

2030년 인천주거종합계획

2020.12.

제 출 문

인천광역시장 귀하

본 보고서를 「2030년 인천주거종합계획 연구용역」의 최종 성과품으로 제출합니다.

2020년 12월

인천연구원장 이용식



목차

제1장 계획 개요	1. 계획의 배경 및 목적 3
	2. 계획의 위상 5
	3. 계획의 범위 및 내용 6
제2장 주택 및 주거여건	1. 주거정책 동향 15
	2. 주택여건 35
	3. 주거여건 46
	4. 주택시장 동향 63
	5. 주택 및 택지 공급 여건 69
제3장 주거실태조사	1. 주거실태조사 개요 77
	2. 주거실태조사 결과 81
	3. 정책적 시사점 103
제4장 주택 수요 및 공급	1. 주택 수요 및 공급 예측방법 109
	2. 주택 수요 및 공급 예측 111
	3. 연차별 주택 공급계획 128
제5장 주거정책 비전 및 전략	1. 인천시 주거정책 비전 137
	2. 주거정책 추진전략 및 과제 145



목차

제6장 주거정책 추진과제	1. 사각지대 없는 맞춤형 주거복지 157
	2. 지역 및 세대 통합형 주택정책 201
	3. 지속가능한 정주환경을 위한 주거의 질 확보 220
	4. 시민체감형 포용적 주거서비스 체계 구축 246
 제7장 계획 실현방안	 1. 행정계획 255
	2. 주거정책지표 설정을 통한 모니터링 263
	3. 자원확보방안 265
 제8장 권역별 주거정책방향	 1. 중부권(중구, 동구, 미추홀구) 277
	2. 남부권(연수구, 남동구) 283
	3. 동북권(계양구, 부평구) 289
	4. 서북권(서구) 294
	5. 강화·옹진권(강화군, 옹진군) 299
 부록	 1. 주거실태조사 설문지 307



표목차

[표 1-1] 권역별 구분	7
[표 2-1] 인천시 장래인구추계	16
[표 2-2] 경기행복주택 임대조건	26
[표 2-3] 경기행복주택 입주자격 기준	26
[표 2-4] 중앙정부 전세보증금 지원제도	27
[표 2-5] 중앙정부 월세 지원제도	28
[표 2-6] 시·도별 전·월세 지원제도	29
[표 2-7] 서울시 주거복지센터(지역) 위탁운영 현황	31
[표 2-8] 대구 주거복지센터 민간위탁운영 현황	32
[표 2-9] 인천광역시 주거정책사업	33
[표 2-10] 2018년 인구·가구·주택 현황	35
[표 2-11] 2019년 인천시 행복e음 등록 주거취약계층 현황	36
[표 2-12] 주택보급률 현황	37
[표 2-13] 주택 유형	38
[표 2-14] 군·구별 주택 유형	39
[표 2-15] 주택유형별 건축연도	40
[표 2-16] 군·구별 건축연도	41
[표 2-17] 2019년 지역별 주택규모	42
[표 2-18] 임대주택 재고 현황	44
[표 2-19] 인천시 지역별·종류별 공공임대주택 분포 현황	45
[표 2-20] 주택점유형태	46
[표 2-21] 군·구별 점유형태	47
[표 2-22] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 군·구 소득계층별 PIR	48
[표 2-23] 2019년 주거실태조사 결과 수도권 소득계층별 PIR	48
[표 2-24] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 군·구 소득계층별 RIR	49
[표 2-25] 2019년 주거실태조사 결과 수도권 소득계층별 RIR	49
[표 2-26] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 군·구 소득계층별 HCIR	50
[표 2-27] 2019년 주거실태조사 결과 수도권 소득계층별 HCIR	51
[표 2-28] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 계층별 PIR	51



표목차

[표 2-29] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 계층별 RIR	52
[표 2-30] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 계층별 HCIR	52
[표 2-31] 아파트 매매 가격(실거래가)	53
[표 2-32] 아파트 전세 가격(실거래가)	54
[표 2-33] 아파트 월세 보증금 가격(실거래가)	55
[표 2-34] 아파트 월세 가격(실거래가)	55
[표 2-35] 연립·다세대 매매 가격(실거래가)	56
[표 2-36] 연립·다세대 전세 가격(실거래가)	57
[표 2-37] 연립·다세대 월세 보증금 가격(실거래가)	58
[표 2-38] 연립·다세대 월세 가격(실거래가)	58
[표 2-39] 단독·다가구 매매 가격(실거래가)	59
[표 2-40] 단독·다가구 전세 가격(실거래가)	60
[표 2-41] 단독·다가구 월세 보증금 가격(실거래가)	61
[표 2-42] 단독·다가구 월세 가격(실거래가)	61
[표 2-43] 인천광역시 가계대출액	62
[표 2-44] 인천광역시 가계대출 비율	62
[표 2-45] 주택매매 가격지수	64
[표 2-46] 아파트 매매가격 지수	64
[표 2-47] 주택전세 가격지수	65
[표 2-48] 아파트 전세가격 지수	66
[표 2-49] 주택 월세통합가격지수	66
[표 2-50] 아파트 월세가격 지수	67
[표 2-51] 미분양 주택현황	68
[표 2-52] 주택유형별 건설실적	69
[표 2-53] 주택규모별 건설실적	70
[표 2-54] 아파트 건설실적(규모별)	71
[표 2-55] 아파트 건설실적(층수별)	72
[표 2-56] 택지지정 및 공급 현황	73



표목차

[표 3-1] 인천시 구별 모집단 가구	79
[표 3-2] 전국 및 인천시 추가 표본의 구·군별 표본조사구 배분	80
[표 3-3] 인천시 주택 점유형태	82
[표 3-4] 인천시 주택유형 및 규모별 점유형태	82
[표 3-5] 인천시 주택사용면적	83
[표 3-6] 인천시 주택유형 및 소득별 주택사용면적	83
[표 3-7] 국토교통부가 제시하는 최소 주거면적·방수 기준	84
[표 3-8] 인천시 최저주거기준 미달가구	85
[표 3-9] 인천시 주택유형 및 소득별 최저주거기준 미달가구	86
[표 3-10] 최저주거기준 항목별 미달가구	86
[표 3-11] 인천시 청년가구 주거실태 지역별 현황	88
[표 3-12] 인천시 신혼부부가구 주거실태 지역별 현황	89
[표 3-13] 군·구별 주택에 대한 전반적인 만족도	90
[표 3-14] 군·구별 주거환경에 대한 전반적인 만족도	90
[표 3-15] 점유형태별 주거지원 프로그램 수요	92
[표 3-16] 군·구별 주거지원 프로그램 수요	93
[표 3-17] 계층별 주거지원 프로그램 수요	94
[표 3-18] 계층별 주택보유의식	94
[표 3-19] 주택이외의 거처 거주가구 분포	95
[표 3-20] 주택이외의 거처 거주가구의 주거지원 프로그램 수요	96
[표 3-21] 주거지원 계층별 주거지원프로그램 수요	97
[표 3-22] 차상위계층의 공공임대주택 입주의향	98
[표 3-23] 노인 주택개조 경험유무 및 주택개조 필요	102
[표 4-1] 인천시 주거비용 항목별 변화율	114
[표 4-2] 가구원 수별 평균 주거면적 추정	115
[표 4-3] 인천시 평균 주거면적 추정	115
[표 4-4] 인천시 장래 주택수요 추정	117
[표 4-5] 인천시 유형별 주거취약계층 규모(최대 수요 기준)	118
[표 4-6] 인천시 차상위계층의 공공임대주택 입주의향	119



표목차

[표 4-7] 인천시 공공임대주택 수요 추정(최대 수요 기준)	120
[표 4-8] 인천시 기 수립 주택 공급계획	121
[표 4-9] 공공임대주택 4만 호 연도별 공급계획	124
[표 4-10] 인천시 기 수립 공공임대주택 공급계획	125
[표 4-11] 연차별 주택 공급계획(시나리오1(317만 명) 기준)	129
[표 4-12] 연차별 주택 공급계획(시나리오2(330만 명) 기준)	130
[표 4-13] 연차별 공공임대주택 공급계획	132
[표 4-14] 연차별 주택공급계획 종합	133
[표 5-1] 주거취약계층 구분	146
[표 5-2] 주거정책 추진전략 및 과제	153
[표 6-1] 차상위계층 중 실질 지원대상자	158
[표 6-2] 차상위계층 임대료 직접 지원사업 소요예산	158
[표 6-3] 청년·신혼부부 임대료 지원사업 소요예산	162
[표 6-4] 외국인 노동자 기숙사 지원사업 소요예산	163
[표 6-5] 최저주거기준 미달가구 설비 지원사업 소요예산	165
[표 6-6] 정부 주거급여 중 수선유지급여 사항	166
[표 6-7] 민법 중 임대차의 목적물 유지보수 의무 관련 사항	166
[표 6-8] 전·월세 임대주택 개보수 지원사업 소요예산	167
[표 6-9] 자가주택 개보수 지원사업 소요예산	169
[표 6-10] 배리어 프리 설계 사업으로 지원가능한 항목	170
[표 6-11] 노인·장애인 Barrier Free 지원사업 소요예산	171
[표 6-12] 우리집 프로젝트 1만 호 공급 계획	173
[표 6-13] 공공임대주택 4만 호 공급 확대 계획	174
[표 6-14] 인천시 주거취약계층 및 임대주택 수요 추정	175
[표 6-15] 공공임대주택 공급 계획	176
[표 6-16] 인천형 공공임대주택 6.4만 호 공급 계획	176
[표 6-17] 인천형 공공임대주택 계층별·유형별 공급 계획	177
[표 6-18] 공공임대주택 추가 공급계획(인천시, 인천도시공사 주관)	178
[표 6-19] 인천 주도 공공임대주택 공급 계획	178



표목차

[표 6-20] 인천형 공공임대주택 6.4만 호 공급계획 사업 소요예산	179
[표 6-21] 계층별 맞춤형 공공주택 공급계획	181
[표 6-22] 청년 맞춤형 공공임대주택 공급방안	182
[표 6-23] 청년 맞춤형 공공임대주택사업 소요예산	183
[표 6-24] 신혼부부 맞춤형 공공임대주택 공급방안	185
[표 6-25] 신혼부부 맞춤형 공공임대주택사업 소요예산	186
[표 6-26] 노인 맞춤형 공공주택 공급방안	188
[표 6-27] 노인 맞춤형 지원주택사업 소요예산	188
[표 6-28] 노숙인·시설퇴소자 지원	190
[표 6-29] 인천광역시 쪽방, 고시원 현황	190
[표 6-30] 쪽방, 고시원 거주 지원 사업 소요예산	193
[표 6-31] 아동 주거빈곤가구 지원 사업 소요예산	194
[표 6-32] 여성안심주택 공급사업 소요예산	196
[표 6-33] 여성 전용 임대주택 특징	198
[표 6-34] 여성 전용 임대주택 공급사업 소요예산	198
[표 6-35] 공모형 매입임대주택 공급 사업 소요예산	200
[표 6-36] 인천시 군·구별 고령가구 현황	202
[표 6-37] 도시재생뉴딜 주거재생사업 내 공공주택공급 가능 사업	204
[표 6-38] 2017년 주택도시기금 운용 기준	206
[표 6-39] 공공 리모델링 임대 공급대상	207
[표 6-40] 도서지역 실버주택 입주 기준	210
[표 6-41] 도서지역 실버주택 사업 소요예산	211
[표 6-42] 빈집 활용 공공임대주택 공급 사업 소요예산	213
[표 6-43] 귀촌 정착단지 조성사업 소요예산	215
[표 6-44] 세대통합형 공공임대주택 공급 사업 소요예산	217
[표 6-45] 생애주기 디자인 주택 사업 소요예산	219
[표 6-46] 장수명 주택 및 아파트 방향	221
[표 6-47] 에너지 절감형 주택 사업 소요예산	223
[표 6-48] 1인·청년가구 사물인터넷 주택 사업 소요예산	225



표목차

[표 6-49] 빈집을 활용한 공공임대주택 커뮤니티 시설 확보 소요예산	227
[표 6-50] 노후 빌라·연립주택 개선 지원사업 소요예산	229
[표 6-51] 의무 및 임의관리 공동주택 현황(총괄)	230
[표 6-52] 공동주택 공용시설물 유지관리 항목 예시	232
[표 6-53] 임의적 관리대상 공동주택관리 지원사업 소요예산	233
[표 6-54] 인천시 군·구별 주택 유형별 30년 이상 노후주택 현황	235
[표 6-55] 재건축과 리모델링 비교	238
[표 6-56] 리모델링 타입별 공사내용 예시	239
[표 6-57] 리모델링활성화구역 지정대상 및 용적률 완화 기준	240
[표 6-58] 리모델링 추진절차(수직증축 시행 기준)	242
[표 6-59] 리모델링 지원 사업 소요예산	243
[표 6-60] 20년 이상 장기공공임대주택 현황	243
[표 6-61] 장기공공임대주택 정비방식	244
[표 6-62] 지역주거복지센터 설립	248
[표 6-63] 주거복지센터 설립 및 운영 소요예산	248
[표 6-64] 찾아가는 주거복지 서비스 지원 소요예산	250
[표 6-65] 주거복지 관련 프로그램 및 사업 연계	251
[표 7-1] 사업별 관계 부서 및 연계 기관	262
[표 7-2] 주거정책 지표	264
[표 7-3] 주거정책 유형별 소요 예산	265
[표 7-4] 사업 유형별 소요예산	267
[표 7-5] 사업 단계별 소요예산	268
[표 4-6] 서울 가꿈주택 지원금액	272
[표 7-7] 공공주택 건설 등에 관한 특별법 내 공공주택 공급 관리 규정	273
[표 8-1] 인천 중부권 주거 관련 지표 현황	279
[표 8-2] 인천 남부권 주거 관련 지표 현황	285
[표 8-3] 인천 동북권 주거 관련 지표 현황	291
[표 8-4] 인천 서북권 주거 관련 지표 현황	296
[표 8-5] 인천 강화·옹진권 주거 관련 지표 현황	301



그림목차

[그림 1-1] 2030년 인천 주거종합계획의 위상	6
[그림 1-2] 공간적 범위	7
[그림 1-3] 주거실태조사 주요 내용	9
[그림 1-4] 2030년 인천주거종합계획의 흐름	11
[그림 2-1] 1인 가구 변화 추이(2000~2017년)	15
[그림 2-2] 생산연령인구 연령구조(2017~2067년)	15
[그림 2-3] 인천시 순유입인구 추이(2000~2019)	17
[그림 2-4] 주택보급률 추이	36
[그림 2-5] 주택유형별 주택 현황 개요	39
[그림 2-6] 주택유형별 주택 현황	39
[그림 2-7] 인구 천 인당 임대주택 재고량	43
[그림 2-8] 주택 및 아파트 매매가격지수	63
[그림 2-9] 주택 및 아파트 전세가격지수	65
[그림 2-10] 주택유형별 건설실적(아파트 제외)	69
[그림 2-11] 아파트 건설실적	70
[그림 2-12] 주택 규모별 건설실적	71
[그림 2-13] 아파트 규모별 건설실적	72
[그림 3-1] 인천주거실태조사 항목(총 96개 문항)	78
[그림 3-2] 주택에 대한 전반적인 만족도	91
[그림 3-3] 주거환경에 대한 전반적인 만족도	91
[그림 3-4] 점유형태별 주거지원 프로그램 필요성	91
[그림 3-5] 주택보유 필요 이유	95
[그림 3-6] 주택보유 불필요 이유	95
[그림 3-7] 계층별 무주택가구 공공임대주택 입주의향	97
[그림 3-8] 점유형태별 공공임대주택 입주의향	98
[그림 3-9] 신혼부부가구 내 집 구입계획	99
[그림 3-10] 신혼부부가구 소득구간별 내 집 구입계획	99
[그림 3-11] 신혼부부가구의 행정구역별 내 집 구입계획	99
[그림 3-12] 무주택 신혼부부가구 중 소득분위(1~4분위) 해당가구 비율	100
[그림 3-13] 부모와 동거의향	100



그림목차

[그림 3-14] 부모와 동거 이유	100
[그림 3-15] 신혼부부가구에게 필요한 육아 시설	101
[그림 3-16] 신혼부부가 가족계획시 중요하게 고려하는 요인	101
[그림 4-1] 임대주택 수요추정 절차	110
[그림 4-2] 인천시 장래인구수 시나리오 비교	112
[그림 4-3] 인천시 장래 가구당 가구원 수 추정	113
[그림 4-4] 인천시 장래 가구 수 추정	113
[그림 5-1] 인천시 주거정책 과제	141
[그림 5-2] 인천시 주거정책 비전	142
[그림 5-3] 인천시 주거정책 목표	144
[그림 6-1] 신혼부부, 청년의 임대료 지원 수요	159
[그림 6-2] 인구 천 인당 (공공 및 민간) 임대주택 재고량	172
[그림 6-3] 계층별 공공임대주택 입주 수요 비율	180
[그림 6-4] 여성안심주택 안전구조물 배치도 예시	195
[그림 6-5] 공공리모델링 임대주택 사업 절차	199
[그림 6-6] LH 공공리모델링 임대주택 시범사업	200
[그림 6-7] 지역별·유형별 공공임대주택 분포 현황	201
[그림 6-8] 강원도 홍천군 산촌주택 사례	214
[그림 6-9] 일본 건축 회사(Camp Design)의 자녀 성장에 맞춘 가변형 주택	218
[그림 6-10] 국내 최초 장수명 주택 포함 실증단지 세종 블루시티	221
[그림 6-11] 제로에너지주택 실증단지 조감도	223
[그림 6-12] IoT 스마트홈 예시도	225
[그림 6-13] 인천시 기초자치단체 주택유형별 30년 이상 노후주택	236
[그림 6-14] 영구임대주택 그린리모델링 시공내역 예시	241
[그림 7-1] 주거정책과 조직도	256
[그림 7-2] 민간단체 및 주민참여 확대	261
[그림 7-3] 주거정책 유형별 소요 예산	265
[그림 7-4] 주거정책사업 단계별 소요 예산	266

제1장

계획 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 위상
3. 계획의 범위 및 내용





제1장 계획 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 인천광역시는 2009년 인천 주택시장의 안정과 저소득가구 주거복지향상을 목표로 2009~2018 인천광역시 주택종합계획을 수립하여 주거정책 수행
 - 2018 인천광역시 주택종합계획은 10년 기간 동안 주택수요와 공급능력을 전망하고, 다양한 시민의 주거복지 욕구 충족, 저소득 시민의 주거복지수준 향상 및 주거의 질 개선, 주택문제 해소와 고품격 주거단지 생성, 지역 간·계층 간 주거수준 격차 완화, 주택가격 안정 등에 대한 주택정책 목표 제시
- 2017년 인천광역시는 노인, 장애인, 긴급지원대상자 등 주거약자에 대한 주거복지기본 계획을 수립하여 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하고 주거복지정책목표 달성을 위한 추진방향 및 전략 설정
- 중앙정부는 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵을 발표하여 생애단계 별·소득수준별 맞춤형 주거지원, 무주택 서민·실수요자를 위한 공적 주택 100만 호 공급, 법·제도 정비 및 협력적 주거복지 거버넌스 구축 등을 목표로 주거정책 추진
- 저출산, 고령화 등에 따른 인구구조 변화, 청년실업 및 노인주거문제 등이 사회·경제적 문제로 확산, 청년·신혼부부·노인 등 주거취약계층의 확대와 주거복지가 강조되면서 이를 반영한 주거지원정책의 보완 필요
 - 저성장, 저출산고령화, 1~2인 가구 증가 등 사회·경제적 환경변화에 따른 주택정책수요의 다양화, 주거비 과부담 등 주거복지적 관점의 새로운 변화에 대한 대응 필요
 - 인천광역시는 2013년 주거약자의 주거안정을 도모하고자 주거복지개념을 도입하였으나 저소득계층을 위한 공공임대주택 공급부족, 노인·장애인 등 취약계층에 대한 배려부족 등 주거복지정책의 체감효과가 미미하였음
 - 따라서 무주택서민과 함께 장애인, 노숙인, 쪽방거주자 등 주거환경이 열악한 계층의 주거 권보장을 위한 체계적인 대책이 필요한 상황

- 2015년 국민의 주거권 보장, 주거복지 강화를 통해 주거안정과 주거수준 향상을 목적으로 하는 「주거기본법」 제정에 따라 기존 주택종합계획은 주거종합계획으로 개편
 - 2018년 인천광역시는 「인천시 주거기본조례」를 제정하여 주거종합계획 수립, 주거복지사업 추진, 주거복지서비스 지원 등을 위한 근거 마련
- 이에, 주택시장여건과 법·제도적 변화를 반영하고 새로운 주거지원 수요에 대한 정책방향을 위해 2009년 수립된 중장기 인천광역시 주택종합계획의 수정·보완 필요

2) 계획의 목적

- 최근 인구·사회·경제적 변화의 흐름에 부합한 주거정책의 방향 및 주거지원 수요변화에 대응하고, 「주거기본법」 취지에 따라 지난 2009년 수립된 인천광역시 주택 종합계획(2009~2018)을 수정·보완하는 2030년 인천주거종합계획 수립
- 본 계획은 「주거기본법」과 「인천광역시 주거기본조례」에 근거한 법정 계획으로 인천광역시 주거정책의 새로운 중장기 기본방향과 정책목표를 제시하고, 주거수요에 부응하는 주거정책 실천과제를 마련하여 시민의 주거안정과 주거수준 향상에 목적이 있음
- 본 계획은 주거기본법 제3조에 근거한 주거정책의 기본원칙에 따라 수립·시행함
 - 소득수준·생애주기 등에 따른 주택 공급 및 주거비 지원을 통하여 주거비를 부담 가능한 수준으로 유지
 - 주거복지수요에 따른 임대주택 우선공급 및 주거비 우선지원을 통해 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동 등 주거지원이 필요한 계층의 주거수준 향상
 - 양질의 주택 건설을 촉진, 체계적·효율적 공급, 임대주택 공급 확대
 - 주택이 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 유도
 - 주거환경정비, 노후주택개량 등을 통해 기존에 거주하는 주민의 주거수준 향상
 - 장애인·고령자 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원
 - 저출산·고령화, 생활양식 다양화 등 장기적인 사회적·경제적 변화에 선제적으로 대응
 - 주택시장이 정상적으로 기능하고 관련 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 유도

2. 계획의 위상

1) 계획의 근거

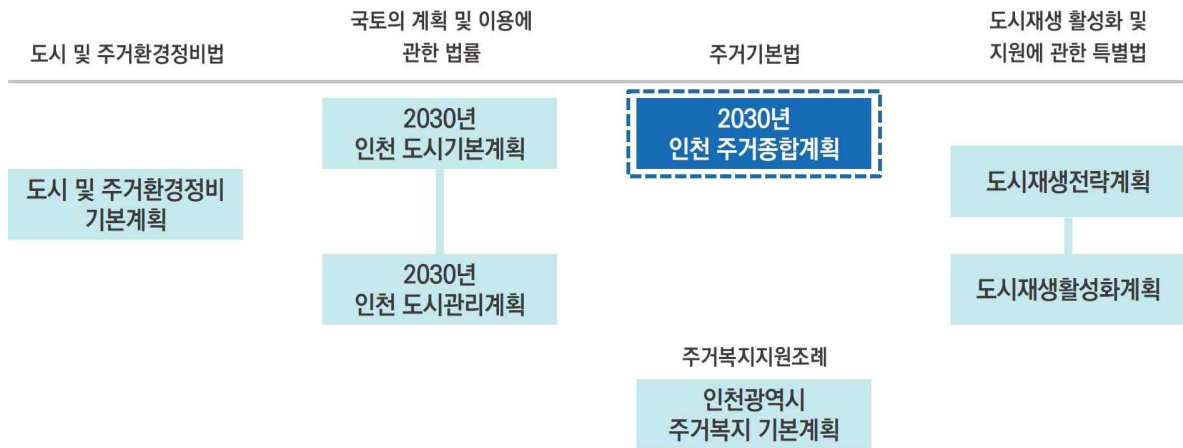
- 2030년 인천주거종합계획은 「주거기본법」 제6조 및 동법 시행령 제3조에 따라 수립하는 법정 계획임
 - 「주거기본법」에 근거하여 지역별 주택현황 및 문제점 분석을 통해 10년 단위의 중·장기적인 주거정책의 비전과 목표를 제시하고 인천광역시 주거종합계획을 수립함
- 「인천광역시 주거기본조례」 제4조에 따라 주거 욕구 충족과 적정수준의 주거환경 도모를 위한 계획임
 - 인천광역시의 중장기적인 주거정책의 기본목표 및 방향, 공공임대주택 등 공공주택의 공급, 장애인·고령자·저소득층 등 주거지원이 필요한 계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원, 주거복지 전달체계 등 주거안정 및 주거복지 향상을 위한 계획을 수립함

2) 계획의 위상

- 2030년 인천주거종합계획은 2020년부터 2030년까지 인천광역시의 주거정책에 대한 기본목표와 방향을 도출하고 관련된 정책과 시행방안을 제시하는 전략계획임
 - 주거종합계획은 인천광역시 주거복지기본계획의 주거약자를 위한 주거복지 정책의 연속선상에서 보편적 주거복지의 확대와 무주택서민의 주거안정화를 위한 주거정책을 마련하는 정책계획임
- 인천광역시 및 군·구의 주택 및 주거현황, 주택시장 여건을 검토하고 중·장기 주거정책 비전과 방향, 추진과제, 실천방안을 제시하는 기본지침서 역할을 수행함
 - 인천광역시 주거정책 목표, 주거복지 실천과제 제시를 위한 지침으로 활용
 - 도시기본계획, 도시·주거환경정비 기본계획, 도시재생 전략계획 등 다양한 계획과 연계 추진하기 위한 주거정책 지침으로 활용
 - 중앙정부의 주거종합계획 및 정책, 주거복지로드맵 등과 연계한 주택사업 추진을 위한 인천광역시의 주거정책으로 활용
- 2030년 인천주거종합계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거한 인천도시기본계획 주거부문의 지침으로 활용하여 계획 간·지역 간 일관된 주거정책이 추진될 수 있도록 유도하는 역할을 수행함

- 또한, 「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 도시 및 주거환경정비 기본계획, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 근거한 도시재생 전략계획 등과의 연계하여 인천광역시 주거정책의 방향과 목표를 제시함

[그림 1-1] 2030년 인천 주거종합계획의 위상



3. 계획의 범위 및 내용

1) 계획의 범위

❖ 시간적 범위

- 「주거기본법」에 근거한 10년 단위 중장기 주거종합계획 수립
 - 2040년 인천도시기본계획과 연계를 위하여 주택수요 및 공급계획은 목표연도 2040년까지 제시함
- 기준연도: 2019년
- 계획연도: 2030년
- 단계별 계획 기준
 - 1단계(단기): 2020년 ~ 2022년(3년)
 - 2단계(중기): 2023년 ~ 2026년(4년)
 - 3단계(장기): 2027년 ~ 2030년(4년)

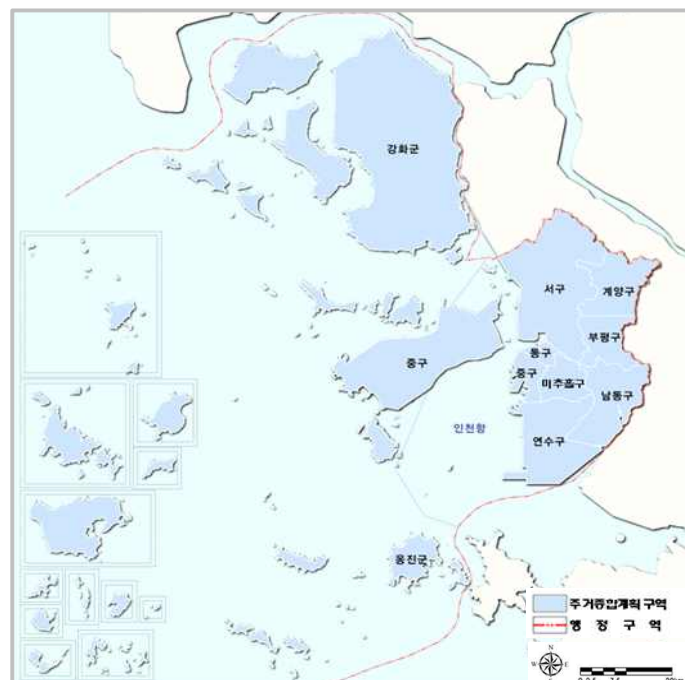
❖ 공간적 범위

- 공간적 범위는 인천광역시 전역(1,381.384km², 10개 군·구)으로 함
- 지역별 주거 정책 방향 제시를 위하여 2030년 인천도시기본계획 생활권 계획에서 제시하는 중부생활권, 남부생활권, 동북생활권, 서북생활권, 영종생활권, 강화생활권, 옹진생활권을 준용함
 - 2030년 인천도시기본계획 생활권은 자연·물리적 환경여건과 도시공간구조, 기능·영향권, 토지이용패턴, 도시성장과정 등의 지리적 여건을 종합적으로 고려하고 거주주민의 활동영역과 생활패턴을 반영하여 7개 생활권으로 구분함
- 본 계획에서는 2030년 인천도시기본계획 생활권과 지역별 행정구역을 고려하여 중부권(중구, 동구, 미추홀구), 남부권(연수구, 남동구), 동북권(부평구, 계양구), 서북권(서구), 강화·옹진권(강화군, 옹진군) 등으로 구분하여 지역별 주거정책을 제시함

【표 1-1】 권역별 구분

구분	지역(군·구)	2030 인천도시기본계획
중부권	중구, 동구, 미추홀구	중부생활권, 영종생활권
남부권	연수구, 남동구	남부생활권
동북권	부평구, 계양구	동북생활권
서북권	서구	서북생활권
강화·옹진권	강화군, 옹진군	강화생활권, 옹진생활권

【그림 1-2】 공간적 범위



❖ 내용적 범위

- 인천주거종합계획은 「주거기본법」 제5조, 「인천광역시 주거기본조례」 제4조 등 근거
- 「주거기본법」 제20조에 근거한 주거실태조사를 통하여 주거 및 주거환경, 가구특성, 주거복지 수요 등 분석
- 2030년 인천광역시 주거정책의 기본목표 및 중장기적인 기본방향 제시
- 주택·택지의 수요 분석 및 공급계획, 공동주택의 관리 방안, 주거정책 자금의 조달 및 운영방안, 시민의 주거안정을 위한 주거복지 향상 방안, 주거환경개선을 위한 정책방향, 효과적인 주거복지전달체계 구축방안 등 제시
- 내용적 범위는 「주거기본법」의 법적 내용을 기본으로 하고, 「인천광역시 주거기본조례」에서 제시하는 내용 추가

「주거기본법」 제5조(주거종합계획의 수립)

1. 주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
2. 주택·택지의 수요 및 공급에 관한 사항
3. 공공임대주택 등 공공주택의 공급에 관한 사항
4. 공동주택의 관리에 관한 사항
5. 주거정책 자금의 조달 및 운용에 관한 사항
6. 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등에 관한 사항
7. 주거지원 필요계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항
8. 제17조에 따른 최저주거기준 및 제19조에 따른 유도주거기준에 관한 사항
9. 제21조에 따른 주거복지 전달체계에 관한 사항
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

「인천광역시 주거기본조례」 제4조(주거종합계획의 수립) 추가 사항

1. 장애인·고령자·저소득층 등 주거지원이 필요한 계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항
2. 주거복지 전문가 양성 및 교육에 관한 사항
3. 주거복지센터의 설치·운영에 관한 사항
4. 장애인·고령자·청년·신혼부부·한부모 가족·1인 가구 등 저소득층의 주거지원을 위한 계층별 기준정립 및 사업시행 기본방향
5. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항

2) 계획의 주요 내용

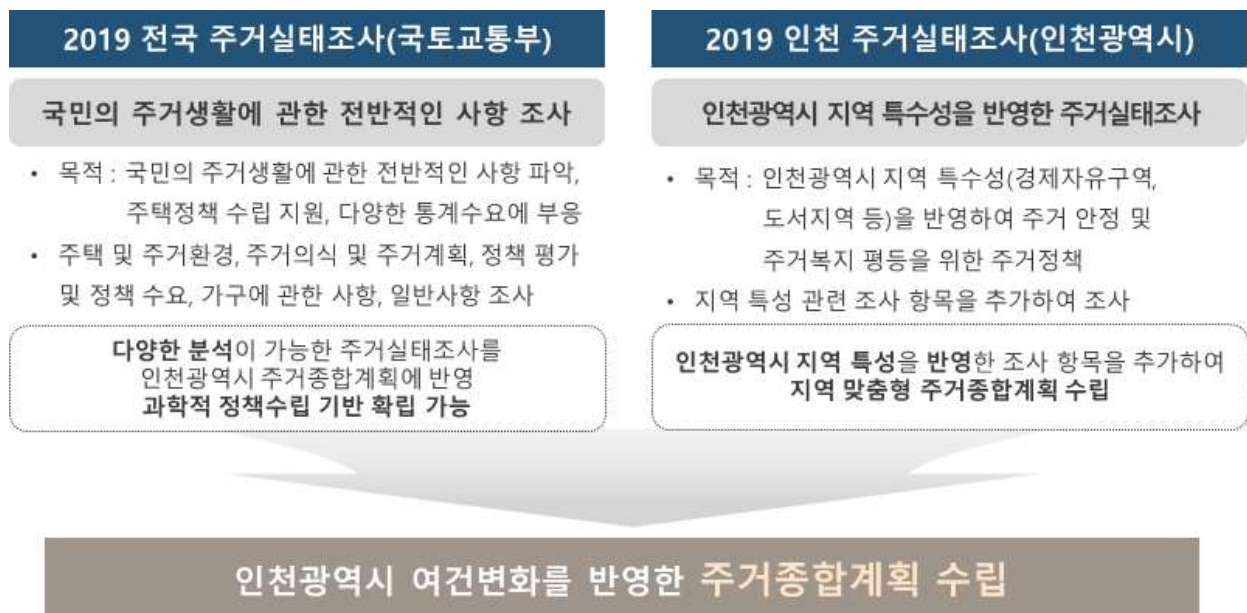
❖ 주택 및 주거여건

- 주택 현황 및 보급, 주택 유형 및 건축연도, 임대주택, 점유형태 등의 주거현황과 여건, 주택시장동향 등을 고찰
- 주택유형별, 규모별 건설실적, 주택 관련 계획 등 주택 및 택지공급 여건 분석

❖ 주거실태조사·분석

- 주거 및 주거환경, 가구특성, 주거복지 수요 등 인천광역시 주거실태분석 실시
- 주택 점유형태, 주택사용면적, 최저주거기준 미달가구, 청년 및 신혼부부가구 등에 대한 주거실태분석을 통한 시사점 도출
- 주거실태조사는 국토교통부 주거실태조사와 연계하여 실시하고, 조사내용의 일관성과 중앙정부의 주거정책과 부합하도록 함

[그림 1-3] 주거실태조사 주요 내용



❖ 주택수요 및 공급계획

- 주거실태조사를 기초로 하여 인천광역시의 일반주택, 공공임대주택 등의 주거수요 및 소요 예측
- 주거수요와 주택공급 관련 사업에 부합하는 주택, 공공임대주택 등의 공급계획 제시

❖ 주거정책 비전 및 추진전략

- 대내외 주거정책의 기초, 최근 주거정책 여건변화, 인천시 주거과제 및 이슈에 따른 주거정책의 비전 마련
- 주거정책 비전 실현을 위한 기본방향, 추진전략 제시

❖ 주거정책 추진과제

- 주거정책 추진전략에 부합하는 시민의 주거안정을 위한 주거복지, 공동주택관리, 주거환경개선, 효과적인 주거복지전달체계 등의 정책방안 제시
- 시민의 주거안정을 위한 주거복지 향상을 위해 공공임대주택의 효율적 공급 및 관리 방안, 장애인·고령자·저소득층 등 주거지원이 필요한 계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등 주거안정을 위한 방안, 최저주거기준 미달가구 및 유도기준 미달가구 감소 방안, 지역 및 계층별 특성을 감안한 맞춤형 주거복지정책 방안, 저소득층의 주거지원을 위한 계층별 사업시행방향 등 제시
- 공동주택관리를 위해 공동주택 관리 방안, 주택법 제71조 리모델링 기본 방향 등 제시
- 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등 주거환경개선을 위한 새로운 정책방향 제시
- 인천형 주거복지 전달체계 구축방안, 주거복지 전문가 양성 및 교육, 주거복지센터의 효율적 운영 등 효과적인 주거복지전달체계 구축방안 제시

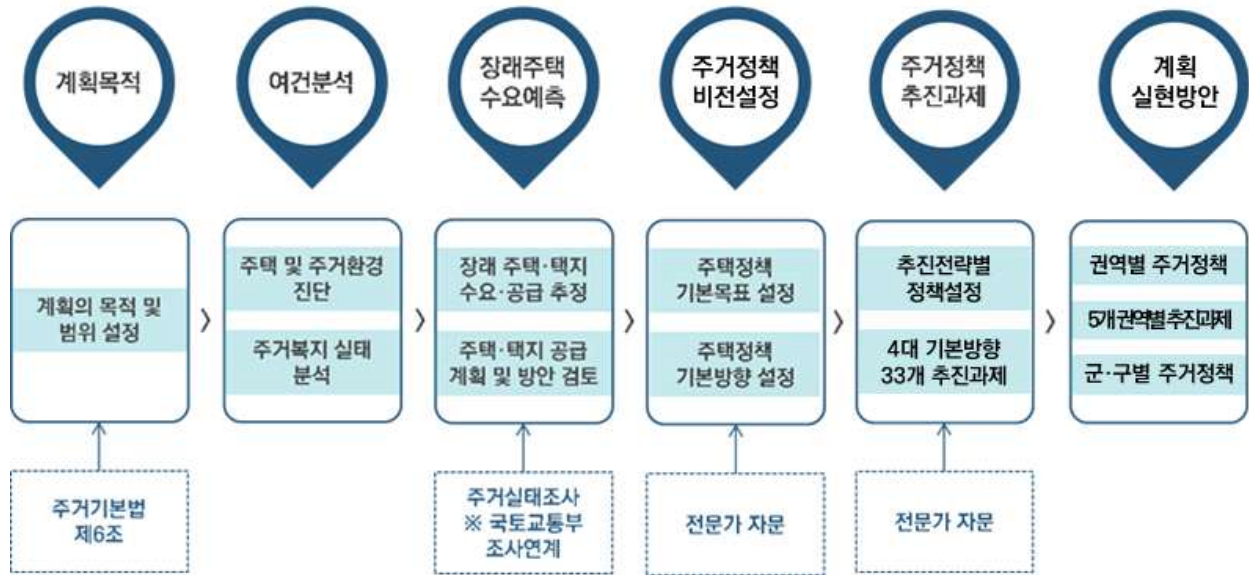
❖ 권역별 주거정책방향

- 인천광역시와 기초지자체 간 주거정책의 상호 연계 및 일관성 유지를 위해 중부권, 남부권, 동북권, 서북권, 강화·옹진권 등 5개 권역으로 구분하여 지역별 주거정책 방향 제시

❖ 계획의 실현방안

- 주거지원 추진조직, 사회적 경제주체 등 민간참여, 주거정책지표 설정을 통한 모니터링 등 주거부문 행정계획 제시
- 주거정책 재정 소요, 재정 조달 등 주거정책 자금의 조달 및 운영방안 제시

[그림 1-4] 2030년 인천주거종합계획의 흐름



제2장

주택 및 주거여건

1. 주거정책 동향
2. 주택여건
3. 주거여건
4. 주택시장 동향
5. 주택 및 택지 공급 여건





제2장 주택 및 주거여건

1. 주거정책 동향

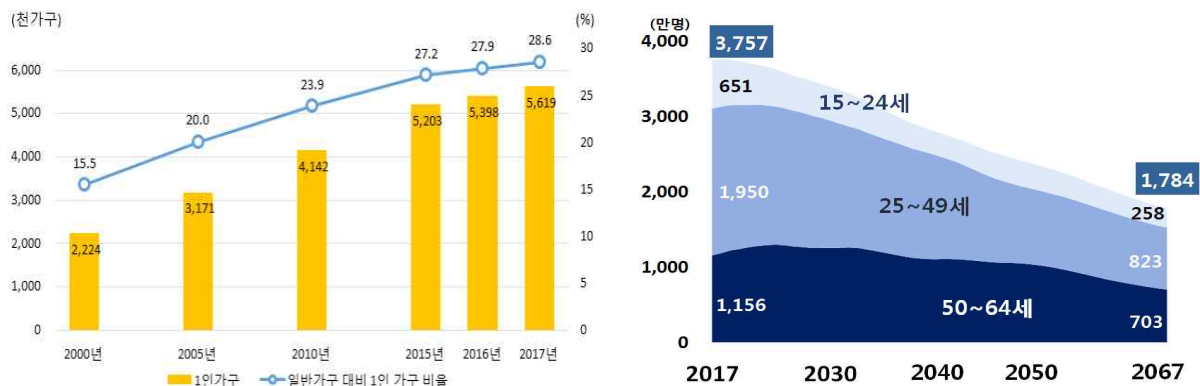
1) 주거정책 여건 변화

(1) 사회·경제환경 여건 변화

❖ 1인 가구의 증가와 고령화 현상

- 저출산·고령화는 심각한 사회문제로 대두되고 있으며, 이로 인해 인구증가율의 감소, 1인 가구 증가 및 노인 가구 급증 등 급격한 인구·사회구조 변화가 나타남
- 2018년 전국 1인 가구의 수는 584만 명으로 전국 가구 1,997만 명 중 29.24%를 차지하는 것으로 나타남(통계청, 2018)
- 급격하게 증가하는 1인 가구 현상과 혼인률의 저하, 저출산 및 고령화 현상은 국내 생산연령인구(15~64세)의 감소 현상으로 이어짐
- 생산연령인구는 2017년 3,757만 명에서 2030년 3,395만 명으로 감소, 2067년에는 1,784만 명으로 2017년의 47.5% 수준일 전망으로 국가적으로 노동력 손실과 경쟁력 약화가 우려됨

[그림 2-1] 1인 가구 변화 추이(2000~2017년) [그림 2-2] 생산연령인구 연령구조(2017~2067년)



자료: 통계청(2018), 인구주택총조사에 나타난 1인가구의 현황 및 특성 자료: 통계청(2019), 장래인구특별추계(2017~2067년)

❖ 가구구성의 변화와 1인 가구 증가

- 통계에 따르면 1990년 3.7명이던 평균 가구원 수는 2019년 인구주택총조사 결과 2.4명으로 크게 감소하였음
- 2017년 통계청 「장래가구추계」에 따르면 평균 가구원 수는 지속적으로 감소해 2045년에는 2.1명까지 줄어들 것으로 예측함
- 가구규모가 축소되는 것은 3세대 이상 확대가족이 감소하고, 1세대 가구 혹은 1인 가구가 증가하기 때문임
 - 2015년 통계청 「인구주택총조사」에 따르면 핵가족가구의 비율은 과거 30여년간 60%대를 유지해왔으나, 2015년부터 60% 이하로 집계되었음
 - 1990년에는 1인 가구가 전체 가구의 9.0% 였으나 혼인율이 감소하고 이혼률 증가, 노인독거가구가 증가하는 등의 사회변화로 인해 2019년에는 30.2%로 급증함

❖ 인천시 절대인구 감소 전망

- 인천시 장래인구 2035년 305만을 정점으로 감소 전망
 - 인천시는 타 광역시 인구가 지속적으로 감소하는 현상과는 달리 2035년까지 소폭이지만 꾸준히 증가(순유입인구 높게 설정)하다가 감소할 것으로 전망
 - 단, 현 시점에서 인구 정점시기인 2035년까지 증가하는 인구 규모는 10만 명 수준에 불과하여 인천시 도시기본계획 계획인구에 비해 40만 명 내외 부족 현상 발생

[표 2-1] 인천시 장래인구추계

(단위: 천 명, %)

구분	2017	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2047
합계	2,924 (100)	2,951 (100)	2,990 (100)	3,031 (100)	3,048 (100)	3,031 (100)	2,978 (100)	2,947 (100)
0~14세	395 (13.5)	367 (12.4)	321 (10.7)	292 (9.6)	291 (9.6)	295 (9.7)	278 (9.3)	268 (9.1)
15~64세	2,196 (75.1)	2,188 (74.1)	2,120 (70.9)	2,022 (66.7)	1,890 (62.0)	1,736 (57.3)	1,621 (54.4)	1,566 (53.1)
65세 이상	333 (11.4)	397 (13.5)	550 (18.4)	718 (23.7)	867 (28.4)	999 (33.0)	1,080 (36.3)	1,113 (37.8)

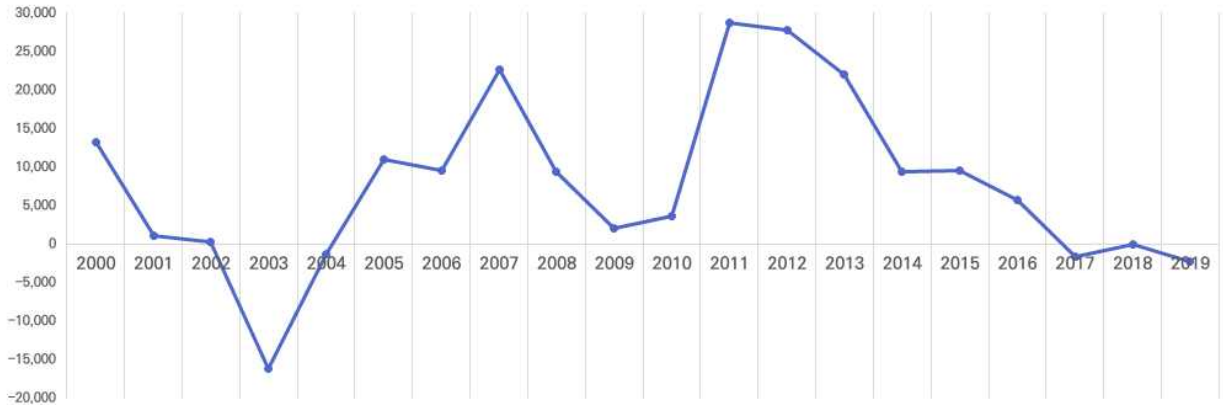
자료: 통계청(2019), 장래인구특별추계(시도편):2017~2047년

- 인천시 순유입인구 2011년 이후 하락하여 최근 3년 마이너스 유지
 - 2000년대 인천시는 6대 광역시 중에서 유일하게 인구가 증가한 도시로, 전출인구 보다 전입인구가 높게 유지되었으나 최근 순유입인구가 (-)로 전환해 사회적 인구감소 가능성 발생

- 90년대 들어 지속 감소하던 순유입인구가 2003~2004년 마이너스로 떨어졌다가 송도지역 아파트입주가 시작된 2005년 이후 다시 상승하여 10여년 지속되었으나 2011년 이후 하락하기 시작하여 2017년 이후 최근 3년 연속 마이너스 유지

[그림 2-3] 인천시 순유입인구 추이(2000~2019)

(단위: 명)



❖ 청년 계층의 주거 문제

- 현재의 청년 집단은 부모세대의 경제 및 주거지원이 줄어들고, 비정규직 증가로 인한 소득 감소, 높은 주택가격으로 인해 심각한 주거문제를 겪고 있음
- 국토부 주거실태조사에 따르면 30대 이하 청년 1인 가구의 비율은 전체 1인 가구 비율의 50% 이상을 차지하며, 이 중 주거문제를 경험하는 가구는 전체 청년 가구의 15.2%로 나타남
 - 주거비 부담 문제를 경험하는 가구는 약 54만 가구로, 주거 품질문제만 경험하는 31만 가구에 비해 훨씬 많음
 - 주거비 부담 및 주거 품질 문제를 모두 경험하는 가구도 약 16만 가구로 청년 1인 가구는 주거·환경적으로 취약한 상황임
- 청년 취약계층의 임대료 및 주거비 부담은 소비를 위축시키고 나아가 저출산 및 인구절벽의 문제에 영향을 미침
- 청년 세대의 안정적인 주거가 해결되지 않는 이상 ‘결혼-출산-육아’로 이어지는 삶의 주기를 시작조차 할 수 없게 되는 상황이며, 이는 국가 전체로도 인구 감소 및 국가 경쟁력 감소로 이어짐
- 중앙정부의 행복주택, 서울시 청년주택, 경기도 경기행복주택 등은 이러한 새로운 주거취약계층을 위한 주거복지 정책임

(2) 평생주택 개념의 공공주택 도입

❖ 중앙정부의 평생주택

- 평생주택은 중산층을 대상으로 공급하는 고품질의 임대주택(소유에서 거주로 전환)이며, 일반분양아파트 수준의 질 좋은 평생주택 공급, 공급면적 최대 85㎡(30평대), 입주자격 기준 중위소득 130% 이상으로 상향 등을 의미함
- 공공임대주택 규모는 기존 영구임대주택 40㎡, 행복·국민주택 60㎡ 이하 등의 기준에서 국민주택규모인 85㎡ 이하로 확대하고, 입주자격기준은 도시근로자 월평균 소득 이하에서 중위소득 130% 등으로 상향하는 것을 검토 중임
- 공공임대주택 지원기준의 경우 임대주택 지원단가 3.3㎡당 802만5,000원에서 임대주택 유형별 평균 공급면적에 평당 단가를 고려하여 지원을 확대코자 함
 - 가구당 평균 단가는 영구임대 1억31만 원, 행복주택 1억4,043만 원, 국민임대 1억4,284만 원 등이며, 정부 출자와 주택도시기금 용자로 70%를 충당함
- 평생주택은 건설자재의 고급화, 정부재정부담, 청년중심 등 현안문제와 LH 중심의 공공 임대브랜드 유지 여부 등이 논란이 되고 있음
- 향후 중앙정부는 주거의 질적 수준 향상을 위한 공공임대주택 단지의 디자인과 품격을 향상하는 종합 대책을 발표할 예정임

❖ 서울시 지분형 적립주택

- 서울시 지분형 적립주택은 지분형 주택분양제도를 변형하여 추진하는 것으로 무주택 실소유자가 분양가의 20~25%를 우선 소유 지분으로 취득하는 분양주택 개념임
 - 나머지 지분은 서울주택도시공사(SH공사), 주택도시기금 등에서 보유하고, 실수요자는 20~30년 동안 분할하여 취득하는 분양주택임
- 분양구조의 경우 대상자는 거주목적의 실수요자, 선정방식은 청년층 대상 100% 추첨제 적용, 규모는 국민주택(85㎡) 이하 아파트, 지분구조는 실수요자 지분(소유자 자본), 나머지는 SH공사, 주택도시기금 등으로 되어 있음
- 지분형 적립주택은 무주택 실수요자가 저렴하게 주택을 소유할 수 있고, 추후 지분 추가 매입 가능 등의 장점이 있으나 지분구조의 복잡성, 공공의 재정적 부담 등의 문제가 있음
 - 특히, 무주택 서민(소득기준) 대상 추첨제로 분양이 이루어지기 때문에 국민주택규모 이하 1순위 대상자인 주택청약가입자 혜택인 주택청약제도가 유명 무실화될 수 있음

- 서울의 아파트 중간값이 9억 원이 넘어가고 있는 상황에서 무주택 저소득층이 부담 가능한 저렴한 주택가격산정이 불가능하고, 낮은 지분으로 주택구입시 나머지 지분에 대한 이자부담 등이 높기 때문에 기존의 주택담보대출을 통한 주택구입과 비교하여 큰 장점이 없음

❖ 경기도 기본주택

- 경기도 기본주택은 무주택자를 대상으로 적정임대료에 30년 장기임대주택을 역세권 등 양호한 지역에 경기도에서 지원하여 주택수준을 장수명화, 고급화, 커뮤니티 공간 제공 등 질적 수준을 향상시키는 장기공공임대주택임
- 임대구조는 무주택자에게 국민주택(85㎡) 이하 아파트를 소득에 무관하게 주택도시기금을 활용하여 경기도시공사가 공급하는 구조임
- 기본주택은 실수요자가 저렴하게 장기 거주, 주택소유에 따른 부담 저감, 중산층도 입주가 가능한 장점이 있으며, 주택소유에 따른 매매차익 불가능, 경기도와 경기도시공사 등 공공재정부담 심화 등의 단점이 있음
- 또한 30년 이상 장기공공임대주택은 소득기준 등에 따라 입주자격이 주어지지만, 기본주택은 법기준을 초과하는 중산층까지 가능하여 현행 법제도상 불가능한 상황임
- 이에, 공공주택특별법 시행령을 개정해 무주택자 대상 장기임대주택 유형 신설, 핵심지역 역세권 용적률을 500% 상향, 주택도시기금 용자 이율을 1%로 인하하는 등 자금조달 방법 개선, 중앙 및 지방정부, HUG 등이 출자하는 장기임대 비축리츠 신설 등의 개선이 필요함

(3) 최근 주거정책 동향

❖ 주택과 지원서비스를 포함한 포괄적 주거정책으로 전환

- 주택공급 중심의 정책에서 주거복지와 서비스를 강조한 주거기본법 제정과 주거복지로드맵을 통한 통합적 주거정책으로 변화됨
- 계층별 수요에 부응하는 공용공간 활용, 복지서비스 지원 등 맞춤형 주택형태의 공급이 추진됨
- 청년은 창업지원, 신혼부부는 육아지원, 노인은 복지지원 등 주택과 사회서비스지원을 결합한 주거공간을 창출함

❖ 주거의 질적 수준 향상 정책으로 전환

- 기존 공공임대주택은 주거의 질적 수준을 고려하기보다는 저소득계층이 저렴한 임대료로 거주하여 안정적인 주거생활을 유도하는데 있음

- 전용면적 기준 영구임대주택 40㎡ 이하, 행복주택 45㎡ 이하, 국민임대주택 60㎡ 이하 등이며, 분양전환이 가능한 공공임대주택 85㎡ 이하 등으로 기존 공공임대주택은 임대인 경우 60㎡ 이하, 분양의 경우 85㎡ 이하를 기준으로 정함
- 경기도 기본주택은 공공임대주택의 주거면적을 국민주택규모(전용 85㎡)로 상승시키고, 역세권 등 주거입지가 양호한 지역에 민간주택 수준의 공공임대주택을 공급하는 것으로 주거의 질을 향상시키고자 함
- 서울시 지분형 적립주택은 분양주택을 실수요자가 저렴하게 소유할 수 있도록 유도하는 것으로 청년, 신혼부부 기준 주택규모를 국민주택규모(전용 85㎡)로 하고 있음
- 중앙정부 차원에서도 공급면적은 현행 최대 60㎡(25평)에서 85㎡(30평대) 수준으로 확대하고 입주자격 기준도 중위소득 130% 이상으로 완화하는 방안을 검토 중에 있음
 - 문재인 대통령의 '질 좋은 평생주택' 주문에 따라 거주기간에 제한을 두지 않고, 일반 분양 아파트 수준으로 주택의 질을 높이는 방안을 검토 중임
- 이와 같이 공공임대주택의 주택면적 확대, 양호한 입지 등 주택의 질적 수준을 향상시키는 방향으로 전환되고 있음

❖ 인구구조변화에 따른 주거, 복지, 경제 등 통합적 정책으로 전환 필요

- 감소하는 청년인구와 합계출산율을 고려한 주거와 복지, 일자리가 통합된 정책적 접근이 요구됨
- 인구 유출 최소화 및 내부 인구의 안정적 거주, 인구 유입 장려 등을 고려한 계층 맞춤형 주거정책이 필요함
- 청년은 주거이동이 용이하여 일자리와 연계한 유입, 신혼부부는 주택구입, 양육 및 주거비지원, 보육시설제공 등과 연계한 유입장려와 안정적 주거환경 지원, 노인은 고령주택, 의료·복지서비스 지원 등과 연계한 안정적 거주 유도 등 계층별 차별적 접근 필요

❖ 가구구조변화에 부응하지 못하는 주거정책

- 가구분화, 저출산 고령화 등으로 인한 1, 2인 가구의 급격한 증가를 반영하지 못하는 주택형태와 공급정책 추진
- 특히, 40대 이후 혼자가 되는 독거중년의 문제가 대두되고 있음에도 주거와 복지를 이원적 시스템으로 접근하는 한계가 있음

2) 주거정책 및 관련 계획

(1) 중앙정부 주거복지로드맵 2.0

- 2017년 11월에 중앙정부가 발표한 주거복지로드맵은 선진국 수준의 주거안전망을 확립하고 달라지는 인구트렌드에 대응하기 위해 2020년 3월에 새로운 주거복지 종합대책안인 주거복지로드맵 2.0으로 발표됨
- 주요 선진국 공공임대 재고율, 청년 주거문제, 취약계층 등을 감안하여 수도권 30만 호 등 가용 부지를 토대로 지속적인 공급 기반 마련

❖ 선진국 수준의 공공주택 공급 혁신

- 기존 공공주택 105.2만 호 공급에 2025년까지 63만 호를 추가로 공급
- 장기공공임대주택 재고는 기존 2022년 200만 호 목표를 넘어 2025년 기준 240만 호까지 확대해 재고율 10% 확보
- 영구·국민·행복 등 복잡했던 공공임대주택 유형을 통합해 공급하고, 소득수준에 맞는 임대료 차등화 및 다양한 계층이 어울려 거주할 수 있도록 함
- 유형 통합시 중위소득 130% 이하면 누구나 공공임대 이용이 가능해지며, 소득수준에 따라 시세의 35~80%의 저렴한 임대료만 부담하면 됨
- 소득수준별 적정 임대료 부담은 3기 신도시 등 2022년 승인분부터 전면 적용함

❖ 생애주기 맞춤형 주거지원 강화 ; 1인가구 지원 강화

- 2025년까지 청년계층을 위한 청년주택 35만 호 공급 계획
- 일자리연계형 6만 호, 기숙사형 1만 호, 고시원 리모델링형 1만 호
- 청년을 위한 민간 공유주택 활성화 및 주거급여에서 청년 주거비 별도 지원
- 노인계층을 위한 고령자주택 8만 호를 2025년까지 공급하고 무장애설계, 방문·돌봄서비스 제공
- 고령자 복지주택 1만 호, 고령자 리모델링 주택 1만 호

❖ 생애주기 맞춤형 주거지원 강화 ; 저출산 대응 강화

- 2025년까지 신혼부부 주택 40만 호 공급
- 신혼부부 기준을 신혼부부 뿐만 아니라 만 6세이하 자녀 가구까지 확대함

- 신흥희망타운 분양주택 10만 호, 임대 5만 호를 2025년까지 입주자 모집 완료
- 다자녀 가구 3만 호를 2020~2025년 공급
- 자녀수에 따라 금리 및 대출기간 연장 혜택

❖ 비주택 등 주거취약계층 주거권 보장

- 찾아가는 수요발굴 체계를 통해 쪽방, 노후고시원, 반지하 등에 거주하고 있는 주거취약 계층의 쾌적한 공공임대주택으로의 정착을 도움
- 보증금·이사비·돌봄 등 종합지원을 통한 주거상향 4만 호(2025년까지)
- 쪽방·노후고시원·노후영구임대 등 낙후주거지 거주민들의 이주를 도와 인근 양호건축물에서 임시거주하고, 기존 낙후 주거지 정비 후 재정착 하는 순환개발방식 추진
- 주거급여 지원을 2019년 말 104만 가구에서 2025년 기준 130만 가구로 확대하며, 월평균지원액도 13.5만 원에서 2025년 16.5만 원으로 상향

❖ 지역 주민과 함께하는 공공임대주택

- 공공임대주택과 생활SOC 복합화를 통해 지역거점 커뮤니티허브 조성
- 에너지절감, 공공임대, 평면확대, 빌트인가구, 생활안전강화 등 내부품질 개선과 창의적·혁신적 디자인으로 외부 특화 설계를 통해 매력적인 공공임대주택 제공
- 우수지자체 평가 및 인센티브 제공

(2) 맞춤형 주거정책

① 맞춤형 공공임대주택 공급

❖ 국토교통부·LH의 행복주택

- 행복주택은 청년(19세~39세·신혼부부·대학생 등 젊은 계층의 주거 불안 해소를 위해 국가 재정과 주택도시기금을 지원받아 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 부지에 주변 시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택임
- 공급계획
 - 2022년까지 13.6만 호 사업승인 예정
 - 2018년 2만 호, 2019년 2.2만 호, 2020년 1.3만 호 2021년 3.3만 호 2022년 3.8만 호
 - 전용면적 45㎡이하/지역여건·수요 등을 감안하여 결정함

○ 입주대상

- 무주택요건 및 소득·자산기준을 충족하는 대학생 청년 신혼부부(혼인기간 7년 이내 또는 예비신혼부부인 무주택세대), 산단근로자를 입주대상으로 함
- 대학생·청년·산업단지 근로자는 최대 6년, 신혼부부는 6~10년, 고령자 주거급여수급자는 최대 20년 거주 가능
- 임대료는 시세대비 60~80% 수준

○ 소득기준

- 해당세대의 전년도 도시근로자 가구원 수별 월평균소득 100% 이하인 자
- 대학생은 본인과 부모소득 합산 적용
- 청년(본인)의 경우 80% 이하 기준 적용

○ 자산기준

- 총자산 28,000만 원 이하(2019년도 기준)
- 자동차 2,499만 원 이하(2019년도 기준)

○ 사업 구조

- 행복주택 사업은 지자체와 LH·지방공사가 시행주체로 참여하며 주로 LH에서 전국 대부분의 행복주택 물량을 공급하고 있음
- 지자체·LH·지방공사의 제안을 통해 먼저 후보지를 발굴하고 지자체 협의 과정을 거침
- 주택·교통·환경 등 민간전문가 및 지자체 공무원 25명으로 구성된 '후보지선정협의회'에서 행복주택 입지 타당성을 검증하고 최종적으로 국토부에서 사업을 승인함
- 일반 행복주택은 젊은 계층 80%, 취약·노인계층 20% 비율로 공급하며, 젊은 계층 내 대학생, 사회초년생, 신혼부부 비율은 지역특성을 감안하여 지자체와 협의해 결정
- 행복주택 재원분담은 공공 재정 30%, 기금 40%, 사업자 10%, 입주자 20%로 구성되며 임대료는 시세의 60~80% 수준임

❖ 서울시 공동체주택

- 서울시 공동체주택은 독립된 공동체공간(커뮤니티 공간)을 설치한 주거공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자 간 소통·교류를 통해 생활 문제를 해결하거나 공동체활동을 함께하는 새로운 형태의 주택임
- 입주자들이 공동체공간(커뮤니티 공간)과 공동체규약을 갖추고, 입주자 간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택(「서울시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조 제1항)

○ 공동체주택의 필요성¹⁾

- 1인 가구 증가 및 공동체 해체로 발생하는 생활문제를 공동대응으로 해결
 - 육아, 외로움, 높은 주거비 등 공통의 생활 문제를 함께 해결
 - 공동육아, 카풀, 물품공유 등 다양한 공유 방식을 통해 높은 효율성이 가능한 주거 모델
- 주거비 상승으로 인한 서민부담을 완화하고, 적정가격의 저렴한 주택 공급을 확대
 - 적정가격에 소유하거나 지불가능한 임대주택에서 안정적으로 거주가능
 - 거실, 주방 및 공동체 공간(커뮤니티 공간)의 공유를 통해 작지만 여유로운 주택 공급
 - 토지 공동매입 및 공동건축을 통해 개인 부담 완화
- 개인주의, 파편화로 인해 발생하는 거주 갈등 해소 및 공동체 주거문화 확산
 - 텃밭, 공방, 북카페 등 공동체공간(커뮤니티 공간) 활용하여 입주자와 지역주민 간 개방·소통의 장 마련
 - 입주자 및 지역주민의 재능품앗이 등의 활발한 활동으로 지역사회에 재능 기부문화 확산

○ 공급방식에 따른 공동체주택의 유형 분류

- 서울시 공동체주택은 공급방식에 따라 자가소유형(조합소유형), 공공임대형, 민관협력 임대형, 민간임대형 등 4가지 유형으로 구분함

○ 거주자 특성에 따른 공동체주택의 유형 분류

- 거주자 특성에 따라 육아형, 노인돌봄형, 다문화형, 청년일자리형, 동일직업형, 1인가구형 등으로 분류됨
- 목적, 직업, 취미·동호인, 세대구성 등에 따라 다양한 조합이 가능함
- 수요자필요에 맞는 공급으로 입주자의 특징을 고려해 공간을 설계하고 커뮤니티 프로그램을 운영하는 공동체주택을 공급함
 - 거주자 특성에 따른 공동체주택은 별도로 규정하고 있지 않으며, 입주를 희망하는 사람들의 공통성에 따라 알맞은 공동체주택 건설이 가능함

○ 공급사례

- 은퇴세대 자가소유형인 은평구 ‘구름정원사람들’, 예술인 자가소유형인 마포구 ‘따뜻한 남쪽’, 예술인 공공임대형인 만리동 ‘막북’, 육아가구 공공임대형 가양동 ‘이음채’, 예술인 민관협력 임대형 삼성동 ‘배우의 집’ 등이 있음

1) 서울시 공동체주택 플랫폼 홈페이지 사업소개(공동체주택 소개) (<http://soco.seoul.go.kr/cohousingIntro.do>)

❖ 경기행복주택

- 경기행복주택(경기도형 행복주택)은 대학생, 청년, 신혼부부 등 청년층의 주거비 부담 경감을 위해 대중교통이 편리하여 직주근접이 가능한 부지를 활용하여 저렴하게 공급하는 주택으로서 다양한 편의시설 및 주민공동시설이 함께 제공되는 임대주택임
- 청년층의 주거안정을 통해 저출산 극복의 마중물 역할을 하며, 국자 지원을 기반으로 신혼부부 육아공간 확대, 출산에 따른 임대료 지원을 결합한 경기행복주택 공급을 목표로 함
 - 경기도시공사에서 제공하는 경기도형 행복주택으로 '경기도 따복하우스'라는 명칭에서 '경기도 행복주택'으로 명칭이 변경되어 사용되고 있음
- 경기행복주택의 3대 시책은 신혼가구 육아공간 확대, 출산에 따른 임대료 지원, 공동체 활성화임
 - 신혼부부 육아공간은 2Room형 면적 36㎡에서 44㎡로 확대 및 공급비율 확대(43→55%)
 - 표준임대보증금 이자를 차등지원함(기본 40%, 1자녀 60%, 2자녀 100%)
 - 주민 커뮤니티시설 제공 등을 통한 공동체 활성화
- 2022년까지 경기행복주택 1만 호 공급 및 임대료 지원을 추진함
 - 신혼부부 5천 호, 청년 3천 호, 고령자 등 2천 호
 - 행복주택(LH 포함) 입주자 중 전세자금 대출자 대출이자 지원
- 소요예산
 - 2022년까지 도비 약 717억 원 소요
 - 신혼부부 육아 공간 확대를 위한 추가 건설비용 607억 원 지원
 - 2017년 4월 기준 1,904억 원에서 국토부 국비지원 상향 등으로 2019년 2월 기준 607억 원으로 조정
 - 행복주택 임대보증금 이차지원 110억 원 지원
- 사업구조
 - 경기행복주택 사업은 행복주택을 기반으로 경기도의 임대료 지원, 육아 공간 확대, 공동체 활성화 등 3대 지원 시책이 융합된 경기도형 공공임대주택 사업임
 - 경기도의 3대 시책에 의해 중앙정부의 행복주택지원과 추가되는 임대료 및 주택면적, 공유 공간 등에 대해서는 경기도의 재원을 투입하여 양질의 주거환경을 제공함
 - 경기도와 국토부가 경기도 내 맞춤형 공공주택 경기행복주택 공급의 행·재정 측면에서의 MOU(업무협약)를 체결하여 행복주택 사업을 원활하게 진행할 수 있도록 함
 - 경기도시공사가 주택 공급·운영·관리를 담당하고 민간사업자 및 설계공모를 통해서 맞춤형 경기행복주택을 설계 및 신축하여 공급하는 방식임

○ 임대조건

- 공공주택 특별법 시행규칙 행복주택 표준임대보증금 및 표준임대료 기준(고시)에 따름

[표 2-2] 경기행복주택 임대조건

공급대상	임대료	거주기간
신혼부부	주변시세의 80%	자녀 없음: 6년 자녀 있음: 10년
산업단지근로자	주변시세의 80%	6년
고령자	주변시세의 76%	20년
소득이 있는 청년	주변시세의 72%	6년
창업지원주택 및 지역전략산업지원주택 입주자	주변시세의 72%	자녀 없음: 6년 자녀 있음: 10년
대학생, 소득이 없는 청년	주변시세의 68%	6년
주거급여수급자	주변시세의 60%	20년

자료(출처): 경기주택도시공사 홈페이지 경기행복주택 입주자격

[표 2-3] 경기행복주택 입주자격 기준

공급대상	임대조건
신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> • 혼인 합산 기간이 7년 이내 또는 예비신혼부부(입주시 까지 혼인 증빙) • 본인 또는 배우자의 거주지 또는 소득 근거지가 아래와 같을 것 ①(1순위) 해당시 또는 인근시, ②(2순위) 수도권, ③(3순위) 기타 • 도시근로자 월평균소득 100% 이내(3인 기준 540만 원('19년 기준)) • 세대 자산이 28,000만 원·차량 2,499만 원 이하('19년 기준)
대학생	<ul style="list-style-type: none"> • 대학생, 입학학 예정자, 졸업 또는 중퇴 2년 이내인 자 • 거주지 또는 대학 소재지가 아래와 같을것 ①(1순위) 해당시 또는 인근시, ②(2순위) 수도권, ③(3순위) 기타 • 미혼이고, 본인 및 부모 소득이 도시근로가구 소득 100% 이하 • 본인 자산이 7,500만 원 이하이고 차량이 없을 것('19년 기준)
청년	<ul style="list-style-type: none"> • 만19세~39세 이하 또는 총소득기간이 5년 이내인 소득자나 1년 이내 퇴직자 또는 소득 기간이 5년 이내인 예술인 • 본인의 거주지 또는 소득 근거지가 아래와 같을 것 ①(1순위) 해당시 또는 인근시, ②(2순위) 수도권, ③(3순위) 기타 • 미혼이고, 세대의 소득이 도시근로가구 소득 100%이하(본인소득은 80% 이하) • 세대 자산이 23,200만 원 이하이고 ·차량 2,499만 원 이하('19년 기준)
고령자	<ul style="list-style-type: none"> • 만65세 이상의 해당시 거주자 • 무주택기간 1년 이상 • 도시근로자 월평균소득 100% 이내 • 세대 자산이 28,000만 원·차량 2,499만 원 이하('19년 기준)
주거급여수급자	<ul style="list-style-type: none"> • 해당시 거주자로 주거급여 수급권자 또는 수급자 • 무주택기간 1년 이상
산업단지근로자	<ul style="list-style-type: none"> • 건설지역 및 인접 지역 산업단지 근로자 • 도시근로자 월평균소득 100% 이내 • 세대 자산이 24,400만 원·차량 2,545만 원 이하('18년 기준)

자료(출처): 경기주택도시공사 홈페이지 경기행복주택 입주자격

② 계층별 주거비 지원정책

❖ 중앙정부 전세보증금 지원제도

- 임차인을 위한 융자지원 방안으로 주택도시기금 재원을 활용한 주택전세자금대출이 운영되고 있으며, 그 대상과 목적에 따라 버팀목전세자금대출, 신혼부부전용 전세자금, 청년전용 버팀목 전세자금 대출 등이 있음
- 중앙정부에서 시행하는 전세보증금 지원제도는 일반 은행 상품보다 대출금리나 한도면에서 이점이 있으나 조건이 까다로움
 - 기존 버팀목 전세자금 제도에 비해 신혼부부 전용 및 청년 전용 전세자금 상품은 대출대상 조건이 제한적이지만 금리 및 소득 조건에 있어 유리함
- 버팀목 전세자금은 19세 이상 무주택자를 대상으로 하지만 신혼부부는 결혼한지 7년 이내(또는 3개월 이내 결혼예정자)의 신혼부부를 대상으로만 대출이 가능하며 청년 전용 버팀목 전세자금은 기존 25세 미만에서 34세 미만으로 대상이 확대되었음
- 전세보증금 지원제도는 시중은행과 비교해 3% 미만의 낮은 대출금리로 운영됨
- 신혼부부 전용 전세자금대출의 경우 임차보증금이 수도권 기준 3억 원, 수도권 외 2억 원으로 다른 전세보증금 지원제도 기준보다 높음
- 상환방법은 일시상환과 혼합상환이 모두 가능하며 중도상환 수수료는 없음

【표 2-4】 중앙정부 전세보증금 지원제도

구분	버팀목전세자금	신혼부부전용 전세자금	청년전용 버팀목전세자금
대출대상	성년 무주택 세대 주(만 25세 미만 단독세대 주 제외), 부부합산 연소득 5천만 원 이하인 자	부부합산 연소득 6천만 원 이하 무주택자	부부합산 연소득 5천만 원 이하, 만 19세 이상 만 34세 미만 청년(단독 세대 주)
대출금리	연 1.8%~2.4%	연 1.2%~2.1%	연 1.5%~2.1%
대출한도 (일반가구 기준)	임차보증금의 70% (최고 8천만 원 이내(수도권은 1.2억 원 이내), 신혼가구와 2자녀 이상 가구는 80% 이내)	지역별 임차보증금의 80% (수도권 2억 원 / 수도권외 1.6억 원 이내)	임차보증금의 80% (7천만 원 이내)
대출 대상주택	임차 전용면적 85㎡ (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡) 이하 주택(주거용 오피스텔은 85㎡이하 포함)	임차 전용면적 85㎡ (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡) 이하 주택(주거용 오피스텔은 85㎡이하 포함)	임차 전용면적 85㎡ 이하 주택(주거용 오피스텔 포함)
임차보증금	1억 원 이하	수도권 3억 원, 수도권외 2억 원	1억 원 이하
상환방법	일시상환 또는 혼합상환	일시상환 또는 혼합상환	일시상환 또는 혼합상환
중도상환 수수료	없음	없음	없음

자료(출처): 주택도시기금 홈페이지 주택전세자금대출 안내 종합

중앙정부 전·월세 지원제도

- 중앙정부의 전·월세 지원제도로는 무주택자를 위한 주거안정월세대출 제도, 청년전용 보증부 월세대출과 중소기업 취업 및 창업 지원을 받은 자들을 위한 중소기업 취업청년 전·월세 보증금 대출이 운영되고 있음
- 중앙정부에서 시행하는 전세보증금 지원제도와 마찬가지로 전·월세 지원제도 또한 일반 은행 상품보다 대출금리 등 이점이 있으나 조건이 까다로움
 - 중소기업 취업 청년 전·월세 보증금 대출은 대출금리가 1.2%로 중앙정부 지원 제도 중에서도 낮은 금리이지만 중소기업에 취업한 자 또는 중소기업진흥공단, 신용보증기금 및 기술신용보증기금의 보증 또는 창업자금을 지원 받은 34세 이하의 청년을 대상으로 하고 있음
 - 청년은 만 19세 이상~ 만 34세 이하로 규정하고 있으며, 중소기업취업청년 전·월세 보증금 대출의 경우 병역을 이행한 청년에 대해서는 병역 이행 기간만큼(최대 만39세까지) 자격을 인정함
- 상환방법은 2년 만기 일시상환만 가능하며 중도상환 수수료는 없음

[표 2-5] 중앙정부 월세 지원제도

구분	주거안정월세대출	청년전용 보증부월세대출	중소기업취업청년 전·월세 보증금 대출
대출대상	주거급여 대상이 아닌 무주택자 ① 우대형: 취업준비생, 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자, 사회초년생, 자녀장려금 수급자, 주거급여수급자 ② 일반형: 부부합산 연소득 5천만 원 이하자 중 우대형에 해당하지 않는 자	무주택 단독세대주, 부부합산 연소득 2천만 원 이하 만 19세 이상~ 만 34세 이하 청년	중소·중견기업 재직자 또는 중소기업진흥공단 신용보증기금 및 기술보증기금의 창업자금을 받고 있는 자 만 19세 이상 ~ 만 34세 이하 청년 (무주택인 성년 세대주, 부부합산 연소득 5천만 원 이하, 외벌이 3천5백만 원 이하)
대출금리	① 우대형: 연 1.0% ② 일반형: 연 2.0%	보증금 연 1.3% 월세금 연 1.0%	연 1.2%
대출한도	매월 최대 40만 원 이내 2년간 (총 960만 원 한도)	보증금 최대 3천5백만 원 이내 월세금 최대 960만 원 (월 40만 원 이내)	1억 원 이내
대출 대상주택	임차 전용면적 85㎡ (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡) 이하 주택(주거용 오피스텔은 85㎡이하 포함)	임차 전용면적 60㎡ 이하 주택, 보증금 5천만 원, 월세금 60만 원 이하	임차 전용면적 85㎡이하 주택(주거용 오피스텔은 85㎡이하 포함)
대출기간	2년 만기 일시상환 (2년 단위 총 4회 연장, 최장 10년 가능)	2년 만기 일시상환 (2년 단위 총 4회 연장, 최장 10년 가능)	2년 만기 일시상환 (2년 단위 4회 연장, 최장 10년 가능)
중도상환 수수료	없음	없음	없음

자료(출처): 주택도시기금 홈페이지 주택전세자금대출 안내 종합

❖ 시·도별 지원제도

- 시도별 지원제도로는 서울시 신혼부부 임차보증금 제도, 경기행복주택 임대보증금 이자 지원제도, 인천시 취·창업 재직 청년을 위한 월세 비용 지원제도 등이 있음
- 서울시는 주거 마련에 대한 부담 증가로 혼인 수가 감소하고 혼인을 하더라도 열악한 주거환경 등으로 인해 출산 기피 현상으로 인한 지속적인 출생아 수 감소 문제 등을 완화 시키고 더 나은 주거환경으로의 주거 디딤돌 역할을 할 수 있도록 지원제도를 도입
 - 2020년 1월부터 신혼부부의 연소득 기준을 9,700만 원으로 늘리고 지원금리는 최대 연 1.2%에서 3.0%로, 지원 기간은 자녀수에 따라 최장 8년에서 10년으로 늘림
- 경기도는 청년층의 주거 안정을 위해 표준임대보증금 대출이자를 지원하는 사업을 시행 중이며 현재 2022년까지 경기도의 예산편성 범위 내에서 지원하며, 이후 지원 방안은 경기도에서 별도 검토할 예정임
- 인천시는 2019년 청년 870여 명이 참여한 주민참여 예산의 시 계획형 청년 분야 제안사업 1순위로 선정된 사업인 청년 주거비 지원사업을 시행중임
 - 1차로 8월 10일부터 2주간 신청자를 모집했으나, 전체 400여 명중 190여 명이 지원해 신청자 미달로 2차, 3차 모집을 시행하여 10월 말 261명의 선정 대상자를 발표함
 - 제출 서류가 10개 이상으로 타 지역에 비해 많으며, 지원기준이 높음
 - 서울과 부산 등 같은 사업을 시행하고 있는 타 지역은 재직청년 뿐만 아니라 미취업 청년까지 지원 대상에 포함하고 있음

[표 2-6] 시·도별 전·월세 지원제도

구분	서울시 신혼부부 임차보증금	경기행복주택 임대보증금 이자지원	인천시 취·창업 재직 청년을 위한 월세 비용 지원
목적	목돈 마련이 어려워 결혼을 포기하거나 열악한 주거환경에 놓여 있는 신혼부부에게 전·월세 보증금을 저리로 융자, 이자보전	경기도가 청년층의 주거안정을 위해 표준임대보증금 대출이자를 지원하는 사업으로 전국 최초로 경기도청에서 시행하는 주택 금융 지원 상품	취·창업 재직 청년에게 주거비를 지급하여 청년들의 주거비용 부담 완화와 안정적 주거생활 지원 및 장기근속 유도
지원 대상	<ul style="list-style-type: none"> · 서울시민이거나 대출 후 1개월 이내로 서울로 전입 예정인 자 · 혼인 7년 이내이거나 6개월 이내 결혼 예정인 신혼부부 중 부부합산 연 소득 9천7백만 원 이하이며 세대원 전원이 무주택자인 세대주 · 신청일 기준 혼인 증명서에 명시된 혼인신고 일로부터 5년 이내 	<ul style="list-style-type: none"> · 경기도형 행복주택 입주자(계약자) 중 전세 자금 대출자 · 입주 이후에도 전세자금 대출을 받으면 이자지원 신청가능 	<ul style="list-style-type: none"> · 인천시 거주 만19세~만39세, 1인 가구, 취·창업 재직청년 · 가구소득인정액이 기준중위소득 150%이하인자
지원 내용	<ul style="list-style-type: none"> · 임차보증금 대출 최대 2억 원 이내(임차보증금 90% 범위 내) · 이자보전금리 최대 연 3.6%p(기본 최대 3.0%, 결혼예정자 0.2%, 다자녀가구 최대 0.6% 이내 지원) 	<ul style="list-style-type: none"> · 표준임대보증금 대출이자 지원 · 입주 및 출산에 따라 표준임대보증금 전세 자금 대출이자 차등 지원 (입주시 기본지원 40% / 1자녀 출산 시 60% / 2자녀 이상 출산 시 100% 지원) 	월 10만 원 월세지원
대상 주택	전·월세 상관없이 서울시 관내의 임차보증금 5억 원 이하인 주택 혹은 주거용 오피스텔	경기행복주택, 행복주택	월세 임차보증금 4천만 원이하, 월세 40만 원이하 주택

자료(출처): 서울주거포털(<https://housing.seoul.go.kr/>), 경기주택도시공사 임대주택 청약센터(<https://apply.gh.or.kr/>), 인천광역시 청년정책(<http://www.in2youth.kr/>)

③ 주거복지센터에 의한 주거지원서비스

❖ LH 주거복지지사

- 「주거기본법」 제22조에 근거하여 국가 및 지방자치단체는 주거복지 관련 업무를 수행하기 위한 주거복지센터를 둘 수 있으며 국토교통부는 「주거기본법 시행령」 제14조 제2항에 따라 주거복지센터의 운영관리를 한국 토지주택공사(LH)에 위탁함
- LH 주거복지지사는 기존 LH의 주거복지 현장조직이었던 LH 주거복지센터를 조직 개편하여 보다 효율적인 임대주택 공급, 관리와 주거급여조사, 맞춤형 주거복지 상담서비스 제공 등을 도모하고자 한 서비스로 각 지역본부 주거복지사업단 소속임
- 2019년 기준 전국 40개소의 주거복지지사가 있으며, LH 고유 업무인 임대주택 관리 공급에 특화하여 공사 보유 건설임대, 매입임대, 주거임대 주택 호수를 기준으로 설치되어 있었으나 최근 주거복지의 정책적 중요성에 주목하여 주거복지지사를 확대 설치하고 있음
- 2020년 대전북부권 종합주거복지지사 개소를 시작으로 권역별 서비스 제공체계 구축 계획에 있음
- 공공임대주택의 운영·관리 업무와 주거급여 관련 업무 등은 LH 주거복지센터에서만 수행 가능한 기능으로 민간 주거복지센터와의 가장 큰 차이점임

❖ 서울시 주거복지센터

- 서울시는 시민의 주거안정과 주거수준 향상 기여를 목적으로 주거기본법 위임사항과 서울시 주거정책에 대한 사항을 담은 「서울특별시 주거기본조례」를 제정했으며, 동 조례 제19조(주거복지센터의 설치)와 제21조(관리 및 운영)에 근거하여 민간위탁 형식으로 주거복지센터를 운영함
- 2013년 10개 자치구에 지역주거복지센터 설치한 것을 시작으로 2018년에는 전 자치구 지역주거복지센터를 확대 구축하였고, 각 지역센터 지원을 위한 ‘서울시 중앙주거복지센터(서울하우징랩)’를 구성함
- 중앙주거복지센터는 지역별 주거복지센터 업무의 표준화 및 활성화 사업, 지역기반의 네트워크 구축, 지역 간 자원 배분 및 연계, 주거복지 전달체계의 광역적 컨트롤 기능 등을 담당함
- 지역센터는 주거취약계층에 대한 주거복지 상담·정보 제공 및 사례관리, 주거복지전달 관련 각종 주거복지지원서비스 제공(직접지원, 민간자원연계), 주거복지 홍보, 주거복지 네트워크 구축 및 센터별 특화사업 실행 등을 주 기능으로 함

- 서울시 주거복지사업은 조례 제7조(주거복지사업)에 해당되는 사업의 경우 행정적 지원과 예산 범위 내의 사업비를 지원받을 수 있음

[표 2-7] 서울시 주거복지센터(지역) 위탁운영 현황

구분	지역	수탁기관
1	종로구	(사)나눔과 미래
2	중구	SH서울주택도시공사
3	용산구	SH서울주택도시공사
4	성동구	SH서울주택도시공사
5	광진구	사회적협동조합 도우누리
6	동대문구	SH서울주택도시공사
7	종량구	SH서울주택도시공사
8	성북구	(사)나눔과 미래
9	강북구	(사)강북주거복지센터
10	도봉구	SH서울주택도시공사
11	노원구	(재)대한성공회유지재단
12	은평구	(사)마을과 사람
13	서대문구	(사)희망마을
14	마포구	(사)한국장애인자립생활센터 총연합회
15	양천구	SH서울주택도시공사
16	강서구	(사)한국장애인자립생활센터 총연합회
17	구로구	(사)구로시민센터
18	금천구	(사)한국주거복지협회
19	영등포구	(사)한국장애인자립생활센터 총연합회
20	동작구	(사)주거복지연대
21	관악구	(사)관악주민연대
22	서초구	SH서울주택도시공사
23	강남구	(사)해냄복지회
24	송파구	(사)위례
25	강동구	SH서울주택도시공사

자료(출처): 서울주거상담 (<https://www.seoulhousing.kr/>)

❖ 경기도 주거복지센터

- 경기도는 「경기도 사무위탁조례」에 근거하여 2019년 4월부터 경기주택도시공사에 주거복지센터를 위탁 운영하고 있으며, 2020년 기준 센터장을 포함하여 총 7명이 주거복지센터 운영팀 업무를 담당함
- 주요 업무는 시군 주거복지센터 컨설팅과 지역 복지네트워크 형성, 주거복지 서비스 통합

전산화, 지역실정에 맞는 주거복지 정책 및 신규사업 발굴, 찾아가는 현장 상담, 정부 및 지자체 복지 정책·사업 홍보 등임

- 2020년 총 예산은 8억 원으로 전액 도비(주거복지기금) 활용함

❖ 대구 주거복지센터

- 대구시는 2017년 3월에 제정된 「대구광역시 주거기본조례」 제20조(주거복지센터 설치·운영의 위탁)에 의거하여 민간위탁으로 주거복지센터를 운영하고 있으며, 동 조례 7조(주거복지사업)의 내용으로 대구시가 주거복지사업에 대한 행정적 지원과 예산 범위 내의 사업비 지원을 할 수 있도록 함
- 이전부터 지역 내 서민 주거관련 사업을 추진해 온 대구 서구종합사회복지관과 (사)자원봉사능력개발원을 위탁기관으로 선정하여 2020년 현재까지 운영되고 있음
- 주요 업무는 주거복지 서비스지원, 주거복지 조직화, 주거복지 네트워크 구성, 홍보 및 자원개발, 지역 기업 참여를 통한 사랑의 집수리 사업, 주거환경개선사업 등임

[표 2-8] 대구 주거복지센터 민간위탁운영 현황

센터	권역	수탁기관(법인)
대구행복주거복지센터	서구, 남구, 달서구, 달성군	서구 종합 사회 복지관
희망주거복지센터	중구, 동구, 북구, 수성구	(사)자원봉사능력개발원

자료(출처): 서구종합사회복지관(<http://dswc.or.kr/>), (사)자원봉사능력개발원(<http://www.vongsa.org/>)

(3) 인천광역시 주거정책사업

- 2020년 1월 기준 인천시에서 시행 중인 주거정책사업은 공공임대주택공급, 금융지원, 주택개보수 사업 등으로 분류할 수 있음
- 공공임대주택공급사업은 행복주택 사업, 기존주택 전세임대 공급, 기존주택 매입임대 공급 등임
- 금융지원사업은 옹진군 백령 공공실버주택 사업지원, 주거급여 지원, 영구임대주택 공동 전기요금 지원 등임
- 주택개보수사업은 노후 공공임대주택 시설개선사업, 저소득 장애인주택 편의시설 설치 지원사업, 농어촌 장애인 주택개조사업, 저소득층 에너지 효율 개선 집수리사업, 농어촌 주택개량사업, 농어촌 빈집정비사업 등임

[표 2-9] 인천광역시 주거정책사업

구분	사업명	목적	대상	사업내용
공공 임대 주택 공급	행복주택 건립 추진	젊은 세대의 주거 안정 및 주거복지 향상	사회초년생, 대학생, 신혼부부 등	철도부지, 공공용지 등 활용 행복주택 건립 임대료 수준: 시세의 60~80% 거주기간: 6년 가능 사업규모: 22개 지역 11,987호
	기존주택 전세임대 공급	저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 저렴하게 임대	무주택 세대구성원 중 생계급여 및 의료급여 수급자, 한부모 가족, 주거지원 시급가구, 장애인, 저소득 청년, 신혼부부, 예비신혼부부 등	도심 내 저소득계층이 현 생활권에서 거주하도록 지원대상자가 입주 희망주택을 구하고 공공주택사업자가 임차하여 저렴하게 재임대 대상주택: 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하의 단독주택, 다가구주택, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 오피스텔(주거용) 공공주택사업자: 인천도시공사 사업규모: 1,927호(신규 550호, 재계약 1,377호), (LH 1,928호 별도)
	기존주택 매입임대 공급		무주택 세대구성원 중 생계급여 및 의료급여 수급자, 한부모 가족, 주거지원 시급가구, 고령자(수급자, 차상위 계층), 장애인(소득 70% 이하), 아동복지시설 퇴소자(5년 이내, 소득 70% 이하), 청년, 신혼부부	원도심 내 저소득계층이 현 생활권에서 거주하도록 기존주택을 매입하여 지원대상자에게 저렴하게 임대 대상주택: 국민주택규모 이하의 단독, 다가구, 공동주택, 오피스텔 등 사업규모: 250호(일반매입 121호, 청년매입 79호, 신혼부부 50호) (주거재생과: 100호, LH: 3,231호 별도)
금융 지원	옹진군 백령 공공실버주택사업 지원	도시지역 특성으로 인해 추가 발생한 공사비 지원	옹진군 백령 공공실버주택	「공공주택특별법」 제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등)에 근거해 공공실버주택 사업비 부족분 지원 (시비 50%, 군비 50%) 영구임대주택 72호 (지하1층/지상4층, 연면적 4,988㎡)
	주거급여 지원	생활이 어려운 사람에게 주거안정과 주거수준 향상을 위해 주거급여 지원	2020년 기준 소득 인정액이 중위소득 45% 이하인 가구(4인, 213만 원) 69,901가구(임차: 64,488 가구, 자가: 5,413)	임차가구: 거주지역, 가구원 수에 따라 임대료 지원(월 평균 148,000원) 자가가구: 주택 노후도에 따라 주택개량 지원(457~1,241만 원 지급)
	영구임대주택 공동전기요금 지원	거주하는 저소득 주민의 관리비 부담 경감 및 복지증진	영구임대아파트 10개 단지 9,136호	공동전기 요금의 50% 지원(시비 25%, 구비 25%, 입주자 50% 부담)

주택 개보수	노후 공공임대주택 시설개선사업	저소득 취약계층의 주거환경 개선 및 주거수준 향상 도모	선학·연수 영구임대아파트 2개 단지 2,300호	건설 후 15년 이상 경과한 영구 임대주택의 노후시설을 보수·개선하여 저소득 취약계층의 주거환경 개선 및 주거수준 향상 도모 욕실환경개선, 창호교체, LED 보안등 교체
	저소득 장애인주택 편의시설 설치 지원 사업	저소득 등록 장애인의 생활 및 이동에 불편이 없도록 주거용 편의시설 설치를 지원하여 일상생활 편의증진 도모	자가 주택 및 임대주택에 거주하고 있는 저소득 등 록장애인 가구(차상위 장 애인)	「장애인복지법」 제32조에 해당하는 등록 장애인으로 자가주택 및 임대주택에 거주하고 있는 장애인 가구(강화·웅진군 제외)에 주거용 편의시설 설치에 소요되는 비용(호당 500만 원) 지원 대상가구: 150가구(연차별 시행)
	농어촌 장애인 주택개조사업	장애인의 일상생활 편의증진 도모	농어촌 지역에 거주하고 있는 등록 장애인(자가, 임대)	장애인의 이동 및 생활편의를 위한 편의시설 설치 가구당 지원금액: 3,800천 원(매칭비율: 국비 50%, 시비 25%, 군비 25%) 대상가구: 9가구(강화군 6가구, 웅진군 3가구)
	저소득층 에너지 효율 개선 집수리사업	저소득층 가구에 단열, 창호, 보일러지원 등 에너지사용 환경 개선을 통해 에너지 복지향상 도모	국민기초생활수급가구 및 차상위 계층 복지사각지대 일반저소득 가구(지자체 추천)	(시공지원) 단열, 창호, 바닥배관 등 에너지 효율시공 (물품지원) 고효율 보일러 지원(가스, 기름보일러) 가구별 지원 금액: 평균 이백만 원 (2020년 기준)
	농어촌 주택개량사업	농어촌 활성화	농어촌 지역에서 노후·불 량주택을 개량하고자 하는 농촌주민(세대주)	노후·불량주택 개량 자금 융자지원(농어촌 정비법 제67조) 융자한도: 담보물의 감정평가액 범위 내 (최대 2억 원) 사업규모: 207호(강화군 103호, 웅진군 104호)
	농어촌 빈집정비사업	농어촌 지역의 1년 이상 공가주택 철거 촉진	농어촌 지역의 1년 이상 공가주택	1년 이상 거주하지 않거나 사용하지 않는 폐·공가 철거 지원 (농어촌 정비법 제67조) 지원형태: 호당 1,500~2,420천 원 (시비50%, 군비 50%) 사업규모: 75호 (강화군 25호, 웅진군 50호)

자료(출처): 인천광역시 건축계획과 내부자료(2020.1)

2. 주택여건

1) 가구·주택

❖ 인천시 인구·가구·주택

- 2018년 기준 인천시 인구는 302만 명이며, 남동구, 부평구, 서구 등의 자치구가 50만을 상회하고 있음
- 인천시 가구 수는 총 117.98만 가구이며, 1인 가구 29.8만 가구, 청년가구 25만가구, 노인가구 12만가구로 나타남
 - 1인 가구는 남동구, 미추홀구, 부평구 등이 많으며, 노인가구는 부평구, 남동구, 미추홀구 등이 많음
 - 청년가구는 서구, 남동구, 미추홀구에 많이 거주하며, 신혼부부는 서구, 남동구, 부평구에 많이 분포하고 있음
- 주택 수는 총 113.5만 호이며, 부평구, 남동구, 서구 등에 많이 분포하며, 천 인당 주택 수는 인천시 전체 375.6호, 동구 415.1호, 미추홀구 412.9호 등으로 인구당 주택 수가 높게 나타남
 - 강화군과 옹진군은 농촌지역 특성을 가지고 있어 인구수 대비 주택 수가 충분한 것으로 나타남

[표 2-10] 2018년 인구·가구·주택 현황

구분	인구(명)	가구(가구 수)						주택(호)	
		총가구 수	노인가구	청년가구	신혼부부	1인가구	외국인 가구	총 주택 수	천 인당 주택 수
인천시	3,022,511	1,179,843	120,169	250,361	80,023	297,865	24,084	1,135,255	375.6
중구	126,522	57,887	6,228	17,451	3,407	20,952	1,340	44,801	354.1
동구	67,161	25,279	4,735	3,477	1,467	6,889	472	27,879	415.1
미추홀구	425,471	166,596	20,840	40,584	11,562	51,397	3,503	175,677	412.9
연수구	357,362	129,806	9,834	32,100	8,812	30,099	2,060	131,724	368.6
남동구	549,691	215,165	21,370	45,609	14,932	54,427	4,150	200,637	365
부평구	538,137	212,906	21,981	39,932	14,327	50,952	6,003	206,591	383.9
계양구	315,903	116,055	10,718	20,443	7,442	27,494	1,947	115,020	364.1
서구	551,311	211,847	14,944	47,020	16,614	44,281	4,135	187,280	339.7
강화군	69,726	32,556	7,651	2,129	952	7,712	370	33,085	474.5
옹진군	21,227	11,746	1,868	1,616	510	3,662	104	12,653	596.1

❖ 인천시 행복e음 등록 주거취약계층

- 인천시 행복e음에 등록된 주거취약계층은 총 517,350명이며, 고령자가 380,476명으로 가장 많고, 다음으로 장애인 144,0331명, 기초생활수급자 120,706명으로 나타남
- 차상위계층은 60,036명, 한부모 가구 36,513가구 등이며, 비주택거주자는 노숙자 480명, 쪽방거주자 191명 등임

[표 2-11] 2019년 인천시 행복e음 등록 주거취약계층 현황

(단위: 명)

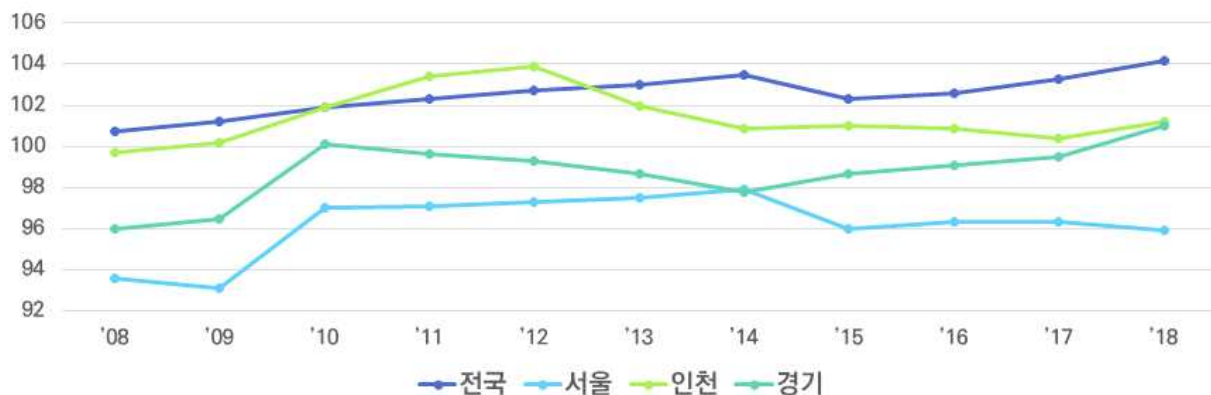
구분	대상인원
합계 (중복 포함)	517,350
기초생활수급자	120,706
차상위계층	60,036
장애인	144,031
고령자	380,476
한부모 가구	36,513
긴급복지대상가구	22,772
노숙자	480
쪽방거주자	291

자료(출처): 인천광역시 내부자료('19년 10월 기준)

2) 주택 보급

- 인천광역시 전체 주택 수는 2018년 기준 110만 호로서 지속적인 주택 공급을 통해 총량을 늘리고 있지만, 가구의 증가로 인해 주택보급률은 2012년 103.9%에서 2018년 101.2%로 2.7% 감소
- 타 시도와 비교할 경우, 아직 100%를 상회하지 못하는 서울시에 비해서는 높은 보급률을 유지하고 있지만, 전국(104.2%)에는 못 미치는 실정임

[그림 2-4] 주택보급률 추이



[표 2-12] 주택보급률 현황

구분		가구 수(천 가구)	주택 수(천 호)	주택보급률(%)
2008	전국	16,619	16,733	100.7
	서울	3,454	3,232	93.6
	인천	875	872	99.7
	경기	3,666	3,521	96.0
2009	전국	16,862	17,071	101.2
	서울	3,501	3,258	93.1
	인천	892	894	100.2
	경기	3,776	3,643	96.5
2010	전국	17,339	17,672	101.9
	서울	3,504	3,400	97.0
	인천	919	937	101.9
	경기	3,831	3,837	100.1
2011	전국	17,719	18,131	102.3
	서울	3,553	3,449	97.1
	인천	944	976	103.4
	경기	3,968	3,952	99.6
2012	전국	18,057	18,551	102.7
	서울	3,595	3,498	97.3
	인천	966	1,003	103.9
	경기	4,091	4,061	99.3
2013	전국	18,408	18,969	103.0
	서울	3,638	3,548	97.5
	인천	988	1,008	102.0
	경기	4,220	4,163	98.7
2014	전국	18,773	19,429	103.5
	서울	3,682	3,604	97.9
	인천	1,012	1,021	100.9
	경기	4,356	4,262	97.8
2015	전국	19,111	19,559	102.3
	서울	3,784	3,633	96.0
	인천	1,045	1,055	101.0
	경기	4,385	4,328	98.7
2016	전국	19,368	19,877	102.6
	서울	3,785	3,644	96.3
	인천	1,063	1,073	100.9
	경기	4,484	4,444	99.1
2017	전국	19,674	20,313	103.3
	서울	3,813	3,672	96.3
	인천	1,080	1,084	100.4
	경기	4,603	4,580	99.5
2018	전국	19,979	20,818	104.2
	서울	3,840	3,682	95.9
	인천	1,095	1,108	101.2
	경기	4,752	4,798	101

자료(출처): 국토교통부 통계누리

3) 주택 유형

- 인천광역시 전체 110.8만 주택 중 아파트가 62.4만(56.4%)로 가장 많으며, 다세대 주택 23.9만(21.6%), 다가구 주택 13.7만(12.4%) 순으로 구성
- 군·구별 주택의 경우 부평구(19.8만 호), 남동구(18.9만 호), 서구(16.9만 호) 순으로 나타났으나, 아파트는 남동구(11.6만 호), 다세대 주택은 미추홀구(4.4만 호), 다가구 주택은 미추홀구(3.7만 호)가 가장 많은 수를 차지한 것으로 조사됨

[표 2-13] 주택 유형

(단위: 호, %)

구분		2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
계	주택	1,008,237	1,027,220	1,055,362	1,072,862	1,084,187	1,107,832
	비율	100	100	100	100	100	100
단 독 주 택	소계	주택	223,901	223,517	216,032	217,422	210,306
		비율	22.2	21.8	20.5	20.3	19.0
	단독	주택	75,320	74,422	73,863	73,584	72,542
		비율	7.5	7.2	7.0	6.9	6.6
	다가구	주택	148,581	149,095	142,169	143,838	142,925
		비율	14.7	14.5	13.5	13.4	13.2
공 동 주 택	소계	주택	776,826	796,193	831,281	847,484	860,724
		비율	77.0	77.5	78.8	79.0	79.4
	아파트	주택	538,937	555,076	577,346	588,563	597,929
		비율	53.5	54.0	54.7	54.9	55.1
	연립 주택	주택	26,175	26,673	21,589	23,268	25,079
		비율	2.6	2.6	2.0	2.2	2.3
	다세대 주택	주택	211,714	214,444	232,346	235,653	237,716
		비율	21.0	20.9	22.0	22.0	21.9
비거주용 건물 내 주택	주택	7,510	7,510	8,049	7,956	7,996	7,212
	비율	0.7	0.7	0.8	0.7	0.7	0.7

자료(출처): 2019 인천통계연보

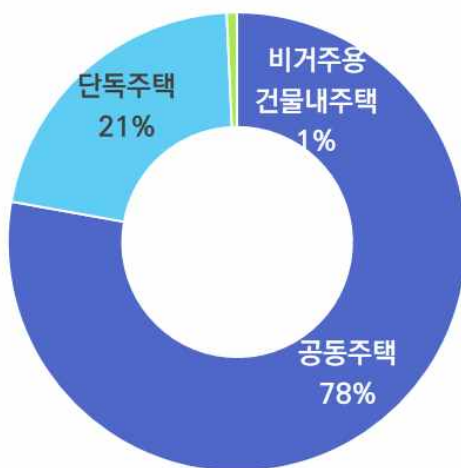
[표 2-14] 군·구별 주택 유형

(단위: 호, %)

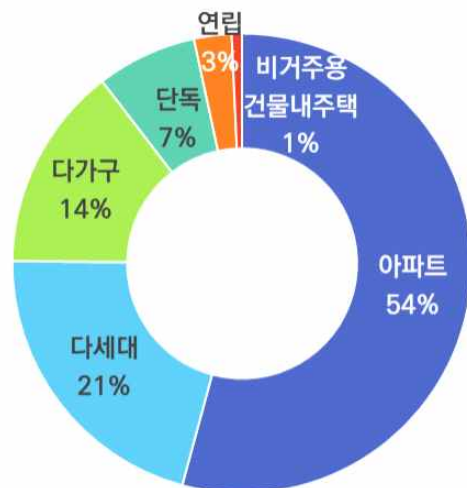
구분		합계	단독주택			공동주택				비거주용 건물 내 주택
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대	
합계	주택	1,039,357	223,031	73,361	149,670	808,816	563,372	27,499	217,945	7,510
	비율	100.0	21.5	7.1	14.4	77.8	54.2	2.6	21.0	0.7
중구	주택	39,938	9,120	6,159	2,961	30,212	21,903	1,478	6,831	606
	비율	100.0	22.8	15.4	7.4	75.6	54.8	3.7	17.1	1.5
동구	주택	27,253	9,624	5,995	3,629	17,395	14,378	300	2,717	234
	비율	100.0	35.3	22.0	13.3	63.9	52.8	1.1	10.0	0.9
미추홀 구	주택	161,957	53,203	15,663	37,540	107,427	57,815	5,158	44,454	1,327
	비율	100.0	32.9	9.7	23.2	66.3	35.7	3.2	27.4	0.8
연수구	주택	100,213	19,193	2,571	16,622	80,772	74,178	844	5,750	248
	비율	100.0	19.2	2.6	16.6	80.5	74.0	0.8	5.7	0.2
남동구	주택	189,185	26,704	4,455	22,249	161,140	116,034	1,592	43,514	1,341
	비율	100.0	14.2	2.4	11.8	85.1	61.3	0.8	23.0	0.7
부평구	주택	197,517	40,234	7,800	32,434	155,962	108,286	4,762	42,914	1,321
	비율	100.0	20.3	3.9	16.4	78.9	54.8	2.4	21.7	0.7
계양구	주택	116,784	13,409	2,694	10,715	102,825	68,534	4,726	29,565	550
	비율	100.0	11.5	2.3	9.2	88.0	58.7	4.0	25.3	0.5
서구	주택	169,064	22,999	3,939	19,060	144,844	99,502	7,025	38,317	1,221
	비율	100.0	13.6	2.3	11.3	85.8	58.9	4.2	22.7	0.7
강화군	주택	27,695	20,414	18,807	1,607	6,840	2,366	1,269	3,205	441
	비율	100.0	73.7	67.9	5.8	24.7	8.5	4.6	11.6	1.6
옹진군	주택	9,751	8,131	5,278	2,853	1,399	376	345	678	221
	비율	100.0	83.4	54.1	29.3	14.4	3.9	3.5	7.0	2.3

자료(출처): 2016 인천통계연보

[그림 2-5] 주택유형별 주택 현황 개요



[그림 2-6] 주택유형별 주택 현황



4) 주택 유형별 건축연도

- 주택유형별 건축연도는 아파트와 다세대 주택이 1990~1999년 사이 개발 시기에 건축되었으며, 아파트의 경우 2000년대 15.9%, 2010년 이후 14.5% 건축되는 등 꾸준히 건축됨
- 특히 단독주택의 경우 1989년 이전에 건축된 비율이 57%에 달하는 등 최소 28년 이상 된 건축물이 전체 단독주택의 과반을 상회하므로 주택 개보수 지원·리모델링 지원 등의 정책이 요구됨
- 군·구별로 살펴보면 1994년 이전 건축물이 연수구 61.1%, 미추홀구 55.6%, 강화군 54.8% 순으로 높은 비율을 차지함

[표 2-15] 주택유형별 건축연도

(단위: 호, %)

구분		합계	1979년 이전	1980~1989년	1990~1999년	2000~2009년	2010년 이후
합계	주택	969,588	40,707	135,732	341,995	251,547	199,607
	비율	100	4.2	14.0	35.3	25.9	20.6
단독주택	주택	100,868	33,385	23,887	20,702	12,121	10,773
	비율	10.4	3.4	2.5	2.1	1.3	1.1
아파트	주택	597,929	2,390	86,664	213,776	154,590	140,509
	비율	61.7	0.2	8.9	22.0	15.9	14.5
연립주택	주택	25,079	3,049	7,007	2,466	4,368	8,189
	비율	2.6	0.3	0.7	0.3	0.5	0.8
다세대 주택	주택	237,716	917	16,092	102,257	79,114	39,336
	비율	24.5	0.1	1.7	10.5	8.2	4.1
비거주용 건물 내 주택	주택	7,996	966	2,082	2,794	1,354	800
	비율	0.8	0.1	0.2	0.3	0.1	0.1

자료(출처): 2018 인천통계연보

[표 2-16] 군·구별 건축연도

(단위: 호, %)

구분		합계	1979년 이전	1980 ~1989년	1990 ~1999년	2000 ~2009년	2010년 이후
중구	주택	42,011	4,201	4,282	6,689	13,303	13,536
	비율	100	10.0	10.2	15.9	31.7	32.2
동구	주택	25,063	5,283	2,828	5,733	9,401	1,818
	비율	100	21.1	11.3	22.9	37.5	7.3
미추 홀구	주택	141,760	12,299	24,804	43,024	34,912	26,721
	비율	100	8.7	17.5	30.3	24.6	18.8
연수구	주택	101,399	457	1,472	60,380	13,607	25,483
	비율	100	0.5	1.5	59.5	13.4	25.1
남동구	주택	177,023	1,200	27,090	50,346	56,684	41,703
	비율	100	0.7	15.3	28.4	32.0	23.6
부평구	주택	173,133	5,569	31,899	66,486	48,952	20,227
	비율	100	3.2	18.4	38.4	28.3	11.7
계양구	주택	108,663	1,610	21,381	56,448	21,175	8,049
	비율	100	1.5	19.7	51.9	19.5	7.4
서구	주택	165,819	1,940	18,900	45,840	44,984	54,155
	비율	100	1.2	11.4	27.6	27.1	32.7
강화군	주택	27,350	6,811	2,423	6,159	6,417	5,540
	비율	100	24.9	8.9	22.5	23.5	20.3
옹진군	주택	7,367	1,337	653	890	2,112	2,375
	비율	100	18.1	8.9	12.1	28.7	32.2

자료(출처): 2018 인천통계연보

5) 지역별 주택규모

- 2019년 기준 주택규모의 경우 인천시는 66.0㎡ 이하의 소형평형 비율이 높고 132.0㎡ 이상의 대형평형 비율은 낮은 수준임
- 이는 1인당 주거면적에서 수도권이 가장 낮은 수준을 보여 인천시의 주거면적 수준은 열악할 것으로 판단됨

[표 2-17] 2019년 지역별 주택규모

(단위: 호, %)

구분		인천광역시	서울시	경기도
소형	42.9㎡(13평)	4.2	4.8	4.3
	42.9㎡(13평) ~	2.2	5.3	2.9
	49.5㎡(15평) ~	8.1	6.8	6.2
	59.4㎡(18평) ~	6.5	5.5	5.6
	66.0㎡(20평) ~	17.6	13.3	15.1
	소계	38.6	35.7	34.1
중형	82.5㎡(25평)	19.1	17.2	19.1
	99.0㎡(30평)	23.7	26.0	25.4
	115.㎡5(35평)	7.9	6.7	7.4
	소계	50.7	49.9	51.9
대형	132.㎡0(40평)	3.3	6.1	4.0
	148.㎡5(45평)	4.2	3.9	4.7
	166.㎡5(50평)	2.2	2.8	2.5
	198.㎡0(60평)	1.0	1.6	2.9
	소계	10.7	14.4	14.1

자료(출처): 국토교통부 통계누리

6) 임대주택 재고

- 인천시의 임대주택 재고량(공공+민간)은 2008년 4.4만 호에서 2018년 13.2만 호로 10년 동안 8만 호 이상 증가하였지만, 타 지자체 대비 재고량과 증가율 측면에서 낮은 것으로 조사됨
- 2018년 기준 인천시 공공임대주택 재고량은 77,372호로, 총 주택 대비 공공임대주택 재고율은 6.98%에 그쳐 서울시(7.72%), 경기도(8.91%)에 비해 낮게 나타남
- 인구 천 인당 임대주택 재고량은 수도권 내 타 시도와 비교해 가장 낮으며, 서울시(73.2호)와 경기도(65.7호)에 비해 상당히 낮은 수치(44.7호)를 보임

[그림 2-7] 인구 천 인당 임대주택 재고량



[표 2-18] 임대주택 재고 현황

연별	지역	재고량(호)	증가율(%)	천 인당 재고량(호)
2008	전국	1,341,670	2.9	27.1
	서울	249,688	22.8	24.5
	인천	44,390	-25.4	16.5
	경기	241,718	12.2	21.4
2009	전국	1,311,369	-2.3	26.3
	서울	224,788	-10.1	22.0
	인천	47,467	6.9	17.5
	경기	253,516	4.9	22.1
2010	전국	1,399,227	6.7	27.7
	서울	251,769	12.0	24.4
	인천	52,942	11.5	19.2
	경기	282,822	11.6	24.0
2011	전국	1,459,513	4.3	28.8
	서울	275,181	9.3	26.8
	인천	65,811	24.3	23.5
	경기	296,714	4.9	24.9
2012	전국	1,487,421	1.9	29.2
	서울	271,584	-1.3	26.6
	인천	74,042	12.5	26.0
	경기	324,784	9.5	26.9
2013	전국	1,616,221	8.7	31.6
	서울	325,261	19.8	32.1
	인천	80,184	8.3	27.8
	경기	364,473	12.2	29.8
2014	전국	1,708,716	5.7	33.3
	서울	374,968	15.3	37.1
	인천	82,855	3.3	28.5
	경기	411,407	12.9	33.3
2015	전국	1,937,685	13.4	37.6
	서울	436,711	16.5	43.6
	인천	91,704	10.7	31.3
	경기	478,864	16.4	38.2
2016	전국	2,273,362	17.3	44.0
	서울	478,836	9.6	48.2
	인천	104,791	14.3	35.6
	경기	546,297	14.1	43.0
2017	전국	2,459,760	8.2	47.5
	서울	533,795	11.5	54.2
	인천	104,942	0.1	35.6
	경기	639,596	17.1	49.7
2018	전국	2,984,664	21.3	57.6
	서울	714,853	33.9	73.2
	인천	132,014	25.8	44.7
	경기	859,347	34.4	65.7

자료(출처): 국토교통부 통계누리

- 2019년 12월말 기준 인천시 공공임대주택은 83,752호이며, 30년 임대(25,202호), 전세 임대(23,455호) 등이 가장 많이 차지함
- 주거약자 등 저소득층을 위한 50년 이상 장기임대주택은 10,570호로 전체 공공임대주택의 12.6%를 차지하며, 대부분이 단기 공공임대주택으로 구성됨
- 지역별로는 남동구에 가장 많은 24,045호가 입지하며 다음으로 부평구에 7,006호, 서구에 5,945호(12.3%) 입지함
- 하지만, 원도심지역인 동구는 154호로 미미한 수준이며, 50년 이상 장기임대주택은 미추홀구, 계양구, 서구, 강화군, 옹진군 등은 없는 상태이고, 중구와 동구에도 100호 미만으로 낮은 수준임
- 공공임대주택은 중구, 동구, 미추홀구 등 원도심지역과 계양구의 재고량이 낮은 상황으로 지역별 균형적 공급 유도가 필요함

[표 2-19] 인천시 지역별·종류별 공공임대주택 분포 현황

(단위: 호)

구분	합계	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
계	83,752	2,601	154	2,540	4,330	24,045	7,006	1,852	5,945	-	-
영구	9,010	-	-	-	3,954	1,914	3,142	-	-	-	-
50년	1,559	28	98	-	-	630	803	-	-	-	-
30년	25,202	1,554	28	16	-	15,238	2,863	1,852	3,651	-	-
10년	7,150	29	-	676	46	3,907	198	-	2,294	-	-
5년	552	-	28	208	-	316	-	-	-	-	-
행복	4,670	990	-	1,640	-	2,040	-	-	-	-	-
장기전세	330	-	-	-	330	-	-	-	-	-	-
매입	11,824	-									
전세	23,455	-									

자료(출처): 인천광역시 건축계획과 내부자료, 2019년 12월 말 기준

3. 주거여건

1) 점유형태

- 인천광역시 총가구 중 자가인 가구가 61.4만 가구(58.7%)로 가장 많으며, 다음으로 보증부월세 18.8만(18.0%), 전세 16.8만(16.1%) 순으로 분석됨
- 자가점유 비율이 꾸준히 상승하는 가운데, 전세 감소와 월세 증가가 지속되어 2015년에는 보증부 월세가 전세보다 더 높은 비율을 차지함

[표 2-20] 주택점유형태

(단위: 가구, %)

구분		1985년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년
합계	가구	338,978	485,404	658,818	747,297	823,023	918,850	1,045,459
	비율	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
자가	가구	154,799	247,349	378,011	441,523	498,592	510,343	614,093
	비율	45.7	51.0	57.4	59.1	60.6	55.5	58.7
전세	가구	115,110	155,970	194,633	202,108	175,978	211,497	168,811
	비율	34.0	32.1	29.5	27.0	21.4	23.0	16.1
보증부 월세	가구	60,676	33,610	67,672	76,771	109,010	154,258	188,358
	비율	17.9	6.9	10.3	10.3	13.2	16.8	18.0
무보증 월세	가구	-	-	5,218	8,847	14,583	18,711	30,383
	비율	-	-	0.8	1.2	1.8	2.0	2.9
사들세	가구	-	40,612	4,231	4,259	3,692	4,913	3,954
	비율	-	8.4	0.6	0.6	0.4	0.5	0.4
무상	가구	8,393	7,863	9,053	13,746	21,168	19,128	39,860
	비율	2.5	1.6	1.4	1.8	2.6	2.1	3.8

자료(출처): 통계청 인구주택총조사(2015)

- 군·구별 점유형태를 살펴보면 전체 가구 수는 부평구(19.9만, 19.0%), 남동구(19만, 18.2%), 서구(17.1만, 16.4%) 순으로 나타났고, 자가는 부평구(11.6만), 보증부월세 또한 남동구(4.1만)가, 전세는 서구(3.3만)가 가장 많은 것으로 조사됨

[표 2-21] 군·구별 점유형태

(단위: 가구, %)

구분		합계	자가	전세	보증부 월세	무보증 월세	사글세	무상
합계	가구	1,045,459	614,093	168,811	188,358	30,383	3,954	39,860
	비율	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
중구	가구	43,255	20,576	8,437	8,797	1,803	357	3,285
	비율	4.1	3.4	5.0	4.7	5.9	9.0	8.2
동구	가구	26,955	18,015	4,241	3,107	645	72	875
	비율	2.6	2.9	2.5	1.6	2.1	1.8	2.2
미추홀구	가구	156,791	93,605	23,241	27,668	6,290	738	5,249
	비율	15.0	15.2	13.8	14.7	20.7	18.7	13.2
연수구	가구	107,382	62,761	18,298	17,545	5,461	273	3,044
	비율	10.3	10.2	10.8	9.3	18.0	6.9	7.6
남동구	가구	190,094	107,255	28,708	41,473	5,073	976	6,609
	비율	18.2	17.5	17.0	22.0	16.7	24.7	16.6
부평구	가구	198,983	116,086	32,805	37,992	4,814	640	6,646
	비율	19.0	18.9	19.4	20.2	15.8	16.2	16.7
계양구	가구	116,426	73,131	18,146	19,823	1,934	240	3,152
	비율	11.1	11.9	10.7	10.5	6.4	6.1	7.9
서구	가구	171,422	97,399	32,920	30,156	3,175	505	7,267
	비율	16.4	15.9	19.5	16.0	10.4	12.8	18.2
강화군	가구	25,137	19,923	1,695	1,260	463	62	1,734
	비율	2.4	3.2	1.0	0.7	1.5	1.6	4.4
옹진군	가구	9,014	5,342	320	537	725	91	1,999
	비율	0.9	0.9	0.2	0.3	2.4	2.3	5.0

자료(출처): 통계청 인구주택총조사(2015)

2) 주거부담수준

(1) 주거부담수준 소득 및 월세전환율 기준

- 소득계층기준: 2019년 국토부 주거실태조사 10분위수 기준
 - 저소득(1~4분위): ~249만 원
 - 중소득(5~8분위): 250~464만 원
 - 고소득(9~10분위): 465만 원~
- 월세전환율(월세이율): 2019년 주거실태조사 기준(2019.09)
 - 한국감정원 ‘한국주택가격동향조사’ 지역별 전월세 전환율 2019년 9월 기준
 - 전국 6.1, 서울 5.2, 인천 6.5, 경기 6.3 적용

(2) 인천시 군·구별 소득 대비 주택가격비율(PIR)

- 인천시 소득 대비 주택가격비율(PIR) 중위기준은 5.2배이며, 강화군이 6.6배로 가장 높으며, 미추홀구가 4.2배로 가장 낮은 수준임
- 소득계층별로 보면, 저소득층이 고소득층보다 2.2배 높게 나타나 격차가 크게 나타남
- 저소득층의 소득 대비 주택가격비율(PIR) 중위기준은 9.6배이며, 연수구가 12.8배로 가장 높으며, 강화군이 6.4배로 가장 낮음
- 중소득층의 소득 대비 주택가격비율(PIR) 중위기준은 4.8배이며, 연수구가 5.8배로 가장 높으며, 옹진군이 3.7배로 가장 낮음
- 고소득층의 소득 대비 주택가격비율(PIR) 중위기준은 4.3배이며, 서구가 6.0배로 가장 높으며, 동구가 3.2배로 가장 낮음

[표 2-22] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 군·구 소득계층별 PIR

(단위: 배)

구분	전체		저소득		중소득		고소득	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
인천시	5.2	5.6	9.6	11.0	4.8	5.1	4.3	4.4
중구	4.9	5.0	10.4	11.3	4.8	5.0	3.5	3.8
동구	6.3	5.7	11.4	9.7	4.9	4.6	3.2	2.7
미추홀구	4.2	5.1	8.2	9.5	4.0	4.7	3.9	4.0
연수구	6.3	6.6	12.8	16.1	5.8	7.0	5.6	5.5
남동구	4.3	5.0	10.3	10.8	3.8	5.0	3.9	3.9
부평구	5.6	5.6	12.0	13.2	4.8	5.0	4.1	4.3
계양구	5.2	5.0	8.5	10.8	4.8	4.7	3.6	3.5
서구	5.2	5.7	11.0	10.9	4.8	5.4	6.0	5.0
강화군	6.6	5.4	6.4	8.9	4.4	3.9	3.5	2.6
옹진군	6.3	6.9	8.5	12.1	3.7	5.2	2.3	3.2

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

[표 2-23] 2019년 주거실태조사 결과 수도권 소득계층별 PIR

(단위: 배)

구분	전체		저소득		중소득		고소득	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
서울시	11.9	14.1	23.8	29.8	10.7	12.8	10.4	11.9
경기도	6.4	7.2	12.3	15.3	6.0	7.1	5.2	5.6
인천시	5.2	5.6	9.6	11.0	4.8	5.1	4.3	4.4

자료(출처): 2019년 주거실태조사

주1. 서울시, 경기도는 2019년 국토부 주거실태조사 통계자료 사용

주2. 인천시는 2019년 인천시 주거실태조사 통계자료 사용

(3) 인천시 군·구별 소득 대비 주택임대료비율(RIR)

- 인천시 소득 대비 주택임대료비율(RIR) 중위기준은 14.8%이며, 연수구가 18.1%로 가장 높으며, 옹진군이 11.6%로 가장 낮은 수준임
- 소득계층별로 보면, 저소득층이 고소득층보다 1.35배 높게 나타나 저소득층의 임대료 부담이 큰 것으로 나타남
- 저소득층의 소득 대비 주택임대료비율(RIR) 중위기준은 21.3%이며, 부평구가 27.8%로 가장 높으며, 계양구가 18.1%로 가장 낮음
- 중소득층의 소득 대비 주택임대료비율(RIR) 중위기준은 14.6%이며, 연수구가 21.3%로 가장 높으며, 남동구가 11.5%로 가장 낮음
- 고소득층의 소득 대비 주택임대료비율(RIR) 중위기준은 15.8%이며, 연수구가 22.6%로 가장 높으며, 미추홀구가 9.2%로 가장 낮음

[표 2-24] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 군·구 소득계층별 RIR (단위: %)

구분	전체		저소득		중소득		고소득	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
인천시	14.8	18.5	21.3	23.9	14.6	16.7	15.8	16.5
중구	14.5	15.7	20.8	23.0	13.5	15.2	11.8	11.0
동구	14.1	16.2	24.0	19.1	14.4	16.8	10.8	10.3
미추홀구	14.9	17.1	21.3	23.4	14.2	14.8	9.2	11.8
연수구	18.1	22.8	23.7	27.3	21.3	23.1	22.6	20.9
남동구	15.5	16.3	20.5	21.6	11.5	13.7	14.8	15.3
부평구	14.6	19.4	27.8	23.6	16.1	18.1	16.2	17.2
계양구	16.4	17.1	18.1	25.1	12.6	14.1	10.4	11.5
서구	16.5	19.5	21.7	26.6	17.5	18.8	18.1	17.3
강화군	16.4	13.4	-	-	-	-	-	-
옹진군	11.6	13.5	-	-	-	-	-	-

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

[표 2-25] 2019년 주거실태조사 결과 수도권 소득계층별 RIR (단위: %)

구분	전체		저소득		중소득		고소득	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
서울시	20.9	26.4	24.3	31.9	21.0	23.3	23.1	27.4
경기도	17.9	21.9	23.3	29.4	17.5	19.6	19.4	20.3
인천시	14.8	18.5	21.3	23.9	14.6	16.7	15.8	16.5

자료(출처): 2019년 주거실태조사

주1. 서울시, 경기도는 2019년 국토부 주거실태조사 통계자료 사용

주2. 인천시는 2019년 인천시 주거실태조사 통계자료 사용

(4) 인천시 군·구별 소득 대비 주택임대료 및 관리비비율(HCIR)

- 인천시 소득 대비 주택관리비비율(HCIR) 중위기준은 24.2%이며, 강화군이 25.3%로 가장 높으며, 옹진군이 18.5%로 가장 낮은 수준임
- 소득계층별로 보면, 저소득층이 고소득층보다 1.41배 높게 나타나 저소득층의 실질적인 주거비(임대료와 관리비) 부담 수준이 높은 것으로 나타남
- 주거비 과부담 기준²⁾에 속하는 경우(HCIR 25% 이상)는 소득 대비 주택임대료와 관리비를 합한 비율(HCIR)로 평균기준으로 동구와 강화군을 제외한 모든 지역의 저소득층이 과부담 가구에 속하며, 부평구의 저소득층이 가장 주거비 부담이 높은 것으로 나타남
- 소득 대비 주택임대료비율(RIR) 평균기준으로 연수구, 계양구, 서구 등의 저소득층이 25%를 넘어서고 있어 주거비 부담이 매우 높음
- 저소득층의 소득 대비 주택임대료와 관리비 부담비율(HCIR) 중위기준은 28.8%이며, 부평구가 37.1%로 가장 높으며, 계양구가 23.9%로 가장 낮음
- 중소득층의 소득 대비 주택임대료와 관리비 부담비율(HCIR) 중위기준은 19.7%이며, 연수구가 23.8%로 가장 높으며, 남동구가 14.5%로 가장 낮음
- 고소득층의 소득 대비 주택임대료와 관리비 부담비율(HCIR) 중위기준은 20.4%이며, 연수구가 27.5%로 가장 높으며, 미추홀구가 11.1%로 가장 낮음

[표 2-26] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 군·구 소득계층별 HCIR

(단위: %)

구분	전체		저소득		중소득		고소득	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
인천시	19.5	23.5	28.8	31.3	19.7	21.3	20.4	20.1
중구	20.5	21.3	27.4	31.2	20.5	21.0	16.5	14.5
동구	18.9	21.9	31.6	26.6	19.3	22.4	14.6	13.5
미추홀구	20.5	22.1	29.7	30.2	18.7	19.3	11.1	14.4
연수구	22.1	27.6	29.1	34.5	23.8	27.8	27.5	24.8
남동구	21.1	21.3	27.8	29.1	14.5	18.0	18.4	18.8
부평구	19.4	23.9	37.1	30.3	19.5	22.0	18.6	20.6
계양구	22.8	21.9	23.9	32.2	16.5	18.0	13.3	14.5
서구	21.1	24.5	27.8	34.8	22.7	23.5	21.7	21.0
강화군	25.3	20.9	-	-	-	-	-	-
옹진군	18.5	21.1	-	-	-	-	-	-

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

- 2) 주거비 과부담 수준은 ①미국 25%(미국 부동산중개인협회), 28%(미국 주택건설협회), 30%(미국 주택도시개발부) 등을 사용함, ②호주의 경우 소득하위 40%이면서 주거비 지출이 30%를 넘는 경우만 정책대상으로 함, ③일반적으로 주거비 과부담 수준은 소득대비주거비비율 30%를 기준(장경석 외, 2009; 배순석·김민철, 2013; 정은희·최유석, 2014; 권연화·최 열, 2015; 박정민 외, 2015a; Downs, 1993; Moore and Skaburskis, 2004; Marks and Sedfwick, 2008)으로 하지만, 인천시는 주거비에 임대료, 관리비 등을 포함하여 HCIR 기준 25%로 설정함

[표 2-27] 2019년 주거실태조사 결과 수도권 소득계층별 HCIR

(단위: %)

구분	전체		저소득		중소득		고소득	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
서울시	24.2	30.9	29.6	38.9	25.1	27.5	26.9	30.8
경기도	22.5	26.7	29.3	36.9	21.9	24.1	23.6	23.8
인천시	19.5	23.5	28.8	31.3	19.7	21.3	20.4	20.1

자료(출처): 2019년 주거실태조사

주1. 서울시, 경기도는 2019년 국토부 주거실태조사 통계자료 사용

주2. 인천시는 2019년 인천시 주거실태조사 통계자료 사용

(5) 계층별 주거부담수준

- 인천시 계층별 주거부담수준을 비교하기 위해 노인, 신혼부부, 청년, 취약계층으로 구분하였음
 - 노인가구는 가구주 연령이 65세 이상인 경우에 해당함
 - 신혼부부가구는 혼인신고 10년 이내, 여성 만 49세 이하인 경우로 구분함
 - 청년가구는 가구주 연령이 우리나라 나이로 20~39세인 경우에 해당하며 신혼부부가구와 중복될 수 있음
 - 취약계층가구는 주택유형이 고시원, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막 등이거나, 공공임대주택 거주자이거나, 국민기초생활보장급여(맞춤형 급여) 수급가구인 경우를 분류함

❖ 계층별 소득 대비 주택가격비율(PIR)

- 계층별 소득 대비 주택가격비율(PIR)은 노인이 9.8배로 가장 높으며, 신혼부부는 4.6배로 낮은 수준으로 나타남
- 노인의 경우 소득계층별로 PIR의 차이가 심하며, 신혼부부와 청년은 4.4~6.5배로 낮은 수준으로 나타나 상대적으로 주택구입이 용이한 것으로 나타남

[표 2-28] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 계층별 PIR

(단위: 배)

계층	전체		저소득		중소득		고소득	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
노인	9.8	8.0	12.3	12.8	5.6	5.8	4.4	4.4
신혼부부	4.6	5.1	6.3	6.5	4.5	4.9	5.4	5.2
청년	4.4	5.1	5.6	6.4	4.5	4.9	5.4	5.3
취약계층	9.4	6.4	-	-	-	-	-	-

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

❖ 계층별 소득 대비 주택임대료비율(RIR)

- 계층별 소득 대비 주택임대료비율(RIR)은 노인 33.9%, 취약계층 25.3%로 매우 높게 나타나며, 청년이 14.7%로 낮은 수준으로 나타남

[표 2-29] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 계층별 RIR

(단위: %)

계층	전체		저소득		중소득		고소득	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
노인	33.9	22.2	35.5	29.3	12.2	14.4	10.0	9.9
신혼부부	18.6	19.3	19.0	21.2	19.7	20.5	18.2	17.5
청년	14.7	17.8	18.9	21.3	15.2	17.3	17.7	16.6
취약계층	25.3	28.7	-	-	-	-	-	-

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

❖ 계층별 소득 대비 주택임대료와 관리비 비율(HCIR)

- 계층별 소득 대비 주택임대료와 관리비 비율(HCIR)은 노인이 44.4%, 취약계층 33.0%로 주거비 과부담 가구에 속하며, 신혼부부 24.0%, 청년 19.6%의 순으로 나타남
- 저소득층의 노인, 신혼부부, 청년 등은 주거비 지원이 필요한 계층으로 나타나며, 상대적으로 청년의 주거비 부담이 낮은 것으로 나타남

[표 2-30] 2019년 주거실태조사 결과 인천시 계층별 HCIR

(단위: %)

계층	전체		저소득		중소득		고소득	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
노인	44.4	29.2	44.9	38.6	16.5	18.6	12.8	13.4
신혼부부	24.0	23.9	25.7	27.2	24.1	25.5	22.9	21.2
청년	19.6	22.2	23.5	26.9	20.6	21.5	20.2	20.1
취약계층	33.0	25.7	-	-	-	-	-	-

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

3) 주택가격 수준

(1) 아파트

❖ 매매가격

- 인천시 2018년 12월 아파트 실거래가격 기준 매매가격 평균은 350.2만 원/㎡이며, 기성 시가지 내에서 연수구가 438.6만 원/㎡로 가장 높으며, 중구가 272.6만 원/㎡로 가장 낮음
- 인천시 원도심 지역이라 할 수 있는 중구, 동구, 미추홀구는 300만 원/㎡ 이하로 낮게 형성되어 있으며, 연수구, 부평구, 남동구, 서구 등 신개발사업이 진행되는 지역의 아파트 매매가격이 높게 형성되어 있음

[표 2-31] 아파트 매매 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	340.9	345.4	345.8	353.7	332.9	340.9	347.6	349.5	347.2	374.0	365.1	350.2
중구	338.6	300.4	318.6	325.7	281.9	295.4	295.0	281.4	292.1	307.6	323.9	272.6
동구	283.4	292.9	285.1	267.5	277.6	298.3	270.8	277.9	285.1	270.5	287.6	292.8
미추홀구	283.0	289.4	287.3	279.8	273.1	286.9	338.6	338.6	295.1	329.3	306.0	291.5
연수구	438.5	426.7	412.3	437.8	406.4	432.4	430.6	432.5	421.0	456.7	446.6	438.6
남동구	348.2	342.5	357.2	357.4	343.4	357.5	363.5	354.3	354.5	361.6	360.9	357.5
부평구	346.5	373.8	364.3	368.6	359.6	357.4	358.7	383.5	378.7	401.8	377.3	367.7
계양구	318.4	307.4	326.2	330.8	296.0	309.0	304.7	303.5	319.6	330.5	319.4	307.4
서구	326.5	344.7	332.1	351.3	326.7	324.2	323.9	330.8	341.2	368.8	372.8	345.6
강화군	170.0	190.0	136.7	150.6	165.3	237.4	-	207.1	180.4	235.9	187.2	215.6

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018, 2019), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

❖ 전세가격

- 인천시 2018년 12월 아파트 실거래가격 기준 전세가격 평균은 269.1만 원/㎡이며, 기성시 가지 내에서 연수구가 302.0만 원/㎡로 가장 높으며, 중구가 183.3만 원/㎡로 가장 낮음
- 매매가격 대비 전세가격 비율인 전세가율은 인천시 평균 76.8%이며, 계양구가 85.1%로 가장 높으며, 중구가 67.2%로 가장 낮은 수준임
 - 특히, 동구, 부평구, 계양구 등이 80%를 상회하여 높은 수준을 형성하고 있음

- 인천시 전세가격은 아파트 매매가격과 유사한 경향을 보이며, 중·동·미추홀구 등 원도심 지역이 낮고, 외곽 지역이 높게 형성되어 있음

[표 2-32] 아파트 전세 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	275.9	274.5	262.6	258.9	263.7	261.3	270.3	264.2	269.7	273.9	268.5	269.1
중구	210.0	219.3	200.5	214.7	197.4	207.1	190.5	189.1	186.7	188.1	179.0	183.3
동구	239.8	250.6	235.4	230.1	237.5	251.5	249.4	223.1	245.8	173.9	259.6	239.6
미추홀구	215.0	235.3	213.9	227.8	220.9	200.5	254.7	235.8	261.9	200.3	224.0	214.9
연수구	338.2	331.6	321.8	306.2	318.5	305.7	323.0	330.0	323.1	343.5	307.7	302.0
남동구	273.1	278.2	272.4	261.1	270.8	283.4	278.8	274.9	271.6	280.8	280.5	272.0
부평구	297.7	291.0	285.7	285.6	282.8	280.8	308.1	286.7	301.9	299.6	301.5	294.4
계양구	255.8	255.3	267.2	248.3	260.8	261.5	257.7	256.7	260.5	265.7	244.5	261.5
서구	243.3	241.0	235.5	232.4	241.3	242.7	236.8	242.2	250.0	256.9	262.3	259.6
강화군	-	88.2	129.7	74.3	100.0	88.3	-	146.6	-	99.6	129.4	-

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018, 2019), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

❖ 월세가격

- 인천시 2018년 12월 아파트 실거래가격 기준 월세보증금 평균은 62.1만 원/㎡이며, 기성시가지 내에서 중구가 84.5만 원/㎡로 가장 높으며, 계양구가 37.9만 원/㎡로 가장 낮음
- 인천시 2018년 12월 아파트 실거래가격 기준 월세 평균은 0.77만 원/㎡이며, 기성시가지 내에서 연수구가 1.05만 원/㎡로 가장 높으며, 중구가 0.39만 원/㎡로 가장 낮음

[표 2-33] 아파트 월세 보증금 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	54.7	61.2	57.5	57.5	78.7	65.2	61.9	52.8	56.9	61.4	68.5	62.1
중구	37.5	42.0	37.0	35.1	52.7	31.9	46.8	44.9	38.7	39.2	86.6	84.5
동구	38.2	34.3	33.9	49.5	37.6	41.3	20.4	29.5	18.2	45.3	23.3	41.9
미추홀구	53.7	62.9	48.2	55.4	73.4	58.0	46.8	48.5	54.4	78.8	63.9	65.8
연수구	64.2	55.4	73.1	56.0	58.4	59.9	53.1	64.2	56.1	63.8	58.1	50.3
남동구	68.0	84.0	71.8	66.7	114.2	80.7	88.4	61.6	62.5	62.8	69.5	61.7
부평구	57.3	70.0	52.0	73.0	37.0	65.3	59.9	50.5	64.5	59.3	68.1	58.0
계양구	31.0	33.7	36.0	38.4	27.3	48.5	35.0	35.5	42.8	38.5	39.2	37.9
서구	50.6	57.4	57.4	47.5	49.2	42.0	58.1	49.4	57.4	54.8	57.6	57.0
강화군	19.7	25.9	32.4	32.4	-	-	33.2	47.1	-	-	63.3	26.7

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018, 2019), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

[표 2-34] 아파트 월세 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	0.90	0.89	0.83	0.83	0.76	0.73	0.78	0.88	0.78	0.79	0.72	0.77
중구	0.84	0.69	0.71	0.69	0.68	0.69	0.63	0.63	0.56	0.63	0.41	0.39
동구	0.88	0.89	0.90	0.76	0.85	0.67	0.87	0.79	0.67	0.87	0.93	0.82
미추홀구	1.00	1.11	0.93	0.81	0.88	1.02	0.84	1.44	1.49	0.73	0.93	0.91
연수구	1.05	1.03	0.93	0.94	1.07	0.96	1.05	1.04	1.04	0.99	1.09	1.05
남동구	0.82	0.78	0.77	0.78	0.61	0.57	0.69	0.75	0.71	0.72	0.77	0.81
부평구	1.01	1.03	0.97	0.95	0.98	1.04	0.81	0.91	0.71	0.88	0.88	0.95
계양구	0.91	0.96	0.86	0.89	0.97	0.73	0.81	0.95	0.87	0.83	0.87	0.80
서구	0.75	0.70	0.69	0.70	0.68	0.70	0.68	0.77	0.73	0.72	0.73	0.69
강화군	0.55	1.27	1.46	1.46	-	-	1.99	0.53	-	-	1.03	0.98

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018, 2019), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

(2) 연립·다세대

❖ 매매가격

- 인천시 2018년 12월 실거래가격 기준 연립·다세대 매매가격 평균은 232.8만 원/㎡이며, 기성시가지 내에서 부평구가 265.7만 원/㎡로 가장 높으며, 중구가 160.0만 원/㎡로 가장 낮음
- 중구, 연수구, 서구 등이 낮게 형성되어 있으며, 남동구, 계양구, 동구 등 연립·다세대주택이 많이 분포한 지역이 높게 형성되어 있음

[표 2-35] 연립·다세대 매매 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	216.0	208.1	208.8	214.7	208.7	211.1	214.9	224.0	227.1	215.1	227.6	232.8
중구	195.9	161.5	196.1	166.2	158.6	151.9	147.7	181.6	190.0	165.3	211.3	160.0
동구	179.7	156.3	149.3	148.4	144.5	130.1	177.2	220.3	211.6	152.3	146.8	227.8
미추홀구	208.6	195.7	198.8	209.0	194.3	202.1	209.9	204.6	215.0	200.0	204.4	223.3
연수구	193.6	191.6	209.9	188.4	194.6	187.8	187.7	204.2	187.5	205.3	207.5	200.4
남동구	206.5	200.0	188.8	214.2	193.4	192.7	206.4	210.4	221.0	203.0	227.7	237.9
부평구	240.7	240.6	238.0	248.8	243.6	246.3	243.4	272.6	256.9	255.8	254.0	265.7
계양구	228.0	207.0	216.6	215.9	203.3	212.2	205.2	230.8	229.8	211.0	232.2	231.0
서구	216.7	211.5	217.4	208.5	215.4	220.1	221.7	217.3	236.6	214.0	239.2	214.1
강화군	138.6	121.1	131.7	125.4	130.4	119.4	136.9	142.7	145.8	102.3	138.5	179.6
옹진군	175.3	176.9	-	-	208.2	214.1	220.5	144.2	181.1	183.9	188.4	74.1

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

❖ 전세가격

- 인천시 2018년 12월 실거래가격 기준 연립·다세대 전세가격 평균은 167.8만 원/㎡이며, 기성시가지 내에서 서구가 199.8만 원/㎡로 가장 높으며, 동구가 73.1만 원/㎡로 가장 낮음
- 연립·다세대주택의 매매가격 대비 전세가격 비율인 전세가율은 인천시 평균 72.1%로 아파트 보다 낮은 수준이지만, 서구가 93.3%로 전세가격이 매매가격과 유사한 수준으로 높은 상황임

[표 2-36] 연립·다세대 전세 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	162.0	159.1	158.6	154.3	167.5	157.7	171.2	173.7	167.6	166.2	173.4	167.8
중구	137.2	161.7	151.5	141.4	134.6	102.5	115.0	114.0	134.0	170.8	127.7	144.2
동구	89.2	91.6	65.0	111.4	155.0	94.8	122.2	147.6	106.2	127.6	95.0	73.1
미추홀구	139.7	127.0	127.3	142.9	144.8	118.5	129.2	135.9	144.4	142.1	120.7	146.2
연수구	163.1	211.3	141.4	157.9	175.0	157.4	160.9	192.6	178.5	182.4	172.7	165.6
남동구	150.2	133.3	134.9	133.1	135.5	133.3	154.0	165.1	132.1	134.2	162.5	145.3
부평구	176.5	190.2	192.8	175.8	180.1	189.7	188.3	197.1	187.8	201.0	198.6	181.1
계양구	186.1	191.3	158.4	169.5	186.6	191.6	206.9	186.3	181.1	189.9	196.6	176.1
서구	174.6	162.2	181.7	160.0	186.3	179.9	196.4	193.0	198.8	174.6	197.3	199.8
강화군	120.3	49.4	137.0	109.9	-	107.6	-	104.1	150.7	59.1	124.2	95.8
옹진군		157.6	-	-	-	141.6	141.6	-	-	-	-	-

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

❖ 월세가격

- 인천시 2018년 12월 실거래가격 기준 연립·다세대 주택 월세보증금 평균은 23.9만 원/㎡이며, 기성시가지 내에서 중구가 31.0만 원/㎡로 가장 높으며, 남동구가 21.1만 원/㎡로 가장 낮음
- 인천시 2018년 12월 실거래가격 기준 연립·다세대 주택 월세 평균은 0.91만 원/㎡이며, 기성시가지 내에서 연수구가 1.18만 원/㎡로 가장 높으며, 중구가 0.81만 원/㎡로 가장 낮음
- 연립·다세대 주택 월세는 아파트 월세평균보다 18% 정도 높게 형성되어 있음

[표 2-37] 연립·다세대 월세 보증금 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	28.3	26.3	30.6	27.6	28.2	26.7	27.3	28.1	31.9	24.9	27.5	23.9
중구	44.3	10.9	21.3	16.4	15.4	31.0	43.2	24.6	25.3	19.0	13.7	31.0
동구	15.5	18.0	-	12.8	23.3	8.8	9.7	18.9	-	-	-	-
미추홀구	24.2	24.7	31.2	24.5	24.0	23.9	19.8	20.4	27.4	20.0	25.3	22.7
연수구	47.9	32.9	34.5	38.2	23.4	11.8	42.6	52.8	37.8	29.1	9.9	23.1
남동구	23.2	24.4	28.9	23.9	26.5	25.9	19.5	23.8	34.6	21.6	23.8	21.1
부평구	33.0	31.8	32.6	32.4	32.5	25.2	29.8	27.7	40.8	29.7	29.8	27.3
계양구	30.3	27.4	31.2	26.4	26.1	26.8	34.2	33.6	24.3	27.7	32.5	26.5
서구	29.9	23.7	29.8	31.3	32.5	31.1	28.0	35.9	32.9	24.9	28.2	22.9
강화군	18.5	8.8	15.9	-	18.8	10.1	-	-	-	-	79.7	9.8
옹진군	-	-	24.3	-	2.7	-	-	20.3	16.8	-	-	-

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

[표 2-38] 연립·다세대 월세 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	0.92	0.89	0.88	0.87	0.86	0.91	0.87	0.91	0.84	0.88	0.85	0.91
중구	0.90	0.89	0.80	0.73	0.81	0.85	1.18	0.80	0.62	0.77	0.81	0.81
동구	0.73	0.79	-	0.78	0.81	0.66	0.27	0.44	-	-	-	-
미추홀구	0.85	0.82	0.86	0.79	0.83	0.89	0.86	1.07	0.83	0.89	0.77	0.85
연수구	0.98	1.29	1.13	0.77	1.05	1.07	1.11	1.24	0.92	1.23	1.29	1.18
남동구	0.94	0.93	0.88	0.83	0.75	0.94	0.81	0.83	0.74	0.81	0.79	0.95
부평구	1.00	0.96	0.80	0.94	0.89	1.02	0.85	0.96	0.9	0.92	0.97	0.98
계양구	0.94	0.85	1.03	0.98	0.94	0.90	0.87	0.89	0.86	0.90	0.89	0.89
서구	0.88	0.88	0.87	0.88	0.91	0.85	0.88	0.81	0.86	0.85	0.82	0.88
강화군	0.62	0.70	0.68	-	0.71	0.65	-	-	-	-	0.48	0.73
옹진군	-	-	0.73	-	1.02	-	-	0.61	0.25	-	1.10	-

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

(3) 단독·다가구

❖ 매매가격

- 인천시 2018년 12월 실거래가격 기준 단독·다가구 매매가격 평균은 291.5만 원/㎡이며, 기성시가지 내에서 연수구가 657.4만 원/㎡로 가장 높으며, 계양구가 179.6만 원/㎡로 가장 낮음
- 단독·다가구 주택의 매매가격은 지역별로 편차가 심하고, 군·구 내에서도 거래물량이 적어서 시기별 차이도 많은 상황임

[표 2-39] 단독·다가구 매매 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	264.0	249.4	238.9	245.5	267.0	267.2	241.1	254.7	355.5	234.5	233.9	291.5
중구	284.8	259.1	282.6	251.7	333.6	418.3	293.9	172.7	243.1	244.2	250.9	383.4
동구	211.4	260.3	263.6	282.7	275.4	218.7	167.0	176.3	186.8	207.6	177.9	202.9
미추홀구	262.3	266.0	219.9	265.7	262.5	273.5	251.7	316.4	532.9	261.3	261.0	333.8
연수구	438.5	253.5	340.1	218.3	393.8	173.2	-	227.6	577.0	414.5	147.7	657.4
남동구	203.2	228.8	198.1	319.8	328.5	260.9	207.3	248.7	188.9	185.3	299.2	320.9
부평구	342.4	253.7	305.4	323.0	308.1	316.9	266.5	383.6	427.8	287.8	293.1	266.5
계양구	288.2	307.8	256.4	370.3	211.0	654.9	381.3	499.7	216.8	168.8	-	179.6
서구	229.2	256.0	226.0	271.7	281.5	227.7	216.9	297.6	191.9	258.5	236.1	205.5
강화군	182.2	223.2	183.1	168.3	181.4	215.1	248.4	196.0	204.9	202.6	194.1	187.4
옹진군	130.2	130.3	176.9	105.5	87.3	153.3	211.6	107.3	129.3	131.2	139.1	118.1

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018, 2019), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

❖ 전세가격

- 인천시 2018년 12월 실거래가격 기준 단독·다가구 전세가격 평균은 155.2만 원/㎡이며, 기성시가지 내에서 중구가 204.6만 원/㎡로 가장 높으며, 부평구가 119.1만 원/㎡로 가장 낮음
- 단독·다가구 주택의 매매가격 대비 전세가격비율인 전세가율은 53.2%로 낮으며, 서구가 83.2%로 높게 형성되어 있음

[표 2-40] 단독·다가구 전세 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	157.2	155.0	139.0	145.3	146.8	152.3	161.9	157.6	152.9	155.9	163.4	155.2
중구	193.7	197.5	182.0	203.4	194.6	201.6	203.3	190.8	201.7	203.3	211.1	204.6
동구	75.3	49.5	54.1	87.5	69.9	90.3	61.4	140.7	78.3	85.0	119.4	90.0
미추홀구	160.4	141.4	107.0	97.3	105.6	131.3	124.7	126.9	115.6	124.2	132.1	141.3
연수구	117.1	133.7	141.5	122.0	123.7	125.9	128.2	146.3	145.4	128.4	133.4	122.7
남동구	148.8	135.2	136.7	151.2	136.6	133.8	171.7	158.9	135.7	157.6	149.1	148.2
부평구	124.2	144.5	106.1	108.7	116.2	115.4	128.9	128.6	109.1	105.5	124.9	119.1
계양구	115.0	126.4	151.0	136.7	108.4	146.4	133.7	130.2	129.5	113.7	122.8	126.6
서구	171.5	155.6	155.4	147.4	164.1	159.7	173.9	178.9	173.5	162.4	182.4	171.0
강화군	83.7	90.4	70.6	77.9	114.3	103.2	122.3	66.4	91.5	109.5	72.7	90.0
옹진군	131.7	31.9	62.9	114.2	43.4	-	30.0	84.2	107.4	-	97.4	-

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018, 2019), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

❖ 월세가격

- 인천시 2018년 12월 실거래가격 기준 단독·다가구 주택 월세보증금 평균은 27.9만 원/㎡이며, 기성시가지 내에서 서구가 48.6만 원/㎡로 가장 높으며, 동구가 7.7만 원/㎡로 가장 낮음
- 인천시 2018년 12월 실거래가격 기준 단독·다가구 주택 월세 평균은 0.97만 원/㎡이며, 기성시가지 내에서 중구가 1.18만 원/㎡로 가장 높으며, 동구가 0.83만 원/㎡로 가장 낮음

[표 2-41] 단독·다가구 월세 보증금 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	30.8	25.8	23.3	24.1	20.2	27.3	25.5	22.1	27.3	24.5	29.9	27.9
중구	32.6	24.8	19.7	21.4	14.2	21.6	25.1	16.3	23.2	18.6	17.7	20.6
동구	12.8	2.0	16.9	28.8	22.9	71.4	-	12.6	27.8	8.9	10.3	7.7
미추홀구	20.2	18.3	17.0	18.9	23.0	21.7	21.7	15.0	23.7	15.9	19.3	15.4
연수구	30.7	18.4	24.7	39.3	12.7	24.5	37.9	18.7	43.3	9.2	56.2	12.6
남동구	41.8	20.5	30.4	28.6	17.7	29.8	25.6	24.7	27.6	36.3	35.9	31.4
부평구	20.2	26.5	21.1	10.8	14.3	23.2	25.1	20.1	19.3	26.1	29.0	24.6
계양구	28.5	25.0	19.7	19.7	21.8	20.7	21.2	20.0	12.7	32.2	19.2	32.9
서구	34.5	40.7	32.1	30.8	31.5	53.2	27.8	33.1	38.2	28.0	45.9	48.6
강화군	14.8	34.2	4.9	15.9	7.7	9.0	-	8.4	4.4	13.0	16.0	16.0
옹진군	42.7	17.8	10.1	0.0	-	-	50.5	21.6	14.7	10.0	8.4	-

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018, 2019), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

[표 2-42] 단독·다가구 월세 가격(실거래가)

(단위: 만 원/㎡)

지역	'18.1	'18.2	'18.3	'18.4	'18.5	'18.6	'18.7	'18.8	'18.9	'18.10	'18.11	'18.12
인천시	1.03	1.05	1.00	1.03	1.03	1.00	1.09	1.01	1.07	0.97	0.91	0.97
중구	1.20	1.33	1.35	1.26	1.40	1.32	1.20	1.22	1.14	1.19	1.18	1.18
동구	0.73	0.35	0.35	0.76	0.46	0.96	-	0.41	0.42	0.61	0.67	0.83
미추홀구	0.94	0.81	0.78	0.92	0.86	0.94	0.94	0.90	1.28	0.82	0.83	0.90
연수구	1.37	0.92	0.96	0.71	1.36	1.00	0.84	0.99	1.07	0.83	0.73	1.09
남동구	0.95	1.01	0.99	1.11	0.94	1.00	1.13	0.89	1.15	1.21	1.05	1.03
부평구	0.85	0.85	0.92	0.81	0.93	0.76	1.07	0.92	0.97	0.75	0.88	0.85
계양구	1.11	1.63	0.97	0.97	0.95	0.92	1.26	1.44	1.08	0.90	0.74	0.94
서구	1.00	1.11	1.04	1.03	1.05	1.06	0.96	1.09	0.97	1.00	0.96	0.98
강화군	0.79	0.92	0.31	1.07	0.53	0.71	-	0.69	0.29	0.79	0.65	0.59
옹진군	1.25	0.41	0.71	1.00	-	-	0.76	0.65	1.18	0.70	0.43	-

자료(출처): 인천 부동산시장 동향조사(2018, 2019), 인천연구원&인천도시공사, 국토부 실거래가 공개시스템 자료 가공

4) 주택 관련 가계대출

- 2019년 기준 인천시 가계대출(주택대출 제외)은 약 15.3조 원으로서, 주택대출까지 합산할 경우 약 56.8조 원의 부채를 가계가 안고 있음
- 연간 증가율에서는 2015년까지 3~4% 증가세를 유지하다가 2016년 12.7%로 크게 증가한 후 2018년 3.6%, 2019년 2.3% 증가로 증가폭이 다시 감소함

[표 2-43] 인천광역시 가계대출액

(단위: 십억 원)

구분		'14	'15	'16	'17	'18	'19
예금취급 기관	예금은행	32,443.4	33,087.2	36,471.8	39,555.5	42,339.4	46,031.8
	(주택대출)	26,817.6	26,988.8	29,763.7	31,800.6	33,572.3	36,794.2
비은행 예금 취급 기관	(주택대출)	3,742.2	3,823.6	5,015.6	5,730.5	5,181.3	4,745.1
	상호저축은행	488.2	551.6	826.8	936.4	816.2	698.2
	신용협동조합	1,222.3	1,412.6	1,722.3	1,746.4	1,628.3	1,664.7
	상호금융	6,764.7	7,131.5	8,136.4	8,318.5	8,423.6	8,387.0
	새마을금고	1,829.9	1,977.6	2,609.0	3,022.6	2,295.2	1,794.5
	기타	50.7	46.3	44.8	41.6	49.0	44.9
	소계	10,355.9	11,119.6	11,339.3	14,065.6	13,212.4	12,589.4
	합계	42,799.3	44,206.8	49,811.1	53,621.1	55,551.8	56,821.2

자료(출처): 한국은행, 통화금융통계

- 각종 가계부채에서, 주택대출이 총 가계부채에서 69~73%대를 유지하며 가계대출 증가를 견인하고 있음
- 가계대출별 비율에서는 약 4%p 내에서의 변동만이 있을 뿐, 가계부채들이 차지하는 비율은 대동소이하게 유지되고 있음

[표 2-44] 인천광역시 가계대출 비율

(단위: %)

구분		'14	'15	'16	'17	'18	'19
예금 취급 기관	예금은행	75.8	74.8	73.2	73.8	76.2	81.0
	(주택대출)	62.7	61.1	59.8	59.3	60.4	64.8
비은행 예금 취급 기관	(주택대출)	8.7	8.6	10.1	10.7	9.3	8.4
	상호저축은행	1.1	1.2	1.7	1.7	1.5	1.2
	신용협동조합	2.9	3.2	3.5	3.3	2.9	2.9
	상호금융	15.8	16.1	16.3	15.5	15.2	14.8
	새마을금고	4.3	4.5	5.2	5.6	4.1	3.2
	기타	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
	소계	24.2	25.2	22.8	26.2	23.8	22.2
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

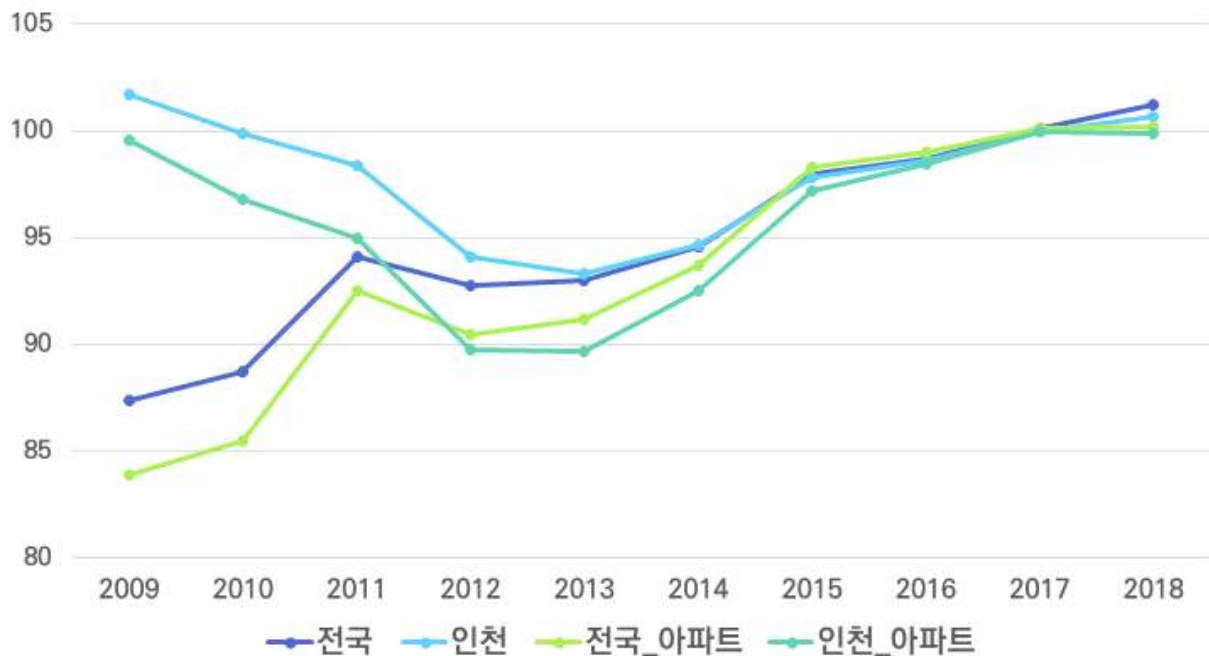
자료(출처): 한국은행, 통화금융통계

4. 주택시장 동향

1) 매매시장 동향

- 근래 10년간 전국의 주택과 아파트의 매매가격은 지속적인 상승세를 보였지만, 인천의 경우 2013년까지 하락한 후 2014년 이후 상승함
- 인천의 매매가격 상승세도 주택의 경우 전국 평균보다 둔한 정도이고, 아파트의 경우 2010년대 초반에 가장 큰 낙폭을 보였으며 2018년도에도 소폭 하락하였는데 송도·영종·청라 등 지속적인 도시개발사업으로 주택, 특히 아파트의 지속적인 공급에 따른 결과로 판단됨

〔그림 2-8〕 주택 및 아파트 매매가격지수



- 기초자치단체별로는 중구가 주택가격과 아파트 가격 모두 가장 큰 낙폭을 보인 후 상승세도 가장 먼저 꺾이는 등 불안정한 상태가 이어지고 있으며, 이는 원도심과 신도시가 공존하는데다 영종하늘도시 개발이 난항을 겪고 있기 때문으로 사료됨
- 주택가격에서는 미추홀구와 부평구가, 아파트 가격에서는 미추홀구와 남동구가 상승세를 이어가고 있으며, 반대로 중구, 연수구의 주택가격과 중구, 동구의 아파트 가격은 하락세를 보임

[표 2-45] 주택매매 가격지수

구분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
전국	87.4	88.7	94.1	92.8	93.0	94.6	98.0	98.7	100.1	101.2
인천	101.7	99.9	98.4	94.1	93.3	94.7	97.8	98.6	100.0	100.7
중구	112.3	111.0	111.4	102.8	96.3	96.5	99.0	99.6	100.0	98.7
동구	100.6	100.4	100.3	97.0	95.3	96.4	98.2	98.9	100.0	100.4
미추홀구	105.7	105.0	103.0	100.0	97.0	96.4	98.2	98.6	100.1	101.8
연수구	96.2	93.7	92.1	87.5	88.9	91.9	97.3	97.8	100.0	99.5
남동구	100.6	99.4	99.0	95.9	94.6	95.7	98.1	98.9	100.1	100.7
부평구	97.5	96.5	95.9	91.8	90.4	92.6	96.7	98.2	99.9	101.1
계양구	97.0	94.7	94.3	90.6	92.3	94.8	97.9	98.6	100.0	100.0
서구	109.3	105.3	100.0	92.9	93.1	94.6	98.3	99.1	99.9	100.5

자료(출처): 통계청

[표 2-46] 아파트 매매가격 지수

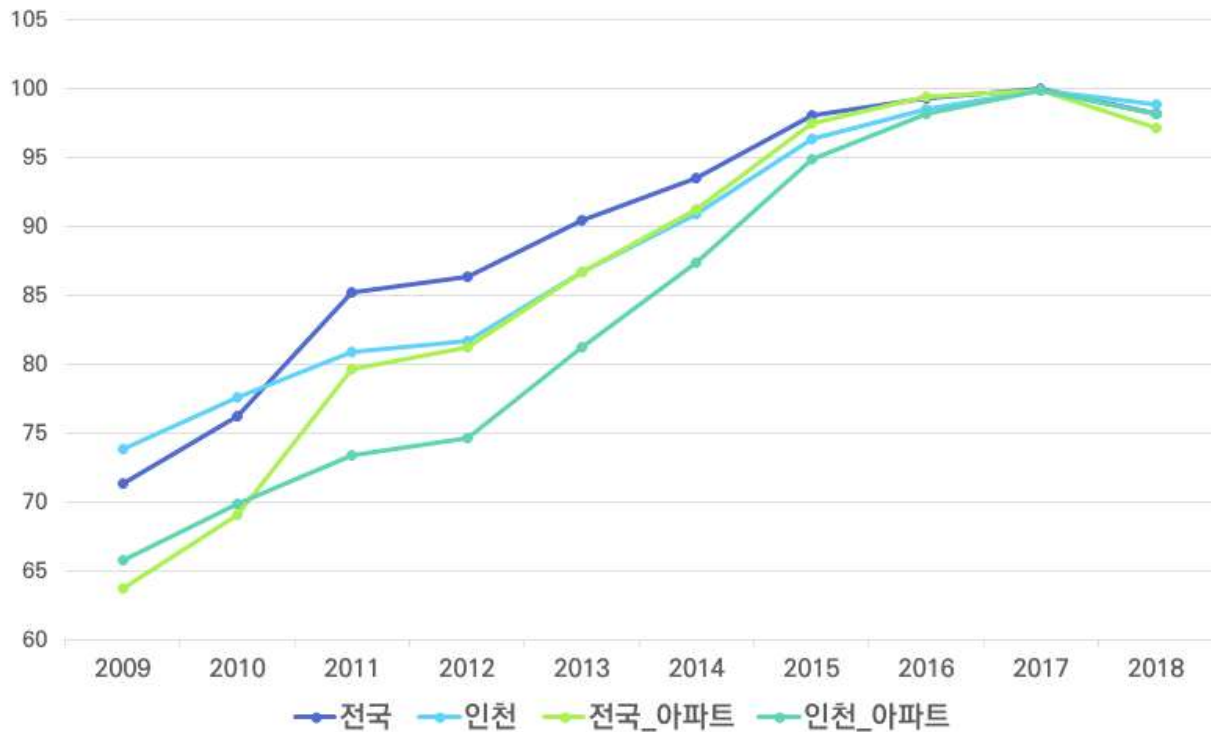
구분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
전국	83.9	85.5	92.5	90.5	91.2	93.7	98.3	99.0	100.1	100.2
인천	99.6	96.8	95.0	89.8	89.7	92.5	97.2	98.5	100.0	99.9
중구	105.7	102.0	100.8	94.7	90.6	95.9	99.1	100.1	99.9	96.8
동구	99.3	97.8	97.5	93.8	91.5	93.7	97.3	98.6	100.0	98.9
미추홀구	98.7	98.1	98.0	93.6	92.2	93.3	97.2	98.3	100.1	100.7
연수구	95.3	92.4	90.3	85.7	87.4	90.8	96.9	97.6	100.0	99.3
남동구	99.8	99.3	97.3	94.0	92.7	94.5	97.9	98.8	100.1	100.5
부평구	95.5	92.9	92.1	86.7	86.3	89.9	95.7	98.4	99.9	99.9
계양구	98.6	95.1	93.6	88.7	89.2	92.8	97.0	98.4	100.0	99.7
서구	107.2	102.0	97.7	89.7	90.5	93.1	98.1	99.1	99.9	99.9

자료(출처): 통계청

2) 전세시장 동향

- 매매가격과 다르게 전세가격은 전국과 인천이 비슷한 추세를 지속하고 있으며, 과거 10년간 전국의 전세가격이 인천보다 더 빠르게 상승하였지만 근래에는 역전된 양상을 보이고 있음
- 기초자치단체별로는 중구와 연수구가 주택전세와 아파트 전세가격 모두 가장 큰 하락세를 보이고 있으며, 반대로 미추홀구가 약간의 상승세, 나머지 군·구는 소폭 하락하고 있는 추세임

[그림 2-9] 주택 및 아파트 전세가격지수



[표 2-47] 주택전세 가격지수

구분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
전국	71.4	76.2	85.2	86.4	90.4	93.5	98.1	99.3	100.0	98.2
인천	73.9	77.6	80.9	81.7	86.7	90.9	96.4	98.5	99.9	98.9
중구	84.3	85.0	89.3	87.0	90.3	92.6	97.1	99.2	99.9	96.7
동구	84.2	85.7	86.7	87.5	89.6	94.2	97.8	99.0	99.9	99.4
미추홀구	80.6	84.3	88.2	88.5	91.4	93.3	97.1	98.6	100.1	100.1
연수구	62.5	69.7	70.9	74.6	82.2	88.2	97.0	99.1	100.0	97.1
남동구	74.6	77.7	83.2	84.8	89.3	92.5	97.1	99.0	100.0	99.5
부평구	69.6	72.7	75.7	75.6	81.1	87.9	94.0	97.6	99.9	98.3
계양구	74.0	78.7	79.7	80.4	84.4	89.9	96.8	98.8	100.0	99.4
서구	73.7	76.6	81.0	81.4	87.6	90.9	96.2	98.3	99.5	98.5

자료(출처): 통계청

[표 2-48] 아파트 전세가격 지수

구분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
전국	63.7	69.1	79.7	81.2	86.7	91.2	97.5	99.4	99.9	97.1
인천	65.8	69.9	73.4	74.7	81.2	87.4	94.9	98.2	99.9	98.2
중구	72.6	74.2	78.3	78.5	84.6	89.9	95.7	99.2	99.9	94.5
동구	75.0	77.4	79.6	79.9	83.5	91.2	96.6	98.7	99.9	99.0
미추홀구	70.4	74.3	77.8	78.8	85.1	89.4	95.4	98.1	100.1	100.1
연수구	59.5	66.5	67.5	71.6	80.0	86.7	96.6	98.9	100.0	96.8
남동구	67.4	72.2	76.8	78.6	85.5	90.4	96.3	98.9	100.0	99.3
부평구	59.6	62.5	66.5	66.9	74.1	82.4	91.2	96.7	99.9	97.7
계양구	69.4	73.5	76.4	76.9	80.6	87.2	95.4	98.6	100.0	99.3
서구	68.2	71.5	76.1	76.4	83.3	88.4	94.9	97.8	99.3	97.3

자료(출처): 통계청

- 월세가격은 주택과 아파트 모두 전국은 하락세를 이어가고 있지만, 인천은 전국에 비해 둔하게 반응하고 있음
- 기초자치단체별로는 모든 군·구에서 소폭 하락하고 있으며, 중구와 연수구, 특히 연수구의 월세가격이 가장 급격하게 감소하고 있음. 이는 인천시에서 연수구의 신규주택 비율이 가장 높게 나오는 등 근래 주택 공급이 가장 활발하게 이루어졌기 때문으로 판단됨

[표 2-49] 주택 월세통합가격지수

구분	2015	2016	2017	2018	2019
전국	100.5	100.3	100.0	98.9	98.0
인천	99.3	99.7	100.0	99.7	99.1
중구	99.9	100.0	100.0	99.6	98.2
동구	99.1	99.6	100.0	99.8	99.8
미추홀구	99.5	99.8	100.0	100.1	99.3
연수구	99.2	99.8	100.0	98.9	96.8
남동구	99.2	99.7	100.0	99.9	99.4
부평구	99.0	99.7	100.0	99.7	99.2
계양구	99.1	99.5	100.0	99.8	99.6
서구	99.7	99.8	99.8	99.4	99.4

자료(출처): 통계청

[표 2-50] 아파트 월세가격 지수

구분	2015	2016	2017	2018	2019
전국	100.7	100.5	100.0	98.4	97.3
인천	99.0	99.7	100.0	99.5	98.9
중구	99.7	99.9	100.0	99.4	97.5
동구	98.3	99.6	100.0	99.8	99.7
미추홀구	99.4	99.8	100.0	100.0	99.2
연수구	99.2	99.8	100.0	98.9	96.6
남동구	99.0	99.7	100.0	99.9	99.6
부평구	98.1	99.6	100.0	99.6	99.4
계양구	99.2	99.5	100.0	99.9	99.8
서구	99.5	99.7	99.8	99.3	99.3

자료(출처): 통계청

3) 미분양 주택 동향

- 미분양 주택은 2013년 5,275호까지 증가하였으나 이후 감소 추세가 이어져 2017년 2천 호, 2019년 1천 호 이하로 감소함
- 인천시 전체 미분양 주택 대비 군·구별 미분양 비율에서는, 연수구와 서구가 2013년과 2015년에 잠시 증가하였으나 현재 25% 이하를 유지하고 있는 반면, 중구의 경우 2016년 69%까지 급증한 후 40~50%대를 유지함

[표 2-51] 미분양 주택현황

(단위: 호, %)

구분		'10년	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년
인천시	주택	4,265	3,642	4,026	5,275	3,735	4,206	3,053	1,549	1,324	966
	비율	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
중구	주택	1,186	1,107	1,119	1,171	836	797	2,107	998	582	516
	비율	27.8	30.4	27.8	22.2	22.4	18.9	69.0	64.4	44.0	53.4
동구	주택	0	0	0	0	0	0	0	0	34	0
	비율	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	0.0
미추홀구	주택	310	279	738	370	998	368	404	368	99	1
	비율	7.3	7.7	18.3	7.0	26.7	8.7	13.2	23.8	7.5	0.1
연수구	주택	1,448	901	818	2,482	959	293	0	0	239	239
	비율	34.0	24.7	20.3	47.1	25.7	7.0	0.0	0.0	18.1	24.7
남동구	주택	89	203	304	183	148	458	315	165	0	0
	비율	2.1	5.6	7.6	3.5	4.0	10.9	10.3	10.7	0.0	0.0
부평구	주택	250	90	64	21	6	0	0	8	14	34
	비율	5.9	2.5	1.6	0.4	0.2	0.0	0.0	0.5	1.1	3.5
계양구	주택	138	285	241	238	324	124	0	0	34	91
	비율	3.2	7.8	6.0	4.5	8.7	2.9	0.0	0.0	2.6	9.4
서구	주택	803	739	704	787	447	2,164	227	10	322	85
	비율	18.8	20.3	17.5	14.9	12.0	51.5	7.4	0.6	24.3	8.8
강화군	주택	41	38	38	23	17	2	0	0	0	0
	비율	1.0	1.0	0.9	0.4	0.5	0.05	0.0	0.0	0.0	0.0
옹진군	주택	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	비율	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

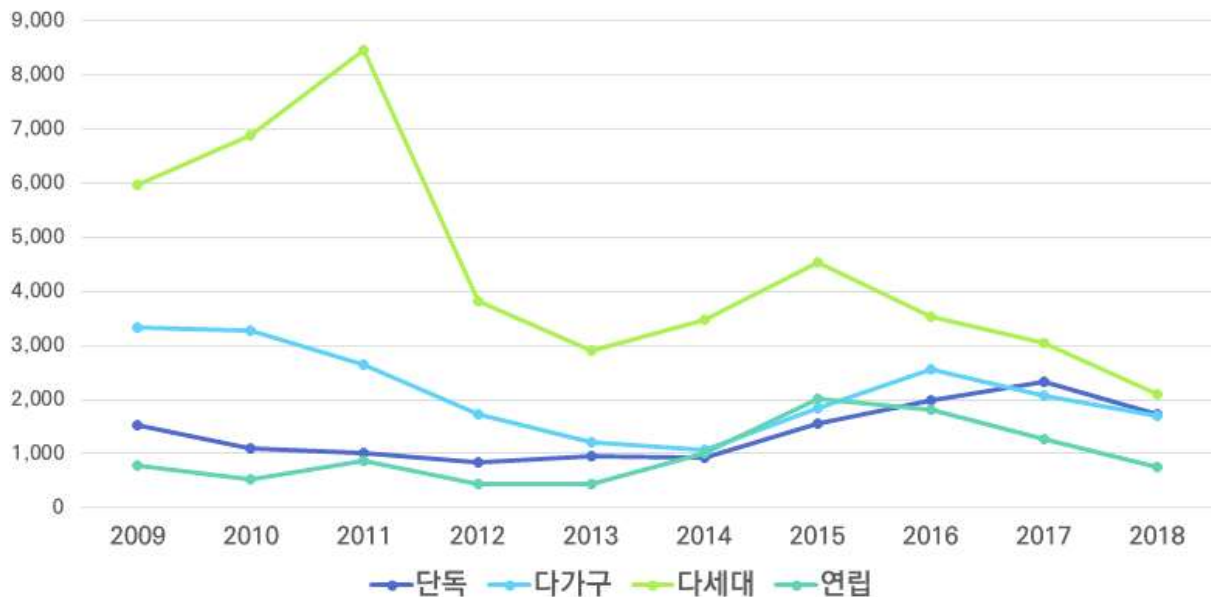
자료(출처): 국토교통부 미분양주택현황보고, 각 연도 12월 기준.

5. 주택 및 택지 공급 여건

1) 주택유형별 건설 실적

- 2010년대 초반까지 다세대, 다가구 주택의 건설 인허가가 많았으나, 아파트의 지속적인 공급으로 인해 아파트를 제외한 주택유형의 인허가는 2018년 기준 6,287호로 아파트(34,538호)의 18.2%에 머물고 있음
- 아파트를 선호하는 추세가 이어지고 있고 양질의 주거환경을 제공하는 면에서는 긍정적이지만, 다양한 주거유형으로 공급되지 않음

[그림 2-10] 주택유형별 건설실적(아파트 제외)



[표 2-52] 주택유형별 건설실적

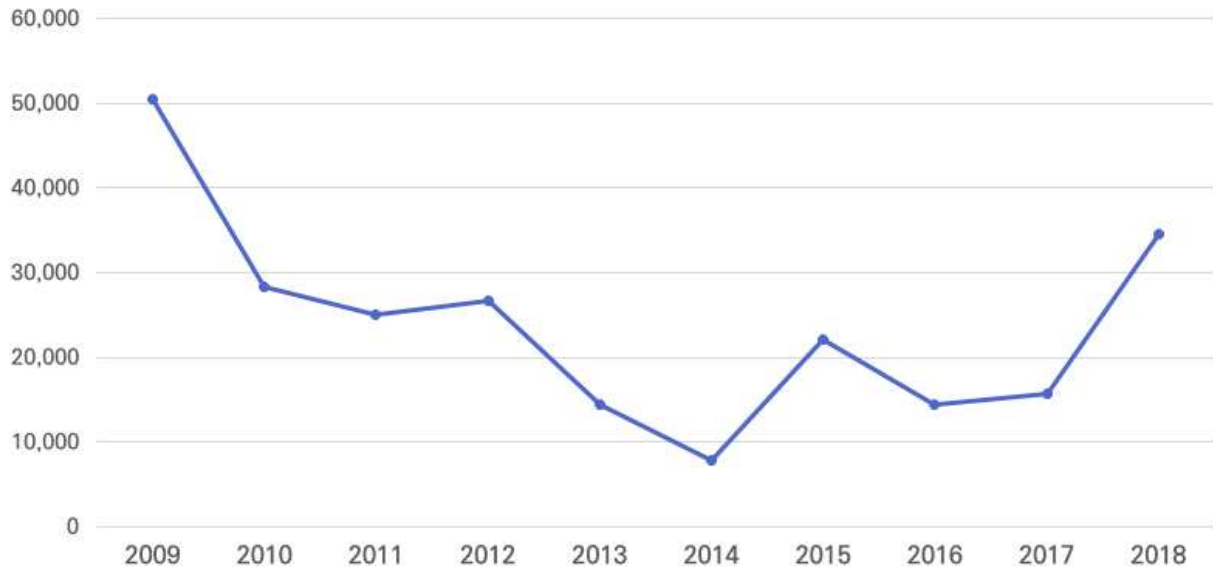
(단위: 호)

구분		'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
단독	단독	1,535	1,105	1,008	850	968	939	1,546	1,983	2,339	1,726
	다가구	3,331	3,276	2,650	1,735	1,224	1,076	1,846	2,548	2,081	1,700
소계		4,866	4,381	3,658	2,585	2,192	2,015	3,392	4,531	4,420	3,426
다세대		5,969	6,892	8,452	3,809	2,910	3,478	4,526	3,519	3,032	2,107
연립		780	524	865	433	428	1,015	2,011	1,812	1,265	754
아파트		50,491	28,338	25,113	26,698	14,373	7,943	22,207	14,478	15,719	34,538
계		66,972	44,516	41,746	36,110	22,095	16,466	35,528	28,871	28,856	44,251

자료(출처): 통계청, 인허가 기준

- 2000년대 후반 각종 신도시 개발사업, 구도심 정비사업 등의 건설 계획이 대규모로 수립된 후 공급 과잉과 사업성 하락에 대한 우려로 인해 아파트 인허가 실적은 2009년 5만 호에서 2014년 8천 호까지 급감하였으나 이후 상승세로 돌아서고 있음

[그림 2-11] 아파트 건설실적



2) 주택규모별 건설 실적

- 2009년 85㎡ 이상 대형 주택의 인허가 비율은 42.9%에 달할 정도로 많은 물량이 공급되었으나, 1·2인 가구의 증가와 중소형 실수요가 늘어나며 대형 주택 공급은 급감함
- 주택 규모별 건설실적은 85㎡ 이하 중소형이 대폭 증가하고 있으며, 대형 주택은 그 수가 대폭 감소했다가 근래 주택건설의 10% 전후를 차지하고 있음

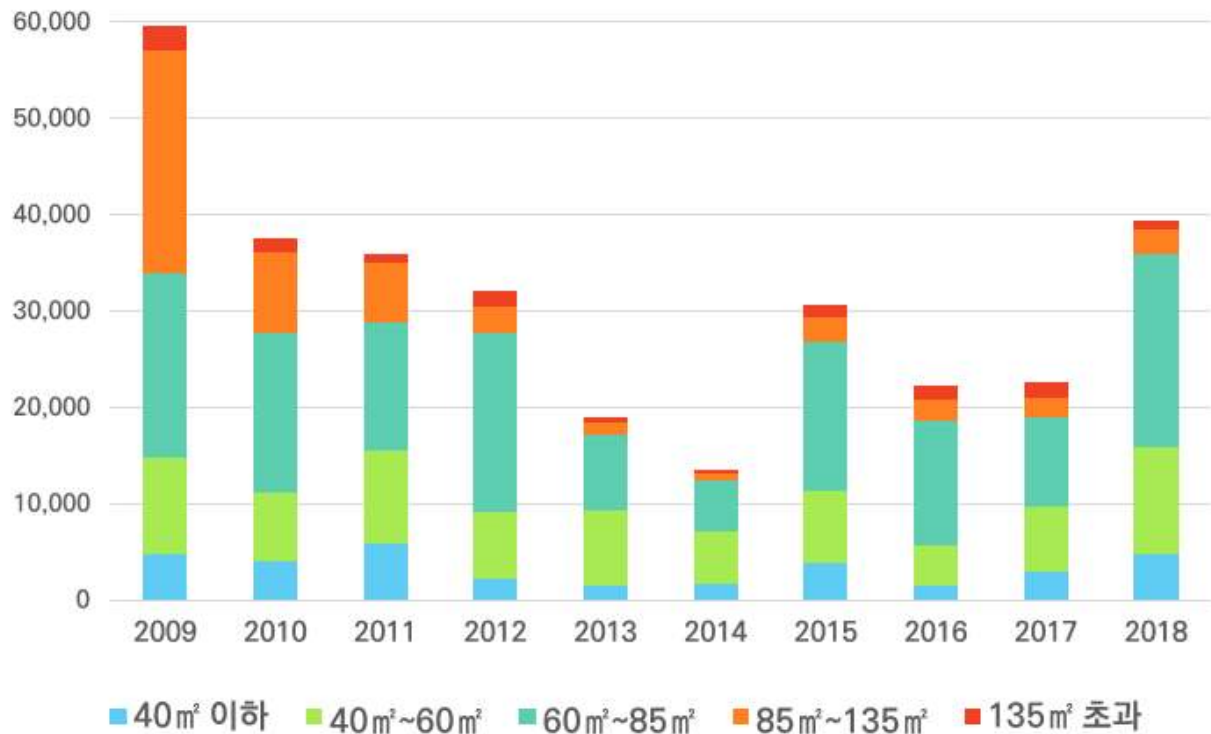
[표 2-53] 주택규모별 건설실적

(단위: 호)

구분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18
40㎡ 이하	4,835	3,940	5,880	2,210	1,532	1,611	3,849	1,562	2,990	4,701
40㎡~60㎡	9,942	7,225	9,715	6,909	7,698	5,462	7,538	4,133	6,703	11,156
60㎡~85㎡	19,210	16,622	13,233	18,661	7,937	5,373	15,462	12,941	9,360	20,029
85㎡~135㎡	23,105	8,282	6,162	2,759	1,339	738	2,425	2,100	1,920	2,606
135㎡ 초과	2,427	1,408	915	1,593	401	399	1,316	1,450	1,716	883
계	59,519	37,477	35,905	32,132	18,907	13,583	30,590	22,186	22,689	39,375

자료(출처): 통계청, 인허가 기준

[그림 2-12] 주택 규모별 건설실적



- 아파트도 비슷한 양상을 보이며, 특히 60~85㎡ 이하 중형 아파트에서 60㎡ 이하 소형 아파트로 빠르게 옮겨가는 등 시장이 신속한 변화를 하고 있음

[표 2-54] 아파트 건설실적(규모별)

(단위: 호)

연도	동 수	주택 수	규모별 주택 수					
			40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85~102㎡ 이하	102~135㎡ 이하	135㎡ 초과
2012	31	2,523	-	136	1,093	199	-	1,095
2013	70	7,030	-	840	4,200	1,059	513	418
2014	78	7,368	-	78	5,268	1,854	168	-
2015	243	25,548	-	4,363	19,515	1,352	828	66
2016	193	19,247	86	2,177	14,573	1,645	752	4
2017	134	15,719	2,863	5,656	6,074	-	517	609

자료(출처): 2018 인천통계연보, 사업승인 기준

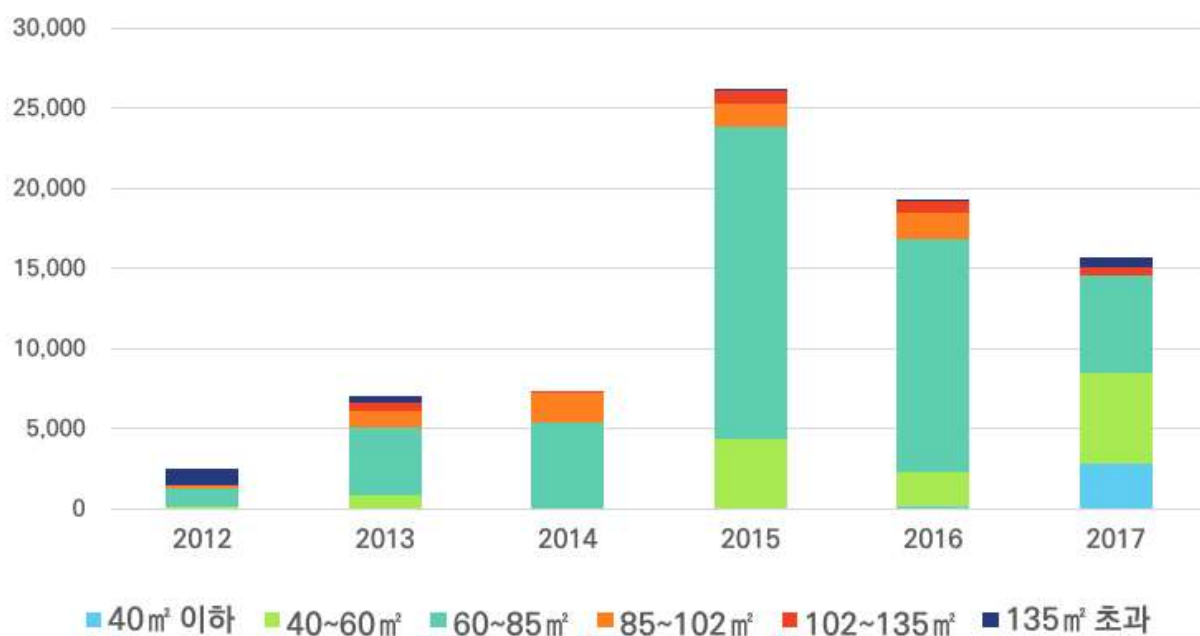
[표 2-55] 아파트 건설실적(층수별)

(단위: 호)

연도	층수별 주택 수									
	5층 이하		6~10층 이하		11~15층 이하		16~20층 이하		21층 이상	
	동 수	주택 수	동 수	주택 수	동 수	주택 수	동 수	주택 수	동 수	주택 수
2012	-	-	2	55	23	1,551	-	-	6	917
2013	-	-	14	281	29	1,857	1	59	26	4,833
2014	-	-	4	87	11	481	6	269	57	6,531
2015	-	-	3	120	15	832	7	338	218	24,258
2016	6	92	5	216	7	638	26	1,650	149	16,651
2017	4	290	1	97	16	904	12	717	101	13,633

자료(출처): 2018 인천통계연보, 사업승인 기준

[그림 2-13] 아파트 규모별 건설실적



3) 관련 계획 기반 택지공급 실적 및 계획

- 세종시 개발과 그 파급효과로 인해 공급을 늘린 충남·세종을 제외하면 택지의 지정 및 공급은 전체 면적의 3/4이 수도권에 집중되었음
- 수도권에서도 경기도의 경우 택지공급량이 감소하였으나 지속적인 택지 지정을 통해 공급 추세를 이어가고 있는 반면, 서울과 인천은 공급이 감소하고 있을 뿐만 아니라 추가 지정이 급감하였음
- 인천시는 경제자유구역, 검단신도시 등 대규모 택지공급을 통한 개발사업이 지연되면서 감소하는 추세를 보이고 있음

[표 2-56] 택지지정 및 공급 현황

(단위: 천㎡)

구분		인천	서울	경기	광역시 지역	도 지역
'09	택지지정실적	-	2,843	19,294	1,497	2,465
	택지공급실적	11,475	2,511	16,551	5,591	23,023
'10	택지지정실적	7,781	1,055	22,294	-	594
	택지공급실적	841	7,814	45,807	-	378
'11	택지지정실적	-	1,657	2,025	255	-
	택지공급실적	-	384	9,636	1,079	4,147
'12	택지지정실적	-	169	-	-	19
	택지공급실적	-	1,844	9,588	-	5,190
'13	택지지정실적	-	441	48	-	12
	택지공급실적	39	-	13,422	129	1,533
'14	택지지정실적	-	-	-	856	1,182
	택지공급실적	101	84	4,291	685	2,306
'15	택지지정실적	-	-	544	-	9
	택지공급실적	499	46	5,441	2,986	4,222
'16	택지지정실적	-	386	2,055	-	-
	택지공급실적	-	-	4,638	184	3,093
'17	택지지정실적	-	138	970	78	513
	택지공급실적	-	-	1,235	440	3,355
'18	택지지정실적	266	-	6,835	537	2,115
	택지공급실적	-	387	4,561	60	2,423

자료(출처): 국토교통부, 택지예정지구지정및공급현황

제3장

주거실태조사

1. 주거실태조사 개요
2. 주거실태조사 결과
3. 정책적 시사점





제3장 주거실태조사

1. 주거실태조사 개요

1) 인천시 주거실태조사 개요

- 주거실태조사는 2030년 인천주거종합계획 수립을 위한 기초조사로써, 「주거기본법」 제 20조 및 동법 시행령 제13조에 따라 주거실태 분석 및 주거정책 마련을 위해 실시
- 인천광역시 주거복지 취약계층별 맞춤형 지원정책 마련을 위한 조사이며, 특히 주거 공급 형태 등 주거실태 및 생활 욕구 파악과 주거복지 취약계층별 요구사항 및 주택 개선사항을 확인하기 위해 수행

❖ 기간·범위·방식

- 기간: 2019년 6월 11일 ~ 11월 29일
- 범위: 인천광역시 전역(8개 구, 2개 군)
- 조사대상: 2019년 인천광역시에 거주하는 가구주 또는 가구주의 배우자
- 조사표본: 총 5,018가구
- 조사방법: 태블릿 PC를 이용한 대면면접조사(Table PC Aided Personal Interview)

❖ 조사 항목

- 「주거기본법 시행령」 제13조 제1항에 따라 다음 항목들에 대한 조사 계획을 수립
 - 주택의 유형, 규모 및 점유형태
 - 주택의 구조, 설비 및 성능
 - 주거환경 만족도 및 선호도
 - 주택가격 및 임대료
 - 주거이동 및 주택구입 계획

- 가구의 구성 및 소득
 - 공공임대주택 수요 및 선호도
 - 최저주거기준 미달가구의 현황
 - 그 밖에 주거정책 수립을 위하여 필요한 사항
- 위 시행령에 근거하여, 2019년 국토교통부 주관 전국 주거실태조사의 문항들에 정책 대상 문항 및 인천시 문항을 추가하여 총 96개 문항에 대한 조사를 실시

[그림 3-1] 인천주거실태조사 항목(총 96개 문항)



2) 인천시 주거실태조사 표본설계

❖ 표본설계의 목적

- 「2019년도 주거실태조사」의 조사목적을 달성할 수 있는 표본설계 방안을 마련함으로써 고품질의 주거실태 DB 구축과 이를 활용한 주택정책의 효과적 지원을 목적
 - 모집단에 대한 대표성을 유지하면서 조사의 정확성과 효율성을 고려한 합리적인 표본설계 방안을 마련함
- 최신 모집단 자료를 반영한 표본설계를 통해서 급변하는 주택시장의 변화를 파악하고, 다양한 주거실태 관련 통계수요에 부응할 수 있도록 함

- 「2017 인구주택총조사」와 「2018년도 주거실태조사」 결과를 분석하여 모집단의 특성을 파악하여 표본설계에 반영
- 지방자치단체의 자체 예산을 추가하여 세부적인 주거실태 관련 통계 작성이 필요한 시도 에 대해서는 전국 표본과 해당 시도의 추가 표본을 함께 고려한 표본설계 제시
- 「2019년도 주거실태조사」의 전국 표본크기는 60,000가구이고, 인천광역시는 세부적인 주거실태 관련 통계 작성을 위해 추가하여 표본크기 5,000가구로 정함
- 「2019년도 주거실태조사」의 표본크기가 대폭 확대됨에 따라 각 시도 및 권역에서 관심 특성 가구(노인가구, 청년가구, 저소득 가구, 신혼부부 가구 등)에 대하여 주택유형과 점유 형태를 고려한 통계작성이 가능하도록 함

❖ 표본설계

○ 모집단

- 목표모집단: 조사기준 시점에 사람이 거주하는 전국의 모든 가구 및 거처와 가구주
- 조사모집단: 특수사회시설을 제외한 전국의 보통 및 아파트조사구에 거주하는 전체 가구 및 가구주(단, 남남끼리 함께 사는 6인 이상의 집단 가구는 제외함)

[표 3-1] 인천시 구별 모집단 가구

지역 총	단독	아파트	연립	다세대	비거주용 건물 내 주택	주택이외 거처	합계
전체	198,332	571,237	22,219	210,660	13,499	64,338	1,080,285
중구	12,189	21,211	1,491	6,157	771	4,078	45,897
동구	8,889	13,746	204	2,689	327	594	26,449
미추홀구	43,060	59,766	3,127	45,024	3,790	12,211	166,978
연수구	16,226	86,756	818	5,653	712	5,762	115,927
남동구	24,396	115,728	1,850	39,771	1,984	13,129	196,858
부평구	31,282	103,843	3,817	40,706	2,487	16,308	198,443
계양구	11,652	66,330	1,855	30,751	1,150	4,238	115,976
서구	24,722	101,560	7,977	36,562	1,408	6,078	178,307
강화군	18,246	2,122	829	2,999	592	1,315	26,103
옹진군	7,670	175	251	348	278	625	9,347

자료(출처): 통계청, 2017년도 인구주택총조사

○ 상대표준오차 분석

- 2018년 주거실태조사 결과를 이용하여 주요 조사 항목에 대한 상대표준오차를 산출하였음
- 주택사용면적, 월 가구 총 경상소득, 월 생활비, 월 주거비 등에 대한 모평균 추정량의 상대표준오차는 전국의 경우는 1.0% 이내, 시도별 추정의 경우는 약 1.7%-4.5%로 통계적으로 안정적인 추정이 가능함

○ 표본추출 방법

- 층화2단집락추출법을 적용하여 표본가구를 추출함(1차 추출 단위: 조사구, 2차 추출 단위: 가구)
- 표본조사구(PSU) 추출: 조사구 내 가구 수에 비례하는 확률비례계통추출법에 의해 추출
- 표본가구(SSU) 추출: 표본조사구에서 임의 시작 가구부터 10가구를 계통 추출
- 지방자치단체 예산으로 추가되는 표본이 있는 서울과 인천시 표본설계에서 각 세부 층별 표본수는 전국 표본과 자체 표본의 합계이며, 전국 표본크기만큼을 단순임의추출법으로 부차추출하여 이를 표본리스트로 제공함

[표 3-2] 전국 및 인천시 추가 표본의 구·군별 표본조사구 배분

지역 총	가구 총계	표본배분 결과		
		전국 표본	추가 표본	합계
전체	1,080,285	3,500	5,000	8,500
중구	45,897	150	350	500
동구	26,449	80	320	400
미추홀구	166,978	530	640	1,170
연수구	115,927	370	560	930
남동구	196,858	620	710	1,330
부평구	198,443	660	700	1,360
계양구	115,976	380	560	940
서구	178,307	590	680	1,270
강화군	26,103	90	310	400
옹진군	9,347	30	170	200

2. 주거실태조사 결과

1) 주택 점유형태별 주거실태

- 인천시의 자가주택 점유율은 63.7%로 수도권 평균(약 50% 내외)에 비해 높은 편이며, 월세 등(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 또는 연세)에 해당하는 가구는 18.3%로 낮은 상황
- 자가거주 비율이 높은 군·구는 순서대로 강화군(79.1%), 동구(73.7%), 옹진군(69.1%)으로 나타났고, 반대로 중구(48.7%)에서 임차 비중이 가장 높은 것으로 조사
- 일반 단독주택의 경우 대부분의 가구(80.9%)가 자가에 거주하는 것으로 나타났으나, 다가구주택(21.7%)과 주택이외의 거처(32.6%), 비주거용 건물 내 주택(36.0%)에서의 자가거주 비율은 상당히 낮은 것으로 확인
- 주택 재고의 가장 많은 부분을 차지하는 아파트의 경우 자가점유율이 71.4%로 높은 편이며, 전세(12.8%)와 보증금 있는 월세(12.9%)의 비중이 유사한 수준인 것으로 조사
 - 보증금 없는 월세나 사글세 또는 연세, 무상의 경우는 합하여 3% 미만인 수준에 그침
- 주거환경이 열악한 반지하층의 점유형태의 경우 자가점유율은 32.6%에 불과한 반면, 전세(26.1%)와 보증금 있는 월세(34.8%)의 비중이 상당히 높은 것으로 확인
 - 지하층의 경우 자가점유율이 66.7%로 높게 조사되었지만, 옥상(옥탑)층은 보증금 있는 월세의 비중이 100.0%로 나타남
- 주택규모가 커질수록 자가점유율이 높아지는 경향이 뚜렷하고, 규모가 작아질수록 보증금 있는 월세의 비중이 크게 높아지는 것으로 확인
- 자가점유율은 가구주의 연령이 20대인 경우에 9.7% 수준으로 낮았지만, 30대부터 70대까지는 지속적으로 늘어나는 경향을 보이고 있음
 - 20대의 경우 전세와 보증금 있는 월세의 비중이 높은 것으로 조사됨
- 1인 가구의 자가점유율은 34.5%로 상대적으로 가장 낮은 상황이며, 전세(18.6%)와 보증금 있는 월세(34.8%)의 비중이 높은 것으로 나타났음. 반면에 2인 이상 가구부터는 자가점유율이 70%를 넘는 등 1인 가구와의 차이점이 나타남
- 소득수준이 향상될수록 자가점유율은 상승하고, 반대로 중위소득 미만인 1~4분위 가구의 경우 보증금 있는 월세의 비중이 타소득구간에 비해 높은 것으로 확인

[표 3-3] 인천시 주택 점유형태

(단위: %)

구분	계	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세 또는 연세	무상
인천광역시	100.0	63.7	14.2	16.9	1.3	0.1	3.8
중구	100.0	48.7	19.2	23.5	1.4	0.0	7.2
동구	100.0	73.7	14.4	8.2	0.6	0.0	3.1
미추홀구	100.0	61.1	11.7	22.3	1.1	0.0	3.9
연수구	100.0	55.6	21.7	18.8	1.6	0.0	2.3
남동구	100.0	58.2	14.1	23.8	2.1	0.0	1.8
부평구	100.0	64.8	13.8	18.8	0.3	0.0	2.4
계양구	100.0	68.2	13.8	12.5	2.5	0.0	3.0
서구	100.0	68.1	15.0	15.0	0.0	0.1	1.8
강화군	100.0	79.1	6.3	4.4	1.6	0.6	8.1
옹진군	100.0	69.1	3.6	3.0	3.0	0.6	20.6

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

[표 3-4] 인천시 주택유형 및 규모별 점유형태

(단위: %)

구분	계	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세 또는 연세	무상
주택 유형	일반 단독주택	100.0	80.9	5.6	3.9	0.8	8.5
	다가구 단독주택	100.0	21.7	24.0	45.3	5.1	3.9
	영업겸용 단독주택	100.0	45.9	24.5	25.5	1.0	3.1
	아파트	100.0	71.4	12.8	12.9	0.2	2.6
	연립주택	100.0	66.8	16.1	13.9	0.4	2.5
	다세대주택	100.0	61.5	14.4	18.7	1.1	4.2
	비주거용 건물 내 주택	100.0	36.0	20.0	4.0	12.0	28.0
	주택이외의 거쳐	100.0	32.6	22.9	29.2	10.4	4.9
주택 규모	40㎡ 미만	100.0	25.1	19.9	45.3	5.4	4.2
	40㎡~49㎡	100.0	49.5	16.4	29.8	0.8	3.6
	50㎡~59㎡	100.0	71.6	13.5	11.2	0.4	3.3
	60㎡~84㎡	100.0	75.9	13.6	6.5	0.1	3.8
	85㎡~101㎡	100.0	83.8	8.1	2.8	0.2	5.0
	102㎡~134㎡	100.0	80.1	12.6	4.1	0.3	2.9
	135㎡ 초과	100.0	82.7	9.0	5.1	0.6	2.6

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

2) 주택사용면적별 주거실태

- 인천시에서 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하)에 해당하는 주택이 전체의 약 80%에 이르고 있으며, 그 중 40㎡ 미만의 소형주택의 비중이 19.3%로 상당 부분을 차지함
- 인천시 행정구역 중 강화군, 옹진군, 연수구의 경우 85㎡ 이상 규모의 주택 비중이 평균에 비해 높은 것으로 조사되었음
- 다가구 단독주택, 주택이외의 거처와 같은 주택유형에서는 40㎡ 미만의 소형 주택의 비중이 타 유형에 비해 크게 높은 것으로 나타남

[표 3-5] 인천시 주택사용면적

(단위: %)

구분	계	40㎡ 미만	40㎡~49㎡	50㎡~59㎡	60㎡~84㎡	85㎡~101㎡	102㎡~134㎡	135㎡ 초과
인천광역시	100.0	19.3	13.0	19.1	27.0	12.2	6.8	2.5
중구	100.0	26.9	9.8	24.6	17.5	7.4	8.1	5.7
동구	100.0	21.0	20.3	27.5	28.3	2.2	0.4	0.4
미추홀구	100.0	18.3	15.6	24.2	27.6	9.5	4.2	0.6
연수구	100.0	18.3	8.1	7.4	28.3	21.1	14.6	2.1
남동구	100.0	26.2	15.3	14.4	23.2	13.4	4.5	3.1
부평구	100.0	18.1	17.5	16.3	30.3	9.9	6.0	1.9
계양구	100.0	24.9	13.1	32.2	15.2	10.7	3.6	0.4
서구	100.0	14.7	11.7	18.8	34.8	8.0	8.6	3.5
강화군	100.0	3.2	3.6	17.3	30.9	24.1	12.6	8.3
옹진군	100.0	12.8	5.4	6.8	39.9	27.7	4.1	3.4

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

[표 3-6] 인천시 주택유형 및 소득별 주택사용면적

(단위: %)

구분		계	40㎡ 미만	40㎡~49㎡	50㎡~59㎡	60㎡~84㎡	85㎡~101㎡	102㎡~134㎡	135㎡ 초과
주택 유형	일반 단독주택	100.0	11.0	5.9	10.3	34.8	22.2	7.3	8.5
	다가구 단독주택	100.0	50.7	13.9	7.9	18.1	5.4	3.3	0.6
	영업겸용 단독주택	100.0	34.8	11.2	3.4	24.7	9.0	12.4	4.5
	아파트	100.0	8.5	8.9	21.8	31.4	16.1	10.2	2.9
	연립주택	100.0	19.9	17.0	33.9	19.9	5.5	3.7	0.0
	다세대주택	100.0	28.8	26.9	21.1	18.5	4.1	0.3	0.3
	비주거용 건물 내 주택	100.0	30.4	8.7	13.0	21.7	17.4	4.3	4.3
	주택이외의 거처	100.0	51.7	8.4	7.7	27.3	3.5	0.0	1.4
경상 소득	1, 2분위	100.0	34.2	16.9	16.6	19.4	8.6	3.2	1.2
	3, 4분위	100.0	30.3	15.8	17.1	20.9	9.3	4.0	2.5
	5, 6분위	100.0	16.8	15.8	25.2	27.8	10.1	3.0	1.2
	7, 8분위	100.0	9.5	10.8	24.2	32.8	14.7	6.0	2.0
	9, 10분위	100.0	4.0	4.7	12.2	35.3	19.5	18.4	5.9

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

3) 최저주거기준 미달가구

(1) 최저주거기준 설정

- 「주거기본법」 제17조(최저주거기준의 설정)에 의해 국토교통부가 공고(국토해양부공고 제2011-490호)하는 최저주거기준은 다음과 같은 3가지 세부기준으로 구성되어 있음
 - ① 주택의 규모(최소 주거면적 및 최소 방수 기준)
 - ② 설비(부엌, 화장실, 목욕시설 등 필수설비 기준)³⁾
 - ③ 주택시설의 서비스 수준(구조 및 설비의 성능 기준)⁴⁾
- 이중 어느 한 기준에 미치지 못하는 주택을 최저주거기준 미달가구로 판단하며, 본 계획에서도 국토교통부 기준을 적용하여 인천시 최저주거기준 미달가구를 선별
- 최소 주거면적·방수 미달가구의 경우 다음과 같이 가구원 수별 주거면적과 실(방)수 기준을 적용하였고, 가구원 수 7인 이상의 경우 기준이 부재하므로 분석에서 제외
- 세 번째(구조·성능 및 환경기준) 기준은 적용가능한 객관적 지표가 없으므로 분석에서 제외하되, 참고자료로서 주거실태조사의 문23(현재주택의 상태) 응답결과를 검토

[표 3-7] 국토교통부가 제시하는 최소 주거면적·방수 기준

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부부+부부+자녀2	4 DK	55

자료(출처): 국토해양부공고 제2011-490호(2011.5.27. 일부개정) 제2조(최소 주거면적 등)의 별표

3) 제3조(필수적인 설비의 기준)

주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

4) 제4조(구조·성능 및 환경기준)

주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.
2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.
3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.
4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다.
5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

(2) 인천시 최저주거기준 미달가구

- 2019년 인천시 주거실태조사에서 나타난 최저주거기준 미달가구는 총 291가구이고, 최소면적·방수 기준과 필수설비 기준을 모두 충족하지 못한 가구는 19가구로 확인됨
- 최소면적·방수 기준(229가구 미달)이 필수설비 기준(81가구 미달)보다 더 엄격하여 기준을 충족하지 못하는 가구가 많은 것으로 나타남
- 최소면적·방수 기준에 미달되는 경우는 4인 가구 유형에서 가장 많았고(미달가구 중 55.0%), 필수설비 기준의 경우 1인 가구에서 가장 높게 나타남(미달가구 중 58.0%)
- 전체 재고의 대부분을 차지하는 아파트와 다세대주택에서 최소면적·방수 기준을 충족 못하는 가구가 다수 조사되었지만, 필수설비 기준의 경우 상대적 비중이 낮은 단독주택(일반 및 다가구) 유형이 문제가 되는 것으로 확인
- 최소면적·방수 기준 미달가구와 필수설비 기준 미달가구 모두 자가 유형이 가장 큰 비중을 차지하고 있었지만, 두 기준을 동시에 충족하지 못하는 가구는 월세 등 유형(약 80%)에서 집중적으로 나타남
- 최소면적·방수 기준 미달가구는 소득수준에 크게 상관없이 비교적 고르게 분포한 반면, 필수설비 기준 미달가구는 소득분위 1~4분위에 대부분 집중되고 있음

[표 3-8] 인천시 최저주거기준 미달가구

(단위: 가구 수, %)

구분	계 (U=A+B-C)		최소면적·방수 기준 미달가구(A)		필수설비 기준 미달가구(B)		두 기준에 모두 미달되는 가구(C)	
인천광역시	291	6.0	229	4.7	81	1.7	19	0.4
중구	22	0.5	17	0.4	6	0.1	1	0.0
동구	39	0.8	19	0.4	26	0.5	6	0.1
미추홀구	31	0.6	30	0.6	1	0.0	0	0.0
연수구	11	0.2	11	0.2	0	0.0	0	0.0
남동구	51	1.1	47	1.0	5	0.1	1	0.0
부평구	39	0.8	30	0.6	10	0.2	0	0.0
계양구	44	0.9	39	0.8	15	0.3	10	0.2
서구	16	0.3	16	0.3	0	0.0	0	0.0
강화군	20	0.4	11	0.2	9	0.2	0	0.0
옹진군	18	0.4	9	0.2	9	0.2	0	0.0

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

【표 3-9】 인천시 주택유형 및 소득별 최저주거기준 미달가구

(단위: 가구 수, %)

구분		계 (U=A+B-C)		최소면적·방수 기준 미달가구(A)		필수설비 기준 미달가구(B)		두 기준에 모두 미달되는 가구(C)	
주택 유형	일반 단독주택	58	1.2	26	0.5	36	0.7	4	0.1
	다가구 단독주택	51	1.1	30	0.6	23	0.5	2	0.0
	영업겸용 단독주택	8	0.2	5	0.1	4	0.1	1	0.0
	아파트	82	1.7	79	1.6	3	0.1	0	0.0
	연립주택	8	0.2	8	0.2	0	0.0	0	0.0
	다세대주택	61	1.3	61	1.3	0	0.0	0	0.0
	비주거용 건물 내 주택	6	0.1	4	0.1	4	0.1	2	0.0
	주택이외의 거처	17	0.4	16	0.3	11	0.2	10	0.2
경상 소득	1, 2분위	61	1.3	25	0.5	48	1.0	12	0.2
	3, 4분위	80	1.7	63	1.3	22	0.5	5	0.1
	5, 6분위	58	1.2	54	1.1	6	0.1	2	0.0
	7, 8분위	69	1.4	64	1.3	5	0.1	0	0.0
	9, 10분위	23	0.5	23	0.5	0	0.0	0	0.0

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

- 총 11개의 주택 구조·성능·환경 기준 중 주택외부소음 상태에서 “불량”으로 가장 많이 응답하였고(323가구), 다음으로 방수상태(202가구), 주택내부소음 상태(175가구), 재난·재해 안전성(173가구), 채광상태(172가구) 등의 순서로 나타남

【표 3-10】 최저주거기준 항목별 미달가구

(단위: 가구 수)

구분	계	중구	동구	미추홀 구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
주택구조	157	7	70	11	3	23	10	11	3	10	9
방수상태	202	21	63	17	6	40	17	10	9	6	13
난방·단열상태	125	2	76	9	3	9	7	3	8	4	4
환기상태	155	1	78	6	5	18	12	23	6	2	4
채광상태	172	4	64	20	6	13	23	25	11	2	4
외부소음상태	323	19	79	34	16	44	62	7	41	3	18
내부소음상태	175	20	27	17	16	30	24	9	24	8	0
재난·재해 안전성	173	49	76	3	2	27	9	2	1	1	3
화재 안전성	164	52	70	5	0	15	6	9	1	2	4
방범상태	120	8	75	6	0	14	9	3	0	2	3
위생상태	162	7	87	8	1	12	10	8	4	3	22

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

4) 청년 및 신혼부부 가구

(1) 청년

- 주거실태조사에서 나타난 인천시 청년가구(20세~39세, 한국식 나이 기준)는 총 706가구로 14.7%를 차지함
- 청년가구가 다수 거주하는 지역은 미추홀구(116가구), 연수구(115가구), 남동구(112가구), 서구(101가구) 순으로 나타났고, 강화군(8가구), 옹진군(11가구), 동구(24가구) 순으로 청년가구가 적은 것으로 확인됨
- 청년가구가 가장 많이 거주하는 주택유형은 아파트(366가구, 51.8%)로, 전체의 절반 이상의 비중을 차지하고 있음. 다세대주택(128가구)과 다가구 단독주택(88가구), 오피스텔 등의 주택이외의 거처(71가구)가 아파트 다음으로 다수 거주하는 주택유형임
 - 주거환경이 다소 열악한 주택이외의 거처는 부평구(24가구), 연수구(14가구), 중구(11가구), 미추홀구(10가구) 순으로 높게 나타남
- 청년가구 중 자가에 거주하는 가구는 267가구로 전체의 37.8%를 차지하며, 전세와 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세에 거주하는 임차가구는 전체 400가구로 과반 이상(56.7%)을 차지함
 - 임대료 부담이 상대적으로 높은 월세유형은 미추홀구(보증금 있는 월세, 48가구)와 남동구(보증금 없는 월세, 13가구)에서 높게 나타남
- 청년가구가 거주하는 주택규모 중 가장 작은 규모인 '40㎡ 미만' 주택이 209가구로 가장 큰 비중을 차지하고 있고(29.6%), 59㎡ 미만의 주택규모에 거주하는 가구가 전체의 64.3%에 달하는 등 큰 비중을 보이고 있음
- 청년가구의 경상소득은 5~6분위가 219가구, 3~4분위 및 7~8분위가 각각 180가구, 184가구로 나타났으며 대체로 정규분포와 유사한 형태를 나타내고 있음. 저소득인 1~2분위는 가장 적은 것으로 확인됨

[표 3-11] 인천시 청년가구 주거실태 지역별 현황

(단위: 가구)

구분		계	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
청년가구 (비율)		706 (14.7)	74 (1.5)	24 (0.5)	116 (2.4)	115 (2.4)	112 (2.3)	92 (1.9)	53 (1.1)	101 (2.1)	8 (0.2)	11 (0.2)
주택 유형	일반 단독주택	11	3	3	1	1	0	0	1	0	1	1
	다가구 단독주택	88	6	0	10	25	20	3	4	10	1	9
	영업겸용 단독주택	6	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0
	아파트	366	44	15	56	70	55	40	24	60	2	0
	연립주택	36	6	0	3	0	2	1	9	11	4	0
	다세대주택	128	4	6	36	5	22	24	11	20	0	0
	주택이외의 거처	71	11	0	10	14	7	24	4	0	0	1
점유 형태	자가	267	20	14	38	38	36	50	18	49	4	0
	전세	189	23	6	24	38	27	25	11	35	0	0
	보증금 있는 월세	185	22	3	48	32	31	15	18	14	2	0
	보증금 없는 월세	26	2	0	1	2	13	0	3	0	1	4
	무상	39	7	1	5	5	5	2	3	3	1	7
주택 규모	40㎡ 미만	209	21	6	27	38	43	24	26	16	0	8
	40㎡~49㎡	83	3	1	20	12	13	13	6	13	1	1
	50㎡~59㎡	162	33	8	37	12	21	18	14	18	1	0
	60㎡~84㎡	177	11	8	21	36	25	31	5	37	3	0
	85㎡~101㎡	46	3	1	10	10	7	3	2	8	1	1
	102㎡~134㎡	23	2	0	1	5	1	3	0	8	2	1
	135㎡ 초과	6	1	0	0	2	2	0	0	1	0	0
경상 소득	1, 2분위	29	0	1	5	6	6	3	3	4	0	1
	3, 4분위	180	21	7	36	26	30	21	15	18	3	3
	5, 6분위	219	31	11	34	27	30	35	16	27	4	4
	7, 8분위	184	16	4	33	30	33	28	15	21	1	3
	9, 10분위	94	6	1	8	26	13	5	4	31	0	0

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

(2) 신혼부부 가구

- 주거실태조사에서 나타난 인천시 신혼부부가구(혼인 10년 이내, 여성 만 49세 이하)는 총 609가구로 12.9%를 차지함
- 신혼부부가구가 다수 거주하는 지역은 서구(136가구), 연수구(88가구), 부평구(87가구), 미추홀구(85가구) 순으로 나타났고, 옹진군(3가구), 강화군(9가구), 동구(27가구) 순으로 청년가구가 적은 것으로 확인됨
- 신혼부부가구가 가장 많이 거주하는 주택유형은 아파트(414가구, 68.0%)로, 전체의 2/3 이상의 비중을 차지고 있음. 다세대주택(97가구)과 연립주택(40가구)이 아파트 다음으로 다수 거주하는 주택유형임
 - 주거환경이 다소 열악한 주택이외의 거처는 부평구(18가구)에서 높게 나타남

- 신혼부부가구 중 자가에 거주하는 가구는 343가구로 전체의 56.3%를 차지하며, 전세와 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세에 거주하는 임차가구는 243가구(39.9%)로 나타남
 - 임대료 부담이 상대적으로 높은 월세유형은 미추홀구(보증금 있는 월세, 17가구)와 남동구(보증금 있는 월세, 12가구)에서 높게 나타남
- 신혼부부가구가 거주하는 주택규모 중 60~84㎡ 주택이 227가구로 가장 큰 비중을 차지하고 있고(37.3%), 59㎡ 미만의 주택규모에 거주하는 가구가 전체의 45.6%에 달하는 등 큰 비중을 나타내고 있음
- 신혼부부가구의 경상소득은 7~8분위가 232가구, 5~6분위 및 9~10분위가 각각 190가구, 123가구로 나타났으며, 저소득인 1~2분위는 가장 적은 것으로 확인됨

[표 3-12] 인천시 신혼부부가구 주거실태 지역별 현황

(단위: 가구)

구분		계	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
신혼부부가구 (비율)		609 (12.9)	46	27	85	88	79	87	49	136	9	3
주택 유형	일반 단독주택	4	0	0	1	0	0	0	0	0	2	1
	다가구 단독주택	23	0	2	5	5	4	0	3	4	0	0
	영업겸용 단독주택	5	0	0	0	1	3	0	0	0	0	1
	아파트	414	39	22	47	79	58	51	28	87	3	0
	연립주택	40	4	0	3	0	2	1	10	16	4	0
	다세대주택	97	3	3	26	2	9	17	8	29	0	0
	주택이외의 거처	26	0	0	3	1	3	18	0	0	0	1
점유 형태	자가	343	18	18	42	45	43	60	25	87	5	0
	전세	165	21	8	24	33	19	15	11	33	1	0
	보증금 있는 월세	74	6	1	17	7	12	9	9	13	0	0
	보증금 없는 월세	4	0	0	0	0	2	0	1	0	1	0
	무상	23	1	0	2	3	3	3	3	3	2	3
주택 규모	40㎡ 미만	50	1	0	13	2	9	9	10	6	0	0
	40㎡~49㎡	75	2	2	14	6	11	10	10	20	0	0
	50㎡~59㎡	153	25	12	29	7	15	16	21	27	1	0
	60㎡~84㎡	227	12	13	18	49	28	38	6	60	3	0
	85㎡~101㎡	64	4	0	8	15	14	8	1	9	3	2
	102㎡~134㎡	36	2	0	3	8	1	6	1	12	2	1
	135㎡ 초과	4	0	0	0	1	1	0	0	2	0	0
경상 소득	1, 2분위	6	0	0	1	1	0	1	1	2	0	0
	3, 4분위	58	5	0	16	4	8	8	5	9	2	1
	5, 6분위	190	15	16	26	16	22	30	16	44	4	1
	7, 8분위	232	18	9	33	36	33	41	24	34	3	1
	9, 10분위	123	8	2	9	31	16	7	3	47	0	0

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

5) 주거만족도

(1) 주택 전반적인 만족도

- 주거실태조사결과 68.6%가 현재 거주하고 있는 주택에 대체로 만족하는 것으로 나타남
- 지역별로는 동구에서 주택에 대한 전반적인 만족도가 낮고, 미추홀구와 연수구에서 만족도가 높게 나타남

[표 3-13] 군·구별 주택에 대한 전반적인 만족도

(단위: %)

구분	매우불만족	약간불만족	대체로만족	매우만족
인천시	2.4	14.8	68.6	14.1
중구	0.9	12.6	64.8	21.8
동구	24.1	19.7	49.2	6.9
미추홀구	1.2	13.1	60.1	25.5
연수구	0.0	3.7	71.7	24.6
남동구	2.5	19.6	68.5	9.4
부평구	0.1	18.8	76.5	4.6
계양구	1.1	20.4	66.8	11.8
서구	0.1	8.7	84.4	6.7
강화군	0.6	23.8	62.2	13.4
옹진군	3.6	6.1	58.2	32.1

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

(2) 주거환경만족도

- 주거실태조사결과 70.1%가 현재의 주거환경에 대체로 만족하고 있는 것으로 나타남
- 주택만족도 경향과 비슷하게 나타나지만, 주거환경만족도가 주택만족도 보다 낮은 경향을 보임

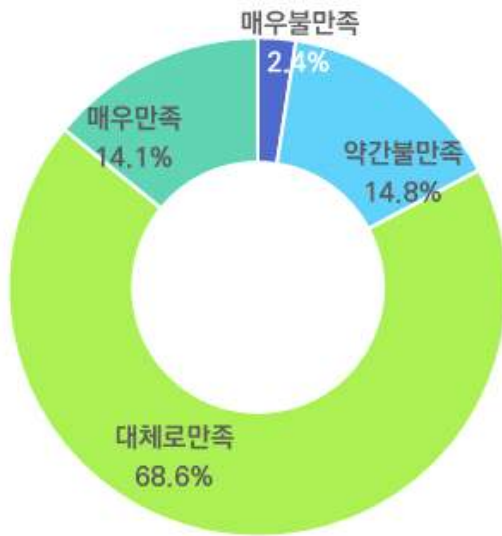
[표 3-14] 군·구별 주거환경에 대한 전반적인 만족도

(단위: %)

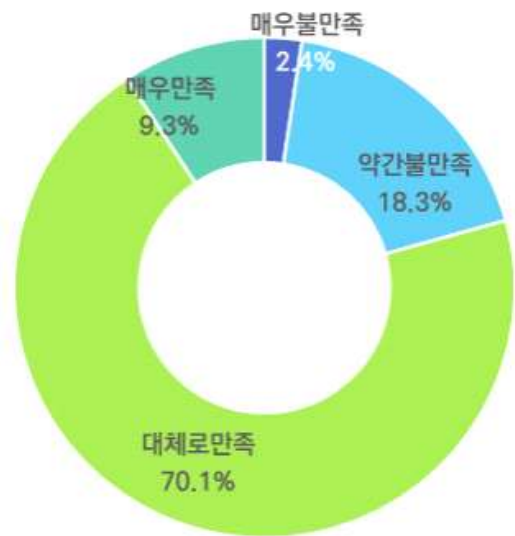
구분	매우불만족	약간불만족	대체로만족	매우만족
인천시	2.4	18.3	70.1	9.3
중구	3.2	38.7	49.9	8.3
동구	15.0	34.5	45.8	4.7
미추홀구	0.6	11.8	78.3	9.2
연수구	0.9	10.4	69.5	19.2
남동구	0.6	14.5	73.4	11.5
부평구	1.4	22.7	71.5	4.5
계양구	0.4	21.4	65.4	12.9
서구	1.5	12.6	82.7	3.3
강화군	1.6	11.6	76.3	10.6
옹진군	13.3	18.2	61.8	6.7

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

[그림 3-2] 주택에 대한 전반적인 만족도



[그림 3-3] 주거환경에 대한 전반적인 만족도

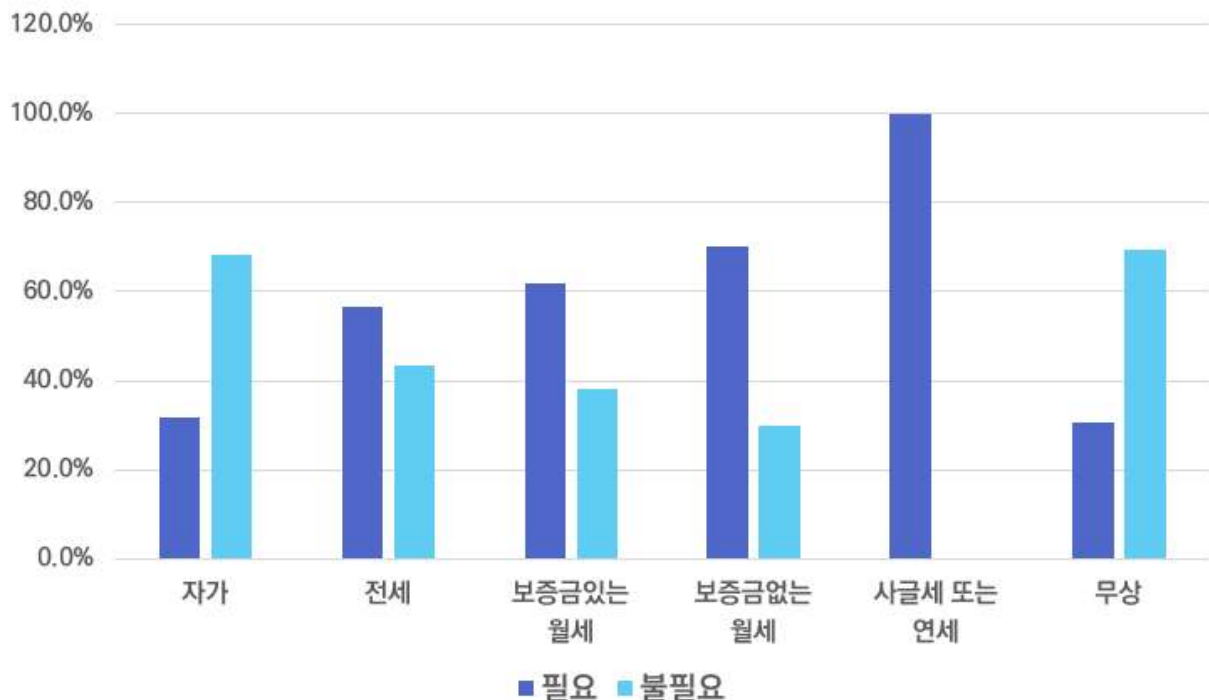


6) 주거정책수요

(1) 주거지원 프로그램 필요성

- 주거지원 프로그램 전반에 대한 필요성의 경우, 자가, 무상을 제외한 임차가구 유형에서 높게 나타나는 상황임

[그림 3-4] 점유형태별 주거지원 프로그램 필요성



(2) 점유형태별 주거지원프로그램 수요

- 주거지원 프로그램 중 가장 선호도가 높은 것은 주택구입자금 대출지원(28.5%)이고, 장기공공임대주택 공급(15.8%), 전세자금대출 지원(14.7%)이 뒤를 잇는 등 주택 입주에 직접적으로 영향을 주는 프로그램에 대해 선호도가 높은 것으로 조사됨
- 보증금 있는 월세 및 보증금 없는 월세 가구유형의 경우 전세자금대출 지원과 장기공공임대주택 공급에 대한 선호도가 상대적으로 높은 것으로 확인됨
- 사글세 또는 연세 가구와 같은 주거취약계층의 경우 주거상담·정보제공 등(37.5%)과 월세보조금 지원(25.0%)에 대한 수요가 타점유형태에 비해 높은 것으로 나타남

[표 3-15] 점유형태별 주거지원 프로그램 수요

(단위: %)

구분	인천시 평균	자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세 또는 연세	무상
월세보조금 지원	6.3	0.6	1.3	18.8	26.1	25.0	1.9
전세자금대출 지원	14.7	6.3	22.2	23.5	26.1	12.5	8.4
주택구입자금 대출지원	28.5	38.7	28.4	12.6	11.4	12.5	25.2
주택개량·개보수 지원	10.2	18.6	2.4	1.5	2.3	0.0	13.1
임대후 분양전환 공공임대주택공급	8.4	9.2	10.8	5.9	3.4	0.0	5.6
장기공공임대주택 공급	15.8	9.5	17.7	24.1	23.9	12.5	21.5
공공분양주택 공급	8.0	7.7	11.5	6.5	5.7	0.0	6.5
주거상담·정보제공 등	8.1	9.4	5.6	7.0	1.1	37.5	17.8

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

(3) 지역별 주거지원 프로그램 수요

- 전체 응답자 중 41.0%가 주거지원 프로그램이 필요하다고 답변하였으며, 이들 중 28.5%가 주택 구입자금 대출지원 프로그램이 필요하다고 응답함
 - 군·구별로 주거지원 프로그램이 필요하다고 답변한 비율은 중구 25.8%, 동구 29.5%, 미추홀구 29.4%, 연수구 44.9%, 남동구 52.0%, 부평구 65.6%, 계양구 40.4%, 서구 26.1%, 강화군 36.9%, 옹진군 43.0%임
- 다음으로는 장기공공임대주택 공급에 대한 수요가 높았으며, 전세자금 대출지원, 주택개량·개보수 지원 등의 수요가 다음으로 나타남

[표 3-16] 군·구별 주거지원 프로그램 수요

(단위: %)

구분	월세보조금 지원	전세자금 대출 지원	주택 구입자금 대출지원	주택개량· 개보수 지원	임대후 분양전환 공공임대 주택공급	장기 공공 임대주택 공급	공공 분양주택 공급	주거상담· 정보제공 등
인천시	6.3	14.7	28.5	10.2	8.4	15.8	8.0	8.1
중구	13.0	26.7	40.4	2.1	2.7	8.9	5.5	0.7
동구	2.9	12.6	17.7	9.7	6.3	22.9	4.6	23.4
미추홀구	12.0	12.8	11.2	3.0	6.8	31.6	10.4	12.3
연수구	12.5	26.3	36.4	2.2	3.3	8.0	6.3	4.9
남동구	5.7	13.6	35.9	13.8	10.0	13.6	3.8	3.5
부평구	2.7	11.5	25.1	9.1	15.4	18.5	12.1	5.7
계양구	4.0	11.3	32.2	8.9	6.8	20.0	12.9	4.0
서구	6.9	19.0	35.7	3.6	6.9	10.8	6.2	10.8
강화군	4.0	6.6	20.4	33.6	3.5	4.9	3.5	23.5
옹진군	4.3	10.3	26.7	39.7	0.0	2.6	1.7	14.7

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

(4) 계층별 주거지원 프로그램

❖ 계층별 주거지원프로그램 수요

- 노인계층에서는 장기공공임대주택 수요가 가장 높게 나타났으며, 주택 구입자금 대출지원과 주택개량·개보수 지원 프로그램에 대한 수요도 높게 나타남
- 신혼부부계층에서는 41.3%가 주택 구입자금 대출지원 프로그램을 필요로 하는 것으로 조사되었음
- 청년계층에서는 주택구입자금대출지원, 전세자금 대출 지원 등 금융 프로그램에 대한 수요가 높았음
- 취약계층은 타 계층과 다르게 월세보조금 지원, 장기공공임대주택 공급 등에 대한 수요가 높게 나타남

[표 3-17] 계층별 주거지원 프로그램 수요

(단위: %)

구분	월세보조금 지원	전세자금 대출 지원	주택 구입자금 대출지원	주택개량· 개보수 지원	임대후 분양전환 공공임대 주택공급	장기 공공 임대주택 공급	공공 분양주택 공급	주거상담· 정보제공 등
노인	7.2	9.4	18.5	17.1	7.4	20.3	6.9	13.2
신혼부부	1.8	18.0	41.3	4.7	11.5	7.5	10.7	4.5
청년	7.6	22.9	31.7	2.4	8.2	13.7	8.6	4.9
취약계층	17.7	12.7	6.5	5.8	4.6	33.3	7.7	11.8

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

❖ 계층별 주택보유의식

- 내 집 보유 필요성의 경우, 특수가구(청년·신혼부부·노인가구)의 86.1%가 필요하다고 응답하며 인천시 전체 평균(85.1%)을 상회함
 - 노인가구(88.7%), 신혼부부가구(87.2%)와는 달리 청년가구의 경우 79.5%가 필요하다고 응답하는데 그쳤으며, 이는 자녀 양육을 위한 주거안정 혹은 노후 준비를 위한 자산 증식 등 자가 소유의 필요성을 아직 체감하지 못하기 때문으로 판단됨
- 군·구별로는 강화군(96.6%), 동구(91.4%), 계양구(91.1%), 미추홀구(89.7%) 순으로 필요성이 높다고 응답했으며, 중구(74.6%)와 남동구(76.4%)에서는 80% 이하의 필요 응답을 보임

[표 3-18] 계층별 주택보유의식

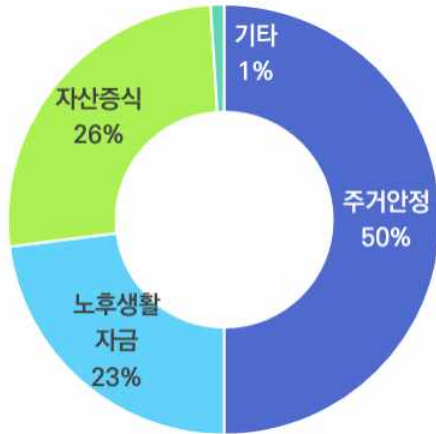
(단위: %)

구분	인천시	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
계	86.1	74.6	91.4	89.7	87.0	76.4	86.4	91.1	84.5	96.6	98.3
청년가구	79.5	73.1	82.6	79.1	80.9	72.7	84.4	82.0	80.4	100	100
신혼부부가구	87.2	66.7	92.6	94.0	84.7	80.0	92.9	97.8	86.4	100	-
노인가구	88.7	79.8	92.7	93.4	94.2	77.1	84.9	92.2	85.4	96.3	98.2

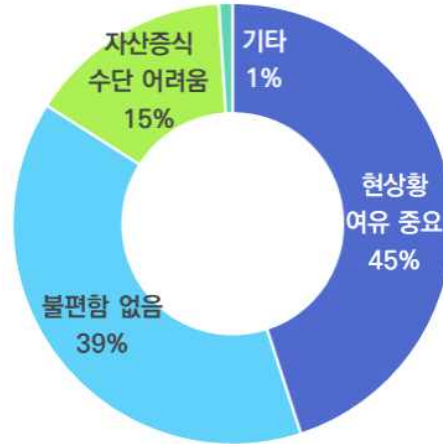
자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

- 계층별 주택보유 필요 이유로는 주거안정 차원에서(49.6%), 노후 생활자금으로 활용 가능하므로(26.1%), 자산증식을 위해(23.1%) 순으로 나타남
- 주택보유 불필요 이유로는 자가마련보다 현재 상황의 여유가 더 중요하므로(44.7%), 내 집이 없어도 생활에 불편이 없으므로(39.1%), 자산증식의 수단이 되기 어렵기 때문(15.6%) 순으로 나타남

[그림 3-5] 주택보유 필요 이유



[그림 3-6] 주택보유 불필요 이유



❖ 주택이외의 거처 거주가구 주거프로그램 수요

- 주택이외의 거처⁵⁾에 거주하는 가구는 166가구로 총 조사표본 대비 3.3%를 차지했으며, 오피스텔 2.6%(131가구), 비거주용 건물 내 주택 0.5%(25가구), 고시원 0.2%(10가구)로 조사됨
 - 군·구별로는 부평구 7.8%(56가구), 중구 5.4%(19가구), 남동구 4.5%(32가구) 순으로 나타남
- 주택이외의 거처 거주가구 중 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구는 114가구로 68.7%가 필요하다고 응답함
 - 프로그램별로는 주택구입자금 대출지원(27.3%), 전세자금대출 지원(21.3%), 장기공공임대주택 공급(19.4%) 순임

[표 3-19] 주택이외의 거처 거주가구 분포

(단위: %)

구분	인천시	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
계	3.3	5.4	2.2	2.0	3.5	4.5	7.8	2.5	-	0.6	1.8
비거주용 건물	0.5	0.3	2.2	0.0	0.0	1.1	0.6	0.0	-	0.6	1.8
오피스텔	2.6	5.2	0.0	2.0	3.5	3.4	7.1	0.9	-	0.0	0.0
고시원	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	1.6	-	0.0	0.0

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

5) 비거주용건물(상가·공장·여관 등)내 주택, 오피스텔, 고시원, 판잣집·비닐하우스·컨테이너·옴막

[표 3-20] 주택이외의 거처 거주가구의 주거지원 프로그램 수요

(단위: %)

구분	인천시	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
월세보조금 지원	12.0	26.1	25.0	50.0	10.5	6.9	1.0	50.0	-	0	0
전세자금대출 지원	21.3	21.7	0	0	36.8	24.1	25.7	0	-	0	0
주택구입자금 대출지원	27.3	21.7	0	0	15.8	31.0	39.0	0	-	0	25.0
주택개량·개보수 지원	3.2	0	0	0	0	0	2.9	0	-	50.0	50.0
임대후 분양전환 공공임대주택공급	9.3	8.7	0	0	5.3	6.9	14.3	0	-	0	0
장기공공임대주택 공급	19.4	8.7	50.0	50.0	15.8	27.6	11.4	50.0	-	25.0	0
공공분양주택 공급	3.2	13.0	25.0	0	5.3	0	1.9	0	-	0	0
주거상담·정보 제공	4.2	0	0	0	10.5	3.4	3.8	0	-	25.0	25.0

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

❖ 주거지원대상 주거지원 프로그램 수요

- 주거지원대상⁶⁾으로 설정한 가구는 432가구로 총 조사표본 대비 8.6%를 차지했으며, 이를 2019년 인천시 일반가구 수에 적용하여 주거지원 수요를 추정하면 약 96천 가구로 추산됨
- 저소득층 가구는 340가구(6.8%), 중소득층 가구는 92가구(1.8%)로 나타났으며, 특수가구 중에는 노인가구 185가구(3.7%), 청년가구 83가구(1.7%), 가구주가 장애인인 가구 35가구(0.7%) 순으로 조사됨
- 군·구별로는 미추홀구와 연수구가 10.6%, 남동구와 부평구가 9.6%로 가장 많았으며, 강화군(2.2%)과 옹진군(3.0%)의 수요가 가장 적은 것으로 조사됨

6) RIR 25% 이상, 무주택 가구, 저·중소득층 가구

[표 3-21] 주거지원 계층별 주거지원프로그램 수요

(단위: %)

구분		인천시	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
인천시		8.6	8.6	6.0	10.6	10.6	9.6	9.6	8.8	8.4	2.2	3.0
저소득	일반가구	2.0	1.1	0.3	2.2	2.6	2.1	1.3	3.0	2.5	1.6	3.0
	청년가구	0.8	0.3	-	1.2	1.6	0.8	1.0	0.9	0.6	-	-
	노인가구	3.6	5.2	3.4	4.8	2.6	5.4	4.0	3.6	2.8	0.6	-
	장애인가구	0.7	0.6	2.5	1.1	0.2	0.6	0.7	1.3	0.1	-	-
	소계	6.8	6.9	4.7	8.9	6.9	8.3	6.8	8.0	5.9	2.2	3.0
중소득	일반가구	0.9	0.6	0.6	0.3	2.3	0.6	1.7	0.7	1.2	-	-
	청년가구	0.9	1.1	0.6	1.4	1.4	0.7	0.8	-	1.3	-	-
	노인가구	0.04	-	-	-	-	-	0.3	-	-	-	-
	장애인가구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	소계	1.8	1.7	1.3	1.7	3.7	1.3	2.8	0.7	2.5	-	-

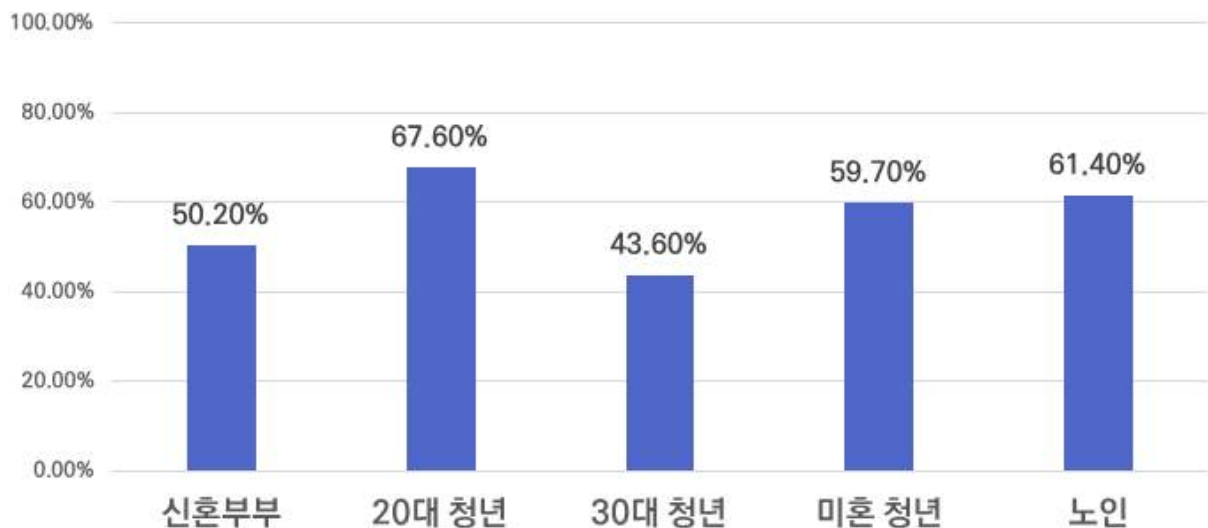
자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

(5) 공공임대주택 입주의향

❖ 계층별 무주택가구 공공임대주택 입주의향

- 무주택 신혼부부의 공공임대주택 입주의향은 50.2%이며, 무주택 노인은 61.4%로 노인의 공공임대주택 입주비율이 높은 것으로 나타남
- 무주택 청년은 20대 청년이 67.6%로 가장 높으며, 소득이 양호한 30대 청년은 43.6%, 미혼 청년은 61.4%로 나타남

[그림 3-7] 계층별 무주택가구 공공임대주택 입주의향



- 차상위계층의 평균 공공임대주택 입주의향은 45.0%로 나타났고, 구 지역의 평균 입주의향은 50.6%, 군 지역의 평균 입주의향은 18.0%로 나타남

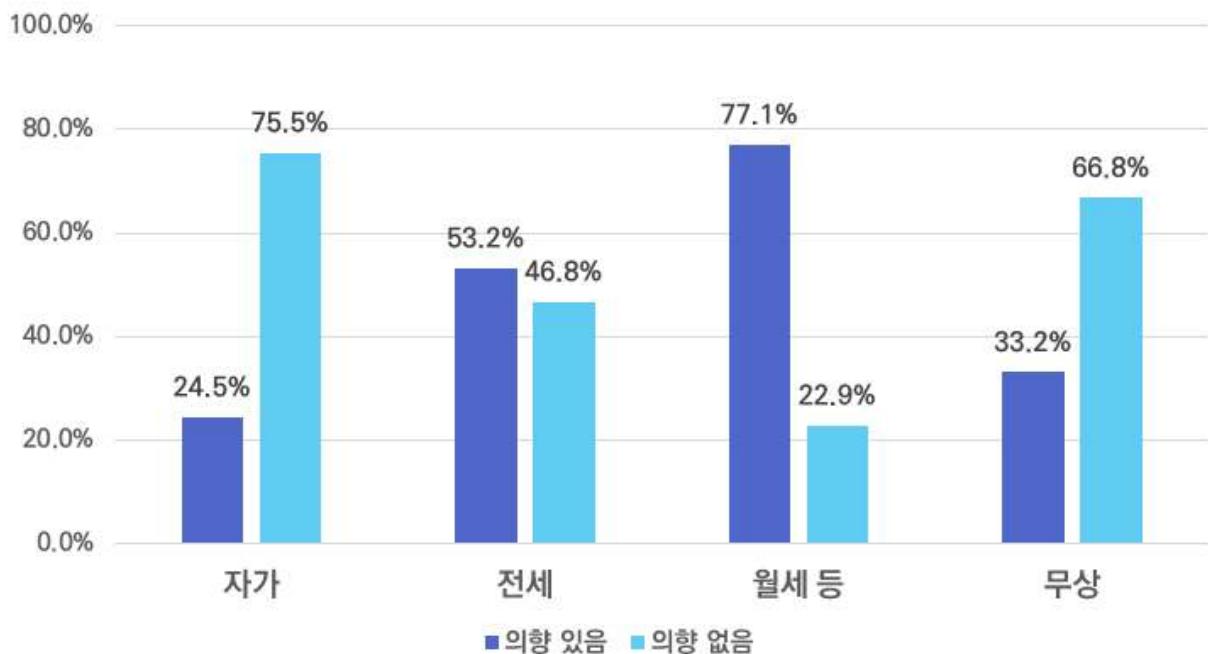
[표 3-22] 차상위계층의 공공임대주택 입주의향

구분	가구 규모						
	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인
차상위계층(가구)	435	420	101	73	25	9	1
입주 의향 있음(가구)	211 (48.5%)	139 (33.1%)	52 (51.5%)	44 (60.3%)	10 (40.0%)	2 (22.2%)	0 (0.0%)
차상위계층 평균	45.0%						
구 지역 평균	50.6%						
군 지역 평균	18.0%						

❖ 점유형태별 공공임대주택 입주의향

- 공공임대주택 입주의향은 전세와 월세 등 임차가구 유형에서 높은 것으로 나타남
 - 공공임대주택 입주의향이 과반수를 넘는 점유형태는 임차가구 유형뿐이며, 자가와 무상의 경우에는 입주의향이 각각 24.5%, 33.2%에 그치는 상황
- 특히 월세 유형의 경우 공공임대주택 입주의향이 77.1%가 넘는 것으로 나타나, 향후 공공임대주택 수요자 파악 및 공급대상 설정 시 이를 참조할 필요가 있음

[그림 3-8] 점유형태별 공공임대주택 입주의향

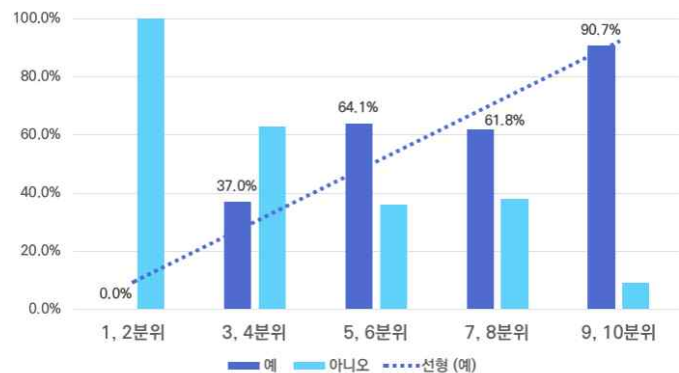
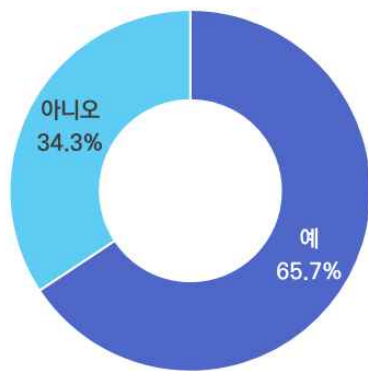


(6) 신혼부부가구 세부 주거실태

❖ 신혼부부 내 집 구입계획

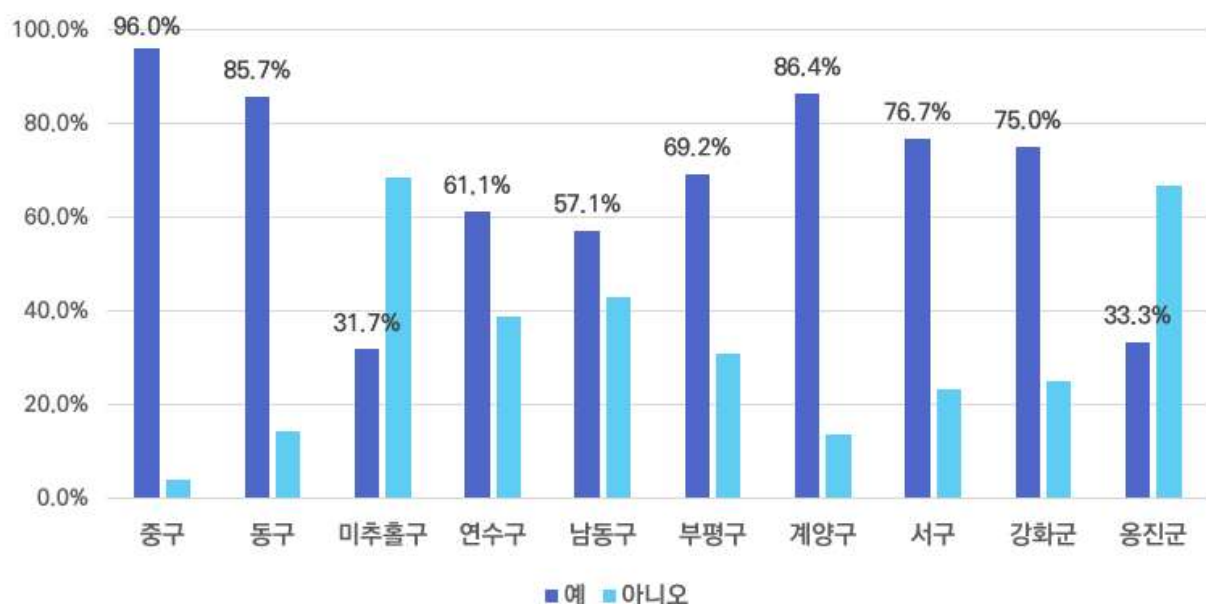
- 현재의 자금과 소득, 소비수준을 고려할 때, 약 2/3의 신혼부부가구가 내 집 구입을 계획하고 있는 것으로 조사되었음
 - 무주택가구에 대해 조사되었으며, 해당 표본크기는 242가구임
- 신혼부부가구의 소득수준을 고려하여 내 집 구입의향을 보았을 때, 대체로 소득이 클수록 구입의사가 높은 것으로 확인됨

[그림 3-9] 신혼부부가구 내 집 구입계획 [그림 3-10] 신혼부부가구 소득구간별 내 집 구입계획



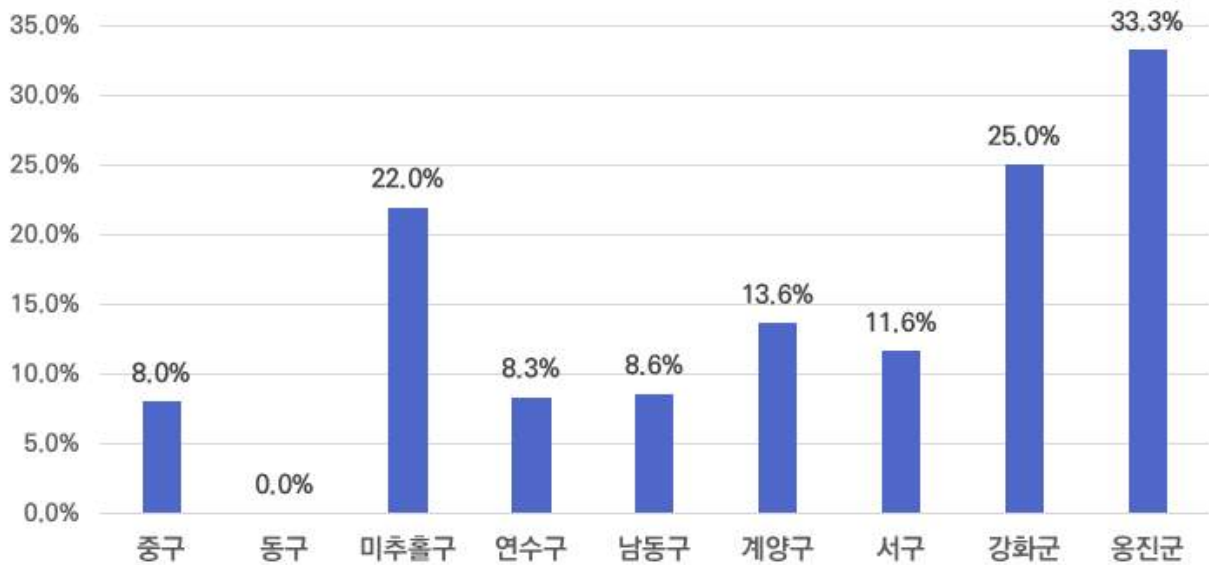
- 군·구별 내 집 구입의사는 대체로 모든 지역에서 높았지만, 미추홀구(31.7%), 용진군(33.3%)에서 평균에 비해 크게 낮은 것으로 나타났음

[그림 3-11] 신혼부부가구의 행정구역별 내 집 구입계획



- 무주택 신흥부부가구 중 소득분위가 1~4분위에 해당하는 가구의 비율을 행정구역별로 살펴본 결과, 옹진군(33.3%)과 강화군(25.0%), 미추홀구(22.0%)에서 가구소득이 낮은 신흥부부가구의 비중이 높은 것으로 나타남

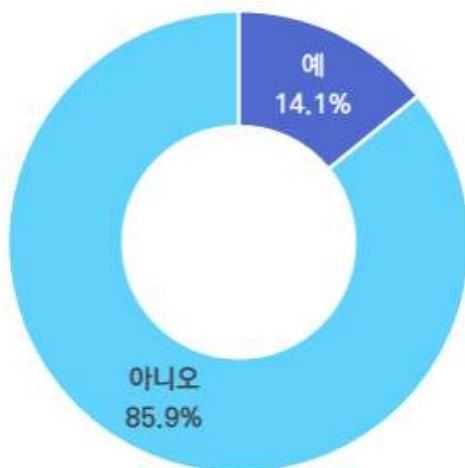
[그림 3-12] 무주택 신흥부부가구 중 소득분위(1~4분위) 해당가구 비율



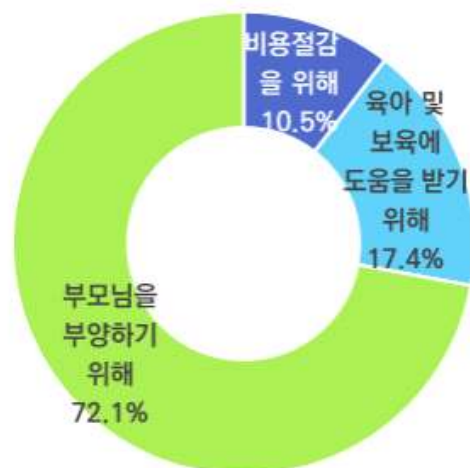
❖ 신흥부부가구 부모와의 동거의향

- 신흥부부 609가구 중 부모와의 동거의향이 존재하는 가구는 단 14.1%에 그쳤고, 동거 이유는 “부모님을 부양하기 위해” 응답이 72.1%로 그 대부분을 차지함

[그림 3-13] 부모와 동거의향



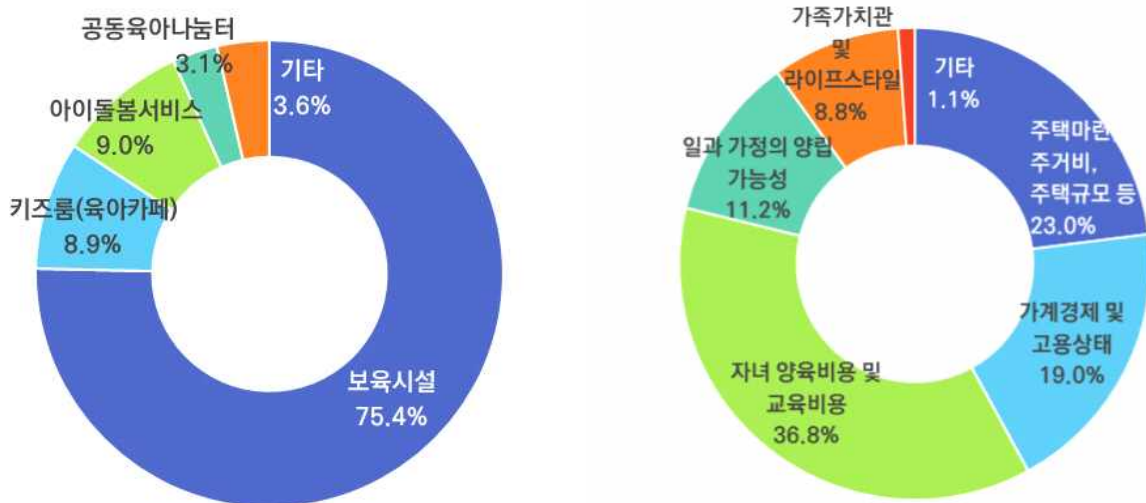
[그림 3-14] 부모와 동거 이유



❖ 필요한 육아 시설 및 가족계획

- 신혼부부가구가 육아를 위해 필요한 시설로 가장 많이 선택한 것은 “보육시설”(75.4%)이었으며, 다음으로 “아이돌봄서비스”(9.0%), “키즈룸(육아카페)”(8.9%)가 뒤를 이음
- 해당 표본크기: 609가구
- 신혼부부가구가 가족계획시 중요하게 고려하는 사항으로는 첫 번째로 “자녀 양육비용 및 교육비용”이 36.8%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 “주택마련, 주거비, 주택규모 등의 주거문제”가 23.0%로 조사되었음. 세 번째가 “가계경제 및 고용상태”(19.0%)로 나오는 등 경제적인 요인이 가족계획시 가장 중요한 것으로 확인됨

[그림 3-15] 신혼부부가구에게 필요한 육아 시설 [그림 3-16] 신혼부부가구 가족계획시 중요하게 고려하는 요인



(7) 노인 주택 개조 필요 시설

- 노인의 주택 개조 필요 시설은 수도꼭지 59.3%, 부엌 51.2%, 화장실 및 욕실손잡이 50.7%로 나타남
- 노인주택 내 설치되어 있지 않은 시설은 현관 보조의자 96.1%, 지지대 손잡이 94.0%, 응급비상벨 91.8%, 미끄럼방지 바닥재 89.8% 등이 높게 나타남
- 노인 및 장애인 배리어 프리사업 추진시에는 주택 내 설치되어 있지 않은 화장실이나 욕실 지지대 손잡이, 주택 내 응급 비상벨, 미끄럼방지 등 안전한 바닥재 등을 고려해야 함
- 또한, 주택 내 필요성이 높은 현관에 보조의자 설치, 레버형 수전(수도꼭지) 등과 공용 공간 내 필요성이 높은 휠체어가 통행 가능한 넓은 출입문과 복도, 복도나 계단 안전손잡이, 주택 내 계단 등 단차 제거 등의 우선순위로 개선해 주어야 함

[표 3-23] 노인 주택개조 경험유무 및 주택개조 필요

(단위: %)

구분	설치 및 개조 여부		개조 필요성 여부	
	있음	없음	필요	불필요
복도나 계단 안전손잡이	30.9	69.1	26.5	73.5
화장실이나 욕실 지지대 손잡이	6.0	94.0	28.5	71.5
열고 닫기 쉬운 화장실/욕실 문손잡이	50.7	49.3	28.4	71.6
문턱, 주택 내 계단 등 단차 제거	27.5	72.5	27.8	72.2
미끄럼방지 등 안전한 바닥재	10.2	89.8	35.8	64.2
휠체어가 통행 가능한 넓은 출입문과 복도	29.1	70.9	18.7	81.3
주택 내 응급 비상벨	8.2	91.8	31.1	68.9
적절한 높이의 부엌 작업대	51.2	48.8	28.1	71.9
레버형 수전(수도꼭지)	59.3	40.7	27.1	72.9
현관에 보조의자 설치	3.9	96.1	19.2	80.8

자료(출처): 2019년 인천시 주거실태조사

3. 정책적 시사점

❖ 주택소유는 안정적, 임대부문은 불안정

- 인천시의 자가주택 점유율은 63.7%로 수도권 평균(약 50% 내외)에 비해 높은 상황
- 자가거주 비율이 높은 군·구는 순서대로 강화군(79.1%), 동구(73.7%), 옹진군(69.1%)으로 나타났고 반대로 중구(48.7%)에서 임차 비중이 가장 높은 것으로 조사되어, 지역적 차이가 큰 것으로 해석됨
- 주택소유자의 거주지별 주택 수가 타지역 소유비율이 높고, 공공임대주택재고율이 서울시, 경기도 보다 낮아 임대시장은 상대적으로 안정적이지 못함
- 주거환경이 열악한 반지하층의 점유형태의 경우 자가점유율은 32.6%에 불과한 반면, 전세(26.1%)와 보증금 있는 월세(34.8%)의 비중이 상당히 높은 것으로 확인됨
- 1인 가구의 자가점유율은 34.5%로 상대적으로 가장 낮은 상황이며, 전세(18.6%)와 보증금 있는 월세(34.8%)의 비중이 높은 것으로 나타났음. 반면에 2인 이상 가구부터는 자가점유율이 70%를 넘는 등 1인 가구에 대한 주거지원 프로그램이 필요할 것으로 판단

❖ 탈인천 계층 1순위 청년, 2순위 신혼부부

- 청년의 주거이동 확률이 높으며, 서울시와 경기도로의 이사계획이 높게 나타나 인구정책 측면에서 우선 청년계층의 이탈을 고려해야 함
- 신혼부부는 기타 광역시로의 이주 가능성이 높으며, 이유는 신규분양주택과 주택구입으로 나타남
- 노인은 주거이동에서 소극적이며, 단독과 다세대주택 유형을 상대적으로 선호하는 것으로 나타남

❖ 높은 수준의 주택의 질 선호와 주택유형의 차별화 가능성

- 인천시에서 국민주택규모(주거전용면적 85㎡ 이하)에 해당하는 주택이 전체의 약 80%에 이르고 있으며, 그 중 40㎡ 미만의 소형주택의 비중이 19.3%로 상당 부분을 차지하고 있는 상황
- 다가구 단독주택, 주택이외의 거처와 같은 주택유형에서 40㎡ 미만의 소형 주택의 비중이 타 유형에 비해 크게 높은 것으로 나타남

- 또한 1인 가구이거나 저소득층일수록 소형주택에 거주할 확률이 상승하는 것으로 나타나, 이러한 여건에 해당하는 계층에 대한 지원프로그램이 마련될 필요가 있음
- 주택선호 이유는 시설이나 설비가 양호한 주택이 가장 높게 나타나며, 신혼부부만 자가주택마련으로 나타남
- 선호 주택유형은 아파트가 가장 높으며, 2순위로는 청년은 다세대주택, 노인은 단독과 다세대 주택이 높음

❖ 최저주거기준 미달가구는 주택개보수 및 주거지 정비사업에 의한 해소

- 2019년 인천시 주거실태조사에서 나타난 최저주거기준 미달가구는 총 291가구이고, 최소면적·방수 기준과 필수설비 기준을 모두 충족하지 못한 가구는 19가구로 확인됨
- 최소면적·방수 기준(229가구 미달)이 필수설비 기준(81가구 미달)보다 더 엄격하여 기준을 충족하지 못하는 가구가 많은 것으로 나타났음
- 최소면적·방수 기준에 미달되는 경우는 4인 가구 유형에서 가장 많았고(미달가구 중 55.0%), 필수설비 기준의 경우 1인 가구에서 가장 높게 나타났음(미달가구 중 58.0%)
- 필수설비 기준이 주거복지 차원에서 더 직접적인 영향을 미칠 수 있다는 점을 고려할 때, 최소설비 기준을 충족하지 못하는 가구의 가구특성과 주택 및 지역특성에 대한 세밀한 검토가 필요하며, 이 가구유형에 대한 대책이 마련되어야 함
- 최소면적·방수 기준 미달가구와 필수설비 기준 미달가구 모두 자가 유형이 가장 큰 비중을 차지하고 있었지만, 두 기준을 동시에 충족하지 못하는 가구는 월세 등 유형(약 80%)에서 집중적으로 나타남
- 최소면적·방수 기준 미달가구는 소득수준에 크게 상관없이 비교적 고르게 분포한 반면, 필수설비 기준 미달가구는 소득분위 1~4분위에 대부분이 집중되고 있어 월세 등 점유형태에 해당하는 저소득층의 주거환경 개선을 위한 지원방안이 마련될 필요가 있음
- 총 11개의 주택 구조·성능·환경 기준 중 주택외부소음 상태에서 “불량”으로 가장 많이 응답하였고(323가구), 다음으로 방수상태(202가구), 주택내부소음 상태(175가구), 재난·재해 안전성(173가구), 채광상태(172가구) 등의 순서로 우선적으로 개선할 필요가 있음

❖ 낮은 주택가격 대비 높은 임대료 부담

- 주택가격측면에서 인천은 서울시의 40% 수준으로 낮은 상황임

- 임대료 수준은 전세보증금 900만 원/평, 월세 3만 원/평 정도로 낮은 상황이지만, 전세가율이 80% 수준으로 주택가격 하락시 전세보증금이 주택가격보다 높게 나타날 우려가 있음
- 월소득 대비 임대료비율(RIR)과 연소득대비 주택가격(PIR)은 전국 및 각 계층별 비교에서 노인계층의 임대료 부담이 매우 높음을 알 수 있으며, 저소득 노인계층을 중심으로 한 주거정책 및 임대주택 공급이 필요함
- 일반가구와 비교했을 때 노인, 신혼부부, 청년계층의 임대료 부담 및 내집마련 어려움은 지속되고 있는 것으로 나타나고 있음
- 인천시의 주택가격은 수도권 내에서도 낮은 편이지만, 그럼에도 불구하고 대부분의 계층에서 주거비 부담을 느끼고 있어 가구에서 직접적으로 체감할 수 있는 현실적인 정책 및 공공의 지원이 필요함
- 주택임차료 수준은 신혼부부가 가장 높으며, 노인은 청년과 신혼부부의 50% 수준으로 낮은 상황임
- 이로 인하여 주거비부담 수준도 청년, 신혼부부는 75% 이상이 부담이 높다고 여기고 있어 청년, 신혼부부를 위한 임대료 지원이 필요함

❖ 청년, 신혼부부는 민간임대, 노인은 공공임대 의존

- 주택점유형태의 경우, 청년은 월세비율이 높고, 노인은 자가 비율이 높은 상황으로 청년과 신혼부부는 전·월세 등 임대주택에 의존적임
- 임대는 민간임대주택 비율이 81.4%로 매우 높으며, 노인은 청년과 신혼부부보다 5배 이상 입주하여 청년, 신혼부부를 위한 공공임대주택이 부족한 상황임

❖ 계층별 입지가 차별화된 공공임대주택 공급

- 공공임대주택 입지 선호도의 경우 청년과 신혼부부는 역세권 중심, 노인은 병원, 복지관 등 공공시설 주변 지역으로 계층별 차별화됨
- 공공임대주택 규모는 100세대 미만의 소규모 보다는 500세대 이상의 대규모 단지를 전 계층이 선호하여 중·대규모 단지 내 계층을 혼합하는 것이 필요함
- 청년, 신혼부부는 현재 주택으로의 이사 이유가 교통이 편리하고, 편의·문화시설이 양호한 지역을 선호하고, 노인은 설비가 양호한 주택을 선호함
- 그 다음으로는 청년과 신혼부부는 학교나 직장 접근성, 노인은 교통편리 및 편의·문화시설 접근성을 선호함

❖ 신혼부부가구는 주택구입과 보육시설, 가족계획을 위한 교육·양육비와 주거비 지원 필요

- 현재의 자금과 소득, 소비수준을 고려할 때, 약 2/3의 신혼부부가구가 내 집 구입을 계획하고 있는 것으로 조사되었고, 소득수준을 고려하여 내 집 구입의향을 보았을 때, 대체로 소득이 클수록 구입의사가 높은 것으로 확인됨
 - 주택구입 능력에 따른 신혼부부가구 주거지원 프로그램이 필요한 상황임
 - 미추홀구(31.7%), 용진군(33.3%)에서 주택구입 의사가 평균에 비해 크게 낮은 것으로 나타남
- 신혼부부가구가 육아를 위해 필요한 시설로 가장 많이 선택한 것은 “보육시설”(75.4%)이었으며, 다음으로 “아이돌봄서비스”(9.0%), “키즈룸(육아카페)”(8.9%)가 뒤를 이었음
- 신혼부부가구가 가족계획시 중요하게 고려하는 사항으로는 첫째, “자녀 양육비용 및 교육 비용”이 36.8%로 가장 높게 나타났고, 둘째, “주택마련, 주거비, 주택규모 등의 주거문제”가 23.0%로 조사되었으며, 셋째, “가계경제 및 고용상태”(19.0%)로 나오는 등 경제적인 요인이 가족계획시 가장 중요한 것으로 확인됨

❖ 노인주택 중심 개선과 미끄럼 방지와 응급비상벨 시설 필요

- 주택에 대한 만족도는 신혼부부가 가장 높게 나타나며, 반면 노인은 불만족 비율이 높아 노인 주택 중심의 주택개조가 필요함
- 주거환경만족도는 79.5% 수준으로 주택만족도보다 낮아 도로, 공원, 시설 등 전반적인 주거환경의 개선이 필요함
- 노인의 주택개조 여부와 필요성에서 수도꼭지, 욕실 등 손잡이, 부엌 작업대 높이 등은 많이 개조한 반면에 지지대 손잡이, 응급비상벨, 미끄럼방지 바닥재 등의 개조 경험은 매우 낮은 상황임
- 개조 및 설치 필요성이 높은 것은 미끄럼방지 등 안전한 바닥재, 응급비상벨이 높은 수준임

제4장

주택 수요 및 공급

1. 주택 수요 및 공급 예측방법
2. 주택 수요 및 공급 예측
3. 연차별 주택 공급 계획





제4장 주택 수요 및 공급

1. 주택 수요 및 공급 예측방법

1) 주택 수요 예측방법

- 주거실태조사 결과를 통해 가구 증가 및 구조 변화 등 가구요인에 기인한 미래 주택 수요를 추정
- 주택 수요 예측방법으로는 관련 선행연구에 의해 검증되고 널리 사용되고 있는 Mankiw-Weil 수정모형을 이용
- Mankiw-Weil 수정모형은 기본 추정모형에 주거비용, 소득 변수를 추가하여 모형의 예측력을 보완한 분석모형
 - 가구 i 의 특정년도 t 에서의 주택수요(h_t^i)는 연령대별 가구원 수, 주거비용, 항상소득의 함수로 가정

$$h_t^i = \alpha + \sum_j \alpha_j^i X_{jt}^i + \beta \ln C_t^i + \gamma \ln Y_t^i + \epsilon_i$$

(X_{jt}^i : 연령구간 j 에 속해 있는 가구 i 의 가구원 수, C_t^i : 가구 i 의 주거비용, Y_t^i : 항상소득)

- 가구의 주거비용은 자가가구의 경우 사용자비용을, 임차가구의 경우 임대료를 주거비용으로 설정

$$C_t^0 = V[(1 - t_k)\alpha i + \gamma_p + \rho + \delta - \pi]$$

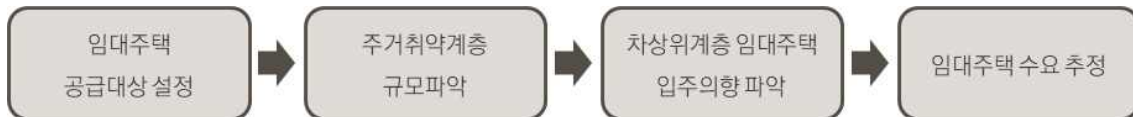
(V : 현 주택의 평당매매가격, t_k : 한계소득세율, α : 주택가격 대비 용자금 비율, i : 명목이자율, γ_p : 재산세 실효세율, ρ : 주택투자에 대한 위험 프리미엄, δ : 주택가격 대비 유지관리비용의 비율, π : 주택가격 예상 상승률)

- 가구의 항상소득은 가구 총소득의 자연로그 값을 가구주의 성, 연령 및 연령의 제곱, 가구주 교육수준, 순자산으로 회귀분석한 추정치를 다시 지수화
 - 인천시 통계자료 및 주거실태조사 자료를 활용하여 주거비용과 소득의 연평균 변화율을 구하여 분석에 활용함

2) 임대주택 수요 예측방법

- 공공임대주택은 입주자격 등에 의해 공급되기 때문에 이를 감안하여 임대주택 수요를 추정함
 - ① 임대주택 입주자격이 존재하는 공급대상 설정
 - ② 인천시 행복e음 자료를 이용해 인천시의 유형별 주거취약계층 집계
 - ③ ①의 공급대상 기준 2019년 주거실태조사 가구규모별 임대주택 입주의향 파악
 - ④ 주거취약계층 규모에 임대주택 입주의향을 적용하여 임대주택 수요 추정

[그림 4-1] 임대주택 수요추정 절차



3) 주택 공급 예측방법

- 주택의 공급은 주택 공급을 주관하는 정부 및 관련 기관들의 미래 개발계획 및 공급계획을 구득하고, 택지의 공급은 신도시 계획·택지개발계획·개발제한구역 해제 자료를 이용하여 구축
 - 인천광역시 도시기본계획을 준용하여 신규 개발계획의 수용 및 검토
- 신도시 개발, 택지개발, 정비사업, 개발사업, 도시재생, 임대주택, 경제자유구역 계획 등 주택 공급계획을 수립한 정책·계획들의 위치·사업기간·가구 수 등을 토대로 미래에 공급될 주택의 양과 위치를 조사
 - 도시 및 주거환경 계획 내 정비사업 중 기 고시된 개발사업 적용
 - 3기 신도시 등 현재 수립 중인 계획의 경우, 준공 및 분양 시점을 고려하여 반영 결정
- 멸실 현황 분석 및 추세 연장을 통해 정교한 공급량을 분석함

2. 주택 수요 및 공급 예측

1) 주택 수요 예측

(1) 인천시 장래인구 및 가구 수 시나리오

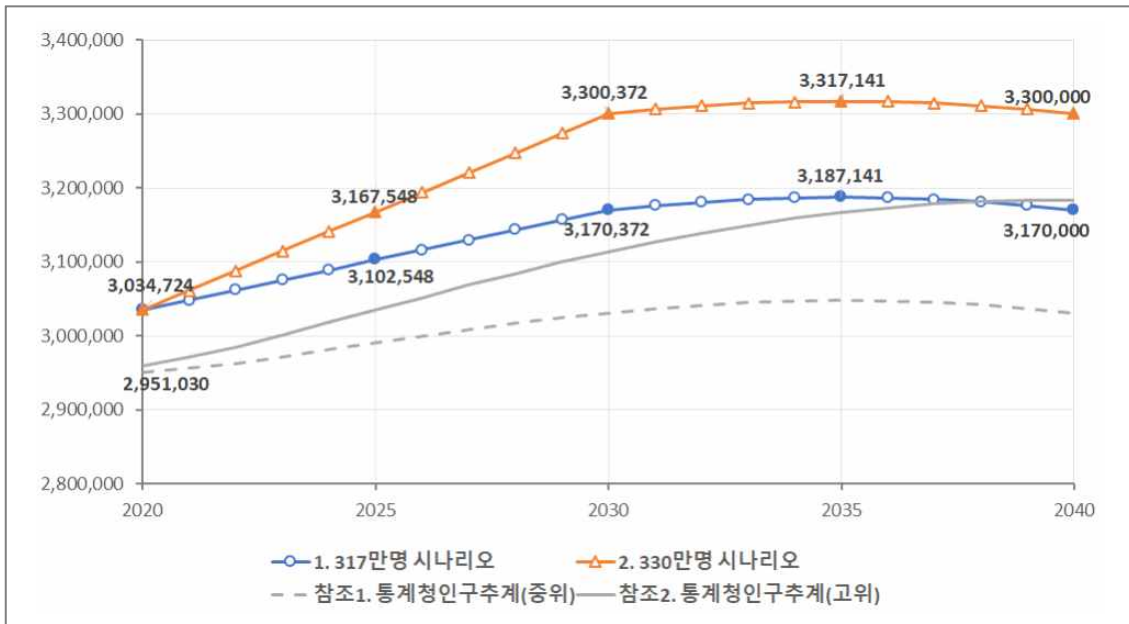
❖ 장래 인구수 시나리오

- M-W 수정모형을 이용하여 주택수요를 추정하기 위해 먼저 2020년부터 2030년까지의 인구수와 가구 수에 대한 시나리오 설정 필요
 - 특히 5세 연령구간별 주택 소요면적을 이용하는 방식이므로 통계청의 ‘5세 연령구간별 장래추계인구수’를 활용
- 하지만 통계청의 장래추계인구수와 실제 현재 인천시 인구수 간 차이가 존재하므로 추계 인구수를 현재 인구수에 보정하여 분석함
 - 인천시에서 발표한 2019년 2월 기준 인구수는 3,024,790명⁷⁾으로 통계청 장래추계 2020년 인구수 2,951,030명보다 약 7만 명 이상 큰 상황
 - 2020년으로 기준을 맞추기 위하여 2015년부터 2018년까지의 인천시 주민등록인구수의 연평균 증가율의 평균(0.33%)을 구하고, 이를 3,024,790명에 적용하여 2020년 인구수 (3,034,724명)를 도출
 - 2020년 통계청 장래추계인구수(중위)를 3,034,724명에 맞추도록 일괄 상향 조정⁸⁾
- 주거종합계획은 통계청 장래인구 데이터를 이용하되 향후 인천시 인구증가 잠재력을 고려하여 2040년 기준인구수를 317만 명(시나리오1), 330만 명(시나리오2) 두 시나리오에 대한 주택수요를 추정함
 - 시나리오1 → 2040년 317만 명 (통계청 추계인구 대비 104.6%)
 - 시나리오2 → 2040년 330만 명 (통계청 추계인구 대비 108.9%)
 - 두 시나리오의 2020년 인구수는 일괄적으로 3,034,724명으로 설정
 - 2030년부터 2040년까지의 인구변화 추이는 통계청 추계자료와 동일하게 설정
 - 2020년부터 2030년까지의 인구수는 일정하게 증가하는 것으로 가정

7) 자료(출처): <http://www.incheon.go.kr/posts/13274/13274>

8) 일정한 비율을 모든 연령구간에 곱하여 도출

[그림 4-2] 인천시 장래인구수 시나리오 비교

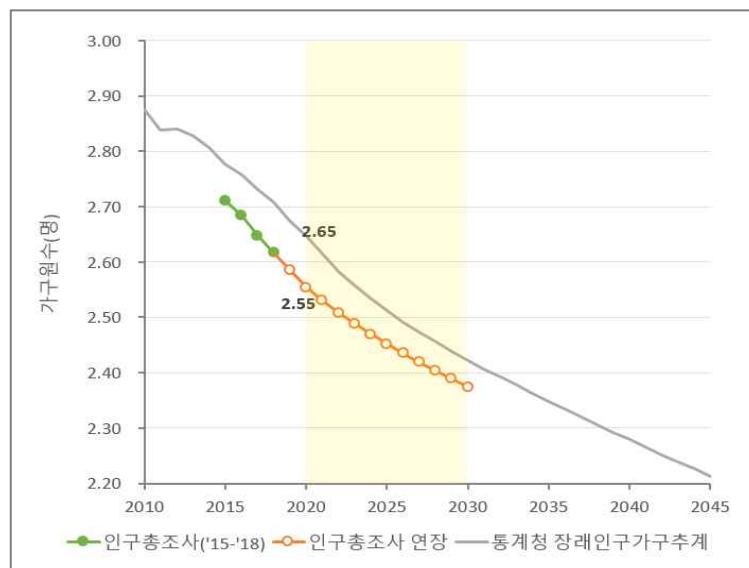


❖ 인천시 장래가구 수 추정

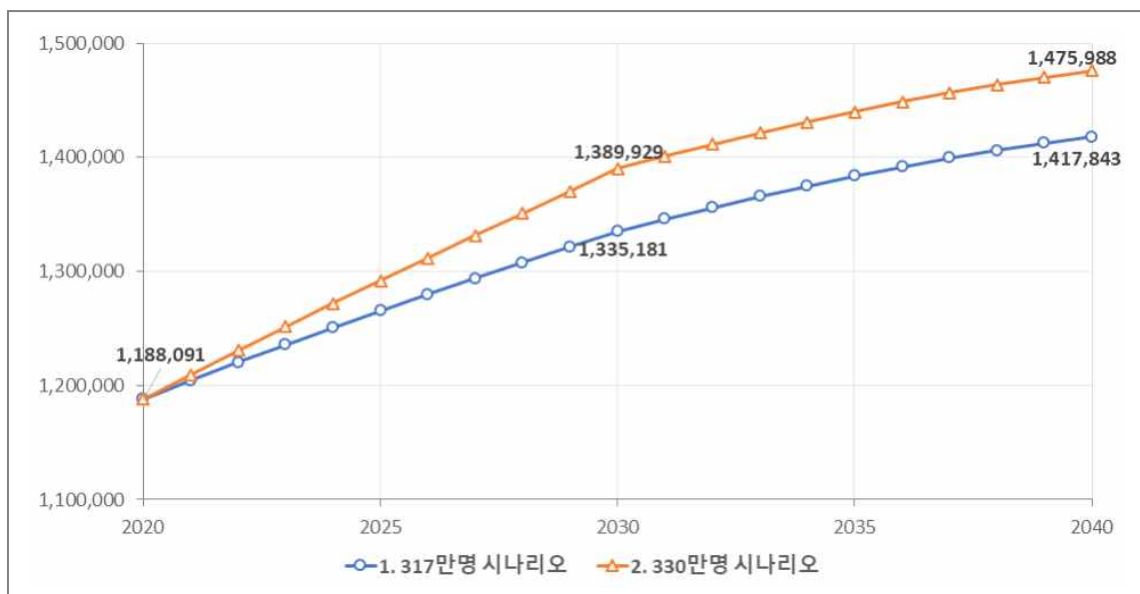
- 추정된 장래인구수를 가구 수로 환산하기 위해 먼저 통계청 인구총조사에서 나타난 가구당 가구원 수 자료를 2020년까지 연장하고, 이를 앞서 도출한 인구수에 각 연도별로 나누어주는 방식을 적용함
- 2015~2018년 통계청 인구총조사에 따르면 2015년부터 2018년까지 가구당 가구원 수는 연마다 평균 0.03명 감소하고 있고, 이러한 선형적 경향은 통계청 장래가구추계 자료에서도 지속되는 것으로 예상됨. 따라서 이 값을 이용하여 2019년, 2020년의 단위 가구원 수를 도출함
 - 2015년: 2.71명
 - 2016년: 2.68명(0.03 감소)
 - 2017년: 2.65명(0.04 감소)
 - 2018년: 2.62명(0.03 감소)
 - 2019년: 2.59명(추정)
 - 2020년: 2.55명(추정)
- 2030년까지 가구원 수를 추정하기 위해서 통계청의 장래인구·가구추계 자료를 활용하나, 통계청 장래인구·가구추계의 2020년 인천시 가구당 가구원 수 2.65명은 인구총조사 자료에 의한 추정치 2.55명보다 0.1명 더 큰 상황으로 이에 대한 보정이 필요

- 본 계획에서는 통계청 장래가구추계의 가구원 수 2.55명 이후의 변화 추세를 반영하여, 2.65가 아닌 2.55에서부터 연장하여 추정치를 도출함
- 1인 가구 및 2인 가구가 지속적으로 증가할 것으로 예상되면서 향후 주택수요는 이러한 변화양상을 반영할 필요가 있음
 - 통계청 장래가구추계 자료에 따른 2030년 인천시 1인 가구, 2인 가구 비율은 각각 30.6%, 32.1%에 이르며, 이는 인천시 전체 가구의 2/3에 해당할 정도로 큰 비중을 차지할 것으로 예상됨
- 통계청 장래가구추계에서 나타난 1인 가구 비율, 2인 가구 비율을 이용하여 인천시 장래 1인 가구, 2인 가구 수 추정

[그림 4-3] 인천시 장래 가구당 가구원 수 추정



[그림 4-4] 인천시 장래 가구 수 추정



(2) 인천시 장래 가구소득, 주거비용 변화율 적용

- 주택수요 추정모형에 필요한 인천시 평균 가구소득과 주거비용을 2030년까지 추정하기 위하여 다음과 같은 방법으로 각 변화율을 설정
- 가구소득 변화율은 통계청의 지역 소득 자료 중 '1인당 개인소득'의 최근 3년 변화율의 평균을 적용(3.9%)
 - 2016년 3.8%, 2017년 3.8%, 2018년(잠정) 4.1%
 - 2016~2018년 평균 변화율: 3.9%
- 주거비용은 2019년 인천시 주거실태조사에서 나타난 응답자 특성(점유형태 등)별 주거비용을 확인한 후, 각 세부 항목별 변화율을 가중평균하여 도출(1.54%)
 - 주거관리비 변화율은 통계청 가계동향조사 가계지출 자료 중 주거·수도·광열 항목의 최근 3년 변화율을 평균하여 도출(2.0%)하고, 모든 가구에 동일하게 적용함(가정)
 - 전·월세는 한국감정원에서 발표하는 인천시 전월세통합지수(종합주택)의 최근 3년 변화율을 평균하여 적용함(0.1%)
 - 대출이자액은 주거실태조사에서 나타난 평균 대출금액 9,334만 원을 2018년 주택담보대출 평균 금리(연) 3.25%(한국은행, 통화금융통계)을 적용하여 도출하고, 이자액 변화율은 주택담보대출 금리의 변화율 최근 3년을 평균하여 구함(1.9%)

[표 4-1] 인천시 주거비용 항목별 변화율

가구 구분		가구 수	주거비용 변화율			
			주거관리비	전·월세	대출이자	평균
자가	대출 있음	1,419	2.0%	-	1.9%	2.0%
	대출 없음	1,631	2.0%	-	-	2.0%
임차	전세	695	2.0%	0.1%	-	0.7%
	월세 등	896	2.0%	0.1%	-	0.6%
무상		184	2.0%	-	-	2.0%
전체		4,825	1.54%			

(3) 시나리오별 주거수요 추정 결과

❖ 인천시 장래 기준주거면적 추정

- 2019년 주거실태조사에서 나타난 가구원 수별 주택 점유면적을 기준으로, M-W 수정모형을 활용하여 2030년까지 1인·2인 가구 및 3인 이상 가구의 기준주거면적을 추정

- 가구소득 상승률 3.90%, 주거비용 상승률 1.54%
- 평균 가구소득 279만 원, 주거비용 29만 원 적용
- 2030년까지의 인천시 평균 누적 수요변화는 1.0평 증가(2030년 69.8㎡, 21.2평)

[표 4-2] 가구원 수별 평균 주거면적 추정

(단위: ㎡)

구분	1인·2인 가구 평균 주거면적	3인 이상 가구 평균 주거면적	가구소득·주거비용에 의한 수요변화	
			연도별 변화	누적 변화
2019	58.7	75.4	-	-
2020	59.0	75.8	0.35	0.35
2021	59.4	76.1	0.37	0.72
2022	59.8	76.5	0.39	1.11
2023	60.2	76.9	0.41	1.52
2024	60.6	77.3	0.42	1.94
2025	61.1	77.8	0.44	2.38
2026	61.5	78.2	0.46	2.84
2027	62.0	78.7	0.48	3.32
2028	62.5	79.2	0.50	3.82
2029	63.1	79.8	0.53	4.35
2030	63.6	80.3	0.55	4.90

[표 4-3] 인천시 평균 주거면적 추정

구분	1인·2인 가구 비중	3인 이상 가구 비중	인천시 평균 주거면적		
			주거면적(㎡)	주거면적(평)	누적 변화(평)
2019	52.9%	47.1%	66.6	20.2	-
2020	54.0%	46.0%	66.7	20.2	0.0
2021	55.1%	44.9%	66.9	20.3	0.1
2022	56.1%	43.9%	67.1	20.3	0.2
2023	57.1%	42.9%	67.4	20.4	0.2
2024	58.0%	42.0%	67.6	20.5	0.3
2025	58.9%	41.1%	67.9	20.6	0.4
2026	59.8%	40.2%	68.3	20.7	0.5
2027	60.5%	39.5%	68.6	20.8	0.6
2028	61.3%	38.7%	69.0	20.9	0.7
2029	62.0%	38.0%	69.4	21.0	0.9
2030	62.7%	37.3%	69.8	21.2	1.0

❖ 인천시 장래 주택수요 추정

○ 시나리오1: 2040년 317만 명 기준 목표연도 2030년 주택수요

- 목표연도 2030년 130.9만 호의 주택수요가 추정되어, 2018년 현재 110.8만 호 대비 20.1만 호의 신규 수요가 존재함

【참조】 2040년 317만 명 기준 주택수요

- 2040년 317만 명 기준 주택수요는 141.6만 호의 주택수요가 추정되며, 2018년 기준(110.8만 호) 2040년까지 30.8만 호의 신규수요가 존재함
- 이는 지속적인 소득증가, 1인당 주거면적 증가, 가구 분화에 따른 1·2인 가구증가 등과 주택특성에 의해 나타나는 결과임

○ 시나리오2: 2040년 330만 명 기준 목표연도 2030년 주택수요

- 목표연도 2030년 136.3만 호의 주택수요가 추정되어, 2018년 현재 110.8만 호 대비 25.5만 호의 신규 수요가 존재함

【참조】 2040년 330만 명 기준 주택수요

- 2040년 330만 명 기준 주택수요는 147.4만 호의 주택수요가 추정되며, 2018년 기준(110.8만 호) 2040년까지 36.6만 호의 신규수요가 존재함
- 이는 지속적인 소득증가, 1인당 주거면적 증가, 가구 분화에 따른 1·2인 가구증가 등과 주택특성에 의해 나타나는 결과임

[표 4-4] 인천시 장래 주택수요 추정

연도	시나리오1(317만 명)		시나리오2(330만 명)	
	수요면적(천㎡)	수요면적(호)	수요면적(천㎡)	수요면적(호)
2020	76,210	1,136,621	76,210	1,136,621
2021	77,827	1,154,326	78,159	1,159,249
2022	79,445	1,171,567	80,119	1,181,515
2023	81,105	1,188,938	82,134	1,204,015
2024	82,803	1,206,326	84,197	1,226,633
2025	84,550	1,223,884	86,321	1,249,525
2026	86,340	1,241,479	88,501	1,272,554
2027	88,140	1,258,629	90,703	1,295,226
2028	89,993	1,275,915	92,971	1,318,131
2029	91,850	1,292,592	95,254	1,340,499
2030	93,766	1,309,454	97,611	1,363,147
2031	95,492	1,322,964	99,400	1,377,114
2032	97,209	1,335,693	101,182	1,390,284
2033	98,945	1,348,004	102,985	1,403,038
2034	100,714	1,360,052	104,823	1,415,540
2035	102,489	1,371,459	106,669	1,427,399
2036	104,283	1,382,382	108,538	1,438,778
2037	106,054	1,392,232	110,383	1,449,065
2038	107,810	1,401,138	112,216	1,458,397
2039	109,557	1,409,149	114,041	1,466,824
2040	111,278	1,416,064	115,842	1,474,136

2) 임대주택 수요 예측

(1) 임대주택 공급대상 설정

❖ 임대주택 공급대상 설정

- 공공임대주택 입주자격이 인천시 주거취약계층의 주거여건을 적절히 고려하여 설정되어 있다는 전제 하에, 공공임대주택 공급대상은 기초생활수급자와 차상위계층, 그리고 장애인, 노인, 한부모가족과 같은 특수계층을 대표적인 주거취약계층으로 간주할 수 있음(저소득층(기초생활수급자, 차상위계층)의 입주자격은 포괄적으로 기준중위소득의 50% 이하로 설정)
- 영구임대주택: 생계급여 수급자(기준중위소득 30% 이하), 의료급여 수급자(기준중위소득 40% 이하), 차상위계층(기준중위소득 50% 이하)
- 국민임대주택: 전용면적 50㎡ 미만(도시근로자 월평균소득 50% 이하 우선), 전용면적 50~60㎡(도시근로자 월평균소득 70% 이하), 전용면적 60㎡ 초과(도시근로자 월평균소득 100% 이하)

❖ 주거취약계층 규모파악

- 2019년 9월 기준으로 집계된 인천시 주거취약계층(저소득층, 특수계층)은 총 390,931가구로 나타남
- 이중 약 75%를 차지하는 특수계층은 자료의 한계로 집단 내 중복집계가 제외되지 않은 상황으로 최대 규모의 임대주택 수요가구로 판단 가능
- 장애인의 경우 총 수급자 143,436명 중 기초생활수급자와 차상위계층에 해당하는 중복대상을 제외한 125,198명을 모두 임대주택 공급대상인 가구로 간주(최대 수요 기준)
- 노인가구는 기초연금은 수령하지만 차상위계층에는 해당하지 않는 노인 수 220,994명 중 부부가 동거하는 가구 수 56,354가구와 그렇지 않은 108,287가구를 합한 165,641가구를 공급대상으로 판단

【표 4-5】 인천시 유형별 주거취약계층 규모(최대 수요 기준)

(단위: 가구 수)

구분		주거취약계층 규모		
		8개 구 지역	2개 군 지역	계
저소득층 (기초생활수급자, 차상위계층)		95,027	4,025	99,052
특수계층*	장애인	118,732	6,466	125,198
	노인	152,752	11,899	165,641
	한부모가족	2,001	39	2,040
계		368,512	22,419	390,931

주) 저소득층에 해당하는 특수계층은 제외하여 집계, 단 자료의 한계로 특수계층 안에서의 중복집계는 존재 가능

(2) 주거취약계층의 임대주택 입주의향 파악

- 주거취약계층의 공공임대주택 입주의향을 파악하기 위해 2019년 인천시 주거실태조사에서 나타난 차상위계층의 입주의향을 추출하였으며, 주거취약계층의 입주의향과 동일하다고 가정
- 인천시는 구와 군지역 간 주거여건 차이가 큰 상황이므로, 이를 고려하여 8개의 구 지역과 2개 군 지역의 입주의향을 구분하여 도출
- 조사결과, 차상위계층의 평균 공공임대주택 입주의향은 45.0%로 나타났고, 구 지역의 평균 입주의향은 50.6%, 군 지역의 평균 입주의향은 18.0%로 나타남

[표 4-6] 인천시 차상위계층의 공공임대주택 입주의향

구분	가구 규모						
	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인
차상위계층(가구)	435	420	101	73	25	9	1
입주의향 있음(가구)	211 (48.5%)	139 (33.1%)	52 (51.5%)	44 (60.3%)	10 (40.0%)	2 (22.2%)	0 (0.0%)
차상위계층 평균	45.0%						
구 지역 평균	50.6%						
군 지역 평균	18.0%						

주) 2019년 인천시 주거실태조사 결과를 바탕으로 작성

(3) 인천시 공공임대주택 수요 추정

- 인천시 공공임대주택 수요는 최대 190,501호로 나타났으며, 이중 저소득층을 위한 임대주택은 48,808호로 약 26%에 그치고 대부분은 장애인 및 노인과 같은 특수계층의 수요에 해당하는 것으로 분석됨
 - 강화군과 옹진군에서의 총 공공임대주택 수요는 4,036호로 전체의 2%에 불과하며, 대부분은 도시지역인 8개 구에서 존재하는 것으로 확인됨
- 인천시 공공임대주택 재고량은 2019년 기준 83,752호(인천시 내부자료)로 향후 최대 106,749호의 공급이 필요하지만, 본 수요는 최대 수요이기 때문에 이를 초과하지 않는 범위 내에서 정책목표치를 기준으로 공급하는 것이 적정함

[표 4-7] 인천시 공공임대주택 수요 추정(최대 수요 기준)

구분		주거취약계층 규모		
		8개 구 지역	2개 군 지역	계
저소득층 (기초생활수급자, 차상위계층)		48,083	725	48,808
특수계층	장애인	60,078	1,164	61,242
	노인	77,291	2,140	79,431
	한부모가족	1,013	7	1,020
계		186,465	4,036	190,501

3) 주택 공급잠재력 예측

(1) 인천시 주택공급잠재력 추정

❖ 인천시 기 수립 주택 공급계획

- 인천시 주택공급예측은 주택공급능력으로 2030년까지 개발사업에 의해 공급 가능한 잠재적 주택으로 2030년 인천도시기본계획과 관련 부서의 자료를 기준으로 추정함
- 기 수립된 주택 공급계획을 검토함으로써 시기별 주택 공급 예정 물량을 산출하고 연차별 주택 공급계획 수립의 기초자료로 활용
 - 인천광역시청, 기초자치단체, 인천도시공사, LH 인천지역본부, 경제자유구역청 등에서 구득한 계획 자료를 사용함
- 사업의 예상 준공 시점이 수립된 계획에 비해 실현 가능성이 현저히 떨어질 경우 가정을 통하여 보정하였으며, 사업 진행 여부 자체가 불투명할 경우 포함시키지 아니하고 공급물량에서 배제함
 - 도시개발사업 중 사업시행단계 및 실시계획단계는 준공 예정일을 반영하였으나, 2019년 8월 기준 구역지정 검토 단계인 사업은 배제함
 - 자유경제구역 사업 중 2019년 4월 기준 미착공한 물량은 향후 5년 이내 준공할 것으로 가정함
 - 도시정비사업은 2019년 8월 기준 지연되고 있는 사업의 경우 사업 재개가 불투명하므로 배제하였으며, 사업 진행 상황에 따라 준공까지의 소요시간을 설정함
 - 사업시행인가(7년), 관리처분계획 인가(5년), 이주(4년), 철거 및 착공(3년)
- 공급계획에 따르면, '20~'30년간 총 347,601호의 주택이 공급될 예정이며, '20~'25년간 237,522호(68.3%), '26~'30년간 110,079호(31.7%)로 집계됨

- 도시개발사업에서 197,515호(56.8%), 도시정비사업에서 67,248호(19.3%), 경제자유구역 사업에서 27,383호(7.9%), 그 외 도시재생사업, 공공임대주택사업, 기타 사업에서 55,455호(16.0%)
- 특히 검단신도시, 계양신도시, 루원시티 등 대규모 도시개발사업에 의해 주택공급이 주도 될 것으로 예상됨

[표 4-8] 인천시 기 수립 주택 공급계획

(단위: 호)

구분	합계	2020년~2025년		2026년~2030년		비고
	계획 세대수	사업명	계획 세대수	사업명	계획 세대수	
합계	347,601	-	237,522	-	110,079	-
경제자유 구역	5,386	미단시티	5,386	-	-	-
	14,310	송도지구	14,310	-	-	-
	6,309	영종지구	6,309	-	-	-
	1,378	청라지구	1,378	-	-	-
도시개발 사업	8,401	갑곶리등5개소	2,869	갑곶리등5개소	5,532	-
	75,071	검단신도시	75,071	-	-	-
	5,170	금곡구역	5,170	-	-	-
	3,293	동춘1구역	3,293	-	-	-
	9,521	루원시티	9,521	-	-	-
	992	문학구역	992	-	-	-
	658	방축구역	658	-	-	-
	3,920	송도 대우자판	3,920	-	-	-
	2,862	송도역세권구역	2,862	-	-	-
	20,963	영종미개발지	8,197	영종미개발지	12,766	-
	15,280	용유무의해제지역	6,557	용유무의해제지역	8,723	-
	13,149	용현학익1블록	13,149	-	-	-
	664	용현학익7블록	664	-	-	-
	4,871	한들구역	4,871	-	-	-
	3,998	효성구역	3,998	-	-	-
	17,000	-	-	계양 신도시	17,000	-
	3,830	-	-	오류 왕길	3,830	-
	1,064	-	-	일신2	1,064	-
	6,809	-	-	진두리 일원	6,809	-
도시재생 사업	60	서구 상생마을 도시재생활성화	60	-	-	-
	1,152	송림골 도시재생활성화	1,152	-	-	-
	250	송림골 도시재생활성화	250	-	-	-
	627	송림골 도시재생활성화	627	-	-	-
	192	중구 도시재생활성화	192	-	-	-



	28	화수정원마을 도시재생	28	-	-	-
	20	화수정원마을 도시재생	20	-	-	-
도시정비 사업	900	가좌라이프빌라구역	900	-	-	-
	1,117	간석초교주변 다복마을구역	1,117	-	-	-
	369	계산한우리 아파트구역	369	-	-	-
	2,371	계양1구역	2,371	-	-	-
	920	대현학교뒤구역	920	-	-	-
	2,342	도화1구역	2,342	-	-	-
	1,436	백운2구역	1,436	-	-	-
	569	백운주택1구역	569	-	-	-
	1,286	부개4구역	1,286	-	-	-
	1,559	부개서초교북측구역	1,559	-	-	-
	1,470	부평2구역	1,470	-	-	-
	379	부평목련아파트주변 구역	379	-	-	-
	438	부평아파트구역	438	-	-	-
	1,116	산곡2-1구역	1,116	-	-	-
	811	산곡2-2구역	811	-	-	-
	731	산곡4구역	731	-	-	-
	2,706	산곡6구역	2,706	-	-	-
	2,356	산곡구역	2,356	-	-	-
	800	삼산1구역	800	-	-	-
	281	삼산부영아파트구역	281	-	-	-
	1,669	서운구역	1,669	-	-	-
	1,304	송림4구역	1,304	-	-	-
	232	송림5구역	232	-	-	-
	378	송림6구역	378	-	-	-
	670	십정3구역	670	-	-	-
	856	십정4구역	856	-	-	-
	280	작전태림연립구역	280	-	-	-
	1,370	작전현대아파트구역	1,370	-	-	-
	1,705	전도관구역	1,705	-	-	-
	1,150	주안10구역	1,150	-	-	-
	1,725	주안3구역	1,725	-	-	-
	1,856	주안4구역	1,856	-	-	-
	1,458	주안7구역	1,458	-	-	-
	1,623	청천1구역	1,623	-	-	-
	283	청천3구역	283	-	-	-
	1,581	학익1구역	1,581	-	-	-

	1,646	효성1구역	1,646	-	-	-
	416	-	-	간석성락아파트구역	416	-
	940	-	-	갈산1구역	940	-
도시정비 사업	580	-	-	롯데우람아파트구역	580	-
	526	-	-	부개3구역	526	-
	1,829	-	-	부개5구역	1,829	-
	922	-	-	부개인우구역	922	-
	671	-	-	산곡3구역	671	-
	389	-	-	삼산대보아파트구역	389	-
	2,228	-	-	상인천초교주변구역	2,228	-
	658	-	-	송의3구역	658	-
	2,005	-	-	신촌구역	2,005	-
	1,116	-	-	여의구역	1,116	-
	171	-	-	옥련대진빌라 주변구역	171	-
	4,715	-	-	용마루	4,715	-
	386	-	-	우진아파트구역	386	-
	283	-	-	인천 석정	283	-
	336	-	-	학익2구역	336	-
	1,392	-	-	학익3구역	1,392	-
	567	-	-	학익4구역	567	-
	389	-	-	한마음재건축구역	389	-
	2,986	-	-	화수화평구역	2,986	-
공공임대 주택사업	130	강화신문리1	130	-	-	-
	40	강화신문리2	40	-	-	-
	140	강화 온수리	140	-	-	-
	750	경서 B2	750	-	-	-
	24	계양구 효성동	24	-	-	-
	260	논현 3(A-15)	260	-	-	-
	340	논현 4(588-2)	340	-	-	-
	29	덕적 서포리	29	-	-	-
	10	동구 만석동	10	-	-	-
	350	산곡 70-8	350	-	-	-
	950	서창 2-14	950	-	-	-
	167	송림초 주변	167	-	-	-
	101	송의 1	101	-	-	-
	550	십정 2-1	550	-	-	-
	16	연수구 옥련동	16	-	-	-
	50	웅진 대청리	50	-	-	-
	80	웅진 백령리	80	-	-	-
	70	웅진 백령실버	70	-	-	-
	50	웅진 연평리	50	-	-	-

기타	40	중구 인현동	40	-	-	-
	300	예정 사업	300	-	-	-
	3,279	검암역세권	3,279	-	-	-
	205	교동녹색체험마을	205	-	-	-
	7,377	구월 공공주택지구	7,377	-	-	-
	7,550	북합도시(북도면)	2,869	-	4,681	-
	1,639	승기사업소	1,639	-	-	-
	7,565	강화 시가화예정 (주거형)	2,459	-	5,106	-
	14,043	-	-	강화군 평화도시	14,043	-
	851	-	-	방축 조정가능지	851	-
	1,915	-	-	백석 조정가능지	1,915	-
	2,128	-	-	부평농장 일원	2,128	-
	2,128	-	-	웅진 시가화예정 (주거형)	2,128	-

(2) 공공임대주택 공급 잠재력 예측

❖ 인천시 기 수립 공공임대주택 공급계획

- 현재 진행중인 공공임대주택 사업과 기 수립된 공급계획을 검토함으로써 시기별 공공임대주택 공급 예정 물량을 산정하고 연차별 공급계획 수립의 기초자료로 활용
- '18~'22년까지 시행중인 공공임대주택 4만 호 사업에 따라 임대주택이 공급되고 있으며, '20~'22년에 계획된 공급물량 41,280호는 공급방식에 따라 아래와 같이 계획됨
 - 건설형 13,693호(33.2%), 매입형 10,159호(24.6%), 임차형 17,428호(39.4%)

[표 4-9] 공공임대주택 4만 호 연도별 공급계획

(단위: 호)

구 분		계	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
합 계		41,280	9,827	7,296	6,420	7,547	10,190
건설형 (33.2%)	소 계	13,693	3,772	950	916	2,705	5,350
	LH	11,745	3,772	950	862	2,637	3,524
	인천도시공사	1,826	-	-	-	-	1,826
	시(우리집)	122	-	-	54	68	-
매입형 (24.6%)	소 계	10,159	1,282	2,581	2,536	1,880	1,880
	LH	8,526	1,032	2,248	2,186	1,530	1,530
	인천도시공사	1,633	250	333	350	350	350
임차형 (42.2%)	소 계	17,428	4,773	3,765	2,968	2,962	2,960
	LH	13,815	4,102	2,923	2,268	2,262	2,260
	인천도시공사	3,613	671	842	700	700	700

자료(출처): 인천시 건축계획과, 2020년 10월 말 기준

- 공공임대주택 4만 호 공급계획과 추가 수립된 건설형 임대주택 공급계획, 각종 도시재생 사업과 도시정비사업에서 예정된 공급물량의 세부사업들은 아래의 표와 같음
- 공공임대주택 공급계획에 따르면, '20~'30년간 총 40,816호의 임대주택이 공급될 예정이며, '20~'25년간 32,977호(80.8%), '26~'30년간 7,839호(19.2%)로 집계됨
 - 추가 수립된 건설형 임대주택 15,349호는 착공 시점이 미정이므로, 2020년대 초반에 착공하여 '23~'25년 3년간 분배하여 준공되는 것으로 설정
 - 도시개발사업 5,950호는 계양테크노밸리 신도시 건설(총 세대수 17,000호)에 따라 산출되었으며, 정확한 임대주택 공급물량이 발표되지 않았으므로 '공공주택특별법시행령' 제3조(공공주택의 건설 비율)에서 규정한 최소 비율인 35%를 적용하여 산출함
 - 도시재생사업에서 2,329호, 도시정비사업에서 3,488호가 공급될 예정이며, 도시정비사업의 준공 시점은 주택 공급 예측에서 설정한 소요시간과 동일하게 적용함

[표 4-10] 인천시 기 수립 공공임대주택 공급계획

(단위: 호)

구분	합계	2020년~2025년		2026년~2030년		비고
	계획 세대수	사업명	계획 세대수	사업명	계획 세대수	
합계	40,816	-	32,977	-	7,839	-
건설형 공공임대주택 사업	130	강화신문리1	130	-	-	-
	40	강화신문리2	40	-	-	-
	140	강화 온수리	140	-	-	-
	2,502	검단 AA10-1	2,502	-	-	-
	849	검단 AA10-2	849	-	-	-
	701	검단 AA13-1	701	-	-	-
	854	검단 AA18-1	854	-	-	-
	1,136	검단 AA21	1,136	-	-	-
	1,678	검단 AA34	1,678	-	-	-
	1,165	검단 AA35	1,165	-	-	-
	708	검단 AA5	708	-	-	-
	682	검단 AA7	682	-	-	-
	1,952	검단 AA9	1,952	-	-	-
	750	경서 B2	750	-	-	-
	24	계양구 효성동	24	-	-	-
	1,109	구월 A3	1,109	-	-	-
	260	논현 3(A-15)	260	-	-	-
	340	논현 4(588-2)	340	-	-	-
	29	덕적 서포리	29	-	-	-
	10	동구 만석동	10	-	-	-
	350	산곡 70-8	350	-	-	-



	950	서창 2-14	950	-	-	-
	1,330	송림 4-1	1,330	-	-	-
	167	송림초 주변	167	-	-	-
	101	송의 1	101	-	-	-
	550	십정 2-1	550	-	-	-
	16	연수구 옥련동	16	-	-	-
	617	영종 A3	617	-	-	-
	450	영종 A-49	450	-	-	-
	457	영종 A-67	457	-	-	-
	300	예정 사업	300	-	-	-
	50	웅진 대청리	50	-	-	-
	80	웅진 백령리	80	-	-	-
	70	웅진 백령실버	70	-	-	-
	50	웅진 연평리	50	-	-	-
	40	중구 인현동	40	-	-	-
매입형 공공임대 주택사업	2,100	매입임대	2,100	-	-	-
	73	부개동	73	-	-	-
	47	산곡1	47	-	-	-
	41	산곡2	41	-	-	-
	95	서운	95	-	-	-
	294	주안3	294	-	-	-
	19	주안4	19	-	-	-
	260	청천2	260	-	-	-
	15	청천3	15	-	-	-
	68	효성1	68	-	-	-
임차형 공공 임대주택사업	5,400	전세임대	5,400	-	-	-
택지개발사업	5,950	-	-	계양테크노밸리 신도시	5,950	-
도시재생 사업	60	서구 상생마을 도시재생활성화	60	-	-	-
	1,152	송림골 도시재생활성화	1,152	-	-	-
	250	송림골 도시재생활성화	250	-	-	-
	627	송림골 도시재생활성화	627	-	-	-
	192	중구 도시재생활성화	192	-	-	-
	28	화수정원마을 도시재생	28	-	-	-
	20	화수정원마을 도시재생	20	-	-	-
도시정비 사업	64	간석초교주변 다복마을구역	64	-	-	-
	133	계양1구역	133	-	-	-
	72	백운2구역	72	-	-	-
	97	백운주택1 구역	97	-	-	-

	64	부개4구역	64	-	-	-
	128	부개서초교북측구역	128	-	-	-
	250	부평2구역	250	-	-	-
	16	부평목련아파트주변 구역	16	-	-	-
	37	산곡4구역	37	-	-	-
	137	산곡6구역	137	-	-	-
	50	산곡구역	50	-	-	-
	136	삼산1구역	136	-	-	-
	114	십정3구역	114	-	-	-
	146	십정4구역	146	-	-	-
	72	작전현대아파트구역	72	-	-	-
	83	효성1구역	83	-	-	-
	71	-	-	간석성락아파트구역	71	-
	160	-	-	갈산1구역	160	-
	27	-	-	부개3구역	27	-
	312	-	-	부개5구역	312	-
	47	-	-	부개인우구역	47	-
	34	-	-	산곡3구역	34	-
	380	-	-	상인천초교주변구역	380	-
	342	-	-	신촌구역	342	-
	8	-	-	학익2구역	8	-
	508	-	-	화수화평구역	508	-

3. 연차별 주택 공급계획

1) 주택 공급계획

❖ 공급계획

- 주택 수요 예측에서 인구 지표로 설정한 317만 명과 330만 명의 2개 시나리오로 도출된 주택수요를 이용하여 공급계획을 수립
 - 주택시장 안정을 위해 주택보급률 목표 설정을 정책적으로 수요⁹⁾ 대비 105%로 설정하는 방안이 합리적이므로 이를 기반으로 공급물량을 추정함
 - 13~17년 평균 매년 약 4.4천 호(총 주택의 0.4%)의 주택이 멸실되었으므로, 미래에도 동일한 비율로 매년 멸실이 발생한다고 가정함
 - 2019년 주택 재고량은 2018년 기준 1,132,766호에서 연간 1.5만 호 증가했다고 가정하여 1,147,766호로 설정하였으며¹⁰⁾, 기 계획된 주택공급물량과 멸실되는 물량을 반영하여 연차별 주택 수를 예측함
- 모든 시나리오에서 기 계획된 주택공급물량만으로 2030년 주택 수요 대비 보급률(G)이 정책목표로 설정한 105%를 상회할 것으로 예측됨
 - 예상 주택보급률(H)에서도 2030년 기준 인구 317만 명의 시나리오1에서 107.5%, 330만 명 시나리오2에서 103.3%로 예측되었으므로 추가 주택공급을 고려하지 아니함
 - 통계청 인구추계에 따르면 향후 인구·가구 구조가 크게 변화할 것으로 예상되므로 공실 증가, 미분양 등 부정적인 현상을 방지하기 위해 향후 각종 지표 변화에 따라 연도별 주거종합계획에서 수정·보완이 요구됨

❖ 수요대비 초과 공급 조정 방안

- 수요대비 보급률과 예상 주택보급률 차이에서 발생하는 초과공급 주택물량은 중·동·미추홀구 등 인구감소 예상지역과 도시외곽의 신규개발지의 불균형 해소 차원에서 주택공급 사업의 조정 유도
- 인구감소가 예상되는 기성시가지의 재개발·재건축 등 도시정비사업은 공공이 참여하는 공공재개발 및 재건축 사업을 추진하여 우선 정비사업 유도

9) “1) 주택 수요 예측”에서 도출된 주택 수요 예측치

10) 인천광역시 건축계획과 내부자료를 기반으로 산출

- 공공재개발 및 재건축은 공공이 참여하여 용적률 상향 등의 인센티브 및 규제완화를 통해 사업성을 확보할 수 있도록 유도하여 조기 사업추진 시행
 - 용적률은 500% 이하로 완화하고, 완화한 일부를 공공주택으로 환원
- 규제완화 등을 통해 추가 확보하는 주택공급량의 일부를 신혼부부, 청년 등을 위한 공공 임대 및 분양주택으로 환원하여 주거환경의 개선과 함께 청년층의 인구유입 유도
- 도시외곽지역 중심의 신개발사업은 신도시 등 공공개발사업을 우선 추진하고 민간도시개발사업은 시기, 밀도 등을 통한 주택공급물량 조정
- 서구, 남동구 등의 도시외곽지역의 민간도시개발사업은 도시외곽의 환경친화형 주거단지조성을 위해 중·저밀도로 유도하고, 인천도시기본계획과 연계하여 시가화예정용지 등 개발가능지의 조정

[표 4-11] 연차별 주택 공급계획(시나리오1(317만 명) 기준)

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025
가구 수(A)	1,188,091	1,204,550	1,220,449	1,235,823	1,250,736	1,265,287
전년도 주택 수(B)	1,147,766	1,203,626	1,238,766	1,289,851	1,316,119	1,352,492
기 계획 주택 수(C)	60,694	40,115	56,265	31,553	41,804	7,090
멸실 주택 수(D) (D=(B+C)*0.004)	4,834	4,975	5,180	5,286	5,432	5,438
예상 주택 수(공급잠재력)(E) (E=B+C-D)	1,203,626	1,238,766	1,289,851	1,316,119	1,352,492	1,354,143
주택 수요(F)	1,136,621	1,154,326	1,171,567	1,188,938	1,206,326	1,223,884
수요 대비 보급률(G) (G=E/F*100)	105.9%	107.3%	110.1%	110.7%	112.1%	110.6%
예상 주택보급률(H) (H=E/A)	101.3%	102.8%	105.7%	106.5%	108.1%	107.0%
구분	2026	2027	2028	2029	2030	소계
가구 수(A)	1,279,696	1,293,754	1,307,682	1,321,397	1,335,181	-
전년도 주택 수(B)	1,354,143	1,402,929	1,411,176	1,419,391	1,427,572	-
기 계획 주택 수(C)	54,420	13,915	13,915	13,915	13,915	347,601
멸실 주택 수(D) (D=(B+C)*0.004)	5,634	5,667	5,700	5,733	5,766	59,646
예상 주택 수(공급잠재력)(E) (E=B+C-D)	1,402,929	1,411,176	1,419,391	1,427,572	1,435,721	-
주택 수요(F)	1,241,479	1,258,629	1,275,915	1,292,592	1,309,454	-
수요 대비 보급률(G) (G=E/F*100)	113.0%	112.1%	111.2%	110.4%	109.6%	-
예상 주택보급률(H) (H=E/A)	109.6%	109.1%	108.5%	108.0%	107.5%	-

[표 4-12] 연차별 주택 공급계획(시나리오2(330만 명) 기준)

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025
가구 수(A)	1,188,091	1,209,687	1,230,813	1,251,495	1,271,791	1,291,795
전년도 주택 수(B)	1,147,766	1,203,626	1,238,766	1,289,851	1,316,119	1,352,492
기 계획 주택 수(C)	60,694	40,115	56,265	31,553	41,804	7,090
멸실 주택 수(D) ($D=(B+C)*0.004$)	4,834	4,975	5,180	5,286	5,432	5,438
예상 주택 수(공급잠재력)(E) ($E=B+C-D$)	1,203,626	1,238,766	1,289,851	1,316,119	1,352,492	1,354,143
주택 수요(F)	1,136,621	1,159,249	1,181,515	1,204,015	1,226,633	1,249,525
수요 대비 보급률(G) ($G=E/F*100$)	105.9%	106.9%	109.2%	109.3%	110.3%	108.4%
예상 주택보급률(H) ($H=E/A$)	101.3%	102.4%	104.8%	105.2%	106.3%	104.8%
구분	2026	2027	2028	2029	2030	소계
가구 수(A)	1,311,729	1,331,372	1,350,949	1,370,371	1,389,929	-
전년도 주택 수(B)	1,354,143	1,402,929	1,411,176	1,419,391	1,427,572	-
기 계획 주택 수(C)	54,420	13,915	13,915	13,915	13,915	347,601
멸실 주택 수(D) ($D=(B+C)*0.004$)	5,634	5,667	5,700	5,733	5,766	59,646
예상 주택 수(공급잠재력)(E) ($E=B+C-D$)	1,402,929	1,411,176	1,419,391	1,427,572	1,435,721	-
주택 수요(F)	1,272,554	1,295,226	1,318,131	1,340,499	1,363,147	-
수요 대비 보급률(G) ($G=E/F*100$)	110.2%	109.0%	107.7%	106.5%	105.3%	-
예상 주택보급률(H) ($H=E/A$)	107.0%	106.0%	105.1%	104.2%	103.3%	-

2) 공공임대주택 공급계획

❖ 공급계획

- 2030 인천도시기본계획의 계획지표에 따라 공공임대주택 비율 10.5%를 목표로 산정할 경우¹¹⁾, 2030년까지 150,748호의 공공임대주택이 필요하며, 이는 임대주택 수요¹²⁾ (190,501호)의 79.1%를 충당함
 - 2018년 기준 인천시 임대주택 132,014호 중 공공이 77,372호(58.6%), 민간이 54,642호(41.4%)를 차지함
 - 2019년 공공임대주택 재고량은 83,752호¹³⁾이며, 2030년까지 공공에서 공급한 공공임대주택이 수요의 약 80%를 담당한다면 인천시 임대주택 수급에 차질이 없을 것으로 판단됨
- 2026년까지 기 수립된 공공임대주택 공급계획이 실현될 경우, 2026년 공공임대주택은 136,924호로 공공임대주택 재고율 9.8%를 달성
- 2030년 기준 공공임대주택 재고율 10.5% 달성을 위해서는 32,250호의 추가 신규공급이 필요하며, 이는 '20~'22년 동안 신규 공급 700호, '23~'26년 동안 신규 공급 17,550호, '27~'30년 동안 신규 공급 14,000호로 산출됨

❖ 지역별 균형 공급 방안

- 공공임대주택의 지역별 균형 공급을 위해 군·구별 공공임대주택 재고량, 주거취약계층 분포, 공급가용지 등을 고려하여 우선 공급대상지역 선정
- 중·동·미추홀구 등 원도심 지역은 도시재생사업, 빈집 활용, 공급가용지 등을 고려하여 우선 공급하고, 연수·남동·서구 등의 지역은 노후 공공임대주택의 리모델링 등을 통한 정비 유도
- 공공임대주택 공급을 위해서는 인천시·군·구 협의체를 구성하여 수요계층, 공급대상지 등을 협의하고, 인천도시공사·LH·사회적 기업 등 사업시행·관리주체와 연계하여 원활한 사업이 추진될 수 있도록 유도
- 주거복지센터 등 주거서비스 전달체계를 군·구, 인천도시공사, LH 마이홈 등과 연계하여 공공임대주택 공급과 함께 실질적인 주거서비스가 지원될 수 있도록 유도

11) OECD 공공임대주택 재고율 평균(7.95%)보다 확대 공급하는 수치임(출처: OECD, QuASH 2016, 2019.)

12) “2) 임대주택 수요 예측”에서 도출된 임대주택 수요 예측치

13) 인천광역시 건축계획과 내부자료

[표 4-13] 연차별 공공임대주택 공급계획

구분	2020	2021	2022	2023	2024	2025
목표 주택 수(A)	1,203,626	1,238,766	1,289,851	1,316,119	1,352,492	1,354,143
전년도 공공임대주택 수(B)	87,244	94,734	103,704	115,324	120,344	125,564
기 계획 공공임대주택 수(C)	7,490	8,620	11,270	1,020	1,020	1,020
예상 공공임대주택 수(D=B+C)	94,734	103,354	114,974	116,344	121,364	126,584
수요 대비 예상 보급률 (E=D/수요)	49.7%	54.3%	60.4%	61.1%	63.7%	66.4%
예상 공공임대주택 재고율(F=D/A)	7.9%	8.3%	8.9%	8.8%	9.0%	9.3%
추가 필요공급량 ($G=(A_{2030}-D_{2030})/4$)	-	350	350	4,000	4,200	4,200
목표 공공임대주택 수(H=D+누적G)	94,734	103,704	115,324	120,344	125,564	130,784
수요 대비 목표 보급률(I=H/수요)	49.7%	54.4%	60.5%	63.2%	65.9%	68.7%
목표 공공임대주택 재고율(J=H/A)	7.9%	8.4%	8.9%	9.1%	9.3%	9.7%
구분	2026	2027	2028	2029	2030	소계
목표 주택 수(A)	1,402,929	1,411,176	1,419,391	1,427,572	1,435,721	-
전년도 공공임대주택 수(B)	130,784	136,924	140,424	143,924	147,424	-
기 계획 공공임대주택 수(C)	990	-	-	-	-	31,430
예상 공공임대주택 수(D=B+C)	131,774	136,924	140,424	143,924	147,424	-
수요 대비 예상 보급률 (E=D/수요)	69.2%	71.9%	73.7%	75.6%	77.4%	-
예상 공공임대주택 재고율(F=D/A)	9.4%	9.7%	9.9%	10.1%	10.3%	-
추가 필요공급량 ($G=(A_{2030}-D_{2030})/4$)	5,150	3,500	3,500	3,500	3,500	32,250
목표 공공임대주택 수(H=D+누적G)	136,924	140,424	143,924	147,424	150,924	-
수요 대비 목표 보급률(I=H/수요)	71.9%	73.7%	75.6%	77.4%	79.2%	-
목표 공공임대주택 재고율(J=H/A)	9.8%	10.0%	10.1%	10.3%	10.5%	-

3) 주택공급계획 종합

- 2030년 예측 주택 수는 1,435,721호이며, 주택수요는 1,309,454호~1,363,147호로 주택수요 대비 예측주택공급량이 5.3%~9.6%가 많음
 - 2018년 기준¹⁴⁾ 주택(1,107,832호) 및 공공임대주택(77,372호), 2019년 기준¹⁵⁾ 주택(1,147,766호) 및 공공임대주택(83,752호)을 기준으로 함.
 - 이는 택지개발사업, 도시개발사업, 도시정비사업, 도시재생사업 등 주택공급 관련 개발사업이 주택수요 대비 과다한 것으로 신개발사업의 조정이 필요함
 - 특히, 기성시까지 정비사업인 도시정비사업, 도시재생사업 등은 인구감소, 도시쇠퇴 등을 고려하여 사업을 촉진시켜야 할 것이며, 신개발사업 중 도시개발사업을 중심으로 사업시기, 주택공급량 등의 사업조정이 필요함
- 2030년 공공임대주택은 최대 공공임대주택 수요의 80% 수준 공급을 목표로 하여 총 150,924호로 기계화 공급량 31,430호, 신규공급량 32,250호 등 2030년까지 63,680호의 추가 공급이 요구됨
 - 이를 통하여 공공임대주택재고율은 10.5%를 달성하여 주거취약계층의 주거안정화를 도모해야 함

[표 4-14] 연차별 주택공급계획 종합

구분	예측 주택 수		시나리오1(317만 명)		시나리오2(330만 명)		공공임대주택			
	총 주택 수	신규공급	주택수요	신규수요	주택수요	신규수요	총 주택 수	기계화	신규공급	비율
2020	1,203,626	60,694	1,136,621	67,005	1,136,621	67,005	94,734	7,490	-	7.9%
2021	1,238,766	40,115	1,154,326	17,705	1,159,249	22,628	103,704	8,620	350	8.4%
2022	1,289,851	56,265	1,171,567	17,241	1,181,515	22,266	115,324	11,270	350	8.9%
2023	1,316,119	31,553	1,188,938	17,371	1,204,015	22,500	120,344	1,020	4,000	9.1%
2024	1,352,492	41,804	1,206,326	17,388	1,226,633	22,618	125,564	1,020	4,200	9.3%
2025	1,354,143	7,090	1,223,884	17,558	1,249,525	22,892	130,784	1,020	4,200	9.7%
2026	1,402,929	54,420	1,241,479	17,595	1,272,554	23,029	136,924	990	5,150	9.8%
2027	1,411,176	13,915	1,258,629	17,150	1,295,226	22,672	140,424	-	3,500	10.0%
2028	1,419,391	13,915	1,275,915	17,286	1,318,131	22,905	143,924	-	3,500	10.1%
2029	1,427,572	13,915	1,292,592	16,677	1,340,499	22,368	147,424	-	3,500	10.3%
2030	1,435,721	13,915	1,309,454	16,862	1,363,147	22,648	150,924	-	3,500	10.5%
합계	-	347,601	-	239,838	-	293,531	-	31,430	32,250	-

14) 2019 인천통계연보 및 국토교통부 통계누리 자료

15) 인천광역시 건축계획과 내부자료

제5장

주거정책 비전 및 전략

1. 인천시 주거정책 비전
2. 주거정책 추진전략 및 과제





제5장 주거정책 비전 및 전략

1. 인천시 주거정책 비전

1) 대내외 주거정책 기조와 인천시 과제

❖ 주거정책기조의 변화

- 2000년 이전 국내 주거정책의 최우선 목표는 부족한 주택 공급이었으며, 주택시장 안정과 불법주택 정비, 질 낮은 주거 환경 개선 등을 위한 다양한 정책들이 실시됨
 - 도시화에 따른 생활방식의 급속한 개편에 따른 사회적 과제에 대한 대응적 관점으로 볼 수 있으며, 중산층과 저소득계층, 장애인·고령가구 등 보다 다양한 계층에 대한 정책 목표 실현을 위한 노력들이 강구되어 왔음
 - 1989년 도입된 영구임대주택은 저소득층을 위한 공공임대주택정책의 시발점으로 제한적 입주자격으로 인하여 보편적 주거지원에는 한계를 가지고 있음
 - 1990년대 후반 도입된 국민임대주택은 무주택 서민으로 확대한 공공주택정책으로 중산층까지 지원하는 보편성을 확보하는 계기가 됨
- 2000년 이후 안정적인 주택보급목표는 달성하였으나, 약자의 권리 보호, 다양한 계층별 요구사항에 대한 대응, 주택이 아닌 주거로의 인식 전환, 주거권의 보편성 등 물리적 측면에서 벗어나 공동체의 사회적 권리를 증진하기 위한 공공의 역할이 강조되고 있음
 - 2014년 「주거급여법」 제정을 통해 주거급여 사업이 주거복지적 관점으로 확대, 개편되었으며, 2015년 제정된 「주거기본법」은 ‘주거권’을 명시하며 국민의 안정적 주거와 복지적 관점에서 주거취약계층의 사회적 수요에 대한 공공의 역할을 강조함
 - 2000년 이후 공공임대주택은 행복주택, 전세임대주택, 매입임대주택 등 다양한 유형을 도입하여 청년, 신혼부부, 노인 등 계층별 주거수요에 대응하는 양적으로 확장되는 경향을 보임
- 2016년 제1차 포용적 성장을 위한 챔피언 시장 회의를 시작으로 포용적 경제성장 추구에 따른 빈곤과 불평등 문제를 해결하기 위해 빈곤감소, 불평등해소, 지속가능성 추구 등 주거복지정책이 강화되고 있음

- 포용적 성장은 전세계적인 추세로 이에 부합하는 포용적 주거도시로서 주거불평등해소, 세대 간 갈등해소, 주거의 질 확보, 공정하고 공평한 주거서비스 제공 등의 기조가 반영될 필요가 있음
- 2018 주거실태조사 결과에서 국민의 전반적인 주거수준은 과거에 비해 향상되었고 주택 보급률 100% 이상 등 양적 확대는 실현된 것으로 나타나는 반면, 다주택자의 주택 구매 등 보급률이 실제 수요와 연계되지 않으면서 양극화가 심화되었음
- 주택의 매매가격이 높게 설정되어 신규로 사회에 진입하는 청년, 신혼부부, 1인 가구 등이 안정적 주거 확보를 하기 어려운 상황에 있음
- 기존 주거복지은 장애인, 고령자 등으로 정의되는 주거약자를 대상으로 하거나 소득 기준에 따라 대상을 정하는 경우가 많으며, 차상위계층 등 주거취약계층이 증가하는 추세에 있음
- 이에 대응하여 양극화를 완화하고 지원이 필요한 취약계층 범위를 확대하는 한편 주택가격을 안정시키는 것이 사회적 과제가 되면서 공공의 역할이 강조되고 있음
- 저출산·고령화에 따른 절대 인구감소, 생산연령인구 감소, 고령인구증가 등의 인구구조 변화와 평생주택개념의 새로운 공공주택 도입 논의에 따른 주거수요의 조정과 공공성이 더욱더 강화되고 있음
- 출산율 저하(2018년 합계출산율 0.98, 출생아 수 32.7만 명), 고령사회(고령인구비중 14%) 진입, 2028년 이후 절대인구 감소(인천시 2036년부터 감소 예상) 등에 따른 고령자 맞춤형 주거지원 확대, 1~2인가구 중심의 공유형 주택공급 등 중장기 주거수요에 대비한 주거정책으로 전환되고 있음
- 주택이 소유에서 거주로 전환되면서 무주택 실수요자를 대상으로 살고 싶은 고품질 공공주택으로써 평생주택, 기본주택, 지분형 적립주택 등 질 좋은 주택을 저렴하게 분양, 임대할 수 있는 새로운 개념의 공공주택 도입이 논의되고 있음

❖ 인천시 주거정책 과제

- 인천시 인구는 통계청 기준 2035년 304.8만 명을 정점으로 감소가 예상되며, 청년, 신혼부부 등의 탈인천가능성이 높아 우선 정책대상으로 관리할 필요가 있음
- 인구구조변화의 주요 이슈는 청년인구의 감소와 노인인구의 증가이기 때문에 청년과 노인 에 대한 주거정책의 차별적 대응이 요구됨
- 청년의 주거이동 확률이 높고 서울시와 경기도로의 이사계획이 높으며, 일자리에 따라 주거지를 선택하기 때문에 일자리 정책을 최우선으로 하고, 주거측면에서는 주거비 지원, 공공임대주택 공급 정책으로 유도해야 함

- 신혼부부는 신규분양주택과 주택구입에 따라 타지역으로의 이주가능성이 높게 나타나고 가족계획 등에 따라 넓은 면적의 주택수요에 부응하는 주택구입자금이나 신규주택 공급이 요구됨
- 노인은 주거이동에서 소극적이며, 단독과 다세대주택 유형을 상대적으로 선호하고 높은 관리비 부담에 대응해야 함
- 충분한 주택보급, 주택노후화, 소형 중심의 공공임대주택 등 양적 공급 중심에서 주거의 질적 수준 향상을 위한 주거수요에 부응하는 정책으로 전환이 요구됨
- ‘질 좋은 평생주택’ 개념의 공공주택인 경기도 기본주택, 서울시 지분형 적립주택 등은 주거면적의 상향(전용 85㎡), 역세권 등 주거입지가 양호한 지역에 민간주택 수준의 수준높은 주택공급, 저렴한 임대와 소유가능 등이 논의되고 있음
- 전용면적 기준 영구임대주택 40㎡ 이하, 행복주택 45㎡ 이하, 국민임대주택 60㎡ 이하 등 기존 공공임대주택은 주거의 질적 수준을 고려하기 보다는 저소득계층에게 저렴한 임대료로 거주하여 안정적인 주거생활을 유도하는데 있음
- 계층별 선호 주거면적은 청년 59.5㎡, 신혼부부 82.6㎡로 넓은 면적으로 공공임대주택 공급시 국민주택규모인 85㎡로 확대하여 맞춤형 공급이 요구됨
- 이에 신혼부부는 주택보유에 따라 주거지를 이동하기 때문에 질 좋은 저가의 주택을 소유할 수 있는 소유개념의 공공주택, 청년은 저가의 임대료가 보장되는 임대개념의 공공주택 등으로 차별화가 필요함
- 목표연도 2030년의 예상 주거수요는 130.9만 호~136.3만 호로써 신규주택수요는 20.1만 호~25.5만 호이며, 2030년까지의 인천시 주택공급잠재력은 34.8만 호로 추정되어 초과공급에 따른 개발사업의 조정이 필요한 상황임
- 주택공급잠재력은 연수구, 중구, 서구 등 신개발사업이 진행되는 지역에 집중되어 기성시가지와 신도시 간 주택공급 및 질적 격차가 심화 될 것으로 전망됨
- 서구 등 도시외곽의 자연녹지지역 내에서 진행되고 있는 민간주도의 도시개발사업은 인천시의 지속가능성 확보와 주택미분양 등의 주택시장문제에 대비할 필요가 있음
- 아파트, 다세대 중심의 주택유형과 충분한 저가의 노후 소형주택 재고량에 의해 안정적인 주택시장 유지하고 있음
- 아파트, 다세대 주택 비율이 수도권 내에서 가장 높고 단독주택 비율이 낮고, 20년 이상 주택비율이 32.4%로 서울시, 경기도 보다 10% 이상 높아 노후 주택에 대한 개보수가 필요한 상황임

- 인천시는 주택보급률 100%를 넘어섰고, 주택매매가격이 서울시의 40% 수준이며, 임대료 수준도 전세보증금 900만 원/평, 월세 3만 원/평 정도로 상대적으로 낮아 안정적인 주택시장이 형성되어 있음
- 자가점유율이 63.7%로 안정적이지만, 월세가 전세를 추월하였고 높은 전세가율(70.5%)과 낮은 공공임대주택재고율(2018년 6.98%)에 따른 임대시장이 상대적으로 안정적이지 못한 상황임
- 장애인, 노인 등의 주거약자와 청년, 신혼부부, 노인 등의 무주택 주거취약계층을 주거안정화를 위해 수요 맞춤형 공공임대주택의 적정 공급이 필요함
- 최저주거기준미달가구, 반지하 및 옥탑, 주택이외의 거처 등 열악한 주택상태에 거주하는 주거환경개선이 필요함
- 2015년 인구·주택총조사 결과 약 28만 가구가 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하고 있으며, 지하(반지하)·옥탑 등에 11만 가구, 고시원, 일터, 비닐하우스 등 주택이외의 거처에 약 9.9만 가구가 거주하고 있음
- 2019년 주거실태조사 결과 비거주용 건물, 고시원 등 주택이외의 거처 거주가구는 전체 가구의 3.3%이고, 최저주거기준미달가구는 전체 가구의 6.0%에 달하며, 이 중 78%는 최소면적, 방수 기준 미달가구로 주택정비를 통한 개선이 필요한 상황임
- 낮은 주택가격 대비 높은 임대료 등 주거비 부담에 따른 저소득층의 주거비 완화가 필요한 상황임
- 인천시의 주택가격은 수도권 내에서도 낮은 편이지만, 그럼에도 불구하고 대부분의 계층에서 주거비 부담을 느끼고 있어 가구에서 직접적으로 체감할 수 있는 현실적인 정책 및 공공의 지원이 필요함
- 특히, 청년 75.0%, 신혼부부 75.3%가 주거비 수준이 부담되는 것으로 파악되며, 저소득층의 월소득 대비 임대료·관리비 비율(HCIR)이 중위값 28.8%, 평균값 31.3%로 주거비 과부담 기준을 초과하고 있음
- 주택노후화, 인구 감소 등 원도심 주거지가 쇠퇴하고 있으나 도시정비사업, 도시재생사업 등 적절한 정비 및 관리 대응의 한계로 지역격차 심화, 주거 불안정, 시장수요변화에 부응할 수 있는 정책적 대안이 요구됨

[그림 5-1] 인천시 주거정책 과제



2) 인천시 주거정책 비전

❖ 비전: 공정한 주거기회, 내 삶을 도와주는 주거복지

- 인천시의 중장기 주거종합계획 비전은 인천시의 주거 특성 및 과제에의 대응과 정책기조 변화에 부합하도록 ‘공정한 주거기회, 내 삶을 도와주는 주거복지’로 제시함
- ‘공정한 주거기회’는 인천 시민이 누구나 차등없이 공정하게 주거기회를 가질 수 있도록 공공지원의 공정성과 형평성을 확보하고, 주거환경의 물리적 개선 및 질적 향상을 통해 모든 시민이 쾌적한 주거환경을 누릴 수 있는 공공의 역할을 담고 있음
- ‘내 삶을 도와주는 주거복지’는 공정한 주거기회가 현재의 삶에서 한 단계 더 나아갈 수 있도록 시민에게 직접적으로 다가가 체감하여 만족도를 높일 수 있는 정책적 틀로서 공공의 주거지원이 세대 간·계층 간·지역 간에 요구되는 다양한 주거수요를 해소하기 위한 주거의 적합성과 보편성을 확보하는 포용적인 공공의 의무를 담고 있음
- 인천시는 시민의 기본권리로서 모든 시민의 주거권 확보를 통해 안정적인 주거생활을 영위할 수 있도록 ‘집 걱정없는 인천’을 추구하고, 양질의 주택 내 ‘적정한 주거비 수준’ 유지를 통해 시민행복추구에 기여해야 함

공정한 주거기회, 내 삶을 도와주는 주거복지

시민의 기본권리로 모든 시민의 주거권 확보를 위해 '집 걱정없는 인천'을 달성하고,
양질의 주택 내 '적정한 주거비 부담'을 통해 안정적인 주거생활과 시민 행복추구

3) 인천시 주거정책 목표

❖ 보편적 주거복지 ; 사각지대 없는 맞춤형 주거복지를 통한 주거 불균형 완화

- 인천시민의 안정적인 주거생활을 영위할 수 있도록 적정한 주거비 부담 수준을 목표연도 2030년에는 15% 수준으로 저감하여 주거취약계층의 주거불균형 완화
 - 임대료 지원을 통하여 월소득대비 임대료 부담비율(RIR)을 2019년 18%에서 단계별로 1단계(2022년) 17%, 2단계(2026년) 15%, 3단계(2030년) 13% 달성
- 사회 안전망에 벗어나 있는 한부모 가구, 독거중년, 독거노인, 장애인 등 저소득층 주거관리비 부담비율 18% 달성을 위한 포용적 주거지원 확대
 - 사각지대 저소득층의 실질주거비 부담비율(HCIR)을 2018년 23.6%에서 단계별로 1단계(2022년) 22.0%, 2단계(2026년) 20.0%, 3단계(2030년) 18.0% 달성

❖ 공정한 주거기회 ; 세대 간 갈등 해소를 위한 통합적 주거정책

- 모든 인천시민이 공정한 주거기회를 보장하고 주거문제를 해소하기 위해 다양하고 세분화된 수요를 충족시킬 수 있는 맞춤형 공공임대주택재고율을 2030년에는 10.5% 수준으로 확대함
 - 2018년 공공임대주택 재고량 83,752호(6.9%)에서 단계별로 1단계(2022년) 8.9%, 2단계(2026년) 9.8%, 3단계(2030년) 10.5%로 확대할 수 있도록 64,000호의 공공임대주택 추가 공급
 - 인천시가 자력으로 주도하여 신규 공급되는 신규 공공임대주택공급비율을 2018년 11.6% 수준에서 2030년까지 20.0%로 확대 시행하여 적극적인 주거정책 추진
- 자력으로 주택 시장에 진입하기 어려운 신혼부부, 청년 등을 위한 빌트인 구조의 청년형 공공임대주택, 주택보유를 위한 평생주택개념의 신혼부부형 공공주택, 주거복지서비스

와 연계한 노인형 지원주택, 2세대 이상 거주를 고려한 세대통합형 공공임대주택 등 수요맞춤형 공공주택 공급 유도

- 한부모 가구, 다문화 가구 등 소수자 및 외국인 등 다양한 형태의 가구와 계층, 소수를 배려하는 주거지원을 확대하여 계층 간 갈등 최소화
- 집 걱정 없는 도시 인천 달성을 위해 저렴한 공공임대주택의 확대공급으로 쫓겨나지 않는 도시, 이사하고 싶은 도시 인천 추구

❖ 주거의 질 ; 지속가능한 정주환경을 위한 양질의 주거수준 확보

- 반지하, 옥탑방 등의 부적합 주택, 주택이외의 거처, 최저주거기준미달주택 등 불량한 거처에 거주하는 취약계층의 주거환경 개선을 위하여 2030년까지 비주택거주비율 2.0%, 최저주거기준미달가구 2.5% 달성하여 불량주택 최소화
 - 비주택 거주비율은 2018년 6.6%에서 2030년 2.0% 달성, 최저주거기준미달가구는 2018년 6.8%에서 2030년 2.5% 저감
- 사람, 주택, 주거, 서비스, 주거 인권, 적절한 주거(Adequate housing) 등이 전제된 주거의 질 확보
- 원도심지역의 노후된 주거지의 재생, 리모델링, 유지·관리 등을 통한 양질의 주거환경을 확보하여 지역 간 주거환경의 질적 격차 최소화

❖ 포용적 주거지원 ; 시민체감형 포용적 주거서비스 체계 구축

- 주택탐색, 주거상담, 주거지원에 대한 일원화된 지원체계를 구축하여 시민이 체감하는 우리생활 밀착형 주거복지서비스를 지원하도록 2030년까지 주거복지센터 11개를 신설하여 포용적 주거지원 강화
- 주거복지센터는 2018년 설립되어 있지 않은 상태로 2020년 광역센터 신설을 시작으로 1단계(2022년) 광역센터 1개, 지역센터 1개 등 2개 신설, 2단계(2026년) 지역센터 4개 신설, 3단계(2030년) 지역센터 5개 신설 등 2030년까지 총 10개의 지역주거복지센터 설립을 통한 주거지원서비스 강화

[그림 5-3] 인천시 주거정책 목표



2. 주거정책 추진전략 및 과제

1) 정책방향1. 사각지대 없는 맞춤형 주거복지

❖ 세부 전략1. 포용적 주거지원 강화

- 주거안정성을 확보하기 위해서는 거처를 위한 주택공급과 생활할 수 있는 주거비의 확보가 필요함
- 주거비는 가구의 소득과 직접적인 영향을 미치고 있어 주거비 과부담 가구에 대한 지원을 통해 양질의 주택을 선택하도록 유도가 가능함
- 주택공급은 단기적으로 비탄력적인 특징을 가지고 있어서 시급한 주거안정성 확보를 위해서는 가구 및 계층 특성, 소득 등에 따른 차별적 접근과 함께 모두에게 혜택이 갈 수 있는 포용적 접근이 요구됨
- 주거비 과부담 가구는 월 소득에서 차지하는 임대료와 관리비를 포함한 주거비의 비율 25% 이상인 가구로 정의함
 - 주거비는 주택구매 및 임차를 위한 대출금 관련 비용, 전기비, 유지수선비 등에 소요되는 비용 등을 포함하며, 월 소득은 가용 가능한 소득 기준인 가처분 소득을 기준으로 함
- 포용적 주거지원을 위해서는 장애인 등의 주거약자와 함께 청년, 신혼부부를 포함하는 주거취약계층, 무주택 서민인 일반가구를 대상으로 하되, 정책적 접근은 주거약자와 주거취약계층을 우선 대상으로 설정함
- 주거비 지원의 원칙은 대상자 선정의 형평성 유지와 지원금액의 계층별 상한선 등 한계지원의 원칙에 의해 시행함
 - 대상자 선정의 형평성은 가구소득 및 자산, 가구특성 등을 고려한 대상자와 주거비 지원 차별화
 - 한계지원은 지원금액의 상한선 설정, 계층별 지원규모의 제한, 부정수급 방지를 위한 각종 행정규칙 등의 원칙으로 대응
- 포용적 주거지원 강화를 위한 정책수단은 보증금 지원, 임대료 지원, 이차지원 등 다양한 방식으로 추진할 수 있으며, 주거비 지원은 단기적 재원부담이 크게 작용하기 때문에 한정된 재원을 효과적으로 사용하여 많은 사람에게 혜택이 갈 수 있도록 적정하게 배분해야 함

[표 5-1] 주거취약계층 구분

구분		주요대상	소득기준
생애주기	아동빈곤가구	<ul style="list-style-type: none"> 소년소녀가정, 대리·친인척 위탁가정, 아동 및 청소년시설퇴소자 등 만18세 미만 아동이 있는 가구 최저주거기준 미달주택, 자하(반자하), 옥탑, 주택이외의 거주 등 열악한 주거환경 거주 	-
	대학생	<ul style="list-style-type: none"> 학업 중이거나 취업준비 중인 20대 청년 저렴한 임대료 주택을 필요로 하는 대학생·대학원생 	-
	사회초년생	<ul style="list-style-type: none"> 취업 5년 이내의 저소득 30대 청년 저렴한 임대료 주택이나 분양주택을 필요로 하는 계층 	도시근로자 평균소득 100% 이하
	신혼부부	<ul style="list-style-type: none"> 결혼(재혼) 7년 이내의 신혼부부, 동거 중인 가구 인천 내 주택구입, 자녀출산계획이 있는 신혼부부 	부부합산 도시근로자평균소득 130% 이하
	고령자	<ul style="list-style-type: none"> 저가의 열악한 주택을 보유하고 있는 저소득 고령가구 저렴한 임대료 주택, 사회복지 및 의료지원 등 주거지원이 필요한 고령가구 	도시근로자 평균소득 100% 이하
사각지대	한부모 가구 다문화 가구 독거노인	<ul style="list-style-type: none"> 임대료, 관리비 등 주거비 지원이 필요한 저소득층 쪽방, 고시원, 비닐하우스, 여인숙, 노숙인 복지시설 등, 범죄피해자 중 	중위소득 50% 이하 평균소득 50% 이하
	장애인	<ul style="list-style-type: none"> 저렴한 임대료 주택, 사회복지 및 의료지원 등 주거지원이 필요한 장애인 가구 	-
	거리노숙자	거리 또는 공공장소에서 생활하거나 임시보호시설을 이용하는 자	-
	시설퇴소자	아동 및 청소년복지시설, 노인 및 장애인복지시설 등의 복지시설 퇴소자	-
	주택 이외의 거처가구	쪽방, 고시원, 비닐하우스, 여인숙, 노숙인 복지시설 등 거처가구	중위소득 50% 이하
	차상위계층	주거급여 등 정부의 복지혜택 사각지대에 있는 저소득 계층	중위소득 50% 이하
	외국인 노동자	열악한 상태의 주택이나 기숙사에서 생활하는 외국인 근로자	-

❖ 세부 전략2. 인천형 주거시설 지원

- 집수리 사업에서 취약계층을 대상으로 집주인 중심이 아닌 임차자를 대상으로 하는 ‘임차자 집수리 사업’ 등을 통한 난방, 창틀, 부엌 등 시급한 시설 개보수
- 노인 및 장애인 주택 내 필요한 화장실, 손잡이, 비상벨 등의 설치 사업 등을 현실적 접근이 필요함
- 민간기업 연계 주택개보수 사업의 확대 및 집수리 사회적 기업과 연계한 사각지대 집수리 유도

- 최저주거기준 미달가구의 설비기준인 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설 등 해소를 통한 주거의 질 확보
- 최저주거기준은 주택법에 근거하여 국토해양부 행정규칙으로 정하여 시행하고 있으며, 주거면적, 설비기준, 구조·성능 및 환경기준 등으로 구성됨
- 하지만, 최저주거기준 미달가구의 해소는 정책적 접근에 의해 해소되기 보다는 재개발, 재건축 등 개발사업이나 자발적 개보수 및 신축 등에 의해 해소됨
- 이에 최저주거기준 미달가구의 정책적 접근을 위해서는 주택개보수사업 등과 연계한 필수적인 설비기준을 해소해 주는 것이 가장 적절함
- 주거면적확보를 위해서는 신축, 리모델링 등과 같은 고비용이 요구되지만, 설비기준인 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설 등을 해소하는 것은 집수리 수준에서 해소가 가능하여 정책적 접근으로 가능함

❖ 세부 전략3. 맞춤형 공공임대주택 공급

- 인천시의 공공임대주택은 대부분 공공재원을 투입하여 중앙정부 주도로 공급되고 관리되는 한계를 가지고 있음
- 특히, 중앙정부 주도의 공급은 신도시 중심의 대규모로 공급되어 지역 간 편차 및 획일적인 공급에 의해 주거취약 및 사각지대 계층의 특성과 일치하지 않는 문제가 발생함
- 주거복지로드맵에 의한 주거취약계층의 세분화와 공공임대주택의 다양화 등을 추진하고 있지만, 인천시의 특성에 부합한 공공임대주택의 적정 공급에는 한계가 있음
- 수요자 특성에 부합한 맞춤형 공공임대주택 공급체계를 구축하여 계층별, 지역별 수요에 부합하는 공공임대주택 공급
- 인천시, 인천도시공사, LH, 사회적 기업 등 공공과 함께 공공지원을 받는 민간 등이 참여하여 사업방식 및 임대주택 유형의 다양화를 통해 수요자 맞춤형 설계, 생활공간, 지원서비스 등 제공
- 공공임대주택 공급 부지확보, 주택공급, 운영관리 등에서 공공과 민간 참여를 최대한 활용
- 생애주기에 따른 청년, 신혼부부, 고령자 등의 계층에 부합한 임대주택 유형의 다양화와 함께 아동빈곤가구, 시설퇴소자, 한부모 가족 등 주거취약계층에 따른 입주기준 설정
- 생애주기별로는 대학생, 사회초년생, 신혼부부 및 출산가구, 중장년 저소득층, 고령가구 등이 포함됨
- 주거취약계층은 사각지대의 거리노숙자, 시설퇴소자, 한부모 가족, 아동빈곤가구, 주택이외의 거처가구, 장애인 가구, 외국인 노동자 등에 대한 주거지원이 필요한 대상이 포함됨

- 공공임대주택의 형태를 계층에 부합하도록 지원주택, 공유주택, 공동홈 등 주거서비스와 결합한 맞춤형 지원을 강화한 임대주택의 공급 유도
- 공유주택은 주택 내 일부 공간을 공동으로 이용하는 형태와 서비스 공간을 분리하여 공동커뮤니티 공간으로 활용하는 형태가 있으며, 청년, 신혼부부 등 주거생활 특수성을 고려한 주거유형임

코 하우스(Co-housing)

: 협동주거(Collaborative Housing)의 줄임말로 협동주택, 공유 집합주택 등으로도 불리며, 입주자들의 사생활은 보장되지만 공용공간에서 공동체 생활을 하는 협동주거 형태

셰어 하우스(Share House)

: 주거비가 부담을 덜기위하여 집 한 채를 여러 사람이 나누어 쓰는 주거방식이며 방은 개별로 사용하며 주방, 화장실 등은 공동으로 사용하는 ‘플랫 셰어’타입, 방까지 함께 나누어 쓰는 ‘룸 셰어’타입 보유

- 지원주택은 공동거주에 주거서비스를 제공하는 주택으로 공동 거주 개념의 그룹 홈, 노인 및 장애인을 위한 공동주거 형태인 케어 하우스 등으로 의료, 복지 등의 서비스와 결합된 주거유형임

그룹 홈(Group Home)

: 사회생활에 적응하기 힘든 장애인이나 노숙자 등이 자립할 때까지 소규모 시설에서 공동으로 생활할 수 있는 공동생활가정 등의 주거형태

케어 하우스(Care House)

: 심신기능 약화로 일상생활에 도움이 필요한 노인, 장애인 등을 위한 공동주거 형태로 의료, 복지서비스와 결합된 형태

- 공공임대주택의 민간 등 다각적인 공급 주체 및 운영 확대를 위해 사회주택, 공모형 매입임대주택, 청년주택 등 확장적 정책 시행
- 중앙정부의 공공임대주택, 주거복지로드맵 등과 연계·활용을 통한 재원마련과 함께 지역적 특성을 고려한 자체적인 사업방식을 결합한 인천형 공공임대주택 공급을 통해 주거취약계층의 주거 지원

2) 정책방향2. 지역 및 세대 통합형 주거정책

❖ 세부 전략1. 지역 간 균형 발전을 위한 주거정책

- 인천시는 기성시가지, 도서지역 등 다양한 지역적 특성을 가지고 있지만, 공공임대주택의 공급은 중앙정부 주도로 단기간에 대량공급하는 방식에 의해 지역 내 사각지대 해소에 한계
- 30년 이상 장기공공임대주택의 경우 남동구, 연수구 등에 집중되어 있고, 동구, 미추홀구, 계양구 등은 낮은 수준을 보임
- 특히, 강화군, 옹진군 등 도서지역은 영구임대주택 등 장기공공임대주택의 공급이 전무한 상태로 인천의 지역적 특성을 반영하지 못하고 있음
- 공공임대주택 공급의 지역적 불균형은 소득계층의 지역적 불균형을 야기하여 행·재정적 부담을 심화시키는 요인으로 작용함
- 원도심 지역은 도시재생사업, 도시정비사업 등에 의한 임대주택 공급, 도서지역은 농촌특성을 반영한 수요 대응형 임대주택 공급, 도시외곽지역은 신도시 및 도시개발사업 등에 의한 임대주택 공급 등 지역특성에 따른 공급방식을 통해 수급불균형 완화 유도
- 특히, 임대주택수요가 높은 원도심지역, 교통접근성이 높은 지역 등에 보다 많은 임대주택이 공급될 수 있는 균형적 주거정책 방안 마련

❖ 세부 전략2. 세대 간 통합을 위한 주거정책

- 주거취약계층의 공공임대주택은 원룸 중심의 소규모 주택 위주의 공급
- 중학교 이상의 이성의 다자녀 가구, 조부모와 함께 거주하는 3세대 가구 등 세대 구성원별 공간적 분리가 필요한 가구에 대한 배려가 미흡
- 영구임대주택 등 공공임대주택의 10% 범위 내에서 방 2개 이상 가능한 주택형태를 제공하여 가구원 간의 프라이버시 확보 유도
- 신혼부부 주택공급시 자녀를 기준으로 주거비 지원과 함께 공급 평형 선택의 우선권 제공

3) 정책방향3. 지속가능한 정주환경을 위한 양질의 주거수준 확보

❖ 세부 전략1. 주택의 질 확보

- 100년 주택을 위한 장수명화 및 에너지 절감형 주택 보급
 - 주택에너지 소비절감, 노후주택 시설 개선 및 신재생에너지 활용 등을 통해 친환경 에너지 효율 우수 주택의 공급을 확대할 필요성이 커짐
- 스마트 주택 시스템 도입
 - 1인 가구, 청년가구 등을 위한 사물인터넷 주택 보급
 - 고령자·장애인의 건강한 삶을 보장하기 위해 정보통신기술(ICT)을 활용해 주거지 내의 고령자나 환자, 장애인들의 의료 서비스를 지원하는 정보시스템 환경 구축
 - 지역병원, 보건소 등 관련기관과 건강정보를 공유하고 상시 모니터링 서비스를 제공할 수 있는 갖춘 주택 보급방안 마련
 - 헬스케어 서비스 + 정보통신기술 + 주거공간·단지가 결합된 헬스케어 스마트 공동주거단지 도입
 - 특히, 기존 고령자 부부 및 1인 가구가 많은 읍면지역 주택개보수 지원을 다른 농어촌 지원사업과 연계하여 확대하는 방안 등을 추진
 - 물리적 측면에서는 고령자·장애인 등을 위해 장애물을 없애고 관련 편의시설을 갖춘 무장애(barrier-free) 주택과 같은 주거약자용 주택공급 및 개량 확대

❖ 세부 전략2. 정주환경 수준 향상

- 원도심-신도심 등 주거환경 격차 해소의 시설적 접근
 - 원도심지역은 도시재생사업에 의해 정주환경 개선이 진행 중이기 때문에 사업단위의 포괄적인 접근 보다는 실생활에서 체감할 수 있는 문화, 복지 등 시설적 접근이 적절함
 - 상하수도·가스·전기 등 기초인프라와 문화·체육·보육·의료·복지·공원시설 등으로 정의되는 생활SOC는 주거환경의 질을 확보할 수 있는 중요한 시설로 자리잡고 있는 상황임
 - 이에 주거환경개선을 위한 재개발, 재생 등의 사업적 접근보다는 생활SOC 시설의 비율, 적정 시설 수 등을 통한 접근이 효과적임
- 다양한 형태의 주거지 개발 확대
 - 인구 및 가구 구조가 변화하고 경제성장과 과학기술 발전에 따라 지불가능계층의 주거문화의 향상 또는 새로운 주거공간에 대한 욕구증대가 전망됨

- 주택재고 중 아파트 비율의 급격한 증가와 이로 인한 도시 및 주거단지 경관의 획일화 등을 방지하고, 도시와 농촌지역의 차별화, 도시 내 지역 특성에 따른 차별화 등 지역 정체성 강화에 대한 필요성 부각
- 새로운 주거공간에 대한 요구에 대응하는 정책적 지원을 마련하여 대량공급방식에서 수요자 중심, 주거의 질 향상으로 정책 방향의 전환

4) 정책방향4. 시민체감형 포용적 주거서비스 체계 구축

❖ 세부 전략1. 주거복지센터 운영을 통한 주거복지전달체계 구축

- 주거복지전달체계는 공공임대주택을 공급하는 LH, 인천도시공사 등 공급주체 위주로 되어 있어 수요자 중심의 정보제공 등 서비스 기능이 미흡
 - 공급주체 중심의 전달체계는 주거사각지대의 서비스 제공에 한계
- 주거지원수단이 공공임대주택공급, 임대료 지원, 사회적 주택 등 다양화되고 양적으로 확대되었으나, 전달체계는 수요자의 이용가능성을 고려하지 않고 있음
 - 주거서비스는 주택에 대한 전문적 지식이 요구되고 있어 복지서비스 내 주거부문이 포함되어 있지 않은 상황임
- 인천시민 누구나 쉽게 접하고 체감할 수 있도록 주거복지서비스 전달기구인 주거복지센터를 통한 체계적 지원
 - 주거복지 전반의 상담창구를 일원화하여 계층별 수요에 대응하는 맞춤형 주거상담을 통합 지원
 - 공공임대 입주지원 및 주거비 상담, 주택개보수 지원, 사각지대 발굴, 돌봄·일자리·복지서비스 연계 지원, 주거복지 전문인력 양성, 중앙정부 주거지원 연계 등

❖ 세부 전략2. 찾아가는 주거서비스 체계 구축

- 인천시민 누구나 집 걱정이 없는 포용적 주거복지 실현을 위해서는 주거복지 사각지대를 적극 발굴하고, 찾아가는 서비스 제공 등 서비스 접근성 강화
- 온-오프라인(on-off line)으로 주거복지정책 정보를 쉽게 접할 수 없는 노인, 장애인 등의 계층을 대상으로 찾아가는 주거복지 상담센터 운영 등을 통해 정보 접근성을 강화
- 수요자가 주거복지정책 정보를 쉽게 찾고, 쉽게 신청할 수 있도록 수요자 특성에 맞는 정보 제공을 강화하고, 주거복지전문가 배정을 통한 신청 서비스 절차 지원

- 청년의 주거관련 정보·지식 부족으로 인한 어려움을 해소를 위하여 군·구, 대학교, 청년 단체 등과 연계하여 청년 대상 찾아가는 주거상담 서비스 제공 등을 통해 주거복지에 대한 접근성 강화

❖ 세부 전략3. 군·구, 인천도시공사, LH 등 직접 서비스 체계의 연계성 강화

- 주거복지 공급 주체가 정부·공공기관 중심에서 지자체, 사회적 경제 기업 등 민간으로 확대되면서 협력체계를 강화하여 다양한 주체에 의한 주거복지서비스 수행 필요
- 군·구 및 복지재단의 현장 중심 복지서비스, 인천도시공사 및 LH의 직접적인 주거서비스, 사회적 경제주체의 사각지대 발굴 및 민간서비스 등 다양한 주체에 의해 제공되는 주거서비스의 연계성 강화와 통합 유도
 - LH의 마이홈센터, 인천도시공사의 주거복지콜센터 등 공급주체별 서비스의 연계강화 및 통합을 통한 수요자 중심의 서비스 체계 구축
- 온라인 매체를 활용한 정보 제공과 함께 주거복지센터, 사회적 기업 등 오프라인 서비스 강화를 위한 기반 마련

〔표 5-2〕 주거정책 추진전략 및 과제

기본방향	추진전략	추진과제
I. 사각지대 없는 맞춤형 주거복지	1. 포용적 주거지원 강화	1-1 주거약자 임대료 직접 지원
		1-2 청년·신혼부부 임대료 지원
		1-3 외국인 노동자 기숙사 지원
	2. 인천형 주거시설 지원	1-4 최저주거기준 미달가구 설비 지원
		1-5 전·월세 임대주택 개보수 지원
		1-6 자가주택 개보수 지원
		1-7 노인, 장애인 Barrier Free 지원
	3. 맞춤형 공공임대주택 공급	1-8 공공임대주택 6.4만 호 공급
		1-9 맞춤형 공공임대주택 공급
		1-10 노숙인·시설퇴소자 지원
		1-11 쪽방, 고시원 거주 지원 사업
		1-12 아동 주거빈곤가구 지원
		1-13 여성 안심주택
		1-14 여성 전용 임대주택
		1-15 공모형 매입임대주택 공급 확대
II. 지역 및 세대 통합형 주거정책	1. 지역 간 균형 발전을 위한 주거정책	2-1 공공임대주택 균형 공급
		2-2 원도심 지역 도시재생 연계 임대주택 공급
		2-3 도서지역 실버주택 공급
		2-4 빈집 활용 임대주택 시범사업
		2-5 귀촌 정착단지 조성
	2. 세대 간 통합을 위한 주거정책	2-6 세대통합형 임대주택 공급
		2-7 생애주기(life-cycle) 디자인 주택
III. 지속가능한 정주환경을 위한 주거의 질 확보	1. 주택의 질 확보	3-1 주택 장수명화
		3-2 에너지 절감형 주택
		3-3 1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택
	2. 정주환경 수준 향상	3-4 빈집 활용 공공임대주택 커뮤니티 시설
		3-5 노후 빌라·연립주택 개선 지원
		3-6 임의관리대상 공동주택 관리 지원
		3-7 리모델링 추진방향
		3-8 노후 공공임대주택 정비방향
IV. 시민 체감형 포용적 주거서비스 체계 구축		4-1 주거복지센터 운영을 통한 주거복지전달체계 구축
		4-2 찾아가는 주거복지 서비스 제공
		4-3 군·구, 인천도시공사, LH 등 직접 서비스 체계 연계성 강화

제6장

주거정책 추진과제

1. 사각지대 없는 맞춤형 주거복지
2. 지역 및 세대 통합형 주택정책
3. 지속가능한 정주환경을 위한 주거의 질 확보
4. 시민체감형 포용적 주거서비스 체계 구축





제6장 주거정책 추진과제

1. 사각지대 없는 맞춤형 주거복지

1) 포용적 주거지원 강화

(1) 1-① 주거약자(차상위계층) 임대료 직접 지원

❖ 배경 및 목적

- 차상위계층은 중위소득 50% 이하 가구로 기초생활수급자 중에서 교육급여 대상가구가 포함되어 있으며, 교육급여 수급자 5,695가구(2019년 복지로 기준), 차상위 가구 6,040가구(2019년 6월 행복e음 기준)임
- 차상위계층은 주거급여 수혜를 받지 못하여 주거비 관련 지원이 없는 계층으로 이 중에서 교육급여 대상자는 취학아동이 있는 가구로서 교육비와 함께 주거비 부담이 많은 계층이라 할 수 있음
- 2018년 6월 행복e음 기준 차상위계층 중에서 주거급여, 자가, 무상임대 등을 제외한 실질 지원대상자를 산출함
- 차상위계층 중에서 실질 지원대상자는 4,725가구로 나타나며, 교육급여 대상가구는 자료구축이 되어 있지 않아 제외함

❖ 정책목표

- 무주택 차상위계층의 주거안정화를 위한 임대보증금 용자와 임대료 보조 지원
- 중위소득 50% 이하 차상위계층 중에서 기초생활수급자, 주거급여 수급가구 등과 주택소유가구, 무상임대가구 등을 제외한 가구의 거주안정화를 위한 임대료 직접 지원

❖ 차상위계층 임대료 직접 지원

- 지원대상
 - 중위소득 50% 이하 무주택 차상위 계층
 - 기초생활수급자, 주거급여수급자 등 제외

[표 6-1] 차상위계층 중 실질 지원대상자

(단위: 가구 수)

구분	차상위계층	자가소유자	무상임차	차상위 실질대상자
인천시	6,040	748	567	4,725
중구	189	35	30	124
동구	191	33	27	131
미추홀구	885	118	72	695
연수구	427	41	40	346
남동구	959	137	62	760
부평구	1,126	143	117	866
계양구	853	78	82	693
서구	953	146	125	682
강화군	190	17	12	161
옹진군	267	-	-	267

자료(출처): 2019년 6월 행복e음 데이터를 기준으로 산출함

○ 지원금액

- 가구당 월 75,000원
- 매년 소득인정액을 기준으로 재산정하여 지급대상자 결정

❖ 소요예산

- 차상위계층 임대료 직접 지원사업은 10년 동안 총 4,500가구에 총 3.375억 원의 인천시비가 소요될 것으로 추정됨

[표 6-2] 차상위계층 임대료 직접 지원사업 소요예산

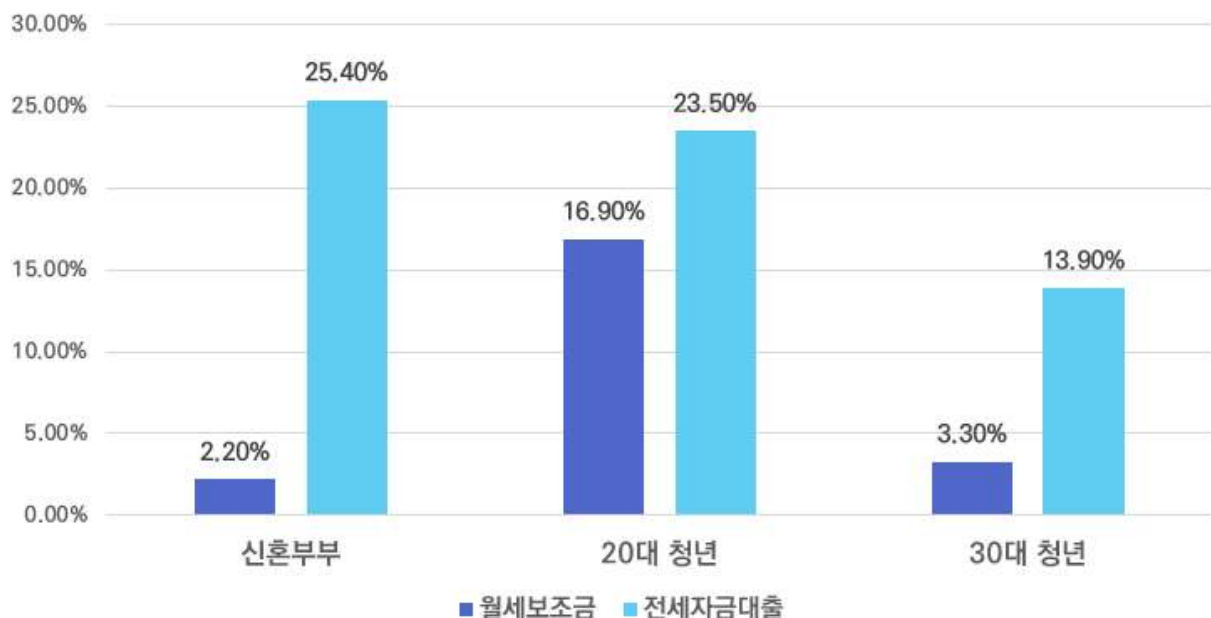
항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	4,500가구	300(가구)*7.5(만 원)*3(년)	400(가구)*7.5(만 원)*4(년)	500(가구)*7.5(만 원)*4(년)
사업비용	3.375억 원	2,250만 원/년	3,000만 원/년	3,750만 원/년

(2) 1-② 청년·신혼부부 임대료 지원

❖ 배경 및 목적

- 인천시 거주 청년가구(가구주 연령 만 15~39세)는 22.4%이며, 이 중에서 1인 가구 비율은 13.3%(145,602가구)로 청년실업문제(2018년 실업률 9.2%)가 개선되었지만 주거문제는 심각한 수준임
 - 특히, 무주택 청년가구 중에서 39.4%(57,439가구)가 전세자금대출, 월세보조금지원 등이 필요하다고 응답함
- 인천시 거주 신혼부부(혼인신고 후 5년 이내)는 전체 가구의 6.9%(83,619가구)이며, 이 중에서 43.9%가 임차가구로 높은 수준으로 나타남
 - 무주택 신혼부부의 27.6%는 전세자금대출 지원(25.4%)과 월세보조금 지원(2.2%)을 원하고 있음
 - 무주택 신혼부부의 35.9%(15,255가구)가 가족계획시 전세보증금, 임대료 등 주거비부담 등의 주거문제를 중요하게 고려함
- 청년 및 신혼부부의 주거·경제 상황으로 인한 만혼·저출산 문제해결을 위해 인천시 차원의 주거비 지원을 통해 청년유입 및 주거안정화, 출산 및 양육에 유리한 환경 조성이 필요함

〔그림 6-1〕 신혼부부, 청년의 임대료 지원 수요



❖ 정책목표

- 무주택 청년가구의 주거안정화를 위한 임대보증금 용자와 임대료 보조 지원
 - 대학생, 사회초년생 등 무주택 청년가구의 주거안정화를 위한 전·월세보증금 저리 용자, 대출금리의 50%까지 이자 지원
 - 2030년까지 매년 청년 5,000가구를 대상으로 지원하고, 지원기간은 최장 4년까지 지원
- (예비)신혼부부의 주거비 부담완화를 통한 결혼장려, 출산 및 양육에 유리한 환경 조성 등을 통한 저출산 문제 완화
 - 목돈마련이 어려워 결혼을 미루고 있거나 열악한 주거환경에 놓여 있는 신혼부부에게 전·월세보증금 저리 용자, 대출금리의 50%까지 이자 지원
 - 2030년까지 매년 신혼부부 4,000가구를 대상으로 지원기간은 최장 4년까지 지원

【싱가포르 사례】 취약계층을 위한 주거비 보조

- 20~30대 신혼가구(남녀 모두 싱가포르 시민권 보유자)의 경우 입주우선순위를 높게 부여하고, 부족한 주택구입자금 지원하여 빠른 정착 촉진(초혼연령↓, 출산율↑)
- 공공분양(99년 임대)주택을 구입하기 어려운 취약계층을 위하여 국토개발부를 포함하는 복수의 정부기관(복지부 등)이 주거비를 보조 → 주거환경은 열악하지만 가격이 저렴한 민간주택의 공백을 메움

❖ 청년 전·월세 보증금 이차지원

- 지원대상
 - 만19~39세 대학(원)생, 취업준비생, 사회초년생 등 미혼인 무주택 청년 세대주
 - 연소득 5천만 원 이하 또는 도시근로자 월평균소득 이하
- 대상주택 및 한도
 - 인천 관내 전용면적 45㎡ 이하 전세 임차보증금 1.2억 원, 월세보증금 2,500만 원 이내 주택 혹은 주거용 오피스텔
 - 최대 전세보증금 7천만 원 이내(임차보증금의 80% 범위 내), 월세보증금 2천만 원 이내(임차보증금의 80% 범위 내), 최장 4년간 저리 용자
- 이차보전금리: 최대 연 1.5%
 - 만 19~25세 이하: 1.5%
 - 만 26~34세 이하: 1.3%
 - 만 35~39세 이하: 1.0%

- 재원: 보증금은 은행재원 활용, 이자지원은 약 10억 원/년(시비)
- 사업절차
 - 인천시 주거채 은행과 협약 체결
 - 청년세대주 주택계약 후 접수 → 대상자 선정 통보(인천시) → 청년세대주 대출 신청(은행) → 대출금 지급(은행) → 이자지원(인천시)

❖ 신혼부부 전·월세 보증금 이자지원

- 지원대상
 - 결혼 5년 이내 이거나 6개월 이내 결혼 예정인 신혼부부 중 세대원 전원이 무주택인 세대주
 - 부부합산 연소득 8천만 원 이하
- 대상주택 및 한도
 - 인천 관내 전용면적 85㎡ 이하 전·월세 임차보증금 2억 원 이내 주택 혹은 주거용 오피스텔
 - 최대 1억 원 이내(임차보증금의 80% 범위 내), 최장 4년간 저리 융자
- 이차보전금리: 최대 연 1.5%
 - 부부합산 연소득 4천만 원 이하: 1.0%
 - 부부합산 연소득 4천만 원 초과 8천만 원 이하: 0.8%
 - 예비신혼부부 0.5%, 자녀 1명 0.2%, 자녀 2명 이상 0.5% 등 추가 지원
- 재원: 보증금은 은행재원 활용, 이자지원은 약 10억 원/년(시비)
- 사업절차
 - 인천시 주거채 은행과 협약 체결
 - 신혼부부 주택계약 후 접수 → 대상자 선정 통보(인천시) → 신혼부부 대출 신청(은행) → 대출금 지급(은행) → 이자지원(인천시)

❖ 소요예산

- 청년·신혼부부 임대료 지원사업은 청년 5,000가구/년, 신혼부부 4,000가구/년에 각각 10억 원/년이 소요되며, 2030년까지 총 220억 원이 소요됨

[표 6-3] 청년·신혼부부 임대료 지원사업 소요예산

항목		합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
신혼 부부	공급 내역	44,000 가구	4,000(가구)*25(만 원)*3(년)	4,000(가구)*25(만 원)*4(년)	4,000(가구)*25(만 원)*4(년)
	사업 비용	110억 원	100,000만 원/년	100,000만 원/년	100,000만 원/년
청년	공급 내역	55,000 가구	5,000(가구)*20(만 원)*3(년)	5,000(가구)*20(만 원)*4(년)	5,000(가구)*20(만 원)*4(년)
	사업 비용	110억 원	100,000만 원/년	100,000만 원/년	100,000만 원/년

(3) 1-③ 외국인 노동자 기숙사 지원

❖ 배경 및 목적

- 국내에 취업비자로 체류하는 외국인 노동자는 약 52.7만 명(2017년 기준)이며, 불법체류자까지 합산할 경우 약 58.5만 명으로 추산됨
 - 인천광역시에 체류하는 등록외국인은 7.1만 명(출입국·외국인정책 통계월보 2019년 9월호) 규모임
- 한국외국인력지원센터의 외국인 노동자들의 기숙사 형태를 조사한 결과에 따르면 주택 이외의 거처를 기숙사로 제공받은 외국인 노동자가 약 36% 수준임
 - 인천광역시는 연수구의 외국인 집단체류지(함박마을)와 함께 남동구, 서구 등의 제조업소에 근무하는 외국인 노동자가 분포함

❖ 정책목표

- 2030년까지 외국인 노동자 기숙사 300호 공급
 - 인천등록외국인 75,000인 × 주택이외거처 35% × 공급비율 1%
- 주거지원 필요한 외국인 노동자의 1% 대상으로 기숙사 주거 지원
 - 현재 주택이외의 거처에서 거주하는 외국인 노동자를 우선 지원 대상으로 설정
- 주택공급유형은 중앙정부의 지원을 통해 주택도시기금이 지원되는 준주택 중 기숙사를 활용하여 2030년까지 300호 공급
- 공공형 외국인 노동자 기숙사 공급량은 1기(2020~2022년) 100호, 2기(2023~2026년) 100호, 3기(2027~2030년) 100호 등으로 시범적 운영 후 지속 확대 추진

❖ 외국인 노동자 기숙사 지원

○ 지원대상

- 제조업에 종사하는 비전문취업(E-9)으로 한정하고 불법체류자가 아니면서 현재 거처에서 이주의향이 있는 주택이외의 거처 거주자를 지원 대상으로 설정

○ 대상주택

- 주택도시기금이 지원되는 준주택 중 기숙사를 활용
- 민간과 협의를 통하여 신축 기숙사 공급

○ 민간기업, 인천도시공사 등 연계 운영

- 기숙사 공급은 민간기업을 중심으로 추진하고, 인천시는 호당 건설비 지원, 인천도시공사는 민간기업과 연계한 사업을 시행하여 기숙사 공급 유도
- 인천도시공사 중심의 공공기숙사 건설 시에는 민간기업 연계 기숙사 수요를 파악하고, 민간기업과 협조를 통해 안정적인 임대료 수입 확보

❖ 소요예산

- 외국인 노동자 기숙사 지원은 민간기업과 연계하는 사업으로 인천시비는 호당 3천만 원 이내 지원으로 총사업비 90억 원이 소요됨

○ 예산 근거

- 기숙사 호당건설비(호당) × 호수(300호)
- 3,000만 원 × 300호 = 90억 원

[표 6-4] 외국인 노동자 기숙사 지원사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	300호	100호*3,000만 원	100호*3,000만 원	100호*3,000만 원
사업비용	90억	30억	30억	30억

2) 인천형 주거시설 지원

(1) 1-④ 최저주거기준 미달가구 설비 지원

❖ 배경 및 목적

- 인천광역시 최저주거기준 미달가구는 2019년 주거실태조사 결과 전체 가구의 6.0%인 기준 69,000가구로 전국(5.9%) 평균치보다 높은 수준임
 - 최저주거기준은 주택법에 근거하여 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수¹⁶⁾, 필수적인 설비의 기준, 구조·성능 및 환경기준 등으로 구분하여 설정됨
- 2019년 기준 설비 기준 미달가구는 전체의 1.7% 수준인 1.9만 가구이며, 주거면적 미달 가구는 5.4만 가구로 나타남
 - 이 중에서 설비와 주거면적 모두 미달인 가구는 0.4%로 순수 설비기준 미달가구는 약 1.5만 가구로 추정됨
- 최저주거기준 미달 기준 중 부엌, 화장실, 목욕실 등의 설비기준을 주택개보수사업을 통해 해소할 수 있도록 유도해야 함
- 최저주거기준미달가구 중 설비기준 미달가구에서 설비 및 주거면적 미달가구를 제외한 가구를 대상으로 우선 주택개보수사업을 통해 최저주거기준미달가구 해소함

❖ 정책목표

- 최저주거기준 중에 필수적인 설비기준으로 설정된 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용 수세식 화장실 및 목욕시설(전용수 세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우 포함) 등은 주택개보수를 통해 개선이 가능함

16) 가구구성별 최소주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

주: 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

3) 비교: 방의 개수 설정을 위한 침실분리 원칙은 ①부부는 동일한 침실 사용, ②만6세 이상 자녀는 부모와 분리, ③만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리, ④노부모는 별도 침실 사용 등임

- 2019년 인천광역시 주거실태조사를 통해 파악한 설비기준 미달가구 비율과 인천광역시 최저주거기준 미달가구의 수로 추정된 순수 설비기준 미달가구는 1.5만 가구이며, 본 사업을 통하여 최저주거기준미달가구 4.7%를 달성함

❖ 최저주거기준 미달가구 시설 지원

- 설비미달가구의 기준이 되는 전용 입식부엌과 전용 수세식화장실 마련을 위한 주택개보수 지원을 통해 인천광역시의 최저주거기준 미달가구는 2019년 기준 69,000가구(6.0%)에서 54,000가구(4.7%)로 약 1.3% 감소할 것으로 추정됨¹⁷⁾
- 전용 입식부엌과 수세식 화장실 마련을 위한 주택개보수 지원은 월 소득을 고려하여 저소득 가구를 우선적으로 지원하고 주거급여 등 중복수혜를 고려하여 단계적으로 시행해야 함

❖ 소요예산

- 시범사업으로 최저주거기준미달가구 3,000호를 대상으로 개보수 시설지원에 소요되는 총 예산은 150억 원임
- 시범사업 추진 후 민간참여 주택개보수사업 등과 연계한 확대 추진 필요

[표 6-5] 최저주거기준 미달가구 설비 지원사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	3,000호	200(호)*500(만 원)*3(년)	200(호)*500(만 원)*4(년)	400(호)*500(만 원)*4(년)
사업비용	150억 원	100,000만 원/년	100,000만 원/년	200,000만 원/년

(2) 1-⑤ 전·월세 임대주택 개보수 지원

❖ 배경 및 목적

- 인천광역시 거주 가구 중 전세, 월세 등 임대주택에 거주하는 비율은 2019년 기준 전체의 36.3%로 약 40만 가구로 나타남
- 1990년 이전 건축된 30년 이상 노후 주택은 전체 주택의 18.2%로 약 17.6만 호이며, 1990~2000년 기간 동안 건축된 주택은 35.3%로 노후 주택이 많은 상황임
- 2019 인천광역시 주거실태조사에서 주택 개량 및 개보수 지원이 필요하다고 응답한 비율은 약 7.5%로 나타남

17) 최저주거기준 중 순수 설비기준 미달가구 해소비율 약 1.3%는 해소가능비율을 최대치로 추정된 수치임

- 전·월세 임대주택의 경우 시설물 하자보수 및 상태 유지의 일차적 의무가 임대인에게 있으나 현실적으로는 원인 시설의 유형과 행위에 따라 그 의무가 임대인과 임차인으로 구분되어 분쟁의 여지가 있으며, 주거의 질 향상에 장애가 되고 있음
- 정부의 수선유지급여 지원은 자가가구 중 주거급여 대상에 해당하는 중위소득 44%에 지급하고 있으며, 임차가구는 실제 임대료를 지원하고 있어 주거환경의 질 향상에는 어려움이 있음
- 임차인 또는 임대인의 사정으로 주택의 유지관리, 개보수가 어려운 경우 임차인의 안전한 주거생활을 위한 시설개보수 지원이 필요함

[표 6-6] 정부 주거급여 중 수선유지급여 사항

항목	내용
지원형태	현금/현물
지원내용	자가 가구 수리(수선 주기: 경보수 3년, 중보수 5년, 대보수 7년) 주택수리사업자 지원
상한금액	경보수 378만 원, 중보수 702만 원, 대보수 1,026만 원
선정기준	소득인정액 기준 중위소득 43%이하
중복불가	타부처 주거복지사업

[표 6-7] 민법 중 임대차의 목적물 유지보수 의무 관련 사항

관련 조항	내용
제623조 (임대인의 의무)	임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.
제624조 (임대인의 보존행위, 인용의무)	임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.
제626조 (임차인의 상환청구권)	①임차인이 임대물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다. ②임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.
제634조 (임차인의 통지의무)	임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.

❖ 정책목표

- 전·월세 임대주택 개보수 지원사업은 공공주택과 민간주택의 구분 없이 인천광역시 내 임대주택을 대상으로 하여 추진하며 경보수 지원, 긴급수리 및 분쟁지원을 주요 내용으로 함
- 주택 개보수는 경보수를 주요 내용으로 하여 임차인과 임대인의 소득 및 가구 조건 등 기준을 설정하여 지원하고 금액 한도를 둠

- 긴급 수리는 주거의 질에 심각한 악영향을 미치는 긴급한 상황으로 판단되는 경우 임차인의 신청을 근거로 우선 보수하고 이후 결과를 임대인과 협의하도록 함
 - 긴급수리는 창호, 단열, 난방 등 중보수까지를 대상으로 함
- 분쟁 지원은 임차인과 임대인에 대한 조건 없이 인천시 내 임차주택의 개보수에 관한 분쟁을 지원하도록 하며, 주거복지지원센터의 역할로 전문 상담자와 연계하여 진행

❖ 전·월세 임대주택 개보수 지원

- 주택 보수는 도배, 장판 등 경보수를 대상으로 추진하며 임차인 또는 임대인의 자격은 주거급여 대상자로 함
- 긴급 수리는 중위소득 44% 이하의 임차가구 중 보수 협의에 어려움을 겪고 있는 자를 대상으로 하며, 주거복지센터로 요청시 대응하고 이후 임대인과 센터가 협의하여 비용 정산
- 임대인과 임차인 간 주택 개보수의 문제로 분쟁이 일어날 경우 주거복지센터 역할로서 변호사, 분쟁조정자 등 전문가와 연계하여 지원할 수 있도록 함
- 주거복지센터와 전문가 네트워크를 구성하여 유기적인 협조체계가 갖추어지도록 함

❖ 소요예산

- 예산 근거
 - 주택 경보수 비용: 1호당 200만 원 이내 산정, 연 200호 기준
 - 주택 중보수 비용: 1호당 500만 원 이내 산정, 연 100호 기준
 - 분쟁 지원 보수: 전문상담 1회 10만 원, 월 5회 기준
- 소요예산은 주택보수 46억 원, 긴급수리 55억 원, 분쟁지원 0.66억 원 등 총 101.66억 원의 예산이 소요됨

[표 6-8] 전·월세 임대주택 개보수 지원사업 소요예산

항목		합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
주택 보수	공급내역	2,300호	100(호)*200(만 원)*3(년)	200(호)*200(만 원)*4(년)	300(호)*200(만 원)*4(년)
	사업비용	46억 원	20,000만 원/년	40,000만 원/년	60,000만 원/년
긴급 수리	공급내역	1,100호	100(호)*500(만 원)*3(년)	100(호)*500(만 원)*4(년)	100(호)*500(만 원)*4(년)
	사업비용	55억 원	50,000만 원/년	50,000만 원/년	50,000만 원/년
분쟁 지원	공급내역	660회	월 5회*10(만 원)*36(개월)	월 5회*10(만 원)*48(개월)	월 5회*10(만 원)*48(개월)
	사업비용	0.66억 원	600만 원/년	600만 원/년	600만 원/년

(3) 1-⑥ 자가주택 개보수 지원

❖ 배경 및 목적

- 인천광역시 거주 가구 중 자가에 거주하는 비율은 2015년 기준 전체의 58.7%인 614,093가구며, 인천시 내 노후주택 수는 2017년 기준 전체의 47.2%인 518,434호로 나타남
- 2019 주거실태조사에서 나타난 주거지원서비스 수요를 보면 전체 중 주택 개량 및 개보수 지원이 필요하다고 응답한 수는 약 7.5%임
- 정부 지원으로 자가가구에 대한 수선유지지원이 이루어지고 있으며, 지원 대상은 주거급여대상에 해당하는 중위소득 44% 이하 가구로 타 주거복지 지원과 중복이 불가함
- 주거급여에 해당하지 않는 자가가구 중 주거개선이 필요한 가구로 확대하여 시민의 전반적 주거의 질을 높일 필요가 있음

❖ 정책목표

- 주거급여에 해당하지 않는 가구 중 주거개선이 필요한 자가 가구에 대한 개보수 지원
- 소득 인정액 기준으로 2030년까지 교육급여 수준(소득 인정액 기준 50%)으로 확대
- 사업 내용은 임차인 가구 주택 보수와 같은 수준으로 지원하며, 긴급 수리는 향후 수요와 필요성을 고려하여 검토

❖ 자가주택 개보수 지원

- 1기 시범적으로 연간 100호를 운영하여 실수요와 필요한 예산범위를 정하고 2기에는 연간 200호, 3기에는 연간 300호로 점진적으로 기준 확대
- 사업 신청 자가가구 중 긴급수리에 해당하는 가구는 민간연계사업을 통해 우선 긴급 지원하고, 국비 등 지원사업과 연계하여 추가지원 검토

❖ 소요예산

- 예산 근거
 - 1기 300호, 2기 800호, 3기 1,200호 이내 지원
 - 주택 1호당 경보수 금액인 500만 원 이내 지원
 - 자가주택 개보수 사업은 국비, 민간 연계를 통한 예산 확보

○ 총 예산 및 연차별 예산

[표 6-9] 자가주택 개보수 지원사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	2,300호	100(호)*500(만 원)*3(년)	200(호)*500(만 원)*4(년)	300(호)*500(만 원)*4(년)
사업비용	138억 원	50,000만 원/년	100,000만 원/년	150,000만 원/년

(4) 1-⑦ 노인·장애인 Barrier Free 지원

❖ 배경 및 목적

- 인천광역시 내 고령가구는 2018년 기준 약 10.1%인 110,067가구로, 고령가구의 기준이 구성원 전원이 65세 이상임을 감안하면 고령자가 포함된 가구는 이보다 더 많을 것으로 추산됨
- 인천광역시 내 장애인은 2019년 기준 전체 인구 수의 약 4.64%인 143,436명으로 집계됨
- 일반인에 비해 고령자나 장애인의 경우 일상생활에서 주거 안전이나 편의성을 보장받지 못하는 경우가 많음
- 2016년 장애인 등 편의법 제정으로 배리어프리 설계에 대한 인식과 함께 청사, 문화시설 등의 공공건물 및 공중이용시설 내 배리어프리 인증 등 설치의 법적 근거를 마련함
- 정부 정책으로 주거복지 로드맵을 통해 향후 신규 건설 공공임대주택 5만 호를 무장애 주택으로 제공하고 자가 점유가구가 안전바 설치나 단차 제거 등 편의시설 확충에 사용할 수 있는 수선유지급여의 50만 원 확대 등을 제시함
- 인천시 사업으로 2019년 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 시행계획에서 임대주택 공공 임대주택 내 승강기 등 편의시설 설치와 보수비용 지원, 시설개선 등을 제시하였으며, 저소득 자가 거주 장애인 대상 편의시설 설치 사업 추진

❖ 정책목표

- 단발적, 산발적으로 운영 중인 고령자와 장애인의 배리어프리 사업을 통합하여 일괄 추진 하며, 주거 환경의 질 개선을 도모할 수 있는 시설 설치 및 주택 개보수 실시
- 시설은 주택 1호 내에 관한 시설과 승강기나 공동주택 현관 경사로 등 공동 사용하는 시설을 대상으로 함

❖ 노인·장애인 Barrier Free 지원

- 1기 사업은 인천시 내 공공임대주택을 우선 대상으로 추진하며, 향후 잠재수요를 고려하여 일반 주택으로 확대될 수 있도록 함
- 개인 주택으로 범위를 확대하는 경우 가구 소득, 고령자나 장애인 등 대상자가 다수 포함된 가구, 개선이 시급한 주택 등의 기준을 적용하며 중복지원이나 유사지원을 받았는지 등을 사전에 확인하여 중복이 없도록 함
- 사업 신청은 주거복지지원센터 또는 동 주민센터에서 접수하고 수요 취합하여 공사를 추진함
 - 노인·장애인 Barrier Free 지원사업은 민간주택개보수사업과 연계하여 추진
- 배리어 프리 설계 사업으로 지원가능한 항목은 매개시설, 공동주택 내부시설, 위생시설, 안내시설, 기타시설, 개인주택내부 등으로 구분하여 지원
 - 2019년 주거실태조사 결과, 노인가구는 안전한 바닥, 응급비상벨 등의 수요가 높게 나타나 개인주택 배리어프리사업의 우선 사업으로 설정 필요
 - 매개시설, 공동사용시설 등은 공동주택 대상으로 접근로, 계단, 승강기 등을 우선 추진하고 연립·빌라 등의 임의대상 공동주택 우선 추진 필요

[표 6-10] 배리어 프리 설계 사업으로 지원가능한 항목

시설구분	세부시설	추진내용
매개시설	접근로	단차, 기울기, 바닥마감, 보행장애물
	주차구역	주차면수 확보, 주차구역 크기, 보행안전통로, 안내 및 유도표시
	주출입구	출입문의 높이차이, 형태, 유효폭, 단차, 손잡이, 경고블록
공동주택 내부시설	일반출입문	단차, 유효폭, 손잡이 및 점자표지판
	복도	단차, 유효폭, 연속손잡이, 바닥마감
	계단	유효폭, 손잡이, 바닥마감, 점형블록
	경사로	유효폭, 기울기, 바닥마감, 손잡이
	승강기	통과유효폭, 유효바닥면적, 이용자 조작설비, 수평손잡이, 점자블록
위생시설	장애인화장실, 세면대, 욕실	안내표지판, 유효폭 및 단차, 바닥마감, 출입문 폭, 손잡이, 거울, 수도꼭지, 활동공간, 기타설비
안내시설	안내설비	안내판, 점자블록, 시각장애인 안내설비, 청각장애인 안내설비
기타시설	객실 및 침실	통과유효폭,
개인 주택내부	현관	동작감지센서등, 손잡이, 경사로
	거실	비디오폰 설치 또는 높이 조정, 조명밝기, 시각경보기
	부엌	좌식 싱크대, 가스밸브 높이 조정
	침실	조명 밝기 조정

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 개인주택, 내부시설은 인천시 주거복지기본계획 내 주택개보수사업, 2019년 저소득 장애인 주택개조사업 1가구당 사업비 등 검토하여 1사업당 최대 500만 원으로 산정
- 승강기 등 외부시설에 적용가능한 사업비용은 2019년 인천광역시 사업추진 현황 등을 검토하여 1개소당 1억 원 내로 산정

○ 총 예산 및 연차별 예산

- 개인주택 Barrier Free 지원사업은 총 3,300호에 165억 원의 예산이 소요되며, 공용시설은 330호 기준 99억 원이 소요됨
- 공용시설 배리어 프리 사업은 국비와 연계하여 예산 확보

[표 6-11] 노인·장애인 Barrier Free 지원사업 소요예산

항목		합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
개인주택	공급 내역	3,300호	300(호)*500(만 원)*3(년)	300(호)*500(만 원)*4(년)	300(호)*500(만 원)*4(년)
	사업 비용	165억 원	150,000만 원/년	150,000만 원/년	150,000만 원/년
공용시설	공급 내역	330호	30(개소)*300(만 원)*3(년)	30(개소)*300(만 원)*4(년)	30(개소)*300(만 원)*4(년)
	사업 비용	99억 원	90,000만 원/년	90,000만 원/년	90,000만 원/년

3) 맞춤형 공공임대주택 공급

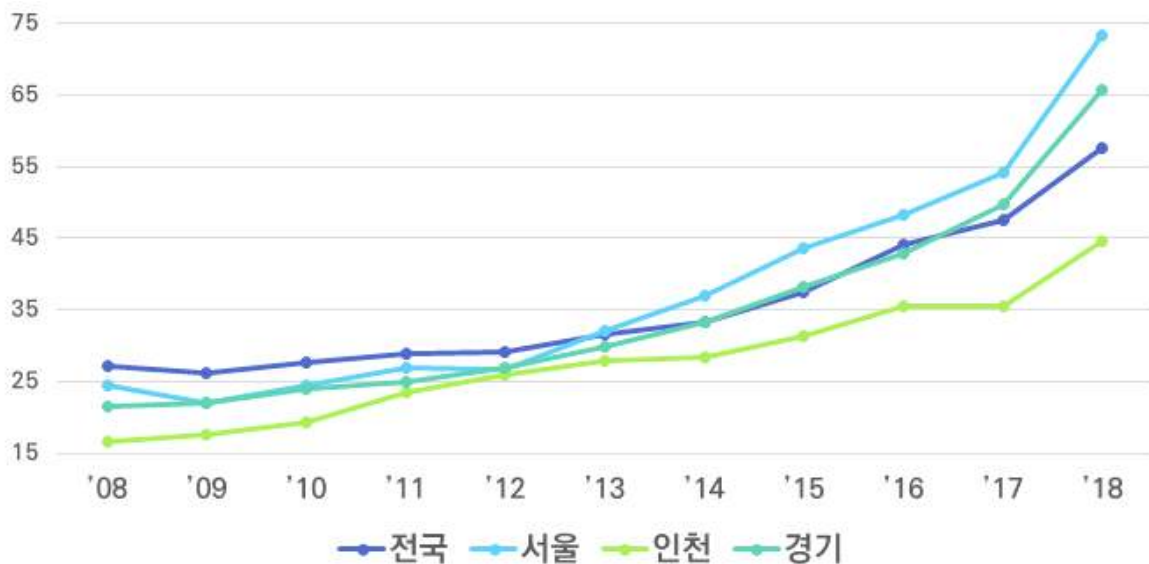
(1) 1-⑧ 공공임대주택 6.4만 호 공급

❖ 배경 및 목적

- 국토교통부 제2차 장기 주거종합계획 수정계획(2013~2022)에 따르면 주거비 부담 완화와 주거권 보장을 주요 목표로 삼고 있으며, 인천시 2019년 주거종합계획에는 공공임대주택 2만 호 공급 공약 이행계획을 명시하고 있음
- 인천시의 임대주택 재고량(공공+민간)은 2013년 8만 호에서 2018년 13.2만 호로 5년 동안 5만 호 이상 증가하였지만, 전국 및 수도권과 비교할 경우 그 증가율 및 재고량은 가장 낮게 나타남

- 공공임대주택의 경우 2018년 기준 77,372호로 공공임대주택 재고율 6.98%에 머물고 있는 실정이며, 임대주택 확충을 위해 공공임대주택의 공급이 시급함
- 우리집 프로젝트를 포함한 공공임대주택 4만 호 공급계획(2018~2022)에 따라 약 4.1만 호의 공공임대주택이 공급될 예정
 - 사업주체별로는 LH 34,086호(83%), 인천도시공사 7,072호(16%), 인천시 122호(1%) 등이며, 공급형태별로는 건설형 13,693호(33%), 매입형 10,159호(25%), 임차형 17,428호(42%) 등임
 - 공급계층은 대학생·청년 9,699호(23.5%), 고령자 3,420호(8.2%), 신혼부부 9,857호(23.8%), 저소득층 등 기타 18,304호 등으로 계층별 차별화 유도
- 공공임대주택 수요 기반 공급계획에 따르면, 공공임대주택 4만 호 공급계획이 완료되더라도 2030년까지 약 3.2만 호의 신규 공공임대주택이 필요할 것으로 추정되어 우리집과 공공임대주택의 확대공급이 필요함

[그림 6-2] 인구 천 인당 (공공 및 민간) 임대주택 재고량



자료(출처): 국토부 통계누리

❖ 인천시 공공임대주택 공급계획

① 우리집 프로젝트 1만 호 공급계획

- ‘우리집’은 저소득층 등 사회적 약자가 기존 생활권 내에서 재정착할 수 있도록 자립, 육아, 복지, 문화 등 다양한 분야에서 수요자 맞춤형 시설을 연계한 인천형 영구임대주택으로 2016년부터 추진

- 저소득층 등 주거약자가 안심하고 거주할 수 있는 정주환경 조성, 기존 생활근거지에 재정착할 수 있도록 원도심에 영구임대주택 연간 1천 호 공급
- 우리집 플래너 활용으로 공공임대주택의 다양화 및 수준 향상을 위해 ①입지선정, 설계 단계부터 전문가, 교수, 사회활동가가 참여, 아이디어 제공, ②재정착을 위한 자립, 육아, 복지, 일자리 등 수요자 맞춤형 시설 연계 등 추진
- 2016년 ‘우리집 1만 호 공급 프로젝트’ 추진 계획을 수립하여 2017년 1,327호, 2018년 우리집 총괄계획가 및 플래너를 선정하고 1,493호 공급, 2019년 신축형 설계 공모(3개소 49호) 및 공모형 매입 착공(60호) 등 2,513호 공급
- 2026년까지 신축형 1,139호(10.8%), 정비사업형 2,000호(18.9%), 기존 매입형 6,538호(64.8%), 공모 매입형 900호(8.5%) 등 10,577호 공급 예정
- 사업에 소요되는 예산은 약 1조 1,611억 원(국비 5,346억 원, 시비 491억 원, 주택도시보증금 등 기타 5,774억 원) 추정되며, 국비 등 지원비율은 45~85% 수준임

[표 6-12] 우리집 프로젝트 1만 호 공급 계획

(단위: 호)

구 분	계	신축형	정비사업형	매입형		비고
				기존형	공모형	
합 계	10,577 (100%)	1,139 (10.8%)	2,000 (18.9%)	6,538 (64.8%)	900 (8.5%)	-
2017년	1,133	56	389	688	-	LH 782호 포함
2018년	1,073	123	200	650	100	LH 1,032호 포함
2019년	1,070	120	200	650	100	LH 2,144호 포함
2020년	1,070	120	200	650	100	-
2021년	1,070	120	200	650	100	-
2022년	1,070	120	200	650	100	-
2023년	1,070	120	200	650	100	-
2024년	1,020	120	150	650	100	-
2025년	1,020	120	150	650	100	-
2026년	981	120	111	650	100	-

자료(출처): 인천시 건축계획과 내부자료

② 공공임대주택 4만 호 확대 공급계획

- 점단신도시 등 지속적으로 주택 공급이 이루어지고 있지만 공공임대주택 재고율은 수도권 내 가장 낮은 상황으로 정부의 수도권 주택 공급 확대 계획과 연계하여 공공임대주택 4만 호 공급

- 신혼부부, 청년, 고령자, 1인 가구, 기초생활수급자 등을 위한 맞춤형 공공임대주택 2만 호 공급에서 4만 호 공급으로 확대 시행
- 기존 우리집 프로젝트 1만 호를 포함하여 2022년까지 4만 호 공급시 공공임대주택 재고율 9.89% 달성 가능
- 2018년~2022년까지 총 41,280호를 공급하며, 사업주체별로는 LH 34,086호(83%), 인천도시공사 7,072호(16%), 인천시 122호(1%) 등임
- 사업구성별로는 행복주택 8,084호(19.6%), 국민주택 3,123호(7.5%), 영구임대주택 1,288호(3.1%), 분양전환주택 1,198호(2.9%), 매입형 임대주택 10,159호(24.6%), 임차형 임대주택 17,428호(42.3%) 등임
- 입주자별 계층은 대학생·청년 9,699호(23.5%), 고령자 3,420호(8.2%), 신혼부부 9,857호(23.8%), 저소득층 등 기타 18,304호 등임
- 총사업비는 약 5.24조원(국비 4.5조원, 시비 35.27억 원, LH·도시공사 등 7,292억 원)으로 국비 비중 86.0%, LH 등 자부담 13.91%, 인천시 0.07% 수준임

[표 6-13] 공공임대주택 4만 호 공급 확대 계획

(단위: 호)

구 분		계	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
합 계		41,280	9,827	7,296	6,420	7,547	10,190
건설형 (33.2%)	소 계	13,693	3,772	950	916	2,705	5,350
	LH	11,745	3,772	950	862	2,637	3,524
	인천도시공사	1,826	-	-	-	-	1,826
	시(우리집)	122	-	-	54	68	-
매입형 (24.6%)	소 계	10,159	1,282	2,581	2,536	1,880	1,880
	LH	8,526	1,032	2,248	2,186	1,530	1,530
	인천도시공사	1,633	250	333	350	350	350
임차형 (42.2%)	소 계	17,428	4,773	3,765	2,968	2,962	2,960
	LH	13,815	4,102	2,923	2,268	2,262	2,260
	인천도시공사	3,613	671	842	700	700	700

자료(출처): 인천시 건축계획과 내부자료

❖ 정책목표

① 수요에 부응하는 공공임대주택 수요의 80% 수준 공급

○ 임대주택 수요 추정방법

- 임대주택 입주자격이 존재하는 공급대상 설정(차상위계층 이하 저소득층, 장애인, 65세 이상 기초연금 수급자, 한부모가족 등 특수계층)

- 행복e음 자료를 통해 유형별 주거취약계층 집계(2019년 6월 기준 39.1만 가구)
- 공급대상의 임대주택 입주의향(2019년 인천시 주거실태조사), 주거취약계층에 임대주택 입주의향 등을 적용하여 임대주택 수요 추정
- 인천시 주거취약계층 및 임대주택 수요 추정
 - 공공임대주택 수요는 2030년까지 190,501호로 추정되었으며, 이는 최대 수요이기 때문에 정책적으로 적정한 주택 공급 필요
 - 적정 공공임대주택 공급은 2030년 10.5%를 목표로 최대 수요의 80%를 공급하는 것으로 설정함

[표 6-14] 인천시 주거취약계층 및 임대주택 수요 추정

항목		주거취약계층(가구)			임대주택수요(호)		
		8개 구	2개 군	소계	8개 구	2개 군	소계
저소득층 (기초생활, 차상위계층)		95,027	4,025	99,052	48,083	725	48,808
특수 계층	장애인*	118,732	6,466	125,198	60,078	1,164	61,242
	노인*	152,752	11,889	164,641	77,291	2,140	79,431
	한부모*	2,001	39	2,040	1,013	7	1,020
계		368,512	22,419	390,931	186,465	4,036	190,501

※ 특수계층 중 기초생활수급자 및 차상위계층에 해당하는 중복가구는 제외

② 인천형 공공임대주택 6.4만 호 공급 및 유형 통합

- 인천형 공공임대주택은 평생주택 개념으로 통합하여 임대형 평생주택, 소유형 평생주택 등으로 통합 운영
 - 임대형 평생주택은 질 좋은 주택을 저렴하게 거주할 수 있도록 유도하고, 소유형 평생주택은 초기 구입자금을 최소화하여 지분형 소유가 가능하도록 개념 정립
- 2030 인천도시기본계획의 계획지표에 따라 공공임대주택 비율 10.5%를 목표로 산정할 경우¹⁸⁾, 2030년까지 150,924호의 공공임대주택이 필요하며, 이는 임대주택 수요(19만 호)의 약 80%를 충당함
- 2030년까지 64,000호의 공급이 필요하며, 인천시 및 LH 기계획 공급물량을 제외할 경우 신규 공공임대주택 32,250호 공급이 필요함
 - 2022년까지 공공임대주택 4만 호 공급 등 추진 중인 공공임대주택 공급 계획이 실현되면, 2022년 공공임대주택은 약 11.5만 호로 재고율 8.9%를 달성함

18) OECD 공공임대주택 재고율 평균치(8.67%)보다 더 확대 보급하는 수치임

- 2020~2030년간 매년 3,500~11,620호를 신규 공급하여 2030년 15만 호의 공공임대주택을 보유함으로써 공공임대주택 재고율 10.5% 달성 가능

[표 6-15] 공공임대주택 공급 계획

구분		단위	2019년 기준	공급계획		
				1기(2022년)	2기(2026년)	3기(2030년)
공공임대주택	공급량	호	-	28,080	21,600	14,000
	재고량	호	87,244	115,324	136,924	150,924
	재고율	%	7.3	9.1	10.8	10.5

※ 기준이 되는 총 주택 수는 주택공급계획에서 수립한 예측 주택 수를 기준으로 함

- 인천형 공공임대주택은 우리집 프로젝트 등 기존 공공임대주택을 통합하여 수요맞춤형 공공임대주택, 의료·복지서비스 지원주택, 도시재생 및 빈집 활용 공공임대주택 등을 통합하여 추진하고, 임대형과 소유형으로 유형 통합 유도
 - LH에서 공급하는 공공임대주택도 인천형 공공임대주택에 포함하여 인천시가 공급유형을 조정할 수 있도록 상호 협력관계 유지
- 인천형 공공임대주택 6.4만 호는 우리집, 맞춤형 공공임대주택, 지원주택, 민간연계 공공임대주택, LH 연계 공공임대주택 등으로 구분할 수 있으며 인천시 주도 공급비율을 20%까지 상향 가능
- 인천시 주도의 계층별 공급유형은 청년 맞춤형 2,800호, 신혼부부 맞춤형 2,000호, 노인 맞춤형 2,750호, 여성 맞춤형 1,150호 등임

[표 6-16] 인천형 공공임대주택 6.4만 호 공급 계획

구분	단위	계	공급계획		
			1기(2022년)	2기(2026년)	3기(2030년)
합계	호	63,680	28,080	21,600	14,000
우리집	호	20,000	5,910	9,090	5,000
맞춤형 공공임대주택	호	8,070	1,720	3,090	3,260
지원주택	호	1,750	150	740	860
민간연계 공공임대주택	호	3,000	640	1,180	1,180
LH 연계 공공임대주택	호	30,860	19,660	7,500	3,700

※ 기준이 되는 총 주택 수는 주택공급계획에서 수립한 예측 주택 수를 기준으로 함

[표 6-17] 인천형 공공임대주택 계층별·유형별 공급 계획

구분		단위	계	공급계획		
				1기(2022년)	2기(2026년)	3기(2030년)
합계		호	63,680	28,080	21,600	14,000
청년	맞춤형 임대	호	2,000	400	800	800
	사물인터넷 주택	호	800	200	300	300
신혼부부	맞춤형 임대	호	2,000	450	750	800
노인	맞춤형 임대	호	1,500	100	600	800
	세대통합형	호	1,100	300	400	400
	실버주택	호	150	30	60	60
여성	안심주택	호	150	30	60	60
	전용임대	호	1,000	200	400	400
아동빈곤가구	공공임대	호	1,500	300	600	600
기타	귀촌형 임대	호	200	40	80	80
	빈집활용 임대	호	420	60	160	200
	우리집	호	20,000	5,910	9,090	5,000
	인천시 매입임대	호	2,000	400	800	800
	LH 매입임대	호	8,400	5,900	1,500	1,000
	LH 공공임대	호	22,460	13,760	6,000	2,700

※ 기준이 되는 총 주택 수는 주택공급계획에서 수립한 예측 주택 수를 기준으로 함

③ 주거약자를 위한 우리집 1만 호 확대 공급

- 2026년까지 계획되어 있는 우리집 1만 호 프로젝트는 주거약자의 주거안정화를 위해 2030년까지 2만 호로 확대하여 공급
 - 우리집 1만 호 공급계획은 LH 중심 공급 계획에서 인천시와 인천도시공사가 주도적으로 공급할 수 있도록 2027년~2030년 동안 1만 호를 추가 공급
- 세부적으로 공유형 임대주택의 커뮤니티 공간 확보, 세대통합형 임대주택의 적정 주거면적 확보, 의료·복지시설 확보, 사회주택의 관리를 위한 사회적 기업 위탁운영을 위해 인천시에서 재원을 지원함으로써 양질의 주거환경을 제공하도록 함
 - 우리집 1만 호는 주거약자를 위한 인천형 공공임대주택으로 인천시의 직접적인 지원이 필요함
 - 인천시 시민의 수요에 부응하는 위해 우리집 공공임대주택 건설시 호당 3,000만 원의 지원을 통해 양질의 주택수준 확보를 유도해야 함
- 우리집 프로젝트는 인천형 공공임대주택의 범주에 포함하여 저소득층을 위한 장기공공임대주택으로 정착할 수 있도록 지속적으로 추진

[표 6-18] 공공임대주택 추가 공급계획(인천시, 인천도시공사 주관)

항목	계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급물량	20,000호	기존 우리집 1만 호 계획(10,000호)		10,000호

❖ 인천 주도 공공임대주택 20% 달성

- 2018년 기준 인천시 내 공공임대주택 공급은 LH 위주의 공급으로 인천시와 인천도시공사 의 공급비율이 10% 수준으로 LH 등 중앙정부에 의존함
- 주거취약계층 등 지역 특성을 가장 잘 파악하고 있는 인천시의 공공임대주택 공급량을 증가시킴으로써 임대주택 수요 변화에 효과적으로 대응하여야 함
- 2030년까지 인천 주도의 공공임대주택 공급률을 20%까지 확대 필요
 - 2019년 현재 11.6% 수준에서 시작하여 1단계(2022년)까지 15%, 2단계(2026년)까지 18%, 3단계(2030년)까지 20% 달성을 목표로 하며, 이를 위해 2030년 인천 주도 공공임대주택 재고량을 3만 호까지 증가시킴

[표 6-19] 인천 주도 공공임대주택 공급 계획

계획지표	단위	2018년	1단계(2022년)	2단계(2026년)	3단계(2030년)
인천 주도 공공임대주택 공급률	%	11.6	15.0	18.0	20.0
인천 주도 공공임대주택 재고량	호	8,975	17,300	24,650	30,200

※ 기준이 되는 총 공공임대주택 수는 주택공급계획에서 수립한 예측 공공임대주택 누적합계 수를 기준으로 함

❖ 소요예산

- 예산 근거
 - 공공임대주택 건설 비용은 국비, 주택도시기금 등의 지원이 가능하며, 인천형 공공임대주택을 위한 면적 상향, 커뮤니티 공간, 복지·의료시설 등에 지원 필요
 - 이와 같은 시설 입지로 인해 감소한 주택 수만큼 사업성이 떨어지므로 이를 충당하기 위한 예산 지원, 사회적 기업 위탁운영에 필요한 예산 등을 모두 포함하여 호당 3천만 원으로 산정함
- 인천형 공공임대주택 6.4만 호 공급계획 사업 소요예산은 총 68,886억 원이며, 국비 61,264억 원(88.0%), 시비 7,401억 원(10.6%), 민간 등 971억 원(1.4%)이 소요될 것으로 추정됨

[표 6-20] 인천형 공공임대주택 6.4만 호 공급계획 사업 소요예산

항목	합계	국비	시비	민간 등
공공임대주택	68,886억 원	61,264억 원	7,151억 원	471억 원
민간연계 임대주택	750억 원	-	250억 원	500억 원

(2) 1-㉠ 맞춤형 공공임대주택 공급

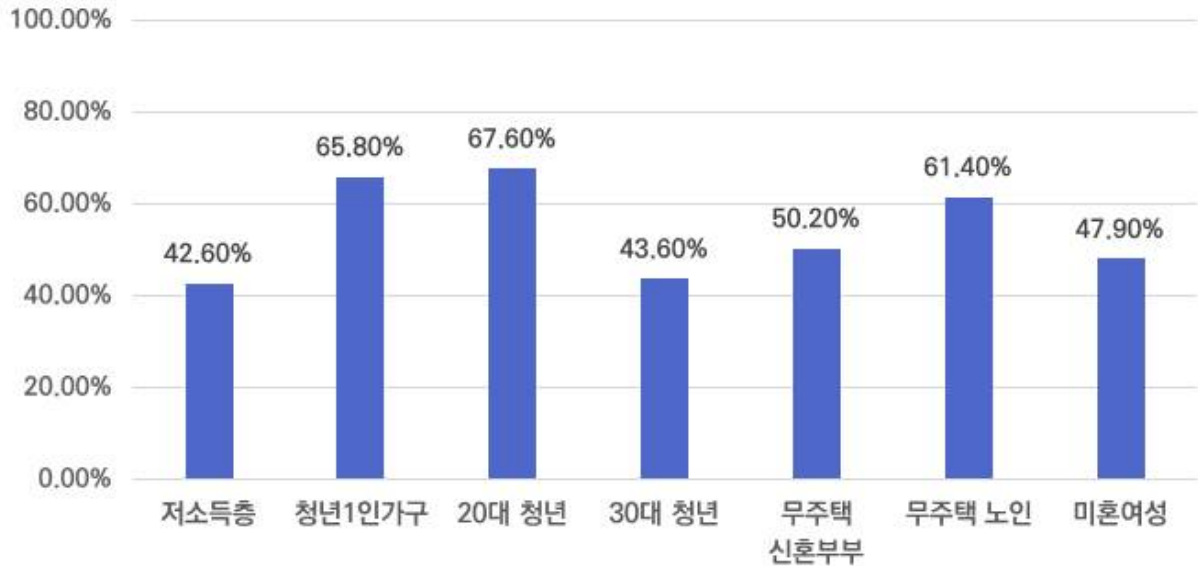
❖ 배경 및 목적

- 저출산, 1인 가구 증가, 고령화 등 인구구조의 변화와 저성장, 청년실업 등 사회·경제적 문제가 대두되며 신혼부부, 청년, 노인 등이 주거취약계층으로 확대되어 계층별 수요에 부합한 형태의 공공임대주택공급이 강조됨
- 인구·사회·경제 환경의 변화에 따라 청년주택, 공동체주택 등 주거공동체가 강조되는 새로운 유형의 주택이 지역재생과 연계하여 공급되고 있음
- 맞춤형 공공주택은 대표적으로 2013년부터 중앙정부정책에 의해 공급된 행복주택이 있으며, 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 젊은 주거취약 계층과 노인계층을 위하여 공급하는 공공임대주택으로 공공실버주택, 창업지원주택 등이 추진되고 있음
 - 중앙정부는 현행 주택면적 최대 60㎡에서 85㎡ 수준으로 확대하고 입주자격 기준도 중위 소득 130% 이상으로 완화하는 질 좋은 평생주택 방안을 검토 중에 있으며, 경기도 기본주택, 서울시 지분형 적립주택 등이 논의되고 있음
- 맞춤형 임대주택은 서울시 맞춤형 공동체주택, 경기도 따복하우스, 인천시 우리집 등 공공에서 공급하고 있는 사례와 민간에서 공급하고 있는 WOOZOO 셰어하우스, 민달팽이 집 등 공유형 임대주택의 공급이 활성화되고 있는 상황임

❖ 정책목표

- 2019년 주거실태조사 결과, 공공임대주택 필요 수요는 저소득층 임차가구 42.6%, 청년 1인가구 65.8%, 무주택 20대 청년 67.6%, 무주택 30대 청년 43.6%, 무주택 신혼부부 50.2%, 무주택 노인가구 61.4%, 미혼여성가구 47.9% 등

[그림 6-3] 계층별 공공임대주택 입주 수요 비율



- 계층 수요에 부합한 공유형 임대주택, 지원주택, 사회주택 등 맞춤형 공공임대주택의 공급이 필요함
 - 공유형 임대주택은 청년, 신혼부부, 노인 등 계층별 특성에 부합한 커뮤니티 공간을 임대주택 내 공동으로 활용할 수 있는 공간을 제공하는 공공임대주택임
 - 공공 주도의 공공임대주택과 함께 공공의 재정적 지원을 통한 사회적 경제주체 등 민간이 서민을 위한 저렴한 임대주택을 공급하는 사회주택 공급
 - 지원주택은 주택 내에 의료, 복지, 생활 등을 지원하는 서비스가 제공되는 주택으로 장애인, 노인 등 사회복지 및 지원서비스가 필요한 계층을 대상으로 공동홈 등의 형태로 공급됨
- 계층 수요에 부합한 맞춤형 임대주택 7,450호 공급을 목표로 청년 임대주택 2,000호, 청년 사물인터넷 임대주택 800호(참조 과제 3-③), 신혼부부 임대주택 2,000호, 노인 임대주택 1,500호, 여성전용 및 안심 임대주택 1,150호를 공급함
 - 노인임대주택은 우리집 프로젝트에 의해 공급되는 공공임대주택을 제외한 신규 공공임대주택임
 - 여성전용 임대주택은 여성안심주택주택 150호, 여성전용임대주택 1,000호로 공급되는 공공임대주택임(참조 과제 1-⑬, 1-⑭)

[표 6-21] 계층별 맞춤형 공공주택 공급계획

계층	합계	1기(2020~2022)	1기(2020~2022)	1기(2020~2022)
청년	2,000	400	800	800
청년사물인터넷	800	200	300	300
신혼부부	2,000	450	750	800
노인	1,500	100	600	800
여성	1,150	250	460	460
합계	7,450	1,400	2,910	3,160

① 청년 및 사회초년생 공공임대주택

❖ 배경 및 필요성

- 인구구조변화에 따라 인천시 청년(만 20~39세)은 2020년 828,534명에서 2040년 532,892명으로 약 35.7% 감소가 예상됨
- 청년가구 수는 2020년 234,266가구에서 2040년 157,263가구로 32.9%가 감소함
 - 가구원 수별 감소비율은 청년 1인 가구 14.6%, 청년 2인 가구 21.3%, 청년 3인 이상 가구 44.1%로 1인 가구 중심으로 재편될 것으로 예상됨
- 2019년 기준 인천시 거주 청년가구는 22.4%이며, 이 중 1인 가구 비율은 13.3% (145,602가구)로 청년 실업문제(2018년 실업률 9.2%)가 개선되었지만 주거문제는 심각한 수준임
- 특히, 청년은 일자리가 주거문제보다 우선하기 때문에 일자리나 창업 등과 연계한 공공임대주택의 입지와 공공임대주택을 공급해야 함

❖ 빌트인 구조의 1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택

- 청년주택의 차별화 방안은 가구, 가전제품 등이 포함된 빌트인 구조를 기본으로 공급지원하여 청년이 주택에 소요되는 비용을 감소시켜야 함
 - 빌트인 구조의 차별적 지원은 청년계층을 유입할 수 있는 요인으로 작용 가능함
- 코로나 19 이후 비대면 교육, 재택근무 등이 보편화되면서 IoT(사물인터넷) 기반 스마트 홈을 구축하여 주거복지 향상에 기여
 - 모바일기기 등에 적응이 용이한 청년주택 등을 중심으로 확장할 필요가 있음

❖ 창업과 주거지원을 연계한 창업지원주택

- 창업지원주택은 일자리와 연계한 주거문제해결방안으로 청년의 인구유입이 가능한 정책으로 기성시가지 중심으로 공급해야 함
- 대학과 민간의 기업가센터, 창업보육센터, 창업맞춤형사업화지원센터 등과 연계하여 창업주거단지를 조성함
- 창업지원주택은 기성시가지의 인하대학교, 청운대학교, 주안산업단지 등과 연계하여 일자리와 주거문제를 해결해 줄 수 있도록 유도함
- 시범적으로 인하대학교 주변과 청운대학교 및 제물포스마트타운(JST) 주변 지역 내 도시재생사업과 연계 공급할 필요가 있음

❖ 청년 맞춤형 공공임대주택 유형(안)

- 청년 맞춤형 공공임대주택은 청년수요에 부합하게 대학연계 기숙사형, 라이프 스타일 공유형, 창업 연계형으로 구분하여 공급할 필요가 있음
 - 청년은 독립적 주거수요가 높고, 취미·창업 등 공동 관심사가 있는 공유공간을 선호함
- 청년의 주거면적 수요는 59.5㎡로 라이프 스타일이나 창업연계형의 경우 투룸형태, 기숙사형의 경우 원룸형태 등의 주택구조가 가능함
- 맞춤형 공용공간으로는 피트니스 센터와 스터디룸을 도입해 차별화하고, 공유공간에는 도서관, 카페 시설 등을 도입함
- 공공 주도의 공공임대주택과 함께 공공이 재정적 지원을 통한 사회적 경제주체 등 민간이 서민을 위한 저렴한 임대주택을 공급하는 사회주택 공급 유도
 - 인천도시공사가 50% 이상 출자하고 민간시행사(주택건설사업자)와 함께 법인을 설립하거나, 민간이 50% 이상 출자하고 공공이 일부를 출자하여 주거를 위한 사회적 기업을 설립하여 공공임대주택을 공급
 - 사회주택은 인천시, 인천도시공사, 인천관내 사회적 경제주체 등과 연계하여 시행

[표 6-22] 청년 맞춤형 공공임대주택 공급방안

주택 컨셉	목적	주택 유형	주택 형태	공용공간	지역 커뮤니티	소셜 믹스
기숙사형 (대학 연계)	독립성 높은 주거	청년주택, 매입임대주택	원룸형	-	편의점	단독형
Life style 공유형	취미, 관심사 공유	행복주택, 청년주택, 매입임대주택, 준공공임대주택	투룸형+공용공간, 쉐어하우스 (공동홈)	취미, 관심사 맞춤형	카페	혼합형 (취미 공유 계층)
창업 연계형	창업	행복주택, 매입임대주택	투룸형+창업지원커 뮤니티공간	코워킹 공간, 회의실 등	창업 지원센터	단독형

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 임대주택 건설 비용은 국비에서 전액 지원을 받으므로, 부수적인 시설 설치(커뮤니티 공간, 복지·의료시설 등)에 인천시의 지원 필요
- 이와 같은 시설 입지로 인해 감소한 주택 수만큼 사업성이 떨어지므로 이를 충당하기 위한 예산 지원, 그리고 사회적 기업 위탁운영에 필요한 예산 등을 모두 포함하여 호당 3천만 원으로 산정함

- 청년 맞춤형 공공임대주택사업 예산은 총 600억 원이 소요되며, 1인 청년가구 사물인터넷 임대주택은 800호 매입임대주택 400억 원이 소요됨

[표 6-23] 청년 맞춤형 공공임대주택사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	2,000호	400(호)*3,000(만 원)	800(호)*3,000(만 원)	800(호)*3,000(만 원)
사업비용	600억 원	1,200,000만 원	2,400,000만 원	2,400,000만 원

② 신혼부부 맞춤형 공공주택¹⁹⁾

❖ 배경 및 필요성

- 인천시 거주 신혼부부(혼인신고 후 5년 이내)는 2018년 기준 전체 가구의 6.9%(80,023 가구)이며, 이 중에서 44.9%가 임차 가구로 나타남
 - 무주택 신혼부부의 37.9%(13,617가구)가 공공임대주택 입주 의향이 있으며, 90% 이상이 보육시설 설치를 원하고 있음
 - 임대주택에 거주하는 신혼부부의 90.4%가 전·월세 등 민간임대주택에 의존하고 있어 공공 주택공급을 통한 주거비 완화가 필요함
- 인천시 거주 신혼부부는 서구, 남동구, 부평구, 미추홀구에 많이 거주하며, 합계출산율은 옹진군, 서구, 연수구, 남동구 등이 평균을 상회하고 있음
- 신혼부부의 주거선택요인은 주택구입으로 거주지를 결정하는데 가장 큰 영향을 미치고 있어 초기 주택구입자금부담을 완화해 줄 수 있는 공공주택의 공급이 필요함

19) 인천시 전체 신혼부부 가구 수는 '2018년 통계청 시도별 신혼부부(혼인 후 5년 이내) 총괄' 자료를 통계값으로 사용하였으며, 각 세부내용은 '2019년 인천시 주거실태조사'의 신혼부부가구(혼인 후 10년 이내) 통계 응답 결과 비율을 적용함. 통계자료별 신혼부부의 기준이 상이하여 일부 통계는 실제와 차이가 발생할 수 있음.

- 초기 주택구입자금부담 완화를 위한 공공주택은 소유권을 인정해주는 평생주택 개념의 분양주택으로 검토할 필요가 있음
- 최근 주택 매매가격의 상승으로 인하여 신규로 사회에 진입하는 청년, 신혼부부 등의 안정적인 주거 확보를 하기 어려운 상황임
- 신혼부부의 주거·경제 상황으로 인한 만혼·저출산 문제해결을 위해 주거 지원 확대를 통해 주거 안정화, 출산 및 양육에 유리한 환경 조성이 필요함

❖ 신혼희망타운 건설

- 인천지역 내 신혼희망타운 공급이 부재한 상황에서 신혼부부 출산장려, 사회초년생 결혼 유도 등을 위한 저렴하고 특화된 주택단지를 조성함
 - 공공임대주택 입주의향이 있는 신혼부부가 13,617가구(최대치) 수준으로 인천지역 내 수요는 충분한 것으로 판단됨
 - 신혼부부 기준을 혼인신고 후 5년 기준에서 주택공급에 관한 규칙에서 정하는 7년 이내로 확대하고, 예비신혼부부(1년 이내 혼인사실증명)를 포함하여 자격기준을 확대 적용하여 수요의 폭을 넓혀야 함
- 신혼희망타운 입지는 신혼부부 거주 비율이 높고, 임차 가구가 많은 연수구, 남동구 일대에 조성하되, 역세권 등 대중교통이 편리한 지역에 유도함
- 신혼희망타운은 분양주택, 공공임대주택, 평생주택 개념의 공공주택 등 다양한 주택유형을 제공하고, 주택면적은 65~85㎡ 수준으로 하여 지속적인 거주가 가능토록 유도함
- 주택단지의 질적 수준 확보를 위해 보육시설, 교류를 위한 커뮤니티시설, IoT 기술 도입 등이 필요함
- 신혼희망타운 건설은 중앙정부 사업으로 제안하여 LH에서 공급하며, 500세대 이상의 중규모 단지로 조성

❖ 신혼부부 맞춤형 평생주택 공급

- 신혼부부는 주거지 선택시 자가보유가 최우선 고려 대상이기 때문에 평생 거주를 위한 소유권이 인정되는 공공주택 공급일 필요함
- 초기 주택구입자금은 인천시 평균 전세보증금 900만 원/평(2019년 아파트 기준)의 80% 수준을 주택면적에 적용하여 초기 부담 수준을 낮추어야 함
 - 인천시 신혼부부의 부담 가능한 평균사용면적이 전용 68.59㎡로 나타나 평균 초기부담금은 1.88억 원의 80% 수준인 1.5억 원 정도임

- 이를 기준으로 나머지 금액에 대한 이자금액은 전용 68.59㎡에 인천시 평균 월세금액(2.68만 원/평)의 50~80% 수준으로 책정할 경우 28~45만 원 정도임
- 주택가격의 나머지 차액은 공공주택건설주체인 인천도시공사, LH, 주택도시보증공사 등 공공이 소유하고, 주택구입자가 장기적으로 분할 납부하여 주거비 부담을 완화해 주어야 함
- 장기분할납부에 따른 이자 등은 동일 면적 아파트 월세의 50~80% 수준으로 하고, 공공주택건설주체나 인천시의 지원을 유도하여 주거비 부담을 완화해 줌
- 주택단지는 주거의 수준 향상을 위해 주택면적 85㎡ 이하까지 공급하고, 보육시설설치, IoT 설계 등을 유도함
- 인천시 자체적인 특화방안으로는 가구, 가전제품의 빌트인 구조 지원, 주택구입자금 이자 지원 등을 통해 신혼부부가 타지역에서 인천시 및 원도심 지역으로 유입될 수 있도록 유도해야 함

❖ 신혼부부 맞춤형 공공임대주택 유형(안)

- 신혼부부 맞춤형 공공임대주택은 원도심 지역 내 소규모 단위로 조성하고, 원도심 활성화를 위한 도시재생사업 등과 연계하여 추진함
- 신혼부부 맞춤형 공공임대주택은 육아 친화형 및 가족형 공공주택의 형태로 하여 보육, 자기관리, 교육 등이 공유될 수 있도록 유도함
- 입주자 전용 시설로 공동육아공간 내에 주부를 위한 공동주방, 커피숍 등을 설치하여 차별화를 유도하며 지역주민과의 소통을 위해 국공립어린이집, 개방형 피트니스 센터 등을 설치함

[표 6-24] 신혼부부 맞춤형 공공임대주택 공급방안

주택 컨셉	목적	주택 유형	주택 형태	공용공간	지역 커뮤니티	소셜 믹스
육아 친화형	육아, 커뮤니티 활성화	선호: 아파트 공급: 행복주택	공동주택+공용공간 (육아친화공간)	육아친화공간, 도서관	어린이집 피트니스	계층 혼합형

❖ 소요예산

- 예산 근거
 - 임대주택 건설 비용은 국비에서 전액 지원을 받으므로, 부수적인 시설 설치(커뮤니티 공간, 복지·의료시설 등)에 인천시의 지원이 필요하며, 이와 같은 시설 입지로 인해 감소한 주택 수만큼 사업성이 떨어지므로 이를 충당하기 위한 예산 지원, 그리고 사회적 기업 위탁운영에 필요한 예산 등을 모두 포함하여 호당 3천만 원으로 산정함

○ 신혼부부 맞춤형 공공임대주택사업 소요예산

[표 6-25] 신혼부부 맞춤형 공공임대주택사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	2,000호	450(호)*3,000(만 원)	750(호)*3,000(만 원)	800(호)*3,000(만 원)
사업비용	600억 원	1,350,000만 원	2,250,000만 원	2,400,000만 원

③ 노인 맞춤형 공공임대주택

❖ 배경 및 목적

- 인천시 노인 인구(65세 이상)는 2010년 237,805명, 2015년 312,905명, 2019년 384,548명으로 최근 10년간 약 62% 증가하였음
 - 통계청 장래인구추계 기준 2040년 노인인구는 99.9만 명으로 전체 인구의 33.0%를 차지하여 2027년 이후부터 초고령화 사회에 진입할 정도로 급격하게 증가하는 추세임
 - 2019년 기준 강화군 31.7%, 옹진군 24.7%로 도서지역이 매우 높으며, 기성시까지 지역 중에서는 동구가 21.3%로 높은 상황임
- 노인은 72.2%가 자가점유형태를 보이며, 공공임대 입주희망은 31.2%으로 낮아 저소득 무주택 노인의 주거복지적 차원에서 접근해야 함
- 노인은 타지역 이동경향이 낮아 안정적인 거주환경의 조성과 가구 및 건강상태에 따라 공공임대주택의 차별화가 필요함

❖ 세대통합형 공공임대주택 공급

- 조부모-부모-자녀 등 3세대로 구성된 가구, 노인·장애인 가구 중 3인 이상 가구원으로 구성된 가구, 중학생 이상 성별이 다른 자녀가 있는 가구 등 세대별·성별 구분이 필요한 가구는 적절한 주거면적이 필요함
- 세대통합형 공공임대주택은 독립된 거실과 방 2개 이상이 필요하므로 전용면적 20평형(65㎡) 이상의 주거면적으로 공급해야 함
- 이를 통해 가족 구성원 간 프라이버시 확보, 아동의 주거권 확보 등을 최소한의 세대 및 성별 주거공간의 분리를 통한 주거의 질 향상

❖ 노인 맞춤형 지원주택 유형(안)

- 지원주택은 주택 내에 의료, 복지, 생활 등을 지원하는 서비스가 제공되는 주택으로 장애

인, 노인 등 사회복지 및 지원서비스가 필요한 계층을 대상으로 공유형 주택, 공동홈 등의 형태로 공급됨

- 지원주택은 노인형, 자립형 등이 있으며, 서비스 형태에 따라 의료연계형, 사회복지연계형, 자립생활주택 등으로 구분할 수 있음
- 의료연계형은 병·의원 또는 의사 등이 상주하여 의료서비스를 제공하는 형태이며, 사회복지 연계형은 복지사가 상주하여 사회복지서비스를 제공하는 형태임
- 자립생활주택은 장애인, 노인 등이 시설에서 퇴소하면서 독립적인 생활을 할 수 있도록 생활지원, 직업지원 등의 서비스가 제공되는 형태의 공공주택임
- 노인 맞춤형 공공임대주택은 지원주택 형태로 공급하고 서비스 형태에 따라 의료연계형, 사회복지 연계형, 자립생활주택 등으로 구분함
- 지원주택은 주택 내에 의료, 복지, 생활 등을 지원하는 서비스가 제공되는 주택으로 사회복지 및 지원 서비스가 필요한 노인계층 등을 대상으로 공동홈 등의 형태로 공급됨
- 노인의 수요에 부합하게, 의료 및 복지시설과 연계한 복지시설 연계형, 거동이 불편한 노인을 대상으로 공동케어나 관심사를 위한 공동홈, 세대 간 동시 거주를 위한 세대통합형 등으로 공급해야 함
- 주택단지 내 병·의원 등 수익시설과 복합된 건물형태로 공급하고, 옥상에 텃밭을 조성하여 차별화할 필요가 있음
- 지자체 및 시민단체, 사회복지시설 등과 연계하여 보건소, 노유자시설 등이 포함된 주택단지를 유도함
- 주택 내 공유공간에는 소모임 활동이 가능한 시설이나 텃밭 등을 제공하고, 지역 커뮤니티 공간은 병·의원, 보건소 등 의료시설 복합화로 지역과의 교류 유도하며 사회복지 프로그램 등과 연계함
- 공공 주도의 공공임대주택과 함께 공공이 재정적 지원을 통한 사회적 경제주체 등 민간이 서민을 위한 저렴한 임대주택을 공급하는 사회주택 공급 유도
- 인천도시공사가 50% 이상 출자하고 민간시행자(주택건설사업자)와 함께 법인을 설립하는 방안과 민간이 50% 이상 출자하고 공공이 일부를 출자하여 주거를 위한 사회적 기업을 설립하여 공공임대주택을 공급
- 사회주택은 인천시, 인천도시공사, 인천관내 사회적 경제주체 등과 연계하여 시행

[표 6-26] 노인 맞춤형 공공주택 공급방안

주택 컨셉	목적	주택 유형	주택 형태	공용공간	지역 커뮤니티	소셜 믹스
복지시설 연계형	의료와 주거복지 복합 주거	영구임대주택, 매입임대주택	소규모 주택 +의료 시설 연계	의료, 문화체육 시설	병·의원, 복지시설	단독형
공동홈	건강 케어 취미·관심사	공동주거시설, 매입임대주택	쉐어하우스	취미 생활, 맞춤형 공간	다목적 홀	단독형
세대 통합형	세대 소통 외로움 극복	행복주택, 영구임대주택, 매입임대주택	공동주택 + 공용공간	텃밭공간, 사이 마당, 공동 주방	마을 텃밭	혼합형

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 임대주택 건설 비용은 국비에서 전액 지원을 받으므로, 부수적인 시설 설치(커뮤니티 공간, 복지·의료시설 등)에 인천시의 지원 필요
- 이와 같은 시설 입지로 인해 감소한 주택 수만큼 사업성이 떨어지므로 이를 충당하기 위한 예산 지원, 그리고 사회적 기업 위탁운영에 필요한 예산 등을 모두 포함하여 호당 3천만 원으로 산정함

[표 6-27] 노인 맞춤형 지원주택사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	1,500호	100(호)*3,000(만 원)	600(호)*3,000(만 원)	800(호)*3,000(만 원)
사업비용	450억 원	300,000만 원	1,800,000만 원	2,400,000만 원

(3) 1-⑩ 노숙인·시설퇴소자 지원

❖ 배경 및 목적

- 노숙인 현황은 2019년 7월 기준 480명으로 이 중 재활시설 239명, 요양시설 55명, 자활시설 28명, 그 외 시설 입소 등과 거주지 불분명 158명임
- 인천시 노숙인 관련 시설은 단기간 사회복귀가 어려운 노숙인이 입소하는 요양시설 3개소, 근로 능력이 있는 노숙인을 입소 대상으로 하는 노숙인 자활시설 1개소, 쪽방 등 거주자를 대상으로 상담, 취업지원, 생계지원, 기타 서비스를 지원 제공하는 쪽방상담소가 1개소 등이며, 공공에서는 민간 신고시설에 대한 운영 지원이 이루어지고 있음
- 2016년 주거복지실태조사에서 65세 이상 노숙인이 임대주택 공급 또는 주거비를 지원받은 경우는 거의 없었으며(92.7%), 거주형태는 쪽방이 가장 많고(73.0%) 다음은 쉼터나

고시원 등으로 쪽방과 노숙인의 문제가 서로 일정부분 연계되어 있음을 알 수 있음

- 또한 노숙인은 주거복지센터를 통하여 얻을 수 있는 주거서비스 중 공공임대 입주지원을 가장 필요한 항목으로 응답하였으며, 쪽방의 경우 주거비 상담지원과 공공임대 입주지원이 비슷하게 높게 나타나 안정적인 주거의 제공이 이루어질 필요가 있음을 알 수 있음
- 한편 노숙인 시설퇴소자 등에 대한 현황조사가 이루어지지 않아 인원이나 당면과제 등은 구체적으로 파악되지 않았으나, 특정지역 거주에 대한 의지 고취와 안정적 주거 지원, 제공 서비스에 대한 접근성 강화 등을 마련할 필요가 있음
- 쪽방 등 열악한 거주환경에 대해서는 쪽방·고시원 개선사업을 추진 예정에 있으며, 이에 노숙인은 일시적 시설보다 안정적 주거 형태를 유도할 필요가 있음

❖ 정책목표

- 노숙인이 안정적 주거환경에서 거주할 수 있는 의지를 가질 수 있게 하는 것을 목표로 하며, 이를 위하여 필요한 다양한 주거상담 및 필요서비스를 연계하여 제공
- 우리집 1만 호 확대 프로젝트에 노숙인, 시설퇴소자 등에 대한 입주자격 부여와 함께 지역 내 숙박시설과 연계 및 일시 숙박비 지원 등의 체계 구축 필요
- 개인운영 신고시설로 운영 중에 있는 노숙인 등을 위한 복지시설 등에 대한 지원 강화 및 장기적으로 공공 운영 시설 마련
- 근로 능력이 있고 자립 가능성이 있는 노숙인 등을 대상으로 공공근로 연계 등을 통한 일자리 지원 추진

❖ 노숙인·시설퇴소자 복지서비스 연계 공동홈 공급 및 순환형 임대주택 활용

- 시민의 주거권 확보를 위해 시설을 공동으로 이용하는 그룹홈을 운영하여 노숙인, 시설퇴소자 및 시설거주자 이외의 주거공간 제공함
- 자활 및 사회복지서비스 연계 공동홈은 노숙자, 방치된 장애인, 소년소녀가장, 미혼모 등과 함께 「긴급복지지원법」 제5조에 따른 긴급지원대상자에게 주거공간을 지원하는 사업임
- 인천의 경우 노숙인 480명, 긴급복지지원대상자 22,772명 등이 있으며, 노숙인은 시설에 입주해 있는 사람들로 시설 이외의 노숙인은 파악되지 않고 있음
- 공동홈은 주택매입을 통해 1주택 4인 공동거주를 기준으로 100호를 시범사업으로 운영하고, 순환형 공공임대주택으로 활용
- 공동홈은 공공임대주택 퇴소자의 긴급 주거지원, 주거약자 중 시설퇴소자의 주거지원 등 긴급순환 공공주택으로 활용

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 빈집매입 및 건설 1.5억 원 × 100호
- 빈집활용 임대주택 시범사업과 연계하고, 군·구와 비용분담하여 추진

○ 소요예산

- 빈집매입 및 건설 1.5억 원 × 100호
- 노숙인·시설퇴소자를 위한 자활, 사회복지 서비스 연계 공동홈은 1기 시범사업 20호, 2기 80호 확대 추진하며, 예산은 150억 원이 소요됨

[표 6-28] 노숙인·시설퇴소자 지원

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	100호	20(호)*15,000(만 원)	20(호)*15,000(만 원)*4(년)	-
사업비용	150억 원	300,000만 원/년	300,000만 원/년	-

(4) 1-⑪ 쪽방, 고시원 거주 지원 사업

❖ 배경 및 목적

- 중앙정부 관계 부처 합동으로 발표한 ‘아동 주거권 보장 등 주거지원 강화 대책’에서 비주택 거주 가구(쪽방, 고시원 거주)의 현장 조사 및 주거지원 방안 마련을 촉구함
- 인천쪽방상담소에 따르면 쪽방에 거주하는 가구는 216가구 291명이며, 인천소방본부에 따르면 인천시에 있는 고시원 건축물 수는 794동으로 집계됨

[표 6-29] 인천광역시 쪽방, 고시원 현황

구분		인천광역시										
		계	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
쪽방 거주	가구 수 (가구)	216	38	137	-	-	-	-	41	-	-	-
	인원 (명)	291	60	187	-	-	-	-	44	-	-	-
고시원 건축물수(동)		794	25	3	301	76	87	130	94	76	1	1

출처(쪽방): 인천광역시 건축계획과, 2019년 6월 기준

출처(고시원): 인천소방본부, 2019년 1월 기준

- 쪽방, 고시원 등 주거환경이 극히 열악하고 화재 등 안전 위험 상황에 있는 가구들은

대부분 최저소득 주거취약계층이므로 공공임대주택지원 등 다양한 프로그램이 있음

- 하지만 정보부족 및 안내 미흡으로 실제 입주가구는 적은 상황이며, 입주 시에도 필요한 보증금·이사비용 등 진입 장벽이 높은 것으로 판단됨
- 쪽방, 고시원 거주자의 이주시 타 계층이 이주해오는 악순환을 해소하기 위해서 쪽방의 리모델링, 고시원의 시설개선 등 근본적인 해결책이 필요함

❖ 정책목표

- 쪽방, 고시원 실태조사 실시
 - 쪽방, 고시원 등에 노후도, 주택상태, 거주자 등에 대한 조사를 실시하여 실태 파악
 - 실태조사에 따른 공공임대주택 입주, 리모델링, 개보수 등에 대한 방향 설정
- 쪽방 리모델링을 통한 공공임대주택 공급
 - 쪽방은 중구, 동구, 계양구 등 원도심 지역 중에서 공공임대주택이 부족한 지역에 입지
 - 쪽방은 공동화장실과 같은 열악한 주거환경에 처해있기 때문에 매입 또는 리모델링 등을 통해 해소
 - 쪽방리모델링 사업은 쪽방이 밀집되어 있는 동구를 중심으로 우선 시도하고, 중구와 계양구로 확대하여 사업 추진
 - 소유주와 협의를 통하여 매입, 리모델링 수탁, 임대주택유도 등이 될 수 있도록 유도
- 고시원 시설 지원 및 최저주거기준 확보
 - 고시원은 법적 기준을 충족하는 시설로 인천 관내 794개가 존재하며, 기존 고시원의 시설 개선을 통하여 거주환경의 수준을 향상시켜야 함
 - 신규 고시원 건설시에는 최저주거기준 또는 유도주거기준을 적용하여 최소한의 거주환경을 확보하도록 유도
 - 서울시의 경우 노후고시원 스프링클러 설치 및 지원, 리모델링형 사회주택 공급 등을 추진하고 있으며, 2019년 약 100억 원의 예산을 투입하여 진행함

❖ 쪽방 리모델링 사업

- 인천도시공사, 사회적 기업에 위탁하여 쪽방 매입, 임대 후 건축물의 리모델링시 공사비의 80%를 보조하는 방식
 - 리모델링 공사비 80%는 인천시가 부담
 - 기존 쪽방 거주자에게 우선 입주자격 부여 및 이주서비스 지원(LH 연계 이주지원 및 공공임

대주택 공급 지원)

- 임대료는 쪽방 임대료 수준을 유지(보조에 따른 5년간 임대료 유지)하고, 그 이후 임대료 상승분에 대해서는 인천시가 임대료 지원
- 동구, 중구, 계양구 순으로 연차적으로 추진하여 인천관내 쪽방 Zero화 유도
- 인천도시공사가 매입하여 공공임대주택을 건설하여 사회적 기업에 위탁하는 방식
 - 쪽방 매입비는 인천시 부담, 공공임대주택 건설비는 인천도시공사 부담
 - 공공임대주택 건설 후 관리, 운영 등은 사회적 기업에 위탁하여 관리하는 사회주택 유도
- 216호의 쪽방을 리모델링을 통해 해소하고 250호의 공공임대주택을 공급하여 쪽방거주자의 주거안정화 유도

❖ 고시원 시설개선 사업

- 지원대상
 - 무직, 일용직 등의 주거취약계층이 50% 이상 거주하고 있으며, 안전시설이 미설치되어 있는 고시원
- 지원내용: 화재감지기, 간이스프링클러 등 소방시설 지원
- 지원조건: 비용지원 이후 5년간 임대료 유지
- 지원방법
 - 고시원 실태조사를 통해 안전시설 등 미흡한 고시원 파악
 - 지원내용 및 조건에 충족하는 고시원 발굴
 - 안전시설 설치 및 임대료 유지 협약 체결
 - 고시원 내 안전시설 설치 지원(시설 및 비용 지원)
- 인천도시공사, 사회적 기업 등과 협업하여 공공임대주택, 사회주택 등의 형태로 공급 및 관리

❖ 소요예산

- 쪽방리모델링 사업 250호 예산 750억 원, 고시원 시설지원 75개 고시원 예산 75억 원 등 총 825억 원이 소요됨
- 고시원 시설개선사업은 국비, 민간 등과 연계한 예산 확보 필요

[표 6-30] 쪽방, 고시원 거주 지원 사업 소요예산

항목		합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
쪽방	공급내역	250호 매입·임대/리모델링	30호*3(억 원)*3(년)	20호*3(억 원)*4(년)	20호*3(억 원)*4(년)
	사업비용	750억 원	90억 원/년	60억 원/년	60억 원/년
고시원	공급내역	75개 고시원 시설지원	5(동)*1(억 원)*3(년)	10(동)*1(억 원)*4(년)	5(동)*1(억 원)*4(년)
	사업비용	75억 원	5억 원/년	10억 원/년	5억 원/년

(5) 1-⑫ 아동 주거빈곤가구 지원

❖ 배경 및 목적

- 2018년 7월 국토교통부의 ‘주거취약계층 주거지원 업무처리 지침’ 개정에 따라 주거취약계층에 대한 지원이 대폭 강화되었으며, 2019년 10월 ‘아동 주거권 보장 등 주거지원 강화 대책’을 통해 아동 지원 사각지대에 대한 보완 대책을 발표함
- 중앙정부의 정책에 따라 서울시는 최저주거기준 미달 환경에서 만 18세 이하 아동과 함께 거주하는 무주택자에게 매입임대주택을 공급하기로 하였으며, 경기도시공사에서도 동일한 자격조건을 대상으로 공공임대주택을 우선 제공하는 방안을 추진함
- 국토교통부 주거실태조사에 따르면 인천시의 최저주거기준 미달가구는 2016년 기준 46천 가구로 집계되었으며, 2019년 인천주거실태조사 결과 인천시 최저주거기준 미달가구 중 만 18세 이하 아동과 함께 거주하는 무주택자 비율은 43.3%로 조사되었으므로 인천시 아동 주거빈곤가구는 19,933가구로 추정됨
- 주거복지의 사각지대에 있는 아동·청소년 주거빈곤가구의 주거권의 보장되어야 하지만, 현재까지 인천시 차원의 지원사업은 이루어지지 않았으며, 향후 정밀한 아동 주거빈곤가구 실태조사와 함께 맞춤형 주거지원정책이 요구됨

❖ 정책목표

- 아동 주거빈곤가구 공공임대주택 지원
 - 대상: 최저주거기준미달 주택, 지하(반지하), 옥탑, 주택이외의 처처 등에 거주하는 만 18세 미만 자녀가 있는 가구
 - 공공임대주택 우선 입주권 부여
 - 우리집 2만 호 확대사업과 연계한 아동 주거빈곤가구 대상 1만 호 지원

○ 아동 주거빈곤가구 주택개보수 지원

- 대상: 최저주거기준미달 주택, 지하(반지하), 옥탑, 주택이외의 거처 등에 거주하는 만 18세 미만 자녀가 있는 가구
- 주택개보수 사업 우선 대상자 선정하여 4,400가구 지원
- 2자녀 이상 가구의 경우 투룸 이상의 주택으로 개보수 지원

❖ 아동 주거빈곤가구 지원 방안

○ 아동 주거빈곤가구 조사 및 발굴

- 지역복지관, 자활센터, 주민센터, 돌봄센터, 어린이집 등 관련 기관 및 단체와 협력하여 아동 주거빈곤가구를 발굴하고 지원대상 선별

○ 인천도시공사, LH 등과 연계 협력을 통한 사업추진

- 인천도시공사, LH 등 공공임대주택 사업자에게 우선 공공임대주택 입주 유도
- 공공임대주택공급은 우리집프로젝트, 맞춤형 공공임대주택 사업 등과 연계하여 추진
- 주택개보수사업은 인천도시공사, 집수리 사회적 기업, 민간 등과 연계하여 집수리사업으로 추진

○ 중앙정부의 아동 주거권 보장 등 주거지원 강화대책 연계 추진

- 무주택, 저소득 유자녀 가구 중 최저주거기준 미달 주택 내 1자녀 이상 가구 대상 공공임대주택 입주 지원
- 주택개보수 사업과 연계하여 노후 원룸주택을 매입·리모델링하여 투룸형 주택으로 개조하여 공급하되 우선 개보수 사업 대상자로 선정하여 시행

❖ 소요예산

- 공공임대 입주권은 공공임대주택 공급사업과 연계하여 비예산 사업
- 주택개보수사업은 총 4,400호 지원하여 총 220억 예산 소요

[표 6-31] 아동 주거빈곤가구 지원 사업 소요예산

항목		합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공공임대주택		11,000호 지원	800호*3년 2,400호	1,075호*4년 4,300호	1,075호*4년 4,300호
주택 개보수	공급내역	4,400호 지원	400호*500만 원*3년	400호*500만 원*4년	400호*500만 원*4년
	사업비용	220억 원	200,000만 원/년	200,000만 원/년	200,000만 원/년

(6) 1-㉓ 여성안심주택

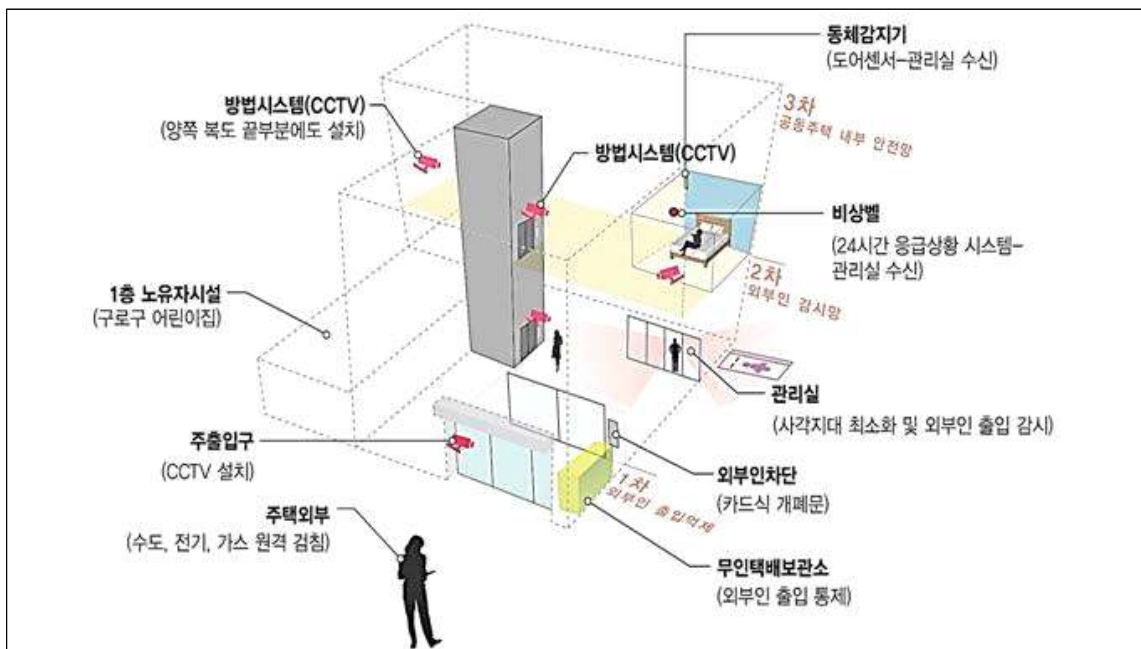
❖ 배경 및 목적

- 인천시 1인 가구 27.6만 명(2018년 기준) 중에 여성 1인 가구는 13.2만 명으로 지속적인 증가 추세
- 여성 1인가구를 대상으로 한 강력범죄가 증가하고 있으며, 특히 저소득층 여성의 주거 안정이 보장되는 안심주택 공급이 필요

❖ 정책목표

- 2030년까지 여성안심주택 100호, 10동 공급
 - 여성안심주택은 1기(2020-2022년) 2동, 2기(2023-2026년) 4동, 3기(2027-2030년) 4동으로 공급량 확대
- 범죄불안 해소 시스템 도입
 - 무인택배실, 외부인 응접/커뮤니티 공간, 공동세탁실, 투시형 엘리베이터, CCTV, 비상벨 등과 같은 범죄 불안 해소 시스템 구축
 - 여성용 신발, 의류를 고려한 수납공간 설치
 - 이웃 여성들과 소통할 수 있는 커뮤니티 공간 마련

[그림 6-4] 여성안심주택 안전구조물 배치도 예시



자료(출처): 김보미(2014.10.31.). '서울 첫 여성안심주택, 내부 안전장치 들여다보니'. 경향신문

❖ 여성안심주택 운영방안

- 관리상의 문제를 고려하여 인천도시공사와 LH가 시범사업으로 추진하고 민간과 연계하여 추진
 - 1기(2020-2022년)에 시범적으로 인천도시공사와 연계하여 30호를 공급하고, 지속적으로 사업을 확대하여 총 150호 공급 추진
- 사회적 기업과 연계하여 관리·운영하는 사회주택 형태로 공급하여 민간 참여 유도

【사례】 서울시 구로구 여성안심임대주택

- 혼자 사는 여성들을 위한 수요자 맞춤형 임대주택으로 1인가구 여성에게만 공급되는 원룸형 임대주택
- 범죄에 노출되기 쉬운 1인 여성 가구의 안전과 생활방식을 반영해 지은 맞춤형 임대 주택
- 위치: 구로구 천왕도시개발사업구역 내 도시형생활주택용지
- 규모: 부지 1,140㎡, 지하 1층 지상 9층 전체면적 3,261㎡, 96호(전용14㎡)

❖ 소요예산

- 예산 근거
 - 1호당 건설지원비 × 가구 수(가구) × 공급규모
 - 5,000만 원 × 10호 × 15동 = 750억 원
- 소요예산
 - 여성안심주택 150호 건설 예산 150억 원이 소요됨
 - LH, 인천도시공사, 민간 등과 연계하여 추진하고, 인천시는 호당 건설비의 일부를 지원

[표 6-32] 여성안심주택 공급사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	150호	10호*5,000만 원*3동	10호*5,000만 원*6동	10호*5,000만 원*6동
사업비용	750억	150,000만 원	300,000만 원	300,000만 원

(7) 1-⑭ 여성 전용 임대주택

❖ 배경 및 목적

- 전국적으로 1인 가구가 증가 추세이며 특히 인천시 60세 이상 1인 가구는 여성 비율이 높은 실정임
- 여성 임금이 남성 임금의 2/3 수준으로 소득이 낮은 상황으로 성평등 확산을 위한 여성을 배려하는 정책 추진 필요
- 인천시 상황을 반영한 1인 가구 전용 임대주택 및 여성 주거비 부담 경감을 위한 대책 필요

❖ 정책목표

- 2030년까지 여성전용임대주택 1,000호 공급
 - 여성전용임대주택 공급량은 1기(2020-2022년) 200호, 2기(2023-2026년) 400호, 3기(2027-2030년) 400호 공급
- 1인 가구를 위한 소규모 임대주택 공급 시 여성 일자리 공급 등 여성수요를 반영하며 안심하고 거주할 수 있도록 방법 및 보안설비를 강화한 여성 전용 임대주택 확대
- 거주자 간 커뮤니티를 형성하여 일자리 등의 정보 공유 및 주거비 부담을 줄일 수 있는 여성 전용 세어하우스 형태로 공급 추진

❖ 여성 전용 임대주택 운영방안

- 입주자격
 - 대상: 도시근로자 평균소득의 70% 이하 여성 1인 가구
 - 임대료: 주변 시세의 70% 수준
- 임대주택 공급 방향
 - 여성 전용 임대주택은 안전과 공동생활이므로 파출소 주변지역 내 공급 유도
 - 임대주택 내 시설은 CCTV 등 보안시설, 수납공간 등이 기본 시설로 설치
 - 공유공간으로 공동주방, 카페 등을 설치하여 커뮤니티 활성화 유도

[표 6-33] 여성 전용 임대주택 특징

공급대상	무주택 1인가구 여성
시범사업 입지	<ul style="list-style-type: none"> • 시내 파출소 주변
특징	<ul style="list-style-type: none"> • CCTV 설치하여 내부보안 강화 • 벽면을 활용한 수납공간 설치 • 여성 취향적인 실내외 인테리어

자료(출처): SH공사

○ 협력방안

- 관리상의 문제를 고려하여 인천도시공사와 LH가 시범사업으로 추진하고 맞춤형 공공임대주택 공급사업과 연계 추진
- 사회적 기업과 연계한 사회주택으로 공급하여 민간참여 유도

【사례】 서울시 관악구 여성전용임대주택

- 총 36명의 여성이 함께 생활하는 공간
- 2개의 생활단위로, 18명이 하나의 생활단위로 구성하여 공유공간(주방, 라운지, 홈스튜디오, 세탁실)을 공유
- 생활단위는 4개의 세대로 구성되며, 세대별 4~5명이 화장실과 주방을 공유

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 1호당 건설비 × 가구 수(가구) × 공급규모
- 3,000만 원 × 1,000호 = 300억 원

○ 소요예산

- 여성전용임대주택 1,000호 건설 예산 300억 원이 소요됨
- LH, 인천도시공사, 사회적 기업 등과 연계하고 맞춤형 공공임대주택과 공유를 통하여 예산 절감

[표 6-34] 여성 전용 임대주택 공급사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	1,000호	200호*3,000만 원	400호*3,000만 원	400호*3,000만 원
사업비용	300억 원	600,000만 원	1,200,000만 원	1,200,000만 원

(8) 1-⑮ 공모형 매입임대주택 공급 확대

❖ 배경 및 목적

- 공공리모델링 임대사업은 도시 내 노후된 단독, 다가구 주택 등을 매입하여 소형 주택으로 리모델링 후 고령자, 대학생 등 1-2인 가구에 저렴하게 공급
- 공공리모델링 임대주택의 디자인 방향을 제시하고, 설계품질 향상 및 지역활성화를 도모할 수 있는 공공리모델링 임대주택 모델을 발굴 필요
- 취약계층 주거지원을 위한 정부정책의 일환으로 도심 내 노후 다가구주택, 고시원을 매입해 리모델링 또는 재건축한 뒤 저렴한 임대조건으로 청년들에게 공급하는 주거복지 사업

❖ 정책목표

- 2030년까지 공모형 매입임대주택 2,000호, 20동 공급
- 공모형 매입임대주택 공급량은 1기(2020-2022년) 400호, 2기(2023-2026년) 800호, 3기(2027-2030년) 800호 공급

❖ 공모형 매입임대주택공급 운영방안

- 공공리모델링 임대주택사업은 고령자, 대학생 등 1~2인 소규모 주거취약계층을 위해 도심지 내 단독다가구주택 등을 LH가 매입하여 리모델링(재건축) 후 대학생 또는 고령자에게 시중 임대료의 30% 수준으로 저렴하게 임대하는 사업

[그림 6-5] 공공리모델링 임대주택 사업 절차



자료(출처): LH, 공공리모델링 임대주택용 노후주택 매입(2019.3.5.). LH 보도자료

○ 입주자격

- 사회적 주택(다가구): 청년(19~39세 대학생 또는 사회초년생 중 도시근로소득 70% 이하)
- 상가(2종근생): 청년, 경력단절여성, (예비)사회적 기업, 사회적 협동조합, 소셜벤처(Social Venture) 등

○ 협력방안

- 관리상의 문제를 고려하여 인천도시공사와 LH가 시범사업으로 추진하고 확대

【사례】 서울시 동작구 소재 노후 독서실 매입형 공공리모델링 시범사업

구분		층	호수	입주조건
사회적 주택 (다가구)	표준형 세어하우스	5F	4실	시세 50% 이하 (감정평가)
	공동체 세어하우스	4F	4실	
		3F	5실	
매입상가 (2종근생)	공공지원형	2F	1호	제안
		1F	1호	
		B1F	1호	

〔그림 6-6〕 LH 공공리모델링 임대주택 시범사업



자료(출처): LH, '고시원 매입형 공공리모델링' 운영기관 공모(2019.10.30.). LH 보도자료

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 1호당 건설지원비 × 가구 수(가구) × 공급규모
- 5,000만 원 × 100호 × 20동 = 1,000억 원

○ 소요예산

- 공모형 매입임대주택 2,000호 공급 예산은 1,000억 원이 소요됨

〔표 6-35〕 공모형 매입임대주택 공급 사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	2,000호	100호*5,000만 원*4동	100호*5,000만 원*8동	100호*5,000만 원*8동
사업비용	1,000억 원	2,000,000만 원	4,000,000만 원	4,000,000만 원

2. 지역 및 세대 통합형 주택정책

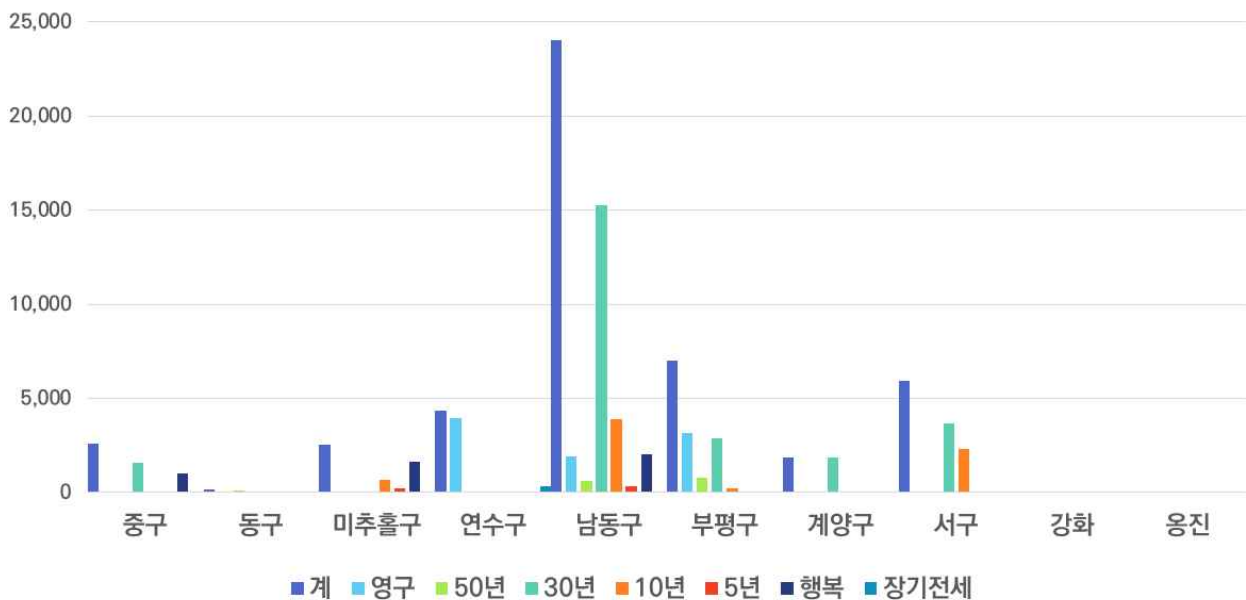
1) 지역 간 균형발전을 위한 주거정책

(1) 2-① 공공임대주택 균형 공급

❖ 배경 및 목적

- 2018년 기준 공공임대주택은 77,372호로 공공임대주택 재고율 6.98%에 머물고 있는 실정이며, 지역별 재고량 편차가 심한 상황임
- 공공임대주택은 남동구, 부평구, 서구를 위주로 공급되어 있으며 원도심, 특히 동구에는 극소수만이 공급된 상황임
- 신규 공급이 예상되는 지역은 중구의 하늘도시, 서구의 검단신도시와 검암역 공공택지, 계양구의 계양테크노밸리 신도시 등으로 동구, 미추홀구 등의 기성시가지와 강화·옹진군 등 도서지역의 추가 공급량은 부족한 상황임

〔그림 6-7〕 지역별·유형별 공공임대주택 분포 현황



- 지역별로 공공임대주택 수요가 높은 65세 이상 고령가구는 중구, 동구, 미추홀구 등 원도심에 1/4 이상이 거주하고 있음
 - 인천시 전체 고령가구 중 중구에 5.2%, 동구에 3.9%, 미추홀구에 17.3% 거주

- 주거취약계층 등 수요계층, 공공임대주택 지역별 재고량 등을 고려하여 지역별 균형 공급 유도 필요

[표 6-36] 인천시 군·구별 고령가구 현황

(단위: 가구)

인천광역시	중구	동구	미추홀구	연수구	남동구	부평구	계양구	서구	강화군	옹진군
120,169	6,228	4,735	20,840	9,834	21,370	21,981	10,718	14,944	7,651	1,868

자료(출처): 통계청 센서스(2019)

❖ 인천형 공공임대주택 6.4 호의 지역별 균형 공급

- 2019년 주거실태조사 결과 유형별 공공임대주택의 지역별 선호도는 임대 후 분양전환 공공임대주택 선호도는 부평구 15.4%, 남동구 10.0% 등으로 높음
 - 장기공공임대주택 선호도는 미추홀구 31.6%, 동구 22.9%, 계양구 20.0%, 부평구 18.5% 등으로 높으며, 공공분양주택 선호도는 계양구 12.9%, 부평구 12.1%, 미추홀구 10.4% 등으로 높음
 - 미추홀구의 공공임대주택 선호도가 가장 높으며, 부평구, 계양구, 동구 등의 순서로 나타남
- 인천형 공공임대주택 6.4만 호는 공공임대주택 재고량이 부족한 미추홀구를 최우선적으로 공급 유도하고, 동구, 부평구, 계양구 등의 지역에 공급할 수 있도록 유도
- 특히, 우리집 프로젝트는 장기공공임대주택을 중심으로 추진되어 미추홀구, 계양구, 동구, 중구 등 기성시가지지를 대상으로 공급 유도
- 임대후 분양전환, 공공분양주택은 기계화된 신도시개발사업과 연계하여 추진하고, 남동구에 신혼희망타운 건설을 통해 공급

❖ 소요예산: 비예산 사업

(2) 2-② 원도심지역 도시재생 연계 임대주택 공급

❖ 배경 및 목적

- 도시재생뉴딜사업 주요 목표는 ①사회통합, ②주거복지 실현, ③일자리 창출, ④도시경쟁력 회복 등으로 설정함
- 주거 복지를 실현하기 위한 도시재생뉴딜의 역점 사업으로 ‘우리동네살리기’와 ‘주거지원원형’으로 구성됨
- 저층 노후주거지에 공적 임대주택을 공급하여 지역 주민들이 안정적이고 오랜 기간 동안 거주하도록 하면서 낡고 오래된 집을 소규모 정비사업을 통해 새롭게 짓고, 아파트 수준의 생활편의시설도 제공하여 계속 살고 싶은 동네로 재생하는 것이 주거지재생사업의 목적임
- 도시정비사업 해제지역 내 빈집 연계, 도시재생뉴딜사업 등과 연계한 소규모 임대주택공급 추진이 필요함

❖ 정책목표

- 인천시 도시재생사업은 2019년 현재 4개 활성화사업구역 내 7개 사업 2,329호 임대주택을 공급하는 것으로 계획되어 진행 중임
 - 공공임대주택공급계획이 있는 주거지재생사업은 서구 상생마을 도시재생사업, 송림골 도시재생사업, 중구 도시재생사업, 화수정원마을 도시재생사업 등임
- 주거복지 실현을 위한 주거재생사업의 유형은 ①공공지원 소규모주택 정비사업, ②민간 자율 주거재생사업, ③임대주택공급, ④생활 인프라 개선 사업 등으로 구분됨
- 임대주택공급사업은 공공 리모델링, 기존주택 매입임대, 청년·신혼부부 매입임대 리츠, 기능복합형 공공임대주택, 소호형 주거클러스터(창업지원주택) 등임
- 공공이 주도 또는 협력하여 공공주택 공급이 가능한 사업들은 인천도시공사, LH 등과 연계하여 추진하고, ‘도시재생뉴딜 연계형’ 맞춤형 공공주택 공급이 가능함

[표 6-37] 도시재생뉴딜 주거재생사업 내 공공주택공급 가능 사업

주거재생사업	주요 내용	유형
공기업 참여형 가로주택 정비사업	노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 소규모로 주거환경을 정비	신규 건설형
기능 복합형 공공임대주택	청년(1인 가구) 수요가 많은 도심 내에 시세보다 저렴한 공공임대주택 공급	신규 건설형
노후 청사 복합개발사업	도심 내 노후공공청사 등을 공공시설, 수익시설 및 청년주택으로 복합 개발	신규 건설형
공공 리모델링 임대	공공에서 노후 단독·다가구 주택 등을 매입하여 리모델링 또는 재건축하여 공공주택 공급	매입 임대형 신규 건설형
기존 주택 매입 임대	도심 내 취약계층의 주거안전을 위해 기존 주택을 매입하여 개·보수 후 저렴하게 임대	매입 임대형 신규 건설형
창업지원주택	청년 창업인의 주거와 창업에 도움이 되는 다양한 시설서비스를 결합한 맞춤형 주택 공급	매입 임대형 신규 건설형

자료(출처): 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인(2017) 주거재생사업 내용 참고하여 연구자 재작성

❖ 공기업 참여형 가로주택정비사업 활용

- 원도심 내 노후 주거지 주민합의체(조합)와 지방공사 및 공기업이 가로주택정비사업 공동 시행자가 되어 진행하는 사업임
- 「빈집 특례법」을 근거로 지자체가 용적률 완화 인센티브를 제공할 수 있으며 정부, 지방 공사의 일반분양매입지원으로 조합원 분담금을 최소화하고, 일반분양 매입 분은 공공임대 대로 공급함
- 신축되는 건축물에 지역 주민 공동이용시설도 함께 설치·운영이 가능함
- 근거법: 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」
 - 주민합의체(조합)는 연면적의 20% 이상을 인천도시공사 또는 매입임대리츠(기금출자)에 매각하되, 용적률 완화로 인한 사업성 상승분 등을 고려하여 가격을 책정함
 - 지자체의 용적률 완화정도 및 공공임대·미분양 주택인수가격은 조합원의 분담금을 최소화 하는 수준에서 결정됨
 - 공공임대·미분양 주택인수가격은 조합원 분양가격을 기준으로 조합과 인천도시공사 간 체결하는 사업시행약정서에 의해 결정함
 - 인천도시공사 또는 매입임대리츠가 매입한 공공임대주택(장기임대, 10년임대)은 관련법 및 공기업 내부지침에 따라 저렴하게 공급함
- 인천도시공사 참여 시 사업구조
 - 조합과 인천도시공사가 공동시행자로 참여하여 분담금 수준, 공공임대주택 및 공동이용시설 공급 관련 사항을 협의함

- 인천시는 「빈집 특례법」 제48조, 제49조에 근거하여 전체 연면적의 20% 이상을 공공임대주택으로 공급하거나, 공동이용시설을 공급하면 용적률 인센티브(법적 상한범위 내)를 부여함
- 이를 통해 일반분양 20% 물량을 인천도시공사가 매입하여 맞춤형 공공임대주택으로 공급할 수 있으며, 또한 미분양 물량이 발생할 경우도 인천도시공사가 매입하여 공급할 수 있음
- ‘빈집 특례법 연계형’ 공급 방식으로 적용이 가능함
- 자율주택정비사업 연계 방안
 - 가로주택 정비사업과 사업방식이 유사하지만 규모가 작은것이 특징인 자율주택정비사업은 주민합의체 주도 인천도시공사 지원 및 사업관리 대행으로 추진이 가능함
 - 단독·다가구주택 또는 20세대 미만 다세대주택의 집주인들이 주민합의체를 구성하며 20세대 미만 시에는 전원합의가 필요함

❖ 기능복합형 공공임대주택 사업 활용

- 청년수요가 많은 도심 내에 청년 등 1인 가구에게 시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택 사업으로 직주근접이 가능한 도심 내 낙후된 토지에 소규모 복합개발로, 단기간 주거와 기반시설을 확충하는 기능 복합형 공공임대주택 사업
 - 소규모 공공임대주택과 지역생활편의시설(주민복지시설, 주차장 등)등을 복합 개발
- 대상지로는 역세권 또는 노후저층주거지 내 지자체·공공 보유자산 중 노후화 등으로 기능을 상실한 자산을 사업대상 부지로 활용 가능
 - 국·공유지, 도시계획시설(공원, 녹지 등), 공공소유 매입임대주택 등이 해당
- 공공주도로 보유자산 활용과 지자체 지원(국공유지, 사업비 보조 등)을 통해 공공임대주택 공급과 생활편의시설을 확충하는 사업구조
- 근거법: 「공공주택 특별법」
 - 국비가 지원되는 정책사업구역에서 공유지를 활용하여 「공공주택 특별법」에 근거하여 인천도시공사가 건설·임대
 - 입주대상은 신혼부부, 대학생, 취업준비생, 사회초년생 등
- 인천도시공사 참여 시 사업구조
 - 인천시와 인천도시공사가 공공사업시행자로 국가 재정·기금을 지원받아 국공유지 및 노후 공공자산 등을 활용하여 청년 주거 취약계층을 위한 임대주택과 생활편의시설을 공급함
 - ‘지자체 주도형’을 통한 매입임대 재건축 방식과 ‘행복주택 연계형’을 통해서 맞춤형 공공임대주택 공급 가능함

○ 지원 사항

- 임대주택 유형·규모별 주택도시기금 처리용자 및 출자 지원

[표 6-38] 2017년 주택도시기금 운용 기준

구분		금액	연이자율	비 고
행복주택	전용 45㎡ 이하	3,973천 원/호	1.8%	전용 30㎡ 이하 시 지자체가 사업시행자인 경우 연 1.0%
공공임대	전용 60㎡ 이하	5,500만 원/호	2.3%	-
	전용 60~85㎡ 이하	7,500만 원/호	2.8%	-

자료(출처): 국토부(2016), 2016년도 주택도시기금 운용계획

❖ 노후 청사 복합개발사업 활용

- 도심 내 노후공공청사 등을 공공시설, 수익시설 및 임대주택으로 복합 개발하여 공유재산 가치증대 및 공공복지서비스 제고
- 근거법: 「공공주택 특별법」, 「공유재산 및 물품관리법」
- 인천도시공사 참여 시 사업구조
 - 인천도시공사가 공공청사 부지에 복합건축물을 신축한 후 공공청사 등은 인천시에 귀속하고 판매 등 수익시설과 청년주택은 사용허가 기간(30~50년) 동안 인천도시공사에서 운영·관리함
 - 청년주택은 대학생, 사회초년생, 미혼 산단근로자 맞춤형 주택모델로 프로그램과 내부 공간을 구성하여 공급함
 - 국유재산은 행정재산을 용도폐지 후 일반재산으로 전환하여 개발하고, 개발 후 토지와 신청사(행정재산)는 원 기관에 이관함
 - 공공시설 내 공동작업장 조성 운영을 지원하고 공유주거지원 프로그램, 커뮤니티 시설 관리 사업, 주민 동아리방 활동프로그램 등을 적용함
- 지원 사항
 - 건축기준 등 특례 적용으로 노후 공공건물 복합개발 시 건폐율 및 용적률의 제한, 도시공원 또는 녹지 확보 기준, 주차장 설치기준 등 완화(공공주택 특별법 제40조의 6)
 - 신축건물 내 공동이용시설 등의 공사비는 뉴딜사업비로 지원, 기타 사업비는 인천도시공사에서 선 투입 후 수익·편익시설 등으로 보전함
 - 공공임대주택의 건설비는 공공주택 유형에 따른 예산지원 기준에 의거해 주택도시기금 출자 또는 융자로 지원

❖ 공공 리모델링 임대 활용

- 공공에서 노후 또는 단독·다가구주택 등을 매입 후 1인용 소형주택으로 리모델링 또는 재건축하여 공급하는 공공 리모델링 임대사업
- 도심에 소규모 점적·필지단위 개발을 통해 소생활권 단위 개발의 첨병 역할이 가능할 것으로 기대되며, 적시·적소 선별적으로 속도감 있게 추진이 가능
- 근거법은 「공공주택 특별법」제43조, 시행령 제37조에 의해 사업추진이 가능함
 - 공가 등이 발생하고 있는 인천 원도심 내 노후된 단독주택, 다가구주택, 고시원 및 매입임대주택 등을 사업대상으로 함
 - 건물가격이 낮고 기존 호수가 적어 확장이 용이하거나 임차인이 없어 즉시 개량이 가능한 주택 또는 공가예정으로 착공시점까지 점유자 퇴거 가능한 주택 등을 매입함(노후·불량주택 및 노후공가(예정)인 곳 등)
 - 기존 매입 임대주택 중 공공 리모델링 사업으로 활용 가능한 노후주택을 적극 발굴하여 건축허가토록 추진함
 - 대학생, 고령자 등 1인 주거형 임대주택 수요가 많은 지역, 교통 편리성 등 접근성이 좋은 원도심 지역을 중심으로 우선적으로 매입함
 - 주변여건 등을 고려하되 호수 증가를 최대한으로 가져올 수 있는 건설 유형의 선택이 가능함
- 인천도시공사 참여 시 사업구조
 - 인천시나 인천도시공사가 원도심 내 공실률이 높은 노후주택을 조사하여 주택을 선별하고 매입한 후 맞춤형 공공주택으로 1인 가구 주거취약 계층에게 저렴하게 공급하는 방식
 - 1인용 소형주택으로 리모델링 및 재건축으로 공급하며 노인계층(저소득 독거노인) 및 대학생 계층에 우선 공급
 - 매입임대 주택 유형으로 임대료는 주변시세 30% 수준

[표 6-39] 공공 리모델링 임대 공급대상

구분	고령자	대학생
공급대상	무주택세대 구성원으로서 65세 이상인 자	주거취약세대 재학생(입·복학 예정자)으로 주민등록상 주소지가 대학과 다른 시·도에 등록된 자
임대기간	최초 2년, 재계약 9회(최장 20년)	최초 2년, 재계약 2회(최장 6년)
공급규모	[1인용] 전용 26㎡미만, [1~2인용] 전용 26~50㎡	
선정방법	인천시가 입주자 선정	인천도시공사가 직접 입주자 선정

자료(출처): 국토교통부(2017), 도시재생뉴딜 주거재생사업 설명회 자료, p59

❖ 창업 지원 주택

- 청년 창업인의 주택과 창업·지역특화산업 육성에 도움을 주는 다양한 시설·서비스를 결합한 맞춤형 공공임대주택 사업
- 청년층의 주거와 일자리/창업 등이 결합한 청년층 특화 주택
 - 대학 밀집지역 등에 주거, R&D, 일자리/창업이 연계된 소호형 주거클러스터 건설
- 근거법: 「공공주택 특별법」
- 인천도시공사 참여 시 사업구조
 - 인천도시공사가 사업 시행하며 행복주택 등 현행 공공임대주택을 활용(복합건설)하여 공급하는 방식
 - 「공공주택 특별법」의 행복주택 등을 활용하고, 창업지원시설은 설치 후 해당 지자체 주도로 운영하며, 지역여건에 따라 인근 창업지원시설 연계 활용이 가능함
 - ‘행복주택 연계형’ 적용 가능한 사업임
 - 청년 창업자 등을 입주대상으로 하되, 구체적 기준은 인천시가 정하여 지역 여건에 맞는 인재 선정
 - 「1인 창조기업 육성에 관한 법률」에 따른 창업자(5인 미만 기업), 지역전략사업 등을 위해 지자체장이 정하는 (예비)창업자 (소득·자산은 행복주택(평균 소득 이하 등) 등 해당 기준 만족)
 - 행복주택 활용 시 주변시세의 60~80% 수준으로 임대료를 적용하여 저렴하게 공급이 가능함
- 지원 사항
 - 정부는 행복주택 추진 시 재정 30%, 기금 40%(30년 거치, 15년 상환) 지원하는 등 해당 공공임대주택 재정지원 적용
 - 인천시는 청년창업자 등 지역여건에 맞는 입주자 선정 가능하며, 「공공주택 특별법」 시행규칙 제23조의2에 따라 입주자선정 특례 적용 가능

❖ 소요예산: 비예산 사업

(3) 2-③ 도서지역 실버주택 공급

❖ 배경 및 목적

- 강화군, 옹진군 등의 도서지역의 노인인구는 25.5%로 매우 높은 상황으로 고령화를 대비한 공공임대주택의 공급이 필요한 상황임
 - 2017년 옹진군 백령면에 저소득 고령자의 생활환경을 고려한 사회복지시설과 연계한 공공 실버주택 72호를 공급·추진 중에 있음
- 노인가구의 주거공간 확보를 위한 공공주택 또는 임대주택 건설시, 혹은 노인주택리모델링시 필요한 용자지원제도와 도·농에 따라 상이한 주거공간에 따른 지원 필요
- 고령자들 중 의료적인 케어가 필요하지 않고 건강을 유지하며 사회참여를 원하는 고령자 대상 주거 지원 정책 마련
- 공공실버주택사업은 저소득 고령자의 주거복지를 위한 실버복지관과 임대주택을 복합동으로 건축하는 공모형태의 사업

❖ 정책목표

- 2030년까지 도서지역 실버주택 10개동 160호 공급
 - 도서지역 실버주택 공급량은 1기(2020-2022년) 2동 40호, 2기(2023-2026년) 2동 40호, 3기(2027-2030년) 4동 80호으로 공급
- 공공 실버주택은 저소득 어르신들을 위해 주거시설과 복지시설을 함께 설치한 공공임대주택으로 도서지역에 거주하는 독거노인을 대상으로 혹은 및 혹은기에 마을회관 또는 경로당을 임시주거시설로 지정하여 한시적 주거안정을 도모
- 공공실버주택은 65세 이상인 저소득 고령자에 공급하는 주택으로 세대 내에는 편의시설을 설치하고, 건물 저층에는 실버복지관 시설을 설치해 건강관리 등 서비스를 지원
- 국토교통부 고령자 맞춤형 주거지원사업인 '공공실버주택'과의 연계방안 검토

❖ 도서지역 실버주택 운영방안

- 운영방식
 - 영구임대주택으로서 집이 없는 저소득 노인의 주거 안정을 위해 주변지역 시세의 30~40% 수준의 저렴한 임대료로 책정하고, 자격조건이 충족되면 영구로 거주 가능
 - 영구임대주택에서 행복주택으로 확대하고, 농어촌 생활방식에 적합하고 노인의 주거특성을 반영하여 단독형 공공임대주택으로 추진 유도

- 강화·옹진군 지역의 빈집을 임대주택으로 리모델링하여 활용할 수 있도록 빈집정비사업과 연계하여 시행

○ 입주자격

- 입주자격은 무주택세대구성원으로 일정 소득 및 자산 보유 기준을 충족하여야 함
- 독거노인, 장애인 등 거동이 불편한 노인 등에 대한 입주자격 우선 부여 필요

[표 6-40] 도서지역 실버주택 입주 기준

구분		소득 및 자산보유 기준	
소득		가구원 수	월평균 소득 기준
		3인 이하 가구	(3,781,270)원 이하
		4인 가구	(4,315,641)원 이하
		5인 가구	(4,689,906)원 이하
		6인 가구	(5,144,224)원 이하
		7인 가구	(5,598,542)원 이하
		8인 가구	(6,052,860)원 이하
자산	총자산가액	• 세대구성원 전원이 보유하고 있는 모든 총자산가액 합산기준 (28,000)만 원 이하	
	자동차가액	• 세대구성원 전원이 보유하고 있는 개별 자동차가액 (2,499)만 원 이하	

○ 협력방안

- 마을정비형 공공임대주택은 용지비 등 건설비 일부를 사업을 제안한 지방자치단체가 부담하고, 건설비용은 지자체와 사업시행자인 LH가 부담

【사례】 백령 공공실버주택

- 사업명: 옹진백령 공공주택(영구임대) 건설사업(공공실버주택)
- 사업면적: 5,498.0㎡
- 연면적: 4,988.055㎡
- 사업규모: 아파트 1개동(영구임대 72세대, 4층) 및 실버복지관
- 구조: 철근콘크리트조 및 철골구조(모듈러공법)
- 세대수: 72세대 (전용 26㎡)

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 단위건설비 × 연간공급규모(동) × 지원기간
- 6,000만 원 × 20호 × 8동 = 96억 원
- 국토교통부가 주관하는 마을정비형 공공주택사업으로 LH, 국비 활용 유도

○ 소요예산

- 도서지역 실버주택 8개소 160호 건설에 따른 예산은 총 96억 원이 소요됨

[표 6-41] 도서지역 실버주택 사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	8개소 160호	20호*6,000만 원*2동	20호*6,000만 원*2동	20호*6,000만 원*4동
사업비용	96억 원	240,000만 원	240,000만 원	480,000만 원

(4) 2-④ 빈집활용 임대주택 시범사업

❖ 배경 및 목적

- 2019년 인천광역시 빈집실태조사 결과 10개 군·구 내 빈집은 3,976호로 집계되었으며, 이 중 4등급 철거대상 빈집을 제외한 수는 3,492호, 3등급(불량)을 포함하여 제외하면 2,746호임
- 인천광역시 공공임대주택은 2019년 기준 63개 단지 74,053호이며 주택 수 대비 재고율 6.4%로 미흡한 수준임
 - 공공임대주택 입주대기인원은 2019년 기준 약 1만여명, 평균 대기기간은 16개월이며 임대주택 입주 수요가 많음
- 우리집 2만 호는 2022년까지 공급계획이 마련되었지만, 원도심지역 내 공공임대주택 부지를 조성하는데 한계가 있음
 - 매입주택 실적은 전체 임대주택 공급 사업에서 약 4,600호 규모로 예상됨
- 방치된 빈집 및 빈집밀집지역을 매입하여 원도심 지역 내 공공임대주택 부지를 마련하고, 임대주택 건설을 통한 주거안정화를 유도함

❖ 정책목표

- 빈집리모델링을 통한 공공임대주택 활용
 - 1, 2등급의 일반 빈집 중 임대주택으로 활용가능한 빈집을 우선 매입, 시설별 필요한 기능을 부가하여 리모델링 후 활용
 - 지역특성에 부합하게 커뮤니티공간, 공공임대주택 등으로 활용
 - 빈집 정비계획 및 빈집정비 재정지원에 따라 빈집의 개보수에 필요한 비용은 도시 및 주거환경정비기금으로 하며, 본 사업에서는 임대주택 개량 및 리모델링을 통하여 활용성을 높이는 것에 중점을 둠
- 방치된 빈집 및 빈집밀집지역 매입을 통한 공공임대주택 공급
 - 방치된 4등급 빈집과 빈집밀집지역(10호 이상)을 매입하여 공공임대주택으로 공급
 - 공공임대주택은 영구임대주택, 행복주택 등 주거약자와 공유형 임대주택에 입주 가능한 노인, 청년, 신혼부부 등을 위한 임대주택 건설

❖ 빈집리모델링을 통한 공공임대주택 공급

- 1, 2, 3등급의 일반 빈집 3,377호 중에서 매입, 임대 등에 대하여 집주인과 협의를 통해 리모델링 후 활용
- 시범사업으로 100호를 리모델링하여 공공임대주택 및 주민커뮤니티시설로 활용
- 빈집 비율이 높은 중구, 동구, 미추홀구, 부평구, 서구 등을 중심으로 우선 추진하며 빈집정비계획 연차별 정비사항과 연계하여 추진

❖ 방치된 빈집 및 빈집밀집지역 매입을 통한 공공임대주택 공급

- 철거가 가능한 4등급 빈집은 총 599호이며, 동구(117호), 부평구(146호), 미추홀구(92호), 중구(59호) 등 원도심 지역 내 분포
- 빈집밀집지역은 연수구, 강화군, 옹진군 등을 제외한 7개 구에 분포하여 지역별 1개소를 시범지역으로 선정
- 4등급 599호와 빈집밀집지역 내 매입을 통한 공공임대주택을 건설할 경우 4,000호 정도의 공공임대주택 공급이 가능할 것으로 예측됨
- 빈집매입은 LH 등과 연계하여 추진하되 50% 이상은 인천시가 직접 매입하여 추진

❖ 소요예산

- 예산 근거
 - 최대 매입금액을 1호당 4억 원이지만, 군·구, LH 등과 연계 추진하여 상호 비용 분담
 - 빈집 매입은 빈집특례법 시행령 제10조의2를 근거로 함

<p>「빈집특례법 시행령」 제10조의 2 (빈집의 매입)</p>	<p>① 법 제11조의2제1항 및 제2항에 따른 빈집의 매입 가격은 감정평가업자 2인 이상(빈집 소유자가 추천한 1인을 포함한다)이 평가한 금액의 산술평균치로 한다.</p> <p>② 빈집 소유자는 법 제11조의2제2항에 따라 빈집의 매수를 요청하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 빈집매입청구서(전자문서로 된 청구서를 포함한다)에 대상토지 및 건물에 대한 등기사항증명서를 첨부하여 관할 특별시장·광역시장·도지사, 시장·군수등에게 제출하거나 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 "토지주택공사등"이라 한다)에 제출해야 한다. 다만, 해당 특별시장·광역시장·도지사 및 시장·군수등은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 대상토지 및 건물에 대한 등기사항증명서를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류의 제출을 갈음해야 한다.</p> <p>③ 빈집의 매입 방법·절차 등에 관하여 이 영에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제14조부터 제17조까지의 규정을 준용한다.</p>
--	--

○ 소요예산

- 빈집을 활용한 공공임대주택 공급은 리모델링을 통한 임대주택 110호 공급 예산 27.5억 원, 매입을 통한 임대주택 420호 공급 예산 315억 원 등 총 342.5억 원이 소요됨

[표 6-42] 빈집 활용 공공임대주택 공급 사업 소요예산

항목		합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
리모델링	공급 내역	110호 매입·임대/리모델링	10호*2,500(만 원)*3(년)	10호*2,500(만 원)*4(년)	10호*2,500(만 원)*4(년)
	사업 비용	27.5억 원	25,000만 원/년	25,000만 원/년	25,000만 원/년
매입	공급 내역	420호 매입/임대주택건설	20(호)*7,500(만 원)*3(년)	40(호)*7,500(만 원)*4(년)	50(호)*7,500(만 원)*4(년)
	사업 비용	315억 원	150,000만 원/년	300,000만 원/년	375,000만 원/년

(5) 2-⑤ 귀촌 정착단지 조성

❖ 배경 및 목적

- 자연 회귀적인 라이프 스타일을 추구하는 경향이 강해지고 귀농·귀촌이 증가 추세로 도시와 농촌의 장점을 접목한 복합형 주거단지 조성 필요
- 주5일 근무제 정착과 여가활동의 다양화로 주말농장 이용자들이 늘어가고 있으며 인천의 지리적·환경적 이점을 살린 체류형 농장모델 개발 필요
- 농어촌에서의 소득, 휴양, 정주, 자립을 희망하는 귀촌·귀농 및 은퇴자 등이 보다 쉽게 주거를 마련할 수 있도록 임대형 귀농·귀촌주거단지 공급 필요

❖ 정책목표

- 2030년까지 귀촌 정착단지 10개동 공급
 - 귀촌 정착단지 공급량은 1기(2020-2022년) 2동, 2기(2023-2026년) 4동, 3기(2027-2030년) 4동 등 총 200호 공급
- 수도권 내 입지를 활용 인천 체류인구의증대를 위해 다지역거주 수요자(은퇴자, 주말농장 수요자 등)를 대상으로 한 체류단지조성
- 기존 전원주택단지와 차별화하여 임대형 주택과 경작지를 결합한 체류형주거단지로 조성
- 세컨드하우스 소유자에 대한 양도세 감면의 적용범위(현행 면지역 농어촌 주택에 한정) 확대 등 관련 법제 개정 추진

❖ 귀촌 정착단지 운영방안

○ 운영방식

- 임대기간: 1년(연장 가능)
- 입주시기: 1월~4월
- 연 임대료 400만 원 이하
- 마을단위(부지 및 건축물 마을 소유) 사업, 마을주민이 임대관리/운영, 소득액은 마을 자치 기금으로 사용
- 농촌빈집을 리모델링, 매입 등을 통한 귀촌형 임대주택, 숙박시설 등으로 활용할 수 있도록 빈집정비사업과 연계하여 추진

○ 입주자격

- 임대료 희망가격 기재하되 지역별 대상자 상담 등을 통해 입주금액 및 입주자 최종결정

○ 협력방안

- 강화군, LH, 민간 등과 연계하여 상호 비용분담을 통한 추진

【사례】 독일 클라인가르텐(Klein Garten)

- 독일에서 19세기 후반부터 녹색공간이 없는 도시민에게 작은 주말가족농장을 보급하는 클라인가르텐 운동을 추진하였으며 독일 전 지역에 분포하고 있음
- 클라인가르텐은 시민농원 개념으로 도시 생활자 등에게 임대하는 숙박형 농장이라 할 수 있음
- 농사 지을 땅만 이용하는 것이 아니라 숙박시설까지 함께 임대해 주말동안 머무르는 것이 가능함

〔그림 6-8〕 강원도 홍천군 산촌주택 사례



자료(출처): 홍천강의 아침마을 홈페이지 내 단지 조감도(<http://hc-ekrd.co.kr/>)

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 단위건설비 × 연간공급규모(동) × 지원기간
- 8,000만 원 × 20호 × 10동 = 160억 원

○ 소요예산

- 강화형 귀촌 정착단지 200호 건설을 위한 예산은 160억 원이 소요됨
- 강화군, LH 또는 인천도시공사, 민간 등과 연계하여 추진하고, 인천시는 호당 건설지원비, 토지매입비 등의 예산 부담 가능

[표 6-43] 귀촌 정착단지 조성사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	200호	20호*8,000만 원*2동	20호*8,000만 원*4동	20호*8,000만 원*4동
사업비용	160억	320,000만 원	640,000만 원	640,000만 원

2) 세대 간 통합을 위한 주거정책

(1) 2-⑥ 세대통합형 임대주택 공급

❖ 배경 및 목적

- 조부모-부모-자녀 등 3세대로 구성된 가구, 노인·장애인 가구 중 3인 이상 가구원으로 구성된 가구, 중학생 이상 성별이 다른 자녀가 있는 가구 등 세대별·성별 구분이 필요한 가구는 적절한 주거면적이 필요함
- 인천시의 경우 중위소득 50% 이하 저소득층 중에서 노인·장애인 가구 중 3인 이상 가구원으로 구성된 가구가 약 5,000가구로 추정되며, 3세대로 구성된 가구를 포함할 경우 10,000가구 이상으로 예상됨
- 가족구성원 간 프라이버시 확보, 아동의 주거권 확보 등을 최소한의 세대 및 성별 주거공간을 분리할 통한 주거의 질 확보가 필요한 상황임

❖ 정책목표

- 세대통합형 공공임대주택 공급
 - 우리집 2만 호 등 기존의 공공임대주택은 1~2인 가구 중심으로 공급되어 3인 가구 이상의 세대통합형 공공임대주택 공급 유도

- 세대통합형은 노인, 장애인, 일반가구 등 가구특성에 부합한 맞춤형 공공임대주택으로 공급 추진
- 노인, 장애인 가구 대상 세대통합형 공공임대주택은 1층에 배치하고, 문턱, 손잡이, 화장실 등 무장애 시설 설치를 유도함
- 우리집 2만 호 확대 사업 등 공공임대주택의 10% 확보
 - 세대통합형 공공임대주택은 최소 5,000가구 이상이 필요하며, 이를 해소하기 위해 향후 공급되는 공공임대주택 내 10% 이상은 투룸 이상의 주택을 확보토록 유도
 - 노인·장애인 세대통합형, 일반 세대통합형 등의 유형 배분은 지역별 특성에 따라 적용
 - 우리집 2만 호 확대사업과 연계하여 노인·장애인 세대통합형, 일반 세대통합형 등의 유형을 추가하여 공급유도

❖ 세대통합형 공공임대주택 공급계획

- 세대통합형 공공임대주택 공급을 위한 지원
 - 1~2인 가구 중심의 기존 공공임대주택에서 방 1개 추가, 무장애시설 설치 등을 위한 인천시 차원의 지원책 마련
 - 방 1개 추가: 호당 2,500만 원 지원
 - 무장애 시설설치: 호당 500만 원 지원
 - 세대통합형 공공임대주택 입주 대상자
 - 조부모-부모-자녀 등 3세대로 구성된 가구
 - 노인·장애인 가구 중 3인 이상 가구원으로 구성된 가구
 - 중학생 이상 성별이 다른 자녀가 있는 가구
 - 세대통합형 공공임대주택 공급: 5,000호 공급
- 우리집 프로젝트 확대사업 연계 및 차별화
 - 우리집 프로젝트 공급계획의 세대통합형 공공임대주택 10% 이상 확보 유도
 - 장기전세임대, 매입임대 등 계층, 면적 등을 고려하여 다양한 공공임대주택 형식으로 공급
- 인천도시공사, LH 등 협력
 - 공공임대주택 공급 주체인 인천도시공사, LH 등과 협력하여 입주기준의 강화, 투룸 이상 공공임대주택 공급, 노인·장애인을 위한 저층배치 및 무장애 시설 설치 등 유도
 - 인천도시공사, LH 등이 세대통합형 공공임대주택 공급시 해당 지원금 지급

❖ 소요예산

- 세대통합형 공공임대주택 1,100호 건설 예산 330억 원이 소요됨

[표 6-44] 세대통합형 공공임대주택 공급 사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공공임대주택공급	1,100호 지원	100호*3,000만 원*3년	100호*3,000만 원*4년	100호*3,000만 원*4년
사업비용	330억 원	900,000만 원	1,200,000만 원	1,200,000만 원

(2) 2-⑦ 생애주기(life-cycle) 디자인 주택

❖ 배경 및 목적

- 생애주기에 따라 가구원 수가 초기에 증가하고, 후기에 감소하므로 주택의 면적, 공간 설계 등 물리적인 구조의 필요성도 변화하고 있음
- 고령자의 지속적 한 지역 내 거주 유도를 위한 생애주기의 변화에 따른 주택구조 변경이 가능한 가변형 주택공급 등이 필요한 상황임
 - 가구원 수 변화에 따른 주거지 변경 없이 지역 내 커뮤니티의 지속적 유지가 가능하도록 고령화에 따른 주택면적, 방수 변화에 효율적인 대응이 필요함
- 세대구분형 주택변경을 통한 임대료 소득향상 가능
 - 주택 내 불필요한 방 등을 변경하여 임대소득 창출 및 저소득 1인 가구의 임대주택해소에 기여
- 주택노후화에 따른 리모델링시 가변형 주택공급에 따른 인센티브 부여로 리모델링 사업 장려
 - 사회적·기능적 변화에 대응할 수 있도록 가변형 건축물 구조를 통하여 주택의 지속가능성 확보

❖ 정책목표

- 2030년까지 생애주기 디자인주택 설계비 지원
- 생애주기 디자인주택 공급량은 1기(2020-2022년) 20호, 2기(2023-2026년) 40호, 3기(2027-2030년) 40호 등 총 100호 공급
- 행복주택의 경우 자녀가 있는 경우 최대 10년까지 거주 가능하므로, 자녀와 함께 불편 없이 거주할 수 있도록 다양한 평형대 공급 및 수납공간 확충

- 층간소음 저감, 단지 내 단차 제거, 가구원 생애주기에 맞게 변화가 가능한 가변형 평면 적용
- 행복주택과 국민임대 신혼부부 특화단지의 경우 다양한 보육 중심 공동시설과 보육지원 서비스 등 특화 시설 강화

【사례】 일본의 주택 분할 및 통합

- 주택의 분할, 통합 등 주택의 다양한 구조 변경을 위해 제도적 지원을 하며, 해당 사업 진행을 지원할 행정조직과 상담창구 운영을 준비함
- 통합한 주택은 커뮤니티 시설, 보육시설 등 주택 외 목적 사용을 위한 제도 완화를 권고함

❖ 생애주기(life-cycle) 디자인 주택 운영방안

- 운영방식
 - 인천광역시, 인천도시공사에서 설계 공모를 통해 디자인 주택 사업 추진
 - 1기(2020~2022년)에 시범적으로 20호를 공급하고, 2기 40호, 3기 40호 등 지속적으로 확대 공급 추진
- 설계공모 추진절차
 - 설계 보조금지원 신청 → 보조금 심의위원회 심의 → 사업 확정 → 설계 공모 → 사업자 확정하여 공급

〔그림 6-9〕 일본 건축 회사(Camp Design)의 자녀 성장에 맞춘 가변형 주택



자료(출처): Camp Design, "House between Pillars".(<https://www.camp-archi.com/>)

소요예산

○ 예산 근거

- 단위건설비 × 연간공급규모(동) × 지원기간
- 3,000만 원 × 100호 = 30억 원

○ 소요예산

- 생애주기 디자인 주택사업은 총 100호 예산 30억 원이 소요됨

[표 6-45] 생애주기 디자인 주택 사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	100호	20호*3,000만 원	40호*3,000만 원	40호*3,000만 원
사업비용	30억 원	60,000만 원	120,000만 원	120,000만 원

3. 지속가능한 정주환경을 위한 주거의 질 확보

1) 주택의 질 확보

(1) 3-① 주택 장수명화

❖ 배경 및 목적

- 화려한 외관의 아파트를 선호했던 주택 트렌드가 오랫동안 안전하고 편안하게 살 수 있는 주택을 추구하는 방향으로 변화
- 인천 전체 주택에서 아파트가 차지하는 비율이 55.1%이고, 증가 추세임. 기준연한 30년의 기존 공동주택이 재건축 대상이 되며, 아파트 재건축 시 건설폐기물 발생하는 문제가 발생함에 따라, 이를 개선하여 사회적 비용을 절감하고 유한자원 낭비를 줄여보자는 취지로 시작됨
- 국내 아파트 수명이 영국 77년, 미국 55년 등 선진국에 비해 아파트 수명이 매우 짧은 상황임
 - 100년 이상 가는 아파트와 기 건설된 공동주택에 대해서 내부구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 도입
- 정부의 장수명 주택 인증제도를 담은 주택건설기준 등에 관한 규칙과 장수명 주택 인증제도 마련에 따른 대응

❖ 정책목표

- 2030년까지 장수명 주택 아파트 10% 공급 유도, 지원조례 등 제도개선 추진
 - 장수명 주택이 아파트 신축허가 비율 목표를 1기(2020-2022년) 1%, 2기(2023-2026년) 5%, 3기(2027-2030년) 10%로 설정
- 주택에 튼튼한 구조체를 도입하고, 수선이 용이한 주택 공급되도록 유도
- 내구성, 가변성, 수리 용이성을 갖춘 '100년 주택' 건설 공급
- 장수명 인증제도에 맞는 주택 도입을 위한 주택 조례 도입 추진

[표 6-46] 장수명 주택 및 아파트 방향

내구성	가변성	수리용이성
<ul style="list-style-type: none"> 철근의 피복 두께와 콘크리트 품질로 평가, 항목별 등급이 다를 경우 가장 낮은 등급을 기준으로 전체등급을 평가 설계기준 강도(콘크리트 압축 강도에 대한 국제기준)를 녹색건축 인증기준 21Mpa 내구성을 강화(기준 18Mpa) 	<ul style="list-style-type: none"> 서포트와 인필부분의 가변성공법등의 적용 여부를 평가, 필수항목을 충족한 상태에서 필수항목과 선택항목 점수의 합으로 평가 아파트 내부 내력벽의 비중을 줄이고, 건식 벽체의 비율을 높여 이동설치 및 변형이 가능하도록 하고, 욕실, 화장실, 주방등도 사용자의 필요에 따라 이동, 변형될 수 있도록 미리 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 전용부분은 개보수 및 점검의 용이성, 세대 수평분리계획을 평가하고, 공용 부분은 개보수 및 점검의 용이성, 미래 수용 및 에너지원의 변화 대응성을 평가 사용중에 개보수 및 점검이 용이하도록 공용배관과 전용설비공간의 독립성을 확보, 배관 및 배선의 수선교체가 용이하게 계획

❖ 주택 장수명화 운영방안

- 적용대상: 1,000세대 이상 주택건설공사
- 공공주택사업은 필수 적용하고 민간으로 확대하여 시행
- LH, 인천도시공사 등과 연계하여 추진

[그림 6-10] 국내 최초 장수명 주택 포함 실증단지 세종 블루시티



자료(출처): 아파트, 이제는 쉽게 고치며 100년 동안 쓸 수 있습니다.(2019.9.17.). 국토교통부 보도자료

❖ 소요예산: 비예산 사업

(2) 3-② 에너지 절감형 주택

❖ 배경 및 목적

- 에너지 소비의 약 1/3 이상이 건축물에서 소비되는 현실에서, 정부의 탈원전 기조와 기후변화에 대응하기 위한 주택의 필요성 대두
- 친환경 에너지를 활용해 에너지를 사용하는 액티브 하우스(Active House), 새로운 건축 자재를 이용해 냉난방 에너지 소비를 최소화시키는 패시브 하우스(Passive House) 등의 건축기술 발달

❖ 정책목표

- 2030년까지 에너지 절감형 주택 600호, 5동 시범사업 진행
 - 에너지 절감형 주택 공급은 1기(2020-2022년) 1동, 2기(2023-2026년) 2동, 3기(2027-2030년) 2동으로 공급
- 쾌적한 실내환경과 기후변화에 대응하기 위한 에너지 절감형 주택 건설
- 주택의 에너지 사용량을 최소화하고 태양광, 지열 시스템 등의 친환경 발전설비를 통해 전기와 열을 생산하는 주택 도입
- 지속가능성과 에너지 비용을 획기적으로 낮추는 에너지 제로 주택을 시범사업으로 건설하고 확대 추진
- 노후단지 에너지사용량 절감과 계약전력의 적정성 분석 등으로 관리비 절감효과를 위해 에너지진단 전문기술 업체 위탁을 통해 에너지 진단 컨설팅

❖ 에너지 절감형 주택 운영방안

- 적용대상
 - 에너지 제로 주택은 지역의 대규모 임대주택 공급에 맞춰 시범사업 추진
- 협력방안
 - 에너지 제로 주택은 LH 및 인천도시공사가 주체가 되어 지역 실정에 맞게 시범사업 추진

【사례】 노원구 로렌하우스

- 국토부 제로에너지주택 실증단지
- 패시브 설계기술: 기존 주택 대비 에너지 요구량의 61% 절감
- 고효율 설비기술(열회수형 환기장치, 통합배관, LED 등): 에너지 요구량의 13% 추가 절감
- 신재생 에너지 기술: 필요한 에너지의 33% 공급
- 연간 97만 원 수준의 에너지 비용 절약

공모내용	국토부 제로에너지주택 실증단지 구축 R&D사업
사업기간	2013. 10. ~ 2017. 10.
규모	지하2층/지상7층 연면적 17,652㎡, 공공임대주택 등 121세대
주거시설	공동주택3동(106세대), 연립주택1동(9세대), 단독주택2동(2세대), 합벽형주택2동(4세대)
기타시설	노원이지센터(교육·홍보관), 가재울지혜마루(주민커뮤니티시설), 상가(6호)

〔그림 6-11〕 제로에너지주택 실증단지 조감도



건축물 일체형 태양광 전지판

외부 블라인드가 있는 주택단지

자료(출처): “난방 안 켜도 따뜻해요” 노원에 첫 제로에너지 공동주택 입주(2017.12.6.). 국토교통부 보도자료

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 단위건설 지원비 × 규모(호) × 동수
- 1,500만 원 × 120호 × 5동 = 90억 원

○ 소요예산

- 에너지 절감형 주택은 총 600호를 공급하며 총 90억 원이 소요됨

〔표 6-47〕 에너지 절감형 주택 사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	600호	120호*1동*1,500만 원	120호*2동*1,500만 원	120호*2동*1,500만 원
사업비용	90억 원	180,000만 원	360,000만 원	360,000만 원

(3) 3-③ 1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택

❖ 배경 및 목적

- 모바일기기의 경험의 다양하게 확장되고 있어 앞으로는 확장가능성이 용이한 분야의 주거시설, 가전제품, 건강·문화 콘텐츠 등이 주를 이루는 주택이 될 것으로 전망
- 국내 스마트홈 시장규모는 2014년 8.6조 원에서 연평균 22.2%씩 성장하여 2019년 23.4조 원 규모 예상

❖ 정책목표

- 2030년까지 1인 청년가구 임대주택 800호에 사물인터넷이 설치되도록 지원
- 청년 임대주택 공급량의 10% 규모
 - 사물인터넷 주택 공급량은 1기(2020-2022년) 200호, 2기(2023-2026년) 300호, 3기(2027-2030년) 300호 공급
- 임대주택 입주인 주거복지 향상을 위해 IoT(사물인터넷) 기반 스마트홈 시스템 구축 사업을 추진
- 주택에 무선 IoT 기술을 적용해 기간통신사업자 등의 플랫폼과 연동한 스마트홈을 구축
- 입주민들에게 IoT 기반 음성제어와 인터넷, 문화콘텐츠 서비스 이용이 가능한 주거환경을 제공해 주거만족도 상승 효과

【사례】 싱가포르 첨단 공공주거단지 개발

- 빅데이터를 활용한 스마트시티, 자연환경과의 조화가 뛰어난 에코시티, 차도의 지하화 및 지하철(MRT)과 버스 위주의 대중교통지향개발 원칙을 적용하여, 주민 삶의 질 향상 및 기후변화에 대응

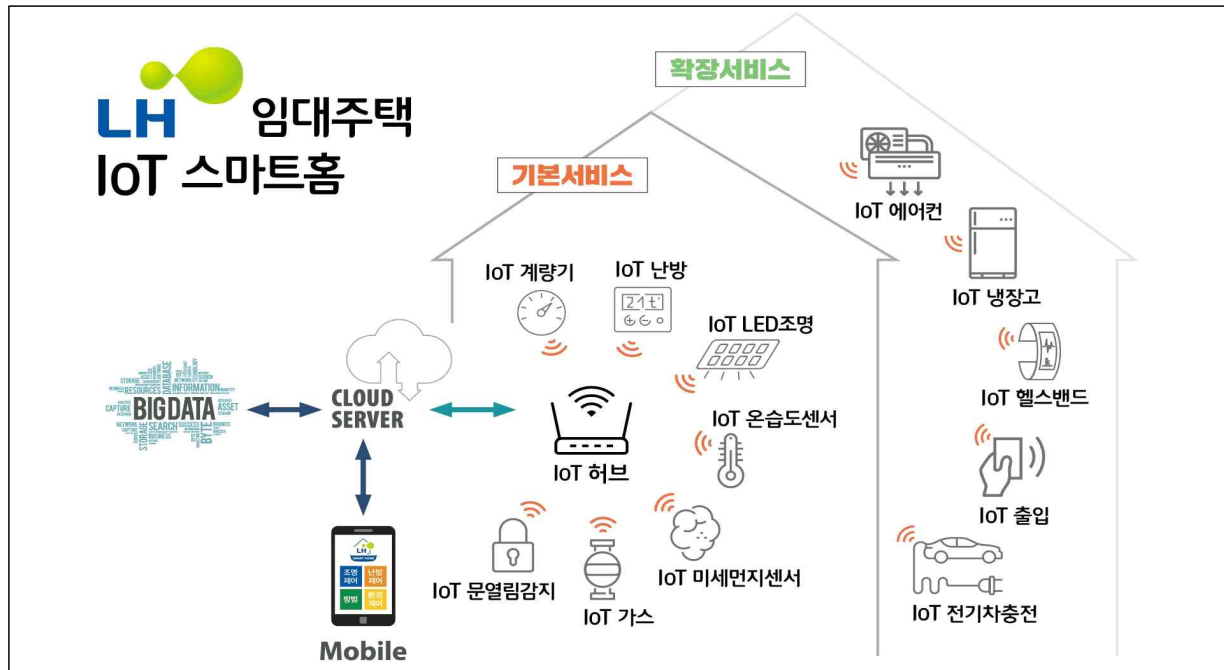
❖ 1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택 운영방안

- 적용대상
 - 1인·청년가구 공공임대주택
- 협력방안
 - 사물인터넷 주택은 LH 및 인천도시공사가 주체가 되어 지역 실정에 맞게 시범사업 추진

【사례】시흥 은계 임대주택 단지

- LH 스마트홈은 미세먼지와 CO2를 감지하고 빅데이터를 이용한 자동 난방조절이 가능
- 전력 수요관리 기반의 IoT 거실 등을 통해 에너지절감 서비스도 제공
- 스마트폰 사용이 불편한 고령자를 위한 IoT 리모컨도 지원
- 고독사 예방을 위해 고령자 단독 거주세대는 활동량이 적을 경우 이상징후를 감지할 수 있는 시스템 구축

[그림 6-12] IoT 스마트홈 예시도



자료(출처): LH, 국내 최대 규모 스마트홈 실증사업 추진(2018.5.11.). LH 보도자료

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 단위건설비 × 지원규모(호)
- 5,000만 원 × 800호 = 400억 원

○ 소요예산

- 1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택 800호 공급하는데 총 400억 원이 소요됨

[표 6-48] 1인·청년가구 사물인터넷 주택 사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	800호	200호*5,000만 원	300호*5,000만 원	300호*5,000만 원
사업비용	400억 원	1,000,000만 원	1,500,000만 원	1,500,000만 원

2) 정주환경 수준 향상

(1) 3-④ 빈집 활용 공공임대주택 커뮤니티 시설

❖ 배경 및 목적

- 2019년 빈집실태조사 결과 인천시 내 빈집 총 3,976호, 이중 4등급 빈집은 484호
- 빈집특례법 시행령 내용으로 1만제곱미터 이내, 10호 이상 빈집이 밀집된 지역을 빈집밀집구역으로 하여 적극적 대처를 하도록 하고 있음
- 빈집정비사업의 시행방법은 법으로 내부공간의 구획이나 벽지·천장재·바닥재 등의 설치, 개축·증축·대수선 또는 용도변경, 철거, 철거 후 건축물의 건축 또는 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치 등임
- 빈집 철거 후 주택과 같은 건축물을 건축하거나 정비기반시설, 공동이용시설 등을 설치하는 사업을 시행할 경우, 공공임대주택 신설계획을 포함하는 사업시행 계획을 수립하여야 함

❖ 정책목표

- 인천시 내 빈집밀집구역 중 일부를 소규모 공공임대주택 단지로 하여 빈집을 확보한 후 개보수하여 활용하며, 구역 내 4등급 철거대상 빈집이 있을 경우 이를 철거 정비하여 공공임대주택 커뮤니티 시설로 활용
- 빈집밀집구역 중 4등급 빈집이 1/3 이상일 경우 매입이 가능한 인접 빈집을 추가 매입, 부지 확보 후 신규 공공임대주택 건설 추진
- 빈집 매입은 시행령 제10호의 2의 내용에 따라 시행

【사례】 일본 빈집 활용방안

- 주택유형의 다변화, 주택 점유유형에 대한 인식 변화, 독거 노인 증가 등 사회적 변화로 인해 빈집은 증가하고 생활편의시설의 수요가 증가함
- 장기적인 주거정책으로서 빈집의 개보수·제거, 커뮤니티 시설, 보육시설과 같은 대처방안을 시행

❖ 빈집을 활용한 공공임대주택 커뮤니티 시설 확보 운영방안

- 빈집실태조사 결과를 통해 파악되는 빈집밀집구역 중 조건이 맞고 현실적으로 추진이 가능한 대상지역 1~2곳을 선정하여 시범 사업 추진
 - 이후 상황을 고려하여 3기까지 6~8개소 추진
- 군·구, LH 등과 연계하여 상호 비용분담 추진

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 빈집매입 및 철거비용: 1호 7,500만 원 이내
- 빈집 리모델링 및 개보수 비용: 1호 2천만 원

○ 소요예산

- 빈집을 활용한 공공임대주택 커뮤니티 시설 확보는 총 10개소를 설치하며, 약 57.5억 원의 예산이 소요됨
- 빈집매입 및 리모델링 사업은 군·구와 연계하여 추진

[표 6-49] 빈집을 활용한 공공임대주택 커뮤니티 시설 확보 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
매입 및 철거	50개소	7,500(만 원)*10(호)	7,500(만 원)*20(호)	7,500(만 원)*20(호)
개보수 및 리모델링	100개소	2,000만 원*10(호)*2개소	2,000만 원*10(호)*4개소	2,000만 원*10(호)*4개소
사업비용	57.5억 원	115,000만 원	230,000만 원	230,000만 원

(2) 3-⑤ 노후 빌라·연립주택 개선 지원

❖ 배경 및 목적

- 준공된 지 오래된 낡은 주거단지를 쾌적하게 바꿔 입주민들의 생활환경 향상
- 주택개보수 사업이 필요함에도 불구하고 신경 쓸 여유가 없거나 경제적 부담을 이유로 실제 주택개조를 하고 있지 않다고 밝힌 가구가 증가하고 있으며, 특히 임차 고령가구의 주택개보수 필요성이 강조됨
- 구시가지 내의 노후 연립·빌라 등은 기반시설 부족으로 인해 주거환경의 질을 악화시킬 뿐만 아니라 경관을 저해하는 등의 문제가 있어 개선이 필요함

❖ 정책목표

- 2030년까지 노후 빌라 연립주택 110개동 개선 지원
 - 노후빌라 연립주택 개선 시기별 규모는 1기(2020-2022년) 30동, 2기(2023-2026년) 40동, 3기(2027-2030년) 40동 개선

- 주택개보수사업은 임차거주자와 자가거주자 모두 지원되는 정책으로 현재 중앙정부에서 사업운영 중
- 자가거주자가 지원받을 수 있는 중앙정부 주택개보수사업은 사회취약계층 주택개보수사업과 주거현물급여 집수리사업, 수급자옥내급수관 개량지원사업, 슬레이트 지붕 철거지원사업
- 임차거주자가 받을 수 있는 사업은 농어촌 장애인 주택개조사업이 있으며, 임차거주자와 자가거주자 모두 지원받을 수 있는 사업은 지역공동체 일자리 및 집수리사업과 저소득층 에너지 효율개선사업
- 인천광역시도 주택개보수사업을 진행해오고 있으며, 앞으로 노후주택의 개보수 사업 지원을 확대

❖ 노후 빌라·연립 개선사업 운영방안

- 적용대상
 - 30년 이상 경과한 노후 다세대 및 연립주택
 - 임차거주자, 자가거주자
- 사업내용
 - 보조금 지원사업은 단지 내 공용시설물 보수를 지원해 입주민들에게 쾌적한 환경을 제공
 - 보조금으로 500만 원~2,000만 원 범위 내에서 지원
- 사업절차
 - 보조금지원 신청 → 현지실사 → 공사금액 검증 → 보조금 심의위원회 심의 → 사업 확정
- 협력방안
 - 군·구에서 사업을 진행하여 지역 실정에 맞게 시범사업 추진

【사례】 안양시 소규모 공동주택 개보수 지원

- 다세대 및 연립주택 25개 단지
- 보조금 지원사업은 단지 내 공용시설물 보수를 지원해 입주민들에게 쾌적한 환경을 제공하기 위함으로 시는 2억5천만 원을 확보한 가운데 옥상방수(1억3천만 원), 담장보수(3천4백만 원), 단지 내 도로 및 하수도보수(8천6백만 원) 등을 지원
- 보조금 지원금액은 사업비용의 20~90% 범위에서 최대 2천만 원

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 보조금 × 연간사업규모(동) × 지원기간
- 1,000만 원 × 10동 × 11년 = 11억 원

○ 소요예산

- 노후 빌라·연립 110동을 대상으로 총 11억 원의 예산이 소요됨

[표 6-50] 노후 빌라·연립주택 개선 지원사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	110동	1,000만 원*10동*3년	1,000만 원*10동*4년	1,000만 원*10동*4년
사업비용	11억 원	10,000만 원/년	10,000만 원/년	10,000만 원/년

(3) 3-⑥ 임의관리대상 공동주택 관리 지원

❖ 배경 및 목적

- 「공동주택관리법」 제정(2016년 8월 시행)으로 기존 주택법상 공동주택관리규정이 강화되면서 공동주택을 보다 투명하고 안전하며, 효율적으로 관리할 수 있는 여건이 마련됨
- 2019년 말 기준 인천시 총 공동주택 단지는 1,426개소이며, 이중 의무관리대상 공동주택은 822개 단지 561,229세대이며, 임의관리대상 공동주택은 604개 단지 66,605세대임
- 전체 공동주택 수(2015년 통계연보)는 746,193호로 전체의 77.5%를 차지하며, 2015년 (인구센서스 기준) 공동주택 거주 가구원 수는 전체의 79%로 서울(67%), 경기(73%)보다도 높은 수준임
 - 2015년 인구센서스 기준 서울특별시 전체 가구원 수 9,756,545명 중 6,508,152명이 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)에 거주함
 - 2015년 인구센서스 기준 인천시 전체 가구원 수 2,843,540명 중 2,240,355명이 공동주택에 거주함
 - 2015년 인구센서스 기준 경기도 전체 가구원 수 12,272,897명 중 8,901,781명이 공동주택에 거주함

[표 6-51] 의무 및 임의관리 공동주택 현황(총괄)

(단위: 개)

구별	계			의무적 관리대상			임의적 관리대상		
	단지수	동수	세대수	단지수	동수	세대수	단지수	동수	세대수
인천시	1,426	7,995	627,288	822	6,537	561,229	604	1,458	66,059
중구	63	490	32,869	48	426	31,449	15	64	1,420
동구	33	188	14,486	20	167	13,535	13	21	951
미추홀구	201	788	59,935	71	471	43,311	130	317	16,624
연수구	165	1,311	107,012	140	1,241	104,306	25	70	2,706
남동구	219	1,426	122,385	130	1,244	113,170	89	182	9,215
부평구	197	1,108	97,385	124	938	89,033	73	170	8,352
계양구	215	853	68,033	103	608	56,646	112	245	11,387
서구	308	1,751	122,280	182	1,419	108,307	126	332	13,973
강화군	21	64	2,581	4	23	1,472	17	41	1,109
옹진군	4	16	322	-	-	-	4	16	322

자료(출처): 인천광역시 공동주택 현황(총괄), 2019년 12월 말 기준, 인천광역시 건축계획과 내부자료

❖ 의무적 관리대상 공동주택 지원사업

- 주민학교운영, 층간소음예방학교, 우수사례모음집 발간 등을 통해 법령, 관리규약, 관리비 등 공동주택관련 전문적 내용에 대한 교육, 홍보
- 건축, 토목, 설비, 조경 등에 대한 표준공사비산정 지원, 관리비진단 등 컨설팅 지원
- 공동주택 실태조사를 통한 관리 지원
 - 실태조사는 관리비, 입주자대표회의 운영 등 전문적인 내용에 대한 조사이므로 공인회계사협회, 변호사협회, 기술사협회, 건축사협회 등 관련 전문가협회와 전문가 추천 및 활용에 관한 협약서 체결을 통하여 업무수행
 - 실태조사는 의무관리대상 공동주택 중에서 민원이 제기되는 공동주택을 중심으로 조사가 실시되어 임의관리대상 공동주택은 제외될 수 있기 때문에 점진적으로 20세대 미만의 빌라단지 등으로 조사대상확대 시행 지원
 - 실태조사를 위한 조사내용, 포상, 과태료부과 등에 대한 내용에 대하여 매뉴얼을 작성하여 조사의 일관성을 유지할 수 있도록 유도
- 공동체 활성화 방안
 - 공동주택 거주자의 커뮤니티 활성화를 위해서는 작은 음악회, 우수관리단지선정 및 사례지 견학, 안전점검 등에 대한 자원봉사 프로그램 등을 통하여 주민 교류가 활발해 질 수 있도록 유도

❖ 임의적 관리대상 공동주택 지원사업

○ 찾아가는 민원상담실 운영

- 입주민 간 분쟁 사전 예방 및 생활자치 역량 강화를 위해 민간전문가와 함께 직접 찾아가는 민원 상담실 운영
- 민간전문가는 공동체 활성화 분야 전문가(학계, 연구소 등), 관련 분야 자격 소지자로서 실무 경험이 있는자(주택관리사) 등으로 구성
- 민간전문가는 현장 상담시간에 2명씩 배치하며 상담전문가 자문비용을 포함하여 지원
- 공동주택 관련 법령 및 관리규약, 공동주택 입주민 간 또는 관리주체와 입주민 간 갈등사항, 자생단체 공동체 활성화에 관한 사항 등 상담 지원

○ 소규모 공동주택 안전점검 자원봉사 실시

- 전문단체의 자원봉사단을 구성·활용하여 관리주체가 없는 노후 소규모 공동주택 단지의 안전점검 및 주거 환경 개선을 통해 공동체 나눔 문화 확산
- 준공 20년 이상 단지인 소규모 노후 공동주택을 대상으로 「인천광역시 공동주택 지원 기본 조례」 제8조에 근거하여 실시
- 건축물, 전기, 가스 등 시설물 유지 관리 안전점검, 공용부분 소독 및 배수구 준설, 전지작업, 주거 불량 세대를 선정해 수도, 등기구 등 보수
- 대한주택관리사협회 인천시회 자원봉사단을 구성하여 실시

○ 연립, 빌라 등의 빈집 활용 마을주택관리소 설치 지원

- 20년 이상 경과된 150세대 미만 임의관리공동주택 중에서 연립, 빌라의 1층 빈집 매입을 통해 주택관리, 주민커뮤니티시설 등으로 활용할 수 있도록 유도
- 1층에 있는 공가의 경우 임대 등을 통해 단지 내 관리를 위한 주민공용공간으로 활용하여 주택관리 등의 기능 부여

○ 150세대 미만 노후 소규모 공동주택관리 지원

- 주택법에 근거한 사업계획승인을 받은 공동주택 중에서 20년 이상 경과된 150세대 미만 노후 공동주택의 공용시설물 유지관리 등을 위한 지원
- 안전 사각지대에 놓여 있는 150가구 미만 소규모 임의관리 공동주택의 유지보수 등을 통한 안전성 확보 및 장수명화 유도
- 지원금액: 단지당 3,000만 원 이내

[표 6-52] 공동주택 공용시설물 유지관리 항목 예시

구분	지원 사항
환경개선	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 안 도로, 하수도 시설 유지보수 • 어린이놀이터, 경로당, 단지 안 녹지(쉼터 등) 조성 및 유지보수 • 환경친화적 개방형 담장 조성 • 문고시설 보수, 북카페 시설 조성 • 자전거 주차시설 설치 개선 • 재활용 분류·보관 시설 개선 • 택배보관시설 설치 개선 • 경비원·환경미화원 등 용역원들의 근무환경개선을 위한 쉼터시설 설치·보수 • CCTV 신규, 증설, 교체 • 노인·장애인 편의증진을 위한 공사 • 실외 운동시설 유지보수 • 승강기 유지보수
안전조치	<ul style="list-style-type: none"> • 재해우려가 있는 석축, 옹벽 보수 • 변압기 교체 • 옥상방수

○ 지원사업 처리 절차 예시



❖ 소요예산

- 임의적 관리대상 공동주택 지원사업은 총 230개 단지를 대상으로 34.5억 원의 예산이 소요됨

[표 6-53] 임의적 관리대상 공동주택관리 지원사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
공급내역	230단지	1,500만 원*10단지*3년	1,500만 원*20단지*4년	1,500만 원*30단지*4년
사업비용	34.5억 원	15,000만 원/년	30,000만 원/년	45,000만 원/년

(4) 3-⑦ 리모델링 추진방향

❖ 배경 및 목적

- 인천시는 재개발, 재건축 사업이 지지부진한 가운데 노후 공동주택들이 계속 증가하고 있어 새로운 방식의 주거재생모델의 필요성이 대두됨
 - 2018년 인천시 30년 이상 노후주택 중 공동주택이 과반을 차지하고 계속 증가하고 있으며, 20~30년 노후주택 중 공동주택이 차지하는 비율은 90%를 넘고 있음
 - 이는 80년대 중반~90년대 토지구획정리사업 등에 의한 택지개발로 대량 공급된 아파트로 인한 현상이며, 향후 시간이 흐를수록 노후 공동주택은 급증하고 노후화가 심각한 수준으로 진행됨으로써 안전의 문제도 발생할 것으로 판단됨
- 인구 감소시대를 직면한 상황에서 전면철거 방식의 재건축이 아닌 리모델링 방식의 공동주택 관리가 새로운 주거재생모델로서 주목받고 있음
- 리모델링이 공동주택 관리의 새로운 방식으로 주목받고 있지만, 세대수 증가형 리모델링이 허용되는 등 이주수요 집중, 도시 과밀을 야기하여 기반시설이 부족해질 우려가 있는 만큼 효과적인 추진을 위한 관리방안을 마련해야 할 것임

❖ 리모델링 법적 근거

- 공동주택 리모델링사업은 「주택법」 제66조에서 규정하고 있으며, 동법 제71조와 국토교통부의 리모델링 기본계획 수립지침에 의해 리모델링 기본계획을 수립함
 - 2020년 국토교통부의 그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시는 「녹색건축물 조성 지원법」 제27조 및 제30조에서 그린리모델링 사업의 지원 등에 관하여 위임된 사항을 중심으로 공공건축물 등 건축물 단위로 확대함
- 공동주택 리모델링사업에 관한 주요 법령은 크게 두 가지로 「주택법」과 「건축법」으로 볼 수 있으며, 이 밖에 「도시및주거환경정비법」과 「국토의계획및이용에관한법률」, 「조세특례제한법」에 리모델링에 관련한 내용이 일부 규정되어 있음

- ‘리모델링’이라는 용어를 법제상에 처음 사용한 법령은 2001년 9월 15일에 개정·시행된 「건축법시행령」으로, 당시 「건축법시행령」에서는 건축기준의 완화적용에 관한 내용을 규정하면서 리모델링을 “건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축·개축 또는 대수선을 하는 행위”로 정의하였음
- 2002년 3월 「공동주택관리령」(현 주택법시행령 및 시행규칙)에 행위허가 기준이 신설되고 동년 12월 「국토의계획및이용에관한법률시행령」에 리모델링지구 지정에 관한 내용이 수립, 2003년 「도시및주거환경정비법」에 리모델링 허용대상물 및 정비구역의 지정범위 등이 신설되면서 대략 지금의 윤곽을 갖추
- 「조세특례제한법시행령」에는 2003년 12월 30일 리모델링용역의 부가가치세 면제에 관한 조항이 신설되어 현재에 이르고 있으며, 이후 상기 법률의 개정·신설을 통하여 정부 및 민간 차원에서 지속적으로 검토하고 있음
- 공동주택 리모델링에 관한 법제들이 2000년대 초반에 집중적으로 신설된 데에는 사회적으로 공동주택의 재고증가와 함께 주택의 노후화가 사회적 문제로 대두되었기 때문임
- 노후 아파트에 대한 대책으로서의 재건축사업이 주택투기 분위기를 조장하는 한편 다량의 건축폐기물을 발생시키고 주거과밀화를 유도하는 등의 문제점을 드러내자 재건축의 대안으로서 리모델링사업이 상대적으로 부각되었고 이에 따라 관련 법제들의 정비가 이루어짐 인천시

❖ 리모델링 가능 대상

- 2018년 기준 인천시 30년 이상 노후주택 중 공동주택이 과반을 차지하고 계속 증가하고 있으며, 20~30년 노후주택 중 공동주택이 차지하는 비율은 90%를 넘고 있음
- 이는 80년대 중반~90년대 택지개발로 대량 공급된 아파트로 인한 현상이며, 향후 시간이 흐를수록 노후 공동주택은 급증하고 노후화가 심각한 수준으로 진행됨으로써 안전의 문제도 발생할 것으로 판단됨
- 2018년 기준 30년 이상 노후주택은 공동주택 80,199개소, 단독주택 52,333호, 비거주용 건물 내 주택 2,690호 등 총 135,222개소가 분포함
- 지역별로 살펴보면, 미추홀구가 총 31,243개소로 가장 많으며, 연수구가 1,544개소로 가장 적게 분포함
- 특히, 공동주택은 남동구가 16,601개소로 가장 많으며, 연수구가 696개소로 가장 적게 분포하여, 공동주택 리모델링 대상지는 남동구, 부평구, 미추홀구, 계양구 등을 중심으로 필요한 상황임

[표 6-54] 인천시 군·구별 주택 유형별 30년 이상 노후주택 현황

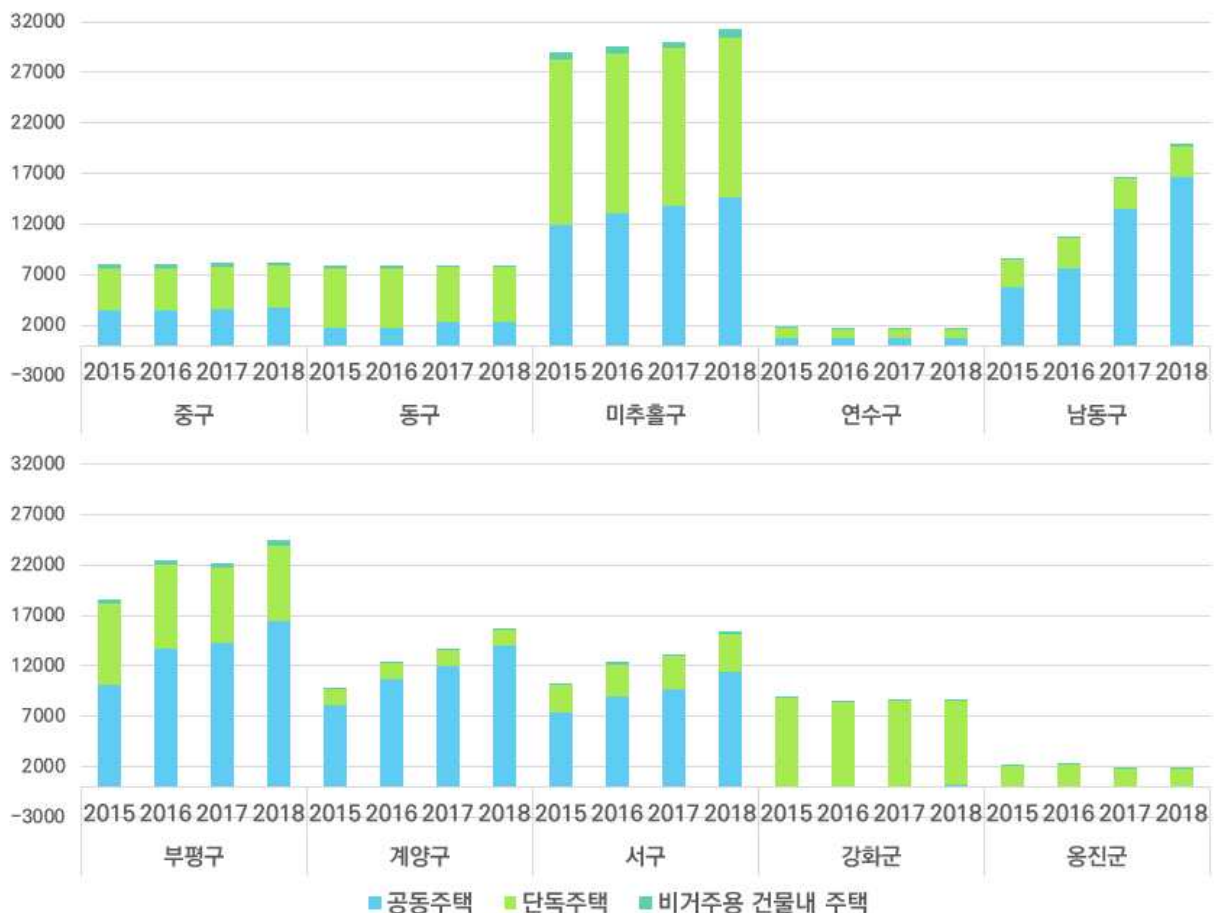
구분		공동 주택				단독주택	비거주용 건물 내 주택	계
행정 구역	시점	소계	아파트	연립주택	다세대주택			
중구	2015	3,500	3,397	81	22	4,163	328	7,991
	2016	3,509	3,397	81	31	4,144	334	7,987
	2017	3,657	3,536	84	37	4,136	333	8,126
	2018	3,784	3,647	87	50	4,129	339	8,252
동구	2015	1,715	1,643	33	39	5,939	191	7,845
	2016	1,737	1,643	33	61	5,946	199	7,882
	2017	2,267	2,175	33	59	5,507	190	7,964
	2018	2,288	2,175	42	71	5,492	189	7,969
미추홀구	2015	11,973	9,370	1,693	910	16,317	662	28,952
	2016	13,051	10,111	1,752	1,188	15,796	669	29,516
	2017	13,849	10,662	1,789	1,398	15,558	678	30,085
	2018	14,719	11,341	1,790	1,588	15,700	824	31,243
연수구	2015	699	596	70	33	1,097	42	1,838
	2016	699	596	70	33	907	40	1,646
	2017	699	596	70	33	864	30	1,593
	2018	696	596	70	30	819	29	1,544
남동구	2015	5,706	4,877	688	141	2,767	146	8,619
	2016	7,668	6,241	933	494	2,935	181	10,784
	2017	13,552	11,901	932	719	2,961	196	16,709
	2018	16,601	14,044	936	1,621	3,122	230	19,953
부평구	2015	10,074	6,582	2,396	1,096	8,122	439	18,635
	2016	13,675	9,826	2,362	1,487	8,314	462	22,451
	2017	14,277	10,248	2,224	1,805	7,422	464	22,163
	2018	16,398	12,147	2,203	2,048	7,574	508	24,480
계양구	2015	8,131	5,705	1,892	534	1,506	121	9,758
	2016	10,699	7,847	1,929	923	1,603	137	12,439
	2017	11,993	9,063	1,914	1,016	1,617	136	13,746
	2018	13,965	11,148	1,592	1,225	1,648	148	15,761
서구	2015	7,372	4,489	2,613	270	2,739	190	10,301
	2016	9,048	5,570	2,592	886	3,080	233	12,361
	2017	9,700	5,940	2,597	1,163	3,231	222	13,153
	2018	11,487	7,060	2,556	1,871	3,658	256	15,401
강화군	2015	125	-	104	21	8,770	89	8,984
	2016	135	-	104	31	8,272	94	8,501
	2017	141	-	110	31	8,430	114	8,685
	2018	261	-	230	31	8,352	118	8,731
옹진군	2015	-	-	-	-	2,156	36	2,192
	2016	-	-	-	-	2,240	37	2,277
	2017	-	-	-	-	1,854	48	1,902
	2018	-	-	-	-	1,839	49	1,888
계	2015	49,295	36,659	9,570	3,066	53,576	2,244	105,115
	2016	60,221	45,231	9,856	5,134	53,237	2,386	115,844
	2017	70,135	54,121	9,753	6,261	51,580	2,411	124,126
	2018	80,199	62,158	9,506	8,535	52,333	2,690	135,222

자료(출처): 통계청 주택총조사

❖ 리모델링 기본계획의 목표

- 원도심의 노후 공동주택의 리모델링 사업 추진을 통해 노후화를 방지하여 안전성을 확보하고 주거환경개선을 통해 주거환경의 질 향상 도모
- 지속가능한 공동주택 단지 조성을 통해 쇠퇴한 지역에 활기를 불어넣어 원도심 재생의 마중물이 될 수 있도록 유도
 - 신시가지 개발로 인해 원도심의 정비사업들이 사업성 확보에 실패하고 있으므로 주거지 재생에 어려움을 겪고 있는 지역들에 선도 필요
 - 남동구의 노후주택 및 공동주택이 눈에 띄게 증가하고 있으며, 부평구, 미추홀구, 계양구, 서구 등이 노후도가 높아 리모델링사업은 공공지원의 선택·집중 필요

〔그림 6-13〕 인천시 기초자치단체 주택유형별 30년 이상 노후주택



자료(출처): 통계청 주택총조사

- 지역 특성·단지 규모에 맞는 리모델링 사업계획 수립을 유도하여 사업지구 주변의 기반시설 부족 현상을 미연에 방지함

- 인구·세대수 증가에 따른 학교, 병원, 공원, 도로 등 기반시설의 부족이 발생하지 않도록 지침을 제시함
- 사업의 우선순위를 정하고 순차적인 사업이 진행될 수 있도록 각 사업주체들을 조율하는 계획이 수립되어야 함

❖ 리모델링 기본계획의 방향

- 원도심 재생사업, 단지 공공개방, 주변지역 연계 리모델링을 통한 공공성 강화
- 공공개방, 지역연계 등 공공 기여 시 공공지원을 통한 지역재생 유도
- 노후 공동주택의 효율적 관리방안을 통한 주택의 장수명화
- 주택설비 및 자재 노후 개선, 주차공간 확보 등 주거 성능을 향상하는 수선형 리모델링
- 공동주택 단지의 입지, 입주민 경제 여건 등 사업 실현 가능성에 따라 유연하게 적용하는 리모델링
- 이를 위해 「주택법」 제71조~제73조에 의해 10년 단위 리모델링 기본계획을 수립하여 세부내용을 제시하여야 함
 - 리모델링의 수요 예측과 사업에 따른 기반시설 수요 예측
 - 리모델링 방식에 따른 관리방안 및 지침
 - 노후 공동주택 안전을 도모하기 위한 방안, 공동주택 장수명화를 위한 방안
 - 공공의 지원방식과 범위 등

❖ 리모델링 사업의 방향

- 리모델링 사업은 증축, 수선 등을 통해 주거환경을 개선하는 사업으로서 재건축에 비해 추진 가능 연한이 짧고 사업 절차도 단순하며 각종 부동산 규제로부터 비교적 자유롭다는 장점이 있음
 - 리모델링 사업은 기본 구조물의 일부를 재활용한다는 점에서 이를 크게 절감할 수 있으며, 기본 구조물을 그대로 활용한다는 점에서 건축 설계에 제약이 발생함
- 사업성 측면에서는 기존 주택의 용적률이 낮을수록 재건축 방식이 수익성 확보에 유리하지만, 사회경제적 여건과 지역 특성에 따라 사업방식을 선택하여야 함
 - 기존 주택의 용적률이 낮을 경우 재건축 방식이 세대수 증가에 따른 일반분양을 통해 조합원의 부담을 줄이고 사업성 제고로 이어질 수 있지만, 기존 용적률이 높거나 입지적 제한으로 사업성 확보가 용이하지 않은 단지에는 적용이 어려움

- 최근 저성장 기조와 인구 감소 추세에서 저층 공동주택의 경우에도 사업성 확보가 힘들 경우에는 신속한 주거환경 개선을 위해 리모델링 사업에 관심을 가지기 시작함

[표 6-55] 재건축과 리모델링 비교

구분	재건축(도정법)	리모델링(주택법, 건축법)
목적	• 노후·불량구조물 밀집지역 주거환경 개선 및 주택 공급	• 건축물의 노후화억제, 기능 향상
행위허가기간	• 20~40년	• 15~19년 이상 경과
시행주체	• 재건축 주택조합	• 입주자대표회의(전원동의) • 리모델링 주택조합
건설비율	• 85㎡초과: 40% • 85㎡이하: 60%(서울시 조례: 60㎡이하 20%)	• 없음
사업계획방식	• 사업시행인가	• 사업계획승인 또는 행위허가
동의율	• 조합인가: 각동 2/3 및 단지전체 3/4 이상 • 허가: 조합원의 1/2 이상	• 조합인가 : 단지 전체 및 각 동의 2/3 이상 : 동별 2/3 이상 • 허가 : 단지 전체 4/5, 각 동 2/3 이상 : 동별 4/5 이상
세대수 증가	• 허용	• 허용(기존 세대수의 15% 내)
용적률	• 법적 용적률 범위 내(법 300%, 조례 250%)	• 건축심의로 법적 용적률 초과 허용
임대주택 건설	• 증가 용적률의 50%를 임대주택으로 건설(60㎡)	• 없음
재건축 초과이익 환수	• 부담금 = 초과이익 × 부담률	• 없음
건축기준 완화	• 없음	• 용적률/건폐율/높이제한/일조권(정 남북방향 제외)/건축선지정/조경/ 대지안의 공지/ 공개공지(8개 기준)
내용연수	• 철근콘크리트 내용연수(경제적 사용기간): 40년	• 리모델링을 통한 설비 등 수명 연장 - 급수 및 승강기 교체 주기: 15년 - 오배수관 교체 주기: 30년
기반시설 기부채납	• 도로·공원·녹지 등	• 없음

자료(출처): 국토교통부

- 국토교통부에서 노후 공동주택 거주 주민이 부담 가능한 범위에서 불편사례를 선택적으로 개선을 위해 제작·발표한 리모델링 가이드라인²⁰⁾에 따르면 주차장 부족, 배관 노후화 등 주요 불편사례에 대해 다양한 맞춤형 기법을 선택적으로 시행함으로써 장기이주 없이 저렴한 비용으로 불편사항을 해소할 수 있도록 하였음

- TYPE I: 별도의 면적증가 없이 급배수관 및 내장재 교체, 단열재 등 난방 성능향상, 주차장 신설 등 주요 불편사항을 개선하는 경우

20) 국토교통부 주택정비과, 2013년 8월.

- TYPE II: 중대형 평형의 경우 세대구분을 위해 새로운 출입문을 설치하고 평면 일부를 재구성(화장실 설치 등)하는 경우
- TYPE III: 중소형 평형의 경우 복도식을 계단식으로 변경하고 방·화장실 일부를 확장하는 경우

[표 6-56] 리모델링 타입별 공사내용 예시

유 형	구 분	내 용
TYPE I (일반형)	설비·내장재 교체	급·배수 및 소방·전기설비 교체, 도배·장판 교체, 위생도기(세면기 등) 및 부엌가구 교체 등
	냉·난방 성능향상 충간소음 저감	고단열 창호 설치, 냉·난방설비 교체, 바닥 완충재 설치 등
	주차장·복리시설	주차장 신설(유희지 / 지하), 녹지·운동공간 등 재구성, 부대·복리시설 개선
TYPE II (중대형 세대구분형)	TYPE I + 세대 구분	새로운 출입문 설치, 창호 교체, 실내공간 재구성, 화장실 설치 등
TYPE III (중소형 일부증축형)	TYPE I + 코어변경, 평면개선	승강기 신설(복도 → 계단식), 실내 공간 재구성(방·화장실 확장) 등

자료(출처): 국토교통부

❖ 리모델링 활성화 구역 지정 방향

- 리모델링 활성화구역의 지정은 15년 이상 노후건축물 60% 이상인 지역이 가능함
- 리모델링 활성화구역은 기존 연면적 합계의 30% 범위에서 증축 가능, 건축기준 완화에 따른 건축디자인계획 수립 지원 등의 지원제도를 두고 있음
 - 건축법시행령 제6조제6항에 따라 사용승인 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물에 대한 건축기준의 완화적용 가능
- 특히, 기존 건축물 외관 보전, 내진성능 보강, 에너지 절약 등 계획에 반영하도록 하고, 리모델링시 에너지 절감 및 이용 효율화를 위한 시설 개선 등을 하는 경우 건물당 5백만원~최대 20억 원 이내에서 보조
- 리모델링활성화구역은 건축물의 건폐율, 용적률, 높이제한, 일조 기준, 공개공지 확보, 건축선 지정, 대지안의 공지 등 건축기준 완화시에는 국토계획법의 지구단위계획으로 결정, 고시하도록 유도

【표 6-57】 리모델링활성화구역 지정대상 및 용적률 완화 기준

구 분	세 부 내 용
지정대상	리모델링활성화구역 지정 지침 제2조 • 기성시가지 활성화 필요 지역 • 시대적 가치가 남아 건축물 보존 필요지역 • 옛 정취 골목길 보전 또는 조성 필요지역 • 관리형 주거환경개선구역, 도시재생활성화지역 • 전유면적(50㎡이하) 소형주택 공급확대 필요지역
지정요건	• 15년 이상 경과 동수가 전체 동수의 60% 이상
용적률 완화 세부 기준	• 건축물 외관계획 : 20% 이하로 하되, 건축디자인계획 기준 따름 • 구조보강계획 : 10% 이하로 하되, 구조기술사 확인 • 에너지 절약계획 : 10% 이하 • 골목길 조성 등 시·구 정책사항 : 20% 이하

자료(출처): 서울시 도시재생실(2020.8), 저층주거지 리모델링활성화구역 제도 개선 시행계획

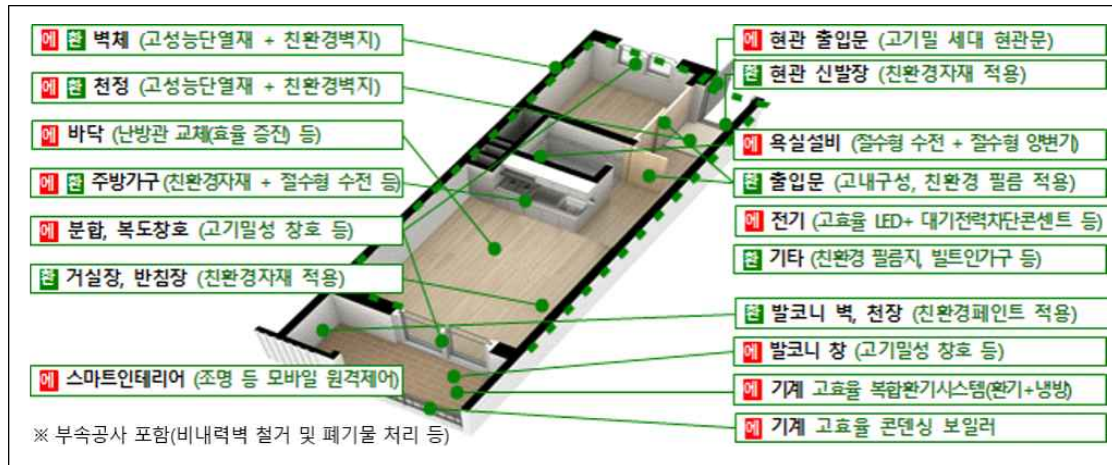
【사례】 서울시 저층주거지 리모델링활성화구역 제도

- 서울시는 저층주거지의 주택개량·정비를 위한 제도로 ‘리모델링활성화구역’ 제도를 운영하고 있음
- 2017년 2월 주거환경관리사업(서울 휴먼타운)의 주택 리모델링을 활성화시키기 위하여 리모델링 활성화 구역 지정대상에 관리형 주거환경개선구역(舊 주거환경관리구역) 및 도시재생활성화지역을 추가
- 2020년 서울시의 리모델링 활성화구역 지정 현황은 도시재생활성화지역 6개소, 주거환경관리사업구역 17개소, 기타구역(한옥 및 골목길 보전, 기성시가지 활성화, 도시환경 개선) 14개소의 총 37개소임(서울시 도시재생실, 저층주거지 리모델링활성화구역 제도 개선 시행계획, 2020.8)
- 서울시는 2020. 8월 리모델링활성화구역내 실제 리모델링 적용 완화사례 부진 요인을 해소하기 위해 구조안전진단 및 내진공사 비용 추가 지원, 재생지역내 주차장 기준 완화, 구역지정 절차의 간소화, 주택성능개선지원구역내 증축공사 지원가능(리모델링활성화구역 지정시) 등 개선계획을 마련하여 운용 예정
- 서울시는 리모델링활성화구역 지정지침을 마련하여 사용승인 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물에 대한 건축기준의 완화가 가능토록 유도함(2010년 11월 9일 지침)

❖ 노후 공공임대주택 그린 리모델링 추진방향

- 노후 공공임대주택 그린리모델링은 준공 후 15년 이상 경과한 영구임대주택과 매입임대주택의 에너지 효율을 제고하고 취약계층의 주거환경을 개선 유도
- 국토교통부, LH, 인천도시공사 등과 연계해 노후 공공임대주택 그린리모델링 사업 추진
- 영구임대주택의 경우 고효율 단열재, 고성능 창호, 절수형 수도꼭지 설치 등 에너지 성능 강화와 태양광 패널 등 친환경 에너지 생산설비 설치, 친환경 자재 시공 등 시행
- 연접한 소형평형 주택에는 비내력벽을 철거하여 통합 리모델링을 통하여 세대통합 유도

[그림 6-14] 영구임대주택 그린리모델링 시공내역 예시



자료(출처): 노후공공임대주택, 그린리모델링으로 알뜰하고 쾌적하게(2020.07.31.), 국토교통부 보도자료.

❖ 리모델링 추진절차

- 리모델링 주택조합은 소재지 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 인가(「주택법」 제11조, 「주택법 시행령」 제20조)
 - 전체: 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의
 - 동별: 해당 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의
- 수직증축 리모델링 시 안전성이 확보될 수 있도록 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원에 안전성 검토를 의뢰(「주택법」 제69조, 「주택법 시행령」 제79조)
- 세대수 증가 리모델링은 50세대 이상 증가시 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 시·군·구도시계획위원회 심의(「주택법」 제66조, 「주택법 시행령」 제76조)
- 행위허가(사업계획승인)는 조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행(「주택법」 제66조, 「주택법 시행령」 제75조)
 - 전체: 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 75% 이상 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50% 이상 동의
 - 동별: 동별 구분소유자 및 의결권의 각 75% 이상 동의

[표 6-58] 리모델링 추진절차(수직증축 시행 기준)

절차	주요내용	비고
추진제안	• 입주자대표회의 등에서 리모델링 추진 제안	-
리모델링 주택조합설립	• 리모델링 주택조합의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 설립 등 인가 - 전체: 단지 전체 및 각동의 구분 소유자와 의결권의 각 2/3 이상 결의 - 동별: 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 결의	-
안전진단 (1차)	• 구조안전성을 평가하여 수직증축 가능여부 등 증축 리모델링 가능여부를 판정 • 안전진단 결과 재건축사업의 시행이 필요하다고 결정된 경우는 증축형 리모델링 불가	-
건축심의	• 용적률, 건폐율, 높이제한, 일조권, 건축선 지정, 조경, 대지안의 공지, 공개공지 등 건축특례의 완화범위를 결정	전문기관 안전성 검토(기본설계)
행위허가 (사업계획승인)	• 조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행 - 전체: 단지전체 구분소유자 및 의결권의 각 75% 이상 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50% 이상 동의 - 동별: 동별 구분소유자 및 의결권의 각 75% 이상 동의 ※ 세대수 증가시 기반시설영향 등에 대해 별도 도시계획심의 및 30세대 이상 증가시에는 별도 사업계획승인 절차이행	전문기관 안전성 검토(실시설계)
이주	• 분담금 확정 및 총회, 이주	-
안전진단 (2차)	• 주민 이주 후 구조안전에 대한 상세확인을 위해 안전진단 실시(1차 안전진단 적합성 확인 등)	-
착공	• 착공, 사용검사 등	-

자료(출처): 국토교통부

❖ 공동주택 리모델링을 위한 기본계획 수립 및 주민컨설팅 지원

○ 주택법에 근거한 공동주택 리모델링 기본계획 수립

- 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측, 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토, 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안 등 인천시 리모델링 기본계획을 수립하여 체계적 관리 유도
- 주민설명회, 공청회, 전문가 자문 등을 통한 공론화

○ 리모델링 사업의 공공성이 확보될 수 있도록 시설개보수, 수직증축 등 세대수 증가, 주택 재건축사업과의 비교 등 전문가 컨설팅 지원

- 리모델링 전문가 컨설팅 자문단을 구성하여 리모델링을 희망하는 공동주택을 대상으로 리모델링사업이나 재건축사업을 선택할 수 있도록 컨설팅 지원

❖ 소요예산

- 리모델링 기본계획 수립과 전문가 컨설팅 지원을 위해 3.55억 원의 예산이 소요됨

[표 6-59] 리모델링 지원 사업 소요예산

항목	합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
리모델링 기본계획 수립	3억 원	기본계획 용역비*30,000만 원	-	-
전문가 컨설팅 지원	0.55억 원	자문단*1년*500만 원	자문단*1년*500만 원	자문단*1년*500만 원

(5) 3-⑧ 노후 공공임대주택 정비방향

❖ 배경 및 목적

- 영구임대주택, 50년 장기공공임대주택 등 1990년 이후 준공된 공공 임대주택의 노후화가 지속됨에 따라 공공임대주택의 정비가 필요함
- 20년 이상 노후된 공공임대주택은 총 9개 단지, 9,995세대로 인천도시공사 관리 2개 단지, LH 관리 7개 단지임
 - 목표연도 2030년 기준으로 30년이 경과 가능한 공공임대주택단지는 11개 단지, 11,002세대가 해당됨
- 30년 이상 장기공공임대주택단지의 주거환경개선을 위한 리모델링이나 재건축 등 정비 유도

[표 6-60] 20년 이상 장기공공임대주택 현황

구분	단지명	세대수(호수)	관리주체	준공년도
합계	9개 단지	9,995	-	-
영구임대주택	선학시영	1,300	인천도시공사	1993
	연수시영	1,000	인천도시공사	1992
	연수주공 1차	1,654	LH	1992
	만수주공 7단지	1,466	LH	1991
	삼산주공 1차	1,972	LH	1991
	갈산주공	1,170	LH	1992
50년 장기공공임대주택	만수NH 9단지	630	LH	1994
	부개NH 2단지	446	LH	1996
	부개NH 5단지	357	LH	1998

❖ 정책목표

- 공공임대주택 공급량 확대
 - 재정비 단지는 철거후 밀도를 상향하여 재건축 과정을 거쳐, 공공임대 또는 공공분양 단지로 전환
- 양질의 임대주택 공급, 서민 중산층을 지원하여 주거안정 기여
 - 장기공공임대주택 물량 증가와 함께 중산층이 거주할 수 있는 30평대 공공 임대주택 공급하여 질 좋은 임대주택 공급

❖ 장기공공임대주택 재건축 추진방향

- 사업 주체
 - 인천시와 인천도시공사, 국토부, LH가 함께 협력하여 사업 추진
 - 선학시영, 연수시영, 만수주공 등 30년 도래 임대주택단지를 대상으로 시범사업을 추진하고 지속적으로 확대 시행
 - 시범사업은 인천도시공사, LH 자체 자금, 민간 연계 등으로 추진
- 재건축 시범사업 대상 기준
 - 임대주택의 노후도, 기존 공동주택의 용적률, 지역여건 등을 종합적으로 고려하여 선정
 - 노후 정도가 심각한 임대주택은 재건축 방식으로 정비하고, 심각하지 않은 임대주택은 리모델링 사업으로 추진 유도
 - 건물구조가 양호하다고 판단된 임대주택은 일상적인 수선, 유지 보수하여 관리

[표 6-61] 장기공공임대주택 정비방식

구분	재건축 등 정비사업	리모델링	유지관리
정비방식	철거 후 신축 (용도상향 등 고밀개발 유도)	그린리모델링, 증축	일반적인 수선 및 유지보수

자료(출처): 관계부처합동(2020.11), 서민중산층 주거안정 지원방안.

- 입주 대상 기준
 - 공공임대주택의 면적과 입주요건을 완화
 - 입주할 수 있는 소득기준을 중위소득 150%까지 확대
 - 임대주택 면적을 85㎡, 30평형대로 확대

○ 사업의 추진절차

- 사업지 선정, 이주 등 준비기간, 재정비 절차 순으로 진행
- 재건축 과정에서 주거 불안정 문제를 방지하기 위해 근거리 이주 지원
- 재건축 추진시 인근 공공임대 공가와 장기 미매각 용지를 활용하여 이주지원방안을 마련하고 정비 후에는 기존 주민이 재정착할 수 있도록 지원
- 원활한 사업 진행을 위하여 필요시 제3종일반주거지역, 준주거지역으로 용도지역 종상향 고려

○ 공급주택 방향

- 일반 전세수요 흡수 가능 수준의 고품질 확보
- 4인 가구에도 충분한 전용 60~85㎡ 위주 비중을 확대하여 공급
- 기존 공공임대주택은 60㎡ 이하 소형위주로 공급
- 자재·인테리어 등은 육아·1인 가구 등 트렌드를 반영한 설계기준 제시
- 편의·커뮤니티시설은 주택 하부 공간에 문화·육아 돌봄·피트니스 시설 등 복합
- 미세먼지·충간소음 저감, 화재·범죄방지, 환기시스템, 차음 바닥재, LED조명, CCTV 등 실생활 필수기술 적용
- 주차장은 최대한 지하화를 유도하여 편의 극대화

❖ 소요예산

- 인천도시공사, LH 등 자체 예산으로 시행

4. 시민체감형 포용적 주거서비스 체계 구축

(1) 4-① 주거복지센터 운영을 통한 주거복지전달체계 구축

❖ 배경 및 목적

- 주거복지센터는 주거복지수혜자가 독립적으로 주거생활을 영위할 수 있게 지원하는 기본적인 서비스를 수행하는 기구로 인천시의 주거복지정책이 시민에게 실질적인 혜택을 누릴 수 있게 지원하는 서비스를 담당함
- 2017년 인천시 주거복지 기본계획에서 주거복지센터의 설치 및 운영방안을 정책화하였고, 2018년 「인천시 주거기본조례」를 통해 설치 근거를 마련하여 필요성에 대한 공감대가 형성됨
- 주거복지센터는 서울, 대구, 시흥 등의 지자체에서 설립·운영을 통해 시민의 주거문제 상담 및 정보제공, 교육 및 홍보사업, 사각지대 발굴 등을 수행하고 있음
- 인천광역시 (사)인천주거복지센터가 민간차원에서 운영 중이지만, 인천시·도시공사 등 공공의 역할은 아직 미흡한 실정임
- 시민이 체감하는 주거정보제공, 주거지원서비스 제공, 교육 및 홍보, 전문인력 양성, 사각지대 주거약자 발굴 등을 위한 주거복지센터 설립 필요

❖ 정책목표

- 주거복지서비스의 통합적 체계 구축
 - 인천광역시 주거취약계층은 전체 인구의 18%로 1인 가구 증가 및 저출산 고령화 등 사회적 변화를 반영한 주거복지서비스 전달체계는 미흡한 상황임
 - 주거복지전달체계는 기초지자체, 주거복지사업은 LH 및 인천도시공사, 주거지원서비스의 지역사회제공은 민간 등을 중심으로 다원화되어 있음
 - 인천시민이 손쉽게 접근할 수 있는 통합적이고, 일원화된 창구로서 주거복지센터의 설치가 필요함
 - 인천시, 군·구 등 공공기관에서 설립하는 주거복지센터는 인천시가 통합 관리하여 정책의 일관성을 확보할 수 있도록 인천시·군·구 협의체를 통하여 통합적 위탁관리체계 구축 필요
- 광역 및 지역을 구분한 주거복지센터 설치를 통한 서비스 체계화
 - 주거복지서비스 수혜자는 지역주민이기 때문에 현장 중심의 지역주거복지센터의 설치가 시급하며, 인천시 차원의 통합적인 조정 등을 위한 광역차원의 주거복지센터가 동시에 요구됨

- 광역주거복지센터 1개소와 지역주거복지센터는 생활권별로 10개를 설치하여 지역밀착형 주거복지서비스망 구축

❖ 광역주거복지센터 설치

○ 주요 업무

- 상담 및 정보제공: 주거복지사업, 주거비 금융 등
- 사업발굴 및 네트워크 구축: 맞춤형 주거복지사업 발굴, LH 및 민간 등 관련 단체 연계, 후원기업 개발 등
- 교육 및 전문인력 양성: 주거복지사 등 전문인력 양성, 주거복지인재교육, 지역센터 전문인력 운용 등
- 조사 및 사례관리: 주거실태조사, 주거취약계층 통합 관리 등

○ 조직체계: 센터장 1인, 4개 부문별 2명 등 총 9명으로 구성

○ 운영방안: 인천도시공사, 민간단체 위탁

- 공공임대주택, 주거복지사업 등 관련 업무 수행에 따른 전문성과 공공성 확보 가능
- 시범적으로 인천도시공사 자체 설립·운영 후 인천시 위탁을 통하여 지원
- 운영의 효율성을 향상시키기 위해 인천도시공사, 민간단체 등을 포함하여 확대 위탁 관리 필요
- 서울시는 SH공사에 중앙주거복지센터 위탁하여 수행 중이며, 초기 SH공사가 자체적으로 설치하여 운영함

❖ 생활권별 10개 지역주거복지센터 설치

○ 주요 업무

- 상담 및 정보제공: 주거복지사업, 주거비 금융, 찾아가는 서비스 등
- 사업발굴 및 네트워크 구축: 맞춤형 주거복지사업 발굴, 자활 및 근로 연계, 지역사회복지단체 등
- 인력 관리: 주거복지 전문인력 학습 및 운용
- 사각지대 발굴: 사각지대 주거취약계층 발굴, DB 구축 등

○ 조직체계

- 센터장 1인, 상담업무 1명, 서비스제공 및 사례발굴 1명 등 총 3명으로 구성

- 운영방안: 인천도시공사, 민간단체 위탁
 - 인천도시공사는 광역적 관리와 현장 업무를 동시에 수행하도록 1개소 위탁
 - 지역센터는 현장업무를 중심으로 수행하기 때문에 (사)인천주거복지센터 등 민간단체에 위탁
 - 서울시, 대구시, 시흥시 등은 민간단체에 위탁하여 수행 중임
- 지역주거복지센터 설립
 - 지역주거복지센터는 2020년 1개를 설립하고, 2022년까지 총 5개를 설립하여 2026년까지 운영하고, 2027년 5개를 신설하여 총 10개의 센터를 신설하여 운영함

[표 6-62] 지역주거복지센터 설립

지역주거복지센터	1기(2020-2022년)			2기(2023-2026년)				3기(2027-2030년)			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
합계(개소)	1	2	2	-	-	-	-	5	-	-	-
누계(개소)	1	3	5	5	5	5	5	10	10	10	10

❖ 소요예산

- 광역주거복지센터 설립 및 운영을 위해서 연간 5억 원의 예산이 필요하여 총 55억 원의 예산이 소요됨
- 지역주거복지센터는 1기 5개소를 설립하여 2기까지 운영하고, 3기에 5개소를 신규 설립하여 2030년까지 총 10개를 설립하며, 총 24.8억 원이 소요됨

[표 6-63] 주거복지센터 설립 및 운영 소요예산

항목		합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
광역	공급 내역	9인 인건비/ 운영비 1개소	인건비 30,000만 원 사업운영비 20,000만 원	인건비 30,000만 원 사업운영비 20,000만 원	인건비 30,000만 원 사업운영비 20,000만 원
	사업 비용	55억 원	50,000만 원/년	50,000만 원/년	50,000만 원/년
지역	공급 내역	3인 인건비/ 운영비 5~10개소	인건비 10,000만 원 운영비 2,000만 원	인건비 10,000만 원 운영비 2,000만 원	인건비 10,000만 원 운영비 2,000만 원
	사업 비용	24.8억 원	12,000만 원/년*5개소	12,000만 원/년*5개소	12,000만 원/년*5개소

(2) 4-② 찾아가는 주거복지 서비스 제공

❖ 배경 및 목적

- 주거복지 서비스가 필요하거나 요구되지만 서비스에 대한 인지가 낮거나 해당 서비스의 신청이 물리적으로 어려운 경우 이를 지원해줄 수 있는 프로그램이 있다고 하더라도 실질적인 혜택은 받지 못하는 경우가 있음
- 거동이 불편한 노인, 장애인이나 미성년 아동가구, 한부모 가구 등과 복지 사각지대에 놓여 있는 가구에 대한 적극적 지원 필요성이 있음
 - LH에서 주거 관련 법률지원이나 주거 전반에 대한 찾아가는 주거복지 상담을 시범으로 추진한 바 있으며 향후 주거복지에 대한 상담서비스를 확대할 계획에 있음
- 2019년 주거실태조사 결과 중 비주택 거주비율은 전체의 약 0.26%로, 전체 가구 수로 환산할 경우 약 2,800가구로 추계됨
- 쪽방, 고시원 거주 지원사업 등의 결과를 통해 비주택이 해소될 경우 기존 거주자의 신규 거주지역 등 새로운 과제에 대응할 필요가 있음

❖ 정책목표

- 인천시의 찾아가는 주거복지 서비스는 먼저 쪽방, 고시원 거주 지원사업에 대응하여 비주택 거주자를 대상으로 찾아가는 주거복지 서비스를 시작, 주거 이동을 지원하고 이후 인천시 주거복지 서비스로 연계가 필요한 대상에 대한 상담 및 연결 지원
- 주 대상자는 고령자, 장애인 등 주거약자와 주거취약계층으로 하며 주거복지 수요파악, 전·월세 및 공공임대주택 등에 관한 상담, 연계 가능한 주거복지 서비스로의 연결 등을 추진
- 주거복지사각지대 해소를 위하여 상담 시 방문지역 내 신규 지원대상자 발굴 및 시스템 연계 실시

❖ 찾아가는 주거복지 서비스 운영

- 초기 사업은 비주택 거주자를 주요 대상으로 하여 향후 거주지 연계 상담 및 지원 형태로 인천시 집접 운영 및 지원
 - 민간사회복지단체, 민간단체 등과 연계하여 사례를 발굴하고 찾아가는 서비스 위탁 시행
- 향후 주거복지 전문인력 양성, 주거복지센터 등과 연계하여 전문적이고 활용가능한 풀 구축

❖ 소요예산

○ 예산 근거

- 1기 사업 추진 예산비용 중 인건비는 10인 이상 사회복지시설 종사자의 시간 외 업무수당, 2급 10호봉 기준 4시간으로 산정
- 2, 3기 사업은 주거복지지원센터의 전문 인력을 통해 상시 추진

○ 소요예산

- 찾아가는 주거상담으로 3억 원이 소요되며, 전문인력은 주거복지센터 인력 활용

[표 6-64] 찾아가는 주거복지 서비스 지원 소요예산

항목		합계	1기(2020-2022년)	2기(2023-2026년)	3기(2027-2030년)
주거 상담	공급내역	3,000건	25(개소)*40(명)*3(년)	-	-
	사업비용	3억 원	개소당 400만 원 이내 상담인건비(개소)*5(명)*4(시간)	-	-
전문 인력	공급내역	상시	-	상시	상시
	사업비용	-	-	주거복지센터 전문인력 양성 후 역할 연계 지역주거복지센터 연계 전문인력 배치	

(3) 4-③ 군·구, 인천도시공사, LH 등 직접 서비스 체계 연계성 강화

❖ 배경 및 목적

- 효과적인 주거복지 관리체계 마련을 위하여 공공임대주택의 이력시스템 및 원활한 사업 의사결정을 위한 주거복지 통합시스템 구축 필요
 - 공공임대주택 시행자 및 시공자, 주거복지센터 관리자, 공공임대주택입주자대표 등 수요자 별 전달체계 정보시스템 구축
 - 공공임대주택 및 주거복지 관련 사업별, 기관별, 담당 부처별로 종합데이터베이스 구축 및 연계 활용
 - 시민 요구에 부응할 수 있는 소득기준, 자격기준 등에 부합한 공공임대주택 서비스 체계를 구축하여 온라인으로 공공임대주택 입주 가능성 확인
- 인천시, 인천도시공사, LH 등에서 공급하는 공공임대주택 현황, 계획 등의 사업 소개와 주거복지 관련 정책 내용, 대상자 등 소개를 위한 주거복지통합홈페이지 구축을 통한 온라인 주거복지전달체계 확립

- 주거급여, 주택금융, 대상, 선정방법, 업무담당기관 및 담당자, 서비스신청, 관련 양식, 사업별 지침 등을 제공하여 해당 기관을 직접 방문하지 않아도 주거복지서비스를 온라인상으로 검색, 신청 등을 할 수 있는 시스템 제공

○ 관련 사례: 마이홈 포털(국토교통부, LH), SH공사 주거복지통합시스템

❖ 인천도시공사, LH 등 직접 서비스 체계의 연계성 강화

- 인천시 주거복지센터 설립 후 국토교통부, LH, 한국주택금융공사, 주택도시보증공사, 한국장애인고용공단, 한국에너지재단, 집수리 사회적 기업 등과 업무협약을 통한 공공임대주택, 주택개보수, 주거비지원 등 주거복지사업 연계 추진
- 비주택 거주자 주거상향 지원을 위해 LH 마이홈, 인천시 광역주거복지센터, 인천쪽방상담소, 군·구 등과 협업을 통하여 주거상담, 공공임대주택 물색 지원 등 비주택거주자의 안정적인 주거정착 도모
- 인천시 주거복지센터 홈페이지를 통한 관련 부처의 업무, 데이터베이스 등을 지속적으로 확보하여 주거복지통합시스템 구축과 연계

[표 6-65] 주거복지 관련 프로그램 및 사업 연계

프로그램	기관	정보 연계
공공임대주택	LH	영구, 국민, 매입, 전세 등 공공임대주택
주거급여	국토교통부, LH	자기수선급여, 임차급여
주거비 금융지원	국토교통부, 한국주택금융공사 주택도시보증공사	주택구입 및 전세자금지원, 주거환경개선자금지원, 전·월세보증금대출 신용보증 등
주택개보수	LH, 한국장애인고용공단, 한국에너지재단, 집수리 사회적 기업	주거취약계층 주택개보수사업, 농어촌주택개조사업, 농어촌장애인주택개조사업, 저소득층에너지효율개선, 슬레이트지붕철거지원 등
비주택 거주자 주거상향 지원	인천시 광역주거복지센터, 군·구, LH마이홈, 인천자활 도시농업센터	쪽방, 고시원, 여인숙(거주형 숙박대상) 등 비주택 주거취약계층의 이주·정착 지원, 주거복지상담 및 정보제공, 공공임대주택 등 주택물색 지원 등

❖ 시, 군·구 협의체 구성 및 역량 강화

- 공공임대주택 공급체계, 임대료 지원 체계, 주택개보수 체계 등 주거정책 추진을 위한 관련 부서 연계, 행·재정적 기반 등에 대한 역량 강화 필요
- 주거종합계획의 수립 후 변경 가능성을 전제하여 매년 주기적으로 주택 및 주거현황을 분석하고 정책성과 등을 모니터링하며 보다 합리적인 주거정책 방향을 제시하는 피드백 과정 필요

- 인천시, 군·구 협의체를 구성하여 의 행정력을 강화하고 재정력을 확대하여 임대주택 공급과 임대료 보조 등 가구지원 계획 등을 통합적이고 효과적으로 운영
- 시·군·구 협의체를 구성하여 주거정책에 대한 교육 및 역량 강화, 지역 내 공공임대주택 공급 협의, 사각지대 주거취약계층 발굴 등 정책의 일관성 및 통합성 유도
- 공공지원형 임대주택 공급, 주택개량, 주거비 지원, 주거지 관리, 정비 및 재생 등에 대한 통합적 운영 체계 구축
- 인천도시공사 등은 공공지원형 임대주택 건설과 매입/전세임대 사업, 국공유지 활용 임대주택사업, 주택개량 사업 등 주거지원 사업 추진
- 인천시 주거복지센터 등 주거정책사업을 전담하는 기관을 통하여 교육 및 전문인력 협력, 신규 주거정책의 발굴, 추진과제별 정책 성과지표를 설정하여 계획성과를 모니터링하며 관리

❖ 민간참여 확대와 비영리 시행주체 육성

- 공공주도의 저렴한 임대주택 공급체계의 한계를 극복하고 사회적 수요계층의 주거문제를 보다 효율적이며 효과적으로 대응하기 위해 민간부문의 참여 확대가 필요함
- 비영리 또는 제한적 영리 시행자의 육성이 필요함
- 공공자본(인천시, 인천도시공사 등)과 민간자본(금융기관, 연기금 등)을 활용한 공공지원형 주택공급을 위한 주거 전문 비영리·제한적 영리 민간주체 육성
- 인천도시공사, 군·구 등 공공의 자본 참여를 바탕으로 주거지원 수요가 많은 군·구에 시범적으로 주거를 위한 사회적 기업을 설립하여 운영해 본 후 확대
- 인천도시공사와 민간시행자의 공동시행을 통한 확대
- 행복주택 등 맞춤형 공공임대주택 공급사업에 적용하여 민간(비영리·제한적 영리)이 공동시행자로서 참여

❖ 소요예산

- 소요예산은 비예산 사업으로 추진
- 협력기관은 인천도시공사, 군·구, LH, 민간(비영리·제한적 영리) 등임

제7장

계획 실현방안

1. 행정계획
2. 주거정책지표 설정을 통한 모니터링
3. 재원확보방안





제7장 계획 실현방안

1. 행정계획

1) 주거지원 추진조직 강화

(1) 주거정책과 신설을 통한 조직 통합

❖ 주거 관련 조직체계

- 주거 관련 담당부서는 주택복지국 건축계획과, 주거재생과로 주거정책, 주택정책, 공동주택, 주거복지, 주거관리, 주거재생, 공공지원주택, 건축행정, 건축계획, 도시정비, 정비지원 등 건축, 도시정비, 주택, 주거 등이 혼합되어 비효율적 운영
 - 건축계획과는 건축행정, 건축계획, 주택정책, 공동주택, 주거복지 등을 담당하고 주거재생과는 주거정책, 정비지원, 도시정비, 주거관리, 주거재생, 공공지원주택 등 담당
- 건축계획과, 주거재생과를 주거 및 주택, 건축, 도시정비 및 주거지 재생 등으로 구분하여 정책의 전문성과 효율성 확보 필요
- 주거종합계획의 실효성과 인천시 주거정책의 전문성을 향상시키기 위해서는 건축계획과의 주택정책, 공동주택, 주거복지와 주거재생과의 주거정책, 주거관리, 공공지원주택 등을 통합한 주거정책과를 신설하여 주거정책, 공공주택관리, 주거복지, 공공임대주택 등으로 구분하여 정책, 복지, 관리, 사업 등 업무의 효율성과 전문성을 확보해야 함
- 건축계획과는 건축정책, 건축행정, 건축계획 등 건축 부서로 편성하고, 주거재생과는 도시정비, 정비지원, 주거지재생 등 도시정비사업과 주거지재생사업 중심 부서로 편성하여 부서의 전문성을 확보해야 함

❖ 주거정책과 신설

- 주거정책과는 기존의 건축계획과, 주거재생과의 업무 효율성과 전문성 향상을 위해 관련 업무의 재배분을 통하여 조직 구성
- 주거정책과는 주거정책, 주거복지 전담부서로 편성하여 정책, 복지, 사업, 지원 등을 담당

- 주거정책과는 주택정책팀, 주거복지팀, 임대주택팀, 공동주택팀 등으로 구성하여 부문별 전문성 확보
- 주택정책팀은 주거종합계획, 법·제도 개선, 위원회, 중앙정부·LH 등과 연계 사업 등의 업무 수행
- 주거복지팀은 주거복지센터, 주택개보수 등 시설지원, 주거복지프로그램 등 시설개선과 프로그램 운영 업무 수행
- 임대주택팀은 장기임대주택, 맞춤형 임대주택, 우리집프로젝트 등 공공임대주택공급 업무 수행
 - 특히 임대주택담당은 건축계획과의 주거복지팀의 공공임대주택공급과 주거재생과의 공공지원주택담당의 우리집프로젝트를 통합하여 공공임대주택 부문을 담당
- 공동주택팀은 공동주택관리, 공동주택지원 프로그램, 관리비 절감, 실태조사·점검 등의 업무 수행

〔그림 7-1〕 주거정책과 조직도



(2) 인천도시공사의 주거복지 기능 강화

- 주거종합계획의 실행력을 확보하기 위해 인천도시공사의 역할을 확대 및 강화하여 주거복지사업 전담기구로 지정하여 추진
- 기존의 임대주택 공급사업과 함께 여성전용임대주택, 공모형 매입임대주택, 빈집을 활용한 임대주택사업, 주택개량사업 등 주거지재생 및 지원사업으로 확대하여 추진
- 여성안심주택, 에너지절감형 주택, 생애주기 디자인 주택, 1인·청년가구 사물인터넷 주택, 도서지역 실버주택, 귀촌정착단지 등 스마트하고 다양한 주거공간의 시범개발 및 확대
- 인천도시공사와 민간의 공동시행을 확대하고 도시공사 등 공공과 민간이 공동으로 인천시 주거정책 사업을 전담하는 주거복지센터 등과 같은 독립된 법인 설립을 주도하고 운영
- 사회주택, 주거복지센터 등 비영리·제한적 영리 민간주체와 공동시행 확대

(3) 인천시, 군·구 정책협의체 구성 및 운영

❖ 정책협의체 구성 및 운영

- 인천시, 군·구, 인천도시공사 등이 주거정책협의체를 구성하여 공유지 등 토지확보, 도시 계획 등 행정지원을 통하여 임대주택, 주거복지사업 등을 추진하여 시민체감형 정책 시행
- 우리집프로젝트, 지역 주거복지센터, 주거복지사업 등은 현장을 중심으로 하는 지역사회 기반 추진이 사업의 실효성을 높이고 지역주민의 참여를 독려할 수 있으므로 군·구에 임대주택공급과 관리를 위한 조직을 구성하고 주거복지사업 추진을 위한 재정확보 필요
- 공공기관 이전적지, 군·구 보유 공유지(주차장, 공공건물 등)를 활용하여 다양한 주거지 개발과 맞춤형 임대주택 공급 확대
- 인천시, 군·구가 협력하여 주거지 재생 및 관리, 주거지원 시범사업 추진

❖ 주거종합계획과 군·구 계획의 정합성 및 연계성 확보

- 군·구에서 시행하고 있는 도시재생사업, 임대주택사업 등의 계획과 주거종합계획 간 관계의 규정하여 상호 연계성 확보
- 인천시 내부지침으로 주거종합계획 수립 이후 결정되는 군·구 관련 계획의 주택 및 주거에 관련된 사항은 주거종합계획을 준용토록 규정
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 계획을 다루고 있는 법령에서 주거종합계획과의 관계를 규정하도록 중앙정부에 건의

(4) LH 마이홈 등 관련 기관 협력체계 구축

❖ 주거복지전달체계의 효율성 및 현장성 강화

- 주거복지 행정 전달체계인 인천시 및 주거복지센터, 임대주택 주거지원과 주거복지서비스를 전달하는 LH 및 인천도시공사 등의 다원화된 전달체계의 협력체계 강화를 통한 효율성 확보
- 정책수요자의 중복(또는 누락) 문제, 주체별 자원·인력·조직 등의 협력적 운영을 통하여 주거복지서비스의 효율적 배분 및 양적·질적 불균형 해소
- 인천광역시, 주거복지센터, LH 마이홈, 인천도시공사 등 주거복지전달체계 주체의 연계·협력을 통하여 주거복지 정책사업 신규 발굴, 수요자 중심의 효과성높은 주거복지정책 추진 등 주민밀착형 현장 지원 강화

❖ 인천형 주거복지전달체계 모델 구축

- 인천광역시, 주거복지센터, 인천도시공사, LH 등과 연계·협력을 통하여 시민이 체감할 수 있는 양질의 주거복지 환경 조성
- 주거복지전달체계 관련 기관 연계·협력을 통하여 주거복지 협력사업모델 발굴 및 시행, 인천광역주거복지센터 주거복지 허브기능 강화, 비주택거주자 주거상향사업 고도화 지원 등 인천형 주거복지전달체계 모델 구축
 - 인천광역시는 주거복지 정책 제언, 주거복지 현안사항 도출 및 협력제언, 광역주거복지센터 정책지원 및 지도·감독
 - 광역주거복지센터는 교육 및 전문인력 양성, 취약계층대상 주거복지서비스 직접 지원, 사각지대 사례관리 등 추진
 - LH·인천도시공사는 임대주택 정책·사업안내, 임대주택 공급정보 제공, LH 마이홈 등 노하우 공유, 긴급주거지원 임대주택 공급 등 직접 사업 추진
 - 인천연구원은 주거복지정책 연계성·협력가능성 연구, 협력형 주거복지정책사업 모델 발굴, 주거복지서비스 통합연계 방안 수립 등 정책방향 설정하고, 사회복지공동모금회 등은 민간후원 주거복지기금 조성 등 민간 연계 지원
- 주거복지 협력사업모델은 주거빈곤아동가구 주거지원, 긴급주거지원 임대주택 공급, 비주택거주자 등 주거취약계층 이주지원서비스 등 발굴 추진
- 인천광역주거복지센터는 LH 마이홈 등 기관 간 협력으로 정보제공 기능 강화, 찾아가는 주거복지 교육 등 역량강화 등 주거복지 허브기능 수행
- 비주택거주자 주거상향 지원은 인천시, 인천도시공사, LH 마이홈 등 관련 기관과 연계하여 자활 지원, 이주지원, 비주택거주자 특화주택 지원 등 시행

2) 사회적 경제주체 등 민간참여 확대

❖ 공공임대주택의 사회적 기업 확대

- 「공공주택특별법」에 따라 인천도시공사, 인천시, 군·구 등 공공이 50% 이상을 출자하거나 제한적 영리 민간 자본이 50% 이상을 출자하고 인천도시공사가 일부 참여하는 사회적 기업을 설립하여 공공지원형 임대주택을 적극적으로 공급하고 관리
 - 인천시, 군·구가 협력하여 주거복지를 사회적 기업 설립을 시범적으로 추진
- 공공지원민간임대, 사회임대주택 공급을 위한 민간의 참여 유도 확대

❖ 집수리 사업 등의 사회적 기업 확대

- 주거급여의 자기주택수선 등을 담당하는 군·구 내 집수리 사회적 기업과 연계한 주택개보수 사업 추진
 - 마을공동체, 사회적 기업 연계하여 집수리 마을기업 창업과 일자리 창출 유도
 - 인천시 내 주거취약계층을 집수리를 지원하는 자활기업체는 총 8개소이며, 사회적 기업 인증은 계양구, 남동구 내 2개소, 예비인증은 강화군, 중구, 광역의 3개소 등임
- 주택개보수사업은 세입자, 소유자, 노인·장애인 Barrier Free 지원 등 주거취약계층을 위한 사업으로 국비, 지방비 지원 사업 중심으로 우선 사회적 기업 연계
- 지역 내 민간기업과 연계한 기부금을 확보하여 지역 내 집수리 사업 추진시 지역의 사회적 기업과 연계하여 추진
 - 취약계층 노후주택, 최저주거기준미달가구 등 민간기업 기부금 연계 주택개보수사업 추진
 - 사랑가꿈, 희망의집수리 등 기존 집수리사업과 연계하여 확대 추진하고, 가전제품, 가구 등은 민간기업 기부를 통하여 개선 유도

❖ 주거복지센터 등 지원서비스 운영 참여 확대

- 사회적 기업 등 민간단체는 지역 중심의 현장밀착형 사업 추진시 지역주민과의 소통, 주거복지 사각지대 발굴 등에서 강점을 가지고 있음
- 현장 중심의 지역주거복지센터는 주거지원서비스를 지역에 직접적으로 이루어져야 하는 특성으로 인하여 사회적 경제주체 등 민간단체에 위탁 운영하는 것이 효율적임
- 민간단체 인력을 주거복지 전문인력으로 양성하여 찾아가는 주거복지 서비스 사업 등 현장 중심 업무를 수행할 수 있도록 참여 확대

3) 주민참여 확대

❖ 주민참여방향

- 주거정책의 목표를 달성하기 위해 추진되는 시책과 공공사업은 초기부터 주민을 참여시켜 정책의 주체로서 역할을 할 수 있는 방안 마련
- 현재 공공사업은 주민에게 사업 등을 설명하는 정보제공 수준에서 주민의 의견을 적극적으로 활용할 수 있는 제도 마련 필요

- 주거복지사업, 주택관리 및 정비 등과 관련하여 일상적인 생활에서부터 단지의 개보수, 리모델링 등과 같은 대규모 수선에도 다양한 방식을 활용하여 주민의 실제적 참여를 통한 시책 추진
- 이를 통해 원활한 사업추진뿐 아니라 정책의 공간적 사회적 지속가능성 확보를 기대

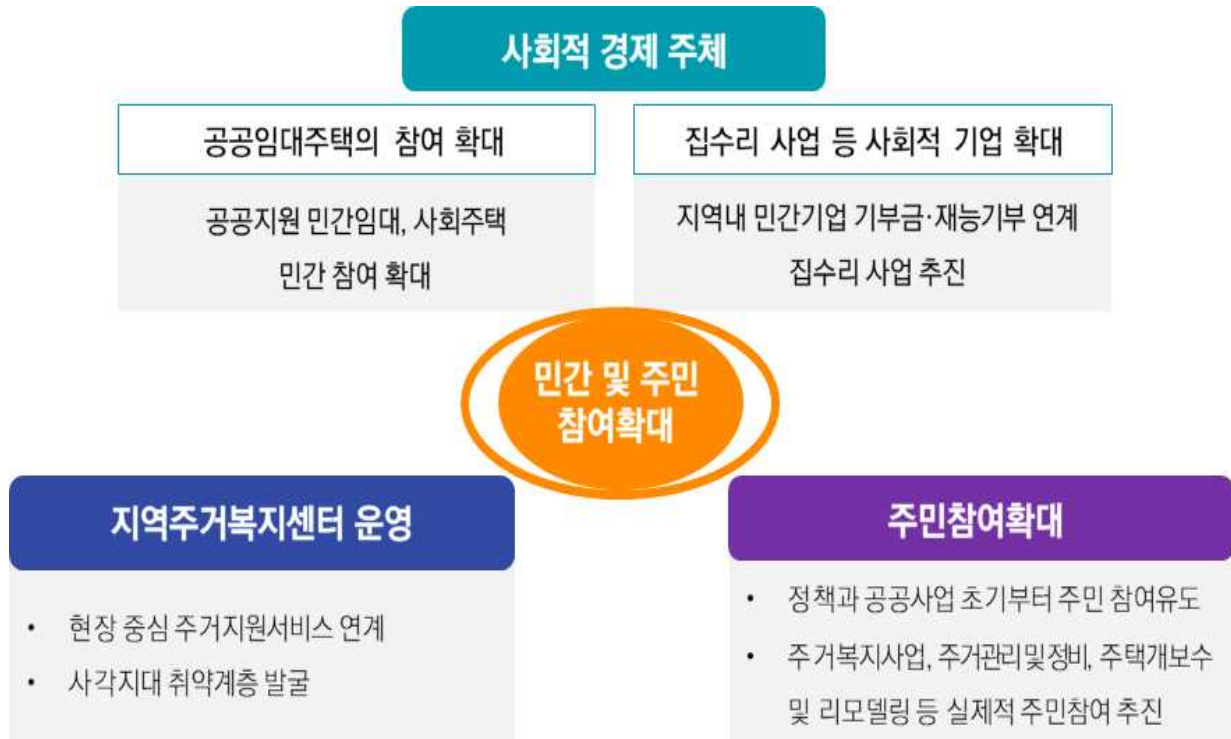
❖ 공공재개발, 공공임대주택 공급시 주민 참여 유도

- 공공참여형 재개발·재건축사업 등의 사업에서 공급세대수, 용적율 등의 인센티브, 공공 임대주택 등 기부채납에 대하여 사업추진시 적극적인 주민참여를 유도할 수 있도록 주민과 공공이 상생협의를체를 구성하여 운영
- 공공임대주택 공급에 따른 지역이기주의를 해소하기 위해서는 지역주민이 참여하여 지역 내 커뮤니티시설 등과 같은 공공시설설치와 연계하여 추진

❖ 주택개보수, 리모델링 추진시 참여 유도

- 주택개보수, 리모델링 등 주택정비시 소유자, 세입자 등의 의견청취 및 조율을 통하여 분쟁을 해결하고 수혜자에게 실질적인 혜택이 돌아갈 수 있도록 유도
- 노후·불량 단독·다가구주택의 개선을 위한 주택개보수, 집수리 등 도시정비사업 해제지역, 관리형 주거환경개선사업, 도시재생사업 등 주거환경개선시 지역주민의 직접적인 참여를 유도하여 지원내역, 지원수준 등을 결정하여 쇠퇴하는 원도심에 생활밀착형 주택개보수 및 집수리 지원사업 추진

[그림 7-2] 민간단체 및 주민참여 확대



4) 주거정책 추진을 위한 관련 부서 및 기관간 연계

❖ 주택의 균형적 공급을 위한 관련 부서 및 계획간 연계·협의

- 주택수요 대비 공급잠재력에 따른 초과주택공급 조절을 위해서는 도시계획과, 도시개발과 등과 연계·협의하여 개발사업의 조정을 통한 주택공급량의 조절 필요
 - 2040년 인천도시기본계획과의 계획지표 연계, 정합성 유지를 통한 계획적 관리 필요
- 공공임대주택의 균형적 공급을 위해서는 주거재생과, 군·구, 인천도시공사, LH 등과 연계하여 지역별 공급 유도

❖ 청년, 노인 주거복지사업 추진을 위한 연계

- 청년은 일자리에 따라 주거지를 선택하여 청년정책과와 연계하여 사업을 추진하고, 노인·장애인·차상위계층 등 주거약자 지원사업은 복지정책과, 자립정책과 등과 연계 필요

❖ 주거정책 추진을 위한 중앙정부, 사회적 기업, 민간 연계

- 중앙정부의 국비 지원 주거복지사업은 국토부·LH 등의 공모사업과 연계 추진
- 주거복지센터, 주거지원서비스, 사회주택 등 현장중심 사업은 민간단체와 연계 추진

[표 7-1] 사업별 관계 부서 및 연계 기관

구분		주무부서	관계부서	연계기관
1. 사각지대 없는 맞춤형 주거복지				
포용적 주거지원 강화	주거약자 임대료 직접 지원	건축계획과	복지정책과	은행
	청년·신혼부부 임대료 지원	건축계획과	-	은행
	외국인 노동자 기숙사 지원	건축계획과	산업진흥과	민간기업
인천형 주거시설 지원	최저주거기준 미달가구 설비 지원	건축계획과	-	사회적 기업, 인천도시공사
	전·월세 임대주택 개보수 지원	건축계획과	-	사회적 기업
	자가주택 개보수 지원	건축계획과	-	사회적 기업
	노인·장애인 Barrier Free 지원	건축계획과	-	인천도시공사, 사회적 기업
맞춤형 공공임대주택 공급	공공임대주택 6.4만 호 공급	건축계획과	도시개발계획과 주거재생과	인천도시공사, LH
	맞춤형 공공임대주택 공급	건축계획과	주거재생과 재생정책과	인천도시공사
	노숙인·시설퇴소자 지원	건축계획과	복지정책과	인천복지재단
	쪽방, 고시원 거주 지원 사업	건축계획과	군·구	인천도시공사, LH
	아동 주거빈곤가구 지원	건축계획과	군·구	인천도시공사, LH
	여성안심주택	건축계획과	군·구	사회적 기업
	여성 전용 임대주택	건축계획과	군·구	인천도시공사
	공모형 매입임대주택 공급 확대	건축계획과	-	인천도시공사, LH
2. 지역 및 세대 통합형 주택정책				
지역 간 균형발전을 위한 주거정책	공공임대주택 균형 공급	건축계획과	도시개발과 주거재생과, 군·구	인천도시공사, LH
	원도심지역 도시재생 연계 임대주택 공급	건축계획과	재생정책과	인천도시공사, LH
	도시지역 실버주택 공급	건축계획과	웅진·강화군	인천도시공사
	빈집 활용 임대주택 시범사업	건축계획과	주거재생과 군·구	인천도시공사, LH
	귀촌 정착단지 조성	건축계획과	강화·웅진군	-
세대 간 통합을 위한 주거정책	세대통합형 임대주택 공급	건축계획과	-	인천도시공사
	생애주기(Life-cycle) 디자인 주택	건축계획과	-	인천도시공사
3. 지속가능한 정주환경을 위한 주거의 질 확보				
주택의 질 확보	주택의 장수명화	건축계획과	-	민간기업
	에너지 절감형 주택	건축계획과	군·구	민간기업
	1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택	건축계획과	-	인천도시공사
정주환경 수준 향상	빈집 활용 공공임대주택 커뮤니티 시설	건축계획과	주거재생과 군·구	인천도시공사, LH
	노후 빌라·연립주택 개선 지원	건축계획과	군·구	-
	임의관리대상 공동주택 관리 지원	건축계획과	군·구	-
	리모델링 추진방향	건축계획과	군·구	민간전문가
	노후 공공임대주택 정비방향	건축계획과	군·구	인천도시공사, LH
4. 시민체감형 포용적 주거서비스 체계 구축				
주거복지센터 운영을 통한 주거복지전달체계 구축		건축계획과	군·구	인천도시공사, LH, 사회적 기업
찾아가는 주거복지 서비스 제공		건축계획과	노인정책과, 군·구	주거복지센터 사회적 기업
군·구, 인천도시공사, LH 등 직접 서비스 체계 연계성 강화		건축계획과	군·구	인천도시공사, LH

2. 주거정책지표 설정을 통한 모니터링

❖ 관련 지표와 연계한 주거정책지표 설정

- 인천형 복지기준선의 주거복지지표, 인천시 시정웰빙지표의 주거지표 등과 연계한 주거정책지표 마련
 - 인천형 복지기준선의 주거기준 성과지표는 주거비 부담 과다가구, 최저주거기준 미달가구, 비주택 거주 비율, 주거불안 인식도, 지원주택 투입 지원주택 공급량, 주거복지센터설치 등 주거복지전달체계, 군·구별 노후주택비율 등 7가지 지표를 제시함
 - 인천시 지역웰빙(행복)지표 중에서 더불어 잘사는 균형발전을 위한 주거부문 지표는 최저주거기준 미달가구 비율, 주거비 부담 비율, 주거 환경 만족도 등 3가지로 설정하여 주거상황과 주거의 질에 대한 정책적 기준으로 설정
- 주거종합계획은 수립 후 변경 가능성을 전제하여 매년 주기적으로 주택 및 주거현황을 분석하고 정책성과 등을 모니터링하며 보다 합리적인 주거정책 방향을 제시하는 피드백 과정이 필요함
 - 주거정책지표를 설정하여 정책성과관리와 함께 목표설정 등을 통한 주거정책추진 관리

❖ 주거정책지표에 의한 성과 모니터링

- 사각지대 없는 맞춤형 주거복지 실현을 위해 인구 천 인당 주택 수, 1인당 주거면적, 공공임대주택 재고율, 인천주도 공공임대주택공급률, 지원주택공급호수 등을 설정함
 - 지속적인 주택공급을 위해 인구 천 인당 주택 수는 2018년 364.5호에서 1단계(2022년) 421.3호, 2단계(2026년) 450.2호, 3단계(2030년) 452.9호로 단계적 향상
 - 1인당 주거면적은 2016년 31.1㎡에서 단계별 34.0㎡, 37.0㎡, 40.0㎡로 확대
 - 맞춤형 공공임대주택 등 공공임대주택 재고율은 2018년 6.98%에서 단계별로 8.9%, 9.8%, 10.5%로 확대하여 저소득층의 주거 안정화 유도
 - 특히, 인천시에서 주도적으로 공급하는 전체 공공임대주택 대비 인천 주도 공공임대주택공급률은 2018년 11.6%, 15.0%, 18.0%, 20.0%로 확대
 - 노인, 장애인, 노숙인 등의 의료, 복지서비스와 연계하여 공급하는 지원주택공급호수는 2022년 150호, 2026년 740호, 2030년 860호 등으로 총 1,750호 공급
- 인천형 주거시설 지원 및 포용적 주거지원 강화를 위해 최저주거기준미달가구, 주택개보수 지원 호수, 비주택거주비율, RIR, HCIR 등의 성과지표를 설정함

- 최저주거기준미달가구는 2018년 6.8%에서 단계별로 5.5%, 4.0%, 2.5% 등으로 축소하여 주거의 질을 확보
- 쪽방, 비닐하우스 등 주택이외의 거처가구 해소를 위한 비주택거주비율은 2018년 6.6%에서 단계별로 5.0%, 3.5%, 2.0% 등으로 축소하여 주거의 질을 확보
- 저소득층의 월소득대비 임대료 부담비율(RIR)은 2019년 18.1%에서 단계별로 17.0%, 15.0%, 13.0%로 완화
- 임대료, 주택관리비를 포함한 저소득층의 총 주거비 부담비율(HCIR)은 2019년 23.6%에서 단계별로 22.0%, 20.0%, 18.0%로 완화
- 시민체감형 포용적 주거서비스체계 구축을 강화하기 위하여 주거복지센터를 2022년까지 2개소를 시작으로 목표연도인 2030년에는 총 10개소를 설치·운영함

[표 7-2] 주거정책 지표

지표	2018년	1단계(2022년)	2단계(2026년)	3단계(2030년)
천인 당 주택 수(호)	364.5	421.3	450.2	452.9
1인당 평균 주거면적(m ²)	31.1	34.0	37.0	40.0
공공임대주택 재고율(%)	6.98	8.9	9.8	10.5
인천주도 공공임대주택 공급률(%)	11.6	15.0	18.0	20.0
지원주택 공급호수	-	150	740	860
최저주거기준미달가구(%)	6.8	5.5	4.0	2.5
비주택 거주비율(%)	6.6	5.0	3.5	2.0
주택개보수 지원 호수	2,519	1,600	3,000	3,800
저소득층 총 주거비 부담비율(HCIR)*	23.6	22.0	20.0	18.0
저소득층 임대료 부담비율(RIR)*	18.1	17.0	15.0	13.0
주거복지센터 설치 수(개소)	-	6	-	5

주) * : 2019년 기준(2019년 인천시 주거실태조사 결과치)

3. 자원확보방안

1) 주거정책 사업추진 소요 예산

- ❖ 2030년까지 총 사업예산 7조 2,952억 원, 공공임대주택 예산이 94.4% 차지
 - 국비 6조 2,221억 원, 빈집정비·공동주택관리 등 지원사업 2,351억 원, 군·구 및 민간재원 1,247억 원 차지

- ❖ 시비는 9,484억 원(13.0%)이며, 공공임대주택 예산이 75.4% 차지
 - 임대료 등 주거비 지원, 주거복지센터 설립·운영 등 312억 원은 시 자체 예산 활용

[그림 7-3] 주거정책 유형별 소요 예산



[표 7-3] 주거정책 유형별 소요 예산

(단위: 억 원)

사업구분	총예산	국비	시비	군·구비 등
합 계	72,987	62,221	9,484	1,282
공공임대주택	68,886	61,264	7,151	471
민간연계 공적 임대주택	750	-	250	500
임대료 등 주거비지원	223	-	223	-
주택개보수	654	119	535	-
주거서비스 지원	89	-	89	-
기타 지원사업	2,385	838	1,236	311

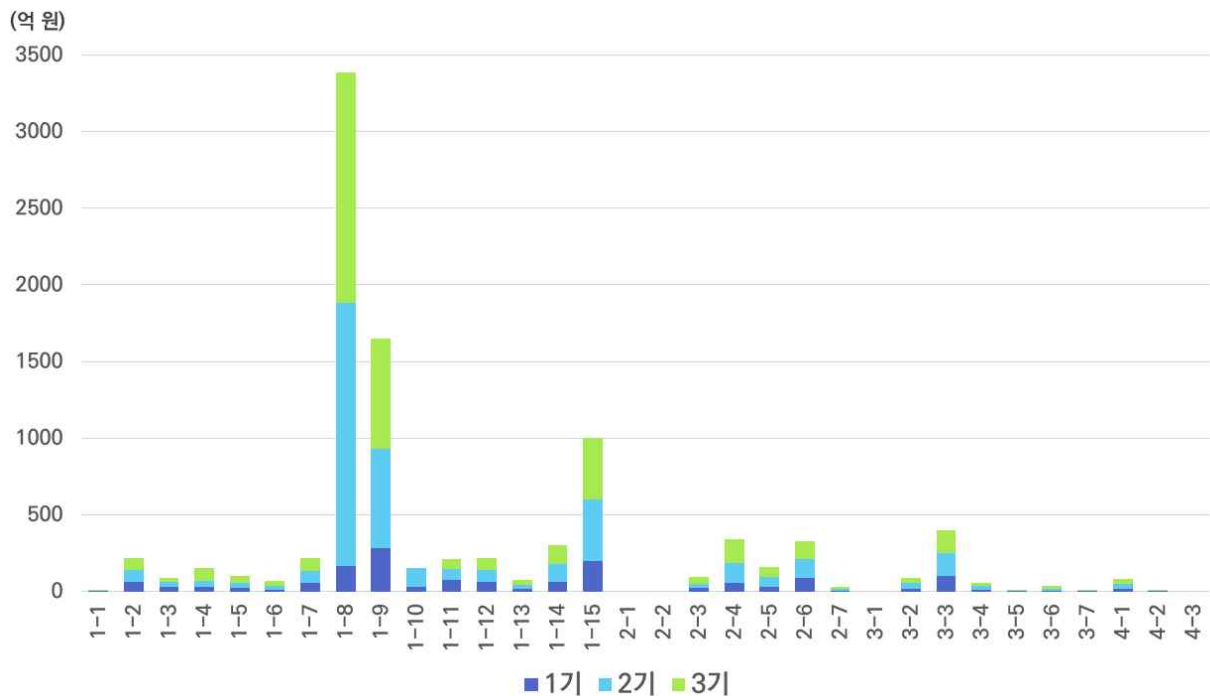
❖ 맞춤형, 매입임대 등 공공임대주택 공급사업 예산 68,886억 원 소요

- 인천시 공공임대주택 6.4만 호 공급을 위한 청년, 신혼부부, 노인, 여성 등의 맞춤형 공공임대주택과 매입형 임대주택 공급에 따른 예산 확보 필요
- 주택도시기금 등 국비 지원 비율의 상향 등을 통한 재원 확충 필요

❖ 인천시 주도의 주거정책 추진 예산 1,538억 원 소요

- 국비 등의 지원없이 인천시 주도로 추진 가능한 임대료 지원, 주거복지센터 설치 및 운영, 외국인 노동자 기숙사 지원, 도서지역 실버주택 공급 등은 인천형 주거정책 사업으로 정착 유도 필요
- 인천시 지역 특성이 반영된 외국인 노동자, 도서지역 노인가구 등에 대한 지원은 차별화 가능한 주거정책으로 추진 필요

[그림 7-4] 주거정책사업 단계별 소요 예산



주) 개별 사업명칭은 [표 7-4] 참조

[표 7-4] 사업 유형별 소요예산

구분		총예산(억 원)	국비(억 원)	시비(억 원)	군·구비(억 원)
총 소요 예산(억 원)		72,986.69	62,220.75	9,484.44	1,281.50
1. 사각지대 없는 맞춤형 주거복지					
포용적 주거지원 강화	1-1. 주거약자 임대료 직접 지원	3.38	-	3.38	-
	1-2. 청년·신혼부부 임대료 지원	220.00	-	220.00	-
	1-3. 외국인 노동자 숙소사 지원	390.00	-	90.00	300.00
인천형 주거시설 지원	1-4. 최저주거기준 미달가구 설비 지원	150.00	-	150.00	-
	1-5. 전·월세 임대주택 개보수 지원	101.66	-	101.66	-
	1-6. 자가주택 개보수 지원	138.00	69.00	69.00	-
맞춤형 공공임대주택 공급	1-7. 노인·장애인 Barrier Free 지원	264.00	49.50	214.50	-
	1-8. 공공임대주택 6.4만 호 공급	18,090.00	14,705.00	3,385.00	-
	1-9. 맞춤형 공공임대주택 공급	34,334.00	32,684.00	1,650.00	-
	1-10. 노숙인·시설퇴소자 지원	150.00	-	150.00	-
	1-11. 쪽방, 고시원 거주 지원 사업	424.50	212.25	212.25	-
	1-12. 아동 주거빈곤가구 지원	515.00	295.00	220.00	-
	1-13. 여성 안심주택	195.00	60.00	75.00	60.00
	1-14. 여성 전용 임대주택	1,280.00	980.00	300.00	-
	1-15. 공모형 매입임대주택 공급 확대	12,900.00	11,900.00	1,000.00	-
2. 지역 및 세대 통합형 주택정책					
지역 간 균형 발전을 위한 주거정책	2-1. 공공임대주택 균형공급	-	-	-	-
	2-2. 원도심지역 도시재생 연계 임대주택 공급	-	-	-	-
	2-3. 도심지역 실버주택 공급	192.00	-	96.00	96.00
	2-4. 빈집 활용 임대주택 시범사업	685.00	-	342.50	342.50
	2-5. 귀촌 정착단지 조성	360.00	-	160.00	200.00
세대 간 통합을 위한 주택정책	2-6. 세대통합형 임대주택 공급	1,265.00	935.00	330.00	-
	2-7. 생애주기(Life-cycle) 디자인 주택	30.00	-	30.00	-
3. 지속가능한 정주환경을 위한 주거의 질 확보					
주택의 질 확보	3-1. 주택의 장수명화	-	-	-	-
	3-2. 에너지 절감형 주택	270.00	-	90.00	180.00
정주환경 수준 향상	3-3. 1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택	720.00	320.00	400.00	-
	3-4. 빈집 활용 공공임대주택 커뮤니티 시설	115.00	-	57.50	57.50
	3-5. 노후 빌라·연립주택 개선 지원	33.00	11.00	11.00	11.00
	3-6. 임의관리대상 공동주택 관리 지원	69.00	-	34.50	34.50
	3-7. 리모델링 추진방향	3.55	-	3.55	-
	3-8. 노후 공공임대주택 정비방향	-	-	-	-
4. 시민 체감형 포용적 주거서비스 체계 구축					
4-1. 주거복지센터 운영을 통한 주거복지전달체계 구축		79.80	-	79.80	-
4-2. 찾아가는 주거복지 서비스 제공		8.80	-	8.80	-
4-3. 군·구, 인천도시공사, LH 등 직접 서비스 체계 연계성 강화		-	-	-	-

[표 7-5] 사업 단계별 소요예산

구분		총예산 (억 원)	시비 (억 원)	1기	2기	3기
				2020~2022년	2023~2026년	2027~2030년
총 소요 예산(억 원)		72,986.69	9,484.44	1,464.04	4,084.04	3,936.74
1. 사각지대 없는 맞춤형 주거복지						
포용적 주거지원 강화	주거약자 임대료 직접 지원	3.38	3.38	0.68	1.20	1.50
	청년·신혼부부 임대료 지원	220.00	220.00	60.00	80.00	80.00
	외국인 노동자 기숙사 지원	390.00	90.00	30.00	30.00	30.00
인천형 주거시설 지원	최저주거기준 미달가구 설비 지원	150.00	150.00	30.00	40.00	80.00
	전·월세 임대주택 개보수 지원	101.66	101.66	21.18	36.24	44.24
	자가주택 개보수 지원	138.00	69.00	9.00	24.00	36.00
	노인·장애인 Barrier Free 지원	264.00	214.50	58.50	78.00	78.00
맞춤형 공공임대 주택 공급	공공임대주택 6.4만 호 공급	18,090.00	3,385.00	165.00	1,720.00	1,500.00
	맞춤형 공공임대주택 공급	34,334.00	1,650.00	285.00	645.00	720.00
	노숙인·시설퇴소자 지원	150.00	150.00	30.00	120.00	-
	쪽방, 고시원 거주 지원 사업	424.50	212.25	72.45	73.20	66.60
	아동 주거빈곤가구 지원	515.00	220.00	60.00	80.00	80.00
	여성 안심주택	195.00	75.00	15.00	30.00	30.00
	여성 전용 임대주택	1,280.00	300.00	60.00	120.00	120.00
	공모형 매입임대주택 공급 확대	12,900.00	1,000.00	200.00	400.00	400.00
2. 지역 및 세대 통합형 주택정책						
지역 간 균형 발전을 위한 주거정책	공공임대주택 균형공급	-	-	-	-	-
	원도심지역 도시재생 연계 임대주택 공급	-	-	-	-	-
	도서지역 실버주택 공급	192.00	96.00	24.00	24.00	48.00
	빈집 활용 임대주택 시범사업	685.00	342.50	52.50	130.00	160.00
	귀촌 정착단지 조성	360.00	160.00	32.00	64.00	64.00
세대 간 통합을 위한 주택정책	세대통합형 임대주택 공급	1,265.00	330.00	90.00	120.00	120.00
	생애주기(Life-cycle) 디자인 주택	30.00	30.00	6.00	12.00	12.00
3. 지속가능한 정주환경을 위한 주거의 질 확보						
주택의 질 확보	주택의 장수명화	-	-	-	-	-
	에너지 절감형 주택	270.00	90.00	18.00	36.00	36.00
	1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택	720.00	400.00	100.00	150.00	150.00
정주환경 수준 향상	빈집 활용 공공임대주택 커뮤니티 시설	115.00	57.50	11.50	23.00	23.00
	노후 빌라·연립주택 개선 지원	33.00	11.00	3.00	4.00	4.00
	임의관리대상 공동주택 관리 지원	69.00	34.50	4.50	12.00	18.00
	리모델링 추진방향	3.55	3.55	3.15	0.20	0.20
	노후 공공임대주택 정비방향	-	-	-	-	-
4. 시민 체감형 포용적 주거서비스 체계 구축						
주거복지센터 운영을 통한 주거복지전달체계 구축		79.80	79.80	19.80	28.00	32.00
찾아가는 주거복지 서비스 제공		8.80	8.80	2.40	3.20	3.20
군·구, 인천도시공사, LH 등 직접 서비스 체계 연계성 강화		-	-	-	-	-

2) 재원확보방안

(1) 지방비 확보 방안

❖ 인천시 일반회계의 1% 수준을 주거정책 예산 활용

- 2030년 동안 주거정책목표 달성을 위한 인천시비는 9,484억 원으로 매년 860억 원의 예산확보가 필요함
- 2018년 기준 주택부문 예산은 일반회계의 인천시비 기준 0.2% 정도를 반영하고 있어 향후 주거복지도시 실현을 위해서는 인천시 일반회계 기준 예산을 2030년까지 매년 1% 수준으로 증대하여 주거지원 사업을 효과적으로 추진해야 함
 - 인천시 지방세 기준 매년 2% 수준을 확보해야 실효성 있는 정책 추진 가능
- 특히, 정책의 실효성을 높이기 위해서는 중기지방재정계획에 주거정책 관련 사업과 재원을 반영해야 함

❖ 저소득층 주거안정을 위한 도시정비기금 및 원도심특별회계 연계

- 「인천광역시 원도심활성화특별회계 설치 및 운용 조례」에 근거하여 적립되고 있는 원도심활성화 특별회계의 도시기반계정에서 임대주택공급 등을 위한 재원 연계
 - 세출항목 중 발전소 도서개발계정은 에너지 절감형 주택, 취약계층 에너지 복지사업 등의 사업 지원이 가능
- 재개발 등 도시정비사업에 운용되고 있는 도시정비기금의 지원을 통해 공공임대주택 공급에 따른 공유공간확보 등을 위한 재원 확보

❖ 주거복지기금 신설

- 무주택 주거비 과부담 가구(RIR 25% 이상) 8.6%, 최저주거기준미달가구 6%, 비거주용 건물(상가·공장·여관 등) 내 주택, 고시원, 판잣집·비닐하우스 등 주택 3.3% 등의 주거환경개선 및 주거권 확보를 위한 재원 마련을 위한 주거복지기금 신설 필요
- 주거비 지원, 공공임대주택 건설, 노후주택 및 장애인·고령자를 위한 주택개보수 사업 등 주거복지사업을 위한 실효성 확보
- 주거복지기금 마련을 위한 조례 제정을 통하여 제도적 근거 확보
 - 2017년 경기도는 주거복지기금 운영·관리 조례를 제정하여 주거복지기금 근거 마련

- 주거복지기금 재원은 인천시 지방세의 2% 이내, 인천도시공사의 수익금 일부, 민간기부금 등 민간재원 등으로 구성

【사례】 「경기도 주거복지기금 운영 조례」(2017.06.13. 제정)

- 제1조 목적: 주민의 주거안정을 도모하기 위하여 경기도 주거복지기금 운영에 필요한 사항 규정
- 제2조(기금의 조성) 경기도 주거복지기금 재원: ①경기도 보통세의 1000분의 20내, ②기금운용 수익금, ③그 밖의 수입금
- 제3조 기금의 용도: ①임대주택 공급 및 자금 지원 사업, ②주택 개·보수 등 주거환경개선사업, ③주택 에너지 효율개선 사업, ④주거취약계층을 위한 주거비 지원, ⑤주거복지센터 운영, ⑥주거복지에 필요한 각종 사업, ⑦그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 사업
- 제5조 기금심의위원회 설치·운영을 통하여 기금의 조성과 운용계획, 결산 등 관리

❖ 단독·다가구 주택개보수 용자·보조 제도 마련

- 기성시가지의 노후 주거지는 도시정비사업구역이 해제되었고, 더불어마을사업 등 관리형 주거환경개선사업 등 저층주거지를 대상으로 정비사업이 추진되고 있지만, 노후된 개인 주택의 개보수는 소유자 스스로 시행하는 한계가 있음
- 기성시가지의 노후 단독·다가구 주택의 보전·개량·정비 등을 위한 주택개보수 용자·보조를 통하여 주거의 질적 수준을 향상시키도록 유도
- 더불어마을사업 등 현지개량방식의 관리형 주거환경개선구역 중 역사적·문화적 보전이 필요하거나 경관·고도지구 등 규제지역에서의 주택개보수 비용의 일부를 보조하여 주거환경의 보전·관리 유도
- 인천시 도시정비조례에 정비사업해제지역, 관리형 주거환경개선구역의 역사·문화적 특성 보전이 필요한 지역, 경관지구·고도지구 등 주거환경 보전·관리를 위한 규제지역 등의 주택소유자에게 주택개량을 위한 공사비의 일부를 보조할 수 있도록 개정 필요
 - 도시정비사업해제지역, 관리형 주거환경개선구역의 노후주택의 개량 및 신축시 공사비의 일부를 용자할 수 있도록 인천시 도시정비조례 개정을 통하여 근거 마련
 - 주거약자 및 주거급여 대상자를 중심으로 한 주택개량지원은 ‘인천 마을주택관리소의 설치 및 운영 등에 관한 조례’와 주거급여법에 근거하여 추진
- 서울시는 「저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」를 통해 저층주거지의 집수리를 활성화할 수 있도록 주택성능개선지원구역을 지정하여 20년 이상 주택에 대한 집수리 공사비의 보조·용자와 다양한 행정적·재정적 지원이 이루어지고 있음

- 서울시는 주택의 개량과 관련하여 조례에 행정적·재원적 지원에 관한 규정을 담고 지원규모, 지원내용 등의 세부 규정을 마련함
- 주택성능개선지원구역은 사용승인 후 20년 이상된 저층주택이 60% 이상에 해당하는 다음의 구역을 도시재생위원회의 심의를 거쳐 지정함
- 관리형 주거환경개선사업이 예정되어 있거나, 관리형 주거환경개선사업으로 지정·고시된 구역이 지정대상으로 포함됨

【사례】 「서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례」(2016.01.07. 제정)

- 제1조 목적: 서울특별시 내 저층주거지의 주거환경개선을 위하여 집수리 활성화, 관련 집수리 업체 육성 지원을 위해 필요한 사항 규정
- 제2조(집수리) 노후된 주택의 일부 또는 전체에 대하여 성능 및 기능을 향상시키는 모든 행위
- 제6조 주택성능개선지원구역 지정대상: ①관리형 주거환경개선사업이 예정된 구역, ②「도시 및 주거환경정비법」 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역, ③「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 경관지구 및 고도지구, ④시장이 골목길재생지역 등 집수리활성화를 위해 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하는 구역, ⑤국토교통부 우리동네살리기 뉴딜사업에 선정된 지역, ⑥자치구청장이 주택성능개선지원구역 지정이 필요하다고 인정하여 요청하는 구역
- 제7조 집수리 지원사업: 시장은 주택성능개선지원구역에서 집수리 지원사업에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있음. 이 외 지역에서의 재정적 지원은 용자에 한함
- 제9조 공사비용 지원 비율 : 시장은 집수리 공사비를 지원하는 경우 공사비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있고, 용자 지원하는 경우에는 공사비용의 80퍼센트 범위 안에서 지원

【사례】 서울가꿈주택사업

- 서울시는 저층주거지 집수리 지원 조례에 근거한 주택성능개선지원구역의 노후주택 집수리 비용 보조사업으로 집수리, 대수선 등 주택성능개선 공사의 비용지원이 가능하며, 증축 관련 공사는 지원이 불가능하지만 리모델링할 성화구역을 통해 해소하고 있음
- 서울시는 관리형 주거환경개선사업 뿐만 아니라 도시재생활성화지역, 경관지구 및 고도지구, 골목길재생지역 등 저층주거지내 다양한 방식으로 추진되는 사업의 주택개량 지원

【표 4-6】 서울 가꿈주택 지원금액

구분		지원범위	지원비율	최대지원금액
단독주택, 다가구주택		성능개선 집수리 (지붕,방수,외부창호,단열,외벽,설비등)	공사비용의 1/2범위 내 (단,취약계층일 경우 1천만원이하의 공사는 공사비용의 9/10범위내)	1,200만원
		① 담장철거 ② 담장철거후 재조성(1.2m이하) ③ 쉼터조성	공사비용 100% 지원 ①②③ 최대금액 차등지원(택1)	① 300만원 ② 150만원 ③ 50만원
	공용 부분	공공부 성능개선 집수리 (지붕,방수,외부창호,단열,외벽,설비등)	공사비용의 1/2범위 내	1,700만원
		① 담장철거 ② 담장철거후 재조성(1.2m이하) ③ 쉼터조성	공사비용 100% 지원 ①②③ 최대금액 차등지원(택1)	① 300만원 ② 150만원 ③ 50만원
	전유 부분	개별세대 성능개선 집수리 (외부창호,단열,설비등)	공사비용의 1/2범위 내 (단,취약계층일 경우 1천만원이하의 공사는 공사비용의 9/10범위내)	세대별 500만원

주 1) 주민의 재원상황 등을 고려하여 지원범위 내에서 추가 지원신청 가능(예시. 2020년 2월 지붕공사, 2020년 10월 1층 창호공사, 2021년 2월 2층 창호공사)

2) 주택성능개선과 관련 없는 단순 공사는 지원 대상에서 제외

3) 취약계층 : 기초생활수급자, 차상위계층, 한부모 가정에 해당하고 개별주택가격 또는 공동주택가격이 3억원 이하인 주택을 소유하고 있는 자

자료(출처): 서울시, 2020년 서울가꿈주택 사업 변경 공고(제2020-2172호), 2020.

(2) 국비 확보방안

❖ 공공주택건설 등에 관한 특별법

- 국토교통부장관과 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사는 공공주택 건설 등에 관한 특별법 제3조에서 규정하는 공공주택공급·관리계획을 주거종합계획 및 시·도 주거종합계획 수립 시에 포함하여야 하며 그 내용으로 공공주택의 공급·관리 등에 필요한 비용과 그 재원의 확보에 관한 사항을 작성하여야 함
- 국가와 지방자치단체는 공공주택 건설 등에 관한 특별법 제3조2에 따라 매년 공공주택의 건설 또는 매입에 사용되는 자금을 세출예산에 반영하도록 노력하여야 함

- 공공임대주택은 영구임대주택과 매입임대주택으로 영구임대주택은 건설비의 85%를 국비 지원하며 15%는 입주자 부담으로 충당하고, 매입임대주택의 건설비용의 45%는 국비 보조, 5%는 임대료, 나머지 50%는 주택도시시기금 용자로 추진할 수 있음

[표 7-7] 공공주택 건설 등에 관한 특별법 내 공공주택 공급 관리 규정

조항	내용
제3조 (공공주택 공급·관리 계획)	① 국토교통부장관과 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 「주거기본법」 제5조에 따른 주거종합계획 및 같은 법 제6조에 따른 시·도 주거종합계획을 수립하는 때에는 공공주택의 공급에 관한 사항을 포함하여야 한다. ② 국토교통부장관은 공공주택의 원활한 건설, 매입, 관리 등을 위하여 「주거기본법」 제5조에 따른 10년 단위 주거종합계획과 연계하여 5년마다 공공주택 공급·관리계획을 수립하여야 한다. 이 경우 공공주택 공급·관리계획에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다. 1. 공공주택의 지역별, 수요 계층별 공급에 관한 사항 2. 공공주택 재고의 운영 및 관리에 관한 사항 3. 공공주택의 공급·관리 등에 필요한 비용과 그 재원의 확보에 관한 사항 4. 그 밖에 공공주택의 공급·관리를 위하여 필요하다고 국토교통부장관이 인정하는 사항 ③ 제2항에 따라 공공주택 공급·관리계획을 수립하는 경우에는 공공주택의 유형 및 지역별 입주 수요량을 조사하여야 한다.
제3조의2 (공공 주택의 재원·세제 지원 등)	① 국가 및 지방자치단체는 매년 공공주택 건설, 매입 또는 임차에 사용되는 자금을 세출예산에 반영하도록 노력하여야 한다. ② 국가 및 지방자치단체는 저소득층의 주거안정을 위하여 공공주택의 건설·취득 또는 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다. ③ 국토교통부장관은 공공주택의 건설, 매입 또는 임차에 주택도시시기금을 우선적으로 배정하여야 한다.

❖ 주택도시시기금

- 주택도시시기금법은 제9조(기금의 용도)에서 기금의 주택계정의 사용에 국민주택의 건설 및 국민주택 규모 이하의 주택의 구입·임차 또는 개량이 가능하도록 하고 있으며, 주택도시시기금 운용 및 관리규정 제24조의 내용으로 주택계정의 용자자금별 한도액 및 용자액은 매년 수립하는 기금운용계획에서 정하도록 규정함
- 국토교통부는 2017년도 주택도시시기금 운용계획에서 다가구 매입임대주택 지원 사업으로서 호당 지원단가의 50%까지 용자할 수 있도록 함

❖ 정부 정책에 따른 공공임대주택 재원확보

- 2017년 출범한 문재인 정부의 국정운영 5개년 계획(2017.07)의 내용으로 임기 내 공공임대주택 연평균 13만 호 공급 및 공공지원 임대주택 연평균 4만 호 공급 등 공적임대주택 연평균 17만 호를 공급할 것을 밝힘

- 공적임대주택 지원 대상으로 청년을 위한 임대주택 30만실과 신혼부부를 위한 공공임대주택 20만 호(전체의 30%) 복지기본계획의 대상 외의 계층이 일부 포함되어 있으나 대략 연간 1,000호 이상의 공공임대주택 토지·건설비 확보가 가능할 것으로 판단됨

(3) 민간재원 연계

❖ 민간기업 기부금

- 민간재원의 확보는 주택 개보수 시범사업 시행에 있어 지역 기업의 사회적 책임의 측면으로 주거취약계층의 주택개보수사업 재원을 지원하는 형태로 연계 추진함
- 희망의 집수리 사업 등 기존 인천광역시와 민간기업, 민간단체가 연계하여 추진한 사업 등이 구체적 사례이며, 이를 확대하여 주거취약계층의 주택개보수를 지원할 수 있는 지역 기업의 연계 풀을 마련하는 것이 민간재원확보를 통한 사업지속성 향상에 큰 영향을 미칠 수 있음
- 민간기업과의 연계 풀 구성은 주거복지센터의 역할로 하여 지역기업과의 연계 네트워크 구성에 지속적으로 노력하도록 함

❖ 민간기업 임대주택공급 사업비

- 국공유지, 사유지 등 공공토지를 활용하여 민간에게 무상임대하고, 공공임대주택 건설비는 민간재원을 활용하여 건설 유도
- 민간의 공공임대주택 건설 사업비 확보는 건설한 공공임대주택의 운영·관리권을 부여하고, 이를 통해 민간기업의 투자동기 마련

❖ 집수리 관련 기업을 통한 재능기부·봉사

- 집수리 관련 사회적 기업의 사회적 기여방법으로 집수리 관련 재능기부도 가능토록 유도
- 사회적 기업과 연계한 집수리 관련 창업지원을 위한 전문가 참여를 통해 재능기부 유도
- 재능기부는 주거복지지원센터의 역할로 하여 연계하고, 주거약자의 일자리 창출로 연결될 수 있도록 운영 유도

제8장

권역별 주거정책방향

1. 중부권 (중구, 동구, 미추홀구)
2. 남부권 (연수구, 남동구)
3. 동북권 (계양구, 부평구)
4. 서북권 (서구)
5. 강화·옹진권 (강화군, 옹진군)





제8장 권역별 주거정책방향

1. 중부권(중구, 동구, 미추홀구)

1) 주택 및 주거여건

❖ 주택보급률의 지역별 편차 심화와 상대적으로 열악한 주거환경 형성

- 중부권 주택보급률(99.4%)은 인천시 평균(101.2%)보다 낮은 수준이며, 특히 중구(77.4%)가 낮게 나타남
 - 중구는 주택보급률과 함께 천 인당 주택 수(354.1)에서도 인천시 평균(375.6)보다 낮은 수준으로 나타남
- 중부권은 인천시 원도심 지역으로 도시정비사업 추진이 부진하여 아파트 비율이 상대적으로 낮고, 단독주택과 비거주용 건물 비율이 높아 주거환경이 열악함
 - 주거환경이 상대적으로 열악한 다가구 주택비율은 동구(12.5%), 미추홀구(12.9%)에 많이 분포하며, 비거주용 건물의 비율은 중구(1.5%), 동구(1.0%)로 인천시 평균(0.4%)보다 높게 나타남
 - 중구와 동구는 단독주택비율이 높고 미추홀구는 다세대 주택 비율이 높아 지역별 특성에 부합한 주거지 관리 기법이 요구됨
- 특히, 중구는 자가점유율(47.6%)이 인천시 전체(58.7%)에서 최저수준으로 나타나며, 전·월세 비율(44.8%)이 인천시 평균(37.4%)보다 매우 높게 나타남
 - 상대적으로 1인당 주거면적(33.3㎡)은 강화·옹진군을 제외한 원도심지역 내에서 최고수준으로 나타남

❖ 최저주거기준미달가구, 주택이외 거처가구 등 주거취약계층의 주거환경 열악

- 중구와 동구는 최저주거기준미달가구가 인천시 평균(6.8%)보다 높게 나타나며, 주택이외의 거처가구는 중구와 미추홀구가 높은 수준을 보임

- 중구는 최저주거기준미달가구, 주택이외의 거처가구 비율이 인천시 평균보다 높은 수준으로 나타남
- 동구는 최저주거기준미달가구(14.1%)가 인천시에서 가장 높게 나타나며, 특히 목욕시설이 가장 열악한 시설로 나타남
- 미추홀구는 주택이외의 거처가구와 지하 및 옥탑 거주가구 비율이 인천시 평균을 상회하여 주거취약계층의 주거환경이 상대적으로 열악한 것으로 나타남

❖ 저소득계층의 1인가구, 노인가구 중심의 높은 주거비 부담 가구 밀집

- 중구는 청년가구, 1인 가구 등 거주 비율이 인천시 전체에서 가장 높게 밀집되어 거주하고 있으며, 월 주거관리비 부담(20.5%)이 높은 수준으로 나타남
- 동구는 저소득계층 중심의 1인가구와 노인가구 비율이 높게 나타남
 - 저소득계층비율(34.1%)은 원도심지역 중에서 가장 높게 나타나고, 상대적으로 고소득계층 비율(6.9%)은 가장 낮게 나타남
- 미추홀구는 청년가구, 1인 가구 등 거주비율이 인천시 평균보다 높으며, 저소득계층 분포 비율도 높게 나타남

❖ 주거취약계층(기초생활수급자) 밀집 대비 50년 이상 장기공공임대주택 부족

- 동구와 미추홀구는 기초생활수급자 거주비율이 높은 수준인 반면에 영구임대주택 등 주거취약계층을 위한 공공임대주택공급비율은 매우 낮은 수준임
 - 미추홀구는 영구임대주택, 50년 장기공공임대주택 등이 전무한 상태로 1인 가구 등 주거약자를 위한 주택공급이 매우 부족한 상황임
 - 동구는 영구임대주택, 행복주택 등 맞춤형 공공임대주택 공급비율이 전무한 것으로 나타남
- 중부권은 매입 및 전세임대 중심의 공공임대주택 공급비율이 인천시 평균(2.4%)보다 높으며, 중구는 행복주택 공급비율이 높은 수준으로 나타남

[표 8-1] 인천 중부권 주거 관련 지표 현황

구분		인천시	중부권 평균	중구	동구	미추홀구
주택보급률(%)		101.2	99.4	77.4	110.3	105.5
인구 천 인당 주택 수		375.6	401.1	354.1	415.1	412.9
주택유형 (%)	단독	9.1	14.5	22.0	21.6	11.4
	다가구	11.4	10.6	0.0	12.5	12.9
	아파트	55.5	45.2	55.1	50.9	41.8
	연립	1.9	2.3	3.8	1.4	2.1
	다세대	21.6	27.0	17.6	12.7	31.9
	비거주용건물	0.4	0.4	1.5	1.0	0.0
점유형태 (%)	자가	58.7	58.2	47.6	66.8	59.7
	전세	16.1	15.8	19.5	15.7	14.8
	월세	21.3	21.8	25.3	14.2	22.1
	무상	3.8	4.1	7.6	3.2	3.3
노후주택비율(%)		47.2	47.6	38.2	49.4	49.7
신규주택공급비율(%)		8.6	8.6	6.4	1.9	10.3
1인당 주거면적(㎡)		31.1	30.0	33.3	28.9	28.8
주거 시설*	입식부엌(%)	99.8	99.6	99.7	98.7	100.0
	수세식화장실(%)	99.8	99.8	100.0	99.1	100.0
	목욕시설(%)	98.7	97.4	98.6	90.9	100.0
최저주거기준미달가구(%)		6.8	10.5	7.6	13.4	10.7
주택이외 거주가구(%)		6.6	8.1	9.0	2.5	8.7
지하/옥탑 거주가구(%)		1.9	1.8	0.9	1.2	2.2
가구 (%)	청년	22.3	24.9	31.4	13.8	24.4
	고령	10.7	12.9	11.2	18.8	12.5
	1인	26.6	32.1	37.6	27.4	30.9
	외국인	2.1	2.2	2.4	1.9	2.1
	신혼부부	7.3	6.9	7.0	5.7	7.1
평균 소득(만 원)*		315	284	330	234	283
소득수준 (%)*	저소득	22.6	26.8	23.6	34.1	25.1
	중소득	57.7	58.1	53.2	59.1	59.9
	고소득	19.7	15.2	23.2	6.9	15.0
월 주거관리비(만 원)*		16.8	15.9	19.4	15.6	14.2
HCIR(중위값)*		19.8	22.7	20.5	18.9	20.5
주택가격(만 원)*		23,124	19,604	22,558	17,362	19,667
PIR(중위값)*		5.2	5.1	4.9	6.3	4.2
월임대료(만 원)*		49.2	40.8	45.1	34.8	39.8
RIR(중위값)*		14.9	17.3	14.5	14.1	14.9
공공 임대 주택 (%)	합계	6.98	5.8	8.7	3.2	5.6
	영구·50년	0.9	0.1	0.1	0.3	0.0
	행복	0.3	1.1	2.5	0.0	1.0
	매입·전세	2.4	3.6	2.2	2.7	4.0
	기타	3.38	1.1	3.9	0.2	0.5
주거 취약계층 (%)**	합계	9.9	10.5	9.3	12.8	10.6
	기초생활수급자	7.0	7.6	6.9	9.1	7.5
	차상위계층	1.2	1.2	1.0	1.6	1.2
	기타	1.7	1.8	1.4	2.1	1.8

주) * : 2019년 기준(2019년 인천시 주거실태조사), ** : 2019년 행복e음 기준, 나머지 : 2018년 통계청

2) 주거정책방향

(1) 원도심 중심의 주거지정비 및 재생을 통한 주택공급

- ❖ 주택보급률이 낮은 중구는 도시정비사업, 유희부지 활용 주택공급사업 등을 통해 무주택 서민을 위한 주택사업 추진 유도
 - 영종도는 경제자유구역 중심의 신개발사업을 통하여 주택공급을 유도하고 원도심 지역은 유희부지 등을 활용한 주택공급 유도
- ❖ 중구, 동구, 미추홀구 등의 원도심 저층 노후주거지는 주택개량, 도시재생과 소규모주택 정비사업 등을 통해 주거환경 개선(정책 2-2)
 - 주거지 중심의 도시재생사업을 통한 주택개선 및 임대주택공급 유도
- ❖ 노후 단독주택, 다세대주택 밀집 지역은 주택개보수, 리모델링 등을 통해 주거환경 개선 유도(정책 3-5, 3-7)
 - 사업기간 단축, 정부 지원 등을 고려하여 소규모 주거지 정비를 추진하고, 도시재생사업과 연계하여 사업 활성화
 - 주거환경개선은 빈집을 활용한 커뮤니티시설 확보, 마을주택관리소 설치 등과 병행하여 추진(정책 3-4)

(2) 소득계층에 부합하는 공공임대주택 공급을 통한 사회적 주거수요 해소

- ❖ 중구, 동구, 미추홀구 중심의 영구임대주택 공급을 위한 우리집 2만 호 확대 사업을 추진하여 주거약자의 주택문제 해결(정책 2-1)
 - LH, 인천도시공사 등의 공기업 참여형 가로주택 정비사업, 기존 주택 매입임대사업 등 공공임대주택 도시재생사업과 연계하여 추진
- ❖ 중구, 미추홀구는 청년, 신혼부부 등을 중심으로 하는 맞춤형 공공임대주택 공급 유도(정책 1-8, 1-9)
 - LH, 인천도시공사 등의 공공임대주택 도시재생사업인 공기업참여형, 노후 청사 복합개발사업, 기능복합형 공공임대주택, 공공리모델링임대, 창업지원주택 등과 연계하여 추진

❖ 도시재생사업과 연계한 빈집을 활용한 공공임대주택 공급을 활성화하여 청년, 노인 등 1인 가구의 주거수요 해소 유도(정책 2-4)

- 커뮤니티 공간 등 공유공간을 제공하는 공유형 임대주택 공급을 통해 청년, 노인 등 가구 특성에 부합하도록 유도
- 모듈러 주택 도입을 통해 시공기간 단축, 건축 비용 절감 등을 통해 주변 지역의 기존 거주자들의 불편 최소화 유도
- 임대주택 공급에 공공뿐만 아니라 비영리 또는 제한적 영리 민간시행자가 참여하는 사회주택 등 다양한 공공임대주택 공급 사업 추진

(3) 저소득계층의 1인가구, 청년가구, 노인가구 등의 주거비부담 완화

❖ 1인가구, 노인가구 등의 주거약자를 위한 임대료 지원사업을 통한 주거비 완화 유도(정책 1-1)

- 저소득 노인 1인 가구가 밀집되어 있는 동구를 중심으로 추진하고 타 복지혜택과 중복을 회피할 수 있도록 유도

❖ 중구와 미추홀구는 청년을 대상으로 하는 임대료 및 이자지원 사업을 통해 청년 계층의 주거비부담 완화 유도(정책 1-2)

- 미추홀구는 대학생을 중심으로, 중구는 일자리와 연계한 청년을 중심으로 임대료 지원사업 추진
- 미추홀구는 대학생 맞춤형 임대주택사업, 중구는 사회초년생 맞춤형 임대주택사업과 연계하여 청년계층의 주택문제 해소(정책 1-9)

(4) 최저주거기준미달가구 등 불안정한 주거취약계층을 위한 지원 강화

❖ 최저주거기준미달가구 해소를 위한 주택개보수사업을 통해 적정 주거수준 유지 유도(정책 1-4)

- 동구와 중구는 최저주거기준미달가구를 최우선 대상으로 추진하고, 중구와 미추홀구는 주택이외의 거처와 지하 및 옥탑 거주가구를 해소할 수 있도록 주택개보수사업 추진
- 동구는 부엌, 화장실, 목욕시설 등 주택 내 설비를 개선할 수 있도록 주택개보수사업의 중점적 추진을 통한 적정 주거수준 확보 유도

❖ 전·월세 등 세입자비율이 높은 동구는 세입자 주택개보수 지원사업 추진(정책 1-5)

- 저소득계층의 노인 세입자 가구를 대상으로 창틀, 싱크대, 보일러 등 주택개보수 지원 유도

❖ 중구, 동구, 미추홀구는 노인, 장애인 등을 위한 Barrier Free 지원을 통해 무장애 주거환경 확보(정책 1-7)

- 노인가구비율이 가장 높은 동구를 우선 추진하고, 중구와 미추홀구로 확대하여 추진하되 주택개보수 사업과 연계 시행

❖ 주거복지센터 우선 설치, 찾아가는 주거복지서비스 제공 등을 통한 현장 중심의 전달체계 구축(정책 4-1,2)

- 중구와 미추홀구는 1인 청년가구를 중심으로 하는 청년형 주거복지센터를 시범적으로 설치하여 청년 주거문제 해소 유도
- 저층주거지를 대상으로 시행하고 있는 마을주택관리소 설치와 병행 추진하여 주택관리와 지역주민 주거환경 개선 지원
- 저소득 노인 1인가구 비율이 높은 동구는 찾아가는 주거복지서비스를 통해 노인가구의 주거문제 해결 유도

2. 남부권(연수구, 남동구)

1) 주택 및 주거여건

❖ 신규주택공급이 높은 아파트 중심의 양호한 주거환경 형성

- 주택보급률은 남동구가 인천시 평균을 하회하고, 아파트 비중이 연수구 75.5%, 남동구 62.0%로 매우 높게 나타나 공동주택 중심의 주거환경을 형성하고 있음
 - 남동구는 다세대 주택비율이 22.4%로 인천시 평균(21.6%) 보다 높게 나타나 소규모 공동주택관리가 필요함
- 특히, 신규주택공급비율이 인천시 평균(8.6%)보다 높은 수준으로 연수구(12.7%), 남동구(11.7%) 모두 신규주택공급이 활발한 지역임
- 하지만, 점유형태에서 월세 비중이 연수구 21.7%, 남동구 25.0%로 인천시 평균(21.3%) 보다 높게 나타나 월세 임대료 지원이 필요함

❖ 노후된 공동주택과 주택이외의 거처가구가 상대적으로 높음

- 연수구는 20년 이상된 노후주택비율이 50.1%로 인천시 평균(47.2%)보다 높게 나타나 재건축, 리모델링 등을 통한 환경개선이 요구됨
- 남동구는 최저주거기준미달가구비율이 7.6%이고 주택이외 거처가구비율도 7.8%로 모두 인천시 평균보다 높은 수준으로 나타남
- 연수구는 주택이외 거처가구 비율이 3.2%로 인천시 평균(2.9%)보다 높은 수준을 보임

❖ 청년가구 중심의 상대적으로 높은 주거비 부담

- 청년가구 비율이 연수구 24.6%, 남동구 22.4%로 인천시 평균(22.3%)보다 높은 수준으로 나타나 송도경제자유구역, 남동산단 등에 직장을 가지고 있는 사회초년생 거주비율이 높은 것으로 판단됨
- 월주거관리비(HCIR)는 연수구 22.1%, 남동구 21.1%로 인천시 평균(19.8%)보다 높게 나타남
- 소득대비 임대료비율(RIR)은 연수구 18.1%, 남동구 15.5%로 인천시 평균(14.9%)보다 높은 수준으로 나타나 관리비와 함께 주거비 부담이 높은 수준을 보임

❖ 소득 대비 높은 주택가격 형성

- 연수구는 소득대비 주택가격비율(PIR)이 6.3%로 인천시 평균(5.2%)을 상회하여 주택가격이 소득대비 매우 높은 수준을 보임

❖ 남동구 중심의 주거취약계층 밀집과 적정 공공임대주택 공급

- 고소득층 분포가 높은 반면, 기초생활수급자 등 주거취약계층이 분포도 높아 소득계층 간 격차가 크게 나타남
 - 고소득계층은 연수구가 32.9%로 인천시에서 가장 높으며, 남동구는 21.7%로 인천시 평균(19.7%)보다 높은 수준을 보임
 - 남동구는 기초생활수급자(7.6%) 등 주거취약계층비율이 10.7%로 인천시 평균(9.9%)보다 높아 소득 간 격차가 심화되어 있음
- 반면, 남동구는 공공임대주택비율이 14.2%로 인천시에서 가장 높게 나타나 남동산단을 중심으로 하는 근로자와 저소득계층에 대한 주거문제를 해소하고 있음

[표 8-2] 인천 남부권 주거 관련 지표 현황

구분		인천시	남부권 평균	연수구	남동구
주택보급률(%)		101.2	96.3	101.5	93.3
인구 천 인당 주택 수		375.6	366.4	368.6	365.0
주택유형 (%)	단독	9.1	2.2	22.0	21.6
	다가구	11.4	13.5	0.0	12.5
	아파트	55.5	67.2	55.1	50.9
	연립	1.9	1.0	3.8	1.4
	다세대	21.6	15.6	17.6	12.7
	비거주용건물	0.4	0.4	1.5	1.0
점유형태 (%)	자가	58.7	57.2	47.6	66.8
	전세	16.1	15.8	19.5	15.7
	월세	21.3	23.8	25.3	14.2
	무상	3.8	3.2	7.6	3.2
노후주택비율(%)		47.2	43.9	38.2	49.4
신규주택공급비율(%)		8.6	12.1	6.4	1.9
1인당 주거면적(㎡)		31.1	30.0	33.3	28.9
주거 시설*	입식부엌(%)	99.8	43.9	99.7	98.7
	수세식화장실(%)	99.8	12.1	100.0	99.1
	목욕시설(%)	98.7	99.9	98.6	90.9
최저주거기준미달가구(%)		6.8	4.8	2.3	6.3
주택이외 거주가구(%)		6.6	6.8	9.0	2.5
지하/옥탑 거주가구(%)		1.9	2.0	0.9	1.2
가구 (%)	청년	22.3	23.3	24.6	22.4
	고령	10.7	9.3	7.5	10.5
	1인	26.6	25.3	23.1	26.7
	외국인	2.1	1.9	1.6	2.0
	신혼부부	7.3	7.4	7.3	7.4
평균 소득(만 원)*		315	358	330	234
소득수준 (%)*	저소득	22.6	17.6	23.6	34.1
	중소득	57.7	55.6	53.2	59.1
	고소득	19.7	26.8	23.2	6.9
월 주거관리비(만 원)*		16.8	18.3	19.4	15.6
HCIR(중위값)*		19.8	24.8	20.5	18.9
주택가격(만 원)*		23,124	29,710	22,558	17,362
PIR(중위값)*		5.2	5.7	4.9	6.3
월임대료(만 원)*		49.2	57.7	45.1	34.8
RIR(중위값)*		14.9	19.2	14.5	14.1
공공 임대 주택 (%)	합계	6.98	10.8	8.7	3.2
	영구·50년	0.9	2.0	0.1	0.3
	행복	0.3	0.3	2.5	0.0
	매입·전세	2.4	2.0	2.2	2.7
	기타	3.38	6.4	3.9	0.2
주거 취약계층 (%)*	합계	9.9	9.5	9.3	12.8
	기초생활수급자	7.0	6.8	6.9	9.1
	차상위계층	1.2	1.0	1.0	1.6
	기타	1.7	1.7	1.4	2.1

주) * : 2019년 기준(2019년 인천시 주거실태조사), ** : 2019년 행복e음 기준, 나머지 : 2018년 통계청

2) 주거정책방향

(1) 노후된 공동주택의 정비와 관리 효율성 향상

❖ 소규모 노후 다세대주택 중심의 공동주택 정비사업 지원을 통한 주거환경개선

- 남동구는 다세대주택 등 노후 공동주택에 대한 개량, 소규모 주택정비사업 등 정비사업을 통해 주거지의 재생 추진(정책 2-2, 3-5)
- 노후 다세대주택은 소규모 주거지 정비가 적합하며, 사업기간 단축, 정부의 지원 등을 고려하여 도시재생사업과 연계하여 추진 필요
- 주거환경개선과 함께 마을주택관리소 설치 등을 통한 관리 및 지역주민 지원 사업 병행 추진 필요

❖ 다세대주택이 밀집되어 있는 남동구는 소규모 공동주택관리 지원 강화

- 노후된 소규모 임의관리대상 공동주택에 대한 관리 보조금 지원사업 시행을 통한 다세대주택의 환경 개선(정책 3-6)
- 20년 이상된 150세대 미만의 다세대주택의 시설개선 및 안전성 확보를 위한 전문가 파견, 관리비 보조 사업 추진

(2) 최저주거기준, 주택이외의 거처 등 불안정한 주거환경개선 지원

❖ 최저주거기준미달가구와 주택이외의 거처 가구가 많은 남동구는 주택개보수 사업 추진을 통한 최저주거기준미달가구 해소(정책 1-4)

- 최저주거기준미달가구를 대상으로 화장실, 목욕시설 등의 설비개선을 통한 주택개보수 사업 추진
- 주택이외의 거처 가구는 공공임대주택 입주자격을 부여하여 노숙인, 시설퇴소자 등을 위한 지원주택을 공급하여 주거문제 해소 유도

❖ 공공임대주택 거주 비율이 높은 남동구는 입주자의 삶의 질 향상을 위한 관리체계를 구축하는 등 주거복지 증진을 위한 노력 필요

(3) 청년 등 주거취약계층의 주거비 부담 완화

❖ 사회초년생 등 청년계층 임대료 보조 사업 추진(정책 1-2)

- 연수구, 남동구 모두 소득 대비 관리비, 임대료 부담 비중이 높은 수준으로 1인 사회초년생을 대상으로 하는 임대보증금 및 이자지원 추진
- 일반금융권 대출을 받기 어렵거나 보증금 미회수 문제 등을 겪는 임차인을 위한 전세자금 대출보증 및 이자지원 사업, 단기 전·월세 보증금 대출 사업도 추진 필요

❖ 기초생활수급자 등 주거취약계층을 대상으로 임대료 지원 사업 추진

- 남동구는 기초생활수급자 등 주거취약계층과 월세가구가 많이 거주하는 지역으로 임대료 지원사업을 병행하여 추진(정책 1-1)

(4) 남부권 지역 내 신혼희망타운 조성

❖ 상대적으로 고소득 대비 높은 주택가격으로 신혼부부, 사회초년생 등을 위한 저렴한 주택공급 필요

- 연수구, 남동구 내 거주 신혼부부는 인천시 전체의 36.6%를 차지하고 있으며, 남동구는 신혼부부 중 임차가구 비율이 62.1%로 매우 높게 나타나 신혼희망타운 조성이 필요함(정책 1-9)
- 연수구, 남동구 모두 1인 가구 사회초년생 비중이 높게 나타나는 것은 송도경제자유구역, 남동산단 등 양호한 일자리가 상대적으로 많기 때문으로 파악됨
- 신혼부부의 출산장려, 미혼 사회초년생의 결혼 유도 등을 위한 상대적으로 저렴하고 특화된 주택단지 조성 유도
- 중앙정부의 신혼희망타운 공급계획에서 2019년까지 12개 지구가 선정되었지만, 인천지역 내 공급계획은 없는 실정으로 남동구를 대상으로 LH와 연계하여 추진 유도

신혼희망타운 중앙정부 공급계획

- 주거복지로드맵에 의해 2022년까지 총 15만 호(사업승인기준) 공급계획
- 2018년 수도권: 위례신도시, 평택고덕
- 2019년 수도권: 서울양원, 수서역세권, 하남감일, 남양주별내, 화성동탄2, 시흥장현, 고양지축, 파주운정3, 파주와동, 의정부고산

신혼희망타운 특징

- 육아와 보육에 특화하여 건설하고, 전량을 신혼부부 등에게 공급하는 신혼부부 특화형 공공주택
- 교육, 건강, 안전에 최적화된 주거서비스 공간 조성을 통한 최상의 보육환경 조성
- 신혼부부를 위한 최적의 단지, 아이의 성장에 맞춰 변화하는 집, 보육걱정 없는 주거시설과 서비스, 안심할 수 있는 친환경 건강주택, 365일 맘껏 뛰어놀 수 있는 특별한 놀이터, 세심한 배려가 돋보이는 공간, 자랑하고 싶은 디자인 등 7대 부문 특화공급

입주자격

- 혼인기간이 7년 이내인 무주택 세대 구성원
- 공공일로부터 1년 이내에 혼인사실을 증명할 수 있는 무주택자
- 6세 이하의 자녀(태아 포함)가 있는 무주택 한부모 가족

3. 동북권(계양구, 부평구)

1) 주택 및 주거여건

❖ 주택보급률 및 자가점유율이 상대적으로 양호한 주택재고량 보유

- 동북권 주택보급률(97.8%)은 인천시 평균(101.2%)에 못 미치지만, 천 인당 주택 수(376.6호)는 인천시 평균(375.6호)를 상회하며 상대적으로 양호함
- 부평구는 주택보급률이 97.0%로 권역 내 가장 낮은 수치를 보이며, 계양구는 99.1%로 권역 내에서는 가장 높은 수준으로 나타남
- 하지만, 부평구의 천 인당 주택 수는 383.9호로 인천시 평균(375.6호)보다 높아 안정적인 주택재고량을 보유하고 있음

❖ 노후된 소형 주택 중심의 열악한 주택환경

- 동북권의 다세대주택 비율은 24.8%로 인천시 평균보다 높은 수준이며, 1인당 주거면적은 낮은 수준으로 나타남
 - 계양구는 다세대주택 비율이 30.0%로 인천시 평균(21.6%) 보다 매우 높은 수준으로 나타나 아파트와 다세대 주택 중심의 주거형태를 보임
 - 또한 계양구의 1인당 주거면적도 26.5㎡로 인천시 전체에서 가장 낮은 수준을 보이고 있음
- 반면, 계양구는 노후된 소형평형 중심의 낮은 주택가격으로 인하여 자가점유율이 62.8%로 인천시 평균(58.7%)보다 높은 수준을 보임

❖ 노후된 주거지와 높은 비중의 최저주거기준미달로 인한 열악한 주거환경 형성

- 20년 이상된 노후주택비율은 부평구 51.6%, 계양구 66.5%로 인천시 평균(47.2%) 높은 수준으로 나타남
- 계양구는 최저주거기준미달가구비율이 7.9%로 매우 높은 상황이며, 지하 및 옥탑거주가구비율(2.0%)이 인천시 평균(1.9%)을 상회하고 있음
- 부평구는 주택이외의 거처가구비율이 8.9%로 매우 높게 나타나며, 지하 및 옥탑거주가구비율(2.4%)은 인천시 전체에서 가장 높게 나타남

❖ 주택관리비 및 임대료 부담이 높은 계양구

- 계양구의 월소득 대비 주택관리비비율(HCIR)이 22.8%로 인천시 평균(19.8%)보다 높은 수준으로 나타남
- 또한 월소득 대비 임대료비율(RIR)도 16.4%로 인천시 평균(14.9%)보다 높은 수준을 보여 주거비 수준이 높은 지역임
- 월평균소득도 인천시 평균(315만 원/월) 보다 낮은 304만월/월로 나타남

❖ 외국인 가구비율이 가장 높은 부평구

- 부평구의 외국인 가구 비율은 3.1%로 인천시 전체(2.1%)에서 가장 높은 수준을 보임

❖ 기초생활수급자, 차상위계층 등 주거취약계층 대비 낮은 공공임대주택 공급

- 동북권의 주거취약계층 비율은 10.6%로 인천시 평균(9.9%)보다 높은 수준으로 나타남
 - 남동구는 기초생활수급자가 8.0%로 높게 나타나며, 계양구는 차상위계층이 1.6%로 높은 지역임
- 동북권의 공공임대주택공급비율은 4.7% 수준으로 인천시 평균 6.98% 보다 낮은 수준으로 주거취약계층의 주거문제해소가 필요함
 - 부평구는 영구임대주택 등 장기공공임대주택 재고가 있는 상황이지만, 계양구는 임대료가 저렴한 장기공공임대주택재고가 없는 상황임
- 계양구는 신혼부부가 다수 거주하고 있는 반면, 신혼부부를 위한 행복주택 등의 주택공급이 없는 상황임

[표 8-3] 인천 동북권 주거 관련 지표 현황

구분		인천시	동북권 평균	부평구	계양구
주택보급률(%)		101.2	97.8	97.0	99.1
인구 천 인당 주택 수		375.6	376.6	383.9	364.1
주택유형 (%)	단독	9.1	5.9	22.0	21.6
	다가구	11.4	10.6	0.0	12.5
	아파트	55.5	55.7	55.1	50.9
	연립	1.9	2.3	3.8	1.4
	다세대	21.6	24.8	17.6	12.7
	비거주용건물	0.4	0.7	1.5	1.0
점유형태 (%)	자가	58.7	60.0	47.6	66.8
	전세	16.1	16.2	19.5	15.7
	월세	21.3	20.7	25.3	14.2
	무상	3.8	3.1	7.6	3.2
노후주택비율(%)		47.2	57.1	38.2	49.4
신규주택공급비율(%)		8.6	4.7	6.4	1.9
1인당 주거면적(㎡)		31.1	28.8	33.3	28.9
주거 시설*	입식부엌(%)	99.8	99.8	99.7	98.7
	수세식화장실(%)	99.8	100.0	100.0	99.1
	목욕시설(%)	98.7	98.4	98.6	90.9
최저주거기준미달가구(%)		6.8	6.6	4.9	9.5
주택이외 거주가구(%)		6.6	7.1	9.0	2.5
지하/옥탑 거주가구(%)		1.9	2.3	0.9	1.2
가구 (%)	청년	22.3	19.6	20.5	18.1
	고령	10.7	10.6	11.3	9.5
	1인	26.6	25.5	26.1	24.4
	외국인	2.1	2.6	3.1	1.7
	신혼부부	7.3	7.0	7.3	6.5
평균 소득(만 원)*		315	306	330	234
소득수준 (%)*	저소득	22.6	21.0	23.6	34.1
	중소득	57.7	62.9	53.2	59.1
	고소득	19.7	16.1	23.2	6.9
월 주거관리비(만 원)*		16.8	14.5	19.4	15.6
HCIR(중위값)*		19.8	22.7	20.5	18.9
주택가격(만 원)*		23,124	21,975	22,558	17,362
PIR(중위값)*		5.2	5.3	4.9	6.3
월임대료(만 원)*		49.2	43.7	45.1	34.8
RIR(중위값)*		14.9	17.6	14.5	14.1
공공 임대 주택 (%)	합계	6.98	5.0	8.7	3.2
	영구·50년	0.9	1.3	0.1	0.3
	행복	0.3	0.0	2.5	0.0
	매입·전세	2.4	2.2	2.2	2.7
	기타	3.38	1.6	3.9	0.2
주거 취약계층 (%)*	합계	9.9	10.6	9.3	12.8
	기초생활수급자	7.0	7.7	6.9	9.1
	차상위계층	1.2	1.3	1.0	1.6
	기타	1.7	1.7	1.4	2.1

주) * : 2019년 기준(2019년 인천시 주거실태조사), ** : 2019년 행복e음 기준, 나머지 : 2018년 통계청

2) 주거정책방향

(1) 노후 다세대주택 개선을 위한 정비를 통한 주거환경개선

- ❖ 노후 다세대주택 밀집 지역은 주거지 정비 등을 통해 주거환경 개선 유도(정책 3-5)
 - 노후 다세대주택이 밀집된 계양구는 사업기간 단축, 정부 지원 등을 고려하여 소규모 주거지 정비를 추진하고, 도시재생사업과 연계하여 사업 활성화
 - 주거환경개선은 빈집을 활용한 커뮤니티시설 확보, 마을주택관리소 설치 등과 병행하여 추진(정책 3-4)
 - 계양구는 노후한 다세대주택이 밀집되어 있어 20년 이상 된 다세대주택을 대상으로 시설유지보수, 안전성 확보를 위한 임의관리대상 공동주택에 대한 관리 지원사업 추진(정책 3-6)

(2) 최저주거기준미달가구 등 해소를 통한 적정 주거수준 확보

- ❖ 최저주거기준미달가구를 대상으로 하는 주택개보수사업 확대 시행(정책 1-4)
 - 최저주거기준미달가구비율이 높은 부평구는 부엌, 목욕시설 등 설비개선을 위한 주택개보수 사업을 통하여 주택환경 개선
 - 집수리 사회적 기업 등과 연계하여 추진하되 민간의 재정 지원을 위한 지속적인 노력 필요

(3) 주거취약계층 거주안정화를 위한 주거비 지원

- ❖ 관리비, 임대료 부담이 높은 주거취약계층 거주안정화를 위한 임대료 지원사업 추진(정책 1-1)
 - 계양구는 소득 대비 주택관리비, 임대료 등의 부담이 높은 지역으로 차상위계층 등 주거취약계층을 위한 월세 지원사업을 추진하여 주거비 완화 유도
 - 일반금융권 대출을 받기 어렵거나 보증금 미회수 문제 등을 겪는 임차인을 위한 전세자금대출보증 및 이차지원, 단기 전·월세 보증금 대출 사업 등도 병행하여 저소득층의 거주안정화 유도

(4) 사회적 주거수요가 많은 지역을 고려한 공공임대주택 공급

❖ 공공임대주택 입주의향이 높은 부평구(51.3%), 계양구(42.1%)는 저렴한 임대주택공급을 확대하여 추진(정책 2-1)

- 동북권은 신규주택공급비율이 낮은 수준이기 때문에 기존 주택의 개량, 소규모 주택정비 사업, 주거지재생사업 등을 통하여 기존주택매입임대주택 및 전세임대주택 등을 활용하여 저렴한 임대주택 공급 유도
- 서울과 인접한 지역의 개발제한구역 해제를 통한 산업단지, 신도시 등의 개발사업과 연계한 맞춤형 공공임대주택 공급 유도
- 외국인 거주가구를 위한 노동자 기숙사 지원(정책 1-3)과 병행하여 시행

❖ 주거취약계층을 위한 장기공공임대주택 공급(정책 2-1)

- 동북권 내 기초생활수급자의 주거문제해소를 위한 영구임대주택, 50년 이상 장기공공임대주택 등 공급
- 우리집 2만 호 확대 공급계획과 연계하여 부평구, 계양구를 우선적으로 공급할 수 있도록 유도
- 주택이외의 거처가구(부평구), 지하 및 옥탑 거주가구(부평구, 계양구) 등 취약계층을 공공임대주택 입주 유도

❖ 행복주택, 신혼희망타운 등 주거취약계층의 주택마련기회 제공

- 계양구는 차상위계층, 부평구는 신혼부부 등 무주택 주거취약계층을 위한 행복주택, 신혼희망타운 등의 공급 유도
- 부평구의 신혼부부를 위한 주택공급은 계양테크노밸리 신도시와 연계하여 추진
- 특히, 부평구는 신혼부부 등을 위한 주거비지원사업(정책 1-2)과 병행하여 신혼부부의 주거비 완화 유도

4. 서북권(서구)

1) 주택 및 주거여건

❖ 신도심 개발공급에 따라 주택 및 주거환경의 질 향상

- 서구의 경우 최근 청라, 검단, 가정 등 신도심 개발이 진행되면서 지자체 내의 주택과 주거환경 질이 평균적으로 상승하는 추세를 보임
 - 주택 유형은 인천시 평균 중 아파트가 절반가량(55.5%)를 차지하고 있는 것에 비해 서구는 약 5% 이상 높으며(60.2%), 이는 최근 공급되는 주택 유형의 상당수가 아파트 형태이기 때문인 것으로 생각해 볼 수 있음
 - 단독, 다가구 주택의 경우 인천시 평균치보다 낮고 특히 단독 형태는 전체의 3.4%에 지나지 않으며, 연립 주택과 다세대 주택 유형은 인천시 평균과 유사한 반면 비거주용 건물은 없는 것으로 나타나 불량 주거에 대한 과제는 타 지역에 비해 상대적으로 낮은 것을 알 수 있음
- 신도심 개발에 따라 인구가 증가하고 노후 주택이 치환되면서 상대적으로 주택보급률은 낮아지는 경향을 나타내고 있음
 - 서구의 주택보급률은 2018년 기준 인천시 평균(101.2%)보다 낮은 것(88.4%)으로 나타났으며 이는 서구 내에 거주하는 일반 가구 수보다 주택의 수가 적음을 뜻함
 - 인구 천 인당 주택 수의 경우 인천시 평균(375.6호)에 비해 낮은 것(339.7호)로 나타남
 - 현재 계속 주택 건설 공급이 이루어지고 있다는 점에서, 이러한 수치적 요소는 향후 지역적 문제로 발전되지는 않을 것으로 보임

❖ 주택 성능, 최저주거기준 미달가구 등은 타 지역에 비해 양호

- 서구의 경우 인천시 노후주택비율이 절반에 가까운 것(47.2%)에 비해 약 10% 이상 낮지만 (37.1%), 신규주택 공급비율을 보면 인천시 평균(8.6%)에 유사하게 나타나며(9.1%), 이러한 수치적 결과는 지금까지 이루어진 신도심 내 주택 개발공급이 주요 요인일 것으로 판단됨
- 주택 성능을 보면 입식 부엌 비율, 수세식 화장실 비율, 목욕 시설 설치 비율 등이 모두 100%로 나타나 성능적 측면에서는 타 지역 상황보다 양호한 것으로 생각할 수 있음
- 서구는 주택 이외에 거주하는 가구나 지하, 옥탑방 등 불량한 주거지에 거주하는 가구의 비율 역시 인천시 평균보다 낮게 나타남

- 한편 일반적으로 건축 이후 20년 이상이 지난 주택을 노후주택으로 보기 때문에, 장기적인 관점에서 주택 관리 방향을 설정하는 것이 필요할 것으로 보임

❖ 청년층, 상대적으로 소득 높은 가구 비중 높음

- 가구 구성을 보면 청년가구의 비율이 인천시 평균(22.3%) 보다 다소 높고(24.5%), 상대적으로 고령가구의 비율은 평균(10.7%)보다 낮음(7.0%)
- 평균 소득은 인천시 평균보다 높은 월 364만 원으로 연수구 다음으로 나타났으며, 저소득층, 중소득층의 비율이 평균보다 낮고 고소득층의 비율이 평균(19.7%)에 비해 높은 것(28.1%)으로 조사됨
 - 월 주거관리비나 주거비부담비율, 주택가격과 월 임대료는 모두 인천시 평균보다 높아 주거에 필요한 절대적 비용이 평균 이상으로 설정되어 있음을 알 수 있음
 - 이에 비해 소득 대비 주택 가격은 인천시 평균(5.2%)과 같게 나타나, 서구 내 주택에 대해 상대적으로 지불 능력이 있는 가구의 거주 비중이 높음을 추정할 수 있음
- 한편 통계 수치에 대한 신도심 영향을 무시할 수 없으므로, 기존 도심지역과 신도심의 특성에 맞는 정책을 설정하는 등 세부 지역 특성을 고려할 필요가 있을 것으로 보임

❖ 주거취약계층에 비해 매우 부족한 공공임대주택 비중

- 서구의 공공임대주택은 전체 주택 대비 5.4%를 차지하지만 이 중 영구임대나 장기공공임대주택, 행복주택은 전무함
- 서구 내 위치한 공공임대주택 형태는 매입임대주택과 전세임대주택, 기타 형태로, 서구 내 주거취약계층이 인천시 평균(9.9%)에 비해 크게 낮지 않은 것(8.2%)을 감안하면 현재의 공급 규모는 매우 적은 것을 알 수 있음
- 서구 내에 이미 계획된 공공임대주택은 있으나 건설된 물량은 없으며, 서구 내 주거약자의 주거권 보호 등을 위해 현 시점의 공공임대주택 건설 공급이 필요

[표 8-4] 인천 서북권 주거 관련 지표 현황

구분		인천시	서북권
주택보급률(%)		101.2	88.4
인구 천 인당 주택 수		375.6	339.7
주택유형 (%)	단독	9.1	3.4
	다가구	11.4	10.7
	아파트	55.5	60.7
	연립	1.9	2.3
	다세대	21.6	22.8
	비거주용건물	0.4	0.0
점유형태 (%)	자가	58.7	56.8
	전세	16.1	19.2
	월세	21.3	19.7
	무상	3.8	4.2
노후주택비율(%)		47.2	37.1
신규주택공급비율(%)		8.6	9.1
1인당 주거면적(m ²)		31.1	28.3
주거 시설*	입식부엌(%)	99.8	100.0
	수세식화장실(%)	99.8	100.0
	목욕시설(%)	98.7	100.0
최저주거기준미달가구(%)		6.8	2.1
주택이외 거주가구(%)		6.6	4.0
지하/옥탑 거주가구(%)		1.9	1.8
가구 (%)	청년	22.3	24.5
	고령	10.7	7.0
	1인	26.6	21.6
	외국인	2.1	2.0
	신혼부부	7.3	8.8
평균 소득(만 원)*		315	364
소득수준 (%)*	저소득	22.6	16.1
	중소득	57.7	55.9
	고소득	19.7	28.1
월 주거관리비(만 원)*		16.8	18.2
HCIR(중위값)*		19.8	21.1
주택가격(만 원)*		23,124	26,519
PIR(중위값)*		5.2	5.2
월임대료(만 원)*		49.2	61.8
RIR(중위값)*		14.9	16.5
공공 임대 주택 (%)	합계	6.98	5.4
	영구·50년	0.9	0.0
	행복	0.3	0.0
	매입·전세	2.4	2.1
	기타	3.38	3.3
주거 취약계층 (%)**	합계	9.9	8.2
	기초생활수급자	7.0	5.5
	차상위계층	1.2	1.0
	기타	1.7	1.7

주) * : 2019년 기준(2019년 인천시 주거실태조사), ** : 2019년 행복e음 기준, 나머지 : 2018년 통계청

2) 주거정책방향

(1) 서구 내 가구와 계층 특성을 고려한 주거정책 도입

- 청년계층 비중이 높은 특성을 고려하여 청년가구 특성에 대응할 수 있는 주택 유형 공급과 공유공간 확충
- 청년층, 신혼부부 등 계층은 일시적 주거취약계층으로 고려되며, 다음 단계로 이동할 수 있는 주택 지원(정책 2-1) 및 임대료 지원 체계 적용(정책 1-2)
 - 기존 계획된 신도심 내 공공임대주택에 대한 건설 공급 촉진
- 청년층과 신혼부부 등 젊은 계층의 경우 모바일 접근성과 필요성이 높은 점을 감안하여, 청년층이나 신혼부부를 대상으로 임대주택 공급시 IoT 기술이 접목된 스마트 홈 형식으로 추진할 수 있도록 함(정책 3-3)
- 2인 이상의 가구 비중이 다른 지역에 비해 상대적으로 높다는 지역 특징을 고려했을 때, 구성원이 많거나 다양한 세대가 결합한 가구 등도 만족할 수 있는 세대 통합형 주택 공급에 대한 관심 유도
 - 공공임대주택 건설 시 다양한 가구와 계층 니즈를 수용할 수 있는 주택 공급에 대한 관점 전지(정책 2-6)

(2) 장기적 관점에서의 주택과 주거환경 관리 방향 설정

- 서구의 전반적 주택 정책은 현재 과제에 대한 해결 관점보다 최근 공급된 주택이 노후되는 약 20년 이후까지의 장기적 관점에서 접근할 필요 있음
- 이미 공급된 주택 및 향후 공급 계획에 있는 주택에 대한 장수명화 기술 적용 유도(정책 3-1)와 에너지 절감형 주택으로의 전환 촉진(정책 3-2)을 적극 검토
- 현 단계에서의 수요는 많지 않을 것으로 보이나 공급 시점에서의 기술 적용과 유니버설 디자인을 통한 지역 이미지 향상, 시민의 보편적 주거권 향상 등을 고려했을 때 무장애주택 설계나 기술 적용에 대한 정책 추진을 고려할 수 있음(정책 1-7)

(3) 신도심 이외 지역에 대한 맞춤형 지원

- 현 시점의 통계적 수치로만 판단했을 때 서구의 주택 및 주거환경의 질은 인천시 평균보다 높은 편에 속하지만, 최근 일단의 신도심 개발과 주택의 대규모 공급을 고려할 필요가 있음

- 따라서 신도심의 경우 유지 관리 기준의 마련 등 장기적 관점에서의 정책을 검토할 수 있으며, 이외의 지역에 대해서는 주택과 주거환경의 질을 향상시킬 수 있는 정책적 관심이 필요
- 서구 내 원도심 지역의 경우 현재 도시재생을 추진하는 지역과 필요한 지역 등이 포함되어 있으며 도시재생 사업과 연계하여 임대주택 공급 등 추진(정책 2-2)
- 저층주거, 빈집을 포함한 지역에 대해서는 빈집의 활용 가능성을 검토하고 지역 니즈를 반영하여 공용 공간 확보(정책 3-4)

5. 강화·옹진권(강화군, 옹진군)

1) 주택 및 주거여건

❖ 안정적인 주택재고량 및 신규주택공급

- 강화·옹진권은 주택보급률 103.2%로 인천시 평균(101.2%)을 상회하며, 옹진군은 107.7%로 빈집, 공가 등에 대한 관리가 필요함
- 신규주택공급 비율도 강화군 10.5%, 옹진군 10.8%로 인천시 평균(8.6%)보다 높은 수준으로 나타남

❖ 농촌형 특성에 부합하는 단독주택 중심의 주거형태를 보임

- 강화·옹진권의 단독주택 비율은 72.6%로 인천시 전체에서 가장 높은 수준을 보이고 있으며, 이는 농어업 중심의 지역적 특성으로 인하여 나타나는 현상임
- 다가구, 다세대주택 비율도 아파트 비율보다 높은 수준으로 나타남

❖ 최저주거기준미달가구 거주비율이 가장 높은 지역

- 최저주거기준미달가구 비율은 강화군 7.2%, 옹진군 12.2%로 인천시 전체에서 가장 높은 지역임

❖ 저소득 노인 1인 가구 중심의 가구특성을 가진 지역

- 고령가구 비율은 강화 28.3%, 옹진군 21.1%로 인천시 평균(10.7%)보다 높은 수준으로 나타나며 고령화사회에 진입함
- 1인 가구 비율은 강화군 28.5%, 옹진군 41.3%로 나타나 인천시 평균(26.6%) 보다 높은 수준을 보임
- 소득수준은 강화군 221만 원/월, 옹진군 248만 원/월로 인천시 평균(315만 원/월) 보다 낮은 수준으로 나타남

❖ 단독주택 중심의 주택유형으로 인한 관리비 부담 높음

- 인천시 평균을 하회하는 소득수준과 단독주택 중심으로 인하여 관리비 부담은 지속될 것으로 보임

- 월소득 대비 관리비 비율이 강화군 25.3%, 옹진군 18.5%로 인천시 평균(19.8%)를 상회하며, 강화군은 인천시 전체에서 가장 높은 수준으로 나타남

❖ 높은 주거취약계층 대비 매우 낮은 공공임대주택 공급

- 강화군의 주거취약계층 비율은 10.9%로 인천시 평균(9.9%)을 상회하며, 특히 기초생활수급자 비율이 8.6%로 높게 나타남
- 옹진군은 차상위계층비율이 2.4%로 인천시 평균(1.2%)보다 높게 나타남
- 반면에 공공임대주택비율은 0.6%로 인천시 전체에서 가장 낮은 수준으로 나타남
 - 공공임대주택유형은 매입·전세임대주택으로만 공급되고 있으며, 그 외의 임대주택공급은 없는 상황임
 - 농·어업을 주생활로 하는 농촌지역특성으로 인하여 나타나는 현상이라 할 수 있음

[표 8-5] 인천 강화·옹진권 주거 관련 지표 현황

구분		인천시	강화옹진권 평균	강화군	옹진군
주택보급률(%)		101.2	103.2	101.6	107.7
인구 천 인당 주택 수		375.6	502.9	474.5	596.1
주택유형 (%)	단독	9.1	72.6	71.2	75.6
	다가구	11.4	9.9	7.7	14.8
	아파트	55.5	5.2	7.2	0.8
	연립	1.9	2.3	3.2	0.3
	다세대	21.6	9.1	10.7	5.7
	비거주용건물	0.4	0.9	0.0	2.8
점유형태 (%)	자가	58.7	74.0	79.3	59.3
	전세	16.1	5.9	6.7	3.6
	월세	21.3	9.2	7.1	15.0
	무상	3.8	10.9	6.9	22.2
노후주택비율(%)		47.2	38.9	47.8	19.6
신규주택공급비율(%)		8.6	10.6	10.5	10.8
1인당 주거면적(㎡)		31.1	46.8	47.5	45.6
주거 시설*	입식부엌(%)	99.8	38.9	100.0	98.8
	수세식화장실(%)	99.8	10.6	98.1	98.8
	목욕시설(%)	98.7	98.4	97.8	99.4
최저주거기준미달가구(%)		6.8	6.5	6.9	6.2
주택이외 거주가구(%)		6.6	5.1	5.0	5.3
지하/옥탑 거주가구(%)		1.9	0.5	0.6	0.2
가구 (%)	청년	22.3	10.4	7.9	18.2
	고령	10.7	26.5	28.3	21.1
	1인	26.6	31.7	28.5	41.3
	외국인	2.1	1.3	1.4	1.2
	신혼부부	7.3	4.1	3.6	5.6
평균 소득(만 원)*		315	231	221	248
소득수준 (%)*	저소득	22.6	40.4	39.9	41.2
	중소득	57.7	50.2	52.2	46.6
	고소득	19.7	9.4	7.9	12.2
월 주거관리비(만 원)*		16.8	20.2	18.1	24.2
HCIR(중위값)*		19.8	20.8	25.3	18.5
주택가격(만 원)*		23,124	16,631	15,146	19,745
PIR(중위값)*		5.2	6	6.6	6.3
월임대료(만 원)*		49.2	33.7	31.4	39
RIR(중위값)*		14.9	12.2	16.4	11.6
공공 임대 주택 (%)	합계	6.98	0.7	0.9	0.3
	영구·50년	0.9	0.0	0.0	0.0
	행복	0.3	0.0	0.0	0.0
	매입·전세	2.4	0.7	0.9	0.3
	기타	3.38	0.0	0.0	0.0
주거 취약계층 (%)*	합계	9.9	10.1	10.9	8.0
	기초생활수급자	7.0	7.4	8.6	4.2
	차상위계층	1.2	1.7	1.4	2.4
	기타	1.7	1.0	0.9	1.4

주) * : 2019년 기준(2019년 인천시 주거실태조사), ** : 2019년 행복e음 기준, 나머지 : 2018년 통계청

2) 주거정책방향

(1) 농촌지역 특성에 부합한 노후단독주택 개량

❖ 단독주택 중심의 주택개보수사업 추진(정책 1-6)

- 단독주택 맞춤형 주택개보수 사업을 지역 내 집수리 사회적 기업과 연계하여 추진
- 1~2인 고령가구가 많은 지역 특성을 고려하여 무장애 주택 개보수를 중심으로 주택개보수 사업 추진

❖ 노인 Barrier Free 지원사업 추진(정책 1-7)

- 노인가구 비율이 높은 특성을 고려하여 출입구, 화장실, 문턱, 손잡이 등 노인이 안전하게 거주할 수 있도록 유도
- 주택유형이 단독주택으로 구성되어 입구 계단 등에 손잡이 설치, 거동이 불편한 노인을 위한 노인활동보조 전동휠체어나 보행 보조 유모차 등 지원

❖ 농촌형 마을주택관리소 시범적 운영

- 인천시 원도심 지역의 저층주거지 중심으로 시행하고 있는 마을주택관리소를 빈집을 활용하여 시범적으로 설치, 운영하여 노인가구의 집수리 등의 관리비 부담 완화 유도
- 마을주택관리소는 마을회관 등과 연계 활용하여 이용의 편리성 확보 유도

(2) 농·어업에 적합한 단독주택형 임대주택 공급

❖ 빈집, 공가 등을 활용한 단독주택형 임대주택 공급(정책 2-4)

- 단독주택 중심의 빈집은 매입하고, 공가는 임대한 후 리모델링, 개보수 등을 통하여 공공 임대주택으로 공급
- 농·어업 활동을 유지할 수 있도록 창고, 작업장 등을 제공하여 농촌생활이 가능토록 유도

(3) 귀농, 귀촌 수요에 대응한 주택공급

- 은퇴세대와 청년층 및 중장년층의 귀농, 귀촌 수요에 대응한 귀촌 정착단지 시범사업 추진(정책 2-5)

- 자연환경과 접근성이 양호한 강화군을 대상으로 전원생활형, 노후생활형 귀촌·귀농마을을 시범적으로 조성
- 전·월세 등 임대주택형 정착단지를 조성하여 귀촌·귀농 수요자의 정착전 시범적 거주생활을 유도하여 정착실패 최소화 유도

(4) 저소득 노인계층을 위한 주거지원서비스 강화

❖ 찾아가는 주거복지서비스 지원(정책 4-2)

- 저소득 1인 노인가구의 건강체크, 주택 내 민원해소 등을 위한 찾아가는 주거지원서비스를 제공하여 거주안정화 유도
- 농촌형 마을주택관리소 설치와 연계하여 주택관리, 복지서비스 등을 통합하여 지원할 수 있도록 유도
- 보건복지부에서 추진하고 있는 맞춤형 노인돌봄서비스와 연계 추진
 - 맞춤형 노인돌봄서비스는 65세 이상 기초생활수급자 또는 기초연금 수급자 중 독거·조손·고령부부 가구 노인 등을 대상으로 안전·안부확인, 일상생활(병원, 외출동행 등) 지원, 생활교육(건강운동, 낙상예방 등) 등을 제공하는 서비스임

부록

주거실태조사 설문지



■ 부록. 주거실태조사 설문지



통계법 제33조(비밀의 보호)

- ① 통계작성과정에서 알려진 사항으로서 개인 또는 법인이나 단체의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
- ② 통계의 작성을 위하여 수집된 개인이나 법인 또는 단체 등의 비밀에 속하는 자료는 통계작성 외의 목적으로 사용되어서는 아니 된다.

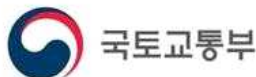
2019년도 일반가구 주거실태조사

인사말씀

국토교통부에서는 국토연구원 및 한국리서치와 공동으로 우리나라 주택 및 주거정책을 수립하기 위한 기초자료를 작성하고자 **주거기본법 제20조에 의거한 「주거실태조사」**를 실시하오니 적극적인 협조와 정확한 작성을 부탁드립니다. 감사합니다.

귀하께서 답변해 주신 내용은 **통계법 제33조에 의거하여 비밀이 보장되며** 통계작성 목적으로만 사용됩니다.

※ 조사문의



홈페이지 : <http://www.molit.go.kr>



홈페이지 : <http://www.krihs.re.kr>

전화 : 044-960-0204, 0206, 0318



홈페이지 : <http://www.hrc.co.kr>

전화 : 02-3014-0111



홈페이지 : <http://www.incheon.go.kr>



홈페이지 : <http://www.ii.re.kr>

※ ☐ 아래 표는 조사원이 기입합니다.

시·도	시·군·구	읍·면·동	조사구번호	거처번호	가구번호
<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>
<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>	<div></div>

소속(지방 사무소)	조사원	
	성명	휴대폰 번호
<div></div>	<div></div>	<div></div>

I

주택 및 주거 환경

가구주나 가구주의 배우자 여부

문 1 귀하는 '가구주'나 '가구주의 배우자'이십니까?

- ① 가구주 ② 가구주의 배우자 ③ 기타()

- 가 구 : 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 등 생계를 같이 하는 생활단위
- 가구주 : 가족관계등록부나 주민등록상의 가족관계 또는 세대주와 관계없이 그 가구를 실질적으로 대표하는 사람 (가구의 중대사를 결정하는 사람 또는 생계를 책임지는 사람)

가구주가 된 연도

문 2 귀 닥의 가구주는 몇 년도부터 가구주가 되셨습니까? (가구주 기준)
귀 닥의 가구주는 우리나라 나이로 몇 세에 가구주가 되셨습니까? (가구주 기준)

년도, 우리나라 나이 세

- 귀 닥의 가구 변동에 상관없이 현재 가구주가 처음 가구주가 된 연도를 기입

문 2-1 귀 닥의 가구주는 몇 년도에 태어나셨습니까? (가구주 기준)

년도

현재주택 거주 연도(가구주가 된 이후 상황)

문 3 귀 닥의 가구주께서는 가구주가 된 이후(년), 언제부터 현재주택에 살고 있습니까? (가구주 기준)

년도, 지금으로부터 년 전

- 태어나서부터 현재까지 이사 경험 없이 같은 집에서 계속 살고 있을 경우, 가구주가 된 시점을 살기 시작한 연도로 기입
- 재개발 후 다시 입주한 경우, 기존에 살던 집을 허물고 신축한 경우는 이전과는 다른 주택 개념으로 생각하고, 다시 입주한 연도와 신축 이후 거주한 연도를 현재주택 거주 연도로 기입(이 경우 이사경험 있음)

현재주택 유형

문 4 귀 닥의 주택유형은 무엇입니까?

- ① 일반단독주택 ② 다가구단독주택 ③ 영업겸용단독주택 ④ 아파트
⑤ 연립주택 ⑥ 다세대주택 ⑦ 비거주용건물(상가·공장·여관 등)내 주택
⑧ 오피스텔 ⑨ 고시원 ⑩ 판잣집·비닐하우스·컨테이너·옴막
⑪ 기타()

현재주택 위치

문 6 귀 닥의 거주 위치는 어디에 해당됩니까?

- ① 지상 ② 반지하 ③ 지하 ④ 옥상(옥탑)

- 반지하 : 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 미만인 경우
- 지 하 : 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 이상인 경우
- 복층형 주택 제일 윗층(예 : 펜트하우스)에 거주하는 경우, 옥상이 아닌 ① 지상으로 응답 받음

현재주택 점유형태

문 7 귀 닥의 점유형태는 어디에 해당됩니까?

- ① 자가 ② 전세 ③ 보증금 있는 월세 ④ 보증금 없는 월세
⑤ 사글세 또는 연세 ⑥ 일세 ⑦ 무상

- 사글세 : 6개월 또는 1년 등 일정한 기간의 월세를 한꺼번에 내고 매월 일정액의 집세를 감하는 경우
- 연 세 : 1년치 월세를 선불로 한번에 내는 경우
- 일 세 : 집이나 방을 빌려 쓰고, 매일 집세를 내는 경우
- 무 상 : 관사, 사택 또는 친척집 등에서 세 없이 살고 있는 경우
가구주나 가구원이 소유한 집이 아니고, 다른 가구를 이루고 있는 부모, 형제, 친지 등이 소유한 주택에서 임차료나 세 없이 살고 있는 경우에 해당함

생애최초 주택마련 경험(가구주가 된 이후 상황)

문 8 귀 닥은 가구주께서 가구주가 된 이후(년)에 지금까지 한 번이라도 자가주택을 마련한 적이 있습니까? (가구주 기준)

① 예



문 8-1 귀 닥의 가구주는 가구주가 된 이후(년)에 언제 생애최초로 주택을 마련하셨습니다?

귀 닥의 가구주는 가구주가 된 이후(년)에 우리나라 나이로 몇 세에 생애최초로 주택을 마련하셨습니다?

□ □ □ □ 년도, 우리나라 나이 □ □ 세

문 8-2 현재 거주하고 있는 주택이 생애최초로 마련한 주택입니까?

- ① 예 ② 아니오

문 8-3 가구주가 된 이후(년) 생애최초 주택을 마련하기까지 몇 년이나 걸렸습니까?(자동생성)

□ □ 년 □ □ 개월

문 8-4 생애최초로 마련한 주택 면적은 얼마입니까?

사용면적(전용면적) _____ m²

② 아니오

- 자가주택마련 : 매입, 증여 또는 상속 포함

현재주택 외 주택 보유 여부

문 9 귀 가구는 가구주가 된 이후(년) 지금 사는 곳 이외에 가구주나 가구원의 이름으로 보유한 주택이 있습니까?
(주민등록상 세대원 앞으로 등록되어 있는 주택만 포함)

① 있다

② 없다

임차 및 무상만 응답(문 7의 ②~⑦)

문 9-1 가구주가 된 이후(년) 무주택 기간은 얼마나 되십니까?
(가구주가 된 이후를 기준으로 주민등록상 세대원 전체 대상)

년
 개월

- 주민등록상 세대원 전원이 지금까지 한 번도 주택을 소유하지 않은 경우 : 가구주가 된 이후 현재까지의 기간을 기입
- 한 사람의 가구원이라도 주택을 소유한 경험이 있는 경우 : 가장 최근에 주택을 판 이후의 무주택기간을 기입
- 분양은 받았으나 잔금을 치르지 않은 경우는 '② 없다'로 응답
- 문7 점유형태가 ① 자가인 경우 문9를 응답한 후 문10으로 가십시오.
- 문7 점유형태가 ②~⑥ 임차인 경우 문9를 응답한 후 문14로 가십시오.
- 문7 점유형태가 ⑦ 무상인 경우 문9를 응답한 후 문19로 가십시오.

자 가

현재 자가주택에 거주하고 있는 가구만 응답

문 10 귀 닥의 가구주께서는 가구주가 된 이후(년) 현재주택을 언제 마련하셨습니다?
(가구주 기준) (아파트를 분양받은 경우는 잔금을 치른 시점으로 기입)

 년, 지금으로부터 년 전

- 주택마련 : 매입, 증여 또는 상속 포함
- 가구주가 된 이후 시점으로 응답

문 11 현재 살고 계신 주택을 어떻게 마련하셨습니다?

- ① 신규주택 분양 또는 구입(재건축 포함) ② 기존주택 구입
③ 개인주택을 신축 ④ 증여나 상속 ⑤ 기타

- 주택마련방법 : 마련 시점을 기준으로 응답
- ④ 증여나 상속으로 응답한 경우, 문12만 응답하고 문19로 이동

문 12 현재 살고 계신 주택의 가격은 얼마입니까?

구 분	금 액
1) 현재 주택가격	억 만 원
2) 매입·증여·상속 당시 주택가격	억 만 원

- 현재 주택가격 : 현재 집을 판다고 가정할 때의 금액 또는 현재 부동산 시세
- 매입·증여·상속 당시 주택가격 : 당시 해당지역 주택시장에서 거래되던 통상 가격을 응답
- 영업겸용 단독주택 및 다가구 단독주택 소유주의 경우 건물 전체의 가격을 기입
- 문12-2) 매입·증여·상속 당시 주택가격을 모르는 경우, 문13 응답하지 않고 문19로 이동

문 13 현재 살고 계신 주택의 구입자금을 어떻게 마련하셨습니다?(해당 되는 곳에 모두 기입)

구 분	금 액
1) 자기자금	억 만원
2) 금융기관에서 융자받은 금액 (여러 기관에서 융자받은 경우 합산)	억 만원
3) 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액	억 만원
4) 부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액	억 만원

- 문11의 ④ 증여나 상속으로 응답한 경우는 응답하지 않음
- 문12-2) 매입·증여·상속 당시 주택가격을 모르는 경우 응답하지 않음
- 부모, 친지 등으로부터 빌린 금액은 무상이 아닌 경우 3)금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액에 기입

임 차

현재 임대주택(전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 연세, 일세)에 거주하고 있는 가구만 응답

문 14 현재 살고 계신 임대주택은 어떤 유형입니까?

1) 유형	2) 세부유형
① 민간임대주택	
② 공공임대주택	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> ① 영구임대주택 ③ 행복주택 ⑤ 기존주택 매입·전세임대 ⑥ 기타() </div> <div> ② 국민임대주택 ④ 장기전세주택 </div> </div>
③ 분양전환공공임대주택	
④ 기타임대주택()	

문 15 현재 살고 계신 주택의 임차료는 얼마입니까? (해당되는 곳에만 기입)

구 분	금 액	
1) 전 세	전세보증금 :	_____억_____만 원
2) 보증금 있는 월세	보 증 금 :	_____억_____만 원
	월 세 :	월 _____만 원
3) 보증금 없는 월세(사글세, 연세, 일세 포함)	월 세 :	월 _____만 원

문 15-1 최근 5년 이내 현재 살고 계신 주택에서 재계약한 적이 있었습니까?

- ① 예 ② 아니오

- 재계약한 적 없는 경우 ②에 응답받음
- 계약 내용에 대한 변경 없이 이전계약 그대로 자동계약된 경우도 재계약에 해당함. ①에 응답받음

문 15-1-1 (문15-1의 ① 응답자만) 최근 5년 이내 현재 살고 계신 주택에서 재계약하셨을 때, 보증금 및 임차료 계약 내용이 변경되었습니까?

① 예 → 문 15-1-2 보증금 및 임차료는 어떻게 변동되었습니까?

구분	계약 시점	보증금	월세
현재 계약	_____년_____월	_____억_____만 원	월_____만 원
직전 계약	_____년_____월	_____억_____만 원	월_____만 원

② 아니오 → 문 15-1-2 보증금 및 임차료 변동없이 재계약한 경우, 계약 시점에 대해 응답해주시시오.

구분	계약 시점
현재 계약	_____년_____월
직전 계약	_____년_____월

- 계약 내용에 대한 변경없이 이전계약 그대로 자동계약된 경우 ②에 응답받음

임 차

현재 임차주택(전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 연세, 일세)에 거주하고 있는 가구만 응답

문 15-2

(문7의 ②~⑥) 귀 가구는 현재 거주하는 주택의 임대료 인상을 요구 받을 경우, 어떻게 하실 것 같습니까?

- ① 인상수준을 보고 결정할 것이다



문 15-2-1

현재 귀 가구의 임차료는 (만원) 입니다. 이 집에서 계속 살기 위해 추가로 얼마까지 더 낼 수 있습니까?

※ 현재 임차료를 포함하지 않고, 추가로 낼 수 있는 금액에 대해서만 응답해주시요.

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| 1) 전세 | 전세보증금 추가 만원 |
| 2) 보증금 있는 월세 | 보증금 추가 만원 |
| 3) 보증금 없는 월세(사글세, 연세, 일세) | 월세 추가 만원 |

- ② 인상 금액과 상관없이 다른 주택으로 옮길 것이다

문 16

(전세, 보증금 있는 월세, 사글세, 연세에 거주하고 있는 가구만 응답, 문7의 ②,③,⑤) 현재 살고 계신 주택의 임차자금을 어떻게 마련하셨습니다?(해당 되는 곳에 모두 기입)

구 분	금 액
1) 자기자금	___억___만원
2) 금융기관에서 융자받은 금액 (여러 기관에서 융자받은 경우 합산)	___억___만원
3) 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액	___억___만원
4) 부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액	___억___만원

- 문15 모름/무응답인 경우 응답하지 않음
- 문7 점유형태 ④ 보증금 없는 월세 또는 ⑥ 일세인 경우 응답하지 않음
- 부모, 친지 등으로부터 빌린 금액은 무상이 아닌 경우 3)금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액에 기입

문 17

(전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 연세, 일세에 거주하고 있는 임차가구 전체 응답, 문7의 ②,③,④,⑤,⑥)

다음은 '전세 또는 월세로 살면서 느끼는 불안감'에 대한 질문입니다. 각 항목에 대해 느끼시는 정도를 응답해 주십시오.

구 분	매우 불안함	조금 불안함	별로 불안하지 않음	전혀 불안하지 않음
1) 계약기간 중 임대인이 나가달라고 요구하는 경우에 대한 불안감	①	②	③	④
2) 계약기간 만료 후 임대인의 재계약 거부에 대한 불안감	①	②	③	④
3) 재계약 시 상승할 임대료 또는 전세의 월세 전환에 대한 불안감	①	②	③	④
4) 임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감	①	②	③	④

문 17-1

(전세, 보증금 있는 월세에 거주하고 있는 임차가구 응답) 현재 살고 계신 주택의 임차보증금 보호를 위해 어떤 방법을 사용하고 있습니까? 사용하고 계신 방법을 모두 골라 주십시오.

- | | |
|---------------|----------------------|
| ① 확정일자 발급 | ② 전세권 설정 |
| ③ 보증금 보험상품 가입 | ④ 기타() ⑤ 없음 |

전세권 설정	<ul style="list-style-type: none"> 임대인과 임차인이 임대차 계약에서 당사자 간 합의에 따라 전세권을 설정하기로 계약을 체결하는 것을 말하며, 반드시 동기를 해야만 효력이 발생함 전세권을 설정하려면 임대인의 동의가 필요함 전세권을 설정할 경우 확정일자와 달리 실제 거주하지 않아도 우선변제권이 발생하며, 임대인의 동의 없이도 전전세를 줄 수 있음
보증금 보험	<ul style="list-style-type: none"> 보증금 보험은 임차보증금의 상환의무를 보증하는 보험 상품을 의미함 보험상품은 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금 반환보증과 전세금안심대출보증, 서울보증보험(SGI)의 전세금보장신용보험이 있음

주택의 임차료 및 대출금 상환 부담 수준

문 18

※ 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 일세인 경우 반드시 응답

※ 자가, 전세, 사글세 또는 연세인 경우, 주택을 위한 대출금 상환이 끝나지 않은 경우만 반드시 응답

현재 거주하고 있는 주택의 임차료나 대출금을 매월 상환하는 것이 어느 정도 부담되십니까?

매우 부담됨	조금 부담됨	별로 부담되지 않음	전혀 부담되지 않음	해당 없음
①	②	③	④	⑤

- 문7 점유형태가 ③ 보증금 있는 월세, ④ 보증금 없는 월세, ⑥ 일세인 경우 응답
- 문7 점유형태가 ① 자가, ② 전세, ⑤ 사글세 또는 연세인 경우 주택을 위한 대출금 상환이 끝나지 않은 경우만 ①~④에 응답
- ⑤ 해당 없음은 점유형태가 자가/전세/사글세 또는 연세이면서 부채를 모두 상환한 경우만 응답
- 주택의 임차료 : 월 임차료(월세 등)
- 주택의 대출금 : 주택과 관련된 대출금

현재주택 건축연도

문 19

현재 살고 계신 주택은 언제 지어졌습니까?

- ① 2017년 1월 이후(건축연도 3년 미만)
- ② 2014~2016년(건축연도 3~5년)
- ③ 2009~2013년(건축연도 6~10년)
- ④ 2004~2008년(건축연도 11~15년)
- ⑤ 1999~2003년(건축연도 16~20년)
- ⑥ 1994~1998년(건축연도 21~25년)
- ⑦ 1989~1993년(건축연도 26~30년)
- ⑧ 1988년 이전(건축연도 30년 초과)
- ⑨ 잘 모르겠음

현재주택 구조

문 20 귀 닥의 주택 구조는 어떻습니까?

① 원룸형



문 20-1

귀 닥의 주택은 입주당시부터 기본적인 가구 및 가전제품 등이 갖추어져 있었습니까? (필요선 여부)

① 예

② 아니오

② 원룸형 아님



문 20-2

귀 닥의 방, 거실, 식당 수는 몇 개입니까? 각각에 대해 응답해주시시오.

1) 방	개
2) 거실(대청마루)	개
3) 식당(부엌이 딸린 식당 포함)	개

- 원룸형 : 침실, 거실, 식당이 벽 또는 문에 의해 차단되어 있지 않은 경우로서, 하나의 독립된 공간 안에 전부 모여 있거나 부분적으로 분리되어 있는 주거 형태(쪽방 포함)
- 벽 또는 문으로 차단되어 있지 않은 거실 겸 식당은 거실에만 기입

현재주택 면적

문 21 귀 닥이 거주하시는 곳의 주택면적은 얼마입니까?


모두 응답	1) 주택사용면적(전용면적)	m ²
일반 · 다가구 · 영업겸용 단독주택 자가 소유자만 응답	2) 주택총면적(연면적)	m ²
	3) 대지총면적	m ²

일반 · 다가구 · 영업겸용 단독주택 거주자	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반 · 다가구 · 영업겸용 단독주택 거주자만 응답 - 주택총면적(연면적) 건물 각층의 바닥 면적을 합한 면적 - 주택사용면적 해당 가구가 실제로 사용하는 면적. 일부 오래된 가옥의 경우 화장실이 밖에 있는 경우가 있는데, 그러한 경우에는 면적에 화장실의 면적을 포함. 건물이 여러 동인 경우 해당가구가 사용하는 면적을 총합하여 기입. 단, 사용면적에 마당이나 뒤뜰, 농촌의 외양간 등은 불포함 - 대지총면적 마당, 뒤뜰, 주택의 면적을 모두 합한 면적. 마당에 있는 텃밭은 포함 ■ 일반단독주택의 사용면적은 실제 주거용 건물의 면적을 의미 ■ 주택사용면적은 주택총면적보다 반드시 같거나 작아야 함
주택사용면적	<ul style="list-style-type: none"> ■ 실제 가구가 사용하는 면적 ■ 분양면적에서 공용면적을 제외한 전용면적

현재주택 내부시설 사용 형태

문 22 귀 닥의 주택 내부 시설 사용형태는 어떻습니까?

시설의 내용	(1) 사용 형태	(2) 종 류
1) 부 욕	① 단독사용 <input type="checkbox"/> ② 공동사용 <input type="checkbox"/> ③ 없음	① 입 식 ② 재래식
2) 화 장 실	① 단독사용 <input type="checkbox"/> ② 공동사용 <input type="checkbox"/> ③ 없음	① 수세식 — ① 서양식양변기가 설치되어 있음 ② 서양식양변기가 설치되어 있지 않음 ② 재래식
3) 목욕시설	① 단독사용 <input type="checkbox"/> ② 공동사용 <input type="checkbox"/> ③ 없음	① 온 수 ② 비온수
4) 상수도시설	① 연결되어 있음 (※ 수질이 양호한 지하수 이용시설 완비도 포함) ② 연결되어 있지 않음	
5) 하수시설(정화조)	① 설치되어 있음 ② 설치되어 있지 않음	
6) 난방시설	① 설치되어 있음 <input type="checkbox"/> ② 설치되어 있지 않음	① 중앙난방 ② 지역난방 ③ 개별 기름보일러 ④ 개별 가스(도시가스, 프로판가스) 보일러 ⑤ 개별 전기(보일러, 패널, 태양열, 지열 등) 보일러 ⑥ 개별 연탄보일러 ⑦ 기타(연탄·장작 등 재래식 아궁이, 대형 전기히터 등)
7) 취사연료	① 설치되어 있음 <input type="checkbox"/> ② 설치되어 있지 않음	① 도시가스 ② 기름 ③ 프로판가스(LPG) ④ 전기(태양열, 지열 포함) ⑤ 연탄 ⑥ 기타(장작 등)
8) 출입구(현관문)	① 단독사용 ② 공동사용	
9) 소방기구	① 설치되어 있음 ② 설치되어 있지 않음	

서양식양변기	
난방시설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 난방시설이 2개 이상인 경우, 비용에 관계없이 주로 사용하는 것 하나만 기입 - 중앙난방은 공동주택의 단지별 중앙집중식 난방 - 지역난방은 대규모의 열생산시설(열병합 발전소, 쓰레기 소각장 등)에서 일정 지역 전체에 걸쳐 난방을 공급하는 방식
공동사용	■ 가족 간 사용이 아닌 다른 가구와의 공동사용만을 말함
출입구	■ 출입구란 문을 열었을 때 집 내부가 나오는 문을 말함
소화기구	■ 소화기, 소화전, 단독 경보형 감지기 등 초기에 화재를 진압·감지하기 위한 장치 및 기구를 말함

현재주택 상태

문 23 귀 닥이 현재 거주하는 주택의 상태에 대해 평가해주시요.
시설이 없는 경우는 불량으로 표기해주시요.

구 분	불량	조금 불량	조금 양호	양호
1) 집의 구조물(건고, 균열 상태)	①	②	③	④
2) 방수 상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도)	①	②	③	④
3) 난방 및 단열상태	①	②	③	④
4) 환기 상태(창문 개폐 여부, 통풍 상태)	①	②	③	④
5) 채광 상태	①	②	③	④
6-1) 주택 외부 소음(차량 경적, 공사장 소음 등)	①	②	③	④
6-2) 주택 내부 소음(층간소음 등) (공동주택인 경우만 응답)	①	②	③	④
7) 재난, 재해(산사태나 홍수, 지진 피해 등) 안전성	①	②	③	④
8) 화재로부터의 안전성(화재예방 전기시설, 화재대피시설 유무)	①	②	③	④
9) 주택 방범상태(외부인의 주택 내 침입에 대한 안전성)	①	②	③	④
10) 주택 위생 상태(악취, 벌레 등)	①	②	③	④

주거환경 만족도

문 24 귀 닥이 현재 살고 계신 주거환경에 어느 정도 만족하십니까?
가장 많이 이용하는 시설이나 장소를 기준으로 응답해주시요.

구 분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
1) 상업시설 접근용이성(시장·대형마트·백화점 등)	①	②	③	④
2) 의료시설 접근용이성(병원·의료복지시설 등)	①	②	③	④
3) 공공기관 접근용이성(시청·읍/면/동사무소·경찰서 등)	①	②	③	④
4) 문화시설 접근용이성(극장·공연장·박물관·미술관 등)	①	②	③	④
5) 도시공원 및 녹지 접근용이성(놀이터·공원·녹지·수변 등)	①	②	③	④
6) 대중교통 접근용이성(버스·지하철 등)	①	②	③	④
7) 주차시설 이용편의성	①	②	③	④
8) 주변도로의 보행 안전	①	②	③	④
9) 교육환경(학교·학원 및 미취학 아동을 위한 시설·서비스 등)	①	②	③	④
10) 치안 및 범죄 등 방범 상태	①	②	③	④
11) 자동차 경적, 집주변의 소음 정도	①	②	③	④
12) 청소 및 쓰레기 처리상태	①	②	③	④
13) 대기오염 정도	①	②	③	④
14) 이웃과의 관계	①	②	③	④

주택 및 주거환경의 전반적인 만족도

문 25 귀 닥이 현재 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 전반적인 만족도를 평가해주시요.

구 분	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
1) 주택에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④
2) 주거환경에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④

직전주택 위치(이사한 지 15년 이내인 경우만 응답)

문 30 (가구주가 된 이후 기준) 귀 닥이 현재주택으로 이사오기 바로 전 거주하신 위치는 어디입니까?

- ① 지상 ② 반지하 ③ 지하 ④ 옥상(옥탑)

- 반지하 : 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 미만인 경우
- 지하 : 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2 이상인 경우
- 복층형 주택 제일 윗층(예 : 펜트하우스)에 거주하는 경우, 옥상이 아닌 ① 지상으로 응답 받음

직전주택 구조(이사한 지 15년 이내인 경우만 응답)

문 31 (가구주가 된 이후 기준) 귀 닥이 현재주택으로 이사오기 바로 전 주택의 구조는 어떻습니까?

① 원룸형

② 원룸형 아님



문 31-1 직전 주택의 방 수는 몇 개 있습니까?

1) 방 개

- 원룸형 : 침실, 거실, 식당이 벽 또는 문에 의해 차단되어 있지 않은 경우로서, 하나의 독립된 공간 안에 전부 모여 있거나 부분적으로 분리되어 있는 주거 형태(쪽방 포함)

직전주택 면적(이사한 지 15년 이내인 경우만 응답)

문 32 (가구주가 된 이후 기준) 귀 닥이 현재주택으로 이사오기 바로 전 주택의 면적은 얼마입니까?

모두 응답	1) 주택사용면적(전용면적)	m ²
-------	-----------------	----------------

주택사용면적	<ul style="list-style-type: none"> ■ 실제 가구가 사용하는 면적 ■ 분양면적에서 공용면적을 제외한 전용면적
일반·다가구·영업겸용 단독주택 거주자	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택사용면적 해당 가구가 실제로 사용하는 면적. 일부 오래된 가옥의 경우 화장실이 밖에 있는 경우가 있는데, 그러한 경우에는 면적에 화장실의 면적을 포함. 건물이 여러 동인 경우 해당가구가 사용하는 면적을 총합하여 기입. 단, 사용면적에 마당이나 뒤뜰, 농촌의 외양간 등은 불포함 ■ 일반단독주택의 사용면적은 실제 주거용 건물의 면적을 의미

이사의향 및 이사계획

문 33 귀 가구는 다른 주택으로 이사할 계획이 있습니까? (지불 능력을 고려하여 응답)

① 계획이 있음



문 33-1 몇 년 안에 이사가실 계획입니까?

① 2년 미만

② 2~5년

③ 5년 초과

문 34

문 26 ①이면 **문 34-1)**

문 26 ②이면 **문 38**

② 계획이 없음

문 26 ①이면 **문 34-1)**

③ 잘 모르겠음

문 26 ②이면 **문 38**

이사계획 이유

문 34 귀 닥이 현재주택으로 이사한 이유와 앞으로 이사를 계획하고 있는 이유를 보기에서 각 두 개씩 골라 기입해 주십시오.

문 26번 ①번 이사경험이 있는 경우에만 응답	1) 현재주택으로 이사한 이유
문 33-1번 ①, ②번 응답자만 응답	2) 앞으로 이사하려는 이유

주택마련	① 결혼이나 세대독립을 위해서 ② 이미 분양받은 주택(내 집)으로 이사 또는 내 집(자가주택) 마련을 위해
내/외부요인	③ 집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서 ④ 집주인이 나가라고 해서 ⑤ 계약 만기로 인해서 ⑥ 재개발이나 재건축으로 인해서
주택규모 및 시설설비	⑦ 시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고 ⑧ 가구상황(가구원수 증가 또는 감소 등)에 적합한 주택규모로 이사하려고
거주환경	⑨ 부모, 자녀 등과 가까이 살려고(손자녀 양육, 부모님 케어 등) ⑩ 직주근접(직장, 학교 등) · 직장변동(취직 · 전근 등) 때문에(개인사업 등으로 인한 이사 포함) ⑪ 교통이 편리하고, 편의 · 문화시설, 공원 및 녹지 등이 좋은 지역으로 가기 위해서 ⑫ 자녀 양육 및 교육환경 때문에
기타	⑬ 기타()

이사계획 중인 지역

문 35 귀 닥은 앞으로 어느 지역으로 이사할 계획입니까?

- | | | | |
|------|------|------|------|
| ① 서울 | ② 부산 | ③ 대구 | ④ 인천 |
| ⑤ 광주 | ⑥ 대전 | ⑦ 울산 | ⑧ 세종 |
| ⑨ 경기 | ⑩ 강원 | ⑪ 충북 | ⑫ 충남 |
| ⑬ 전북 | ⑭ 전남 | ⑮ 경북 | ⑯ 경남 |
| ⑰ 제주 | ⑱ 국외 | | |

시군구, 읍면동 이름

[_____]

(코드 : _____)

※ 코드는 조사원이 기입

이사계획 중인 주택유형

문 36 귀 닥은 어떤 유형의 주택으로 이사하고자 하십니까?

- | | | | |
|---------------|-----------|--------------------------|-------|
| ① 일반단독주택 | ② 다가구단독주택 | ③ 영업겸용단독주택 | ④ 아파트 |
| ⑤ 연립주택 | ⑥ 다세대주택 | ⑦ 비거주용건물(상가·공장·여관 등)내 주택 | |
| ⑧ 오피스텔 | ⑨ 고시원 | ⑩ 판잣집·비닐하우스·컨테이너·옴막 | |
| ⑪ 기타(_____) | | | |

이사계획 중인 점유형태

문 37 귀 닥은 자가로 이사 하실 계획이십니까, 아니면 전세나 월세 등으로 이사하실 계획이십니까?

- | | | |
|-----------------------------|-----------|-------------|
| ① 자가 | ② 전세 | ③ 보증금 있는 월세 |
| ④ 보증금 없는 월세(사글세, 연세, 일세 포함) | ⑤ 무상이나 기타 | |

이사계획 중인 주택규모

문 37-1 귀 닥은 현재와 비교했을 때 더 넓은 곳으로 이사할 계획이십니까? 더 좁은 곳으로 이사할 계획이십니까?

- | | | |
|-----------------|------------|-----------------|
| ① 현재보다 더 넓은 곳으로 | ② 현재와 동일하게 | ③ 현재보다 더 좁은 곳으로 |
|-----------------|------------|-----------------|

주택보유의식

문 38 귀 가구는 내 집을 보유해야 한다고 생각하십니까?

① 그렇다



문 38-1 가장 중요한 이유

1순위 : _____ 2순위 : _____

- | | |
|-----------------------|--|
| ① 주거안정 차원에서 | |
| ② 자산증식을 위해 | |
| ③ 노후 생활 자금으로 활용 가능하므로 | |
| ④ 기타(_____) | |

② 아니다



문 38-2 가장 중요한 이유

1순위 : _____ 2순위 : _____

- | | |
|-----------------------------|--|
| ① 자가마련보다 현재 상황의 여유가 더 중요하므로 | |
| ② 자산증식의 수단이 되기 어렵기 때문에 | |
| ③ 내 집이 없어도 생활에 불편이 없으므로 | |
| ④ 기타(_____) | |

III

정책 평가 및 정책 욕구

주거지원 프로그램 필요성

문 39 귀 닥의 현재 상황을 고려할 때, 아래 <보기>의 주거지원 프로그램이 필요하다고 생각하십니까?

① 필요하다



문 39-1

귀 닥에 가장 필요한 주거지원 프로그램을 순서대로 두 가지를 골라 주십시오.

1순위 : _____ 2순위 : _____

② 필요하지 않다

<보 기>

- | | |
|-----------------------|----------------|
| ① 월세보조금 지원 | ② 전세자금 대출 지원 |
| ③ 주택 구입자금 대출 지원 | ④ 주택개량·개보수 지원 |
| ⑤ 임대 후 분양전환 공공임대주택 공급 | ⑥ 장기공공임대주택 공급 |
| ⑦ 공공분양주택 공급 | ⑧ 주거상담과 정보제공 등 |
| ⑨ 기타() | ⑩ 없음 |

- 월세보조금 지원 : 주거안정 월세대출(주거급여대상이 아닌 무주택자를 위한 월세대출), 주거급여 등
- 전세자금 대출 : 저소득가구 혹은 근로자·서민에게 낮은 금리로 용자하는 전세자금 등
- 주택개량·개보수 지원 : 주택개량 서비스 지원 전반
- 임대 후 분양전환 공공임대주택 : 일정기간 임대 후 분양 전환되는 공공임대주택으로, 일정한 요건을 갖춘 임차인은 우선하여 분양전환을 받을 수 있음
- 장기공공임대주택 : 영구임대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택, 장기전세주택, 기존주택매입임대, 기존주택전세임대, 행복주택
- 공공분양주택 : 공공의 지원이 투입되어 저렴하게 분양된 주택
- 주거상담과 정보제공 등 : 주거의 탐색·정착·유지를 지원하기 위한 상담 및 정보제공 등의 대인 서비스

주거지원 프로그램 인지도, 이용현황, 만족도

문 40 귀 닥에서는 정부에서 제공하는 아래 <보기>의 주거지원 프로그램을 이용하고 계십니까? 이용하고 계신 프로그램에 대해서는 각각의 만족도를 평가해 주십시오.

구분	1) 인지도		2) 이용여부		3) 만족도			
	알고 있음	모름	이용하고 있다	이용하지 않고 있다	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족
① 주거안정 월세대출	①	②	①	②	①	②	③	④
② 주택 전세자금대출 지원	①	②	①	②	①	②	③	④
③ 주택 구입자금대출 지원	①	②	①	②	①	②	③	④
④ 공공임대주택	①	②	①	②	①	②	③	④
⑤ 공공분양주택	①	②	①	②	①	②	③	④
⑥ 민간분양 특별공급	①	②	①	②	①	②	③	④
⑦ 주거급여 중 임차급여	①	②	①	②	①	②	③	④
⑧ 주거급여 중 수선유지급여	①	②	①	②	①	②	③	④
⑨ 기타 주택개량·개보수 지원 (현물, 자금대출 포함)	①	②	①	②	①	②	③	④
⑩ 주거복지 상담 및 정보 이용	①	②	①	②	①	②	③	④

- 이용여부는 인지하고 있다는 응답자만을 대상으로, 만족도는 이용하고 있는 응답자만을 대상으로 응답받음
- 주거안정 월세대출 : 주거급여대상이 아닌 무주택자로서 취업준비생, 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자 중 세대주, 사회초년생을 위한 월세 대출
- 주택 전세자금대출 지원 : 버팀목대출, 근로자·서민전세자금대출, 저소득가구전세자금대출
- 주택 구입자금대출 지원 : 디딤돌대출, 근로자·서민구입자금대출, 생애최초구입자금대출
- 공공임대주택에는 영구임대주택, 50년 임대주택, 국민임대주택, 장기전세주택, 기존주택매입임대, 기존주택전세임대, 행복주택 20년·6년, 5년·10년 공공임대주택, 분남형 임대주택 등이 포함
- 주거복지 상담 및 정보 이용 : 마이홈, 주거복지센터, 읍면동 사무소 등에서 제공하는 주거복지 관련 정보 제공 및 상담 등

문 40-1-1 (문40 ④ 공공임대주택- 만족도 ③④ 응답자만 응답) 공공임대주택에 만족한다고 응답한 이유는 무엇입니까?

- ① 저렴한 임대료
- ② 자주 이사를 하지 않아도 되므로(계약만기로 인한 불안이 적어서)
- ③ 시설이나 주변여건이 좋아서
- ④ 가구상황(가구원수 증가 또는 감소 등)에 적합한 주택규모
- ⑤ 기타()

문 40-1-2 (문40 ④ 공공임대주택- 만족도 ①② 응답자만 응답) 공공임대주택에 불만족한다고 응답한 이유는 무엇입니까?

- ① 임대료가 비싸서
- ② 공공임대주택단지에 대한 인식이 좋지 않아서
- ③ 시설이나 주변여건이 좋지 않아서
- ④ 가구상황(가구원수 증가 또는 감소 등)에 적합하지 않은 주택규모
- ⑤ 기타()

공공임대주택 입주의향

문 41 귀 가구는 공공임대주택 입주 기회를 준다면 입주할 의향이 있으십니까?

- ① 그렇다
- ② 아니다

IV

가구에 관한 사항

가구현황

문 46

현재 귀 가구에 대한 질문입니다. 실제로 6개월 이상 함께 살고 있는 가구원 뿐만 아니라 군대 간 자녀, 유학한 자녀 등을 포함하여 동거하지 않더라도 주민등록상에 있는 다른 구성원 모두에 대해 다음 내용을 응답해 주십시오. (가구원, 주민등록세대원 모두)

No	가구주와의 관계 (보기 참조)	출생 연도	우리 나라 나이	성별	주민등록상 등재여부	실제 동거여부	장애여부
				① 남 ② 여	① 등재 ② 비등재	① 동거 ② 비동거	① 1~3급 장애인 ② 4~6급 장애인 ③ 비등록장애인 ④ 해당없음
1	① 가구주						
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							

<가구주와의 관계>

- ① 가구주 ② 가구주의 배우자 ③ 자녀 ④ 자녀의 배우자
 ⑤ 가구주의 부모 ⑥ 배우자의 부모 ⑦ 손자녀 ⑧ 손자녀의 배우자
 ⑨ 증손자녀 ⑩ 증손자녀의 배우자 ⑪ 조부모 ⑫ 가구주 및 배우자의 형제자매
 ⑬ 가구주 및 배우자의 형제자매의 배우자 ⑭ 친인척 ⑮ 친구
 ⑯ 기타

가구	■ 가구는 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 등 생계를 같이 하는 생활단위
가구와 혼동하기 쉬운 개념	■ 주민등록상 세대 : 주민등록상 세대는 실제 함께 살고 있는 사람과 다르게 등록될 수 있기 때문에 실제 함께 살고 있는 사람만 포함하는 가구와 개념이 상이 ■ 가족 : 가족은 혈연, 혼인, 입양 등으로 한 집안을 이룬 사람들의 집단이나, 가구는 혈연관계와는 상관없이 주거와 생계를 같이하는 단위
가구원	■ 가구원이란 한 가구에서 함께 살고 있는 모든 구성원을 의미 - 주민등록이 함께 되어 있더라도 같이 살고 있지 않으면 가구원에서 제외 - 가족이라도 군복무, 취업, 교육 때문에 함께 살고 있지 않으면 가구원에서 제외

문 46-1 <질문 안함> CAPI로 자동 생성

귀 닥의 가구원수는 총 몇 명입니까? 귀하를 포함하여 실제로 이 가구에서 함께 살고 있는 인원을 말씀해 주십시오(군대 간 자녀, 유학 간 자녀 등은 제외). (가구원 기준)

명

신혼부부 여부

문 47 (문46 가구주와의 관계 ①과 ②가 모두 있는 경우) 귀하께서는 결혼하신지 얼마나 되셨습니까?

① 10년 미만

② 10년 이상



문 47-1 결혼하신 연도를 선택해주시시오.

- | | |
|---------|---------|
| ① 2019년 | ② 2018년 |
| ③ 2017년 | ④ 2016년 |
| ⑤ 2015년 | ⑥ 2014년 |
| ⑦ 2013년 | ⑧ 2012년 |
| ⑨ 2011년 | ⑩ 2010년 |
| ⑪ 2009년 | |

국민기초생활보장 수급가구 관련

문 48 귀 가구는 국민기초생활보장급여(맞춤형 급여) 수급가구입니까?

① 예



문 48-1 귀 가구는 어떤 급여를 받고 계십니까?
현재 받고 계신 모든 급여에 응답해주시시오.

- ① 생계급여
- ② 의료급여
- ③ 주거급여
- ④ 교육급여

② 아니오

■ 생계급여, 주거급여, 의료급여, 교육급여 중 하나라도 받는 경우, '① 예'로 응답함

가구소득

문 49-1 귀 가구의 가구주, 배우자 및 가족 구성원 전원에 대한 경상소득을 합하면 얼마입니까?
 지난 1년간의 월평균 금액(2018년 1월 1일~2018년 12월 31일)으로 기입해 주십시오.
 (단, 실수령액<세금, 공적연금·사회보험료 제외>으로 기재하며 소득이 없는 경우 '0'으로 기입)

소득원	금 액
1) 근로·사업소득	월평균 _____ 만 원
2) 재산소득(금융소득, 부동산소득, 사적연금<개인연금, 퇴직연금> 등)	월평균 _____ 만 원
3) 사회보험 수혜금 (※ 사적연금 제외) (국민연금, 공무원 연금, 군인연금, 사학연금, 별정직우체국연금, 사회보험금 등)	월평균 _____ 만 원
4) 정부 보조금(기초연금(구.기초노령연금), 생계비 지원금, 장애 수당 등)	월평균 _____ 만 원
5) 사적이전소득(부모, 자녀 등)	월평균 _____ 만 원
6) 월평균 총 경상소득[1)+2)+3)+4)+5)]	월평균 _____ 만 원

근로·사업 소득	<ul style="list-style-type: none"> ■ 근로·사업소득 : 근로나 사업의 대가로 벌어들인 수입을 말하며, 직장 또는 일자리에서 받은 임금이나 자영업자의 소득 등이 포함 														
재산 소득	<ul style="list-style-type: none"> ■ 금융소득 : 금융자산을 통하여 벌어들인 수입으로 예금의 이자소득, 주식의 배당금, 사채 또는 채권의 이자 등이 포함. 다만, 자산의 가치가 변화하였다더라도 실제로 매매를 하지 않은 경우(주식의 시세는 높아졌지만 실제로 주식을 사고팔지는 않은 경우)는 금융소득에 포함되지 않음 ■ 부동산소득 : 부동산에서 발생하는 수입으로 집세, 토지임대료 등이 포함됨. 다만, 부동산을 임대해주고 받은 전세금은 다시 갚아야 하는 돈이므로 부동산소득에 포함되지 않음 ■ 사적연금 : 개인연금, 퇴직연금 등이 포함(※ 단, 주택연금과 농지연금은 포함되지 않음) 														
사회 보험 수혜금	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사회보험 수혜금에는 공적연금과 사회보험금(고용보험, 산재보험 등)이 해당 <ul style="list-style-type: none"> - 공적연금에는 국민연금, 공무원 연금, 군인연금, 사학연금, 별정직우체국연금, 보훈연금* 등이 포함 *보훈연금에는 간호수당, 고엽제후유의증환자수당, 군인사망보상금, 기본연금, 독립유공자 및 유족 국내정착금, 부가연금, 사망일시금, 생명조정수당 등이 포함 - 고용보험에는 실업급여, 육아휴직 급여, 직업능력개발급여 등이 포함 - 산재보험에는 휴업급여, 장해연금, 유족급여 등이 포함 														
정부 보조금	<ul style="list-style-type: none"> ■ 정부 보조금 종류 <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>1) 국민기초 생활보장 급여</td><td>2) 장애수당 또는 장애아동수당</td></tr> <tr> <td>3) 기초연금(구.기초노령연금)</td><td>4) 한부모가족지원</td></tr> <tr> <td>5) 가정위탁금 또는 소년소녀가장보호비</td><td>6) 양육수당(영유아 양육지원)</td></tr> <tr> <td>7) 보육료 지원(아이행복카드, 국민행복카드, i-사랑 카드, 아이즐거움 카드)</td><td></td></tr> <tr> <td>8) 학비지원(농림부 지원 포함)</td><td></td></tr> <tr> <td>9) 국가유공자에 대한 보조금(보훈연금 제외)</td><td>10) 농어업 정부보조금</td></tr> <tr> <td>11) 기타(긴급복지지원금, 기타 바우처 지원금, 근로장려세제, 급식비 지원, 에너지 감면 또는 보조, 통신비 감면 또는 보조 등)</td><td></td></tr> </table> ■ 현물로 받은 보조금의 경우(학비, 보육료 등) 이를 현금으로 환산하여 기입 	1) 국민기초 생활보장 급여	2) 장애수당 또는 장애아동수당	3) 기초연금(구.기초노령연금)	4) 한부모가족지원	5) 가정위탁금 또는 소년소녀가장보호비	6) 양육수당(영유아 양육지원)	7) 보육료 지원(아이행복카드, 국민행복카드, i-사랑 카드, 아이즐거움 카드)		8) 학비지원(농림부 지원 포함)		9) 국가유공자에 대한 보조금(보훈연금 제외)	10) 농어업 정부보조금	11) 기타(긴급복지지원금, 기타 바우처 지원금, 근로장려세제, 급식비 지원, 에너지 감면 또는 보조, 통신비 감면 또는 보조 등)	
1) 국민기초 생활보장 급여	2) 장애수당 또는 장애아동수당														
3) 기초연금(구.기초노령연금)	4) 한부모가족지원														
5) 가정위탁금 또는 소년소녀가장보호비	6) 양육수당(영유아 양육지원)														
7) 보육료 지원(아이행복카드, 국민행복카드, i-사랑 카드, 아이즐거움 카드)															
8) 학비지원(농림부 지원 포함)															
9) 국가유공자에 대한 보조금(보훈연금 제외)	10) 농어업 정부보조금														
11) 기타(긴급복지지원금, 기타 바우처 지원금, 근로장려세제, 급식비 지원, 에너지 감면 또는 보조, 통신비 감면 또는 보조 등)															
사적이전 소득	<ul style="list-style-type: none"> ■ 생활비나 교육비 등의 명목으로 함께 거주하는 가구원이 아닌 따로 사는 부모나 자녀, 친척, 친지 그리고 민간으로부터 받은 지원금을 말함 														

문 49-1-1 (문47 ①) 가구의 소득(문49-1-1) 월평균 근로사업소득)이 맞벌이를 통해 얻은 소득입니까?

- ① 예 ② 아니오

문 49-2 귀 가구의 가구주, 배우자 및 가족 구성원 전원에 대한 비경상소득을 합하면 얼마입니까?
 지난 1년간(2018년 1월 1일~2018년 12월 31일)을 기준으로 기입해 주십시오.

소득원	금 액
비경상소득(경조소득, 퇴직금, 부동산 매매차익 등)	연총액 _____ 만 원
비경상소득	<ul style="list-style-type: none"> ■ 경조소득, 퇴직금 등 일정하지 않고 확실하지 않으며 일시적으로 발생하는 소득을 말함 예) 자산변동(보험금, 부동산 매매차익, 주식의 매매차익 등)이나 부채·자산 이전 등의 수입, 재해나 재난 등으로 인한 1회성 지원금

생활비 및 사적 비소비지출

문 50 귀 가구의 생활비 및 사적 비소비지출은 얼마입니까? 지난 1년간의 평균 금액 (2018년 1월 1일~2018년 12월 31일)으로 말씀해 주십시오.

구 분	금 액
1) 월평균 총생활비	월평균 _____ 만 원
1)-(4) 월평균 주거관리비 <질문 안함> 평균 자동 생성	-
1)-(1) 동절기 월평균 주거관리비(12월~3월)	월평균 _____ 만 원
1)-(2) 간절기 월평균 주거관리비(4,5,10,11월)	월평균 _____ 만 원
1)-(3) 하절기 월평균 주거관리비(6월~9월)	월평균 _____ 만 원
2) 월평균 사적 비소비지출(이자비용, 가구 간 이전지출, 비영리 단체로 이전 금액만 응답)	월평균 _____ 만 원

생활비	<ul style="list-style-type: none"> ■ 생활비란 식비, 주거관리비, 의류비, 교육비, 보건의료비 등과 같이 생활에 드는 비용 ■ 생활비에서 제외되는 항목 <ul style="list-style-type: none"> 1) 각종 세금과 사회보험(공적연금, 의료보험, 고용보험, 산재보험 등)을 비롯해, 타 가구에 보내는 돈 등 2) 저축, 저축성보험료, 계 부은 금액, 유가증권 부동산 구입, 빌려준 돈 등 3) 주택부금 상환, 빌린 돈 갚은 금액 등 4) 혼수장만이나 교통사고보상금 지불과 같이 특별한 일로 인해 지불한 돈 등
주거관리비	<ul style="list-style-type: none"> ■ 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선·유지비, 일반관리비, 화재보험료 등(단, 임대료 및 보일러 교체와 같은 일상적이지 않은 주택수선·유지비는 제외)
사적 비소비지출	<ul style="list-style-type: none"> ■ 이자비용 : 주택에 관련된 대출에 대한 이자 및 생활비 조달을 위한 이자만 해당(사업자금대출로 인한 이자 제외) ■ 가구 간 이전지출 : 생계를 같이하지 않는 부모, 자녀나 친지 등에게 정기적으로 보낸 생활보조금 등 ■ 비영리 단체로 이전 : 종교기부금, 기타 기부금, 직장 노조비, 정기적인 친목회비 등 ■ 사적 비소비지출에는 공적 비소비지출(경상조세, 비경상조세, 연금, 사회보험)을 제외

주거관리비 부담 정도

문 51 귀 닥이 현재 거주하고 있는 주택의 주거관리비 부담 정도는 어느 정도입니까?

- ① 매우 부담됨 ② 약간 부담됨 ③ 별로 부담되지 않음 ④ 전혀 부담되지 않음

자산

문 52 귀 가구의 총 자산은 어느 정도입니까?

자 산 종 류	금 액
1) 부동산 자산	_____ 억 _____ 만 원
1-1) 주택자산	_____ 억 _____ 만 원
2) 금융 자산	_____ 억 _____ 만 원
3) 기타자산	_____ 억 _____ 만 원
4) 총 자산[1)+2)+3)]	_____ 억 _____ 만 원

총 자산	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부동산자산 : 주택, 토지, 건축물, 선박 및 항공기, 가축, 입목자산, 분양권, 어업권 ■ 주택자산 : 거주 주택 자산, 비 거주 주택 자산 ■ 금융자산 : 거주 주택 임차보증금, 현금 또는 수표, 국·공채 등 유가증권, 예금, 적금, 부금, 보험 및 수익증권 등 ■ 기타자산 : 농기계(동력탈곡기, 경운기, 콤팩트, 트랙터, 살포기, 이앙기, 미증기(도정기), 보행관리기, 로터리 등), 재고자산(재고 농·축·수산물 등과 상업용 재고자산 등이 포함되며, 애완용 및 식용 가축 제외), 기타자산(자동차, 회원권, 영업용 자동차 번호 값, 귀금속, 골동품, 상품권 등) ■ 가구 기준으로 자산을 산정하며 해외에 있는 자산도 포함(명의로 미성년자 자녀 앞으로 되어있다면 자산에 포함)
------	---

부채

문 53 현재 귀 가구는 부채가 있습니까?

① 있다



문 53-1 현재 귀 닥의 부채는 얼마입니까?

부 채 종 류	금 액
1) 금융기관 대출금	_____억 _____만 원
2) 비금융기관 대출금	_____억 _____만 원
3) 부동산 소유자로서 받는 임대보증금	_____억 _____만 원
4) 총 부채[1)+2)+3)]	_____억 _____만 원

② 없다

부채

- 금융기관 대출금 : 제1금융권 및 제2금융권, 마이너스 통장, 카드대출도 포함
- 비금융기관 대출금 : 가족·친구·친지에게 빌린 돈, 회사를 통해 빌린 돈, 대부업체를 통해 빌린 돈, 한국 장학재단, 각종 공제회 등을 통해 빌린 돈 등
- 전세임대주택에서 LH가 국민주택기금으로 용자한 경우는 부채에 응답하지 않음
- 부동산을 소유하지는 않았지만, 임대 후 재임대를 통해 얻게 된 임대 보증금은 제외합니다. 반드시 자가 소유한 자산에 대한 임대 보증금만 응답 받습니다.

가구주 학력 및 직업

배문 1 가구주께서는 학교를 어디까지 마치셨습니까? 최종 졸업 학력 기준으로 응답해 주십시오.

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

배문 2 가구주께서는 지난 1주간 1시간 이상 소득을 얻는 일을 하였거나 무급(무보수)으로 일을 하신 적이 있습니까?

① 있다



배문 2-1 지난 1주간 어떤 일을 하셨습니까?

- | | |
|----------------|-----------------|
| ① 관리자 | ② 전문가 및 준전문가 |
| ③ 사무업무 | ④ 서비스업 |
| ⑤ 판매업 | ⑥ 농림어업 |
| ⑦ 기능적 업무(가공 등) | ⑧ 장치·기계 조작 및 조립 |
| ⑨ 단순노무 | ⑩ 군인·군무원 |

배문 2-2 다음 중 어떤 근무형태(종사상 지위)에 해당하십니까?

- | | |
|---------------|---------------|
| ① 상용근로자 | ② 임시·일용 근로자 |
| ③ 고용원이 있는 사업자 | ④ 고용원이 없는 자영자 |
| ⑤ 무급가족종사자 | |

배문 2-3 (배문 2-2의 ①, ② 응답자만) 귀하의 현재 고용형태는 무엇입니까?

① 정규직

② 비정규직



배문 2-3-1 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 풀타임(full-time)
② 파트타임(part-time)

② 없다



배문 2-6 가구주께서는 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 주부 ② 학생 ③ 무직 ④ 은퇴자 ⑤ 기타

※ 응답하신 분의 성명과 연락처를 기입하여 주십시오.

※ 연락처는 응답하신 내용에 대해 추가 질문사항이 있을 경우 질의하기 위한 것으로 다른 목적으로는 사용되지 않습니다.

응답자 성명	응답자 연락처	
	휴대폰	() -
	집	() -

2019년도 주거실태조사 특수가구 조사 (1)



신혼부부가구 추가질문 (문47의 ①, 여성 만49세 이하)

※ 문47의 ① 가구주와 가구주의 배우자가 결혼한 지 최근 10년 이내이면서 여성의 만나이가 49세 이하인 경우만 응답해주십시오.

무주택가구의 주택마련 예상 소요연수

문 2

(무주택 가구인 경우) 내 집을 구입할 계획이 있으십니까? 현재의 자금과 소득 및 소비수준을 고려하여 응답해주십시오.

① 예



문 2-1

현재의 자금과 소득 및 소비수준을 고려할 때, 내 집을 구입하는데 향후 몇 년이 걸릴 것으로 예상하십니까?

- ① 1년 미만
- ② 1년 이상 ~ 3년 미만
- ③ 3년 이상 ~ 5년 미만
- ④ 5년 이상 ~ 10년 미만
- ⑤ 10년 이상

② 아니요

부모와의 동거의향

문 3

귀 가구는 향후 남편 또는 아내의 부모님과 동거하실 계획이 있으십니까?

① 예



문 3-1

그 이유는 무엇입니까?

- ① 비용(주거비, 생활비 등) 절감을 위해서
- ② 육아·보육에 도움을 받기 위해서
- ③ 부모님을 부양하기 위해서
- ④ 기타()

② 아니요

자녀 보육시설

문 4

귀 가구는 육아를 위해 거주지 근처에 어떤 시설이 필요하다고 생각하십니까? 필요하다고 생각하는 시설에 모두 응답해주십시오.

- ① 보육시설 ② 키즈룸(육아카페) ③ 아이돌봄 서비스
- ④ 공동육아나눔터 ⑤ 기타()

아이돌봄	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (지원대상) 만 12세 이하 아동에 시간 단위 돌봄을 제공하는 시간제와 만 36개월 이하 영아를 종일 돌보는 영아종일제로 구분 ▪ (지원내용1) 시간제 돌봄서비스 - 맞벌이가정, 다자녀가정 등의 만 12세 이하 아동에게 아이돌보미가 집으로 찾아가 임시보육, 놀이활동, 식사 및 간식 챙겨주기, 등·하원 동행 등 돌봄 제공 ▪ (지원내용2) 영아종일제 돌봄서비스 - 생후 3~36개월 영아 대상 이유식먹이기, 젖병 소독, 기저귀 갈기, 목욕 등 종일 돌봄 제공
공동육아 나눔터	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (지원대상) 18세 미만의 자녀가 있는 가정(부모 및 자녀) ▪ (지원내용) 안전한 돌봄활동을 위한 장소 제공(장난감 및 육아 물품 지원), (조)부모 및 양육자·자녀에게 육아정보 제공 및 소통 등 정보나눔 기회 제공

가족계획

문 5 귀 가구가 가족계획 시 중요하게 고려하는 사항을 순서대로 두 가지 응답해주시시오.

1순위 : _____ 2순위 : _____

- ① 주택마련, 주거비, 주택규모 등의 주거문제
- ② 가계경제 및 고용상태
- ③ 자녀 양육비용 및 교육비용
- ④ 일/가정 양립 가능성
- ⑤ 가족가치관 및 라이프스타일
- ⑥ 기타()
- ⑦ 없음

2019년도 주거실태조사 특수가구 조사 (2)



노인가구 추가질문 (가구주가 만 65세 이상인 가구)

주택개조 경험유무 및 주택개조 필요

문 1

귀 댁에서 노후의 안전하고 자립적인 생활을 위해 개조한 항목이나 설치되어 있는 항목이 있으면 모두 말씀해주시고 개조 필요성 여부도 표시해주시시오.

구분	1) 설치 및 개조 여부		2) 개조 필요성 여부	
	있음	없음	필요	불필요
① 복도나 계단 안전손잡이	①	②	①	②
② 화장실이나 욕실 지지대 손잡이	①	②	①	②
③ 열고 닫기 쉬운 화장실 문손잡이나 욕실 문손잡이(레버형, 막대형)	①	②	①	②
④ 문턱, 주택 내 계단 등 단차(높이차이)제거	①	②	①	②
⑤ 미끄럼방지 등 안전한 바닥재	①	②	①	②
⑥ 휠체어가 통행 가능한 넓은 출입문과 복도	①	②	①	②
⑦ 주택 내 응급 비상벨	①	②	①	②
⑧ 적절한 높이의 부엌 작업대	①	②	①	②
⑨ 레버형 수전(수도꼭지)	①	②	①	②
⑩ 현관에 보조의자 설치	①	②	①	②

■ 복도나 계단 안전손잡이



■ 열고 닫기 쉬운 화장실 문손잡이 또는 욕실 문손잡이



■ 현관에 보조의자 설치



주택개조 시 어려움

문 2

(위의 항목 중 개조 필요성 여부에 하나라도 "① 필요"로 응답한 경우에) 실제 개조를 못하거나 하지 않고 있다면 그 이유는 무엇입니까?

- ① 생활에 큰 불편이 없어서
- ② 경제적 부담으로
- ③ 주택개조에 대한 정보와 방법을 몰라서
- ④ 주택개조 과정이 번거롭고 엄두가 안나서
- ⑤ 주택을 개조하면 집값이 하락할까봐 걱정되어서
- ⑥ 신경 쓸 여유가 없어서
- ⑦ 기타 ()

II

인천시 추가설문

※ 문41(공공임대주택 입주의향)이 유지되는 가정 하에 작성되었음

※ 문41에서 공공임대주택 입주의향이 있는 경우만 응답해주시오.

공공임대주택 선호 입지

문 1 귀하께서는 공공임대주택 입지 중 어떤 곳을 가장 선호하십니까?

- ① 역세권(편리한 대중교통) ② 직장 및 학교 근처 ③ 상업 및 문화시설 주변(도심지)
④ 병원, 복지관 및 공공시설 주변 ⑤ 교외지역

공공임대주택 선호 단지규모

문 2 귀하께서 선호하는 공공임대주택 단지규모(세대수)는 어느 정도입니까?

- ① 소규모 단지(100세대 미만)
② 중규모 단지(100세대 이상 500세대 미만)
③ 대규모 단지(500세대 이상)

공유주택 입주의향

문 3 귀 가구는 주거비 절감, 공동체 생활 등 다양한 목적을 위해 주택의 일부를 다른 가구들과 공유하는 주택(공유주택, 셰어하우스)에 입주하실 의향이 있습니까?

① 그렇다



문 3-1

귀 가구가 다른 가구들과 공유할 수 있는 주거공간의 범위는 어디까지입니까?

주거공간 구분	공유 가능	독립사용
1) 주방	①	②
2) 거실	①	②
3) 욕실(샤워실)	①	②
4) 화장실	①	②
5) 방(침실)	①	②

② 아니다

- 공유주택(셰어하우스)은 여러 사람이 한집에 살면서 주방, 거실, 화장실(샤워실), 욕실, 침실 등을 함께 사용하는 생활 방식으로 공간 활용을 효율적으로 할 수 있는 공동거주 주택을 의미함

연구진

인천광역시

시장	박남춘				
균형발전정무부시장	박인서				
원도심재생조정관	김기문				
주택녹지국장	최도수				
건축계획과장	심재정				
주택정책팀장	한재억				
주거복지팀장	방용섭				
주택정책·주거복지담당	유의동	김종현	김인미	서화연	

인천연구원

원장	이용식					
연구책임	이인재	기윤환				
참여연구진	윤혜영	민혁기				
연구원	김주희	정민선	허경재	류화연	서승원	박봉철

연구자문위원

자문위원	김경진((사)인천여성도시환경연구원 연구원)	윤영미(인천도시공사 팀장)
	김효영(LH 인천지역본부 차장)	이상선((사)인천주거복지센터 이사)
	김희교(인하공업전문대학 교수)	이수기(한양대학교 교수)
	박혜성(인천도시공사 팀장)	임종엽(인천대학교 교수)
	변병설(인하대학교 교수)	정영숙((사)인천여성도시환경연구원 연구원)
	신은기(인천대학교 교수)	조상운(인천연구원 선임연구위원)