# 부가가치 사용자 기능 설명서

### 부산도시공사 공공임대주택 맞춤 추천 서비스

**서비스 URL : https://bugagachi.vercel.app**

## 1. 서비스 개요

- 서비스명 : **부가가치** (BUGAGACHI)
- 한 줄 소개 : 내 자격으로 신청 가능한 부산 공공임대주택을 예산·생활 취향에 맞춰 지도에서 찾아주는 맞춤 추천 서비스
- 이용 대상 : 부산 공공임대주택 신청을 고려하는 시민 (청년·신혼·고령자·1인가구 등)
- 이용 환경 : PC·모바일 웹브라우저에서 별도 설치·회원가입 없이 즉시 이용
- 데이터 범위 : 부산 전역 공공임대 **355개 건물**, **5개 유형** (통합공공임대·행복주택·재개발임대·매입임대 일반·매입임대 청년)
- 판정 기준연도 : 소득·자산 **2026년 기준** (2026년 모집공고 활용)
- 개인정보 : 로그인·서버 저장 없이 입력값을 **이용자 브라우저에만 저장** (마이페이지에서 언제든 삭제 가능)

## 2. 전체 사용 흐름

- **핵심 흐름 : ① 자격 확인 → ② 생활 취향 설정 → ③ 맞춤 추천(지도·목록) → ④ 주택 상세 확인 → ⑤ 공식 포털 신청**
- 상시 이용 기능 : AI 갈붕이 챗봇, 지도 둘러보기, 마이페이지
- ① 자격 확인을 건너뛰고, ② 생활 취향 설정만 입력해서 추천받는 것도 가능함

## 3. 기능별 사용법

### (1) 1단계 · 공공임대 자격 확인

- **복잡한 자격 요건을 쉬운 질문으로 확인하는 단계**.
  공통 질문 4단계를 거친 뒤 가능성 있는 유형에 대해서만 세부 자격을 질문함

| 단계 | 입력 항목 |
|---|---|
| STEP A 주택 소유 | 본인·세대원 주택 보유, 공공임대 거주·전대·재당첨 제한 이력 |
| STEP B 가구·나이 | 생년월일 (만 나이 자동 계산),<br>세대구성원 관계별 입력 (배우자·부모·자녀·태아, 세대원 수 자동 산출) |
| STEP C 소득·자산 | 월평균 소득·총자산·자동차 가액 (직접 입력 또는 범위 선택) |
| STEP D 지역 | 부산 거주 여부 |

> **공통 자격 확인** : 유형별로 심사 기준이 달라 **본인·세대·부모** 값을 나눠 받음.
> 청년 계열 유형은 만 19~39세 본인 기준으로 판정하므로 본인 소득·자산을 묻는 질문이

> **만 19~39세**일 때만 노출되고, 세대구성원이 1인이면 세대 합계 질문을 생략함.

- **세부 자격 확인** : 계층(대학생·청년·사회초년생·신혼한부모·고령자·수급주거급여·일반, 중복 선택), 출산 자녀 수, 순위 등 필요한 항목만 **최대 4단계로 질문**함
- 매입임대 청년은 순위(1~3순위)를 이용자가 고르지 않고 답변으로 자동 판정함.
  부모 소득·자산을 입력하면 우선순위가 높은 2순위부터 심사함
- 판정 결과 : **신청 가능성 있는 유형**과 **현재 조건상 어려운 유형(제외 사유 포함)**을 구분해 제시함

## (2) 2단계 · 생활 취향 설정

- **생활 취향을 반영하여 추천 점수를 산정하는 단계**.
  7개 질문으로 구성되며, 각 질문은 건너뛸 수 있음

| 질문 | 내용 | 추천 반영 비중 |
|---|---|---|
| 예산 | 보증금·월 임대료 상한(예산 밖 주택 제외) | 필터(하드 조건) |
| 희망 지역 | 부산 구·군 복수 선택 또는 전체 | 필터(하드 조건) |
| 자주 가는 곳 | 직장·학교 등 주소 검색(동선 접근성) | 30% |
| 필수 기반시설 | 종합병원·대형마트·공원·공공도서관·생활체육시설·지하철역(6종) | 25% |
| 돌봄·교육 | 어린이집·유치원·초·중·고(5종) | 20% |
| 취향 가게 | 식당·카페·편의점 등 10종 중 최대 5개 | 15% |
| 동네 분위기 | 조용함 ↔ 번화함 슬라이더 | 10% |

> 건너뛴 질문의 가중치는 선택한 항목에 자동으로 나눠져 합계 100%를 유지함.
> 예를 들어 자주 가는 곳과 동네 분위기를 건너뛰면 나머지 항목(25·20·15%)이 42·33·25%로 조정됨.

## (3) 맞춤 추천 (지도·목록)

- 자격·취향 결과를 반영해 후보 주택을 순위화하고 카카오맵에 표시함
- 상단 도구 : 정렬(추천순), 추천만 보기, 예산·지역 필터, **추천 N곳 ↔ 전체 355곳** 전환
- 추천 카드 : 취향 추천 순위, 예산에 맞는 호실 수, 보증금·월 임대료, 세대수, 상세 보기
- 조건에 맞는 집이 없으면 지역 조건 완화를 안내함

## (4) 주택 상세 페이지

- 상단 : **추천점수(100점 만점)**, 신청하러 가기, AI 갈붕이에게 물어보기, 지도에서 보기, 공유·저장

| 탭 | 주요 내용 |
|---|---|
| 임대조건 | 주택형별 면적·방·보증금·월세, 전세자금대출 안내 |
| 입주자격 | 자격 요약, 1단계 판정 연동, 신청 서류 체크리스트(7항목, 저장됨) |
| 주택정보 | 건물 사양(준공·승강기·주차), 데이터 출처·갱신일, 신청 포털(BMC청약센터),<br>원문 공고 |
| 주변환경 | 추천 이유, 점수 구성(항목별 가중치·점수), 거리대별 시설(도보 5/10/20분·3km), 동네 분위기 |

## (5) AI 갈붕이 챗봇

- 공공임대 유형·자격·서류·절차 안내부터 예산과 취향에 따른 맞춤 추천까지 대화로 지원함
- 현재 보고 있는 주택 정보를 반영해서 답하고, 답변을 주택 카드와 지도에 연결하여 표시함

### (6) 지도 전체 둘러보기 · 마이페이지

- 지도 : 자격 확인 전에도 부산 전역 355개 건물을 마커로 탐색 가능함
- 마이페이지 : 내 자격 확인(1단계 수정)·생활 취향 설정(2단계 수정)·최근 본 주택·저장한 주택·데이터 삭제 기능을 포함함

---

## 4. 3-(2)의 추천 점수 산정 기준

- 예산·지역은 필수 조건으로 먼저 적용해, 상한을 넘거나 지역을 벗어난 주택을 제외함
- 취향 5개 항목((2)의 비중 표)에 비중을 곱해 더한 값이 100점 만점 추천점수임.
  항목별 점수로 나눠 상세페이지에 근거와 함께 보여줌
- 거리 : **직선거리에 부산 평균 우회계수**(약 1.29)를 곱해 실제 이동거리에 가깝게 계산함
  (도보·차량 기준 이원화, 공원은 면적 경계 기준)
- 필수 기반시설의 경우 750m부터 선형 보간된 계단식으로 점수를 차등 적용하며,
  병원과 공원의 경우에는 차량 접근 편의만 고려해 5km부터 거리를 계산해
  선형 보간된 계단식으로 점수를 차등 적용함
- 취향 가게 밀도 : 반경 **750m** 안의 시설 수를 전체 건물과 견줘 **백분위**로 매김
  - 건너뛴 질문의 가중치는 선택한 항목에 자동으로 나눠져 합계 100%를 유지함

---

## 5. 이용 시 유의사항

- 자격 판정 및 추천 결과는 **참고용**이며, 실제 신청 자격, 금액, 일정은 공식 모집공고(BMC청약센터·LH청약플러스)에서 확정됨
- 가격 기준일은 유형과 건물마다 편차가 있고 모집 일정은 포함되지 않으므로, 신청 전 원문 공고 확인이 필요함
- 개인정보는 수집·전송하지 않으며, 입력값은 브라우저에만 저장되고 AI 요청만 서버를 경유함