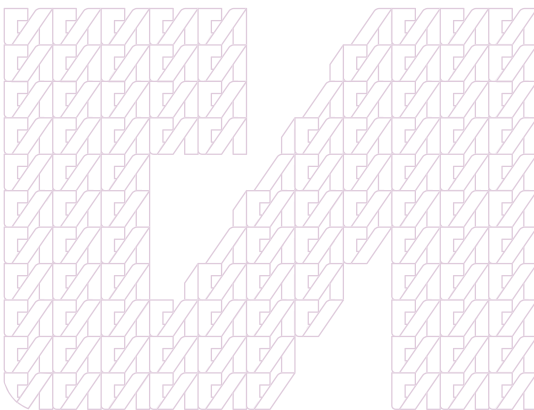


대전시 원도심 주거지역의 주거환경 변화와 도시관리 차원에서의 시사점

양 승 희



현안연구 2018

대전시 원도심 주거지역의 주거환경 변화와 도시관리 차원에서의 시사점

양 승 희

연구책임

• 양승희 / 도시기반연구실 연구위원

연구지원

• 박진아 / 도시기반연구실 위촉연구원

현안연구 2018

대전시 원도심 주거지역의 주거환경 변화와 도시관리 차원에서의 시사점

발행인 박 재 목

발행일 2018년 11월

발행처 대전세종연구원

34863 대전광역시 중구 중앙로 85(선화동)

전화: 042-530-3596 팩스: 042-530-3556

홈페이지 : <http://www.dsi.re.kr>

인쇄: 대전문화사 TEL 042-252-7208 FAX 042-255-7209

이 보고서의 내용은 연구책임자의 견해로서 대전광역시와 세종특별자치시의 정책적
입장과는 다를 수 있습니다.

출격을 밝히는 한 자유로이 인용할 수 있으나 무단 전재나 복제는 금합니다.

차 례

1장 연구 개요	3
1. 연구 배경 및 목적	3
2. 연구 내용 및 방법	4
2장 이론적 고찰	7
1. 주거환경 개념	7
2. 가구구성 변화와 주택공급 정책 검토	10
3장 대전시 원도심 주거지역 주거환경 변화	17
1. 대전시 주거건물 현황	17
2. 대전시 원도심 주거지역 주거환경 여건 검토	21
4장 대전시 원도심 주거지역 도시관리 차원에서의 시사점	39
1. 대전시 원도심 주거지역 주거환경 시사점	39
2. 원도심의 지속적인 정주환경 조성을 위한 제안	42
참고문헌	49

표 차례

[표 2- 1] 주거건물 종류(단독주택·공동주택)	8
[표 2- 2] 주거건물의 유형 및 특성	9
[표 2- 3] 2018년 주거종합계획 주요 내용	11
[표 3- 1] 주택보급률(2013년~2017년)	17
[표 3- 2] 대전시 신 주택보급률(2014년~2015년)	18
[표 3- 3] 대전시 단독주택 건축 인허가 현황	19
[표 3- 4] 대전시 공동주택 건축 인허가 현황	20
[표 3- 5] 대전시 인구 현황	21
[표 3- 6] 대전광역시 중구 인구수	22
[표 3- 7] 대전광역시 중구 연령별 인구수	23
[표 3- 8] 대전광역시 세대구성별 일반가구 현황	24
[표 3- 9] 원도심 사업체수 비중 변화 추이(2007년-2014년)	25
[표 3-10] 원도심 종사자수 비중 변화 추이(2007년-2014년)	26
[표 3-11] 대전광역시 연령대별 거주 유형 비율	27
[표 3-12] 대전광역시 중구 1인 가구 수	28
[표 3-13] 대전광역시 공동주택 현황(30세대 이상 주택)	28
[표 3-14] 대전광역시 원도심(은행선화동) 인허가 현황	30

그림 차례

[그림 3- 1] 대전시 단독주택 건축허가 현황	19
[그림 3- 2] 대전광역시 중구 세대당 인구	22
[그림 3- 3] 대전광역시 중구 청년 비율	23
[그림 3- 4] 원도심 인구 비중 변화 추이	24
[그림 3- 5] 원도심 사업체수 비중 변화 추이	25
[그림 3- 6] 원도심 종사자수 비중 변화 추이	26
[그림 3- 7] 대전광역시 중구: 은행선화동	29
[그림 3- 8] 원도심(은행선화동)일대 주택 유형별 인허가 현황	31
[그림 3- 9] 원도심(은행선화동)일대 주택 현황	32
[그림 3-10] 중구 선화서로 일대 골목 상권 형성	33
[그림 3-11] 원도심(은행선화동)일대 주택 및 보행가로 현황	34
[그림 4- 1] 저층주거지 재생사업 추진방안	41
[그림 4- 2] 공유공간 조성방안(예시)	41
[그림 4- 3] 경기 행복주택 사업의 개요	44
[그림 4- 4] 빈집살리기 프로젝트(두꺼비 하우스링 공가)	45
[그림 4- 5] 서울시 한지붕 세대공감 사례	47
[그림 4- 6] 부산시 부산청년우리집 사례	47



서 론

1절. 연구 배경 및 필요성

2절. 연구 내용 및 방법

1장

1장 연구 개요

1. 연구 배경 및 목적

- 대전 원도심 지역에 신축 주거건물이 들어서면서 나타나는 주거환경 변화에 대응하여, 젊은 세대들이 원도심 주거지역에서 지속적으로 정주할 수 있는 방안에 대한 연구 주제를 대전시민이 제안하였음

“구도심의 지역은 오래된 주택들이 있고, 그 건축들을 허물고 다세대 주택들이 들어서고 있다...젊은 층들이 구도심 주택가에 유입되어 노인들과 잘 화합해서 살 수 있는 여건이 되는 도시계획이 아쉽다.”

- 대전세종연구원은 시민이 참여하고 시민과 소통하는 연구 기관으로서 시민제안 연구를 적극적으로 검토할 필요성이 있으며, 특히 2015년 주거기본법의 시행으로 ‘주거복지’에 대한 인식과 요구가 증가하는 시점에서 기존 주거환경에 대한 여건 변화에 대응하여 살기 좋은 정주환경 조성을 위한 지속적인 관련 연구가 필요한 시점임
 - 정부의 주택 정책이 기존의 ‘주택공급’ 측면에서 ‘주거복지’로 확대·전환되었음
 - ‘국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.’ [주거기본법 제2조 주거권]
- 이에 본 연구는 대전시민이 제안한 연구 주제를 기초로, 대전시 원도심 주거지역을 중심으로 신축 주거건물이 다수 들어섬에 따라 나타나는 주거환경의 여건을 살펴보고, 관련 계획 및 선행연구를 통해 대전시 청년이 대전시 원도심 내에서 지속적으로 정주할 수 있는 정책적 방안을 논의코자 함

2. 연구 내용 및 방법

- 연구 내용으로는 관련 선행연구 및 계획을 통해 주거환경에 대한 개념을 고찰하고, 주거건물의 유형 및 특성, 가구 구성 변화 등 사회적 여건 변화에 따른 주택공급 정책 검토, 대전시 주거건물 공급 현황과 대전 원도심 주거지역 주거환경 여건(주거건물 공급 유형 및 특성, 인구 및 가구구성 현황 등)을 고려하여 청년이 원도심 내 지속적으로 정주할 수 있는 정책방안을 논의하였음
 - 주거환경 개념과 주거건물 유형과 계획특성
 - 주택공급 정책 검토
 - 대전시 원도심 주거지역의 주거환경 여건 검토
(공급 유형, 인구 및 가구 구성 현황)
 - 원도심 내 지속적인 정주환경 조성을 위한 제안
- 연구 방법으로는 문헌조사(관련 선행연구 및 정책계획) 및 현황 검토(대전시 원도심 주거지역의 주거환경 여건 검토)과 전문가 자문(원도심 정주방안 논의) 등을 통해 연구 결과를 도출하였음



이론적 고찰

1. 주거환경 개념
2. 가구구성 변화와 주택공급 정책 검토

2장

2장 이론적 고찰

1. 주거환경 개념

1) 주거환경 개념

- ‘주거환경(住居環境)’이란 사전적 의미로 주생활(住生活)과 밀접한 관계가 있는 환경으로 주거환경에서는 휴양·수면·식사·가사·육아 등이 안전·쾌적·능률적으로 이루어져야만 함. 그것은 건강을 위한 모든 서비스·시설·설비를 포함함¹⁾
 - 2016년 8월부터 시행된 「주거기본법」의 가장 큰 의의는 주거를 인간의 기본적 권리로 인정하며, 과거와 달리 주거의 형태와 특성이 점차 다양해지면서 주택공급 측면에서 사람들을 만족시킬 수 있는 주택의 주거환경에 대한 관심이 높아짐²⁾
- 주거환경의 넓은 의미는 인간의 주생활을 영위 하는데 필요한 유형·무형의 외부 조건을 뜻하고 있고, 좁은 의미로는 주택자체의 조건이나 주택의 내·외부와 관련된 여러 조건³⁾을 의미함
- 즉, 주거환경(residential environment)은 주거 및 생활 장소를 둘러싸고 있는 생활환경의 총체로, 협의로는 물리적인 주택 주변의 환경, 광의로는 사회적, 경제적 문화적인 환경을 포함하고 있음
 - 주거환경을 형성하는 물리적 구성요소는 주택, 주택과 인접 주택 간의 관계, 주택으로의 접근로와 통과도로, 공적 공간으로서의 공원 등의 요소가 있음. 지구차원에서의 주거환경의 구성요소는 토지이용 및 도로체계, 공원, 문화시설 등이며 이에 대한 고려가 우선시 됨

1) 김영화 외(2018), 주거환경개선사업이후 주거 환경 변화에 관한 연구, 대한건축학회, 34(10), 3-12.

2) 배민정 외(2018), 주거환경만족도에 영향을 미치는 도시의 지역적 특성에 관한 연구, 주거환경, 16(2), 183-195.

3) 윤정숙(1995), 주거환경학, 서울_문운당

2) 주거건물 유형

(1) 용도별 건축물 유형

- 「건축법」 시행령에서는 주거건물의 종류를 크게 단독주택과 공동주택으로 구분하고 있으며, 주거건물의 연면적 및 층수 등의 규모, 세대수 등에 따라 세부적으로 주택 유형을 구분하고 있음
 - 단독주택: 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관 등
 - 공동주택: 다세대주택, 연립주택, 아파트 등

[표 2- 1] 주거건물 종류(단독주택·공동주택)

단독주택	>> 단독주택 ¹⁾ : 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관을 포함
단독주택	- 한 세대가 단독으로 생활하기 위한 시설 및 규모를 갖춘 주택을 의미하지만 「건축법」에 의한 건축물의 용도로서 단독주택은 일반적인 단독주택 외에도 다중주택, 다가구주택, 공관을 포함하는 개념
다중주택	- 다음의 요건을 모두 갖춘 주택 가. 학생 또는 직장인 등 여러사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것 나. 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것 다. 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330㎡ 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개층 이하일 것
다가구주택	- 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 않을 것 가. 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개층 이하일 것 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외 용도로 쓰는 경우에는 해당 층은 주택 층수에서 제외 나. 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외)의 합계가 660㎡ 이하일 것 다. 19세대 이하가 거주할 수 있을 것
공관	- 공적인 처치로 쓰이는 주택
공동주택	>> 공동주택 ²⁾ : 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사를 포함 - 하나의 건축물의 벽·복도·계단·그 밖의 설비의 전부 또는 일부를 여러 세대가 공동으로 사용하면서 각 세대마다 독립된 주거생활이 가능한 구조로 된 주택
아파트	- 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
연립주택	- 주택으로 쓰는 1개동 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660㎡를 초과하고 층수가 4개층 이하인 주택
다세대주택	- 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)
기숙사	- 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위해 쓰는 것으로서 1개동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것

출처 : 건축법 시행령, [별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의 5관련)

- 주 : 1) 단독주택 : 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함
2) 공동주택 : 공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택을 포함

(2) 주거건물의 유형과 계획특성

- 건축법 시행령상에서 정의하는 주거건물의 유형별 특성을 세대수, 규모 (층수, 연면적), 시설기준(필로티 구조에 따른 층수 산입, 주차장 설치 기준), 주거형태, 소유권 등으로 살펴보면 다음과 같으며, 다중주택을 제외한 그 외 주거건물의 경우 다수의 세대가 세대주 및 세대원을 구성하여 독립적인 형태로 거주생활이 가능한 유형이라 볼 수 있음
 - (세대수) 단독주택 중 다가구주택의 경우 19세대 이하로 규정하고 있으며, 공동주택의 경우 세대 규모 제한이 없음
 - (규모) 주거건물 유형별 층수 제한이 규정되어 있으며, 연면적의 경우 330㎡, 660㎡ 등에 의해 나누어짐
 - (시설기준) 건축물 연면적에 따른 주차장 설치기준에 근거하여 1층 주차 공간, 2층 주거공간으로 배치되는 필로티 구조의 건축물 다수임
 - (소유권) 공동주택의 경우 호수별 소유권 등기 가능

[표 2- 2] 주거건물의 유형 및 특성

구분	단독주택		공동주택		
	다중주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
세대	-	19세대 이하	세대 규모 제한 없음		
규모	층수	3개층 이하		4개층 이하	5개층 이상
	연면적	330㎡ 이하	660㎡ 이하		660㎡ 초과
시설기준	층수 산입	-	- 1층 전부 또는 일부를 필로티 구조의 주차장으로 사용, 나머지 부분을 주택의 용도로 쓰는 경우 해당 층을 주택 층수에서 제외 *다세대주택 : 지하층의 경우 주택 층수에서 제외	- 1층 전부를 필로티 구조의 주차장으로 사용, 나머지 부분을 주택의 용도로 쓰는 경우 해당 층을 주택 층수에서 제외 - 지하층은 주택 층수에서 제외	
	주차장 설치 기준	A	B		
주거형태	각 세대별 독립된 주거형태 미구성 ¹⁾		각 세대별 독립된 주거형태 구성		
소유권	건물 전체 단독 등기 (세대별 분양 불가능/구분 소유권 불가)		호수별 소유권 등기 (호수별 분양 가능/구분 소유권 가능)		
주차장 설치 기준	A	시설면적 50㎡ 초과 150㎡이하 : 1대 시설면적 150㎡ 초과 : 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 $1 + ((\text{시설면적} - 150\text{㎡}) / 100\text{㎡})$			
	B	전용면적 60㎡이하: 세대당 0.7대 이상 전용면적 30㎡미만: 세대당 0.5대 이상 *30기구미만일 경우 주택법에 근거한 사업승인 사항임. 지자체 조례에 따라 완화 조항 다수			

출처 : 건축법 시행령, [별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의 5관련) 참고 작성

주 : 1) 각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설 미설치할 것

2. 가구구성 변화와 주택공급 정책 검토

1) 가구구성 변화

- 전국의 총 가구 수는 1980년 796만 가구에서 2010년 1,734만 가구로 30년간 약 1,000만 가구가 증가하였음
 - 통계청 가구 추계에 따르면 앞으로도 가구 수 증가는 지속될 것이나 가구 증가율은 2010년 1.8%에서 2016년 1.3%, 2022년 1.13%로 감소할 것으로 예측됨
- 전반적인 인구 정체에도 불구하고 가구 수가 지속적으로 증가하는 추세는 가구당 인원수 등 가구의 소형화 및 다양화에 기인하는 것으로 인식되고 있으며, 특히 가구 소형화는 20~30대 뿐만 아니라 중장년층 및 고령층 등 전 연령대에 걸쳐 고르게 진행되고 있는 추세임⁴⁾
 - 국내 가구원수별 가구 수를 살펴보면 1·2인 가구 등 소형가구 수가 큰 폭으로 증가한 반면, 4인 이상 가구는 꾸준히 감소하는 추세를 보이고 있음
 - 특히 1인 가구의 경우 2015년 520만 가구, 2016년 539만 가구, 2017년 561만 가구로, 2017년 기준으로 2015년 대비 약 7.8%가 증가하였으며, 전체 가구 수 대비 비중 또한 2015년 26.6%에서 2017년 27.8%로 지속적인 증가 추세를 보이는 등⁵⁾ 소형가구의 증가가 두드러짐을 알 수 있음

2) 주택공급 정책 검토

- 주택공급 정책을 가구구성 변화에 따른 정책 방향에 대한 세부 내용을 검토하면 다음과 같음

4) 지남석, 임병호(2016), 대전광역시 주거여건 변화에 따른 주택지표 예측에 관한 연구, p.13

5) 통계청 국가정보포털_인구총조사(2015), 1인 가구 수 및 가구형태별 가구 수

- 국토교통부 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 및 2018년 주거종합계획에서는 생애단계별(청년·신혼부부·고령층 등)·소득수준별(저소득·취약계층 등) 맞춤형 주거지원으로 수요자 중심의 주거복지 실현을 위한 주택공급 정책을 추진 중에 있음
 - 1980년대부터 지난 주택공급의 정책 방향은 무주택자·저소득층을 중심으로 부족한 주택량을 양적 확대 위주, 신규 공급 측면에서 공급자 중심으로 수립되었으나,
 - 이후 주택종합계획(2003~2012)에서는 부족한 주택의 양적 공급 외에 최저주거기준 미달가구의 주거수준 향상 및 사회취약계층의 주거생활 안정, 가구구성 변화(1인 가구의 증가 등)에 대응한 주택공급 및 주거환경의 지속적인 정비와 리모델링 활성화에 대한 개념이 적용되었음
 - 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획에서는 보다 촘촘한 주거안전망 구축, 커뮤니티 중심의 살기좋은 주거환경 조성, 주택 품질 제고를 위한 주택공급 및 관리강화, 수요맞춤형 주택공급 체계 구축, 지속가능한 주택시장 대응체계 확립 등을 정책방향으로 제시하고 있음⁶⁾

[표 2- 3] 2018년 주거종합계획 주요 내용

중점 과제	세부 추진과제	세부내용	
주거복지 로드맵 본격 실행	생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원	청년 주거지원	공적임대주택, 사회임대주택, 기숙사 지원 및 자금지원 등
		신혼부부 주거지원	공공임대주택, 희망타운, 구입전세자금 확대 지원 등
		고령층 주거지원	무장애 설계, 복지서비스 연계 임대주택, 연금형 매입임대, BF 고려
		저소득·취약계층 주거지원	공적임대주택, 주거급여 지원 확대 및 금융지원 강화
	공고한 주거복지 지원체계 구축	관련법 개편, 수요자 중심의 공공임대주택 제도 개선 및 협력적 주거복지 거버넌스 구축	
살기 좋은 주거 환경 조성	미래형 주택 보급	제로에너지 주택, 장수명 주택 확대, 공공주택 스마트홈 시범사업, 모둘러 주택 보급 등	
	공동주택 소비자 권익 제고 및 관리 효율성·투명성 제고	주택 소비자 보호, 공동주택 주거환경 개선 및 개보수 편의성 강화, 디자인 개선과 공동주택 관리 관련 제도 개선	
	주거환경 개선	빈집정비 활성화 및 소규모 정비에 대한 공공지원 강화	

출처 : 국토교통부(2018), 2018년 주거종합계획 재정리

6) 국토교통부(2018), 제2차 장기 주거종합계획('13년~'22년)

■ 2020 대전시 주택종합계획(2011)

- 2020 대전시 주택종합계획(2011)에서는, 주택정책의 기본목표는 '주거의 다양성과 조화를 추구하는 Green City, 대전'으로 설정하고, 기본전략을 '양질의 다양한 주거모델 및 유형 공급', '사회적 약자의 주거수준 향상', '기존 주거환경의 적절한 관리 및 유지'로 설정하였음
 - [양질의 다양한 주거모델 및 유형 공급]
 - : 주택유형의 다양화, 1인·2인 가구를 위한 주택공급, 친환경주택 「그린 홈」의 지속적 보급
 - [사회적 약자의 주거수준 향상]
 - : 공공임대주택의 지속적 확보, 고령자 주택 확보, 최저주거기준 미달 가구의 주거수준 향상
 - [기존 주거환경의 적절한 관리 및 유지]
 - : 기존 시가지 정비사업의 원활한 추진, 리모델링사업 추진으로 기존 노후주택 개량, 대전시 주택정보시스템 구축⁷⁾
- 대전시 소형가구의 증가 추세와 관련하여 2020 대전광역시 주택종합계획에서는 주택 규모별 공급계획을 소형 50%, 중형 45%, 대형 5%의 비율로 설정하는 등 급증하는 소형가구에 대응한 주택 공급계획을 수립하였음
 - 대전시 1인·2인가구 등의 소형가구 비중은 1990년 전 가구의 약 19.8%에서 2017년 기준 약 56.3%로 전 가구의 절반 이상에 해당하는 등 소형가구의 급격하게 증가하는 추세임
 - 대전시 30㎡ 미만 규모의 소형 주택은 1990년 전체 주택수(호)의 약 2.1%에서 2010년 0.1%, 2017년 1.6%로 전체 주택 재고의 약 5% 미만 수준으로, 30~65㎡ 미만 규모의 주택수(호)는 약 30%대 초중반의 점유 비중을 차지함. 1·2인 가구의 급속한 증가 추세에 비해 소규모 주택 재고에는 큰 변화가 나타나는 것은 아닌 것으로 검토됨

7) 대전시(2011), 2020 대전시 주택종합계획(2010~2020)

■ 2020 서울주택종합계획(2011)

- 2020 서울주택종합계획에서는 1인 가구 증가에 따른 소형주택에 대한 수요 증가, 전원주택 및 생태공동체 등 주택에 대한 수요의 다양화 예측, 소득에 비해 높은 주택가격과 임대료 부담으로 아파트 보다는 부담 가능한 주택에 대한 선호도 증가를 예측하였음
- 이에 적정한 주거, 활력있는 삶이라는 주택정책 방향으로 부담 가능한 주택공급, 수요대응적 주거복지서비스의 확대, 주택 및 거주환경의 다양화, 살기 좋은 커뮤니티 조성 등 4가지 정책 방향을 제시⁸⁾
- 소형가구 증가에 대응한 관련 주택정책 방향으로는 소형가구 공급을 통한 부담 가능한 주택 공급 및 역세권 지역의 고도이용 추진을 통해 중소형 주택 및 주거복합기능 개발을 장려
 - [소득 대비 부담 가능한 주택 공급]
 - : 저가 소형주택 공급 활성화_「도시형 생활주택 공급」, 「공공사업에 소형주택(60㎡이하) 공급 확대」, 「재개발·재건축사업 소형주택 공급 확대」, 「도시환경정비사업·역세권개발사업 소형주택 공급 확대」
 - [역세권 고밀복합주거 장려]
 - : 중심지 위계별 복합건물의 주거면적 차등 적용, 주거복합주택의 중소규모 주택 공급, 지역문화 및 생활지원 기능 확보 등
- 소규모 주택 공급정책 외에도 단독·다가구주택 밀집지역 커뮤니티 활성화를 위한 주민참여형 마을만들기사업 지원, 복합 커뮤니티시설 확충, 단독·다가구주택의 성능개선 지원 등의 시책방안을 제시하고 있음

■ 2020 광주시 주택종합계획(2011)

- 2020 광주시 주택종합계획에서는 신시가지와 구시가지의 동시 개발에 따른 폐해, 주거환경의 질적 수준 저하 및 격차 심화, 주택 공급의 불균형과 주택 가격의 급등, 기존 주택의 유지 및 관리 소홀, 주택유형의 변

8) 서울시(2011), 2020 서울주택종합계획

화(대전, 울산 등 인구 규모가 비슷한 광역시에 비해 단독/다가구에서 다가구주택이 차지하는 비중이 높음), 수요자 중심적 주택공급에 대응 미약 등의 문제점을 나타냄

- 이에 따라, 주택종합계획에서는 ‘질적 수준이 제고된 안정적인 주택의 공급과 주거복지 수준의 향상’이라는 목표를 설정하고, 질적 수준이 제고된 안정적 공급, 다양한 계층을 지원하는 주거복지 강화, 기존 주택의 관리 강화, 변화하는 사회적 요구 반영이라는 기본방향을 제시함⁹⁾

3) 소결

- 가구구성 변화와 주요 타 시도 주택공급 정책을 검토하였음. 초기 주택 공급 정책이 부족한 물리적인 주거공간을 공급하기 위한 공급자적 중심의 주택공급 정책이었다면, 2000년대 이후 제시되는 주택공급 정책은 전반적인 인구 감소 추세와 더불어 사회·경제적 여건 변화에 따른 가구 구성의 변화가 고려된 수요자 중심의 맞춤형 주택공급 정책이 제시되고 있음
 - 부족한 주택의 양적 공급 외에 최저 주거기준 미달가구의 주거수준 향상 및 주거생활 안정, 가구구성 변화(1인 가구 증가 등)에 대응한 주택공급 및 주거환경의 지속적인 정비와 리모델링 활성화 개념 적용
- 대전시와 주요 타 시도의 소형가구 증가에 따른 주택공급 정책은 도시형 생활주택 등의 소형주택 공급계획과 더불어 신규개발 및 기존 건축물의 개량을 통한 주택 공급방안이 주로 제시되었음
- 이러한 주택공급 정책 방향을 고려하였을 때 소형주택(다세대, 다가구, 도시형 생활주택 등)의 공급이 다수 이루어졌을 것으로 짐작됨에 따라 대전시 소형주택 공급현황과 이에 따른 주거환경 변화를 검토할 필요성이 있음

9) 광주시(2011), 2020 광주시 주택종합계획



대전시 원도심 주거지역 주거환경 변화

1. 대전시 주거건물 공급현황
2. 대전시 원도심 주거지역 주거환경 여건 검토

3장

3장 대전시 원도심 주거지역 주거환경 변화

1. 대전시 주거건물 현황

1) 주택보급률¹⁰⁾

- 2017년 전국 기준 일반가구수는 약 19,674호, 주택수는 약 20,313호로 전국 주택보급률은 약 103.3%로 조사됨
- 대전시 주택보급률은 101.2%(주택수 약 598천호, 일반가구수 약 605천호)에 해당하며, 전년 대비 0.5% 감소한 수치임

[표 3- 1] 주택보급률(2013년~2017년)

(단위: 천호, 천가구, %)

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	
전국	가구수	18,500	18,800	19,111	19,368	19,674
	주택수	18,742	19,161	19,559	19,877	20,313
	주택보급률	101.3	101.9	102.3	102.6	103.3
대전	가구수	563	573	583	591	598
	주택수	575	588	595	601	605
	주택보급률	102.0	102.6	102.2	101.7	101.2

출처 : 국토교통부, e-나라지표

- 2015년 기준 대전시 행정구역별 주택보급률¹¹⁾을 살펴보면 동구(102.7%, 4.4% 상승)와 유성구(101.3%, 4.3% 상승)가 전년대비 소폭

10) 국토교통부, <http://www.index.go.kr/>, 주택보급률은 일반가구 수에 대한 주택수의 백분율로 정의되며 특정국가 또는 특정지역에 있어 주택재고와 해당지역 거주 가구 수에 부족 혹은 여유 있는지를 총괄적으로 보여주는 양적지표임. 08년 신주택보급률(주택수에 다가구 구분거처를 반영한 지표)을 적용하며, 2015년 주택보급률부터 매년 확정치를 발표함(통계청 조사결과 활용)

11) 대전시 행정구역별 주택보급률 확정치는 2015년 공식자료를 참고로 검토하였음

상승하였으며, 대덕구(102.2%, 3.2% 감소)와 서구(101.3%, 2.6% 감소)는 전년대비 소폭 감소하였음

- 중구의 경우 일반가구 수 약 94,909호, 주택 수 98,820호로 주택보급률은 약 104.1%이며, 전년대비 변동 없는 것으로 조사됨

[표 3- 2] 대전시 신 주택보급률(2014년~2015년)

구 분	2014년								
	주택 보급률	일반 가구수	주택수 (호)	단독주택 소계	공동주택				비거주용 건물내 주택
					소계	아파트	연립주택	다세대주택	
합계	101.7	586,811	596,524	225,825	370,699	327,075	13,820	29,804	-
중 구	104.1	94,493	98,331	40,201	58,130	48,092	3,167	6,871	-
동 구	98.3	105,082	103,252	47,587	55,665	46,615	2,940	6,110	-
대덕구	105.4	71,572	75,413	25,708	49,705	39,728	2,426	7,551	-
서 구	103.9	187,065	194,361	73,451	120,910	110,823	4,127	5,960	-
유성구	97.3	128,599	125,167	38,878	86,289	81,817	1,160	3,312	-

구 분	2015년								
	주택 보급률	일반 가구수	주택수 (호)	단독주택 소계	공동주택				비거주용 건물내 주택
					소계	아파트	연립주택	다세대주택	
합계	102.2	582,504	595,175	207,582	382,469	338,250	10,068	34,151	5,124
중 구	104.1	94,909	98,820	37,477	59,914	49,628	2,275	8,011	1,429
동 구	102.7	100,111	102,856	45,689	56,017	46,817	2,183	7,017	1,150
대덕구	102.2	74,736	76,379	25,871	49,708	39,534	1,498	8,676	800
서 구	101.3	186,517	188,869	65,717	122,198	112,944	2,456	6,798	954
유성구	101.6	126,231	128,251	32,828	94,632	89,327	1,656	3,649	791

출처 : 대전광역시, 주택보급률 현황(2014년~2015년 기준)

2) 주거건물 공급현황

(1) 단독주거

- 2018년 기준으로 대전시 단독주택 건축허가 건수는 총 271건으로 전년대비 약 26.3%가 감소한 수치임

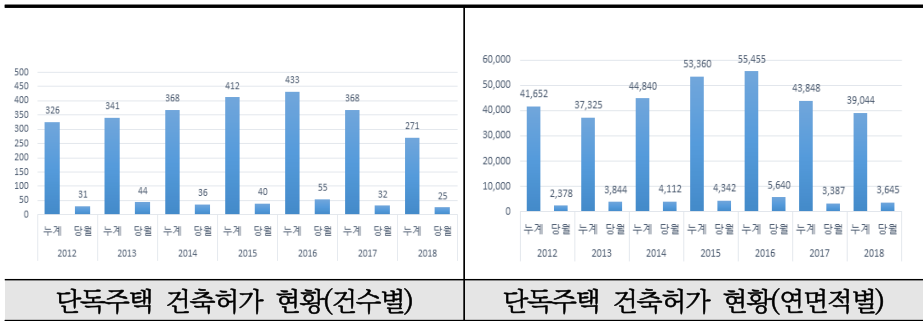
- 년도별 단독주택 건축허가 건수는 2016년까지 꾸준히 증가하였으며, 2017년부터 단독주택 건축허가 건수는 감소하는 추세를 보임

[표 3- 3] 대전시 단독주택 건축 인허가 현황

단위 : 건, (㎡)

구 분	2012년		2013년		2014년		2015년	
	누계	당월	누계	당월	누계	당월	누계	당월
단독주택	326 (41,652)	31 (2,378)	341 (37,325)	44 (3,844)	368 (44,840)	36 (4,112)	412 (53,360)	40 (4,342)
구 분	2016년		2017년		2018년			
	누계	당월	누계	당월	누계	당월		
단독주택	433 (55,455)	55 (5,640)	368 (43,848)	32 (3,387)	271 (39,044)	25 (3,645)		

출처 : 대전광역시, 건축허가 통계 세부내역_주택 종류별(2018년 10월)
 주 : 각 해당년도(2012년~2018년)의 10월 기준



[그림 3- 1] 대전시 단독주택 건축허가 현황

(2) 공동주거¹²⁾ 공급현황

- 대전시 공동주택 건축허가 누계 건수는 다가구주택, 다중주택, 아파트 순으로 높은 것으로 조사됨(2018년 10월 기준)

12) 건축법상 공동주택의 종류는 세대 구분이 가능한 다세대주택, 연립주택, 아파트임. 본 연구에서는 다수가 거주 가능한 다중주택, 다가구주택을 공동주거로 분류하고 대전시 주택 현황을 검토하였음

- 공동주택의 종류 중 상대적으로 건축허가 누계 건수가 가장 많은 다가구주택 및 다중주택은 건축허가 건수가 2013년부터 전반적으로 증가 추세를 보이고 있음
- 다세대주택, 연립주택, 아파트 등의 경우 다가구주택 및 다중주택에 비해 허가건수가 현저히 낮은 편이며, 전반적으로 건축허가 건수가 감소하는 추세를 보이고 있음. 세대별 소유 구분이 가능한 주택의 건축허가 건수는 상대적으로 낮은 것으로 조사됨

[표 3- 4] 대전시 공동주택 건축 인허가 현황

단위 : 건, (㎡)

구 분	2012년		2013년		2014년		2015년			
	누계	당월	누계	당월	누계	당월	누계	당월		
다가구 주택	635 (216,040)	32 (8,659)	433 (133,905)	46 (14,944)	668 (220,549)	68 (20,747)	750 (247,426)	46 (16,376)		
다중 주택	120 (35,635)	13 (3,907)	88 (26,314)	7 (2,122)	100 (28,733)	16 (4,339)	221 (57,178)	27 (7,636)		
다세대 주택	40 (29,683)	2 (1,152)	43 (28,418)	3 (1,970)	25 (13,810)	4 (3,565)	29 (18,081)	4 (3,828)		
연립 주택	22 (36,723)	1 (1,374)	6 (6,371)	1 (950)	3 (18,277)	-	7 (11,189)	1 (1,728)		
아파트	21 (167,357)	- (8,867)	16 (406,923)	3 (235,653)	12 (560,187)	3 (90,832)	34 (1,215,753)	8 (123,940)		
구 분	2016년		2017년		2018년					
	누계	당월	누계	당월	누계	당월				
다가구 주택	963 (326,509)	58 (18,446)	669 (231,361)	54 (18,791)	772 (266,970)	38 (12,956)				
다중 주택	228 (79,483)	29 (7,771)	261 (75,092)	17 (5,181)	344 (98,087)	22 (6,318)				
다세대 주택	25 (16,858)	4 (3,102)	18 (12,733)	-	9 (7,482)	-				
연립 주택	4 (3,949)	-	2 (5,206)	-	5 (9,236)	1 (1,359)				
아파트	31 (515,748)	6 (129,887)	21 (401,501)	1 (89,913)	21 (613,172)	2 (55,651)				

출처 : 대전광역시, 건축허가 통계 세부내역_주택종류별(2018년 10월)

주 : 각 해당년도(2012년~2018년)의 10월 기준

2. 대전시 원도심 주거지역 주거환경 여건 검토

- 본 연구에서는 대전시 원도심 주거지역의 주거환경 여건을 검토하기 위해 대전시 행정구역별 인구 및 가구 구성, 사회·경제 여건(사업체수 및 종사자수 변화), 물리적 주거환경(거주주거 유형_1인 가구 기준, 노후건축물) 등을 개략적으로 검토하였음

1) 인구 및 가구 구성 현황

(1) 인구 현황(주민등록인구 기준)

- 2018년 기준 대전시 전체 주민등록인구 수는 1,492,589명으로 서구(486,011명), 유성구(349,631명), 중구(245,565명) 순으로 인구수가 많은 것으로 조사됨
- 세대당 인구수의 경우 유성구가 2.48명으로 가장 많았으며, 중구(2.33명)와 동구(2.24명)가 세대당 인구수가 타 자치구에 비해 적은 것으로 조사됨

[표 3- 5] 대전시 인구 현황

구분	인구수				세대수	세대당 인구
	남	여	소계	비율		
합계	745,709	746,880	1,492,589	100.0	623,363	2.39
중 구	121,671	123,894	245,565	16.5	105,350	2.33
동 구	115,436	112,964	228,400	15.3	101,811	2.24
대덕구	92,901	90,081	182,982	12.3	75,920	2.41
서 구	239,380	246,631	486,011	32.6	199,403	2.44
유성구	176,321	173,310	349,631	23.4	140,879	2.48

출처 : 대전광역시 홈페이지(2018년 10월 기준)

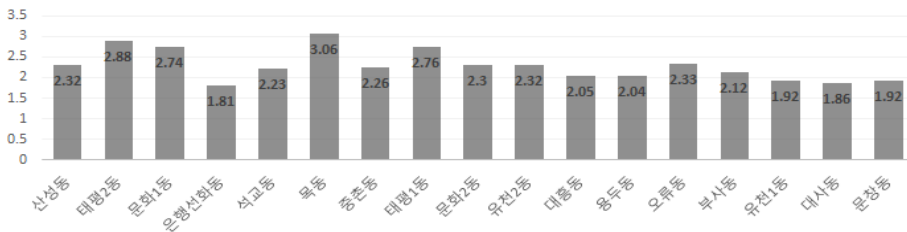
■ 인구 현황(주민등록인구 기준): 중구

- 2018년 기준 대전시 중구의 인구수는 총 245,565명으로 산성동(28,738명), 태평2동(27,632명), 문화1동(23,846명), 은행선화동(17,888명)의 순으로 인구수가 많은 것으로 조사됨
- 이중 은행선화동은 세대당 인구수가 1.81명으로 조사됨에 따라 소형가구(1·2인 가구 등) 등의 수가 비교적 많을 것으로 유추됨

[표 3- 6] 대전광역시 중구 인구수

구분	인구수(주민등록인구 기준)			세대수	세대당 인구
	남	여	계		
중구 전체	121,671	123,894	245,565	105,350	2.33
산성동	14,711	14,027	28,738	12,365	2.32
태평2동	13,378	14,254	27,632	9,606	2.88
문화1동	11,585	12,261	23,846	8,698	2.74
은행선화동	9,180	8,708	17,888	9,882	1.81
석교동	8,441	8,135	16,576	7,419	2.23
목동	7,325	7,909	15,234	4,976	3.06
중촌동	6,980	7,413	14,393	6,335	2.26
태평1동	7,014	7,239	14,253	5,171	2.76
문화2동	6,653	6,912	13,565	5,902	2.30
유천2동	7,049	7,169	14,218	6,122	2.32
대흥동	6,913	7,094	14,007	6,818	2.05
용두동	4,944	5,310	10,254	5,023	2.04
오류동	4,840	5,383	10,223	4,384	2.33
부사동	3,634	3,589	7,223	3,406	2.12
유천1동	3,604	3,253	6,857	3,580	1.92
대사동	2,884	2,874	5,758	3,092	1.86
문창동	2,536	2,364	4,900	2,551	1.92

출처 : 대전광역시 중구 홈페이지(2018년 11월 기준)



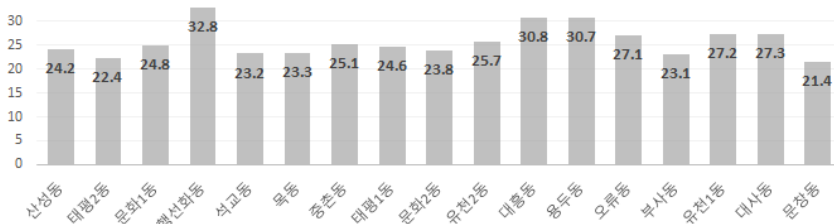
[그림 3- 2] 대전광역시 중구 세대당 인구

- 중구에서 청년(만20세~39세¹³⁾비율이 가장 높은 행정동은 은행선화동 (32.8%)이며, 고령(만60세 이상)¹⁴비율이 가장 높은 행정동은 문창동으로 조사됨. 은행선화동의 경우 중구 내 청년층 비율이 높고 고령층 비율이 비교적 낮은 것으로 검토되었음

[표 3- 7] 대전광역시 중구 연령별 인구수

구분	인구수				계	청년 비율(%)	고령 비율(%)
	0세~19세	20세~39세	40세~59세	60세 이상			
중구 전체	42,968	62,708	80,380	59,509	245,565	25.5	24.2
산성동	4,482	6,952	9,800	7,504	28,738	24.2	26.1
태평2동	5,918	6,181	9,227	6,306	27,632	22.4	22.8
문화1동	5,448	5,909	7,722	4,767	23,846	24.8	20.0
은행선화동	2,338	5,874	5,820	3,856	17,888	32.8	21.6
석교동	2,257	3,845	5,409	5,065	16,576	23.2	30.6
목동	4,271	3,553	5,306	2,104	15,234	23.3	13.8
중촌동	2,401	3,618	4,858	3,516	14,393	25.1	24.4
태평1동	3,315	3,507	4,720	2,711	14,253	24.6	19.0
문화2동	2,134	3,227	4,629	3,575	13,565	23.8	26.4
유천2동	2,105	3,647	4,419	4,047	14,218	25.7	28.5
대흥동	2,303	4,320	4,210	3,174	14,007	30.8	22.7
용두동	1,575	3,143	3,081	2,455	10,254	30.7	23.9
오류동	1,562	2,775	3,136	2,750	10,223	27.1	26.9
부사동	941	1,671	2,384	2,227	7,223	23.1	30.8
유천1동	822	1,862	2,292	1,881	6,857	27.2	27.4
대사동	554	1,573	1,782	1,849	5,758	27.3	32.1
문창동	542	1,051	1,585	1,722	4,900	21.4	35.1

출처 : 대전광역시 중구 홈페이지(2018년 11월 기준)

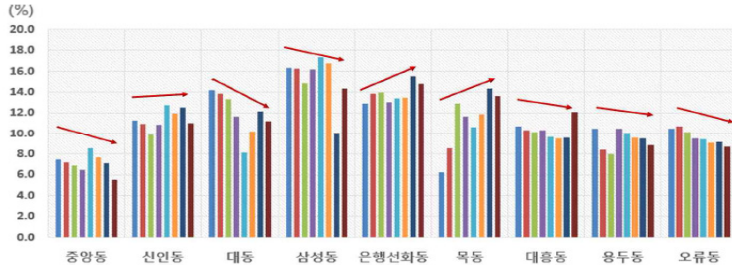


[그림 3- 3] 대전광역시 중구 청년 비율(행정동별)

- 13) 대전광역시 청년기본조례에 따르면 청년의 연령을 만19세~39세로 규정하고 있으나, 본 연구에서는 통계 제공자료의 연령 단위를 감안하여, 만20세~39세의 통계치를 검토하였음
- 14) 통계청에서 정의하는 고령자는 만 65세 이상이나 본 연구에서는 10세 단위 연령대별 인구 현황을 검토하고자 60세 이상을 고령층으로 검토

■ 원도심 인구 비중 현황

- 원도심이 점유하는 도시인구 비중은 2000년 8.5%, 2006년 8.2%, 2010년 7.8%, 2015년 6.9%로 점차적으로 감소하는 추세를 보임¹⁵⁾
 - 이에 반해 은행선화동의 년도별 인구수는 전반적으로 증가 추세임



출처: 대전광역시(2017), 대전광역시 원도심(동구·중구) 도시재생활성화계획 -경제기반형

[그림 3- 4] 원도심 인구 비중 변화 추이

(2) 가구 구성 현황(주민등록인구 기준): 행정구역별

- 대전시 중구의 세대구성별 일반가구 수는 95,532명(2017년 기준)으로 대전시 전체 대비 약 16.0%에 해당하며, 그중 1인 가구 비율은 전체 대비 약 14.3%임. 중구 1인 가구 수의 전년대비 증가율은 타 자치구에 비해 비교적 높은 수준인 것으로 검토되었음

[표 3- 8] 대전광역시 세대구성별 일반가구 현황

행정 구역별	세대구성별	2015년		2016년		2017년		비율 (%)	전년대비증가율	
		일반가구 (가구)	평균 가구인구(명)	일반가구 (가구)	평균 가구인구(명)	일반가구 (가구)	평균 가구인구(명)		'16년	'17년
전체	일반가구 계	582,504	2.5	590,698	2.5	597,736	2.4	100.0	1.41	1.19
	1인 가구	169,391	1.0	179,605	1.0	188,136	1.0	100.0	6.03	4.75
중 구	일반가구 계	94,909	2.6	94,941	2.5	95,532	2.5	16.0	0.03	0.62
	1인 가구	24,377	1.0	25,410	1.0	26,817	1.0	14.3	4.24	5.54
동 구	일반가구 계	100,111	2.4	99,152	2.3	99,302	2.3	16.6	-0.96	0.15
	1인 가구	34,631	1.0	35,041	1.0	36,366	1.0	19.3	1.18	3.78
대덕구	일반가구 계	74,736	2.6	74,216	2.5	73,163	2.5	12.2	-1.70	-1.42
	1인 가구	20,551	1.0	21,103	1.0	21,581	1.0	11.5	2.69	2.27
서 구	일반가구 계	186,517	2.5	190,211	2.5	191,868	2.5	32.1	1.98	0.87
	1인 가구	52,538	1.0	56,602	1.0	58,872	1.0	31.3	7.74	4.01
유성구	일반가구 계	126,231	2.5	132,178	2.5	137,871	2.4	23.1	4.71	4.31
	1인 가구	37,294	1.0	41,449	1.0	44,500	1.0	23.7	11.14	7.36

출처 : 통계청 국가통계포털(2017), 세대구성 및 거처의 종류별 가구(일반가구)

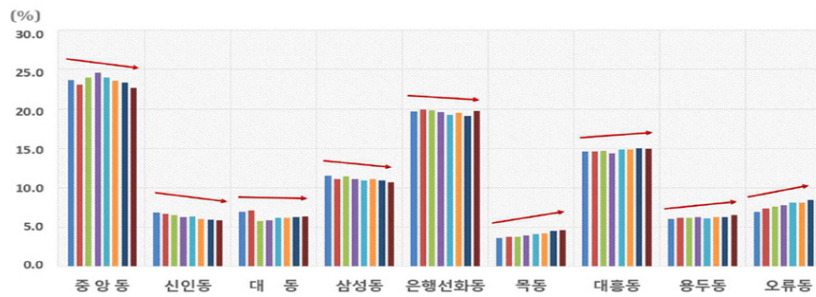
15) 대전광역시(2017), 대전광역시 원도심(동구·중구) 도시재생활성화계획 -경제기반형

2) 사회·경제 여건

(1) 총 사업체수

○ 원도심이 점유하는 사업체수 비중은 2007년 14.9%, 2010년 13.8%, 2014년 12.6%로 점차적으로 감소하는 추세를 보이고 있음

- 이는 원도심의 경제 침체 현상으로 일자리가 줄어드는 것으로¹⁶⁾, 원도심 재생정책에서 경제적 재생을 통한 고용 창출의 필요성을 시사함



출처 : 전계서 p.23

[그림 3- 5] 원도심 사업체수 비중 변화 추이

[표 3- 9] 원도심 사업체수 비중 변화 추이(2007년-2014년)

(단위 : 개소, %)

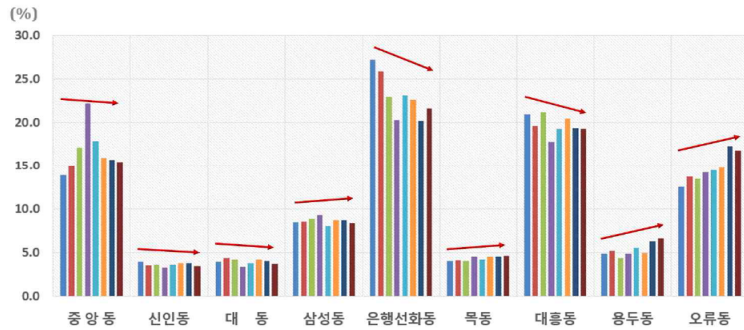
구분		2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
전체	사업체수	90,284	92,548	93,176	95,650	100,413	104,609	105,676	111,822
	비중	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
중 구	사업체수	17,680	18,197	18,288	18,350	18,931	19,387	19,651	20,223
	비중	19.6	19.7	19.6	19.2	18.9	18.5	18.6	18.1
동 구	사업체수	16,822	16,807	16,774	17,091	17,866	18,213	18,288	18,608
	비중	18.6	18.2	18.0	17.9	17.8	17.4	17.3	16.6
대 덕 구	사업체수	15,111	15,823	15,589	15,831	16,329	16,700	17,254	17,426
	비중	16.7	17.1	16.7	16.6	16.3	16.0	16.3	15.6
서 구	사업체수	27,770	27,962	28,116	29,051	30,559	32,104	31,545	32,970
	비중	30.8	30.2	30.2	30.4	30.4	30.7	29.9	29.5
유 성 구	사업체수	12,901	13,759	14,409	15,327	16,728	18,205	18,938	22,595
	비중	14.3	14.9	15.5	16.0	16.7	17.4	17.9	20.2
원 도 심 지 역	사업체수	13,413	13,268	13,177	13,178	13,560	13,798	13,750	14,052
	비중	14.9	14.3	14.1	13.8	13.5	13.2	13.0	12.6

출처 : 대전광역시, 사업체조사 보고서, 각 년도.

16) 전계서, p.23

(2) 총 종사자수

- 원도심이 점유하는 종사자수 비중은 2007년 13.5%, 2010년 13.3%, 2014년 10.8%로 점차적으로 감소하는 추세를 보이고 있고 사업체수의 비중을 고려할 때 절대적으로 낮게 나타나, 원도심의 산업 및 고용 구조에 있어 영세업체가 상대적으로 많이 분포함¹⁷⁾



출처 : 전계서 p.24

[그림 3- 6] 원도심 종사자수 비중 변화 추이

[표 3-10] 원도심 종사자수 비중 변화 추이(2007년-2014년)

(단위 : 개소, %)

구분		2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
전체	종사자수	424,001	450,857	468,501	492,704	516,071	517,984	532,743	581,152
	비중	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
중 구	종사자수	76,582	79,152	80,834	83,149	86,879	85,498	87,283	90,677
	비중	18.1	17.6	17.3	16.9	16.8	16.5	16.4	15.6
동 구	종사자수	55,208	55,723	61,175	65,390	64,239	65,880	66,789	67,274
	비중	13.0	12.4	13.1	13.3	12.4	12.7	12.5	11.6
대 덕 구	종사자수	72,698	78,172	79,713	83,610	84,606	83,610	84,606	86,956
	비중	17.1	17.3	17.0	17.0	16.4	16.1	15.9	15.0
서 구	종사자수	133,272	144,403	146,849	151,501	162,646	159,025	163,603	170,366
	비중	31.4	32.0	31.3	30.7	31.5	30.7	30.7	29.3
유 성 구	종사자수	86,241	93,407	99,930	109,054	117,701	123,971	130,462	165,879
	비중	20.3	20.7	21.3	22.1	22.8	23.9	24.5	28.5
원 도 심 지 역	종사자수	57,249	57,728	60,389	65,602	64,031	59,744	61,690	62,704
	비중	13.5	12.8	12.9	13.3	12.4	11.5	11.6	10.8

출처 : 대전광역시, 사업체조사 보고서, 각 년도.

17) 전계서, p.24

3) 물리적 주거환경

(1) 1인 가구 거주주거 유형: 행정구역별

- 대전시 1인 가구 거주주거 유형은 전반적으로 연령이 낮을수록 단독주택 거주비율이 비교적 높고, 연령대가 높을수록 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 공동주택 거주비율이 비교적 높은 것으로 조사됨

[표 3- 11] 대전광역시 연령대별 거주 유형 비율

구분		연령대별 거주 종류별 1인 가구 비율(%)					합계
		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타(비거주용)	
대전시	20세 미만	90.3	6.0	0.2	1.1	2.2	100.0
	20~29세	86.7	9.1	0.4	1.7	2.1	100.0
	30~39세	72.1	22.5	1.0	2.5	1.9	100.0
	40~49세	59.7	34.7	1.2	3.0	1.5	100.0
	50~59세	54.2	39.5	1.3	3.6	1.4	100.0
	60세 이상	40.4	48.2	2.3	7.8	1.2	100.0
중 구	20세 미만	63.2	27.1	0.0	5.2	4.5	100.0
	20~29세	67.4	25.7	1.2	3.1	2.7	100.0
	30~39세	62.7	30.3	1.2	3.7	2.0	100.0
	40~49세	55.6	36.1	1.6	4.8	1.9	100.0
	50~59세	51.2	38.7	1.5	5.9	2.7	100.0
	60세 이상	53.1	36.1	1.7	6.2	2.9	100.0
동 구	20세 미만	64.3	27.2	1.6	5.3	1.7	100.0
	20~29세	86.4	8.4	0.6	2.9	1.7	100.0
	30~39세	72.0	19.9	1.5	5.0	1.7	100.0
	40~49세	61.0	30.0	2.1	5.5	1.5	100.0
	50~59세	56.5	34.7	1.8	5.4	1.6	100.0
	60세 이상	55.8	35.9	1.5	5.2	1.7	100.0
대덕구	20세 미만	89.7	4.3	0.0	3.3	2.7	100.0
	20~29세	80.4	11.4	0.6	5.9	1.7	100.0
	30~39세	76.6	15.8	1.3	4.6	1.8	100.0
	40~49세	64.1	26.8	1.9	5.6	1.5	100.0
	50~59세	57.4	33.5	2.2	5.4	1.5	100.0
	60세 이상	55.7	35.8	1.4	5.4	1.7	100.0
서 구	20세 미만	89.3	7.9	0.0	0.5	2.3	100.0
	20~29세	82.2	14.3	0.9	1.3	1.3	100.0
	30~39세	71.5	24.4	1.3	1.7	1.1	100.0
	40~49세	62.8	32.8	1.3	2.1	1.0	100.0
	50~59세	59.1	36.6	1.3	2.0	1.0	100.0
	60세 이상	57.0	38.3	1.3	2.3	1.1	100.0
유성구	20세 미만	89.3	8.8	0.0	0.0	1.8	100.0
	20~29세	75.2	20.6	0.3	1.0	2.9	100.0
	30~39세	61.5	34.1	0.5	1.5	2.4	100.0
	40~49세	50.5	45.2	0.5	2.0	1.8	100.0
	50~59세	45.2	49.9	0.7	2.6	1.6	100.0
	60세 이상	42.2	52.1	0.7	3.2	1.8	100.0

출처 : 통계청 국가통계포털, 성, 연령 및 거주지의 종류별 1인 가구-시군구, 2017년도 기준

■ 1인 가구 거주주거 유형: 중구

- 중구의 경우 연령대가 높을수록 연립주택 및 다세대주택의 거주 유형 비율이 비교적 높은 것으로 검토되었고,
- 행정동별(은행선화동, 문창동 등)로 1인 가구의 연령대별 거주 비율이 상이함에 따라 행정동 단위의 주 연령층을 고려한 주거환경 여건을 면밀히 검토할 필요성이 있음
 - 행정구역별 1인 가구 거주주거 유형을 검토하였을 때 중구 내에서 50대 이상의 연령대에서 연립주택 및 다세대주택의 거주주거 유형 비율이 타 자치구에 비해 비교적 높은 것으로 검토됨

[표 3-12] 대전광역시 중구 1인 가구 수

구분	거처 종류별 연령대별 1인 가구 수						비고
	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타(비거주용)	
20세 미만	155	98	42	-	8	5	
20~29세	3,768	2,538	967	45	118	100	
30~39세	4,256	2,669	1,290	53	158	86	
40~49세	3,578	1,990	1,290	58	172	68	
50~59세	3,329	1,706	1,287	51	195	90	
60세 이상	3,654	1,940	1,320	61	227	106	

출처 : 통계청 국가통계포털, 성, 연령 및 거처의 종류별 1인 가구-시군구, 2017년도 기준

(2) 노후 주택수

- 2017년 기준 대전시 전체 30년이상 된 공동주택은 184개소로, 이중 중구에 위치한 건물 동 수는 45개소로 5개 자치구 중 가장 많은 편임

[표 3-13] 대전광역시 공동주택 현황(30세대 이상 주택)

사용연수	10년 미만	10년~20년 미만	20년~30년 미만	30년~40년 미만	40년이상	합계
소계(비율)	251(28.4)	243(27.5)	243(27.5)	140(15.8)	8(0.9)	885
동구	35	40	28	30	3	136
중구	37	36	39	40	5	157
서구	57	72	95	25	-	249
유성구	108	75	28	2	-	213
대덕구	14	20	53	43	-	130

출처 : 대전광역시 주택정책과, 2017년

4) 대전광역시 원도심(은행선화동) 주거환경 여건 변화

□ 조사개요

- 대전시 원도심에서 주거지역 내 주거환경 여건 변화가 나타날 것으로 예상되는 지역 중에 은행선화동이 있음
 - 면적: 1.50km²
 - 세대수: 9,882세대
 - 인구수: 17,888명
 - 주민조직: 37통 185반
- 대전시 원도심 주거지역의 주거환경 여건을 개략적으로 검토하기 위해 앞서 자치구별 인구 현황 및 가구 구성(연령대별), 주거건물 현황(인허가 건수, 노후건축물 수) 등을 살펴보았으며,
- 세부적으로 은행선화동¹⁸⁾내 신축 주택 현황(주택 인허가 실적, 주택 유형)과 주택과 연결되는 보행가로, 신축 건물의 월평균 임대료 추이 등을 현장조사 및 관련 실무자 인터뷰를 통해 주거환경 여건을 검토하였음
 - 물리적 주거환경: 신축 주거건물 현황, 상업 및 보행 가로 현황
 - 신축 주거건물의 평균 월임대료 및 선호하는 주거 형태(주거 타입)



[그림 3- 7] 대전광역시 중구: 은행선화동

18) 은행선화동은 중구 내에서 세대당 인구수가 가장 낮고, 청년 비율이 가장 높으며, 최근 주거건물 인허가 실적에서 주거건물이 다수 신축되는 행정동으로 검토됨에 따라 본 연구에서는 원도심 주거환경 여건 검토 대상 지역으로 선정하였음

(1) 은행선화동 주택 현황

□ 주택 인허가 현황

- 은행선화동의 2012년부터 현재까지 주택 인허가 건수는 총 112건으로 년도별로 살펴보면, 2015년(30건)과 2016년(23건)에 인허가 건수 비중이 가장 높았음
- 주택 인허가 건수가 가장 높은 주택 유형은 다가구주택(77건, 68.8%)으로 조사되었으며, 다음으로는 다중주택(15건, 13.4%), 다세대주택(6건 5.3%), 기타(6건, 5.3%)순으로 나타남
 - 다가구주택은 2014년(7건)까지 감소하는 추세에서 2015년(20건) 정점이었다가 2018년(4건) 현재까지 감소하고 있는 추세임

[표 3-14] 대전광역시 원도심(은행선화동) 인허가 현황

(단위 : 건)

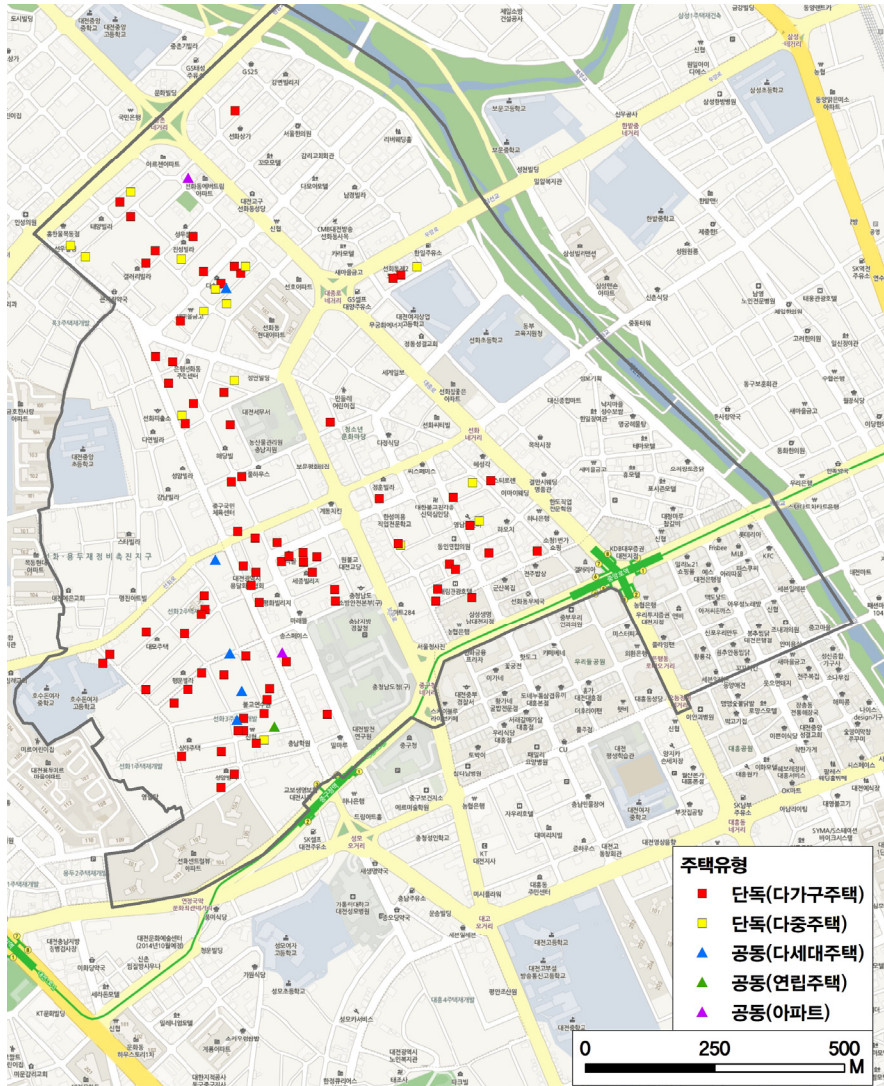
구분	합계	단독주택	다중주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트	기 타 ¹⁾
합 계	112	5	15	77	6	1	2	6
2012년	17	-	2	15	-	-	-	-
2013년	11	-	1	6	-	-	-	4
2014년	9	-	1	7	-	-	1	-
2015년	30	4	3	20	2	-	-	1
2016년	23	-	2	17	1	1	1	1
2017년	16	-	5	8	3	-	-	-
2018년	6	1	1	4	-	-	-	-

출처 : 대전광역시 중구 내부자료 / 주 : 1) 기타 : 기숙사, 도시형생활주택

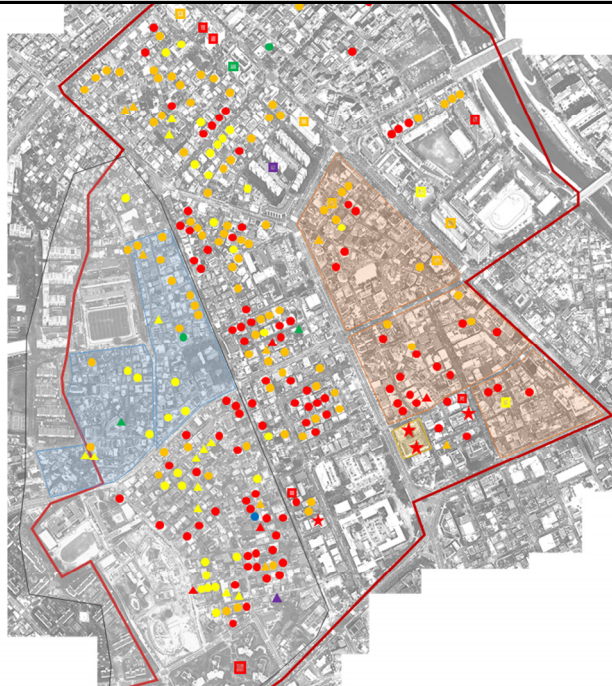
□ 주택 유형

- 은행선화동에서 2012년부터 신축된 주택의 입지를 살펴보면, 주로 중앙로역, 중구청역등 비교적 대중교통이 편리한 위치에 입지하는 것으로 나타남
- 최근 조성된 신축 주거건물의 주택 유형은 대부분 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 등 다수가 공동 거주하는 공동주택의 비중이 매우 높은 것으로 분석됨

- 중구청역에서 북서방향으로 2015년 이후(2015년~2018년)의 허가 빈도가 높았으며, 중구청네거리의 북동쪽으로는 2012년~2014년 사이의 주택 인허가 건수가 증가하였으며, 다가구주택의 개발 건수가 가장 많은 것으로 조사됨



[그림 3- 8] 원도심(은행선화동)일대 주택 유형별 인허가 현황



>> 주택유형별 현황

- 다가구, 다중주택
- ▲ 다세대주택, 연립주택
- ▣ 아파트, 오피스텔
- ★ 도시형생활주택

>> 연도별 현황

1960	갈색
1960-1969	남색
1970-1979	파란색
1980-1989	초록색
1990-1999	노랑색
2000-2009	주황색
2010-2018	빨간색

>> 주택유형별 현황

- 선화주택재개발정비사업
- 선화1구역주거환경개선사업
- 선화동 도시형생활주택 지구단위계획
- 선화용두도시재정비사업



[그림 3- 9] 원도심(은행선화동)일대 주택 현황

■ 주거지역 내 주거환경 여건

□ 상권의 점진적인 형성(식음시설 등)

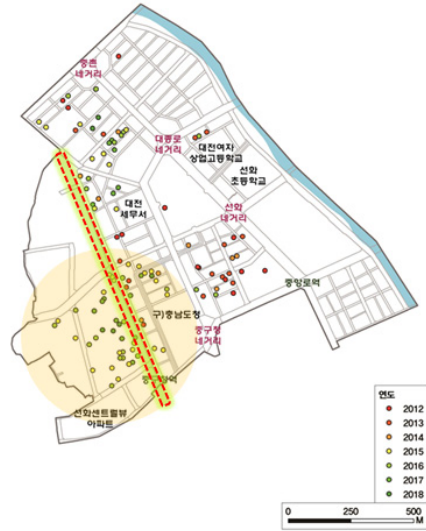
- 최근 중구청역 인근(대전시 중구 선화서로 일대)으로 인터넷 웹상에서 '선화단길'로 불리우는 신흥 골목 상권이 점진적으로 형성되고 있음

- 넓은 단독 주거건물 리모델링을 통해 카페, 음식점 등의 상업 기능이 유입

- 이러한 선화서로 일대의 신흥 골목 상권은 임대료가 높게 형성된 대흥동에서 선화동으로 이전하거나,

- 타 지역 자본 유입으로 형성되는 것으로 파악됨

- 이러한 개별 독창적인 공간의 형성은 특히 20~30대 청년층의 유동인구가 늘어나는 다양한 요인 중 하나라고 할 수 있음



출처 : 중도일보(2018), 보물처럼 숨겨진 공간, 대전 중구 선화단길로 골목상권이 뜬다.

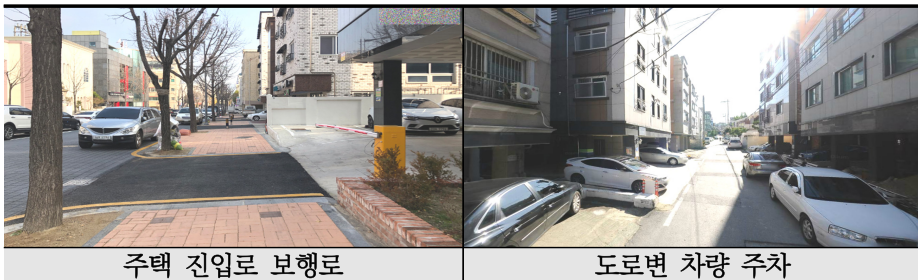
[그림 3-10] 중구 선화서로 일대 골목 상권 형성

- 은행선화동 일대로 단일 건물 내 다수의 가구 또는 세대가 공동으로 거주가 가능한 다가구·다세대주택 등의 주거건물이 다수 들어서고 있고, 주변으로 신흥 골목 상권이 형성되는 등 해당 지역으로 잠재적인 거주

및 유동인구가 증가할 수 있는 요인이 나타남에 따라 해당 주거지역의 지속적인 정주환경에 대한 조성방안이 요구될 것으로 판단됨

□ 보행가로

- 검토지역은 다가구·다세대주택 등의 주거건물 유형이 비교적 많은 편으로 해당 건물 유형은 필로티(Piloti) 형태로 신축되고 있음
 - 필로티(Piloti) 형태로 조성되는 다세대·다가구주택은 1층을 지상주차장으로 조성하고 상층부를 주거공간으로 개발하는 형태로 해당 필지와 인접 도로에서 지상주차장으로의 도로 연결이 필요한 구조임¹⁹⁾
 - 인접 도로에서 주거건물 지상주차장으로의 도로 연계로 일부 구간에서 보행로 단절이 나타날 수 있어 보행자 안전에 대한 고려가 요구됨
- 동일한 필로티 형태의 건물이 신축되는 경우 주거건물의 획일화된 모습에 따른 주택 형태의 다양성 및 인접한 보행가로에서 보행자 안전성 저해와도 연관성이 있음
- 또한 다가구·다세대주택이나 원룸이 밀집된 일부 구간에 주차공간 부족으로 차도 및 보행로에 불법주차가 이루어지기도 함(마을 공유공간 조성 검토 필요, 경기도 자투리 주차장 조성 사업²⁰⁾등)



[그림 3-11] 원도심(은행선화동)일대 주택 및 보행가로 현황

- 19) 2002년에 다세대·다가구 주택의 주차장 확보 의무가 가구당 0.7대에서 가구당 1대로 대폭 강화되면서 필로티 구조의 건물형태가 대안이 되었음. 도시형생활주택으로 개발될 경우 주차장 설치 대수가 완화되는 조항이 있음
- 20) 자투리 주차장 조성 사업(경기도) : 구도심의 오래된 주택을 매입하여 주차장으로 활용하거나, 교회·학교 등 민간 시설 주차장을 무료로 개방하는 사업

■ 부동산 및 임대료 관련(부동산 실무전문가 인터뷰)

- 중구 은행선화동 인근에서 부동산 중개 업무를 담당하는 실무 전문가를 대상으로 원·투룸 형태의 신축 주거건물(다가구·다중주택, 다세대·연립주택 및 아파트 등의 공동주택)이 형성하는 월평균 임대료 및 선호 주거 타입 등과 관련한 인터뷰를 진행하였음

- 일시: 2018년 10월 / 2018년 11월
- 장소: 은행선화동 내 위치한 부동산사무소 실무자
- 내용: 1) 선호하는 주거 형태
2) 신축 주거건물의 평균 보증금 및 월 임대료 시세
3) 도심활성화(선화단길 등)요소와 보증금/월 임대료간 관련 여부

□ 선호하는 주거 형태

- ‘최근 들어 은행선화동 내 신축 주거건물이 다수 들어섬에 따라 청년들의 부동산 문의 횟수가 많은 편임. 최근 공급되는 신축 주거건물은 내부에 가구(침대 매트리스 포함) 및 가전제품이 제공되는 풀 옵션의 형태로 구성되어 있음.’ 특히 이러한 거주공간 구성은 최근 입주자들이 거주 공간을 선정할 때 선호하는 요소로 작용하여 건물 소유자 또는 관리자가 관련 사항을 마련하는 추세임
- ‘원룸 또는 투룸 등 주거 유형별로 부동산 중개와 관련하여 문의가 다수 있는 편으로 연령대별 선호하는 주거 형태는 다소 차이를 보임. 20대의 경우 원룸 등 소형 평형대의 주거를 선호하였으며, 30대 이상의 경우 투룸 이상의 주거 유형을 선호’하는 편임. 이는 공간 활용에 있어 취침공간과 공용공간(옷방, 거실 겸 취미 활동)을 구분하기 위함으로 해석할 수 있음
- 주거공간의 크기는 임대료와 연관이 있음에 따라 거주자의 경제적 여건과도 연관성이 있을 것으로 유추됨

□ 신축 주거건물의 평균 보증금 및 월 임대료 시세

- ‘신축 주거건물의 경우 평균 보증금 및 임대료는 보증금 300만원에 월 임대료가 35만원 규모의 가격으로 형성’되어 있음. 신축건물의 형성된 보증금 및 임대료는 신축 후 건물의 내구연한에 따라 월 임대료가 낮아지나, 10년 이내의 주거건물은 평균 보증금 300만원에서 월 임대료 30만원 규모의 가격이 형성되어 있음. ‘월 임대료가 30만 원 이하로는 잘 떨어지지 않는 편’ 이라고 함
 - 10년 이상 된 건물의 경우 월 임대료가 30만원 미만이 있으나 주거건물이 신축 후 10년 이상이 되더라도 ‘해당 건물의 유지 관리가 비교적 잘 되는 경우 월 임대료를 30만원으로 책정하는 편’임

□ 도심활성화(선화단길 등)요소와 보증금/월 임대료간 관련 여부

- ‘은행선화동은 최근 신축 주거건물이 다수 입지하게 되었고, 주거환경 개선사업(가로 정비 포함) 등이 이루어지고 있어 청년층의 주거공간 입주 문의 및 점포 운영에 대한 문의가 많은 편’임
- 점포 운영 문의와 관련하여 은행선화동 내 선화단길 등의 도심활성화 특화 요소가 이슈화 되어 상가 임대료 등에는 영향을 미칠 것으로 보이나, 기존 신축 주거건물의 평균 보증금 및 월 임대료는 선화단길 등에 의해 영향을 받지 않는 것으로 판단됨. 이는 ‘아직 선화단길이 들어선지 얼마 되지 않았고, 신축 주거건물의 보증금 및 월 임대료가 상승 추세를 보이지 않아 선불리 상관성을 고려하기에는 시기가 이르다’는 공통된 의견을 보였음
 - >> 선화단길의 경우 최근 기존 주거건물에 1층을 상가 점포로 리모델링하여 이색적인 상가가로가 형성되었으며, 당분간 청년 창업의 실험 모델이 될 것으로 보임에 따라 등지 내몰림 현상 발생에 대한 지속적인 관심과 더불어 관리방안에 대한 논의가 필요할 것임

대전시 원도심 주거지역 도시관리 차원에서의 시사점

1. 대전시 원도심 주거지역 주거환경 시사점
2. 원도심의 지속적인 정주환경 조성을 위한 제안

4장

4장 대전시 원도심 주거지역 도시관리 차원에서의 시사점

1. 대전시 원도심 주거지역 주거환경 시사점

□ 도시공간구조의 변화: 원도심 쇠퇴구조

- 대전광역시는 근대도시로의 발전 토대인 경부선(1904년) 및 호남선(1914년) 개통으로 우리나라 국토 교통 중심의 신흥도시로 급격한 도시 성장을 이루었으며, 이는 도시의 외연적 확산으로 단핵구조에서 다핵화로 도시가 발달하였음. 이러한 과정에서 도시 정책 방향과 급격한 사회·경제적 여건 변화 등으로 인해 대전시 원도심은 쇠퇴가 나타남
 - 초기 원도심 중심의 단핵도시 구조에서 둔산 등으로의 신시가지 및 부도심 등 주변으로의 지역개발과 옛 충남도청 및 충남지방경찰청 등의 주요 공공기관 이전과 개발 호재가 서북부 방향으로 이어지면서 원도심 기능은 분산·쇠퇴되는 양상을 보임
- 2025년 대전광역시 도시재생전략계획(현재 변경계획 수립 중)에서는 도시재생 정책 방향과 재생유형 및 사업을 수립하기 위해 대전시 쇠퇴 정도를 진단하였으며, 원도심은 인구, 산업·경제, 물리적 환경을 고려하였을 때 정체지역으로 검토하였으며, 원도심의 도시재생 기본방향을 도시경제기반형으로 설정하고, 비전과 재생 기본방향을 제안하였음
 - 비전: 역사문화공간과 과학 융복합으로 창작 문화예술 플랫폼 및 MICE 산업 허브
 - 재생 기본방향: 도시경제거점 재생/ 도심중추기능 재생
- 이에 대전 원도심 주거지역 주거환경을 고려한 도시관리방안은 원도심 주거지역 주거환경 여건을 토대로 도시재생전략계획(변경 계획 검토 필요) 및 대전도시기본계획 등 상위계획과 대전시 민선 7기의 정책 방향이 반영된 도시의 비전 및 목표, 추진전략 방향과 연동되어야 할 것임

□ 원도심 내 신축 주거건물의 급증으로 인한 주거환경 여건 변화

- 지속적인 인구 감소 추세와 더불어 원도심 내 상권 경쟁력 약화, 토지가 상승, 건축물 노후화에 따라 주거환경이 악화되는 가운데 주거지역을 중심으로 타 자치구와 비교 시 인구수에 대비하여 신축 주거건물의 수가 급증하였음
 - 단독 거주의 주택이 아닌 다수의 가구 또는 세대가 거주 가능한 다가구·다중주택 등의 단독주택과 다세대·연립·아파트 등의 공동주택의 신축 허가건수가 월등히 높았음
- 이는 인구 감소 및 사회·경제적 여건 변화에 따른 소형가구 구성의 증가 현상과 연동된다고 할 수 있으나, 대전시 원도심 주거지역은 급격히 증가한 다가구주택, 다세대 및 연립주택 등의 신축 주거건물로 인해 주거환경에 변화가 보임에 따라 도시관리 차원에서 고려해야할 시사점으로 판단됨
- 이를 체계적으로 개발 관리하기 위한 도시관리계획 방안으로 지구단위계획구역 설정을 검토할 수 있음. 주거환경이 다소 양호한 주택가를 지구단위계획 구역으로 설정하여 안정적인 주거환경을 확보, 유지할 수 있는 지원방안적용을 검토할 필요성이 있음
 - ▶ **안전한 보행가로 미흡: 사람중심 보행가로 조성**
 - 다가구주택 및 다세대·연립주택 형태의 신축 주거건물은 단일 필지 내 지상주차장을 포함하고 있어 인접도로에서 필지 내 주차장으로의 차도가 연결됨에 따라 연속적인 보행가로는 조성되지 못하는 사례가 발생되었음. 개별 주차장으로 이어지는 차도 및 보도간 조성에 대한 논의가 필요할 것으로 판단됨(도로 연결부 바닥 페이빙 처리 또는 공유주차장 조성)
 - ▶ **주거지역 내 획일적인 경관 특색 있는 마을경관 조성**
 - 다세대·연립주택 형태 등의 주택 유형은 필로티 구조의 획일적인 주택 형태를 띠고 있으며, 주택 형태 및 개별 사업시행자의 개발여건(건축공사비_설계비 포함, 디자인 측면의 선호 차이)에 의해 해당 마을의 경관을 형성할 가능성이 높으므로 이에 대한 도시관리 차원에서의 논의가 필요할 것으로 판단됨

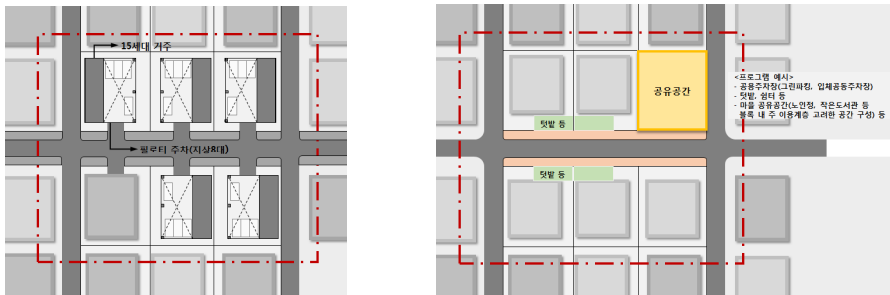
» 대안 검토: 주민간 공유공간 조성

- 개별 필지 내 주거건물과 단독주차장으로 조성하는 개발방식에서 공용공간에 대한 계획 요소들을 공용주차장, 마을 공유공간 등으로 통합 조성할 수 있는 방안을 검토할 필요성이 있음
- 실효적인 결과를 내기 위해 도시재생 뉴딜사업(주거지지원형, 우리동네살리기, 소규모 재생사업 등), 주거환경관리사업, 기존의 저층주거지를 위한 저층주거 재생모델 계획수법 등 기존에 추진된 사례 및 관련 계획을 바탕으로 주민 주도형 도시관리방안 모색(중간 지원조직 참여)을 통해 앞서 논의한 보행가로에 대한 문제, 특색 있는 마을 경관 조성 등에 대한 대안이 될 수 있을 것임
- 지방정부 및 자치구의 생활기반시설에 대한 적극적인 선투자자와 공유공간 조성을 위한 개별 사업자의 적정한 공공기여 부분(필지 내 주차장 조성 부분이 공유공간 등으로 이전될 시)에 대한 사업 추진 관련 세부 사항 또한 충분한 논의가 요구됨



출처 : 서울주택도시공사 SH연구원, 한국도시계획학회(2017)

[그림 4- 1] 저층주거지 재생사업 추진방안



[그림 4- 2] 공유공간 조성방안(예시)

2. 원도심의 지속적인 정주환경 조성을 위한 제안

- 대전시에서는 원도심을 도시재생을 통해 경제·창의·문화가 융합되는 활력 있는 공간 조성을 위한 시책을 지속적으로 추진 중에 있으며, 이와 관련된 주요 현안으로 양질의 일자리 창출 및 주거공간 공급을 통해 청년층이 원도심에 지속적으로 정주할 수 있는 다양한 시책을 계획·추진 중에 있음
 - 원도심 관련 시책사업으로 청년층 주거공급, 다양한 문화예술 콘텐츠를 활용한 지역 활성화, 4차산업혁명 선포도시로서 첨단과학기술 융·복합을 통한 양질의 일자리 창출 등이 주요 내용²¹⁾
 - 국공유지를 활용한 청년주택 조성(용도 복합을 통한 신축)
 - 기존 건물을 활용한 주거공간 조성(사회주택 개념 등)
 - 청년 창업(창업 공간, 리빙랩 등)과 관련한 다양한 주거 유형 사업 연계
: 일자리연계형 주택(국토부, 중소벤처 기업부 협력사업)
 - 주택자금 지원사업(현재 대전시에서 시행중임)
 - 뉴딜사업과 연계하여 소규모주택정비사업의 활성화 도모
 - 마을 공유공간 등 저층주거지재생모델 적용과 활성화를 위한 기반시설 선투자(마을 공유공간 조성 및 활성화를 마을공동체에서 자치적으로 이루어지도록 기존 마을공동체사업의 확대)

21) 대전광역시(2018), 새로운 대전을 여는 주요정책 내부자료

■ 원도심 관련 주요 추진 사업

》 청년·신혼부부 위한 '청년드림타운' 3천호 공급

- 국가시책 부흥 및 청년층의 주거불안 해소를 위한 청년·신혼부부 대상의 '청년드림타운' 3천호 공급(도시재생 연계)으로 보편적 주거복지 실현
 - 사업내용 : 시세보다 저렴한 청년·신혼부부용 임대주택 공급
 - * 공급호수 : 3,000호(민간 600호, 공공 2,400호)
 - * 공급지역 : 원도심 역세권(상업지역), 산업단지, 공유지 및 신규택지

》 중앙로 소셜벤처 특화거리 조성

- 원도심 지역을 중심으로 도시재생, 환경 등 사회적 문제 해결을 위한 기술기반의 소셜벤처 스타트업 발굴·보육단지로 특화
- 도청사 창업플랫폼을 중심으로 대흥동·선화동 일원의 중앙로 일대를 '소셜벤처 특화거리'로 확산·발전
 - 사업내용 : 옛 도청사 일원을 소셜벤처 지원 집적지로 조성
 - * 창업 플랫폼 구축 : 옛 도청사, 창업인포센터(의회동)+메이커스페이스
 - * 인큐베이팅센터 구축·운영

》 원도심 문화역사거리 조성

- 원도심의 근대건축물과 활동거점을 활용하여 원도심 여행코스 운영과 특색 있는 거리를 조성하여 원도심 인구유입 및 활성화 도모
 - 사업내용 : 원도심 투어코스 개발·운영, 근대문화유산 탐방로 조성, (가칭)문화올레길 조성 등

■ 원도심 내 양질의 주거공간 확충

(1) 양질의 주거공간 공급

① 신규 개발(기존 건물 복합개발)

〉 대전시 청년드림타운

- 대전시 청년층 주거복지 실현을 위한 청년드림타운의 성공적인 사업 추진과 더불어 기존 시설(기존 주거건물, 빈집 등)을 활용한 매입임대 주거지원사업의 지속적인 추진 고려
 - 역세권 등 대중교통이 편리한 곳에 체계적인 개발(민간주도+공공지원)을 통해 청년 주거안정 도모
 - 원도심 내 노후공공청사 등 기존 건물을 활용한 복합개발 사업 추진 중

〉 경기 행복주택

- 청년의 주거비 부담경감을 위해 대중교통 편의성을 고려하고, 직주 근접이 가능한 부지를 활용해 보다 저렴하게 청년들에게 공급하는 형식
 - 경기행복주택의 사업추진방식과 입주자 모집기준 등 행복주택과 동일(공공주택 특별법)하며, 추가적으로 경기도에서 신혼가구 전용공간 확대, 공동체 활성화, 임대료 지원을 함께 하고 있음



출처: 경기도시공사, 임대주택 청약센터

[그림 4- 3] 경기 행복주택 사업의 개요

② 기존 시설 매입임대 활용형(사회주택²²) 개념 도입)

〉 빈집살리기 프로젝트 _ 두꺼비 하우스 ‘공가’

○ 전·월세 난과 공공임대주택 공급량 저조 등의 저소득층 주거불안이 지속되어 있는 상황에서, 빈집을 리모델링하여 임대주택으로 제공하는 ‘빈집 살리기 프로젝트’를 추진하고 있음

- 사업 방식 : 빈집을 활용, 리모델링 통한 임대사업
- 공간 구성 : 2인용 10실, 1인용 9실
- 월 임대료 : 보증금 250만원

월 27만원~35만원(따뜻한 사회주택기금에서 보증금 2억 원 지원)



출처: 대전세종연구원(2018), 청년임대주택의 소요추정에 관한 연구

[그림 4- 4] 빈집살리기 프로젝트(두꺼비 하우스 공사)

〉 서울시, 공동체주택

○ 입주자 간 소통과 교류를 통해 생활문제를 해결하고 공동체 활동을 함께하는 새로운 형태의 주택으로 소규모 공동주택 안에 독립된 공동체 공간을 갖추고 있고, 공동체주택 관리 규약이 마련된 주택으로 셰어하우스(share house)와 코하우징(co-housing)형태임

- 공급방식과 입주자 특성에 따라 분류 가능, 공급방식으로는 자가소유형, 민관협력형, 민간임대형, 공공임대형으로 나뉘며 입주자 특성으로는 공동육아형, 1인 가구형, 어르신 공동체형, 세대혼합형 등으로 구분함

22) 사회임대주택은 지자체가 민간 사업자에게 토지를 임대(최장30년)하고, 민간사업자가 해당 토지에 임대주택을 건설하거나 기존 건축물 리모델링하여 시세 약 80% 이내의 임대료로 최장 10년을 임대하는 주택제도임

□ 공동체 주택 사례 : 불광동 구름정원사람들(자가소유형)

- 사업 방식 : 입주자가 공동으로 토지구매 후 시공
- 공간 구성 : 근린생활시설, 8세대 다세대주택, 공동창고, 커뮤니티공간



자료 : 서울시, 공동체주택 매뉴얼 북 - '함께 살아 좋은 집'

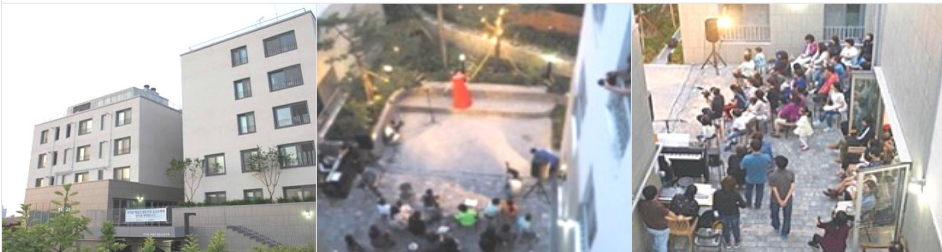
□ 공동체 주택 사례 : 서교동 잔다리협동조합주택(민관협력형)

- 공간 구성 : 1층 외부 주차장과 텃밭과 휴게데크, 1층 내부 커뮤니티공간과 2~5층은 개별주택공간
- 임대료 : 임대보증금 815만원, 토지임대료 272만원(가구당 월 32만 원)



□ 공동체 주택 사례 : 만리동 예술인협동조합주택 막쿵(공공임대형)

- 기존 만리배수지였으나 공공임대주택을 건설하기 위해 용도지역을 변경하였으며 사유지를 활용하여 신축하였음
- 공간 구성 : 공동 작업실과 공동주방, 커뮤니티 갤러리

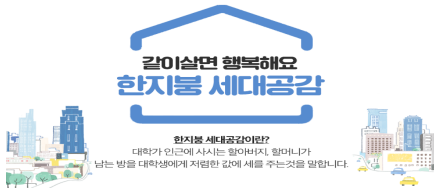


③ 기존 주거공간 공유(한지붕 세대공감 등)

〉 한지붕 세대공감사업(서울시)

○ 주택을 소유한 60세 이상 어르신과 대학생(또는 대학원생)을 연계하여 청년에게는 주거공간을 지원하고, 어르신에게는 소정의 임대료와 생활 서비스(봉사활동)를 제공하는 사업

- 16개 자치구에서 526가구가 참여하였으며, 수요 공급 비율은 대략 1.5대 1 또는 2.0:1로 수요가 공급에 비해 높아 해당제도의 호응이 높음



자료 : 1) 청년주거포털 - 서울시 청년주거 포털
2) 동작구청 홈페이지



[그림 4- 5] 서울시 한지붕 세대공감 사례

〉 부산시, 부산청년우리집

○ 유희주택을 소유한 60세 이상 어르신과 18세~29세의 부산지역 대학생 및 취업준비생을 매칭하여 해당주택의 리모델링 및 집기구입 등을 지원하는 사업

- 어르신 : 리모델링 지원, 임대 수익 창출, 청년과 유대관계를 형성
- 대학생 및 취업준비생 : 저렴한 보증금·월세, 생활 필수 집기 제공, 어르신과의 유대관계를 형성



자료 : 1) 한겨레, 확산하고 있는 부산형 공유경제
2) 부산경제 진흥원



[그림 4- 6] 부산시 부산청년우리집 사례

참고문헌

- 윤정숙(1995), <주거환경학>, 서울_문운당.
- 김영화 외(2018), <주거환경개선사업이후 주거 환경 변화에 관한 연구>, 대한건축학회, 34(10), 3-12.
- 배민정 외(2018), <주거환경만족도에 영향을 미치는 도시의 지역적 특성에 관한 연구>, 주거환경, 16(2), 183-195.
- 양승희 외(2018), <청년임대주택의 소요추정에 관한 연구>, 대전세종연구원 연구보고서.
- 김광수 (2018.2.28.). 확산하고 있는 부산형 공유경제. <한겨레>.
URL: <http://www.hani.co.kr/arti/society/area/834107.html/>
- 이동훈 (2017.11.30.). 지진 지뢰밭 다세대·다가구...박원순 시장 취임 2011년부터 매년 3만가구 이상 건축인허가_포항지진으로 문제 드러난 '필로티'도 다세대·다가구주택의 주차난 해결을 위해 도입된 설계. <조선pub>
URL: <http://pub.chosun.com/>
- 전유진 (2018.10.28.). 보물처럼 숨겨진 공간, 대전 중구 선화단길로 골목상권 뜬다. <중도일보>.
URL: <http://www.joongdo.co.kr/main/view.php?key=20181026010010976/>
- 광주시(2011), <2020 광주시 주택종합계획>.
- 대전시(2011), <2020 대전광역시 주택종합계획(2010~2020)>.
- 대전시(2017), <대전광역시 원도심(동구·중구) 도시재생활성화계획>.
- 대전시(2018), <대전시 청년통계신규 작성, 청년정책에 적극 활용>.
- 대전시(2018), <민선7기 핵심공약 및 현안_새로운 대전을 여는 주요정책>.
- 서울시(2016), <2016 서울특별시 알기 쉬운 도시계획 용어>, 서울특별시 도시계획국.
- 서울시(2017), <공동체주택 매뉴얼 북 - '함께 살아 좋은 집'>.
- 국토교통부(2013), <제2차 장기(13년~22년) 주택종합계획>.
- 건축법 시행령, [별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조 5관련).
- 경기도시공사, <http://www.gico.or.kr/>
- 공가, <http://www.gongga.co.kr/gongga/>
- 대전광역시 중구청, <http://www.djunggu.go.kr/>

대전광역시청, <http://www.daejeon.go.kr/>
동작구청, <http://www.dongjak.go.kr/>
부산경제진흥원, <http://www.bepa.kr/>
서울주택도시공사, <http://www.i-sh.co.kr/>
세움터, <http://www.eais.go.kr/>
청년주거포털, <http://housing.seoul.kr/>
통계청 국가통계포털, <http://kosis.kr/>
통계청, <http://kostat.go.kr/>
SH연구원, <http://www.i-sh.co.kr/>