

기본연구  
2010-10

# 사회경제적 변화에 따른 충남 주택정책 방향

임형빈 · 임정민

기본연구  
2010-10

사회경제적 변화에 따른  
충남 주택정책 방향

2010.12

충남발전연구원

ISBN : 978-89-6124-144-1 03350

기본연구 2010-10

# 사회경제적 변화에 따른 충남 주택정책 방향

임형빈 · 임정민



# 발 간 사

충남의 양적인 주거수준을 나타내는 주택보급률은 2008년 기준으로 110.5%로 전국의 100.7%보다 높은 상황이다. 반면 질적 수준을 나타내는 최저주거기준 미달가구는 14.3%로 전국의 13.0%보다 높게 나타나고 있다. 이러한 결과는 주택의 양적인 측면에서 뿐만 아니라 질적인 측면에서 주택이 관리될 필요가 있다는 것을 보여주고 있다. 또한 주택시장은 소득, 직업, 연령 등 소비자 특성에 따라 여러 개의 하위시장이 존재하기 때문에 다양한 주택정책 방향이 모색될 필요가 있다. 따라서 사회 경제적 측면에서 지역적 편차가 크게 나타나는 충남의 경우에도 다양한 주택정책이 제시될 필요가 있으며, 지금까지의 중앙정부 주도의 주택정책에서 주택의 특성인 국지성과 지역성과 같은 특성을 반영하는 정책이 수립되어야 한다.

따라서 증가하는 다양한 수요에 대응할 수 있는 지역적 차원의 주택정책 방향 설정이 필요한 상황이다. 최근에 들어서 광역시, 도 차원에서 주택법에 근거한 주택종합계획과 주거실태 조사가 이루어지고 있다. 그러나 충남의 경우에는 지역 특성을 반영한 선행연구들이 구체적으로 이루어지지 않고 있는 상황이다. 따라서 인구구조, 가구구조 변화 등의 사회 경제적인 변화를 고려하여 충남의 주택정책 방향을 제시할 필요가 있다.

본 연구는 충남지역의 사회 경제적 특성을 반영하여 고령화에 따른 대응방안, 1인가구 증가에 따른 대응방안, 인구감소, 정체상태의 중소도시 주택정책 방안, 주택정책의 지방화 및 지역 차원의 주택정책 방안을 모색하였다. 지금까지 충남을 대상으로 하여 지역차원의 주택정책 관련 연구는 처음 시도되었다는 점에서 의의가 있다. 본 연구를 시작으로 각 부문들은 별도의 후속 연구들이 활발히 진행되기를 희망한다.

끝으로 연구를 수행 중 도움을 주신 토지주택연구원 임정민 박사, 정책적인 조언을 주신 충남도청 박경구 사무관, 연구의 자문을 해주신 한발대 이상호 교수께 감사를 드린다.

2010년 12월 31일

충남발전연구원장 박진도



# 연구요약

충남의 양적인 주거수준을 나타내는 주택보급률은 2008년 기준으로 110.5%로 전국의 100.7%보다 높은 상황이다. 반면 질적 수준을 나타내는 최저주거기준 미달가구는 14.3%로 전국의 13.0%보다 높게 나타나고 있다. 이러한 결과는 주택의 양적인 공급측면에서 뿐만 아니라 질적인 측면에서 주택이 관리될 필요가 있다는 것을 보여주고 있다. 또한 사회 경제적 측면에서 지역적 편차가 크게 나타나는 충남의 경우 다양한 주택정책 방향이 모색될 필요가 있다.

따라서 본 연구는 충남지역의 사회 경제적 특성을 반영하여 고령화에 따른 대응방안, 1인가구 증가에 따른 대응방안, 인구감소, 정체상태의 중소도시 주택정책 방안, 주택정책의 지방화 및 지역 차원의 주택정책 방안을 모색하였다.

인구 고령화에 따른 대응방안으로는 무장애 주택공급을 위한 체계 마련, 고령자들의 생활서비스 향상을 위하여 복지정책과 연계된 주택정책 수립, 고령자 주택공급 활성화를 위한 민간의 유인책 모색을 제안하였다. 충남의 경우 충남의 65세 이상의 고령인구 비율은 14.8%로서 전국의 11%보다 3.8% 높은 것으로 나타났다. 이러한 고령화 비율은 2020년 총 인구 대비 전국은 16%, 충남은 18%까지 예측되고 있는 상황이다. 이러한 충남의 사회적 변화에 대응하기 위해서는 체계적인 대응이 필요하다.

일본의 예처럼 무장애(barrier free) 주택확충 목표 수립등을 통해 집중적으로 고령자를 위한 주택재고 확보가 필요하다. 따라서 고령화가 이미 진행되고 있는 충남 및 우리나라의 경우에도 무장애 주택을 지역별로 일정부분 공급하도록 하는 계획수립이 필요하다. 고령가구 전망을 고려하여 중장기적으로 20%까지 고령자 주택으로 신축, 리모델링된 주택 재고를 확보할 필요가 있다. 또한 세제등 다양한 유인책을 마련하여 민간의 참여를 사업참여를 높이는 방안을 모색할 필요가 있다.

고령자들의 생활서비스 향상을 위하여 복지정책과 연계된 주택정책을 수립하여 주거서비스와 복지서비스의 연계가 필요하다. 일본의 고령자 거주이전 지원제도의 경우 고령자들의 자연스런 무장애 주택으로의 이주를 위하여 기존의 주택을 임대하고 임대료를 제공받는 고령자 주거이전 지원제도가 추진되고 있다. 또한 인구 고령화에 따른 고령자들의 주택 정책시 소득계층별, 건강상태별등 다양한 주거형태가 공급되고 있는 것을 알 수 있다.

또한 고령자 주택 확보대책시 민간역할을 확대할 수 있도록 인센티브 제공이 필요하다. 무장에 주택 등 고령자 주택재고를 높이기 위하여 민간의 사업참여를 활성화시킬 필요가 있다. 이를 위하여 신규주택 공급시 무장에 주택을 일정비율 이상 공급하는 대신 용적률 완화와 기금 지원등의 인센티브를 제공하여 공급을 유도할 필요가 있다.

1인가구 증가에 따른 대응방안에서는 도시지역의 1인가구의 특성과 비도시지역의 특성을 구분하여 제시하였다. 1인가구의 특성은 도시지역에서는 20~30대의 젊은 연령의 1인가구 비율이 높으며 농촌지역은 고령가구의 1인가구 비중이 높은 것으로 나타났다. 충남의 경우에는 비슷한 경향을 보이는 것으로 나타났다. 따라서 1인가구 증가에 따른 대응방안으로는 도시지역의 경우 젊은 1인가구 수요가 도심지에 공급하고, 비도시 지역에는 고령자의 1인가구의 증가를 반영하여 기존 주택을 개보수시 무장에 주택으로 건설하도록 지원할 필요가 있다.

인구 감소 및 정체상태의 중소도시의 주택정책 방안으로는 주택 리모델링, 재건축, 개보수 지원책 마련, 공가 관리방안 마련, 지역차원에서의 커뮤니티 재생사업 추진을 제안하였다. 주택가격 상승률이 낮은 지방 중소도시들은 노후 주택들에 대한 리모델링이나 재건축이 이루어지지 않는 경향이 크다. 이러한 지역은 사업성을 높이기 위하여 정부의 재정지원과, 세제 혜택 등을 통하여 개발비용을 낮추어 개발을 유도할 필요가 있다. 또한 단기간내에 주택수요 증가가 예상되지 않기 때문에 재건축 보다는 리모델링을 통한 주거여건의 향상을 지원할 필요가 있다.

또한 인구 감소 또는 정체하는 중소도시에는 빈집의 수가 증가하고 있다. 이러한 빈집은 구조적으로 취약하고, 도시미관에도 나쁜 영향을 미칠 수 있다. 그리고 일정 지역의 빈집 증가는 지역 커뮤니티를 붕괴시키는 요인으로 작용할 수도 있다. 이러한 농촌지역의 빈집의 경우에는 '농어촌 주택개량 촉진법' 에서 현황을 조사하여 빈집정비 계획을 수립토록 하고 있다. 도시지역의 빈집문제는 농촌지역 보다 더 큰 문제를 일으킬 수 있다. 따라서 도시지역의 빈집을 관리하고 더 나아가 운영할 수 있는 정책이 필요하다. 미국의 경우에는 지방자치단체가 도시 내 방치된 빈집을 재활용하기 위하여 토지은행(land bank)를 설립하는 경우가 있다. 이러한 방안을 지자체별로 운영하는 것도 모색될 필요가 있다.

중소도시의 경우에는 주택문제만 발생하는 것이 아니라, 지역경제, 사회문제가 복합적으로 발생하게 된다. 따라서 이러한 중소도시의 주택문제를 해결하기 위하여 주택문제만 해결하기 보다는 종합적인 커뮤니티 재생사업의 추진이 필요하다. 비슷한 예는 프랑스의 재생정책과 일

본의 Hope 계획에서 볼 수 있다. 이러한 주거정비 사업시 커뮤니티가 유지될 수 있도록 사업을 추진해야 하며, 사업방향을 커뮤니티가 주도할 수 있도록 해야한다. 그리고 중앙정부와 지자체는 중소도시의 재생사업을 활성화시키기 위해 재정지원 등 다양한 유인책을 마련할 필요가 있다.

주택정책의 지방화 및 지역 차원의 주택정책 방안 모색에서는 지방중심의 주택정책 수립을 제시하였다. 주택시장은 소득, 직업, 연령 등 소비자 특성에 따라 여러개의 하위시장이 존재한다. 따라서 중앙정부 주도의 주택정책은 주택의 특성인 국지성과 지역성과 같은 하위시장의 특성을 반영하는데 어려움이 있다. 이러한 이유에서 주택정책의 주체는 지방자치단체가 되어야 함에도 불구하고 지자체의 참여가 미흡한 실정이다. 중앙정부 주도의 주택정책은 주로 수도권 지역의 주택시장에 대응하기 위한 정책들이라 할 수 있다. 지방자치시대의 진전에 따라 지역적 특성과 주택수요의 다양화를 반영한 주거복지 차원에서 주택정책이 이루어질 필요가 있다. 중앙정부와 지방자치단체 간 역할분담 조정에 따라 중앙정부는 주택정책의 기본방향 제시하고 정책개발역할은 지방자치단체에서 주도할 필요가 있다. 그리고 지방자치단체는 주거복지 프로그램 개발, 공공임대주택 공급 및 관리 등 지역특성에 맞는 주택정책을 수립할 필요가 있다.

마지막으로 해외사례를 통한 정책 프로그램을 적용시켜보았다. 적용가능성은 중앙정부와 지방정부간의 예산과 조직측면에서 분담이 되어야 하나 정책의 실현 가능성과 향후 중앙정부에 건의를 통한 정책 개발 측면에서 고려하였다. 주택정책의 대부분은 재원의 한계로 국가적 차원에서 지원되고 있으며 중앙정부로부터 재원을 할당받은 지자체 혹은 관련 사업기관이 지역에서 지원대상을 선정하여 지원하는 방안을 제시하였다. 그리고 지역차원의 주택정책 수립시 원주민들의 재정착률을 높여 지역 커뮤니티가 유지될 수 있는 사업이 추진되어야 하며, 장기적으로는 지역 주택종합계획의 수립의 필요성을 제안하였다.



# 차 례

<b>제1장 연구배경 및 목적</b> .....	1
1. 연구의 배경 및 목적 .....	1
1) 연구 배경 .....	1
2) 연구 목적 .....	2
2. 연구범위 및 방법 .....	2
1) 공간적 범위 .....	2
2) 연구방법 .....	2
3. 연구수행 체계 .....	3
4. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성 .....	4
1) 선행연구 고찰 .....	4
2) 본 연구의 차별성 .....	7
<b>제 2 장 사회 경제적 현황 및 전망</b> .....	8
1. 인구구조 변화 .....	8
1) 인구규모 .....	8
2) 충남의 연령별 인구 .....	9
3) 고령인구 추계 .....	11
4) 시군별 인구규모 .....	12
5) 시군별 인구규모 .....	15
6) 인구구조 .....	15
7) 인구이동 .....	17
8) 장래 인구전망 .....	21
2. 가구현황 및 전망 .....	22
1) 가구현황 .....	22
2) 가구수 추계 .....	22
3) 1인가구 현황 .....	23
4) 연령별 1인가구 비율 .....	23
3. 경제규모 .....	26
1) 지역내 총생산(gross regional domestic product, GRDP) .....	26

2) 충청권 내 지역총생산 .....	27
3) 산업별 부가가치 및 산업구조 .....	28
4. 경제활동 현황 .....	30
1) 사업체 및 종사자 현황 .....	30
2) 경제활동인구 .....	34
<b>제 3 장 주거여건 및 주택시장 현황</b> .....	36
1. 주거여건 .....	36
1) 주택보급률 .....	36
2) 인구천명당 주택수 .....	36
3) 주거의 질과 주거복지 수준 .....	38
4) 고령자가구 거주형태 .....	39
2. 주택시장 현황 .....	41
1) 주거유형과 점유형태 .....	41
2) 주택의 점유형태 .....	43
3) 주택수요의 전망(충청남도 3차 재수정계획(안)) .....	43
4) 지역별 특성가구별 주거지원프로그램 결과 .....	44
3. 충남 주택정책 현황 .....	48
<b>제4장 여건변화에 따른 한계와 과제 도출</b> .....	49
1. 인구 고령화에 따른 대응방안 .....	49
2. 1인가구 증가에 따른 대응방안 .....	51
3. 인구 감소 및 정체상태인 중소도시의 주택정책 방안 .....	54
4. 주택정책의 지방화 및 지역 차원의 주택정책 방안 .....	60
<b>제5장 해외사례 분석</b> .....	61
1. 주요국의 주택정책 비교 분석 .....	61
1) 일본의 주택정책 .....	61
2) 프랑스 주택정책 .....	69
2. 정책별 사례비교 .....	74
1) 고령화에 따른 노인주택정책 .....	74
2) 양적 공급에서 질적 공급으로 전환 .....	86

3) 공공임대주택 등 주거안정망 구축 .....	93
4) 지역 특색을 고려한 주택정책 .....	96
3. 시사점 도출 .....	100
<b>제6장 주택정책 방향 및 프로그램 적용 .....</b>	<b>102</b>
1. 주택정책 방향 .....	102
1) 인구 고령화에 따른 대응방안 .....	102
2) 1인가구 증가에 따른 대응방안 .....	103
3) 인구 감소 및 정체상태의 중소도시의 주택정책 방안 .....	104
4) 주택정책의 지방화 및 지역 차원의 주택정책 방안 .....	106
2. 정책 프로그램 적용 .....	108
<b>제7장 결론 및 정책제언 .....</b>	<b>111</b>
1. 결론 .....	111
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제 .....	113
<b>참고문헌 .....</b>	<b>114</b>
<b>부록. 해외정책 리스트 .....</b>	<b>115</b>

# 표 차례

<표 1-2> 관련 선행연구 .....	6
<표 2-1> 전국대비 충남인구비중 추이(2000~2008) .....	8
<표 2-2> 연령별 인구 .....	10
<표 2-3> 추계 인구 및 고령인구 비율 .....	11
<표 2-4> 시군별 인구규모 .....	13
<표 2-5> 도시인구 변화추이(1995~2008) .....	15
<표 2-6> 연령별 인구구조 변화(2000~2008) .....	16
<표 2-7> 지역별 인구가동 추이 .....	18
<표 2-8> 지역내 인구가동 현황(순이동) .....	20
<표 2-9> 장래 인구전망 .....	21
<표 2-10> 가구현황 .....	22
<표 2-11> 가구수 추계 .....	23
<표 2-12> 1인가구 현황 .....	23
<표 2-13> 연령별 지역별 1인가구 비율 .....	25
<표 2-14> 지역총생산 및 1인당 지역총생산 추이(2005년 불변가격) .....	26
<표 2-15> 충남도 시군 GRDP(2005년 불변가격) .....	27
<표 2-16> 충남 산업별 부가가치(2005년 불변가격) .....	29
<표 2-17> 산업 구조 .....	30
<표 2-18> 산업별 사업체 및 종사자수 .....	31
<표 2-19> 충남 종사자 규모별 사업체 현황 .....	32
<표 2-20> 충남 기업규모별 종사자 현황 .....	33
<표 2-21> 경제활동인구 총괄 .....	34
<표 2-22> 충남 경제활동인구 및 비경제활동인구 .....	35
<표 3-1> 주택보급률 .....	36
<표 3-2> 인구천명당 주택수 2008년 .....	37
<표 3-3> 주거시설의 질적 수준추이(1990~2005) .....	38
<표 3-4> 최저주거기준 미달 가구 분포 .....	39

<표 3-5> 고령자가구 거주형태 .....	40
<표 3-6> 전국대비 충남의 주택유형(2005) .....	42
<표 3-7> 점유 형태별 분포(1990~2005) .....	43
<표 3-8> 장기 주택수요·공급량 및 택지개발 수요전망 .....	44
<표 3-9> 충청남도 주택정책(2010년) .....	48
<표 4-1> 충남의 연령별 1인가구 비율 .....	50
<표 4-2> 1인가구 현황 .....	52
<표 4-3> 충남의 연령별 1인가구 비율 .....	53
<표 4-4> 시군별 인구규모 .....	55
<표 4-5> 지역내 인구이동 현황(순이동) .....	57
<표 4-6> 최저주거기준 미달 가구 분포 .....	58
<표 4-7> 전국대비 충남의 주택유형(2005) .....	59
<표 5-1> 일본의 공영주택제도의 개요 .....	62
<표 5-2> 주생활기본계획(전국계획)의 목표·성과지표·기본적인 시책 .....	66
<표 5-3> 거주면적수준 .....	69
<표 5-4> 연도별 공공임대주택 재고현황 .....	71
<표 5-5> 점유형태 비율의 변화 .....	73
<표 6-1> 정책 프로그램 적용 .....	110

# 그림 차례

[그림 1-1] 연구의 주요내용 .....	3
[그림 2-1] 충남의 연령별 인구구조 .....	11
[그림 2-2] 전국과 충남의 고령화율 .....	12
[그림 2-3] 시·군별 인구분포 현황(2008) .....	14
[그림 2-4] 시·군별 인구성장률(2000~2008) .....	14
[그림 2-5] 전국대비 충남의 연령별 인구 피라미드 .....	16
[그림 2-6] 시·군별 노령화 현황(2008) .....	17
[그림 2-7] 충남지역 인구유입 비중 .....	18
[그림 2-8] 충남지역 인구유출 비중 .....	18
[그림 2-9] 지역내 시·군별 순인구 이동패턴(2005~2008) .....	19
[그림 2-10] 충남의 인구이동 현황(순이동) .....	21
[그림 2-11] 도내 시군별 GRDP 규모, 구성비, 생산구조(2007) .....	28
[그림 3-1] 전국의 고령자 가구 거주형태 .....	40
[그림 3-2] 충남의 고령자 가구 거주형태 .....	40
[그림 3-3] 주거지원 프로그램 결과(전국) .....	45
[그림 3-4] 주거지원 프로그램 결과(충남) .....	45
[그림 3-5] 특성가구 결과(1인가구) .....	47
[그림 3-6] 특성가구 결과(고령자가 있는가구) .....	47
[그림 3-7] 특성가구 결과(기초생활수급가구) .....	47
[그림 4-1] 전국과 충남의 고령화율 .....	49
[그림 4-2] 지역내 시·군별 순인구 이동패턴(2005~2008) .....	56
[그림 4-3] 충남의 인구이동 현황(순이동) .....	57
[그림 5-1] 주생활기본법의 개요 .....	65
[그림 5-2] 고령자가 거주하는 주택 설계지침의 이미지 .....	81
[그림 5-3] 고령자의 이주 지원제도의 체계 .....	82
[그림 5-4] 그룹홈의 예 .....	83
[그림 5-5] 실버하우징 개념도 .....	84

[그림 5-6] 실버하우징의 예(홋카이도 江別市) .....	84
[그림 5-7] 분쟁처리체제 .....	88
[그림 5-8] 주택리폼 시장규모의 추이 .....	90
[그림 5-9] 전국 맨션공급 추이 .....	91
[그림 5-10] 주택 안전망의 기능향상 .....	94
[그림 5-11] 안심임대지원사업 .....	95
[그림 5-12] 임대료채무보증제도 .....	95



# 제1장 연구배경 및 목적

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구 배경

전국의 주택보급률은 1인가구를 포함한 일반가구수를 기준으로 할 때 100.7%이며, 충남의 주택보급률은 2008년 110.5%를 나타내고 있다. 주택보급률 기준으로 보면 주택의 절대적인 양적 부족은 해소된 것으로 보여진다. 그러나 인구 천명당 주택수를 국제적으로 비교해 보면 대부분의 국가들이 400호 이상의 주택재고를 보이고 있는 반면 우리나라는 266호, 충남은 315호를 나타내고 있다. 해외 여러 나라들과 비교해 보면 여전히 주택의 수는 부족한 상황으로 해석될 수 있다. 이러한 이유는 주택의 특성인 국지성과 지역성을 지닌 재화의 특징으로 하위시장의 특성을 반영하기 어렵기 때문이다.

최저주거기준에 미달하는 가구의 비율도 전국은 13.0%, 충남은 14.3%로 나타나고 있다(국토연구원, 2007). 충남을 지역별로 살펴보면 금산 34.2%, 청양 24%, 서천 22.1%, 부여 20.0%로 지역적 편차가 큰 것으로 나타나고 있는 것을 알 수 있다. 해외사례를 통하여 알 수 있듯이 주택의 양적 측면에서 충족이 된 이후 주거의 질적 측면이 고려되기 시작하였다. 지역적 편차가 크게 나타나는 충남의 경우에도 지역적 특성을 반영하여 주택의 질의 향상을 함께 고려하는 정책이 필요하다.

인구 사회적 측면을 살펴보면 인구 증가율은 감소하고 있는데 반해 가구수의 증가율은 지속적으로 이루어지고 있다. 인구주택총조사 결과에 따르면 2000~2005년 기간의 전국의 가구수 증가율은 연평균 2.98%, 충남의 가구수 증가율은 2.3%로서 인구증가율의 0.45%, 0.54%보다 높은 상황임을 알 수 있다. 저출산에 따른 인구감소에도 불구하고 가구수는 증가하고 있으며, 고령인구의 증가, 1인가구의 증가 등 사회 경제적 변화에 대응하는 주택정책의 모색이 필요한 상황이다. 특히 사회 경제적인 측면에서 충남의 경우 도시화, 산업화 정도의 편차가 크게 나타나고 있다.

이러한 지역적 특성을 고려한 주택정책의 필요성이 제기되고 있으며, 이러한 변화에 따라 증가하는 다양한 수요에 대응할 수 있는 지역적 차원의 주택정책 방향 설정이 필요한 상황이다. 선행 연구들을 살펴보면 중앙정부 차원에서 다양한 연구가 수행되고 있으며, 최근들어 광

역시, 도 차원에서 주택법에 근거한 주택종합계획과 주거실태 조사가 이루어지고 있다. 그러나 충남의 경우에는 지역 특성을 반영한 선행연구들을 아직 이루어지지 않고 있는 상황이다. 따라서 본 연구에서는 인구구조, 가구구조 변화 등의 사회 경제적인 변화를 고려하여 충남의 주택정책 방향을 모색하고자 한다.

## 2) 연구 목적

본 연구의 목적은 충남지역의 사회 경제적 특성이 반영된 주택정책을 수립하기 위한 기초 데이터를 제공하는데 있다. 또한 증장기적인 정책방향을 제시를 위하여 다양한 사회 경제적 변화를 고려하여 주택정책 방안을 제시하도록 한다.

첫째, 충남지역의 주택정책 수립을 위하여 주거환경, 사회 경제적 변화와 관련된 다양한 기초데이터를 구축하도록 한다.

둘째, 이러한 향후 사회경제적 변화에 따른 충남의 주택정책 방향을 제시하도록 한다. 구체적으로는 고령화에 따른 대응방안, 1인가구 증가에 따른 대응방안, 인구감소, 정체상태의 중소 도시 주택정책 방안, 주택정책의 지방화 및 지역 차원의 주택정책 방안을 모색하도록 한다.

## 2. 연구범위 및 방법

### 1) 공간적 범위

본 연구의 공간적 범위는 충남도 전역으로서 16개 시군지역을 포함한다.

### 2) 연구방법

본 연구는 주택정책 전반에 관한 문헌 및 충청남도 주택정책 문헌 및 자료, 계획 등을 통한 정성적인 자료의 조사를 실시하도록 한다. 인구주택총조사, 주거실태 조사, 충남도 통계연보 등의 주택관련 기존 통계자료의 조사, 분석을 통하여 지표를 구축한다. 또한 해외의 주택정책을 살펴보고 시사점 및 정책을 도출하여 주택 및 주거현황, 주택정책 방안을 제시하도록 한다.

### 3. 연구수행 체계

본 연구는 크게 6장으로 구성되며 각 장의 내용은 다음과 같다

구분		주요내용
제1장	연구의 배경 및 목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연구의 배경과 목적</li> <li>• 연구방법과 범위</li> <li>• 선행연구 고찰 및 본 연구와의 차별성</li> </ul>
제2장	사회 경제적 현황 및 전망	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인구구조 변화</li> <li>• 가구현황 및 전망</li> <li>• 경제규모</li> <li>• 산업구조 및 규모</li> </ul>
제3장	주거여건 및 주택시장 현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거여건</li> <li>• 주택시장 현황</li> </ul>
제5장	해외사례 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주요국의 주택정책 비교분석</li> <li>• 정책별 사례비교</li> </ul>
제4장	여건변화에 따른 한계와 과제 도출	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인구고령화에 따른 대응방안</li> <li>• 1인가구 증가에 따른 대응방안</li> <li>• 인구감소 및 정체상태의 중소도시 주택정책 방안 모색</li> <li>• 주택정책의 지방화 및 지역차원의 주택정책 방안 모색</li> </ul>
제6장	주택정책 방향 및 프로그램 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정책 방향 제시</li> <li>• 프로그램 적용</li> </ul>
제7장	결론 및 정책제언	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 결론</li> <li>• 정책제언</li> </ul>

[그림 1-1] 연구의 주요내용

## 4. 선행연구 고찰 및 본 연구의 차별성

### 1) 선행연구 고찰

주택과 관련한 연구들은 주택 공급, 주거복지차원의 주택의 질적 향상, 주택정책의 지방화 등 많은 분야에 걸쳐 연구되어 왔다. 김정호(2007)는 기존의 중앙정부 주도하의 주택정책에서 지방화를 중심으로 정책개선 방안이 모색되었다. 그리고 주거지의 외연적 확산에 의한 광역화와 광역행정조직의 필요성, 지자체 역할, 중앙과 지방의 분담기준등을 검토하였다.

박환용(2004)는 주택공급관리 측면에서 정책적 연구를 진행하였다. 기존의 주택문제의 대부분은 다양한 수요에 적절한 공급관리가 이루어지지 못하여 발생하였으며, 수요와 공급의 불합치 문제를 지적하였다. 그리고 양적인 부족문제 보다는 질적 문제를 지적하였으며 이러한 문제 해결을 위한 정책수단으로 커뮤니티 지역, 도시지역, 광역차원으로 세분하여 제시하였다. 향후 주택정책 수립을 위하여 주거환경의 쾌적성, 주택공급의 효율성, 기존주택활용방안, 시장소외계층의 배려 부문으로 구분하여 제시하였다.

이만형(2005)은 지방주택정책 독자성을 향상하기 위한 정책적 방향을 제시하였다. 이 연구에서 지방화시대, 지방분권시대의 지방의 주택정책 활성화를 위하여 정책대안을 제시하였다. 결과로 주택 거버넌스 구축을 제시하였으며, 지방자치단체가 지역의 주택부문에 관한 정책결정과 자금운영 권한 및 조직적 역량 강화를 제안하였다.

배순석외(2007)는 인구사회적 변화에 따른 주택공급여건 변화를 전망하여 주택공급체계 개편방안을 제시하였다. 이때 전국 및 지역의 인구 및 가구구조 변화추이, 주택수요 특성변화, 현행 주택공급체계를 살펴보았다. 주택공급체계의 개편방안으로서 주택공급주체간 역할분담 조정을 제안하였으며, 중장기적인 관점에서 다양한 주택수요에 부응하는 주택공급 방안을 제시하였다. 그리고 대도시권과 중소도시에서의 주거입지 수요변화에 대한 대응방안을 제시하였다.

김혜승(2007)은 2005년 인구주택총조사, 2006년 주거실태조사 결과를 활용하여 주거복지정책 소요가구를 추정하고 이들의 주거지원 프로그램 및 소요재원을 추정하였다. 이때 주택법에서 규정하고 있는 최저주거기준에 따라 시설과 면적을 적용하여 기준 미달 가구를 지역별 시설기준별로 추정하였다. 최저미달가구 추정결과 총 206.2만 가구로 나타났으며, 미달가구의 절

대적인 규모는 동부가 많이 나타났지만 일반가구에 대한 발생비율은 읍면부에서 높게 나타났다. 그리고 주거복지 대상계층을 구분하여 주거지원 프로그램 지원에 따른 소요액을 추계하여 제시하였다.

천현숙외(2005)는 주거복지 향상을 위한 주택거버넌스 도입방안을 제시하였으며, 이때 중앙 정부와 지방정부로 구분하여 사례를 조사하였다. 주택거버넌스 구축을 통하여 현재의 중앙 정부의 많은 권한을 지방으로 이양하기 위하여 조직, 제도, 제정구조 측면에서 방안을 모색하였다.

<표 1-2> 관련 선행연구

연구기관	연구명	방법론&데이터	주요내용
김정호	주택정책의 지방화 방안	• 문헌고찰	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광역화와 광역행정조직의 필요성 제시</li> <li>• 지자체 역할, 중앙과 지방의 분담 기준 검토</li> </ul>
박환용	주택공급관리의 주택정책적 접근,	• 문헌고찰	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거환경의 쾌적성, 주택공급의 효율성, 기존주택활용방안, 시장소외계층의 배려 부문으로 구분하여 제시</li> </ul>
이만형 외	지방주택정책 독자성을 향상하기 위한 동태적 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문헌고찰</li> <li>• 시스템 다이내믹스</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 거버넌스 구축을 제시</li> <li>• 주택정책 관련 변수 도출</li> </ul>
국토연구원 (2007)	주택수급여건 변화에 대응한 주택공급체계 개편방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 설문조사, 인구주택총조사, 주거실태조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택공급주체간 역할분담 조정(민간, 공공)</li> <li>• 다양한 주택수요에 부응하는 주택공급 방안을 제시</li> <li>• 대도시권과 중소도시에서의 주거입지 수요변화에 대한 대응방안</li> </ul>
국토연구원 (2007)	최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인구주택총조사, 주거실태조사</li> <li>• 특성가격모형</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설과 면적 기준에 따른 최저주거기준 미달 가구 추정</li> <li>• 주거지원 프로그램 지원에 따른 소요액 추계</li> </ul>
국토연구원 (2005)	지방분권시대 주택거버넌스 체계 정립방안 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문헌검토</li> <li>• 설문, 인터뷰 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택거버넌스 구축을 위한 조직, 제도, 제정구조 측면에서 방안을 모색</li> </ul>
경기개발연구원(2003, 2006)	경기도 주거실태분석을 통한 주택종합계획 수립방안 연구	• 조사 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택법 개정에 따른 주택종합계획 수립 사전연구</li> </ul>
	경기도 주택종합계획 수립연구	• 조사 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택시장현황, 주택수급분석</li> </ul>
전북발전연구원(2007)	가구 및 주거실태 조사 결과 보고서	• 조사 분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가구 및 주거실태 조사</li> </ul>

## 2) 본 연구의 차별성

전국의 주택보급률이 110%에 근접해짐에 따라 주택정책의 방향은 주택의 양적인 측면에서 질적 문제로 변화하였다. 하지만 최저주거기준에 미달하는 가구가 전국적으로 206만, 충남은 65.9만에 달하고 있는 상황에서 주택정책의 방향은 주거복지 차원에서의 접근도 필요한 상황이다. 선행 연구에서는 주택정책 관련 법, 제도적인 측면에서 지방자치시대에 따른 주택거버넌스 도입의 필요성, 방안 등이 연구되었다. 주택의 수요 공급 측면에서는 다양한 수요에 부응하는 주택공급 방안, 주택공급의 효율성, 기존주택활용방안이 모색되고 있다. 또한 주거복지 향상 차원에서 접근한 최소주거기준에 의한 주택수요 추정 등 저소득층을 고려한 주택공급 방안이 제시되었다. 지역적 특성을 반영한 주택정책, 주택종합계획등의 연구가 진행되어 있지 않은 상황이다.

따라서 중앙정부의 주택정책을 반영하고 다양한 수요와 지역적 특성을 반영한 주택정책의 방향이 모색될 필요가 있다. 또한 장기적으로 현재의 중앙정부 중심의 주택정책에서 지방자치단체 차원의 주택정책으로 전환될 필요가 있다. 충남의 지역 특성과 고령화 및 1인가구 증가 등의 사회경제적 변화, 인구가 정체·감소되고 있는 중소도시의 주택정책 방향을 제시하도록 한다.

## 제2장 사회 경제적 현황 및 전망

### 1. 인구구조 변화

#### 1) 인구규모

우리나라 인구는 계속 증가하나, 증가추세는 둔화되고 있다. 구체적으로 우리나라의 인구규모는 2000년 47,732,558명에서 2009년 현재 49,268,928명으로, 이 기간 연평균 0.54%씩 증가하였다. 그러나 이는 과거의 인구증가율에 미치지 못하는 것으로 전국의 인구증가율은 시간이 지남에 따라 둔화되고 있는 상황이다. 지역별로 보면, 수도권 지역과 일부 광역시로의 인구집중이 가속화됨에 따라 지역간 인구규모의 격차가 확대되고 있다. 실제 수도권 지역의 인구가 전국 인구에서 차지하는 비중은 2000년 46.2 %에서 2008년 48.6%로 증가하고 있는 상황이다.

충남의 경우, 도 단위에서는 인구의 연평균 증가율이 경기도에 이어 두 번째로 높은데, 충남의 인구규모는 2000년 1,921,604명에서 2007년 현재, 1,995,531명으로 이 기간 연평균 0.54%씩 증가하고 있다. 이러한 연평균 증가율은 전국 평균인 0.45%를 상회하는 것으로 타 지역으로부터의 인구유입이 지속되고 있음을 알 수 있다. 충청남도의 총인구는 2009년 현재 2,053,791인으로 전국(50,394,374인) 인구 대비 4.1%를 차지하고 있으며 연평균 증가율은 2000~2005년 기간에는 0.54%, 2005~2009년에는 1.21%를 나타내고 있다.

<표 2-1> 전국대비 충남인구비중 추이(2000~2008)

(단위: 천인, %)

구 분	2000년	2005년	2009년	연평균 증가율(%)	
				'00-'05	'05-'09
전국인구	47,977	49,268	50,394	0.54	0.76
충남인구 (전국대비비중)	1,930 (4.0)	1,982 (4.0)	2,054 (4.1)	0.54	1.21

자료: 통계청, 전국주민등록인구통계, 해당년도.

## 2) 충남의 연령별 인구

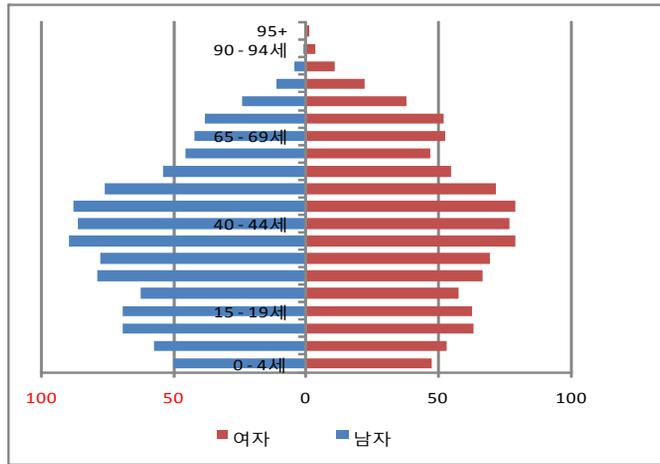
충남의 5세별 연령별 인구구조를 살펴보면 남자는 35~39세의 비율이 8.7%로 가장 높게 나타났다으며, 다음으로 45~49세 8.5%, 40~44세 8.3%의 순으로 나타났다. 여자의 경우 45~49세와 35~39세의 비율이 7.8%로 조사되었으며, 그 다음으로 40~44세로 나타났다. 전체 연령구조상 가장 높은 연령 비율은 35~39세로 8.3%, 다음으로 45~49세 8.2%, 40~44세 8.0%로 나타났다. 65세 이상 고령자 인구는 총 30.2만명으로 비율로는 14.8%로 고령사회로 진입한 것으로 추계되었다. 생산가능인구인 15세~64세의 비율은 68.5%로, 노년부양비(65세이상인구/15세~64세 X 100)는 21.6%인 것으로 나타났다.

<표 2-2> 연령별 인구

(단위: 천명)

나이	남자	비율	여자	비율	계	비율
0-4세	50	4.9%	47	4.7%	97	4.8%
5-9세	58	5.6%	53	5.3%	111	5.4%
10-14세	70	6.8%	64	6.3%	134	6.6%
15-19세	70	6.8%	63	6.3%	133	6.5%
20-24세	63	6.1%	58	5.8%	121	5.9%
25-29세	79	7.7%	67	6.6%	146	7.2%
30-34세	78	7.6%	69	6.8%	147	7.2%
35-39세	90	8.7%	79	7.8%	169	8.3%
40-44세	86	8.3%	77	7.6%	163	8.0%
45-49세	88	8.5%	79	7.8%	167	8.2%
50-54세	76	7.4%	72	7.1%	148	7.3%
55-59세	54	5.2%	55	5.5%	109	5.3%
60-64세	46	4.5%	47	4.7%	93	4.6%
65-69세	42	4.1%	53	5.3%	95	4.7%
70-74세	39	3.8%	52	5.2%	91	4.5%
75-79세	24	2.3%	38	3.8%	62	3.0%
80-84세	11	1.1%	22	2.2%	33	1.6%
85-89세	4	0.4%	11	1.1%	15	0.7%
90-94세	1	0.1%	4	0.4%	5	0.2%
95+	0	0.0%	1	0.1%	1	0.0%
계	1,030	100.0%	1,008	100.0%	2038	100.0%
65세이상인구(비율)	302(14.8%)					
생산가능인구(비율)	666(68.5%)					
노년부양비율	21.6%					

자료 : 통계청(2009), 주민등록상 인구



[그림 2-1] 충남의 연령별 인구구조

### 3) 고령인구 추계

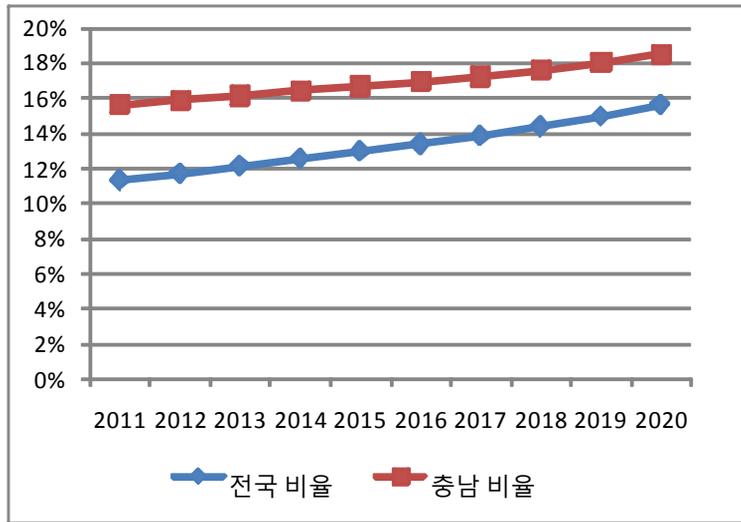
고령인구 비율의 변화를 살펴보면 전국의 65세 이상의 고령인구는 554만명으로 11%로 추계 되었으며, 2015년 638만명 13%, 2020년 770만명 16%로 추계되었다. 충남이 경우에는 2011년 31만명으로 16%에서 2015년 33만명 17%, 2020년 37만명인 18%로 나타났다. 충남의 고령화 비율이 전국의 비율보다 매년 5-2%가량 높은 것으로 나타났으며, 전국과 비교한 고령화 비율의 차이는 줄어드는 것으로 추계되었다.

<표 2-3> 추계 인구 및 고령인구 비율

(단위: 만명)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전국	계	4,899	4,908	4,916	4,923	4,928	4,931	4,933	4,934	4,934
	65세 이상	554	574	596	618	638	659	682	707	736
	비율 (%)	11	12	12	13	13	13	14	14	15
충남	계	197	197	198	198	199	199	200	200	200
	65세 이상	31	31	32	33	33	34	34	35	36
	비율 (%)	16	16	16	16	17	17	17	18	18

주: 통계청, 추계인구



[그림 2-2] 전국과 충남의 고령화율

#### 4) 시군별 인구규모

충남의 시군별 인구를 살펴보면 천안이 55만명, 아산이 26만명, 서산이 16만명의 순으로 나타났다. 충청남도의 인구는 2000년부터 2005년 사이에는 연평균 0.54% 증가하였으나, 2005년부터 2008년 사이에는 연평균 1.21% 증가하였다. 2000년 이후 천안시와 아산시, 서산시, 계룡시, 당진군을 제외한 나머지 시·군의 인구는 감소하고 있다. 아산시의 경우 2000년 이후 연평균 4.1% 증가하여 2008년 인구규모가 2000년 대비 1.3배 이상 성장한 반면, 서천군과 부여군 등은 동 기간 동안 각각 연평균 2.3%, 2.1% 감소하는 것으로 나타났다.

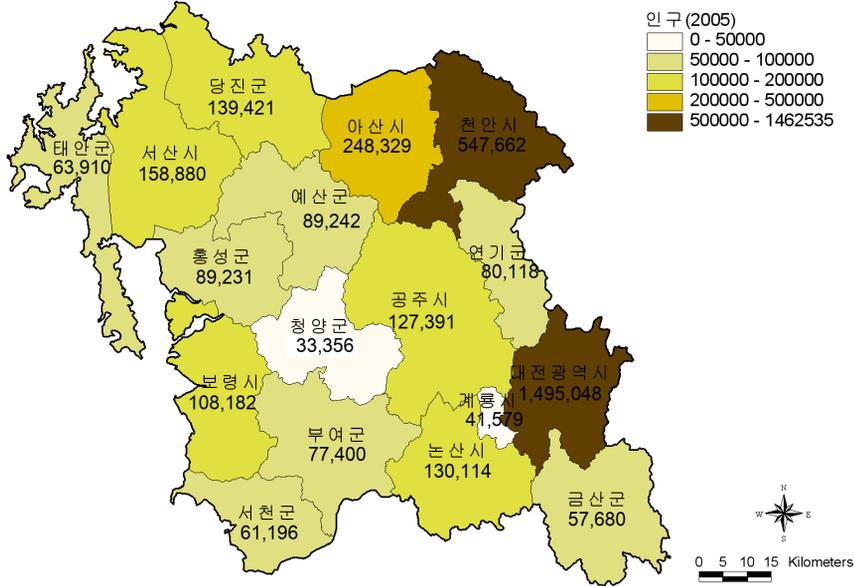
<표 2-4> 시군별 인구규모

(단위 : 천명, %)

구 분	2000년	2005년	2008년	연평균 증가율		
				'00-'05	'05-'08	'00-'08
총남계	1,930(100.0)	1,982(100.0)	2,054(100.0)	0.54	1.21	0.80
천안시	425(22.0)	519(26.2)	548(26.7)	4.42	1.86	3.62
공주시	136(7.0)	131(6.6)	127(6.2)	-0.74	-1.02	-0.83
보령시	119(6.2)	109(5.5)	108(5.3)	-1.68	-0.31	-1.16
아산시	186(9.6)	208(10.5)	248(12.1)	2.37	6.41	4.17
서산시	150(7.8)	151(7.6)	159(7.7)	0.13	1.77	0.75
논산시	143(7.4)	135(6.8)	130(6.3)	-1.12	-1.23	-1.14
계룡시	28(1.5)	34(1.7)	42(2.0)	4.29	7.84	6.25
금산군	65(3.4)	59(3.0)	58(2.8)	-1.85	-0.56	-1.35
연기군	81(4.2)	85(4.3)	80(3.9)	0.99	-1.96	-0.15
부여군	93(4.8)	82(4.1)	77(3.8)	-2.37	-2.03	-2.15
서천군	75(3.9)	65(3.3)	61(3.0)	-2.67	-2.05	-2.33
청양군	41(2.1)	35(1.8)	34(1.6)	-2.93	-0.95	-2.13
홍성군	95(4.9)	91(4.6)	89(4.3)	-0.84	-0.73	-0.79
예산군	101(5.2)	91(4.6)	89(4.3)	-1.98	-0.73	-1.49
태안군	69(3.6)	64(3.2)	64(3.1)	-1.45	0.00	-0.91
당진군	123(6.4)	122(6.2)	139(6.8)	-0.16	4.64	1.63

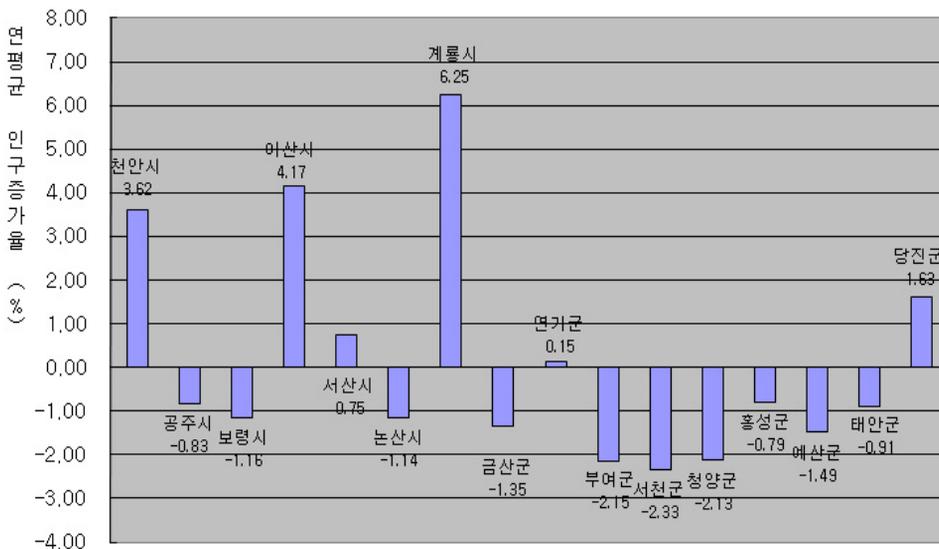
주: ( )의 수치는 총남인구 대비 비중임

자료: 충청남도, 주민등록 인구통계 보고서, 해당년도.



자료 : 충남발전연구원, 도3차 재수정계획(안), 2010.

[그림 2-3] 시군별 인구분포 현황(2008)



[그림 2-4] 시군별 인구성장률(2000~2008)

## 5) 시군별 인구규모

충청남도의 도시인구는 2008년 현재 2,054천인으로 2000년 이후 약 124천명이 증가하였으며, 연평균 0.7% 정도의 증가율을 보이고 있다. 충남의 도시화율은 2000년 56.2%에서 2008년 61.1%로 증가하였으나 2008년 전국 도시화율(90.5%)에 비해 낮은 편임을 알 수 있다.

<표 2-5> 도시인구 변화추이(1995~2008)

구 분	1995년	2000년	2005년	2008년	연평균 증가율		
					'95~'00	'00~'05	'05~'08
충남 전체(천인)	1,855	1,930	1,982	2,054	0.81	0.54	1.21
도시인구(천인)*	970	1,085	1,198	1,256	2.37	2.08	1.61
농촌인구(천인)	885	845	784	798	-0.90	- 1.44	0.60*
충남 도시화율(%)	52.3	56.2	60.4	61.1	-	-	-

주: 1. 도시인구는 동부와 읍부의 합으로, 농촌인구는 면부의 인구를 기준으로 산정함.

2. \*아산시 배방면이 배방읍(2009. 5. 1)으로 승격

자료: 충청남도, 주민등록 인구통계 보고서, 해당년도.

## 6) 인구구조

향후 국가 및 지역발전에 심각한 영향을 미칠 수 있는 요인으로 저출산에 의한 인구감소와 노령화인구의 증가를 들 수 있다. 지역의 거주인구가 감소하고 평균수명이 길어짐에 따라 노령인구의 비중이 커지게 되고, 사회적 생산잠재력과 생산성은 떨어지게 되며 사회적 부담이 증가하게 된다. 사회적인 측면에서 노령인구에 대한 대책이 지역개발에 있어 특별한 관심의 대상이 되고 있다. 충청남도의 인구구조(2008년)를 보면, 15세미만 인구는 전국과 같은 17.2%인 반면에 65세 이상의 노령인구는 14.5%로 전국의 10.2%를 훨씬 상회하고 있음을 알 수 있다.

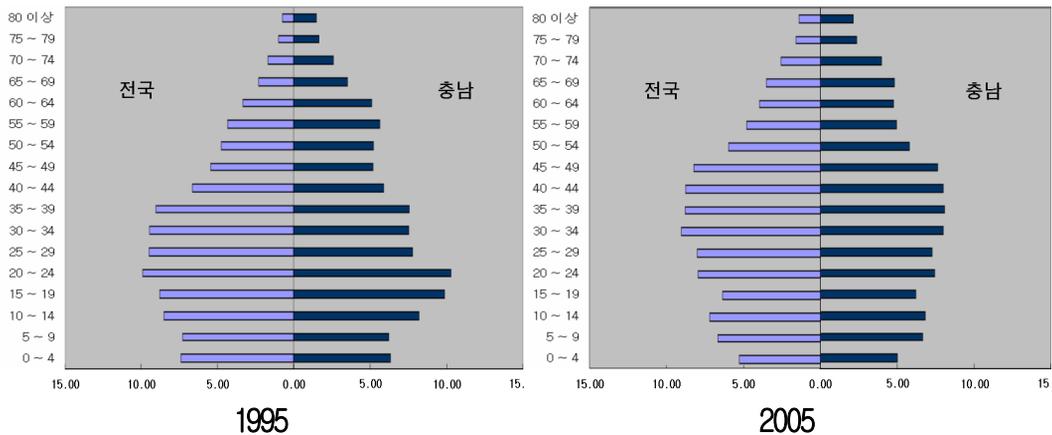
<표 2-6> 연령별 인구구조 변화(2000-2008)

(단위: 인, %)

연령1)	2000년		2005년		2008년	
	전국	충남	전국	충남	전국	충남
계	47,732,558 (100.0)	1,921,604 (100.0)	48,782,274 (100.0)	1,962,646 (100.0)	49,540,367 (100.0)	2,018,537 (100.0)
15세 미만	9,958,802 (20.9)	381,468 (19.9)	9,257,908 (19.0)	363,131 (18.5)	8,518,987 (17.2)	347,758 (17.2)
15~64세	34,418,140 (72.1)	1,325,077 (68.9)	35,199,778 (72.1)	1,337,715 (68.2)	35,952,107 (67.9)	1,377,091 (68.2)
65세 이상	3,355,616 (7.0)	215,059 (11.2)	4,324,588 (8.9)	261,800 (13.3)	5,069,273 (10.2)	293,688 (14.5)

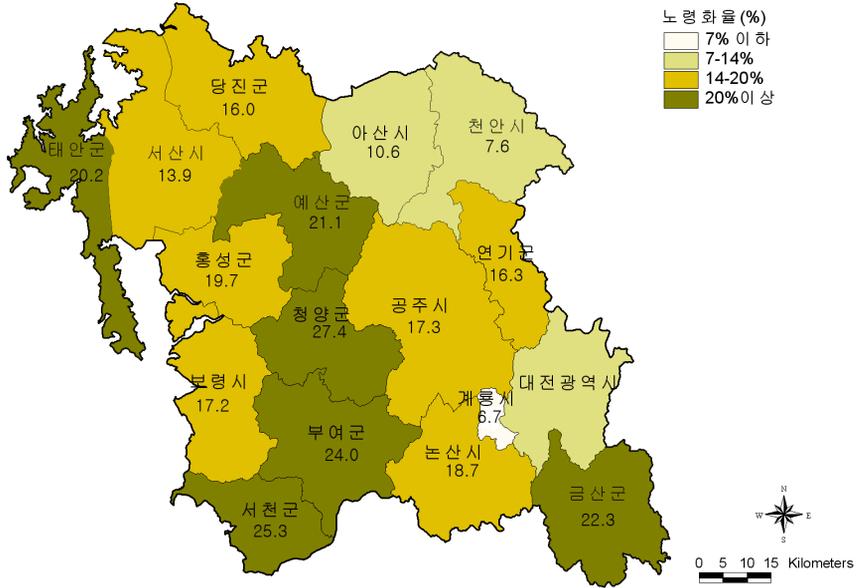
주: 연령별 인구는 외국인수를 제외한 값임.

자료: 통계청, 전국주민등록인구통계, 해당년도.



[그림 2-5] 전국대비 충남의 연령별 인구 피라미드

2008년 현재 도내 시·군별 노령화 현황을 보면, 청양군, 서천군, 부여군, 금산군, 예산군, 태안군은 노령인구 비율이 각각 27.4%, 25.3%, 24.03%, 22.3%, 21.1%, 20.2%에 달하여 이미 초고령사회에 진입하였다. 공주시, 보령시, 논산시, 연기군, 홍성군, 당진군 등 6개 시·군의 노령인구비율은 15%~20%에 달하여 고령사회에서 초고령사회로 급속하게 전환되고 있음을 알 수 있다.



자료 : 충남발전연구원, 도3차 재수정계획(안), 2010.

[그림 2-6] 시·군별 노령화 현황(2008)

## 7) 인구이동

2005~2008년간 충남지역과 여타 지역간의 인구이동을 보면, 충남은 전입 148,955명, 전출 138,691명으로 총 10,264명의 인구유입을 보여 2000~2005년까지의 인구유출지역에서 인구유입지역으로 전환되었다. 2000~2005년간 충남지역에서 유출되는 인구의 지역분포를 보면, 총유출인구의 26%가 광역충청권 내에서 이동하였으며, 광역수도권으로의 유출비중은 2000~2005년간 55.5%에서 2005~2008년에는 55.1%로 약간 낮아지는 경향을 보이고 있다.

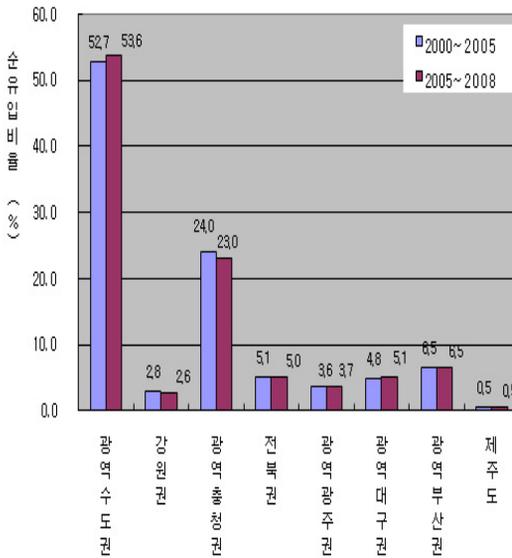
<표 2-7> 지역별 인구이동 추이

(단위: 인)

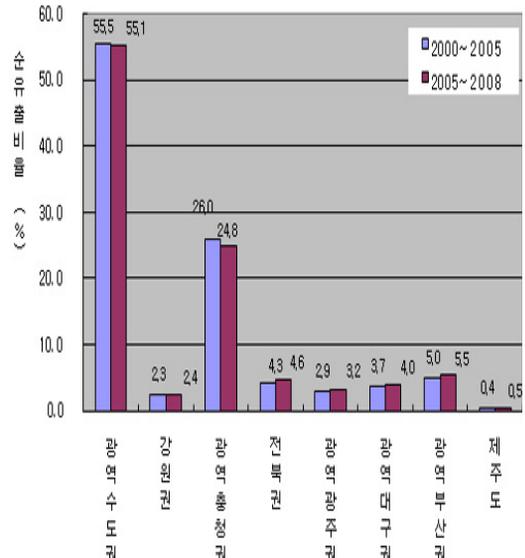
구분	2000~2005년			2005~2008년		
	전입	전출	순이동	전입	전출	순이동
총남 계	133,062	135,186	-2,124	148,955	138,691	10,264
광역수도권	70,083	75,023	-4,940	79,890	76,387	3,503
강원권	3,749	3,092	657	3,943	3,375	569
광역충청권	31,925	35,100	-3,175	34,219	34,393	-175
전북권	6,766	5,807	959	7,445	6,414	1,031
광역광주권	4,853	3,953	900	5,548	4,410	1,138
광역대구권	6,344	4,938	1,406	7,546	5,484	2,062
광역부산권	8,695	6,706	1,989	9,646	7,602	2,044
제주도	649	568	81	721	627	94

주: 광역수도권(서울, 인천, 경기), 강원권(강원도), 광역충청권(대전, 충남, 충북 중 충남은 제외), 전북권(전북), 광역광주권(광주, 전남), 광역대구권(대구, 경북), 광역부산권(부산, 울산, 경남), 제주도

자료: 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>

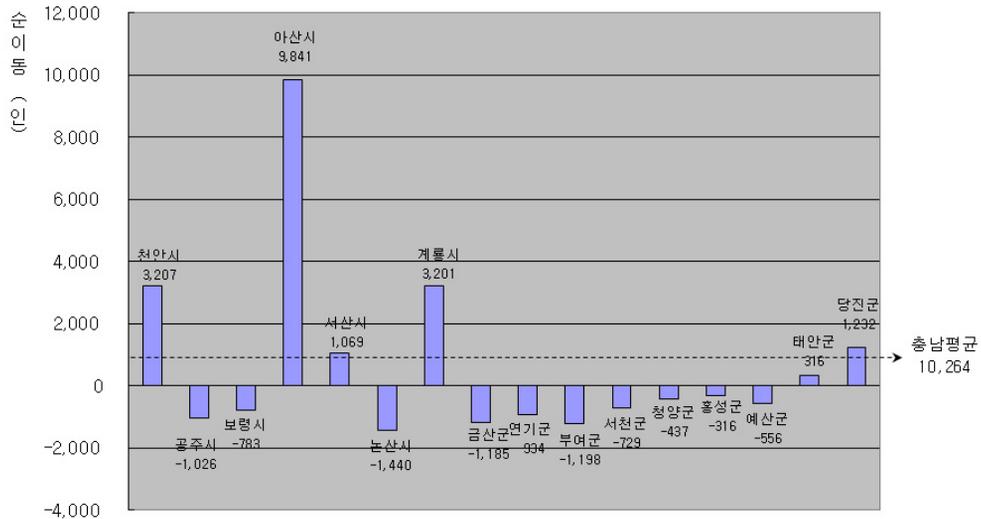


[그림 2-7] 충남지역 인구유입 비중



[그림 2-8] 충남지역 인구유출 비중

시·군별 인구이동패턴을 보면, 2005~2008년 사이에 천안시, 아산시, 서산시, 계룡시, 당진군은 인구이동으로 인한 순증가가 이루어진 반면, 나머지 지역은 인구의 순유출이 이루어지고 있다.



자료: 충청남도, 충남통계연보, 해당년도.  
 [그림 2-9] 지역내 시·군별 순인구 이동패턴(2005~2008)

충남 지역내 인구 이동 현황을 살펴보면 충남으로의 순이동은 2005년 4,999명에서 2009년 12,155명으로 인구 이동에 따른 지속적인 유입이 이루어지고 있다. 충남의 인구 이동 특성은 군 지역은 인구의 유출이 지속적으로 이루어지고 있는 반면, 시 지역은 인구유입이 증가하고 있는 것으로 나타났다. 따라서 인구이동은 군지역에서 시 지역으로 유입되고 있는 것으로 판단할 수 있다.

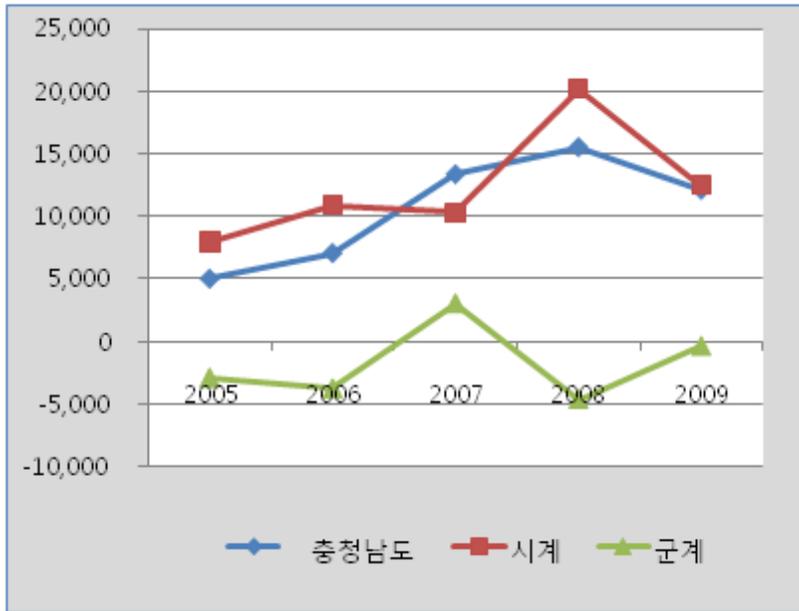
<표 2-8> 지역내 인구이동 현황(순이동)

(단위 : 명)

지역	2005	2006	2007	2008	2009
충청남도	4,999	7,055	13,363	15,529	12,115
시계	7,939	10,864	10,304	20,201	12,495
천안시	5,482	6,753	3,489	932	-1,179
공주시	-599	-1,055	-1,687	-1,453	-988
보령시	-772	-458	102	-793	-93
아산시	2,384	5,949	7,922	17,298	13,048
서산시	-360	111	1,940	2,498	1,282
논산시	-1,231	-2,699	-2,069	-1,648	-612
계룡시	3,035	2,263	607	3,367	1,037
군계	-2,940	-3,809	3,059	-4,672	-380
금산군	-1,517	-641	253	-852	-397
연기군	-318	-1,646	-2,878	-1,550	692
부여군	-1,483	-1,512	-1,312	-912	-785
서천군	-1,073	-1,351	-1,255	-385	-158
청양군	-477	-621	-351	-396	-265
홍성군	-207	-1,293	-773	-425	-395
예산군	-825	-907	-740	-287	-739
태안군	206	-26	-648	425	-241
당진군	2,754	4,188	10,763	-290	1,908

주) 순이동=전입-전출

자료 : 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>



[그림 2-10] 충남의 인구이동 현황(순이동)

## 8) 장래 인구전망

장래 인구전망으로 전국의 인구는 2018년을 정점으로 하락할 것으로 예측하고 있으며, 수도권 경우에는 2020년 까지 증가할 것으로 예측되고 있다. 충남의 경우에는 2020년 200만명을 초과할 것으로 추정하였다.

<표 2-9> 장래 인구전망

(단위: 만명)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	증가율
전국	4,899	4,908	4,916	4,923	4,928	4,931	4,933	4,934	4,934	4,933	0.69
수도권	2,453	2,471	2,488	2,504	2,519	2,533	2,546	2,557	2,568	2,579	5.11
충남	197	197	198	198	199	199	200	200	200	200	1.90

자료 : 통계청 홈페이지, www.kosis.kr

## 2. 가구현황 및 전망

### 1) 가구현황

전국의 가구수의 증가율은 연평균 2.2% 증가하고 있으며, 수도권의 경우에는 2.9%의 증가를 하고 있다. 전국의 총 가구수는 2005년 기준 15.8만호로 나타났으며, 수도권의 경우에는 74.6만호로 나타났다. 충남의 경우에는 연평균 2.3%의 가구수 증가를 보이고 있으며 2005년 기준 65.9만 가구를 기록하고 있다.

<표 2-10> 가구현황

(단위 : 가구)

구분	2000	2005	연평균 증가율
전국	14,391,374	15,887,128	2.2%
수도권	6,552,449	7,462,090	2.9%
충청남도	591,971	659,871	2.3%

자료 : 통계청 홈페이지, [www.kosis.kr](http://www.kosis.kr)

### 2) 가구수 추계

장래 가구수 추이는 전국의 경우 2011년 1,738만 가구에서 2020년 1901만 가구로 증가할 것으로 예측되고 있으며, 수도권의 경우에도 2020년 976만호로 증가할 것으로 나타났다. 충남의 경우에는 2011년 72만 가구에서 2020년 79.7만호로 증가할 것으로 나타났다. 전국적인 인구의 감소가 예측되고 있으나 가구수의 경우에는 지역별 차이는 있지만 계속 증가할 것으로 예측되고 있다.

<표 2-11> 가구수 추계

(단위 : 천호)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전국	17,380	17,596	17,803	18,002	18,192	18,374	18,547	18,712	18,867	19,012
수도권	8,530	8,687	8,838	8,984	9,125	9,261	9,393	9,520	9,643	9,760
충남	721	731	740	749	758	766	774	782	790	797

자료 : 통계청 홈페이지, www.kosis.kr

### 3) 1인가구 현황

1인 가구 비율을 살펴보면 전국적으로 총 1588.7만 가구 중 317.1만 가구로 20.0%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 동부의 경우 15.4%로 읍부와 면부보다 1인가구의 비율이 높은 것으로 나타났으며, 충남의 경우에는 총 59.2만 가구 중 14.9만 가구인 25.2%로 전국과 비교하여 5% 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 추계되었다.

<표 2-12> 1인가구 현황

(단위: 천가구)

구분	가구수	1인가구수	비율
전국	15,887	3,171	20.0%
동부	-	2,440	15.4%
읍부	-	253	1.6%
면부	-	478	3.0%
수도권	6,552	1,380	21.1%
충남	592	149	25.2%

자료: 인구주택총조사(2005)

### 4) 연령별 1인가구 비율

연령별 지역별 1인가구 비율 현황을 살펴보면 전국 1인가구 비율은 총 가구수 비율의 20.0%를 차지하고 있다. 읍면동 지역으로 살펴보면 면부의 1인가구 비율이 26.2%로 가장 높게 나타

났으며, 동부와 읍부는 각각 19.1%, 19.2%로 비슷한 비중을 보이고 있다. 연령별로 살펴보았을 때 면부의 고령인구 연령의 많은 가구에서 1인가구의 비중이 높게 나타나고 있다. 그 예로서 다음표에 보이는 바와 같이 60~69세 연령의 일반가구 중 26.9%, 70세 이상 일반가구의 44.3%가 1인가구로 나타났으며, 총 가구수 대비 비율도 11.1%로 전국의 3.4% 보다 높은 비율을 보이고 있는 추세이다.

충남의 경우에는 총 가구수 대비 1인가구의 비중은 22.6%로서 전국의 비중보다 2.6% 높은 비중을 보이고 있다. 충남의 연령별 가구구조를 살펴보면 60~69세, 70세 이상의 가구 중 1인가구의 비중은 3.6%, 5.4%로서 전국의 비중보다 약 1~2% 높은 비중을 보이고 있다. 또한 20세 미만 가구와 20~29세 연령의 1인가구의 비중은 전국의 경우 4.6%, 충남의 경우 5.4로 높게 나타나고 있다.

이러한 가구특성은 읍면지역보다는 동부에서 높게 나타나고 있다. 동 지역의 경우에는 5.2%, 읍부에서는 2.6%, 면지역에서는 1.8%로 나타나고 있다. 따라서 1인가구의 특성은 도시 지역에서는 20~30대의 젊은 연령의 1인가구 비율이 높으며 농촌지역은 고령가구의 1인가구 비중이 높은 것을 알 수 있었다. 충남의 경우에는 20-30대의 젊은 연령의 1인가구 비중이 7.7%로서 전국 동부 지역의 9.3%보다는 낮으나 전국 읍부지역의 5.1%보다는 높은 것으로 나타났다. 그리고 고령가구의 1인가구 비중도 9.0%로 전국의 읍부 고령가구 비중보다 높은 것으로 나타났다.

<표 2-13> 연령별 지역별 1인가구 비율

(단위 : 천가구)

지역	구분	일반가구	1인가구	비율(%)	총가구수비율(%)	
전국	합계	15,887	3,171	20.0	20.0	
	20세미만	71	44	62.8	0.3	
	20~29세	1,318	679	51.5	4.3	
	30~39	3,586	629	17.6	4.0	
	40~49	4,369	474	10.9	3.0	
	50~59	2,979	366	12.3	2.3	
	60~69	2,111	430	20.4	2.7	
	70세이상	1,453	548	37.7	3.4	
	광역시	합계	12,745	2,440	19.1	19.1
		20세미만	60	38	63.5	0.3
		20~29세	1,175	619	52.7	4.9
		30~39	3,087	565	18.3	4.4
		40~49	3,712	396	10.7	3.1
		50~59	2,407	276	11.5	2.2
		60~69	1,474	268	18.2	2.1
	70세이상	829	277	33.4	2.2	
	광역시	합계	1,319	253	19.2	19.2
		20세미만	5	3	56.3	0.2
		20~29세	79	31	39.4	2.4
		30~39	304	35	11.7	2.7
		40~49	337	36	10.7	2.7
		50~59	229	34	14.7	2.5
		60~69	199	46	23.3	3.5
	70세이상	166	68	40.8	5.1	
	면	합계	1,823	478	26.2	26.2
		20세미만	5	3	60.9	0.2
		20~29세	64	29	45.1	1.6
		30~39	195	29	14.9	1.6
40~49		320	42	13.2	2.3	
50~59		343	56	16.4	3.1	
60~69		438	115	26.4	6.3	
70세이상	458	203	44.3	11.1		
충청남도	합계	660	149	22.6	22.6	
	20세미만	6	4	60.4	0.6	
	20~29세	61	31	51.5	4.8	
	30~39	124	19	15.6	2.9	
	40~49	153	18	12.1	2.8	
	50~59	115	17	14.8	2.6	
	60~69	106	24	22.4	3.6	
70세이상	95	35	37.2	5.4		

자료: 인구주택총조사(2005)

### 3. 경제규모

#### 1) 지역내 총생산(gross regional domestic product, GRDP)

우리나라의 국내총생산(GDP)은 2000년 691,467십억원에서 2009년 991,677십억원으로, 이 기간 연평균 5.4%씩 증가하였다. 이 기간 지역의 경제성장률이 전국 경제성장률을 상회하는 지역은 인천, 울산, 경기, 충남, 경북, 경남 등이며, 이외의 시도에서는 전국 평균 성장률보다 낮은 지역경제 성장률을 기록하고 있다. 충남의 지역총생산은 61조로 전국의 6.2%이며, 1인당 지역총생산은 약 3천만원으로 전국의 2천만원 보다 152%의 비율을 보이고 있다. 전국의 지역총생산 증가율은 2000년부터 2008년 기간 동안 5.4% 증가하였으며, 충남은 12.4%의 높은 증가율을 나타내고 있다. 1인당 지역총생산은 전국의 경우에는 4.6%의 증가율을 보이고 있으며, 충남은 10.9%를 나타내고 있다.

<표 2-14> 지역총생산 및 1인당 지역총생산 추이(2005년 불변가격)

(단위: 십억원, 백만원, %)

구분		2000	2005	2008	증가율
지역 총생산	전국	691,467	869,304	991,677	5.4
		100	100	100	
	충청남도	30,963	47,497	61,568	12.4
		4.5	5.5	6.2	
1인당 GRDP	전국	14.4	17.6	19.6	4.6
		100	100	100	
	충청남도	16.0	23.9	29.9	10.9
		111%	136%	152%	

자료 : 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>

## 2) 충청권 내 지역총생산

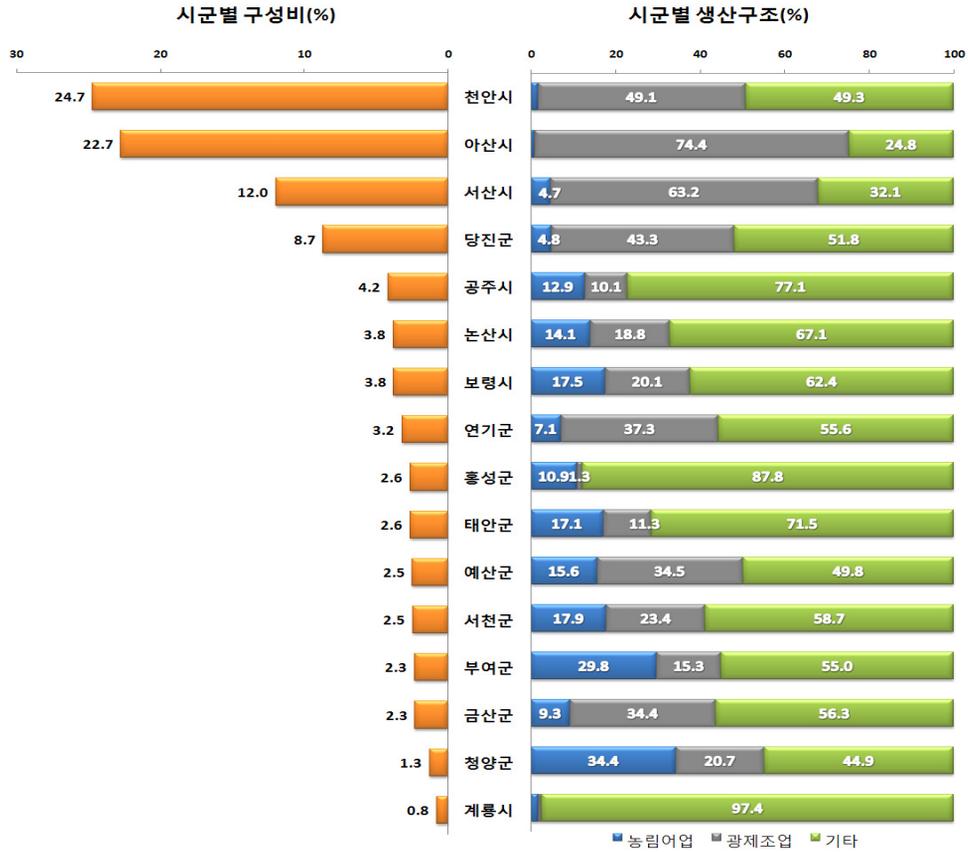
2007년 충청도 시군의 지역총생산 결과 천안이 14.6조로 가장 큰 것으로 나타났으며, 그 다음으로 아산시 14.0조, 서산시 6.4조, 당진군 4.8조의 순으로 나타났다. 증가율을 살펴보면 200년 이후 가장 큰 증가율을 보인 시군은 아산시로로서 182%의 증가를 나타내고 있으며, 당진군 146%, 천안시 100%의 순으로 나타났다.

<표 2-15> 충청도 시군 GRDP(2005년 불변가격)

(단위: 십억원)

구분	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	증가율
천안시	7,326	7,893	7,926	8,643	10,128	11,438	13,757	14,660	100
공주시	1,643	1,694	1,769	1,751	1,849	1,911	1,976	2,091	27
보령시	1,565	1,580	1,834	1,954	2,002	2,061	2,167	2,318	48
아산시	4,986	5,073	6,439	8,583	10,196	10,896	12,595	14,046	182
서산시	3,599	3,688	3,628	4,221	4,897	5,351	6,108	6,409	78
논산시	1,659	1,585	1,666	1,730	1,775	1,894	2,010	2,065	24
계룡시	215	269	257	289	312	320	291	418	94
금산군	811	870	917	1,024	1,073	1,096	1,204	1,253	55
연기군	1,248	1,230	1,288	1,423	1,533	1,556	1,733	1,753	41
부여군	1,116	1,064	1,101	1,066	1,076	1,108	1,211	1,267	13
서천군	1,130	1,060	1,095	1,157	1,196	1,266	1,456	1,382	22
청양군	591	548	585	607	605	635	642	714	21
홍성군	1,154	1,176	1,226	1,315	1,339	1,428	1,435	1,469	27
예산군	963	1,003	1,081	1,199	1,208	1,344	1,386	1,366	42
태안군	972	1,054	1,099	1,174	1,202	1,384	1,399	1,464	51
당진군	1,984	2,029	2,273	2,646	2,938	3,810	4,135	4,889	146
충남도	30,963	31,817	34,186	38,784	43,327	47,497	53,505	57,563	86

자료 : 충청남도(2010), 2007년도 시군단위 지역내 총생산,



[그림 2-11] 도내 시군별 GRDP 규모, 구성비, 생산구조(2007)

### 3) 산업별 부가가치 및 산업구조

충남의 산업별 총부가가치 추이를 살펴보면 농림어업의 비중이 2000년 12.2%에서 2008년 7.2%로 감소하였다. 반면 제조업의 경우 2000년 34%에서 2008년 49.5%로 크게 증가하였다.

<표 2-16> 충남 산업별 부가가치(2005년 불변가격)

(단위:  
십억원)

구분	2000	2002	2004	2006	2008
총부가가치	28,030	30,700	37,900	46,471	54,169
	100%	100%	100%	100%	100%
농림어업	3,431	3,283	3,410	3,527	3,887
	12.2%	10.7%	9.0%	7.6%	7.2%
광업	97	86	86	161	170
	0.3%	0.3%	0.2%	0.3%	0.3%
제조업	9,535	10,866	15,484	21,811	26,802
	34.0%	35.4%	40.9%	46.9%	49.5%
전기,가스,증기및수도사업	1,131	1,618	1,649	1,782	2,588
	4.0%	5.3%	4.4%	3.8%	4.8%
건설업	2,505	2,340	3,573	4,093	4,422
	8.9%	7.6%	9.4%	8.8%	8.2%
도매및소매업	1,248	1,403	1,464	1,594	1,710
	4.5%	4.6%	3.9%	3.4%	3.2%
운수업	1,071	935	970	1,377	1,560
	3.8%	3.0%	2.6%	3.0%	2.9%
숙박및음식점업	546	644	686	719	787
	1.9%	2.1%	1.8%	1.5%	1.5%
정보및통신업	349	514	596	629	629
	1.2%	1.7%	1.6%	1.4%	1.2%
금융및보험업	758	1,074	1,162	1,240	1,381
	2.7%	3.5%	3.1%	2.7%	2.6%
부동산업및임대업	1,427	1,518	1,644	1,785	1,876
	5.1%	4.9%	4.3%	3.8%	3.5%
사업서비스업	535	463	604	635	685
	1.9%	1.5%	1.6%	1.4%	1.3%
공공행정,국방및사회보장행정	2,521	2,623	2,775	3,044	3,219
	9.0%	8.5%	7.3%	6.6%	5.9%
교육서비스업	1,625	1,890	2,170	2,156	2,284
	5.8%	6.2%	5.7%	4.6%	4.2%
보건업및사회복지서비스업	643	658	715	825	947
	2.3%	2.1%	1.9%	1.8%	1.7%
예술,스포츠및여가관련서비스업	136	210	252	328	404
	0.5%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
기타서비스업	462	567	653	756	810
	1.7%	1.8%	1.7%	1.6%	1.5%

자료 : 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>

전국의 산업구조 변화를 살펴보면 1차산업의 비중은 2008년 기준으로 3.1%로서 감소추세에 있으며, 2차산업의 경우에는 2008년 29.1%로 연평균 3% 성장하고 있는 것으로 분석되었다. 3차 산업의 경우에는 같은 기간동안 67.7%로서 4.8%의 성장률을 보이고 있다.

충남의 경우에는 1차산업은 7.2%의 비중을 나타내고 있으며 이는 전국의 2배가 넘는 산업 비중을 보이고 있다. 그러나 전 산업에서 차지하는 비중은 낮아지고 있는 추세임을 알 수 있다. 2차산업은 49.8%를 차지하고 있으며 전국의 비중보다 약 20% 높은 비중을 차지하고 있다. 연평균 증가율도 22.5%로 높은 성장을 하고 있는 것으로 나타났다. 3차 산업의 경우에는 43%를 차지하고 있으며 2000년 보다 전산업에서 차지하는 비중이 낮아지고 있는 추세이다.

<표 2-17> 산업 구조

(단위: 십억원)

구분		2000		2005		2008		연평균 증가율
		금액	비중	금액	비중	금액	비중	
전국	총부가 가치	623,720	100%	780,094	100%	889,790	100%	5.3%
	1차	25,751	4.1%	25,649	3.3%	27,879	3.1%	1.0%
	2차	163,159	26.2%	215,886	27.7%	259,274	29.1%	7.4%
	3차	434,810	69.7%	538,559	69.0%	602,637	67.7%	4.8%
충남	총부가 가치	28,030	100%	41,316	100%	54,170	100%	11.7%
	1차	3,432	12.2%	3,397	8.2%	3,888	7.2%	1.7%
	2차	9,633	34.4%	17,899	43.3%	26,972	49.8%	22.5%
	3차	14,966	53.4%	20,021	48.5%	23,310	43.0%	7.0%

주: 1차산업은 농림어업이 포함됨/ 2차산업은 광업과 제조업이 포함됨

자료 : 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>

## 4. 경제 활동 현황

### 1) 사업체 및 종사자 현황

충남의 사업체수 현황을 살펴보면 2008년 기준 총 131,549개의 사업체가 운영되고 있다. 가장 큰 비중을 차지하고 있는 산업은 도매및 소매업으로서 26.6%를 나타내고 있으며, 그 다

음으로 기타개인서비스업 12.5%, 제조업 8.9%의 순으로 나타났다. 종사자수를 살펴보면 2008년 641,731명이 종사하고 있으며, 그중 가장 큰 비중을 차지하고 있는 산업은 제조업으로 31.2%를 차지하고 있다. 그 다음으로 도매및 소매업 13%, 숙박및음식점업 11.2%로 나타났다.

<표 2-18> 산업별 사업체 및 종사자수

(단위 : 개소, 명)

산업구분	사업체수		종사자수	
	2007	2008	2007	2008
전산업	130,104	131,549	622,870	641,731
	100	100	100	100
농업,임업및어업	253	233	3,723	3,167
	0.2%	0.2%	0.6%	0.5%
광업	119	113	995	1,067
	0.1%	0.1%	0.2%	0.2%
제조업	11,833	11,656	192,861	200,509
	9.1%	8.9%	31.0%	31.2%
전기,가스,증기및수도사업	96	94	5,075	4,944
	0.1%	0.1%	0.8%	0.8%
하수·폐기물처리,원료재생및환경복원	278	272	3,463	3,458
	0.2%	0.2%	0.6%	0.5%
건설업	4,078	4,096	28,470	30,506
	3.1%	3.1%	4.6%	4.8%
도매및소매업	34,878	35,001	82,105	83,305
	26.8%	26.6%	13.2%	13.0%
운수업	10,467	10,830	25,074	26,942
	8.0%	8.2%	4.0%	4.2%
숙박및음식점업	29,246	29,456	71,978	72,159
	22.5%	22.4%	11.6%	11.2%
출판,영상,방송통신및정보서비스업	522	521	5,778	5,804
	0.4%	0.4%	0.9%	0.9%
금융및보험업	1,490	1,523	18,123	18,777
	1.1%	1.2%	2.9%	2.9%
부동산업및임대업	3,906	4,027	10,040	11,085
	3.0%	3.1%	1.6%	1.7%
전문,과학및기술서비스업	1,762	1,848	10,478	11,662
	1.4%	1.4%	1.7%	1.8%
사업시설관리및사업지원서비스업	1,041	1,074	11,452	10,845
	0.8%	0.8%	1.8%	1.7%
공공행정,국방및사회보장행정	900	889	25,593	26,913

	0.7%	0.7%	4.1%	4.2%
교육서비스업	5,785	5,942	55,967	54,433
	4.4%	4.5%	9.0%	8.5%
보건업및사회복지서비스업	3,472	3,747	30,055	33,430
	2.7%	2.8%	4.8%	5.2%
예술,스포츠및여가관련서비스업	3,767	3,772	10,057	10,600
	2.9%	2.9%	1.6%	1.7%
협회및단체,수리및기타개인서비스업	16,211	16,455	31,583	32,125
	12.5%	12.5%	5.1%	5.0%

자료 : 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>

종사자 규모별 사업체 현황을 살펴보면 2008년 기준 총 131,549개의 기업체가 운영되고 있다. 기업규모별로 구성비는 1-4명 규모의 기업이 85%로 가장 많은 것으로 나타났으며, 5-49명 규모의 기업이 13.8%, 50-299명 규모의 기업이 1.1%, 300인 이상의 기업이 0.1%의 비중을 보이고 있다. 사업체수는 매년 증가하고 있으나 기업규모별 비중은 비슷한 수준을 나타내고 있음을 알 수 있다.

<표 2-19> 충남 종사자 규모별 사업체 현황

구분	계	영세기업	소기업	중기업	대기업	
		1-4명	5-49	50-299	300이상	
2005	사업체수(개)	121,088	103,063	16,651	1,273	101
	비중	100%	85.1%	13.8%	1.1%	0.1%
2006	사업체수(개)	124,558	106,192	16,996	1,262	108
	비중	100%	85.3%	13.6%	1.0%	0.1%
2007	사업체수	130,104	110,737	17,978	1,281	108
	비중	100%	85.1%	13.8%	1.0%	0.1%
2008	사업체수	131,549	111,862	18,157	1,415	115
	비중	100%	85.0%	13.8%	1.1%	0.1%

자료 : 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>

기업 규모별 종사자 현황을 살펴보면 2008년 기준 종사자 수는 총 641,731명으로 나타났다. 기업규모별로 종사자수 비율은 1-4명 규모의 기업이 30.4%, 5-49명 규모의 기업이 34.2%,

50-299명 규모의 기업이 20.9%, 300인 이상의 기업이 14.4%의 비중을 보이고 있다. 5-49명 규모의 소기업에 종사하는 인력이 219,718명으로 가장 많은 것으로 나타났다.

<표 2-20> 충남 기업규모별 종사자 현황

구분	계	영세기업	소기업	중기업	대기업	
		1-4명	5-49	50-299	300이상	
2005	종사자수(명)	579,238	180,840	198,505	122,354	77,539
	비중	100%	31.2%	34.3%	21.1%	13.4%
2006	종사자수(명)	597,565	184,914	204,517	120,724	87,410
	비중	100%	30.9%	34.2%	20.2%	14.6%
2007	종사자수	622,870	195,202	216,443	121,301	89,924
	비중	100%	31.3%	34.7%	19.5%	14.4%
2008	종사자수	641,731	195,353	219,718	134,298	92,362
	비중	100%	30.4%	34.2%	20.9%	14.4%

자료 : 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>

생산가능인구인 15세 이상인구의 변화추이를 살펴보면 충남은 1.7%로 전국의 1.2% 보다 0.5% 높은 연평균 증가율을 보이고 있으며, 취업자수는 전국보다 0.2% 낮은 0.8%의 연평균 증가율을 보이고 있다. 실업자수의 경우 전국은 지난 5년간 감소추세를 보이고 있으나, 충남은 연평균 4%의 증가율을 보이고 있다. 또한 비경제활동인구의 증가율도 전국보다 높은 3.2%의 연평균 증가율을 보이고 있으며, 경제활동참여율도 전국보다 낮은 62.4%를 나타내고 있다.

<표 2-21> 경제활동인구 총괄

(단위 : 천명, %)

구분		2005	2009	연평균 증가율
전국	15세이상인구	38,300	40,201.40	1.2%
	경제활동인구	23,743	24630.2	0.9%
	취업자	22,856	23,804.70	1.0%
	실업자	887	825.5	-1.7%
	비경제활동인구	14,557	15,571.20	1.7%
	경제활동참여율	62.0	61.3	-0.3%
	고용률	59.7	58.6	-0.5%
	실업률	3.7	3.6	-0.7%
충남	15세이상인구	1,485.00	1,588	1.7%
	경제활동인구	956	991.00	0.9%
	취업자	931	961.00	0.8%
	실업자	25	29	4.0%
	비경제활동인구	529	597	3.2%
	경제활동참여율	64.4	62.4	-0.8%
	고용률	62.7	60.5	-0.9%
	실업률	2.6	3.0	3.8%

주1 : 실업률=실업자/경제활동인구

2 : 청년층은 15~29세를 의미

3 : 고용률 =취업자/생산가능인구

자료 : 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>

## 2) 경제활동인구

충남의 경제활동인구는 2009년 기준으로 총 991천명으로 이중 남자는 555천명, 여자는 402천명으로 연평균 1.4%, 0.2% 증가한 것으로 나타났다. 반면 비경제활동인구의 수는 총 597천명으로 이중 남자는 199천명, 여자는 398천명으로 매년 5%, 2.5% 증가한 것으로 나타났다.

<표 2-22> 충남 경제활동인구 및 비경제활동인구

(단위 : 천명)

구분		2005	2006	2007	2008	2009	연평균 증가율
15세이상 인구	계	1,485	1,517	1,547	1,564	1,588	1.7%
	남자	721	739	756	769	784	2.2%
	여자	764	779	791	795	804	1.3%
경제 활동 인구	계	957	991	1022	996	991	0.9%
	남자	555	569	587	578	585	1.4%
	여자	402	422	435	418	406	0.2%
비경제 활동인구	계	528	526	526	568	597	3.3%
	남자	166	169	170	191	199	5.0%
	여자	362	357	356	377	398	2.5%

자료 : 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>

연령별 경제활동인구 현황은 2009년 기준으로 청장년층인 15-29세는 150천명, 장년층인 30-59세는 666천명, 노년층은 175천명으로 나타났다. 교육정도별 경제활동인구 변화를 살펴보면 초졸이하, 중졸이하의 경제활동인구수는 각각 연평균 4.8%, 2.6% 감소하고 있으며, 고졸과 대졸이상은 각각 2.6%, 6.8%씩 증가하고 있는 것으로 나타났다.

# 제3장 주거여건 및 주택시장 현황

## 1. 주거여건

### 1) 주택보급률

주택보급률의 경우 2005년 전국 98.3%에서 2008년 100.7%로 증가하였다. 충남의 경우 2005년 103.8%로서 이미 100%를 초과한 상황이었으며, 2008년 기준으로 110.5%의 주택보급률을 보이고 있다.

<표 3-1> 주택보급률

(단위: 천가구, 천호)

구분		2005	2006	2007	2008
전국	가구(천가구)	15,887	16,105	16,364	16,619
	주택수(천호)	15,623	15,978	16,295	16,733
	보급률(%)	98.3	99.2	99.6	100.7
충남	가구(천가구)	660	669	679	689
	주택수(천호)	685	716	738	761
	보급률(%)	103.8	107.1	108.7	110.5

자료 : 통계청 홈페이지, [www.kosis.kr](http://www.kosis.kr)

### 2) 인구천명당 주택수

주택보급률과 마찬가지로 양적지표인 인구 천명당 주택수는 2008년 기준 전국이 267호, 수도권권이 239호로 나타났으며 충남의 경우에는 315호로 나타났다.

<표 3-2> 인구천명당 주택수 2008년

구분	인구(천명)	인구 천명당 주택수(호)
전국	49,540	267
수도권	24,186	239
서울	10,201	228
인천	2,693	269
경기	11,292	242
충남	2,019	315

자료 : 통계청 홈페이지, www.kosis.kr

■ 주택재고수준 비교

- 주택 재고수준의 국제 비교결과 대부분의 국가들이 인구천명당 400호 이상의 주택재고를 나타내고 있음
- 충남의 경우에는 우리나라 전체의 지표 보다 높게 나타났으나, 다른 국가들 보다는 낮은 것으로 나타났음

국가	인구천명당 주택수	국가	인구천명당 주택수
덴마크	469('01)	오스트리아	399('01)
독일	445('01)	포르투갈	482('01)
그리스	505('01)	핀란드	494('01)
스페인	462('01)	스웨덴	484('01)
프랑스	462('01)	영국	417('01)
아일랜드	337('01)	미국	419('01)
이탈리아	471('01)	일본	399('01)
룩세부르크	391('01)	한국	266('01)
네덜란드	416('01)	충남	315('08)

자료: 경기개발연구원, 경기도 주택종합계획 수립연구, 2006. 재수정.

### 3) 주거의 질과 주거복지 수준

충남은 1990년부터 2005년 사이에 많은 주거시설개선이 이루어졌다. 1990년 29.3%의 가구만이 입식부엌을 갖추었으나 2005년 현재 96.4%의 가구가 이를 사용하고 있다. 그러나 전국의 97.9%에는 아직 미치지 못한 것으로 나타났다. 수세식화장실과 온수목욕시설을 갖춘 가구의 비율도 많이 높아졌으나 전국 수준에는 아직 미치지 못하는 것으로 나타났다. 온수목욕시설도 2005년 현재 전국 가구의 95.8%가 이 설비를 갖춘 반면, 충남은 93.4%의 가구만이 이를 갖추고 있는 것으로 추계되었다.

<표 3-3> 주거시설의 질적 수준추이(1990-2005)

(단위: %)

구 분	전국				충남			
	1990년	1995년	2000년	2005년	1990년	1995년	2000년	2005년
입식부엌	52.4	84.1	87.0	97.9	29.3	74.1	90.5	96.4
수세식화장실	51.3	75.1	93.9	94.0	19.8	56.2	78.8	90.8
온수목욕시설	34.1	74.8	87.4	95.8	17.4	63.5	82.3	93.4

자료: 통계청, 인구주택총조사보고서, 해당년도.

2007년 현재 충남의 최저주거기준<sup>1)</sup> 미달 가구는 94,379가구로 전국의 미달가구비율인 13.0%보다 높은 14.3%를 보이고 있다. 시·군별로는 금산군이 34.2%로 가장 높으며 청양군 24.0%, 서천군 22.1%, 부여군 20.0%의 순으로 최저주거기준에 미달하는 가구가 많이 분포하였다.

1) 최저주거기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조에 의거 건설교통부장관이 설정·공고(2004. 6.15.)하였으며, “쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준”을 의미함. 최저주거기준은 가구수의 구성에 따른 면적기준과 시설, 환경기준으로 구성됨. 아래 표는 가구원수별 방의 구성과 주거면적을 나타낸 것임(건설교통부의 「주택업무편람(2005)」의 pp. 205-213 참조)

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총주거면적(m <sup>2</sup> )
1	1인 가구	1 K	12
2	부부	1 DK	20
3	부부+자녀1	2 DK	29
4	부부+자녀2	3 DK	37
5	부부+자녀3	3 DK	41
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	49

<표 3-4> 최저주거기준 미달 가구 분포

(단위 ; 가구)

구분	총가구수	미달가구수	비율
전국	15,887,128	2,062,248	13.0%
충남	659,871	94,379	14.3%
천안시	174,544	15,510	8.9%
공주시	43,965	8,250	18.8%
보령시	35,089	5,489	15.6%
아산시	68,263	6,919	10.1%
서산시	50,380	7,074	14.0%
논산시	44,347	8,449	19.1%
계룡시	9,766	521	5.3%
금산군	20,031	6,850	34.2%
연기군	28,346	4,143	14.6%
부여군	27,721	5,539	20.0%
서천군	22,885	5,051	22.1%
청양군	12,421	2,975	24.0%
홍성군	30,361	5,163	17.0%
예산군	29,717	4,255	14.3%
태안군	21,750	2,948	13.6%
당진군	40,285	5,243	13.0%

주: 미달가구는 건교부가 발표한 최저주거기준 중 침실수 기준, 시설 기준 및 중복미달가구를 합한 것임

자료: 국토연구원, 최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 수요추정 연구 2007. 재수정.

#### 4) 고령자가구 거주형태

고령자 가구의 거주형태를 살펴보면 전국 총 주택수 617만호 중 단독의 비율은 69%로 가장 크게 나타났으며, 아파트 29%, 다세대 6%의 비율로 나타났다. 충남의 경우에는 총 35.3만호의 주택중 단독의 비율은 84%인 29.7만호로 가장 크게 나타났으며, 아파트 11%, 연립 2%로 나타났다.

전국의 거주형태를 비교해 볼 때 단독의 비율이 전국보다 23% 높은 84%로 많은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났으며, 아파트 비율은 전국보다 18% 낮은 11%로 낮은 비율을 보이고 있다.

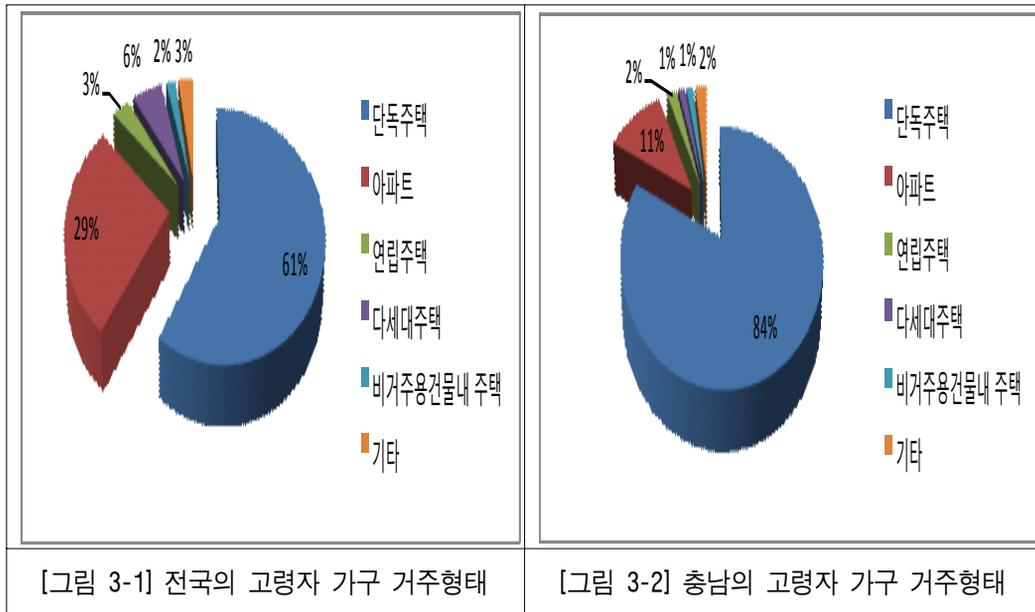
<표 3-5> 고령자가구 거주형태

(단위: 천명/천호)

구분	인구	주택계	단독	아파트	연립	다세대	비거주용건물내주택	기타
전국	6,257	6,170	3,753	1,761	199	349	108	174
%	-	-	61	29	3	6	2	3
충남	357	353	297	40	7	5	5	8
%	-	-	84	11	2	1	1	2

주: 60세 이상 인구

자료: 통계청, 인구주택총조사(2005)



## 2. 주택시장 현황

### 1) 주거유형과 점유형태

충남의 주택유형은 전국 평균에 비해 단독주택 비중이 높은 것으로 나타났다. 2005년 현재 전국적으로 주택재고 중 아파트의 비율이 52.5%로 단독주택의 비율 32.1%에 비해 높으나 충남에서 아파트가 차지하는 비중은 38.3%에 그치고 있다. 지역별로는 도시지역인 동부와 읍부의 아파트 비율이 각각 60.7%와 44.9%로 나타났다. 농촌지역인 면부의 경우 단독주택이 82.6%에 달하고 있는 상황이다. 주택보급률은 동부가 86.1%, 읍부가 98.3%, 면부가 105.1%로 도시지역의 주택보급률 수준이 낮아 주택공급이 지속적으로 이뤄져야하며, 농촌지역의 경우 공가비율이 높으므로 효율적 재고관리가 필요하다.

<표 3-6> 전국대비 충남의 주택유형(2005)

(단위: 호수, %)

구분	계	단독	아파트	연립	다세대	기타
전국	12,1732,59 (100.0)	4,043,752 (32.1)	6,615,771 (52.5)	561,811 (4.5)	1,154,487 (9.2)	216,352 (1.7)
충남	587,189 (100.0)	311,838 (53.2)	225,431 (38.3)	22,900 (3.9)	16,492 (2.7)	10,528 (1.9)
동부	193,770	43,881	128,589	8,746	8,335	4,219
	(100.0)	(21.7)	(60.7)	(4.7)	(11.3)	(1.6)
읍부	142,221	68,854	54,824	9,906	5,058	3,579
	(100.0)	(43.4)	(44.9)	(5.9)	(3.4)	(2.3)
면부	251,198	199,103	42,018	4,248	3,099	2,730
	(100.0)	(82.6)	(12.4)	(2.0)	(1.3)	(1.7)
천안시	143,329	33,876	95,368	4,482	7,309	2,294
공주시	38,242	24,881	11,063	903	577	818
보령시	32,921	21,356	9,416	1,104	361	684
아산시	61,026	23,669	32,013	2,957	1,542	845
서산시	44,557	21,896	17,523	2,431	1,914	793
논산시	40,726	27,937	10,272	1,247	501	769
계룡시	9,369	1,212	8,090	17	7	43
금산군	18,727	14,209	2,815	656	676	371
연기군	23,683	14,187	7,948	801	337	410
부여군	26,732	22,167	3,194	709	181	481
서천군	21,976	18,114	1,508	1,385	511	458
청양군	12,023	10,421	963	361	121	157
홍성군	27,437	19,861	5,539	1,088	599	350
예산군	28,389	20,582	5,854	1,239	256	458
태안군	20,765	15,012	3,687	1,160	201	705
당진군	37,287	22,458	10,178	2,360	1,399	892

자료: 통계청, 2005 인구주택총조사

## 2) 주택의 점유형태

2005년 현재 충남의 자가소유 비율은 전국평균인 55.6%보다 높은 62.9%이다. 그러나 1990년 이후 충남의 자가율은 73.2%에서 62.9%로 하락하였으며, 전세·월세 등 임차가구의 비율이 상승하고 있다.

<표 3-7> 점유 형태별 분포(1990~2005)

(단위: %)

구분	전국				충남			
	1990	1995	2000	2005	1990	1995	2000	2005
자가	49.9	53.3	54.2	55.6	73.2	72.5	66.1	62.9
전세	27.8	28.1	28.2	22.4	11.1	13.3	15.6	14.1
월세	19.1	15.5	14.8	19.0	11.5	9.9	13.2	17.5
기타	3.2	3.1	2.8	3.1	4.2	4.3	5.0	5.5

자료: 통계청, 인구주택총조사보고서, 해당년도.

## 3) 주택수요의 전망(충청남도 3차 재수정계획(안))

충남지역 주택수요는 2000년까지 202천호의 주택수요가 발생할 것으로 예상된다.<sup>2)</sup> 「제4차 국토종합계획 수정계획」에 따르면 선진국 수준인 1,000명당 주택수 370호 이상을 달성하기 위해서는 120%에 해당하는 주택을 공급해야 하는 것으로 나타났다. 주택수요 및 공급량에 따른 택지수요는 개발 용적률에 따라 2020년까지 약 15,229천m<sup>2</sup>~25,375천m<sup>2</sup>에 이를 것으로 전망되었다.<sup>3)</sup>

2) (정의철, 2005, 중장기 주택수요 변화 전망, 주택산업연구원 개원 10주년 세미나 자료.) 참조

3) 택지수요는 신개발 및 도시정비사업을 통한 택지개발수요를 포함하는 것임

<표 3-8> 장기 주택수요·공급량 및 택지개발 수요전망

(단위: 천호, 천㎡)

연도	주택수요		공급량	충남 택지개발수요		
	전국	충남		용적률 250%	용적률 200%	용적률 150%
2006	435	15	18	1,131	1,415	1,884
2007	439	15	18	1,131	1,415	1,884
2008	444	15	18	1,131	1,415	1,884
2009	444	14	17	1,055	1,319	1,759
2010	436	14	17	1,055	1,319	1,759
2011	431	14	17	1,055	1,319	1,759
2012	427	14	17	1,055	1,319	1,759
2013	418	14	17	1,055	1,319	1,759
2014	411	14	17	1,055	1,319	1,759
2015	408	13	16	979	1,226	1,633
2016	398	13	16	979	1,226	1,633
2017	381	12	14	906	1,131	1,507
2018	363	12	14	906	1,131	1,507
2019	353	12	14	906	1,131	1,507
2020	348	11	13	830	1,038	1,382
계	6,136	202	243	15,229	19,042	25,375

주: 주택당 택지소요단위는 정부의 「주택종합계획(2003~2012)」에서 사용한 값을 활용함. 즉 2007년까지는 157㎡, 2008~2020년까지는 190㎡을 사용함

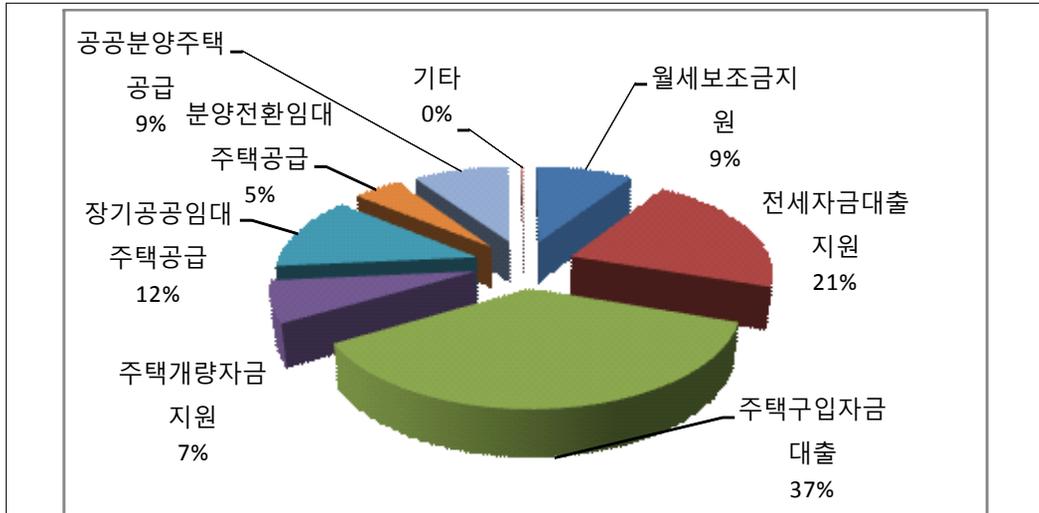
자료: 건설교통부, 「제4차 국토종합계획 수정계획(2006-2020)」 부문별 보고서, 제2권, 2005. 정의철, 중장기 주택수요 변화 전망, 주택산업연구원 개원 10주년 세미나 자료, 2005.

#### 4) 지역별 특성가구별 주거지원프로그램 결과

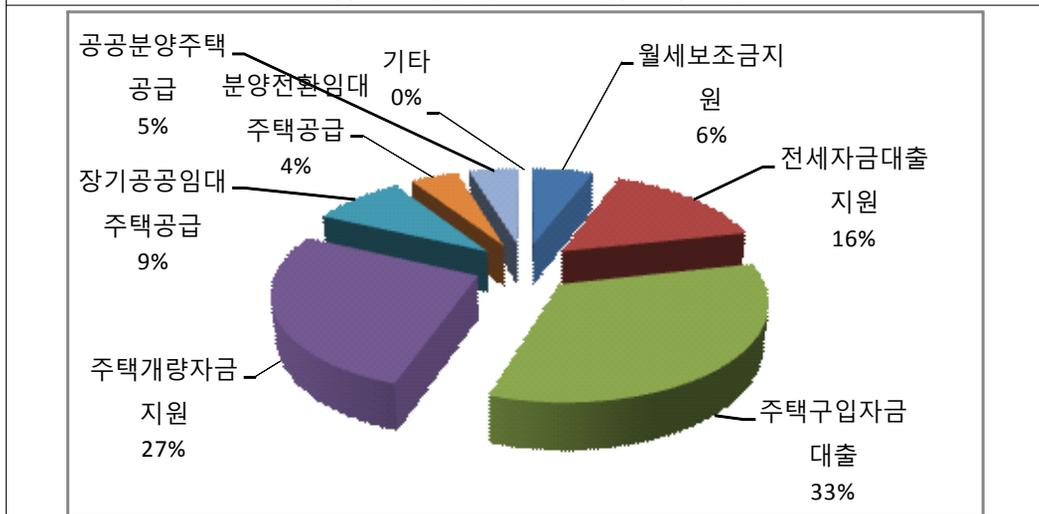
##### (1) 지역적 결과

국토해양부의 2008년 주거실태조사 보고서의 주거지원 프로그램 우선순위 결과를 살펴보면 전국의 경우 주택구입자금 대출이 37%로 가장 높은 비율을 차지하였다. 그 다음으로 전세자금대출 21%, 월세보조금지원 과 공공분양주택 공급이 9%로 나타났다. 충남의 경우에는 주택

구입자금 대출이 33%로 가장 높게 나타났으며, 주택개량자금 지원 27%, 전세자금대출지원 16%의 순으로 나타났다.



[그림 3-3] 주거지원 프로그램 결과(전국)

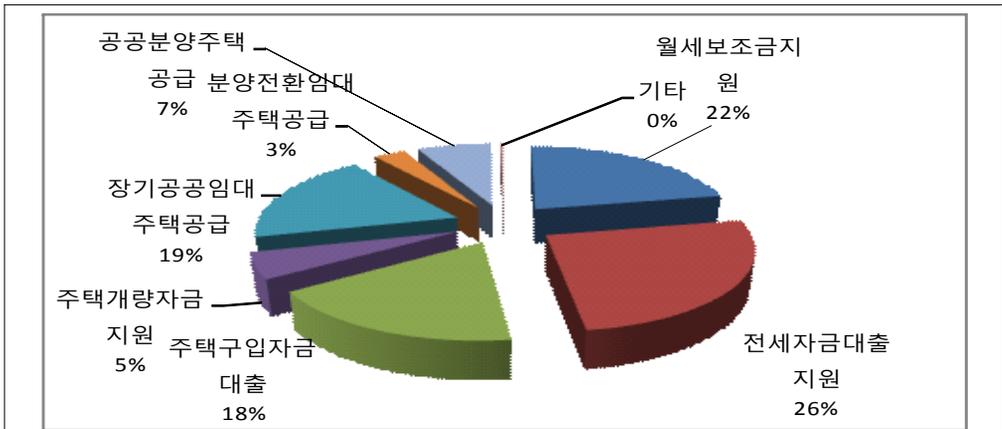


[그림 3-4] 주거지원 프로그램 결과(충남)

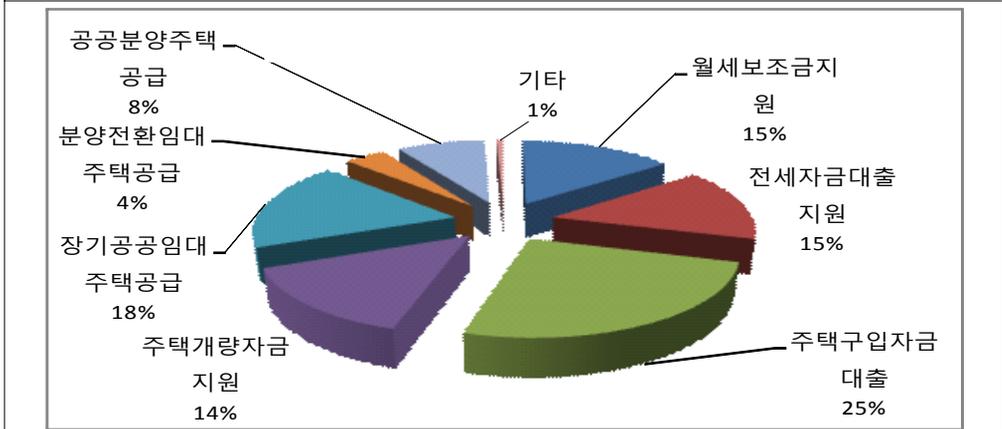
자료: 국토해양부, 2008 주거실태조사 보고서

## (2) 특성가구별 결과

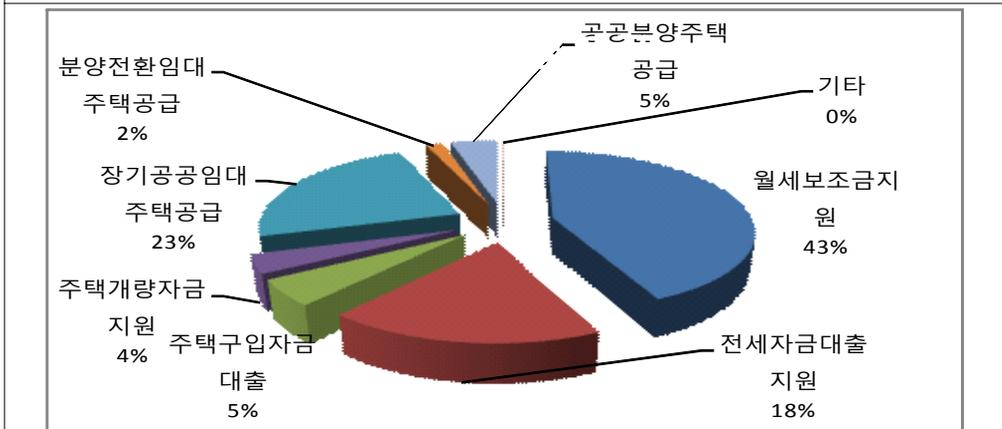
특성가구별 결과 1인가구의 경우에는 전세자금대출 지원이 26%로 가장 높게 나타났으며, 주택구입자금 대출 18%, 월세 보조금 지원이 22%로 나타났다. 고령자가 있는 가구의 경우에는 주택구입자금 대출이 25%, 전세자금대출 지원이 15%, 주택개량 자금 지원이 14%로 나타났다. 기초생활수급가구의 응답결과는 월세보조금지원이 43%로 높게 나타났으며, 장기공공임대 주택공급이 23%, 전세자금대출 18%로 조사되었다.



[그림 3-5] 특성가구 결과(1인가구)



[그림 3-6] 특성가구 결과(고령자가 있는가구)



[그림 3-7] 특성가구 결과(기초생활수급가구)

자료: 국토해양부, 2008 주거실태조사 보고서

### 3. 충남 주택정책 현황

충남의 주거복지 향상을 위한 사업을 정리해 보면 물리적 환경개선을 위한 도시및주거환경 정비법에 의한 도시주거환경 개선사업, 노후 공공임대 아파트 시설 개선사업, 사회취약계층 노후주택 개보수 사업이 있으며, 법 제도 측면의 공동주택 관리업무 지원 등이 있는 것으로 나타났다.

〈표 3-9〉 충남도 주택정책(2010년)

사업	내용	추진상황
도시주거환경 개선 사업(도시 및 주거 환경정비법)	- 도심 내 노후, 불량주택 밀집지역에 대한 주거환경 개선 - 도로, 상하수도, 빗지공원 등 설치 및 주택개량 추진	- 10개 시 군 50개 지구 사업추진 (2005~2012년) - 총사업비 2,037억원(기투자977. '10년 328, '10년이후 732억)
노후 공공임대아파트 시설개선사업	- 노후 공공임대주택단지 시설 개선으로 저소득층 주거환경 개선 - 세대 내부 환경개선, 노후시설 교체, 휴게 및 편의시설 설치	- 4개 시군 4단지 400호 - 2009년: 4단지 20개 사업 1130백만원(국비 70%, 시군비 30%) 2010년 3단지 9개 사업 400백만원
사회취약계층 노후 주택 개 보수사업	- 자가주택 소유한 기초생활수급자의 노후화된 주택개보수 사업 - 2010년부터 동당 600만원지원(국비 80%, 시군비 20%,)	- 전국 8,000호 중 충남도 780호 배정 (전국대비 9.75%) -향후 차상위계층으로 확대 예정
공동주택 관리업무 지원(주택법 및 조례)	- 노후화된 공동주택단지에 설치된 공동 시설을 관리비 지원 - 도내 16개 시군 조례제정 및 운영(공동주택관리비 지원조례)	- 공동주택관리규약 제정 및 개정 - 공동주택관리와 주택관리사(보) 관리 및 행정지도 - 789284세대 중 370456세대(46.9%)/ 주택관리사(보) 관리 930명
사랑의 집짓기 사업 지원	- 사회 소외계층 주민에 대한 집짓기 사업, 집고쳐주기 사업	- 2001년부터 200호(회관 4동 포함): 도비 640백만원 - 년 2회 건축관계자 자원봉사 지원
보금자리주택공급 (NH공사)	- 2018년까지 150만호 건설(지방 50만호) - 분양주택: 기존 분양가보다 15%저가 공급 - 국민임대주택: 소득에 따라 시중가격의 60~70%에 임대 - 영구임대주택: 최저소득층에게 시중가격의 30%에 임대	

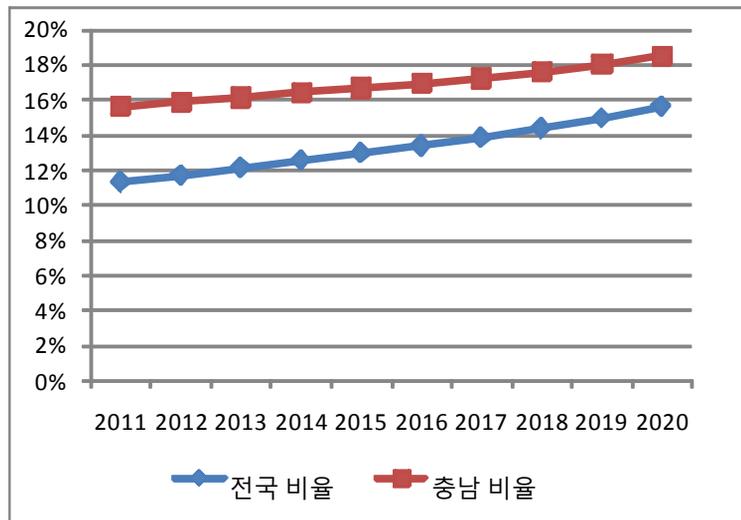
주: 충청남도, 건축도시과 내부자료, 2010년

## 제4장 여건변화에 따른 한계와 과제 도출

본 장에서는 사회 경제적 현황 및 전망을 통하여 도출된 인구, 가구특성등 여건변화를 살펴 보고 및 현재의 주택현황및 주거 실태를 비교하여 문제점 및 대응과제를 도출한다.

### 1. 인구 고령화에 따른 대응방안

충남의 65세 이상의 고령인구 비율은 14.8%로서 전국의 11%보다 3.8% 높은 것으로 나타났 으며 이미 고령사회에 진입하였다. 충남의 2009년 기준 65세 이상 인구는 30만명을 상회하고 있으며 전체 인구 대비 비율로는 14.8%를 차지하고 있다. 고령인구 추계치를 살펴보다라도 2011년 전국의 고령화 비율은 11%이며 충남의 16%를 차지하는 것으로 추계되었다. 이러한 고령화 비율은 2020년 총 인구 대비 전국은 16%, 충남은 18%까지 예측되고 있는 상황이다.



[그림 4-1] 전국과 충남의 고령화율

또한 연령별 가구구조를 살펴보면 전국의 경우에는 면부의 고령인구의 가구에서 1인가구의 비중이 높게 나타나고 있다. 60~69세 연령의 일반가구 중 26.9%, 70세 이상 일반가구의 44.3%가 1인가구로 나타났다. 충남의 경우에는 60~69세, 70세 이상의 가구 중 1인가구의 비중은

3.6%, 5.4%로서 전국의 비중보다 약 1~2% 높은 비중을 보이고 있다. 충남의 경우에는 고령가구의 1인가구 비중이 9.0%로 전국의 읍부 고령가구 비중보다 높은 것으로 나타났다. 따라서 농촌지역의 1인 고령가구 비중이 높은 것을 알 수 있었다.

<표 4-1> 충남의 연령별 1인가구 비율

(단위 : 천가구)

지역	구분	일반가구	1인가구	비율(%)	총가구수비율(%)
전국	합계	15,887	3,171	20.0	20.0
	20세미만	71	44	62.8	0.3
	20~29세	1,318	679	51.5	4.3
	30~39	3,586	629	17.6	4.0
	40~49	4,369	474	10.9	3.0
	50~59	2,979	366	12.3	2.3
	60~69	2,111	430	20.4	2.7
	70세이상	1,453	548	37.7	3.4
충청남도	합계	660	149	22.6	22.6
	20세미만	6	4	60.4	0.6
	20~29세	61	31	51.5	4.8
	30~39	124	19	15.6	2.9
	40~49	153	18	12.1	2.8
	50~59	115	17	14.8	2.6
	60~69	106	24	22.4	3.6
	70세이상	95	35	37.2	5.4

자료: 인구주택총조사(2005)

그러나 노인 주택공급과 관련된 정책은 국민임대주택에 고령자용 주택공급시 전체 물량의 5% 범위 안에서 65세 이상 노인들에게 우선 공급하도록 권고하고 있는 수준이다. 또한 노인주택 신축, 건축기준 제시와 고령자용 국민임대주택 건설 시범사업 및 국민임대주택의 물리적 환경 개선지원 등이 있다.

일본의 경우 고령자들을 위한 무장애(barrier free) 주택확충 목표 수립등을 통해 집중적으로 고령자를 위한 주택재고 확보를 위해 나서고 있으며 향후 고령자용 주택재고를 전체의 20%를 확보한다는 계획을 시행하고 있다. 그리고 다양하고 소득계층에 맞는 주거복지정책을 추진하고 있음. 특히 고령주택공급시 사회복지프로그램과 연계한 다양한 프로그램이 제공되고 있으며, 직접적인 주택공급뿐만 아니라 주거비 보조 차원의 간접적인 방법도 시행되고 있다.

우리나라의 경우 노인주택공급 및 시설기준과 관련된 정책과 제도는 크게 노인주택 신축·

개조 기준 제시와 고령자용 보금자리주택 건설, 물리적 환경개선지원등이 있다. 고령가구 증가에 따른 시설기준 및 노인주택공급이 계획되고 있지만 정부차원에서의 고령자 전용 주택공급의 역할이 미흡한 상황이다. 급격한 고령화에 대응한 구체적이고 명확한 고령자 주택확보 로드맵 등이 부족하고, 노인주택공급을 위한 물리적 기준제시에 그치고 있다.

그리고 민간의 노인주택공급을 위한 유인책과 인센티브 부재로 그 역할이 미약한 상황이다. 또한 고령가구가 필요이상의 넓은 주택을 점유하여 주택의 비효율적인 사용하는 문제도 있다. 일본의 사례에서 처럼 노인 거주 가구를 적정한 노인주택으로 이주하고 그 주택을 젊은 가구에 임대하여 그 임대료를 노인가구에게 제공하는 정책도 주택의 효율적 이용 측면에서 활용 가능 하다.

최근 고령자용 보금자리주택 설계기준 개정안에 따라 2010년 9월부터 고령자용 보금자리주택이 건설될 예정이다. 따라서 공구입대주택 건설시 고령자의 주거 선택의 폭을 넓히기 위해 국민임대주택뿐 아니라 영구임대주택에도 고령자용 주택을 공급하게 되었다. 입주 비율은 수도권은 5% 이상, 비수도권은 3% 이상을 고령자용 주택으로 의무적으로 공급하는 방안이다. 그러나 수도권 보다는 비수도권의 고령화 속도가 빠르게 진행되고 있는 상황에서 개정된 내용의 고령자용 주택공급 비율은 제고될 필요가 있다.

또한 민간을 활용하여 주거비 보조 등의 간접적인 방법도 고려해 볼 필요 있다. 그리고 각 지역의 주택시장이 안정돼 있고 충분한 주택스톡이 형성되었다고 판단된다면 지역의 미분양 주택등을 활용하여 민간부문을 고려해 볼 필요가 있다.

## 2. 1인가구 증가에 따른 대응방안

인구 증가율의 증가폭은 감소함에 반해 가구수 증가율은 지속적으로 증가하고 있다. 인구주택총조사 결과에 따르면 2000~2005년 기간의 전국의 가구수 증가율은 연평균 2.98%, 충남의 가구수 증가율은 2.3%로서 인구증가율의 0.45%, 0.54%보다 높은 실정이다. 또한 1인가구의 비율이 전국은 20%, 충남의 경우에는 25.2%에 달하고 있으며 이 비율은 향후 더 증가할 것으로 전망된다.

〈표 4-2〉 1인가구 현황

(단위: 천가구)

구분	가구수	1인가구수	비율
전국	15,887	3,171	20.0%
동부	-	2,440	15.4%
읍부	-	253	1.6%
면부	-	478	3.0%
수도권	6,552	1,380	21.1%
충남	592	149	25.2%

자료: 인구주택총조사(2005)

가구특성을 살펴보면 1인가구의 비율은 읍면지역보다는 동부에서 높게 나타나고 있다. 동 지역의 경우에는 5.2%, 읍부에서는 2.6%, 면지역에서는 1.8%로 나타나고 있다. 따라서 1인가구의 특성은 도시지역에서는 20~30대의 젊은 연령의 1인가구 비율이 높으며 농촌지역은 고령가구의 1인가구 비중이 높은 것을 알 수 있었다. 충남의 경우에는 20-30대의 젊은 연령의 1인가구 비중이 7.7%로서 전국 동부 지역의 9.3%보다는 낮으나 전국 읍부지역의 5.1%보다는 높은 것으로 나타났다. 그리고 고령가구의 1인가구 비중도 9.0%로 전국의 읍부 고령가구 비중보다 높은 것으로 나타났다.

<표 4-3> 충남의 연령별 1인가구 비율

(단위 : 천가구)

지역	구분	일반가구	1인가구	비율(%)	총가구수비율(%)
전국	합계	15,887	3,171	20.0	20.0
	20세미만	71	44	62.8	0.3
	20~29세	1,318	679	51.5	4.3
	30~39	3,586	629	17.6	4.0
	40~49	4,369	474	10.9	3.0
	50~59	2,979	366	12.3	2.3
	60~69	2,111	430	20.4	2.7
	70세이상	1,453	548	37.7	3.4
충청남도	합계	660	149	22.6	22.6
	20세미만	6	4	60.4	0.6
	20~29세	61	31	51.5	4.8
	30~39	124	19	15.6	2.9
	40~49	153	18	12.1	2.8
	50~59	115	17	14.8	2.6
	60~69	106	24	22.4	3.6
	70세이상	95	35	37.2	5.4

자료: 인구주택총조사(2005)

이러한 현황분석을 종합해 보면 농촌지역은 고령자 1인가구가 많은 것으로 나타났으며, 농촌지역은 주택보급률이 높아 신규공급 보다는 주택개량 정책이 필요할 것으로 판단된다. 도시지역의 경우에는 젊은 1인가구의 경우가 많은 것으로 나타났으며, 이들을 위한 주택공급 정책의 필요성이 큰 실정이다. 국가계획인 국토종합계획과 주택종합계획에서 1인가구 증가에 따라 주택공급의 다양화가 제시되었다. 그러나 이들을 위한 구체적인 정책으로 나타난 것은 거의 없다. 간접적으로 오피스텔의 바닥난방을 허용하는 규제완화정도라 할 수 있다.

도시에 거주하는 1인가구의 경우 직주근접, 문화 여가서비스의 접근성이 좋은 곳의 주거입지를 선호하며 도시중심부나 중심부로의 접근성이 좋은 지역을 선호한다(배순석, 2007). 이들의 수요를 충족시키기 위해서는 선호도가 높은 지역에 다양한 주택을 공급하는 것이 필요하며 이때 민간의 역할을 원활하게 할 수 있는 시장여건을 만드는 것이 중요하다. 따라서 도시의 1인가구가 급격히 증가하는 추세와 연관시켜 시장수요에 따라 다양한 유형, 규모 및 기능의 주택이 탄력적으로 개발될 수 있는 정책이 필요하다. 또한 현재까지는 주택공급 방식이 아파트 공급위주로 이루어져 도시지역의 1인가구에 대한 구체적인 정책은 거의 없는 실정이다. 그리고 청약가점제에 따라 결정되는 분양시장에서도 이러한 1인가구를 위한 소영 주택을 공급

받을 수 있도록 주택시장에서의 고려가 필요하다.

그리고 농촌지역의 고령자 1인가구의 경우에는 주거복지 차원에서 다양한 지원정책이 필요하다. 일본의 실버하우징 프로젝트 같이 주거와 일상 생활을 함께 지원하는 사회복지시스템과 연계가 필요하다.

### 3. 인구 감소 및 정체상태인 중소도시의 주택정책 방안

충청남도의 인구는 2000년부터 2005년 사이에는 연평균 0.54% 증가하였고, 2005년부터 2008년 사이에는 연평균 1.21% 증가하였다. 2000년 이후 천안시와 아산시, 서산시, 계룡시, 당진군을 제외한 나머지 시·군의 인구는 감소하고 있다. 특히 서천군과 부여군 등은 동 기간 동안 각각 연평균 2.3%, 2.1%로 인구감소가 크게 나타나고 있다. 시급 지역인 천안, 아산, 서산, 계룡시, 군지역에서는 당진군을 제외하고는 인구의 감소가 지속적으로 이루어지고 있다.

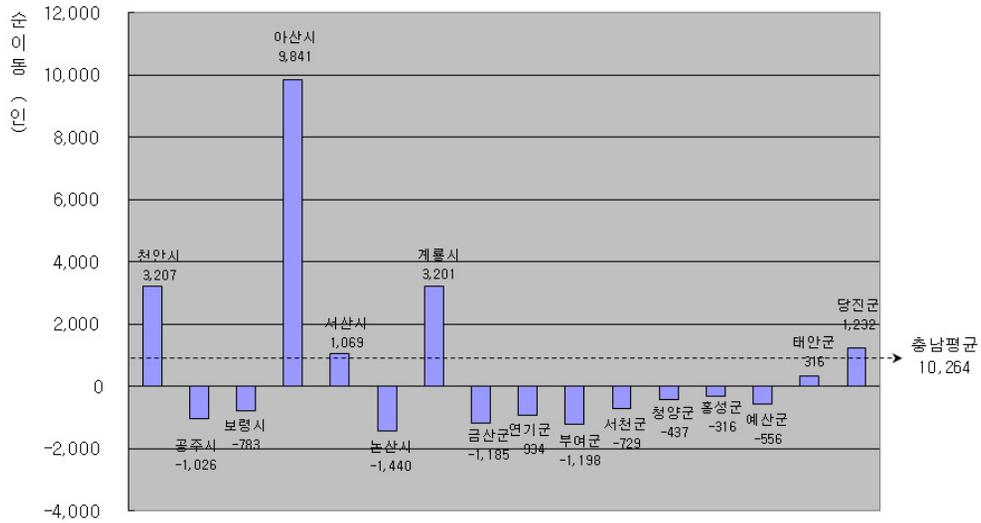
<표 4-4> 시군별 인구규모

(단위 : 천명, %)

구 분	2000년	2005년	2008년	연평균 증가율		
				'00-'05	'05-'08	'00-'08
총남계	1,930(100.0)	1,982(100.0)	2,054(100.0)	0.54	1.21	0.80
천안시	425(22.0)	519(26.2)	548(26.7)	4.42	1.86	3.62
공주시	136(7.0)	131(6.6)	127(6.2)	-0.74	-1.02	-0.83
보령시	119(6.2)	109(5.5)	108(5.3)	-1.68	-0.31	-1.16
아산시	186(9.6)	208(10.5)	248(12.1)	2.37	6.41	4.17
서산시	150(7.8)	151(7.6)	159(7.7)	0.13	1.77	0.75
논산시	143(7.4)	135(6.8)	130(6.3)	-1.12	-1.23	-1.14
계룡시	28(1.5)	34(1.7)	42(2.0)	4.29	7.84	6.25
금산군	65(3.4)	59(3.0)	58(2.8)	-1.85	-0.56	-1.35
연기군	81(4.2)	85(4.3)	80(3.9)	0.99	-1.96	-0.15
부여군	93(4.8)	82(4.1)	77(3.8)	-2.37	-2.03	-2.15
서천군	75(3.9)	65(3.3)	61(3.0)	-2.67	-2.05	-2.33
청양군	41(2.1)	35(1.8)	34(1.6)	-2.93	-0.95	-2.13
홍성군	95(4.9)	91(4.6)	89(4.3)	-0.84	-0.73	-0.79
예산군	101(5.2)	91(4.6)	89(4.3)	-1.98	-0.73	-1.49
태안군	69(3.6)	64(3.2)	64(3.1)	-1.45	0.00	-0.91
당진군	123(6.4)	122(6.2)	139(6.8)	-0.16	4.64	1.63

주: ( )의 수치는 충남인구 대비 비중임  
 음영처리된 지역이 인구 감소 지역  
 자료: 충청남도, 주민등록 인구통계 보고서, 해당년도.

시·군별 인구이동패턴을 보면, 2005~2008년 사이에 천안시, 아산시, 서산시, 계룡시, 당진군은 인구이동으로 인한 순증가가 이루어진 반면, 나머지 지역은 인구의 순유출이 이루어지고 있다.



자료: 충청남도, 충남통계연보, 해당년도.

[그림 4-2] 지역내 시·군별 순인구 이동패턴(2005~2008)

충남 지역내 인구 이동 현황을 살펴보면 충남으로의 순이동은 2005년 4,999명에서 2009년 12,155명으로 인구 이동에 따른 지속적인 유입이 이루어지고 있다. 충남의 인구 이동 특성은 군 지역은 인구의 유출이 지속적으로 이루어지고 있는 반면, 시 지역은 인구유입이 증가하고 있는 것으로 나타났다. 따라서 인구이동은 군지역에서 시 지역으로 유입되고 있는 것으로 판단할 수 있다.

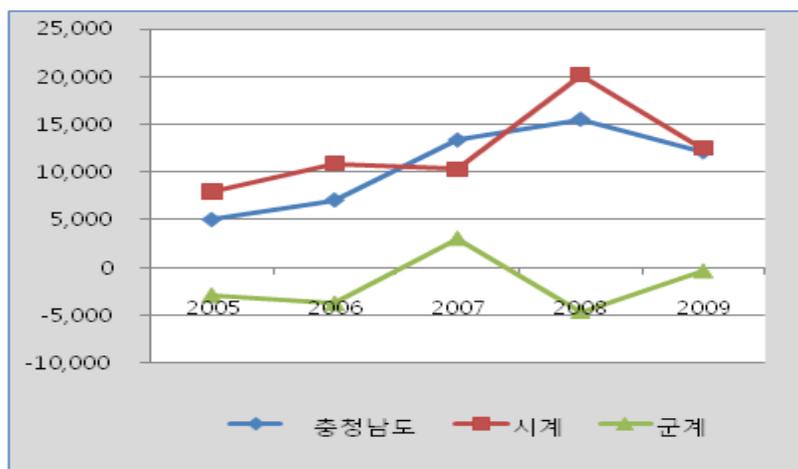
<표 4-5> 지역내 인구이동 현황(순이동)

(단위 : 명)

지역	2005	2006	2007	2008	2009
충청남도	4,999	7,055	13,363	15,529	12,115
시계	7,939	10,864	10,304	20,201	12,495
천안시	5,482	6,753	3,489	932	-1,179
공주시	-599	-1,055	-1,687	-1,453	-988
보령시	-772	-458	102	-793	-93
아산시	2,384	5,949	7,922	17,298	13,048
서산시	-360	111	1,940	2,498	1,282
논산시	-1,231	-2,699	-2,069	-1,648	-612
계룡시	3,035	2,263	607	3,367	1,037
군계	-2,940	-3,809	3,059	-4,672	-380
금산군	-1,517	-641	253	-852	-397
연기군	-318	-1,646	-2,878	-1,550	692
부여군	-1,483	-1,512	-1,312	-912	-785
서천군	-1,073	-1,351	-1,255	-385	-158
청양군	-477	-621	-351	-396	-265
홍성군	-207	-1,293	-773	-425	-395
예산군	-825	-907	-740	-287	-739
태안군	206	-26	-648	425	-241
당진군	2,754	4,188	10,763	-290	1,908

주) 순이동=전입-전출

자료 : 통계청 홈페이지, <http://kosis.kr/>



[그림 4-3] 충남의 인구이동 현황(순이동)

2007년 현재 충남의 최저주거기준 미달 가구는 94,379가구로 전국의 미달가구비율인 13.0%보다 높은 14.3%를 보이고 있다. 시·군별로는 금산군이 34.2%로 가장 높으며 청양군 24.0%, 서천군 22.1%, 부여군 20.0%의 순으로 최저주거기준에 미달하는 가구가 많이 분포하였다.

<표 4-6> 최저주거기준 미달 가구 분포

(단위 ; 가구)

구분	총가구수	미달가구수	비율
전국	15,887,128	2,062,248	13.0%
충남	659,871	94,379	14.3%
천안시	174,544	15,510	8.9%
공주시	43,965	8,250	18.8%
보령시	35,089	5,489	15.6%
아산시	68,263	6,919	10.1%
서산시	50,380	7,074	14.0%
논산시	44,347	8,449	19.1%
계룡시	9,766	521	5.3%
금산군	20,031	6,850	34.2%
연기군	28,346	4,143	14.6%
부여군	27,721	5,539	20.0%
서천군	22,885	5,051	22.1%
청양군	12,421	2,975	24.0%
홍성군	30,361	5,163	17.0%
예산군	29,717	4,255	14.3%
태안군	21,750	2,948	13.6%
당진군	40,285	5,243	13.0%

주: 미달가구는 건교부가 발표한 최저주거기준 중 침실수 기준, 시설 기준 및 중복미달가구를 합한 것임

자료: 국토연구원, 최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 수요추정 연구 2007. 재수정.

충남의 주택유형은 전국 평균에 비해 단독주택 비중이 높은 것으로 나타났다. 2005년 현재 전국적으로 주택재고 중 아파트의 비율이 52.5%로 단독주택의 비율 32.1%에 비해 높으나 충남에서 아파트가 차

지하는 비중은 38.3%에 그치고 있다. 지역별로는 도시지역인 동부와 읍부의 아파트 비율이 각각 60.7%와 44.9%로 나타났다. 농촌지역인 면부의 경우 단독주택이 82.6%에 달하고 있는 상황이다. 주택보급률은 동부가 86.1%, 읍부가 98.3%, 면부가 105.1%로 도시지역의 주택보급률 수준이 낮아 주택공급이 지속적으로 이뤄져야하며, 농촌지역의 경우 공가비율이 높으므로 효율적 재고관리가 필요하다.

<표 4-7> 전국대비 충남의 주택유형(2005)

(단위: 호수, %)

구분	계	단독	아파트	연립	다세대	기타
전국	12,173,59 (100.0)	4,043,752 (32.1)	6,615,771 (52.5)	561,811 (4.5)	1,154,487 (9.2)	216,352 (1.7)
충남	587,189 (100.0)	311,838 (53.2)	225,431 (38.3)	22,900 (3.9)	16,492 (2.7)	10,528 (1.9)
동부	193,770 (100.0)	43,881 (21.7)	128,589 (60.7)	8,746 (4.7)	8,335 (11.3)	4,219 (1.6)
읍부	142,221 (100.0)	68,854 (43.4)	54,824 (44.9)	9,906 (5.9)	5,058 (3.4)	3,579 (2.3)
면부	251,198 (100.0)	199,103 (82.6)	42,018 (12.4)	4,248 (2.0)	3,099 (1.3)	2,730 (1.7)

장래 인구전망으로 전국의 인구는 2018년을 정점으로 하락할 것으로 예측하고 있으며, 충남의 경우에는 2020년 200만명을 초과할 것으로 추정하고 있으나, 인구 증가는 정체될 것으로 판단된다. 그러나 충남의 시·군지역을 살펴보면 현재에도 인구가 감소하거나 정체하는 지방 중소도시가 많이 존재한다. 이러한 지역들은 주택의 재정지원을 확대하여 서민들의 주거안정을 위한 다양한 프로그램을 운영하고 있지만 중소도시 지역주민에게 돌아가는 혜택은 거의 없는 상황이며 형평성의 문제도 제기될 수 있다. 이러한 이유는 주택정책의 초점이 무주택자에게만 집중되어 있기 때문이다.

정체상태의 중소도시 지역의 현황을 통하여 특징을 정리해 보았다. 특징으로는 주택 양적으로 부족한 경우는 거의 없으며, 주택보급률 또한 높게 나타나고 있다. 그리고 주택공급의 양적 측면 보다는 주택의 노후에 따른 유지보수 문제, 공가(빈집)증가에 따른 문제라 할 수 있다. 그리고 인구가 감소하거나 정체하는 중소도시의 경우에는 다른 지역에 비해 단독주택의 비율이 높은 점이 특징이다. 이러한 특징은 충남지역의 거주형태에서도 잘 나타나고 있다. 충남

지역의 단독의 비율은 84%로서 전국의 61%보다 23%나 높은 상황이며, 이들 고령계층의 대부분은 주택 노후화가 진행되어도 개보수투자를 위한 경제적 여력이 없는 것이 일반적이다.

정체상태에 있는 지방 중소도시들에서 증가세를 보이고 있는 빈집은 지속적인 방치로 안전상의 문제도 발생할 수도 있고, 도시 미관상 문제를 발생시킬 수 있다. 또한 우범지대화 될 수도 있으며, 특정지역의 지속적인 빈집의 증가는 커뮤니티를 붕괴시키는 요인으로 작용할 수 있다. 따라서 이에 대한 체계적인 대책이 필요하다. 농어촌지역의 경우 '농어촌 주택개량 촉진법'에서 거주 또는 사용여부를 확인할 날부터 1년이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택 또는 건축물을 빈집으로 정의(동법 제2조)하고 시장, 군수는 매년 빈집의 발생 현황을 조사하여 빈집정비 계획을 수립토록 하고 있다(동법 제 12조). 그러나 도시지역에서는 이러한 대책이 마련되어 있지 않아 앞으로 빈집문제가 심각한 지역문제로 대두될 수 있다.

#### 4. 주택정책의 지방화 및 지역 차원의 주택정책 방안

앞에서 살펴본 바와 같이 향후 여건변화가 예상되며 지역적, 가구별 특성에 따라 다양한 주택수요가 예상된다. 주택시장은 여러개의 하위시장이 존재한다. 왜냐하면 소득, 직업, 연령 등 소비자 특성에 따라 별개의 주택시장들이 형성되기 때문이다(김정호, 2007). 따라서 중앙정부 주도의 주택정책은 주택의 특성인 국지성과 지역성과 같은 하위시장의 특성을 반영하는데 어려움이 있다. 이러한 이유에서 주택정책의 주체는 지방자치단체가 되어야 함에도 불구하고 지자체의 참여가 미흡한 실정이다.

대부분의 주거서비스 공급정책은 중앙정부 주도로 수립되고 집행되고 있는 실정이며 중앙정부에서 추진하고 있는 주택정책의 대부분이 수도권 지역의 주택시장에 대응하기 위한 정책들이라 할 수 있다. 지방자치시대의 진전에 따라 지역적 특성과 주택수요의 다양화를 반영한 주거복지 차원에서 주택정책이 이루어질 필요가 있다.

지역의 특성을 반영한 일본의 지역주택계획(HOPE)은 지역고유의 환경인 자연, 자원, 사회문화환경에 바탕을 둔 주택 계획을 수립하여 추진중에 있다. 이 계획은 지역의 전통, 문화, 향토산업과 연관된 광범위한 주택정책을 추진하는 것으로서, 지역의 창의적인 사고를 통하여 마을만들기를 추진하는 것을 목적으로 하고 있다. 지역차원에서 커뮤니티를 기초로 한 종합적인 지역의 주택계획이 모색될 필요가 있다.

## 제5장 해외사례 분석

본 장에서는 고령화, 1인가구 증가 등 사회 경제적으로 변화를 먼저 경험한 국가들의 주택 정책을 살펴보기 위하여 일본, 프랑스의 사례를 조사 분석하였다. 그리고 2장에서는 정책별 사례조사를 통해 정책적 시사점을 도출하고 국내 및 지역차원에서 적용가능한 정책을 도출하도록 한다.

### 1. 주요국의 주택정책 비교 분석

#### 1) 일본의 주택정책

##### (1) 일본 주택정책의 흐름

제2차 세계대전 직후 일본의 주택부족호수는 420만호에 달하여 정부는 간이주택 건설 등의 응급적인 대책을 펼쳤지만, 1950년경에는 경제력의 회복에 따라 영구적인 주택공급체제 확립의 필요성이 인식되었다. 1950년에 주택을 건설 또는 구입하는 것에 장기·저리의 자금을 융자하는 「주택금융공고(현 「주택금융지원기구」)」가 설립됨. 다음해 1951년에는 정부의 보조를 받은 지방자치단체가 저임대료의 임대주택(공영주택)<sup>4)</sup>을 공급토록 한 「공영주택법」이 제정되었다. 또한 1955년에는 대도시지역으로의 인구집중에 따른 주택부족의 해결을 위해 대도시지역의 근로자에 대한 주택 및 택지를 공급하는 「일본주택공단(현 「도시재생기구」)」가 설립되어, 이른바 공적자금에 의한 주택공급체제의 3가지 축이 확립되었다.

---

4) 공영주택제도 : 공영주택은 각 시도부현 및 시정촌이 정부의 보조를 받아 건설, 매입, 차용하여 저소득층에게 임대하기 위한 주택으로 2007년 3월말 기준으로 219만호를 상회하고 있다. 공영주택의 매년 임대료는 매년도 입주자의 수입인고를 근거로 하여 입주자 수입 및 공영주택의 입지조건, 규모, 건설 시부터 경과년수, 기타사항에 따라 사업주체가 정한다. 입주자 자격은 동거하는 친족이 있을 것, 입주수입기준을 만족할 것, 현재 주택이 곤란한 것이 명확한 것으로 되어 있다. 단 고령자, 장애자 등의 특히 거주 안정을 도모할 필요가 있는 자에 대해서는 단신의 경우도 입주가능하다. 입주자의 공공추첨방식이 일반적이지만, 주택이 곤란한 저소득층 중에서도 특히 고령자세대, 모자세대, 장애자세대 등에 대해서는 지역의 실정에 따라 사업주체의 판단에 의해 우선적으로 입주가능하다.

<표 5-1> 일본의 공영주택제도의 개요

	공영주택	지역우량임대주택	특정우량임대주택	고령자용 우량임대주택
대상	주택이 곤란한 저소득층	주거안정에 특히 배려가 필요한 세대	중간소득층	고령자
연령	없음	없음	없음	60세이상 단신 또는 60세이상 부부
소득	○ 소득분위 -원칙 : 0~25% (4인세대, 연수입 약 450만엔 이하) -재량(고령자등) : 25~40%(4인세대, 연수입약450~530만엔)	○ 소득분위 -0~80%중 이하의 세대(4인세대, 연수입 약 910만엔 이하) 정확히 고령자세대 이외의 경우, 수입분위 0~25%는 소득 상승의 전망이 있는 것(4인세대, 연수입 약 450만엔 이하) -고령자세대 -장애자세대 -육아세대 -재해등 특별한 사정에 따라 임주가 적당하다고 인정되는 세대로 지방자치단체가 지역주택계획 등에 정한 경우  <임대료 대책 보조의 대상> ○소득분위 0~40%	○ 소득분위 -원칙 : 0~25% (4인세대, 연수입 약 450~600만엔 이하) -재량 : 25~40%(4인세대, 연수입 약450만엔 이하), 50~80%(4인세대, 연수입 약 600~910만엔)  <임대료 대책 보조의 대상> ○소득분위 0~40%	없음  <임대료 대책 보조의 대상> ○소득분위 -원칙 : 0~25% (연금소득의 고령자부부세대, 연수입 약 470만엔 이하) -재량 : 25~40%(연금소득의 고령자부부세대, 연수입 약450~560만엔)
공급 방식	○지방자치단체가 건설 ○민간이 건설, 지방자치단체가 매입 또는 차용	○민간, 공사 등이 건설 또는 개량 ○기구가 건설 또는 개량 ○지방자치단체가 건설 ○지방자치단체, 공사 등이 매입 또는 차용	○민간, 공사 등이 건설 ○지방자치단체가 건설(특정공공임대주택)	○민간, 공사 등이 건설 또는 개량 ○기구가 건설 또는 개량 ○지방자치단체가 건설 ○지방자치단체, 공사 등이 매입
임대료	입주자의 수입, 주택의 입지·규모 등에 따라 정해진 임대료(매년 상승은 없음)	인근 동종 임대료. 지방자치단체에 의해 임대료 감액 가능. 정부는 대상세대수에 4만엔을 곱한 금액(사업비)을 조성대상한도로 지방자치단체에 의한 임대료감액을 지원	인근 동종 임대료. 지방자치단체에 의해 임대료 감액 가능. 정부는 대상세대수에 4만엔을 곱한 금액(사업비)을 조성대상한도로 지방자치단체에 의한 임대료감액을 지원	인근 동종 임대료. 지방자치단체에 의해 임대료 감액 가능. 정부는 대상세대수에 4만엔을 곱한 금액(사업비)을 조성대상한도로 지방자치단체에 의한 임대료감액을 지원

이후 고도경제성장기를 거치면서 인구의 도시집중, 핵가족화 등에 의해 주택부족현상은 여

전히 심각한 상태가 지속됨에 따라 정부, 지방자치단체, 국민이 상호 협력하여 주택건설을 강력하게 추진하기위한 목적으로 1966년에 주택건설계획법이 제정되었다. 이에 따라 국가, 지방자치단체뿐만 아니라 민간주택건설을 포함한 종합적인 주택건설 5개년계획이 수립되었다. 주택건설 5개년계획에 아래에 주택건설이 추진된 결과, 1973년에 전체 도도부현에서 주택총수가 총세대수를 상회하여 「1세대 1주택」이 달성되어 전후 20년동안 이어진 주택부족이 해소되었다.

주택이 양적으로 충족된 이후 5개년계획은 주택의 질적 향상에 중점을 두어 「주거환경수준」, 「주택성능수준」 등이 정해지게 되었다. 최근에는 저출산·고령화의 급속한 진전에 따라 주택정책은 「주택의 양적 확보」를 도모하는 정책에서 거주환경을 포함한 「주거생활 전반의 질적 향상」을 도모하는 정책으로 본격적인 전환을 도모하기 위해 주택 및 주택자금의 직접공급을 위한 정책수법(공고, 공영, 공단)에 대해서 근본적인 개혁을 추진하고 있다. 이러한 결과로 2006년 6월 주생활기본법이 제정되어 현재 및 장래에 국민의 풍요로운 주거생활의 실현을 향한 이정표가 세워지게 되었다. 또한 같은 해 9월에는 동법의 기본이념과 기본적 시책을 구체화하여 추진하기 위한 기본적인 계획으로 주생활기본계획(전국계획)이 수립되었다. 현재 이 계획을 기초로 하여 전 국민의 풍요로운 주거생활 실현을 위한 시책을 전개해 나가고 있다.

## (2) 새로운 주택정책의 체계

### 1] 주택정책 개혁의 배경

일본의 주택정책은 주택금융공고(현 주택금융지원기구), 공영주택, 일본주택공단(현 도시재생기구) 등에 의한 주택 및 주택자금의 직접공급을 위한 정책수법을 축으로 8차에 걸친 주택건설 5개년계획 아래, 시대의 요구에 대응하면서 주택의 「양」의 확보를 도모하는 것을 통하여 심각한 주택부족의 해소와 주거수준의 향상 등의 어느 정도 성과를 거두어왔다. 그 결과 최근 주택사정에 대해서는 양적으로는 충족되어 있지만, 저출산·고령화의 급격한 진행과 환경문제의 심각화 등 사회경제정세의 변화에 따라 새로운 과제에 대한 대응이 요구되는 속에서 주택 및 주거환경의 「질」에 대해서는 아직 충분한 수준이 아니고, 양호한 거주성능 등을 갖

춘 주택제고가 형성되어 있다고 말하기도 어려운 상황이다.

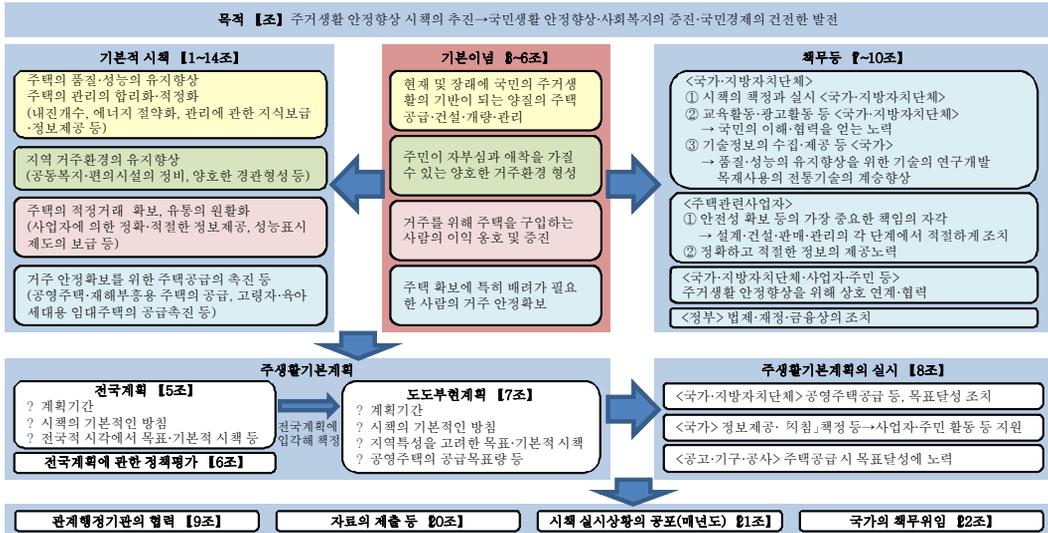
이러한 상황에 따라 주택정책의 기본적인 체계에 대해서도 저소득층 등 주택확보에 특히 배려가 필요한 자로의 안전망을 확보해가면서 건전한 주택시장의 환경정비와 주거환경을 포함한 국민의 주거생활 전반의 「질」의 향상을 도모하는 정책으로 본격적인 전환을 도모하는 것이 큰 과제가 되었다.

## ② 주생활기본법의 제정

이러한 배경에서 주택건설의 「양」의 확보를 주창한 주택건설계획법을 대신하여 국민의 주거생활 안정의 확보 및 향상의 촉진에 관한 시책을 추진해나가는 데 기본이 되는 법률로 2006년 6월 8일 주생활기본법이 제정되었다.<sup>5)</sup> 동법에서는 주거생활 안정의 확보와 향상의 촉진에 관한 시책 추진에 있어서 4개의 기본이념으로 현재 및 장래에 국민의 주거생활의 기반이 되는 양질의 주택공급·건설·개발·관리, 주민이 자부심과 애착을 가질 수 있는 양호한 거주환경의 형성, 거주를 위한 주택을 구입하는 사람의 이익 옹호 및 증진, 주택의 확보에 특히 배려가 필요한 사람의 주거안정 확보를 규정하고 있다. 또한 기본이념을 실현하고 다양한 시책을 종합적, 계획적으로 추진하기 위해 정부는 주생활기본계획의 전국계획을 수립하고, 도도부현은 도도부현계획을 수립하도록 하고 있다.

---

5) 2003년 6월 24일, 국토교통성의 자문기관인 ‘사회자본정비심의회 주택택지분과회’에서는 1966년에 제정된 ‘주택건설계획법’을 근본적으로 재검토하여, 새로운 주택정책의 기본이념을 확립해야 한다는 “새로운 주택정책의 올바른 방향에 대해서”라는 건의(안)을 발표하였다. 2004년 12월 7일, ‘사회자본정비심의회 주택택지분과회’에서는 “시장중시형의 새로운 주택금융시스템으로 전환하기 위한 올바른 방안”과 “주택 안정망의 기능향상을 올바른 방안”에 대해서 중간결과를 정리하여 발표하였다. 또한, 2004년 12월 6일 국토교통성 주택국은 자유민주당의 “주택정책의 근본적 개혁을 위한 긴급 제언(2004.11.19)”의 내용 등을 근거로 하여 주택정책 전반에 걸친 주요 과제와 개혁의 절차를 분명히 하기 위해 “주택정책 개혁요강”을 책정하고, 향후 2년간을 목표로 한 주택정책의 집중적 개혁방안을 명시하였다. 2006년 6월에 시행된 주생활기본법(2006년 법률 제61호)에 근거하여 2006년도부터 2015년까지 10년간에 걸쳐 국민의 주생활 안정 확보 및 향상의 촉진에 관한 기본적인 계획으로 주생활기본계획(전국계획)이 같은 해 9월 19일에 결정되었다.



[그림 5-1] 주생활기본법의 개요

### ③ 주생활기본계획(전국계획)

2006년 9월, 주생활기본법의 기본이념을 구체화하고, 이것을 추진해나가기 위한 향후 10년간의 목표 및 기본적인 시책 등을 정한 주생활기본계획(전국계획)이 수립되었다. 이 계획은 주거생활의 안정 확보 및 향상 촉진에 관한 4가지의 목표와 함께 이것을 달성하기 위해 필요한 기본적인 시책을 담고 있다. 또한 이러한 목표를 달성하는데 가져야할 4가지의 횡단적 시점을 들고 있고, 이들의 시점을 기본으로 주거생활의 「질」의 향상에 이바지하는 시책을 종합적, 계획적으로 추진하도록 하고 있다.

### ④ 성과지표

주생활기본계획(전국계획)에서는 주택 및 거주환경의 질 향상을 도모하기 위한 목표로 시책의 효과를 알기 쉽게 국민에게 보여주는 관점에서 그 달성상황을 정량적으로 측정하기 위한 「성과지표」를 만들었다. 이것들은 과거의 주택건설5개년계획이 주택건설의 「양」을 목표로 하고 있는데 반해, 국민의 주거생활의 「질」에 관한 성과목표를 설정한 것으로 이번 계획

의 큰 특색이 되고 있다.

<표 5-2> 주생활기본계획(전국계획)의 목표·성과지표·기본적인 시책

목표	목표 달성상황을 나타내는 성과지표	기본적인 시책
양질의 주택재고 형성 및 장래세대로의 승계	①새로운 내진기준 적용률 ②공동주택공용부분 유니버설디자인화 ③에너지 절약 대책률 ④리모델링 실시률 ⑤적정한 수선적립금을 설정하고 있는 맨션의 비율	-내진진단·내진개수의 촉진, 건축규제의 적절한 운영 -유니버설 디자인화의 촉진 -에너지 절약성능 등 주택 환경성능의 향상 -장기유량주택의 보급촉진, 적절한 유지관리, 리모델링의 촉진 -맨션의 계획적 수선 촉진, 노후화된 맨션의 재생 촉진
양호한 거주환경의 형성	⑥중요 밀집시가지의 정비률 ⑦지진시 위험한 대규모 성토조성지의 수	-기반정비와 규제완화의 일체적 추진으로 밀집시가지의 정비 -택지내진화대책, 침수대책, 토사재해대책 등의 추진 -건축협정 활용 등에 의한 양호한 가로, 경관, 녹지의 유지 및 형성 -도심주거의 촉진, 뉴타운 재생의 지원
국민의 다양한 주거요구가 적절히 실현될 수 있는 주택시장 환경의 정비	⑧주택성능표시의 실시률(신축) ⑨기존주택의 유통분담 ⑩주택의 이용 및 활용기간 ⑪육아세대의 유도거주면적수준 달성률	-주택성능표시제도, 분쟁처리시스템, 기존 주택의 합리적인 가격산정 등 시장환경 정비 -장기고정형론 등 안정적으로 공급되는 주택금융시장의 정비 -세제상 조치의 활용 등에 의해 무리한 부담없이 주택취득의 지원 -자가주택의 임대화 촉진, 제2의 지역 거주정보제공, 육아 지원 등 -기술개발 등의 추진, 지역재를 활용한 목조주택생산체제의 정비
주택확보에 특히 배려가 필요한 사람의 거주안정의 확보	⑫최저거주면적수준 미달률 ⑬고령자가 있는 주택의 배리어프리화률	-저소득층에 공평하고 적절한 공영주택의 공급 -공공임대주택의 일체적 운용 및 유연한 활용 추진 -고령자, 장애인 등에게 민간임대주택에 관한 정보제공 -고령자 임대주택의 공급, 공적주택과 복지시설의 일체적 정비

⑤ 「주택성능수준」, 「거주환경수준」, 「거주면적수준(유도·최저)」

전국계획에서는 목표를 설정하는 전제로서 또한 거주자, 주택관련사업자 등 관계자에 대한 메시지로서 4가지의 「수준」을 정하고 있다.

■ 주택성능수준

거주자 요구 및 사회적 요청에 따른 기능·성능을 가지는 양호한 주택제고를 형성하기 위해 지침으로 정한 것이다.

- |   |
|---|
| <p>1. 기본적 성능<br/>(1) 거주실의 구성·설계수준 등 (2) 공동주택의 공동시설</p> <p>2. 거주성능 【거주자의 직접적인 요구에 대응】<br/>(1) 내진성 등 (2) 방화성 (3) 방법성 (4) 내구성 (5) 유지관리 등의 배려 (6) 단열성 등<br/>(7) 실내공기환경 (8) 채광 등 (9) 차음성 (10) 고령자 등의 배려 (11) 기타</p> <p>3. 외부성능 【사회적 요청에 대응】<br/>(1) 환경성능(에너지 절약, 지역자재·재생건축자재의 이용, 건설·해체시의 폐기물의 삭감 등)<br/>(2) 외관 등(주변과의 조화 등)</p> |
|---|

■ 거주환경수준

지역의 실정에 따른 양호한 거주환경의 확보를 위해 지침으로 정한 것이다. 이것은 지방자치단체가 도도부현계획 등을 책정하는데 참고가 되는 지표로 예시되고 있다.

1. 안전·안심

- (1) 지진·대규모 화재에 대한 안전성 (2) 자연재해에 대한 안전성
- (3) 일상생활의 안전성 (4) 환경저해의 방지

2. 아름다움·풍요로움

- (1) 녹지 (2) 시가지 공간의 여유·경관

3. 지속성

- (1) 양호한 커뮤니티·시가지의 지속성 (2) 환경부하의 배려

4. 일상생활서비스 접근의 손쉬움

- (1) 고령자·육아세대 등의 각종 생활서비스 접근의 손쉬움
- (2) 유니버설 디자인

※ 지자체가 주생활기본계획을 책정할 때 거주환경수준에 관한 지표(지역의 실정에 따라 설정)을 예시

■ 유도거주면적수준

세대인수에 따라 풍요로운 주거생활의 실현을 전제로 다양한 라이프스타일을 상정한 경우에 필요하다고 생각되는 주택 면적에 대한 수준으로서 정한 것이다. 이 유도거주면적수준은 도시의 교외와 도시부 이외의 일반지역에 있는 단독주택거주를 상정한 「일반형 유도거주면적수준」, 도시의 중심이나 그 주변의 공동주택거주를 상정한 「도시거주형 유도거주면적수준」의 2종류가 있고, 특히 육아세대의 유도거주면적수준달성에 대해서도 수치목표가 정해져 있다.

■ 최저거주면적수준

세대인수에 따라 건강하고 문화적인 주거생활의 기초로서 필수불가결한 주택면적에 대한 수준으로 정한 것이다.

〈표 5-3〉 거주면적수준

구분	내용	세대인수별 면적(단위:㎡)			
		1인	2인	3인	4인
최저거주 면적수준	세대인수에 따라 건강하고 문화적인 주거생활의 기초로서 필요불가결한 주택의 면적에 관한 수준(전체 세대의 달성을 목표)	25	30 [30]	40 [35]	50 [45]
유도거주 면적수준	세대인수에 따라 풍요로운 주거생활 실현의 전제로서 다양한 라이프스타일을 규정 정한 경우에 필요하다고 생각되는 주택의 면적에 관한 수준	40	55 [55]	75 [65]	95 [85]
	<도시거주형> 도심과 그 주변의 공동주택거주를 상정 <일반형> 교외나 도시부이외의 단독주택거주를 상정	55	75 [75]	100 [87.5]	125 [112.5]

[ ] 안은 3~5세 유아가 1명있는 경우

## 2) 프랑스 주택정책<sup>6)</sup>

### (1) 주거현황

#### 1] 가구구조 및 주택시장 변화

##### ■ 1인가구의 지속적 증가

1960년대 이후 저출산 현상은 가구 구성 및 가구규모에 변화를 가져왔으며 이는 곧 수요의 변화를 가져왔다. 특히 1인가구수는 1962년 19.6%에서 1999년 31.1%로 지속적인 증가가 이루어졌다. 1인가구 증가, 편부모 가구 증가에도 불구하고 주택규모는 확대되고 있음. 이는 구성원이 적은 가구도 규모가 큰 주택을 선호하여 이러한 주택을 공급되어 왔음을 의미한다.

이러한 예는 주택규모는 가구규모외의 소득과 같은 다른 요인들에 더 큰 영향을 받으며 단순히 규모가 작은 가구에겐 소형주택을 공급해야 한다는 논리는 바람직하지 않다는 실증적 증거이다.

1인 가구의 40%는 도심에 거주하고 있으며 도시외곽에 20%, 전원지역에 28% 정도가 거주

6) 국토연구원(2007) 주택수급여건 변화에 대응한 주택공급체계 개편방안을 참고하여 정리하였음

하고 있으며, 농촌지역의 주택은 대부분 고령자들이 거주하고 있다.

■ 주택부족 해소를 위해 개발된 대규모 아파트 단지에 대한 선호도 급락

대규모 택지개발을 통해 195개의 지구에 220만 호의 아파트 건설을 통하여 주택의 양적 부족 문제를 해소하였다. 이는 최저주거기준인 상수도과 위생설비 미설치 주택의 비율을 낮추는 결과를 가져왔다. 그러나 60년대 이후 교외지역에 건설된 대규모 아파트 단지들에 대한 수요자의 인식은 변화하기 시작하였다.

아파트 단지의 단조로운 외부공간, 방음 및 단열의 문제, 시설의 노후화, 좁고 불편한 실내 공간 등 시간이 지남에 따라 국민들의 요구를 충족시키지 못하게 되었다. 또한 도시 외곽에 위치한 단지들은 도심이나 다른 지역과의 충분한 연계수단과 공공시설 등의 부족으로 주택시장에서 경쟁력을 잃게 되었다. 이러한 문제점들로 인하여 중산층 이상의 주민들이 이주가 증가하게 되었고, 이는 곧 교외 단독 주택공급을 확대하게된 계기가 되었다.

■ 공공임대주택 공급여건의 변화: 과도한 재정부담에 따른 공공지원 축소

공공임대주택재고는 1978년 282만호에서 2002년 423만호로 증가하였으며, 전체 주택대비 비율도 1978년 15.1%에서 2002년 17.3%로 증가하였다. 이는 대규모 아파트 단지 건설정책과 더불어 저소득층을 위한 주거지원이 공공임대 주택공급에 집중된 결과이다. 하지만 1970년대 이후 주택건설지원에 대한 재정적 부담의 증가와 주택시장의 양적인 안정에 따라 정부로 하여금 다른 형태의 주거지원 방식을 구상하기에 이르렀다.

특히 기존의 공공임대주택건설, 모기지제도 및 조세지원을 통한 저소득층 주거안정 정책이 비효율적 또는 모순적이라는 문제가 제기되었다. 그러나 정부의 주택관련 재정적 지출에 비하여 저소득층의 주거안정효과는 미미하게 나타났다. 공공임대주택에 거주하고 있는 주민 중 소득이 낮은 계층의 비율은 매우 낮게 나타나고 있으며 대부분의 주민이 중산층인 것으로 나타났다기 때문이다.

〈표 5-4〉 연도별 공공임대주택 재고현황

(단위: 만호, %)

구분	1973	1978	1984	1988	1992	2002
공공임대주택 (비율)	223 (13.0)	282 (15.1)	336 (16.5)	362 (17.0)	377 (17.1)	423 (17.3)

■ 초고령인구의 증가로 인한 공공지원 필요성 증대

인구 및 가구구조 변화와 더불어 고령가구의 증가는 정책변화를 필요로 하였다. 1975년 65세 이상의 노인인구 비중이 13.4%에서 2015년 18.7%까지 증가할 전망이다. 이 같은 고령인구의 증가는 연금 등 사회복지비용의 증가를 의미하는 한편 고령자를 위한 의료서비스, 주거서비스 등의 확대를 요구하고 있다. 그러나 주거서비스의 경우에는 급격한 수요 증대는 나타나고 있지 않으며, 그 이유는 고령인구의 대부분이 경제적, 사회적으로 안정되어 있으며 독립적인 생활을 할 수 있는 건강을 유지하고 있기 때문이다.

(2) 주택정책의 변화

■ 아파트 단지의 건설에서 교외 단독주택 건설로 전환

아파트 단지 위주의 대규모 공동주택 공급정책의 부정적 효과로 1973년 올리비에 기사(Olivier Guichard)에 의해 만들어진 기사 시행령에 의하여 한번에 500호 이상의 공동주택 건설이 금지되었다. 또한 아파트 위주의 공동주택 건설을 지양하고 교외 단독주택 공급 확대를 위하여 샬랑도네트(Chaladonnette) 정책이 추진되었다. 이에 따라 1972~1977년 까지 65,000호의 단독주택이 건설되었고, 이러한 정책 기조는 1977년부터 제정된 주택재정개혁에 의해 주택 공급유형에 많은 영향을 미치게 되었다.

주택유형별 비율 변화를 살펴보면 1978년 단독과 공동주택의 비율은 50.8%, 49.2%에서 2002년 단독주택 56.7%, 공동주택 43.3%의 비율을 나타내고 있다. 이러한 공급정책의 변화는 가구의 공간적 분포 변화를 유도하였다. 60년대까지는 도시외곽과 전원지역의 인구가 감소하는 반면 도심 주변 인구는 증가하였다. 공동주택 공급이 활발했던 1962년부터 1975년까지는 도시화우선 지구(ZUP)가 지정된 지역인 도시와 인접한 지역의 인구가 증가하였으며, 1970년대 이후에는 전원지역에 단독주택 건설이 활발히 진행되면서 도시외곽 전원지역의 인구가 증가하였다.

## ■ 수요자 지원 정책 추진

공동주택 건설이 활발하던 시기의 공공의 주거지원은 공공임대주택의 건설을 통하여 지원되었다. 정부는 주택의 양적인 공급을 통한 주거 수준향상에 초점을 맞추었으며, 주택건설시행자에게 보조금, 할인, 용자 등의 다양한 금융지원 정책의 형태로 나타나게 되었다. 그러나 1970년대 이후 기존 공공임대주택이 갖고 있는 구조적 문제와 주택건설 지원에 대한 재정적 부담 증가 및 주택시장의 양적인 안정화로 다른 형태의 주거지원 방식을 구상하게 되었다.

이러한 여건의 변화에 대한 정책적 대응은 건설시행자가 아닌 입주자 개인의 지불능력 향상에 초점을 맞춘 주거지원제도인 차등적 주거비 지원 제도가 도입되었다. 이 제도로 인하여 2002년 전체가구의 18.4%가 혜택을 받고 있으며, 임차인과 주택구입자가 지불할 수 있는 금액과 실제 시장가격을 비교하여 그 차이를 국가가 부담하는 제도이다. 이 제도는 주거비 보조제도의 도입인 시기적으로 2단계에 걸쳐 이루어졌다. 1977년부터 1980년대 후반까지는 국가와 민간 또는 공공시행자 간의 협약에 의해 지급되었고 여기서 주거환경에 대한 최소한의 조건을 규정하였다. 협약이 이루어지기 위해서는 정부가 제시한 면적, 시설, 임대료 상한선등이 의무적으로 만족되어야 한다.

1990년부터 시작된 두 번째 단계의 가장 큰 특징은 주택보조금제도가 일반화되었다는 점이다. 1988년 주택에 대한 국민의 권리를 명시한 베송법(Loi Besson)에 의해 민간, 공공, 혹은 모든 소유자, 시행자는 신규 주택건설이나 기존 건물에 대하여 이 협약을 요구할 수 있게 되었다.

## ■ 수요자 지원 정책에 의한 공공임대주택 건설 감소

주택공급 형태 변화에 따라 정부의 정책은 공동주택 건설을 통한 임대주택 공급에서 수요자의 주거비 지불능력 향상을 위한 지원으로 변화하였다. 국가의 주택에 대한 재정지원은 각 가구의 수입, 가구특성, 주택가격에 따라 결정된다. 정부의 직접적인 재정지원은 감소하는 반면 가구에 대한 간접적인 지원 정책의 결과 공공에서 공급된 주택과 민간에서 공급된 주택의 임대료 차이는 거의 없게 되었다. 이러한 정책적 변화는 자가 소유 증가를 가져오게 되어, 1978년 자가와 임차의 비율은 46.7%, 53.3%인데 반해 2002년에는 자가의 비율은 56.0%, 임차의 비율은 44.0%로 자가 소유 주택의 비율이 증가하였다.

〈표 5-5〉 점유형태 비율의 변화

(단위: %)

구분	1973	1978	1984	1988	1992	2002
자가	45.5	46.7	50.7	53.6	53.8	56.0
임차	54.5	53.3	49.3	46.4	46.2	44.0

그러나 2000년 도시재생과 사회통합에 관한 법에 의해 일정규모 기준을 만족하는 기초지자체는 전체주택재고의 20%를 공공임대주택을 건설하도록 규정하고 있어 향후 공공임대주택의 건설은 점차 증가할 것으로 예상된다.

#### ■ 리모델링 정책에서 도새재생 정책으로 전환

주거와 사회생활이라는 민관연합조직을 통하여 1977년부터 공공주택단지에 대한 리모델링이 추진되어 왔다. 이 사업은 관련 부처들 간의 수평적 협력, 시민을 강조한 주민참여를 강조하여 50개 지역에서 시행되었다. 이 사업을 지원하는 공공임대주택개선기금을 통하여 관리자 혹은 소유주에게 리모델링에 필요한 비용의 10~40%를 무상지원하며 나머지 금액에 대해서는 장기저리융자금 지원 혜택을 주는 제도이다.

이러한 대규모의 리모델링 사업은 주택의 공간적 · 기능적 향상, 공공 공간에 대한 활성화, 주변지역과의 연계 등이 미흡했다. 또한 1970년대 이후 안정적인 주택공급과 다양한 형태의 공동주택이 건설되면서 리모델링된 아파트에 대한 수요자들의 선호가 떨어지게 되었다. 결과적으로 리모델링에도 불구하고 공공임대주택단지는 슬럼화 되는 결과를 가져왔다. 이러한 문제점을 해소하기 위하여 도시재생 정책이 대두되었다. 이는 기존의 주택의 철거를 통하여 수요자의 선호에 맞는 주택공급을 하기 위한 목적이 있으며 2011년 까지 25만호 공급을 계획하고 있다.

#### ■ 고령자 주거지원 확대

1950년대부터 고령자를 위한 주거 및 주택지원 정책의 필요성이 대두되기 시작한 프랑스는 1954년 노인복지주택을 만들었으며, 1958년 공공양로시설 제도가 실시되었다. 그러나 1975년에 구체적인 정책이 시행되었으며 기본방향의 첫 번째는 노인복지시설의 공급확대 및 현대화이며, 두번째는 기존주택의 주거편의시설을 향상시켜 정상적인 일상생활이 가능하게 하는 것이다. 이러한 정책으로 기존의 시설의 92%를 리모델링 하였으며, 63만명의 노인복지시설을 보유하게 되었다.

노인복지시설은 양로원, 노인복지주택, 병원시설로 구분할 수 있으며 그중 62%는 양로원이며, 노인복지주택은 26% 정도이다. 이러한 시설의 설립 및 운영은 58%가 공공시설이며 민간 부문은 48%를 차지하고 있다. 그러나 민간부문의 약 70% 정도는 비영리법인으로 수익을 전제하는 순수한 민간시설은 약 13%를 차지하고 있다.

두 번째 기본방향을 위하여 가사지원, 복자사, 자원봉사자 지원하고 있으며, 기존주택에 고령자가 안락하게 거주할 수 있도록 물리적 환경개선인 무장애화(barrier free)를 추진하고 있다.

## 2. 정책별 사례 비교

### 1) 고령화에 따른 노인주택정책

#### (1) 미국<sup>7)</sup>

##### ① 노인주거복지정책

미국의 노인주거복지정책은 1960년대 후반부터 노인주택을 건설하는 민간업자에 대한 인센티브가 부여되면서 민간기업이 노인주택을 건설하게 되었다. 노인주택의 주요 정책으로는 ① 노인이 자가소유의 노인주택을 신축할 경우 건축자금을 최대 100%까지 융자 가능 ② 비영리 단체가 노인전용임대주택이나 조합주택을 설치, 공급할 때 연방정부가 최장 40년간 저리융자를 제공함 ③ 저소득층 노인들이 임대용 노인주택에 입주할 경우 임대료의 일부를 연방정부 또는 주정부가 보조 ④ 영리, 비영리 단체가 저소득층 입주용의 노인주택 건설시 건축자금을 40년간 무이자 대부하는 정책등이 있다.

현재의 노인주거정책은 Section 202 프로그램을 통해서 지원되고 있다. 62세 이상의 국저소득층 노인들을 위한 지원주택의 개발과 건설을 위해 비영리 후원자들에게 자산선불 및 조성금과 프로젝트 기반의 임대보조를 제공하고 있다. 재원의 85%는 개발과 건설을 위한 보조금지원으로, 15%정도는 임대료보조로 사용되고 있다.

주택 및 도시개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD)는 기준

---

7) 국토연구원(2004), 인구고령화와 노인주거를 참고하여 정리하였음

미달의 주택에 거주하는 노인의 수요를 파악하고 비영리단체의 제안서를 검토하여 지원여부를 결정한다. 지원기준으로는 지역적 편중, 인근가용시설(1마일 내 약국, 식료품점 입지)이 중요 고려사항이다. 2000년 이후 세금 공제 프로그램의 비중을 높이면서 직접적인 정부예산지출을 감소시키고 있다.

저소득층 주택 세금공제 프로그램(Low-Income Housing Tax Credit Program, LIHTC)은 임대주택공급 프로그램으로서 저소득계층이 부담 가능하도록 생산주택의 최소 20%는 그 지역 중위소득의 50%이하, 또는 최소 40%는 그 지역 중위소득의 60%이하에게 공급하되 임대료는 입주자 소득의 30%를 넘지 않도록 하는 프로그램이다. 이러한 조건을 만족시키는 임대주택을 건설하는 민간개발업자에게 세금 공제를 부여하는 프로그램이다. 모기지 보험 프로그램은 건설업자의 은행대출을 HUD에서 보증함으로써 중산층 이상 노인을 지원하는 프로그램이다. 이러한 프로그램들은 노인들의 현 주거지에서 자원봉사자들의 지원 서비스를 연계시키고 있다.

## ② 노인주거정책의 세부내용

### ■ Section 202(고령층을 위한 지원주택)

1959년 주택법의 개정에 따라 62세 이상의 극저소득층 노인들을 위한 지원주택의 개발과 건설을 위해 비영리 후원자들에게 자산선불 및 조성금과 프로젝트 기본의 임대보조를 제공하고 있다. 이 프로그램을 통하여 9,000개 이상의 편의시설에 약 38.1만명의 노인 또는 장애가구를 위한 주택이 건설되었다.

### ■ 주택 선택권 바우처(Housing Choice Voucher)

지방 공공주택사업기관들의 관리하에 진행되는 임대보조프로그램으로서, 사설임대주택에서 거주하는 극빈, 및 최극빈 소득자들을 위하여 임대 적정가격을 지원하는데 이용하고 있다. 주택사업기관들은 연방정부로부터 펀드를 제공받아 바우처 프로그램을 관리하고 있다. 직접적인 주택공급 정책은 아니지만 저소득층 노인을 위한 적합한 주택단위를 공급하는 주요 공급원이 되고 있다. 주택바우처가 발행되는 가구는 기호에 적합한 주택을 선택해서 소유자의 동의에 따라 거주할 수 있다. 이때 임대주택은 반드시 주택사업기관에서 결정된 보건 및 안전성의 최소 기준을 통과해야 한다.

### ■ 주택자산 전환 모기지(Home Equity Conversion Mortgage, HECM)

일종의 역모기지제도로써 고령층의 주택소유자들의 주택 자산을 월소득이나 예금으로 전환하여 대출금을 지원하는 방식이다. 이 대출금은 모기지 대금업자, 은행 등의 대출기관에서 자금을 조달하게 되며, 이 프로그램에 적합한 자격은 62세 이상의 단일 가구 주택 주택소유자들이다.

### ■ 주택수리를 위한 대출금 및 보조금 프로그램(Section 504: Home Repair Loan and Program)

주택수리를 위한 대출금 및 보조금 프로그램은 수리가 필요한 주택을 소유한 노인들과 극빈 소득층 가구에 제공되는 농촌주택 프로그램이다. 주택의 수리, 개선 및 현대화 또는 건강 안정성에 위해되는 요소를 제거하는데 사용되고 있다.

### ■ 다양한 노인주택 건설

노인이 거주하는 주택형태는 다음과 같다.

- ① Accessment Apartment: 주택을 개조해서 3-4세대가 입주할 수 있도록 하여 노인들의 특징인 house rich cash poor를 해소할 수 있도록 하는 주택
- ② Eco- elder cottage housing: 자식들 거주주택 정원이나 옆에 노인용 간이주택을 새로 짓고 같이 사는 거주형태
- ③ 노인전용 하숙집: 넓은 집을 소유하고 있는 젊은 가정이 소수의 노인을 하숙
- ④ Congregate housing: 집합주택으로 10~100세대 규모로 신체적으로 자립해서 생활할 수 있는 저소득 노인을 대상으로 비영리단체로부터 가사도움과 하루 한끼 이상의 식사제공, 교통편의 등의 도움을 받는 형태
- ⑤ 주택공용제(Shared housing): 2인 이상의 비가족원이 같은 집에 사는 형태

## (2) 일본

일본은 전국 총인구에서 65세 이상의 인구비율(고령자 인구비율)은 1950년경까지는 5%정도에 지나지 않았지만, 2005년에는 20%를 넘어섰다. 20년 후인 2025년에는 30%를 넘어설 것으로 예상되어, 세계에서 유례를 찾아보기 힘들 정도로 급속한 고령화가 진행되고 있다. 주택부

문에서도 복지정책과의 연계를 포함하여 다음과 같은 고령사회에 대응한 주택대책을 실시하고 있다.

본격적인 고령시대로 진입한 90년대에 주택정책의 핵심적 의제가 되었으며 고령자 주거복지의 기반정비가 이루어졌다. 이와 관련하여 고령자 주거공급관련 법령 및 지침이 제정되었고, 1993년 주택리폼헬퍼제도가 도입되었다. 그리고 1994년 각 시·정·촌은 지역 고령자 주택계획이 포함된 주택마스터플랜을 수립하게 되었으며, 1995년에는 장수사회 대응 주택건설 지침, 고령사회대책 기본법이 제정되었다. 이러한 기반정비로 공공부문의 고령자 전용주택 공급이 다양화되었다.

1990년 생활지원 서비스가 제공되는 고령자주택을 공공부문이 임대하는 시니어주택제도가 마련되었고, 1991년에는 민간임대주택을 공공부문이 임대하여 공급을 늘리는 고령자 대상 차상공임대주택제도가 시행되었으며, 1998년에는 민간사업자가 행하는 고령자 대상 임대주택의 건설비 등을 지원하는 고령자용 우량임대주택사업 제도가 만들어 졌다. 일본 노인주거정책과 관련하여 중요한 사실은 2000년 개호보험 실시와 더불어 노동후생성과과 국토교통성이 연계하여 대응방안을 마련하였다는 점이다. 이는 자립된 생활을 지원하는 주택, 주거환경의 정비 촉진과, 고령자의 다양한 수요에 대응한 주거선택에 대한 지원, 지역사회에서 고령자를 돌보기 위한 복지와 연계된 생활환경 정비가 연계되었다.

## ① 배리어프리 주택제고의 형성

2006년 8월에 책정된 주생활기본계획(전국계획)에서는 2003년 6.7%의 배리어프리 주택의 비율을 2015년에 25%로 높이는 것을 목표로 하고 있다.

### ■ 자가주택

우량주택 취득 지원제도(주택금융지원기구)는 일정한 정도 이상의 배리어프리 성능을 갖춘 우량한 주택을 건설·구입하기 위한 론에 대해서 증권화 지원사업의 제도를 활용하여 당초 5년간의 금리를 0.3%인하하고 있다. 사망시 일괄 상환형 용자(주택금융지원기구)는 고령자가 거주하는 단독주택의 배리어프리 리폼 및 내진개량이나 맨션 공용부분 리폼 및 맨션 재건축을 위한 자금을 대해서 원금을 사망 시에 담보 부동산의 처분 등을 통하여 일괄 반제하는 방식의

용자를 실시하고 있다<sup>8)</sup>.

그리고 사망시 일괄 상환형 용자의 채무보증((재)고령자주택재단)는 고령자가 배리어프리 리폼 및 내진개량이나 맨션 공용부분 리폼 및 맨션재건축을 위한 자금에 대해서 사망시 일괄 상환형 용자를 이용할 때에 채무보증을 실시하고 있다<sup>9)</sup>. 또한 배리어프리 개량촉진 세제는 고령자 등이 거주하는 주택에 대하여 일정한 요건을 갖춘 배리어프리 개량공사를 실시했을 경우, 소득세 및 고정자산세를 우대하고 있다<sup>10)</sup>.

### ■ 공공임대주택

신규 건설주택의 배리어프리 표준사양 : 공영주택 및 UR임대주택은 1991년도부터, 공사주택은 1995년부터 배리어프리를 표준사양으로 정비하고 있다. 기존 주택의 배리어프리 개량은 기존 공영주택에 대해서 1982년부터 배리어프리화하는 개선사업을 추진하고 있다.

### ■ 민간임대주택

민간에 의한 고령자용 우량한 배리어프리 임대주택(지역우량임대주택(고령자형))의 공급을 촉진하기 위해 지역주택교부금에 의한 정비비 기금마련 등을 실시하고 있다<sup>11)</sup>.

8) 용자 한도액 : 배리어프리 리폼 및 내진개량, 맨션 공용부분 리폼 및 맨션 재건축 1,000만엔

9) 보증 한도액 : 배리어프리 리폼 및 내진개량, 맨션 공용부분 리폼 및 맨션 재건축 1,000만엔

10) ① 소득세(주택리폼 론 감세와의 선택성)

- 내 용 :

	론 잔고	공제년수	공제률
증개축 공사비	최고 1,000만엔	1~5년	1.0%
배리어프리 개량 공사비	최고 200만엔	1~5년	2.0%

- 기 간 : 2007년 4월 1일 ~ 2008년 12월 31일 사이에 실시한 개량공사

- 대상자 : 65세 이상인 자, 요양간호·지원이 필요한 피인정자, 장애자 등

② 고정 자산세

- 내 용 : 개량공사비(보조금 등 공제 후)가 30만엔 이상인 경우, 다음년도의 고정자산세(100㎡상당분까지)를 1/3 감액.

- 기 간 : 2007년 4월 1일 ~ 2010년 3월 31일 사이 실시한 개량공사

- 대상자 : 65세 이상인 자, 요양간호·지원이 필요한 피인정자, 장애자 등

11) 기금 등의 내용

- 정비기금 : 공용부분 등의 정비비 2/3(국가 1/3, 지자체 1/3)

- 임대료기금 : 4만엔×주택수를 한도(4만엔은 각 세대에 대한 기금한도액은 아님)

- 용 자 : 주택금융지원기구 용자

- 세 제 : 소득세, 법인세의 할증상각, 고정자산세의 감액

## ② 고령자의 원활한 임대주택 입주 지원

민간 임대주택시장에서 고령자 입주를 기피하는 실태에 근거하여 공공임대주택으로 우선 입주, 민간임대주택 입주의 원활화를 도모하여 거주안정을 확보하는 것이 과제가 되고 있다. 이에 따라 고령사회의 급격한 진전에 대응하고, 고령자가 안심하고 생활할 수 있는 거주환경의 실현을 목적으로 「고령자의 거주안정 확보에 관한 법률」<sup>12)</sup>이 2001년에 제정되었다. 2009년에는 이 법률을 개정하여 민간활력의 활용과 기존 제고의 유효한 이용을 도모하면서 고령자용 주택의 효율적인 공급을 촉진함과 동시에 고령자 입주를 거부하지 않는 주택정보를 널리 제공하기 위한 제도 정비 등을 추가하고, 도도부현에서는 ‘고령자 거주안정 확보계획’을 수립하도록 하고 있다.

### ■ 공공임대주택

공영주택의 입주 수입기준 등의 완화제도는 고령자에 대해서는 단신 입주를 가능토록 하는 것과 동시에 공영주택을 관리하는 지자체의 재량에 따라 입주 수입기준을 수입 분위 40%까지 완화할 수 있도록 하고 있다.

공영주택 등의 우선 입주권 제공은 공영주택이나 UR임대주택의 입주자 모집전형에 있어 고령자용의 호수범위의 설정, 당첨 배율우대 등의 조치를 통하여 고령자의 우선입주를 실시하고 있다.

### ■ 민간임대주택

임대주택 관련 제도의 경우에는 다음과 같다.

- 고령자 원활입주 임대주택 : 도도부현 지사가 고령자의 입주를 거부하지 않는 임대주택을 임대인의 신청에 따라 등록하고, 등록부를 일반 열람에 제공하고 있다<sup>13)</sup>.
- 고령자 전용 임대주택 : 고령자 원활입주 임대주택 중에서 오로지 고령자 세대에게 임대하는

12) 고령자의 거주안정 확보에 관한 법률(고령자거주안정확보법, 2001.4.6 공포) : 고령자의 거주안정 확보를 목적으로 ① 민간 활력을 활용한 고령자용 임대주택의 공급 촉진, ② 고령자가 원활히 입주하여 안심하고 생활할 수 있는 임대주택시장의 정비, ③ 고령자 스스로 자가주택의 배리어프리화 촉진을 위한 여러 가지 시책이 마련되었다.

13) 등록실적 : 125,592호(2008년 3월말 현재)

등록정보 : 임대주택의 위치, 호수, 규모, 구조, 설비, 집세·공익비의 개략 산출액 등

주택에 대해 보다 상세한 정보를 도도부현 지사가 등록하여 등록부를 일반 열람에 제공하고 있다<sup>14)</sup>.

- 임대료 채무보증((재)고령자주택재단) : 고령자 원활입주 임대주택, 고령자 전용임대주택으로 등록된 임대주택을 대상으로 임대료 등의 채무보증을 실시하여 임대료 미납 등에 대한 임대인의 불안을 해소하고 있다<sup>15)</sup>.
- 종신 건물임대차 제도 : 고령자가 일정의 배리어프리 주택의 임차인이 되는 경우에 임차인의 생존 중에는 존속하고, 사망시에 종료하는 임대계약제도를 실시하고 있다<sup>16)</sup>.

### ③ 고령자가 거주하는 주택 설계지침

「고령자의 거주안정 확보에 관한 법률」의 규정에 의해 정해진 고령자의 거주안정 확보에 관한 기본적인 방침을 근거하여 고령자가 거주하는 주택은 나이 등에 따라 신체의 기능저하가 나타났을 때도 고령자가 그대로 생활해갈 수 있도록 주택 설계에 관한 지침이 정해졌다. 이 지침은 일반적인 주택의 설계상 배려사항을 정해두고, 사회상황의 변화와 기술의 진전 등에 따라 필요 시 수정하도록 하고 있다. 또한, 2009년에 상기 법률의 개정에 맞추어 이 지침도 수정되었다. 이전의 내용에 추가하여 현재 심신의 기능이 저하되거나, 장애가 생긴 거주자가 있는 경우에 개별적으로 배려할 때의 지침 등이 정해져 있다.

---

14) 등록실적 : 18,794호(2008년 3월말 현재)

등록정보 : 고령자 원활입주 임대주택의 등록정보와 함께 공동이용시설, 개호서비스, 선불집세 보전조치의 유무 등

15) 보증인수실적 : 565건(2008년 3월말 현재)

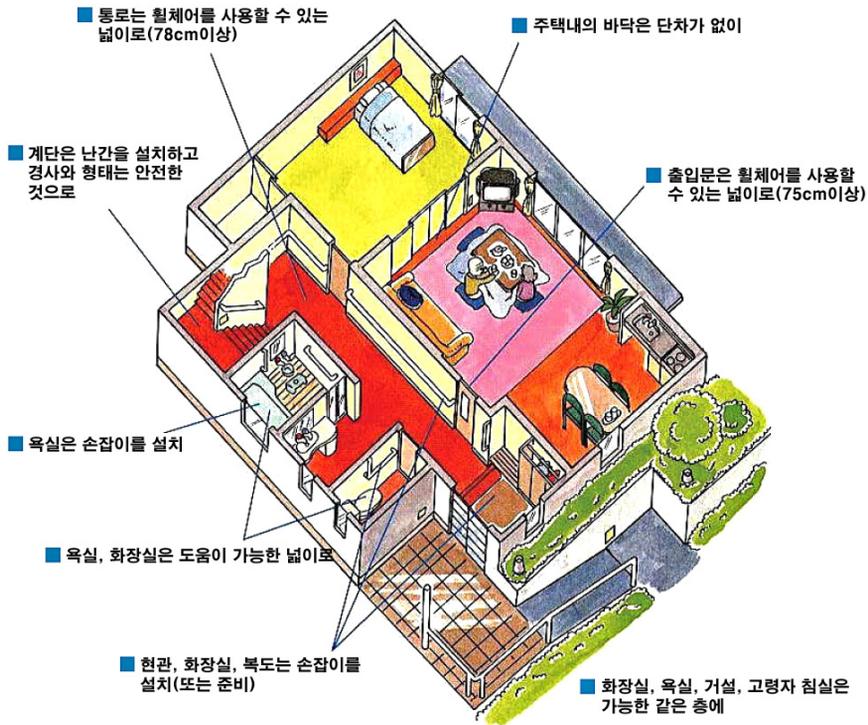
보증내용 : 채납 임대료(6개월분을 한도), 원상회복 및 소송비용(9개월분 한도)

보증료 : 월 임대료의 35%

보증기간 : 2년간(갱신가능)

- (재)고령자주택재단에 의한 임대료 채무보증은 고령자 외 장애자세대, 육아세대(수입분위 50%미만에 한정), 외국인도 대상으로 하고 있음.

16) 실적 : 22건, 845호(2008년 3월말 현재)



[그림 5-2] 고령자가 거주하는 주택 설계지침의 이미지

#### 4] 고령자의 거주 요구에 대응한 주택 확보

교외 단독주택에서 도심의 케어 집합주택으로 이전, 고령에 따른 심신기능 저하에 맞춘 그룹홈 등 거주 형태의 선택 등, 고령자의 거주 요구에 대응한 거주지나 주택의 확보를 지원하고 있다<sup>17)</sup>.

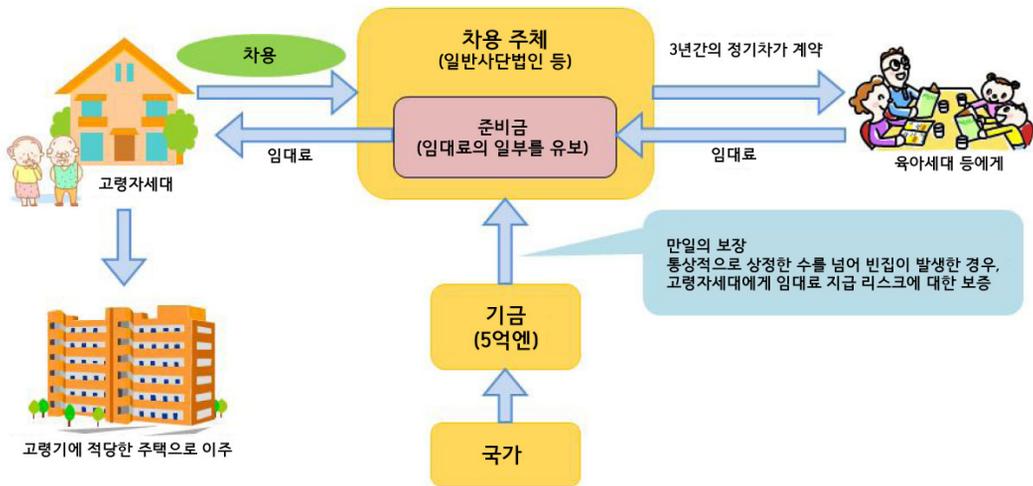
##### ■ 고령자 주거이전 지원제도(유한책임중간법인 이주·이사지원기구)

세대인수가 적은 고령자세대가 규모가 큰 주택에 거주하는 반면에 세대인수가 많은 육아세대가 규모가 작은 주택에 거주하고 있는 주택제고와 요구의 불일치가 발생하고 있다. 그래서

17) 주택확보 배려가 필요한 자에 대한 임대주택의 공급 촉진에 관한 법률(주택 세이프티넷(safety net) 법)(2007.7.6 공포) : 고령자세대 등 주택시장에서 적절한 주택을 확보하는 것이 곤란한 세대를 대상으로 ① 공적인 임대주택의 공급 촉진, ② 민간임대주택에 원활한 입주 촉진을 도모하는 것에 의해 거주안정을 도모해야 하도록 되어 있음.

고령세대(이 제도의 대상자는 50세이상)의 자가주택을 차용하여 육아세대 등에 전대(轉貸)하고, 고령자세대의 고령기에 적당한 주택으로 이주를 촉진하는 고령자 이주 지원제도를 실시하고 있다.

JTI(이주·이사지원기구)가 고령자 소유의 교외 단독주택 등을 임대하고, 고령자에게는 안정적인 수입을 제공하여 복지시설 등의 주변에 입지한 고령자용 케어 임대주택 등으로 이주를 지원하고 있다. 또한, 고령자로부터 임대한 주택을 육아세대 등에 임대하여 주택소득의 유효한 활용과 라이프 스타일에 대응한 주택 확보에 공헌하고 있다.



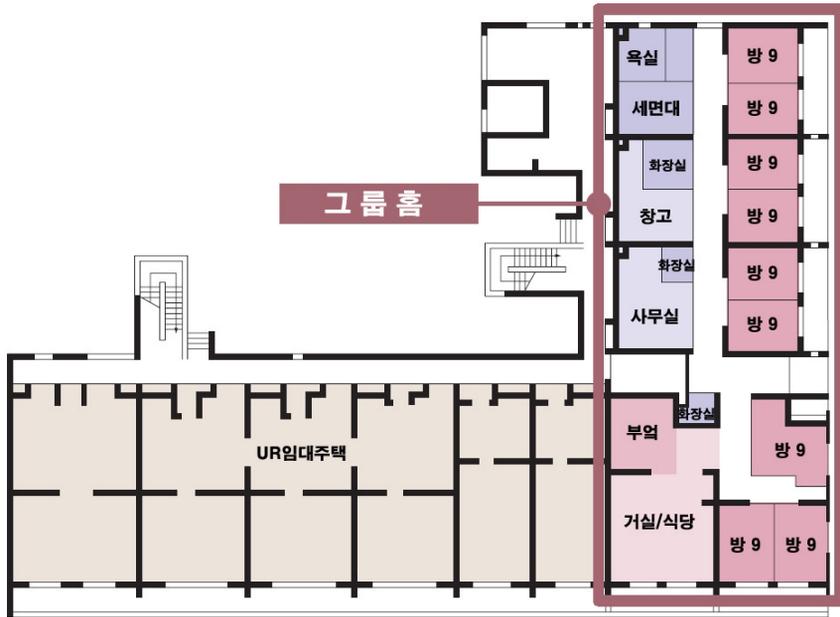
[그림 5-3] 고령자의 이주 지원제도의 체계

■ 공공임대주택의 다양한 주거형태

공공임대주택의 다양한 주거형태는 다음과 같은 유형이 존재하고 있다.

- 그룹홈 : 공영주택이나 UR임대주택을 그룹홈 사업을 운영하는 사회복지법인에 임대, 고령자나 치매고령자를 위한 그룹홈으로 활용하고 있다<sup>18)</sup>.
- corrective 주택(수정주택) : 고령자가 공동으로 이용하는 거실, 부엌, 식당 등을 갖추고 개별 고령자세대의 프라이버시를 확보하면서 공동생활을 영위할 수 있는 corrective 주택을 공급하고 있다.

18) 실적 : 공영주택 545호(2007년말 현재), UR임대주택 4개소(2007년말 현재)



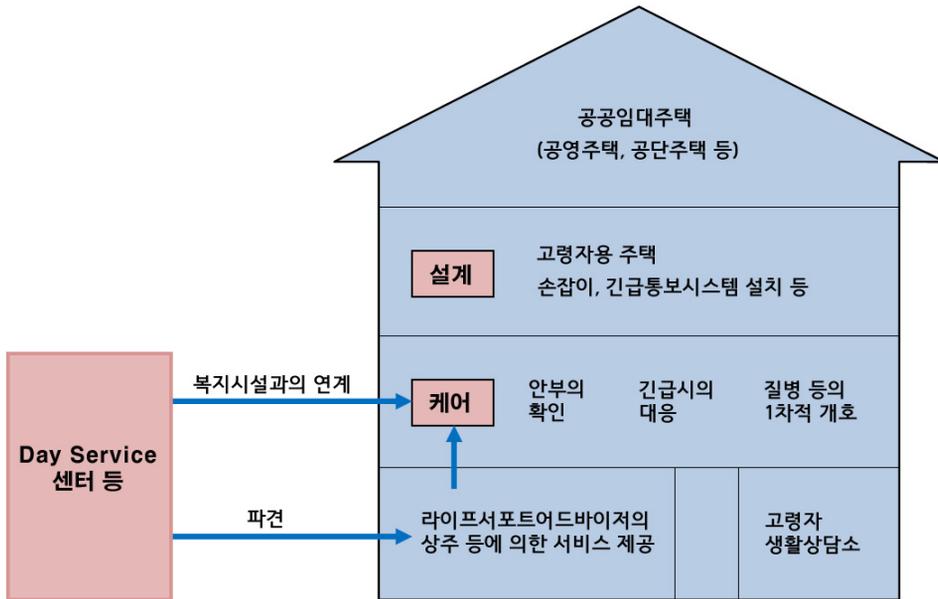
[그림 5-4] 그룹홈의 예

## 5] 복지시책과 연계한 복지환경의 정비

고령자 복지정책이 지금까지의 시설의료·시설간호에서 재택의료·재택간호를 중시할 방향으로 전환되어 가는 가운데, 고령자가 정든 지역에서 안심하고 계속하여 살 수 있는 환경의 정비가 과제가 되고 있다.

### ■ 공공임대주택

실버하우징 프로젝트는 일상생활에서 자립 가능한 고령자(이 제도의 대상은 60세이상)을 대상으로 고령자 생활에 배려한 설비·사양의 공공임대주택을 공급함과 동시에 라이프 서포터 어드바이저에 의해 일상의 생활지도, 안부확인, 긴급시의 연락 등의 서비스 제공을 하고 있다. 주택시책과 고령복지시책을 연계하여, 배리어프리 주택, 긴급통보시스템, 고령자 생활상담소, LSA(라이프 서포터 어드바이저)용 주택 등을 갖춘 공공임대주택에 대해서 LSA가 고령자에 대한 돌봄서비스, 생활상담, 긴급시의 대응 등의 서비스를 제공하고 있다. 위생노동성과 협력하여 1987년도부터 실시하고 있고, 2008년 3월말 현재 858단지 22,985호를 관리하고 있다.



[그림 5-5] 실버하우징 개념도



[그림 5-6] 실버하우징의 예(홋카이도 江別市)

공공임대주택단지의 복지시설 등의 정비 : 100호 이상의 공영주택단지를 새롭게 정비 또는 개량할 때, 원칙적으로 복지시설 등을 일체적으로 정비하도록 하고 있다. 또한, UR임대주택단

지에서도 같은 정비를 하고 있다. 특히, 2008년도부터는 대규모 공공임대주택단지 등에 대해 주택과 옥외공간의 배리어프리화를 추진함과 동시에 공터 및 빈시설 등을 활용하여 의료·개호·교류·육아시설 등의 서비스시설을 정비하여, 지역의 복지거점으로서 재정비해 나가는 「안심 주거공간 창출 프로젝트」를 추진하고 있다<sup>19)</sup>.

고령자세대와 자식세대의 인근 거주프로그램은 공영주택이나 UR임대주택의 입주자 모집 전형에서 고령자의 개호가 필요한 자식세대에 대해서 고령자가 거주하는 주택과 인접한 주택에 우선입주를 실시하고 있다.

### ■ 민간임대주택

민간임대주택 관련 하여 다음과 같은 정책이 진행되고 있다.

- 고령자 전용임대주택과 개호보험제도의 연계 : 정한 요건을 갖춘 고령자 전용임대주택에 도도부현이 특정시설로서 지정하여 제공되는 개호는 특정시설 입주자 생활개호의 대상이 된다<sup>20)</sup>.
- 의료법인에 의한 고령자 전용임대주택의 공급 : 2007년 5월 의료법인의 겸업 규제완화에 따라 의료법인에 의한 돌봄서비스가 제공되는 고령자 전용임대주택의 공급이 가능해졌다.

### ■ 생활지원서비스 거점 등

시가지내 공가를 활용한 생활지원서비스 거점의 정비를 하고 있다. 지역주택교부금의 제안 사업에 의해 시가지내 공가를 활용한 고령자 생활지원서비스 거점의 정비, 고령자 생활을 지원하는 NPO 지원 등을 실시하고 있다.

### ■ 복지형 임대주택

중·저소득층 고령자를 대상으로 주택을 공급하고, 임대료를 지방자치단체가 보조해 주는

19) 공공임대주택과 사회복지시설 등의 병설 실적(2007년말 현재) : 1,472 단지 2,361시설(고령복지시설 754개소, 장애자 복지시설 81개소, 육아지원시설 672개소 등)

20) 요건(후생노동성 고시)

- a. 각 호의 바닥면적이 25㎡/호이상(공동이용의 식당 등을 가지는 경우는 18㎡/호이상)
- b. 각 호에 부엌, 수세식 화장실, 수납설비, 세면설비, 욕실  
(수세식 화장실, 세면 설비 이외는 공동이용도 가능)
- c. 선불 임대료의 보전 조치
- d. 입욕, 배변 또는 식사 개호, 식사 제공, 세탁, 청소 등 가사 또는 건강관리 사업을 실시하는 임대주택

주택공급제도이다. 민간토지소유자가 건설한 주택을 지방공공단체나 지방주택공급공사가 임대해서 저가의 임대료로 고령자에게 재임대하는 제도이다. 이는 매년 결정되는 입주자 부담액과 주택소유주에게 지불할 임대료의 차액을 국가 및 공공단체가 보조하고 있다.

### ■ 시니어 주택제도

시니어 주택은 중견 근로자가 퇴직시 까지 마련할 수 있는 자금으로 입주할 수 있는 주택으로 경제적으로 여유가 있는 사람들을 대상으로 한 고령자 주택이다. 공급주체는 주택, 도시정비공단이나 지방주택공급공사로서 거주하는 동안 월세지불을 하지 않아도 되는 형태로 운영된다. 즉, 입주가는 입주시 임대료 상당금액 정도의 종신연금보험에 가입하고 보험회사는 시니어주택관리공단인 고령자 주택재단에 지불하게 된다. 간병, 간호가 필요할 경우 입주자가 개별선택 혹은 종신간호보장형을 선택할 수 있다.

## 2) 양적 공급에서 질적 공급으로 전환

### ① 주택의 품질확보 촉진

주택의 품질확보 촉진은 소비자가 안심하고 주택을 취득할 수 있는 시장조건, 주택에 대한 분쟁처리체제의 정비를 도모하는 것을 목적으로 제정된 「주택의 품질확보의 촉진 등에 관한 법률(주택품질확보법, 1999년 제정)」에 의해 「주택성능표시제도의 창설」, 「주택에 관한 분쟁처리체제의 정비」, 「하자담보책임의 특례」가 마련되었다. 또한, 이 하자담보책임의 특례를 수행하기 위한 자금력 확보를 신축주택의 공급사업자에게 의무토록 한 「특정주택 하자담보 책임이행의 확보 등에 관한 법률(주택하자담보수행법)」이 2007년에 제정, 2009년 10월 1일부터 시행되고 있다. 각각의 내용은 다음과 같다.

### ■ 주택성능표시제

주택의 성능(구조내력, 차음성, 에너지절약성 등)에 관한 표시의 적정화를 도모하기 위해 공통규칙(표시방법, 평가방법의 기준)을 마련하고, 소비자가 주택성능을 상호 비교할 수 있도록 한다. 그리고 주택의 성능에 관한 평가를 객관적으로 수행할 수 있는 제3자 기관을 정비하

고, 평가결과의 신뢰성을 높인다. 계약서에 첨부된 평가서에 표시된 주택의 성능은 계약내용으로 여겨지는 것으로 표시된 성능을 실현한다.

#### ■ 하자담보책임의 특례

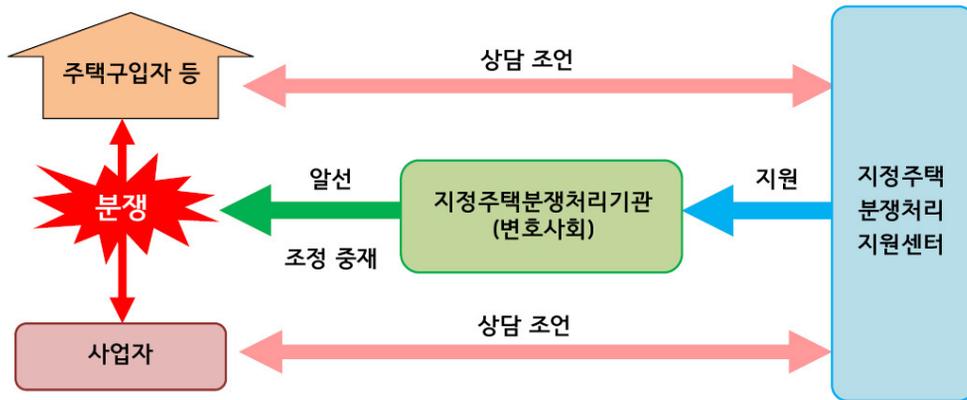
신축주택의 취득계약(청부·매매)에 있어서 기본구조부분(기둥, 대들보 등 주택의 구조내력상 주요한 부분 및 우수의 침투를 방지하는 부분)의 하자담보책임(구매자 등의 보수청구권 등)을 10년간 의무토록 한다. 신축주택의 취득계약(청부·매매)에 있어서 하자담보책임은 20년까지 연장도 가능하다.

#### ■ 특정주택 하자담보 책임이행의 확보 등에 관한 법률

신축주택의 공급사업자에 대하여 주택품질확보법에 의해 의무토록한 10년간의 하자담보책임을 이행하기 위한 자금력 확보를 의무토록 하고 있다. 자금력 확보방법에 대해서는 공탁 또는 하자담보책임보험에 가입토록 하고, 보험의 인수주체는 보험법인을 지정하도록 하고 있다. 주택구매자는 사업자의 도산 등에 의해 하자담보책임을 이행되지 않는 경우는 보수 등에 필요한 비용을 공탁금 환부청구나 보험법인에 보험금 직접청구를 통해 확보할 수 있다.

#### ■ 주택의 분쟁처리체제

주택품질확보법에 의해 성능평가가 이루어진 주택이나 주택하자담보이행법에 근거하여 보험계약을 체결한 주택에 대해서 사업자와 주택구입자간에 분쟁이 발생했을 때, 신속하고 적절한 해결을 도모하기 위해 지역의 변호사회로 이루어진 주택분쟁처리기관에 의해 분쟁처리를 하도록 하고 있다. 또한 주택분쟁처리기관이 수행하는 분쟁처리 의무를 지원하기 위해 분쟁처리지원센터가 설치되어 있다.



[그림 5-7] 분쟁처리체제

## 2 기존주택·리폼시장의 정비

### ■ 기존주택시장의 동향

일본의 기존(중고)주택시장에서 기존주택유통비율(신축·기존을 포함한 전체 주택유통호수 중에서 기존주택유통호수가 차지하는 비율)은 13%정도이고, 미국은 약 78%, 영국은 약 89%, 프랑스는 약 66% 등과 비교하여 낮은 수준이다. 또한, 멸실주택의 평균 건축 후 경과년수를 추계하여보면 일본에서는 약 30년 정도, 미국은 약 55년, 영국은 약 77년으로 주택제고를 길게 활용하고 있다고는 말하기 어려운 실정이다. 이렇게 짧은 사이클의 재건축은 산업폐기물의 배출량을 증가시키는 등 지구환경에 안 좋은 영향이 염려되기 때문에 기존주택을 안심하고 구입할 수 있는 유통시장의 정비 등을 통하여 기존주택유통시장의 활성화를 도모할 필요가 있다.

### ■ 기존주택시장의 정비

기존주택시장의 정비를 위해서 다음과 같은 대처를 하고 있다. 기존주택 성능표시제도에 대하여 인지도 향상을 위해 캠페인을 실시하는 등 제도보급을 촉진하고 있다. 가격산정 매뉴얼에 대하여 기존주택의 질이나 리폼 등의 유지관리상황 등을 적절하게 가격산정에 반영되도록 적절한 개정을 실시하고 있다.

그리고 기존주택의 구입에 관한 정보제공에 대하여 지정유통기구가 보유한 부동산구입가격

정보 등을 인터넷상에 제공하는 시스템 「부동산구입정보제공사이트」을 2007년도부터 운용 개시하고 있다. 맨션의 관리정보를 등록·열람할 수 있는 맨션이력시스템 「맨션미래넷」을 2006년도부터 본격적으로 운용개시 중이다.

주택론 감세 등의 세제상 특례조치에 대하여 이전은 건축 후 일정년수를 경과한 기존주택은 적용대상이 되지 않았지만, 2005년도에 일정 내진성을 갖춘 기존주택을 건축 후 경과년수에 관계없이 적용대상이 되도록 개정하였다.

### ■ 주택리폼의 현황

주택제고 총수가 약 5,400만호(2003년)에 이르러 양적인 면에서 충족된 반면, 신 내진기준을 갖추지 못한 주택이 약 1,150만호로 추계(2003년)되는 등 질적인 면에서는 충분하다고 말할 수 없는 상황이다. 또한, 리폼 실시호수의 주택제고호수에 대한 비율은 약 2.4%(1999년~2003년의 평균치)에 지나지 않는다. 게다가 분양맨션에 대해서는 25년이상의 장기수선계획에 따른 수선적립금액을 설정하고 있는 관리조합의 비율은 약 20%(2003년)에 머물고 있다. 이 때문에 양질의 주택제고의 형성, 안심·안전하고 쾌적한 거주환경의 정비, 기존주택의 유통촉진의 관점에서 주택리폼시장의 활성화를 도모하는 것이 요구되고 있다.

### ■ 주택리폼의 시책

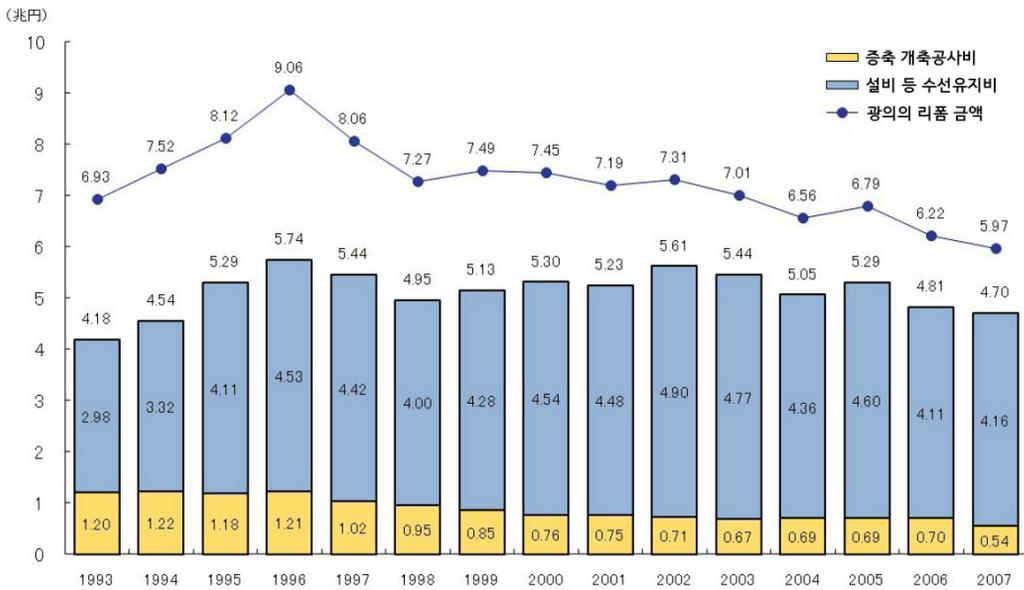
기존제고가 유효하게 활용되기 위해서는 적절한 유지관리, 내진성의 향상, 에너지절약화, 배리어프리화에 대한 리폼이 중요하다. 이를 위해 다음의 시책을 마련하고 주택리폼의 추진을 도모하고 있다. 사업자정보 등의 제공시스템의 보급(리포넷), 상담창구의 설치 등을 통해 리폼에 관한 정보제공의 촉진되고 있다. 제공되는 정보는 다음과 같다.

- 증개축 공사에 관련된 하자보증보험제도의 보급
- 리폼 등에 의한 주택제고활용에 기여한 우량주택부품인정제도의 확충
- 내진개보수촉진법, 주택·건축물안전제고형성사업, 지역주택교부금 및 내진개보수촉진세제에 의한 내진개보수의 촉진
- 에너지절약법에 따른 일정규모이상의 주택·건축물의 대규모 개보수시에 에너지절약 조치제출의 의무토록 하는 등 에너지절약 리폼의 추진
- 에너지절약 또는 배리어프리 개보수공사를 하는 경우 세제상 특례조치에 대해서 이전의 주

택론 감세에 추가하여 2009년도에는 투자형 감세조치를 도입

- 맨션표준관리규약 및 맨션관리표준지침의 책정 및 보급, 맨션관리 적정화 추진센터를 통한 상담창구의 설치, 세미나의 개최 등을 통해 계발 실시

또한 2005년 리폼의 품질저하가 사회적 문제화가 되면서 소비자가 안심하고 절적인 리폼을 실시할 수 있는 환경을 정비하기 위해 각 지역에 리폼상담창구가 설치되었다. 그리고 건설업 법에 따른 사업자 지도·감독의 철저, 주택리폼에 관한 정보제공의 강화 등에도 노력하고 있다.



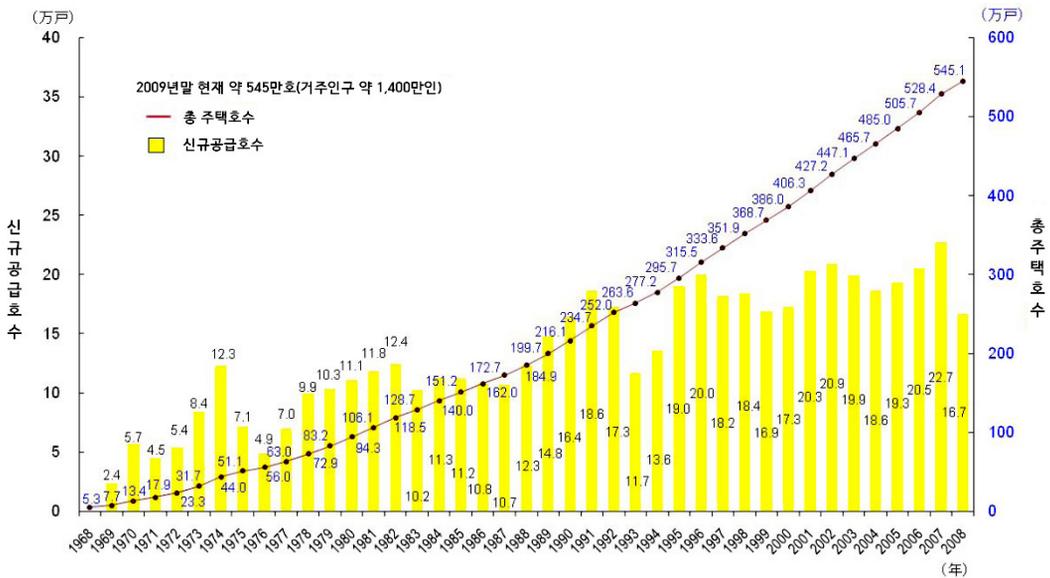
[그림 5-8] 주택리폼 시장규모의 추이

### ③ 맨션(공동주택) 관련 제도의 정비

#### ■ 맨션의 상황

맨션의 공급은 1970년대 후반부터 본격화되어 최근에는 연간 약 20만호가 공급되고 있다. 2008년말 현재 약 545만호, 약 1,400만명이 자가로 소유하고 있어 일본의 주요한 거주형태가 되고 있고, 이 수는 지속적으로 증가하고 있다. 그러나 이러한 한편에 하나의 건물을 다수가

구분소유하는 맨션은 각 구분소유자 등의 공동생활에 대한 의식의 차이, 다양한 가치관을 가진 구분소유자의 의사결정의 어려움, 건물구조상 기술적 판단의 어려움 등에 의해 맨션관리조합 내에서 합의형성을 이루는 것이 힘들며 많은 과제가 있다. 특히, 향후 건축 년수가 오래된 맨션이 급격히 증가할 것으로 예상됨에 따라 이에 대한 적절한 유지, 관리, 재생이 되지 않고 방치된다면, 노후화된 맨션은 구분소유자 자신들의 거주환경 악화뿐만 아니라 나아가서 주변의 주거환경이나 도시환경의 악화 등 심각한 문제를 초래할 가능성이 있고, 맨션의 구분소유자뿐만 아니라 사회적으로도 그 대책이 요구되고 있다.



[그림 5-9] 전국 맨션공급 추이

### ■ 맨션에 관한 법률

맨션은 1962년에 제정된 「건물의 구분소유자 등에 관한 법률」에 의해 권리의무가 정해져 있다. 또한 맨션의 양호한 거주환경 확보를 도모하는 것을 목적으로 맨션관리사제도의 창설, 맨션관리업자의 등록제도 등에 의해 맨션관리의 적정화를 유지하기 위한 조치를 강구하기 위해 「맨션관리의 적정화 추진에 관한 법률」이 2000년에 제정되었다. 게다가 향후 노후화된 맨션의 증가에 따라 재건축이 필요한 맨션이 증가할 것이 예상되기 때문에 2002년에는 맨션 재건축 조항의 설립이나 권리관계의 원활한 이행 등의 내용을 담은 「맨션 재건축의 원활화

등에 관한 법률」이 제정되었다.

### ■ 맨션에 관한 정책

많은 주민이 한 건물을 구분소유하고 있는 맨션은 주민이 쾌적한 생활을 누리기 위해서는 주민간 맨션의 유지, 관리, 생활의 기본적 규칙을 정할 필요가 있다. 관리조합이 각 맨션의 실태에 따라 관리규약을 제정·변경할 때 참고하도록 1982년 「맨션 표준관리규약」을 제정했다. 이후 맨션관리에 관한 법제도의 충실, 맨션과 관련한 환경변화에 따라 수차례 개정이 이루어져 2004년 현재의 제도가 되었다. 또한, 적정한 맨션관리를 위해 관리조합에 필요한 다방면에 걸친 기본사항에 대해서 최초로 표준적인 대응을 전반적이고 구체적으로 작성한 「맨션관리표준지침」을 2005년에 책정했다.

더불어 구분소유자가 수선이력정보 등의 관리정보에서 맨션의 관리상황을 파악함으로써 적절한 관리를 한층 더 추진함과 동시에 구입예정자가 관리상황을 고려하여 맨션을 구입할 수 있는 환경을 정비하기 위해 2006년부터 맨션의 관리정보를 등록·열람할 수 있는 「맨션이력시스템(맨션 미래넷)」을 운영하고 있다. 그리고, 맨션의 내진진단, 내진진단보수를 하기 위해 검토해야할 과제 및 사업추진 상 발생할 수 있는 문제점을 총 망라하고 현재 상황에서 고려할 수 있는 대응책을 정리한 「맨션 내진화 매뉴얼」을 2007년에 책정하고, 계획적인 유지수선을 촉진하기 위해 「장기수선계획 표준양식, 장기수선기획 작성가이드라인」을 2008년에 책정하였다.

### ■ 맨션재건축사업

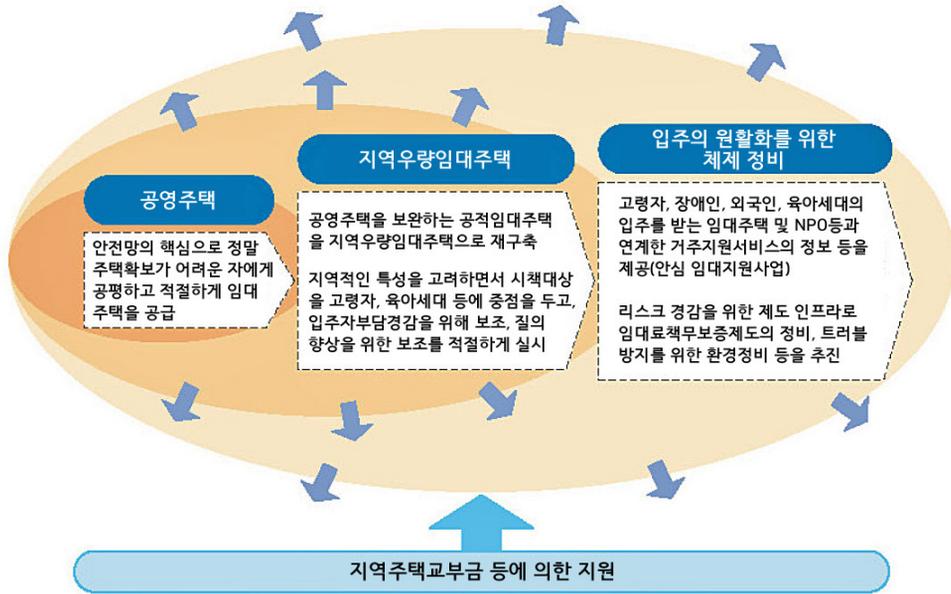
노후맨션은 주호면적이 협소하며, 내진성이 떨어지고 엘리베이터가 없는 등 구조나 설비가 충분하지 않는 곳이 많다. 또한 공가의 증가, 임대화 진행, 거주자의 고령화 등의 문제를 내포하고 있다. 한편 맨션은 사유재산의 집합체이며, 재건축은 어디까지나 구분소유자의 자력으로 실시하는 것이 기본으로 맨션의 재건축에 있어서는 건물의 구분소유자인 구분소유자가 용이하게 재건축을 결정할 수 없는 환경에 있다. 이 때문에 노후화 등에 의해 재건축이 필요한 맨션 재건축에 대해서 국가 및 지자체는 긴밀하게 연계된 상담체제의 정비, 정보제공 등을 노력함과 동시에 보조, 융자, 세제혜택도 포함된 종합적인 시책을 실시하고 있다.

### 3) 공공임대주택 등 주거안정망 구축

2007년 7월에 제정된 「주택확보에 배려가 필요한 자에 대한 임대주택 공급의 촉진에 관한 법률」(주택안정망법)의 취지를 따라 고령자, 육아세대 등 저소득층의 거주안정 확보에 핵심적 역할을 담당하고 있는 공영주택에 대해 우선입주제도 활용을 통한 관리 적정화로 기존 제고의 유효활용 등을 도모해가고 있다. 또한, 민간사업자에 의해 공영주택을 보완하는 공적임대주택의 공급촉진과 고령자, 육아세대 등의 입주를 받는 민간임대주택으로 입주를 지원하기 위한 정보시스템의 정비, 임대료책무보증제도, NPO 등에 의한 거주지원의 조건정비 등 주택시장전체를 활용하여 지역 실정을 고려한 중층적, 유연한 주택안정망의 구축을 중요하게 추진하고 있다.

#### ① 지역우량임대주택

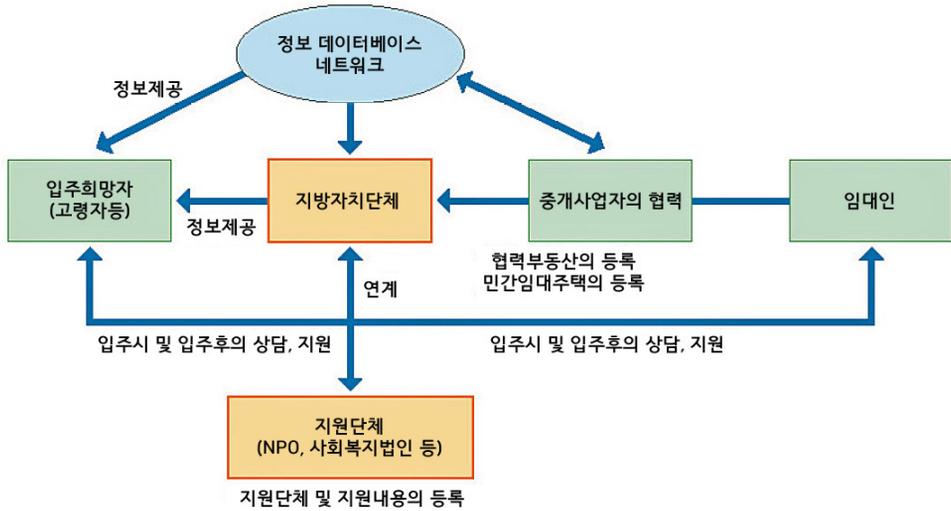
2007년도에 공영주택제도를 보완한 공적임대주택(고령자용 우량임대주택·특정우량임대주택)제도를 재편하여 지역우량임대주택제도가 창설되었다. 본 제도는 민간사업자 등에 대해 정비비 및 임대료감액을 위한 보조를 실시하고, 육아세대, 장애인세대, 고령자세대 등 각 지역에서 특히 거주안정에 대한 배려가 필요한 세대를 대상으로 양질의 임대주택 공급을 촉진하고 있다.



[그림 5-10] 주택 안전망의 기능향상

## ② 안심임대지원사업

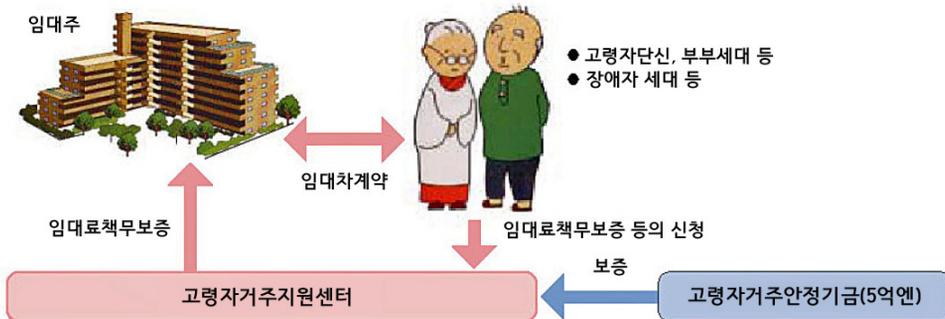
2006년도 예산에 민간임대주택의 안전망 기능의 향상을 도모하는 관점에서 안심임대지원사업이 창설되었다. 본 사업은 지방자치단체, NPO·사회복지법인, 관계사업자 등이 연계하여 고령자, 장애인, 외국인, 육아세대의 입주를 받는 민간임대주택 등의 등록과 거주에 관한 각종 서포터를 실시하는 것을 통해 고령자 등의 입주원활화와 안심할 수 있는 임대차 관계구축을 지원하고 있다.



[그림 5-11] 안심임대지원사업

### ③ 임대채무보증제도

민간임대주택의 입주에 있어 보증인이 없는 경우를 대비하여 고령자, 장애인, 외국인, 육아세대, 해고 등에 의해 어쩔 수 없이 퇴거한 세대를 대상으로 채납임대료, 원상회복에 필요한 비용, 소송에 필요한 비용에 대해서 보증하는 임대료채무보증제도를 고령자거주지원센터에서 실시하여 집주인의 불안을 해결함으로써 이러한 세대의 민간임대주택으로 입주 원활화를 지원하고 있다.



[그림 5-12] 임대료채무보증제도

#### 4) 지역 특색을 고려한 주택정책

##### ① 지역주택계획(HOPE계획)의 개요 및 의의

국가주도의 전국 일률적인 공영주택공급방식에서 벗어나 지역성을 고려해 지역을 활성화시키고, 지역주민의 주거생활의 질을 높이기 위해 1983년 (구)건설성에 의해 만들어졌다. HOPE는 '지역고유의 환경(자연환경, 자원환경, 사회문화환경 등)에 바탕을 둔 주거(Housing with Proper Environment)'의 머리글자를 딴 것이며, 향후 주택정책의 희망이라는 의미를 담고 있다. HOPE계획은 각 지역의 기후 및 풍토, 전통, 문화, 지방특색산업 등을 살리면서 지역의 창의적인 사고를 통해 마을만들기를 추진하는 것을 목적으로 하며, 지역에 기초한 종합적 주택정책 추진을 위하여 「양호한 주택시가지의 형성, 지역주택문화의 육성, 지역주택생산의 진흥 등에 대한 장기적인 주택정비의 기본방침 및 추진해야 할 구체적인 시책」을 내용으로 담고 있다.

이와 같이 HOPE계획은 양호한 주거환경이나 경관은 지역의 귀중한 자산이고, 이것을 형성하기 위해서는 공공건축물과 함께 주택이 매우 중요한 역할을 하므로 주택이 지역환경에 미치는 영향과 주택 소유자의 사회적 책임을 중시한다. 또한 주택의 다면적 특성에도 관심을 갖는다. 즉, 주택건설이 지역사회에 미치는 경제적 영향과 주택의 계획·시공법과 지역문화형성과의 관계성 등을 포괄적으로 고려하고 있다.

##### ② HOPE계획의 목표

HOPE계획의 수립·시행주체는 지역의 주택상황에 가장 잘 알고 있으며 주택문제에 대해서 일차적인 책임을 져야하는 기초자치단체(시정촌)로 국가의 보조를 받아 수행한다. HOPE계획의 목표는 다음과 같다.

- 지역의 특성에 기초한 질 높은 거주공간 정비 : 자연환경, 전통, 문화 등 지역의 특성을 중시하고, 이것을 살리면서 장래에 자산으로 계승할 수 있는 질 높은 거주공간을 정비하고 양호한 지역사회를 형성한다.

- 지역에 시작하여 시행하는 마을만들기 : 주택 및 주거환경의 정비에 대해서 지역의 자주성과 다양성을 존중함으로써 지역의 발의(發意)와 창의(創意)에 의한 마을만들기를 추진한다.
- 지역주택문화, 지역주택산업 등에 걸친 광범위한 주택정책의 추진 : 주택은 독립적으로 기능을 발휘하는 것이 아니라 주거환경, 지역사회, 지역산업, 지역경제, 지역문화 등과 복합적으로 관계되므로 광범위한 주택정책을 통합적으로 시행한다.

### ③ HOPE계획의 구성요소

HOPE계획은 아래의 4가지 요소가 결합되어 구체화된다.

- 공간 : 지역공간이나 거주공간의 목표나 이미지에 대한 계획으로 지역의 아이덴티티의 구체화, 주거환경의 개선방향, 경관의 이미지, 커뮤니티 디자인, 정착되어야 할 전통적 공간양식이나 지역에 적합한 주거양식 등이 공간계획요소가 된다.
- 수법 : 관계된 여러 가지 활동을 목표에 접근할 수 있게 제어함으로써 모델주택이나 모델단지 건설사업계획과 실시, 이벤트, 캠페인, 정보 등이 요구된다.
- 조직 : 계획을 지원하고 추진하기 위한 계획추진조직의 구축과 활동에 관한 계획으로 계획을 진행시키는 에너지의 축적, 참여자의 증가방안, 주민의 협조와 이해를 도출하는 방안, 조직운영 등이 마련되어야 한다.
- 생산 : 계획된 공간, 주택 등을 실제로 만들어가는 시스템의 계획으로 주택생산조직 및 지역생산시스템의 확립, 자재나 관련 정보의 유통, 자재나 부재 및 부품의 생산과 이러한 요소들간의 네트워크를 구축한다.

이와 같은 4가지 요소들의 상호작용에 의해 계획이 진행되도록 한다. 즉 계획한 '공간'을 실현하기 위해서는 '도시계획조례의 책정'이라는 수법이 필요하며, 계획된 '생산'을 육성하기 위한 수법으로 '지역에 적합한 목조주택 건설을 위한 보조제도'를 마련하도록 하는 것이다.

#### 4 HOPE계획의 내용

계획내용은 지역의 여건에 맞는 종합적 주택시책으로서 다양하지만, 크게 아래와 같이 분류할 수 있다.

- 기후·풍토에 적합한 주택·주거지 정비 : 극한지역·다설지역과 고온지역에 대한 주택개발 등으로 주로 극한 기후에 대응하여 쾌적한 주생활 공간계획을 목표로 한다.
- 지역주택문화의 형성·고향과 같은 마을만들기 : 전통적 주거문화, 계승·발전시키고자 하는 것, 신흥주택지에 양질의 특색있는 주택만들기로 전통적인 요소들의 재현, 커뮤니티디자인을 통한 새로운 지역문화 육성 등을 주요 계획내용으로 적용한다.
- 주거환경정비 : 전면적인 정비방식과 수복형이 있다. 기존의 지역성격이 변하여 새로운 성격에 대응하는 방향으로(예를 들어 가내공업지역이나 어촌지역의 지역특성의 변화) 주거환경을 정비하는 것이다. 따라서 급격한 지역특성의 변화가 적은 대도시형과 변화를 많이 보이는 지방도시형으로 구분될 수 있다.
- 주택지의 경관 향상 : 가이드라인과 경관형성기준에 의한 조절을 하는 것으로 그 지역다운 주택의 구성요소를 추출하거나 주택이나 건축에 대한 독자적인 표창제도를 만들어 주민이나 시공자의 의식을 고양시켜 결과적으로 지역 특유의 경관을 형성시키는 방식을 취하는 것이다.
- 지역주택생산의 진흥 : 주택생산의 진흥이 지역경제에 미치는 영향은 매우 크다. 따라서 해당지역의 목수·공무점에 의한 시공과 지역에서 생산되는 목재·기와 등을 활용함으로써 지역의 아이덴티티를 형성함과 동시에 지역산업의 활성화를 도모할 수 있다.
- 지역개발과 일체가 된 주택정비 : 매력있는 주거환경을 정비함으로써 우수한 기업의 유치에 용이하다는 이점이 생긴다. 따라서 주택정비에 대한 계획시 부수적인 효과인 유망산업의 유치를 고려해서 계획하는 것이다.

#### 5 HOPE계획의 평가 및 전망

제도가 마련된 후 20년 동안 전국 총 400여개의 지자체가 계획을 수립하여 지역 고유의 환

경을 활용한 마을만들기가 진행되고 있다. 또한, 지역의 주민, 전문가 등에 의한 민간조직이 결성되어 행정과 협동으로 HOPE계획의 활동을 지속적으로 추진하는 지역도 많아, 이 사업 수법은 높이 평가되고 있다. 지역특성을 충분히 살리기 위해 각 지역에서 추진되어온 HOPE계획 및 그 추진활동의 내용은 지역마다 상당한 차이가 있다. 이러한 다양성 자체는 HOPE계획 제도의 독특한 장점이며 원래의 목적이기도 하지만, 다른 한편으로는 이러한 다양성으로 인하여 이해나 응용이 어렵다는 지적도 있다.

HOPE계획 책정제도는 특정 개발을 위해서 보조사업의 채택 및 시행을 하기 위한 일반적인 사업계획제도와는 다르며, 각 계획을 보면 사업에 대한 구체적 내용(사업비, 건축계획 등)들이 빠짐없이 정리되어 있는 것은 아니다. HOPE 계획은 '문제'가 무엇이며, 이것을 대응하기 위해서는 어떠한 사업 등의 수법이 투입되어야 하는 가를 검토하게 되어 있다. 계획단계에서 사업의 내용을 구체적인 레벨까지 작성되는 경우는 비교적 이해하기 쉽지만, 실제로는 계획내용의 구체화는 실천단계에서 이루어지는 경우가 많다. 특히 추진사업이 도입되고 난 후, 사업기간 중에 상세한 실태분석이나 수법계획을 실시하는, 즉 '실천하면서 생각한다'라는 방식이 증가하고 있다. HOPE계획의 목적이 지속적인 상황판단과 그에 대한 대책의 수립하고 실시하는데 있기 때문에 이러한 방식이 받아들여지고 있다. 실제로 사업추진에 수반하는 상황의 변화에 대응하여 전략을 변경함으로써 큰 성과를 올리고 있는 사례를 볼 수 있다.

반면, 계획 대상 및 실천 과정에서 이용된 수법은 매우 다양하다. HOPE계획은 이전의 지방주택건설 5개년계획과 같이 어떤 종류의 주택을 어느 정도 공급해야 한다는 내용은 담고 있지 않다. 오히려 '디자인 룰(rule)'을 만들고 그 룰을 적용한 주택의 건설 및 개량을 촉진하는 것이 주요 과제로 되고 있다. 이러한 과제를 실천하기 위해서 '룰 작성 및 개정'을 위한 전문가 조직·네트워크, 주민들과의 대화기회 마련, 룰 적용을 위한 체제 구축 등 '조직화', 안내·가이드북 등을 통한 '정보보급' 등의 수법이 필요하게 되었다. 이것이 지금까지의 '계획'사업과 비교하여 HOPE계획의 큰 특징이며, 이러한 특성을 어떻게 활용해 나갈지가 앞으로의 중요한 과제이다.

### 3. 시사점 도출

고령화, 1인가구 증가 등 사회경제적 변화를 먼저 경험한 국가들의 주택 정책 추진 상황을 살펴보기 위하여 일본, 프랑스 사례를 조사하였으며, 정책별 사례조사를 통하여 국가 및 지역 차원에서 적용 가능한 정책을 도출하였다. 앞서 살펴본 사례에서와 같이 국가, 지방자치단체와 민간주택건설을 포함한 주택건설계획을 통하여 주택공급의 양적 증가를 이루어 왔다. 주택이 양적으로 충족된 이후 질적 향상에 중점을 두어 주택 성능수준, 주거환경수준 등의 기준이 설정되었다. 또한 정부의 직접적인 주택공급에서 민간의 주택을 활용한 보조금 지원 등의 간접적인 방법으로 지원 수단이 변화하고 있다.

#### ■ 1인가구들을 위한 다양한 주택 공급 및 정책 마련

해외사례의 예처럼 저출산은 인구증가율의 감소를 초래하여 젊은층의 1~2인가구의 증가하였고, 고령화에 따라 노인 1~2인가구가 증가하였다. 일본의 경우에는 1인가구와 무자녀 가구를 위한 원룸주택의 공급확대 정책이 추진되었으며, 민간차원에서의 다양한 주거유형이 공급되고 있다. 따라서 이러한 1인가구들의 주택수요에 대응한 주택공급 방안이 모색될 필요가 있다. 현재 분양 시스템에서 소외 되어있는 1인가구의 주택수요에 대응한 다양한 주택공급 체계를 구축할 필요가 있다. 그리고 1인 가구 증가에 따른 민간의 다양한 형태의 주택 공급이 이루어 질 수 있는 법 제도적인 방안이 모색되어야 한다.

#### ■ 주택정책의 변화에 따른 다양한 주거 서비스 공급

주택 정책의 변화를 보면 일본과 프랑스에서 서로 다르게 나타나고 있다. 일본의 경우에는 과거 교외지역의 신도시와 단독주택위주로 개발되었으나, 기성시가지의 아파트는 선호되지 않았으며, 최근에서야 대도시 기성시가지 내 공동주택 건설이 증가하고 있는 있다. 프랑스의 경우 과거 주택부족 해소를 위해 공급되던 500호 이상의 아파트 공급이 법적으로 금지되고 있다. 이를 통해 다양한 유형의 주택 형태가 공급되고 있다. 그 이후 과거 아파트 위주의 개발에서 도시인근의 전원주택의 개발위주로 전환되고 있다. 또한 주택시장에서 선호되지 않는 노후주택의 리모델링을 통하여 주택환경을 개선하고자 하였으나, 주택의 공간적 기능적 향상, 주변지역과의 연계등 주거환경의 종합적인 재생정책으로 전환되고 있다.

그리고 구시가지의 개발시 물리적, 경제적, 사회적 측면을 포함하는 종합도시재생전략을 마련하고 추진하고 있다. 일본의 경우 지속적인 주택공급의 확대, 저출산, 고령화의 영향은 다양한 결과로 나타났다. 신규 주택지에서의 주택건설량의 감소가 이루어지면서, 기존 구시가지의 재개발을 통하여 주택공급을 하고 있다. 최근 우리나라에서도 추진되고 있는 도시재생 관련 사업과 지역의 주택 정책이 연계하여 추진될 필요가 있다.

다른 유럽국가들과 같이 저소득층의 복지제도가 잘 갖춰져있는 프랑스의 경우 저소득계층을 위한 공공임대주택을 많이 건설하였으나, 극빈층만 유입되고 그 이외의 계층은 이주해 감에 따라 계층간 분리가 발생하였다. 이러한 문제를 해결하기 위하여 공공임대주택의 건설을 줄이고 간접적인 주택정책인 주거비보조를 통한 주택정책으로 변화하고 있다.

#### ■ 고령화에 따른 주택정책의 변화

인구의 고령화에 따른 무장애 주택 기준 및 다양한 정책을 모색하고 있다. 일본의 경우 무장애 주택의 공급을 위한 주택건설 기준을 마련하여 신규 주택 공급시 적용하고 있으며, 세대등 다양한 유인책을 마련하고 있다. 특히 수요자들인 고령자들의 자연스런 무장애 주택으로의 이주를 위하여 기존의 주택을 임대하고 임대료를 제공받는 고령자 주거이전 지원제도가 추진되고 있다. 또한 인구 고령화에 따른 고령자들의 주택 정책시 소득계층별, 건강상태별등 다양한 주거형태가 공급되고 있는 것을 알 수 있다. 또한 사회복지시스템과의 연계하여 고령자들의 주거 복지를 향상시키고 있다.

#### ■ 지역의 특성을 반영한 주택정책 수립

지역의 특성을 반영한 일본의 지역주택계획(HOPE)은 지역고유의 환경인 자연, 자원, 사회문화환경에 바탕을 둔 주택 정책이다. 즉, 지역의 전통, 문화, 향토산업과 연관된 광범위한 주택정책을 추진하는 것으로서, 지역의 창의적인 사고를 통하여 마을만들기를 추진하는 것을 목적으로 하고 있다.

## 제6장 주택정책 방향 및 프로그램 적용

### 1. 주택정책 방향

#### 1) 인구 고령화에 따른 대응방안

충남의 65세 이상의 고령인구 비율은 14.8%로서 전국의 11%보다 3.8% 높은 것으로 나타났다. 충남의 2009년 기준 65세 이상 인구는 30만명을 상회하고 있으며 전체 인구 대비 비율로는 14.8%를 차지하고 있다. 고령인구 추계치를 살펴보다도 2011년 전국의 고령화 비율은 11%이며 충남의 16%를 차지하는 것으로 추계되었다. 이러한 고령화 비율은 2020년 총 인구 대비 전국은 16%, 충남은 18%까지 예측되고 있는 상황이다. 이러한 충남의 사회적 변화에 대응하기 위해서는 체계적인 대응이 필요하다.

#### (1) 무장애 주택 공급을 위한 체계 마련

일본의 예처럼 무장애(barrier free) 주택확충 목표 수립등을 통해 집중적으로 고령자를 위한 주택재고 확보가 필요하다. 일본의 경우에는 고령자용 주택재고를 전체의 20%를 확보한다는 계획을 시행하고 있다. 그리고 다양하고 소득계층에 맞는 주거복지정책을 추진하고 있다. 고령화가 이미 진행되고 있는 충남 및 우리나라의 경우에도 무장애 주택을 지역별로 일정부분 공급하도록 하는 계획수립이 필요하다. 따라서 고령가구 전망을 고려하여 중장기적으로 20%까지 고령자 주택으로 신축, 리모델링된 주택 재고를 확보할 필요가 있다. 또한 세제등 다양한 유인책을 마련하여 민간의 참여를 사업참여를 높이는 방안을 모색할 필요가 있다.

#### (2) 고령자들의 생활서비스 향상을 위하여 복지정책과 연계된 주택정책 수립

고령자들의 생활서비스 향상을 위하여 복지정책과 연계된 주택정책을 수립하여 주거서비스와 복지서비스의 연계가 필요하다. 일본의 고령자 거주이전 지원제도의 경우 고령자들의 자연

스런 무장애 주택으로의 이주를 위하여 기존의 주택을 임대하고 임대료를 제공받는 고령자 주거이전 지원제도가 추진되고 있다. 또한 인구 고령화에 따른 고령자들의 주택 정책시 소득 계층별, 건강상태별등 다양한 주거형태가 공급되고 있는 것을 알 수 있다. 또한 사회복지시스템과의 연계하여 고령자들의 주거복지를 향상시킬 필요가 있다.

### (3) 고령자 주택 공급 활성화를 위한 민간의 유인책 모색

공공에만 의존한 고령자 주택 확보대책에서 탈피하여 민간역할을 확대할 수 있도록 인센티브 제공이 필요하다. 무장애 주택 등 고령자 주택은 고령자 비율이 높아짐에 따라 재고를 높여가야 한다. 그러기 위해서는 민간의 사업참여가 필수적이다. 이를 위하여 신규주택 공급시 무장애 주택을 일정비율 이상 공급하도록 의무화하기 위하여 용적률 완화와 기금 지원등의 인센티브를 제공하여 공급을 유도할 필요가 있다. 도시지역의 경우 재개발, 재건축을 포함하여 공급을 유도할 필요가 있다. 이러한 사업을 추진하여 신규 주택 공급시 무장애 주택을 일정 몰량 이상 공급할 경우 금융지원, 조세지원, 용적률 규제 완화를 통하여 인센티브 제공을 검토할 필요가 있다. 민간의 다양한 참여를 통한 고령자들의 소득, 연령, 건강상태 등에 따른 다양한 노인주택의 공급이 필요하다.

## 2) 1인가구 증가에 따른 대응방안

1인가구의 특성은 도시지역에서는 20~30대의 젊은 연령의 1인가구 비율이 높으며 농촌지역은 고령가구의 1인가구 비중이 높은 것으로 나타났다. 충남의 경우에는 20-30대의 젊은 연령의 1인가구 비중이 7.7%로서 전국 동부 지역의 9.3%보다는 낮으나 전국 읍부지역의 5.1%보다는 높은 것으로 나타났다. 그리고 고령가구의 1인가구 비중도 9.0%로 전국의 읍부 고령가구 비중보다 높은 것으로 나타났다. 따라서 1인가구 및 무자녀 가구를 위한 다양한 유형의 주택공급을 유도하여야 하며, 신규주택 분양 공급시 1인가구의 소외 되는 정책 개선할 필요가 있다.

도시지역의 경우 젊은 1인가구 수요가 도심지에 높은 만큼 이들의 수요를 수용할 수 있는 다양한 유형의 주택 공급이 필요하다. 도심내 일정비율 이상 1인가구를 위한 소형 주택을 공급시 조세지원 등의 인센티브를 제공하고 대규모 복합개발사업시 소형 오피스텔, 소형 주상복

합아파트를 일정비율 이상 공급하면 용적률을 완화시키는 방안도 모색될 필요가 있다. 그리고 신규주택분양에서 1인가구가 소외되는 현재의 분양시장 상황을 개선하기 위하여 제도적 보완이 필요하다.

비도시 지역에서는 고령자의 1인가구의 증가를 반영하여 기존 주택을 개보수시 무장애 주택으로 건설하도록 지원할 필요가 있다. 현황에서 살펴본 바와 같이 이러한 지역의 주택부족 문제는 거의 해소된 상황이기 때문에 새로운 주택을 공급하기 보다는 기존주택을 개보수하여 1인 고령자 가구의 주거복지를 향상시킬 필요가 있다.

### 3) 인구 감소 및 정체상태의 중소도시의 주택정책 방안

충남의 경우 2000년 이후 천안시와 아산시, 서산시, 계룡시, 당진군을 제외한 나머지 시·군의 인구는 감소하고 있다. 특히 서천군과 부여군 등은 동 기간 동안 각각 연평균 2.3%, 2.1%로 인구감소가 크게 나타나고 있다. 시급 지역인 천안, 아산, 서산, 계룡시, 군지역에서는 당진군을 제외하고는 인구의 감소가 지속적으로 이루어지고 있다.

인구가 감소하거나 정체하는 중소도시의 경우에는 다른 지역에 비해 단독주택의 비율이 높은 점이 특징이다. 이러한 특징은 충남지역의 거주형태에서도 잘 나타나고 있다. 충남 지역의 단독의 비율은 84%로서 전국의 61%보다 23%나 높은 상황이며, 이들 고령계층의 대부분은 주택 노후화가 진행되어도 개보수투자를 위한 경제적 여력이 없는 것이 일반적이다.

#### (1) 주택 리모델링, 재건축, 개보수 지원책 마련

주택가격 상승률이 낮은 지방 중소도시들은 노후 주택들에 대한 리모델링이나 재건축이 이루어지지 못해 지역이 더욱 낙후되고, 주거서비스 수준이 열악하게 될 가능성이 있다. 이러한 지역은 사업성을 높이기 위하여 용적률 완화 등의 인센티브가 부여되어도 개발을 촉진할 수 없는 경우가 발생할 수 있다. 따라서 이러한 지역은 정부의 재정지원과, 세제 혜택등을 통하여 개발비용을 낮추어 개발을 유도할 필요가 있다.

리모델링 정책도 주택가격 상승률, 인구 증감 등의 지역여건을 감안하여 지역적으로 차별화해야 한다. 현재의 리모델링 정책도 수도권의 주거여건 해결을 모색으로 운용되고 있다. 인구

감소 또는 정체상태의 지역은 수도권과 다른 정책적 운용을 할 필요가 있다. 이러한 지역은 단기간내에 주택수요 증가가 예상되지 않기 때문에 재건축 보다는 리모델링을 통한 주거여건의 향상을 지원할 필요가 있다.

그리고 리모델링 지원대상을 단독주택까지 확대하여 장기적으로 다양한 주택 공급을 가능하게 할 필요가 있다. 아파트와 비교하여 단독주택의 리모델링은 주민동의 요건이 필요없고 공사비 또한 싸다는 장점이 있다. 따라서 아파트만을 대상으로 한 리모델링 지원 정책 보다는 단독주택까지 포괄할 수 있도록 정책의 틀을 재구성할 필요가 있다. 이러한 정책의 변화시 아파트 형태의 대규모 주택개발 보다는 지역의 특징을 반영한 다양한 형태의 주택이 공급될 수 있도록 정책적으로 유도될 필요가 있다.

## (2) 공가 관리방안 마련

인구 감소 또는 정체하는 중소도시에는 빈집의 수가 증가하고 있다. 또한 노후된 빈집은 구조적으로 취약하여 사고의 원인이 될 수도 있으며, 도시미관에도 나쁜 영향을 미칠 수 있다. 또한 범죄와 청소년들의 탈선에 이용될 수도 있다. 그리고 일정 지역의 빈집 증가는 지역 커뮤니티를 붕괴시키는 요인으로 작용할 수도 있다.

현재는 농촌지역의 경우에만 '농어촌 주택개량 촉진법'에서 빈집의 발생현황을 조사하여 빈집정비 계획을 수립토록 하고 있다. 그러나 도시지역의 빈집문제는 농촌지역 보다 더 큰 문제를 일으킬 수 있다. 따라서 도시지역의 빈집을 관리하고 더 나아가 운영할 수 있는 정책이 필요하다. 미국의 경우에는 지방자치단체가 도시 내 방치된 빈집을 재활용하기 위하여 토지은행(land bank)을 설립하는 경우가 있다. 이러한 방안을 지자체별로 운영하는 것도 모색될 필요가 있다.

## (3) 지역차원에서의 커뮤니티 재생사업 추진

인구가 감소 또는 정체하는 중소도시의 경우에는 주택문제만 발생하는 것이 아니라, 지역경제, 사회문제가 복합적으로 발생하게 된다. 이러한 문제들은 상호 연계되어 있어 각각의 문제라기 보다는 복합적인 문제들이 발생되고 있다. 이러한 지역은 인구 감소에 따라 소비의 감소,

공급의 감소, 일자리의 감소, 세원의 감소에 따른 지방재정 감소로 이어지기 때문이다. 일본의 예를 보면 이러한 문제를 해결하기 위하여 지자체들끼리 통합을 하기도 한다. 그리고 인구의 급격한 감소와 지역경제기반의 붕괴를 막기 위해 경제력이 있는 도시은퇴자들을 지방으로 유치하기 위한 전략을 마련하는 곳도 있다.

따라서 이러한 중소도시의 주택문제를 해결하기 위하여 주택문제만 해결하기 보다는 종합적인 커뮤니티 재생사업의 추진이 필요하다. 비슷한 예는 프랑스의 재생정책과 일본의 Hope 계획에서 볼 수 있다. 주택의 질을 제고하기 위한 재건축, 재개발, 리모델링 사업은 정부가 지원해야 할 뿐 아니라 일자리 만들기 등 지역경제 활성화 대책과 더불어 도시 전반의 환경을 개선하여 젊은 계층을 유입할 수 있는 곳으로 만드는 정책이 필요하다.

또한 이러한 주거정비 사업시 커뮤니티가 유지될 수 있도록 사업을 추진해야 하며, 사업방향을 커뮤니티가 주도할 수 있도록 해야한다. 그리고 중앙정부와 지자체는 중소도시의 재생사업을 활성화시키기 위해 재정지원 등 다양한 유인책을 마련할 필요가 있다.

#### 4) 주택정책의 지방화 및 지역 차원의 주택정책 방안

주택시장은 소득, 직업, 연령 등 소비자 특성에 따라 여러 개의 하위시장이 존재한다. 따라서 중앙정부 주도의 주택정책은 주택의 특성인 국지성과 지역성과 같은 하위시장의 특성을 반영하는데 어려움이 있다. 이러한 이유에서 주택정책의 주체는 지방자치단체가 되어야 함에도 불구하고 지자체의 참여가 미흡한 실정이다. 중앙정부 주도의 주택정책은 주로 수도권 지역의 주택시장에 대응하기 위한 정책들이라 할 수 있다. 지방자치시대의 진전에 따라 지역적 특성과 주택수요의 다양화를 반영한 주거복지 차원에서 주택정책이 이루어질 필요가 있다.

중앙정부와 지방자치단체 간 역할분담 조정에 따라 중앙정부는 주택정책의 기본방향 제시하고 정책개발역할은 지방자치단체에서 주도할 필요가 있다. 그리고 지방자치단체는 주거복지 프로그램 개발, 공공임대주택 공급 및 관리 등 지역특성에 맞는 주택정책을 수립할 필요가 있다.

##### (1) 지방중심의 주택정책 수립

중앙정부와 지방자치단체간의 역할분담은 중앙정부가 큰 틀에서 정책을 입안하고 지방자치

단체가 지역의 여건을 고려하여 이를 시행하는 방향으로 이루어져야 할 것이다. 이를 위해서 중앙정부는 주거복지정책의 기본방향을 제시하고, 근간이 되는 정책 개발 역할을 담당하며, 정책 개발 및 집행에 있어서 유지되어야 할 주요 가치 및 강조점 등에 관한 지침과 필요한 재정지원 및 법적 근거를 마련한다. 또한 지방자치단체에 의한 주거서비스 공급 활성화를 위한 유인책을 모색하고, 지방자치단체에 의한 주거서비스 공급 활성화를 위한 유인책을 모색하고, 지방정부에서 수행하는 프로그램의 성과에 대한 모니터링 역할을 강화하여야 할 것이다.

지방자치단체는 중앙정부가 제시한 기본방향을 벗어나지 않는 수준에서 지역 여건을 감안하여 차등화된 주거서비스 목표를 능동적으로 설정하고, 이를 달성하기 위한 구체적인 정책을 수립, 수행하는 역할을 담당하도록 한다. 또한 지방자치단체로 하여금 지역 현실에 부합하는 주거서비스 목표를 설정하고 이를 달성하기 위해 필요한 정책수단을 사용할 수 있는 권한을 이양함과 동시에 책임도 부여하여야 한다.

## (2) 지방자치단체의 주요역할과 정책참여 증진방안

### ■ 주거복지 증진 프로그램의 기획 및 집행

지방자치단체의 역할을 강화하기 위해서는 주거복지 증진 프로그램의 기획 및 집행능력을 강화해야 한다. 지방자치단체는 지역별 주거복지소요를 파악하여 중앙정부에 예산을 신청하고 지역실정에 맞는 주거복지지원 프로그램을 기획하고 집행할 수 있어야 한다.

지방정부는 지역실정에 맞는 정책대상을 설정하고, 지원 프로그램을 개발하여야 한다. 또한 주거문제를 주택에 국한하지 않고, 지역경제, 일자리 등의 경제활동 및 기타 사회복지 부분과의 연계성을 고려하여 종합적으로 접근할 필요성이 있다.

### ■ 공공임대 주택 공급 및 관리

지방자치단체 주도로 공공임대주택 유형 중 매입임대주택 공급을 활성화하는 방안을 검토해 보아야 할 것이다. 이는 현재의 지자체 역량으로 실행이 가장 용이한 방안이다. 이와 더불어 지방자치단체에 대한 일정량의 공공임대주택 공급을 위한 택지 확보를 의무화할 필요성도 있다. 이를 위한 예산지원 및 인센티브를 부여하는 방안도 검토될 필요가 있다.

그리고 공급계획 수립에 지역별 주거실태가 최대한 반영될 수 있도록 유도해야 한다. 지역

별로 주거실태에 근거하여 주거복지 수요를 파악하고 정책수요 대상자를 수요자 측면에서 판별할 필요가 있다. 이를 기초로 하여 주거비 보조 등 인적 지원계획과 더불어 공공임대주택 공급 등 물적 지원계획을 수립하고 지역주민의 주거수준 향상을 위한 커뮤니티 중심의 개발계획을 수립할 필요가 있다. 일본의 Hope 계획을 참고한 주택과 주거복지 차원에서 지역이 중심이 된 계획을 수립할 필요가 있다.

마지막으로 공공임대주택의 배분 및 관리에 있어서 지방정부의 역할을 확대할 필요가 있다. 중앙정부는 기본적인 입주요건을 수립하고, 지자체별로 지역실정에 맞게 이를 재조정할 수 있도록 해야 한다. 공공임대주택 관리에 있어서도 사회복지 기능을 접목하여 확대할 필요가 있다.

## 2. 정책 프로그램 적용

본 절에서는 앞 절에서 제시한 인구 고령화에 따른 대응방안, 1인가구 증가에 따른 대응방안, 인구 감소 및 정체상태의 중소도시의 주택정책 방안, 지방중심의 주택정책 수립을 바탕으로 해외사례를 통한 각국의 주택정책 프로그램과 현재 충남의 주택정책을 비교하여 적용가능성을 모색해 보았다. 적용가능성은 중앙정부와 지방정부간의 예산과 조직측면에서 분담이 되어야 하나 정책의 실현 가능성과 향후 중앙정부에 건의를 통한 정책 개발 측면에서 고려하였다.

인구 고령화에 따른 대응방안 부문에서는 고령층을 위한 다양한 주택을 지원하는 계획, 일상생활을 보조하는 사회복지정책과 연계된 주거시설, 무장애 시설이 적용된 노인주택의 공급을 위한 정책 등이 조사되었다. 인구 감소 및 정체상태의 중소도시의 주택정책 방안에서는 다양한 임대주택, 기존 주택시장 정비를 위한 방안, 입주지원 서비스 등의 정책이 조사되었다. 지방중심의 주택정책 수립에서는 지역차원에서 주택계획을 수립하는 정책이 조사되었다.

인구 고령화에 따른 대응방안과 관련한 해외 정책 프로그램으로는 고령층을 위한 지원주택, 주택바우처 제도, 주택자산전환 모기지, 주택수리를 위한 보조금 프로그램, 다양한 고령층을 위한 주택공급, 무장애 주택시설 공급, 다른 사회복지 프로그램과의 연계프로그램 등이 제공되고 있었다. 이와 관련한 충남의 정책들은 사회취약계층 노후주택 개보수 사업, 토지주택공사에서 공급하는 보금자리주택의 무장애 주택공급 및 주택할당제도가 있었다.

인구감소 및 정체상태인 중소도시의 주택정책 방안과 관련한 해외 정책 프로그램으로는 다

양한 임대주택 공급, 주택공급의 정보전달 체계 구축, 임대지원사업 등이 있는 것으로 나타났다. 이와 관련된 충남의 정책으로는 공동주택 관리 업무지원, 노후 공공임대아파트 시설개선 사업 등이 있는 것으로 나타났다. 인구고령화와 중소도시 주택정책의 대부분은 재원의 한계로 국가적 차원에서 지원되고 있으며 중앙정부로부터 재원을 할당받은 지자체 혹은 관련 사업기관이 지역에서 지원대상을 선정하여 지원하는 방안이 모색되고 있다.

지역차원의 주택정책 방안 부문에서 해외 정책 프로그램으로는 지역 주택계획수립이 이루어지고 있다. 관련한 충남도의 정책은 도시및주거환경개선사업이 진행되고 있으나 원주민들의 재정착률을 높여 지역 커뮤니티가 유지될 수 있는 사업이 추진되어야 한다. 장기적으로는 지역 주택종합계획이 수립될 필요가 있다.

<표 6-1> 정책 프로그램 적용

구분	해외사례	관련 총남 정책	지방 적용가능성
인구 고령화에 따른 대응 방안	고령층을 위한 지원주택	사회취약계층 노후주택 개보수사업	0(국가,지방정부)
	주택바우처 제도		X(국가)
	주택자산전환 모기지		X(국가,공사)
	주택수리 위한 보조금 프로그램		0(국가,지방정부)
	Acessment Apartment		0(NGO, 국가, 지방 정부)
	Eco-elder cottage housing		0(NGO, 국가, 지방 정부)
	노인전용 하숙집		0(NGO, 국가, 지방 정부)
	Congregate housing		0(NGO, 국가, 지방 정부)
	주택공용제		0(NGO, 국가, 지방 정부)
	무장애 주택제고 형성 (시설, 금융, 세제, 보증 등)	보금자리주택공급(LH공사)	0(국가,지방정부)
	고령자 주거이전 지원제도		0(자자체)
	그룹홈		X(국가)
	corrective 주택		X(국가)
	실버하우징 프로젝트		X(국가)
	공공임대주택 단지의 복지시설 정비		X(국가)
	고령자전용 임대주택과 개호보험 제도연계		X(국가)
생활지원 서비스 거점		X(국가)	
복지형 임대주택		X(국가)	
1인가구 증가 대응 방안	X		
인구감소 및 정체상태인 중소도시의 주택정책 방안	복지형 임대주택		X(국가,공사)
	시니어드 주택제도		X(국가,공사)
	주택성능 표시제		X(국가,공사)
	하자담보 책임특례		X(국가,공사)
	특정주택 하자담보 책임이행의 확보법률		X(국가,공사)
	주택분쟁 처리체제	공동주택 관리업무지원 (주택법및조례)	0(자자체)
	기존주택 시장정비		X(국가,공사)
	주택리폼	노후 공공임대아파트 시설개선사업	0(자자체)
	재건축 사업	사랑의집짓기 사업지원	0(자자체)
	지역우량임대주택		X(국가,공사)
	안심임대지원사업		0(자자체)
임대채무보증제도		X(국가,공사)	
지역차원의 주택정책 방안	지역주택계획수립(HOPE)	도시주거환경개선사업 (도시및주거환경정비법)	0(자자체)

주: 해외정책들의 주요 내용은 부록의 표 해외 주택정책 리스트를 참고할 것

## 제7장 결론 및 정책제언

### 1. 결론

충남의 양적인 주거수준을 나타내는 주택보급률은 2008년 기준으로 110.5%로 전국의 100.7%보다 높은 상황이다. 반면 질적 수준을 나타내는 최저주거기준 미달가구는 14.3%로 전국의 13.0%보다 높게 나타나고 있다. 이러한 결과는 주택의 양적인 공급측면에서 뿐만 아니라 질적인 측면에서 주택이 관리될 필요가 있다는 것을 보여주고 있다. 또한 사회 경제적 측면에서 지역적 편차가 크게 나타나는 충남의 경우 다양한 주택정책 방향이 모색될 필요가 있다. 따라서 본 연구는 충남지역의 사회 경제적 특성을 반영하여 고령화에 따른 대응방안, 1인가구 증가에 따른 대응방안, 인구감소, 정체상태의 중소도시 주택정책 방안, 주택정책의 지방화 및 지역 차원의 주택정책 방안을 모색하였다.

인구 고령화에 따른 대응방안으로는 무장애 주택공급을 위한 체계 마련, 고령자들의 생활서비스 향상을 위하여 복지정책과 연계된 주택정책 수립, 고령자 주택공급 활성화를 위한 민간의 유인책 모색을 제안하였다.

1인가구 증가에 따른 대응방안에서는 도시지역의 1인가구의 특성과 비도시지역의 특성을 구분하여 제시하였다. 1인가구의 특성은 도시지역에서는 20~30대의 젊은 연령의 1인가구 비율이 높으며 농촌지역은 고령가구의 1인가구 비중이 높은 것으로 나타났다. 충남의 경우에도 비슷한 경향을 보이는 것으로 나타났다. 따라서 1인가구 증가에 따른 대응방안으로는 도시지역의 경우 젊은 1인가구 수요가 도심지에 공급하고, 비도시 지역에는 고령자의 1인가구의 증가를 반영하여 기존 주택을 개보수시 무장애 주택으로 건설하도록 지원하는 것을 제시하였다.

인구 감소 및 정체상태의 중소도시의 주택정책 방안으로는 주택 리모델링, 재건축, 개보수 지원책 마련, 공가 관리방안 마련, 지역차원에서의 커뮤니티 재생사업 추진을 제안하였다. 주택가격 상승률이 낮은 지방 중소도시들은 노후 주택들에 대한 리모델링이나 재건축을 촉진하기 위하여 사업성을 높이는 방안을 모색하였다. 개발비용을 낮추는 방안으로서 정부의 재정지원과, 세제 혜택 등의 인센티브를 통하여 개발을 유도할 필요가 있다. 그리고 단기간내에 주택 수요 증가가 예상되지 않기 때문에 재건축 보다는 리모델링을 통한 주거여건의 향상을 제안하

였다. 중소도시에서 증가하고 있는 빈집정비를 위하여 농촌지역의 빈집의 경우에는 ‘농어촌 주택개량 촉진법’을 통한 빈집정비 계획을 수립토록 하는 것을 제안하였다. 또한 중소도시의 주택문제를 해결하기 위하여 주택문제만 해결하기 보다는 종합적인 커뮤니티 재생사업의 추진을 제안하였다. 비슷한 예는 프랑스의 재생정책과 일본의 Hope 계획에서 볼 수 있다. 이러한 주거정비 사업시 커뮤니티가 유지될 수 있도록 사업을 추진해야 하며, 사업방향을 커뮤니티가 주도할 수 있도록 해야한다. 그리고 중앙정부와 지자체는 중소도시의 재생사업을 활성화시키기 위해 재정지원 등 다양한 유인책을 마련할 필요가 있다.

주택정책의 지방화 및 지역 차원의 주택정책 방안 모색에서는 지방중심의 주택정책 수립을 제시하였다. 주택시장은 소득, 직업, 연령 등 소비자 특성에 따라 여러개의 하위시장이 존재한다. 따라서 중앙정부 주도의 주택정책은 주택의 특성인 국지성과 지역성과 같은 하위시장의 특성을 반영하는데 어려움이 있다. 이러한 이유에서 주택정책의 주체는 지방자치단체가 되어야 함에도 불구하고 지자체의 참여가 미흡한 실정이다. 중앙정부 주도의 주택정책은 주로 수도권 지역의 주택시장에 대응하기 위한 정책들이라 할 수 있다. 지방자치시대의 진전에 따라 지역적 특성과 주택수요의 다양화를 반영한 주거복지 차원에서 주택정책이 이루어질 필요가 있다. 중앙정부와 지방자치단체 간 역할분담 조정에 따라 중앙정부는 주택정책의 기본방향 제시하고 정책개발역할은 지방자치단체에서 주도할 필요가 있다. 그리고 지방자치단체는 주거복지 프로그램 개발, 공공임대주택 공급 및 관리 등 지역특성에 맞는 주택정책을 수립할 필요가 있다.

마지막으로 해외사례를 통한 정책 프로그램을 적용시켜보았다. 적용가능성은 중앙정부와 지방정부간의 예산과 조직측면에서 분담이 되어야 하나 정책의 실현 가능성과 향후 중앙정부에 건의를 통한 정책 개발 측면에서 고려하였다. 주택정책의 대부분은 재원의 한계로 국가적 차원에서 지원되고 있으며 중앙정부로부터 재원을 할당받은 지자체 혹은 관련 사업기관이 지역에서 지원대상을 선정하여 지원하는 방안을 제시하였다. 그리고 지역차원의 주택정책 수립시 원주민들의 재정착률을 높여 지역 커뮤니티가 유지될 수 있는 사업이 추진되어야 하며, 장기적으로는 지역 주택종합계획의 수립의 필요성을 제안하였다.

## 2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 충남지역을 대상으로 사회경제적 변화를 고려한 주택정책 방향을 모색하였다. 지금까지 충남을 대상으로 하여 지역차원의 주택정책 관련 연구는 처음 시도되었다는 점에서 의의가 있다. 주택과 주거 측면에서 충남의 정책방향을 고령화에 따른 대응방안, 1인가구 증가에 따른 대응방안, 인구 감소 및 정체상태의 중소도시의 주택정책 방안, 지방중심의 주택정책 수립으로 나누어 방향을 제시하고 해외사례를 통하여 프로그램을 적용해 보았다. 본 연구가 주택 및 주거 측면에서 포괄적인 내용을 담고 있는 이유는 충남의 현 상황을 살펴보고자 하였고, 두 번째로 이슈를 도출하여 향후 각 부문별 중장기적인 대안을 모색해 보려는 시도 때문이었다. 본 연구를 통하여 충남 지역 차원에서 다양한 주택 정책 방향을 포괄적으로 제시하였다.

본 연구에서 제시한 각 부문들은 별도의 후속 연구들이 진행될 필요가 있다고 생각한다. 또한 각 부문들의 구체적인 정책제시와 지역에 근거한 프로그램 개발이 필요하다. 향후 발표될 2010년 인구주택총조사 데이터를 활용하고 지역차원의 주거관련 의견수렴도 필요하다고 판단된다. 특히 지역차원에서 문제점으로 제시되고 있는 고령화, 중소도시들의 주거 서비스문제 등은 향후 심도있는 연구가 시급하다고 판단된다.

## □ 참고문헌

- 봉인식 외(2006), 경기도 주택종합계획 수립연구, 경기개발연구원
- \_\_\_\_\_ 외(2006), 경기도 주거실태분석을 통한 주택종합계획 수립방안 연구, 경기개발연구원.
- 장영희 외(2005), 서울주택종합계획, 서울특별시.
- 이창현 외(2007), 전라북도 주택종합계획수립. 전북발전연구원.
- 손경환 외(2003), 2003~2012년 주택종합계획, 국토연구원
- 김정호(2007), 주택정책의 지방화 방안, 주택연구 제15권 3호
- 박환용(2004), 주택공급관리의 주택정책적 접근, 주택연구 제12권 2호,
- 이만형 외(2005), 지방주택정책 독자성을 향상하기 위한 동태적 분석, 주택연구 제13호 2호,
- 배순석 외(2007), 주택수급여건 변화에 대응한 주택공급체계 개편방안, 국토연구원,
- 김혜승(2007), 최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구, 국토연구원,
- 천현숙외(2005), 지방분권시대 주택거버넌스 체계 정립방안 연구, 국토연구원,
- 건설교통부(2006), 고령자 주거지원 중장기 수립계획연구
- 국토해양부(2008), 2008 주거실태조사 보고서
- 김광주 외, 지방정부 주택정책목표의 우선순위의 선정에 관한 연구, 부동산학회, 2009
- 김준형, 최막중(2006), 소득계층을 고려한 직주균형 지표의 개발과 주택정책적 함의에 관한 연구, 국토계획 제41권 제4호
- 박환용(2000), 효율적 주택공급을 위한 주거수준의 지표설정, 국토학회 제35권 제2호
- \_\_\_\_\_ (2004), 주택공급관리의 주택정책적 접근, 주택연구 제12권 제2호
- 통계청 홈페이지, [www.kosis.kr](http://www.kosis.kr)
- 통계청, 인구주택총조사보고서, 해당년도.
- 고령사회의 주택정책, 국토교통성 주택국 주택종합정비과, 2008.10
- 시구정촌의 주택계획-HOPE계획에서 지금부터의 주택마스터플랜을 전망한다, Epistula Vol. 9, 건설성건축연구소, 1997.7
- 지역특성을 고려한 공동주택 개발연구, 대한주택공사 주택연구소, 1996.12
- Housing in Japan, 재단법인 일본건축센터, 2009.11

<부록> 해외 주택정책 리스트

구분	정책	국가	정책내용
장택고 매주제형 성	우량주택 취득 지원제도	일본	무장에 주택 구입을 위한 저리 금융지원
	사망시 일괄 상환형 용자	일본	무장에 주택으로 재건축 자금의 금융지원
	사망시 일괄 상환형 용자 채무보증	일본	사망시 일괄 상환형 용자 이용시 채무보증
	무장에 주택 개량 촉진 세제	일본	무장에 주택으로 개량시 소득세등의 감세
	공공임대주택	일본	신규 건설주택의 무장에 표준 사양 지정
	민간임대주택	일본	입주 수입기준 완화(지자체 재량에 따라 수입분위 40%까지 완화)
	고령자 주거이전 지원제도	일본	고령자위한 무장에 임대주택 공급촉진을 위한 기금마련
	그릅홀	일본	고령자 입주 촉진을 위한 정보공개 및 채무보증
	corrective 주택(수정주택)	일본	넓은 주택에 거주하는 노인들을 적당한 면적의 고령자용 주택으로 이주
	실버하우징 프로젝트	일본	기존의 주택은 젊은 가구들에게 임대하여 노인세대에 임대료 제공
공공임대주택단지의 복지시설 정비	일본	사회복지법인이 운영하는 고령자 주거 시설	
고령자 전용임대주택과 개호보험제도 연계	일본	기존 주택 형태와 다른 고령자 위한 공동생활형 주택 형태	
다합거형 공급	공공임대주택단지의 복지시설 정비	일본	일상생활 가능한 고령자를 위한임대주택 제공 및 일상생활 지원
	고령자 전용임대주택과 개호보험제도 연계	일본	100호 이상의 공동주택단지 정비시 복지시설 공급
		일본	일정시설 갖춘 전용임대주택 입주자들에게 개호보험 적용

구분	정책	국가	정책내용
다양한 주거유형 공급	생활지원서비스 거점	일본	시가지내 공가를 활용한 생활지원서비스 제공
	복합형 임대주택	일본	중저소득층, 고령자 위한 주택공급, 임대료 지자체 보조 민간의 주택을 지자체(공사)가 임대하여 저가로 재임대 근로자가 퇴직시까지 마련할 수 있는 자금으로 입주
	시니어드 주택제도	일본	임주시 임대료 정도의 종신연금보험 가입, 보험회사는 시니어 주택 관리 공단에게 지불
	주택성능표시제	일본	주택 성능에 대한 정보 공개를 통한 소비자들의 상호 비교 가능
	하자담보책임 특례	일본	주택의 주요 부분들에 대한 하자담보 책임 기간 10년의무제
	특정주택 하자담보 책임이생의 확보 법률	일본	10년간 하자담보책임 이행을 위한자금력 확보 의무 공탁금, 보험회사 활용
	주택 분쟁처리체제	일본	지역 변호사회를 활용한 사업자, 입주자간의 분쟁 해소
	기존주택시장 정비	일본	주택 성능표시제도 통한 정보공개 및 홍보
	주택리플	일본	내진등 재해방지, 에너지 절약, 무장애 주택으로 개량
	재건축 사업	일본	노후주택의 설비 고도화
적금서적 양공에 질적 공급	지역우량임대주택	일본	민간사업자에 대한 정비비 및 임대료 보조 통한 양질의 임대주택 공급촉진
	안심임대지원사업	일본	민간임대주택의 안전망 기능 향상 도모를 위하여 주택 등록, 거주를 위한 서포터제 실시
	임대채무보증제도	일본	지자체, NPO, 사회복지법인등 고령자, 장애인, 외국인, 육아세대등의 민간임대주택 입주를 위한 보 증제도
	지역주택계획 수립(HOPE)	일본	지역차원에서 특성을 고려한 주택계획 수립하는 마을만들기 일환 전문가, 지역주민, 공무원등의 협력계획

구분	정책	국가	정책내용
거주안만 향상 다양한 노인 주택 건설	고령층을 위한 지원주택	미국	62세 이상 극저소득층 노인들을 위한 지원주택
	주택 바우처 제도	미국	저소득층을 위한 임대보조금 지원사업
	주택자산 전환 모기지	미국	62세 이상의 주택소유자들을 위한 역모기지 제도
	주택수리 위한 보조금 프로그램	미국	노인,극빈층 대상의 농촌주택 수리 프로그램
	AssessmentApartment	미국	3-4세대 입주하는 노인주택
	Eco-elder cottage housing	미국	자녀들 거주 주택 정원등에 노인용 간이주택 건설 함께 거주
	노인전용 하숙집	미국	젊은 가정이 소수의 노인을 하숙
	Congregate housing	미국	집합주택(10-100세대)건설 저소득 노인들에게 주거 및 식사 교통 편의 제공
	주택공용제	미국	2인 이상의 비가족원이 함께 거주



■ 집 필 자 ■

연구책임 · 충남발전연구원 지역정책연구부 임형빈 책임연구원

연 구 진 · 토지주택연구원 임정민 책임연구원

기본연구 2010-10 · 사회경제적 변화에 따른 충남 주택정책 방향

글쓴이 · 임형빈, 임정민 / 발행자 · 박진도 / 발행처 · 충남발전연구원

인쇄 · 2010년 12월 31일 / 발행 · 2010년 12월 31일

주소 · 충남 공주시 금홍동 101 (314-140)

전화 · 041-840-1164(직통) 041-840-1114(대표) / 팩스 · 041-840-1129

ISBN · 978-89-6124-144-1 03350

<http://www.cdi.re.kr>

©2010. 충남발전연구원

- 이 책에 실린 내용은 출처를 명기하면 자유로이 인용할 수 있습니다.  
무단전재하거나 복사, 유통시키면 법에 저촉됩니다.
- 이 연구는 본 연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.