

광 주

도시 & 주거

소 고

나 강 열
(kangyeol@gjeri.kr)

도시(공간의 재해석)

주택 및 주거(live vs buy)

Reset, 도시와 미래(전환시대 대응 방향)

도시공간

모든 도시활동의 영역을 포괄하는 무대(배경)

도시구성요소(시민/활동/토지와 시설)

(시민) 가장 기본적인 요소(개인, 커뮤니티 구성원, 사회구성원)
도시의 존재 이유

(활동) 구성원 개개인이 생존과 번영을 누리기 위해 행하는 모든 활동
(일상 주거, 경제, 문화여가, 행정, 교통/통신/이동 활동 등)

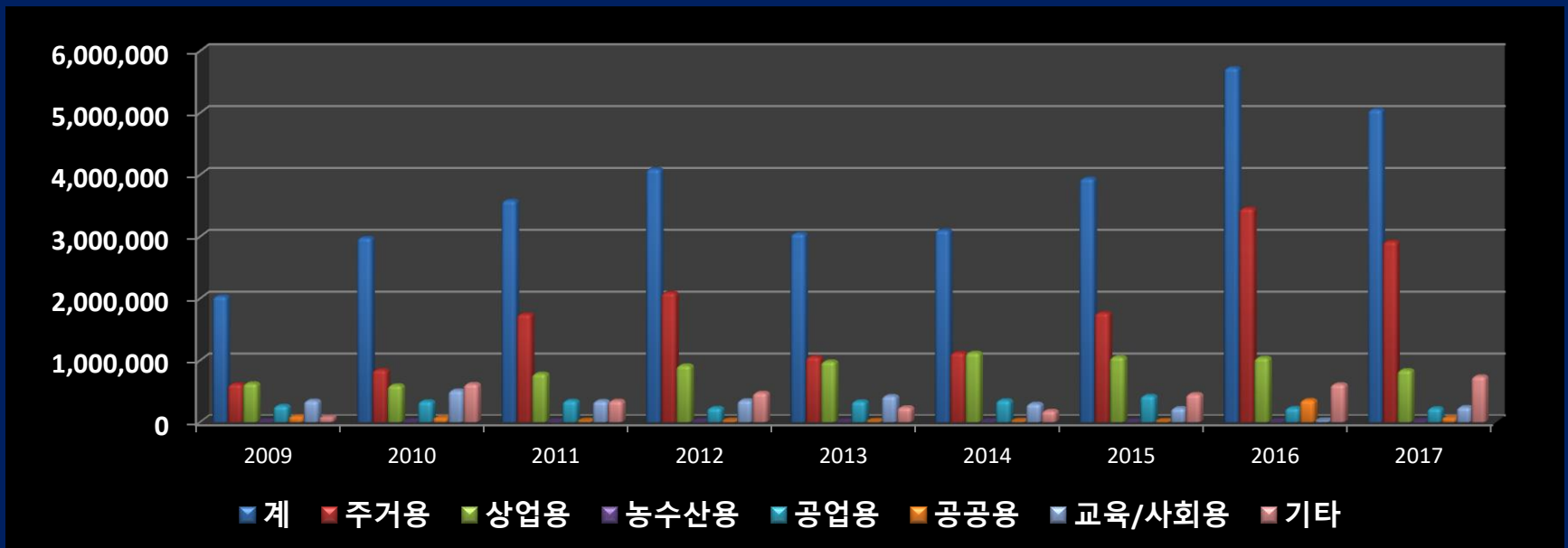
(토지와 시설) 활동의 기반이 되는 공간/물리적 토대
(도시 공간구조 및 도시형태의 주요인자)
(도시활동과의 상호작용 속에서 도시의 기능 창출)

도시 성숙도와 연동하여 도시공간 활용범위 결정

확장형 도시 vs 수축형 도시(발전도시 vs 성숙도시)

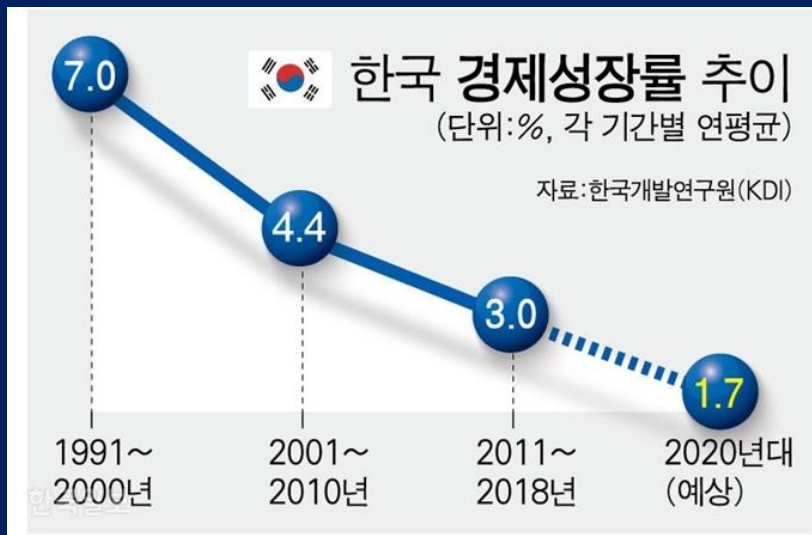
성숙도를 고려하여 도시성격에 부합하는 시설결정과 활용기준 설정

성숙도 관련 지표(예시) : 인구증감변화, 지가변동률, 용도별 건축허가



도시를 둘러싸고 있는 환경과 패러다임 변화

저성장(저출산)



기후환경 변화



성장 / 신개발 / 철거방식 / 물리적 / 획일화 / 공공중심

광주 주거현황(1)

양적 주택량은 안정세이나 노후화 대응 필요

- 주택보급률 : (1995) 81.0% → (2018) 106.6%, 전국(104.2%)
- 인구 천인당 주택수 : (1995) 198.1호 → (2018) 413.7호, 전국(403.2호)

재고주택 건축연령 증가로 노후화 현상

- 건축연령 20년이상 주택수 : 264.142호(30년 이상 81.093호)
- 유형별 노후주택 구성비 : 아파트(71.4%) > 단독(25.9%) > 연립(1.8%)

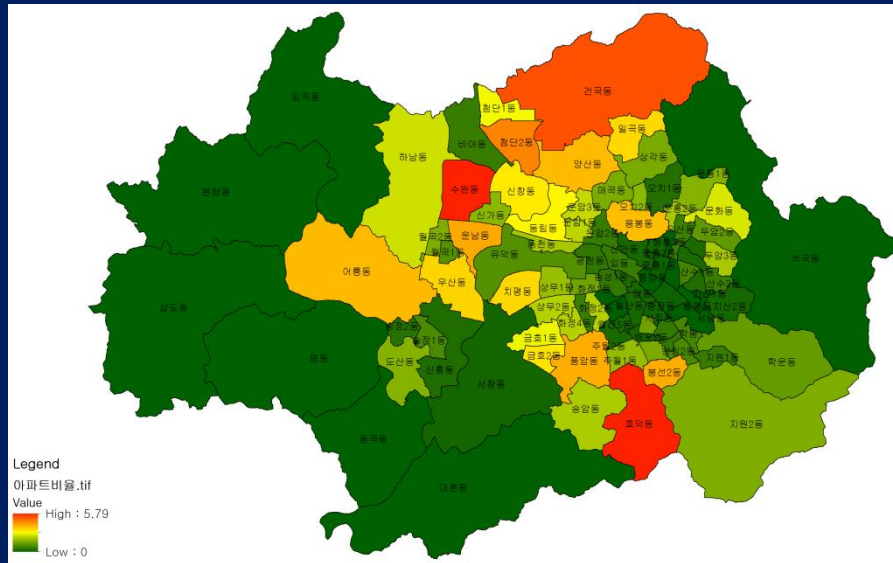
미분양주택 비율, 지속감소세

- (2019) 세종시 제외, 가장 낮은 미분양 주택수(139호) 분포
- 글로벌 금융위기 시기 2010년 이후 미분양률 : 0.2%(2019)~3.8%(2012)

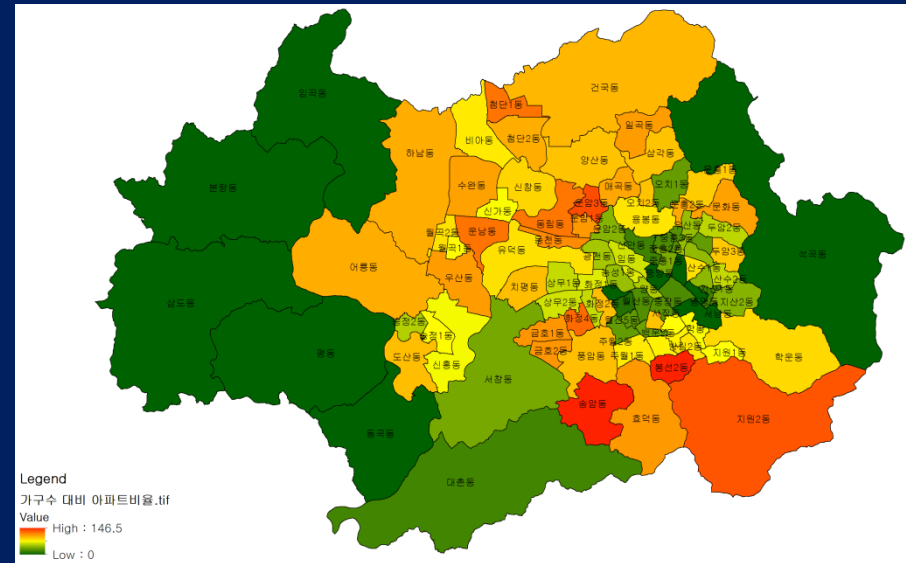
광주 주거현황(2)

아파트 중심의 주택유형 획일화 현상

- (2017) 아파트 공급비율 65.3%
- (2019) 동구(5.1%),서구(20.8%),남구(14.7%),북구(30.2%),광산구(29.2%)



행정동별 아파트 분포

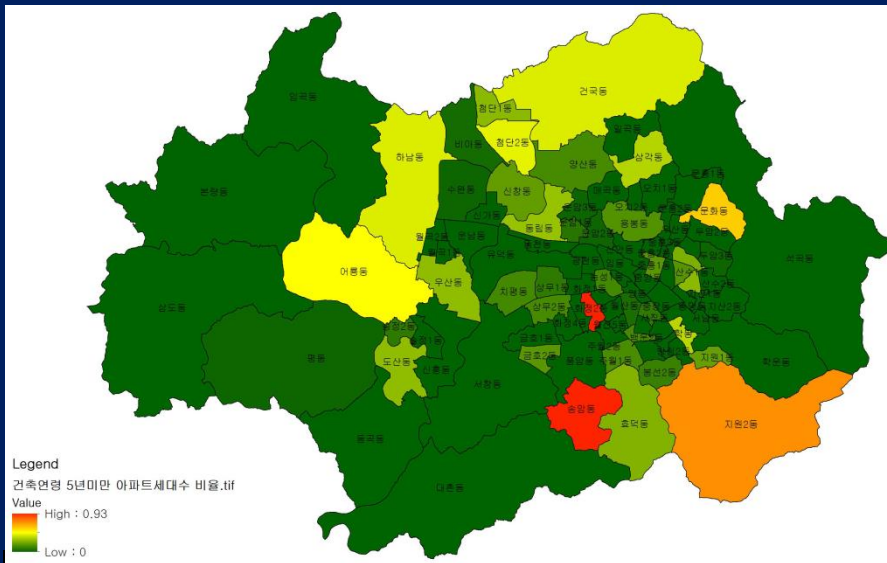


행정동 가구수 대비 아파트 세대수 비율

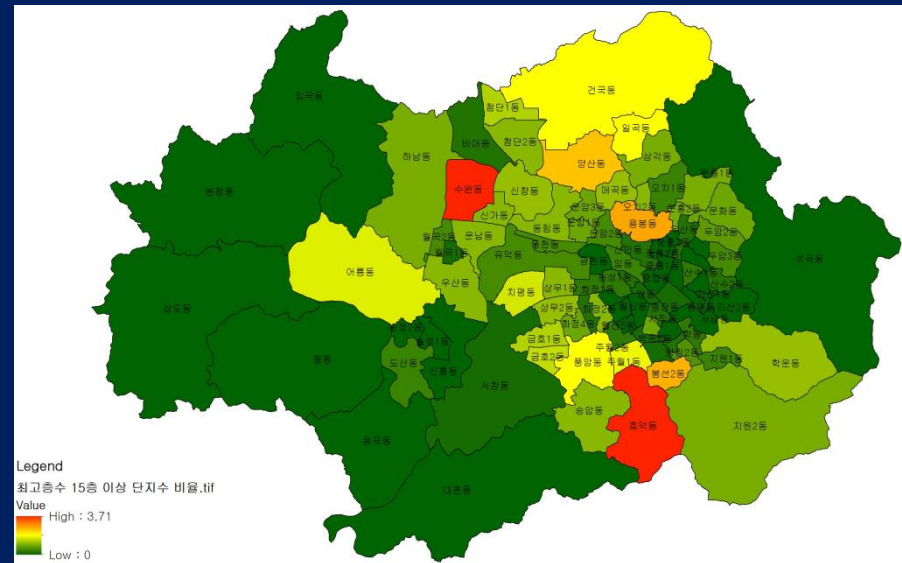
광주 주거현황(3)

정비사업지구 및 도시외곽 중심으로 고층 신규아파트 단지 확산

- 건축연령 5년미만 아파트 9.65%, 화정2동(3,843세대), 송암동(3,744세대)
- 15층 이상 아파트 단지수 62.6%, 수완동(3.71%), 효덕동(3.44%)



행정동별 5년미만 아파트 분포



행정동별 15층 이상 아파트 단지수 분포

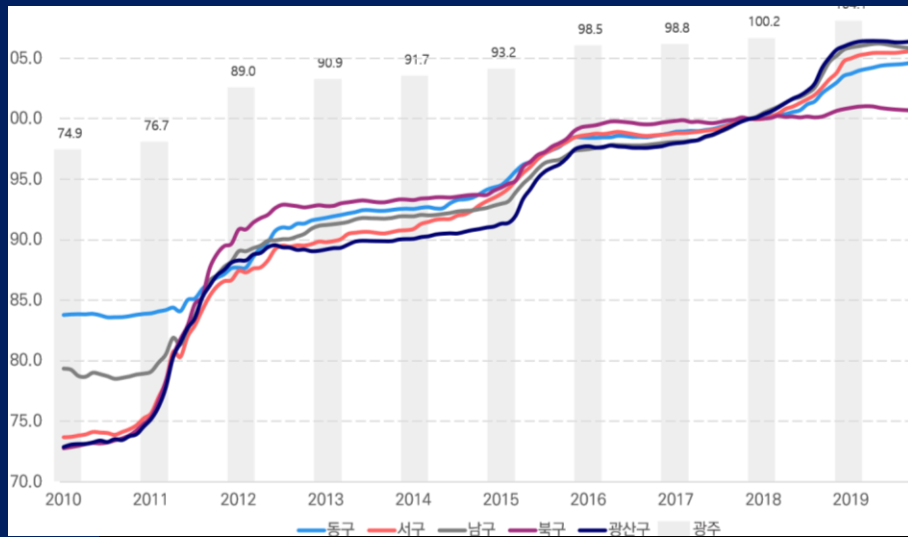
광주 주택가격 지표 분석

최근 5년, 종합주택 매매가격지수 연평균 상승률

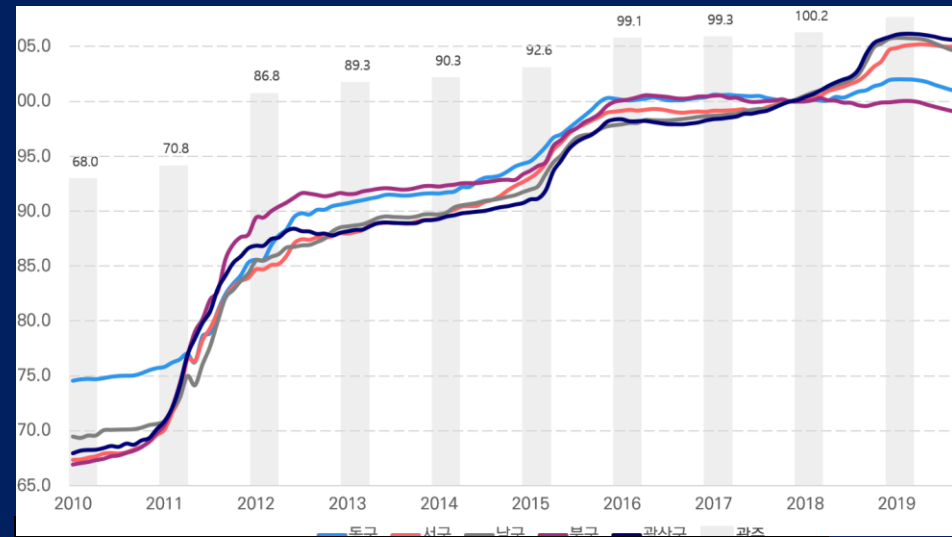
- 광산구(3.3%p), 남구(2.8%p), 서구(2.79%p), 동구(2.3%p), 북구(1.5%p)

최근 5년, 아파트 매매가격지수 연평균 상승률

- 광산구(1.9%p), 남구(1.8%p), 서구(1.8%p), 동구(1.6%p), 북구(1.6%p)



종합주택 매매가격 지수



아파트 매매가격 지수

주거여건 현황과 변화 추세(1)

아파트 중심의 주거유형 획일화로 주택시장 변동성 증대

- 특정지역 아파트 거래가격이 지역 주택시장에 영향을 미치고 있음
- 아파트 가치가 지역의 일반적 가치로 인식

도시 외곽지역 고층 아파트군으로 도시공간의 외연확장

- 도시외곽 낮은 지가 지역에 고층 아파트 단지 입지 현상 대두
- 대중교통 사각지대 발생 및 승용차 중심 도시
- 대중교통수송 분담률(37.1%)로 부산(43.2%), 인천(38.6%)보다 낮은 편

아파트 노후화로 장래 아파트 공실률 및 아파트 안전문제 대두 예상

- 노후 재고주택 거래축소 현상으로 주택경기에 민감하게 반응 예측
- 기존 재고주택 거래 저하로 실수요자 부담 증대 및 신규 주택 이전 어려움 발생

주거여건 현황과 변화 추세(2)

신규 아파트단지 조성으로 기존 주거 커뮤니티 해체

- 신규 아파트 단지와 인접 기성시가지간 공간적 이질감 증대(단절현상 초래)
- (2019 주거실태조사) 기존 원주민 향후 이전 이유 : 재건축 비중이 높음
- 원주민 지역이탈로 소규모 주거관련 경제활동 쇠퇴현상 증가

주거마련 비용 부담이 높은 주택시장으로 전환

- (2012년 이후) 단독주택 평균단위 매매가격(15.0%), 전세가격(13.1%) 두 자릿수 증가
- 지난 5년간 신규 분양아파트 공급가격 상승률 전국 평균 대비 높은 수준

실수요 중심에서 가수요로 전환되는 시장 가능성

- 신규 분양시장 활성화는 투자자본 유입 가능성으로 귀결될 가능성
- 신규 분양시장과 5년 미만 재고주택, 5년 이상 재고주택간 가격 및 거래건수 양극화

시민이 고려하는 미래 주거인식(1)

주거권 안정과 친환경성을 주거정책의 핵심이슈로 인식

- 주거권 안정(34.1%), 친환경성(24.3%), 공동체/어울림(23.0%) 관심 높음
- 주거권 수혜계층에 대한 일반화
- 미래에너지 주택기술과 주거의 생태가치 향유를 선호하는 수요에 대응

노후주택 재생과 주택가격 안정정책 필요성이 높은 것으로 확인

- 노후주택사업(43.2%), 신규 주택 분양가 관리(38.6%) 관심 높음
- 주거수요에 대한 이중성(노후주택사업과 신규분양가 관리)
- 노후 공동주택 관리계획 수립 필요(관리/유지/보수 측면의 정책 로드맵)

관심이 높은 주거정책 사업(복수응답)

- 가격부담 없는 주택 공급(50.5%), 빈집정비(32.5%), 주택수준 제고(32.5%)
- 아파트 감리, 주택품질 감독, 후분양제 정책 검토

시민이 고려하는 미래 주거인식(2)

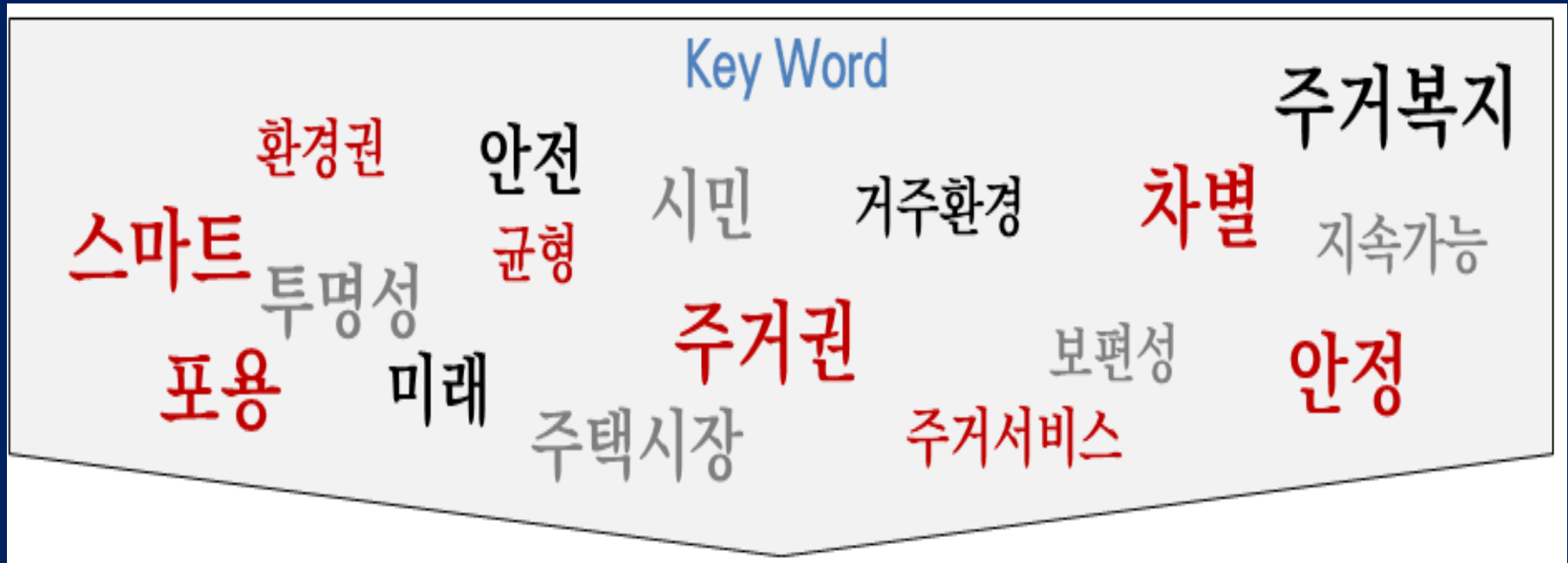
(주거복지분야) 세대맞춤형 임대주택 및 지역차원의 주거복지 기준선

- 지역민의 수요 다양화에 대응하는 공공주택 공급 정책
- 주거복지 기준선을 통해 주거복지 보편성 확보 수단 검토

(주거지 환경개선) 생활형 SOC사업과 여가/휴식공간 조성 선호

- 주민 편의시설 확보(45.1%), 공원녹지시설 확보(44.9%)
- 중앙부처 공모사업을 통해 주거지 편의시설 개선(지역투자협약 사업 추진)

주거비전 도출을 위한 key-word



주거정책 방향 대안(안)

ALT #01

안정적 주거문화를 견인하는 포용적인 주거특별시

ALT #02

시민이 행복한 주거문화 선도도시

ALT #03

균형 잡힌 주택시장, 차별없는 주거복지, 스마트한 거주환경

ALT #04

모두를 위한 포용적 주거권 보장 도시

ALT #05

행복한 삶을 영위하는 지속가능한 주거도시

주거 정책방향별 추진 전략(안)

정책방향

GOAL _ 1

균형 잡힌 정책으로
주거 선택권 확대

GOAL _ 2

다양한 주거지원을 통한
차별 없는 주거권 보장

GOAL _ 3

안전환경 및 스마트기술로
거주 환경권 제고

추진전략

G1_1 실수요자 중심의 안정적 주택시장 관리

G1_2 유형별 공공임대주택 영역의 확대

G1_3 새로운 수요에 대응한 주거문화 확산

G2_4 생애주기별 맞춤형 주거사다리 지원

G2_5 사회적 약자를 위한 포용적 주거지원 확대

G2_6 주거복지 서비스 기능 강화 및 전달체계 개선

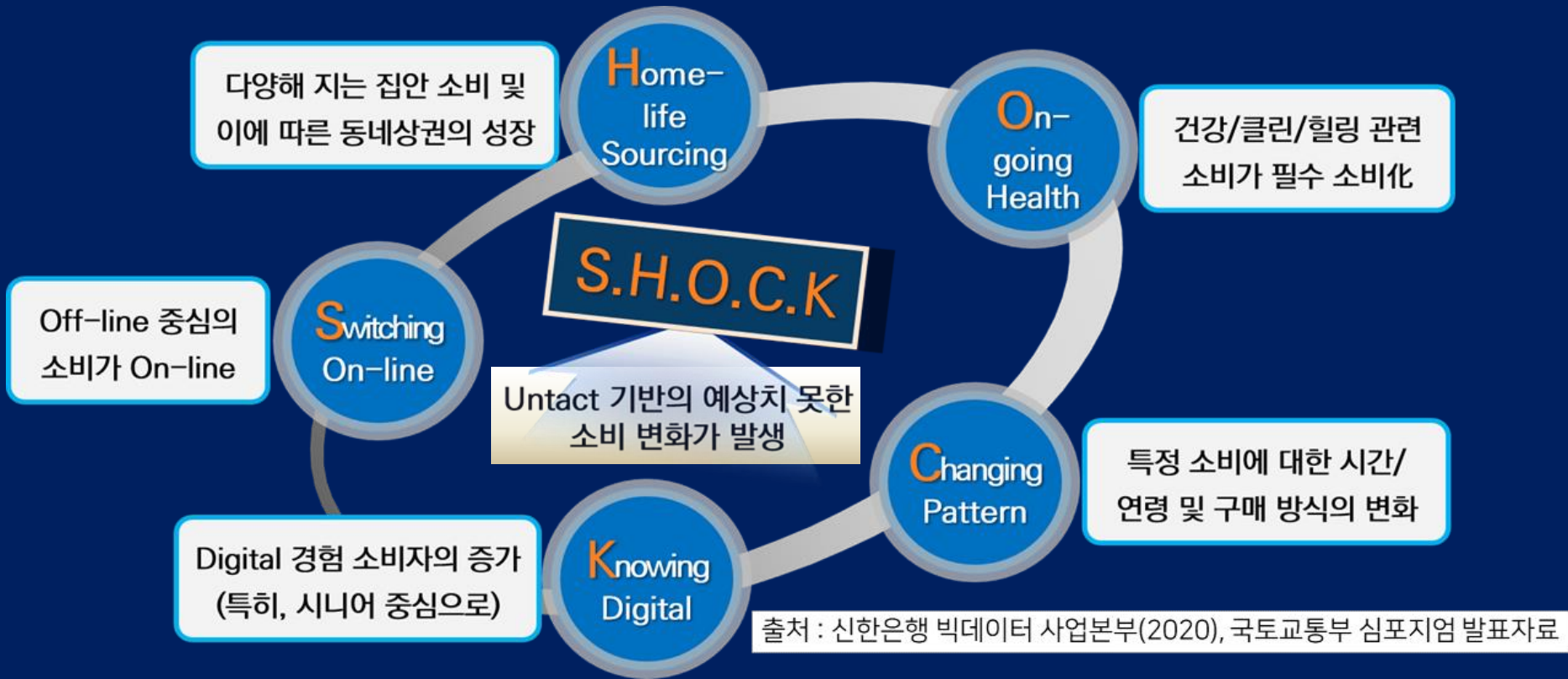
G3_7 주택 품질 향상으로 편안한 주거환경 조성

G3_8 미래형 주거서비스 개선

G3_9 노후 자원들의 정비를 통한 주거여건 개선

post Covid-19와 내일의 도시(1)

라이프 스타일 변화에 따른 도시내 소비활동 패러다임 전환



로컬공간 지향, 취향공동체, 덤벨경제 공간 창출

post Covid-19와 내일의 도시(2)

도시공간 전환 가능성 : 공간, 사회경제적 요구에 진화하는 유기체

생태회복성과 포용성의 가치가 반영되는 도시 공간구조 전환 필요

- 생태백신 효용성을 중시하는 도시공간에 대한 보전적 활용 가치 증대
 - (도시경쟁력 요소) 안전/사회재난, 감염병 대응체계, 생태녹지요소
- 과거 경제기반활동의 경쟁력 지표에서 생태가치 지표 중요성 확장



post Covid-19와 미래주택(1)

주택기능 다변화와 주거수준의 변화 : 집에 추가되는 새로운 기능들

실내공간 진화에 따른 주택의 멀티(multi-)기능 수요 증대

- 단일 주택 유닛에서 휴식(재충전) + 업무 + 교육 + 업무레저 용도 등으로 기능 확대

→ 3bay, 3room 등 획일화된 평면에서 다양한 주택평면 출현 예상



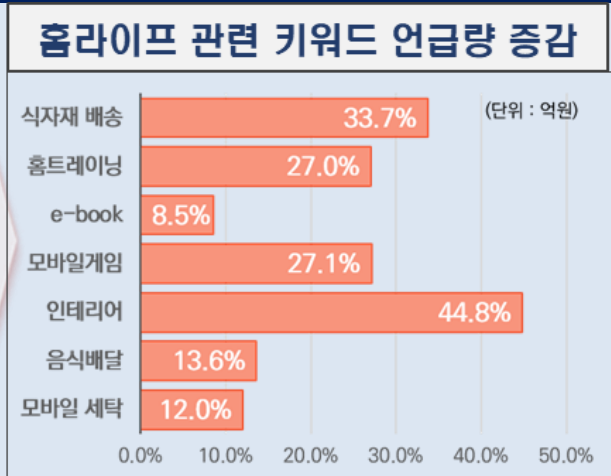
이종시설의 주거화 현상 발생

- 홈피스 = home + office
- 하우스피탈 = house + hospital

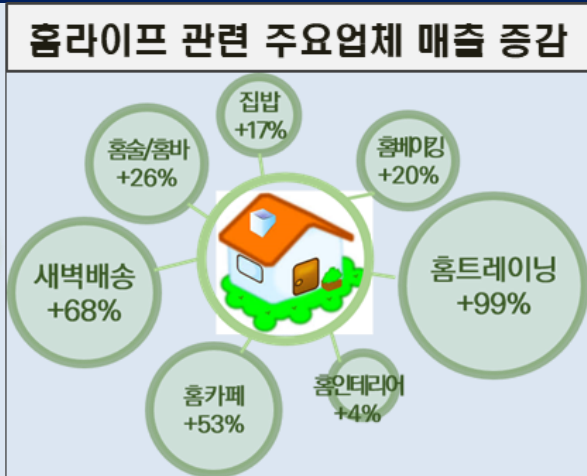
post Covid-19와 미래주택(2)

홈라이프와 홈이코노미에 대한 니즈 증대

- ✓ 소비활동
집 이동
- ✓ 홈라이프
관심 증가



홈라이프/
홈이코노미
업체 매출
증가 추세
지속 예상



출처 : 신한은행 빅데이터 사업본부(2020), 국토교통부 심포지엄 발표자료

데이터기반 프롭테크 주택산업 발전 예상

건강수요 증대에 따른 녹지시설의 私園化



전환시대, 도시와 주택 reset 내용과 방향(1)

공간밀도를 고려하는 도시체계, 새로운 전환시대에 대응하는 미래도시공간

이동거리 최소화를 통한 도시기능 집적

- 분산형 집적
 - 생활권 중심 도시기능 배치
- 생활권 단위기능으로
창업/문화/교육 공간 확충
- 유연한 토지이용계획
 - 분산과 집적의 이중성 검토



출처 : <https://eukalypton.com/fr>

파리 15분 생활권 구상도
출처 : <https://eukalypton.com/fr>

전환시대, 도시와 주택 reset 내용과 방향(2)

도시지역내 유희공간 정비

전통상권과 온라인 쇼핑의 대결구도

- 도심 오피스공간과 주요 상권 쇠퇴
- 공실상가의 활용모색(주거공간 이입)



빈점포와 유희부지 재생사업 추진

- 재생사업의 새로운 타겟



생활SOC 조성 및 그린 인프라 공급

- 수직형 도시농장
- 원스톱 물류공간
- 도심 히든공간, 세입자 안심상가 등



전환시대, 도시와 주택 reset 내용과 방향(3)

홈코노미와 개인화에 대응하는 '집' 전성시대 정책 대응

주거 다기능과 주거수준 제고를 위한 최소기준 상향 유도

- 주거기능이 감염병을 저지하는 최후의 보루 기능 수행

→ 질병관리본부 격리지침 : 가능한 독립된 공간에서 혼자서 생활하기 권장

최저주거면적 수준 지역 차등화

- (한국) 1인(14m²), 2인(28m²), 3인(36m²), 4인(43m²), 5인(46m²), 6인(55m²)

- (일본) 1인(40~45m²), 2인(55~75m²), 3인(75~100m²), 4인(95~125m²)

전환시대, 도시와 주택 reset 내용과 방향(4)

포용성을 높이는 주거복지 정책 전환

- 주거급여 상향을 통해 주거취약계층의 가처분소득 증대 정책 추진

주거급여(주택바우처) 등을 고려한 기본소득 설계 검토

- 기본소득 통합화 정책 추진

개인의 주거수요에 대응하는 정책

- 데이터기반 정책방향 구현
 - 프롭테크 산업생태계 구축을 위한 주택관련 공공정보 개방
- 인공지능 행정 시범사업 추진
 - 위치기반 주택통계, 주택 실거래가격 모니터링, 미분양 위험경보(알람)시스템 구축

감 사 합 니 다 .