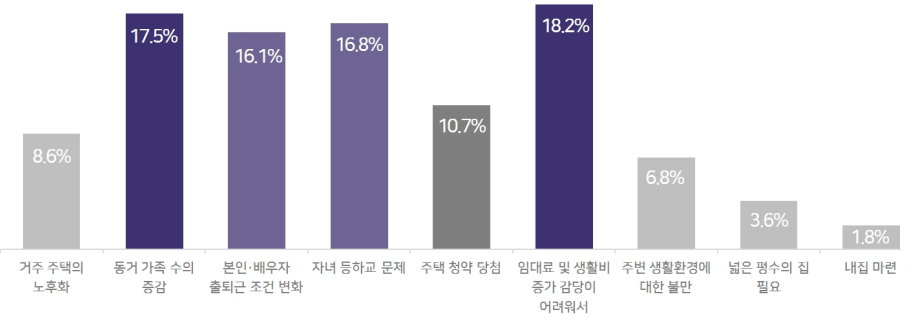
현 거주지에서 이주 가능성에 대해서 조사한 결과, 응답자 40%가 원하는 조건의 주택이 있다면 이사의향 있다고 응답하였다. 구체적으로는 생각해본 적은 없지만 매력적인 주택이 있다면 이사의향 있음(40.1%), 전혀 이사의향이 없음(29.4%), 이사의향은 있으나 구체적이지 않음(27.5%) 순으로 조사되었다. 지역별로 보면, 동탄은 '전혀 이사할 생각이 없음'(52%)이 가장 높게 나타났으며, 광교, 한강은 '생각해 본 적은 없으나 매력적인 주택이 있다면 이사의향 있음'의 응답 비율이 높게 나타났다.

[표 4-9] 이사 의향 및 계획

구분		사례 수	구체적인 계획이 있다		의향은 있으나 구체적이지는 않다		생각해본적은 없으나, 매력적인 주택이 있을 경우 의향이 생길수도 있다		현재 주택에 만족하며, 전혀 이사하고픈 마음이 없다	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		902	27	3.0%	248	27.5%	362	40.1%	265	29.4%
지역	화성 동탄	302	11	3.6%	65	21.5%	69	22.8%	157	52.0%
	김포 한강	300	13	4.3%	86	28.7%	128	42.7%	73	24.3%
	수원 광교	300	3	1.0%	97	32.3%	165	55.0%	35	11.7%

***p<.001 : P < 0.001 수준에서 차이가 있음

거주 주택을 이사하고자 하는 이유로는 전체적으로는 '임대료, 생활비 부담'(18.2%), 동거가족수의 증감(17.5%)등이 주요 원인으로 파악되었다. 신도시별로 차이가 있어 광교는 자녀 등하교 문제(28.2%), 화성 동탄은 임대료·생활비 부담(30.8%), 김포 한강은 가족 수 증가(21.2%), 임대료·생활비 부담(21.2%)의 순으로 조사되었다.



[그림 4-7] 현 거주지에서 이사 이유

⑥ 이주지역 및 주택 조건

본 연구에서 상정하는 '지역기반형 순환형 임대주택공급' 시스템 도입 가능성을 파악하기 위해서, 만일 이사를 갈 경우 이주를 원하는 지역 및 주택의 조건을 조사하였다.

조사결과, 이사를 간다면 전체 응답자의 81%가 '현 거주 도시 내 이주'를 원하는 것으로 나타나, 본 연구에서 제안하고자 하는 지역기반형 순환형 임대주택 공급에 대한 긍정적으로 반응으로 평가가 가능한 것으로 판단된다. 이주시 원하는 주택유형은 아파트를 원하는 비율이 94.5%, 자가 거주를 원하는 경우가 81%에 달하고 있다. 자가 희망 비율은 신도시별로 유의미한 차이가 나타나서, 한강은 92.9%, 광교는 81.3%로 높은 반면, 동탄은 65.8%로 상대적으로 낮은 편임을 알 수 있다.

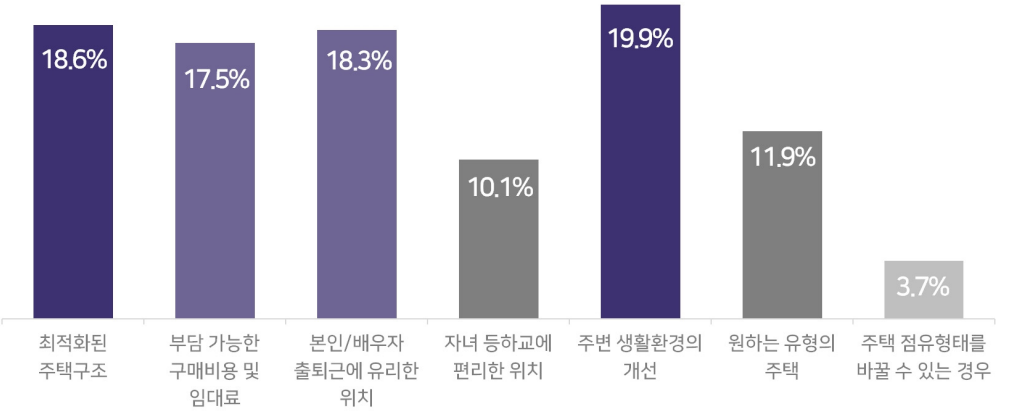
[표 4-10] 희망하는 주택점유 형태

구분		사례수	자가		전세		월세	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		274	222	81.0%	48	17.5%	4	1.5%
지역	화성 동탄	79	52	65.8%	24	30.4%	3	3.8%
	김포 한강	99	92	92.9%	7	7.1%	0	0.0%
	수원 광교	96	78	81.3%	17	17.7%	1	1.0%

***p<.001 : P < 0.001 수준에서 차이가 있음

이주시 희망하는 주택규모는 전체의 50.5%가 20-30평 규모의 주택을 원하고 있다. 지역별로는 광교(58.3%), 동탄(57.5%)은 20-30평 주택에서의 거주를 원하는 비율이 가장 높고, 한강은 30-40평 주택에서의 거주 희망 비율이 60.6%로 파악되었으나, 통계적으로 유의미한 차이는 없다.

희망 조건은 다양하게 나타났으나, 주변환경 개선, 최적화된 주택, 출퇴근 편리성, 적정 주택가격이 우선적으로 고려하는 요인이었다. 신도시별로 통계적으로 유의미한 차이가 존재하여, 수원 광교는 주변환경 개선(24.0%), 화성 동탄은 적정 주택가격 및 임대료(35.9%), 김포 한강은 최적화된 주택(22.7%), 주변환경 개선(22.7%)으로 응답하였다.

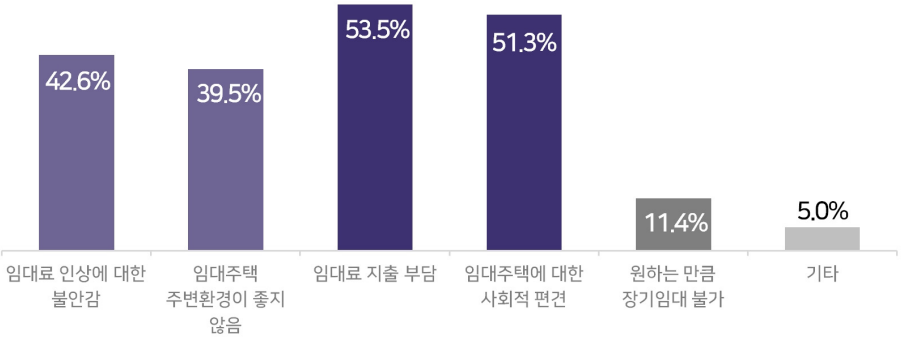


[그림 4-8] 희망 이주주택 조건

⑦ 임대주택 선호도

임대주택에 대한 이주 의향을 파악한 결과, 전체 응답자의 53.5%가 긍정적 응답하였다. 그러나 신도시별로 통계적으로 유의미한 인식의 차이가 있어, 광교는 긍정적 인식(73.3%)이 타 지역에 비해 높았고, 동탄·한강은 다소 부정적(59.9%, 52.7%)인 것으로 판단된다.

임대주택 이주에 대해 부정적 이유는 임대료, 거주환경 등 실질적인 문제 뿐만 아니라, 임대주택에 대한 사회적 부정적 인식이 큰 비중 차지하는 것으로 나타났다.



[그림 4-9] 임대주택에 대한 이미지

⑧ 희망하는 이상적 주거환경

희망하는 이상적인 주택 점유형태는 분양주택 85.7%, 임대주택 14.3%, 지역별로 통계적으로 유의미한 차이가 있어 수원 광교는 92.7%, 김포 한강은 86.7%, 화성 동탄은 77.8%로 나타났다.

거주지역 선택시, 거주지역 생활수준 및 물가(56.4%), 주변 생활환경(55.5%), 통근·통학시간 및 거리(48.4%) 순으로 중요시하고 있으며, 신도시별로 수원 광교는 주변 생활환경(70.7%), 화성 동탄은 통근·통학(63.9%), 김포 한강은 지역 생활수준 및 물가(68%)를 중시하는 것으로 조사되었다.

[표 4-11] 거주지역 선택시의 우선 순위 (1)

구분		사례수	거주지역의 생활수준 및 물가		주변 생활환경		통근/통학 시간 및 거리		교육환경		자연환경	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		902	509	56.4%	501	55.5%	437	48.4%	373	41.4%	364	40.4%
지역	화성 동탄	302	159	52.6%	128	42.4%	193	63.9%	131	43.4%	140	46.4%
	김포 한강	300	204	68.0%	161	53.7%	111	37.0%	128	42.7%	114)	38.0%
	수원 광교	300	146	48.7%	212	70.7%	133	44.3%	114	38.0%	(110)	36.7%

[표 4-12] 거주지역 선택시의 우선 순위 (2)

구분		사례수	안전한 거주환경		부모님 등 가까운 이웃 거주지역		향후 지역의 발전가능성		기타	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		902	270	29.9%	70	7.8%	176	19.5%	1	0.1%
지역	화성 동탄	302	86	28.5%	29	9.6%	35	11.6%	0	0.0%
	김포 한강	300	95	31.7%	17	5.7%	69	23.0%	1	0.3%
	수원 광교	300	89	29.7%	24	8.0%	72	24.0%	0	0.0%

응답자들은 거주주택 선택시 거주주택 규모(77.1%), 거주주택 형태(65.3%), 거주주택 공간구조(58.4%)를 중요시 하고 있으며, 선호하는 주택 조건은 아파트 비율이 95.2%로 압도적으로 높고, 30-40평 규모의 주택을 원하는 비율이 60.2%로 가장 높다.

3개 신도시 모두 아파트를 선호하였으나, 광교가 타 신도시에 비해 단독주택 선호도가 6%로 높은 상태이다. 주택규모는 광교가 타 지역에 비해 20-30평 규모의 주택에 대한 선호도가 57.7%로 높은 편이다.

[표 4-13] 선호 주택의 형태

구분		사례수	아파트		다세대 주택		단독 주택		주상복합	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		902	859	95.2%	7	.8%	26	2.9%	10	1.1%
지역	화성 동탄	302	288	95.4%	2	.7%	2	0.7%	10	3.3%
	김포 한강	300	290	96.7%	4	1.3%	6	2.0%	0	0.0%
	수원 광교	300	281	93.7%	1	.3%	18	6.0%	0	0.0%

***p<.001 : P < 0.001 수준에서 차이가 있음

[표 4-14] 선호 주택의 규모

구분		사례수	20평 미만		20~30평		30~40평		40~50평	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		902	2	0.2%	346	38.4%	543	60.2%	11	1.2%
지역	화성 동탄	302	1	0.3%	118	39.1%	178	58.9%	5	1.7%
	김포 한강	300	1	0.3%	55	18.3%	238	79.3%	6	2.0%
	수원 광교	300	0	0.0%	173	57.7%	127	42.3%	0	0.0%

***p<.001 : P < 0.001 수준에서 차이가 있음

이와 함께 현재 거주지역과 동일한 지역으로 이사할 의향이 있는가에 대해서 조사한 결과, 전체 응답자의 78.4%가 긍정적으로 응답하였으며, 지역별로는 김포한강이 90.3%로 타 신도시에 비해 월등히 높고, 동탄 거주자는 74.8%, 광교 거주자는 70% 수준으로 파악되었다. 임대주택 거주시 부담가능한 임대료 수준은 보증금 5,000만원-1억원(37.2%), 3,000-5,000만원(25.6%)이며, 임대료는 30만원 이하(51.7%), 30-50만원 이하(47.8%)로 응답한 비율이 가장 높다.

[표 4-15] 거주지역 내 이사 의향

구분		사례수	그렇다		아니다	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		901	706	78.4%	195	21.6%
지역	화성 동탄	301	225	74.8%	76	25.2%
	김포 한강	300	271	90.3%	29	9.7%
	수원 광교	300	210	70.0%	90	30.0%

***p<.001 : P < 0.001 수준에서 차이가 있음

[표 4-16] 임대주택 거주 시 부담 가능한 보증금 규모

구분		사례수	500만원 이하		500~1000만원 이하		1000~3000만원 이하		3000~5000만원 이하		5000만원~1억원 이하		1억원 이상	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		180	9	5.0%	17	9.4%	19	10.6%	46	25.6%	67	37.2%	22	12.2%
지역	화성 동탄	67	3	4.5%	2	3.0%	4	6.0%	15	22.4%	27	40.3%	16	23.9%
	김포 한강	74	0	0.0%	1	1.4%	7	9.5%	27	36.5%	33	44.6%	6	8.1%
	수원 광교	39	6	15.4%	14	35.9%	8	20.5%	4	10.3%	7	17.9%	0	0.0%

***p<.001 : P < 0.001 수준에서 차이가 있음

[표 4-17] 임대주택 거주 시 부담 가능한 임대료 규모

구분		사례수	30만원 이하		30~50만원 이하		70~100만원 이하	
			빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)	빈도(n)	비율(%)
전체		180	93	51.7%	86	47.8%	1	.6%
지역	화성 동탄	67	27	40.3%	39	58.2%	1	1.5%
	김포 한강	74	51	68.9%	23	31.1%	0	0.0%
	수원 광교	39	15	38.5%	24	61.5%	0	0.0%

**p<.01 : P < 0.01 수준에서 차이가 있음

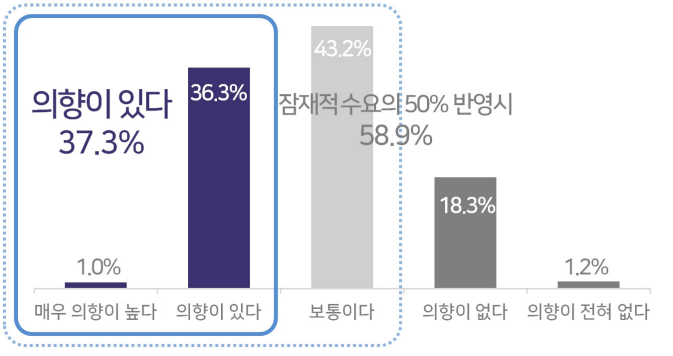
⑨ '지역기반형 주택공급시스템' 이론적 모형 수용도

앞부분에서 응답자들의 거주현황, 임대주택 이주 의향 등에 대해서 파악한 뒤, 본 과제에서 제안하고 하는 '지역기반형 순환형 임대주택공급 시스템'의 개념에 대해서 제시를 한 뒤, 본 모형에 대한 수용정도를 파악하였다.

조사결과, 전체 응답자 중 긍정적 51.9%, 보통 35.6%, 부정적 12.5%로, 긍정적인 평가가 많으며, 지역별로는 한강 62.7%로 가장 높고, 광교 49.7%, 동탄 43.4%의 순으로 나타나, 한강지역이 타 지역에 비해서 수용가능성이 높은 편임을 알 수 있다.

가구특성에 따라 수용도의 차이가 있어, 자녀가 없는 세대(62.9%), 20평 미만 거주 세대(55.6%), 월세 거주 세대(75%), 오피스텔 거주 세대(87.5%), 월소득 290-350만원 이하 세대(57.9%), 부부+자녀1인 세대(63.8%)에서 높은 호감도를 보이고 있다.

즉, 필요에 따라 이주가 용이한 조건의 거주자일수록 지역기반형 순환형 임대주택공급시스템에 대해 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 판단된다.



[그림 4-10] 지역기반형 순환형 임대주택 입주의향

본 모형에 대한 실질적인 수용 가능성을 파악하기 위해서, 만약 현재 거주하고 있는 지역에 순환형 임대주택이 공급된다면 입주할 의향이 있는가에 대해서 조사하였다. 조사결과, 의향이 있다(매우 의향이 높다+의향이 있다)고 응답한 비율이 37.3%, 입주의향이 없는 비율이 19.5%로 조사되었다. 그러나 입주의사가 보통인 응답자들까지 향후 잠재적 수요 계층으로 간주한다면 입주수요는 58.9% 정도까지 증가하게 되어, 본 모형의 도입에 대한 긍정적인 검토가 가능할 것으로 판단된다. 지역별로 차이가 존재하

여, 광교지역은 41.5%, 동탄은 38.1%, 한강은 32.3%으로 현 거주지에 대한 만족도가 높을수록 긍정적인 반응을 보이고 있다.

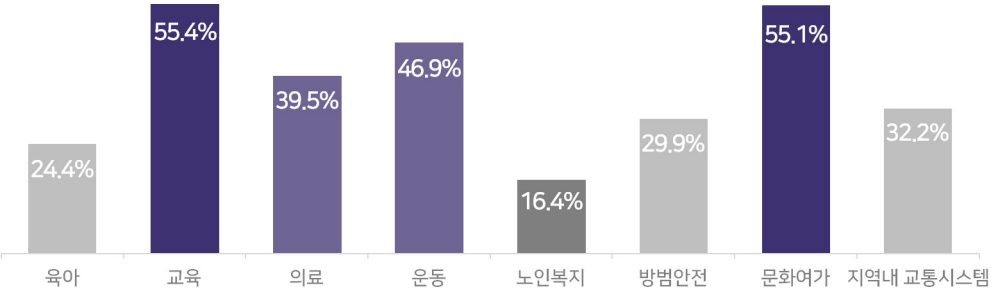
[표 4-18] 현 거주지내 입주 의향 종합평가

구분		사례수	종합 평가				
			의향 있음 빈도(n)	의향 있음(%)	의향 없음 빈도(n)	의향 없음(%)	평균(점)
전체		901	336	37.3%	176	19.5%	3.18
지역	화성 동탄	302	115	38.1%	77	25.5%	3.12
	김포 한강	300	97	32.3%	60	20.0%	3.12
	수원 광교	299	124	41.5%	39	13.0%	3.29

**p<.01 : P < 0.01 수준에서 차이가 없음

⑩ '지역기반형 주택공급시스템'에서 희망하는 생활지원 서비스

이러한 지역기반형 주택공급시스템이 도입될 경우 희망하는 생활지원 서비스에 대해 조사한 결과, 전체적으로는 자녀를 위한 교육분야 서비스에 대한 수요가 가장 높으며(55.4%), 문화여가 55.1%, 운동 46.9% 순으로 나타났다. 지역별로는 동탄 지역은 교육 59.6%, 광교와 한강 지역은 문화여가 서비스에 대한 수요가 각각 64.3%, 61.3%로 파악되었다.



[그림 4-11] 지역기반형 주택공급시스템에서 희망하는 생활지원서비스

자녀 유무가 희망서비스 수요에 영향을 미쳐서, 현재 자녀가 있는 세대는 교육(56%), 문화여가(55%), 운동(46.5%), 의료(40%)의 순으로 파악되었으나, 자녀가 없는 세대는 문화여가(55.7%), 운동(51.4%), 교육(48.6%), 육아·지역내 교통시스템(35.7%)으

로 선호하고 있어, 자녀 유무가 희망서비스 수요변화에 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 또한 현재 주택규모에 따라 희망서비스 차이가 있어, 20평 미만의 주택에 거주하는 경우에는 운동(77.8%), 문화여가·지역내 교통시스템(55.6%)을 중시하고, 20-29평 규모의 주택 거주자는 교육(56.2%), 문화여가(54.2%), 운동(49%)의 순으로, 30-39평 규모 거주자는 문화여가(56.9%), 교육(54.9%), 운동 (44.1%), 40-49평 규모 거주자는 교육(60%), 문화여가(46.7%), 지역내 교통시스템(40.0%), 50평 이상 규모 거주자는 교육·운동(57.1%), 문화여가(42.9%) 서비스를 원하는 것으로 나타났다.

3. 소 결

화성 동탄, 김포 한강, 수원 광교 등 3개 조사지역의 거주 환경은 매우 유사한 특성을 지니고 있다. 3개 지역 모두 정부에서 계획적으로 건설한 신도시이며, 비교적 최근에 조성된 지역들이기 때문에 타 지역들에 비해 우수한 주거환경을 보유하고 있다. 아파트 거주자가 82.3%로 대부분이며, 20~30평형대 주택에 거주하는 비율이 94.9%, 배우자와 자녀1~2인이 가족을 이루는 경우가 94.3%로 대부분이다.

즉, 3개 지역은 전반적으로 계획도시로써 깔끔하고 잘 정비되어 있는 중산층 이상의 이상적인 주거지역으로 꼽히는 지역들로 볼 수 있으며, 특히 자가 및 전세의 비율이 높다는 점에 주목해볼 필요가 있다. 조사 결과 자가 비율이 56.7%, 전세 비율은 40.2%로, 96.9%가 자가 혹은 전세 형태로 거주 중이기 때문에 월별 거주비 고정 지출금액이 매우 적은 지역이라고 할 수 있다. 또한 대부분의 주민들이 해당 지역 내에 통근하면서 경제활동을 하고 있기 때문에 타 지역으로 전출할 가능성은 다소 낮을 수 있고, 이로 인해 지역 커뮤니티 형성이 용이할 수 있다. 도보 10~15분 이내 지역 혹은 거주 중인 도시 내로 출근하는 경우가 72.0%로 나타나고 있으며, 타도시로 출근하는 비율은 9.1%에 불과한 상태이다. 특히 거주지역 선택 이유를 보면 직장/학교와 가까워서라는 응답의 비율이 47.7%로 가장 높게 나타났으며, 전반적인 거주지역 만족도가 81.2%로 매우 높은 편이다.

신도시 지역이고, 자가와 전세의 비중이 높기 때문에 현재 각 지역에서의 이주 수요는 높게 나타나기 어려운 것으로 판단된다. 현재 이주 의향을 파악해보면 구체적 계획이 있는 경우는 3.0%, 구체적이지 못하지만 의향이 있는 경우는 27.5% 등으로, 30.5%만이 이주 계획을 보유하고 있다. 또한 전반적으로 이미 월 주거비용을 최소화하는 형태이기 때문에 임대주택에 대한 수용도는 낮은 편으로, 임대주택으로의 이주에 대한 태도를 보면 53.5%가 긍정적으로 응답한 반면 나머지 46.5%는 임대주택 이주에 대해 부정적으로 응답하였다. 향후 이주할 경우 원하는 주택의 점유형태에 대한 분석한 결과, “분양주택”이라고 응답한 비율은 85.7%, “임대 주택”이라고 응답한 비율은 14.3%로 나타났다. 따라서, 임대주택을 무조건적으로 반대하는 것은 아니지만, 실제 행동으로 옮겨졌을 때에는 임대주택 보다는 자가를 선호할 것으로 보인다. 다만 주택의 경우 경제력이 뒷받침되는 선에서 지속적으로 넓히고자 하는 욕구가 있는 편이며, 현재 이주 의향에 대해 “생각해본 적은 없으나, 매력적인 주택이 있을 경우 의향이 생길 수도 있다”라고 응답한 비율이 40.1%로 가장 높게 나타났기 때문에, 현재의 주택에 만족하더라도 매력적인 상품이 제시되는 경우 이주 욕구가 발현될 가능성이 있다.

“이사 의향이 생길정도로 매력적인 주택이 있을 경우”라고 응답한 사람을 대상으로 관련 “매력 조건”이 무엇인지를 분석한 결과, “주변생활환경의 개선”이라고 응답한 비율이 19.9%로 가장 높았으며, 최적화된 주택구조(18.6%)가 두 번째로 높게 나타났다. 거주 주택 선택시의 우선사항에 대해서는 “거주 주택의 규모”라고 응답한 비율이 77.1%로 가장 높았으며, 거주 주택의 형태 또한 65.3%로 높게 나타났다. 특히 최근에는 생활수준 및 환경에 대한 욕구가 높기 때문에 해당 니즈가 충족되는 지역이라고 한다면 이주 욕구가 더 높게 나타날 수 있다. 거주지역 선택시 가장 우선시 하는 사항에 대한 분석 결과, “거주지역의 생활수준 및 물가”라고 응답한 비율이 56.4%로 가장 높고 주변 생활환경이 55.5%로 두 번째로 높게 나타났다. 특히 교육 및 문화여가 서비스 등 삶의 질을 높일 수 있는 서비스에 집중할 필요가 있다. 거주지역에서 제공 받기를 원하는 서비스에 대한 분석 결과, “교육” 이라고 응답한 비율이 55.4%로 가장 높게 나타났으며, 문화여가(55.1%), 운동(46.9%), 의료(39.5%)순으로 나타났다.

종합하면, 3개 지역의 거주자들은 거주지 만족도가 높고 희망 조건의 주택일 경우

이주 의사가 존재(40%)하며, 이주시 81%가 현 거주도시 내 이주 희망하고 있는 것으로 파악되었다. 대체로 지역기반형 순환형 임대주택 공급에 대해 긍정적이며(51.9%), 가구특성이 이주 용이한 조건일수록 긍정적인 태도를 보이며, 실제 입주의향은 잠재수요 포함시 58.9% 수준이다. 희망하는 생활지원서비스는 자녀 유무에 따라 차이가 나타났으며, 종합적으로 교육, 문화여가, 운동, 의료 서비스 순으로 수요가 높은 것으로 파악된다. 따라서 주민들의 수요를 충족시킬 수 있는 조건의 주택과 서비스가 지원되는 순환형 임대주택공급시스템이 구축된다면, 해당지역에 도입 가능할 것으로 판단된다.

제 5 장
중산층 수요대응 지역기반 주거안전망 제안

LAND & HOUSING INSTITUTE

제 5 장 중산층 수요대응 지역기반 주거안전망 제안

1. 공급시스템

1.1 시스템 구축을 위한 6대 고려사항

중산층의 수요에 대응하는 새로운 지역기반형 순환형 임대주택공급시스템을 구축하기 위해서는 기본적으로 ①운영방식, ②입주자격, ③임대료, ④임대기간, ⑤세대규모, ⑥유지관리 방안에 대한 고려가 필요하다. 이에 본 장에서는 앞서 검토한 자료들을 토대로 공급시스템 구축을 위해 필요한 6가지 사항에 대해서 검토코자 한다.

1) 운영방식

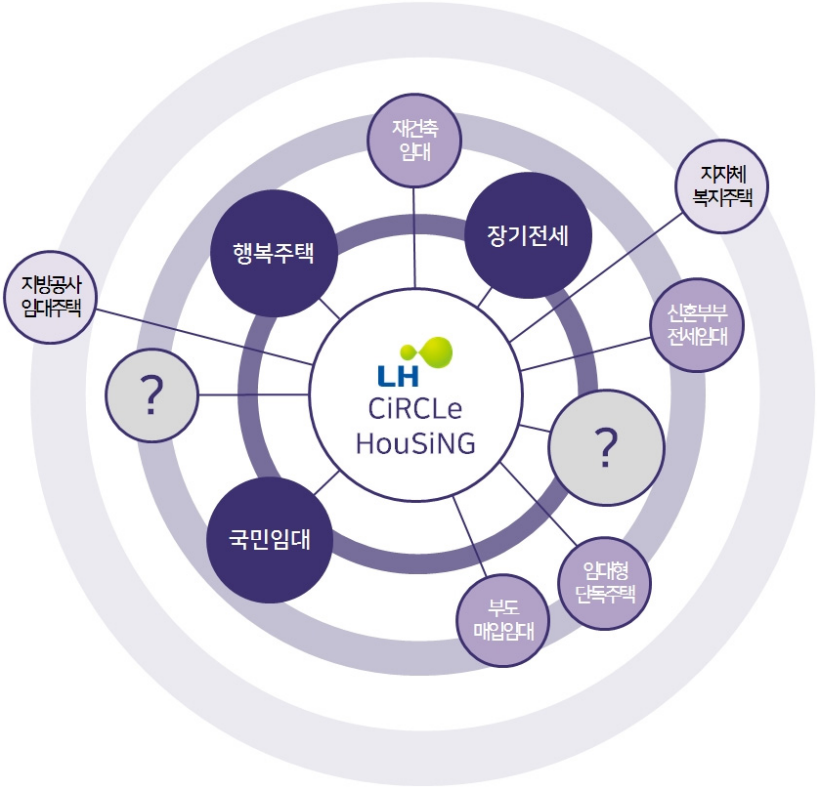
지역기반형 순환형 임대주택공급 시스템(LH-Circle Housing)은 '일정지역내 LH 임대주택간 순환 이주'가 가능한 임대주택 공급시스템이다. 이 시스템은 LH가 동일 지역에 공급한 단지간, 또는 같은 단지 내에서 원하는 주택으로 순환 이주 가능하며, 공가 세대로 이주하거나 또는 세대끼리 맞교환 방식으로 이주 가능하다.

기본적으로 시스템 도입 초기에는 동일지역 내 순환 거주 원칙으로 운영되나, 운영시스템이 정착된 이후 거주자가 희망하는 타 지역간 이동도 가능하도록 연계 운영이 가능하다.

임대료 지불방식은 신규 입주자는 해당 임대주택의 임대료 규정을 준수하도록 하고, 순환형 임대주택의 거주자가 일정기간 거주 후 다른 순환형 임대주택으로 이주할 경우에는 기존/신규 임대주택간의 보증금의 차액을 정산 처리하고 이주한 뒤, 입주를 원하는 임대주택의 임대료를 납부하면 된다.

시스템 운영 초기에는 LH가 공급한 건설임대주택을 중심으로 운영하고, 거주자 수요에 대응하여 다양한 유형의 주택과 LH 매입임대, 지자체 산하 공사 보유 임대주택, 최근 공급된 LH 임대형 단독주택단지[15] 등과 연계하여 운영 가능하다.

15) 18년 2월 김포한강, 오산세교, 세종시에 공급. 2장 참조



[그림 5-1] LH Circle Housing 네트워크 구축 기본 개념

2) 입주자격

중산층을 위한 임대주택을 표방했던 '기업형 임대주택'이 2017년 12월 공공성을 강화하는 '공공지원 민간임대주택'으로 조정되었다. 더욱이 새로이 정비된 공공지원 민간임대주택의 입주대상은 무주택자, 주거지원계층으로 제한되고, 청년 및 신혼부부의 경우 시세의 70-85%의 임대료를 부담하도록 규정하고 있어, 중산층 대상의 공공임대주택 유형의 공급이 부재한 상황이다. 따라서 본 순환형 임대주택은 소득제한 없이 2인 이상의 무주택 세대를 대상으로 공급하며, 지역기반 순환형 임대주택 정착을 위해 사업지역 원 거주민을 입주 1순위 배정하도록 규정코자 한다.

3) 임대료

가족형성기 세대의 주거안정 문제 해결을 위해, 적정 수준의 임대료 책정이 필요하다. 본 주택은 중산층을 대상으로 공급되는 임대주택이며, 입주자들을 위한 다양한 생활편의지원 서비스가 제공된다. 따라서 임대료 수준은 동일지역의 국민임대주택 임대료 ≤ LH Circle Housing 임대료 < 주변 일반 임대 시세의 수준으로 책정토록 한다. 순환형 임대주택 거주자가 타 순환형 임대주택으로 이주시, 보증금 차액 정산 후 이주 가능하다.

4) 임대기간

임차인이 희망하는 기간 동안 총 임대기간의 제한 없이 거주 가능하나, 1회 임대기간은 4년 단위로 운영하고, 4년 거주 후 계속 거주하기를 원할 경우에는 재계약을 통해 임대기간을 연장토록 한다. 순환형 임대주택 시스템과 연계된 모든 유형의 임대주택은 4년의 임대기간으로 운영하여 세대간 순환이주가 용이토록 한다.

5) 세대규모

세대규모는 국민주택규모 85㎡ 이하로 한정하며, 지역 여건에 따라 단지형태가 아닌 소규모 세대의 공동주택 공급도 가능하다.

6) 유지관리

본 주택공급 모형은 기존의 장기공공임대주택과는 다른 유형의 유지관리업무가 발생할 것으로 예상된다. 4년 단위의 임대계약으로 거주하게 되므로, 순환형 임대주택공급 시스템이 정착될수록, 임차인이 바뀔 때마다 다양한 유형의 유지관리업무가 지속적, 정기적으로 발생할 것으로 예상된다. 만일 입주자가 이주시 LH에서 제공하는 일반 기준 외의 수선유지관리를 원할 경우에는 LH와 입주자 공동 비용부담방식의 리모델링 추진할 수도 있을 것이다.

이러한 LH 순환형 임대주택을 활성화시키기 위한 유지관리 업무는 독자적 사업으

로도 육성 가능하다. 일본사례인 유카리가오카 뉴타운의 개발주체인 ㈜야마만은 택지·주택판매사업은 택지재고가 없어지면 사라질 '기간한정사업'으로 인식하고, 새로운 수익원으로 주민의 전출입, 주택 노후화로 발생하는 '리모델링사업'이 미래 수익의 중심이 될 것으로 진단하고 있기도 하다. 야마만의 경우 2011년 기준으로 리모델링 사업으로 발생한 수익은 전체 수익의 17%를 차지하고 있어, LH도 택지개발 및 주택공급 중심의 사업방식에서 벗어나, 효율적인 임대주택 유지관리업무 수행을 위한 다양한 유형의 새로운 사업 추진에 대한 검토가 필요하다. 임대주택 유지관리와 관련된 새로운 사업의 유형으로는 경보수 사업, 가구 렌탈 사업, 시스템 가구 개발 및 운영사업을 제안 가능하다. 각 사업별 기본 개념 및 특성은 다음과 같다.

① 사업유형Ⅰ : 경보수 사업

- 순환이주 시기 도래에 따른 도배, 장판 중심의 기본 유지보수
- 신규입주자의 선호도를 반영하여 디자인 선택 가능
- 기본 이상의 수선을 희망할 경우, 거주자 비용 공동부담으로 조정 가능

② 사업유형Ⅱ : 순환이주 용이성 제고를 위한 가구 렌탈 사업

- 합리적 소비생활을 지향하는 거주자 라이프 스타일 지원
  → 시장 선호도 높은 가구 업체들과 MOU 통해, 거주기간 동안 대여 가능하도록 운영
- LH 순환형 임대주택으로 이주시, 사용기간 연장 가능

③ 사업유형Ⅲ : 순환이주 용이성 제고를 위한 시스템 가구 개발 및 운영 사업

- 기존 공공임대주택의 실내 디자인 품질에 대한 불만 개선 위해, 임대주택에서도 거주자 라이프스타일에 따라서 직접 개조 가능한 시스템 가구 운영 시스템 도입
- 시스템 가구의 크기, 천장, 문, 부엌, 옷장 치수가 연계되어, 타 지역 순환형 임대주택 이주시 재사용 가능
- 일본 UR은 민간가구회사(IKEA, 무인양품)와의 협업을 통해, UR주택을 위한 디자인 제안



[그림 5-2] MUJI(무인양품) X UR 단지 리노베이션 프로젝트

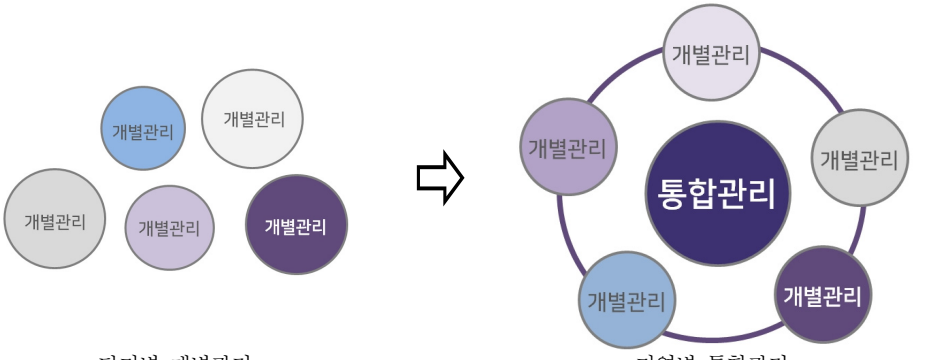
2. 운영프로그램

1) 단지 통합운영시스템 도입

동일 지역 내에 다수의 순환형 임대주택단지가 공급될 경우에는 기존 임대주택단지의 관리방식과는 다른 방식의 단지유지관리시스템 도입을 고려할 필요가 있다. 기존의 공동주택 관리방식과 같이 모든 임대단지에 관리소장과 직원들이 함께 근무하는 방식이 아닌, 상시 근무가 필요한 관리업무 담당 직원 외의 관리인력들은 인근의 순환형 임대단지간을 순환 근무하는 '통합운영근무시스템'의 도입도 가능할 것이다. 관리책임자의 요일별 순환근무제, 전문적인 주택 영선 서비스를 제공하는 '통합영선센타' 운영도 고려할 필요가 있다. 또한 순환형 임대주택만의 차별화된 입주민 생활지원 서비스 제공을 위해서, 단지에 전문 컨시어지[16]가 상시 근무하면서 각종 서비스 업무를 수행하는 것도 가능하다. 이러한 효율적인

16) 컨시어지(concierge) : 프랑스에서 유래된 용어로 중세시대 성을 지키며 초를 들고 성을 안내하는 사람이란 뜻으로, 최근에는 개인비서처럼 고객이 필요한 정보 및 모든 서비스를 총괄적으로 제공하는 관리인으로 의미가 확대되었음.
국내의 KD리빙은 컨시어지 서비스 시스템을 도입하여, 주동 1층 공간을 호텔 로비처럼 공용공간으로 설계하고 컨시어지가 24시간 상주하면서 1인 가구를 위한 세탁물 보관서비스 등 각종 생활서비스 지원 및 안내 업무 수행를 수행하고 있음

관리인력 운영을 통해, 전문적인 관리서비스 질 제고, 거주자 만족도 제고, 관리비 절감 가능하다.



[그림 5-3] 단지 통합운영시스템 개념도

2) 지역 연계형 생활서비스 지원시스템 도입

향후 지역기반의 순환형 임대주택 공급시, 생활서비스의 전문화, 차별화를 위한 방안 모색이 필요하다. 각 개별단지마다 유사한 유형의 여러 가지 생활지원 서비스들을 독자적으로 수행하기 보다는, 각 단지의 규모나 세대구성원들의 수요를 반영하여 해당단지에 적합한 차별화된 주요 생활서비스들을 지원하는 것이 필요하다. 또한 전문성이 필요한 서비스의 경우에는 수요가 있는 단지간 통합하여 연계 운영하거나, 만약 주변에 공공지원 민간임대주택단지[17]가 있다면 서로 연계하여 효율적인 운영방안을 협의하는 것도 가능할 것이다.

또한 지역 전문업체와 연계한 생활서비스 지원의 일환으로 지역의 전문업체가 제공하는 의료, 보육, 복지 서비스 연계하거나 지역 상권과 연계한 경제 활성화 효과도 기대 가능하다.

3) 권역별 주택시장조사 시스템 구축

원활한 지역기반의 순환형 임대주택 공급 시스템 운영을 위해서는 사업대상지의 주택수

17) 공공지원 민간임대주택은 주택기금 지원을 조건으로 하는 주거서비스 인증제도 적용으로 인해서 다양한 유형의 주거서비스 프로그램을 운영해야하므로, 이와 연계 운영할 수 있는 방법을 강구하는 것도 가능함

요변화에 대한 지속적인 모니터링과 함께 해당지역의 주택시장 여건을 감안한 적정 임대료 산정이 필요하며, 거주자들이 원하는 생활지원 서비스 지원이 적시에 이뤄져야한다.

이를 위해서는 지역의 주택시장 현황 조사업무 수행을 통해 주기적인 관련 자료 구축 및 분석작업의 수행이 필요하다. 지역별 주택시장 현황조사를 통해서, 지속적인 지역별 주택시장 변화 예측, 임대주택 수요변화 분석, 주변 시세를 반영한 적정 임대료 책정과 함께 주변 의료, 복지시설, 보육시설 등 생활지원서비스 관련 시설 운영 현황 파악이 가능할 것으로 보인다. 지역본부 중심의 LH 자체적인 주택시장조사 시스템 구축 도입에 대한 검토가 필요하다.

3. 제도개선

1) 공공임대주택 입주자격 확대

현재 공공주택특별법 시행령 2조(공공임대주택), 공공주택특별법 시행규칙 제14-21조에 의거 공공임대주택 유형 및 입주자 자격기준이 규정되고 있다. 본 연구에서 제안하는 중산층용 순환형 임대주택의 공급을 위해서는 현재 법에서 규정하는 소득수준에 따른 공공임대주택 입주자격에 대한 규정 개정이 필요하며, 다음과 같은 대안의 검토가 가능하다.

① 대안Ⅰ : 순환형 공공임대주택 유형 신설

- 공공주택 특별법 및 시행규칙에 '순환형 공공임대주택' 유형 및 관련 규정 신설



② 대안Ⅱ : 공공임대주택 유형 통합 및 입주자격 기준 개정

- 기존의 다양한 명칭의 공공임대주택 유형을 통합하여 소득수준에 따라 입주가능하도록 조정

• 규정 단순화에 따른 공공임대주택 정책 간소화



2) 건설호수 및 규모 규제 개선

현재 공공주택 업무처리지침 제15조1항1호 규정에 의해서 공공에서 공급하는 전용 60-85㎡ 이하 주택은 건설호수의 20% 미만으로 공급토록 규정되고 있다. 그러나 자녀가 있는 가족세대가 쾌적하게 거주할 수 있는 중규모 임대주택의 공급과 다양한 유형의 공공임대주택 공급이 가능하도록 관련 규정 개선이 필요하다.

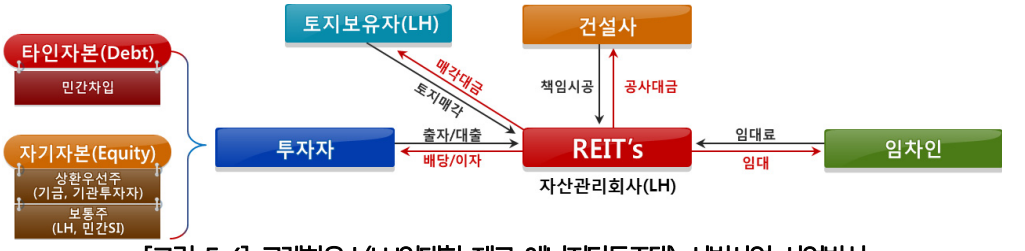
3) 지급자재 사용규정 개선

순환형 임대주택의 입주자는 주택을 소유하려는 개념보다는 거주하는 대상으로 인식하는 계층이라 할 수 있을 것이다. 자산증식을 위해서 무리해서 주택을 구입하고 소유하기 보다는 합리적인 비용을 지불하면서 본인이 필요한 시기에 원하는 주택에서 생활하는 것을 더 선호하는 것으로 보인다. 따라서 합리적인 소비를 지향하는 임대주택 거주자 수요에 부합하기 위해서, 거주자 취향 및 시장 선호도가 높은 민간 업체와 협력가능 시스템 도입 필요하다. 현재 공공기관 운영에 관한 법률 제44조에 의거 기재부 고시금액 이상은 조달청 위탁 구매하도록 되어 있어, 시장 선호도가 높은 제품들을 사용하는데에 제약이 있어, 이에 대한 개선이 필요하다. 예를 들어 최근 시장 선호도를 고려하여 자연주의(JAJU), 일룸 등 국내 업체, IKEA, 무인양품 등 국외 업체와의 협업 가능성 검토도 필요하다.

4) 사업방식 다각화 모색

공사는 이제 과거의 대규모 택지개발 중심의 사업방식에서 벗어나, 다양한 유형의 소규모 개발 사업 발굴을 통해 다변화하는 주택시장 수요에 대응하고자 노력하고 있다. 최근

LH에서 공급한 로렌하우스는 사업방식 다각화의 주요 사례로, LH가 보유하고 있던 미매각 연립주택용지를 활용한 리츠 방식을 통해 공급한 임대형 단독주택 사례이다. 단기과제로는 가족세대가 쾌적하게 거주할 수 있는 중규모(60-85㎡) 임대주택 공급을 위한 제도적 개선과 함께 현행 법규 체제 하에서 추진 가능한 사업방식 추진에 대해 지속적인 노력이 필요하다.



[그림 5-4] 로렌하우스(LH임대형 제로 에너지단독주택) 시범사업 사업방식

4. 연구의 종합

지금까지 정부의 공공임대주택은 저소득층, 무주택 서민의 주거안정 문제를 해결하는 것을 우선하여 공급되어왔다. 그러나 실제로 정부의 지원혜택을 받을 수 있는 계층 외에 공공의 공공임대주택의 입주자격기준에는 해당되지 않지만, 자력으로 자신이 거주할 주택을 마련하기에 어려운 많은 중산층 가구들이 있다. 이들 계층은 결혼으로 가정을 꾸리고 자녀를 낳고 키우는 과정을 거치면서, 경제적인 이유로 인해 본인의 원하는 시기에 원하는 주택에 거주하지 못하면서 생애주기 단계를 보내게 된다.

지역기반 순환형 임대주택 공급시스템은 2인 이상 중산층 세대가 일정지역 내 임대주택 간 순환이주가 가능한 주택공급시스템이다. 이 시스템은 아파트 뿐만 아니라 단독주택 등 다양한 주택유형과 연계 운영 가능하다. 이러한 지역기반의 순환형 임대주택 공급을 통해서, 자녀가 있는 세대가 자녀의 성장단계에 따라 적정한 임대료 부담으로 원하는 시기에 원하는 주택으로 이주할 수 있도록 지원한다면 궁극적으로는 사회적 주거안전망 구축이 가능하다고 판단된다.

이러한 주택공급시스템의 적용 가능성을 검토하기 위해서, 수원 광교, 화성 동탄, 김포 한강의 수도권 3개 지역을 대상으로 적용가능성을 검토하고, 해당지역 거주자들을 대상으로 현재 주거현황과 순환형 임대주택의 수용 가능성을 조사하였다.

조사결과, 여전히 대부분 응답자들이 주택소유에 대한 욕구는 강하게 나타났다. 그러나 자녀 연령이 어리거나 현재 민간임대주택에 거주하고, 가구주 연령이 낮을수록, 지역기반의 순환형 임대주택공급시스템에 대해 긍정적으로 평가하였고, 실제 이러한 주택이 공급된다면 거주할 의사도 충분히 있는 것으로 파악되었다. 다만, 자녀 유무 및 세대주 연령에 따라서 원하는 생활지원서비스의 유형의 차이가 있으므로, 이에 대한 충분한 대응이 필요하다.

또한 중산층을 위한 지속적인 순환형 임대주택공급을 위해서는 공급대상 입주자격 기준 개선, 현행 지급자재공급 기준 개선, 공급규모 완화, 재원조달 다각화에 대한 추가분석 필요한 상황이다.

향후 순환형 임대주택 지속성 확보를 위해서는 LH가 주택유지수선사업, 단지통합 운영시스템, 지역의 주택시장 현황조사 등은 LH 자체 사업으로 육성이 필요한 것으로 판단된다.

이와 함께 지역기반형 주택공급시스템 추진을 위한 단기과제로는 가족세대가 쾌적하게 거주할 수 있는 중규모(60-85㎡) 임대주택 공급이 가능하도록 제도적 개선이 필요하다.

참 고 문 헌

LAND & HOUSING INSTITUTE

참고문헌

보고서 및 기타발간물

권치흥, 김용순, 최은희, 조민수(2015), 가족생애주기를 고려한 주택수요특성 및 향후 주택정책방향

김미곤, 중산층의 사회경제적 특성 및 시사점, 보건·복지 ISSUE FOCUS, 2014.1.10, 한국보건사회연구원

김미곤, 한국인의 가구유형별 개인특성별 주관적 행복수준, 보건·복지 ISSUE FOCUS, 2015.3.2, 한국보건사회연구원

박소현, 안영민, 정규승(2013), 중산층 측정 및 추이분석, 통계개발원

백혜선, 이영환, 이수민(2013), 인구사회구조변화에 대응하는 신개념 임대주거 개발방안 연구

원종학, 소득계층 이동의 원인과 정책적 대응방안, 2013.8, 재정포럼

윤희숙, 중산층 현황에 대한 다면적 분석과 중산층 확대전략에의 시사점, KDI 경제전망, Vol 30 No. 1, 2013, 한국개발원

이영환·임정민·최상희·박윤재 (2016), 「도시관리의 효율적 수행방안에 관한 연구」, 토지주택연구원

이영환, 임정민, 최상희(2015), 도시관리의 효율적 수행방안에 관한 연구, 토지주택연구원

이영환, 임정민, 김재승, 한응문(2011), LH 도시관리 기능 도입방안 연구, 토지주택연구원

한반도 르네상스 구현을 위한 VIP 리포트-당신은 중산층입니까?, 14-20(통권 571호) 2014.6.11, 현대경제연구원

경기도시공사(2013), 광교신도시 입주가이드

경기도시공사(2016), 2016 광교신도시 개발백서

국토부(2017), 2017 주택업무편람

국토교통부(2016) 김포한강 택지개발사업 지구지정<14차> 개발계획<19차> 실시계획<17차> 변경승인, 고시 제 2016-868호

국토교통부(2017), 화성동탄(2)지구 택지개발사업 개발계획 변경(12차) 및 실시계획 변경 승인서
김포시청(2017), 2017 김포시 사회조사 보고서
수원시청(2017), 2017 수원시 사회조사 보고서
화성시청(2013), 화성동탄지구 택지개발사업 제1종지구단위계획 시행지침
화성시청(2017), 2017 화성시 사회조사 보고서
통계청, 가계동향조사

웹사이트

김포시청 http://www.gimpo.go.kr
경기도 버스정보시스템 http://www.gbis.go.kr
네이버 지도 http://map.naver.com
통계청 국가통계포털 http://kosis.kr
한국토지주택공사 공간정보포털 http://portal.gis.lh.or.kr/
한국토지주택공사 김포사업단 http://gimpo.lh.or.kr
한국토지주택공사 동탄사업본부 http://dongtan.lh.or.kr
국토교통부 http://www.molit.go.kr

부 록

LAND & HOUSING INSTITUTE

ID				지역기반 주거안전망 구축을 위한 중산층 주거 수요조사	V2.0

안녕하십니까?

이번에 LH토지주택연구원에서는 기존의 획일화된 주택 공급방식과 달리, **중산층의 삶에 맞는 차별화된 지역기반 주택공급시스템을 구축하고자 "지역기반 주거안전망 구축을 위한 중산층 주거 수요조사"**를 진행하고 있습니다. 응답내용은 관련 정책 수립을 위해 소중한 자료로 사용될 것이며, 오직 통계적인 목적으로만 사용될 것이오니, 바쁘시겠지만 잠시 시간을 내 주셔서 본 조사에 참여해주시면 감사하겠습니다.

2017년 11월

주관기관 : LH토지주택연구원
조사기관 : 주식회사 비욘드리서치
담당자 : 김태경 차장 (070-4632-2359)

선정 질문

SQ1. 귀하께서 현재 거주하고 계신 지역은 어디입니까?

① 화성 동탄 ② 김포 한강 ③ 수원 광교

** 상기 지역 이외 조사 중단*

SQ2. 귀하의 연령을 말씀해 주십시오. 만 ( ) 세 ** 만 30세 이하, 만50세 이상 조사 중단*

SQ3. 귀하의 성별을 말씀해주십시오.

① 남성 ② 여성

SQ3. 귀하께서는 결혼을 하셨나요?

① 미혼 *→ 조사중단* ② 기혼

SQ4. 귀하의 직업은 무엇이십니까?

① 학생 (대학생/대학원생) *→ 조사중단* ② 자영업

③ 일반 회사원 (사무직, 기술직, 생산직 등) ④ 관리직 (5급이상 공무원, 기업체 임원 등)

⑤ 판매/생산직 (점원, 운전, 농/어업 등) ⑥ 전문직 (교수, 의사, 변호사, 예술가 등)

⑦ 공무원 ⑧ 기타 ( )

SQ5. 귀하 가구 전체의 월평균 소득(세금 공제 후)을 대략적으로 말씀해 주십시오.

① 150만원 이하 *→ 조사중단* ② 150만원~230만원 이하 *→ 조사중단*

③ 230만원~290만원 이하 *→ 조사중단* ④ 290만원~350만원 이하

⑤ 350만원~400만원 이하 ⑥ 400만원~450만원 이하

⑦ 450만원~520만원 이하 ⑧ 520만원~610만원 이하 *→ 조사중단*

⑨ 610만원~750만원 이하*→ 조사중단* ⑩ 750만원 이상*→ 조사중단*

현재 거주 상태에 대한 질문

Q1. 귀하께서 현재 거주하고 계신 주택의 형태는 어떻게 되십니까?

① 아파트 ② 빌라, 연립 등 다세대 주택

③ 단독 주택 ④ 오피스텔/도시형 생활주택

⑤ 주상복합 ⑥기타 (_____)

Q2. 귀댁의 주택점유형태는 무엇입니까?

① 자가 ② 전세

③ 월세(반전세 포함) ④ 기타 (_____)

Q3. 귀댁의 주택 규모는 어떻게 되십니까? 실제 사용하시는 주거전용공간의 면적(전용면적) 기준으로 말씀해 주십시오.

① 20평 미만 ② 20~29평 이하

③ 30~39평 이하 ④ 40~49평 이하

⑤ 50평 이상

Q4. 귀댁의 방 수는 몇 개 입니까? 총 ( ) 개

Q5. 귀댁의 욕실(화장실 포함) 수는 몇 개 입니까? 총 ( ) 개

Q6. 귀하께서 현재 함께 거주하고 계신 가족 구성원은 총 몇 명입니까?
응답하고 계신 본인을 포함하여 총 가족 수를 응답하여 주십시오. 총 ( )명

Q6-1. 아래 보기에서 현재 같이 거주하고 있는 가족 구성원을 모두 선택하여 주십시오.

① 부모님(아버지/어머니) ② 배우자의 부모님
③ 형/누나/동생 등의 형제/자매 ④ 배우자
⑤ 자녀 ⑥ 손자녀
⑦ 기타 친인척 ⑧ 기타 (_____)

Q7. 귀하께서는 자녀가 있으십니까?

① 그렇다 ② 아니다

Q7-1. (Q7의 ① 응답자만) 총 자녀의 수를 응답하여 주십시오. 총 ( )명

Q7-2. (Q7의 ① 응답자만) 첫째 자녀의 나이를 응답하여 주십시오. 만 ( )세

Q8. 귀하 및 배우자, 자녀는 어느 지역으로 통근/통학 하고 있으십니까?
아래 표에서 통근/통학을 하고 있는 가족들의 현황을 응답하여 주십시오. 통근/통학을 하지 않으시는 경우에는 해당 없음에 응답하여 주십시오.

본 인	① 도보 10-15분 이내 지역	② 거주 도시 내	③ 타 도시	④ 해당없음
배우자	① 도보 10-15분 이내 지역	② 거주 도시 내	③ 타 도시	④ 해당없음
자녀	① 도보 10-15분 이내 지역	② 거주 도시 내	③ 타 도시	④ 해당없음
기타 가족 ( )	① 도보 10-15분 이내 지역	② 거주 도시 내	③ 타 도시	④ 해당없음

Q9. 귀하 및 배우자, 자녀의 통근/통학시 이동 수단은 무엇이십니까?
통근/통학을 하지 않으시는 경우에는 해당없음에 응답하여 주십시오.

본 인	① 도보 ⑤자전거, 오토바이	② 승용차 ⑥기타수단(	③ 지하철) 예)③지하철+ ④버스	④버스 ⑦ 해당없음
배우자	① 도보 ⑤자전거, 오토바이	② 승용차 ⑥기타수단(	③ 지하철) 예)③지하철+ ④버스	④버스 ⑦ 해당없음
자녀	① 도보 ⑤자전거, 오토바이	② 승용차 ⑥기타수단(	③ 지하철) 예)③지하철+ ④버스	④버스 ⑦ 해당없음
기타 가족 ( )	① 도보 ⑤자전거, 오토바이	② 승용차 ⑥기타수단(	③ 지하철) 예)③지하철+ ④버스	④버스 ⑦ 해당없음

Q9-1. 귀하 및 배우자, 자녀분이 위의 이동수단으로 통근/통학시 소요되는 시간은 어느정도 이십니까?

본 인	① 10분 이내	② 10~30분	③ 30분~1시간	④ 1시간 이상	⑤ 해당없음
배우자	① 10분 이내	② 10~30분	③ 30분~1시간	④ 1시간 이상	⑤ 해당없음
자녀	① 10분 이내	② 10~30분	③ 30분~1시간	④ 1시간 이상	⑤ 해당없음
기타 가족 ( )	① 10분 이내	② 10~30분	③ 30분~1시간	④ 1시간 이상	⑤ 해당없음

Q10. 현재 거주하시는 주거지역(화성 동탄, 수원 광교, 김포한강 등)을 선택한 이유는 무엇입니까?
다음 중 3개까지 선택가능합니다. ( ) ( ) ( )

① 직장/학교와 가까와서 ② 부모님댁과 가까와서
③ 주거비 부담을 고려해서 ④ 원래 살던 지역과 가까와서
⑤ 자녀교육 때문에 ⑥ 생활서비스(편의 및 복지시설) 이용이 편리해서
⑦ 안전한 거주환경을 갖추고 있어서 ⑧ 자연환경이 좋아서
⑨ 가깝게 지내는 이웃들이 살고 있어서 ⑩ 교통이 편리해서
⑪ 향후 지역의 발전가능성(부동산 가격 상승 등) ⑫ 기타 ( )

Q11. 현재 거주하시는 지역에 대한 만족정도를 평가해주시기 바랍니다

① 매우 만족한다 ② 만족하는 편이다 ③ 보통이다
④ 불만족하는 편이다 ⑤ 매우 불만족한다

Q12. 현재 거주하시는 주택을 선택한 이유는 무엇입니까?

다음 중 3개까지 선택가능합니다. ( ) ( ) ( )

① 주택규모가 적당해서

② 주거비 부담이 적정해서(주택가격 또는 임대료)

③ 선호하는 주택유형이라서(아파트, 단독주택 등)

④ 실내공간구조가 맘에 들어서

⑤ 시공사가 믿음직해서

⑥ 현재 사는 주택은 내가 선택하지 않음 (부모님 혹은 배우자가 선택)

⑦ 기타 ( )

Q13. 현재 거주하시는 주택에 대한 만족정도를 평가해주시기 바랍니다

① 매우 만족한다 ② 만족하는 편이다 ③ 보통이다

④ 불만족하는 편이다 ⑤ 매우 불만족한다

이주 희망여부

Q14. 귀하께서는 현재 거주하시는 주택에서 이사하고 싶은 의향 혹은 계획이 있으십니까?

① 구체적인 계획이 있다

② 의향은 있으나 구체적이지는 않다

③ 생각해본 적은 없으나, 매력적인 주택이 있을 경우 의향이 생길 수도 있다

④ 현재 거주 주택에 만족하며, 전혀 이사하고 싶은 마음이 없다

⑤ 기타 (_____)

Q14-1. (Q14의 ①, ② 응답자만) 귀하께서는 거주 주택을 옮기고자 하는 이유는 무엇이십니까?

① 거주 주택의 노후화

② 동거 가족 수의 증감으로 인해

③ 본인/배우자의 출퇴근 조건 변화로 인해(이직, 퇴직 등)

④ 자녀의 등하교 문제의 해결을 위해

⑤ 주택 청약 당첨

⑥ 임대료 및 생활비의 증가를 감당하기 어려워서

⑦ 주변 생활환경(경관, 인프라 등)에 대한 불만 혹은 부적응

⑧ 기타 (_____)　　8 넓은 평수의 집 필요

9 내집마련

Q14-2. (Q14의 ①, ② 응답자만) 만약 귀하께서 이사할 경우에 원하는 주택(상품)의 조건을 다음 표에서 선택하여 주십시오.

지 역	① 도보 10-15분 이내 지역　② 현 거주 도시 내　③ 타 도시　④ 기타(　　)
주택 형태	① 아파트　②빌라, 연립 등 다세대 주택　③ 단독주택 ④ 오피스텔　⑤ 주상복합　⑥기타(　　)
주택점유 형태	① 자가　② 전세　③ 월세(반전세)　④ 기타 (　　)
규모	① 20평 미만　② 20~30평　③ 30~40평　④ 40~50평　⑤ 50평 이상

Q14-3. (Q14의 ③ 응답자만) 귀하께서는 거주 주택을 옮기고자 하는 의향이 생길정도로 매력적인 주택 (상품)의 조건은 무엇이십니까?

① 최적화된 주택 구조(방/화장실 수, 향)

② 부담 가능한 구매비용 및 임대료

③ 본인 및 배우자의 출퇴근에 유리한 위치

④ 자녀의 등하교가 편리한 위치

⑤ 주변 생활환경의 개선

⑥ 원하는 유형의 주택 (아파트, 다세대, 단독 등)

⑦ 주택 점유형태를 바꿀 수 있는 경우 (월세를 전세로, 전세를 자가로 등)

⑧ 기타 (_____)

Q15. 귀하는 임대주택으로 이주하시는 것에 대해서 어떻게 생각하십니까?

① 임대주택 이주에 대해 긍정적이다.　② 임대주택 이주에 대해 부정적이다.

Q15-1. (Q15의 ② 응답자만) 귀하께서 임대주택 거주에 대해 부정적인 이유는 무엇입니까?
다음 중에서 2개까지 선택가능합니다. ( ) ( )

① 임대료 인상에 대한 불안감 때문에
② 임대주택은 주변 주거환경이 좋지 않기 때문에
③ 임대료 지출 부담 때문에
④ 임대주택에 대한 사회적 편견 때문에
⑤ 원하는 기간만큼 장기임대가 가능하지 않기 때문에
⑥ 기타 (_____)

희망 주거상태 및 개념 수용도

* 다음 질문들은 현재 거주지를 옮기고자 하는 의향이 없으시더라도, 평소에 원하시던 이상적인 형태의 주거 환경을 떠올리면서 응답해주시기 바랍니다.

Q16. 향후 이주하실 경우 귀하가 원하시는 주택의 점유형태는 무엇입니까?

①분양주택 ②임대주택

Q17. 귀하께서는 거주 지역을 선택하실 때 가장 우선시하는 것이 무엇이십니까?
아래 보기를 확인하신 후 중요한 정도에 따라 3가지만 응답하여 주십시오.

1순위 _____ 2순위 _____3순위 _____

① 거주 지역의 생활 수준 및 물가 ② 주변 생활환경(문화, 편의시설 이용편리성 등)
③ 통근/통학 시간 및 거리 ④ 교육환경
⑤ 자연환경(녹지, 공원 등) ⑥ 안전한 거주환경
⑦ 부모님 등 가까운 이웃 거주지역 ⑧ 향후 지역의 발전가능성(부동산 가격 상승 등)
⑨ 기타 ( )

Q18. 귀하께서는 거주할 주택을 선택하실 때 가장 우선시하는 것이 무엇이십니까?
아래 보기를 확인하신 후 중요한 정도에 따라 3가지만 응답하여 주십시오.

1순위 _____ 2순위 _____3순위 _____

① 거주 주택의 규모 (평형) ② 거주 주택의 공간구조 (방/화장실 개수, 향 등)

③ 거주 주택의 형태 (아파트, 다세대주택, 단독주택 등)　④ 거주 주택의 시공사

⑤ 주택 구매(임대) 비용　⑥ 기타 (　　)

Q19. 귀하께서 선호하는 주택의 조건은 무엇입니까? 다음의 표에서 가장 선호하시는 형태를 선택하여 주십시오.

주택 형태	① 아파트		②빌라, 연립 등 다세대 주택	③ 단독주택	
	④ 오피스텔		⑤ 주상복합	⑥ 기타(　　)	
규모	① 20평 미만	② 20~30평	③ 30~40평	④ 40~50평	⑤ 50평 이상

Q20. 귀하께서는 향후 이사하실 때 현재 거주하시는 지역과 같은 지역으로 이사할 의향이 있으십니까?

① 그렇다　② 아니다

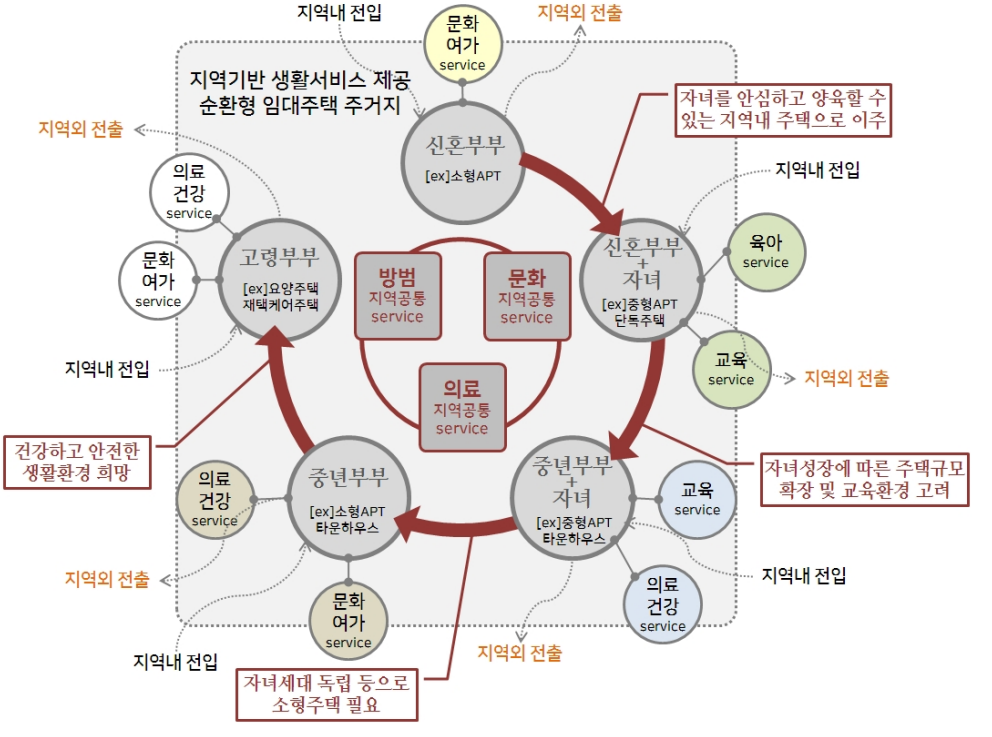
Q21. (Q16의 ② 응답자만)귀하께서는 월세 임대주택에 거주하시게 된다면, 부담 가능한 보증금 및 월임대료는 어느 정도입니까? 다음 표에서 보증금 및 임대료를 각각 선택하여 주십시오.

보증금	① 500만원 이하	② 500만원 ~ 1,000만원 이하	③ 1,000만원~3,000만원 이하
	④ 3,000만원~5,000만원 이하	⑤ 5,000만원 ~ 1억원 이하	⑥ 1억원 이상
임대료	① 30만원 이하	② 30만원 ~ 50만원 이하	③ 50만원~70만원 이하
	④ 70만원~100만원 이하	⑤ 100만원 ~ 150만원 이하	⑥ 150만원 이상

[지역기반 생활서비스 지원 순환형 임대주택 시스템 개념도]

일반적으로 자녀가 있는 가정에서는 자녀가 어릴 때에는 층간소음 걱정 없이 정원이 있는 주택에 살고 싶고, 자녀가 성장하여 독립하면 부부를 위한 공간이 갖춰진 주택에서 살고 싶지만, 주거비 부담 때문에, 직장 때문에 쉽게 원하는 주택에서 살지 못하고 그 시기가 지나가는 것이 현실입니다.

따라서 본 연구에서 제안하고자 하는 **'지역기반형 순환형 임대주택공급시스템'**이란, 결혼→자녀출생→자녀성장→자녀독립→부부의 **가족구성의 변화에 맞는 임대주택을 본인의 생활권 내에서 선택·거주할 수 있는 시스템으로, 임대주택 공급과 함께 가족구성 변화 단계에 따라 필요로 하는 육아, 교육, 건강관리 등의 생활서비스도 함께 제공해주는 새로운 방식의 임대주택공급시스템**입니다.



Q21. 귀하께서는 위에서 설명하고 있는 임대주택의 개념에 대해서 어떻게 생각하십니까?

① 매우 긍정적이다 ② 긍정적인 편이다 ③ 보통이다
④ 부정적인 편이다 ⑤ 매우 부정적이다

Q21-1. (Q21의 ①, ② 응답자만) 긍정적으로 평가하신 이유를 간략하게 작성하여 주십시오.

Q21-2. (Q21의 ④, ⑤ 응답자만) 부정적으로 평가하신 이유를 간략하게 작성하여 주십시오.

Q22. 귀하가 거주하는 지역에 어떠한 서비스들이 제공되기를 원하십니까? 아래의 보기들 중에서 중요한 순서대로 3순위까지만 응답하여 주십시오.

1순위 _____ 2순위 _____ 3순위 _____

① 육아 ② 교육 ③ 의료
④ 운동 ⑤ 노인복지 ⑥ 방범안전
⑦ 문화여가 ⑧ 지역내 교통시스템 ⑨ 기타 ( )

Q23. 귀하께서는 위에서 설명하고 있는 임대주택이 현재 거주지역 내에 구현된다면, 입주하실 의향이 있으십니까?

① 매우 의향이 높다 ② 의향이 있다 ③ 보통이다
④ 의향이 없다 ⑤ 의향이 전혀 없다

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다 ♣

응답자 성명 :		응답자 전화번호 :	
응답자 주소 :	_____시 _____구 _____동		
조사 일시 :		조사원 성명 :	