

가구특성을 고려한 통합공공임대주택 공급제도 연구 :
면적별 공급기준을 중심으로

연구지원 2020-148호

가구특성을 고려한 통합공공임대주택 공급제도 연구

지은이 최은희 · 진미윤 · 정기성 · 이슬해

발행인 황희연

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

편 집 최은희 · 진미윤 · 정기성 · 이슬해

주소 (우)34047 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99

전화/전송 042) 866-8529 / 866-8547

전자우편 aquarius@lh.or.kr

홈페이지 <http://lhj.lh.or.kr>

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

연구지원 2020-148

가구특성을 고려한 통합공공임대주택 공급제도 연구 :
면적별 공급기준을 중심으로

A Study on Provision Strategy
for Unified Public Rental Housing
: focusing on Households' Characteristics

참여연구진

연구진

최은희 LH연구원 연구위원
진미윤 LH연구원 연구위원
정기성 LH연구원 책임연구원
이슬해 LH연구원 연구원

연구심의위원(가나다순)

김용순 LH연구원 선임연구위원
김옥연 LH연구원 수석연구원
박미선 국토연구원 연구위원
이홍현 LH 주거복지기획처 부장
최은영 한국도시연구소 소장

자문위원(가나다순)

김국태 주택관리공단 부장
남성우 건축도시공간연구소 부연구위원
선종국 주택관리공단 전 이사
이기연 주택관리공단 부장
이선필 주택관리공단 과장
정혜숙 주택관리공단 과장
주정숙 주택관리공단 소장

차 례

제1장 서 론	1
1. 연구 배경 및 목적	3
2. 연구의 구성 및 방법	9
2.1 연구의 구성과 내용	9
2.2 연구의 범위와 분석 방법	10
3. 선행 연구 검토	13
제2장 유형통합 임대주택 현황과 문제점	15
1. 장기공공임대주택 현황	17
1.1 장기공공임대주택 공급 개요	17
1.2 유형통합 임대주택 현황	20
2. 소형 중심 공급과 소득 중심의 공급기준에 따른 문제점	37
2.1 유형별 주거편익 격차 발생 : 과밀 또는 과소의 문제	37
2.2 주거선호 및 주택수요 반영 미흡 ; 초소형 중심의 공가 발생	40
제3장 가구·지역 특성에 맞는 적정 주거기준	51
1. 가구특성을 고려한 공급기준(면적) 해외 사례	53
1.1 일반 면적 기준	53
1.2 취약계층을 고려한 면적기준	58
1.3 지역 여건을 고려한 면적기준	60
2. 가구특성을 고려한 공급기준(면적) 국내 사례	62
2.1 최소 주거면적 기준	62
2.2 과밀·과소를 고려한 적정면적 설정	66
2.3 국내 침실 면적 기준 및 유니버설 디자인	71

2.4 가구특성 변화 및 주거수준의 향상	74
2.5 가구특성을 고려한 필요 침실 수 및 필요 면적	83
3. 국내·외 가구특성을 고려한 공급기준(면적) 시사점	92

제4장 가구특성 및 지역여건을 고려한 통합공공임대주택 공급기준 97

1. 통합공공임대주택 공급방향	99
1.1 주거의 질 제고를 위한 맞춤형 공급제도로 구상	99
1.2 종합적인 공공임대주택정책 내에서 통합공공임대주택 체도를 구축	100
1.3 가구의 주거 선택·선호와 운영·관리의 효율도 함께 고려	100
2. 통합공공임대주택 공급제도 구상	101
2.1 공급계획 수립 : 전용면적 등 규모별 물량 계획	102
2.2 공급기준 설정	122
2.3 거주기준 마련	128
3. 지속가능한 유형통합제도 운영을 위한 중장기 추진 방향	134
3.1 유형통합 대상 장기공공임대주택과의 통합	134
3.2 기타 장기공공임대주택과의 통합	135
3.3 특화형 임대주택과의 통합	136

참고문헌 139

부 록 145

부록 1. 장기공공임대주택 통계 분석 결과	147
부록 2. 주거이동 등 관련 제도 운영 현황	165
부록 3. LH 임대주택의 평면구성 현황	168
부록 4. 무주택 가구 현황(2019 주택소유통계)	173
부록 5. 세대구성별 가구구성(2019 인구총조사)	176
부록 6. 시범사업 대상지 인근지역권 LH 임대주택 입주자 주거 현황	178



표 차례

[표 1-1] 유형통합 관련 정책 추진 상황	4
[표 1-2] 유형통합의 필요성 및 도입 목적에 부합하는 공급제도 구상 내용	5
[표 1-3] 공공임대주택 유형 (관련 법 및 정책 발표 내 개념)	6
[표 1-4] 연구의 범위 : 분석 대상	10
[표 1-5] 관련 선행연구	14
[표 2-1] 공급목적에 따른 공공임대주택 유형 구분	17
[표 2-2] 공공임대주택 유형별 자격기준 개요	18
[표 2-3] 우리나라 공공임대주택 재고현황(2019년 기준)	19
[표 2-4] 유형통합 임대주택의 공급기준 내 포함된 가구특성	20
[표 2-5] 유형통합 임대주택의 지역 분포 및 주체별 비율(2019)	21
[표 2-6] 유형통합 임대주택의 규모별 지역 분포	22
[표 2-7] 유형통합 임대주택의 거주자 지역별 분포	23
[표 2-8] 유형통합 임대주택의 전용면적 분포	24
[표 2-9] 유형통합 임대주택의 지역별 전용면적 분포	25
[표 2-10] 최저주거기준에 따른 유형통합 임대주택의 지역별 면적분포	26
[표 2-11] 유형통합 임대주택 입주 가구의 유형별 평균 주거면적	27
[표 2-12] 공공임대주택 유형별 주거밀도(2011년 주거실태조사)	28
[표 2-13] 유형통합 임대주택의 연령분포(1인 가구 및 가구주)	29
[표 2-14] 유형통합 임대주택의 평균 가구원 수	29
[표 2-15] 유형통합 임대주택의 가구원 수 분포	30
[표 2-16] 유형통합 임대주택 지역별 가구원수 분포	31
[표 2-17] 세대 구성 기준표	32
[표 2-18] 유형통합 임대주택의 가구구성 분포	32

[표 2-19] 유형통합 임대주택의 세대별 가구원 수 분포	32
[표 2-20] 유형통합 임대주택의 가구원수별 평균 주거면적	33
[표 2-21] 고령자 및 장애인 세대원 포함 가구	35
[표 2-22] 영구임대주택 고령자 및 장애인 세대원 포함 가구의 가구원수별 면적분포	35
[표 2-23] 국민임대주택 고령자 및 장애인 세대원 포함 가구의 가구원수별 면적분포	36
[표 2-24] 행복주택 고령자 세대원 포함 가구의 가구원수별 면적분포	37
[표 2-25] 가구원수별 최저주거기준 면적미달 가구 분포	38
[표 2-26] 2019 주거실태조사 결과 지역별 공공임대주택 규모관련 만족/불만족 분포	39
[표 2-27] 유형통합 임대주택의 공가 현황	40
[표 2-28] 유형통합 임대주택의 공가 지역 분포	41
[표 2-29] 지역별 유형통합 임대주택 공가의 전용면적 분포	41
[표 2-30] 지역별 유형통합 임대주택 공가의 최저주거기준 면적구간 분포	42
[표 2-31] 유형통합 임대주택의 유형별 공가기간 분포	43
[표 2-32] 유형통합 임대주택 공가의 전용면적별 공가기간 분포	44
[표 2-33] 유형통합 임대주택의 지역·면적별 6개월 이상 공가 분포 및 재고 대비 비율	47
[표 2-34] 영구임대단지 공가 현황	48
[표 2-35] 영구임대단지 예비입주자 모집 현황	48
[표 3-1] 영국 가구원 수·침실 수·층고별 최소 실내 주거면적기준 (2015.3 기준)	54
[표 3-2] 영국 주택 과밀 기준	55
[표 3-3] 미국 2015 IPMC 제 404조 “주거 제한” 기준에 따른 가구원수별 공간 기능별 최소 주거 면적	56
[표 3-4] 미국 지역 예시) 알래스카 주택 기금 공사의 침실 수별 최대 최소 인원 수 기준	56
[표 3-5] 싱가포르의 공공주택 유형별 면적	57
[표 3-6] 1·2실형 임대주택 지원 조건	57
[표 3-7] HDB 아파트 최대 허용 입주자 수	58
[표 3-8] 영국 코벤트리 시 보호주택 방 면적 기준	58
[표 3-9] 최소 주거면적(가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수)	63
[표 3-10] 최저주거기준 개선 방향	63

[표 3-11] 한국과 일본의 최저주거기준 면적기준 비교	64
[표 3-12] 가구원수별 적정 주거규모 설정	66
[표 3-13] 가구원수별 공공임대주택 거주면적 분포	67
[표 3-14] 가구원수 구간별 대표 면적 및 범위	67
[표 3-15] 전용면적별 표준가구(나 2017년 주택계획집)	68
[표 3-16] 나 기본형 평면	69
[표 3-17] 고령자 및 장애인 가구 욕실 규모 현황	71
[표 3-18] 국토교통부 녹색건축 인증기준 중 주거약자 특정 침실 및 특정 욕실 평가 내용	72
[표 3-19] 주거실태조사 및 국내외 최소 주거면적 기준 비교	73
[표 3-20] 고령자 배려 주거 시설 설계 치수 원칙 및 기준(KS P 1509)_현관 문 및 화장실 면적 기준	73
[표 3-21] 2019년 인구총조사 결과 : 세대구성 및 가구원수별 가구 분포	75
[표 3-22] 가구원수별 지역 분포(2019 주거실태조사)	76
[표 3-23] 가구주 연령대별 분포(일반가구 및 나 임대주택)	78
[표 3-24] 1인 가구 연령대별 분포(일반가구 및 나 임대주택)	79
[표 3-25] 평균 주거면적 추이(2006~2019)	80
[표 3-26] 최저주거기준 미달가구 추이(2006~2019)	81
[표 3-27] 최저주거기준 미달가구 비율 추이(2006~2019)	82
[표 3-28] 유형통합 임대주택 거주가구와 일반가구의 지역별 면적기준 미달가구 비율	83
[표 3-29] 가구특성을 고려한 가구 유형 구분 및 필요 침실 수와 면적	84
[표 3-30] 가구특성을 고려한 가구 유형 구분 및 필요 침실 수와 면적 (단위세대 평면 매칭 버전)	85
[표 3-31] 국내·해외사례 공간 특성별 주거면적 고려 사항	93
[표 3-32] 국내·외 최저주거기준 면적 기준 비교	94
[표 3-33] 국내·외 취약계층 면적 기준 비교	95
[표 4-1] 유형통합 대상 기준 유형별 대상계층과 통합공공임대주택의 대상계층 비교	103
[표 4-2] 나 공공임대주택 입주자 특성(2018.12)	103
[표 4-3] 주거기본법 상 적정 주거면적 확보 규정	107
[표 4-4] 최저주거기준 상 적정 주거면적에 영향을 미치는 요인	107

[표 4-5] 주거약자에 대한 수선유지급여 지원 : 지원편의시설 설치가능 품목(예시)	108
[표 4-6] 일반가구 세대구성 내 세부 가구구성 및 분포(2019)	110
[표 4-7] 면적 구성 및 배분 방향 : 소형 중심 공급 및 중소형 중심 공급	111
[표 4-8] 가구원수별 대표면적 및 배분비율과 면적별 거주 가능 가구특성	112
[표 4-9] 주택의 연면적별 거주인 수 분포(2019 주택총조사)	115
[표 4-10] 아파트의 연면적별 거주인 수 분포(2019 주택총조사)	116
[표 4-11] 통합공공임대주택 신규 시범단지 공급현황	118
[표 4-12] 과천권 및 남양주권 유형통합 임대주택의 가구원수 분포	120
[표 4-13] 시범사업 지역권 LH 임대주택 입주자 주거 현황 및 통합공공임대주택 공급비율	121
[표 4-14] 가구원수별 면적 배분의 적정성 여부 판단	124
[표 4-15] 통합공공임대주택의 가구원 수 산정기준 관련 사항	125
[표 4-16] 유형통합 임대주택의 공급기준 비교	126
[표 4-17] 통합공공임대주택의 공급·운영방안 원칙	128
[표 4-18] 통합공공임대주택 공급기준 및 거주기준 운영 시 고려 방향 비교	131
[표 4-19] 가구원수별 면적 기준에 따른 과밀·과소 개념과 실제 과밀·과소	131
[표 4-20] 기존 유형과 통합공공임대주택과의 통합 가능성	137
[부표 1] 건설형 공공임대주택 지역별 면적 분포	147
[부표 2] 국민임대주택 가구원수별 면적분포	149
[부표 3] 영구임대주택 가구원수별 면적분포	150
[부표 4] 행복주택 가구원수별 면적분포	151
[부표 5] 세대별 가구구조 조합	152
[부표 6] 세대별 가구원 수 분포	154
[부표 7] 국민임대주택 가구원수별 가구구성 분포	155
[부표 8] 영구임대주택 가구원수별 가구구성 분포	155
[부표 9] 행복주택 가구원수별 가구구성 분포	156
[부표 10] LH 임대주택의 유형별 최저주거기준 면적미달가구 분포	157
[부표 11] 최저주거기준에 따른 지역별 면적분포 (LH 임대주택 거주가구)	159

[부표 12] 국민임대주택-경기지역 가구원수별 가구구성 현황	160
[부표 13] 국민임대주택-경기지역 4인 가구 면적별 가구구성 현황	160
[부표 14] 영구임대주택-서울지역 가구원수별 가구구성 현황	161
[부표 15] 영구임대주택-서울지역 3인 가구 면적별 가구구성 현황	161
[부표 16] 영구임대주택-경기지역 가구원수별 가구구성 현황	162
[부표 17] 영구임대주택-경기지역 3인 가구 면적별 가구구성 현황	162
[부표 18] 영구임대주택-대구지역 가구원수별 가구구성 현황	163
[부표 19] 영구임대주택-대구지역 3인 가구 면적별 가구구성 현황	163
[부표 20] 영구임대주택-부산지역 가구원수별 가구구성 현황	164
[부표 21] 영구임대주택-부산지역 3인 가구 면적별 가구구성 현황	164
[부표 22] 주거이동 관련 지침	165
[부표 23] 단독세대주 관련 갈등 혹은 민원 사례 (주택관리공단)	166
[부표 24] LH 장기임대주택 2019 주력평면 분류체계	168
[부표 25] 세대구성별 가구구성 내용 및 분포 : 높은 비율 순	176
[부표 26] 세대구성별 가구구성 내용 및 분포 : 평균 가구원수 순	177
[부표 27] 과천권 유형별 최저주거기준 면적미달가구 분포	178
[부표 28] 남양주권 유형별 최저주거기준 면적미달가구 분포	179



그림 차례

[그림 1-1] 가구특성을 고려한 통합공공임대주택 공급제도 도출을 위한 연구흐름도	9
[그림 1-2] 가구원수별 적정면적 검토를 위한 연구 분석틀	12
[그림 2-1] 유형통합 임대주택의 최저주거기준 면적기준 미달가구 현황(내 임대주택)	38
[그림 2-2] 유형통합 임대주택 6개월 미만 공가 분포	42
[그림 2-3] 유형통합 임대주택 6개월 이상 공가의 면적별 분포	45
[그림 3-1] 싱가포르 HDB 고령자 및 취약계층 스튜디오 아파트 평면 및 이미지	59
[그림 3-2] My Micro NY 및 뉴욕 부담가능주택(affordable housing) 면적 기준	61
[그림 3-3] 공공리모델링사업 내 다자녀 가구 대상 평면 리모델링 사례	66
[그림 3-4] 가구주 연령대별 세대구성 분포(2019 인구총조사)	77
[그림 3-5] 지역별 1인당 평균 주거면적(좌) 및 소득별 1인당 평균 주거면적 추이(우)	80
[그림 3-6] 지역별 최저주거기준 미달가구 비율(좌) 및 최저주거기준 미달가구의 지역별 분포(우)	82
[그림 4-1] 통합공공임대주택 공급방향을 고려한 공급제도 구상 개념도	102
[그림 4-2] 무주택 가구 분포(2018)	105
[그림 4-3] 가구원수별 대표면적 적정성 검토 : 현행 제도 내 총 주거면적에 영향을 미치는 요인	108
[그림 4-4] 가구원수별 대표면적 적정성 검토 : 가구특성별 적정 주거면적 차이 고려 필요	109
[그림 4-5] 가구특성 및 지역 수요를 고려한 면적 구성 및 배분 원칙 개념도	111
[그림 4-6] 면적 구성 및 배분 방향 : 60㎡ 이하 소형 중심 공급 시	113
[그림 4-7] 면적 구성 및 배분 방향 : 85㎡ 이하 중소형 중심 공급 시	114
[그림 4-8] 유형통합모델 시범단지 인근지역권	119
[그림 4-9] 시범사업 인근지역권의 최저주거기준 면적미달가구 현황	120
[그림 4-10] 통합공공임대주택 입주 가구 선정 과정 개념도	122
[그림 4-11] 면적별 지원 가구 자격 기준에 따른 면적 배정	123
[부도 1] LH 주택계획 평면(기본형)	169

[부도 2] LH 주택계획 평면(특화형)	171
[부도 3] 지역별 가구원수별 무주택 가구 비율	173
[부도 4] 지역별 가구주 연령대별 무주택 가구 비율	174
[부도 5] 지역별 세대구성별 무주택 가구 비율	175

제 1 장 서 론

LAND
HOUSING
INSTITUTIONS

&

제1장 서론

1. 연구 배경 및 목적

1989년 영구임대주택 도입 이후 재정 및 기금과 같이 공공재원이 투입되는 여러 유형의 공공임대주택이 공급되면서 제도 개선 사안으로 유형통합이 지속적으로 제기되었다. 2019년 기준 20년 이상 공공임대주택은 137만 호로 총 주택 수(18,127만 호)의 7.6%이며 지속적인 공급으로 향후 재고 증가가 예상되는 바, 공공임대주택을 유형통합모델로 전환하여 질적 개선을 도모해야 할 시점이 도래하였다. 유형별 공급 제도의 차이에 따른 문제점이나 한계가 누적되고 있는 점에서 유형통합이 필요성이 더욱 증가하고 있는 상황이다.

문재인 정부는 국정과제로 주거복지로드맵(2017.11)에서 유형통합 도입의 중요성 및 필요성을 강조하였고, 이후 몇 차례 더 공공임대주택의 유형통합 관련 정책을 발표하였다. 주거복지로드맵 2.0(2020.3)에서는 입주자격 통합, 소득연계형 임대료, 가구원수별 적정면적, 공급기준 통합 및 거주기준 등 제도 도입을 위해 필요한 세부 기준과 관련한 방향을 제시하였다. 다음으로 제도적 기반 마련을 위해 ‘통합공공임대주택’의 개념을 포함하는 공공주택 특별법 시행령 개정안을 입법예고하여(2020.4) 공공임대주택에 통합공공임대주택이 포함되었다. 이때까지 유형통합은 기존 유형 중 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택 세 가지 유형의 개념과 내용을 통합하는 방향이었으나, 서민·중산층 주거안정 지원방안(2020.11)에서는 ‘질 좋은 평생주택’이라는 개념에 따라 오랜 기간 안심하고 거주할 수 있는 주택을 유형통합으로 공급할 것을 규정하면서 소득요건을 당초 중위소득 130%에서 150%까지 확대하여 중산층도 포함하는 것으로 확대되었다. 제도 추진 계획에 따르면 선도지역 2021년 5~10곳, 2022년 10~20곳에 대해 적용, 2023년에는 전면 적용을 하겠다는 계획이다. 전면 적용에는 기존 유형에 신규 입주하는 경우도 포함된다.

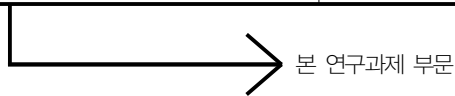
[표 1-1] 유형통합 관련 정책 추진 상황

구분	유형통합 관련 내용	비고
주거복지 로드맵 (2017.11.29)	·주거복지 강화를 위한 법·제도 정비 : 공공임대 수요자 편의성 강화 -공공임대주택 유형 통합(개선사항) 입주기준 및 임대료 체계 개편, 복잡한 공공임대주택 유형을 중장기적으로 단계적 통합 -계획 : 2019년부터 단계적 통합 → 2022년 완료 (가구원수별 적정면적과 관련, 현행 기준의 상향 조정 가능성 존재) 최저주거기준 개선 : 평균적 주거수준 향상, 미달가구 감소 추이, 1인가구 증가 등 주거여건 변화를 고려, 개선사항에 주거면적 포함	·유형통합 도입 공식화 ·기존 유형과의 통합도 포함된 유형통합 방향과 개념
주거복지 로드맵 2.0 (2020.3.20)	·선진국 수준으로 공공주택 공급 혁신을 위해 유형통합 -공공임대주택은 소득에 따라 임대료를 부담하고, 사회통합형으로 거주 : 입주자격 통합, 소득연계형 임대료, 가구원수별 적정면적, 공급기준 통합 및 거주기간 -계획 : 2021년 상반기 공급기준·임대료 등 세부 기준 마련 → 2021년 하반기 시범사업 → 2022년 사업승인 분부터 전면 시행 -제도 적용 : 3기 신도시 공공임대는 모두 유형통합으로 공급, 맞춤형 주택(청년·고령자 등)도 입주자격·소득연계 임대료 등 적용·공급 -대기자명부 통합 운영(2021년 시범사업을 시작으로 단계적 적용)	제도 도입을 위한 세부사항과 관련된 방향
유형통합 추진을 위한 제도적 기반 마련 (2020.4.17)	·통합공공임대주택 법적 근거 마련 -통합공공임대주택의 정의 규정을 신설, 30년 임대임대기간으로 함 -국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 「국민기초생활 보장법」 제2조에 따른 수급자·차상위계층, 장애인, 국가유공자 등 사회 취약계층, 저소득 서민, 청년·신혼부부 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택 -통합공공임대주택의 입주자격, 임대료 기준 등은 2021년 상반기 마련	영구·국민임대주택, 행복주택의 공급제도를 감안하여 통합공공임대주택의 제도적 개념 규정 (법 개정)
서민·중산층 주거안정 지원방안 (2020.11.19)	·질 좋은 평생주택 : 함께 어울려 사는 소통과 교류의 장 → 오랜기간 안심하고 거주할 수 있는 주택 - 유형통합 개념에 포함 -소득요건 : 당초 중위소득 130% → 150%로 확대(중산층까지 확대) -배분기준 : 중위소득 100%이하 가구에 전체 물량의 60% 우선 공급 -소득연계형 임대료 체계 : 추가된 소득구간에 대해 시세 90% 임대료 -전용면적 범위 확대 : 60㎡ 이하 → 85㎡로 확대 (대표면적 8개 유형) -기존 유형 : 입주자 퇴거 시 점진적으로 유형통합 적용 (2023~) -계획 : 2021 선도단지 5~10곳 → 2022 10~20곳 → 2023 전면 적용	당초 방향에서 대상계층 확대 기존 유형의 제도 개선 시기 포함

기존 연구에서 유형통합의 필요성을 강조해 왔음에도 기존 유형과의 형평성 등을 고려할 때, 단기보다는 중장기적인 개선 방향을 제안해 왔으나, 주거복지로드맵에서는 위와 같이 장기공공임대주택 유형통합 실행을 위한 방향과 구체적인 추진 계획이 중기 이내로 제시되고 있다. 이러한 상황에서 실질적인 공급을 위해 세부적인 공급 제도를 구상해야 하는 상황이다.

[표 1-2] 유형통합의 필요성 및 도입 목적에 부합하는 공급제도 구상 내용

구 분	유형별 공급·운영 상 한계점	제도 통합	통합의 효과
수직적 불평등/ 수평적 불평등	·소득 격차와 무관하게 유형 내 동일 임대료 지불 ·유형별 임대료 차이로 동일 소득 간 불평등 발생	임대료 체계 (유형이 아닌 소득에 기초한 임대료)	지불가능성 제고 과도한 주거비 편익 지양
특정계층 집적 및 저소득층 집단화에 대한 부정적 인식	·단지 활기 저하, 복지소요 집중 ·공공임대주택 건설 및 공급 시 지역사회 저항 등으로 정책 수행에 걸림돌	공급기준 (입주자 및 예비입주자 선정을 위한 대기자명부도 통합)	소득, 연령 등 다양한 계층통합으로 입주자 및 주변 거주민족도 제고
소득 중심 공급에 따른 주거의 질 저하(과밀) 및 비효율(과소)	·최저주거기준 미달가구 발생 ·생활수준 향상에 대응하지 못하고 임대주택에 대한 인식에도 악영향	배분기준 (가구특성별 공급면적 배분)	주택공급만이 아닌 주거의 질 제고를 통한 만족도 제고



이처럼 유형통합을 위해서는 제도 도입의 필요성과 목적을 만족할 수 있도록 세부적인 기준 마련 및 제도 구축이 필요하다. 본 연구에서는 이 중에서 주거의 질 제고와 관련하여 가구특성에 따른 공급제도 구축 방안을 제안해 보고자 한다. 유형통합은 새로운 제도의 도입이 아닌 기존 제도의 통합이라는 측면에서 접근해야 한다. 유형 간 제도의 유사성, 중복성, 차이점을 고려한 통합 방안을 제시하기 위해서는 다음과 같은 점을 감안하여 유형통합 모델의 공급제도를 구축해야 할 것이다.

첫째, 수요자인 국민 중심의 공공임대주택이 되어야 한다는 사회적 요구에 대응하기 위해서는 유형별 공급제도 검토와 주거의 질적 개선을 위한 고려가 필요하다.

유형별 공급제도 검토란 주거복지로드맵 구상에 따른 유형통합 대상의 기본이 되는 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택 등 유형통합 모델 대상계층을 고려하여 공급제도 개선을 도출해야 하는 것을 의미한다. 대상계층(소득수준), 공급규모(전용면적), 우선·일반공급 등 공급기준에서 있어 중복 및 차등적인 제도를 통합해야 하는 만큼 구체적이고 세부적인 새로운 기준을 마련해야 한다.

[표 1-3] 공공임대주택 유형 (관련 법 및 정책 발표 내 개념)

구분	유형 및 관련 개념(용어)		비고
공공주택 특별법	영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택		유형통합 대상
	장기전세주택, 기존주택매입임대주택, 기존주택전세임대주택		주거안정 목적
	분양전환공공임대주택		분양전환 목적
주거 종합 계획 1)	2018	공적 임대주택(맞춤형 청년주택) -일자리 연계형 : 창업지원주택, 지역전략산업지원주택, 산업단지형 주택 -공공지원주택 -사회임대주택	청년 대상
		신혼부부 특화형 공공임대주택	신혼부부 대상
		무장애 설계, 복지서비스 연계 임대주택/연금형 매입임대)	고령층 대상
		저소득 취약계층 대상 공적 임대주택	저소득층 대상
	2019	신혼부부 공적 임대주택 -신혼부부 특화형 공공임대주택 -공공지원주택 : 집주인 임대사업·소규모 정비사업 연계형 공공지원주택	신혼부부 대상
		공적 임대주택(맞춤형 청년주택) -일자리 연계형 : 창업·지역전략산업 지원주택, 산단형 행복주택, 중소기업 근로자주택 -세어형 청년주택 : 노후주택·고시원 리모델링을 한 매입·전세임대주택 -공공지원주택 -기숙사형 청년주택	청년 대상
		-무장애 설계 건설형 임대주택 : 어르신 맞춤형 공공임대 -복지서비스 연계 임대주택 : 고령자 복지주택 -공공리모델링 매입임대	고령층 대상
		비주택 거주자 등 취약계층 대상 공적임대주택 : 주거약자용 주택	취약계층 대상
		2020	-공공임대 : 일자리 연계·노후청사 복합개발 등 건설형, 문화예술인 주택, 노후고시원 리모델링, 보호종료아동 우선지원 등 매입·전세형 -공공지원 -기숙사형
	-공공임대 : 신혼부부 특화 행복주택 -공공지원 : 소규모 정비, 집주인 임대		신혼부부 대상
	공공임대 : 다자녀 가구 전용 공공임대주택, 전세임대		다자녀 대상
	고령자 맞춤형 공공임대주택		
	재개발 아파트 임대주택 (의무건설비율 15% → 20%) ²⁾		
	지방정부	충남형 더 행복한 주택, 경기도형 행복주택, 대전 드림타운, 다자녀 수원휴먼주택, 지원주택(서울) 등	

주 1) 주거복지로드맵(2017.11) 발표 이후 연간 주거종합계획에 등장한 공공임대주택 공급 관련 개념

2) 2020년 주거종합계획 보도자료, 국토교통부 홈페이지(molit.go.kr), 2020.05.20

주거의 질적 개선을 위한 고려란 가구별로 다양한 특성에 따라 주거 만족도를 제고하는 것을 의미하는데, 가구구조, 가구원 수, 가구원 연령, 질병·장애 등은 적정한 거주 면적에 영향을 미치는 요인이며, 공공임대주택 공급면적을 감안할 때 유형통합 공급제도 구축 시 고려되어야 하는 사안이다. 특히 공공임대주택 입주자의 과밀문제는 최저주거기준 미달가구 발생과도 관련되는 사항이기도 하다.

둘째, 종합적이고 일원화된 제도를 구축함으로써, 단순히 통합공공임대주택 뿐 아니라 그 외 유형이나, 신규 등장하는 공공임대주택 공급 시에도 객관적 기준을 참고하여 공공임대주택 유형에 따른 차별이나 불평등이 발생하지 않도록 개선해야 할 것이다. 현재 유형통합 대상은 아니지만 주거안정을 위해 공급·운영되고 있는 장기전세주택, 기존주택매입임대주택 및 기존주택전세임대주택 등에 대해서도 유형통합 공급 원칙과 방향성 등을 공유하고 기본원칙을 적용하여 수행할 필요가 있다. 또한 공공임대주택에 대한 유형통합이 추진되는 한편, 맞춤형 특화주택이나 재개발 임대주택과 같은 도시정비사업 임대주택도 계속 등장하고 있는 바, 새로운 유형이 도입되더라도 유형통합 추진의 필요성과 목적에 부합하여 공공임대주택정책을 수행할 수 있도록 해야 한다. 뿐만 아니라 정도의 차이는 있으나 점점 더 지역 주거안정을 위해 지방정부가 자체적으로 공급하는 주택 유형이 등장하고 있는 상황을 볼 때에도 공공임대주택 공급제도에 대한 방향설정이 필요하다.

한편, 공공임대주택정책은 한국토지주택공사(이하 LH) 주거복지사업에 있어 비중이 높은 분야이다. LH는 공공임대주택 재고 확대와 공급 수행에 큰 역할을 하고 있을 뿐만 아니라 시범사업도 추진하는 만큼 전면 시행에 따른 업무의 연관성 및 중요성이 높다. 단순한 주택 제공을 넘어 대상계층의 주거만족도 제고가 되도록 주거복지정책을 고민할 필요가 있으며 정책의 효율성 측면에서도 유형통합 관련 공급제도 개선 방안을 검토해야 한다.

주거복지로드맵 2.0에서 발표한 유형통합 방안에서는 가구원 수에 따른 5개 대표면적을 설정하였고, 질 좋은 평생주택 개념을 포함하게 되면서 대표면적은 8개로 늘어났다. 그런데, 발표된 가구원수별 유형이 주거의 질 제고를 충분히 하고 있는가를 검토할 필요가 있다. 주거의 질을 제고할 수 있도록 적절한 주거 밀도가 되기 위해

서는 가구원 수에 따른 면적뿐만 아니라 가구구조나 개별 가구원의 특성에 따라 주거면적을 세부적으로 고려해야 한다. 또 다른 한편으로는 지역 특성이 존재하는데, 하위 주택시장에서 선호되는 주거면적이 지역에 따라 다르게 나타나기도 한다. 그리고, 기존 공공임대주택 공급에서는 소득수준이 공급기준으로 설정된 바, 소득이 낮으나 가구원 수가 많은 가구의 경우 주거 밀도가 높아 최저주거기준에 미달하는 경우가 있음이 지적되고 있다.

그러므로 현재 통합공공임대주택 정책 추진 방안에서 발표된 가구원수별 면적 구성이 적정 면적이라고 볼 수 있는지 검토할 필요가 있다. 가구원 수 외에도 주거면적에 영향을 미치는 여러 요소가 존재한다는 점에서 본 연구에서는 가구특성에 따른 주거면적을 검토해 볼 것이다. 가구특성을 고려한 유형통합 임대주택 공급제도에서는 다음 측면에서 제도 구축 방안을 제안하고자 한다.

첫째, 가구원 수에 따른 대표면적은 규정되어 있으나, 가구원 신체적 특성과 가구 구조와 같은 개별 가구의 복잡한 거주 소요나 기준이 반영된 주거면적을 고려해야 할 필요가 있다.

둘째, 지역 특성에 따른 주거선호 또는 공급 여건도 고려해야 한다. 여전히 주택 부족이 심각한 서울을 비롯한 수도권과 지방 중소도시, 도지역 등 주거 선호가 다른 만큼 공공임대주택 정책에도 고려되어야 할 것이다.

셋째, 면적별로 대상 가구를 선정하여 거주하기까지 일련의 과정을 위한 단계별 운영 방안이 필요하다.

본 연구는 가구특성에 따른 통합 공공임대주택의 공급제도 중 상기한 내용을 중심으로 제도를 구상해 보고자 한다. 연구의 목적은 다음과 같다.

첫째, 통합공공임대주택의 가구원수별 면적기준이 가구특성을 감안해도 적정 면적 기준으로 볼 수 있는지 검토하고, 필요할 경우 개선 방안을 제시한다.

둘째, 면적에 따른 입주가구를 선정하여 배분하기 위한 운영기준을 제시하도록 한다. 다만, 본 연구에서는 가구특성에 따른 면적기준에 한정하여 운영기준을 제시하는 것으로 가구특성에 직접으로 관련되지 않는 공급기준까지 검토하는 것은 아니다.

2. 연구의 구성 및 방법

2.1 연구의 구성과 내용

본 연구는 공공임대주택 유형통합 제도를 운영하기 위한 공급제도로써 가구특성을 고려한 공급기준 설정 및 운영·관리 방안을 도출하는 연구를 진행하며, 연구 내용은 크게 세 부분으로 구성된다.

첫째, 유형통합 대상 장기공공임대주택 현황을 분석한다. 가구특성별 면적 관련 한계점을 파악하는 한편, 유형통합을 위한 가구특성도 파악한다.

둘째, 가구특성에 맞는 적정 주거기준을 살펴본다. 국내외 현황 및 사례를 파악하여 면적기준 설정 시 시사점을 도출한다.

셋째, 유형별 현황 분석과 면적기준 검토 결과 도출된 시사점을 바탕으로 가구특성 및 지역 여건을 고려한 면적별 공급기준과 운영방안을 제안해 볼 것이다.



[그림 1-1] 가구특성을 고려한 통합공공임대주택 공급제도 도출을 위한 연구흐름도

2.2 연구의 범위와 분석 방법

1) 연구의 범위

본 연구는 유형통합 공급제도 도출을 위해 유형통합 대상이 되는 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택에 대해, 그리고 대상 유형에 거주하고 있는 입주자 또는 입주대상계층을 주요 연구의 범위로 설정하여 분석토록 한다.

장기공공임대주택 중 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택을 도입 시 유형에 대해 분석하였다¹⁾. 또한 자료 구득이나 분석 정보의 접근성 등을 고려할 때, LH 임대주택을 중심으로 현황 파악을 하도록 한다. LH 임대주택의 비중을 고려할 때, LH 임대주택에 대한 분석으로도 전체 현황을 이해하는 데에 무리가 없을 것으로 판단하였다. 본문 내 유형통합 임대주택 현황은 LH 임대주택을 분석한 것이다.

한편, 질 좋은 평생주택 개념이 등장함에 따라 상기한 세 유형 대상계층을 넘어서는 중산층도 포함되었다. 그러나 중산층을 대상으로 하는 유형인 10년임대주택, 장기전세주택 등은 통합공공임대주택 개념과는 다르고, 국민임대주택의 경우 거주기준은 중산층까지 포괄하고 있고, 행복주택도 중간소득층도 포함되는 만큼 세 유형의 입주자 현황을 분석하고, 필요한 경우 일반 가구 분석으로 보완하였다.

공간적 범위에서는 공공임대주택 정책이 적용되는 전국을 대상으로 하되, 지역 특성 파악을 위해 수도권, 광역시 및 도지역으로 지역 구분을 하였다. 시간적 범위에서는 현황자료는 2019년 말을 기준으로 자료를 수집, 분석하되, 필요 시 2020년도 자료도 활용토록 한다.

[표 1-4] 연구의 범위 : 분석 대상

구분	근거	분석 내용
영구임대(50년임대), 국민임대, 행복주택	유형통합 대상(주거복지로드맵)	임대주택의 물리적 특성 유형별 입주가구특성
매입임대, 전세임대, (장기전세)	현재 유형통합 대상은 아니나 주거안정을 위한 장기공공임대주택인 점에서 통합 운영이 필요	—

1) 현재 공공주택 특별법 상 영구임대주택에는 50년임대주택도 포함되나, 도입 시 영구임대주택에 한해 분석하였다.

2) 연구방법

주요 연구 내용별 연구방법은 다음과 같다.

문헌분석, 전문가 자문, 실무진 협의 및 통계분석을 공통 연구 방법으로 활용한다. 문헌분석은 관련 법률, 제도 및 선행 연구 검토를 중심으로, 전문가 자문과 관련해서는 관련 분야 전문가 개별 자문 및 필요 시 자문회의를 통해 시사점을 도출하도록 한다. 또한 유형통합 추진이 현실화됨에 따라, 사업 준비 중인 실무부서의 제의로 연구가 수행되고 있는 바, 연구 수행 과정에서 담당 실무진과 지속 협의를 진행할 것이다. 한편, 통계분석은 LH 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택 관련 자료 등을 활용하였다. 내용별 연구방법은 다음과 같다.

- 유형통합 대상 장기공공임대주택 현황과 문제점 : 문헌 연구, 전문가 자문 및 실무업무협의 등을 통해, 현황과 문제점을 파악하고 구득가능한 원자료에 대해서는 자체 통계 분석 시도, 특히 현장에서 입주자와 잠재수요층의 수요를 파악하고 있는 실무 전문가를 대상으로 자문
- 가구·지역특성에 맞는 적정 주거기준 : 국내외 사례 파악을 위해 문헌연구 및 전문가 자문을 통해 적정 주거기준을 검토하여 시사점을 도출
- 가구특성 및 지역여건을 고려한 통합공공임대주택 공급기준 : 제도 현황, 사례 조사 분석 결과 및 자문회의를 통해 공급제도 방안을 구상

3) 연구 분석틀

가구원수별 적정면적을 검토하기 위해 다음과 같은 분석틀을 구성하였다. 적정면적 여부는 두 가지 측면에서 파악하였다. 필요 면적에 영향을 미치는 가구특성, 주택 공급 시 외부 여건이나 지역 주택시장 등 지역특성 두 가지이다.

첫째, 가구특성 : 가구특성별 필요면적을 도출한다. 가구원 수, 신체적 불편 정도(장애인, 고령자), 가구구성 등에 따라 필요 면적, 침실 수 등이 달라지며 총 주거면적에 영향을 미치게 된다.

둘째, 지역 여건 : 지역별 주거 여건에 따른 선호나 주거 실태 등에 어떠한 차이가 있는지 현황을 살펴본다. 특히 공공임대주택 공급 시 이러한 지역 주택 현황을

고려하여 지역 수요에 적절하게 대응할 수 있다는 점에서 분석이 필요하다.

실제 공급을 위해 가구특성에 근거한 필요 전용면적을 검토하는 한편, 지역 주택 시장의 수요나 선호도 고려하여 공급함으로써 수요에 대응이 가능하다.



[그림 1-2] 가구원수별 적정면적 검토를 위한 연구 분석틀

4) 관련 용어의 정의

기존 공공임대주택의 유형통합이라는 제도 도입과 관련된 만큼 관련 용어를 정의할 필요가 있다. 새로운 용어 뿐 아니라 기존 단어에 대한 개념 정의를 통해 이해를 제고하도록 한다.

- 통합공공임대주택 : 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택 (공공주택 특별법 시행령 제2조)

⇒ 질 좋은 평생주택 개념에 따라 중산층이 포함되는 것을 정책 방향이 설정되었으나, 법령 내 정의는 그 이전에 개정되어 불일치가 존재하고 있음.

- 가구특성 : 가구원 수, 가구구조, 연령대(아동, 고령자), 장애인(생활보조기구 사용 등) ⇒ 주거 공간(면적과 평면구성)에 영향을 미칠 수 있는 가구의 특성
- 지역여건 : 도시화 정도, 주택보급률(주택 부족 수준), 주거비 등에서 차이가 있으며, 주거 실태나 주택 선호 등 주택시장 수요자의 성격 등 주택 공급 시 고려해야 할 지역의 제반 여건 ⇒ 수도권, 대도시, 중소도시 및 농촌지역에 따라 지역여건에 차이가 있다고 보고, 본 연구에서는 수도권, 광역시 및 도지역

으로 구분하여 논의를 전개

- 필요 면적 : 주택 내에서 취침, 식사, 휴식 및 이동 등 일상생활을 위해 필요한 전용 주거면적

3. 선행 연구 검토

선행연구는 공공임대주택 유형통합 관련 연구와 적정 주거면적 관련 연구로 구분할 수 있다.

공공임대주택 유형통합 연구는 유형통합의 필요성과 같은 제도 도입의 당위성에 대한 연구가 초반에 수행되었으며, 공공임대주택 유형통합 도입이 결정된 이후 수행된 연구의 경우에는 임대료체계 및 자격요건(정책대상계층 규정), 유형별 대상계층의 중복과 차이를 고려하여 배분 계획 등을 중심으로 진행되었다.

적정 주거면적 관련 연구는 가구특성별 지역별 최저주거기준 등에 대한 연구로 가구원 수나 장애와 같은 가구특성이나 농촌지역과 같은 지역별 특성을 감안하여 주거기준을 마련해야 하는 점을 강조하고 있다. 최소 주거면적이나 적정 주거면적 설정의 필요성 또는 주거면적을 제안하고 있는데, 적정 주거면적을 공공임대주택 공급과 관련하여 제안하고 있지는 않다.

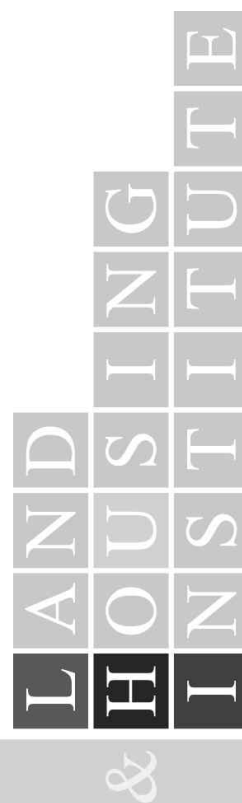
주요 선행연구들은 본 연구의 문제의식(필요성 및 공공임대주택 공급 시 제도 제안 등)과 동일한 점에서 이 연구의 주요 참고자료로 활용 가능하다. 다만, 유형통합에 따른 공공임대주택 공급 시 가구특성을 고려한 배분 기준 연구는 없었던 점에서 본 연구와의 차별성이 존재한다.

[표 1-5] 관련 선행연구

구분		주요 주제 및 내용
공공임대주택 유형통합	공공임대주택 유형통합 임대료 체계 및 재원구조 등 수립 연구(나, 2019)	가구원수별 적정배분 비율 추정 : 2018년 주거실태조사를 이용, 가구원수별 정책대상가구 수요 및 인구구조 변화를 반영 가구원수별 대표면적 산정 : 최소면적과 가구원수별 면적 상·하한선을 설정하고, 평면유형 및 특성을 고려하여 구간별 면적 산출
	공공임대주택의 유형통합 위한 배분체계와 임대료체계 개선방안 (SI·서울, 2019)	배분체계 및 임대료체계: 긴급지원, 우선지원, 정책적 지원 및 일반 신청으로 배분방향을 설정하고, 대기자 명부 작성 및 관리를 강조하고 임대료는 소득연동형 임대료체계 도입을 제안 가구구성에 따른 공공임대주택 공급기준(안)을 제안 : 가구원 수와 가구 구성에 따른 침실면적을 포함 총 면적을 제안
	공공임대주택 유형 통합에 따른 대기자 명부 (SH, 2019)	가구원수 및 가구 구성별 평면구성(프랑스)을 파악하는 한편, 가구원수별 최소 주거공급면적 기준(안)을 제시 거주면적 뿐만 아니라, 방의 최소면적 등도 함께 검토
	공공임대주택 대기자 명부 제도 개선 및 유형통합 방안 (서민주택금융재단, 2018)	통합이 필요한 공공임대주택 유형에 대한 현황 분석 및 개선안 유형별 공급방식의 한계와 문제점을 해소할 수 있는 방향으로 유형 통합을 제안하고, 대기자(예비입주자) 관련 운영 관리 방향 제안 수요자 관점에서의 유형통합의 중요성과 방향을 검토 통합의 단계적 추진 및 고려사항, 서비스 개선 방안 등을 제안
가구특성별 주거면적	가구원수별 주거사용면적 차이와 시사점 (국토연, 2016)	가구원수별 주거사용면적과 관련, 특히 상대적으로 면적이 작은 1인 가구를 위한 적절한 규모의 주택 공급의 필요성을 강조 주거실태조사 원자료 등을 활용, 국내, 해외의 현황을 비교 분석
	농어촌 최저주거기준 도입 방안(국토연, 2016)	농어촌 지역 특성에 맞는 주거기준 설정의 현행 최저주거기준의 농촌지역 적용의 한계를 지적, 농어촌 지역의 가구특성 및 여건변화 등을 감안 농어촌 최저주거기준 도입을 제안
	주택공급제도 선진화방안 연구(국토연, 2011)	국민주택 규모와 관련 적정 주거면적에 대한 고찰 국민주택규모의 개념, 규모변화 및 외국의 주택면적 기준 검토 가구 변화와 시장 등 경제여건 변화에 따른 주택수요 검토

제 2 장

유형통합 임대주택 현황과 문제점



제2장 유형통합 임대주택 현황과 문제점

1. 장기공공임대주택 현황

1.1 장기공공임대주택 공급 개요

공공임대주택은 공공주택특별법에서 규정하며, 동법 시행령에서는 통합공공임대주택을 포함하여 총 8가지로 구분하고 있다. 그러나 도입 시기나 공급기준 등에 따르면 이보다 더 세분화할 수 있다. 장기공공임대주택 중에서는 신규 공급이 중단된 50년 임대주택이 있으며, 분양전환공공임대주택도 분양전환을 위한 추정분양가산정방식, 임대기간 등에 따라 3가지로 나뉜다. 이 중 거주목적으로 장기임대를 규정하고 있는 유형 간 통합 또는 유기적인 연계를 강화하는 것이 기존 유형별 공급·운영의 문제점과 한계를 해소하는 것일 것이다.

[표 2-1] 공급목적에 따른 공공임대주택 유형 구분

공급 목적	유형	점유형태	공급 방식	정책 대상	임대 기간	임대 방식	비고
거주 목적	· 영구임대주택	임대	신규 건설	· 최저소득층	50년	월세	재원 85%가 재정
	· 50년임대주택			· 저소득층 이하	30년		영구임대 대체
	· 국민임대주택		재고 매입 전대(轉貸)	· 최저소득층			가장 큰 물량
	· 매입임대주택			· 중소득층 이하	20년	전세	재고주택 활용
	· 전세임대주택			· 중산층 중심			청년층 대상
	· 행복주택		신규, 매입				면적별 소득기준 차이
	· 장기전세주택		신규				
	· 통합공공임대주택		신규	· 중소득층 이하	-	월세	소득연계형
자가 지원	· 5년임대주택	분양 전환	신규	· 무주택자	5년	월세	면적별 소득기준 차이
	· 10년임대주택				10년		
	· 분납임대주택						

주) 통합공공임대주택의 법적 규정에서는 중소득층 이하를 대상으로 하며, 별도의 임대기간을 확정하고 있지는 않다. 그러나 이후 중산층으로 확대되었고, 임대기간을 30년으로 발표하였다. 위 표는 공공주택특별법에 근거하였다.

자료 : 최은희 외 (2016), 공공주택특별법 시행령(국가법령정보센터 law.go.kr, 검색일 2020.12.04.)

그러나 현재 발표된 유형통합은 영구임대주택, 국민임대주택 및 행복주택의 공급기준을 고려하여 설정하고 있다. 공급목적이 동일할지라도 대상계층 범위, 임대료 산정기준, 주택 내외부 편의성의 수준(신규 건설과 재고 주택 매입 차이) 등 세부기준 차이가 클수록 제도 구축을 위한 검토 사안이 더 많아지게 된다. 그러므로 단기 정책 추진 및 기존 유형과의 통합을 위해서는 공급방식이나 대상계층이 유사하여 통합의 필요성이 높은 유형 중심으로 추진하는 것이 현실적일 것이다.

[표 2-2] 공공임대주택 유형별 자격기준 개요

구분		규모	자격기준 ¹⁾	임대료	비중 (2019)
장기임대	건설형	영구 임대주택	40㎡ 이하 · 최저소득계층 및 취약계층 대상 · 수급자, 취약계층 · 소득 50%(장애인 100%) 이하	시세 30%	12.6%
		국민 임대주택	대부분 60㎡ 이하	시세 60~80%	32.6%
			60㎡~85㎡ · 소득 100%이하		
		50년 임대주택	50㎡ 미만 · 도시정비사업 관련 세입자 · 국민기초생활보장수급자 · 소득 50% 또는 70%이하	시세의 90% 수준	6.7%
		행복주택	50㎡ 미만 · 대학생, 사회초년생, 신혼부부, 고령자 · 주거급여수급자 / · 소득 100%이하	시세 60~80%	3.8%
	장기 전세주택	대부분 60㎡이하	서민 대상 · 소득 100%이하 · 국민임대전환본은 소득의 70%이하	시세 80% 수준	2.0%
		60㎡~85㎡	· 소득 120%이하		
		85㎡초과	· 소득 150%이하		
	매입형	기존주택 매입임대	— · 최저소득계층 및 취약계층 대상 · 국민기초생활보장수급자, 한부모가구 · 소득 50%(장애인 100%) 이하	시세 30%	8.8%
	임차형	기존주택 전세임대 ²⁾	— · 취약계층, 신혼부부, 대학생 · 국민기초생활보장수급자, 한부모가구 · 소득 50%(장애인 100%) 이하 · 소년소녀가정	보증금(전세금의 5%) 임대료(기금이자) * 소년소녀가정은 무상지원(~20세, 이후 전세금의 2%)	16.0%
분양 전환 ³⁾	건설형	5/10년	85㎡ 이하	내집마련계층 · 소득 100%이하	시세의 90% 수준
			85㎡ 초과	중산층	시세 이내

주 1) 자격기준에서 소득은 도시근로자가구월평균소득을 의미

2) 기존 주택 매입임대에서 부도임대매입, 미분양매입 등 한시적 유형은 미포함

3) 분양전환형 임대주택에서 분남임대, 토지임대부 등 일부 시범 공급된 유형은 미포함

자료 : 이종권 외(2019) 및 국토교통부 통계누리 임대주택 재고현황(2019년 말 기준)을 바탕으로 재구성

위의 세 유형은 정책대상이 일부 중복되어 있고, 신규 건설형태로 공급 방식이 동일하다. 향후 정책대상계층이 세 유형과 유사하나 주택의 편의성에서는 차이가 큰 기존주택매입임대주택과의 통합, 정책대상계층의 확대를 통한 사회통합 및 계층통합이 가능하나 임대료 부과체계에 있어 차이가 큰 장기전세주택과 통합 등에 대해서 중장기적인 검토가 필요하다. 특히 중소득층 이상과의 통합은 공급제도 뿐만 아니라 주거 선호나 욕구 측면에서 공공임대주택에서 어느 정도 수용할 수 있을 것인가와 같이 주택시장 측면도 고려해야 할 것이다.

[표 2-3] 우리나라 공공임대주택 재고현황(2019년 기준)

(단위 : 호)

구분			공급주체				
			공공부문	민간건설	전체		
유형 (비중)	장기 임대	영구임대	209,290	—	209,290	(12.6%)	1,584,097
		50년임대	111,745	—	111,745	(6.7%)	
		국민임대	541,622	—	541,622	(32.6%)	
		기존주택 매입임대	146,040	—	146,040	(8.8%)	
		전세임대	265,647	—	265,647	(16.0%)	
		행복주택	63,355	—	63,355	(3.8%)	
	분양 전환	장기전세	33,180	—	33,180	(2.0%)	
		10년임대	112,687	100,531	213,218	(12.8%)	
		5년임대	4,937	55,885	60,822 (3.7%)		
		사원임대	527	14,682	15,209 (0.9%)		
		계	1,489,030	171,098	1,660,128 (100.0%)		

자료 : 이종권 외(2019) 및 국토교통부 통계누리 임대주택 재고현황(2019년 말 기준)을 바탕으로 재작성

현재 공급기준에 있어 우선순위 시 일부 가구특성이 포함되어 있다. 정책대상은 소득을 기준으로 규정되나, 입주자 선정을 위한 자격으로 가구특성도 고려된다. 주거면적과 직접 관련되는 경우는 국민임대주택의 일반 공급 중 단독세대주 지원 가능 면적 규정 및 행복주택의 신혼부부 공급면적이며, 대부분 입주 선정기준으로만 활용된다. (공공주택 특별법 시행규칙 별표)

[표 2-4] 유형통합 임대주택의 공급기준 내 포함된 가구특성

구분	내 용
영구 임대주택	- 일반공급 1순위 : 장애인(2순위에도 포함), 65세 이상 고령자 - 우선공급 : 자녀의 수(가구원 수)
국민 임대주택	- 일반공급 : 가구특성에 따른 주거면적 고려(전용면적 40㎡ 이하로 단독세대주(가구원수) 지원 제한, 중증장애인(장애 여부)은 50㎡ 미만으로 범위 확대) - 우선공급 : ① 노부모부양, 고령자, 장애인, 다자녀 가구(가구원 수), ② 배점 시 고령일수록 배점 부여(30~40세, 40~50세, 50세 이상), 부양가족 수(가구원 수), 노부모부양 여부 - 전용면적 50㎡, 50~60㎡, 60㎡~ : 소득기준으로 자격 구분
행복주택	- 대상 가구에 따라 가구원수 규정(대학생, 청년 및 예비신혼부부의 경우 1인 1주택이나 2인 1주택(예비신혼부부 필수)으로 공급) - 일반형 : 고령자에 대해 배분 비율 규정(주거급여 가구와 함께 20%) - 산업단지형 : 고령자에 대해 배분 비율 규정(10%) - 거주기간의 경우 가구원 수(신혼부부 등의 경우 자녀 유무), 고령자 등을 고려 - 입주 재선정 기준으로 자녀 수 증가(출산 및 입양)가 포함 - 공공주택 업무처리지침에서는 신혼부부에 대해 36㎡ 이상으로 계획토록 규정

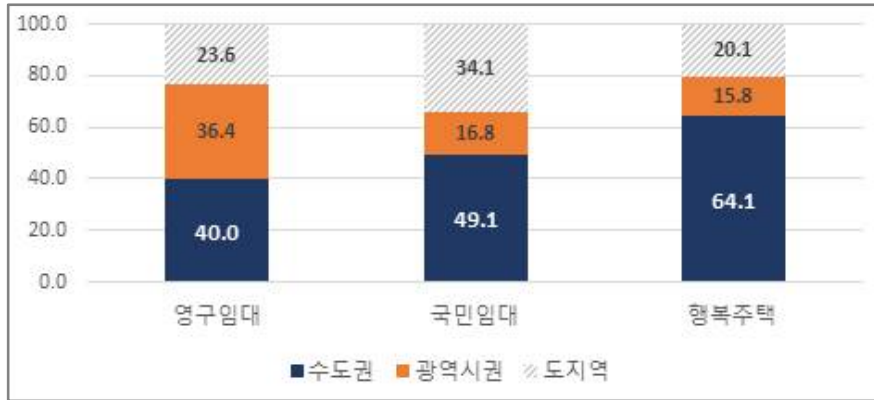
1.2 유형통합 임대주택 현황

1) 공급 현황

유형통합 임대주택의 지역 분포를 보면, 국민임대주택과 행복주택은 수도권, 도지역, 광역시권 순으로 높은 분포를 보이며, 영구임대주택은 수도권과 광역시권이 비슷한 비율로 분포하고, 도지역이 가장 낮게 나타난다. 공급주체별로 보면, 도지역은 세 개 유형 모두 대부분을 LH가 공급하고 있고, 재정 규모가 높은 영구임대주택의 경우 수도권과 광역시권에서는 지자체의 공급 비율이 각각 30.3%, 33.8%로 상대적으로 높다. 또한 수도권에서 지자체의 공급 비율이 높은 것은 서울시 비중이 높기 때문이다. 면적별로 보면 대부분 60㎡ 이하에 집중되어 있는데, 40㎡ 미만에 공급이 집중된 영구임대주택과 행복주택 두 유형에 비해 국민임대주택은 40~60㎡ 비율이 높으며, 도지역에는 일부 60㎡ 이상 중소형도 있다.

[표 2-5] 유형통합 임대주택의 지역 분포 및 주체별 비율(2019)

(단위 : 호, %)



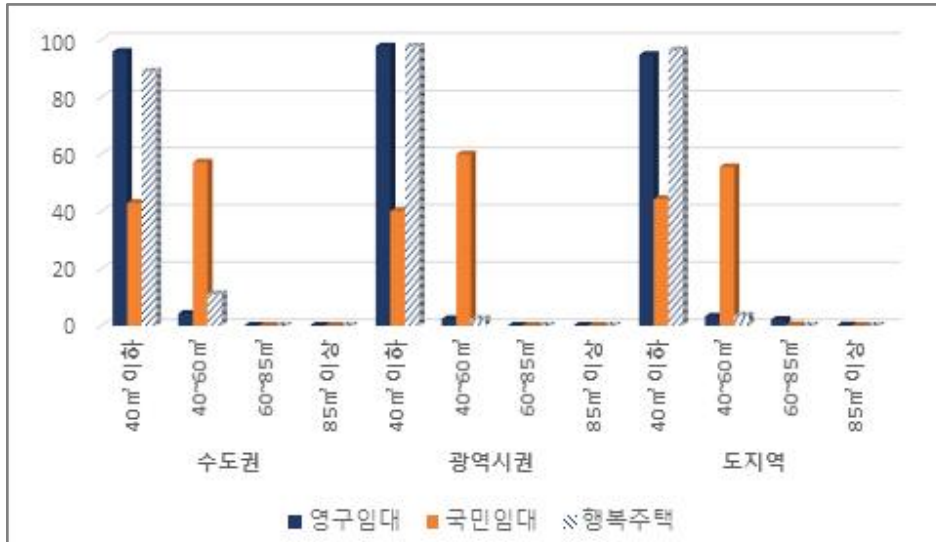
구 분		계		수도권		광역시권		도지역	
영구 임대 주택	소계	209,290	100.0	83,619	100.0	76,209	100.0	49,462	100.0
	LH	152,639	72.9	58,309	69.7	50,463	66.2	43,867	88.7
	지자체	56,651	27.1	25,310	30.3	25,746	33.8	5,595	11.3
국민 임대 주택	소계	541,622	100.0	265,999	100.0	90,740	100.0	184,883	100.0
	LH	509,592	94.1	239,992	90.2	87,299	96.2	182,301	98.6
	지자체	32,030	5.9	26,007	9.8	3,441	3.8	2,582	1.4
행복 주택	소계	63,355	100.0	40,613	100.0	10,000	100.0	12,742	100.0
	LH	49,240	77.7	28,152	69.3	8,905	89.1	12,183	95.6
	지자체	14,115	22.3	12,461	30.7	1,095	11.0	559	4.4
계	계	814,267	100.0	390,231	100.0	176,949	100.0	247,087	100.0
	LH	711,471	87.4	326,453	83.7	146,667	82.9	238,351	96.5
	지자체	102,796	12.6	63,778	16.3	30,282	17.1	8,736	3.5

자료 : 국가통계포털(<http://kosis.kr>) 2019년 임대주택 재고현황

이들 세 개 임대주택 유형의 규모별 지역분포는 영구임대주택과 행복주택이 40m² 이하에 집중되어 있는 비슷한 양상을 보이고 있으며, 국민임대주택은 40m² 이하와 40~60m²에 분산 분포하고 있는 등 지역적 차이는 크게 보이지 않고 있다.

[표 2-6] 유형통합 임대주택의 규모별 지역 분포

(단위 : 호, %)



구 분		계		영구임대주택		국민임대주택		행복주택	
수 도 권	소계	390,231	100.0	83,619	100.0	265,999	100.0	40,613	100.0
	40㎡ 이하	230,232	59.0	80,092	95.8	114,031	42.9	36,109	88.9
	40~60㎡	159,988	41.0	3,527	4.2	151,957	57.1	4,504	11.1
	60~85㎡	11	0.003	—	—	11	0.004	—	—
	85㎡ 이상	—	—	—	—	—	—	—	—
광 역 시	소계	176,949	100.0	76,209	100.0	90,740	100.0	10,000	100.0
	40㎡ 이하	120,644	68.2	74,438	97.7	36,432	40.1	9,774	97.7
	40~60㎡	56,305	31.8	1,771	2.3	54,308	59.9	226	2.3
	60~85㎡	—	—	—	—	—	—	—	—
	85㎡ 이상	—	—	—	—	—	—	—	—
도 지 역	소계	247,087	100.0	49,462	100.0	184,883	100.0	12,742	100.0
	40㎡ 이하	141,011	57.1	46,818	94.7	81,909	44.3	12,284	96.4
	40~60㎡	104,739	42.4	1,587	3.2	102,694	55.5	458	3.6
	60~85㎡	1,302	0.5	1,022	2.1	280	0.2	—	—
	85㎡ 이상	35	0.01	35	0.1	—	—	—	—
계	소계	814,267	100.0	209,290	100.0	541,622	100.0	63,355	100.0
	40㎡ 이하	491,887	60.4	201,348	96.2	232,372	42.9	58,167	91.8
	40~60㎡	321,032	39.4	6,885	3.3	308,959	57.0	5,188	8.2
	60~85㎡	1,313	0.2	1,022	0.5	291	0.1	—	—
	85㎡ 이상	35	0.004	35	0.02	—	—	—	—

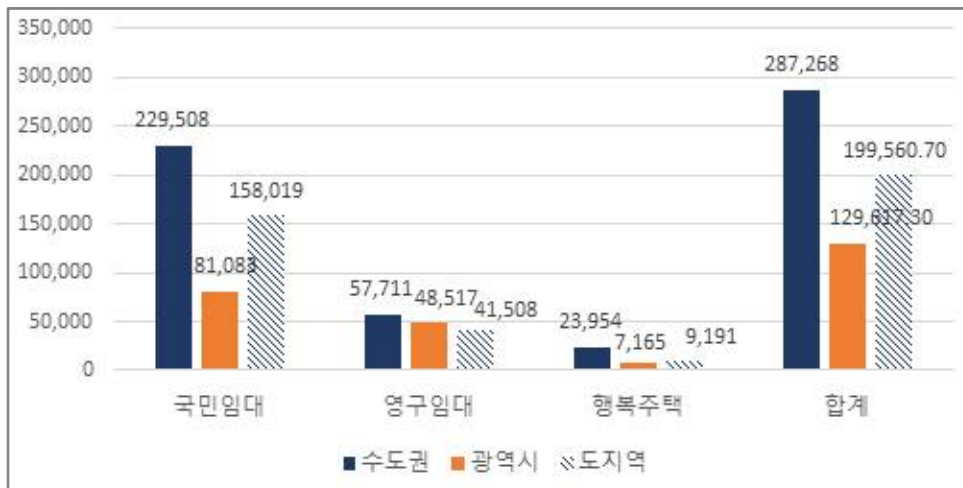
자료 : 국가통계포털(<http://kosis.kr>) 임대주택 재고현황(2019), 시도별 분포는 부록 참조

요약하면, 주체별 비율에서는 LH의 비중이 모든 유형에서 높으나, 유형별로 비율 차이를 보인다. 주로 LH가 공급하고 있으나, 지자체의 비율이 높은 순서를 보면, 재정 투입 비율이 높은 영구임대주택, 임대료나 소득 기준이 상대적으로 높은 행복주택, 그리고 국민임대주택 순이다. 또한 정책대상의 중복을 고려할 때, 이들 유형의 통합 운영이 가능하다면, 대상 가구의 접근성이 더 늘어날 수 있다.

한편, LH 임대주택의 거주자 지역분포는 유형별 공급 분포와 유사한데, 지자체 공급비율이 높은 수도권 영구임대주택과 행복주택 일부 물량은 제외된 규모이다.

[표 2-7] 유형통합 임대주택의 거주자 지역별 분포

(단위 : 가구, %)



구분	국민임대	영구임대	행복주택	합계
수도권	229,508 (49.0%)	57,711 (39.1%)	23,954 (59.4%)	287,268 (47.4%)
광역시	81,083 (17.3%)	48,517 (32.8%)	7,165 (17.8%)	129,617.3 (20.8%)
도지역	158,019 (33.7%)	41,508 (28.1%)	9,191 (22.8%)	199,560.7 (31.8%)
합계	468,610 (100.0%)	147,736 (100.0%)	40,310 (100.0%)	616,446 (100.0%)

주 1) 지역구분 - 수도권 : 서울, 인천, 경기 / 광역시권 : 부산, 대구, 대전, 광주, 울산, 세종 / 도지역 : 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주

2) 유효하지 않은 데이터 제외(국민임대 31호)

3) LH 내부자료, 2019년 말 기준으로 공가를 제외한 거주현황 데이터를 기반으로 함

유형통합 임대주택의 전용면적 공급 및 주요 분포 비율은 다음과 같다.

- 국민임대 : 20~69㎡ 에 공급, 30~49㎡ 구간에 68.8% 공급
- 영구임대 : 20~49㎡ 에 공급, 20~29㎡ 구간에 70.7% 공급
- 행복주택 : 49㎡ 이하에 공급, 20~39㎡ 구간에 72.2% 공급

이는 최저소득층 대상으로 임대료 수준이 낮은 영구임대주택이나 사회초년생, 신혼부부 대상의 행복주택은 상대적으로 적은 면적에 공급이 집중되어 있기 때문에 결과적으로 주요 분포 구간에도 영향을 미친다. 유형별 전용면적 차이가 있으나, 입주 시 가구원 수 제약이 없는 점에서 최저주거기준 미달가구 발생 원인이 된다. 국민임대주택이 상대적으로 넓고, 타 유형에는 없는 중소형에 해당하는 60~69㎡도 공급하고 있다. [표 2-8 및 9]

[표 2-8] 유형통합 임대주택의 전용면적 분포

(단위 : %)

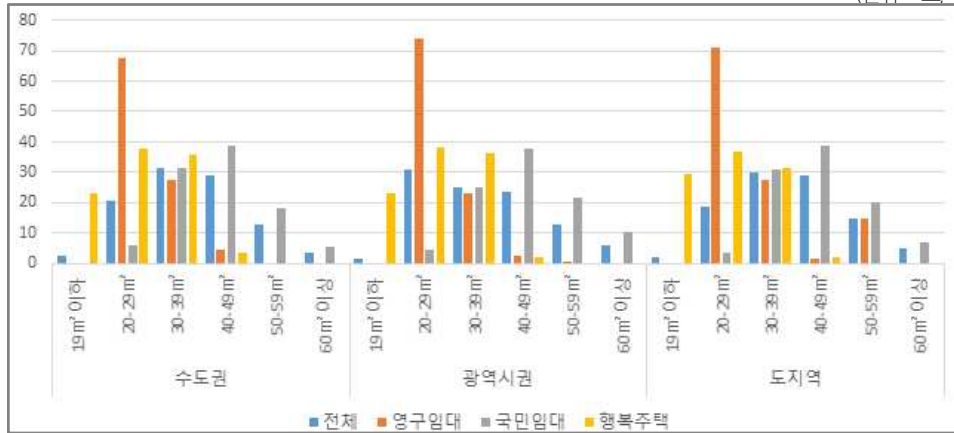
	19㎡ 이하	20-29㎡	30-39㎡	40-49㎡	50-59㎡	60-69㎡
국민임대 (n=504,126)		5.0	30.1	38.7	19.4	6.8
영구임대 (n=156,243)		70.7	26.1	3.2	0.02	
행복주택 (n=66,309)	24.6	37.5	34.7	3.1		

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, LH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

최저주거기준에 따른 유형통합 임대주택의 지역별 면적분포는 다음 [표2-10]와 같다. 최저주거기준 내 최소 주거면적을 기준으로 볼 때, 국민임대주택은 5인 가구 기준 46-54㎡(46.4%)와 3인 가구 기준 36-42㎡(34.1%)에 가장 많이 분포하고 있으며, 영구임대주택은 90.6%가 2인 가구 기준인 26-35㎡에 가장 많이 분포하고 있다. 행복주택에서는 1인 가구 기준 14-25㎡와 3인 가구 기준 36-42㎡에 각각 37.2%, 33.2%가 분포되어 있다. 세 유형 모두 지역적 차이가 크지는 않다.

[표 2-9] 유형통합 임대주택의 지역별 전용면적 분포

(단위 : 호, %)



구 분		계		영구임대주택		국민임대주택		행복주택	
수도권	소계	342,623	100.0	60,395	100.0	242,473	100.0	39,755	100.0
	19㎡ 이하	9,121	2.7	—	—	—	—	9,121	22.9
	20-29㎡	70,993	20.7	40,902	67.7	15,150	6.2	14,941	37.6
	30-39㎡	106,918	31.2	16,643	27.6	76,042	31.4	14,233	35.8
	40-49㎡	98,729	28.8	2,850	4.7	94,419	38.9	1,460	3.7
	50-59㎡	43,680	12.7	—	—	43,680	18.0	—	—
	60㎡ 이상	13,182	3.8	—	—	13,182	5.4	—	—
광역시	소계	148,123	100.0	50,676	100.0	87,521	100.0	9,926	100.0
	19㎡ 이하	2,275	1.5	—	—	—	—	2,275	22.9
	20-29㎡	45,528	30.7	37,568	74.1	4,140	4.7	3,820	38.5
	30-39㎡	37,410	25.3	11,636	23.0	22,163	25.3	3,611	36.4
	40-49㎡	34,698	23.4	1,440	2.8	33,038	37.7	220	2.2
	50-59㎡	19,232	13.0	32	0.1	19,200	21.9	—	—
	60㎡ 이상	8,980	6.1	—	—	8,980	10.3	—	—
도지역	소계	235,932	100.0	45,172	100.0	174,132	100.0	16,628	100.0
	19㎡ 이하	4,926	2.1	—	—	—	—	4,926	29.6
	20-29㎡	44,129	18.7	32,051	71.0	5,942	3.4	6,136	36.9
	30-39㎡	71,222	30.2	12,469	27.6	53,569	30.8	5,184	31.2
	40-49㎡	68,627	29.1	649	1.4	67,596	38.8	382	2.3
	50-59㎡	34,853	14.8	3	0.01	34,850	20.0	—	—
	60㎡ 이상	12,175	5.2	—	—	12,175	7.0	—	—
계	소계	726,678	100.0	156,243	100.0	504,126	100.0	66,309	100.0
	19㎡ 이하	16,322	2.2	—	—	—	—	16,322	24.6
	20-29㎡	160,650	22.1	110,521	70.7	25,232	5.0	24,897	37.5
	30-39㎡	215,550	29.7	40,748	26.1	151,774	30.1	23,028	34.7
	40-49㎡	202,054	27.8	4,939	3.2	195,053	38.7	2,062	3.1
	50-59㎡	97,765	13.5	35	0.02	97,730	19.4	—	—
	60㎡ 이상	34,337	4.7	—	—	34,337	6.8	—	—

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, LH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

[표 2-10] 최저주거기준에 따른 유형통합 임대주택의 지역별 면적분포

(단위 : 호, %)

유형	지역	최저주거기준 전용면적(㎡) 구간							전체
		13 이하	14-25	26-35	36-42	43-45	46-54	55 이상	
국민임대주택	수도권	—	1,622	21,535	86,501	3,607	112,254	16,954	242,473
		—	0.7	8.9	35.7	1.5	46.3	7.0	100.0
	광역시	—	1,264	8,427	26,484	752	41,012	9,582	87,521
		—	1.4	9.6	30.3	0.9	46.9	10.9	100.0
	도지역	—	400	19,797	58,972	696	80,875	13,392	174,132
		—	0.2	11.4	33.9	0.4	46.4	7.7	100.0
	계	—	3,286	49,759	171,957	5,055	234,141	39,928	504,126
		—	0.7	9.9	34.1	1.0	46.4	7.9	100.0
영구임대주택	수도권	—	4,826	52,180	3,389	—	—	—	60,395
		—	8.0	86.4	5.6	—	—	—	100.0
	광역시	—	466	48,534	1,644	—	32	—	50,676
		—	0.9	95.8	3.2	—	0.1	—	100.0
	도지역	—	2,908	40,916	1,345	—	3	—	45,172
		—	6.4	90.6	3.0	—	0.01	—	100.0
	계	—	8,200	141,630	6,378	—	35	—	156,243
		—	5.2	90.6	4.1	—	0.02	—	100.0
행복주택	수도권	—	14,500	10,859	13,108	1,288	—	—	39,755
		—	36.5	27.3	33.0	3.2	—	—	100.0
	광역시	—	4,059	2,111	3,560	196	—	—	9,926
		—	40.9	21.3	35.9	2.0	—	—	100.0
	도지역	76	6,138	4,920	5,342	152	—	—	16,628
		0.5	36.9	29.6	32.1	0.9	—	—	100.0
	계	76	24,697	17,890	22,010	1,636	—	—	66,309
		0.1	37.2	27.0	33.2	2.5	—	—	100.0

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, NH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

2) 입주 현황

(1) 평균 주거면적

가구당 평균 주거면적 및 1인당 평균 주거면적은 다음 [표 2-11]과 같다. 평균 주거면적은 2019 주거실태조사와 비교했을 때 가구당 및 1인당 평균 주거면적 모두 낮았다. 가구당 평균 주거면적에서는 국민임대주택이 일반 주택 대비 64.6%인 반면, 영구임대주택, 행복주택은 각각 40.8%, 40.2%로 일반주택 면적의 절반도 미치지 못하고 있다. 1인당 주거면적 비율은 이보다 높아 국민임대주택 78.1%, 영구임대주택 68.7%, 행복주택 69.0%로 나타났다. 이는 평균 가구원 수가 일반 가구에 비해 적은 탓이나(표 2-14), 가구원 수가 많은 가구가 입주할 경우 주거 과밀이 될 수 있음을 의미한다. 즉, 유형통합 임대주택 입주자보다 가구원 수가 많은 일반 가구의 입주를 위해 일반 가구특성을 고려한 공간 또는 면적 구성이 필요한 것으로 이해할 수 있다. 또한 면적의 차이는 크지 않지만, 수도권의 임대주택은 가구당 평균 주거면적, 1인당 주거면적 모두 가장 적은 것으로 나타났다.

[표 2-11] 유형통합 임대주택 입주 가구의 유형별 평균 주거면적

(단위 : m², %)

구분	국민임대주택		영구임대주택		행복주택		2019 주거실태조사	
	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당
수도권	43.6	25.3	28.1	21.5	27.2	21.9	65.0	29.9
광역시	45.0	26.4	27.6	22.8	28.2	24.2	69.8	33.3
도지역	44.2	26.0	27.7	23.8	27.2	23.4	71.6	37.3
전체	44.0 (64.6)	25.7 (78.1)	27.8 (40.8)	22.6 (68.7)	27.4 (40.2)	22.7 (69.0)	68.1 (100.0)	32.9 (100.0)

한편, 2011년 공공임대주택 주거실태조사 결과를 보면, 지난 10년 가까이 시간이 흘렀음에도 장기공공임대주택 전용면적에 큰 변화가 없다. 2011년 가구당 평균 주거면적과 1인당 평균 주거면적을 보면 각각 영구임대주택 29.9m², 20.2m², 국민임대주택 47.2m², 22.0m²이다. 주거실태조사와 LH 임대주택이라는 차이는 있으나, 전반적으로 평균값은 더 낮은 것으로 나타나 공공임대주택의 소형 공급 현상은 계속되어

왔음을 알 수 있다. 또한 분양전환임대주택인 5년/10년임대주택은 타 유형보다 면적이 넓으며 1인당 평균 주거면적 역시 가장 크다.

[표 2-12] 공공임대주택 유형별 주거밀도(2011년 주거실태조사)

구분	사용방 수	가구당 평균 주거면적(m ²)	1인당 평균 주거면적(m ²)
영구임대주택	2.6	29.9	20.2
50년임대주택	2.7	39.4	19.8
국민임대주택	2.9	47.2	22.0
5년/10년	3.6	61.6	23.7
기존주택 매입임대	2.7	43.5	21.8
기존주택 전세임대	3.4	54.7	19.4
기타	3.8	66.6	20.4
전체	3.0	46.8	21.6

자료 : 국토해양부, 2011년 주거실태조사 결과 : 공공임대주택 거주 가구

(2) 가구현황

유형통합 임대주택의 연령을 보면 1인 가구와 가구주가 유사한 분포를 보인다. 영구임대주택의 고령화가 뚜렷하고, 행복주택은 청년의 비중이 두드러진다. 영구임대주택은 입주자의 장기 거주에 따라 고령화가 뒤따른 것으로 보이며, 소득 상승 등과 같은 경제 여건 호전이 없을 경우 이들 중 고령층은 지속 거주할 것이므로 고령화 비율은 더욱 높아질 것이다. 행복주택은 타 유형과 달리 연령이 상대적으로 낮은 청년층을 대상으로 하는 만큼, 20대 후반~30대 비율이 다른 유형에 비해 압도적으로 많다. 반면 국민임대주택은 청장년층의 비율이 높으며, 1인 가구가 비교적 고르게 분포되어 있고, 가구주 연령대별 비율 차이가 낮다.

계층 간 통합 외에 세대 간 통합을 감안한다면, 세 유형 중에서 국민임대주택이 이에 가깝다고 할 수 있다. 국민임대주택이 타 유형과 차이를 보이는 점은 평균 가구원 수에서도 드러나는데, 두 유형이 대부분 지역에서 평균 가구원 수가 1.5명 이하인 반면, 국민임대주택은 2019년 주거실태조사 결과보다는 낮으나 2명을 넘고 있다. 또한 영구임대주택과 행복주택은 1인 가구 비율이 두드러진다.

[표 2-13] 유형통합 임대주택의 연령분포(LH 임대주택, 1인가구 및 가구주)

(단위 : %)

구 분	국민임대주택		영구임대주택		행복주택	
	1인 가구 (n=174,114)	가구주 (n=468,610)	1인 가구 (n=99,593)	가구주 (n=147,736)	1인 가구 (n=29,943)	가구주 (n=40,310)
20-24	0.3	0.2	0.2	0.3	3.8	4.13
25-29	2.9	1.8	0.7	0.7	30.5	27.1
30-34	6.0	4.2	0.8	0.8	34.5	34.2
35-39	7.4	7.0	1.1	1.2	13.8	15.4
40-44	7.9	9.6	2.0	2.3	4.6	5.3
45-49	8.4	11.2	3.3	4.2	0.6	1.1
50-54	9.2	12.5	6.2	7.9	0.5	0.7
55-59	10.0	11.8	10.2	11.6	0.6	0.6
60-64	13.2	12.8	15.2	15.6	0.8	0.7
65-69	11.3	9.9	15.5	14.7	2.0	2.0
70-74	8.3	7.2	13.7	12.8	3.2	3.5
75-79	6.6	5.5	11.9	11.0	2.3	2.5
80-84	4.8	3.7	10.0	9.1	1.6	1.6
85세 이상	3.5	2.6	8.8	7.8	1.1	1.1
가구주 평균 연령	54.3세		64.4세		33.2세	

주) 20세 미만 가구주는 총계에 포함되어 있으나, 표에서는 제외

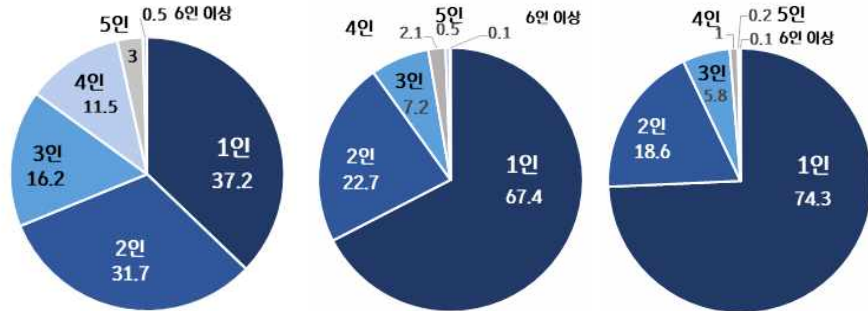
[표 2-14] 유형통합 임대주택 평균 가구원 수

구분	국민임대주택	영구임대주택	행복주택	2019 주거실태조사
수도권	2.14	1.58	1.37	2.49
광역시	2.10	1.42	1.30	2.41
도지역	2.13	1.34	1.30	2.33
계	2.13	1.46	1.34	—

유형별 가구원수 분포는 [표 2-15]와 같다. 국민임대주택에서는 1인 가구와 2인 가구가 각각 30% 이상으로 가장 높은 비율을 보이며 가구원 수가 많아질수록 비율도 낮아진다. 영구임대주택과 행복주택은 1인 가구가 각각 67.4%, 74.3%로 2/3를 넘어선다.

[표 2-15] 유형통합 임대주택 가구원 수 분포

(단위 : %)



구분	국민임대	영구임대	행복주택
1인	37.2	67.4	74.3
2인	31.7	22.7	18.6
3인	16.2	7.2	5.8
4인	11.5	2.1	1.0
5인	3.0	0.5	0.2
6인 이상	0.5	0.1	0.1
전체	100.0 (N=468,610)	100.0 (N=147,736)	100.0 (N=40,310)

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

가구원 수의 지역별 분포에서도 유사하게 나타나, 지역별 차이는 크지 않다. 즉, 대부분 가구원 수가 4인 이하인 것은 인구가 집중된 수도권 뿐 아니라 광역시나 도 지역도 유사한 인구학적 특성이라는 점을 알 수 있다. 수급자 특성²⁾, 고령자 특성³⁾ 및 청년층 특성 등의 영향으로 일반 가구 분포로 보기 어려운 1인 가구 집중 현상이 영구임대주택이나 행복주택에서 나타난다. 이에 비해 1·2인 가구 비율은 낮으나, 국민임대주택 역시 가구원 수 4인 이하 가구가 95% 이상이다. 다만, 이들 임대주택 재고 물량을 5인 이상 가구의 비율이 낮다고 하더라도 실제 거주 가구 수는 1만 7천 가구가 넘는다는 점을 간과해서는 안 될 것이다.

2) 수급자의 가구원수별 현황을 보면 1,281,759가구 중 1인 가구가 879,270가구로 68.6%를 차지한다. 2인 가구는 220,685가구로 17.2%이다. (보건복지부, 2019년도 국민기초생활보장 수급자 현황)

3) 65세 이상 고령자 중 1인 가구 34.2%, 부부 33.1%로 고령자 가구의 비율이 67.3%를 차지한다.(통계청, 2020 고령자 통계)

[표 2-16] 유형통합 임대주택 지역별 가구원수 분포

(단위 : %)

구분		국민임대주택	영구임대주택	행복주택
수도권	1인	36.5	60.1	71.3
	2인	32.0	26.7	21.8
	3인	16.5	9.4	5.5
	4인	11.7	2.8	1.1
	5인	2.8	0.7	0.3
	6인 이상	0.5	0.2	0.1
	합계	100.0 (n=229,508)	100.0 (n=57,711)	100.0 (n=23,954)
광역시권	1인	37.2	69.7	77.9
	2인	32.5	21.7	15.0
	3인	16.4	6.4	6.2
	4인	10.9	1.8	0.7
	5인	2.6	0.4	0.2
	6인 이상	0.4	0.1	0.0
	합계	100.0 (n=81,083)	100.0 (n=48,517)	100.0 (n=7,165)
도지역	1인	38.1	74.8	79.3
	2인	30.7	18.3	13.2
	3인	15.6	5.1	6.2
	4인	11.5	1.4	1.0
	5인	3.4	0.3	0.2
	6인 이상	0.6	0.1	0.1
	합계	100.0 (n=158,019)	100.0 (n=41,508)	100.0 (n=9,191)

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

한편, 가구구성 역시 가구특성 중 하나인데, 가구원 수는 동일하더라도 가구구성에 따라 최소 주거면적의 차이가 있을 수 있으므로 가구구성 분포 역시 파악할 필요가 있다. 대부분 1세대 또는 2세대로 구성되어 있어, 조부모나 손자와 동거하는 3세대 이상 가구의 비율은 낮은 것으로 나타난다. 행복주택의 경우 사회초년생이나 신혼부부를 대상으로 하는 만큼, 자녀가 있는 2세대의 비율은 낮으나 계약 갱신 횟수가 증가할 경우 2세대 비율이 늘어날 가능성은 있다. 이 경우 현재 행복주택의 주거면적을 감안하면 과밀이 될 가능성 또한 높다. [표 2-18]

[표 2-17] 세대 구성 기준표

손자	자녀	본인 배우자	부모	조부모	+	형제자매	기타
3세대	2세대	1세대	2세대	3세대		세대 구분 영향 없음	
최소 1세대 ~ 최대 5세대							

[표 2-18] 유형통합 임대주택의 유형별 가구구성 분포

(단위 : %)

가구구성	국민임대	영구임대	행복주택
1세대	52.5 (n=245,839)	76.3 (n=112,736)	90.2 (n=36,352)
2세대	44.9 (n=210,454)	22.5 (n=33,217)	9.3 (n=3,763)
3세대	2.6 (n=12,238)	1.2 (n=1,772)	0.5 (n=193)
4세대	0.016 (n=79)	0.007 (n=11)	0.005 (n=2)
합계	100.0 (N=468,610)	100.0 (N=147,736)	100.0 (N=40,310)

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[표 2-19] 유형통합 임대주택의 세대별 가구원 수 분포

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	계
1세대	303,650	90,939	286	39	13	—	394,927
	76.9	23.0	0.1	0.01	0.003	—	100.0
2세대	—	98,496	83,995	51,847	11,634	1,462	247,434
	—	39.8	33.9	21.0	4.7	0.6	100.0
3세대	—	—	4,509	5,432	3,140	1,122	14,203
	—	—	31.7	38.2	22.1	7.9	100.0
4세대	—	—	—	15	39	38	92
	—	—	—	16.3	42.4	41.3	100.0
합계	303,650	189,435	88,790	57,333	14,826	2,622	656,656
	46.2	28.8	13.5	8.7	2.3	0.4	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

(3) 주거밀도

유형통합 임대주택의 가구원 수에 따른 지역별 평균 주거면적을 살펴보면, 면적이 적은 영구임대주택과 행복주택에서 최저주거기준의 최소 주거면적 미달(이하 최저주거기준 면적 미달) 가능성이 국민임대주택에 비해 큰 것을 알 수 있다.

[표 2-20] 유형통합 임대주택의 가구원수별 평균 주거면적

(단위 : m²)

구분		국민임대주택		영구임대주택		행복주택		최저주거기준 (최소 주거면적)
		가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	
수도권	1인	37.3	37.3	27.4	27.4	24.5	24.5	14
	2인	45.8	22.9	28.7	14.4	34.9	17.4	26
	3인	47.7	15.9	29.8	9.9	30.0	10.0	36
	4인	49.5	12.4	30.6	7.7	31.3	7.8	43
	5인	50.8	10.2	31.4	6.3	27.6	5.5	46
	6인 이상	50.4	8.2	31.8	5.1	29.5	4.7	55
	합계	43.6	25.3	28.1	21.5	27.2	21.9	
광역시	1인	38.0	38.0	27.2	27.2	26.9	26.9	14
	2인	48.0	24.0	28.1	14.0	34.8	17.4	26
	3인	49.5	16.5	28.9	9.6	27.9	9.3	36
	4인	51.4	12.9	29.8	7.4	31.9	8.0	43
	5인	52.0	10.4	29.9	6.0	35.9	7.2	46
	6인 이상	52.3	8.5	29.3	4.7	32.0	5.3	55
	합계	45.0	26.4	27.6	22.8	28.2	24.2	
도지역	1인	38.0	38.0	27.5	27.5	25.8	25.8	14
	2인	46.8	23.4	28.5	14.2	33.9	17.0	26
	3인	48.3	16.1	28.7	9.6	29.6	9.9	36
	4인	50.0	12.5	28.8	7.2	33.2	8.3	43
	5인	50.5	10.1	28.7	5.7	31.3	6.3	46
	6인 이상	50.0	8.1	29.1	4.6	34.0	5.4	55
	합계	44.2	26.0	27.7	23.8	27.2	23.4	
전체		44.0	25.7	27.8	22.6	27.4	22.7	

주) 최저주거기준 면적기준(최소 주거면적) 미달 아님 / 최저주거기준 면적기준(최소 주거면적) 미달

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

영구임대주택과 행복주택 모두 3인 이상인 가구의 평균 주거면적이 모두 최소 주거면적⁴⁾보다 적은 것으로 나타났다. 반면, 국민임대주택은 6인 이상을 제외하면 평

4) 국토부의 최저주거기준에 따르면 최소 주거면적은 가구원수 뿐 아니라 표준가구구성 및 침실 분리 등을 고려한 가구구성별 최소 주거면적을 의미하고 있으나 본 연구에서는 논의의 전개를 위해 가구원수별 최소 주거면적으로 기술하였다.

균 주거면적이 최소 주거면적을 넘어선다. 즉, 국민임대주택은 5인 이하 가구의 평균 주거면적이 최소 주거면적보다 넓은데 반해 초소형 규모가 많은 영구임대와 행복주택의 경우는 1:2인 가구를 제외하고 모든 지역 가구원 수별 평균 주거면적이 최소 주거면적에 미달하고 있다. 또한 가구원수별 1인당 평균 주거면적에서도 국민임대주택과 영구임대주택·행복주택 간 격차가 크다. 예를 들어 수도권 6인 이상 가구의 1인당 면적을 보면, 국민임대주택은 8.2㎡이며, 영구임대주택은 5.1㎡이고 행복주택은 4.7㎡이다.

이러한 유형별 공급면적의 차이는 1인 가구의 평균 주거면적 차이에서도 드러나는데, 최저주거기준에 따르면 3인 가구의 최소 주거면적 36㎡인데, 국민임대주택 1인 가구의 평균 주거면적인 이 면적을 상회하고 있다. 영구임대주택과 행복주택의 과밀문제 대신에 국민임대주택에서는 과소 문제가 있음을 보여준다. 유형별로 가구원수별 거주면적 분포에서도 1인 가구로 50㎡ 이상 거주하는 경우가 9,600 가구 가량되는데, 영구임대주택에도 물량은 작으나 광역시에서 50㎡ 이상 거주 가구가 존재하고 행복주택은 공급 면적이 50㎡ 미만이므로 해당 사항은 없다. 그러나, 과소 면적 기준을 40㎡으로 본다면, 세 유형 모두 과소 거주 가구가 존재하며, 이 경우 그 가구 수는 더욱 늘어난다.

(3) 고령자 및 장애인 가구

영구임대주택 및 국민임대주택에 고령자 및 장애인 세대원이 포함된 가구는 다음 [표 2-21]과 같다. 영구임대주택의 경우 고령자나 장애인 세대원이 포함된 가구는 영구임대주택 전체의 절반 이상인 56.3%에 달한다. 국민임대주택은 전체의 17.2%이며, 행복주택의 고령자 세대원 포함 가구는 전체의 11.2%로 세 유형 중 가장 낮은 비율을 나타낸다. 2019년 말 총 인구 5,178만명(내국인 5천만명), 고령자 782만명, 장애인 262만명을 감안하면, 이들 임대주택에 고령자와 장애인이 집중되어 있는 것인데 이처럼 집중된 데에는 유형별 우선공급 기준과도 관계가 있다고 하겠다. 특히 고령자가 압도적으로 집중되어 있는데, 입주 후 장기간 거주에 따라 고령자가 되었을 수도 있을 것이다.

[표 2-21] 고령자 및 장애인 세대원 포함 가구

(단위 : 가구, %)

유형	고령 세대원 포함 가구	장애인 세대원 포함 가구	고령 및 장애인 세대원 포함 가구
영구임대주택 (N=147,736)	78,820	10,347	83,150
	53.4	7.0	56.3
국민임대주택 (N=468,610)	73,647	9,193	80,493
	15.7	2.0	17.2
행복주택 (N=40,310)	4,520	—	—
	11.2	—	—

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

영구임대주택의 고령자 및 장애인 세대원 포함 가구의 가구원수별 면적 분포를 보면, 최저주거기준 면적기준 미달 세대가 3인~6인 이상 가구에 분포되며, 특히 26~35㎡ 구간에 가장 높은 비율을 보이고 있다. 또한 수치는 낮으나 25㎡ 이하 면적에 5인 이상 가구가 거주하는 등 과밀이 심각한 가구가 존재한다. [표 2-22]

[표 2-22] 영구임대주택 고령자 및 장애인 세대원 포함 가구의 가구원수별 면적분포

(단위 : 가구, %)

구분	14~25㎡	26~35㎡	36~42㎡	전체
1인	2,948	52,925	1,641	57,514
	5.1	92.0	2.9	100.0
2인	345	17,859	1,359	19,563
	1.8	91.3	6.9	100.0
3인	50	3,816	518	4,384
	1.1	87.0	11.8	100.0
4인	19	1,032	201	1,252
	1.5	82.4	16.1	100.0
5인	4	259	68	331
	1.2	78.2	20.5	100.0
6인이상	2	87	17	106
	1.9	82.1	16.0	100.0
합계	3,368	75,978	3,804	83,150
	4.1	91.4	4.6	100.0

주)  : 가구원수별 최저주거기준 면적기준 미달가구

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

국민임대주택의 고령자 및 장애인 세대원 포함 가구 중 최저주거기준 면적기준에 미달하는 가구는 1인 가구를 제외하고 모두 존재하는 것으로 나타났다. 특히 6인 이상 가구에서는 46-54㎡ 구간에서 가장 높은 비율(60.5%)을 보인다. [표 2-23]

[표 2-23] 국민임대주택 고령자 및 장애인 세대원 포함 가구의 가구원수별 면적분포

(단위 : 가구, %)

구분	14-25㎡	26-35㎡	36-42㎡	43-45㎡	46-54㎡	55㎡ 이상	전체
1인	336	5,019	19,976	207	4,243	354	30,135
	1.1	16.7	66.3	0.7	14.1	1.2	100.0
2인	70	1,260	9,386	658	22,212	2,617	36,203
	0.2	3.5	25.9	1.8	61.4	7.2	100.0
3인	8	182	1,646	174	5,918	1,117	9,045
	0.1	2.0	18.2	1.9	65.4	12.3	100.0
4인	2	52	463	75	2,244	555	3,391
	0.1	1.5	13.7	2.2	66.2	16.4	100.0
5인	—	19	129	28	832	263	1,271
	—	1.5	10.1	2.2	65.5	20.7	100.0
6인 이상	1	6	51	9	271	110	448
	0.2	1.3	11.4	2.0	60.5	24.6	100.0
전체	417	6,538	31,651	1,151	35,720	5,016	80,493
	0.5	8.1	39.3	1.4	44.4	6.2	100.0

주) : 가구원수별 최저주거기준 면적기준 미달가구

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

행복주택의 고령자 세대원 포함 가구는 2019년 말 기준 유형통합 임대주택 전체 거주 가구의 11.2%(4,520가구)에 해당하며, 그 중 최저주거기준 면적기준에 미달하는 가구는 295가구(6.5%)로 나타나고 있다. 최저주거기준 면적미달의 고령자 가구는 2인 가구에서 가장 높게 나타난다. 이는 행복주택이 2인 이하 가구를 대상으로 공급하는 만큼 이 비율이 높다. 그럼에도 3인 이상 가구 중에서 고령자가 포함된 세대가 있고 최저주거기준 미달 상태인 점 역시 간과할 수 없다. [표 2-24]

[표 2-24] 행복주택 고령자 세대원 포함 가구의 가구원수별 면적분포

(단위 : 가구, %)

유형	가구원수	최저주거기준 면적기준(㎡)				전체
		14-25	26-35	36-42	43-45	
행복 주택	1인	544	1,535	882	17	2,978
		18.3	51.5	29.6	0.6	100.0
	2인	129	440	530	14	1,113
		11.6	39.5	47.6	1.3	100.0
	3인	65	70	125	7	267
		24.3	26.2	46.8	2.6	100.0
	4인	17	32	40	1	90
		18.9	35.6	44.4	1.1	100.0
	5인	13	16	21	2	52
		25.0	30.8	40.4	3.8	100.0
	6인이상	1	10	9	—	20
		5.0	50.0	45.0	—	100.0
	전체	769	2,103	1,607	41	4,520
		17.0	46.5	35.6	0.9	100.0

주) : 가구원수별 최저주거기준 면적기준 미달가구

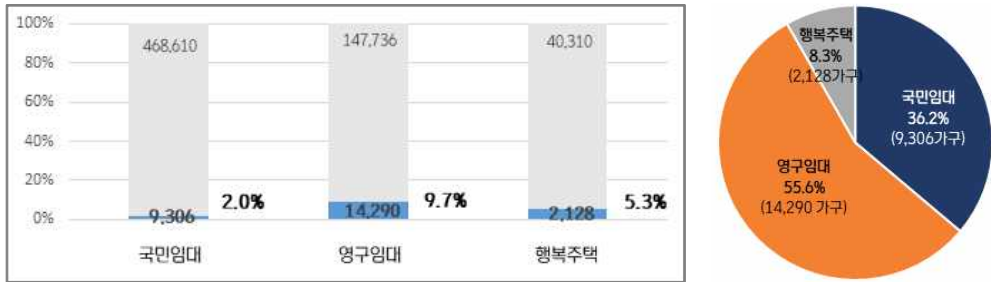
자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

고령자 및 장애인의 경우 신체적 애로 등으로 더 많은 공간을 필요할 수 있는 점을 감안한다면, 협소 문제를 겪는 가구는 상기한 가구 수보다 더 많을 수 있다.

2. 소형 중심 공급과 소득 중심의 공급기준에 따른 문제점

2.1 유형별 주거편익 격차 발생 : 과밀 또는 과소의 문제

공공임대주택 거주에도 불구하고 최저주거기준 미달 가구가 발생하는 것은 인구학적 특성보다는 경제적 측면인 소득을 기준으로 지불능력을 고려하여 공급하고 배분하기 때문이다. 유형별 최저주거기준 면적기준 미달 가구는 [그림 2-1]과 같다. 국민임대주택 2.0%, 영구임대주택 9.7%, 행복주택 5.3%로 나타났으며, 전체의 3.9%로 25,724가구가 여기에 해당된다.



[그림 2-1] 유형통합 임대주택의 최저주거기준 면적기준 미달가구 현황(내 임대주택)

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

앞서 살펴본 것처럼 가구규모 소형화(가구원수 감소 경향)는 일반적인 현상임에도 이처럼 최저주거기준 미달 가구가 발생하는 것은 초소형 면적인 데에 원인이 있다. 상대적으로 주거면적이 큰 국민임대주택의 면적기준 미달 가구 비율이 타 유형에 비해 낮은 것도 그런 측면에서 설명이 가능하다.

[표 2-25] 가구원수별 최저주거기준 면적미달 가구 분포

가구원 수	국민임대주택		영구임대주택		행복주택	
1인	-		-		-	
2인	203	2.2	646	4.5	531	25.0
3인	1,239	13.3	9,698	67.9	1,110	52.2
4인	4,959	53.3	3,045	21.3	369	17.3
5인	1,110	11.9	702	4.9	95	4.5
6인 이상	1,795	19.3	199	1.4	23	1.1
합계	9,306	100.0	14,290	100.0	2,128	100.0
유형전체 중 %	2.0 (N=468,610)		9.7 (N=147,736)		5.3 (N=40,310)	

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

가구원수별로 살펴보면[표 2-25 및 부표-10], 국민임대주택은 4인 가구(53.3%), 영구임대주택 3인 가구(67.9%), 행복주택 3인 가구(52.2%)가 유형별 최저주거기준 면적기준 미달가구의 절반 이상을 차지하고 있다. 그 중 가장 높은 빈도를 보이는 것이 영구임대주택 3인 가구(9,698 가구)이다.

또한 최저주거기준 면적기준 미달 가구는 가구원 수가 많은 경우 과밀의 정도가 심각한 것도 문제이나, 2인인 경우에도 최저주거기준 미달 상태가 나타난다는 점 역시 주목해야 한다. 초소형 중심으로 공급되는 영구임대주택과 행복주택 뿐 아니라 국민임대주택에도 나타나고 있다.

2019 주거실태조사에서도 공공임대주택에 대해 가구상황(가구원수 증가 및 감소)에 적합하다고 응답한 비율보다 적합하지 않다고 응답한 비율이 더 높은 점도 이러한 연장선상에서 이해할 수 있다.

[표 2-26] 2019 주거실태조사 결과 지역별 공공임대주택 규모관련 만족/불만족 분포

지역		만족이유	불만족이유	지역		만족이유	불만족이유
		가구상황*에 적합한 규모	가구상황*에 적합하지 않은 규모			가구상황*에 적합한 규모	가구상황*에 적합하지 않은 규모
수도권	서울	1.9	27.4	도지역	강원	5.2	4.8
	경기	2.3	10.2		충남	1.0	8.7
	인천	1.9	35.6		충북	2.9	12.4
광역시	광주	5.5	8.3		전남	6.8	10.6
	대구	1.7	5.6		전북	3.6	27.4
	대전	0.8	16.4		경남	3.0	—
	부산	1.4	17.6		경북	1.5	—
	울산	11.2	—		제주	9.5	—
	세종	7.5	17.9		합계	100.0	100.0

주) 가구상황 : 가구원수 증가 또는 감소

자료 : 국토교통부, 2019 주거실태조사

지역 여건 및 수요를 감안한 공급도 필요하다. 최저주거기준 미달 가구 발생의 반대편에서는 과소 가구의 문제도 있다. 영구임대주택과 행복주택은 거의 공급하지 않는 50㎡ 이상 국민임대주택에도 거주하고 있는 것을 볼 때, 가구원수를 고려한 적절한 주거편의 제공이 가능하도록 배분해야 할 것이다.

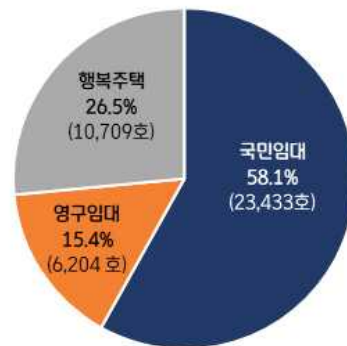
22 주거선호 및 주택수요 반영 미흡 ; 초소형 중심의 공가 발생

유형별 공가현황은 [표 2-27]과 같다. 영구임대주택 15.4%, 국민임대주택 58.1%, 행복주택 26.5%로 공가 중 국민임대의 비율이 가장 높게 나타나고 있다. 이는 세 유형 재고 72만6천여 호 중 국민임대주택이 50만 4천 호 가량으로 69.4%(2020년 12월 기준)를 차지하는 만큼 예상되는 결과이다.

[표 2-27] 유형통합 임대주택의 유형별 공가 현황

(단위 : 호, %)

유형	공가 호수
영구임대주택	6,204
	15.4
국민임대주택	23,433
	58.1
행복주택	10,709
	26.5
합계	40,346
	100.0



주) 국민임대 n=504,126, 영구임대 n=156,243, 행복주택 n=66,309

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, LH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

유형별로 공가의 지역 분포를 살펴보면 영구임대주택과 국민임대주택은 도지역에서 각각 45.71%, 42.5%로 가장 높게 나타나고 있으며, 행복주택의 경우는 수도권 45.8%, 도지역 40.1%로 높게 나타나고 있다. 종합적으로는 도지역에서 가장 많은 분포를 보인다. [표 2-28]을 보면, 도지역에 공급된 재고가 1/3 가량인데 반해, 전체 공가 중 도지역 공가 비율은 42.3%를 차지하고 있어, 지역 수요에 대응할 필요가 있음을 알 수 있다. 또한, 수도권 주거문제가 상대적으로 심각하고 주거소요가 높아, 편의성이 높은 건설형 임대주택에 대한 선호가 높은 상황임에도, 행복주택은 수도권 재고 4만여호 중 공가가 4,902호로 공가 비율이 높다. 이에 반해 영구임대주택은 임대 물량이 8만3천여 호임에도 공가 물량은 더 적다. 지역 주택 공급 여건 뿐 아니라 대상계층의 주거선호나 주거 욕구 등도 지역 여건 시 고려되어야 할 것이다.

[표 2-28] 유형통합 임대주택의 유형별 공가 지역 분포

(단위 : 호, %)

지역	영구임대	국민임대	행복주택	합계
수도권	1,736	9,017	4,902	15,655
	28.0	38.5	45.8	38.8
광역시권	1,634	4,459	1,514	7,607
	26.3	19.0	14.1	18.9
도지역	2,834	9,957	4,293	17,084
	45.7	42.5	40.1	42.3
합계	6,204	23,433	10,709	40,346
	100.0	100.0	100.0	100.0

주) 국민임대 n=504,126, 영구임대 n=156,243, 행복주택 n=66,309

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, LH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

유형통합 임대주택의 공가 면적 분포를 보면, 모든 지역에서 20~29㎡의 비율이 가장 높다. 공가비율이 25.0% 이상 나타난 면적 구간은 수도권 20~29㎡, 광역시권 20~29㎡와 40~49㎡, 도지역 20~29㎡ 구간으로 나타났다. 40㎡ 이하가 이들 유형의 60%를 이상을 차지하고 있어, 면적 분포에서 비율이 높을 수밖에 없는 상황이나, 특히 30㎡ 미만 비율이 상대적으로 높은 것은 그 중에서도 초소형에 대한 선호가 상대적으로 낮은 것을 보여주고 있는 것이라 하겠다.

[표 2-29] 지역별 유형통합 임대주택 공가의 전용면적 분포

(단위 : 호, %)

지역	전용면적(㎡)						전체
	19이하	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	
수도권	1,446	4,596	3,828	3,631	1,822	332	15,655
	9.2	29.4	24.5	23.2	11.6	2.1	100.0
광역시권	447	2,514	1,381	2,028	920	317	7,607
	5.9	33.0	18.2	26.7	12.1	4.2	100.0
도지역	1,816	5,145	3,460	3,912	2,429	322	17,084
	10.6	30.1	20.3	22.9	14.2	1.9	100.0
공가 합계	3,709	12,255	8,669	9,571	5,171	971	40,346
	9.2	30.4	21.5	23.7	12.8	2.4	100.0

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, LH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

최저주거기준 면적기준에 따른 지역별 공가 분포는 수도권은 경우 5인 가구 최소 주거면적에 해당하는 46-54㎡ 구간에 공가 비율이 가장 높으며, 광역시권과 도지역은 2인 가구 최소 주거면적인 26-35㎡와 5인 가구의 46-54㎡에 공가 비율 30.0% 이상으로 높게 나타났다.

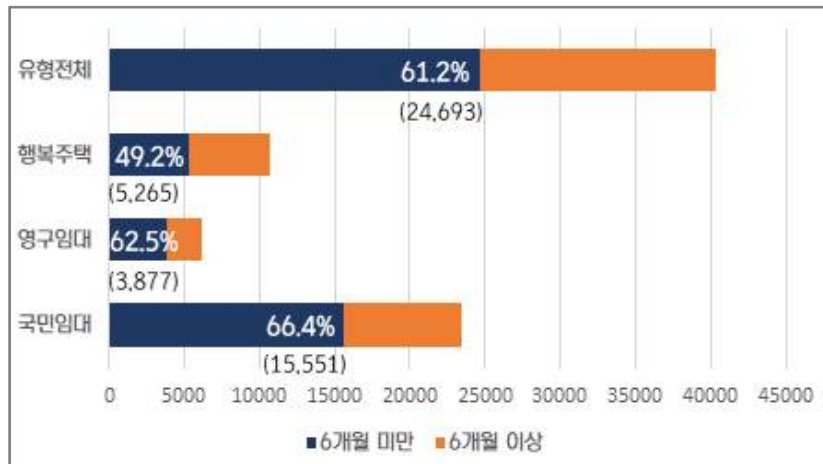
[표 2-30] 지역별 유형통합 임대주택 공가의 최저주거기준 면적구간 분포

(단위 : 호, %)

지역	최저주거기준 면적기준(㎡) 구간							전체
	13 이하	14-25	26-35	36-42	43-45	46-54	55이상	
수도권	-	2,812	3,665	3,794	208	4,682	494	15,655
	-	18.0	23.4	24.2	1.3	29.9	3.2	100.0
광역시권	-	911	2,392	1,414	33	2,517	340	7,607
	-	12.0	31.4	18.6	0.4	33.1	4.5	100.0
도지역	25	2,680	5,446	2,760	55	5,775	343	17,084
	0.1	15.7	31.9	16.2	0.3	33.8	2.0	100.0
합계	25	6,403	11,503	7,968	296	12,974	1,177	40,346
	0.1	15.9	28.5	19.7	0.7	32.2	2.9	100.0

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, LH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

(단위 : 호, %)



[그림 2-2] 유형통합 임대주택 6개월 미만 공가 분포

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, LH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

상대적으로 면적이 넓은 경우에도 공가가 발생한 것으로 나타나 공가기간을 살펴 보았다. 입·퇴거 과정 상 기간, 입주자 선정 및 계약까지의 기간, 입주 시기 등으로 단기 공가 상태가 될 수 있다고 보아, 6개월을 기준으로 공가 기간을 구분하였다.

[그림 2-2]와 같이 국민임대 66.4%, 영구임대 62.5%, 행복주택 49.2%로 6개월 미만 공가 비율이 높게 나타났다. 상대적으로 6개월 미만 공가 비율이 낮은 행복주택은 도입 시기가 짧고 최근 재고 물량의 비중의 높은 것을 고려해야 할 것이다.

[표 2-31, 32] 및 [그림 2-3]의 유형별 6개월 이상 공가의 면적별 분포에 따르면, 세 유형 모두 공가 기간이 3년 미만에 집중 분포되어 있다. 1년 미만 공가 상태인 비율은 국민임대주택 86.7%, 영구임대주택 80.4%, 행복주택 71.1%, 전체 81.5% 이다. 3년 미만으로 확대할 경우 각각 99.0%, 97.5%, 98.7%, 98.7%이다. 행복주택을 제외하고 국민임대주택과 영구임대주택의 공급 기간을 고려한다면, 장기간 공가 상태가 지속적으로 유지되는 주택은 많지 않다는 것을 알 수 있다.

한편, 공가의 기간별로 분포 면적에서 차이를 보이는데, 국민임대주택의 경우는 40~59㎡ 구간의 비율이 높고, 영구임대주택은 공가의 대부분이 20~29㎡에 집중되어 있고, 행복주택은 39㎡ 이하 구간으로 대체적으로 고르게 분포양상을 보인다. 그런데 이처럼, 유형별로 면적별 공가 비율의 차이를 보이는 것은 유형별 주요 공급 면적, 그리고 재고 물량과도 관련되는 점에서 재고 대비 공가 비율을 살펴볼 필요가 있다.

[표 2-31] 유형통합 임대주택의 유형별 공가기간 분포

(단위 : 호, %)

구분	6개월 미만	6개월 이상 -1년 미만	1년 이상 -3년 미만	3년 이상 -5년 미만	5년 이상	합계
국민 임대	15,551	4,746	2,911	102	123	23,433
	66.4	20.3	12.4	0.4	0.5	100.0
영구 임대	3,877	1110	1063	86	68	6,204
	62.5	17.9	17.1	1.4	1.1	100.0
행복 주택	5,265	2,349	2,954	141	—	10,709
	49.2	21.9	27.6	1.3	—	100.0
전체	24,693	8,205	6,928	329	191	40,346
	61.2	20.3	17.2	0.8	0.5	100.0

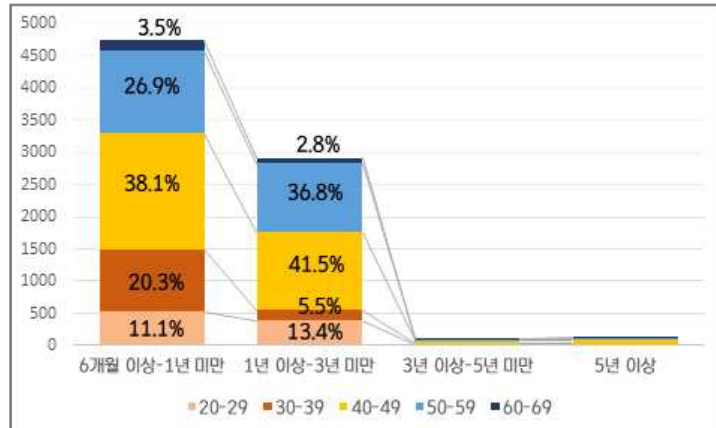
[표 2-32] 유형통합 임대주택 공가의 전용면적별 공가기간 분포

(단위 : 호, %)

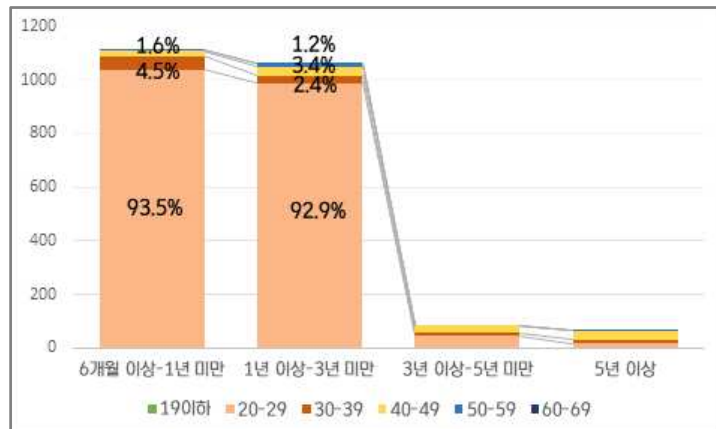
유형	전용면적 (㎡)	공가 기간					합계
		6개월 미만	6개월 이상 1년 미만	1년 이상 3년 미만	3년 이상 5년 미만	5년 이상	
국 민 임 대	20-29	1,720	527	391	20	1	2,659
		11.1	11.1	13.4	19.6	0.8	11.3
	30-39	4,268	965	159	13	25	5,430
		27.4	20.3	5.5	12.7	20.3	23.2
	40-49	6,102	1,810	1,208	42	62	9,224
		39.2	38.1	41.5	41.2	50.4	39.4
	50-59	2,753	1,278	1,072	22	24	5,149
		17.7	26.9	36.8	21.6	19.5	22.0
	60-69	708	166	81	5	11	971
		4.6	3.5	2.8	4.9	8.9	4.1
영 구 임 대	20-29	15,551	4,746	2,911	102	123	23,433
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	30-39	3,481	1,038	988	46	19	5,572
		89.8	93.5	92.9	53.5	27.9	89.8
	40-49	345	50	26	11	14	446
		8.9	4.5	2.4	12.8	20.6	7.2
	50-59	48	18	36	29	33	164
		1.2	1.6	3.4	33.7	48.5	2.6
	60-69	3	4	13	-	2	22
		0.1	0.4	1.2	-	2.9	0.4
행 복 주 택	190이하	3,877	1,110	1,063	86	68	6,204
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	20-29	1,653	821	1,234	1	-	3,709
		31.4	35.0	41.8	0.7	-	34.6
	30-39	1,880	973	1,035	136	-	4,024
		35.7	41.4	35.0	96.5	-	37.6
	40-49	1,590	541	658	4	-	2,793
		30.2	23.0	22.3	2.8	-	26.1
	60-69	142	14	27	-	-	183
		2.7	0.6	0.9	-	-	1.7
전 체	190이하	5,265	2,349	2,954	141	-	10,709
		100.0	100.0	100.0	100.0	-	100.0
	20-29	1,653	821	1,234	1	-	3,709
		6.7	10.0	17.8	0.3	-	9.2
	30-39	7,081	2,538	2,414	202	20	12,255
		28.7	30.9	34.8	61.4	10.5	30.4
	40-49	6,203	1,556	843	28	39	8,669
		25.1	19.0	12.2	8.5	20.4	21.5
	50-59	6,292	1,842	1,271	71	95	9,571
		25.5	22.4	18.3	21.6	49.7	23.7
전 체	60-69	2,756	1,282	1,085	22	26	5,171
		11.2	15.6	15.7	6.7	13.6	12.8
	70-79	708	166	81	5	11	971
		2.9	2.0	1.2	1.5	5.8	2.4
	80-89	24,693	8,205	6,928	329	191	40,346
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, LH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

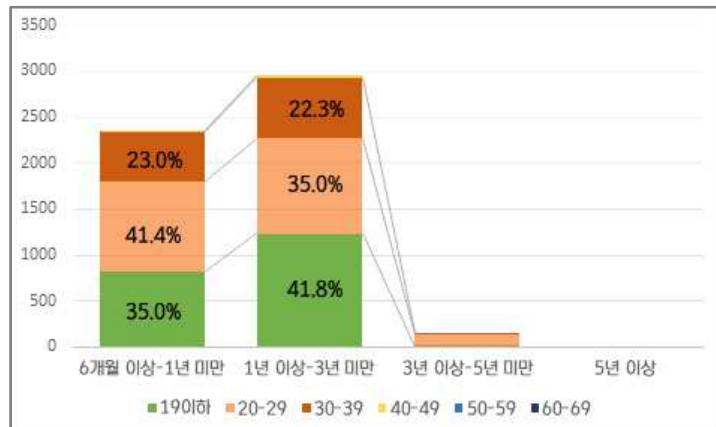
〈국민임대〉



〈영구임대〉



〈행복주택〉



[그림 2-3] 유형별 6개월 이상 공가의 면적별 분포

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, LH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

[표 2-33]는 6개월 이상 공가의 지역면적별 분포와 함께 재고 대비 비율을 살펴본 것이다. 6개월 이상 공가율의 유형전체 평균은 2.2%이며, 유형별 비율은 행복주택(8.2%)으로 국민임대주택(1.6%), 영구임대주택(1.5%) 순으로 나타났다. 또한, 유형 전체를 기준으로 공가 호수가 가장 높게 나타나고 있는 면적 구간은 20-29㎡(3.2%, 5,174호)이다.

국민임대주택의 경우 20㎡ 미만 공급 물량은 없는 대신 60㎡ 이상 중소형 재고도 존재하며, 중소형의 경우에는 공가비율이 1% 내외로 낮다. 공가 비율이 높은 면적은 20-29㎡으로 3.7%(939호)이다. 공가 호수로 보면, 40-49㎡(3,122호), 50-59㎡(2,396호)이나 재고 대비 비율은 각각 1.6%, 2.5%이다.

영구임대주택은 50-59㎡에서 54.3%의 높은 공가 비율을 보이고 있지만, 전체 35호 중 19호의 적은 물량으로 나타난다. 반면 20-29㎡ 구간의 공가 비율은 1.9%로 높지 않지만 2,091호로 공가 호수는 많다. 추후 분석이 필요하겠으나, 주거비 지불 능력이 낮은 수급자 등 최저소득층을 주요 정책대상인 점도 공가에 영향을 미친 것으로도 볼 수 있다. 한편 대부분 공가 기간이 3년 미만이다.⁵⁾ 그리고 지역적 차이를 보이고 있는 곳은 40-49㎡ 구간으로 광역시권의 공가 비율이 타 지역에 비해 높게(7.5%, 108호) 나타나고 있다.

행복주택은 대부분 39㎡ 이하이며(40~49㎡은 재고의 3.1%) 국민임대주택이나 영구임대주택에서 공급하지 않은 19㎡ 이하 초소형이 재고의 24.6%를 차지하고 있다. 행복주택의 공가율은 8.2%로 두 유형의 2% 미만에 비해 높은 비율을 보인다. 행복주택의 공가율을 보면, 면적이 작은 경우 공가 현상을 뚜렷하게 볼 수 있다. 19㎡ 이하에서는 수도권 7.0%, 광역시권 12.6%, 도지역 22.9%로 지역별 차이를 보이고 있는데, 20~29㎡에서도 지역적 차이를 볼 수 있다. 제도 도입 기간을 고려할 때, 공가 상태가 지속될 것인지는 두고 보아야 하겠으나, 소형일수록 공가 비율이 두드러지고 있다는 점은 시사하는 바가 크다.

5) 실무자 자문 및 내부 자료 검토 결과, 대부분 1년 미만 이거나 1년 이상 3년 미만으로 향후 공가 소진 가능성이 높다고 볼 수 있다.

[표 2-33] 유형통합 임대주택의 지역 면적별 6개월 이상 공가 분포 및 재고 대비 비율

(단위 : 호, %)

구분		전용면적													
		19㎡이하		20-29㎡		30-39㎡		40-49㎡		50-59㎡		60-69㎡		계	
국민임대	수도권	-	-	440	2.9	316	0.4	1,130	1.2	760	1.7	57	0.4	2,703	1.1
		-	-	15,150		76,042		94,419		43,680		13,182		242,473	
	광역시권	-	-	254	6.1	234	1.1	674	2.0	416	2.2	106	1.2	1,684	1.9
		-	-	4,140		22,163		33,038		19,200		8,980		87,521	
	도지역	-	-	245	4.1	612	1.1	1,318	1.9	1,220	3.5	100	0.8	3,495	2.0
		-	-	5,942		53,569		67,596		34,850		12,175		174,132	
	소계	-	-	939	3.7	1,162	0.8	3,122	1.6	2,396	2.5	263	0.8	7,882	1.6
		-	-	25,232		151,774		195,053		97,730		34,337		504,126	
영구임대	수도권	-	-	144	0.4	15	0.1	4	0.1	-	-	-	-	163	0.3
		-	-	40,902		16,643		2,850		-		-		60,395	
	광역시권	-	-	666	1.8	36	0.3	108	7.5	17	53.1	-	-	827	1.6
		-	-	37,568		11,636		1,440		32		-		50,676	
	도지역	-	-	1,281	4.0	50	0.4	4	0.6	2	66.7	-	-	1,337	3.0
		-	-	32,051		12,469		649		3		-		45,172	
	소계	-	-	2,091	1.9	101	0.2	116	2.3	19	54.3	-	-	2,327	1.5
		-	-	110,521		40,748		4,939		35		-		156,243	
행복주택	수도권	641	7.0	725	4.9	785	5.5	5	0.3	-	-	-	-	2,156	5.4
		9,121		14,941		14,233		1,460		-		-		39,755	
	광역시권	286	12.6	379	9.9	184	5.1	20	9.1	-	-	-	-	869	8.8
		2,275		3,820		3,611		220		-		-		9,926	
	도지역	1,129	22.9	1,040	16.9	234	4.5	16	4.2	-	-	-	-	2,419	14.5
		4,926		6,136		5,184		382		-		-		16,628	
	소계	2,056	12.6	2,144	8.6	1,203	5.2	41	2.0	-	-	-	-	5,444	8.2
		16,322		24,897		23,028		2,062		-		-		66,309	
유형전체	수도권	641	7.0	1,309	1.8	1,116	1.0	1,139	1.2	760	1.7	57	0.4	5,022	1.5
		9,121		70,993		106,918		98,729		43,680		13,182		342,623	
	광역시권	286	12.6	1,299	2.9	454	1.2	802	2.3	433	2.3	106	1.2	3,380	2.3
		2,275		45,528		37,410		34,698		19,232		8,980		148,123	
	도지역	1,129	22.9	2,566	5.8	896	1.3	1,338	1.9	1,222	3.5	100	0.8	7,251	3.1
		4,926		44,129		71,222		68,627		34,853		12,175		235,932	
	소계	2,056	12.6	5,174	3.2	2,466	1.1	3,279	1.6	2,415	2.5	263	0.8	15,653	2.2
		16,322		160,650		215,550		202,054		97,765		34,337		726,678	

주) : 공가 비율이 유형전체 평균(2.2%)보다 높음

자료 : 2020.12.16. 기준 재고현황, LH공간정보포털 GIS임대주택정보시스템

주택관리공단 자료에서도 지역적 초소형 중심의 공가 현상을 볼 수 있다. 주택관리공단의 관리 지역 중 높은 공가 비율을 보이는 곳을 보면, 6개 단지로 초소형이 공급되는 영구임대단지이다. 시간이 흐르면서 공가 물량이 조금씩 감소하는 것을 볼 수 있으나, 일부지역은 증가하고 있기도 하다.

[표 2-34] 영구임대단지 공가 현황

(단위 : 호, %)

구분	전용면적(26.37㎡)						전용면적(31.32㎡)					
	광주하남1	광주각화	대전둔산1	대전둔산3	익산부송1	군산나운4	광주하남1	광주각화	대전둔산1	대전둔산3	익산부송1	군산나운4
관리호수	1,764	1,176	1,193	1,071	1,220	1,552	60	239	298	298	388	447
2015년	162	27	17	95	40	150	3	4	7	23	6	9
2016년	157	75	77	113	95	194	2	—	11	23	10	1
2017년	196	114	27	89	155	237	2	2	21	21	2	2
2018년	198	136	168	69	194	256	—	3	3	26	4	1
2019년	150	128	153	69	252	251	1	2	9	23	23	3
2020년 9월	129	97	96	109	276	251	1	—	1	5	13	6

자료 : 주택관리공단 내부자료(2020.10월)

[표 2-35] 영구임대단지 예비입주자 모집 현황

(단위 : 호, %)

전용면적(26.37㎡)												
구분	광주하남1		광주각화		대전둔산1		대전둔산3		익산부송1		군산나운	
	모집 인원	신청 인원	모집 인원	신청 인원	모집 인원	신청 인원	모집 인원	신청 인원	모집 인원	신청 인원	모집 인원	신청 인원
2015년	400	315	250	151	400	174	상시	205	상시	258	상시	191
2016년	400	323	400	144	400	233	상시	164	상시	239	상시	171
2017년	450	225	400	156	200	35	상시	40	상시	130	상시	145
2018년	400	427	400	305	600	198	상시	208	상시	190	상시	163
2019년	350	315	400	198	500	337	상시	221	상시	218	상시	230
2020년 9월	172	241	400	129	250	162	상시	245	상시	136	상시	157
전용면적(31.32㎡)												
구분	광주하남1		광주각화		대전둔산1		대전둔산3		익산부송1		군산나운	
	모집 인원	신청 인원	모집 인원	신청 인원	모집 인원	신청 인원	모집 인원	신청 인원	모집 인원	신청 인원	모집 인원	신청 인원
2015년	—	—	—	—	—	—	상시	—	상시	1	상시	111
2016년	—	—	100	95	—	—	상시	110	상시	90	상시	129
2017년	50	55	100	95	100	84	상시	75	상시	99	상시	70
2018년	—	—	100	189	60	53	상시	51	상시	104	상시	87
2019년	—	—	70	15	50	97	상시	77	상시	131	상시	89
2020년 9월	—	—	70	13	—	—	상시	53	상시	107	상시	64

자료 : 주택관리공단 내부자료(2020.10월)

위의 6개 단지에 대한 예비입주자 모집 현황을 살펴보면 2018~2020년의 일부 단지를 제외하고는 모집인원에 비해 신청인원이 더 적게 나타나는 경향을 보인다. 실무전문가 자문에 따른 이들 초소형 규모에 대한 공가의 발생은 면적을 중요한 원인으로 들고 있다⁶⁾.

이상 주거면적과 관련한 유형통합 대상 장기공공임대주택의 주요한 특성을 보면 다음과 같다.

우선 제도 도입이 길게는 30년 가까이 지났으나 공급 규모는 큰 차이가 없다는 점이다. 일반가구의 주거실태와 비교할 때, 장기공공임대주택 거주 면적은 상대적으로 낮게 나타났다. 가구원 수의 차이를 고려하여 1인당 면적을 비교해 보아도 낮게 나타난다. 다음으로 과밀, 과소 문제가 존재한다. 특히 초소형을 포함하여 공급하고, 소득기준에 따라 공급제도로 최저주거기준 미달가구가 발생하게 되거나, 1인 가구의 과소 거주도 존재하고 있다. 또한 유형통합 임대주택에는 고령자나 장애인의 거주 비율이 높다. 이들 역시 최저주거기준 면적기준 미달 가구가 존재하고, 이들의 신체적 특성을 고려할 때, 과밀의 문제는 일반 가구에 비해 더욱 심각할 수 있다. 한편, 공가 현황을 보면, 재고 대비 공가 비율이 2.2%로 낮음에도 초소형 규모에 대한 공가의 비율이 높게 나타난다. 특히 19m² 이하를 공급한 행복주택의 경우 도지역에서는 재고 대비 공가 비율이 22.9%이며, 수도권에서도 7.0%이다. 공급 시 대상계층의 선호 및 주거욕구 등을 보다 적극적으로 반영할 필요가 있을 것을 보인다.

6) 고령자의 경우 개인 짐 보관 등을 이유로 30m² 미만은 1인 가구일 경우에도 거주 불편을 호소하고 있다는 의견도 있었다.

제 3 장

가구·지역 특성에 맞는 적정 주거기준

[illegible]

제3장 가구·지역 특성에 맞는 적정 주거기준

적정 (주거) 면적기준(Appropriate Space Standards)에 대한 국내외 사례를 살펴봄으로써, 통합공공임대주택 공급 시 가구특성을 고려한 면적 기준의 중요성을 다시 짚어보고자 한다. 현재 통합공공임대주택에 대한 가구원수별 대표면적이 제시되어 있으나, 다양한 가구특성 중 가구원 수만을 기준으로 대표 면적을 산정한 바, 정책 도입의 취지를 고려할 때, 거주자 측면에서 주거만족을 위한 보완 사항으로서 가구특성에 맞는 적정 주거기준과 관련한 시사점을 도출해 보려는 것이다.

1. 가구특성을 고려한 공급기준(면적) 해외 사례

1.1 일반 면적 기준

1) 영국

영국의 최저주거기준은 주로 주택법(Housing Act)에서 제시하고 있으나 여러 조문에 걸쳐 포괄적이고 추상적으로 규정되고 있으며, 정책적 적용을 위한 세부 내용은 환경부의 지침을 통해 제시하고 있다. 최저주거기준(Housing fitness Standard)은 주로 주택의 주거기준(Housing Standard)으로 규정하고 있으며, ‘과밀(overcrowding)’에 대해서는 주택법에서 별도로 세부적인 규정을 정하고 있다

중앙정부는 민간주택시장을 중심으로 심화되고 있는 주거과밀현상에 대응하여 2015년 ‘국가 공간 기준’(nationally described space standard) 발표하였다. 해당 기준에 따르면 신규 주택의 최소 바닥면적(floor area)은 37㎡로 규정한다. [표 3-1]에서 침실(bedroom)의 개념은 신규 주택 계획 및 승인 시 평가 목적을 위한 것으로 침실 면적 기준은 성인 1인을 위한 침실 6.51㎡ 이상, 성인 2인을 위한 침실 10.22㎡ 이상, 10살 이하 어린이를 위한 침실 4.64㎡ 이상으로 설정하며, 단층 주거면적(1 storey dwelling) 기준이 공동주택(아파트형)에 적용된다.

[표 3-1] 영국 가구원 수·침실 수·층고별 최소 실내 주거면적기준 (2015.3 기준)

(단위 : m²)

방 수(b)	가구원 수(p)	단층	2층	3층	내부 수납공간
1b	1p	39(37)			1.0
	2p	50	58		1.5
2b	3p	61	70		2.0
	4p	70	79		
3b	4p	74	84	90	2.5
	5p	86	93	99	
	6p	95	102	108	
4b	5p	90	97	103	3.0
	6p	99	106	112	
	7p	108	115	121	
	8p	117	124	130	
5b	6p	103	110	116	3.5
	7p	112	119	125	
	8p	121	128	134	
6b	7p	116	123	129	4.0
	8p	125	132	138	

자료 : DCLG(2015) Technical housing standards-nationally described space standard

영국은 최저주거기준 뿐만 아니라 1997년부터 적정 주거 기준(Decent Home Standard)을 세워 공공임대주택에 적용하고 있다. 이를 통해 가구원수 기준 가구의 과밀(overcrowding)과 과소(under-occupation) 범위를 설정하여 적정 주거 면적을 따르게 한다.⁷⁾

주거 과밀과 관련하여, 방 ‘수’에 따른 최대 수용 인원 기준과 방 ‘면적’에 따른 최대 수용 인원으로 두 가지 큰 기준을 통해 주거 과밀을 결정하며, 이 중 하나라도 충족하지 않으면 과밀 가구로 규정한다. 주거 과소와 관련해서는 [표 3-2]에 나타나는 주거과밀 기준을 넘어서면 과소 점유로 규정한다. 또한 방의 면적에 따라 방의 개수를 정의하는 점도 주목할 만하다.

7) 국토연구원(2020) 공공임대주택 유형통합 임대료 체계 및 재원구조 등 수립 연구

[표 3-2] 영국 주택 과밀 기준

방수에 따른 과밀기준(최대 허용 인원)	
방수	최대 수용 허용 인원
1	2
2	3
3	4
4	7.5
5 이상	방 당 2인
방 면적에 따른 과밀기준(최대 허용 인원)	
방 면적(m ²)	최대 수용 허용 인원
4.7 미만	방으로 간주하지 않음
4.7~6.5 미만	0.5
6.5~8.4 미만	1
8.4~10.2 미만	1.5
10.2 이상	2

자료 : housing fitness standard-consultation paper(2006); 배순석(2000) 최저주거기준의 정책적 의의와 도입방안; 국토연구원(2020) 공공임대주택 유형통합 임대료 체계 및 재원구조 등 수립 연구

성별과 생애주기에 따른 구분도 하고 있는데, 이성간의 침실 분리는 10살을 기준으로 한다. 지자체 공급 임대주택의 경우는 8살을 기준으로 하되, 1살 미만의 유아는 제외하고 있으며, 1살부터 10살 미만의 아동은 성인의 1/2인으로 간주⁸⁾하고, 가구원 수 산정 시 참고한다.

2) 미국

‘품질주택 및 업무책임법 제 589조’(Section 589 of the Quality Housing and Work Responsibility Act)에 따르면, 주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development, 이하 HUD)가 ‘공정 주택 법’(the Fair Housing Act)에 근거하여 주거 기준(the public of occupancy standard) 및 가이드라인을 연방관보(Federal Register)에 공표하도록 되어있다. 즉, HUD는 공정주택법에 따른 해당 입주 및 주거기준을 연방차원에서 시행하도록 한다.⁹⁾

8) 이성재(2010), 최저주거기준 미달가구 해소를 위한 주거지원 정책 분석 및 개선방안

특히 가구원수별 공간 기능별 최소 주거면적과 과밀 여부를 판정하는 기준을 관련 규정(Housing Code)에 따라 정한다. 보통 주택 관리에 관한 국제적인 기준(the International Property Maintenance Code/IPMC)를 적용하게 되는데 [표 3-3]을 보면, 거주 가구원수에 대해 공간별 최소 면적을 규정하고 있다. 사람이 주택 내부에서 해당 공간에서 일상 움직임을 가능한 면적을 도출한 것이라 볼 수 있다.

[표 3-3] 미국 2015 IPMC 제 404조 “주거 제한” 기준에 따른 가구원수별 공간 기능별 최소 주거 면적

공간	1-2인	3-5인	6인 이상
거실(Living Room)	약 11.2m ²	약 11.2m ²	약 14m ²
부엌(Dining Room)	요구사항 없음	약 7.4m ²	약 9.3m ²
침실(Bedrooms)	인당 약 4.6m ² (1인 가구 원룸 침실을 위해서는 최소 약 6.5m ² 이상)		

자료 : Public Housing Division(2019), Public Housing Admissions&Occupancy Policy Exhibit 5-2

[표 3-4] 미국 지역 예시) 알래스카 주택 기금 공사의 침실 수별 최대 최소 인원 수 기준

구분	원룸형(Efficiency)	1실	2실	3실	4실	5실
최소 인원 수	1	1	2	3	4	5
최대 인원 수	2	3	5	7	9	11

자료 : Public Housing Division(2019), Public Housing Admissions&Occupancy Policy Exhibit 5-2

기본적으로 각 지역은 연방의 기준을 준수하며, 지역에 따라 관련 규정(Housing Code 혹은 Housing Maintenance Code나 Building Maintenance Code 등) 내에 주거 기준, 즉 주거의 질과 과밀·과소 등을 포함하여 상세히 제시한다. 된다. 예를 들어 알래스카 주 알래스카 주택 기금 공사(Alaska Housing Finance Corporation /AHFC)에서는 침실 당 최소 인원 수와 최대 인원 수를 제시하고 있다. [표 3-4]

3) 싱가포르

다양한 가구 형태의 주거 수요와 주거안정성을 충족시키기 위해 주택개발청(Housing Development Board, 이하 HDB)이 공급하는 공공주택을 국민(시민권과

9) Public Housing Division(2019), Public Housing Admissions&Occupancy Policy Exhibit 5-2

및 영주권자)의 80% 이상에게 임대·분양 공급한다. HDB는 2001년도 이후에 시행된 BTO(Build-to-Order) 시스템에 따라 가구 수요에 따른 지역과 유형의 공공주택(BTO flat)¹⁰⁾을 공급하고 있다. BTO주택은 거실(living room)을 방 1개로 간주, 1실 주택 유형은 1개 거실 형태의 주거 공간으로 구성되고, 2실 주택 유형은 거실 및 침실로 구성되며 유형별 적정면적을 규정하고 있다. 원룸을 뺀, 1실 이상 주택에 대해 침실 수와 면적이 지정되어 있는 형태이다. 이는 침실 수가 동일하면 방의 면적도 유사한 것으로 이해할 수 있다.

[표 3-5] 싱가포르의 공공주택 유형별 면적

구분	1실 주택	2실 주택	3실 주택	4실 주택	5실 주택
면적	23~33m ²	45m ²	60~65m ²	90m ²	110m ²

자료 : Housing and Development Board(2013)

수입이 없거나 저소득 가구 및 가구원 수에 따른 1·2실 유형의 지원 요건 제시하고 있다. 1실 주택(최소 면적)에 대해서는 소득과 무관하게 지원을 하되, 2실의 경우에는 가구원 수도 고려하여 지원을 한다는 점을 주목할 만하다.

[표 3-6] 1·2실형 임대주택 지원 조건

	임대주택 유형	
	1실 (23~33m ²)	2실 (45m ²)
수입이 없는 가구(가구원수 무관)	지원가능	지원 불가
2인 가구(소득 무관)	지원가능	지원 불가
직업 있는 가구원 포함 3인 이상 가구	지원가능	지원가능

자료 : Housing and Development Board(2013)

또 한편으로는 결혼이나 출산 등 가구원 수 증가를 고려해서 일시적으로 판매주택으로 공급된 3실~4실 주택에 거주를 지원할 수 있도록 하고 있다. 2018년 5월 1일부터 4실 이상 주택에 대해 가구원 수 상한이 9명에서 6명으로 변경되었다. 1, 2실 주택 및

10) BTO 시스템으로 공급되는 고층의 주거용 공동주택

3실 주택에 대해서는 각각 4인, 6인 기준이 그대로 유지되었다.

[표 3-7] HDB 아파트 최대 허용 입주자 수

아파트 유형	최대 가구원 수 (2018년 이전)	최대 가구원 수 (2018년 개정 이후)
1룸, 2룸	4	4
3룸	6	6
4룸 이상	9	6

자료 : Housing and Development Board(2013), HDB(www.hdb.gov.sg)

1.2 취약계층을 고려한 면적기준

1) 영국

영국은 동일 가구가 아닌 3인 이상의 사람들에 의해 점유되는 주택으로 부엌이나 욕실 등 주거시설의 일부를 공유하는 주택을 HMO(House in Multiple-Occupation)로 정의하는데, 2006년부터 HMO에 대한 등록허가제를 실시하고 주택 건강 및 안전에 대한 평가 체계를 따르도록 하고 있다.(국가인권위원회, 2020, 권고사항)

[표 3-8] 영국 코벤트리 시 보호주택 방 면적 기준

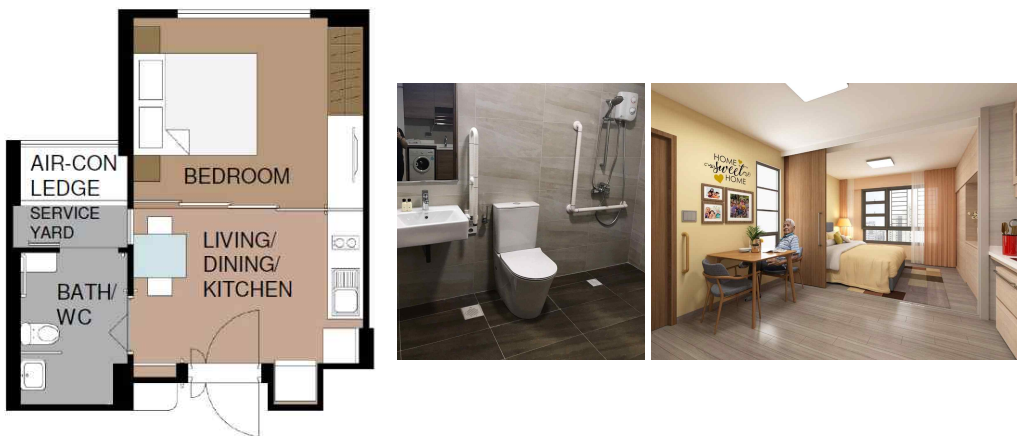
가구원 수	거실(m ²)	주방(m ²)	거실 주방 결합형(m ²)
2-5	12.5	10	17.5
6	15	10	21
7	17.5	10	24.5
8	20	11.2	28
9	22.5	12.6	31.5
9인 이상 각 명당	2.4	1.4	3.5
방 내 인원수		방의 최소 면적(m ²)	
1		9	
2		15	

자료 : GUIDANCE FOR HOUSES IN MULTIPLE OCCUPATION(Coventry City Council, 2017); 최수(2018) 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구

또한 독립 거주가 힘들고 타인으로부터 주거 및 의료 지원이 필요한 취약계층을 위해 보호주택(Care Homes)을 운영하고 있는데, 보호 표준 규정 2000(the Care Standards Act 2000)에 의거한 주택유형으로, 보호주택은 주거시설이 완비된 형태 및 요양원 형태로 구성 되어 있으며 일반적으로 관리인과 공동의 편의시설을 포함한다. 코벤트리(Coventry) 시의 보호 주택 면적기준을 예로 들면 주택 내 가구원 수와 거실·주방·거실주방 결합형 유형에 따른 적정 면적을 제시하고 있으며 각 방마다의 인원별(1~2인) 최소 방 면적을 규정하고 있다.

2) 싱가포르

싱가포르는 취약계층 가운데 특히 55세 이상 고령자 가구를 대상으로 스튜디오 아파트형 공공주택을 제공하는 등 다양한 가구특성에 맞는 주택 면적 및 유형 제공을 하고 있다.



HDB 고령자 스튜디오 아파트 평면

휠체어 이용가능 대형 욕실 및 무단차 실내 디자인

[그림 3-1] 싱가포르 HDB 고령자 및 취약계층 스튜디오 아파트 평면 및 이미지

출처 : <https://www.hdb.gov.sg/residential/living-in-an-hdb-flat/for-our-seniors/Buying-a-New-Flat/community-care-apartments>

스튜디오 아파트 유형은 35㎡와 45㎡으로 구성되며 고령자 친화적 디자인(Universal Design)을 적용한다. 또한 가족이 고령 가구원과 함께 살면서 돌보는 경

우 3세대 이상 가구에 공공주택 매입 시 혜택을 제공하며, 큰 규모의 주택을 소유한 1~2인 고령가구를 대상으로 역모기지론이나 주택연금(1·2실 소규모 주택으로 교환한 차익을 연금으로 제공)제도를 운영한다.¹¹⁾

스튜디오 아파트임에도 일반 가구 대상의 HDB 1실 주택 23~33m²보다 넓은데 이는 중고령자라는 가구특성을 고려한 평면 구성이기 때문으로 보인다.

3) 미국

미국은 사회적 약자의 최소 주거면적을 가구원수별로 설정하여 1인 가구 15.9m², 2인 가구 27.18m², 3인 가구 37.95m², 4인 가구 48.6m², 5인 가구 54.9m², 6인 가구 63.26m²를 제시하고 있는데, 최소 면적기준 외에 적절한 통로와 수납공간을 확보할 수 있도록 제안하고 있다.¹²⁾

국가인권위의 권고사항에서 나타난 미국 사례를 보면¹³⁾, 1980년대 1인용 저렴 숙소의 필요성을 인식하여 당시 열악한 1인 숙소였던 SRO(Single-Room Occupancy)에 대한 건축 기준과 거주 요건을 마련하였고, 연방정부가 정한 물리적 기준을 따를 경우 공공주택청이 SRO 건물주에게 임대료의 일부를 보조하는 등의 정책을 실시하고 있다.

1.3 지역 여건을 고려한 면적기준

1) 미국(뉴욕시 외)

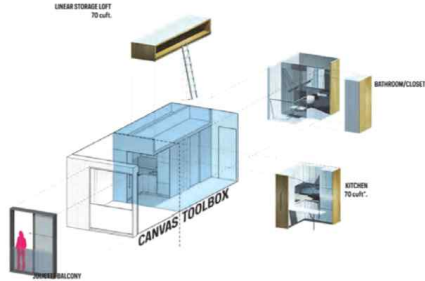
미국은 도시지역을 중심으로 늦어지는 결혼, 출산 시기, 1인 가구 증가 및 도시의 싱글족 증가로 소형 주거수요가 늘어나며 도시지역의 주거면적 기준을 하향하는 모습을 보이고 있다. 이는 도심과 비도심 지역 간의 면적 기준이 달라지는 결과를 초

11) 서울연구원(2018), 싱가포르의 고령친화도시 정책과 사례

12) 최훈호(2016), 부산형 최저주거기준 설정에 관한 연구, 부산복지개발원

13) 동 자료에는 해외 사례로 호주도 포함하고 있는데, 빅토리아주와 뉴사우스웨일스주는 “루밍 하우스(Rooming House) 또는 보딩 하우스(Boarding House)”라고 불리는 공유주택에 대하여 의무등록제를 실시하고, 최소면적기준 및 필수 시설의 요건 기준 등을 적용하며 우수한 HMO에 대하여 각종 보조금 지급 등 양질화 정책을 실시한다.

래한다. 뉴욕, 보스턴, 샌프란시스코 등 미국의 주요 도시들을 중심으로 이러한 지역에 따른 주거 면적 조정 움직임이 나타나고 있으며, 도심형 초소형 주거형태 공급을 위해 기존의 최소 주거면적을 하향조정하고 있다.

	* NEW YORK CITY ZONING RESOLUTION 23-96 Requirements for Generating Sites (d) Size of affordable housing units (1) In new construction affordable housing and substantial rehabilitation affordable housing, an affordable housing unit shall contain not less than: (i) 400 square feet of floor area within the perimeter walls for a zero bedroom dwelling unit; or (ii) 575 square feet of floor area within the perimeter walls for a one bedroom dwelling unit; or (iii) 775 square feet of floor area within the perimeter walls for a two bedroom dwelling unit; or (iv) 950 square feet of floor area within the perimeter walls for a three bedroom dwelling unit. However, HPD may waive such distribution requirements for any new construction affordable housing that is participating in a Federal, State or local program where such generating site cannot comply with both the regulations of such Federal, State or local program and those of this Section. In addition, HPD may waive these requirements for substantial rehabilitation affordable housing# as specified in the guidelines. (2) Where all of the dwelling units in a generating site, other than any super's unit, in new construction or substantial rehabilitation affordable housing are affordable housing units, HPD may waive such square footage requirements for any affordable housing unit that is participating in a Federal, State or local program where such generating site cannot comply with both the regulations of such Federal, State or local program and those of this Section. In addition, HPD may waive such square footage requirements for substantial rehabilitation affordable housing, as specified in the guidelines. (3) Supportive housing units shall comply with the size requirements specified by HPD.
My Micro NY 외관	뉴욕시 건축법 중 affordable housing 주거 면적 기준  공간 특화 단위 세대

[그림 3-2] My Micro NY 및 뉴욕 부담가능주택(affordable housing) 면적 기준

자료 : 좌) <https://moncon.com/projects/carmel-place/my-micro-ny/>

우) <https://www.abitare.it/en/architecture/projects/2015/12/07/my-micro-ny-2015-en/>

그중 뉴욕이 대표적인 사례로 지역 여건을 고려한 새로운 면적기준을 적용한 것을 볼 수 있다. 뉴욕은 1인 가구가 급성장한 대표적인 도시 중 하나인데 2015년을 기준으로 전체 뉴욕 거주 가구의 33%를 1인 가구가 차지하게 되면서 이들의 주택수요를 충족시킬 필요성이 높아졌다. 이에 마이클 블룸버그 前 뉴욕 시장은 1인 가구의 임대 주택 수요에 대응하기 위해서 뉴욕시 주택보존개발부(Department of Housing Preservation and Development)와 함께 초소형 아파트의 설계 공모전을 개최하였

다. 도심 내에서 1인 가구가 거주할 수 있는 효율적 공간과 합리적인 임대료를 목표로 한 뉴욕시의 첫 번째 마이크로 임대주택이며, 이 공모전의 수상작을 바탕으로 2015년 초소형 아파트 55가구를 완공하였다. 이 중 주택 내부 면적과 관련하여 주목할 점이 있다.

우선 최소 규모의 주택공급을 위해 뉴욕시 건축법 상 최소 면적 기준인 37m²(10.5평)을 26~28m²까지 낮추는 등 해당 프로젝트에 한해서 면제를 해준 부분이다. 또한 좁은 공간의 한계를 극복하기 위하여 접이식 침대, 가변형 식탁, 상부 수납공간 활용 등 다양한 공간 효율 기법을 적용하였다.

지역 여건을 고려하여 도심 내 주거면적 기준을 완화한 시도는 미국의 다른 주요 도시들에서도 나타났다. 샌프란시스코는 최소 주거면적 기준을 290ft²(약 27m²)에서 220ft²(약 20m²)로 하향 조정하였으며, 보스턴도 면적기준을 완화하여 시내 혁신지구(Innovation District)에 300ft²(약 27.9m²) 크기의 초소형 아파트 300채를 건설 하였다. 그 외에도 워싱턴 DC, 산호세, 산타바바라 등 지역에서 최소 주거 면적을 220ft²(약 20m²)로 개정하였으며, 시애틀, 포틀랜드 역시 같은 맥락에서 초소형 아파트 건설을 진행하고 있다¹⁴⁾.

2. 가구특성을 고려한 공급기준(면적) 국내 사례

2.1 최소 주거면적 기준

국토교통부가 고시한 주택법 제5조 2항 및 동법시행령 제7조에 따른 최저주거기준에 따라 [표 3-9]와 같이 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수가 규정된다. 1인 가구의 경우 최소 주거면적은 14m²이며, 2인(부부)의 경우 26m², 3인(부부+자녀1)의 경우 36m², 4인(부부+자녀2)의 경우 43m², 5인(부부+자녀3)의 경우 46m², 6인(노부모+부부+자녀2)의 경우 55m²로 그 기준을 삼고 있으며, 자녀 연령 및 침실분리 원칙에 대한 세부 내용을 담고 있다. 2000년 도입된 최저주거기준은 2011

14) KOTRA(2013) 미국 도시거주문화의 진화, 마이크로 아파트의 부상,
<https://news.kotra.or.kr/user/globalBbs/kotranews/782/globalBbsDataView.do?setIdx=243&dataIdx=126685>

년 행정규칙으로 시행되면서(국토해양부공고 제2011-490호), 최소 주거면적이 상향되었다. 2011년 도입된 최저주거기준은 10년간 주거의 질적 개선 여부를 파악하는 기준으로 이용되었으며, 정부 주거복지정책의 목표 중에는 최저주거기준 미달가구 감소도 포함된다.

[표 3-9] 최소 주거면적(가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수)

가구원 수(인)	표준 가구구성 1)	실(방) 구성2)	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	14 (←12)
2	부부	1 DK	26 (←20)
3	부부+자녀1	2 DK	36 (←29)
4	부부+자녀2	3 DK	43 (←37)
5	부부+자녀3	3 DK	46 (←41)
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55 (←49)

- 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준
6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

자료 : 국토교통부 고시 주택법 제5조 2항 및 동법시행령 제7조

그런데 2011년 도입된 최저주거기준에 대해 2018년부터 개선 필요성에 대한 논의가 진행되고 있다.

[표 3-10] 최저주거기준 개선 방향

구분	현행	개선
면적기준	가구원수별 최소면적 규정 14m ² (1인)~55m ² (6인)	평균 주거면적 변화, 실태조사 등을 통해 면적기준 개선
필수 설비 기준	전용입식부엌, 전용수세식화장실 등	주거생활에 필요한 필수 시설기준 추가
구조·성능 및 환경기준	내열·내화 등에 양호한 재질, 소음·진동의 법정기준 적합성 등을 규정	일조량, 층간소음 등 환경요소를 구체화
공유주택 기준	별도 기준 없음	공유주택 특성을 고려한 기준 마련

자료 : 국토교통부 보도자료(2018.10), 취약계층 고려자 주거지원 방안

국토교통부는 주거복지로드맵(2017)의 기본방향에 따라 지원대상 직접 발걸을 강화하고, 보증금 부담 완화, 신속한 지원을 위한 절차개선, 주거환경 시설 품질 제고 등의 내용을 담은 「취약계층 고령자 주거지원 방안(2018)」을 발표하였는데 여기에는 적정 주거 수준과 관련하여 맞춤형 주거지원을 위해서 최저주거기준 개선 등에 대한 내용을 담고 있으며, 면적기준 개선 역시 포함된다.

현재 제도적으로 규정하고 있는 최저주거기준은 말 그대로 최소한의 기준이라는 점에서 사회 전반의 질적 향상이 있을 경우 상향 조정이 불가피하다. 또한 우리나라의 기준은 일본에서 최초로 최저주거기준의 개념을 도입한 제3기 주택건설5개년계획(1976~1980)에서 제시한 수치보다 낮은¹⁵⁾ 수준이다. 일본에서는 중고령 1인의 경우 성인 1인의 면적인 16㎡에 9㎡의 면적이 추가된다.

[표 3-11] 한국과 일본의 최저주거기준 면적기준 비교

(단위 : ㎡)

구분	한국 ^{주)}	일본		
		제3기 주택건설 5개년계획('76~'80)	제8기 주택건설 5개년계획('01~'05)	주생활 기본계획 ('06~'15)
1인 가구	14	16	18	25
2인 가구	26	29	29	30
3인 가구	36	39	39	40
4인 가구	43	50	50	50
5인 가구	46	56	56	60
6인 가구	55	66	66	70

주) 한국 최저주거기준 면적기준은 2011년 개정 내용으로 수정

자료 : 국토해양부(2010), 최저주거기준 개선방안 연구 p.27 재인용

“적정 주거”라는 개념에는 적절한 주거 면적의 의미도 중요하게 포함되어 있다. 국가인권위원회는 2020년 1월 국토교통부장관에게 인간다운 생활이 어려운 열악한 주거에 사는 사람들의 인권증진을 위하여 ‘적정한 주거에서 살 권리’ 보장에 대해 권고하였다.

한국의 최저주거기준은 면적기준이 낮게 책정되어 있고, 인간다운 생활이 어려운 열

15) 최수(2018), 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구, 국토연구원

악한 주거를 의미하는 ‘비적정 주거(inadequate housing)’ 그 자체가 좁은 면적, 노후화된 건물, 열악한 환경과 위생 등으로 인해 인간다운 삶을 살아갈 권리, 건강권, 생명권, 사생활의 자유 등을 침해한다고 보고 있다. 또한 비적정 주거 거주민의 인권증진을 위한 권고한 제도개선 방안 중 하나로 제시하고 있는 것이 적정 생활을 유지할 수 있는 최소 면적이 필요하다는 것이다.¹⁶⁾

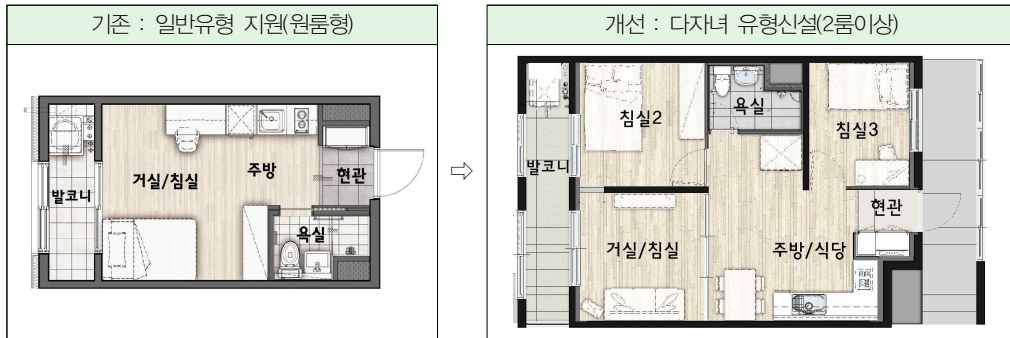
한편, 국토교통부는 아동의 주거권을 보장하고, 주거지원 사각지대 해소를 위한 ‘아동 주거권 보장 등 주거지원 강화 대책(2019.10)’을 발표하였다. 이 대책은 다자녀 가구의 적정 주거면적 확보, 보호종료아동 등 주거 사각지대의 해소, 비주택 가구의 주거지원 강화 등의 내용을 다루고 있다.

적정한 주거공간과 관련한 내용을 살펴보면, ‘공공임대 다자녀 유형 신설’과 ‘비주택 거주 가구를 위한 맞춤형 공공임대 공급’이 있다. 공공임대주택 유형에 신설된 ‘다자녀 가구 유형’은 아동 성장에 필요한 적정 면적과 방수를 확보할 수 있도록 매입·전세임대주택¹⁷⁾ 호당 지원 금액을 인상하고 자녀 수에 적합한 면적(46~85㎡)을 갖춘 2room 이상의 주거를 공급하는 것이다. 이는 현재 공공임대주택이 취약계층의 가구원 수나 가구 구성을 고려할 때, 주거면적 개선이 필요함을 시사한다. 적정 규모를 공급할 수 있도록 시세에 맞춰 매입·전세 지역별 단가 차등을 둔 것 역시 공간면적의 중요성을 인식한 것이라고 할 수 있다.

공공리모델링사업¹⁸⁾에서도 원룸이 밀집하여 다자녀 가구에 적합한 주택 매입이 어려운 경우, 원룸 주택을 매입·리모델링하여 2room형 주택으로 공급하는 것을 골자로,

-
- 16) 「비적정 주거 거주민 인권증진을 위한 제도개선 권고」 사항은 다음과 같다. 1. 주거취약계층 주거지원 업무처리지침」에 따른 주거지원 공급물량을 확대하기 위한 구체적인 연도별 목표치와 실행 계획 수립할 것 2. 최저주거기준이 주거의 적정성에 관한 기준으로 활용될 수 있도록 변화한 가구구성, 주거여건, 국제기준 등을 고려하여 면적기준과 시설기준을 개정하고, 주거의 품질을 판단할 수 있는 구체적이고 측정가능한 기준으로 구조 성능, 환경 기준을 개정할 것 3. 적정 생활을 유지할 수 있는 고시원의 최소면적 및 시설 기준 등을 마련하고 이 기준에 미달되는 고시원은 임대료 상상을 수반하지 않는 개량 사업 등을 통해 점차 개선하기 위한 계획을 수립할 것
국가인권위원회 보도자료(2020.1.8) 「인권위, “적정한 주거에서 살 권리”보장을 위한 권고
국가인권위원회 상임위원회 결정(2020), 「비적정 주거 거주민 인권증진을 위한 제도개선 권고」 내용 참조
- 17) 자녀 학업 등으로 거주지 이전을 꺼리는 특성을 감안하여, 기존 생활권 내 공급이 용이한 전세 매입임대주택을 위주로 공급한다.
- 18) 2019년 5월 다자녀 공공임대 1호 주택(경기도 사흥시 소재) 입주를 시작으로 2020년 총 2,500호(다자녀 매입리모델링형 500호, 다자녀 전세임대 2,000호) 공급할 예정이며, 2021년에는 공급 물량을 2배로 늘이는 등 ‘25년까지 3만호를 공급할 계획이다.

시범사업도 저소득 아동가구가 많은 지역(시흥시 정왕동)을 대상으로 추진 중에 있다. [그림 3-3]에서 보듯이 가구원 수 및 가구 구성을 고려하여 침실 수와 면적을 확대하여 주택을 공급하게 된다.



[그림 3-3] 공공리모델링사업 내 다자녀 가구 대상 평면 리모델링 사례

2.2 과밀·과소를 고려한 적정면적 설정

1) 유형통합을 위한 가구원수별 적정면적 (주거복지로드맵 2.0)

국토연구원(2020)에 따르면, 국토교통부가 제시한 최저주거면적 기준을 가구구성별 최소 주거면적의 하한으로 두고 LH 건설형 국민임대주택과 기존주택전세임대 관련 법령¹⁹⁾을 근거로 주거면적 상한을 설정하였다.

[표 3-12] 가구원수별 적정 주거규모 설정

구분	최저주거 면적(하한)	과소점유 면적(상한)
1인 가구	14m ²	40m ²
2인 가구	26m ²	50m ²
3인 가구	36m ²	59m ²
4인 가구 이상	46m ²	59m ²

주) 국민임대주택 단독세대주 공급면적의 상한(전용면적 40m²) 고려

자료 : 최저주거기준(국토해양부공고 제2011-490호, 2011.5.27. 일부개정), 국토연구원(2020)

19) 공공주택특별법 시행규칙 별표4번, 기존주택 전세임대 업무처리지침 제10조 제3항

상기와 같이 설정한 면적 상·하한 기준을 LH 공공임대주택 입주가구 DB에 적용해 보았을 때, 1인 가구의 경우 약 8.5%가 40㎡ 이상 과소점유 가구로 나타났으며, 5인 이상 가구의 경우 53.1%가 과밀 가구로 나타났다.

[표 3-13] 가구원수별 공공임대주택 거주면적 분포

가구원 수	30㎡이하	30~40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	합계
1인 가구	42.2	50.3	5.5	3.0	100.0
2인 가구	13.9	29.4	32.6	24.2	100.0
3인 가구	8.7	20.3	39.0	32.0	100.0
4인 가구	3.4	8.7	41.7	43.7	100.0
5인 이상	3.3	8.7	41.1	46.9	100.0
합계	24.1	35.1	22.5	18.3	100.0

자료 : LH 내부자료(건설형 공공임대주택 입주가구 DB, 2019년 9월 기준), 국토연구원(2020)

LH 임대주택 평면 개발(2018)에서 제시된 가구원수별 전용면적 구간을 참고하고 기 공급된 건설임대주택(영구·국민·행복)의 면적별 공급기준을 준용하여 다음과 같은 가구원수별 대표면적을 설정하였다.

[표 3-14] 가구원수 구간별 대표 면적 및 범위

구분	최저면적기준	대표 주택면적 및 범위
1인 가구	14㎡(1인)	18㎡(16~20㎡)
1~2인 가구	14㎡(1인)/26㎡(2인)	26㎡(21~30㎡)
2~3인 가구	26㎡(2인)/36㎡(3인)	36㎡(31~40㎡)
3~4인 가구	36㎡(3인)/43㎡(4인)	46㎡(41~50㎡)
4인 가구 이상	43㎡(4인)/46㎡(6인)/55㎡(6인 이상)	56㎡(51~59㎡)

자료 : 최저주거기준, 국토해양부공고 제2011-490호, 2011.5., 국토연구원(2020)

주거복지로드맵 2.0의 유형통합방안에 따른 가구원수별 대표면적은 현행 최저주거기준을 상회하는 것이기는 하나, 가구원 수의 범주에 따른 대표면적을 부여하는 만큼, 평면에 따라 침실 면적에 차이가 있을 수 있으며, 일정 수준 이상의 침실 면적

을 보장할 수 있어야 할 것이다. 또한 해외 사례에서 보이듯이 초소형 주거면적의 경우 가구, 생활 집기 등을 초소형 규모에 맞게 구비할 수 있도록 함께 계획하고 있다는 점도 감안해야 한다. 다만, 2020년 11월 발표된 서민·중산층 주거안정 지원방안에서는 통합공공임대주택 공급면적의 범위가 확대되면서 입주 가능한 면적의 범주가 상향 조정된 점은 의미가 있다고 하겠다. 그러나 변경된 면적 범주에도 초소형 규모가 존치되어 있어 과밀의 문제는 여전히 남아있다. [표 3-14]

2) LH 임대주택의 가구원수별·계층별 면적 기준

최저주거기준의 최소 주거면적을 근거로 하여 LH는 표준평면을 개발하였다. 표준평면에는 주거면적기준과 전용면적, 가구유형, 주택유형 등을 매치시켰다.

[표 3-15] 전용면적별 표준가구(LH 2017년 주택계획집)

전용	최저	가구원수	주요요충	특징
16㎡	14㎡	1인	대학생 사회초년생	원룸
				수납+공간구획
21㎡	14㎡	1인		원룸
				수납
26㎡	26㎡	1~2인	사회초년생	원룸
				수납+공간구획
				수납(다목적)+공간구획
			주거약자	수납
36㎡ 37㎡	36㎡	2~3인	신혼부부 육아세대	2DK+공간구획
				2DK+수납+공간구획
				2DK+수납+공간구획
				2LDK
46㎡	43㎡	3~4인		2LDK+수납
46㎡	46㎡	4~5인	육아세대 다자녀세대	3DK+공간구획
49㎡				3LDK+수납
53㎡		5인		3LDK
16㎡	14㎡	1인	대학생	컴팩트형
26㎡	26㎡	2인	사회초년생	
36㎡	36㎡	3인	신혼부부+영유아	

[표 3-16] LH 기본형 평면

구분	평형	수요계층	유형	특징	권장유형
1인 가구	14㎡	대학생	B	원룸, 공유형 빌트인	행복
			A	원룸, 빌트인, 와이드형	
	16㎡	대학생 사초생	B	원룸, 빌트인, 신발장/창고	
			A1	원룸, 빌트인, 드레스룸	
			A2	원룸, 빌트인, 와이드형, 팬트리	
	21㎡	사초생 1인가구	B	원룸, 빌트인, 신발장/창고, 샤워공간	
			A1	원룸, 빌트인, 드레스룸, 신발장/창고	
			A2	원룸, 와이드형, 신발장/창고, 팬트리	
			A3	원룸, 와이드형, 신발장/창고, 샤워공간	
2인 가구	26㎡	청년층 등	B	원룸, 신발장/창고	행복 국민 영구
			A1	원룸, 신발장/창고(大), 드레스룸	
			A2	원룸, 신발장/창고(大), 드레스룸	
		고령자	B2	원룸, 유니버셜디자인, 알파룸	
			A2	원룸, 유니버셜디자인, 드레스룸	
	29㎡	청년층 고령자 주거약자	B	원룸, 신발장/창고(大)	
			A1	원룸, 신발장/창고(大), 드레스룸	
			A2	원룸, 신발장/창고(大), 드레스룸	
A3	1LDK-2bay, 신발장/창고(大), 드레스룸, ㄷ자 주방				
3인가 구	36㎡	신혼부부 2~3인 가구	B	2DK-1Bay, 신발장/창고, 분합문	행복 국민
			A1	2LDK-2bay, 신발장/창고, ㄷ자 주방	
			A2	1LDK-2bay, 신발장/창고(大), 드레스룸	
			A3	1LDK-2bay, 신발장/창고(大), 드레스룸, 팬트리	
	37㎡		B	2DK-1Bay, 신발장/창고, 분합문	국민
			A	2DK-2Bay, 신발장/창고, ㄷ자 주방	
3·4인 가구	44㎡		신혼부부	B	2LDK-2bay, 신발장/창고(大)
		A		1LDK-2bay, 신발장/창고, 팬트리(大), 알파룸	
	46㎡	3~4인 가구	B	2LDK-2bay, 신발장/창고(大)	국민
			A	1LDK-2bay, 신발장/창고, 팬트리(大), 알파룸	

대부분의 장기공공임대주택 공급을 담당하고 있고, 통합공공임대주택과 관련해서도 시범사업을 비롯하여 선도단지 외에도 제도 정착 및 활성화 과정에서 지속적으로 공급을 수행할 것으로 예상된다. 그런 만큼 LH의 표준 평면은 실제 공공임대주택

평면 구성이나 공급면적을 대표하게 될 것이라는 점에서 기존 공공임대주택 건설 공급 전략을 살펴보는 것은 의미가 크다.

1인 가구 대상으로 14㎡, 16㎡, 21㎡ 유형으로 개발, 대학생 및 사회초년생을 위한 적정 주거면적을 제시하였다. 또한 신혼부부 및 육아자녀세대 대상의 주거유형에도 가구원수별 최소 주거면적 이상으로 설정하고 있다.

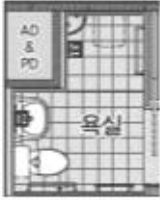
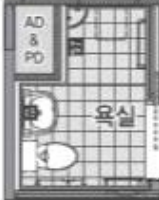
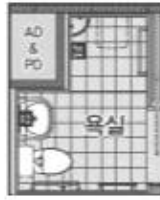
규범적으로는 가구원 수나 가구구성으로 면적기준을 제시하고 있으나 실제 거주 편의성을 위해 이외에도 가구 구성원의 연령이나 사회활동, 생애주기 등 여러 가지를 고려하여 평면 구성에 반영하고 있다는 사실을 알 수 있다.

2019년 LH 임대주택 주력평면 개발 보고서에서는 가구별·수요계층별·디자인 유형별·임대주택 유형별 세부적인 안들을 제시하였다. 가구원수별 최저주거기준을 맞춘 유형을 포함하여 가구특성을 고려한 적정면적(최저주거기준보다 높음) 유형을 제시하고 있다. LH 임대주택의 면적별 평면 구성은 입주 가구의 다양한 특성을 감안하여 평면을 제시함으로써 수요자를 고려한 공급이라는 점에서 발전적이기는 하나, 가구 특성이 시간 흐름에 따라 변화할 경우 지나친 세분화로 인해 신규 입주 가구의 특성에 부합하지 못할 수 있다는 점이 있다.

한편, 주거약자를 위한 주거면적 측면에서, LH 기본형 평면 유형에서는 최소 2인 이상 가구(혼자서 생활이 불편하거나, 자녀세대가 출가한 노부부 가구)로 설정하여 26㎡(최저주거면적)과 29㎡ 유형을 제시하였다. 또한 LH 특화형 평면설계 안에서는 와이드형·가변형·유니버설디자인 등을 적용한 주택평면 설계로 고령자 가구 32㎡, 장애인 가구 29㎡ 유형이 있다. 특히 주거약자(고령자·장애인) 가구의 경우 특화설계가 고려된 주거면적이 산정되어야 한다. 예를 들어 [표 3-17]과 같이 고령자 및 장애인 특화된 욕실 설계가 고려되어야 한다. 고령자 및 장애인으로 대표되는 주거약자의 특성을 고려한 LH의 주택 설계 및 면적 산출은 국내 유니버설디자인의 가이드라인을 따르며, 세부적으로 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률, 무장애(Barrier Free) 인증, 고령자 배려주거시설 설계치수원칙 및 기준(KSP 1509)에 근거한다.²⁰⁾

20) 박은장·채철균(2020), 유니버설디자인을 고려한 공공임대주택 적정 주거공간 면적, 한국주택학회

[표 3-17] 고령자 및 장애인 가구 욕실 규모 현황

타입	26㎡(고령자)	32㎡(고령자 특화)	29㎡(장애인 특화1)	29㎡(장애인 특화2)
사이즈	1,7 x 2,3 (3,9㎡)	1,6 x 2,3 (3,9㎡)	1,6 x 2,3 (3,6㎡)	1,6 x 2,3 (4,1㎡)
형태	 (샤워룸 : 1㎡)	 (샤워룸 : 1㎡)	 (샤워룸 : 1㎡)	 (샤워룸 : 1,4㎡)

자료 : LH 표준실내 도면(2019)

2.3 국내 침실 면적 기준 및 유니버설 디자인

1) 실(방) 면적 기준

국내 최소 주거면적 기준은 가구원수 및 가구구성에 따라 주거면적 전체에 대한 포괄적 기준을 제시하고 있다. 그러나 이 기준은 주택 이외 거처 유형에는 적용이 되지 않는다. 주택 이외 거처와 관련하여 최근 고시원 거주자의 주거인권 해결 측면에서 최소 실면적을 포함한 고시원 건축기준 개정이 서울시에서 건의되었다. 서울시의 ‘서울형 고시원 주거기준’에 따르면 방 실면적은 7㎡(화장실 포함 시 10㎡ *전용면적) 이상으로 하고, 각 방마다 창문(채광창)도 의무적으로 설치하는 내용이다. 국토부에 「다중생활시설(고시원) 건축기준」 개정을 적극 건의할 계획이라 밝혔다.

또한 국토교통부 녹색건축인증에 따르면 주거용 공동주택 신축건축물을 대상으로 고령자, 장애인 및 임산부 등 주거약자의 취약한 신체 기능을 고려하여 주거공간 내 이동의 용이성 및 생활의 안정성을 위한 디자인 설계기준을 제시하고 있다. 녹색건축인증은 중앙행정기관, 지방자치단체, 공공기관 등에서 총 연면적 3,000㎡ 이상 신축 건축물(별도 건축물 증축 포함), 500세대 이상 공동주택의 경우 의무적으로 인증대상이 되므로 LH 임대주택 평면구성 시 필수적으로 고려해야 하는 사항이다. 녹색건축인증 내용 가운데, 특정 침실 및 특정 욕실을 평가 기준에 넣어 주거약자 평면설계

시 고려해야 하는 사항으로 정하고 있다. 특정 침실의 경우 10m² 이상의 면적을 확보해야 하며, 욕실은 휠체어 회전 및 이동이 용이하도록 직경 1.5m 이상의 공간 확보를 요구한다.

기존 가족 중심의 동거와 주택 중심의 거주형태에서, 다양한 동거 유형과 그에 따른 거주형태의 분화를 고려할 때, 적정 면적은 기능과 역할에 따른 구획을 하고 개별적으로 세부적인 필요 공간을 도출하여 적용해야 함을 의미하는 것이다.

[표 3-18] 국토교통부 녹색건축 인증기준 중 주거약자 특정 침실 및 특정 욕실 평가 내용

평가 대상	평가 항목
특정 침실	침대 측면에 직경 1.5m 이상의 활동 공간 확보
	10m ² 이상의 특정 침실 확보
	미끄럽지 않은 바닥마감재 사용 또는 바닥마감 처리
특정 욕실	욕실 내 직경 1.5m 이상 활동 공간 확보
	비상콜 버튼 설치
	미닫이문 또는 밖여닫이문 설치
	물이 묻어도 미끄럽지 않은 바닥마감재 사용 또는 바닥마감 처리(KSM 3510에 의한 미끄럼저항계수 0.6~0.8 이하)
	욕조 측면에 안전손잡이 설치

자료 : 국토교통부(2016) 녹색건축 인증기준

2) 취약계층을 고려한 유니버설디자인

유니버설디자인은 연령이나 장애로 인한 ‘차이’에 상관없이 모든 사람들을 포용하는 디자인 기준으로 7가지 주요 원칙²¹⁾을 포함하고 있다(박은정·채철균, 2020). 이 가운데 7번째 원칙은 사용자의 접근과 사용을 위한 크기 및 공간을 다루고 있어 주거 면적과 밀접한 연관이 있는 부분이다. 또한 박은정·채철균(2020)의 연구에 따르면 가구유형별 최소주거단위를 분석, 생애주기별 신체적 변화를 수용할 수 있는 유니버설디자인을 적용한 ‘적정 주거공간 면적(Appropriate Dwelling Area)’ 제안하고 있는데, 현재 우리나라의 최저주거기준은 다양한 가구특성을 수용하기에는 한계가 있다.

21) 1. 공평한 사용, 2. 사용의 용통성, 3. 간단한 직관적인 사용, 4. 인지 할 수 있는 정보, 5. 실수에 대한 관대함, 6. 적은 신체적 노력, 7. 접근과 사용을 위한 크기와 공간(Ko, Y. J. (2011). Universal Design, Paju: KSI.)

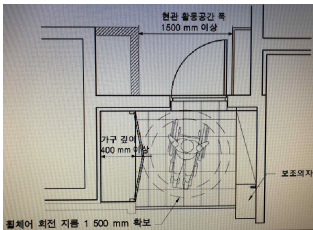
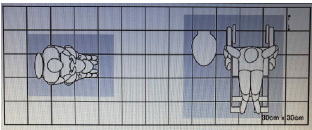
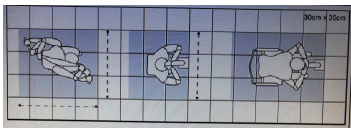
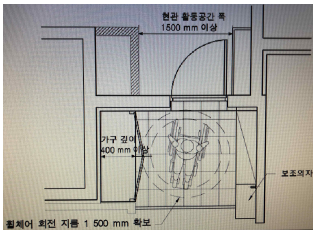
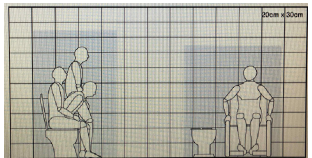
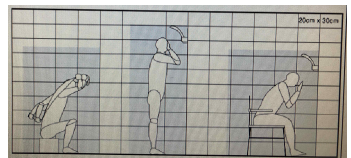
[표 3-19] 주거실태조사 및 국내외 최소 주거면적 기준 비교

가구원수	주거면적 기준				2018 주거실태조사	
	영국	이탈리아	일본	한국	청년층	신혼부부
1	29.7	—	16(25)	14	27.3	24.1
2	44.6	38	29	26	43.7	65.6
3	56.6	52	39	36	—	—
4	66.9	66	50	43	—	—

주) 2018 주거실태조사의 1인당 평균 주거면적과 비교

자료 : 박은정 채철균(2020), 유니버설디자인을 고려한 공공임대주택 적정 주거공간 면적, 한국주거학회 Vol. 31, No. 1, 35-48, 2020

[표 3-20] 고령자 배려 주거 시설 설계 치수 원칙 및 기준(KS P 1509)_현관 문 및 화장실 면적 기준

현관 (문의 여달음)	화장실 (용변)	화장실 (샤워)
유효너비: 지름 1500mm 이상 가구깊이: 400mm 이상 문의 유효너비: 850mm 이상 손잡이 위치: 바닥에서 850mm 이상 손잡이 모양: 레버형 및 막대형 	[얇은 중간 허리(130)+아래팔 수평 길이(313) +변기길이][작업 자세(319) +팔꿈치 주먹 수평 길이(315)] 	[직립(130)+팔 길이(236)]X [직립(318)+팔 길이(236)] 
	[직립(130)+휠체어 길이][직립(317) +휠체어 너비+변기 너비] 	[보조 기구 길이+ 얇은 오금 높이(308)]X[보조 기구 너비 +아래팔 수평 길이(313)] 

자료 : 고령자 배려 주거 시설 설계 치수 원칙 및 기준 KS P 1509:2019 참고 저자 재작성

고령자 및 장애인을 위한 주거 공간 설계 및 적정 면적 산출에 적용되는 유니버설디자인의 기준으로 ‘고령자 배려주거시설 설계치수원칙 및 기준’(KS P 1509)이 사용되고 있다. LH와 지자체는 [표 3-20]에서 제시되는 기준을 포함한 매개시설·내부시설·위생시설 기준을 준용하여 고령자 및 장애인용 임대주택 적정면적을 설정한다.

24 가구특성 변화 및 주거수준의 향상

1) 일반 가구 현황

유형별 공급기준이 제한적인 데 반해, 유형통합을 통해 소득계층이 확대되고, 다양한 세대를 포괄하는 만큼, 일반가구 현황을 파악할 필요가 있다.

이를 위해 2019년 인구총조사 결과 중 세대구성 및 가구원수별 가구 현황을 살펴본 결과 주요 특성은 다음과 같이 나타났다.

첫째, 가구 규모의 소형화가 두드러진다. 평균 가구원 수는 2.4명으로 1인 가구 및 2인 가구 58.1%, 3인 가구 이하 78.8%, 4인 가구 이하 95.0%로 나타난다.²²⁾

둘째, 2019년 인구총조사 시점에서 존재하지 않는 가구 유형이 있는데, 2인 가구 중 3세대 이상 가구는 없고, 3명의 경우 4세대 이상 가구는 없다. 과거와 달리 대가족 동거가 사라지고 있을 뿐 아니라, 혼인 연령이 고령화되면서, 증조부모나 고조부모와 동거하는 3세대 이상 가족관계가 현존하는 경우가 드물어지고 있다.

셋째, 비친족 가구의 경우 2인 가구가 87.3%를 차지하고 있다. 가족 중심 공공임대주택정책에서 별도의 공급기준을 설정하기는 어려우나 주거유형의 다양해지는 만큼 주거공간에 대한 기준에 대한 구체화·세분화하여 전통적인 기준에서 벗어나 변화하는 가구특성에 대응할 필요가 있다.

넷째, 세대구성에서는 2세대 가구, 1세대 가구 및 1인 가구가 일반 가구의 93.9%를 차지하고 있으며, 3세대 이상 가구는 4.1%로 5% 미만이다. 3세대 가구의 평균 가구원 수는 4.6명, 4세대 이상 가구의 평균 가구원 수는 6.1명으로 2세대 이하 가구 및 비친족 가구의 평균 가구원 수와 차이가 크다.

22) 2000년 1인 가구 및 2인 가구 34.6%, 3인 가구 이하 55.5%, 2010년은 각각 48.1%, 69.5% (통계청, 각 년도 인구주택총조사 결과)

[표 3-21] 2019년 인구총조사 결과 : 세대구성 및 가구원수별 가구 분포

구분	계 (가구)	1명	2명	3명	4명	5명	6명	7명 이상
계 (평균 2.4명) (N=20,343,188)	100.00	30.22	27.84	20.73	16.22	3.94	0.82	0.23
1세대 (평균 2.0명) (N=3,752,000)	100.00		97.34	2.50	0.14	0.01	0.00	0.0004
2세대 (평균 3.3) (N=9,209,885)	100.00		18.17	43.26	32.40	5.54	0.54	0.10
3세대 (평균 4.6명) (N=839,928)	100.00			12.39	35.74	33.93	13.72	4.21
4세대 이상 (평균 6.1명) (N=6,891)	100.00				7.34	27.27	31.37	34.02
1인 가구 (N=6,147,516)	100.00	100.00						
비친족 (평균 2.2명) (N=386,968)	100.00		87.30	9.09	2.61	1.00		
구분	계 (가구)	1명	2명	3명	4명	5명	6명	7명 이상
계	100.00 (N=20,343,188)	100.00 (N=6,147,516)	100.00 (N=5,663,330)	100.00 (N=4,217,736)	100.00 (N=3,300,114)	100.00 (N=801,048)	100.00 (N=166,866)	100.00 (N=46,578)
1세대	18.44		64.49	2.23	0.16	0.06	0.05	0.03
2세대	45.27		29.54	94.47	90.43	63.64	29.61	18.94
3세대	4.13			2.47	9.10	35.58	69.05	76.00
4세대 이상	0.03				0.02	0.23	1.30	5.03
1인 가구	30.22	100.00						
비친족	1.90		5.96	0.83	0.31	0.48		
구분	계 (가구)	1명	2명	3명	4명	5명	6명	7명 이상
계	100.00	30.22	27.84	20.73	16.22	3.94	0.82	0.23
1세대	18.44		17.95	0.46	0.03	0.00	0.00	0.00
2세대	45.27		8.22	19.59	14.67	2.51	0.24	0.04
3세대	4.13			0.51	1.48	1.40	0.57	0.17
4세대 이상	0.03				0.002	0.01	0.01	0.01
1인 가구	30.22	30.22						
비친족	1.90		1.66	0.17	0.05	0.02		

주 1) 총 가구의 97.4%를 차지하는 일반가구(내국인과 함께 사는 외국인도 포함)를 대상으로 집계 : 집단가구(6인 이상 비친족 가구, 기숙사, 사회시설 등) 16,729가구(0.08%), 외국인가구 531,431가구(2.54%)

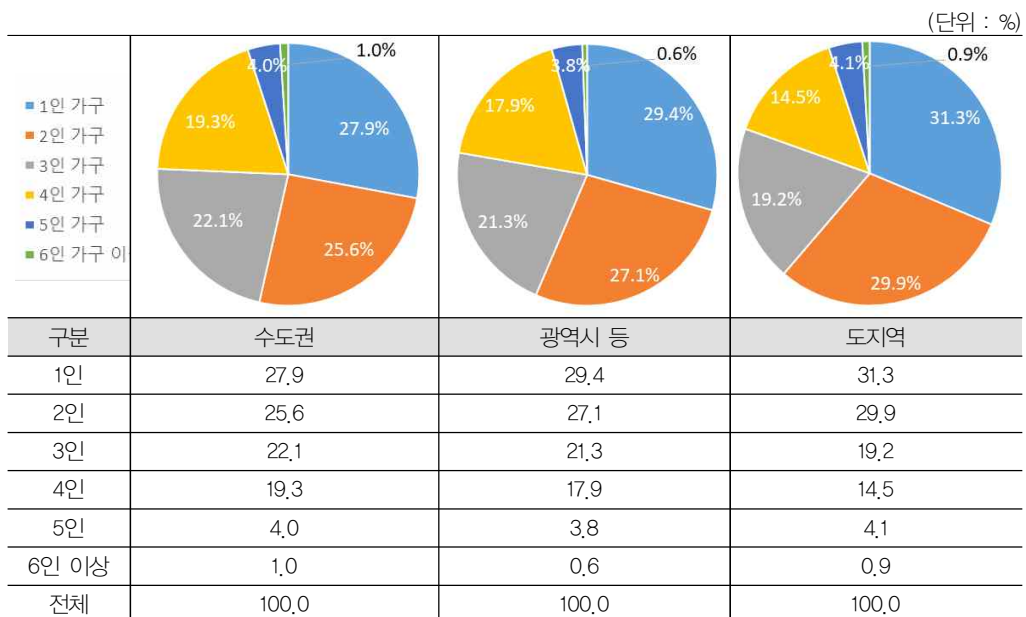
2) 일반가구 : 가족으로 이루어진 가구, 가족과 5인 이하의 남남이 함께 사는 가구, 1인 가구, 가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 5인 이하 가구

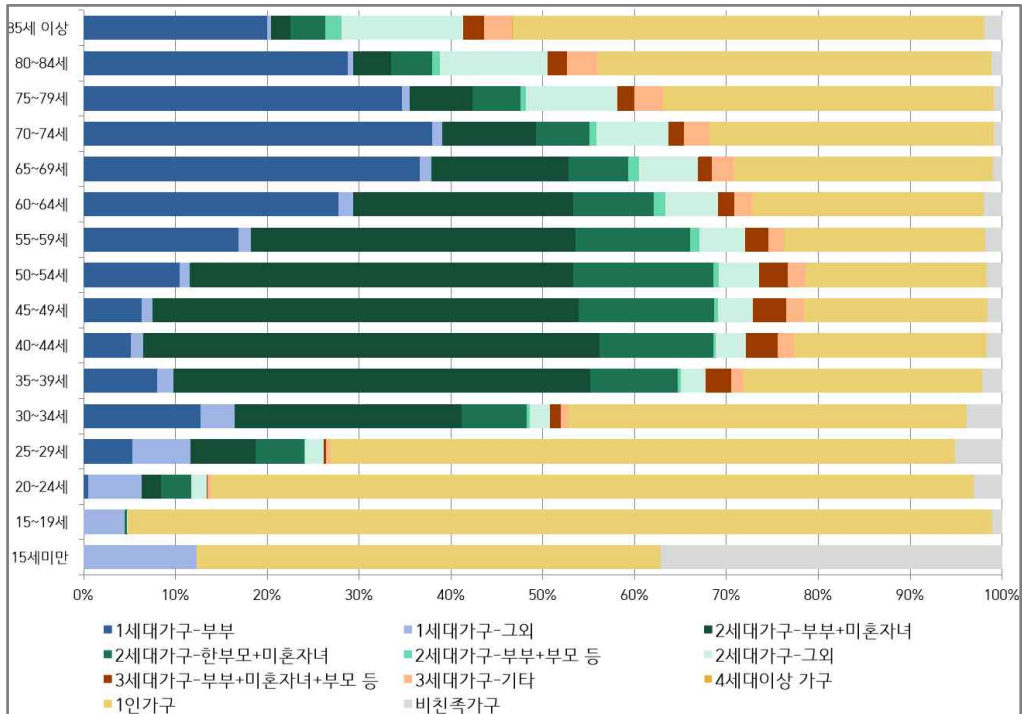
자료 : 국가통계포털(kosis.kr)

가구 유형 구분에 따르면, 필요 침실 수와 면적에 영향을 미치는 요소로는 가구구성(세대구성)보다는 성별 및 연령이라고 할 수 있으며, 추가적인 특성으로는 고령자 여부와 장애 정도 등이 있다. 뿐만 아니라 가구구성은 시간의 흐름, 즉 생애주기에 따라 변화하는 만큼 입주 당시 일회적인 파악으로 끝날 것이 아니라 지속적으로 점검을 해야 하는 사항이며, 공급 이후 운영·관리에 필요한 부분이다.

2019년 주거실태조사 결과 가구원수별 분포를 보면, 가구원 수 순서대로 비율이 높은 것은 모든 지역이 동일하나, 수도권, 광역시, 도지역 순으로 1·2인 가구의 비율이 상대적으로 더 높고, 반대로 3·4인 가구는 도지역, 광역시, 수도권 순으로 비율이 더 높다. 상대적으로 고령자 비율이 높고 고령자 가구가 많은 도지역에 비해 대도시지역에서 3인 이상 가구의 비율이 높다. 즉, 1·2인 가구가 차지하는 비율이 높고 앞으로도 지속되고 있는 한편, 비율은 낮아졌어도 3인 이상 가구 역시 정책적 고려가 필요하며, 공급 면적 시 감안해야 한다는 것이다. 정책 수립 시 모든 가구 유형을 감안할 수는 없겠으나 특정 가구나 계층으로 한정 공급할 경우 변화하는 인구사회적 여건에 대응에 한계가 있을 수 있다.

[표 3-22] 가구원수별 지역 분포(2019 주거실태조사)





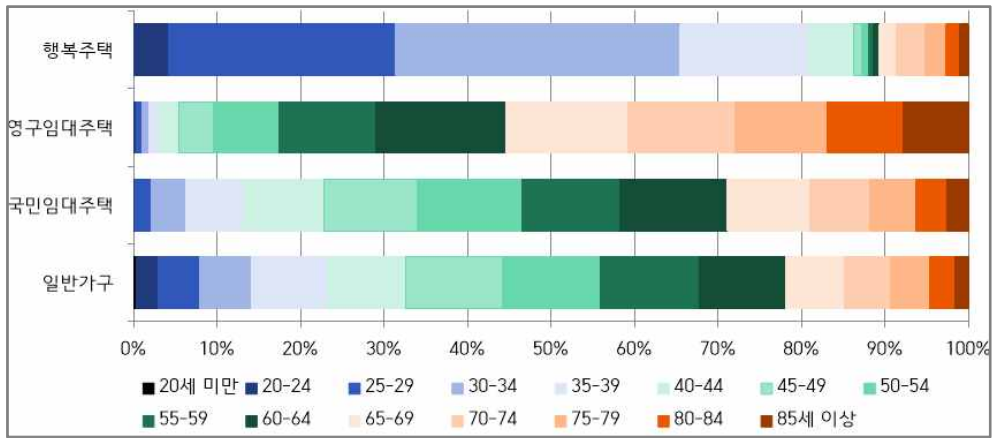
[그림 3-4] 가구주 연령대별 세대구성 분포(2019 인구총조사)

[그림 3-4]를 보면, 30세 미만은 1인 가구의 비율이 압도적으로 높고(15세 미만은 비친족 가구의 비율도 높다), 30대 초반대에서는 2세대 가구의 비율이 1인 가구 다음으로 높고, 30대 후반대에서는 부부와 미혼자녀로 구성된 2세대 가구가 45.4%로 가장 높은 비율이며, 한부모와 미혼자녀로 구성된 2세대 가구 9.5%까지 포함하면 54.9%에 이른다. 이러한 경향은 60세 미만 가구주 가구에 계속 나타나며, 60세 이상 중고령 가구로 넘어가면 부부 등 1세대 가구와 1인 가구 비율이 증가한다.

이들 일반가구와 유형통합 임대주택 거주가구와 비교를 해보았다. 일반가구는 중장년층 가구주의 비율 높으며, 국민임대주택 가구주 연령대 분포와 유사한 형태를 보인다. 일반 가구주의 평균 연령이 52.3세²³⁾인 것도 국민임대주택과 유사하게 나타나며, 통합공공임대주택은 이러한 세대 분포를 감안해야 할 것이다.

23) 통계청, 가계동향조사 2020년 2/4분기(전국, 1인 이상 기준)

[표 3-23] 가구주 연령대별 분포(일반가구 및 LH 임대주택)



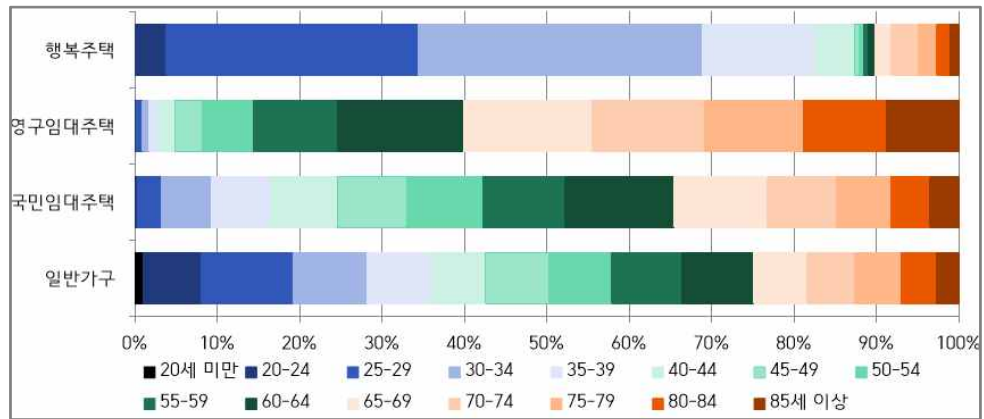
구분	일반가구	국민임대주택	영구임대주택	행복주택
20세 미만	0.3	0.02	0.1	0.01
20-24	2.6	0.2	0.3	4.1
25-29	5.0	1.8	0.7	27.1
30-34	6.3	4.2	0.8	34.2
35-39	9.1	7.0	1.2	15.4
40-44	9.4	9.6	2.3	5.3
45-49	11.5	11.2	4.2	1.1
50-54	11.7	12.5	7.9	0.7
55-59	11.9	11.8	11.6	0.6
60-64	10.4	12.8	15.6	0.7
65-69	7.0	9.9	14.7	2.0
70-74	5.6	7.2	12.8	3.5
75-79	4.7	5.5	11.0	2.5
80-84	3.0	3.7	9.1	1.6
85세 이상	1.6	2.6	7.8	1.1
계	100.0	100.0	100.0	99.9

주) 소수점 이하 반올림에 따라 백분율 오차 있음

자료 : 통계청, 2019 인구총조사 결과(국가통계포털 kosis.kr 검색일 2020.10.16.); LH 내부 자료

또한 1인 가구의 경우에도 공공임대주택 입주가 필요한 연령대는 전체 연령에 걸쳐 있음을 알 수 있고(국민임대주택), 일반가구 역시 1인 가구가 전체 연령대에 존재하고 있다. 청년층이나 고령층 중심의 1인 가구특성 변화가 아닌 연령대별 가구특성 변화에 따른 거주 이동 요인 발생을 염두에 둘 필요가 있다.

[표 3-24] 1인 가구 연령대별 분포(일반가구 및 LH 임대주택)



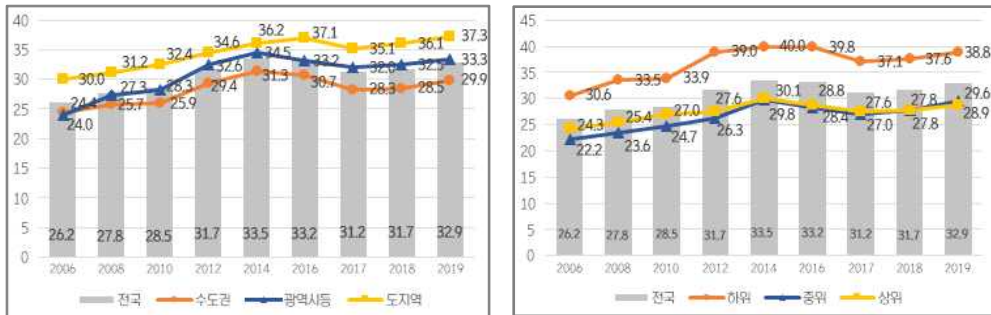
구분	일반가구	국민임대주택	영구임대주택	행복주택
20세 미만	1.0	0.006	0.001	0.0
20-24	7.0	0.3	0.2	3.8
25-29	11.2	2.9	0.7	30.5
30-34	9.0	6.0	0.8	34.5
35-39	7.8	7.4	1.1	13.8
40-44	6.5	7.9	2.0	4.6
45-49	7.6	8.4	3.3	0.6
50-54	7.7	9.2	6.2	0.5
55-59	8.6	10.0	10.2	0.6
60-64	8.6	13.2	15.2	0.8
65-69	6.5	11.3	15.5	2.0
70-74	5.7	8.3	13.7	3.2
75-79	5.6	6.6	11.9	2.3
80-84	4.3	4.8	10.0	1.6
85세 이상	2.8	3.5	8.8	1.1
계	100.0	99.8	99.6	99.9

주) 소수점 이하 반올림에 따라 백분율 오차 있음

자료 : 통계청, 2019 인구총조사 결과(국가통계포털 kosis.kr 검색일 2020.10.16.); LH 내부 자료

2) 주거수준의 향상

2019년 기준 가구당 평균 주거면적은 68.1㎡, 1인당 평균 주거면적은 32.9㎡이고, 지난 10여 년간 진행된 주거실태조사 결과 주거면적 변화를 보면, 조사방법의 차이로 일정 구간 하락이 있지만 지속적으로 증가하고 있음을 알 수 있다.



[그림 3-5] 지역별 1인당 평균 주거면적(좌) 및 소득별 1인당 평균 주거면적 추이(우)

[표 3-25] 평균 주거면적 추이(2006~2019)

(단위 : m²)

구분		2006		2010		2014		2016		2017		2018		2019	
		가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당	가구당	1인당
전체		67.3	26.2	68.7	28.5	71.4	33.5	70.1	33.2	65.4	31.2	66.2	31.7	68.1	32.9
지역	수도권	67.0	24.4	66.6	25.9	70.9	31.3	68.4	30.7	62.4	28.3	62.5	28.5	65.0	29.9
	광역시	64.5	24.0	70.4	28.3	74.5	34.5	70.3	33.2	67.8	32.0	68.1	32.5	69.8	33.3
	도지역	69.5	30.0	70.8	32.4	70.2	36.2	72.7	37.1	68.4	35.1	70.5	36.1	71.6	37.3
소득별	하위	57.7	30.6	56.4	33.9	57.7	40.0	58.3	39.8	53.8	37.1	54.3	37.6	55.0	38.8
	중위	68.4	22.2	69.8	24.7	72.7	29.8	72.0	28.4	67.1	27.0	68.0	27.8	69.4	29.6
	상위	85.3	24.3	90.4	27.0	94.9	30.1	91.1	28.8	85.7	27.6	86.7	27.8	89.2	28.9

주) 2017년부터 공동주택 주거면적은 행정자료를 활용하여 집계하였으며 그 결과 2016년에 비해 주거면적이 작게 나타남
(분양면적으로 응답 등 행정자료에 비해 응답자가 응답한 면적이 넓은 것으로 보임)

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도

지역별로는 평균 주거면적 넓이가 가구당 면적, 1인당 면적 모두 도시역, 광역시, 수도권 순으로 나타났다. 소득별로는 1인당 주거면적은 저소득층이 가장 넓으며, 중간소득층의 주거면적이 가장 작았다. 반면 가구당 주거면적에서는 고소득층이 가장 넓었는데, 소득이 낮은 사회초년생, 고령자 가구 등이 1·2인 가구 중에 포함되고

있으며, 아파트에 비해 주택가격은 낮으나 상대적으로 주거면적이 넓은 다세대 주택 등에 저소득층이 거주하는 점을 감안해 볼 수 있다.

유형통합 임대주택과 일반가구의 평균 주거면적을 비교해보면, (표 2-11) 수도권에 비해 광역시, 도지역으로 갈수록 면적 차이가 큰 것을 알 수 있다. 전국적으로 임대주택의 유형별 주거면적은 유사한 반면, 일반주택의 면적은 지역별로 차이를 보이고 있는 것이다. 주거공간 및 면적에 대한 인식이나 만족도가 다를 수 있다, 즉, 신체적, 물리적 측면에서 보는 적정 주거면적 외에 지역 주택시장에서 형성된 적정 수준은 지역별로 차이가 있을 수 있다는 것이다.

최저주거기준 미달가구 비율은 2014년부터 5% 내외 수준을 유지하고 있다. 세부 기준별로 시설기준 미달가구 비율은 지속적으로 감소하는 추세에 있으며, 면적기준 및 침실기준 미달가구 비율은 전년 대비 소폭 감소하였다. 또한 최저주거기준 중에서 가장 높은 비율을 차지하고 있는 것이 면적기준이다. 2006년 주거실태조사를 보면, 시설미달 가구 비율이 가장 높았으나 2019년에는 면적기준 미달 가구 비율이 가장 높다.

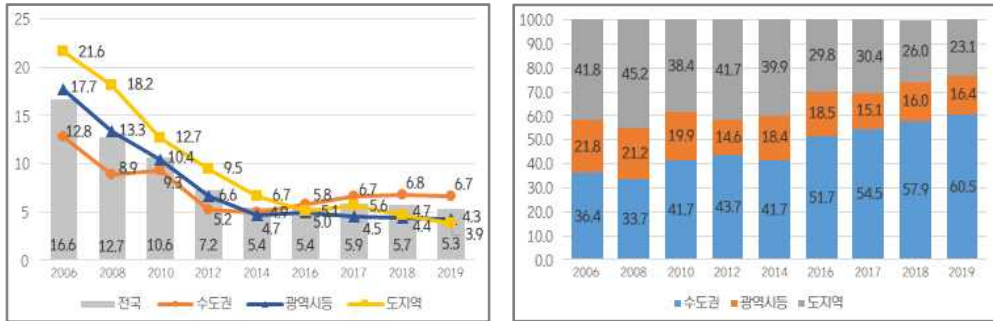
[표 3-26] 최저주거기준 미달가구 추이(2006~2019)

(단위 : 만가구, %)

구분	2006	2010	2014	2016	2017	2018	2019
합계	268.5 (16.6%)	184.0 (10.6%)	99.2 (5.4%)	102.7 (5.4%)	114.1 (5.9%)	111.1 (5.7%)	106.0 (5.3%)
면적미달	128.8 (8.0%)	98.7 (5.7%)	51.7 (2.8%)	60.2 (3.1%)	78.7 (4.1%)	78.2 (4.0%)	75.0 (3.8%)
시설미달	159.2 (9.9%)	97.3 (5.6%)	53.2 (2.9%)	50.4 (2.6%)	63.1 (3.3%)	60.2 (3.1%)	60.0 (3.0%)
침실미달	31.4 (1.9%)	14.8 (0.9%)	9.3 (0.5%)	9.3 (0.5%)	6.7 (0.3%)	7.7 (0.4%)	5.2 (0.3%)

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도

최저주거기준 미달가구의 지역별 분포를 보면 2010년 이후 수도권의 비중이 지속적으로 늘어나, 2019년 주거실태조사 결과 수도권(60.5%), 광역시 등(16.4%), 도지역(23.1%) 순으로 나타났다.



[그림 3-6] 지역별 최저주거기준 미달가구 비율(좌) 및 최저주거기준 미달가구의 지역별 분포(우)

지역별로 수도권은 면적 시설 침실 기준 미달비율이 다른 지역에 비해 높게 나타났지만 전년 대비 감소하였고, 소득별로는 저소득층 가구 비율이 가장 높은데, 소득이 낮을수록 면적기준 미달과 시설기준 미달비율이 높아지는 경향이 있으며, 침실기준 미달가구 비율은 중소득층에서 가장 높게 나타났다.

유형통합 임대주택 거주가구와 일반가구를 비교하면, 영구임대주택과 행복주택 모두 일반가구 중 면적기준 미달가구의 비율을 넘어선다.

[표 3-27] 최저주거기준 미달가구 비율 추이(2006~2019)

(단위 : %)

구분		최저주거기준 미달가구					면적기준 미달가구					시설기준 미달가구					침실기준 미달가구				
		204	2016	2017	2018	2019	204	2016	2017	2018	2019	204	2016	2017	2018	2019	204	2016	2017	2018	2019
전체		5.4	5.4	5.9	5.7	5.3	2.8	3.1	4.1	4.0	3.8	2.9	2.6	3.3	3.1	3.0	0.5	0.5	0.3	0.4	0.3
지역	수도권	4.7	5.8	6.7	6.8	6.7	3.9	4.4	5.7	5.8	5.6	1.4	2.1	3.0	3.0	3.3	0.5	0.6	0.5	0.5	0.3
	광역시	4.9	4.9	4.5	4.4	4.3	1.9	2.4	3.1	2.7	2.6	3.2	3.0	2.8	2.7	2.6	0.5	0.3	0.2	0.3	0.2
	도지역	6.7	5.0	5.6	4.7	3.9	1.8	1.8	2.2	2.0	1.7	4.9	3.3	4.0	3.4	2.9	0.5	0.4	0.3	0.3	0.3
소득별	하위	8.7	8.8	10.1	9.1	9.2	3.4	4.1	6.2	5.8	6.1	6.3	5.9	7.3	6.1	6.5	0.2	0.4	0.3	0.3	0.2
	중위	4.0	3.8	3.8	4.2	3.8	3.1	3.1	3.3	3.4	3.0	0.9	0.6	0.7	1.1	1.2	0.8	0.6	0.5	0.5	0.4
	상위	1.3	1.7	1.5	1.6	1.3	1.0	1.4	1.3	1.3	1.0	0.1	0.2	0.1	0.2	0.4	0.4	0.5	0.2	0.3	0.2

주) 일세, 사글세 또는 연세는 보증금 없는 월세에 포함하여 분석

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도

[표 3-28] 유형통합 임대주택 거주가구와 일반가구의 지역별 면적기준 미달가구 비율

구분	국민임대주택	영구임대주택	행복주택	2019 주거실태조사
수도권	2.0	5.1	3.0	5.6
광역시	1.0	2.7	1.0	2.6
도지역	0.3	1.9	1.2	1.7
계	2.0	9.7	5.3	3.8

2.5 가구특성을 고려한 필요 침실 수 및 필요 면적

이상 가구구성 및 유형의 특성을 고려한 가구 유형을 구분해 보았다. 우선, 가구 원 수와 관련하여 6인 이하 가구를 중심으로 설정토록 한다. 일반가구 99.8%가 6인 이하 가구이다. 가족관계에 의한 가구구성에 따라 성별 및 연령 등을 구분하고, 최저주거기준에 따른 침실 사용을 고려한 필요 침실 수 및 필요 주거면적을 도출하였다. 최저주거기준의 침실 사용 기준도 고려하였다. 첫째, 1실 2인 이하 거주를 원칙으로 하되, 8세 이하는 3인 거주도 가능하다. 둘째, 이성 중 같은 침실 사용은 부부에 한정하되, 6세 이하 자녀는 부부와 함께 사용 가능한 것으로 하였다.

현재 국내에서는 침실별 면적기준을 적용하지 않는 상황에서 해외 사례에서와 같이 침실 및 공간 기능별 면적을 세분화하여 가구특성별 적정면적을 설정하는 것은 현행 기준 및 면적 지침과의 괴리감을 유발할 수 있다. 따라서 현재 LH에서 공급하고 있는 가구특성별 표준면적 및 공간 디자인을 연계하고, 서울시에서 제시한 7㎡ 이상 실면적 기준과 주거약자를 고려한 KSP 1509 및 녹색건축 인증 기준 등을 적용한 가구원수별·유형별 적정면적을 제시한다.

현재 기준에서 1인~2인 가구를 대상으로 하는 대표면적 기준이 너무 낮게 설정되어 있고, 특히 고령자 및 장애인을 위한 최소한의 필요 면적(특정 침실·특정 욕실)이 적용된 확대 면적을 제시하였다. 그리고 청년 및 신혼부부 계층 등 선호 니즈를 반영하여 발코니 확장형을 제시함으로써, 소형 평형의 한계를 일부 극복 할 수 있을 것으로 예상된다. 3인 이상 주거 평면부터는 기준평면 상에서 공간 구획 및 구조적 디자인으로 주거약자를 배려한 면적 확보 가능할 것으로 판단되어 일반형과 고령/장애 형의 면적 차이를 두지 않았다.

[표 3-29] 가구특성을 고려한 가구 유형 구분 및 필요 침실 수와 면적

가구 원 수	가구 구성	성별(8세⇅) (이성 동거)	연령(6세⇅) (3인실, 부부)	추가 (면적⇅) (고령· 장애)	필요 침실 수 및 필요 주거면적	비고 (LH 주택 유형)
1인	-	-	-	일반	1침실, 19~24㎡	원룸 대학생에서 사회초년생을 아우르는 평형 고려
				고령/장애	1침실, 26㎡	주거약자
2인	1세대, 2세대, 3세대	동성 및 8세 이하	6세 미만	일반	1침실, 26㎡	1DK
				고령/장애	1침실, 29~32㎡	1LDK 고령자 커뮤니티 및 장애인 생활편의 고려
		8세 이상 이성	6세 이상	일반	2침실(1+1), 39㎡	2LDK 신혼부부 중심 특화형
				고령/장애	2침실(1+1), 39㎡	2DK-S
3인	1세대, 2세대, 3세대	동성 및 8세 이하	6세 미만	일반	1침실, 39㎡	1LDK-S 신혼부부 (육아) 특화형
				고령/장애	1침실, 39㎡	1LDK
		8세 이상 이성	6세 이상	일반	2침실(2+1), 40㎡	2DK
				고령/장애	2침실(2+1), 40㎡	2DK
4인	1세대, 2세대, 3세대	동성 및 8세 이하	6세 미만	일반	2침실(3+1), 46㎡	2LDK-S
				고령/장애	2침실(3+1), 46㎡	2LDK
		8세 이상 이성	6세 이상	일반	3침실(2+2), 50㎡	3LDK
				고령/장애	3침실(2+2), 50㎡	3LDK
5인	1세대, 2세대, 3세대	동성 및 8세 이하	6세 미만	일반	2침실(3+2), 51㎡	2LDK-S
				고령/장애	2침실(3+2), 51㎡	2LDK
		8세 이상 이성	6세 이상	일반	3침실(2+2+1), 59㎡	3LDK-S
				고령/장애	3침실(2+2+1), 59㎡	3LDK
6인	1세대, 2세대, 3세대	동성 및 8세 이하	6세 미만	일반	3침실(3+2+1/2+2+2), 59㎡	3LDK
				고령/장애	3침실(3+2+1/2+2+2), 59㎡	3LDK
		8세 이상 이성	6세 이상	일반	4침실(2+2+1+1), 59㎡	4LDK
				고령/장애	4침실(2+2+1+1), 59㎡	4LDK

[표 3-30] 가구특성을 고려한 가구 유형 구분 및 필요 침실 수와 면적 (단위세대 평면 매칭 버전)

가구원 수	가구구성	성별(8세↑) (이성 동거)	연령 (6세↑) (3인실, 부부)	추가 (면적↑) (고령·장애)	필요 침실 수 (사용자 수) 및 필요 주거면적	LH 주택 유형	단위세대 평면 예시(LH)
1인	-	-	-	일반	1침실, 19~24㎡	원룸 대학생에서 사회초년생을 아우르는 평형 고려	
				고령/장애	1침실, 26㎡	주거약자	
2인	1세대, 2세대, 3세대	동성 및 8세 이하	6세 미만	일반	1침실, 26㎡	1DK	

가구원 수	가구구성	성별(8세⇅) (이성 동거)	연령 (6세⇅) (3인실, 부부)	추가 (면적⇅) (고령·장애)	필요 침실 수 (사용자 수) 및 필요 주거면적	LH 주택 유형	단위세대 평면 예시(LH)
				고령/장애	1침실, 29~32㎡	1LDK 고령자 커뮤니티 및 장애인 생활편의 고려	
		8세 이상 이성	6세 이상	일반	2침실 (1+1), 39㎡	2LDK 신혼부부 중심 특화형	

가구원 수	가구구성	성별(8세↑) (이성 동거)	연령 (6세↑) (3인실 부부)	추가 (면적↑) (고령·장애)	필요 침실 수 (사용자 수) 및 필요 주거면적	LH 주택 유형	단위세대 평면 예시(LH)
				고령/장애	2침실 (1+1), 39㎡	2DK-S	
3인	1세대, 2세대, 3세대	동성 및 8세 이하	6세 미만	일반	1침실 39㎡	1LDK-S 신혼부부(육아) 특화형	
				고령/장애	1침실 39㎡	1LDK	주거약자 기준 준용한 평면 설계

가구원 수	가구구성	성별(8세⇕) (이성 동거)	연령 (6세⇕) (3인실, 부부)	추가 (면적⇕) (고령·장애)	필요 침실 수 (사용자 수) 및 필요 주거면적	LH 주택 유형	단위세대 평면 예시(LH)
		8세 이상 이성	6세 이상	일반	2침실 (2+1), 40㎡	2DK	
				고령/장애	2침실 (2+1), 40㎡	2DK	주거약자 기준 준용한 평면 설계
4인	1세대, 2세대, 3세대	동성 및 8세 이하	6세 미만	일반	2침실 (3+1), 46㎡	2LDK-S	
				고령/장애	2침실 (3+1), 46㎡	2LDK	주거약자 기준 준용한 평면 설계

가구원 수	가구구성	성별(8세⇅) (이성 동거)	연령 (6세⇅) (3인실 부부)	추가 (면적⇅) (고령·장애)	필요 침실 수 (사용자 수) 및 필요 주거면적	LH 주택 유형	단위세대 평면 예시(LH)
		8세 이상 이성	6세 이상	일반	3침실 (2+2), 50㎡	3LDK	
				고령/장애	3침실 (2+2), 50㎡	3LDK	주거약자 기준 준용한 평면 설계
5인	1세대, 2세대, 3세대	동성 및 8세 이하	6세 미만	일반	2침실 (3+2), 51㎡	2LDK-S	
				고령/장애	2침실 (3+2), 51㎡	2LDK	주거약자 기준 준용한 평면 설계

가구원 수	가구구성	성별(8세⇕) (이성 동거)	연령 (6세⇕) (3인실, 부부)	추가 (면적⇕) (고령·장애)	필요 침실 수 (사용자 수) 및 필요 주거면적	LH 주택 유형	단위세대 평면 예시(LH)
		8세 이상 이성	6세 이상	일반	3침실 (2+2+1), 59㎡	3LDK-S	
				고령/장애	3침실 (2+2+1), 59㎡	3LDK	주거약자 기준 준용한 평면 설계
6인	1세대, 2세대, 3세대	동성 및 8세 이하	6세 미만	일반	3침실 (3+2+1/ 2+2+2), 59㎡	3LDK	
				고령/장애	3침실(3+2+1/ 2+2+2), 59㎡	3LDK	주거약자 기준 준용한 평면 설계

가구원 수	가구구성	성별(8세↑) (이성 동거)	연령 (6세↑) (3인실, 부부)	추가 (면적↑) (고령·장애)	필요 침실 수 (사용자 수) 및 필요 주거면적	LH 주택 유형	단위세대 평면 예시(LH)
		8세 이상 이성	6세 이상	일반	4침실 (2+2+1+1), 59㎡	4LDK	
				고령/장애	4침실 (2+2+1+1), 59㎡	4LDK	주거약자 기준 준용한 평면 설계

3. 국내·외 가구특성을 고려한 공급기준(면적) 시사점

본 장에서는 가구특성을 고려한 통합공공임대주택의 적정 면적을 고려하기 위해 국내외 임대주택의 과밀·과소 기준, 적정 면적, 지역을 고려한 주거면적에 관한 사례들과 우리나라의 가구 및 주거실태를 살펴보았다. 검토 결과 다음과 같은 시사점이 도출되었다.

첫째, 앞서 살펴본 해외 사례의 특징적인 부분 중 하나는 주거면적 기준을 세분화하고 있다는 것이다. 총 주거면적만으로 적정 주거면적 기준을 제시하는 것이 불충분하다고 판단하고 있다. 각국 주거기준의 지침이 된 국제주택계획연합(IFHP: The International Federation for Housing and Planning)의 ‘켈른(Köln) 주거기준’은 가족 구성원 수에 따른 주거 공간의 실별 면적을 세분화하여 설정하고, 합산한 주거면적을 설정하였다(김도연·윤재신, 2009). ‘OECD Your Better Life Index’의 주택 지표²⁴⁾는 ‘1인당 방 수’, ‘기본 시설이 결여된 주택’ 등을 측정하도록 되어 있다.

영국의 최소 실내 주거면적 기준에서는 실(방)별 가구원수에 따른 최소기준을 제시하면서 동시에 침실의 면적, 주택의 층수 및 수납공간까지 고려하고 있다. 또한 영국 뿐 아니라 미국에서도 가구원수별 주거공간 기능별(침실, 거실, 주방, 창고 등) 면적 기준이 존재하며 노인 등 취약계층을 배려한 면적 기준이 마련하고 있다.

우리나라도 계층별 가구원수별 면적 기준이 존재하고 있으며 적정 주거면적을 산출하기 위한 연구들이 진행 중에 있다. 그러나 세부적인 가구특성별, 실별 주거면적 기준은 부재한 상황으로 보인다. 가구특성의 경우 주거약자인 고령자·장애인을 고려한 유니버설 디자인 적용 주거면적이 LH 임대주택에서 적용되었고, 국토교통부 최소 주거면적은 가구구성 및 가구원수에 따라 기준을 도출한 것이다. 그러나 2장 및 3장의 LH 임대주택 가구 현황조사에서 확인하였듯이 현행 주거면적 기준은 가구원의 성별, 생애주기에 따른 가구원수 증가, 다양한 가구구성(3·4세대 및 비친족 가구 등)을 충분히 반영하지 못하여 과밀·과소 상태가 존재하게 되었다. 가구원 수에 따른

24) OECD Better life Index는 주택, 소득, 직업, 커뮤니티, 교육, 환경, 시민참여, 건강, 삶의 만족, 안전, 일과 삶의 균형의 주제에 대해 지표를 설정한 것이다(OECD Better Life Index, 2019).

침실 수를 감안한 실(room) 면적기준은 영국을 비롯한 유럽 및 남미 국가들에서는 보편적으로 사용하고 있는 기준으로, 영국 사례에서 볼 수 있듯이 실면적 기준을 과밀·과소의 판단 근거로 사용하고 있다. 국내에서는 최근 서울시 고시원 주거기준에서 다루고 있는 것을 제외하고는 침실 면적을 적극적으로 논의하고 있지 않다. 최소한의 방의 면적 기준을 제시하는 것은 주거복지와 주거인권 측면에서도 중요할 것으로 생각된다. 뿐만 아니라 실면적 기준과 더불어 거실, 주방 등 기능별 공간의 면적 기준을 세우는 것이 필요할 것이다. 기존의 가구특성(가구구성 및 가구원수)별 주택 전용면적을 제시하는 방법에서 나아가, 가구특성을 고려하여 필요한 공간(실)들의 면적 총합으로 전용면적을 산출하는 것을 고려할 필요가 있다.

[표 3-31] 국내·해외사례 공간 특성별 주거면적 고려 사항

구분		해외 사례		국내 사례	
가구 특성	취약계층	○	보호주택·고령친화주택 등 주거약자 고려 면적 적용 (영국·싱가폴)	○	유니버설 디자인(주거약자) 적용
	가구구성	△	가구원수·취약계층 기준으로 가구구성을 구분하며, 세분화x	△	최저주거 면적기준 가구구성을 적용하며, 세분화x
	가구원수	○	최저주거 면적기준 준용(미국·영국·싱가폴)	○	최저주거 면적기준 준용
공간 특성	실 면적	○	침실, 거실, 주방, 창고 등 기능별 면적기준(미국·영국)	x	-
지역 특성	대도시 과밀지역	○	대도심 최저주거면적 예외 적용, 초소형 유닛 공급(미국)	x	-

둘째, 해외 주거면적 기준과 비교할 때 국내 소규모 가구(1·2인)의 최소 주거면적이 상대적으로 낮았으며 고령자 및 주거약자를 배려하는 주거면적 기준이 미비한 것으로 나타났다. 영국과 일본의 가구원수별 최소 주거면적은 국내 기준에 비해 상대적으로 높고 실별로 면적기준이 제시된 미국사례나 싱가포르 HDB 면적 기준에 비해서도 낮게 나타났다. 이러한 경향은 1·2인 가구의 주거면적에서 더 큰 차이가 나며, 싱가포르와 국내 최소 주거면적을 비교할 때, 4인 이상의 면적은 비슷한 양상을 보이거나 1인 가구에 있어서는 국내 14㎡, 싱가포르 23㎡로 차이를 보인다. 1인 가구의 좁은 주

거면적 수준은 공공임대주택 표준평면에 영향을 미쳐 청년 및 1인 가구를 대상으로 하는 행복주택과 같은 유형의 경우에 상대적으로 작은 크기의 유닛으로만 구성되는 부작용을 야기할 수 있다.

[표 3-32] 국내·외 최저주거기준 면적 기준 비교

(단위 : m²)

가구원수	한국	일본 ²⁵⁾	영국 ²⁶⁾	미국 ²⁷⁾	싱가폴 ²⁸⁾
1인	14	25	38~40	거실: 11.2 침실: 각 4.6 (원룸 6.5)	23~45
2인	26	30	51.5		
3인	36	40	63		
4인	43	50	72~76.5	거실: 11.2 부엌: 7.4 침실: 각 4.6	60~65
5인	46	60	88.5~93		
6인	55	70	97.5~106.5	거실: 14 부엌: 9.3 침실: 각 4.6	

또한 고령자 등 주거약자에 대한 국내 주거면적에 있어서도 보다 구체적이고 세심한 기준 마련이 필요해 보인다. LH의 공공임대주택 표준평면 기준에서 고령자 등 주거약자형 면적 기준은 2인 가구에 대해서만 대해서 26m², 29m² 형이 제시되어 있다. 그에 반해 [표 3-31]에서 보이듯이 영국(보호주택)과 미국의 경우 다양한 가구원수에 대한 주거약자를 고려한 주거면적이 제시되어 있으며, 싱가포르의 경우 1·2인 고령자의 유니버설 디자인을 적용한 상대적으로 넓은 주거면적을 제공한다. 국내 공공임대주택 가구원수별 면적 기준을 마련 시 주거약자 등을 위한 세부면적기준(휠체어 동선, 화장실, 무단차 설계 등)을 포함하여 쾌적한 주거생활이 가능하도록 면적이 확보되는 방향으로 기준을 세워야 할 필요가 있다. 상기에서 제기한 1·2인 가구의 좁은 주거면적 이슈와 주거약자 면적 기준에 대하여 본 연구에서는 가구구성, 성별·연령·자녀 성장에 따른 가구 구성 변화, 고령·장애 가구원에 대한 추가면적을 고려한 필요 침실 수 및 필요 주거면적 기준을 [표 3-29, 30]과 같이 제시하였다.

25) 주생활 기본계획('06~'15), 국토해양부(2010), 최저주거기준 개선방안 연구 p.27 재인용

26) DCLG(2015) Technical housing standards-nationally described space standard/ 단층 기준, 내부 수납공간 포함

27) Public Housing Division(2019), Public Housing Admissions&Occupancy Policy Exhibit 5-2

28) Housing and Development Board(2013)

[표 3-33] 국내외 취약계층 면적 기준 비교

(단위 : m²)

가구원 수	한국 ²⁹⁾	영국 ³⁰⁾	미국 ³¹⁾	싱가폴 ³²⁾
1인	—	—	15.9	35~45
2인	26, 29(고령자·주거약자 형)	17.5~22.5	27.18	
3인	—		37.95	고령자 포함 3세대 이상 공공주택 매입 시 혜택
4인	—		48.6	
5인	—		54.9	
6인	—	21~25	63.26	
7인	—	24.5~27.5	—	
8인	—	28~31.2	—	
9인	—	31.5~35.1	—	

셋째, 지역 여건에 맞게 주거면적 기준을 마련할 필요도 있다. 대표적으로 미국의 주요 도시를 중심으로, 도심 주거수요 대응을 위해 주택법에 예외를 두어 최저주거면적 기준 이하의 초소형 주택을 공급하고 있다. 예를 들어 뉴욕시 My Micro NY 프로젝트를 통해서 건축법 상 최소 면적 기준인 37m²(10.5평)을 26~28m²까지 낮추어 해당 주거용 건축물 건설에 한해서 면적 하한을 면제해 주었다. 국내의 경우에도 주택 공급 여건이나 주거 선호 등에 있어 지역적 차이를 감안하여 공공임대주택 공급 면적 차이를 반영해 볼 수 있을 것이다. 다만, 이 경우 전술하였듯이 주거의 편의성 및 생활의 쾌적성을 제고할 수 있도록 평면 등 공간 구성이나 설비 및 가구와 같이 공학적 측면에서 충분한 고려가 함께 이루어져야 할 것이다.

넷째, 인구사회적 변화와 주거향상 요구와 같은 사회적 분위기를 반영할 수 있도록 주거면적을 구상할 필요가 있다. 미래사회에 적절하게 대응하기 위해서는 범용 기준이라고 할 수 있는 일반 가구를 위한 최저주거기준 개선 뿐 아니라 주거약자 등 고려가 필요한 특정 계층을 위한 주거기준 역시 마련되어야 한다.

29) LH 기본형 평면(2017) 참고

30) 코벤트리 시 보호주택 GUIDANCE FOR HOUSES IN MULTIPLE OCCUPATION(Coventry City Council,2017)/ 영국의 보호주택은 주거시설 면적 외에도 관리인과 공동편의시설이 포함되는 요양원 형태임

31) 최소 면적기준 외에 적절한 통로와 수납공간을 확보할 수 있도록 제안

32) Housing and Development Board(2013)

LANDLINGS & INSTANTS

제4장 가구특성 및 지역여건을 고려한 통합공공임대주택 공급기준

1. 통합공공임대주택 공급방향

현재 발표된 공공임대주택의 유형통합은 완결된 제도라기보다는 지속성을 제고할 수 있는 정책적 시발점이 되도록 구상할 필요가 있으며, 향후 공급제도 및 유형을 간략하게 통합하여 일차적인 주거안정을 넘어 주거의 질 향상이 가능한 공공임대주택이 되기 위한 제도적 기반이 되도록 방향을 설정하도록 한다.

1.1 주거의 질 제고를 위한 맞춤형 공급제도로 구상

장기공공임대주택의 유형통합 필요성과 당위성을 감안할 때, 통합공공임대주택은 수요자 중심의 공공임대주택으로 질적 전환을 도모해야 한다. 그런 점에서 입주하는 정책대상계층 입장에서 통합공공임대주택 공급제도를 구상해야 한다. 기존 유형통합 대상이 되는 공공임대주택 거주 시 제기된 주거의 질과 관련된 한계와 문제점을 해소하기 위함이다.

주거의 질 제고를 위한 맞춤형 공급제도로 구상한다는 것은 최저주거기준 미달가구가 발생하지 않도록 공급한다는 의미이다. 임대료 부담을 고려하여 경제력 중심으로 장기공공임대주택을 공급한 결과, 가구특성별로 최소한 거주에 필요한 주거면적이나 평면이 제대로 부합하지 못한 문제점이 있었던 바, 이러한 문제를 해결할 수 있도록 공급기준을 설정한다. 특히 전용면적 및 침실 수를 가구원 수 등 가구특성에 맞추어 공급토록 함으로써, 공공임대주택 제도 내 최저주거기준 미달가구가 발생하는 것은 지양한다. 또한 현재 최저주거기준 제도 뿐 아니라 향후 사회여건 변화에 따라 상향 조정될 수 있음도 고려하여 공급제도 구상해야 할 것이다.

1.2 종합적인 공공임대주택정책 내에서 통합공공임대주택 제도를 구축

수십 년간 수행되어 온 공공임대주택정책은 그간의 효과와 업적에도 불구하고 문제로 지적되어 온 것 중 하나가 종합적이고 체계적인 제도가 아닌 단편적이고 유형 간 연계가 통일성이 결여되어 있다는 점이었다. 유사한 대상임에도 유형에 따라 공급기준이 달라지거나, 시세에 비해 저렴함에도 불구하고 소득에 따른 지불능력에 차이로 정책 접근성의 문제가 제기되기도 하였다. 수직적 수평적 불평등의 문제는 유형통합의 필요성 중의 하나였다.

단순히 하나의 유형으로 통합공공임대주택에 대한 공급기준을 설정하는 것뿐만 아니라 공공임대주택에 대한 유기적인 체계를 위한 기준 설정을 위해서도 필요하다. 현재 통합공공임대주택 통합 대상이 아닌 기존 유형, 이후 등장하고 있는 또 다른 개념의 유형, 그리고 지자체에서 도입하는 공공임대주택 등은 별개의 제도로 존재하는 것이 아니라 국민 주거안정을 위한 공공임대주택정책이라는 큰 틀에서 통일된 기준과 규정에 따르는 것이 정책의 지속성과 도입 목적에 있어 적절할 것이다.

기존 임대주택도 단계적으로 통합공공임대주택의 공급기준을 고려하여 기존에 존재하는 문제점을 해소하도록 할 필요가 있으며, 신규로 등장하는 유형은 임대주택 거주자 간 상대적 박탈감이 발생하지 않도록 종합적이고 통합적인 장기공공임대주택 공급체계 내에서 운영될 수 있도록 해야 한다. 이는 통합공공임대주택 정책대상계층에 기존 유형의 정책대상계층을 포용하여 선의의 피해자가 발생하지 않도록 구상하는 한편, 기존 유형 내 입주자 역시 통합공공임대주택의 공급·운영 목적에 부합하도록 하여 양 제도 간 격차나 차별을 최소화할 수 있어야 하는 것을 의미한다.

1.3 가구의 주거 선택·선호와 운영·관리의 효율도 함께 고려

구체적인 공급기준을 마련하는 과정에서 수요자 중심 맞춤형 제도가 수요자의 주거선호나 선택권에 제한을 주는 것은 아닌지도 점검해야 한다. 통합공공임대주택이 수요자 중심의 맞춤형 공공임대주택 정책으로의 전환으로 의미가 있는 것이나, 공급자 측면에서 판단하는 과정에서 어느 정도 수요자의 입장과 적정 주거를 고려하고

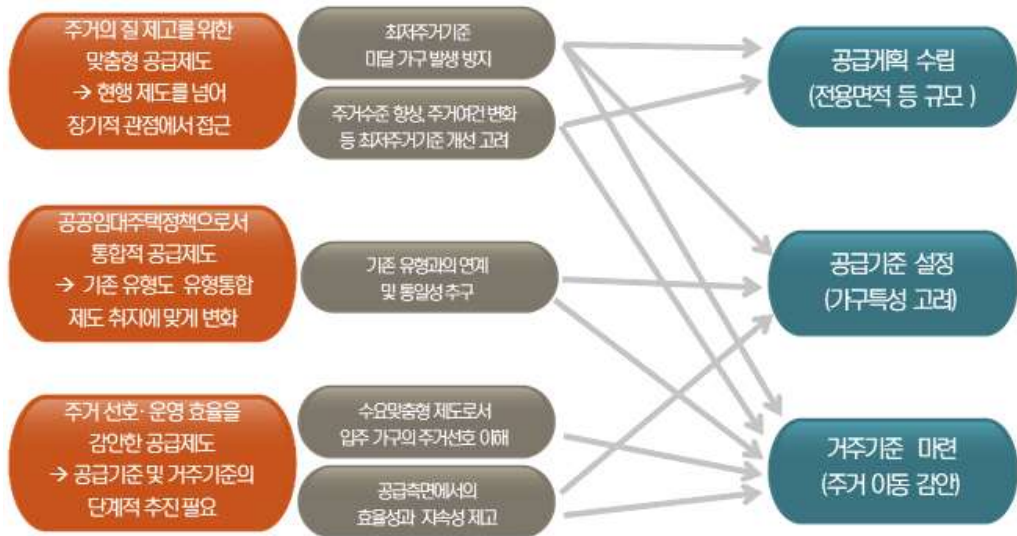
있는지 지속적인 점검이 필요하다. 예를 들어 주거 선호나 만족이 주택 내부 평면 구성이나 면적만으로 해결되지 않으며, 주거환경 역시 중요하다. 주거의 밀도에 대한 고통이나 스트레스보다는 입지나 주변 서비스를 통해 얻는 편익에 대한 만족도가 더 중요할 수도 있다. 물론 본 연구는 전용 면적에 집중하고 있으나, 주거 선호나 욕구는 이보다 복잡하고 복합적이라는 것을 이해할 필요가 있다.

다른 한편으로 공급 측면에서의 효율성 역시 고려되어야 정책 수행의 지속가능성이 높아질 수 있다. 제도 개선에 따라 행정비용이 과도하게 들거나, 선정 및 조사과정이 복잡해진다면 제도 개선으로서 효과가 감소할 수 있다. 수요자 중심의 맞춤형 공공임대주택 정책으로의 전환만큼, 공급 측면에서의 효율성 역시 고려하여 정책 수행의 지속성을 높이도록 해야 한다. 그러므로, 공급과 수요 양 측면에서 정책 효율을 감안하여 공급기준을 설정할 필요가 있다.

2. 통합공공임대주택 공급제도 구상

장기공공임대주택의 임대기간(또는 거주기간)을 고려하는 한편, 주거의 질 제고를 위한 계획 수립은 현 시점에서의 최저주거기준 뿐 아니라 미래 주거 수준 향상에 따른 제도 변경도 감안하여 이루어져야 한다. 공급기준 설정 시에는 가구원수에 따른 적정 면적 뿐 아니라 최저주거기준 등 현행 제도에서 적정 주거면적에 영향을 미치는 가구특성을 고려해야 할 것이다.

거주기준은 통합공공임대주택의 공급방향을 감안하여 마련해야 할 것이다. 가구특성 변화에 따라 주거이동 여건 발생한다는 점과 함께 정책 운영의 효율성 측면 역시 염두에 둘 필요가 있다. 즉, 제도의 적정성과 운영의 지속성 측면에서 공급계획 수립, 공급기준 설정 및 거주기준 마련을 하는 것이다. 공급 및 거주기준에 미치는 영향이 크다는 점에서 미래지향적으로 공급계획을 수립하여 기존 유형에 대한 공급운영 상 한계를 극복할 수 있는 토대를 구축하고, 기존 유형과의 형평성과 통합성을 감안하는 한편, 실질적인 제도 운영의 용이성도 고려하여 공급기준 및 거주기준을 구상하고 기존 제도와의 통합도 단계적으로 추진해야 할 것이다.



[그림 4-1] 통합공공임대주택 공급방향을 고려한 공급제도 구상 개념도

21 공급계획 수립 : 전용면적 등 규모별 물량 계획

1) 대상계층의 이해

통합공공임대주택은 중간소득층 이하 무주택가구를 대상으로 하고 있으므로, 국내 인구학적 추이를 고려하는 한편, 무주택 가구 현황을 살펴봄으로써 전반적인 수요를 파악해 보고자 한다. 실제로 입주 대상계층은 생활권을 고려한 지역별 수요에 따라 차이가 있을 수 있으므로, 여기서는 대략적인 경향성을 파악하는 것으로 한다.

통합공공임대주택 대상계층은 기존 유형별 대상계층보다 폭이 더 넓어진 만큼 유형별 지역 소요보다 더 많을 것이다. 다만, 과거에는 소득에 따른 공급기준으로 대상 소득계층의 선호 등을 고려하지 못해 미임대가 발생할 수 있다면, 통합공공임대주택은 가구특성별 면적 기준도 고려하므로, 지역 주민의 가구 현황을 파악하여 지역 수요를 이해할 필요가 있다. 즉, 무주택 중간소득층을 잠재수요층으로 볼 때, 정책대상은 전국적으로 산재하여 존재할 것인 바, 소득기준에 따른 지역 수요 대응 미비는 없을 것이므로 공급계획 수립 시 지역 주택 시장 분석도 필요하다는 것이다.

통합공공임대주택 정의에 따르면 공공주택 특별법 시행령에서 대상계층은 “최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등”으로 유형통합 대상 기존 유형별 대상계층을 포괄하고 있으며, 질 좋은 평생주택 개념 등 장에 따라 소득7분위 내외(가구원수에 따라 소득분위 차이)까지 확대되어 중산층까지 거주 가능하다. 이렇게 되면 통합공공임대 단지에는 다양한 소득계층 뿐만 아니라 다양한 세대나 연령층이 거주하게 된다.

[표 4-1] 유형통합 대상 기존 유형별 대상계층과 통합공공임대주택의 대상계층 비교

구분	대상 소득계층	소득 외 가구특성	비고
영구임대주택	소득2분위 이하 최저소득층 및 소득4분위 이하	고령자, 장애인, 다자녀, 노부모 부양 등 특성별 소득기준 차이	거주지군(재계약 요건) 고려 시 소득6분위까지 포괄
국민임대주택	소득4분위 이하 저소득층	소득 외에 고령자, 장애인, 장애인, 다자녀 등 우선공급	
행복주택	소득6분위 이하	청년층, 신혼부부, 산단근로자 등	가구특성별 거주기간 차등
통합공공임대주택	소득7분위 이하	수급자·차상위계층, 장애인, 국가유공자 등 사회 취약계층, 저소득 서민, 청년·신혼부부	중위소득 150% 이하

[표 4-2] LH 공공임대주택 입주자 특성(2018.12)

구분	입주 세대수	수급자	1인 가구	65세 이상 가구주	1인 고령자 가구
영구임대주택	127,601	60.4%	60.2%	47.9%	32.4%
국민임대주택	423,019	10.5%	34.4%	22.0%	9.5%
다가구 매입임대주택	55,299	47.2%	44.0%	23.3%	16.4%
행복주택	28,569	3.1%	68.6%	9.0%	5.8%

자료 : 국토연구원(2019), p.36 (LH 행정자료 활용)

실제 거주자 특성을 보면, 영구임대주택은 수급자 비율, 1인 가구 비율이 높으며, 고(高)연령대 가구주가 집중된 것으로 나타나고, 행복주택은 1인가구의 비율이 타 유형에 비해 가장 높으나 청년층 중심으로 공급을 한 결과 고령자의 비율은 매우 낮다. 국민임대주택은 영구임대주택에 비해 최저소득층이나 고령자의 비율은 낮고, 행복주택에 비해 1인 가구의 비율은 낮아, 상대적으로 계층이 다양한 편이다.

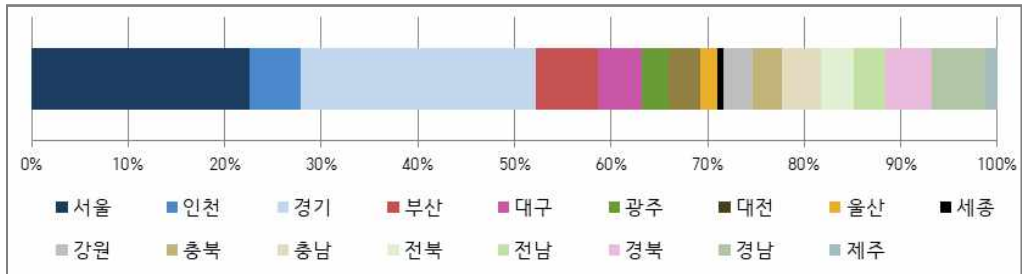
통합공공임대주택은 특정 연령대 집중이 아닌 국민임대주택처럼 전 연령대 거주할 수 있도록 구상해야 할 것이다. 이는 2, 3장에서도 확인된 사항이다. 한편 통합공공임대주택 입주자격에 있어 가장 우선시 되는 것은 주택 소유 여부이다. 그러므로, 공급계획을 공급 대상에 기반하여 수립한다고 했을 때, 통합공공임대주택은 무주택 가구를 대상으로 한다. 다만, 중산층 이하의 무주택 가구 현황 분석이 어려운 점에 서³³⁾ 통계청의 2019년 주택소유통계를 통해 무주택 가구 현황을 파악하였다. 정책 대상계층이 고소득층을 제외한 중간소득층 이하로 확대된 만큼 무주택 일반가구 현황을 파악해도 무방할 것으로 판단하였다.

무주택 가구의 분포 또는 전체 가구 대비 무주택 가구 비율을 살펴보면 다음과 같다. ([그림 4-2] 및 [부도 3~5] 참조)

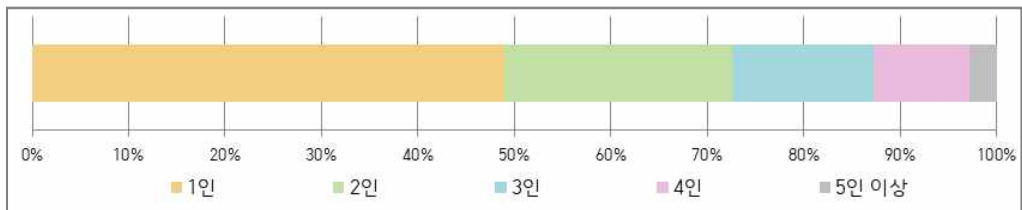
첫째, 지역별 분포를 보면, 거주 가구가 많은 서울과 경기도에 역시 무주택 가구도 많은 것을 알 수 있다. 전국의 무주택 가구 중 52.1%가 수도권에 거주하고 있다. 전국을 기준으로 전체 가구 대비 무주택 가구 비율은 43.7%이며, 시도를 기준으로 볼 때, 무주택 가구 비율이 43.7%를 상회하는 지역은 서울 51.4%로 가장 높고, 세종 46.5%, 대전 46.4%, 제주 44.6%, 경기 44.1%이다.

둘째, 전체 1인 가구 중에서 무주택 1인 가구의 비율은 전국 평균 70.8%로 전 지역에서 평균(무주택 가구 비율 43.7%)을 넘어선다. 1인 가구의 비율이 높은 30세 미만 가구, 80세 이상 후기 고령자의 영향일 것으로 보인다. 또한 전반적으로 가구원 수가 많을수록 무주택 가구의 비율은 낮아진다. 가구원 수 2인 이상의 경우에는 대부분 전국 평균 43.7% 이하인데, 서울은 2인 가구 경우 44.7%로 전국 평균을 넘고, 경기도도 타 지역에 비해 높은 41.1%이다.

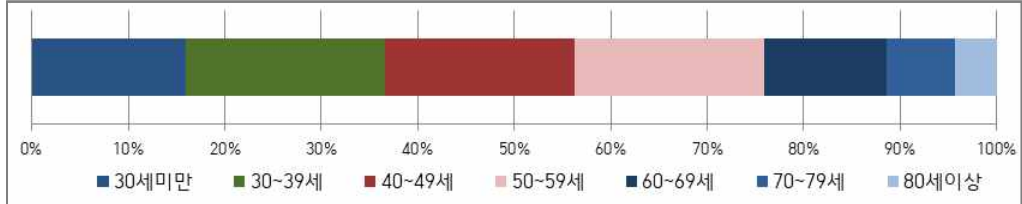
33) 일반국민을 대상으로 매년 주거실태조사는 가구특성별 구체적인 주거실태를 파악하는 데는 용이하나, 표본 조사이므로 세대나 연령대별 가구 규모를 과소 또는 과대 계상할 수 있는 한계가 있다.



(1) 지역별 무주택 가구 분포



(2) 가구원수별 무주택 가구 분포



(3) 가구주 연령대별 무주택 가구 분포



(4) 세대구성별 무주택 가구 분포

[그림 4-2] 무주택 가구 분포(2018)

자료 : 통계청, 2018 인구주택총조사 및 주택소유통계 (국가통계포털 kosis.kr, 검색일 2020.10.30)

셋째, 가구주 연령에서는 30세~59세에 해당하는 청장년층의 비중이 높다. 가구주 연령대로 살펴보면, 30세 미만 가구주는 대부분 무주택 가구로 나타난다. 대학생이나 사회초년생 등 주거이동성이 높고, 주택 구매력이 낮은 연령대이기 때문이며, 연령대가 높아질수록 무주택 비율이 낮아지는 것을 알 수 있다. 80세 이상에서 다시 무주택 비율이 높아진다. 30대 가구주는 전 지역에서 전국 평균을 상회하고 있다. 특히 무주택 가구 비율이 높은 연령대가 청장년이라는 점을 주목할 필요가 있다. 가구원수의 증가가 예상되는 청년층에 반해 장년층은 가구원수 감소(자녀 결혼 및 출가 등)가 있을 수 있고, 이와 함께 고령자와 같은 주거약자로 가구특성 변화가 예상된다. 역시 영구임대주택의 주요 연령대인 고령층, 행복주택의 주요 연령대인 청년층을 포괄하는 한편, 장년층 역시 통합공공임대주택의 대상계층이라는 점에서 가구특성 변화 역시 다양하다는 점을 감안하여 공급계획을 수립할 필요가 있다.

넷째, 세대구성에서는 1인 가구의 비율이 매우 높고, 1인 가구를 제외하면, 부부와 미혼자녀 및 미혼자녀가 있는 한부모 가구의 비율이 높다. 1세대 부부 가구는 부부가 포함된 2세대 가구의 비해 비율이 상대적으로 낮다. 세대구성별 무주택 가구 비율은 동일 세대라도 가구 구성이 어떤가에 따라 무주택 비율의 차이를 보인다. 1세대 부부 가구에 비해 기타 1세대 가구의 무주택 비율이 높고, 부부와 미혼자녀로 구성된 2세대 가구에 비해 한부모와 미혼자녀인 2세대 가구의 무주택 비율이 높다. 다만, 무주택 비율이 높은 부부 가구는 1세대 가구 중 비율은 높은 반면(1세대 가구 중 81.0%), 무주택 비율이 높은 한부모·미혼자녀 가구는 2세대 가구 중 33.6%로 세대별 비중에서는 차이가 있다.

2) 가구원수별 대표면적 검토

현재 발표된 가구원수별 대표면적이 입주 가구의 주거의 질 제고가 가능한지 검토해보도록 한다. 가구원수별 대표면적이 적정 면적인지에 대한 판단이나 기준은 다양할 수 있으나, 본 연구에서는 가구특성에 따른 주거면적 확보를 제도적으로 규정한 범위에서 검토하도록 한다. 주거면적 확보의 필요성을 규정하고 주택공급에 있어 이를 적용토록 하고 있는 법령은 주거기본법이며, 주거기본법에 따르면 크게 두 가지

부문에서 적정 주거면적이 확보될 필요가 있음을 규정하고 있으며 이와 관련된 법령이 존재하고 있다. 첫째, 최저주거기준, 둘째, 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(이하 주거약자법)이다.

[표 4-3] 주거기본법 상 적정 주거면적 확보 규정

구분	주거기본법 내용	관련 규정
(제17조) 최저주거기준의 설정	-최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정	〈최저주거기준(국토해양부 공고)〉 -최소 주거면적 등 : 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수
(제16조) 주거약자 지원	-장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원 -필요한 사항은 법률로 규정	〈주거약자법 시행령〉 -[별표 1] 주거약자용 주택의 안전기준 -[별표 2] 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준

첫째, 최저주거기준에서는 주거면적에 영향을 미치는 요인이 가구원수 및 가구구성이다. 총 면적에 대한 과밀 정도는 가구원 수에 따르지만, 침실 수나 침실 사용 등과 관련해서는 가구원 수 뿐만 아니라 가구구성 역시 중요하다. 최소 주거면적을 규정하기 위해 제시된 표준 가구구성을 보면, 1인 가구를 제외하고 성인 남녀로 구성된 부부를 기준으로 자녀의 성별과 나이 등을 설정하고 있다.

[표 4-4] 최저주거기준 상 적정 주거면적에 영향을 미치는 요인

구분	주거면적 관련 사항	비고
가구원수	- 총 주거면적	-총 주거면적 기준 과밀 여부 기준 -침실 당 과밀 여부 판단 기준
가구구성	-총 주거면적 -침실분리원칙에 따른 필요 침실 수	-연령, 성별 및 가구원 간 관계에 따른 침실 사용 원칙 적용 기준

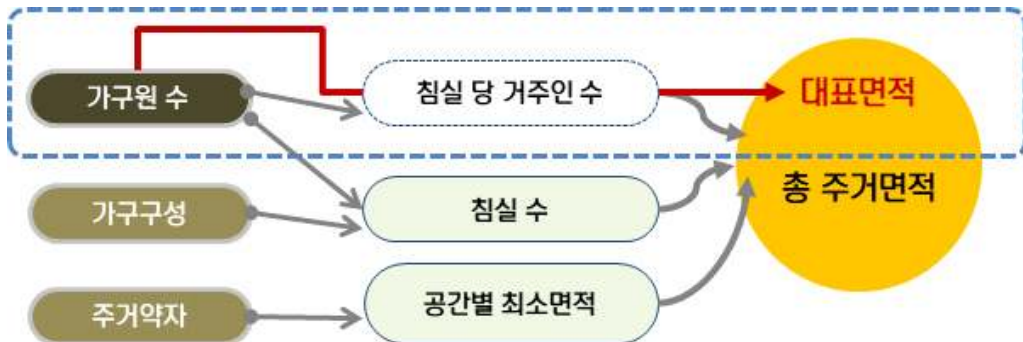
둘째, 주거약자법에 따르면, 주거약자용 주택으로 기능하기 위해 일정 면적 이상을 확보하여야 한다는 점을 명시하고 있다. 휠체어 등과 같은 보조 기구 사용이 가능하도록 공간 확보가 필요하며, 실제 수선유지급여 사업에서도 제시하고 있다. 출입구, 문 또는 복도의 폭, 특정 공간별 최소 면적, 필요한 회전공간 등은 주거면적이나 평면 구성에 영향을 미치는 부문이다.

[표 4-5] 주거약자에 대한 수선유지급여 지원 : 지원편의시설 설치가능 품목(예시)

항 목	공간, 기능별 편의시설 설치항목
주출입구/접근로	경사로 확보, 넓이 유효폭(1.2m) 확보 , 풋라이트 설치, 안전손잡이, 지붕설치, 그 밖의 단차 및 장애물 제거
현관/출입문	출입문 유효폭(85cm) 확보 , 문 옆 공간(60cm) 확보 , 센서등, 경사로, 트렌치 설치, 휠체어 보관공간(1.5×1.5) 확보 , 각종 보조 손잡이 설치
거실/복도	이동간 각종 손잡이 설치, 휠체어 방향전환공간(1.5m) 공간확보 , 비디오폰 설치, 비상연락장치, 조명(600~900럭스, 청각), 시각경보기 설치, 단차제거
부엌	좌식싱크대, 취사용밸브, 회전공간 확보 , 휠체어 적응형 가구 , 각종 수납장 낮춤 시공, 낮음형 주방가구
욕실	센서등, 욕실문 유효폭(80cm)확보 , 미닫이 미서기문 설치, 높이조절 세면기 및 샤워기, 좌변기 공간(75cm) 확보 , 휠체어 회전공간(1.4×1.4) 확보 , 바닥난방
바닥/발코니	미끄럼 방지 마감, 방풍턱 및 마루귀틀, 창호틀 등 그밖의 단차제거
문	레버형 손잡이, 문하부 파손방지, 보조 손잡이 설치
스위치, 콘센트	배선기구 각종 높이조정, 리모컨 스위치 설치

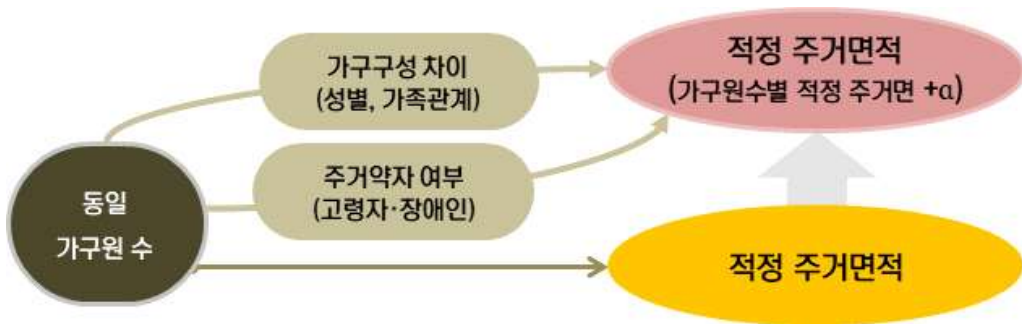
자료 : 국토교통부, 『2020년 주거급여 사업안내』 p.170

이를 반영하여 가구특성별 적정 주거면적을 산정할 필요가 있으며, 현재 발표된 가구원수별 대표면적이 이러한 가구특성을 반영하는 수준에서 대표면적이 제시되었는가를 검토하여야 한다. 가구원수별 대표면적만으로 주거의 질적 제고가 이루어질 것인가에 대해 점검이 이루어져야 한다는 것이다. 이는 가구원수별 면적만을 고려할 때 제도 도입의 취지를 충분히 반영할 수 있는가와 관련된다.



[그림 4-3] 가구원수별 대표면적 적정성 검토 : 현행 제도 내 총 주거면적에 영향을 미치는 요인

현재 가구원수별 대표면적에서는 가구원수에 따른 과밀만을 고려하여 적정 주거면적을 제안하고 있어, 실제 총 주거면적에 영향을 미치는 가구구성, 주거약자와 같은 요인은 반영하고 있지 않다. 가구원수별 대표면적으로는 가구특성별로 적정 주거면적에 미치지 못하는 경우가 발생할 수 있으며, 이는 3장 현황 분석에서도 드러난다.



[그림 4-4] 가구원수별 대표면적 적정성 검토 : 가구특성별 적정 주거면적 차이 고려 필요

다만, 1~2인 가구를 대상으로 하는 대표면적 36㎡(31~40㎡)부터는 삶의 질 변화, 주거의 질 상승 등 전반적인 주거 향상에 따라 가구원수별 적정 면적 변화에 대응 가능한 면적으로 판단된다. 반면, 1인 가구의 대표면적으로 제시된 18㎡(16~20㎡)는 주거약자인 경우 주거안정에 대응에 어려울 수 있으며, 전반적인 주거 향상이 이루어질 미래 주거환경에서 최저주거기준 상향 조정이 될 경우 과밀 상태에 놓일 수 있다. 그러므로 1인 가구 대표면적 공급은 지양하고 1~2인 가구 중심의 면적으로 공급계획을 수립할 필요가 있다.

3) 면적 구성 및 배분 방향

가구원수별 지역 수요에 대한 규모를 파악하여, 가구원수별 가구특성 변화를 감안하여 면적 구성 및 배분 방향을 설정하고 구체적인 공급비율을 수립하도록 한다. 입주가구의 지속 거주가 가능하도록 하되, 가구특성 변화에 따른 주거이동도 고려하는 한편, 지역별 수요도 고려해야 한다. 국토교통부 보도자료(2020.4.17)에서도 면적별 공급 비율은 “지역별 수요에 맞게 유연하게 설정”토록 하고 있다. 유연한 설정은 공급계획 수립에서도 필요하다. 다만, 지역 수요를 반영한 면적별 배분 비율을 설정한

다고 하더라도, 전국 가구 현황 분포를 토대로 한 후 지역 수요에 맞는 공급계획을 수립토록 해야 할 것이다. 주택시장이나 공공임대주택정책 등 주거실태와 주거복지 현황 등에 있어 지역적 차이는 있으나, 인구학적 추이나 분포 경향은 일정 유사하게 나타나기 때문이다. 일반가구 세대구성 분포를 보면 전반적으로 1~2인 가구 중심의 소가구화가 뚜렷하나, 다양한 세대를 아우르기 위해서는 4인 가구 이하를 중심으로 공급을 하되, 5~6인 가구의 입주 가능성도 염두에 둘 필요가 있다. [표 4-6]

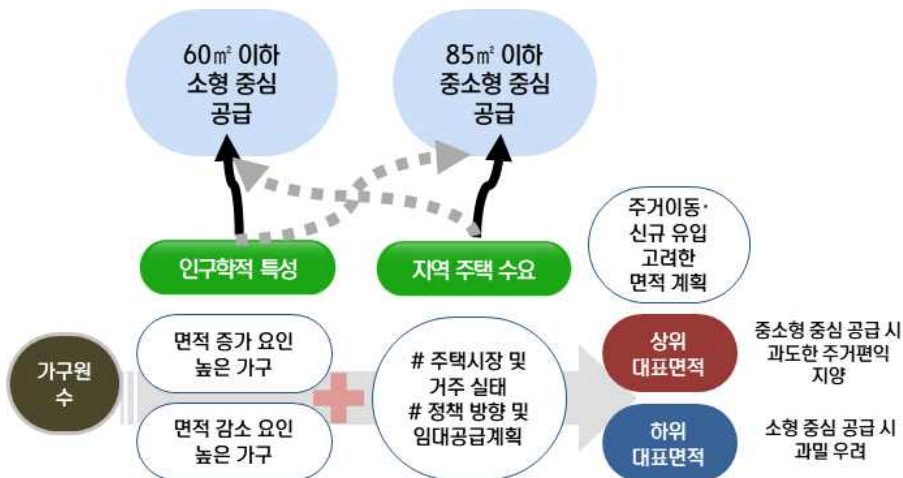
[표 4-6] 일반가구 세대구성 내 세부 가구구성 및 분포(2019)

구분	가구 수	평균 가구원수	비율		비고
			전체 중	세대 중	
일반가구 총계	20,343,188	2.39	100.00	—	
1세대 가구 소계	3,752,000	2.03	18.44	100.00	
부부	3,389,074	2.00	16.66	90.33	출산 시 가구원 수 증가 가능성
부부+미혼형제자매	19,345	3.02	0.10	0.52	
부부+기타친인척	4,793	3.13	0.02	0.13	
가구주+미혼형제자매	206,998	2.06	1.02	5.52	
가구주+기타친인척	19,404	2.14	0.10	0.52	
기타	112,386	2.58	0.55	3.00	
2세대 가구 소계	9,209,885	3.27	45.27	100.00	
부부+미혼자녀	6,061,955	3.60	29.80	65.82	안정적 양육 환경 필요
부+미혼자녀	513,358	2.38	2.52	5.57	경제적 취약 가능성
모+미혼자녀	1,501,251	2.39	7.38	16.30	경제적 취약 가능성
부부+양친	18,511	4.00	0.09	0.20	
부부+한부모	115,936	3.00	0.57	1.26	
부부+미혼자녀+부부미혼형제자매	64,550	4.65	0.32	0.70	
조부모+미혼손자녀	45,605	3.24	0.22	0.50	
조부 또는 조모+미혼손자녀	68,606	2.22	0.34	0.74	
기타	820,113	3.08	4.03	8.90	정책대상 여부 파악 필요
3세대 가구 소계	839,928	4.63	4.13	100.00	
부부+미혼자녀+양친	89,288	5.72	0.44	10.63	
부부+미혼자녀+부친	66,493	4.69	0.33	7.92	
부부+미혼자녀+모친	312,858	4.65	1.54	37.25	
기타	371,289	4.34	1.83	44.20	
4세대 이상 가구	6,891	6.10	0.03	0.82	
1인 가구	6,147,516	1.00	30.22	—	가장 높은 비율
비친족 가구	386,968	2.17	1.90	—	

현재 발표된 정책 자료에 근거해 볼 때, 가구원수별 면적은 크게 두 가지로 구분하여 접근할 필요가 있다. 처음 발표된 가구원수별 면적은 60㎡ 이하 중심으로 공급할 것을 발표한 반면, 이후 질 좋은 평생 주택 개념을 포함되면서 85㎡ 이하 중심으로 공급하는 안도 추가되었다. 당초 제시한 면적으로 공급 계획인 지역이 있으며(시범사업 2개 단지) 이후 공급 계획 수립 시에도 적용될 수 있는데, 두 방안에서 가구원수별 면적의 차이가 있으므로 구분하여 살펴보는 것이 필요한 것으로 판단하였다. 가구원수별 면적 구성이나 대표면적의 차이를 감안하여 ‘60㎡ 이하 소형 중심 공급’과 ‘85㎡ 이하 중소형 중심 공급’으로 구분하여 면적 구성 방향에 대해 검토하였다.

[표 4-7] 면적 구성 및 배분 방향 : 소형 중심 공급 및 중소형 중심 공급

구분	60㎡ 이하 소형 중심 공급 (당초안 2020.03)	85㎡ 이하 중소형 중심 공급 (변경안 2020.11)
면적 구성	60㎡ 이하 소형 중심 · 가구원수별 5개 면적으로 구분	85㎡ 이하 중소형 중심 · 가구원수별 8개 면적으로 구분
면적 특성	최저주거기준과 유사한 면적 구분으로 가구원수 외의 가구특성 고려는 다소 미흡	가구 선호를 감안한 만큼 거주 편의성과 쾌적성은 제고 가능
방향 설정 시 고려점	최저주거기준 미달 방지로 과밀 지양 → 가구원수 가구특성 고려	과도한 주거편의 지양, 과소 점유 수준 → 지역 주택 현황 및 주거 선호



[그림 4-5] 가구특성 및 지역 수요를 고려한 면적 구성 및 배분 원칙 개념도

(1) 면적 구성 및 배분 1 : 60㎡ 이하 소형 중심 공급 시

현재 국토부(2019)에서 도출된 대표면적에 따르면 가구원수별 상위 대표면적을 중심으로 배분 비율을 설정하여 가구원수 외에 가구특성도 포괄할 가능성을 높였다는 점을 주목할 만하다. 1인 가구 대표면적인 18㎡에 대해서는 배분 비율이 낮으나 배정을 하고 있는데, 상기 검토한 바와 같이 지양해야 할 필요가 있다.

[표 4-8] 가구원수별 대표면적 및 배분비율과 면적별 거주 가능 가구특성

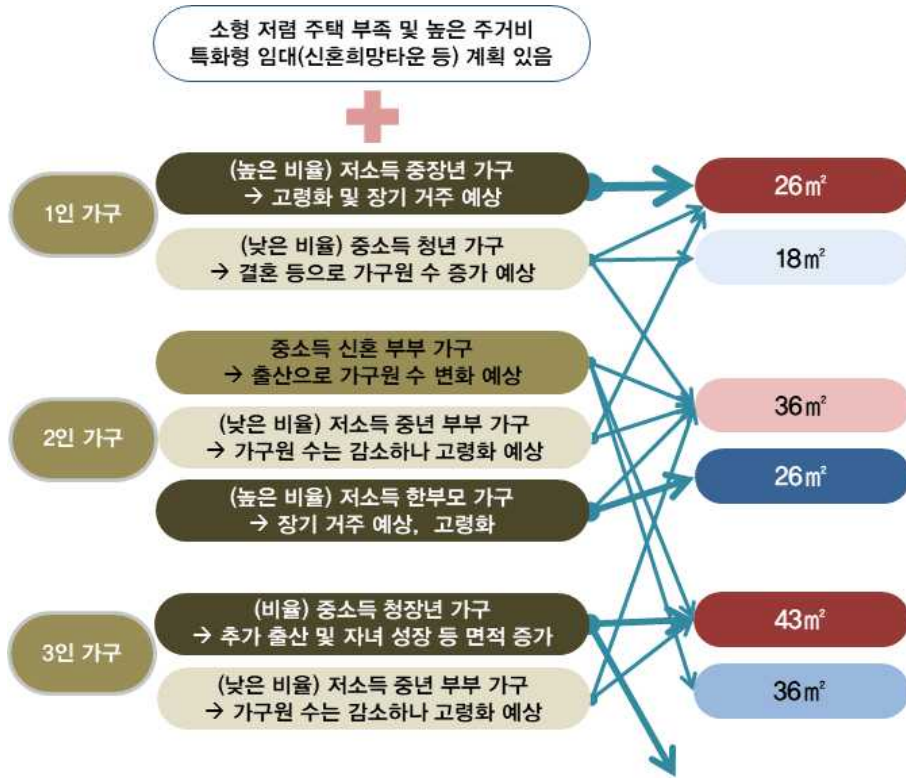
가구원 수	대표면적	배분비율	거주 가능 가구특성
1인	18㎡	22.4%	청년층(가구 수 변화 시 거주 불가) / 장애인·고령자 공간 부족
	26㎡	77.6%	장애, 고령 등 필요 공간 증가 / 영유아 한부모 가구 거주 가능
2인	26㎡	9.9%	부부 출산 시 자녀 성장 및 주거이동 전 평면 변형 필요
	36㎡	90.1%	영유아 자녀 양육이 가능하도록 평면 적용 필요
3인	36㎡	21.8%	학령기 자녀가 있는 2세대 가구 등
	46㎡	78.2%	주거면적에서는 4인 가구 면적과 동일 / 성인 3인 거주 가능
4인 이상	46㎡	6.8%	2인의 학령기 자녀가 있는 가구 등
	56㎡	93.2%	다자녀 가구나 노부모 부양 등 3세대도 포괄 가능

주) 가구원 수별 대표면적 및 배분비율은 국토부(2019), p.64

지역 공공임대주택 수요 분석은 가구원수별 분포를 살펴보면, 가구별 면적 증가 및 감소 요인을 파악하여 가구원수별 대표면적에 대한 배분 방향을 설정한다.

지역 주택보급률이 100% 초과 지역에 대해서는 신규 건설형태의 초소형 면적에 대한 수요가 없거나 선호가 낮을 수 있다. 예를 들어, 지역 주택시장 분석 결과, 소형 저렴주택이 부족하고 높은 주거비를 지불하고 있으며, 타 공공임대주택 대기자가 있는 경우에는 초소형 주택에 대한 수요가 있는 것으로 볼 수 있을 것이다. 그렇다고 해도 주거기간 장기화, 주거의 질 향상 등으로 1인 가구의 적정 주거면적 확대 가능성이 높아진다는 점에서 18㎡ 비율을 최소화해야 한다. 또한 주거이동 가능성이 낮은 저소득 한부모 가구의 비율이 높은 경우에는 이들을 위한 대표면적 비율을 높

게 배분해야 할 것이다. 지역 분석을 위해 기존 유형에서의 대기자 또는 지원 가구에 대한 분석도 함께 파악해야 할 것이며, 공급기준에 있어 지역 특성을 반영할 수 있는 공급기준의 보완 사항(면적별 소득기준 및 가구특성 등)을 검토해야 할 것이다.



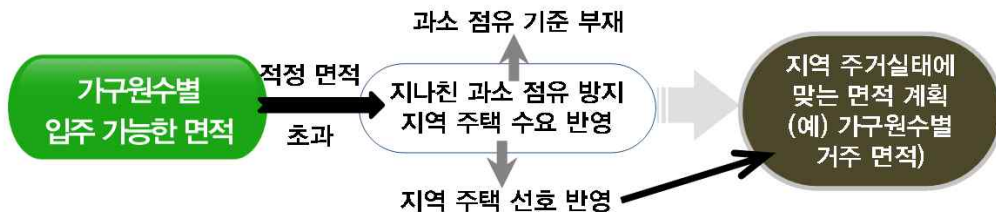
[그림 4-6] 면적 구성 및 배분 방향 : 60m² 이하 소형 중심 공급 시

(2) 면적 구성 및 배분 : 가구원수별 입주 가능한 면적 (85m² 이하 중소형 중심)

8개 면적 범주로 구성되어 있고, 1인은 최대 40m²까지 입주 가능한 것으로 구성되는 만큼 최저주거기준 미달과 같은 과밀 우려 수준은 낮아지고 전반적으로 거주 편의성과 쾌적성이 제고될 가능성이 높아졌다. 반면, 입주자가 지불해야 할 임대료 수준의 지불가능성이나 공공재원의 효율적 운용 여부 등에서 문제 제기가 있을 수도 있다. 초소형 공공임대주택에 대한 사회적 인식을 개선할 수는 있으나, 공공성에 대한 사회적 공감 수준에서 면적을 구성해야 할 것이다.

가구원수별 적정 면적 공급과 마찬가지로 1인 가구 대상의 초소형 규모인 대표면적 18㎡ 공급은 지양하되, 과도한 주거편익, 즉 지나친 과소 점유가 되지 않도록 해야 한다. 과밀 구분을 위해 적용 가능한 제도로 최저주거기준이 있으나, 과소의 기준에 대해서는 별도의 제도가 있는 것이 아니다. 또한, 가구원수별 입주 가능한 면적은 가구선호를 감안하여 제시된 면적 기준이라는 점에서도 ‘적정 면적’이라는 개념과는 달리 접근하여 공급 계획을 수립할 필요가 있다.

본 연구에서는 지역 주거 실태와 주택 시장에서 수요자의 선호를 감안하여 도출된 가구원수별 면적을 가구원수별 입주 가능한 면적으로 파악할 것을 제안한다. 재고 주택에 대한 지역 수요와 선호를 파악하기 위한 여러 요인이 있을 것이다. 본 연구에서는 가구원수별 거주 면적 현황을 파악, 이를 가구원수별 입주 가능한 면적 공급 계획 수립 시 고려, 반영하는 것을 제안하였다.



[그림 4-7] 면적 구성 및 배분 방향 : 85㎡ 이하 중소형 중심 공급 시

2019년 주택총조사 결과 면적별 가구원수 분포 비율을 보면, 지역별 차이를 볼 수 있다. 거주인 수가 0인 경우는 공가를 의미하므로, 면적별 공가의 비율을 통해 지역 주거 선호나 주택 선호 실태를 살펴볼 수 있다. 거주인수별 면적 분포에서는 과밀 혹은 과소 거주 상태에 있는 가구 현황을 파악할 수 있다. [표 4-9, 10]은 일반 주택 및 아파트를 대상으로 수도권, 광역시권, 도지역으로 구분된 현황이나, 생활권 혹은 시·군·구 등과 같은 하위 주택시장 수준에서 파악할 수 있다면, 지역 여건에 부합하는 면적 구성 및 배분이 가능할 것이다.

[표 4-9] 주택의 연면적별 거주인 수 분포(2019 주택총조사)

구분	면적 분포	거주인 수								
		계	0	1	2	3	4	5	6	7~
전국	100.0	100.0	8.4	19.3	25.2	20.7	17.2	4.8	1.6	3.0
20㎡이하	1.7	100.0	26.5	54.6	12.5	3.7	1.8	0.5	0.2	0.2
20㎡~40㎡	11.3	100.0	17.5	43.8	23.4	9.4	4.3	1.1	0.3	0.2
40㎡~60㎡	29.0	100.0	10.2	22.2	28.1	21.0	14.5	3.1	0.6	0.2
60㎡~85㎡	36.5	100.0	6.2	12.8	25.4	25.3	23.4	5.3	1.1	0.4
85㎡~100㎡	4.7	100.0	4.4	17.6	32.0	20.6	15.6	5.7	2.2	1.8
100㎡~130㎡	7.6	100.0	3.9	9.9	24.3	24.0	23.8	8.6	3.0	2.5
130㎡~165㎡	4.5	100.0	3.4	9.2	23.1	21.3	20.2	9.8	5.3	7.7
165㎡~230㎡	2.3	100.0	2.6	8.2	16.4	13.8	13.2	10.1	8.6	27.0
230㎡초과	2.3	100.0	0.8	3.4	5.7	6.0	6.5	6.6	6.9	64.0
수도권	100.0	100.0	5.3	17.8	24.3	22.7	19.6	5.0	1.6	3.7
20㎡ 이하	2.1	100.0	18.1	62.5	13.0	3.8	1.9	0.5	0.2	0.2
20㎡ ~ 40㎡	12.8	100.0	10.5	44.0	26.5	11.9	5.5	1.2	0.3	0.2
40㎡ ~ 60㎡	29.8	100.0	5.9	19.6	28.9	24.1	17.0	3.5	0.7	0.2
60㎡ ~ 85㎡	34.5	100.0	3.7	10.1	23.4	28.0	27.3	5.9	1.2	0.4
85㎡~100㎡	3.0	100.0	3.2	12.0	25.6	24.3	22.7	7.2	2.5	2.5
100㎡~130㎡	8.1	100.0	2.6	7.7	21.6	25.6	27.3	9.2	3.1	2.9
130㎡~165㎡	4.6	100.0	2.7	7.7	21.3	21.8	21.8	9.8	5.2	9.6
165㎡~230㎡	2.6	100.0	2.2	6.5	14.0	12.3	11.9	9.0	8.3	35.7
230㎡ 초과	2.5	100.0	0.9	3.0	4.7	4.5	4.9	4.9	5.4	71.7
광역시권	100.0	100.0	7.5	18.8	25.0	21.3	17.8	5.0	1.7	3.0
20㎡ 이하	2.1	100.0	35.6	50.7	9.7	2.3	1.2	0.3	0.1	0.1
20㎡~40㎡	8.8	100.0	18.8	50.3	20.3	6.9	2.7	0.7	0.2	0.2
40㎡~60㎡	26.7	100.0	8.9	24.0	28.9	20.9	13.8	2.7	0.5	0.2
60㎡~85㎡	39.9	100.0	5.0	12.5	26.5	26.1	23.6	5.0	1.0	0.3
85㎡~100㎡	3.1	100.0	5.0	13.2	26.6	22.9	19.9	7.4	2.8	2.2
100㎡~130㎡	8.4	100.0	3.6	8.8	23.9	24.3	24.3	9.1	3.4	2.6
130㎡~165㎡	6.1	100.0	3.0	7.8	21.9	21.4	21.0	11.1	6.3	7.3
165㎡~230㎡	2.5	100.0	2.2	6.2	15.1	14.6	15.5	12.9	10.7	22.8
230㎡ 초과	2.3	100.0	0.4	2.4	4.9	6.5	7.3	7.7	8.0	62.9
도지역	100.0	100.0	13.0	21.5	26.5	17.6	13.6	4.3	1.4	2.1
20㎡ 이하	0.9	100.0	40.4	35.6	14.9	5.0	2.5	1.0	0.4	0.3
20㎡ ~ 40㎡	10.8	100.0	28.1	40.3	20.0	6.8	3.0	1.1	0.4	0.2
40㎡ ~ 60㎡	29.2	100.0	16.7	24.9	26.6	16.8	11.3	2.8	0.6	0.3
60㎡ ~ 85㎡	37.2	100.0	10.0	16.5	27.3	21.4	18.5	4.8	1.1	0.4
85㎡~100㎡	8.0	100.0	4.8	21.4	36.5	18.2	11.2	4.7	1.9	1.4
100㎡~130㎡	6.4	100.0	6.2	14.5	29.1	21.1	17.6	7.1	2.6	1.9
130㎡~165㎡	3.5	100.0	5.0	13.4	27.5	20.1	16.3	8.6	4.6	4.6
165㎡~230㎡	1.9	100.0	3.5	12.8	21.9	16.1	14.0	10.2	7.7	13.8
230㎡ 초과	2.1	100.0	0.9	4.7	7.9	7.9	8.5	8.7	8.6	52.8

[표 4-10] 아파트의 연면적별 거주인 수 분포(2019 주택총조사)

구분	면적 분포	거주인 수								
		계	0	1	2	3	4	5	6	7~
전국	100.00	100.00	7.40	17.25	24.77	23.71	21.06	4.72	0.87	0.22
20㎡이하	0.84	100.00	23.06	62.62	10.04	2.58	1.32	0.28	0.07	0.04
20㎡~40㎡	9.08	100.00	15.99	50.37	21.93	7.82	3.05	0.66	0.14	0.04
40㎡~60㎡	31.15	100.00	9.11	20.93	27.83	22.50	15.91	3.11	0.49	0.12
60㎡~85㎡	44.40	100.00	5.39	10.25	23.78	27.25	26.61	5.56	0.93	0.22
85㎡~100㎡	1.89	100.00	4.09	8.10	22.09	27.85	29.56	6.89	1.16	0.27
100㎡~130㎡	8.12	100.00	3.34	6.99	22.85	26.92	28.80	8.65	1.93	0.52
130㎡~165㎡	3.81	100.00	3.65	7.58	25.96	25.88	25.12	8.64	2.44	0.73
165㎡~230㎡	0.64	100.00	5.01	9.39	28.93	24.28	20.49	8.13	2.71	1.05
230㎡초과	0.05	100.00	6.64	11.99	29.51	23.49	17.78	7.34	2.25	1.01
수도권	100.00	100.00	4.35	15.88	24.60	25.56	23.23	5.12	1.00	0.26
20㎡ 이하	1.17	100.00	15.34	68.27	11.35	3.03	1.56	0.32	0.08	0.04
20㎡ ~ 40㎡	8.89	100.00	8.87	49.93	26.09	10.10	3.98	0.82	0.17	0.05
40㎡ ~ 60㎡	28.72	100.00	5.08	19.09	29.01	25.12	17.80	3.28	0.50	0.12
60㎡ ~ 85㎡	43.33	100.00	3.31	9.02	22.55	28.91	29.07	5.87	1.03	0.24
85㎡~100㎡	2.32	100.00	2.68	7.49	21.21	29.05	31.11	6.96	1.20	0.29
100㎡~130㎡	10.02	100.00	2.40	6.54	21.47	27.60	30.20	9.06	2.15	0.58
130㎡~165㎡	4.60	100.00	2.94	7.19	24.57	26.46	26.34	9.01	2.68	0.81
165㎡~230㎡	0.86	100.00	4.42	9.63	28.08	24.55	20.71	8.34	3.07	1.20
230㎡ 초과	0.09	100.00	6.23	12.16	29.20	23.71	18.20	7.27	2.24	0.99
광역시권	100.00	100.00	6.65	18.37	26.05	23.48	20.23	4.31	0.75	0.18
20㎡ 이하	0.72	100.00	33.73	55.87	7.98	1.50	0.74	0.15	0.03	0.00
20㎡~40㎡	8.02	100.00	15.67	55.97	19.77	6.00	2.05	0.42	0.09	0.03
40㎡~60㎡	29.63	100.00	8.14	23.33	28.67	21.90	14.78	2.68	0.40	0.09
60㎡~85㎡	46.45	100.00	4.60	11.49	25.72	26.99	25.21	4.99	0.81	0.18
85㎡~100㎡	1.81	100.00	5.48	9.18	24.13	26.34	26.97	6.58	1.08	0.24
100㎡~130㎡	8.06	100.00	3.56	7.73	25.08	26.52	27.49	7.72	1.54	0.36
130㎡~165㎡	4.56	100.00	3.74	8.02	27.92	25.46	24.34	7.98	2.00	0.55
165㎡~230㎡	0.72	100.00	5.42	8.99	31.01	24.04	20.20	7.48	2.07	0.79
230㎡ 초과	0.04	100.00	9.44	11.65	31.63	22.39	14.76	7.13	2.01	1.00
도지역	100.00	100.00	12.98	18.61	24.06	20.87	18.16	4.38	0.75	0.19
20㎡ 이하	0.41	100.00	44.35	45.56	6.81	1.93	0.96	0.27	0.09	0.04
20㎡ ~ 40㎡	10.22	100.00	26.30	47.55	17.37	5.70	2.33	0.59	0.12	0.04
40㎡ ~ 60㎡	36.31	100.00	14.93	21.77	25.78	19.51	14.19	3.16	0.52	0.14
60㎡ ~ 85㎡	44.54	100.00	9.33	11.20	24.16	24.82	23.85	5.53	0.89	0.21
85㎡~100㎡	1.27	100.00	6.72	8.67	22.41	25.98	27.85	7.01	1.13	0.24
100㎡~130㎡	5.08	100.00	6.08	7.53	24.53	25.25	25.92	8.47	1.71	0.50
130㎡~165㎡	1.94	100.00	6.23	8.26	27.71	24.46	21.82	8.43	2.36	0.73
165㎡~230㎡	0.23	100.00	7.60	8.89	29.00	23.24	19.89	8.46	2.13	0.79
230㎡ 초과	0.01	100.00	3.83	10.45	27.18	23.69	21.25	9.06	3.14	1.39

4) 시범사업 공급계획을 통한 향후 공급 시 고려 사항 검토

통합공공임대주택 도입 발표 후 시범사업으로 60㎡ 이하 소형 중심으로 공급계획이 수립되어 추진되고 있다. 통합공공임대주택 공급이 지속 추진될 예정인 점에서 시범사업 현황을 통해 향후 공급계획 수립 시 고려 사항을 검토해 보고자 한다.

(1) 시범사업 개요

주거복지로드맵 2.0에서는 과천시식정보타운 610호, 남양주 별내 577호에 대해 시범사업으로 추진할 것을 발표하였다. 발표 당시 가구원수별 대표 주택 면적 및 범위에 따라(〔표 3-14〕 참조) 5개 면적에 대해 가구원수별 적정면적 기준에 따라 계획을 수립하였다.

유형통합모델 시범단지는 LH가 추진 중에 있으며, 가구원수별로 제안된 5개 대표 면적을 적용하여 주거면적은 5개이다. 그러나 평면에서는 동일 면적이라고 하더라도 변화를 두고 있는데, 26㎡와 36㎡에 대해서는 주거약자형을 별도로 배정하여 평면 구성에서도 이를 반영하였다. 5개 면적에 대해 과천 시범단지는 8개 평형을, 남양주 시범단지는 7개 평형을 계획하고 있다.

[표 4-11] 통합공공임대주택 신규 시범단지 공급현황

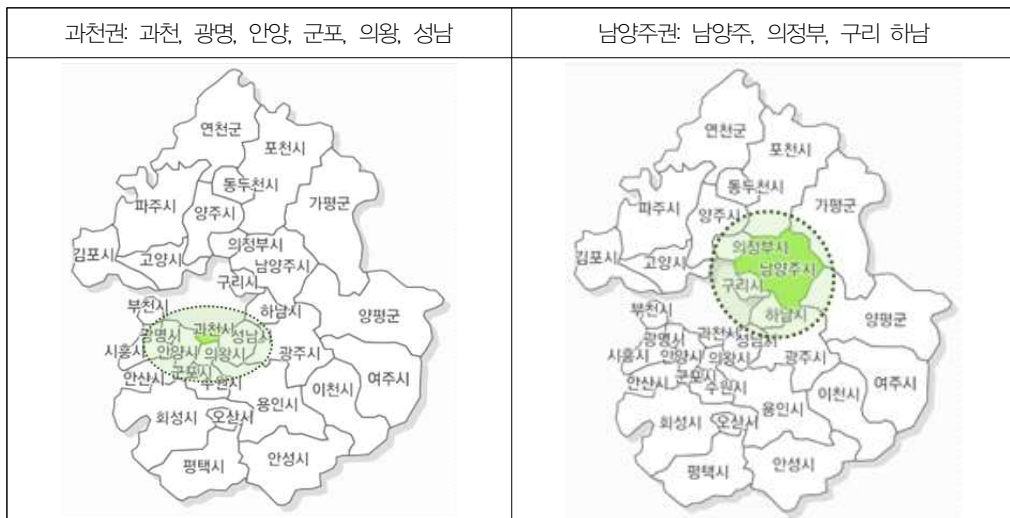
과천지식정보타운 S-10BL							남양주별내 A1-1BL						
공급형	건설 호수	침실수 (거실 포함시)	가구원수				공급형	건설 호수	침실수 (거실 포함시)	가구원수			
			1	2	3	4~				1	2	3	4~
18A	59	1(1)	1				18A	44	1(1)	1			
26A	200	1(1)	1	2			18B(주거약자형)	16	1(1)	1			
26A-1(주거약자형)	18	1(1)	1	2			26A	212	1(1)	1	2		
26B	19	1(2)	1	2			36A	121	1(2)		2	3	
36A	116	2(3)		2	3		36B(주거약자형)	32	1(2)		2	3	
36A-1(주거약자형)	32	2(3)		2	3		46A	80	2(3)			3	4~
46A	84	2(3)			3	4~	56A	71	3(4)				4~
56A	77	3(4)				4~	계(호)	576					
계(호)	605												

18A	26A/A-1	18A/B	26A
26B	36A/A-1	46A	36A/B
46A	56A	56A	

주 1) 침실수 : 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함
 2) 세대원수 : 통합 공공임대주택 입주자격(안)에 따른 공급형별 신청가능한 세대원수
 3) 남양주별내 56㎡ 침실수 : 알파룸 1개 포함
 자료 : LH 내부자료, 2020. 12월 사업승인 기준

(2) 시범사업 대상지의 공공임대주택 현황

두 시범단지가 위치한 지역에 대해 인근지역을 포함하여 유형통합 대상 LH 임대주택 현황을 살펴보았다. 각 시범단지는 ‘과천권’과 ‘남양주권’으로 분류, 과천권에는 과천·광명·안양·군포·의왕·성남시가, 남양주권에는 남양주·의정부·구리·하남시가 해당된다.³⁴⁾ 과천권과 남양주권은 모두 서울시 근교에 위치해 있어 서울로의 접근성이 높은 권역이라고 할 수 있다. [그림 2-5]



[그림 4-8] 유형통합모델 시범단지 인근지역권

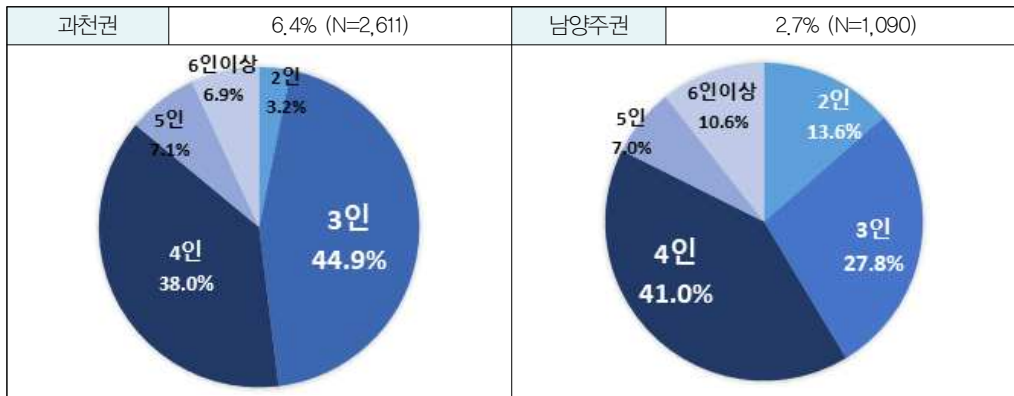
각 시범단지 지역권의 현황 파악을 위해 유형통합 대상 유형별로 현재 거주 중인 가구원수를 분석하였다. 과천권과 남양주권 모두 세 유형에서 1인 가구와 2인 가구 비율이 높게 나타나는 것을 볼 수 있다. 특히 1인 가구의 비율이 과천권 37.1%, 남양주권 41.3%로 가장 높게 나타난다. 1~2인 가구의 비율이 과천권 67.9%, 남양주권 73.0%으로 2/3 이상을 차지하고 있으나, 3인 이상 가구 역시 1/3 수준을 점하고 있으며, 미미하나 6인 이상인 가구도 장기공공임대주택에 거주하고 있다. [표 3-12]

34) 실제 생활권의 구분은 다를 수 있으나 본 연구에서는 해당 시가 인접한 주변 사군을 포함하는 것으로 설정하였다.

[표 4-12] 과천권 및 남양주권 유형통합 임대주택의 유형별 가구원수 분포

(단위 : 가구, %)

권역	유형	가구원수						전체
		1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	
과천권	국민 임대	7,247	8,736	5,459	4,624	1,191	193	27,450
		26.4	31.8	19.9	16.8	4.3	0.7	100.0
	영구 임대	7,110	3,575	1,196	361	86	33	12,361
		57.5	28.9	9.7	2.9	0.7	0.3	100.0
	행복 주택	886	339	44	4	2	1	1,276
		69.4	26.6	3.4	0.3	0.2	0.1	100.0
남양주권	국민 임대	15,243	12,650	6,699	4,989	1,279	227	41,087
		37.1	30.8	16.3	12.1	3.1	0.6	100.0
	영구 임대	12,084	10,950	5,587	3,758	871	152	33,402
		36.2	32.8	16.7	11.3	2.6	0.5	100.0
	행복 주택	1,835	537	179	52	10	5	2,618
		70.1	20.5	6.8	2.0	0.4	0.2	100.0
남양주권	국민 임대	2,714	1,293	238	39	6	2	4,292
		63.2	30.1	5.5	0.9	0.1	0.0	100.0
	영구 임대	16,633	12,780	6,004	3,849	887	159	40,312
		41.3	31.7	14.9	9.5	2.2	0.4	100.0
	행복 주택	1,835	537	179	52	10	5	2,618
		70.1	20.5	6.8	2.0	0.4	0.2	100.0



[그림 4-9] 시범사업 인근지역권의 최저주거기준 면적미달가구 현황

최저주거기준 면적미달 가구는 과천권 6.4%, 남양주권 2.7%로 과천권이 남양주권에 비해 높게 나타났는데, 미달 거주 중 3~4인 가구의 비율이 높은 점은 동일하나, 상대적으로 미달가구의 비율이 낮은 남양주권은 2인 가구 비율 13.6%, 6인 이상 가구 10.6%로 1/4 가량인 점에서 차이를 보이고 있다. [그림 3-9]

최저주거기준 면적미달 가구와 현재 유형통합 임대주택에 거주 중인 가구원수 분포를 살펴보면 두 시범사업 지역권 모두 최저주거기준 면적미달 가구는 3~4인 가구에서 가장 높게 나타나고 있으며, 가구원수는 1~2인 가구에서 가장 높은 비율을 보이고 있다. 초소형 중심으로 공급될 경우 비율이 높은 1~2인 가구의 소요에 대응할 수는 있으나, 인근지역권에 존재하는 3~4인 가구에 대응할 수 있는 전용면적 물량은 낮을 수 있다. ([표 2-13], [부표-27,28])

[표 4-13] 시범사업 지역권 LH 임대주택 입주자 주거 현황 및 통합공공임대주택 공급비율

구분		1인		2인		3인		4인		5인		6인~	
최소 주거면적		14㎡		26㎡		36㎡		43㎡		46㎡		55㎡~	
최저 주거기준 면적미달 가구	과천권	—		83		1,172		991		185		180	
		—		3.2%		44.9%		38.0%		7.1%		6.9%	
	남양주권	—		135		296		437		75		115	
		—		12.8%		28.0%		41.3%		7.1%		10.9%	
가구원수 분포	과천권	15,243		12650		6699		4,989		1,279		227	
		37.1		30.8		16.3		12.1		3.1		0.6	
	남양주권	16,110		12,604		5,964		3,839		885		158	
		40.7		31.9		15.1		9.7		2.2		0.4	
60㎡ 이하 소형 중심 공급 : 대표면적		1인		2인		3인		4인 이상					
		18㎡		26㎡		36㎡		46㎡		56㎡			
수도권 비율(%)		16.5		31.6		26.2		13.7		11.9			

상기 2개 시범사업 면적별 공급계획을 보면 현행 가구원수나 가구규모를 고려한 것으로 보이나, 향후 고령화나 가구분화에 따른 가구원수 증가 등과 같이 필요 면적 증가 시 1~2인 가구 대상 면적 수요 감소나 주거의 질 향상에 따른 최저주거기준 상승 등을 고려하여 통합공공임대단지 공급계획 수립이 필요하다. 또한 공공임대주택 잠재수요층 파악을 위해 대상 지역이나 생활권을 중심으로 무주택 가구 현황을 분석하고, 지역 내 인구 유입 요인이나 이주 여건 등 주거 환경에 영향을 미치는 지역 실태 파악이 함께 이루어져야 할 것이다.

2.2 공급기준 설정

공급기준 설정 시 다음을 고려할 필요가 있다.

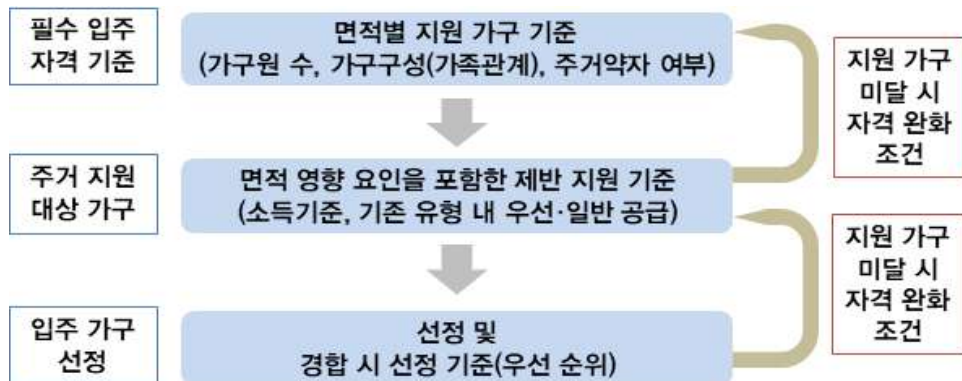
첫째, 공급기준에 따라 가구가 입주하는 것으로 정책이 완료되는 것이 아니라, 입주 후 주거이동에 대한 운영관리를 통해 정책이 수행된다.

둘째, 주거이동을 감안할 필요가 있다. 입주 가구의 생애주기 변화에 따라, 주거이동 요건이 발생한다. 입주 시점에서 어떤 생애주기에 있는가에 따라 필요 주거면적의 감소·증가 모두 있을 수 있다.

셋째, 입주 가구가 장기 거주할 경우 주거이동 필요 횟수가 증가할 수 있다. 잦은 주거이동보다 가급적 동일 주거공간에 지속적으로 거주하는 방향으로 거주 안정성을 고려하도록 한다.

1) 선정 과정

선정과정은 다음과 같다. 면적별로 지원 가능한 가구특성을 규정하고, 이에 해당하는 가구에 대해 주거지원이 필요한 대상 가구의 기준에 따라 입주가구를 선정한다. 이 과정에서 지원 가구 미달이 발생할 경우 조치도 필요하다.

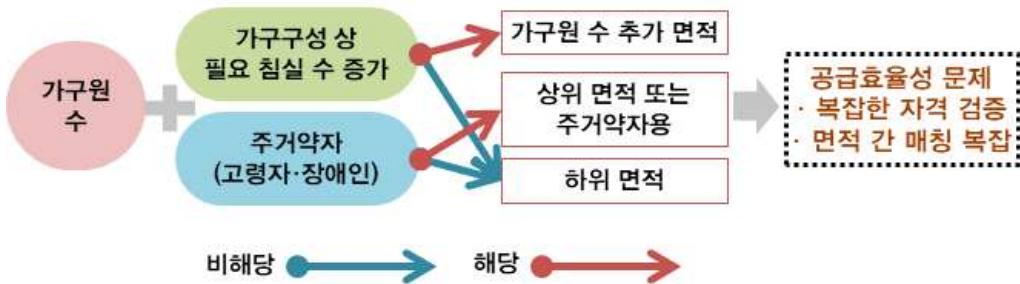


[그림 4-10] 통합공공임대주택 입주 가구 선정 과정 개념도

(1) 필수 입주 자격 기준

면적별 지원 가구 기준은 다음과 같다.

- 가구원 수 : 침실 수(1실 당 2인 이하 거주), 필요 거주면적
- 가구구성 : 가족관계, 성별 및 연령에 따라 필요 침실 수 차이
- 주거약자 : 주거약자법에 따른 고령자 및 장애인



[그림 4-11] 면적별 지원 가구 자격 기준에 따른 면적 배정

가구특성별 적정 주거면적 배정을 위해서는 위와 같은 프로세스로 지원할 수 있도록 해야 한다. 그런데 이러한 지원과정으로 선정할 경우 공급 효율성이 떨어지게 된다. 가구에 대해 파악해야 할 사항이 세 가지로 확인 및 지원 가능 면적으로 매칭에 따른 작업 시간이 필요하고, 면적별 지원 가구 기준 설정에 혼선이 올 수 있다.

변경된 가구원수별 입주가능한 면적으로 공급된다면, 2인 이상 가구일 경우 가구원수별 면적만으로도 이러한 가구특성에 따른 필요 면적 이상이 될 것이므로, 가구원수만 확인해도 문제가 없을 것이다. 또한 입주 시 단기 가구특성 변화가 예상될 경우가 있는데, 이 경우에도 최저주거기준을 상회하는 가구원수별 면적으로 공급된다면 문제가 없을 것으로 판단된다. 다만, 변경된 가구원수별 면적은 반드시 공급해야 하는 면적이 아닌 공급 가능 면적을 의미하는 것이고, 또 다른 한편으로는 소형 중심으로 공급할 경우 가구원수별 면적은 만족하나, 가구구성이나 주거약자 특성 고려 없이 배분할 경우 필요 면적이나 침실 수가 부족할 수 있다.

- 단기(계약 갱신 전, 2년 미만) 가구특성 변화가 예상되는 경우 가구원수별 입

주 가능한 면적으로 공급·배분할 경우에는 큰 문제가 없으나, 가구원수별 적정 면적으로 공급·배분할 경우에는 과밀이 발생할 수 있음

- 필요 침실 수와 필요 거주면적이 증가할 경우 : 면적 및 평면의 상향 지원을 하도록 하여 단기 주거이동 사유가 발생하지 않도록 조치하는 것이 적절
- 자녀가 있는 2세대 가구의 경우 자녀 연령에 따른 필요 침실 수 차이 존재
- 특히 침실 수 증가는 면적 증가보다 충족해야할 요건으로서 해결이 더 어려움
 예 1) 임신에 따른 출산 예정 : 영유아로 3인 1침실 공동사용이 가능하나, 성인 2인 전용면적보다는 면적 추가가 필요
 예 2) 자녀 성장에 따른 침실 분리(입주 시 자녀 연령 만5세) : 입주 후 바로 2침실 필요
- 필요 침실 수와 필요 거주면적이 감소할 경우 : 입주 시점에서의 하향 지원은 최저주거기준 미달가구 발생으로 이어지므로, 계약 갱신 시 주거이동 여부 결정
 예) 자녀의 취업, 출가 등으로 가구원 수 감소

가구원수별 적정 면적 또는 가구원수별 입주 가능한 면적 모두 2인 가구 이상의 경우에는 필요 면적이나 최소 주거면적 이상이 되며, 편의성이나 쾌적성 제고도 가능하나, 1인 가구의 경우에는 가구특성에 따라 적정하지 않을 수 있다.

[표 4-14] 가구원수별 면적 배분의 적정성 여부 판단

대표면적 (범위)	(~15)	18㎡ (16~20)	26㎡ (21~30)	36㎡ (31~40)	46㎡ (41~50)	56㎡ (51~60)	66㎡ (61~70)	76㎡ (71~80)	84㎡ (81~85)
60㎡ 이하 소형 중심		1인	1~2인	2~3인	3~4인	4인 이상			
85㎡ 이하 중소형 중심		1인		1~2인	2~3인	2~4인	3~4인	4인 이상	
필요 면적*		1인 (19~26)	2인 (~39)	3인 (~40)	4인 (~50)	5인 (~59)	6인 (59~)		
최소 주거면적 (최저주거기준)	1인 (14)	2인 (26)		3인 (36)	4인 (43)	5인 (46)	6인 (55)		

주) *가구구성에 따른 침실 수 증가, 고령/장애 시 면적 증가 등을 포함한 가구원 수 면적(표 3-29)

한편, 가구원수 산정기준 마련을 위해 가구원수를 어떻게 정의할 것인가 규정 마련이 필요하다. 주택공급에 관한 규칙에 따라 유형통합 임대주택의 공급대상은 무주택세대구성원 등으로 되어 있는데 이를 수용하고 실제 함께 거주하게 될 가구원을 가급적 포함토록 하되, 서류 상 파악 가능한 가구원을 포괄하도록 한다.

- 지원자 : 주민등록표 상에 등재되어 있는 자
- 지원자가 포함된 가구의 구성
- 무주택세대구성원 : 한국국적자 외에 지원자와 같은 세대에 포함된 등록 외국인, 외국국적동포, 재외국민 거주자
- 직계존비속은 아니나 지원자와 같은 세대에 포함된 형제 또는 자매

[표 4-15] 통합공공임대주택의 가구원 수 산정기준 관련 사항

구분	공급대상	부양가족	단독세대주
관련법	(주택공급에 관한 규칙) 제4조 무주택세대구성원	민법상 미성년자 또는 만 60세 이상인 자로서, 신청자 또는 신청자의 배우자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 자	(주택공급에 관한 규칙, 제2조) 세대별 주민등록표에 배우자 및 직계존비속이 없는 세대주
영구임대주택	무주택세대구성원, 등록 외국인, 국내거소신고한 외국인국적동포 및 재외국민 거주자	-	
국민임대주택	상동	신청자 제외 세대구성원+신청자의 형제·자매*	
행복주택	무주택세대구성원	-	
통합공공임대주택	가족관계 중심 실거주자		상동
	가구원수 : ①실제 거주자를 산정(중복 및 누락 없이 공급대상, 부양가족 모두 포함) ② 소득 산정에 적용 ③ 지원 가능 면적에 적용		

(2) 주거 지원 대상 가구

면적별 배정에 적용한 가구특성 외에 주거지원이 필요한 정책대상계층을 선정하기 위한 공급기준이 필요하다. 유형통합 대상 유형별 우선·일반공급을 검토하여 기준을

마련하되, 면적별 의미 없는 기준도 있다. 예를 들어, 2인 이하 면적에서는 노부모 부양이, 3인 이하 면적에서는 다자녀 가구에 대한 우선순위가 의미가 없다.

[표 4-16] 유형통합 임대주택의 공급기준 비교

구분	우선공급	일반공급
영구임대주택	2. 우선공급 도시근로자가구 월평균 소득 70% 이하의 국가유공자 등에 대해 건설량 10% 공급 국군포로 신혼부부 및 예비신혼부부에 대해 건설량 10% 공급 : 자녀 여부 → 자녀 수, 거주기간 , 청약납입횟수, 혼인기간	1순위 수급자, 수급자 기준의 노부모 부양자, 차상위 계층 이하의 고령자, 도시근로자가구 월평균소득 70% 이하의 국가유공자 등, 장애인, 북한이탈주민, 아동복지시설 퇴소자, 일본군위안부 피해자, 지원대상 한부모 가족 2순위 도시근로자가구 월평균소득 50% 이하 도시근로자가구 월평균 소득 이하
국민임대주택	철거민 등(10%), 노부모 부양·장애인· 국가유공자 등(20%), 다자녀 가구(10%), 국가유공자 등(10%), 영구임대주택 퇴거자(3%), 비닐간이공작물거주자(2%), 신혼부부·한부모가족(30%) : 공급물량의 50%를 우선공급으로 함	도시근로자가구 월평균 소득 50% 이하 → 70% (전용면적 50제곱 미만) 월평균 소득 70% : 50~60 월평균 소득 100% : 60 초과
	경쟁 시 다자녀 가구(자녀 3인 이상), 신청자 연령, 부양가족 수, 거주기간, 노부모 부양, 청약납입횟수, / 사회 취약계층(수급자, 차상위계층), 중소기업종사자	
행복주택		도시근로자가구 월평균소득 100% 또는 120% 대학생·청년·신혼부부·한부모가족(80%), 주거급여수급자, 고령자(20%) 산단의 경우는 90% : 10%

자료 : 공공주택 특별법 시행규칙 별표

(3) 지원 가구 미달 시 자격 완화 조건

정책대상 주거지원을 위한 공급이 적재적소에 이루어져야 하겠으나, 지원 가구 미달인 경우에는 감안해야 한다.

첫째, 미임대가 발생한다고 하더라도 자격 완화를 하기보다 일정 기간 동안 동일 기준으로 공고하는 경우이다. 임대 시거나 공고 정보 한계 등으로 단기 미임대 상황 일 수도 있다. 다만, 이 경우 동일 공급기준으로 공고하여 입주자 모집하는 기간이 장기화된다면, 대상계층을 재설정할 필요가 있다.

둘째, 단기 미임대 시기가 지나게 되면 자격을 완화하여 지역 임대 수요에 대응하

는 방안인데, 면적별 배분기준을 완화하는 것과 면적별 배분 외 자격을 완화하는 것으로 구분할 수 있다.

면적별 배분기준 완화는 소형에 대한 선호 또는 수요가 낮아 입주 가구가 없는 경우로 판단된다면 고려해 볼 수 있을 것이다. 특히 60m² 이하 소형 중심 공급 시에는 1:2인 가구에 배분되는 면적이 적기 때문에 이들의 선호가 높을 수 있을 것이다. 다만, 이 경우 지역 주택시장에서 소비하는 가구당 면적 대비 임대료에 비해, 통합공공임대주택의 면적별 임대료가 저소득 가구에게 부담이 될 수도 있다.

면적별 배분 외 자격 완화와 관련해서는 소득기준 완화, 지역 확대, 기존 장기공공임대주택 입주자 지원 등이 있을 수 있다. 소득기준 완화 시에는 소득에 따른 임대료 부과로 임대료 수준이 높아질 수 있다. 지역 확대는 공급되는 주택의 입지나 주거환경에 대한 강점이 있어야 의미가 있을 것이며, 기존 장기공공임대주택 입주자 역시 거주하고 있는 임대단지에 비해 잇점(임대료, 거주편의성, 선호되는 평면 등)이 있어야 지원을 할 것이다.

(4) 퇴거 시 신규 선정 기준(대기자 기준)

신규 입주자 선정 기준은 다음 세 가지 방식이 있을 수 있다. 지역 주택 현황이나 단지 특성에 따라 아래 세 방식 중 우선 계약 기준이 다를 수 있을 것이다.

- 단지 내 기존 입주자의 이동 : 주거이동 요건의 발생으로 단지 내 이동을 신청한 가구에 대해 입주토록 하는 경우
- 단지 외 신규 입주자 1형 : 기존 입주자와 동일한 가구특성(가구원수 등)을 가진 지원자를 선정하는 경우. 경합이 있을 경우 가구특성 외 가점제가 필요할 수 있는데, 대기자 제도에서 설정하여 마련
- 단지 외 신규 입주자 2형 : 주거지원 우선순위에 따라 입주자를 선정하는 경우. 저소득층, 사회취약계층 등 특정 계층 집단화의 문제가 있을 수 있으므로, 소득 외에 정책적 우선순위에 대한 기준 마련이 필요하며, 역시 대기자 제도에서 설정하여 마련

23 거주기준 마련

통합공공임대주택 공급·운영의 효율성을 위해 공급기준 원칙과 거주기준의 원칙에 차별을 둘 필요가 있다. 통합공공임대주택의 도입 취지에 맞도록 과밀·과소를 지양토록 하나 공급 시에는 보다 적극적으로 공급주체의 재량을 극대화하고, 거주 시에는 거주자의 주거선호와 선택을 중심으로 운영토록 한다.

[표 4-17] 통합공공임대주택의 공급·운영방안 원칙

구분	방향 및 원칙	내용	비고
공급기준	과밀·과소의 적극적 방지 : 가구특성에 따른 적정 면적 배분	가구원수에 따라 지원 가능 면적을 규정	2개 시범단지와 선도단지 간 격차
거주기준	과밀·과소에 대한 유연적 대처 : 거주 가구의 주거선호와 거주선택 고려	주거이동 요건 발생 시 거주 가구 판단 하에 지원	주거이동에 대한 적시 대응 관건

입주 후 시간 변화에 따라 생애주기 이벤트(결혼, 출산, 취학, 취업, 결혼, 퇴직) 등을 거치면서 연령변화, 가구원 수 변화, 신체 변화 등에 따라 필요 침실 수와 주거면적 역시 변화한다. 입주 시점에서 가구특성에 맞게 적정 공급이 이루어지더라도, 이후 가구특성 변화로 적정 주거공간도 변하는 것이다. 또한 현재 기존 유형에서도 주거이동이 이루어지는 만큼, 통합공공임대주택 거주기준 마련 시 현행 운영상 문제점도 함께 고려하여 방안을 마련해야 할 것이다.

(1) 주거이동 시기 및 횟수

입주 후 2년마다 이루어지는 계약 갱신 시점에서 가구원수 파악이 되므로 입주자들에게 적정 거주를 위한 기회 제공 및 유도가 가능하다. 그러므로 갱신 계약 기간 중 주거이동이 필요한 가구가 발생할 경우에 대한 사전적인 대비가 필요하다.

한편 2년마다 주거 이동을 통한 주거의 질 제고 기능하나, 그 기간 동안에도 주거이동이 필요한 가구가 발생할 수 있다. 갱신 계약 직후 변동 사항이 생기면 2년간 과밀(또는 과소) 상태로 거주해야 하는 것이다. 그러므로 계약 시기가 아니라도 해도 주거이동이 필요할 경우 대응할 필요가 있다.

그러나 주거이동 시기와 관련하여 입주 후 바로 주거이동 발생이나 잦은 거주이동을 지양한다. 주거이동이 있다고 하더라도 이동 가능한 주택이 확보되어야 가능한 점에서도 운영 효율성 측면에서도 거주이동의 횟수 제한이 필요하다. 주거이동 요건 발생이 현실적으로 자주 일어나지 않는 점에서도 횟수 제한에 따른 불이익이나 입주자 불편은 없을 것이며 오히려 이러한 제도를 악용하는 것을 방지하는 차원도 된다.

- 계약 갱신 시점
- 계약 기간(2년) 내 1회 신청

(2) 주거이동 방식

제도 도입 초기에는 단지 내 이동으로 한정하여 주거이동을 하도록 한다. 이후 체계가 통합적으로 운영된다면, 타 단지 혹은 타 유형으로의 이동도 가능할 것이다. 다만, 이 경우 통합공공임대주택 외의 유형에 대해 주거이동을 고려한다고 해도 건설형 공공임대주택으로 주택 내부의 평면구성이나 공급방식이 유사한 장기공공임대주택에 한정하여 주거이동이 가능할 것이다. 즉, 매입임대주택은 기존주택을 매입하는 형태이므로 당초 매입 면적에서도 차이가 있어, 건설형과 동일하게 임대료 부과도 어렵다는 한계가 있다. 전세임대주택은 수요자 지원 방식이므로 주거 이동 대상이 아니다.

- 타 단지로 이동 : 다른 통합공공임대 단지 공급 후 가능
- 타 유형(유형 대상 임대주택) : 통합공공임대주택과 유형통합 대상 주택의 대가자 명부 기준이 통합 운영된 이후 가능 (50년임대주택까지도 포괄 가능)

(3) 주거이동 유형

주거이동은 과밀에 따라 현재 거주면적보다 넓은 주택으로 이동하는 경우, 과소로 인해 현재 거주면적보다 적은 주택으로 이동하는 경우로 구분된다.

- 과밀에 따른 주거이동
 - 결혼, 출산, 자녀 성장(연령 변화)으로 인해 면적 확장 및 필요 침실 수 증가
 - 늘어난 가구원 수만큼 소득기준도 상향 조정되며, 상위 면적으로 이동하므로, 소득 변화 없이 가구원수가 증가하더라도 임대료 인상

- 예) 1인 가구에서 결혼으로 인한 맞벌이 부부가 될 경우 소득기준 상향 조정 및 필요 면적 확대로 주거이동 상황 발생
 - 과소에 따른 주거이동
- 이혼, 배우자 사망, 자녀 학업, 취업, 출가 등으로 필요 침실 수나 면적 감소
- 예) 수입 없는 가구원(대학생 자녀)의 가구 분리 시, 소득기준 초과 발생 가능
 - 기타) 고령자나 장애에 대해서는 임대단지 계획 시 주거약자용 주택이 배정 : 지역에 따라 공급에 비해 수요가 많을 수 있음. 다만 이 경우는 입주 이후 갑자기 단기에 발생하는 사항이 아닌 점에서 운영과정에서 대응 가능

(4) 계약 갱신 방향

통합공공임대주택은 장기간 거주 보장을 위해 공급하는 장기공공임대주택일 뿐 아니라 주거의 질 제고 및 운영 효율성 개선을 위해 가구원수에 따라 거주 면적을 배분하여 과밀을 방지하고 과소 점유를 지양하는 것 역시 도입 목적 중 하나이다. 계약 갱신 과정에서 면적 기준에 부합하지 않음에도 주거이동이 원활하지 않아 기준에 맞지 않는 상태에서 지속 거주하는 상황이 발생할 수 있다.

- 주거안정이라는 장기공공임대주택의 기본 목적에 충실 : 주거이동이 필요하나 불가피하게 기준에 맞지 않게 거주하더라도 계약 갱신하고 강제퇴거는 없음
- 주거의 질 제고 및 운영 효율성 개선이라는 통합공공임대주택만의 도입 취지에 맞게 운영 : 주거이동이 필요함에도 이동이 어려워, 과밀로 인해 편이성이 저하되고, 과소 점유에 따라 공공재원이 방만하게 운영될 가능성이 증가하므로 퇴거. 다만, 대안 주거를 찾을 수 있도록 일정 수준의 유예 기간을 부여

통합공공임대주택의 도입 취지를 고려하면 입주 후 거주기준에 대해서도 가구원수별 면적 기준에 따라 운영하는 것이 이상적이다. 그러나 입주 시점에서 가구특성을 고려하여 입주자를 선정하여 면적을 배분한다는 원칙을 준수해야 하겠으나, 거주기준에 대해서는 유연적인 대처가 필요하다. 임대기간을 30년으로 보장한다는 것은 거주를 보장한다는 의미이며, 특히 대안 주거를 찾기 힘든 저소득층의 경우, 무엇보다도 점유 안정성을 보장해주는 것이 중요하다.

[표 4-18] 통합공공임대주택 공급기준 및 거주기준 운영 시 고려 방향 비교

구분	운영 시 주요 고려 사항	선정 및 계약	비고
공급기준	주거의 질 제고 및 운영 효율성 강화	가구원수별 면적 준수	과밀 방지
거주기준	거주 보장 및 입주자 주거선택 존중	주거안정에 기초한 주거이동 지원	과소 점유 제한

거주 기간, 소득 수준 및 면적 기준에 근거한 임대료 부과 기준에 따라 임대료를 지불하고 거주토록 하되, 대상계층이 저소득층에서 중산층까지 확대되었으므로 중간 소득층 이상에 대해서는 시세보다 저렴하게 책정한다고 하더라도 과도한 주거비 편익이 되지 않도록 임대료 구간을 마련토록 해야 할 것이다.

[표 4-19] 가구원수별 면적 기준에 따른 과밀·과소 개념과 실제 과밀·과소

가구원수 면적 기준	1인	2인	3인	4인 ~	비고
1인 가구		과밀 1	과밀 2	과밀 3	- 최저주거기준 수준으로 공급될 경우 과밀에 따른 주거의 질 저하 발생, 반면 과소는 실제로 쾌적성 증가 가능성 있음 20㎡ 이하 초소형을 지양하고 85㎡까지 평면 규모 확대 시 실제 과밀에 따른 질 저하 문제는 없을 것이나, 과소 점유에 대해 공공재원의 효율적 활용에 대한 문제 제기 가능성 있음
2인 가구	과소 1		과밀 1	과밀 2	
3인 가구	과소 2	과소 1		과밀 1	
4인 가구 ~	과소 3	과소 2	과소 1		

그런데, 가구원수별 면적이 배분 후 최대 거주인 수 이상 거주할 경우를 과밀로, 배분 면적별 가구원수보다 적은 인원이 거주할 경우 과소로 규정할 수 있으나, 실제로 과밀 또는 과소가 발생하는 것은 이러한 제도 상 규정과 다를 수 있다.

가구원수별 적정 면적에서는 60㎡ 이하 소형 중심으로 공급할 경우에는 1인 가구는 최대 30㎡, 2인 가구는 최대 40㎡로 배분 기준을 제시하고 있어, 가구원 수가 늘어난다면, 최저주거기준 미만으로 과밀 상태가 될 수 있다.

85㎡ 이하 중소형 중심 공급 시에는 가구원수별 배분 면적 범주가 넓어져서 1인 가구는 최대 40㎡, 2인 가구는 최대 60㎡까지도 배분 가능하다. 만약 이렇게 공급된

다면, 60m² 이하 공급 시 기준과 비교할 때 과소 점유가 될 수도 있다. 그만큼 공급 면적 및 단지 계획에 따라 과밀이나 과소의 개념이 실제 점유 과밀·과소와는 차이가 있게 된다. 그러므로, 거주기준은 현실적인 거주 상황을 고려하여 운영하는 것이 중요하다.

물론 과밀이 최저주거기준에 미달하는 수준으로 주거의 질 저하를 유발하게 된다면, 과밀을 해소토록 하고, 지나친 과소 점유에 대해서는 주거 편익에 대한 비용 부담 측면에서 할증 기준 마련이 필요하다.

- 과소 점유(면적 기준 초과)에 대한 임대료 추가 부담 (할증)
- 기준 이상의 주거 편익에 대한 비용 부담 측면에서 할증 필요
- 입주 시 면적 기준 초과 : 면적 기준에 맞는 가구에 대비 할증
- 입주 후 지속 거주 : 계약 갱신 횟수, 면적 기준 초과 수준에 따라 차등 할증

(5) 기타

기존 입주자 관련 업무와 관련하여 추가되는 사항이라는 점에서 예상되는 업무에 대한 대응방안 마련이 필요하다.

우선, 적정 면적 부재에 따른 대기기간의 장기화가 나타날 수 있다. 미임대가 아니라면 주거이동 가능한 주택이 부족할 경우 대기기간 발생은 불가피한데, 주거이동 제도에 대한 홍보에 비해 실제 실행 시 적시 대응이 어려울 경우 민원 발생의 소지가 존재한다. 가구원수 증가와 같은 가구특성 변화에도 지속 거주가 가능하도록 초소형 공급을 지양하는 것도 방법일 것이다.

다음으로 거주자들 간 주거이동 교환 문제가 있다. 현재 유형 대상 임대단지 운영 시 실제 나타나고 있으며, 통합공공임대주택의 경우 주거이동을 제도적으로 보장하는 점에서, 주거이동 교환 움직임이 더 커질 수 있다. 이 자체가 문제라기보다는 일부 입주자들 간 편익을 도모하게 되면, 정작 주거이동 필요 가구 피해가 발생할 수 있다는 점에서 이를 금지하고, 주거이동은 명확한 기준에 따라 시행토록 해야 할 것이다.

또한 주거이동에 따른 제반 입주자 비용 부담(이사비 등)에 대한 저항도 있을 수 있다. 해당 가구의 필요에 의해 주거이동 신청을 하는 경우에는 관련 비용은 이해당사자가 부담하는 것이 당연한 사안이다. 그럼에도 유형 대상 임대단지 운영 사례에서 실제 주거이동이 일어날 경우 비용 부담을 요청하는 경우도 있으므로 주거이동 시 이사에 따른 제반 비용은 입주자 부담을 명확히 하고 이를 공지하여 알려줄 필요가 있다. 계약 갱신 시에는 입주 가구 신청 의지와는 무관하게 진행되므로 입주 시점에서 명확하게 인지 시켜야 할 것이다.

3. 지속가능한 유형통합제도 운영을 위한 중장기 추진 방향

통합공공임대주택 이전에 존재하는 장기공공임대주택의 정책대상을 포괄한다는 점에서 타 유형과의 형평성도 감안하여 추진방안을 구상할 필요가 있다. 유형별 임대주택은 소득기준이 가장 중요하며 가구특성은 부가적인 기준인데 반해 통합공공임대주택은 면적별 가구특성(가구원수)이 입주자 선정기준으로 우선 고려하고 있다. 임대료 부과 수준도 유형별로 차이가 있어, 이러한 큰 차별성을 어떻게 통합할 것인가에 대한 중장기적인 접근이 필요하다.

3.1 유형통합 대상 장기공공임대주택과의 통합

통합공공임대주택 구상 시 대상 유형들은 가장 먼저 통합이 가능하다. 공급기준이나 공급계획 수립 시에도 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 입주대상자들을 고려하여 구상한 만큼, 통합공공임대주택과의 형평성 측면에서도 공급제도를 유기적으로 통합하여 이들 장기공공임대주택을 지속적이고 효율적으로 운영할 수 있도록 해야 한다. 이를 위해 유형별 입주자 현황을 명확히 파악하고 과밀·과소 점유 문제를 해소하는 한편, 통합공공임대주택과 같이 다양한 계층이 거주할 수 있도록 유도할 필요가 있다.

다만, 1~2인 및 3인 이하 소형가구 중심으로 거주토록 하되, 특정 연령층이나 가구구성이 아닌 다양한 연령대와 소득계층이 거주 가능하기까지는 다소의 기간이 필요할 것으로 보인다.

특히, 영구임대주택과 행복주택은 초소형 면적 중심으로 공급되는 만큼 4인 이상 가구는 거주하기 힘들다. 과밀상태 임에도 지속 거주가 나타나는 것은 저렴한 임대료와 입지 등이 원인일 수 있다. 특히 영구임대주택은 최저소득층을 주요 대상계층으로 하고 있을 뿐 아니라 장기 거주에 따른 공간적 애착도 존재하는 것으로 판단된다. 행복주택은 신혼부부나 사회초년생 등을 대상으로 하는 만큼 단지 커뮤니티 구성이 청년층의 소요에 맞게 구성되어 있다. 다양한 계층이 거주토록 하려면 이러한

단지 편의성 부분에서 질적 전환이 필요할 수 있다.

한편, 50년임대주택은 공공주택특별법에 따라 영구임대주택으로 포함되어 있으며, 수급자의 비율이 높은 영구임대주택보다 계층이 다양하다.

기존 단지 내 신규 입주자 선정 시 면적 기준을 반영하여 주거의 질 제고를 할 수 있도록 하되, 최저소득층 입주가 아니거나 수급자와의 경합이 있을 경우 이들 취약 계층의 주거안정을 어떻게 보장할 것인가에 대한 고민도 필요하다.

3.2 기타 장기공공임대주택과의 통합

장기공공임대주택에 포함되어 있으나, 공급방식이나 운영방식에 있어서, 그리고 주택의 특성 자체가 다른 점에 통합공공임대주택과 공급제도를 통합 운영하는 것이 어려운 유형도 존재한다.

장기전세주택은 건설형으로 공급되어 아파트라는 점에서 통합공공임대주택과 동일하지만, 전세형 임대주택으로 임대료 부과체계 차이가 있고, 중대형까지 공급면적에서도 차이가 있을 뿐 아니라, 대상계층은 중상층이 집중되어 있다. 이런 점에서 20년 임대가 가능한 장기공공임대주택이나 통합공공임대주택과 통합 운영하기는 어렵다.

기존주택 매입임대주택 수급자 등 최저소득층을 대상으로 공급되었다가 중간소득층까지 포괄하는 등 대상계층이 확대되어 통합공공임대주택과 유사하나, 건설형이 아닌 매입형인 점에서 주택의 질적 측면에서 차이를 보인다. 가구원수별 적용 면적 기준을 적용할 경우 주택 간 형평성 혹은 불평등 문제가 야기될 수 있어 통합에 애로가 있을 수 있다. 다만, 소득 수준이나 면적 등 주택 편의성에 따른 임대료 부과 체계에 대한 개념은 공유할 수 있을 것이다.

한편, 전세임대주택은 임대인이 공공부문이 아니며, 수요자 지원 방식의 임대주택 유형이므로, 유형통합의 대상으로 포괄하기에 한계가 있다.

3.3 특화형 임대주택과의 통합

통합공공임대주택이 제안된 이후에도 중앙정부 및 지방정부에서 공공임대주택으로서 타 유형이 등장하고 있으며, 향후에도 새로운 개념의 공공임대주택 등장이 예상되는 만큼, 일부 통합공공임대주택과의 통합 또는 공급제도를 일부 준용할 수도 있을 것이다.

특화형 임대주택 중 가장 빈번하게 등장하는 것이 특정 계층을 대상으로 하는 경우이다. 신혼부부형 특화형 공공임대주택(주거종합계획, 2018)이나 고령자를 대상으로 하는 어르신 맞춤형 공공임대, 고령자 복지주택(주거종합계획, 2019) 등이 그것이다. 또한 특정 계층의 경제사회적 특성에 초점을 맞춘 개념도 등장하고 있다. 맞춤형 청년주택을 보면, 일자리 연계형, 세어형, 기숙사형 등 사회초년생인 청년층의 경제활동을 지원하는 주거형을 제시하는 것을 알 수 있다.

이처럼 대상계층을 특정하게 지정하여 이들을 위한 맞춤형으로 임대주택을 공급하는 경우에는 가구특성이 보다 단순화될 수 있다. 그러나 가구특성에 따른 필요 면적에 대한 기준은 동일한 점에서 통합공공임대주택의 면적배분 기준을 적용하는 것도 가능할 것이다.

그러나, 공급되는 임대주택의 공급계획에 있어서 차이가 있다면 임대료 부과 체계나 거주기준에서는 특화형 임대주택에 맞는 별도의 기준 마련이 필요할 수 있다는 점에서 주거의 질 제고는 가능하도록 가구원수별 면적 배분은 가능하나 제반 운영기준을 통합공공임대주택의 기준과 다를 수 있다.

예를 들어 세어형 임대주택의 경우, 전용 면적에 포함되는 기준과 공용 공간에 대한 기준은 현재 최저주거기준에 마련되어 있지 않고, 통합공공임대주택 역시 가족의 동거를 고려하여 공급되는 제도이다.

고령자를 대상으로 하는 공공임대주택의 경우에도 주택 내부의 주거약자용 설비와 설치기준을 만족하는 것 뿐 아니라 단지계획이나 커뮤니티 시설 역시 고령자의 생활을 고려하여 구성될 것이다. 행복주택이 신혼부부나 청년층의 생활방식을 반영하고, 주거서비스 요구에 맞게 계획되는 것과 유사하다.

그런 점에서 특화형 임대주택은 어떤 점이 특화된 것인지에 따라 통합공공임대주택과의 통합 내용이 달라질 것이며, 통합공공임대주택 공급제도가 마련된다면 이를 토대로 통합 내용을 검토해 볼 수 있을 것이다.

[표 4-20] 기존 유형과 통합공공임대주택과의 통합 가능성

구분		통합공공임대주택			비고
		대상계층	임대료 체계	면적배분	
통합 대상	영구·국민·행복	일부 중복	신규 계약 시 적용 가능	특정 계층 집중 지양	유형 간 형평성 제고
	50년임대주택	일부 중복	신규 계약 시 적용 가능	국민과 유사	유형 간 형평성 제고
타 유형	장기전세주택	중상층 집중	전세형태	중대형도 존재	제도 상이
	기존주택 매입임대주택	일부 중복	임대료 수준 차이	주택 특성 차이	주택 특성에 따른 임대료 부과 문제
	기존주택 전세임대주택	일부 중복	임대료 체계 차이	주택 특성 차이	수요자 지원 방식
특화형	고령자 대상	대상계층 특화	편의성, 단기 구성에 따라 차이	전용 면적 뿐 아니라 공유공간 중요	전용 면적에 대한 기준 마련 필요, 특화내용에 따른 차이 존재
	청년층 대상(예:세어형)				
	신혼부부 대상				

참 고 문 헌

LANDS, INSTITUTIONS & THE

참고문헌

국내문헌

- 국토교통부, 각 년도 주거실태조사 결과
- 국토교통부, 최저주거면적, 고시 주택법 제5조 2항 및 동법시행령 제7조
- 국토교통부(2016), 녹색건축 인증기준
- 국토해양부, 최저주거기준, 제2011-490호, 2011.5.27. 일부개정
- 국토연구원(2020), 공공임대주택 유형통합 임대료 체계 및 재원구조 등 수립 연구
- 국토해양부(2010), 최저주거기준 개선방안 연구
- 김도연·윤재신(2009), 사회적 약자를 위한 주거규모의 최소기준 설정에 관한 연구, 한국주거학회 Vol. 20, No. 3, 47-58
- 박은정·채철균(2020), 유니버설디자인을 고려한 공공임대주택 적정 주거공간 면적, 한국주거학회 Vol. 31, No. 1, 35-48
- 배순석(2000), 최저 주거기준의 정책적 의의와 도입방안, 주택도시연구원
- 서울연구원(2018), 싱가포르의 고령친화도시 정책과 사례
- 이성재(2010), 최저주거기준 미달가구 해소를 위한 주거지원 정책 분석 및 개선방안, 전북발전연구원
- 이종권·김명식·정소이·이영은·이슬해(2019), 사회통합을 위한 공공주택 공급체계 및 계획모델 개선 연구, LH토지주택연구원
- 최수(2018), 공유주택 공급을 위한 최저주거기준에 관한 연구, 국토연구원
- 최은희·조승연·임덕영·이슬해(2016), 공공임대주택 미래 모델 개발과 향후 정책 로드맵 구상 연구, LH토지주택연구원
- 최훈호(2016), 부산형 최저주거기준 설정에 관한 연구, 부산복지개발원
- 통계청, 각 년도 인구주택총조사 결과
- 한국토지주택공사(2020), LH 인테리어디자인 매뉴얼 북

KOTRA(2013) 미국 도시거주문화의 진화, 마이크로 아파트의 부상, <https://news.kotra.or.kr/user/globalBbs/kotranews/782/globalBbsDataView.do?setIdx=243&dataIdx=126685>

국외문헌

Coventry City Council(2017), GUIDANCE FOR HOUSES IN MULTIPLE OCCUPATION. http://www.coventry.gov.uk/downloads/download/714/licence-houses_in_multiple_occupancy.

DCLG(2015), Technical housing standards—nationally described space standard

housing fitness standard—consultation paper(2006)

Housing and Development Board(2013)

OECD Better Life Index (2019)

Public Housing Division(2019), Public Housing Admissions&Occupancy Policy Exhibit 5-2

보도자료

국가인권위원회 보도자료(2020.1.8) 「인권위, “적정한 주거에서 살 권리”보장을 위한 권고

국토교통부 보도자료 (2020.05.20), 「집 걱정 없는 삶, 공정한 시장질서, 편안한 주거환경’을 위한 2020년 주거종합계획 발표」

국토교통부 보도자료 (2018.10.), 「취약계층 고령자 주거지원 방안」

이미지 출처

<https://www.hdb.gov.sg/residential/living-in-an-hdb-flat/for-our-seniors/Buying-a-New-Flat/community-care-apartments>

<https://moncon.com/projects/carmel-place/my-micro-ny/>

<https://www.abitare.it/en/architecture/projects/2015/12/07/my-micro-ny-2015-en/>

온라인 사이트

국가법령정보센터 (www.law.go.kr)

국가통계포털(kosis.kr)

국가인권위원회 (www.humanrights.go.kr)

국토교통부 (www.molit.go.kr)

국토교통부 통계누리 (stat.molit.go.kr)

보건복지부 (www.mohw.go.kr)

HDB (www.hdb.gov.sg)

KOTRA (news.kotra.or.kr)

&

L	A	N	D			
H	O	U	S	I	N	G
I	N	S	T	I	T	U
						E

PH

PH

부록 1. 장기공공임대주택 통계 분석 결과

[부표 1] 건설형 공공임대주택 지역별 면적 분포

(단위 : %)

구분	국민임대	영구임대	행복주택
전국 총계	100.0 (N=209,290)	100.0 (N=541,622)	100.0 (N=63,355)
40㎡ 이하	42.9	96.2	91.8
40~60㎡ 이하	57.0	3.3	8.2
60~85㎡ 이하	0.1	0.5	0.0
85㎡ 초과	0.0	0.0	0.0
서울특별시	100.0 (n=46,782)	100.0 (n=25,304)	100.0 (n=11,986)
40㎡ 이하	32.8	95.7	72.3
40~60㎡ 이하	67.1	4.3	27.7
60~85㎡ 이하	0.0	0.0	0.0
85㎡ 초과	0.0	0.0	0.0
부산광역시	100.0 (n=26,296)	100.0 (n=18,920)	100.0 (n=1,265)
40㎡ 이하	30.3	99.5	100.0
40~60㎡ 이하	69.7	0.5	0.0
60~85㎡ 이하	0.0	0.0	0.0
85㎡ 초과	0.0	0.0	0.0
대구광역시	100.0 (n=18,924)	100.0 (n=20,183)	100.0 (n=3,156)
40㎡ 이하	53.5	99.1	100.0
40~60㎡ 이하	46.5	0.9	0.0
60~85㎡ 이하	0.0	0.0	0.0
85㎡ 초과	0.0	0.0	0.0
인천광역시	100.0 (n=9,136)	100.0 (n=25,202)	100.0 (n=3,720)
40㎡ 이하	48.1	95.7	100.0
40~60㎡ 이하	51.9	4.3	0.0
60~85㎡ 이하	0.0	0.0	0.0
85㎡ 초과	0.0	0.0	0.0
광주광역시	100.0 (n=14,170)	100.0 (n=25,141)	100.0 (n=2,987)
40㎡ 이하	36.5	98.7	93.4
40~60㎡ 이하	63.5	1.3	6.6
60~85㎡ 이하	0.0	0.0	0.0
85㎡ 초과	0.0	0.0	0.0
대전광역시	100.0 (n=13,379)	100.0 (n=14,978)	100.0 (n=1,096)
40㎡ 이하	38.8	93.6	100.0
40~60㎡ 이하	61.2	6.4	0.0
60~85㎡ 이하	0.0	0.0	0.0
85㎡ 초과	0.0	0.0	0.0
울산광역시	100.0 (n=2,460)	100.0 (n=8,199)	100.0 (n=1,046)
40㎡ 이하	28.3	100.0	100.0
40~60㎡ 이하	71.7	0.0	0.0
60~85㎡ 이하	0.0	0.0	0.0
85㎡ 초과	0.0	0.0	0.0
세종특별자치시	100.0 (n=980)	100.0 (n=3,319)	100.0 (n=450)
40㎡ 이하	77.9	54.1	93.3
40~60㎡ 이하	22.1	45.9	6.7
60~85㎡ 이하	0.0	0.0	0.0

구분	국민임대	영구임대	행복주택
85㎡ 초과	0,0	0,0	0,0
경기도	100,0 (n=27,701)	100,0 (n=215,493)	100,0 (n=24,907)
40㎡ 이하	43,4	96,0	95,3
40~60㎡ 이하	56,6	4,0	4,7
60~85㎡ 이하	0,0	0,0	0,0
85㎡ 초과	0,0	0,0	0,0
강원도	100,0 (n=5,275)	100,0 (n=20,880)	100,0 (n=880)
40㎡ 이하	38,3	94,4	67,0
40~60㎡ 이하	61,7	5,6	33,0
60~85㎡ 이하	0,0	0,0	0,0
85㎡ 초과	0,0	0,0	0,0
충청북도	100,0 (n=9,163)	100,0 (n=26,565)	100,0 (n=433)
40㎡ 이하	47,7	81,5	88,5
40~60㎡ 이하	52,3	7,0	11,5
60~85㎡ 이하	0,0	11,2	0,0
85㎡ 초과	0,0	0,4	0,0
충청남도	100,0 (n=5,090)	100,0 (n=23,585)	100,0 (n=4,161)
40㎡ 이하	43,5	100,0	98,6
40~60㎡ 이하	56,5	0,0	1,4
60~85㎡ 이하	0,0	0,0	0,0
85㎡ 초과	0,0	0,0	0,0
전라북도	100,0 (n=10,069)	100,0 (n=26,364)	100,0 (n=1,242)
40㎡ 이하	46,4	94,5	97,9
40~60㎡ 이하	53,6	5,5	2,1
60~85㎡ 이하	0,0	0,0	0,0
85㎡ 초과	0,0	0,0	0,0
전라남도	100,0 (n=5,723)	100,0 (n=19,766)	100,0 (n=900)
40㎡ 이하	49,5	100,0	100,0
40~60㎡ 이하	50,5	0,0	0,0
60~85㎡ 이하	0,0	0,0	0,0
85㎡ 초과	0,0	0,0	0,0
경상북도	100,0 (n=7,496)	100,0 (n=24,394)	100,0 (n=410)
40㎡ 이하	38,1	98,7	100,0
40~60㎡ 이하	61,9	1,3	0,0
60~85㎡ 이하	0,0	0,0	0,0
85㎡ 초과	0,0	0,0	0,0
경상남도	100,0 (n=5,550)	100,0 (n=36,022)	100,0 (n=4,236)
40㎡ 이하	43,9	100,0	99,2
40~60㎡ 이하	55,3	0,0	0,8
60~85㎡ 이하	0,8	0,0	0,0
85㎡ 초과	0,0	0,0	0,0
제주특별자치도	100,0 (n=1,096)	100,0 (n=7,307)	100,0 (n=480)
40㎡ 이하	52,8	100,0	100,0
40~60㎡ 이하	47,2	0,0	0,0
60~85㎡ 이하	0,0	0,0	0,0
85㎡ 초과	0,0	0,0	0,0

출처 : 국가통계포털(<http://kosis.kr>) 임대주택 재고현황(2019)

[부표 2] 국민임대주택 가구원수별 면적분포

(단위 : %)

지역	가구원수	전용면적(㎡)					전체
		20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	
수도권	1인	13.5	59.7	22.3	3.8	0.7	100.0 (n=83,713)
	2인	2.0	20.7	48.5	23.6	5.3	100.0 (n=73,540)
	3인	0.8	12.8	50.7	27.6	8.1	100.0 (n=37,846)
	4인	0.4	6.6	48.5	30.8	13.7	100.0 (n=26,787)
	5인	0.3	4.1	44.3	30.9	20.4	100.0 (n=6,520)
	6인	0.6	6.2	44.0	27.7	21.5	100.0 (n=1,102)
	소계	5.7	31.4	39.1	18.1	5.6	100.0 (n=229,508)
광역시	1인	8.8	53.4	30.3	6.3	1.3	100.0 (n=30,199)
	2인	0.8	12.5	43.4	31.9	11.4	100.0 (n=26,381)
	3인	0.4	7.2	43.3	32.6	16.5	100.0 (n=13,258)
	4인	0.2	3.5	37.6	32.2	26.5	100.0 (n=8,853)
	5인	0.1	2.9	35.3	30.2	31.4	100.0 (n=2,080)
	6인	0.3	2.2	35.6	29.8	32.1	100.0 (n=312)
	소계	3.6	25.6	37.6	22.5	10.7	100.0 (n=81,083)
도지역	1인	6.0	59.3	28.8	4.9	1.0	100.0 (n=60,202)
	2인	0.8	16.9	46.2	28.1	7.9	100.0 (n=48,465)
	3인	0.4	10.3	47.0	31.3	10.9	100.0 (n=24,691)
	4인	0.2	5.6	43.5	33.4	17.2	100.0 (n=18,248)
	5인	0.2	4.0	43.9	32.2	19.6	100.0 (n=5,427)
	6인	0.5	4.4	47.5	29.4	18.3	100.0 (n=986)
	소계	2.6	30.2	39.3	20.5	7.3	100.0 (n=158,019)
계	1인	10.1	58.5	25.9	4.6	0.9	100.0(n=174,114)
	2인	1.4	18.0	46.8	26.5	7.3	100.0(n=148,386)
	3인	0.6	11.0	48.2	29.7	10.5	100.0(n=75,795)
	4인	0.3	5.8	45.0	31.9	17.0	100.0(n=53,888)
	5인	0.2	3.9	42.8	31.3	21.7	100.0(n=14,027)
	6인	0.5	4.9	44.3	28.7	21.5	100.0(n=2,400)
	소계	4.3	30.0	38.9	19.7	7.1	100.0(n=468,610)

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 3] 영구임대주택 가구원수별 면적분포

(단위 : %)

지역	가구원수	전용면적(m ²)				전체
		20-29	30-39	40-49	50-59	
수 도 권	1인	74.9	22.1	3.0	—	100.0 (n=34,711)
	2인	58.8	35.2	6.0	—	100.0 (n=15,394)
	3인	43.3	47.8	8.8	—	100.0 (n=5,452)
	4인	38.3	46.3	15.5	—	100.0 (n=1,630)
	5인	36.7	38.9	24.4	—	100.0 (n=406)
	6인	31.4	44.9	23.7	—	100.0 (n=118)
	소계	66.2	28.9	4.9	—	100.0 (n=57,711)
광 역 시	1인	78.3	20.2	1.4	—	100.0 (n=33,825)
	2인	65.8	30.2	4.1	—	100.0 (n=10,529)
	3인	57.4	34.7	8.0	—	100.0 (n=3,085)
	4인	52.0	34.5	12.7	0.7	100.0 (n=857)
	5인	49.4	36.4	13.1	1.1	100.0 (n=176)
	6인	53.3	42.2	2.2	2.2	100.0 (n=45)
	소계	73.7	23.6	2.7	—	100.0 (n=48,517)
도 지 역	1인	72.7	26.2	1.1	—	100.0 (n=31,057)
	2인	58.8	38.8	2.4	—	100.0 (n=7,613)
	3인	56.0	40.8	3.3	—	100.0 (n=2,116)
	4인	56.2	39.7	4.1	—	100.0 (n=564)
	5인	54.1	42.6	3.3	—	100.0 (n=122)
	6인	47.2	50.0	2.8	—	100.0 (n=36)
	소계	69.0	29.5	1.5	—	100.0 (n=41,508)
계	1인	75.4	22.7	1.9	—	100.0 (n=99,593)
	2인	61.0	34.4	4.6	—	100.0 (n=33,536)
	3인	49.9	42.6	7.5	—	100.0 (n=10,653)
	4인	45.5	41.8	12.6	0.2	100.0 (n=3,051)
	5인	42.9	38.9	17.9	0.3	100.0 (n=704)
	6인	39.2	45.2	15.1	0.5	100.0 (n=199)
	소계	69.4	27.3	3.2	0.01	100.0 (n=147,736)

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 4] 행복주택 가구원수별 면적분포

(단위 : %)

지역	가구원수	전용면적(㎡)				전체
		19이하	20-29	30-39	40-49	
수도권	1인	29.1	50.7	19.9	0.3	100.0 (n=17,070)
	2인	3.9	8.9	84.4	2.8	100.0 (n=5,229)
	3인	24.6	15.9	53.8	5.7	100.0 (n=1,326)
	4인	17.9	17.9	56.7	7.5	100.0 (n=252)
	5인	28.1	34.4	34.4	3.1	100.0 (n=64)
	6인	7.7	38.5	53.8	—	100.0 (n=13)
	소계	23.2	39.3	36.3	1.2	100.0 (n=23,954)
광역시	1인	23.6	43.7	32.5	0.2	100.0 (n=5,583)
	2인	3.7	12.2	80.6	3.4	100.0 (n=1,074)
	3인	24.5	33.3	37.5	4.7	100.0 (n=445)
	4인	4.1	34.7	59.2	2.0	100.0 (n=49)
	5인	—	8.3	83.3	8.3	100.0 (n=12)
	6인	—	50.0	50.0	—	100.0 (n=2)
	소계	20.5	38.2	40.3	1.0	100.0 (n=7,165)
도지역	1인	30.4	43.8	24.5	1.3	100.0 (n=7,290)
	2인	7.9	14.9	68.2	9.1	100.0 (n=1,210)
	3인	25.7	21.2	44.8	8.2	100.0 (n=571)
	4인	14.0	12.9	65.6	7.5	100.0 (n=93)
	5인	21.1	15.8	52.6	10.5	100.0 (n=19)
	6인	—	25.0	75.0	—	100.0 (n=8)
	소계	27.0	38.2	32.1	2.8	100.0 (n=9,191)
계	1인	28.4	47.7	23.4	0.5	100.0 (n=29,943)
	2인	4.5	10.3	81.2	3.9	100.0 (n=7,513)
	3인	24.9	20.5	48.5	6.1	100.0 (n=2,342)
	4인	15.2	18.8	59.1	6.9	100.0 (n=394)
	5인	23.2	27.4	44.2	5.3	100.0 (n=95)
	6인	4.3	34.8	60.9	—	100.0 (n=23)
	소계	23.6	38.8	36.0	1.5	100.0 (n=40,310)

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 5] 세대별 가구구조 조합

세대	가구원수	(배우자 ○)	(배우자 ×)
1세대	1		본인
	2	(본인+배우자)	(본인) + 형제자매/기타
	3	(본인+배우자) + 형제자매/기타	(본인) + 형제자매/기타
	4	(본인+배우자) + 형제자매/기타	(본인) + 형제자매 + 기타
	5	(본인+배우자) + 형제자매 + 기타	
	6		
2세대	2	-	(본인) + 부모/조부모/자녀/손자 각1
	3	(본인+배우자) + 부모/조부모/자녀/손자 각1	(본인) + 부모2(조부모2) (본인) + 부모1(조부모1) + 형제자매/기타 (본인) + 자녀(손자) (본인) + 자녀(손자) + 형제자매/기타
	4	(본인+배우자) + 부모2(조부모2) (본인+배우자) + 부모1(조부모1) + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 자녀(손자) (본인+배우자) + 자녀(손자) + 형제자매/기타	(본인) + 부모(조부모) + 형제자매/기타 (본인) + 자녀(손자) (본인) + 자녀(손자) + 형제자매/기타 *(본인) + 조부모3
	5	(본인+배우자) + 부모(조부모) + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 자녀(손자)	(본인) + 부모(조부모) + 형제자매/기타 (본인) + 자녀(손자)
	6	(본인+배우자) + 자녀(손자) + 형제자매/기타 *(본인+배우자) + 부모3/4	(본인) + 자녀(손자) + 형제자매/기타
	7인 이상	(본인+배우자) + 자녀/손자 (본인+배우자) + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 부모/조부모 (본인+배우자) + 부모/조부모 + 형제자매/기타	(본인) + 자녀/손자 (본인) + 부모/조부모 (본인) + 부모/조부모 + 형제자매/기타
3세대	3	-	(본인) + 부모1 + 조부모1 (본인) + 부모1 + 자녀/손자 (본인) + 조부모1 + 자녀/손자 (본인) + 자녀 + 손자
	4	(본인+배우자) + 부모1 + 조부모1 (본인+배우자) + 부모1 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 조부모1 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 자녀 + 손자	(본인) + 부모2 + 조부모1/자녀/손자 (본인) + 부모1 + 조부모2 (본인) + 부모1 + 조부모1 + 형제자매/기타 (본인) + 부모1 + 자녀/손자 (본인) + 부모1 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인) + 조부모2 + 자녀/손자 (본인) + 조부모1 + 자녀/손자 (본인) + 조부모1 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인) + 자녀 + 손자 (본인) + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타
	5	(본인+배우자) + 부모2 + 조부모1/자녀/손자 (본인+배우자) + 부모1 + 조부모2 (본인+배우자) + 부모1 + 조부모1 + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 부모1/2 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 부모1 + 자녀/손자 + + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 조부모2 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 조부모1 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 조부모1 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 자녀 + 손자 (본인+배우자) + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타	(본인) + 부모2 + 조부모2/자녀/손자 (본인) + 부모1/2 + 조부모1 + 형제자매/기타 (본인) + 부모1/2 + 자녀/손자 (본인) + 부모1/2 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인) + 부모1 + 조부모 + 형제자매/기타 (본인) + 조부모1/2 + 자녀/손자 (본인) + 조부모1/2 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인) + 자녀 + 손자 (본인) + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타
	6	(본인+배우자) + 부모2 + 조부모2 (본인+배우자) + 부모1 + 조부모1/2 + 형제자매/기타	(본인) + 부모1/2 + 조부모1/2 + 형제자매/기타 (본인) + 부모1/조부모 + 자녀/손자 (본인) + 부모1/조부모 + 자녀/손자 +

		(본인+배우자) + 부모2 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 부모2 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 부모1 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 부모1 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 조부모1/2 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 조부모1/2 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 자녀 + 손자 (본인+배우자) + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타	형제자매/기타 (본인) + 부모/조부모 + 자녀 + 손자 (본인) + 자녀 + 손자 (본인) + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타
	7인 이상	(본인+배우자) + 자녀 + 손자 (본인+배우자) + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 부모/조부모 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 부모/조부모 + 자녀/손자 + 형제자매/기타	(본인) + 자녀 + 손자 (본인) + 부모/조부모 + 자녀/손자 (본인) + 부모/조부모 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인) + 부모/조부모 + 형제자매/기타
4 세 대	4		(본인) + 부모1 + 조부모1 + 자녀/손자 (본인) + 부모1 + 자녀 + 손자 (본인) + 조부모1 + 자녀 + 손자 (본인) + 부모2 + 조부모1 + 자녀/손자
	5	(본인+배우자) + 부모1 + 조부모1 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 부모1/2 + 자녀 + 손자 (본인+배우자) + 조부모1/2 + 자녀 + 손자	(본인) + 부모2 + 조부모1 + 자녀/손자 (본인) + 부모2 + 자녀 + 손자 (본인) + 부모1 + 조부모 + 자녀/손자 (본인) + 부모1 + 조부모1 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인) + 조부모1/2 + 자녀 + 손자 (본인) + 조부모1/2 + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타
	6	(본인+배우자) + 부모1 + 조부모1/2 + 자녀/손자 (본인+배우자) + 부모1 + 조부모1 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 부모2 + 자녀 + 손자 (본인+배우자) + 부모1 + 자녀 + 손자 (본인+배우자) + 부모1 + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타 (본인+배우자) + 조부모2 + 자녀 + 손자 (본인+배우자) + 조부모1 + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타	(본인) + 부모1/2 + 조부모1/2 + 자녀/손자 (본인) + 부모1/2 + 조부모1/2 + 자녀/손자 + 형제자매/기타 (본인) + 부모1/2 + 자녀 + 손자 (본인) + 부모1/2 + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타
	7인 이상	(본인+배우자) + 자녀 + 손자 (본인+배우자) + 부모/조부모 + 자녀 + 손자 (본인+배우자) + 부모 + 조부모 + 자녀/손자	(본인) + 자녀 + 손자
	5		(본인) + 부모1 + 조부모1 + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타
5 세 대	6	(본인+배우자) + 부모1 + 조부모1 + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타	(본인) + 부모1/2 + 조부모1/2 + 자녀 + 손자 (본인) + 부모1/2 + 조부모1/2 + 자녀 + 손자 + 형제자매/기타
	7인 이상	(본인+배우자) + 부모 + 조부모 + 자녀 + 손자	

[부표 6] 세대별 가구원 수 분포

(단위 : 가구, %)

구분	가구구성	1인	2인	3인	4인	5인	6인이상	계
전체	1세대	303,650	90,939	286	39	13	—	394,927
		76.9	23.0	0.1	0.01	0.003	—	100.0
	2세대	—	98,496	83,995	51,847	11,634	1,462	247,434
		—	39.8	33.9	21.0	4.7	0.6	100.0
	3세대	—	—	4,509	5,432	3,140	1,122	14,203
		—	—	31.7	38.2	22.1	7.9	100.0
	4세대	—	—	—	15	39	38	92
		—	—	—	16.3	42.4	41.3	100.0
	합계	303,650	189,435	88,790	57,333	14,826	2,622	656,656
		46.2	28.8	13.5	8.7	2.3	0.4	100.0
국민임대주택	1세대	174,114	71,600	107	16	2	—	245,839
		70.8	29.1	0.04	0.01	0.001	—	100.0
	2세대	—	76,786	71,963	49,124	11,195	1,386	210,454
		—	36.5	34.2	23.3	5.3	0.7	100.0
	3세대	—	—	3,725	4,737	2,796	980	12,238
		—	—	30.4	38.7	22.8	8.0	100.0
	4세대	—	—	—	11	34	34	79
		—	—	—	13.9	43.0	43.0	100.0
	합계	174,114	148,386	75,795	53,888	14,027	2,400	468,610
		37.2	31.7	16.2	11.5	3.0	0.5	100.0
공공임대	1세대	99,593	12,953	162	18	10	—	112,736
		88.3	11.5	0.1	0.02	0.01	—	100.0
	2세대	—	20,583	9,747	2,411	400	76	33,217
		—	62.0	29.3	7.3	1.2	0.2	100.0
	3세대	—	—	744	618	291	119	1,772
		—	—	42.0	34.9	16.4	6.7	100.0
	4세대	—	—	—	4	3	4	11
		—	—	—	36.4	27.3	36.4	100.0
	합계	99,593	33,536	10,653	3,051	704	199	147,736
		67.4	22.7	7.2	2.1	0.5	0.1	100.0
행복주택	1세대	29,943	6,386	17	5	1	—	36,352
		82.4	17.6	0.05	0.01	0.003	—	100.0
	2세대	—	1,127	2,285	312	39	—	3,763
		—	29.9	60.7	8.3	1.0	—	100.0
	3세대	—	—	40	77	53	23	193
		—	—	20.7	39.9	27.5	11.9	100.0
	4세대	—	—	—	—	2	—	2
		—	—	—	—	100.0	—	100.0
	합계	29,943	7,513	2,342	394	95	23	40,310
		74.3	18.6	5.8	1.0	0.2	0.1	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 7] 국민임대주택 가구원수별 가구구성 분포

(단위 : 가구, %)

구분	가구구성				전체
	1세대	2세대	3세대	4세대	
1인	174,114	—	—	—	174,114
	100.0	—	—	—	100.0
2인	71,600	76,786	—	—	148,386
	48.3	51.7	—	—	100.0
3인	107	71,963	3,725	—	75,795
	0.1	94.9	4.9	—	100.0
4인	16	49,124	4,737	11	53,888
	0.03	91.2	8.8	0.02	100.0
5인	2	11,195	2,796	34	14,027
	0.01	79.8	19.9	0.2	100.0
6인이상	—	1,386	980	34	2,400
	—	57.8	40.8	1.4	100.0
합계	245,839	210,454	12,238	79	468,610
	52.5	44.9	2.6	0.02	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 8] 영구임대주택 가구원수별 가구구성 분포

(단위 : 가구, %)

구분	가구구성				전체
	1세대	2세대	3세대	4세대	
1인	99,593	—	—	—	99,593
	100.0	—	—	—	100.0
2인	12,953	20,583	—	—	33,536
	38.6	61.4	—	—	100.0
3인	162	9,747	744	—	10,653
	1.5	91.5	7.0	—	100.0
4인	18	2,411	618	4	3,051
	0.6	79.0	20.3	0.1	100.0
5인	10	400	291	3	704
	1.4	56.8	41.3	0.4	100.0
6인이상	—	76	119	4	199
	—	38.2	59.8	2.0	100.0
합계	112,736	33,217	1,772	11	147,736
	76.3	22.5	1.2	0.01	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 9] 행복주택 가구원수별 가구구성 분포

(단위 : 가구, %)

구분	가구구성				전체
	1세대	2세대	3세대	4세대	
1인	29,943	—	—	—	29,943
	100.0	—	—	—	100.0
2인	6,386	1,127	—	—	7,513
	85.0	15.0	—	—	100.0
3인	17	2,285	40	—	2,342
	0.7	97.6	1.7	—	100.0
4인	5	312	77	—	394
	1.3	79.2	19.5	—	100.0
5인	1	39	53	2	95
	1.1	41.1	55.8	2.1	100.0
6인이상	—	—	23	—	23
	—	—	100.0	—	100.0
합계	36,352	3,763	193	2	40,310
	90.2	9.3	0.5	0.01	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 10] LH 임대주택의 유형별 최저주거기준 면적미달가구 분포

(단위 : 가구, %)

유형	가구원수		최저주거기준 면적기준(㎡)						합계	최저주거기준 면적기준미달 가구
			14-25	26-35	36-42	43-45	46-54	55이상		
영구 임대	1인	ㄱ	5,730	91,254	2,609	—	—	—	99,593	—
		ㄴ	5.8	91.6	2.6	—	—	—	100.0	—
		면적미달	87.0	67.6	42.5	—	—	—	67.4	—
	2인	ㄱ	646	30,913	1,977	—	—	—	33,536	646
		ㄴ	1.9	92.2	5.9	—	—	—	100.0	1.9
		면적미달	9.8	22.9	32.2	—	—	—	22.7	4.5
	3인	ㄱ	160	9,538	955	—	—	—	10,653	9,698
		ㄴ	1.5	89.5	9.0	—	—	—	100.0	91.0
		면적미달	2.4	7.1	15.6	—	—	—	7.2	67.9
	4인	ㄱ	38	2,578	429	—	6	—	3,051	3,045
		ㄴ	1.2	84.5	14.1	—	0.2	—	100.0	99.8
		면적미달	0.6	1.9	7.0	—	66.7	—	2.1	21.3
	5인	ㄱ	12	558	132	—	2	—	704	702
		ㄴ	1.7	79.3	18.8	—	0.3	—	100.0	99.7
		면적미달	0.2	0.4	2.2	—	22.2	—	0.5	4.9
	6인이상	ㄱ	3	161	34	—	1	—	199	199
		ㄴ	1.5	80.9	17.1%	—	0.5	—	100.0	100.0
		면적미달	0.0	0.1	0.6%	—	11.1	—	0.1	1.4
	합계	ㄱ	6,589	135,002	6,136	—	9	—	147,736	14,290
		ㄴ	4.5	91.4	4.2	—	0.01	—	100.0	9.7
		면적미달	100.0	100.0	100.0	—	100.0	—	100.0	100.0
국민 임대	1인	ㄱ	2,566	35,834	111,228	720	21,962	1,804	174,114	—
		ㄴ	1.5	20.6	63.9	0.4	12.6	1.0	100.0	—
		면적미달	90.3	83.8	68.6	14.7	10.1	4.7	37.2	—
	2인	ㄱ	203	5,215	34,000	2,052	94,457	12,459	148,386	203
		ㄴ	0.1	3.5	22.9	1.4	63.7	8.4	100.0	0.1
		면적미달	7.1	12.2	21.0	42.0	43.4	32.4	31.7	2.2
	3인	ㄱ	51	1,188	11,428	1,138	52,700	9,290	75,795	1,239
		ㄴ	0.1	1.6	15.1	1.5	69.5	12.3	100.0	1.6
		면적미달	1.8	2.8	7.0	23.3	24.2	24.2	16.2	13.3
	4인	ㄱ	18	387	4,554	739	37,502	10,688	53,888	4,959
		ㄴ	0.03	0.7	8.5	1.4	69.6	19.8	100.0	9.2
		면적미달	0.6	0.9	2.8	15.1	17.2	27.8	11.5	53.3%
	5인	ㄱ	2	88	818	202	9,345	3,572	14,027	1,110
		ㄴ	0.0	0.6	5.8	1.4	66.6	25.5	100.0	7.9%
		면적미달	0.1	0.2	0.5	4.1	4.3	9.3	3.0	11.9%
	6인이상	ㄱ	1	29	173	31	1,561	605	2,400	1,795
		행	0.04	1.2	7.2	1.3	65.0	25.2	100.0	74.8%
		면적	0.04	0.1	0.1	0.6	0.7	1.6	0.5	19.3%
	합계	ㄱ	2,841	42,741	162,201	4,882	217,527	38,418	468,610	9,306
		행	0.6	9.1	34.6	1.0	46.4	8.2	100.0	2.0
		면적미달	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
행복 주택	1인	ㄱ	13,248	10,601	6,036	58	—	—	29,943	—
		행	44.2	35.4	20.2	0.2	—	—	100.0	—
		면적	90.1	90.2	44.8	15.0	—	—	74.3	—
	2인	ㄱ	531	758	6,048	176	—	—	7,513	531
		행	7.1	10.1	80.5	2.3	—	—	100.0	7.1
		면적	3.6	6.5	44.9	45.6	—	—	18.6	25.0

전체	3인	n	817	293	1,109	123	—	—	2,342	1,110
		면적	34.9	12.5	47.4	5.3	—	—	100.0	47.4
		면적률	5.6	2.5	8.2	31.9	—	—	5.8	52.2
	4인	n	83	65	221	25	—	—	394	369
		면적	21.1	16.5	56.1	6.3	—	—	100.0	93.7
		면적률	0.6	0.6	1.6	6.5	—	—	1.0	17.3
	5인	n	29	20	42	4	—	—	95	95
		면적	30.5	21.1	44.2	4.2	—	—	100.0	100.0
		면적률	0.2	0.2	0.3	1.0	—	—	0.2	4.5
	6인이상	n	1	11	11	—	—	—	23	23
		면적	4.3	47.8	47.8	—	—	—	100.0	100.0
		면적률	0.01	0.1	0.1	—	—	—	0.1	1.1
	합계	n	14,709	11,748	13,467	386	—	—	40,310	2,128
		면적	36.5	29.1	33.4	1.0	—	—	100.0	5.3
		면적률	100.0	100.0	100.0	100.0	—	—	100.0	100.0
전체	1인	n	21,544	137,689	119,873	778	21,962	1,804	303,650	—
		면적	7.1	45.3	39.5	0.3	7.2	0.6	100.0	—
		면적률	89.2	72.7	65.9	14.8	10.1	4.7	46.2	—
	2인	n	1,380	36,886	42,025	2,228	94,457	12,459	189,435	1,380
		면적	0.7	19.5	22.2	1.2	49.9	6.6	100.0	0.7
		면적률	5.7	19.5	23.1	42.3	43.4	32.4	28.8	5.4
	3인	n	1,028	11,019	13,492	1,261	52,700	9,290	88,790	12,047
		면적	1.2	12.4	15.2	1.4	59.4	10.5	100.0	13.6
		면적률	4.3	5.8	7.4	23.9	24.2	24.2	13.5	46.8
	4인	n	139	3,030	5,204	764	37,508	10,688	57,333	8,373
		면적	0.2	5.3	9.1	1.3	65.4	18.6	100.0	14.6
		면적률	0.6	1.6	2.9	14.5	17.2	27.8	8.7	32.5
	5인	n	43	666	992	206	9,347	3,572	14,826	1,907
		면적	0.3	4.5	6.7	1.4	63.0	24.1	100.0	12.9
		면적률	0.2	0.4	0.5	3.9	4.3	9.3	2.3	7.4
	6인이상	n	5	201	218	31	1,562	605	2,622	2,017
		면적	0.2	7.7	8.3	1.2	59.6	23.1	100.0	76.9
		면적률	0.02	0.1	0.1	0.6	0.7	1.6	0.4	7.8
	합계	n	24,139	189,491	181,804	5,268	217,536	38,418	656,656	25,724
		면적	3.7	28.9	27.7	0.8	33.1	5.9	100.0	3.9
		면적률	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주) : 최저주거기준 면적미달

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 11] 최저주거기준에 따른 지역별 면적분포 (LH 임대주택 거주가구)

(단위 : 가구, %)

지역	최저주거기준 면적기준(㎡)						전체
	14-25	26-35	36-42	43-45	46-54	55이상	
합계	24,139	189,491	181,804	5,268	217,536	38,418	656,656
	3.7	28.9	27.7	0.8	33.1	5.9	100.0
강원	580	6,094	5,291	0	8,981	1,681	22,627
	2.6	26.9	23.4	0.0	39.7	7.4	100.0
경기	29,380	24,879	72,415	2,179	94,681	61,729	203,198
	14.5	12.2	35.6	1.1	46.6	30.4	100.0
경남	1,230	9,978	11,057	24	13,190	2,926	38,405
	3.2	26.0	28.8	0.1	34.3	7.6	100.0
경북	350	8,127	6,533	294	9,904	2,294	27,502
	1.3	29.6	23.8	1.1	36.0	8.3	100.0
광주	894	10,858	8,198	43	12,220	1,564	33,777
	2.6	32.1	24.3	0.1	36.2	4.6	100.0
대구	1,337	15,071	8,088	233	6,574	2,129	33,432
	4.0	45.1	24.2	0.7	19.7	6.4	100.0
대전	410	9,901	5,369	0	6,357	2,260	24,297
	1.7	40.7	22.1	0.0	26.2	9.3	100.0
부산	560	16,138	4,109	308	7,981	2,959	32,055
	1.7	50.3	12.8	1.0	24.9	9.2	100.0
서울	590	22,751	2,816	181	783	92	27,213
	2.2	83.6	10.3	0.7	2.9	0.3	100.0
세종	860	719	1,202	28	570	0	3,379
	25.5	21.3	35.6	0.8	16.9	0.0	100.0
울산	192	2,697	2,258	198	4,159	321	9,825
	2.0	27.5	23.0	2.0	42.3	3.3	100.0
인천	1,908	8,758	11,014	1255	10,527	1,000	34,462
	5.5	25.4	32.0	3.6	30.5	2.9	100.0
전남	710	6,283	7,827	0	7,838	674	23,332
	3.0	26.9	33.5	0.0	33.6	2.9	100.0
전북	571	10,551	7,075	58	11,178	1,630	31,063
	1.8	34.0	22.8	0.2	36.0	5.2	100.0
제주	357	1,934	2,939	168	2,818	229	8,445
	4.2	22.9	34.8	2.0	33.4	2.7	100.0
충남	1,536	7,349	7,912	151	8,662	1,489	27,099
	5.7	27.1	29.2	0.6	32.0	5.5	100.0
충북	18	7,304	10,027	42	11,113	1,741	30,245
	0.1	24.1	33.2	0.1	36.7	5.8	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

□ 최저주거기준 면적기준 미달가구(1,000가구 이상)의 가구원수별 및 세대별 분포

대상 유형 및 지역 - 국민임대주택(경기), 영구임대주택(서울, 경기, 대구, 부산)

[부표 12] 국민임대주택-경기지역 가구원수별 가구구성 현황

(단위 : 가구, %)

구분	가구구성				합계
	1세대	2세대	3세대	4세대	
2인	64	46	—	—	110
	58.2	41.8	—	—	100.0
3인	—	485	26	—	511
	—	94.9	5.1	—	100.0
4인	3	1,937	329	2	2,271
	0.1	85.3	14.5	0.1	100.0
5인	1	290	159	4	454
	0.2	63.9	35.0	0.9	100.0
6인이상	—	365	329	9	703
	—	51.9	46.8	1.3	100.0
합계	68	3,123	843	15	4,049
	1.7	77.1	20.8	0.4	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 13] 국민임대주택-경기지역 4인 가구 면적별 가구구성 현황

(단위 : 가구, %)

구분	전용면적(m ²)			합계
	20-29	30-39	40-49	
1세대	—	3	—	3
	—	100.0	—	100.0
2세대	83	1,390	464	1,937
	4.3	71.8	24.0	100.0
3세대	20	223	86	329
	6.1	67.8	26.1	100.0
4세대	—	2	—	2
	—	100.0	—	100.0
합계	103	1,618	550	2,271
	4.5	71.2	24.2	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 14] 영구임대주택-서울지역 가구원수별 가구구성 현황

(단위 : 가구, %)

구분	가구구성				합계
	1세대	2세대	3세대	4세대	
2인	9	5	—	—	14
	64.3	35.7	—	—	100.0
3인	29	2,486	205	—	2,720
	1.1	91.4	7.5	—	100.0
4인	4	716	187	1	908
	0.4	78.9	20.6	0.1	100.0
5인	3	122	116	3	244
	1.2	50.0	47.5	1.2	100.0
6인이상	—	22	43	—	65
	—	33.8	66.2	—	100.0
합계	45	3,351	551	4	3,951
	1.1	84.8%	13.9	0.1	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 15] 영구임대주택-서울지역 3인 가구 면적별 가구구성 현황

(단위 : 가구, %)

구분	전용면적(m ²)		합계
	20-29	30-39	
1세대	10	19	29
	34.5	65.5	100.0
2세대	925	1,561	2,486
	37.2	62.8	100.0
3세대	98	107	205
	47.8	52.2	100.0
합계	1,033	1,687	2,720
	38.0	62.0	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 16] 영구임대주택-경기지역 가구원수별 가구구성 현황

(단위 : 가구, %)

구분	가구구성				합계
	1세대	2세대	3세대	4세대	
2인	191	221	—	—	412
	46.4	53.6	—	—	100.0
3인	41	1,624	139	—	1,804
	2.3	90.0	7.7	—	100.0
4인	6	479	141	—	626
	1.0	76.5	22.5	—	100.0
5인	5	71	58	—	134
	3.7	53.0	43.3	—	100.0
6인이상	—	13	30	3	46
	—	28.3	65.2	6.5	100.0
합계	243	2,408	368	3	3,022
	8.0	79.7	12.2	0.1	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 17] 영구임대주택-경기지역 3인 가구 면적별 가구구성 현황

(단위 : 가구, %)

구분	전용면적(m ²)		합계
	20-29	30-39	
1세대	30	11	41
	73.2	26.8	100.0
2세대	921	703	1,624
	56.7	43.3	100.0
3세대	80	59	139
	57.6	42.4	100.0
합계	1,031	773	1,804
	57.2	42.8	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 18] 영구임대주택-대구지역 가구원수별 가구구성 현황

(단위 : 가구, %)

구분	가구구성				합계
	1세대	2세대	3세대	4세대	
3인	6	867	45	—	918
	0.7	94.4	4.9	—	100.0
4인	1	162	46	1	210
	0.5	77.1	21.9	0.5	100.0
5인	—	20	24	—	44
	—	45.5	54.5	—	100.0
6인이상	—	4	6	1	11
	—	36.4	54.5	9.1	100.0
합계	7	1,053	121	2	1,183
	0.6	89.0	10.2	0.2	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 19] 영구임대주택-대구지역 3인 가구 면적별 가구구성 현황

(단위 : 가구, %)

구분	전용면적(m ²)		합계
	20-29	30-39	
1세대	5	1	6
	83.3	16.7	100.0
2세대	523	344	867
	60.3	39.7	100.0
3세대	23	22	45
	51.1	48.9	100.0
합계	551	367	918
	60.0	40.0	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 20] 영구임대주택-부산지역 가구원수별 가구구성 현황

(단위 : 가구, %)

구분	가구구성			합계
	1세대	2세대	3세대	
3인	4	801	62	867
	0.5	92.4	7.2	100.0
4인	1	190	64	255
	0.4	74.5	25.1	100.0
5인	—	40	20	60
	—	66.7	33.3	100.0
6인이상	—	6	9	15
	—	40.0	60.0	100.0
합계	5	1,037	155	1,197
	0.4	86.6	12.9	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

[부표 21] 영구임대주택-부산지역 3인 가구 면적별 가구구성 현황

(단위 : 가구, %)

구분	전용면적(m ²)		합계
	20-29	30-39	
1세대	2	2	4
	50.0	50.0	100.0
2세대	439	362	801
	54.8	45.2	100.0
3세대	30	32	62
	48.4	51.6	100.0
합계	471	396	867
	54.3	45.7	100.0

자료 : LH 내부자료, 2019년 12월 말 기준 입주가구 데이터

부록 2. 주거이동 등 관련 제도 운영 현황

[부표 22] 주거이동 관련 지침

LH 주거이동 관련 지침

국민임대주택 공급업무처리지침 : <2020.9.21. 시행>

제13조(단독세대주) ① 단독세대주는 규칙 제2조제3의2호에 해당하는 자로서 법 시행규칙 별표 4에 따라 전용면적 40제곱미터 이하의 국민임대주택에만 입주 가능하나, 단독세대주 중 세대별 주민등록표 구성이 다음 각 호와 같은 경우는 예외로 한다. 다만, 단독세대주 예외를 적용받고자 하는 경우 형제, 자매도 무주택 요건을 갖추어야 한다.

1. 혼인 중이 아닌 미성년 형제, 자매(다만, 부모의 사망, 실종, 행방불명 등의 사실이 확인된 경우에 한한다)
2. 혼인신고를 완료하여 가족관계등록부에 등재되고 신청자의 주민등록표에 함께 기재되어 있는 외국인 배우자
3. 임신 중인 단독세대주

② 단독세대주 중 다음 각 호와 같은 경우 전용면적 50제곱미터 미만 주택까지 신청 할 수 있다.

1. 「장애인고용촉진 및 직업재활법」 제2조에 따른 중증장애인
2. 입주자 모집공고 시 해당 사군자치구에 공급되는 주택 중 전용면적이 40제곱미터 이하의 주택이 없는 경우(다만, 추가 또는 예비입주자를 모집하는 경우에 단지 내 전용면적 40제곱미터 이하의 주택이 있거나 모집공고 시 전용면적 40제곱미터를 초과한 주택만 입주자를 모집하는 경우는 단독세대주 공급면적 완화대상에서 제외하고 단독세대주는 금회 신청이 불가함을 입주자 모집공고문에 안내)

③ 입주자 모집공고일이 2005. 11. 17. 이전인 계약자는 단독세대주 여부와 상관없이 입주자격에 결격사유가 없는 한 면적제한을 적용하지 않고 계속 갱신계약 할 수 있다.

④ 입주자 모집공고일이 2005. 11. 18. 이후인 계약자(예비입주자 포함)가 세대구성원의 전출, 사망, 이혼, 혼인 등의 사유로 단독세대주가 된 경우에는 별지 제4호 서식의 확인서를 제출하고 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며(2회차에는 당해 국민임대주택 재계약 거절), 계약자(예비입주자 포함)가 전용면적 40제곱미터 이하 주택으로 이사를 원할 경우 동일단지내 전용면적 40제곱미터 이하 국민임대주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있다. 단, 해당단지내 전용면적 40제곱미터 이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있다.

⑤ 입주자 모집공고일이 2017. 01. 16. 이전인 계약자가 제15조제3항제5호에 따른 단독세대주 입주자격 완화 모집공고를 통해 입주한 경우 면적제한을 하지 않고 계속하여 갱신계약 할 수 있다.

⑥ 제4항에 따라 국민임대주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록한 경우, 해당 예비자 순번이 도래할 때까지 기존 주택에 계속 거주할 수 있다.

제30조(동호수 변경) ① 국민임대주택의 임차인이 동호수 변경을 요청하는 경우 다음 각 호의 사유에 한해 동일단지의 동일주택형 중 3층이하 저층배정을 원칙으로 하되, 제1호부터 제4호까지, 제6호, 제4항의 경우 공개발생시 우선하여 동호수변경을 허용할 수 있으며, 후순위 예비자 등 단지 여건을 고려하여 다른 주택형 또는 층을 선정할 수 있고, 1회에 한하여 변경할 수 있다.

1. 층간소음 등 이웃 세대와의 분쟁이 있는 경우(이 경우 1층 또는 최상층 우선배정)
2. 임차인의 귀책이 아닌 주택하자 발생하여 현장실사 후 해당 국민임대주택에 거주하기 현저히 어렵다고 판단되는 경우
3. 「장애인고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서 정한 주거약자에 해당하는 경우(이 경우 주거약자용 주택 또는 장애인 편의시설 설치세대를 우선배정)
4. 계약자 또는 예비입주자의 세대구성원의 사망, 이혼, 혼인 등으로 인한 세대구성원 감소 또는 경제적 사유(법정부 소득조치 결과 소득감소가 확인되는 경우에 한함)로 작은 주택형으로 변경이 필요한 경우
5. 계약자 또는 예비입주자의 세대구성원의 출산, 입양, 재혼으로 미성년 자녀인 세대구성원이 증가하는 경우 한 타입 큰 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있으며, 횡수에 제한을 두지 아니한다. 다만, 청약 시 임신확인서 등 세대원 증가 관련 서류를 제출한 경우 해당 건에 대해서는 신청할 수 없다.

6. 그 밖에 질병등으로 의사진단서를 첨부한 경우 ② 제1항제5호를 적용함에 있어 동일단지내 현재 거주중인 주택형보다 한 타입 큰 주택형이 없는 경우에는 해당 지역본부가 관할하는 인근단지내(현재 계약중인 단지 포함) 국민임대주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있으며, 횡수에 제한을 두지 아니한다. ③ 제1항 및 제2항의 동호변경 신청시 별지 제18호서식의 동호변경신청서 및 변경신청사유를 증빙할 수 있는 관련서류를 제출하여야 한다. ④ 범죄피해사실이 있는 임차인 또는 세대구성원(「범죄피해자 보호법 시행규칙」 제2조에 따라 발급되는 범죄피해자 확인증 또는 경찰서 관련 공문, 사건사고 사실확인원 등 관계서류에서 피해자로 입증되는 경우에 한함)에 대해 보복범죄가 우려되는 경우 동일 행정구역 또는 타 행정구역의 다른 단지로 우선 입주를 허용할 수 있다(다만, 유사명형에 한한다).
영구임대주택 운영 및 관리기준 : <2020.9.21. 시행> 제13조(입주자 관리) ⑤ 입주자가 별지 제5호서식의 동호변경을 신청하는 경우 관리주체는 국민임대주택 동호수변경 업무기준을 준용하여 처리할 수 있다.

[부표 23] 단독세대주 관련 갈등 혹은 민원 사례 (주택관리공단)

지역 본부	갈등사례	비 고
대구 경북	딸과 함께 입주하였다가 딸이 혼인으로 퇴거하니 작은평형으로 옮겨야하는데 이사비용도 주지 않고 불합리하다.	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 2회차에는 당해주택 재계약이 거절됩니다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 해당단지 내 전용면적 40㎡이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 이사비용은 지급되지 않습니다.
	2005년 11월 법개정 이전부터 입주한 계약자이고 세대원인 어머니와 거주중인데 혼인으로 퇴거하고 어머니에게 명의변경시 어머니께서 40㎡ 이하로 옮겨야 하는지 ?	입주자 모집공고일이 2005.11.17. 이전인 계약자는 단독세대주 여부와 상관없이 입주자격에 결격사유가 없는 한 면적제한을 적용하지 않고 계속 갱신계약 할 수 있습니다.
전북	배우자 사망으로 단독세대주가 되었습니다. 단지내 40㎡ 이하로 언제까지 옮겨야 하는지?	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 전용면적 40㎡이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 등록 후 순번이 도래하면 전용면적 40㎡이하로 입주하시면 됩니다.
경남	부모님이 거주 중 계약자인 아버지가 사망한 경우 단독세대주인 어머니께서 퇴거해야 하는지?	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 2회차에는 당해주택 재계약이 거절됩니다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 해당단지 내 전용면적 40㎡이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다.
경기	어머니와 49㎡에 거주중인데 어머니가 투병중이며, 어머니가 사망하면 퇴거해야 하는지?	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 2회차에는 당해주택 재계약이 거절됩니다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 해당단지 내 전용면적 40㎡이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다.

	16년에 52㎡에 입주하였다가 이혼으로 단독세대주가 되어 각서까지 쓰고 유예신청을 하고 타단지 국민임대 신청 후 계약까지 하였는데, 지침변경으로 계속거주 가능하다고 하는데 타단지 계약해지에 대한 위약금은 누가 책임지나요?	단독세대주가 되어 타단지 예비입주자 후순위로 등록하고 계약을 체결하였다면 계약해지에 대한 위약금이 발생할 수 있습니다. 위약금 면제사유에 해당하는 경우 위약금이 면제될 수 있으나, 계약해지의 위약금은 계약자 부담입니다.
	3인가족으로 입주하였다가 아들은 혼인으로 전출하고 배우자는 사망하여 단독세대주가 되었는데 퇴거해야 하는지?	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 2회차에는 당해주택 재계약이 거절됩니다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 해당단지 내 전용면적 40㎡이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다.
부산 울산	계약자인 저와 어머니, 이혼한 동생 및 조카들과 함께 거주하다가 단독세대주가 되었는데 작은 평형으로 옮겨야 하나요? 유예는 가능한지요?	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 2회차에는 당해주택 재계약이 거절됩니다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 해당단지 내 전용면적 40㎡이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다.
	24평형에 사는데 세대원 전출로 단독세대주가 되었습니다. 14평형으로 옮겨야 된다고 하는데 짐이 너무 많아서 도저히 이사가 불가능합니다.	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 2회차에는 당해주택 재계약이 거절됩니다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 해당단지 내 전용면적 40㎡이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 2회차 갱신 전 단독세대주 사유가 해소된다면 계속거주 가능합니다.
부산 울산	임대차 갱신계약을 하려고 하는데 단독세대주 예외 규정이 너무 자주 변경되는 것 같으며, 작은 평형 후순위로 등록 후 2년 안에 순위가 돌아오지 않으면 어떻게 되나요?	동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록 후 순위가 도래하지 않는다면 기존주택에 계속 거주 가능하며, 순번호래 시 전용면적 40㎡이하 주택으로 입주하시면 됩니다.
광주 전남	단독세대주 지침이 개정되면서 작은 평형으로 가야한다는데 20년 갱신계약 시 최초 1회 유예 후 작은 평형 예비입주자로 대기하다가 포기하게 되면 기존 주택의 계약만료일까지는 거주가능한가요?	전용면적 40㎡이하 주택으로 이주 신청 후 대기하다가 계약을 포기한다면 기존주택의 계약만료일까지 거주 가능합니다.
인천	59형에 거주중인데 단독세대주가 되었습니다. 당장 나가야 하나요?	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 2회차에는 당해주택 재계약이 거절됩니다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 해당단지 내 전용면적 40㎡이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다.

인천	동생이 계약자로 처음입주할 때 단독세대로로 계약을 진행하였는데, 20년 갱신계약 시 작은평형으로 옮기라고 하는데 부당한 것 같아요.	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 2회차에는 당해주택 재계약이 거절됩니다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 해당단지 내 전용면적 40㎡이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다.
인천	아버지를 모시고 같이 거주하다가 아버지께서 다른 임대아파트로 이주하시고 혼자 거주하는데 암이 걸려 일을 못하고 있는데 단독세대주라서 무조건 작은 평형으로 옮기라고 하는데 작은 평형 대기자도 100명이 넘는다는데 나가 죽으란 소리인가요?	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 2회차에는 당해주택 재계약이 거절됩니다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 해당단지 내 전용면적 40㎡이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 등록 후 순번이 도래 시까지 기존주택에 거주 가능합니다.
경기	국민임대 거주하다가 단독세대주가 되면 무조건 40㎡이하로 옮겨야 하나요? 만약 세대원이 증가하여 2인 이상이 되면 어떻게 되나요?	국민임대주택은 단독세대주가 된 경우 최초 1회에 한해 계약할 수 있으며 2회차에는 당해주택 재계약이 거절됩니다. 다만, 전용면적 40㎡ 이하로 이사를 원할 경우 동일단지 내 전용면적 40㎡이하 주택의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 해당단지 내 전용면적 40㎡이하 주택이 없을 경우 해당단지의 가장 작은 주택형의 예비입주자 중 가장 후순위로 등록할 수 있습니다. 2회차 갱신 전 단독세대주 사유가 해소된다면 계속거주 가능합니다.

부록 3. LH 임대주택의 평면구성 현황

[부표 24] LH 장기임대주택 2019 주력평면 분류체계

유형	행복주택					국민임대			영구임대
목적	대학생, 사회초년생 주거안정					무주택 저소득층 주거안정			사회보호계층의 주거안정
공급계층	대학생	사회초	고령자	취약계층	신혼부부	가구당 월평균 소득의 70% 이하인 무주택세대 구성원			취약계층, 장애인, 고령자, 국가유공자 등
가구원수	1인		2인		3인이상	1~2인	3인	4인이상	1~2인
주력평면 (기본)	14㎡(2층) 16㎡(3층) 21㎡(4층)		26㎡(3층) 29㎡		36㎡(2층) 44㎡(2층)	26㎡ 29㎡(4층)	36㎡(2층) 37㎡(2층)	46㎡(2층)	26㎡(2층)
주력평면 (특화)	19㎡(2층) 24㎡(3층)		32㎡(2층)		39㎡(2층)			47㎡(2층)	29㎡(2층)
밀트인 설비	O		X		X	X	X	X	X
평균 평형	15.6평 (14.5~15.6평)					17.8평			12.5평

출처 : LH(2020), LH 인테리어디자인 매뉴얼 북 2020

[부도 1] LH 주택계획 평면(기본형)

14 (일반)	원룸형 (대형방) ...공유		원룸, 약이드형 (대형방) ...공유	
16 (일반)	원룸형 (대형방)	원룸형 (수납강화)	원룸, 약이드형	
21 (1인가구)	원룸형 (사회초년형)		원룸형 (수납강화)	
	원룸, 약이드형 TYPE1		원룸, 약이드형 TYPE2	
26 (2인가구)	원룸형 TYPE1	원룸형 TYPE2	원룸형 (수납강화) TYPE3	

26 (고령자)	원룸형 TYPE1	원룸형 TYPE2	
			
29 (2인가구)	원룸형 TYPE1	원룸형 TYPE2	
		 	
	원룸형 (욕실+수납강화) TYPE3	1LDK_2BAY	
			
36/37 (3인가구)	1LDK_2BAY (신호부부) ALT1	1LDK_2BAY (신호부부) ALT2	2DK_1BAY
			
	2DK_2BAY	2DK_1BAY	2DK_2BAY
			

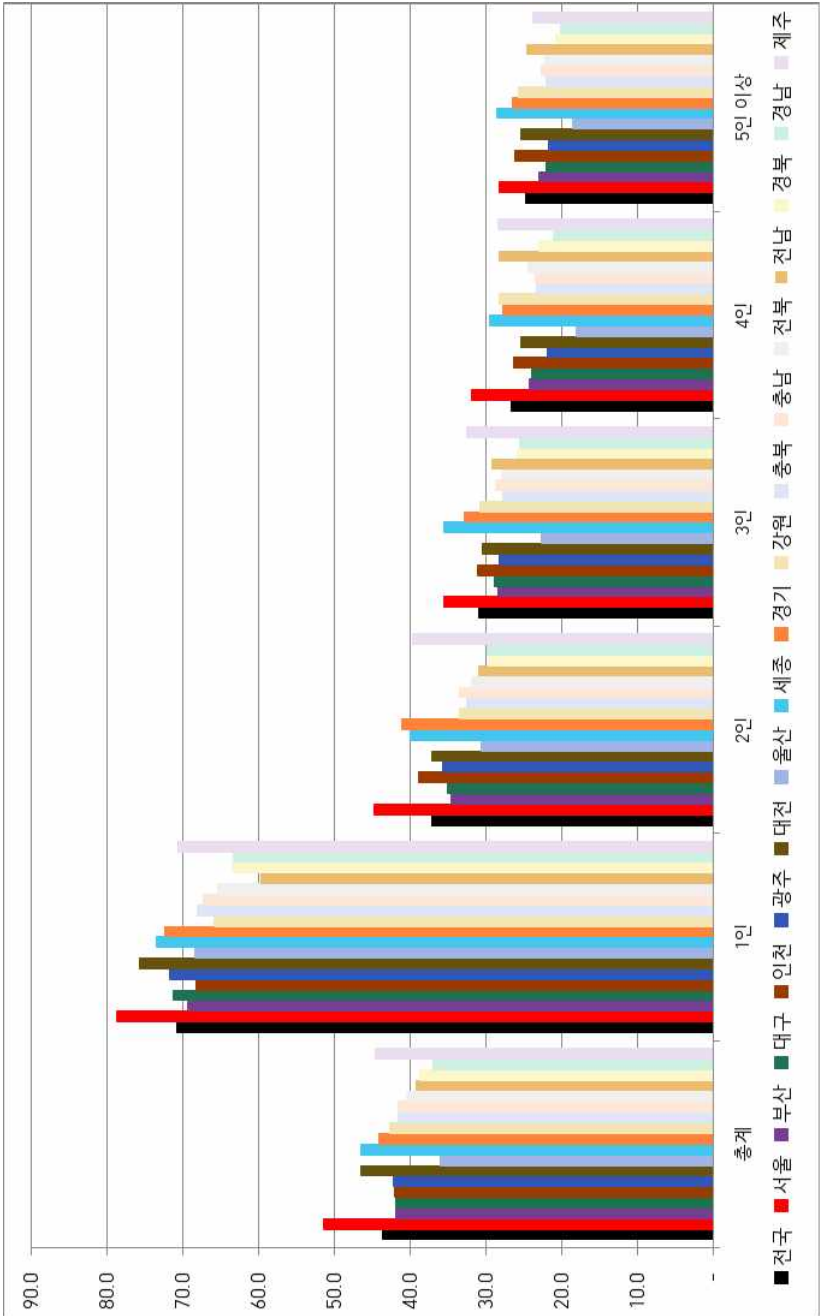
44 (3~4인가구)	2LDK_2BAY (신혼부부) ALT1	2LDK_2BAY (신혼부부) ALT2
46 (3~4인가구)	2LDK_2BAY	2LDK_2BAY (7년형)

[부도 2] LH 주택계획 평면(특화형)

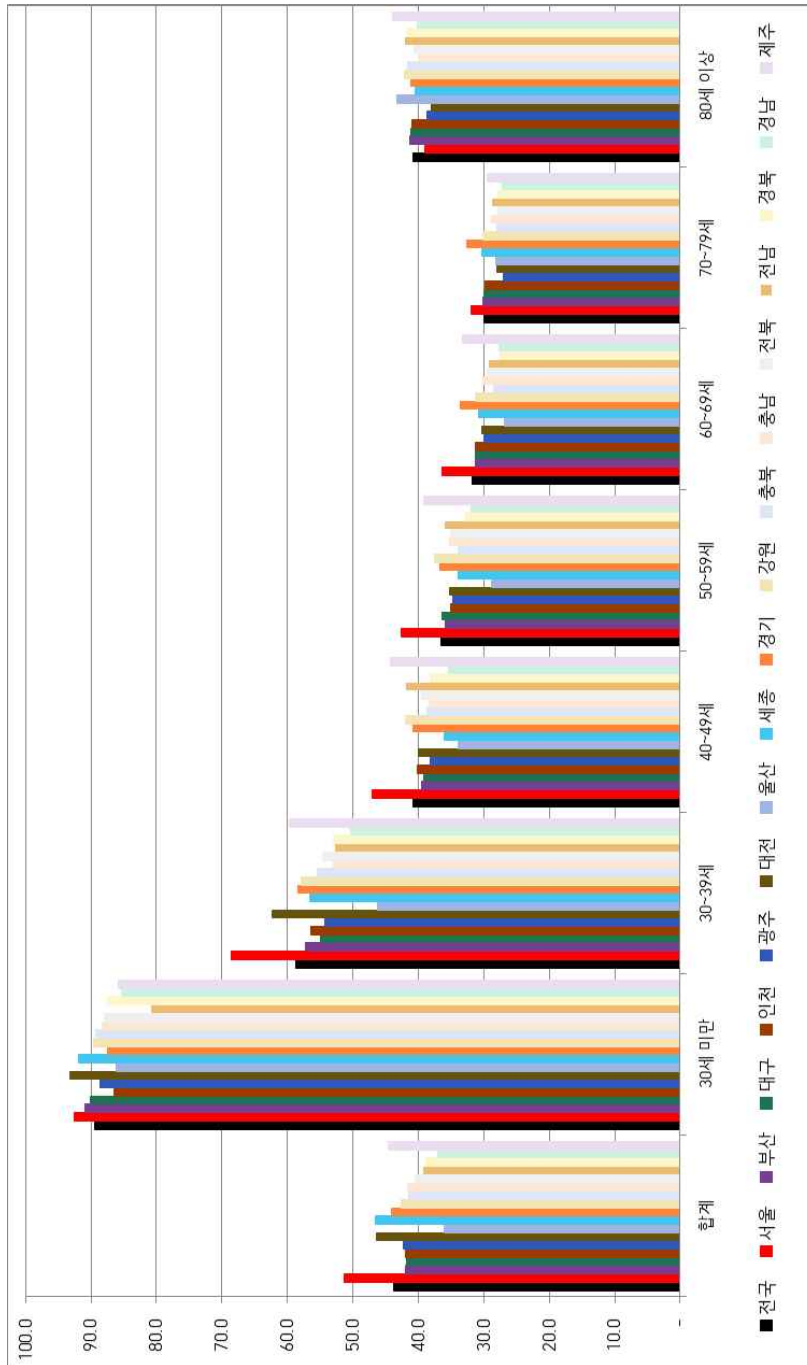
19 (대학생)	나만의 공간형 (STUDY)	수납강화형 (LIFE)
24 (시니어노년형)	홀오피스형	라이프형

39 (신혼부부)	생활중심형		부부중심형	
47 (가족형)	가족중심형		유아기 (자녀 1)	학령기 (자녀 2)
32 (고령자)	커뮤니티형		여가중심형	
29 (장·예빈)	생활편의형		수납강화형	

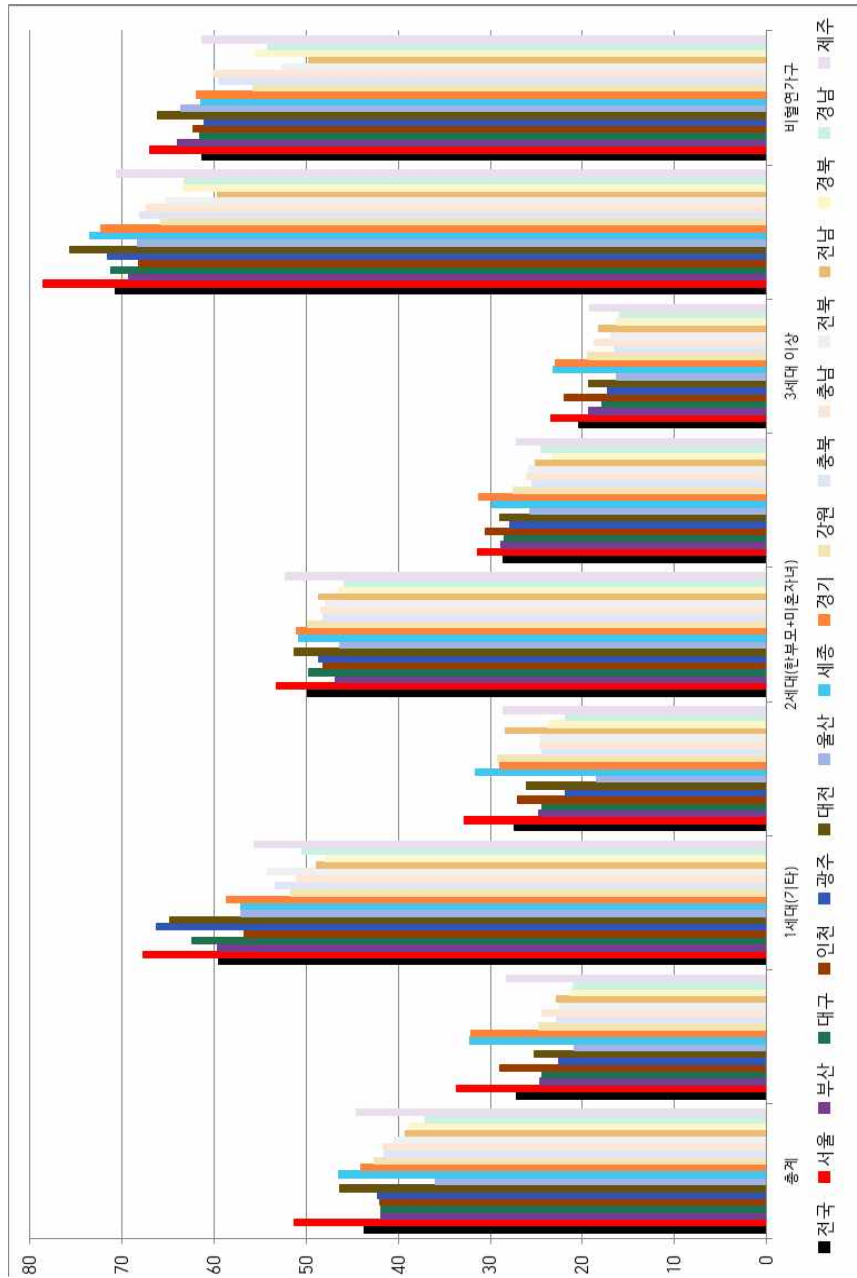
부록 4. 무주택 가구 현황(2019 주택소유통계)



[부도 3] 지역별 가구원수별 무주택 가구 비율



[부도 4] 지역별 가구주 연령대별 무주택 가구 비율



[부도 5] 지역별 세대구성별 무주택 가구 비율

주) 1세대 기타 - 부부+미혼형제자매, 부부+기타친인척, 가구주+미혼형제자매, 가구주+기타친인척, 기타)

2세대 기타 - 부부+양친, 부부+한부모, 부부+미혼자녀+부부미혼형제자매, 조부모+미혼손자녀, 조부 또는 조모+미혼손자녀, 기타

부록 5. 세대구성별 가구구성(2019 인구총조사)

[부표 25] 세대구성별 가구구성 내용 및 분포 : 높은 비율 순

구분	가구 수	비율	평균 가구원수
일반가구 총계	20,343,188	100.00	2.39
1인가구(가구)	6,147,516	30.22	1.00
2세대가구-부부+미혼자녀(가구)	6,061,955	29.80	3.60
1세대가구-부부(가구)	3,389,074	16.66	2.00
2세대가구-모+미혼자녀(가구)	1,501,251	7.38	2.39
2세대가구-기타(가구)	820,113	4.03	3.08
2세대가구-부+미혼자녀(가구)	513,358	2.52	2.38
비친족가구(가구)	386,968	1.90	2.17
3세대가구-기타(가구)	371,289	1.83	4.34
3세대가구-부부+미혼자녀+모친(가구)	312,858	1.54	4.65
1세대가구-가구주+미혼형제자매(가구)	206,998	1.02	2.06
2세대가구-부부+한부모(가구)	115,936	0.57	3.00
1세대가구-기타(가구)	112,386	0.55	2.58
3세대가구-부부+미혼자녀+양친(가구)	89,288	0.44	5.72
2세대가구-조부또는조모+미혼손자녀(가구)	68,606	0.34	2.22
3세대가구-부부+미혼자녀+부친(가구)	66,493	0.33	4.69
2세대가구-부부+미혼자녀+부부미혼형제자매(가구)	64,550	0.32	4.65
2세대가구-조부모+미혼손자녀(가구)	45,605	0.22	3.24
1세대가구-가구주+기타친인척(가구)	19,404	0.10	2.14
1세대가구-부부+미혼형제자매(가구)	19,345	0.10	3.02
2세대가구-부부+양친(가구)	18,511	0.09	4.00
4세대이상가구(가구)	6,891	0.03	6.10
1세대가구-부부+기타친인척(가구)	4,793	0.02	3.13

[부표 26] 세대구성별 가구구성 내용 및 분포 : 평균 가구원수 순

구분	가구 수	비율	평균 가구원수
일반가구(가구)	20,343,188	100.00	2.39
1인가구(가구)	6,147,516	30.22	1.00
1세대가구-부부(가구)	3,389,074	16.66	2.00
1세대가구-가구주+미혼형제자매(가구)	206,998	1.02	2.06
1세대가구-가구주+기타친인척(가구)	19,404	0.10	2.14
비친족가구(가구)	386,968	1.90	2.17
2세대가구-조부또는조모+미혼손자녀(가구)	68,606	0.34	2.22
2세대가구-부+미혼자녀(가구)	513,358	2.52	2.38
2세대가구-모+미혼자녀(가구)	1,501,251	7.38	2.39
1세대가구-기타(가구)	112,386	0.55	2.58
2세대가구-부부+한부모(가구)	115,936	0.57	3.00
1세대가구-부부+미혼형제자매(가구)	19,345	0.10	3.02
2세대가구-기타(가구)	820,113	4.03	3.08
1세대가구-부부+기타친인척(가구)	4,793	0.02	3.13
2세대가구-조부모+미혼손자녀(가구)	45,605	0.22	3.24
2세대가구-부부+미혼자녀(가구)	6,061,955	29.80	3.60
2세대가구-부부+양친(가구)	18,511	0.09	4.00
3세대가구-기타(가구)	371,289	1.83	4.34
2세대가구-부부+미혼자녀+부부미혼형제자매(가구)	64,550	0.32	4.65
3세대가구-부부+미혼자녀+모친(가구)	312,858	1.54	4.65
3세대가구-부부+미혼자녀+부친(가구)	66,493	0.33	4.69
3세대가구-부부+미혼자녀+양친(가구)	89,288	0.44	5.72
4세대이상가구(가구)	6,891	0.03	6.10

부록 6. 시범사업 대상지 인근지역권 내 임대주택 입주자 주거 현황

[부표 27] 과천권 유형별 최저주거기준 면적미달가구 분포

유형	가구원수	최저주거기준 면적기준(㎡)						합계	최저주거기준 면적미달 가구
		14-25	26-35	36-42	43-45	46-54	55이상		
영구 임대 주택	1인	228	6,407	475	-	-	-	7,110	-
		3,2	90,1	6,7	-	-	-	100,0	-
	2인	74	3,110	391	-	-	-	3,575	74
		2,1	87,0	10,9	-	-	-	100,0	4,8
	3인	25	977	194	-	-	-	1,196	1,002
		2,1	81,7	16,2	-	-	-	100,0	64,4
	4인	8	292	61	-	-	-	361	361
		2,2	80,9	16,9	-	-	-	100,0	23,2
	5인	1	68	17	-	-	-	86	86
		1,2	79,1	19,8	-	-	-	100,0	5,5
	6인이상	2	21	10	-	-	-	33	33
		6,1	63,6	30,3	-	-	-	100,0	2,1
	합계	338	10,875	1,148	-	-	-	12,361	1,556
		2,7	88,0	9,3	-	-	-	100,0	100,0
국민 임대 주택	1인	-	2,127	4,089	3	948	80	7,247	-
		-	29,4	56,4	0,04	13,1	1,1	100,0	-
	2인	-	676	2,589	64	4,855	552	8,736	-
		-	7,7	29,6	0,7	55,6	6,3	100,0	-
	3인	-	163	1,346	68	3,381	501	5,459	163
		-	3,0	24,7	1,2	61,9	9,2	100,0	15,8
	4인	-	49	577	37	3,243	718	4,624	626
		-	1,1	12,5	0,8	70,1	15,5	100,0	60,7
	5인	-	7	79	11	813	281	1,191	97
		-	0,6	6,6	0,9	68,3	23,6	100,0	9,4
	6인이상	-	4	22	5	115	47	193	146
		-	2,1	11,4	2,6	59,6	24,4	100,0	14,1
	합계	-	3,026	8,702	188	13,355	2,179	27,450	1,032
		-	11,0	31,7	0,7	48,7	7,9	100,0	100,0
행복 주택	1인	454	235	197	-	-	-	886	-
		51,2	26,5	22,2	-	-	-	100,0	-
	2인	9	8	322	-	-	-	339	9
		2,7	2,4	95,0	-	-	-	100,0	39,1
	3인	4	3	37	-	-	-	44	7
		9,1	6,8	84,1	-	-	-	100,0	30,4
	4인	-	-	4	-	-	-	4	4
		-	-	100,0	-	-	-	100,0	17,4
	5인	-	-	2	-	-	-	2	2
		-	-	100,0	-	-	-	100,0	8,7
	6인이상	-	-	1	-	-	-	1	1
		-	-	100,0	-	-	-	100,0	4,3
	합계	467	246	563	-	-	-	1,276	23
		36,6	19,3	44,1	-	-	-	100,0	100,0
전체	1인	682	8,769	4,761	3	948	80	15,243	0
		4,5	57,5	31,2	0,02	6,2	0,5	100,0	0,0
	2인	83	3,794	3,302	64	4,855	552	12,650	83
		0,7	30,0	26,1	0,5	38,4	4,4	100,0	3,2
	3인	29	1,143	1,577	68	3,381	501	6,699	1,172
		0,4	17,1	23,5	1,0	50,5	7,5	100,0	44,9
	4인	8	341	642	37	3,243	718	4,989	991
		0,2	6,8	12,9	0,7	65,0	14,4	100,0	38,0
	5인	1	75	98	11	813	281	1,279	185
		0,1	2,5	7,7	0,9	63,6	22,0	100,0	7,1
	6인이상	2	59	33	5	115	47	227	180
		0,9	11,0	14,5	2,2	50,7	20,7	100,0	6,9
	합계	805	14,147	10,413	188	13,355	2,179	41,087	2,611
		2,0	34,4	25,3	0,5	32,5	5,3	100,0	100,0

[부표 28] 남양주권 유형별 최저주거기준 면적미달가구 분포

유형	가구원수	최저주거기준 면적기준(㎡)						합계	최저주거기준 면적미달 가구
		14-25	26-35	36-42	43-45	46-54	55이상		
영구 임대 주택	1인	541 29	1,240 67,6	54 2,9	- -	- -	- -	1,835 100,0	- -
	2인	55 10,2	459 85,5	23 4,3	- -	- -	- -	537 100,0	55 19,8
	3인	4 2,2	152 84,9	23 12,8	- -	- -	- -	179 100,0	156 56,1
	4인	3 5,8	36 69,2	13 25,0	- -	- -	- -	52 100,0	52 18,7
	5인	1 10,0	6 60,0	3 30,0	- -	- -	- -	10 100,0	10 3,6
	6인이상	- -	5 100,0	- -	- -	- -	- -	5 100,0	5 1,8
	합계	604 23,1	1,898 72,5	116 4,4	- -	- -	- -	2,618 100,0	278 100,0
국민 임대 주택	1인	585 4,8	2,474 20,5	7,684 63,6	- -	1,249 10,3	92 0,8	12,084 100,0	- -
	2인	50 0,5	321 2,9	3,034 27,7	- -	6,818 62,3	727 6,6	10,950 100,0	50 7,6
	3인	12 0,2	74 1,3	949 17,0	- -	4,047 72,4	505 9,0	5,587 100,0	86 13,0
	4인	6 0,2	21 0,6	329 8,8	- -	2,784 74,1	618 16,4	3,758 100,0	356 53,9
	5인	- -	8 0,9	51 5,9	- -	568 65,4	242 27,8	869 100,0	59 8,9
	6인이상	- -	3 2,0	15 9,9	- -	91 59,9	43 28,3	152 100,0	109 16,5
	합계	653 2,0	2,901 8,7	12,062 36,1	- -	15,557 46,6	2,227 6,7	33,400 100,0	660 100,0
행복 주택	1인	997 45,5	1,145 52,3	49 2,2	- -	- -	- -	2,191 100,0	- -
	2인	30 2,7	65 5,8	1,022 91,5	- -	- -	- -	1,117 100,0	30 25,0
	3인	33 16,7	21 10,6	144 72,7	- -	- -	- -	198 100,0	54 45,0
	4인	1 3,4	5 17,2	23 79,3	- -	- -	- -	29 100,0	29 24,2
	5인	- -	3 50,0	3 50,0	- -	- -	- -	6 100,0	6 5,0
	6인이상	- -	1 100,0	- -	- -	- -	- -	1 100,0	1 0,8
	합계	1,061 30,0	1,240 35,0	1,241 35,0	- -	- -	- -	3,542 100,0	120 100,0
전체	1인	2,123 13,2	4,859 30,2	7,787 48,3	- -	1,249 7,8	92 0,6	16,110 100,0	- -
	2인	135 1,1	845 6,7	4,079 32,4	- -	6,818 54,1	727 5,8	12,604 100,0	135 12,8
	3인	49 0,8	247 4,1	1,116 18,7	- -	4,047 67,9	505 8,5	5,964 100,0	296 28,0
	4인	10 0,3	62 1,6	365 9,5	- -	2,784 72,5	618 16,1	3,839 100,0	437 41,3
	5인	1 0,1	17 1,9	57 6,4	- -	568 64,2	242 27,3	885 100,0	75 7,1
	6인이상	0 0,0	9 5,7	15 9,5	- -	91 57,6	43 27,2	158 100,0	115 10,9
	합계	2,318 5,9	6,039 15,3	13,419 33,9	- -	15,557 39,3	2,227 5,6	39,560 100,0	1,058 100,0