

강원도 주택종합계획

2008-2017



강 원 도

【 목 차 】

강원도 주택종합계획의 흐름도

제 1 부 주택종합계획의 수립 개요

제1장 계획의 배경 및 목적	4
제2장 계획의 범위	5
제3장 계획의 성격	6
제4장 계획수립 추진경과	7

제 2 부 도내 주택현황 및 문제점

제1장 주택의 양적 측면	12
제2장 주택건설 측면	16
제3장 주거의 질적 측면	18
제4장 주거비 부담 측면	22
제5장 주거취약계층의 주거측면	24

제 3 부 전망 및 정책과제 도출

제1장 전망	29
1. 주택 소요 전망	30
2. 주택재고 전망	31
3. 주거의 질 전망	33
4. 주거비 부담 전망	34
5. 주거취약계층 전망	35
6. 주택공급 전망	37
제2장 정책과제 도출	43

제 4 부

정책과제별 추진전략

제1장 다양한 수요에 대응	51
1. 수요자 중심의 주택공급	52
2. 주택재고의 질적 수준향상	55
3. 강원도 특성을 갖는 주거문화 육성	58
4. 환경을 고려한 주택보급	63
5. 주택수요자에 대한 정보제공	66
제2장 주거취약계층 해소	69
1. 주거수준 향상	70
2. 공공임대주택 공급 다양화	74
3. 고령자 주거지원	79
제3장 지속가능한 지역발전에 부응	87
1. 지역발전과 연계된 주환경 정비	88
2. 농촌지역의 정주시책과 연계	92

제 5 부

계획의 추진방법

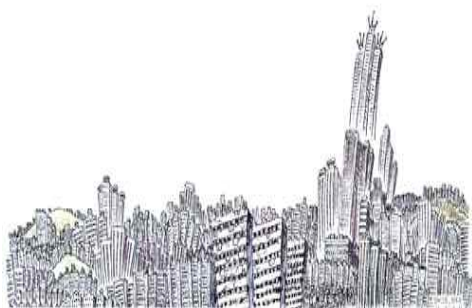
제1장 추진주체 및 자원확보	97
1. 추진주체 구성	98
2. 주택관련 자원 확보	102
제2장 중앙, 강원도, 시군의 역할 제고	105
1. 주택정책 관련 기능	106
2. 중앙, 강원도, 시군의 역할 분담	107

【 표·그림 목 차 】

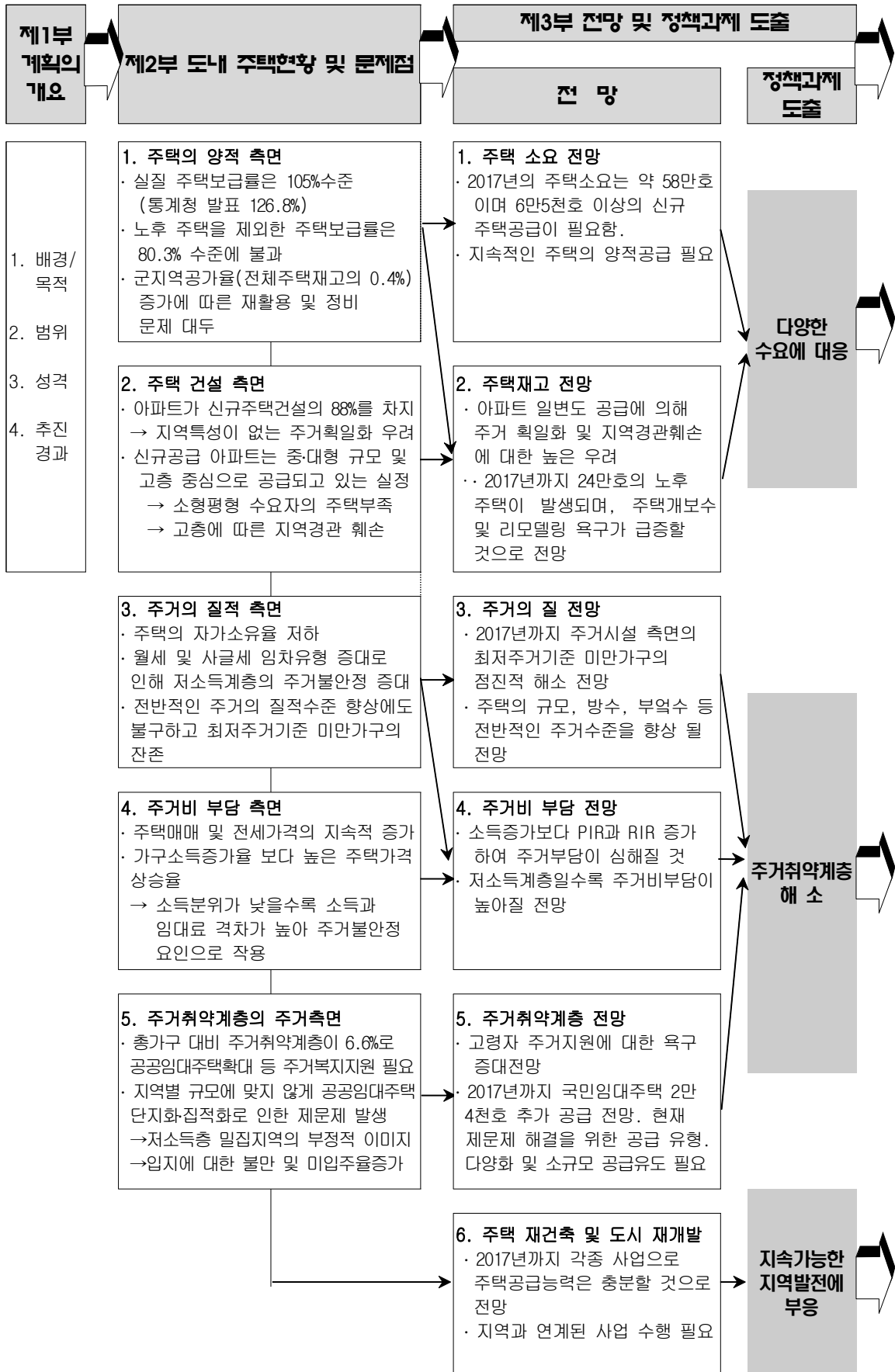
<표 I-1- 1> 강원도 주택종합계획 수립 경과	7
<표 II-1- 1> 인구 1천명당 주택수	13
<표 II-1- 2> 유형별 주택 재고	14
<표 II-1- 3> 시군별 빈집(공가) 현황	15
<표 II-2- 1> 주택 건설사업 실적추이	16
<표 II-2- 2> 2005년 유형별 주택 건설사업 실적	16
<표 II-2- 3> 2005년 신규건설 규모별·층수별 아파트 수	17
<표 II-3- 1> 강원도 연도별 주택 점유형태	18
<표 II-3- 2> 시군별 주택 점유형태	19
<표 II-3- 3> 주거(시설) 수준 변화	20
<표 II-3- 4> 최저주거기준 미만가구	21
<표 II-4- 1> 소득분위별 주거비 부담수준	23
<표 II-4- 2> 공공임대 거주자의 소득 대비 주거비 비율	23
<표 II-5- 1> 주거취약계층 추정	25
<표 II-5- 2> 임대주택 재고량	25
<표 III-1- 1> 가구 및 주택 전망	30
<표 III-2- 1> 주택재고 전망	31
<표 III-2- 2> 주택 개보수의 이유	32
<표 III-2- 3> 개보수 계획 부분	32
<표 III-3- 1> 2017년까지 주거의 질 전망	33
<표 III-4- 1> 소득 분위별 주거비 부담 전망	34
<표 III-5- 1> 강원도에 바라는 주택정책	35
<표 III-5- 2> 국민임대주택 지역별 수요 및 공급 현황	36
<표 III-5- 3> 도내 국민임대주택공급을 위해 정부나 지자체의 택지확보계획	36
<표 III-6- 1> 시군별 택지 현황	37
<표 III-6- 2> 택지개발사업 예정지구	38
<표 III-6- 3> 시군별 노후주택규모 추정	38
<표 III-6- 4> 주택종류별 노후주택 주택정비 필요규모	39
<표 III-6- 5> 단계별 도시주거환경개선사업 추진현황	40
<표 III-6- 6> 재건축(재개발)사업 현황	41
<표 V-1- 1> 향후 주택정책수요 변화 방향	100
<그림 II-1- 1> 2005 시군별 주택보급률 현황	13

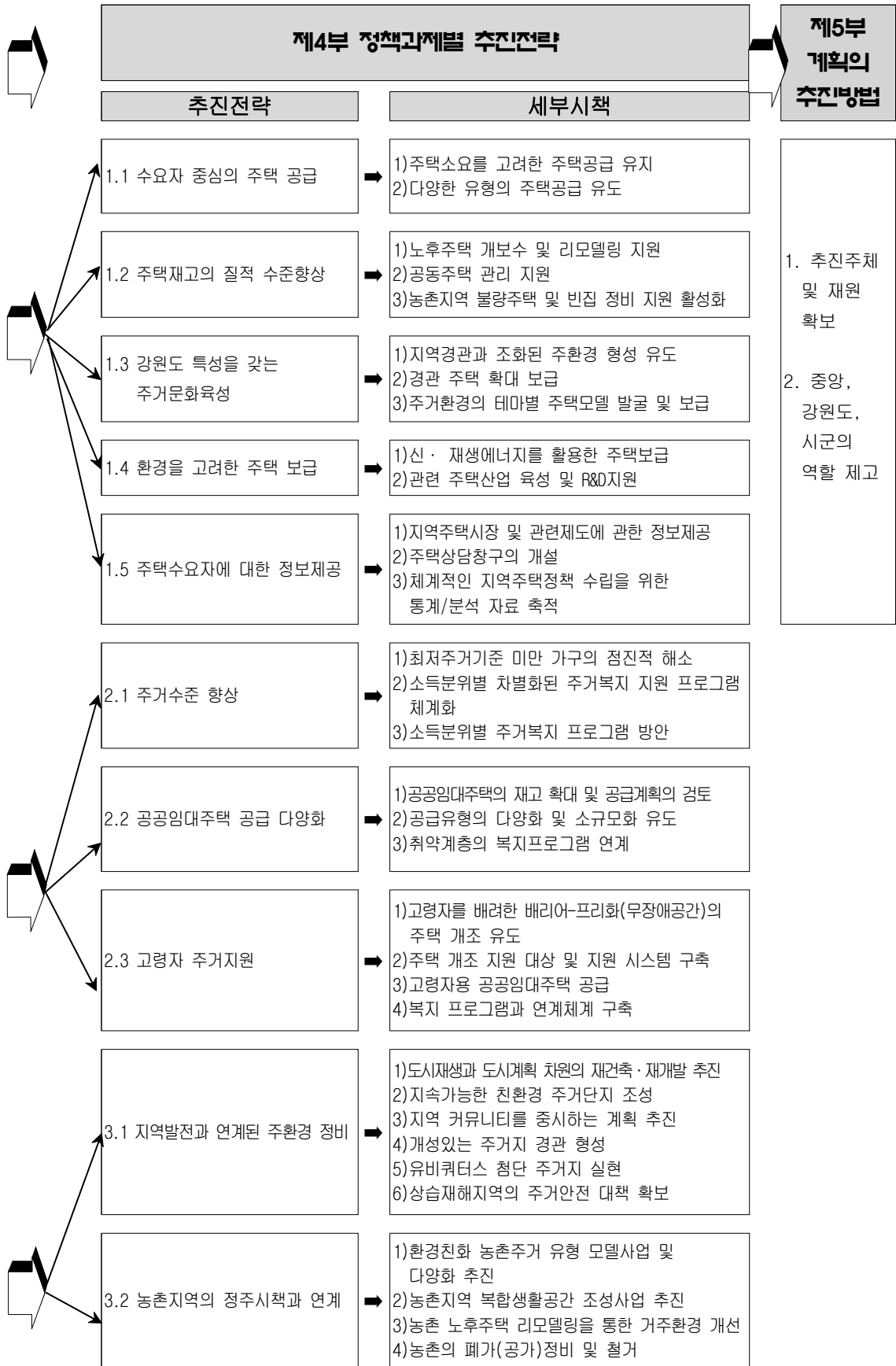


주택종합계획의 흐름도



주택종합계획의 흐름도

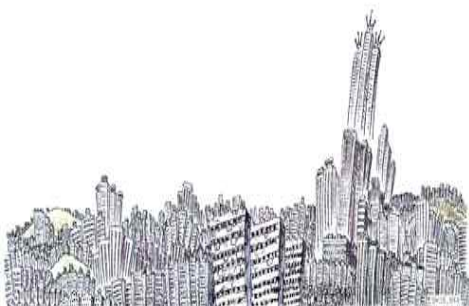




제1부

주택종합계획 수립 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위
3. 계획의 성격
4. 계획수립의 추진경과



제1부 주택종합계획 수립 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위
3. 계획의 성격
4. 계획수립의 추진경과

1 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

□ 강원도 주택 및 주거현황에 따른 중장기 계획 수립의 필요성

- 현재까지의 도내 주택의 물량공급에 중점을 둔 주택정책을 지양하고 주택 및 주거의 질적 향상에 초점을 맞춘 새로운 주택방향과 추진과제 제시 필요.
- 소득계층간의 주거 수준 격차가 심화되고 있는 상황 속에서 구체적인 강원도의 주택 및 주거현황 파악을 바탕으로 서민층의 주거복지 향상을 가져올 수 있는 강원도의 중장기적 계획 수립 필요.

□ 광역 지자체의 중장기 주택종합계획 수립 의무화

- 2003년 개정된 「주택법」은 광역자치단체에 대해 10년 단위의 주택종합계획을 수립토록 명시하고 있음.
- 강원도 차원의 지역특성을 감안하여 주거안정, 주거의 질 향상이라는 요구에 대응할 수 있는 중장기적 비전과 계획을 담은 주택계획 수립의 법 제도적 의무화

2. 계획의 목적

- 강원도 중장기 주택종합계획은 주택관련 내용을 포함하고 있는 계획과 사업 및 주택관련자들에게 강원도 차원의 정책목표와 방향 및 실천과제를 제시하는 기본지침서 역할
- 본 계획에서는 강원도민의 주거복지향상을 목표로 중장기적인 관점에서 주택수요와 공급능력을 전망하고 주택정책의 방향과 기본목표, 시책 제시를 목표로 함.
- 또한 주거복지, 주택공급, 주거환경 정비, 주택관리의 각 분야별로 정책의 기본방향을 제시하고 계획의 추진에 따른 주거복지 목표지표를 설정함으로써 일관성 있고 지속적인 계획추진이 이루어지도록 함.

2 계획의 범위

□ 계획의 시간적 범위

- 강원도 주택종합계획은 2008년부터 2017년까지 10개년으로 목표년도를 설정함.

□ 계획의 공간적 범위

- 강원도 주택종합계획의 공간적 범위는 18개 시·군 전역을 대상으로 함.



□ 계획의 내용적 범위

- 도내 주택현황 및 문제점 도출
 - 주택의 양적 측면, 주택 건설 측면
 - 주거의 질적 측면, 주거비 부담 측면
 - 주거취약계층의 주거측면
- 부문별 전망 및 정책과제 도출
 - 주택소요, 주택재고, 주거의 질
 - 주거비부담, 주거취약계층, 주택재건축 및 도시 재개발 측면의 전망
 - 문제점 및 전망을 통한 정책과제 도출
- 부문별 추진계획
- 계획의 실천방향

3 계획의 성격

- 강원도 주택종합계획은 주택법 제8조, 시행령 제9조 및 강원도 주택조례 제2조에 근거하여 수립되는 법정계획이며 강원도의 주택 및 주거여건에 대한 장기적인 비전을 제시하는 계획임.
- 제3차 강원도 종합계획 수정계획 등 공간 및 토지이용 관련 원칙과 계획을 공유하며 주택관련 기본 목표, 방향, 세부계획을 제시함으로써 상호 연계성을 유지함.
- 도시(군) 기본계획 및 도시정비계획 등 18개 시·군 수립 계획의 주택관련 기본방향과 내용적 기준을 제시하는 강원도의 주택종합계획의 위상을 지니는 계획임.

< 참 고 >

법 령	내 용
주택법 제8조 (시·도 주택종합계획의 수립)	① 시·도지사는 제7조의 규정에 의한 주택종합계획에 따라 대통령령이 정하는 범위안에서 당해 특별시·광역시 및 도(이하 "시·도"라 한다)의 조례가 정하는 바에 의하여 연도별 시·도 주택종합계획 및 10년 단위 시·도 주택종합계획을 수립하여야 한다. 이 경우 시·도 주택종합계획은 제7조의 규정에 의한 주택종합계획에 적합하여야 하며, 연도별 시·도 주택종합계획은 10년 단위의 시·도 주택종합계획에 적합하여야 한다. ② 시·도지사가 제1항의 규정에 의하여 연도별 시·도 주택종합계획 또는 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립한 때에는 지체없이 이를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다. ③ 시·도 주택종합계획의 수립기준에 대하여는 건설교통부장관이 이를 정할 수 없다.
주택법 시행법 제9조 (시·도 주택종합계획의 범위)	법 제8조제1항의 규정에 의한 10년 단위의 시·도 주택종합계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 시·도 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 2. 특별시·광역시 또는 도(이하 "시·도"라 한다) 주택시장의 현황 및 전망 3. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망 4. 주거수준의 목표 5. 제8조제2항 각호의 사항(동항제2호 및 제3호의 경우에는 10년 단위의 계획을 말한다)에 대한 시·도의 추진계획 6. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책 7. 그 밖에 관할 지역의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항
강원도 주택조례 제2조 (주택종합계획의 수립)	① 도지사는 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제8조의 규정에 의하여 연도별·10년 단위의 주택종합계획을 수립하여야 한다. ② 제1항의 규정에 의한 10년 단위의 주택종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 2. 주택시장의 현황 및 전망 3. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요전망 4. 주거수준의 목표 5. 「주택법 시행령」 제8조제2항 각 호의 사항(동항 제2호 및 제3호의 경우에는 10년 단위의 계획을 말한다)에 대한 추진계획 6. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책 7. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항

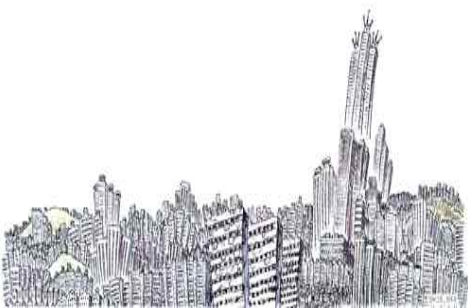
4 계획수립의 추진경과

<표 1-1-1> 강원도 주택종합계획 수립 경과

일 시	내 용
'07.2.5	· 강원도 주택종합계획 착수 및 착수보고
↓	
3.14	· 강원도 주택종합계획 제1차 자문회의 개최
↓	
3.19~3.31	· 「강원도 가구 및 주거실태조사」 실시 - 95% 신뢰수준에서 ± 3 표본오차 범위 (자가 및 차가 1,500가구, 공공임대주택 500가구) - 지역별, 인구 비율 층화형 무작위 표본추출
↓	
4.1~4.30	· 주택수요 추정 및 전망
↓	
5.31	· 제2차 연구 자문회의 개최 - 인구, 주택 및 주거수준 현황분석 - 주택시장 현황분석 - 주거실태 조사 결과 - 주택수요 전망
↓	
6.20	· 중간보고회 개최
↓	
8월 중	· 초빙 연구위원(정희수 박사/ 현 퀘백대학교 초빙교수)과의 5회에 걸친 자문회의 및 정책과제 도출을 위한 브레인 스토밍 개최
↓	
8.31	· 제3차 연구 자문회의 개최 - 현황 및 문제점, 전망, 정책과제 도출 관련 전문가 자문
↓	
9.21	· 최종보고회 개최
↓	
10월	「강원도 주택종합계획」 수립

제2부

도내 주택현황 및 문제점



1. 주택의 양적 측면
2. 주택건설 측면
3. 주거의 질적 측면
4. 주거비 부담 측면
5. 주거취약계층의 주거 측면

제2부 도내 주택현황 및 문제점

- 1. 주택의 양적 측면**
- 2. 주택건설 측면**
- 3. 주거의 질적 측면**
- 4. 주거비 부담 측면**
- 5. 주거취약계층의 주거 측면**

1 주택의 양적 측면

문제점

- '05년 현재(통계청기준) 도내 주택보급률은 126.8%로 전국 평균 105.9%에 비해 매우 높은 실정이나, 1인가구 및 비혈연가구를 포함한 주택보급률(강원도기준)은 105.1%(전국96%로 추정)에 불과한 수준임.
- '05년 현재 실질 주택보급률에 의한 도내 지역별 주택보급률은 사군간 괴리(시지역 103.0%, 군지역 110.4%)와 지역간 편차가 심한 실정임.
- 주택재고 중 노후주택비율이 높아(강원도 23.6%, 전국 20.5%) 이를 제외한 주택보급률은 80.3% 수준에 불과하며, 군지역의 경우 공가가 급증하고 있어 이에 대한 주거환경정비가 요구되는 실정임.

□ 주택보급률

- 건설교통부 및 통계청에서 사용하고 있는 '05년 현재 주택보급률에 의하면 강원도는 126.8%(전국평균 105.9%)로 전남·충남에 이어 전국적으로도 세 번째로 높은 실정임.
 - 전국평균 105.9% (수도권 96.8%, 서울 89.7%)
 - 전남 135.4% > 충남 129.1% > 강원 126.8% > 경북 126% 등
- 그러나 중앙의 주택보급률 산정방식에는 비혈연가구와 1인가구를 제외한 보통가구수를 채택하고 있으나, 이들 가구의 경우 지속적으로 증가하고 있을 뿐만 아니라 주택수요를 유발하므로 이를 포함한 주택보급률 산정이 필요함.

■ 중앙의 주택보급률 산정방식

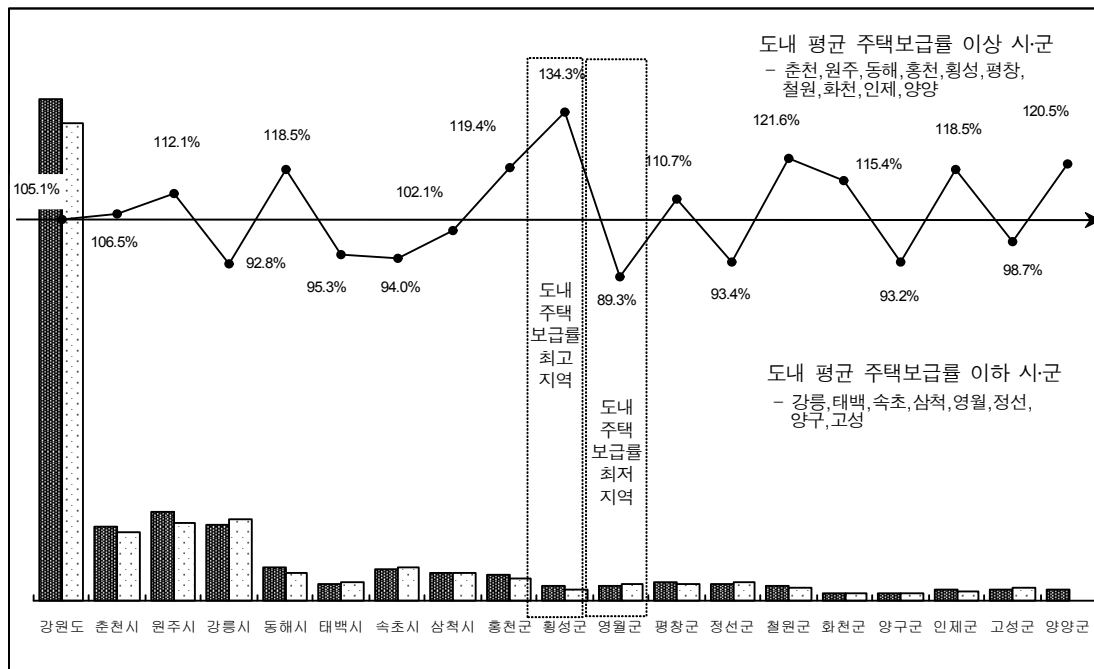
$$\text{주택보급률(\%)} = \text{주택수} / \text{보통가구수} \times 100$$

■ 현재 강원도의 산정방식

$$\text{주택보급률(\%)} = \text{주택수} / \text{일반가구수(보통가구수+비혈연가구+1인가구)} \times 100$$

- 비혈연가구 및 1인가구를 포함한 도내 주택보급률은 '05년 현재 105.1%(전국 96%로 추정)로 낮은 수준은 아니지만, 시·군지역간 및 지역별 주택보급률 편차가 심한 실정임.

- 시지역 평균 103.0%, 군지역 평균 110.4%로 시·군 지역간 격차
- 도내 주택보급률 최고지역 (횡성군 134.3%)과 최저지역(영월군 89.3%)간의 격차



<그림 11-1-1> 2005 시군별 주택보급률 현황

□ 인구 1천명당 주택수

- 인구 1천명당 도내 주택수는 2005년 현재 337.3호로 전국 279.7호보다 높게 나타나며, 2000년과 비교하여 10%증가한 수치임. 그러나 주거안정을 위해 주택의 지속적인 양적 확보를 꾀할 필요가 있음.

<표 11-1-1> 인구 1천명당 주택수

구 분	1995년			2000년			2005년			
	인구수 (천명)	주택수 (천호)	인구 1천명당 주택수(호)	인구수 (천명)	주택수 (천호)	인구 1천명당 주택수(호)	인구수 (천명)	주택수 (천호)	인구 1천명당 주택수(호)	다가구구분 거처반영시
전 국	44,607	9,570	214.5	46,136	11,472	248.7	47,279	13,223	279.7	330.4
강원도	1,466	394	268.8	1,487	458	307.7	1,465	494	337.3	369.8

자료 : 건설교통부, 주택통계, 2005. 12

□ 주택노후도

- 도내 노후주택 비율은 총 주택재고 대비 23.6%(전국 평균 20.5%)로 높게 나타나고 있으며, 시지역이 21.2%, 군지역이 29.1%로 군지역에 노후주택이 많이 분포되어 있음.
- 노후주택을 제외한 주택보급률은 도내 평균 80.3%이며, 신규주택공급이 활발한 시지역(81.6%)보다 군지역(77.6%)에서 노후주택 제외 주택보급률이 낮게 나타남.
- 따라서 노후주택비율이 적은 시지역은 신규 주택공급을 늘려 양적인 주택재고를 확보하고, 군지역은 주거환경개선을 통해 주택재고의 질적 향상을 유도해야 할 것임.

<표 II-1-2> 유형별 주택 재고

(단위 : 호, 가구, %)

시군별	총주택수	가구수	주택보급률	노후주택수	노후주택 비율	노후주택제외 주택보급률
강원도	518,338	492,898	105.16%	122,553	23.6%	80.3%
춘천시	75,714	71,070	106.53%	14,396	19.0%	86.3%
원주시	90,997	81,173	112.1%	15,791	17.4%	92.6%
강릉시	78,540	84,615	92.82%	18,532	23.6%	70.9%
동해시	33,535	28,280	118.58%	7,939	23.7%	90.5%
태백시	17,397	18,255	95.3%	5,947	34.2%	62.7%
속초시	32,441	33,497	94.04%	5,539	17.1%	80.3%
삼척시	28,900	28,290	102.16%	7,576	26.2%	75.4%
시계	357,524	345,180	103.08%	75,720	21.2%	81.6%
홍천군	26,908	22,524	119.46%	6,158	22.9%	92.1%
횡성군	14,992	11,156	134.39%	4,381	29.2%	95.1%
영월군	15,050	16,849	89.32%	5,616	37.3%	56.0%
평창군	19,949	18,008	110.78%	4,708	23.6%	84.6%
정선군	17,073	18,265	93.47%	6,679	39.1%	56.9%
철원군	15,729	12,928	121.67%	4,681	29.8%	85.5%
화천군	8,575	7,525	115.49%	2,418	28.2%	81.8%
양구군	7,681	8,234	93.28%	2,198	28.6%	66.6%
인제군	10,884	9,181	118.55%	3,157	29.0%	84.2%
고성군	12,315	12,473	98.73%	3,745	30.4%	68.7%
양양군	11,658	9,675	120.5%	3,092	26.5%	88.5%
군계	160,814	146,818	110.51%	46,833	29.1%	77.6%

자료 : 강원도 주택지적과 내부자료, 통계청, 인구주택총조사, 2005

주 : 강원도의 주택보급률 산정방식에 의한 가구수를 적용하여 통계청의 2005년 시군별 가구수와 다소 상이함.

□ 군지역의 공가율

- '07년 현재 도내 공가율은 전체주택재고 대비 0.4%를 차지하고 있으며, 농어촌 지역에 집중되어 있음.
- 현재 농어촌 주거환경개선사업(농어촌주택개량촉진법)에 의거 매년 수요조사를 거쳐 개 보수 및 빈집정비(1년 이상 아무도 거주·사용하지 아니한 주택·건축물에 대한 정비 계획)를 실시하고 있으나, 공가율이 지속적으로 증가하고 있는 실정임.

<표 II-1-3 > 시군별 빈집(공가) 현황 ('07.6.30기준)

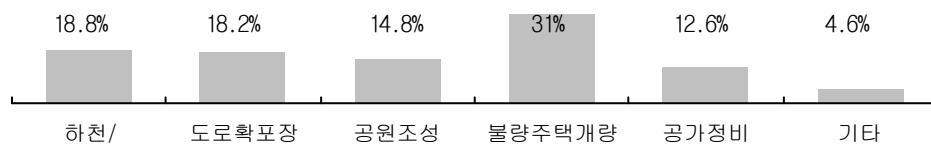
구분	농어촌지역					비농어촌지역			
	발생	처리		잔존		발생	처리	잔존	
		재사용	빈집 정비등	안전 조치	미조치			안전 조치	미조치
강원도	-	100	219	423	1,242	-	20	317	250
춘천	-	-	4	59	-	-	-	215	-
원주	-	-	11	83	-	-	-	64	-
강릉	-	-	18	-	73	-	4	-	63
태백	-	-	5	-	32	-	10	-	172
동해	-	-	-	4	-	-	-	6	-
속초	-	-	-	19	-	-	-	30	-
삼척	-	-	2	42	-	-	2	2	-
홍천	-	75	40	14	154	-	-	-	-
횡성	-	-	5	112	-	-	-	-	-
영월	-	-	-	-	594	-	-	-	-
평창	-	-	-	-	56	-	-	-	-
정선	-	25	120	60	22	-	-	-	-
철원	-	-	-	-	10	-	-	-	-
화천	-	-	-	30	-	-	-	-	-
인제	-	-	10	-	15	-	4	-	11
양구	-	-	-	-	44	-	-	-	4
고성	-	-	4	-	66	-	-	-	-
양양	-	-	-	-	176	-	-	-	-

주 : 빈집정비라 함은 농어촌주택개량촉진법상의 농어촌주거환경개선사업의 일환으로 실시되는 빈집정비를 의미함

【참고】

강원도 주거실태조사('07년)결과

농어촌에 요구되는 주거환경개선 사업의 우선과제에 대한 의견



2 주택건설 측면

문제점

- '05년도 신규 주택건설 실적에서 아파트가 전체의 88%를 차지하는 등 지역의 특성을 반영하지 못한 주거확일화가 급속하게 진행되고 있음.
- 신규 공급 아파트는 소형규모보다는 중·대형 규모 중심으로 공급되고 있으며, 층수별로는 11~20층 규모 중심(신규주택 중 85%)으로 공급되어 지역경관과는 어울리지 못하는 실정임.

□ 주택건설 사업 실적

- 최근 5년간 주택 건설사업 실적은 2001년과 2002년의 실적은 약 11천호에서 2003년 20천호로 두 배 가까이 증가하여 2005년까지 지속적인 공급을 유지하고 있음.

<표 11-2-1> 주택 건설사업 실적추이

(단위 : 호)

구 분		2001	2002	2003	2004	2005
전국	계획	500,000	550,000	500,000	520,000	520,000
	실적	529,854	666,541	585,382	463,800	463,641
강원도		11,367	11,190	20,850	20,748	23,691

자료 : 건설교통부, 주택통계, 2005.

주 : 주택건설실적기준 = 사업계획승인, 건축허가

- '05년도 도내 신규 주택건설 실적은 아파트가 20,859호(88%)로 가장 많고 단독주택 2,015호(8.5%), 다세대 637호(2.7%) 순으로, 서울 및 수도권과는 다른 지역적 특성을 감안하지 못한 채 주거형태의 확일화가 급속하게 진전되고 있는 실정임.

<표 11-2-2> 2005년 유형별 주택 건설사업 실적

(단위 : 호)

구 분	총계	건설주택수			
		단독주택	아파트	연립	다세대
전 국	463,641	27,799	415,511	4,613	15,718
	100.0%	6.0%	89.6%	1.0%	3.4%
강원도	23,691	2,015	20,859	180	637
	100.0%	8.5%	88.0%	0.8%	2.7%

자료 : 건설교통부, 주택통계, 2005.

□ 규모별 · 층수별 아파트 건립 현황

- 2005년 신규 건립된 아파트의 경우 규모별로는 60~85㎡의 중형규모(46.5%)의 아파트가, 층수별로는 11층~20층 규모의 아파트가 84.8%로, 최근 비교적 중·고층의 아파트와 중·대형 규모의 아파트가 공급되는 경향을 보임.
- 특히 군지역에 공급된 고층·고밀 아파트의 경우 주변경관과의 부조화로 인한 지역 경관훼손은 심각한 수준이며, 군지역 주민의 주거실태조사에서도 아파트 건립에 대한 양극화된 의견을 보이고 있음.

<표 11-2-3> 2005년 신규건설 규모별 · 층수별 아파트 수

(단위 : 동, 호)

시군별	동수	주택수	규모별주택수					층수별주택수							
			40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85~135㎡ 이하	135㎡ 초과	5층이하		6~10층		11~20층		21층이상	
								동수	주택수	동수	주택수	동수	주택수	동수	주택수
강원도	252	16,882	970	2,847	7,851	3,900	1,314	8	200	30	2,167	212	14,326	2	189
춘천시	68	4,553	-	114	3,702	696	41	-	-	3	96	65	4,457	-	-
원주시	37	2,511	-	-	-	1,905	606	-	-	1	92	36	2,419	-	-
강릉시	45	2,839	-	260	1,172	929	478	-	-	-	-	45	2,839	-	-
동해시	14	896	-	435	461	-	-	-	-	-	-	12	707	2	189
태백시	1	124	-	66	43	15	-	-	-	-	-	1	124	-	-
속초시	20	1,647	516	484	324	204	119	-	-	20	1,647	-	-	-	-
삼척시	8	200	-	-	200	-	-	8	200	-	-	-	-	-	-
홍천군	16	1,129	-	320	691	118	-	-	-	-	-	16	1,129	-	-
횡성군	14	1,390	374	606	410	-	-	-	-	-	-	14	1,390	-	-
영월군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
평창군	7	356	-	310	46	-	-	-	-	-	-	7	356	-	-
정선군	2	90	-	-	90	-	-	-	-	-	-	2	90	-	-
철원군	6	332	80	252	-	-	-	-	-	6	332	-	-	-	-
화천군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
양구군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
인제군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
고성군	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
양양군	14	815	-	-	712	33	70	-	-	-	-	14	815	-	-

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2005

주: 사업승인기준

3 주거의 질적 측면

문제점

- 주택의 자가 소유 비율은 지속적으로 낮아지고('95년 62.9%→'05년 57.9%) 있으며, 시지역에서는 전세보다는 월세 및 사글세의 비중이 높아지고 있어 저소득계층의 주거불안정이 유추됨.
- 전반적인 주택의 질적 수준은 높은 편이나, 최저주거기준 미만세대가 22% 정도로 추정되어 이들의 점진적 주거수준 향상이 필요한 실정임.

□ 주택 점유형태

- '05년 현재 도내 자가 주택 소유율은 57.9%로 가장 높고, 월세(보증금 유/무, 사글세 포함) 22.7%로 전세 13.1%보다 높은 비중을 보임.
 - 자가율의 경우 '85년 대비 '05년 현재 7.8% 감소한 실정
 - 전세비중은 감소하고 있는 반면 월세 및 사글세의 비중이 높아지고 있는 실정
- 자가 주택 소유율의 지속적인 감소와 더불어, 전세보다는 월세 및 사글세의 비중이 높아지고 있는 실정으로 저소득계층의 주거불안정을 유추해 볼 수 있음.

<표 II-3-1> 강원도 연도별 주택 점유형태

(단위 : 가구)

연별	총계	자가	전세	보증부 월세	무보증 월세	사글세	무상	미상
1985	403,174 (100.0%)	253,392 (62.8%)	37,667 (9.3%)	72,803 (18.1%)	1) (3.5%)	- (0.0%)	39,312 (9.8%)	-
1990	412,918 (100.0%)	248,388 (60.2%)	46,870 (11.4%)	22,575 (5.5%)	55,687 (13.5%)	2) (1.4%)	39,398 (9.5%)	-
1995	440,955 (100.0%)	277,808 (62.9%)	65,714 (14.9%)	38,627 (8.7%)	18,166 (4.1%)	10,930 (2.5%)	29,710 (6.7%)	-
2000	487,420 (100.0%)	288,583 (59.1%)	85,105 (17.4%)	56,218 (11.5%)	17,774 (3.7%)	10,842 (2.2%)	28,882 (5.9%)	16 (0.1%)
2005	520,628 (100.0%)	301,653 (57.9%)	68,063 (13.1%)	88,108 (16.9%)	18,451 (3.5%)	11,839 (2.3%)	32,514 (6.3%)	-

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2005

주1 : 보증부월세, 무보증월세, 사글세의 합계임

주2 : 무보증월세, 사글세의 합계임

주3 : 총계는 일반가구

- 군지역의 경우 자가주택 소유율(69.3%)이 높은 반면 시지역은 저조한(53.8%) 자가주택 소유율을 보임.
 - 자가주택 소유율이 가장 높은 지역(영월 78.5%)과 낮은 지역(태백 46.7%)간의 괴리
 - 자가주택 소유율이 높은 지역(횡성, 영월, 평창, 정선)일수록 노후주택비율이 높게 나타나 자가주택 소유율이 높다고 해서 주거수준이 높다고는 할 수 없음.
- 시지역의 경우 자가주택 소유율이 낮을 뿐만 아니라, 월세 및 사글세의 비중이 전세보다 높은 비율을 보이고 있어, 시지역주민의 주거불안성이 높아지고 있는 실정으로 추정됨.

<표 II-3-2> 시군별 주택 점유형태

(단위 : 가구)

구분	계	자가	전세	보증부 월세	무보증 월세	사글세	무상
강원도	520,628	301,653	68,063	88,108	18,451	11,839	32,514
춘천시	92,226	47,287	13,832	24,640	2,516	865	3,086
원주시	97,041	51,215	16,710	18,846	3,729	2,138	4,403
강릉시	79,779	43,704	9,571	16,669	3,057	3,122	3,656
동해시	33,109	19,901	3,341	5,604	1,287	677	2,299
태백시	19,558	9,141	1,173	4,157	794	1,073	3,220
속초시	30,243	14,872	6,017	5,874	1,517	605	1,358
삼척시	26,388	16,339	2,864	1,842	970	1,289	3,084
홍천군	22,818	15,252	2,308	2,852	445	273	1,688
횡성군	13,738	10,654	1,113	894	228	152	697
영월군	14,253	11,195	782	591	429	167	1,089
평창군	14,699	10,813	1,211	895	479	185	1,116
정선군	15,754	10,379	912	1,618	634	241	1,970
철원군	14,790	10,153	1,942	805	362	135	1,393
화천군	7,416	4,753	1,370	429	199	65	600
양구군	6,736	4,482	1,227	346	190	23	468
인제군	10,399	6,614	1,995	638	317	107	728
고성군	10,788	7,887	561	564	763	168	845
양양군	10,893	7,012	1,134	844	535	554	814

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2005

□ 주택의 질적 수준

- '05년도 인구주택총조사 결과에 의하면, 가구당 평균 주택면적은 77.91㎡이며 주택의 방수는 2.99개, 부엌수는 1.21로 나타남.
 - 주택면적 : '95년 59.86㎡에서 지속적으로 증가하여 10년 사이에 18㎡ 증가
 - 방 수 : '95년 3.1개→'00년 2.59개→'05년 2.99개로 다시 증가 추세
- 주거시설의 경우, 2000년대 들어서면서부터 시설수준이 크게 향상되어 '05년 현재 입식부엌시설 비율 96.8%, 수세식 화장실 비율 86.4%, 온수목욕시설 비율 92.4%로 나타나, 전반적인 주택의 질적 수준은 매우 향상된 실정임.
- 전반적인 주거 수준 향상에도 불구하고, 아직 주거시설 측면에서의 최저주거기준 미만 가구가 존재하고 있으며, 이들 가구의 점진적인 주거수준 향상을 통해 양질의 주택재고를 확보할 필요성이 있음.

<표 II-3-3> 주거(시설) 수준 변화

(단위 : ㎡, 개, %)

구분		1995년	2000년	2005년	증감 (95년 대비)	
주거수준	주택의 면적	59.86	63.92	77.91	18.05	
	방수	3.13	2.59	2.99	-0.1	
	부엌수	1.20	1.03	1.21	0.01	
주거시설 형태	부엌 시설	입식	352,441 (78.9)	447,898 (91.8)	504,353 (96.8)	151,912
		재래식	83,659 (18.9)	37,283 (7.6)	14,820 (2.8)	-68,839
		없음	4,855 (1.1)	2,567 (0.5)	1,793 (0.3)	-3,062
	화장실	수세식	247,367 (56.0)	360,838 (73.9)	450,137 (86.4)	202,768
		재래식	188,171 (42.6)	124,127 (25.4)	69,519 (13.3)	-118,652
		없음	5,417 (1.2) 공중화장실	2,794 (0.6)	1,310 (0.3)	-4,107
	목욕 시설	온수시설	293,333 (66.4)	400,246 (82.0)	481,287 (92.4)	187,954
		비온수시설	18,825 (4.3)	12,490 (2.6)	5,400 (1.0)	-13,425
		없음	128,797 (29.2)	75,013 (15.4)	34,279 (6.6)	-94,518

자료 : 강원도, 인구주택총조사결과와 지방자치단체 활용방안, 2006

□ 최저주거기준 미만가구 현황

- 인구주택 총조사 결과에 의하면 도내 최저주거기준 미만가구는 '05년 현재 109천가구 (전국대비 4.3%)로, 도내가구 중 22%로 추정됨. 강원도의 최저주거기준 미만가구는 전국평균(약 15%)보다 높은 수준이며, 주택의 노후화로 인해 농촌지역의 불량주택 및 노후주택 등 향후 대두 될 잠재적 재고를 고려해 보면 이들 가구의 점진적인 해소가 무엇보다 필요한 실정임.

<표 II-3-4> 최저주거기준 미만가구

(단위 : 천가구)

구 분	2000년	2005년
전 국	3,344.0 (100)	2,556.8 (100)
수도권	1,126.9 (33.7)	790.3 (30.9)
서울	571.9 (17.1)	370.7 (14.5)
인천	114.6 (3.4)	113.7 (4.4)
경기	440.4 (13.2)	305.9 (12.0)
지방	2,217.1 (66.3)	1,766.4 (69.1)
부산	277.2 (8.3)	229.7 (9.0)
대구	186.2 (5.6)	126.1 (4.9)
광주	77.5 (2.3)	76.3 (3.0)
대전	70.3 (2.1)	58.6 (2.3)
울산	61.1 (1.8)	41.0 (1.6)
강원	150.6 (4.5)	109.6 (4.3)
충청	117.1 (3.5)	92.7 (3.6)
충남	152.3 (4.6)	121.9 (4.8)
전북	171.5 (5.1)	147.2 (5.8)
전남	243.1 (7.3)	182.2 (7.1)
경북	365.2 (10.9)	277.2 (10.8)
경남	291.6 (8.7)	274.8 (10.7)
제주	53.3 (1.6)	29.2 (1.1)

주1: '00년 현황은 '00년 인구주택총조사 결과를 분석한 자료이며, '05년 현황은 '05년 주택수요조사(1만가구 샘플) 결과를 분석한 자료

주2: 괄호()는 전체 미만가구에 대한 지역별 미만가구 비율

【참고】

□ 최저주거기준 : 주택법 제5조의 2, 3 가구구성별 최소 주거면적, 용도별 방의 개수, 전용부엌, 화장실 등 필수설비 기준, 주택의 구조·성능 및 환경 기준 제시

□ 최저주거기준의 주요내용

1) 최소 주거면적 : 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성*	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	12
2	부부	1 DK	20
3	부부+자녀1	2 DK	29
4	부부+자녀2	3 DK	37
5	부부+자녀3	3 DK	41
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	49

* K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

2) 설비기준 : 전용입식부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕 시설의 구비 여부

3) 구조·성능 및 환경기준 : 방열 및 방습구조, 채광·난방 설비, 소음·악취 및 대기오염 등 환경기준의 구비여부

4 주거비 부담 측면

문제점

- 도내 주택매매가격 및 전세가격은 '03년 이후 지속적으로 증가하다가 최근 보합세를 유지하고 있는 실정으로, 전국적인 주택시장변화와는 매우 상이한 현상을 보임.
- PIR(자가가구의 연소득대비 주택가격)은 4.8, RIR(월소득 대비 주택임대료비율)은 7.4%로 조사되었으며, 소득분위가 낮을수록 주거비 부담이 큰 것으로 나타남.

□ 주택 및 전세가격 추이

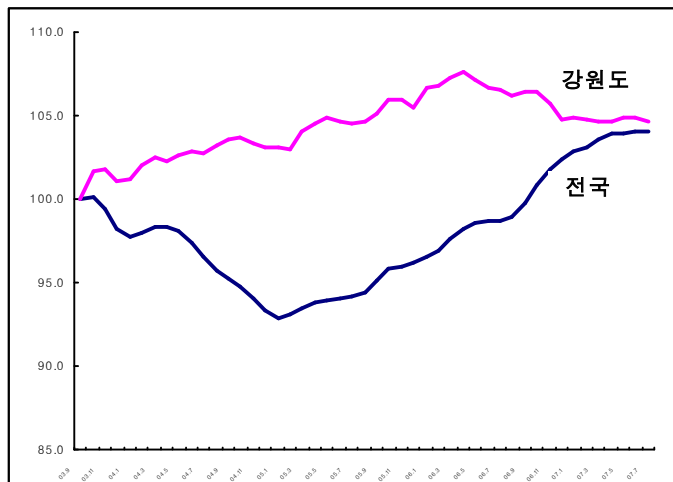
- 도내 주택 및 전세가격은, '03년 9월 이후 꾸준히 증가추세를 보이고 있음.
- 주택가격 연평균 9.2% 증가
- 전세가격 연평균 12.8%증가

- 가계 소득증가율 5.3%에 비해 주택 및 전세가격 증가율이 높은 실정으로 도민의 주택구입과 특히 전세가격에 대한 부담이 높음을 알 수 있음.

- 이러한 현상은 정부의 '03년 10.29정책 시행 이후 전국적으로 매매 및 전세가격이 하락한 현상과는 상이한 결과로, 강원도의 주택시장이 매우 지역적인 것을 알 수 있음.

전국

강원도



□ 소득분위별 주거비 부담 수준

- 강원도 주거실태조사(2007) 결과에 의하면, PIR(자가가구의 연소득대비 주택가격)은 4.8로 현재 소득전액을 4.8년간 모아야 주택을 구입할 수 있으며, RIR(월소득 대비 주택임대료 비율)은 평균 7.4%로 나타남.
- 소득분위별로는 소득이 가장 낮은 1~2분위의 PIR이 가장 높게 나타났으며, 소득이 증가 할수록 PIR은 점차 감소하다가 다시 7~8분위와 9~10분위에서 높아짐. 이 현상은 소득이 일정수준 보다 높을수록 거주하고 있는 주택의 규모 및 시설향상에 따른 가격 상승이 원인인 것으로 판단됨.
- RIR은 소득분위별로 그 차이가 뚜렷하게 나타나는데, 소득이 낮을수록 월평균소득 대비 주택임대료 부담이 큰 것으로 나타남. 저소득층 가구인 1~2분위의 경우 RIR은 15.0%로 9~10분위 2.8%의 5배 이상인 것으로 저소득층 임대가구의 주거비 부담이 심각한 것을 알 수 있음.

<표 II-4-1> 소득분위별 주거비 부담수준

(단위 : %)

구분	소득분위					평균
	1~2분위	3~4분위	5~6분위	7~8분위	9~10분위	
PIR	6.5	4.9	3.67	3.9	5.1	4.8
RIR	15.0%	8.2%	5.4%	5.5%	2.8%	7.4%

자료 : 강원도 가구 및 주거실태조사(2007)

- 또한, 강원도 공공임대주택 거주자의 소득대비 주거비 부담수준은 20% 이하가 전체의 56.1%, 20~40%가 29.7%로 조사되었으며, 소득의 40% 이상을 주거비로 지출하는 가구는 14.2%로 저소득층의 주거비 부담은 더욱 심각한 것을 확인할 수 있음. 공공임대주택에 거주하지 않는 최저주거기준 미만 가구의 경우에는 그 부담수준이 더욱 심각할 것으로 예상됨.

<표 II-4-2> 공공임대 거주자의 소득 대비 주거비 비율

(단위 : 가구, %)

전체	20%이하	20~40%이하	40~60%이하	60~80%이하	80~100%이하
522	293	155	59	10	5
(100.0%)	(56.1%)	(29.7%)	(11.3%)	(1.9%)	(1.0%)

자료 : 강원도 가구 및 주거실태조사(2007)

5 주거 취약계층의 주거측면

문제점

- 도내 가구 중 주거취약계층 가구를 추정해보면 총가구대비 6.6% 수준인데 반해, 장기 공공임대주택 재고는 2.3%에 불과한 수준임.
- 공공임대주택의 확대공급은 필요한 실정이나, 현재와 같은 단지화·집적화는 기존커뮤니티의 붕괴와 높은 미입주율 문제를 야기하므로 다양한 형태의 공급방안 모색이 필요한 실정임.

□ 주거취약계층에 대한 정의

- 본 계획에서 「주거취약계층」이라 함은 정상적인 주택시장으로 진입이 어려운 계층으로 중앙정부나 자치단체의 주거안정 지원이 필요한 다음과 같은 계층을 의미함.
 - 가구구성이 중증장애인 · 저소득층 · 독거노인 등으로 이루어진 사회적 약자 계층

□ 주거취약계층의 규모 및 주거문제

- 도내 가구 중 주거취약계층 가구를 추정해보면 총 가구대비 6.6% 수준으로 나타남. 그러나 이들 계층을 입주 대상으로 하는 30년 이상 공공임대주택 재고가 2.3%에 불과한 실정으로 주거취약계층의 주거복지 지원이 필요한 실정임.
- 도내 장기공공임대주택 거주가구의 60%만이 주거취약계층(나머지 40%는 청약저축가입자와 근로자 평균소득이하 무주택세대주)임을 감안해 볼 때 주거취약계층을 위한 다양한 공공임대주택의 확충이 필요할 것임.
- 주거취약계층은 대체적으로 기초생활수급대상자로, 주거수준이 낮고 소득수준 대비 주거비부담이 매우 높을 것으로 추정됨.
 - 도내 고령화가 급속하게 진전되면서, 노인 단독가구가 2000년 대비 4.9% 급증한 38,831가구(총 가구의 7%에 해당)이며 이 중 기초생활수급 대상 독거노인이 29%(11,259가구)로 독거노인가구의 빈곤화가 심각한 실정임.

<표 II-5-1> 주거취약계층 추정

구분	가구수 대비 비율	계	국민기초생활자 중 독거노인가구	중증 장애인 가구	한부모가정 가구	소년소녀가장 가구
강원도	6.6%	34,670	11,259	21,381	1,996	107
춘천시	6.1%	5,686	2,074	3,305	307	9
원주시	5.7%	5,574	1,229	3,846	499	8
강릉시	5.4%	4,343	967	3,023	353	1
동해시	6.2%	2,075	676	1,221	178	6
태백시	6.9%	1,359	393	884	82	2
속초시	7.2%	2,211	932	1,111	168	6
삼척시	6.9%	1,837	632	1,125	80	16
홍천군	7.5%	1,718	623	1,053	42	0
횡성군	9.1%	1,260	530	682	48	13
영월군	7.2%	1,039	257	759	23	0
평창군	7.0%	1,045	339	665	41	3
정선군	6.7%	1,074	406	640	28	8
철원군	8.4%	1,251	440	746	65	0
화천군	9.4%	703	295	394	14	1
양구군	9.1%	619	280	330	9	13
인제군	7.9%	829	331	489	9	14
고성군	9.5%	1,032	468	531	33	3
양양군	8.7%	963	387	559	17	4

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2005

- 장애인 및 고령자 가구의 경우 신체상황과 맞지 않는 주거환경으로 인해 주택내부에서의 높은 안전사고 발생률과 자립적인 주거행위를 할 수 없는 상황에 있으므로 주택의 배리어-프리화를 촉진할 필요가 있음.

□ 공공임대주택 공급현황

- '05년 현재 임대주택 재고현황은 전체 60,028호로 강원도 전체 주택의 11.7%임. 그러나 저소득층의 주거안정을 목적으로 하는 30년 이상 장기 공공임대주택 재고는 2.3%에 불과한 실정임.

<표 II-5-2> 임대주택 재고량

(단위 : 호)

구분	총주택수	소계	임대주택					
			공공임대주택				민간임대주택	
			영구	공공임대 (50년)	국민임대 (30년)	5년 공공 임대(공공)	5년 공공 임대(민간)	민간건설 임대
전국	13,222,641 100.0%	1,243,331 9.4%	190,077 1.4%	91,949 0.7%	76,646 0.6%	103,904 0.8%	435,611 3.3%	345,144 2.6%
강원도	512,327 100.0%	60,028 11.7%	4,361 0.9%	1,188 0.2%	6,099 1.2%	6,180 1.2%	41,656 8.1%	544 0.1%

자료 : 강원도 주택지적과 내부자료, 2006년 말 기준

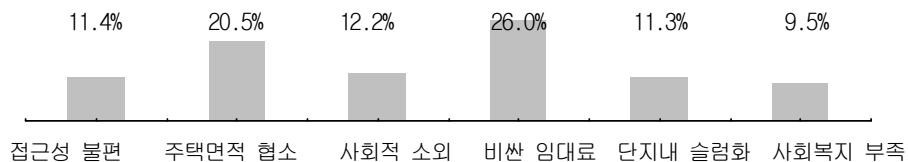
□ 공공임대주택 입주가구의 주거문제

- 도내 공공임대주택 거주자의 60%는 기초생활수급자 등 본래 주택공급 목적에 맞는 가구가 거주하고 있으나, 나머지 40%는 비입주 대상 계층이 거주하고 있어 형평성 문제가 제기되고 있는 실정임.
- 주거비 부담¹⁾의 경우 소득의 40% 이상을 주거비로 지출하는 가구가 15% 정도로 나타났으며, 고령자 가구의 경우 주거비로 소득의 40% 이상을 지출하는 가구가 25%나 나타나 가구속성별 주거비부담의 문제가 심각한 실정임.
- 도내 공공임대주택은 평균 500세대 규모의 단지로 집단화되어 공급되어 왔으나, 입지에 대한 입주민의 높은 불만과, 저소득 계층의 집단 주거지역이라는 부정적인 이미지로 인해 입주민의 불만이 높은 실정임.

【참고】

강원도 공공임대주택 주거실태조사('07)결과

「공공임대주택 거주자가 느끼는 문제점」



「현재 거주하는 공공임대주택단지에 대한 이미지」

보통 주거지역 43.4%, 거주비용이 경제적인 주거지역 12.4%
 부정적 이미지의 주거지역 44.2%(저소득층 집단주거지역 31.8%, 침체되고 낙후된 지역 6.7%, 다른 곳으로 이주하고 싶은 주거지역 5.7%)

- 또한 최근에는 입주대상계층의 지역별 입지수요와 임대수요를 파악하지 못한 채, 400가구 규모의 중대형단지로 공공임대주택이 공급되어 높은 미입주율 문제가 나타남.
 - '06년 7월 완공된 동해시 묵호 국민임대주택단지는 입주 1년이 경과한 현재 341가구 중 118가구가 미입주하여 35%의 미입주율이 나타남.
 - '06년 12월 완공된 삼척시 건지지구 국민임대주택단지는 현재 503가구 중 299가구가 미입주하여 60%의 미입주율이 나타남.

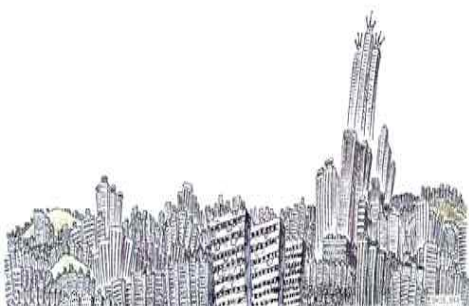
1) 도내 공공임대주택 주거실태 조사 결과, '07.3월

제3부

전망 및 정책과제 도출

1. 전망

2. 정책과제 도출



제3부 1. 전 망

1.1. 주택 소요 전망

1.2. 주택 재고 전망

1.3. 주거의 질 전망

1.4. 주거비 부담 전망

1.5. 주거취약계층 전망

1.6. 주택공급 전망

1 주택 소요 전망

□ 2008년 ~ 2017년까지 주택소요 전망

- 2017년의 총 주택소요는 583,719호로 추정되며, '05년 현재 주택 수 518,338호를 기준으로 65,381호 이상의 신규 주택 공급이 필요하므로, 지속적인 주택의 양적 공급이 필요한 실정임.

<표 III-1-1> 가구 및 주택 전망

(단위 : 호)

구분	2005년	2012년(추정)	2017년(추정)
일반가구수	492,898	527,665	552,500
재고주택수(소요량)	518,338	555,176	583,719
실질 주택보급률	105.16%	105.21%	105.65%

주: 강원도 관리통계, 2005년 시군별 주택보급현황

【참고】 주택소요 추정 방법

▷ 일반 가구수

- 2017년도의 총인구는 1,700천명 설정함(2020년 강원도 계획인구 1,994천명에 근거, 제3차 강원도종합계획 수정계획)
- 2017년도의 일반가구수 = (2017년 총가구수) * (C)

$$C = (a+b) / 2$$

$$a = 2000년의 총인구대비 일반가구 비율$$

$$b = 2005년의 총인구대비 일반가구 비율$$

▷ 재고 주택수

- $Y_t = Y_{t-1} + X_1 + X_2$
 Y_t = 2017년의 재고주택
 Y_{t-1} = 2005년의 재고주택
- X_1 = 2005-2017기간의 신규 가구형성 = ('17년의 일반가구) - ('05년의 일반가구수)
- X_2 = 철거 주택수

$$Y_t = Y_{t-1} + NC - X_2 \dots (1), \quad NC = \text{신규건설}$$

$$X_2 = [Y_{t-1} + NC] - Y_t \dots (2), \quad 2000 \sim 2017 \text{기간의 } d = X_2 / NC \text{ 추정}$$

2 주택재고 전망

전 망

- 향후 주택재고에서 아파트 재고 비율이 높아질 것으로 전망되어, 아파트 일변도의 주거획일화 및 지역경관훼손에 대한 우려가 전망됨.
- 주택의 노후화가 진전되어 2005~2017년간 243,907호의 대량의 노후주택이 발생되며, 양질의 주택재고 확보 차원에서 주택 개보수 및 리모델링 사업이 활발해질 전망이다.

□ 아파트 주택재고의 증가

- 최근 5년간 신규 주택건설 중 아파트가 차지하는 비율이 급증하여, 최근 몇 년간 신규주택의 90%는 아파트 중심의 공급이 되고 있음. 이러한 추세를 반영하여 2017년 주택재고를 추정해 보면 아파트와 단독주택이 비슷한 비율로 나타남.

<표 III-2-1> 주택재고 전망

(단위 : 호)

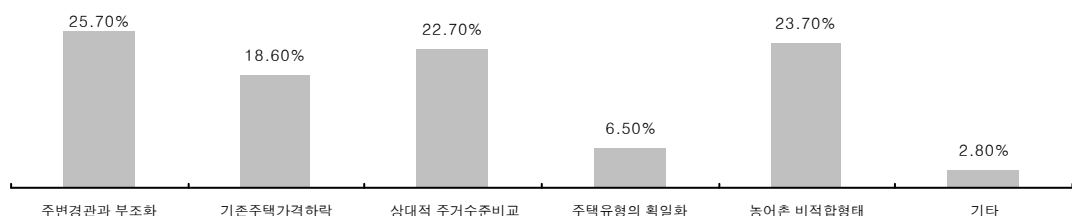
구 분	재고주택수				
	계	단독	아파트	연립	다세대
'05년 현재	518,338	269,630 (52.1%)	219,915 (42.4%)	21,534 (4.1%)	7,259 (1.4%)
'17년 추정	583,719	274,568 (47.0%)	277,450 (47.0%)	22,765 (3.9%)	8,936 (1.1%)

자료 : 강원도 주택지적과 내부자료, 2005년

- 아파트 공급 일변도 현상은 시지역 뿐만 아니라 지방의 읍·면지역에까지 급속히 진행되어 지역경관을 훼손하고 주거획일화를 초래하고 있는 실정으로, 이러한 현상은 더욱 심화될 것으로 전망됨.

【참고】 강원도 가구 및 주거실태조사('07)결과

「읍·면지역의 고밀·고층 아파트 건립 문제점-농어촌 주민대상」



□ 주택의 노후화 진전

- 주택의 노후화가 진전되어 2017년까지 243,907호의 대량의 노후주택이 발생되며, 양질의 주택재고 확보 차원에서 주택 개보수 및 리모델링 사업이 활발해질 전망이다.

【 주택 노후화 전망 및 주택개보수 대상 】

$$X_3 = X_2 - X_1$$

X_3 : 2005~2017년 기간의 개보수 대상 주택 수 총 243,907호

X_1 : 2005년의 준공 후 20년 이상 주택 수 122,553호

X_2 : 향후 2017년에는 약 366,460호의 주택이 노후주택

- 주거실태조사 결과에 의하면, 현재 거주하고 있는 주택을 개보수한 경험이 있는 가구가 31.8%로 나타났으며, 주택 개보수 이유의 63.3%가 「시설의 노후화」로 응답해 주택노후화로 인한 개보수에 대한 수요가 많음을 알 수 있음.

<표 III-2-2> 주택 개보수의 이유

(단위 : 가구, %)

전 체	시설노후화	인테리어의 목적	공간의 효율적 활용	주택가격 향상	몸이 불편한 가족을 위해	기타
461 (100.0%)	292 (63.3%)	52 (11.3%)	85 (18.4%)	1 (0.2%)	4 (0.9%)	27 (5.9%)

자료 : 강원도 가구 및 주거실태조사, 2007

- 또한 향후 주택 개보수 계획을 가진 가구가 25%로 나타나 향후 주택개보수에 대한 수요가 급증할 것으로 전망되며, 개보수 계획 역시 시설의 노후화가 높은 비율로 나타남. 또한 개보수를 계획하고 있는 부분으로는 화장실, 부엌 등으로 나타나 주택개보수를 통한 주거환경개선을 희망하고 있다고 추정됨.

<표 III-2-3> 개보수 계획 부분

(단위 : 가구, %)

전체	방	거실	부엌	화장실	목욕 시설	출입구	난방 시설	장애인 시설설치	기타	전체
349 (100.0%)	41 (11.7%)	67 (19.2%)	67 (19.2%)	74 (21.2%)	26 (7.4%)	5 (1.4%)	40 (11.5%)	1 (0.3%)	23 (6.6%)	5 (1.4%)

자료 : 강원도 가구 및 주거실태조사, 2007

3 주거의 질 전망

전 망

- 2017년까지 주거시설 측면의 최저주거기준 미만가구는 점진적으로 해소될 전망.
- 입식부엌, 수세식 화장실, 온수설비 목욕시설의 미비가구 해소 전망
- 주택의 규모와 방 수, 부엌 수가 증가하는 등 전반적인 주택설비와 관련된 주거지표는 향상될 전망

□ 주거의 질적 수준 전망

- 주택의 면적, 가구당 방 수, 부엌 수 등 전반적인 주택설비와 관련된 주거지표는 지속적으로 수준이 향상될 것으로 전망됨.
- 최저주거기준의 지표 중 하나인 주택시설과 관련하여, 입식부엌 · 수세식화장실 · 온수 목욕시설 구비에 대해 지금까지 추세를 반영해서 전망해보면, 2012년을 기점으로 100%를 달성할 것으로 전망됨.
- 따라서 주거의 질적 측면에서 최저주거기준 미만세대를 계획기간내에 해소할 수 있도록 함과 동시에, 주거취약계층의 주거복지적 지원에 우선순위를 두어야 할 것임.

<표 III-3-1> 2017년까지 주거의 질 전망

(단위 : m², 개, %)

구분	2000년	2005년	연평균 증가율(%)	2012년	2017년
주택의 면적(m ²) ¹⁾	63.92	77.91	2.00	88.77	96.69
방수(개) ²⁾	2.59	2.99	1.45	3.3	3.5
부엌 수(개)	1.03	1.21	1.62	1.3	1.4
입식부엌(%) ³⁾	91.9	96.8	0.52	100.3	102.8
수세식화장실(%) ³⁾	73.9	86.4	1.58	95.9	102.7
온수목욕(%) ³⁾	82.0	92.4	1.20	100.2	105.7

주1 규모(평수)전망 : 2000-2005 증가율 적용

주2 방수 : 2000-2005 증가율 적용

주3 시설 : 2000-2005 개선율 적용

4 주거비 부담 전망

전 망

- 소득대비 주택가격 및 임대료 증가율이 높아져 주거비 부담이 심화될 전망이다.
- 소득이 낮은 저소득계층일수록 2017년에는 임대료 부담이 심화될 것으로 전망되며, 소득 계층간 주거비 부담에 대한 양극화 현상이 나타날 것으로 전망됨.

□ 소득분위별 주거비 부담 전망

- '03년부터 현재까지 소득분위 별 소득증가율과 임대료증가율·주택가격 증가율 추세를 고려하여, 2017년의 PIR(자가가구의 연소득대비 주택가격)과 RIR(월소득대비 주택임대료 비율) 을 전망해 보면 저소득계층의 주거비 부담이 심화됨.
- 임대료 부담에 있어서 2017년까지 추정을 해보면, 저소득층의 임대료 상승률이 중고 소득층에 비해 낮은 추세에도 불구하고 RIR이 평균 20%까지 높아지는 등 주거부담이 심화될 것으로 전망됨. 이러한 현상은 PIR도 마찬가지로, 소득계층간 주거비 부담에 대한 양극화 현상이 심화될 것으로 전망됨.
- 따라서 저소득층 계층 등 주거취약계층에 대한 임대료 보조, 공공임대주택 확대 등 주거복지적 측면의 주거안정망 확대가 무엇보다 요구됨.

<표 III-4-1> 소득 분위별 주거비 부담 전망

구분		1~2분위 (저소득층)	3~4분위	5~6분위	7~8분위	9~10분위 (고소득층)
RIR	2005년도	15.0	8.2	5.4	5.5	2.8
	2017년도	20.8	10.9	6.4	7.0	3.3
PIR	2005년도	6.5	4.9	3.7	3.9	5.1
	2017년도	7.1	5.3	4.0	4.2	5.5

주 : RIR(2017) = 2005년도의 $R(1+a)/I(1+b)$ a=분위별 임대료 증가율 / b=분위별 소득 증가율

PIR(2017) = 2005년도의 $P(1+a)/I(1+b)$ a=가격 상승률 / b=소득 증가율

5 주거취약계층 전망

전 망

- 고령사회 진전에 따른 고령자 주거지원에 대한 욕구가 증대될 전망.
- 국민임대주택 2만4천호의 추가공급이 전망되어 주거취약계층의 주거안정에 기여할 것으로 보이나, 공급유형 다양화 및 소규모 공급이 병행추진 되어야 할 것으로 전망됨.

□ 고령자 주거지원에 대한 욕구 증대

- 강원도는 전국평균보다 10여년 빠른 '08년도에 고령사회 진입이 예상되고, 주거지원을 포함한 사회복지서비스 대상계층인 독거노인 또한 급증('90년 9.7%→ '05년 23.5%)하고 있으며 고령화진전에 따라 심화될 전망이다.
- 도민 주거실태조사 결과, 고령자의 주거지원이 향후 강원도가 추진해야 하는 주요 주택정책과제로 인식하고 있어 이에 대한 다양한 욕구가 증대할 것으로 전망됨.

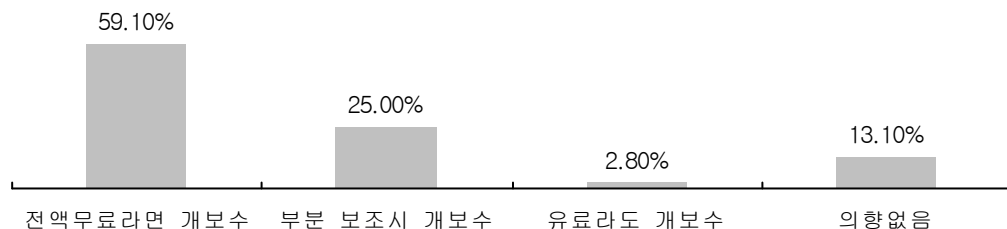
<표 III-5-1> 강원도에 바라는 주택정책

(단위 : 가구, %)

전체	가격 안정	공공임대 공급	임대료 보조	주거 환경 정비	시장 안정	재개발 재건축	임대차 기간	공원 확충	개발 이익 환수	관리 지원	경관 고려	고령자 지원	다양한 유형	기타
4,782 (100%)	835 (17.5%)	377 (7.9%)	274 (5.7%)	435 (9.1%)	332 (6.9%)	325 (6.8%)	253 (5.3%)	367 (7.7%)	186 (3.9%)	188 (3.9%)	367 (7.7%)	462 (9.7%)	365 (7.6%)	16 (0.3%)

【참고】 강원도 가구 및 주거실태조사('07)결과

「노후생활에 적합하도록 주택의 배리어 프리화 의향 - 고령자 대상」



□ 국민임대주택 공급전망

- 최저주거기준 미만가구를 기초로 산정한 도내 국민임대주택 수요는 2012년까지 29,700호이며, '06년 현재 5,411호(계획량의 18%)가 공급된 상태임.
- '06년 현재 입주 후 미임대는 전국적으로도 도내 동해 묵호단지가 유일하고, 최근에는 삼척 건지지구도 입주 후 미임대되는 현황이 나타나 이에 대한 검토가 필요한 실정임.

<표 III-5-2> 국민임대주택 지역별 수요 및 공급 현황

('06.8월말 현재, 단위 : 호)

지 역	주택종합계획 ('03 ~ '12)	연도별 공급호수					
		계	'02	'03	'04	'05	'06.7
합 계	1,000,000	106,410	14,187	24,142	29,417	25,954	12,710
수도권	487,600	47,934	8,456	7,698	15,394	11,218	5,168
광역권	312,700	21,053	4,155	6,387	4,523	4,170	1,818
지방도	199,500	37,423	1,576	10,057	9,500	10,566	5,724
강 원	29,700	5,411	-	1,884	1,045	2,226	256

자료: 국민임대주택건설기획단

- 국민임대주택 공급계획에 따라 향후 24,289호가 추가 공급될 예정으로, '06년 현재 6,826호에 대한 택지 확보가 이루어진 상태이며 '12년까지 18,117호에 대한 추가 택지 확보가 이루어질 전망이다.

<표 III-5-3> 도내 국민임대주택공급을 위해 정부나 지자체의 택지확보계획 ('06.8월말 현재, 단위 : 호, 천㎡)

전체계획 (호수/ 면적)	'06. 7.까지 실적		향후확보계획							
	'03~'06		'07~'12		2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
	계획	실적	계획	추진중						
29,700호	11,583	12,237	18,117	8,074	3,267	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970
13,679천㎡	5,534	3,366	8,148	2,880	1,560	1,317	1,317	1,317	1,317	1,317

자료: 국민임대주택건설기획단

- 2017년 기준 주거취약계층이 3만 가구이상(일반가구의 6.6% 수준으로 추정)으로 전망해 볼 때, 현재 국민임대주택 공급 예정 호수는 적절한 수준으로 판단됨.
- 따라서 연차적 공급계획에 의거 지속적인 공공임대주택재고확보를 도모하되, 최근의 미입주현상을 고려하여, 지역현황에 적합한 저밀·저층의 단지개발과 다가구 매입이나 전세임대 등 공급유형을 다양화할 필요가 있음.

6 주택공급 전망

전 망

- 2017년 까지 신규 주택공급능력은 현재 진행중이거나 계획중인 것만 56,845호임.
- 신규택지공급으로 인한 47,195호, 주택 재건축으로 인한 9,650호
- 여기에 택지개발, 노후 주택 재정비(17만호 대상) 및 도시주거환경정비사업으로 인한 추가 공급이 가능할 것으로 판단되어, 2017년까지 신규 주택소요량 65,381호 보다 많이 공급될 것으로 전망됨.
- 이에 주택재건축 보다는 주택개보수나 리모델링 촉진을 유도하고, 주변 생활환경 개선과 도시 경제 성장에 기여할 수 있는 주거환경개선이 요구됨.

□ 시군별 택지 현황 및 신규 택지개발 사업 예정 지구

- 2006년 말 기준 시군별 택지 현황은 택지개발사업지구의 공급량 5,298천㎡의 택지를 포함하여 나대지·재건축·재개발로 인한 공급택지 총 5,538천㎡를 보유하고 있음. 현재 미공급된 4,258천㎡의 택지개발이 추가로 이루어질 예정임.
- 시군별 택지현황의 특징은 도내 주요 시·군 일부지역에 집중되어 있어 인구규모가 작은 시·군에서는 체계적이고 효율적인 신규택지개발이 이루어지지 못하고 있음. 따라서 신규택지개발사업에서 소외된 해당 시군의 도시계획 등과 관련하여 중·소규모의 신규 택지개발에 따른 주택공급이 요구됨.

<표 III-6-1> 시군별 택지 현황

(단위 : 천㎡)

시군별	합계		택지개발 사업지구		도시개발사업지구						나대지·재건축 ·재개발		그밖의 택지	
	공급	미공급	공급	미공급	소계	미공급	공공	미공급	공공	미공급	공급	미공급	공급	미공급
강원도	5,538	4,258	5,298	3,365	-	614	-	614	-	-	63	98	177	181
시계	5,060	3,632	4,848	3,365	-	-	-	-	-	-	63	98	149	169
춘천시	-	1,431	-	1,189	-	-	-	-	-	-	-	98	-	144
원주시	4,609	2,177	4,439	2,177	-	-	-	-	-	-	63	-	106	-
동해시	408	-	408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
태백시	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-
속초시	18	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	25
군계	479	626	451	-	-	614	-	614	-	-	-	-	28	12
홍천군	356	12	356	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
횡성군	95	614	95	-	-	614	-	614	-	-	-	-	-	-
영월군	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	-

자료: 강원도 주택지적과 내부자료, 2006

- 2012년까지 공급예정인 택지의 총 면적은 8,581천㎡로 47,195호의 주택이 신규 택지 개발사업으로 공급될 계획임.

<표 III-6-2> 택지개발사업 예정지구

(단위 : ㎡, 백만원)

시 행	지구명	면적	건설호수	사업비	추진상황				
					예정지지정	개발계획승인	실시계획승인	공사착공	준공예정
합계(11지구)		8,581	47,195	2,246,304	-	-	-	-	-
한 국 토 지 공 사	소계	6,201	30,876	1,627,200	-	-	-	-	-
	춘천거두2	294	1,721	55,446	'00.07.06	'02.10.12	'04.11.12	'02.10.12	'08.12.31
	춘천우두	1,129	10,726	335,000	'05.12.13	-	-	-	'11.03.
	원주무실2	807	3,824	239,477	'98.05.06	'03.04.25	'06.11.15	-	'10.12.31
	원주 혁신도시	3,458	12,000	923,300	'06.10.30	-	-	-	'12.12.31
	동해해안	408	2,130	56,144	'96.12.05	'99.09.02	'06.09.02 ('04.03.13)	'04.03.13	'07.06.30
	양양물치	103	475	17,833	'04.08.02	'06.05.12	-	-	'09.06.30
대 한 주 택 공 사	소계	2,380	16,319	619,104	-	-	-	-	-
	춘천장학	226	2,200	60,200	'06.01.06	-	-	-	'10.06.30
	원주무실3	498	2,848	150,157	'98.12.30	'03.10.04	'06.12.15 ('04.12.31)	'03.10.04	'08.12.31
	원주태장2	892	5,441	235,947	'05.12.30	-	-	-	'11.12.31
	강릉율곡	708	4,950	172,800	'06.01.06	-	-	-	'10.12.31
	춘천만천	56	880	-	'04.12.11	'04.12.11	-	-	'07.12.31

자료: 강원도 주택지적과 내부자료

□ 노후화로 인한 주택 재정비 대상 전망

- 강원도내 주택 중 건축연령이 20년 이상인 주택을 노후주택으로 분류하여 2005년 기준 122,553호 규모의 주택정비가 요구되며, 향후 2017년에는 약 366,460호의 주택이 노후주택으로 분류되어 정비가 필요할 것으로 추정됨.

<표 III-6-3> 시군별 노후주택규모 추정

(단위 : 호)

시군별	2005년	2017년	시군별	2005년	2017년
강원도	122,553	366,460	-	-	-
춘천시	14,396	56,732	영월군	5,616	11,969
원주시	15,791	62,266	평창군	4,708	10,878
강릉시	18,532	56,641	정선군	6,679	11,961
동해시	7,939	25,591	철원군	4,681	11,845
태백시	5,947	14,167	화천군	2,418	5,932
속초시	5,539	23,089	양구군	2,198	5,425
삼척시	7,576	20,302	인제군	3,157	7,380
홍천군	6,158	16,035	고성군	3,745	8,572
횡성군	4,381	10,568	양양군	3,092	7,107

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2005

- 정비사업 대상물량은 2017년 기준으로 단독·다가구주택 194,345호, 아파트·연립은 172,115호로 2006년 현재 멸실주택이 8,456호인 것을 감안하여 향후 매년 약 8,500호씩의 멸실이 발생한다고 가정하면 2008년~2017년 사이의 멸실주택 약 85,000호를 제외한 28만호의 노후주택 정비가 요구됨.
- 정비사업을 추진하기 위하여 노후주택 밀집지역에 주거환경정비법상의 정비구역 지정이 필요하며 아파트와 연립주택 등 주택재건축사업 시행이 용이한 주택 17만호를 중심으로 정비구역 지정 가능성이 높음.

<표 III-6-4> 주택종류별 노후주택 주택정비 필요규모

(단위 : 호)

구분	노후주택			10년간 멸실 예정주택	정비필요 주택수
	단독·다세대	아파트·연립	계		
강원도	194,345	172,115	366,460	약 85,000	약 281,460

□ 도시주거환경개선 사업

- 도심지 주거환경불량지역의 도시경관적 정비로 도시 저소득층 주민의 주거안정 및 복지증진에 기여함이 목적이며, 주거환경이 낙후된 저소득층 밀집거주지역의 공공기반시설 정비·확충을 통한 계획적인 정비로 주민 주거생활 수준 향상 및 지역경제 활성화 기대됨.
- 사업기간은 2001~2015년이며 총 3단계로 사업량은 70개 지구, 총 사업비 291,446백만원임. '01~'05년도의 1단계 21지구의 주거환경개선사업은 완료 되었으며, 2단계 사업이 2007년 현재 도내 9개 시군 26개 지구에서 진행됨. 수해상습지 4개 지구 외 22개지구에서 도로·상하수도·주차장 등 기반시설공사가 이루어지고 있으며 도시 및 주거환경개선사업이 단계별로 시행중임.
- 향후 2015년까지 계획인 3단계 23지구는 추가발굴계획이며 예산은 110,000백만원임.

<표 III-6-5> 단계별 도시주거환경개선사업 추진현황

(단위 :백만원)

1단계				2단계			
시군별	지구별	사업비	공정율	시군별	지구별	사업비	'07추진
총계	21지구	78,720			26지구	102,726	23,408
춘천시	효자1지구	2,784	(완료)	춘천시	효자지구	1,562	1,030
원주시	소계	17,765			교동지구	1,953	902
	명륜산동네	1,070	(완료)		효자2지구	1,667	970
	개운문화촌	2,525	(완료)	강릉시	홍제1지구	1,628	821
	학성달동네	2,292	(완료)		홍제말	2,495	822
	태장새동네	3,154	(완료)		관사촌	6,472	2,148
강릉시	명륜교동	4,780	60%	동해시	사문지구	5,015	1,841
	개운산동네	3,944	30%		송정지구	5,462	719
	부귀촌	2,162	(완료)		북상지구	8,746	1,291
동해시	소계	19,189			송정2지구	3,606	410
	대진지구	2,260	(완료)	태백시	절골지구	5,321	688
	목호지구	13,765	95%		황지지구	3,921	578
	삼화지구	3,164	(완료)		삼수2지구	1,486	220
태백시	소계	11,731			철암지구	4,370	448
	황연지구	2,995	90%	속초시	영랑지구	3,701	551
	삼수지구	6,479	(완료)		교동지구	3,983	430
	개량촌	2,257	(완료)		청호2지구	3,758	541
속초시	소계	17,170			금호2지구	1,650	261
	금호지구	4,523	(완료)	삼척시	당저지구	2,737	1,018
	청학1지구	4,505	(완료)		호산지구	2,871	753
	청학2지구	4,166	(완료)		임원1지구	3,066	
	청호지구	3,977	(완료)		임원2지구	3,332	
삼척시	소계	7,919			도계지구	7,487	2,206
	봉황지구	2,900	70%	홍천군	연봉지구	3,331	418
	정상지구	2,300	(완료)	영월군	덕포지구	5,381	1,074
	진주지구	2,719	91%	정선군	봉양지구	7,725	3,268

자료: 강원도 주택지적과 내부자료

□ 주택 재건축 사업

- 현재 진행 중인 사업 가운데 2007년 완공하여 기공급된 세대수는 ‘춘천소양로2지구’를 비롯한 4,205세대이며, ‘춘천주공1단지’ 외 5개 조합 5,136세대는 공사가 진행 중으로 2009년 완공예정임.
- 또한 ‘원주단계주공’ 외 5개 조합 4,514세대는 현재 조합설립 및 사업추진 중으로 2017년까지 완공이 가능할 것으로 예상됨. 반면 조합이 파산하거나 사업성 부족 등의 이유로 사업이 중단되어 주택공급이 불가능한 재건축조합은 3개조합의 주택수는 당초 세대수 기준 246세대임.
- 사업시행의 과정상의 어려움이 많은 재건축(재개발)의 특성상 2017년까지 완공하여 주택공급이 가능한 재건축조합 수는 전체 26개조합 중 23개조합에 해당하며 따라서 현재 추정 가능한 2017년까지의 전체 재건축(재개발) 추가 주택공급량은 9,650세대임.

<표 III-6-6> 재건축(재개발)사업 현황

(세대, 동, m²)

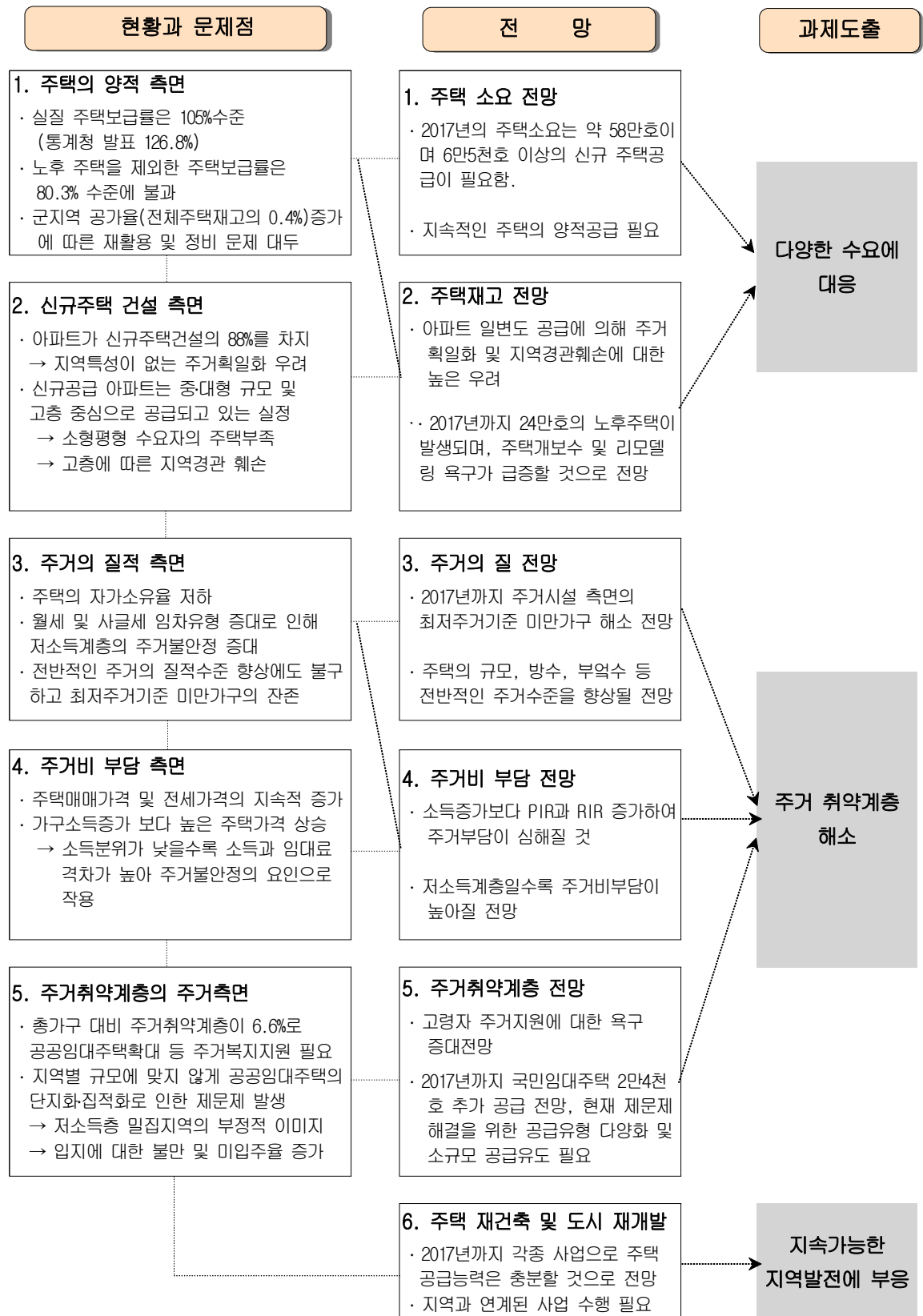
시군별	조합명	당초 세대수	재건축계획				사업추진 상황	사업기간
			동수	층수	연면적	세대수		
합계(26개 조합)		7,651	144	-	1,771,429	15,162		
춘천시	주공1단지	1,200	12	25	299,049	1,792	내장공사	'08.03
	근화주공	810	12	15	160,886	1,092	골조공사	'07.10
	요선지구	24	6	15	51,087	364	내장공사	'07.06
	시민아파트	36	1	10	7,528	73	조합파산	-
	소양로	273	15	18	230,194	1,202	시공사선정중	-
	효일	106	6	20	99,960	694	시공사선정중	-
	소양로2지구	95	-	-	-	635	사업완료	'98.11
	소양로3지구	185	-	-	-	-	교·평신청준비	-
원주시	개운1차	510	7	20	112,911	762	해산인가준비	'06.12
	개운2차	290	6	22	72,430	478	해산인가준비	'06.10
	우산	690	15	24	127,306	884	착공준비중	'10.10
	단계주공	810	-	-	-	1,176	정비구역지정	-
	삼흥	160	5	21	45,435	315	해산인가준비	'06.12
	일산	240	-	-	-	453	사업완료	'01.07
	성원	350	-	-	-	818	사업완료	'00.08
	단계4통	186	8	20	71,716	510	관리처분계획	-
	원동남산	227	17	18	158,712	932	조합설립인가	-
	원동나래	254	14	23	159,396	871	조합설립인가	-
강릉시	노암1주공	340	10	13	57,746	456	골조공사	'07.09
	대목곡강연립	43	-	-	-	-	추진중단	-
	경포국민주택	100	-	-	-	400	사업완료	-
동해시	천곡연립8	80	-	-	-	321	조합해산추진	-
속초시	주공1차	400	7	20	80,200	661	기초공사	'09.
	금호	65	3	19	36,874	251	골조공사	'09.
	중앙	168	-	-	-	999	사업성재검토	-
평창군	문화	10	-	-	-	23	사업완료	'02.06

□ 주택 공급 능력 종합

- 신규택지개발로 인한 주택공급량은 현재 2012년까지 계획물량 47,195호로 예정되었으며, 현재 진행중이거나 계획중인 주택 재건축(재개발)사업은 26개 조합이며 2017년까지 9,650세대의 주택공급이 이루어질 것으로 추정됨.
- 노후화로 인한 정비주택의 규모는 약 28만호 정도가 될 것으로 예상되며 이중에서 재건축(재개발)로 추가 주택공급 잠재력을 가진 17만호 정도를 대상으로 주택재정비 사업이 요구됨. 또한 도시주거환경정비사업이 총 70개 지구에서 진행되어 기성시가지의 정비를 통한 주택공급도 추가로 발생할 것으로 예상됨.

제3부 2. 정책과제 도출

1 정책과제 도출



정책과제 1

다양한 수요에 대응

- 지금까지 시장중심·공급자 중심 일변도로 주택이 공급되어 왔으나, 향후 주거수요 및 주거욕구의 다양화에 부합하도록 수요자 중심으로 전환된 주택정책을 추진함.
- 지속적인 주택공급과 양질의 주택재고 확보가 이루어질 수 있도록 하며, 주택공급 유형의 다양화를 유도하여 증대하는 주거욕구에 부응하도록 추진함.
- 지역의 경관과 어울릴 뿐만 아니라 지역의 특성을 담는 것을 지원하는 주택시책을 추진하여 주택 및 주거자체가 다양한 수요창출을 유도할 수 있도록 추진함.
또한 지역 환경을 고려한 신·재생에너지/생태주택의 확대 공급 및 개발지원을 추진하여 신·재생에너지 주택도입을 추진하고 관련 산업을 육성하도록 함.
- 주택수요자에게 정보제공확대와 주택관련 상담 네트워크 등 지원체제를 통해 다양한 주택수요에 부응한 폭넓은 주택정보 제공을 추진함.

추진전략 1.1 수요자 중심의 주택 공급

- 1) 주택소요를 고려한 주택공급 유지
- 2) 다양한 유형의 주택공급 유도

추진전략 1.2 주택재고의 질적 수준향상

- 1) 노후주택 개보수 및 리모델링 지원
- 2) 공동주택 관리 지원
- 3) 농촌지역 불량주택 및 빈집 정비 지원 활성화

추진전략 1.3 강원도 특성을 갖는 주거문화 육성

- 1) 지역 경관과 조화된 주환경 형성 유도
- 2) 경관 주택 확대 보급
- 3) 주거환경의 테마별 주택유형 발굴 및 보급

추진전략 1.4 환경을 고려한 주택 보급

- 1) 신·재생에너지를 활용한 주택보급
- 2) 관련 주택산업 육성 및 R&D 지원

추진전략 1.5 주택수요자에 대한 정보제공

- 1) 지역주택시장 및 관련제도에 관한 정보제공
- 2) 주택상담창구의 개설
- 3) 체계적인 지역주택정책 수립을 위한 통계/분석 자료 축적

정책과제 2

주거취약계층 해소

- 도민 누구나가 주거생활을 영위함에 있어서 안전하고 불편함이 없도록 하는 주거환경 조성 지원 추진체계를 마련하도록 함.
- 최저주거기준 미만 세대를 점진적으로 해소할 수 있도록 추진하고, 저소득층·장애인·고령자 등 주거취약계층에 대해 자립적인 주거생활을 할 수 있도록 공공임대주택 공급규모 및 공급방법의 다양화를 추진함.
- 대부분 사회적 약자로 구성된 주거취약계층에 대해서는 주거적 측면의 지원과 더불어, 사회복지적 측면의 지원이 연계될 수 있도록 추진할 필요성이 있음.
- 급격하게 진행되고 있는 고령사회에 대응하여 고령자가 안심하고 거주 가능한 주거환경에 대한 정비를 추진함. 이를 위해 민간주택에 대해서는 배리어 프리화를 위한 주택개보수에 대한 지원을 실시하고, 고령자용 공공임대주택을 공급하도록 추진함.

추진전략 2.1 주거수준 향상

- 1) 최저주거기준 미만 가구의 점진적 해소
- 2) 소득분위별 차별화된 주거복지 지원 프로그램 체계화
- 3) 소득분위별 주거복지 프로그램 방안

추진전략 2.2 공공임대주택 공급 다양화

- 1) 공공임대주택의 재고확대 및 공급계획의 검토
- 2) 공급유형의 다양화 및 소규모화 유도
- 3) 취약계층의 복지 프로그램 연계

추진전략 2.3 고령자 주거지원

- 1) 고령자를 배려한 배리어-프리화(무장애공간)의 주택 개조 유도
- 2) 주택 개조 지원 대상 및 지원 시스템 구축
- 3) 고령자용 공공임대주택 공급
- 4) 복지 프로그램과 연계체계 구축

정책과제 3

지속가능한 지역발전에 부응

- 향후 연차적으로 개설되는 도로와 철도망 및 지역의 발전방향에 부합되도록 주택과 주거환경 계획을 추진하여, 지속가능한 도시 발전은 물론 지역의 경쟁력을 높일 수 있는 요인이 되도록 함.
- 도시의 주택 재건축과 도시재개발 사업이 주변생활환경의 개선과 도시 경제 성장에 기여할 수 있도록 추진하고, 지방 농촌지역에 있어서는 주택정책과 정주시책과 연계되도록 추진함.

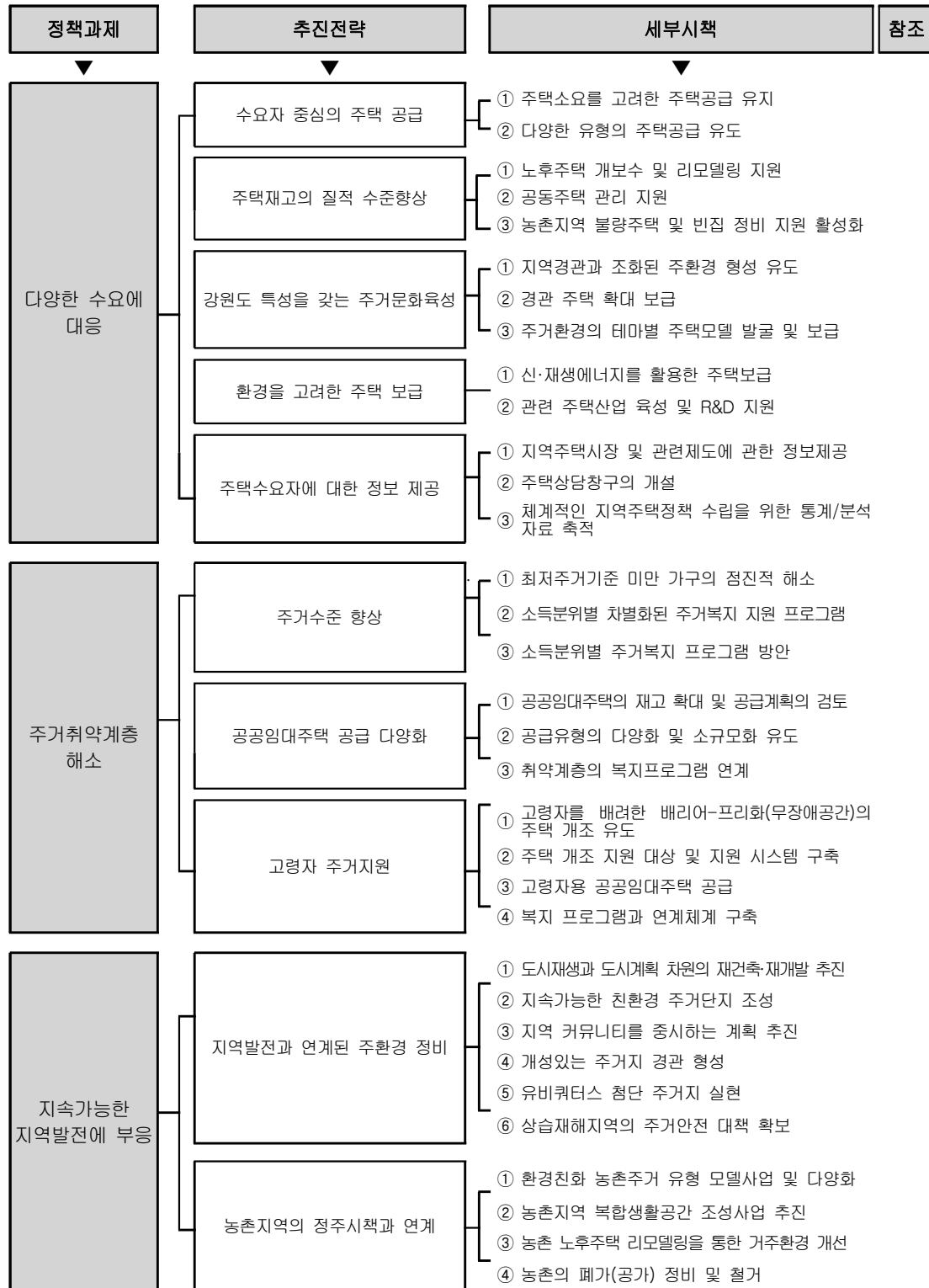
추진전략 3.1 지역발전과 연계된 주거환경 정비

- 1) 도시재생과 도시계획 차원의 재건축·재개발 추진
- 2) 지속가능한 친환경 주거단지 조성
- 3) 지역 커뮤니티를 중시하는 계획 추진
- 4) 개성있는 주거지 경관 형성
- 5) 유비쿼터스 첨단 주거지 실현
- 6) 상습재해지역의 주거안전 대책 확보

추진전략 3.2 농촌지역의 정주시책과 연계

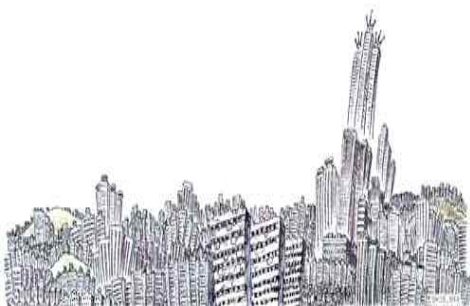
- 1) 환경친화 농촌주거 유형 모델사업 및 다양화 추진
- 2) 농촌지역 복합생활공간 조성사업 추진
- 3) 농촌 노후주택 리모델링을 통한 거주환경 개선
- 4) 농촌의 폐가(공가)정비 및 철거

□ 계획 체계



제4부

정책과제별 추진전략



1. 다양한 수요에 대응
2. 주거취약계층 해소
3. 지속가능한 도시발전에 부응

정책과제 1 다양한 수요에 대응

- 1. 수요자 중심의 주택공급**
- 2. 주택재고의 질적 수준향상**
- 3. 강원도 특성을 갖는 주거문화 육성**
- 4. 환경을 고려한 주택 보급**
- 5. 주택수요자에 대한 정보제공**

정책과제 1. 다양한 수요에 대응

추진전략 1.1 수요자 중심의 주택공급

현황과 과제

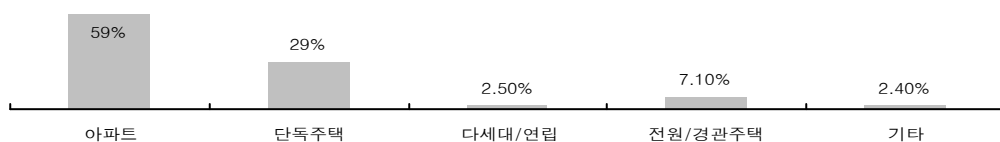
□ 주택보급률에 대한 정확한 산정 필요

- 중앙의 산정방식에 의하면 강원도의 주택보급률은 126.8%로 전국적으로도 높은 실정 이만, 1인가구 및 비혈연가구를 포함한 현재 강원도의 산정방식에 의하면 105% 수준 임.
- 따라서 도내 주거수준을 정확히 파악하고 향후 주택정책의 주요지표로 활용하기 위해, 현재 건설교통부 및 통계청에서 사용하고 있는 주택보급률과 강원도의 주택보급률 산 정방식에 대한 일원화가 필요한 실정임.

□ 수요자 중심의 주택공급 필요

- 최근 도내 신규주택의 미분양 사태가 속출하는 등 과거 공급자 중심 주택공급의 한계 점이 나타나고 있어, 정확한 주택소요 파악에 의한 주택공급이 요구됨.
- 1인 가구 증가와 고령화 진전으로 인한 소형평형에 대한 수요 증가 전망 및 다양한 주 택형태에 대한 이주희망 등 주거수요가 다양화 되고 있음에도 불구하고, 주택면적의 대형화와 아파트 중심의 주거획일화가 진전되고 있는 실정임.

【참고】 강원도 가구 및 주거실태조사('07년)결과,
「이사를 희망하는 주택유형 - 구체적 이사계획이 있는 가구 대상」



추진방향

- 중앙과 이원화된 주택보급률 산정방식을 현실적인 방법으로 일원화하고, 주택소요 전망에 의해 지속적인 주택의 양적 공급을 도모함.
- 1인가구, 고령자 가구의 증가와 소형평형에 대한 수요 확대 등 소비자 중심의 주택 시장을 유도함.

추진시책

□ 주택보급률 산정방식의 개선 추진

- 중앙정부가 현재 개선 추진·검토중인 산정방식으로 주택보급률의 일원화를 추진하되, 우선적으로는 강원도 주택보급률 산정방식을 주요지표로 활용하도록 추진함.

【주택보급률 산정개선방향】

- 현재 중앙의 주택보급률 산정방식

$$\text{주택보급률}(\%) = \text{주택수} / \text{보통가구수} \times 100$$
- 현재 강원도의 산정방식

$$\text{주택보급률}(\%) = \text{주택수} / \text{일반가구수}(\text{보통가구수} + \text{비혈연가구} + \text{1인가구}) \times 100$$
- 개선 검토중인 중앙의 주택보급률 산정방식

$$\text{주택보급률}(\%) = \text{주택수}(\text{다가구주택 집계}) / \text{일반가구수} \times 100$$

□ 주택소요를 고려한 주택공급 유지

- 강원도 주택소요 전망에 따라 2017년까지 약 6만5천호 정도의 주택 공급을 달성하도록 추진함. 1인가구 및 비혈연가구 증가를 고려하여 실질주택보급률은 현재 수준인 105% 내외를 유지하도록 추진함.
- 또한 각 지역별로 주택소요에 대한 정확한 예측과정을 거쳐 주택공급의 규모를 결정하고, 일정규모 이상의 주택공급 계획에서는 지역 내 주택수요조사를 의무화 하여 미분양·공실의 비율을 낮추도록 유도함.

□ 다양한 유형의 주택공급 유도

- 현재 도내 아파트 일변도의 주택공급 형태를 지양하고, 지역별 특성에 맞는 주택유형의 공급을 유도하여 주택유형의 다양화를 모색함. 이에 점차 다양화되고 세분화되고 있는 주거욕구에 부응하도록 추진함.
 - 1인가구, 고령자가구의 증대에 따라 소형평형 주택수요 확대
 - 중소규모의 택지개발, 도심근교의 단독주택단지 또는 타운하우스형 주택단지 개발
 - 실버타운 모델지역 추진 등 소비자 중심의 주택 시장을 유도
- 전체 주택재고 중 아파트가 차지하는 비율을 45% 미만으로 유도하여('05년 현재 42% → '17년 47%로 추정), 도내 아파트 일변도의 주택공급 형태를 지양하고 지역별 특성에 맞는 주택유형의 공급을 유도함.

추진지표

구분	2008년	2012년	2017년
실질 주택보급률	105.1%	→ 105.2%	→ 105.6%
주택재고 중 공동주택(아파트)비율	42%	→ 43%	→ 45%

추진전략 1.2 주택재고의 질적 수준 향상

현황과 과제

□ 주택 노후화 진전에 따른 주택재고의 질적 수준 도모 필요

- 도내 노후주택비율 증가(현재 전체 주택대비 23.6%)로 주택설비의 노후화로 인해 전반적인 주택성능의 수준하락이 예상됨에 따라 노후주택에 대한 재정비와 노후시설의 개보수를 통한 주택재고의 질적 수준 향상이 요구됨.

□ 노후주택에 증가에 따른 주택개보수(리모델링) 수요 증대

- 2017년까지 약 24만호의 노후 주택이 발생될 것으로 전망되어, 양질의 주택재고 확보 차원에서 주택 개보수 및 리모델링사업에 대한 수요가 늘어남과 동시에 이에 대한 지원체계 구축이 필요할 것임. 또한 주택 리모델링에 관한 정보획득과 이에 관한 상담체계 개선이나 지원의 확대가 필요할 것임.

□ 공동주택 관리체계의 중요성 급증

- 도내 주택재고 중 공동주택의 비중 증가에 따라 체계적이고 지속적인 공동주택관리를 통해 공동주택의 노후화에 대비할 필요가 있음. 이미 노후화된 공동주택의 경우 재건축·재개발을 통해 주거수준의 향상을 도모할 수 있으므로 원활한 재건축·재개발 사업승인 및 절차의 지원이 요구됨.

□ 빈집 및 불량주택 증가로 인한 농어촌 주거환경 저해

- 군지역의 공가율이 지속적으로 증가고 있을 뿐만 아니라, 불량 주택이 농어촌 주거환경의 저해 요인으로 꼽히고 있어 이에 대한 정비 및 활용방안 마련이 필요한 실정임.

추진방향

- 노후주택에 대한 주택개보수 및 리모델링 사업이 원활히 이루어질 수 있도록 지역차원에서의 지원 시스템 구축을 도모함.
- 공동주택의 체계적이고 지속적인 관리를 통해 공동주택의 내구연한을 연장하고 보다 양질의 상태로 거주가 가능하도록 추진함.
- 농촌지역의 공가 및 불량 주택 정비와 지원방안을 마련하고, 정비된 주택을 다양하게 활용할 수 있는 방안을 모색하도록 추진함.

추진시책

□ 노후주택 개보수 및 리모델링 지원

- 재고주택의 질적수준 데이터 베이스화 추진
 - 건축물관리대장 및 공동주택 관리 현황 등 행정정보의 지속적인 갱신을 통해 노후화 정도별 재고 주택에 대한 데이터 베이스를 구축함.
 - 축적된 데이터 베이스를 바탕으로 주거환경개선 및 주택개보수에 관한 정책수요를 도출하도록 함.
- 주택 개보수 및 리모델링 지원 활성화
 - 노후주택의 리모델링 활성화를 위해 인허가절차, 면적확대, 부대시설간 용도변경, 자금지원 등 제도적 지원방안을 강구
 - 현재의 주거여건을 감안한 다양한 리모델링 기법과 기술 개발
 - 주택 개보수 및 리모델링 수요증가에 대응하여 장기저리 융자 및 기금지원 방안 마련
- 주택 개보수 및 리모델링관련 상담지원체계 구축
 - 인터넷 및 시·군에 주택상담창구를 개설하여, 주택 개보수 및 리모델링을 포함한 주택관련 종합적 정보제공 및 상담지원체계 구축

□ 공동주택 관리 지원

- 도내 주택재고 중 공동주택 비율의 급증에 따라, 공동주택관리 지원 시스템을 구축하여 주택의 내구연한을 연장시키고 양질의 주택재고확보를 도모함.
- 공동주택 관리조례 제정 및 관리비 지원 추진
 - 시·군별 「공동주택관리조례」 제정을 통한 관리비 지원 추진
 - 관리지원 대상 공동주택 규모 및 지원 대상시설의 기준 마련
 - 지원대상단지의 우선순위 및 지원예산규모의 기준 마련
 - 관리 지원계획에 의거 관리비 지원예산 확보를 위한 다양한 재정확보방안 마련

□ 농촌지역 불량주택 및 빈집 정비 지원 활성화

- 지역별 빈집 및 불량 주택에 대한 정확한 실태 파악을 바탕으로 적절한 처리·조치를 취하여 양호한 주택재고의 확보 및 다양한 활용방안을 모색함.
 - 불량주택 개량 및 빈집 정비에 대한 저금리 융자 및 융자금액 상한확대 마련
 - 융자자격을 도시에 사는 자녀까지 확대하여 주택 신·개축 참여 유도
- 도시민의 농어촌 체재·정주지원으로 활용
 - 환경친화형, 고령자 편의형 등 다양한 주택모델개발과 도시민의 농어촌 체재, 정주 지원을 위한 단지형 주거모델 개발 추진
 - 사업량의 일정부분을 무주택 주민과 도시민에게 지원하여 정주 지원

추진지표

구분	2008년	2012년	2017년
노후주택비중	23.6%	→ 20%	→ 15%
군지역 공가율	0.4%	→ 0.2%	→ 0.1%

추진전략 1.3

강원도 특성을 갖는 주거문화 육성

현황과 과제

□ 지역경관을 고려한 주거환경 형성 필요

- 강원도는 전국 최초로 경관형성기본계획과 경관형성조례를 마련하여 경관형성시책을 적극적으로 전개하고 있음. 주택은 이러한 경관을 구성하는 중요한 결정적 요인으로, 지역경쟁력을 확보하는 차원에서 지역경관을 고려한 주택 및 주거환경 형성에 대한 적극적인 노력이 필요함.
- 지역경관에 대한 강원도 차원에서의 수단으로서 경관형성조례, 강원도 경관주택 건축권장요령 및 지원지침이 있음. 이러한 제도의 지속적인 활용을 도모하면서 지역특성에 맞는 주거환경 유도가 요구됨.

【강원도 경관 주택관련 주요시책】

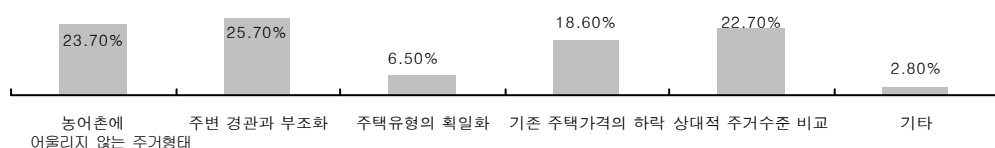
- '97년 2월 : 강원도 경관형성 기본계획 수립
- '00년 6월 : 강원도 경관형성조례 제정, 9월 시행규칙 제정
- '01년 3월 : 강원도 경관주택건축 권장요령
- '01년 2월 : 경관주택 우수사례집 발간 배포
- '02년 2월 : 자연경관을 살린 강원도형 농어촌주거환경개선사업 추진
- '04년 2월 : 강원도 경관주택건축 지원지침(주택지적과)
- '04년 10월 : 경관주택 건축 지원사업 확대 추진

□ 주거획일화에 대한 극복 노력 필요

- 도심은 물론 읍·면 지역까지 현재와 같은 아파트 중심으로의 주거획일화에서 벗어나, 지역특성에 맞는 주거문화형성을 통해 지역의 경쟁력을 높일 필요성이 있음.

【참고】 강원도 가구 및 주거실태조사('07년)결과,

「농어촌지역의 고층고밀 아파트 건립 문제점-군지역거주자 대상」



추진방향

- 경관주택인증 및 경관주택사업 지원을 지속적으로 확대하여 지역경관과 특성을 고려한 주거문화를 육성하고, 공동주택에 대해서는 주변지역과 조화롭게 건축될 수 있도록 유도함.
- 강원도의 지역특성에 맞게 주택유형을 세분화하고, 지역별 주택모델 가이드라인을 발굴하여 강원도 특성을 담은 주거문화를 육성할 수 있도록 추진함.

추진시책

□ 지역경관과 조화된 주환경 형성 유도

- '07년 8월부터 시행중인 「공동주택건설 사업계획 승인 경관사전 협의제도」를 조속한 시일 내 정착화하고, 장기적으로는 경관에 대한 사전협의 대상 주택범위 및 협의사항을 확대하여 주변경관에 어울리는 공동주택건축을 유도하도록 추진함.

【공동주택건설 사업계획승인 경관사전협의 제도】

□ 제도 도입의 필요성

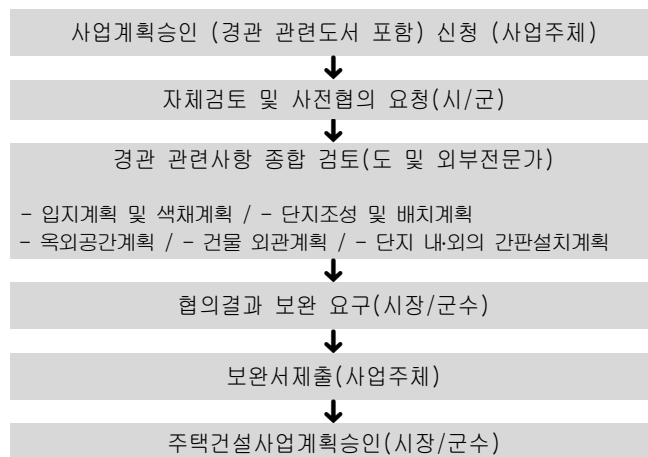
: 주택의 질과 경관향상을 위해 시·군의 주택건설사업에 대한 도 차원의 경관성 검토의 필요

□ 사전협의제도의 기본원칙

: 시장·군수는 주택건설사업계획의 승인시 경관에 관한 사항을 도와 사전협의하고, 협의된 사항을 반영하여 승인하도록 함.

□ 협의대상 : 시장·군수가 주택건설사업계획승인을 처리하는 300세대 이상 또는 10층 초과 아파트

□ 협의 절차



□ 경관 주택의 확대 보급

- '04년부터 도내에 추진되고 있는 경관주택인증(강원도 건축조례 제24조)제도에 따라 경관주택사업 지원을 추진하고 있는 바, 시범단지의 확대조성 및 지원확대를 통해 관련 사업의 확대추진을 도모함.

【참고 : 강원도 경관주택 인증 심사기준】

심사항목	심사내용	세부평가기준		배점
		기준	가중치	
① 대지안의 공지·공간 확보	계획 건폐율 평가	20% 이하	1	5
		40% 이하	0.5	
	계획 용적율 평가	100% 이하	1	5
		200% 이하	0.8	
		250% 이하	0.5	
	건축물의 높이 평가	2층 이하	1	5
		2층 초과	0.5	
	대지경계선 후퇴 (대지경계선부터 이격공간 조정처리)	1미터이상 이격	1	5
		1미터미만 이격	0.5	
② 주변경관과의 조화성	건축물의 규모에 따른 주변환경과 조화성 평가	조례상 기준면적보다 100%이상 추가조경	1	10
		조례상 기준면적보다 30~100%범위내추가 조경	0.5	
		스카이라인 적용	0.5	
③ 건축물의 형태	건축물 지붕형태의 주변경관과 조화평가	경사지붕	1	8
		평스라브(경사난간)	0.5	
		평스라브(직각난간)	0.2	
	건축물 외부형태의 주변경관과 조화평가	디자인요소 최대활용	1	7
		깨끗하고 단정함	0.5	
		압박감 · 폐쇄감	0.2	
④ 마감자재 사용	지붕마감자재 선정	자연친화적인 자재 사용(오지, 목재, 돌, 철재 등)	1	5
		아스팔트성글, 시멘트계 자재 사용	0.5	
	외부벽체 마감자재 사용	자연친화적인 자재 사용(흙제품, 목조, 돌 등)	1	5
		외벽마감 뽕칠재 사용	0.8	
⑤ 경관형성기본계획에 의한 색채가이드 라인 적용	권역별 색채 가이드라인 평가	가이드라인 적용	1	10
		가이드라인 미적용	0.5	
	면선표색계 적용 (해당란 모두 가중치 부여)	주조색 채택	0.4	5
		보조색 채택	0.3	
		강조색 채택	0.3	
⑥ 담장 등 부대시설 설치상태	담장설치 여부	미설치	1	5
		투시형 담장 설치	0.8	
		폐쇄형 담장 설치	0.5	
	담장설치 형태	수목을 활용한 울타리	1	5
		자연소재 자재 사용	0.8	
		시멘트계 제품 자재사용	0.5	
	담장높이 설치	1.2미터 미만	1	5
		1.2미터 이상	0.5	
⑦ 기타사항	경관시책에 부합 여부	경관시책 철저 이행(상)	1	10
		경관시책 철저 이행(중)	0.6	
		경관시책 철저 이행(하)	0.3	

점수산정 방법 : ○ 평가점수 = 배점 X 가중치, ○ 인증기준 : 평가점수 85점 이상 인증

□ 주거환경의 테마별 주택모델 발굴 및 보급

- 강원도의 대표적 지역 특성이라 할 수 있는 도시·농촌·내륙·해안·수변·산악지역의 6개 지역에 어울리는 주택모델을 발굴하고, 지역경관과 조화된 주택공급을 유도하여 강원도 특성을 담은 주거문화 육성을 추진함.
- 지역경관과 조화된 주택건축 유도 및 보급을 위해 다음과 같은 시책을 추진하여, 자발적 참여를 유도할 수 있는 제도적 장치를 마련하도록 추진함.
 - 경관주택 조례 제정을 통해 지역특성에 어울리는 색채, 지붕라인, 식재 수종 등 세부지침 마련
 - 공동주택 외관에 대한 건축 지침 마련
 - 경관주택 건축 유도를 위한 효과적 지원방안 모색
 - 건축주 및 건축관계자에 대한 경관주택에 대한 사례집 배포 및 홍보
- 지역별 경관주택의 기초적 모델 가이드라인²⁾을 제시해보면 다음과 같으며, 보다 구체적인 후속연구를 통해 강원도 지역특성을 반영한 지역별·유형별 모델 도출을 추진하고 확대보급을 추진하도록 함.

도시주택 주택의 소재는 형태를 다양하게 표현할 수 있는 철근콘크리트나 벽돌조적조주택 등에 높은 담장을 없애고 수목의 식재를 유도함으로써 자연과 인공의 조화를 이룬다. 또 주택의 강조가 되는 부분인 지붕이나 기둥 등에 녹색계열을 사용함으로써 강원도형 경관주택의 이미지 형성을 유도한다.

농촌주택 전통가옥의 형태를 권장하고, 기존의 촌스러운 이미지를 벗어나 토속적이고 친숙한 이미지를 조성할 수 있도록 미(美)를 고려한 기능공간으로서 마당을 부분적으로 조경공간으로 조성한다. 식재수종은 향토수종으로 하고 돌을 사용하여 대지의 경계를 뚜렷이 한다.

내륙주택 각 지역의 특색을 고려하여 문화유산이 많은 지역은 전통성을 부각시키거나, 역사적 사건과 관련이 있는 곳은 그것을 테마로 지역 경관의 모티브로 삼아 주택의 외관을 결정하도록 하고, 지붕 및 강조색의 색채를 녹색계열로 통일함으로써 강원도형 경관주택의 이미지를 형성한다.

해안주택 탁 트인 해안과 어우러진 형태로서 전망을 고려하고, 흰색과 푸른색의 강한 대비로서 시원함을 강조한다. 주택의 구조 및 형태는 경관단위별로 다양하게 표현되되 지붕 및 강조색은 청록계열로 통일시킨다.

2) 박상헌, 강원도형 경관주택의 모델도출을 위한 기초연구, 강원발전연구원, 2005년 기본연구보고서

수변주택 물빛의 다양한 변화(노을, 안개 등)가 연출되는 지역으로 다른 지역보다 주조색(벽면)의 사용이 다양하므로 부드러운 유색계열을 권장한다. 투명성과 청량감을 느낄 수 있는 넓은 창이 유용하며, 주변의 조경공간은 다양한 색을 즐길 수 있는 화목류를 식재하도록 한다.

산악주택 목재나 흙 같은 자연재료를 사용하고, 잦은 기온변화에 적응할 수 있도록 단열에 유리한 재료를 선택하도록 한다. 지붕의 색채는 녹색에서 황갈색까지 다양하게 사용하되 주변의 환경을 고려하여 산의 형세와 지붕의 모양을 조화시키도록 한다.

【 참고 : 지역별 경관주택의 기초적 모델 가이드라인】

지역별	강원도형 경관주택 모델 예시	주요내용
도시 주택		<ul style="list-style-type: none"> - 집합화, 적층화가 활발하게 형성된 지역으로 주택의 형태를 다양하게 표현할 수 있는 철근콘크리트주택 권장 - 녹색계열의 강조색을 사용하여 강원도형 경관주택의 이미지 형성
농촌 주택		<ul style="list-style-type: none"> - 인구밀도 낮고 농업활동이 활발하게 일어나는 지역으로 전통가옥의 형태를 권장 - 마당에 향토수종의 식재가 중요한 포인트
내륙 주택		<ul style="list-style-type: none"> - 다양한 주택유형이 가능하나 주변 환경과의 조화 중요 - 지붕 및 강조색의 색채는 녹색계열(5G6.5/6)로 통일
해안 주택		<ul style="list-style-type: none"> - 주택의 구조 및 형태는 다양하게 표현하되 지붕 및 강조색은 청록계열로 통일 - 색채의 대비로 청량감 살림
수변 주택		<ul style="list-style-type: none"> - 벽면의 색채를 다른지역보다 다양하게 사용 - 주변의 조경공간은 화목류로 식재할 것을 권장
산악 주택		<ul style="list-style-type: none"> - 목재나 흙 같은 자연재료의 사용 - 지붕의 색채는 녹색에서 황갈색까지 다양하게 사용하되 주변의 환경을 고려

추진전략 1.4 환경을 고려한 주택 보급

현황과 과제

□ 환경친화적 주거생활여건 조성의 요구 증대

- '07년 강원도 가구 및 주거실태조사 결과에 의하면, 농어촌 주거생활에서의 장점으로 '청정한 자연(공기, 물 등)을 바탕으로 한 주거환경', '긴밀한 이웃과의 관계' 등이 꼽히며, 이는 도시생활과의 차별성을 깨닫한 환경과 이웃과의 긴밀한 관계 등에서 찾는 것으로 나타남.
- 이에 환경오염을 줄이고 강원도 주거환경을 건강한 생활을 영위하기 바라는 현대인의 욕구에 부응하는 주생활환경 조성이 요구됨.

추진방향

- 농어촌 지역은 물론 도내 도시지역에서의 주거환경 정비 시, 강원도의 강점인 청정한 자연환경을 훼손하지 않고 조화를 이룰 수 있도록 「생태도시」를 지향하는 환경 친화적 주환경 조성을 도모함.
- 이를 위해 신·재생에너지를 활용한 주택보급을 촉진하고, 관련 주택산업의 연구개발을 통해 도내 주택산업의 육성을 도모함.

추진시책

□ 신·재생에너지를 활용한 주택보급

- 주택과 도시계획에 태양열·태양광·지열 등 에너지 기술을 적용하여 신·재생에너지를 활용한 주택보급을 통해 친환경적인 주거환경 조성을 추진함.
 - 전원·산촌지역이나, 도시지역의 신규 택지개발지역에 우선적으로 태양광 주택보급사업의 시범적용 추진 유도(산자부의 그린빌리지 사업 등)
 - 소규모 마을을 대상으로 신·재생에너지 주택시범단지 조성 추진
 - 태양광 주택, 태양열, 지열 등 다양한 신·재생에너지를 활용한 주택보급

【참고- 생태도시의 선도 모델 : 태양 도시(Solar-City) 프라이부르크】

- 건축과 도시계획에 태양에너지 기술 적용
 - 주택과 도시건축 영역에서 최대한으로 활용과 에너지 소모를 줄이면서 동시에 재생 가능한 에너지 활용의 비중을 최대한 늘리는 방법과 기술을 개발
- 태양광 건축, 태양열 다가구 절약형 주택, 리젤펠트 지역구 등



「프라이부르크 시내에 건설된 다양한 유형의 태양열 주택」

□ 관련 주택산업 육성 및 R&D 지원

- 신재생 에너지와 관련된 주택산업 육성을 도모하고, 관련기업에 대한 R&D지원을 통해 도내 지역경제 활성화와 주택산업의 발전 기반을 조성함.
 - 중앙정부의 각종 신·재생에너지 지원정책을 활용하여 주택산업과 연계 도모 : 3KW급 주택용 발전시스템 개발 및 수출산업 육성 전략 등 (산자부, '06)
 - 신재생에너지 관련 기술이 주택산업에 활용할 수 있도록 R&D 사업 추진

추진지표

구분	2008년	2012년	2017년
신재생에너지를 활용한 주택보급	시범적용	→ 시범주택단지 조성	→ 활성화

【참고 - 산업자원부의 Green Village사업】

□ Green Village사업은 태양열, 지열, 태양광발전 등 산·재생에너지를 일상생활에 활용하는 시범마을 조성사업임.

□ 그린빌리지 사업 효과

- 환경 친화적인 도시환경 조성 및 이미지 제고에 기여
- 산·재생에너지에 대한 대 시민 홍보·교육장으로 활용
- 입주 후 설비에 대한 운전 데이터 분석·평가 등 실증연구 대상 시설물로의 활용
- 산·재생에너지를 이용한 에너지 자급자족형 도모
- 에너지절감 및 온실가스 감축효과

□ 지역별 그린빌리지 지원 실적

구 분	지원연도	사업비(백만원)			지원내용	비고
		국고보조금	자부담	총사업비		
광주 조선대	2002	1,170	200	1,370	태양광 150kW	완료
	2003	550	570	1,120	태양열 60㎡	
제주 한경지역	2003	1,570	680	2,250	62세대(태양광)	완료
	2004	2,100	900	3,000	풍력1,500kW(2기)	
강원 속초	2004	420	180	600	68세대(태양열, 태양광, 지열)	완료
전북 완주	2004	300	150	450	45세대(태양열, 태양광, 지열)	완료
울산 울주	2005	800	200	1,000	41세대(태양광, 태양열)	설치확인 신청중
	2005	272	68	340	50세대(태양광, 태양열)	설치확인 완료
충남 부여	2006	272	68	340	50세대(태양광, 태양열)	
전남 순천	2005	500	125	625	97세대(태양열, 태양광, 지열)	설치확인 신청중
	2006	700	175	875	97세대(태양열, 태양광, 지열)	
경기 여주	2006	1,120	280	1,400	100세대(태양열)	추진중
충북 제천	2006	440	110	550	50세대(태양열)	설치확인 신청중
경기 평택	2007	773	496	1,269	50세대, 3개소(태양열, 태양광, 지열)	추진중
충남 서천	2007	181	121	302	50세대(태양열, 지열)	추진중
경남 거제	2007	859	552	1,411	53세대(태양열, 태양광, 지열)	추진중

□ 추진 사례



<사진> 제주 한경 태양광 그린빌리지 전경



<사진> 강원 속초 그린빌리지 전경

추진전략 1.5

주택수요자에 대한 정보 제공

현황과 과제

□ 주거관련 정보획득에 대한 수요 증대

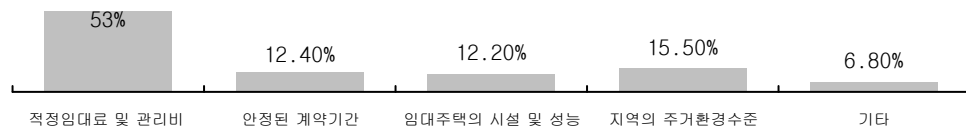
- 도내 주거실태 조사 결과(07.3), 주거이동시 가장 중요하게 고려하는 사항으로 주택가격·주택규모·주변편의시설 여부는 물론 주택의 성능·품질·수선이력 등을 꼽고 있으나, 주택시장 및 주택관련 용자·보조제도 관련 체계적인 정보제공이 미흡한 실정임.

□ 지역단위 공공임대주택 관련 정보제공 필요

- 도내 공공임대주택에 관한 재고현황이나 입주요건 등의 관련정보 획득에 어려움이 있으므로, 공공임대주택 재고의 유용한 활용을 임대주택 유형별로 다양한 자격기준에 대한 정보제공과 거주가구 속성별 데이터베이스를 구축할 필요가 있음.

【참고】

강원도 가구 및 주거실태조사('07년)결과 「전·월세 선택 시 고려되는 사항」



추진방향

- 재고주택의 주거관련 정보기반을 구축하여 기존 주택에 대한 질적 수준을 유지하고 주택정보시스템을 마련하여 활발한 주택 유통을 도모함.
- 주택개보수 및 거래 시 유의사항 등의 주거관련 내용에 대한 상담창구를 마련하고 인터넷을 이용한 부동산거래관련 정보제공이 활발하도록 유도함. 또한 지역단위로 주택관련 정보를 구체적으로 관리하고, 임대주택에 관한 정보체계를 확립하여 데이터베이스로 관리하도록 하는 방향으로 추진함.

추진시책

□ 지역주택시장 및 관련제도에 관한 정보제공

- 주택시장과 주택의 성능 및 이력과 관련된 정보가 난립하는 가운데, 도민의 이해를 돕기 위한 정보제공을 위해 도나 시·군의 주택관련실국 홈페이지 등에 주택관련 정보제공을 도모함.
 - 주택시장 동향 및 분석 정보 제공
 - 주택관련 용자·보조 제도의 정보 제공
 - 이외 부동산 거래 관련 법규 및 각종 정보 제공 등
- 또한 민간주택 정보망에서는 얻기 힘든 도내 공공임대주택에 대한 임대정보 및 임대료 등 관련정보를 종합적으로 제공하고, 이들 대상계층에게 필요한 전·월세 및 저가의 주택매물에 대한 정보제공을 추진함.
 - 공공임대주택별 임대정보의 일원화 및 온라인화 추진
 - 저가의 주택매물 및 전·월세 물건 정보 제공 등

□ 주택상담창구의 개설

- 개인의 주택 신규건축, 주택 거래, 주거환경 개선을 위한 시설 개보수 및 리모델링 등 주택과 관련된 상담을 담당하는 일원화된 창구의 개설 및 운영을 통해 수요자 중심의 주택공급을 추진함.
 - 단기적으로는 인터넷을 통한 정보제공을 중점적으로 추진하되,
 - 장기적으로는 각 시·군의 민원실에 상담창구를 개설하여 주거관련정보의 종합적 제공과 더불어 주생활과 관련된 상담을 도모함.

【참고 - 일본 주택관련상담 창구 사례】



□ 체계적인 지역주택정책 수립을 위한 통계/분석자료 축적

- 지역의 주택시책 발굴과 시책의 효과성 판단에 필요한 주택시장 분석 및 관련 통계의 지속적인 축적으로 체계적인 주택정책 수립의 기반을 마련함.
- 정기적인 「강원도 주거실태조사」를 통한 도민의 주거실태분석과 현안 발굴, 5년주기 조사를 통해 10개년 강원도 주택종합계획의 중간 점검 및 수정안에 대한 제언 제시.
- 산학연 연계를 통한 주택시장 분석과 관련 통계의 축적

추진지표

구분	2008년	2012년	2017년
주택정보제공	자료수집 및 기반구축	정보제공의 내실화	지속추진
주택상담창구	운영계획 검토	시범 운영 및 평가	전 시·군 설치 운영
강원도 주거실태조사	'07년도 조사(1차)결과 분석 및 시책발굴	2차 주거실태 조사 및 주택종합계획의 중간 점검에의 활용	3차 조사 및 제2기 강원도 주택종합계획에의 기초자료 활용

정책과제 2 주거취약계층 해소

1. 주거수준 향상
2. 공공임대주택 공급 다양화
3. 고령자 주거지원

정책과제 2. 주거취약계층 해소

추진전략 2.1 주거수준 향상

현황과 과제

□ 최저주거기준 미만 가구에 대한 주거지원 필요

- '05년 인구주택총조사 결과 도내 최저주거기준 미만가구는 약 22%이며, 현재까지 주거수준 향상 추세와 공공임대주택 공급을 감안해 볼 때 2017년까지는 상당히 해소될 전망이다. 여기에 구조·성능·환경 기준(방열, 방습, 소음, 악취 등) 등을 고려한다면 도내 최저주거기준 미만가구는 더욱 증가할 것으로 예상됨. 따라서 최저주거기준 미만 가구에 대한 양적·질적 주거수준 향상을 위한 주거안정 대책 마련이 필요함.

□ 가구 특성별 주거지원 프로그램의 차별화 필요

- 소득분위별 점유형태는 소득분위가 높아질수록 자가 주택 비중이 높게 나타나는 한편, 소득 1~2분위의 경우 주거비부담이 매우 높아질 것으로 전망될 뿐만 아니라, 소득 3~4분위의 경우 자가주택보유율이 가장 낮아 소득계층별 주거지원 프로그램의 다양화를 도모할 필요성이 있음.

추진방향

- 최저주거기준 미만가구에 대한 조기해소를 목표로 도민의 전반적인 주거수준이 향상될 수 있도록 추진함.
- 도민의 주거수준향상을 위해 소득분위별 주거복지 지원 프로그램을 차별화하여 체계적인 주거복지지원 시스템을 구축하도록 추진함.

추진시책

□ 최저주거기준 미만 가구의 점진적 해소

- 현재 전체 가구 중 22% 수준인 최저주거기준 미만 가구의 점진적 해소를 중점 추진하여 2017년에는 도내 최저주거기준 미만 가구가 점진적으로 해소될 수 있도록 추진함. 또한 구조·성능 및 환경기준측면에서의 최저주거기준 미만 가구의 점진적 해소를 위한 유도 기준을 마련하여 추진함.
 - 최저주거기준 미만가구의 데이터 베이스 구축을 통한 체계적인 지원
 - 구조·성능 및 환경 기준측면의 최저주거기준 미만 가구의 파악 및 개선 지원
- 최저주거기준 미만가구에 대해 전세자금 및 임대보증금에 대한 융자제도를 확대하여 주거안정을 도모하고, 매달 임대료 납부가 부담이 되는 세대에 대한 월세보조 지원프로그램을 구축하여 추진함.
- 이외 최저주거기준 미만가구 및 불량주택거주 가구에 대한 주거환경개선사업을 실시하여 주거수준 향상을 도모하고, 주택상태·개량방식·가구소득수준 등을 고려하여 주택의 건축 및 개량을 지원 방법과 지원규모를 설정하여 주택개량이 효과적으로 이루어지도록 추진함.

□ 소득분위별 차별화된 주거복지 지원 프로그램 체계화

- 소득분위별로 주거 특성에 맞게 차별적인 주거지원을 하여 주거수준 향상을 도모함. 소득계층 설정 및 계층별 지원방법은 중앙정부의 주거복지 로드맵을 기본바탕으로 함.
- 최저주거기준 미만 가구를 우선적으로 주거복지 지원 대상으로 하되, 앞서 주거비부담 전망에서 RIR(월소득 대비 주택임대료 비율)의 상대적 부담이 높아질 것으로 예상되는 소득 4분위 이하 가구를 직접 지원대상계층으로 추진함.

【참고 - 주거복지 로드맵('03.5)】

□ 소득계층별 차별적인 주거지원을 통해 주거복지를 달성.

계 층	특징	주요 지원 내용	
소득 1분위	임대료 지불능력 취약계층	·다가구 등 매입임대 ·소형 국민임대주택 공급 ·주거급여 지원 확대	↔
소득 2-4분위	자가 구입능력 취약계층	·국민임대주택 집중 공급 ·불량주택 정비 활성화 ·전월세자금 지원 확대	↔
소득 5-6분위	정부지원시 자가 가능계층	·중소형주택 자가 공급 ·주택구입자금 지원강화	↔
소득 7분위 이상	자력으로 자가 가능계층	·시장기능에 일임 ·모기지론 등 금융지원	↔

집값
안정
기조
유지

□ 소득분위별 주거복지 지원 프로그램 방안

- 소득분위별 주거비 부담이 가중될 것으로 전망되는 소득 4분위 이하 계층에 대한 지원을 추진하고, 소득분위별로 체계적인 지원시스템을 구축함.
 - 소득 1분위 차가가구 : 기존의 공공임대주택 중 주거비부담이 낮은 영구 및 50년 공공임대주택 입주 지원, 전세자금 및 임대보증금에 대한 융자제도를 확대하여 주거안정을 도모하고, 매달 임대료 납부가 부담이 되는 세대에 대한 월세보조 지원프로그램을 구축하여 추진함.
 - 소득 1~2분위 자가 가구 : 다가구 매입 임대 및 전세임대를 통한 주거수준향상
 - 소득 2~4분위 차가 가구 : 국민임대주택의 중점 공급을 통한 주거수준 향상, 다가구 매입 임대 및 전세임대를 통한 주거안정 지원, 전세자금 및 임대보증금에 대한 융자제도를 확대하고, 매달 임대료 납부가 부담이 되는 세대에 대한 월세보조 지원프로그램을 구축하여 추진함.
 - 소득 3~4분위 자가 가구 : 불량주택거주 가구에 대한 주거환경개선사업을 실시하여 주거수준 향상을 도모함. 주택상태 · 개량방식 · 가구소득수준 등을 고려하여 주택의 건축 및 개량을 지원 방법과 지원규모를 설정하여 효과적인 주거수준 향상을 추진함.

<소득분위별 주거복지 지원 프로그램 방안>

계 총		차가 가구	자가 가구
소득 1분위	지원방법 ➡	<ul style="list-style-type: none"> · 영구 및 50년 공공임대 입주 지원 · 전세/임대보증금 저리융자 · 주거급여 지원 확대 · 월 임대료 부문 지원 	<ul style="list-style-type: none"> · 다가구 등 매입임대 · 전세 임대
소득 2분위	지원방법 ➡	<ul style="list-style-type: none"> · 국민임대 입주 · 다가구 등 매입임대 · 전세 임대 · 전세/임대보증금 저리융자 · 월 임대료 부문 지원 	<ul style="list-style-type: none"> · 다가구 등 매입임대 · 전세 임대 · 국민임대 입주
소득 3-4분위	지원방법 ➡	<ul style="list-style-type: none"> · 국민임대 공급 · 다가구 등 매입임대 · 전세 임대 · 전세/임대보증금 저리융자 	<ul style="list-style-type: none"> · 불량 주택 개량 지원

추진지표

구분	2008년	2012년	2017년
최저주거기준 미만 가구 비율	22%	→ 18%	→ 15%
소득분위별 주거복지지원	소득분위별 주거지원 방안 구체화	→ 주거복지 프로그램 지원 지속	→ 주거복지 프로그램 지원 지속

추진전략 2.2 공공임대주택 공급 다양화

현황과 과제

□ 공공임대주택 공급 유형의 다양화 필요

- 공공임대주택의 경우 아파트 단일유형의 공급으로 인해 주거유형의 획일화 현상이 나타나고 있는 반면, 수요계층은 다변화 하고 있어 유동적인 대처가 요구됨. 다시 말해, 노인가구의 급증과 농산어촌 지역 내 공공임대주택 수요 증가에 따라 다양한 유형과 규모의 공공임대주택 공급이 이루어져야 할 것임.

□ 민간·공공임대주택에 대한 다양한 수요특성 반영

- 기존의 민간·공공임대주택의 질적 수준 향상을 위한 지속적인 노력이 필요하며, 공공임대주택의 경우 충분한 재고 확보는 물론 중형평형 규모의 민간임대주택 공급에 대한 수요도 높아짐에 따라 다양한 주택규모와 설비를 갖춘 임대주택의 공급을 위한 대책마련이 시급함.

□ 공공임대주택에 대한 다양한 수요욕구 반영

- 기존의 공공임대주택에 대해 좁은 주택면적에 비하여 임대료가 비싸다고 생각하는 경우가 많고, 복지시설 부족 및 슬럼화 등의 공공임대주택이 가지고 있는 부정적인 이미지가 문제점으로 지적됨.
- 따라서 공공임대주택에 대한 주택시설의 개선은 물론 일반적인 주택가로의 이미지 제고가 요구됨. 또한 가족구성의 유형에 따라 같은 단지내에서라도 주택규모를 다양하게 구성하고 노인가구, 장애인 가구를 대상으로 한 맞춤형 주택구조 공급 등 다양한 수요자의 주거만족도를 높이기 위한 노력이 요구됨.

추진방향

- 중앙정부의 국민임대주택 건설계획에 의거 지속적인 공급을 추진하여 공공임대주택 재고 확보를 꾀하되, 지역별 수요특성에 의거 공급형태의 다양화를 도모하도록 추진함.
- 공공임대주택 공급 시 현재와 같이 평균 500세대 규모의 대규모 단지화 건설을 지양하고, 수요조사를 통한 100세대 이하의 소규모 단지화를 추진하도록 함.
- 공공임대주택 공급으로 주거안정을 지원하되, 사회복지프로그램과 연계하여 종합적인 주거복지 지원 시스템이 구축될 수 있도록 추진함.

추진시책

□ 공공임대주택의 재고 확대 및 공급계획의 검토

- 중앙정부의 국민임대주택 100만호 계획에 의거 2012년까지 29,700호의 국민임대주택의 택지 확보를 통해, 2017년까지 점진적으로 공급하여 주택 재고 중 공공임대주택이 차지하는 비율이 10%이상이 되도록 추진함.
- 2017년 기준 주거취약계층이 3만가구 이상(일반가구의 6.6% 수준으로 추정)로 전망되므로, 연차적 공급계획에 의거 지속적인 공공임대주택 재고확보를 도모함.
- 단 '05년 인구주택총조사 및 '06년 주거실태 및 수요조사 결과를 바탕으로, 강원도에 필요한 공공임대주택 공급계획의 조정에 대한 면밀한 검토를 실시함.
이 결과에 따라 도내에 필요한 공공임대주택 공급계획 조정이 필요할 경우 중앙정부에 건의 하여 도내 실정에 맞는 공공임대주택 공급규모로 유도하도록 함.

□ 공급유형의 다양화 및 소규모화 유도

- 현재와 같이 지역별 수요대비 과잉공급이나 입지문제로 인한 높은 미입주를 문제를 방지하기 위해, 지역별 수요조사를 통해 공급공공임대주택의 직접공급외에 다가구 매입임대·주거급여지원·전월세 자금 융자 지원 등의 다양한 공급방법을 유도하도록 함.

- 현재와 같은 확실적인 공동주택 유형의 공공임대주택 건설을 지양하고, 가구속성별 특성을 반영한 다양한 규모의 주거면적공급과 주택 디자인의 다양화·단지의 소규모화를 추진함.
 - 저소득 독거노인의 증가에 따라 소형 국민임대주택 공급 유도 필요
 - 가구원 구성에 따라 공공임대주택에 거주함에도 최저주거기준에 미만할 수 있으므로 일정비율 이상에 대해서는 전용면적 확대 공급 유도 필요
 - 지역의 입지 및 입주수요에 맞게 단지의 소규모화 추진
 - 지역특성에 맞는 공공임대주택 디자인 접목 시 건축비의 일부 지원 등 추진

□ 취약계층의 복지프로그램 연계

- 공공임대주택 거주자 중 저소득 독거노인·장애인가구·한부모가정 등 복지서비스 지원 대상계층에 대해서는, 주거복지와 더불어 복지프로그램과의 연계를 통해 삶의 질을 향상할 수 있도록 추진함.
 - 현재 영구임대주택 및 50년 공공임대주택의 경우, 종합사회복지관이 동일 단지내 설치되어 무료급식 및 다양한 교육 및 자활 프로그램 실시 등 복지서비스를 지원하고 있음. 여기에 NGO단체 및 자원봉사단체와의 연계를 통해 복지프로그램의 선택의 폭을 넓힐 수 있도록 유도함.
- 이를 위해 공공임대주택 관리사무소에 사회복지사의 비상근 근무를 시범운영하여, 단지내 사회복지서비스 대상계층의 집중 관리 및 복지서비스의 원활한 연계를 도모하도록 추진함. 시범운영 결과에 따라 공공임대주택 관리사무소에 사회복지사의 상근 배치를 유도하여 취약계층의 복지프로그램과의 연계를 도모함.

추진지표

구분	2008년	2012년	2017년
공공임대주택 재고 확대	2.3%	5%	10%
공공임대주택의 다양화·소규모화 추진	수요조사 및 기준 검토	다양화·소규모화 추진	다양화·소규모화 추진
취약계층의 복지프로그램과 연계	현황 파악 및 수요 검토	공공임대주택관리사무소에 사회복지사 시범배치	공공임대주택 관리사무소에 사회복지사의 의무 배치유도

【참고 - 일본 北海道 岩見沢市 日の出南団地 / 공영주택 디자인의 다양화 및 소규모화 사례】

□ 단지 개요

- 北海道(북해도) 岩見沢市(이와미자와시) 日の出南団地 재건축 사업
 - 2005년도 Hope상 수상(부지면적 : 17,162㎡, 총 5동 90호 정비)
 - 日の出南団地는 岩見沢市 HOPE계획중에서 도시형공동주택 모델로 넓은 면적에 저층주택을 배치하여 주변 주민도 이용 가능한 공원, 오픈스페이스, 공동 이용시설 등 지역에 열린 공간임과 동시에 자연과 어우러진 녹지가 풍부하도록 주변환경을 정비한 사례임.

□ 주거단지 특성

- 주택 디자인에 지방성이 드러나는 대표적인 사례로, 겨울철에 적설량이 많은 북해도 지역의 특성을 담아 주택이 디자인됨. 주출입구와 대로변까지 눈이 많이 와도 이동이 편리하도록 지붕을 설치하는 등 이러한 디자인은 북해도 지역의 공영주택의 대표적 모델로 활용이 되고 있음.
- 주변지역과의 담장 등 경계를 두지 않아 공영주택임에도 불구하고, 자연스럽게 일반 주거단지와 혼합된 형태를 보임.
- 단지 중앙에 놀이터 및 공원 등 오픈스페이스를 두어 열린 공간으로 활용 되도록 유도함. 게다가 단지 중앙의 공원을 통과하여야만 버스 정류장 및 전철역으로 이동하기 편한 동선을 만들어 줌으로서 공원의 활용도를 높이고 주변 단지와의 주거 친밀성을 높이고 있음.
- 단지 내 고령자 및 일반 거주자들이 스스로 소규모 농작물 및 화단을 가꿀 수 있도록 부지를 조성하여, 고령자에게는 소일거리를 제공하고 거주자로 하여금 단지 환경 조성에 스스로 참여할 수 있도록 유도함.
- 단지 내부는 3층 이하의 저층으로 이루어져 있으며, 1층의 중앙 공간은 거주자의 회의 및 커뮤니티공간으로 조성되어 있고 각 층별로 담소를 즐길 수 있는 공간 제공으로 단지 내 커뮤니티 활성화를 위한 노력을 꾀하고 있음.

□ 시사점

• 지역특성을 반영한 주거단지 디자인

- 본 계획 단지의 재정비 시, 지역의 특성상 겨울철에 눈이 많이 오게 되면 거주자의 이동이 불편한 점을 반영하여 건물 외벽을 따라 지붕이 있는 산책로를 설치하게 됨. 이결과 지역특성을 반영한 Hope 계획상 수상을 하게 되었으며, 이 후 북해도 지역의 공영주택 재정비 시 기본모델로 활용되어 이와 유사한 산책로를 갖는 공영주택이 북해도 지역내에 다수 존재함.
- 도내의 경우 지역특성을 고려한다기 보다는, 읍면지역까지 아파트 중심의 획일화된 주거형태가 공급되고 있는 실정으로, 공공주택에서부터 지역의 특성을 갖는 주택유형 공급에 대한 고려가 필요할 것임. 현재 경관주택에 대한 인센티브 제공 등 지역의 경관을 반영한 주택건설에 대한 지원을 하고 있지만, 도심내 공급되는 공공주택에서 부터 지역성을 살릴 수 있는 가이드라인의 제시에 대한 논의가 필요할 것임.

• 단지내 공간을 지역의 오픈스페이스로 활용하고 저층·저밀의 공공임대주택단지 조성

- 최근에 공급된 도내 공공임대주택의 경우 거주자들이 입지에 대한 불편함을 갖거나, 입지적 불편함으로 인해 심지어 미입주율이 높게 나타나는 문제가 나타남. 또한 공공임대주택이 주변 일반주거지역과의 갈등으로 인한 다양한 사회적 문제를 제시하고 있는 실정임.
- 그러나 본 단지의 경우 주변지역과의 자연스런 이동 동선의 연결과 단지내 공원 등 오픈스페이스를 확보하여 지역주민이 같이 활용할 수 있도록 하여 주변 지역과의 커뮤니티 활성화를 이루고 있음. 향후 도내의 노후화된 공공임대주택의 재정비시 이러한 부문을 고려하여 공공임대주택이 지역의 정주를 촉진시키는 요인으로 작용할 수 있도록 추진할 필요성이 있음.



<사진1> 주출입구와 대로변까지 눈이나 비가 와도 거주자들의 이동이 편리하도록 설비된 외벽지붕. 북해도 지역 공영주택디자인의 대표적 모델이 됨.



<사진2,3> 단지 중앙에 놀이터와 공원 등 오픈스페이스를 두어 지역주민의 휴게장소로 제공
담장이 없고 전철역과 버스정류장으로 가는 동선에 공원을 배치해 주변주거지역과의 높은 친밀도 확보



<사진4,5> 단지 내 고령자와 일반 거주자들이 스스로 소규모 농작물 및 화단을 가꿀 수 있도록 부지 조성,
고령자에게는 소일거리를 제공하고 거주자로 하여금 단지 환경 조성에 스스로 참여할 수 있도록 유도함.



<사진6,7> 단지 내부는 3층 이하의 저층이며 1층의 중앙공간은 거주자의 회의 및 커뮤니티 공간으로 조성.
각 층별로 담소를 즐길 수 있는 공간 제공으로 단지 내 커뮤니티 활성화를 위해 노력.

추진전략 2.3 고령자 주거지원

현황과 과제

□ 고령자를 배려한 주거설비 및 주택구조 개조 지원 모색

- 노후생활에 적합하도록 정부가 주택을 개조해 주는 서비스를 이용한다면 대부분 정부의 전액보조 또는 일부 보조를 희망하는 것으로 조사됨. 즉, 정부의 지원여부가 고령자를 위한 배리어-프리화 주택공급의 활성화에 영향을 미칠 것으로 예상됨에 따라 고령자의 주거지원을 위해 주거설비 및 주택구조에 대한 개보수 지원방안 모색이 요구됨.

□ 고령자를 배려한 주거환경 조성노력 요구

- 노후에는 건강에 대한 염려 때문에 의료시설과 접근성 등의 요건을 중요시 하며, 경제적 부담이 적은 노후생활을 원하는 것으로 조사됨. 그러므로 의료시설 및 각종 편의시설의 배치와 자연친화적 실버주거단지 조성이 요구되며, 지역별로 고령자를 배려한 주거환경조성이 필요함.

□ 고령자를 대상으로 한 다양한 노후주거시설의 공급

- 노후에 건강상태와 배우자의 유무, 자녀와의 동거 등의 변화가 발생할 경우, 원하는 거주형태로는 ‘계속 현재 주택에서 거주’, ‘현재 주택을 개보수 하여 계속 거주’, ‘무료양로시설 입주’, ‘고령자 전용 국민임대주택에 입주’ 등 비교적 경제적 부담이 적은 주택으로의 이전을 희망하였으며, 전원주택과 유료실버타운의 입주 의향 등도 다양하게 나타남. 따라서 다양한 고령자의 수요에 맞춘 노후주거시설의 발굴과 공급확대가 요구됨.

추진방향

- 주택정책에서 소외되어 온 고령자와 장애인 계층을 대상으로 한 주거지원을 확대하여 공공임대주택 일부를 고령자 및 장애인가구 전용 임대주택으로 공급 추진.
- 기존의 주택에 대해서 배리어-프리 주택으로의 개조를 장려하고 주택개조 자금을 지원하는 정책을 제시함.

추진시책

□ 고령자를 배려한 배리어-프리화(무장애공간)의 주택 개조 유도

- 고령자 및 장애인이 주택내에서 생활하는데 어려움을 겪지 않도록 배리어-프리화(무장애 공간)주택으로의 개조를 할 수 있도록 유도함.
- 배리어 프리화 유도 기준은 단기적으로는 건설교통부가 개발·보급한 「노인가구 주택개조 매뉴얼('07.8월)」을 기본으로 활용함.
- 중기적으로는 도내 고령자의 주택 개조 욕구조사를 통해 이를 반영한 강원도 고령자 가구 주택개조 기준을 마련하도록 함.

【참고- 공간별 주택개조 포인트 / 건설교통부, 노인가구 주택개조 매뉴얼】

공간	<개조 포인트> 주요사항
현관	<ul style="list-style-type: none"> ▪현관 내부와 외부를 연결하는 부분의 단차를 제거한다. 제거하지 못하는 경우 경사로나 경사판, 발판을 이용한다. ▪경사로의 유효 폭은 1200mm 이상, 기울기는 1/12 이하로 하고, 경사로의 시작과 끝, 꺾인 부분은 1500mm×1500mm 이상의 공간을 확보한다. ▪편하게 신발을 신고 벗을 수 있도록 벽 부착용 의자를 설치한다.
침실	<ul style="list-style-type: none"> ▪침실은 거실과 가까이 욕실(화장실)과 같은 층에 배치한다. ▪침대 부근에는 비상연락 장치와 일어서는데 편리하도록 안전손잡이를 설치한다. ▪가구는 가능하면 입식으로 교체한다.
거실	<ul style="list-style-type: none"> ▪휠체어 회전이 가능하도록 가구 배치 이후에 1500mm×1500mm의 공간을 확보한다. ▪거실 바닥은 미끄럽지 않고 맨발에도 따뜻한 감촉의 재료로 마감한다. ▪거실에는 외부인의 방문을 인지하고 응대하기 위한 인터폰을 설치한다.
욕실 및 화장실	<ul style="list-style-type: none"> ▪양변기의 한쪽 벽에는 L자형 안전손잡이를, 반대쪽에는 접이식 수평 안전손잡이를 설치한다. L자형 안전손잡이의 수평 부분은 바닥으로부터 700mm 높이에 두고, 길이는 750mm로 하며, 수직 부분의 길이는 800mm로 한다. ▪안전손잡이가 있는 벽으로부터 양변기 중심까지 450mm 이상 확보한다. ▪바닥은 젖어도 미끄럽지 않고, 위생도기와 대비되는 색으로 마감한다. ▪세면대 상단은 바닥으로부터 750~850mm 높이에, 하단은 650mm 이상 되는 높이에 설치하고, 세면대 하부에 여유 공간을 확보한다.
부엌 및 식당	<ul style="list-style-type: none"> ▪가열대나 조리대 주변의 벽은 안전을 위해 내열성이 있거나 방염 처리한 재료로 마감한다. 또한 오염이 쉽게 제거되는 재료로 마감한다. ▪사용하기 편리한 위치에 충분한 수납공간을 확보한다. 활용빈도가 높은 물품은 바닥으로부터 600~1200mm 높이에 수납되도록 한다. ▪작업대 하부에 무릎이 들어갈 수 있는 공간을 확보한다. 이때 휠체어가 드나들 수 있도록 작업대 하부는 높이 650mm까지 비워둔다.
발코니 및 다용도실	<ul style="list-style-type: none"> ▪주택이 소규모인 경우 발코니를 실내공간화 한다. ▪발코니 바닥면의 유효 폭은 1500mm이상, 통로 폭은 600mm를 확보한다. ▪발코니 난간의 높이는 800~1100mm 사이로 한다.

□ 주택 개조 지원 대상 및 지원 시스템 구축

- 노인수발보험제도와 연계하여 중증수발대상 고령자 및 장애인 가구에 대해서, 우선적으로 주택 개조를 할 수 있도록 재정적 지원을 추진함. 자치단체의 재정 지원과 본인부담 비율에 대해서는 수요조사 및 도의 재정능력을 감안하여 세부계획을 수립하여 추진하도록 함.
- 일반 고령자·장애인 대상으로 주택개조자금에 대한 저리 융자서비스를 실시하도록 하여, 노인·장애인의 주택 개보수시 비용에 대한 부담을 경감시키도록 추진함.

【참고- 일본 요코하마시 주택개조 지원 대상 및 지원비용】

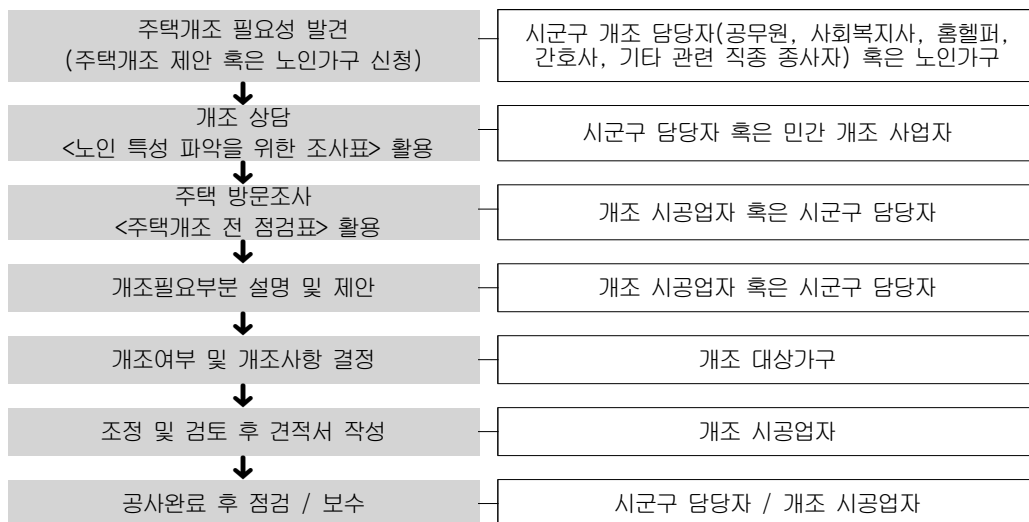
□ 주택개조 지원 한도액 ; 1,500,000엔(약 150만원)

□ 대상 공사 : 기존 주택에서 주택내부 및 부지부분에 장애자·고령자에게 적절하도록 개조하는 공사

□ 본인부담액

전년도 소득	본인부담액
0~42,000엔	(총비용 혹은 지원 한도액 중 적은 금액)
42,001엔~156,000엔	$[(\text{총비용 혹은 지원 한도액 중 적은 금액}) - (\text{일상생활용구급부기준액}) \times 1/4]$
156,001엔~397,000엔	$[(\text{총비용 혹은 지원 한도액 중 적은 금액}) - (\text{일상생활용구급부기준액}) \times 1/2]$

- 주택개조 지원 및 유도에 관한 활용은 다음과 같은 시스템으로 추진하며, 주택구조 및 주거설비의 개보수 시 상담부터 시공까지의 전 과정을 원스톱 서비스를 통해 노인·장애인이 보다 쉽게 주택개보수를 할 수 있도록 추진함.



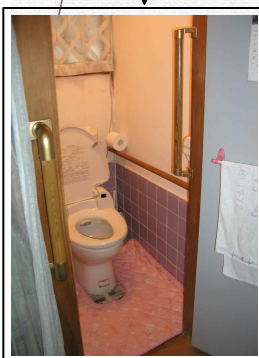
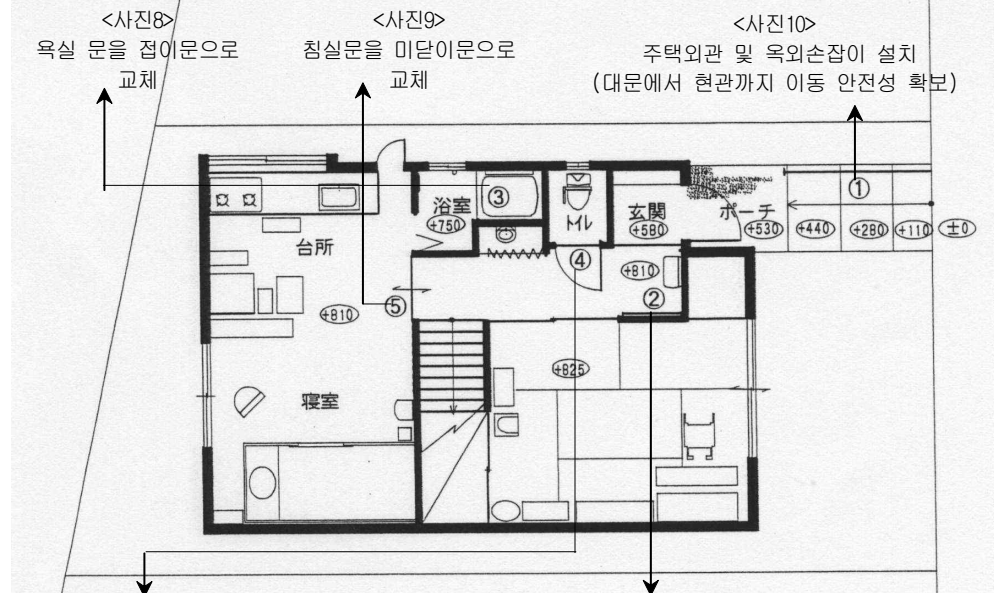
【참고 - 일본 고령자 주택개보수 사례】



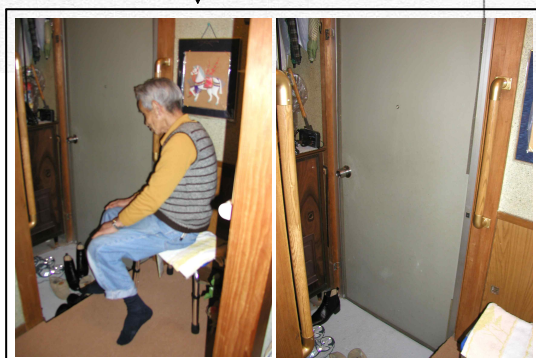
<사진8>
욕실 문을 접이문으로
교체

<사진9>
침실문을 미닫이문으로
교체

<사진10>
주택외관 및 옥외손잡이 설치
(대문에서 현관까지 이동 안전성 확보)



<사진11>
화장실 변기 교체 및 손잡이 부착



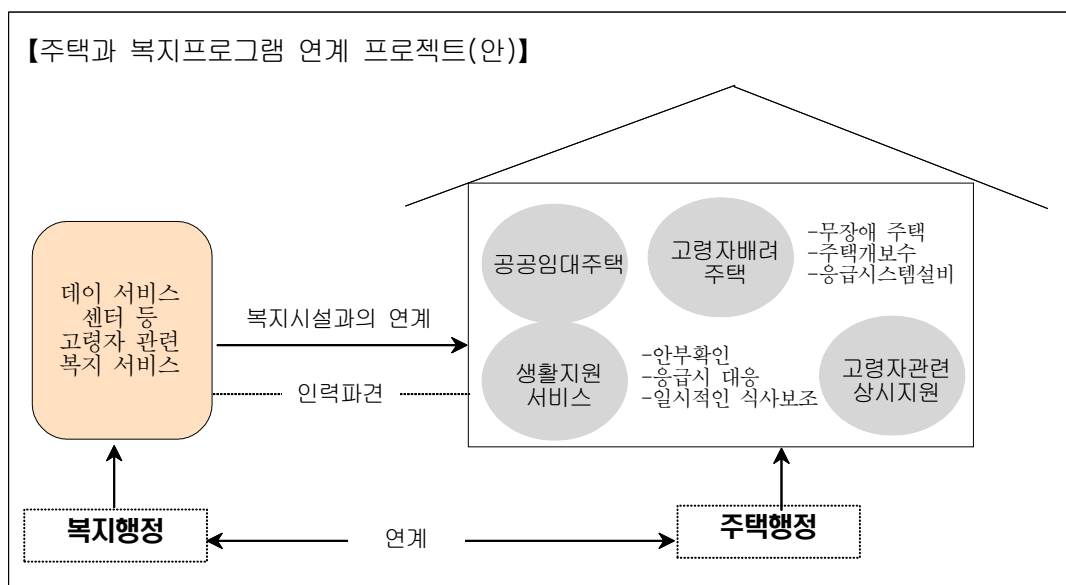
<사진12>
현관에 손잡이 부착

□ 고령자용 공공임대주택 공급

- 단기적으로는 기존 공공임대주택 일부를 고령자 전용 임대주택으로 개조하여 공급하고, 기존 고령자가 거주하고 있는 세대에 대해서는 개조지원 우선순위를 설정하여 점진적인 배리어-프리화를 추진하도록 함.
- 도내 공공임대주택 거주가구를 대상으로 실시한 설문조사 결과, 가구주의 평균연령은 53.3세이며 영구임대주택 가구주의 평균연령은 64.8세로 고령자 거주율이 높게 나타남에도 불구하고, 배리어 프리화가 추진된 공공임대주택은 전무함.
- 신규 공급될 국민임대주택의 저층을 중심으로 고령자용 주거설비를 갖춘 주택의 일정 비율의 공급을 유도하도록 추진함.

□ 복지 프로그램과 연계체계 구축

- 고령자 가구에게 적절한 주거복지 서비스를 지원하면서, 지역 커뮤니티에서 생활해 나가는데 외롭지 않게 복지·보건·의료서비스 등과 연계체계 구축을 추진함.
- 또한 중증고령자의 생활특성을 배려한 그룹홈, 데이 서비스 기능이 추가된 임대주택, 실버타운 등 고령자 가구의 다양한 주거생활에 대한 정보제공과 주거형태 보급개발을 추진하도록 함.



추진지표

구분	2008년	2012년	2017년
고령자 및 장애인 주택 배리어-프리화 지원	배리어-프리화 유도기준 마련	→ 우선지원대상계층 중점 지원	→ 일반 계층 용자 및 지원시스템 구축
고령자용 공공임대주택 공급	기존 공공임대주택 배리어-프리화를 위한 기반구축(수요조사, 중점대상 선정)	→ -기존 공공임대주택 중 고령화비율을 고려하여 개조추진 -신규국민임대주택 중 일정비율 이상 고령자용 주택공급	→ 지속

【참고 - 일본 札幌市 南幌町 고령자용 공영주택 사례】

□ 단지 개요

- 札幌市(삿포로시) 南幌町(남포로정)에 위치한 道営住宅으로서, 2004년도에 공영주택단지를 재정비 하면서 일반용 40호, 고령자용 20호를 공급함.
- 고령자용 임대주택의 경우 「장수사회대응 주택설비지침」에 의거 다음과 같은 설비를 완비하여 공급됨.
 - 1) 주침실의 경우 수발의 편의성을 고려하여 10㎡이상을 확보,
 - 2) 탈의 및 세면실에 벤치의 설치가 가능하도록 공간 확보,
 - 3) 현관앞에 휠체어와 들것(stretcher)이 회전 가능한 공간 확보,
 - 4) 화장실에 손잡이 2개소 부착,
 - 5) 응급시 피난동선으로서 주침실에서 발코니까지 통로 설치,
 - 6) 주침실에서 물을 사용할 수 있는 곳까지의 동선 확보 등
- 본 단지의 경우 일반적인 고령자 주택인 유료노인홈이나 노인양호시설이 아닌, 일반적인 공공임대주택으로 단지 재정비 시 주택의 일부를 고령자 전용으로 주거설비를 완비하여 고령자에게 임대한 것임.



<사진13> 지역 중심부에 위치한 고령자 임대주택 전경. 주변에 풍부한 녹지와 공원을 배치하고, 교통이 편리한 곳에 입지. 일반 임대주택 및 주변주거지와 혼합하여 배치하여 고령자들이 소외를 느끼지 않도록 배려.



<사진14> 단지와 단지 사이에 조성된 커뮤니티 정원



<사진15> 주변 일반 주거단지와 연결되는 산책로



<사진16,17> 단지 내 구릉지 및 풍부한 녹지를 조성하여 도심임에도 불구하고 전원적 풍광을 연출



<사진18,19> 고령자의 이동이 편리하도록 단지 내 손잡이 설치 및 고령자용 미닫이 현관

정책과제 3 지속가능한 지역발전에 부응

1. 지역발전과 연계된 주환경 정비
2. 농촌지역의 정주시책과 연계

정책과제 3. 지속가능한 지역발전에 부응

추진전략 3.1 지역발전과 연계된 주거환경 정비

현황과 과제

□ 재건축·재개발을 통한 지역개발 필요

- 주거시설의 노후화와 재건축·재개발에 대한 경제적 가치상승의 기대심리로 인해 재건축·재개발에 대한 욕구가 높아지고 있음. 이는 주거지역 정비의 효과뿐만 아니라 지역경제의 활성화를 도모하여 궁극적으로 지역개발의 소구점을 마련하는 것이 과제임.

□ 지역차원에서의 주거환경정비 요구

- 주거환경정비를 통해 주거단지의 개선의 효과로 도시재생과 지역차원에서의 경쟁력을 높일 수 있는 효과를 기대. 사업추진이 보다 원활한 대규모 주택단지의 주거환경 정비사업은 물론 소규모 불량주거단지에 대한 재정비에 관한 요구에 부응하는 것이 과제임.

추진방향

- 사업추진과정의 전문성 보강과 재원조달방법의 다양화를 통해 재개발·재건축사업의 합리적인 추진을 도모함.
- 중·소규모 아파트단지와 소규모 연립주택단지들이 산발적으로 집중되어 있는 지구에 생활권시설정비계획을 수립. 점진적인 주거지정비가 가능하도록 지역여건을 반영한 주거지 정비방식 다양화 추진함
- 주거복합주택의 중·소규모 주택 공급을 추진하고 도내 지역별로 특색있는 지역문화 및 생활지원 기능 확보함

추진시책

□ 도시재생과 도시계획 차원의 재건축·재개발 추진

- 도심활성화와 노후시가지 정비를 통해 도심기능을 회복하고 낙후된 생활환경을 재정비하는 차원에서 도시재생사업을 추진, 노후 주거지의 경우 소유자들의 투자의욕과 공공지원을 통해 지역을 정비해가는 자율갱신프로그램 도입과 원주민 정착, 그리고 커뮤니티 회복 등 사회통합에 중점을 두는 정책 등 통합적 접근이 필요함.
- 사업지구를 선택과 집중을 통해 선도사업을 설정하는 등 우선순위를 정하고 해당 주변지역의 기반시설 정비를 순차적으로 지원할 필요성이 있음. 도시재생사업의 추진은 도시기본계획 및 생활권단위 재정비계획과 정합성을 가지면서 단계별로 추진되어야 함.
- 도내 단독주택의 경우 노후주택비율이 특히 높은 특징에 따라 향후 단독주택재건축이 주택 재정비사업에 큰 비중을 차지하게 될 것임. 따라서 노후단독주택지역에 대한 체계적인 정비 사업이 가능하도록 노후주택지에 대한 종합정비계획 수립을 추진함.
- 불량노후주택에 대한 재건축·재개발 사업추진으로 도심재생의 기대효과를 얻을 수 있을 것으로 예상되며 지역경제의 활성화를 도모할 수 있도록 적극 추진함.

□ 지속가능한 친환경 주거단지 조성

- 단위별로 '주거환경보전계획' 수립, 주택환경상태에 따라 등급 부여, 노약자도 쉽게 이용할 수 있는 유니버설 디자인을 도입한 각종 기구, 외관 차별화를 위한 주택설계 기준 마련함.
- 기존의 획일적인 아파트 단지 조성을 탈피한 선진국형 단독주택지와 테라스하우스, 타운하우스를 시범주택단지로 개발, 쾌적한 주거환경을 조성. 새로운 수요에 대응하는 다양한 주거공간으로 개발.

- 도시특성에 따라 친환경적인 독자적인주택기준 마련. 주거지내 경제활동, 공공활동, 문화 및 여가활동 등 모든 활동을 수용할 수 있는 중심 커뮤니티 센터의 도입, 복합 용도의 혼합(mix use) 도입

□ 지역 커뮤니티를 중시하는 계획 추진

- 현재 단독주택가의 복리시설 및 지역인프라의 보급실정과 공동주택의 부대복리시설 설치 시설 간 현격한 차이를 나타내고 있음. 따라서 향후 단독주택지역내에서 주거생활을 영위하는데 있어 필요한 생활지원기능을 강화하고 주변지역과 연계하여 주거 인프라를 확보하고 지역 커뮤니티를 활성화 할 수 있도록 추진
- grid neighborhood unit : 커뮤니티의 근린시설인 학교, 공원, 쇼핑 등에 대한 주거 단위가 갖는 접근성의 형평성을 최대한 보장, 지역시설이 부재한 곳에 시민들이 쉽게 이용할 수 있는 레저시설과 커뮤니티 시설을 포함하는 커뮤니티자산으로 개발과 연계하여 환경개선, 다양한 용도를 혼합한 건물로서 직주근접의 실현, 상점, 레크리에이션과 주거의 혼합이용
- 사회계층 혼합을 고려한 커뮤니티 시설 배치계획을 함. 분양, 임대단지 및 저소득층, 중상류층 주거지 간의 자연스러운 교류를 위한 커뮤니티 시설 배치, 각 지구내 명확한 중심지구 조성 및 중심지구내 광장 조성, 공동으로 이용하는 시설을 공공성이 강한 중심가로 및 광장주변에 조성하여 계층간 공동으로 이용할 수 있도록 함

□ 개성 있는 주거지 경관 형성

- 지역적 특성을 고려한 개성 있는 주거지 경관조성을 위해 주거지 경관을 구성하는 자연적, 인공적 요소들이 도시의 미관형성 및 주거기능에 적절하게 작용하도록 구체적이고 세밀하게 계획함
- 자연지형 특성을 고려한 단지배치 및 건축형태 개발함. 경사지형을 활용한 주거동 높이계획을 통해 배후의 산과 자연스러운 스카이라인 형성하고 단지내 가로의 휴먼스케일을 고려하여 자연경관인 산의 형태와 유사한 스카이라인 형성

- 주변 맥락을 고려한 건축물 층수계획 및 지붕디자인을 고려함. 상층부는 지붕, 옥상 정원, 옥탑으로 구별하고, 중층부는 발코니와 건축색채로 구별하여 각각 디자인 가이드라인 제시, 평슬라브 지붕보다는 경사진 지붕이 스카이라인 형성에 유리, 단지 내 주동끼리, 단지와 단지의 연속적인 가로경관을 형성함으로써 보행자에게 저층부 공간을 제공하며 저층부의 디자인을 컨트롤 함

□ 유비쿼터스 첨단 주거지 실현

- 도시민들이 어떤 네트워크나 단말기에 제한받지 않고 언제 어디서나 자신의 삶을 영위하는데 필요한 정보욕구를 충족할 수 있는 도시주거를 조성함. 도시의 모든 공간과 사물들이 보다 지능적이고 도시민의 다양한 욕구에 적합하여 지속 가능할 수 있도록 생산적인 도시주거를 실현함
- 편리한 첨단 주거지 구현(U-홈 네트워크, ITS 등), 신규 주거지를 중심으로 홈 네트워크 구축, E-러닝을 통한 교육정보시스템 구축, 온라인 행정 시스템 구축 U-Traffic 시스템 구축

구분	주거서비스 모델	단지서비스 모델
제공서비스	-FTTH -홈엔(G/W, STB) -Home Viewer -원격제어 점검 -One Phone -유무선 IPcomm -영상전화	-무인형 통합 Telecop 서비스(단지관리, 주차장, 출입구 무인관제 포함) -아파트 전용 메신저 서비스 -온라인 커뮤니티 서비스 -"주거서비스 모델"포함

자료 : 최규태, KT의 정보신도시 서비스 제공전략, KT 정보화신도시사업협력단, 2004.

□ 상습재해지역의 주거안전 대책 확보

- 도시 및 주거환경정비사업을 통해 상습침수지역에 대한 재해예방시설 확충 및 주거환경 개선
- 농·산·어촌 지역 중, 상습재해지역내 주택을 대상으로 면밀한 조사와 상태에 따른 적절한 개보수를 실시하여 건축구조상 안전관리문제를 해소하고 장기적으로 재해방지 하여 주거안전을 확보하도록 함

추진전략 3.2

농촌지역의 정주시책과 연계

현황과 과제

□ 농촌지역 정주개발사업과 연계 기능이 미흡함

- 농촌 정주개발사업과 연계기능이 미흡함. 각 부처마다 추진되고 있는 각종 개발사업과 살기 좋은 지역만들기와 연계하여 농촌지역의 주거환경 개선이 필요함

□ 노후 주거설비 개보수를 통한 주거환경 개선

- 농촌 주택구조에 대한 불만사항 조사 결과, ‘난방·온수 시설 방식’과 ‘단열·외풍’, ‘방/거실 구성과 주택규모’, ‘문턱·계단’ 등의 항목에 대하여 불만이 있는 것으로 조사되어 이에 대한 정비가 요구됨. 농어촌에서는 노후단독주택의 비중이 높기 때문에 주거설비에 대한 불만도가 높은 것으로 판단됨에 따라 주거환경정비를 위한 주거설비의 개선이 필요함.

□ 농촌 지역의 주거환경개선사업 추진 요구

- 농촌지역에 요구되는 주거환경개선사업의 우선과제는 ‘불량주택개량’과 ‘공가(빈집)정리’의 순이며, ‘하천·구거 정비’와 ‘도로 확·포장’, ‘공원조성’ 등의 주거환경인프라 개선 요구도 골고루 나타남.

추진방향

- 농촌어메티니티를 보존하고 환경친화형 농촌주거단지와 다양한 주거단지 확대 조성으로 농촌지역의 도농복합생활공간과 전원 휴식공간 조성하며 살기 좋은 지역만들기와 각종 개발사업과 연계 추진
- 농촌의 노후불량주택의 개보수를 통한 주거의 질 향상 도모 및 쾌적한 주거환경 조성
- 농촌주택의 유형은 아파트를 지양하고 중·소규모 단독 또는 연립 주택 공급을 추진하고 도내 지역별로 특색있는 지역문화 및 생활지원 기능 확보

추진시책

□ 환경친화 농촌주거 유형 모델사업 및 다양화 추진

- 환경친화적인 구성요소를 적용하여 농촌 어메니티를 보존하는 환경친화형 농촌주거 모델사업은 농촌주민의 주거수준 향상은 물론 도시민에게 쾌적한 체류공간을 제공하는 사업임
- 도시민의 기호에 맞고 열린 다양한 물리적 주거공간 확대, 소프트한 측면에서의 이주지원 프로그램 실행, 전원마을조성사업, 농촌마을종합개발사업 등을 활용 주택, 생활기초 시설이 잘 구비된 다양한 유형의 주거단지를 확대 조성
- 지역특성을 반영한 근교형, 전원형 맞춤형 주거단지 조성, 여가, 레저, 건강, 의료 등을 주거와 연계한 고품격 시니어타운 조성하여 수도권 은퇴자 등 도시민을 유치하고 지역별 시설들의 네트워크화 도모

□ 농촌지역 복합생활공간 조성사업 추진

- 농어촌 복합생활공간 조성 정책은 농어촌 인구의 지속적인 감소와 고령화에 대응하고, 최근 여가·문화·건강에 대한 도시민의 관심 증가로 농어촌지역이 전원휴식공간으로 국민적 관심이 높아지는 사실에 주목하고, 농어촌을 도시민이 찾고 싶고, 가서 살고 싶은 쾌적한 정주공간으로 조성

전남 곡성군 농어촌 복합생활공간 조성사업 (예)

- 농어촌 복합생활공간 조성사업 추진을 위해 ‘복합생활공간 추진단’을 구성하여 노인휴양 도시건설, 테마 클러스터형 농촌마을조성, 복합노인복지단지조성 등을 종합 추진할 계획
- 도시인구 유입을 위한 건강장수마을 조성 : '04년말 곡성군은 노인인구가 24.5%의 초고령화 사회로 진입함에 따라 보건복지부 국가시범사업으로 농어촌복합노인복지단지를 조성하고, 도시 은퇴노인유입을 위한 전원마을조성사업을 펼칠 예정
- 우선적으로 친환경 바이오 생태건축 등 친환경적 주거단지 100가구를 조성하고, 입주하게 될 문화·예술 전문 은퇴인의 보람된 생활보장을 위해 교육인적자원부 시범사업인 적정규모학교 육성사업과 연계하여 특기적성 교육 프로그램에 자원봉사활동으로 동참해 지역사회와 조화롭게 생활해나갈 수 있도록 함
- 복지단지 내 셔틀버스를 운행하여 광주·순천·남원 등 도시권의 문화와 예술을 향유하고 인근 지역대학 석좌겸임교수로의 활동 등 도시은퇴인의 보람된 주거생활 공간을 조성해 나갈 계획임

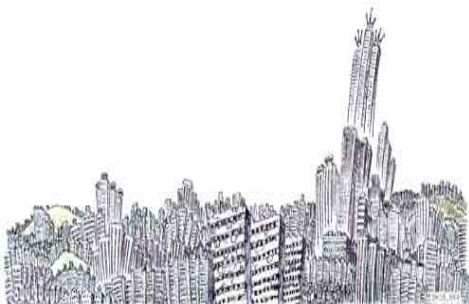
□ 농촌 노후주택 리모델링을 통한 거주환경 개선

- 농촌의 노후화된 주택내부구조 개선을 통해 주거수준 향상과 쾌적한 주거환경을 조성함
- 농촌의 노후화된 주택을 전통적이면서 현대적인 주거 생활문화를 재창출하고 아름다운 농촌경관과 조화를 이루도록 함. 부엌, 욕실, 다용도실, 보일러실 등을 현대적으로 개선하여 편리성을 도모하고 최적의 평면형태, 벽체, 단열, 채광, 통풍의 방법 및 기술을 적용하여 쾌적하고 안락한 거주환경을 조성
- 노후화되고 불량한 농촌지역의 주거환경을 도시수준에 버금가는 쾌적하고 편리한 생활공간으로 개선. 신축에 비해 비용이 저렴하고 공사기간이 짧을 뿐만 아니라 건축 폐기물 발생량이 적어 환경보호에도 기여

□ 농촌의 폐가(공가) 정비 및 철거

- 농촌 주변 환경 저해와 각종 사건사고의 온상이 될 우려가 있는 농촌지역 폐가에 대해 정비함. 농촌주거환경개선과 아름다운 강원도 만들기 일환으로 주요도로변 및 관광지 주변, 주택가 주변 빈집 등을 우선 철거대상으로 선정하고 정비하여 쾌적한 주변경관을 조성.

계획의 추진방법



1. 추진주체 및 재원확보
2. 중앙, 강원도, 시군의 역할 제고

제5부 1. 추진주체 및 재원확보

1.1. 추진주체 구성

1.2. 주택관련 재원확보

1 추진주체 구성

□ 현재의 주택행정구조와 기능

- 현재 강원도의 주택행정을 살펴보면, 광역자치단체인 강원도 건설방재국에서 전담하고 있으며, 주택지적과와 지역도시과로 나뉘어 주택행정/관리/건축/도시개발 담당부서로 기능이 세분화 되어 18개 시·군과 연계하여 운영되고 있음.
- 한편, 시군의 주택관련 행정체계는 시단위 지역에서는 건설도시국/건설환경국으로 분류 되어 주로 건설관련 국으로 지정되어 있으며, 주택분야보다는 건설/건축/도시계획 등을 중심으로 행정기능이 편재되어 있음.
- 군지역의 경우는 주로 민원봉사과에서 주택담당이, 건설도시과/건축과 등에서 주업무인 건설/건축에 보조적인 역할로 주택담당부서를 운영하는 것으로 나타남. 주로 인·허가 관련 업무와 지적공부 등 민원분야에 대한 역할만을 수행하는데 그쳐 주택분야와 주거 복지 전문가로 구성된 주택전담부서의 부재로 인한 한계점이 드러남.

□ 원활한 주택정책추진을 위한 행정체계 개선방안

1) 주택전담부서의 증·개설

- 지방분권차원에서 지방의 계획을 토대로 국가 계획을 수립하게 되고 양에서 질, 공급 위주에서 수요위주의 맞춤형 다양한 형태의 주거복지수요를 충족하기 위해서는 지방자치단체의 주택정책추진주체의 역량이 중요함.
- 특히 지역사회 중심의 정책추진을 위해서는 광역단체인 도가 전반적인 광역계획을 수립하여 기초자치단체가 네트워크하여 운영되어야 하고 전문 공무원육성과 증원을 포함한 주택전담부서의 개설이 필요함.
- 또한 건설·건축 위주로 구성된 주택행정체계를 건축주택/도시경관/재개발/도시재정비/주거복지 부분으로 세분화하여 본 주택종합계획을 추진하는 것이 바람직함.

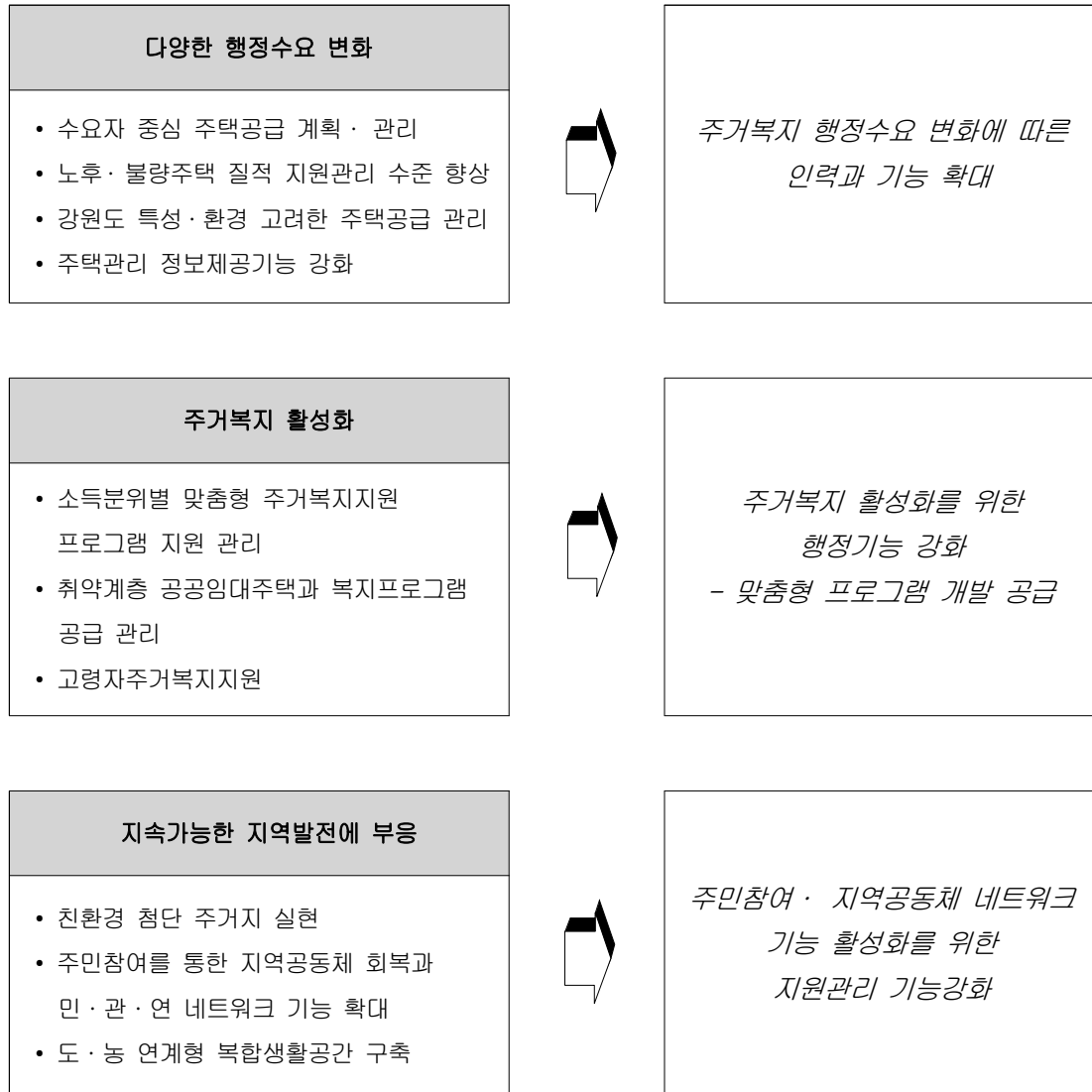
2) 분야별 계획의 효율적 추진 위한 행정조직의 확대

- 점차 수요자중심으로 주택정책의 패러다임이 변화함에 따라 앞으로 정책집행과 관리의 중요성은 더욱 중요해질 전망이다.
- 특히 국민임대주택 건설과 관리부분에 있어서 체계적인 입주대상자 관리는 물론 주거 복지 부분에 대해 기존 사회복지 업무와의 연계성을 강화하고 주거복지 업무의 원활한 수행과 프로그램개발 등을 위해서는 동·읍·면사무소의 사회복지 인력을 보강해야 함.
- 또한 주택부서에 사회복지 인력을 포함하는 방식이나, 일정규모 이상의 공동주택의 경우 관리사무소에는 주택관리사 뿐 아니라 복지업무를 담당할 사회복지사를 파견하여 주거복지를 실현하는 방법을 도입할 필요성이 있음.

3) 관리책임 부여

- 기성시가지에 대한 노후주택정비 및 재건축·재개발사업 시행 시 도시계획적 범위내에서 이루어져야 하므로 계획인력의 확보와 이해당사자간의 협상중재 역할을 할 수 있는 행정관리자의 필요성.
- 공동주택단지의 증가로 철저한 안전관리와 감독, 행정지도가 요구되며, 커뮤니티의 활성화를 도모하고 주민참여를 통한 시민사회단체, 지역단체와의 연대를 강화하기 위한 행정수요의 증가.

지역중심 주택정책 환경변화에 따른 지방정부 주택행정기능 변화



<표 V-1-1> 향후 주택정책수요 변화 방향

【참고】 현재의 강원도 주택행정체계

- 강원도의 주택담당부서는 구분되어 있으나, 각 시군에서는 건설·건축분야에서 포괄적으로 다루거나 민원봉사 측면에서 담당하고 있는 실정.

중앙·강원도·시군의 주택행정체계(현재)

구분	국(본부)	팀	계(담당)
중앙	건설교통부	주거복지본부	주택정책팀 -
			주거복지지원팀 -
			공공주택팀 -
			주거환경팀 -
		국민임대주택 건설기획단	주택기획팀 -
			택지개발팀 -
			주택건설팀 -
광역자치 단체	강원도	건설방재국	주택행정담당
			주택관리담당
			건축담당
		지역도시과	도시개발담당
기초자치 단체	춘천시	건설도시국	건축과 건축행정담당
			도시과 공동주택지원담당
	원주시	건설도시국	도시과 도시개발담당
			건설과 -
			도시과 -
		도시개발사업본부	건축과 -
	강릉시	건설환경국	도시계획과 도시행정/도시계획/도시개발/도시민원
			도시디자인과 -
			건설과 건설행정/토목/도로시설
			건축과 건축행정/공동주택/건축시설/건축민원/건축지도
	동해시	-	건축관리과 건축행정/건축관리/공동주택
	태백시	-	건축과 주택행정/주택/건축
		도시과	도시개발
	속초시	-	도시과 도시계획팀/도시개발팀/건축지도팀/주택팀
	삼척시	산업건설국	건축과 주택담당
	홍천군	-	도시건축과 주택담당
	횡성군	-	종합민원실 건축관리/주택담당
	영월군	-	도시개발과 도시계획/지역개발/행복마을/건축
	평창군	-	지역도시과 건축/주택복구
	정선군	-	건설도시과 주택담당
	철원군	-	민원봉사과 주택담당
	화천군	-	민원봉사과 건축주택담당
	양구군	-	민원봉사과 건축담당
	인제군	-	경제도시과 주택경관/건축민원/도시개발
	고성군	-	재난안전관리과 건축담당
	양양군	-	도시개발과 건축담당/도시개발담당

2 주택관련 재원확보

□ 주택관련 재원확보의 필요성

- 현재 강원도는 주택관련 재원이 미미한 실정이나 주택종합계획에서 제시하는 정책을 추진하기 위한 자금력이 요구되므로 재정부담 및 재원확보에 대한 논의가 필요함.
 - 계획상의 저소득층을 위한 정책 추진 시, 막대한 자금이 소요될 것으로 예상됨.
 - 주거환경정비사업 추진을 위한 장기적인 예산 마련 시급.
- 대표적인 재원인 국민주택기금은 과거 공공임대주택 건설과 소형분양주택 건설, 전세 자금융자, 주거환경개선사업 등에 다양하게 활용되어 왔으나, 주로 국민주택채권을 발행하여 얻은 재원에 의존하고 있어 그 활용범위가 제한적임.
 - 현재 주택지원과 관련한 재원현황은 국민주택기금 외에 택지조성사업비특별회계(택지 개발사업), 도시·주거환경정비기금(도시정비사업), 교부세·지방비(주거환경개선사업) 등이 있음.
- 양질의 주택재고의 확보와 낙후지역의 주거환경개선사업을 위해 지역 인프라 개선이 시급한 실정이나 이를 위한 재원마련이 어려워 사업이 연기되거나 미 실시 되고 있는 상황임. 또한 장·단기적으로 도내 공동주택의 재건축사업, 저소득 밀집지역의 재개발사업은 물론 노후주택증가에 따른 개보수 지원 등 상당한 주택지원자금이 요구될 것으로 전망됨.
- 따라서 국민주택기금 등의 정부의 주택재원 활용은 물론 임대주택건설 등 추진과제 시행을 위해 강원도 자체적인 재원확보가 추가로 요구됨에 따라 저소득층을 위한 임대주택건설과 노인가구의 주거비지원 등을 위해 강원도는 자체적인 주택기금을 조성하여 운영할 필요가 있음.

□ 주택기금 조성방안

- 주택지원을 위한 기금의 조성방법은 다음과 같이 제안할 수 있음.
 - 1) 기존 주택기반을 침해하는 도시개발사업 및 재정비 사업 추진시 부과되는 개발부담금의 일부를 확보하는 방안
 - 2) 공사(지방공사) 및 민간기업에 대해 도내 공급하여 얻는 분양주택의 이익금 일부를 확보하는 방안
 - 3) 강원도 자체 예산의 일부를 출연하는 방안

제5부 2. 중앙, 강원도, 시군의 역할제고

2.1. 주택정책 관련 기능

2.2. 중앙, 강원도, 시군의 역할 분담

1 주택정책 관련 기능

□ 주택관련 업무의 분류

- 주택정책의 수립과 추진을 위하여 주택관련 업무를 1) 주택의 생산·공급, 2) 주택의 구입·임대, 3) 주택의 소비·유지관리, 4) 주택의 거래·유통·양도, 5) 주택 재개발·재건축의 각 부분으로 나누어 세부내용을 분류함.

□ 주택관련 업무의 기능

- 주택정책기능은 1) 주택의 양적문제 해결을 위한 주택건설·택지개발 주체로서의 기능, 2) 주거환경과 주거의 질을 제고하고 유지하는 기능, 3) 저소득층의 주택문제 해결주체로서의 기능으로 대별됨.

주택관련 업무의 분류

구 분	내 용
주택 생산·공급	주택계획 / 택지개발계획 / 사업계획승인 / 주택금융(생산자) 공급규칙 / 설계/건설기준 / 건축허가 / 시설배치기준 택지개발 인·허가 / 공공주택건설 / 각종 부가세·부담금의 부과
주택 구입·임대	주택금융(소비자) / 분양순위 / 임대차 보호 / 재산권 보호 공공주택 임대 / 취·등록세
주택의 소비·유지관리	하자보수의무화 / 주택성능보장·보증 / 공동주택관리 / 재산세 부과
주택의 거래·유통·양도	거래규제 / 양도소득세 부과 / 증여세 부과 / 상속세 부과 투기억제대책
주택 재개발·재건축	재개발계획수립 / 재개발계획승인 / 재건축 사업승인 주거환경개선사업승인 / 주택개보수

2 중앙, 강원도, 시군의 역할 분담

□ 주택정책의 역할분담의 필요성

- 지방자치제도가 정착되어 가면서 주민의 생활과 밀접한 관계를 가지고 있는 의식주중에서 주거생활부분은 중요한 분야이지만 강원도 입장에서는 재정력이 미약하여 중앙의 존도가 높기 때문에 한계가 있지만 지방의 역할의 중요성은 증대되고 있음. 그러나 아직까지는 광역정부 및 시군에서 자체적으로 주택정책을 수립하고 추진할 수 있는 법제도적 기반과 행정적 지원 및 재정적 뒷받침이 미비한 실정임.
- 최근 주택법으로 제정되어 시·도지역의 주택종합계획 수립의 근거가 마련되어 지방자치단체의 주택정책과 관련한 기능과 역할이 중요하게 규정되어 있음.
- 본격적으로 주택정책의 지방화를 도모하기 위한 제도적 기반이 구축되어 지방자치단체에게도 주택정책에 대한 권리와 의무가 일부 이양될 것으로 예상됨. 따라서 주택정책 분야에서도 지방화가 이루어지고 있으며 중앙정부, 광역정부인 강원도, 지자체인 시군의 각각의 역할과 기능을 분담해야 할 필요성이 대두됨.
- 주택종합계획의 역할과 기능에 관련하여 공공주체는 지불능력이 낮은 계층을 위한 주택지원을 확대하고, 지역간 주거수준 격차를 해소할 필요가 있으므로 이를 위한 제도적, 재정적 장치 마련이 요구됨.
- 따라서 정책사안별로 국가의 지원 하에 지방자치단체가 일정부분 재원을 부담하거나 지방자치단체가 직접 정책을 계획하고 추진해 나가야 할 부분이 발생함.

□ 중앙정부의 역할

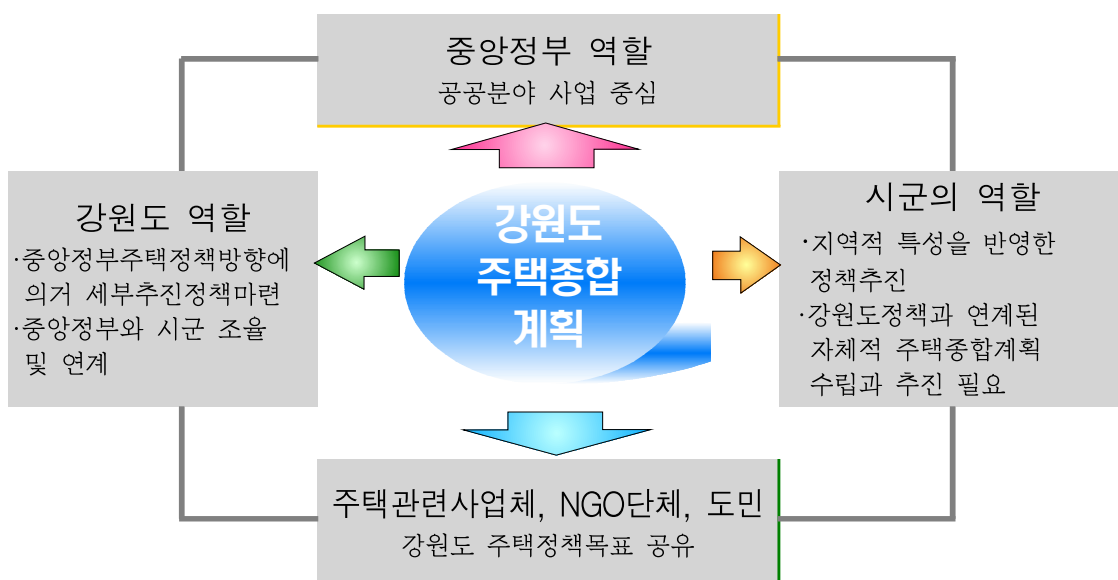
- 강원도 주택종합계획 전체내용을 강원도가 전적으로 추진하는 것은 중앙정부의 지원이나 보조가 없이는 불가능한 일이므로 중앙정부의 정책방향과 그 맥락을 같이 하는 것이 바람직 함.
- 또한 중앙정부의 행정적·재정적 지원과 협력을 도모하도록 하며 공공분야 사업의 경우 특히 중앙정부의 역할이 매우 중요함.

□ 강원도의 역할

- 강원도는 중앙정부의 주택정책기조에 따라 세부추진정책을 마련하고 시군의 세부추진 정책의 지침서 역할을 주도하고 광역적인 수요와 공급의 예측, 강원도형 다양한 주택 모델제시, 경관관리 등 광역적 계획을 중심으로 한 기능이 강화되어야 함.
- 또 민간이나 시군에서 감당하기 어려운 공공주택 사업에 관해 정책적으로 지원하거나 2개 이상 시군에 걸친 대규모 계획하는 등 중앙정부와 시군의 조율 및 연계 역할

□ 시군의 역할

- 강원도 내 시군들의 역할은 각 지역사회의 사회적·문화적·지역적 환경을 고려한 주택 정책을 수립하여 추진하는 것으로 지역적 특성을 가장 잘 반영하는 정책추진이라 할 수 있음. 특히 시지역에서는 강원도의 정책과 연계된 자체적인 주택종합계획의 수립과 추진을 고려할 필요가 있음.
- 강원도의 주택정책기조를 토대로 시군의 주택수요 공급을 조절하고 주택난 해소를 위한 양적인 관리위주에서 유지관리 등 질적인 측면에 대한 중요성이 대두되게 되면 인허가 중심에서 공공주택관리지원, 맞춤형 프로그램개발 등으로 확대될 것으로 예상됨



중앙·강원도·시군의 시책추진 역할분담

주택정책	중앙정부	강원도	시·군
1) 다양한 수요에 대응을 위한 세부 시책			
- 주택소요를 고려한 주택공급 유지		○	○
- 다양한 유형의 주택공급 유도		△	○
- 노후주택 개보수 및 리모델링 지원	○	△	○
- 공동주택 관리 지원	○	△	○
- 농촌지역 불량주택 및 빈집 정비 지원 활성화	○(농어촌주택종합계획과 연계)	○	○
- 지역경관과 조화된 주환경 형성 유도		△	○
- 경관 주택 확대 보급		○	○
- 주거환경의 테마별 주택모델 발굴 및 보급		○	○
- 신· 재생에너지를 활용한 주택보급	○(산자부사업과 연계)	○	○
- 관련 주택산업 육성 및 R&D지원		○	○
- 지역주택시장 및 관련제도에 관한 정보제공		○	○
- 주택상당창구의 개설		○	○
- 체계적인 지역주택정책 수립을 위한 통계/분석 자료 축적		○	△
2) 주거취약계층 해소를 위한 세부 시책			
- 최저주거기준 미만 가구의 점진적 해소	○	○	○
- 소득분위별 차별화된 주거복지 지원 프로그램 체계화	○	○	
- 소득분위별 주거복지 프로그램 방안	○	○	
- 공공임대주택의 재고 확대 및 공급계획의 검토	○	○	○
- 공급유형의 다양화 및 소규모화 유도		○	○
- 고령자를 배려한 배리어-프리화(무장애공간)의 주택 개조 유도	○	○	○
- 주택 개조 지원 대상 및 지원 시스템 구축	○	○	○
- 고령자용 공공임대주택 공급	○	○	○
- 복지 프로그램과 연계체계 구축	○(보건복지부와 연계)	○	○
3) 지속가능한 지역발전에 부응하기 위한 세부 시책			
- 도시재생과 도시계획 차원의 재건축·재개발 추진	△	○	○
- 지속가능한 친환경 주거단지 조성		○	○
- 지역 커뮤니티를 중시하는 계획 추진		○	○
- 개성있는 주거지 경관 형성		○	○
- 유비쿼터스 첨단 주거지 실현		○	○
- 상습재해지역의 주거안전 대책 확보	○	○	○
- 환경친화 농촌주거 유형 모델사업 및 다양화 추진	○	○	○
- 농촌지역 복합생활공간 조성사업 추진		○	○
- 농촌 노후주택 리모델링을 통한 거주환경 개선		○	○
- 농촌의 폐가(공가)정비 및 철거		○	○

주 ○ : 직접지원, △ : 간접지원

강원도주택종합계획 2008-2017

발행인 : 강원도지사

발행일 : 2007년 10월 2일

발행처 : 강 원 도

(200-700) 강원도 춘천시 중앙로1 강원도청

홈페이지 <http://www.provin.gangwon.kr>

발간등록번호 : 72-6420000-000172-01
