

발간등록번호

52-6260000-000544-13

2032 부산광역시 주거종합계획

요약보고서

2024년 9월



2032 부산광역시 주거종합계획

－요약보고서－

2024년 9월

제 출 문

부산광역시장 귀하

본 보고서를 「2032 부산광역시 주거종합계획」의
요약보고서로 제출합니다.

2024년 9월

(재)부산연구원
원장 신 현 석

참여 연구진

연구총괄	(재)부산연구원	선임연구위원	이동현
공동연구	(재)부산연구원	책임연구위원	박봉철
	(재)부산연구원	선임연구위원	박상필
	(재)부산연구원	책임연구위원	김두례
	(재)부산연구원	초빙연구위원	박홍열
	(재)부산연구원	연구원	김예슬
	(재)부산연구원	연구원	이대월
실태조사	(주)도시와 공간연구소	강기철 대표 외	

목차

제1장. 계획의 개요

1. 계획의 배경과 목적	19
1.1 계획의 배경	19
1.2 계획의 목적	19
2. 계획의 범위와 성격	20
2.1 계획의 범위	20
1) 공간적 범위	20
2) 시간적 범위	20

제2장. 주거현황 종합분석

1. 주거시장을 둘러싼 여건변화	23
1.1 인구 및 가구 변화	23
1) 인구 현황 및 추이	23
2) 인구 및 가구 변화	24
3) 일반가구당 가구원수 변화	25
4) 연령별 1인 가구 수	26
1.2 인구 및 가구 변화	27
1) 주택재고	27
2) 점유형태	33
3) 주택공급	38
4) 부산시 공공임대주택 현황	41
2. 부산시 주거실태조사	42
2.1 주거실태조사 개요	42
1) 조사 배경 및 목적	42
2) 조사 범위 및 방법	42
3) 조사 문항 구성	43

4) 자료 유의사항	44
5) 모집단 설정 및 표본추출	45
2.2 주거실태조사 분석 결과	48
1) 설문가구 구성	48
2) 부산시 주거실태 분석 결과 및 제언	49
3. 2022 부산시 주거종합계획(변경) 성과 평가	52
3.1 성과 평가	52
1) 주요 지표별 실적	52
2) 부문별 추진실적	53
3.2 추진계획 및 실현에 대한 평가	55

제3장. 주거정책 비전 및 목표 재정립

1. 2032 주거종합계획 비전 및 목표	59
1.1 비전 및 목표 설정 기본방향	59
1.2 2032 주거종합계획 비전 및 목표	60
2. 주거정책 중장기 추진방향	62
2.1 2032년 주거지표 선정	62
2.2 2032년 목표 주거지표	63

제4장. 중장기 주택 및 택지공급계획

1. 중·장기 주택수요 추정 방법	67
1) 주택수요 추정의 방법	67
2) 주택수요 예측모형 설정	67
3) 분석방법	68
4) 추정의 변수 측정	70
2. 중·장기주택수요 추정	71
2.1 장래주택수요 전망	71
1) 장래 주택수요 추정	71
2) 장래 주택수요 추정을 위한 시나리오 설정	72
3) 시나리오별 장래 주택수요 추정	73

4) 규모별 주택수요 전망	74
5) 권역별 주택수요의 추정	75
3. 주택 공급능력 산정	77
3.1 주택공급능력 추정 방법	77
3.2 주택공급규모 종합	78
1) 주택공급규모	78
2) 주택 멸실현황	79
3) 주택공급 종합	79
4. 공공임대주택 현황 및 공급계획	80
4.1 공공임대주택 현황	80
1) 공공임대주택 재고 현황	80
2) 공공임대주택 공급 및 계획	81
4.2 공공임대주택 수요 분석	82
1) 공공임대주택수요 추정 방법	82
2) 공공임대주택 수요 추정	82
4.3 공공임대주택 공급계획	84
1) 공공임대주택 적정공급량	84
2) 공공임대주택 공급 전략	85
5. 안정적인 택지공급계획	86
5.1 택지소요 전망	86
1) 택지소요량 전망 방법	86
2) 택지소요량 전망	86
5.2 택지공급계획	87
1) 기존계획을 고려한 탄력적 택지공급	87
2) 지속적인 공공택지 확보 및 수요자 맞춤형 택지 공급	87
3) 계획적 택지공급 및 다양한 택지공급 전략 수립	87

제5장. 시민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향

1. 안정적이고 행복한 주거환경 조성	91
1.1 다함께 안전한 주거환경 조성	91
1) 부산 15분 플러스타운 조성	91
2) 고령 여성 1인가구 밀집지역 관리	92

3) 노후 저층주택 리모델링	92
1.2 15분 생활권 내 필요한 주거 서비스 제공	93
1) 보행생활권 생활SOC 공급	93
1.3 적절한 주택공급	94
1) 대규모 이전적지 활용 주택공급	94
2) 도심 복합개발 주거지 조성 및 도심공간 재구조화	95
3) GB해제 집단취락지구 특화단지 HAPPY VILLAGE 「위드홈」 조성	97
2. 안정적이고 부담가능한 공공임대주택 공급	98
2.1 다양한 수요를 반영한 공공임대주택 공급	98
1) 공공임대주택 공급 확대	98
2) 부산형 1인가구 특화주거모델 개발	99
3) 공유주거아파트 공급	99
2.2 공공임대주택 업그레이드	100
1) 노후영구임대주택 재정비	100
2) 재개발단지 소셜믹스 적용 활성화	100
3) 재개발 임대주택 매입	101
2.3 생애단계별·소득수준별 주거플랜 지원	102
1) “안녕한 부산” 생애주기·계층특성별 맞춤형 주거복지 제공	102
2) 청년·신혼부부 주택 지원	104
3) 세대·지역 공감 시니어타운 조성	107
3. 서민·주거취약계층 주거복지 향상	109
3.1 서민 주거수준 향상을 위한 주거복지 개발	109
1) 주거복지센터 확충	109
3.2 주거취약계층 주거환경 레벨업	110
1) 아동주거 빈곤가구 주거지원	110
2) 주거취약계층 주거상향 지원	112
3) 재난위험·안전취약 주거지 관리 방안	112
3.3 주거안정을 위한 사회서비스 강화	113
1) 부산형 양육친화주택 조성(주교복합 신혼부부타운)	113
2) 민관협력 강화 자립지원	113
3) 주거 공동체 활성화	114
4. 스마트하고 다양한 주거공간 창출	118
4.1 미래수요에 대응하는 주택공급	118
1) 모듈러 주택 공급	118

2) 미래도시형 정비사업 추진	119
4.2 시민주거안정을 위한 주택시장 관리	122
1) 부산 주거종합 포털 구축	122
2) 미래 부산형 주거정책포럼 구성	123
4.3 주거환경·주택품질 향상 및 공동주택 관리 선진화	123
1) 공동주택관리 통합플랫폼 구축 운영	123
2) 공공임대주택 건축디자인 개선	124

제6장. 계획의 실현방안

1. 추진주체별 역할 분담	129
1.1 공공 및 민간부문의 연계	129
1.2 공공 및 민간부문의 역할 분담	130
1) 공공부문의 역할	130
2) 민간부문의 역할	131
3) 중앙정부와 공사, 지자체간 연계 강화	131
2. 투자계획 및 재원확보 방안	133
2.1 투자계획	133
1) 사업추진 주체 및 재원	133
2) 주거정책 추진 소요 예산	133
2.2 재정확보 방안	136

<표 목차>

[표 2-1] 구·군별 인구현황 (2023년 기준)	23
[표 2-2] 인구 및 세대 추이 (2023년 기준)	24
[표 2-3] 일반가구당 가구원수 변화	25
[표 2-4] 시군구 연령별 1인 가구 수 (2023년)	26
[표 2-5] 주택유형별 재고 현황	27
[표 2-6] 구군별 주택현황 (2021년)	28

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 2-7] 주택경과 연수별 주택재고(2023년 기준)	29
[표 2-8] 구군별 노후기간 및 주택의 종류(2023년 기준)	30
[표 2-9] 면적별 주택유형 (2023년)	31
[표 2-10] 구군별 빈집 현황 (2022년)	32
[표 2-11] 주택 점유 형태별 변화추이	33
[표 2-12] 전국 및 부산광역시 무주택 기간	34
[표 2-13] 전국 및 부산광역시 현재주택 거주기간	34
[표 2-14] 전국 및 부산광역시 최초주택마련 소요년수	35
[표 2-15] 시군구별 주택 소유 현황 (2022년)	36
[표 2-16] 부산시 민간임대주택 재고현황 (2022년)	37
[표 2-17] 부산시 임대사업자 현황(2022년)	37
[표 2-18] 연도별 인허가, 착공, 준공 실적 비교	38
[표 2-19] 주택유형별 신축 주택 수 (인허가 기준)	39
[표 2-20] 규모별 주택건설 실적	40
[표 2-21] 부산시 연도별 주택 멸실 현황	40
[표 2-22] 부산시 연도별 경제성장과 공공임대주택 비중 변화	41
[표 2-23] 조사 개요	42
[표 2-24] 부산시 가구현황	45
[표 2-25] 부산시 가구별 주택 유형	46
[표 2-26] 주거실태조사 조사표본가구 및 표본조사구	47
[표 2-27] 구군별 설문가구 구성비	48
[표 2-28] 부산시 2022년 주거종합계획(변경) 목표 주거지표 및 성과평가	52
[표 2-29] 부산시 주택공급 부문 실적	53
[표 2-30] 부산시 공공임대주택 부문 실적	53
[표 2-31] 부산시 도시재생사업 실적	54
[표 2-32] 추진계획 및 실현에 대한 평가	55
[표 3-1] 주거지표 선정	62
[표 3-2] 부산시 2032년 주거종합계획 목표 주거지표	63
[표 4-1] 가구 수 추정 결과	71
[표 4-2] 1호당 평균면적 추정 결과	71
[표 4-3] 장래 인구추계 및 주택수요 추정 결과	72

[표 4-4] 가계동향조사 분석 결과	73
[표 4-5] 시나리오별 장래 주택수요 추정결과	73
[표 4-6] 부산광역시 주택수요 추정	74
[표 4-7] 규모별 주택수요 전망	75
[표 4-8] 권역별·구별 주택수요 전망	76
[표 4-9] 부산광역시 주택공급관련 계획 유형 및 자료 근거	77
[표 4-10] 부산광역시 주택공급규모 산정	78
[표 4-11] 부산광역시 주택 멸실현황	79
[표 4-12] 주택수요공급 종합	79
[표 4-13] 부산광역시 공공임대주택 현황	80
[표 4-14] 부산광역시 공급주체별 공공임대주택 현황	80
[표 4-15] 공공임대주택 공급현황	81
[표 4-16] 부산광역시 공공임대주택 재고율 변화	83
[표 4-17] 정책적 공공임대주택 수요 추정	83
[표 4-18] 공공임대주택 수요	84
[표 5-1] 고령 여성 1인가구 주거공간 환경개선 전략	92
[표 5-2] 단지 내 도입되는 주거형태의 유형	101
[표 5-3] 공공임대주택 매입가격 산정 건축비 가산항목 예시	102
[표 5-4] 부산시 부서별 주거복지사업 현황	103
[표 5-5] 생애주기별 주거지원	104
[표 5-6] 청년 대상 주택 유형 다양화 정책의 예시	105
[표 5-7] 서울시 청년 대상 주택 금융지원 예시	105
[표 5-8] 1+ 평생 ‘무한주택(Infini home)’ 공급의 개요	106
[표 5-9] 1+ 평생 청(靑)·신(新)·호(戶) 맞춤 공급의 개요	106
[표 5-10] 주거복지센터 추진 주요사업	110
[표 5-11] 부산형 주거품질평가지표의 예시	111
[표 5-12] 민관 협력 분야	114
[표 5-13] 아파트 공동체 활성화 프로그램 운영 매뉴얼	116
[표 5-14] 주민과 지자체가 함께 만드는 공동체 사업내용	116
[표 5-15] 모듈러 주택 실증사업 사례	119
[표 5-16] 2030 부산시 도시·주거환경정비기본계획 재정비 변경(안)의 기준용적률 조정 ..	120

[표 5-17] 2030 부산시 도시·주거환경정비기본계획 재정비 변경(안)의 인센티브 변경 ..	120
[표 6-1] 주거정책의 공공 및 민간부문의 역할 구분	130
[표 6-2] 주요 사업별 단계별 예산 분담(소요 추정예산)	134
[표 6-3] 주요 사업별 예산 분담(소요 추정예산)	135

<그림 목차>

[그림 1-1] 부산시 주거종합계획의 범위	20
[그림 2-1] 조사 수행 과정	43
[그림 2-2] 조사 항목	44
[그림 3-1] 비전 및 목표 설정 기본방향	59
[그림 3-2] 비전 달성을 위한 목표 도출	59
[그림 3-3] 전략 및 추진과제	60
[그림 4-1] 부산광역시 중장기 주택수요 예측 절차	69
[그림 4-2] 권역별·구별 주택수요 전망	76
[그림 5-1] 부산 15분 플러스 타운 예시	91
[그림 5-2] 지역발전투자협약제도	94
[그림 5-3] 범천차량기지 토지이용계획(안)(왼쪽) 및 조감도(오른쪽)	95
[그림 5-4] 도심 공공주택 복합사업 활성화 추진절차	96
[그림 5-5] 부산시 GB 취락지구 분포도(좌) 및 집단취락지역 정비(예시)(우)	97
[그림 5-6] 집단취락지구 특화단지 조성 추진절차	97
[그림 5-7] 부산형 고품격 공공임대주택단지 재정비 추진절차	100
[그림 5-8] 대학 연계형 시니어 타운 추진절차	107
[그림 5-9] 아동주거 빈곤가구 지원정책	111
[그림 5-10] 부산형 양육친화주택 조성 추진절차	113
[그림 5-11] 민관협력 강화 추진절차	114
[그림 5-12] 부산시 복합문화공간 예시	115
[그림 5-13] 공동주택 생활숲 조성 지원 예시	115
[그림 5-14] ‘부산 아파트 주거문화 대축전’ 비전 및 목표	117

[그림 5-15] 통합심의 추진 절차	121
[그림 5-16] 통합심의 추진 절차	122
[그림 5-17] 부산청년플랫폼 청년G대 브랜드	123
[그림 5-18] 임대주거 디자인 혁신 예시	125
[그림 6-1] 공공 및 민간부문의 구분	129

제1장. 계획의 개요

1. 계획의 배경과 목적

2. 계획의 범위와 성격

1. 계획의 배경과 목적

1.1 계획의 배경

- 「주택법」 제8조, 「주택법 시행령」 제9조에 따라 시·도지사는 10년 단위의 시·도 종합계획 수립을 의무화하고 있으며 이에 따라 부산광역시 는 『2022 부산광역시 주거종합계획』이 수립되어 완료됨
- 부산광역시의 인구는 지속적 감소 현상을 보이는 반면, 1·2인 가구의 증가로 세대수는 급증하고 있으며, 저출산 및 고령화로 인해 인구구조의 변화가 나타나고 있음
- 정부차원에서는 이렇게 급변하는 주거시장의 안정화와 이를 통한 국민 주거안정을 도모하기 위하여 과도한 규제 정상화, 주택공급 기반을 강화하고 공정하고 투명한 부동산 시장 환경 조성 및 고품질의 편안한 주거환경을 조성하고자 하고 있음
- 주택공급정책 또한 저출산·고령화, 노후주택 증가와 기존 주택관리 및 리모델링, 주거취약계층의 주거복지 욕구를 반영하여 양적 주택공급에서 질적 주거복지 정책으로 정책방향이 변경되고 있음
- 이를 반영해 부산의 주택시장 안정과 주거복지 향상 그리고 새로운 시대에 부응하는 주거정책의 방향을 제시하도록 함

1.2 계획의 목적

- 부산광역시 주거현황과 실태 파악
- 주거여건 향상을 위한 과제 도출
- 주거정책의 기본방향 제시
- 장기적 관점의 주거정책 방안 마련

2. 계획의 범위와 성격

2.1 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 부산광역시 행정구역 전체
 - 서부산권 : 강서구, 북구, 사상구, 사하구
 - 중부산권 : 부산진구, 연제구, 수영구, 남구, 동구, 서구, 중구, 영도구
 - 동부산권 : 금정구, 동래구, 해운대구, 기장군

2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2023년
- 목표년도 : 2032년

부산시 주거종합계획

공간적 범위

-부산광역시 행정구역 전체

시간적 범위

-기준년도 : 2023년

-목표년도 : 2032년

내용적 범위

- 부산시 주거현황과 실태 파악
- 주거정책의 기본 방향 제시
- 주거여건 향상을 위한 과제 도출
- 중장기 주택 및 태기 공급계획 분석
- 주택시장 안정화와 주거복지 향상을 통한 삶의 질적 향상



[그림 1-1] 부산시 주거종합계획의 범위

제2장. 주거현황 종합 분석

1. 주거시장을 둘러싼 여건변화

2. 부산시 주거실태조사

3. 2022 부산시 주거종합계획(변경) 성과 평가

1. 주거시장을 둘러싼 여건변화

1.1 인구 및 가구 변화

1) 인구 현황 및 추이

- 2023년 기준 부산광역시 총인구수는 3,279,604명으로 집계되었으며, 세대수는 1,564,588세대, 18세~34세 청년은 약 20.1%(657,947명), 65세 이상 고령자는 전체인구의 약 20.4%(733,701명)로 나타남
- 구·군별 인구현황을 살펴보면 해운대구가 370,849명(11.3%)으로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 부산진구 355,644명(10.8%), 사하구 298,826명(9.1%) 순으로 나타남
- 65세 이상 고령자는 해운대구가 78,164명(10.7%)으로 가장 높게 나타났으며, 외국인수는 남구가 8,047명(12.8%)으로 높게 나타남

[표 2-1] 구·군별 인구현황 (2023년 기준)

구·군별	인구		세대수 (세대)	세대당인구 (명)	외국인		청년(18~34세)		65세 이상 고령자	
	인구수	구성비(%)			인구수	구성비	인구수	구성비	인구수	구성비
중구	40,487	1.2	23,747	1.7	2,903	4.6	9,616	1.5	11,848	1.6
서구	103,883	3.2	53,630	1.9	2,859	4.5	9,616	1.5	28,561	3.9
동구	87,477	2.7	47,428	1.8	2,516	4.0	20,583	3.1	24,813	3.4
영도구	109,389	3.3	54,293	2.0	2,877	4.6	16,652	2.5	32,699	4.5
부산진구	355,644	10.8	181,914	2.0	3,292	5.2	20,799	3.2	77,885	10.6
동래구	265,047	8.1	119,706	2.2	1,378	2.2	46,171	7.0	57,544	7.8
남구	258,412	7.9	118,427	2.2	8,047	12.8	57,971	8.8	57,661	7.9
북구	270,951	8.3	123,082	2.2	2,735	4.3	51,701	7.9	58,417	8.0
해운대구	370,849	11.3	169,532	2.2	4,652	7.4	64,449	9.8	78,164	10.7
사하구	298,826	9.1	140,764	2.1	5,894	9.3	58,304	8.9	68,486	9.3
금정구	221,890	6.8	105,906	2.1	5,505	8.7	51,625	7.8	53,786	7.3
강서구	144,102	4.4	62,238	2.3	7,302	11.6	25,954	3.9	18,663	2.5
연제구	198,491	6.1	95,873	2.1	1,126	1.8	38,140	5.8	45,493	6.2
수영구	170,220	5.2	88,299	1.9	1,830	2.9	36,283	5.5	42,255	5.8
사상구	208,245	6.3	100,003	2.1	7,007	11.1	46,601	7.1	45,455	6.2
기장군	175,691	5.4	79,746	2.2	3,133	5.0	28,881	4.4	31,971	4.4
합계	3,279,604	100.0	1,564,588	2.1	63,056	100.0	657,947	100.0	733,701	100.0

자료 : 통계청, KOSIS, 2024

주 : 세대수에 외국인 제외

2) 인구 및 가구 변화

- 최근 10년간 인구 및 가구변화를 살펴보면 인구는 2010년(3,600,381명)이후 지속적으로 감소하고 있는 반면 세대수는 2009년(1,323,771세대)이후 꾸준히 증가하는 추세를 보이고 있음
 - 인구는 지속적으로 감소하고 있으나 세대수는 지속적으로 증가하고 있어, 주거의 수요는 지속적으로 높아질 것으로 예상
- 세대당 인구는 2009년 2.7명에 2021년 2.1명으로 점차 줄어들고 있어, 가구의 세대인구가 지속적으로 감소하는 것으로 나타남
 - 세대당 인구수의 감소에 따라 대형 주택수요보다는 중소형 주택수요가 증가할 것으로 예상되며, 향후 주택 공급 방향도 중소형의 주택공급을 증가시키는 방향으로 수립 필요
- 외국인 인구는 2009년 31,310명에서 2019년 52,722명으로 약 68%가 증가하였으나 이후 코로나19 팬데믹의 영향으로 2021년에는 45,729명으로 팬데믹 전과 비교하여 약 13%가 감소하였다가 2023년 63,056명까지 증가함
- 65세 이상 고령자는 지속적으로 증가하고 있는 추세이며, 2009년 381,771명에서 2023년 733,701명으로 평균적으로 약 5%의 증가율을 보이고 있음

[표 2-2] 인구 및 세대 추이 (2023년 기준)

연도	인구		세대수(세대)		세대당인구	외국인인구	65세 이상 고령자	
	인구수	증감률(%)	세대수	증감률(%)			인구수	증감률(%)
2008	3,596,063	-0.5	1,311,724	0.85	2.7	31,486	363,639	5.25
2009	3,574,340	-0.6	1,323,771	0.92	2.7	31,310	381,771	4.99
2010	3,600,381	0.7	1,371,346	3.59	2.6	32,471	401,784	5.24
2011	3,586,079	-0.4	1,381,257	0.72	2.6	35,116	418,043	4.05
2012	3,573,533	-0.3	1,389,526	0.60	2.5	35,049	442,199	5.90
2013	3,563,578	-0.3	1,404,663	1.09	2.5	35,943	467,416	5.70
2014	3,557,716	-0.2	1,421,648	1.21	2.5	38,315	492,116	5.28
2015	3,559,780	0.1	1,437,818	1.14	2.5	46,003	514,630	4.57
2016	3,546,887	-0.4	1,451,270	0.94	2.4	48,358	536,064	4.16
2017	3,520,306	-0.7	1,467,555	1.12	2.4	49,653	565,527	5.50
2018	3,494,019	-0.7	1,480,468	0.88	2.3	52,566	589,961	4.32
2019	3,466,563	-0.8	1,497,908	1.18	2.3	52,722	620,123	5.11
2020	3,438,710	-0.8	1,530,431	2.17	2.2	46,764	657,711	6.06
2021	3,396,109	-1.2	1,544,663	0.93	2.2	45,729	681,885	3.68
2022	3,295,760	-3.0	1,555,867	0.72	2.1	55,973	701,855	2.85
2023	3,279,604	-0.5	1,564,588	0.56	2.1	63,056	733,701	4.34

자료 : 통계청, KOSIS, 2024

3) 일반가구당 가구원수 변화

- 2015년까지 1인가구는 2인가구 보다 적었으나 2016년을 기점으로 매년 증가하여 2022년 50만 명을 돌파하며 일반가구에서 가장 높은 비율을 차지함
- 1~2인 가구원수는 전체의 65.3%를 차지하고 있으며 3인가구는 매년 감소하고 있음
- 가구원수가 감소하고 있기 때문에 대형주택 수요보다는 중소형의 주택 수요가 증가할 것으로 예상됨

[표 2-3] 일반가구당 가구원수 변화

시점	일반가구	가구원수							평균 가구원수
		1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상	
2005	1,186,378	222,515	256,616	273,074	327,089	84,334	17,456	5,294	2.9
2010	1,243,880	290,902	309,863	286,877	270,388	67,196	14,499	4,155	2.7
2015	1,335,900	361,749	366,048	296,742	238,031	56,971	12,928	3,431	2.5
2016	1,344,170	372,412	370,623	296,627	233,160	55,496	12,460	3,392	2.5
2017	1,354,401	388,899	382,097	292,829	224,363	52,161	11,077	2,975	2.4
2018	1,363,608	404,408	390,452	290,198	216,430	49,253	10,220	2,647	2.4
2019	1,377,030	423,227	400,961	286,644	208,618	45,849	9,348	2,383	2.3
2020	1,405,037	455,207	411,455	282,233	203,769	42,608	7,874	1,891	2.3
2021	1,431,365	487,362	423,973	277,325	194,155	39,823	7,087	1,640	2.2
2022	1,447,825	511,745	434,269	274,463	183,071	36,555	6,271	1,451	2.1
2023	1,462,404	532,509	438,901	273,618	175,620	34,644	5,770	1,342	2.1
2023년도 구성비		36.4%	30.0%	18.7%	12.0%	2.4%	0.4%	0.1%	

자료 : 통계청, 인구총조사, 각 연도

주 : 일반가구를 대상으로 집계. 단, 집단가구(6인 이상 비혈연 가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인가구 제외

4) 연령별 1인 가구 수

- 연령별 1인 가구 수는 60대가 105,286세대로 가장 많고, 20대가 92,743세대, 30대가 76,413세대 순으로 많은 비중을 차지함
 - 5년 전과 비교하여 20세 미만 이외의 연령대의 1인 가구가 모두 증가하였으며, 80대가 72.4%로 가장 많이 증가하였고, 30대가 39.3%, 60대가 36.2% 순으로 많이 증가함
 - 전체 가구 대비 1인 가구 비중이 가장 높은 지역은 중구(52.9%)이며, 동구(42.8%), 부산진구(41.4%) 순으로 많은 비중을 차지함
- 특히 중구와 동구는 다른 연령과 비교하여 고령인구의 1인 가구 비중이 높아 독거노인 관련 대책이 필요하다고 판단됨

[표 2-4] 시군구 연령별 1인 가구 수 (2023년)

행정구역	연령별 1인 가구(()안은 5년전 대비 증감률)							
	20세 미만	20~29	30~39	40~49	50~59	60~69	70~79	80세 이상
중구	68	2,507	1,682	1,085	1,622	2,354	1,596	872
서구	228	2,286	2,039	1,752	2,649	4,368	3,387	2,206
동구	29	2,357	2,741	1,990	2,682	3,778	2,970	2,056
영도구	83	2,024	1,543	1,836	3,060	5,045	3,974	2,551
부산진구	442	17,579	12,640	7,161	8,296	11,255	7,994	5,242
동래구	82	4,640	5,388	4,180	5,093	7,419	5,277	3,141
남구	582	10,914	4,855	3,744	4,852	6,719	5,438	3,417
북구	88	3,198	4,278	3,769	6,136	9,599	6,165	3,742
해운대구	153	5,616	7,166	6,331	8,047	10,482	7,616	5,105
사하구	335	6,934	5,415	5,019	7,253	10,342	7,238	3,906
금정구	698	11,147	4,290	3,366	4,985	7,253	5,325	3,348
강서구	26	2,751	4,231	2,920	2,499	2,713	1,417	798
연제구	107	4,890	5,167	3,501	4,192	5,996	4,402	2,591
수영구	85	7,168	6,979	3,753	3,911	5,257	3,992	2,404
사상구	341	6,327	4,524	3,663	5,759	8,190	5,040	2,455
기장군	39	2405	3,475	3,427	3,673	4,516	3,195	1,770
전체	3,386 (-24.1%)	92,743 (34.3%)	76,413 (39.3%)	57,497 (12.3%)	74,709 (10.2%)	105,286 (36.2%)	75,026 (32.5%)	45,604 (72.4%)

자료 : 통계청, 인구총조사, 2024

1.2 인구 및 가구 변화

1) 주택재고

(1) 주택유형별 재고

- 2021년 부산광역시 총 가구 수는 1,431,365호이며, 주택보급률은 102.2%로 나타나고 있음
 - 주택의 유형 중 아파트가 59.6%로 가장 많고, 단독주택이 25.3%, 다세대주택 12.0%, 연립주택 2.1% 등의 순
 - 주택보급률은 100%를 넘기고 있으나 2014년을 기점으로 증가와 감소가 반복되고 있는 추세
- 아파트와 다세대주택의 주택 수는 매년 꾸준히 상승하고 있으나 그 외의 주택 유형의 주택 수는 감소 추세임

[표 2-5] 주택유형별 재고 현황

연도	일반 가구수 ¹⁾ (호)	소계	주택종류별(호)						주택 보급률 (%)
			단독주택		아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내의 주택	
			다가구주택						
2010	953,177	1,035,110	250,790	98,402	627,916	41,326	98,475	16,603	108.6
2011	1,258,393	1,268,724	469,453	318,756	655,647	36,102	107,522	-	100.8
2012	1,271,453	1,302,002	466,005	322,520	662,632	38,930	120,182	14,253	102.4
2013	1,283,003	1,333,334	464,158	322,729	680,709	39,361	133,407	15,699	103.9
2014	1,293,450	1,369,518	463,955	325,241	706,272	39,493	139,089	20,709	105.9
2015 ²⁾	1,335,900	1,370,184	431,529	308,127	738,068	32,120	154,253	14,214	102.6
2016	1,344,170	1,375,534	390,849	301,186	750,122	32,073	157,476	45,014	102.3
2017	1,354,401	1,396,017	409,677	291,572	776,079	31,542	164,786	13,933	103.1
2018	1,363,608	1,412,899	401,023	286,190	798,281	31,081	168,696	13,818	103.6
2019	1,377,030	1,438,620	390,964	281,016	831,294	31,073	171,485	13,804	104.5
2020	1,405,037	1,460,132	381,090	274,328	860,042	31,112	174,214	13,674	103.9
2021	1,431,365	1,462,581	370,641	267,489	872,073	30,330	176,235	13,302	102.2

자료 : 부산광역시, 부산통계연보, 2024

주 : 1) 일반가구를 대상으로 집계(비혈연가구, 1인가구 포함)

집단가구(6인 이상 비혈연가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인가구는 제외

인구주택총조사를 바탕으로 하여 구별로 가중치를 주어 추정한 가구 수 임으로 합계와 맞지 않음.

2) 등록센서스 방식으로 재산정 되어 수치변경 됨

2032 부산광역시 주거종합계획

(2) 구군별 주택재고

- 2021년 12월 기준 부산시 총 가구 수는 1,431,365호이며, 이중 해운대구가 161,168호로 가장 많고, 그 다음으로 부산진구 160,558호, 사하구 129,782호, 북구 116,241호 등의 순으로 가구 수가 높은 것으로 나타남
- 반대로 중구는 21,352호로 가장 적은 가구 수를 보이고 있으며, 동구가 40,372호, 서구가 47,761호, 강서구 55,143호 등으로 적은 가구 수를 보이고 있음
- 부산시 전체 주택보급률은 102.2%이고, 영도구가 116.1%로 가장 높게 나타났으며, 서구 108.7%, 동구 108.5% 등의 순으로 높게 나타남
- 대부분의 지역이 100% 이상의 주택보급률을 나타내고 있으나, 강서구 92.9%로 가장 낮은 보급률을 보이고 있으며, 이어서 기장군 96.0%, 중구 98.3%, 사상구 98.4%의 4곳이 100% 미만의 주택보급률을 보임

[표 2-6] 구군별 주택현황 (2021년)

구분	일반가구수 (호)	소계	주택종류별(호)						주택 보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내의 주택	
중구	21,352	20,990	8,078	5,577	5,984	699	5,454	775	98.3
서구	47,761	51,909	23,872	15,408	19,219	1,111	7,166	541	108.7
동구	40,372	43,805	22,983	14,152	14,572	1,035	4,646	569	108.5
영도구	50,400	58,523	24,942	16,246	28,032	1,148	3,862	539	116.1
부산진구	160,558	161,307	40,561	28,164	96,578	1,639	21,196	1,333	100.5
동래구	107,309	107,809	24,587	19,045	65,675	2,668	13,633	1,246	100.5
남구	111,810	120,598	30,164	20,612	64,032	3,002	22,460	940	107.9
북구	116,241	118,973	17,028	14,725	89,368	2,289	9,609	679	102.4
해운대구	161,168	161,808	27,235	22,831	117,040	2,408	14,251	874	100.4
사하구	129,782	136,533	34,878	26,889	83,242	5,126	12,276	1,011	105.2
금정구	102,456	105,032	33,740	26,986	48,920	3,055	18,040	1,277	102.5
강서구	55,143	51,231	11,508	4,251	38,276	291	721	435	92.9
연제구	86,267	86,486	21,063	16,335	51,416	1,502	11,646	859	100.3
수영구	78,800	79,875	18,783	13,759	39,030	2,196	19,127	739	101.4
사상구	92,300	90,821	22,624	19,874	58,321	762	8,240	874	98.4
기장군	69,646	66,881	8,595	2,635	52,368	1,399	3,908	611	96.0
합계	1,431,365	1,462,581	370,641	267,489	872,073	30,330	176,235	13,302	102.2

자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계, 2023

(3) 주택경과 연수별 주택재고

- 2023년 기준으로, 아파트가 920,155호로 전체 주택의 69.2%를 차지하고 있으며 단독주택 14.1%, 다세대주택은 13.3% 등을 차지하고 있음
- 1980년대 이후부터 주택유형이 공동주택 중심으로 공급되었으며, 이후 아파트 중심으로 지속적으로 공급되어 온 것으로 나타남
- 단독주택은 2000년대 이후, 각 연도별로 3% 미만으로 공급되어 왔으며 대부분의 주택이 건설 후 20년 이상 경과된 것으로 나타남

[표 2-7] 주택경과 연수별 주택재고(2023년 기준)

(단위 : 호, %)

주택의 종류별	계	9년이하 (2015~2023년)	10~14년 (2010~2114년)	15~24년 (2000~2009년)	25~34년 (1990~1999년)	35~44년 (1980~1989년)	45년이상 (1979년 이전)
합계	1,329,355	255,699	152,245	273,057	370,598	167,449	110,307
구성비	100	100	100	100	100	100	100
단독주택	187,577	5,036	4,044	7,097	38,842	57,651	74,907
구성비	14.1	2.0	2.7	2.6	10.5	34.4	67.9
아파트	920,155	217,123	99,180	216,595	281,937	83,915	21,405
구성비	69.2	84.9	65.1	79.3	76.1	50.1	19.4
연립주택	30,289	1,244	1,425	2,912	7,345	12,766	4,597
구성비	2.3	0.5	0.9	1.1	2.0	7.6	4.2
다세대주택	178,278	31,272	47,041	44,978	38,663	9,363	6,961
구성비	13.4	12.2	30.9	16.5	10.4	5.6	6.3
비거주용 건물내 주택	13,056	1,024	555	1,475	3,811	3,754	2,437
구성비	1.0	0.4	0.4	0.5	1.0	2.2	2.2

자료 : 통계청, 주택총조사, 2024

주 : 개인정보 보호와 자료 노출 위험성을 최소화하기 위하여 5미만 자료는 미표기

(4) 구군별 건축물 노후기간 및 주택의 종류

- 부산시 전체 주택 중에서 20년~30년 미만의 주택은 367,716호이고, 30년 이상은 399,604호가 잔존하고 있음
- 20년~30년 미만의 주택은 아파트가 273,398호, 30년 이상 주택 또한 아파트가 190,935호로 가장 높게 도출

2032 부산광역시 주거종합계획

- 20년~30년 미만의 주택은 해운대구에 67,939호가 위치하여 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 북구가 47,910호, 부산진구가 39,343호, 사하구가 34,501호, 남구가 33,758호 등으로 높게 나타남
- 이들 지역은 대부분이 당시 대규모 아파트 단지가 조성되면서 형성된 지역으로 아파트로 인해서 20년~30년 미만의 주택이 다수 나타남
- 30년 이상의 노후주택의 경우 사하구가 51,356호로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 부산진구가 42,938호, 사상구가 36,799호, 해운대구 32,105호 등의 순으로 나타남
- 노후화된 주택은 단독주택의 비율이 높게 나타나는 지역이 많으며, 이는 기존의 단독주택들이 매우 노후화된 것으로 판단됨

[표 2-8] 구군별 노후기간 및 주택의 종류(2023년 기준)

(단위 : 호)

	20년~30년미만						30년 이상					
	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택
합계	367,716	17,269	273,398	6,024	68,595	2,430	399,604	158,093	190,935	20,871	21,353	8,352
비율(%)	100	4.7	74.4	1.6	18.7	0.7	100	39.6	47.8	5.2	5.3	2.1
중구	5,416	409	1,448	279	3,202	78	7,647	3,798	2,629	341	223	656
서구	8,564	1,015	4,688	401	2,391	69	17,563	12,009	3,692	586	871	405
동구	5,468	1,535	1,877	298	1,700	58	16,844	11,531	3,478	672	716	447
영도구	13,650	1,182	10,727	282	1,370	89	25,213	12,403	10,448	773	1,216	373
부산진구	39,343	1,750	31,150	408	5,845	190	42,938	18,146	20,470	1,112	2,309	901
동래구	19,478	785	13,322	438	4,729	204	28,923	10,303	14,448	1,936	1,429	807
남구	33,758	967	25,425	555	6,636	175	30,331	13,795	9,584	2,272	4,072	608
북구	47,910	585	40,903	503	5,738	181	23,921	6,042	14,947	1,547	991	394
해운대구	67,939	1,445	55,721	783	9,753	237	32,105	9,900	18,556	1,484	1,694	471
사하구	34,501	1,161	27,905	502	4,728	205	51,356	15,076	28,736	4,324	2,593	627
금정구	23,934	1,534	13,994	597	7,531	278	28,009	12,656	10,389	2,365	1,837	762
강서구	1,630	1,436	X	X	92	102	3,979	3,883	X	36	X	60
연제구	20,205	787	15,681	271	3,328	138	22,718	8,718	11,211	950	1,264	575
수영구	12,167	731	5,772	415	5,150	99	23,251	7,950	11,634	1,601	1,599	467
사상구	24,813	499	19,715	119	4,356	124	36,799	8,373	26,771	520	483	652
기장군	8,940	1,448	5,070	173	2,046	203	8,007	3,510	3,942	352	56	147

자료 : 통계청, 주택총조사, 2024

주1 : 20년 이상 노후주택을 대상으로 집계

주2 : 개인정보 보호와 자료 노출 위험성을 최소화하기 위하여 5미만 자료는 x로 표기함

(5) 면적별 주택유형

- 60㎡ 이하의 소형주택은 545,814호로 전체의 41.1%를 차지하고, 60~100㎡ 이하의 중형주택은 553,302호로 41.6%, 100㎡를 초과한 대형주택은 230,239호로 17.3%를 나타내고 있음
- 단독주택은 20㎡ 이하 2.0%, 85㎡~100㎡ 9.0%, 230㎡ 초과 5.5%를 제외하고 10%대로 분포하고 있음
- 아파트는 40㎡~60㎡가 29.1%, 60㎡~85㎡가 46.6%로서 국민주택 규모(85㎡)가 75.7%를 차지하고, 연립주택은 40㎡~60㎡가 43.9%, 60㎡~85㎡가 39.1%로서 아파트에 비해 소형규모가 더 많은 비중을 차지하고 있음
- 다세대주택은 40㎡~60㎡와 60㎡~85㎡가 약 25.5%로 거의 같은 비중을 차지하고 있고, 다음으로 20㎡ 이하가 25.1%를 차지하고 있음

[표 2-9] 면적별 주택유형 (2023년)

면적	규모별		합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택
20m ² 이하	소형	545,814 (41.1%)	55,661	3,768	6,334	525	44,817	217
20m ² ~ 40m ²			136,637	19,380	72,691	2,762	40,863	941
40m ² ~ 60m ²			353,516	25,473	267,648	13,282	45,495	1,618
60m ² ~ 85m ²	중형	553,302 (41.6%)	519,928	31,015	429,224	11,856	45,361	2,472
85m ² ~ 100m ²			33,374	16,904	13,734	372	757	1,607
100m ² ~ 130m ²	대형	230,239 (17.3%)	109,988	30,439	75,767	764	659	2,359
130m ² ~ 165m ²			78,250	30,505	45,043	532	259	1,911
165m ² ~ 230m ²			30,558	19,809	9,208	183	67	1,291
230m ² 초과			11,443	10,284	506	13	X	640
합계			1,329,355	187,577	920,155	30,289	178,278	13,056

자료 : 통계청, 주택총조사, 2024

(6) 빈집 현황

- 2022년 기준 부산의 빈집 수는 총 5,431개이며, 이는 전체 주택수의 약 0.42%를 차지함

2032 부산광역시 주거종합계획

- 빈집의 비중이 가장 높은 지역은 중구로 전체 주택수의 약 2.61%를 차지하고 있으며, 다음으로 동구(1.64%), 서구(0.90%), 영도구(0.86%)로 나타남
- 중구를 제외한 모든 구군에서 단독주택의 빈집 비중이 가장 높으며, 중구는 연립주택이 가장 많은 비중을 차지하고 있음

[표 2-10] 구군별 빈집 현황 (2022년)

지역	전체 빈집수	단독 주택	다가구 주택	다세대 주택	연립 주택	아파트	그외 주택	1등급	2등급	3등급	4등급	주택 총 수	빈집 비율
중구	451	61	15	0	250	108	17	14	155	276	6	17,260	2.61
서구	389	278	25	12	36	11	26	166	162	36	25	43,367	0.90
동구	564	275	1	7	70	190	21	45	328	170	21	34,367	1.64
영도구	418	334	23	5	2	38	16	152	163	69	34	48,795	0.86
부산진구	687	527	42	47	2	14	55	245	223	146	73	147,184	0.47
동래구	222	151	2	6	3	12	48	86	62	57	17	100,567	0.22
남구	690	540	34	44	10	6	56	133	325	188	44	106,699	0.65
북구	56	24	14	6	2	1	9	22	33	0	1	110,579	0.05
해운대구	487	239	32	93	7	88	28	280	129	61	17	147,247	0.33
사하구	531	339	35	37	51	33	35	52	257	194	28	120,728	0.44
금정구	373	309	3	23	9	3	26	221	111	29	12	87,098	0.43
강서구	84	77	0	0	0	0	7	6	37	32	9	48,768	0.17
연제구	152	94	8	19	4	6	21	64	51	26	11	77,106	0.20
수영구	129	79	2	20	7	12	9	69	49	10	1	71,989	0.18
사상구	57	37	15	0	0	0	5	10	32	9	6	77,530	0.07
기장군	141	119	0	2	4	1	15	33	38	45	25	69,010	0.20
전체	5,431	3,483	251	321	457	523	394	1,598	2,155	1,348	330	1,308,294	0.42

자료 : 한국부동산원, 빈집정보시스템, 2024

2) 점유형태

(1) 주택 점유 형태 및 추이

- 부산광역시 일반가구의 점유형태를 보면, 자가와 보증금 있는 월세가 증가하며, 전세는 2015년까지는 감소세를 보였는데 이후 다시 증가함
 - 자가는 1995년 477,454가구(44.2%)에서 2020년 838,836가구(59.7%)로 지속적으로 증가
 - 전세는 1995년 361,909가구(33.5%)에서 2015년 150,760가구(11.3%)로 지속적으로 감소했으나 2020년 178,007가구(12.7%)로 증가
 - 보증금 있는 월세는 2000년 157,205가구(14.0%)로 일시 감소하였으나 이후 2020년 318,902가구(22.7%)까지 지속적으로 증가
- 자가의 증가세는 긍정적 변화로 판단되나, 전세의 증가는 최근 부동산 가격의 폭등 등, 보증부월세의 증가는 전세가구의 소득 감소 등의 원인으로 증가하는 부정적 원인으로 사료됨

[표 2-11] 주택 점유 형태별 변화추이

(단위 : 가구)

	합계	자가	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	무상
1995년	1,079,417	477,454	361,909	203,915	21,271	14,868	-
2000년	1,120,186	582,712	331,231	157,205	23,843	6,576	18,572
2005년	1,186,378	672,778	262,271	196,044	24,637	4,392	26,256
2010년	1,243,880	719,348	233,633	237,990	24,186	4,297	24,426
2015년	1,335,983	818,659	150,760	303,112	25,493	1,630	36,329
2020년	1,405,037	838,836	178,007	318,902	22,156	2,509	44,627

자료 : 부산광역시, 부산광역시기본통계, 2023

(2) 무주택 기간

- 전국과 부산광역시 모두 무주택 기간은 10년 이상이 가장 높은 비율로 나타났고, 다음으로는 3년 미만으로 나타남
- 2016년과 비교하여 2023에는 10년 이상이 4.8%, 3년 미만이 0.1% 감소했고, 3~5년 미만은 3.0%, 5~10년 미만은 2.0% 증가함

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 2-12] 전국 및 부산광역시 무주택 기간

(단위 : %)

연도	지역	3년 미만	3~5년 미만	5~10년 미만	10년 이상
2016	전국	25.3	10.0	19.1	45.6
	부산	28.0	7.4	16.0	48.5
2017	전국	26.1	10.3	20.0	43.5
	부산	23.8	9.9	19.9	46.4
2018	전국	24.1	12.3	18.1	45.5
	부산	25.3	11.8	16.1	46.9
2019	전국	27.6	12.8	18.8	40.8
	부산	28.4	10.4	18.2	43.0
2020	전국	28.9	11.5	18.0	41.6
	부산	28.4	10.3	14.7	46.7
2021	전국	29.1	11.4	19.2	40.3
	부산	24.2	14.1	19.4	42.3
2022	전국	26.7	13.2	18.4	41.7
	부산	27.9	10.4	18.0	43.7

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각 연도

(3) 현재주택 거주기간

- 전국과 부산광역시 모두 현재주택 거주기간은 5~10년이 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 이는 5년 전과 비교해도 같은 결과임
- 5년 전과 비교하면 5년 이하 단기간 거주기간의 비율은 감소했으며, 5년 이상 장기간 거주기간의 비율이 증가함

[표 2-13] 전국 및 부산광역시 현재주택 거주기간

(단위 : %)

연도	지역	1년 미만	1~2년	2~3년	3~5년	5~10년	10~15년	15~20년	20~25년	25년 이상
2016	전국	12.3	14.3	10.4	13.8	19.2	12.0	7.0	5.2	6.0
	부산	10.8	15.6	11.0	12.4	18.7	12.4	7.2	5.2	6.8
2017	전국	10.1	15.1	10.8	14.5	18.1	11.9	7.3	5.8	6.5
	부산	9.7	15.1	10.0	14.3	17.6	12.0	8.2	7.2	5.8
2018	전국	12.4	14.0	10.0	16.0	17.6	11.4	6.9	5.3	6.4
	부산	11.3	13.1	8.8	16.5	19.8	10.7	8.0	5.9	5.9
2019	전국	13.3	13.1	10.0	16.3	18.4	10.9	6.6	5.0	6.5
	부산	13.6	10.0	8.8	17.3	18.9	11.5	7.4	6.4	6.0
2020	전국	11.0	14.4	11.8	15.2	19.0	10.9	6.0	5.5	6.4
	부산	10.4	12.5	10.7	14.7	19.9	12.5	6.3	7.4	5.6
2021	전국	13.2	13.3	10.8	15.6	19.4	10.7	6.0	5.0	6.2
	부산	13.4	12.7	9.7	12.9	20.4	10.7	6.5	6.6	7.0
2022	전국	9.6	12.9	11.2	17.1	19.8	11.5	5.7	5.4	6.8
	부산	10.9	11.1	10.7	14.9	20.5	12.3	6.5	6.0	7.2

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각 연도

(4) 최초 주택마련 소요년수

- 최초 주택마련 소요년수는 3년 미만의 비율이 39.4%로 가장 높은 비중을 차지하고, 5~10년(18.8%), 10~15년(16.2%) 순으로 비중이 높음
- 2022년 기준으로 5년 전과 비교하여 부산시의 최초 주택마련 소요년수는 10~15년이 1.5% 증가하였으나 5년 이상 장기 소요년수의 비율은 감소하였고 5년 미만의 단기 소요년수의 비율은 증가함

[표 2-14] 전국 및 부산광역시 최초 주택마련 소요년수

(단위 : %)

연도	지역	3년 미만	3~5년	5~10년	10~15년	15~20년	20년 이상
2016	전국	43.0	9.4	19.6	13.1	6.3	8.5
	부산	38.3	8.0	21.8	13.8	8.0	10.1
2017	전국	42.6	8.8	19.5	13.5	6.9	8.8
	부산	38.1	8.7	19.8	14.7	8.2	10.4
2018	전국	41.3	9.0	19.8	13.3	7.3	9.3
	부산	36.7	9.9	20.3	14.9	7.7	10.5
2019	전국	41.8	8.8	20.6	13.2	6.5	8.9
	부산	40.6	8.3	19.6	13.7	8.2	9.6
2020	전국	40.4	7.5	19.4	14.2	7.7	10.8
	부산	34.5	6.4	18.3	15.5	9.7	15.7
2021	전국	39.6	8.0	19.0	14.6	8.2	10.5
	부산	40.9	8.5	19.0	15.7	6.4	9.5
2022	전국	40.3	8.1	19.5	14.5	7.4	10.1
	부산	39.4	9.1	18.8	16.2	6.5	10.0

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 각 연도

(5) 구·군별 주택 소유 현황

- 구·군별 개인소유 주택이 가장 많은 곳은 해운대구, 부산진구, 사하구, 남구 순으로 나타났음
- 동일 구·군 소유주택이 가장 많은 곳은 해운대구, 부산진구, 사하구, 북구 순이었으며, 동일 시 내 타구·군 거주자 소유주택은 부산진구, 해운대구, 남구, 수영구 순이었으며, 타 시도 거주자 소유주택은 부산진구, 해운대구, 남구, 수영구 순으로 나타났음
- 가구주택 소유율은 북구, 해운대구, 동래구, 사하구 순으로 나타났음

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 2-15] 시군구별 주택 소유 현황 (2022년)

지역	총주택수 (호)	개인소유 주택수(호)	동일 구·군 거주자 소유주택 (호)	동일 시·내 타 구·군 거주자 소유주택 (호)	타 시도 거주자 소유주택 (호)	총가구 (일반가구) (A)(가구)	주택소유 가구(B) (가구)	가구주택 소유율 (B/A)(%)
중구	17,260	16,025	9,797	4,298	1,930	21,635	9,715	44.9%
서구	43,367	36,932	25,889	7,242	3,801	48,741	24,841	51.0%
동구	34,367	30,629	20,256	6,755	3,618	41,296	20,242	49.0%
영도구	48,795	39,864	30,904	4,717	4,243	49,844	28,542	57.3%
부산진구	147,184	132,873	94,573	24,439	13,861	164,101	88,479	53.9%
동래구	100,567	90,143	69,276	13,032	7,835	112,153	70,450	62.8%
남구	106,699	97,688	72,565	15,034	10,089	111,263	66,842	60.1%
북구	110,579	95,405	78,354	8,535	8,516	117,296	75,390	64.3%
해운대구	147,247	136,817	103,743	17,241	15,833	160,597	100,862	62.8%
사하구	120,728	108,717	86,490	12,207	10,020	131,434	79,736	60.7%
금정구	87,098	81,164	60,451	11,583	9,130	101,834	57,039	56.0%
강서구	48,768	36,521	26,972	5,025	4,524	56,601	30,538	54.0%
연제구	77,106	71,795	52,943	12,578	6,274	87,486	53,036	60.6%
수영구	71,989	66,502	44,704	13,797	8,001	80,409	43,860	54.5%
사상구	77,530	67,993	53,672	8,741	5,580	91,789	52,392	57.1%
기장군	69,010	40,188	27,006	7,650	5,532	71,346	29,727	41.7%
전체	1,308,294	1,149,256	857,595	172,874	118,787	1,447,825	831,691	57.4%

자료 : 통계청, KOSIS, 2023

(6) 민간임대주택 재고현황

- 단기민간임대주택 중 건설형 임대주택은 2022년 기준 다세대가 2,418건, 매입형은 오피스텔이 5,262건으로 가장 많은 비중을 차지
- 장기민간임대주택 중 건설형 임대주택은 2022년 기준 아파트가 15,104건, 매입형은 다세대가 22,966건으로 가장 많은 비중을 차지
- 공공지원민간임대주택 중 건설형 임대주택은 2022년 기준 아파트가 10,710건, 매입형은 오피스텔이 1,827건으로 가장 많은 비중을 차지

[표 2-16] 부산시 민간임대주택 재고현황 (2022년)

구분		아파트	다세대	다가구	단독주택	오피스텔	연립주택	도시형 생활주택	기타
단기 민간 임대 주택	건설	1,349	2,418	48	48	176	24	349	68
	매입	1,651	1,858	543	274	5,262	80	50	59
장기 민간 임대 주택	건설	15,104	4,799	363	128	6,111	56	1,038	15
	매입	7,933	22,966	2,768	1,567	21,395	351	4,214	17
공공 지원 민간 임대 주택	건설	10,710	562	8	64	2,807	0	917	0
	매입	244	1,570	1	1	1,827	0	148	0

자료 : 통계청, KOSIS, 2024

(7) 임대사업자 현황

- 부산시의 임대사업자는 2022년 기준 총 15,890명이며, 그중 개인사업자가 15,300명이고 법인이 590명으로 나타남

[표 2-17] 부산시 임대사업자 현황(2022년)

구분	개인(명)	법인(명)	합계(명)
부산광역시	15,890	590	15,300

자료 : 통계청, KOSIS, 2024

3) 주택공급

(1) 신축주택 현황

- 2014년에서 2023년까지, 주택 인허가 실적은 총 287,048호(연평균 약 2만 9천호), 착공실적은 총 25,708(연평균 2,571호), 준공실적은 총 38,109호(연평균 3,811호)로 나타남
- 착공 및 준공량 모두 감소 추세였으나 2021년에는 착공, 준공 모두 증가하였으며 특히 준공량은 전해와 비교하여 급격하게 증가함

[표 2-18] 연도별 인허가, 착공, 준공실적 비교

(단위 : 호)

구분	인허가	착공	준공
2014	17,210	3,283	3,283
2015	33,535	3,733	3,733
2016	36,664	2,316	2,316
2017	47,159	1,865	1,865
2018	34,352	3,828	1,388
2019	17,237	1,421	1,996
2020	19,145	1,260	1,814
2021	23,395	3,244	14,380
2022	29,858	1,425	3,849
2023	28,493	3,333	3,485
합계	287,048	25,708	38,109
평균	28,705	2,571	3,811

자료 : 국토교통부, 주택건설실적통계, 각 연도의 12월 달 기준

- 부산시의 낙후지역에 대한 대규모 재개발사업이 추진되면서 인허가 실적이 지속적으로 증가하였고, 향후 이러한 사업이 완료가 되면서 주택공급이 지속적으로 증가할 것으로 예상됨

(2) 주택유형별 신축 주택 수

- 2022년 기준 전체 공급 주택 가운데 아파트가 차지하는 비율이 95.8%에 이를 정도로 아파트 위주의 공급 추세가 지속되고 있음
 - 단독주택과 다세대주택은 각각 0.5%, 3.1%, 연립주택은 0.4% 수준으로 공급
 - 아파트의 공급이 지속적으로 높게 이루어지면서 주거의 다양성이 부족해지고 있으며, 주거선택의 폭이 매우 낮아 시민들의 주거선택이 매우 제한적임

[표 2-19] 주택유형별 신축 주택 수 (인허가 기준)

(단위 : 호, %)

구분	2018		2019		2020		2021		2022	
		비율		비율		비율		비율		비율
합계	34,352	100.0	17,237	100.0	19,145	100.0	23,395	100.0	39,858	100.0
단독	511	1.5	275	1.6	351	1.8	454	1.9	219	0.5
다가구	236	0.7	116	0.7	111	0.6	110	0.5	46	0.1
다세대	2,652	7.7	2,522	14.6	3,456	18.1	2,169	9.3	1,250	3.1
연립	15	0.0	136	0.8	103	0.5	298	1.3	169	0.4
아파트	30,938	90.1	14,188	82.3	15,124	79.0	20,364	87.0	38,174	95.8

자료 : 국토교통부, 주택건설실적통계, 각 연도

주 : 인허가 기준, 다가구는 가구수를 총계에 합산

(3) 주택규모별 신축 주택 수

- 2019년과 2020년은 60~85㎡ 규모가 가장 많이 공급되었고, 2021년에 40~60㎡ 규모가 가장 많이 공급되었다가, 2022년 이후 다시 60~85㎡ 규모의 신축주택 공급이 크게 증가함
- 85㎡ 이상의 중대형 규모는 2019년까지는 비율이 줄어들었으나 2020년을 기점으로 다시 증가함

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 2-20] 규모별 주택건설 실적

(단위 : 호, %)

구분	2019년		2020년		2021년		2022년		2023년	
		비율		비율		비율		비율		비율
계	17,237	100.0	19,145	100.0	23,395	100.0	39,858	100.0	28,493	100.0
40m ² 이하	2,591	15.0	2,765	14.4	4,466	19.1	1,432	3.6	383	1.3
40m ² ~60m ²	5,558	32.2	5,720	29.9	8,402	35.9	4,483	11.2	6,813	23.9
60m ² ~85m ²	7,245	42.0	7,590	39.6	6,688	28.6	23,513	59.0	13,497	47.4
85m ² ~135m ²	1,650	9.6	2,571	13.4	3,239	13.8	8,454	21.2	5,661	19.9
135m ² 초과	193	1.1	499	2.6	600	2.6	1,976	5.0	2,139	7.5

자료 : 국토교통부, 주택건설실적통계, 각 연도

주 : 인허가 기준

(4) 연도별 주택 멸실 수

- 부산시 주택 멸실현황을 살펴보면 2015년 이후 매년 10,000호 전후로 멸실되고 있음을 알 수 있음
- 멸실 규모는 단독주택이 가장 많은 비중을 차지하고 있고 다음으로 다가구주택이 많은 비중을 차지하고 있으며, 다음으로 다세대와 아파트가 비슷한 비중을 차지하고 있음
- 또한, 부산시의 연도별 준공규모는 2016년 처음 10,000호를 넘었고, 이후로도 매년 증가하여 2019년에는 20,000호가 넘는 공급을 보여주고 있음

[표 2-21] 부산시 연도별 주택 멸실 현황

(단위 : 호)

	계	단독	다가구	연립	다세대	아파트
2015	9,036	6,415	1,095	89	1,232	205
2016	12,731	5,484	4,533	267	1,033	1,414
2017	7,857	4,510	2,142	111	633	461
2018	8,234	4,586	1,957	228	494	969
2019	10,868	6,043	2,085	840	1,267	633
2020	10,869	5,082	1,971	121	1,075	2,620
2021	8,917	4,953	1,932	318	840	874

자료 : 통계청, 각 연도 국가통계포털

4) 부산시 공공임대주택 현황

(1) 부산시 연도별 경제성장과 공공임대주택 비중 변화

- 2021년 기준으로 우리나라 공공임대주택 재고율은 8% 수준으로 이후로도 공공임대주택 예산을 꾸준히 확대해가고 있어 더욱 증가할 전망
 - 정부는 2018년부터 공공임대주택 예산을 꾸준히 확대하고 있으며 2022년에는 약 22조 8,000억 원을 투입
 - 이는 2017년 정부출범 초기 대비 약 160% 수준 증가한 수치로 같은 기간 재고량은 135만호에서 170만호로 26% 증가해 무주택 임차가구 731만 가구의 20% 이상을 포용할 수 있는 수준

[표 2-22] 부산시 연도별 경제성장과 공공임대주택 비중 변화

(단위 : 천원, 천호)

연도	1인당 지역내 총생산	총 주택 수(a)	공공임대주택 수(b)	비율(b/a)
2015	23,956	1,370,200	73,948	5.40
2016	24,815	1,375,500	68,936	5.01
2017	25,650	1,396,000	73,287	5.25
2018	26,464	1,412,900	79,335	5.62
2019	27,577	1,438,600	82,617	5.74
2020	27,204	1,460,100	88,016	6.03
2021	29,395	1,462,600	91,704	6.27
2022	31,611	1,485,550	96,483	6.49

자료 : 1인당 지역내 총생산 = 부산연구원, 부산경제통계포털
 총 주택수, 공공임대주택 수 = 국토교통부 통계누리

2. 부산시 주거실태조사

2.1 주거실태조사 개요

1) 조사 배경 및 목적

- 주거기본법 제20조 및 같은법 시행령 제13조에 의거하여 시행하며, 주거생활의 전반적 사항을 조사하여 주거복지 향상을 위한 정책수립에 필요한 정보를 제공하고자 함
- 부산시 주거특성과 지원 수요를 반영한 정책 개발 필요성이 증대되고 있어, 부산시 주거종합계획 수립에 있어 부산시 주거실태를 파악하여 정책 개발에 지원하는 것을 목적으로 함

2) 조사 범위 및 방법

- 공간적 범위 : 부산광역시 전역
 - 조사대상 : 부산시 거주가구 3,000가구(주거취약계층가구 600가구 포함)
- 시간적 범위 : 2023년 기준
- 내용적 범위
 - 부산시 일반가구 및 주거취약계층가구 주거환경, 주거실태 및 주거복지 욕구 파악
 - 중앙정부, 부산시 주거복지정책에 대한 의견 조사
 - 가구 특성에 따른 부산시 맞춤형 주거복지 정책 파악

[표 2-23] 조사 개요

구분	내용
조사 범위	부산광역시 전역
조사 대상	부산광역시 거주가구의 가구주 또는 가구구성원
표 본 수	3,000가구(주거취약계층가구 600가구 포함)
조사 방법	구조화된 설문지와 교육된 면접원을 통한 대면면접조사, 인터넷 모바일 조사
조사 기간	2023년

- 조사수행 과정은 조사기획, 실사 및 조사관리, 데이터 생산, 데이터 분석 등 4단계로 구성하여 추진함



[그림 2-1] 조사 수행 과정

3) 조사 문항 구성

(1) 문항의 구성 방향

- 도시간 비교할 수 있는 주거수준에 관한 문항은 통계청 주거실태조사를 준용하여, 조사의 정합성 및 통계 활용도를 제고함
 - 가구 특성 및 주택 유형(거처의 종류, 가구원구성, 주택 내 세부 주거시설, 주택 상태 등)
- 부산지역의 주거환경 조사를 통해 부산지역의 주거 특성 및 지역 간 주거환경 만족도 분석에 활용하도록 함
 - 부산에 거주하게 된 이유, 거주년도, 현재 살고 있는 지역의 주거환경 만족도, 주거환경 개선사항 등
- 자가/임차, 공동주택/단독, 다가구, 다세대등 주택 소유형태별, 유형별, 소득수준별 주거실태를 파악함
 - 주거비 관련 사항, 이사 경험, 임차료 상승에 따른 대응 등
- 주거지원 프로그램, 주거복지프로그램의 이용여부 및 만족도를 분석, 부산 주거종합계획 수립 시 주거복지정책 기초자료로 활용함
 - 정부 제공 주거지원 프로그램 이용 여부 및 만족도, 공공임대주택 입주 의사 및 공유주택거주 의향

- 주거취약계층, 신혼부부, 청년 대상 설문문항을 추가하여 주거복지체계를 계층별 선호정도 차이를 분석하여 밀착형 정책 수립을 유도함
- 사회복지서비스 지원, 청년 및 신혼부부대상 지원프로그램, 희망 주택규모 및 필요 정책 등

(2) 조사항목

- 6개 부문으로 분류하여 각 부문별 세부 조사 항목을 설정하여 주거실태조사를 시행함



[그림 2-2] 조사 항목

4) 자료 유의사항

- 주거실태조사는 모집단의 일부를 조사하는 표본조사로 조사결과에 통계적 오차가 존재함
- 주거실태조사는 조사대상 가구의 주거상황을 파악하는데 중점을 둔 조사로, 가구의 인구·사회·경제적 특성 등에 대한 조사결과는 유사조사를 통해 이미 알려진 값들과 차이를 보일 수 있음
- 보고서 상 비율의 합계는 소수점 둘째자리에서 반올림하여 합계가 100.0%가 아닐 수 있음

5) 모집단 설정 및 표본추출

(1) 모집단의 설정

- 목표 모집단은 조사기준 시점에 사람이 거주하는 부산시의 모든 가구 및 가구주임
- 조사모집단은 특수 사회시설 등을 제외한 부산시의 보통 및 아파트조사구에 거주하는 전체 가구 및 가구주(단, 집단가구(비혈연)이나 집단시설가구는 제외)임
- 2020년 인구주택총조사 결과를 기본적으로 반영하였고, 이는 국토부 주거실태조사의 표본추출틀과의 정합성을 유지하기 위해 동일한 자료를 활용함
 - 2020년 인구주택총조사 조사구 리스트를 활용

[표 2-24] 부산시 가구현황

(단위 : 가구, %)

구분	부산광역시	중구	서구	동구	영도구	부산진구	동래구	남구	북구
가구수	1,405,037	20,508	47,261	39,776	50,842	157,105	106,013	110,605	113,121
비율	100.0	1.46	3.36	2.83	3.62	11.18	7.55	7.87	8.05
구분	-	해운대구	사하구	금정구	강서구	연제구	수영구	사상구	기장군
가구수	-	158,613	128,354	101,802	51,376	85,699	76,700	90,678	66,584
비율	-	11.29	9.14	7.25	3.66	6.10	5.46	6.45	4.74

자료 : 2020년 인구주택총조사, 통계청

(2) 표본규모 산정 틀

- 주거실태조사를 위한 표본규모 산정과 표본배분 방법 결정을 위한 기초자료를 마련하고자 「2020년 인구주택 총조사」 중 보통조사구와 아파트조사구의 리스트와 신축아파트 리스트를 표본추출틀로 활용함
- 통계청의 인구주택총조사를 적용시 상대표준오차를 줄여 통계적으로 안정적인 추정이 가능하며, 기본적 조사구 리스트를 활용하여 신속한 조사일정을 확보할 수 있음

(3) 표본 규모와 배분

- 조사의 표본 규모는 가용 조사인력 및 예산, 조사 소요시간 등 조사에 필요한 제반여건을 고려하고, 작성하는 통계의 표본오차 수준을 종합적으로 검토하여 결정해야 함
- 부산 주거실태조사는 신뢰수준 95% 내 $\pm 1.8\%$ 표본오차를 적용하여 표본크기는 3,000가구로 설정함
 - 가구의 구성은 일반가구 2,400가구, 취약계층 600가구
- 주거실태조사는 각 권역별 추정의 안전성을 확보하기 위해 비례배분법과 제곱근비례배분법을 절충하여 적용함
- 이에 2022년 전국 주거실태 조사(국토교통부)의 일관성과 시계열 유지를 위해 「2020년 인구주택총조사」 결과분석을 통해서 모집단의 특성을 파악하고, 최근 아파트 신축 현황을 반영한 최신 표본추출틀을 마련하여 표본설계에 반영함

[표 2-25] 부산시 가구별 주택 유형

(단위 : 가구)

구분	전체 가구수	아파트	단독주택	연립·다세대	기타주택
부산시	1,405,037	797,968	337,455	167,128	102,486
중구	20,508	4,654	7,223	4,992	3,639
서구	47,261	16,864	19,905	6,871	3,621
동구	39,776	12,110	18,403	4,987	4,276
영도구	50,842	24,279	20,123	4,229	2,211
부산진구	157,105	86,657	36,079	17,938	16,431
동래구	106,013	62,298	22,495	13,295	7,925
남구	110,605	59,885	26,165	18,593	5,962
북구	113,121	81,431	17,453	10,802	3,435
해운대구	158,613	107,786	21,857	13,802	15,168
사하구	128,354	77,187	29,115	14,597	7,455
금정구	101,802	45,791	32,544	16,739	6,728
강서구	51,376	33,944	13,448	754	3,230
연제구	85,699	48,770	19,369	10,688	6,872
수영구	76,700	35,728	17,866	16,796	6,310
사상구	90,678	54,426	22,350	7,706	6,196
기장군	66,584	46,158	13,060	4,339	3,027

자료 : 2020년 인구주택총조사, 통계청

- 일반가구에 대해서 제공근비례배분법을 적용하고 조사구당 표본가구 수는 10가구를 적용함
- 표본설정 후 조사구 특성에 따라 보통가구와 아파트가구를 배분하여 조사시 필요한 유효표본수를 산정함
- 주거취약계층은 모집단의 규모가 불분명한 경우가 많음에 따라, 기본적으로 일반가구의 적용비율을 동일하게 적용하여 조사토록 하며, 대표집단의 추정이 가능할 경우 부산광역시와 협의를 통한 집단별 대상가구의 규모를 조정함
- 주거취약계층은 각 주민자치센터로부터 협조받아 설문에 응하겠다고 응답한 가구를 대상으로 각 행정동에서 취합한 가구를 대상으로 설문을 시행함
- 주거취약계층은 각 자치구 표본에서 약 20% 수준으로 설정하여 표본을 할당하여 진행함

[표 2-26] 주거실태조사 조사표본가구 및 표본조사구

(단위 : 가구, 조사구)

구분	합계		보통		아파트(신축아파트 포함)		취약계층
	표본	표본조사구	표본	표본조사구	표본	표본조사구	
부산광역시	2,400	240	1,154	115	1,246	125	600
중구	60	6	48	5	12	1	15
서구	101	10	72	7	29	3	25
동구	86	9	67	7	19	2	22
영도구	108	11	58	6	50	5	27
부산진구	242	24	122	12	120	12	61
동래구	172	17	86	8	86	9	42
남구	188	19	99	10	89	9	47
북구	186	19	57	6	129	13	47
해운대구	242	24	81	8	161	16	61
사하구	209	21	89	9	120	12	52
금정구	173	17	101	10	72	7	43
강서구	79	8	31	3	48	5	19
연제구	145	15	70	7	75	8	36
수영구	133	13	71	7	62	6	34
사상구	163	16	67	7	96	9	41
기장군	113	11	34	3	79	8	28

2.2 주거실태조사 분석 결과

1) 설문가구 구성

- 설문가구의 구성은 ‘일반가구’ 80%, ‘주거취약계층가구(이하 취약계층)’ 20%로 설정하였고, 이를 각 구군별로 적용하여 조사를 시행함
- 이에 구군별 ‘취약계층’의 비율이 약 20% 수준으로 조사가 진행됨

[표 2-27] 구군별 설문가구 구성비

(단위 : 가구, %)

구분	전체		일반가구		취약계층	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
부산시	3,000	100.0	2,400	80.0	600	20.0
중구	75	100.0	60	80.0	15	20.0
서구	126	100.0	101	80.2	25	19.8
동구	108	100.0	86	79.6	22	20.4
영도구	135	100.0	108	80.0	27	20.0
부산진구	303	100.0	242	79.9	61	20.1
동래구	214	100.0	172	80.4	42	19.6
남구	235	100.0	188	80.0	47	20.0
북구	233	100.0	186	79.8	47	20.2
해운대구	303	100.0	242	79.9	61	20.1
사하구	261	100.0	209	80.1	52	19.9
금정구	216	100.0	173	80.1	43	19.9
강서구	98	100.0	79	80.6	19	19.4
연제구	181	100.0	145	80.1	36	19.9
수영구	167	100.0	133	79.6	34	20.4
사상구	204	100.0	163	79.9	41	20.1
기장군	141	100.0	113	80.1	28	19.9

2) 부산시 주거실태 분석 결과 및 제언

(1) 부산 가구 및 주거 특성 측면

- 가구 유형은 일반가구는 2~3인 가구가 전체의 57.6%, 취약계층은 1~2인 가구가 전체의 77.2%를 차지하고 있어, 취약계층의 가구원 수가 일반가구에 비해 낮게 도출됨
 - 특히 노령층 1인 가구는 여성 가구주 비중이 높았으며, 노령 1인 여성가구에 대한 안전 및 생활 지원이 필요할 것으로 판단
 - 1인 가구는 지속적으로 증가하고 있으며, 이로 인해 1인 가구에 대한 종합적인 주거지원이 필요
- 주택 상태에 대한 만족도를 보면, 원도심 일원의 주택이 노후화되어 주택 상태에 대한 만족도가 낮게 도출됨
 - 원도심 내 노후주택 개량 및 빈집 정비 수행, 취약계층의 주택 개선 강화
- 일반가구는 주거상향이 나타나고 있으나, 취약계층은 주거상향에 어려움이 존재함
 - 주거사다리 역할을 수행할 수 있는 지원 및 체계 구축 필요
- 도시 외곽지역은 상대적으로 낮은 주거환경 만족도가 나타나고 있어 주거환경 만족도 향상 방안이 필요함
 - 서부산권 주거환경개선 사업 중점 시행, 외곽지역에 대한 주거환경 개선 및 서비스 확대 필요
- 부산 거주이유는 '예전부터 살아서'가 69.6%며, 전체 89.8%가 20년 이상 거주하고 있어 지역에 대한 애착이 강하게 나타나는 반면, 부산으로 신규 유입은 적은 실정임
 - 주거와 일자리, 여가편의시설 등이 통합된 주거공간 조성 필요(소규모 주택 정비와 생활SOC 공급 강화)
 - 특히 30대 미만의 경우 직장과 교육에 의해 부산에 거주한다는 비율이 다른 연령대에 비해서 상대적으로 높게 도출되고 있어, 젊은 층을 유입하기 위한 직장과 교육이 융합된 주거공간의 창출이 필요
- 일반가구에 비해 취약계층이 주거비에 대한 부담을 크게 인식하고 있음
 - 취약계층의 주거비용 부담을 감소(지원) 시킬 수 있는 방안 필요
- 부산시민의 주택 선택 시 규모, 평형 등 주택 내부적 요인을 고려하기 보다는 가격, 입지 등의 외부적 주거요인을 우선적으로 고려하고 있음

- 청년층은 주택 내부의 면적과 시설에 대한 고려가 다른 연령층에 비해 상대적으로 높게 나타나고 있어, 주택 내부적 요인을 중요하게 인식하는 것으로 청년층을 위한 주택 공급시 청년층의 주택 수요를 고려한 면적과 내부 시설 확보가 필요
- 49세 이하의 세대에서는 입지를 가장 중요한 요인으로 고려하고 있어 우수한 입지에 위치한 주택 수요는 지속적으로 높게 도출될 것으로 예상
- 고령층에서는 주거환경에 대한 고려가 다른 연령층에 비해 상대적으로 높게 나타나고 있어 고령층을 위한 병원이나 공원 등의 시설과 보행환경이 갖추어진 지역에 주택 공급이 필요(또는 고령층 주택 공급시 고령층을 위한 편의시설을 함께 공급 필요)

(2) 주거복지 측면

- 노후화된 공공임대주택의 내부 시설개선 및 체계적 관리 수행이 필요하며, 특히 저소득층의 공공임대주택에 대해서는 주택 내부 시설 개선에 대한 지원이 필요함
- 공공임대주택 입주의향은 일반 45.4%, 취약계층 57.7%로 취약계층 입주희망이 약 12% 높게 도출됨
 - 공공임대주택 제공 시 취약계층의 입주의향을 고려, 소규모 평형대 지속적 공급 필요
 - 도심 내 지역별 균형 공급, 소셜믹스 개선, 다양한 주거형태 및 규모, 부대시설을 갖춘 고급화된 공공임대주택 공급
- 사회복지 서비스를 취약계층은 약 60% 수준만 혜택을 받고 있는 실정이며, 필요한 주거복지 프로그램을 받지 못하는 이유는 ‘어떤 프로그램이 있는지 몰라서’와 ‘신청방법을 몰라서 혹은 어려워서’와 같은 서비스 정보 전달의 문제점이 51.7%로 나타나고 있어, 주거서비스 정보의 전달체계 개선이 필요함
 - 주거서비스 정보격차 발생
 - 청년층은 신청방법에 대한 어려움, 중장년층은 주거복지 프로그램에 대한 정보 부족이 상대적으로 크게 나타나고 있어, 세대별 맞춤형 정보 전달 체계 마련이 필요
 - 누구나 어디서나 언제나 누릴 수 있는 주거복지 서비스 및 통합지원 체계 구축 필요
- 신혼부부의 약 64.6%가 부산만의 신혼부부 대상으로 특화된 주거정책의 필요성을 요구하고 있음
 - 저렴한 임대주택 공급(25.4%)과 내집마련자금 대출(20.2%), 전세자금 대출(15.0%)과 같은 주거비용에 대한 재정적 지원 수요가 높게 도출
- 종합하자면, 공공임대주택에 대한 수요는 높게 나타나고 있으며, 다양한 공공임대주택 수요에 부합하여 맞춤형 공급이 진행되어야 할 것으로 판단됨

- 또한, 공공임대주택의 공급 확대와 함께 다양한 계층과 기능이 복합적으로 융합할 수 있는 공공임대주택 공급이 필요함
- 그리고 주거복지 서비스는 취약계층에서 높은 수요가 발생하고 있지만, 전달체계가 미흡하여 전체 주거복지 서비스 전달에 있어 연령층을 고려한 맞춤형 정보 전달 체계 및 통합지원 체계 구축이 필요함

(3) 주거실태조사 제언

- 정기적 주거실태조사 실시를 통한 주거실태의 변화 및 요구도 파악, 양방향 정책 마련 가능
 - 주거종합계획 수립과 별개로 서울, 경기 등 대도시는 매년/2년마다 조사를 실시
- 특성가구에 대한 주거실태조사 강화
 - 맞춤형 주거지원을 위해서는 특성가구별 주거수요 파악이 필요
 - 향후 각 특성가구에 대한 세분화 된 주거실태조사를 시행하여 맞춤형 주거지원 정책 개발 도모

3. 2022 부산시 주거종합계획(변경) 성과 평가

3.1 성과 평가

1) 주요 지표별 실적

- 부산시내 대규모 재개발, 재건축이 진행되면서 주택보급률과 자가점유율이 감소함
- 주택가격이 최근 급격하게 증가하면서 자가점유율과 PIR, RIR 등의 목표치 달성에 어려움이 발생함
- 주택수요와 공급이 중소형 주택 위주로 전환되면서, 주거밀도 지표의 달성에 어려움이 발생하고 있어 이에 따른 지표의 개선이 필요함
- 주거시설은 목표 달성이 가능할 것으로 판단되나 공공임대주택 공급과 주거환경 만족도 향상을 위한 방안이 필요함

[표 2-28] 부산시 2022년 주거종합계획(변경) 목표 주거지표 및 성과평가

구분		2017년 기준	2022년 목표	2021년 기준	성과평가	
양적 지표	주택보급률(%)		103.1	105	102.2	미흡
	자가점유율(%)		61.3	65.3	('20)59.7	미흡
	인구1천명당 주택수(호)		408.6	473	431	미흡
질적 지표	주거 밀도	가구당 평균 주택면적(m ²)	68.7	88.76	67.2	미흡
		1인당 주거면적(m ²)	2739	36.68	29.2	미흡
	주거 시설	입식부엌(%)	98.9	100.0	99.9	달성 가능
		수세식화장실(%)	99.2	100.0	99.9	달성 가능
		온수목욕시설(%)	97.8	100.0	99.4	달성 가능
		상수도시설(%)	99.9	100.0	100.0	달성
시장 지표	최저주거기준 미달가구(%)		5.7	5.0	(2018년부터 시도단위 미발표) 광역시 평균 3.1	목표 달성한 것으로 판단
	연소득 대비 주택가격 배율(PIR)(배)		6.4	4.2	8.4	미흡
	월소득 대비 임대료 비율(RIR)(%)		19.3	15.1	20.0	미흡
정책 지표	공공임대주택 재고율(%)		5.28	8	('21)6.27, ('22)6.49	미흡
	주거환경만족도(%)		48.8	60	54.9	미흡
	주거복지센터(개소)		0	2	2	달성

2) 부문별 추진실적

□ 주택공급 실적

- 목표연도 2022년의 총 주택 수는 1,704,033호(주택보급률은 105% 목표)로 설정하였으나, 2021년 실적은 1,462,581호(주택보급률은 102.2%)로 목표를 달성하지 못함

[표 2-29] 부산시 주택공급 부문 실적

(단위: 명, 호, %)

구분		인구	가구수	주택공급(누계)	총 주택수	주택보급률
목표(2022년)		3,283,324	1,371,937	143,179	1,704,033	105
실 적	2012년	3,573,533	1,271,453	42,333	1,302,002	102.4
	2017년	3,520,306	1,354,401	47,159	1,396,017	103.1
	2022년	3,295,760	1,431,365(2021년)	39,858	1,462,581(2021년)	102.2(2021년)
목표대비 차이		12,436	59,428	-103,321	-241,452	-2.8
달성률		100.4	104.3	27.8	85.8	97.3

자료: 통계청, 주택총조사

□ 공공임대주택 실적

- 2022 부산시 주거종합계획(변경)에서 설정한 임대주택 비율은 공공부문과 민간부문을 구분하지 않고 약 104.4천 호, 7.1%로 설정함
- 통계청 임대주택통계 기준(2022년)으로 공공임대주택 재고는 약 96.5천 호, 전체 주택 수 대비 비율은 6.49%로 목표에 0.58%포인트 부족한 것으로 나타났으며 이는 목표치의 약 91.82%의 수치임

[표 2-30] 부산시 공공임대주택 부문 실적

구분	총 주택수	임대주택 재고	임대주택 비율
목표(2022년)	1,475,317	104,356	7.07%
실적(2022년)	1,485,552	96,483	6.49%
달성률	100.69%	92.46%	91.82%

자료 : 통계청, 임대주택통계, 주택통계

2032 부산광역시 주거종합계획

□ 도시재생사업 실적

- 2023년 말 기준으로 도시정비예정지구(사업완료 제외)는 총 212개소, 12,533.2천㎡이며, 재개발 구역은 131개소, 재건축은 65개소, 주거환경개선사업(전면철거)는 16개소가 지정됨
- 이중, 총 107개소 사업이 추진 중이며, 재개발 구역은 63개소, 재건축은 39개소, 주거환경개선사업(전면철거)는 5개소임
- 2022 부산시 주거종합계획(변경)에서의 목표와 비교하면 주거환경개선사업의 진행이 다소 저조함

[표 2-31] 부산시 도시재생사업 실적

구분	총계		주택재개발사업		주택재건축사업		주거환경개선사업	
	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)	개소	면적(천㎡)
계획	302	16,218.1	134	8,906.7	50	2,924.2	118	4,387.2
실적	212	12,533.2	131	8,701.6	65	3,388.1	16	443.5

자료: 부산광역시 내부자료

3.2 추진계획 및 실현에 대한 평가

- 주택정책의 목표와 추진전략을 체계적으로 제시하였고, 장기적인 주택공급과 주거환경개선 방안 제시로 사업 시행의 기반을 확보함
- 주거취약계층에 대한 주거복지 지원 확대로 주거취약계층의 주거환경 개선을 도모함
- 하지만 주택시장의 급격한 변화와 중앙정부의 정책 및 제도 변화로 기존 계획에 기반을 둔 대응에는 한계가 있음
- 공공임대주택의 수요는 급격하게 증가하였으나 공급방안은 다소 미흡하고, 주택가격 및 임대료 상승에 비해 지원체계는 미흡하여 주거비 부담이 가중되고 있음
- 공공임대주택의 수요가 높아 세대별 맞춤형 공급을 진행하고 있으나, 전반적인 공공임대주택의 공급은 다소 미흡한 실정으로 공공임대주택 공급 확대를 위한 다양한 정책의 마련이 필요함
- 주거취약계층의 실질적 재정지원 체계는 여전히 미흡한 상황이며 주거복지 사각지대가 존재함

[표 2-32] 추진계획 및 실현에 대한 평가

목표	추진전략	평가
충족한 주거복지구현	1. 주거복지 지원 및 전달체계 구축 2. 최저주거기준 미달가구 해소 3. 취약가구 주거비 및 주택개량사업 지원	- 주거복지에 대한 체계적 지원체계 구축 및 지원 수행 - 취약가구의 주거시설에 대한 지속적인 개선 시행 - 취약가구에 대한 지원 확대 및 강화
충분한 공적임대주택 제공	1. 수요별 공공임대주택 재고 확보 2. 행복주택 등 공적임대주택 확충 3. 노후 공공임대주택 재생	- 공공임대주택의 지속적인 공급 수행, 단 공공임대주택의 공급물량의 획기적인 확대는 다소 미흡 - 청년, 신혼부부 등에 수요자별 공적임대주택 공급 - 공공임대주택에 대한 시설 업그레이드 시행
다양한 유형의 주택공급	1. 지역별 선택 가능한 신규 주택공급 2. 저층주거지의 효율적 관리 3. 선진적인 공동주택 관리	- 일부 지역에 편중된 주택공급 발생 - 저층주거지 개발에 대한 주민 참여 미흡으로 사업 미비 - 공동주택 관리 개선 시행

제3장. 주거정책 비전 및 목표 재정립

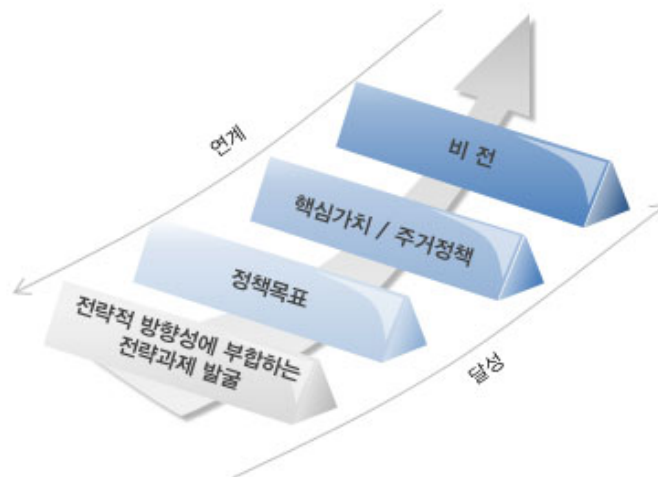
1. 2032 주거종합계획 비전 및 목표

2. 주거정책 중장기 추진방향

1. 2032 주거종합계획 비전 및 목표

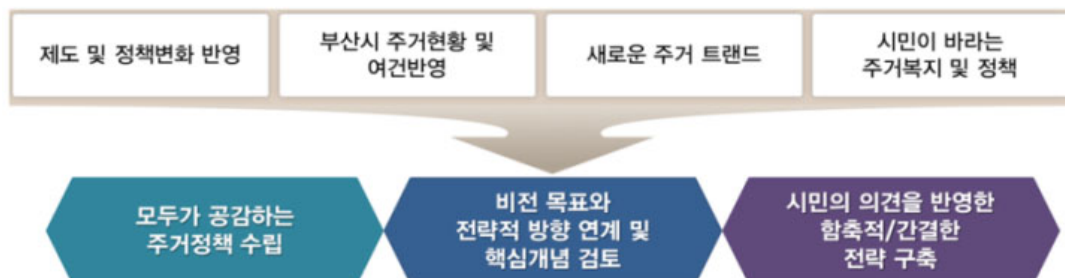
1.1 비전 및 목표 설정 기본방향

- 국내외 주거 트렌드, 중앙정부의 제도 및 정책변화, 부산시 주거현황 및 여건 등을 종합적으로 고려하여 부산시 주거정책의 비전과 목표를 제시
 - ①미래상 설정, ②미래상 적합성 평가 및 개념 정립, ③비전 평가 및 선정, ④비전 확정 등 4단계를 통하여 비전 도출



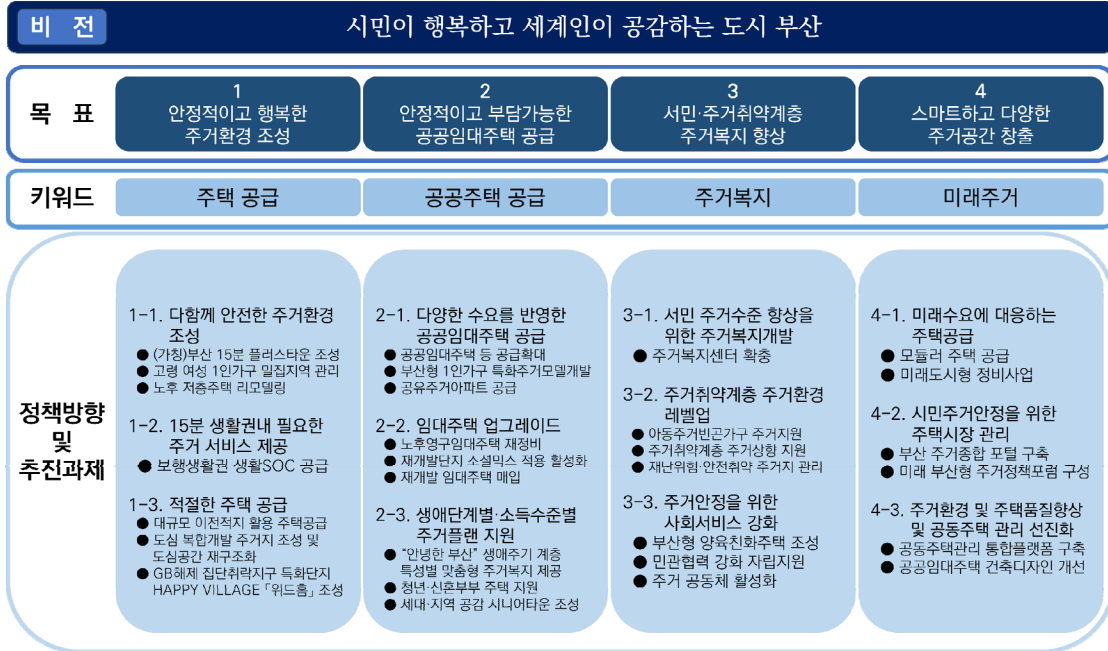
[그림 3-1] 비전 및 목표 설정 기본방향

- 비전 달성을 위한 목표 및 추진전략 수립



[그림 3-2] 비전 달성을 위한 목표 도출

1.2 2032 주거종합계획 비전 및 목표



[그림 3-3] 전략 및 추진과제

□ 비전 : 시민이 행복하고 세계인이 공감하는 도시 부산

□ 목표

- (주택 공급) 안정적이고 행복한 주거환경 조성
- (공공주택 공급) 안정적이고 부담가능한 공공임대주택 공급
- (주거복지) 서민·주거취약계층 주거복지 향상
- (미래주거) 스마트하고 다양한 주거공간 창출

□ 목표에 따른 정책방향 및 추진과제

- **안정적이고 편리한 주거환경 조성**
 - 다함께 안전한 주거환경 조성 : (가칭)부산 15분 플러스타운 조성, 고령 여성 1인가구 밀집지역 관리, 노후 저층주택 리모델링
 - 15분 생활권내 필요한 주거서비스 제공 : 보행생활권 생활SOC 공급
 - 적절한 주택 공급 : 대규모 이전적지 활용 주택공급, 도심 복합개발 주거지 조성 및 도심공간 재구조화, GB해제 집단취락지구 특화단지 HAPPY VILLAGE 「위드홈」 조성

■ **안정적이고 부담가능한 공공임대주택 공급**

- 다양한 수요를 반영한 공공임대주택 공급 : 공공임대주택 공급 확대, 부산형 1인가구 특화주거 모델 개발, 공유주거아파트 공급
- 임대주택 업그레이드 : 노후영구임대주택 재정비, 재개발단지 소셜믹스 적용 활성화, 재개발 임대주택 매입
- 생애단계별·소득수준별 주거플랜 지원 : “안녕한 부산” 생애주기 계층특성별 맞춤형 주거복지 제공, 청년·신혼부부 주택지원, 세대·지역 공감 시니어타운 조성

■ **서민·주거취약계층 주거복지 향상**

- 서민 주거수준 향상을 위한 주거복지개발 : 주거복지센터 확충
- 주거취약계층 주거환경 레벨업 : 아동주거빈곤가구 주거지원, 주거취약계층 주거상향 지원, 재난위험·안전취약 주거지 관리
- 주거안정을 위한 사회서비스 강화 : 부산형 양육친화주택 조성, 민관협력 강화 자립 지원, 주거공동체 활성화

■ **스마트하고 다양한 주거공간 창출**

- 미래수요에 대응하는 주택 공급 : 모듈러 주택 공급, 미래도시형 정비사업
- 시민주거 안정을 위한 주택시장 관리 : 부산 주거종합 포털 구축, 미래 부산형 주거정책포럼 구성
- 주거환경·주택품질 향상 및 공동주택 관리 선진화 : 공동주택관리 통합플랫폼 구축, 공공임대주택 건축디자인 개선

2. 주거정책 중장기 추진방향

2.1 2032년 주거지표 선정

- 주거실태 및 주택시장 현황을 다양하게 파악하고, 이를 바탕으로 효율적인 주거정책을 수립하기 위해서는 다양한 지표의 설정 필요
- 주거지표라 함은 일반적으로 주거실태 및 주택시장의 현황을 함축적으로 나타내는 수치
- 주거지표는 주거정책 수립과 추진에 있어 가장 기초적인 척도
- 주거지표에는 주택 및 주거환경을 함께 나타내고, 주거실태와 시장상황을 반영할 수 있는 양적·질적·시장지표로 분류
 - 주거관련지표는 3개의 지표 중 자료의 확보가 가능하고 장래를 대비한 지표 선정
- 본 계획에서는 국토교통부 주거종합계획에서 선정한 각종 주거관련지표에서 부산광역시 주거종합계획에서 수용 가능한 지표를 양적·질적·시장지표로 구분하여 설정

[표 3-1] 주거지표 선정

구분			산정방법
양적 지표	주택보급률(%)		■ 주택수 / 보통가구수 x 100
	자가보급률(%)		■ 자가가구수 / 일반가구수
	인구천인당 주택수(호)		■ (주택수 / 인구수) x 1,000
질적 지표	주거밀도	평균 주택면적(m ²)	■ 전체 전용면적 / 주택수
		1인당 주거면적(m ²)	■ 전용면적 / 일반가구원수
	주거시설	입식부엌(%)	■ 입식부엌 / 일반가구수 x 100
		수세식화장실(%)	■ 수세식화장실 / 일반가구수 x 100
		온수목욕시설(%)	■ 온수목욕시설 / 일반가구수 x 100
		상수도시설(%)	■ 상수도시설 / 일반가구수 x 100
	최저주거기준 미달가구(%)		■ 최저주거기준미달가구수 / 일반가구수 x 100
시장 지표	부담능력	소득대비주택가격: PIR(배)	■ 주택매매가격 / 평균연소득
		소득대비임대료: RIR(%)	■ 주택임대가격 / 평균월소득
정책 지표	공공임대주택 재고율(%)		
	주거환경만족도(%)		
	주거복지센터(개소)		

2.2 2032년 목표 주거지표

[표 3-2] 부산시 2032년 주거종합계획 목표 주거지표

구분			2017년 현황	2022년 변경계획 목표	2021년 현황	2032년 목표
양적 지표	주택보급률(%)		103.1	105	102.2	105
	자가점유율(%)		61.3	65.3	('20)59.7	67.11
	인구1천명당 주택수(호)		408.6	473	431	523
질적 지표	주거 밀도	가구당 평균 주택면적(m ²)	68.7	88.76	67.2	74.7
		1인당 주거면적(m ²)	27.39	36.68	29.2	37.4
	주거 시설	입식부엌(%)	98.9	100.0	99.9	100
		수세식화장실(%)	99.2	100.0	99.9	100
		온수목욕시설(%)	97.8	100.0	99.4	100
		상수도시설(%)	99.9	100.0	100.0	100
	최저주거기준 미달가구(%)		5.7	5.0	(2018년부터 시도단위 미발표) 광역시 평균 3.1	2
시장 지표	연소득 대비 주택가격 배율(PIR)(배)		6.4	4.2	8.4	8.59
	월소득 대비 임대료 비율(RIR)(%)		19.3	15.1	20.0	13.5
정책 지표	공공임대주택 재고율(%)		5.28	8	('21)6.27, ('22)6.49	10.0
	주거환경만족도(%)		48.8	60	54.9	65.0
	주거복지센터(개소)		0	2	2	6

제4장. 중장기 주택 및 택지공급계획

1. 중·장기 주택수요 추정 방법
2. 중·장기주택수요 추정
3. 주택 공급능력 산정
4. 공공임대주택 현황 및 공급계획
5. 안정적인 택지공급계획

1. 중장기 주택수요 추정 방법

1) 주택수요 추정의 방법

- 장래인구 및 인구구조, 가구 수를 추정하여 향후 주택 필요면적을 산정함
- 주택수요는 주거유지운영비와 가구소득 변화의 영향을 크게 받으므로 주택수요함수 수정을 통해 얻는 소득 및 주거비용 변수를 활용하여 총 주택수요를 예측함
 - 경상소득·주거유지운영비용의 변동에 따라 시나리오별 예측치 제시
- 총 수주택수요를 산정한 뒤 주택평형별 배분비율을 이용하여 규모별 수요량을 추정하고 공간별 배분비율을 이용하여 권역별 수요량을 산정함

2) 주택수요 예측모형 설정

- 주택수요는 일반적으로 ‘주택을 구입 또는 임차하려는 의사와 능력을 모두 갖춘 것’으로 정의할 수 있음¹⁾
 - 주택수요가 단순히 주택을 구입하고자 하는 의사만을 포함하는 것이 아니라 실질적으로 주택 구입을 위해 필요한 경제적 능력이 뒷받침된 유효수요의 개념
- 주택수요의 분석과 추정은 주택공급계획을 수립하는데 필수적인 사항으로, 이는 개별 가구들의 주거입지나 주택유형, 주택 소유의 형태, 주거수준에 따른 주택 선택 등을 분석하고 예측함으로써 적절한 주택공급의 방향을 설정하는 기본적 필수 사항임
 - 주택의 수요추정은 목적에 따라 다양한 분석 방법 존재
 - 단기적으로는 주택가격, 재화의 가격, 가구 소득, 이자율 등의 함수를 이용하는 방법
 - 중·장기적으로는 인구나 가구 추세 변화 특성 등의 함수를 이용하는 방법
- 본 계획의 주택수요 예측함수로 Mankiw and Weil²⁾(1989, 이하 MW)모형을 활용하였음
 - MW모형은 연령별 인구에 기초하여 향후 주거면적의 변화 추세를 인구학적 관점에서 추정하여 주거 서비스 수요를 분석하는 방법으로 중·장기적 주택수요 추정 시 일반적으로 사용됨

1) 장철민, 가격-면적 매트릭스에 의한 주택수요에 관한 연구, 동의대학교 박사학위논문, 2012.

2) Mankiw, N. and D. Weil, "The Baby Boom, the Baby bust and the Housing Market," Regional Science and Urban Economics Vol. 19, 1989, pp235~258.

- 주택수요를 가구의 연령별 가구원 수에 영향을 받는 함수로 가정하고 회귀분석을 통해 가구의 연령별 가구원 수에 대한 계수를 추정한 후 도출된 회귀식을 통해 인구변화에 따른 장래 주택수요를 예측함
- 하지만 이와 같은 방법은 주택수요를 인구의 연령별 분포에만 의존하여 추정하므로 가구의 소득수준, 주거비용 등 주택수요를 결정하는 핵심요인들이 고려되지 않음
- 따라서 부산광역시의 장기주택수요를 더욱 체계적으로 추정하기 위해 MW모형에 소득과 주거비용을 나타내는 변수를 추가한 수정모형을 활용하고자 함
- 향후 인구 규모 및 연령별 분포에 대한 자료가 대부분 5세 구간으로 구분되어 있으므로 일괄적인 예측을 위해 연령 구간을 0~4세 구간부터 65세 이상 구간까지 5세 단위로 구분하여 14개 구간으로 나눔

3) 분석방법

- 가구 i 의 특정년도 t 에서의 주택수요(h_t^i)를 다음과 같이 연령대별 가구원 수, 주거유지운영비용, 경상소득의 영향을 받는 함수로 가정하였음

$$h_t^i = a + \sum_{j=1}^{14} \alpha_j^i X_{jt}^i + \beta \ln C_t^i + \gamma \ln Y_t^i + \epsilon_i \quad (1)$$

- 여기서 X_{jt}^i 은 t 년도에 i 가구에 속하는 j 연령구간의 가구원 수를 나타내며 C_t^i 는 t 년도에 i 가구의 주거유지운영비용, Y_t^i 는 t 년도에 i 가구 소득을 의미함
- 위 MW수정모형의 경우 가격(주거유지운영비) 탄력성은 β/h_t^i 이며, 소득탄력성은 γ/h_t^i 으로 나타남
- t 년도의 가구 수를 HH_t 라고 한다면, 위 회귀식으로부터 도출해낸 t 년도의 주택수요추정식은 다음과 같이 나타낼 수 있음

$$\sum_{i=1}^{HH_t} h_t^i = \sum_{i=1}^{HH_t} a + \sum_{i=1}^{HH_t} \sum_{j=1}^{14} \alpha_j^i X_{jt}^i + \beta \sum_{i=1}^{HH_t} \ln C_t^i + \gamma \sum_{i=1}^{HH_t} \ln Y_t^i \quad (2)$$

- 그리고 $\overline{\ln C^t}$ 를 t 년도 주거비용에 자연로그를 취한 값의 평균이라고 한다면 $\sum_{i=1}^{HH_t} \ln C_t^i = \overline{\ln C^t} \times HH_t$, $\sum_{i=1}^{HH_t} \ln Y_t^i = \overline{\ln Y^t} \times HH_t$ 로 나타내어지므로 식(2)는 다음과 같이 표현됨

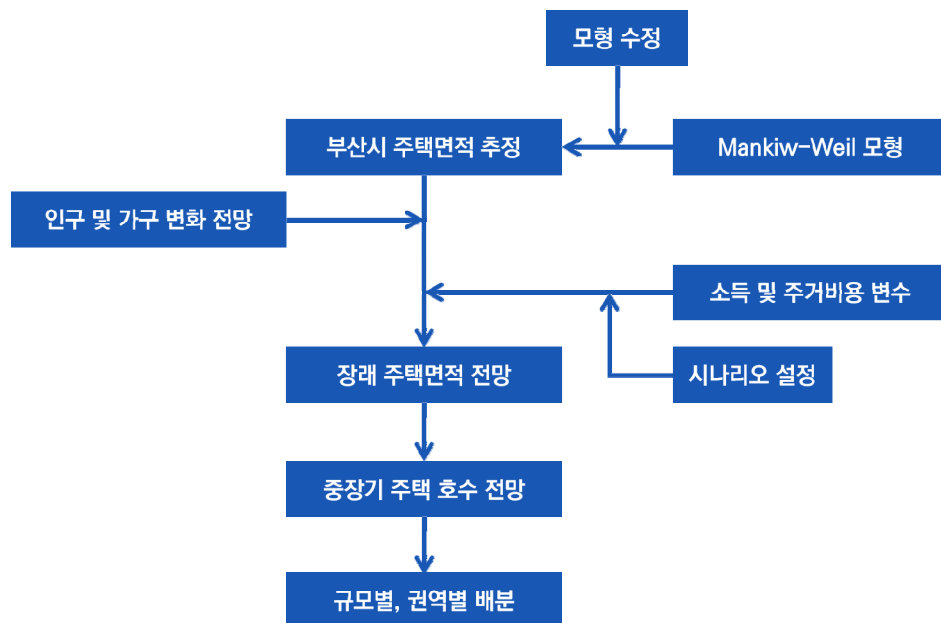
$$\sum_{i=1}^{HH_t} h_t^i = \sum_{i=1}^{HH_t} a + \sum_{i=1}^{HH_t} \sum_{j=1}^{14} \alpha_j^i X_{jt}^i + \overline{\ln C^t} HH_t + \overline{\ln Y^t} HH_t \quad (3)$$

- 따라서 t 년도 주거비용증가율(k_t)과 t 년도 소득증가율(m_t)을 식에 대입하면 $t+1$ 년도 해당지역의 총 주택수요는 다음과 같이 나타낼 수 있음

$$\sum_{i=1}^{HH_{t+1}} h_{t+1}^i = \sum_{i=1}^{HH_{t+1}} a + \sum_{i=1}^{HH_{t+1}} \sum_{j=1}^{14} \alpha_j^i X_{j(t+1)}^i + \overline{\ln C^{t+1}} HH_{t+1} + \overline{\ln Y^{t+1}} HH_{t+1}$$

$$= \sum_{i=1}^{HH_{t+1}} a + \sum_{i=1}^{HH_{t+1}} \sum_{j=1}^{14} \alpha_j^i X_{j(t+1)}^i + \beta[\overline{\ln C^t} + \ln(1+k_t)] HH_{t+1} + \gamma[\overline{\ln Y^t} + \ln(1+m_t)] HH_{t+1} \quad (4)$$

- 위에 도출된 식에 따라 각 년도의 총 주택수요량, $t+1$ 년, t 년 사이의 총 주택수요 변화분($\sum_{i=1}^{HH_{t+1}} h_{t+1}^i - \sum_{i=1}^{HH_t} h_t^i$)과 변화량($(\sum_{i=1}^{HH_{t+1}} h_{t+1}^i - \sum_{i=1}^{HH_t} h_t^i) / \sum_{i=1}^{HH_t} h_t^i$)을 도출할 수 있음
- 또한 위 식의 주거비용증가율과 소득증가율에 시나리오별 변화를 주어 총 주택수요량의 변화를 살펴볼 수 있음
- 이와 같은 방법으로 지역별 주택수요를 추정하는 경우 주택수요방정식의 추정계수 중 통계적으로 유의하지 않은 경우가 다수일 경우 추정결과를 이용한 예측의 신뢰도가 떨어짐
- 상기한 문제를 해결하기 위한 대안으로는 통계자료를 모두 이용하되 경상소득과 주거비용과 같이 주택수요에 중요한 영향을 미치는 변수들의 추정방법을 달리 할 수 있음



[그림 4-1] 부산광역시 중장기 주택수요 예측 절차

4) 추정의 변수 측정

- 주택수요 추정은 식(4)를 통해 이루어지며 이를 위해 향후 인구 규모 및 연령별 구조, 향후 가구 수, 주거유지운영비용, 경상소득, 주거유지운영비용 증가율, 경상소득 증가율을 변수로 활용해야 함
- 주택수요는 주택 전용면적(m^2)을 중심으로 산정함
- 향후 인구규모 및 연령별 구조, 가구 수는 2022년 통계청 「장래인구추계」와 「장래가구추계」 자료를 바탕으로 추정하였으며 연령별 구조는 5세 단위로 연령구간을 나누어 활용하였음
- 가구의 경상소득은 조사결과 따른 가구주와 배우자, 그 외 가족구성원 전원에 대한 월평균 경상소득을 기준으로 산정함
- 가구의 주거비용은 자가가구와 임차가구를 구분하여 자가가구는 사용자 비용을, 임차가구는 임대료를 주거유지운영비용으로 설정하였음
 - 자가가구의 사용자비용은 $C_i^0 = V[(1-t_k)\alpha i + \tau_p + \rho + \delta - \pi]$ 임. V 는 현재 주택의 평당 매매가격, t_k 는 한계소득세율, α 는 주택가격 대비 용자금 비율, i 는 명목이자율, τ_p 는 재산세 실효세율, ρ 는 주택투자에 대한 위험 프리미엄, δ 는 주택가격 대비 유지관리비용의 비율, π 는 주택가격 예상 상승률
 - 현재 주택의 단위면적당 매매가격은 조사의 응답자가 작성한 현 주택매매가격을 주택의 전용면적으로 나누어 계산하고, 한계소득세율은 자료 구득이 어려움으로 정의철·조성진(2005)³⁾이 제안한 20%로 가정하며, 주택가격 대비 용자금 비율은 해당 주택구입시 용자한 금액으로 확인하여 산정
 - 명목이자율은 회사채 3년(2018~2020년) 평균값인 2.26%를 적용하고, 재산세 실효세율은 OECD자료를 바탕으로 유명성(2020)⁴⁾이 산정한 0.16%를 사용
 - 주택투자에 대한 위험프리미엄은 4%, 주택가격 대비 유지관리비용은 2.5%로 가정하며, 주택가격 예상 상승률은 '전국주택가격동향조사'에서 1986년~2020년의 주택매매가격변동률의 평균인 3.29%로 설정함
 - 임차가구는 임차유형에 따라 주거비용 산정방식이 달라짐
 - 전세가구의 경우 단위면적당 전세보증금에 명목이자율을 곱해서 산정하였으며 보증금이 있는 월세가구의 경우 단위면적당 보증금에 명목이자를 곱한 값을 연간 단위면적당 월세에 더해서 주거유지운영비를 산정하였으며 보증금이 없는 월세가구는 연간 단위면적당 월세를 주거유지운영비로 산정함
 - 경상소득 증가율, 주거유지운영비 증가율은 통계청 가계동향조사의 최근 10년 자료를 바탕으로 각각 1~3%, 2~4%로 설정함
- 식(4)와 상술한 변수를 바탕으로 총 주택수요 면적을 추정하고 해당 값을 주택 평균면적으로 나누어 주택호수를 예측한 후 규모별, 공간별 배분비율에 따라 규모별 주택수요와 권역별 주택수요를 산정함

3) 정의철, 조성진, “인구구조변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구”, 국토계획, 제40권 3호, 대한국토·도시계획학회, 2005, pp.37~46

4) 유명성, 이현우, 이용환, 최성환, 정원호, 윤성진, 마주영, 김재신, 박서연, 가선영, 이채영, 강남훈, 김정훈, 남기업, 박훈, 허원, 이진수, “기본소득형 국토보유세 도입과 세계개편에 관한 연구”, 경기연구원, 2020.

2. 중장기주택수요 추정

2.1 장래주택수요 전망

1) 장래 주택수요 추정

- 통계청 「장래가구추계」를 바탕으로 산정한 2032년의 부산광역시 가구 수는 1,443,443가구로 나타남

[표 4-1] 가구 수 추정 결과

연 도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년
가구 수	1,446,469	1,448,161	1,448,849	1,448,906	1,448,208	1,447,065	1,445,484	1,443,443

- 2006~2022년까지 실시된 주거실태조사를 바탕으로 산정한 1호당 평균면적 증가율을 적용하면 2032년 1호당 평균면적은 74.70m²로 나타남

[표 4-2] 1호당 평균면적 추정 결과

연 도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년
1호당 평균면적(m ²)	74.36	74.40	74.45	74.50	74.55	74.60	74.65	74.70

- 위 결과를 바탕으로 경상소득 증가와 주거운영비증가를 고려하지 않은 기초 시나리오에서의 주택면적과 주택호수는 다음과 같이 나타남
 - 장래 인구추계 자료는 출산율과 기대수명, 국제 이동 및 국내 이동이 모두 중위값을 가지는 중위추계 시나리오를 활용함

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 4-3] 장래 인구추계 및 주택수요 추정 결과

구분	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년
계	3,209,584	3,181,280	3,153,981	3,127,674	3,102,201	3,077,470	3,053,233	3,029,396
0-4세	64,864	62,581	61,956	62,984	65,270	68,049	70,575	72,805
5-9세	101,627	90,981	82,176	74,726	68,972	64,791	62,672	62,125
10-14세	130,968	128,713	124,057	117,520	109,945	100,202	89,767	81,199
15-19세	124,813	128,075	129,938	129,662	129,596	130,570	128,253	123,578
20-24세	160,033	147,539	143,044	142,763	140,889	140,803	144,197	145,924
25-29세	203,373	196,960	185,465	173,034	163,649	151,995	141,819	138,873
30-34세	202,516	202,504	198,238	193,336	187,578	183,090	176,963	166,551
35-39세	183,809	183,102	186,447	190,189	191,683	191,672	192,035	188,168
40-44세	224,971	210,219	195,840	185,126	179,521	178,756	178,035	181,356
45-49세	228,069	233,583	238,813	238,768	233,421	219,327	205,336	191,593
50-54세	256,773	244,778	234,159	225,576	219,338	221,970	227,305	232,406
55-59세	261,882	263,273	263,698	262,246	255,713	248,658	237,273	227,260
60-64세	271,955	257,152	251,334	244,543	251,496	252,733	254,463	255,240
65세 이상	793,931	831,820	858,816	887,201	905,130	924,854	944,540	962,318
주택면적	102,791,998	103,022,029	103,193,899	103,298,485	103,369,318	103,384,792	103,385,046	103,346,130
주택수요	1,383,349	1,385,536	1,386,939	1,387,435	1,387,477	1,386,776	1,385,871	1,384,442

2) 장래 주택수요 추정을 위한 시나리오 설정

- 장래 주택의 총 수요 추정을 위한 시나리오 설정을 위해 가계동향조사를 통해 최근 10년간 소득변화와 주거유지운영비의 변화추세를 분석함
- 분석결과 최근 10년간 경상소득은 연 2.44%의 평균증가율을 보였으며 주거유지운영비는 평균 3.42% 증가하는 것으로 나타남
- 가계동향조사 분석결과를 바탕으로 시나리오 1은 연 2%의 경상소득 증가와 연 3%의 주거유지운영비 증가를 가정하였으며, 시나리오 2는 연 3%의 경상소득 증가와 연 4%의 주거유지운영비 증가를 가정함

[표 4-4] 가계동향조사 분석 결과

(단위 : 천원, %)

구분	경상소득		주거유지운영비	
	값	전년도 대비 증가율	값	전년도 대비 증가율
2014	3,770	2.03	214	0.00
2015	3,762	-0.21	227	6.07
2016	3,751	-0.29	229	0.88
2017	3,766	0.40	283.0	23.58
2018	3,898	3.51	285.5	0.87
2019	a	4,009	251	-12.07
	b	4,302		
2020	4,377	1.74	263	4.78
2021	4,729	8.04	269	2.28
2022	4,869	2.96	269	0.00
2023	5,033	3.37	290	7.81
평균	4,177	2.44	254	3.42

자료 : 가계동향조사, 통계청, 각년도

주) 2019년 가계동향조사 개편으로 인해 증가율 계산은 개편 전후 자료로 나누어 산정하였으며 평균도 산술평균으로 산정함

3) 시나리오별 장래 주택수요 추정

- 시나리오 1을 바탕으로 2032년 주택수요를 추정한 결과 주택호수가 1,451,449호, 전체 면적이 108,419,102㎡로 나타남
- 시나리오 2의 경우 2032년 주택호수가 1,481,874호, 전체 면적이 110,691,715㎡로 나타남

[표 4-5] 시나리오별 장래 주택수요 추정결과

구분		기초수요	시나리오 1 (경상소득 2%, 주거유지운영비 3% 상승)	시나리오 2 (경상소득 3%, 주거유지운영비 4% 상승)
목표연도 (2032년)	주택(호)	1,438,347	1,451,449	1,481,874
	전체 면적(㎡)	107,440,384	108,419,102	110,691,715

2032 부산광역시 주거종합계획

- 시간이 지남에 따라 총 주거면적과 주택호수는 증가하는 추세를 보임
- 시나리오에 따라 총 주거면적과 주택호수 증가분이 다소 차이가 나타남을 확인함
- 최종 주택 수요는 시나리오 1과 시나리오 2의 평균값을 통해 추정하였으며, 2032년 1,466,662호(109,555,409㎡)로 2024년에 비해 67,936호 증가하였음

[표 4-6] 부산광역시 주택수요 추정

연도	연도별 면적 적용 수요		시나리오1		시나리오2		평균		
	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	연면적 (㎡)	주택수 (호수)	증감 (호수)
2024	102,791,998	1,383,349	104,196,017	1,402,244	104,815,829	1,410,585	104,505,923	1,398,726	-
2025	103,022,029	1,385,536	104,897,955	1,410,766	105,726,092	1,421,903	105,312,024	1,416,335	17,609
2026	103,193,899	1,386,939	105,541,549	1,418,492	106,577,932	1,432,421	106,059,741	1,425,457	9,122
2027	103,298,485	1,387,435	106,117,004	1,425,292	107,361,254	1,442,004	106,739,129	1,433,648	8,191
2028	103,369,318	1,387,477	106,657,720	1,431,616	108,109,402	1,451,101	107,383,561	1,441,359	7,711
2029	103,384,792	1,386,776	107,141,155	1,437,163	108,799,421	1,459,407	107,970,288	1,448,285	6,926
2030	103,385,046	1,385,871	107,607,619	1,442,475	109,471,696	1,467,463	108,539,658	1,454,969	6,684
2031	103,346,130	1,384,442	108,032,751	1,447,225	110,101,685	1,474,941	109,067,218	1,461,083	6,114
2032	103,271,097	1,382,531	108,419,102	1,451,449	110,691,715	1,481,874	109,555,409	1,466,662	5,579

4) 규모별 주택수요 전망

- 2022년 기준 부산광역시 주택의 규모는 소형 (60㎡ 이하) 40.9%, 중형(60㎡ ~ 85㎡) 39.0%, 대형 (85㎡ 초과) 20.1%의 비율로 나타남
- 최근 청년가구 증가와 노령화 등으로 인한 1·2인가구 증가로 중소형 주택의 수요가 전반적으로 증가되는 것을 반영하여, 소형, 중형, 대형 주택의 수요에 따른 비율을 45%, 40%, 15%로 가정하여 규모별 주택수요를 전망함

- 분석결과 총 1,466,662호(109,555,409㎡) 중 소형주택 659,998호(49,299,934㎡), 중형주택 586,665호(43,822,164㎡), 대형주택 219,999호(16,433,311㎡)로 분석되었음

[표 4-7] 규모별 주택수요 전망

면적		면적	주택
60㎡미만	소형	49,299,934	659,998
60~85㎡	중형	43,822,164	586,665
85㎡ 초과	대형	16,433,311	219,999
합 계		109,555,409	1,466,662

5) 권역별 주택수요의 추정

- 권역별 주택수요의 배분은 통계청의 인구총조사와 ‘2040 부산도시기본계획’의 생활권 계획을 고려하여 실시함
- 공간적 배분은 ‘2040 부산도시기본계획’의 생활권 계획을 적용하여 서부생활권, 중부생활권, 동부생활권으로 나눔
- 권역별 배분비율은 통계청 인구총조사 2022년 자료를 참고하여 공간별 가구 배분비율을 활용함
- 위 과정을 통해 설정된 공간별 배분비율을 장래 주택수요에 적용하여 최종 권역별 수요를 산정함
- 2032년 서부생활권은 335,132호, 중부생활권은 814,291호, 동부생활권은 317,239호의 주택수요를 가질 것으로 추정됨

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 4-8] 권역별·구별 주택수요 전망

구분		2022년 주택수	통계청자료 기준		권역별수요량 (C=총 주택수요×B)
			2022년 기준 가구(A)	가구비율 (B=A/전체 가구)	
서부 생활권	서구	43,367	53,626	3.45	50,600
	사하구	120,728	140,778	9.05	132,733
	강서구	48,768	62,426	4.01	58,813
	사상구	77,530	98,625	6.34	92,986
	소계	290,393	355,455	22.85	335,132
중부 생활권	중구	17,260	23,960	1.55	22,732
	동구	34,367	46,349	2.98	43,707
	영도구	48,795	54,342	3.49	51,187
	부산진구	147,184	178,049	11.44	167,786
	동래구	100,567	119,503	7.68	112,640
	남구	106,699	117,601	7.56	110,880
	북구	110,579	123,569	7.94	116,453
	금정구	87,098	106,950	6.87	100,760
	연제구	77,106	93,557	6.01	88,146
	소계	729,655	863,880	55.52	814,291
동부 생활권	해운대구	147,247	170,435	10.95	160,599
	수영구	71,989	87,361	5.61	82,280
	기장군	69,010	78,736	5.07	74,360
	소계	288,246	336,532	21.63	317,239
합계		1,308,294	1,555,867	100.00	1,466,662



[그림 4-2] 권역별·구별 주택수요 전망

3. 주택 공급능력 산정

3.1 주택공급능력 추정 방법

- 주택 공급능력은 각종 주택공급 관련 사업 및 지역지구의 변경 등을 통한 발생하는 향후 주택 수를 기반으로 추정함
- 신규 개발택지로 주택공급이 가능한 지역은 택지개발사업 및 예정지구, 미개발지로 규정하며, ‘2040 부산도시기본계획’에서 제시된 용도변경지역 중 타 용도지역에서 주거지역으로 용도변경이 이루어지는 부지 면적을 포함하여 최종적으로 산정함
 - 도시계획시설부지도 신규개발지에 포함되나, 부산광역시의 경우 현재 도시계획시설부지를 공원 등 공공시설용지로 이용하는 것이 도시환경 및 삶의 질 향상에 바람직하므로 주택공급의 대상에서 제외
- 기성시가지 대상 주택공급 가능지역은 ‘2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획’ 내 계획한 주택재개발사업과 주택재건축사업, 주거환경개선사업 등의 정비사업 관련 구역을 고려하였으며, 이는 부산광역시 내부자료를 활용함

[표 4-9] 부산광역시 주택공급관련 계획 유형 및 자료 근거

구분	내용	관련계획 및 출처
신개발지역	택지개발사업	- 2040 부산도시기본계획 - 시 내부자료(2024)
	도시개발사업	- 2040 부산도시기본계획 - 시 내부자료(2024)
	에코델타시티	- 부산에코델타시티 친수구역 조성사업(2013) - 시 내부자료(2024)
	토지이용유도전환지역	- 2040 부산도시기본계획
기성시가지 정비구역	주택재개발사업	- 2030 부산광역시 도시·주거환경정비기본계획 - 시 내부자료(2024)
	주택재건축사업	
	주거환경개선사업	
기타	도시형생활주택	- 국토교통부(국토교통 통계누리) 도시형생활주택 건설실적

3.2 주택공급규모 종합

1) 주택공급규모

- 부산광역시에서 건설 가능한 신규 건립주택 수는 신개발지역에서 공급되는 72,311호와 정비구역에서 공급되는 순증가분 59,248호, 그리고 도시형생활주택 21,000호의 합으로 최종 152,559호로 분석됨
- 신개발지역에서는 강서구 일원의 에코델타시티 사업이 주택공급의 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 나타남
- 기성시가지 정비구역 중심의 정비사업의 경우 주택재개발사업이 주택의 신규 공급에서 가장 높은 비중을 나타내고 있으며, 주택재건축사업, 주거환경정비사업 순으로 나타남
- 도시형생활주택은 최근 급감하는 공급량을 반영하여 최근 5년간 연평균 공급량을 바탕으로 건립 주택수를 산정함

[표 4-10] 부산광역시 주택공급규모 산정

구분	내용	기존 주택수	건립 주택수	공급(순증가) 주택수(호)
신개발지역	택지개발사업	-	19,188	19,188
	도시개발사업	-	-	-
	토지이용유도전환지역 (주거지역)	-	15,584	15,584
	부산에코델타시티	-	30,400	30,400
	공공기여협상지구	-	7,139	7,139
	소계	-	72,311	72,311
기성시가지 정비구역	주택재개발사업	62,196	112,599	50,403
	주택재건축사업	24,823	32,853	7,295
	주거환경개선사업*	944	2,494	1,550
	소계	87,963	147,946	59,248
기타	도시형생활주택 (최근 5년 연평균 공급량 기준)	-	21,000	21,000
계		87,963	241,257	152,559

자료 : 부산광역시 내부자료, 2022~2023

*주거환경개선사업은 전면철거사업 기준

2) 주택 멸실현황

- 2010~2022년 부산광역시에서 연평균 7,947호의 주택이 멸실됨
 - 가장 멸실 호수가 작았던 해는 2011년으로 4,988호가 멸실되었으며 가장 멸실 호수가 많았던 해는 2016년으로 12,731호가 멸실됨

[표 4-11] 부산광역시 주택 멸실현황

해당년도	멸실 호수	해당년도	멸실 호수
2010	5,885	2017	7,857
2011	4,988	2018	8,234
2012	5,698	2019	10,868
2013	7,143	2020	10,869
2014	5,023	2021	8,917
2015	9,036	2022	6,066
2016	12,731	연평균 멸실 호수	7,947

자료 : 국토교통부, 주택보급률

3) 주택공급 종합

- 2032년까지 152,559호의 주택이 순공급될 예정이나 멸실되는 주택을 고려한다면 주택의 순증가량은 81,036호로 추정됨
- 부산광역시는 수요보다 19.3% 많은 수준의 충분한 공급능력을 가지고 있는 것으로 나타남

[표 4-12] 주택수요공급 종합

주택 순공급량	주택 멸실현황 (연평균 멸실 호수 기준)	순증가량	수요증가량	공급/수요(%)	비고
152,559	71,523	81,036	67,935	119.3	

4. 공공임대주택 현황 및 공급계획

4.1 공공임대주택 현황

1) 공공임대주택 재고 현황⁵⁾

- 2022년 기준으로 부산광역시 공공임대주택(매입 및 전세임대 포함)은 86,208호가 존재하는 것으로 나타남
- 부산광역시의 공공임대주택 중 81.0%(69,802호)를 LH공사가 공급하였으며, 19.0%(16,406호)는 부산도시공사가 공급한 것으로 확인됨

[표 4-13] 부산광역시 공공임대주택 현황

(단위 : 단지, 세대)

	계	영 구	50년	국민(30년)	10년	5년	행복주택	매입임대	전세임대
단지수	81	21	5	30	-	-	10	-	-
세대수	86,208	26,392	1,838	19,391	2,511	-	2,601	12,686	20,789

자료 : 국토교통부 통계누리, 임대주택 재고현황(2022)

[표 4-14] 부산광역시 공급주체별 공공임대주택 현황

(단위 : 세대)

주택유형	공급주체별		합계	비고
	부산도시공사	LH공사		
영구임대	10,725	15,667	26,392	'94년 이후 공급중단
공공임대 50년	233	1,605	1,838	'92년 이후 영구임대 대체목적으로 공급('97년 이후 공급중단)
국민임대 30년	1,510	17,881	19,391	'98년 이후 공급
공공임대 10년	-	2,511	2,511	10년 임대 후 분양전환
공공임대 5년	-	-	-	5년 임대 후 분양전환
행복주택	395	2,206	2,601	신혼부부, 대학생, 사회초년생 등 젊은 층
매입임대	2,723	10,390	12,686	기존주택 매입 후 임대('05년부터 실시)
전세임대	1,247	19,542	20,789	전세계약 후 재임대('07년부터 실시)
총 계	16,406	69,802	86,208	

자료 : 부산도시공사 = 부산도시공사 내부자료 (2023), 2022년 기준 적용

LH공사 = 국토교통부 통계누리, 임대주택 재고현황 (2022)

5) 공공임대주택 중 민간 및 기타 공공기관에서 공급한 공공임대주택은 제외

2) 공공임대주택 공급 및 계획

- 2023년에 준공된 공공임대주택은 부산도시공사에 추진한 3개 단지, 1,834세대의 행복주택이 있음
- 현재 총 4개 단지, 3,120세대의 공공임대주택이 건설 중에 있으며, 6개 단지 1,636세대가 사업계획승인을 받고 착공을 위한 준비를 진행하고 있는 것으로 확인됨
- 추가적으로 6개 단지, 7,879세대가 사업 신규 추진 중에 있으며, 향후 주거복지 측면에서 공공임대주택의 지속적인 공급 확대가 진행될 것으로 예상됨

[표 4-15] 공공임대주택 공급현황

(단위 : 단지, 세대)

주택유형	공급주체	공급량		비고
		단지	세대	
2023년 준공	한국토지주택공사	0	0	
	부산도시공사	3	1,834	행복주택
	소계	3	1,834	
건설 중	한국토지주택공사	1	144	
	부산도시공사	3	2,976	
	소계	4	3,120	
착공 예정	한국토지주택공사	5	1,626	
	부산도시공사	1	10	
	소계	6	1,636	
신규추진 중	한국토지주택공사	4	5,924	
	부산도시공사	2	1,952	
	소계	6	7,879	
합계		16	12,635	

자료 : 부산광역시 내부자료, 2023.12

4.2 공공임대주택 수요 분석

1) 공공임대주택수요 추정 방법

- 공공임대주택 수요는 가구특성 반영 방법, 임대차시장 안정을 위한 방법, 정책적 수요반영 방법 등으로 추정할 수 있음
- 가구특성 반영 방법은 임대료부담능력이 취약한 소득 1~2분위와 자가구입 능력이 취약한 소득 3~4분위에 대한 주거지원이 필요하다는 전제하에 수요를 추정하는 것임
 - 무주택임차가구와 평균소득이하 가구를 통해서 공공임대주택 대상가구를 추정하고, 현재 공공임대주택 거주가구를 제하여 대상가구를 도출
 - 이후 공공임대주택 입주의사와 임대료 부담 능력을 고려하여 공공임대주택 수요를 최종적으로 산출
- 가구특성, 임대차시장, 정책적 관점 등을 다양하게 고려하여 공공 주거복지 서비스 향상을 도모

2) 공공임대주택 수요 추정

- 부산시의 신규주택수요를 추정한 결과 2032년까지 약 6.8만 호의 신규주택 수요가 발생함
- 2022년 부산시의 공공임대주택 재고율은 6.59%로 전국 9.72%, OECD 평균 8%보다 낮은 수준임
- 우리나라의 공공임대주택 재고율은 2020년 OECD 평균인 8%에 도달하였고, 현재는 그에 상응하는 수준으로 증가한 것과 비교하면 부산광역시의 공공임대주택 재고율 증가는 매우 저조함
- 부산시의 공공임대주택 재고율 증가는 전국 평균에 미치지 못하는 수준으로 공공임대주택 재고율을 높이기 위한 정책마련이 필요함
- 공공임대주택 재고율을 바탕으로 목표연도인 2032년에 10% 달성을 목표로 수요를 설정함

제4장 중장기 주택 및 택지공급계획

- 공공임대주택 재고율 변화수준을 고려하여 2024년 공공임대주택 수를 설정한 뒤 분석을 실시하면 2032년까지 53,511가구의 공공임대주택 공급이 필요한 것으로 나타남

[표 4-16] 부산광역시 공공임대주택 재고율 변화

(단위 : 가구)

구분	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
총 주택수	1,164,352	1,174,034	1,200,422	1,220,782	1,249,757	1,275,859	1,282,831	1,308,294
공공임대주택 수	73,948	68,936	73,287	79,335	82,617	79,596	83,419	86,208
공공임대주택 재고율	6.35%	5.87%	6.11%	6.50%	6.61%	6.24%	6.50%	6.59%

자료 : 국토교통부 통계누리, 임대주택 재고현황, 통계청, 주택총조사

주 : 주택총조사에서 도출된 총 주택수는 부산시 통계연보와 차이 발생

민간 및 기타 공공기관에서 공급한 공공임대주택과 차이로 공공임대주택 재고율 차이 발생

[표 4-17] 정책적 공공임대주택 수요 추정

(단위 : 호, %)

구분	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	비고
신규주택 수요 추정	-	17,609	9,122	8,191	7,711	6,926	6,684	6,114	5,579	
추정 주택수	1,398,726	1,416,335	1,425,457	1,433,648	1,441,359	1,448,285	1,454,969	1,461,083	1,466,662	
10.0% 달성	재고율	6.66	7.04	7.43	7.81	8.19	8.57	8.96	9.34	10.00
	수	93,155	99,710	105,911	111,968	118,047	124,118	130,365	136,465	146,666

53,511호 공급

4.3 공공임대주택 공급계획

1) 공공임대주택 적정공급량

- 공공임대주택 수요를 바탕으로 공공임대주택 공급계획을 수립하면, 2032년까지 최소 약 11,104호 ~ 약 77,959호의 공공임대주택의 공급이 필요함
- 연간 약 1,388호 ~ 약 9,745의 공공임대주택 공급 필요
- 그러나 공공임대주택의 공급에는 막대한 비용이 필요하여 단순히 특정 재고율 달성을 목적으로 단기간에 많은 양의 공공임대주택을 공급하는 것은 현실적인 어려움이 있음
- 저소득층 및 특성가구의 주거안정을 도모하기 위한 공공임대주택 특성에 따라 가구 소득을 고려한 공공임대주택 공급이 필요함
- 4분위 이하 소득을 지닌 가구를 대상으로 공공임대주택을 공급하고자 하면 매년 4,079가구의 공공임대주택을 공급해야하며, 이는 임대차시장에서 일반적인 상승률 차이를 적용하였을 경우를 상회하는 수준임
- 부산광역시 공공임대주택 재고율이 현재 전국 평균을 달성하기 위해서는 4분위 이하 소득을 지닌 가구를 대상으로 분석한 결과보다 약 2.1만 공공임대주택의 추가공급이 요구되는 것으로 나타났음

[표 4-18] 공공임대주택 수요

(단위 : 가구)

구분		2032년	매년1)
가구특성에 따른 수요	전국 평균 월소득 이하	77,959	9,745
	전국 4분위 기준소득 이하	32,635	4,079
	부산시 평균 월소득 이하	76,777	9,597
임대차시장 안정을 위한 수요	1.19%	11,104	1,388
	2.76%	25,744	3,218
공공임대주택 재고율에 따른 수요	재고율 10.00% 달성	53,511	6,689

1) 2032년까지 매년 같은 양이 공급되는 것으로 가정

2) 공공임대주택 공급 전략

- 공공임대주택 확대 공급, 기존주택을 활용하는 매입·전세 임대 확대, 국공유지 및 유휴시설 활용 등을 통해 신속한 공급기반을 마련하는 것이 중요함
- 이와 같은 공공임대주택의 공급과 함께 민간협력을 통해 제공되는 공적지원주택을 확대하여 공공임대주택의 한계점을 보완하여야 함
- 빈집실태조사 및 정비계획 수립 등으로 폐공가 정비사업과 햇살둥지사업을 지속적으로 추진함으로써 신규 공공임대주택을 공급함
- 공공참여 가로주택정비사업 확대 및 활성화를 통해서 중소규모의 공공임대주택을 확보하여 제공하는 것이 필요함
- 공공임대주택의 수요가 높은 도심지역을 중심으로 공공임대주택이 공급될 수 있도록 정책적 방안 마련이 요구됨
- 부산시와 중앙정부에서 공공임대주택 공급을 지속적으로 추진하고 있으며, 공공과 민간이 협력적 관계를 형성하여 공공임대주택의 공급확대를 도모함
- 또한 주택시장의 변화에 대응하여 미분양 주택 발생시 공공이 매입하여 공공임대주택으로 전환하거나, 신규 택지개발시 공공임대주택의 확보가능성을 파악하여 적극적인 공공임대주택 확보를 도모함

5. 안정적인 택지공급계획

5.1 택지소요 전망

1) 택지소요량 전망 방법

- 부산광역시의 신규주택 수요를 반영하여 택지소요를 추정함
- 2032년까지의 택지소요량을 산정하였으나 일반적으로 택지조성에는 2~3년의 시차가 존재하여 2032년을 넘어서 준공되는 주택의 택지소요까지 포함
- 본 계획의 분석결과 수요에 비해 19.3% 높은 수준의 공급능력을 지니고 있어 기존사업 및 계획을 충실히 수행하는 것으로 적절한 택지를 충당할 수 있을 것으로 판단됨
- 택지원단위를 기준으로 하여 기존 사업 및 계획이 원활히 진행된다는 가정하에 본 계획에서 분석한 공급계획을 바탕으로 필요한 적정 택지소요량을 산정하도록 함

2) 택지소요량 전망

- 본 계획에서 제시한 주택 공급계획을 고려하여 택지소요량을 산정함
 - 본 계획에서는 2032년까지 152,559호의 주택공급이 필요한 것으로 추정하였고 공공임대주택은 재고율 10%를 기준으로 할 때 53,511호 추가공급이 필요
- 신개발지역에서 공급되는 주택에는 '택지개발원단위'를 적용하고 기성시가지 정비구역에서 공급되는 주택에는 '기존 주거지정비 원단위'를 적용하는 것으로 하고 평균값을 적용하도록 함
- 도시생활형주택은 신개발지역과 기성시가지 정비구역에 동일한 비율로 공급되는 것으로 가정함
 - 이러한 가정은 경기 상황과 부동산 정책 등에 따라 달라질 수 있으므로, 지속적인 모니터링을 통해 탄력적으로 적용
- 부산광역시의 택지소요량을 산출한 결과 2032년까지 동일한 비율의 택지공급이 유지된다고 가정하였을 때 약 2.15km²의 택지소요가 발생하는 것으로 확인됨

5.2 택지공급계획

1) 기존계획을 고려한 탄력적 택지공급

- 앞서 주택공급계획에서 분석한 신규택지개발을 통한 신개발, 주택 재개발사업 등 기성시가지 정비 등을 통해 기본적으로 필요한 택지는 공급되는 것으로 판단됨
- 향후 적정 수준의 택지공급이 지속될 수 있도록 지속적인 모니터링 필요함
- 정비사업, 개발사업 등 기존의 계획 및 사업 추진상황을 고려한 탄력적 택지공급이 요구되며, 대규모 정비사업의 경우 멸실분과 공급량의 비율에 따라 적절한 택지공급이 이루어져야 함

2) 지속적인 공공택지 확보 및 수요자 맞춤형 택지 공급

- 공공임대주택, 공공분양주택 등 공공부문의 주택공급이 원활하도록 공공에서 필요로 하는 택지를 지속적으로 공급해야 함
- 부산광역시는 개발가능지가 매우 부족하므로 계획적 택지공급을 위해 적정한 대상지의 선별이 중요함
- 수요자가 요구하는 지역, 주택 유형 등을 파악하고 이에 맞는 택지공급계획을 수립할 필요가 있음

3) 계획적 택지공급 및 다양한 택지공급 전략 수립

- 난개발 방지를 위해 무분별한 택지개발을 지양하고 계획적인 택지공급이 이루어져야 함
- 지역별 특성에 맞게 다양한 형태와 규모를 가진 택지공급 진행이 계획적으로 요구되며, 인구변화 및 기반시설 현황을 고려한 택지공급계획 수립이 필요함
- 대규모 국공유지, 유희시설 개발 등 다양한 개발방식을 고려하여 택지공급 방식을 다양화하고 확대할 필요가 있음
- 부산광역시의 균형개발을 위해 택지공급에 있어 도심 내 쇠퇴지역, 낙후 및 소외지역에 대한 고려가 이루어져야 함

제5장. 시민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향

1. 안정적이고 행복한 주거환경 조성
2. 안정적이고 부담가능한 공공임대주택 공급
3. 서민·주거취약계층 주거복지 향상
4. 스마트하고 다양한 주거공간 창출

- 15분 도시 중점 추진사업 체계를 도입한 공공시설과 더불어 주거구역은 구역 내 주택 소유자들이 개별필지를 모아서 소규모 공동개발을 통해 양질의 주택을 공급
 - 소규모주택정비법에서 제시하는 관리지역 내 소규모주택정비사업의 완화요건을 적용하며, 이에 추가하여 사업 시행시 높이, 용적률 등 건축 및 도시관리계획 기준을 완화
 - 또한 부족한 주차 및 녹지공간을 확보하고, 기존 가로활성화를 위한 가로대응형 배치, 가로활성화용도 도입 등을 위해 '사업시행계획 수립 기준'을 설정

2) 고령 여성 1인가구 밀집지역 관리

□ 주요내용

- 고령 여성 1인가구의 비중이 높은 밀집지역이 경사지 주거지가 많은 것을 고려하여 고령자 AIP의 세 가지 원칙인 안전성, 접근성, 사회성 실현 관점에서 분석하여 주거환경 개선 방향을 제안
- 고령 여성 1인가구 밀집지역을 대상으로 주거공간 환경개선 실시
 - 안전성 측면에서 경사지형에서 고령자의 낙상 방지
 - 안전한 보행, 이동 환경을 제공하기 위해 주거 내·외부 공간개선과 관련된 설계전략
 - 접근성, 사회성 측면에서 고령자의 지역사회 활동 참여, 지역사회의 서비스에 접근하기 쉬운 환경 조성

[표 5-1] 고령 여성 1인가구 주거공간 환경개선 전략

공간구분	설계전략	
옥외공간	보행 및 이동 편의 지원시설	연속성 있는 안전손잡이 설치
		경사진 도로면에 미끄럼 방지 발판 설치 확대
		물건 이동을 지원할 수 있는 시설 설치
	조도	야간 조명 설치
	휴게시설 및 녹지공간	휴게시설 및 녹지공간 확충
지역환경	생활편의시설	의료서비스 지원을 위한 고령자 스마트 케어 기기 보급

자료 : 김꽃송이 외(2023), 여성 1인가구 밀집지역의 주거위험요인 및 대응방안, 경제인문사회연구회 협동연구 총서 23-82-02

3) 노후 저층주택 리모델링

□ 주요내용

- 주택 리모델링은 “전면리모델링”과 “부분리모델링”으로 구분됨
 - “전면리모델링”은 평면구조 변경 등 평면확장, 수직·수평·별동 증축과 아파트의 경우 세대수 증가 등을 일괄적으로 추진

- “부분리모델링”은 실내건축, 건축설비, 바닥·벽체, 내장재, 외부마감, 외부공간, 에너지 설비 등 개선으로 그린리모델링, 주차장, 단지환경 개선 등을 일괄 또는 부분적으로 추진
- 노후 저층주택의 경우 재개발 가능성이 큰 주거지에서는 “부분리모델링”, 존치지역은 “부분 및 전면리모델링” 시행하고, “저층주택 리모델링 조합” 구성으로 체계적 일괄적 주택 리모델링 추진 필요⁷⁾
- 「녹색건축물조성지원법」 제27조는 국가 및 지방자치단체는 그린리모델링 사업에 대하여 보조금의 지급 등 필요한 지원을 할 수 있도록 하고, 제28조는 시·도지사는 조례를 통하여 “그린리모델링기금의 조성”을 설치하도록 규정
- 서울시는 안심집수리 이자지원 사업을 추진 중으로 집수리에 필요한 공사비에 대한 용자를 지원하고 이자 중 일정분을 지원하는 사례 참고
- 주택 장수명화에 따른 사회·경제적 순기능을 감안하여 주택 리모델링에 대한 다양한 지원이 필요
- 특히, 그린리모델링에 대한 정부의 전폭적인 지원이 이루어져야 함
- 탄소중립 차원에서 반드시 추진해야 할 그린리모델링을 시장 자율에 맡기게 되면, 시장실패가 예상되는 바, 공사 보조금 지급, 공사비 저리 용자, 세제 혜택, 건축규제 완화 등 정부의 적극적 개입 필요

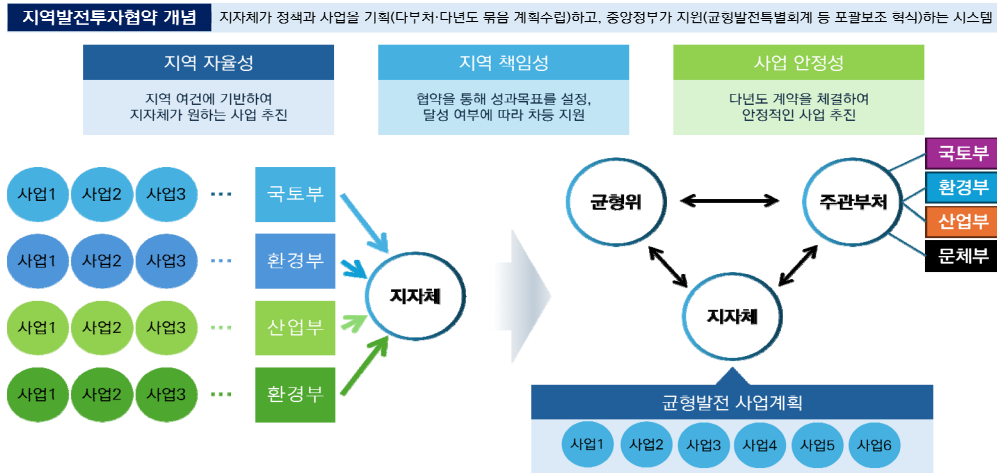
1.2 15분 생활권 내 필요한 주거 서비스 제공

1) 보행생활권 생활SOC 공급

□ 주요내용

- 생활SOC와 관련하여 정부는 개별 중앙부처가 부처별로 단일사업을 공급하는 기존의 방식에서 벗어나 다부처 다문음 계획인 “지역발전투자협약제도”를 도입하여 중앙과 지방의 실질적 협업 플랫폼 조성
- 생활SOC복합화사업은 지자체들이 시설을 건립할 때 문제가 되고 있는 부지선정, 공공시설 효율성 등을 제고하기 위해 복합화를 선호하는 것을 반영하여 총 9개의 복합화 대상을 선정하고 지자체의 자체 예산사업과 결합된 공공시설 건립사업을 포함하는 등 대상의 폭 확대
- 9개의 시설에는 공공도서관, 작은도서관, 생활문화센터, 주민건강센터, 어린이집, 다함께 돌봄센터, 공동육아나눔터, 국민체육센터, 주거지 주차장이 포함되며 현행 생활SOC 관련 144개 국비보조사업 중 타 국비보조사업, 지자체 자체사업을 연계하여 2종 이상의 대상이 입지한 시설물이 대상

7) 한국건설산업연구원, 주택리모델링 시장의 현황과 정책과제, 2024



자료: 국가균형발전위원회(2018)

[그림 5-2] 지역발전투자협약제도

- 정부는 2020년부터 3년간 사업신청에 따라 전국에 총 530개의 사업을 선정하였고, 선정 사업에 포함된 시설은 총 1,270개이며, 이 중에는 생활문화센터(271개)가 가장 많았는데 이는 지역에 문화 활동 및 주민 공동체 형성 등을 위한 커뮤니티 공간이 부족한 상황 반영⁸⁾
- 부산시에도 3년간 총 37개 사업이 선정되었으며, 22년에는 「연제구 국공립 어린이집·가족센터 생활SOC 복합화사업」, 「금정 가족센터 생활SOC 복합화사업」이 우수 사업계획으로 선정
 - 「연제구 국공립 어린이집·가족센터 생활SOC 복합화사업」은 기존 시설(어린이집, 가족센터)의 노후화의 해결방안으로 주변지역 내 폐가 주택부지를 활용하여 국공립어린이집과 가족센터를 복합화
 - 「금정 가족센터 생활SOC 복합화사업」은 노후화된 기존 행정복지센터를 리모델링하여 가족 지원 통합서비스와 초등학생 돌봄 서비스를 제공하기 위해 복합화 시설 조성

1.3 적절한 주택공급

1) 대규모 이전적지 활용 주택공급

□ 주요내용

- 범천차량기지의 이전으로 재개발사업 추진이 계획되고 있고 이곳에는

8) 건축도시정책정보센터, 생활SOC 복합화사업 시설별_지역별 현황,
http://www.aurum.re.kr/lifesoc/board/board_view?cid=3&pid=4411&gid=&page=1(접속일: 2023.09.27)

주변지역 현황 및 개발계획을 반영하여 첨단의료산업과 의료관광 복합단지를 위한 시설 도입 및 부산시 주거정책에 따라 주거지역 내 신혼부부타운 배치

- 도시철도 조기 이전 추진위원회에 신혼희망타운 유치 분과위원회 설치를 통해 신혼부부를 위한 공공택지개발 도입
- 서면메디컬 스트리트와 연계한 의료복합 시설 및 메디컬타운을 형성하고 주민 및 이용객 서비스 수준을 향상시키기 위해 문화시설을 함께 보완
- 범천차량기지 일원의 미래 위상에 부합하는 용도를 도입하고, 원도심의 기능 재생과 주변지역과 연계되는 계획을 수립



자료 : 부산광역시청 내부자료

[그림 5-3] 범천차량기지 토지이용계획(안)(왼쪽) 및 조감도(오른쪽)

2) 도심 복합개발 주거지 조성 및 도심공간 재구조화

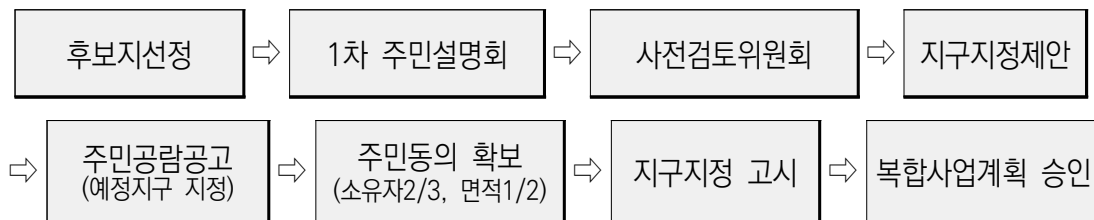
□ 주요내용

① 도심복합개발혁신지구 지정 및 운용

- 민간이 주도하여 신속한 상업·문화·주거 등 복합개발을 추진함
 - 조합 설립 없이 사업 기간을 단축할 수 있고, 민간 사업자가 토지주 동의를 얻어 시행하는 방식으로 토지를 수용하지 않음
 - 사업 진행을 위해서는 주민 3분의 2, 토지 2분의 1이상 동의를 얻어야 함
- 교통이 편리해 상업·문화거점이 될 수 있지만 낙후된 지역은 첨단산업 중심의 ‘성장거점형’, 주택공급이 필요한 노후 역세권·준공업지는 주택공급 위주의 ‘주거중심형’으로 개발

② ‘도심 공공주택 복합사업’ 활성화

- 민간개발이 어려운 저이용·노후 지역을 공공에서 지구를 지정 및 부지를 확보하여 양질의 주택·도시기능 재구조화를 추진하는 공공주택사업
- ‘도심 공공주택 복합사업’의 사업지를 적극적으로 발굴하여 공모 제안을 추진, 조속한 통합심의·사업승인 등 지원
 - 수익성·규제완화 : 자체추진 보다 10~30% 추가 수익, 용적률 파격 완화
 - 기부채납 최소화 : 주택법에 따른 15% 수준의 필요한 기반시설 계획
 - 공공주도·신속추진 : 부담 경감, 통합심의·공공전문성으로 신속 추진
 - 리스크 최소 : 시공사 직접 선택, 다양한 리스크를 공공이 함께 부담



[그림 5-4] 도심 공공주택 복합사업 활성화 추진절차

③ 소규모주택관리지역 활성화 공공지원

- 소규모 노후·불량주택 밀집지역 정비방식 혁신을 통해 주택공급 부족 문제를 해소하고 주거환경을 개선하는 등 주거 안정화 도모
- 사업 활성화를 위한 개발유도, 컨설팅, 규제완화, 통합심의 등 공공지원(LH 또는 BMC 공사 참여)을 추진을 위한 규제완화 기준 및 사업추진 가이드라인 마련
 - 개발유도 : 주차장·휴게공간 등을 확보하기 위한 공동개발 유도 공공지원
 - 컨설팅 : 사업추진 전문가를 컨설팅 현장에 지원, 추진절차 간소화 등 컨설팅
 - 규제완화 : 경관개선 디자인 강화 도입 시 규제 완화기준 마련 등 적용
 - 통합심의 : 소규모주택정비사업 통합심의·소위원회 등 일정 단축 추진

3) GB해제 집단취락지구 특화단지 HAPPY VILLAGE 「위드홈」 조성

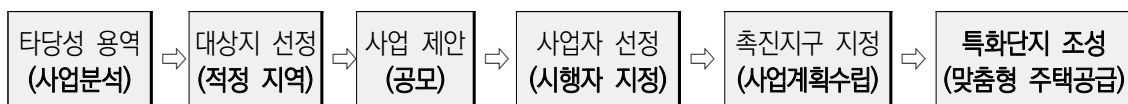
□ 주요내용

- 기장군, 강서구, 금정구, 해운대구 등 내부의 GB 해제 집단취락지를 대상으로 「공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정 타당성 분석」을 통해 타당성을 분석하고 대상지 선정
- 촉진지구 내에 종상향, 인센티브 등을 부여하여 지역주민 재정착을 제고하고 중·장년층 위주의 맞춤형 주택 공급



[그림 5-5] 부산시 GB 취락지구 분포도(좌) 및 집단취락지역 정비(예시)(우)

- 원주민 재정착 등 주민참여를 통해 사업 동력을 확보하고, 맞춤형 주택공급을 추진
- GB해제지 정주환경개선 및 청년, 중·장년, 고령층 특화 주거단지 조성으로 초고령사회 대비, 임대·분양 소셜믹스를 통해 사회통합 유도



[그림 5-6] 집단취락지구 특화단지 조성 추진절차

2. 안정적이고 부담가능한 공공임대주택 공급

2.1 다양한 수요를 반영한 공공임대주택 공급

1) 공공임대주택 공급 확대

□ 주요내용

① 공공임대주택 공급 확대

- 국토부(LH)와 부산시, 부산도시공사로 이루어진 협의체를 구성·운영하여 협력방안 강구
- 계층·유형별 수요 맞춤형 주택면적 기준 등을 완화하여 수요자에 맞춘 공공임대주택 공급
- 정비사업 임대주택 공공매입 추진 관련 법령 개정 건의 및 조례 개정에 협조하고 부산시 도시 및 주거환경정비기금 활용으로 임대주택 매입 등 조치 추진

② 민간임대주택 추진 확대

- 임대주택 인식 제고, 소형에서 중·대형의 양질의 공공지원 민간임대주택사업을 속도감 있게 적극 추진
 - 공공지원 민간임대주택 활성화에는 공공임대주택 추진에 따른 환경훼손·특혜논란 등과 지역주민의 반대여론 등의 문제로 사업제안이 제한되어 있으며, 대안 마련도 부족하여 현재 대부분의 사업이 답보상태
 - 이에 대한 개선대책으로 기존 사업의 저층·저밀도 개발을 유도하고 도시계획위원회·통합심의위원회 등의 상정을 추진하고, 사업제안 제한사항 변경을 통해 사업확대 추진
- 건설 원자재값·금리인상 등으로 착공이 어려운 희망더함주택 사업장에 건설자금 금융지원을 통해 사업추진 활성화를 유도함으로써 희망더함주택 공급 확대
- 희망더함주택(청년, 신혼부부 공급)에 이어 65세 이상 고령자에 20년 이상 주변 시세의 75% 이하로 공공지원 민간임대주택을 특별 공급하는 행복더함주택 공급 추진
 - BF 의무반영 등 노인친화 건축설계, HAHA센터 등 노인복지시설과 연계한 주택공급

2) 부산형 1인가구 특화주거모델 개발

□ 주요내용

- 공공주택사업 추진 시 공모를 통해 1인 가구의 라이프스타일 등이 반영된 특화 설계안을 제안받도록 함
 - 쾌적한 주거공간, 다양한 공유공간, 저렴한 임대료 등
- 향후 지속적으로 ‘부산형 1인 가구 특화 주거모델’을 발굴하고 가이드라인 수립·적용 모델 발굴
- 1인가구 경제·사회적 특성과 주거여건을 고려하여 맞춤형 정책 지원으로 주거안정성 향상

3) 공유주거아파트 공급

□ 주요내용

- 공유주거아파트는 공공임대주택에 침실·화장실 등은 개인공간으로 하며 거실·주방·세탁실 등을 공유하고 워크센터·스터디룸 등 코리빙 공간 조성
- 교통이 편리한 도심에 복층·공유형 등 유연한 공간 활용이 가능한 주택을 건설하여 청년 특화 공공임대 주택을 공급
 - 코리빙은 전문 업체가 아파트와 오피스텔 등 기존 재고 주택을 임대주택으로 개발한 뒤 운영·관리
- 아울러 ‘여성 친화형 임대주택’도 공급하도록 함
 - 무인택배시스템, 24시간 비상벨 등 여성 안전을 최우선한 설계 반영
 - 서울 여성안심주택, 성남시 여성임대아파트, 신내동 여성안심주택 사례 반영
- 개인의 사생활 보호 및 주거환경 안전성 확보를 위한 설계 반영
 - 셉테드, 유니버설디자인 등
- 현행법상으로 공유주거는 뚜렷한 용도 없이 호텔·기숙사 등 다양한 건축물 형태로 인가되고 있는데 먼저 유형을 통일하거나 인허가 단축을 통해 공급 속도를 높임
 - 공유주거에 대한 용도 변경 규제 완화 등으로 공급 확대
- BMC에서 ‘공유주거아파트’, ‘여성 친화형 임대주택’ 등 공급 추진

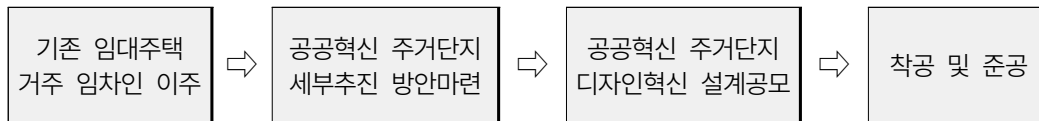
2.2 공공임대주택 업그레이드

1) 노후영구임대주택 재정비

□ 주요내용

① 부산형 고품격 공공임대주택단지 재정비

- 다양한 고품격 주거형태·주택모델·친환경 등 주거혁신 공공임대주택을 제공하여 세대간의 지속 가능한 공동체, 지역 일자리 창출 및 지역경제 활성화를 도모함
 - 사업성 : 재건축 및 복합사업 등 사업성을 확보하고 지속가능한 사업을 추진
 - 기존 임차세대 이주 : 순환주택 건립 또는 기존 임대주택 임시이주 지원 등
 - 정부지원 : 대규모 공공주거단지 조성에 따른 국비 확보, 사업성 및 공공성 확보
 - ※ 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 일부개정안 발의(2023.06.26.)
 - 장기공공임대주택 재정비사업 소요재원 국가 지원이 권장에서 의무로 상위계획 및 관련법규 개정을 통한 법제화 필요
- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 시행(2024.04.27.)에 따른 실행력 확보를 위한 획기적인 인센티브·지원방안을 마련 추진하고, 재정비 단지 종합계획 수립 후 단계적 재정비
- 연령별·계층별 상생·공존을 위한 대규모 공공주거단지 조성 추진



[그림 5-7] 부산형 고품격 공공임대주택단지 재정비 추진절차

2) 재개발단지 소셜믹스 적용 활성화

□ 주요내용

① 단지 내 계층·유형별 다양한 주거형태 조성

- 단지 내 연령별·계층별 다양한 계층이 공존하고 조화롭게 살아가는 주거타운 조성, 세대 간 지속가능한 공동체 형성

[표 5-2] 단지 내 도입되는 주거형태의 유형

구분	내용
실버주택	■ 독립적 삶 유지, 편안한 주거환경, 상호작용 서비스 제공
노인의료타운	■ 의료·간병·식사 등 서비스 제공 *초고령사회 노인인구 유입
육아계층 주거지	■ 상호 정보교류·친목도모 및 육아관련 공동체 형성
신혼부부 주거지	■ 취미활동, 상대적 시간·경제적 여유로운 삶터 형성
1인가구 주거지	■ 공동체 형성, 경제적·친환경적 삶터 조성 등



② 임대주택 소셜믹스 단지계획

- 부산광역시 도시 및 주거환경정비 조례를 개정하여 임대주택과 분양주택의 차별적 요인을 배제하는 사회통합계획을 반영
- 「사전검토TF」를 구성하여 사업초기 기획 단계부터 소셜믹스를 적용
- 부산시 정비사업의 경우 사업시행계획의 통합심의 대상으로 운영세칙 변경 검토
- 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 개정을 통해 ‘혼합주택단지 관리’ 및 ‘공동대표회의’를 구성하여 분양·임대 가구가 함께하는 공동대표회의 개최 등을 위한 근거 마련

3) 재개발 임대주택 매입

□ 주요내용

- 공공주택 매입 대상사업의 매입 기준은 정비사업, 역세권 장기전세주택 사업, 역세권 활성화사업, 준주거지역 등 용적률 완화에 따라 건설되는

2032 부산광역시 주거종합계획

공공임대주택(국민주택규모 주택, 임대주택, 장기전세 주택 등)

- 매입 대상은 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련 법령 및 규정에 따라 결정
- 매입가격은 「공공주택특별법」에 따라 국토교통부장관이 고시한 「공공건설임대주택 표준건축비」에 따라 결정되며 부속 토지는 인수자에게 기부채납
- 건축비에는 「공공주택특별법 시행규칙」, 「공동주택 분양가격의 산정에 관한 규칙」의 가산항목에 따라 가산

[표 5-3] 공공임대주택 매입가격 산정 건축비 가산항목 예시

구분	가산내용
건축구조	■ 철근콘크리트 라멘구조: 표준건축비에 5% 가산(무량판구조 포함) ■ 철골철근콘크리트 구조: 표준건축비에 10% 가산 ■ 철골조: 표준건축비에 16% 가산
지하층	■ 표준건축비의 100분의 63에 상당하는 금액
시공보증 수수료	■ 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료 표준건축비에 포함
주택성능 등급	■ 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」에 기재

자료 : 서울특별시(2017), 재개발임대주택 매입업무처리 기준

2.3 생애단계별·소득수준별 주거플랜 지원

1) “안녕한 부산” 생애주기·계층특성별 맞춤형 주거복지 제공

□ 주요내용

① 부산시 주거복지사업 총괄 컨트롤타워 구축

- 주거복지사업의 증가로 사업기관이 다양화되어 현재 부산시에는 총 5개 부서에서 17개 사업이 분산되어 추진되고 있는데 이를 총괄하는 컨트롤타워 구축
 - 주거복지 정책 자문단 등 업무 협의체를 구성하여 운영
- 1인가구, 고령층, 아동부터 노년까지 생애주기별, 계층(비정상거처 거주자, 장애인, 저소득층 등)별 주거정책 추진

제5장 시민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향

[표 5-4] 부산시 부서별 주거복지사업 현황

부서명	사업명
합계	5개 부서 17개 사업
장애인복지과	■ 장애인 탈시설 주거전환지원단 운영 ■ 장애인 특별공급 기관추천 알선
여성가족과	■ 공동생활가정형(매입임대) 주거지원 사업 ■ 부자가정 주거지원 사업
출산보육과	■ 신혼부부 주택융자 및 대출이자 지원 ■ 신혼부부 주거지원 등 신규시책 발굴
아동청소년과	■ 자립준비청년(보호종료아동) 자립지원에 관한 사항
	■ 자립준비청년 자립수당, 자립정착금, 대학등록금, 경계선아동 자립 지원 등 사업에 관한 사항
	■ 전세보증금반환보증 보증료 지원 사업 추진 ■ 청년 월세 지원 사업 추진
	■ 청년 임차보증금 대출이자 지원 사업 추진 ■ 청년 전월세 중개보수지원 사업 관리
청년정책담당관	■ 청년 주거사업 민원관리에 관한 사항 ■ 청년 이사비 지원 사업 추진
	■ 청년 1인 가구 안심홈세트 지원 사업 관리 ■ 청년 생활안정사업 관련 지원
	■ 청년 주거사업에 따른 정책 모니터링(설문 등)에 관한 사항

자료: 부산광역시청 내부자료

② 주거복지 컨트롤타워를 통한 주거복지 전달체계 개선

- 주거복지 컨트롤타워를 구축하여 부산시 주거복지 정책 실현을 위한 정책 전달조직(주거복지과 등)을 신설하고 이를 통해 주거복지 업무 기능 강화
- 주거복지 정책의 효과적인 추진을 위해서는 관련 부서, 자치구 공사의 협력이 필수적으로 관계기관 협력 증진을 위하여 컨트롤타워 부서 주도로 부서·기관 간 ‘칸막이’ 극복을 위한 협의체 구성
 - 주거복지 전달체계와 관련해서는 사회복지 분야에서 장기간 연구되고 사업이 추진되어 왔으며, 지역 내에서도 사회복지공동모금회의 기금 등을 바탕으로 다양한 전공 분야에서 운영되는 민간단체 또한 활동 중으로 이들의 인적 네트워크를 구축하여 교류해야 하며, 민간자원 활용방안(거버넌스 구축 등) 모색이 필요
- 이와 같은 지역사회보장협의체에 주거복지센터가 참여할 수 있도록 행정지원 추진

③ 생애주기별 주거지원 방안

- 20~30대의 경우 금융 자산 축적이 미미한 상태이면서 소득수준도 높지 않아 동원할 수 있는 자금이 한계가 있음
- 40~50대의 경우 공공임대주택 거주 가구와 민간임대주택 거주 가구의 부동산 자산의 증가에 큰 폭의 차이를 보이고 있음
- 60대 이상의 경우 주거소비가 불안정해지고 있으며 다른 연령대에 비해 상대적으로 주거서비스의 필요가 높음

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 5-5] 생애주기별 주거지원

생애주기	현황	주거지원 내용
20~30대	■ 금융 자산 축적이 미미한 상황 ■ 소득수준도 상대적으로 높지 않음	■ 저렴한 주택을 공급하여 직접 지원 ■ 임대주택 가구를 대상으로 정부가 지원하는 매칭펀드 형식의 저축 상품에 가입을 유도하여 금융 자산 형성 지원
40~50대	■ 공공임대주택 거주 가구와 민간임대주택 거주 가구의 부동산 자산 증가에 큰 폭의 차이	■ 생애최초주택구입 요건 중 부부합산 소득 요건을 완화 ■ 공공임대주택 거주 가구는 분양전환을 통한 자연스러운 자산형성을 유도 ■ 조기 퇴직 및 연금 미수급 등으로 인한 일시적 주거비 부담을 완화할 수 있는 브리지론 형태의 지원이 필요
60대 이상	■ 주거소비가 불안정 ■ 상대적으로 주거서비스의 필요가 높음	■ 금융지원보다는 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 주택 공급 ■ 주택연금의 다양화, 의료서비스와 연계된 주택 공급 확대

자료: 김민철(2017), 생애주기별 주거소비 특성을 반영한 주거지원 방안, 국토정책Brief을 토대로 작성

2) 청년·신혼부부 주택 지원

□ 주요내용

- 부산시가 수립한 ‘제2차 청년정책 기본계획’과 연동하여 청년주거지원 추진
 - 주거 분야에서 「주거비용 경감 - 주거피해 예방 - 내 집 마련」의 체계적 지원으로 청년의 주거 안정화를 추진
 - 전월세 비용 경감 사업 및 임차보증금 대출이자 지원사업 등 운영으로 주거비용 경감
 - 전세사기 피해 지원센터 운영과 청년주거상담 매니저 배치를 통해 주거피해 예방
 - 청년임대주택 공급 및 부산형 청년 원가주택 사업 추진으로 내 집 마련 기회 확대
- 주택유형을 다양화하여 청년·신혼부부 선호가 높은 토지임대부·지분적립형 주택 등에 대한 세제지원 확대로 분양가·임대료 인하를 유도
 - 토지임대부 주택 : 토지는 임대료 하고 건물만 분양하여 저렴한 가격에 공급하는 주택으로 토지임대료 부가가치세(10%) 면제를 통해 수분양자의 임대료 부담 완화(국민주택규모 이하 한정)
 - 지분적립형 주택 : 20~30년에 걸쳐 수분양자가 지분을 취득하는 주택으로 공공주택사업자 종부세 합산을 배제, 재산세 25% 감면(3년간) 등으로 기존 분양가 대비 5~10% 인하

제5장 시민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향

- 공유형 주택 : 주방·다용도실 등을 생략 또는 공유하는 것으로 넓은 공간을 저렴한 가격으로 공급할 수 있는 주택 모델
 - ① 분양형 주택 : 공간절약형 설계(주방·다용도실 생략, 공유공간 마련 등)를 통한 주택을 분양하는 등 청년·신혼부부 수요조사를 통해 다양한 유형의 특화주택 공급
 - ② 임대형 주택 : 입지는 교통이 편리한 도심으로 하고 복층·공유형 등 유연한 공간활용이 가능한 설계로 거실, 주방, 세탁실 등을 공유, 워크센터·스터디룸 등 청년 특화 코리빙 공간을 조성한 공공임대 공급
- 또한, 주택마련을 위한 전세대출 및 정책모기지 등 지원 확대
 - 청년·출산가구를 대상으로 버팀목 등 전세대출 지원 확대하고 중소기업 재직 청년에 대한 전세자금 대출 지원대상·한도 확대
 - ※ 중소기업 취업 청년 전월세 대출을 청년 버팀목 대출로 통합하여 운영 (보증금) 4억원 이하, (한도) 3억원, (금리) 시중대비 -1~-3%p(4년간)
 - 정책모기지로는 디딤돌대출·보증자리론을 예년 수준으로 공급하여 서민·실수요자 내집 마련을 위한 장기·저리 주담대 집중 지원
- 외국인 유학생을 위한 주거지원 방안도 대학 등과 연계하여 추진

[표 5-6] 청년 대상 주택 유형 다양화 정책의 예시

구분	지분적립형	토지임대부	이익공유형
정의	집값 분할납부	건물만 분양, 토지는 공공이 보유	처분수익을 공공과 공유
추진기관	GH	SH	LH
특징	분양가 25% 최초 부담 나머지 지분 20~30년간 분할취득	건물분 분양가 책정, 토지사용료(임대료) 납부	5년 후 공공환매, 수분양자가 처분손익의 70% 취득

자료 : 관계부처 합동(2024), 활력있는 민생경제-2024년 경제정책방향-

[표 5-7] 서울시 청년 대상 주택 금융지원 예시

청년안심주택 주거비지원	■ 보증금의 최대 50%를 무이자로 지원 - 최대 지원금액 : (청년) 4,500만 원, (신혼부부) 6,000만 원 * 청년안심주택 민간임대 입주자만 지원 가능
신혼부부 임차보증금 이자지원	■ 대출한도 : 임차보증금의 90% 이내 혹은 3억 원 중 작은금액 ■ 지원금리 : 대출금액의 최대 연 3.6% 이자 지원
청년 임차보증금 이자지원	■ 대출한도 : 임차보증금의 90%이내 혹은 2억 원 중 작은금액 ■ 지원금리 : 대출금액의 최대 연 2.0% 이자 지원
청년월세지원	■ 월 20만 원 임차료 지원(최대 10개월/200만 원)

자료 : 서울특별시 청년 금융지원 소개 페이지,

<https://soco.seoul.go.kr/youth/main/contents.do?menuNo=400021>, 접속일: 2024.04.25.

① 1+ 평생 ‘무한주택(Infini home)’ 공급

- 청년·신혼부부 공공임대주택 입주 시 1자녀 이상 최대 평생 임대료를 무상으로 지원하여 청년이 평생동안 머물고 싶은 도시 지향

2032 부산광역시 주거종합계획

－ 주택가격의 상승으로 인한 저출산 등의 사회문제 해소와 주거안정 도모

[표 5-8] 1+ 평생 '무한주택(Infini home)' 공급의 개요

지원 근거	■ 주거기본법, 시 주거기본조례, 2023 부산시 주거종합계획
지원 대상	■ 청년, (신혼)부부(결혼 7년 이내)
공급대상	■ 공공임대 : 매입·전세임대, 역세권 기부채납 주택 등 - 연간 1,700호(매입임대 500호, 전세임대 1,000호, 통합공공임대 100호, 역세권 100호)
예산 규모	■ 연간 56억원 (5년 총 850억 원 소요 예상)
지원 기간	■ 20년 이상(2년 단위 재계약, 무자녀 가구는 최장 7년)
지원 금액	■ 임대 : 월 임대료 전액 지원 - 매입임대 : 임대료 월 30만 원 - 전세임대 : 임대료 월 27만 원 (가구당 9,000만 원 한도(초과 보증금은 자부담))
소득기준	■ 부산광역시에 거주하는 청년·신혼부부로, 월평균소득이 「가구원수별 가구당 전년도 도시근로자 월평균소득」의 50~150% 이하인 자
발전방향	■ 매입·전세임대 공급수요 적극 관리 및 공공기여 등 기부채납 가능한 주택 추가 발굴하여 목표 호수 상향 검토

자료 : 부산광역시 내부자료

② 1+ 평생 청(靑)·신(新)·호(戶) 맞춤 공급

- 청년층·신혼부부를 대상으로 민간임대주택 입주시에도 '무한주택'과 동일 기준의 월 임대료를 무상으로 지원
- － 사회통합형 주거정책을 위해 청년·신혼부부 주거비 지원을 민간임대주택으로 확대

[표 5-9] 1+ 평생 청(靑)·신(新)·호(戶) 맞춤 공급의 개요

지원 근거	■ 주거기본법, 시 주거기본조례, 2023 부산시 주거종합계획
지원 대상	■ 청년, (신혼)부부(결혼 7년 이내)
공급대상	■ 민간임대 : 희망더함주택, 공공지원민간임대주택 등 - 연간 300호(희망더함주택 150호, 공공지원민간임대주택 150호)
예산 규모	■ 연간 11억 원 (5년 총 162억원 소요 예상)
지원 기간	■ 최대 20년(2년 단위 재계약, 무자녀 가구는 최장 7년)
지원 금액	■ 민간임대 : 월 임대료 무한주택 기준 적용 - 매입임대 : 임대료 월 30만 원 → 무한주택 지원기준 초과금액은 자부담 - 전세임대 : 임대료 월 27만 원 → 무한주택 지원기준 초과금액은 자부담
소득기준	■ 부산광역시에 거주하는 청년·신혼부부로, 월평균소득이 「가구원수별 가구당 전년도 도시근로자 월평균소득」의 50~150% 이하인 자
발전방향	■ 수요자 맞춤형 지원범위 확장 방안 검토 및 대책 수립

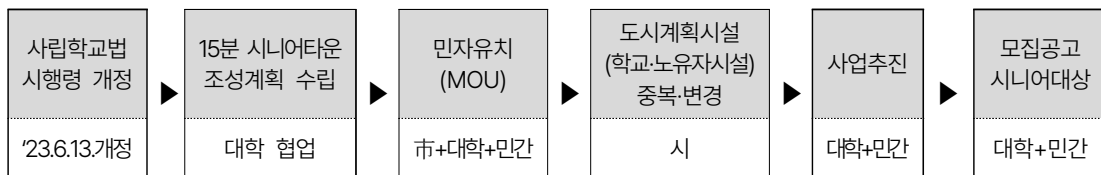
자료 : 부산광역시 내부자료

3) 세대·지역 공감 시니어타운 조성

□ 주요내용

① 대학 연계형(University Based Retirement Community) 시니어 타운 조성

- 저출산으로 수입 감소가 불가피한 대학교의 캠퍼스 내 유희부지를 활용하여 노인전용주거시설을 도입
- 웰에이징 15분 시니어타운을 유치하여 고령자(여유있는 은퇴자)와 젊은 대학생 간 지적자극 상호충족하고 동호회 등 관계 강화를 통해 건강과 행복 추구
- 평생교육프로그램과 연계하여 대학측에는 수익을 창출하고 거주자들에게는 평생교육 기회 확대



[그림 5-8] 대학 연계형 시니어 타운 추진절차

- 우선 부산 소재 22개 대학교 유희부지를 파악하고, 노인주거 시니어타운 기본계획 수립(산학협력 MOU 체결 등)

② 호텔·병원 연계형 시니어타운 조성

- 호텔·병원의 '특화 서비스'를 연계하여 주거·여가·활력·의료·자산관리 등 종합적 주거생활 지원
- 시니어타운의 입지는 개별 라이프스타일 및 선호도를 분석하여 '전원형' 또는 '도심형' 등으로 나누어 개발
- 호텔·의료·금융·유통업 등과 협업하여 주거·건강·의료·문화 등 종합 서비스 프리미엄 시니어타운 조성
- 단기적으로 공공임대주택 공급사업과 노인맞춤돌봄서비스 및 재가노인 복지시설 사업 등을 통합하여 고령자 주택공급 도모

- 장기적으로 일본의 ‘고령자 거주 안정 확보에 관한 법률’과 미국의 ‘주거복지서비스센터’와 같은 고령자 주거와 복지의 일체적 연계를 위한 근거법을 비롯한 운영체계를 구축하여 운영 필요⁹⁾
- 또한, 고령자를 위한 주거공간 조성을 지역 산업과 연계하여 각 분야별로 맞춤형 지원이 될 수 있도록 추진
- 고령자 관련 의료기기 및 주거시설 등의 산업과 연계하여 토탈 시니어 산업으로 발전시켜 시니어주택 공급시 산업측면으로 접근 도모
- 향후 시니어 전문 종합서비스로의 성장을 도모하여 시니어주택과 지원 서비스를 지역 산업으로 발전 도모

9) 대한건축사협회 건축사신문(<http://www.ancnews.kr>)

3. 서민·주거취약계층 주거복지 향상

3.1 서민 주거수준 향상을 위한 주거복지 개발

1) 주거복지센터 확충

□ 주요내용

- 현재 운영 중인 2개소의 주거복지센터를 확충하여 권역별 주거복지센터 설치·운영
 - 주거복지센터에서는 주거관련 상담사업을 비롯하여 주거복지 특화사업, 주거복지네트워크 구축, 교육 및 홍보사업 등 실시
 - 주거 관련 정보 등의 전달체계를 강화하여 맞춤형 정보 제공으로 복지 사각지대 해소
 - 주거복지센터 확충 후 기능적 확장을 통해 주거 복지분야와 함께 노후주택관리 등 시설 분야에 대한 제도와 관리체계를 구축하여 지원
 - 특히 원도심 등은 주거취약지역은 (가칭)주거복지특별지역 등으로 관리하고 주거복지센터 우선 배치
- 주거복지센터와 기존 사회복지시설과의 연계시스템 구축

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 5-10] 주거복지센터 추진 주요사업

사업구분		추진내용
주거관련 상담사업	주거상담 및 정보제공	■ 주거관련 상담 및 정보제공 ■ 전화, 내방 및 방문상담을 통한 주거관련 문제점파악 후 해결방안 모색 ■ 주거복지센터로 유입되는 주요 상담문의 및 해결사례를 유형화하여 주거복지센터 상담업무의 효율적 운영을 도모
주거복지 특화사업	1인가구 주택관리 서비스 지원	■ 주거취약계층 대상 1인 임차가구 주거시설 개선 지원 - 대상: 중위소득 100% 이하 1인 임차가구 - 지원: 가구당 최대 100만원, 35호 지원(맞춤지원)
	고령자주택 무장애 주거시설 지원	■ 주거취약노인 대상 무장애주거시설 지원 - 대상: 중위소득 100% 이하 고령자 가구 - 지원: 가구당 최대 100만원, 35호 지원(맞춤지원)
	아동주거 빈곤가구 주거지원	■ 최저주거기준 미달되는 아동주거빈곤가구 주거환경 개선 - 대상: 중위소득 75% 이하 아동주거빈곤가구 - 지원: 가구당 최대 500만원, 16호 지원(상담 후 가구별 맞춤식 지원)
	저소득층 주거환경개선	■ 주거취약계층 대상 노후 주거시설 개선 지원 - 대상: 중위소득 50% 이하 저소득가구 - 지원: 가구당 최대 100만원, 40호 지원(맞춤지원)
	이사비 지원	■ 주거취약계층 대상 이사비 지원 - 대상: 중위소득 50%이하 저소득가구 - 지원: 가구당 50만원 내외 실비지원
	주거위기가구 긴급주거지원	■ 일시적 주거위기 겪는 세대의 임시거처 제공 - 대상: 가정폭력 및 학대피해자, 화재 또는 자연재해 피해자 등 - 지원: 11호 운영(수리비 및 임대료, 가전·비품집기, 공과금 등 운영비)
주거복지 네트워크 구축	주거복지센터 운영위원회	■ 센터 대상자 선정 및 자원 연계의 공정성·적격성·전문성을 위한 운영위원회 개최
	주거복지 네트워크 구축	■ 부산시 사회보장협의체, 사회복지기관, 금융기관 등 유관기관과의 업무협약을 통한 주거복지 자원 연계 및 주거 사각지대 발굴
교육 및 홍보사업	주거복지교육	■ 주거복지 관련 교육을 통한 상담 능력 향상 및 민원응대 능력 강화
	홍보사업	■ 부산시민 및 주거취약계층, 주거복지 유관기관에 주거복지센터 및 주거상담 홍보

자료 : 부산광역시청 내부자료

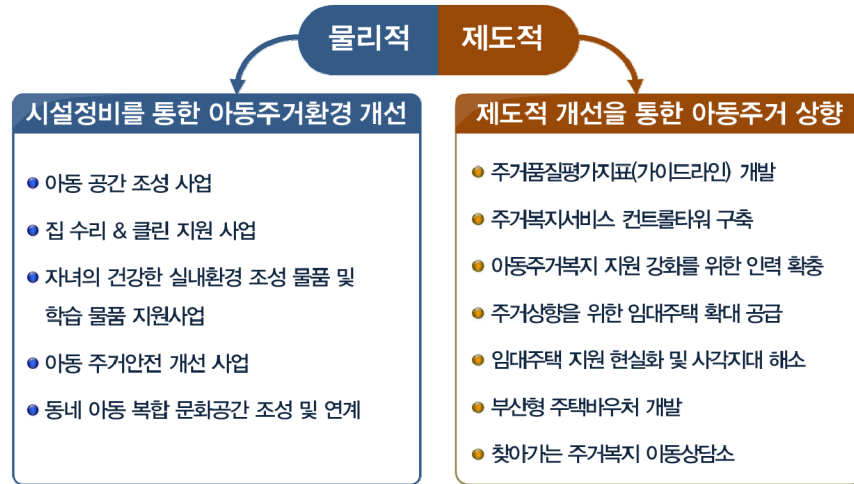
3.2 주거취약계층 주거환경 레벨업

1) 아동주거 빈곤가구 주거지원

□ 주요내용

- 아동주거 빈곤가구를 지원하기 위한 정책은 물리적 개선과 제도적 개선으로 분류하여 실시
- 물리적 개선은 집 내외부의 물리적 환경개선, 아동의 활동과 성장을 위한 공간개선
- 제도적 개선은 아동 주거복지를 위한 제도적 체계 개선 아동주거 빈곤가구 맞춤형 주거복지 서비스 제공 등
- 아동빈곤가구 관련 주거품질평가지표 개발

아동이 행복한 집, ‘아이가 행복한 가가호호 프로젝트’



자료: 강기철 외(2022), ‘부산시 아동주거빈곤가구 실태조사 및 정책개발 연구용역’, (주)도시와공간연구소

[그림 5-9] 아동주거 빈곤가구 지원정책

- 부산형 주거품질평가지표 개발(분야별 전문가를 통한 정량적 평가 기준 설정 및 점수제 도입)과 평가 절차를 제도화함
- 향후 부산형 주거품질평가지표를 적용한 주거 환경개선 사업을 추진하고, 아동주거빈곤가구에 대한 지원기준으로 설정
- 아동주거빈곤가구 중 주거품질평가지표의 기준에 개선이 어려운 주택에 거주시 공공임대주택을 우선 배정하도록 지원

[표 5-11] 부산형 주거품질평가지표의 예시

상위 영역	세부기준	처리방향
최소 주거면적과 용도별 방의 개수	- 방 개수	- 공간분리 지원(리모델링) - 주거상향
	- 면적	- 주거상향
필수적인 설비 기준	- 상하수도, 부엌, 화장실, 목욕시설	- 설비 개선 및 설치(대보수) - 주거상향
구조, 성능 및 환경기준	- 구조강도 및 재질	- 시설 중보수
	- 방음/환기/채광/난방시설	- 시설 중보수 - 에너지바우처 지원 확대 - 보일러, 에어컨, 공기청정기 등 설치 지원
	- 소음/진동/악취/대기오염	- 시설 경·중보수 - 클린서비스 지원
	- 자연재해 및 화재 안전성	- 주택외부 안전시설 설치 - 화재경보기, 소화기 설치

자료: 강기철 외(2022), ‘부산시 아동주거빈곤가구 실태조사 및 정책개발 연구용역’, (주)도시와공간연구소

2) 주거취약계층 주거상향 지원

□ 주요내용

- 정책대상 : 주거상향 지원사업 강화를 위해 정책대상을 주거취약계층 전체로 포괄하고, 사업수행과정에서 사업 운영 매뉴얼 또는 관련 법령의 미비로 나타나는 사각지대 해소(고령자, 장애인, 영구임대아파트 거주민 등)
- 집행체계 : 사업의 효과적인 집행을 위해 주택, 예산, 조직 및 네트워크 등 필요 자원을 확보하고, 사업의 공백과 업무의 혼선이 없도록 사업수행방식 개선
- 서비스 전달 : 사업 집행상의 장애를 제거하고, 표준화된 양질의 서비스를 제공하기 위해 업무 표준을 수립하고, 이용자 관점에서 서비스 질이 향상되도록 개선
- 가정폭력 피해자 등 주거지원사업의 사각지대에 위치한 대상자들에 대한 주거지원책 마련
 - 정부에서 지원하는 단기(가정폭력 피해자 보호시설 제공 등), 장기(그룹홈, 임대주택 우선 공급 등) 조치들과 연계한 지원

3) 재난위험·안전취약 주거지 관리 방안

□ 주요내용

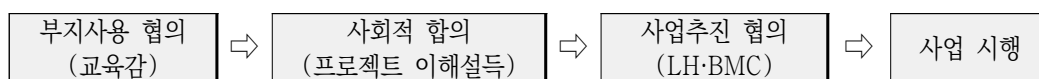
- 긴급주거지원 공공임대주택, 매입·전세 임대주택 등 입주 지원을 통해 재난위험·안전취약 주거지의 주민들의 이주 공간을 마련하고, 재난위험 시설 강제퇴거명령에 따른 이주비 지원, 재정착 지원 설명회 개최
- 노후주택단지는 특별건축구역 지정으로 정비사업을 유도하고, 공공개발 사업모델을 다각적으로 검토, 개발 불가 단지에는 구조 안전보강·시설개선 등 지원

3.3 주거안정을 위한 사회서비스 강화

1) 부산형 양육친화주택 조성(주교복합 신혼부부타운)

□ 주요내용

- 교육과 주거의 통합, 공공에서 육아·돌봄을 책임지는 사회적 구조 혁신방안 추진으로 청년 유입 및 지역사회 발전 도모
- 개발사업에 따른 초등학교 신축 또는 기존 초등학교 통폐합 폐교부지를 활용하여 복합 공공주거시설 공급 추진
- 주교복합 신혼부부타운은 부산시에서 추진 중인 부산형 돌봄 및 교육 정책인 “아이키우기 좋은도시 부산 만들기 프로젝트”와 연계하여 빈틈없는 육아 지원
- 부산시·교육감 협의, 국비지원 등 기관협력, 교육 프로그램 및 커뮤니티 공간계획, 운영 및 관리체계 계획 등 체계적인 협력방안 강구
- 설계시에는 구조적 분리, 안전·보안, 소음관리, 교통접근성, 공용공간, 지속가능성 등 설계기준을 고려하여 추진
- 2023년 발의된 「대도시 지역의 도시형캠퍼스 설립·운영에 관한 특별법안」에 제시된 개편형, 신설형 주교복합 모델에 근거한 시범사업 추진
- 시범사업은 상황을 고려하여 부산시가 보유하고 있는 28개(2024.04 기준) 폐교를 활용하며 이에 따른 상세현황 조사, 교육감 협의 등이 필요



[그림 5-10] 부산형 양육친화주택 조성 추진절차

2) 민관협력 강화 자립지원

□ 주요내용

- 부산시와 구·군, 부산도시공사, 민간시설 등 민관이 협력하여 주거 취약계층 발굴, 민관 협력사업 발굴, 자원 공유 및 연계, 주거복지 정책 개발 및 운영, 솔루션회의 등을 수행

2032 부산광역시 주거종합계획

- 주거와 사회서비스를 연계한 종합지원으로 경제적 자립 및 계층이동에 기여하고 민관협력을 통해 주거복지정책 우수 모델 발굴, 확산
- 또한, 민관 주거복지 자원 개발 및 공유를 통해 빈곤가구 주거상향 도모



[그림 5-11] 민관협력 강화 추진절차

[표 5-12] 민관 협력 분야

사업구분	관련기관	추진내용
주택공급	BMC, LH	▪ 주거취약 계층의 주거상향을 지원하기 위하여 공공임대주택 우선 입주자로 지정 추진
금융지원	BNK 등 은행, 기업	▪ 저소득 주거취약 계층의 임차보증금 등 주거비 지원을 위해 보증금 또는 보증금 이차보전 등 지원
집수리	리모델링 업체	▪ 학업, 통근 등 이사하기 힘든 취약계층을 대상으로 집수리 사업 실시
생활안정	주거복지센터 정신건강복지센터 등	▪ 주거상담 및 심리상담 등 프로그램 운영을 통한 주거약자 생활안정 지원
자원봉사	기업, 단체 등	▪ 집수리 지원 및 청소 등 환경개선을 위한 자원 봉사자 모집·운영
취약계층 발굴	지역사회보장협의체 등	▪ 사각지대 주거취약계층 발굴 및 관계기관 연계

3) 주거 공동체 활성화

□ 주요내용

① 소통나눔 거점공간 조성, 민간개발 지역공공성 강화

- 공동주택 내 주민공동시설을 활용하여 청년시설·노인시설 등 지역사회와의 상생 거점시설 조성
- 어린이 복합문화공간 「들락날락 도서관」 과 신노년 복합문화공간 「HA-HA센터」 를 도입하여 15분 생활권 내 생활 속 다양한 콘텐츠 공간 조성



부산시청 내 어린이복합문화공간 '들락날락'



신노년 커뮤니티 조성 '해운대 하하센터'

[그림 5-12] 부산시 복합문화공간 예시

② 소통·커뮤니티 공간 확대 공유가치 실현

- 시민의 70% 이상이 거주하고 있는 공동주택 단지 내 녹지를 도시의 주요한 자연인프라인 공공재로 인식 확대, 공적지원 및 공동 관리 등 차원에서 지원 추진
- '나무의사'¹⁰⁾ 제도를 활용한 정확한 수목 진단으로 생활권 수목 피해 경감, '적지적수', '공간진단'으로 쾌적한 아파트숲 커뮤니티 문화 조성 - 단지별 조정 특성(해안, 노후단지, 도심 녹지축의 기여 등) 고려·진단



나무의사 수목진료



맞춤형 모듈 휴식 녹색공간

[그림 5-13] 공동주택 생활숲 조성 지원 예시

③ 모두가 함께 만드는 공동체 문화

- 입주민이 스스로 기획·참여하는 공동체 활성화 사업 공모로 공동체 의식 함양, 이웃과 더불어 사는 공동체 문화 정착
- 국토부의 아파트 공동체 활성화 프로그램 운영 매뉴얼을 기준으로 단지 별로 계획 공모신청을 받고 선정 및 시행으로 활성화 유도

10) 「산림보호법」 제2조 제6의 3에 따른 수목진료를 담당하는 사람으로서 나무의사 자격증을 발급받은 사람

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 5-13] 아파트 공동체 활성화 프로그램 운영 매뉴얼

사업 유형	프로그램 예시
친환경 실천 / 체험	■ 친환경 제품 만들기 ■ 에너지절약교육/생활용품 공유 ■ 녹색장터 ■ 텃밭 ■ 단지 가꾸기/꽃밭 ■ 도농교류 ■ 생태체험
소통 / 주민화합	■ 주민축제 ■ 소통 및 의견 나누기 ■ 품앗이 및 문화교류 ■ 소식지 및 홈페이지
취미 / 창업	■ 취미교실 ■ 교양 ■ 기타(생활정보교육) ■ 주부교육 ■ 부업 및 창업
교육 / 보육	■ 자녀교육 ■ 보육/공동육아 ■ 공부방/독서실
건강 / 운동	■ GX 및 헬스 ■ 구기 종목/걷기 및 자전거 ■ 건강 및 치매예방
이웃돕기 /사회봉사	■ 이웃돕기/봉사활동/재능기부
기타	■ 공동주택 공동체 활성화를 도모할 수 있는 프로그램

- 입주민·관리주체·지자체가 함께 참여하는 소통·교류 지원대책의 인식 전환으로 실질적이고 지속가능한 아파트 공동체 활성화 운동을 추진하여 주민과 지자체가 함께 만드는 공동체 문화 조성

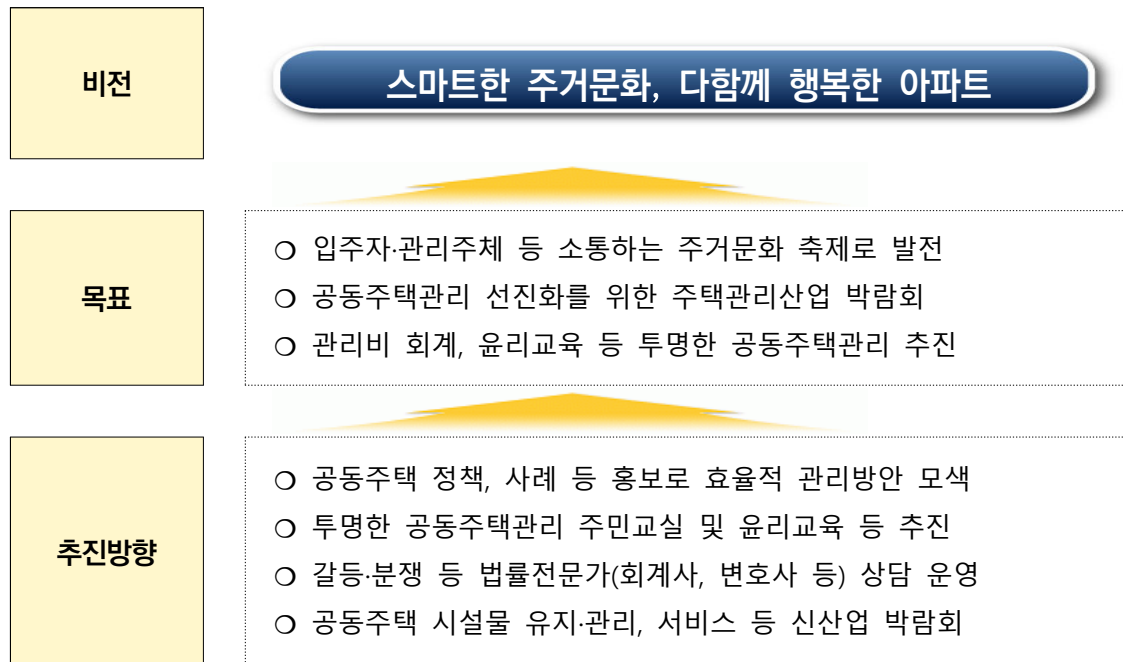
[표 5-14] 주민과 지자체가 함께 만드는 공동체 사업내용

구분	내용
공동체 활성화 리더 발굴 지원	■ 공동주택 소통매니저(시 또는 구·군 선정) 지원 - 프로그램 운영 지원 및 자문, 활성화 우수사례 홍보 - 공동주택 내 운영자(리더) 교육, 공동체 활동 참여 촉진 방안 강구
민·관 함께하는 공동체 주거문화 활성화	■ 우리 아파트 반사회[아파트가 달라졌어요(가칭)] 개최 - 공동체 모임 활성화 유도·지원, 행정 안내사항 신속 전파 ■ 주민자치센터와 연계된 자체주민프로그램 운영·지원 등을 통한 입주민 교류 활성화 추진(시 자치분권과 등)
정기적 사업효과 모니터링	■ 공동주택 활성화 우수사례 시상, 관리소장 인센티브 제공, 공동주택관리시 공유

※ 기대효과

- 공동체 관계 회복: 함께 하는 활동을 통한 이웃교류 증진 및 공동체 관계 회복
- 공동체 활성화 도모: 공동체 활성화 프로그램 교육·지원으로 공동체 활성화 기대

- 공동주택관리 전문 박람회 ‘부산 아파트 주거문화 대축전’을 개최하여 입주민의 알권리 보장·투명한 공동주택관리 선진화 방안을 모색하고, 주택관리 산업 분야별 박람회 추진으로 스마트한 주거문화 조성



[그림 5-14] '부산 아파트 주거문화 대축전' 비전 및 목표

- 박람회는 '스마트한 주거문화, 다함께 행복한 아파트'를 비전으로 공동주택관리 선진화 방안 논의, 지원정책 홍보 및 관리주체·임대 관련 교육, 분야별 산업박람회를 개최
- 박람회 개최로 투명한 공동주택관리, 교육 프로그램 법률 상담 등을 통한 시민 삶의 질 향상, 공동체 의식 강화, 주거환경 향상, 사회적 신뢰 증대와 같은 사회적 영향, 공동주택관리 산업박람회, 행사추진 경제적 파급효과 등의 지역경제 활성화를 도모함

4. 스마트하고 다양한 주거공간 창출

4.1 미래수요에 대응하는 주택공급

1) 모듈러 주택 공급

□ 주요내용

- 건설현장에서 안정성과 생산성을 높일 수 있는 건설 방식으로 OSC 비중이 높아지고 있음
 - 재활용·재사용을 극대화함으로써 환경친화적이면서 떨어짐과 같은 중대산업재해를 획기적으로 줄일 수 있는 공법
- 기존 방식이 자재, 장비 등 모든 건설 자원을 현장으로 운반해 작업을 진행했다면, OSC는 시설물을 생산 환경이 안정적인 곳에서 사전에 제작한 후 현장에서 조립하는 새로운 건설 방식
 - 뉴질랜드는 2017년 주택공급정책 중 하나로 10만채 OSC 주택공급 계획 추진
 - 싱가포르의 OSC 비중을 2017년 20%에서 2020년 40%까지 달성했으며 2030년에는 70%를 목표
 - 캐나다 건설사들도 OSC 기술을 도입해 인력의 효율적 운용과 안전사고 최소화 등 도모
- OSC는 시설물의 주요 구조부를 만드는데 어떤 재료를 사용하느냐에 따라 PC(Precast Concrete)·경량철골·목재 방식 등으로 구분
 - PC는 현장에서 거푸집을 만들어 그곳에 콘크리트를 흘려 붓는 방식이 아니라 콘크리트 건축자재를 공장생산화해 현장에서 조립하는 방식을 사용
 - 공장에서 생산한 경량철골 기반의 입방형 모듈을 현장에 조립하는 방식을 두고는 모듈러 공법이라고 칭함
 - 2020년 기준으로 우리나라 건축 PC시장 점유율은 전체 건축시장 150조원 중 약 1%인 1조 4,000억원 수준
- 국토교통부는 2020년 출범시킨 OSC 연구단을 중심으로 관련 분야에 대한 연구를 진행해 오고 있음
- 부산시 공공임대주택 등을 중심으로 모듈러 주택 시범 도입 후 확산

[표 5-15] 모듈러 주택 실증사업 사례

		
개요	용인영덕 경기행복주택 (중고층 모듈러 주택)	세종시 6-3 생활권 모듈러 주택단지
사업주관	국토교통부	국토교통부
규모	지하 1층, 지상 13층 총 106세대 (국내 최고층 모듈러 주택)	지상 7층 규모, 총 416세대 (국내 최대 세대수 규모 모듈러 주택)
공사기간	2022년 ~ 2023년 4월 (준공일: 2023.05.04.)	2024년 준공 예정

2) 미래도시형 정비사업 추진

□ 주요내용

① 2030 부산시 도시·주거환경정비기본계획 재정비 변경(안) 반영

- 변경계획의 주요 내용은 ㉠동서 균형발전을 위한 지역 맞춤형 개발을 위해 지역 특성을 고려한 기준용적률 차등적용, ㉡기준용적률 변경을 통한 디자인 혁신 유도, ㉢건설경기 침체 및 기후변화에 적극 대응하기 위한 인센티브 변경 등
- 또한, 도로와 공원 위주의 기반시설 계획에서 지역을 연결해 소통할 수 있도록 범위를 확대해 다양한 생활SOC를 유도하고, 생활 가로 연결로 민간과 공공이 협업해 보행환경을 개선함으로써 ‘걷기 편한도시 부산’, 이웃과 함께하는 소통과 화합의 ‘15분 도시 부산’ 완성

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 5-16] 2030 부산시 도시·주거환경정비기본계획 재정비 변경(안)의 기준용적률 조정

사업유형	토지이용	기준용적률		비고
		기정	변경(안)	
주거지관련 정비사업	경관관리구역	180%(재개발구역 190%)	220%(미적용 200%)	디자인 혁신 수립 시 상황
	주거관리구역	200%(재개발구역 210%)	230%(미적용 210%)	
	주거정비구역	230%(재개발구역 240%)	250%(미적용 230%)	
	개발유도구역	260%(재개발구역 270%)	270%(미적용 240%)	
도시정비형 정비사업	근린상업지역	540%	540%	변경 없음
	일반상업지역	600%	600%	변경 없음
	중심상업지역	660%	660%	변경 없음

자료 : 부산광역시 보도자료, 시민과 공공이 함께하는 '미래도시형 정비사업 추진방안' 발표, 2024.06.03.

[표 5-17] 2030 부산시 도시·주거환경정비기본계획 재정비 변경(안)의 인센티브 변경

구분	항목	기정	변경(안)		비고
인센티브 총량		최대 40%	최대 40%		변경 없음
공익요소 인센티브	공공시설부지 제공	제공면적에 따라 산정, 의무시설 제외 (최대 : 20% 적용)	제공면적에 따라 산정, 의무시설 제외	최대 20% 적용	재해방지 신설
	공공이용시설 (생활SOC) 확보				
	공개공지 확보				
	재해방지	-	저류시설 설치 시 최대 5%, 중복적용 가능		
지역현황 인센티브	지역경제 활성화	단독·공동도급 : 최대 20% 하도급 : 최대 6%, 설계자 : 최대 5%	단독·공동도급 : 최대 16% 하도급 : 최대 15%, 설계자 : 최대 5%	최대 30% 적용	하도급 활성화
	시영아파트 및 재난위험시설	최대 20%	최대 20%		변경없음
추가 인센티브	지속가능 공동주택	5%	-		삭제
	녹색건축인증 에너지 효율등급인증	건축물에너지절약 설계기준 별표9 적용	-		삭제
	특별건축구역	건축위원회 심의결과 반영	건축법에 따라 별도 운영		삭제
	역사·문화보전	도시계획위원회 심의결과 반영 (최대 10%)	도시계획위원회 심의결과 반영 (최대 10%)		변경 없음

*특별건축구역 및 역세권 특례 적용대상 정비구역은 관련법령에 따른 완화용적률 추가 적용

*재해방지사설 설치에 따른 인센티브는 공공시설부지 제공에 따른 산식을 적용하며, 공원 하부 등 도시계획시설과 중복결정 시 공익요소 인센티브와 중복적용 가능

자료 : 부산광역시 보도자료, 시민과 공공이 함께하는 '미래도시형 정비사업 추진방안' 발표, 2024.06.03.

제5장 시민주거안정과 주거수준 향상을 위한 정책방향



자료 : 부산광역시 보도자료, 시민과 공공이 함께하는 '미래도시형 정비사업 추진방안' 발표, 2024.06.03.

[그림 5-15] 통합심의 추진 절차

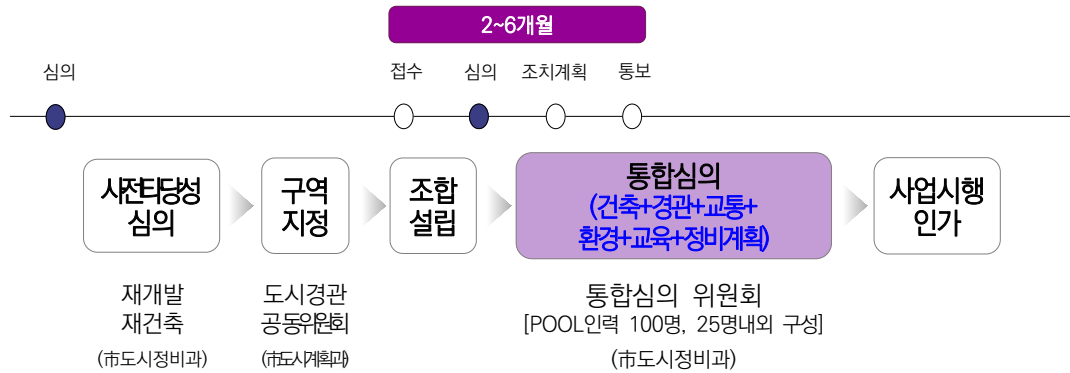
② 재개발·재건축 사업의 효율성을 높이고 공공지원을 강화하는 '정비계획 입안요청제' 전면 시행

- '정비계획 입안요청제'는 주민이 직접 계획안을 마련하는 기존 방식에서 벗어나, 공공의 용역 지원으로 공공성과 사업성의 균형을 이룬 기본 방향을 제시해 주민의 용역비 부담을 경감하고, 신속한 사업 추진을 돕는 제도
- 민간과 공공이 협업해 지역 맞춤형 입체적 도시계획을 수립함으로써 부산의 글로벌 허브도시로의 위상을 강화할 계획

③ 신속한 정비사업 추진을 위한 통합심의 시행

- 통합심의 시행을 통해 사업추진 기간을 크게 단축해 정비사업의 가속화
- 조합 설립 후 사업시행계획인가 단계에서 개별적으로 시행해 오던 각종 심의를 건축심의, 경관심의, 교통영향평가, 환경영향평가, 교육환경평가, 도시관리계획(정비계획) 심의까지 통합함으로써, 2년 이상 소요되던 기간을 약 6개월로 크게 단축, 정비사업의 신속성·효율성 극대화

- 통합심의 절차는 사업시행자가 구비서류를 첨부해 자치구(군)에 신청하면 구청장이 관련 부서(기관) 사전협의를 거쳐 시(市) 도시정비과에 상정을 의뢰하고 시가 통합심의하는 순서로 진행



[그림 5-16] 통합심의 추진 절차

- ④ 「특별건축구역 활성화 시범사업」 추진으로 혁신적이고 창의적 설계안 실현
- 「특별건축구역 활성화 시범사업」은 민간 주도의 혁신적 건축디자인 제안 제도 중 하나로 이를 추진하여 세계적인 건축가의 혁신적이고 창의적인 설계안이 실현될 수 있도록 각종 건축규제의 완화·배제, 기획설계비 일부 지원, 절차 간소화 등의 행정적 지원 제공
 - 대지의 조정, 건폐율, 대지안의 공지, 건축물의 높이 제한 및 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등을 배제하고, 용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 최대용적률의 1.2배까지 완화

4.2 시민주거안정을 위한 주택시장 관리

1) 부산 주거종합 포털 구축

□ 주요내용

- 주거정책 안내·상담서비스를 제공하는 맞춤형 주거종합포털 ‘부산 한눈에 한방(가칭)’ 구축
 - 청년을 비롯한 전 세대 주거사업지원 플랫폼으로 부산시 주거정책 및 부동산 관련 정보, 안내 상담서비스 제공
 - 주거지원사업 통계시스템을 확대하고 부산시 주택시장 모니터링 DB 등을 구축

- 부산청년플랫폼 “청년G대”의 기능을 확장하여 주거에 특화된 포털을 구축하여 주거지원 및 관련 자산형성으로 청년의 삶의 질 향상 지원



자료 : (좌) 청년G대 홈페이지 브랜드 소개페이지, <https://young.busan.go.kr/index.nm?menuCd=20>, (검색: 2024.08.08.)

(우) 청년G대 2024년 부산청년정책 캘린더, <https://young.busan.go.kr/index.nm?menuCd=195>, (검색: 2024.08.08.)

[그림 5-17] 부산청년플랫폼 청년G대 브랜드

2) 미래 부산형 주거정책포럼 구성

□ 주요내용

- 국내외 다양한 주거정책 우수사례와 지식을 공유하고 협력방안을 모색하여 주거안정 실현 및 다양한 정책대안 마련
- 연 2회 다양한 주거분야의 전문가들이 참여하여 부산만의 정책의제 발굴과 대안 모색, 토론·자문·의견 공유
 - 주거학회, 협회, 관련 대학 등과 협업하여 거버넌스를 구축하고 포럼 활성화
 - 정책 아이디어 공모전 개최, 온·오프라인 홍보 및 운영으로 시민의 적극적인 참여를 도모하고 이를 통해 상향식 정책 개발

4.3 주거환경·주택품질 향상 및 공동주택 관리 선진화

1) 공동주택관리 통합플랫폼 구축 운영

□ 주요내용

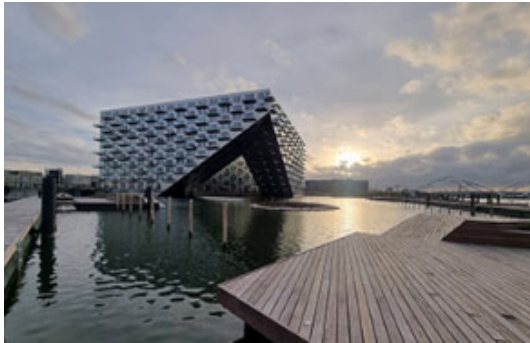
- 현재 공공에서 운영 중인 공동주택관리 플랫폼은 ‘공동주택관리정보시스템(K-APT)’과 ‘중앙공동주택관리지원센터’가 대표적이며, 국토교통부가 주관이 되고, 부동산원과 토지주택공사에서 각각 위탁받아 운영

- 광역 지자체 중에는 서울시에서 ‘S-APT문서공개시스템’, ‘공동주택 통합정보마당’이 이원화되어 운영 중이며, 인천시에서 ‘공동주택 종합포털 온-아파트’를 도입
 - 또한, 민간에서는 ㈜직방의 아파트 애플리케이션 ‘모빌(MOVILL)’이 운영중이며, 단지별로 수수료를 지급하고 활용 중
- 이를 토대로 부산에 특화된 공동주택관리 플랫폼을 구축하여 운영하며 가구별 에너지 사용 현황 등도 제공하여 탄소 및 에너지 사용 저감에 기여토록 함
 - 공동주택 단위의 탄소중립 챌린지 사업 등도 병행하여 표창하는 인센티브도 부여

2) 공공임대주택 건축디자인 개선

□ 주요내용

- 부산시는 창의적인 디자인 인정기준 마련하고 이에 따른 건축물 높이 제한과 아파트 동간 거리 기준을 완화하기로 함
- 특별건축구역을 공모해 세계적 건축가의 기획 설계 등으로 창의성이 인정되면 법정 용적률의 120%까지 제공
 - 용적률의 최대 120% 완화를 통해 혁신 디자인으로 인한 설계비 및 공사비 상승분의 일정부분 상쇄
- 이와 함께 서울시 디자인 혁신 시범사업 후보지의 건축디자인 등도 참고하여 우수한 디자인 도입
- 공공주택 입면디자인 개선, 평형 확대, 공용공간 특화 등 공공주택 품질개선 추진
 - 공공건축심의를 통해 디자인 관리방안을 검토하고, 공간구성 등 사전검토



- ※ 싱가포르의 공공주택의 성공 비결
- 싱가포르의 공공주택의 부정적 인식의 변화는 소셜 믹스의 도입으로 이루어짐
- 공공주택에 '세련된 아파트 디자인'과 '편리한 교통 시스템'을 갖춘 좋은 입지 조건'을 도입
- 특히 아파트의 외관을 세련되게 디자인하고 내부 역시 크기와 디자인을 다양하게 제공

네덜란드 임대주거 "슬라위스 하위스" 사례(위), 싱가포르 공공주택 사례(아래) 등
→ 부산형 수변 건축 디자인 반영

자료: 이정훈, '집 걱정 없는 나라'...국민 90%가 '내 집' 가진 싱가포르의 기적, 한경 Business (2024.06.30.),
<https://magazine.hankyung.com/business/article/202009024453b>

[그림 5-18] 임대주거 디자인 혁신 예시

제6장. 계획의 실현방안

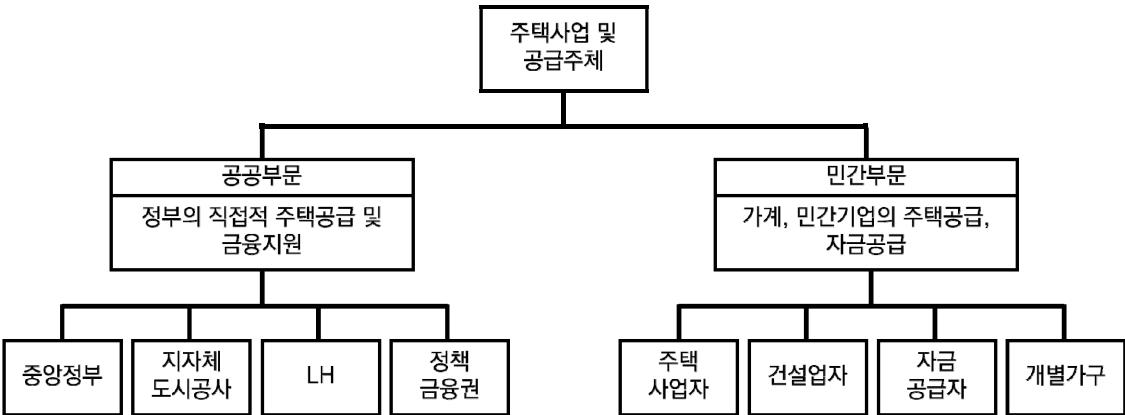
1. 추진주체별 역할 분담

2. 투자계획 및 자원확보 방안

1. 추진주체별 역할 분담

1.1 공공 및 민간부문의 연계

- 주택공급체계상 공공부문은 중앙정부, 지자체, LH, 도시공사, 정책금융권이 있으며, 민간부문은 주택사업자, 건설업자, 주택자금공급자 및 개별가구 주택건설이 포함됨



[그림 6-1] 공공 및 민간부문의 구분

- 주거정책의 목표는 공공부문의 주택은 사회적 형평성과 주거복지에 초점을 두고 있는 반면, 민간부문은 시장경제의 효율성을 극대화하고 기업의 이윤추구와 소비자의 선호와 구매에 맞춘 영리 추구임
- 주거정책의 과정은 공공부문의 경우 주택공급을 필요로 하는 가구와 계층을 파악하여 정부가 공공주택 공급을 정책적 우선순위로 하며, 민간부문은 시장경제하의 민간주택공급이 이루어짐
- 공공부문의 주요대상은 도시영세민, 저소득계층 및 무주택자들 등 주거 부분의 약자들이며, 민간의 공급대상은 구매력을 갖춘 모든 계층이나 중·고소득계층을 주요 대상으로 함
- 주택건설 대상에 대한 공공과 민간의 주거정책 역할을 보면, 공공은 임대주택이 중심이고, 민간부문은 분양이 중심이며 일부 임대주택을 대상으로 함

- 공급자와 소비자(수혜자)의 관계를 보면 공공은 주택공급자인 정부와 수혜자인 저소득계층 주민이 협동관계를 취하며, 민간은 기업 간, 공급자와 소비자 간의 관계가 협동관계보다는 경쟁관계의 특성을 많이 내포하고 있음
- 국가로부터의 지원방식도 공공부문은 직접적인 투자 및 주택금융과 세제 등의 지원이 이루어지고, 민간부문은 같은 지원이나 간접적인 방식을 취함

[표 6-1] 주거정책의 공공 및 민간부문의 역할 구분

구분	공공부문	민간부문
정책의 목표	▪ 사회적 형평성 ▪ 주거복지	▪ 경제적 효율성 및 이윤추구 ▪ 소비자 선호도
정책의 과정	▪ 주택공급 우선	▪ 주택수요 및 경쟁원리 존중
주요 공급대상	▪ 저소득계층 ▪ 무주택자 ▪ 도시영세민	▪ 모든 소득계층 (중·고소득계층에 치중)
주택 점유형태	▪ 임대우선, 부분적 분양	▪ 분양과 임대
공급자와 소비자(수혜자)의 관계	▪ 협동관계(공급자와 수혜대상자) ▪ 경쟁관계(기관간, 수혜대상자간)	▪ 경쟁관계 (기업간, 공급자와 소비자간)
국가의 지원	▪ 직접 지원과 보조(금융, 조세 등)	▪ 간접적 지원(금융, 조세 등)

1.2 공공 및 민간부문의 역할 분담

1) 공공부문의 역할

- 부산광역시, 부산도시공사, LH공사 등 공공부문이 저소득층 대상의 공공주택건설에 주력하며, 부산도시공사의 경우 자금력이 부족하므로 단기간에 자금회수가 가능한 사업을 주로 담당
- 일정한 지역단위의 주택관리와 커뮤니티 단위의 주거환경 개선은 민간부문이 맡는데 한계가 있으므로, 공공부문에서 재고주택의 효율적 관리와 주거공동체 형성을 조성해야 함
 - 사업의 특성상 수익성이 낮고 공공적 성격이 강한 사업은 공공부문에서 주도적으로 시행

- 건폐율, 용적률, 공공시설물 설치 부담 등의 각종 주택개발의 규제사항을 효율적으로 완화하고 금융 및 세제 혜택이 제공될 수 있도록 제도적 장치를 마련
- 부산시를 중심으로 주거정책 컨트롤타워를 구축하여 체계적이며, 종합적인 지원 서비스를 제공함

2) 민간부문의 역할

- 민간부문에서는 주로 주택 구입능력이 있는 중·고소득계층의 주택수요자 계층을 대상으로 주택을 공급하도록 하며, 다원화되는 주택수요에 대응한 다양한 주택수요를 분담하도록 유도
- 우수주택 준공업체, 소형주택 및 특수계층 주택공급업체, 신기술을 통한 기술개발업체 등에 대한 다양한 인센티브를 도입하여 주택 및 주거 환경의 질을 높이는 전략 도입
- 부산광역시내에 지연되고 있는 정비사업을 재검토하여 사업의 우선순위를 선정하고, 일부 정비사업자의 사업성이 다소 낮더라도 지역경제 활성화를 유도하기 위해서 사업 진행

3) 중앙정부와 공사, 지자체간 연계 강화

- 지방자치단체는 재원과 인력의 부족 등으로 인하여 주거정책을 원활히 실현하는데 한계가 있으며, 따라서 중앙정부나 주택관련 기관(LH 등)에 의존하고 있는 현실
- 특히 저소득층을 위한 공공임대주택건설이나 행·재정적 지원은 중앙정부나 주택 관련 기관(LH 등)의 역할이 매우 중요
 - 향후 부산광역시는 지불능력이 낮은 계층을 위한 주택지원을 확대하고 지역간의 주거수준 격차 감소 등을 위해 제도적·재정적 장치 마련을 위한 노력 필요
- 부산광역시는 도시여건 상 자체적으로 수행 가능한 정책은 주도적으로 수행하되, 현실적으로 중앙정부나 민간 등의 협조를 보다 많이 유인할 필요가 있음

- 부산시에서 지연되고 있는 사업대상지나, 부족한 재원에 대해서 추가적인 지원 방안을 마련해야 함
- 또한 지역차원에서 부산도시공사가 부산광역시 주거환경 개선에 보다 많은 역할을 수행(담당) 할 수 있도록 하는 부산광역시의 지원이 요구됨
- 특히 주택건설관리사업 중 매입임대사업 등을 원활하게 추진할 수 있도록 부산광역시 차원의 지원이 요구되고 있음
- 주택부족이나 대규모 주택공급 등의 내용은 한 도시 내에 한정되는 것이 아니라 주변 지역에 많은 영향력을 행사하게 되므로 부산광역시와 인근 울산광역시, 김해시, 양산시 등과 긴밀한 협조 및 대응이 요구됨

2. 투자계획 및 재원확보 방안

2.1 투자계획

1) 사업추진 주체 및 재원

- 2032년 부산시 주거종합계획에서 제시하고 있는 주요 사업은 안전하고 편리한 주거환경 조성, 안정적이고 부담가능한 공공임대주택 공급, 서민·주거취약계층 주거복지 향상, 스마트하고 다양한 주거공간 창출 등이라고 할 수 있음
- 이러한 주요 사업의 추진주체는 중앙정부, LH, 부산시, 부산도시공사, 민간 등으로 구분할 수 있음
- 주거종합계획의 각종 단위사업에 필요한 사업비는 부산광역시 재정소요액과 정부지원금 및 기금으로 구성
- 정부의 특별 지원이나 민간부문에서 소요되는 비용은 부산광역시의 주요사업비와는 별개로 구성

2) 주거정책 추진 소요 예산

- 본 계획의 소요 예산은 총 43,178.5억원이며, 사업주체별로는 민자가 22,759억원, 국비가 11,769억원, 시비가 8,650.5억원으로 도출
 - 전체 소요 예산 중 민자가 52.7%, 국비가 27.3%, 시비가 20.1%로 도출
 - 민간 개발사업을 활성화하여 공공 및 민간임대주택 확보를 높이면서 민자의 비율이 높게 도출
 - 최근 국비 지출이 시도 매칭으로 이루어지며 시비와 국비의 비율이 유사하게 도출
- 주요사업 분야별로는 안정적이고 부담가능한 공공임대주택 공급의 사업이 29,430.5억원으로 임대주택 공급과 노후화된 영구임대주택에 대한 재정비사업에 소요 예산이 높게 나타남
- 단계적으로는 2023년~2026년까지가 8,257.5억원, 2027년~2029년까지가 17,510.5억원, 2028년~2032년까지가 17,410.5억원으로 나타남

2032 부산광역시 주거종합계획

[표 6-2] 주요 사업별 단계별 예산 분담(소요 추정예산)

(단위: 억 원)

주요사업		세부사업	2023~ 2026	2027~ 2029	2030~ 2032	합계	
안전하고 편리한 주거환경 조성	부산 15분 플러스타운 조성	부산 15분 타운 조성	40.0	2,860.0	2,860.0	5,760.0	
	여성 1인가구 밀집지역 관리	여성 안심주택 공급	20.0	40.0	40.0	100.0	
		고령 1인가구 설비 지원 (배리어 프리화 추진 등)	6.0	6.0	6.0	18.0	
	보행생활권 생활SOC 공급	생활권 위계에 대응한 역세권 관리	300.0	400.0	400.0	1,100.0	
		노후공공청사, 유희부지 등을 활용한 생활SOC 복합화	100.0	200.0	200.0	500.0	
		보행네트워크 조성을 통한 보행환경 개선		50.0	50.0	100.0	
	대규모 이전적지 활용 주택공급		별도사업 예산 반영				
	노후 저층주택 리모델링	도심 공공주택 복합사업 활성화	비예산				
		소규모주택관리지역 활성화 공공지원	1.5			1.5	
	도심 복합개발 주거지 조성 및 도심공간 재구조화	도심복합개발 활성화 추진	200.0	400.0	400.0	1,000.0	
안전하고 편리한 주거환경 조성	재개발단지 소셜믹스 적용 활성화	단지 내 계층·유형별 다양한 주거형태 조성	협의체 구성 이후 사업 추진 진행				
		임대주택 단지계획 소셜믹스	1.0			1.0	
	집단취락지구 특화단지 조성	집단취락지구 특화단지 조성	3.5	500.0	500.0	1,003.5	
	공공임대주택 공급확대	공공임대주택 공급 확대	750.0	750.0	750.0	2,250.0	
		민간임대주택 추진 확대	3,000.0	6,000.0	6,000.0	15,000.0	
	부산형 1인가구 특화주거모델 개발	부산형 1인가구 특화주거모델 개발·공급	0.5	100.0		100.5	
	공유주거아파트 공급	공유주거아파트 공급	50.0	100.0	100.0	250.0	
	노후영구임대주택 재정비	부산형 고품격 공공임대주택단지 재정비	2,000.0	4,000.0	4,000.0	10,000.0	
	청년·신혼부부 주택 지원	청년·신혼부부 대상 주택 지원	80.0	60.0	60.0	200.0	
	세대·지역 공감 시니어타운 조성	대학 연계형 K-시니어타운 조성	200.0	500.0	500.0	1,200.0	
호텔·병원 연계형 시니어 타운 조성		100.0	150.0	150.0	400.0		
공공임대 주택 공급 가능 한	재개발 임대주택 매입	재개발 임대주택 매입	임대주택 공급물량에 따라 사업량 배분 (이후 사업비 반영)				
	“안녕한 부산” 생애주기 계층·특성별 맞춤형 주거복지 제공	주거정책 컨트롤타워 구축·운영	비예산				
	서민·주거 복지 취약 계층 향상	주거복지센터 확충	주거복지센터 설치 및 운영	8.0	10.0	10.0	28.0
		아동주거빈곤가구 주거지원	아동 주거빈곤가구 지원	20.0	15.0	15.0	50.0
		주거취약계층 주거상향 지원	주택 개·보수 지원	60.0	45.0	45.0	150.0
		재난위험·안전취약 주거지 관리	재난위험·안전취약 주거지 관리	24.0	18.0	18.0	60.0
		부산형 양육친화주택 조성	주교복합 신혼부부타운 조성	1,000.0	1,000.0	1,000.0	3,000.0
		민관협력 강화 자립지원	민관협력 사업 추진 및 체계 구축	비예산			
		주거공동체 활성화	민간개발 지역공공성 강화	50.0	75.0	75.0	200.0
			커뮤니티 공간 확대·공유가치 실현	30.0	17.5	17.5	65.0
모두가 함께 만드는 공동체 문화						-	
스마트 주거 공간 창출 한	모듈러 주택 공급	친환경 미래주택 공급	200.0	200.0	200.0	600.0	
	부산 주거종합 포털 구축	부산 주거종합 포털 구축 주거복지 e음 플랫폼 구축·운영	4.0	8.0	8.0	20.0	
	미래 부산형 주거정책포럼 출범	포럼 출범 및 운영				-	
		정책 아이디어 공모전 개최	4.0	3.0	3.0	10.0	
	공동주택관리 통합플랫폼 구축					-	
		공동주택 건축디자인 개선	공공주택 건축디자인 공모전 개최 공공주택 입면디자인 개선	4.0 1.0	3.0	3.0	10.0 1.0
합계			8,257.5	17,510.5	17,410.5	43,178.5	

제6장 계획의 실현방안

[표 6-3] 주요 사업별 예산 분담(소요 추정예산)

(단위: 억 원)

주요사업		세부사업	중앙정부	부산시	민자	합계
안전하고 편리한 주거환경 조성	부산 15분 플러스타운 조성	부산 15분 타운 조성	900.0	1,060.0	3,800.0	5,760.0
	여성 1인가구 밀집지역 관리	여성 안심주택 공급	20.0	60.0	20.0	100.0
		고령 1인가구 설비 지원 (배리어 프리화 추진 등)	9.0	9.0		18.0
	보행생활권 생활SOC 공급	생활권 위계에 대응한 역세권 관리	550.0	550.0		1,100.0
		노후공공청사, 유희부지 등을 활용한 생활SOC 복합화	250.0	250.0		500.0
		보행네트워크 조성을 통한 보행환경 개선			100.0	100.0
	대규모 이전적지 활용 주택공급		별도사업 예산 반영			
	노후 저층주택 리모델링	도심 공공주택 복합사업 활성화	비예산			
		소규모주택관리지역 활성화 공공지원		1.5		1.5
	도심 복합개발 주거지 조성 및 도심공간 재구조화	도심복합개발 활성화 추진			1,000.0	1,000.0
안전하고 부담가 능한 공공임대 주택 공급	재개발단지 소셜믹스 적용 활성화	단지 내 계층·유형별 다양한 주거형태 조성	협의체 구성 이후 사업 추진 진행			
		임대주택 단지계획 소셜믹스		1.0		1.0
	집단취락지구 특화단지 조성	집단취락지구 특화단지 조성	30.0	203.5	770.0	1,003.5
	공공임대주택 공급확대	공공임대주택 공급 확대	1,125.0	1,125.0		2,250.0
		민간임대주택 추진 확대			15,000.0	15,000.0
	부산형 1인가구 특화주거모델 개발	부산형 1인가구 특화주거모델 개발·공급	50.0	50.5		100.5
	공유주거아파트 공급	공유주거아파트 공급			250.0	250.0
	노후영구임대주택 재정비	부산형 고품격 공공임대주택단지 재정비	7,000.0	3,000.0		10,000.0
	청년·신혼부부 주택 지원	청년·신혼부부 대상 주택 지원		200.0		200.0
	세대·지역 공감 시니어타운 조성	대학 연계형 K-시니어타운 조성		200.0	1,000.0	1,200.0
호텔·병원 연계형 시니어타운 조성				400.0	400.0	
서민·주거 복지 취약 계층 향상	재개발 임대주택 매입	재개발 임대주택 매입	임대주택	공급물량에 따라 사업량 배분 (이후 사업비 반영)		
	“안녕한 부산” 생애주기 계층·특성별 맞춤형 주거복지 제공	주거정책 컨트롤타워 구축·운영	비예산			
	주거복지센터 확충	주거복지센터 설치 및 운영		28.0		28.0
	아동주거빈곤가구 주거지원	아동 주거빈곤가구 지원	25.0	25.0		50.0
	주거취약계층 주거상향 지원	주택 개·보수 지원	60.0	70.0	20.0	150.0
	재난위험·안전취약 주거지 관리	재난위험·안전취약 주거지 관리	20.0	40.0	-	60.0
	부산형 양육친화주택 조성	주교복합 신혼부부타운 조성	1,500.0	1,500.0		3,000.0
	민관협력 강화 자립지원	민관협력 사업 추진 및 체계 구축	비예산			
	주거공동체 활성화	민간개발 지역공공성 강화	20.0	20.0	160.0	200.0
		커뮤니티 공간 확대·공유가치 실현	10.0	25.0	30.0	65.0
모두가 함께 만드는 공동체 문화					-	
스마트 거주 공간 창출 양한	모듈러 주택 공급	친환경 미래주택 공급	200.0	200.0	200.0	600.0
	부산 주거종합 포털 구축	부산 주거종합 포털 구축 주거복지 e음 플랫폼 구축·운영		16.0	4.0	20.0
	미래 부산형 주거정책포럼 출범	포럼 출범 및 운영				-
		정책 아이디어 공모전 개최		10.0		10.0
	공동주택관리 통합플랫폼 구축					-
	공동주택 건축디자인 개선	공공주택 건축디자인 공모전 개최		5.0	5.0	10.0
공공주택 입면디자인 개선			1.0		1.0	
합계			11,769.0	8,650.5	22,759.0	43,178.5

2.2 재정보호 방안

□ 주거복지기금 신설

- 주거복지정책을 추진함에 있어 안정적인 재원확보를 위해 주거복지기금을 신설하고, 생애주기 맞춤형 공공임대주택 건설과 낙후된 주거환경 개선, 주거 취약계층에 대한 주거비 지원, 주거복지센터 운영 등에 활용하는 것이 필요함
 - 기금은 일반회계와 달리 활용에 유연성을 확보하고 있으며, 지출용도를 탄력적으로 조정하거나 미집행액을 적립하여 차년도에 사용할 수 있는 장점 보유
 - 부산시는 다양한 기금을 조성하여 운영하고 있어, 주거복지 측면의 주거복지기금 신설 필요
- 현재 경기도에서는 ‘경기도 주거복지기금 운영 조례’를 제정하여 주거복지기금을 조성하여 운영하고 있음
 - 경기도 보통세의 0.2%를 적립, 기금운영 수익금, 기타 수입금 등으로 조성
 - 임대주택 공급 및 자금 지원, 주택 개·보수 등 주거환경개선사업, 에너지 효율개선사업, 주거취약계층을 위한 주거비 지원 등에 활용
- 부산시도 주거복지기금을 조성하여 공공임대주택 공급과 주거취약계층 주거환경개선 지원 등에 안정적으로 활용할 수 있도록 도모함
 - 부산시의 경우 경기도 수준으로 보통세 0.2%를 기금으로 반영할 경우, 2024년 기준 부산시 본 예산중 보통세 4조 4,544억의 0.2%를 기금으로 반영할 경우 89억원의 기금 조성 가능
 - 매년 약 90억원의 주거복지기금 조성시 주거취약계층의 주거지원과 함께 안정적인 주거복지사업 추진 가능
 - 또한 일정부분 기금을 적립하여 공공임대주택 공급에 지원할 경우 대규모 공공임대주택 공급도 가능

□ 국비 확보 강화

- 주거와 관련된 중앙정부 사업에 적극적으로 공모하고, 정부 또는 산하 기관과 공동으로 시범사업 및 본 사업을 시행하여 국비 확보를 도모함
- 중앙정부 및 산하기관에서 시행하는 사업에 대해 적극적으로 지원하여 사업 물량을 최대로 확대하여 부산시 재정부담을 절감하도록 함
- 중앙정부의 정책에 부합할 수 있는 부산시 주거정책 및 사업을 발굴하여 중앙정부의 지원 확대를 도모함

□ 민간재원 연계

- 민간에서 추진하고 있는 주거취약계층 주거지원에 대해서 적극적으로 지원하고, 사회적 기업 및 민간기업의 봉사활동에 주거지원 분야 확대를 도모함
- 공공의 시설 및 토지에 대해서 민간에서 무상임대 또는 저렴한 임대료를 통해 공공임대주택 확충을 도모함
- 부산시 도심 및 역세권, 낙후된 주택가 등에 대해 규제완화 및 신속한 행정지원을 통해 투자 확대를 도모함

