





# 충청남도 주택종합계획

## (2013~2022)

2013. 12





# 제 출 문

충청남도지사 귀하

본 보고서를 「충청남도 주택종합계획(2013~2022)」  
최종 성과품으로 제출합니다.

2013년 12월 26일

충남발전연구원장 강 현 수



# 목 차

제1장 주택종합계획 수립 개요 .....	1
1. 주택종합계획 수립 배경 및 목적 .....	3
2. 계획의 범위 .....	5
3. 연구의 체계 .....	10
제2장 충남의 주택 및 주거실태분석 .....	11
1. 일반현황 .....	13
2. 주택현황 .....	23
3. 주거실태조사 .....	37
4. 분석 종합 및 시사점 .....	65
제3장 관련정책 및 해외사례 .....	69
1. 관련계획법 및 국내외 정책동향 .....	71
2. 해외사례 .....	91
제4장 주택 수요예측 및 공급방안 .....	111
1. 인구 및 가구 예측 .....	113
2. 주택수요예측 .....	118
3. 주택공급 잠재량 분석 .....	123
4. 주택 공급 방안 .....	133
제5장 주택정책의 기본구상 .....	137
1. 기본방향 .....	139
2. 비전 및 정책목표 설정 .....	141
3. 추진전략 .....	143
4. 목표지표 .....	144
제6장 부문별 정책방향 및 사업계획 .....	147
1. 수요자 맞춤형 주거복지 체계 구축 .....	149
2. 도시주거환경정비 .....	157
3. 주택 개보수 및 리모델링 .....	166
4. 농산어촌 주거환경 정비 .....	175
5. 임대주택 공급방안 .....	187
6. 주택시장 안정화 .....	199
7. 건설자재 수급계획 .....	209

8. 충남형 주택 프로그램 및 사업 .....	211
1) 충남형 주택 프로그램 도출 .....	211
2) 코하우징-협동조합주택 활성화 .....	215
3) 에너지 절약형 주택 및 주거단지 조성 .....	225
4) 빈집 정비 및 활용 .....	237
5) 시책 및 사업 추진을 위한 주체별 역할 .....	244
<b>제7장 집행 및 관리계획 .....</b>	<b>247</b>
1. 주택정책 추진 로드맵 .....	249
2. 자금조달계획 및 투자계획 .....	253
3. 추진체계 구축 및 운영 .....	255
<b>제8장 지역별 주택정책 추진방향 .....</b>	<b>267</b>
1. 지역별 특성을 고려한 주택정책의 필요성 .....	269
2. 지역별 주택정책 추진방향 .....	269
<b>부록 .....</b>	<b>301</b>
1. 주요 자문내용 및 조치사항 .....	301
2. 국가 제2차 장기주택종합계획과 충남 주택종합계획 비교 검토 .....	303

## 표 목차

〈표 2-1〉 도시지역 내 용도지역 분포 .....	13
〈표 2-2〉 비도시지역 내 용도지역 분포 .....	13
〈표 2-3〉 전국대비 충남 지역내총생산 .....	14
〈표 2-4〉 충남 시군별 지역내총생산 .....	15
〈표 2-5〉 시도별 총 인구수 .....	16
〈표 2-6〉 충남 시군별 총 인구수 .....	17
〈표 2-7〉 충남 도시화율 .....	17
〈표 2-8〉 전국, 충남의 연령별 인구 구성비 .....	18
〈표 2-9〉 시도별 총 가구수 .....	20
〈표 2-10〉 충남 시군별 총 가구수 .....	21
〈표 2-11〉 가구원수별 가구 현황(2010년, 일반가구) .....	22
〈표 2-12〉 시도별 유형별 주택 현황(2010년 기준) .....	23
〈표 2-13〉 충남 시군별 유형별 주택 현황(2010년 기준) .....	24
〈표 2-14〉 주택 유형별 빈집 현황(2010년 기준) .....	25
〈표 2-15〉 빈집사유별 현황(2010년 기준) .....	25
〈표 2-16〉 주택 재고 현황(2010년 기준) .....	26
〈표 2-17〉 주택 점유형태 .....	27
〈표 2-18〉 연면적별 주택 수(2010년 기준) .....	27
〈표 2-19〉 건축연도별 주택 현황(2010년 기준) .....	28
〈표 2-20〉 미분양주택 현황 .....	29
〈표 2-21〉 충남 시군별 미분양주택 현황 .....	30
〈표 2-22〉 공공임대주택 건설실적 .....	31
〈표 2-23〉 시도별 임대주택 재고현황 .....	32
〈표 2-24〉 주택보급률 .....	33
〈표 2-25〉 충남 시군별 주택보급률(2010년) .....	34
〈표 2-26〉 인구 1천명 당 주택 수 .....	35
〈표 2-27〉 충남 시군별 인구 1천명 당 주택 수(2010년) .....	36
〈표 2-28〉 평균 거주기간_주거실태조사(일반) .....	44
〈표 2-29〉 생애최초 주택 구입시까지의 소요 년 수_주거실태조사(일반) .....	44
〈표 3-1〉 공공지원 대상 계층과 주거지원프로그램(예시) .....	72
〈표 3-2〉 지역별 주택 시장수요의 전망 (2003년 ~ 2012년) .....	73
〈표 3-3〉 지역별 공공지원이 필요한 주택소요의 전망 (2003년 ~ 2012년) .....	73
〈표 3-4〉 지역별 주택공급계획 (2003년 ~ 2012년) .....	73
〈표 3-5〉 지역별 택지수급계획 (2003년 ~ 2012년) .....	74
〈표 3-6〉 시도별 주택건설계획(2012) .....	76
〈표 3-7〉 시도별 주택건설계획(2013) .....	77
〈표 3-8〉 주택 건설 및 관리에 관한 법령내용 .....	80

〈표 3-9〉 충청남도 주택관련 조례 및 규정 .....	81
〈표 3-10〉 타 시도 주택조례와의 비교 .....	82
〈표 3-11〉 주생활기본계획(전국계획)의 목표·성과지표·기본시책 .....	87
〈표 3-12〉 주택안전망(Safety net) .....	93
〈표 3-13〉 독일 공공주택 유형분류(정부지원정도 및 건설시기에 따라) .....	95
〈표 3-14〉 독일 주택제도의 공공지원방법 .....	96
〈표 3-15〉 독일의 임대료 인상제도 .....	96
〈표 3-16〉 독일의 임대료 규제체계 .....	96
〈표 3-17〉 영국의 저소득층 주거지원을 위한 서민형 주택공급 특징 .....	101
〈표 3-18〉 도시 및 주택정책에 대한 국가예산(2011) .....	106
〈표 3-19〉 텍사스의 유형별 주거복지 지원프로그램 .....	108
〈표 3-20〉 텍사스주의 문제유형별 프로그램 .....	109
〈표 4-1〉 충남 2010년 인구추정결과와 오차율 .....	115
〈표 4-2〉 충남 인구예측결과 .....	116
〈표 4-3〉 충남 주택점유형태, 연면적 규모별 비중 .....	119
〈표 4-4〉 충남 거처의 종류별 비중 .....	120
〈표 4-5〉 연도별 충남 주택수요예측결과 .....	121
〈표 4-6〉 2020년 점유형태별 충남 주택수요예측결과 .....	121
〈표 4-7〉 2020년 연면적 규모별 충남 주택수요예측결과 .....	122
〈표 4-8〉 2020년 거처의 종류별 충남 주택수요예측결과 .....	122
〈표 4-9〉 주택 공급 잠재량 분석의 타 시도 사례 .....	125
〈표 4-10〉 충남 신규개발사업 추진 현황 .....	127
〈표 4-11〉 충남 시군별 도시주거환경개선사업 추진현황 .....	128
〈표 4-12〉 충남 시군별 도시정비사업 추진현황 .....	129
〈표 4-13〉 충남 주택공급 잠재량 .....	131
〈표 4-14〉 충남 시군별 주택공급 잠재량 .....	131
〈표 4-15〉 충남 주택 공급 총량 .....	133
〈표 4-16〉 연도별 주택 공급 방안 .....	134
〈표 4-17〉 시군별 주택 공급 방안 .....	135
〈표 5-1〉 주택 및 주거환경 관련 주요 지표(2010년 기준) .....	145
〈표 6-1〉 충남 주거복지 프로그램 .....	156
〈표 6-2〉 충청남도 도시정비사업 추진 현황(2012년 말 현재) .....	157
〈표 6-3〉 도시주거환경정비 분야 추진정책 및 주요사업 .....	165
〈표 6-4〉 건립경과 15년 이상의 전국 및 충남지역 주택규모 .....	167
〈표 6-5〉 주거빈곤가구 우선적 정책대상 가구 규모 .....	169
〈표 6-6〉 주택 개보수 및 리모델링 분야 추진정책 및 주요사업 .....	174
〈표 6-7〉 충남 농촌지역 인구 및 가구수 현황 .....	175
〈표 6-8〉 충남 농촌지역 65세 이상 인구 현황 .....	176

〈표 6-9〉 충청남도 귀농귀촌가구 현황 .....	177
〈표 6-10〉 충남 농촌지역 주택 및 빈집 현황 .....	178
〈표 6-11〉 충남의 농어촌서비스기준 이행실태 결과(2011년) .....	179
〈표 6-12〉 지역별 최저주거기준 미달가구 현황 (2010년) .....	179
〈표 6-13〉 지역별 주거환경 만족도 (2010년) .....	180
〈표 6-14〉 일본의 한계마을 구분 기준 및 내용 .....	184
〈표 6-15〉 농산어촌 주거환경 정비분야 추진정책 및 주요사업 .....	186
〈표 6-16〉 임대주택 재고 현황(2012년 기준) .....	187
〈표 6-17〉 임대주택 건설 현황(사업승인 기준, 2012) .....	188
〈표 6-18〉 충남지역 공공임대주택의 공급주체별 재고 및 건설 비중(2012년 기준) .....	189
〈표 6-19〉 소득수준별 임차가구 비율 변화 추이 .....	189
〈표 6-20〉 소득수준별 비중 .....	190
〈표 6-21〉 점유형태별 고령자 연령 비율 .....	191
〈표 6-22〉 고령자 연령별 점유형태 비율 .....	192
〈표 6-23〉 장애인 가구의 주거 유형 .....	193
〈표 6-24〉 장애수당 수급자 현황(2007~2009) .....	193
〈표 6-25〉 임대주택 공급 분야 추진정책 및 주요사업 .....	198
〈표 6-26〉 주택시장 안정화 분야 추진정책 및 주요사업 .....	208
〈표 6-27〉 호당 주택자재 수요 .....	209
〈표 6-28〉 주택자재 수요추정 .....	210
〈표 6-29〉 주택자재 수요량 .....	210
〈표 6-30〉 충남의 주택 및 주거환경 특징 .....	212
〈표 6-31〉 시책과 주요사업 .....	214
〈표 6-32〉 국가별 주택협동조합 현황 .....	216
〈표 6-33〉 국내 에너지 절약형 주택 및 주거단지 사례 .....	230
〈표 6-34〉 일본의 빈집재생사업 .....	239
〈표 6-35〉 시책 및 사업별 주체의 역할분담과 사업기간 .....	244
〈표 6-36〉 시책 및 사업별 특징 .....	245
〈표 7-1〉 주택종합계획 로드맵 .....	252
〈표 8-1〉 천안시 지역현황 .....	270
〈표 8-2〉 천안시 주요 추진사업 .....	271
〈표 8-3〉 공주시 지역현황 .....	272
〈표 8-4〉 공주시 주요 추진사업 .....	273
〈표 8-5〉 보령시 지역현황 .....	274
〈표 8-6〉 보령시 주요 추진사업 .....	275
〈표 8-7〉 아산시 지역현황 .....	276
〈표 8-8〉 아산시 주요 추진사업 .....	277
〈표 8-9〉 서산시 지역현황 .....	278
〈표 8-10〉 서산시 주요 추진사업 .....	279

〈표 8-11〉 논산시 지역현황 .....	280
〈표 8-12〉 논산시 주요 추진사업 .....	281
〈표 8-13〉 계룡시 지역현황 .....	282
〈표 8-14〉 계룡시 주요 추진사업 .....	283
〈표 8-15〉 당진시 지역현황 .....	284
〈표 8-16〉 당진시 주요 추진사업 .....	285
〈표 8-17〉 금산군 지역현황 .....	286
〈표 8-18〉 금산군 주요 추진사업 .....	287
〈표 8-19〉 부여군 지역현황 .....	288
〈표 8-20〉 부여군 주요 추진사업 .....	289
〈표 8-21〉 서천군 지역현황 .....	290
〈표 8-22〉 서천군 주요 추진사업 .....	291
〈표 8-23〉 청양군 지역현황 .....	292
〈표 8-24〉 청양군 주요 추진사업 .....	293
〈표 8-25〉 홍성군 지역현황 .....	294
〈표 8-26〉 홍성군 주요 추진사업 .....	295
〈표 8-27〉 예산군 지역현황 .....	296
〈표 8-28〉 예산군 주요 추진사업 .....	297
〈표 8-29〉 태안군 지역현황 .....	298
〈표 8-30〉 태안군 주요 추진사업 .....	299

# 그림목차

〈그림 1-1〉 공간적 범위 .....	6
〈그림 1-2〉 연구의 체계 .....	9
〈그림 2-1〉 충남 지역내총생산 중 시군별 구성비 .....	14
〈그림 2-2〉 전국, 충남의 연령별 인구 구성비(2010년 기준) .....	19
〈그림 2-3〉 주택 유형별 점유형태_주거실태조사(일반) .....	38
〈그림 2-4〉 가구원수 별 점유형태_주거실태조사(일반) .....	39
〈그림 2-5〉 소득 분위별 주택 유형_주거실태조사(일반) .....	40
〈그림 2-6〉 가구 특성별 주택 유형_주거실태조사(일반) .....	40
〈그림 2-7〉 주거환경 만족도_주거실태조사(일반) .....	41
〈그림 2-8〉 주택 만족도_주거실태조사(일반) .....	42
〈그림 2-9〉 충남 항목별 주거환경만족도_주거실태조사(일반) .....	43
〈그림 2-10〉 주거환경만족도 전국 vs. 충남_주거실태조사(일반) .....	43
〈그림 2-11〉 대출상환부담_주거실태조사(일반) .....	45
〈그림 2-12〉 임대주택 만족도_주거실태조사(임대) .....	51
〈그림 2-13〉 필요한 주거서비스_주거실태조사(임대) .....	52
〈그림 2-14〉 임대주택 문제점_주거실태조사(임대) .....	53
〈그림 2-15〉 임대주택 개선사항_주거실태조사(임대) .....	53
〈그림 2-16〉 노인 주택의 유형_주거실태조사(취약계층) .....	54
〈그림 2-17〉 노인 주택의 점유 형태_주거실태조사(취약계층) .....	55
〈그림 2-18〉 노인 주거환경/주택 만족도_주거실태조사(취약계층) .....	56
〈그림 2-19〉 노인 배려시설_주거실태조사(취약계층) .....	56
〈그림 2-20〉 주택연금제도 인지/활용의사_주거실태조사(취약계층) .....	57
〈그림 2-21〉 장애인 주택의 유형_주거실태조사(취약계층) .....	57
〈그림 2-22〉 장애인 주택 점유 형태_주거실태조사(취약계층) .....	58
〈그림 2-23〉 장애인 주거환경/주택 만족도_주거실태조사(취약계층) .....	59
〈그림 2-24〉 장애인 주 수입원_주거실태조사(취약계층) .....	59
〈그림 2-25〉 장애인 월평균 소득 및 취업상태_주거실태조사(취약계층) .....	60
〈그림 2-26〉 장애인 집의 개조 필요성_주거실태조사(취약계층) .....	60
〈그림 2-27〉 장애인 향후 살고 싶은 집의 형태_주거실태조사(취약계층) .....	61
〈그림 2-28〉 저소득층 주택의 유형_주거실태조사(취약계층) .....	62
〈그림 2-29〉 저소득층 주택 점유 형태_주거실태조사(취약계층) .....	63
〈그림 2-30〉 저소득층 주거환경/주택 만족도_주거실태조사(취약계층) .....	64
〈그림 2-31〉 저소득층 주거복지정책(사업) 이용경험_주거실태조사(취약계층) .....	64
〈그림 3-1〉 충청남도 주택종합계획 상하위계획 관계도 .....	71
〈그림 3-2〉 주택 관리 및 건설 분야 관련법률 .....	79
〈그림 3-3〉 독일의 주택지원 계통도 .....	97

〈그림 4-1〉 충남 인구의 연령대별 가구주 비율(%) .....	117
〈그림 4-2〉 주택 공급 잠재량 분석체계 .....	123
〈그림 4-3〉 주택재고 변화과정 .....	130
〈그림 5-1〉 충남 정책방향 도출 배경 .....	140
〈그림 5-2〉 충남 정책방향 도출 과정 .....	142
〈그림 5-3〉 충남 주택종합계획 비전 및 주요전략 .....	143
〈그림 6-1〉 지역별 주거용 건축물 리모델링 착공 면적 비중 추이 .....	166
〈그림 6-2〉 ‘건축물 에너지 수요 절감을 위한 그린 리모델링 활성화 방안’ 모델 정책개발 사례(자료:국토교통부) ....	171
〈그림 6-3〉 주택 개보수 중심의 마을만들기를 위한 지구지정 및 사업추진사례 .....	172
〈그림 6-4〉 지역자산을 활용한 충청남도 주거 리모델링 모델 및 체계 .....	173
〈그림 6-5〉 전국 읍·면별 과소화 마을 변화 추이 .....	176
〈그림 6-6〉 충청남도의 국민기초생활수급자 추이(2001~2011) .....	190
〈그림 6-7〉 지역별 순전입인구 추이 .....	199
〈그림 6-8〉 세종시 및 내포신도시 인근지역 지가변화 .....	200
〈그림 6-9〉 유형별 매매가격 변화율(전년동기대비) .....	201
〈그림 6-10〉 주택 거래량 .....	201
〈그림 6-11〉 매매가 대비 전세가 비율 변화 .....	202
〈그림 6-12〉 충남지역 주택유형별 건설실적 .....	203
〈그림 6-13〉 미분양 추이 .....	203
〈그림 6-14〉 이슈 및 시책 도출 과정 .....	213
〈그림 6-15〉 서울 강서구 가양동 협동조합형 공공임대주택 사례 .....	220
〈그림 6-16〉 부산 남구 대연동 일오집 사례 .....	221
〈그림 6-17〉 코하우징-협동조합주택 지원체계 구축 .....	222
〈그림 7-1〉 지역 특성별 유형화 .....	250
〈그림 7-2〉 주택주거복지 거버넌스 구체화(예시) .....	253
〈그림 7-3〉 기금 모금과 운용을 위한 거버넌스 구축(예) .....	254
〈그림 7-4〉 서울시 주택관련 업무 전담부서 .....	257
〈그림 7-5〉 경기도 주택관련 업무 전담부서 .....	258
〈그림 7-6〉 오사카 현 주택관련 업무 전담부서 .....	259
〈그림 7-7〉 충청남도 주택관련 업무 전담부서(2013.6 현재) .....	261
〈그림 7-8〉 충청남도 주택관련 업무 전담부서 운영(안) .....	261
〈그림 7-9〉 전담부서의 역할 제안 .....	262
〈그림 7-10〉 주택주거복지 거버넌스 체제 구축(안) .....	263
〈그림 7-11〉 주택주거복지 거버넌스 구체화(예시) .....	264

# 제1장 주택종합계획 수립 개요

본 장에서는 충청남도 주택종합계획 수립 배경과 목적을 제시하고,  
계획 수립을 위한 시간적, 공간적 범위를 설정하며,  
계획의 주요 내용과 함께 연구 체계를 설명하고 있음



## 1. 주택종합계획 수립 배경 및 목적

### 1) 주택종합계획 수립 배경

#### (1) 대표적인 시장재 이면서 사회재의 특성이 존재

- 주택은 대표적인 시장재이며, 시장에서 수급조절의 문제가 발생하고 있음
- 또한 도민 모두에게 배분되어야 하는 재화의 특성을 감안하면 사회재의 특성이 존재하고 이러한 특성으로 정책을 통한 공공의 적절한 개입이 필요함
- 이러한 주택시장은 국지적인 지역경제의 영향을 받고 있으며, 수요와 공급에 따라 시장실패의 가능성이 존재함
- 안정적인 주택시장을 형성하기 위하여 향후 주택수요를 반영한 중장기적인 주택 정책 수립의 필요성이 대두됨

#### (2) 주거복지 차원의 주택정책 필요성 대두

- 최근 행복주택 등의 공공임대주택의 확대 공급, 주택 바우처 제도 신설 등 국가 차원에서 보편적 주거복지가 강화되고 있음
- 충남은 최저주거기준 미달가구 비중이 전국보다 높은 비중을 보임
- 보편적 주거복지 차원에서 최저주거기준 미달가구의 주거의 질적 향상을 위하여 물적보조, 현금보조 형태의 정책적 지원수단과 주거환경 개선을 위한 프로그램 도입이 필요함
- 도민들의 주거 만족도와 안정성 확보를 위하여 지속적인 임대주택을 공급하고, 주택의 질적 수준을 향상시킬 필요가 있음
- 이러한 주거복지 서비스를 제공하는 전달체계를 구축하기 위한 행정적 지원 시스템이 요구됨

#### (3) 도시와 농촌지역 혼재에 따른 주거문제의 다양성

- 충남의 경우 다양한 지역특성이 혼재되어 있어 주택정책 수립시 지역적 특성과 계층을 반영한 주택정책 수립의 필요성이 대두됨

- 천안시, 아산시 등의 도시지역의 경우 인구와 가구수가 증가하고 자가 보급률이 낮은 지역 특성을 보이고 있으며, 중소도시와 농촌의 경우에는 그 반대의 현상을 보이고 있음
- 지역 특성에 따라 다양한 주거문제가 발생하고 있어 지역적으로 차별성 있는 주택정책의 필요성 요구됨

#### (4) 다양한 주택 및 주거서비스에 대한 선호도 반영 필요

- 취약계층인 노인, 장애인등을 위한 주거서비스, 도시지역 1-2인가구, 농촌지역의 고령자들의 다양한 선호를 반영한 수요자 맞춤형 주택 정책 수립 필요성
- 충남의 경우 주택보급률이 107%로 주택의 공급 측면보다는 기존주택을 활용하여 질적 측면에서 주거만족도를 높이는 정책이 필요함
- 도시지역의 젊은 1-2인 가구의 특성과 농촌지역의 고령자 1-2인 가구 증가에 따른 차별적 수요에 대응하기 위한 정책적 방안 모색
- 중소도시의 노후화된 주택 정비를 위한 다양한 수단, 농촌지역의 인구감소에 따른 빈집 증가와 커뮤니티의 붕괴를 방지하기 위한 주택정책이 필요함

#### (5) 지역 주택정책의 지속성 및 일관성 확보

- 기존의 주택공급 촉진을 위해 수립하는 1년 단위의 주택종합계획은 중장기적인 주택정책의 비전을 제시하는 데 한계가 있음
- 주택시장의 안정성 확보, 취약계층의 주거복지 강화 등 중장기적인 충남 주택정책의 일관성을 유지하여 도민들의 주거생활의 수준을 향상시키기 위한 수단이 필요함
  - 따라서 법에서 제시하는 대로 10년 단위의 중장기적인 주택정책의 비전과 전략을 제시하고 부문별 정책수단을 발굴하도록 함
- 국가차원에서 수립되는 장기주택종합계획과의 정합성을 유지하고, 지역의 주택정책의 일관성 확보를 위한 충남 장기주택종합계획 수립 필요

## 2) 충청남도 주택종합계획 수립의 목적

- 본 과업에서는 충청남도의 주거문제 및 주택시장 관련 여건과 환경에 대한 객관적이고 종합적인 분석과 전망을 토대로 하여, 지역의 주거복지수준을 향상시키기 위한 주택종합계획을 수립함
- 기본적으로 본 과업은 우리나라의 주택법 제3조를 반영함과 동시에 동법의 제7조와 제8조 1항에 의거함

〈주택법〉

제 3 조(국가 등의 의무)

국가 및 지방자치단체는 주택정책을 수립·시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.

1. 국민이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 할 수 있도록 할 것
2. 주택시장의 원활한 기능 발휘와 주택산업의 건전한 발전을 꾀할 수 있도록 할 것
3. 주택이 공평하고 효율적으로 공급되며 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것
4. 국민주택규모의 주택이 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에게 우선적으로 공급될 수 있도록 할 것

## 2. 계획의 범위

### 1) 공간적 범위 : 충청남도 행정구역 전체

- 충청남도의 주택종합계획을 수립하는 것을 목적으로 본 과업의 공간적 범위는 기본적으로 충청남도 행정구역 전체로 함
  - 단 계획 수립을 위한 분석과 예측의 기본단위는 최소 사군단위로 함
  - 기존 충청남도 영역에서 독립된 광역 행정구역인 세종특별자치시로 편입된 연기군과 공주시 일부지역은 분석 대상에서 제외됨



〈그림 1-1〉 공간적 범위

## 2) 시간적 범위 : 계획수립 기준년도 2012년, 목표연도 2022년

- 중장기적인 비전과 안목을 바탕으로 충청남도의 주택종합계획을 수립하기 위한 본 과업의 목표연도를 2022년으로 설정함
  - 기준년도 : 2012년
  - 목표연도 : 2022년
- 과업진행을 위한 설문조사를 포함하여 모든 조사는 2012년 현재를 기준으로 이루어지며, 분석과 예측을 위해 적용되는 자료는 인구주택총조사 자료를 기본으로 하여 도청, 시군청 등의 자료를 활용함

### 3) 내용적 범위

#### (1) 관련법규 및 지침에 따른 내용적 범위

- 관련법규인 주택법 및 지침상의 내용적 범위를 준용하고, 충남의 현안, 주요 이슈를 추가하도록 함
- 상위 및 관련계획(국토종합계획, 도시기본계획, 충청남도 종합계획 등)의 기초를 반영하여 계획을 수립함
  - 주택종합계획의 기본 목표 및 방향
  - 주택시장의 현황과 전망
  - 주거실태분석 및 지표설정
  - 중장기 주택 및 택지수급계획
  - 부문별 계획
    - (수요자 맞춤형 주거복지 체계 구축)
    - (도시주거정비사업 추진계획)
    - (주택개보수 및 리모델링 추진계획)
    - (농산어촌 주거환경 정비)
    - (임대주택 공급방안)
    - (주택시장 안정화)
    - (건설자재 수급계획)
    - (충남형 주택 프로그램)
  - 지역별 주택정책 추진방향

#### (2) 주요내용 #1 : 주택(택지)의 수요와 공급

- 수요계층별, 가구특성별 주택입지, 주택유형, 주택규모 등을 감안한 주택공급 지표 설정과 주택보급물량을 산정함
  - 목표연도까지의 주택건설호수를 추정하여, 소요 택지에 대한 지역별 수급계획 수립 및 부족분에 대한 택지 확보방안 마련이 필요함
- 사회경제적 변화에 따른 인구, 가구의 구조변화와 여건변화를 주택 수요추정시 반영하여 공급하는 방안을 모색함
- 도시와 농촌의 다양한 지역특성을 반영하여 정책적 측면에서 공급방안을 제시함

- 도민들의 다양한 선호를 반영하기 위하여 지역적, 계층적 특성을 반영한 주택 공급 방안을 모색함
  - 여건 변화에 따른 수요의 변화, 이에 따른 공급 특성 분석이 이루어져야 함
- 주택 공급시 농산어촌 고령화 및 주택 공동화 문제, 주택개량 및 리모델링 방안, 재고 주택 및 빈집 관리 등의 주택 관리방안 차원에서 마련함

### (3) 주요내용 #2 : 주거환경 개선과 주거복지의 실현

- 주거환경정비를 위한 다양한 추진방안의 문제점을 파악하여 지역 특성에 맞는 정책적 방안을 모색함
- 저소득층을 위한 임대주택의 지속적인 공급을 위하여 기존 공급현황과 체계를 파악하여 공급되도록 함
  - 저소득층의 주거안정을 위하여 임대주택에 대한 문제점 및 개선 방향을 제시하고 지자체 차원의 추진 가능한 관련 정책을 모색함
- 보편적 주거복지 정착을 위한 저소득층, 취약계층의 직·간접적인 지원방안 마련
  - 취약계층의 특성에 맞는 다양한 주택 공급 및 주거환경 제고 방안
- 지속적이고 안정적인 주거복지 전달체계 구축을 위하여 주택행정 및 주거복지 행정 체계를 정비함

### (4) 주요내용 #3 : 충남의 현안과 주요 이슈에 대응한 정책 개발

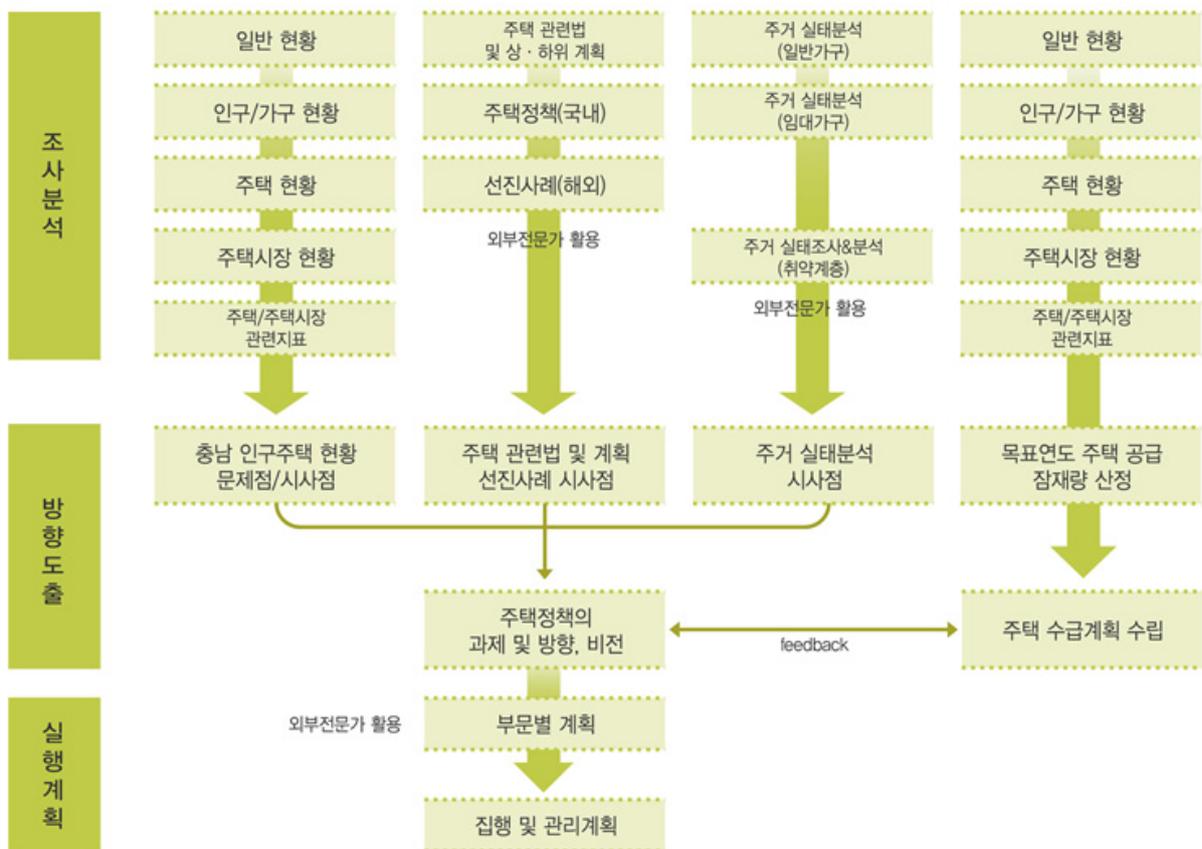
- 충남이 가진 주택 관련 문제점과 이슈들을 파악하고, 충남의 특성을 고려한 주택 정책을 발굴함
  - 충남 지역의 현황과 문제점에 적절한 대안을 모색, 충남도만의 정책을 개발할 필요가 있음
  - 최근 주택공급의 대안으로 제시되고 있는 주택협동조합, 기후변화 대응을 위한 지속가능하고 친환경적인 에너지 절약형 주택, 충남의 주요 이슈인 빈집 문제 등, 주택관련 이슈를 발굴하여 정책을 제시함

### (5) 주요이슈 #4 : 주거실태조사

- 지역의 주거특성을 파악하기 위한 지역주민들의 인식과 실태조사의 결과는 현재의 주택 및 주거상황의 질적 수준 파악을 위하여 중요한 의미가 있음

- 인구 및 가구 이동특성, 주거만족도, 가구소득변화, 기존 주택시장 동향, 주택 선호도, 기타 여건변화 등 다양한 주택관련지표를 바탕으로 주거실태조사 분석을 실시, 본 과업에 적합한 정책지표 발굴 및 보완이 이루어져야 함
  - 양적 측면과 함께 질적 측면에서 각종 현황을 측정, 주거실태를 파악할 수 있는 지표를 설정하여 정책수립의 기초자료로 활용함
- 취약계층의 주택 및 주거환경 실태파악과 주거복지 향상을 위하여 주거실태 조사를 별도로 수행함
  - 노인, 장애인, 저소득층을 중심으로 별도의 주거실태조사를 실시, 분석함으로써 충남이 가진 사회취약계층의 주택, 주거관련 문제점들을 파악, 대안을 모색함

### 3. 연구의 체계



〈그림 1-2〉 연구의 체계



## 제2장 충남의 주택 및 주거실태분석

본 장에서는 충남 지역에 대한 일반 현황과 주택 현황 분석 결과가 제시되고, 일반가구, 임대가구, 취약계층을 대상으로 한 주거실태조사 결과를 바탕으로, 충남 주택 및 주거실태의 시사점을 도출하고 있음



## 1. 일반현황

### 1) 도시계획 현황

- 충남 용도지역 기준 도시지역 면적 906.7km<sup>2</sup>, 전체 면적의 10.3%를 차지함
- 충남 도시지역 내 용도지역 분포 현황은 녹지지역 594.4km<sup>2</sup>(65.6%), 주거지역 121.4km<sup>2</sup>(13.4%), 공업지역 104.7km<sup>2</sup>(11.5%)를 차지함
  - 전국에 비해 공업지역은 충남의 비율이 높고, 녹지지역은 낮음

〈표 2-1〉 도시지역 내 용도지역 분포

구분	도시지역 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정지역
전국	17,492.2km <sup>2</sup> (100.0%)	2,536.3km <sup>2</sup> (14.4%)	317.6km <sup>2</sup> (1.8%)	1,074.4km <sup>2</sup> (6.1%)	12,704.4km <sup>2</sup> (72.4%)	926.9km <sup>2</sup> (5.3%)
충남	906.7km <sup>2</sup> (100.0%)	121.4km <sup>2</sup> (13.4%)	14.8km <sup>2</sup> (1.6%)	104.7km <sup>2</sup> (11.5%)	594.4km <sup>2</sup> (65.6%)	71.4km <sup>2</sup> (7.9%)

자료 : 시도별 용도지역(통계청, 2011), 충남 시군별 용도지역(충남도청, 2011), 충남에서 연기군은 제외

- 충남 비도시지역 내 용도지역 분포 현황은 농림지역 4,073.2km<sup>2</sup>(51.4%), 관리지역 3,071.5km<sup>2</sup>(38.8%), 자연환경보전지역 779.4km<sup>2</sup>(9.8%) 임
  - 전국에 비해 관리지역은 충남의 비율이 높고, 농림지역과 자연환경보전지역은 낮음

〈표 2-2〉 비도시지역 내 용도지역 분포

구분	비도시지역 계	관리지역	농림지역	자연환경보전지역
전국	88,603.0km <sup>2</sup> (100.0%)	26,569.0km <sup>2</sup> (30.0%)	49,818.7km <sup>2</sup> (56.2%)	12,215.3km <sup>2</sup> (13.8%)
충남	7,924.1km <sup>2</sup> (100.0%)	3,071.5km <sup>2</sup> (38.8%)	4,073.2km <sup>2</sup> (51.4%)	779.4km <sup>2</sup> (9.8%)

자료 : 시도별 용도지역(통계청, 2011), 충남 시군별 용도지역(충남도청, 2011), 충남에서 연기군은 제외

## 2) 경제 현황

- 충남의 지역내총생산(GRDP) 증가율은 전국에 비해 2배 이상 높음
  - 연평균증가율(00-10) : 충남 9.5%, 전국 4.4%
  - 충남 지역내총생산은 2010년 기준, 73.3조원으로, 전국의 6.9%를 차지함

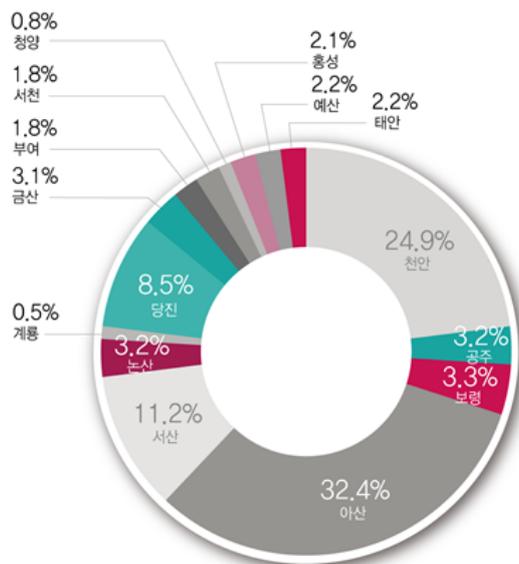
〈표 2-3〉 전국대비 충남 지역내총생산

(단위 : 십억원)

구분	2000년	2005년	2010년	연평균증가율 (00-10,%)
전국	691,467.8	869,304.6	1,067,217.8	4.4
충남 (전국대비비중)	29,715.5 (4.3%)	45,941.7 (5.3%)	73,316.7 (6.9%)	9.5

자료 : 통계청, 지역계정(각 년도), 2005년 기준가격, 충남에서 연기준은 제외

- 충남 시군별로는 북부권과 남부권의 권역간 경제불균형 문제가 심화됨
  - 권역내 시군별 연평균증가율(00-10)의 격차가 크게 나타남
  - 북부권 : 아산 16.9%, 당진 12.1%, 천안 9.6%
  - 남부권 : 청양 0.3%, 서천 1.6%, 부여 1.9%
  - 천안, 아산 두 지역의 지역내총생산(2010년 기준)이 충남 전체의 57.3%를 차지함



〈그림 2-1〉 충남 지역내총생산 중 시군별 구성비

〈표 2-4〉 충남 시군별 지역내총생산

(단위 : 십억원)

구분	2000년	2005년	2010년	연평균증가율 (00-10,%)
충남 계	29,715.50	45,941.70	73,316.70	9.5
천안	7,325.80	11,437.80	18,249.20	9.6
공주	1,642.80	1,910.70	2,355.20	3.7
보령	1,565.10	2,061.00	2,413.90	4.4
아산	4,986.10	10,896.00	23,764.30	16.9
서산	3,598.80	5,351.20	8,204.80	8.6
논산	1,659.20	1,894.40	2,318.20	3.4
계룡	215.2	319.5	392.12	6.2
당진	1,984.40	3,810.00	6,231.30	12.1
금산	1,247.80	1,555.60	2,289.90	6.3
부여	1,116.40	1,108.10	1,354.10	1.9
서천	1,130.50	1,265.90	1,322.50	1.6
청양	591.2	634.6	609.00	0.3
홍성	1,153.90	1,428.40	1,545.20	3.0
예산	963.3	1,344.10	1,599.60	5.2
태안	972.1	1,384.00	1,620.10	5.2

자료 : 통계청, 지역계정(각 년도), 2005년 기준가격, 충남에서 연기군은 제외

### 3) 인구 및 가구

#### (1) 인구

- 충남 총 인구수는 지속적으로 증가하고 있으며 충남의 총 인구수는 2010년 1,947천명으로 전국의 4.0%임
  - 충남 인구의 연평균증가율(00-10)은 1.0%, 전국 연평균 증가율인 0.5%의 2배로 경기(2.4%) 지역 다음으로 높은 증가율을 보이고 있음

- 충남 시군별로는 천안, 아산, 서산, 당진의 북부권 인구증가가 나타나는 반면, 남부권은 계룡을 제외하고 모두 인구감소가 나타남
- 충남 내 시군별 인구구성비에 있어서도 천안 29.5%, 아산 14.3%, 서산 8.1%, 당진 7.0% 등 북부권에 인구가 집중되어 있음
- 가장 많은 인구감소를 보이는 시군은 청양으로 연평균 -2.6%임

〈표 2-5〉 시도별 총 인구수

구분	인구(천명)				증가율 (00-10, %)
	2000년	2005년	2010년		
전국 계	46,136	47,279	48,580	100.0%	0.5
서울	9,895	9,820	9,794	20.2%	-0.1
부산	3,663	3,524	3,415	7.0%	-0.7
대구	2,481	2,465	2,446	5.0%	-0.1
인천	2,475	2,531	2,663	5.5%	0.7
광주	1,353	1,418	1,476	3.0%	0.9
대전	1,368	1,443	1,502	3.1%	0.9
울산	1,014	1,049	1,083	2.2%	0.7
경기	8,984	10,415	11,379	23.4%	2.4
강원	1,487	1,465	1,472	3.0%	-0.1
충북	1,467	1,460	1,512	3.1%	0.3
<b>충남</b>	<b>1,765</b>	<b>1,808</b>	<b>1,947</b>	<b>4.0%</b>	<b>1.0</b>
전북	1,891	1,784	1,777	3.7%	-0.6
전남	1,996	1,820	1,741	3.6%	-1.4
경북	2,725	2,608	2,600	5.4%	-0.5
경남	2,979	3,056	3,160	6.5%	0.6
제주	513	532	532	1.1%	0.4
세종	80	81	81	0.2%	0.2

자료 : 인구총조사(통계청, 2000-2010), 세종(연기군 지역)

〈표 2-6〉 충남 시군별 총 인구수

구분	인구(명)				증가율 (00-10, %)
	2000년	2005년	2010년		
충남 계	1,765,290	1,808,677	1,946,555	100.0%	1.0
천안	417,835	521,887	574,623	29.5%	3.2
공주	130,376	127,076	122,153	6.3%	-0.6
보령	109,535	97,176	97,770	5.0%	-1.1
아산	180,763	208,415	278,676	14.3%	4.4
서산	143,154	144,091	156,843	8.1%	0.9
논산	137,452	125,332	119,222	6.1%	-1.4
계룡	27,122	31,699	41,528	2.1%	4.4
당진	117,652	113,267	137,006	7.0%	1.5
금산	57,929	53,570	52,952	2.7%	-0.9
부여	83,687	73,464	67,584	3.5%	-2.1
서천	66,929	57,875	53,914	2.8%	-2.1
청양	38,601	31,316	29,755	1.5%	-2.6
홍성	90,658	82,793	82,811	4.3%	-0.9
예산	97,669	81,977	77,830	4.0%	-2.2
태안	65,928	58,739	53,888	2.8%	-2.0

자료 : 인구총조사(통계청, 2000-2010), 충남에서 연기군 제외

- 충남의 도시화율은 지속적으로 높아지고 있는 추세로, 도시인구는 지속적으로 증가하는 반면, 농촌인구는 감소함
  - 연평균증가율(00-10) : 도시인구는 2.49% 증가, 농촌인구는 1.82% 감소
  - 충남 도시화율은 2010년 68.8%로 나타남

〈표 2-7〉 충남 도시화율

구분	2000년	2005년	2010년	연평균증가율(%)		
				00-05	05-10	00-10
충남전체(천인)	1,765	1,808	1,947	0.24	0.74	0.98
도시인구(천인)	1,047	1,155	1,339	0.99	1.49	2.49
농촌인구(천인)	793	723	660	-0.92	-0.91	-1.82
충남 도시화율(%)	59.3	63.9	68.8			

자료 : 인구총조사(통계청, 2000-2010), 충남에서 연기군 제외

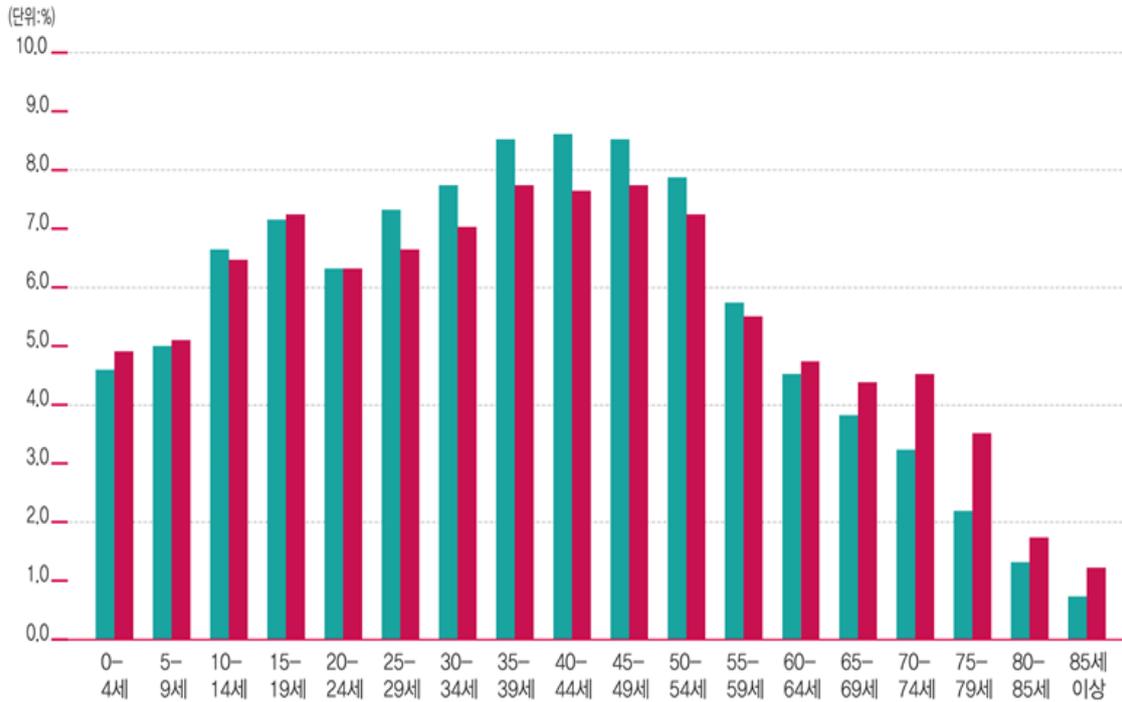
- 충남은 평균연령, 고령자 비율이 전국보다 높은 지역임
  - 충남의 연령별 인구 구성비(2010년 기준)는 전국과 유사하게 나타나고 있으나, 65세 이상 고령자에서 전국보다 높음
  - 평균연령은 충남이 39.5세로 전국 38.1세 보다 높게 나타남
  - 65세 이상 고령자 비율 또한 충남이 15.5%로 전국 11.3% 보다 높게 나타남

〈표 2-8〉 전국, 충남의 연령별 인구 구성비

구분	전국				충남			
	2000년	2010년		증가율	2000년	2010년		증가율
계	45,985,289	47,990,761	100.0%	0.4%	1,760,665	1,919,931	100.0%	0.9%
0-4세	3,130,258	2,219,084	4.6%	-3.4%	117,168	93,737	4.9%	-2.2%
5-9세	3,444,056	2,394,663	5.0%	-3.6%	123,422	97,470	5.1%	-2.3%
10-14세	3,064,442	3,173,226	6.6%	0.3%	112,942	124,670	6.5%	1.0%
15-19세	3,691,584	3,438,414	7.2%	-0.7%	143,052	138,625	7.2%	-0.3%
20-24세	3,848,186	3,055,420	6.4%	-2.3%	134,362	122,512	6.4%	-0.9%
25-29세	4,096,978	3,538,949	7.4%	-1.5%	130,935	126,993	6.6%	-0.3%
30-34세	4,093,228	3,695,348	7.7%	-1.0%	132,777	136,209	7.1%	0.3%
35-39세	4,186,953	4,099,147	8.5%	-0.2%	141,497	149,256	7.8%	0.5%
40-44세	3,996,336	4,131,423	8.6%	0.3%	134,839	148,446	7.7%	1.0%
45-49세	2,952,023	4,073,358	8.5%	3.3%	103,723	148,242	7.7%	3.6%
50-54세	2,350,250	3,798,131	7.9%	4.9%	91,633	138,053	7.2%	4.2%
55-59세	1,968,472	2,766,695	5.8%	3.5%	86,725	106,366	5.5%	2.1%
60-64세	1,788,849	2,182,236	4.5%	2.0%	95,989	92,124	4.8%	-0.4%
65-69세	1,376,122	1,812,168	3.8%	2.8%	85,942	84,267	4.4%	-0.2%
70-74세	918,121	1,566,014	3.3%	5.5%	56,563	86,538	4.5%	4.3%
75-79세	600,598	1,084,367	2.3%	6.1%	37,965	68,299	3.6%	6.0%
80-84세	303,759	595,509	1.2%	7.0%	19,612	36,006	1.9%	6.3%
85세이상	173,206	366,609	0.8%	7.8%	11,506	22,118	1.2%	6.8%
65세이상	3,371,806	5,424,667	11.3%	4.9%	211,588	297,228	15.5%	3.5%
평균연령	33.3	38.1	-	1.4%	36	39.5	-	0.9%

자료 : 인구총조사(통계청, 2000-2010), 외국인 제외, 충남에서 연기군 제외

주 : 2000년 인구수에는 연령미상이 제외 됨에 따라 합계에 차이가 있음



〈그림 2-2〉 전국, 충남의 연령별 인구 구성비(2010년 기준)

## (2) 가구

- 충남 총 가구수는 지속적으로 증가하고 있음
  - 충남 총 가구수는 2000년 567,526호에서 2010년 719,767호로 증가
  - 충남 총 가구수의 연평균증가율(00-10)은 2.5%로 전국 2.0%를 상회함
  - 경기 3.8%, 대전 2.6%에 이어 3번째로 높음
  - 충남 전체 외국인 가구수도 2000년 1,689가구에서 2010년 7,845가구로 증가함
  
- 충남 북부권을 중심으로 가구수의 증가가 나타남
  - 충남 전체 총 가구수 증가율 2.5%를 상회하는 지역은 아산 5.5%, 계룡 5.4%, 천안 4.8%, 당진 3.6%이며, 계룡을 제외하면 북부권에 위치하는 지역임
  - 상대적으로 남부권 지역에 위치한 부여 -0.6%, 서천 -0.5%, 청양 -0.6%의 세 시군은 감소를 보임
  - 외국인 가구는 천안 2,946가구, 아산 1,663가구로 타 시군에 비해 두 지역에 집중되어 있음

〈표 2-9〉 시도별 총 가구수

구분	2000년				2010년				증가율 (00-10)
	총가구	일반가구	집단 가구	외국인 가구	총가구	일반가구	집단 가구	외국인 가구	
계	14,391,374	14,311,807	14,417	65,150	17,574,067	17,339,422	20,727	213,918	2.0%
서울	3,109,809	3,085,936	2,787	21,086	3,577,497	3,504,297	2,836	70,364	1.4%
부산	1,124,001	1,120,186	572	3,243	1,251,756	1,243,880	785	7,091	1.1%
대구	762,194	759,351	639	2,204	873,934	868,327	553	5,054	1.4%
인천	751,130	747,297	453	3,380	929,489	918,850	972	9,667	2.2%
광주	409,571	408,527	243	801	518,742	515,855	646	2,241	2.4%
대전	415,134	413,758	382	994	536,297	532,643	478	3,176	2.6%
울산	307,819	306,714	201	904	377,938	373,633	374	3,931	2.1%
경기	2,691,510	2,668,886	2,694	19,930	3,908,059	3,831,134	5,307	71,618	3.8%
강원	489,226	487,420	632	1,174	560,589	557,751	658	2,180	1.4%
충북	463,524	461,463	682	1,379	564,614	558,796	924	4,894	2.0%
<b>충남</b>	<b>567,526</b>	<b>564,954</b>	<b>883</b>	<b>1,689</b>	<b>728,968</b>	<b>719,767</b>	<b>1,356</b>	<b>7,845</b>	<b>2.5%</b>
전북	604,082	601,965	669	1,448	663,695	659,946	815	2,934	0.9%
전남	666,389	664,287	660	1,442	684,986	681,431	843	2,712	0.3%
경북	891,774	887,917	1,662	2,195	1,014,345	1,005,349	1,795	7,201	1.3%
경남	955,081	951,393	930	2,758	1,165,209	1,151,172	2,081	11,956	2.0%
제주	158,159	157,563	162	434	188,365	187,323	243	799	1.8%
세종	24,445	24,190	166	89	29,584	29,268	61	255	1.9%

자료 : 인구총조사(통계청, 2000-2010), 세종(연기군 지역)

〈표 2-10〉 충남 시군별 총 가구수

구분	2000년				2010년				증가율 (00-10)
	총가구	일반가구	집단 가구	외국인 가구	총가구	일반가구	집단 가구	외국인 가구	
계	567,526	564,954	883	1,689	728,968	719,767	1,356	7,845	2.5%
천안	130,770	129,865	240	665	209,615	206,279	390	2,946	4.8%
공주	41,598	41,415	87	96	44,770	44,317	109	344	0.7%
보령	35,522	35,440	33	49	38,728	38,503	42	183	0.9%
아산	56,740	56,418	120	202	96,533	94,579	291	1,663	5.5%
서산	45,890	45,759	40	91	58,935	58,274	100	561	2.5%
논산	44,152	43,963	65	124	45,396	44,745	95	556	0.3%
계룡	7,857	7,847	4	6	13,284	13,240	10	34	5.4%
당진	37,282	37,163	39	80	52,950	52,151	94	705	3.6%
금산	20,372	20,230	51	91	21,050	20,931	44	75	0.3%
부여	28,920	28,833	23	64	27,200	27,059	39	102	-0.6%
서천	23,929	23,888	18	23	22,795	22,704	26	65	-0.5%
청양	13,203	13,148	18	37	12,463	12,414	15	34	-0.6%
홍성	30,178	30,045	51	82	32,672	32,298	35	339	0.8%
예산	29,904	29,813	38	53	30,533	30,317	44	172	0.2%
태안	21,209	21,127	56	26	22,044	21,956	22	66	0.4%

자료 : 인구총조사(통계청, 2000-2010)

- 충남은 평균 가구원수가 전국보다 작고, 1~2인 가구 비율이 높음
  - 충남 평균 가구원수는 2.5명으로 전국 2.7명 보다 작음
  - 1~2인 가구 비율도 충남은 55.7%로 전국 48.1% 보다 높음
  - 충남 시군 중 평균 가구원수가 가장 높은 지역은 계룡시로 3.0명이며, 천안 2.7명 순임
  - 1~2인 가구 비율이 높은 시군은 서천 68.5%, 청양 68.0%, 부여 66.3% 순임
  - 가구원수가 5인 이상인 가구 비율이 높은 시군은 계룡 10.4%, 연기 8.8% 순임
- \* 계룡시의 경우 1~2인 가구수 비율이 충남 시군 중 가장 낮은 반면, 5인 이상 가구수 비율이 가장 높으며, 평균가구원수도 가장 높게 나타나는 특징을 보임

- 충남의 1~2인 가구 중 고령자 비율이 군 지역에 상대적으로 높게 나타남
  - 반면, 1~2인 가구 중 20~40대 비율은 시 지역에 높게 나타남

〈표 2-11〉 가구원수별 가구 현황(2010년, 일반가구)

구분	일반가구 (천가구)	1인가구 (백가구)	가구원수1~2인		가구원수3~4인		가구원수5인이상		평균가구 원수(명)
			(백가구)	비율	(백가구)	비율	(백가구)	비율	
전국 계	17,288	41,422	83,472	48.1%	75,938	43.8%	13,984	8.1%	2.7
동부	13,989	32,441	63,980	45.6%	64,932	46.3%	11,399	8.1%	2.7
읍무	1,483	3,466	7,468	50.2%	6,109	41.1%	1,298	8.7%	2.7
면부	1,815	5,515	12,025	66.0%	4,897	26.9%	1,288	7.1%	2.3
충남 계	720	1,932	4,012	55.7%	2,620	36.5%	565	7.9%	2.5
천안	206	561	1,018	49.3%	877	42.5%	168	8.2%	2.7
공주	44	124	261	58.8%	144	32.5%	38	8.7%	2.5
보령	38	103	232	60.3%	126	32.6%	27	7.0%	2.5
아산	94	252	485	51.3%	386	40.8%	75	7.9%	2.6
서산	58	146	315	54.1%	224	38.4%	44	7.5%	2.6
논산	45	127	272	60.8%	139	31.2%	36	8.0%	2.4
계룡	13	21	50	37.8%	69	51.8%	14	10.4%	3.0
당진	52	138	295	56.5%	186	36.0%	41	7.8%	2.5
금산	21	63	137	65.4%	57	27.3%	15	7.3%	2.3
부여	27	74	179	66.3%	70	25.9%	21	7.8%	2.4
서천	23	66	156	68.5%	58	25.4%	14	6.0%	2.3
청양	12	36	84	68.0%	30	24.4%	9	7.6%	2.3
홍성	32	89	201	62.2%	97	30.1%	25	7.7%	2.4
예산	30	75	186	61.4%	94	31.1%	23	7.5%	2.5
태안	22	59	141	64.3%	63	28.9%	15	6.8%	2.4

자료 : 인구총조사(통계청, 2000-2010), 충남에서 연기군 제외

## 2. 주택현황

### 1) 주택 현황

#### (1) 주택 유형별 현황

- 주택 유형 구분은 주택법 상에서 제시하는 바에 따라 단독주택과 공동주택으로 구분하며, 공동주택은 다시 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분함
  - 단독주택, 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택), 비거주용건물내 주택

〈표 2-12〉 시도별 유형별 주택 현황(2010년 기준)

(단위 : 호, %)

구분	계	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용	
계	14,677,419	4,089,491	27.9	8,576,013	58.4	536,070	3.7	1,314,452	9.0	161,393	1.1
서울	2,525,210	405,575	16.1	1,485,869	58.8	145,914	5.8	463,417	18.4	24,435	1.0
부산	1,031,331	244,570	23.7	640,944	62.1	36,013	3.5	97,308	9.4	12,496	1.2
대구	691,702	166,307	24.0	464,960	67.2	5,084	0.7	47,099	6.8	8,252	1.2
인천	822,552	108,315	13.2	483,847	58.8	24,923	3.0	197,957	24.1	7,510	0.9
광주	443,925	93,147	21.0	339,732	76.5	4,196	0.9	2,997	0.7	3,853	0.9
대전	421,620	81,701	19.4	296,250	70.3	10,975	2.6	28,589	6.8	4,105	1.0
울산	310,952	63,093	20.3	218,142	70.2	6,730	2.2	17,716	5.7	5,271	1.7
경기	3,217,483	507,417	15.8	2,183,845	67.9	150,705	4.7	348,542	10.8	26,974	0.8
강원	536,485	228,960	42.7	270,845	50.5	23,434	4.4	4,684	0.9	8,562	1.6
충북	509,968	205,771	40.3	272,554	53.4	19,048	3.7	6,315	1.2	6,280	1.2
<b>충남</b>	<b>688,371</b>	<b>311,394</b>	<b>45.2</b>	<b>328,240</b>	<b>47.7</b>	<b>22,748</b>	<b>3.3</b>	<b>17,762</b>	<b>2.6</b>	<b>8,227</b>	<b>1.2</b>
전북	633,477	289,604	45.7	320,469	50.6	14,163	2.2	2,838	0.4	6,403	1.0
전남	690,508	408,877	59.2	254,331	36.8	12,630	1.8	5,625	0.8	9,045	1.3
경북	933,391	466,948	50.0	398,002	42.6	22,978	2.5	30,984	3.3	14,479	1.6
경남	1,033,580	414,576	40.1	558,688	54.1	24,737	2.4	23,456	2.3	12,123	1.2
제주	159,076	79,910	50.2	46,239	29.1	11,137	7.0	18,802	11.8	2,988	1.9
세종	27,788	13,326	48.0	13,056	47.0	655	2.4	361	1.3	390	1.4

자료 : 주택총조사(통계청, 2000-2010), 세종(연기군 지역)

- 충남의 주택 유형은 아파트 비중이 높으나 단독 주택과 큰 차이가 없음
  - 전체 주택 유형 중 아파트 비중이 전국 58.4%, 충남 47.7%, 반면, 단독주택의 비중은 전국 27.9%, 충남 45.2%로 나타남
  - 충남은 아파트 비중이 단독주택의 2배가 넘는 전국과 달리 아파트와 단독주택의 비중이 유사하게 나타남
- 충남의 시군은 대부분 단독주택의 비중이 높고, 일부 시 지역에서 아파트 비중이 높음
  - 충남 시군별로는 계룡, 천안, 아산, 서산 지역만 아파트 비중이 높고, 나머지 시군은 단독 주택의 비중이 높음
  - 아파트 비중이 높은 지역으로는 계룡 89.9%, 천안 73.0%로 나타났으며, 단독주택 비중이 높은 지역으로는 청양 83.9%, 부여 82.5%, 서천 77.9%, 금산 72.7% 순임
  - 군 지역에서 단독주택의 비중이 높게 나타남

〈표 2-13〉 충남 시군별 유형별 주택 현황(2010년 기준)

(단위 : 호, %)

구분	계	단독주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용	
계	688,371	311,394	45.2	328,240	47.7	22,748	3.3	17,762	2.6	8,227	1.2
천안	174,157	33,814	19.4	127,127	73.0	3,859	2.2	7,580	4.4	1,777	1.0
공주	42,594	25,778	60.5	14,397	33.8	1,330	3.1	512	1.2	577	1.4
보령	38,973	22,834	58.6	13,867	35.6	1,259	3.2	346	0.9	667	1.7
아산	92,738	24,470	26.4	62,867	67.8	2,101	2.3	2,524	2.7	776	0.8
서산	55,460	22,583	40.7	27,741	50.0	2,711	4.9	1,844	3.3	581	1.0
논산	44,528	29,442	66.1	12,590	28.3	1,336	3.0	544	1.2	616	1.4
계룡	14,041	1,330	9.5	12,620	89.9	21	0.1	7	0.0	63	0.4
당진	51,916	24,406	47.0	22,922	44.2	3,066	5.9	975	1.9	547	1.1
금산	21,491	15,614	72.7	4,256	19.8	530	2.5	757	3.5	334	1.6
부여	28,469	23,477	82.5	3,399	11.9	1,068	3.8	110	0.4	415	1.5
서천	25,095	19,543	77.9	3,274	13.0	1,483	5.9	387	1.5	408	1.6
청양	13,325	11,176	83.9	1,467	11.0	248	1.9	299	2.2	135	1.0
홍성	30,400	19,885	65.4	8,207	27.0	763	2.5	1,119	3.7	426	1.4
예산	32,218	20,951	65.0	8,748	27.2	1,711	5.3	442	1.4	366	1.1
태안	22,966	16,091	70.1	4,758	20.7	1,262	5.5	316	1.4	539	2.3

자료 : 주택총조사(통계청, 2000-2010)

- 충남은 2010년 기준 빈집 현황에서 주택 유형별 비율을 보면, 단독주택의 비중이 높은 반면, 전국은 아파트의 비중이 높음
  - 전국의 빈집 수는 793,848호로 이 중 절반 정도인 49.2%가 아파트로 나타남
  - 반면, 충남의 경우는 전체 빈집 56,963호 중 단독주택이 47.8%, 아파트가 45.2%로 나타나 단독주택의 비중이 높음

〈표 2-14〉 주택 유형별 빈집 현황(2010년 기준)

구분		빈집(호)	비중(%)	구분		빈집(호)	비중(%)
전국	계	793,848	100.0	충남	계	56,963	100.0
	단독주택	292,379	36.8		단독주택	27,228	47.8
	아파트	390,950	49.2		아파트	25,742	45.2
	연립주택	32,440	4.1		연립주택	1,982	3.5
	다세대주택	67,966	8.6		다세대주택	1,278	2.2
	비거주용 건물내주택	10,113	1.3		비거주용 건물내주택	733	1.3

자료 : 주택총조사(통계청, 2000-2010), 충남에서 연기군 제외

- 빈집사유별로는 매매임대이사가 가장 많았으며, 일시적 이용과 미분양, 미입주도 비중이 높게 나타남

〈표 2-15〉 빈집사유별 현황(2010년 기준)

구분	빈집 계	매매임대 이사	미분양 미입주	현재 수리중	일시적 이용	영업용	기타
계	56,963	16,182	13,158	494	13,686	820	12,623
단독주택	27,228	7,925	606	290	9,274	264	8,869
아파트	25,742	6,720	11,901	116	3,628	411	2,966
연립주택	1,982	789	445	42	399	3	304
다세대주택	1,278	599	178	34	256	14	197
비거주용 건물내주택	733	149	28	12	129	128	287

자료 : 주택총조사(통계청, 2000-2010), 충남에서 연기군 제외

- 충남 주택 재고 현황을 보면, 아파트가 302,498호로 가장 많고, 단독주택 284,166호, 연립주택 20,766호 순으로 나타남

〈표 2-16〉 주택 재고 현황(2010년 기준)

(단위 : 호)

구분	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용내주택	빈집
전국	13,883,571	3,797,112	8,185,063	503,630	1,246,486	151,280	793,848
서울	2,446,508	397,103	1,441,769	140,451	443,778	23,407	78,702
부산	990,374	234,001	617,239	3,446	92,774	11,914	40,957
대구	661,936	160,011	443,751	4,885	45,676	7,613	29,766
인천	781,115	100,659	465,747	22,935	184,761	7,013	41,437
광주	426,391	88,215	327,964	3,959	2,670	3,583	17,534
대전	404,341	78,985	283,832	10,510	27,157	3,857	17,279
울산	295,306	60,697	206,125	6,310	17,050	5,124	15,646
경기	3,063,384	475,769	2,091,028	141,716	329,629	25,242	154,099
강원	484,267	207,822	244,482	20,224	4,070	7,669	52,218
충북	472,717	188,891	254,628	17,611	5,825	5,762	37,251
<b>충남</b>	<b>631,408</b>	<b>284,166</b>	<b>302,498</b>	<b>20,766</b>	<b>16,484</b>	<b>7,494</b>	<b>56,963</b>
전북	588,951	262,872	304,602	13,048	2,555	5,874	44,526
전남	633,934	368,567	240,613	11,497	4,854	8,403	56,574
경북	858,275	424,441	370,429	21,207	28,605	13,593	75,116
경남	968,582	377,242	534,417	23,329	22,103	11,491	64,998
제주	151,347	75,781	44,388	10,147	18,154	2,877	7,729
세종	24,735	11,890	11,551	589	341	364	3,053

자료 : 주택총조사(통계청, 2000-2010), 세종(연기군 지역)

주 : 주택재고 = 총 주택 수 - 빈집 수

## (2) 주택 점유형태

- 2010년 충남 주택의 자가 소유비율은 61.0%로, 전국 평균 54.2%보다 높음
- 1990년 이후 충남의 자가율은 73.2%에서 61.0%로 감소하였으며, 임차가구의 비율은 상승하였음

〈표 2-17〉 주택 점유형태

(단위 : %)

구분	전국					충남				
	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
자가	49.9	53.3	54.2	55.6	54.2	73.2	72.5	66.1	62.9	61.2
전세	27.8	28.1	28.2	22.4	21.7	11.1	13.3	15.6	14.1	15.2
월세	19.1	15.5	14.8	19.0	20.1	11.5	9.9	13.3	17.5	16.8
기타	3.2	3.1	2.8	3.1	4.0	4.2	4.3	5.0	5.5	7.0

자료 : 주택총조사(통계청, 2000-2010), 충남에서 연기군 제외

## (3) 연면적별 주택 수

- 충남 연면적별 주택 구성비는 전국과 유사, 130㎡초과 주택의 구성비는 낮음
- 40㎡이하 주택 구성비는 시군마다 차이는 있으나, 시 지역에서 높음
  - 아산 16.3%, 천안 12.0%

〈표 2-18〉 연면적별 주택 수(2010년 기준)

구분		주택(호)	비율	구분	주택(호)	비율
전국	계	13,883,571	100%	충청남도	631,408	100%
	~40㎡	1,267,191	9.1%		60,939	9.7%
	40㎡~85㎡	8,961,805	64.5%		395,665	62.7%
	85㎡~130㎡	2,222,275	16.0%		138,365	21.9%
	130㎡ 초과	1,432,300	10.3%		36,439	5.8%

자료 : 주택총조사(통계청, 2000-2010), 충남에서 연기군 제외

(4) 건축연도별 주택 현황

- 최근 5년 내 건축된 주택 비중은 충남 19.2%로 전국 15.7% 보다 높음
  - 충남 내 시군의 경우는 아산이 34.5%로 가장 높고, 부여가 7.6%로 가장 낮음
- 1995년~2004년에 건축된 주택 비중은 전국 38.8%, 충남 38.5%로 유사함
- 1979년 이전 건축된(30년 이상) 노후주택 비중은 충남 14.6%, 전국 9.7%로 충남이 높게 나타남
  - 충남 내 시군의 경우는 청양이 29.5%로 가장 높고, 계룡이 3.0%로 가장 낮음

〈표 2-19〉 건축연도별 주택 현황(2010년 기준)

구분	주택 (호)	2010~ 2005년	비율 (%)	1995~ 2004년	비율 (%)	1980~ 1994년	비율 (%)	1979년 이전	비율 (%)
전국	13,883,571	2,174,160	15.7	5,383,734	38.8	4,976,596	35.8	1,349,081	9.7
충남	631,408	121,005	19.2	243,210	38.5	175,056	27.7	92,137	14.6
천안	163,550	28,623	17.5	83,522	51.1	41,770	25.5	9,635	5.9
공주	39,156	5,173	13.2	13,265	33.9	13,484	34.4	7,234	18.5
보령	36,224	6,035	16.7	10,337	28.5	12,512	34.5	7,340	20.3
아산	84,440	29,114	34.5	31,458	37.3	16,762	19.9	7,106	8.4
서산	51,677	11,410	22.1	18,133	35.1	15,315	29.6	6,819	13.2
논산	40,649	4,410	10.8	13,502	33.2	14,152	34.8	8,585	21.1
계룡	12,615	4,121	32.7	5,166	41.0	2,949	23.4	379	3.0
당진	46,028	12,691	27.6	15,537	33.8	10,980	23.9	6,820	14.8
금산	19,233	2,511	13.1	6,574	34.2	5,077	26.4	5,071	26.4
부여	26,125	1,979	7.6	8,470	32.4	9,173	35.1	6,503	24.9
서천	21,863	2,727	12.5	6,447	29.5	7,232	33.1	5,457	25
청양	12,044	1,470	12.2	4,116	34.2	2,910	24.2	3,548	29.5
홍성	28,379	4,277	15.1	10,372	36.5	7,788	27.4	5,942	20.9
예산	28,916	4,126	14.3	8,989	31.1	9,521	32.9	6,280	21.7
태안	20,509	2,338	11.4	7,322	35.7	5,431	26.5	5,418	26.4

자료 : 주택총조사(통계청, 2000-2010), 충남에서 연기군 제외

## (5) 미분양주택 현황

- 전국의 미분양주택은 최근 1년(2012-2013) 동안 8,536호가 증가된 반면, 충남은 4,150호 감소된 것으로 나타남
  - 충남은 대구에 이어 전국에서 두 번째로 많은 감소를 보임

〈표 2-20〉 미분양주택 현황

(단위 : 호)

구분	2012.02		2013.02		증감
	호수	비율	호수	비율	
전국 계	64,850	100%	73,386	100%	8,536
서울	1,703	2.6%	3,308	4.5%	1,605
부산	3,970	6.1%	6,568	8.9%	2,598
대구	6,807	10.5%	2,622	3.6%	-4,185
인천	3,694	5.7%	4,478	6.1%	784
광주	818	1.3%	3,235	4.4%	2,417
대전	1,301	2.0%	1,300	1.8%	-1
울산	3,507	5.4%	3,035	4.1%	-472
경기	22,206	34.2%	25,888	35.3%	3,682
강원	2,642	4.1%	4,220	5.8%	1,578
충북	995	1.5%	455	0.6%	-540
<b>충남</b>	<b>6,713</b>	<b>10.4%</b>	<b>2,563</b>	<b>3.5%</b>	<b>-4,150</b>
전북	285	0.4%	868	1.2%	583
전남	1,376	2.1%	2,069	2.8%	693
경북	3,228	5.0%	2,647	3.6%	-581
경남	5,488	8.5%	8,965	12.2%	3,477
제주	84	0.1%	1,063	1.4%	979
세종	33	0.1%	102	0.1%	69

자료 : 주택총조사(통계청, 2000-2010), 세종(연기군 지역)

- 충남 시군 중 2013.02 현재, 미분양주택이 가장 많은 지역은 천안으로 총 1,089호로 나타났으며, 최근 1년(2012-2013) 동안 가장 많은 감소를 보인 지역도 천안임
  - 충남 시군 중 천안, 아산, 당진 등 북부권에 미분양 주택이 집중되었으나, 최근 많은 감소를 보임

〈표 2-21〉 충남 시군별 미분양주택 현황

(단위 : 호)

구분	2012.02		2013.02		증감
	호수	비율	호수	비율	
충남 계	6,713	100%	2,563	100%	-4150
천안	3,059	45.3%	1,089	42.5%	-1970
공주	83	1.2%	10	0.4%	-73
보령	286	4.2%	93	3.6%	-193
아산	1,383	20.5%	480	18.7%	-903
서산	361	5.4%	145	5.7%	-216
논산	0	0.0%	11	0.4%	11
계룡	371	5.5%	80	3.1%	-291
당진	657	9.7%	326	12.7%	-331
금산	0	0.0%	-	0.0%	0
부여	0	0.0%	-	0.0%	0
서천	121	1.8%	84	3.3%	-37
청양	0	0.0%	-	0.0%	0
홍성	0	0.0%	-	0.0%	0
예산	129	1.9%	89	3.5%	-40
태안	263	3.9%	156	6.1%	-107

자료 : 미분양주택현황보고(통계청, 2013), 충남에서 연기군 제외

## (6) 임대주택 현황

- 충남의 최근 5년간 공공임대주택 건설실적은 34,859호로 경기, 대구, 서울에 이어 네 번째로 높음
  - 8개 도 중에서 경기를 제외하면 가장 많은 공공임대주택 건설실적을 보임

〈표 2-22〉 공공임대주택 건설실적

(단위 : 호)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	누적
전국 계	147,609	116,908	89,603	93,278	84,065	531,463
서울	12,700	12,491	8,367	18,766	8,593	60,917
부산	13,976	4,475	2,371	1,601	1,915	24,338
대구	55,293	39,589	2,884	3,067	5,310	106,143
인천	5,613	2,646	12,266	4,471	4,574	29,570
광주	1,934	7,646	1,803	2,776	2,249	16,408
대전	3,393	3,879	402	1,265	3,943	12,882
울산	1,293	2,472	2,104	477	870	7,216
경기	2,362	1,425	31,125	48,089	31,431	114,432
강원	4,192	7,432	2,653	1,843	2,734	18,854
충북	6,080	3,030	2,512	220	2,054	13,896
<b>충남</b>	<b>10,822</b>	<b>6,056</b>	<b>4,398</b>	<b>1,939</b>	<b>11,644</b>	<b>34,859</b>
전북	10,348	4,126	4,536	3,741	2,440	25,191
전남	5,578	6,744	1,823	1,075	1,642	16,862
경북	2,964	3,944	2,494	2,538	568	12,508
경남	9,751	8,550	3,879	910	3,969	27,059
제주	1,310	2,403	75	500	129	4,417

자료 : 임대주택통계(통계청, 2012)

- 충남의 2012년 임대주택 재고는 82,945호로 8개 도 중 경기, 전남에 이어 세 번째로 많음

〈표 2-23〉 시도별 임대주택 재고현황

(단위 : 호)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
합계	1,341,670	1,311,369	1,399,227	1,459,513	1,487,421
서울	249,688	224,788	251,769	275,181	271,584
부산	67,758	72,682	79,954	81,005	94,355
대구	46,811	45,995	47,948	52,564	55,112
인천	44,390	47,467	52,942	65,811	74,042
광주	78,500	71,971	72,159	86,450	74,126
대전	40,220	40,508	48,129	48,010	50,829
울산	19,478	18,886	21,188	19,011	22,148
경기	241,718	253,516	282,822	296,714	324,784
강원	75,970	67,051	67,327	65,197	63,157
충북	56,351	57,627	64,489	68,486	60,836
<b>충남</b>	<b>90,211</b>	<b>93,604</b>	<b>92,650</b>	<b>80,249</b>	<b>82,945</b>
전북	78,910	73,359	79,121	72,567	67,348
전남	102,320	97,156	91,033	96,913	84,115
경북	64,320	63,762	60,860	65,763	75,717
경남	71,165	68,906	73,130	70,643	67,189
제주	13,860	14,091	13,706	14,949	16,477
세종	-	-	-	-	2,657

자료 : 임대주택통계(통계청, 2012)

주 : 2011년 이전 세종시 연기군 지역임

## (7) 주택보급률

- 충남의 주택보급률은 2000년에 99.3%에서 2010년 107.8%로 증가하였음
  - 2010년 전국 주택보급률은 101.9%로, 충남은 이를 상회하고 있음
  - 2000년 충남의 주택보급률은 전국 최상위였으나 2010년은 경북에 이어 두 번째임
- 주택보급률의 증가율을 보면, 충남은 0.8%로 전국 최하위임

〈표 2-23〉 주택보급률

구분	2000년			2010년			연평균 증가율 (00-10) (%)
	가구수 (천호)	주택수 (천호)	주택보급률 (%)	가구수 (천호)	주택수 (천호)	주택보급률 (%)	
전국계	14,312	11,472	80.2	17,339	17,672	101.9	2.4
서울	3,086	1,973	63.9	3,504	3,400	97.0	4.3
부산	1,120	830	74.1	1,244	1,243	99.9	3.0
대구	759	545	71.8	868	887	102.1	3.6
인천	747	632	84.6	919	937	101.9	1.9
광주	409	338	82.7	516	528	102.4	2.2
대전	414	334	80.7	533	536	100.6	2.2
울산	307	239	77.9	374	387	103.6	2.9
경기	2,669	2,126	79.7	3,831	3,837	100.1	2.3
강원	487	458	94.0	558	599	107.4	1.3
충북	461	422	91.4	559	600	107.3	1.6
<b>충남</b>	<b>589</b>	<b>585</b>	<b>99.3</b>	<b>749</b>	<b>807</b>	<b>107.8</b>	<b>0.8</b>
전북	602	569	94.5	660	709	107.4	1.3
전남	664	647	97.4	681	727	106.7	0.9
경북	888	825	92.9	1,005	1,092	108.7	1.6
경남	951	822	86.4	1,151	1,201	104.3	1.9
제주	158	128	81.2	187	183	97.4	1.8

자료 : 주택보급률(통계청, 2012), 충남에 연기군 포함

- 충남에서 연기군을 제외할 경우의 주택보급률은 2010년 107.6%임
- 충남 시군 중에서 당진이 116.1%로 주택보급률이 가장 높고 서천 113.1%, 태안 110.5%, 예산 110.3% 순으로 높게 나타남
  - 가장 낮은 주택보급률을 보인 시군은 천안으로 102.8%임

〈표 2-24〉 충남 시군별 주택보급률(2010년)

구분	2010년		
	가구수(호)	주택수(호)	주택보급률(%)
충남 계	719,767	774,485	107.6
천안	206,279	212,130	102.8
공주	44,317	47,761	107.8
보령	38,503	40,740	105.8
아산	94,579	103,886	109.8
서산	58,274	62,512	107.3
논산	44,745	49,279	110.1
계룡	13,240	14,241	107.6
당진	52,151	60,567	116.1
금산	20,931	22,937	109.6
부여	27,059	29,023	107.3
서천	22,704	25,687	113.1
청양	12,414	13,488	108.7
홍성	32,298	34,517	106.9
예산	30,317	33,451	110.3
태안	21,956	24,266	110.5

자료 : 충청도청 내부자료, 충남에서 연기군 제외

## (8) 인구 1천명 당 주택 수

- 충남은 인구 1천명 당 주택수가 2000년 317.1호에서, 2010년 398.0호로 증가
- 인구 1천명 당 주택 수의 연평균증가율(00-10)은 전국 3.9%에 비해 충남은 2.3%로 낮으며, 시도 중 가장 낮은 증가율을 보임

\* 주택 수는 다가구주택 구분거처를 반영한 수치임

〈표 2-25〉 인구 1천명 당 주택 수

구분	2000년			2010년			연평균 증가율 (00-10) (%)
	인구수 (천명)	주택수 (천호)	주택수 /인구천명	인구수 (천명)	주택수 (천호)	주택수 /인구천명	
전국계	46,136	11,472	248.7	48,580	17,672	363.8	3.9%
서울	9,895	1,973	199.4	9,794	3,400	347.1	5.7%
부산	3,663	830	226.7	3,415	1,243	364.0	4.8%
대구	2,481	545	219.7	2,446	887	362.6	5.1%
인천	2,475	632	255.4	2,663	937	351.7	3.3%
광주	1,353	338	249.9	1,476	528	357.8	3.7%
대전	1,368	334	243.8	1,502	536	356.9	3.9%
울산	1,014	239	235.6	1,083	387	357.6	4.3%
경기	8,984	2,126	236.6	11,379	3,837	337.2	3.6%
강원	1,487	458	307.8	1,472	599	407.1	2.8%
충북	1,467	422	288.0	1,512	600	396.5	3.2%
<b>충남</b>	<b>1,845</b>	<b>585</b>	<b>317.1</b>	<b>2,028</b>	<b>807</b>	<b>398.0</b>	<b>2.3%</b>
전북	1,891	569	300.7	1,777	709	399.0	2.9%
전남	1,996	647	324.1	1,741	727	417.6	2.6%
경북	2,725	825	302.7	2,600	1,092	420.1	3.3%
경남	2,979	822	276.1	3,160	1,201	380.0	3.2%
제주	513	128	248.5	532	183	343.0	3.3%

자료 : 주택보급률(통계청, 2012), 충남에 연기군 포함

- 충남에서 연기군을 제외할 경우의 인구 1천명 당 주택 수는 2010년 397.9임
- 충남 시군 중에서 서천이 476.4로 인구 1천명 당 주택 수가 가장 많은 것으로 나타났음
  - 군 지역은 서천 476.4, 청양 453.3, 태안 450.3 순으로 높게 나타남
  - 시 지역은 계룡 342.9, 천안 369.2, 아산 372.8 순으로 높게 나타남

〈표 2-26〉 충남 시군별 인구 1천명 당 주택 수(2010년)

구분	2010년		
	인구수(천명)	주택수(호)	주택수/인구천명
충남 계	1,946.6	774,485	397.9
천안시	574.6	212,130	369.2
공주시	122.2	47,761	391.0
보령시	97.8	40,740	416.7
아산시	278.7	103,886	372.8
서산시	156.8	62,512	398.6
논산시	119.2	49,279	413.3
계룡시	41.5	14,241	342.9
당진시	137.0	60,567	442.1
금산군	53.0	22,937	433.2
부여군	67.6	29,023	429.4
서천군	53.9	25,687	476.4
청양군	29.8	13,488	453.3
홍성군	82.8	34,517	416.8
예산군	77.8	33,451	429.8
태안군	53.9	24,266	450.3

자료 : 충남도청 내부자료, 충남에서 연기군 제외

### 3. 주거실태조사

#### 1) 주거실태조사 개요

##### (1) 일반가구 주거실태조사(2012)

- 조사기관 : LH연구원
- 조사기간 : 2012. 6. 28 ~ 8. 31
- 표본규모/대상 : 전국 33,000가구, 충남 1,370(4.2%) 가구
- 주요조사내용 : 주거환경, 주거이동, 가구특성, 주택특성

##### (2) 임대가구 주거실태조사(2011)

- 조사기관 : 국토연구원
- 조사기간 : 2011. 7. 25 ~ 10. 25
- 표본규모/대상 : 전국 임대주택 거주 6만 가구(공공임대 4.5만, 임차 1.5만), 충남 2,195(3.7%) 가구
- 주요조사내용 : 임대주택 거주자의 주거실태 및 가구특성

##### (3) 취약계층 주거실태조사(2013)

- 조사기관 : 충남발전연구원
- 조사기간 : 2013. 2. 4 ~ 2. 28
- 표본규모/대상 : 충남 지역 거주 취약계층(노인, 장애인, 저소득층), 각 200가구
- 주요조사내용 : 충남 지역 취약계층의 주거환경, 주택특성, 주거서비스 이용

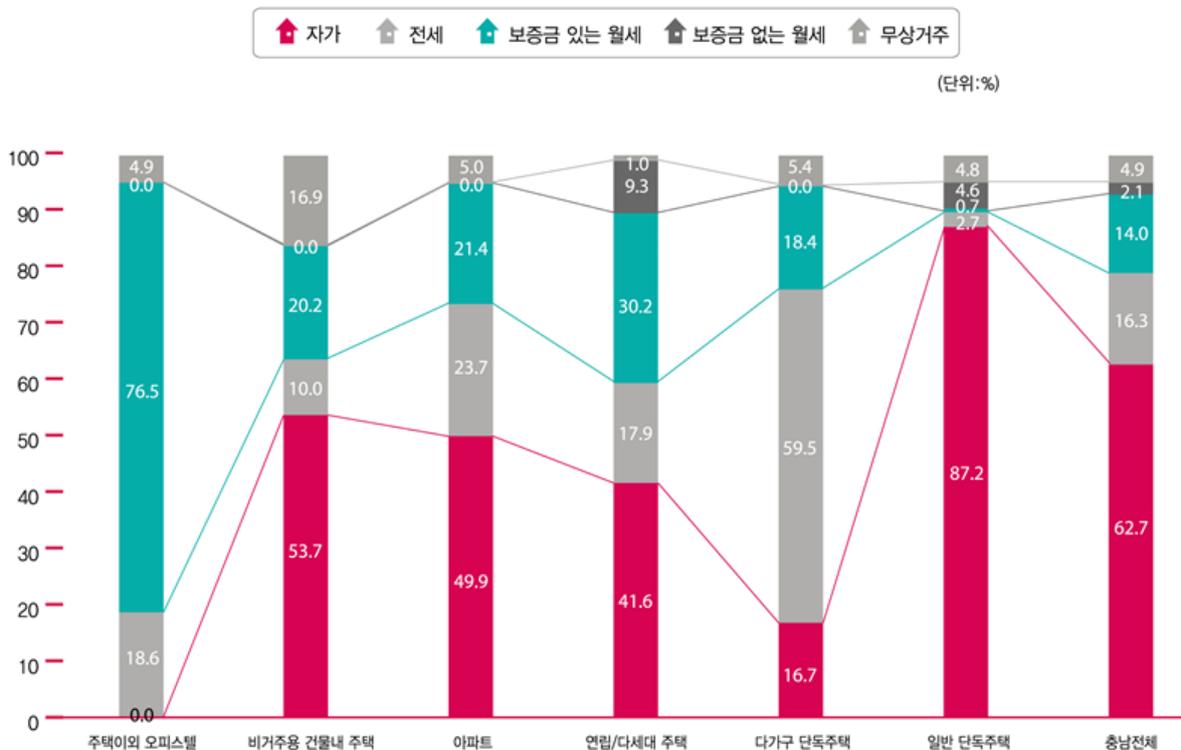
※ 일반/임대가구 주거실태조사 결과는 raw-data를 활용, 연기군이 제외된 분석결과로 국토교통부 발표내용과 차이가 있음

## 2) 일반가구 주거실태조사(2012)

### ■ 주택 점유 형태

#### (1) 주택 유형별 점유형태

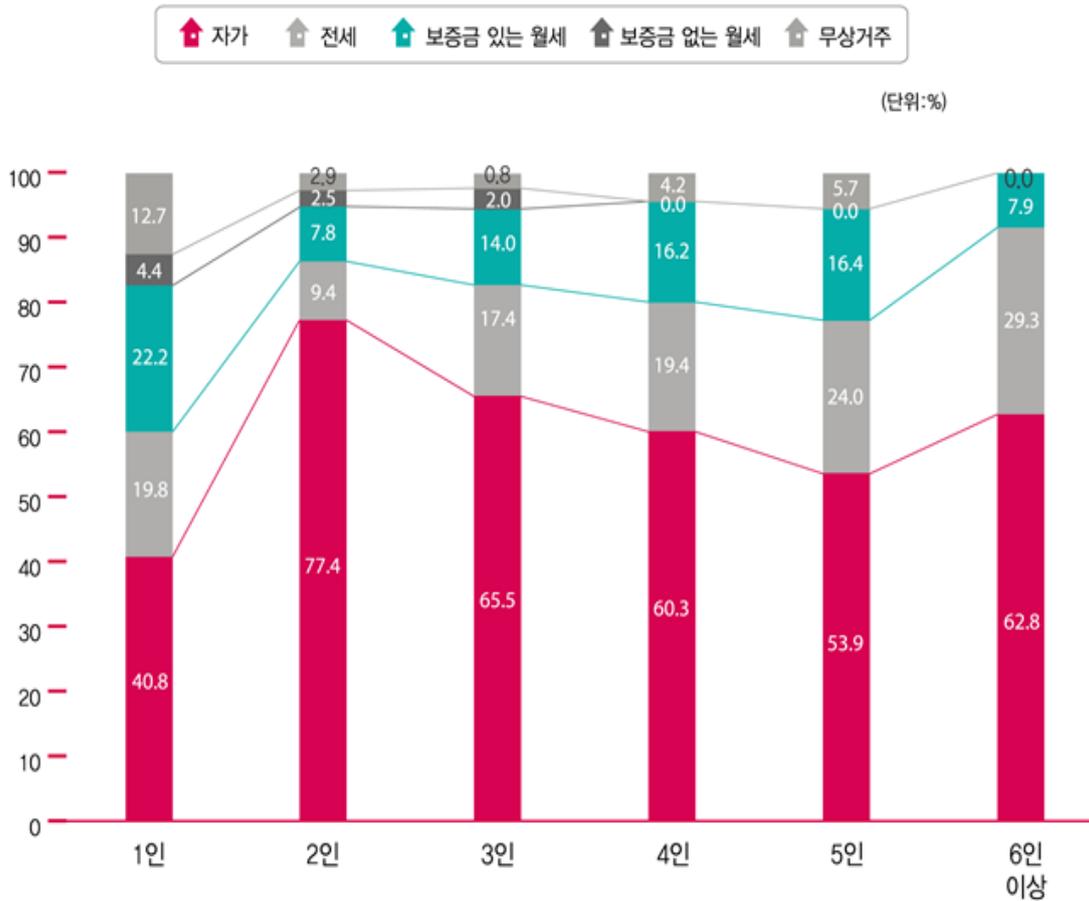
- 충남은 자가 비율이 62.7%로 나타났으며, 전세 16.3%, 보증금 있는 월세 14.0% 순임
  - 주택 유형별로는 단독주택의 자가비율이 87.2%로 높게 나타남
  - 다가구 단독주택은 전세 비율이 59.5%로 높게 나타남



〈그림 2-3〉 주택 유형별 점유형태\_주거실태조사(일반)

#### (2) 가구원수 별 점유형태

- 가구원 수에 따른 자가 비율은 2인 가구가 77.4%로 가장 높게 나타남
  - 1인 가구의 자가 비율은 40.8%, 보증금 있는 월세 22.2%, 전세 19.8%로 나타남
  - 2인 가구 이상은 가구원수가 증가할수록 자가 비율이 감소하다가 6인 이상 가구에서 증가함

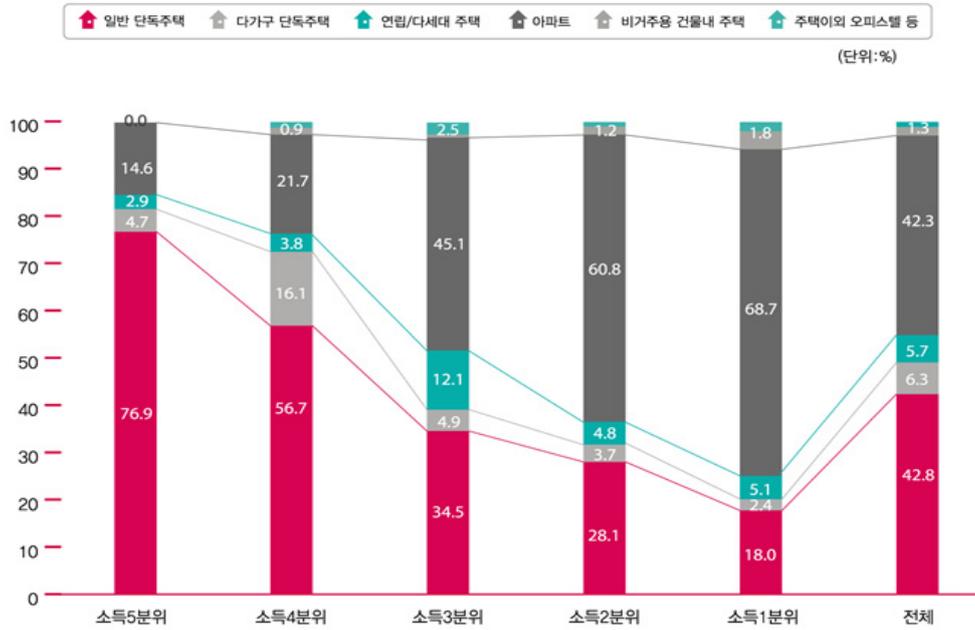


〈그림 2-4〉 가구원수 별 점유형태\_주거실태조사(일반)

## ■ 주택 유형

### (1) 소득 분위별 주택 유형

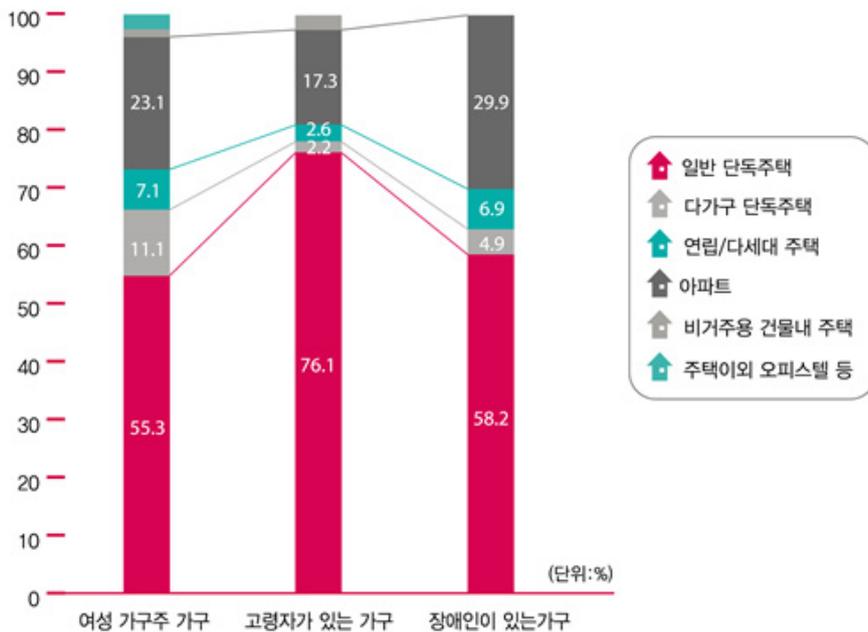
- 단독주택(일반, 다가구) 49.1%, 아파트 42.3%로 나타남
  - 소득 1분위의 경우 아파트 비율이 68.7%로 높게 나타남
  - 반면, 소득 5분위의 경우 일반 단독주택 비율이 76.9%로 높게 나타남
  - 저소득층일수록 아파트에 거주하는 비율이 높게 나타남
- 다가구 단독주택의 경우는 소득 4분위에서 16.1%로 비율이 높게 나타남
- 연립/다세대 주택의 경우는 소득 3분위에서 12.1%로 비율이 높게 나타남



<그림 2-5> 소득 분위별 주택 유형\_주거실태조사(일반)

(2) 가구 특성별 주택 유형

- 가구특성에 따라 주택 유형의 차이가 나타남
  - 고령자가 있는 가구의 경우, 일반 단독주택 비율이 76.1%로 높게 나타남
  - 장애인이 있는 가구의 경우, 아파트 비율이 29.9%로 나타남, 10가구 중 3가구 아파트 거주

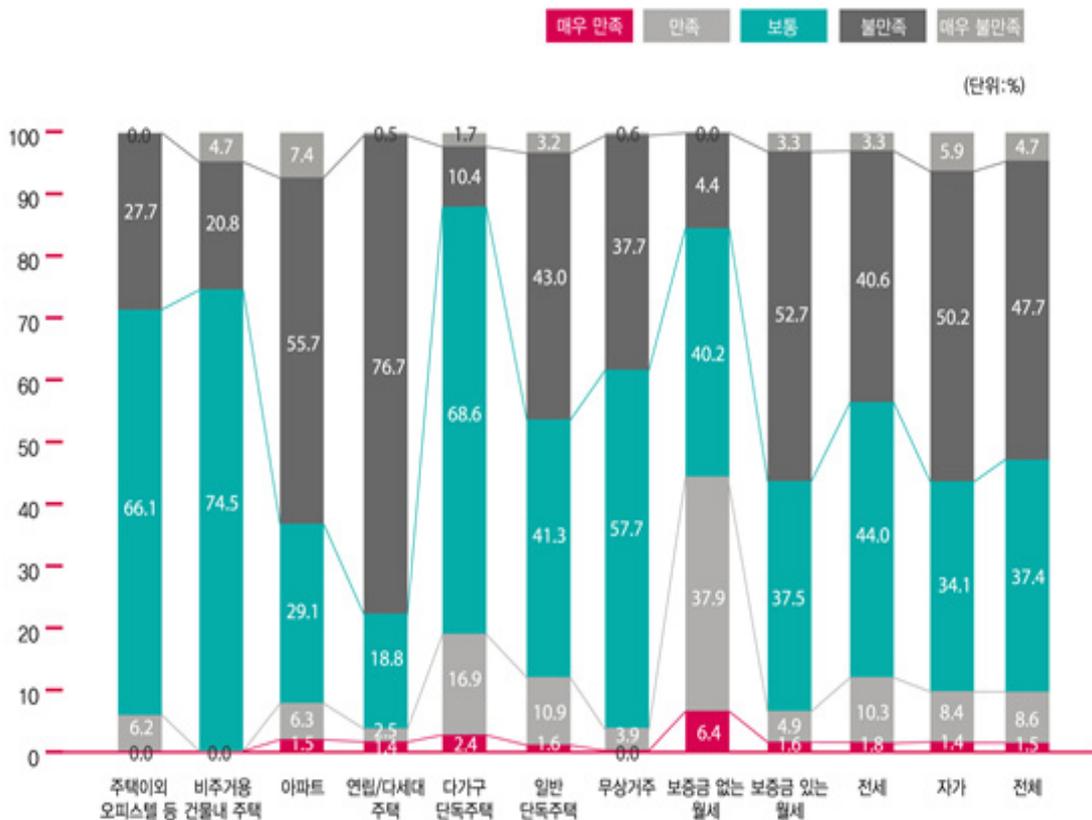


<그림 2-6> 가구 특성별 주택 유형\_주거실태조사(일반)

## ■ 주거환경/주택 만족도

### (1) 주거환경 만족도

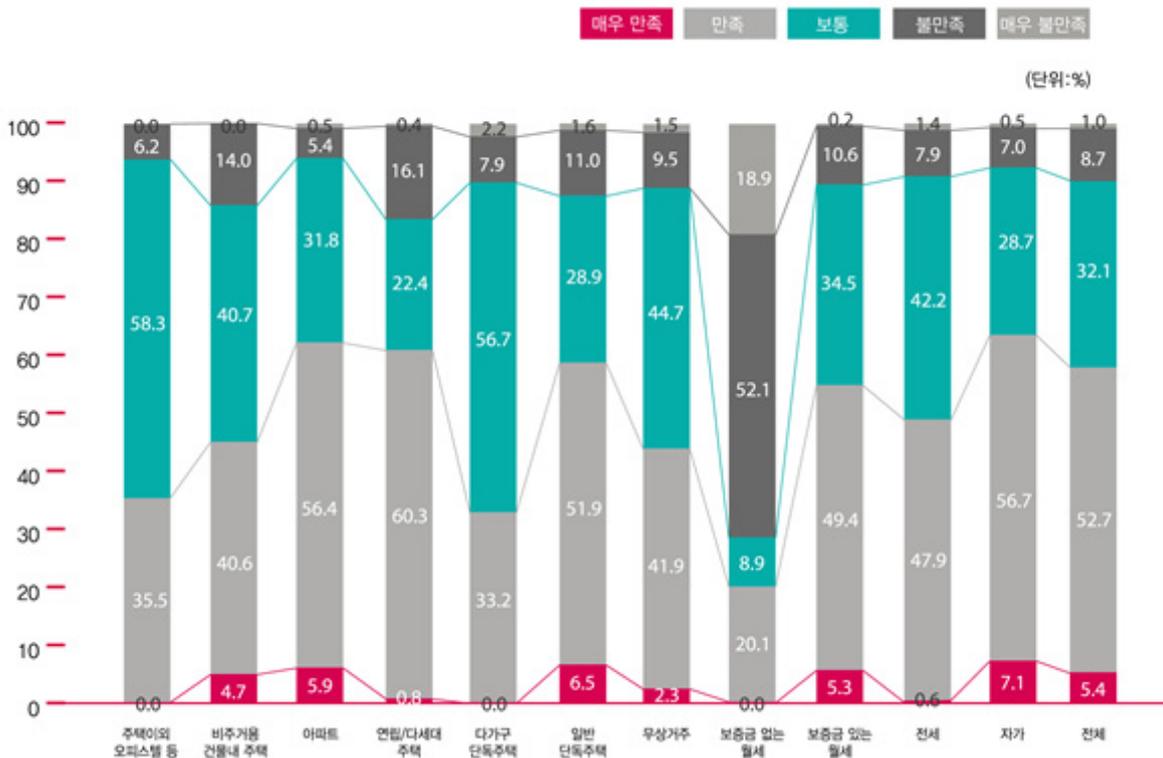
- 주거환경에 대해 불만족이 52.4%, 보통 37.4%, 만족은 10.2%로 나타남
  - 주택 유형 중 연립/다세대의 주거환경 불만족이 77.2%로 높게 나타남
  - 공동주택의 주거환경 불만족이 단독이나 다가구보다 높게 나타남
  - 상대적으로 비주거용 건물내 주택, 주택이외 오피스텔 등에 거주하는 가구의 주거환경 불만족은 낮게 나타남
  - 점유 형태 중 자가의 주거환경 불만족이 56.1%로 높게 나타남
  - 보증금 없는 월세는 15.5%만 불만족으로 나타남
- 연립/다세대의 주거환경 개선과 보증금 없는 월세로 거주하는 주택의 개보수가 우선되어야 할 필요가 있음



〈그림 2-7〉 주거환경 만족도\_주거실태조사(일반)

(2) 주택 만족도

- 주택에 대해 만족이 58.1%, 보통 32.1%, 불만족 9.8%로 나타남
  - 주택 유형 중 아파트의 만족도가 62.3%로 높게 나타남
  - 반면, 불만족은 연립/다세대가 16.5%로 가장 높음
  - 점유 형태 중 보증금 없는 월세의 불만족이 71.0%로 높게 나타남



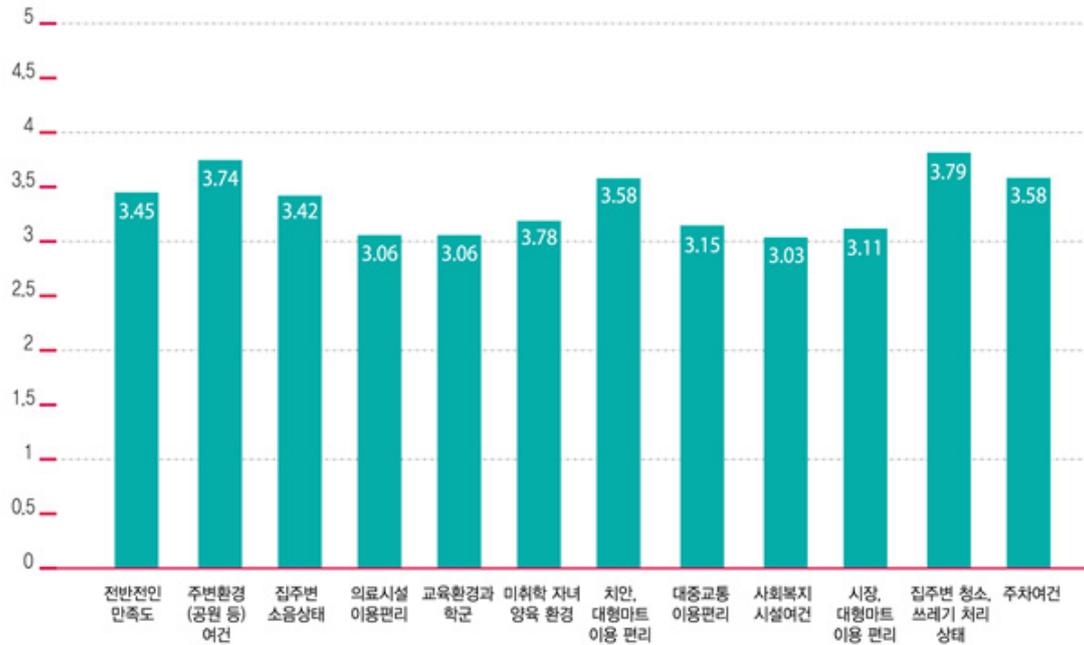
〈그림 2-8〉 주택 만족도\_주거실태조사(일반)

- 보증금 없는 월세에 거주하는 가구의 경우, 상대적으로 주거환경보다 주택에 대한 불만족이 큰 것으로 나타남

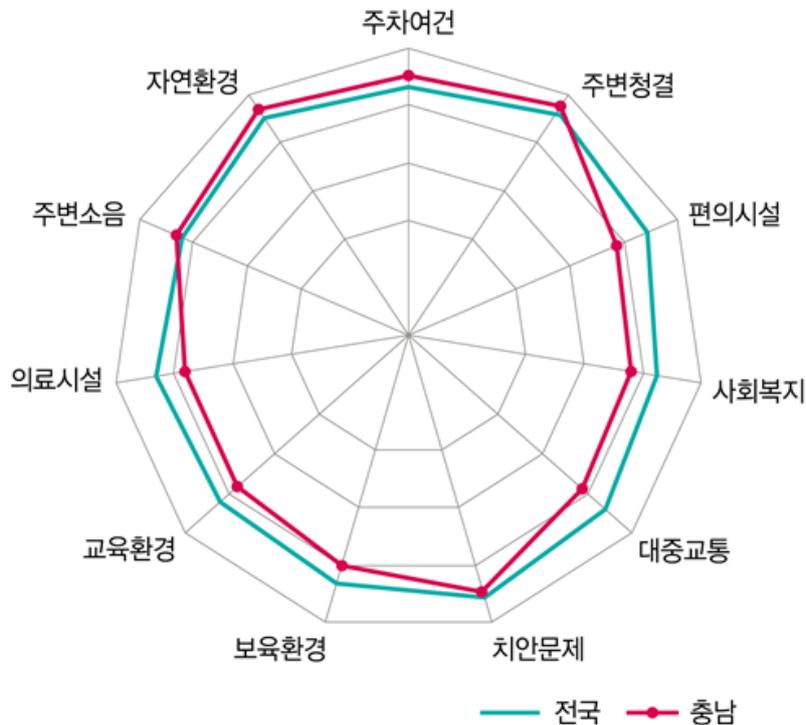
(3) 전국대비 주거환경 만족도

- 충남의 전반적인 주거 만족도는 3.45점(5점 기준)으로 전국(3.54)에 비해 낮게 나타남
  - 집주변 청소 상태, 주변환경 여건의 만족도는 상대적으로 높음
  - 사회복지 여건, 의료시설, 교육여건 등은 상대적으로 낮음

- 충남은 전국 평균보다 주차여건, 치안문제, 자연환경 등에서 만족도가 높음  
 - 반면, 편의시설, 사회복지, 대중교통, 보육환경, 교육환경, 의료시설에서 낮게 나타남



〈그림 2-9〉 충남 항목별 주거환경만족도\_주거실태조사(일반)



〈그림 2-10〉 주거환경만족도 전국 vs. 충남\_주거실태조사(일반)

## ■ 평균 거주기간 및 생애최초 주택구입시까지의 소요 년 수

### (1) 평균 거주기간

- 충남 평균 거주 기간은 10.7년으로 전국 8.6년보다 높게 나타남
  - 10년 이상의 비율이 38.8%로 가장 크게 나타남
  - 6년~10년 미만의 비율은 12.0%로 가장 낮게 나타남

〈표 2-27〉 평균 거주기간\_주거실태조사(일반)

구분	2년 미만	2년~6년 미만	6년~10년 미만	10년 이상	평균 거주 년 수(년)
충남	23.1%	26.0%	12.0%	38.8%	10.7
전국	21.1%	32.4%	14.0%	32.4%	8.6

### (2) 생애최초 주택구입시까지의 소요 년 수

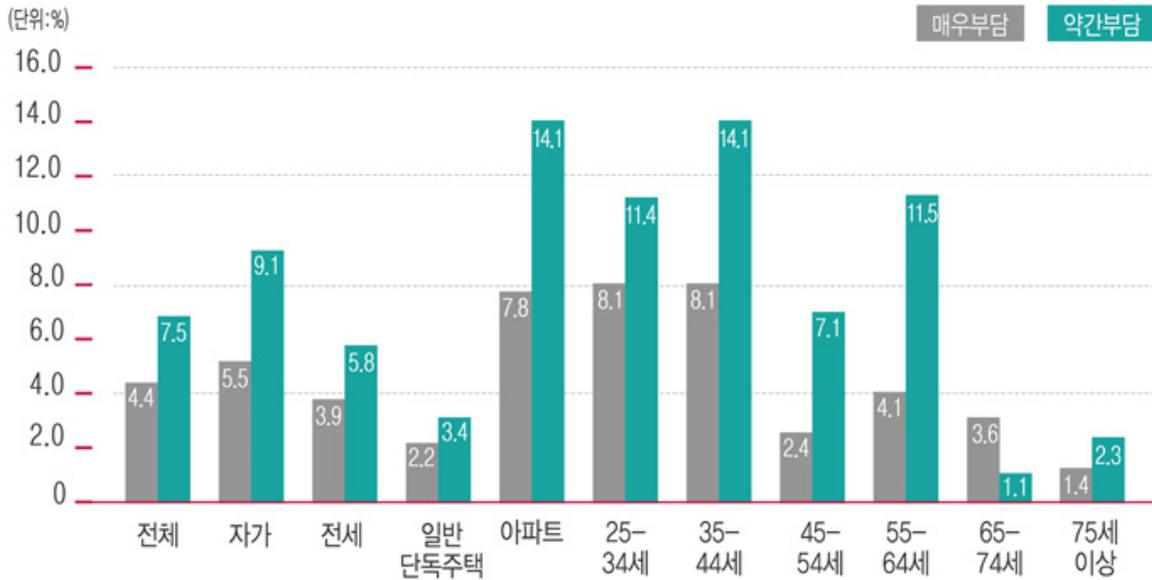
- 충남 평균 소요 년 수는 6.3년으로 전국 8.0년 보다 낮게 나타남
  - 충남은 2년 미만의 비율이 32.4%로 가장 높게 나타난 반면, 전국은 10년 이상 비율이 36.7%로 가장 높음
  - 10명 중 5~6명은 6년 이내에 주택을 구입하는 것으로 나타남

〈표 2-28〉 생애최초 주택 구입시까지의 소요 년 수\_주거실태조사(일반)

구분	2년 미만	2년~6년 미만	6년~10년 미만	10년 이상	평균 거주 년 수(년)
충남	32.4%	24.9%	15.2%	27.5%	6.3
전국	25.4%	21.1%	16.7%	36.7%	8.0

## ■ 대출상환부담

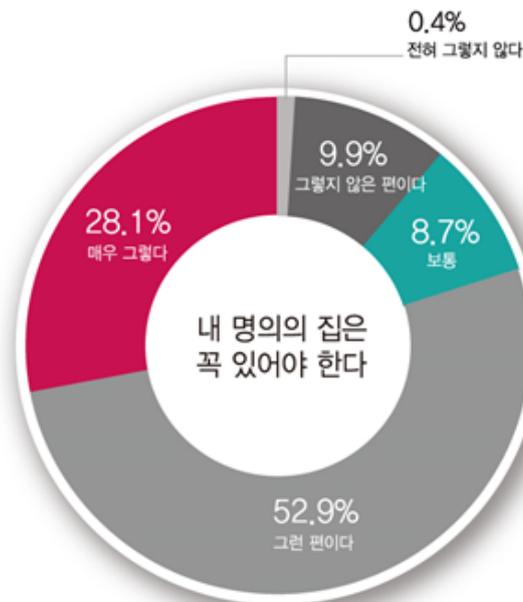
- 대출상환부담 전체 가구 중 11.9%만이 부담이 있다고 응답함
  - 전세 보다는 자가 가구에서 부담이 더 높게 나타남, 자가 14.6%, 전세 9.7%
  - 일반 단독주택 보다는 아파트에서 부담이 더 높게 나타남, 아파트 21.9%, 일반 단독주택 5.6%
  - 연령별로는 20대, 30대에서 부담이 높게 나타남



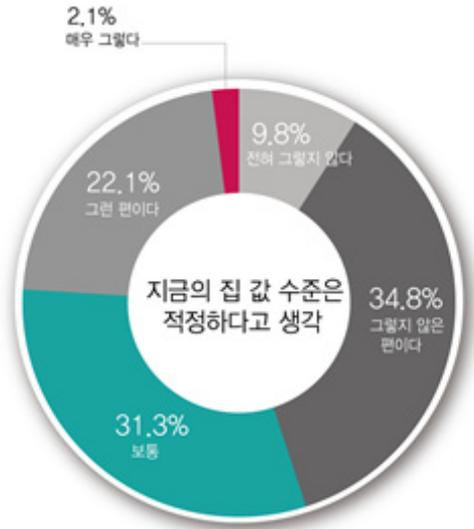
〈그림 2-11〉 대출상환부담\_주거실태조사(일반)

## ■ 주택에 대한 일반적인 생각

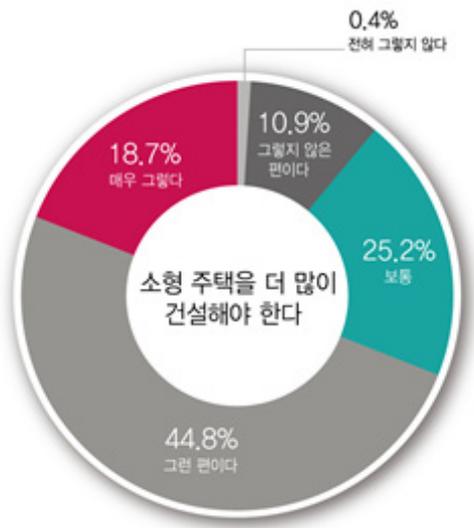
- 내 명의의 집은 꼭 있어야 한다
  - 그렇다 80.9%, 아니다 10.3%



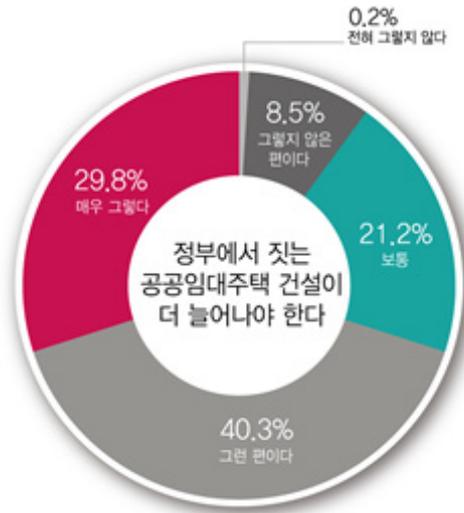
- 지금의 집 값 수준은 적정하다고 생각
  - 아니다 44.5%, 그렇다 24.2%



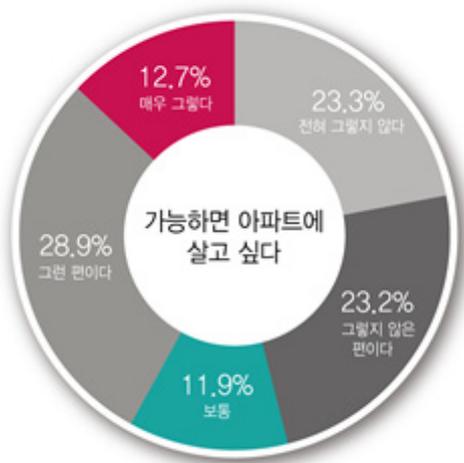
- 소형 주택을 더 많이 건설해야 한다
  - 그렇다 63.5%, 아니다 11.3%



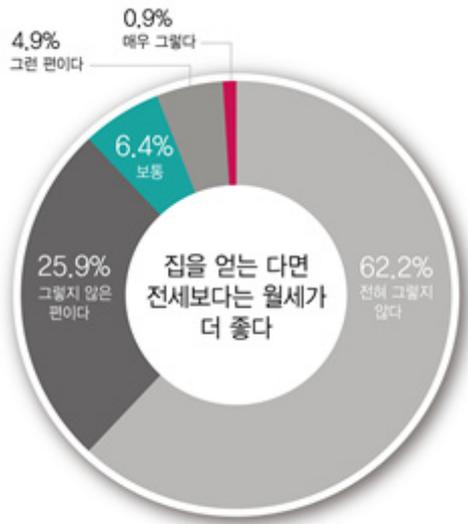
- 정부에서 짓는 공공임대주택 건설이 더 늘어나야 한다
  - 그렇다 70.0%, 아니다 8.8%



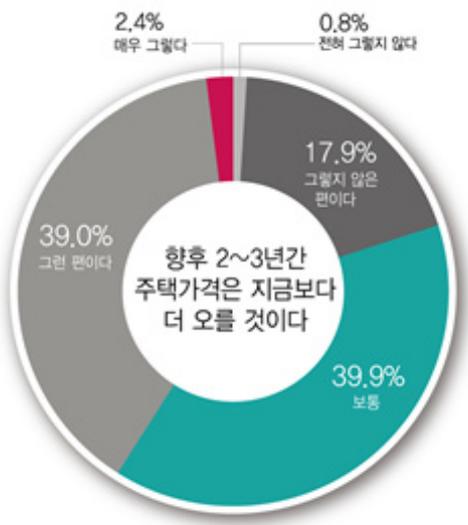
- 가능하면 아파트에 살고 싶다
  - 아니다 46.5%, 그렇다 41.6%



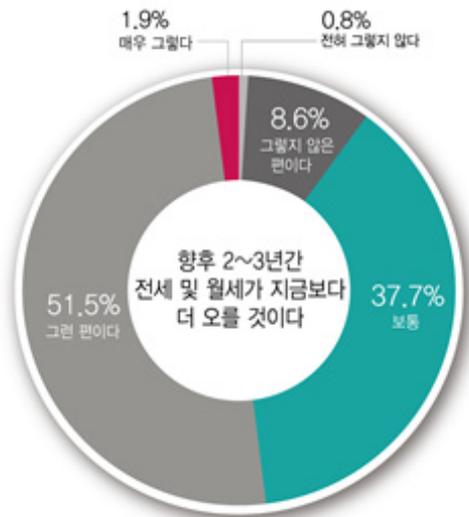
- 집을 얻는다면 전세보다는 월세가 더 좋다
  - 아니다 88.1%, 그렇다 5.8%



- 향후 2~3년간 주택가격은 지금보다 더 오를 것이다
  - 그렇다 41.4%, 아니다 18.7%



- 향후 2~3년간 전세 및 월세가 지금보다 더 오를 것이다
  - 그렇다 53.4%, 아니다 8.8%

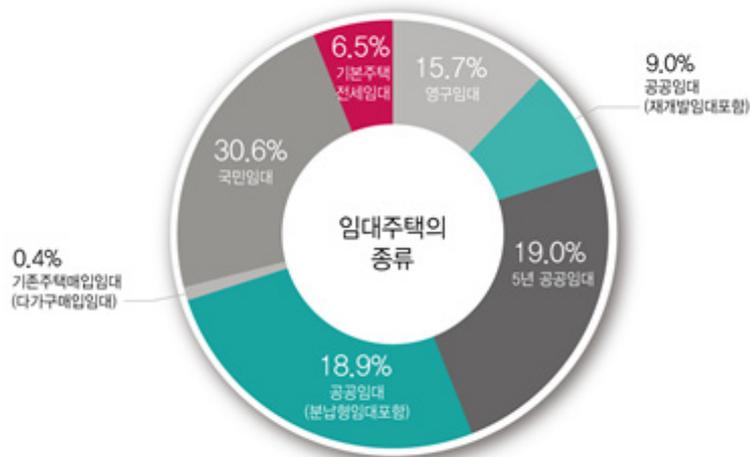


### 3) 임대가구 주거실태조사(2011)

#### ■ 임대가구 조사 표본에 대한 통계

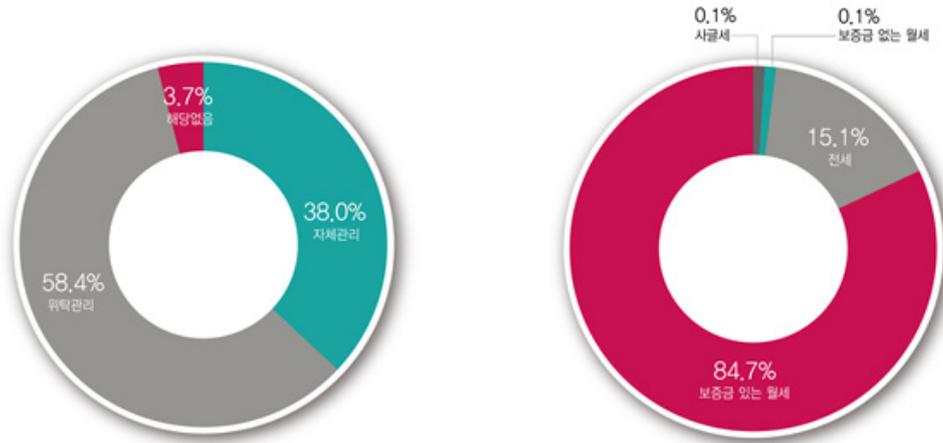
##### (1) 임대주택의 종류

- 국민임대 30.6%, 5년 공공임대 19.0%, 10년 공공임대 18.9%, 영구임대 15.7%, 50년 공공임대(재개발임대 포함) 9.0%
  - 기존주택 전세임대 6.5%, 기존주택 매입임대(다가구 매입임대) 0.4%



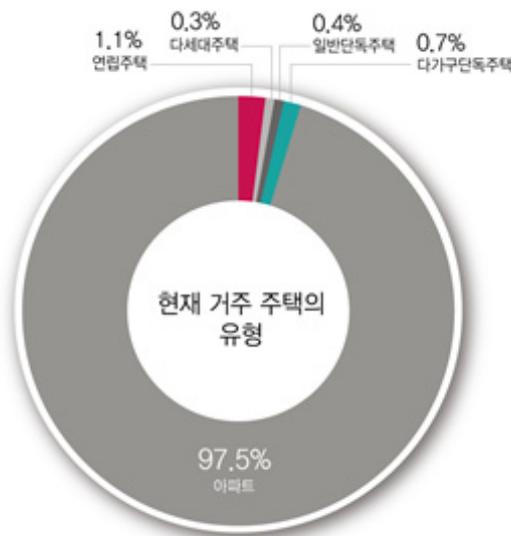
(2) 관리방식 및 점유형태

- 위탁관리 58.4%, 자체 관리 38.0%
- 보증금 있는 월세 84.7%, 전세 15.1%, 보증금 없는 월세 0.1%



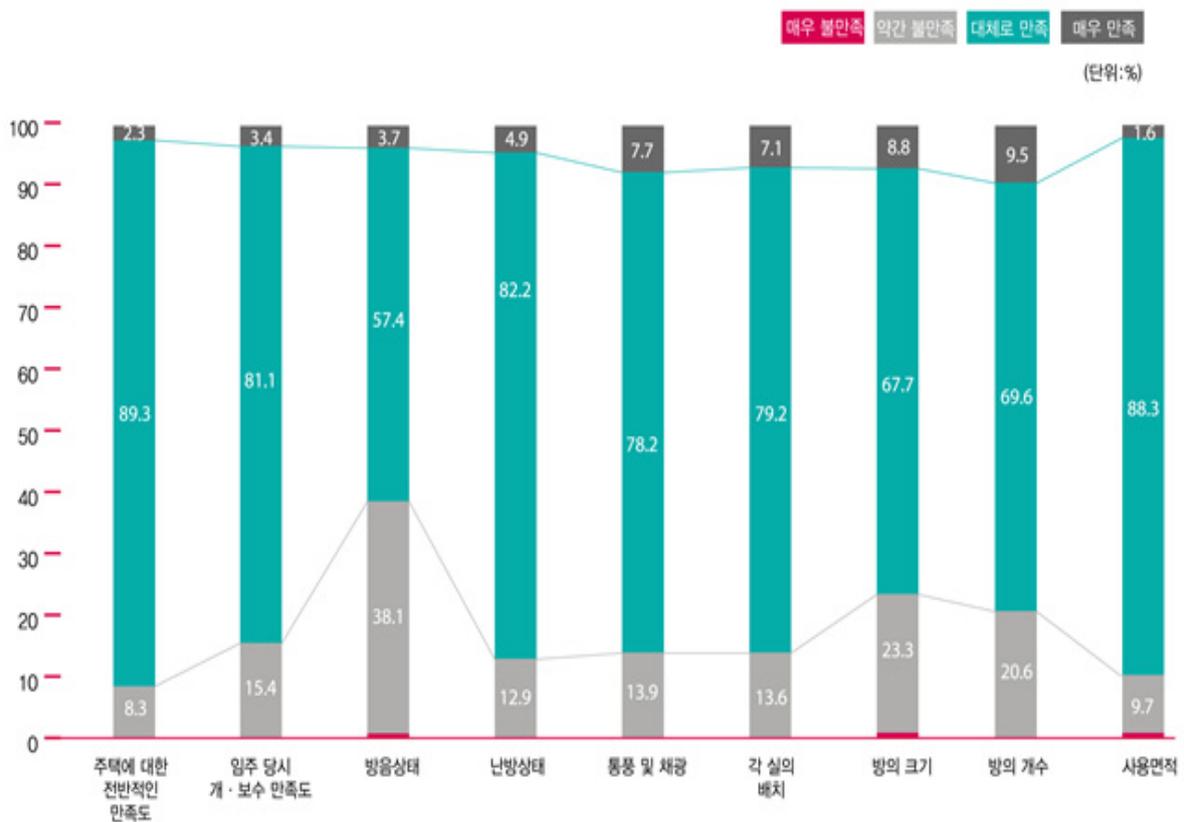
(3) 현재 거주 주택의 유형

- 대부분이 아파트 형태, 97.5%
  - 연립 주택 1.1%, 다가구 단독주택 0.7%, 일반 단독주택 0.4% 등



## ■ 주택 만족도

- 전반적인 만족도는 대체로 만족이 89.3%로 높게 나타남
  - 대부분의 항목에서 만족도가 70%를 넘음
  - 방음상태에 대한 불만족이 상대적으로 높음 38.1%
- 층간/외부소음 등에 대한 개선 노력이 필요

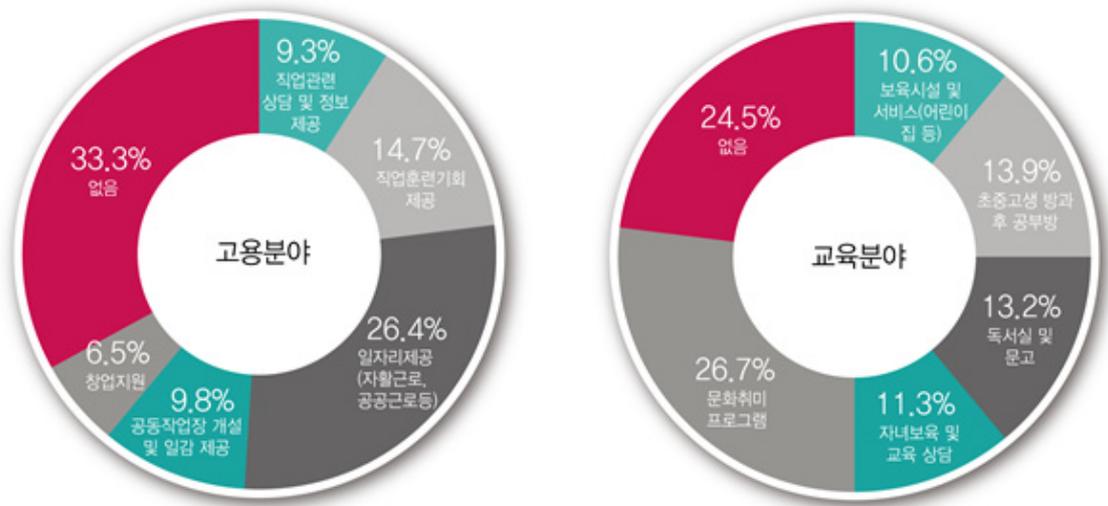


〈그림 2-12〉 임대주택 만족도\_주거실태조사(임대)

## ■ 필요한 주거 서비스(고용, 교육분야)

- 고용분야
  - 일자리 제공이 26.4%로 가장 높게 나타남
  - 2순위는 직업훈련 기회 제공 14.7%

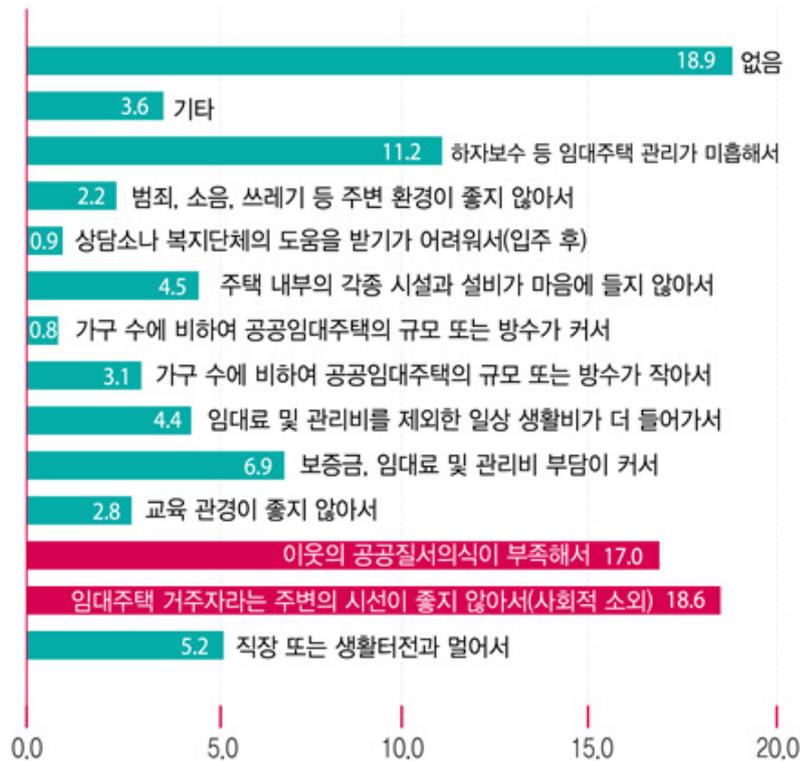
- 교육분야
  - 문화취미 프로그램 26.7%로 가장 높게 나타남
  - 2순위는 방과 후 공부방 13.9%
- 분야별 응답 결과를 참고하여 서비스 제공의 우선순위 고려



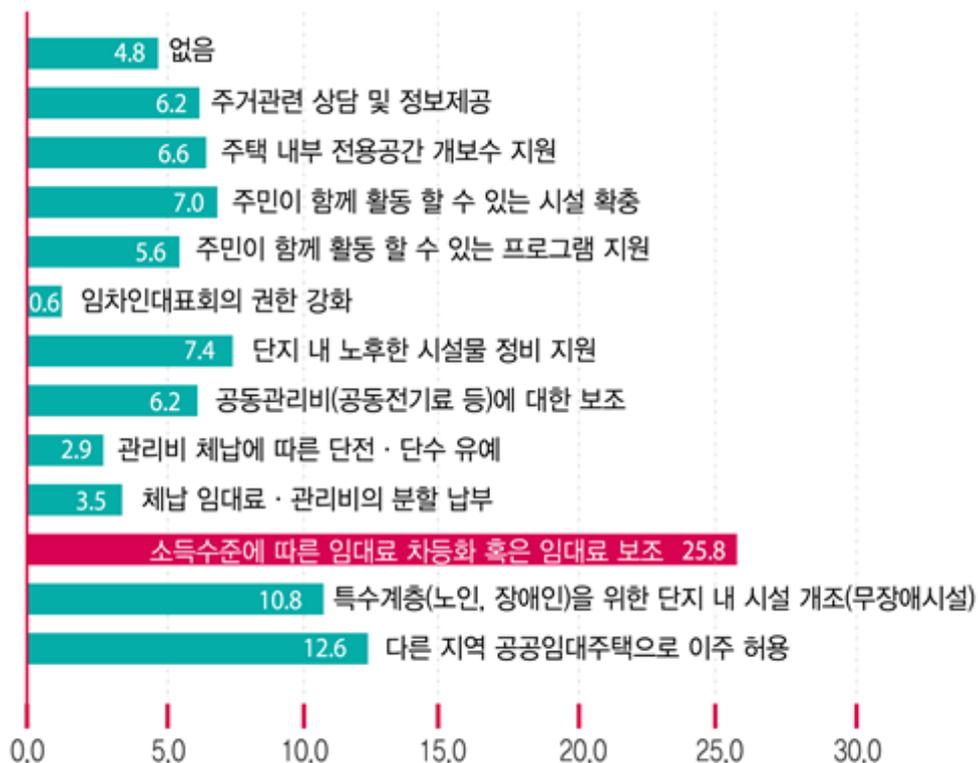
〈그림 2-13〉 필요한 주거서비스\_주거실태조사(임대)

## ■ 문제점 및 개선사항

- 문제점
  - 임대주택 거주자라는 주변의 시선이 좋지 않아서(사회적 소외 혹은 차별)가 18.6%로 가장 높게 지적됨
  - 2순위는 이웃의 공공 질서의식 부족 17.0%
  - 3순위는 하자보수 등 임대주택 관리 미흡 11.2%
- 개선사항
  - 소득수준에 따른 임대료 차등화 혹은 임대료 보조가 25.8%로 가장 높게 나타남
  - 2순위는 다른 지역 공공임대주택으로 이주 허용 12.6%
  - 3순위는 특수계층(노인, 장애인)을 위한 단지 내 시설개선 10.8%



〈그림 2-14〉 임대주택 문제점\_주거실태조사(임대)



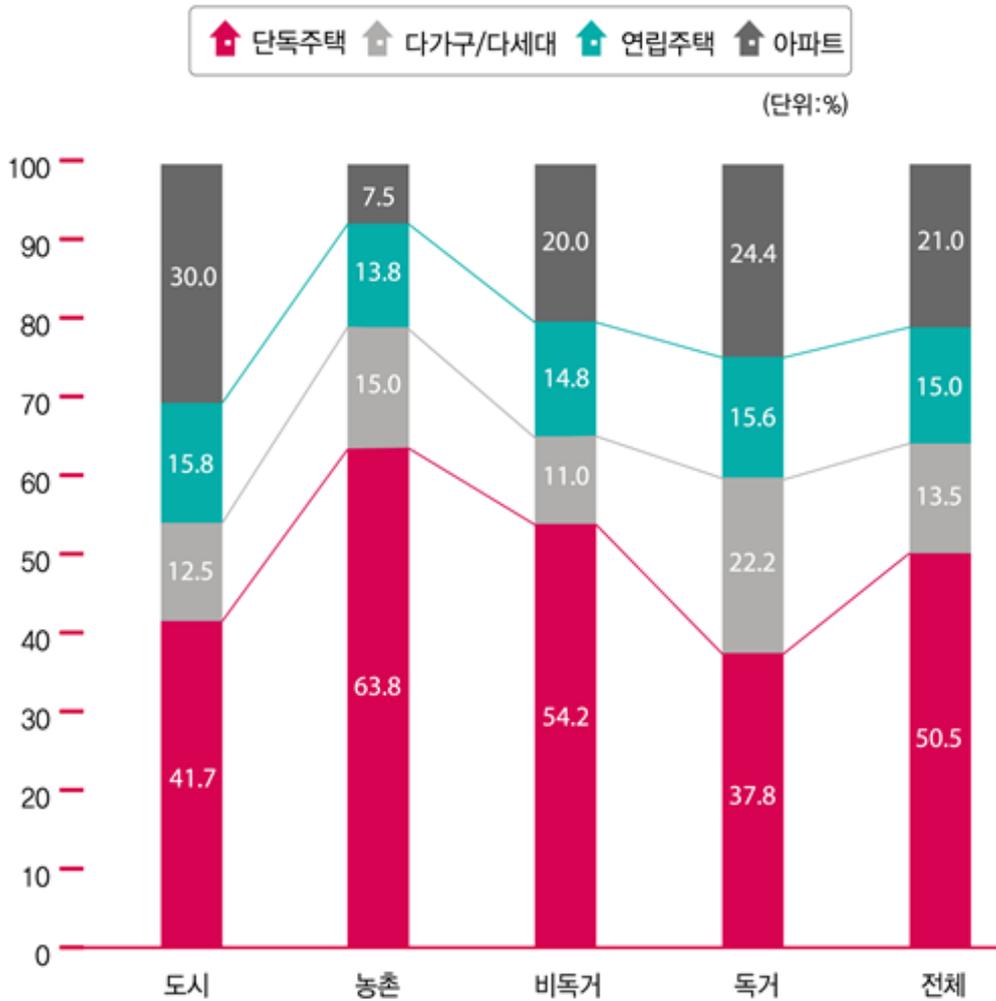
〈그림 2-15〉 임대주택 개선사항\_주거실태조사(임대)

#### 4) 취약계층 주거실태조사(2013)

##### ■ 노인 주거실태조사

###### (1) 주택의 유형

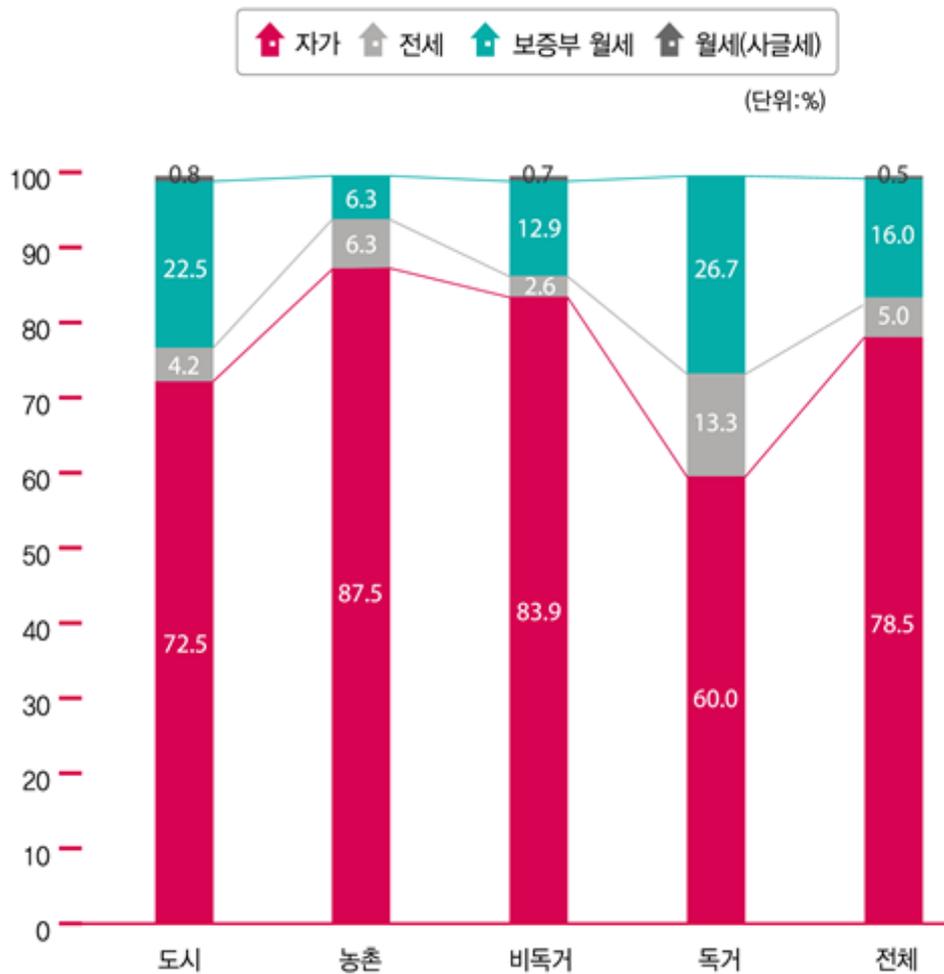
- 단독주택이 50.5%, 아파트 21.0%, 연립주택 15.0% 순으로 나타남
- 농촌의 경우 단독주택이 63.8%로 도시 41.7%보다 상대적으로 높음
- 독거의 경우 단독주택 비율이 상대적으로 낮게 나타남



<그림 2-16> 노인 주택의 유형\_주거실태조사(취약계층)

## (2) 주택 점유 형태

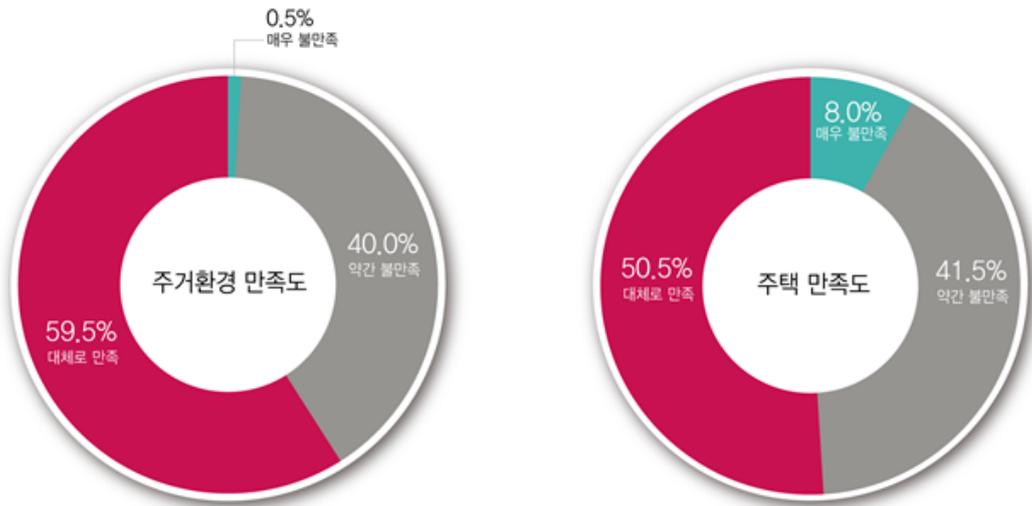
- 자가 비율이 78.5%로 높게 나타남, 차가 중에는 보증부 월세 비중이 높음
- 도시보다는 농촌이 자가 비율이 높고, 독거보다는 비독거의 경우가 자가비율이 높게 나타남



〈그림 2-17〉 노인 주택의 점유 형태\_주거실태조사(취약계층)

## (3) 주거환경/주택 만족도

- 주거환경 만족 59.5%, 불만족 40.5%

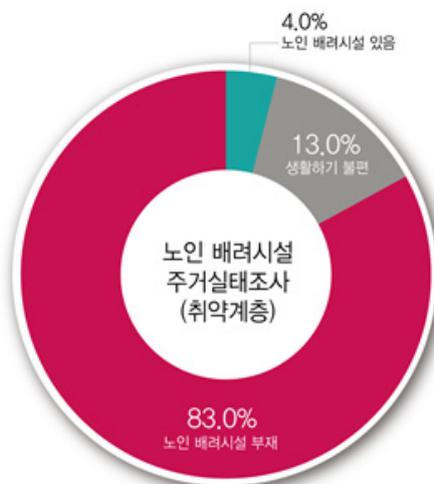


〈그림 2-18〉 노인 주거환경/주택 만족도\_주거실태조사(취약계층)

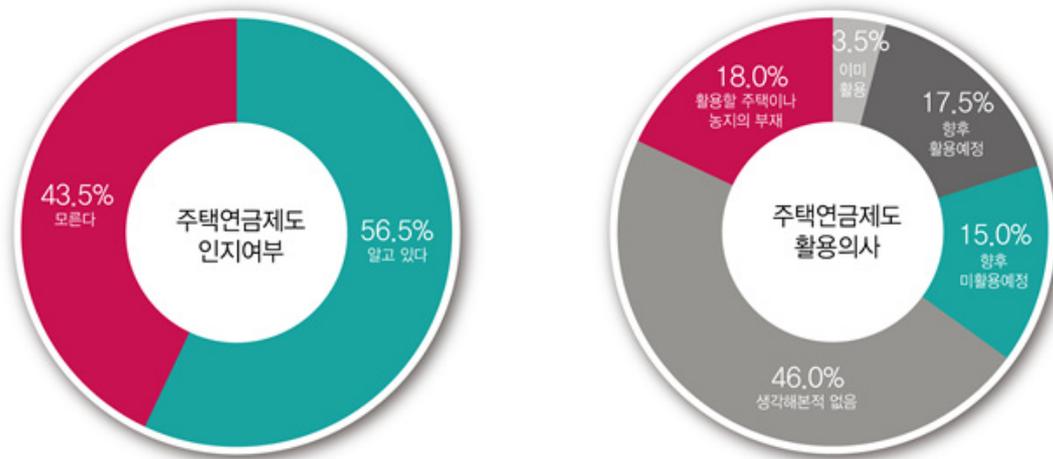
- 주택에 대한 만족 50.5%, 그저 그렇다 41.5%, 불만족 8.0%
- 주택에 대해 만족하는 편이나 상대적으로 주거환경에 대한 만족은 낮은 편임

(4) 생활 편의 및 주택연금제도 인지/활용의사

- 노인 배려시설 부재가 83.0%로 높게 나타나 생활에 불편을 겪고 있음을 의미함
- 주택연금제도에 대해 모른다는 응답이 43.5%로 나타남
- 주택연금제도의 활용의사에 대해서는 생각해 본 적 없음이 46.0%로 나타남



〈그림 2-19〉 노인 배려시설\_주거실태조사(취약계층)

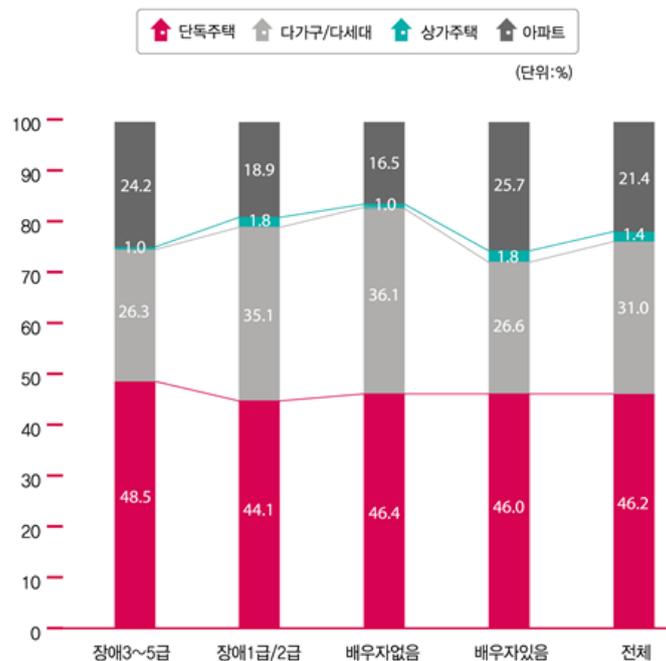


〈그림 2-20〉 주택연금제도 인지/활용의사\_주거실태조사(취약계층)

## ■ 장애인 주거실태조사

### (1) 주택의 유형

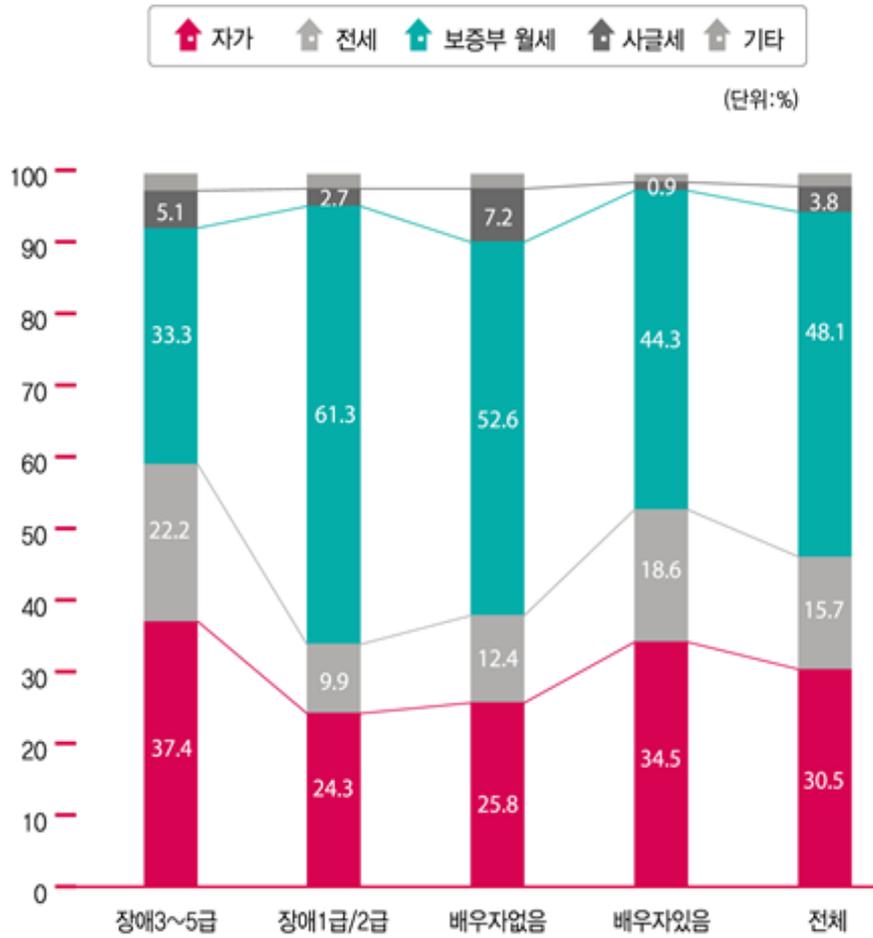
- 단독주택 46.2%로 가장 높게 나타났으며, 다가구/다세대 31.0%, 아파트 21.4% 순으로 나타남
- 배우자가 있는 경우 아파트 거주비율이 상대적으로 높게 나타남



〈그림 2-21〉 장애인 주택의 유형\_주거실태조사(취약계층)

(2) 주택 점유 형태

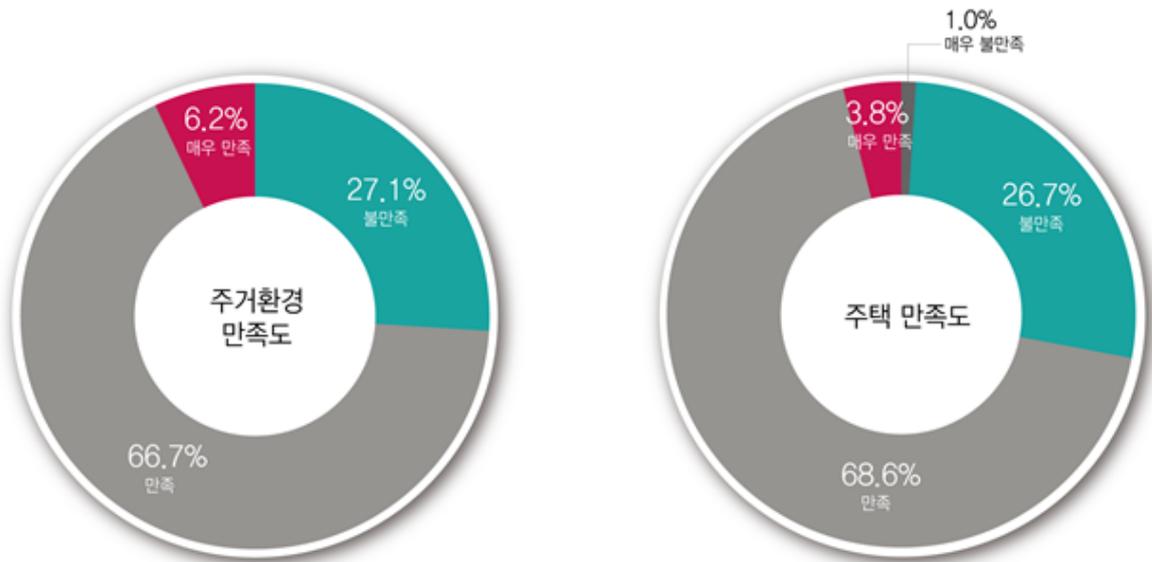
- 보증부 월세가 48.1%로 가장 높게 나타났으며, 자가 30.5%, 전세 15.7% 순임
- 장애 정도가 클수록 월세(사글세)의 비중이 높게 나타남
- 배우자가 있는 경우가 없는 경우보다 자가 비율이 높음



〈그림 2-22〉 장애인 주택 점유 형태\_주거실태조사(취약계층)

(3) 주거환경/주택 만족도

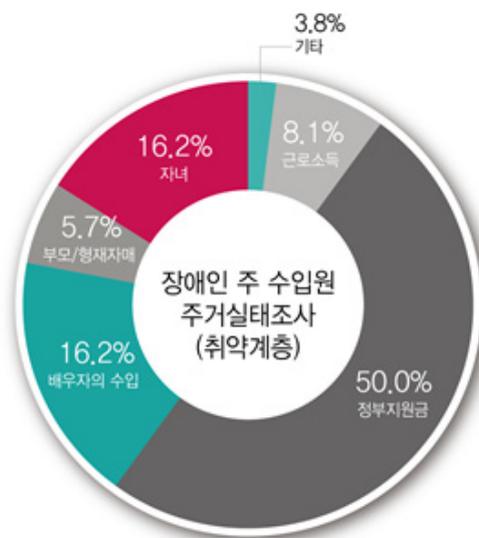
- 주거환경 만족 72.9%, 주택 만족 72.3%로 비교적 만족도가 높게 나타남



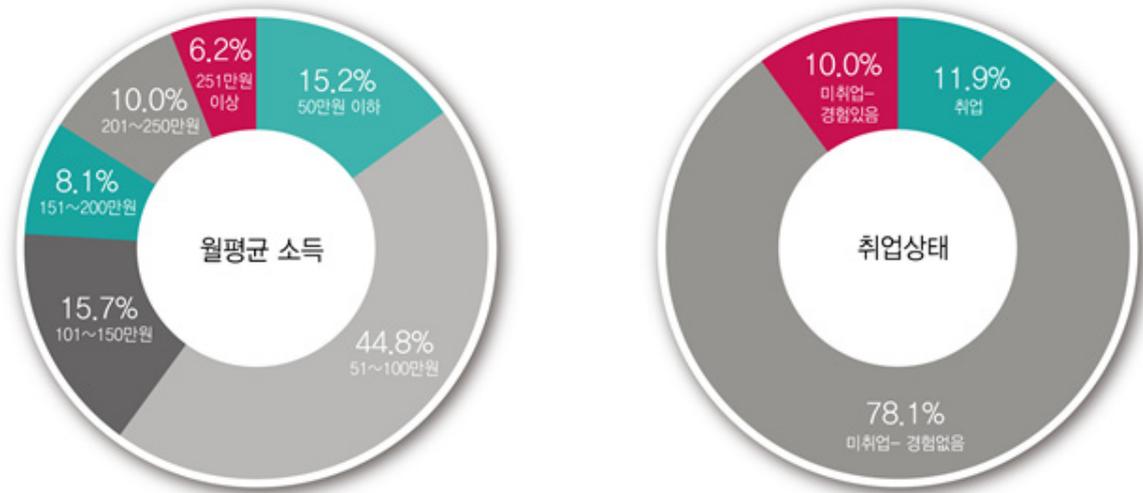
〈그림 2-23〉 장애인 주거환경/주택 만족도\_주거실태조사(취약계층)

#### (4) 장애인 경제적 상황

- 주 수입원은 정부지원금이 50.0%로 높게 나타났으며, 근로소득은 8.1%로 낮음
- 월평균 소득은 51~100만원이 44.8%로 나타났으며, 251만원 이상인 경우는 6.2%임
- 대부분이 미취업 상태이며, 취업인 경우는 11.9%에 불과함
- 미취업자 중에서는 취업 경험이 없는 경우가 78.1%로 나타남



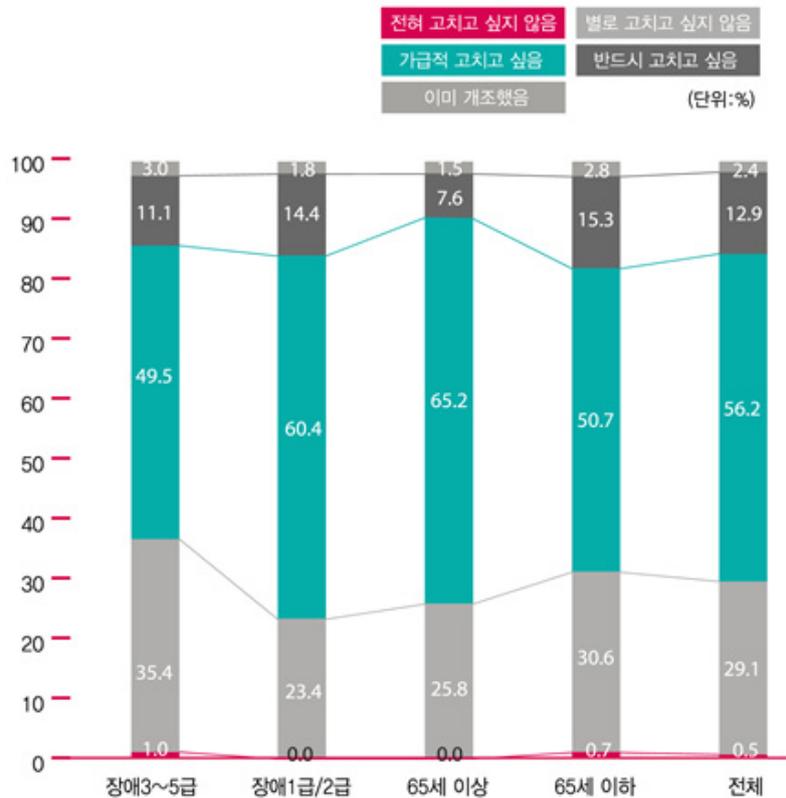
〈그림 2-24〉 장애인 주 수입원\_주거실태조사(취약계층)



〈그림 2-25〉 장애인 월평균 소득 및 취업상태\_주거실태조사(취약계층)

(5) 집의 개조 필요성

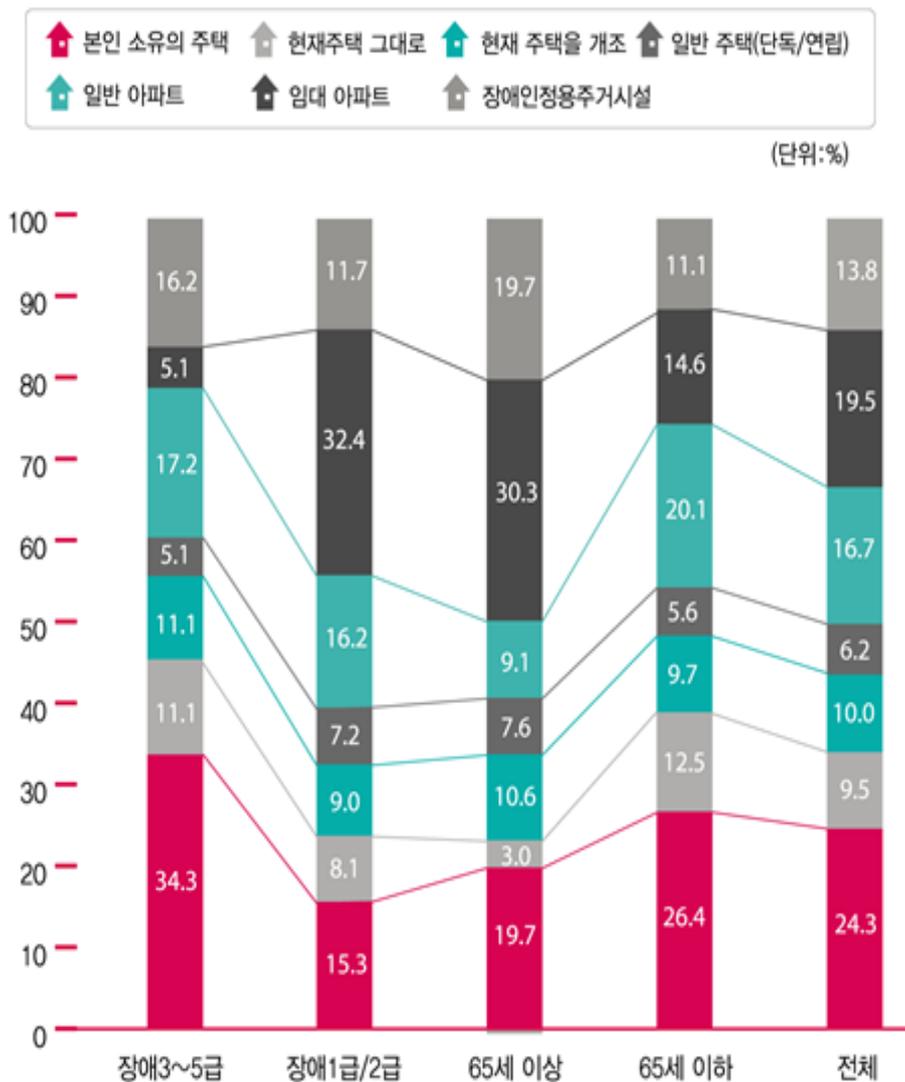
- 고치고 싶음이 68.1%로 높게 나타남, 반면 이미 개조했음은 2.4%에 불과함
- 장애 정도가 클수록, 나이가 많을수록 개조에 대한 필요성이 높게 나타남



〈그림 2-26〉 장애인 집의 개조 필요성\_주거실태조사(취약계층)

## (6) 향후 살고 싶은 집의 형태

- 본인 소유 주택이 24.3%로 가장 높게 나타났으며, 임대아파트 19.5%, 일반아파트 16.7%, 장애인 전용주거시설 13.8% 순임
- 장애 정도가 클수록, 나이가 많을수록 임대아파트 선호가 높음
- 장애인 전용 주거시설에 대한 수요도 10명 중 1~2명으로 나타남

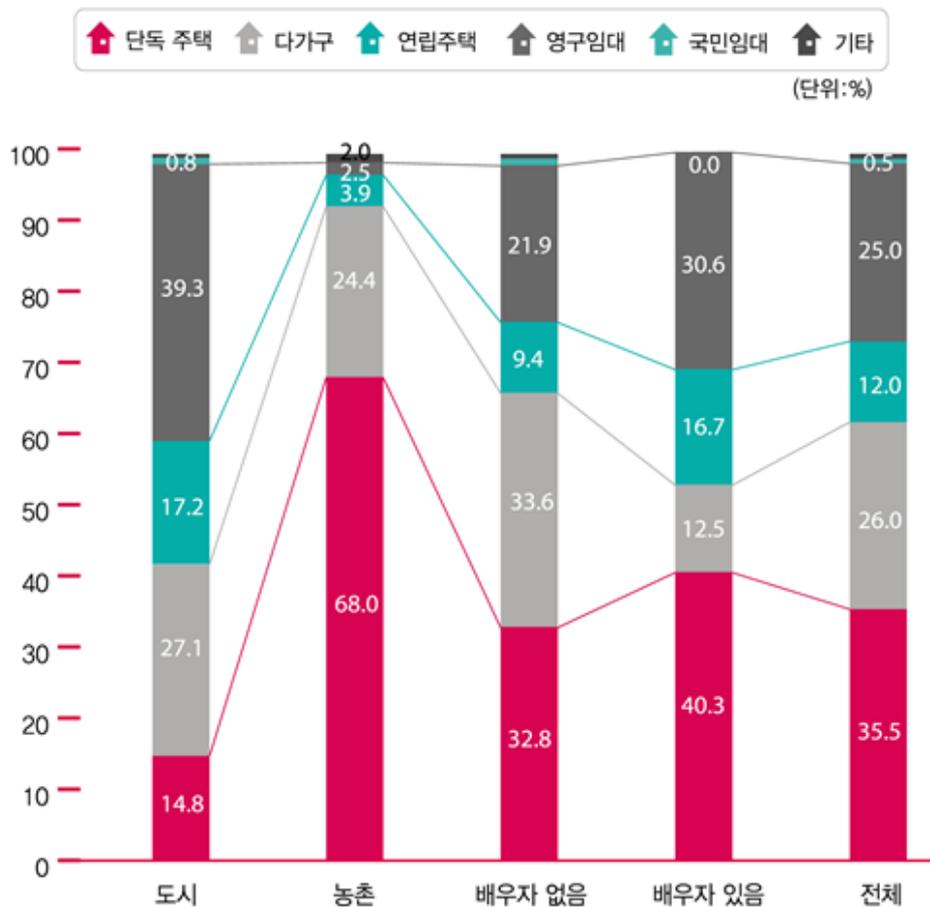


〈그림 2-27〉 장애인 향후 살고 싶은 집의 형태\_주거실태조사(취약계층)

## ■ 저소득층 주거실태조사

### (1) 주택의 유형

- 단독주택이 35.5%로 가장 높게 나타났으며, 다가구 26.0%, 영구임대 25.0%, 연립주택 12.0% 순임
- 농촌의 경우 단독주택이 68.0%로 높게 나타났으며, 배우자가 있는 경우 단독, 없는 경우는 다가구 거주가 높았음



〈그림 2-28〉 저소득층 주택의 유형\_주거실태조사(취약계층)

### (2) 주택 점유 형태

- 저소득층의 대부분이 보증부 월세로 나타남 81.0%
- 자가는 4.5%, 전세는 9.0%로 낮게 나타남

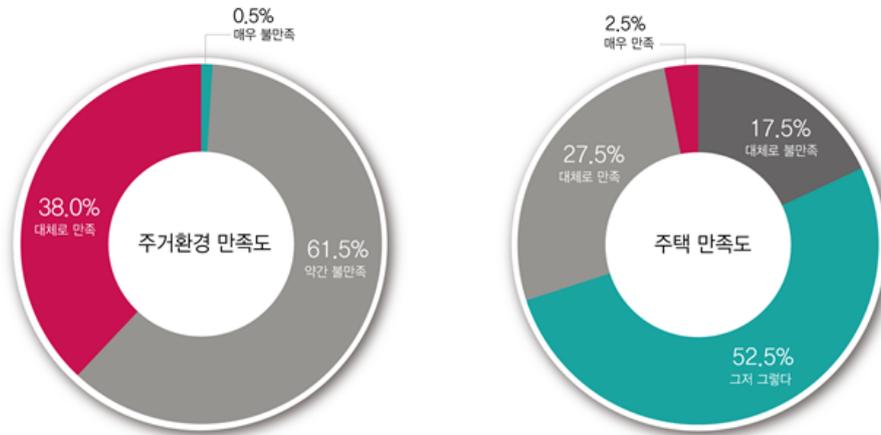
- 농촌 보다 도시, 배우자가 있는 경우가 없는 경우보다 보증부 월세 비중이 높게 나타났음



〈그림 2-29〉 저소득층 주택 점유 형태\_주거실태조사(취약계층)

### (3) 주거환경/주택 만족도

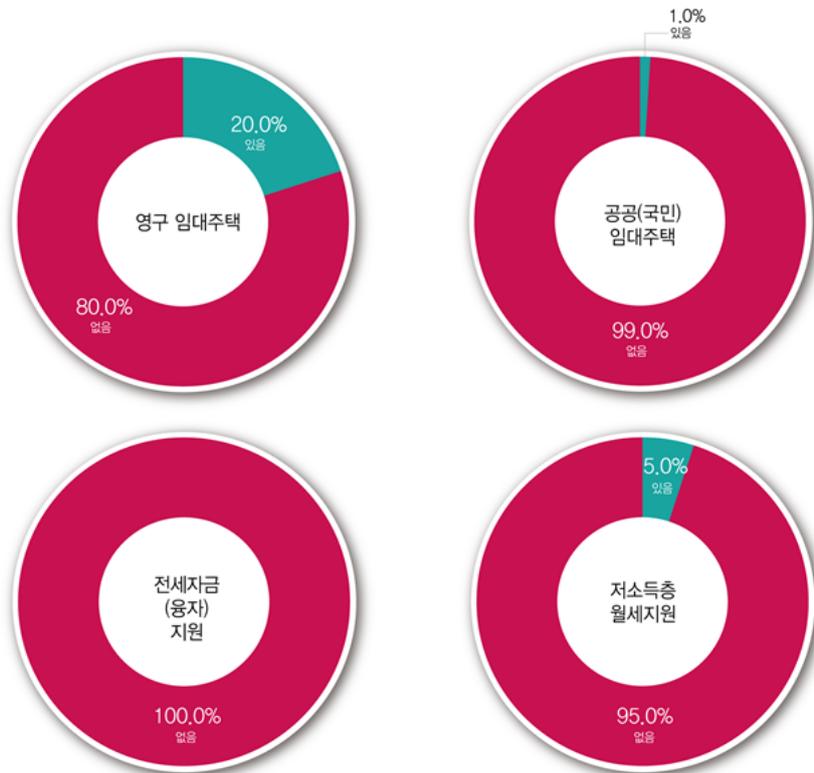
- 주거환경 불만족 62.0%, 주택 불만족 17.5%
- 주택에 대한 불만족은 주거환경에 비해 상대적으로 낮게 나타남



〈그림 2-30〉 저소득층 주거환경/주택 만족도\_주거실태조사(취약계층)

(4) 주거복지정책(사업)에 대한 이용경험

- 영구임대주택은 5명 중 1명 만 이용경험이 있었음
- 공공(국민) 임대주택, 전세자금(용자)지원 경험은 거의 없음
- 저소득층 월세지원은 전체 중 5.0%만 이용 경험이 있음



〈그림 2-31〉 저소득층 주거복지정책(사업) 이용경험\_주거실태조사(취약계층)

## 4. 분석 종합 및 시사점

### 1) 현황분석 종합

- 경제환경
  - 충남은 고성장 지역 : 연평균 GRDP증가율(2000-2010) 충남 9.5% > 전국 4.4%
  - 북부권과 남부권의 권역간 경제불균형 문제 심화
  - 시군 GRDP 연평균 증가율(2000-2010)
    - (북부권) : 아산 16.9%, 당진 12.1%, 천안 9.6%
    - (남부권) : 청양 0.3%, 서천 1.6%, 부여 1.9%
  
- 인구현황
  - 충남은 지속적 인구성장 지역 : 연평균증가율(2000-2010) 충남 1.0% > 전국 0.5%
  - 도시인구는 지속적 증가, 농촌인구는 감소
  - 연평균증가율(2000-2010) : 도시 2.49%, 농촌 -1.82%
  
- 가구현황
  - 가구의 연평균증가율(2000-2010) : 충남 2.5% > 전국 2.0%
  - 연평균 증가율이 충남평균 상회 지역 : 천안, 아산, 서산, 계룡, 당진
  - 1~2인 가구 비율(2010) : 충남 55.7% > 전국 48.1%
  - 충남 시군 중 1~2인 가구 비율 : 서천 68.5%(1위), 계룡 37.8%(15위)
  
- 주택현황
  - 주택보급률(2010) : 충남 107.8% > 전국 101.9%
  - 충남 주거형태 비중(2010) : 아파트 47.7%, 단독주택 45.2%
  - 주택 점유형태 : 자가비율(2010) 충남 61.2% > 전국 54.2%
  - 1990년 이후 충남의 자가율은 73.2% → 61.2% 하락, 임차가구 비율 상승
  - 최근 5년 공공 임대주택의 건설실적은 8개 도 중 경기도를 제외하고 가장 많음
  - 최근 5년(2005-2010) 내 건축된 주택 비중 : 충남 19.2% > 전국 15.7%

## 2) 현황분석 시사점

- 북부권과 남부권의 경제불균형 심화에 따른 지역별 주거특성 차이 존재
- 도시지역과 농촌지역의 주거환경 차이에 따른 주택정책의 차별화 필요
- 1~2인 가구 증가에 따른 정책적 방안 모색
  - 도시 젊은 1~2인 가구 증가 vs. 농촌 고령자 1~2인 가구 증가
- 인구 유입이 지속되는 서북부권을 중심으로 주택 공급
- 인구 정체 및 감소 지역은 기존 주택 및 주거지 정비 정책 필요
- 노후주택의 경우 인구 감소 및 정체되는 군 지역의 비중이 높음에 따라 주택 개량 사업 추진 필요
- 보편적 주거복지 차원에서 저소득층 주거약자들의 주거환경 향상을 위한 주택 정책추진
- 저소득층, 주거약자들의 주거안정을 위한 임대주택의 지속적 공급 방안
- 충남의 빈집 규모는 주택재고의 약 10%로, 군 지역의 비중이 높음에 따라 빈집 활용방안 모색

## 3) 일반가구 주거실태조사(2012)

- 1인 가구, 고령자, 장애인, 소득 등 가구특성에 따른 맞춤형 주택공급이 필요
- 연립/다세대 주택의 주거환경 개선, 월세 거주자의 주택 개보수가 우선되어야 함
- 전국에 비해 상대적으로 주거환경 만족도가 낮으며, 사회복지, 의료, 교육 분야의 개선이 필요
- 집 소유에 대한 의식이 높고, 소형 주택, 공공임대주택의 공급이 필요함을 인식하고 있음
- 아파트 보다 다른 주택 유형에 대한 선호도가 높고, 향후 주택 및 전월세 가격이 인상할 것으로 예상함

#### 4) 임대가구 주거실태조사(2011)

- 주택에 대한 전반적인 만족도는 높으나, 층간/외부소음 등에 대한 개선이 필요
- 사회적 소외, 차별에 대한 인식이 높으며, 임대료 보조에 대한 개선 요구가 높게 나타남

#### 5) 취약계층 주거실태조사(2013)

- 노인 주거실태
  - 노인 배려시설 부재로 생활의 불편을 겪고 있으며, 주거관련 서비스 이용이 낮음(정보 부재)
- 장애인 주거실태
  - 경제적 상황이 열악하여 월세 형태 거주자가 많고, 장애 정도에 따른 주택 개보수가 필요
- 저소득층 주거실태
  - 대부분이 월세 형태 거주자로 주거환경 불만족이 높고, 주거복지 정책 이용경험이 적음



## 제3장 관련정책 및 해외사례

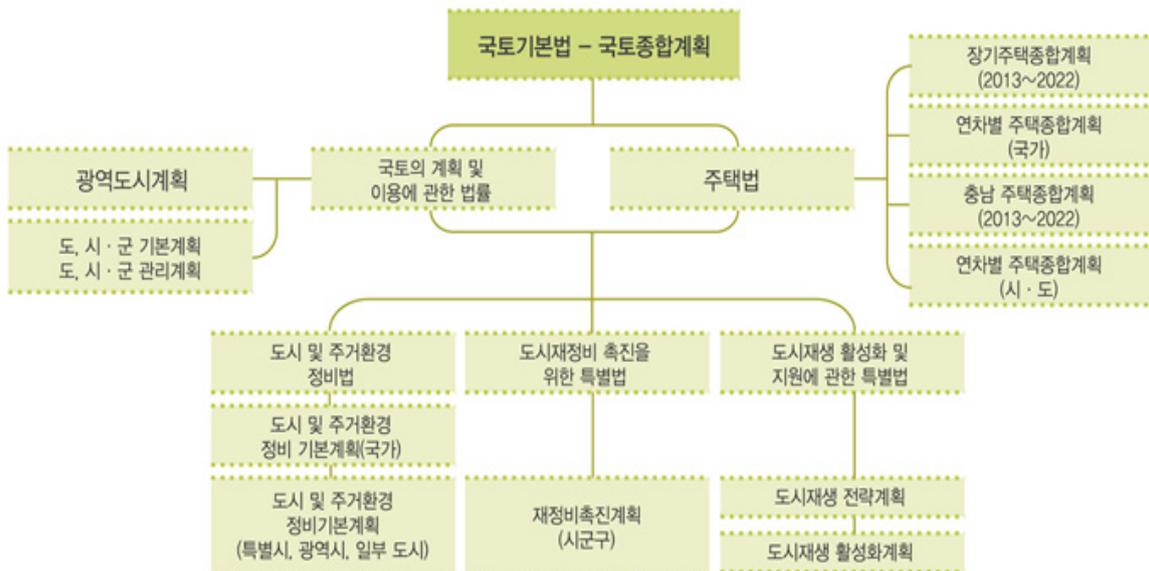
본 장에서는 주택종합계획 수립과 관련한 법령 및 상위계획을 검토하고, 직접적인 주택계획으로서 국가 장기주택종합계획과 연차별계획을 정리하며, 국내외 주택관련 정책동향을 통해 주택정책의 방향을 제시함 또한, 해외사례를 통해 주택 및 주거복지 정책을 검토하여, 총남에 반영할 수 있도록 시사점을 도출함



## 1. 관련계획·법 및 국내외 정책동향

### 1) 관련계획

- 충남 주택종합계획 수립에 있어서 직접적으로 관련이 있는 상위계획으로는 국가 차원에서 수립되는 장기주택종합계획과 연차별 주택종합계획이 있음
  - 국토종합계획과 도 종합계획, 도시 및 주거환경 정비 기본계획, 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 등도 고려해야 함



〈그림 3-1〉 충청남도 주택종합계획 상하위계획 관계도

#### (1) 국토교통부 장기주택종합계획

##### ■ 제1차 계획: 2003~2012

- 주택정책의 이념과 목표
  - 이념 : 국민 주거복지 향상 및 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합
  - 목표 : 주택부족문제의 해소
    - 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차 완화
    - 주택시장의 안정기반 구축

- 주택정책의 방향
  - 지방대도시 : 중산층 이상의 가구와 빈곤계층 간의 주거수준 격차 해소  
노후 불량주거지역 밀집지역에 대한 지역개발차원의 개발시행을 통한 주거수준 향상 및 주거안정성 제고
  - 지방 중소도시 : 노후 불량주택 개보수를 통한 주거의 질 향상  
최저주거기준 미달가구의 집중적 지원 통한 주거수준 제고(특히, 사회적 약자 계층에 대한 집중관리 요구)
- 주거복지 중점 추진과제
  - 최저주거기준 미달가구의 주거수준 향상
  - 사회취약계층의 주거생활 안정

〈표 3-1〉 공공지원 대상 계층과 주거지원프로그램(예시)

구분	자가		차가	
	1인가구	2인이상 가구	1인가구	2인이상 가구
우선지원계층	주택개량지원 I		수요자지원 I	
직접지원계층	도시	주택개량지원 II	국민임대주택공급	수요자지원 II
	농촌	주택개량지원 II		수요자지원 II
간접지원계층	10년 장기임대주택 공급, 주택마련 및 리모델링 지원			

주 : 수요자지원 I (영세민 전세자금과 대체가능)  
 수요자지원 II (근로자·서민 전세자금과 대체가능)  
 주택개량지원 I (현 불량주택개선자금 혹은 농어촌주택개량자금)  
 주택개량지원 II (현 주거환경개선주택자금 및 재개발임대자금)

- 주택수급 분석
  - 지역별 주택시장 수요, 지역별 공공지원을 필요로 하는 주택수요, 지역별 주택공급, 지역별 택지수급 계획에 있어 충남도의 전망은 다음과 같음

**〈표 3-2〉 지역별 주택 시장수요의 전망 (2003년 ~ 2012년)**

(단위 : 천 호, %)

구 분	주택재고 (2002)	주택 시장수요
전 국	12,357.5 (100)	4,386.2 (100)
수도권	5,238.5 (42.4)	2,416.3 (55.0)
지 방	7119.0 (57.6)	1,969.9 (45.0)
총 남	617.0 ( 5.0)	195.6 ( 4.0)

주 : 괄호 속은 비중

**〈표 3-3〉 지역별 공공지원이 필요한 주택소요의 전망 (2003년 ~ 2012년)**

(단위 : 천 가구, 천 호, %)

구 분	최저주거기준 미달가구	공공지원주택 소요가구	국민임대주택의 배분
전 국	3,344.0 (100)	1,490.3 (100)	1,000
수도권	1,126.9 (33.7)	726.7 (48.8)	487.6
지 방	2,217.1 (66.3)	763.5 (51.2)	512.4
총 남	152.3 ( 4.6)	15.3 ( 1.0)	10.3

주 : 괄호 속은 비중

**〈표 3-4〉 지역별 주택공급계획 (2003년 ~ 2012년)**

(단위 : 천 호)

구 분	주택공급계획			인구 1천명 당 주택수 (2012)
	전 국	전반기	후반기	
수도권	5,000 (100)	2,600.0	2,400.0	320
지 방	2,715.6 (54.3)	1,457.8	1,257.8	309
총 남	2,284.4 (45.7)	1,142.2	1,142.2	332
총 남	211.9 ( 4.2)	105.9	106.0	358

주 : 괄호 속은 비중

〈표 3-5〉지역별 택지수급계획 (2003년 ~ 2012년)

(단위 : 천 평)

구분	공공개발 택지소요	기지정 택지	공공택지 추가개발계획		
			전반기	후반기	계
전 국	130,000	34,750	36,000	59,250	95,250
수도권	70,600	17,725	18,950	33,925	52,875
지 방	59,400	17,025	13,750	28,625	42,375
대전충남권역	9,750	3,600	1,300	4,850	6,150

주 : 주택당 택지원단위는 전반기 47.5평, 후반기 57.5평을 적용

■ 제2차 계획(안): 2013~2022(수립중)

• 주택정책의 비전과 목표

- 비전 : 더 나은 주거환경, 행복한 주거생활

(모든 국민이 적당한 주거비용으로 안정된 주거생활을 영위할 수 있는 기회를 제공하고 품격 있는 주거문화를 향유할 수 있는 생활공간을 제공)

- 목표 : 주거복지 향상, 주택수준 및 주거환경 개선, 주택시장 안정

• 주택정책의 방향

- 여건변화에 따른 정책 패러다임 전환과 세부목표

패러다임 전환		세부목표
지금까지	앞으로	
일부 무주택, 저소득층	전 국민	보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축
주택 중심	가구 중심	
물리적 환경 중시	물리적+사회적 환경 고려	커뮤니티 중심의 살기좋은 주거환경 조성
단순개념(사는집)	복합개념(생활권)	
신규공급 중시	건설+재고관리 중시	주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화
주택의 양적 확대	주택의 질적 향상	
공급자 중심	수요자 중심	수요 맞춤형 주택공급체계 구축
직접규제, 사후대응 중심	시장기능 정상화, 사전대응 중심	지속가능한 주택시장 대응체계 확립

- 주택수요 전망
  - 2013년 39.9만호 → 2022년 38.8만호, 연평균 39.0만호
  - 수도권 연평균 21.7만호(55.7%), 비수도권 17.3만호(44.3%)
  - 주택수요 변동구간 설정 : ± 5.8만호
    - \* 주택시장 여건변화에 적정하고 유연하게 대응할 수 있는 기반 마련
  - 공공임대주택 수요 전망 : 2013~2022년까지 총 118만호, 연간 11.8만호
    - \* 수도권 57.5만호(48.8%), 비수도권 60.4만호(51.2%)
  
- 세부목표별 추진전략
  - 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축
    - \* 주거복지 사각지대 해소 및 서비스 확대
    - \* 공공임대주택 공급방식 다양화 및 효율적 관리
  - 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성
    - \* 커뮤니티 활성화와 사회통합적 주거환경 조성
    - \* 지역주민이 중시되는 주거지 재생 유도
  - 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화
    - \* 생활밀착형 주택품질 향상 및 미래형 주택공급 유도
    - \* 체계적인 재고주택 관리 강화
  - 수요 맞춤형 주택공급체계 구축
    - \* 주택수요에 맞는 주택공급계획 수립
    - \* 다양한 방식 및 유형의 주택공급 유도
  - 지속가능한 주택시장 대응체계 확립
    - \* 주택시장관리 정책수단의 체계화
    - \* 주택시장 모니터링 및 통계기반 강화
    - \* 서민주택금융의 운용 및 역할 개선
    - \* 주택산업 다양화 및 미래형 주택산업 육성

(2) 국토교통부 연차별 주택종합계획

■ 2012년도 주택종합계획

- 주택시장 정상화 적극추진
  - 주택거래 정상화
  - 전월세시장 안정
  - 수요 다양화에 부응한 안정적 공급기반 마련
  - 주택통계 개선을 통한 모니터링 강화
- 서민 주거복지 지원강화 및 주거환경 개선·유지관리 활성화
  - 소득별·세대별 맞춤형 주거지원 확대
  - 임대주택 공급활성화 및 임차인 자활지원
  - 재정비사업의 원활한 추진지원
  - 주택 유지관리 강화 및 친환경주택 공급확대
- 주택시장을 반영한 다양한 주택 공급 - 관련제도 개선 및 지원방안 강구

〈표 3-6〉 시도별 주택건설계획(2012)

(단위: 천호)

구분	합계	임대주택			분양주택		
		소계	국민·영구임대	기타	소계	공공주택	민영주택
전국	450.6	113.4	44.0	69.4	337.2	56.4	280.8
충남	23.2	5.2	1.6	3.6	18.0	2.5	15.5

자료 : 국토교통부(2012) 2012년도 주택종합계획

■ 2013년도 주택종합계획

- 과도한 정부개입/규제를 완화하여 시장자율 조정기능 회복
  - 주택시장 여건변화를 반영한 맞춤형 주택공급 추진
  - 세제, 금융, 청약제도 개선을 통해 유효수요의 주택구입 여건 개선
- 보편적 주거복지 실현을 위한 다양한 주거지원 서비스 제공

- 임대주택 공급은 철도부지/국공유지 등을 활용, 매입/전세방식 확대 등 도심 내 공급위주로 전환
- 주택바우처 도입, 전세/구입자금 융자 등 저비용 고효용의 주거서비스 공급 확대로 주거복지 사각지대 해소
- 대학생, 신혼부부, 고령자 등 생애주기별 주거지원 강화
- 주택재고 증가 및 노후화 진행에 대한 정책대응 강화
  - 지역특성을 고려한 다양한 재정비 방식 활성화, 재정비 사업의 공공성 강화
  - 친환경/고효율 주택건설 확대, 리모델링 활성화 등 효율적 유지/관리방안 마련

**〈표 3-7〉 시도별 주택건설계획(2013)**

(단위: 천호)

구분	합계	임대주택			분양주택		
		소계	국민·영구임대	기타	소계	공공주택	민영주택
전국	370.1	67.9	33.6	34.2	302.2	9.6	292.6
충남	17.4	5.1	3.9	1.2	12.3	0.0	12.3

자료 : 국토교통부(2013) 2013년도 주택종합계획

### (3) 관련계획

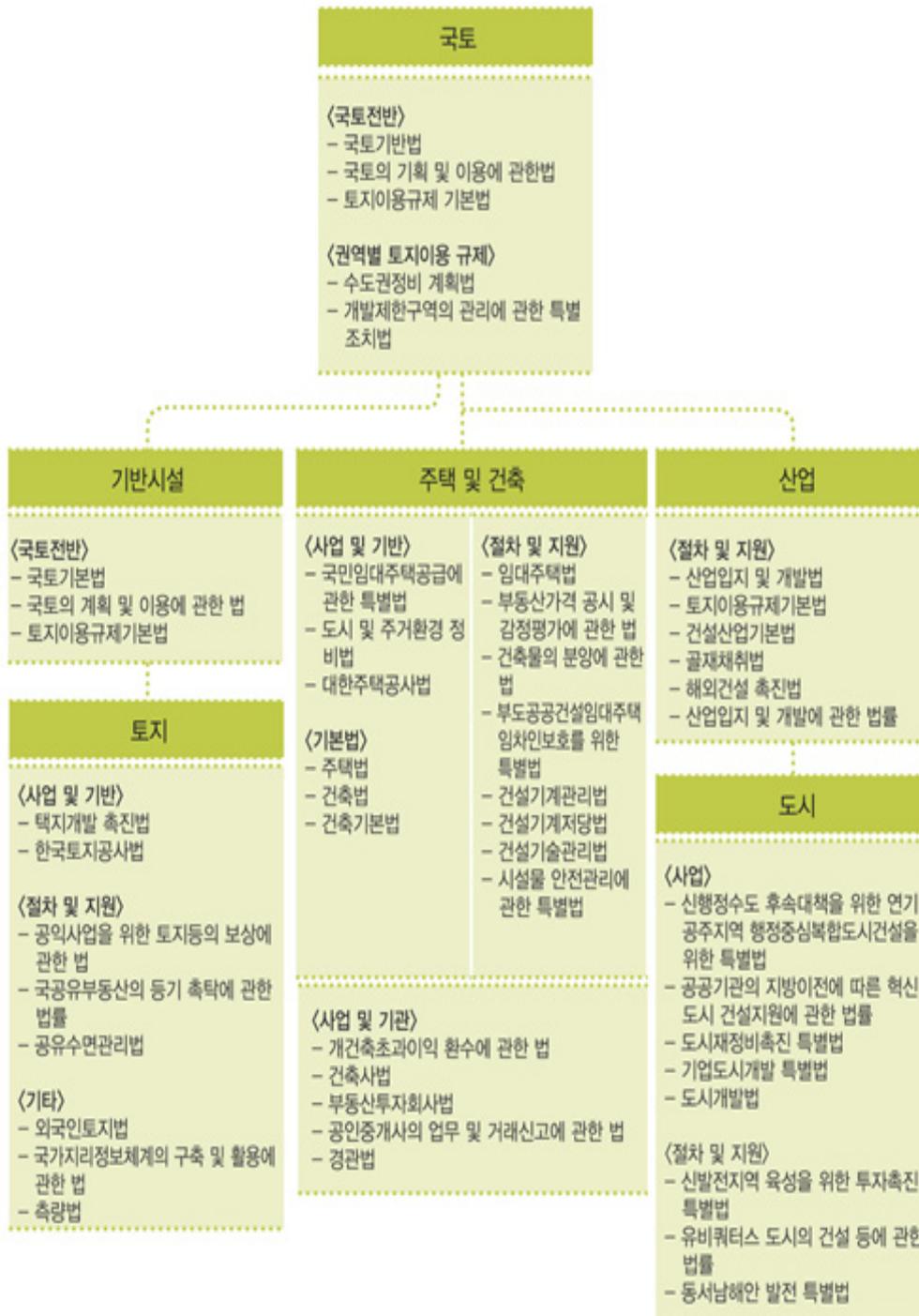
#### ■ 제3차 충청남도 종합계획 수정계획(2012~2020)

- 기조 및 목표
  - 행복한 변화, 새로운 충남 : 균형있는 지역발전, 내실있는 산업경제, 활력있는 농어촌, 함께하는 교육복지, 매력적인 문화환경
- 주택 및 주거환경 부문의 추진전략
  - 근심 없는 주거복지평생 교육 실현 : 안정적인 에너지절약형 주거환경 조성
- 주거환경분야 세부추진시책과 주요사업
  - 사회경제적 변화에 대응한 다양한 주택공급
  - 주거복지정책 강화, 주거환경 개선
  - 지역경제, 지역사회개발과 주택정책 연계
  - 주택 거버넌스 구현

추진시책	세부시책 및 개발사업
<p>사회경제적 변화에 따른 다양한 주택공급</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 다양한 주택유형 개발 및 주거단지 조성 (다양한 연령층, 소득계층, 1인가구, 노인가구)</li> <li>• 친환경 전원주택단지 조성(금산군, 서천군, 청양군)</li> <li>• 전원주택마을 조성(아산시, 서천군, 청양군)</li> <li>• 농촌 빈집 주택 활용 사업(귀농자 프로그램과 연계한 주택공급, 도시 주민들에게 세컨드 하우스(second house)구입·임대 기회 확대)</li> </ul>
<p>주거복지정책의 강화</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최저 주거기준 미달가구를 위한 대책(임대주택 및 기존주택지 재개발, 주거환경개선사업, 주거보조 프로그램, 자금대출 등)</li> <li>• 노령화에 따른 노인주거복지 프로그램 연계(고령친화적 주택단지 조성, 복지프로그램과 연계, 무장애 주택 확충)</li> </ul>
<p>주택노후화에 따른 주거환경 개선</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기성시가지의 주거환경 개선 사업, 주택 개량사업</li> <li>• 지역차원의 주택정책 프로그램 개발</li> </ul>
<p>지역경제개발차원의 개발방식 도입</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택정책·사회복지정책 및 지역사회개발 프로그램과 통합 연계</li> <li>• 지역차원에서의 커뮤니티 중심의 종합적인 재생사업 추진</li> </ul>
<p>주택거버넌스의 구현</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택거버넌스 구현을 위한 효과적인 집행체계 구축</li> <li>• 주택개발사업 과정에서 다양한 주민참여 체계 구축</li> </ul>

## 2) 관련법규

- 주택관련 법규는 기본법으로 주택법이 있으며, 관련 법규로 국토의 계획 및 이용에 관한 법, 도시 및 주거환경 정비법 등이 있음
- 분야별 세부적인 관련법은 다음 그림과 같음



자료 : 국회입법조사처(2008) “현행법률의 주요내용과 쟁점”

<그림 3-2> 주택 관리 및 건설 분야 관련법률

〈표 3-8〉 주택 건설 및 관리에 관한 법령내용

구분	목적	주요내용
주택법	쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 도모함	주거실태조사, 주택종합계획의 수립 및 주거수준향상을 위한 방안모색 등을 제도적으로 규정하고 있으며, 주택기금에 대한 사항 등을 규정하여 원활한 주택공급의 틀을 제시하고 있음
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리의 증진을 목적으로 함	용도지역지구제 등에 관한 사항과 건폐·용적에 관한 사항 등을 규정하여 건축물의 입지에 관한 내용을 규정하고 있음
도시 및 주거환경 정비법	주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함	도시·주거환경정비기본계획과 정비구역지정기준, 정비방법, 절차 등에 관한 사항 등을 규정하고 있음
임대주택법	임대주택의 건설·공급·관리와 주택임대사업에 필요한 사항을 정하여 임대주택 건설을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 함	건설임대주택과 매입임대주택에 관한 사항과 임대주택의 건설재원, 택지의 우선공급 등 원활한 임대주택건설 사업이 가능하도록 택지의 공급과 건설재원 등에 관한 사항을 규정하고 있음
택지개발 촉진법	주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여함을 목적으로 함	택지개발예정지구의 지정에 의한 택지개발사업과정에 관한 내용을 규정하고 있음
도시개발법	도시개발에 필요한 사항을 규정하여 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성 및 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 함	도시개발구역의 지정 등을 통해 민간부문의 도시개발을 활성화하고, 수용·사용·환지방식 등 다양한 개발방식을 허용함으로써 다양한 형태의 도시개발을 촉진할 수 있도록 관련내용을 규정하고 있음
보금자리주택 건설 등에 관한 특별법	보금자리주택의 원활한 건설 등을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함으로 목적으로 함	보금자리주택, 보급자리 주택지구 및 사업 등에 관하여 규정하고 있으며, 건설계획 및 재원, 세금감면혜택 등 보급자리주택의 활성화를 위한 각종내용을 규정하고 있음

자료 : 울산광역시(2010) 주택종합계획을 수정·가필

- 충청남도 주택관련조례

〈표 3-9〉 충청남도 주택관련 조례 및 규정

명칭	①제정	②목적	③ 내용
충청남도 농어촌주택사업 운영관리조례	① 1993년		② 농어촌 주택사업을 효율적으로 수행하기 위해 그 자금의 조성 및 운용에 관한 사항을 규정 ③ 자금운영, 자금신청, 용자 및 보조조건 명기
충청남도 공영개발사업주택 등 분양규정	① 1999년		② 지방공기업법 제11조 및 공영개발사업운영조례 제2의 규정에 의거, 충청남도 종합건설사업소가 시행하는 주택·점포·복리시설·상업용지·공공시설용지의 분양방법과 그 절차 등에 관한 사항을 규정 ③ 주택분양: 건설원가 산정, 분양가격 결정, 분양방침 결정, 분양대상자, 분양 방법, 국민주택 등의 일반/특별/단체 분양 등의 방법·절차 점포·복리시설 및 용지 분양: 분양원칙, 원가 산정기준, 분양 가격·공공·계약체결 등의 절차 분양관리: 분양대금 수납, 연체료, 분양계약 해제, 분양대금 반환 등의 조건, 절차
충청남도 농어촌주택사업 운영관리조례 시행규칙	① 2002년		② 충청남도 농어촌주택사업운영관리조례 시행에 관해 필요한 사항을 규정 ③ 채권관리관 지정, 채권관리부 비치, 용자금 대여협약 사항 명기
충청남도 영구임대주택 운영 및 관리규정	① 2005년		② 주택공급에 관한 규칙 제31조제5항의 규정에 의거, 영구임대주택의 입주자격, 입주자 선정 및 관리 등에 관한 사항과 입주계약, 입주자관리, 퇴거요건, 특별수선충당금의 적립 및 관리비보전 등에 관한 세부적인 사항을 규정 ③ 공급대상 및 공급대상의 자격제한 입주(대기)자선정, 입주계약 절차 입주자관리, 임대보증금 및 임대료, 기본거주기간, 퇴거, 특별수선충당금 적립 등의 명기
충청남도 주택조례	① 2006년		② 주택법 및 동법시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 관해 필요한 사항을 규정하여 종합적이고 계획적으로 추진함으로써 도민의 주거생활 안정과 주거복지 향상에 기여 ③ 연도별 주택종합계획 및 10년 단위 주택종합계획의 수립 및 내용 주택건설기준 (단지 및 주동계획, 옥외공간 계획, 지붕 및 옥탑, 복리시설의 옥외광고물 계획, 설비계획 및 우수계획, 주차장 계획, 주차장계획) 주택관리 (우수감리자 선정, 친환경 우수공동주택단지 선정) 주택정책 심의위원회 설치 등

〈표 3-10〉 타 시도 주택조례와의 비교

시도 (제정)	①목적 / ②범위	주요내용
서울 (1998년)	① 주택법에서 위임한 사항과 시의 주택정책에 관한 기본적인 사항을 구체적으로 정함으로써 시민의 주거안정과 주거수준의 향상에 기여 ② (기술 없음)	① 시의 책무 ② 시민의 노력 ③ 주택종합계획 및 주거실태조사 ④ 공공주택 공급 및 주거비보조 ⑤ 민간임대주택사업 지원 ⑥ 임대주택 비율 ⑦ 임대주택 매입 ⑧ 주거환경 조성 및 주거환경 개선지원 ⑨ 소규모 공동주택의 안전관리 지원
대구 (2006년)	① 주거생활 안정과 주거복지수준 향상에 기여하기 위해 주택법에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정 ② (기술없음)	① 주택종합계획의 수립 ② 10년단위 계획 “주거수준의 목표” 명기 ③ 주택정책 심의위원회 설치 등 ④ 작은 도서관 설치
인천 (2009년)	① 서울시 내용 동일 ② (기술없음)	① 시의 책무 ② 주택종합계획 수립 ③ 우수공동주택단지 선정 ④ 주택정책 심의위원회 설치 등
대전 (2009년)	① 서울시 내용 동일 ② (기술없음)	① 시의 책무 ② 주택사업자의 노력 ③ 주택종합계획 수립 -10년단위 계획의 내용에 “주거수준의 목표” 명기 ④ 공공주택 공급 ⑤ 주거환경 조성 ⑥ 주택정책 심의위원회 설치 등
경기도 (2005년)	① 주택법 및 동법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 관해 필요한 사항을 규정 ② 주택법 제16조 규정에 의해 사업계획 승인을 얻고자 하는 공동주택과 그 부대시설 및 복지시설	① 연도별 주택종합계획 및 10년 단위 주택종합계획의 수립 및 내용 ② 주택건설기준 (단지 및 주동계획, 옥외공간 계획, 지붕 및 옥탑, 복리시설의 옥외광고물 계획, 설비계획 및 우수계획, 주차장 계획, 주차장계획, 방범계획 권고, 주택입주자 모집시 첨부서류) ③ 주택관리 (우수감리자 선정, 친환경 우수공동주택단지 선정, 안전관리비용) ④ 주택정책 심의위원회 설치 등
충청남도 (2006년)	① 주택법 및 동법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 관해 필요한 사항을 규정하여, 종합적이고 계획적으로 추진함으로써 도민의 주거생활 안정 및 주거복지 향상에 기여 ② 상동	① 연도별 주택종합계획 및 10년 단위 주택종합계획의 수립 및 내용 ② 주택건설기준 (단지 및 주동계획, 옥외공간 계획, 지붕 및 옥탑, 복리시설의 옥외광고물 계획, 설비계획 및 우수계획, 주차장 계획, 주차장계획) ③ 주택관리 (우수감리자 선정, 친환경 우수공동주택단지 선정) ④ 주택정책 심의위원회 설치 등

### 3) 관련정책 동향

#### (1) 국내 주택정책 동향

- 주택정책의 구분
  - 시장 중심 모델 : 정부 개입 극소화, 자유시장 경쟁원리 작동 유도
  - 국가 통제 모델 : 정부가 주택 직접 공급 등 통제력 행사
  
- 주택정책 수단
  - 공급정책, 수요정책, 규제정책

기준	지표	시장중심	국가통제
공급정책	전반적 주택건설실적	분양주택 우선	임대주택 우선
	공공부문의 건설실적	분양주택 우선	임대주택 우선
	주택의 규모별 건설실적	중대형 우선	소형 우선
	주택 공급방법과 효과	총량적 공급과 필터링 효과	노후주택 수선과 주거 취약계층 지원
수요정책	전세자금 및 임대료 지원	소극적 지지	적극적 지지
규제정책	가격, 임대료, 거래, 청약자격등	규제 완화	규제 강화

- 역대 정권별 부동산 환경

구분	국민의정부	참여정부	이명박정부
	'98-02	'03-07	'08-12
경제여건	저성장	저성장 물가급등	저성장 물가급등
경제성장률(%)	3.7	4.3	2.8
물가상승률(%)	3.7	3.0	3.5
건설투자증가률	-2.7	2.2	-0.2
부동산 과제	건설경기 부양	주거복지 실수요자 중심 정책개편	건설경기 회복 전세난

• 역대 정권별 부동산 정책

구분	국민의정부	참여정부	이명박정부	
	'98-02	'03-07	'08-12	
정책목표	경기활성화, 규제 완화, 임대공급확대	투기억제, 서민주거안정	규제완화, 공급확보	
정책방향	주택경기활성화, 실물경기부양, 외국인시장개발	사후적 투기억제, 실수요자 중심 공급체계 구축	규제철폐, 시장자율	
세부정책	조세강화	양도세, 취득등록세 완화	실거래가 중심의 과표 체계, 다주택 소유자 종과세	취등록세 인하, 양도세 과세 한시적 면제 및 완화, 증부세율 인하
	거래규제	인허가 구역 해제	투기 과역지구 토지거래 허가제	투기과열지구 해제, 재건축 규제 완화
	공급확대	부동산 금융상품화, 토지공개념 완화	2기 신도시	보금자리 주택
	가격규제	분양가 자율화	분양가 상한제, 채권입찰제	-
정책성과	분양과 자율화, 국민주택기금 확대, 국민임대주택 건설, 최저주거기준 수립	절대량 부족해소, 국민임대 확대, 실거래가 중심의 과표체계, 보유세 강화	취등록세 및 DTI 규제 한시적 완화, 토지이용규제 완화	
주택보급률	92.4	105.9	102(11년)	
총 주택건설 수 (만호)	167.4	169.2	228.0(~12년)	

• 공약집에서 드러난 박근혜 정부의 주택 정책 방향

- 역대 정부와의 주택정책의 차별성은 이전의 정부와는 다르게 렌트푸어, 하우스푸어 대책 등 수요정책을 강조하고 있음

- 또한, 주거복지의 보편성을 강조하여 주거복지 기능을 강화하는 주택정책(생애주기별 주거 복지)
  - 국가의 규제는 완화하는 방식의 주택정책을 펼침
  - 공급 측면에서는 주택시장의 자율성을 강화하고, 이를 위해 규제완화 정책을 펼칠 것으로 예상됨
  - 반면 공공임대주택의 공급을 늘리려는 정책공약을 제시하고, 수요의 측면에서는 주거 복지를 강화하려는 노무현/이명박 정부의 중간적 위치의 정책수단을 강구할 것으로 예상됨
- 박근혜 정부의 서민 주거 복지 현황 및 문제점
    - 10년 이상 안정적 거주가 가능하고 저렴한 장기공공 임대주택 재고는 절대 부족
    - 건설 후 15년 이상 경과된 주택이 633만호로 주택 노후화에 따른 주거환경 악화 우려
    - 1인당 주거 면적이 협소한 경우 등 최저주거기준 미달가구가 125만호로 전체의 7.2%
    - 저소득 임차가구의 주거비 부담이 과다
    - 저출산·고령화 등 인구구조의 변화, 맞벌이·독신가구의 증가 등 새로운 주택 수요에 대응하는 주택 공급이 절대 부족
  - 박근혜 정부의 서민 주거복지 강화 계획: 수혜자 중심의 보편적 주거 복지
    - 총량 계획기준을 준공으로 전환하여 공공주택 연 13만호 공급
    - 철도부지, 유희 국·공유지, 미매각 공공시설용지 등 도심 내 공공이 보유한 저렴한 토지를 활용하여 행복주택 공급
    - 주거비 보조, 기금지원, 개량자금지원 등 수요자 지원방식을 확대하여 임대주택 공급시 차에 따른 사각지대 해소
    - 고령화 등 인구구조 변화에 대한 대응과 생애주기상 취약시기에 직접지원을 강화하여 정책수혜의 누수 현상 방지
    - 임대주택 임차인 복지증진을 위한 통합적 관리지원체계 구축 등 공공임대주택 관리의 공공성 강화

## (2) 해외 주택정책 동향

### • 일본

- 제2차 세계대전 직후 일본의 주택부족 호수는 420만호에 달함, 정부는 간이주택 건설 등의 응급대책을 펼침
- 1950년 주택금융공고(現 주택금융지원기구), 1951년 「공영주택법」, 1955년 일본주택공단(現 도시재생기구) 의 설립으로, 공적자금에 의한 주택공급체제의 3축 확립
- 1966년 「주택건설 5개년계획」 수립을 통한 주택건설 추진으로 주택의 양 확보
- 1973년에는 주택총수가 세대총수를 상회하는 수준에 도달하여, 전후 20년간 이어진 주택부족 해소, 이후 ‘주택의 질 향상’ 으로 초점 이동
- 2006년 6월 「주생활기본법」 제정을 통해 현재 및 장래에 국민의 풍요로운 주거생활의 실현을 위한 이정표 마련, 동법 하위계획에서는 목표와 시책의 효과를 알기 쉽게 나타낸 성과지표를 작성하여, 달성상황을 정량적으로 측정
- 최근에는 임대주택의 공급을 늘리기 위해, 임대인의 세입자 선택권리 보호 및 주택임대산업의 전문화 및 육성 방향으로 제도가 이동하고 있음

#### 〈정기차가제도 도입〉

- 2차대전 이후의 주택부족기에는 임대차 존속(최소 1년 최장 20년으로 보호)과 임대료 상한규제를 통해 임차인 보호제도를 시행 상대적으로 위축된 임대인 권리를 보호하기 위해, 1991년 차지차가법(借地借家法)<sup>1)</sup>을 제정
- 그러나 동 법도 민간임대주택의 공급위축을 초래한다는 판단 하에, 주택의 임차와 관련하여 2000년 3월 1일부터 임차인의 재계약요구권이 배제된 ‘정기차가제도(定期借家制度)<sup>2)</sup>’ 를 도입
- 동 제도의 도입으로 월세제도의 정착과 이로 인한 주택임대관리회사의 성장이 촉진됨
- 동 제도에 임대료 금액이나 인상액 제한 등의 규제는 없으나, 임대차 계약기간을 정했을 때 정당한 사유가 있을 경우에만 임대인은 임대계약 갱신을 거절할 수 있도록 하여, 임차인을 보호하고 있음

1) 차지차가법(借地借家法) : 토지와 건물의 임대차계약에 관해 정한 법률. 종전의 차지법, 차가법에서는 전시중이라는 특수상황을 배경으로 한 약자보호 제도로서 임차인 측의 권리에 중점을 두었음. 그 때문에 본래 자유롭게 이뤄져야 할 부동산임대차계약에 대한 억제요소가 작용하여, 신규 임대계약을 억제하고 토지의 고도이용을 방해하는 요소가 되어버림

2) 정기차가제도(定期借家制度) : 종전 법률의, 임차인을 사회적 약자로 보아 보호해야 한다는 시각에서 탈피해, 임대인과 임차인이 대등한 관계에서 계약을 맺는 것으로 봄. 따라서 계약기간, 임대료 등이 당사자간의 합의에 의해 이뤄지며 원칙으로 재계약이 없는 것에서 출발함

**〈표 3-11〉 주생활기본계획(전국계획)의 목표 · 성과지표 · 기본시책**

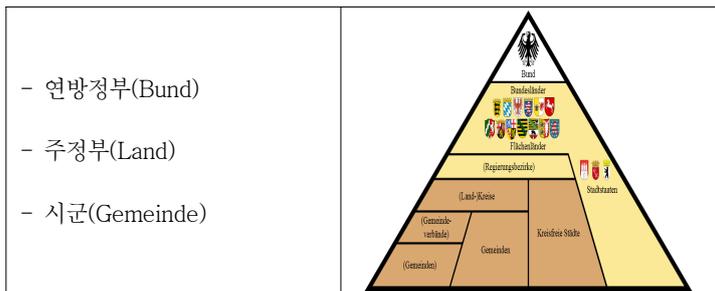
목표	목표 달성상황을 나타내는 성과지표	기본적인 시책
	양질의 주택재고 형성 및 장래세대로의 승계	
양호한 거주환경의 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑥ 중요 밀집사가지의 정비률</li> <li>⑦ 지진시 위험한 대규모 성토조성지의 수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-기반정비와 규제완화의 일체적 추진으로 밀집사가지의 정비</li> <li>-택지내진확대책, 침수대책, 토사재해대책 등의 추진</li> <li>-건축협정 활용 등에 의한 양호한 가로, 경관, 녹지의 유지 및 형성</li> <li>-도심주거의 촉진, 뉴타운 재생의 지원</li> </ul>
국민의 다양한 주거요구가 적절히 실현될 수 있는 주택시장 환경의 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑧ 주택성능표시의 실시률(신축)</li> <li>⑨ 기존주택의 유통분담</li> <li>⑩ 주택의 이용 및 활용기간</li> <li>⑪ 육아세대의 유도 거주면적 수준 달성률</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-주택성능표시제도, 분쟁처리시스템, 기존 주택의 합리적인 가격산정 등 시장환경 정비</li> <li>-장기고정형론 등 안정적으로 공급되는 주택 금융 시장의 정비</li> <li>-세제상 조치의 활용 등에 의해 무리한 부담 없이 주택취득의 지원</li> <li>-자가주택의 임대화 촉진, 제2의 지역 거주정보제공, 육아 지원 등</li> <li>-기술개발 등의 추진, 지역재를 활용한 목조 주택생산체제의 정비</li> </ul>
주택확보에 특히 배려가 필요한 사람의 거주안정의 확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑫ 최저주거면적 수준 미달률</li> <li>⑬ 고령자가 있는 주택의 배리어프리화률</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-저소득층에 공평하고 적절한 공영주택의 공급</li> <li>-공공임대주택의 일체적 운용 및 유연한 활용 추진</li> <li>-고령자, 장애인 등에게 민간임대주택에 관한 정보제공</li> <li>-고령자 임대주택의 공급, 공적주택과 복지시설의 일체적 정비</li> </ul>

자료 : 「사회경제적 변화에 따른 충남 주택정책 방향」, 충남발전연구원(임형빈, 2010)

• 독일

- 제2차 세계대전 후의 심각한 주택부족 상황 하, 1950년 및 1956년 「주택건설법」에 따라 연방정부, 주(州)정부, 시군은 주택을 보급할 의무를 부여받음.<sup>3)</sup> 동법은 독일 통일 이전의 사회적 주택건설 지원체제의 근간이 됨
- 1960년대 지속적으로 임대료가 급등하자 1971년에는 「임차법」을 통과시켜 민간임대주택 뿐만 아니라 사회임대주택도 임대료 통제를 받도록 함
- 1970년대 이후 30년에 걸쳐 2001년 주택임대차 관련규정을 민법전에 포함시켜, 임대차관계의 존속기간을 당사자 간의 합의로 결정함
- 특히 통일은 독일 주택정책 변화에 큰 계기로 작용함. 40만명 이상의 구동독 근로자의 구서독 이주로 인해, 정책은 새로운 국면을 맞게 됨. 이후 독일 주택시장의 문제중심은 구서독 지역의 주택부족문제로 이동
- 시급한 주택난 해결을 위해 새로운 주택건설지원 프로그램을 신설함. 동 프로그램에서 사회주택제도를 확충함
  - \* 1989년 중산층을 위한 민간임대주택건설 촉진을 위한 융자지원 실시
  - \* 1990년 신규주택 100만호 건설계획 책정 및 주택건설 용이화법, 주택수당법 제정
- 지방정부는 저리의 융자지원을 실시
  - \* 민간 임대업자는 감가상각지원 등 다양한 조세지원 및 양도소득세 면제
- 2002년에는 「제2차 주택건설법」을 폐지하고, 「사회적 주거공간 조성법(WoFG)」을 신설. 동 법에서는 “주거의 사회적 보호”를 제1 목표로 다음의 4가지를 들고 있음
  - ① 목표대상 설정: 기존의 “광범위한 국민층에 공급”에서, “빈곤세대(저소득자, 고령자, 다자녀세대, 편부모세대 등)에 공급”을 우선
  - ② 연방·주의 역할분담: WoFG 제정 이후, 연방의 역할은 크게 후퇴, 보조방식 결정 등의 담당을 주(州)에 위임. 시장의 실정에 대응하는 “유연한 주택정책”을 추구
  - ③ 비용집세원칙 폐지: 조성주택의 집세액 설정원칙책정도 주(州)에 위임

3) 독일 주택정책의 입법권한은 연방과 주(州)의 경합적 관할사항으로, ‘연방-주-시군’의 3층 구조에서 이뤄짐.



자료 : Wikipedia

- ④ 시구(市區)재생시책과의 연계: 사회적 조화가 이뤄진 주민구성에 의한 주거지구 형성 (Social Mix)이 새롭게 정책목표로 제시됨, 연방과 주는 공동으로 1999년 시작된 통합 근린개발지원프로그램 “사회적 도시(die soziale Stadt)<sup>4)</sup>”와의 연계를 의식하여, 동 프로그램의 대상지역에서는 타깃그룹의 주거상태를 개선 가능한 경우에는 재고개선에 공적보조가 가능하게 됨

• 영국

- 영국은 산업혁명 이후(19C 중반)의 급속한 산업화 및 도시화에 기인한 도시문제의 해결을 위해 주택정책을 도입함
- 1차 세계대전(1915년)과 2차 세계대전(1939년) 시기에 임대료 통제제도 도입
- 2차 세계대전 후, 지방정부 보조금을 투입하여 임대주택을 공급, 1970년대 초반에는 주택 수급균형이 달성됨
- 영국 주택정책은 역사적·내용적으로 크게 7단계로 변천해 왔음
  - ① 19C와 20C초, 주택문제의 발견과 해결을 위한 실험단계
  - ② 2차대전 이후 지방정부 중심의 주택건설(1945~1954)
  - ③ 슬럼제거와 재건설(1955~1968)
  - ④ 주택의 관리와 보수(1969~1997)
  - ⑤ 공급자 중심의 재정지원에서 수요자차원의 지원금 정책(1971~1997)
  - ⑥ 주택부족으로 인한 국가의 주택공급 관여
  - ⑦ 노동당 정부의 커뮤니티 중심의 지속가능한 공동체(1997~현재)
- 2000년대 들어 자가보유율은 하락하고 지방정부의 임대주택 비율도 감소하였음
- 이를 주택조합에 의한 사회임대주택과 민간임대주택이 보완하는 추세임
- 사회임대주택은 주택조합, 지방정부, 지방정부의 외주관리업체로 구성되며, 민간임대 주택은 89%가 개인임
- 2010년 자가보유율은 65%, 임대는 35%(주택조합+지방정부 임대 18%, 민간임대 17%)
- PIR은 지속적으로 증가하여 2010년에는 7.1에 달함. 이는 1990년대 후반의 2배 수준임. RIR은 50%수준으로 높은 편임

4) 사회적 도시(die soziale Stadt): ①도시기반이 노후화된 도심, 도심주변부 ②녹지부의 대규모 주택단지(특히 구 동독지역의 거대단지) ③기타, 거주자층 편재로 인해 사회적과제를 안고 있는 지역을 대상으로 실시함. 전국적으로 약 300지역이 대상지역으로 지정됨.

• 프랑스

- 사회적 측면뿐만 아니라 경제적인 측면에서 주택부문이 중요한 역할을 하기 때문에 주택 시장에 공공기관의 참여가 정당화됨
- 19세기에는 위생문제로 정부가 개입했고 1차 세계대전 이후 임대료를 규제
- 주택부문에 대한 국가의 재정적 개입은 2차 대전 이후임
- 1948년에는 임대료 인상이 허용되었고 저소득가구를 위한 주택수당(allocation du logement)이 도입됨
- 1977년부터 주택건설에 대한 지원은 감소하고 주택수당(allocation du logement)이 강조 되었음
- 거시적으로 1950년대 중반부터 70년대 사이에 대량으로 주택이 공급됨
- 1996년에 저소득/중간 소득 가구들의 주택구입을 위해 새로운 보조대출이 도입됨
- 프랑스 경제가 개방됨에 따라 점차적으로 국가가 직접적인 재정개입에서 물러나 빈곤 가구들에 정책지원 노력을 집중하고 민간에 의한 자원조달을 모색
- 사회통합 계획 (Plan de la cohesion social)과 구조계획(Plan de la rescue)은 사회 (공공)임대주택의 생산을 연간 100,000호까지 증가하기 위해 실행되었지만, 장기간 그 목표를 달성하지 못함
- 2006년에는 임대료 지수인 Rent Reference Index 도입

• 미국

- 미국의 주택정책 역사가 정확히 언제 시작되었는 말하기 어려우나 아마도 19세기의 사회 개혁자들의 노력이 그 시작이라고 볼 수 있을 것
- : Jon Griscom의 1845년 ‘뉴욕 노동자들의 위생 상황’ 에 관한 보고서 등이 1867년의 뉴욕 임대주택법(New York Tenement House Law)등의 제정에 영향을 미침
- 임대주택과 관련하여서는 1937년에 주택법(House Act)이라는 공공주택제도 (public housing system) 에 관한 획기적인 법안을 입법하였음
- 1949년의 주택법은 ‘모든 미국 가정에 거주할만한 주거시설을 갖춘 주택(decent home)과 적절한 수준의 주거환경의 제공을 여전히 공식적인 국가의 주택정책 목표로 삼고 있음
- 1971년 최초의 수요측면의 임대료 보조금 도입 등 일련의 정책변화가 이루어짐
- 1974년 주택지역개발법은 Section 8 New Construction and Rehabilitation 과 Section 8 Existing 이라는 유사하나 내용이 상당히 상이한 2개의 주택프로그램을 낳음

- 임대주택에 있어서 주목할 만한 정책은 조세감면 정책임
  - : 1981년 레이건 정부는 조세삼각정책의 일환으로 임대주택에 대해 매우 호의적인 세제 혜택을 부여
- 1986년 이 후 임대주택세액공제 프로그램이 대두하기 시작
  - : 한계세율(marginal rates)이하로 이러한 공제로부터 얻는 가치가 더 낮아짐
- 현재 주택시장의 70%이상이 자가 점유의 단독주택
  - : 자가 점유 주택중 약5%만이 다가구주택

## 2. 해외사례

### 1) 일본의 주택정책 사례

#### (1) 주거복지 시책 - 주택안전망(Safety Net)

- 주택안전망
  - 주택근공자가 각각의 소득, 가족구성, 신체상황에 적합한 주택을 확보 가능하도록 한 사회적 장치로 고령화, 저출산 및 저소득층에 대한 대응이 종합적으로 구성됨
- 고령화 대응
  - 종합적 무장애화(Barrier-Free) 추진: 2015년까지 총 주택재고의 20% 달성목표
  - 고령자대책을 위한 법제 정비 :
    - ① 2002년 「고령자의 거주안전확보에 관한 법률」(略 고령자거주법) 제정공포
    - ② 대책: 고령자의 입주를 거부하지 않는 임대채무보증, 고령자 원활입주 임대주택의 임대채무보증제도, 고령자용 우량임대주택의 공급촉진, 종신건물 임대차제도, 고령자 본인의 무장애화 추진, 고령자 지원센터 지정
  - 복지의료시설과의 연계강화 :
    - ① 고령자 주생활지원체제
    - ② 개호(介護)지원주택 공급

- 저출산 대응
  - 넓고 여유있는 주택 입주지원
  - 직주(職住) 근접으로 육아가 용이한 도심거주 추진
  - 주택과 육아지원시설의 일체적 정비

## (2) 시사점

- 가정폭력피해자, 범죄피해자 등 대상자를 세분화한 주거지원시책 정비
- 저출산 고령사회와 원도심 재생의 연계를 고려한 주거정책 시도
- 민간 임대주택산업이 활성화 될 수 있도록 세제혜택과 금융지원 확대 등의 제도 정비
- 민간 임대주택 사업자가 택지구입 시 부담을 줄일 수 있도록 토지임대부 임대주택<sup>5)</sup>, 준(準)공공임대주택<sup>6)</sup> 등의 도입을 고려할 필요 있음
- 임대주택 리츠의 수익성이 개선되어 부동산금이 유입될 수 있도록 공공부문의 리스크 분담방안을 마련할 필요
- 대형사업자의 시장지배력 강화에 대비하여 상대적 약자인 임차인 보호를 위한 제도정비 필요
  - 일본은 주택보증률이 110%에 도달하기 전까지 임차인의 계약갱신률, 임대료 규제 등 강력한 임차인보호정책을 유지했음.
  - 이를 위해서는, 임차인 보호를 위한 계약갱신 청구권, 임대료 인상률 상한제, 월세보조금 등의 도입이 필요함

5) 토지임대부 임대주택: 임대주택 사업자가 정부로부터 토지를 임차해 임대주택을 건설·공급할 수 있도록 하는 제도  
6) 준(準)공공 임대주택: 민간임대주택에 대해 세제·금융지원을 확대하는 동시에 공공임대주택 수준으로 임대료 상한을 규제하는 제도

〈표 3-12〉 주택안전망(Safety net)

		고령자	장애인	외국인	육아세대	편모 / 편부가정세대	가정폭력피해자	범죄피해자	전쟁부상자 / 원폭피해자	홀리스	생활보호대상자	해외전쟁귀환자	한센병요양입소자 등
1 생활에 적합한 주택의 취득, 개수, 이사지원	①주택론 금리우대	○	○										
	②사망시 일괄상환형 융자	○											
	③주택론 채무보증	○											
	④무장애 개수에 대한 우대세제	○	○										
	⑤마이홈 차입제도	○											
2 민간임대주택에 입주하기 쉬운 환경의 정비	①고령자 원활입주 임대주택제도	○											
	②고령자전용 임대주택제도	○											
	③안심임대지원제도	○	○	○	○								
	④지역우량임대주택제도*1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	⑤집세채무보증제도	○	○	○	○								
	⑥중신 건물임대차계약	○											
3 공공임대주택에서 생활하기 위한 환경조성	①공공임대주택의 무장애화*2	○	○										
	②공공임대주택에 입주하기 쉬운 환경정비												
	가)공공주택 1인 입주	○	○				○		○		○	○	○
	나)공공주택입주 수입기준의 완화	○	○		○				○			○	○
	다)공공주택 우선입주*1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	③공공임대주택의 복지환경정비												
	가)신체상황변화 등에 대응한 거주자이동	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	나)실버하우징 프로젝트	○	○										
	다)톨렉티브 주택	○											
라)그룹홈	○	○											
마)복지시설 등의 일체정비	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

자료 : 일본 국토교통국 「高齢者・障害者等の住まいの確保 『住宅セーフティネット』」

주1 : [지역우량임대주택 공급] 및 [공영주택 우선입주]의 대상세대는, 각 지방공공단체가 지역정보를 감안하여 결정.

주2 : 무장애(Barrier-Free) 공공임대주택에는, 고령자와 장애인 이외의 세대도 입주가능

## 2) 독일

### (1) 주택정책

- 독일 주택정책 목표는 소득계층에 따른 적절한 양과 질의 주택 공급에 있음
- “충분한 주택보급·바람직한 주거상태 유지·적절한 주거비부담”을 주요 축으로, 기본적으로 민간이 시장의 중심역할을 담당하도록 유도함. 단, 주택의 사회성을 감안하여 공공개입과 규제로 시장안정을 도모
- 독일은 1960년대부터 민간자본과 민간개발업자가 주택공급을 주도하는 민간주도형 주택정책 시행. 그 결과, 민간임대주택 비율이 약 43%로 민간임대의 비중이 매우 높음(공공부문이 직접 건설하는 주택은 전체의 2% 전후)
- 민간임대사업자에게는 양도소득세 면제
- 독일의 주택정책은 강한 지역성을 특징으로 하고 있어, 주 및 하위지자체는 독자적인 주택정책을 전개하여 연방정책에 대해 일정한 독립성을 지니고 있으며, 연방정부는 사회주택(Sozialwohnung) 건설을 시장경제에 위임하는 방향으로, 주와 시군은 부족분을 메꾸는 형태로 사회주택 건설을 지속적으로 추진해 옴
- 시군은 주택소유자(건설주)와의 계약에 의해 사회주택의 입주자 지정권을 갖고 있어, 시군이 외국인 및 저소득층에 대해 사회주택을 제공. 하위 지자체가 갖고 있는 물건은 주택정책에서 중요한 요소임
- 주택은 지원방식에 따라 공공지원주택, 세제우대주택, 자유주택으로 구분되며, 이 중, 공공지원주택과 세제우대주택이 사회주택(Sozialwohnung)<sup>7)</sup>에 해당
- 사회주택은 프로그램 유형 및 보조금 크기에 따라 소득제한 또는 임대료 상한을 적용하는 규제기간(12년~20년) 정함. 규제기간 이후, 주택소유자는 자유롭게 임대 및 매매 가능
  - 사회주택(Sozialwohnung) 총수는 1987년 390만호에서 2001년 180만호로 일관되게 감소

7) 사회주택(Sozialwohnung): 일정기간 동안 공공임대주택 역할을 하다가 민간시장에서 유통됨. 공급주체는 주로 비영리민간법인 등이지만, 개인도 투자에 참여가능. 사회주택은 공공의 지원을 받는 대신 일정기간이 길게 적용되며, 공급대상조건도 엄격하게 제약해, 소득, 고령자, 장애인, 다자녀가구, 동독/동유럽이주가구, 외국인노동자 등 특정 조건을 갖춘 가구로 입주자격을 제한하는 경우가 많음. 임대료, 보조금 등에 따라 제1촉진, 제2촉진, 제3촉진 유형이 있음.

- “보전적 도시갱신”의 이념 하, 노후주택에 대해서는 1970년대 후반부터 전면 철거 후 개축하는 수법에서 기존주택의 개선·근대화 수법으로 이동, 주택근대화 관련 연방정부에 의한 보조는 폐지되었으나(1980년대), 주 및 시군에 따라 공적보조와 규제(집세규제)를 하는 곳도 있음
- 2000년대부터는 주택협동조합의 역할을 강화하여, 주택공급에 대한 보조에서 사람에게 대한 보조로 정책방향 전환

**〈표 3-13〉 독일 공공주택 유형분류(정부지원정도 및 건설시기에 따라)**

제1 지원주택	제2 지원주택	제3 지원주택	제4 지원주택
<ul style="list-style-type: none"> <li>•건설비, 경비에 대한 공적용자만 받음 (1960년대 전후에 보 조금 포함)</li> <li>•입주자는 법정소득이 하계층으로 한정</li> <li>•가족수에 따라 소득상 한기준 차이</li> <li>•규모는 90㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•제1주택보다 거주자 소득조건 완화</li> <li>•건설비 용자 없이 경비용자, 경비보조</li> <li>•제1주택에서 20% 확대가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•동구권, 개도국의 이민자를 위한 주택</li> <li>•1989년부터 시행</li> <li>•임대료 및 입주자의 자격기준에 대해, 건축주가 공공기관과 협상하여 용자원조의 종류와 액수를 결정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•1994년부터 시행</li> <li>•임대료 지불능력에 따라 임대료 차등화하는 주택</li> <li>•건축비용자(기본지원), 임대료(추가지원)</li> <li>•건설주체: 민간(기업 및 개인), 주택조합 등 비영리단체, 공공기관 등</li> </ul>

자료 : 「유럽의 주택정책과 친환경주거단지 보조사례」도 내부자료(2012)

## (2) 주거복지 시책

- 독일 주거복지의 근간은 모든 계층에게 적정수준의 주거권을 확보하는 것뿐만 아니라, 사회경제적 취약계층에게 인간다운 삶을 영위할 수 있는 주거권을 보장하는 것임
- 임대주택의 입주자 선정 및 관리시, 공급대상은 소득수준에 의해 결정되며, 구체적인 기준은 지자체가 결정함
- 공공의 주택지원방법에는 주택건설지원과 주택수당지원, 주거수당이 있음

### ■ 주택수당 지원

- 주택수당제도는 1965년에 도입됨. 임차가구 및 자가 가구도 제도 대상임(실제 수혜자의 대부분은 지역소득의 1/3 수준의 저소득임차인)

- 주택수당제도에서는 임대료 증가분의 2/3만을 지급하며, 이는 임대료가 소득의 15~25% 수준을 넘지 않게 하기 위함임

〈표 3-14〉 독일 주택제도의 공공지원방법

주택건설지원	주택수당지원	주거수당
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상: 계층                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 저소득층, 장애인, 젊은 부부, 특수계층(이민자, 난민)</li> </ul> </li> <li>• 무이자융자 또는 15년간 매년 체감식 이자보조</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상: 가구</li> <li>• 건설비 지원, 관리 및 운영지원</li> <li>• 건설비 지원의 경우, 대개 10년이상 무이자 융자(10년후부터 이자 납부)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상: 계층                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 저소득층</li> </ul> </li> <li>• 주택세입자의 임대료보조, 주택소유자의 이자비용/유지비 보조</li> </ul>

자료 : 「유럽의 주택정책과 친환경주거단지 보조사례」 도 내부자료(2012)

〈표 3-15〉 독일의 임대료 인상제도

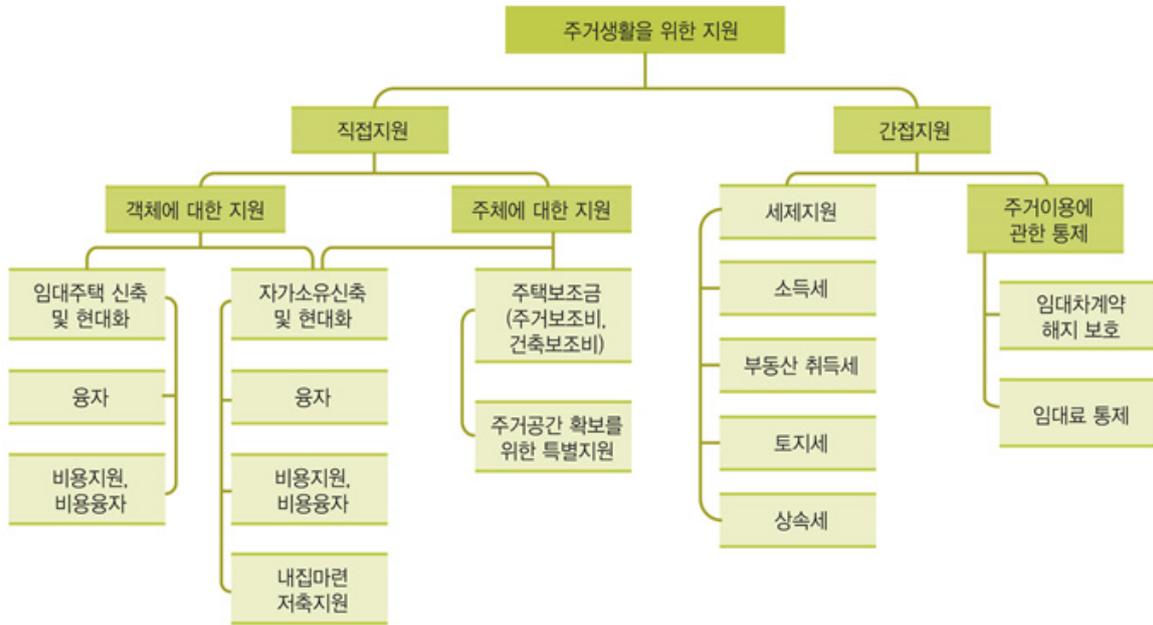
구분	내용	
임대차 계약시 당사자간 합의	임대차계약상 약정	계약약정에 따라 임대료 인상
	계단식 임대료	일정한 기간에 임대료를 단계적으로 인상
	지수식 임대료	연방통계청이 조사하는 가계물가지수에 따라 인상
임대인의 인상요구 (임대인의 허락필요)	비교임대료	임대료를 인상하기 위해서는 임대료 기준표, 임대료 정보은행의 자료, 전문가 감정서, 최소 3개의 유사주택임대료 현황 등을 인상근거로 제시해야 함
	주택개선	임대인 부담비용의 11%를 연간 임대료로 전가가능
	운영비용 증가	해당비용만큼 임대료에 반영가능

자료 : 장영희(2013) 「외국의 공정임대료제도 현황 및 정책적 시사점」 『부동산FOCUS』 통권57호

〈표 3-16〉 독일의 임대료 규제체계

구분	사회주택	일반주택
관련법률	주택구속법	독일민법
적용임대료	비용임대료	-계약상 합의된 임대료 -계단식 임대료 / 지수식 임대료 -비교임대료
임대료 산정기준	경상적 비용	임대료 기준표, 전문가 감정서, 임대료 정보은행자료, 3개 비교주택 현황등을 임대료 인상근거로 제시

자료 : 장영희(2013) 「외국의 공정임대료제도 현황 및 정책적 시사점」 『부동산FOCUS』 통권57호



자료: 「유럽의 주택정책과 친환경주거단지 보조사례」도 내부자료(2012)에서 재인용  
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg,  
Bonn 1990 S.6

〈그림 3-3〉 독일의 주택지원 계통도

- 공공임대주택에는 임대료 상한제가 적용되며, 민간주택에는 비교임대료<sup>8)</sup> 제도 및 인상률 상한을 적용함(당사자의 합의로 결정)
  - 임대료는 3년간 20%를 초과해 인상할 수 없음
- 임대차 계약시, 임대 기간을 정하지 않는 것이 원칙으로, 임대기간을 정할 때에는 반드시 사유를 계약서에 명시해야 하며<sup>9)</sup> 집주인이 직접 거주하거나 철거 등의 사유가 없으면 임차인의 계약갱신요청을 거절할 수 없음

### ■ 주거수당

- 저소득층 대상의 주거수당(Wohngeld) 운영. 주거보조금은 가족 수, 소득, 주택의 노후도 등에 따라 차등하나, 통상 월세의 10% 정도를 보조, 베를린의 경우 3만 가구 이상이 수혜

8) 비교임대료: 유사한 종류, 크기, 설비, 위치, 상태의 주택에 대해 지난 4년간의 임대료를 토대로 산정된 임대료. 비교임대료를 나타내는 '임대료 기준표'는 유사한 특성을 갖는 주택유형별로 임대인, 임차인 대표, 지방정부가 2년마다 작성.

9) 독일국민의 약 55%(민간임대 49%, 공공임대 6%)가 세입자로, 평균 13년(이 중 25%는 20년 이상)을 같은 집에 거주함. 우리나라의 경우, 41%가 세입자로, 80%가 4년에 1회 이사(이 중 50%는 2년에 한번 이사)함. (손낙구 (2011) 『10대와 통하는 부동산』 참조)

### (3) 시사점

- 주택정책 수립체계를 명확히 하여 주민과 가장 가까운 하위지자체가 운영 방침을 수립, 이를 통해 지역 고유의 문제를 반영한 정책입안이 가능하고, 상위 지자체와의 중복을 피할 수 있음
- 취약계층에게 지원되는 보소는 가족의 규모, 주거권에 적합한 주거공간 확보, 세입자 보호, 취약계층을 위한 주거수당 지급 등 대상 및 금액산정의 체계화 등으로, 이러한 보소는 주거보장의 의미를 넘어 선택의 자유 확대라는 의미까지를 의미함, 더불어 사회갈등 해소, 안정적 사회유지의 수단으로서의 기능까지 연결됨
- 주택구매력이 결핍되고 사회문제를 지니고 있는 계층을 위한 사회주택 건설 및 임대주택 건설에 있어 사회적 융화(Social Mix) 차원에서 동 계층 거주지에 대한 심도 있는 고려가 이뤄지고 있음
- 주택정책과 주거환경개선 프로그램<sup>10)</sup>을 가이드라인 작성시 고려하고, 이는 상위 지자체 레벨의 프로그램과 연동되어 사회경제적 취약계층의 지역적 밀집과 이로 인한 슬럼화 방지 및 사회의 다양성을 증진함
- 다양화하는 사회구성원의 니즈(needs)가 사회의 개성을 발전시키는데 기여할 수 있도록 주택구조를 다양화하는 방향으로 정책이 설정되고 있음, 다양한 계층 간의 사회적 관계성 강화 등을 고려함과 동시에 고령자, 장애인 등을 고려한 주택 설계 및 구조 변경, 도시계획과의 조화 등을 고려하는 장기적 주택발전 계획을 수립이 요구됨
- 그러나 임차인에게 지나치게 유리한 임대료상승률 상한제 등 정부의 무리한 시장개입은 시장왜곡을 불러올 우려가 있으므로, 무리한 가격통제정책의 위험성은 항상 고려되어야 함

10) 예를 들어, Gebiete Soziale Stadt/Bund-Länder-Programm, 새로운 이웃을 만들자는 지역사회 프로그램, 또는 아름다운 프랑크푸르트 프로그램(schöneres Frankfurt, 공공공간 개선) 등이 있음

### 3) 영국

#### (1) 주택정책

- 공공주택(사회주택)의 주요공급자는, 1970년대까지는 지방정부, 1980년대에는 주택조합이 담당함. 사회주택은 공급자의 신규투자를 유도하고, 입주대상 가구들이 임대료를 지불할 수 있도록 공급측 보조금을 정책적으로 포함시킴
- 중앙정부는 신규공급 보조금과 기존주택의 환경개선 자금을 지원, 지방정부는 소유 임대주택을 주택조합에 매각하거나 외주 관리 기구에 위임
- 주택정책의 문제점을 다음과 같이 4가지로 파악함.
  - ① 주택정책, 주택보조의 지속가능성
  - ② 적정수준의 주택가격
  - ③ 임대주택 수 부족
  - ④ 기후변화와 관련된 주택정책
- 이의 대응책을 다음과 같이 설정함
  - ① 2016년까지 2백만호, 2020년까지 3백만호 건설
  - ② 새롭게 조성되는 정주환경(Eco-towns, New Growth Points, Growth Areas)에 집중투자
  - ③ 기존 빈집을 유지, 보수하여 최대 활용

#### (2) 주거복지 시책 및 사업

##### ■ 사회주택

- 사회주택은 낮은 임대료로 정부 지원대상의 주택수요계층에게 임대되는 주택으로 지방정부와 비영리기관(주택조합 등)이 공급하여, 국가보조금 지급을 통해 낮은 임대료를 유지함. 지역사회 및 지방정부부처(DCLG)가 감독
- 현재는 임대료가 민간임대부문과 연계되며, 보조금이 감축되어, 신규 사회주택 건설비용도 임대료 수입과 민간자본 조달에서 요구함
  - 사회주택의 민간자본 조달이 1987/88년 2%에서 1997/98년 53%로 급증, 이는 주택임대료 상승에 따른 임차인의 부담증가를 주택보조금 제도개선을 통해 방지하려는 계획임

- 주택조합이 공급하는 주택의 임대료는 조합에 의해 책정되며, 시장임대료 수준 이하로 유지하며, 지방정부의 사회주택보다 임대료가 높음
- 주택임대료 책정방식
  - 2002년~2012년 목표임대료 공식(target rent formula): 해당지역 지불능력 70%, 자본 가치 30%로 책정
  - 2012/13년 부담가능한 임대료(Affordable rent): 시장임대료의 최대 80%까지 신규임대료 요구 가능
- 현재 주택조합은 사회임대주택의 주요공급자로, 민간임대주택은 젊은 세대와 이동이 많은 가구를 수용함. 민간부문도 주택수당 대상가구에게 주택을 제공하여 사회적 임대인의 역할 수행
- 지방정부의 신규공급이 급감하고 일부 주택조합만이 신규공급을 계속하고 있음. 전체적으로 임대시장은 민간공급에 의존하였으나 2009년 이후 민간 신규공급도 급감하는 추세임
- 사회주택은 저소득가구의 주택문제를 해결하는 데 도움을 주었으나, 공급에 제한을 받고 있음(지난 30년간 1/3으로 감소)

## ■ 임대료 규제

- 1915년 임대료법에 의해 임대료 통제가 최초로 도입되었으며, 1965년 공정임대료(Fair Rents)제도 도입
- 1977년 공정임대료 책정을 위한 규칙 도입, 1988년 주택법에 따라 임대료조정 규정폐지, 주택법 개정 이후 임대료 상승함
- 1990년대 말 주택임대사업협회가 임대용 주택에 대한 모기지(Buy to let mortgage)를 제공하면서 낮은 이자 대출이 가능해짐
- 임대료규제 철폐는 기업이나 기관투자가를 민간임대부문에 유치하기 위한 목적이며, 개인중심의 민간임대주택시장은 지속됨

〈표 3-17〉 영국의 저소득층 주거지원을 위한 서민형 주택공급 특징

서민형 주택 정책	정의와 특징	타입	실행 수단
영구임대 서민형 주택 (Social Rented Housing)	지방정부(local authorities)와 주택협회(housing association) 혹은 Registered Social Landord:RSL)의 소유 혹은 관리되는 임대주택	지방정부(local authority) 소유의 임대 주택 주택협회(Housing Association) 소유의 임대주택 주택공사(Housing Corporation)에 의해 동의된 기관 소유의 임대주택	영구임대 주택의 임대료는 정부의 임대료 기준에 의해 정해짐. 일반적으로 시장가격보다 많이 낮게 책정됨 영구임대 주택을 관리하는 기관은 법률과 계약에 의해 정부가 제시한 기준을 따라야 함 2006년 3년마다 임대료 재검토와 책정을 정책으로 정함 (Three Year Review of Rent Restructuring) 임대주택 거주자는 임대주택을 할인된 가격으로 구입할 수 있는 권한을 가짐(Right to Acquire(주택조합주택의 임주자), Right to Buy(Local Authority 주택의 임주자)) 판매된 영구임대 서민형 주택의 이익금은 재투자됨
중간가격 서민형 주택 (Intermediate Affordable Housing)	주택가격 혹은 임대가격이 '영구임대 서민형 주택' 보다는 높고 시장가격보다는 낮은 주택	중간가격의 임대료의 주택 (intermediate rented) 할인된 주택 (discounted sale) 공동 지분형 주택 (shared equity) 공동 소유권 주택 (shared ownership)	임대비가 영구임대 서민형 주택보다는 높고 민간 임대시장 가격보다 낮은 경 주택을 시장가격보다 낮게 구매 한 당사자 이상이 주택의 소유권을 나눠가짐 HomeBuy 공동지분형 주택의 하나로 구매자가 주택가격의 일부분을 구입하고 나머지에 대해서는 임대비를 내는 방식 최종적으로 미지급 주택 가격을 미래에 지급하여 완전한 소유자가 됨

자료 : Delivering Affordable Housing(DCLG, 2006)

## ■ 임대료 보조

- 1970년대 초 임대료 경감을 위해 지방정부가 공급하는 주택에 도입되어 1974년 민간임차인에게 확대됨
- 1974년 저소득가구의 임대료 보조제도인 소득연계 보조금제도 시행됨
  - 현재는 지방주택수당(Local Housing Allowance)라는 명칭으로, 주택시장 하위 30%를 대상으로 지급됨
- 중앙정부는 임대료 보조에 대한 규정과 예산을 결정하고 지방정부가 관리함
  - 이는 근로 및 연금제도와 연계됨

## ■ 주택개량

- 2차 대전 이후 ‘슬럼제거와 재건설’, ‘새로운 주택의 건설’ 을 통한 공급에서 ‘주택의 관리와 보수’ 로 전환이 이루어짐
- 주택의 관리와 보수를 통한 주택의 재사용(rehabilitation)은 슬럼제거와 재개발 보다 경제적인 측면에서 효율적임을 강조
  - 1969년 ‘General Improvement Areas’ (GIAs)
  - 1974년 ‘Housing Action Areas’(HAAs) 정책실시
  - 1989년 ‘Renewal Areas’ 지정하여 주택의 사회적 환경 강조
- 노후화된 공공임대주택의 개량지원 사업으로 지속화. 1997년~2005년 동안 약 100만호의 주거불량주택 개량

## ■ 자가소유 촉진

- 1980년 임차인이 사회주택을 구입할 수 있는 권한이 도입이후, 200만호에 달하는 사회주택이 매각됨
- 주택조합은 주택구입을 촉진하기 위해 노인주택, 구입을 위한 임대(Rent to Buy)<sup>11)</sup>, 공유소유, 공유지분 제도 등을 마련함

11) 구입을 위한 임대(Rent to Buy): 할임된 임대료로 5년까지 주택조합으로부터 임차 후, 나중에 구입하는 형태. 생애 첫 주택구입자(First time Buyer)가 모기지대출 없이도 주택을 소유 가능.

- 정부는 자가소유 촉진을 위해 다음의 3가지 제도를 마련
  - ① Right to Buy: 지방정부 임대주택의 임대인의 주택구입 권리
  - ② Right to Acquire: 주택협회관리의 주택 임대인의 주택구입 권리
  - ③ HomeBuy: 영구임대주택 거주자, 공공업무 종사자, 생애 첫 주택구입자의 자가주택 구입촉진을 위해 주택의 일부지분 구입

### (3) 시사점

- 사회주택 보조시 수요자 보조(바우처)와 공급자 보조(공공임대주택)가 교대로 진행되었으며, 최근에는 수요측 보조 중심으로 이동
- 민간임대부문에서 공급축소/수요증가 발생으로 관련예산 조절이 어려워지고 있으나 주택공급의 주축은 민간부문이라는 정책방향을 유지함
- “지속가능한 공동체계획”을 통해 현재 정주환경이 안고 있는 문제와 현안을 통합적으로 해결하려고 노력함

## 4) 프랑스

### (1) 주택 정책

- 국민모두에게 필요만큼, 재정능력만큼의 주택보급
  - 인권의 재론의 여지가 없는 진보로 ‘주택에 대한 권리를 보장하는 것이 전국민에 대한 연대의 의무로 규정하게 됨
  - 첫 번째 목표의 구체적인 정책은 2007년 법률 DALO(droit au logement opposable: 항변할수 있는 주택권)으로 천명됨. 법률 DALO에 의해 국가가 국민모두에게 필요만큼 재정능력만큼의 주택보급을 할 의무를 강화됨, 즉, 구제에 의해 보장받는 권리가 됨
  - 공공력의 개입은 포괄적인 다양성에(공공임대주택, 조세감면, 임대료보조, 세입자위험보장규제완화 etc) 의한 개인적인 지원으로 구체화됨
- 슬럼화방지를 위한 사회적혼합(social mix)정책
  - 60년대부터 일정기간 동안은 현대성과 편의성으로 공공임대주택이 인기가 있었으나, 노후화되면서 슬럼화 시작됨

- 대도시와 인접 소도시의 공공임대주택단지에는 이민자(전체 인구 중 이민자 비율 9%, 공공임대주택 거주 이민자 비율은 15.8%)가 많이 살고 있음, 일반인들의 기피함
- 80년대 안팎으로 Grand Ensemble이라는 프로젝트들은 주요 도시 주변 사회적, 물리적으로 고립된 외곽에 건설되어 이들의 미래가 프랑스 사회주택 정책의 가장 큰 이슈중의 하나임
- 이 정책의 성격상 사회적 혼합을 추진하는 정부주택정책은 잠재적으로 재정능력만큼의 주택보급이라는 첫 번째 주택목표와 상충되기도 함
- 세입자를 위한 주택소유권 취득 지원정책
  - 주택마련 저축제도 : 주택구입을 희망하는 개인이 정해진 기간 이상 저축하면 은행으로부터 저리 주택자금을 융자 받을 수 있는 제도
  - 이 저축에 대해서는 12년 동안 소득세가 과세되지 않으며 정부가 가입자에게 보조금을 지급함
  - 자가보유 지원 : 정부는 저리자금 융자를 통해 자가 보유를 지원함. 가령 제로금리 대출은 대출금리가 0%이고 상환기간이 유예되는 대출로 최초 주택구입자에게 지원됨
  - 사회적 자가소유 대출은 일정 소득 기준을 충족하는 가구에 대한 대출로 금리 상한이 있음
- 태양열등의 환경친화적 주택에 지원
  - 교토의정서에 따라 탄산가스 배출량을 줄이자는 국제적인 목표에 도달하는 방침을 정함
  - 프랑스는 2010년 배출량을 1990년 수준으로 환원함
  - 새로운 건물에 대하여 강한 의무사항을 규정하여 에너지 사용량을 평균적으로 50 킬로와트를 초과할 수 없음
  - 입주자는 에너지 절감을 위하여 건축이 진행중인 주택의 소유주와 더불어 재정을 분담함

## (2) 주거복지 시책

### ■ 저소득층을 위한 공공임대주택(HLM), 임대료 보조제도 등을 통한 주거복지

- 임대료 보조제도 등을 통한 주거복지
  - 2010년, 주택부문에서 직간접 보조를 모두 포함하여 받은 보조금 총액은 406억 유로로 GDP의 2.1%였음. 이 중 직접보조인 주택수당 (politique du logement) 이 162억 유로로 전체에서 차지하는 비중이 가장 큼
  - 오랜 기간 동안 주택수당의 중요성은 점점 증가되어왔고, 공급측면의 주택건설은 감소됨

- 주택보조 재원조달은 (1) 정부예산 (2) 사회보장예산 (3) 1퍼센트 기금 (4) 지역예산 임
- 1% 주택기금은 세금을 재원으로 함. 이 세금은 민간부분에서 근로자 20명 이상인 기업의 근로자가 월급의 0.45%를 납부하는 것임
- 이 세금과 과거 대출에 대한 수익을 재원으로 주택을 구입하려는 근로자나 공공임대주택에 대해 장기 저리대출을 제공하는 대신 다수의 주택이 기금에 참여한 근로자들을 위해 마련 되어있음
- 민간임대와 공공임대주택의 임차인들은 주택수당을 지원받았으며, 2010년 말 현재 총 수혜가구는 610만
- 이 중 560만 가구(전체가구의 20%)가 주택에 거주 : 500만 임차가구(전체 임차가구의 43%), 60만 주택소유가구
- 주택수당의 재원은 정부예산 33%, 사회보장예산 51, 고용주 16% 등임

항 목		도입시기 및 대상
주택수당(AL)	가족지원형(ALF)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1948년 도입</li> <li>- 처음 2자녀 이상만 지원대상(고출산율 정책일환)</li> <li>- 결혼 후 5년 미경과부부 중 자녀없고 결혼 당시 양측 모두 40세미만</li> <li>- 1인 이상 자녀를 둔 가구</li> <li>- 적어도 65세 이상 부모1인을 부양하고 있는 가구</li> </ul>
	사회정책형(ALS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1971년 도입</li> <li>- 가족지원형에 포함되지 않았던 대상 포괄</li> <li>- 노인, 학생, 장애인</li> </ul>
차등적주거비지원(APL)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1977년 도입</li> <li>- 국가가 지원 : 주택 임대인에게 임대료 보조</li> </ul>

주1 : APL 개인주택보조 aide personalis e au logement

주2 : ALF 가족주택수당 allocation de logement familiale

주3 : 공공임대주택수당allocation de logement sociale

- 저소득층을 위한 공공임대주택(HLM)
  - 2차 세계대전 이후 증가하여 2002년 전체 주택재고의 16%
  - 프랑스인 공공임대주택에 시각은 이중적임
  - 국민연대실현, 사회안정망구축에 긍정적 기여
  - 저소득층 집단거주, 비위생, 범죄문제 등 사회갈등 유발

〈표 3-18〉 도시 및 주택정책에 대한 국가예산(2011)

(단위 : 백만유로)

주택시장 접근을 위한 지원	5,285
주택수당	5,277
도시재생	618
취약계층지원	1,185
주택공급 개발 및 향상	558
사회임대주택	550
임대리스크보증	46
도시 및 주택 예산 합	7,647
총 예산	205,000

자료 : Economy and Finance Department(2011)

### (3) 시사점

- 최저소득계층은 공공임대주택에 거주하지 못하며 공공임대주택의 사회적 배제됨
  - 경영상 건전성 유지 염려로 소득수준과 지불능력을 파악하여 취약계층을 배제
  - 소득한도가 너무 관대하게 설정. 2002년 프랑스 인구 65%가 소득한도 초과하지 않음
  - 공공임대주택 임대료가 최저소득계층 입주하기에 매우 높음
  - 경제적 문제이외에도 취약계층은 연락되지 않거나 입주신청서 매년 갱신을 해야 하는 사실을 모르는 경우가 많아 배제
- 위와 같은 문제점에도 공공임대주택은 비영리부문으로서 부의 재분배 역할
- 따라서 최근까지도 공공임대주택의 철거는 금기시 되어 왔음
  - 연간 약 4,000호 정도가 철거되었으면 이는 공공임대주택의 재고의 0.1%에 해당
- 2010년 GDP대비 2%에 달하는 고비용의 주택보조금 정책은 기로에 섬
  - 임차인의 40%이상이 혜택을 받고 있는 가장 중요한 주택보조인 주택수당(직접보조)은 복지체제의 일부로서 한계적인 감축만이 가능함
  - 프랑스는 EU국가들의 평균에 비하면 민간과 사회부문이 비교적 균형을 잘 이룬 대규모 임대주택시장을 가지고 있음. 프랑스의 자가보유율은 노령화에고 불구하고 서서히 증가하고 있으나 EU평균에 미달함

- 프랑스정부는 다른 나라와 마찬가지로 자가주택보유를 지원하지만 임대주택부  
문도 정책적으로 지원하고 있음
  - 모든 사람이 다 주택을 구입할 수 없다는 사실이 점점 분명해지고 있음
  - 저소득층을 위해 대규모의 공공임대주택 부문이 필요하고 최초로 주택이 필요한 가구들과  
이동성이 큰 근로자들을 위한 대규모 임대시장이 유용하다는 것을 인식한 것임

## 5) 미국

### (1) 주택정책

- 미국의 주택정책 및 주거복지프로그램은 연방정부, 주정부, 지방정부로 나누어  
추진됨
  - 연방정부는 기본적인 시장의 규칙을 설정하며, 의회는 특정한 주택정책 프로그램을  
승인하고 자금을 지원함
  - 공공주택의 재원조달의 경우 연방정부가 자본비용을 지불
  - 기초수준의 집행은 주정부 및 지방정부가 수행함
- 주정부와 지방정부가 주택지원사업과 프로그램의 주체
  - 지방정부는 산하의 공공주택청(Public Housing Authorities)을 감독하고 개별가구들에게  
주택바우처를 배분하는 등의 업무를 담당함
  - 주정부의 산하기관은 개별 주(state)내에서 section42 저소득 임대주택 세금공제 프  
그램(LIHTC)의 세액공제액을 배분함
  - 지방정부는 대부분의 토지이용과 개발허가를 토지이용과 개발허가를 통제하는 역할을  
담당함
  - 예를 들어, 텍사스주는 연방정부의 기금을 지원받지만 독자적인 주택 및 주거복지프로  
그램 운영
- 연방정부 차원에서 오바마 대통령이 2009년 1월 취임하면서 경제적 어려움에  
처한 주택소유자를 대상으로 과감한 재정지원정책(Making Home Affordable)을  
운영함
  - 오바마 대통령이 재선에 성공하면서 주택정책 프로그램(Making Home Affordable)의  
기조는 유지됨

- 2013년 2월 출범한 오바마 2기 정부에서는 ‘서민 주거 안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책’ 을 발표함

(2) 주거복지 시책

- 연방제인 미국의 경우 연방정부보다 주정부와 지방정부가 주택지원사업과 프로그램에 있어서 다양하고 종합적인 실천주체로서 중심적인 역할을 수행
  - 재정지원정책 : 상황금 및 이자율 삭감 등 9개 프로그램 운영
  - HAMP, Home Affordable Modification Program

〈표 3-19〉 텍사스의 유형별 주거복지 지원프로그램

유형	지원프로그램
주택구입자지원	Homebuyer Assistance Program Texas Bootstrap Loan Program My First Texas Home Texas Mortgage Credit Certificate Program Texas State Homebuyer Education Program
주택구매력: 에너지효율성제고	Comprehensive Energy Assistance Program Weatherrization Assitance Program
주택수리	Amy Young Barrier Removal Program Homeowner Rehabilitation Assistance Program
커뮤니티 차압구제	Neighborhood Stabilization Program
단독주택개발	Colonia Self-Help Centers Contract for Deed Conversion Initiative Contract for Deed Conversion Program Assistance Grants Single Family Developpement Organisation
임대용주택개발	Housing Tax Credit Program Multifamily Mortgage Revenue Bond Program
렌트비지원	Project Access Program Statewide Housing Assistance Payments Program
빈곤층 및 노숙자지원	Community Service Block Grant Program Emergency Solution Grant Program Homeless Housing and Service Program
기타프로그램	American Recovery and Reinvestment Act of 2009 Implementation the American Recovery and reinvestissemnt Act of 2009

〈표 3-20〉 텍사스주의 문제유형별 프로그램

구분	월별상환금 삭감	이자율삭감	실업상태	2순위저당	주택가하락	매각압류 방지
Home Affordable Modificaton Program	○					
Principle Reduction Alterntive	○				○	
Second Lien Modificatio n Program	○			○		
Home Affordable Foreclosure Alternative Program						○
Second Lien Modification Program for Federal		○			○	
Home Affordable Refinance		○			○	
FHA Short Refinance		○			○	
Home Affordable Unemploy Program			○			
Hardest Hit Fund			○		○	

### (3) 시사점

- 중앙정부와 지방정부의 프로그램 연계, 협력방안 중요
- 충청남도는 중앙정부와 지자체의 주택프로그램 연결 역할을 수행해야 함
  - 충청남도는 중앙정부와 협력방안뿐만 아니라 기초지자체, 공기업, 민간부분과의 협력 방안을 마련해야 함
- 민간부문 및 공공비영리 활동단체(Community Action Agencies)와 협력체계 구축
- 전문적인 상담이 가능한 주거복지상담센터 운영의 필요성
- 결론적으로 미국의 경험이 주는 교훈은 ‘기본으로 돌아가는 것(back to basis)’으로 다음의 사실을 고려해야 함
  - 한정된 예산에서 수요측면의 정책이 공급측면의 정책보다 종종 더 좋은 결과를 가져온다는 점
  - 공급규제가 주택시장에 정반대의 효과를 줄 있다는 점. 불필요한 비용을 유발하지 않고 환경이나 기타 외부효과를 조절할 수 있는, 지역적으로 적절한 수준의 규제를 찾는 것이 필요하다는 점
  - 조세와 보조금은 주택점유형태에 대해 중립적이 되도록 설계되어야 한다는 점
  - 미국처럼 자가점유 주택에 대한 역진적인 지원구조를 피해야 한다는 점
  - 임대료규제처럼 일단 도입되면 폐지하거나 축소하기 어려운 제도는 피하고 처음부터 부작용이 없는 접근방법을 선택하는 것이 필요하다는 점

## 제4장 주택 수요예측 및 공급방안

본 장에서는 인구/가구 및 주택수요를 예측하고, 예측된 주택수요와 기 공급계획 등을 바탕으로 향후 2022년까지의 주택공급량을 산정하여 주택공급 방안을 수립, 제시함



## 1. 인구 및 가구 예측

### 1) 예측방법의 유형

- 장래의 인구 혹은 가구를 추계하는 방법은 경향-외삽법(trend-extrapolation methods), 구조방정식 접근법(structural equation approach), 그리고 코호트-조성법(cohort-component methods)이 주로 이용됨
- 경향-외삽법은 연령대별 출생, 사망, 인구이동에 대한 고려가 없이 인구변화의 추세를 바탕으로 장래의 인구를 예측함
- 구조방정식 접근법은 특정 인구집단의 인구학적 특성과 사회경제적 특성 간의 관계에 기초하여 구조방정식을 이용한 회귀분석을 통해 인구를 예측하는 방법으로, 주로 도시계획이나 정책의 도입으로 인한 지역 간 인구변화를 예측하는데 이용됨
- 코호트-조성법은 연령대별 인구변화 요인, 즉 출생, 사망, 인구이동이 지속된다는 가정을 전제로 장래의 인구를 예측하나, 일반적 코호트-조성법은 연령대별로 출생, 사망, 인구이동에 관한 자료를 필요로 하기 때문에 이러한 정보가 제공되지 않는 소규모의 지역, 이를테면 읍면단위에서의 인구추정에는 적합하지 않을 가능성 존재

### 2) 예측모형

- 본 보고서는 Hamilton and Perry(1962)와 Smith et al.(2001)에 의한 방법을 이용함
- 일반적인 코호트-조성법과 마찬가지로 연령대별 생존율을 이용하여 이들의 장래 변화를 추정함
- 그러나 실제 출생이나 사망 혹은 지역 간 이동에 관한 자료를 이용하는 대신 기준 시점 이전부터 기준 시점까지의 연령대별 인구구조의 변화를 바탕으로 생존율을 계산하기 때문에 두 시점의 연령대별 인구수만을 가지고 장래 인구를 추계하는 것이 가능

- 연령대별 인구변화 비율(cohort change ratio)은 다음과 같음

$${}_nCCR_x = \frac{{}_nP_{x+y,l}}{{}_nP_{x,b}}$$

- ${}_nP_{x+y,l}$ 은 가장 최근의 인구조사(l)에 집계된 (x + y)세부터 (x + y + n)세까지의 인구 수이고,  ${}_nP_{x,b}$ 는 바로 이전 시기의 인구조사(b)로부터 집계된 x세에서 (x + n)세의 인구 수, 그리고 y는 두 인구조사 간의 연도 차이

- 장래의 인구에 대한 예측은 다음과 같음

$${}_nP_{x+z,t} = {}_nCCR_z \times {}_nP_{z,l}$$

- z는 l과 t사이의 기간에 해당함

- 0세에서 4세까지의 연령대 인구수(Smith et al., 2001)

$${}_5FP_{0,t} = \frac{{}_5FP_{0,l}}{{}_{49}FP_{15,l}} \times {}_{49}FP_{15,t}$$

$${}_5MP_{0,t} = \frac{{}_5MP_{0,l}}{{}_{49}FP_{15,l}} \times {}_{49}FP_{15,t}$$

- FP와 MP는 각각 여성 인구수와 남성 인구수

### 3) 자료

- 통계청의 인구주택총조사(2000, 2005, 2010) 전수 원자료를 이용
- 자료는 인구, 가구, 주택에 대한 세 개의 파일로 구성되며, 가구명부ID를 이용해 세 개의 파일을 통합하는 것이 가능
  - 자료의 지리적 단위는 읍면동이며, 인구 파일은 개인의 연령과 가구주와의 관계 등을 포함함
  - 가구 파일은 주택의 점유형태와 거처의 종류 등에 관한 정보를 제공하며, 주택 파일은 주거용 연면적 등에 관한 내용을 포함함

## 4) 예측결과

## (1) 인구

- 2000년과 2005년 자료를 이용하여 2010년 충남의 인구를 추정하고, 이를 실제 인구와 비교함으로써 예측방법의 정확성을 검토
- 대체로 과소추정의 경향이 나타나며, 연령대별로 오차율은 70세 이상의 고령층을 제외하면 -3.98% ~ 2.20% 수준

〈표 4-1〉 충남 2010년 인구추정결과와 오차율

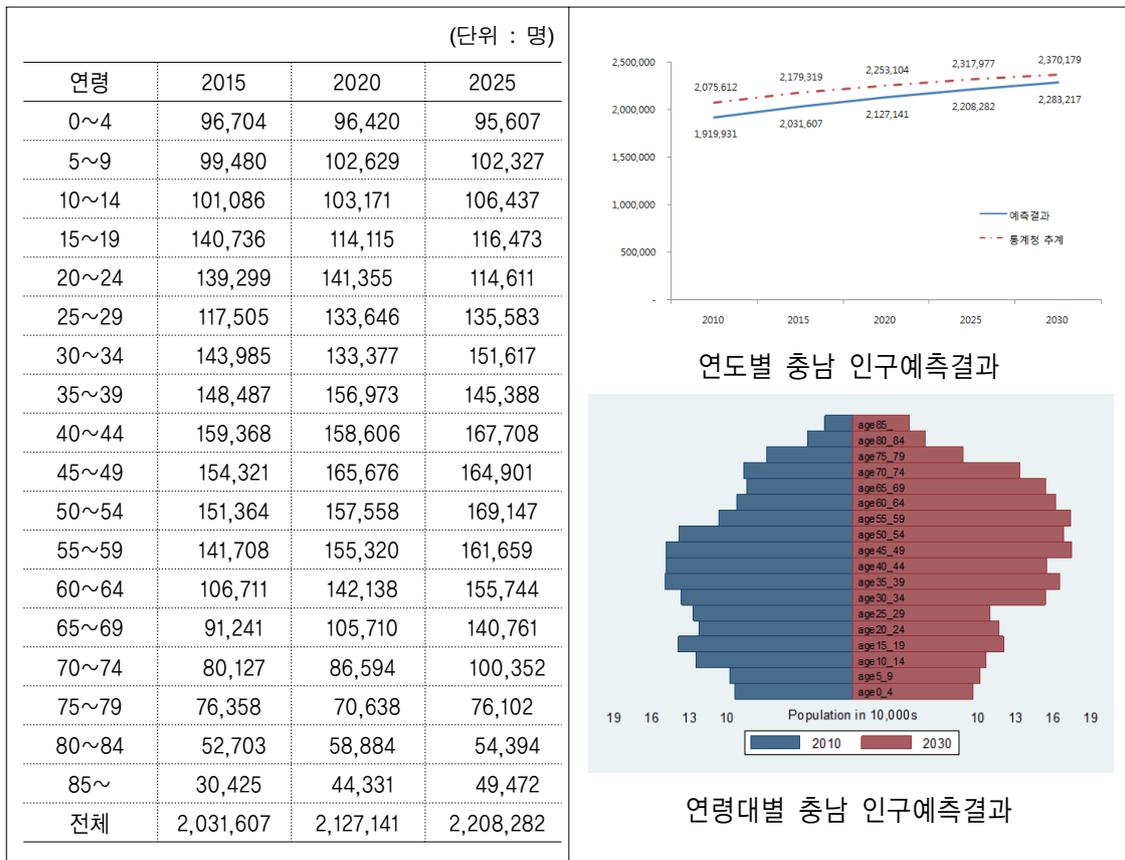
(단위 : 명, %)			
연령	예측치	실제치	오차율
0~4	98,002	97,608	0.40
5~9	99,367	101,178	-1.79
10~14	125,472	129,040	-2.76
15~19	143,155	145,024	-1.29
20~24	129,333	130,476	-0.88
25~29	135,489	132,577	2.20
30~34	136,741	141,500	-3.36
35~39	152,011	155,044	-1.96
40~44	147,436	153,553	-3.98
45~49	149,854	153,480	-2.36
50~54	141,521	143,493	-1.37
55~59	109,214	110,994	-1.60
60~64	94,439	96,025	-1.65
65~69	84,391	87,876	-3.97
70~74	85,788	90,300	-5.00
75~79	66,564	71,286	-6.62
80~84	33,916	37,794	-10.26
85~	20,403	23,225	-12.15

충남 2010년 인구추정결과와 연령대별 오차율

- 이는 충남의 개별 시군에 대해 연령대별 인구를 추정한 이후에 이를 다시 연령대별로 합함으로써 충남 전체의 연령대별 인구를 추정함
- 개별 시군 대신에 충남 전체 인구를 추정하는 경우에는 오차율이 다소 감소함을 볼 수 있으며, 이는 도내 시군 간 인구의 이동으로 인해 개별 시군에 대한 인구 추정이 추가적인 오차를 유발하기 때문임

- 따라서, 본 분석에서는 개별 시군에 대한 연령대별 인구를 추정하여 이를 다시 연령대별로 합해 충남 전체의 연령대별 인구를 추정하는 대신에 충남 전체의 연령대별 인구를 직접 추정
- 연기군을 제외한 후에 2005년과 2010년 인구주택총조사의 연령대별 인구를 이용해 충남의 인구를 예측하면, 2015년에 2,031,607명, 2020년에 2,127,141명, 그리고 2025년에 2,208,282명에 이를 것으로 전망

〈표 4-2〉 충남 인구에측결과

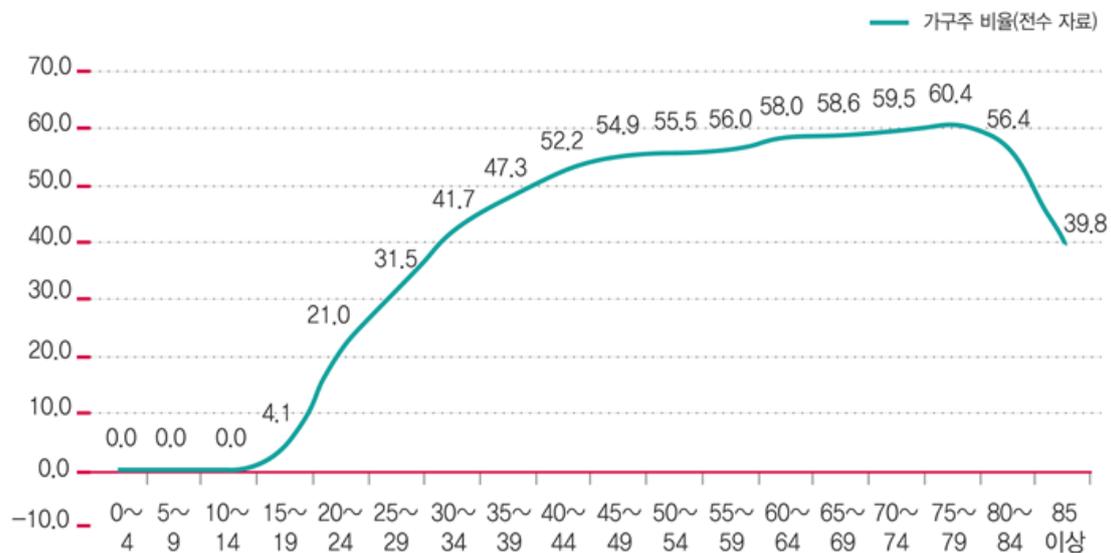


- 통계청의 충남 인구추계에 대한 결과와 비교해, 2025년을 기준으로 본 분석의 예측치가 대략 11만 명 적음
  - 이러한 큰 차이는 세종시 출범에 따른 기존 연기군 인구에 의한 것으로, 통계청의 추계는 기존 연기군을 포함하는 반면 본 연구의 예측은 연기군을 충남에서 제외하고 있기 때문
  - 또한, 통계청의 추계는 주민등록상의 인구를 이용하고 있으나 본 연구의 예측은 인구주택총조사의 결과를 이용하고 있음

- 연령대별 인구를 시계열로 비교하면, 세계적인 추세인 고령화가 우리 지역에서도 빠르게 진행될 것을 예상할 수 있으며 이는 주택시장에서 또 다른 변화 요인으로 작용할 것임

## (2) 가구

- 주택에 대한 수요는 개인 단위의 의사결정에 의해 이뤄지기 보다는 가구 단위로 이뤄지기 때문에 예측된 인구를 바탕으로 가구수의 예측이 필요함
- 가구수 혹은 가구의 형성에 관한 예측은 결혼, 이혼, 출산 등에 관한 여러 가지의 의사결정들이 동시에 고려되어야 하는 것으로 추정상의 어려움이 존재함
- 따라서, 2010년 인구주택총조사에 나타난 연령대별 인구에서 가구주의 비율을 장래 예측인구에 적용하여 장래의 가구수를 추정함
  - 이와 같은 방법은 최근 1인 가구의 증가와 같은 시대적 변화를 반영하지 못함으로 인한 오차를 포함할 수 있음



자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010

〈그림 4-1〉 충남 인구의 연령대별 가구주 비율(%)

- 2010년 인구주택총조사에서 충남 인구의 연령대별 가구주 비율을 살펴보면, 20대 전반의 21.0%에서 70대 후반의 60.4%로 연령대가 높아짐에 따라 인구수 대비 가구주의 비율이 높아지다가 이후에는 급격하게 감소

## 2. 주택수요예측

### 1) 예측사례

- 경기도와 강원도(2008)는 Mankiw-Weil(1989)과 Swan(1995)에 의한 모형을 이용하여 주택수요 추정
- Swan(1995)에 의한 모형을 적용하기 위해서는 주택가격과 소득에 대한 자료와 특히 이들의 장래 예측치가 필요하며, 이를 위한 추가적인 가정이 요구

### 2) 주택에 대한 선호

- 주택에 대한 수요는 점유형태, 주택의 규모, 거처의 종류 등을 감안하여 제시 될 때, 관련 정책의 수립과 추진이 용이함
- 본 분석은 연령대별 가구수에 대한 예측과 해당 연령대의 주택선호인 점유형태, 주거용 연면적 규모, 거처의 종류 등을 반영하여 주택에 대한 수요를 예측함
  - 단, 주택에 대한 이러한 제반 선호는 가장 최근의 자료를 이용하여 파악
  - 이는 주택에 대한 제반 선호가 장래에 크게 변화하지 않음을 전제로 함
- 2010년 인구주택총조사에 나타난 충남의 연령대별 주택점유형태의 비중을 살펴 보면, 70대 후반까지 연령대가 높아짐에 따라 자가의 비율이 거의 지속적으로 상승
  - 월세의 비중은 10대 후반과 20대 전반에 매우 높다가 이후 급격하게 하락하는 반면, 전세의 비중은 연령대가 높아짐에 따라 처음에는 상승하다가 30대 전반부터 서서히 감소 하는 것으로 나타남
- 주거용 연면적 규모의 비중은 연령대별로 변화가 다양함
  - 85㎡ 미만 주택의 비중은 30대부터 60대 전반까지 대략 절반에 작은 변화를 보이다가 60대 후반부터 상승
  - 85㎡ 이상 100㎡ 미만 주택의 비중은 아주 낮거나 높은 연령대를 제외하고 대략 20% 후반을 유지

〈표 4-3〉 충남 주택점유형태, 연면적 규모별 비중

(단위 : %)

가구주 연령	주택점유형태별 비중				충남 주거용 연면적 규모별 비중			
	자가	전세	월세	무상	85㎡ 미만	85 ~ 100㎡	100 ~ 130㎡	130㎡ 이상
15~19	4.13	11.39	81.11	3.38	15.75	1.74	0.60	81.91
20~24	4.03	17.49	75.29	3.19	17.42	1.94	0.60	80.04
25~29	17.35	34.76	41.26	6.61	45.01	11.30	1.92	41.76
30~34	34.89	32.90	25.31	6.90	54.26	23.55	3.71	18.49
35~39	47.38	24.14	22.24	6.24	52.48	27.68	6.26	13.59
40~44	54.60	19.18	20.69	5.52	50.35	27.25	8.59	13.81
45~49	60.59	15.22	19.09	5.08	48.76	26.76	9.51	14.97
50~54	67.63	11.79	16.09	4.49	49.24	26.46	9.84	14.45
55~59	75.20	8.79	12.58	3.43	49.41	27.07	10.12	13.40
60~64	81.75	6.46	9.27	2.52	50.71	27.64	9.90	11.76
65~69	84.95	5.23	7.54	2.29	55.46	26.55	8.25	9.74
70~74	87.72	4.54	5.61	2.14	59.68	25.49	7.14	7.70
75~79	87.77	4.41	5.41	2.40	64.12	22.27	6.57	7.04
80~84	86.13	4.87	5.91	3.10	68.13	19.36	5.45	7.05
85~	85.04	4.86	6.79	3.31	96.27	2.15	0.59	0.99

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010

- 거처의 종류별 비중을 연령대별로 살펴보면, 단독주택은 50대 후반 이상 연령대의 과반수 이상이 선호하며 아파트는 40대 후반 이하 연령대의 과반수 이상이 선호함
  - 다세대 주택(다가구 주택 포함)에 대한 선호는 모든 연령대에서 9%를 초과하지 못함

〈표 4-4〉 충남 거처의 종류별 비중

(단위 : %)

가구주 연령	단독주택	아파트	다세대	상가 내 주택	기타
~14	-	-	-	-	-
15~19	29.73	52.57	8.42	0.66	8.63
20~24	23.76	58.47	7.10	0.78	9.90
25~29	9.90	78.90	6.58	0.63	3.99
30~34	7.89	84.98	5.19	0.52	1.42
35~39	11.68	80.98	5.91	0.66	0.76
40~44	18.67	72.94	6.73	1.00	0.66
45~49	29.51	60.59	7.68	1.35	0.87
50~54	43.63	46.37	7.47	1.71	0.81
55~59	57.28	33.16	6.88	1.86	0.81
60~64	68.41	23.25	5.73	1.77	0.83
65~69	76.47	17.04	4.63	1.24	0.62
70~74	81.43	13.59	3.63	0.91	0.44
75~79	83.49	12.35	3.11	0.65	0.39
80~84	83.76	12.17	3.01	0.66	0.40
85~	85.36	10.70	2.79	0.64	0.50

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010

### 3) 예측결과

#### (1) 방법 및 가정

- 충남의 주택수요에 대한 예측은 장래의 충남 인구를 연령대별로 예측한 후, 연령대별 인구수에서 가구주의 비율을 가장 최근의 자료인 2010년 인구주택총조사에서 산출하여 이를 예측된 인구에 적용함으로써 장래 충남의 가구수를 예측함
- 주택수요를 예측시, 점유형태, 주거용 연면적 규모, 그리고 거처의 종류를 구분하며, 이때, 2010년 인구주택총조사를 이용해 연령대별 해당 유형의 비율을 산출함
- 따라서 본 분석의 충남 주택수요에 대한 예측은 연령대별 가구주 비율이나 주택 유형에 대한 선호가 장래에 크게 변화하지 않음을 가정

## (2) 주택수요 예측결과

- 충남의 주택에 대한 수요는 2020년에 844,007호, 2025년에 894,996호로 예측되며, 시계열 변화는 연령대별로 상이함
  - 2020년에 주택수요가 가장 큰 연령대는 40대 후반이며, 2025년에는 50대 전반의 연령대에서 주택에 대한 수요가 가장 큰 것으로 예측됨
- 2020년 기준 점유형태별 주택수요는 자가 534,458호, 전세 119,505호, 월세 154,308호 등으로 예상됨
  - 자가 형태의 주택에 대한 수요는 60대 전반까지 연령대가 높아짐에 따라 지속적으로 증가하다가 이후부터는 감소하는 것으로 예측
  - 반면, 전세는 30대 전반에 정점을 이루고 이후부터는 감소하며 월세는 20대 후반부터 40대 후반까지 유사한 수준을 유지하는 것으로 예측

〈표 4-5〉 연도별 충남 주택수요예측결과 (단위 : 호)					〈표 4-6〉 2020년 점유형태별 충남 주택수요예측결과 (단위 : 호)				
가구주 연령	2015	2020	2025	2030	가구주 연령	자가	전세	월세	무상
0~4	-	-	-	-	0~4	-	-	-	-
5~9	-	-	-	-	5~9	-	-	-	-
10~14	-	-	-	-	10~14	-	-	-	-
15~19	5,770	4,679	4,775	4,927	15~19	193	533	3,795	158
20~24	29,308	29,741	24,114	24,609	20~24	1,198	5,200	22,391	948
25~29	36,955	42,032	42,641	34,572	25~29	7,294	14,608	17,344	2,780
30~34	60,071	55,645	63,255	64,202	30~34	19,414	18,304	14,081	3,838
35~39	70,249	74,264	68,783	78,195	35~39	35,187	17,925	16,517	4,631
40~44	83,110	82,713	87,459	80,962	40~44	45,164	15,864	17,113	4,567
45~49	84,737	90,973	90,547	95,748	45~49	55,125	13,848	17,371	4,623
50~54	84,022	87,461	93,893	93,422	50~54	59,145	10,310	14,069	3,930
55~59	79,413	87,041	90,594	97,253	55~59	65,455	7,650	10,946	2,989
60~64	62,127	82,753	90,674	94,366	60~64	67,650	5,342	7,672	2,089
65~69	53,476	61,957	82,500	90,358	65~69	52,631	3,240	4,670	1,416
70~74	47,635	51,480	59,659	79,410	70~74	45,158	2,335	2,886	1,102
75~79	46,136	42,679	45,981	53,308	75~79	37,461	1,884	2,310	1,024
80~84	29,509	32,969	30,455	32,645	80~84	28,395	1,606	1,947	1,020
85~	12,094	17,622	19,665	18,119	85~	14,986	856	1,197	583
전체	784,614	844,007	894,996	942,096	전체	534,458	119,505	154,308	35,698

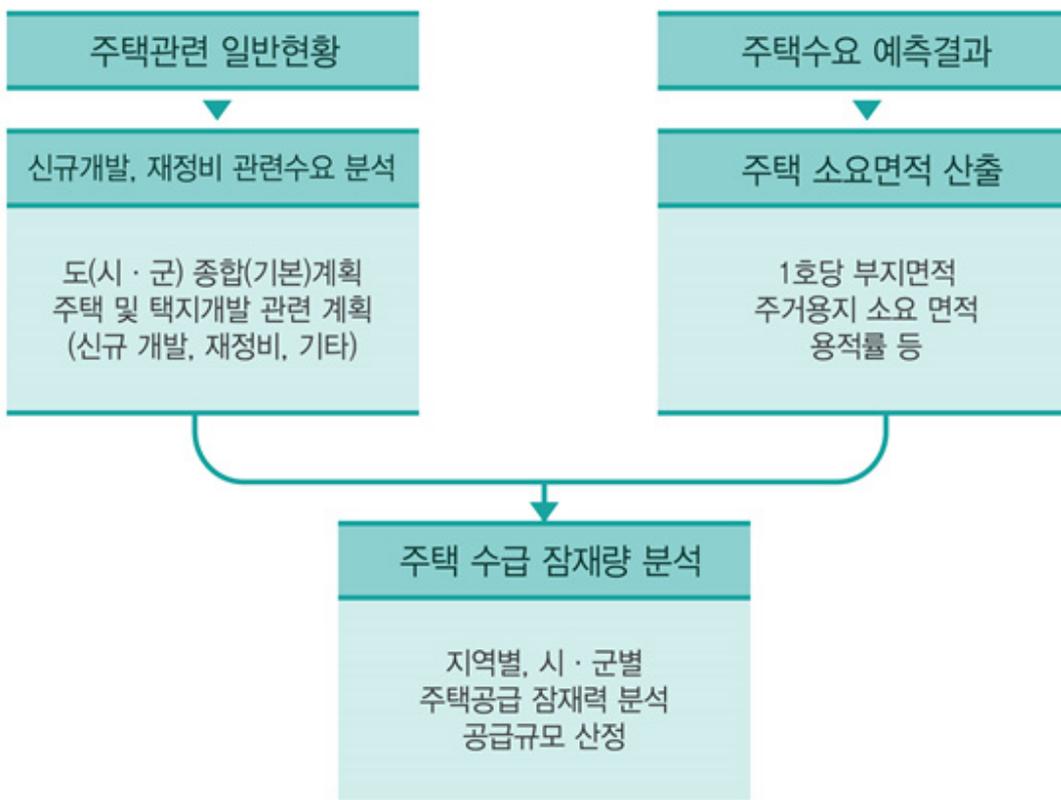
- 주거용 연면적 규모별 수요는 85㎡ 미만이 2020년에 439,923호로 가장 높을 것으로 예측됨
  - 85㎡ 이상 100㎡ 미만의 주택에 대한 수요는 201,364호, 100㎡ 이상 130㎡ 미만은 62,576호, 130㎡ 이상은 140,144호로 예측
- 거처의 종류별 주택수요에 대한 예측은 단독주택이 380,191호, 아파트가 393,287호, 다세대 주택(다가구 주택 포함)이 49,931호로 분석됨

〈표 4-7〉 2020년 연면적 규모별 충남 주택수요예측결과 (단위 : 호)					〈표 4-8〉 2020년 거처의 종류별 충남 주택수요예측결과 (단위 : 호)					
가구주 연령	85㎡ 미만	85 ~ 100㎡	100 ~ 130㎡	130㎡ 이상	가구주 연령	단독 주택	아파트	다세대	상가 내	기타
0~4	-	-	-	-	0~4	-	-	-	-	-
5~9	-	-	-	-	5~9	-	-	-	-	-
10~14	-	-	-	-	10~14	-	-	-	-	-
15~19	737	81	28	3,832	15~19	1,391	2,460	394	31	404
20~24	5,181	578	177	23,805	20~24	7,067	17,389	2,111	231	2,943
25~29	18,920	4,752	806	17,554	25~29	4,162	33,161	2,767	264	1,677
30~34	30,190	13,104	2,064	10,286	30~34	4,389	47,289	2,887	288	792
35~39	38,972	20,553	4,649	10,089	35~39	8,677	60,141	4,392	490	564
40~44	41,647	22,539	7,105	11,422	40~44	15,439	60,333	5,568	824	549
45~49	44,359	24,345	8,651	13,617	45~49	26,844	55,122	6,990	1,226	791
50~54	43,070	23,143	8,605	12,642	50~54	38,156	40,558	6,538	1,498	711
55~59	43,008	23,561	8,805	11,668	55~59	49,862	28,864	5,993	1,616	707
60~64	41,963	22,871	8,191	9,728	60~64	56,613	19,244	4,743	1,468	684
65~69	34,360	16,451	5,113	6,033	65~69	47,379	10,559	2,866	768	385
70~74	30,724	13,120	3,673	3,963	70~74	41,923	6,997	1,870	467	225
75~79	27,366	9,503	2,805	3,004	75~79	35,634	5,273	1,328	277	168
80~84	22,463	6,383	1,798	2,325	80~84	27,615	4,011	994	217	131
85~	16,965	379	105	174	85~	15,042	1,886	492	113	88
전체	439,923	201,364	62,576	140,144	전체	380,191	393,287	49,931	9,778	10,820

### 3. 주택공급 잠재량 분석

#### 1) 분석개요

- 분석 목적은 도내 신규개발 및 재정비 지역의 공급실태와 향후 주택수요를 고려한 공급 잠재량 분석이 필요함
  - \* 본 연구에서 공급 잠재량은 기 계획에 따라 공급될 예정인 주택의 물량을 의미
  - 택지수요와 주택 공급방안 제시의 근거자료로 활용
- 분석 체계는 다음과 같음
  - 1단계 : 신규개발, 재정비관련 계획 상 공급량 산정
  - 2단계 : 주거용지 소요면적 산정
  - 3단계 : 1,2단계의 결과물을 바탕으로 시나리오 설정 및 공급 잠재량 분석



〈그림 4-2〉 주택 공급 잠재량 분석체계

- 분석을 위한 공간단위는 기본적으로 행정구역을 따르며, 도 및 시·군 단위를 기준으로 하되, 일부 항목에 대해서는 도시(읍, 동)와 농촌(면)의 구분이 제시될 수 있음
  - 택지개발 현황 및 공급은 신규개발지역, 재정비지역의 2가지로 구분됨
  - 신규개발사업은 택지개발사업, 도시개발사업 등이 해당되며, 정비사업은 도시주거환경 개선사업, 도시정비사업 등이 해당됨
  - 기타 고려해야할 개발사업으로는 내포신도시 개발사업, 기업도시(태안), 상생(3세대) 산업단지 등이 있음
  
- 타 지역 주택종합계획 상 택지 및 주택 공급현황 분석 사례를 보면, 7개 시도 중 택지수요 예측과정을 통해 결과를 제시한 시도는 대전과 인천의 두 곳에 불과함
  - 두 지역의 택지수요 예측과정에 따르면, 주거용지 소요면적을 추정하여 기 계획된 공급 물량을 제외한 면적을 신규추가 택지수요로 제시하고 있음
  - 주거용지 소요면적에 대한 추정에서, 평균용적률, 공공용지율, 혼합률은 각각 150%, 30%, 10%로 똑같이 적용했으며, 1호당 부지면적 산정방법에서 차이만 나타남
  - 울산과 경기 지역은 시나리오를 설정하여 제시하였으며, 울산은 용적률, 경기는 계획목표 달성율에 차등을 두어 적용하였음
  - 시나리오를 설정함에 따라 분석결과를 범위로 제시할 수 있으며, 기 계획이 미달성될 경우도 고려할 수 있는 장점이 있음
  
- 타 시도의 사례분석 결과를 바탕으로, 충남 지역 주택 공급 잠재량 분석 방법에서는 주거용지 소요면적 추정과 시나리오 방법을 모두 적용함
  - 또한, 주거용지 소요면적 추정방법에서 충남 지역의 특성을 반영할 수 있도록 개선함
  - 시나리오 방법에서는 경기 지역에서 보여준 계획목표 달성 정도를 적용함

〈표 4-9〉 주택 공급 잠재량 분석의 타 시도 사례

구분	분석 내용	비고
서울	주택 공급 잠재력 분석 - 신규개발가능지역, 기존 시가지 정비대상 지역의 공급현황 분석 - 생활권별 공급 잠재력 분석	-
대전	주택 공급 규모 - 신규개발지역, 정비지역 공급 예정물량 분석 - 주거용지 소요면적 산정	주거용지 소요면적 추정
대구	주택 수급 가능지 분석 - 신규개발지역, 정비구역 구분, 공급량 분석 - 구, 군별 수급력 분석	-
인천	주택 공급 능력 추정 - 신개발지역, 재정비지역 공급물량 분석 - 주거용지 소요면적 산정 - 자치구별 주택공급능력 추정 - 개발가능지 분석(GIS)	주거용지 소요면적 추정 (1호당 부지면적 별도 추정)
울산	주택 수급력 분석 - 신규개발가능지역, 정비지역 공급물량 분석 - 구, 군별 주택소요(자연멸실주택추정 포함) - 개발가능지 분석(GIS) - 추가택지수요에 용적률 차등적용(시나리오)	시나리오1, 2로 구분 (분석결과를 범위로 제시)
경기	공급 가능량 분석 - 신규택지개발, 재정비지역 공급량 분석 - 공급가능량 시나리오 설정 (계획의 목표달성 가능성 00%로 구분)	시나리오 설정 (계획목표 달성 정도)
강원	주택 공급 전망 - 신규택지개발, 재정비사업 등 기 추진 중인 택지공급량 분석	-

## 2) 분석의 주요 내용과 방법

- 공급현황 분석시 신규개발에 따른 택지 및 주택공급 현황과 재정비관련 공급 현황을 검토하며, 기타 충남 지역의 특성에 따른 개발계획을 추가로 검토함
- 주택 소요면적 산정은 주택수요 예측 결과를 바탕으로 주택 1호당 부지면적을 활용하여 산출하며, 충남 지역의 특성을 반영할 수 있도록 산출식의 변수를 조정함

- 이에 따라 평균용적률, 공공용지율, 혼합율은 지역 특성을 고려하여 제시된 비율과 다르게 적용될 수 있으며, 1호당 부지면적은 충남 현황자료를 바탕으로 추정함
- 주거용지 소요면적 산정방법을 적용하여 산출

주거용지 소요면적

$$= \{ (\text{공급호수} \times \text{1호당부지면적}) / \text{평균용적률} \} \times (1 - \text{공공용지율}) \times (1 - \text{혼합율})$$

- \* 공급호수 = 주택수요 예측결과
- \* 평균용적률 = 150%, 공공용지율 = 30%, 혼합율 = 10%
- \* 1호당부지면적 => 주거실태조사 충남 분석결과 활용 추정

- 주택 공급 잠재력 분석시 신규개발 및 재정비, 기타 개발계획은 계획기간 내 달성됨을 목표로 하지만, 실질적으로 기간이 연장되거나, 수정되어 초기 목표량과 다를 수 있음
  - 이를 바탕으로 시나리오를 설정하고, 시나리오별 공급현황을 산정함
  - 분석된 공급현황 결과와 주택 소요면적 산출 결과를 바탕으로 충남 전체 주택 공급 잠재력을 분석함
  - 주택 수요예측 결과 - 시나리오별 공급현황 = 추가 신규 주택 공급량 산정
  - 추가 신규 주택 공급량에 따른 주택 소요면적 산정

### 3) 분석 결과

- 신규개발사업
  - 기 계획 수립지역 중 준공이 완료된 지역은 제외하고 현재 추진 중이거나 신규로 지정된 사업을 대상으로 하며, 목표연도인 2022년 이전에 완료됨을 가정하여 추정함
  - 택지개발사업 3곳 : 면적 9,295천㎡, 97,769명, 36,975호
  - 도시개발사업 17곳 : 면적 6,476천㎡, 31,186세대(호)
  - 도시개발사업 중 주택개발이 포함되지 않은 천안 복합테마파크, 서천 마서(국립생태원), 서천 국립해양생물자원관건립의 세 지구는 제외함
  - 택지개발사업과 도시개발사업 이외에 충남 내포신도시 개발사업이 신규개발지역으로 포함됨 : 2020년 계획인구 10만 명, 9,952천㎡, 41,670세대(호)

〈표 4-10〉 충남 신규개발사업 추진 현황

구분	지구명	지구지정 (년/월/일)	개발계획 (년/월/일)	실시계획 (년/월/일)	면적(천㎡)	호(세대)수
택지 개발 사업	아산 배방	02-09-27	04-01-05	05-01-06	3,662	9,242
	아산 탕정	05-12-30	07-12-04	09-12-02	5,129	23,934
	공주 월송(보금전환)	07-01-04	07-01-04	08-01-03	504	3,799
도시 개발 사업	천안 백석4	07-09-14	07-09-13	08-03-04	127	1,330
	천안 청당새터말	08-02-20	08-09-22	08-12-01	89	1,055
	천안 북부	09-06-22	10-10-21	-	784	4,658
	천안 대학인의 마을	12-07-23	12-07-23	-	67	62
	아산 월천	10-11-22	10-11-22	-	878	5,007
	아산 배방공수	08-01-21	01-10-10	09-08-20	370	1,838
	아산 방축	10-03-19	10-03-19	-	599	1,616
	아산 모종 풍기	08-10-10	08-10-10	11-02-21	323	2,337
	아산 동암	10-11-22	11-08-01	12-03-20	212	2,008
	서산 대산	09-04-10	09-04-10	09-12-30	245	1,017
	보령 동대	12-06-11	12-06-11	12-11-20	25	466
	계룡 대실	04-12-30	06-12-26	12-08-27	605	4,148
	당진 우강송산	08-12-10	08-12-10	10-12-20	92	338
	당진 송악	10-12-10	10-12-10	11-07-20	242	2,998
	예산 대회리관양산	09-12-10	09-12-10	-	86	900
	태안 동평	11-11-14	12-01-10	12-10-02	150	674
홍성 옥암	12-04-20	12-09-10	-	238	734	
기타	내포 신도시	06-02-13	08-05-01	09-03-20	9,952	41,670
계					25,723	109,831

자료 : 국토교통통계누리(stat.mltm.go.kr), 충청남도 내부자료(2013)

- 정비사업 중 사업이 완료되거나 준공된 지역(지구)은 제외하고 현재 추진 중인 사업을 대상으로 하며, 도시주거환경개선사업과 도시정비사업으로 구분하여 제시함
  - 충남은 정비사업 이후 기존주택의 2배 정도의 주택이 공급되고 있으나, 신규공급량이 감소하는 추세와 전국의 공급비율을 고려하여 신규 공급되는 주택물량은 기존주택의 70%로 가정함

- \* 주택 재건축사업현황 : 공급주택/기존주택 비율 153.9%(전국), 196.9%(충남)
- 주택 재개발사업현황(최근 5년) : 건립가구/철거대상 비율(평균) 211.6%
- (국토교통통계누리 시도별 재건축사업현황, 주택재개발사업현황 자료에 근거함)
- 충남 도시주거환경개선사업은 20개 지구 938천㎡, 4,450호가 추진 중임
- 충남 도시정비사업은 27개 지구 1,286천㎡, 25,530세대를 대상으로 추진 중임
- ⇒ 주택재개발 : 17개 지구 764천㎡, 15,123세대
- ⇒ 주택재건축 : 6개 지구 167천㎡, 3,185세대
- ⇒ 도시환경정비 : 3개 지구 131천㎡, 4,023세대
- ⇒ 도시재정비 : 1개 지구 224천㎡, 3,199세대

〈표 4-11〉 충남 시군별 도시주거환경개선사업 추진현황

시군	지구명	읍면동	면적(㎡)	기존세대(호)	신규공급세대(호)
천안	성정A	성정동	36,463	167	117
	성정B	성정동	15,324	112	78
	성정D	와촌동	15,452	64	45
	신선	성환읍	47,300	130	91
보령	관촌	대전2동	49,791	290	203
	신설동	동대동	68,320	457	320
아산	실옥2-1	실옥동	17,317	39	27
	온천2-1	온천동	19,426	74	52
	용화	용화동	31,370	168	118
서산	동문2	동문동	30,364	500	350
	동문3	동문동	29,834		
	읍내석남	읍내동	61,464		
	해미	해미면	50,431		
논산	서말고삐	강경읍	77,561	340	238
	연산덧틀	연산면	48,252	67	47
	취암서촌	취암동	57,290	250	175
	연무신흥	연무읍	31,456	230	161
서천	군사	서천읍	63,815	282	197
홍성	오관	홍성읍	141,254	1,260	882
태안	남문	태안읍	45,456	20	14
계	20		937,940	4,450	3,115

자료 : 충청남도 내부자료(2013)

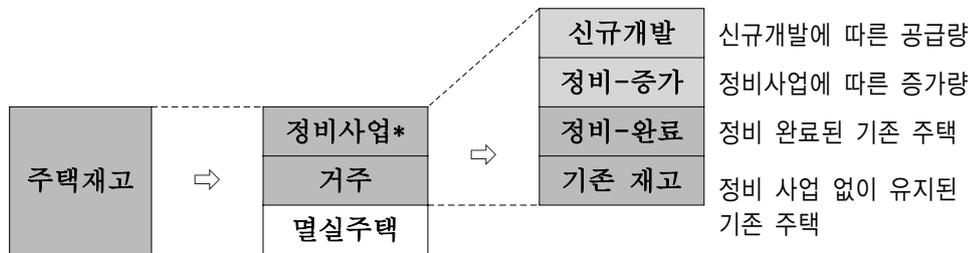
주 : 기존세대가 제시되지 않은 지역은 관련정보를 바탕으로 추정함

〈표 4-12〉 충남 시군별 도시정비사업 추진현황

구분	시군	지구명	면적(천㎡)	기존세대(호)	신규공급세대(호)
주택 재개발	천안	문성·원성	71	1,410	987
		봉명	26	498	349
		봉명2	30	606	424
		와촌	28	604	423
		성황·원성	65	1,225	858
		원성1	41	910	637
		구성4	45	928	650
		봉명3	49	1,111	778
		원성10	48	1,004	703
		구성1	55	1,056	739
		성황	31	722	505
		부창	30	720	504
		원성18	46	845	592
		원성3	51	983	688
	서산	동문	54	905	634
아산	모종1	24	421	295	
	용화1	70	1,175	823	
주택 재건축	천안	원성동 주택	56	1,066	746
		남부아파트	6	149	104
		신부주공 2단지	77	1,493	1,045
	아산	용화주공 1단지	18	288	202
		한일연립	3	30	21
		충무아파트	7	159	111
도시환경 정비	천안	문화	17	546	382
		사직	22	720	504
		대흥4	92	2,757	1,930
도시재정비	아산	온양중심상권	224	3,199	2,239
계		27	1,286	25,530	17,871

자료 : 충청남도 내부자료(2013)

- 기타 충남 내 주택공급 관련 고려대상 사업(계획)으로 태안 기업도시, 아산과 당진의 상생(3세대)산업단지가 있으며, 이들 중 일부 계획은 구체적인 주택 공급량이 제시되지 않음
  - ⇒ 기업도시(태안) : 2014년 계획인구 1.5만 명
  - ⇒ 상생(3세대) 산업단지 : 대상 산업단지(일부) 내 정주여건 계획
- 주택재고는 시간이 흐름에 따라 정비사업, 신규개발 등으로 증가하며, 일부는 멸실되기도 함



주 : 정비사업은 재건축, 재정비, 리모델링 등을 의미함

〈그림 4-3〉 주택재고 변화과정

- 충남 지역 주택공급 잠재량을 추정한 결과 신규개발지역 109,831호, 정비지역 20,986호의 주택이 공급될 것으로 추정되었으며, 기타 주택공급 관련 계획을 고려한다면 1~2만호 정도가 추가될 것임
- 그러나 개발사업 중 일부는 계획이 변경되거나, 지역주민의 반대로 구역지정이 해제되기도 하며, 계획기간 내 완료되지 못하고 연장되는 경우도 있음
- 따라서 계획 완료 정도를 시나리오로 구분하여 주택 공급 잠재량을 제시하고자 함
  - ⇒ 시나리오 1 : 100% 계획완료
  - ⇒ 시나리오 2 : 70% 계획완료
  - ⇒ 시나리오 3 : 40% 계획완료

\* 충남 도시개발구역 사업현황 : 완료사업/전체사업 비율 42.4%

주택재개발 사업현황(최근 5년) : 완료 및 시행사업/전체사업 비율(평균) 40.7%

(국토교통통계누리 도시개발사업, 시도별 주택재개발사업현황 자료에 근거함)

- 리모델링에 따른 주택 증가량은 없는 것으로 가정함

\* 기존주택에 대한 리모델링의 경우 신규공급량을 추정하기 어려우며, 재개발이나 재건축 등 정비사업 지역에서 함께 발생하는 것으로 가정함

〈표 4-13〉 충남 주택공급 잠재량

구분	공급량(호)	시나리오 1 (100% 추진)	시나리오 2 (70% 추진)	시나리오 3 (40% 추진)
신규개발(a)	109,831	109,831	76,882	43,932
정비사업(b)	20,986	20,986	14,690	8,394
기타(c)	10,000	10,000	10,000	10,000
잠재량 (a+b+c)	140,817	140,817	101,572	62,326

주 : 기타 주택공급 관련 계획의 공급량은 1만호로 가정함

- 기 계획된 주택공급 물량만 고려한다면 충남은 총 62천호~141천호의 주택이 공급될 것으로 추정됨

- 시군별로는 아산이 20천호~50천호로 가장 많은 주택공급 잠재량을 가지고 있으며, 금산, 부여, 청양 지역은 없는 것으로 나타남

〈표 4-14〉 충남 시군별 주택공급 잠재량

구분	공급량(호)	시나리오 1 (100% 추진)	시나리오 2 (70% 추진)	시나리오 3 (40% 추진)
천안	20,983	20,983	14,688	8,393
공주	3,799	3,799	2,659	1,520
보령	989	989	692	396
아산	49,869	49,869	34,908	19,948
서산	2,001	2,001	1,401	800
논산	621	621	435	248
계룡	4,148	4,148	2,904	1,659
당진	3,336	3,336	2,335	1,334
서천	197	197	138	79
홍성	22,451	22,451	15,716	8,980
예산	21,735	21,735	15,215	8,694
태안	688	688	482	275

주1 : 시군별 주택공급 잠재량은 신규개발사업과 정비 사업만을 고려함

주2 : 내포신도시는 홍성과 예산에 총 공급량의 50%씩 분배함

- 충남의 멸실 주택수는 2010년 기준으로 2,828호로 충남 전체 주택 중 0.35% 수준임
  - 매년 2만호씩 주택이 증가한다고 가정할 때, 목표연도인 2022년까지 총 발생하는 멸실 주택수는 39,396호(약 4만호)로 추정됨
  - \* 멸실 주택 통계자료가 2010년부터 발표됨에 따라 분석에 제약이 있음
- 주택소요면적 추정은 주택수요량을 기초로 하여 산정되며, 멸실주택과 1호당 평균 부지면적을 활용하여 추정됨
  - 공급호수 산정 결과 : 향후 12만~20만 호 공급 필요
  - 1호당 부지면적은 주거실태조사의 충남 지역 가구당 평균 주거면적 활용
    - ⇒ 전국 68.7m<sup>2</sup>, 충남 72.6m<sup>2</sup>
  - 충남 가구당 평균주거면적 활용시 주택소요면적 : 9.2km<sup>2</sup>~15.4km<sup>2</sup>
  - 전국 가구당 평균주거면적 활용시 주택소요면적 : 8.7km<sup>2</sup>~14.5km<sup>2</sup>
  - 향후 9km<sup>2</sup>~15km<sup>2</sup> 정도의 주택소요면적이 필요할 것으로 추정됨
  - 신규 개발이 아닌 정비 사업에 따른 주택공급 잠재량에 따라 주택소요면적은 줄어들 수 있음

## 4. 주택 공급 방안

### 1) 충남 주택 공급 방안

- 목표연도인 2022년 충남 주택 수요는 864천호로 추정됨
  - \* 2020년과 2025년 주택수요 예측치를 활용, 선형 보간법으로 추정함
  - 주택재고와 미분양주택을 고려할 때, 기 공급된 주택은 645천호(2010년 기준)임
  - 기 계획된 공급 잠재량은 62~141천 호로 이를 고려할 때, 향후 2022년까지 추가로 공급해야할 주택 공급 총량은 78~157천 호임
  - \* 멸실 주택을 고려할 경우 주택 공급 총량은 증가할 수 있음

〈표 4-15〉 충남 주택 공급 총량

구분	공급량(천호)		
목표연도 수요(a)	864		
주택재고(b)	631		
미분양주택(c)	13		
주택 공급 잠재력(d)	시나리오 1	시나리오 2	시나리오 3
	141	102	62
주택공급총량(a-b-c-d)	78	117	157

- 주택 수요예측 결과 목표연도인 2022년 까지 충남에 공급되어야 할 주택은 총 22만호로 매년 2만 2천여 호(±3천여 호)의 주택이 공급되어야 함
  - 주택보급률 산정시 주택 수 기준 2000~2010년 연평균 2만 2천호 공급, 제시된 연평균 공급량과 유사함
  - 국가 제2차 장기주택종합계획 주택수요 변공구간 설정을 참고하여 충남의 주택수요 변동 구간은 ±15%로 설정함
  
- 그러나 기 계획에 따른 주택공급 잠재량을 고려하면 매년 8천~1만8천호의 주택이 신규공급 되어야 함
  - 충남에서 추진하는 주택 공급관련 사업이 내포신도시 사업 등을 제외하면, 대부분 계획 기간이 향후 5년 내에 완료됨
  - 따라서 주택공급 잠재량의 대부분이 전반기(2012~2017년)에 공급될 것으로 보이며, 이를 고려하여 신규 주택공급은 하반기(2018~2022)에 비중을 두고 계획 수립
  
- 전체 주택공급 총량의 10%(목표치)는 정비 사업에 따른 공급함
  - 신규 개발에 따른 주택공급보다 정비 사업에 따른 주택 공급을 우선으로 하는 공급계획 수립
    - ⇒ 충남의 주택보급률은 107.8%(2010년 기준), 전국 101.9%를 상회
    - ⇒ 충남의 주택 중 1994년 이전 건축된 주택의 비중은 45.6%로 리모델링 및 재정비 수요 급증
    - ⇒ 도시재생사업 본격화에 따른 정비사업 공급량 증가 전망

- 전체 주택공급 총량의 15%는 임대 주택 등 취약계층을 위한 주택공급
  - 주거복지 차원에서 고령자, 저소득층, 장애인 등 취약계층을 위한 주택공급이 필요
  - 기존의 임대 주택 재고량과 충남의 취약계층 관련 현황을 고려한 주택공급 계획 수립
  - 충남 65세 이상 인구 297,228명, 고령화율 15.5%(2010년 기준)
  - 충남 기초생활수급자 72,989명, 전체 인구의 약 4%(2010년 기준)
  - 충남 최저주거기준미달가구 비율 9.2%(주거실태조사, 2010년 기준)
  - 주요 선진국의 장기임대주택(30년 이상) 비율 : 영국(09) 17.1%, 프랑스(07) 19.0%

〈표 4-16〉 연도별 주택 공급 방안

연도별	주택공급 잠재량 (천호)	주택신규공급 (천호)	목표 주택공급 총량 (천호)
2013	19.34	2.64	666.55
2014	19.34	2.64	688.53
2015	19.34	2.64	710.52
2016	17.40	4.59	732.50
2017	17.40	4.59	754.48
2018	2.92	19.07	776.47
2019	2.92	19.07	798.45
2020	2.92	19.07	820.44
2021	-	21.98	842.42
2022	-	21.98	864.40
합 계	101.57	118.26	-

주: 기 계획 중 70%의 사업이 완료됨을 가정한 시나리오 2를 바탕으로 수립함  
 주택공급 잠재량 중 내포신도시를 제외한 나머지는 균등하게 공급됨을 가정함

## 2) 지역(권역별) 공급 방안

- 지역별 공급 계획은 주택 수요가 많은 지역을 중심으로 공급계획을 수립하며, 수요가 없거나 작은 지역은 신규 공급보다 정비사업 중심으로 계획을 수립함
  - 주택 수요는 곧 지역의 주택 공급 잠재량을 반영하며, 지역의 인구 및 가구 증가율에서도 나타남
  - 주택 공급 잠재량이 집중 되어 있는 지역은, 천안, 아산 중심의 북부지역과 충남에서 전략적으로 개발하고 있는 예산, 홍성 중심의 내포신도시 지역임
    - ⇒ 아산 34,908호, 홍성 15,716호, 예산 15,215호, 천안 14,688호 순으로 많음
    - (시나리오 2의 주택 공급 잠재량 기준)
  - 충남 시군 중 인구 및 가구 증가율이 높은 지역은, 천안, 아산 지역이며, 부여, 서천, 청양은 가구수가 감소하는 지역임
    - ⇒ 인구증가율(00-10) : 아산 4.4%, 천안 3.2%, 청양 -2.6%, 부여 -2.1%
    - ⇒ 가구증가율(00-10) : 아산 5.5%, 천안 4.8%, 청양 -0.6%, 부여 -0.6%
- 기타 주택관련 개발 계획을 고려하여 지역별 공급 계획을 수립함
  - 주택 공급 잠재량은 시나리오 2의 내용을 기준으로 함

〈표 4-17〉 시군별 주택 공급 방안

시군	주택공급 잠재량 (천호)	주택신규공급 (천호)	주택공급 총량 (천호)
천안	14,688	24,529	39,217
공주	2,659	3,577	6,236
보령	692	4,599	5,291
아산	34,908	28,106	63,014
서산	1,401	12,775	14,176
논산	435	1,533	1,968
계룡	2,904	27,595	30,499
당진	2,335	18,397	20,732
서천	138	-	138
홍성	15,716	4,088	19,804
예산	15,215	1,022	16,237
태안	482	2,044	2,526
합계	91,573	128,265	219,838



## 제5장 주택정책의 기본구상

본 장에서는 충남 주택종합계획의 기본방향을 제시하고,  
주택정책 비전과 정책목표를 설정함  
비전과 정책목표에 따라 추진전략을 수립하며,  
주요지표와 2022년 목표지표를 설정하여 제시함



## 1. 기본방향

### 1) 정책방향의 설정

#### (1) 고령자 및 소형(1-2인)가구의 증가 : 인구 및 가구유형의 변화 반영

- 1-2인 가구의 비중이 증가하고 있으나, 지역적 특성에 따른 1-2인 가구의 인구구조의 차이가 존재함
- 농촌과 도시, 연령구조에 따라 다른 선호를 반영하여 공급되는 주택의 유형과 공급방법을 고려함

#### (2) 주거약자의 주거불안정과 정책지원 미흡 : 보편적 주거복지로의 변화

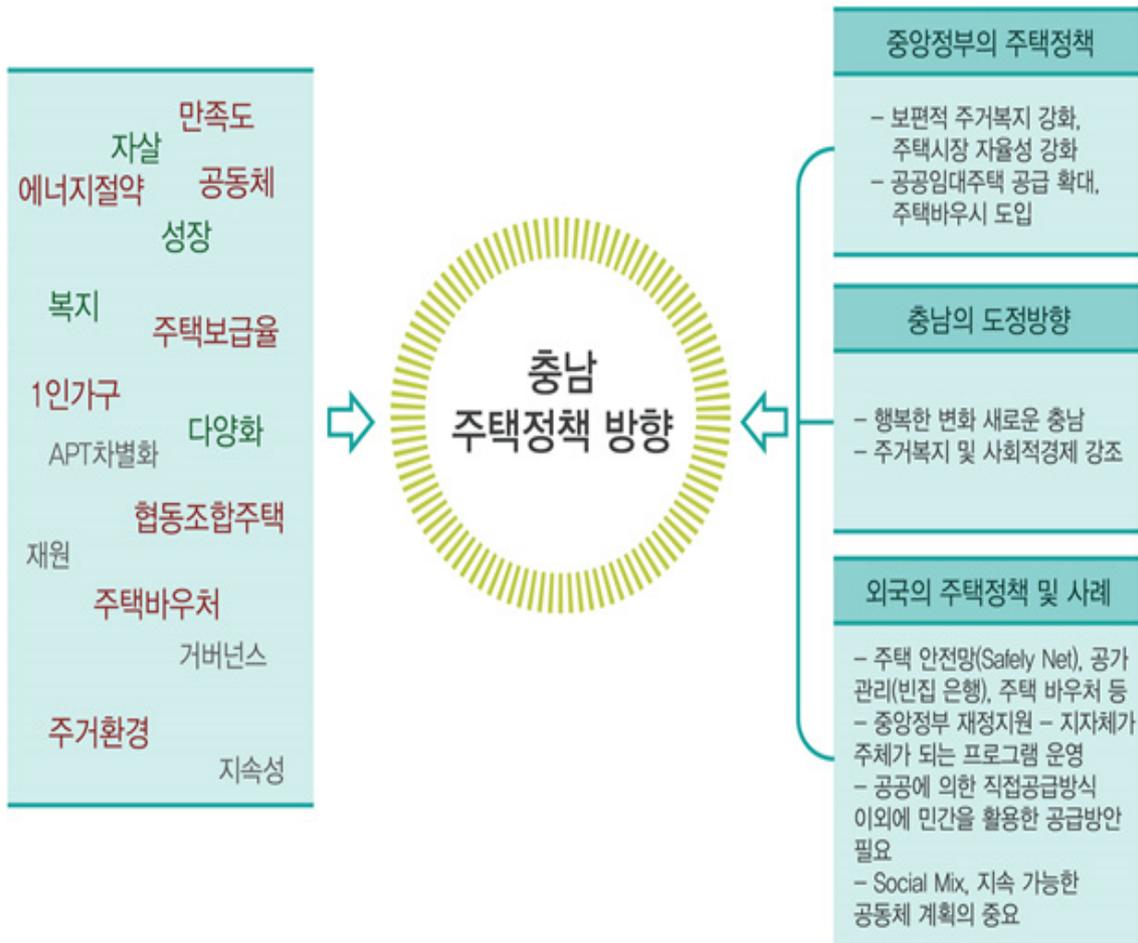
- 중앙정부 차원에서는 보편적 복지에 근거한 주거복지 강화를 목적으로 주택 바우처, 행복주택 등의 정책을 추진하고 있음
- 충남도와 시군의 지자체 차원에서는 중앙정부의 주거복지 정책추진의 행정적 지원 및 지원 가구 관리 등 지원체계를 구축할 필요가 있음
- 지자체 차원에서는 중앙정부의 주거복지정책 추진을 위한 지원뿐만 아니라 재정적 여건을 고려하여 주거복지의 사각지대를 발굴하고 지원정책을 수립할 필요가 있음

#### (3) 주택 노후화와 열악한 주거환경 : 주거환경의 문제에 대한 대응

- 전국에 비해 노후주택이 비중이 높은 특징으로 1979년 이전에 건축된 주택수의 비중은 충남 14.6%로 전국 9.7% 보다 높음
- 단독주택의 비중이 약간 높은 상황이지만 아파트 비중이 매년 증가하고 있으며 향후 주택선호도에서도 아파트 선호도가 높아(아파트로의 이사 계획 70.75%) 지고 있음
- 주택의 노후화 못지않게 주거환경 만족도가 낮은 것이 더 문제이며, 이는 향후 정책적 대응이 필요함

(4) 지역별 주거격차 심화 : 주거격차에 대한 대응

- 도시지역의 성격이 강한 충남의 북부지역과 내륙지역 간의 주택 및 주거환경의 뚜렷한 차이를 나타냄
- 도시지역 내에서도 도심(구시가지)과 아파트 중심의 신시가지의 주택 및 주거 환경의 차이가 뚜렷함
- 천안, 아산 등 수도권 인접도시나 신개발 중심의 주택공급 뿐만 아니라 기성시가지 내 주거지, 농산어촌 취약지역의 주거지 정비가 요구됨



<그림 5-1> 충남 정책방향 도출 배경

## 2) 중앙정부 및 충남도정에 따른 정책방향

- 중앙정부 주택정책의 목표는 보편적 주거복지 강화, 주택수준 및 주거환경 개선, 주택시장 안정에 중점을 두고 있음
  - 2013~2022년을 목표연도로 제2차 장기주택종합계획의 정책방향에서도 제시됨
- 충남의 도정방침은 ‘행복한 변화, 새로운 충남’ 으로, 이를 위한 주택정책의 큰 방향은 주거복지 및 안정적인 거주환경의 조성에 있음
  - 주거복지 관련 정책의 강화와 충남 지역이 가진 사회적 경제 관련 자원의 활용을 고려한 주택정책이 추진되어야 함

## 3) 외국의 주택정책을 고려한 정책방향

- 대상자별, 유형별 맞춤형 주택정책을 제시함
  - 주택 안전망(Safety Net), 빈집관리(빈집 은행), 주택 바우처 등
- 중앙정부는 재정지원, 지자체가 주택정책의 주체가 되어 프로그램을 추진함
- 공공에 의한 직접 공급방식 이외에 민간을 활용한 공급방안을 제시함
- 지속가능한 커뮤니티 기반의 공동체가 중요함을 인식, 사회적 혼합(Social Mix)의 중요성을 강조함

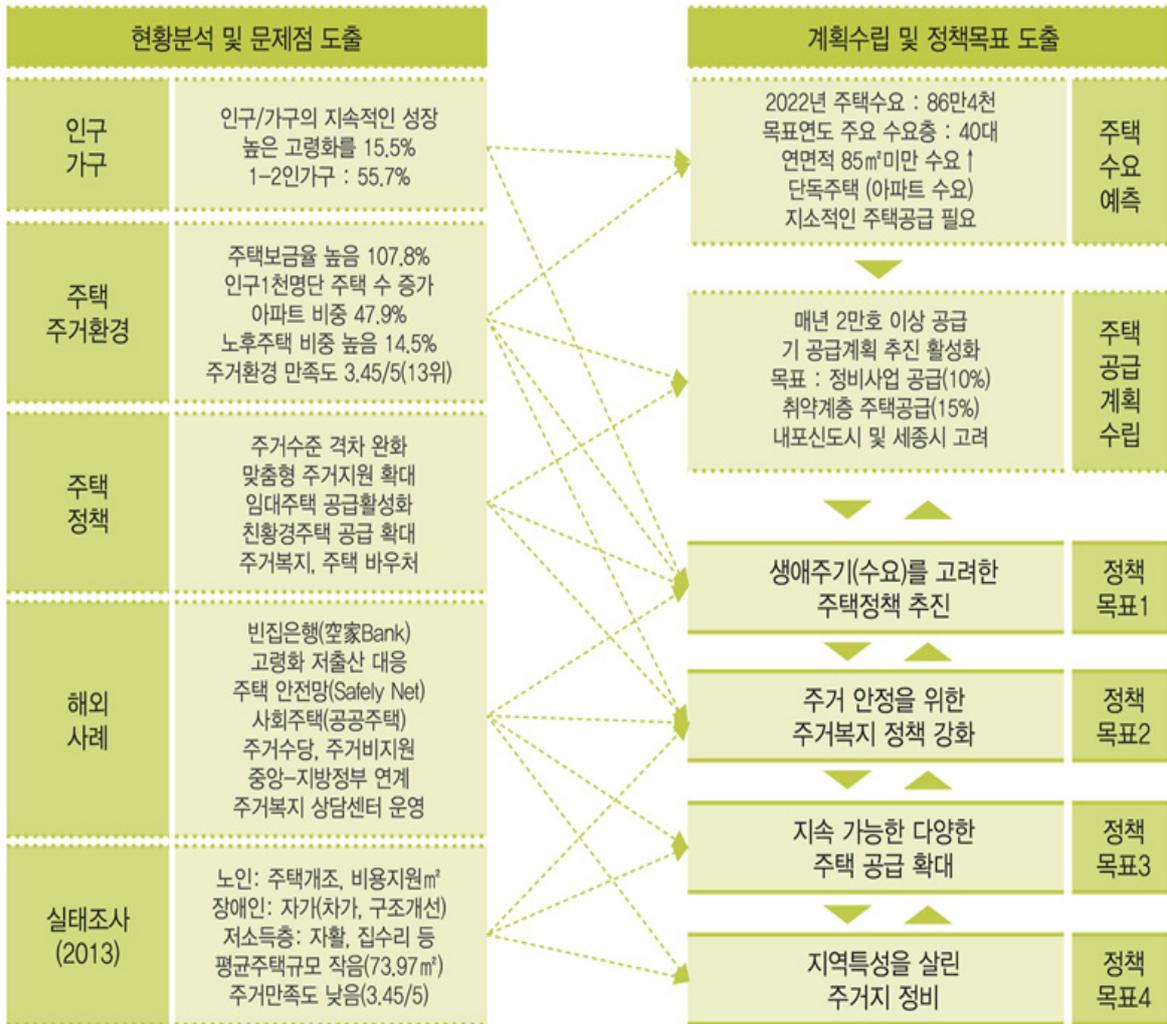
## 2. 비전 및 정책목표 설정

### 1) 계획의 비전

지속 가능한 주택공급 및 주거환경 정비

## 2) 정책목표 도출

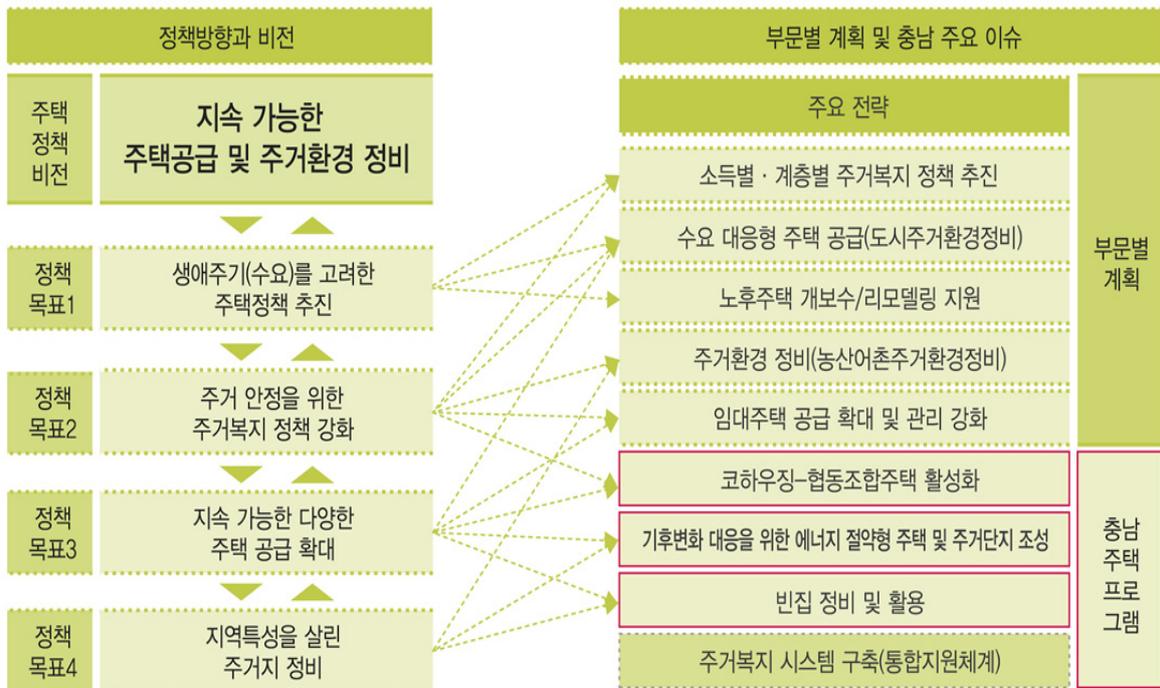
- 지역현황, 정책, 해외사례, 실태조사 등을 종합적으로 정리하여 4가지의 정책목표를 도출함
  - 정책목표 1 : 생애주기(수요)를 고려한 주택정책 추진
  - 정책목표 2 : 주거 안정을 위한 주거복지 정책 강화
  - 정책목표 3 : 지속 가능한 다양한 주택 공급 확대
  - 정책목표 4 : 지역 특성을 살린 주거지 정비



〈그림 5-2〉 충남 정책방향 도출 과정

### 3. 추진전략

- 도출된 4가지 정책목표를 달성하기 위한 추진전략으로 부문별 계획의 주요 전략을 제시함
  - 소득별, 계층별 주거복지 정책 추진
  - 수요 대응형 주택 공급(도시주거환경정비)
  - 노후주택 개보수/리모델링 지원
  - 주거환경 정비(농산어촌주거환경정비)
  - 임대주택 공급 확대 및 관리 강화
- 또한 충남의 지역적 특성을 고려한 충남형 프로그램을 선정하여, 3가지 주요 전략을 제시함
  - 코하우징-협동조합주택 활성화
  - 기후변화 대응을 위한 에너지 절약형 주택 및 주거단지 조성
  - 빈집 정비 및 활용



〈그림 5-3〉 충남 주택종합계획 비전 및 주요전략

#### 4. 목표지표

- 공동주택 중심의 지속적인 주택 공급으로 주택보급률, 아파트 비율이 상승추세에 있는 반면, 자가 비율은 지속적으로 감소하고 있음
  - 충남은 아파트 거주희망율이 전국 평균에 비해 낮은 경향을 보이고 있으나, 아파트 선호는 지속될 것으로 보임
- 주거실태조사 결과에 따르면, 충남의 최저주거 미달가구수가 2010년에 비해 2012년 증가한 것으로 나타났으나, 주거복지 정책의 확대로 최저주거 미달 가구는 감소할 것임
- 자가 비율은 자가보다 차가를 선호하는 경향에 따라 감소할 것이며, 주거면적은 지속적으로 증가추세를 보이고 있음
  - 충남은 군 지역의 자가 비율이 높은 특성과, 지속적인 주택공급, 향후 주택보급률의 상승 등을 고려할 때, 자가 비율 감소는 크지 않을 것임

구분	충남 현황	제2차 장기주택종합계획(전국)
주택보급률(%)	2000년 99.3% → 2010년 107.8%	2012년 102.7 → 2022년 107
인구 1천인당 주택수(호)	2000년 317.1 → 2010년 398.0	2010년 364 → 2022년 422
아파트 거주희망율(%)	2012년 충남 41.6%, 전국 54.3%	*아파트 선호 지속
자가 비율(%)	2000년 66.1% → 2010년 61.2%	*자가 선호는 감소, 임차 선호 증가
주거면적(m <sup>2</sup> )	평균주거면적 2010년 72.6 → 2012년 74.0	1인당주거면적 2010년 25 → 2022년 30
최저주거미달가구	최저주거미달가구수 2010년 6.4만 → 2012년 7만	전체가구 대비 비율 2010년 10.6 → 2022년 5

주 : \*는 주택에 대한 국민의식조사 결과임

- 충남 현황과 제2차 국가장기주택종합계획에서 제시한 내용을 참고로 충남 주택 종합계획의 목표를 설정함

- 향후 주택수요와 정책을 반영한 2022년 충남 계획지표는 다음과 같이 설정함
  - 매년 2만 2천호(±3천호) 주택 공급
  - 공급 주택 중 15%이상 임대주택으로 공급
  - 공급 총량 중 정비 사업을 통한 주택공급 비율 10% 이상

**〈표 5-1〉 주택 및 주거환경 관련 주요 지표(2010년 기준)**

구분		현재		2022년 충남목표	
		전국	충남		
주요 지표	주거일반 현황	주택보급률(%)	101.9	107.8	112.3
		인구 1천인당 주택수(호)	363.8	398.0	457.7
		아파트 비율(재고 기준)	59.0	47.9	51.6
		단독주택 비율(재고 기준)	27.3	45.0	41.4
		자가 비율	54.2	61.2	58.9
	주거실태 조사	평균주거면적(m <sup>2</sup> )	78.10	73.97	81.3
		최저주거 미달가구 비율	7.2	9.1	4.2
계획 지표 (충남)	주택공급	주택 공급 물량(연평균)	2만 2천호		
		공급 총량 중 임대가구 비율	15% ↑		
	주택정비	공급 총량 중 정비사업 공급 비율	10% ↑		

\* 주거일반현황은 통계청 수치(2010)이며, 주거실태조사(2012)를 활용함

\* 제시된 2022년 목표치는 추정치로, 향후 주택정책의 방향을 제시하는 데 의의가 있음

- 주택 및 주거환경 관련 주요지표의 2022년 충남 목표와 계획 지표는 향후 지속적인 모니터링이 필요하며, 여건변화와 정책변화, 관련계획 수립 등에 따라 수정될 필요가 있음
  - 2022년 목표수치는 향후 추진될 주택정책의 방향성을 제시하는 의미가 있음



## 제6장 부문별 정책방향 및 사업계획

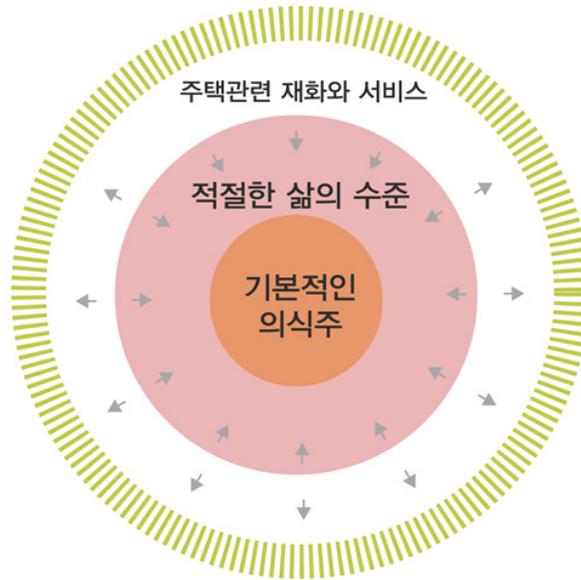
본 장에서는 앞서 제시한 충남 주택정책 비전과 정책목표, 추진전략에 따른  
부문별 정책방향 및 충남형 프로그램을 제시함  
주거복지, 주거환경정비, 리모델링, 임대주택, 주택시장 안정 등 부문별 계획과  
코하우징-협동조합주택, 기후변화 대응을 위한 주택, 빈집 활용 등의  
충남형 프로그램을 구체화하여 사업안을 제시함



## 1. 수요자 맞춤형 주거복지 체계 구축

### 1) 주거복지 정의

- 주거복지는 헌법상의 권리에서부터 좁은 의미로는 주택법 상의 최저주거기준 등으로 정의되고 있으나 명확한 지침으로서는 정의되지 못하고 있음
  - 국제법적인 정의 “모든 사람은 먹을 거리, 입을 옷, 주택, 의료, 사회서비스 등을 포함해 가족의 건강과 행복에 적합한 생활수준을 누릴 권리가 있다” (세계인권선언 제25조)
  - 해당 규약을 인정하고 있는 모든 가입국은 모든 사람들이 적절한 수준의 식량, 의복 및 주택을 포함하여 자기 자신과 가정을 위한 적합한 생활수준을 영위할 권리가 있으며 그들의 생활조건을 지속적으로 개선할 권리가 있음을 인정한다” (경제, 사회, 문화적 권리에 관한 국제규약, international Covenant on Economic, Social and Cultural Rights)
  - “국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다” (헌법 35조)
  - 국민의 쾌적한 주거생활 보장을 위한 주택의 건설, 공급, 주택임대료, 임대보증금의 지원 및 주택개량 지원 등의 정책을 의미 (주거복지기본법안)
- 주거복지를 위한 물리적 기준인 최저주거기준은 주택법 상 명기되어 있음
  - “국토교통부 장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정, 공고하여야 한다… 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조, 설비, 성능 및 환경요소 등 대통령령이 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적, 경제적인 여건 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다” (주택법 제5조 제2항)
- 주거권으로서의 정의로는 「 주택법 」 제5조 제2항에 기초한 최저주거기준을 토대로 인간다운 생활을 영위하기 위해 필요한 최소한의 기준을 충족시키는 주택에 거주할 수 있는 권리
- 주거복지는 수혜자 가구의 주거권을 보장하기 위하여 정책인프라를 통하여 기본적인 주거욕구를 충족시킬 수 있는 주거복지 서비스를 제공하는 체계적인 조직과 그 서비스 활동의 총체로 정의(한국 주거학회)
- 주거복지 수준은 법률에서 제시된 최소한의 보장(최저주거기준)에서 적절한 삶의 보장으로 확대 되고 있음



- 주거복지는 주거취약계층을 지원하는 잔여적 복지에서 주거 형평성을 제고하고, 상대적 격차의 완화를 추구하는 보편적 복지로 확대됨
- 주거복지는 임대주택의 공급 등 공급자 위주에서 효과적인 주거복지의 전달체계 확립과 생애주기별 주거복지의 향상 등 수요자 맞춤형으로 변화함
- 주거복지 행위자로서의 정부의 역할은 중앙정부와 지자체간의 차이가 있음
  - 주거복지의 체계는 공급자-전달자-수요자로 구성되는데 정부가 중요한 행위자
  - 주거복지정책은 국가가 자가소유시장, 민간임대시장, 공공임대주택에 대한 개입 여부와 방식에 따라 다름
  - 자가소유 시장에 대해서는 각종 규제·완화 정책으로 부동산 안정화를 도모하는 정책을 펼치는 방식
  - 민간임대시장의 경우 주택바우처 제도 등을 통해 취약계층에게 임대료를 보조하는 방식
  - 민간임대시장의 경우 주택바우처 제도 등을 통해 취약계층에게 임대료를 보조하는 방식

## 2) 주거복지에 대한 중앙과 충남의 역할

- 중앙정부의 역할은 주거복지의 주요 정책을 발굴하여 추진함
  - 주거복지의 법률과 절차, 다른 법률과 관계, 재정지원에 관한 사항 규정
  - 공공임대 주택의 입주자격, 주택공급 절차, 재정지원에 관한 사항 규정

- 임대주택, 소형주택 건설자금 지원
- 전세자금 대출 및 주택매입자금 대출
- 충남도 등의 지자체는 수요자 관리 및 집행이 주로 이루어지며, 중앙정부의 빈틈을 채우는 역할을 수행
  - 지역실정에 맞는 계획기준 설정
  - 중앙정부와 시군의 조율 및 연계
  - 주민과의 협력 및 지원방안 마련
  - 지역특성에 맞는 공공임대주택 기준 마련 및 적용
  - 주택단열사업 등 주거복지를 위한 기금 마련 및 활용
  - 주거복지 사업의 매칭 비용 운영

### 3) 충남의 주거복지 정의

- 도민의 주거권 보장을 위해 중앙정부와 연계하여, 지역의 특성에 맞는 적절한 삶을 위해 주거욕구를 충족시킬 수 있는 서비스를 제공하는 체계적인 조직 및 제도의 확보와 그를 통한 서비스 활동의 총체

### 4) 수요자 맞춤형 주거복지 정책

#### (1) 노인 주거복지 정책

- 충남은 65세 이상의 고령자 비율이 15.5%(전국 11.3%)로 고령화가 진행 중이며, 농촌지역 1~2인 가구 비율이 높음
  - 고령의 1~2인 가구의 주거 문제를 야기할 가능성이 높음
- 취약계층 주거실태조사를 통하여 도출된 문제점
  - 주거 면적은 양호하나 주택의 구조, 성능, 환경 측면에서는 노인들이 생활하기 편리한 특성이 고려되지 못하고 있는 실정임
  - 주거 점유형태는 자가형태가 높으나, 주거비용 측면에서 경제적 안정도가 높지 않음
  - 노인주거 욕구측면에서 현재 주택에서의 자가 서비스 이용희망 비율이 높게 나타난 반면, 노인시설 입소 희망 비율은 낮은 것으로 나타났음

- 최저기준에 미달하는 주거시설에 대한 시설 개선과 주택 노후화에 따른 주택 구조 및 성능 향상 필요
  - 노인들이 원하는 복지서비스는 주거비용 보조, 주택개조 및 실버주택 시설지원 등으로 나타났음
  - 노인 주거복지 정책방향
    - 정책적으로 취약한 주거환경을 개선할 수 있는 방안 마련
    - 지역 간 주거복지 형평성 제고하는 방안 마련
    - 노인 특성과 욕구를 반영한 맞춤형 주택환경 조성
    - 노인 주택 개조서비스 지원
  - 추진정책
    - 노인주택 개조 및 수리사업 확대
      - \* 지역사회 공공(보건복지부 집수리사업단, 자활 집수리 등), 민간(지역사회복지협의회 등) 등이 협력하여 열악한 주택상태를 개선
      - \* 저리용자, 개조보조금 지급 등 비용을 보조 방안 모색
    - 주거복지서비스 TF팀 설치운영 (또는 주거복지팀 신설)을 통한 전달체계 일원화
      - \* 주거복지 향상을 위한 주거서비스 전달체계 일원화
      - \* 체계적인 주거복지 지원으로 주거서비스 사업조정 및 업무체계 구축
    - 독거노인 ‘공동생활제’ 운영 사업 확대
      - \* 충남도 독거노인의 수는 78,949명(2011년 10말 기준)으로 매년 증가 추세에 있으며 이는 전체 노인의 25%에 해당됨
      - \* 충남도 저출산고령화대책과에서는 독거노인 ‘공동생활제’ 운영(2011년 12개소→ 2012년 19개소)하고 있음, 경로당, 빈집 등을 증축(보수)하여 5~8명의 노인들이 공동취사 및 공동생활을 하도록 하여 외로움 해소 및 자살예방 등의 효과를 거두고 있음
      - \* 조사대상 노인들의 희망하는 주거위치는 그동안 살았던 장소에서 생활하기를 바라며, 경로당 등과 같은 노인공동체에 대한 욕구도 파악됨, 따라서 독거노인들을 위하여 경로당, 빈집 등을 증축(보수)하여 5~8명의 노인들이 공동취사 및 공동생활이 가능한 거주공간의 확대가 필요함
- ⇒ 고령인구의 주거편의를 위해 임대주택 저층을 활용한 배리어프리 주택공급, 2014년부터 시행될 주택바우처 제도 활용, 도시와 농촌 지역을 구분하여 집수리 등 주거환경 개선 사업 실시, 노인 복지 정책과의 연계 필요

## (2) 장애인 주거복지 정책

- 충남의 등록장애인은 2011년 기준 131,108명으로 지난 10년 간 두 배 이상 증가 하였으나, 장애인 생활에 적합한 주거환경을 갖춘 주택은 미비한 편임
  - 취약계층 주거실태조사를 통한 문제점 도출
    - 주택소유형태에서 자가보다 차가 비율이 높게 나타나고 있으며, 이에 따른 주택 개·보수나 편의시설 설치에서 애로사항을 야기하고 있음
    - 군 지역(농어촌) 주택의 구조 및 성능의 노후화에 따른 안전한 주거환경 개선의 필요성
    - 주택의 거주공간 내 편의환경시설 미비
    - 전세, 월세자금 등 주택구입 비용 마련의 어려움
    - 지역별, 장애정도별 주거환경 차이 발생
  - 장애인 주거복지 정책방향
    - 장애인주거권에 대한 사회적 인식형성과 소비자 권리인식에 기반 한 주거정책 시행
    - 지역사회가 중심이 되어 자립생활을 위한 주거환경 문화 조성
    - 유니버설디자인 측면에서 주거정책 시행 및 주거환경 조성
    - 삶의 질 향상과 소득증대에 따른 장애인 주거환경의 향상 및 차별화 정책 시행
    - 장애정도와 장애특성을 감안한 주거정책 시행과 주거환경 조성
  - 추진정책
    - 전월세자금 제도 지원대상 확대 사업
      - \* 차가가 차지하는 비중이 높음에 따라 현재 소득과 장애정도를 고려하여 지원하고 있는 전세주택지원사업을 전체 장애인을 대상으로 확대 필요
    - 군지역(농어촌) 주거공간내 편의시설 설치 강화 사업
    - 위험주택이나 불량주택에 대한 정비 사업
    - 소형 국민임대주택 공급 활성화 사업
    - 주거약자에 대한 정기적인 주거실태조사 실시
    - 자립생활을 위한 소규모 그룹홈 확대 사업
- ⇒ 장애인 주거 편의를 위한 배리어프리 주택 마련 및 개조 사업, 주택 급여 및 바우처 사업에 장애인 우선 배정, 장애인 복지와의 연계

### (3) 저소득층 주거복지 정책

- 저소득층의 주거비 부담으로 인한 빈부격차가 벌어질 가능성이 높음
  
  - 취약계층 주거실태조사를 통한 문제점 도출
    - 주택의 시설, 구조, 성능 환경기준에서 최저주거기준에 미달하는 주거환경에 노출됨
    - 경제적 측면에서 농촌지역의 주거 안정성이 도시보다 낮음
    - 주택 규모의 만족도는 도시보다 농촌지역이 높음
  
  - 저소득층 주거복지 정책방향
    - 최저주거기준 이상의 주거환경 조성 방안
    - 다양한 주거 서비스의 지속적인 지원
    - 지역간 주거복지 형평성 제고하는 방안 마련
    - 권리 차원의 주거복지 정책으로 패러다임 전환 필요
  
  - 추진정책
    - 충청남도 주거복지 조례 제정
      - \* 충남도에서도 주택을 통하여 인간다운 삶을 영위할 수 있는 주거복지 지원계획의 기본 방향과 추진목표 등을 설정하기 위한 조례를 근거로 주거복지 기본계획을 수립할 필요가 있음
      - \* 주거복지 상담·정보제공 및 사례관리, 각종 주거복지 지원 서비스 제공, 주거복지 전문가 양성 및 주민 교육, 주거복지 홍보 사업, 주거복지 네트워크 구축 운영 등을 위한 주거복지사업을 실시해야 함
    - 충청남도 적정한 주거기준 마련
    - 저소득층 주택 개보수사업 개선방안
- ⇒ 저소득층에 대한 주택급여와 바우처 정책 시행 필요, 특히 주거 위기자를 위한 매매임대 주택 활용, 중간 주택 마련 정책 필요

**(4) 신혼부부, 대학생, 1~2인 가구 맞춤형 주거복지**

- 신혼부부
  - 인구구조의 변화와 주거비 상승으로 새롭게 가구를 구성하는 신혼부부의 주택시장 진입 어려움
  - 중앙정부에서 실시하는 신혼부부 전세자금에 매칭하여 충남형 지원 정책 시행 필요
- 대학생
  - 도시 지역을 중심으로 대학생들이 많이 거주하지만 주거비 부담 등으로 고시원 등 주거 환경이 열악한 곳에 거주하는 학생들이 많음
  - 충남의 지리적 특성 상 수도권의 통학학생 비율이 높음
  - 공공임대, 매매임대의 소형가구(원룸) 비중을 확대하여 대학생 주거 공간으로 활용
  - 매매임대 등을 활용 대학생 공유 주택 정책 시행
- 1~2인 가구
  - 충남은 평균 가구원수가 2.5명으로 전국(2.7명)보다 작고, 1~2인 가구 비율이 높음
  - 공공임대 주택, 매매임대 주택의 소형가구 비중 확대 필요

**(5) 효율적인 주거복지의 운영**

- 주거복지센터는 공공부문 주거복지 전달체계 파트너의 역할을 담당하며 주요 업무는 다음과 같음
  - 주거빈곤층의 이해 대변 및 역량강화
  - 지역사회주거복지에 대한 전문적인 정보 및 정책의 확산
  - 특수취약계층을 위한 특화된 서비스 제공
  - 집수리 및 주거환경관리 등 주거복지 향상을 위한 직접 서비스 제공
- 운영 방식은 공공부문과 민간부문의 협력 운영 또는 민간 위탁으로 운영됨
- 공공임대주택과 복지체계를 연동하여 소득 수준에 따른 공공임대주택 임대료 차등화 시킴
  - 임대료 부담이 어려운 소득 1, 2분위 가구는 정책의 사각지대에 있기 때문에 소득별 임대료 차등화로 정책의 사각지대 제거

- 공공임대주택단지 자활·자립지원체계 구축
  - 영구임대주택의 주거복지상담사 배치
  - 자립·자활지원 활동 강화(취업알선, 사회적 기업 연계)
  - 자립지원을 위한 주춧돌 프로그램 확대
- 공공임대주택거주자의 ‘삶의 질’ 향상 지원
  - 영구공공임대주택단지 노후시설 환경개선 사업 지속 추진
  - 주민의 형태 변화와 자활 유도를 위한 역량강화 프로그램 시행
  - 대규모 단지부터 시범적 주민자활센터 및 커뮤니티센터 설치
- 노인 임대아파트와 재가 노인복지시설의 접목
  - 노인 공동시설 가구에 생활 복지사를 두어 고령자들의 주택, 복지, 의료지원을 연계

### 5) 충남 주거복지 프로그램

- 중앙정부 매칭 사업은 실효성을 높이기 위한 행정효율화 및 대상자 실태조사 등이 선행되어야 함
- 시군 매칭 사업은 시군의 특성을 반영하여, 지역 내 자원을 효율적으로 활용하는 방향으로 추진

〈표 6-1〉 충남 주거복지 프로그램

역할구분		중앙정부	충청남도	시군
전달체계			주거복지 센터 운영	
생애주기 지원	노인, 장애인		배리어프리 주택공급(영구, 국민임대 저층)	
			주택급여 및 바우처	
			집수리 및 주거환경 개선(도농 분리)	
	신혼 부부	신혼부부 전세자금 지원		
	단신 가구	국민임대, 매매임대의 소형가구(원룸) 비중 확대		
	대학생		중간주택(매매임대 활용)	
		국민임대, 매매임대의 소형가구(원룸) 비중 확대		
주거위기자(저소득층 포함)			중간주택(매매임대 활용)	

## 2. 도시주거환경정비

### 1) 현황

#### (1) 충남의 도시정비를 통한 주택정책 미흡

- 충청남도에서 독자적으로 추진하고 있는 도시정비를 통한 주택공급 정책은 선언적 수준에서 제시
  - 「민선 5기 충남비전(2011~2020)」에서 도시기능이 쇠퇴한 원도심, 기성시가지, 낙후 주거지역을 대상으로 복합적인 지역재생사업 추진의 필요성을 인식하고, 도시발전 수단으로서 ‘도심활력 증진을 위한 도시재생 활성화’ 전략과 시책과제를 제시
  - 「충청남도 종합계획(2011 ~ 2020)」에서도 중소도시 재생을 위하여 기존의 도정법 및 도촉법에 의한 사업을 도시 특성에 맞게 활용하고, 중심시가지 활성화를 위한 상권문화 활성화, 오픈스페이스 확보 방안, 소도읍 육성사업 등과의 연계추진방안 제시
- 충청남도는 중앙정부가 주관하는 관련 정책을 지역 차원에서 실행
  - 대상사업은 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도정법’)에 제시된 6개 사업과 도시재정비 촉진을 위한 특별법(이하 ‘도촉법’)에 의한 도시재정비촉진사업, 지방소도읍육성지원법에 의한 지방소도읍육성사업, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 시범도시 사업으로서 살고 싶은 도시만들기, 농림어업인삶의질향상및농산어촌개발촉진에관한특별법에 의한 읍면 소재지종합정비사업 등이 있음

#### (2) 충남의 도시정비를 통한 주택정비사업 현황

- 충청남도의 도시정비사업은 주거환경개선사업을 제외하고 총 27개 사업이 추진 중이며, 완료된 사업은 없으며 5개 사업만 사업시행인가를 받음

〈표 6-2〉 충청남도 도시정비사업 추진 현황(2012년 말 현재)

구 분	시행자	면적 (천㎡)	세대수	사업비 (억원)	비 고
합계	27	1,286	25,530	90,895	
주택재개발	17	764	15,123	28,141	사업시행인가 2곳, 정비계획수립 17곳
주택재건축	6	167	3,185	7,605	사업시행인가 3곳, 정비계획수립 3곳
도시환경정비	3	131	4,023	20,149	정비계획수립 3곳
도시재정비	1	224	3,199	35,000	촉진계획수립 1곳

## 2) 도시정비사업별 문제점

### (1) 주택재개발사업

- 충남의 주택재개발사업은 장기간 건설경기 침체로 사업추진이 부진
  - 절차이행 등 행정지원에는 문제가 없으나 부동산경기 침체 등으로 사업추진이 답보상태이며, 부동산 경기 회복시까지 사업추진이 지연될 것으로 전망
  - 천안시, 아산시 사업추진 부진지구 정비를 위한 용역을 통해 주민의견을 수렴 중이며 추진상황을 볼 때 앞으로 사업 추진이 장기화될 것으로 예상
- 세부사업 내용은 공동주택이 중심이 되고 도로, 공원 및 녹지(완충녹지 포함)를 조성하는 것이 대부분이며, 일부 지구에서 학교, 종교시설 및 공공공지 등의 조성사업이 포함
- 지역여건을 고려하지 않은 고밀개발이 이루어짐
  - 층고에 대한 규제도 완화되어 단독주택지와 다세대, 다가구주택이 밀집한 지역은 주로 아파트로 개발됨에 따라 주변 저층주거지의 일조권 침해, 도시경관의 악화, 교통체증 야기 등의 문제를 발생함
  - 지역여건을 무시한 대규모 아파트건설 추진으로 노후주택지의 경우 표고와 경사도가 높지만 대규모 공동주택 건설방식이 도입되어 자연지형을 무시한 개발
- 기존 주민에 의해 형성되어 있던 지역 내 커뮤니티 붕괴됨
  - 일시적인 대규모 개발, 높은 개발비용과 주택관리비용으로 인해 재정착률이 현저히 낮고 주로 외부인구가 유입되어 기존 커뮤니티의 붕괴를 초래함
  - 사업이 장기미집행 되는 지역은 지역 간 주민의 갈등으로 인해 기존 커뮤니티가 분열되는 악순환이 진행

### (2) 주택재건축사업

- 충남의 주택재건축사업 추진 부진함
  - 주택재건축사업 중 연기군 교동아파트는 시공사 부도로 공사 일시중지 중으로, 시공사 재선정 완료를 통해 조기 재착수하여 추진을 예상하고 있으며, 천안아산시는 대상사업 정비를 위한 용역 등 의견 수렴 중
- 주로 사업의 초기단계로 부동산 경기 등을 감안한 사업추진 시기 결정

- 주택재개발사업은 규모 및 이해관계자가 적어 사업시행인가 및 관리처분(준비) 지역이 많은데, 이는 사업추진시기가 부동산경기 등을 볼 때 추진시기를 늦추고 있는 것으로 판단되며, 최근 일부 여건변화에 따라 사업추진을 진행하는 초기 단계 사업
- 주택재건축사업의 성과와 문제점이 공존함
  - 과도한 고밀개발에 따라 단지 내 또는 주변지역까지의 주거환경의 악화(고층건축물에 의한 일조권, 조망권 및 프라이버시 침해가 지속적으로 야기)로 인한 부작용 발생
  - 법률에 제시된 규모 이하의 사업을 민간이 개별적으로 추진함으로써 도시 관리 상 지구 단위계획대상에서 제외되어 소규모 시가지전역에서 발행할 경우 그 주변지역에 대한 기반 시설 부족 등 총체적인 도시 관리의 문제로 대두

### (3) 도시환경정비사업

- 대도시에 지정되어 추진되고 있으나 경기침체로 인한 사업추진 저조
  - 충남은 천안시에 3개 지구가 있으나, 부동산 경기침체로 건설사 참여가 저조하여 사업 추진이 부진
- 사업의 문제점으로 기존 시가지, 특히 도심의 여건을 고려하지 않는 개발계획이 수립되고 있음
- 수요와 공급의 균형보다 사업 시행에 따른 기대감으로 현재보다 높은 지가를 형성
- 사업에 대한 기대로 막대한 비용을 투입하지만, 최근 금융위기로 인해 장기간 소요되는 사업에 있어서 이런 방식의 리스크가 크기 때문에 이에 대한 문제도 급격히 증가

### (4) 재정비촉진사업

- 지방도시를 중심으로 시범사업이 이루어지고 있음
  - 중심지형 촉진지구 지정 및 시범사업을 추진, 정부지원을 통한 계획 수립 추진
  - 아산시의 중심시가지인 온양지역의 활성화의 기대가 증대되었고, 심도 있는 시범연구를 통해 다양한 대안 마련 및 검토
  - 대도시가 아닌 중소도시에서도 충분히 시범사업 등을 통해 기존 쇠퇴하던 도시를 활성화를 도모할 수 있다는 희망 제공

- 사업추진시 여건변화에 탄력적인 대응이 부족함
  - 충청남도의 도시재정비촉진사업은 아산에 1지구가 지정되어 추진
  - 아산 온양중심상권 재정비촉진지구는 보상추진 및 기반시설(도로) 공사 중
  - 기반시설 일부 사업은 계획에 맞춰 정상 추진 중이나, 각 블록별 세부단위사업은 추진이 지연(사업계획 변경 추진 중)
- 부동산 경기 침체와 주변 신도시 개발과의 상충
  - 대외적으로는 경기침체로 인해 사업시행자의 적극적인 사업추진이 곤란
  - 내적으로는 신도시개발과 함께 추진되는 사업으로 신도시개발과 비교하여 차별화 및 저비용 사업추진이 어려움

#### (5) 주거환경개선사업

- 주택의 공급적 측면보다는 정주환경의 정비에 중점
  - 사업방식은 현지개량방식, 공동주택건설방식, 환지방식 및 혼합방식이 있으나, 거의 현지 개량방식으로 추진되어 주택의 공급적 측면에서는 기여를 하지 못함
  - 정주환경 정비를 통해 노후주택의 신축 및 개축 등 주택의 정비를 일정부분 유도하고 있음
- 충남의 2단계 주거환경개선사업(2005~2013년)은 도내 46개 지구를 대상으로 추진
  - 장기간 추진으로 편입용지, 지장물 등 보상비와 공사비의 증가에 대한 지방비 추가부담이 불가피한 실정
  - 공동주택건설방식으로 추진 중인 사업지구는 LH공사의 재정악화, 참여 기피 등으로 사업추진이 어려운 상황으로, 일부 지구는 사업방식을 변경(현지개량+공동주택)하여 추진 중임
- 사업의 성과와 문제점으로 정주환경 개선 및 주민 재정착률 저조 등의 문제가 상존함
  - 성과로는 기반시설의 정비를 통해 열악한 정주환경을 개선하여 부족한 주차공간, 공원 녹지공간 등 확보 및 상하수도 및 도로정비를 통해 지역주민의 삶의 질을 향상
  - 건축물의 개량에 따라 재정착을 위한 비용의 증가가 발생하여 이를 지불할 수 없는 세입자는 또 다른 불량한 정주환경의 지역으로 다시 내몰림

- 현지개발방식은 공공시설 확보를 공공이 부담하나 건축물에 대한 개량은 주민스스로 해야 하기 때문에 경제력이 약한 주민은 건설업자에게 의존함으로 이로 인한 재정착과 비용 부담이 발생하여 사업에 동참하지 못함
- 이 외에도 저층주택지에 고밀개발이 이루어지면, 주변지역과 이질감이 발생하고 저층 주택에 대한 일조건 및 프라이버시 문제 야기
- 고밀개발은 향후 재건축시 사업의 경제성 확보를 위한 개발비용과 관련된 추가적인 용적률 상향조정이 어려워 이후 사업에 대한 악영향

### 3) 도시정비사업의 변화

#### (1) 가로주택정비사업 및 주거환경관리사업 추가

- 2012년 2월 1일 공포된 ‘도시 및 주거환경정비법’ 개정으로 도시정비사업에 가로주택정비사업, 주거환경관리사업이 추가
  - 가로주택정비사업은 노후불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로(도로)를 유지 하면서 소규모(블록단위)로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 정비사업으로 도시계획 도로로 둘러싸인 1만㎡ 이하의 가로구역에서 소규모로 시행하는 사업임
  - 건폐율 산정 시 주차장면적을 건축면적 제외, 대지안의 공지도 50%까지 완화, 도로 사선 제한에 따른 높이 50%까지 완화, 경로당 등 부대복리시설은 의무 설치면적은 확보하되, 용도는 시행자가 필요에 따라 자유롭게 사용, 공급되는 세대수가 150세대 미만은 어린이 놀이터 설치 면제 등 원활한 추진을 위해 특례 제공
  - 주거환경관리사업은 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동 이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전정바개량하는 정비사업임
  - 해제된 정비(예정)구역 및 재정비촉진지구 등에서도 추진, 기존 단독주택 재건축 및 재개발 사업 구역의 경우 주민의 50% 이상이 동의할 경우에도 주거환경관리사업으로 전환 가능한 사업

#### (2) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제정

- 2013년 6월 4일 공포된 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’ 제정으로 주택 및 주거환경 정비 뿐만 아니라 지속가능한 정주를 유도하는 경제적 사업 까지 확대되어 보다 현실적인 주택공급의 기반이 조성
  - 도시재생은 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것

- 도시재생 사업은 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업 및 기존의 도시정비사업을 비롯하여 재개발사업, 경관사업, 시장정비사업 등 폭넓게 포함함
- 특히, 도시재생 기반시설에 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을도서관 등 대통령령으로 정하는 공동이용시설이 포함됨
- 도시재생기반시설 중 도시주민의 생활편의를 증진하고 삶의 질을 일정한 수준으로 유지하거나 향상시키기 위하여 필요한 시설로서 '기초생활인프라' 라는 개념이 도입

#### 4) 목표 및 추진전략

##### (1) 목표

- 도민이 살고 싶은 쾌적한 주거환경 조성 및 주택 정비

##### (2) 추진전략

- 여건변화에 대응한 소규모 주택 및 저렴하고 다양한 주택 공급
- 지역주민 맞춤형 주택으로의 정비
- 주민의 행복한 삶을 담는 주거환경 정비

#### 5) 도 추진정책 및 사업

##### (1) 소규모 주택 공급

- 재개발, 재건축 등의 대규모 사업을 통한 주택공급의 한계
  - 도시정비사업을 통해 주택을 공급하는 것은 인구감소시대 도래 등 주택수요 감소 및 다양화로 한계
  - 소규모의 정비를 통해 도심의 필요 주택을 공급하는 방식으로 전환
  - 이를 위해 주거지역에서의 도로 개설 시 도로주변 필지를 대상으로 한 주택공급 방안 모색
- ① 가로주택정비사업을 통한 주택공급
  - 기존 도시공간조직에서 구성되어 있는 가구형태와 토지상황을 고려하여 가구내에서도 다양한 규모와 권리관계 조정방식에 의한 가로주택정비사업을 유도

- 거주자 부담능력을 고려하여 거주자 스스로 주택정비 주체로 참여할 수 있도록 다양한 정책지원 프로그램 마련

## ② 주거환경관리사업을 통한 정주환경 개선

- 주차장, 공원, 도로 등 생활편의시설이 부족하거나, 기존 기반시설이 노후화되어 주민의 이용과 안전 등의 문제가 발생하고 있는 지역, 기반시설의 개선에 대한 주민요구가 있는 지역 또는 개선이 요구되는 지역에 마을길을 중심으로 한 생활환경 조성

## (2) 다양한 주택 형태 공급

- 고령화 및 1인가구 등 주택형태의 다양한 선호에 대응
  - 고령화, 1인가구 증가 등을 고려한 수요대응형 주택형태의 공급
- TWO IN ONE(2in1) 주택 등 수요대응형 주택 공급
  - 라이프스타일에 따라 공간을 다양하게 재구성해 다목적으로 사용이 가능한 주택으로 급변하는 인구구성 특징에 빠르게 대처
  - TWO IN ONE(2in1)주택으로 불리는 신개념주택은 크게 Home Share(나눔형), Twin(쌍둥이형), Duplex(복층형) 등 3개 모델로 개발
  - 나눔형(Home Share)은 전용 74, 84㎡규모로 부분임대를 통해 임대 수익을 추구하거나 공간을 재통합해 생활할 수 있는 것이 특징
  - 쌍둥이형(TWIN)은 전용 59㎡규모로 싱글족 등 1~2인 가구를 위해 공간을 균등하게 분할, 부분임대를 주거나 재택근무 공간으로 활용가능
  - 복층형(DUPLEX)은 전용 84㎡ 주택을 복층으로 구성하여 부분임대를 주거나 재택근무 등 목적에 따라 다양하게 활용

## (3) 최저기준을 담보하는 주택 공급

- 주택노후화 및 불량주택 개선을 위한 주거환경 정비
  - 도민의 삶을 행복한 삶으로 변화할 수 있도록 최저주거기준을 맞춘 주택정비사업 추진
- 주거취약계층 주거지원 사업을 추진함
  - 주거지원사업은 건설·매입임대사업과 전세임대사업을 말하며, 건설·매입임대사업은 사업시행자가 주택의 건설 및 매입 등을 통하여 확보한 주택을 입주대상자에게 임대하는 사업이고, 전세임대사업은 입주대상자가 거주하기 원하는 기존주택에 대하여 사업시행자가 전세계약을 체결하여 입주대상자에게 임대하는 사업임

#### (4) 안전한 주택 공급

- 불량노후주택지의 안전사고, 범죄 등으로부터의 삶의 질 확보
  - 도시정비 대상지역은 기반시설이 부족하고, 건축물이 노후 및 불량하며, 빈집 등 안전 사고 및 범죄 발생이 우려되는 지역이 많음
  - 이들 지역에 대한 안전사고 방지 및 안심하고 살 수 있는 정주환경 조성
- 주택안전 점검 및 정비사업과 주거안전 방안 마련
  - 자연재해 및 재난으로부터 안전을 담보할 수 있도록 주택안전 점검기준을 마련하고, 이를 통해 도민의 주택안전에 문제가 있는 사항을 해결하기 위한 정비사업 추진
  - 방법 및 안전사고 예방을 위한 주거환경을 만들기 위해 감시, 순찰, 긴급대응체계를 갖추고 운영계획을 수립하여 도민의 주거안전을 확보
  - 범죄예방설계(Crime Prevention Through Environmental Design, CPTED) 기법을 적용한 주거환경 조성

#### (5) 유지관리가 저렴하고 편리한 주택 공급

- 주택의 유지 및 관리에 소요되는 비용 절감을 위한 주택 공급
  - 저비용 주택 공급을 통해 저소득층의 주거안정 도모
  - 주택과 주변시설 간 이동 및 서비스 이용에 불편을 최소화하는 방안 모색
- 온실가스 배출의 증가가 예상되는 건축물 분야에 대한 종합적이고 체계적인 녹색 건축전략을 수립
  - 일반국민이 건축물 에너지 소비정보를 확인할 수 있도록 에너지 소비증명제를 도입하고, 에너지 소비정보를 DB화하는 시스템을 구축
- 정부 추진 사업인 그린홈 공급 사업의 중점적 추진
  - 국가에서 재정금융지원 등을 통해 '16년까지 노후 공공임대주택 28만호, 20년 까지 노후 건축물 20만동(전체 약 30%)을 그린 리모델링화 추진함에 따라 그린홈 공급계획 수립
  - 신축건축물에 한해 시행되고 있는 녹색인증제(친환경인증, 에너지효율등급 인증)가 기존 건축물로 확대 및 녹색건축물 인증 수요증가에 대비하여 '에너지평가사' 및 '에너지 소비증명제' 가 도입

### (6) 지속적인 주택관리를 위한 노후주택 정보화

- 주거환경과 연계한 주택의 정비를 도모하기 위해 정보화를 추진
  - 주택의 노후정도 파악으로는 도시정비가 곤란하기 때문에 일정규모 및 블록형태의 주택에 관한 정보화로 지속적인 주택실태 모니터링을 실시함
- 국가 및 지자체의 다양한 주택 관련 사업에 적극적 대응 기반 확보
- 주택정보시스템 구축을 통한 주택시장 모니터링 및 주택정책의 평가 및 전망
  - 지자체의 주택의 실태를 파악하기 위한 정보시스템으로 주택의 세부내용뿐만 아니라 주택의 입지특성 등을 공간상에서 표현하고, 다양한 정보의 종합분석 및 시계열분석 등을 통해 주택 하나하나는 물론 지역의 주택상황을 정확하게 파악

### 6) 실행계획

- 주거환경정비 주요시책과 사업을 실행하기 위한 내용으로서 6개 시책 7개 주요 사업으로 구성
- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법의 도시재생특별회계를 설치하여 소요재원 마련

〈표 6-3〉 도시주거환경정비 분야 추진정책 및 주요사업

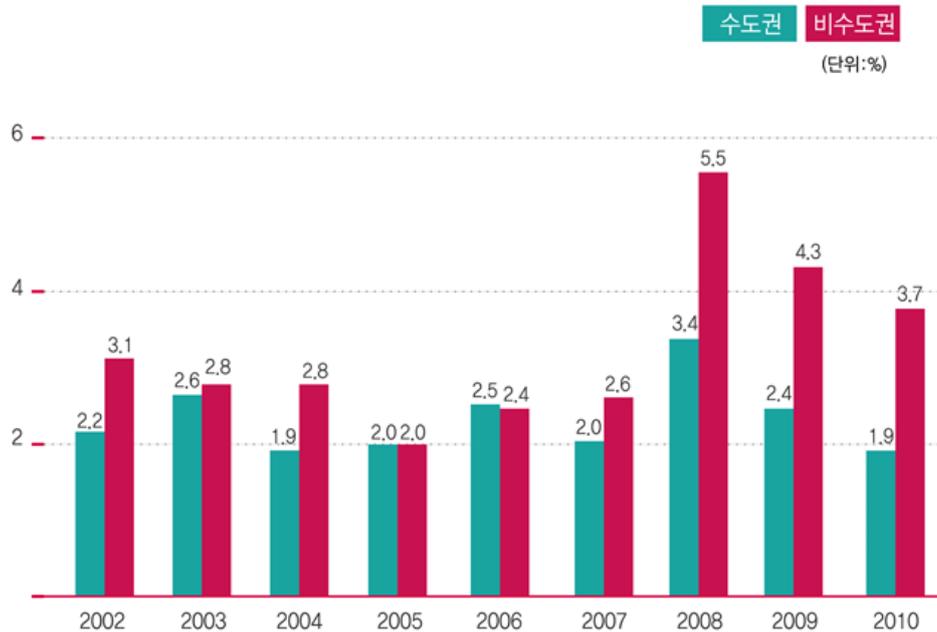
시책명	사업명	사업내용
소규모 주택공급	가로주택정비사업 촉진사업	· 가구형태와 토지상황을 고려, 다양한 규모와 권리 관계조정방식에 의한 사업 유도
	주거환경관리사업 촉진사업	· 생활편의시설 부족, 기반시설 노후지역의 마을길 을 중심으로 생활환경 조성
다양한 주택형태 공급	수요대응형 주택공급	· 라이프스타일에 따라 공간을 다양하게 재구성할 수 있는 주택 공급
최저기준 담보주택공급	주거취약계층 주거지원사업	· 최저주거기준에 맞춘 주택정비사업 · 주거취약계층 대상 매입입대사업, 전세임대사업
안전한 주택공급	주택안전관리시스템 구축 및 운영	· 주택안전 점검기준 마련, 감시/순찰/긴급대응체계 확립 · 범죄예방설계(CPTED) 기법 적용한 주거환경 조성
주택의 저렴하고 편리한 유지관리	그린홈 지원사업	· 저비용 주택 공급, 정부 그린홈 공급 사업 중점 추진 · 종합적, 체계적인 녹색건축전략 수립
지속적인 주택관리 정보체계 구축	주택정보시스템 구축 및 운영	· 주택 실태 모니터링 및 정보시스템 구축 · 주택관련 정보의 종합분석

### 3. 주택 개보수 및 리모델링<sup>12)</sup>

#### 1) 현황 및 여건

##### (1) 주택 개보수 및 리모델링 수요 증대 예상

- 국가적 차원의 지속가능과 친환경, 에너지 절감, 인구감소와 고령화, 주택가격 안정 등에 따라 리모델링이 대두되고 있음
  - 리모델링은 사용승인을 받은 후 15년 이상인 경우 대상이 되며, 공동주택을 대수선하거나 세대별 주거면적의 30%범위 내에서 증축 가능
  - 도시재개발, 재건축 등에 있어 주거와 주택정비의 대표적인 수단이 될 것으로 예측
- 한편 리모델링을 원활하게 수행하기 위한 법적인 지원체계, 표준화된 기술 및 비용은 체계화되어 있지 않아 활성화에 한계가 있음



자료 : 윤영선·박철한, 건축물 리모델링 시장의 부문별 성장추지와 전망, 한국건설산업연구원, 건설이슈포커스, 2011.9, p13.

〈그림 6-1〉 지역별 주거용 건축물 리모델링 착공 면적 비중 추이

12) 리모델링이란 “건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 대수선을 하거나 대통령령으로 정하는 범위에서 증축을 하는 행위”를 의미(주택법 제2조)

## (2) 리모델링 대상 주택의 수 증가

- 충남지역 전체 주택에서 61.6%이상이 주택개보수 및 리모델링 대상으로서 지속적인 수요 증대가 예상됨
- 충청남도의 15년 이상 경과 주택은 404,263가구(2010년 기준)로 나타나며 경과 연수에 따라 지속적인 증가가 예상되고 있음
  - 지역별 분포 비율은 동부 32.7%, 읍부 25.9%, 면부 41.4%로 도시지역보다 농산어촌 지역의 비율이 절대적으로 높은 비율을 보이고 있음
- 주택종류별 15년 이상 주택의 분포 비율은 단독주택, 아파트 등이 91.1%를 차지하고 있음
- 공간적으로 보면 충남의 도농복합지역인 읍부와 농촌지역인 면부는 단독주택의 노후도가 절대적으로 높지만, 도시지역인 동부지역에서는 아파트의 노후 비율이 높은 특징을 보이고 있음
  - 따라서, 충청남도의 경우 공간별, 주택종류별로 주택 개보수 및 리모델링 활성화를 위한 정책적 접근이 필요

〈표 6-4〉 건립경과 15년 이상의 전국 및 충남지역 주택규모

행정 구역별	주택 종류별	주택	2010~ 2005년	1995~ 2004년	1980~ 1994년	1980~ 1994년	건립경과 15년 이상 주택	종류별 15년 이상 비율(%)
전국	합 계	13,883,571	2,174,160	5,383,734	4,976,596	4,976,596	9,017,545	100.0
	동부 소계	10,806,290	1,642,688	4,306,888	4,144,082	4,144,082	7,010,158	77.8
	읍부 소계	1,352,033	293,138	525,671	362,019	362,019	796,060	8.8
	면부 소계	1,725,248	238,334	551,175	470,495	470,495	1,211,327	13.4
충청 남도 전체	합계	631,408	121,005	243,210	175,056	175,056	404,263	100.0
	단독주택	284,166	29,604	75,918	88,722	88,722	225,862	55.9
	아파트	302,498	88,426	153,561	60,162	60,162	142,335	35.2
	연립주택	20,766	892	5,557	13,806	13,806	17,676	4.4
	다세대주택	16,484	1,048	5,488	9,776	9,776	13,024	3.2
	비거주용	7,494	1,035	2,686	2,590	2,590	5,366	1.3

행정 구역별	주택 종류별	주택	2010~ 2005년	1995~ 2004년	1980~ 1994년	1980~ 1994년	건립경과 15년 이상 주택	종류별 15년 이상 비율(%)
충남 - 동부	계	232,601	51,096	98,767	68,907	68,907	132,123	100.0
	단독주택	41,359	3,432	9,103	16,182	16,182	33,376	25.3
	아파트	172,453	46,971	84,776	40,500	40,500	83,094	62.9
	연립주택	6,521	98	1,311	4,742	4,742	5,768	4.4
	다세대주택	9,251	322	2,482	6,310	6,310	7,688	5.8
	비거주용	3,017	273	1,095	1,173	1,173	2,197	1.7
충남 - 읍부	계	177,973	40,536	65,579	47,931	47,931	104,650	100.0
	단독주택	68,775	6,580	15,679	23,257	23,257	54,356	51.9
	아파트	90,771	32,596	44,269	13,861	13,861	36,041	34.4
	연립주택	10,249	444	2,701	6,963	6,963	8,455	8.1
	다세대주택	5,516	530	2,037	2,928	2,928	3,968	3.8
	비거주용	2,662	386	893	922	922	1,830	1.7
충남 - 면부	계	245,569	34,229	87,700	65,387	65,387	167,490	100.0
	단독주택	185,922	20,656	54,272	53,164	53,164	138,130	82.5
	아파트	50,825	12,593	30,064	8,070	8,070	23,200	13.9
	연립주택	4,585	356	1,552	2,677	2,677	3,453	2.1
	다세대주택	2,058	196	988	852	852	1,368	0.8
	비거주용	2,179	428	824	624	624	1,339	0.8

자료 : 인구주택총조사(통계청, 2010)

주 : 비거주용이란 비거주용 건물 내 주택을 의미함

### (3) 주거빈곤가구<sup>13)</sup>중 주거시설기준 미달가구의 비율이 높음

- 충남의 주거빈곤가구 비율은 전국에 비해 상대적으로 빠르게 감소하고 있으나, 시설기준 미달가구 비율은 아직도 높은 수준에 있음
- 주거빈곤가구의 특성상, 새로운 주거를 마련하기 어렵고, 생활권 이동의 한계로 주거빈곤가구에 대한 리모델링 수요는 지속적으로 발생할 것으로 예측되고 있음
  - 특히, 최우선정책대상가구<sup>14)</sup>를 대상으로 한 주택 리모델링 정책이 지속적으로 추진될 필요가 있음

13) 주거빈곤가구는 물리적인 주거수준 측면(국토교통부 고시, 최저주거기준 미달가구) 혹은 주거비지불능력 측면(최저주거기준 주택에 거주하며 최저주거비(임대료+ 주거관리비) 부담이 가구소득의 20~30%를 초과하는 가구)에서 주거빈곤을 경험하고 있는 계층을 의미한다.

14) 우선 및 최우선 정책대상 가구는 가구의 소득이 일정수준 이하이면서 물리적 주거수준이나 주거비지불능력 측면에서 주거빈곤을 겪고 있는 가구로 정의하며, 다음과 같은 기준을 적용한다.

〈표 6-5〉 주거빈곤가구 우선적 정책대상 가구 규모

(단위 : 만가구)

구분	총가구수 (2010년 인구주택총조사)	우선정책대상가구(Ⅰ)		최우선정책대상가구(Ⅱ)	
		비율	규모	비율	규모
전국	1,733.9	20.0%	347.5	3.9%	67.5
충남	74.9	23.4%	17.5	4.1%	3.1

자료 : 박철희 외, 지역자산을 활용한 충청남도 해비타트 모델과 적용방안에 관한 연구, 2012, 충남발전연구원

## 2) 문제점 및 과제

### (1) 개보수 및 리모델링을 위한 제도적 지원 부족

- 주택(단독 및 공동주택)가격의 안정, 인구감소와 고령화가 지속됨에 따라 기존 전면철거방식의 주택공급 사업은 한계가 대두되고 있음
  - 주택의 공급량 보다는 질적인 측면을 개선하는 방향으로의 접근 모색이 필요한 시점
- 주택 개보수 및 리모델링에 대한 양적인 수요증가에 맞추어 제도적 지원은 부족한 실정임
- 상세한 수요조사와 함께 개보수 및 리모델링 활성화를 위한 제도적 지원체계의 구축이 필요

### (2) 개보수 및 리모델링 관련 기술개발 지원 미흡

- 리모델링은 신축, 재건축 등의 방식보다 시간과 비용이 적게 드는 등의 장점을 가지고 있으나, 체계적인 관련 기술개발 및 훈련교육의 미비로 장점을 충분히 살리지 못하고 있는 실정임
- 개보수 및 리모델링과 관련된 학술적, 공학적 기술의 지속적인 개발과 공공 차원의 지원이 필요하며, 개발된 기술에 교육·홍보를 통해 보급과 활성화를 촉진할 필요가 있음

구분	대상가구의 범위	
우선 정책 대상가구(Ⅰ)	가구소득 최저생계비 150% 이하	최저주거기준 미달 or 주거비 부담 과다 가구
최우선 정책 대상가구(Ⅱ)		최저주거기준 미달 and 주거비 부담 과다 가구

### (3) 개보수 및 리모델링 관련 공공기반시설 부족

- 주택개보수 대상의 많은 수요는 공동주택뿐 아니라 저층의 단독, 연립, 다세대 주택이 차지하고 있음
  - 특히, 저소득층의 단독주택 주거지는 주차장, 도로, 공원 등 주택관련 공공기반시설이 부족한 실정임
- 생활패턴의 변화, 지역밀착형 수요에 기반한 공공기반시설의 확충과 지원이 필요
  - 주차장이 부족하다는 관점에서 보면 생활권별 준공영주차장 확충 등 다양한 공공기반시설 확충방안 모색과 함께 지원이 필요

### (4) 지역밀착형 사업모델 구축 필요

- 개보수와 리모델링은 사업의 특성상 대규모 아파트단지를 제외하고는 중·소 규모이며 리모델링 사업내용이 다양한 특징을 지니고 있어 외부자원(사업체 또는 인력)보다는 지역생활권 내 자원을 활용수요가 높음
- 사업특성상 작지만 지역경제에 미치는 영향이 크므로 지역자원(재료, 인력, 자금 등)활용, 고용창출 및 소득증대, 관련 지역산업 육성 등의 리모델링 사업에 대한 선순환체계 구축이 필요함

## 3) 목표 및 추진전략

### (1) 목표

- 충청남도 주택개보수 및 리모델링 사업추진 모델 구축
  - 충청남도 지역에서 요구되는 주택개보수 및 리모델링에 대한 수요와 특성분석을 통해 행복한 건전한 주거공동체 형성할 수 있는 사업추진 모델을 구축
  - 주택개보수 및 리모델링 사업추진을 통해 지역 주민들의 일자리가 창출되고 소득이 증대되며, 관련산업이 활성화될 수 있는 선순환체계를 구축

### (2) 추진전략

- 수요대응형 리모델링 정책개발 연구
- 개보수 및 리모델링 활성화를 위한 지구지정 및 시범사업 전개
- 주거 리모델링 관련 공공시설 지원 연계 및 강화

- 지역자산을 활용한 충청남도 행복주거 리모델링 사업모델 구축

#### 4) 시책 및 사업

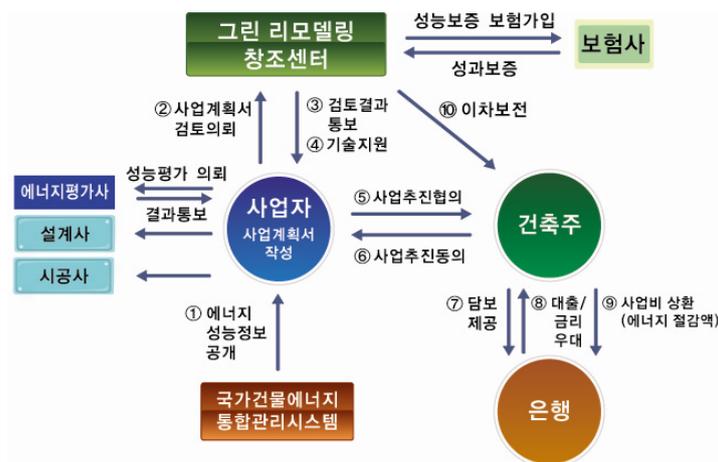
##### (1) 리모델링 활성화 관련 연구 및 정책개발 추진

###### ① 리모델링 수요 및 특성분석에 관한 연구

- 주택 리모델링 수요 증대에 대응하고 충남의 주택 리모델링 수요특성을 분석하여 관련 제도, 기술 등에 대한 연구사업을 추진
  - 지역별, 주택유형별 주택 리모델링에 대한 수요 조사 및 분석
  - 법제도적 지원체계 연구 및 실천방안 강구
  - 구조적, 개보수 비용·시간 절약형, 시공안정형 리모델링 기법·기술개발
  - 리모델링 관련 기술 교육 및 보급방안

###### ② 리모델링 활성화를 위한 정책개발 연구

- 공급보다는 주택의 질 측면을 중시한 정책개발 추진
- 재정비, 재건축 수요와 연계한 정책적 지원방안 강구에 대한 연구를 추진
- 연구결과에서 도출된 정책의 적용 및 모니터링을 통해 지속적인 사업보완과 함께 활성화 유도



자료: 건축물 에너지 수요 절감을 위한 그린 리모델링 활성화 방안, 2013, 국토교통부

〈그림 6-2〉 ‘건축물 에너지 수요 절감을 위한 그린 리모델링 활성화 방안’ 모델 정책개발 사례

## (2) 개보수 및 리모델링 촉진지구 제도 도입

### ① 리모델링 촉진지구 지정 및 개발사업

- 주택의 개보수와 리모델링이 필요한 일단의 지역과 지구를 지정하고, 개보수와 리모델링을 통해 도시·농촌의 건전한 주거공동체를 만들고 회복할 수 있는 사업을 추진
  - 용적률 인센티브를 통한 건축 리모델링 촉진
  - 내진성능 보강, 에너지 절약형 설비 지원
  - 지속가능한 건축디자인 계획 수립 지원



수익사업	주택 개·보수	공익사업
단독, 다세대 등 주택소유자 ※ 소유자 동의시 세입자도 가능	대상	저소득층(공공 집수리사업 대상자)
서울시 및 경기도 일원 ※ 「두꺼비하우징론」 이용은 관내만 가능	지역	은행구 관내 전역
공사규모 및 공정에 따라 결정 ※ 에너지효율개선 집수리 상품 개발중	비용	무상 서비스 제공(예산범위 내) ※ 가구당 1백만원~2백만원
주택에너지효율개선 집수리 에너지진단 및 평가 등	내용	공공 집수리(서울형, 사랑의 집수리) 통합 시행 → 도배, 장판, 단열 등

자료: 이주원, 2012, 집수리 두꺼비하우징 사업추진과 과제, 충남발전연구원 전략과제 워크숍

〈그림 6-3〉 주택 개보수 중심의 마을만들기를 위한 지구지정 및 사업추진사례

## (3) 리모델링 관련 공공기반시설 구축 및 재정지원

### ① 충청남도 주택 리모델링 지원센터 설립

- 충청남도 주택 리모델링 관련 정보를 보관하고 발신하는 역할을 수행할 수 있는 종합지원센터
  - 리모델링 관련 기존주택 구조 안전진단, 디자인 및 계획 지원
  - 리모델링 관련 법제도적인 사항에 대한 컨설팅
  - 리모델링 관련 자재에 대한 정보, 기술, 시공방법에 대한 교육, 상담 및 지원
  - 취약계층 주거지 정비에 대한 재정적 지원 강화
  - 리모델링 수요에 대응한 장기저리지금 확보 및 지원 추진

② 저소득층 주거지 리모델링 지원 공공기반시설 구축사업

- 저소득층 주거지(단독 및 공동)를 대상으로 주택의 질 제고 차원에서 사회문화적인 환경변화와 리모델링에 따라 요구되는 공공기반시설을 조성하고 지원
  - 생활권별 준공영주차장 조성 및 지원
  - 진입로, 공원 등 공동체 유지와 리모델링에 따른 공공기반시설 지원

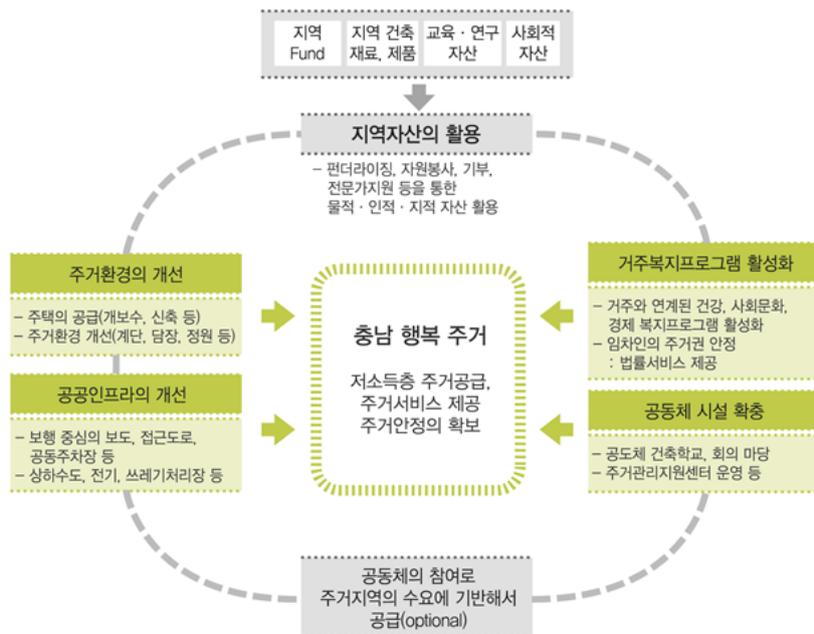
(4) 지역자산을 활용한 충청남도 주거 리모델링 체계구축

① 주거빈곤가구 리모델링 통합지원체계 구축 사업

- 주거빈곤가구(최저주거기준 미달가구+주거비 부담 과다 가구)에 대한 통합적 지원체계 구축
  - 충청남도에 적합한 조직, 법제도, 자원마련
  - 주거 리모델링을 계기로 주거빈곤가구의 문제를 해결하고 건전한 공동체 일원으로 성장할 수 있는 지원시스템 구축

② 지역자산을 활용한 충청남도 행복주거 시범사업

- 지역자산을 활용한 충청남도 행복주거 시범사업 추진과 확산을 위해 가칭 ‘충청남도 행복주거 시범사업’ 을 추진



〈그림 6-4〉 지역자산을 활용한 충청남도 주거 리모델링 모델 및 체계

5) 실행계획

- 리모델링 주요시책과 사업을 실행하기 위한 내용으로서 4개 시책 7개 주요사업으로 구성
- 2013-14년에는 주요시책과 사업을 추진하기 위한 연구기간으로 하고, 15년 이후에 단계적으로 사업을 추진

〈표 6-6〉 주택 개보수 및 리모델링 분야 추진정책 및 주요사업

추진정책	시책 및 사업	사업내용
리모델링 활성화 관련 연구 및 정책개발	리모델링 수요 및 특성분석 연구	· 리모델링 활성화를 위한 제도, 기술, 교육·홍보 등에 대한 연구 · 가칭 '충청남도 리모델링 활성화 기본계획 연구'
	리모델링 활성화를 위한 정책개발 연구	· 리모델링 관련한 다양한 정책, 기술을 개발 · 정책사업 실현을 통한 사업활성화
개보수 및 리모델링 촉진지구 제도도입	리모델링 촉진지구 지정 및 개발사업	· 용적률 인센티브를 통한 건축 리모델링 촉진 · 주거빈곤가구 대상 시범사업 추진 · 내진성능 보강, 에너지 절약형 설비 지원 · 지속가능한 건축디자인 계획 수립 지원
리모델링 관련 공공기반시설 구축 및 재정지원	충청남도 주택 리모델링 지원센터 설립	· 리모델링 관련 기존주택 구조 안전진단, 디자인 및 계획 지원 · 리모델링 관련 법제도에 대한 컨설팅 · 리모델링 관련 자재에 대한 정보, 기술, 시공방법에 대한 교육, 상담 및 지원 · 취약계층 주거지 정비에 대한 재정적 지원
	저소득층 주거지 리모델링 지원 공공기반시설 구축사업	· 생활권별 준공영주차장, 진입로, 공원 등 공공기반시설 조성 및 지원
지역자산을 활용한 충청남도 주거 리모델링 체계구축	주거빈곤가구 리모델링 통합지원체계 구축	· 지원조직, 법제도, 재원마련
	지역자산을 활용한 충청남도 행복주거 시범사업	· 리모델링 건축학교 운영 · 행복 주거 리모델링 건축가 제도 도입 · 충남 지역 건축재료 활용 · 행복 주거 리모델링 펀드 조성 및 운영

## 4. 농산어촌 주거환경 정비

### 1) 현황 및 여건

#### (1) 농촌 인구 및 가구수 현황

- 충남의 인구는 증가하는 반면 농촌 인구수는 지속적인 감소 추세
  - 농촌지역인 읍면부의 인구는 충남 전체인구의 60.56%, 면부만 고려하면 33.20%를 점유하고 있음
  - 지난 10년간 충남의 인구 증가율은 연평균 0.95%의 증가추세를 보이고 있음
  - 농촌지역인 읍면부의 인구 감소율은 읍면부의 경우 연평균 -0.18%, 면부는 -1.66%의 감소율을 보이고 있음
- 충남의 가구수는 증가하는 반면 농촌지역의 경우 가구수의 소폭 감소 추세
  - 충남 전체의 가구수는 758,552호로 연평균 2.51%의 증가율을 보이고 있으나, 면부만을 고려하면 연평균 -0.11%로 감소하고 있는 실정임

〈표 6-7〉 충남 농촌지역 인구 및 가구수 현황

(단위 : 명, 호, %)

구 분		2000년	2005년	2010년	' 10년 비율	연평균 증감률
전체	인구	1,845,321	1,889,495	2,028,002	100.00	0.95
	가구수	591,971	663,445	758,552	100.00	2.51
읍면부	인구	1,249,964	1,185,549	1,228,225	60.56	-0.18
	가구수	406,920	425,629	467,826	61.67	1.40
면부	인구	796,021	728,949	673,266	33.20	-1.66
	가구수	265,787	267,473	262,753	34.64	-0.11

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각 연도

- 초고령사회로 진입하였으며 증가율도 지속적인 상승세에 있음
  - 충남의 65세 이상 인구의 비율은 15.52%로 고령사회에 진입하였으며, 연평균 3.41%로 빠른 증가세를 보임
  - 특히, 농촌의 65세 이상 인구는 읍면부 20.47%, 면부 26.23%로 이미 초고령사회에 진입하였으며, 이러한 고령인구의 비율은 앞으로도 더욱 가속화 될 것으로 판단됨

〈표 6-8〉 충남 농촌지역 65세 이상 인구 현황

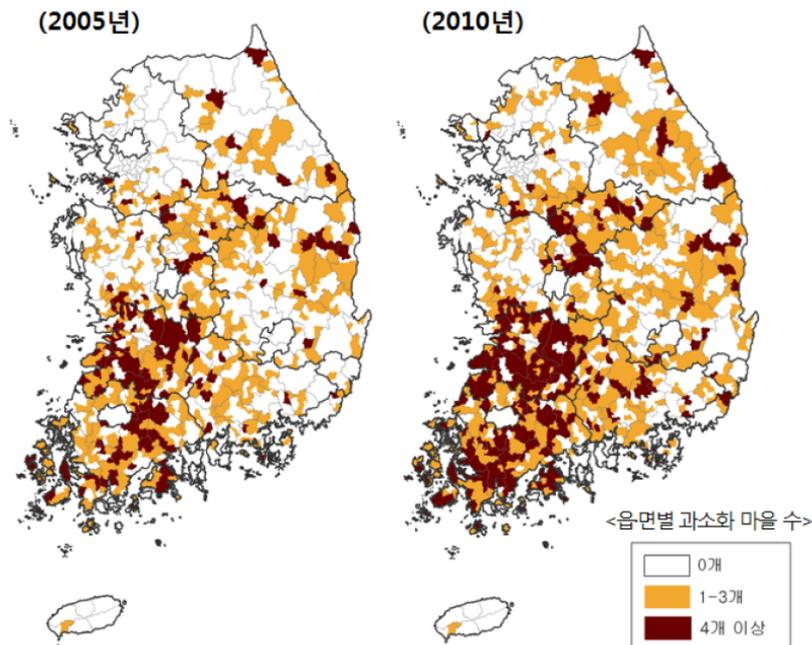
(단위 : 명, %)

구 분		2000년	2005년	2010년	연평균 증감률
전체	65세 이상	221,937	267,799	310,481	3.41
	비율*	12.06	14.25	15.52	-
읍면부	65세 이상	187,256	220,735	247,525	2.83
	비율	15.02	18.74	20.47	-
면부	65세 이상	141,476	163,526	173,371	2.05
	비율	17.83	22.61	26.23	-

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각 연도

• 과소화, 공동화 마을의 지속적인 증가

- 전국적으로 농촌 인구 감소세는 악화되고 있으나, 마을 단위(읍·면의 행정리 기준)로 집계하면 인구의 과소화·공동화는 대도시 주변을 제외한 농어촌 지역 전반으로 확대되는 경향을 보이고 있음



자료 : 한국농촌경제연구원, '농어촌 마을, 이제 리모델링이 필요하다', 제6차 농어촌지역정책포럼, 2012. 06

〈그림 6-5〉 전국 읍·면별 과소화 마을 변화 추이

- 귀농·귀촌인구의 지속적인 증가
  - 충청남도의 귀농·귀촌 가구수는 2011년 727가구로 매년 증가추세에 있으며, 통계에 집계되지 않은 가구 수까지 고려한다면 상당히 많은 도시민들의 귀농·귀촌이 이루어지고 있음

〈표 6-9〉 충청남도 귀농·귀촌가구 현황

시군별	계	90-00년	01-05년	06년	07년	08년	09년	10년	11년
계	4,057호	1,581	522	184	157	227	335	324	727
천안시	149	29	29	7	1	20	33	11	19
공주시	346	146	58	27	20	11	21	21	42
보령시	270	101	46	21	12	14	20	35	21
아산시	111	66	14	1	3	1	6	4	16
서산시	313	152	51	24	10	13	23	10	30
논산시	432	253	62	10	13	21	20	10	43
계룡시	5	5	-		0	0	0	0	0
당진시	357	258	9	8	6	21	18	25	12
금산군	278	98	39	3	8	29	19	24	58
연기군	103	60	22	8	0	2	4	6	1
부여군	305	105	24	16	10	19	48	43	40
서천군	322	55	77	17	12	34	41	42	44
청양군	323	116	54	13	15	6	16	36	67
홍성군	406	35	2	8	26	24	24	23	264
예산군	148	36	12	4	8	6	16	29	37
태안군	189	66	23	17	13	6	26	5	33

자료 : 충청남도(2012), 충남 귀농·귀촌 실태 및 지원방안 연구

## (2) 농촌주택 현황

- 빈집비율이 높고, 연평균 증가율이 주택증가율 보다 높은 상황
  - 2010년 현재 충남 전체 빈집의 연평균증가율은 2.21%로 주택 수의 연평균 증가율인 2.04%보다 높으며, 이러한 현상은 읍면부만 볼 때, 그 차이가 더 크게 나타남

- 농촌지역의 이농 및 인구감소 등의 이유로 인하여 빈집이 지속적으로 증가하고 있음
- 읍면부의 빈집 비율은 9.89%이며 면부만을 고려하면 10.74%의 높은 비율을 보이고 있음
- 빈집의 발생은 면부뿐만 아니라 읍부에서도 높게 발생하고 있는 실정이며, 이에 대한 대책 마련이 필요한 실정임

〈표 6-10〉 충남 농촌지역 주택 및 빈집 현황

(단위 : 호, %)

구 분		2000년	2005년	2010년	연평균증감률
전체	주택	585,070	634,949	716,159	2.04
	빈집	48,245	51,401	60,016	2.21
	비율	8.25	8.10	8.38	-
읍면부	주택	415,884	431,708	470,020	1.23
	빈집	37,518	40,737	46,478	2.16
	비율	9.02	9.44	9.89	-
면부	주택	208,689	277,880	275,123	2.80
	빈집	27,748	28,046	29,554	0.63
	비율	13.30	10.09	10.74	

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각 연도, 충남에 연기군 포함

- 주거 및 문화 부문에 있어 비교적 낮은 농어촌서비스기준 이행실태
  - 농식품부에서 평가한 시·군별 농어촌서비스기준<sup>15)</sup> 이행지수 평가 순위에서 주거부분과 문화부문 등에서 비교적 낮은 이행실태를 보이고 있으며, 특히 서천군, 청양군 등이 전국 시·군 중 비교적 낮은 순위로 평가됨
  - 세부적으로 주거부문은 읍부 도시가스보급률, 상·하수도 보급률 등에서 낮은 이행실태를 보이고, 문화부문은 읍·면 도서열람 및 대출, 문화프로그램 등에서 낮은 이행실태를 보이고 있는 것으로 나타남

15) 농어촌서비스기준 : 농어촌 주민들의 일상생활을 영위하는데 요구되는 최소한의 공공서비스 항목과 수준으로 농림수산물부(현 농림축산식품부) 장관은 2011년 1월에 8개 부문의 31개 서비스 기준 항목을 공표하였으며, 농어촌서비스기준에 따라 전국 139개 시군을 대상으로 실태 점검 및 평가를 수행함

〈표 6-11〉 충남의 농어촌서비스기준 이행실태 결과(2011년)

구분	농어촌서비스기준 항목(세부기준)	달성 목표	전체 농어촌	충남도
주거	최저주거기준 이상 가구 비율 90% 이상	90	76.0	83.9
	읍부 도시가스 보급률 50%이상	50	36.2	33.9
	신재생에너지 보급률	-	0.8	0.6
	마을공동시설 운영비 지원 행정리 비율	100	81.2	95.0
	공동시설 상설프로그램 지원 행정리 비율	100	26.5	36.1
	면부 상수도보급률 75% 이상	75	55.7	40.0
	하수도보급률 71% 이상	71	82.6	56.6
문화	읍면 도서열람/대출가능	100	42.8	41.5
	문화원·문예회관운영	100	99.4	100.0
	월 1회 이상 문화프로그램 관람	100	46.1	62.5
	분기 1회 이상 전문공연 관람	100	70.0	100.0
	읍·면별 연2회 이상 찾아가는 문화프로그램	100	14.0	9.9

자료 : 충남발전연구원 전략과제(2012), 충남 농어촌서비스기준 실태분석 및 이행촉진 방안

- 도시지역보다 농촌지역에서 최저주거기준 미달가구의 높은 비율
  - 전국적으로 최저주거기준 미달가구수는 184.0만 호로 전국 가구수의 10.6%를 점유하고 있으며, 도시지역 점유율이 9.7%인 것에 비해 농촌지역은 14.5%로 최저주거기준 미달 가구수의 높은 비율을 보이고 있음

〈표 6-12〉 지역별 최저주거기준 미달가구 현황 (2010년)

(단위 : 만 가구)

구분	전국	농촌	도시
총 가구수	1,733.9	330.8	1,403.1
최저주거기준 미달가구수	184.0	47.8	136.2
총가구 대비 미달가구 비율	10.6%	14.5%	9.7%
면적 기준	98.7 (53.6%)	7.0 (14.7%)	91.7 (67.3)
시설 기준	97.3 (52.9%)	42.2 (88.2%)	55.1 (40.4%)
침실 기준	14.8 (8.0)	2.0 (4.3%)	12.7 (9.3%)

주1 : ( )안의 비율은 총 미달가구 대비 해당기준 미달가구 비율

주2 : 국토연구원 연구자료로 본 보고서 상의 최저주거 미달가구수와 다를 수 있음

자료 : 국토연구원, 2012, '농촌지역의 주거품격 향상을 위한 농촌 주택정책 방안연구' 재인용

- 편의시설, 문화시설, 교육환경 등에 대한 낮은 만족도
  - 국토연구원의 조사에 따르면 전반적인 주택에 대한 만족도는 농촌이 2.89, 전국은 2.84로 농촌가구의 만족도가 더 높았고 주거환경에 대한 만족도 역시 농촌이 2.93, 전국은 2.86으로 농촌가구의 만족도가 더 높게 나타남
  - 그러나 편의시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설, 대중교통, 교육환경 등에 대한 만족도는 낮게 나타남

〈표 6-13〉 지역별 주거환경 만족도 (2010년)

(단위 : 점)

구분	편의 시설	의료 시설	공공 기관	문화 시설	대중 교통	주차 시설	통근 시간	교육 환경
전국	2.75	2.70	2.77	2.56	2.66	2.59	2.82	2.72
농촌	2.24	2.16	2.36	2.13	2.22	2.76	2.70	2.48
구분	치안 상태	집주변 소음	위생 상태	대기 오염	이웃 관계	자연 환경	주거 환경	주택 전반
전국	2.67	2.53	2.78	2.78	2.95	2.89	2.86	2.84
농촌	2.83	2.81	2.92	3.06	3.12	3.15	2.93	2.89

주거만족도는 4점 척도로 1에 가까울수록 매우 불만족, 4에 가까울수록 매우 만족을 의미  
 자료 : 국토연구원, 2012, '농촌지역의 주거품격 향상을 위한 농촌 주택정책 방안연구' 재인용

## 2) 문제점 및 과제

- 과소화·고령화로 인한 기존의 농촌 커뮤니티의 붕괴
  - 농촌지역의 인구유출, 고령화에 따라 농촌사회를 유지하였던 전통적인 농업공동체 기반이 붕괴하고 있어 소멸할 가능성이 높은 농촌마을도 증가할 것으로 예상됨
  - 농촌 커뮤니티의 붕괴는 국토유지 및 균형발전이라는 측면에서 심각한 부작용을 초래함
  - 향후 농촌 커뮤니티의 유지·발전 또는 새로운 농촌 커뮤니티의 형성 등을 위한 노력이 필요할 것임
- 농촌공간을 유지하고 발전시키기 위한 인적자원의 부족
  - 농촌지역의 고령화 및 인구감소는 무엇보다도 향후 농촌지역을 지속가능하게 이끌어갈 후계자 및 인적역량의 감소를 의미하며, 이는 농촌공간을 관리하기 위한 주민의 역량을 감소시키는 결과를 초래함

- 향후 적극적인 귀농·귀촌 인구 유치, 후계자 육성 등을 통하여 주민 스스로 농촌지역을 유지·발전시킬 수 있는 방안을 도모할 필요가 있음
- 빈집방치, 난개발 등 훼손되는 경관 및 주거환경
  - 인구감소 및 인구유출로 방치된 빈집 및 폐가, 조건불리지역의 농업활동 포기 그리고 무분별한 개발 등으로 인하여 농촌지역의 경관 및 주거환경이 훼손되고 있으며, 향후 체계적인 경관 및 주거환경 관리가 필요함
- 농촌주민의 삶의 질 향상을 위한 서비스기반 확충 미흡
  - 농촌지역은 도시지역보다 상대적으로 서비스기반이 열악하고 편의시설, 문화기반 등의 측면에서 주민 만족도가 낮은 실정임
  - 농촌주민의 삶의 질과 관련된 현장 밀착형 정책 및 서비스기반 확충이 필요한 실정임
- 농촌 주거환경 개선을 위한 체계적인 정책 부족
  - 농촌 주거환경 개선을 위해 다양한 정책과 사업들이 추진되고 있으나, 지속가능한 농촌 지역을 담보하지 못하고 있으며, 향후 체계적이고 지속가능한 정책 마련과 함께 물리적 시설뿐 만 아니라 다양한 프로그램사업의 추진이 필요함
  - 농촌공간의 재편이라는 측면에서의 정책대안 마련이 필요함

### 3) 목표와 추진전략

#### (1) 목표

- 주민 주도의 농산어촌 주거환경 정비 및 주거서비스 기반 확충
  - 지역발전의 저해요인이었던 농산어촌의 열악한 주거환경을 주민 주도에 의해 주거환경을 개선을 추진하고 지역발전의 자원으로 활용함으로써 지역활성화 도모
  - 체계적인 농산어촌 주거환경정책의 추진으로 주거서비스 개선과 농산어촌 주민의 삶의 질 향상 도모

#### (2) 추진전략

- 농촌지역의 유휴자원과 연계한 주거환경의 정비
  - 농촌지역에서 방치되고 있거나 활용하지 않고 있는 다양한 자원들을 발굴하고 정비하여 농촌지역 활성화를 도모함
  - 빈집, 한계 및 유휴농지, 한계마을 등의 자원을 활용하여 귀농·귀촌 인구의 유치, 마을 재생 또는 리모델링, 신규마을의 조성 등을 추진함

- 다양한 주체가 참여하는 농촌가꾸기 추진을 통한 공동체 형성
  - 농촌지역을 구성하는 주민이 주체가 되어 스스로의 노력으로 농촌발전 및 주거환경정비를 추진하도록 여건을 마련함
  - 소멸되어 가는 농촌공동체를 복원시키고, 새로운 공동체형성을 위한 다양한 시도가 필요함
- 효율적이고 체계적인 농촌주거환경정책의 추진
  - 기존의 농촌개발정책 및 사업 추진시 보다 효율적인 방식으로 추진될 수 있도록 정책 목표와 기본방향을 설정하고 체계적으로 추진함
  - 도농간의 격차해소 및 삶의 질 향상을 위한 다양한 농촌서비스기반을 확충하고 지속적으로 관리할 수 있는 시스템을 구축함

#### 4) 도 추진정책 및 사업

##### (1) 농촌지역의 유희자원과 연계한 주거환경정비 추진

- 빈집정비 지원 및 활용하여 귀농·귀촌 인구를 유치함
  - 방치되어 있거나 활용하지 않는 농촌지역의 빈집을 정비할 수 있도록 개·보수비용을 지원(농식품부, 저리용자 프로그램 등)하고 추가적인 지원을 위하여 지자체차원에서 다양한 프로그램을 발굴하고 지원하도록 함
  - 귀농·귀촌 프로그램과 연계하여 빈집을 리모델링하여 신규 귀농·귀촌인에게 임대로 대여해주거나, 다양한 정보의 제공으로 귀농·귀촌인이 빈집을 매입 또는 활용할 수 있도록 여건을 조성함
  - 지자체차원에서 빈집을 활용하여 귀농·귀촌인이 본격적인 정착전에 미리 농촌의 생활을 경험하고 노하우를 습득할 수 있는 ‘귀농·귀촌 인큐베이팅 프로그램’ 도입을 추진하도록 함
- 농촌마을재생(리모델링)을 통하여 불량농어촌주택 정비 및 주거환경 개선
  - 농림축산식품부의 농어촌마을 리모델링사업과 연계한 농촌마을재생 추진
  - 정비기반시설과 노후·불량 농어촌주택이 극히 열악한 기존마을과 연접한 지역을 정비 구역으로 지정하여 새롭게 마을을 전면 정비함
  - 기존 마을의 정비기반시설의 확충·재정비 및 노후·불량농어촌주택을 정비하고, 연접한 지역을 새로운 마을로 개발함
  - 기존 마을을 보전하면서 노후·불량 농어촌주택에 대한 리모델링, 정비기반시설의 확충·재정비를 통하여 주거환경을 개선하도록 함

- 고령화에 따른 기능 상실 마을을 대상으로 하여 신규마을을 조성함
  - 농림수산식품부의 신규마을조성사업과 연계한 신규마을조성 추진
  - 도시민 등 농촌유입 촉진을 위한 신규마을을 조성하고, 이를 위해 마을조성에 필요한 기반시설, 공동이용시설(공동주차장, 공원녹지포함), 마을회관 설치 및 마을운영관리 프로그램 개발 등 지원
  - 마을공동체 및 마을의 기능이 상실되었거나 소멸의 가능성이 높은 마을을 대상으로 새로운 신규마을 조성을 검토하여 새로운 커뮤니티 형성을 통한 지속가능한 농촌주거 환경을 조성함

## (2) 다양한 주체가 참여하는 농촌 가꾸기 추진

- 경관가꾸기 및 마을만들기 추진을 위한 계획 추진
  - 농촌지역 또는 마을단위의 건축물 디자인 방향 제시와 주택 등의 기존 건축물이나 농업 시설물, 자연 및 인공경관 등의 중장기적 정비와 관리 지침을 마련
  - 농촌경관 정비시 계획의 초기단계부터 주민을 참여시켜 경관형성 뿐 아니라 지속적인 유지관리를 고려한 경관형성계획을 수립함
  - 초기에는 경관 및 환경개선에 목적을 두어 추진하고, 이를 발전시켜 직접적으로 마을 발전을 도모할 수 있는 마을만들기 사업을 추진하도록 하되, 충남도에서 추진하고 있는 ‘살기 좋은 희망마을 만들기’ 와 연계하여 추진하도록 함
- 도농교류 및 재능기부 활성화 도모
  - ‘1사촌’ 자매결연 등 도시와 농촌 교류를 활성화시키고, 특히 도시민과 다양한 분야의 전문가의 재능기부를 통하여 농촌주거환경을 개선시키고 지역 활성화의 자원으로 활용하도록 함
  - 마을벽화 및 조형물 조성, 다양한 체험프로그램의 운영, 고령자 복지 및 건강관리 프로그램 운영 등을 추진할 수 있도록 재능기부 프로그램을 적극적으로 발굴함
- 폐교를 중심으로 하는 새로운 농촌커뮤니티의 형성지원
  - 인구감소로 발생한 폐교를 활용하여 농촌활성화를 위한 중심시설로 활용함
  - 현재 행정구역을 중심으로 이루어지는 다양한 지원정책을 하나의 폐교가 중심이 되는 지역사회로 범위를 변경 설정하여 새로운 커뮤니티를 형성하도록 함
  - 농촌지역개발사업의 단위를 행정 단위가 아닌 폐교 중심의 커뮤니티 단위로 설정하여 주민공동체의 형성 및 활동을 지원하여 새로운 커뮤니티를 육성하도록 함

(3) 효율적이고 체계적인 농촌주거환경정책의 추진

- (가칭)한계마을정책의 추진을 통한 농촌마을의 활력 증진
  - 농촌지역의 과소화·고령화 진행 상태에 따라 존속마을, 준한계마을, 한계마을로 구분하여 차별화된 정책(일명 한계마을<sup>16)</sup>정책)을 추진함(일본의 한계마을 구분 참조)
  - 존속마을은 현재의 공동체 및 경제 활동을 지속가능하게 유지·발전시킬 것인가에 주안점을 두어야 하며, 이를 위하여 주민역량을 강화시키고 파급효과를 주변지역으로 확산시킬 수 있는 전략이 필요함
  - 특히, 읍면소재지 종합정비사업(소도읍사업, 거점면 종합개발사업) 등 거점기능을 강화시킬 수 있는 다양한 정비사업과 경제 활성화 사업을 추진하도록 함
  - 준한계마을은 한계마을로 진행되지 않도록 인구유치, 정주여건의 개선, 공동체 활성화 등의 다양한 사업을 집중 추진하며, 특히 권역단위 종합정비사업(농촌마을종합개발사업, 산촌생태마을조성사업) 등 마을개발사업과 농촌서비스 기반확충, 귀농·귀촌 및 농업후계자 육성 등의 정주기반 확충 및 인구 유치 사업을 추진하도록 함
  - 한계마을은 고령화·과소화 실정에 맞는 마을의 최소 기능을 유지하도록 하거나 가능한 범위 내에서의 마을재생을 도모하고, 마을을 초월하고 복수의 마을을 범위로 하는 지역 내의 새로운 공동체 형성 및 활동을 장려하며, 특히 전원마을조성사업 등 신규마을조성 사업을 중점 추진하도록 함

〈표 6-14〉 일본의 한계마을 구분 기준 및 내용

마을구분	기준	내용	세대구성
존속마을	55세 미만 인구의 비율이 50% 이상	후계자가 확보되어 있고, 공동체의 기능을 차세대에 계승시키는 마을	젊은 부부세대 취학아동세대 후계자 확보세대
준한계 (한계화) 마을	55세 이상 인구의 비율이 50% 이상	현재는 공동체의 기능을 유지하고 있지만, 후계자 확보가 어렵고, 한계마을이 될 것으로 예상되는 마을	부부만의 세대 준노인부부세대
한계마을	65세 이상 인구의 비율이 50% 이상	고령화가 진행되어 공동체의 기능유지가 한계에 달한 상태	노인부부세대 독거노인세대
소멸마을	인구, 세대수 없음	완전히 무거주지가 되어, 마을이 소멸된 상태	-

자료 : 충남발전연구원 현안과제(2011), '(부제)한계마을의 현황 및 대책'

16) 한계마을 : 고령화나 인구감소로 인하여 마을공동체의 기능 유지가 한계에 달한 마을로 머지않아 소멸될 가능성이 높은 마을

- 농어촌서비스기준 마련 및 관리를 통한 주거환경 및 서비스 수준제고
  - 시·군별로 농촌 공공서비스 실태조사를 통하여 현재 수준을 진단하고, 시·군의 특성에 맞는 농촌 서비스기준을 도입하여 중장기 목표를 설정함
  - 농촌 서비스기준 실태 및 목표를 바탕으로 적절한 서비스 기반 확충을 위한 정책을 추진하며, 정기적인 모니터링을 통하여 매년 목표달성 여부를 점검하고, 부족한 분야지역의 원인을 찾아 특성화된 대책을 마련하도록 함
  - 정책기획 및 집행시 농촌 서비스 기준을 바탕으로 정책의 우선순위 및 정책투입의 타당성을 각종 정책심의회 심의 후 집행하도록 함
- 새로운 커뮤니티 조성을 위한 코하우징(Co-housing) 정책의 추진
  - 전원마을조성사업 등과 연계하여 코하우징 정책을 체계적으로 추진하여 농산어촌지역의 새로운 커뮤니티를 형성하도록 하며, 특히 신규마을 조성뿐만 아니라 기존마을의 재생을 통한 코하우징 단지 또는 마을 조성을 추진
  - 즉, 거주할 주민의 참여 및 협력에 의해 단지를 구상하고 주민이 건설에 직접 참여하는 형태로, ① 주민참여형 디자인, ② 공동체 의식을 촉진시키는 설계, ③ 개별 주거를 보완하는 공동시설, ④ 주민에 의한 관리, ⑤ 고령자와 아동을 배려하는 디자인 등을 기본 원칙으로 함
  - 중장기적으로는 주택협동조합 형태로 발전시켜 주민자치의 내발적 마을만들기를 확대시킴

## 5) 실행계획

- 사업주체별 역할을 분담하여 사업의 효율성 높임
  - 현장 밀착형 사업, 일반농산어촌개발사업(포괄보조사업)에 의한 농어촌지역개발사업은 시군이 주체가 되어 추진
  - 주민 주도 및 지역사회의 참여가 필요한 사업은 민간이 사업 주체가 되고, 이를 행정지원하는 형태로 추진
  - 새로운 정책의 구상과 적용은 충남도가 주체가 되어 추진하되 시군 및 민간의 협력을 얻어 추진
- 실행가능성과 적용가능성을 고려한 사업추진으로 실행력 재고
  - 일반농산어촌개발사업(포괄보조사업) 등으로 바로 추진이 가능한 사업은 2013년부터 추진하고 사업추진을 위한 구상 및 계획이 필요한 사업은 2014년이나 2015년부터 추진

〈표 6-15〉 농산어촌 주거환경 정비분야 추진정책 및 주요사업

시책명	사업명	사업내용
농촌지역 유휴자원과 연계한 주거환경정비 추진	빈집정비 지원 및 활용	· 빈집정비지원, 귀농귀촌 인큐베이팅 프로그램 도입
	농촌마을재생 (리모델링)	· 기반시설, 노후/불량 주택 정비, 새로운 마을로 개발
	신규마을조성	· 고령화에 따른 기능상실마을 대상 신규마을조성
다양한 주체가 참여하는 농촌가꾸기 추진	경관가꾸기 및 마을만들기	· 마을단위 건축물 디자인 방향 제시 등 중장기적 정비와 관 리 지침 마련
	도농교류 및 재능기부 활성화	· 마을벽화, 조형물 조성, 체험프로그램운영 등 재능기부 프 로그램
	새로운 농촌커뮤니티 형성지원	· 폐교 중심의 농촌커뮤니티 활성화
효율적이고 체계적인 농촌주거환경 정책의 추진	한계마을정책	· 한계마을, 준한계마을, 존속마을 - 정책차별화
	농어촌서비스기 준 마련 및 관리	· 농촌 공공서비스 실태조사, 모니터링, 중장기 목표설정
	코하우징 정책	· 거주주민 참여/협력 유도 마을 재생정책 추진 · 중장기적으로 주택협동조합 형태로 발전

## 5. 임대주택 공급방안

### 1) 현황 및 여건

#### (1) 임대주택 공급 현황

- 임대주택 재고는 2012년 말 기준 총 1,487,421호로 이 중 5.6%인 82,945호가 충남에 입지함
  - 공공부문과 민간부문의 비율을 보면, 충남은 전국에 비해 민간부문의 비율이 다소 높음
  - 30년 이상 장기공공임대주택(영구임대, 국민임대 및 50년임대)은 전국은 공공부문의 50.2%이며, 충남은 30.5%임

〈표 6-16〉 임대주택 재고 현황(2012년 기준)

(단위 : 호, %)

구분		전국		충청남도		전국 대비 충남 비율
총계		1,487,421	100.0	82,945	100.0	5.6
공공 부 문	소계	1,038,135	69.8	42,354	51.1	4.1
	영구임대	190,694	12.8	4,668	5.6	2.4
	국민임대	455,107	30.6	19,263	23.2	4.2
	50년임대	101,520	6.8	1,405	1.7	1.4
	10년임대	78,028	5.2	6,390	7.7	8.2
	5년임대	81,721	5.5	5,687	6.9	7.0
	사원임대	25,493	1.7	2,783	3.4	10.9
	장기전세	19,927	1.3	-	-	-
	전세임대	85,625	5.8	2,158	2.6	2.5
민 간 부 문	소계	449,286	30.2	40,591	48.9	9.0
	민간건설	25,183	1.7	4,539	5.5	18.0
	정비사업조합	7,005	0.5	-	-	-
	건축법허가자	142,390	9.6	10,484	12.6	7.4
	매입임대	274,708	18.5	25,568	30.8	9.3

자료 : 국토교통통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)

주: 장기전세주택은 서울에서만 공급, 정비사업은 수도권 및 광역시 외 지역에서는 부진

- 임대주택 건설현황을 2012년 사업승인 물량을 기준으로 보면, 공공부문에 비해 민간부문의 건설 비중이 약간 높음
  - 30년 이상 장기공공임대주택의 공급비율은 전국의 17.0%에 비해 낮은 9.8%이며, 공급 재개된 영구임대주택은 아직 충남에 공급되고 있지 못함
  - 보급자리주택 정책으로 할 임대주택의 유형이 보다 다양화되었으나, 충남에 건설되는 임대주택 유형은 이러한 경향을 반영하고 있지는 않음
  - 충남에 한정된 특징이라기보다 수도권 및 광역시 지역을 제외한 지역의 특성이라고 볼 수 있음

〈표 6-17〉 임대주택 건설 현황(사업승인 기준, 2012)

(단위 : 호, %)

구 분		전국		충청남도		전국 대비 충남 비율
총계		199,367	100.0	12,140	100.0	6.1
공공 부 문	소계	99,325	49.8	5,960	49.1	6.0
	영구임대	3,385	1.7	-	-	-
	국민임대	30,579	15.3	1,191	9.8	3.9
	10년임대	25,941	13.0	3,993	32.9	15.4
	분납임대	597	0.3	-	-	-
	5년임대	10,746	5.4	-	-	-
	사원임대	441	0.2	-	-	-
	매입임대	1,149	0.6	-	-	-
	장기전세	862	0.4	-	-	-
	전세임대	25,625	12.9	776	6.4	3.0
민 간 부 문	소계	100,042	50.2	6,180	50.9	6.2
	민간건설	2,204	1.1	250	2.1	11.3
	정비사업조합	938	0.5	-	-	-
	건축법허가자	39,331	19.7	2,252	18.6	5.7
	매입임대	57,569	28.9	3,678	30.3	6.4

자료 : 국토교통통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)

- 공급주체별 임대주택 현황은 임대주택 재고 중 64.6%를 LH에서 공급하였으며, 30년 이상 장기공공임대주택의 경우에는 LH의 비중이 98.4%에 달함
  - 30년 이상 장기공공임대주택의 경우 지자체 공급이 영구임대 400호에 불과함
  - 2012년 사업승인 물량 중에서 지자체 공급물량은 없음

〈표 6-18〉 충남지역 공공임대주택의 공급주체별 재고 및 건설 비중(2012년 기준)

(단위 : 호)

구분	공공임대주택 재고량				공공임대주택 건설량			
	합계	지자체	LH	민간	합계	지자체	LH	민간
계	42,354	1,585	27,377	13,392	5,960			
영구임대	4,668	400	4,268	-	-	-	-	-
국민임대	19,263	-	19,263	-	1,191	-	1,191	-
50년임대	1,405	-	1,405	-	-	-	-	-
10년임대	6,390	1,185		5,205	3,993	-	3,993	-
분납임대	-	-	-	-	-	-	-	-
5년임대	5,687	-	283	5,404	-	-	-	-
사원임대	2,783	-	-	2,783	-	-	-	-
매입임대	-	-	-	-	-	-	-	-
장기전세	-	-	-	-	-	-	-	-
전세임대	2,158	-	2,158	-	776	-	776	-

자료 : 국토교통통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)

## (2) 임대주택 수요 현황

- 임차가구의 비율을 지역별, 소득수준별로 살펴보면, 수도권이나 광역시보다 도지역의 임차가구 비율이 낮고, 소득이 높을수록 임차가구 비율이 낮게 나타남
  - 소득계층이나 지역에 따라 임대수요의 특성이 다를 수 있으며, 임대주택 공급 역시 차별화 필요

〈표 6-19〉 소득수준별 임차가구 비율 변화 추이

(단위 : %)

구분		2006년	2008년	2010년	2012년
저소득층	전국	46.2	43.9	49.4	45.8
	수도권	58.8	54.5	63.9	58.9
	광역시	54.6	52.5	57.7	52.5
	도지역	31.0	30.7	30.8	30.8
중소득층	전국	42.2	42.9	43.7	45.5
	수도권	48.2	50.8	51.5	54.8
	광역시	37.8	35.6	35.5	37.6
	도지역	34.3	35.0	35.9	35.4
고소득층	전국	30.9	28.8	29.1	34.2
	수도권	34.3	33.1	35.3	40.8
	광역시	24.7	19.8	19.8	21.3
	도지역	25.7	23.6	21.6	20.9

자료 : 통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr>) 주거실태조사 각 년도 결과

〈표 6-20〉 소득수준별 비중

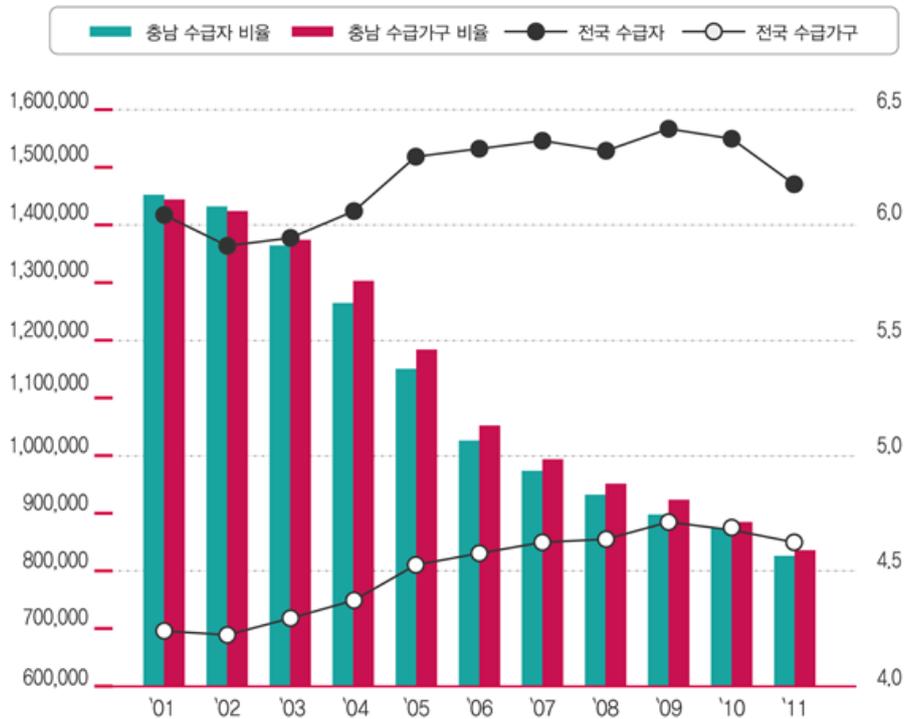
(단위 : %)

구 분		2006년	2008년	2010년	2012년
전국	저소득층	40.8	39.5	36.4	40.5
	중소득층	39.5	41.8	45.3	39.8
	고소득층	19.7	18.7	18.3	19.7
	계	100.0	100.0	100.0	100.0
충남	저소득층	53.0	42.9	50.3	53.2
	중소득층	34.2	45.8	44.1	32.6
	고소득층	12.8	11.3	5.6	14.2
	계	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 통계보고서, 각 년도

- 수급자 현황으로 지난 10년 간 전국 기초생활 수급자 및 수급가구가 소폭 상승해 왔으나 충남의 경우 2001년 수급자 비율 6.1%, 수급가구 비율 6.1%에서 2011년에는 각각 4.6%, 4.6%로 하락함

- 전국 대비 인구 및 가구 규모를 볼 때, 다른 지역보다 비중이 낮은 것은 아님



자료 : 보건복지부, 국민기초생활수급자 현황, 각년도

〈그림 6-6〉 충청남도의 국민기초생활수급자 추이(2001~2011)

- 전국의 고령자 현황으로서 70세 미만 고령자가 46.9%인 것에 비해 충남은 53.2%로 전국보다 높은 비율을 차지함
  - 점유형태를 보면 연령이 높아질수록 주거안정성(자기집 거주 비율)이 높음
  - 60~64세의 경우 전국 자가 비율은 24.1%이나 충남은 18.8%로 충남이 낮으나, 75세 이상의 경우에는 전국 보다 충남의 자가 거주 비율이 더 높음
  - 초기 고령자의 비율이 낮기 때문에 전반적인 수치에서 비율이 낮을 수도 있으므로 면밀한 실태 파악 필요

〈표 6-21〉 점유형태별 고령자 연령 비율

(단위 : %)

구 분		계	60~64	65~69	70~74	75~79	80~84	85세 이상
전국	계	100.0	24.9	22.4	21.2	16.2	9.5	5.8
	자기집	100.0	24.1	22.5	21.6	16.5	9.5	5.9
	전세(월세없음)	100.0	26.0	22.4	20.7	15.8	9.5	5.5
	보증금 있는 월세	100.0	29.7	22.8	19.3	14.5	8.7	5.0
	보증금 없는 월세	100.0	28.2	22.7	19.8	15.1	9.1	5.1
	사글세	100.0	25.9	21.6	20.4	16.2	10.2	5.8
	무상(관사, 사택 등)	100.0	20.5	19.7	20.5	18.4	12.7	8.2
충청남도	계	100.0	20.0	19.6	22.2	19.7	11.3	7.1
	자기집	100.0	18.8	19.4	22.6	20.3	11.6	7.4
	전세(월세없음)	100.0	25.6	21.0	20.3	17.0	10.2	5.9
	보증금 있는 월세	100.0	29.5	22.2	18.6	15.5	8.9	5.2
	보증금 없는 월세	100.0	26.5	23.2	19.1	15.9	9.4	5.9
	사글세	100.0	27.1	20.9	19.6	16.5	10.5	5.3
	무상(관사, 사택 등)	100.0	22.3	18.9	20.3	18.2	12.5	7.7

자료 : 통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr>) 2010 인구주택총조사 결과(고령자 10% 표본)

- 고령자 점유형태를 보면, 전반적으로 주거안정성은 높음
  - 전국 자가 거주 비율이 73.1%인데 반해, 충남은 84.3%로 10%p 이상 높음
  - 충남의 임차가구 중 전세 비율은 6.0%로 전국 전세 비율 13.4%로 절반 수준이어서 임차 가구의 주거불안정성은 상대적으로 높음

- 정기적인 수입이 없는 경우, 전세보다 월세 형태가 주거비에 부담이 가중되며, 고령자는 자산보다는 소득 수준이 낮은 것이 일반적이기 때문
- 특히 보증금 없는 월세나 사글세 거주 고령자의 실태 파악 필요
- 그 외에도 충남 고령자들은 단독주택 거주율이 74.8%로 전국 52.5%보다 큰 차이를 보이며, 이는 충남지역이 도시와 농촌이 모두 존재하기 때문으로 파악됨

〈표 6-22〉 고령자 연령별 점유형태 비율

(단위 : %)

구분		계	60~64	65~69	70~74	75~79	80~84	85세 이상
전국	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자기집	73.1	70.7	73.2	74.5	74.2	73.0	74.4
	전세(월세없음)	13.4	14.0	13.4	13.0	13.0	13.5	12.7
	보증금 있는 월세	9.3	11.1	9.4	8.4	8.3	8.5	8.0
	보증금 없는 월세	1.3	1.5	1.4	1.3	1.3	1.3	1.2
	사글세	1.0	1.1	1.0	1.0	1.0	1.1	1.0
	무상(관사, 사택 등)	2.0	1.6	1.7	1.9	2.2	2.6	2.8
충청남도	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자기집	84.3	79.2	83.0	86.1	86.8	85.9	86.9
	전세(월세없음)	6.0	7.7	6.5	5.5	5.2	5.5	5.0
	보증금 있는 월세	4.9	7.2	5.5	4.1	3.8	3.8	3.5
	보증금 없는 월세	1.3	1.7	1.5	1.1	1.0	1.1	1.1
	사글세	0.9	1.3	1.0	0.8	0.8	0.9	0.7
	무상(관사, 사택 등)	2.6	2.9	2.5	2.4	2.4	2.9	2.8

자료 : 통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr>) 2010 인구주택총조사 결과(고령자 10% 표본)

- 장애인 현황으로 전국의 경우 단독주택의 비중이 높으나, 아파트 비중이 증가 추세임
  - 전국 가구 추정치이므로, 단독주택 거주 비율이 높은 충남의 경우 상대적으로 단독주택 등 거주비율이 높을 수도 있음
  - 신체적 애로가 있으므로 시설의 무장애화(Barrier Free)가 쉬운 아파트에 비해 단독주택은 장애인 거주 애로 사항 발생 우려

〈표 6-23〉 장애인 가구의 주거 유형

(단위 : %)

구분	1995년		2000년		2005년		2011년	
	비율	추정치	비율	추정치	비율	추정치	비율	추정치
단독주택	74.9	-	63.5	827,939	51.9	1,009,183	47.7	1,166,152
아파트	13.3	-	22.8	297,535	33.7	655,304	39.9	973,930
연립주택	5.2	-	6.3	82,320	4.1	80,648	2.4	59,726
다세대주택	2.1	-	2.5	32,300	7	135,575	7.8	190,685
비거주용 건물	4	-	4.5	58,857	3	59,185	2	49,232
기타	0.5	-	0.4	5,759	0.3	4,896	0.1	2,717
계	100	952,720	100	1,304,710	100	1,944,791	100	2,442,442

주 : 단독주택에는 다가구용 단독주택 포함, 비거주용 건물은 상가, 공장, 점포, 여관 등, 기타는 비닐하우스, 움막, 판자집, 임시막사 등을 의미

자료 : 통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr>) 보건복지부 장애인실태조사 결과

- 기초수급자나 차상위 등으로 장애수당을 받고 있는 장애인들은 주거지원이 필요한 저소득층이라는 점에서 이들에 대한 실태조사 필요
- 충남의 경우, 전국 대비 5.4%에 해당하는 26,425명이나, 이는 장애수당을 지급받는 장애인이므로 실제 주거지원 대상은 이보다 더 많을 것으로 예상됨

〈표 6-24〉 장애수당 수급자 현황(2007~2009)

(단위 : 명)

구분	계	기초			보장시설			차상위		
		소계1	중증	경증	소계2	중증	경증	소계3	중증	경증
전국	486,642	349,088	142,705	206,383	41,238	30,876	10,362	96,316	31,781	64,535
	100.0	71.7	29.3	42.4	8.5	6.3	2.1	19.8	6.5	13.3
충남	26,425	17,648	7,686	9,962	3,060	2,449	611	5,717	1,889	3,828
	100.0	66.8	29.1	37.7	11.6	9.3	2.3	21.6	7.1	14.5
전국 대비	5.4	5.1	5.4	4.8	7.4	7.9	5.9	5.9	5.9	5.9

자료 : 통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr>) '09.12 기준, 16개 시도 제출자료 근거 작성

## 2) 문제점 및 과제

### (1) 중앙정부와 지자체 간 역할 분담

- 임대주택 정책은 중앙정부 중심으로 추진되어 왔으며, 임대주택 공급은 민간을 중심으로 건설되었음
- 정책의 경우 지자체 역할은 서울을 제외하면 다른 지역은 전무한 상태임
- 중앙정부가 주도하는 주택정책만으로 지역 주택문제 해결에는 한계가 있으며, 기존의 수도권 중심의 주택정책은 수도권 외 지역의 특성을 고려하지 못하고 있음
- 임대주택 정책의 주요 주체로서 역할 부여 필요
  - 중앙정부 : 장기적인 임대주택정책 방향과 정책 목표를 설정, 정책 수행에 필요한 핵심 제도 추진 및 재원 마련의 기틀 구축
  - 지자체 : 지역에 존재하는 임대주택 수요를 파악하고, 국가 임대주택 정책과 정합성 내에서 세부 전략을 모색, 지역 내 다양한 주거복지자원을 활용하기 위한 역량 강화 요구

### (2) 수요자 특성 및 주거욕구, 선호를 고려한 공급시스템

- 임대주택 재고 확충에 초점을 둔 임대주택 정책
- 수요자 특성 및 주거 선호와 욕구를 고려하여 공급 방향 설정
  - 수요자 특성과 선호에 맞는 공급시스템을 통하여 가구의 주거만족도를 향상시킴
  - 임대주택의 지속성을 위해서는 기존 공급자 위주의 공급시스템에서 수요자 중심의 공급 시스템으로 변화 필요

### (3) 지역적 특성에 맞는 주거유형 적용 및 개발

- 수요자 특성을 고려한 임대주택 공급
  - 농촌지역, 중소도시, 대도시 별 상이한 인구 및 가구 특성을 고려한 임대주택을 공급함
- 지역적 특성에 맞는 주거유형 적용 및 개발
  - 농촌, 도시 등 지역적 특성이 다른 충남의 경우, 임대주택 공급시 재고 주택의 활용 등 지역적 특성을 고려하여 신규 및 매입 임대주택의 적절한 배분 필요

**(4) 임대주택 수요 등 지역 주거실태에 대한 자료 축적 및 모니터링**

- 총량적인 수요 파악은 총량적인 임대주택 정책으로 연계됨
  - 보편적 복지 차원에서 주택정책을 수립하며, 지역별 임대주택의 수요, 선호도 조사가 지속적으로 필요함
- 지역 주거실태에 대한 전문적, 지속적 조사 및 모니터링 강화

**3) 목표와 추진전략****(1) 목표**

- 지속가능한 임대주택 정책 운영을 통한 도민의 주거안정
  - 주택보급률이 100%를 상회하지만 주거불안 상태에 놓여 있는 주거취약계층은 여전히 존재함
  - 주택경기에 의해 전·월세 시장의 불안정 할 경우, 일정 수준의 완충작용 필요

**(2) 추진전략**

- 지속가능한 임대주택 운영을 위한 방향 설정
  - 안정적인 임대주택 재고 확충 및 건실한 임대주택 관리
  - 지역적 특성을 고려한 임대주택 프로그램 발굴을 통한 재고 확충과 관리
  - 임대주택 운영에 있어 지자체의 역할 정립 등 주요 주체 역할 강화(중앙정부, 지자체, 민간 등)
  - 정책의 지속성을 위하여 임대주택 자원 확보 방안 수립
- 안정적인 임대주택 재고 확충
  - 저소득층 주거안정형 임대주택 재고 확충에 주력하며, 주택시장 상황을 고려하여 충남 도민의 내집마련 지원이 필요할 경우 자가지원 임대주택 공급도 고려
  - 임대주택은 신규 건설 중심으로 이루어지나, 충남의 지역별 특성을 고려하여 고밀 고층 공동주택(대도시)형, 빌라, 다세대 주택 형태의 저밀 공공주택(중소도시)형, 단독주택(소도시, 농촌)형 등 지역별 적정 주거유형을 고려함

- 건실한 임대주택 관리
  - 증가하는 임대주택 재고에 대응하여 합리적이고 효율적인 재고 관리 시스템 구축이 필요
  - 물리적 주거환경 관리 : 주택 노후가 예상되는 영구임대주택(1990~1995 준공), 향후 노후화 대응이 필요한 국민임대주택(1995년 이후 준공)에 대한 물리적 주거환경 관리가 필요
  - 입주자의 주거만족도 제고를 높이기 위한 다양한 관리체계 구축으로, 임대주택 정책의 효과와 입주자의 주거만족도를 높임
  - 커뮤니티 활성화를 위하여 저소득층 집단화에 대한 내부적 문제(가구주 고령화로 인한 활기 부족) 및 외부적 문제(집값 하락, 교육환경 애로 등 부정적 인식)를 해소하여, 임대주택이 지역사회에 필요한 시설로 인식될 수 있도록 함

#### 4) 도 추진정책 및 사업

##### (1) 임대주택 공급

- 신규 공공임대주택 건설
  - 도시지역을 중심으로 접근성이 좋으며, 직주근접을 실현할 수 있는 입지에 신규 공공 임대주택을 확보
  - 영구임대주택 및 국민임대주택을 저소득층 주거안정을 위해 공급
- 신규 공공임대주택 확보
  - 부도임대주택, 건설 중 부도임대 주택, 도시정비사업 임대주택 등을 통해 신규 공공임대 주택을 확보
- 기존 영구임대단지 신축
  - 기존 영구임대단지의 경우 용적률이 낮아 영구임대주택의 증축이나, 공터에 영구단지 건설 등의 가능성을 검토

##### (2) 재고 주택의 임대주택 활용

- 재고주택의 도시형 임대주택 활용
  - 기존 주택의 적정 수준 유지 및 양질의 주택을 임대주택으로 활용할 수 있도록 최저주거 기준에 맞는 재고주택 개보수

- 재고주택의 전원형(혹은 농촌형) 임대주택 활용
  - 귀농자를 위한 전원형 임대주택으로 활용
  - 이주자의 생계와 가구특성을 고려하여 집단형 보다는 단독주택 형태의 임대주택 도로, 전기 등 생활 인프라가 구축된 빈집 등을 활용하여 이주가구에게 임대함

### (3) 지역 주거복지 자원 발굴

- 주거복지 관련 네트워크 구축
  - 공공이 주도하는 것이 아니라 수평적이고 동등한 네트워크 형태의 조직을 구축
  - 다양한 주거복지 자원을 파악하여 임대주택과 상호유기적인 관계를 유지시킴
- 임대주택으로 활용 가능한 주택 발굴
  - 도시지역(도시형 임대주택을 위한 재고주택) : 도시 인프라 구축 여부, 주택에 대한 소요 검토, 주택의 수준을 조사함. 매입 임대주택이 여의치 않을 경우 전세임대주택으로의 활용 여부 검토
  - 농촌지역(전원형 임대주택을 위한 재고주택) : 필수 인프라 점검, 주택에 대한 소요 검토, 개보수 및 신축 대상주택을 조사함
  - 고령자를 위한 임대주택은 무엇보다도 무장애 설비가 중요

### (4) 공공임대주택 유지 관리

- 임대단지 관리
  - 물리적 건축물 관리 : 임대주택은 분양주택에 비해 건물의 노후 정도가 더욱 심각할 수 있으며, 비용 부담도 고려해야 함
  - 특히 영구임대단지는 준공 후 20년이 지나거나 도래하고 있어, 장기수선이 필요할 수 있으며, 지속적으로 관리가 필요함
  - 커뮤니티 관리 지원 : 임대단지에 대한 지원이나 활성화에 관심을 가지고 있는 지역 활동가, 비영리단체 등을 연계하고 구축된 네트워크 내에서 개별 사업 등 제안 및 임대단지 저소득층 입주자 자활을 위한 프로그램 발굴 등
- 재고 매입임대주택 관리
  - 물리적 건축물 관리 : 상주한 관리인이 없어 상시적인 건축물의 관리가 이루어지지 않으므로, 임대주택에 대해 책임성을 가진 관리주체는 필요함
  - 커뮤니티 관리 지원 : 재고 매입임대주택은 임대단지와 달리 주변에서 쉽지 인식하지 못하는 만큼 임대단지 수준의 지원이 이루어지 않을 수 있으므로, 일상생활에 어려움이나 자활을 위한 도움이 필요한 경우가 있는지 관심을 지속적으로 가질 필요가 있음

5) 실행계획

- LH, 충남개발공사와 협력 하에 중장기 계획을 수립, 시행

〈표 6-25〉 임대주택 공급 분야 추진정책 및 주요사업

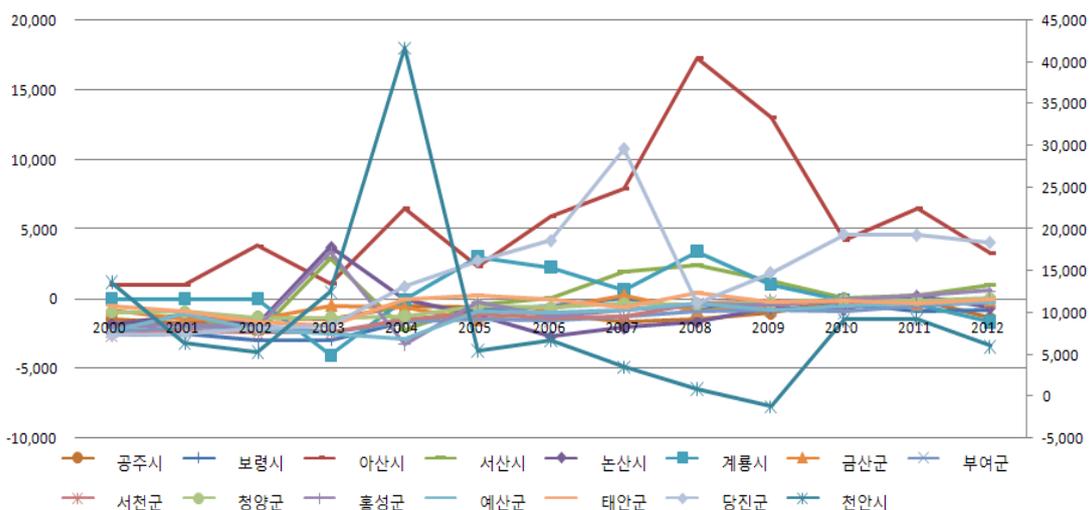
시책명	사업명	사업내용
임대주택 공급	신규공공임대주택 건설	· 접근성, 직주근접을 고려한 입지에 신규 공공임대주택 공급 · 저소득층 주거안정을 위한 영구임대주택, 국민임대주택 공급
	신규공공임대주택 확보	· 부도임대주택, 건설 중 부도임대 주택, 도시정비사업 임대주택 등을 통해 신규 공공임대주택 확보
	기존영구임대단지 신축	· 영구임대주택의 증축, 공터에 영구단지 건설 등의 가능성 검토
재고 주택의 임대주택 활용	도시형 임대주택	· 최저주거기준에 맞도록 재고주택 개보수
	전원형 임대주택	· 이주자를 위한 전원형 임대주택(단독주택 형태) 공급
지역 주거복지 자원 발굴	주거복지관련 네트워크구축	· 수평적이고 동등한 네트워크 형태의 조직을 구축 · 지역 내 주거복지 자원 파악, 상호유기적인 관계 유지
	임대주택으로 활용 가능한 주택 발굴	· 매입 임대주택이 어려울 경우, 전세임대주택으로의 활용 검토 · 개보수를 통해 임대주택으로 공급 가능한 빈집 검토
공공임대주택 유지 관리	임대단지관리	· 장기수선이 필요한 부분을 고려, 지속적인 관리 · 지역 활동가, 비영리단체 등을 연계한 네트워크 구성 · 임대단지 저소득층 입주자 자활을 위한 프로그램 발굴
	재고매입임대주택 관리	

## 6. 주택시장 안정화

### 1) 현황 및 여건

#### (1) 대규모 개발계획 추진의 영향

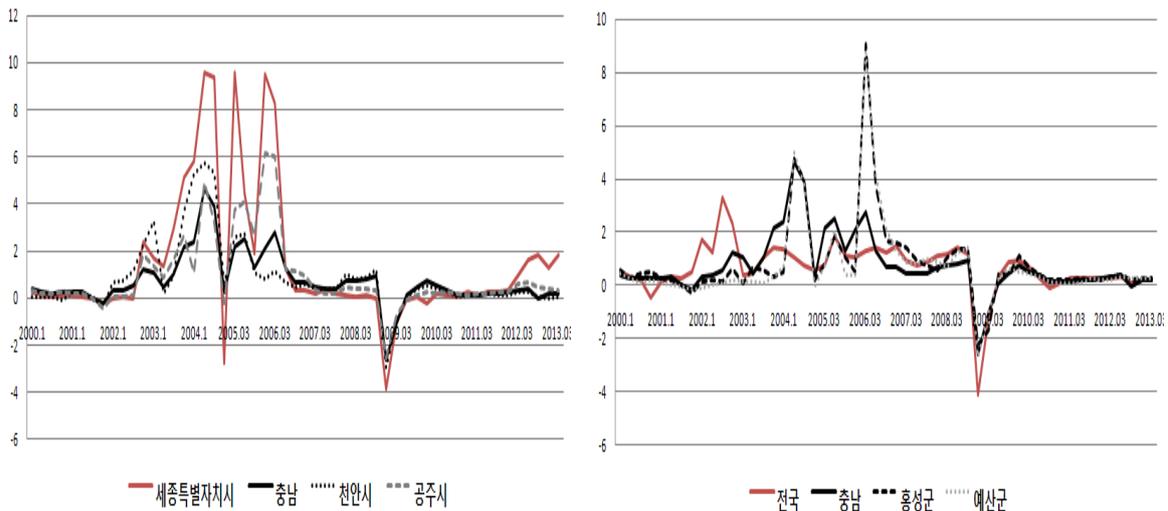
- 세종특별시 건설, 내포신도시 개발에 따른 주변지역 영향
  - 지역혁신의 거점으로서 수도권과 비수도권간의 불균형을 개선하기 위한 세종시의 개발이 이루지고 있으며, 충남의 경우 지역균형발전을 위한 충남도청 이전 신도시인 내포시 건설이 추진되고 있음
  - 이러한 충남지역의 대규모 개발은 인구이동의 원인이 되며 주변지역 지가를 상승시키는 등의 개발압력을 가중시킴
- 대규모 개발지나 주택공급지, 일자리 풍부한 지역으로 유입됨
  - 세종특별시가 출범한 2012년 충청남도의 순 전입은 감소하였으며, 세종시로 인구유입이 크게 증가함
  - 천안, 아산, 당진, 서산 지역을 중심으로 순 전입인구 증가가 이루어지고 있지만, 공주, 예산, 부여 등은 인구유출이 지속되고 있음
  - 내포신도시 인근의 예산 지역은 최근 유출인구 감소세를 보이고 있으며, 세종시 인근의 공주지역은 2012년 순 유출인구가 크게 증가하였음



자료 : 통계청

〈그림 6-7〉 지역별 순전입인구 추이

- 인구유입지역 토지 가격상승과 활발한 거래가 이루어지고 있음
  - 전국 지가 변화와 차별적이며 세종시 인근지역은 세종시의 지가변화에 영향을 받고 있음
  - 2004년 전후로 천안시의 가격 상승폭이 공주에 비해 크게 나타났으나, 2005년 이후 천안보다는 공주시의 지가 상승폭이 더 크게 나타남
  - 최근 세종시 지가가 상승세를 보이고 있으며, 충남 전체 지가변화보다 공주시의 지가 변동이 더 크게 나타남
  - 홍성과 예산군의 지가는 유사하게 변화하고 있으며, 2004년 지가는 세종시 등 대규모 개발계획과 관련 지역의 지가가 크게 상승하였음
  - 2006년에는 도청이전과 관련이 있는 홍성군과 예산군의 지가가 큰 폭으로 상승하였으나 최근 지가변화는 충남 지가변화와 유사하게 나타남

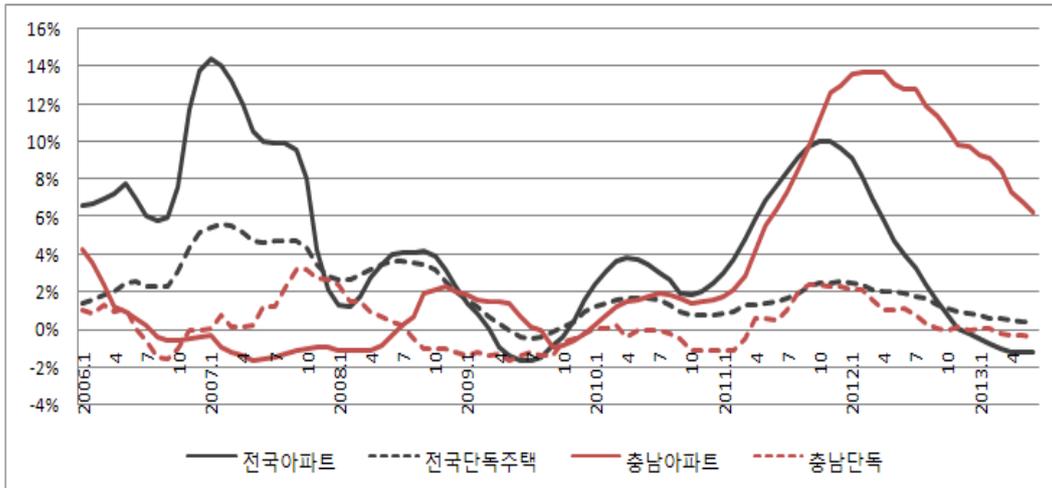


자료: 온나라 부동산포털

〈그림 6-8〉 세종시 및 내포신도시 인근지역 지가변화

(2) 주택가격 및 거래현황

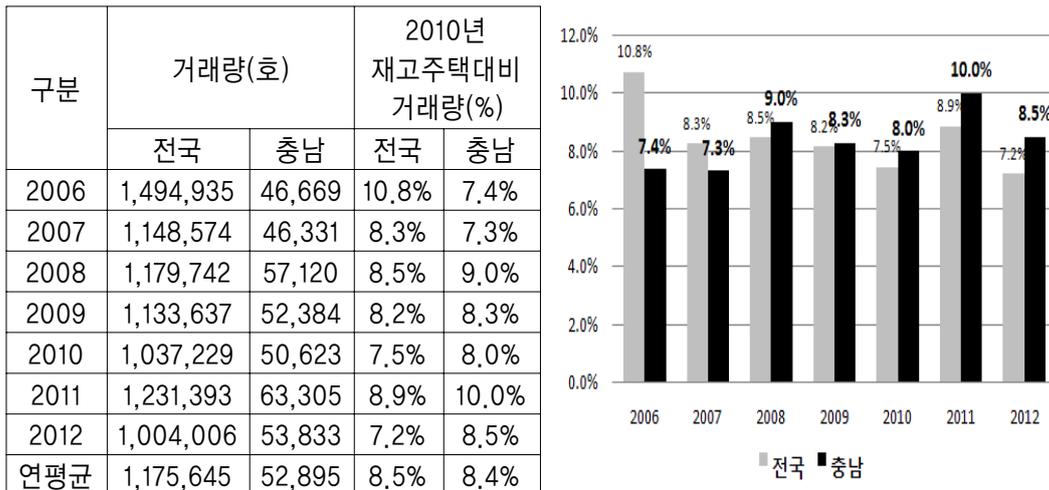
- 주택 가격의 경우 2011년 말 이후 충남의 주택가격 상승폭이 전국에 비해 크게 나타남
  - 금융위기 이전까지 전국의 아파트 가격 상승은 2007년 초에 최대 14%이상(전년동기 대비) 상승한 반면, 충남은 4%미만으로 상대적으로 낮은 수준을 보였음
  - 그러나 2011년부터 충청남도의 아파트 가격이 크게 상승하면서 전년동기 대비 14% 상승하여 전국 10%수준 보다 더 큰 폭으로 상승하였음



자료: KB국민은행

〈그림 6-9〉 유형별 매매가격 변화율(전년동기대비)

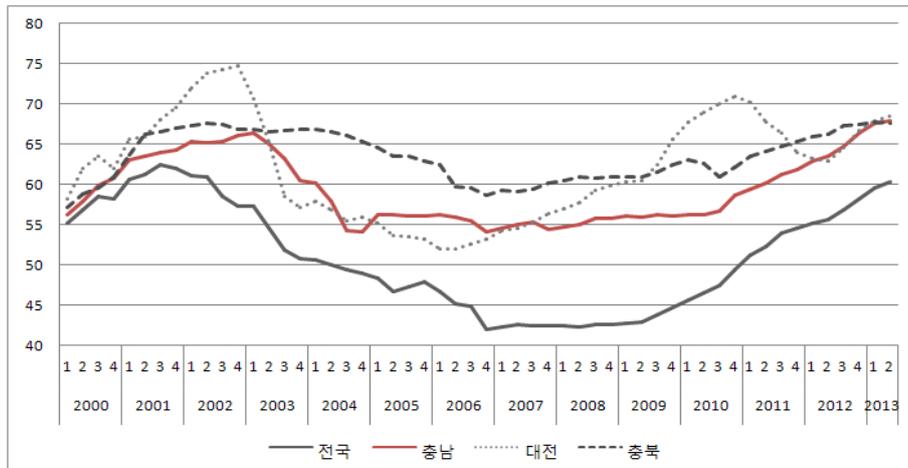
- 전국 주택거래량은 감소하는 추세이나, 충남의 주택거래량은 상대적으로 높은 수준을 유지하고 있음
  - 2010년 기준 재고주택 대비 연간 거래량의 비중은 전국은 감소세를 보이지만, 충남은 증가세를 보이고 있음
  - 2011년과 2012년 아파트가격이 크게 상승한 시기 주택거래가 증가하였음. 과거 2008년과 2009년 주택가격이 상승한 시기에도 주택거래가 크게 증가



자료 : 온나라부동산포털, 연기균을 제외한 주택거래량

〈그림 6-10〉 주택 거래량

- 매매가에 비해 전세가격의 상승세가 더 크게 나타남<sup>17)</sup>
  - 2010년 이전에 비해 2010년 이후 가격상승폭이 더 크게 나타남
  - 세종시가 인접한 천안이나 공주의 가격변화는 차별적으로 진행되어 왔음
  - 2010년 이전까지 공주는 매매가격이 하락하는 추세를 보였으나 2010년 말 이후 상승세로 전환
- 전세가격 상승세 지속되면서 전세가율 상승세 지속
  - 2003년 매매가 대비 전세가율은 최대 66%를 기록. 최근 전세가격의 상승폭이 매매 가격상승폭보다 크게 나타나면서 2013년 68%수준까지 상승.
  - 대전의 경우 주택가격 하락폭이 크게 나타나면서 2003년 75% 수준까지 상승. 2010년 하반기 전세가격이 크게 상승하면서 70%를 넘었음.
  - 천안시와 계룡시 전세가격이 크게 상승하면서 70%를 넘었으며, 서산과 아산시는 최근 전세가율이 가파르게 상승



자료: 부동산 114

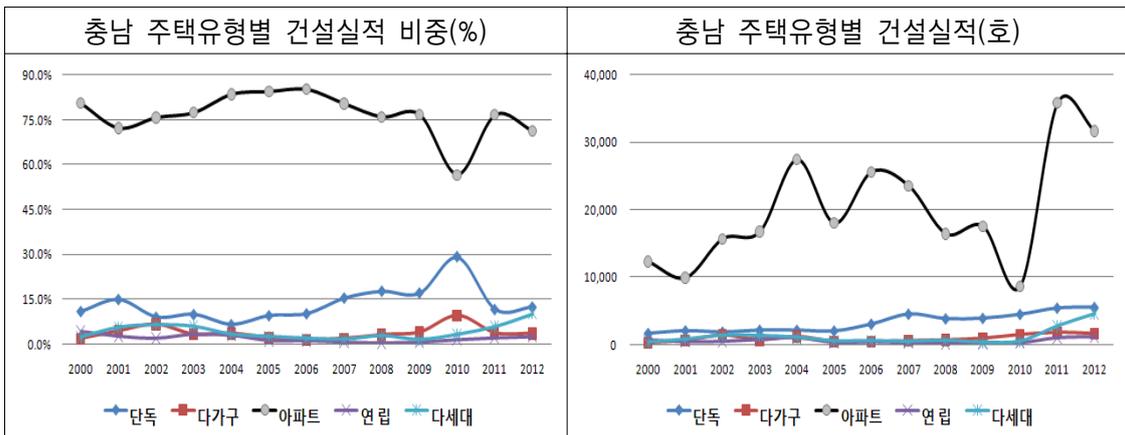
〈그림 6-11〉 매매가 대비 전세가 비율 변화

### (3) 주택 공급

- 아파트 공급 증가와 단독주택 공급 꾸준히 유지
  - 아파트 중심의 공급되고 있으며 최근 다세대 공급 증가 함
  - 금융위기 이후 2008년~10년 아파트 공급은 잠시 위축되었으나, 2011년과 12년 크게 증가

17) KB국민은행 지수자료는 모든 시군구의 자료를 제공하지 않음. 충남의 경우, 천안, 공주, 아산, 논산만 제공.

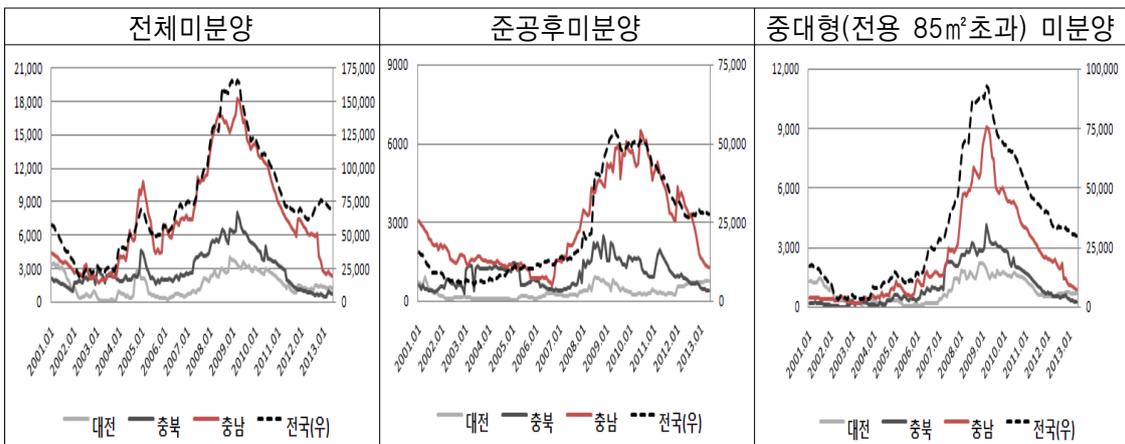
- 단독주택의 공급은 2005년 2천호 수준에서 2006년 3천호 이상으로 증가하였으며, 2012년 5천호 수준으로 꾸준하게 공급량이 증가하였음
- 단독주택은 지속적으로 공급되고 있으며 이러한 단독주택의 수요는 노후주택의 교체, 귀농 또는 귀촌가구의 수요로 판단됨



자료: 온나라부동산포털

〈그림 6-12〉 충남지역 주택유형별 건설실적

- 미분양은 빠르게 감소하고 있음
  - 금융위기 이후 최대 2008년말 급증하여 2009년 18천호에 이르렀으나 2013년 3천호 이하로 크게 감소하여 전국 미분양 감소폭에 비해 빠르게 감소함
  - 리먼브라더스의 파산이후 주택시장이 크게 위축되었으나 수도권에 비해 미분양 소진이 빠르게 나타남
  - 이러한 이유는 수도권에 비해 수요가 상대적으로 큰 것으로 판단되며, 주택가격이 수도권에 비해 상대적으로 낮아 구매 부담이 상대적으로 덜한 것이 요인이라고 판단됨



자료: 온나라 부동산포털

〈그림 6-13〉 미분양 추이

## 2) 문제점 및 과제

### (1) 대규모 개발에 따른 주변지역 차별적 영향

- 대규모 개발지 주변의 과소지역의 경우 인구 유출 가능성 높음
  - 대규모 개발로 인해 인근 소도시나 저개발 지역의 인구유출에 영향을 미칠 수 있음
  - 세종시와 같이 개발규모가 큰 지역에서 인근지역에 영향을 미침
- 과열 우려 지역의 안정적 수급관리 필요
  - 충남으로 유입되는 인구가 많았던 시기에 가격이 크게 상승한 것으로 나타남
  - 자연증가에 의한 인구 증가보다는 이동에 의해 유입되는 인구에 따라 영향을 받고 있음을 유추 할 수 있음
  - 과열우려지역의 경우 인구유입 변화에 따른 주택공급이나 가격변화 등을 모니터링하면서 안정적 수급이 이루어질 수 있는 체계마련 필요

### (2) 수요자 중심의 소규모 공급 필요성 증가

- 수요자 특성에 맞는 공급체계 구축
  - 주택보급률이 크게 증가하면서 과거와는 차별적인 수요특성을 보이고 있음. 점차 주택 구매자들은 주택 투자 가치보다는 주거 가치를 중시하는 경향으로 변화
  - 선호하는 주거지와 주택유형이 다양화, 세분화 지속될 것으로 전망되고 있으며, 수도권에서 지방으로 귀촌, 귀농하는 가구가 증가하고 있음
  - 특히 충남권에 유입되는 인구 중에서 수도권에서 상대적으로 자산수준이 높을 것으로 예상되는 이주자들의 귀농, 귀촌이 이루어지고 있음
  - 도내 거주하고 있는 주민이 선호하는 주택의 특성과 함께, 외지에서 유입되는 인구의 특성을 파악하여 적절한 주거를 제공할 필요
- 소량의 공급방식으로 전환
  - 수요자별 특성을 고려한 소량 공급체계 구축과 지원이 필요하며, 소비자의 특성을 고려한 다양한 유형의 주택공급과 함께 부동산 금융을 활용한 주택시장의 활력 유지 필요

### (3) 글로벌화에 따른 주택 및 부동산 시장 관리

- 외국인 투자와 거주수요에 대응한 시장 관리
  - 충남에 거주하는 외국인은 4만8천여명으로 비수도권 중에서는 경남에 이어 두 번째로 많은 외국인이 거주하고 있음

### 3) 목표와 추진전략

#### (1) 목표

- 주택시장 변화에 대응하는 주택 공급체계 구축
  - 도내 주택시장은 과열이 우려되는 지역보다는 정체된 지역이 더 많으며, 지역 주택시장 회복을 위해서는 지역경제 활성화가 동반될 필요가 있음
  - 정주여건을 개선하고 일자리를 확보하는 노력이 함께 이루어질 필요가 있음
  - 과열 우려 지역의 경우 안정적 공급관리를 위하여 입주예정인 주민들이 생활에 필요한 시설을 조기에 완료하여 인근지역에 임시적으로 거쳐하여 주변지역 임차시장의 불안 요인을 차단할 필요가 있음
  - 외부에서 유입되는 인구, 가구의 특성을 파악하여 안정적인 정착과 지역주민과의 화합을 유도할 수 있는 모니터링 및 대응체계 구축이 필요

#### (2) 추진전략

- 대규모 개발지역 주변지역과 연계 관리
  - 지역간, 산업간 연계가 미흡한 경우 오히려 지역발전의 저해요인으로 작용할 수 있으며, 주변의 낙후지역의 인구나 경제가 위축되는 것을 방지하고 동반 성장할 수 있는 기회가 될 수 있도록 연계 관리체계 구축
- 과열 우려 지역의 안정적 공급관리 체계 마련
  - 대규모 개발지역과 인접지역 모니터링을 실시하고 과열 우려 지역의 안정적 공급관리 체계를 구축함
- 부동산금융을 활용한 활력 제공
  - 도내 유휴지, 방치되고 있는 토지(건축물)를 대상으로 사업성을 검토하여 사업이 가능한 지역을 중심으로 부동산금융을 활용하여 활력을 제공. 신탁개발이나 관리신탁, 리츠 등을 활용
- 다양한 주체가 참여하여 지역 활력 유지
  - 유입되는 인구, 가구의 특성과 주거에 대한 선호 등을 파악하고, 주민들과의 공동체를 조성하기 위해 필요한 사항을 검토하여 지역의 매력도를 높일 수 있는 체계 마련

#### 4) 시책 및 사업제안

##### (1) 주택경기 위축지역 활력 제공

- 개발지역과 연계한 주거시설 개선
  - 대규모 개발계획 수립지역, 인근지역의 기반시설을 지연되지 않도록 관리
  - 기 계획된 시설 중에서 개발지역과 인근 과소지역간 연계하여, 개발인접지역의 인구 유출을 최소화 시킬 수 있도록 인접지역에 정주기반시설을 우선 공급
- 유입인구-지역주민간 공동체 기반 조성 연구
  - 도내로 유입되는 연령층이 점차 높아지고 있으며, 많은 수가 수도권에서 유입되고 있음
  - 이들의 안정적 정착과 지속적인 유입 유도가 필요하며, 이주민의 주거안정을 위한 주택 공급을 지원하고 인구유입을 유도할 수 있는 정주환경 조성
  - 원활한 인구유입이 지속되기 위한 유입주민과 지역주민 간의 공동체가 형성되도록 관련 연구와 지원노력이 필요함
- 외국인의 투자 참여를 통한 부동산시장과 지역경제 활력 지속 유도
  - 법무부의 부동산 투자이민제나 공익사업 투자이민제 등 유사 프로그램과 연계하여 지역내 낙후지역의 개발을 유도할 필요가 있으며, 지역내 적절한 정주환경을 조성하고 지역의 매력도를 높이는 여건을 마련함

##### (2) 주택시장 과열 우려 지역의 안정적 수급관리 체계 마련

- 조사 연구와 지속적인 모니터링
  - 적절한 정책적 대응 기반을 구축하기 위해서는 지역에 대한 정확한 조사와 연구를 토대로 적절한 대응 방안을 마련해야 한다는 점에서, 해당 지역에 대한 면밀한 조사연구 및 시장 모니터링이 이루어져야 함
  - 부동산 시장에 대한 조사와 수요자인 주민 등 수요와 향후 예상되는 공급 간의 문제점에 대한 검토와 대응 방안을 마련할 필요 있음
  - 세종시를 포함한 대규모 개발 인근지역으로 이주하는 기관 종사자, 이주하고자 하는 수요 등 건설과정과 사업 종료 이후에도 나타날 변수가 다양하다는 점에서 인근지역 영향에 대한 지속적인 모니터링이 필요

- 안정적 수급을 위한 정보체계 마련
  - 개발지역과 주변지역에 대한 정보를 원활히 제공하여 수요자나 주택 등 공급자가 수급을 정확하게 파악하고 대응할 수 있는 체계를 마련

### (3) 부동산 금융을 활용한 주택시장 활력 유지

- 리츠, 신탁 등 금융을 활용한 지역내 주택시장 활력 제공
  - 지자체가 보유한 유희지를 활용하여 저렴하게 공급, 임대하는 경우 토지비용을 절감할 수 있음
  - 기존 개발시 금융비용이나 토지가격이 높아 사업성 확보가 어려웠지만, 지자체가 보유한 유희지를 저렴한 토지임대료로 제공하여 사업성을 확보할 수 있음
- 유희지의 사업성 검토와 시범사업 추진
  - 유희지내 민간자본을 활용하여 ① 임대주택공급이나 ② 유희지내 민간의 주택과 일자리 고용기능(상업, 업무용) 연계한 개발 ③ 유희지내 공공임대주택 공급(민간 신탁개발과 관리) 등 개발가능성 검토와 시범사업 추진

## 5) 실행계획

- 사업주체별 역할 분담을 통한 효율성 높임
  - 현장 밀착형 사업과 일반농산어촌개발사업(포괄보조사업)에 의한 농어촌지역개발사업과 관련된 사업은 시군이 주체가 되어 추진
  - 시장의 관점에서 필요한 사업은 민간이 사업 주체가 되고, 이를 행정지원하는 형태로 추진
  - 새로운 정책의 구상과 적용은 충남도가 주체가 되어 추진하되 시군 및 민간의 협력을 얻어 추진
- 실행가능성과 적용가능성을 고려한 사업추진
  - 즉시 추진이 가능한 사업은 2013년부터 추진하고 사업추진을 위한 구상 및 계획 등이 필요한 사업은 2014년이나 2015년부터 추진

〈표 6-26〉 주택시장 안정화 분야 추진정책 및 주요사업

시책명	사업명	사업내용
주택경기 위축지역 활력 제공	개발지역과 연계한 주거시설 조기 개선	· 개발인접지역의 인구유출 최소화를 위해 인접지 역에 정주기반시설을 우선 공급
	외국인의 투자 참여를 통한 부동산시장과 지역경제 활력 지속 유도	· 부동산 투자이민제, 공익사업 투자이민제 등 유사 프로그램과 연계하여 지역 내 낙후지역의 개발 유도
	유입인구-지역주민간 공동체 기반 조성연구	· 인구유입을 유도할 수 있는 선호하는 정주환경 조성 · 유입주민-지역주민 공동체 형성 지원
주택시장 과열 우려 지역 안정적 수급관리	주변지역 모니터링	· 부동산 시장 조사, 수요와 공급간의 문제점 검토
	주택수급관리 시스템 구축	· 공급자가 주택 수요를 정확하게 파악하고 대응 할 수 있는 체계를 마련
부동산 금융(리츠, 신탁 등)을 활용한 주택시장 활력 유지	유휴지 사업성 검토	· 지자체가 보유한 유휴지 활용, 공급 방안 검토
	시범사업추진	· 유휴지 내 민간자본 활용, 주택+일자리 연계 개발, 임대주택 개발 등 시범사업 추진

## 7. 건설자재 수급계획

### 1) 주택 총 공급량 및 연도별 공급량

- 본 계획의 주택공급 및 수요예측에서 제시된 바와 같이 향후 10년간의 총남의 주택공급 총량은 총 22만호의 공급이 필요함
- 매년 2만여 호의 주택이 공급되어야 하며, 기 계획에 따른 주택공급 잠재량을 고려한다면, 매년 8천~1만 8천호의 주택이 신규공급 되어야 함
- 본 계획에서는 주택공급 예측에 따라 년 21,983호의 주택 공급을 감안한 건설자재 수요를 도출함

### 2) 호당 수요량 추정

- 본 계획에서는 2022년까지의 주택공급 총 수를 219,830호로 설정하고 매년 21,983호의 증가분이 발생할 것으로 추정
- 주요 주택자재는 시멘트, 레미콘, 철근, 골재 기준으로, 각 자재의 호당 수요량을 추정하면 시멘트는 11.934톤/호, 레미콘 102.281m<sup>3</sup>/호, 철근 10.063톤/호, 골재 14.609m<sup>3</sup>/호가 소요됨

〈표 6-27〉 호당 주택자재 수요

구분	시멘트	레미콘	철근	골재
호당수요	11.934톤/호	102.281m <sup>3</sup> /호	10.063톤/호	14.609m <sup>3</sup> /호

자료 : 충청북도 주택종합계획에서 재인용

- 이를 바탕으로 연평균 소요량을 산정하면 시멘트 262.35톤, 레미콘 2,248.44m<sup>3</sup>, 철근 221.21톤, 골재 321.15m<sup>3</sup>/호가 필요함

〈표 6-28〉 주택자재 수요추정

구분	건설호수	시멘트	레미콘	철근	골재
총공급량	219,830	2,623,451.2톤	22,484,432.2m <sup>3</sup>	2,212,149.3톤	3,211,496.5m <sup>3</sup>
연평균공급량	21,983	262,354.1톤	2,248,443.2m <sup>3</sup>	221,214.9톤	321,149.6m <sup>3</sup>

### 3) 주택건설자재 수급계획

- 2013년 전국적으로 주택건설자재 공급에 있어 시멘트는 47,930천톤, 레미콘은 109,793천m<sup>3</sup>, 철근은 9,870천톤, 골재는 210,175천m<sup>3</sup>로 충남의 주택공급 추정량은 전국 대비 비중이 낮아 수급에 어려움이 없을 것으로 판단됨
  - 2013년 대한건설협회의 건설자재 수급전망에 있어 시멘트, 철근, 골재는 각각 전년대비 0.2%, 2.6%, 1.4% 증가를 보였고, 레미콘에 있어서는 4.9%감소를 나타냈으나 전체적인 수급에 있어서는 큰 문제를 나타내지 않음

〈표 6-29〉 주택자재 수요량

구분	시멘트	레미콘	철근	골재
2013년 공급전망	47,930,000톤	109,793,000m <sup>3</sup>	9,870,000톤	201,175,000m <sup>3</sup>
전년비 증감율	0.2%	-4.9%	2.6%	1.4%
충남 연평균수요량	262,354.1톤	2,248,443.2m <sup>3</sup>	221,214.9톤	321,149.6m <sup>3</sup>
연간 충남수요비중	0.55%	2.05%	2.24%	0.16%

자료 : 대한건설협회, 2013년 건설경기 및 건설자재 전망에서 재정리

## 8. 충남형 주택 프로그램 및 사업

### 1) 충남형 주택 프로그램 도출

#### (1) 주택 및 주거와 관련된 주요 특성과 이슈

- 주택 관련 통계, 실태조사와 전문가 워크숍 등을 통해 충남의 주택과 주거관련 둘러싼 주요 특징을 살펴보면 다음과 같음
- 인구 및 가구의 사회적 변화특성으로 고령화, 1인가구의 증가, 아파트 수요가 높은 가운데, 다양한 주택유형의 요구가 나타남
  - 사회적으로는 에너지 절약 주택에 대한 관심 증대와 주택정책을 추진함에 있어 과거 시장에서의 정부의 적절한 역할 중시에서 시장과 정부, 그리고 시민단체 등 주민의 역할을 포함한 협력적 거버넌스가 중시됨
  - 획일화된 주택 공급이 아닌 거주자의 특성에 맞춘 디자인과 설계가 중요해지고 있으며, 지역 주민이 주체가 되어 참여하는 사례가 나타나고 있음
- 주택공급과 관리적 측면에서는 주택보급률이 지속적으로 증가하고, 그 유형은 아파트 위주로 변화되고 있으며, 다양한 유형의 제도 도입과 요구가 나타남
  - 공급은 확대되고 있지만 주택정보에 대한 체계적 구축이나 서비스가 이루어지지 않고, 특히 민간공동주택의 투명한 관리, 공공임대주택의 관리부실 등의 문제적 지속적으로 나타나고 있음
  - 재개발, 재건축, 리모델링 등으로 기존 주택을 정비하여 다양한 수요에 맞는 주택을 공급하고, 이를 관리하는 방향으로 주택정책의 흐름이 바뀌고 있음
- 충남은 도시와 농어촌의 성격이 공존하고 있는 지역으로 도시 내에서도 많은 격차를 나타내고 있음
  - 충남은 전국과 비교하면 주택의 양적인 특징은 나쁘지 않지만, 주거환경 만족도 측면에서는 상대적으로 불만족하고 있는 것을 알 수 있음
  - 내포신도시 등 신규개발이 진행되고 있는 반면, 주택 및 주거환경의 악화 등의 기존 도심의 쇠퇴 문제가 대두됨
  - 농촌은 고령화에 따른 한계마을이 증가하고 있는 반면, 도시 지역은 가구의 분화와 다양화로 주택수요가 증가하고 있음
  - 소득계층 및 생활패턴의 분화가 주거지 분리로 이어지는 문제가 나타남

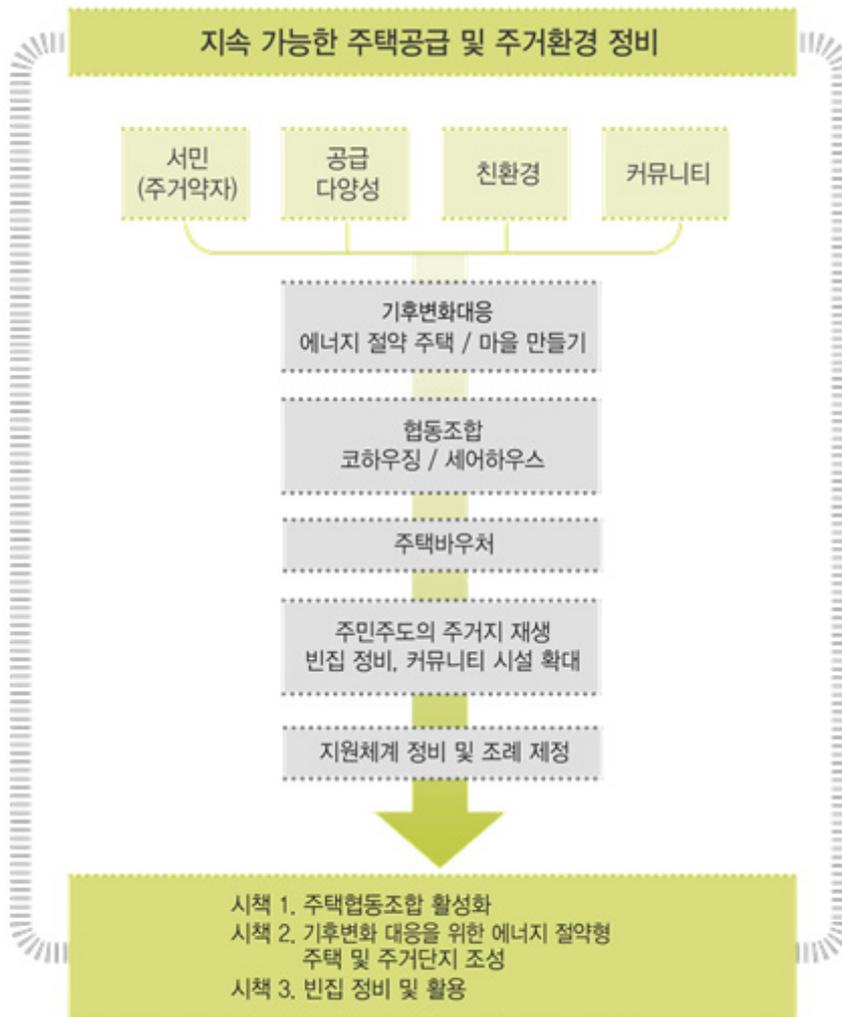
〈표 6-30〉 충남의 주택 및 주거환경 특징

구분	주요내용	이슈 정도		세부내용
		국가	충남	
인구·가구 사회변화	고령화	●	●	• 고령화율 충남 15.5% > 전국 11.3%
	1인 가구 증가	●	●	• 1~2인 가구비율 충남 56.0% > 전국 48.1% • 평균 가구원수 충남 2.5명 < 전국 2.7명
	수요 다양화	●	○	• 고령자, 1인 가구, 귀농귀촌가구 증가 • 외국인 가구 증가 1,689가구 → 7,845가구 • 도시형생활주택, 오피스텔 수요 증가
	에너지 위기	●	●	• 원전 가동 중단, 전력 공급(black out) 위기 • 전력가격 상승, 고유가 등 에너지 비용 증가 -전력가격 현실화 문제 제기 등 • 친환경, 에너지 고효율 주택 관심 증가
	거버넌스 중요성	●	●	• 공공+민간 협력 사례 증가 • LH, 시민단체, 거주민 협의체 구성 -LH '주거복지 거버넌스 제도' 시행(2012~)
주택공급과 관리	주택보급률증가	●	○	• 주택보급률 99.3% → 107.8% • 인구 1천명 당 주택 수 317.1호 → 398.0호
	공급의 획일화	●	●	• 아파트 중심의 주택 공급 -아파트 비중 32.7% → 47.7% • 신규 주택 공급 중심, 재건축·재정비 시행X
	정보 및 관리부실	●	●	• 미분양, 빈집 등 종합정보 시스템 부재 • 재건축 및 재개발 추진 미흡
	민간역할 증대	●	○	• 셰어 하우스, 주택협동조합 등 관심 증대 • 준공공임대 등 민간참여 활성화 정책 추진
주거환경과 격차	낮은 주거환경만족도	○	●	• 충남 주거환경만족도 2.8(4점 만점) -16개 시도 중 15위
	커뮤니티의 약화	●	●	• 고령화에 따른 농촌 한계마을 증가 • 소득계층 및 생활패턴 분화 → 주거지 분리
	지역간 주거격차	○	●	• 도시 vs 농촌, 북부권 vs 남부권 -주택유형, 연면적, 소득, 주거서비스 등
	도심주거의 쇠퇴	○	●	• 도시 확장에 따른 구도심 쇠퇴 • 산업구조 변화에 따른 낙후지역 발생 • 기성시가지 재활성화, 도시공간구조 기능재편

주 : 세부내용의 통계데이터는 2010년을 기준으로 하며, 변화를 나타내는 경우는 2000년→2010년의 10년간 변화를 제시하였음

(2) 주요이슈에 따른 시책 도출

- 주택 및 주거 관련 정책의 변화 및 충남의 특성 등을 종합하여, 전문가 워크숍, 자문회의 등을 거쳐 도출된 이슈와 이를 실현하기 위해 충남도가 단기 및 중장기적으로 추진해야하는 과제 등을 종합하여 다음과 같이 3가지 주요 시책을 제시함
  - 시책1 : 주택협동조합 활성화
  - 시책2 : 기후변화 대응을 위한 에너지 절약형 주택 및 주거단지 조성
  - 시책3 : 빈집 정비 및 활용



〈그림 6-14〉 이슈 및 시책 도출 과정

(3) 시책 및 사업 체계

- 도출된 주요이슈 등을 고려하여 충남도가 단기, 중·장기적으로 중점을 두어 추진할 필요가 있는 3개 시책과 9개 세부 사업을 제안함
  - 충남형 바우처는 국가차원에서 시행되는 바우처가 확정된 이후 재검토 예정임
- 제안된 사업은 충남도가 주택 및 주거를 둘러싼 이슈와 문제점을 해결하고자 제안된 사업으로 실천을 위해서는 보다 깊이 있는 심화 연구와 이를 바탕으로 지역사회 공감의 병행되어야 할 것임

〈표 6-31〉 시책과 주요사업

시책	주요 사업(제안)
코하우징-협동 조합주택활성화	① 코하우징-협동조합주택 활성화를 위한 지원체계 구축
	② 코하우징-협동조합주택 활성화 시범사업 - 내포신도시 코하우징-협동조합주택 조성사업 - 도시형 코하우징-협동조합주택 건설사업 - 1인가구형 코하우징-협동조합주택 건설사업 - 농촌형 코하우징-협동조합주택 건설사업 - 상생산단 연계 코하우징-협동조합주택 건설사업
기후변화 대응을 위한 에너지 절약형 주택 및 주거단지 조성	③ 주택에너지 효율 개선 - 노후주택 단열개선 사업
	④ 주택신재생에너지 생산 - 주택 신재생에너지 활성화 사업
	⑤ 에너지 자립마을 - 에너지자립마을 전환 사업(기존주택)
	⑥ 에너지 자립마을 - 에너지 저소비형(자립) 주거단지 사업
	⑦ 에너지 자립마을 - 에너지자립 섬 만들기 사업
빈집 정비 및 활용	⑧ 빈집 정비 및 활용을 위한 제도 정비
	⑨ 외부인 유입 및 활성화 거점 조성 사업 - 가족농장(주말농장) 및 농촌캠핑 사업 - 문화예술인 레지던스 사업 - 우리동네 사랑방 만들기 사업

주 : 지원체계(조직 등) 및 재원확보 부분은 별도로 제시함

## 2) 코하우징-협동조합주택 활성화

### (1) 필요성 및 목적

- 주택보급률 증가와 주택수요의 다양화, 커뮤니티의 중요성이 강조됨에 따라 주택의 공급과 관리 측면에서 새로운 방법의 모색이 요구됨
- 최근 주택의 공급과 관리의 대안으로 주목 받고 있는 것이 주택협동조합이며, 지난해 협동조합 기본법이 제정되어 제도적 기반을 갖추
  - 협동조합 기본법 시행(2012.12.1)에 따라 주택협동조합 활성화가 기대됨
  - 협동조합주택이란 공동으로 소유되고 민주적으로 운영되는 주거 관련 사업을 하는 법인체를 통하여 안전하고 경제적이며 편리하고 아름답고 쾌적한 주택에 대한 필요와 욕구를 충족시키기 위하여 주택소비자들이 자발적으로 모여 결성한 자율적 단체임(기노채, 2012)
- 협동조합주택은 이미 주택 및 주거와 관련된 다양한 영역에서 활용되고 있음 (기노채, 2012)
 

1. 주택현황 및 시장에 대한 조사	6. 주택의 운영, 유지보수
2. 주택사업기획 및 토지매입	7. 커뮤니티의 지속적인 발전에 기여하는 다양한 방안 마련
3. 조합원모집과 관리	8. 협동조합과의 긴밀한 협력 및 교류
4. 주택시공, 감리(자체수행 또는 외주)	9. 주택문제 연구 및 정책개발
5. 주택디자인 및 기술개발	
- 또한, 1인가구의 증가, 커뮤니티의 약화 등에 따라 주택 내 개인 사적공간과 공적공간(식당, 세탁실, 세미나실, 목욕탕 등)을 함께 구성하여 여러 세대가 함께 거주하는 코하우징의 주거형태가 이미 시도되고 있음
- 이처럼 코하우징-협동조합주택의 활성화를 주택공급의 다양화는 물론, 충남의 대표적인 문제인 커뮤니티를 강화하고, 각종 사회문제 예방에도 도움이 될 수 있음
  - 민선5기 핵심정책인 충남의 사회적경제와 연계할 경우 그 효과를 더욱 높일 수 있음

(2) 선진사례

① 국외사례

- 협동조합주택은 일반적으로 조합원들에게 양질의 주거권 확보와 커뮤니티 활성화라는 목적에 의하여 운영 중임
  - 활성화된 유럽의 예로, 독일의 경우 80만개 이상의 협동조합이 있으며, 스웨덴의 경우 주택의 50% 이상이 협동조합 주택이고, 잉글랜드에서는 100개 이상의 임차관리협동조합이 있으며, 미국은 165개의 학생협동조합이 있음

〈표 6-32〉 국가별 주택협동조합 현황

국 가	내 용
브 라 질	223개의 주택협동조합
캐 나 다	2,100개의 주택협동조합, 9만 가구, 25만 명 거주
칠 레	저소득 임대주택의 25%가 협동조합
잉 글 랜 드	100개 이상의 임차관리협동조합
에 디 오 피 아	1,000개의 주택협동조합, 조합원 42천명
독 일	80만개 이상의 협동조합
인 도	26천개 이상의 주택협동조합
몬드라곤(스페인)	15개 협동조합, 1,000개의 아파트
뉴 욱	협동조합 주택 60만개
스 웨 덴	주택의 50% 이상이 협동조합 주택
탄 자 니 아	117개의 주택협동조합, 조합원 7천명
터 키	20만개 협동조합 주택, 80만명 거주
우 루 과 이	13,000개 이상의 주택
미 국	1백만 개 이상의 협동조합 주택 165개의 학생협동조합

자료 : 남기포, 주택협동조합운동에 대한 소고, 農協經營研究 第34輯, 인용

- 주택협동조합은 분양, 임대, 토지와 건물의 소유권 분리 등 다양한 형태로 존재하며, 조합원들이 공동으로 투자한 직영, 직거래 공급 방식임
  - 분양원가 공개가 자연스럽게 이루어지고, 질 높으면서 일반 건설 회사보다 저렴한 가격으로 주택을 분양 혹은 임대로 공급 받을 수 있음<sup>18)</sup>

18) 전성환, 2013.4, 삶의 공간인가, 소유의 공간인가?, 참여연대(<http://www.peoplepower21.org/1010467>) 참조 재 정리

## ■ 코인스트리트 주택협동조합-영국, 런던

- 코인스트리트 주택협동조합은 런던광역시로부터 토지를 저렴하게 구입하여 주민 주도형 복합시가지 개발사업을 추진하기 위해 1987년 결성된 조직으로서 코인스트리트 마을만들기 사업체에서 용지를 빌려 주택개발과 관리운영을 하는 2차 주택조합과 주택별 개개의 주택조합으로 구성됨
  - 주택조합은 입주자로 구성되어 주택관리와 임대료 징수 등 주택관리 운영임무를 담당하고, 2차 주택조합은 건축가, 회계사, 변리사 등 주택설계와 건설을 담당하는 전문가로 구성됨
- 코인 스트리트 주택조합의 주택으로는 56호의 멀버리주택(1988년), 27호의 팜 하우스(1994년)주택, 78호의 레드우드 주택(1996년), 59호의 이코코주택(2001년)이 있음
- 이들 협동조합의 조합원들은 주택을 소유할 수 없으며, 다만 임대료를 지불하고 주택에 거주할 수 있는 거주권을 갖게 됨
  - 주택의 임대료는 주택조합이 결정하며, 일반적으로 시장가격의 1/5수준으로 결정됨
  - 모든 성인 입주자는 조합원으로 가입하며, 1인 1표의 기준에 의해서 조합의 여러 가지 결정에 투표할 수 있는 투표권을 갖음
- 코인스트리트 주택협동조합의 조합원은 도심에서 일하는 저소득자들로, 협동조합주택에 입주하기 위해서는 주택이 필요하다는 것을 증명해야 함
  - 입주자들은 인종·민족·국적·종교·성·연령·신체장애·외모·성적편견·혼인상태 등을 이유로 차별되지 않도록 명시되어 있음
  - 입주자로 선정된 사람은 주택조합 입주자로서 책임과 주택관리능력, 커뮤니티 의식 함양을 위해 2차 주택조합이 실시하는 3시간의 교육훈련 후, 수강결과에 따라 조합의 관리위원회가 입주를 최종적으로 결정하게 됨
- 입주자는 1파운드의 출자금으로 조합원으로서의 책임을 지며, 몇 가지 의무가 있음
  - 입주자는 총회에 출석하며, 총회에서 1인 1투표권을 행사하여 관리위원을 선출함
  - 입주자들은 자체적으로 조합의 규칙에 따라 조합 경영능력과 복지를 높일 수 있도록 노력하며, 주택관리 및 운영에 참여하여 자신이 사는 지역공동체에 대한 일체성을 갖도록 노력함

- 주택조합은 집세를 받거나 주택 수리를 위한 조직을 만들어 공동시설 관리와 청소를 하며, 예산입안, 재정 기록 등 관리운영상의 업무를 수행함

### ■ 왈턴 엘긴 공동체 주택조합-영국, 런던

- 왈턴 엘긴 공동체 주택조합은 런던 서부 패딩턴의 임차인에 의해서 통제되는 주택조합으로, 웨스터 민스터 카운실이 민간 개발업자에게 단지를 매각할 계획에 대응하여 주민들이 만든 조직임
- 공동체 주택에 사는 모든 주민들은 조합원으로서 총회에 참여하고 의결할 권리가 있으며, 조직 운영위원회에 참여하기 위한 피선거권이 있고, 주택조합은 주택공사(Housing Cooperation)에 등록된 사회적 지주임
- 입주자 자격은 지방정부에서 입주희망자를 관리하고, 우선순위를 정하여 각각의 주택협회(Housing Association)에 통보하게 됨
  - 전제 지구의 약 30%가 은퇴자이며, 기존 가구와 새로 입주한 가구의 관계를 위해서 커뮤니티 워커를 고용하여 활용하며, 다양한 프로그램을 운영하고 있음
- 주택의 임대료는 시장가격 이하로 제공하고 있음
- 단지 주민의 약 80%가 조합원이며, 이중 20~30%가 정기총회에 참석함
- 경쟁을 통하여 선출되는 14명의 이사는 대표성이 있으며, 주민이외의 이사는 6명으로 특정 전문분야의 전문가들로 선정됨

### ■ 무리주택건설협동조합-이탈리아, 볼로냐

- 무리(Murri)주택건설협동조합은 내 집 마련을 꿈꾸는 주택 수요자들이 만든 협동조합으로 1963년에 설립되었음
- 무리는 12,000여 채의 주택을 공급하여 볼로냐 지역 주택공급의 20%를 담당하고 있으며, 조합원수가 23,000여 명에 달하는 이탈리아 최대 주택건설협동조합 중 하나임

- 무리가 짓는 주택은 친환경 자재, 단열성이 높은 창호, 내부 환기 시스템, 태양광 설비 등 에너지 절약형 주택으로 설계함에도 불구하고 볼로냐의 다른 주택들보다 최대 20%까지 저렴하게 공급됨
  - 무리에서 지은 임대주택도 일반주택의 월 임대료의 60% 수준으로 제공되고 있음
- 조합원들이 주택을 구입하기 위해서는 1만 유로를 조합에 내고 분양신청을 하며, 6회 분할의 중도금을 납부함
  - 분납 시기는 조합원의 사정에 따라서 조절이 가능함
- 조합원은 50유로를 내고 조합에 가입하여 조합원의 자격을 얻으며, 1년에 1회의 총회를 열어 조합의 재정과 계획 등에 관하여 결정함
  - 보통 때는 소수 그룹의 대의원회의가 운영되며, 조합원의 의사를 조합 운영에 반영하는 주요기구임

## ■ 릭스뷔겐-스웨덴

- 릭스뷔겐은 1940년대 건설노동조합이 중심이 되어 주거지가 빈약한 노동자들의 어려운 생활고를 해결하기 위하여 만들어진 협동조합 건설회사임
- 요테보리시의 주거권협회 구성을 시작으로 1,600여개의 주거권 협회를 전국 단위로 구성하고 있으며, 약 50만명의 회원을 보유한 가장 큰 주택조합임
- 릭스뷔겐은 주택적금을 통한 회원모집 및 관리, 회원 중심의 입주원칙, 아파트 건설과 재건축, 조사계획 및 관리 등을 수행하며, 협동조합의 재정은 입주자의 보증금이 1%, 정부주택대부금이 29%, 저당대출이 70%로 구성됨
- 조합주택의 입주자는 입주 전에 보증금을 지불하고, 수리비, 유지비 등의 임대료를 지불함
  - 임대료는 임대주택보다 저렴함
  - 입주자가 지불하는 조합비는 조합의 운영경비이며, 주택생산비의 2.5%에 해당함
  - 이 금액은 매년 1~8%에 해당하는 금액을 20년간 지불함

② 국내 사례

■ 가양동 협동조합형 공공임대주택-서울, 강서구

- 시유지인 서울 강서구 가양동 1494-3(1,261m<sup>2</sup>, 24가구)번지 일대에 임대주택을 협동조합 방식으로 건설하여 주변 시세의 80% 수준으로 공급함
  - 입주자인 조합원이 주체가 되어 건설계획에서부터 참여하였으며, 입주자들은 동일한 출자금을 모아 공동의 목적에 맞는 협동조합을 설립하고 주택 계획 수립 및 건축설계에서부터 시설물 유지 보수 및 관리까지 운영하게 됨
  - 또한 조합을 통하여 어린이집, 방과후 교실, 반찬가게 등 조합의 성격에 맞는 커뮤니티 시설을 설치해 비영리로 직접 운영함
  - 주택 조합원은 만 3세 미만의 자녀를 둔 무주택가구로 하고 있으며, 입주자격을 유지하는 경우 2년마다 재계약을 가능하게 하여 최장 20년 거주할 수 있음
  - 예비입주자 모집에서 9.6대 1의 경쟁률을 기록하였으며, 현재 교육과 평가, 조합원 투표를 거쳐서 최종입주자 24가구가 선정되어, 내년 초에 입주할 예정임



- 위 치 : 강서구 가양동 1494-3
- 현재용도 : 주차장 사용중  
(민간위탁:~2013.10, 재산관리관: 주차 계획과)
- 면 적 : 1,261m<sup>2</sup>
- 공급규모 : 약 24세대(전용 55m<sup>2</sup>기준)

\* 자료 : 서울시 보도자료(2012. 10. 26(금)) 참조 재정리

<그림 6-15> 서울 강서구 가양동 협동조합형 공공임대주택 사례

■ 하나의생활협동조합-서울, 서대문구

- 서울 서대문구 남가좌동에 건설되는 지하 1층, 지상 6층으로 12세대가 거주 예정인 주택으로, 교회를 중심으로 한 종교공동체가 주택을 공급한 유형으로 2년여의 교육과 공동체 활동을 통한 준비과정을 거치면서 주택을 공급함
  - 주택의 거주자들은 각자의 개성에 맞게 주택을 소유하며, 지하에는 공동체 활동을 위한 놀이방과 다목적실로 구성되어 있음
  - 입주자들은 주택구입을 위한 자금을 가구 소득의 10%로 규정하고, 개별 가구의 상황에 따라서 자금을 지불하도록 하고 있음

## ■ 대연동 일오집-부산, 남구

- 부산 남구 대연동 760-9번지 일대에 대지면적 922m<sup>2</sup>에 지하 1층, 지상 4층의 2개동으로 14세대 다세대주택과 1채의 커뮤니티 하우스로 구성되어 있음
  - 주택협동조합을 통하여 9세대가 직접 지은 것으로 토지매입, 설계와 시공사 선정, 자금 조성, 분양사업까지 조합이 직접 담당함
  - 2011년부터 시작하여 2013년 5월 입주한 사례로, 주택에는 공동식당, 사랑방, 데크를 갖춘 커뮤니티공간이 있으며, 아이들을 위한 미니 풀장이 있는 마당이 있음



자료 : 공동체하우스 일오집 카페(cafe.daum.net/15zip(2013,8))

### 〈그림 6-16〉 부산 남구 대연동 일오집 사례

- 초기에는 대안초등학교를 보내는 부모들을 중심으로 시작되었으며, 집을 짓는 과정에서 학교학부모뿐만 아니라 마을에 열려있는 공동체를 만드는 것으로 수정함
- 이들은 자체 학습회, 세미나, 탐방으로 시작하여 매주 모임을 통하여 설계안을 확정하고 공동체 훈련을 하였음

(3) 시책과 사업

① 코하우징-협동조합주택 활성화를 위한 지원체계 구축

- 코하우징-협동조합주택을 활성화하기 위해서는 민간 주도로 추진될 수 있도록 지원 체계 구축하고, 확산 및 파급효과 극대화를 위한 제도적 정비가 요구됨
  - 충남도(시군)공유재산관리조례를 개정하여 공유재산을 협동조합이 활용할 수 있도록 함
  - 충남도 주택협동조합 육성을 위한 조례를 제정함
- 코하우징-협동조합주택을 활성화 할 수 있도록 지원체계를 구축하고, 시범 사업을 추진하여 민간으로 확대를 유도함
  - 충청남도 코하우징 서포터즈를 운영하여 주택건설 단계에 따라 충남도(시군), 지역전문가, 전문기관과 연계하여 지원체계를 구축함
  - 코하우징과 협동조합주택 활성화를 위해서는 민간의 역할이 중요하지만 민간역량이 부족하기 때문에 충남도(시군) 차원에서 시범사업을 우선 추진



〈그림 6-17〉 코하우징-협동조합주택 지원체계 구축

- 코하우징-협동조합주택의 건설뿐만 아니라 유지관리 단계에서도 ‘주택관리 협동 조합’ 을 구성하여, 커뮤니티에 기반을 둔 주택관리가 이루어지도록 지원

## ② 코하우징-협동조합주택 활성화 시범사업

### ■ 내포신도시 코하우징-협동조합주택 시범단지 조성사업

- 사업 목적
  - 공무원 및 이주민의 주거안정 및 신도시의 부족한 커뮤니티를 활성화하기 위해 기 계획된 주택지를 대상으로 코하우징-협동조합주택 시범단지를 조성함
- 사업 내용
  - 규모 : 선진 사례 등과 같이 5~20가구 정도의 코하우징 형태의 주택을 공급하거나 5~20가구의 주택이 집단화하여 100~300세대의 주택단지가 형성되도록 유도함
  - 공공의 역할 : 수요조사에 기초하여, 충남개발공사 또는 LH가 시범적으로 추진
  - 민간의 역할 : 공공이 우선적으로 시범사업을 추진하고, 민간에게 확산
  - 주요 공급대상 : 충남도 공무원 및 이주 주민(일반가구)

### ■ 도시형 코하우징-협동조합주택 시범단지 조성사업

- 사업 목적
  - 도시에서 생활하는 주거약자(장애인, 고령자, 저소득층 등)에게 양질의 코하우징형 협동조합 주택을 공급하여, 주거안정 및 커뮤니티를 활성화함
- 사업 내용
  - 규모 : 도심 내 국공유지 및 도시재생 관련 사업 추진과정에서 5~20가구 정도의 코하우징 형태의 주택을 공급
  - 공공의 역할 : 국공유지에 충남개발공사 또는 LH가 시범적으로 사업 추진
  - 민간의 역할 : 공공이 우선적으로 시범사업을 추진하고, 민간에게 확산(민간도 국공유지를 사용할 수 있도록 제도적으로 정비)
  - 주요 공급대상 : 주거약자(장애인, 고령자, 저소득층 등) 우선 공급

### ■ 1인가구 코하우징-협동조합주택 건설사업

- 사업 목적
  - 농촌의 고령자, 천안·아산에서 생활하는 대학생과 초년 직장인 등을 대상으로 양질의 코하우징형 협동조합 주택을 공급하여, 주거안정 및 커뮤니티를 활성화함

• 사업 내용

- 규모 : 도심 내 국공유지, 대학 주변의 주택 정비 및 유휴대학 소유 토지를 대상으로 사업을 유도하여, 5~20가구 정도의 코하우징 형태의 주택을 공급
- 공공의 역할 : 국공유지와 주변 대학이 소유하고 있는 토지를 대상으로 대학과 연계하여 충남개발공사 또는 LH가 시범적으로 사업 추진
- 민간의 역할 : 공공이 우선적으로 시범사업을 추진하고, 대학 및 민간 참여 확산(민간도 국공유지를 사용할 수 있도록 제도적으로 정비)
- 주요 공급대상 : 1인가구(고령자, 대학생, 직장초년생 등) 우선공급

■ 농촌형 코하우징-협동조합주택 건설사업

• 사업 목적

- 농촌 거주자, 농촌으로 귀농귀촌자를 위한 양질의 코하우징형 협동조합 주택을 공급하여 커뮤니티 활성화 및 주거안정
- 농촌빈집을 활용하여, 펜션형 코하우징-협동조합으로 공급하여, 관광객 유치

• 사업 내용

- 규모 : 농촌의 국공유지, 마을회관 리모델링, 빈집활용 등을 통해 5~10가구 정도의 코하우징 형태의 주택을 공급
- 공공의 역할 : 국공유지와 농산어촌 내 유휴 토지 및 빈집 등을 활용하여 충남개발공사 또는 LH가 시범적으로 사업 추진
- 민간의 역할 : 민간 귀농귀촌 주택의 한 공급방법으로 확산하고, 빈집 정비와 연계한 경우 민간참여가 활성화되도록 정부차원에서 지원책 개발
- 주요 공급대상 : 농촌 고령자, 귀농귀촌자, 관광객에게 우선 공급

■ 상생산업 연계 코하우징-협동조합주택 건설사업

• 사업 목적

- 천안아산 등 지역내 많은 산업단지 근로자들이 주택 및 주거환경 기반 부족으로 수도권에서 1/3 정도 출퇴근하거나 지역내 거주하는 근로자 역시 혼자 생활하고 있음
- 이에, 충남이 추진하고 있는 상생산업단지 정책과 연계하여, 산업단지 내나 산업단지 주변의 기성시가지에 코하우징-협동조합주택을 건설하여, 근로자 주거환경의 안전을 지원하고, 커뮤니티를 강화함

- 사업 내용
  - 규모 : 산업단지 및 산업단지 인근 기성시가지의 토지를 활용하여, 수요에 대응할 수 있는 다양한 규모의 코하우징 형태의 주택을 공급(1인가구형 및 가족형 등 다양화)
  - 공공의 역할 : 수요조사 등을 바탕으로 충남 상생 산업단지 정책과 연계하고, 산업단지내 용지에 대해 주택용지를 적절히 계획 및 배분, 조정하고 기업과 충남개발공사, LH가 협력하여 주택을 공급할 수 있도록 지원
  - 민간의 역할 : 시업 및 산업단지 계획과 연계 강화
  - 주요 공급대상 : 충남에서 활동하고 있는 산업 근로자 및 인접한 지역 주민

### 3) 기후변화 대응을 위한 에너지 절약형 주택 및 주거단지 조성

#### (1) 필요성 및 목적

- 충청남도 장기 주택계획 수립에 있어 주거환경에 영향을 미치는 기후적인 여건을 고려해야 함
- 기후변화로 인해 발생하는 극단적인 기상이변은 폭한, 폭염, 폭설, 폭우, 장마를 발생시키고 이로 인해 주택의 단열과 환기 등이 쾌적한 주거환경에 직접적인 영향을 미침
- 건물 에너지는 국내 전체 에너지 소비량의 21.2% 차지함(에너지 총조사 보고서, 2011)
- 석유, 가스, 전기 등 주택 냉난방에 사용되는 에너지 가격이 상승하고 있고, 앞으로도 지속적인 가격 상승이 전망됨에 따라 에너지 저소비형 주택 건축의 필요성이 증가하고 있음
  - 정부도 2013년 2월 23일, 녹색건축물 조성 지원법 시행에 들어갔으며 국토교통부에 녹색건축과 신설
- 충청남도 장기 주택계획 수립에 있어 녹색건축물 조성 지원법을 반영하여 에너지 절약형 주택과 주거단지 조성 계획 수립
- 도민들에게 에너지 효율화를 고려해 주택 신축과 유지에 활용할 수 있는 정책을 수립해 제공함

〈참고〉 정부 녹색건축 중점세부 추진과제 현황

- 2010년 공공건축물의 친환경 인증 의무화
- 2012년 신규건축물의 창호 단열성능기준 2배 강화
- 2013년 모든 건축물의 연간 에너지 소비량 표시 의무화
- 2009~2018년 신규 및 기존 그린홈 200만호 보급
- 2025년 신규 건축물의 제로에너지 의무화 단계적 추진

- 도농복합형인 충청남도에 적합한 에너지 절약형 주택 및 주거단지 조성 방안 수립
- 실현 가능성이 높은 정책을 우선순위로 배치해 실행력을 높여가도록 함

(2) 선진사례

① 국외 사례

■ 세계 최초 에너지자립마을 ‘무레크

- 오스트리아 동남쪽 끝 슬로베니아와 국경을 맞닿은 곳에 위치한 무레크는 인구 1,600명의 농촌마을로, 이곳이 에너지 자립도 190%의 세계 최초의 에너지자립 마을임
- 유채씨로 바이오디젤을 만들어 차량 연료로 이용 및 소득증대의 목적으로 세 명의 농부가 주도하여 보조금과 마을 농부들의 자금으로 1989년 바이오디젤 회사 SEEG를 설립함
- 그 후 주민들은 1998년 우드칩으로 지역난방을 하는 나베르메에 투자, 간벌목으로 열병합발전을 해 난방문제를 해결함
- 나베르메가 자리를 잡자 주민들은 2005년 바이오가스회사 왜코스트롬을 설립 하였으며, 마을에서 생산해내는 전력량은 연간 30,000MWh임
- 에너지 생산에 필요한 원료들은 유채씨, 폐식용유, 잡목, 축산분뇨, 옥수수대로 모두 농촌에서 쉽게 구할 수 있는 바이오매스 자원임

- 주민 320명이 1인당 최대 1,000유로를 투자해 2,000kW 규모의 태양광발전 시설을 설립함
- 오스트리아는 친환경 전기요금제가 있어서 태양광으로 생산한 전기는 KW/h당 25센트(시장가격 6센트)로 판매할 수 있기 때문에 주민들은 수익사업으로 태양광에 투자함
- 마을에 에너지를 공급한 기업이 모두 주민출자에 기반을 둔 협동조합 방식으로 운영된다는 점은, 에너지 위기시대에 마을 에너지 협동조합이 경제적 어려움을 겪는 우리 농촌에도 희망이 될 수 있을 것임을 시사함

### ■ 에너지 위기에 대한 지역공동체의 대안 영국 토트네스

- 토트네스는 영국 남서부에 위치하고 있으며, 인구 8,700명의 면단위의 마을로, 토트네스 사람들은 2008년부터 석유 없는 마을을 준비하기 시작함
- 전환마을을 만들기 위해 가장 먼저 시작한 일은 ‘전환거리 프로젝트’ 임
  - 먼저 ‘전환가정’ 들을 모으고, 참여하는 가구는 서로 생활양식을 변화시킬 수 있도록 도우며 전기와 가스, 수도 요금을 절약함
  - 절약하는 가구는 6가구 이상이 모여야 하며, 이는 개인보다는 공동체가 함께 변화하는 것이 중요하기 때문임
  - 몇 개월 동안 함께 노력해 에너지 소비를 줄이고, 절약이 생활화되면 <따뜻한 집 만들기> 프로젝트를 통해 건축물 단열개선 사업을 벌임
  - 마지막 단계는 태양광을 설치하는데, 각 가구는 비용을 투자해야 함
  - 저소득층일수록 태양광 발전기를 설치할 때 더 많은 지원을 받을 수 있음
- 주민들의 삶의 변화가 주택단열로 에너지 효율을 높이고, 태양광으로 생산자가 되는 과정을 통해 ‘전환가정’ 들이 모여 ‘전환거리’ 를 이룸
- 마을에 재생가능 에너지 사용비율을 높이기 위해 ‘토트네스 재생가능에너지 협동조합’ 을 준비하고 있음
- 교통부문에서는 주차장을 텃밭으로 바뀌어나가는 활동을 하고, 폐식용유를 모아 바이오디젤을 만들어 차량연료로 쓰고 있음

- 주민들이 자전거 길을 계획하고 만들어나가는 운동도 벌임
- 토트네스 사람들은 가까운 곳에서 생산하고 로컬푸드 운동으로 화석연료 의존을 낮추고, 탄소 배출을 줄임

### ■ 하나 뿐인 지구를 위한 주택 디자인, 베드제드(BedZED)

- 런던 지역에 위치한 베드제드는 지붕 위에 닭뿔 모양의 환기구가 있는 주택 단지임
- 베드제드는 '생태발자국' 을 반영해 지은 생태주거단지로, 1999년 '화석에너지' 를 쓰지 않는 주택단지를 조성하는 것으로 시작하여, 2002년 완성됨
  - 건축을 위한 대지와 재료부터 달랐으며, 피버디 트러스트는 오수처리시설 부지를 싼 값에 매입했음
  - 건축을 위해 새로운 땅을 훼손하지 않기 위하여, 인근 브라이언트 역에서 철거한 건물의 철근과 폐목재를 이용해 건축자재의 80%를 조달했음
- 베드제드에서는 화석에너지 '제로'를 위한 에너지시설이 다양하게 고려되었음
  - 겨울철 난방비 걱정이 없도록, 벽 두께가 30cm 이상으로 단열을 하여 에너지 소비량을 최소화 하였으며, 창문은 모두 삼중창으로 설치하였음
  - 지붕에 있는 닭뿔 모양의 환기구는 열교환기 역할을 하여, 바깥에 있는 찬 공기가 실내로 들어올 때, 실내에서 밖으로 나가는 더운 공기와 만나게 되고, 이때 열교환기는 찬 공기가 더운 공기의 열을 흡수할 수 있도록 되어 있음
  - 이런 장치들로 화석연료 없이도 난방을 해결할 수 있으며, 지붕에는 태양광발전기와 태양열온수기를 설치하였음
  - 건물을 남향으로 지어 창과 천창을 이용해 채광을 하기 때문에, 낮에 전등을 켜지 않아도 되도록 설계하였음
  - 부엌의 계량기는 집 안에서 사용하는 가전제품의 전력 사용 총량, 가스 사용량을 보여 주고, 전기 사용량이 일정량을 넘으면 경보가 울림
  - 경보를 막으려면 집에서 사용하는 가전제품 수를 가급적 줄여야 하며, 대형 냉장고나 대형 텔레비전 사용은 자제하여야 하는 등, 집이 사람들의 에너지 소비를 제한하는 형태임

- 단지에서 필요한 최소한의 열과 전력은 우드칩을 이용한 열병합발전소가 생산하며, 인근 마을에서 수집한 목재를 분쇄해 가스화시켜 연료로 사용함
- 집안의 모습에서도 베드제드의 특징을 살펴볼 수 있음
  - 지붕이 빗물을 흡수해 천천히 땅 밑 탱크에 저장하고, 그 물을 화장실에서 사용하며, 변기와 세면대는 크기를 줄여 물을 적게 쓰도록 했고, 절수형 샤워기와 수도꼭지를 달았음
  - 이러한 노력으로 물 사용량을 65%나 줄일 수 있었음
- 베드제드 생태주거단지의 핵심은 커뮤니티에 있음
  - 단지 내에는 다양한 지역사회 교육과 공동체 활동을 할 수 있는 커뮤니티 홀이 있고, 동아리 모임이 만들어져 있음
  - 여기에서 요가나 파티를 하고, 로컬푸드 판매를 위한 장터도 열리며, 각자의 집에서 더 이상 쓰지 않는 물건을 교환하기도 함
  - 이런 모든 정보는 베드제드 거주자를 위한 뉴스레터를 통해 얻을 수 있으며, 바이오리저널 디벨롭먼트는 매년 사람들의 삶을 모니터링 함
- 열병합발전소가 운영되지 않는데도 불구하고 영국 평균 대비 난방연료 81%, 전기 45%를 줄였고, 쓰레기의 60%를 재활용함
- 주민의 86%가 유기농 식품을 먹고, 물 소비량은 보통 영국인 평균 사용량의 절반, 자동차 이용도 절반으로 줄었음
- 영국 정부는 2020년까지 베드제드와 같은 ‘에코타운’ 10개를 건설할 예정이며, 베드제드의 실험이 영국 주택 에너지 혁명에 큰 도움이 되고 있음

## ② 국내 사례

- 한국의 에너지 절약형 주택 및 주거단지 사례로는 기존 주택에 대한 에너지 효율화 사업과 태양광, 풍력, 태양열을 적극 활용하는 재생가능 에너지 활용방법이 있음
  - 이런 효율화와 생산을 겸해 기존 주거단지를 에너지 자립마을로 전환하는 사례도 있음
  - 그 예로, 전라북도 부안군 등룡마을, 임실 중금마을, 경상남도 통영 연대도 등이 있음

- 산림청은 산림바이오매스순환사업으로 에너지 자립도를 높이기 위한 프로젝트를 진행하고 있으며, 환경부는 저탄소 녹색마을 프로젝트를 추진하고 있음
- 새롭게 주거단지를 조성하면서 에너지 자립형으로 계획한 사례로 서천 산너울 마을과 영동 백화마을 사례가 있음
- 이처럼 기후변화와 에너지 위기가 심화되고, 에너지 복지와 주거 복지 차원에서 에너지 저소비 주택 건설은 미래 주택의 모델로서 중요함
- 더욱이 충청남도 장기 주택계획 수립에 있어 에너지 측면을 고려할 필요가 있음
- 연도별 주택공급 증가율이 정체되고, 신축시장 규모가 축소됨에 따라 기존 건축물을 저에너지 주택으로 리모델링화 하는 것이 중요함
- 개별 건축물의 에너지 소비를 줄이는 것도 중요하지만 단지 개념을 도입해 에너지 자립마을로 확대해 나가는 것도 필요함
- 에너지 자립마을을 만들어가는 데 있어서 토트네스와 무레크 사례에서 볼 수 있듯이 공동체의 참여가 매우 중요함
- 도시형 모델에 있어서는 영국의 베드제드와 같이 신축 단지에 한해 에너지 제로 단지를 만들어 랜드 마크로 만들고, 그 단지를 지속적으로 확대해나가는 정책을 펼칠 필요가 있음

〈표 6-33〉 국내 에너지 절약형 주택 및 주거단지 사례

부문	사례	내용
주택 에너지효율화사업	은평구 두꺼비하우징	단독주택을 대상으로 에너지 효율개선 사업 진행. 은평구에서 두꺼비 하우스 설립 관련 지원
	원주노나메기	원주의 사회적 기업으로 집수리사업단과 연계해 저소득층 단열개선 사업 지원
주택 재생가능 에너지 활용	서울 초소형 태양광 베란다 사업	1000W 미만의 초소형태양광을 아파트 베란다나 주택창문 옥상에 설치하는 것을 지원하는 제도. 서울시에서는 100가구에 한해 설치비 50%를 지원하는 사업 진행
	임실중금마을 그린빌리지 사업	임실 중금마을은 산업부의 그린빌리지 정책을 활용해 30여 가구에 태양광발전기 설치. 그린빌리지는 다른 지역에도 사례가 있지만 중금마을은 에너지 절약-효율 개선-태양광 설치라는 단계적 절차를 거쳐 성공적인 에너지 자립마을 모델을 만들어 냄

부문	사례	내용
신규 에너지 자립단지 개발사업	서천 산너울마을	주택 단열을 강화하고 재생가능에너지 시설을 활용하는 방식으로 상당량의 에너지를 충당. 산너울마을은 재생가능에너지 공급과 필요 설비를 미리 계획해 정부·지자체 지원을 받음. 과도한 지원으로 인한 형평성 논란이 있음
	영동 백화마을	농림부의 전원마을조성사업으로 만들어짐. 황토와 벚짚을 이용한 건축에 태양광 발전기 설치. 지속가능한 커뮤니티의 코하우징 개념을 도입해서 일자리와 경제에 대한 프로그램 마련
산림바이오매스 사업	봉화군 서벽리	산림탄소순환마을은 숲 가꾸기 산물, 톱밥 등 산촌지역에서 발생하는 산림바이오매스를 에너지원으로 활용하고 목재 이용을 확대하여 탄소 저감을 실현하는 녹색마을. 2010년 산림탄소순환마을 시범 조성. 펠릿을 이용한 지역난방방식, 펠릿보일러의 잦은 고장, 운영기술 미비, 요금수거 체계 등 우리나라 최초의 탄소순환마을이나 운영상의 어려움을 겪고 있음. 완주군이 펠릿을 이용한 에너지 생산을 하고자 한다면 서벽리가 겪고 있는 어려움을 심층 분석해야 함
	화천군 유촌리	2011년부터 시작되었고, 현재 보일러를 결정한 상황. 봉화군에서 발생한 문제점들을 개선하기 위해 노력하고 있는 단계. 주택 리모델링을 통해 절약형 주택 단열 사업을 동시에 추진하고 있음
저탄소 녹색마을 사업 (바이오 가스 플랜트 활용)	전라북도 김제	김제시 공덕면 증촌마을은 돼지농장에서 나온 축산분뇨로 전기를 만들고 이 과정에서 생긴 열과 이산화탄소는 시설재배 작물에, 퇴비와 액비는 농지에 활용하는 방식. 이 프로젝트에는 농촌진흥청과 우석대, 김제시청, 증촌마을 주민 협의회가 참여. 2011년 양돈농장 부지에 25kW급 2기의 바이오가스 플랜트가 건설됨. 따라서 하루 20t의 분뇨로 600kW의 전기를 생산할 예정임. 김제시는 바이오 발전기가 정상 가동되면 연간 200MW의 전기를 생산해 1억2000만원의 수익을 낼 것으로 기대했지만 실제로는 예상에 못 미치고 있음
	강원도 홍천	홍천군 북방면 소매곡리 마을은 환경부의 '2013년 저탄소 녹색마을 조성사업 공모' 선정. 자원화시설(35톤), 바이오가스 이용 에너지 저감, 녹색관광 및 마을 정비 사업을 2015년까지 추진. 기존 바이오가스를 이용한 저탄소녹색마을이 주민 참여를 고려하지 않고, 단기간 시설투자에 집중해 많은 문제가 발생했음. 2013년부터 시작한 홍천모델의 진행상황을 살펴볼 필요가 있음. 현재는 공모 사업에 선정되어 계획하는 단계임
에너지 생산자 협동조합	작은손 적정 기술협동조합	천안과 충남지역을 중심으로 만들어진 적정기술 협동조합으로 바이오디젤 생산을 비롯한 적정기술 제품 생산 보급
	핸즈적정기술 협동조합	태양열온풍기, 태양열건조기 생산과 보급을 주로 하는 적정기술 협동조합

자료 : 충남발전연구원(2011), 농촌에너지 자립형 마을 조성 방안

### (3) 시책 및 사업

#### ① 주택에너지 효율 개선 - 노후주택 단열개선 사업

- 사업 목적
  - 도민의 주거복지 개선과 에너지 비용 절감(노후주택 단열개선 사업 연간 5,000가구 진행(2012년 산업부 3만 가구))
- 사업 내용
  - 충청남도 도내 기존 주택의 에너지 효율 개선을 위하여 단열 개선 사업을 확대해 나감으로써 주거복지 개선과 에너지 비용 절감 효과를 거둘 수 있음
  - 에너지복지 차원에서 저소득층을 중심으로 지원해오던 단열 개선 사업을 기존 노후 주택에 확대 시행하도록 함
  - 단열 개선사업은 주로 내단열, 외단열, 창호, 천장 등으로 구성되어 있음
  - 충청남도는 주택리모델링 사업에서 에너지 효율 개선에 특성화
- 기간 : 2013~2022년(10개년)
- 단계별 추진
  - 기반조성(2013~2016) : 실태조사/계획수립, 교육/창업지원, 시범사업
  - 실증(2017~2019) : 모니터링/전략수립, 취약계층 일자리 연계 실증사업, 제도화
  - 확산(2020~2022) : 확산
- 실행/역할
  - 중앙정부 : 녹색건축물 조성 지원법 시행, 기존주택 그린홈화 시범사업, 주택에너지 효율화 시공 기술 표준화, R&D 지원, 그린리모델링 지원방안
  - 충청남도 : 노후주택 에너지 효율 조사, 주택에너지효율화 기술과 활성화 정책 수립, 녹색건축물조성계획 수립(5년), 시범사업 예산 지원
  - 시군 : 실태조사, 실행 기본계획수립, 예산지원, 취약계층 복지체계 연결
  - 민간/도민 : 주택에너지 효율화 사업에 대한 정보 습득과 사업 활용, 녹색일자리로서의 주택에너지 효율화 기술 습득
- 기대효과
  - 에너지복지 실현, 에너지소비 및 온실가스 배출 저감, 녹색일자리 창출

## ② 주택신재생에너지 생산 - 주택 신재생에너지 활성화 사업

- 사업 목적
  - 친환경에너지로의 전환(주택 태양광발전기와 온수기 확대 보급(연간 1,000가구))
- 사업 내용
  - 태양광발전기를 통한 전력생산, 태양열온수기 등 주택에서 활용할 수 있는 재생가능에너지 시설을 꾸준히 늘여 친환경에너지로의 전환과 온실가스 감축 효과를 얻을 수 있음
  - 정부가 추진하는 그린홈 100만호 사업과 그린빌리지 사업에 충청남도 자체 사업을 추가하는 방식으로 적극 활용
  - 도시형에 태양광 베란다 보급사업을, 농촌형으로 태양열온수기와 1kW급 태양광 보급 사업을 추진함
- 단계별 추진
  - 기반조성(2013~2016) : 실태조사/계획수립, 교육/창업지원, 시범사업
  - 실증(2017~2019) : 실증사업
  - 확산(2020~2022) : 제도화 및 확산
- 실행/역할
  - 중앙정부 : 2차 에너지기본계획 재생가능 에너지 확대, 기술개발을 통한 가격인하, 예산 지원 사업
  - 충청남도 : 충청남도 내 주택신재생에너지 활용 실태분석과 활성화 방안 정책화, 예산 마련과 실행조직 구축
  - 시군 : 신재생에너지 보급 활성화 사업 집행
  - 민간/도민 : 태양광 협동조합의 조합원으로 참여, 자가주택에 태양광 등 신재생에너지 설치
- 지역 : 농촌/도시
- 기대효과
  - 주택 에너지자립도 향상, 에너지소비 및 온실가스 배출저감, 녹색일자리 창출

### ③ 에너지 자립마을·에너지자립마을 전환 사업(기존주택)

- 사업 목적
  - 도민의 주거복지 개선과 에너지 비용 절감(도내 에너지 자립마을 100여 곳 만들기)
  
- 사업 내용
  - 에너지 소비를 줄이고, 생산을 늘려 에너지 자립도를 높이기 위해 노력하는 공동체 운동이 확산되고 있음
  - 부안 등룡마을, 임실 중금마을이 사례이고, 서울시에서 11개 마을이 도시형 에너지 자립 마을 만들기를 진행하고 있음
  - 충청남도에서도 100가구 미만의 지역공동체가 에너지 자립도를 높이기 위해 노력하는 마을 단위 사업을 지원할 필요가 있음
  - 장기적으로 2022년까지 총 100여 곳의 에너지 자립마을을 조성함
  
- 단계별 추진
  - 기반조성(2013~2016) : 에너지 자립마을 15곳 조성
  - 실증(2017~2019) : 에너지 자립마을 35곳
  - 확산(2020~2022) : 에너지 자립마을 50곳
  
- 실행/역할
  - 중앙정부 : 주택 단열 및 신재생에너지 지원 사업 확대
  - 충청남도 : 에너지 자립마을 조성을 위한 예산 마련, 구체적 실행방안 마련
  - 시군 : 지역 내 에너지 문제에 인식이 높은 공동체 발굴을 통해 대상지 모색과 지원
  - 민간/도민 : 마을만들기 운동에서 에너지부문에 대한 관심, 에너지 절약과 생산 공동체 형성
  
- 지역 : 농촌/도시
  
- 기대효과
  - 에너지소비 및 온실가스 배출 저감

## ④ 에너지 자립마을 - 에너지 저소비형(자립) 주거단지 사업

- 사업 목적
  - 신규주택단지 건설시 에너지 저소비형 또는 자립형으로 구성(도시형 에너지자립형 공동주택 활성화, 전원마을 지원사업, 농촌형 에너지 자립형 임대주택단지 조성)
- 사업내용
  - 도시에서 코하우징 개념의 소형 공동주택이나 주택단지를 조성할 때 에너지 자립형 단지를 설계하고 확산함(영국 베드제드 모델 활용)
  - 충남도의 경우 이미 많은 투자를 진행한 내포신도시를 에너지 자립형단지 모범 사례로 활용할 필요가 있음(주거 공동체 형성에 집중)
  - 농촌은 도시에 비해 신재생에너지를 활용한 에너지 생산 여건이 좋기 때문에 에너지 자립형 주거단지 조성 사업을 펼칠 수 있음(전원마을 지원사업 적극 활용)
- 지역 : 도시/농촌
- 단계별 추진
  - 기반조성(2013~2016) : 단지형 에너지 자립마을 분석 및 시범사업 진행
  - 실증(2017~2019) : 실증
  - 확산(2020~2022) : 제도화 및 확산
- 실행/역할
  - 중앙정부 : 지역에너지 자립율 개념을 에너지 정책에 반영, 충남과 같은 전력부문에 자립도가 높은 지자체에 대한 인센티브 정책 마련
  - 충청남도 : 공동주택 에너지 효율화 가이드라인 마련, 전원마을 조성사업 활성화 정책 마련, 농촌형 에너지 자립형 임대주택단지 활성화 정책
  - 시군 : 충남도 1시군 1에너지 자립 주거단지 사업
  - 민간/도민 : 에너지 효율화 가이드라인 참여와 준수
- 기대효과
  - 지역의 자립도 향상, 녹색일자리 창출

### ⑤ 에너지자립마을 - 에너지자립 섬 만들기 사업

- 사업 목적
  - 충남지역 도시민들의 에너지 비용 절감(에너지 자립섬 5곳 만들기 프로젝트)
  
- 사업 내용
  - 섬이 많은 충청남도(36개 도서)의 특성상 에너지 자립섬을 만들고, 이를 네트워크로 구축함
  - 충남도는 2013,6월까지 '에너지 자립 섬' 사업을 위한 시범 조성 용역 진행(외연도와 난지도, 황도 등 도내 50인 이상의 유인도
  - 대상 시범 사업에 있어 재생가능에너지 설치에만 집중하기 보다는 주택단열개선 사업 등 주택정책과 결합해야 함
  
- 지역 : 농어촌
  
- 단계별 추진
  - 기반조성(2013~2016) : 에너지 자립섬 대상지 물색과 주민교육, 계획 수립
  - 실증(2017~2019) : 실제 사업 진행(5곳)
  - 확산(2020~2022) : 제도화 및 확산
  
- 실행/역할
  - 중앙정부 : 전력산업기반기금을 통해 에너지 자립섬 프로젝트 지원
  - 충청남도 : 충분한 준비기간을 두고, 주민들에게 에너지 교육과 동시에 계획 수립, 예산 마련, 모니터링
  - 시군 : 대상 시군은 충청남도와 협력, 주민 교육 사업과 계획 수립 사업 동시 진행
  - 민간/도민 : 섬 내 에너지 자립도를 높이기 위한 노력, 에너지 절약과 생산에 참여
  
- 기대효과
  - 에너지 자립섬을 통한 에너지소비 및 온실가스 배출 저감

#### 4) 빈집 정비 및 활용

##### (1) 필요성 및 목적

- 충남의 빈집은 총 56,963호로 단독주택이 27,228호 47.8%, 아파트가 25,742호 45.2%의 비중을 차지하고 있음
- 도시지역인 동부의 빈집은 아파트가 73.5%, 단독주택 15.7%이며, 사유는 미분양/미입주(45.7%), 매매/이사 26.1%로 나타남
- 읍부의 빈집은 아파트 55.9%, 단독주택 35.2%였으며, 빈집 발생 사유는 매매/이사 34.5%, 미분양/미입주 27.0%로 나타남
- 면부의 빈집은 단독주택 69.6%, 아파트 26.0%이며, 사유별로는 일시적 이용 31.6%, 매매/이사 25.2%임
- 전체 빈집 중 12개월 이상 장기간 비어있는 경우가 40.4%로 나타났으며, 이중 단독주택이 56.3%, 아파트가 25.3%를 차지하고 있음
  - 동부의 빈집 중 6개월 미만인 경우가 48.2%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 이중 아파트가 49.6%로 가장 많음
  - 읍부는 6개월 미만의 빈집이 45.1%였으며, 아파트가 53.0%의 비중임
  - 면부의 빈집중 50.4%가 12개월 이상 비어있는 것으로 조사되었으며, 이중 단독주택이 57.8%로 나타남. 6개월 미만의 빈집은 34.4%이며 이중 아파트가 가장 많아 54.5%를 차지함
- 도시지역의 경우 신도심 개발로 인한 구도심 쇠퇴, 미분양 등으로 인한 빈집이 증가하고 있으며, 농촌지역은 인구감소 및 고령화에 따른 빈집이 증가하고 있음
- 소유주 입장에서 빈집으로 장기간 노출되면 가치가 하락하면서 경제적 손실을 가져오게 되며, 인근 주민의 입장에서는 범죄에 대한 위험요소이며, 주변 부동산 가격까지 하락 시키는 요인으로 작용함
- 마을 또는 도시 전체로 볼 때, 빈집은 구조적으로 취약하고 도시미관을 저해하는 요소로서 도시 정서에 악영향을 줌

- 현재, 정부는 농어촌주거환경개선사업의 일환으로 농어촌빈집정비사업을 추진하고 빈집정보센터를 설치하여 운영하고 있으나<sup>19)</sup>, 철거를 전제로 한 사업<sup>20)</sup>이며, 개량 및 활용에 대한 사업비 지원은 거의 이루어지지 않음
  - 또한 빈집정보센터는 빈집의 위치, 면적, 지목 등에 대한 기초자료를 제공하고 있으나 전담인력 부족 및 정보관리의 어려움으로 인한 실시간 정보제공의 한계, 고령자 등 다양한 계층의 수요를 고려한 맞춤형 정보제공이 미흡한 실정임
- 빈집관리는 도시미관, 범죄 등 사회문제 예방, 정주여건 개선, 경제적, 물리적 가치상승 등으로서 의의가 있을 뿐만 아니라, 유희자원의 활용이라는 측면에서도 지지를 받을 수 있음
- 따라서 지리적으로 활용이 어려운 빈집은 철거를 우선하여 추진하되, 접근성이 양호한 철거 대상 빈집 또는 개·보수하여 활용이 가능한 빈집에 대해서 적절한 관리 및 활용을 현실화 할 수 있는 창조적인 시책 및 사업을 제안하고자 함
  - 도시지역과 농촌지역에서 적용 가능한 사업으로 구분하여 제안함

## (2) 선진사례

### ① 국외 사례

- 일본의 빈집재생사업<sup>21)</sup>
  - 주거환경 및 지역활성화를 저해하는 빈집을 대상으로 ‘빈집재생추진사업’을 추진함
  - 빈집재생사업에는 활용형과 제거형의 두가지 유형으로 나뉨. 활용형은 빈집을 숙박시설, 교류시설, 체험학습시설, 창작활동시설, 문화시설 등으로 개·보수 하는 것이며, 제거형은 빈집을 철거하는 것임
- 일본 오사카市는 시영(市營) 아파트단지 1층에 있는 빈집을 고령자나 육아 서비스 관련 비영리기관 등에 제공함으로써 커뮤니티 비즈니스 활동거점으로 활용하도록 하였음
  - 2008년부터 7개 아파트단지에서,

19) 경기개발연구원(2012), 경기도 독거노인을 위한 농촌빈집 활용방안, 남원석

20) 빈집 철거 및 폐기물처리비 등의 예산으로 동당 100만원 내외가 지원되며, 재원은 지방비로 조달

21) 국토연구원(2012), 농촌지역의 주거품격 향상을 위한 농촌주택 정책방안 연구, p.,113~

- ① 친구·가족 관계, 따돌림, 학대 문제 등을 상담하고 아동폭력 방지 프로그램을 운영 하는 '어린이 상담실'
  - ② 청소년에서 노인까지 다양한 연령층이 모여 지역 과제를 연구하는 '현대 찻집' ,
  - ③ 일반시민 주도로 지적 장애인 지원활동을 펼치는 '지적 장애인 교류회' ,
  - ④ 인접한 구호시설을 관리하고 재난 대비 훈련을 실시하는 '구호시설 지원센터' ,
  - ⑤ 영·유아 놀이공간 지원활동을 펼치는 '미취학아동 놀이시설 지원센터' 등 7개 단체가 커뮤니티 비즈니스 활동을 벌이고 있음
- 사업대상이 되는 활동은 ① 고령자 생활 지원, ② 육아 서비스 제공, ③ 기타 지역커뮤니티 활성화 활동 등임
- 대상단체는 ① 특정 비영리법인(NPO), ② 지역주민으로 구성된 임의의 비영리단체(동호회 제외), ③ 세법상 공익법인 등임
- 시는 심사를 거쳐 대상단체를 선정하며, 선정된 단체는 시로부터 제공 받은 빈집 이용료를 3만 8900엔(약 54만 원)~6만 8800엔(약 95만 원) 정도 지불하고 4년간 이용할 수 있도록 함

〈표 6-34〉 일본의 빈집재생사업

구분	활용형		제거형	
대상 지역	·전국		·과소지역 및 탄광지역 ·과거 5년간 인구감소가 현저한 지역	
보조 대상	·빈집을 숙박시설, 교류시설, 체험학습시설, 창작활동시설, 문화시설 등으로 개수하는 비용 ·빈집·빈건축물(폐교, 폐 공공시설) 등의 취득비(용지비 제외) ·이전·증개축 등 비용 ·빈집·빈건축물의 소유자 특정에 소요되는 비용		·불량주택·빈집 제거 비용 ·불량주택·빈집 소유자 특정에 소요되는 비용	
사업 주체	·지자체	·민간	·지자체	·민간
부담률	·국가 1/2 ·지자체 1/2	·국가 1/3 ·지자체 1/3 ·민간 1/3	·국가 2/5 ·지자체 3/5	·국가 2/5 ·지자체 2/5 ·민간 1/5

- 영국의 지자체는 방치된 빈집을 개·보수하여 재이용할 수 있도록 빈집 개·보수 보조금(Empty homes grant)제도를 운영하고 있음<sup>22)</sup>

- 건축 후 10년이 경과하고 18개월 이상 비어있는 주택이 대상이며, 사업비의 50%(호당 2만 파운드 이하)를 지원함. 보조금 지급 후 자가소유자는 10년을 보유하고 있어야 하며, 중도에 매각시 보조금을 반환하여야 함
- 지자체가 지정한 취약계층을 입주시키는 경우에도 개보수 보조금 지급 가능

## ② 국내 사례

- 부산시 남구 문현동에는 빈집을 개조해 어르신 쉼터인 행복·희망 경로당으로 활용한 사례가 있음
  - 남구청은 무분별한 재개발로 증가한 도심 속 비어있는 단독주택을 매입하여 개보수 후 노인들의 쉼터인 희망 경로당으로 제공



- 전주시 ‘희망의 집’
  - 전북주거복지센터에서는 빈집 소유자의 동의를 얻어 리모델링 후 5년 동안 주거문제로 어려움을 겪는 모자가정, 독거노인, 미혼모 등 소외계층에게 무상으로 지원하는 사업을 실시하였으며, 2011년 1호를 시작으로 현재 5호까지 진행됨
- 이처럼 우리나라에서도 빈집에 대해 철거 위주의 사업에서 점차 노인정, 하숙집 등 활용하는 방향으로 점차 바뀌고 있음

22) 남원석(2012), 경기도 독거노인을 위한 농촌빈집 활용 방안, 경기개발연구원, p.8.

- 특히 국외사례를 살펴보면 빈집을 주거취약계층에게 활용하거나 지역활성화의 중요한 지역자원으로 인식하고, 주민의 참여와 역량을 증가시켜 공공과 민간 등 다양한 주체들이 함께 지역활성화를 도모하는 단계까지 진전되어 추진되고 있으며, 이를 위해 지자체에서 보조금을 지급하고 있음

### (3) 시책 및 사업

#### ① 빈집 정비 및 활용을 위한 제도 정비

- 농촌 빈집에 대한 제도적 장치는 어느 정도 마련되어 있지만 도심 내 빈집에 대한 정비는 제도적 뒷받침이 부족함
  - 도심 내 빈집은 농촌 빈집 못지않게 도시의 이미지나 청소년의 탈선 및 지역사회 안전과 밀접한 관련 있음
  - 이에 도심 내 빈집 정비에 대한 제도적 장치 마련이 요구됨
- 이를 위해 우선 ‘(가칭) 충남 빈집 정비 및 활용에 관한 조례’ 를 제정하여 도심 내 빈집 정비에 대한 제도적 장치를 마련하는 것이 우선 요구됨
  - 조례에는 빈집의 철거 및 활용에 관한 지원내용이 포함되어야 함. 예를 들어 빈집을 철거하여 신축 건물이 건축될 경우 재산세를 3년간 50%로 감면 하는 등의 각종 인센티브 개발이 요구됨
  - 세제 감면 등이 이루어 질 경우 세수확보 등의 문제가 있을 수도 있지만 방치된 건축물의 대부분은 단시간에 신축되기 어려운 것이 현실이므로, 일정 기간(예, 3년) 재산세를 감면 하더라도 3년이 지난 후 세금을 받기 때문에 현실적으로는 큰 문제가 되지 않을 것으로 판단됨
- 뿐만 아니라 이보다 앞서, 도심 내 빈집에 대한 실태조사를 바탕으로 중장기적인 빈집활용 시스템을 구축하여야 함

## ② 외부인 유입 및 활성화 거점 조성 사업

### ■ 가족농장(주말농장) 및 농촌캠핑 사업

- 사업 목적
  - 주말에 가족들과 함께 시간을 공유하고자 하는 도시민들을 대상으로 빈집을 개보수하여 주말농장 체험이나 캠핑을 하고자 하는 가족단위의 신청자에게 제공하여 빈집을 활용함과 동시에 농촌을 친숙하게 함으로써 귀농 귀촌에 대한 거부감을 줄여 도시민이 유입될 수 있도록 유도함
- 사업 내용
  - 농촌지역의 외곽에 위치한 빈집으로 하며, 여러 호가 모여 있는 지역을 우선 순위로 하고 개보수 가능한 농촌주택은 주말농장형으로, 개보수가 어려운 빈집은 철거 후 수도, 전기 등 기반시설만 제공하는 농촌캠핑형으로 활용
  - 주말농장형은 신청가족이 주말에 농촌을 체험할 수 있도록 개보수하고, 주거에 필요한 물품 및 텃밭이, 농기구 등을 제공하여 직접 경작을 할 수 있도록 지원해 줌. 농사에 서툰 도시민을 위해 주변 농업인과 연계하여 경작에 필요한 노하우, 농기구 사용법 등을 배울 수 있는 프로그램을 개발함
  - 농촌캠핑형은 개보수가 어려운 빈집을 대상으로 건축물은 철거하되, 수도 및 전기 등 기반시설을 캠핑에 사용할 수 있도록 제공함. 빈집 터에 3~5동의 캠핑가 설치될 수 있도록 하며, 캠핑 장비 대여업체와 협력하거나 글램핑 사업으로 점차 확대함

### ■ 문화예술인 레지던스 사업

- 사업 목적
  - 빈집을 활용하여 예술가의 창작활동, 지역주민 예술 교육 등을 원활히 하기 위해 작업장과 작품전시 공간을 마련해 줌으로써 관광객 등 외부인 유입 및 지역주민과 교류를 활성화 함
- 사업 내용
  - 개보수 가능한 농촌지역 외곽부(면부)의 빈집은 예술인의 작업장 및 주거지로, 개보수 가능한 중심부(읍부)의 빈집은 작품전시 공간으로 활용함
  - 작업 공간이 부족한 문화예술인들에게 빈집에서 머물면서 예술작업을 할 수 있도록 빌려주는 대신, 작업장을 일정시간 공개해 주역주민 및 외부 신청자와 시간을 보낼 수 있도록 협약함

- 지자체 또는 비영리 단체에서 빈집을 매입 또는 장기임대하여 예술인에게 임대해주며, 다양한 작품은 중심부의 빈집을 개보수하여 전시할 수 있도록 함
- 추후 아이들과 청소년들이 체험활동을 할 수 있는 예술 프로그램 개발, 작품 판매를 위한 베흐시장 개최 등 다양한 이벤트 등을 개최하도록 함

- 제주도와 제주문화예술재단은 2013년 문화예술지원사업으로 빈집 프로젝트, 문화거리 활성화, 문화콘텐츠 개발 등 3개 유형의 사업을 선정하고 6억원을 지원할 계획임
- 빈집 프로젝트는 읍·면지역의 감귤창고 등 빈집과 유휴공간을 대상으로 공공미술 작품을 전시하거나 창작 공간으로 활용하는 사업으로 예술가들이 제주에 머물면서 빈집을 이용해 창작활동을 할 수 있도록 지원함

## ■ 우리동네 사랑방 만들기 사업

- 사업 목적
  - 빈집을 활용하여 주민 편의 공간을 제공함으로써 주민 복지 증진 및 지역공동체 형성을 통해 지역주민의 상호 신뢰 및 유대감을 고취시키고, 나아가 공동체를 바탕으로 지역 자원을 활용하여 비즈니스화 함으로써 경제활동 및 삶의 질을 증진시키고자 함
- 사업 내용
  - 도시지역의 동부, 농촌지역의 중심부의 빈집을 대상으로 하여 지역주민들의 수요를 파악하여 필요한 공간으로 개보수함
  - 지자체 또는 비영리 단체, 영리 단체 등에서 빈집을 매입 또는 임대하여 경로당, 도서관, 쉼터, 공부방 등 지역주민에게 필요한 공간으로 활용할 수 있도록 제공하고, 추후 커뮤니티 비즈니스로 발전될 수 있도록 지원함
  - 지역민을 대상으로 제빵, 바느질, 공예 등 직업교육훈련 프로그램을 지원하여 사업 아이템을 발굴하고 지역의 자원과 접목시켜 비즈니스화 할 수 있도록 함
  - 행정안전부의 '마을기업 육성사업', 고용노동부 '사회적기업 육성사업', 농림수산식품부 '농어촌공동체회사 육성사업', 한국관광공사 '관광벤처 사업' 등을 활용하여 지역의 여건에 맞게 선택
  - 교육과학부의 '평생학습도시 사업', 보건복지가족부 '건강도시 사업' 등을 활용하여 창업과 경영컨설팅, 교육, 전문가 네트워크 등 전문적 서비스 제공 등 종합적 지원

### 5) 시책 및 사업 추진을 위한 주체별 역할

- 제시된 시책과 사업들이 필요성에도 불구하고, 도입에 있어, 재정 및 행정적 지원 등의 어려움이 존재함
  - 이에 초기에 조사연구를 바탕으로 충분한 검토 후, 저 예산 사업부터 시작함
  - 특히, 민간 주도 사업의 경우 단기는 물론 중장기적 로드맵을 통해 지속적으로 추진할 수 있도록 함

〈표 6-35〉 시책 및 사업별 주체의 역할분담과 사업기간

시책	주요 사업(제안)	사업 기간	역할분담		
			충남도	시군	민간
코하우징-협동조합주택 활성화	① 코하우징-협동조합주택 활성화를 위한 지원체계 구축	2014-15	●	●	●
	② 코하우징-협동조합주택 활성화 시범사업 - 내포신도시 코하우징-협동조합주택 조성사업 - 도시형 코하우징-협동조합주택 건설사업 - 1인가구형 코하우징-협동조합주택 건설사업 - 농촌형 코하우징-협동조합주택 건설사업 - 상생산단 연계 코하우징-협동조합주택 건설사업	2015-22	●	○	●
기후변화 대응을 위한 에너지 절약형 주택 및 주거단지 조성	③ 주택에너지 효율 개선 - 노후주택 단열개선 사업	2014-22	○	●	●
	④ 주택신재생에너지 생산 - 주택 신재생에너지 활성화 사업	2014-22	○	●	●
	⑤ 에너지 자립마을 - 에너지자립마을 전환 사업(기존주택)	2015-22	○	●	○
	⑥ 에너지 자립마을 - 에너지 저소비형(자립) 주거단지 사업	2014-22	●	●	●
	⑦ 에너지 자립마을 - 에너지자립 섬 만들기 사업	2014-22	●	●	
빈집 정비 및 활용	⑧ 빈집 정비 및 활용을 위한 제도 정비	2014-16	●	●	
	⑨ 외부인 유입 및 활성화 거점 조성 사업 - 가족농장(주말농장) 및 농촌캠핑 사업 - 문화예술인 레지던스 사업 - 우리동네 사랑방 만들기 사업	2016-22	○	●	●

주 : “●”는 주도, ”○”는 참여를 의미함

- 제시된 시책과 사업의 주요 적용대상 지역과 사업의 주요타겟 및 특징을 정리하면 다음과 같음

〈표 6-36〉 시책 및 사업별 특징

시책	주요 사업(제안)	대상지역		주요 타겟 및 특징
		도시	농어촌	
코하우징-협동조합 활성화	① 코하우징-협동조합주택 활성화를 위한 지원 체계 구축	●	●	- 제도정비, 지원체계 구축, 기초연구를 통한 시책 및 사업 지속적 개발
	② 코하우징-협동조합주택 활성화 시범사업 - 내포신도시 코하우징-협동조합주택 조성사업 - 도시형 코하우징-협동조합주택 건설사업 - 1인가구형 코하우징-협동조합주택 건설사업 - 농촌형 코하우징-협동조합주택 건설사업 - 상생산단 연계 코하우징-협동조합주택 건설사업	●	●	- 내포신도시 이주자 - 저소득층 등 주거약자 - 1인가구 - 농촌고령자, 귀농귀촌자 - 산업단지 등 도시 근로자
기후변화 대응을 위한 에너지 절약형 주택 및 주거단지 조성	③ 주택에너지 효율 개선 - 노후주택 단열개선 사업	●	●	- 저소득층
	④ 주택신재생에너지 생산 - 주택 신재생에너지 활성화 사업	○	●	- 일반
	⑤ 에너지 자립마을 - 에너지자립마을 전환 사업(기존주택)	○	●	- 일반
	⑥ 에너지 자립마을 - 에너지 저소비형(자립) 주거단지 사업	●	●	- 일반(내포신도시 등)
	⑦ 에너지 자립마을 - 에너지자립 섬 만들기 사업		●	- 일반
빈집 정비 및 활용	⑧ 빈집 정비 및 활용을 위한 제도 정비	●	○	- 제도정비
	⑨ 외부인 유입 및 활성화 거점 조성 사업 - 가족농장(주말농장) 및 농촌캠핑 사업 - 문화예술인 레지던스 사업 - 우리동네 사랑방 만들기 사업	○	●	- 귀농인 - 문화예술인

주 : “●”는 매우 적합, “○”는 적합을 의미함



## 제7장 집행 및 관리계획

본 장에서는 충남 주택정책 추진을 위한 로드맵을 제시하며,  
자금조달 및 투자계획, 추진체계 구축 및 운영에 대해 설명함  
지역의 특성별 유형화 과정을 통해 유형별 주택정책을 구체적으로 정리하고,  
장기적 과제로 주택관련 정책 추진을 위한 기금마련과  
주택 거버넌스 구축을 제안함



## 1. 주택정책 추진 로드맵

### 1) 정책 및 사업추진의 우선순위

#### (1) 도정목표, 전략과 부합한 정책 수립

- 주택계획은 최근 패러다임 변화를 반영하여 수립되는 만큼 도정목표, 전략 등과 밀접하게 연관이 되어 있음
  - 주거복지 강화, 주택 바우처 시행 등은 정부 정책 뿐 만 아니라 지자체의 시책에서도 영향을 미치고 있음
- 따라서 주택정책 및 사업 추진시, 도정목표, 전략과 부합되게 수립되었을 때 추진 가능성이 높음

#### (2) 비예산(저예산) 사업 우선 추진

- 주택 신규공급은 비용이 많이 필요한 사업으로 예산을 충분히 확보하지 못할 경우, 추진이 어려움
- 기존에 공급된 주택의 개보수나 기 추진 중인 사업의 확대 등은 상대적으로 저예산을 가지고 추진할 수 있음
- 주택관리 측면에서 행정 효율화나 주거환경 개선을 위한 바람직한 주거문화 홍보, 지역 커뮤니티 활성화 등 비예산(저예산) 사업들은 우선 추진이 가능함

#### (3) 계획수립, 실태조사 등의 선행사업 우선 추진

- 정책을 추진하기 전 선행되는 계획수립, 실태조사 등이 이루어져 그 결과물을 활용한다면 유휴자원의 활용, 예산절감 등 정책의 실효성을 높일 수 있음
- 지속적인 실태조사는 지역의 특성에 맞는 정책 수립을 가능하게 하며, 정책 추진 이후 정책에 대한 평가에도 활용 됨

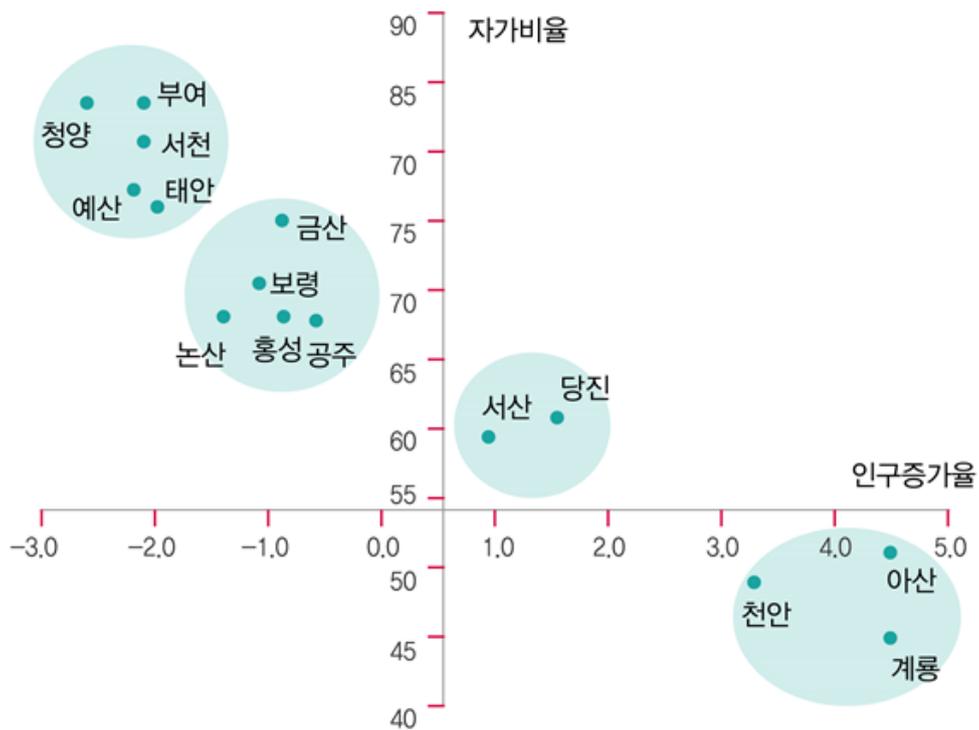
#### (4) 국가 매칭 사업 우선 추진(사업 발굴 포함)

- 정부 정책에 따라 지역에서 추진되는 사업의 경우, 정부 예산을 활용함에 따라 지자체의 부담을 줄일 수 있음

## 2) 지역의 특성 및 대상계층을 고려한 정책 추진

### (1) 지역 특성별 유형화

- 충남은 도시 지역과 농촌 지역이 공존하는 특성을 가지고 있음
  - 도시지역의 경우 인구증가와 함께 가구, 주택의 증가가 일반적이며, 자가 비율은 농촌 지역에 비해 상대적으로 낮은 특성을 보임
  - 고령화는 도시지역보다 농촌지역에서 더 빠르게 나타나는 반면, 아파트 비율의 경우 농촌지역보다 도시지역에서 높게 나타나며, 노후주택 비율은 농촌지역이 높음
- 이러한 도시, 농촌의 특성을 고려하여 충남 15개 시군을 그룹화 하면 4개의 그룹으로 구분할 수 있음
  - 도시지역 : 천안, 아산, 계룡
  - 개발지역 : 서산, 당진
  - 도농복합지역 : 공주, 보령, 논산, 금산, 홍성
  - 농촌지역 : 부여, 서천, 청양, 예산, 태안



〈그림 7-1〉 지역 특성별 유형화

## (2) 유형별, 대상계층별 정책(사업) 추진

- 도시지역 : 인구증가율이 높은 반면 자가 비율은 낮은 특성을 보임
  - 아파트 비중이 높고, 고령화율이나 1~2인 가구 비율이 낮으며, 노후주택 비율도 낮음
  - 신규 주택공급, 임대주택 공급, 소형가구를 위한 맞춤형 주택공급 정책 필요
  - 관련사업 : 소규모 주택공급, 수요대응형 주택공급, 주거 리모델링, 기존 영구임대단지 신축, 주거취약계층 주거지원 등
  
- 개발지역 : 인구증가 지역으로 자가 비율이 높은 특성을 보임
  - 농촌 지역의 특성인 자가 비율이 높지만, 개발사업이 활발하며 인구가 유입되는 지역
  - 신규 주택공급, 기존 주택 리모델링, 임대주택 공급 정책 필요
  - 관련사업 : 신규 임대주택 공급, 재고주택 임대주택 활용, 코하우징-협동조합주택, 취약계층을 위한 저렴한 주택공급, 에너지 자립마을 조성 등
  
- 도농복합지역 : 인구 증감은 낮고, 자가 비율은 높은 특성을 보임
  - 인구 성장이 정체 또는 증감이 낮은 지역이며, 농촌과 도시의 특성이 모두 나타남
  - 주택 재개발, 재정비 중심의 주택공급, 노후주택 리모델링, 고령자, 1~2인 가구 등 다양한 주택수요에 맞는 주택공급이 필요
  - 관련사업 : 빈집 활용정책, 재고 매입임대 주택공급, 에너지 저소비형 주거단지 조성, 산업단지 연계 코하우징, 저소득층 주거지 리모델링 등
  
- 농촌지역 : 인구감소 지역으로 자가 비율은 높은 특성을 보임
  - 인구가 지속적으로 감소되는 지역으로, 고령화율이 높고, 노후주택 비율이 높음
  - 아파트 비중은 낮고, 아파트 선호도 또한 낮음
  - 주거환경정비, 주택 재개발, 재정비, 노후주택 리모델링, 고령자를 위한 주거복지 정책 등 복합적인 주거지 재생 정책이 필요
  - 관련사업 : 빈집 정비 및 활용, 농촌마을 리모델링, 한계마을 정책, 코하우징-협동조합주택, 농촌 커뮤니티 형성 지원, 전원형 임대주택 공급 등

### 3) 주택종합계획 로드맵

- 초기는 계획수립, 실태분석, 정책연구 중심, 중기는 시범사업 중심으로 추진  
 ※ 지역별 사업과 대상자, 추진일정은 지역자원 현황에 따라 조정될 수 있음

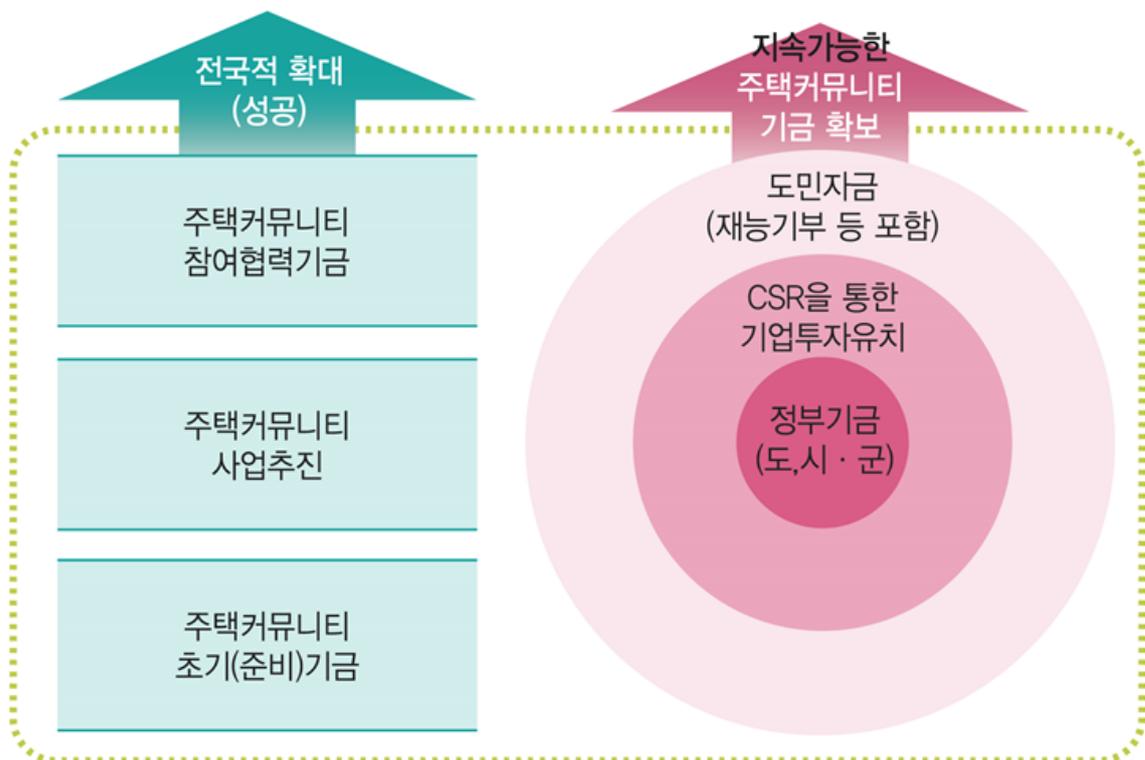
〈표 7-1〉 주택종합계획 로드맵

지역 (유형)	구분 사업명 (정책, 시책)	정책(사업) 대상								추진일정		
		노인	장애 인	저소 득층	대학 생	1,2 인 가구	신혼 부부	다문 화가 구	일반 가구	초기 ~ 2015	중기 ~ 2018	장기 ~ 2022
도시 지역	주거취약계층 주거지원	●	●	●								
	수요 대응형 주택공급	●	●	●	●	●	●	●	●			
	소규모 주택공급(시범사업)				●	●	●					
	주거 리모델링(시범사업)	●	●	●								
	기존 영구임대 단지 신축	●	●	●	●	●	●	●	●			
개발 지역	저렴하고 편리한 주택공급	●	●	●								
	임대주택 공급(신규)	●	●	●	●	●	●	●	●			
	재고주택 임대주택 활용	●	●	●	●	●	●	●				
	코하우징-협동조합주택	●	●	●	●	●						
	에너지 자립마을 전환	●	●	●	●	●	●	●	●			
도농 복합 지역	빈집 활용(외부인 유입)					●	●	●	●			
	재고 매입임대 주택공급	●	●	●	●	●	●	●	●			
	에너지 저소비형 주거단지	●	●	●	●	●	●	●	●			
	산업단지 연계 코하우징				●	●	●	●	●			
	저소득층 주거지 리모델링	●	●	●								
농촌 지역	빈집 정비 지원/활용	●	●	●		●		●	●			
	농촌마을 리모델링	●	●	●	●	●	●	●	●			
	한계마을 & 코하우징	●	●	●				●	●			
	농촌 커뮤니티 형성지원	●	●	●	●	●	●	●	●			
	전원형 임대주택 공급				●	●	●	●	●			
공통	노후주택 단열사업	●	●	●	●	●	●	●	●			
	주택신재생에너지 생산	●	●	●	●	●	●	●	●			
	주택·주거복지 지원체계 구축 (지원시스템 구축 및 운영 포함)	주택공급, 관리, 주거복지 통합 시스템 구축 (주택/주거복지 거버넌스)										
	관련 연구 및 실태조사 (수요분석, 정책개발 등)	지역자원 실태파악, 주거 실태조사, 주택 특성별 수요 분석, 관련 정책개발 등										
	충남 주택 커뮤니티 기금 조성	기금조성, 모금 및 운용										

## 2. 자금조달계획 및 투자계획

### 1) 주택·주거복지 정책 추진을 위한 지속적 자원확보 방안 : ‘(가칭)충남 주택 커뮤니티 기금’ 조성

- 정부와 충남내 주택 및 주거 관련 기업, 도민의 협력적 기금을 단기, 중장기적으로 마련
  - [단기, 초기] 우선 충남도와 시군이 공동출자하여, 주택 및 주거 정책개발 및 사업 추진을 위한 초기자금을 마련함
  - [중기] 충남에 소재하거나 충남 출신의 기업 중 주택 및 주거 관련업 기업체를 대상으로 기금 출자를 받음. 기업의 출자금의 이자로 운영(예, 200개 기업, 기업당 1억원 마련 후 컨설팅 및 소액으로 추진 가능한 사업 우선 추진). 탈퇴 시 원금 반환
  - [장기] 기금 모금에 뜻을 같이하는 충남도민을 대상으로 기금 모금. 금전적 기금뿐만 아니라 재능기부 등을 통해 도민 참여와 정책공감대를 확대하고, 궁극적으로는 적극적인 모델로 발전시킴



〈그림 7-2〉 주택·주거복지 거버넌스 구체화(예시)

- 기금의 효율적 활용 등을 위해 각 부서별로 산재되어 있는 업무와 정책을 통합하고, 주택, 건설 등과 관련된 사업 추진 및 사업체 참여시 지속적으로 홍보하여 참여를 유도하고, 자율적 기금 확보에 참여할 수 있도록 함

## 2) 초기 기금 운용 방법

- 기금조성을 주도할 전담부서(단기)와 센터(장기)가 기금모금 및 운용에 대해 종합적으로 검토하고, 관련 기관과 단체의 협력과 참여를 이끌어냄
  - 추진과정에서 시민단체와 도민의 참여를 확대하여 공감대 확산은 물론 체계적인 모니터링이 가능하도록 함



〈그림 7-3〉 기금 모금과 운용을 위한 거버넌스 구축(예)

- 조성된 기금은 기금의 규모와 사업의 성격 등을 종합하여 투자의 우선순위 등을 종합적으로 검토함
- 앞서 제안된 사업중 충남도가 기금을 통해 추진해야 하는 사업에 연구와 지역 사회 공감대를 바탕으로 우선순위와 종합적 로드맵을 제시
- 동시에 시군의 공감과 기금출자, 충남 및 충남인 기업의 CSR 투자기금 등에 대해 TF팀을 구성하여, 모금운동을 추진함
- 이를 바탕으로 일정 기금(예, 50억 이상) 모금이 완료될 때 조직 등을 체계화하여 본격적인 사업을 추진함

### 3. 추진체계 구축 및 운영

#### 1) 중앙정부 역할

- 정책적 가이드라인 제시 및 지자체 협력
  - 정책의 기본방향 수립 및 지자체 집행 및 관리
  - 주택정책의 권한 점진적 지방이양, 지자체 사업에서의 협력 및 지원
- 임대주택 공급계획 및 재정 배분
  - 지역별 임대주택 물량 배분
  - 국민주택기금의 지자체 활용범위 확대
- 주거복지 체계 구축
  - 저소득층, 소외계층을 위한 주거복지 정책 수립

#### 2) 지방정부 역할

- 다양한 주택정책의 안정적인 집행 : 주택행정체계 구축
- 지역특성에 맞는 적절한 주택 공급 : 수요 맞춤형 주택 공급
- 주거복지 정책 집행 : 저소득층, 소외계층의 전달체계 구축
- 임대주택 관리 및 배분 : 임대주택 수급분석
- 주택시장 및 주거상황의 지속적인 모니터링
  - 독자적인 주거실태 조사를 통한 주택시장 모니터링
  - 개발공사의 역량 강화 및 활용방안 확대

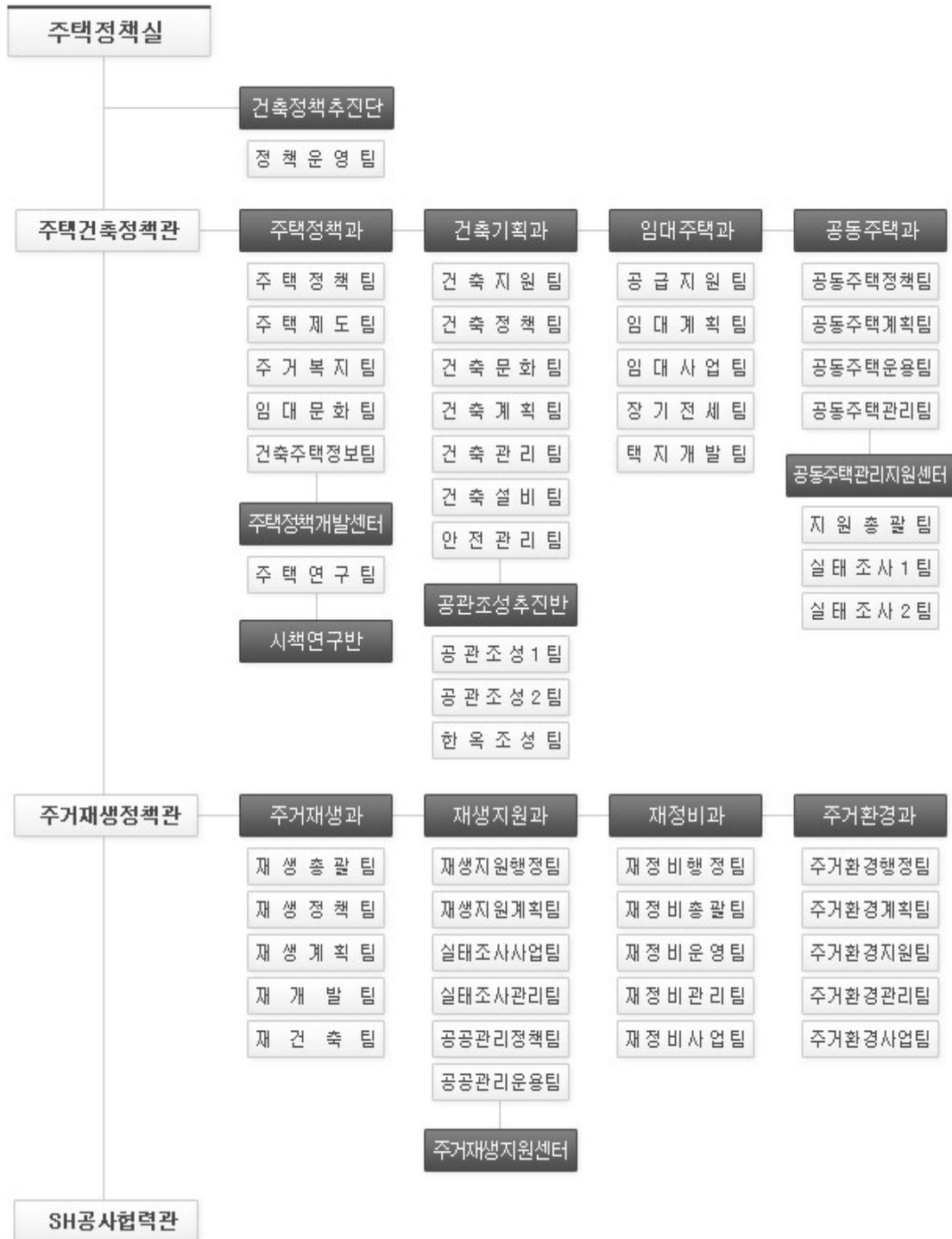
### 3) 지원체계 구축

#### (1) 필요성 및 목적

- 늘어나는 주거복지에 대한 수요와 주택공급에서 주택관리로 전환되는 패러다임 변화 등은 기존의 조직구성으로 담당할 수 있는 업무량의 한계와 체계적이고 효율적인 대응이 어려운 문제점을 경험할 것임
  - 예를 들어, 현재 정부가 추진 중인 주택바우처 사업과 관련하여, 시행에 따른 업무량 증가 및 전달체계 등에 대한 우려와 문제점들이 논의되고 있으며, 기 추진 중인 주거복지 관련 사업들의 통합 및 체계화로 효율성을 높여야 한다는 의견이 제시되고 있음 (주거복지포럼 대토론회(2013.7.12), 주거복지 컨퍼런스(2013.7.18-19) 등)
- 충남은 지리적인 특성과 인구사회학적인 특성에 따라 다양한 주택 수요가 복합적으로 나타나는 지역으로 정책의 시행에 있어서 현장중심적인 지원 및 대응이 필요함
  - 수도권 및 대전광역시, 세종시 등과 인접함에 따라 유동인구가 많고, 인구이동이 많은 지역 중에 하나임
  - 지속적인 인구 및 가구 증가 지역이며, 산업 경제 측면에서도 고성장하는 지역임
  - 지리적 특징으로는 바다와 내륙, 도시와 농촌이 공존하는 지역임
- 따라서 충남형 주택 및 주거복지 정책을 추진하기 위해 단기적으로는 관련업무 담당부서 중심으로 확대, 재편을 통해 전담조직을 구성하고 운영해야함

#### (2) 선진 사례

- 전담조직 구성을 위한 참고사례로 주거복지에 많은 예산을 투입하고 있는 서울시와 도 단위에서는 경기도 조직구성을 살펴보고, 해외사례로는 우리나라의 주택정책과 유사한 체계를 가진 일본의 조직구성을 제시함
- 서울시 주택관련 업무 전담부서 운영사례
  - 서울시는 주택관련 업무를 전담하는 부서가 세분화되어 있을 뿐 만 아니라 주택정책 개발센터, 공동주택관리지원센터, 주거재생지원센터와 같은 별도의 지원센터를 두고 있음
  - 임대주택과 공동주택 관련 업무가 별도의 과 단위에서 추진되고 있으며, 주거재생을 별도로 재생, 지원, 정비, 환경으로 구분하여 운영함



자료 : 서울시청 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr>)

〈그림 7-4〉 서울시 주택관련 업무 전담부서

- 경기도의 주택관련 업무 전담부서 운영사례
  - 경기도의 경우 주택관련 업무는 도시주택과와 주택정책과에서 담당하고 있음
  - 주택정책과가 별도로 조직되어 있으며, 행정, 정책, 관리, 품질로 세부업무를 구분하고 있음
  - 주택정책과의 주요 업무에는 사회취약계층 주택개보수사업, 빈집정비사업 등이 포함되어 있으며, 저소득계층 주거복지 업무 뿐만 아니라 주택관리 분야 통계관리도 있음
  - 이 외에 지역정책과 마을만들기지원팀, 공공택지과 보금자리팀 등 주택관련 업무를 세분화하여 별도의 팀을 구성 운영하고 있음

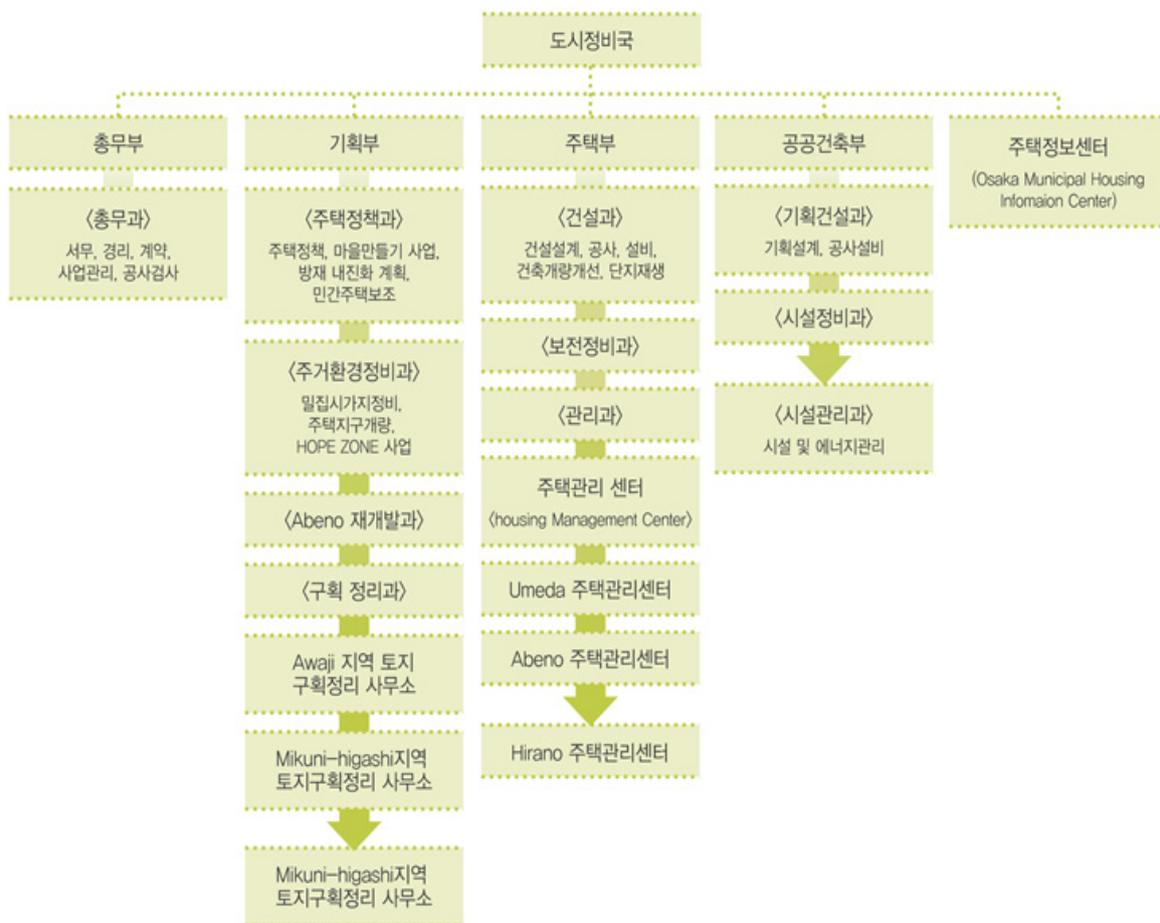


자료 : 경기도청 홈페이지(<http://www.gg.go.kr>)

〈그림 7-5〉 경기도 주택관련 업무 전담부서

- 일본의 오사카 현 주택관련 업무 전담부서 운영사례
  - 오사카는 도시정비국 내에 총무, 기획, 주택, 공공건축부로 세분화 하여 주택관련 업무를 운영하고 있음

- 주택 종합계획 수립과 감독, 주택 보조금 프로그램은 기획부 내의 주택정책과에서 담당하고 있으며, 주거 환경(지역) 개선, 재개발 등은 주거환경정비과에서 운영함
- 또한, 별도의 주택정보 센터(Osaka Municipal Housing Information Center)를 운영하고 있으며, 오사카 현의 주택정책에 대한 정보제공과 공공주택 관련 상담이 주요 업무임
- 공공주택의 입주와 관련한 업무는 주택관리 센터(Housing Management Center)에서 담당하며, 임대료와 관련하여 세입자를 위한 다양한 정책과 절차를 안내하고, 관리함



자료 : 오사카현 홈페이지(<http://www.city.osaka.lg.jp>)

〈그림 7-6〉 오사카 현 주택관련 업무 전담부서

- 1991년에 설립된 쿠마모토현의 건축주택센터는 2000년 쿠마모토현으로부터 지정 확인검사기관으로 지정되어 다양한 활동을 하고 있음

- 일반재단법인 쿠마모토현 건축주택센터는 건축물 등의 안전성을 확보하고, 주거 환경 및 건축 주택 기술에 관한 지식의 개발 보급 등에 힘쓰고, 도(현)민의 생명, 건강 및 재산의 보호를 도모하고, 지역 사회 발전에 기여하는 것을 목적으로 설립됨
- 주택 및 주거 등에 관련된 다양한 활동을 하고 있지만 특히, 주택 및 주거의 안전한 생활과 각종 보증 및 정보제공의 역할을 담당함

역 할	주요 업무
안전 서포터 	건축 확인·검사·완료 검사 구조 계산 적합성 판정 구조 평가 건축물 등의 정기 보고 등
안심 서포터 	주택성능평가 장기우량주택의 기술적 심사 저탄소주택 기술적 심사 주택금융 지원기구 업무 플랫35 적합 증명 교부 업무 등
보증 서포터 	JIO우리 집의 보험 지반 보증 주택 완성 보증 등
정보 도우미 	무료 주택 상담 고령자용 주택 서비스 정보 마치츠클리 정보 제공

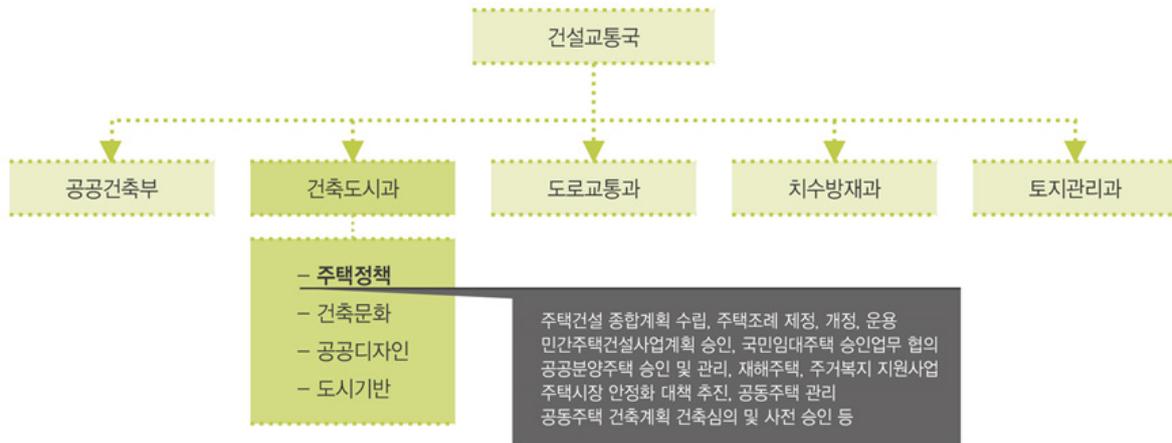
자료 : <http://www.bhckuma.or.jp/>(쿠마모토현 건축주택센터 홈페이지)

### (3) 지원체계 구축 방안

#### ① 전담조직 구성 : 단기

- 충청남도 주택관련 업무 전담부서 운영(2013.6 현재)
  - 충청남도는 주택담당 부서가 서울시나 경기도와 달리 별도의 과로 운영되지 않으며, 건축 도시과 내에 주택정책팀에서 전담하고 있음
  - 주택관련 계획 수립, 조례 운용, 심의 및 승인 업무 이외에 공동주택 관리, 주거복지 지원 사업 등을 운영하고 있으나 향후 주택관리 분야 업무와 주거복지 분야 업무의 확대에 따른 선제적 대응을 위해 추가적인 인력투입과 조직 확대가 필요함
- 국내외 사례에서는 주택관련 업무의 전담부서가 지금보다 확대되어야 하며, 주택정보 및 관리를 위한 센터의 설치도 필요함을 시사하고 있음
  - 서울시는 주택정책실(8개 과), 경기도는 도시주택과, 주택정책과의 2개 과에서 운영 중임

- 서울시는 주택정책개발센터, 공동주택관리지원센터, 주거재생지원센터를 운영 중이며, 일본의 오사카현은 주택정보센터와 주택관리센터를 운영 중임



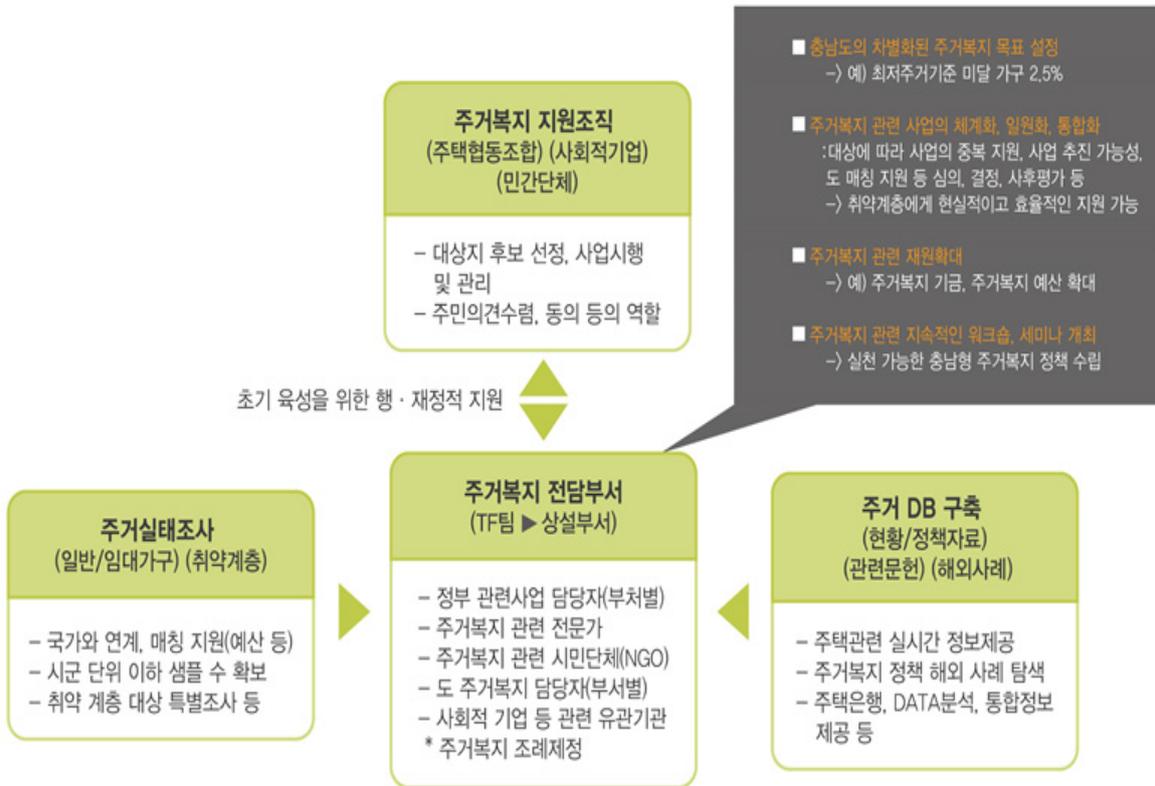
〈그림 7-7〉 충청남도 주택관련 업무 전담부서(2013.6 현재)

- 초기 전담부서 운영을 위한 T/F팀을 구성하여 업무 분배 및 재편을 논의함과 동시에 전문가, 관련기관, 시민단체, 활동가 등을 포함하는 워크숍을 지속적으로 개최, 향후 주택관련 정책의 방향 설정과 정부 정책에 대한 선제적 대응의 기반을 마련하는 과정이 필요함
  - 주택 및 주거복지 관련 업무의 통합, 재편을 목적으로 T/F팀 운영 ⇒ 전담부서(과 단위) 설치
- 건설교통국 내에 주택정책과를 신설, 주택행정, 주택정책, 주택관리, 주거복지의 4개 부문으로 구분하여 운영하는 것을 제안함
  - 구체적인 안은 타부서와의 업무협력 등을 고려하여 T/F팀에서 조정



〈그림 7-8〉 충청남도 주택관련 업무 전담부서 운영(안)

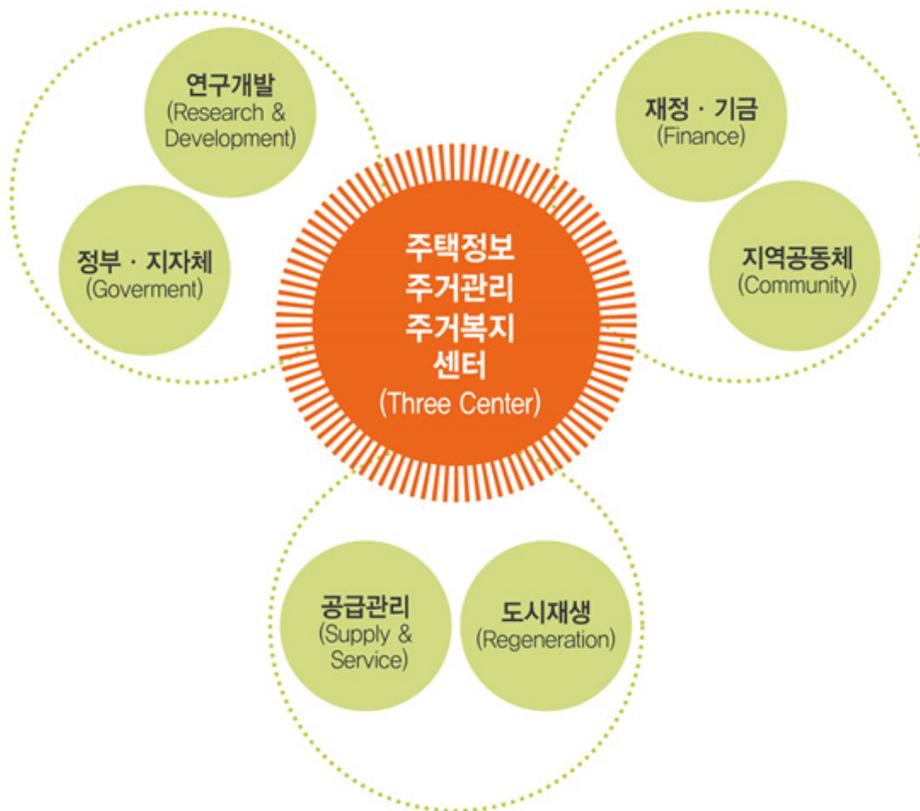
- 전담부서의 주요 목적은 지속적인 주택관련 업무를 추진하기 위한 기반 조성이며, 이를 위해 크게 5가지 중점 과제를 제안 함
  - 첫째, 주택 및 주거복지 관련 기 추진 중인 사업과 향후 추진 예정인 사업들의 효율성을 높이기 위한 체계화, 일원화 및 관련법령 정비
  - 둘째, 주거복지 관련 지속적인 워크숍 및 세미나 개최를 통해 지역 내 역량 강화와 여론수렴, 충남도만의 차별화된 정책 발굴
  - 셋째, 정책 추진을 위한 자원 확대 방안 마련(추가 기금 조성, 예산 확대 등)
  - 넷째, 국내외 주택관련 정책 동향, 주택 DB, 주거실태조사 등 지속적인 주택 및 주거복지 관련 정보 수집과 함께, 실시간 정보 제공이 가능한 통합정보망 구축
  - 다섯째, 민간 부문이 가진 지역 내 자원의 파악과 행정적 지원을 통한 육성 등 주거 거버넌스 구축을 위한 역량 강화



〈그림 7-9〉 전담부서의 역할 제안

## ② 주택·주거거버넌스 구축(중단기)

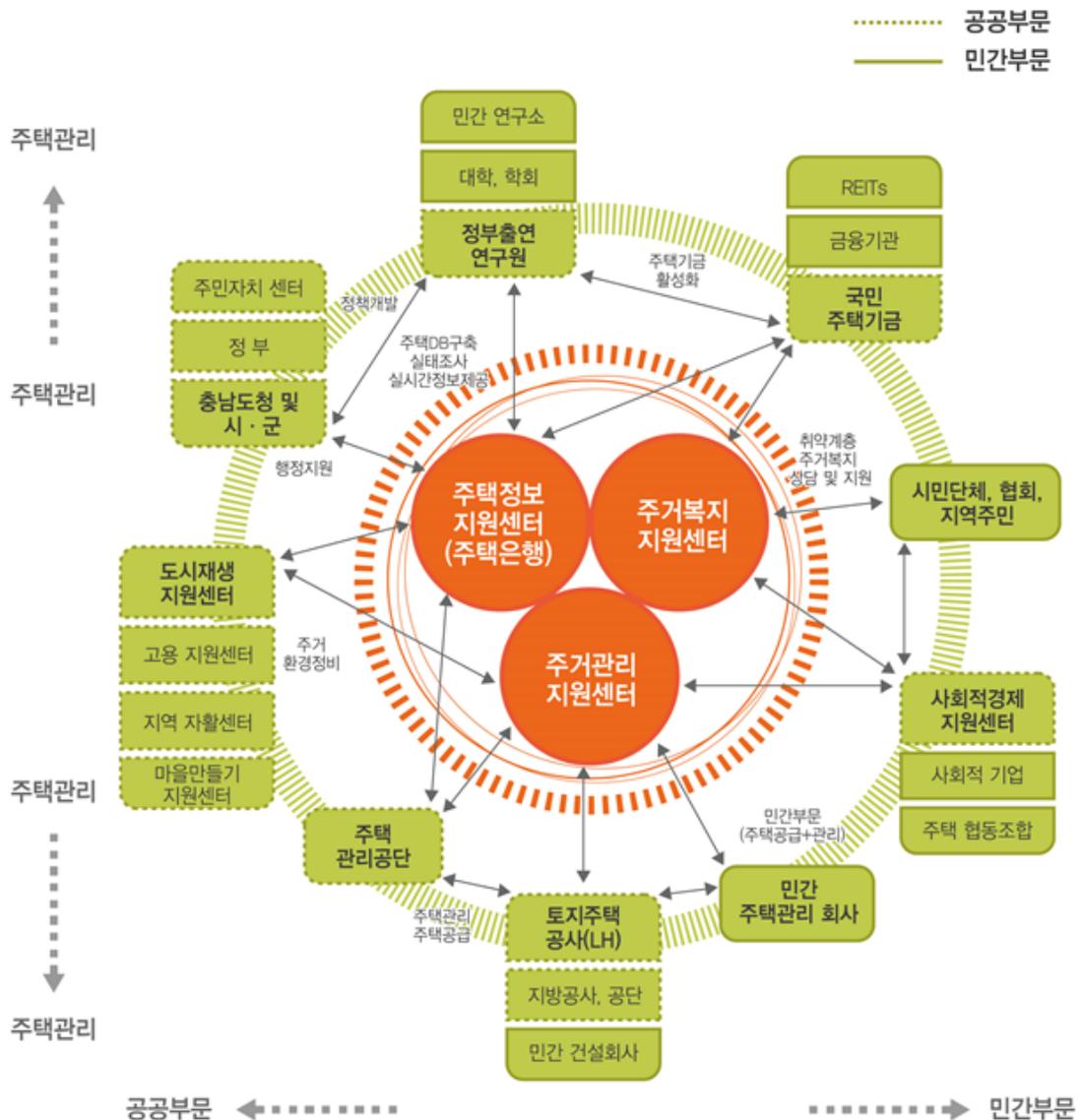
- 전담부서 운영을 통해 중장기 단계에서는 주택·주거 거버넌스 구축을 목표로 하며, 중간지원조직으로 주택정보지원센터, 주거복지지원센터, 주거관리지원센터를 설치하여 공공부문과 민간부문의 연계와 협력을 강화할 수 있을 것임
  - 중간지원조직인 각 센터의 주요 역할은 지역이 가진 자원과 역량을 연계하여 공공과 민간이 함께 주택, 주거문제를 해결할 수 있도록 하는 것이며, 주택, 주거 거버넌스 역량을 강화 시키기 위해 주민 및 각 주체들에 대한 교육 및 홍보, 정보제공을 담당함
  - 또한 각 센터는 취약계층의 주거복지와 관련하여 상담 및 지원의 역할을 하며, 주거환경 뿐 만 아니라 주거서비스 영역에 있어서 정기적인 모니터링을 통해 평가, 개선을 추진함
  - 각 센터별 주택관련 데이터를 통합하여 Big Data 구축으로 보다 구체적이고, 실생활에 밀접한 속성별 주택 수요 맞춤형 서비스 구현이 가능함



〈그림 7-10〉 주택·주거복지 거버넌스 체제 구축(안)

- 각 센터는 중간지원조직으로서 주택정책 수립, 도시재생 및 환경정비, 주택공급, 주거복지 실현, 커뮤니티 활성화 등 다양한 역할을 지원함

- 정부와 지자체, 연구원, 대학 등의 전문가들을 연계하여 자원과 현황, 정보 등을 제공, 충남에 최적화된 정책 수립을 가능하도록 지원함
  - 쇠퇴지역에 대한 도시재생, 재개발, 주거환경정비, 주택공급 등에 있어서 다양한 주택 수요를 반영하여 효율적인 개발을 가능하도록 지원함
  - Social Mix 구현과 함께 지역 주민이 중심이 되는 주거문화 정착, 다양한 주거복지 수요의 충족 등을 통해 지역의 커뮤니티가 활성화되도록 지원함
- 충남이 가진 지역 내 자원을 활용하여, 주택, 주거복지 거버넌스 체제를 구체화할 수 있음



<그림 7-11> 주택·주거복지 거버넌스 구체화(예시)

- 충남은 북부권을 중심으로 다수의 대학이 입지하고 있으며, 수도권, 세종시, 대전과 인접함에 따라 정부출연 연구원, 민간 연구소 등과의 연계가 용이한 장점이 있음
- 충남에서 선도적으로 추진 중인 사회적 경제와 사회적 기업을 지원하기 위해 사회적경제지원 센터가 설립되어 운영 중에 있으며, 관련 정책과 사업 등이 활발하게 추진되고 있음
- 도시재생법에 따라 도시재생지원센터와 도시재생기금 등이 마련될 예정이며, 마을만들기지원 센터, 주거복지센터, 지역자활센터 등 기존에 시군에 산재해 있는 중간조직들을 재편하고 역할과 기능을 새롭게 정립하여 활용할 수 있음
- 충남개발공사를 중심으로 내공사와 민간건설회사 등을 연계하여 주택공급과 관리 부문에서 활용할 수 있음
- 지역 내 활동 중인 시민단체, 협회 등과 함께 지역주민의 역량을 강화하여 자발적인 참여를 유도한다면, 보다 향상된 주거 복지수준을 달성할 수 있음



## 제8장 지역별 주택정책 추진방향

본 장에서는 지역별 특성을 고려한 주택정책의 필요성을 언급하고, 충남 지역 내 시군을 대상으로 지역별 주택정책 추진방향을 제시함 지역의 특성을 고려하여 주택정책의 방향 및 구체적인 사업을 제안함



## 1. 지역 특성을 고려한 주택정책의 필요성

- 충남은 농촌과 도시의 특징을 모두 가진 지역으로 주택정책 추진시 해당 지역별 특성에 따라 구분되어야 할 필요가 있음
- 같은 농촌지역 또는 도시지역이라도 성장 정도에 따라 추진되는 정책의 종류나 규모 등이 다를 것이며, 우선순위에 있어서도 차이가 나타날 수 있음
- 따라서 지역별 특성을 살펴보고, 지역에 맞는 적절한 주택정책의 방향 제시는 중요함
- 도내 15개 시군별 현황을 정리하고 각 시군별 주택정책의 추진방향을 제시함

## 2. 지역별 주택정책 추진방향

- 앞서 제시된 주택정책 추진 로드맵에서 유형별 구분된 시군의 특성을 고려하고, 현황자료를 중심으로 전국과 충남도 전체 평균과의 비교 분석 한 결과에 따라 각 시군별 주택정책 추진방향을 제안함
- 각 시군이 가진 사회문화적, 지리적 특성을 고려하여 구체적인 추진방향을 제안함
- 제안한 정책 및 사업은 시군의 행·재정적 사항에 따라 변경될 수 있음

## 1) 천안시

### (1) 현황 및 문제점

- 고성장 지역으로 인구, 가구, 주택의 연평균 증가율이 높은 반면, 고령화율은 낮은 특성을 보임
- 1~2인 가구는 전체 가구 중 절반 정도를 차지하고 있으며, 아파트의 비중이 높고, 노후주택 비율은 전국, 충남에 비해 낮음
- 전국, 충남에 비해 주택만족도는 낮으나, 주거환경 만족도는 높음

〈표 8-1〉 천안시 지역현황

(단위 : %)

구분		전국	충남	천안	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	9.6	2.18	1.01
인구	인구 증가율	0.5	1.0	3.2	<b>6.40</b>	<b>3.20</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	7.9	0.70	0.51
가구	가구 증가율	2.0	2.5	4.8	<b>2.40</b>	<b>1.92</b>
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	49.3	1.02	0.89
주택	주택재고 증가율	2.4	2.1	3.7	<b>1.54</b>	<b>1.76</b>
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	73.0	<b>1.25</b>	<b>1.53</b>
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	48.9	0.90	0.80
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	2.0	1.11	0.61
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	102.8	1.01	0.96
	노후주택 비율	9.7	14.6	5.9	0.61	0.40
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	54.2	0.91	0.93
	주거환경 만족도	6.5	10.1	12.3	<b>1.89</b>	<b>1.22</b>
	아파트 선호	54.2	41.6	53.7	0.99	1.29
	주택 소유 필요	72.8	80.9	69.7	0.96	0.86

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 성장하는 지역으로 인구 및 가구 증가를 고려한 적정 규모의 지속적인 주택공급 정책이 필요
- 전국, 충남에 비해 상대적으로 낮은 자가 비율과 주택소유 의식을 고려하여, 수요 맞춤형 임대주택 공급 정책 추진

**(3) 주요 추진사업**

- 학생들이 많은 천안의 지역특징을 고려하여 역세권 주변, 학교 주변의 1-2인 가구를 대상으로 한 코하우징-협동조합주택을 활성화 시범사업 진행
  - 1인가구형 코하우징-협동조합주택 건설사업
- 다양한 주택공급을 위하여 수요대응형 주택공급정책을 추진함
  - 라이프스타일에 따라 공간을 다양하게 재구성하여 사용이 가능한 주택 공급
  - TWO IN ONE(2in1)주택으로 불리는 신개념주택으로 Home Share(나눔형), Twin(쌍둥이형), Duplex(복층형) 등의 형태로 공급
- 천안 동부생활권의 경우 친환경적인 주거 공간으로 활용하여 천안 중심부 및 인근지역으로 출퇴근이 가능한 전원주택단지 등을 조성함
  - 수도권과 접근성의 이점과 천안시 내 도시서비스 접근성을 활용하여 은퇴자마을, 전원주택, 휴양형 주택단지를 조성하여 다양한 주택 수요 대응

**〈표 8-2〉 천안시 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
코하우징 협동조합 활성화	1인 가구형 코하우징 도시형 코하우징	1-2인 가구 수요에 대응하여 학생, 직장인들 대상으로 주택공급	시범사업 실시
다양한 주택형태 공급	TWO IN ONE(2in1)주택	가변적인 공간 구성 가능한 주택 공급	

## 2) 공주시

### (1) 현황 및 문제점

- 인구 감소지역으로 가구, 주택수는 낮은 증가율을 보이고 있으며, 고령자가 많고 1~2인 가구 비율이 높은 특성을 보임
- 아파트 비율이 낮고, 아파트 선호 비율도 낮게 나타나고 있으며, 오래된 주택이 많은 지역임

〈표 8-3〉 공주시 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	공주	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	3.7	0.84	0.39
인구	인구 증가율	0.5	1.0	-0.6	-1.20	-0.60
	고령화율(2010)	11.3	15.5	19.2	1.70	1.24
가구	가구 증가율	2.0	2.5	0.7	0.35	0.28
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	58.8	1.22	1.06
주택	주택 증가율	2.4	2.1	0.5	0.21	0.24
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	33.8	0.58	0.71
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	68.3	1.26	1.12
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	3.2	1.78	0.97
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	107.8	1.06	1.00
	노후주택 비율	9.7	14.6	18.5	1.91	1.27
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	71.1	1.20	1.22
	주거환경 만족도	6.5	10.1	8.2	1.26	0.81
	아파트 선호	54.2	41.6	40.8	0.75	0.98
	주택 소유 필요	72.8	80.9	89.8	1.23	1.11

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 인구 감소지역임을 고려하여 신규주택공급 보다는 재개발, 재정비 중심의 주택 공급이 필요하며, 노후주택을 대상으로 개보수하는 정책이 중요
- 고령자, 1~2인 가구 대상의 주거복지 정책과 함께 주거환경 만족도를 높이기 위한 정책 추진
- 아파트 보다는 다양한 주택 형태의 공급

**(3) 주요 추진사업**

- 상생산단 정책 추진에 따른 탄천일반산업단지 개발과 연계하여 주택 공급시 상생산단 연계 코하우징 협동조합주택 공급
  - 산업단지 및 인근지역 토지를 활용하여 1인가구, 가족형 등의 코하우징 주택공급
  - 기업과 충남개발공사, LH와 연계하여 추진
- 노후주택의 개보수, 리모델링 방안 모색
  - 농촌지역의 경우 농식품부의 농촌마을재생사업 추진을 통한 농촌지역의 주택 및 주거환경 정비
  - 도시지역의 경우 역사문화 자원을 활용한 도시재생사업을 통한 지역 활성화 방안 모색
- 농촌지역의 빈집을 활용하여 귀농, 귀촌 인구 유치 및 다양한 용도로 사용

**〈표 8-4〉 공주시 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
코하우징 협동조합 활성화	상생산단 연계형 코하우징	1-2인 가구 및 가족형 주택 공급	시범사업 실시
노후주택 개보수 리모델링	도시주거환경정비, 농촌마을 리모델링 사업	역사문화 등 지역 자원 활용한 사업추진	시범사업
빈집 정비 및 활용	가족농장, 농촌캠핑장 귀농귀촌자 활용	귀농귀촌자들과 연계하여 활용 다양한 용도로 활용 방안 모색	마을 주도의 시범사업

### 3) 보령시

#### (1) 현황 및 문제점

- 인구 감소지역으로 고령자와 1~2인 가구가 많으며, 상대적으로 빈집과 노후 주택이 많은 특성을 보임
- 자가 비율이 높은 반면, 아파트 비율은 낮고, 아파트에 대한 선호도 낮음

〈표 8-5〉 보령시 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	보령	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	4.4	1.00	0.46
인구	인구 증가율	0.5	1.0	-1.1	-2.20	-1.10
	고령화율(2010)	11.3	15.5	20.2	1.79	1.30
가구	가구 증가율	2.0	2.5	0.9	0.45	0.36
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	60.3	1.25	1.08
주택	주택 증가율	2.4	2.1	0.9	0.38	0.43
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	35.6	0.61	0.75
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	71.1	1.31	1.16
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	3.5	1.94	1.06
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	105.8	1.04	0.98
	노후주택 비율	9.7	14.6	20.3	2.09	1.39
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	68.3	1.15	1.18
	주거환경 만족도	6.5	10.1	26.9	4.14	2.66
	아파트 선호	54.2	41.6	29.9	0.55	0.72
	주택 소유 필요	72.8	80.9	73.2	1.01	0.90

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 고령화와 인구감소가 있는 지역으로, 신규주택공급보다는 재개발, 재정비 중심의 정책이 필요
- 빈집을 정비하여 고령자나 1~2인 가구를 대상으로 활용하는 방안과, 노후주택을 리모델링하는 정책 추진
- 아파트 보다는 다양한 주택 형태의 공급

**(3) 주요 추진사업**

- 농촌지역의 고령 1-2인 가구들 대상으로 한 농촌형 코하우징, 주거공동체(쉐어하우스) 형태의 주택공급
- 바다에 인접한 마을을 대상으로 에너지절약형 주택 및 주거단지 조성을 통하여 친환경 에너지 마을 조성
  - 시범사업 마을 선정하여 국가사업과 매칭 추진
- 해수욕장 등 지역 자원과 연계한 빈집 활용방안 모색
  - 지역 자원인 해수욕장 등의 관광자원과 연계하여 가족농장, 농촌캠핑 등 여가공간으로 활용, 주민들의 공동거주공간으로 활용
  - 귀농 귀촌을 위한 정주공간으로 이용

**〈표 8-6〉 보령시 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
코하우징 협동조합 활성화	농촌형 코하우징 주거공동체(쉐어하우스)	농촌고령자, 귀농귀촌자 중심으로 협동조합설립, 주택공급 및 관리 역할 수행	마을주민 주도
에너지절약형 주택 및 주거단지 조성	노후주택 단열개선 사업 친환경에너지 생산설비 지원	다수의 노후주택 밀집지역을 선정, 단열개선사업과 함께, 친환경에너지 생산설비 지원	국가사업 매칭
빈집 정비 및 활용	가족농장(주말농장), 농촌캠핑 우리동네 사랑방 만들기	코하우징 협동조합 사업과 연계 동네 주민들의 공동거주공간으로 활용, 수익창출을 위한 방안마련	시범사업

#### 4) 아산시

##### (1) 현황 및 문제점

- 충남 15개 시군 중 GRDP 증가율이 가장 높은 지역으로, 인구, 가구, 주택 모두 증가율이 높게 나타나는 특성을 보임
- 고령화율 및 1~2인 가구 비율이 낮고, 노후주택 비율도 낮게 나타남
- 아파트 비율은 높은 반면 자가 비율은 낮고, 주택에 대한 만족도가 낮음

〈표 8-7〉 아산시 지역현황

(단위 : %)

구분		전국	충남	아산	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	16.9	<b>3.84</b>	<b>1.78</b>
인구	인구 증가율	0.5	1.0	4.4	<b>8.80</b>	<b>4.40</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	10.0	<b>0.88</b>	<b>0.65</b>
가구	가구 증가율	2.0	2.5	5.5	<b>2.75</b>	<b>2.20</b>
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	51.3	1.07	0.92
주택	주택 증가율	2.4	2.1	5.0	<b>2.08</b>	<b>2.38</b>
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	67.8	1.16	1.42
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	51.2	0.94	0.84
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	2.1	<b>1.17</b>	<b>0.64</b>
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	109.8	1.08	1.02
	노후주택 비율	9.7	14.6	8.4	0.87	0.58
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	46.0	0.77	0.79
	주거환경 만족도	6.5	10.1	14.8	<b>2.28</b>	<b>1.47</b>
	아파트 선호	54.2	41.6	49.5	0.91	1.19
	주택 소유 필요	72.8	80.9	66.7	0.92	0.82

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 인구, 가구, 주택의 증가율이 높은 반면, 노후주택 비율은 낮은 지역특성을 반영하여 신규 공급 중심의 주택공급 정책 필요
- 주거환경뿐만 아니라 주택 자체에 대한 개보수, 리모델링 정책을 추진
- 증가하는 가구형태, 유형별 주택수요에 따른 맞춤형 임대주택 공급

**(3) 주요 추진사업**

- 대학생, 직장인 중심의 젊은층 1-2인 가구 수요, 대기업 입지에 따른 중산층 이상의 수요층에 대응하는 다양한 주택 공급
  - 직장인, 대학생들을 대상으로 한 1인 가구형 코하우징, 도시형 코하우징 형태의 주택 공급
- 다양한 주택공급을 위하여 수요대응형 주택공급정책을 추진함
  - 라이프스타일에 따라 공간을 다양하게 재구성하여 사용이 가능한 주택 공급
  - TWO IN ONE(2in1)주택으로 불리는 신개념주택으로 크게 Home Share(나눔형), Twin(쌍둥이형), Duplex(복층형) 등의 형태로 공급

**〈표 8-8〉 아산시 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
코하우징 협동조합 활성화	1인 가구형 코하우징 도시형 코하우징	1-2인 가구 수요에 대응하여 학생 및 직장인들 대상으로한 주택공급	시범사업
다양한 주택형태 공급	TWO IN ONE(2in1)주택	가변적인 공간 구성 가능한 주택 공급	

## 5) 서산시

### (1) 현황 및 문제점

- 인구, 가구, 주택이 모두 증가하는 지역으로, 고령화율, 아파트비율, 자가비율 등이 충남 평균과 유사한 특성을 보임
- 주택 및 주거환경 만족도가 낮고, 아파트 선호도가 전국의 평균보다 낮음

〈표 8-9〉 서산시 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	서산	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	8.6	<b>1.95</b>	<b>0.91</b>
인구	인구 증가율	0.5	1.0	0.9	<b>1.80</b>	<b>0.90</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	14.8	1.31	0.95
가구	가구 증가율	2.0	2.5	2.5	1.25	1.00
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	54.1	1.12	0.97
주택	주택 증가율	2.4	2.1	2.4	1.00	1.14
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	50.0	0.86	1.05
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	59.8	1.10	0.98
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	2.8	<b>1.56</b>	<b>0.85</b>
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	107.3	1.05	1.00
	노후주택 비율	9.7	14.6	13.2	1.36	0.90
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	42.5	0.72	0.73
	주거환경 만족도	6.5	10.1	3.6	<b>0.55</b>	<b>0.36</b>
	아파트 선호	54.2	41.6	44.9	0.83	1.08
	주택 소유 필요	72.8	80.9	74.1	1.02	0.92

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 인구, 가구 증가에 따른 지속적인 주택 공급과 함께 빈집 관리와 노후주택의 리모델링이 필요함
- 주택 및 주거환경 만족도 향상을 위한 정책과 고령자 및 1-2인 가구증가에 대비한 정책 추진
- 아파트 이외의 다양한 주택 공급

**(3) 주요 추진사업**

- 상생산단 정책 추진과 연계하여 주택 공급시 상생산단 연계 코하우징 협동조합 주택 공급
  - 산업단지 및 인근지역에 토지를 활용하여 1인가구, 가족형 등의 코하우징 주택공급
  - 기업과 충남개발공사, LH와 연계하여 추진
- 농촌지역의 빈집을 활용하여 귀농, 귀촌 인구 유치 및 다양한 용도로 사용
  - 주변의 역사문화 자원과 연계하여 가족농장, 농장 캠핑장으로 활용방안 모색
- 대산항 주변 인근지역의 빈집을 활용하여 여객선 터미널 항로 개항에 따른 비즈니스 여행객, 단기 체류 여행객들을 위한 저렴한 게스트 하우스 형태로 활용
- 주거환경 만족도 향상을 위한 마을 인프라 확충 및 시설 개선
  - 3농 혁신과 연계하여 농촌 서비스기준 마련 및 관리 시범사업 실시

**〈표 8-10〉 서산시 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
코하우징 협동조합 활성화	상생산단 연계형 코하우징	1-2인 가구 및 가족형 주택 공급	시범사업
빈집 정비 및 활용	가족농장, 농촌캠핑장 귀농귀촌자 활용	귀농귀촌자들과 연계하여 활용 다양한 용도로 활용 방안 모색	마을 주도의 시범사업
노후주택 개보수 리모델링	도시주거환경정비, 농촌마을 리모델링 사업	역사문화등 지역 자원 활용한 사업추진	시범사업

## 6) 논산시

### (1) 현황 및 문제점

- 인구 감소 및 가구수는 정체하고 있는 지역이며, 고령화 비율, 1-2인가구 비율이 높은 지역임
- 단독주택의 자가 비중이 높으나 노후주택의 비중, 빈집의 비중도 높은 지역임
- 주택의 만족도는 낮으나 주거환경의 만족도는 상대적으로 높으며, 아파트의 선호도는 낮은 특징을 보임

〈표 8-11〉 논산시 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	논산	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	8.6	1.95	0.91
인구	인구 증가율	0.5	1.0	-1.4	-2.80	-1.40
	고령화율(2010)	11.3	15.5	21.4	1.89	1.38
가구	가구 증가율	2.0	2.5	0.3	0.15	0.12
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	60.8	1.26	1.09
주택	주택 증가율	2.4	2.1	0.2	0.08	0.10
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	28.3	0.48	0.59
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	68.6	1.27	1.12
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	3.9	2.17	1.18
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	110.1	1.08	1.02
	노후주택 비율	9.7	14.6	21.1	2.18	1.45
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	47.3	0.80	0.81
	주거환경 만족도	6.5	10.1	19.6	3.02	1.94
	아파트 선호	54.2	41.6	17.9	0.33	0.43
	주택 소유 필요	72.8	80.9	86.0	1.18	1.06

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 고령화와 인구감소 지역으로 신규주택의 공급보다는 기존 주택의 재개발, 재정비 및 빈집 정비를 중심으로 한 주택정책 필요
- 고령의 1-2인 가구가 많을 것으로 판단되며 공동생활제 운영, 농촌마을 재생, 한계마을 정책을 중심으로 추진

**(3) 주요 추진사업**

- 상생산단 정책 추진과 연계하여 주택 공급시 상생산단 연계 코하우징 협동조합 주택 공급
  - 산업단지 및 인근지역에 토지를 활용하여 1인가구, 가족형 등의 코하우징 주택공급
  - 기업과 충남개발공사, LH와 연계하여 추진
- 대전, 세종시와 인접한 지리적인 이점을 활용, 농촌지역의 빈집을 리모델링하여 농촌체험 등 관광자원으로 활용
  - 주변의 역사문화 자원과 연계하여 가족농장, 농장캠핑장으로 활용방안 모색
- 노후주택의 개보수, 리모델링 방안 모색
  - 농촌지역의 경우 농식품부의 농촌마을재생사업 추진을 통한 농촌지역의 주택 및 주거 환경 정비 추진

**〈표 8-12〉 논산시 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
빈집 정비 및 활용	가족농장, 농촌캠핑장 귀농귀촌자 활용	귀농귀촌자들과 연계하여 활용 다양한 용도로 활용 방안 모색	마을 주도의 시범사업
노후주택 개보수 리모델링	도시주거환경정비, 농촌마을 리모델링 사업	역사문화등 지역 자원 활용한 사업추진	시범사업
코하우징 협동조합 활성화	상생산단 연계형 코하우징	1-2인 가구 및 가족형 주택 공급	시범사업

## 7) 계룡시

### (1) 현황 및 문제점

- 인구 및 가구 증가율이 높고 고령화 및 1-2인 가구 및 자가 비중이 낮은 특징
- 주택 증가율과 아파트 비율이 높으나, 빈집의 비중 또한 높음
- 주거환경 만족도가 낮고 아파트 선호 비중이 낮음

〈표 8-13〉 계룡시 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	계룡	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	6.2	1.41	0.65
인구	인구 증가율	0.5	1.0	4.4	<b>8.80</b>	<b>4.40</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	7.0	<b>0.62</b>	<b>0.45</b>
가구	가구 증가율	2.0	2.5	5.4	<b>2.70</b>	<b>2.16</b>
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	37.8	0.79	0.68
주택	주택 증가율	2.4	2.1	5.4	<b>2.25</b>	<b>2.57</b>
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	89.9	<b>1.54</b>	<b>1.88</b>
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	44.8	0.83	0.73
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	3.7	<b>2.06</b>	<b>1.12</b>
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	107.6	1.06	1.00
	노후주택 비율	9.7	14.6	3.0	<b>0.31</b>	<b>0.21</b>
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	62.4	1.05	1.07
	주거환경 만족도	6.5	10.1	1.4	<b>0.22</b>	<b>0.14</b>
	아파트 선호	54.2	41.6	32.6	0.60	0.78
	주택 소유 필요	72.8	80.9	87.7	1.20	1.08

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 젊은 가족 중심의 주택 정책이 필요하며, 아파트 이외의 다양한 주택의 공급을 통하여 주거환경 만족도를 높이는 방안 필요
- 빈집 정비 및 활용 방안이 모색될 필요 있으며 인구 및 가구 증가함에 따른 임대 주택의 공급 및 주거의 질을 향상시키는 정책 추진

**(3) 주요 추진사업**

- 아파트 위주의 주택공급에서 탈피한 다양한 주택 공급
  - 인근 지역 대도시로 출퇴근이 가능한 지역 특징을 반영하여 전원주택 단지 등 다양한 주택 공급
  - 1~2인 가구 보다는 가족중심의 가구 특성을 반영한 주택 공급
- 타 지역에 비해 군 시설이 많이 위치하고 있고, 관련하여 군 문화가 발달한 특성을 고려, 군인가족 대상의 주택정책 추진

**〈표 8-14〉 계룡시 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
다양한 주택형태 공급	수요 대응형 주택공급	가족구성을 고려한 수요 대응형 주택공급 단독주택, 전원주택 중심의 주택 공급	수요조사 필요
재고주택의 임대주택 활용	도시형 임대주택 재고매입임대 주택 관리	미분양 아파트를 임대주택으로 활용하는 방안 검토 일정 주기로 거주지를 옮기는 군인 가족의 특성을 고려, 재고매입임대 주택 공급	군과 협력사업

## 8) 당진시

### (1) 현황 및 문제점

- 인구, 가구, 주택수가 모두 증가하는 지역으로 1-2인 가구의 비율, 고령화율도 높은 지역적 특성
- 아파트의 비율은 낮고, 빈집과 노후주택의 비중이 높음
- 주거환경 만족도가 낮으며, 아파트 선호 비중이 높은 특징

〈표 8-15〉 당진시 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	당진	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	12.1	<b>2.75</b>	<b>1.27</b>
인구	인구 증가율	0.5	1.0	1.5	<b>3.00</b>	<b>1.50</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	16.6	1.47	1.07
가구	가구 증가율	2.0	2.5	3.6	<b>1.80</b>	<b>1.44</b>
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	56.5	1.17	1.01
주택	주택 증가율	2.4	2.1	2.8	1.17	1.33
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	44.2	0.76	0.93
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	61.1	1.13	1.00
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	3.6	<b>2.00</b>	<b>1.09</b>
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	116.1	1.14	1.08
	노후주택 비율	9.7	14.6	14.8	1.53	1.01
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	71.6	1.21	1.23
	주거환경 만족도	6.5	10.1	3.6	<b>0.55</b>	<b>0.36</b>
	아파트 선호	54.2	41.6	60.4	1.11	1.45
	주택 소유 필요	72.8	80.9	96.6	1.33	1.19

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 인구, 가구 증가에 따른 지속적인 주택 공급과 함께 빈집관리와 노후주택의 리모델링이 필요함
- 주거환경 개선을 통한 만족도를 높이는 방안 및 고령화, 1-2인 가구를 위한 주거복지 정책 추진

**(3) 주요 추진사업**

- 기업체들이 많은 당진시의 지역 특징을 고려하여 도심 주변에 1-2인 가구를 대상으로 한 코하우징-협동조합주택을 활성화 시범사업 진행
  - 1인가구형 코하우징-협동조합주택 건설사업 추진 및 지원
  - 농촌지역의 경우 농촌형 코하우징-협동조합주택 건설 사업 추진 및 지원
- 가족 단위 근로자들을 위한 다양한 주택공급을 위하여 수요 대응형 주택공급 정책을 추진함
  - 라이프스타일에 따라 공간을 다양하게 재구성하여 사용이 가능한 주택 공급
  - TWO IN ONE(2in1)주택으로 불리는 신개념주택으로 크게 Home Share(나눔형), Twin(쌍둥이형), Duplex(복층형) 등의 형태로 공급
- 농촌지역의 빈집을 활용하여 귀농, 귀촌 인구 유치 및 다양한 용도로 사용
  - 가족농장, 농장캠핑장 등의 휴양형 주택으로 활용방안 모색
  - 도심내 빈집을 주차장, 쌈지공원 등 다양한 용도로 활용

**〈표 8-16〉 당진시 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
코하우징 협동조합 활성화	1인 가구형 코하우징 도시형 코하우징	1-2인 가구 수요에 대응하여 학생 및 직장인들 대상으로한 주택공급	시범사업
다양한 주택형태 공급	TWO IN ONE(2in1)주택	가변적인 공간 구성 가능한 주택 공급	
빈집 정비 및 활용	가족농장, 농촌캠핑장 귀농귀촌자 활용 주차장, 쌈지공원 활용	귀농귀촌자들과 연계하여 활용 다양한 용도로 활용 방안 모색 도심내 빈집의 다양한 활용	마을 주도의 시범사업

## 9) 금산군

### (1) 현황 및 문제점

- 인구 감소 및 가구 및 주택수는 정체 지역으로 고령화율과 1-2인 가구 비중이 높은 지역
- 아파트의 비율은 낮고 자가 비중, 빈집, 노후주택의 비율이 높은 특징
- 주택의 만족도는 높은 편이며 아파트의 선호도는 낮음

〈표 8-17〉 금산군 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	금산	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	6.3	1.43	0.66
인구	인구 증가율	0.5	1.0	-0.9	-1.80	-0.90
	고령화율(2010)	11.3	15.5	25.5	2.26	1.65
가구	가구 증가율	2.0	2.5	0.3	0.15	0.12
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	65.4	1.36	1.17
주택	주택 증가율	2.4	2.1	0.1	0.04	0.05
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	19.8	0.34	0.42
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	75.8	1.40	1.24
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	6.4	3.56	1.94
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	109.6	1.08	1.02
	노후주택 비율	9.7	14.6	26.4	2.72	1.81
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	80.8	1.36	1.39
	주거환경 만족도	6.5	10.1	0.0	-	-
	아파트 선호	54.2	41.6	20.8	0.38	0.50
	주택 소유 필요	72.8	80.9	100.0	1.37	1.24

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 신규 주택공급 보다는 빈집정비 및 노후주택의 정비를 통한 주거의 질적 향상
- 고령의 1-2인 가구를 위한 공동생활제, 그룹홈 운영, 농촌마을 재생, 한계마을 정책을 중심으로 추진
- 대도시 근교의 특성을 감안하여 신규수요를 창출하기 위한 주택정책 추진

**(3) 주요 추진사업**

- 자연환경 및 관광자원과 연계하여 주변의 노후주택과 빈집을 활용, 수익을 창출할 수 있는 모델을 개발하여 시범사업을 실시
- 농어촌 1~2인 고령자가 많은 한계마을을 중심으로 커뮤니티를 활성화하는 한편, 주택에 대한 부담을 줄일 수 있도록 코하우징 형태의 사업 추진
  - 인삼 관련 산업, 유통의 중심지 특성을 고려하여 빈집을 커뮤니티 공간 등으로 활용
- 대도시와의 근접성을 활용한 도시민의 주택수요에 대응하는 주택공급
  - 친환경적인 주거 공간으로 활용하여 인근지역으로 출퇴근이 가능한 전원주택단지 등을 조성함
  - 인근 지역의 도시서비스 접근성을 활용하여 은퇴자마을, 전원주택, 휴양형 주택단지를 조성하여 다양한 주택 수요 대응

**〈표 8-18〉 금산군 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
재고주택의 임대주택 활용	전원형 임대주택 공급	재고주택 자원 발굴, 귀농귀촌자를 대상으로 임대	내와 연계
코하우징 협동조합 활성화	농촌형 코하우징 1인 가구형 코하우징 주거공동체(쉐어하우스)	농촌고령자, 귀농귀촌자 중심으로 협동조합설립, 주택공급 및 관리 역할 수행	마을주민 주도
에너지절약형 주택 및 주거단지 조성	노후주택 단열개선 사업 친환경에너지 생산설비 지원	다수의 노후주택 밀집지역을 선정, 단열개선사업과 함께, 친환경에너지 생산설비 지원	국가사업 매칭
빈집 정비 및 활용	가족농장(주말농장), 농촌캠핑 우리동네 사랑방 만들기	코하우징 협동조합 사업과 연계 동네 주민들의 공동거주공간으로 활용, 수익창출을 위한 방안마련	시범사업 실시

## 10) 부여군

### (1) 현황 및 문제점

- 인구, 가구, 주택이 감소하는 지역으로 고령화율 및 1-2인 가구 비중이 높은 지역적 특징
- 자가 비율, 빈집, 노후주택의 비율이 높은 상황임
- 주택의 만족도 낮으며 아파트 선호의 비중이 상당히 낮음

〈표 8-19〉 부여군 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	부여	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	1.9	<b>0.43</b>	<b>0.20</b>
인구	인구 증가율	0.5	1.0	-2.1	<b>-4.20</b>	<b>-2.10</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	29.3	<b>2.59</b>	<b>1.89</b>
가구	가구 증가율	2.0	2.5	-0.6	<b>-0.30</b>	<b>-0.24</b>
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	66.3	1.38	1.19
주택	주택 증가율	2.4	2.1	-0.4	<b>-0.17</b>	<b>-0.19</b>
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	11.9	<b>0.20</b>	<b>0.25</b>
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	84.4	1.56	1.38
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	5.3	<b>2.94</b>	<b>1.61</b>
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	107.3	1.05	1.00
	노후주택 비율	9.7	14.6	24.9	<b>2.57</b>	<b>1.71</b>
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	14.6	<b>0.25</b>	<b>0.25</b>
	주거환경 만족도	6.5	10.1	0.0	-	-
	아파트 선호	54.2	41.6	3.8	<b>0.07</b>	<b>0.09</b>
	주택 소유 필요	72.8	80.9	100.0	1.37	1.24

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 신규 주택공급 보다는 빈집 정비 및 노후 주택의 정비를 통한 주거의 질적 향상
- 고령의 1-2인 가구를 위한 공동생활제, 그룹홈 운영, 농촌마을 재생, 한계마을 정책을 중심으로 추진
- 주택의 만족도 향상을 위하여 주거공간내 편의시설 설치 및 주거복지 차원의 정책 추진 필요

**(3) 주요 추진사업**

- 백제 문화와 관련한 역사문화자원을 중심으로 주변 지역의 빈집, 노후주택 등을 정비하여 문화예술 시설로 활용
  - 백제문화 체험장, 백제문화 관련 예술인 레지던스, 관광객을 대상으로 하는 숙박시설 등으로 리모델링하여 수익 창출이 가능하도록 사업화 추진
- 고령화되고 있는 농촌지역의 활력을 되찾기 위한 커뮤니티 중심의 프로그램 개발 및 지원
  - 농촌 마을 단위로 경관가꾸기 사업 추진
  - 지역의 관광자원을 활용하여 수익을 창출할 수 있도록 주민참여 중심의 프로그램 개발 지원

**〈표 8-20〉 부여군 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
빈집 정비 및 활용	백제문화 전시관, 체험관 사업 문화예술인 레지던스 사업	백제문화를 배우고, 체험할 수 있는 전시, 체험관으로 리모델링 백제문화예술인 대상의 레지던스 사업	
다양한 주체가 참여하는 농촌가꾸기 추진	경관가꾸기 및 마을만들기 새로운 농촌커뮤니티 형성지원	관광시설 주변 지역 마을단위로 경관가꾸기 사업	

## 11) 서천군

### (1) 현황 및 문제점

- 인구, 가구, 주택이 감소하는 지역으로 고령화율 및 1-2인 가구 비중이 높은 지역적 특징
- 자가 비율, 빈집, 노후주택의 비율이 높은 상황임
- 주택의 만족도 높고 아파트 선호의 비중이 다른 군 지역보다 상대적으로 높음

〈표 8-21〉 서천군 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	서천	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	1.6	<b>0.36</b>	<b>0.17</b>
인구	인구 증가율	0.5	1.0	-2.1	<b>-4.20</b>	<b>-2.10</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	30.7	<b>2.72</b>	<b>1.98</b>
가구	가구 증가율	2.0	2.5	-0.5	<b>-0.25</b>	<b>-0.20</b>
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	68.5	1.42	1.23
주택	주택 증가율	2.4	2.1	-0.3	<b>-0.13</b>	<b>-0.14</b>
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	13.0	<b>0.22</b>	<b>0.27</b>
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	81.4	1.50	1.33
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	6.6	<b>3.67</b>	<b>2.00</b>
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	113.1	1.11	1.05
	노후주택 비율	9.7	14.6	25.0	<b>2.58</b>	<b>1.71</b>
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	75.2	1.27	1.29
	주거환경 만족도	6.5	10.1	0.0	-	-
	아파트 선호	54.2	41.6	33.4	<b>0.62</b>	<b>0.80</b>
	주택 소유 필요	72.8	80.9	97.0	1.33	1.20

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 신규 주택공급 보다는 빈집정비 및 노후 주택의 정비를 통한 주거의 질적 향상
- 고령의 1-2인 가구를 위한 공동생활제, 그룹홈 운영, 농촌마을 재생, 한계마을 정책을 중심으로 추진
- 주택의 만족도는 높으나 고령자들을 위한 주거복지 차원의 주거 공간내 편의 시설 설치 등의 다양한 정책 추진

**(3) 주요 추진사업**

- 국립생태원, 국립해양생물자원관 등 생태환경 중심의 지역자원과 연계한 빈집 정비 및 활용
  - 빈집과 노후주택을 중심으로 리모델링 후, 지역 내 생태환경 자원과 연계하여 전시, 체험이 가능한 공간으로 활용
  - 생태환경을 연구하기 위한 임시거처, 연구시설 등으로 활용
- 고령자, 1~2인 가구를 중심으로 농촌형 코하우징 협동조합을 설립, 기존의 주택을 셰어하우스 형태로 활용
  - 농촌 고령자들의 공동작업 공간, 거주 공간으로 활용
  - 주택 관리형 협동조합 설립 후 기존의 주택을 귀농 귀촌자들을 대상으로 공급 및 관리

**〈표 8-22〉 서천군 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
빈집 정비 및 활용	생태환경 전시관, 체험관 사업 생태환경 연구 공간 조성	생태환경 중심의 전시, 체험관으로 리모델링 생태환경 연구를 위한 공간으로 활용	
코하우징 협동조합 활성화	농촌형 코하우징 1인 가구형 코하우징 주거공동체(셰어하우스)	농촌고령자, 귀농귀촌자 중심으로 협동조합설립, 주택공급 및 관리 역할 수행	마을주민 주도

## 12) 청양군

### (1) 현황 및 문제점

- 인구, 가구, 주택이 감소하는 지역으로 고령화율 및 1-2인 가구 비중이 높은 지역적 특징
- 자가 비율, 빈집, 노후주택의 비율이 높으며, 주거실태조사의 주택의 만족도 역시 높음

〈표 8-23〉 청양군 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	청양	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	0.3	<b>0.07</b>	<b>0.03</b>
인구	인구 증가율	0.5	1.0	-2.6	<b>-5.20</b>	<b>-2.60</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	32.7	<b>2.89</b>	<b>2.11</b>
가구	가구 증가율	2.0	2.5	-0.6	<b>-0.30</b>	<b>-0.24</b>
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	68.0	1.41	1.22
주택	주택 증가율	2.4	2.1	-0.3	<b>-0.13</b>	<b>-0.14</b>
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	11.0	<b>0.19</b>	<b>0.23</b>
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	84.6	1.56	1.38
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	6.1	<b>3.39</b>	<b>1.85</b>
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	108.7	1.07	1.01
	노후주택 비율	9.7	14.6	29.5	<b>3.04</b>	<b>2.02</b>
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	100.0	1.68	1.72
	주거환경 만족도	6.5	10.1	0.0	-	-
	아파트 선호	54.2	41.6	0.0	-	-
	주택 소유 필요	72.8	80.9	97.7	1.34	1.21

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 신규 주택공급 보다는 빈집 정비 및 노후 주택의 정비를 통한 주거의 질적 향상
- 고령의 1-2인 가구를 위한 공동생활제, 그룹홈 운영, 농촌마을 재생, 한계마을 정책을 중심으로 추진
- 주택의 만족도는 높으나 고령자들을 위한 주거복지 차원의 주거 공간내 편의 시설 설치 등의 다양한 정책 추진

**(3) 주요 추진사업**

- 청양읍으로 인구가 유입되면서 농어촌 1~2인 고령자가 많아진 한계마을을 중심으로, 커뮤니티를 활성화하는 한편, 주택에 대한 부담을 줄일 수 있도록 코하우징 형태의 사업 추진
  - 마을에서 공동으로 활용할 수 있는 커뮤니티 공간을 만들어 커뮤니티 활성화를 유도
  - 빈집 등을 개보수하여 귀농귀촌자 대상으로 공급, 고령자들 대상 쉼어하우스로 활용
- 주택분야에서 에너지 자립을 위한 정책을 적극적으로 추진하며, 국가정책을 활용하여 매칭사업으로 추진
  - 노후주택을 에너지 절약형 주택으로 리모델링, 지역 내 신재생에너지 관련 산업육성과 함께, 이를 활용한 친환경적인 주거모델 시범사업 실시
  - 지역 주민들이 적극적으로 주도하여 추진할 수 있도록 환경을 조성
  - 친환경에너지 생산설비를 통해 일정부분 수익을 창출할 수 있는 모델 적용

**〈표 8-24〉 청양군 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
코하우징 협동조합 활성화	농촌형 코하우징 1인 가구형 코하우징 주거공동체(쉐어하우스)	농촌고령자, 귀농귀촌자 중심으로 협동조합설립, 주택공급 및 관리 역할 수행	마을주민 주도
에너지절약형 주택 및 주거단지 조성	노후주택 단열개선 사업 친환경에너지 생산설비 지원	다수의 노후주택 밀집지역을 선정, 단열개선사업과 함께, 친환경에너지 생산설비 지원	국가사업 매칭

### 13) 홍성군

#### (1) 현황 및 문제점

- 인구 감소, 가구, 주택수는 정체하고 있으며, 고령화율과 1-2인 가구 비중이 높은 지역적 특성
- 자가 비율, 빈집, 노후주택의 비율이 높은 상황임
- 주택의 만족도는 높으나 주거환경 만족도는 낮은 편이며, 아파트 선호도는 충남의 평균보다 높은 특성

〈표 8-25〉 홍성군 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	홍성	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	3.0	<b>0.68</b>	<b>0.32</b>
인구	인구 증가율	0.5	1.0	-0.9	<b>-1.80</b>	<b>-0.90</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	22.1	<b>1.96</b>	<b>1.43</b>
가구	가구 증가율	2.0	2.5	0.8	<b>0.40</b>	<b>0.32</b>
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	62.2	1.29	1.12
주택	주택 증가율	2.4	2.1	0.9	<b>0.38</b>	<b>0.43</b>
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	27.0	<b>0.46</b>	<b>0.57</b>
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	68.6	1.27	1.12
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	3.5	1.94	1.06
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	106.9	1.05	0.99
	노후주택 비율	9.7	14.6	20.9	<b>2.15</b>	<b>1.43</b>
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	78.5	1.32	1.35
	주거환경 만족도	6.5	10.1	6.5	1.00	0.64
	아파트 선호	54.2	41.6	45.1	0.83	1.08
	주택 소유 필요	72.8	80.9	88.0	1.21	1.09

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 빈집 정비 및 노후 주택의 정비를 통한 주거 질적 향상을 도모하며, 내포신도시와 차별되는 다양한 주택 공급을 통한 주거환경 만족도 향상
- 고령의 1-2인 가구를 위한 공동생활제, 그룹홈 운영, 농촌마을 재생, 한계마을 정책을 중심으로 추진

**(3) 주요 추진사업**

- 내포신도시 개발과 충남도청 이전의 영향으로 발생한 이주자를 대상으로 1~2인 가구 중심의 소형 주택공급 필요
- 내포신도시 이주자들 중심으로 주택협동조합을 추진하여 코하우징 형태의 주택 공급
- 내포신도시 개발구역 내 에너지 저소비형 주거단지를 지정, 친환경 주택 공급

**〈표 8-26〉 홍성군 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
다양한 주택형태 공급	1~2인 가구 대상 소형주택공급 TWO IN ONE(2in1)주택	내포신도시 이주자를 대상으로 소형 평형 대의 주택 공급 가변적인 공간 구성 가능한 주택공급	
코하우징 협동조합 활성화	내포신도시 코하우징 협동조합 주택 조성사업	내포신도시 이주자를 대상으로 협동 조합주택 공급 및 관리	시범사업
에너지절약형 주택 및 주거단지 조성	에너지 저소비형 주거단지	내포신도시 개발구역 내 지정	시범사업

## 14) 예산군

### (1) 현황 및 문제점

- 인구 감소, 가구, 주택수는 정체하고 있으며, 고령화율과 1-2인 가구 비중이 높은 지역적 특성
- 자가 비율, 빈집, 노후주택의 비율이 높은 상황임
- 주택의 만족도는 높으나 주거환경 만족도, 아파트 선호도는 낮음

〈표 8-27〉 예산군 지역현황

(단위 : %, 호)

구분		전국	충남	예산	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	5.2	1.18	0.55
인구	인구 증가율	0.5	1.0	-2.2	<b>-4.40</b>	<b>-2.20</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	24.9	<b>2.20</b>	<b>1.61</b>
가구	가구 증가율	2.0	2.5	0.2	<b>0.10</b>	<b>0.08</b>
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	61.4	1.28	1.10
주택	주택 증가율	2.4	2.1	0.2	<b>0.08</b>	<b>0.10</b>
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	27.2	<b>0.47</b>	<b>0.57</b>
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	78.1	1.44	1.28
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	5.6	<b>3.11</b>	<b>1.70</b>
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	110.3	1.08	1.03
	노후주택 비율	9.7	14.6	21.7	<b>2.24</b>	<b>1.49</b>
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	73.7	1.24	1.27
	주거환경 만족도	6.5	10.1	1.8	<b>0.28</b>	<b>0.18</b>
	아파트 선호	54.2	41.6	22.0	<b>0.41</b>	<b>0.53</b>
	주택 소유 필요	72.8	80.9	98.2	1.35	1.21

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 빈집 정비 및 노후 주택의 정비를 통한 주거 질적 향상을 도모하며, 내포신도시와 차별되는 다양한 주택 공급을 통한 주거환경 만족도 향상
- 고령의 1~2인 가구를 위한 공동생활제, 그룹홈 운영, 농촌마을 재생, 한계마을 정책을 중심으로 추진

**(3) 주요 추진사업**

- 내포신도시 인접지역으로 충남도청 이전에 따른 외부인 유입이 많은 지역적 특성을 반영한 사업추진
  - 빈집을 정비, 가족농장(주말농장) 및 농촌캠핑에 활용
  - 문화예술인 레지던스 사업
- 농어촌 1~2인 고령자가 많은 한계마을을 중심으로, 커뮤니티를 활성화하는 한편, 주택에 대한 부담을 줄일 수 있도록 코하우징 형태의 사업 추진

**〈표 8-28〉 예산군 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
빈집 정비 및 활용	외부인 유입 및 활성화 거점 조성 사업	빈집을 정비하여 가족농장(주말농장) 및 농촌캠핑에 활용, 문화예술인 레지던스 사업	
코하우징 협동조합 활성화	농촌형 코하우징 1인 가구형 코하우징 주거공동체(쉐어하우스)	농촌고령자, 귀농귀촌자 중심으로 협동조합설립, 주택공급 및 관리 역할 수행	마을주민 주도

15) 태안군

(1) 현황 및 문제점

- 인구 감소, 가구, 주택수는 정체하고 있으며, 고령화율과 1-2인 가구 비중이 높은 지역적 특성
- 자가 비율, 빈집, 노후주택의 비율이 높고 아파트 선호도는 낮음
- 주택의 만족도는 낮으나 주거환경 만족도는 높음

〈표 8-29〉 태안군 지역현황

(단위 : %, 천호)

구분		전국	충남	태안	전국=1	충남=1
경제	GRDP 증가율	4.4	9.5	5.2	1.18	0.55
인구	인구 증가율	0.5	1.0	-2.0	<b>-4.00</b>	<b>-2.00</b>
	고령화율(2010)	11.3	15.5	24.0	<b>2.12</b>	<b>1.55</b>
가구	가구 증가율	2.0	2.5	0.4	<b>0.20</b>	<b>0.16</b>
	1~2인 가구비율	48.1	55.7	64.3	1.34	1.15
주택	주택 증가율	2.4	2.1	0.2	<b>0.08</b>	<b>0.10</b>
	아파트 비율(2010)	58.4	47.7	20.7	<b>0.35</b>	<b>0.43</b>
	자가 비율(2010)	54.2	61.2	76.8	1.42	1.25
	빈집 비율(2010)	1.8	3.3	4.5	<b>2.50</b>	<b>1.36</b>
	주택보급률(2010)	101.9	107.6	110.5	1.08	1.03
	노후주택 비율	9.7	14.6	26.4	<b>2.72</b>	<b>1.81</b>
주거 실태 조사	주택 만족도	59.4	58.1	57.6	0.97	0.99
	주거환경 만족도	6.5	10.1	18.3	<b>2.82</b>	<b>1.81</b>
	아파트 선호	54.2	41.6	24.1	<b>0.44</b>	<b>0.58</b>
	주택 소유 필요	72.8	80.9	91.7	1.26	1.13

주1 : 2010년 인구주택총조사 시점인 2010년을 기준으로 각 항목의 비율을 작성

주2 : 증가율은 2000-2010년을 기준으로 작성

주3 : 빈집 비율 = 12개월이상 빈집 수/주택 총수

주4 : 노후주택 비율 = 1979년 이전 건축된 주택 수 / 주택 재고(2010년 기준)

**(2) 추진방향**

- 기존 주택에 대한 개보수, 리모델링 중심의 주택정책과 빈집을 활용하는 정책
- 고령의 1-2인 가구를 위한 공동생활제, 그룹홈 운영, 농촌마을 재생, 한계마을 정책을 중심으로 추진

**(3) 주요 추진사업**

- 안면도를 중심으로한 관광자원과 연계하여 주변의 노후주택과 빈집을 활용, 수익을 창출할 수 있는 모델을 개발하여 시범사업을 실시
- 농어촌 1~2인 고령자가 많은 한계마을을 중심으로 커뮤니티를 활성화하는 한편, 주택에 대한 부담을 줄일 수 있도록 코하우징 형태의 사업 추진
- 신재생에너지 관련 사업과 함께 친환경 관련 사업을 집중, 에너지 절약형 주거 단지를 조성하여 시범사업 실시

**〈표 8-30〉 태안군 주요 추진사업**

구분	주요사업	사업방향	비고
코하우징 협동조합 활성화	농촌형 코하우징 1인 가구형 코하우징 주거공동체(쉐어하우스)	농촌고령자, 귀농귀촌자 중심으로 협동조합설립, 주택공급 및 관리 역할 수행	마을주민 주도
에너지절약형 주택 및 주거단지 조성	노후주택 단열개선 사업 친환경에너지 생산설비 지원	다수의 노후주택 밀집지역을 선정, 단열개선사업과 함께, 친환경에너지 생산설비 지원	국가사업 매칭



# 부 록

## 1. 주요 자문내용 및 조치사항

주요내용		조치사항
<p>착수보고 (2012.10.05)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 다양한 분야의 여건변화 검토 필요</li> <li>· 주거실태조사는 기 자료 활용, 지역별 특성화된 조사 실시</li> <li>· 주거복지 개념정립 중요, 이슈로서 주요하게 다루어야 함</li> <li>· 소프트웨어적인 부분, 관리에 대한 부분의 검토 필요</li> </ul>	<p>[반영] 총괄적인 내용은 현황분석, 세부적인 내용은 부문별계획 에서 검토</p> <p>[반영] 국토부 주거실태조사 우선 활용, 주거약자 실태 조사 실시 후 분석</p> <p>[반영] 주택정책 방향, 목표, 전략에 반영</p> <p>[반영] 구체적인 내용은 부문별 계획에서 검토</p>
<p>1차 자문회의 (2013.04.23)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 세종시, 내포신도시에 대한 반영 필요</li> <li>· 상위계획과의 정합성 검토</li> <li>· 취약계층 주거관련 별도 분석 필요</li> <li>· 신규공급보다 리모델링으로 방향전환</li> <li>· 주택 관련 주요지표, 목표 설정 필요</li> <li>· 협동조합주택의 검토 및 적용방안 고민</li> </ul>	<p>[반영] 현황분석, 수요예측 과정에서 반영</p> <p>[반영] 상위계획 및 해외사례 검토 부분에 반영</p> <p>[반영] 취약계층을 구분하여 실태 분석, 별도 제시</p> <p>[반영] 수급분석, 부문별 계획에 반영</p> <p>[반영] 주택정책 방향 제시 부분에서 제시</p> <p>[반영] 국내외 사례 검토 후 부문별 계획에 반영</p>
<p>2차 자문회의 (2013.05.31)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 충남 주택관련 주요 지표 및 목표 제시</li> <li>· 선진국 해외사례에서 벤치마킹이 필요</li> <li>· 일부 현황자료의 명확성, 체계적 제시 필요</li> <li>· 주택관련 DB구축이 중요</li> <li>· 주택공급보다 주거환경 개선으로 정책의 방향 설정</li> <li>· 제시한 정책, 사업 등을 체계적으로 재구성 검토</li> </ul>	<p>[반영] 주택정책 방향 제시와 함께 목표(안) 제시</p> <p>[반영] 부문별 계획에서 검토 후 반영(지속적으로 보완 예정)</p> <p>[반영] 현황분석 자료 명시, 분석자료 검토 후 체계적으로 재정리</p> <p>[반영] 부문별 계획에서 정책 및 사업화하여 검토</p> <p>[반영] 주택정책 방향,비전, 목표, 부문별 계획 수립에서 반영</p> <p>[반영] 각각의 부문별 계획 재검토 및 내용보완, 추가 제시</p>
<p>중간보고 (2013.06.26)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 분석결과와 부문별 계획과의 연계성 부족</li> <li>· 실태조사, 통계자료의 불일치 보완</li> <li>· 부문별 계획 및 이슈의 내용보완(사업 구체화)</li> <li>· 정부, 도, 시·군의 역할 구분 불분명</li> </ul>	<p>[반영] 정책방향 도출 Process 도식화하여 제시</p> <p>[반영] 각각의 자료 검토 후 통일성 추구, 불분명한 자료 배제</p> <p>[반영] 부문별 계획 및 이슈의 사업 구체화 및 사업 item 추가</p> <p>[반영] 각 주체 별 역할 구분 및체계적인 시스템(안) 제시</p>

주요내용		조치사항
부문별 계획 및 충남주요이슈 자문 (2013.7~8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 각 부문별 자문회의, 워크샵, 세미나 개최</li> <li>· 부문별 계획 내용 구성 및 사업계획 구상</li> <li>· 충남 주요이슈 도출 및 시책 구상</li> <li>· 추진체계, 기금 조성 등 장기 추진과제 발굴</li> </ul>	[완료] 부문별 계획 및 충남 주요이슈(충남형 프로그램) 선정 완료 [반영] 부문별 계획에 내용 정리, 반영 [반영] 충남형 프로그램에 내용 정리, 반영 [반영] 집행 및 관리계획에 반영
성별 영향평가 자문회의 (2013.10.08)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 상위계획, 지침 등에 성별특성 반영토록 건의</li> <li>· 부문별 계획에 주거안전도, 범죄예방설계 검토</li> <li>· 부문별 계획에 안전취약지구 환경정비 검토</li> <li>· 부문별 계획에 저소득층 및 1인 가구 수요 검토</li> </ul>	[반영] 국토교통부에 건의 완료 [반영] 부문별 계획 주거환경정비 부문에서 반영 [반영] 부문별 계획 주거복지부문에서 반영 [반영] 부문별 계획 임대주택 부문에서 반영
3차 자문회의 (2013.10.11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지역 특성을 고려한 지역별 계획 제안이 필요</li> <li>· 시·군에서 활용할 수 있도록 구체적인 실천계획 검토</li> <li>· 향후 저성장을 고려, 주택수요를 보수적으로 재검토</li> <li>· 목표치를 현실적 상황을 반영, 재검토 필요</li> <li>· 종합표의 그룹별, 대상계층별 제시가 필요</li> </ul>	[반영] 지역별(시·군별)주택정책 방향 및 사업 제시 [반영] 주택정책 추진 로드맵에서 시·군 유형구분 및 실천계획 제시 [반영] 주택 수요/공급 부문에서 재검토 후 반영 [반영] 일부 목표치에 대해 수정 반영 [반영] 종합표 재검토 후 그룹별, 대상계층별 재구성하여 제시
국가 제3차 장기주택 종합계획 공청회 및 자문 (2013.10.17, ~2013.11.28)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가 vs. 충남 계획의 목표연도, 비전, 정책목표 등 검토</li> <li>· 주택 수요 검토 및 국가 계획 수립연구진과 협의</li> <li>· 주요지표 비교검토 및 자문</li> <li>· 세부 추진정책 비교검토 및 자문</li> <li>· 자문결과를 바탕으로 지역차원 적용사항 검토 및 반영</li> </ul>	[완료] 목표연도 일치, 비전, 정책목표 등 유사, 일부 수정/보완 [완료] 충남 주택종합계획에서 제시된 주택 수요에 대한 검토 완료 [완료] 자문결과를 바탕으로 주요지표 중 일부 수정/보완 [완료] 자문결과를 바탕으로 추진정책 중 일부 수정/보완 [반영] 국가차원의 정책은 제외, 지역차원 적용 가능 정책 일부 반영

## 2. 국가 제2차 장기주택종합계획과 충남 주택종합계획 비교 검토

구분	국가장기주택종합계획	충남주택종합계획	비고
목표 연도	2013년~2022년	2013년~2022년	동일
비전	더 나은 주거환경, 행복한 주거생활	서민 친화적 지속가능한 주택공급 및 주거환경 정비	유사
정책 목표	주거복지 향상 주택수준 및 주거환경 개선 주택시장 안정	생애주기(수요)를 고려한 주택정책 수립 서민주거안정을 위한 주거복지 정책 강화 지역특성을 살린 주거지 정비 지속 가능한 다양한 주택공급 확대	유사
추진 정책	보편적 주거복지 실현 커뮤니티 중심의 살기좋은 주거환경 조성 주택품질 재고를 위한 주택공급 및 관리 강화 수요 맞춤형 주택공급체계 구축 지속가능한 주택시장 대응체계 확립	수요자 맞춤형 주거복지 체계 구축 도시주거환경정비, 농산어촌주거환경정비 주택 개보수 및 리모델링, 임대주택 공급방안 에너지절약형 주택, 코하우징-협동조합주택 주택시장 안정화	유사
주택 수요	주택수요 : 연간 평균 39만호 • 수도권 21.7만호(55.7%) • 비수도권 17.3만호(44.3%) 임대주택 : 연간 11.8만호 • 수도권 5.8만호(48.8%) • 비수도권 6.0만호(51.2%)	주택수요 : 연간 2.2만호 (비수도권 수요의 12.7%) 임대주택 : 연간 3.3천호 (연간 충남 주택수요의 15%) (비수도권 수요의 5.5%)	적절
주요 지표 (2022)	주택보급률 : 107% 인구천인당 주택수 : 422 장기공공임대주택 호수 : 200만호 최저주거기준 미달가구수 비율 : 5% 1인당 주거면적 : 30㎡	주택보급률 : 116.7% 인구천인당 주택수 : 485.2 장기공공임대주택 호수 : 최저주거기준 미달가구수 비율 : 4.2 1인당 주거면적 : 37.2㎡	유사

※ 구체적인 시도별 주택 수요는 국가장기주택종합계획 수립이 완료된 이후 판단 가능

※ 충남 주요지표는 전국보다 조금 높게 설정되었으나, 기준년도 주요지표가 전국보다 높음을 반영한 결과임

■ 세부추진정책 사항 검토

전국 주택종합계획		충남 주택종합계획	비고
보편적 주거복지 실현	1) 주택바우처 도입 및 정책기반 강화	충남형 주택바우처	수정
	2) 고령자, 장애인 등을 위한 맞춤형 주거 복지 강화	노인주택 개조 및 수리사업 확대, 독거 노인 '공동생활제' 운영사업 확대, 군 지역(농어촌) 주거공간내 편의시설 설치	
	3) 비정상거처 거주가구 주거지원 강화		반영
	4) 최저주거기준 개편 및 유도주거기준 도입		제외
	5) 주거복지 전달체계의 지속적 향상	주거복지서비스 TF팀 설치 및 운영, 주거복지 조례 제정	
	6) 소득기준 중심에서 탈피한 맞춤형 지원 확대		반영
	7) 공공임대주택 재고 확충 및 공급방식 다양화	신규공공임대주택 건설, 신규공공임대주택 확보, 기존 영구임대단지 신축, 도시형 임대주택, 전원형 임대주택, 임대주택으로 활용가능한 주택발굴, 재고 매입 임대주택 관리, 소형 국민임대주택 활성화 사업	
	8) 공공임대주택의 효율적 운영 및 관리	주거복지관련 네트워크 구축, 임대단지 관리	
	9) 민간임대사업 활성화	부동산 금융 활용한 유휴지 사업성 검토 및 시범사업추진	
커뮤니티 중심의 살기좋은 주거환경 조성	1) 지역 커뮤니티 활성화	농촌 마을 재생, 신규마을 조성, 새로운 농촌 커뮤니티 형성지원, 유입인구-지역 주민간 공동체 기반조성 연구	
	2) 사회통합적 주거환경 조성	지역자산을 활용한 충남 행복주거 시범사업, 도농교류 및 재능기부 활성화	
	3) 커뮤니티 중심의 주거지 재생활성화	빈집정비 및 활용, 가로주택정비사업 촉진사업, 주거환경관리사업 촉진사업, 수요대응형주택공급, 경관가꾸기 및 마을만들기, 한계마을정책, 빈집정비 지원 및 활용	
	4) 정비사업의 공공성 확대	농어촌서비스 기준 마련 및 관리, 개발지역과 연계한 주거시설 조기개선	

전국 주택종합계획		충남 주택종합계획	비고
주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화	1) 생활밀착형 고품질 주택공급 확대	주택안전관리시스템 구축 및 운영, 주택정보시스템 구축 및 운영, 위험주택, 불량주택의 정비사업	
	2) 미래형 주택공급 유도	에너지 절약형 주택 및 주거단지 조성 (주택에너지 효율개선, 주택신재생에너지 생산, 에너지 자립마을)	
	3) 단독, 다가구 주택 개보수 및 관리 강화	주거취약계층주거지원사업, 그린홈 지원사업, 저소득층 주택 개보수 사업	
	4) 공동주택 리모델링 활성화	리모델링 수요 및 특성분석 연구, 리모델링 활성화를 위한 정책개발 연구, 리모델링 촉진지구 지정 및 개발사업, 충남 주택리모델링 지원센터 설립, 저소득층 주거지 리모델링 지원 공공기반시설 구축사업, 주거빈곤 가구 리모델링 통합지원체계 구축	
	5) 공동주택 관리 강화	다양한 주택협동조합(임대관리형, 농촌빈집, 매입임대형)	
수요 맞춤형 주택공급체계 구축	1) 주택분양방식의 다양화		반영
	2) 사회적 경제조직을 통한 주택공급 확대	다양한 주택협동조합(임대관리형, 농촌빈집, 매입임대형)	
	3) 다양한 유형의 주택공급 유도	코하우징사업, 자립생활을 위한 그룹홈사업	
지속 가능한 주택시장 대응체계 확립	1) 한국형 주택정책의 의사결정체계 구축		제외
	2) 주택시장 구조변화에 대응한 시장안정 기반 마련	외국인의 투자참여를 통한 부동산 시장과 지역경제 활력 지속 유도	
	3) 주택시장 모니터링 강화	주변지역 모니터링, 주택수급관리 시스템 구축, 주거약자에 대한 정기적인 주거실태조사	
	4) 주택시장 통계의 선진화		반영
	5) 서민주택금융 운영 선진화	전월세자금 제도 지원대상 확대	
	6) 서민주택금융의 역할 재정립		제외
	7) 다양한 주거서비스 산업 발전 유도		제외
	8) 미래형 주택산업 육성	에너지 절약형 주택 및 주거단지 조성 (주택에너지 효율개선, 주택신재생에너지 생산, 에너지 자립마을)	

※ 국가차원에서 수립되어야 할 정책은 제외, 지역차원에서 반영할 수 있는 정책 수용



## ■ 참고문헌

- 일본 국토교통성 국토교통정책연구소(1995), 「主要先進国における住宅・社会資本整備の政策動向(概要)」
- 일본 국토교통성 국토교통정책연구소(2002), 「EUにおける都市政策の方向とイタリア・ドイツにおける都市政策の展開」
- 大森弘喜(2004), 서평 「欧米の住宅政策—イギリス・ドイツ・フランス・アメリカ—」
- 大場茂明(2005), 「ドイツにおける社会住宅制度と家賃規制—アフォーダブル住宅の行方」 『海外社会保障研究』 No.152
- 윤덕호(2005), 「우리나라 임대주택정책의 발전방향에 관한 연구」, 건국대, 석사학위논문
- 남기포(2005), 「주택협동조합운동에 대한 소고」, 농협경영연구 제34집
- 주택금융소위원회(2007), 「200년 주택비전(住宅金融システム小委員会報告 2007)」, 住宅ビジョン)
- 樋口 翔(2011) 「空き家の適正管理とストックとしての有効活用に関する研究」
- 일본 국토교통성(2007) 「住宅ローン商品改善ワーキングチーム報告書」
- 강원도(2008), 「강원도 주택종합계획 보고서(2008~2017)」
- 오용준, 이승일, 변병설, 이재준, 홍경구(2009), 「저탄소 에너지 절약형 도시계획의 정책과제 및 추진전략」, 충남발전연구원
- 인천광역시(2009), 「인천광역시 주택종합계획(2009~2018)」
- 정태희(2010), 「주택수요환경의 변화에 따른 미래순응형 주택정책 방향에 관한 연구」, 서울시립대, 석사학위논문
- 고재경(2010), 「주택 에너지 효율 개선을 통한 그린홈 보급 활성화 방안」, POLICY BRIEF No. 25, <경기개발연구원>
- 이유진(2010), 「태양과 바람을 경작하다」, <이후>
- 임형빈, 임정민(2010), 「사회경제적 변화에 따른 충남 주택정책 방향」, 충남발전연구원
- 일본 (재)지역활성화센터(2010) 「空家バンク」を活用した移住・交流促進調査報告書
- 충남발전연구원(2010), 「사회경제적 변화에 따른 충남 주택정책 방향」
- 울산광역시(2010), 「2020 울산광역시 주택종합계획」
- 윤영선·박철한(2011), 「건축물 리모델링 시장의 부문별 성장추지와 전망」, 한국건설산업연구원, 건설이슈포커스
- 이인희, 이유진, 한재각(2011), 「농촌에너지 자립형 마을 조성 방안」, 충남발전연구원
- 주택산업연구원(2011), 「일본의 주택정책」
- 충남발전연구원(2011), 「한계마을의 현황 및 대책」
- 충남발전연구원(2011), 「농촌에너지 자립형 마을 조성 방안」
- 서울특별시(2011), 「2020 서울특별시 주택종합계획」
- 대전광역시(2011), 「2020 대전광역시 주택종합계획」
- 박철희(2012), 「지역자산을 활용한 충청남도 해비타트 모델과 적용방안에 관한 연구」, 충남발전연구원
- 이주원(2012), 「집수리 두꺼비하우징 사업추진과 과제」, 충남발전연구원 전략과제 워크숍
- 일본 국토교통성(2012) 「土地白書」
- 경기개발연구원(2012), 「경기도 독거노인을 위한 농촌빈집 활용방안」

- 한국농촌경제연구원(2012), 「농어촌 마을, 이제 리모델링이 필요하다」
- 국토연구원(2012), 「농촌지역의 주거품격 향상을 위한 농촌주택 정책방안 연구」
- 충남발전연구원(2012), 「충남 농어촌 서비스기준 실태분석 및 이행촉진 방안」
- 서울특별시(2012), 「원전하나줄이기 종합 대책」
- 충청남도(2012), 「유럽의 주택정책과 친환경주거단지 보조사례」 도 내부자료
- 충청남도(2012), 「충남 귀농귀촌 실태 및 지원방안 연구」 도 내부자료
- 김성호(2013), 「건축물 에너지효율화 리모델링 정책 방안」
- 김성원, 이유진, 이강준(2013), 「완주군 지역에너지 전환 기초계획수립 연구」, 에너지기후 정책연구소
- 이유진(2013), 「전환도시」, 서울연구원
- 장영희(2013), 「외국의 공정임대료제도 현황 및 정책적 시사점」 『부동산FOCUS』 통권57호
- 성대골사람들(2013), 「에너지 전환을 꿈꾸는 동작구 성대골 마을 이야기」
- 국토교통부(2013), 「건축물 에너지 수요 절감을 위한 그린 리모델링 활성화 방안」
- 현대경제연구원(2013), 「민간임대주택산업 활성화방안」 「현안과 과제」
- 충남발전연구원(2013), 「충청남도 지역에너지 계획 수립 연구」
- 충청북도(2013), 「충청북도 주택종합계획(2013~2022)」
- 경기도(2013), 「2020 경기도 주택종합계획」
- 서울시(2013), 「원전하나줄이기 1년 성과 보고서」
- 일본 국토교통성, 「住宅事情と住宅政策」 인터넷자료
- 일본 국토교통국 「高齢者・障害者等の住まいの確保 『住宅セーフティネット』」
- 국가법령정보센터([www.law.go.kr](http://www.law.go.kr))
- 국가통계포털([kosis.kr](http://kosis.kr))
- 국토교통부([www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr))
- 국토교통부 실거래가([rt.molit.go.kr](http://rt.molit.go.kr))
- 국토교통통계누리([stat.mltm.go.kr](http://stat.mltm.go.kr))
- 온나라 부동산정보 통합포털([www.onnara.go.kr](http://www.onnara.go.kr))
- 통계지리정보서비스([sgis.kostat.go.kr](http://sgis.kostat.go.kr))
- e-나라지표([www.index.go.kr](http://www.index.go.kr))
- 경기도청([www.gg.go.kr](http://www.gg.go.kr))
- 서울시청([www.seoul.go.kr](http://www.seoul.go.kr))
- 충청남도청([www.chungnam.net](http://www.chungnam.net))
- 일본 국토교통성([www.mlit.go.jp](http://www.mlit.go.jp))
- 일본 오사카현([www.city.osaka.lg.jp](http://www.city.osaka.lg.jp))
- 일본 쿠마모토현 건축주택센터([www.bhckuma.or.jp](http://www.bhckuma.or.jp))
- 한국토지주택공사 토지주택연구원([lhi.lh.or.kr](http://lhi.lh.or.kr))
- 대한건설협회([www.cak.or.kr](http://www.cak.or.kr))
- 국토연구원([www.krihs.re.kr](http://www.krihs.re.kr))
- KB국민은행 부동산([www.nland.kbstar.com](http://www.nland.kbstar.com))
- 공동체하우수 일오집 카페([cafe.daum.net/15zip](http://cafe.daum.net/15zip))
- 독일 프랑크푸르트시 주택정책 가이드라인(<http://www.frankfurt.de>)
- 부동산 114([www.r114.com](http://www.r114.com))

## 수행기관

### 충남발전연구원

#### 연구책임

임준홍 기획조정실 연구위원  
임형빈 지역도시연구부 책임연구원

#### 연구간사

임병철 산업경제연구부 연구원

#### 연구진

박철휘 문화관광/디자인연구부 연구위원  
조봉운 지역도시연구부 연구위원  
조영재 농업/농촌연구부 책임연구원  
백운성 산업경제연구부 책임연구원  
김양중 산업경제연구부 책임연구원  
이수철 행정복지연구부 책임연구원  
김용현 행정복지연구부 책임연구원  
이민정 산업경제연구부 초빙책임연구원

#### 외부연구진

이왕건 국토연구원  
진미윤 LH연구원  
최은희 LH연구원  
김리영 주택산업연구원  
변창흠 세종대학교 교수  
이채식 우송정보대 교수  
홍성호 공주대학교 교수  
이유진 에너지기후정책연구소  
김란수 하우징클럽 주택협동조합연구소  
양도식 영국 도시건축 어번플라스마  
송미영 충남여성정책개발원

### 자문위원

전성환 충남문화산업진흥원  
김용순 LH연구원  
최정석 중부대학교 교수  
남영우 나사렛대학교 교수  
이정수 충남대학교 교수  
박천보 한밭대학교 교수  
이상호 한밭대학교 교수  
최차순 남서울대학교 교수  
정재호 목원대학교 교수  
이용재 호서대학교 교수  
임병호 대전발전연구원  
정병인 천안 YMCA 사무국장  
오 훈 주거권실현을 위한 국민연합

### 충청남도

도지사 안희정  
행정부지사 송석두  
건설교통국장 이현우  
건축도시과장 이흥규  
주택정책계장 김관호  
주택정책담당 이성두

