creative commons
COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

[UCI]I804:24011-200000241144

2011年 2月
석사학위논문

도시재생 방향 설정을 위한 주택 수요특성에 관한 연구

- 광주광역시를 대상으로 -

조선대학교 대학원
건축공학과
이 재 형

도시재생 방향 설정을 위한 주택 수요특성에 관한 연구

- 광주광역시를 대상으로 -

Characteristic of Housing Demand for Setting up the Direction of City Regeneration

2011년 2월 25일

조선대학교 대학원

건축공학과

이 재 형

도시재생 방향 설정을 위한 주택 수요특성에 관한 연구

- 광주광역시를 대상으로 -

지도교수 조 용 준

이 논문을 공학석사 학위신청 논문으로 제출함.

2010년 10월

조선대학교 대학원

건 축 공 학 과

이 재 형

이 재 형의 석사학위 논문을 인준함

위원장 조선대학교 교수 金秀璋 인

위 원 조선대학교 교수 林晩澤 인

위 원 조선대학교 교수 趙泰源 인

2010년 12월

조 선 대 학 교 대 학 원

목 차

Abstract

1. 서 론

1.1. 연구의 배경 및 목적 ····· 1
1.2. 연구의 범위와 방법 ····· 3

2. 도시재생에 대한 이론

2.1. 도시재생의 개념과 대상 ····· 5
2.2. 우리나라 도시재생의 과제와 방향 ····· 12

3. 광주광역시 거주환경의 현황

3.1. 인구 및 도시개발 현황 ····· 16
3.1.1. 인구 및 가구현황 ····· 16
3.1.2. 도시개발사업 현황 ····· 18
3.2. 주택유형 및 주택건설 현황 ····· 24
3.2.1. 주택유형 현황 ····· 24
3.2.2. 주택건설 현황 ····· 30

4. 주택수요 특성 분석

4.1. 조사 개요 ····· 38
4.1.1. 조사내용 및 분석방법 ····· 38
4.1.2. 조사대상 일반사항 ····· 38
4.2. 주거환경 만족도 ····· 41
4.3. 주택 수요특성 ····· 42
4.3.1. 조사대상 전체 ····· 42

4.3.2. 이주 의향자 ····· 45
4.3.3. 이주 의향자의 주택수요 특성 ····· 53
4.3.4. 신규주택 수요의 세부분석 ····· 56

5. 결 론 ····· 58

참고문헌

부 록

표목차

표 1-1. 조사대상의 모집단과 표본……3
표 2-1. 도시쇠퇴의 개념……6
표 2-2. 인구감소에 의한 도시쇠퇴……6
표 2-3. 우리나라의 도시재생사업 추진 현황……10
표 2-4. 도시 및 주거환경 정비법……11
표 2-5. 도시재정비 촉진을 위한 특별법……11
표 2-6. 도시 재개발의 흐름……14
표 3-1. 광주광역시 자치구별 인구변화 추세……17
표 3-2. 인구 및 가구전망……18
표 3-3. 택지개발사업 진행지구……18
표 3-4. 택지개발사업완료……19
표 3-5. 택지개발사업 시행완료……19
표 3-6. 도시개발사업 현황……21
표 3-7. 도시개발사업 시행중인 사업현황……21
표 3-8. 도시개발 사업 완료 현황……22
표 3-9. 광주광역시 통계연보, 인구주택 총 조사……24
표 3-10. 주택유형별 분포 추이 ……25
표 3-11 .광주광역시 자치구별 주택유형 분포 현황……26
표 3-12. 광주광역시 주택유형별 건축년도 분포 현황……26
표 3-13. 자치구별 주택유형별 건축년도 분포 현황……27
표 3-14. 자치구별 주택점유형태 현황……29
표 3-15. 광주광역시 주거면적……30
표 3-16. 광주광역시 미분양주택 현황 ……30
표 3-17. 분양유무에 따른 미분양주택 현황 ……31
표 3-18. 준공전후에 따른 미분양주택 현황 ……31
표 3-19. 주택유형별 주택건설 실적……33
표 3-20. 주택규모별 건설 실적……34
표 3-21. 공공임대주택 건설현황……35
표 3-22. 공영개발 사업에 의한 공급계획……36

표 3-23. 광주시 주거지역 지정현황 ····· 37
표 4-1. 조사대상자의 구청별 현거주지 현황 ····· 38
표 4-2. 조사대상자의 주택형태 ····· 39
표 4-3. 조사대상자의 주택형태 ····· 39
표 4-4. 조사대상자의 주택형태 ····· 39
표 4-5. 조사대상자의 지역별 거주 형태 ····· 40
표 4-6. 주거환경 만족도 ····· 41
표 4-7. 조사대상자의 자치구별 현거주지 만족도 ····· 41
표 4-8. 이주시 고려요소 ····· 42
표 4-9. 이주시 고려 우선순위 ····· 43
표 4-10. 이사요소를 고려시 중요요인 ····· 43
표 4-11. 지역별 이사요소 1순위 ····· 44
표 4-12. 향후 10년이내 이사계획 여부 ····· 45
표 4-13. 광주지역 이주희망자 세대주 직업 ····· 45
표 4-14. 광주지역의 현거주지 주택소유 여부 ····· 45
표 4-15. 광주지역의 이주세대주의 가구현황 ····· 46
표 4-16. 광주지역의 이주세대주의 가구소득 현황 ····· 46
표 4-17. 광주지역의 이주세대주의 현 거주지 면적 ····· 46
표 4-18. 광주지역의 이주세대의 현거주지 시세 ····· 47
표 4-19. 향후 10년이내 이사계획 사유 ····· 47
표 4-20. 향후 10년이내 광주지역과 타지역의 이사계획 사유 ····· 47
표 4-21. 이사계획 응답자중 현 거주환경 만족도 ····· 48
표 4-22. 이사계획 응답자중 광주지역과 타지역구분시 현 거주환경 만족도 ····· 48
표 4-23. 현거주지 만족도에 따른 이주사유 ····· 49
표 4-24. 광주광역시 내로 이주시 고려요소 ····· 50
표 4-25. 광주광역시 내 이주시 이주 희망 지역 ····· 50
표 4-26. 광주광역시 내 이주시 이주 희망지구 ····· 50
표 4-27. 광주광역시 내 이주시 지역별 세대주 연령 ····· 51
표 4-28. 현거주지 거주형태에 따른 희망이주 주택형태 ····· 52
표 4-29. 세대주 연령에 따른 희망이주 주택 신규 여부 ····· 52
표 4-30. 세대주 연령에 따른 희망이주 주택형태 ····· 53

표 4-31. 소득계층별 이사계획이 있는 가구 ····· 53
표 4-32. 현재점유형태와 희망매입여부 비교 ····· 54
표 4-33. 매 입 률 ····· 54
표 4-34. 임 대 율 ····· 54
표 4-35. 현재 거주형태와 희망이주형태 ····· 55
표 4-36. 이사 이유별 현재 거주지의 만족도 ····· 55
표 4-37. 희망 이주지역 ····· 56
표 4-38. 현거주지별 희망이주 지역(구) ····· 56
표 4-39. 신규분양주택에 대한 이주형태 수요패턴 ····· 57
표 4-40. 이주시기별 희망이주면적에 따른 주택형태수요 패턴 ····· 57

그림목차

그림 1-1. 연구의 흐름도 ····· 4
그림 2-1. 지속가능한 도시재생의 목표 ····· 8
그림 2-2. 도시재생의 개념 ····· 8
그림 2-3. 도시재생의 공간적 · 내용적 범위 ····· 9
그림 2-4. 도시재생 관련사업의 체계 ····· 10
그림 2-5. 우리나라 도시재생사업의 문제점과 과제 ····· 15
그림 3-1. 광주광역시 인구변화 추이(2000년~2008년 말 현재) ····· 16
그림 3-2. 인구밀도(단위 명/㎢) ····· 17
그림 3-3. 광주시 도시개발사업 현황도 ····· 23
그림 3-4. 광주광역시의 주택보급률 ····· 24
그림 3-5. 주택점유형태별 가구분포 ····· 28
그림 3-6. 구청별 주택점유형태별 가구분포 ····· 29
그림 3-7. 주택미분양 추이 ····· 32
그림 3-8. 주택건설 추이 ····· 33
그림 3-9. 주택유형별 주택건설 실적 ····· 34
그림 3-10. 주택규모별 주택건설 실적 ····· 35

Abstract

Characteristic of Housing Demand for Setting up the Direction of City Regeneration

Lee, Jae-Hyung
Advisor : Prof. Cho, Yong-joon, Ph.D.
Dept. of Architectural Engineering
Graduate School of Chosun University

This research is made to set up a clear goal about housing environment with the question how to make and manage the housing environments in the city regeneration project, and set up a hosing plan system that fits to the goal. Thus, the research and analysis on the housing demand has been performed to set up the right direction of city regeneration by citizens in Kwanju-Si about their satisfaction and moving intention. The result is as following.

1. The rate of no answer in the satisfaction survey targeting the whole testing objects was about 17% which is relatively small. The regional rates of satisfaction for their housing environment were 40.4% in Dong-Gu which is the highest, 43.6% (satisfied) in Seo-Gu, 44.0% (normal) in Nam-Gu, 42.4% (satisfied), 45.6% (satisfied). Therefore, most of each region has satisfied rates but Dong-Gu has relatively the highest rate which is dissatisfied compared to other regions.

2. The elements of selection of cities are in the order of education environment (31.1%) which is considered as the most important reason, price of housing (13.9%), traffic (10.1%), investing value (9.3%), ammonites and welfare facilities (5.8%), areas of housing (5.5%).

3. Respondents who intended to move in 10 year were 78.6% of all answerers, and the reason for that was 'to live in a better house'(38.5%), the surrounding environment (33.7%), education (13.1%). In case of moving to another region, the reason of moving was because of working place.

4. Most of satisfaction rates from respondents who had moving plans was normal or satisfied. However, if comparing those rates to respondents who did not have moving plans, the respondents who had moving plans had lower satisfied rates than respondents who does not have any moving plans.

5. The housing type of 'wish moving' has a high preference for apartment, so that the preference to apartment is estimated to increase continuously. The types of 'wish moving' is new house(72.6%) which is the highest, existing house (22.4%) and other types of house (3.0%).

6. The reason of moving and residents' satisfied rates was that people are considering to move because of 'for a better house' and 'surrounding environment'. Dissatisfied respondents tend to move because of surrounding environment.

7. The rate of moving to apartment was higher when respondents have the closer moving plan. In case of detached houses, the rate of satisfaction was higher when respondents have later moving plans. This seems to be because of demands for detached houses after retirement.

1. 서 론

1.1. 연구의 배경 및 목적

1960년대 이후 급속한 인구 증가 및 공업화, 도시화의 영향 등으로 도시 내 주택부족 문제가 심화되었다. 이에 따라 주택의 대량공급이 가능한 공동주택에 대한 관심 증대와 더불어 아파트는 단기간에 대량의 주택을 공급할 수 있는 주택유형으로 자리하게 되었다. 그 결과 형태의 획일화, 매스의 거대화 등으로 인해 오히려 다양한 삶 방식을 무시하고 도시경관을 저해했다는 비판을 받아왔다. 거기에 도시외곽으로 주거이동과 함께 도심지역의 공동화 문제 해소와 열악한 거주환경의 개선이 새로운 과제로 등장했다.

이에 따라서 재개발을 통하여 열악한 거주환경을 개선하고 도심인구를 증대시켜서 도시를 재생시키고자 하고 있으나 기존의 도시재개발 사업은 도시공간구조와 통합적인 연계성을 갖지 못하고, 과밀·개별개발을 통한 사업성에만 초점을 두어서 도시의 전체적인 활력 증진과 환경의 질을 개선하지 못하고 있음은 물론 인프라의 투자부담을 공공에 전가하고 있는 실정이다.

따라서 거주환경 재생을 중심으로 한 도시재생[1]은 기존의 획일적인 공동주택형 주택갱신 방식의 재개발이 아닌, 물리·환경적, 사회·문화적 그리고 산업·경제적 측면에서 도시를 재활성화하고 종합적으로 발전시키는 비전과 전략, 그리고 계획과 실행체계의 필요성이 대두되고 있다.

더구나 21세기의 도시만들기 화두가 친환경적 도시만들기 개념이라고 할때 신시가지 개발방식을 통한 도시재개발 사업은 한계를 갖기 때문에 주민의 다양한 요구를 수용하는 도심의 정비, 복원의 가능성을 재고하면서 도심의 잠재력을 최대한 활용하는 방향으로 진행되어져야 한다는 데에는 이론의 여지가 없다. 즉 도심의 경우 이미 건축적 인프라가 어느 정도 갖추어져 있고, 주거 커뮤니티도 상당부분 형성되어 있어서 이를 바탕으로 하는 도시재생이 필요하다.

이렇듯 이제 도시재생사업과 맞물려 보다 성숙화된 도시만들기의 패러다임에 근거해, 기존의 뉴타운에 건축된 주택과는 다른 도심형 주거지가 계획·관리되어져야 할 시기가 된 것이다. 즉 물리적 환경의 총체적 결과물로서의 주거환경에 대한 보

1) 본 연구에서의 도시재생 지역은 도심지역 및 그 주변지역(기성시가지)을 말한다.

다 체계적인 접근이 필요한 상황인 것이다.

이러한 상황에서 도심 주거환경 재생의 새로운 패러다임으로는 지금과 같은 대규모의 재개발이 아닌 점진적인 주거환경 정비를 전제로 하면서, 소규모 개별적 주택지 개발에 있어 우리가 생활하고 있는 주거환경을 어떻게 만들고 관리해 갈 것인가라는 점에 주목해 새로운 주거지상을 설정하고 그에 맞는 주거지 계획체계를 통해 바람직한 도시재생수법의 도입이 필요한 시점인 것이다.

이에 본 연구는 도시재생을 위한 주택은 도시외곽지역과 같은 일방적인 준비형이 아닌 주민의 욕구를 반영하는 주문형의 성격을 가져야 한다는 전재 아래 도시재개발의 방향설정에 있어 중요한 결정요소 중 하나인 주택수요에 대한 분석을 통해 최근 관심이 증대되고 있는 도시재생사업에서의 질 높은 주거환경 조성을 위한 자료가 될 수 있는 특성을 추출하고자 하는데 목적이 있다.

1.2. 연구의 범위와 방법

연구의 목적을 달성하기 위하여 먼저 문헌 조사를 통해 도시개발과 주거환경에 대한 이론적 고찰을 하고, 다음으로 광주시 관련 인구 및 가구, 도시개발 현황과 주거환경 현황을 분석하고, 광주시민들을 대상으로 앞으로의 주거환경에 대한 만족도와 이주의향, 이주시 고려요소 등을 통해 주택 수요에 대한 분석을 실시하였다.

그리고 이를 통해서 광주광역시 도시재생의 기본축인 도시재개발 방향 설정에 대한 기초자료를 제공하고자 하였다.

설문 조사는 광주시 자치구 인구에 따라 조사대상을 배분하여 각 자치구별로 균형을 이루도록 하였고, 조사대상은 다음<표1-1>과 같다.

표 1-1. 조사대상의 모집단과 표본

구 분	합 계				표 본
	세 대	인 구			
		계	남	여	
2008	495,065	1,407,798	698,664	709,134	전체:692
동 구	47,393	114,086	56,735	57,351	54
서 구	105,446	309,362	152,615	156,747	207
남 구	74,859	211,744	103,556	108,188	110
북 구	162,988	460,985	228,959	232,026	205
광산구	104,379	311,621	156,799	154,822	116

주 : 광주광역시 시정백서

표본규모 : 광주시 거주 692명

표집오차 : 95% 신뢰수준에서 ± 3.72%

조사 응답자 : 조사대상 가구당 한명을 기준으로 제한함

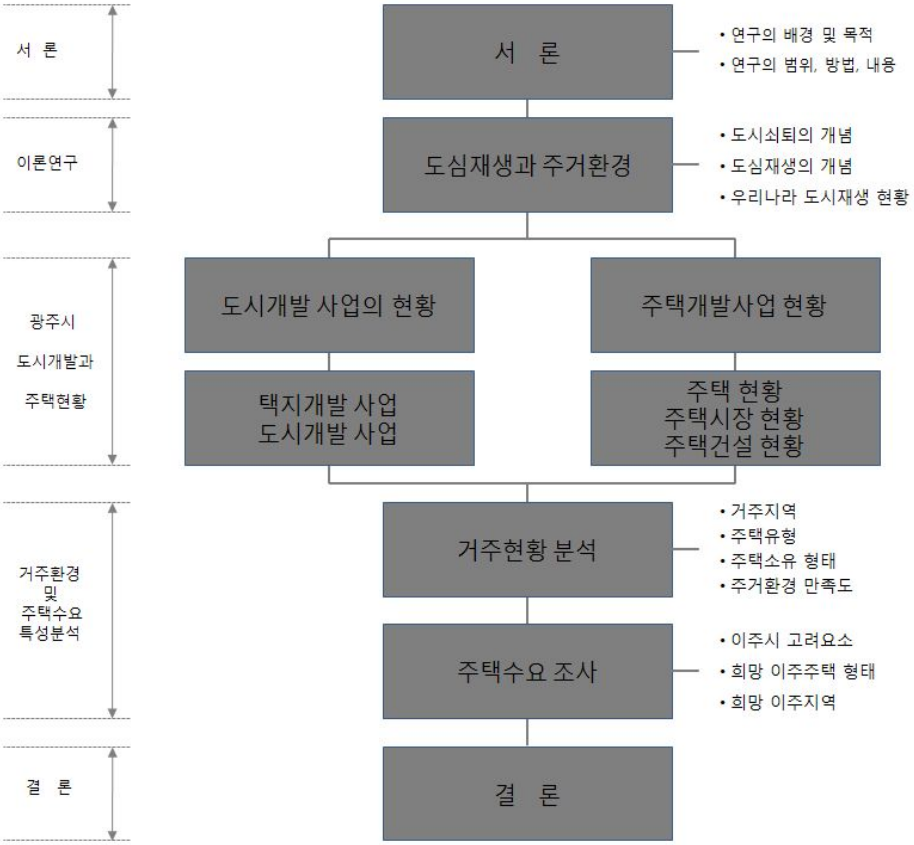

서 론
이론연구
광주시
도시개발과
주택현황
거주환경
및
주택수요
특성분석
결 론
서 론
• 연구의 배경 및 목적
• 연구의 범위, 방법, 내용
도심재생과 주거환경
• 도시쇠퇴의 개념
• 도심재생의 개념
• 우리나라 도시재생 현황
도시개발 사업의 현황
주택개발사업 현황
택지개발 사업
도시개발 사업
주택 현황
주택시장 현황
주택건설 현황
거주현황 분석
• 거주지역
• 주택유형
• 주택소유 형태
• 주거환경 만족도
주택수요 조사
• 이주시 고려요소
• 희망 이주주택 형태
• 희망 이주지역
결 론

그림 1-1. 연구의 흐름도

2. 도시재생에 대한 이론

2.1. 도시재생의 개념과 대상

도시에는 중추적인 토지이용 공간 이자 활력의 원천으로서 도시중심 지역이 있는데, 이는 역사적으로는 도시 발전의 거점 역할을 하여 온 곳이기도 하다. 도시중심지는 단순하게 동질성을 가진 지역이라기보다는 다양한 특성들의 경쟁과 계층화 등이 활발히 이루어진 곳이다.[2] 19세기 후반반과 20세기 초에 걸쳐 도시 중심지는 도보통행, 전차, 저층 건물로 이루어진 매우 역동적이고 살아 있는 공간으로 성장 했다. 그러나 2차 세계대전 이후 도시중심지의 상업인구가 교외로 이주하면서 상업·업무기능 역시 교외로 이주하면서 쇠퇴기를 경험하게 되었다.[3]

우리나라의 경우는 20세기말부터 인구증가가 둔화되거나 감소되는 상황 속에서도 지속적으로 대규모 택지개발 등을 하면서 도시 중심지역 주변에 거주하던 인구가 대거 교외지역으로 이동하면 도시 중심지역의 쇠퇴문제가 나타나기 시작 했다. 특히 도시 중심지역과 토지구획정리사업 등에 의해 도시형 한옥이 입지한 지역에 거주하던 인구가 대거 교외로 이동하면서 쇠퇴문제가 발생하였다. 거기에 이들 지역은 도시외곽지역에 새로 개발된 거주환경에 상대적으로 열악한 주거환경을 갖게 되면서 이의 재생이 필요하게 되었는데, 이들 지역을 도시 재생지역이라고 한다.

도시쇠퇴는 기본적으로 중심도시의 인구감소가 교외의 인구증가를 상회하여 전체적으로 인구가 감소하는 현상을 말한다.(표2-1 참조)

이러한 현상이 더욱 심화되면 중심도시뿐 아니라 교외의 인구감소가 시작되어 도시 전체의 인구감소가 가속화 되는 단계로 진전되어진다. 따라서 도시쇠퇴를 일반적으로 정의하면 '도시의 인구가 감소하고 제반 기능이 약해져서, 도시의 기능과 세력이 쇠락하는 현상'을 의미한다.(표2-2 참조)

영국의 경우에는 도시쇠퇴의 문제를 내부시가지(inner city)의 문제에 집중하면서, 환경성의 백서에서 내부시가지의 문제를 경제적 쇠퇴(economic decline), 물리적 쇠퇴(physical decay), 사회적 불이익(social disadvantage), 소수민족(ethnic minorities) 등 크게 4가지로 분류하고 있다.

---

2) 도시정보(2010), 도시중심지의 개념과 종합관리의 필요성, P4.
3) 도시정보(2010), 전게서, P5.

표 2-1. 도시쇠퇴의 개념

구분	도시성장 (성장도시)	도시쇠퇴 (비성장형도시)
개념	경제발전, 사회경제적 변화, 도시개발정책 등의 과정을 통해 외연적 확대와 규모의 증가가 이루어지고, 도시시민들의 삶의 질을 향상시킬 수 있는 자원과 기회를 가진 도시	정체와 쇠퇴가 구조적이고 만성적인 과정에 있으나 여건에 맞는 적절한 대응책을 세워 동기를 부여하면 성장 도시로의 변모가능성이 있는 도시
특징	도시의 평면적 확대 인구증가(특히, 젊은 층의 활력인구 확보) 산업화에 따른 지속적 경제발전 소득수준 향상 제조업 발달 금융, 교육, 의료 등의 서비스업도 발달 산업구조의 고도화 과학기술의 발달 교통수단의 발달에 따른 접근성 향상 고도의 문화생활 향유 삶의 질 향상 토지이용의 고도화 정책적인 도시개발	도시의 외연적 확대보다는 기성 시가지 정비 및 활성화가 도시계획의 핵심사항 인구 및 세대수 감소 고령인구증가 소자녀화 현상심화 경제현상 저하에 따른 고용기회 및 소득감소 낮은 재정자립도 제조업의 영세성 열악한 산업규모 3차 산업(서비스업)의 증가 기반시설 부족 및 노후화 비 중심으로 가치 의식 변화 도시정체성 회복의 필요 도시문제를 스스로 해결할 시민의식과 시민의 힘이 필요 정책적 수혜에서 제외

자료 : 장희순·송상열(2006), 도시재생사업 추진을 위한 조직체계 구축방안, 강원대사회과학연구소

표 2-2. 인구감소에 의한 도시쇠퇴

구분	성장기				쇠퇴기	
	도시화		교외화		역도시화	
	절대적 집중	상대적 집중	상대적 분산	절대적 분산	상대적 분산	절대적 분산
(단계)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
중심인구	+	++	+	−	−	−
교외인구	−	+	++	+	+	−
전체인구	+	++	+	+	−	−

자료 : 미야오타카히로(1989), 도시경제학

이중 경제적 쇠퇴(economic decline)는 높은 실업률, 고급인력 유출과 높은 미숙련 노동자 비율, 공장폐쇄 및 고용감소, 신규제조업에 대한 투자 부족 등을 들 수 있다. 또 물리적 쇠퇴(physical decay)는 주택의 노후화, 공가 및 공지의 증가, 높은 인구밀도, 구식공장과 주택의 혼재 등의 현상이 발생한다.

사회적 불이익(social dlsadvantage)은 빈곤층의 집중, 주거부정자, 알콜, 마약중독자의 상주, 비행 청소년의 증가, 지역공동체 의식의 붕괴, 범죄율 증가 등을 들 수 있다. 이러한 내부시가지 문제의 발생 및 도시쇠퇴의 원인은 도시체계적 차원, 도시구조적 차원 및 도시정책적 차원의 문제가 있으나, 공통적으로 거론되는 요인으로는 교외화, 산업구조의 고도화, 교통과 통신의 발달, 도시분산 정책 및 삶의 질 중시의 가치관등을 들 수 있으며, 쇠퇴가 심화되면 원인과 결과가 혼재되고 복합화되어진다.[4)]

도심쇠퇴에 대한 대응으로 서구에서는 1970~80년대의 도시재개발과 도시갱신(urban redevelopment/renewal)을 시행했으나, 가시적인 성과를 거두지 못했다. 이후 1990년대에 들어서면서 도시부흥(urban renaissance)에 목표를 두고 도시경제의 회복과 사회·교육·복지·문화의 질적 개선과 종합적인 도시발전이라는 도시재생의 개념을 정립하고, 국가적으로 추진하였고, 우리나라도 21세기가 되면서 도시재생에 관심을 갖기 시작하여 지금은 도시의 중요과제가 되고 있다. 특히 도시재개발 등을 통하여 기성시가지에의 거주인구를 증대시키고, 거주환경을 개선하는 정책을 취하고 있다.(그림2-1 참조)

그러나 기존의 도시재개발사업이 물리적 시설정비에 중점을 두었다면, 도시재생은 지속가능한 커뮤니티 형성을 목표로 노후한 시설의 개선을 포함한 도시기반시설의 재정비는 물론이고 도시기능 및 도시경쟁력의 강화, 도시공간구조의 재구조화 및 매력적인 도시공간의 창출을 지향하는 통합적인 개념을 의미한다.[5)]

따라서 도시재생은 도시환경의 재생, 도시경제의 재생 및 도시생활의 재생 등 포괄하는 것으로서 통합적인 도시재생을 통하여 기존도시의 기능과 활동을 재 활성화하는 것이다.(그림2-2 참조)

---

4) 자료 : 미야오타카히로(1989), 도시경제학

5) 김향집, 한국도시재생사업의 추진현황과 과제, 광주대학교.

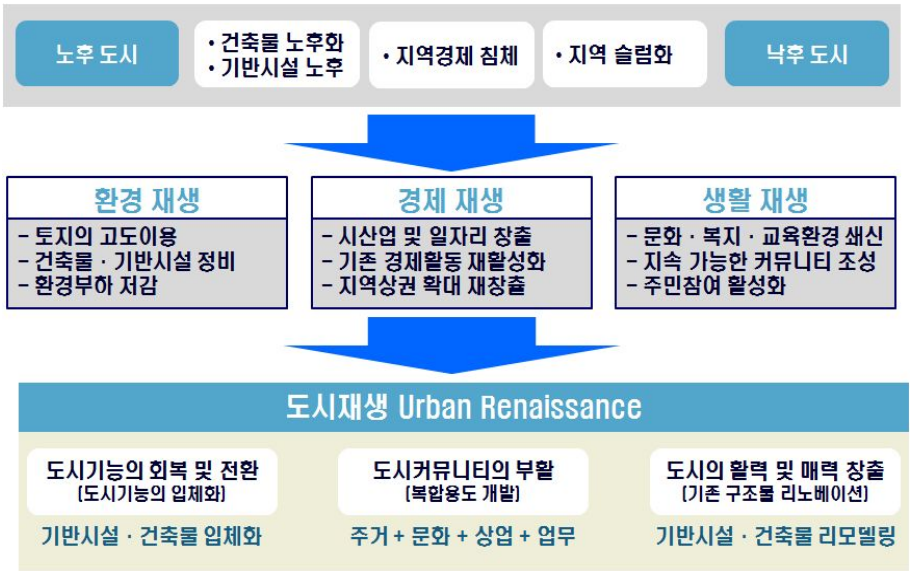


그림 2-1. 지속가능한 도시재생의 목표

자료 : 국토해양부(2009), 도시재생사업단

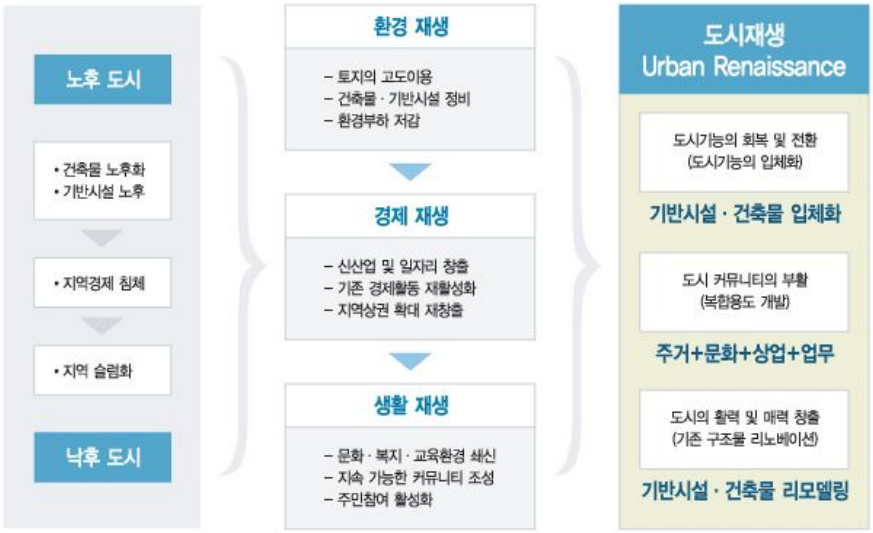


그림 2-2. 도시재생의 개념

자료 : 국토해양부(2009), 도시재생사업단

도시재생의 공간적 범위로는 자치단체의 도시 및 주거환경정비 기본계획상 정비예정구역과 향후 도시쇠퇴 현상이 심화될 것으로 예상되는 지역 내 중심지 및 기성시가지를 범위로 하고 있다. 내용적 범위로는 물리·환경적으로 쇠퇴화가 진행되고 있는 지역을 대상으로 기성시가지의 체계적인 정비와 신개발지의 계획적 개발이 이루어지도록 유도할 수 있는 범위와 생활·문화적으로 공공, 민간, 지역주민 등 다양한 개발주체의 참여를 통해 지역 고유의 사회·문화적 특성을 유도할 수 있는 범위를 말한다. 경제적으로 도시의 지역산업과 경제 등 종합적인 도시부흥을 유도할 수 있는 범위를 말한다.[6](그림2-3 참조)

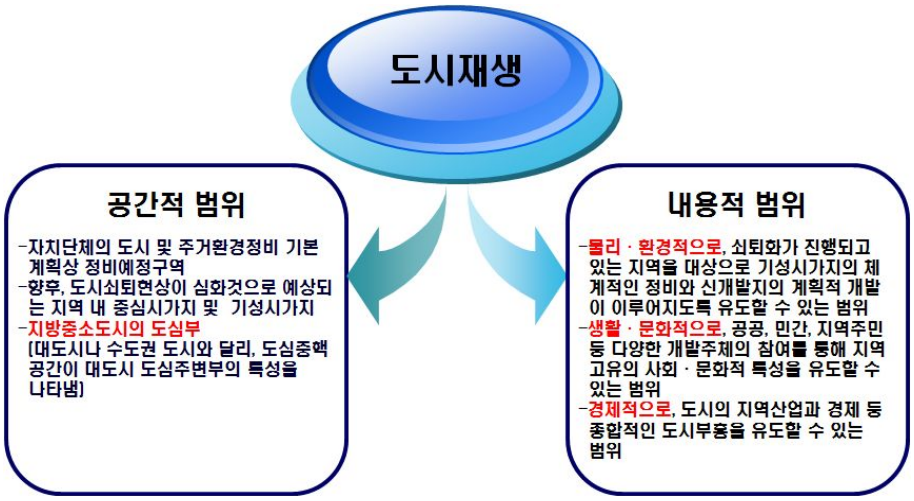


그림 2-3. 도시재생의 공간적·내용적 범위

자료 : 국토해양부(2009), 도시재생사업단

그간 우리나라 도시재생의 주요 사업은 수도권 및 광역시에서 한 재건축·재개발을 중심으로 물리적 환경개선사업으로 추진하고 있으며, 사업지역으로는 도심쇠퇴지역 및 노후주거지역(도정법 및 도촉법 근거)을 대상으로 하고 있다. 또 사업형태로는 대부분 전면 철거형의 공동주택건설 사업으로 추진되고 있다.(표2-3, 그림 2-4 참조)

6) 국토해양부 도시재생사업단(http://www.kourc.or.kr)

표 2-3. 우리나라의 도시재생사업 추진 현황

도 시	도시지역면적(㎡)	인구(명)
서울특별시	605,947,092	10,192,710
부산광역시	946,381,728	3,587,439
대구광역시	798,496,384	2,493,261
인천광역시	720,886,000	2,664,576
광주광역시	478,294,158	1,413,444
대전광역시	494,959,003	1,475,659
울산광역시	751,222,000	1,099,995
수원시	121 389 597	1 067 702
성남시	141,820,897	953,960
안양시	58,516,990	624,197
부천시	53,450,000	864,037
고양시	194,766,470	924,839

자료 : 국토해양부 한국건설기술교통평가원, 도시재생사업단(2009)

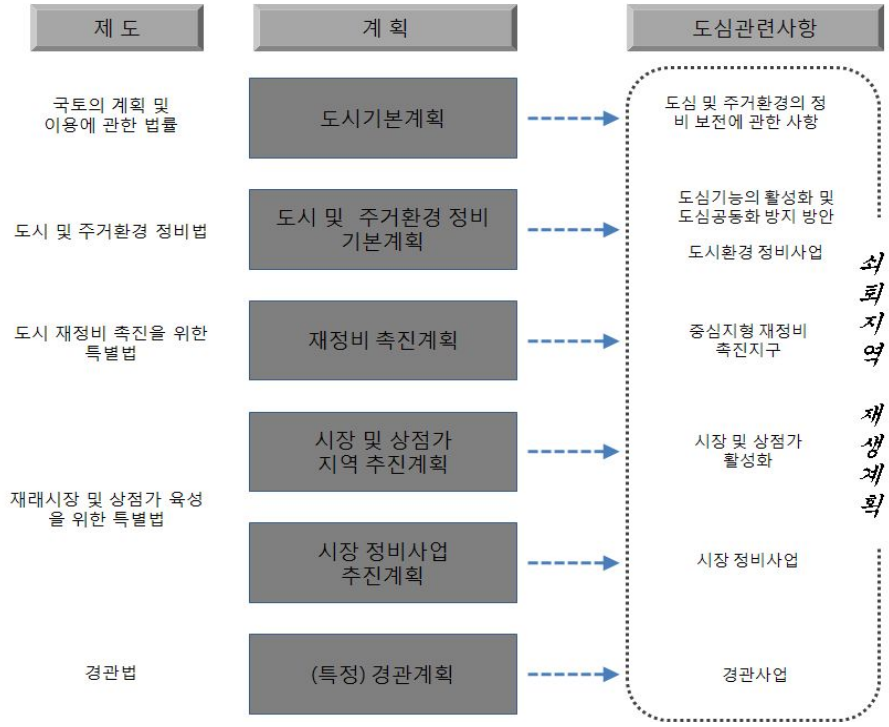


그림 2-4. 도시재생 관련사업의 체계

자료 : 국토해양부, 도시재생사업단(2009)

도시재생에 관련된 법으로는 도시 및 주거환경정비법과 도시재정비 촉진을 위한 특별법으로 나눌 수 있는데, 이중 도시 및 주거환경 정비법은 2009년 용산사태 이후 세입자 보호대책을 위해 마련된 것으로서 주거환경 정비사업 활성화를 위한 임대주택기준 등 규제 완화에 관한 것이고, 도시재정비촉진을 위한 특별법은 도시여건을 감안하여 지정면적기준의 완화와 기반시설에 대한 공공지원 확대에 관한 것이다.(표2-4, 5 참조)

표 2-4. 도시 및 주거환경 정비법

내 용	법조항
세입자 보호대책 마련에 근거한 용적률 완화	법 제40조2
감정평가 및 회계감사기관의 지자체 선정가능	법 제48조5
순환개발방식 도입가능	법 제50조제3항, 제7항
분쟁조정기구 설치	법 제 77조의2
영업세입자 보상강화(3-4개월)	시행규칙 제9조의2

자료 : 국토해양부, 도시재생사업단(2009)

표 2-5. 도시재정비 촉진을 위한 특별법

기 존	변 경	
주거지형 50만㎡ 이상 중심지형 20만㎡ 이상	인구 1000만-150만 미만 광역시 또는 시	주거지형 40만㎡ 이상
	인구 100만 미만 광역시 또는 시	주거지형 30만㎡ 이상 중심지형 15만㎡ 이상

자료 : 국토해양부, 도시재생사업단(2009)

2.2. 우리나라 도시재생의 과제와 방향

도시재생은 기존도시가 갖고 있는 물리적 사회적 경제적 문제를 치유하기 위한 모든 행위를 말하며 도시재개발 도시 재활성화 등을 포함한 광역적 개념이다 특히 기존의 물리적 환경정비의 중심이 아닌, 지속가능한 도시커뮤니티를 보존하고, 고양하기 위한 과정적 산물을 중시하는 것이다.[7]

도시재생의 문제는 비단 우리나라만의 문제는 아니다. 인구증가와 산업시대를 경험한 대부분의 선진 도시들이 겪고 있는 공통의 문제이지만, 우리나라의 도시재생 문제는 선진 나라의 도시들보다 훨씬 심각하다는 데에 문제의 심각성이 있다. 역사적으로 볼 때 우리나라는 일찍부터 심각한 주택부족 문제를 겪어 왔다, 일제 강점기 시대에는 주택정책의 부족으로, 해방이 되면서는 중국 소련 등의 해외동포의 귀국으로, 그리고 6,25 사변을 겪으면서는 주택파괴로, 그리고 그 이후에는 베이비붐 시대의 출생인구의 증가와 핵가족 등으로 주택 부족이 사회문제가 되어 왔다. 이에 따라서 우리나라의 역대 정권들은 주택정책을 주요정책으로 다루어 왔는데 이의 대표적 정책이 200만호 주택 건설이다. 당시 정부는 다양한 제도와 금융정책을 통하여 도시외곽지역을 주택지로 집중개발 하면서 부족한 주택수를 확보하였다. 그리고 일정 수준으로 주거수준을 높이는 데에도 큰 공헌을 하였다. 그러나 이 과정에서 기존 도시지역에 거주하던 인구들이 대거 도시외곽의 신도시지역으로 이동하면서 기존 도시지역은 공동화 문제를 겪게 되었다. 거기에 일정 부분의 도심활력을 만들던 공공·업무기관마저 도시외곽지역으로 이동하면서 기존 도시지역은 인구감소와 함께 공동화라는 문제에 직면하면서 도시재생이 중요한 과제가 되었다.

이에 따라서 기존 도시지역을 대규모로 재개발, 재건축 하거나 주거환경을 개선하는 정책이 도입되어 시행되고 있으나, 이는 획일적으로 물리적 환경개편에 중심을 둠으로서 여러 문제를 만들었다. 특히 불명확한 도시재생의 정의로 인해 도시재생기법이 부재했고, 물리적 측면 중시로 인해 사회경제적 재생이 도외시 되었으며, 현존하는 도시공간의 의미를 소홀한 도시재생기법을 사용하였다. 아울러 고층 고밀의 개발로 중·저밀도의 개발 방안이 부재했고 단지위주 개발로 인하여 주변과 조화되지 못했으며, 다양한 지역특성이 반영되지 못했으며, 수익에 입각한 수요정비

7) 구자훈(2009), 도시재생사업의 현황과 새로운 흐름, p.2.
한국도시설계학회, 도시재생사업의 새로운 전환기.

로 외부수요개척에 미흡했으며 주거단지 개발로 다양한 개발 주제발굴에 무관심했다는 비판을 받아 왔다.[8] 특히 공공의 역할부재와 물리적 환경 중심의 정비, 주민참여의 미흡, 저소득층 지원 미비 등의 문제도 제기되었다.[9] 이는 선진 외국도시들이 1970년대의 복합용도의 개발과 1980년대의 도시거점 개발, 1990년대의 로컬 커뮤니티 재상단계를 거친 것과 비교되는 것이기도 하다.(표2-6 참조)

이처럼 도시재생사업에서 공통으로 제기의 첫째는, 민간개발 위주로 시행되는 현재의 정비 사업은 공익성이 크게 결여되어 있고 정비사업의 대상지 선정이나 사업추진의 우선순위 결정이 지나치게 사업성 위주로 진행되기 때문에 주민들의 소득수준이나 최저주거기준, 취업률 등 사회·경제적 속성이 고려되지 못한 반면 조합·시공사·정비업체·철거용역회사 등 다양한 이해관계자들의 사익 추구는 사업추진에 많은 갈등과 비리를 유발할 소지가 있다는 것이다.

둘째로는 사회적 약자에 대한 배려와 주민참여 장치가 부족하다. 토지소유자 중심의 조합이나 추진위원회는 지역사회의 발전과 공동체 유지보다 사유재산의 보전과 개발이익 배분에 초점을 맞추고 있다. 또한 주민의 다양한 의견을 반반영할 수 있는 제도적 장치가 부족하기 때문에 세입자, 임차상인 등의 참여가 이루어지지 않은 채 도시정비 사업이 진행되고 있다는 것이다.

셋째는 물리적 환경 개선에 따른 도시 정체성의 상실이다. 조합과 시행사의 이익추구와 정부의 대량주택공급 정책은 원래 주거지가 가지고 있었던 구조적, 사회적 특성을 무시한 채 단조롭고 획일적인 도시경관을 만드는 고층 아파트를 양산하였다. 또한 기존 거주자의 주거비 지불능력을 고려하지 않은 고가의 공동주택 공급은 원주민 재정착율의 저조와 커뮤니티 해체를 초래하였다는 것이다.[10](그림2-5 참조)

따라서 앞으로는 물리적 주거환경의 재생과 사회경제적 재생의 병행적 추진이 필요하고, 도시재생을 통한 도시경쟁력 측면의 도시경제력 강화가 사업추진의 기반이 되어야 한다.

---

8) 박용환(2009), 우리나라의 도시정책의 현주소와 바람직한 정책방향, P.5.
한국도시설계 학회, 지방 중소도시 도시재생 전략 세미나.

9) 구자훈, 전게서, p.6.
한국도시설계학회, 도시재생사업의 새로운 전환기.

10) 건설교통부(2007), 도시재생사업기획보고서

표 2-6. 도시 재개발의 흐름

개 념	시 기	내 용
복합 용도개발	70년대이후 의 재생테마	• 대규모의 용도복합과 도시기반이 일체적으로 계획정비된 개발방식 • 사례 -보스톤의 워터프론트 -미국각도시의 도시재개발 -런던의 브로드게이트 -시드니의 항만지역재개발 -동경의 아트힐즈, 에비스가든플레이스, 녹번기힐스 등
도시거점 (재)개발	80년대이후	• 글로벌화흐름 -도시거점형성의 프로젝트 추진 -글로벌화하는 시장경제속에서 도시공간자체가 경제정책을 위한 기반이자 거점 -도시가 경제활동만이 아닌 새로운 문화의 창조거점으로서 도시형 서비스의 공급거점으로서의 역할담당 -민간기업과 공적인 주체가 파트너쉽을 맺고 전문가가 참여하는 구도로 진행 • 사례 : 뉴욕, 동경, 런던, 파리, 베를린, 상해 등
로컬 커뮤니티 재생 (역사적인 도심재정비)	90년말	• 지역사회에 입각한 지역재생(로컬한 커뮤니티를 지향) -지역사회에 밀착하고 지역의 내발적인 힘에 의한 잠재력을 최대화하여 역사, 문화, 그리고 사회적인 문맥에서 지역경제와 도시공간을 정비 -단기적인 경제적 합리성으로 계산할 수 없는 지역에 대한 애착, 지역의 잠재력, 역사성에 입각한 지역사회를 재생하려는 움직임 -인간적인 공간을 어떻게 만들 것인가의 물리적인 과제 -다양한 주체가 장기적인 전망속에서 지속적으로 도시활성화를 시도하여 도심을 서서히 정비하는 프로그램으로 도심을 매력 넘치는 공간으로 정비

자료 : 국토해양부, 도시재생사업단(2009)

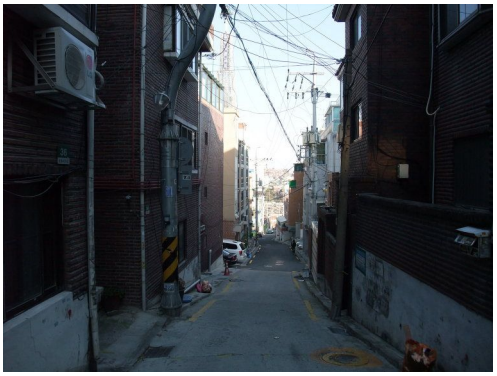


그림 2-5. 우리나라 도시재생사업의 문제점과 과제

출처 : 김향집, 한국 도시재생사업의 추진현황과 과제, 광주대학교

3. 광주광역시 거주환경의 현황

3.1. 인구 및 도시개발 현황

3.1.1. 인구 및 가구현황

2009년 현재의 광주광역시의 총인구는 1,431,675명이고, 인구밀도는 2,840명/㎢으로 7대 특별·광역시중 4위 수준이며, 광주광역시의 구별 인구밀도는 서구가 6,162명/㎢으로 가장 낮게 나타나고 있다.

인구증가율은 1970년대에는 3.1%, 1980년대 3.0%로서 비교적 높은 증가율을 보였으나, 1990년대의 연평균 증가율은 1.5%로 둔화되는 경향을 보이고 있다. 특히 2007년 말 현재 인구 이동률에 있어서는 전입률은 20.3%(전입:286.105명), 전출률은 20.6%(전출:290,248명)로 동등하게 나타나고 있는데, 이는 광주광역시의 인구증가가 크게 둔화됨을 의미한다.

자치구별로는 북구에 가장 많은 인구가 살고 있으며, 동구가 가장 적은데, 특히 동구는 상업지역이 많고 구도심지역이라는 특성으로 인해 상대적으로 인구가 적은 것으로 나타나고 있다. 1995년부터 2009년 사이의 구별 인구변동은 동구, 남구, 북구의 인구는 점차 감소하고 있고 서구와 광산구의 인구는 점차 늘어나고 있는데, 이는 도시외곽지역에 대규모 아파트 단지(금호지구, 풍암지구, 신가지구, 운남지구 등) 건설로 인구가 도심외곽지역으로 빠져나가고 있기 때문이다.(그림3-1, 2, 표3-1 참조)

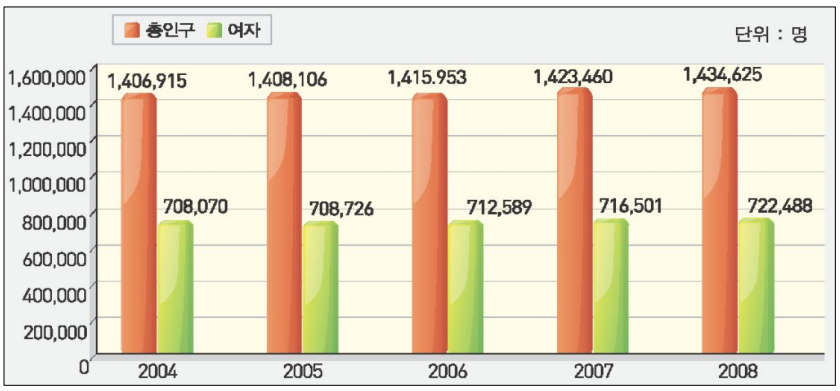


그림 3-1. 광주광역시 인구변화 추이(2000년~2008년 말 현재)

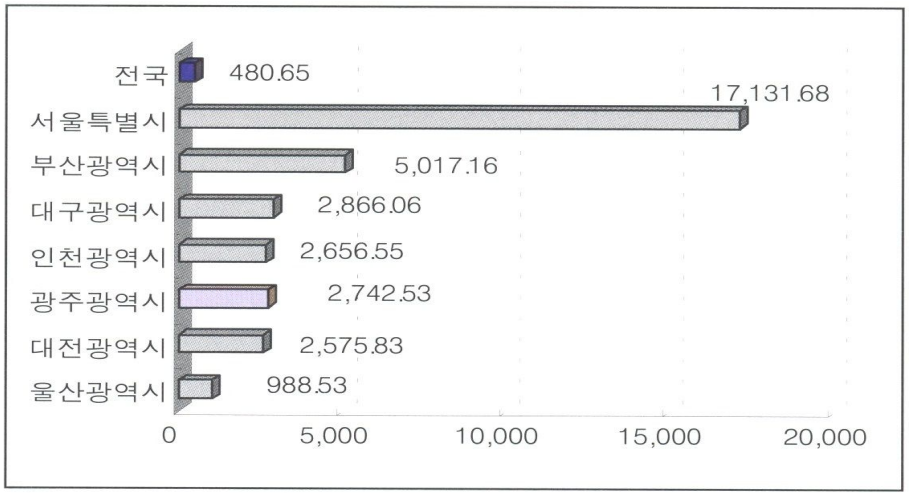


그림 3-2. 인구밀도(단위 명/㎢)

표 3-1. 광주광역시 자치구별 인구변화 추세

(단위:명,%)

행정구역별	1995		2000		2005		2009	
	인구수	비율	인구수	비율	인구수	비율	인구수	비율
광주광역시	1,257,063	100.0	1,350,948	100.0	1,413,644	100.0	1,431,675	100.0
동구	147,498	11.73	116,332	8.61	119,783	8.47	108,442	7.6
서구	225,939	17.97	280,676	20.78	313,426	22.17	300,810	21.0
남구	255,122	20.30	229,318	16.97	214,149	15.15	213,593	14.9
북구	458,899	36.51	477,591	35.35	460,098	32.55	471,466	32.9
광산구	169,605	13.49	247,031	18.29	306,188	21.66	337,364	23.6

자료 : 통계청, 인구주택 총 조사

통계청자료에 의한 광주광역시 장래 인구추세는 2018년에 정점(Peak)에 도달한 후 감소세를 보일 것으로 전망되고 있는데, 특히 2020년의 광주광역시 인구는 1,438,430명으로 예측하고 있다. 이는 광주도시기본계획상의 2020년 계획인구 1,800,000명에 비하면 약 36만명 정도 차이가 있는 것이다.(표3-2 참조)

표 3-2. 인구 및 가구전망

(단위 : 명, %)

구 분		2010년	2015년	2020년	연평균증가율
인구	통계청	1,450,267	1,450,948	**1,438,430**	-0.08
	기본계획	1,560,000	1,680,000	**1,800,000**	1.44
가구	통계청	489,770	512,970	**529,582**	0.78
	기본계획	549,296	610,909	**671,642**	2.03

자료 : 통계청, 인구·주택 총조사보고서, 각 년도
2020 광주도시기본계획

3.1.2. 도시개발사업 현황

광주광역시에서는 그 동안 지자체 및 공사(토지, 주택)에서 31개 지구 24,695천㎡의 택지개발사업을 추진하여 왔는데, 이중 29지구는 이미 완료되었고, 선운지구 등 2개 지구 1,297천㎡는 현재 사업 시행중에 있다. 사업주체별로는 시와 도시공사가 10개소, 한국 토지공사가 11개소, 대한주택공사가 8개소 등으로 나타나고 있다.(표 3-3, 4, 5 참조)

표 3-3. 택지개발사업 진행지구

기준일 : 2008. 12. 31 기준 (단위:㎡)

구 분	계		지자체, 도시공사		토지공사		주택공사	
	지구수	면 적	지구수	면 적	지구수	면 적	지구수	면 적
계	31	24,695,824	10	5,806,580	12	14,712,847	9	4,176,397
준 공	29	23,398,457	10	5,806,580	11	14,091,000	8	3,500,877
시행중	2	1,297,367			1	621,847	1	675,520

자료 : 통계청, 인구·주택 총조사보고서, 각 년도
2020 광주도시기본계획

표 3-4. 택지개발사업완료

시행자	지구명	면 적 (㎡)	지 구 지정일	사 업 기 간	사업비 (억원)	주택수 (공동)	인 구 (공동)	비고
계	2개소	1,297,367			3,698	8,882 (8,643)	25,916 (25,229)	
토지공사	선 운	621,847	' 96. 4.29	'98.1.16~ '10.12.31	1,880	4,579 (4,392)	13,007 (12,476)	광산구
주택공사	효천2 (국민임대)	675,520	' 05. 3.19	'05.3.19~ '10.12.31	1,818	4,303 (4,251)	12,909 (12,753)	남 구

자료 : 통계청, 인구·주택 총 조사보고서, 각 년도,
2020 광주도시기본계획

표 3-5. 택지개발사업 시행완료

시행주체		지구명	면 적 (㎡,평)	지 구 지정일	사업기간	사업비 (억원)	주 택 수 (공동)	인 구 (공동)
계		29	23,398,457	-	-	36,265	150,117 (137,380)	524,538 (478,480)
지자체	소계	10	5,806,580	-	-	15,113	35,260 (32,848)	125,981 (117,190)
	시	소계	756,048	-	-	1,276	8,929 (8,262)	35,716 (33,048)
		화정	232,218	'89. 5. 4	'90. 6. 22~ '92. 5.12	387	2,526 (2,288)	10,104 (9,152)
		백일	90,583	'90. 3.21	'90.10.17~ '92. 5.12	181	1,135 (1,064)	4,540 (4,256)
		금호	433,247	'90. 3.21	'91.6.17~ '93. 11. 30	708	5,268 (4,910)	21,072 (19,640)
	도시공사	소계	4,915,570	-	-	13,321	25,157 (23,446)	87,165 (80,578)
		상무1	2,621,865	'90. 3.21	'92.11.2~ '99.8.30	7,418	10,152 (9,732)	35,532 (34,062)
		금호2	204,827	'91.12.10	'92.11.27~ '97.12.30	481	2,443 (2,244)	10,430 (8,976)
		상무2	465,168	'93.7.23	'95.1.27~ '99.12.31	1,308	2,459 (2,037)	8,607 (7,130)
		신가	503,329	'89. 5. 4	'94.4.29~ '00.5.31	1,141	4,523 (4,220)	15,832 (14,771)
		상무3	130,189	'93. 7.23	'98.1.16~ '03.2.20	561	188 (-)	588 (-)
		하남2	989.892	'99. 7.27	'01.10.30 '08.08.07	2,412	5,392 (5,213))	16,176 (15,639)
	남구	봉선2	134,962	'96.12. 5	'00.5.8~ '06.11.1	516	1,174 (1,140)	3,640 (3,564)

시행주체	지구명	면 적 (㎡)	지 구 지정일	사업기간	사업비 (억원)	주 택 수 (공동)	· 인 구 (공동)
소계	11	14,091,000			24,557	104,882 (93,987)	352,634 (313,867)
한국토지공사	염주	534,423	'81. 6.11	'81.9.3~ '84.12.31	99	3,640 (2,745)	14,100 (10,980)
	두암1	173,564	'83.11.19	'83.10.24 ~'86.2.26	56	900 (604)	4,000 (2,718)
	우산1	234,233	'83. 6.28	'84.9.25~ '87.9.25	103	1,100 (650)	4,100 (2,300)
	봉선 방림	454,824	'83. 6.28	'84.10.27~ '87.10.28	205	3,150 (2,481)	11,400 (8,931)
	쌍촌	328,573	'85. 7.31	'87.6.25~ '90.7.23	199	5,518 (5,119)	14,584 (13,108)
	하남1 하남2	1,807,386	'84. 9.17	'85.12.30~ '91.12.30	599	14,832 (12,438)	59,327 (49,751)
	문흥	1,153,058	'89.12.19	'90.12.31 ~' 94.4.30	2,822	11,075 (9,950)	38,763 (34,825)
	일곡	1,473,172	'89.12.19	'92.12.15~' 96.12.31	3,487	11,507 (10,344)	40,276 (36,205)
	풍암	2,055,769	'91.4. 2	'92.12.28~' 99.12.31	3,649	18,814 (17,417)	62,086 (57,476)
	신창	1,244,977	'92. 9. 4	'97.8.13~ '07.3.31	2,607	9,590 (8,847)	29,730 (27,427)
	수완	4,631,021	'96.4.29	'01.4.19~ '08.12.31	10,731	24,756 (23,392)	74,268 (70,146)
소계	8	3,500,877			8,937	38,616 (37,720)	131,837 (128,918)
대한주택공사	오치 우산	266,255	'84. 4.11	'87.9.9~ '91.6.25	192	4,378 (4,256)	17,512 (17,124)
	두암2	425,790	'85. 7.11	'90.6.8~ '95. 3.15	1,214	6,126 (5,978)	24,504 (23,912)
	운남1	279,445	'89.12.29	'92.12.26 ~'97.3.31	641	4,850 (4,850)	16,975 (16,975)
	동림	240,075	'90. 7.26	'94.11.4~ '98.11.30	551	3,599 (3,566)	12,596 (12,481)
	상무4	284,862	'95. 2. 17	'95.11.3~ 2000.12.30	929	2,824 (2,645)	8,839 (8,279)
	운남2	727,478	'93.11. 8	'96.9.4~ 2001.12.31	1,307	6,875 (6,704)	21,519 (20,984)
	동림2	604,200	'97. 7.22	'00.12.23~ '07.3.30	2,492	6,082 (5,938)	18,246 (17,814)
	진월 (국민임대)	672,772	'02. 6.28	'03.6.20~ '08.12.31	1,611	3,882 (3,783)	11,646 (11,349)

자료 : 통계청, 인구·주택 총 조사보고서, 각 년도
2020 광주도시기본계획

도시개발 사업은 도시개발구역 안에서 주거·상업·산업·유통·정보통신·생태·문화·보건 및 복지 등의 기능을 가지는 단지 또는 시가지를 조성하는 사업으로 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 기여함을 목적으로 하고 있다. 그런데 도시재개발 사업은 2000. 1. 28일 도시개발법이 제정됨과 아울러 토지구획정리사업법이 폐지되었으며 2002. 12. 30일 도시개발법이 개정되면서 부칙으로 기존의 토지구획정리사업지구에 대한 처리방안이 마련되었다. 사업현황은 환지방식이나 수용방식, 사용방식 등의 11개소 중에서 시행중인 사업은 4개소로 나타나고 있다.(표3-6, 7, 8, 그림3-3 참조)

표 3-6. 도시개발사업 현황(기준일 : 2008. 12. 31 기준)

(단위:㎡)

구 분	계		지자체		주택공사		민간인	
	지구수	면 적	지구수	면 적	지구수	면 적	지구수	면 적
계	21	15,512,785	18	14,367,269	2	1,129,698	1	15,818
준공	17	13,692,155	16	13,676,337			1	15,818
시행중	4	1,820,630	2	690,932	2	1,129,698		

※ 토지구획정리사업 : 14개지구 (제1지구 ~ 제12지구, 광송지구, 광산1지구) ⇒ 사업완료

표 3-7. 도시개발사업 시행중인 사업현황

시행자	구역명	면 적 (㎡)	구역 지정일	개 발 기 간	사업비 (억원)	주택수 (공동)	인 구 (공동)	비 고
계	4	1,820,630			4,109	7,319 (6,780)	20,787 (19,256)	
광주광역시	하남3	611,000	'06.10.24	'07.1.24 ~'10.12.31	560	1,092 (733)	3,102 (2,082)	사업유보 2010년말까지
	광주김치종합센터 조성사업	79,932	'03.08.25	'03.12.29 ~'10.06.30	366	-	-	
주택공사	효천1	937,648	'05.12.29	'05.12.29 ~'12.12.31	2,465	4,214 (4,061)	11,968 (11,533)	
	용 산	192,050	'06.12.29	'06.12.29 ~09.12.31	718	2,013 (1,986)	5,717 (5,641)	

자료 : 통계청, 인구·주택 총 조사보고서, 각 년도
2020 광주도시기본계획

표 3-8. 도시개발 사업 완료 현황

시행주체	지구명	면적 (㎡)	지구 지정일	개발기간	사업비 (억원)	환지처분 공 고 일	비 고
계	**17개지구**	**13,692,155**			**1,413**		
광주광역시 (환지방식)	제1지구	1,451,735	-	58.1.16~ 65.10.22	2	'65.10.22	토지구획정리 사업
〃	제2지구	1,226,347	-	68.3.5~ 71.12.28	5	'71.12.28	〃
〃	제3지구	2,542,181	-	68.11.20~71.12.11	6	'71.12.28	〃
〃	광송지구	1,151,431	-	70.2.5~ 73.6.29	6	'73. 6.29	〃
〃	제4지구	2,034,426	-	70.6.5~ 76.3.16	19	'76. 3.16	〃
〃	제5지구	1,406,496	76.10.28	77.6.11~ 82.4.9	76	'82. 4. 9	〃
〃	제6지구	546,446	77.5.28	77.12.30~82.3.19	21	'82. 3.19	〃
〃	광산1지구	651,674	79.11.23	80.8.23~ 83.9.16	43	'83. 9.16	〃
〃	제7지구	372,691	84.7.13	84.12.28~89.12.30	28	'89.12.30	〃
〃	제8지구	611,314	84.4.28	84.12.28~89.12.30	58	'89.12.30	〃
〃	제9지구	288,225	90.8.10	91.5.22~ 94.5.21	55	'94.10. 5	〃
〃	제10지구	101,899	90.8.29	91.5.22~ 94.5.21	22	'94. 9.17	〃
〃	제11지구	488,820	91.8.06	95.11.15~99.6.30	390	'99. 5.14	〃
〃	제12지구	747,897	98.3.04	01.9.14~ 04.12.31	460	'04.12.22	〃
광주광역시 (수용방식)	중심사 집단이주단지 조성사업	38,668	'03.10.07	'05.9.1~ '07.12.30	145		**도시개발사업**
〃	신촌마을이 주단지조성 사업	16,067	'01.05.25	'01.10.15 '02.11.20	23		**도시개발사업**
민간인 (사용방식)	수완자동차 매매단지조 성	15,818	'02.12.09	'03.2.15'03.12.31	54		**도시개발사업**

자료 : 통계청, 인구·주택 총 조사보고서, 각 년도
2020 광주도시기본계획

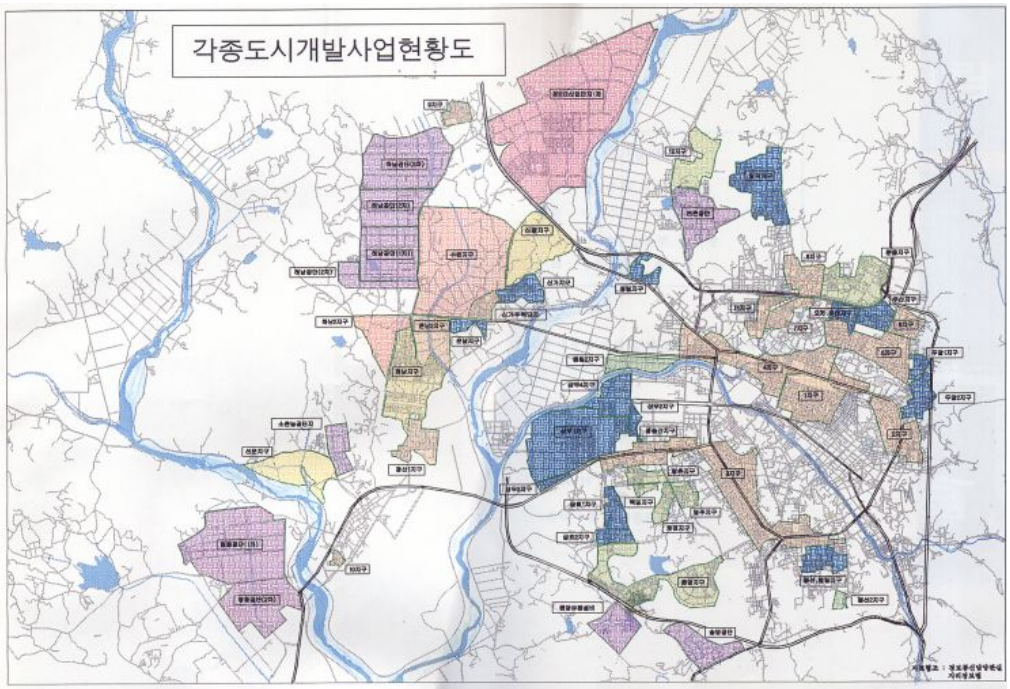


그림 3-3. 광주시 도시개발사업 현황도

3.2. 주택유형 및 주택건설 현황

3.2.1. 주택유형 현황

광주광역시의 주택보급률은 1990년 55.9%에서 2008년 101.5% 으로 지속적으로 상승하여 현재는 양적인 안정세를 보이고 있는데, 특히 2000년대에 운남지구, 신가지구, 신창지구 등의 대규모 아파트단지의 건설로 주택보급률이 급격히 증가한 것으로 나타나고 있다. 2008년 현재 주택보급률은 동구 79.5%, 서구 95.0%, 남구 111.6%, 북구 109.9%, 광산구 99.2% 으로 남구, 북구는 이미 주택보급률이 100%를 초과한 것으로 나타나고 있다.(표3-9, 그림3-4 참조)

표 3-9. 광주광역시 통계연보, 인구주택 총 조사 (통계청)

자치구	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008
광주시	55.9	68.8	79.4	95.9	106.3	108.1	101.5
동구	49.0	60.2	69.1	84.3	96.1	98.4	79.5
서구	54.7	69.3	84.4	86.9	103.5	101.3	95
남구	54.7	64.5	75.0	90.8	101.8	107.2	111.6
북구	54.1	69.9	77.6	98.1	107.7	113.1	109.9
광산구	76.0	79.4	86.8	110.7	113.7	111.7	99.2

주택보급률 = (주택수/보통가구수 × 100)로 정의됨

* 참고 : 국가통계포털 홈페이지 : http://kosis.kr/index.jsp

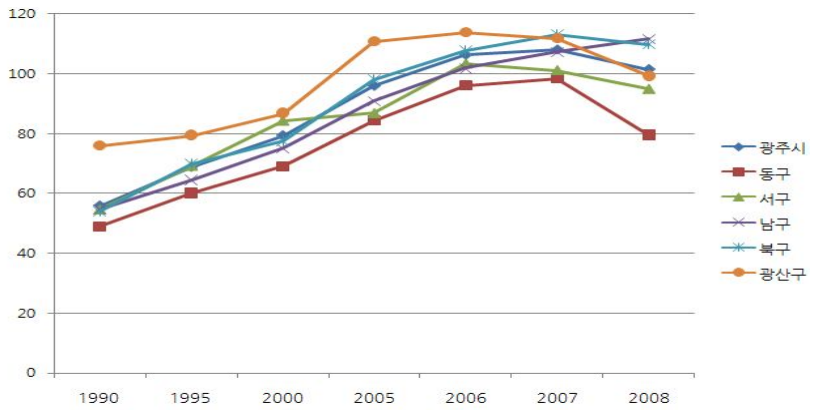


그림 3-4. 광주광역시의 주택보급률

주택 유형별로는 1995년 단독주택과 아파트 비중이 40:60 이었던 것이, 최근 2000년대 들어서면서 단독주택의 2배 정도 높아 30:70으로 아파트 비중이 높아졌는데, 시기별로는 1995~2007년 동안 단독주택은 연평균 1.85%씩 감소한 반면, 아파트는 3.77%, 다세대주택은 19.0%의 높은 상승을 보이고 있어서 아파트가 도시주택으로 정착되고 있는 경향을 보이고 있다.(표3-10 참조)

표 3-10. 주택유형별 분포 추이

(단위 :호,%)

구 분	1995	2000	2005	2007	연평균 증가율
계	321,086(100.0)	384,692(100.0)	462,030(100.0)	409,882(100.0)	-
단독	122,015(38.0)	123,575(32.1)	124,306(26.9)	101,914(24.9)	-1.85
아파트	191,419(59.6)	253,077(65.8)	324,150(70.2)	298,372(72.8)	3.77
연립	7,136(2.2)	7,317(1.9)	7,933(1.7)	5,447(1.3)	-2.23
다세대	516(0.2)	723(0.2)	5,641(1.2)	4,149(1.0)	19.0

주 : 2007년 비거주용 건물 내 주택(4,446호)는 단독주택에 포함
자료 : 광주광역시 통계연보, 2008

특히 2007년 현재 아파트는 광주시 주택재고량의 72.79%인 298,372호를 차지하고 있는데, 자치구별로는 북구가 102,698호로 가장 많으며, 광산구(74,935호), 서구(70,924호)순으로 나타나고 있다. 주택 유형은 단독주택은 남구와 광산구가, 아파트는 서구, 북구, 광산구가, 연립주택은 북구, 광산구가, 다세대주택은 동구가 많은 비율을 차지하는데, 이는 시 외곽 지역의 대규모 아파트 단지 조성 때문으로 여겨진다.

광주광역시의 택지개발로 조성된 대규모 아파트지구는 금호지구, 상무지구, 신가지구, 하남지구, 봉선지구, 두암지구, 수완지구 등으로 대부분 서구, 북구, 광산구에 위치하고 있다.(표3-11 참조)

표 3-11. 광주광역시 자치구별 주택유형 분포현황

(단위 :호)

구 분	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주 택
광주광역시	97,464	8,758	298,372	5,447	4,149	4,446
동 구	15,104	1,952	11,151	474	1,811	692
서 구	15,225	1,688	70,924	429	287	970
남 구	19,137	1,212	38,669	1,101	208	815
북 구	27,849	2,728	102,693	1,929	1,623	1,954
광산구	20,153	1,178	74,935	1,514	220	15

자료 : 광주광역시 통계연보, 2008

2005년 현재 경과년도 25년을 초과한 주택은 37,896호 (10.35%) 나타나며, 주택유형별로는 단독주택이 34,240호로 가장 많고, 아파트 2,787호, 연립주택 291호, 다세대주택 8호로 가장 많은 비율을 차지하는 단독주택에 노후한 건축물이 많음을 알 수 있다. 이는 앞으로 도시재생 문제는 주로 단독주택에 치중되고 있음을 알 수 있다.(표3-12 참조)

표 3-12. 광주광역시 주택유형별 건축년도 분포현황

구분		00~05년	90~99년	80~89년	79년 이전				계
					70~79년	60~69년	59년 이전	소계	
전체	호	64,660	190,280	73,479	25,216	6,225	6,455	37,896	366,315
	비율	17.65%	51.94%	20.06%	6.88%	1.70%	1.76%	10.35%	100 %
단독 주택	호	6,748	19,816	31,111	21,692	6,138	6,410	34,240	91,915
	비율	7.34%	21.56%	33.85%	23.60%	6.68%	6.97%	37.25%	100 %
아파트	호	54,526	166,409	36,979	2,787	0	0	2,787	260,701
	비율	20.92%	63.83%	14.18%	1.07%	0.00%	0.00%	1.07%	100 %
연립 주택	호	73	1,280	3,460	291	0	0	291	5,104
	비율	1.43%	25.08%	67.79%	5.70%	0.00%	0.00%	5.70%	100 %
다세대 주택	호	2,231	662	481	8	0	0	8	3,382
	비율	65.97%	19.57%	14.22%	0.24%	0.00%	0.00%	0.24%	100 %
비거주용 건물내 주택	호	1,082	2,113	1,448	438	87	45	570	5,213
	비율	20.76%	40.53%	27.78%	8.40%	1.67%	0.86%	10.93%	100 %

참고 : 국가통계포털 홈페이지 : http://kosis.kr/index.jsp 2005년 기준자료

전체적으로 건축년도는 '90~99년 사이에 건축된 주택이 50%이상을 차지하며, 단독주택은 '80~84년, 아파트는 '90~'99년, 연립주택은 '80~89년, 다세대주택은 '00~05년에 많은 비율을 차지하고 있는 것으로 나타나고 있다.

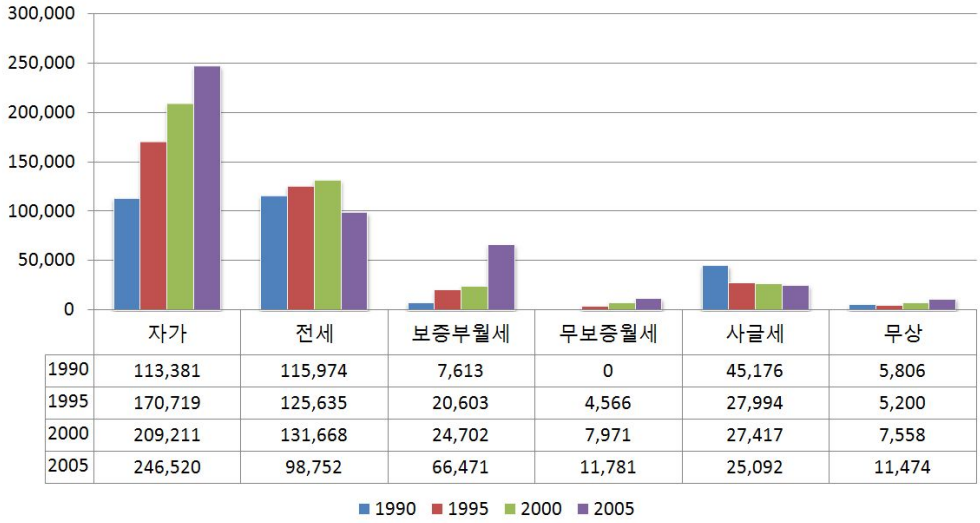
자치구별로는 경과년도 25년 이상 주택은 북구가 8,970호로 가장 많고, 동구가 8,469호, 남구 8,157호 순이지만, 구별 인구수 대비 동구가 30.83%로 타 구에 비해 월등히 높아 재개발사업이 시급한 지역이라 할 수 있다.(표3-13 참조)

표 3-13. 자치구별 주택유형별 건축년도 분포 현황

구 분		00~05년	90~99년	80~89년	79년 이전				계(호)
					70~79년	60~69년	59년 이전	소계	
광주시	호	64,660	190,280	73,479	25,216	6,225	6,455	37,896	366,315
	비율	17.65%	51.94%	20.06%	6.88%	1.70%	1.76%	10.35%	100%
동구	호	3,313	8,825	6,863	5,757	1,666	1,046	8,469	27,470
	비율	12.06%	32.13%	24.98%	20.96%	6.06%	3.81%	30.83%	100%
서구	호	18,317	41,719	15,982	5,112	625	699	6,436	82,454
	비율	22.21%	50.60%	19.38%	6.20%	0.76%	0.85%	7.81%	100%
남구	호	5,672	21,339	19,012	5,686	1,463	1,008	8,157	54,180
	비율	10.47%	39.39%	35.09%	10.49%	2.70%	1.86%	15.06%	100%
북구	호	14,144	73,258	22,905	6,316	1,310	1,344	8,970	119,277
	비율	11.86%	61.42%	19.20%	5.30%	1.10%	1.13%	7.52%	100%
광산구	호	23,214	45,139	8,717	2,345	1,161	2,358	5,864	82,934
	비율	27.99%	54.43%	10.51%	2.83%	1.40%	2.84%	7.07%	100%

참고 : 국가통계포털 홈페이지 : http://kosis.kr/index.jsp 2005년 기준자료

주택 점유형태에 따른 자가점유율은 '90년 39.26%에서 '05년 53.58%로 지속적으로 증가하고 있으며,(자가점유율 : 39.26%('90년) → 48.13%('95년) → 51.21%('00) → 53.58%('05년)) 전세인 가구수는 2000년까지는 증가하다가 다시 감소하고 있으며, 유형별로는 월세는 증가, 사글세는 감소하고 있는 것으로 나타나고 있다.(그림 3-5 참조)



	자가	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	무상
1990	113,381	115,974	7,613	0	45,176	5,806
1995	170,719	125,635	20,603	4,566	27,994	5,200
2000	209,211	131,668	24,702	7,971	27,417	7,558
2005	246,520	98,752	66,471	11,781	25,092	11,474

그림 3-5. 주택점유형태별 가구분포

이처럼 자가 점유율이 '95년에 48.13%로 급증가한 것은 주택 200만호 계획('88~'92) 완료 이후 내집 마련 여건이 개선되었음을 시사하고 있지만, 지속적인 주택 공급확대에도 불구하고 '05년에는 자가 점유율이 53.58%, '00년에는 51.21%로 '95년에 비하여 크게 개선되지 못한 것은 가구분화, 직장 등의 사유로 자가보유 가구의 차가거주 비율 증가 등이 원인이 된 것으로 추정된다.

주택유형에 따라서는 단독주택, 아파트, 연립주택은 자가비율이 높은 반면, 다세대주택은 전세의 비율이 높은 것으로 나타나고 있다.

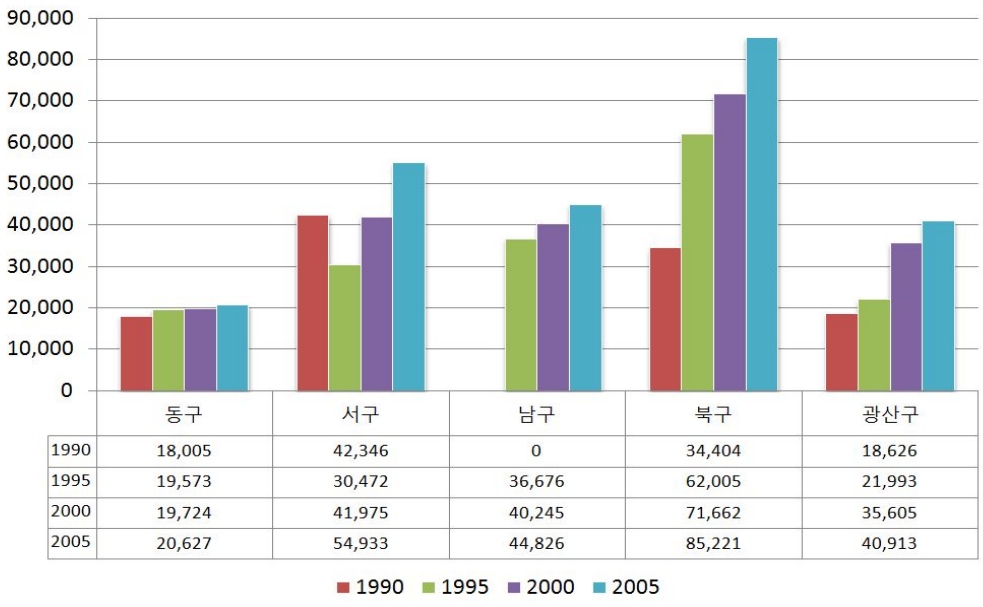
자치구별로는 2005년을 기준으로 자기집의 비율이 가장 높은 구는 남구로 전체의 64.63%(44,826호)를 차지하고 있고, 다음은 북구, 서구의 순으로 나타나고 있지만 동구와 광산구는 자가점유율 평균(53.58%)에도 미치지 못한 대신에 다른 구에 비해 전세나 월세의 비율이 높은 편으로 나타나고 있다.(표3-14, 그림3-6 참조)

표 3-14. 자치구별 주택점유형태 현황

(단위:%)

행정구역별	년도	자가	전세	보증부월세	무보증월세	사글세	무상
광주광역시	1995	48.13	35.42	5.81	1.29	7.89	1.47
	2005	53.58	21.46	14.45	2.56	5.45	2.49
동구	1995	45.01	35.72	2.67	2.24	12.76	1.61
	2005	48.43	20.70	11.72	5.20	10.75	3.20
서구	1995	48.44	34.47	6.91	1.28	7.33	1.56
	2005	53.99	24.69	13.69	2.01	3.67	1.95
남구	1995	51.52	35.73	1.78	1.30	8.58	1.09
	2005	64.63	17.74	5.94	2.64	6.59	2.46
북구	1995	48.08	34.97	7.25	1.04	7.32	1.34
	2005	56.39	19.21	12.97	2.86	6.06	2.52
광산구	1995	45.65	37.11	9.30	1.09	4.76	2.10
	2005	42.95	24.65	25.01	1.45	3.20	2.75

참고 : 국가통계포털 홈페이지 : http://kosis.kr/index.jsp 2005년 기준자료



	동구	서구	남구	북구	광산구
1990	18,005	42,346	0	34,404	18,626
1995	19,573	30,472	36,676	62,005	21,993
2000	19,724	41,975	40,245	71,662	35,605
2005	20,627	54,933	44,826	85,221	40,913

그림 3-6. 구청별 주택점유형태별 가구분포

자료 : 인구주택 총조사, 각년도

광주광역시의 평균 주택면적은 지난 5년(2000-2005)간 19.3평에서 19.9평으로 약 0.6평 정도 증가하였으며, 1인당 주거면적도 2000년 6.0평에서 2005년 6.7평으로 증가한 것으로 나타나고 있다.(표3-15 참조)

표 3-15. 광주광역시 주거면적

(단위 : 명, %)

구 분	2000	2005	증감	비고
평균 가구원수 (인)	3.2	3.0	감) 0.2	
평균 주택면적 (평)	19.3	19.9	증) 0.6	
1인당 주거면적 (평)	6.0	6.7	증) 0.6	

자료 : 광주광역시 통계연보, 2008

3.2.2. 주택건설 현황

2007년 10월 기준 현재 광주광역시 주택재고는 약 9,215호로 2006년 이후로 급속히 증가추세를 나타내는데, 이는 주택정책과도 관련이 있지만 인구변동과도 관련이 있어서 신규 인구유입이나 인구증가보다 주택증가율이 상회함에 따른 것으로 판단된다. 미분양주택수중 분양주택이 분양주택 70%이상 차지, 준공 후 미분양 주택률 28% 차지하고 있다.(표3-16, 17, 18 참조)

표 3-16. 광주광역시 미분양주택 현황

(단위 : 호)

구분	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (10월1일)
미분양 주택 (호)	4,015	2,074	564	868	1,870	5,609	2,156	9,226	9,215

자료 : 광주광역시 통계연보, 2008

표 3-17. 분양유무에 따른 미분양주택 현황

구 분	2005	2006	2007	비고
합 계(호)	2,156 (100%)	9,226 (100%)	9,215 (100%)	
분양주택	1,096 (50.8%)	6,598 (71.5%)	6,632 (72.0%)	
임대주택	1,060 (49.2%)	2,628 (28.5%)	2,583 (28.0%)	

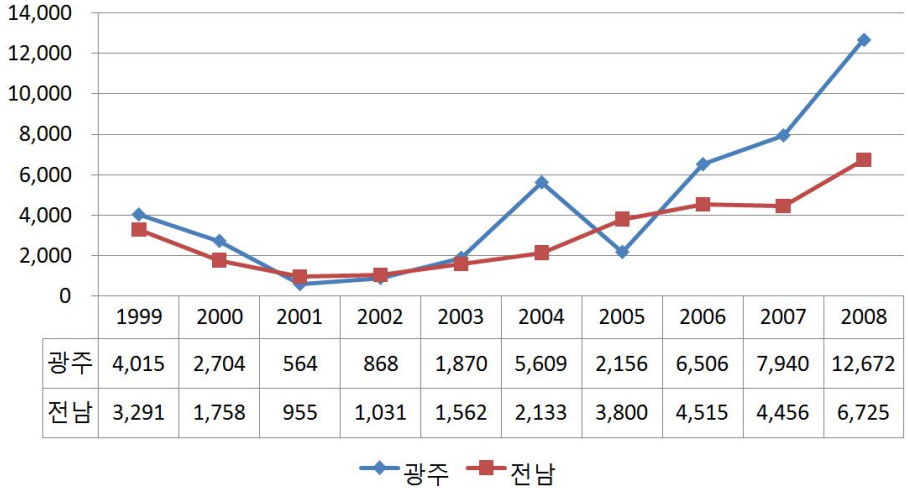
자료 : 광주광역시 통계연보, 2008

표 3-18. 준공전후에 따른 미분양주택 현황

구 분	2005	2006	2007	비고
합계(호)	2.156 (100%)	9,226 (100%)	9,215 (100%)	
준공전	869 (40.3%)	2,628 (28.5%)	2,583 (28%)	
준공후	1,287 (59.7%)	6,598 (71.5%)	6.632 (72%)	

자료 : 광주광역시 통계연보, 2008

광주광역시의 미분양률은 2001년 최저치(564호)를 기록하고 이후 지속적으로 증가하여 2008년에는 12,672호이며, 이는 서울(2,263호)과 비교하였을 때 5.6배인 것으로 나타나고 있다. 전국의 경우 1998년말 현재 10만호 이상의 미분양 주택이 존재하였으나 2002년에는 2.5만호까지 감소하였고, 2003년에는 3.8만호, 2004년에는 6.9만호로 증가한 후 2005년에는 5.7만호 수준까지 감소하였다가 2006년에는 7.3만호 수준으로 증가하였으며, 2007년에는 11.2만호로 증가하였다가 최근에는 크게 감소하는 경향을 보이고 있다.(그림3-7 참조)



	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
광주	4,015	2,704	564	868	1,870	5,609	2,156	6,506	7,940	12,672
전남	3,291	1,758	955	1,031	1,562	2,133	3,800	4,515	4,456	6,725

그림 3-7. 주택미분양 추이

자료 : 국토해양부, 주택정책과

특히 1997년말 외환위기로 10만가구 이상의 미분양 주택이 존재하였으나, 1999년부터 주택경기를 부양시키기 위해 주택시장 활성화 및 수요확대를 위한 경기활성화 대책과 규제완화 대책을 연이어 발표하였으며, 이러한 정부의 주택수요확대 정책에 힘입어 2002년말 25천호 수준까지 감소하였다.

2003년 10.29 부동산대책의 영향으로 2003년말 및 2004년말 일시적 미분양 주택이 상승하였으나, 2005년 주택시장 활황세로 다시 감소세로 전환되었으나 지방지역에 지역수요와 괴리된 과잉공급 및 고분양가 영향으로 2007년에 다시 상승하였다.

광주시의 1990년대 이후 주택건설 실적을 살펴보면 1998~2001년 외환위기 기간과 2007~2008년을 제외하고 매년 1만5천호 이상의 주택이 공급된 것으로 나타나고 있다.

1997년은 외환위기와 맞물려 광주·전남지역에 분양가 자율화가 시행되어 이후의 주택공급이 급격하게 감소하였으며, 1999년 부동산세금 감면혜택 등으로 인한 시장 활성화로 잠시나마 주택공급규모를 회복하였으나, 2003년 10.31주택시장안정대책과 '도시 및 주거환경 정비법'의 제정으로 인한 재건축시장이 위축되어 2004년에 주택공급이 급격하게 감소하였다.(그림3-8 참조)

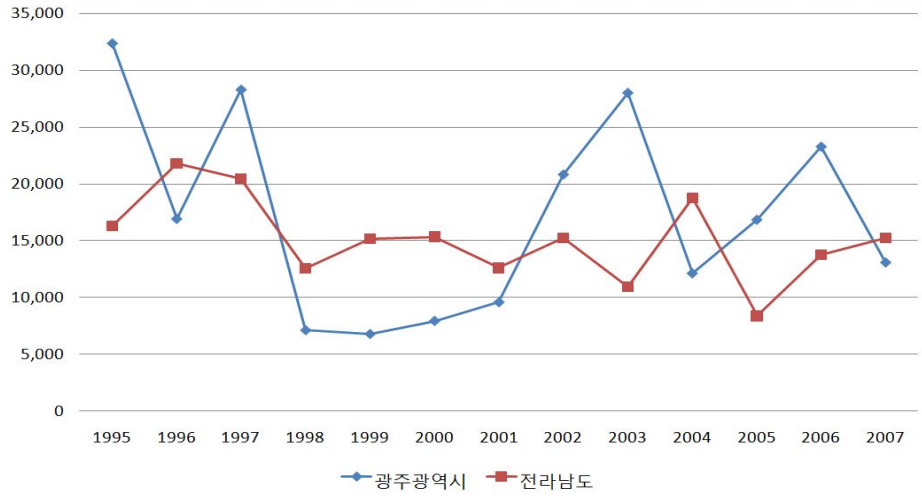


그림 3-8. 주택건설 추이

자료 : 통계청, 주택건설실적통계

광주광역시 1995년 이후 주택건설 실적은 2007~2008년을 제외하고는 대부분 아파트가 차지하였으나 최근 2년간은 다세대주택이 85%를 차지하고 있다.

단독/다세대주택은 2000년 이후 공급이 급격히 증가하였는데, 이는 이 시기에'가구당 주차장 확보기준'이 강화되기 전에 연립/다세대주택으로 재건축하려는 수요가 폭증하였기 때문으로 여겨지며, 2002년 9월부터 조례가 시행되면서 공급이 다시 감소하고 있다.(표3-19, 그림3-9 참조)

표 3-19. 주택유형별 주택건설 실적

년도	단독/다가구	아파트	연립	다세대
'95	3.90	95.85	0.09	0.16
'00	9.59	88.76	0.10	1.55
'05	4.69	89.26	2.58	3.47
'08	7.83	0.89	-	80.91

자료 : 국토해양부, 주택건설실적통계

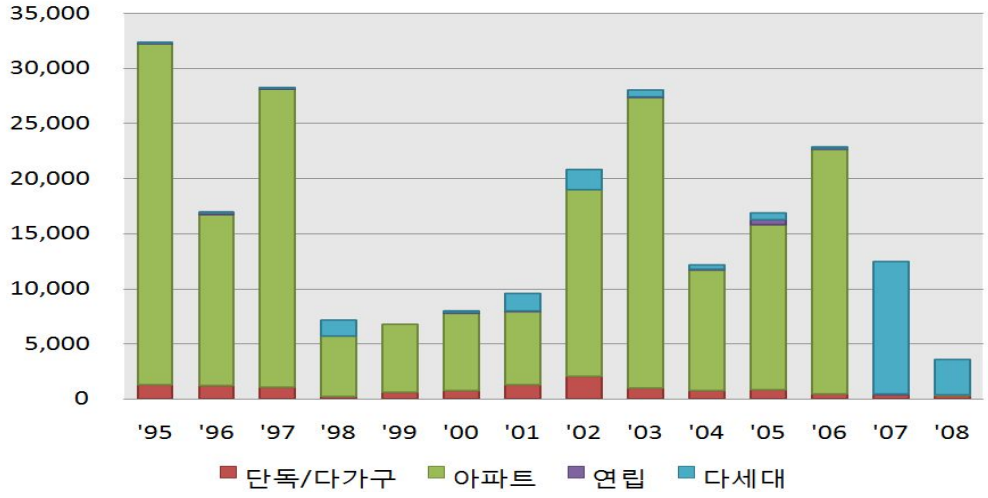


그림 3-9. 주택유형별 주택건설 실적

광주광역시에서는 1997년 이후 소형위주의 주택공급에서 중·대형으로 변화하고 있고, 1997년에는 18평 이하인 소형주택이 전체의 약 60%를 차지하고 이후 점차 감소하였으나, 2008년에 이르러 다시 증가하였다.(표3-20, 그림3-10 참조)

표 3-20. 주택규모별 건설 실적

년 도	18평 이하	18~25.7평	25.7평 초과
'97	62.09	17.98	19.93
'00	28.20	57.74	14.05
'05	44.92	36.15	18.93
'08	61.39	17.26	21.34

자료 : 국토해양부, 주택건설실적통계

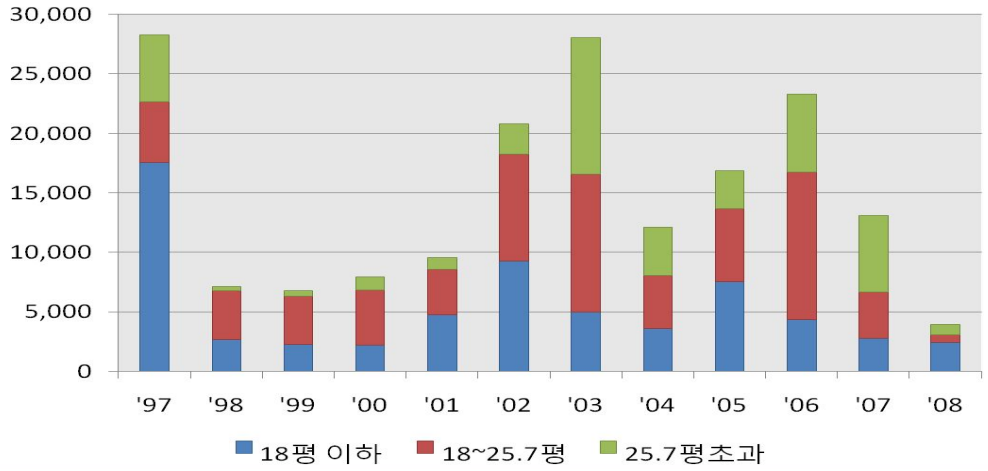


그림 3-11. 주택규모별 주택건설 실적

2008년 말 광주시의 공공임대주택 재고는 86,494호로 영구임대 13,920호(16.09%), 국민임대 10,974호(12.69%), 5년공공임대 30,754호(35.56%), 민간임대주택 28,916호(33.43%)으로 나타나고 있다.

광주광역시의 세대별 공급 유형은 택지개발사업은 83.9%(135,512세대), 도시정비사업은 5.88%(10,100 세대), 기타(주택건설사업 등)는 10.22%(17,567세대)로 녹지지역을 대상으로 택지개발사업 위주의 아파트 공급이 추진되었다.(표3-21 참조)

표 3-21. 공공임대주택 건설현황

(단위:호)

구분	영구임대	50년 공공임대	국민임대	5년공공임대		민간 임대주택	기타	계
				공공	민간			
전국	190,077 (14.24%)	100,007 (7.49%)	155,637 (11.66%)	64,533 (4.83%)	329,670 (24.70%)	478,036 (35.81%)	16,991 (1.27%)	1,334,951
광주	13,920 (16.09%)	1,011 (1.17%)	10,974 (12.69%)	4,065 (4.70%)	26,689 (30.86%)	28,916 (33.43%)	919 (1.06%)	86,494
전남	5,001 (4.77%)	476 (0.45%)	7,048 (6.72%)	2,999 (2.86%)	65,037 (62.03%)	24,156 (23.04%)	135 (0.13%)	104,852

자료: 국토해양통계연보(2008), 2006년 아파트개발 사업유형별 현황

1) 택지개발사업 : 1987년 착공-2000년말 준공 16개소 87,845세대(51.1%), 2001년 착공-2006년말 준공 7개소 59,393세대(34.55%)

2) 도시정비사업 : 총 11개 지구, 재건축사업 4개소 5,025세대, 재개발사업 1개소 658세대, 주거환경개선(APT) 6개소 4,417 세대

※ 전체 정비사업지구(현지개량 주거환경사업, 유보사업 제외한 99개) 비교시 11% 수준

2007~2012년도의 아파트 개발은 택지개발사업이 6.45%(4,299세대), 도시개발 사업이 17.02%(11,343세대), 도시정비 사업이 44.05%(29,346 세대), 기타(주택건설사업 등) 32.48%(21,627세대)로 시가화 구역 내 도시정비사업 본격 추진, 일부 녹지지역 대상의 도시개발 사업에 의한 아파트 공급이 추진되었다.

도시정비 사업은 전체 21개 지구로 재개발 15개소, 주거환경(공동) 4개소, 재건축 2개소로 나타나고 있는데, 전체 정비사업 지구(현지개량 주거환경사업 제외한 99개)와 비교 시 21%수준으로 나타나고 있다.(표3-22 참조)

표 3-22. 공영개발 사업에 의한 공급계획

개발사업 유형	면적(ha)	아파트(호)	구성비(%)	비 고
합 계	811.9	66,615	100.00	-
택지개발사업	66.8	4,299	6.45	선운2
도시개발사업	235.4	11,343	17.02	하남3, 효천1, 효천2, 용산
도시정비사업 (재건축,재개발, 주거환경)	179.7	29,346	44.05	재건축: 2개소, 재개발: 15개소 주거환경(공동): 4개소 2008년 이후 신규 도시정비사업 미포함
기타사업 (주택건설사업 등)	330	21,627	32.48	주택건설사업 : 41개소 산업단지 : 첨단2지구 주상복합, 2008년이후 신규주택 건설사업 미포함

광주시 도시계획면적은 501.2㎢으로 도시계획구역 중 249.25㎢(49.73%)가 개발제한구역이고, 주거지역은 73.41㎢, 공업지역은 21.91㎢, 상업지역은 8.84㎢를 차지하고 있다.(표3-23 참조)

표 3-23. 광주시 주거지역 지정현황

(단위 : ㎢)

구분	용도지역면적	도 시 지 역						
		소계	주 거 지 역				상업지역	공업지역
				전용	일반	준주거		
2008	501.2	478.21	73.41	0.27	68.06	5.08	8.84	21.91
동구	48.86	48.86	7.60	-	7.22	0.38	1.83	-
서구	46.71	46.71	14.26	-	13.40	0.85	1.98	2.43
남구	61.03	60.88	10.47	0.02	9.29	1.16	0.26	1.12
북구	121.74	121.74	21.14	-	19.54	1.60	2.63	4.24
광산구	222.86	200.02	19.95	0.25	18.61	1.09	2.14	14.12

4. 주택수요 특성 분석

4.1. 조사 개요

4.1.1. 조사내용 및 분석방법

2009년 9월 현재 광주 시민들을 대상으로 앞으로 도시재생에서의 주거환경 선호도 및 주택수요를 추정하고자 하였는데, 내용으로는 응답자 인구통계학적사항과 주거환경에 대한 만족도 및 이주시 필요한 요소 및 내용 등에 대해 2009년 9월 22일부터 9월 30일까지 8일간 조사를 실시하였다.

조사내용에 대한 분석 방법으로는 통계분석패키지인 SPSS 15.0을 사용하여 빈도분석과 기술분석, 교차분석, 카이스퀘어검정 등을 사용하였다.

빈도분석과 교차분석을 통해 설문조사대상의 인구통계적 특성과 이주계획 및 이주희망 이유 등을 파악하고자 하였고, 주택수요 추정은 빈도분석과 기술통계 결과를 사용하였다.

이주희망자의 특성을 설명하기 위하여 빈도분석, 기술통계, 교차분석과 카이스퀘어 검정, 변량분석(ANOVA)을 수행하였다.

4.1.2. 조사대상 일반사항

설문의 응답 자료가 문제가 있거나 답변이 모호하고 무응답이 많은 설문은 제거하여 총 700케이스 중 692 케이스를 분석하였다.

표 4-1. 조사대상자의 구청별 현거주지 현황

구 분	계	동구	서구	남구	북구	광산구
케이스	692	54	207	110	205	116
퍼센트	100.0	7.8	29.9	15.9	29.6	16.8

조사대상자들의 현 거주지 분포를 살펴보면, 동구 7.8%, 서구 29.9%, 남구 15.5%, 북구 29.6%, 광산구 16.8%로 구성되어있는 것으로 나타나고 있다.

현거주지 주택형태 및 주택소유형태를 살펴보면 주택형태는 아파트 거주자가 68.2%, 단독주택 거주자가 24.2%로 구성되어 있는 것으로 나타나고 있고, 주택소유형태는 소유하고 있는 응답자가 66.7%, 임대하고 있는 응답자가 29.5%로 구성되어 있는 것으로 나타나고 있다.

표 4-2. 조사대상자의 주택형태

구 분	계	단독주택	아파트	고급빌라	다세대	기타
케이스	679	164	463	15	28	9
퍼센트	100.0	24.2	68.2	2.2	4.1	1.3

표 4-3. 조사대상자의 주택소유 형태

구 분	계	소유	임대	기타
케이스	672	448	198	26
퍼센트	100.0	66.7	29.5	3.9

조사대상자의 거주형태를 살펴보면 현 거주지의 거주기간은 평균 7년 7개월이었고, 거주지의 평균 면적은 35.7평인 것으로 나타나고 있고, 현 거주지의 시세는 매도시에는 평균 1억3천8백만원이었고, 임대시에는 평균 5천2백8십만원으로 나타나고 있다.

표 4-4. 조사대상자의 현거주지 거주형태

구 분	단위	N	최소값	최대값	평균	표준편차
현거주지 거주기간	년	671	1.0	42.0	7.5	6.4
현 거주지 면적	평	632	9.0	300.0	35.7	22.1
현 거주지 세(매도)	만원	311	2,500.0	201,000.0	13,779.2	17,783.51
현 거주지 세(임대)	만원	162	200.0	70,000.0	5,282.8	6,360.4

이를 지역별로 보면 동구에 사는 거주자들이 가장 오래 거주하고 있는 것으로 나타나고 있고, 광산구에 사는 거주자들의 평균 거주기간이 가장 짧은 것으로 나타

나고 있다.

현거주지의 거주면적은 동구가 가장 넓었고, 광산구가 가장 좁게 나타나고 있다.

표 4-5. 조사대상자의 지역별 거주 형태

구 분	단위	구	N	평균	표준편차	최소값	최대값	F	p
현거주지 거주기간	년	동구	49	10.12	8.54	1.0	42.0	3.877	0.004
		서구	199	7.62	6.54	1.0	40.0		
		남구	109	7.88	6.57	1.0	30.0		
		북구	200	7.66	6.02	1.0	30.0		
		광산구	114	5.95	5.28	1.0	28.0		
		전체	671	7.57	6.42	1.0	42.0		
현 거주지 면적	평	동구	44	45.31	24.78	15.0	100.0	3.031	0.017
		서구	187	35.03	14.45	10.0	130.0		
		남구	99	37.77	21.26	9.0	150.0		
		북구	197	35.07	23.78	13.0	300.0		
		광산구	106	32.33	28.14	10.0	300.0		
		전체	633	35.73	22.12	9.0	300.0		
현 거주지 시세 (매도시)	만원	동구	22	178,22.72	26,232.22	5000.0	130000.0	0.733	0.570
		서구	106	14,093.39	12,011.40	2500.0	88000.0		
		남구	37	15,537.83	31,904.86	4000.0	201000.0		
		북구	96	13,352.08	17,258.43	4500.0	160000.0		
		광산구	50	10,853.20	7,239.85	4000.0	40000.0		
		전체	311	13,779.29	17,783.57	2500.0	201000.0		
현 거주지 시세 (임대시)	만원	동구	12	9,308.33	19,239.28	1000.0	70000.0	1.743	0.143
		서구	44	4,817.50	2,300.75	1700.0	12000.0		
		남구	23	4,252.17	2,507.41	800.0	9500.0		
		북구	50	4,613.00	2,416.37	200.0	10000.0		
		광산구	33	6,172.72	6,875.51	300.0	41500.0		
		전체	162	5,282.83	6,360.49	200.0	70000.0		

4.2. 주거환경 만족도

주거환경에 대한 만족도는 불만족하는 응답자는 상대적으로 적게 나타나고 있는데 내용별로는 만족이 44.2%로 가장 많고, 다음은 보통(39.4%), 매우만족(9.0%), 불만족(7.8%)의 순으로 나타나고 있다.

표 4-6. 주거환경 만족도

구 분	계	매우만족	만족	보통	불만족	매우불만족
케이스	680	61	287	268	53	11
퍼센트	100.0	9.0	42.2	39.4	7.8	1.6

지역별 주거환경에 대한 만족도는 동구의 경우 보통이 40.4%로 가장 높고, 서구는 만족(43.6%), 남구 보통(44.0%), 북구 만족(42.4%), 광산구 만족(45.6%)로 나타나 구별로 대부분 만족과 보통의 평가였지만, 불만족하는 경우는 상대적으로 동구가 다른 지역에 비해 약간 높은 것으로 나타나고 있다.

표 4-7. 조사대상자의 자치구별 현거주지 만족도

구분		현거주지주소(구)					전체
		동구	서구	남구	북구	광산구	
현거주지 만족도	매우만족	5	24	11	18	3	61
		9.6%	11.9%	10.1%	8.9%	2.6%	9.0%
	만족	18	88	43	86	52	287
		34.6%	43.6%	39.4%	42.4%	45.6%	42.2%
	보통	21	68	48	83	48	268
		40.4%	33.7%	44.0%	40.9%	42.1%	39.4%
	불만족	6	19	7	14	7	53
		11.5%	9.4%	6.4%	6.9%	6.1%	7.8%
	매우 불만족	2	3	0	2	4	11
		3.8%	1.5%	.0%	1.0%	3.5%	1.6%
전체		52	202	109	203	114	680
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

4.3. 주택 수요특성

4.3.1. 조사대상 전체

조사대상 전체를 대상으로 이사를 할 경우 고려 요소(13개 요소)에 대한 중요성의 정도를 리커드 5점척도를 이용해 각 알아보고자 하였고 이들 요소에 대해 우선순위(3단계)를 선정하게 하였다.

이사를 할 경우에 고려할 요소들의 중요도는 '교통환경'(M=5.02)요소의 중요도가 가장 높았고, '주차공간'과 '일조권' 등의 순으로 나타나고 있다.

표 4-8. 이주시 고려요소

구분	N	최소값	최대값	평균	표준편차	순위
1) 교육환경	671	1.00	6.00	4.8286	1.18403	
2) 주택가격	671	1.00	6.00	4.8525	1.05406	
3) 주택면적	667	1.00	6.00	4.5037	1.01988	
4) 투자성	671	1.00	6.00	4.5857	1.19752	
5) 환금성	667	1.00	6.00	4.7376	1.10220	
6) 교통환경	669	1.00	6.00	5.0239	.94901	1
7) 조망권	672	1.00	6.00	4.8393	1.05486	
8) 일조권	671	1.00	6.00	4.9046	1.01327	3
9) 직장과 접근성	665	1.00	6.00	4.5880	1.07344	
10) 편의시설	669	1.00	6.00	4.8027	.99697	
11) 웰빙공간	674	1.00	6.00	4.8442	.98022	
12) 주차공간	672	1.00	6.00	4.9211	1.01025	2
13) 녹지공간	674	1.00	6.00	4.7953	1.04558	

이사요소로 가장 중요한 우선순위로 1순위 요소만을 대상으로 내용을 살펴보면, 13개의 이사요소 중 '교육환경'이 31.1%로 가장 중요한 것으로 나타나고 있고, 다음은 주택가격(13.9%), 교통환경(10.1%), 투자성(9.3%), 편의시설 및 복지시설(5.8%), 주택면적(5.5%) 등의 순으로 나타나고 있다.

표 4-9. 이주시 고려 우선순위

구 분	케이스	%	순위
1) 교육환경	197	31.1	1
2) 주택가격	88	13.9	2
3) 주택면적	35	5.5	
4) 투자성	59	9.3	
5) 환금성	27	4.3	
6) 교통환경	64	10.1	3
7) 조망권	39	6.2	
8) 일조권	14	2.2	
9) 직장과의접근성	29	4.6	
10) 편의시설 및 복지시설	37	5.8	
11) 공원 및 체육(웰빙)시설	17	2.7	
12) 주차공간	11	1.7	
13) 녹지공간	17	2.7	
합 계	634	100.0	

이사요소 우선순위(3순위)를 복수응답 결과로 살펴보면, '교육환경'(16.1%), '교통환경'(11.8%), '주택가격'(11.3%), '편의시설 및 복지시설'(10.2%) 등의 순으로 나타나고 있고, 나머지 요소들은 10% 미만으로 나타나고 있다.

표 4-10. 이사요소를 고려시 중요요인

구분	케이스	%	순위
1) 교육환경	305	16.1	1
2) 주택가격	215	11.3	3
3) 주택면적	84	4.4	
4) 투자성	157	8.3	
5) 환금성	118	6.2	
6) 교통환경	224	11.8	2
7) 조망권	126	6.6	
8) 일조권	73	3.8	
9) 직장과의접근성	105	5.5	
10) 편의시설 및 복지시설	193	10.2	4
11) 공원 및 체육(웰빙)시설	135	7.1	
12) 주차공간	80	4.2	
13) 녹지공간	82	4.3	
합 계	1897	100.0	

지역별로 이사시 중요한 요소에 대해서는 모든 지역에서 교육환경이 가장 높게 나타나고 있고, 다음으로는 주택가격, 교통환경 등의 순으로 가장 중요하게 생각하고 있는 것으로 나타나고 있다.

표 4-11. 지역별 이사요소 1순위

		희망이주지역(구)					전체
		동구	서구	남구	북구	광산구	
이사요소 1순위	교육환경	5	54	26	38	16	139
		35.7%	35.3%	33.3%	41.3%	22.9%	34.2%
	주택가격	1	18	14	11	12	56
		7.1%	11.8%	17.9%	12.0%	17.1%	13.8%
	주택면적	1	9	6	3	4	23
		7.1%	5.9%	7.7%	3.3%	5.7%	5.7%
	투자성	0	16	5	5	6	32
		.0%	10.5%	6.4%	5.4%	8.6%	7.9%
	환금성	2	5	4	3	5	19
		14.3%	3.3%	5.1%	3.3%	7.1%	4.7%
	교통환경	3	14	7	7	5	36
		21.4%	9.2%	9.0%	7.6%	7.1%	8.8%
	조망권	1	9	1	4	7	22
		7.1%	5.9%	1.3%	4.3%	10.0%	5.4%
	일조권	1	2	4	3	1	11
		7.1%	1.3%	5.1%	3.3%	1.4%	2.7%
	직장과의접근성	0	9	5	4	3	21
		.0%	5.9%	6.4%	4.3%	4.3%	5.2%
	편의시설 및 복지시설	0	9	3	6	3	21
		.0%	5.9%	3.8%	6.5%	4.3%	5.2%
	공원 및 체육(웰빙)시설	0	5	1	2	1	9
		.0%	3.3%	1.3%	2.2%	1.4%	2.2%
	주차공간	0	2	1	2	2	7
		.0%	1.3%	1.3%	2.2%	2.9%	1.7%
	녹지공간	0	1	1	4	5	11
		.0%	.7%	1.3%	4.3%	7.1%	2.7%
전체		14	153	78	92	70	407
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

4.3.2. 이주 의향자

향후 10년 이내에 이사를 계획하는 응답자들은 전체 응답자의 78.6%로 나타나고 있고, 그 중에 광주 지역내에서 이사를 희망하는 응답자는 71.7%로 나타나고 있다.

표 4-12. 향후 10년이내 이사계획 여부

구 분	계	광주지역내 이사	타지역이사	이사계획 무응답	이사안함
케이스	692	496	41	7	148
%	100.0	71.7	5.9	1.0	21.4

이주 희망 응답자의 세대주 직업으로는 자영업이 31.2%로 가장 높고, 다음은 회사원(24.8%), 공무원(12.8%), 전문직(10.5%) 등의 순으로 나타나고 있다.

표 4-13. 광주지역 이주희망자 세대주 직업

구 분	계	회사원	공무원	전문직	자영업	영업직	생산직	없음	기타
케이스	475	118	61	50	148	15	17	21	45
%	100.0	24.8	12.8	10.5	31.2	3.2	3.6	4.4	9.5

* 광주지역내로의 이주희망자만 포함 (21명 무응답)

현재 살고 있는 거주지 주택소유 형태는 임대가 32.0%, 소유가 63.2%로 소유가 임대보다 월등이 많음을 알 수 있다.

표 4-14. 광주지역의 현거주지 주택소유 여부

구 분	계	소유	임대	기타
케이스	481	304	154	23
%	100.0	63.2	32.0	4.8

* 무응답 15명

이주세대의 총 자녀수는 평균 1.75명이며, 가구원 수는 평균 3.6667명으로 나타나고 있다.

표 4-15. 광주지역의 이주세대주의 가구현황

구분	단위	N	최소값	최대값	평균	표준편차
총 자녀수	명	415	0.0	4.0	1.75	0.86
가구원 총수	명	450	0.0	10.0	3.6667	1.15

이주 응답자의 가구소득 현황을 보면 월평균 가구소득은 355만원이었고, 가구소비는 226만원으로 소득에 비해 소비지출이 적은 것으로 나타나고 있다.

표 4-16. 광주지역의 이주세대주의 가구소득 현황

구분	단위	N	최소값	최대값	평균	표준편차
월평균 가구소득	만원	387	80.0	4,000.0	355.05	268.86
월평균 가구소비	만원	337	35.0	700.0	226.03	115.06

이주 응답자의 거주지 면적은 평균 약 35평으로 이루어져 있는 것으로 나타나고 있고, 현 쥬탹 매도시 시세는 평균 1억2천만원이었고, 임대시에는 평균 5천만원으로 나타나고 있다.

표 4-17. 광주지역의 이주세대주의 현 거주지 면적

구분	단위	N	최소값	최대값	평균	표준편차
현 거주지 면적(평)	평	456	10.0	300.0	34.89	23.43

표 4-18. 광주지역의 이주세대의 현거주지 시세

구분	단위	N	최소값	최대값	평균	표준편차
현 거주지 시세 (매도시)	만원	220	2,500.0	201,000.0	12,358.63	15,597.85
현 거주지 시세 (임대시)	만원	128	200.0	70,000.0	5,356.64	7,014.09

이사를 하려는 응답자들의 이사 이유는 '보다 좋은 집에서 살기위해서가 38.5%로 가장 많고 다음은 주변여건(33.7%), 자녀교육(13.1%), 직장(6.2%)등의 순으로 나타나고 있고, 타지역으로 이사하려는 경우는 직장문제가 31.7%로 가장 큰 이유인 것으로 나타나고 있다.

표 4-19. 향후 10년이내 이사계획 사유(광주지역내의 이주희망자)

구 분	계	자녀 교육	직장	보다 좋은집	경제적 싼집	주변 여건	투자성	기타
케이스	421	55	26	162	13	142	15	8
%	100.0	13.1	6.2	38.5	3.1	33.7	3.6	1.9

표 4-20. 향후 10년이내 광주지역과 타지역의 이사계획 사유(%)

구분		광주이사	타지역이사	전체
이사이유	자녀교육	55(13.1%)	10(24.4%)	67 (14.1%)
	직장	26(6.2%)	13(31.7%)	41(8.6%)
	보다 좋은 집	162(38.5%)	5(12.2%)	172(36.2%)
	경제적으로싼집	13(3.1%)	0(0.0%)	13(2.7%)
	주변여건	142(33.7%)	12(29.3%)	157(33.1%)
	투자성	15(3.6%)	1(2.4%)	17(3.6%)
	기타	8(1.9%)	0(0.0%)	8(1.7%)
전체		421(100.0%)	41(100.0%)	475(100.0%)

현 거주환경에 대한 만족도는 보통이라고 응답하거나 만족한다고 응답한 이들이 가장 많게 나타나고 있으나 이주계획이 없는 응답자들과 비교했을 때, 이주 계획이 있는 응답자들의 현 거주환경의 만족도가 이사 계획이 없는 응답자들보다 통계적으로 유의하게 낮게 나타나고 있다.(X2=42.628, p<.001)

표 4-21. 이사계획 응답자중 현 거주환경 만족도

구 분	계	매우만족	만족	보통	불만족	매우불만족
케이스	489	34	195	198	52	10
퍼센트	100.0	7.0	39.9	40.5	10.6	2.0

* 광주지역내로의 이주희망자만 포함

표 4-22. 이사계획 응답자중 광주지역과 타지역구분시 현 거주환경 만족도

구 분		광주이사확실			전체
		광주이사	이사안함	타지역이사	
현거주지 만족도	매우만족	34	24	1	59
		7.0%	16.8%	2.4%	8.8%
	만족	195	72	17	284
		39.9%	50.3%	41.5%	42.2%
	보통	198	45	23	266
		40.5%	31.5%	56.1%	39.5%
	불만족	52	1	0	53
		10.6%	.7%	.0%	7.9%
	매우 불만족	10	1	0	11
		2.0%	.7%	.0%	1.6%
전 체		489	143	41	673
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* 이주희망 전체응답자 포함

현거주환경에 대해 '매우 만족'하는 응답자의 경우, '보다 좋은 집', '주변 여건' 때문에 이사를 하려고 하는 것으로 나타고 있고, '만족'하는 응답자들의 이주사유는 '주변 여건'

과 '보다 좋은 집'으로 나타나고 있다.

현거주지의 만족도가 '보통'이라고 응답한 경우는 '보다 좋은 집'으로 옮기기 위해 이사한다가 가장 높게 나타나고 있다.

표 4-23. 현거주지 만족도에 따른 이주사유

구 분		현거주지 만족도					전체
		매우만족	만족	보통	불만족	매우 불만족	
이사 하려는 이유	자녀교육	3	30	26	5	0	64
		10.7%	17.1%	12.9%	11.1%	.0%	14.0%
	직 장	0	21	13	5	0	39
		.0%	12.0%	6.5%	11.1%	.0%	8.5%
	보다 좋은 집	12	52	81	18	3	166
		42.9%	29.7%	40.3%	40.0%	37.5%	36.3%
	경제적으로 싼집	0	4	6	2	0	12
		.0%	2.3%	3.0%	4.4%	.0%	2.6%
	주변여건	8	59	66	14	5	152
		28.6%	33.7%	32.8%	31.1%	62.5%	33.3%
	투자성	2	5	8	1	0	16
		7.1%	2.9%	4.0%	2.2%	.0%	3.5%
	기 타	3	4	1	0	0	8
		10.7%	2.3%	.5%	.0%	.0%	1.8%
전 체		28	175	201	45	8	457
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* 이주희망 전체응답자 포함

광주로 이주하려는 응답자들의 이주시 고려하는 중요한 요소로 1순위 응답만 살펴본 결과, '교육환경'과 '주택가격'을 중요고려요소로 보고 있는 것으로 나타나고 있다.

이주 계획이 없는 조사대상과 비교했을 때 통계적으로 유의한 차이는 나타나지 않았고, 광주내로 이주하려고 계획하려는 경우만 살펴보았을 때 전체결과와 비슷한 경향으로 나타나고 있다.

표 4-24. 광주광역시 내로 이주시 고려요소

구 분	빈도	퍼센트
교육환경	145	31.6
주택가격	64	13.9
주택면적	26	5.7
투자성	43	9.4
환금성	20	4.4
교통환경	42	9.2
조망권	27	5.9
일조권	11	2.4
직장과의접근성	24	5.2
편의시설 및 복지시설	24	5.2
공원 및 체육(웰빙)시설	12	2.6
주차공간	8	1.7
녹지공간	13	2.8
전체	459	100.0

* 광주지역내로의 이주희망 응답자 포함 (37명 무응답)

광주로 이주시 희망 지역(구)으로 선호도가 가장 높은 곳은 서구와 북구의 순으로 나타나고 있고, 이주시 희망 택지개발지구로는 상무, 봉선, 하남지구 순으로 나타나고 있다.

표 4-25. 광주광역시 내 이주시 이주 희망 지역

구 분	계	동구	서구	남구	북구	광산구
케이스	417	14	155	75	97	76
%	100.0	3.4	37.2	18.0	23.3	18.2

* 광주지역내로의 이주희망자만 포함

표 4-26. 광주광역시 내 이주시 이주 희망지구

구 분	계	충장	지산	봉선	백운	중흥	두암	운암	광천	상무	풍암	금호	하남	월곡	송정	비아	건국	오치	기타
케이스	332	9	6	46	23	11	4	37	11	54	25	19	38	3	6	9	1	24	6
%	100	2.7	1.8	13.9	6.9	3.3	1.2	11.1	3.3	16.3	7.5	5.7	11.4	0.9	1.8	2.7	0.3	7.2	1.8

* 광주지역내로의 이주희망자만 포함

세대주 모든 연령대에서 '서구'로의 이주 희망 비율이 가장 높았고, 특히 '30대 이하'의 젊은 층과 '60대이상'의 연령층이 높게 나타나고 있다.

표 4-27. 광주광역시 내 이주시 지역별 세대주 연령

구 분		연령구분			전 체
		30대	40대	50대	
희망이주지역(구)	동구	1	5	7	13
		.7%	3.4%	6.2%	3.3%
	서구	56	51	39	146
		40.6%	34.7%	34.5%	36.7%
	남구	27	28	19	74
		19.6%	19.0%	16.8%	18.6%
	북구	30	34	27	91
		21.7%	23.1%	23.9%	22.9%
	광산구	24	29	21	74
		17.4%	19.7%	18.6%	18.6%
전 체		138	147	113	398
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

*광주지역내로의 이주희망자만 포함

현거주지 거주형태에 따른 희망이주 주택형태는 현재 아파트에 사는 응답자나 단독주택에 사는 응답자나 이사시에는 단독주택보다는 아파트로 이사할려는 경향이 높게 나타나고 있다.($\chi 2=58.835$, $p<.000$)

현재 단독주택에 살면서 단독주택으로 이주하고 싶은 응답자는 35.3%로 나타나고 있고, 아파트에서 단독주택으로의 이사는 8.0%로 나타나고 있다.

단독주택으로 이사하려는 계획이 있는 응답자의 경우만 보면, 현재 아파트에 거주하는 응답자보다 단독주택에 거주하는 응답자가 많게 나타나고 있다.

표 4-28. 현거주지 거주형태에 따른 희망이주 주택형태

구 분		현거주지 거주형태					전 체
		단독주택	아파트	고급빌라	다세대	기타	
희망이주 형태	단독주택	41	26	1	6	1	75
		35.3%	8.0%	16.7%	27.3%	14.3%	15.8%
	아파트	73	293	5	16	5	392
		62.9%	90.7%	83.3%	72.7%	71.4%	82.7%
	기타	2	4	0	0	1	7
		1.7%	1.2%	.0%	.0%	14.3%	1.5%
전 체		116	323	6	22	7	474
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* 광주지역내로의 이주희망자만 포함

세대주 연령에 따른 희망이주 주택 신규 여부는 세대주 연령이 '50대 이상'인 가구에서 '기존주택'으로 이사하기를 희망한다는 비율이 다른 연령때에 비해 높았고, '40대이상'인 경우에 '아파트'로 이사하기를 희망하는 경우가 높게 나타나고 있다.(χ^2=23.670, p<.000)

표 4-29. 세대주 연령에 따른 희망이주 주택 신규 여부

구 분		세대주 연령			전 체
		30대이하	40대	50대 이상	
희망이주형태	단독주택	26	13	34	73
		16.5%	7.9%	25.2%	15.9%
	아파트	131	151	96	378
		82.9%	91.5%	71.1%	82.5%
	기타	1	1	5	7
		.6%	.6%	3.7%	1.5%
전 체		158	165	135	458
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* 광주지역내로의 이주희망자만 포함

세대주 연령에 따른 희망이주 주택형태는 세대주 연령이 '40대'인 응답자들이 신규주택으로 이사를 희망하는 비율이 77.2%로 가장 높았고, 기존주택으로 옮기려

는 경우만 살펴보면 '30대 이하'의 응답자 비율이 가장 높게 나타나고 있다.

표 4-30. 세대주 연령에 따른 희망이주 주택형태

구 분		세대주 연령			전 체
		30대이하	40대	50대 이상	
희망이주형태	신규주택	105	122	99	326
		68.2%	77.2%	73.9%	73.1%
	기존주택	44	33	31	108
		28.6%	20.9%	23.1%	24.2%
	기 타	5	3	4	12
		3.2%	1.9%	3.0%	2.7%
전 체		154	158	134	446
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* 광주지역내로의 이주희망자만 포함

4.3.3. 이주 의향자의 주택수요 특성

이주 의향자의 소득계층별로는 구입 부담능력이 있는 중·고소득계층을 중심으로 주택수요가 상대적으로 높게 나타나고 있고, 주거상향 이동에 대한 요구가 강하며, 현재의 수준보다 향상된 주거여건을 희망하는 것으로 분석되어지고 있는데 주택규모는 116.03㎡(35.1평)에서 147.76㎡(44.7평)으로 이주를 희망하고 있고, 주택가격은 매입시는 14,124만원에서 19,459만원으로 임대시는 3,546만원에서 7,716만원정도로 나타나고 있다.

표 4-31. 소득계층별 이사계획이 있는 가구

150만원 이하	150-250만원	250-400만원	400만원 이상	전체
38	106	147	96	387
66.7%	76.3%	76.6%	72.2%	74.3%

주택 이주시에는 매입에 대한 요구가 강하며, 현거주지가 소유주택인 경우에 그리고 현재 가구수입이 많을수록 매입에 대한 요구가 강한 것으로 나타나고 있다.(χ^2=44.717, p<.001)

표 4-32. 현재점유형태와 희망매입여부 비교

구 분		희망매입여부			합 계
		매입	임대	기타	
현거주지 주택소유여부	소유	57.3%	4.9%	1.1%	63.2%
	임대	20.9%	10.3%	.6%	31.8%
	기타	3.4%	1.1%	.4%	4.9%
합 계		81.6%	16.2%	2.1%	100.0%

표 4-33. 매 입 률

구 분	현재 주택소유	이주시 매입
150만원 이하	3.9%	5.6%
150-250만원	11.8%	21.1%
250-400만원	27.5%	32.8%
400만원 초과	21.7%	22.4%
합 계	64.9%	81.9%

임대주택에 대한 수요는 전체적으로 낮지만, 소득이 낮은 계층의 수요가 소득이 높은 계층에 비교해 상대적으로 높게 나타나고 있다.

표 4-34. 임 대 율

구 분	현재 주택임대	이주시 임대
150만원 이하	5.5%	4.5%
150-250만원	14.1%	5.6%
250-400만원	9.2%	4.3%
400만원 초과	2.6%	1.6%
합 계	31.4%	16.0%

단독주택보다 아파트에 대한 이주 선호가 강한 것으로 나타나고 있어 아파트에 대한 선호는 계속 증가할 것으로 예상되어지고 있다. (χ^2=58.835, p<.001).

표 4-35. 현재 거주형태와 희망이주형태

구 분		희망이주형태			합 계
		단독주택	아파트	기타	
현거주지 거주형태	단독주택	8.6%	15.4%	0.4%	24.5%
	아파트	5.5%	61.8%	0.8%	68.1%
	고급빌라	.2%	1.1%	-	1.3%
	다세대	1.3%	3.4%	-	4.6%
	기타	0.2%	1.1%	0.2%	1.5%
합 계		15.8%	82.7%	1.5%	100.0%

'교육환경'과 '주택가격'이 주거 선택에 있어 중요한 변수로 나타나고 있는데, 이사시 고려사항 1순위로는 교육환경이 31.6%로 가장 높고 다음은 주택가격(13.9%)의 순으로 나타나고 있다.

신규분양주택에 대한 수요는 전체수요의 72.6%를 차지하고 있는 것으로 나타나고 있고, 희망주택의 종류로는 신규주택이 72.6%로 가장 높고, 기존주택(24.4%), 기타(3.0%)의 순으로 나타나고 있다.

현재주거환경에 대한 만족도와 이사 이유를 살펴보면, '보다 좋은 집', '주변여건' 때문에 이사를 고려하고 현거주지에 불만족하다는 응답자일수록 주변여건 때문에 이사를 가려는 경우가 많은 것으로 나타나고 있다.

표 4-36. 이사 이유별 현재 거주지의 만족도

구 분		현거주지 만족도					합 계
		매우만족	만족	보통	불만족	매우 불만족	
이사 이유	자녀교육	7.4%	15.7%	12.4%	11.1%	-	13.0%
	직장	-	8.8%	4.0%	11.1%	-	6.3%
	보다 좋은 집	44.4%	32.7%	42.9%	40.0%	37.5%	38.7%
	경제적으로싼집	-	2.5%	3.4%	4.4%	-	2.9%
	주변여건	29.6%	35.2%	32.2%	31.1%	62.5%	33.7%
	투자성	7.4%	2.5%	4.5%	2.2%	-	3.6%
	기 타	11.1%	2.5%	.6%	-	-	1.9%
합 계		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

주로 광주지역 내에서 이주하고 싶은 의향이 많고, 타지역으로 이주는 낮은 비율을 차지하고 있는 것으로 나타나고 있다.

표 4-37. 희망 이주지역

구 분	케이스	%
광주지역내 이사	496	71.7
타지역이사	41	5.9
이사계획/장소결정무응답	7	1.0
이사안함	148	21.4
합 계	692	100.0

지역별로 희망이주 지역을 살펴보면 서구에서 서구로, 남구에서 남구로 이주하려는 경향이 높게 나타나고 있다.

표 4-38. 현거주지별 희망이주 지역(구)

구 분		현거주지주소(구)					합 계
		동구	서구	남구	북구	광산구	
희망이주지역(구)	동구	22.2%	2.2%	1.8%	.8%	1.6%	3.4%
	서구	22.2%	70.3%	22.8%	20.0%	19.7%	37.2%
	남구	27.8%	9.4%	63.2%	8.0%	9.8%	18.0%
	북구	22.2%	7.2%	5.3%	54.4%	13.1%	23.3%
	광산구	5.6%	10.9%	7.0%	16.8%	55.7%	18.2%
합 계		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

4.3.4. 신규주택 수요의 세부분석

신규주택에 대한 수요 패턴 분석을 분석해 보면 희망이주주택이 단독주택의 경우, 132.23㎡(40평)이상(13.2%)인 경우가 절대적으로 높게 나타나고 있고(χ^2=100.648, p<.001), 아파트는 102.47㎡-115.70㎡(31-35평)이 가장 높게 나타나고 있다.

표 4-39. 신규분양주택에 대한 이주형태 수요패턴

구 분		희망이주주택 면적					합 계
		25평이하	26-30평	31-35평	36-40평	40평이상	
희망 이주 형태	단독주택	0.6%	1.3%	.9%	1.6%	13.2%	17.7%
	아파트	6.9%	6.9%	32.2%	18.0%	17.0%	81.1%
	기타	-	-	0.3%	-	0.9%	1.3%
합 계		7.6%	8.2%	33.4%	19.6%	31.2%	100.0%

아파트로의 이주률은 이주계획시기가 가까울수록 높고(2년 이내(93.5%) -> 3-5년(81.6%) -> 6-10년(74.5%)), 단독주택의 경우는 이주시기가 멀수록 높게 나타나고 있다.(2년 이내(4.8%) -> 3-5년(17.7%) -> 6-10년(24.5%)).

표 4-40. 이주시기별 희망이주면적에 따른 주택형태수요 패턴

구 분		희망이주면적					합 계
		25평이하	26-30평	31-35평	36-40평	40평이상	
2년 이내	단독주택	-	-	-	-	4.8%	4.8%
	아파트	9.7%	11.3%	40.3%	17.7%	14.5%	93.5%
	기타	-	-	-	-	1.6%	1.6%
합 계		9.7%	11.3%	40.3%	17.7%	21.0%	100.0%
3-5년	단독주택	0.7%	1.4%	1.4%	1.4%	12.8%	17.7%
	아파트	9.2%	4.3%	31.2%	19.1%	17.7%	81.6%
	기타	-	-	-	-	0.7%	0.7%
합 계		9.9%	5.7%	32.6%	20.6%	31.2%	100.0%
6-10년	단독주택	1.0%	2.0%	1.0%	2.0%	18.4%	24.5%
	아파트	3.1%	5.1%	29.6%	17.3%	19.4%	74.5%
	기타	-	-	-	-	1.0%	1.0%
합 계		4.1%	7.1%	30.6%	19.4%	38.8%	100.0%

5. 결 론

근래 우리나라 대도시의 주택공급은 아파트를 중심으로 도시외곽지역에 집중되는 경향을 보인 반면, 도심지역 및 그 주변지역(기성시가지)에는 상대적으로 소홀히 하여 노후한 단독주택이 주류를 이루고 있는 실정이다. 이와 함께 거주인구도 도시외곽지역으로 이동함에 따라서 도심지역은 공동화현상을 보이고 있다. 더구나 인구감소와 함께 저탄소 녹색도시의 지향에 따라서 압축형 도시로서의 재편이 과제가 되고 있다. 이에 본 연구는 집약형 도시로의 재편과 집약의 거점으로서 기성시가지를 활성하기 위해서는 거주 기능이 재생되어야 한다는 전제아래 앞으로의 주택의 수요특성을 조사 분석한 결과는 다음과 같다.

1. 연구대상도시의 주택의 경우 도심지역과 그 주변 지역은 건축년도가 오래된 노후한 단독주택이 주류를 이루고 있고, 도시외곽지역은 최근에 건축된 아파트가 주류를 이루고 있는 것으로 나타나고 있다. 따라서 앞으로 주택공급은 도시외곽지역의 신개발 보다는 도시 재생관점에서 기성시가지의 주거환경 재생에 초점을 맞추어야 할 것으로 사료된다. 이를 위해서는 도시외곽지역의 개발에서처럼 준비형 아파트 보다는 주택의 수요 특성에 적합한 주문형의 다양한 주택타입이 필요 하다

2. 전체조사대상을 대상으로 하는 주거환경에 대한 구별 만족도는 불만족하는 경우는 동구가 다른 지역에 비해 약간 높은 것으로 나타나고 있는데, 이는 서구, 북구 등 외곽의 대규모 택지개발이 이루어진 반면 동구는 도심 주거환경의 노후화와 주차문제, 공원 등 주변 환경의 열악함에 의한 것으로 판단된다.

3. 이주시 선택의 요소로서는 가장 중요한 우선순위로는 '교육환경'이 31.1%로 가장 중요한 것으로 나타나고 있고, 다음은 주택가격(13.9%), 교통환경(10.1%), 투자성(9.3%), 편의시설 및 복지시설(5.8%), 주택면적(5.5%) 등의 순으로 나타나고 있으며, 향후 10년 이내에 이사를 계획하는 응답자들은 전체 응답자의 78.6%로 나타나고 있고, 그 중에 광주 지역 내에서 이사를 희망하는 응답자는 71.7%로 나타나고 있다.

4. 이사를 하려는 응답자들은 '보다 좋은 집에서 살기위해서가 38.5%로 가장 많고, 주변여건(33.7%), 자녀교육(13.1%) 등의 순으로 나타나고 있고, 타 지역으로 이사하려는 경우는 직장문제(31.7%)가 가장 큰 이유인 것으로 나타나고 있으며, 희망이주 주택형태는 단독주택보다 아파트에 대한 이주 선호가 강한 것으로 나타나고 있어 아파트에 대한 선호는 계속 증가할 것으로 예상되어지고 있다.

5. 이주 의향자의 소득계층별로는 구입 부담능력이 있는 중·고소득계층을 중심으로 주택수요가 상대적으로 높게 나타나고 있고, 주거상향 이동에 대한 요구가 강하며, 현재의 수준보다 향상된 주거여건을 희망하는 것으로 분석되어지고 있는데, 주택규모는 116.03㎡(35.1평)에서 147.76㎡(44.7평)으로 이주를 희망하고 있는 것으로 나타나고 있다.

6. 신규분양주택에 대한 수요는 전체수요의 72.6%를 차지하고 있고, 희망주택의 종류로는 신규주택이 72.6%로 가장 높고, 기존주택(24.4%), 기타(3.0%)의 순으로 나타나고 있으며, '교육환경'과 '주택가격'은 주거 선택에 있어 중요한 변수로 나타나고 있다. 또한 이사 동기는 '보다 좋은 집', '주변여건'으로 나타났고, 이사를 고려하는 응답자 중에서 현거주지에 불만족하는 응답자일수록 주변여건 때문에 이사를 가려는 경우가 많은 것으로 나타나고 있다.

7. 아파트로의 이주율은 이주계획시기가 가까울수록 높고, 단독주택의 경우는 이주시기가 멀수록 높게 나타나고 있다. 이는 은퇴 후 전원생활을 위한 전원주택 등에 대한 수요로 생각되어진다.

이상의 결과를 종합하면 향후 도시재생 사업에 있어 주택의 적정규모(115㎡-149㎡)와 주거환경 만족도의 주요소인 주변환경(교육 및 교통과 공원 등 복지시설)조성과 재개발과 같은 대규모 도심개발 사업에서 일률적인 고층아파트 위주의 개발방식이외에 공공지원을 강화하여 열악한 도시기반시설의 확충 등을 통해 지역특성을 보존하는 것이 필요하다.

참고문헌

1, 건설교통부(2004), 민간복합도시(기업도시)활성화 연구.

2, 국가균형발전위원회(2004), 세계의 지역혁신체제.

3, 삼성(1995), 해외도시 건축 복합개발사례.

4, 이정협 김형두 손동원(2005), 한국형 지역혁신체제의 모델과 전략1: 지역혁신의 공간적 틀, 과학기술정책연구원.

5, 인천광역시(1998), 송도신도시 개발모델구축을 위한 국내외 신도시개발사례 조사분서.

6, 강인호(1993), 디자인 정보특성을 고려한 공동주택 거주 후 평가방법에 관한 연구 , 연세대학교 대학원 박사학위논문.

7, 김기수, 양동양(2000), 공동주택단지 주거환경 만족도에 영향을 미치는 사용자 특성에 관한연구 , 국토계획, v35, n5.

8, 형시형 민현정(2005), 민.관 중심체제들의 시각에서 바라본 지방 대도시 도시재생사업 평가, 도시행정학보 제18권 제2호, 한국도시행정학회.

9, 장영희(2009), 도시 재정비사업의 평가와 제도개선 방안 , 서울도시연구 제10권 제1호.

10, 이왕건(2005), 도시재생사업의 전개: 도시재생과 도시경제 활성화 방향, 도시문제 40권 439호, 개한지방행정공제회.

11, 오민섭(2008), 가구특성에 따른 주택유형선택에 관한연구, 한양대학교 도시대학원 석사논문.

12, 석주화(1991), 도시형 공동주거 모형개발 : 단독 밀집지역을 대상으로, 서울대학교 환경대학원 석사논문.

13, 구자훈(1998), 일반주거지역의 주거환경 실태 및 주민인식에 관한 사례조사, 국토계획, 33권 제6호.

14, 민경호(2000), 일반단독주택지의 물리적 특성과 주택의 변화에 관한연구, 성균관대학교 박사논문.

15, 윤태순(2003), 합필 개발에 따른 도시주거환경 개선가능성 검토에 관한 연구, 건국대학교 석사논문.

16, 임준홍 외(2003), 기상시가지 단독주택지의 주거환경 만족도와 거주이동 요인에 관한 연구, 한국주거학회 논문집, 제14권 제6호.
17, 장재일, 안건혁(2008), 단독주택지 재정비를 위한 민간사업의 통합 필요성에 관한연구, 대한건축학회지, 제24권 제12호.
18, 서수정 임유경(2009), 기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안, 건축도시공간연구소.
19, 유해연(2010), 도시저층주거지 재생을 위한 소 블록단위 집합주거계획 영구, 서울대학교 박사논문.
20, 권지혜(2005), 신규주택시장과 기존주택시장의 상호연관성에 관한연구-서울시 상호연관을 중심으로 ,건국대학교 대학원 석사학위논문.
21, 김태윤 외(2007), 경관 특성 차이가 아파트가격에 미치는 영향-주택실거래가를 이용하여, 부동산학 연구 제13집 제3호.
22, 이창수(2006), 도시재생과 도심 희귀, 토지와 기술 19권 제2호.
23, 김도년 외 3인(2009), 기성시가지 활성화를 위한 지역관리시스템 도입에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 25권 8호.
24, 임양빈(2006), 국내 도심재생사업 및 관련 제도 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 22권 12화.
25, 강우원(2004), 서울시의 도심재생과 경제활동, 국토 275.
26, 김기호 외(2008), 수복형 도시정비수법으로서 지구단위계획의 가능성연구, 한국도시설계학회 추계학술대회.
27, 김경배 외(2008), 수복재개발수법의 적용 및 제도화 방안에 관한 연구, 한국도시설계학회 추계학술대회 논문집.
28, 양윤재 외(2001), 기성시가지 지구단위계획에 있어 소단위구획정리수법 적용방안 연구, 도시설계 제4권 1화.
29, 오덕성 외 3인(2002), 도심공동화의 원인과 활성화 대책, 대한국토고시계획학회지 도시정보 통권 215호.

부 록

광주 주거환경 선호도 및 주택수요 조사

안녕하십니까?

조선대학교 도시건축연구실에서는 『광주광역시 주거환경 선호도 및 주택수요』를 조사하고 있습니다. 본 설문의 목적은 광주시의 향후 주택 수요를 조사하여 이를 기반으로 향후 도시개발 방향 수립에 기초 자료를 제공하는데 있습니다.

본 조사는 광주광역시 거주자로써 세대주 및 그 배우자를 대상으로 실시하는 설문조사이며, 귀하께서 제시한 의견들은 광주시의 주거환경 선호도 및 주택수요를 파악하고 예측하는 귀중한 자료로서만 활용되고, 조사결과는 다른 어떤 목적으로도 이용되지 않음을 말씀드립니다.

설문조사에 적극적으로 참여하여 주실 것을 부탁드립니다. 감사합니다.

2009. 9.

조선대학교 도시건축연구실 이 재 형

Ⅰ. 다음은 향후 이사계획 및 이사시에 고려하는 내용에 관한 질문입니다.

1. 귀 세대는 향후 10년 이내 이사할 계획이 있습니까?

① 예 — 이유
1) 자녀교육
2) 직장
3) 보다 좋은 집
4) 경제적으로 싼 집
5) 주변 문화/적생활적여건
6) 투자성
7) 기타_____

② 아니오 — 이유
1) 자녀교육
2) 직장
3) 현재 집 만족
4) 주변 문화적생활적여건 만족
5) 이사하고 싶지만 경제적어려움
6) 투자성
7) 기타_____

2. 귀하께서 이사를 하신다면 다음 요소들에 대하여 얼마나 중요하게 생각하십니까? 귀하의 생각을 (v)표시 해주십시오.	전혀 중요 않음	중요 않음	보통	중요함	매우 중요함
	①	②	③	④	⑤
1) 교육환경					
2) 주택가격					
3) 주택면적					
4) 투자성(매매차익 등)					
5) 환금성(팔고자 할 경우 즉시 팔리는 정도)					
6) 교통환경					
7) 조망권(산, 강, 경관 등)					
8) 일조권					
9) 직장과의 접근성					
10) 편의시설(병원, 마트 등) 및 사회복지시설					
11) 공원 및 체육(웰빙)시설					
12) 주차공간					
13) 녹지공간					

3. 위 사항 중에서 가장 중요한 요소 3가지를 순서대로 제시하여 주십시오.	① 순위( ) ② 순위( ) ③ 순위( )

4. [1번 문항에서 이사계획이 있다고 답하신 분만 응답] 귀하께서 이사를 계획하시는 경우 희망하는 요소들에 관한 설문입니다.

번호	질 문 내 용	응 답 항 목
1)	희망 이주 시기	향후 (□□) 년후, 20(□□)년도
2)	희망 이주 지역	① 광주시 ( )구 ( )동 ②타 시도( )
3)	희망 이주주택 형태	① 단독주택 ② 아파트 ③ 기타( )
4)	희망 이주주택의 신규여부	① 신규주택 ② 기존주택 ③ 기타( )
5)	희망 이주주택 매입여부	① 매입 ② 임대 ③ 기타( )
6)	희망 이주주택의 가격	5)번에서 매입의 경우 ① 매입가격:(□□억□□□□만원)
		5)번에서 임대의 경우 ② 임대가격:(□억□□□□만원)
7)	희망 이주주택의 면적	(□□□)평 (아파트는 건평, 단독주택은 토지면적)

5. [현재 거주하는 주택을 소유하신 경우만 응답]

만약 이사를 가신다면 기존 주택은 어떻게 처분하실 계획입니까?

① 매 도 ② 임 대 ③ 기 타( )

6. **귀 세대는 향후 10년 이내(2016년까지) 자녀결혼 계획이 있습니까?**

① 예(7번 문항으로) ② 아니요(7번 문항생략)

7. [6번 문항에서 '예' 라고 답하신 분만 응답] **귀댁의 자녀가 결혼하게 되어 주택을 구입하시는 경우 희망하는 요소들에 관한 설문입니다.**

번호	질 문 내 용	응 답 항 목
1)	구입할 의사	① 있음 ② 없음
2)	희망 구입 시기	향후 (□□) 년후, 20(□□)년도
3)	희망 구입 지역	① 광주시 ( )구 ( )동 ②타 시도( )
4)	희망 구입주택 형태	① 단독주택 ② 아파트 ③ 기타( )
5)	희망 구입주택의 신규여부	① 신규주택 ② 기존주택 ③ 기타( )
6)	희망 구입주택 매입여부	① 매입 ② 임대 ③ 기타( )
7)	희망 구입주택의 가격	6)번에서 매입의 경우 ① 매입가격:(□□억□□□□만원)
		6)번에서 임대의 경우 ② 임대가격:(□억□□□□만원)
8)	희망 구입주택의 면적	(□□□)평 (아파트는 건평, 단독주택은 토지면적)

Ⅱ. 다음은 귀하의 현재 거주지 및 인구통계적인 내용에 관한 질문입니다.

번호	질 문 내 용	응 답 항 목
1)	현 거주지 주소	광주광역시 ( )구 ( )동
2)	현 거주지 거주 기간	약 ( )년
3)	현 거주지 만족정도	① 매우만족 ② 만족 ③ 보통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족
4)	현 거주 형태	① 단독주택 ② 아파트 ③ 고급빌라 ④ 다세대 ⑤ 기타( )
5)	현 주택 소유여부	① 소유 ② 임 대 ③ 기타( )
6)	현 주택에 이사왔을 때 신규주택 여부	① 신규주택 ② 기존주택 ③ 기타( )
7)	현 거주주택 면적	(□□□)평 (아파트는 건평, 단독주택은 토지면적)
8)	현 거주주택 시세	① 매도시 (□□억□□□□ 만원)
		② 임대시 (□□□□ 만원)
9)	세대주 연령 및 성별	만 ( )세, (남자, 여자)
10)	새대주와의 관계	① 본인 ② 배우자 ③ 자녀 ④ 기타
11)	월 평균 가구소득 및 소비	귀댁의 **월 평균 가구소득** 금액은? 약(□□□)만원
		귀댁의 **월 평균 가구소비** 금액은? 약(□□□)만원
12)	세대주 직업	①회사원 ②공무원 ③전문직 ④자영업 ⑤영업직 ⑥생산직 ⑦없음 ⑧기 타( )
13)	세대주 직장 주소	광주광역시 ( )구 ( )동 전남 ( )시 혹은 ( )군, 타 시도( )
14)	세대주 고향은?	광주광역시 ( )구 ( )동 전남 ( )시 혹은 ( )군, 타 시도( )
15)	가구원 총수	총 ( )명
16)	함께 살고 있는 자녀의 수	**총 자녀수 ( )명** ① 유아및유치원생 ( )명 ② 초등학생 ( )명 ③ 중학생 ( )명 ④ 고등학생 ( )명 ⑤ 대학생 이상 ( )명 ⑥ 직장인 ( )명