
Contents

목 차

제1장 계획의 개요

제1절 연구의 필요성과 목적	3
1. 계획의 필요성	3
2. 계획의 목적과 의의	4
3. 계획 수립의 근거	5
제2절 연구의 범위와 방법	6
1. 연구 범위	6
2. 연구 방법	7
3. 연구의 추진체계	7
제3절 계획의 성격 및 위상	8
1. 계획의 성격	8
2. 주택종합계획의 위상과 타 계획과 관계	8

제2장 국내·외 주택정책 동향

제1절 관련 법률 및 계획	13
1. 관련 법률	13
2. 관련 계획	16
제2절 국내 주택정책 동향	21
1. 주택정책 변화	21
2. 주택정책의 패러다임 변화	22
3. 주택시장 여건 변화	23
4. 시사점	24
제3절 해외 주택정책 동향	25
1. 일본	25
2. 영국	26
3. 프랑스	27

4. 스웨덴	28
5. 미국	29
6. 종합 및 시사점	30

제3장 지역 주택 현황과 주택시장 동향

제1절 일반 현황	35
1. 도시계획 현황	35
2. 경제 현황	36
제2절 인구 및 주택 현황	37
1. 인구 및 가구 현황	37
2. 주택 현황	44
제3절 주택시장 동향	55
1. 매매시장	55
2. 전세시장	57
제4절 지역주거특성 분석 및 종합	59
1. 지역주거 유형화	59
2. 주거유형별 특성	60
3. 종합 및 시사점	61

제4장 주거의식조사 및 분석

제1절 조사개요	65
1. 조사의 목적	65
2. 조사 내용	65
3. 조사대상 및 방법	66
제2절 조사결과 분석	68
1. 일반사항	68
2. 주거 만족도	72
3. 주택가격 및 자금조달	73
4. 주거이동	75
5. 주택정책 분야	79
6. 주거복지	92
7. 종합	95

제5장 주택수급계획

제1절 인구 및 가구 전망	99
1. 분석방법	99
2. 경상북도 인구·가구 추세	103
3. 경상북도 인구·가구 전망	106
제2절 주택수요 전망	108
1. 개요	108
2. 인구 및 경제 변화에 따른 주택수요	109
3. 멸실주택 발생에 따른 주택수요	111
4. 경상북도 주택수요 종합	113
제3절 주택공급 방안	114
1. 주택공급 잠재력 분석	114
2. 주택공급 방안	128

제6장 기본구상

제1절 기본구상을 위한 전제	131
1. 미래 주거문화 변화상	131
2. 지역주거환경	132
3. 정부 및 경상북도 주택정책 방향	134
4. 해외 주택정책 패러다임 검토	135
5. 경상북도 주택정책의 과제 도출	135
제2절 비전과 목표	136
1. 비전 및 목표 설정	136
2. 부분별 발전방향	137
3. 정책 지표	138

제7장 부문별 계획

제1절 임대주택 공급 및 관리	143
1. 현황 및 여건	143
2. 목표 및 추진전략	151
3. 주요 정책 및 사업	153

제2절 주택시장 안정화	159
1. 현황과 여건	159
2. 주택시장의 주요과제	162
3. 목표 및 추진전략	164
4. 주요 정책 및 사업	165
제3절 생애주기형 주거복지체계 구축	167
1. 주거복지의 개념	167
2. 주거복지정책	169
3. 지역 주거약자 현황과 과제	172
4. 목표 및 추진전략	176
5. 주요 정책 및 사업	177
제4절 주택개량 및 리모델링 지원	181
1. 정부정책 동향	181
2. 현황 및 여건	183
3. 문제점 및 과제	188
4. 목표 및 추진전략	189
5. 주요 정책 및 사업	189
제5절 도시주거환경 정비	195
1. 정비사업 관련 법·제도	195
2. 현황과 문제점	199
3. 목표 및 추진전략	201
4. 주요 정책 및 사업	202
제6절 친환경 주택 활성화	206
1. 친환경 주택보급 관련 법·제도	206
2. 현황과 문제점	211
3. 목표 및 추진전략	214
4. 주요 정책 및 사업	214
제7절 자재수급계획	219
1. 기본방향	219
2. 소요물량 추정	219
3. 주택건설자재 수급전망	220
제8절 경북형 핵심추진 사업	223
1. 한옥 및 한옥마을 활성화	223
2. 주민중심의 농촌마을 리모델링사업	229

3. 소규모 공동주택 관리지원사업	232
4. 빈집 활용 지역활성화사업	238
5. 경상북도 부동산정보관리시스템 구축사업	244

제8장 집행 및 관리

제1절 주택정책 추진 로드맵	251
1. 정책 및 사업 추진을 위한 우선순위	251
2. 지역특성별 정책 및 사업 추진	252
3. 주택종합계획 로드맵	256
제2절 자원조달 방안	258
1. 주택 관련 주요 자원조달 방식 검토	258
2. 자원조달 기본방향	260
3. 자원조달 방안	261
제3절 추진체계	268
1. 참여주체 및 역할	268
2. 추진체계 구축 및 운영	269
부 록	277
<참고문헌>	289

Contents

표 목 차

<표 2-1> 주택 관련 기타 법률	15
<표 2-2> 해외사례 특징 비교	30
<표 3-1> 용도지역 현황(도시지역)	35
<표 3-2> 용도지역 현황(비도시지역)	35
<표 3-3> 경상북도 지역내총생산(시장가격)	36
<표 3-4> 경상북도 시·군별 지역내총생산(시장가격)	36
<표 3-5> 시·도별 인구 현황	37
<표 3-6> 경상북도 시·군별 인구현황	38
<표 3-7> 경상북도 시·군별 도시지역 인구	39
<표 3-8> 시·군별 65세 이상 인구	40
<표 3-9> 시·도별 가구 현황	41
<표 3-10> 경상북도 시·군별 가구 현황	42
<표 3-11> 가구원수별 가구 현황(시·군)	43
<표 3-12> 시·군별 주택 현황	44
<표 3-13> 건축연도별 주택	45
<표 3-14> 경상북도 건축연도별 주택(시·군)	46
<표 3-15> 경상북도 주택유형별 건축연도	47
<표 3-16> 연면적별 주택 현황	47
<표 3-17> 주택 점유형태(시·군)	48
<표 3-18> 시·군별 주택 보급률 현황	49
<표 3-19> 인구 1천명당 주택수	50
<표 3-20> 미분양 주택 현황	51
<표 3-21> 미분양 주택 현황(시·군)	52
<표 3-22> 임대주택 건설실적	53
<표 3-23> 임대주택 재고 현황	54
<표 3-24> 경상북도 주택 매매가격지수 추이	55
<표 3-25> 경상북도 아파트 매매가격지수 추이	55
<표 3-26> 경상북도 단독주택 매매가격지수 추이	56
<표 3-27> 경상북도 연립·다세대주택 매매가격지수 추이	56

<표 3-28> 경상북도 주택 전세가격지수 추이	57
<표 3-29> 아파트 전세가격지수 추이	57
<표 3-30> 단독주택 전세가격지수 추이	58
<표 3-31> 연립·다세대주택 전세가격지수 추이	58
<표 3-32> 유형에 따른 변수 평균	60
<표 4-1> 조사지역 및 표본 수	66
<표 4-2> 취약계층 중 저소득층 분류 기준	67
<표 4-3> 응답자 특성	68
<표 5-1> 연도별 인구 동향	103
<표 5-2> 전기 대비 인구 증감률	104
<표 5-3> 인구총조사의 전기 대비 가구수 증가율	105
<표 5-4> 통계청의 인구 및 가구수 추계	106
<표 5-5> 경상북도 인구 및 가구수 전망	107
<표 5-6> 경상북도 장기주택수요 변수 추정 결과	110
<표 5-7> 경상북도 인구와 경제변화에 따른 연간 주택수요 전망	111
<표 5-8> 경상북도의 최근 5년간 총 주택수 추이	112
<표 5-9> 경상북도의 주택멸실 추이	112
<표 5-10> 경상북도 멸실주택에 따른 연간 주택수요 전망	112
<표 5-11> 경상북도 연간 주택수요 전망 종합	113
<표 5-12> 택지개발사업지구 현황	115
<표 5-13> 도시개발사업지구 현황	115
<표 5-14> 토지구획정리사업지구 현황	117
<표 5-15> 신규개발지 종합	118
<표 5-16> 도시환경정비사업구역 현황	119
<표 5-17> 주택재개발사업구역 현황	120
<표 5-18> 주택재건축사업구역 현황	120
<표 5-19> 도시재정비촉진사업지구 현황	122
<표 5-20> 기성시가지 정비사업지 종합	122
<표 5-21> 대규모 신규개발사업지 현황	123
<표 5-22> 대규모 신규개발사업지 종합	124
<표 5-23> 주택공급 잠재량	124
<표 5-24> 시나리오별 주택공급 잠재량	125
<표 5-25> 시·군별 주택공급 잠재력	125
<표 5-26> 추가 신규 주택공급량의 산정	126
<표 5-27> 신규 주택공급량의 주거용 소요면적 추정	127
<표 5-28> 연차별 주택공급 방안	128

<표 6-1> 경상북도 및 전국 주택의 주거환경 현황	138
<표 6-2> 경상북도 주택 및 주거환경정책 관련 주요 지표	139
<표 7-1> 시·도별 주택건설(사업승인)계획	144
<표 7-2> 공공주택 유형과 세부내용	147
<표 7-3> 소득수준별 임차가구 비율 변화 추이	147
<표 7-4> 임대주택 재고 현황(2013년 말 기준)	148
<표 7-5> 임대주택 공급 실적(2013년 기준)	149
<표 7-6> 경상북도 공공임대주택 공급주체별 재고 및 공급(2013년 기준) ..	150
<표 7-7> 주거취약계층 주거지원사업	152
<표 7-8> 공공임대주택 공급계획	155
<표 7-9> 임대주택 공급 및 관리 분야 추진정책 및 사업	158
<표 7-10> 시·군별 지가변동률 추이	160
<표 7-11> 주택건설사업계획 승인 현황	161
<표 7-12> 주택시장 안정화 분야 추진정책 및 사업	166
<표 7-13> 주거복지지원사업 현황	169
<표 7-14> 주거급여 대상규모 및 지원액	170
<표 7-15> 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수	171
<표 7-16> 장애인 유형별 현황	172
<표 7-17> 기초생활 수급자 현황	173
<표 7-18> 최저주거기준 미달가구 현황	174
<표 7-19> 65세 이상 1인 가구 변화	174
<표 7-20> 대학생 및 신혼부부 가구 변화 추이	175
<표 7-21> 생애주기형 주거복지체계 구축 분야 추진정책 및 사업	180
<표 7-22> 리모델링 관련 주택법 개정 연혁	181
<표 7-23> 건립 연수 15년 이상의 주택 수	183
<표 7-24> 건축연도별 경상북도 주택 현황	184
<표 7-25> 2014년 농어촌주택사업	186
<표 7-26> 슬레이트 사용실태	187
<표 7-27> 그린리모델링 적용 기술	191
<표 7-28> 2014년 공동주택 관리비용 지원사업 지원 현황	192
<표 7-29> 주택개량 및 리모델링 지원 분야 추진정책 및 사업	194
<표 7-30> 유형별 정비사업	198
<표 7-31> 경상북도 도시재정비 사업 추진 현황(2014년 2분기 현재)	199
<표 7-32> 도시주거환경 정비 분야 추진정책 및 사업	205
<표 7-33> 건축물에너지효율등급 인증제도의 인센티브	208
<표 7-34> 신재생에너지 보조금 지급 현황(2012년)	208

<표 7-35> 경상북도 녹색건축인증 발급 현황	211
<표 7-36> 신재생에너지원별 생산량	211
<표 7-37> 연도별 주택분야 신재생에너지 이용에 따른 정부지원금액	212
<표 7-38> 경상북도 그린홈100만호 추진실적	212
<표 7-39> 친환경 주택 활성화 분야 추진정책 및 사업	218
<표 7-40> 호당 주택건설자재 수요 추정 기준치	220
<표 7-41> 주택건설자재 수요 추정	220
<표 7-42> 2013년 수급실적 및 2014년 수급전망(시멘트)	221
<표 7-43> 2013년 수급실적 및 2014년 수급전망(레미콘)	221
<표 7-44> 2013년 수급실적 및 2014년 수급전망(철근)	222
<표 7-45> 2013년 수급실적 및 2014년 수급전망(골재)	222
<표 7-46> 경상북도 공동주택 현황	234
<표 7-47> 경상북도 공동주택 노후도 현황	234
<표 7-48> 10년 이상 된 소규모 공동주택 현황	235
<표 7-49> 경상북도 농어촌 빈집 현황	240
<표 7-50> 공실건축물의 활용 및 철거 지원	241
<표 7-51> 일본 빈집재생관리사업의 내용	241
<표 8-1> 주요 주택정책(사업)의 유형 및 정책대상	254
<표 8-2> 주요정책(사업) 로드맵	257
<표 8-3> 주택 관련 재원조달 방식 검토	259
<표 8-4> 재원조달의 기본방향	261
<표 8-5> 국민주택기금 재원별 법적 근거	262
<표 8-6> 2014년도 국민주택기금 운용계획	262
<표 8-7> 「주택도시기금」 활용가능한 사업화 유형(예시)	263
<표 8-8> 주택금융신용보증 내용	265
<표 8-9> 주택분양 및 임대에 따른 보증내용	265
<표 8-10> 임대주택 리츠의 유형	266
<표 8-11> 주택 관련 정책(사업) 소요 예산(안)	267

Contents

그림 목 차

<그림 1-1> 공간적 범위	6
<그림 1-2> 연구추진 흐름도	7
<그림 1-3> 도 주택종합계획과 타 계획과의 관계	9
<그림 2-1> 주택종합계획 관련 법률	14
<그림 2-2> 주택정책 패러다임의 변화	23
<그림 3-1> 지역주거 유형화	59
<그림 4-1> 주택 거주년수	69
<그림 4-2> 주택 건설년수	69
<그림 4-3> 주택 유형	70
<그림 4-4> 주택 점유형태	70
<그림 4-5> 거주면적	71
<그림 4-6> 주거 유지비 지출규모	71
<그림 4-7> 주거 만족도	72
<그림 4-8> 주택을 소유하지 않는 이유	73
<그림 4-9> 주택 소유 방법	73
<그림 4-10> 현 주택 구입 및 임차비용 조달 방법	74
<그림 4-11> 현 거주 주택의 가격이나 임대료	74
<그림 4-12> 임대료 및 대출금 상환 부담 정도	75
<그림 4-13> 향후 이사 의향	75
<그림 4-14> 이사 희망 이유(중복선택)	76
<그림 4-15> 이사 시 희망 주택 유형	76
<그림 4-16> 이사 시 희망 주택점유 형태	77
<그림 4-17> 이사 희망 시 주택의 가격 및 임대료	77
<그림 4-18> 이사 희망 주택 규모	78
<그림 4-19> 이사 희망 시 고려사항(중복선택)	78
<그림 4-20> 전세나 월세 선택 시 중요 고려사항	79
<그림 4-21> 공공임대주택 건설정책에 대한 의견	79
<그림 4-22> 가장 선호하는 공공임대주택(중복선택)	80
<그림 4-23> 공공임대주택의 적정 공급면적	80

<그림 4-24> 공공임대주택 입주 의향	81
<그림 4-25> 공공임대주택에 입주하려는 이유	81
<그림 4-26> 공공임대주택에 입주하지 않으려는 이유	82
<그림 4-27> 공공임대주택의 문제점(중복선택)	82
<그림 4-28> 재개발사업 시 참여 의향	83
<그림 4-29> 재개발사업의 문제점(중복선택)	83
<그림 4-30> 주택재건축과 리모델링 중 선호방식	84
<그림 4-31> 재건축 시 고려사항(중복선택)	84
<그림 4-32> 재건축의 문제점(중복선택)	85
<그림 4-33> 리모델링 시 고려사항(중복선택)	85
<그림 4-34> 리모델링 시 문제점	86
<그림 4-35> 시(군)에서 우선 추진해야 할 주택정책(중복선택, 도시지역) ..	86
<그림 4-36> 10년 전 대비 현재의 주택과 주거환경 변화 정도	87
<그림 4-37> 10년 후 주택과 주거환경 변화 정도	87
<그림 4-38> 농어촌 주택과 주거환경의 문제점(중복선택)	88
<그림 4-39> 현재 주택의 개량 및 보수 의향	88
<그림 4-40> 주택 개량 및 보수 희망 분야(중복선택)	89
<그림 4-41> 시(군)에서 우선 추진해야 할 주택정책(중복선택, 농촌지역) ..	89
<그림 4-42> 환경친화적 주거공간 조성에 대한 의견	90
<그림 4-43> 정부의 환경친화적 주택건설지원정책 집행 정도	90
<그림 4-44> 현재 주택을 친환경적으로 재건축/보수할 의향	91
<그림 4-45> 친환경 주택으로 개선을 꺼리는 이유(중복선택)	91
<그림 4-46> 친환경 주택 개선을 위해 지원받고 싶은 내용(중복선택)	92
<그림 4-47> 주거복지정책(사업) 이용 경험 유무	92
<그림 4-48> 이용해 본 주거복지 정책(중복선택)	93
<그림 4-49> 가장 필요한 주거복지정책(중복선택)	93
<그림 4-50> 주거급여제도에 대한 인지도	94
<그림 4-51> 적정 월 주거급여지원 금액 규모	94
<그림 5-1> 코호트 요인법의 추정 절차	102
<그림 5-2> 전기 대비 인구수 증감률 변화	104
<그림 5-3> 연도별 가구수 변화	105
<그림 5-4> 경상북도 주택수요 예측 개요	108
<그림 5-5> 인구 및 경제 변화에 따른 주택수요 예측 개요	110
<그림 5-6> 주택공급 잠재력 분석의 흐름	114
<그림 6-1> 미래 주거문화 변화와 주택정책의 관계성	132
<그림 6-2> 경상북도 주택정책의 과제도출	135

<그림 6-3> 비전, 목표 및 전략	136
<그림 6-4> 부문별 추진 방향	137
<그림 7-1> 경상북도 주요 도시의 인구 순이동 추이	159
<그림 7-2> 미분양 주택변화 추이	162
<그림 7-3> 농어촌 주택개량사업 연도별 추진 현황	185
<그림 7-4> 경상북도 주택 평균건축년도(읍·면·동 단위로 집계)	200
<그림 7-5> 셰어하우스 개념	202
<그림 7-6> 전라남도 행복마을(삼정마을)	225
<그림 7-7> 4가지 타입의 ‘경북형 한옥 모델’	226
<그림 7-8> 경상북도의 대표적인 국가지정 전통마을	227
<그림 7-9> 도시형 한옥보존단지 설계(서울)	228
<그림 7-10> 도시형 한옥보존단지	228
<그림 7-11> 주민중심의 농촌마을 리모델링사업(예시)	231
<그림 7-12> 빈집을 활용한 문화예술 기반 지역활성화 구상	243
<그림 7-13> 지자체 부동산 정보포털 구축 사례	245
<그림 8-1> 주택정책 추진 단계	256
<그림 8-2> 전담부서 설치(안)	272

제1장

계획의 개요

제1절 연구의 필요성과 목적

제2절 연구의 범위와 방법

제3절 계획의 성격 및 위상

제1장 계획의 개요

제1절 연구의 필요성과 목적

1. 계획의 필요성

■ 주택은 주거복지 수준을 나타내는 사회적 지표 중 하나

- 주택은 한 가구가 거주 가능한 공간으로서 가구원의 생명과 안전, 생활의 중심적인 장소로 이용
 - 최근 국민소득 증가, 삶의 질 향상 등 주거환경에 대한 관심이 증대함에 따라 주택이 주거복지 수준을 나타내는 지표로도 활용
- 산업화와 도시화가 진전되면서 주택이 사회적 신분, 재산가치, 소득계층 간 구분의 지표로 인식됨으로써 주택문제는 더욱 복잡한 양상을 띠기 시작함.
 - 주택공급의 불균형적 배분, 주택가격의 상승과 주택구매능력, 주거지 분리, 주택 금융 및 주택보조금 수혜대상, 지역 주택시장 등이 주요 문제

■ 주택정책의 패러다임 변화

- 주택정책의 초점은 주택의 물리적 환경에서 질적 환경으로 변화하고 있음.
- 주택공급 측면에서는 공급자에서 수요자 중심으로 변화하고 있음.
- 주거복지 수혜자는 무주택자 및 저소득층에서 전 국민으로 대상이 확대

■ 주택법, 주택조례 등 주택정책의 제도적 기반 마련

- 주택의 양적확대에서 질적 향상을 도모하기 위해 「주택법」(2003) 개정
- 실질적으로 저소득층의 주거난을 해소하기 위하여 구입 가구 지원, 임차가구 지원, 주거급여제도 등 보편적 주거복지정책 추진
- 경상북도의 다양한 주거특성을 반영하여 주민의 주거안정과 주거수준 향상을 정책적으로 도모하기 위해 「경상북도 주택조례」 제정(2012)

■ 지역주택 및 주거환경 변화

- 1인 가구 증가, 65세 이상 1인 고령 가구주의 증가 등 인구구조 변화
- 공동주택, 농촌주택의 노후화 등 주택 및 주거환경 여건 변화
- 지역주택시장 불안정
 - 최근 주택가격 상승 폭의 확대, 수급 불균형 등 주택시장의 변동
- 지역의 다양한 주거특성 반영 요구
 - 도시형, 도·농복합형, 농촌형 등 지역 특성에 맞는 주거유형 발굴 및 보급

■ 지역특성을 고려한 중·장기 주택정책 마련의 필요성 대두

- 기존에는 1년 단위로 주택종합계획이 수립되어 중·장기적인 주택정책의 비전과 방향 제시에 한계가 있음.
- 소외계층의 주거복지 향상, 주택시장의 안정성 확보 등 장기적인 경상북도 주택정책의 일관성 유지와 주거복지 수준 증대 수단이 필요함.

2. 계획의 목적과 의의

주택시장의 안정, 주거복지 강화 등 지역주민 주거환경의 질적 향상을 도모하기 위하여 일관성 있는 지역주택정책 방향 설정

■ 주거문제 및 주택시장 관련 등 지역정책의 과제 도출

- 본 계획은 경상북도의 주거문제 및 주택시장 관련 여건과 환경에 대한 종합적인 분석과 주거실태조사를 통하여 지역주택정책의 과제를 도출하는 것임.

■ 경상북도 주택정책의 비전과 기본방향 설정

- 지역주택시장 안정과 주거복지 수준 향상을 위해 정책 비전과 목표, 부문별 계획, 수요추정 등 종합적인 계획 수립

■ 주택 관련 기초자료 축적, 시·군 간 정책적 공조 등을 위한 계획 수립

- 주택 관련 기초자료 및 관련 정보의 체계적인 축적
- 지역의 주택정책 방향 설정으로 경상북도와 각 시·군 간 정책적 공조 강화
- 도민 주거수준 향상을 위한 정책개발 및 관리 집행 시스템 구축

3. 계획 수립의 근거

■ 주택법 제3조 : 국가 등의 의무

- 국가 및 지방자치단체는 주택정책을 수립·시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 함.
 - 국민이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 할 수 있도록 할 것
 - 주택시장의 원활한 기능 발휘와 주택산업의 건전한 발전을 꾀할 수 있도록 할 것
 - 주택이 공평하고 효율적으로 공급되며 쾌적하고 안전하게 관리될 수 있도록 할 것
 - 국민주택규모의 주택이 저소득자·무주택자 등 주거복지 차원에서 지원이 필요한 계층에 우선적으로 공급될 수 있도록 할 것

■ 「주택법」 제8조 : 시·도 주택종합계획의 수립

- 시·도지사는 제7조에 따른 주택종합계획과 대통령령으로 정하는 범위에서 그 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 바에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 및 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립하여야 함.
- 이 경우 시·도 주택종합계획은 제7조에 따른 주택종합계획에 적합하여야 하며, 연도별 시·도 주택종합계획은 10년 단위의 시·도 주택종합계획에 적합하여야 함.

■ 경상북도 주택조례 제3조 : 주택종합계획의 수립

- 경상북도지사가 주택법 제8조제1항에 따라 10년 단위 주택종합계획 수립

2. 연구 방법

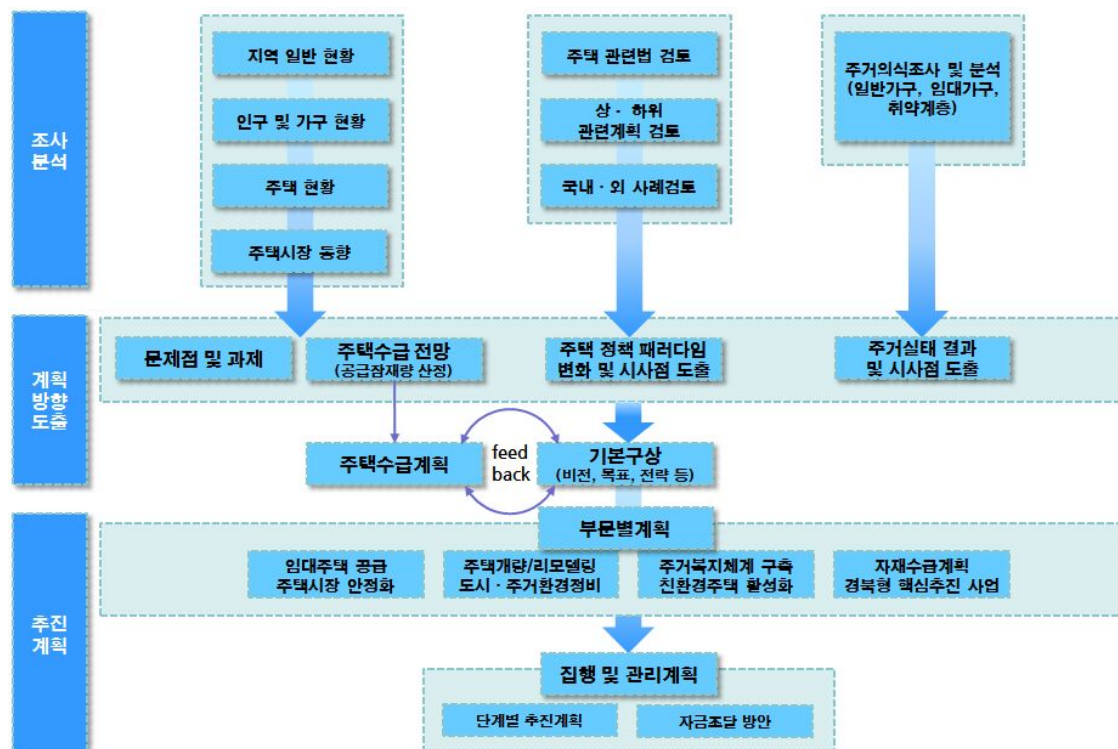
■ 지역주택 현황 및 국내·외 사례 연구

- 지역주택 현황은 인구·주택총조사 자료 및 통계청 자료를 근거로 하고 기타 도청, 시·군, 지역주택 관련 기관의 자료를 활용함. 또한 지역의 주거유형 구분은 군집분석기법을 활용하여 특성을 분석함.
- 주거실태조사를 통한 주거실태, 주거만족도, 주거복지 등에 대한 실태파악 및 시사점 도출
- 주택시장 동향은 한국감정원의 주택가격 자료를 활용하여 분석함.
- 국내·외 사례 분석은 기존 보고서, 논문, 세미나, 기타자료 등을 활용 정리하였음.

■ 주택수요 추정

- 분석과 예측을 위해 사용된 자료는 인구·주택총조사 자료를 근거로 주택수요를 추정하였으며, 부가적으로 주거실태조사 자료를 활용함.

3. 연구의 추진체계



<그림 1-2> 연구추진 흐름도

제3절 계획의 성격 및 위상

1. 계획의 성격

■ 법정계획

- ‘경상북도 주택종합계획(2015~2024)’은 「주택법」 제8조, 동법 시행령 제9조 및 「경상북도 주택 조례」 제3조에 근거하여 수립되는 법정계획

■ 종합계획

- 「국토의 계획과 이용에 관한 법률」에 의한 ‘시·군 도시기본계획’, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 ‘도시 및 주거정비계획’ 등 여러 계획상에 나타난 주택계획, 정책, 핵심사업 등에 관한 내용을 포괄하는 종합계획

■ 지침계획

- 주택시장의 여러 주체들에 대해 주택정책의 목표와 기본방향을 제시함으로써 각 주체들이 활동하는 데 있어 기본적인 가이드라인을 제시하는 계획

2. 주택종합계획의 위상과 타 계획과 관계

■ 주택종합계획의 위상

- ‘제4차 국토종합계획 수정계획 (2011~2020)’, ‘경상북도 종합계획(2012~2020)’ 등의 주택 관련 내용을 수용하는 하위계획
 - ‘경상북도 주택종합계획(2015~2024)’은 ‘경상북도 종합계획 2012~2020’과 연계되며 ‘시·군 도시기본계획’의 주택부문 가이드라인으로 활용
 - 또한, ‘시·군 도시기본계획’을 반영하는 시·군의 ‘도시 및 주거환경정비 기본계획’과도 연계성을 가짐.

■ 타 계획과의 관계

- 국토교통부장관은 연도별 계획과 10년 단위의 주택종합계획을 수립하고, 도지사는 주택종합계획과 광역시·도의 조례가 정하는 바에 따라 연도별 ‘시·도 주택종합계획’ 및 10년 단위의 ‘시·도 주택종합계획’을 수립토록 함(주택법 제7조 2항).

- ‘시·도 주택종합계획’은 전국단위의 장기 주택종합계획과의 일관성을 유지하고, ‘국토종합계획’ 및 ‘도종합계획’과는 공간 및 토지이용 관련 원칙과 계획을 공유함. 또한 ‘시·군 도시기본계획’과 ‘도시 및 주거환경정비 기본계획’에 제시된 주택정책, 주택사업 등의 관련 내용을 포괄토록 함.



<그림 1-3> 도 주택종합계획과 타 계획과의 관계

제2장

국내 · 외 주택정책 동향

제1절 관련 법률 및 계획

제2절 국내 주택정책 동향

제3절 해외 주택정책 동향

제2장 국내·외 주택정책 동향

제1절 관련 법률 및 계획

1. 관련 법률

1) 주택법

■ 목적

- 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함.

■ 연혁

- 주택이 없는 국민에 대한 계획성 있는 주택의 공급과 이를 위한 자금의 조달·운용 및 건설한 주택용 건축자재의 생산·공급에 관하여 필요한 사항을 정하기 위해 「주택건설촉진법」 제정(1972. 12. 30)
- 「주택건설촉진법」을 변화된 경제적·사회적 여건에 맞추어 주거복지 및 주택관리 등의 부분을 보강하고, 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 전반적으로 개선·보완하기 위해 「주택법」으로 개정(2003. 5. 29)

2) 국토기본법

■ 목적

- 국토에 관한 계획 및 정책의 수립·시행에 관한 기본적인 사항을 정함으로써 국토의 건전한 발전과 국민의 복리향상에 이바지

■ 제정

- 국토의 난개발 문제가 대두됨에 따라 「도시계획법」과 「국토이용관리법」을 통합하여 비도시지역에도 「도시계획법」에 의한 도시계획기법을 도입할 수 있도록 하여 국토의 계획적·체계적인 이용을 통한 난개발의 방지와 환경친화적인 국토이용체계를 구축(2003. 1. 1)

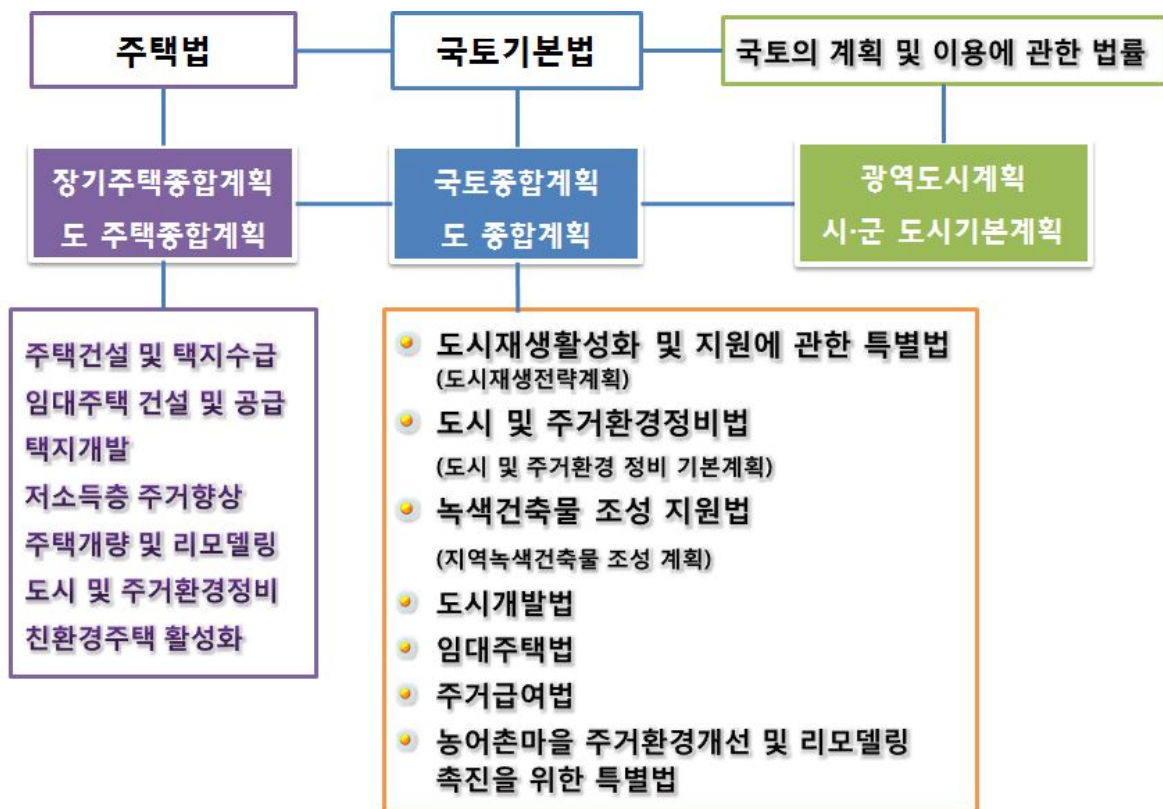
3) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

■ 목적

- 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상

■ 제정

- 국토에 관한 계획 및 정책을 수립·시행함에 있어서 지향하여야 할 이념과 기본방향을 명시하고, 국토계획의 수립과 이의 체계적인 실천을 위한 제도적 장치를 마련하여 국토의 지속가능한 발전을 도모(2003. 1. 1)



<그림 2-1> 주택종합계획 관련 법률

4) 기타 법률

<표 2-1> 주택 관련 기타 법률

법률	목적
도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(도시재생법)	도시재생에 필요한 각종 물리적·비물리적 사업을 시민의 관심과 의견을 반영하여 체계적·효과적으로 도시재생 추진체계를 구축하고 물리적·비물리적 지원을 통해 민간과 정부의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어질 수 있도록 하여 지속적인 경제성장과 사회적 통합을 유도하고 도시문화의 품격을 제고하기 위해 마련
도시 및 주거환경정비법	1970년대 이후 산업화·도시화 과정에서 대량 공급된 주택들이 노후화됨에 따라 이들을 체계적이고 효율적으로 정비할 필요성이 커지고 있으나, 재개발사업·재건축사업 및 주거환경개선사업이 각각 개별법으로 규정되어 이에 관한 제도적 뒷받침이 미흡하므로, 이를 보완하여 일관성 있고 체계적인 단일·통합법을 제정하기 위해 마련
녹색건축물 조성 지원법	친환경건축물 인증제도는 신축 공동주택 및 업무용 건축물 위주로 운영되어 친환경건축물 확산을 위한 실효성이 낮아 녹색건축물 기본계획 수립, 건축물 에너지·온실가스 정보체계 구축, 건축물 에너지 소비 총량 설정 및 지원, 녹색건축 인증제 및 건축물의 에너지효율등급 인증제 도입, 녹색건축물에 대한 건축기준 완화, 녹색건축물 관련 전문인력 양성 등 녹색건축물의 조성에 필요한 사항을 정함으로써 저탄소 녹색성장 실현을 위해 마련
도시개발법	종전의 도시계획법의 도시계획사업에 관한 부분과 토지구획정리사업법을 통합·보완하여 도시개발에 관한 기본법으로서의 도시개발법을 제정함으로써 종합적·체계적인 도시개발을 위한 법적 기반을 마련하는 한편, 도시개발에 대한 민간부문의 참여를 활성화함으로써 다양한 형태의 도시개발을 하기 위한 방안 마련
임대주택법	주택문제의 심각성은 날로 더해가고 도시지역에서는 주택가격의 급격한 상승으로 주택을 구입할 수 없는 계층이 계속 증가하고 있으므로 주택구입능력이 부족한 가구의 주거생활안정을 도모하기 위하여 장기임대주택제도를 정착시키고 건설을 촉진시키기 위한 재정·금융 등 투자재원의 확보와 택지 등 각종 지원제도를 마련하고, 임대주택을 효율적으로 관리할 수 있는 방안 마련
주거급여법	주거급여의 수급대상과 수급기준을 설정하고 임대차계약 등의 신청조사·확인조사, 임차료의 지급 중지, 보조 업무의 전산화를 위한 정보시스템의 구축·운영, 금융정보 등의 제공 등 주거급여의 실시를 위하여 필요한 사항을 규정
농어촌마을 주거환경개선 및 리모델링 추진을 위한 특별법	도시민의 농어촌으로의 귀농·귀촌 추세로 인하여 농어촌의 공간구조 재편의 필요성이 제기되고 있으며, 농어촌마을의 노후 불량주택의 개수·보수, 전기·통신·가스 등 간선시설의 설치 등 다양한 지원 대책의 마련이 절실히 필요한 실정인바, 기존 농어촌마을의 주거 인프라를 정비하고, 마을 내 가용토지를 효율적으로 활용할 수 있도록 재배치하는 등 지속가능한 농어촌마을의 주거환경을 구축함으로써 농어촌마을의 정주여건을 개선

2. 관련 계획

1) 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)

가. 비전과 목표

■ 비전

- 대한민국의 새로운 도약을 위한 글로벌 녹색국토

■ 목표

- 경쟁력 있는 통합 국토
- 지속가능한 친환경 국토
- 품격 있는 매력 국토
- 세계로 향한 열린 국토

나. 경상북도 주택 관련 내용

- 도시경쟁력 제고를 위해 낙후된 도심지역의 정주여건 및 생산기반 개선, 기존의 사회·경제·문화적 유무형 자산을 활용한 주거지 재생을 추진
- 한국형 녹색 문화도시 창조를 위해 친환경적인 녹색건축물 조성과 전통건축·도시의 공간특성과 이미지를 현대화하여 계승한 건축물과 주택 보급 확대
- 수요 맞춤형 주택공급 및 주거 수준의 선진화를 위해 신규주택 공급을 통한 양적 수준을 제고, 사회적 약자를 위한 주거안전망 확충, 수요 맞춤형 주택공급, 재고주택 관리 강화

다. 계획의 시사점

- 주거의 양적인 성장 정책에서 주거복지, 도시재생, 가구구조 대응 주택 건설 등 삶의 질 향상을 위한 주택정책 제안

2) 제2차 장기 주택종합계획(2013~2022)

가. 비전과 목표

■ 비전

- 더 나은 주거환경, 행복한 주거생활

■ 목표

- 주거복지 향상
- 주택수준 및 주거환경 개선
- 주택시장 안정

나. 경상북도 주택 관련 내용

■ 보편적 주거복지 실현을 위한 촘촘한 주거안전망 구축

- 주거복지 사각지대 해소를 위한 정책 강화
 - 무장애 주택 등 고령자·장애인 등을 위한 맞춤형 주거복지 강화
 - 쪽방·비닐하우스 등 비정상적 거주가구에 대한 주거지원 강화
 - 대학생·청년가구·신혼부부·영유아가구 등 생애주기별 맞춤형 주거지원 확대

■ 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성

- 지역주민이 중시되는 주거지재생 유도
 - 구도심활성화·지역특성을 반영한 정비 등 커뮤니티 중심의 주거지재생

■ 주택품질 제고를 위한 주택공급 및 관리 강화

- 생활밀착형 고품질 주택공급 확대
 - 층간소음·진동 방지 등 생활밀착형 주택성능 향상
- 친환경 주택 및 주거단지 보급 확대
 - 다양한 환경친화적인 요소를 접목한 에너지 절약형 주택 보급
- 미래형 주택공급 유도
 - 장수명주택, 스마트홈 등 미래형 주택 확대·보급

■ 체계적인 재고주택 관리 강화

- 단독·다가구 주택 개보수 및 관리 강화
 - 노후 단독·다가구 주택 개보수 지원 강화, 농산어촌 노후주택 개보수 지원
- 공동주택 리모델링 활성화
 - 노후 공동주택에 대한 수직증축 리모델링, 맞춤형 리모델링, 리모델링 기술지원

■ 수요맞춤형 주택공급체계 구축

- 중·장기 주택수요 전망
 - 대경권 : 2013년 32.7천호 → 2022년 30.3천호
- 공공택지 소요량 전망
 - 대경권 : 2022년 택지소요량 35.2km², 공공택지 소요량 18.3km²

다. 주요지표

- 주택보급률 : 102.7% → 106.5%
- 천명당 주택수 : 364호 → 422호
- 장기공공임대주택 : 93만호 → 190만호
- 최저주거기준 미달가구 : 10.6% → 5.0%
- 1인당 주거면적 : 25.0m² → 30.0m²

라. 계획의 시사점

- 저소득층의 주거복지 향상과 다양한 주택공급, 수요맞춤형 주택보급 등 국민 모두가 일정수준 이상의 주거환경 속에서 살아갈 수 있도록 하고, 미래 주거수요에 대처하기 위한 정책방향을 제시

3) 경상북도 종합계획(2012~2020)

가. 비전과 목표

■ 비전

- 녹색·창조·통합의 새경북 -강·산·해가 어우러진 희망 경북-

■ 목표

- 튼튼하고 희망이 있는 녹색산업경제
- 활력 넘치고 살기좋은 지역균형발전
- 건강하고 행복한 문화복지 공동체
- 아름답고 지속가능한 그린 청정환경
- 소통하고 신뢰하는 연계·협력

나. 경상북도 주택종합계획 관련 전략

■ 쾌적한 생활 및 서민이 행복한 복지체계 구축

- 저소득층 주거 복지 지원
 - 임대수요를 반영한 공공임대주택 및 매입·전세임대사업 확대
 - 저소득층·독거노인 등 주거약자를 위한 자가주택 개·보수
- 지역특성에 맞는 주거환경 개선
 - 농어촌 주택개량사업의 지속추진, 마을단위 사업 권장
 - 도심지 불량주거지의 주거환경 개선
- 다양한 유형의 주택공급
 - 퇴직자형·실버형·펜션형 등 다양한 수요를 반영한 전원주택 공급
 - 에너지 절약·빗물재활용 등 친환경 주택단지 조성

다. 계획의 시사점

- 주거약자의 주거복지 향상을 도모하고 농어촌과 도심지 불량주거지의 주거환경을 지역특성에 맞도록 개선
- 퇴직자를 위한 전원주택을 활성화하고 장수명주택, 친환경주택, 고효율 에너지 주택 등 미래주택의 공급을 계획

4) 관련 계획 종합

- 주택공급 위주의 계획에서 주거환경과 삶의 질을 높이기 위한 주거복지, 도시재생 등의 정책과 현대화된 가구구조를 반영한 다양한 맞춤형 주택 공급정책 계획
- 저소득층을 위한 주거복지 향상에 중점을 두고 리모델링, 다양한 주택공급과 수요 맞춤형 주택공급 등 미래주거에 대처할 수 있는 주택정책 방향 제시
- 도심지와 농어촌의 불량주거지에 대하여 지역특성에 맞는 주거환경개선사업을 추진하고, 친환경·고효율의 미래주택 건축정책 제안
- 경상북도는 삶의 질을 높이기 위한 주거복지 차원에서 도심 불량주거지와 농어촌 주택의 주거환경 개선을 위한 정책과 다양한 가구구조의 변화, 고효율주택 요구에 대비한 미래주거 정책 제시가 필요

제2절 국내 주택정책 동향

1. 주택정책 변화

■ 1960년대 이전

- 체계적인 주택정책은 전무한 상태
- 6.25전쟁 이후 소실된 주택복구, 난민용 주택건설 등

■ 1960년대 : 주택정책의 태동 및 중요성 인식단계

- 경제개발 5개년 계획의 시작과 함께 도시계획에 의한 시가지 개발 및 주택공급
- 「대한주택공사법」, 「주택은행법」, 「도시계획법」, 「건축법」 등의 제정으로 주택 관련 제도적 장치의 태동시기

■ 1970년대

- 급격한 도시화·산업화 등으로 주택 부족현상이 사회문제로 인식
- 도시지역의 불량촌 확대, 주택난 등은 주기적 주택가격 폭등과 부동산 투기로 이어짐.
- 「주택건설촉진법」(1972.12.30) 제정으로 계획적인 주택공급 장치 마련

■ 1980년대~1990년대

- 주택난 해소와 주택투기 예방 정책
- 200만호 주택건설계획, 분양가 규제 등 정부의 강력한 주택시장 개입

■ 2000년대 이후

- 주택의 질 및 주택시장 안정화 강조
- 공공임대주택의 지속적 공급, 주거급여제도 등 주거복지정책 중심
- 주택종합계획 수립 등 체계적인 주택정책 마련

2. 주택정책의 패러다임 변화¹⁾

■ 인구·가구 : 주택에서 가구 중심(주택 → 주거)

- 주택정책은 그동안 주택 자체에 국한되어 많이 다루어 왔음. 그러나 최근엔 주택 자체는 물론, 주택에 거주하는 사람, 나아가 주택이 입지하고 있는 지역사회를 포괄하는 것으로 정책의 영역이 확장되는 경향이 나타남.
- 주택을 점유하고 이용하며 이를 통해 이루어지는 삶의 과정이나 관계로서 ‘주거(住居)’가 ‘주택’정책의 새로운 코드로 부각됨.

■ 주택환경 : 물리적 환경에서 거주환경 중심(주택개발 → 주거재생)

- 주택정책은 그간 ‘주택을 건설하고 공급하는 주택개발’에 맞추어져 있고, 또한 그러한 방식으로 운용되어 왔음. 하지만 그동안 공급중심의 주택정책과정, 즉 건설하고 공급하며 분배하는 과정에서 등한시되고 배제되어 오던 주거적 삶의 유지와 복원 자체를 정책대상으로 여기기 시작했음.
- 이처럼 최근 주택정책의 무게중심이 주택을 개발하는 것에 역점을 두던 것에서 주거적 삶 자체가 온전하게 유지되고 복원되는 데로 옮겨가면서 ‘주거재생’이 주택정책의 코드로 떠오르고 있음.

■ 주택공급 : 공급자 위주에서 수요자 중심

- 지금까지의 주택정책은 수도권 중심, 특별법에 의한 주택공급 등 획일적으로 이루어져 왔음. 향후에는 주택의 과잉공급을 막고 지역특성에 맞는 주택공급 및 계획을 유도할 필요가 있음.
- 따라서 양질의 주거환경 향상을 위해서 지역별, 수요자 중심의 주택정책 도입이 필요함. 즉 수요자의 선택권을 침해하며 양적 안정기에는 수요자가 위험을 부담하게 되는 선분양제도의 후분양제도 전환, 지역의 주거특성을 고려한 정책개발, 주거권 안정을 위해 저소득층, 노인층, 장애인, 한부모가정 등 다양한 계층의 수요를 고려한 주택정책 코드가 부각되고 있음.

■ 주택정책 : 일부 특정계층에서 전 국민 대상(보편적 주거복지)

- 지금까지 주택정책이 주택을 중심으로 했다고 하지만, 주택이 갖는 여러 특성 중 부동산으로서의 성격이나 조건에 주로 맞추어져 왔음.

1) 조명래, 주택개발에서 사람 중심 주거재생으로, 공간과 사회, 2013, 23(4), pp.26-27를 정리하고 일부 보완

- 그러다 보니 주택정책이라 하지만 실제로는 주택을 건설·공급하고 관리하는 데 역점을 두어, 사실상 ‘부동산정책’에 더 가까웠음.
- 그러나 최근 들어 ‘재화(부동산)’에서 ‘(준)복지재’로 주택의 성격과 구성요소가 확장되면서 주택정책 또한 그에 맞게 주거복지를 화두로 삼게 되었음. ‘주거복지’가 주택정책의 코드로 떠오르고 있음.



<그림 2-2> 주택정책 패러다임의 변화

3. 주택시장 여건 변화

■ 인구 및 가구구조 변화

- 전체 인구증가율의 감소 및 고령인구 증가
- 1~2인 가구의 급속한 증가 : 15.5%(2000년) → 23.9%(2010년)
- 고령가구 비중 증가 가속화 : 12.1%(2000년) → 26.1%(2010년)

■ 사회·경제적 변화

- 베이비부머 세대 은퇴, 가계부채 증가 등으로 주택 구매력 감소
 - 우리나라 가계부채는 2012년 964조원에서 2013년 1,021조원으로 약 6.0% 증가

○ 도시공간 이용 방식의 변화

- 도시화율이 90%를 상회함에 따라 주거지 재생사업, 재고주택관리의 중요성 대두

■ 주거문화의 변화

- 친환경 및 커뮤니티 중심의 거주가치 중심, IT 및 에너지 절감 기술이 접목된 주택보급 등
- 기존 아파트 위주에서 다양한 주택 양식, 다품종 소량 공급 등 주거의 다양성 추구

4. 시사점

■ 주택정책

- 우리나라의 주택정책은 60년대 이후 도시화 및 산업화의 영향에 의한 도시인구의 증가, 부동산투기 억제, 부동산경기 활성화 등의 배경에서 탄생하였음. 주택정책은 경기순환에 따라 규제와 완화가 반복적으로 시행되어 왔으며 주택 관련 제도 정비, 지속적인 주택의 양적 공급 등으로 주택시장 안정에 직접적인 성과를 도출하고 영향을 미침.
- 향후에는 중앙정부 중심의 획일적 정책보다는 지역의 여건을 고려하고 지자체가 중심이 되는 주택정책의 수립이 필요할 것임.

■ 주택정책 패러다임

- 주택의 양적 공급 일변도 정책보다는 지역의 주택수요와 주거환경을 고려하여 주민 삶의 질 향상과 지역공동체 형성에 초점을 맞출 필요가 있음.
- 또한 대규모 택지개발을 통한 주택공급보다는 기존의 주거지를 최대한 활용하고 도시 및 지역재생과 연계한 주택 및 주거지 정비가 필요
- 다양한 수요, 주거문화 가구 구조 변화 등을 고려하여 다양한 형태의 소규모 주택 도입이 필요한 시기임.

■ 주택시장 여건 변화

- 시시각각 변화하는 지역주택시장 모니터링을 통하여 지역주택정책과 연계할 수 있는 제도적 장치가 필요
- 또한 인구 및 가구구조의 변화, 베이비부머 세대 은퇴 및 가계부채의 증가 등에 대비한 탄력적 주택정책 필요
- 공공임대주택 공급 확대 및 주거급여제도 등 주거복지체계 구축이 필요

제3절 해외 주택정책 동향²⁾

1. 일본

1) 주택시장 동향

■ 주택보급률 115%, 임대주택 비율 35.8%

- 주택보급률은 현재 115% 수준이며 공가율은 13.1%
- 2008년 임대주택은 1,777만 세대로 전체 주택의 35.8% 차지

■ 주택가격 하락과 임대주택 수요 증가

- 1990년 버블붕괴 이후 지가와 주택가격이 15년간 지속적으로 하락
 - 주택매매가격도 지난 20년간 7~25% 하락
- 1인 가구 및 노인가구가 급격히 증가하면서 임대주택 수요가 크게 증가

2) 주택정책 동향

■ 주택의 양적 공급에서 질적 관리로 전환 중

- 주택정책의 기조가 2000년대 들어 주택공급에서 질적 관리로 전환
 - 질적 관리 사항 : 주택의 장기관리, 주거비부담 경감, 고령자주택 제공, 1인 가구, 재해자, 저소득층 등 주택약자 보호, 주택 안전망 구축, 환경, 재해 대비 등

■ 고령자를 고려한 공공임대주택 정책 강화

- 2000년 주택부문 보조금의 절반이 주택수당
 - 2011년부터는 서비스가 수반되는 고령자용 주택을 국토교통성과 노동후생성이 공동으로 공급하고 세제 및 용자 지원 확대
 - 고령자용 주택을 2020년까지 3~5%로 늘릴 계획

2) 국토해양부·한국주택학회, 해외 주거복지정책 사례연구, 국토해양부·한국주택학회, 2012; 이종권 외, 글로벌 금융·재정 위기 이후 주택정책 패러다임 변화 연구, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2012

2. 영국

1) 주택시장 동향

■ 2010년 자가보유율 65%, 임대주택 보유율 35%

- 2000년대 들어 자가 보유율은 하락
- 임대주택은 35%, 이 중 주택조합이나 지방정부 임대는 18%, 민간임대는 17%

■ 노인가구 증가에 따라 사회주택³⁾ 수요 증가

- 가구 규모의 감소에도 불구하고 65세 이상 노인가구는 증가
- 임대료가 주택가격보다 상승률이 낮으나 소득보다는 빠르게 증가함에 따라 노인 가구는 사회주택을 선호
 - 2010년 PIR(연소득 대비 주택가격 비율)은 1990년대 후반의 2배 수준인 7.1

2) 주택정책 동향

■ 임대주택 공급자, 지방정부에서 주택조합으로 변화

- 주택공급의 주체가 지방정부에서 주택조합으로 변화
 - 지방정부는 1970년대까지 공공주택을 공급하면서 임대주택의 주요 공급자
 - 1980년대에 들어와 주택조합이 주요 공급자로 자리매김
 - 중앙정부는 신규공급 보조금과 기존주택의 환경개선 자금을 지원하는 역할

■ 지자체 중심에서 민간 중심으로 사회주택 운영주체 변화

- 사회주택의 감독 책임은 지방정부에 부여
 - 사회주택은 보조금 지급을 통해 정부의 지원 대상 주택 수요계층에 임대되는 주택
 - 1970년대 이전에는 지방정부가 자체 소유 토지를 이용하여 공급
- 사회주택 보조금 감축에 따라 자본의 민간 의존도 증가
 - 정부보증, 중앙정부 보조금, 정치적 의지 등으로 이러한 공급이 가능하였으나, 1975년 새로운 보조금 제도 도입 이후 증가 추세가 반전
 - 사회주택의 민간자본 조달이 1987/88년 2% 수준에서 1997/98년에는 53%로 증가

3) 사회주택은 낮은 임대료로 정부의 지원 대상 주택수요계층에 임대되는 주택으로 지방정부와 주택조합 등 비영리기관이 공급하는 임대주택임. 국가보조금 지급을 통해 임대료가 통제(저 임대료 유지 노력)되며 사회적 필요에 따라 주택을 배분

3. 프랑스

1) 주택시장 동향

■ 자가보유율 57.6%, 임대 37.5%

- 나머지 4.9%는 무상점유주택이며 공공임대주택인 HLM 임대주택(저가임대주택) 14.7% 차지
- 1950년대 중반에서 1970년대에 걸쳐 주택 대량 공급
- 주택품질의 개선과 임차인 소득증가에 따라 PIR(연소득 대비 주택가격 비율)지수는 꾸준히 상승

■ 공공과 민간의 균형 잡힌 임대주택시장 참여

- 공공 및 민간 두 부문의 임대주택에 상당한 주택보조금이 지원
 - 1980년대 중반부터 개인투자자들에게 관대한 세제 인센티브가 제공
 - 주택보조금은 2010년 GDP 대비 2%에 달함.

2) 주택정책 동향

■ 민간임대주택시장 육성

- 지난 25년간의 투자인센티브 지원에 따라 민간임대주택 완만히 증가
 - 현재 민간임대주택 재고는 540만호로 사회주택 450만호보다 많음.

■ 주택정책의 초점이 신규 건설보다는 주택수당으로 변화

- 2000년 주택부문 보조금의 절반을 주택수당이 차지
 - 주택수당은 2010년 말 현재 610만 가구에 지급
 - 이 중 임차가구가 500만(전체 임차가구의 43%)이고, 주택소유 가구가 60만, 호스텔 거주 가구가 50만

4. 스웨덴

1) 주택시장 동향

■ 2010년 자가보유율 60%, 임대 40%

- 가구수는 380만, 주택수는 440만호를 초과
 - 공동주택 240만호, 단독주택 2백만호
 - 공동주택은 1990년 이후 약 11.4% 증가

■ 최근 전원주택 이주 사례 증가

- 전원주택 이용인구 55%, 소유인구 22%
 - 노르웨이 31%, 핀란드 27%, 덴마크 14%

2) 주택정책 동향

■ 주거복지 차원의 주택시장 통제 허용

- 지방정부가 시장 논리에 맡기지 않고 주거복지 차원에서 주택건설을 책임
 - 주택정책 슬로건 : “모두에게 주택을”
- 소비자가 직접 정책과 시장에 참여
 - 소비자가 조합을 설치하고 주택건설 회사를 직접 운영

■ 주택정책의 고차원화

- 주택건설을 사회통합의 주요 요건으로 실천
 - 이민자 증가와 함께 발생한 이민자 주택정책 실패에 대한 반성에서 시작
- 주택의 환경적 지속가능성 관련 사항도 주택정책의 주요 분야로 등극
 - 친환경적인 시공법, 관리운영의 에너지 효율성, 소음방지 등
- 현재 주택정책은 경제논리나 일자리 창출 문제가 아닌 사회통합과 환경적 지속가능성을 고려하여 수립됨.

5. 미국

1) 주택시장 동향

■ 2010년 자가보유율 70%, 임대 30%

- 가구수는 1억1,500만, 주택수는 1억1,184만호를 초과
 - 주택재고의 70% 이상이 자가점유 단독주택
 - 임대주택은 대부분이 다가구 주택(1/3수준)

■ 2010년 주택착공량은 1945년 이래 가장 낮은 수준

- 2009년과 2010년 주택착공량은 연간 60만호
- 1997년부터 2006년까지 주택가격이 매년 4~7% 상승

2) 주택정책 동향

■ 공공주택은 최근 30년 동안 건설되지 않음

- 1970년대 들어 연방정부의 주택정책이 공급에서 수요측면의 정책으로 전환
 - 민간임대주택이 저소득층이든 고소득층이든 간에 임대시장의 대부분을 차지

■ 공공주택 건축보다는 주택자금 보조정책으로 전환

- 1981년 이래 조세삭감정책의 일환으로 임대주택에 대해 파격적 세제혜택 부여
 - 저소득 임대주택 세액공제 제도(The Section 42 Low Income Housing Tax Credit Program: LIHTC) 도입

■ 중앙정부와 지방정부 간의 업무분담체계 정비

- 연방정부는 기본적인 '게임의 규칙'을 설정함. 의회는 특정한 주택정책 프로그램을 승인하고 자금을 지원
- 지방정부는 산하의 공공주택청(PHA : Public Housing Authorities)을 감독하고 개별 가구들에게 주택바우처를 배분하는 등의 업무를 담당

■ 주택을 통한 사회적 혼합에 관심

- 연방 주택도시개발부는 건물단위가 아닌 지역단위의 빈곤 집중 현상에 초점을 둔 "기회로의 이동(Moving to Opportunity : MTO)"이라는 실험 시행

6. 종합 및 시사점

1) 종합

■ 일본

- 주택보급률이 115%에 다다름에 따라 주택정책을 양적 공급에서 질적 관리로 전환
- 공공임대주택 정책에서도 일본사회가 직면한 고령화와 1인 가구 증가 대응에 초점

■ 영국

- 영국은 검토한 사례 중 가장 높은 주택 자가보유율(65%)을 보임.
- 사회고령화에 따른 노인가구 증가는 저렴한 사회주택에 대한 수요증가로 이어짐.

■ 프랑스

- 임대주택시장 참여에 있어 공공과 민간이 균형을 이룸.
 - 수익성이 적은 민간의 참여를 유도하기 위해 보조금 정책을 꾸준히 추진
- 주택복지를 신규 건설보다는 주택수당을 통해 실천

■ 스웨덴

- 주거복지 차원의 주택시장 통제 허용
- 주택정책의 영역을 사회통합과 지속가능성 측면까지 확대

■ 미국

- 직접적인 주택공급에서 간접적으로 주택보유를 지원하는 방식으로 전환
- 중앙과 지방정부 간의 명확한 역할분담을 통해 주택정책 혼란 예방

<표 2-2> 해외사례 특징 비교

구분	주택시장	주택정책
일본	주택보급률 115%, 임대 35.8% 주택가격 하락과 임대수요주택 수요 증가	주택의 양적 공급에서 질적 관리로 전환 고령자를 고려한 공공임대주택 정책 강화
영국	자가보유율 65%, 임대 35% 인구고령화에 따른 사회주택 수요증가	주택조합 중심의 임대 주택공급 민간 중심의 사회주택 운영
프랑스	자가보유율 57.6%, 임대 37.5% 공공과 민간의 균형잡힌 임대주택시장 참여	민간임대주택시장 육성 주택수당 중심의 주택정책
스웨덴	자가보유율 60%, 임대 40% 전원주택 소유 증가	주거복지 차원의 주택시장 통제 허용 주택정책의 고차원화
미국	자가보유율 70%, 임대 30% 최근 주택착공량 매우 낮은 수준	공공주택 건축에서 보조정책으로 전환 중앙과 지방정부 간의 역할분담 정비

2) 시사점

■ 주택정책에서도 여건변화에 대한 능동적 대응 필요

- 선진국에서는 새로운 여건변화에 대비해 주택정책 면에서도 능동적으로 대응
- 인구고령화, 도시인구 감소, 1인 가구 증가, 귀촌인구 증가 등 주택정책과 밀접한 사회적 현상에 대해 향후 추세를 면밀히 검토하여 이에 대해 능동적으로 대응할 필요가 있음.

■ 주거복지 중심의 주택정책 고차원화 진행

- 기존의 양적공급방식에서 벗어나 주택 및 주거환경의 품격 향상에 보다 심혈을 기울여야 할 시점
- 장기적으로 스웨덴이나 미국과 같이 주택정책을 사회통합과 환경적 지속가능성 측면에서도 검토할 필요가 있음.
 - (1단계) 주택공급 확대 → (2단계) 주택환경의 질적 향상 → (3단계) 사회통합과 환경적 지속가능성

■ 주거복지 차원의 안정적 주택정책 추진을 위해선 재정력 확보 선행

- 프랑스, 미국과 같이 임대주택의 안정적 공급 등과 같은 주거복지를 실현하기 위해서는 공공과 민간, 중앙정부와 지방정부 간 균형잡힌 역할분담 필요
- 이를 위해서는 민간이 낮은 수익률의 임대주택사업에 참여하도록 유도하는 재정적 여력이 확보되어야 함.

제3장

지역 주택 연평과 주택시장
분석

제1절 일반 현황

제2절 인구 및 주택 현황

제3절 주택시장 동향

제4절 지역주거특성 분석 및 종합

제3장 지역 주택 현황과 주택시장 동향

제1절 일반 현황

1. 도시계획 현황

- 경상북도의 용도지역 기준 도시지역 면적은 1,842.8km², 전체 면적의 9.6% 차지
 - 도시지역은 녹지지역 1,368.6km²(74.3%), 주거지역 206.8km²(11.2%), 공업지역 134.4km²(7.3%), 상업지역 26.2km²(1.4%) 차지
 - 전국 대비 녹지지역과 공업지역의 비율이 높고, 주거지역과 상업지역은 낮음.

<표 3-1> 용도지역 현황(도시지역)

(단위: km², %)

구분	도시지역					
	계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정지역
전국	17,587.1 (100.0)	2,563.0 (14.6)	322.9 (1.8)	1,109.0 (6.3)	12,682.1 (72.1)	910.2 (5.2)
경상북도	1,842.8 (100.0)	206.8 (11.2)	26.2 (1.4)	134.4 (7.3)	1,368.6 (74.3)	106.8 (5.8)

자료 : 통계청, 시군구별 용도지역, 2012

- 경상북도의 용도지역 중 비도시지역 현황은 농림지역 11,207.7km²(64.8%) 관리지역 4,947.4km²(28.6%), 자연환경보전지역 1,131.5km²(6.5%) 순으로 분포
 - 전국 대비 농림지역의 비율은 높고, 관리지역과 자연환경보전지역의 비율은 낮음.

<표 3-2> 용도지역 현황(비도시지역)

(단위: km², %)

구분	비도시지역			
	계	관리지역	농림지역	자연환경보전지역
전국	88,589.3 (100.0)	27,022.1 (30.5)	49,488.2 (55.9)	12,079.0 (13.6)
경상북도	17,286.6 (100.0)	4,947.4 (28.6)	11,207.7 (64.8)	1,131.5 (6.5)

자료 : 통계청, 시군구별 용도지역, 2012

2. 경제 현황

- 경상북도의 지역내총생산(GRDP)은 2011년 기준 약 69조 5천억원(2005년 기준가격)
- 2007년~2011년 연평균증가율은 2.8%로 전국 3.5%에 크게 미치지 못하며, 전국 대비 비중도 2007년 7.0%에서 2011년 6.3%로 감소

<표 3-3> 경상북도 지역내총생산(시장가격)

(단위: 십억원, %)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	연평균 증가율
전국	965,297.7	991,677.4	999,311.4	1,067,217.8	1,105,864.9	3.5
경상북도 (전국 대비 비중)	67,990.3 (7.0)	68,527.4 (6.9)	66,238.8 (6.6)	68,700.7 (6.4)	69,494.4 (6.3)	2.8

자료 : 통계청, 지역소득(2005년 기준가격), 당해연도

- 포항시, 구미시 두 지역의 지역내총생산(2011년 기준)이 경상북도의 53.8% 차지

<표 3-4> 경상북도 시·군별 지역내총생산(시장가격)

(단위: 십억원, %)

구분	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	비중 (2011년)
포항시	14,305.3	14,987.6	13,906.9	15,053.4	14,683.1	21.1
경주시	5,229.8	5,310.5	5,158.8	5,702.9	6,131.7	8.8
김천시	2,173.7	2,233.8	2,175.4	2,235.0	2,274.8	3.3
안동시	2,173.0	2,114.2	2,119.5	2,215.4	2,213.7	3.2
구미시	24,395.2	24,056.8	22,850.4	22,592.6	22,706.9	32.7
영주시	1,733.3	1,704.5	1,771.1	1,785.4	1,784.6	2.6
영천시	1,770.1	1,795.1	1,736.5	1,949.8	2,037.7	2.9
상주시	1,298.2	1,292.6	1,360.2	1,456.9	1,569.8	2.3
문경시	949.5	963.2	1,067.5	1,089.1	1,194.6	1.7
경산시	3,844.7	4,128.1	4,110.8	4,288.3	4,646.6	6.7
군위군	411.8	432.6	445.8	422.1	419.8	0.6
의성군	769.7	795.1	791.3	858.5	833.9	1.2
청송군	377.4	407.2	394.4	389.2	380.9	0.5
영양군	255.5	257.0	303.6	273.6	284.9	0.4
영덕군	469.4	464.4	489.7	494.4	470.7	0.7
청도군	607.1	626.6	674.3	603.6	635.2	0.9
고령군	733.5	707.3	733.3	818.9	798.7	1.1
성주군	823.4	755.5	796.5	860.6	970.7	1.4
칠곡군	2,277.4	2,194.3	2,023.0	2,267.7	2,314.6	3.3
예천군	720.9	711.9	747.9	699.3	711.8	1.0
봉화군	704.8	593.8	662.7	672.5	662.2	1.0
울진군	1,800.7	1,850.2	1,754.1	1,818.4	1,620.9	2.4
울릉군	165.9	145.2	165.1	153.0	146.7	0.2

자료 : 통계청, 지역소득(2005년 기준가격), 당해연도

제2절 인구 및 주택 현황

1. 인구 및 가구 현황

1) 인구

- 경상북도의 인구는 2013년 기준 2,699천명으로 전국 인구의 5.3% 차지
- 2003년 2,721천명에서 2013년 2,699천명으로 감소, 연평균증감률은 -0.1%로 9개도 중 전라남도, 전라북도 다음으로 높은 감소율을 보이고 있음.

<표 3-5> 시·도별 인구 현황

(단위 : 천명, %)

구분	인구			연평균증감률 (2003~2013년)
	2003년	2008년	2013년 (구성비)	
전국	48,387	49,543	51,021 (100.0)	0.6
서울특별시	10,174	10,201	10,144 (19.9)	0.0
부산광역시	3,691	3,565	3,528 (6.9)	-0.5
대구광역시	2,530	2,493	2,502 (4.9)	-0.1
인천광역시	2,570	2,693	2,880 (5.6)	1.1
광주광역시	1,396	1,423	1,473 (2.9)	0.5
대전광역시	1,432	1,481	1,533 (3.0)	0.7
울산광역시	1,073	1,112	1,156 (2.3)	0.8
경기도	10,207	11,292	12,235 (24.0)	1.8
강원도	1,527	1,509	1,542 (3.0)	0.1
충청북도	1,490	1,520	1,573 (3.1)	0.5
충청남도	1,913	2,019	2,048 (4.0)	0.7
전라북도	1,954	1,856	1,873 (3.7)	-0.4
전라남도	2,018	1,919	1,907 (3.7)	-0.6
경상북도	2,721	2,674	2,699 (5.3)	-0.1
경상남도	3,139	3,225	3,334 (6.5)	0.6
제주특별자치도	552	561	594 (1.2)	0.7

주 : 2013년은 세종시 제외

자료 : 통계청, 주민등록인구 현황, 당해연도

- 경상북도 시·군별로는 포항, 구미, 경산, 고령, 칠곡, 울릉 등 6개 시·군의 인구가 증가하였고 나머지 지역에서는 인구감소가 나타남.
- 포항, 구미, 경산, 고령, 칠곡 등 경상북도 내 인구규모 상위 지역과 대구 대도시 인근에 위치한 지역은 인구 증가
 - 군위, 의성, 청송, 영덕, 예천, 울진 등 군부는 인구 감소가 상대적으로 높게 나타남.

<표 3-6> 경상북도 시·군별 인구현황

(단위 : 명, %)

구분	인구				연평균증감률 (2003~2013년)
	2003년	2008년	2013년	(구성비)	
경상북도	2,720,832	2,673,931	2,699,440	(100.0)	-0.1
포항시	508,850	508,119	519,467	(19.2)	0.2
경주시	281,177	269,343	263,283	(9.8)	-0.7
김천시	150,306	138,056	135,259	(5.0)	-1.0
안동시	175,677	167,300	168,461	(6.2)	-0.4
구미시	355,629	393,959	419,428	(15.5)	1.7
영주시	123,806	113,930	112,625	(4.2)	-0.9
영천시	112,423	104,022	100,778	(3.7)	-1.1
상주시	115,337	105,381	103,346	(3.8)	-1.1
문경시	81,258	75,486	75,664	(2.8)	-0.7
경산시	216,240	237,423	248,805	(9.2)	1.4
군위군	29,762	25,309	24,172	(0.9)	-2.1
의성군	68,372	60,033	56,064	(2.1)	-2.0
청송군	31,313	27,289	26,470	(1.0)	-1.7
영양군	20,772	18,766	18,297	(0.7)	-1.3
영덕군	46,965	42,707	40,142	(1.5)	-1.6
청도군	50,141	44,711	43,788	(1.6)	-1.3
고령군	34,942	34,770	35,198	(1.3)	0.1
성주군	48,655	45,024	45,067	(1.7)	-0.8
칠곡군	105,843	116,472	121,182	(4.5)	1.4
예천군	53,649	47,993	45,573	(1.7)	-1.6
봉화군	39,439	34,628	33,894	(1.3)	-1.5
울진군	61,031	53,042	51,953	(1.9)	-1.6
울릉군	9,245	10,168	10,524	(0.4)	1.3

자료 : 통계청, 주민등록인구 현황, 당해연도

○ 경상북도의 도시인구는 최근 5년간(2009~2013년) 정체 중

- 인구 10만 이상의 도시 중 포항, 경주, 안동, 영주, 구미, 경산, 칠곡은 인구의 70% 이상이 도시지역에 거주

<표 3-7> 경상북도 시·군별 도시지역 인구

(단위 : 천명, %)

구분	2007년 도시인구		2012년 도시인구		연평균증감률 (2007~2012년)	
	도시지역 기준	행정구역 기준	도시지역 기준	행정구역 기준	도시지역 기준	행정구역 기준
전국	44,610 (90.5)	44,058 (89.4)	46,382 (91.0)	45,949 (90.2)	0.8	0.8
경상북도	2,077 (77.5)	1,957 (73.0)	2,079 (77.0)	2,011 (74.5)	0.0	0.6
포항시	469 (92.8)	454 (89.7)	469 (90.4)	473 (91.3)	0.0	0.9
경주시	226 (83.1)	216 (79.4)	222 (84.0)	211 (79.9)	-0.4	-0.5
김천시	100 (72.2)	95 (68.2)	95 (70.1)	93 (69.0)	-1.1	-0.3
안동시	122 (72.4)	125 (74.7)	123 (72.9)	129 (76.4)	0.2	0.5
구미시	373 (95.2)	371 (94.6)	396 (95.0)	397 (95.2)	1.2	1.4
영주시	91 (78.9)	90 (78.1)	89 (78.4)	89 (78.4)	-0.4	-0.2
영천시	81 (76.3)	66 (62.5)	65 (63.4)	64 (62.6)	-4.4	-0.8
상주시	63 (59.6)	59 (55.7)	51 (49.4)	58 (56.0)	-4.1	-0.3
문경시	48 (64.1)	54 (72.5)	55 (72.9)	55 (72.9)	2.9	0.4
경산시	208 (87.8)	199 (84.0)	219 (88.7)	208 (84.4)	1.0	0.9
군위군	5 (18.7)	8 (31.7)	5 (19.1)	8 (32.8)	-0.9	-0.7
의성군	20 (33.4)	15 (24.6)	19 (33.0)	15 (25.5)	-1.7	-0.7
청송군	13 (48.2)	6 (20.9)	12 (46.9)	6 (20.8)	-1.6	-1.1
영양군	8 (40.4)	8 (43.0)	8 (43.1)	8 (43.1)	0.3	-0.9
영덕군	20 (46.6)	12 (26.9)	22 (55.4)	11 (27.8)	2.0	-0.9
청도군	26 (57.1)	21 (46.4)	26 (58.4)	21 (47.2)	-0.2	-0.4
고령군	17 (47.3)	11 (30.2)	21 (58.8)	11 (30.8)	4.7	0.7
성주군	13 (29.5)	13 (29.5)	13 (29.3)	13 (29.3)	-0.3	-0.3
칠곡군	102 (89.9)	80 (70.3)	95 (79.3)	88 (73.6)	-1.5	1.9
예천군	18 (36.5)	18 (36.5)	17 (36.7)	17 (38.0)	-1.1	-0.4
봉화군	11 (31.6)	11 (31.2)	11 (31.4)	11 (31.4)	-0.8	-0.5
울진군	34 (63.9)	17 (32.0)	40 (78.0)	17 (33.6)	3.3	0.2
울릉군	7 (71.8)	7 (71.5)	7 (64.6)	8 (71.2)	-1.1	1.0

주 : 1. () 도시화율

2. 행정구역 기준 도시인구는 읍이상 지역에 거주하는 인구

3. 청송군 등 일부지역은 통계연보 자료 활용

자료 : 통계청, 도시지역 인구 현황, 당해연도

- 경상북도의 65세 이상 인구 비중은 16.8%로 전국(12.2%)에 비해 높은 수준
- 2013년 현재 우리나라(전국)는 고령화사회, 경상북도는 2008년 이미 고령사회에 진입
 - 도 내 15개 시·군은 초고령사회(65세 이상 인구 20% 이상)에 진입
 - 특히, 의성(34.3%), 군위(33.8%), 예천(31.5%) 영양(31.4%) 등은 65세 이상 인구 비중이 30%를 상회

<표 3-8> 시·군별 65세 이상 인구

(단위 : 명, %)

구분	65세 이상 인구					
	2003년		2008년		2013년	
전국	3,904,984	(8.1)	5,069,273	(10.2)	6,250,986	(12.2)
경상북도	334,798	(12.3)	402,469	(15.1)	452,417	(16.8)
포항시	36,581	(7.2)	47,404	(9.3)	58,746	(11.3)
경주시	32,696	(11.6)	39,288	(14.6)	44,500	(16.9)
김천시	20,586	(13.7)	23,778	(17.2)	26,385	(19.5)
안동시	24,374	(13.9)	29,309	(17.5)	32,558	(19.3)
구미시	18,614	(5.2)	23,561	(6.0)	28,038	(6.7)
영주시	16,938	(13.7)	20,381	(17.9)	22,790	(20.2)
영천시	17,464	(15.5)	21,018	(20.2)	23,146	(23.0)
상주시	21,532	(18.7)	24,564	(23.3)	26,429	(25.6)
문경시	13,853	(17.1)	16,361	(21.7)	18,015	(23.8)
경산시	19,051	(8.8)	25,892	(10.9)	31,728	(12.8)
군위군	6,986	(23.5)	7,735	(30.6)	8,174	(33.8)
의성군	16,145	(23.6)	18,380	(30.6)	19,231	(34.3)
청송군	6,304	(20.1)	7,417	(27.2)	8,176	(30.9)
영양군	4,639	(22.3)	5,462	(29.1)	5,747	(31.4)
영덕군	9,764	(20.8)	11,718	(27.4)	12,419	(30.9)
청도군	10,931	(21.8)	12,320	(27.6)	13,169	(30.1)
고령군	6,466	(18.5)	7,655	(22.0)	8,360	(23.8)
성주군	9,207	(18.9)	10,491	(23.3)	11,369	(25.2)
칠곡군	10,153	(9.6)	12,662	(10.9)	14,375	(11.9)
예천군	12,131	(22.6)	13,869	(28.9)	14,375	(31.5)
봉화군	8,356	(21.2)	9,560	(27.6)	10,190	(30.1)
울진군	10,555	(17.3)	11,876	(22.4)	12,447	(24.0)
울릉군	1,472	(15.9)	1,768	(17.4)	2,050	(19.5)

주 : () 고령화율

자료 : 통계청, 주민등록인구 현황, 당해연도

2) 가구

- 경상북도의 총 가구수는 2000년 891,774호에서 2010년 1,014,345호로 지속적으로 증가하고 있음.
- 2000~2010년 경상북도 총 가구수의 연평균증감률은 1.3%로 전국 2.0%보다는 낮은 수준
- 연평균증감률은 9개 광역도 중 경기도, 충청남도, 충청북도, 경상남도, 제주도, 강원도, 경상북도, 전라북도, 전라남도의 순으로 경상북도는 타 지역에 비해 높지 않음.

<표 3-9> 시·도별 가구 현황

(단위 : 호, %)

구분	2000년	2005년	2010년	2013년(추계)	연평균증감률 (2000~2010년)
전국	14,391,374	15,988,274	17,574,067	18,206,328	2.0
서울특별시	3,109,809	3,341,352	3,577,497	3,567,727	1.4
부산광역시	1,124,001	1,190,107	1,251,756	1,283,002	1.1
대구광역시	762,194	817,620	873,934	898,848	1.4
인천광역시	751,130	828,012	929,489	982,811	2.2
광주광역시	409,571	461,387	518,742	545,110	2.4
대전광역시	415,134	480,466	536,297	567,656	2.6
울산광역시	307,819	340,652	377,938	393,918	2.1
경기도	2,691,510	3,361,657	3,908,059	4,123,072	3.8
강원도	489,226	522,225	560,589	589,571	1.4
충청북도	463,524	507,541	564,614	594,291	2.0
충청남도	591,971	663,445	758,552	814,210	2.5
전라북도	604,082	621,735	663,695	686,108	0.9
전라남도	666,389	667,962	684,986	703,009	0.3
경상북도	891,774	943,135	1,014,345	1,051,309	1.3
경상남도	955,081	1,061,259	1,165,209	1,208,872	2.0
제주특별자치도	158,159	179,719	188,365	196,814	1.8

자료 : 통계청, 인구총조사 및 장래가구추계, 당해연도

- 경상북도 시부의 가구수는 증가하고 군부의 가구수는 감소 추세
- 구미 3.9%, 경산 3.8%, 칠곡 2.8%, 포항 1.9% 등의 도시지역은 경상북도 전체의 가구수 연평균증감률 1.3%를 상회하는 것으로 나타남.
 - 군부에서는 군위 -1.5%, 의성 -1.1%, 성주 -0.8%, 울진 -0.7% 등 칠곡군과 고령군을 제외한 모든 군지역이 감소하였음.
 - 경상북도 전체의 외국인 가구수는 2000년 2,195호에서 2010년 7,201호로 약 3.3배 증가하였음.

<표 3-10> 경상북도 시·군별 가구 현황

(단위 : 호, %)

구분	2000년				2010년				연평균 증감률 (‘00~‘10년)
	총가구	일반가구	집단가구	외국인 가구	총가구	일반가구	집단가구	외국인 가구	
전국	14,391,374	14,311,807	14,417	65,150	17,574,067	17,339,422	20,727	213,918	2.0
경상북도	891,774	887,917	1,662	2,195	1,014,345	1,005,349	1,795	7,201	1.3
포항시	156,074	155,636	179	259	187,620	186,714	159	747	1.9
경주시	91,675	91,426	82	167	100,333	99,125	216	992	0.9
김천시	47,146	46,876	146	124	49,108	48,843	127	138	0.4
안동시	61,717	61,568	66	83	64,660	64,361	100	199	0.5
구미시	100,610	99,885	352	373	147,063	145,331	331	1,401	3.9
영주시	41,500	41,406	41	53	41,828	41,701	50	77	0.1
영천시	38,512	38,331	62	119	38,356	38,086	74	196	0.0
상주시	41,122	41,017	45	60	41,142	40,983	66	93	0.0
문경시	28,714	28,626	47	41	28,338	28,223	44	71	-0.1
경산시	70,710	70,287	139	284	102,823	100,576	209	2,038	3.8
군위군	10,907	10,833	45	29	9,400	9,348	19	33	-1.5
의성군	27,181	27,108	25	48	24,279	24,214	27	38	-1.1
청송군	12,214	12,172	17	25	11,307	11,287	13	7	-0.8
영양군	7,936	7,924	6	6	7,512	7,498	6	8	-0.5
영덕군	17,604	17,577	19	8	17,026	16,966	21	39	-0.3
청도군	17,181	17,134	21	26	16,721	16,657	41	23	-0.3
고령군	12,368	12,259	33	76	13,177	12,930	57	190	0.6
성주군	16,541	16,411	54	76	15,303	15,138	50	115	-0.8
칠곡군	31,250	30,802	231	217	41,008	40,220	127	661	2.8
예천군	20,255	20,203	9	43	19,271	19,214	20	37	-0.5
봉화군	14,556	14,500	14	42	13,739	13,693	18	28	-0.6
울진군	22,326	22,267	27	32	20,822	20,747	15	60	-0.7
울릉군	3,675	3,669	2	4	3,509	3,494	5	10	-0.5

자료 : 통계청, 인구총조사, 당해연도

- 경상북도의 평균 가구원수는 전국 2.7명보다 작은 2.4명이며, 1인 가구 비율은 전국 23.9%보다 높은 28.8% 수준
- 포항·구미 2.6명, 경주·김천 2.5명, 안동·영주·영천 2.4명 등 시부가 군부에 비해 평균 가구원수가 많은 것으로 나타남.
 - 1인 가구의 비중은 영덕 35.8%, 청송 34.9%, 군위 34.1%, 청도 33.9% 등 대부분의 군지역에서 30%를 상회하고 있음.

<표 3-11> 가구원수별 가구 현황(시·군)

(단위 : 호, 명, %)

구분	일반가구	1인 가구	2~3인 가구	4~5인 가구	6인 이상 가구	평균 가구원수
전국	17,339,422	4,142,165 (23.9)	7,900,817 (45.6)	4,976,483 (28.7)	319,957 (1.8)	2.7
경상북도	1,005,349	289,704 (28.8)	480,753 (47.8)	220,570 (21.9)	14,322 (1.5)	2.4
포항시	186,714	43,563 (23.3)	91,662 (49.1)	49,232 (26.4)	2,257 (1.2)	2.6
경주시	99,125	29,434 (29.7)	45,964 (46.4)	22,233 (22.4)	1,494 (1.5)	2.5
김천시	48,843	13,494 (27.6)	23,858 (48.8)	10,615 (21.7)	876 (1.9)	2.5
안동시	64,361	18,660 (29.0)	31,684 (49.2)	13,095 (20.3)	922 (1.5)	2.4
구미시	145,331	40,122 (27.6)	60,943 (41.9)	42,435 (29.2)	1,831 (1.3)	2.6
영주시	41,701	11,074 (26.6)	21,552 (51.7)	8,390 (20.1)	685 (1.6)	2.4
영천시	38,086	11,265 (29.6)	19,107 (50.2)	7,145 (18.8)	569 (1.4)	2.4
상주시	40,983	12,740 (31.1)	20,786 (50.7)	6,698 (16.3)	759 (1.9)	2.3
문경시	28,223	8,218 (29.1)	14,661 (51.9)	4,882 (17.3)	462 (1.7)	2.3
경산시	100,576	34,037 (33.8)	41,896 (41.7)	23,285 (23.2)	1,358 (1.3)	2.4
군위군	9,348	3,187 (34.1)	5,140 (55.0)	905 (9.7)	116 (1.2)	2.1
의성군	24,214	8,091 (33.4)	13,580 (56.1)	2,274 (9.4)	269 (1.1)	2.0
청송군	11,287	3,944 (34.9)	6,070 (53.8)	1,142 (10.1)	131 (1.2)	2.1
영양군	7,498	2,454 (32.7)	4,080 (54.4)	862 (11.5)	102 (1.4)	2.1
영덕군	16,966	6,071 (35.8)	8,667 (51.1)	2,014 (11.9)	214 (1.2)	2.1
청도군	16,657	5,641 (33.9)	8,653 (51.9)	2,111 (12.7)	252 (1.5)	2.2
고령군	12,930	4,010 (31.0)	6,338 (49.0)	2,348 (18.2)	234 (1.8)	2.3
성주군	15,138	4,533 (29.9)	8,021 (53.0)	2,244 (14.8)	340 (2.3)	2.3
칠곡군	40,220	10,501 (26.1)	18,279 (45.4)	10,760 (26.8)	680 (1.7)	2.6
예천군	19,214	6,184 (32.2)	10,438 (54.3)	2,301 (12.0)	291 (1.5)	2.2
봉화군	13,693	4,295 (31.4)	7,288 (53.2)	1,907 (13.9)	203 (1.5)	2.2
울진군	20,747	7,041 (33.9)	10,231 (49.3)	3,233 (15.6)	242 (1.2)	2.2
울릉군	3,494	1,145 (32.8)	1,855 (53.1)	459 (13.1)	35 (1.0)	2.2

주 : () 구성비

자료 : 통계청, 인구총조사, 2010

2. 주택 현황

1) 유형별 주택 현황

○ 경상북도의 주택유형은 단독주택의 비중이 38.9%로 가장 높고 아파트 36.0%, 다가구 20.0%, 연립·다세대주택 5.1%의 순임.

- 대부분의 군지역에서 단독주택의 비중이 80%를 상회하는 것으로 나타나 시지역과 뚜렷한 차이를 보임.

- 아파트는 구미(51.7%), 포항(49.4%), 경산(45.6%), 칠곡(41.7%) 안동 (38.0%) 등의 지역에서 높은 비중을 차지하는 것으로 나타남.

- 경산, 구미, 칠곡, 포항, 경주 등은 타 시군에 비해 다가구주택의 비중이 높게 나타남.

<표 3-12> 시·군별 주택 현황

(단위 : 호, %)

구분	주택수	2012				
		단독주택	다가구	아파트	연립·다세대주택	
경상북도	1,141,905	444,355 (38.9)	227,897 (20.0)	411,428 (36.0)	58,225 (5.1)	
포항시	213,449	42,096 (19.7)	49,506 (23.2)	105,368 (49.4)	16,479 (7.7)	
경주시	112,658	42,621 (37.8)	24,450 (21.7)	37,885 (33.6)	7,702 (6.9)	
김천시	53,921	27,563 (51.1)	6,197 (11.5)	18,695 (34.7)	1,466 (2.7)	
안동시	70,813	30,310 (42.8)	11,469 (16.2)	26,922 (38.0)	2,112 (3.0)	
구미시	170,188	20,393 (12.0)	53,854 (31.6)	87,997 (51.7)	7,944 (4.7)	
영주시	43,989	22,156 (50.4)	5,229 (11.9)	13,970 (31.8)	2,634 (5.9)	
영천시	42,342	23,993 (56.7)	2,927 (6.9)	13,761 (32.5)	1,661 (3.9)	
상주시	45,310	29,959 (66.1)	5,154 (11.4)	8,593 (19.0)	1,604 (3.5)	
문경시	31,222	19,342 (61.9)	3,677 (11.8)	5,909 (18.9)	2,294 (7.4)	
경산시	116,851	18,785 (16.1)	42,147 (36.1)	53,280 (45.6)	2,639 (2.2)	
군위군	10,511	9,507 (90.4)	413 (3.9)	193 (1.8)	398 (3.9)	
의성군	26,899	23,667 (88.0)	1,040 (3.9)	1,419 (5.3)	773 (2.8)	
청송군	12,615	10,088 (80.0)	584 (4.6)	1,328 (10.5)	615 (4.9)	
영양군	8,153	7,146 (87.6)	353 (4.3)	125 (1.5)	529 (6.6)	
영덕군	18,984	15,349 (80.9)	1,460 (7.7)	894 (4.7)	1,281 (6.7)	
청도군	19,780	16,886 (85.4)	623 (3.1)	1,521 (7.7)	750 (3.8)	
고령군	14,702	9,372 (63.7)	1,095 (7.4)	3,639 (24.8)	596 (4.1)	
성주군	16,957	14,636 (86.3)	913 (5.4)	949 (5.6)	459 (2.7)	
칠곡군	48,466	13,232 (27.3)	12,829 (26.5)	20,233 (41.7)	2,172 (4.5)	
예천군	21,627	17,506 (80.9)	804 (3.7)	2,602 (12.0)	715 (3.4)	
봉화군	15,167	12,528 (82.6)	550 (3.6)	1,437 (9.5)	652 (4.3)	
울진군	23,518	14,662 (62.3)	1,924 (8.2)	4,479 (19.0)	2,453 (10.5)	
울릉군	3,783	2,558 (67.6)	699 (18.5)	229 (6.1)	297 (7.8)	

주 : () 구성비

자료 : 경상북도, 통계연보, 2013

2) 건축연도별 주택 현황

- 2005~2010년에 건축된 주택의 비중은 12.7%로 전국 15.7%보다 낮고, 1979년 이전에 건축된 주택은 전국 9.7%보다 높은 18.6%임.
- 전국 9개 도 중 2005~2010년에 건축된 주택의 비중은 제주도, 전라남도 다음으로 낮은 수준이고 전국에서는 제주도, 전라남도, 부산광역시 다음으로 낮은 수준임.
- 반면, 1979년 이전 건축된 주택의 비중은 전국에서 전라남도 다음으로 높음.

<표 3-13> 건축연도별 주택

(단위 : 호, %)

구분	계	2005~2010년	1995~2004년	1980~1994년	1979년 이전
전국	13,883,571	2,174,160 (15.7)	5,383,734 (38.8)	4,976,596 (35.8)	1,349,081 (9.7)
서울특별시	2,446,508	324,972 (13.3)	1,007,747 (41.2)	937,233 (38.3)	176,556 (7.2)
부산광역시	990,374	118,637 (12.0)	373,144 (37.6)	375,052 (37.9)	123,541 (12.5)
대구광역시	661,936	108,447 (16.4)	256,423 (38.8)	243,881 (36.8)	53,185 (8.0)
인천광역시	781,115	126,502 (16.2)	269,641 (34.5)	346,894 (44.4)	38,078 (4.9)
광주광역시	426,391	79,579 (18.7)	159,390 (37.3)	155,150 (36.4)	32,272 (7.6)
대전광역시	404,341	60,311 (14.9)	130,837 (32.4)	186,316 (46.1)	26,877 (6.6)
울산광역시	295,306	47,896 (16.2)	113,342 (38.4)	117,226 (39.7)	16,842 (5.7)
경기도	3,063,384	600,424 (19.6)	1,385,180 (45.2)	975,885 (31.9)	101,895 (3.3)
강원도	484,267	74,359 (15.4)	173,588 (35.8)	164,555 (34.0)	71,765 (14.8)
충청북도	472,717	76,927 (16.3)	163,911 (34.6)	173,494 (36.7)	58,385 (12.4)
충청남도	656,143	125,861 (19.2)	252,046 (38.4)	182,225 (27.8)	96,011 (14.6)
전라북도	588,951	76,526 (13.0)	214,879 (36.5)	202,478 (34.4)	95,068 (16.1)
전라남도	633,934	72,015 (11.4)	188,622 (29.7)	220,804 (34.8)	152,493 (24.1)
경상북도	858,275	108,832 (12.7)	297,759 (34.7)	292,027 (34.0)	159,657 (18.6)
경상남도	968,582	157,385 (16.2)	341,554 (35.3)	347,830 (35.9)	121,813 (12.6)
제주특별자치도	151,347	15,487 (10.2)	55,671 (36.8)	55,546 (36.7)	24,643 (16.3)

주 : () 구성비

자료 : 통계청, 주택총조사, 2010

- 경상북도 시·군의 1979년 이전 건축된 주택 비중은 영양(43.4%), 의성(38.6%), 군위(37.8%), 울릉(37.0%) 등 대부분 군지역이 30%를 상회하고 있음.
- 시지역에서는 상주(27.2%), 영주(24.1%), 문경(23.7%) 등 경상북도 북부권에 위치하는 지역에서 높게 나타남.

<표 3-14> 경상북도 건축연도별 주택(시·군)

(단위 : 호, %)

구분	계	2005~2010년	1995~2004년	1980~1994년	1979년 이전
전국	13,883,571	2,174,160 (15.7)	5,383,734 (38.8)	4,976,596 (35.8)	1,349,081 (9.7)
경상북도	858,275	108,832 (12.7)	297,759 (34.7)	292,027 (34.0)	159,657 (18.6)
포항시	157,557	24,256 (15.4)	49,633 (31.5)	66,009 (41.9)	17,659 (11.2)
경주시	83,769	8,928 (10.7)	28,124 (33.5)	30,388 (36.3)	16,329 (19.5)
김천시	44,622	4,104 (9.2)	16,194 (36.3)	14,756 (33.1)	9,568 (21.4)
안동시	56,446	5,939 (10.5)	19,351 (34.3)	18,589 (32.9)	12,567 (22.3)
구미시	110,451	18,945 (17.2)	48,581 (44.0)	36,391 (32.9)	6,534 (5.9)
영주시	37,382	2,909 (7.8)	10,458 (28.0)	14,996 (40.1)	9,019 (24.1)
영천시	36,410	2,958 (8.1)	11,840 (32.5)	13,210 (36.3)	8,402 (23.1)
상주시	37,440	3,353 (9.0)	12,166 (32.5)	11,720 (31.3)	10,201 (27.2)
문경시	25,747	2,869 (11.1)	7,891 (30.7)	8,875 (34.5)	6,112 (23.7)
경산시	72,283	12,117 (16.8)	34,132 (47.2)	19,608 (27.1)	6,426 (8.9)
군위군	8,923	890 (10.0)	2,107 (23.5)	2,557 (28.7)	3,369 (37.8)
의성군	23,299	1,779 (7.6)	5,734 (24.6)	6,796 (29.2)	8,990 (38.6)
청송군	10,680	1,068 (10.0)	2,618 (24.6)	3,208 (30.0)	3,786 (35.4)
영양군	7,112	770 (10.8)	1,632 (23.0)	1,620 (22.8)	3,090 (43.4)
영덕군	15,969	1,334 (8.4)	3,918 (24.5)	4,973 (31.1)	5,744 (36.0)
청도군	16,158	2,240 (13.9)	5,437 (33.6)	4,601 (28.5)	3,880 (24.0)
고령군	12,239	1,807 (14.8)	4,090 (33.4)	3,077 (25.1)	3,265 (26.7)
성주군	14,295	1,459 (10.2)	4,366 (30.5)	4,301 (30.1)	4,169 (29.2)
칠곡군	33,741	5,205 (15.4)	15,536 (46.1)	8,969 (26.6)	4,031 (11.9)
예천군	18,437	2,361 (12.8)	5,200 (28.2)	5,272 (28.6)	5,604 (30.4)
봉화군	13,125	1,295 (9.9)	3,394 (25.8)	4,109 (31.3)	4,327 (33.0)
울진군	19,325	1,935 (10.0)	4,842 (25.1)	7,022 (36.3)	5,526 (28.6)
울릉군	2,865	311 (10.9)	515 (17.9)	980 (34.2)	1,059 (37.0)

주 : () 구성비

자료 : 통계청, 주택총조사, 2010

- 1979년 이전 건축된 주택 159,657호 중 153,863호가 단독주택임.
 - 단독주택 424,441호 중 153,863호(36.3%)가 1979년 이전 건축된 주택임.

<표 3-15> 경상북도 주택유형별 건축연도

(단위 : 호, %)

구분	계	2005~2010년	1995~2004년	1980~1994년	1979년 이전
계	858,275 (100.0)	108,832 (12.7)	297,759 (34.7)	292,027 (34.0)	159,657 (18.6)
단독주택	424,441 (100.0)	40,834 (9.6)	98,168 (23.1)	131,576 (31.0)	153,863 (36.3)
아파트	370,429 (100.0)	63,393 (17.1)	174,268 (47.1)	130,185 (35.1)	2,583 (0.7)
연립주택	21,207 (100.0)	979 (4.6)	5,623 (26.6)	13,493 (63.6)	1,112 (5.2)
다세대주택	28,605 (100.0)	2,087 (7.3)	15,140 (53.0)	11,283 (39.4)	95 (0.3)
영업용건물내	13,593 (100.0)	1,539 (11.3)	4,560 (33.6)	5,490 (40.4)	2,004 (14.7)

주 : () 구성비

자료 : 통계청, 주택총조사, 2010

3) 연면적별 주택 현황

- 경상북도의 연면적별 주택 구성비는 전국과 유사하나 85㎡ 이하의 비중은 전국보다 높게 나타남.

<표 3-16> 연면적별 주택 현황

(단위 : 호, %)

구분	전국	경상북도
계	13,883,571 (100.0)	858,275 (100.0)
20㎡ 이하	26,008 (0.2)	2,272 (0.3)
20㎡ ~ 40㎡	1,241,183 (8.9)	68,121 (7.9)
40㎡ ~ 60㎡	4,080,204 (29.4)	260,773 (30.4)
60㎡ ~ 85㎡	4,881,601 (35.2)	321,493 (37.5)
85㎡ ~ 100㎡	1,018,083 (7.3)	100,801 (11.7)
100㎡ ~ 130㎡	1,204,192 (8.5)	48,922 (5.7)
130㎡ ~ 165㎡	829,434 (6.0)	33,435 (3.9)
165㎡ ~ 230㎡	355,061 (2.6)	10,526 (1.2)
230㎡ 초과	247,805 (1.9)	11,932 (1.4)

주 : () 구성비

자료 : 통계청, 주택총조사, 2010

4) 주택점유 형태

- 2010년 기준 경상북도의 주택 점유형태는 자가 66.4%, 월세 19.0%, 전세 10.7%의 순임.
 - 자가비율은 전국 54.2%보다 높은 수준임.
- 경상북도 시·군별로는 대체로 군지역의 자가비율이 시지역보다 높게 나타남.
 - 의성 88.8%, 군위 86.2%, 예천 85.5%, 청도 85.4%, 성주 85.1% 등 대부분의 군지역이 자가비율 80%를 상회함.
- 월세비율은 시지역이 군지역보다 전반적으로 높게 나타남.
 - 모든 시지역이 월세비율 10%를 상회하고 있으나 군지역은 대부분 10% 미만임.
 - 경산 34.7%, 구미 26.2%, 칠곡 24.3%, 경주 21.0% 등 일부지역은 월세비율이 타 지역에 비해 높게 나타남.

<표 3-17> 주택 점유형태(시·군)

(단위 : %)

구분	자가	전세	월세	기타
전국	54.2	21.7	21.5	2.6
경상북도	66.4	10.7	19.0	3.9
포항시	64.9	12.7	19.0	3.4
경주시	65.7	8.9	21.0	4.4
김천시	75.2	8.0	13.6	3.2
안동시	69.0	8.4	19.2	3.4
구미시	51.0	18.7	26.2	4.1
영주시	75.6	6.1	15.1	3.2
영천시	75.6	7.8	12.8	3.8
상주시	80.4	5.0	11.1	3.5
문경시	78.7	7.2	10.7	3.4
경산시	48.2	15.0	34.7	2.1
군위군	86.2	3.4	5.3	5.1
의성군	88.8	3.0	5.1	3.1
청송군	77.6	4.0	8.8	9.6
영양군	85.7	2.5	6.7	5.1
영덕군	82.8	5.0	7.9	4.3
청도군	85.4	3.4	7.8	3.4
고령군	73.9	6.2	15.3	4.6
성주군	85.1	4.8	6.1	4.0
칠곡군	54.4	17.5	24.3	3.8
예천군	85.5	2.8	7.0	4.7
봉화군	84.2	2.4	6.6	6.8
울진군	70.2	4.9	11.3	13.6
울릉군	55.1	6.9	20.8	17.2

주 : 기타는 무상주택(관사, 사택 등)

자료 : 통계청, 주택총조사, 2010

5) 주택보급률

- 2010년 기준 경상북도의 주택보급률은 108.7%로 전국 101.9%보다 높은 수준임.
- 경상북도의 모든 시·군은 주택보급률 100%를 상회하고 있음.
 - 가장 높은 주택보급률을 보인 시·군은 칠곡군 118.1%이며, 영주가 102.2%로 가장 낮은 지역임.

<표 3-18> 시·군별 주택 보급률 현황

(단위 : %)

구분	2008년	2010년	2012년(추계)
전국	100.7	101.9	102.7
경상북도	109.9	108.7	110.1
포항시	113.3	107.2	108.6
경주시	104.0	108.7	112.2
김천시	107.9	106.5	109.8
안동시	107.0	104.7	108.2
구미시	108.7	111.5	109.4
영주시	104.2	102.2	104.9
영천시	105.5	106.7	112.4
상주시	104.6	107.0	111.0
문경시	113.7	106.3	109.0
경산시	105.5	109.1	108.3
군위군	112.1	110.8	117.4
의성군	114.1	110.4	112.7
청송군	114.0	109.4	112.8
영양군	114.0	109.3	109.0
영덕군	113.8	109.0	112.8
청도군	122.7	115.5	117.4
고령군	112.2	109.2	110.8
성주군	112.2	109.1	112.2
칠곡군	123.1	118.1	114.2
예천군	117.4	109.9	112.5
봉화군	117.1	107.4	110.1
울진군	117.2	110.6	113.8
울릉군	102.4	107.3	108.8

주 : 1. 주택보급률 = 주택수/일반가구수×100

2. 2012년, 2008년 주택보급률은 인구총조사 자료를 바탕으로 추계한 수치임.

자료 : 경상북도, 통계연보, 당해연도

6) 인구 1천명당 주택수

- 경상북도의 인구 1천명당 주택수는 2000년 302.7호에서 2005년 370.2호, 2010년 420.1호로 증가
- 2010년 기준 경상북도가 전국에서 인구 1천명당 주택수가 가장 높은 것으로 나타났다.

<표 3-19> 인구 1천명당 주택수

(단위 : 천명, 천호, 호)

구분	2000			2005			2010		
	인구수	주택수	주택수/인구천명	인구수	주택수	주택수/인구천명	인구수	주택수	주택수/인구천명
전국	46,136	11,472	248.7	47,279	15,623	330.4	48,580	17,672	363.8
서울특별시	9,895	1,973	199.4	9,820	3,102	315.9	9,794	3,400	347.1
부산광역시	3,663	830	226.7	3,524	1,161	329.5	3,415	1,243	364.0
대구광역시	2,481	545	219.7	2,465	780	316.4	2,446	887	362.6
인천광역시	2,475	632	255.4	2,531	815	322.1	2,663	937	351.7
광주광역시	1,353	338	249.9	1,418	438	308.8	1,476	528	357.8
대전광역시	1,368	334	243.8	1,443	465	321.9	1,502	536	356.9
울산광역시	1,014	239	235.6	1,049	338	321.7	1,083	387	357.6
경기도	8,984	2,126	236.6	10,415	3,248	311.8	11,379	3,837	337.2
강원도	1,487	458	307.8	1,465	542	369.8	1,472	599	407.1
충청북도	1,467	422	288.0	1,461	520	356.1	1,512	600	396.5
충청남도	1,845	585	317.1	1,890	685	362.7	2,028	807	398.0
전라북도	1,891	569	300.7	1,784	638	357.9	1,777	709	399.0
전라남도	1,996	647	324.1	1,820	692	380.4	1,741	727	417.6
경상북도	2,725	825	302.7	2,608	965	370.2	2,600	1,092	420.1
경상남도	2,979	822	276.1	3,056	1,062	347.5	3,160	1,201	380.0
제주특별자치도	513	128	248.5	532	172	323.4	532	183	343.0

주 : 2005년, 2010년은 주택수 산정시 다가구주택을 구분거처수로 산정할 경우의 1천명당 주택수임.

자료 : 통계청, 주택보급률, 당해연도

7) 미분양 주택

- 2013년 12월 기준 경상북도의 미분양 주택은 1,405호로 전국 미분양 주택 물량의 2.3%를 차지하고 있음.
- 전년동월 대비 경상북도의 미분양 주택은 1,796호가 감소하였고 이는 전국 9개도 중 경상남도에 이어 두 번째로 많은 감소분임.

<표 3-20> 미분양 주택 현황

(단위 : 호, %)

구분	2012. 12		2013. 12		증감
전국	74,835	(100.0)	61,037	(100.0)	-13,798
서울특별시	3,481	(4.6)	3,157	(5.2)	-324
부산광역시	5,784	(7.7)	4,259	(7.0)	-1,525
대구광역시	3,288	(4.4)	1,234	(2.0)	-2,054
인천광역시	4,026	(5.4)	5,275	(8.6)	1,249
광주광역시	3,348	(4.5)	323	(0.5)	-3,025
대전광역시	1,441	(1.9)	1,146	(1.9)	-295
울산광역시	3,659	(4.9)	3,310	(5.4)	-349
경기도	25,040	(33.5)	24,760	(40.6)	-280
강원도	4,421	(5.9)	3,055	(5.0)	-1,366
충청북도	585	(0.8)	599	(1.0)	14
충청남도	2,942	(3.9)	3,566	(5.8)	624
전라북도	629	(0.8)	1,470	(2.4)	841
전라남도	2,478	(3.3)	1,981	(3.3)	-497
경상북도	3,201	(4.3)	1,405	(2.3)	-1,796
경상남도	9,558	(12.8)	4,909	(8.0)	-4,649
제주특별자치도	954	(1.3)	588	(1.0)	-366

주 : () 구성비, 2013. 12 세종시 제외

자료 : 통계청, 미분양 주택 현황, 당해연도

- 경상북도 시·군별 미분양 주택은 주로 시지역에 분포해 있음.
- 2013년 12월 기준 경상북도 시·군별 미분양 주택은 구미시가 311호로 가장 많고, 포항 277호, 김천 198호 안동 176호, 의성 119호의 순임.
 - 전년동월 대비 가장 많은 감소를 보인 지역은 포항이며 의성, 청도, 경산은 미분양 주택이 증가하였음.

<표 3-21> 미분양 주택 현황(시·군)

(단위 : 호, %)

구분	2012. 12		2013. 12		증감
경상북도	3,201	(100.0)	1,405	(100.0)	-1,796
포항시	1,109	(34.6)	277	(19.7)	-832
경주시	118	(3.7)	97	(6.9)	-21
김천시	451	(14.1)	198	(14.1)	-253
안동시	513	(16.0)	176	(12.5)	-337
구미시	504	(15.7)	311	(22.1)	-193
영주시	0	(0.0)	11	(0.8)	11
영천시	9	(0.3)	7	(0.5)	-2
상주시	0	(0.0)	0	(0.0)	0
문경시	235	(7.4)	95	(6.8)	-140
경산시	18	(0.6)	40	(2.8)	22
군위군	0	(0.0)	0	(0.0)	0
의성군	0	(0.0)	119	(8.5)	119
청송군	0	(0.0)	0	(0.0)	0
영양군	0	(0.0)	0	(0.0)	0
영덕군	0	(0.0)	0	(0.0)	0
청도군	3	(0.1)	30	(2.2)	27
고령군	0	(0.0)	0	(0.0)	0
성주군	53	(1.7)	0	(0.0)	-53
칠곡군	40	(1.2)	11	(0.8)	-29
예천군	0	(0.0)	0	(0.0)	0
봉화군	0	(0.0)	0	(0.0)	0
울진군	148	(4.6)	33	(2.3)	-115
울릉군	0	(0.0)	0	(0.0)	0

주 : () 구성비

자료 : 통계청, 미분양 주택 현황, 당해연도

8) 임대주택

- 경상북도의 최근 5년간 임대주택 건설실적은 20,863호로 제주도, 울산광역시에 이어 세 번째로 낮은 수준임.
- 9개 도 중 제주도 다음으로 경상북도가 낮은 임대주택 건설실적을 보이나 제주도는 인구규모 면에서 현격하게 차이가 나므로 실질적으로 경상북도가 가장 낮은 임대주택 건설실적을 보임.

<표 3-22> 임대주택 건설실적

(단위 : 호)

지 역	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	누적
전국	123,288	138,009	150,962	193,323	205,227	810,809
서울특별시	18,232	29,231	27,521	48,316	53,380	176,680
부산광역시	6,171	5,903	10,429	19,343	18,449	60,295
대구광역시	4,946	5,064	6,799	7,204	6,417	30,430
인천광역시	14,040	8,692	9,030	5,693	10,657	48,112
광주광역시	3,748	3,907	4,032	5,944	5,962	23,593
대전광역시	1,881	3,321	6,160	4,802	5,033	21,197
울산광역시	2,975	1,246	1,785	2,498	1,957	10,461
경기도	37,483	55,756	44,936	44,392	48,612	231,179
강원도	3,783	4,043	4,321	3,812	6,533	22,492
충청북도	4,008	1,985	4,032	12,301	4,870	27,196
충청남도	7,465	3,926	15,925	12,140	13,863	53,319
전라북도	5,478	5,017	4,034	5,343	5,228	25,100
전라남도	2,941	3,494	2,743	7,034	12,645	28,857
경상북도	3,868	3,487	2,304	6,031	5,173	20,863
경상남도	5,897	1,967	5,582	6,202	4,446	24,094
제주특별자치도	372	970	1,329	2,268	2,002	6,941

주 : 세종시 제외

자료 : 통계청, 임대주택 현황, 당해연도

- 경상북도의 2013년 기준 임대주택 재고는 77,468호로 9개 도 중 경기도, 전라남도, 충청남도에 이어 네 번째로 많음.

<표 3-23> 임대주택 재고 현황

(단위 : 호)

지 역	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
전국	1,311,369	1,399,227	1,459,513	1,484,764	1,613,081
서울특별시	224,788	251,769	275,181	271,584	325,261
부산광역시	72,682	79,954	81,005	94,355	101,185
대구광역시	45,995	47,948	52,564	55,112	58,535
인천광역시	47,467	52,942	65,811	74,042	80,184
광주광역시	71,971	72,159	86,450	74,126	69,720
대전광역시	40,508	48,129	48,010	50,829	54,896
울산광역시	18,886	21,188	19,011	22,148	23,025
경기도	253,516	282,822	296,714	324,784	364,473
강원도	67,051	67,327	65,197	63,157	65,979
충청북도	57,627	64,489	68,486	60,836	60,783
충청남도	93,604	92,650	80,249	82,945	84,403
전라북도	73,359	79,121	72,567	67,348	73,990
전라남도	97,156	91,033	96,913	84,115	88,081
경상북도	63,762	60,860	65,763	75,717	77,468
경상남도	68,906	73,130	70,643	67,189	65,007
제주특별자치도	14,091	13,706	14,949	16,477	20,091

주 : 세종시 제외

자료 : 통계청, 임대주택 현황, 당해연도

제3절 주택시장 동향

1. 매매시장

■ 주택 매매가격지수

- 주택매매시장의 동향을 확인할 수 있는 주택매매가격지수를 근거로 살펴보면, 경상북도는 2010년 90.3, 2011년 95.8, 2013년 105.0, 2014년 109.1(2012년 11월 = 100)로 지속적으로 가격이 상승한 것으로 나타남.

<표 3-24> 경상북도 주택 매매가격지수 추이

(단위 : Point)

연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전국	71.7	73.9	81.1	87.1	93.2	93.8	95.0	101.1	100.0	99.9	101.7
경상북도	82.8	85.5	89.6	91.8	91.9	90.5	90.3	95.8	100.0	105.0	109.1

주 : 1. 각 년도 11월 기준

2. 2012. 11 = 100.0

자료 : 한국감정원, 주택 매매가격지수(계절조정), 당해연도

■ 아파트 매매가격지수

- 경상북도 아파트 매매가격지수는 2010년 84.0, 2011년 92.4, 2013년 109.2, 2014년 117.0(2012년 11월 = 100)으로 지속적으로 상승함. 특히 2013년과 2014년에는 전국 아파트가격 보다 훨씬 높은 증가율을 보임.

<표 3-25> 경상북도 아파트 매매가격지수 추이

(단위 : Point)

연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전국	69.2	72.7	81.1	86.4	91.8	92.2	93.7	101.7	100.0	100.2	103.0
경상북도	72.0	76.9	83.8	86.5	86.0	84.0	84.0	92.4	99.9	109.2	117.0

주 : 1. 각 년도 11월 기준

2. 2012. 11 = 100.0

자료 : 한국감정원, 주택 매매가격지수(계절조정), 당해연도

■ 단독주택 매매가격지수

- 경상북도의 단독주택 매매가격지수는 전국 변동률과 유사한 추세를 보임.
- 경상북도의 단독주택 매매가격지수는 2010년 99.0, 2011년 99.4, 2013년 100.8, 2014년 101.1(2012년 11월 = 100)로 가격변동 폭은 크지 않음.

<표 3-26> 경상북도 단독주택 매매가격지수 추이

(단위 : Point)

연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전국	89.2	88.7	90.5	92.8	95.6	95.9	96.7	99.7	100.0	100.1	100.4
경상북도	100.5	99.4	97.4	98.4	99.2	99.8	99.0	99.4	100.0	100.8	101.1

주 : 1. 각 년도 11월 기준

2. 2012. 11=100.0

자료 : 한국감정원, 주택 매매가격지수(계절조정), 당해연도

■ 연립·다세대주택 매매가격지수

- 경상북도의 연립·다세대주택 매매가격지수는 2010년 94.1, 2011년 96.2, 2013년 103.7, 2014년 108.6(2012년 11월 = 100)으로 지속적으로 상승하였음.
- 특히, 전국은 2011년을 기점으로 매매가격지수가 감소추세에 있으나 경상북도는 2011년을 기점으로 매년 3포인트 이상의 증가를 보이고 있음.

<표 3-27> 경상북도 연립·다세대주택 매매가격지수 추이

(단위 : Point)

연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전국	68.2	68.3	75.0	84.9	95.1	96.1	97.1	100.6	99.9	98.6	98.7
경상북도	100.0	96.5	97.7	97.2	97.2	94.8	94.1	96.2	99.8	103.7	108.6

주 : 1. 각 년도 11월 기준

2. 2012. 11=100.0

자료 : 한국감정원, 주택 매매가격지수(계절조정), 당해연도

■ 소결

- 최근 경상북도의 주택매매가격은 높은 상승세를 보이고 있음.
 - 2010년 이후 경상북도의 주택매매가격지수는 전국 보다 높은 상승폭을 보이고 있음.
 - 특히 아파트의 매매가격지수 상승폭이 단독, 연립주택에 비해 높게 나타남.

2. 전세시장

■ 주택 전세가격지수

- 전국의 전세가격지수는 2004년부터 꾸준한 상승세를 보이고 있으며, 2011년 11월에는 전년동월 대비 10포인트 이상 상승하였음.
- 경상북도의 전세가격지수는 비교적 안정 추세를 유지해 왔으나 2011년을 기점으로 전세가격 상승폭이 확대되는 추세를 보이고 있음.

<표 3-28> 경상북도 주택 전세가격지수 추이

(단위 : Point)

연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전국	68.6	70.0	74.3	77.5	81.1	82.4	87.6	98.5	99.8	104.2	108.0
경상북도	82.2	84.6	88.3	90.6	90.2	87.4	88.1	94.8	100.0	105.3	108.6

주 : 1. 각 년도 11월 기준

2. 2012. 11=100.0

자료 : 한국감정원, 주택 전세가격지수(계절조정), 당해연도

■ 아파트 전세가격지수

- 아파트 전세가격지수는 2000년대 초부터 전반적으로 상승하는 추세이며, 2010년부터 전세가격이 급속히 높아짐.
- 경상북도의 전세가격지수는 2011년부터 매년 약 10포인트 가량 상승하며, 전세시장 불안 현상이 나타나고 있음.

<표 3-29> 아파트 전세가격지수 추이

(단위 : Point)

연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전국	63.3	66.6	71.5	73.8	76.3	78.1	84.2	98.0	99.7	106.0	111.9
경상북도	69.7	73.7	79.8	83.0	81.9	79.2	80.5	90.7	100.1	110.0	116.5

주 : 1. 각 년도 11월 기준

2. 2012. 11=100.0

자료 : 한국감정원, 주택 전세가격지수(계절조정), 당해연도

■ 단독주택 전세가격지수

- 단독주택 전세가격지수는 아파트 전세가격지수 대비 변동폭이 크지 않으며, 비교적 안정 추세를 유지하고 있음.

<표 3-30> 단독주택 전세가격지수 추이

(단위 : Point)

연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전국	89.5	86.9	87.6	89.5	92.6	92.6	94.8	99.4	99.9	100.9	101.2
경상북도	106.2	103.9	101.9	101.9	102.3	99.5	98.2	99.0	99.9	101.4	101.7

주 : 1. 각 년도 11월 기준

2. 2012. 11=100.0

자료 : 한국감정원, 주택 전세가격지수(계절조정), 당해연도

■ 연립·다세대주택 전세가격지수

- 연립·다세대주택 전세가격지수는 2004년부터 2007년까지 상승하다가 2009년에 하락을 보임. 2011년부터 2014년까지 다시 가격이 상승하여 2013년에는 전국보다 높은 상승폭을 보임.

<표 3-31> 연립·다세대주택 전세가격지수 추이

(단위 : Point)

연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
전국	68.3	67.6	72.5	78.2	84.9	85.8	90.6	98.5	99.8	102.7	104.3
경상북도	96.4	99.9	100.3	100.6	100.0	95.0	94.8	96.7	99.9	104.1	107.6

주 : 1. 각 년도 11월 기준

2. 2012. 11=100.0

자료 : 한국감정원, 주택 전세가격지수(계절조정), 당해연도

■ 소결

- 경상북도의 전세가격은 전반적으로 상승추세에 있음.
- 경상북도의 전세가격 상승은 주택가격의 상승폭과 유사한 추세를 보이고 있음.
 - 아파트의 전세가격은 상승폭이 매우 높아 전세가구의 주거불안이 우려됨.

제4절 지역주거특성 분석 및 종합

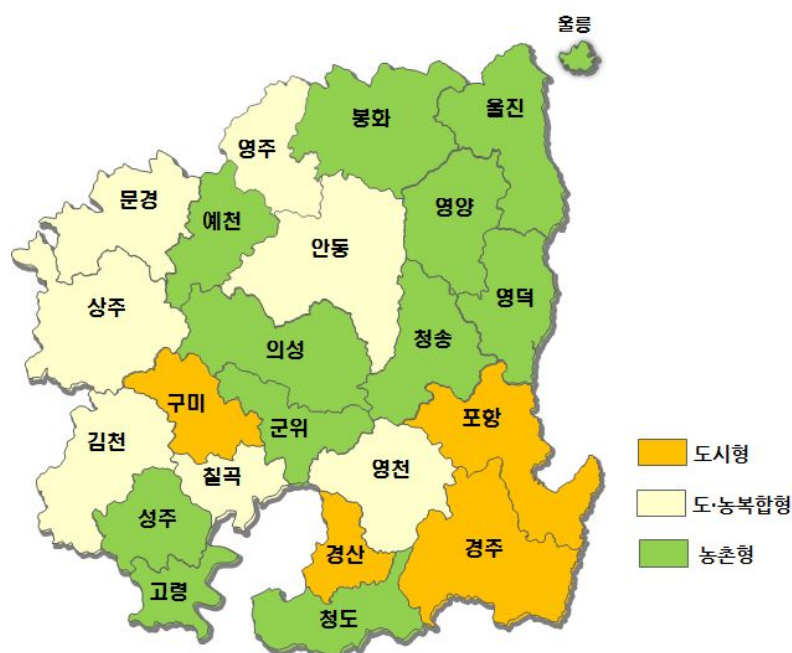
1. 지역주거 유형화

■ 도시지역과 농촌지역이 공존하는 주거특성

- 경상북도의 도시지역은 인구증가와 함께 가구 및 주택의 증가가 일반적이며, 자가 비율은 농촌지역에 비해 상대적으로 낮게 나타남.
- 농촌지역은 고령화가 상대적으로 더 빠르게 나타나고, 낮은 아파트 비율과 도시지역에 비해 상대적으로 높은 노후주택 비율의 특성을 나타냄.

■ 경상북도의 주거요인을 고려하여 군집분석을 통해 23개 시·군을 특성별로 구분

- 도시형, 도·농 복합형, 농촌형 세가지 유형으로 구분
 - 도시형 : 포항, 경주, 구미, 경산
 - 도·농 복합형 : 김천, 안동, 영주, 영천, 상주, 문경, 칠곡
 - 농촌형 : 군위, 의성, 청송, 영양, 영덕, 청도, 고령, 성주, 예천, 봉화, 울진, 울릉



<그림 3-1> 지역주거 유형화

2. 주거유형별 특성

■ 도시형

- 인구규모 약 10만~20만 이상으로 인구와 가구수가 모두 증가하고 높은 아파트 비율을 보이는 지역
- 타 유형에 비해 상대적으로 자가비율과 노후주택 비율이 낮은 특성 보유

■ 도·농 복합형

- 인구규모는 약 5만~10만 정도로, 인구가 감소하거나 정체하고 있지만 가구수는 증가하는 지역
- 아파트 비율이 도시형에 비해 낮지만 농촌형보다는 높은 특성을 보유
- 도시지역과 농촌지역의 특성을 모두 나타내는 지역

■ 농촌형

- 인구규모는 약 5만 이하로 인구와 가구 모두 감소하는 지역
- 고령화율, 노후주택 비율, 자가비율이 높은 특성을 보유

<표 3-32> 유형에 따른 변수 평균

(단위 : 천인, 천호, %)

구 분	인구 (‘13년)	가구수 (‘10년)	고령화율 (‘10년)	연평균 인구증감률 (03~13년)	연평균 가구증감률 (‘00~10년)	아파트비율 (‘10년)	노후주택 비율 (1979년 이전 주택)	자가비율 (‘10년)
도시형	363	134	11.9	0.7	2.6	45.1	11.4	57.5
도·농 복합형	117	43	20.5	-0.5	0.5	30.9	22.0	72.7
농촌형	36	14	28.8	-1.2	-0.6	9.0	33.3	80.0

3. 종합 및 시사점

■ 새로운 주택정책 패러다임 변화에 대응

- (도시형) 1~2인 가구 증가 등 가구 형태의 다변화, 주거복지 욕구의 증대, 도시재생 기조 대두
- (도·농복합형) 지역 특성별 주거 욕구의 다양화
- (농촌형) 주거의 질적 측면 강조, 전원형 주택, 세컨드 하우스 등 새로운 유형의 주택수요 증대

■ 지역특성을 고려한 맞춤형 주택전략 수립

- (도시형, 도·농복합형) 아파트 선호 지속, 임대주택에 대한 수요 증대, 산업도시 및 대학도시에서의 다가구 주택 비중 증대 등
- (농촌형) 단독주택 중심의 주거형태, 빈집 및 고령 1인 가구 증가

■ 높은 노후주택비율에 대한 대응 모색

- (도시형, 도·농복합형, 농촌형) 주택보급률 110% 초과, 주택의 양적공급에서 질적공급으로의 전환과 주택관리에 대한 요구 증대
- (도시형) 정비사업 추진 난항 등 노후주택정비 침체로 구도심의 슬럼화 조짐
- (도·농복합형) 도시지역과 농촌지역 간의 주거의 질 격차 증대
- (농촌형) 높은 노후 단독주택 비율과 인구 고령화 및 과소화로 폐가·공가 증가에 따른 주거환경 악화

■ 주택시장의 건전성 확보 및 유지

- (도시형, 도·농복합형) 최근의 아파트를 중심으로 한 주택시장 과열 조짐
- (도시형, 도·농복합형, 농촌형) 도청 신도시, 경상북도 혁신도시 등 신규개발지 주변지역 주택수요 및 개발압력 증대
- (농촌형) 귀농·귀촌, 세컨드 하우스 등의 증가로 외지인에 의한 주택수요 증대

제4장

주거의식조사 및 분석

제1절 조사개요

제2절 조사결과 분석

제4장 주거의식조사 및 분석

제1절 조사개요

1. 조사의 목적

- 이 조사의 목적은 경상북도의 주거실태 및 정책수요를 파악하여 미래지향적 주거복지 향상을 위한 정책 개발과 중·장기 주택종합계획 수립에 활용하고자 하는데 있음.

2. 조사 내용

1) 주거상태 및 주거 만족도

- 거주년수, 건설년수, 주택유형, 거주면적, 층수, 주거유지비
- 주택사용 형태, 외부환경 만족도

2) 주택가격 및 자금조달

- 주택 점유형태, 주택을 소유하지 않는 이유
- 구입비용 및 임차비용, 현재 주택의 가격 및 임대료
- 임대료 및 대출금 상환부담 정도

3) 이사 계획

- 이사 의향 및 이유
- 희망 주거 형태, 점유형태
- 희망 주택 가격 및 적정 임대료, 주택 희망 규모
- 이주 시 고려사항, 전·월세일 경우 중요하게 생각하는 부분

4) 주택 정책

- 공공임대주택정책에 대한 생각, 선호하는 공공임대주택
- 공공임대주택 공급면적, 입주의향 및 이유
- 공공임대주택의 문제점

- 도시 및 주거환경 정비사업 관련 내용
- 농어촌 주택 관련 내용
- 친환경 주택 관련 내용

5) 주거 복지

- 주거복지정책 이용 경험 유무 및 내용
- 주거복지정책에서 필요한 내용
- 주거급여제도 인지 여부 및 지급 금액의 적정성

6) 가구 일반사항

- 가구주 직업, 가구특성, 가구구성 형태, 가구원수
- 경제적 여건

3. 조사대상 및 방법

1) 조사대상 및 표본 수

- 경상북도 4대 권역을 가구 비중으로 할당하여 총 815부 실시
- 본 조사의 표본오차는 95% 신뢰수준에 $\pm 3.43\%$

<표 4-1> 조사지역 및 표본 수

권역	조사대상 지역	응답자 수
계		815
중서부권역	김천시, 구미시, 상주시, 군위군, 의성군	220
동부권역	포항시, 경주시, 영덕군, 울진군, 울릉군	272
남부권역	영천시, 경산시, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군	178
북부권역	안동시, 영주시, 문경시, 청송군, 영양군, 예천군, 봉화군	145

- 취약계층은 도시지역에서 88부, 농어촌지역에서 96가구 회수
- 취약계층 분류 기준은 ①기초생활수급 대상자, ②장애인 가구, ③한부모 가정, ④저소득층, ⑤독거노인(65세 이상)을 대상으로 삼았으며, 저소득층 기준은 아래 표와 같음.

<표 4-2> 취약계층 중 저소득층 분류 기준

(단위 : 원)

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
2014년 최저생계비	603,403	1,027,417	1,329,118	1,630,820	1,932,522	2,234,223
차상위계층 소득 기준	724,084	1,232,900	1,594,942	1,956,984	2,319,026	2,681,068
설문조사 저소득층 소득 기준	724,000	1,233,000	1,595,000	1,957,000	2,319,000	2,681,000

주 : 차상위계층기준 = 최저생계비 x 1.2

자료 : 보건복지부, 최저생계비 기준, 2014

2) 조사방법 및 기간

- 구조화된 질문지(Structured Questionnaire)를 이용한 직접면접조사(Face To Face Interview)를 실시함.
- 조사기간 : 2014년 8월 29일 ~ 2014년 9월 20일(22일간)

3) 자료처리 및 분석

- 자료의 엄격한 확인, 검증(Validation)을 통해 실사과정에서 발생하는 비표본오차(Non-Sampling Error)를 최소화하였음.
- 확인, 검증(Validation)을 거친 설문자료에 대해 SPSS 사회과학통계프로그램을 이용, 빈도분석(Frequency Analysis), 교차분석(Crosstabs Analysis), 평균값(Mean) 등의 통계분석을 실시함.

제2절 조사결과 분석

1. 일반사항

■ 응답자 특성

- 응답자 가운데 여성은 479명(58.8%)으로 남성(336명, 41.2%)보다 높은 비율을 차지
- 연령별로는 40대가 291명(35.7%)으로 가장 많았고, 다음으로 30대가 217명(26.6%), 50대가 175명(21.5%), 60대 이상이 109명(13.4%), 20대는 23명(2.8%)의 순으로 나타남.

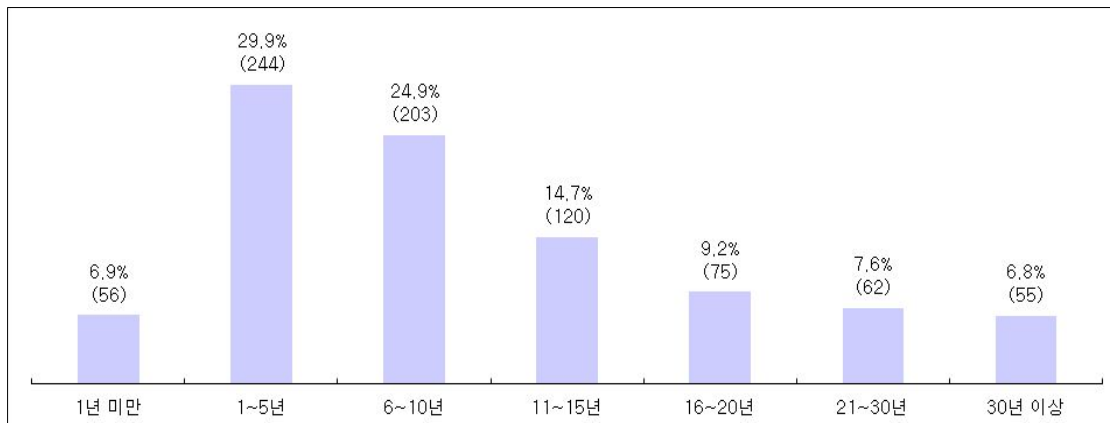
<표 4-3> 응답자 특성

(단위 : 명,%)

구 분		사례수	비율
전 체		815	100.0
성별	남성	336	41.2
	여성	479	58.8
연령대	20대	23	2.8
	30대	217	26.6
	40대	291	35.7
	50대	175	21.5
	60대 이상	109	13.4
권역별	중서부권	220	27.0
	동부권	272	33.4
	남부권	178	21.8
	북부권	145	17.8
도농별	도시지역	447	54.8
	농어촌지역	368	45.2
월평균 가구소득	100만원 미만	27	3.3
	100-200만원 미만	172	21.1
	200-300만원 미만	196	24.1
	300-400만원 미만	196	24.0
	400-500만원 미만	112	13.7
	500-600만원 미만	83	10.2
	600만원 이상	29	3.6
취약계층 여부	도시지역 취약계층	88	10.8
	농어촌지역 취약계층	96	11.8
	해당없음	631	77.4

■ 주택 거주년수

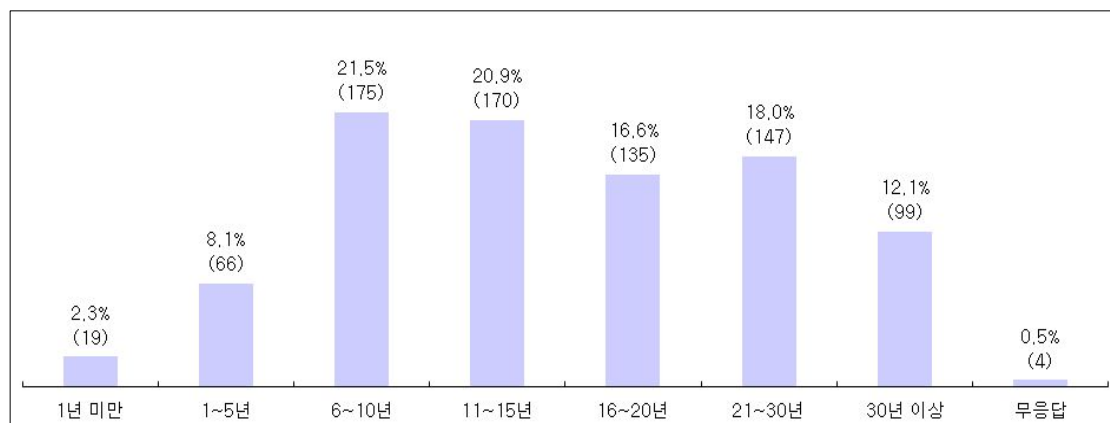
- 현재 살고 있는 주택의 거주년수는 ‘1~5년’이 29.9%(244명)로 가장 많았고, 다음으로 ‘6~10년’ 24.9%(203명), ‘11~15년’ 14.7%(120명), ‘16~20년’ 9.2%(75명), ‘21~30년’ 7.6%(62명), ‘1년 미만 거주자’가 6.9%(56명)이었으며, ‘30년 이상’ 현 주택에서 살고 있다는 응답은 6.8%(55명)로 나타남.



<그림 4-1> 주택 거주년수

■ 주택 건설년수

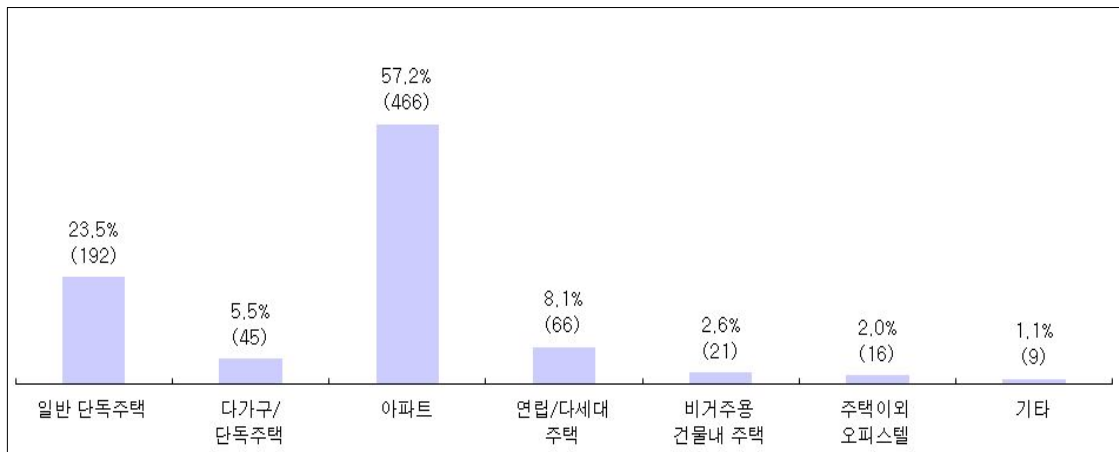
- 현재 살고 있는 주택의 건설년수는 ‘6~10년’이 21.5%(175명)로 가장 많았고, 다음으로 ‘11~15년’ 20.9%(170명), ‘21~30년’ 18.0%(147명), ‘16~20년’ 16.6%(135명), ‘30년 이상’ 12.1%(99명), ‘1~5년’ 8.1%(66명)로 나타났고, 건설한지 ‘1년 미만’ 주택이라는 응답은 2.3%(19명)로 나타남.



<그림 4-2> 주택 건설년수

■ 주택 유형

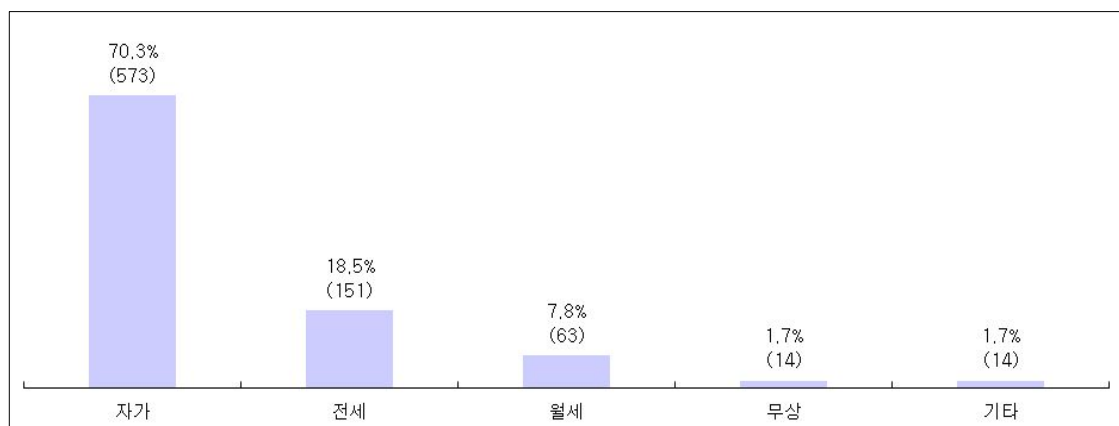
- 응답자들의 주택 유형은, ‘아파트’가 전체의 57.2%(466명)로 가장 많았으며, 다음으로 ‘일반 단독주택’ 23.5%(192명), ‘연립/다세대주택’ 8.1%(66명), ‘다가구/단독주택’ 5.5%(45명), ‘비거주용 건물내 주택’ 2.6%(21명), 주택이외 오피스텔 2.0%(16명)의 순으로 나타남.



<그림 4-3> 주택 유형

■ 주택 점유형태

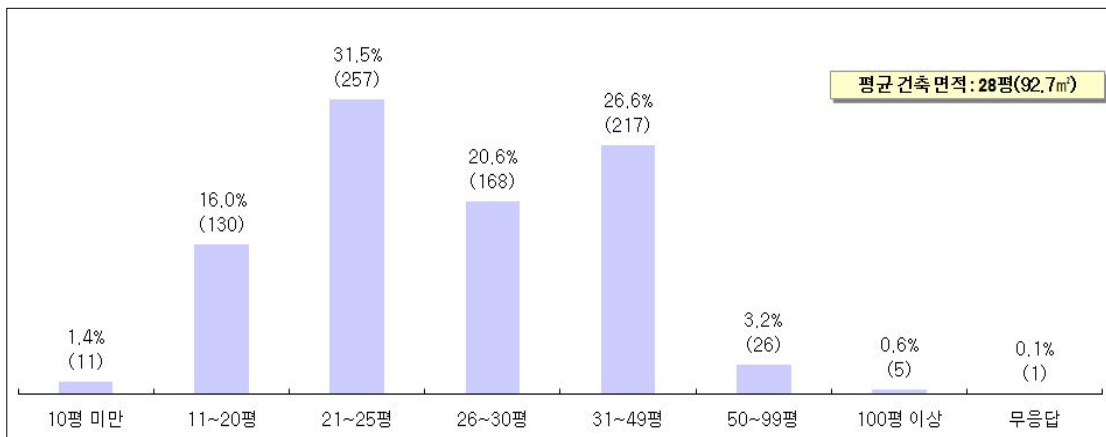
- ‘자가주택’은 전체의 70.3%(573명)로 가장 많았고, 다음으로 ‘전세’ 18.5%(151명), ‘월세’ 7.8%(63명), ‘무상’과 ‘기타’가 각각 1.7%(14명)로 나타남.



<그림 4-4> 주택 점유형태

■ 거주면적

- 평균 거주면적은 28평(92.7㎡)으로 나타났고, ‘21~25평’ 거주가 31.5%(257명)로 가장 많은 것으로 나타남. 다음으로 ‘31~49평’이 26.6%(217명), ‘26~30평’은 20.6%(168명), ‘11~20평’ 16.0%(130명) 등의 순으로 나타남.

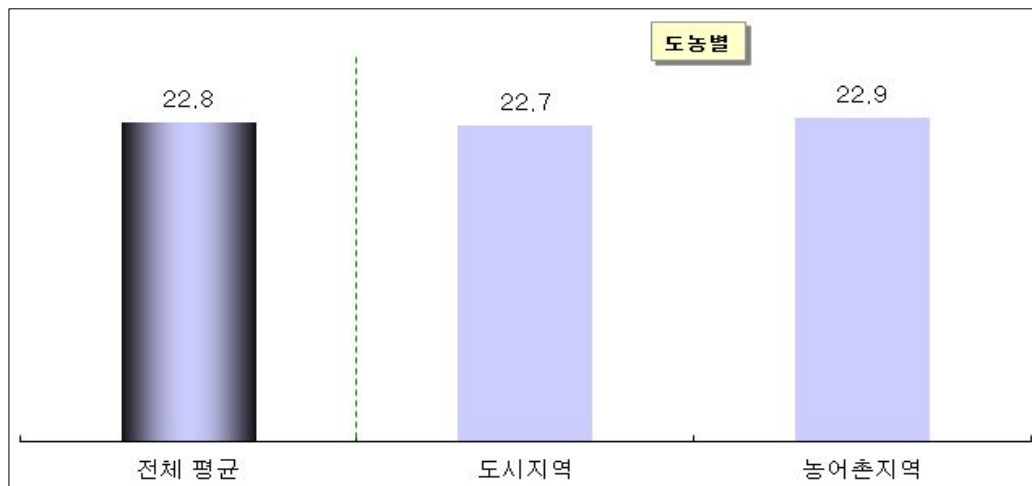


주 : 10평=33㎡, 20평=66㎡, 25평=82㎡, 30평=99㎡, 40평=132㎡, 50평=165㎡, 100평=330㎡

<그림 4-5> 거주면적

■ 주거 유지비 지출규모

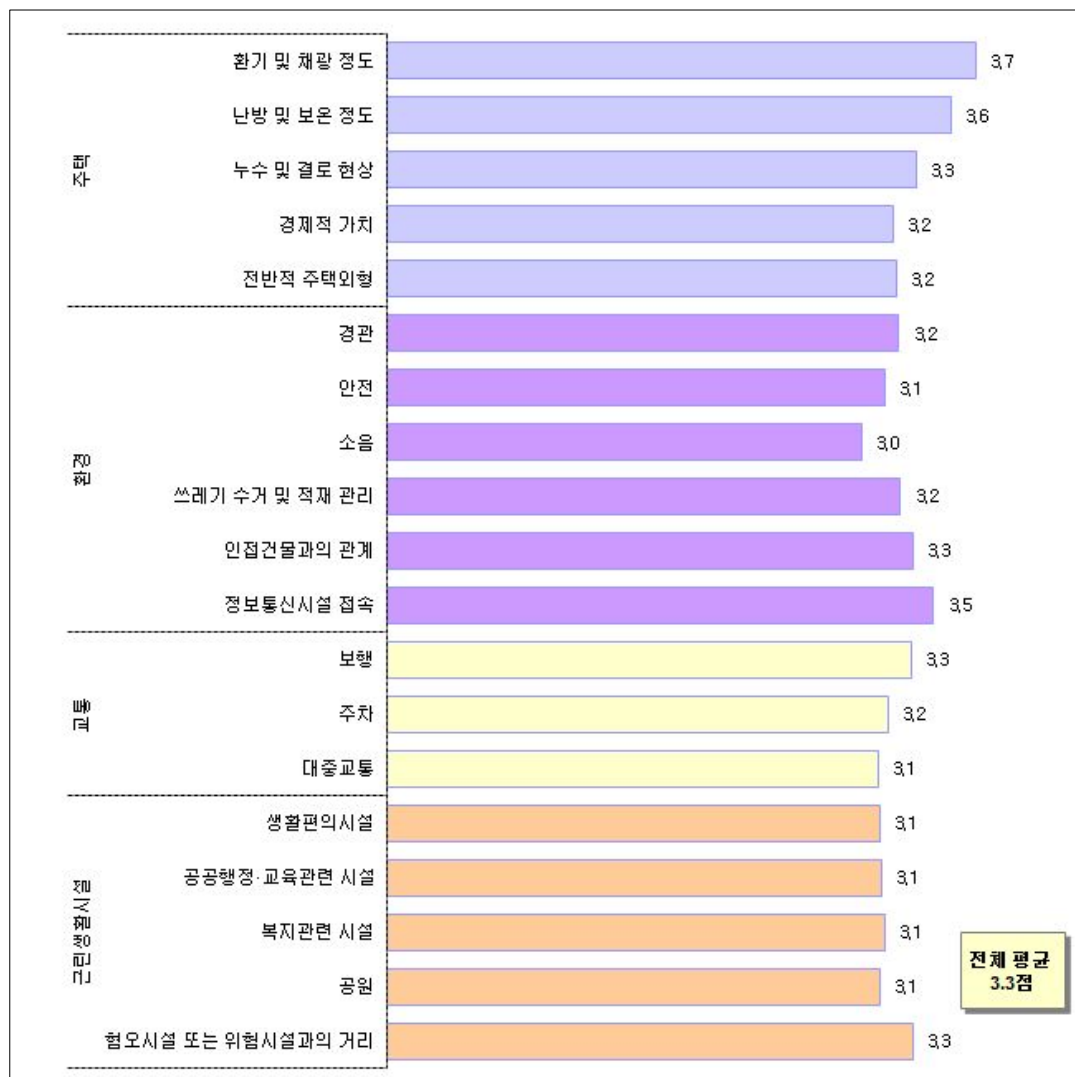
- 평균 주거유지비는 22만8천원, 농어촌지역 22만9천원, 도시지역 22만7천원으로 큰 차이가 없었음.



<그림 4-6> 주거 유지비 지출규모

2. 주거 만족도

- 현재 거주하는 주택과 외부환경에 대한 전체 만족도는 5점 만점에 3.3점인 것으로 나타났다.
- 세부항목별로 살펴보면, ‘환기 및 채광 만족도’가 3.7점으로 가장 높았음. 다음으로 ‘난방 및 보온 만족도’(3.6점), ‘정보통신시설 접속 만족도’(3.5점) 등의 순으로 나타났고, ‘이웃 간 가정소음’, ‘확성기 소음’, ‘층간 소음’ 등에 대한 만족도는 3.0점으로 상대적으로 낮은 것으로 나타남.



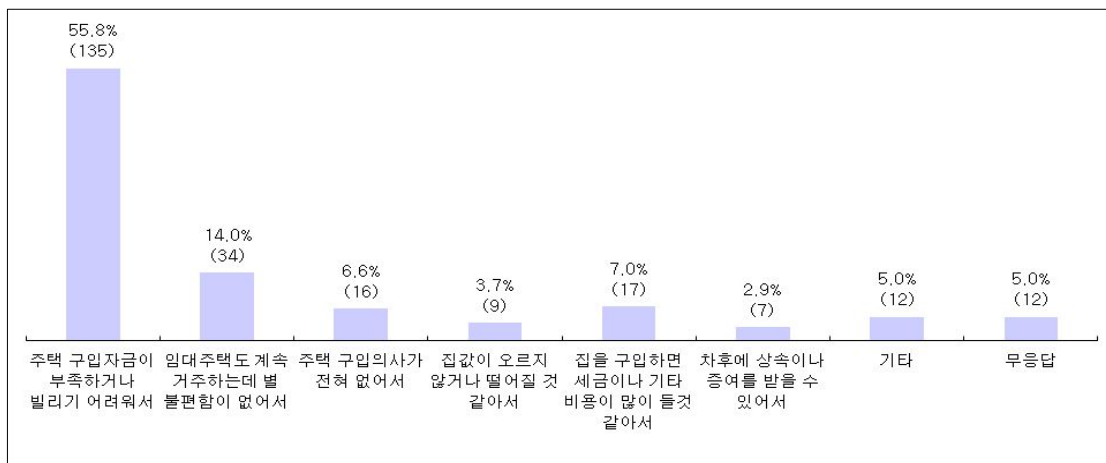
주 : 점수는 5점 척도로, 매우 만족 5점, 만족 4점, 보통 3점, 불만족 2점, 매우 불만족 1점임.

<그림 4-7> 주거 만족도

3. 주택가격 및 자금조달

■ 주택을 소유하지 않는 이유

- 주택을 소유하지 않는 이유로는 ‘주택구입 자금 부족’이 55.8%로 가장 많았고, 다음으로 ‘임대주택도 거주하는 데 불편함이 없어서’가(14.0%), ‘세금이나 기타 비용 때문에’(7.0%), ‘주택 구입의사가 전혀 없어서’(6.6%) 등의 순으로 나타남.

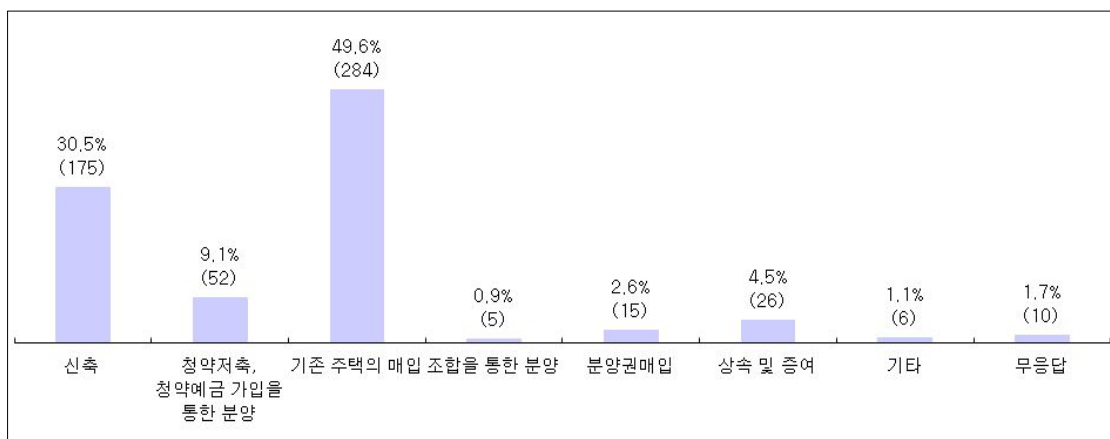


주 : 자가 주택이 아닌 응답자에 한해, N=242

<그림 4-8> 주택을 소유하지 않는 이유

■ 주택 소유 방법

- 주택을 소유 방법은 ‘기존 주택 매입’이 49.6%로 가장 많았고, 다음으로 ‘신축’(30.5%), ‘청약저축을 통한 분양’(9.1%), ‘상속 및 증여’(4.5%) 등의 순으로 나타남.

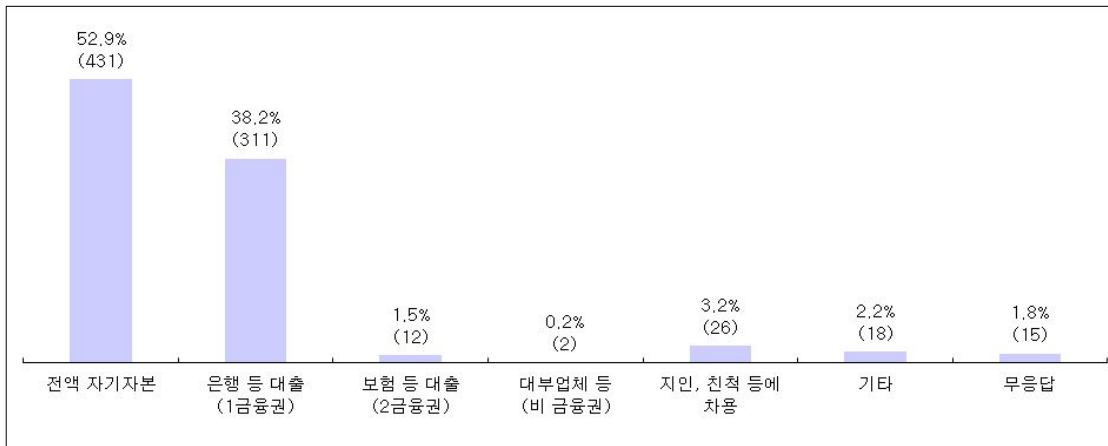


주 : 자가 주택 소유 응답자에 한해, N=573

<그림 4-9> 주택 소유 방법

■ 현 주택 구입 및 임차 비용 조달 방법

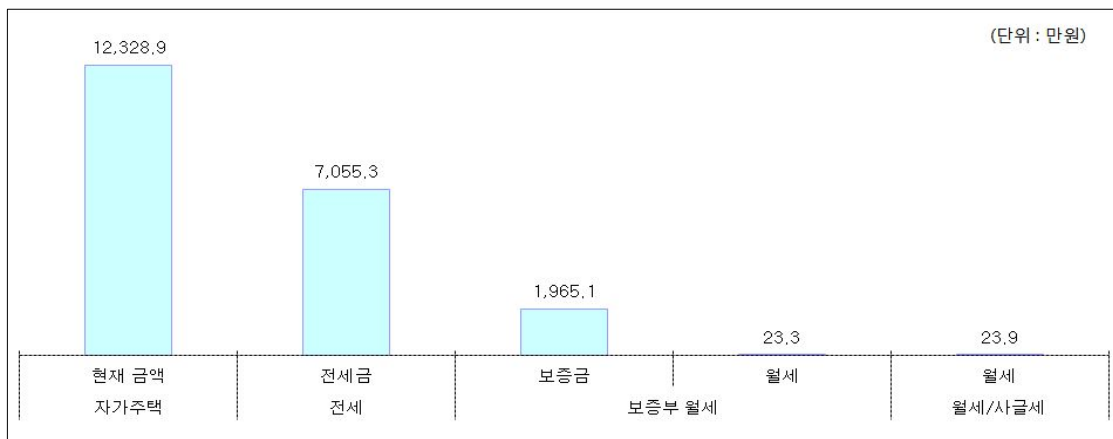
- 현재 거주하고 있는 주택의 구입 및 임차 비용 자금 조달 방법으로 ‘전액 자기자본’이 52.9%로 가장 많았고, 다음으로 ‘은행 등의 제1금융권 대출’(38.2%), ‘지인, 친척 등에 차용’(3.2%), ‘보험 등 제2금융권 대출’(1.5%) 등의 순으로 나타남.



<그림 4-10> 현 주택 구입 및 임차비용 조달 방법

■ 현 거주 주택의 가격이나 임대료

- 현재 거주하고 있는 자가 주택의 평균가격은 1억2,328만9천원으로 나타났고, 평균 전세금액은 7,055만3천원인 것으로 나타남. 보증부 월세의 경우 보증금의 평균금액은 1,965만1천원이었으며 월세는 23만3천원, 월세/사글세의 경우 월 평균 23만 9천원을 지급하는 것으로 나타남.

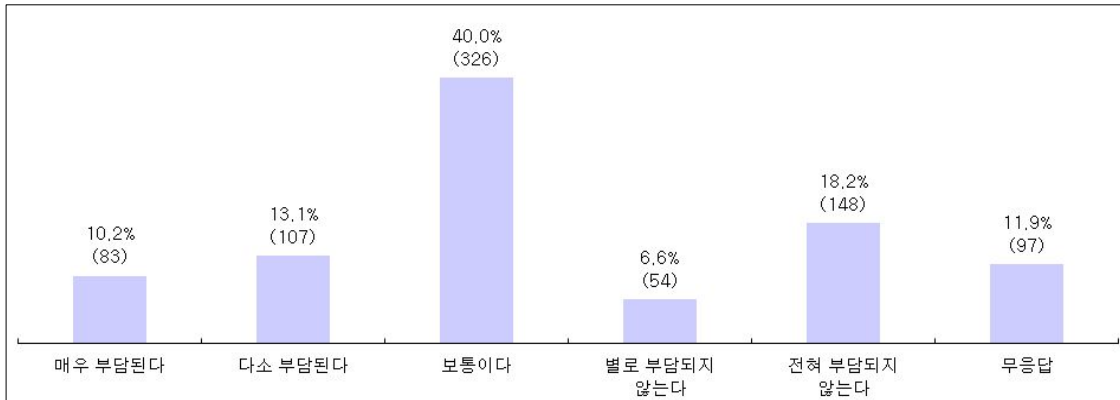


주 : 응답자에 한해 분석

<그림 4-11> 현 거주 주택의 가격이나 임대료

■ 임대료 및 대출금 상환 부담 정도

- 전체의 23.3%가 현재 거주하고 있는 주택에 대한 임대료 지불이나 대출금 상환에 부담을 느끼는 것으로 나타났다.

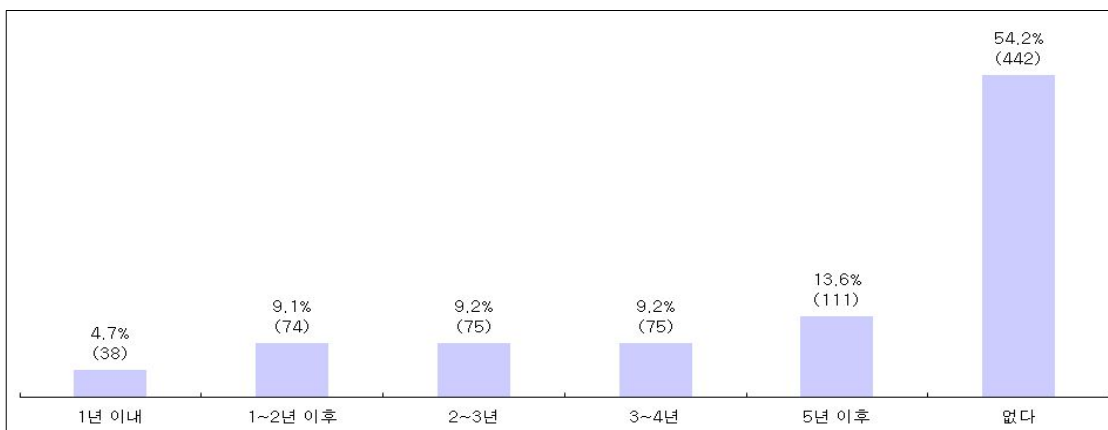


<그림 4-12> 임대료 및 대출금 상환 부담 정도

4. 주거이동

■ 향후 이사 의향

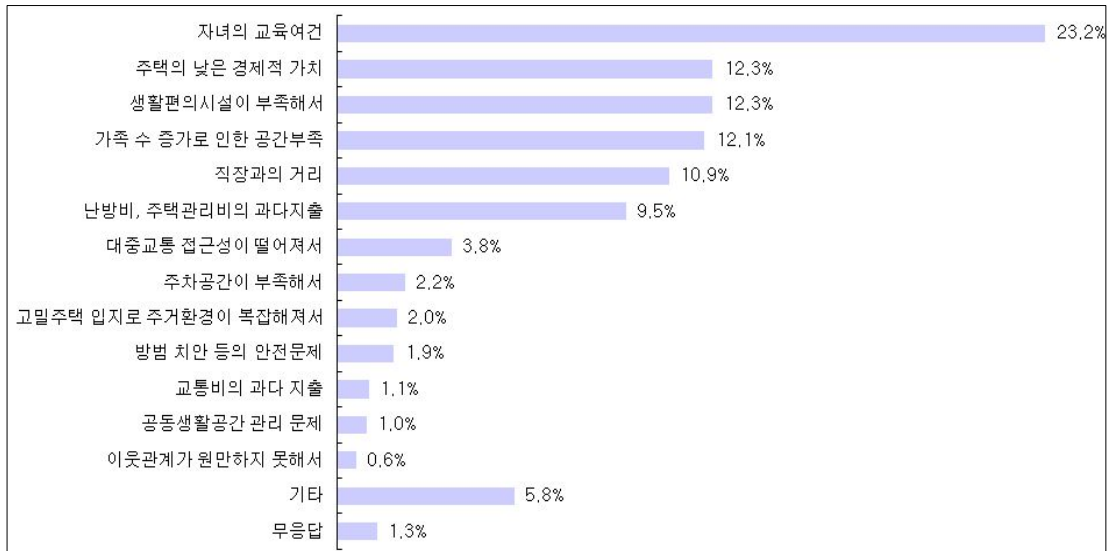
- 향후 ‘이사 계획이 있다’는 응답은 전체 가운데 45.8%로 나타났고, ‘이사 계획이 없다’는 응답은 과반수인 54.2%로 나타남.
- 향후 ‘이사 계획이 있다’는 응답자 가운데, ‘5년 이후가’ 13.6%로 가장 많았고, ‘1년 이내’ 이사계획이 있는 가구는 4.7%로 나타남.



<그림 4-13> 향후 이사 의향

■ 이사 희망 이유

- 이사를 하고 싶은 이유는 ‘자녀의 교육여건으로 인해 이사하고 싶다’는 의견이 23.2%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘주택의 낮은 경제적 가치’와 ‘생활편의시설이 부족해서’(각 12.3%), ‘가족 수 증가로 인한 공간부족’(12.1%), ‘직장과의 거리’(10.9%), ‘난방비, 주택관리비의 과다지출’(9.5%) 등의 순으로 나타남.



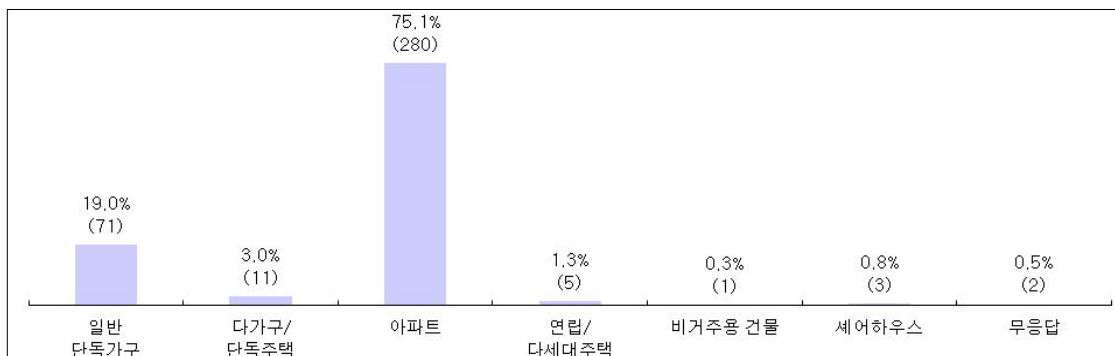
주 : 1. 우선순위 = (1순위 × 2) + (2순위 × 1) / 3으로 계산함.

2. 이사할 의사가 있는 경우만 분석

<그림 4-14> 이사 희망 이유(중복선택)

■ 이사 시 희망 주택 유형

- 이사 시 희망 주택 유형은 ‘아파트’ 75.1%, ‘일반 단독가구’ 19.0%, ‘다가구/단독주택’ 3.0%, ‘연립/다세대주택’ 1.3%, ‘세어하우스’ 0.8%로 나타남.

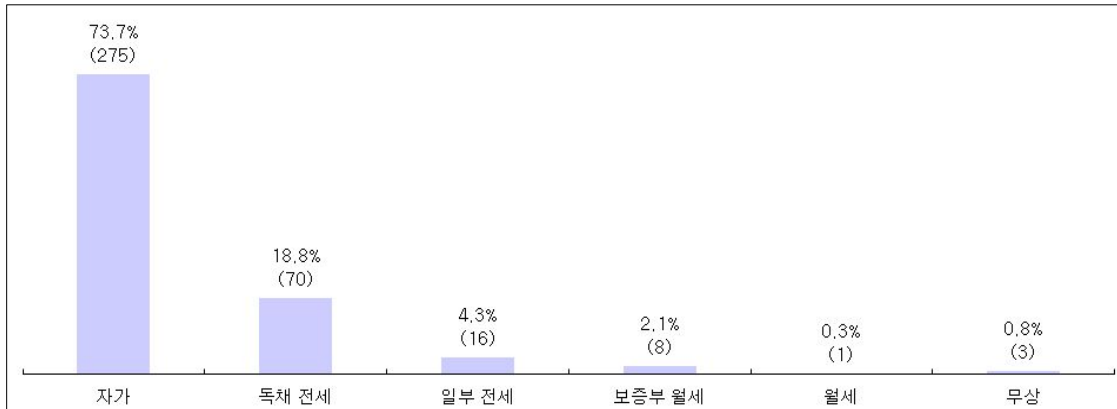


주 : 이사할 의사가 있는 경우만 분석

<그림 4-15> 이사 시 희망 주택 유형

■ 이사 시 희망 주택점유 형태

- 이사 시 희망하는 주택 점유형태로는 ‘자가’(73.7%)를 가장 희망하였으며, 다음은 ‘독채 전세’(18.8%), ‘일부 전세’(4.3%), ‘보증부 월세’(2.1%) 등의 순으로 나타남.

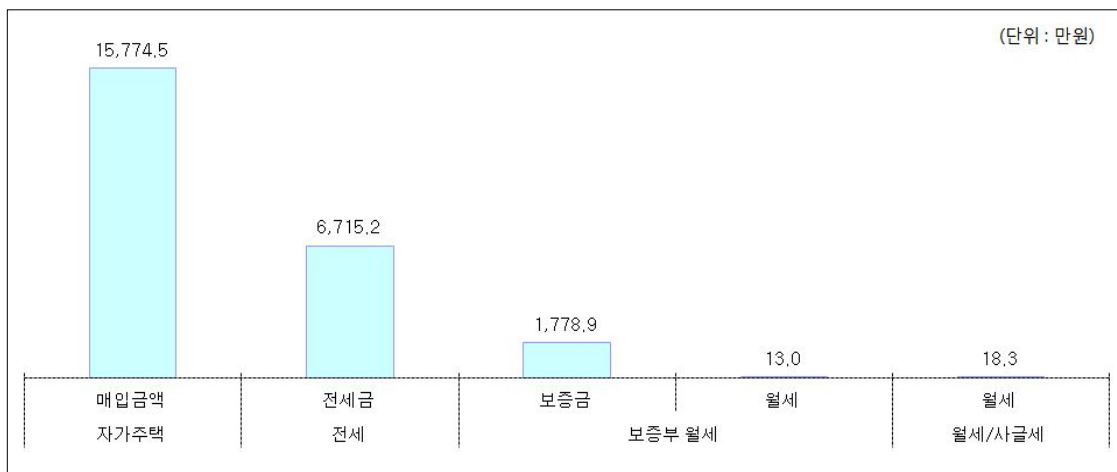


주 : 이사할 의사가 있는 경우만 분석

<그림 4-16> 이사 시 희망 주택점유 형태

■ 이사 희망 시 주택의 가격 및 임대료

- 이사 희망 시 자가 주택의 매입 가격은 평균 1억5,774만5천원으로 나타났고, 평균 전세금액은 6,715만2천원, 보증부 월세의 보증금 평균금액은 1,778만9천원(월세 13만원) 월세/사글세는 월 평균 18만3천원의 지출을 희망하는 것으로 나타남.

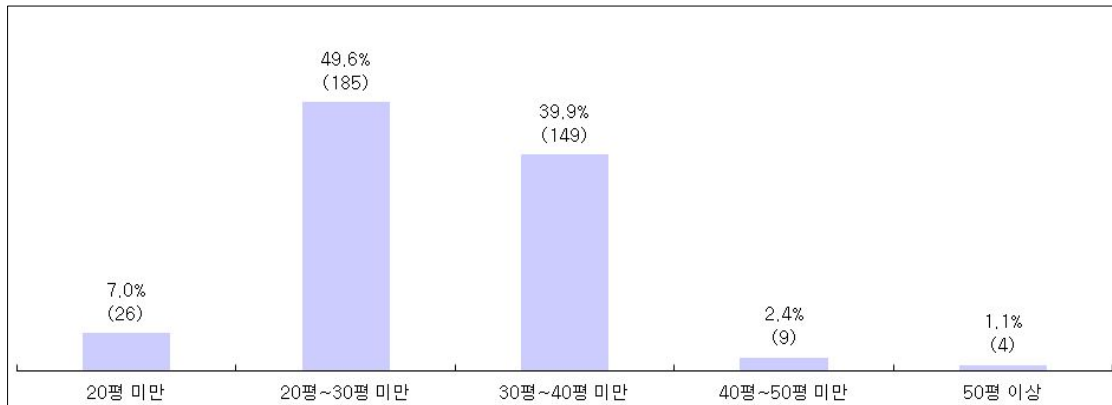


주 : 이사할 의사가 있는 경우만 분석

<그림 4-17> 이사 희망 시 주택의 가격 및 임대료

■ 이사 희망 주택 규모

- 이사 의향이 있는 응답자에게 이사 시 희망 주택 규모를 질문한 결과, ‘20~30평 미만’이 49.6%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘30~40평 미만’(39.9%), ‘20평 미만’(7.0%), ‘40~50평 미만’(2.4%), ‘50평 이상’(1.1%)의 순으로 나타남.



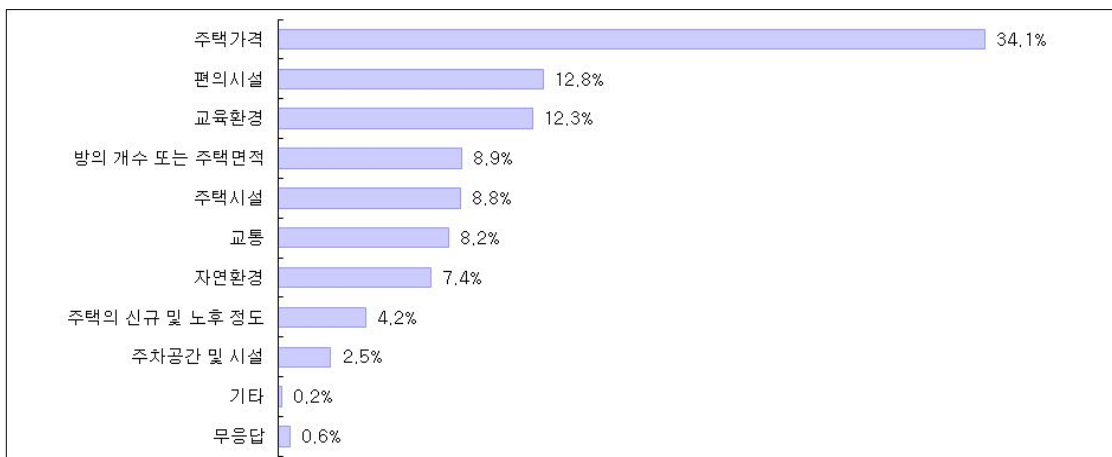
주 : 1. 20평=66㎡, 30평=99㎡, 40평=132㎡, 50평=165㎡

2. 이사할 의사가 있는 경우만 분석

<그림 4-18> 이사 희망 주택 규모

■ 이사 희망 시 고려사항

- 이사 시 고려사항은 ‘주택가격’이 34.1%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘편의시설’(12.8%), ‘교육환경’(12.3%), ‘방의 개수 또는 주택면적’(8.9%), ‘주택시설’(8.8%), ‘교통’(8.2%), ‘자연환경’(7.4%) 등의 순으로 나타남.



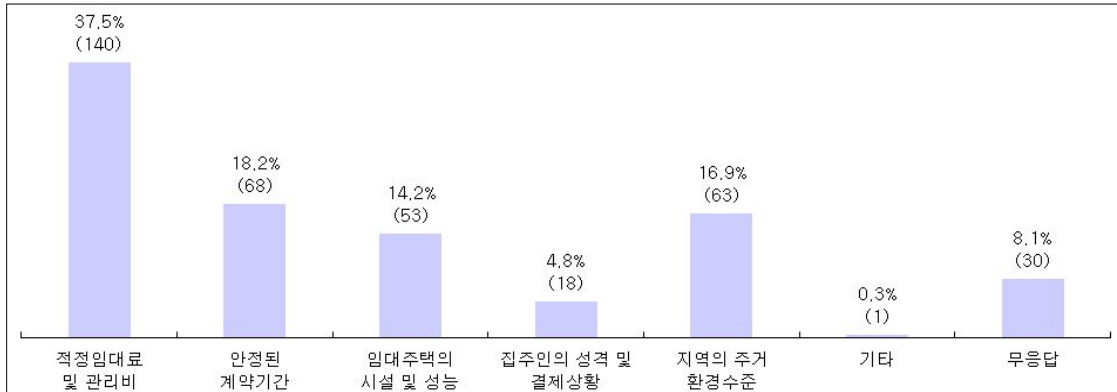
주 : 1. 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 2) + (3순위 × 1) / 6으로 계산함.

2. 이사할 의사가 있는 경우만 분석

<그림 4-19> 이사 희망 시 고려사항(중복선택)

■ 전세나 월세 선택 시 중요 고려사항

- 전세나 월세 선택 시 중요 고려사항은 ‘적정 임대료 및 관리비’ 37.5%, ‘안정된 계약기간’ 18.2%, ‘지역의 주거환경수준’ 16.9%, ‘임대주택의 시설 및 성능’ 14.2%, ‘집주인의 성격 및 결제상황’ 4.8% 등의 순으로 나타남.



주 : 이사할 의사가 있는 경우만 분석

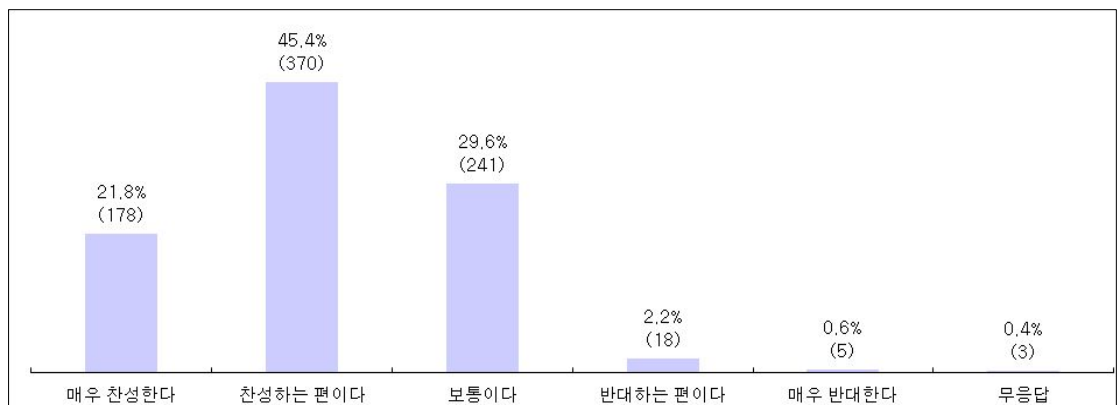
<그림 4-20> 전세나 월세 선택 시 중요 고려사항

5. 주택정책 분야

1) 공공임대주택 정책

■ 공공임대주택 건설정책에 대한 의견

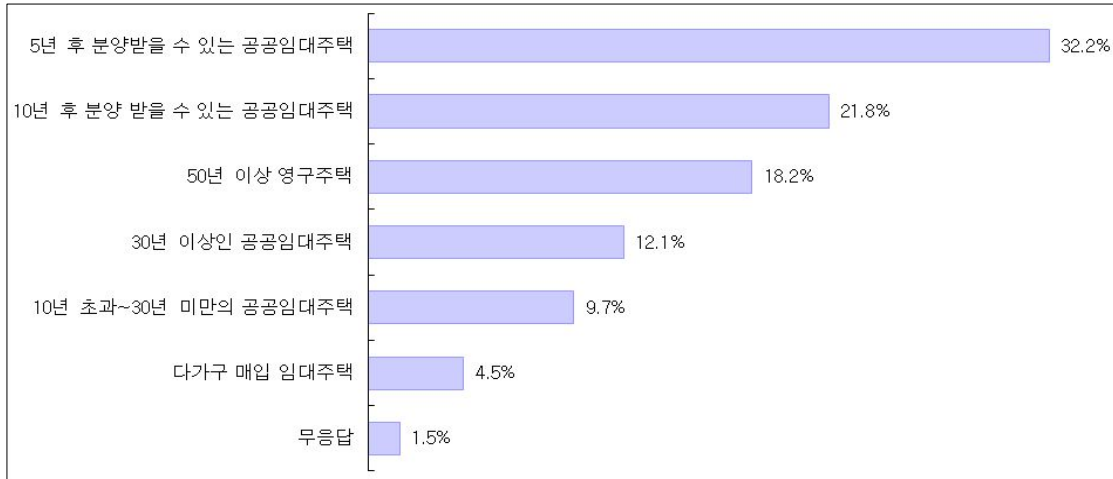
- 공공임대주택 건설정책에 대해 찬성한다는 의견이 전체의 67.2%로 나타났고, 보통이라는 응답은 29.6%, 반대한다는 의견은 2.8%에 그침.



<그림 4-21> 공공임대주택 건설정책에 대한 의견

■ 가장 선호하는 공공임대주택

- 가장 선호하는 공공임대주택의 분양기간은 ‘5년 후 분양’이 32.2%로 가장 많았고, 다음으로 ‘10년 후 분양’(21.8%), ‘50년 이상 영구주택’(18.2%), ‘30년 이상인 공공임대주택’(12.1%) 등의 순으로 나타남.

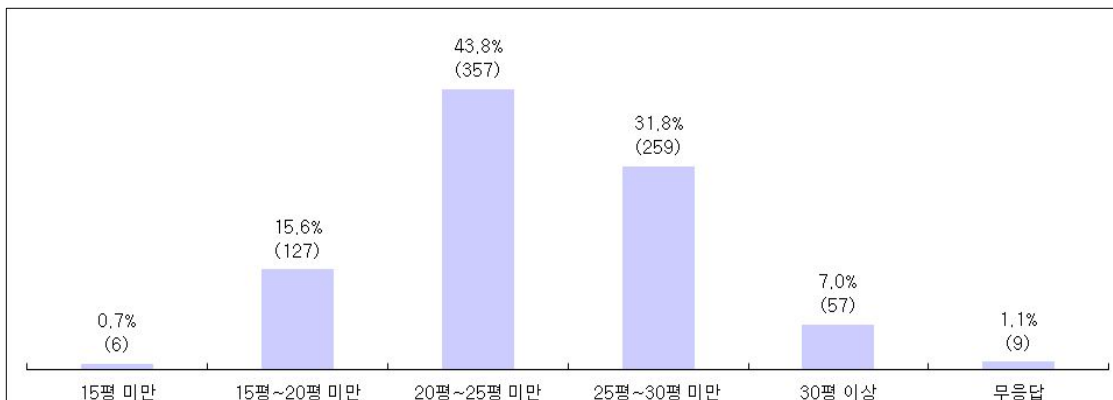


주 : 우선순위 = (1순위 × 2) + (2순위 × 1) / 3으로 계산함.

<그림 4-22> 가장 선호하는 공공임대주택(중복선택)

■ 공공임대주택의 적정 공급면적

- 공공임대주택의 적정 공급면적은 ‘20~25평 미만’의 면적을 선호한다는 응답이 43.8%로 가장 많았고, 다음으로 ‘25~30평 미만’(31.8%), ‘15~20평 미만’(15.6%), 30평 이상(7.0%) 등의 순으로 나타남.

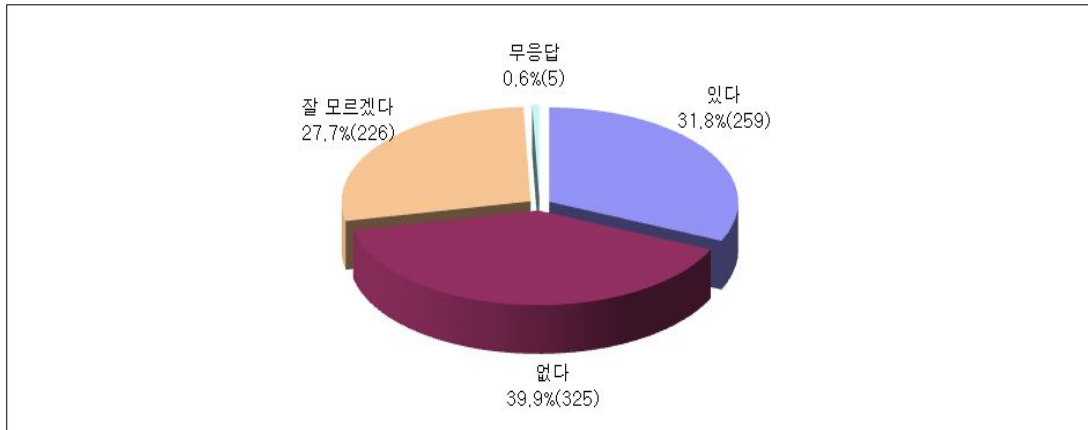


주 : 15평=49㎡, 20평=66㎡, 25평=82㎡, 30평=99㎡

<그림 4-23> 공공임대주택의 적정 공급면적

■ 공공임대주택 입주 의향

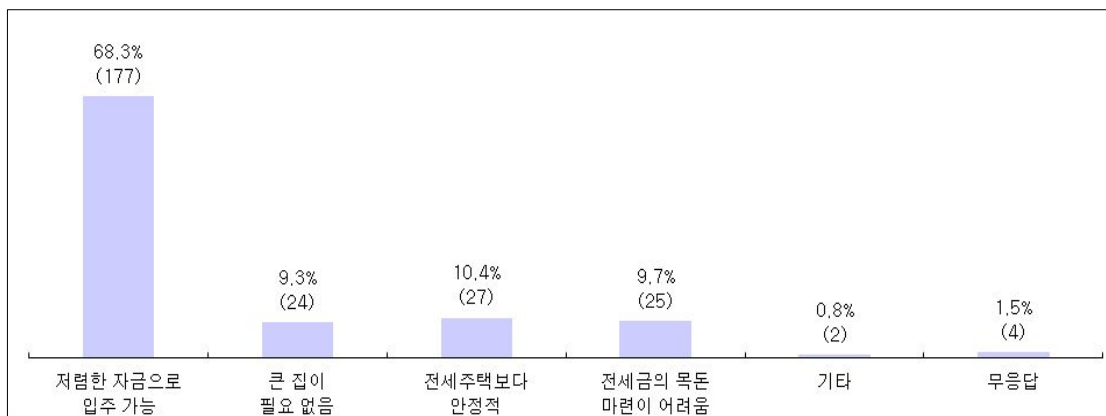
- 공공임대주택에 입주의사가 ‘있다’는 응답은 31.8%로 나타났고, 입주의사가 ‘없다’는 응답은 39.9%로 나타남. ‘잘 모르겠다’는 응답은 27.7%로 나타남.



<그림 4-24> 공공임대주택 입주 의향

■ 공공임대주택에 입주하려는 이유

- 공공임대주택에 입주하려는 이유는 ‘저렴한 자금으로 입주가 가능’하다는 응답이 68.3%로 가장 높았으며, 다음으로 ‘전세주택보다 안정적’(10.4%), ‘전세금의 목돈 마련이 어려움’(9.7%), ‘큰 집이 필요없음’(9.3%)의 순으로 나타남.

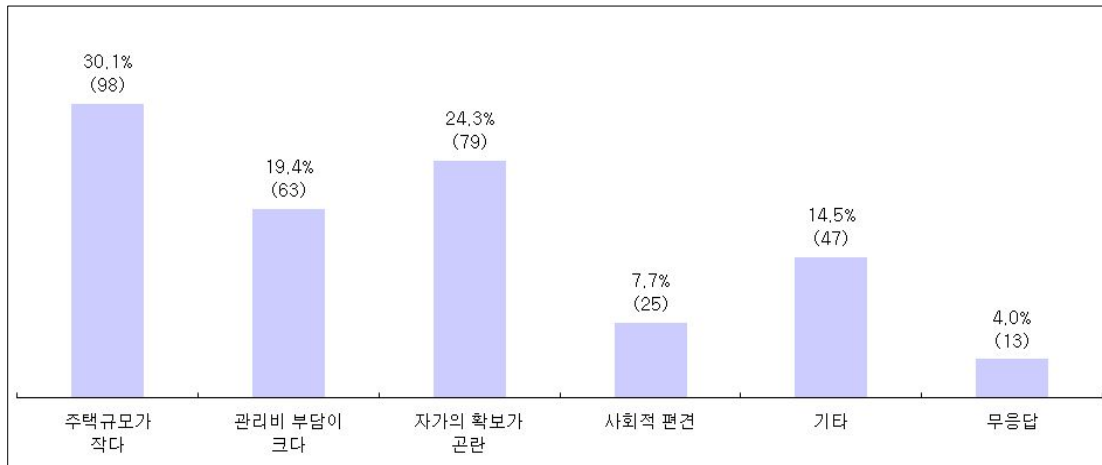


주 : 공공임대주택 입주 의향 있는 응답자에 한해, N=259

<그림 4-25> 공공임대주택에 입주하려는 이유

■ 공공임대주택에 입주하지 않으려는 이유

- 공공임대주택에 입주하지 않으려는 이유는 ‘주택규모가 작다’가 30.1%로 가장 높았으며, 다음으로 ‘자가의 확보가 곤란’(24.3%), ‘관리비 부담이 크다’(19.4%), ‘사회적 편견’(7.7%) 등의 순으로 나타남.

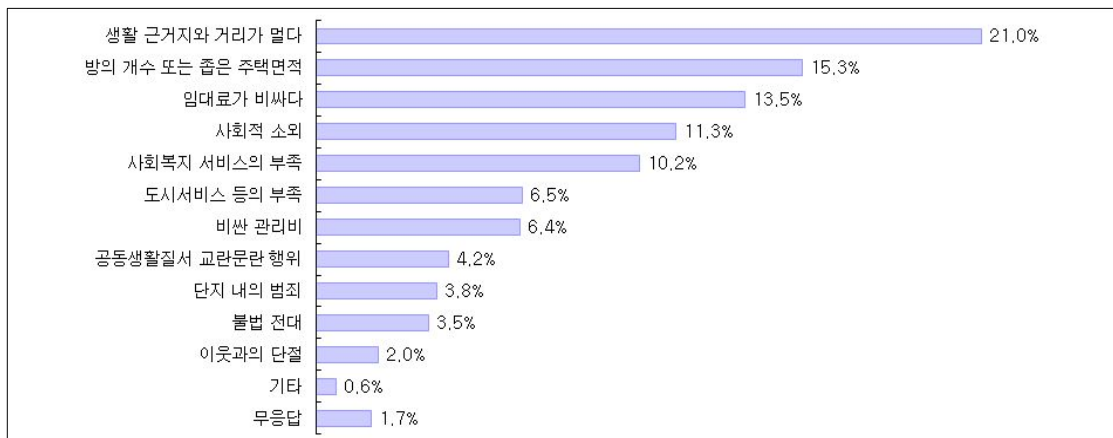


주 : 공공임대주택 입주 의향 없는 응답자에 한해, N=325

<그림 4-26> 공공임대주택에 입주하지 않으려는 이유

■ 공공임대주택의 문제점

- 공공임대주택의 가장 큰 문제점으로는 ‘생활 근거지와 거리가 멀다’(21.0%)라는 응답이 가장 많았고, ‘방의 개수 또는 좁은 주택면적’(15.3%), ‘임대료가 비싸다’(13.5%), ‘사회적 소외’(11.3%), ‘사회복지 서비스의 부족’(10.2%) 등의 순으로 나타남.



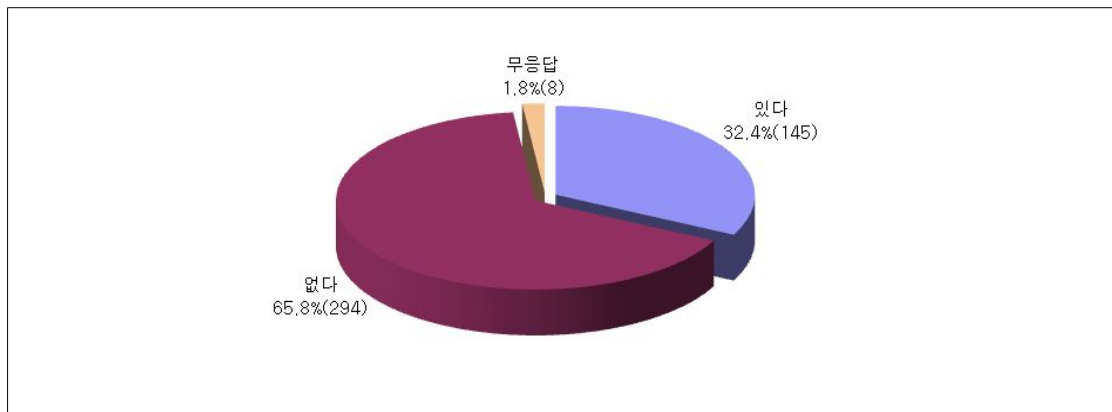
주 : 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 2) + (3순위 × 1) / 6으로 계산함.

<그림 4-27> 공공임대주택의 문제점(중복선택)

2) 도시 및 주거환경정비사업

■ 재개발사업 시 참여 의향

- 재개발(주거환경개선사업, 주택재개발사업) 시 참여 ‘의향이 있다’는 응답은 32.4%로 나타났고, ‘참여 의향이 없다’는 응답은 65.8%로 나타남.

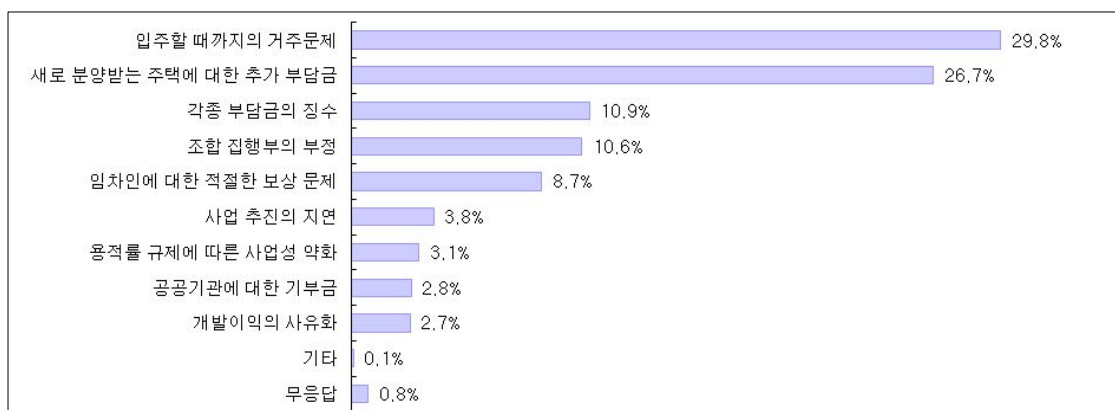


주 : 도시지역 거주자에 한해, N=447

<그림 4-28> 재개발사업 시 참여 의향

■ 재개발사업의 문제점

- 재개발사업의 문제점은 ‘입주할 때까지 거주문제’(29.8%), ‘분양받는 주택에 대한 추가 부담금’(26.7%), ‘각종 부담금의 징수’(10.9%), ‘조합 집행부의 부정’(10.6%), ‘임차인에 대한 적절한 보상문제’(8.7%) 등의 순으로 나타남.



주 : 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 2) + (3순위 × 1) / 6으로 계산함.(N=145)

<그림 4-29> 재개발사업의 문제점(중복선택)

■ 주택재건축과 리모델링 중 선호방식

- 주택재건축과 리모델링 중 선호방식으로는 ‘리모델링’을 27.3%가 선호하였고, ‘재건축’은 18.1%가 선호하였음. 한편, ‘상관없다’는 응답은 52.6%로 가장 많았음.

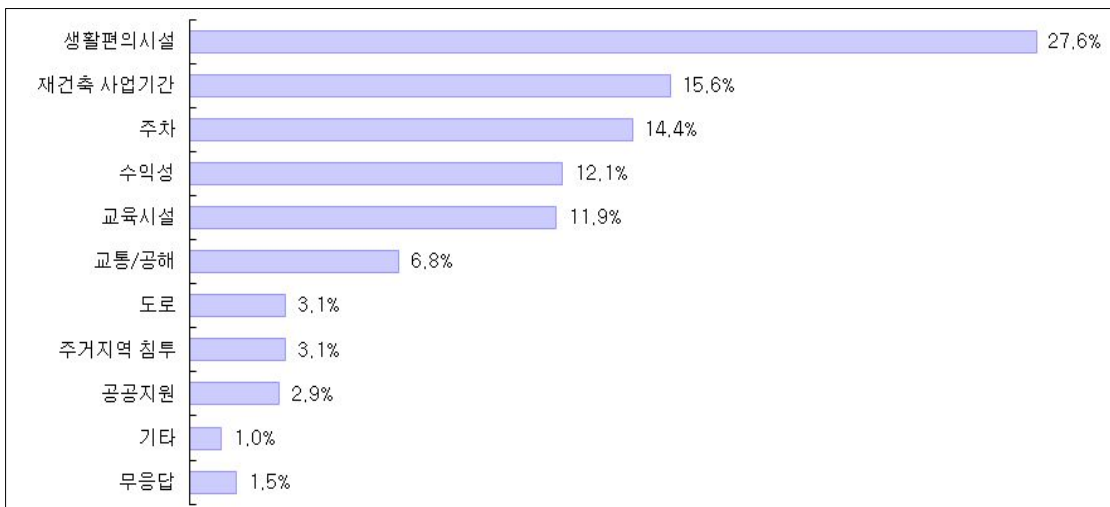


주 : 도시지역 거주자에 한해, N=447

<그림 4-30> 주택재건축과 리모델링 중 선호방식

■ 재건축 시 고려사항

- 재건축에 있어 고려해야 할 사항은 ‘생활편의시설’(27.6%), ‘재건축 사업기간’ (15.6%), ‘주차문제’(14.4%), ‘수익성’(12.1%), ‘교육시설’(11.9%), ‘교통·공해’(6.8%) 등의 순으로 나타남.



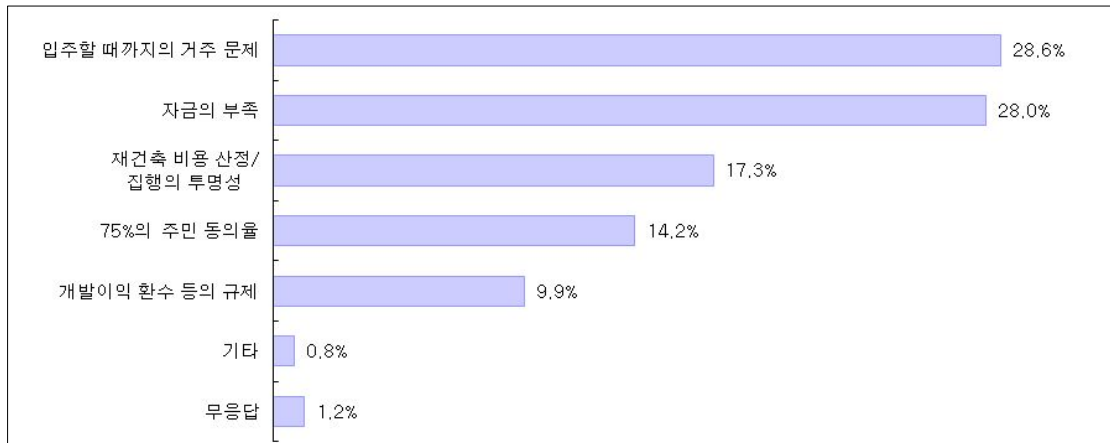
주 : 1. 도시지역 거주자 중 재건축을 선호하는 응답자에 한해, N=81

2. 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 2) + (3순위 × 1) / 6으로 계산함.

<그림 4-31> 재건축 시 고려사항(중복선택)

■ 재건축의 문제점

- 재건축의 문제점은 입주할 때까지의 ‘거주문제’(28.6%), ‘자금의 부족’(28.0%), ‘재건축 비용산정/집행의 투명성’(17.3%), ‘75%의 주민 동의율’(14.2%), ‘개발이익 환수 등의 규제’(9.9%) 등의 순으로 나타남.



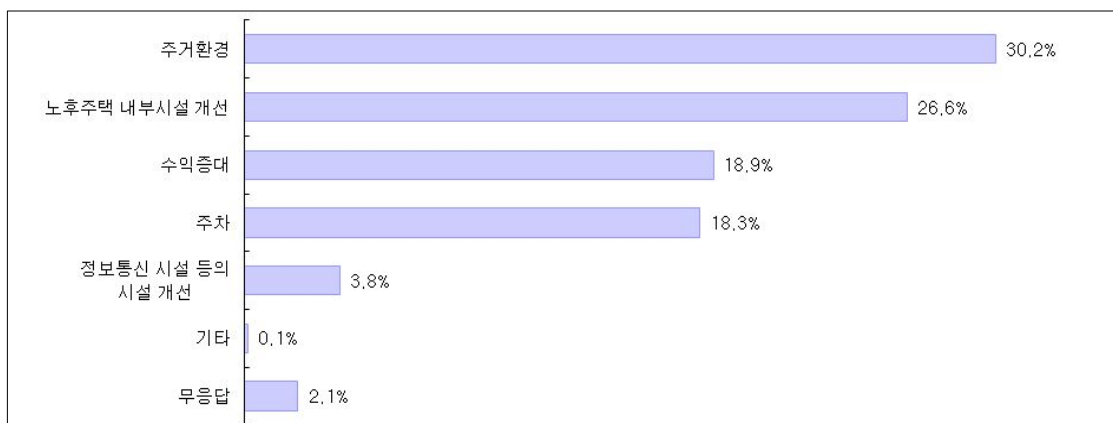
주 : 1. 도시지역 거주자 중 재건축을 선호하는 응답자에 한해, N=81

2. 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 2) + (3순위 × 1) / 6으로 계산함.

<그림 4-32> 재건축의 문제점(중복선택)

■ 리모델링 시 고려사항

- 리모델링 시 고려사항은 ‘주거환경’(30.2%), ‘노후주택 내부시설 개선’(26.6%), ‘수익증대’(18.9%), ‘주차 문제’(18.3%), ‘시설 개선’(3.8%) 등의 순으로 나타남.



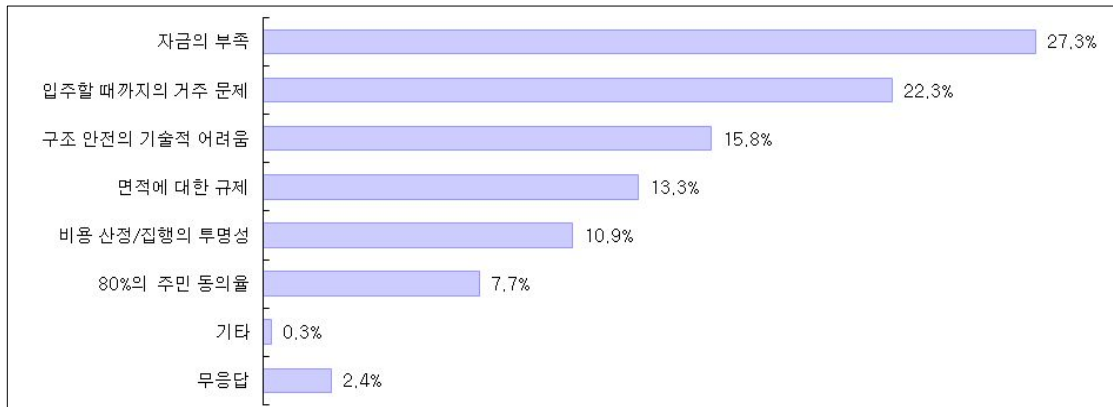
주 : 1. 도시지역 거주자 중 리모델링을 선호하는 응답자에 한해, N=122

2. 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 2) + (3순위 × 1) / 6으로 계산함.

<그림 4-33> 리모델링 시 고려사항(중복선택)

■ 리모델링 시 문제점

- 리모델링 시 문제점은 ‘자금 부족’(27.3%), ‘입주할 때까지의 거주문제’(22.3%), ‘구조안전의 기술적 어려움’(15.8%), ‘면적에 대한 규제’(13.3%), ‘비용산정·집행의 투명성’(10.9%), ‘80%의 주민 동의율’(7.7%) 등의 순으로 나타남.



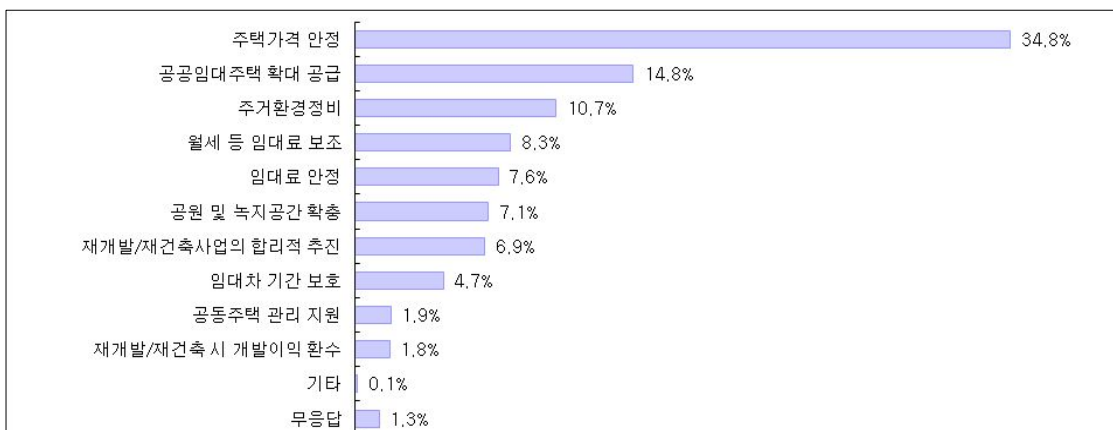
주 : 1. 도시지역 거주자 중 리모델링을 선호하는 응답자에 한해, N=122

2. 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 2) + (3순위 × 1) / 6으로 계산함.

<그림 4-34> 리모델링 시 문제점

■ 시(군)에서 우선 추진해야 할 주택정책

- 시(군)에서 우선적으로 추진해야 할 주택정책으로는 ‘주택가격 안정’이 34.8%, ‘공공 임대주택 확대공급’(14.8%), ‘주거환경정비’(10.7%), ‘월세 등 임대료 보조’(8.3%), ‘임대료 안정’(7.6%), ‘공원 및 녹지공간 확충’(7.1%) 등의 순으로 나타남.



주 : 1. 도시지역 거주자에 한해, N=447

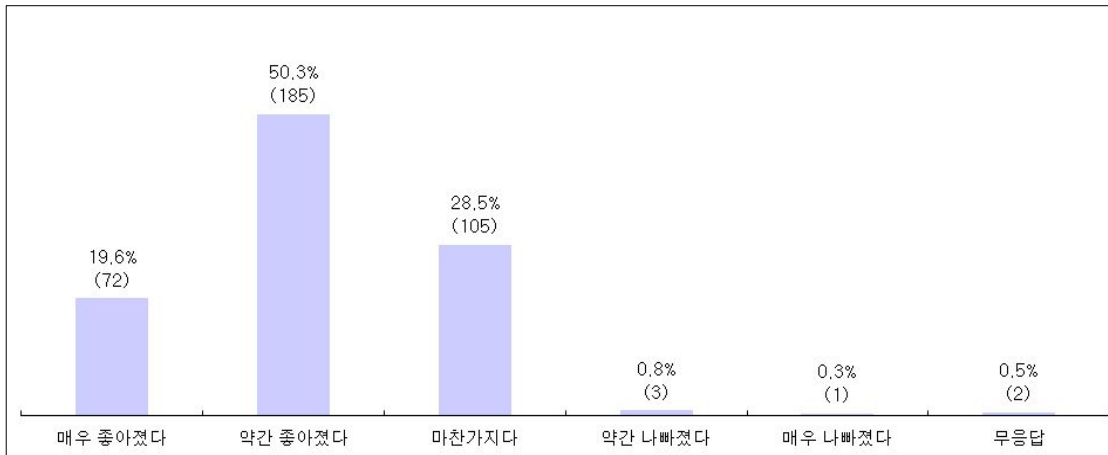
2. 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 2) + (3순위 × 1) / 6으로 계산함.

<그림 4-35> 시(군)에서 우선 추진해야 할 주택정책(중복선택, 도시지역)

3) 농어촌 주택정책

■ 10년 전 대비 현재의 주택과 주거환경 변화 정도

- 현재의 주택과 주거환경이 10년 전에 비해 어떻게 변화되었는가라는 질문에 ‘좋아졌다’ 69.9%, ‘마찬가지다’ 28.5%, ‘나빠졌다’ 1.1%의 순으로 나타남.

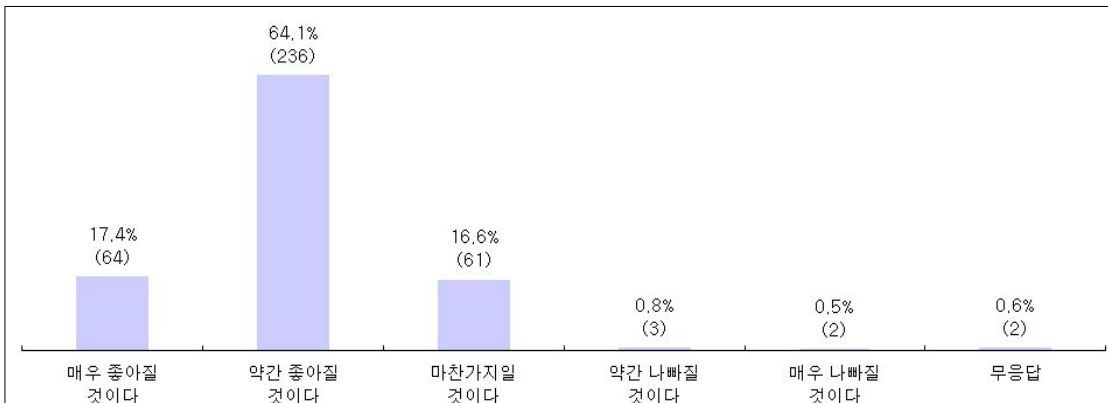


주 : 농어촌지역 거주자에 한해, N=368

<그림 4-36> 10년 전 대비 현재의 주택과 주거환경 변화 정도

■ 10년 후의 주택과 주거환경 변화 정도

- 현재의 주택과 주거환경이 10년 후에 ‘좋아질 것이다’ 81.5%, ‘마찬가지일 것이다’ 16.6%, ‘나빠질 것이다’ 1.3% 등의 순으로 나타남.

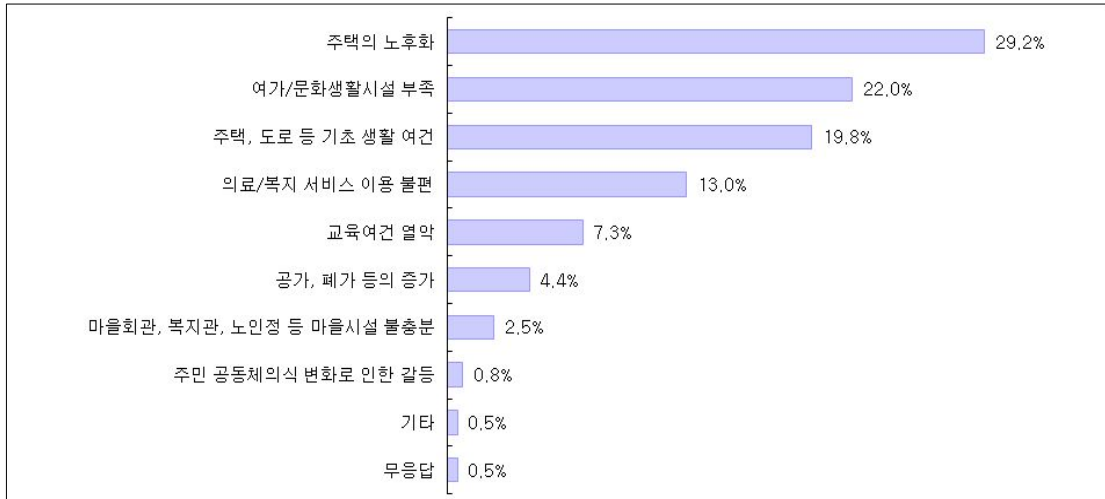


주 : 농어촌지역 거주자에 한해, N=368

<그림 4-37> 10년 후 주택과 주거환경 변화 정도

■ 농어촌 주택과 주거환경의 문제점

- 현재 농어촌지역 주택과 주거환경의 가장 문제점은 ‘주택의 노후화’(29.2%), ‘여가·문화생활시설 부족’(22.0%), ‘주택, 도로 등 기초 생활여건’(19.8%), ‘의료·복지 서비스 이용불편’(13.0%) 등의 순으로 나타남.



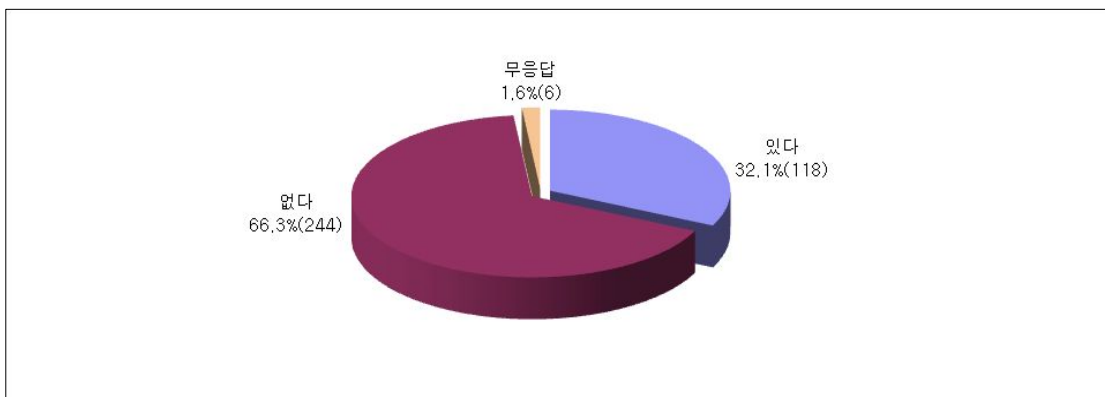
주 : 1. 농어촌지역 거주자에 한해, N=368

2. 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 2) + (3순위 × 1) / 6으로 계산함.

<그림 4-38> 농어촌 주택과 주거환경의 문제점(중복선택)

■ 현재 주택의 개량 및 보수 의향

- 현재의 주택을 개량이나 보수할 ‘의향이 있다’는 응답은 32.1%로 나타났고, 개량이나 보수할 ‘의향이 없다’는 응답은 66.3%로 나타남.

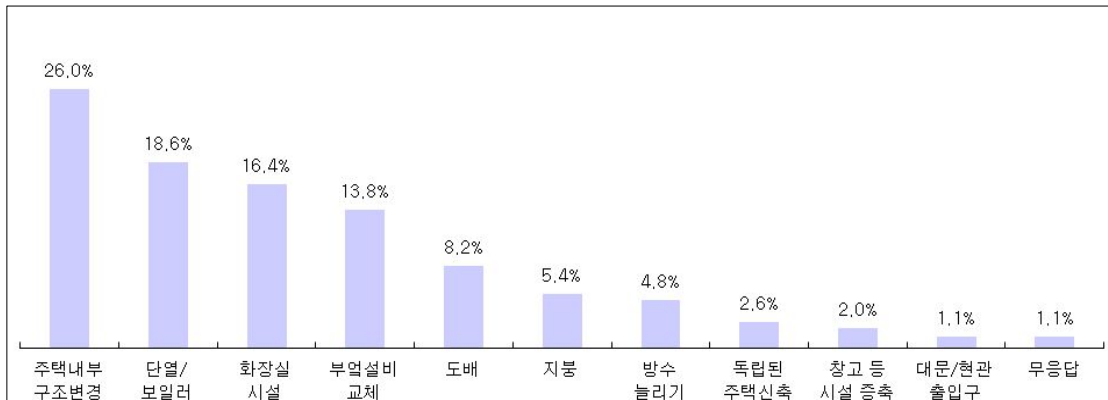


주 : 농어촌지역 거주자에 한해, N=368

<그림 4-39> 현재 주택의 개량 및 보수 의향

■ 주택 개량 및 보수 희망 분야

- 농어촌지역의 주택 개량이나 보수를 희망하는 분야는 ‘주택내부 구조변경’이 26.0%로 가장 많았고, 다음으로 ‘단열/보일러’(18.6%), ‘화장실 시설’(16.4%), ‘부엌설비 교체’(13.8%), ‘도배’(8.2%), ‘지붕’(5.4%) 등의 순으로 나타남.



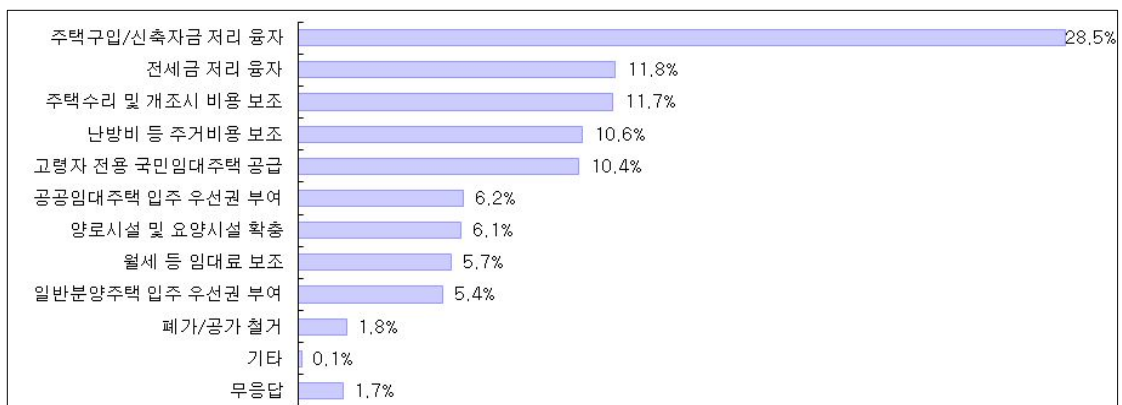
주 : 1. 농어촌지역 거주자 중 개보수를 희망하는 응답자에 한해, N=118

2. 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 1) / 3으로 계산함.

<그림 4-40> 주택 개량 및 보수 희망 분야(중복선택)

■ 시(군)에서 우선 추진해야 할 주택정책

- 농어촌지역에서 우선적으로 추진해야 할 주택정책은 ‘주택구입/신축자금 저리융자’가 28.5%, ‘전세금 저리융자’ 11.8%, ‘주택수리 및 개조 시 비용보조’ 11.7%, ‘난방비 등 주거비용 보조’ 10.6%, ‘고령자 전용 국민임대주택 공급’ 10.4% 등의 순으로 나타남.



주 : 1. 농어촌지역 거주자에 한해, N=368

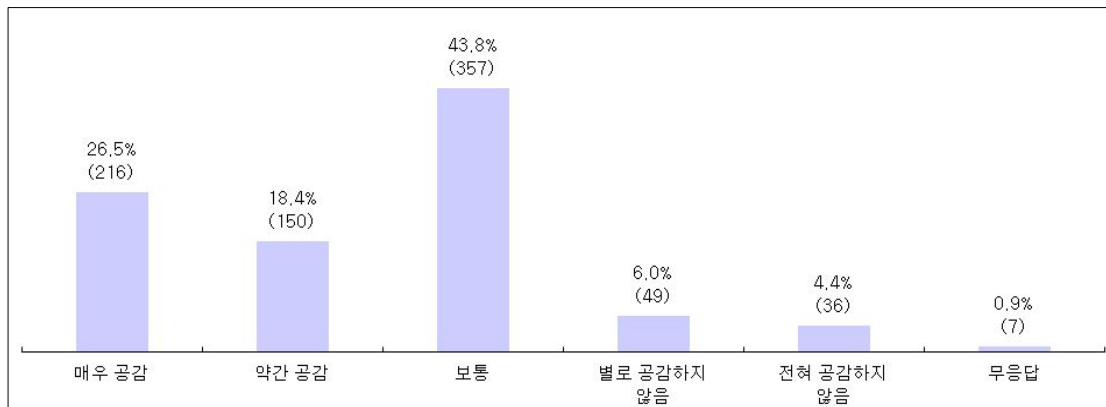
2. 우선순위 = (1순위 × 3) + (2순위 × 2) + (3순위 × 1) / 6으로 계산함.

<그림 4-41> 시(군)에서 우선 추진해야 할 주택정책(중복선택, 농촌지역)

4) 친환경 주택 분야

■ 환경친화적 주거공간 조성에 대한 의견

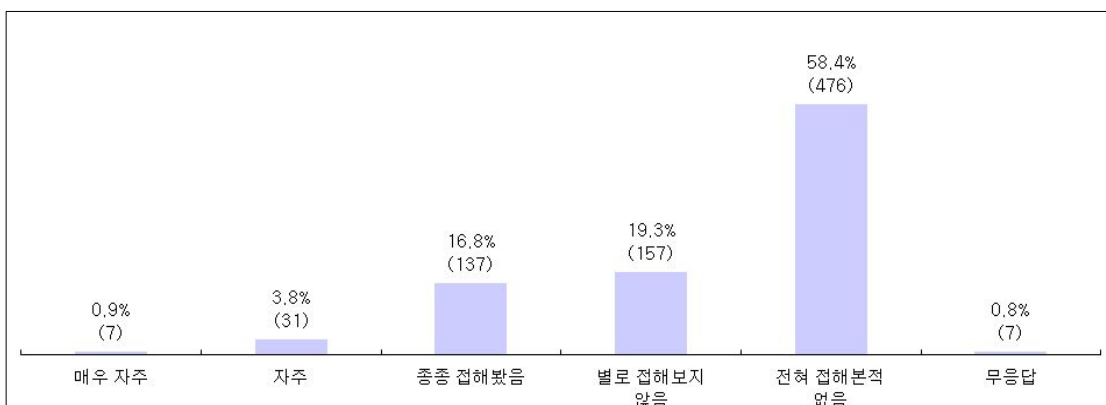
- 현재의 주거공간을 환경친화적으로 조성해야 한다는 의견에 ‘공감한다’ 44.9%, ‘보통’ 43.8%, ‘공감하지 않는다’ 10.4%로 나타남.



<그림 4-42> 환경친화적 주거공간 조성에 대한 의견

■ 정부의 환경친화적 주택건설지원정책 접촉 정도

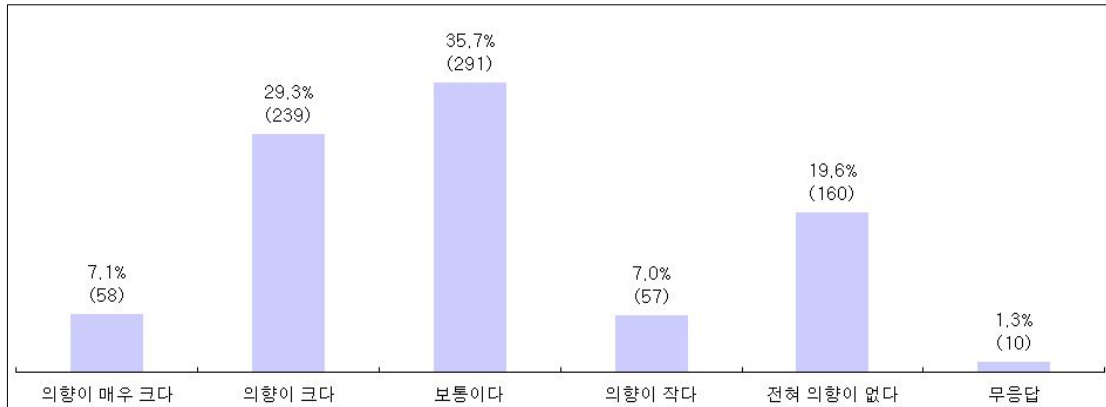
- 정부 혹은 경상북도의 환경친화적 주택건설지원정책의 접촉 정도는 ‘접해보았다’ 21.5%, ‘접해보지 못했다’ 77.7%로 나타남.



<그림 4-43> 정부의 환경친화적 주택건설지원정책 접촉 정도

■ 현재 주택을 친환경적으로 재건축/보수할 의향

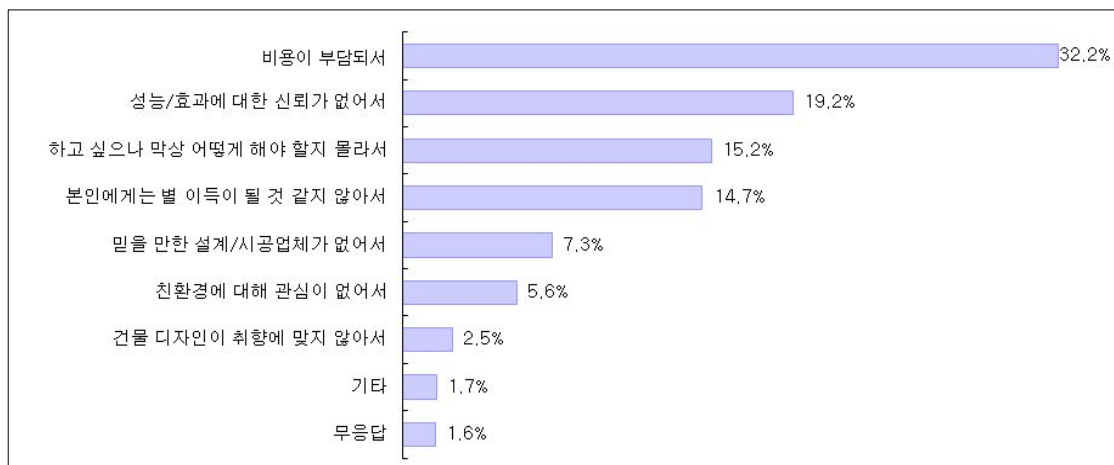
- 현재 주택을 친환경적으로 재건축 또는 보수할 의향에 ‘있다’ 36.4%, ‘보통’ 35.7%, 의향이 ‘작거나 없다’ 26.6%로 나타남.



<그림 4-44> 현재 주택을 친환경적으로 재건축/보수할 의향

■ 친환경 주택으로의 개선을 꺼리는 이유

- 친환경 주택으로의 개선을 꺼리는 이유로 ‘비용이 부담되서’가 32.2%, ‘성능/효과에 대한 신뢰가 없어서’ 19.2%, ‘하고 싶으나 막상 어떻게 해야 할지 몰라서’ 15.2%, ‘본인에게 별 이득이 될 것 같지 않아서’ 14.7% 등의 순으로 나타남.



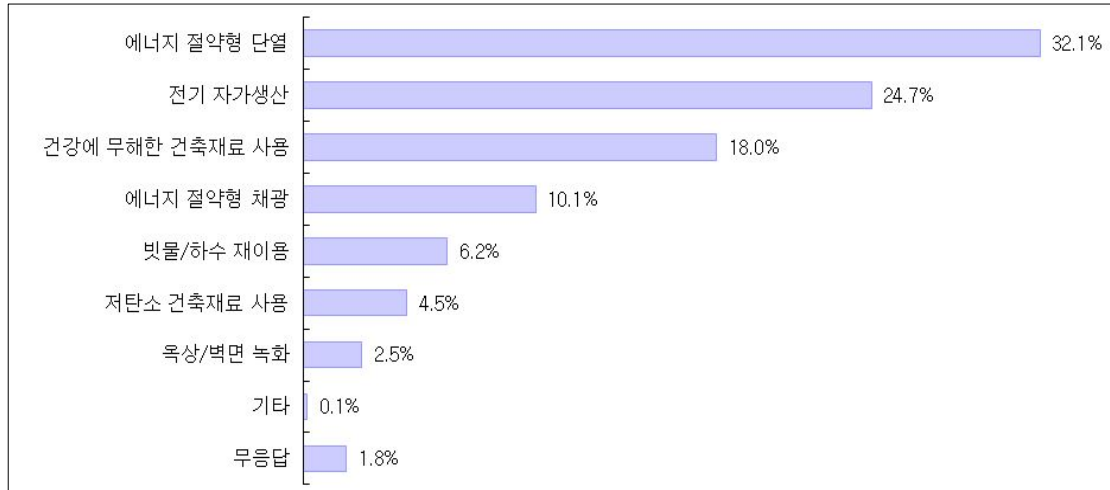
주 : 1. 친환경 주택 재건축/보수 의향이 없는 응답자에 한해, N=508

2. 우선순위 = (1순위 × 2) + (2순위 × 1) / 3으로 계산함.

<그림 4-45> 친환경 주택으로 개선을 꺼리는 이유(중복선택)

■ 친환경 주택 개선을 위해 지원받고 싶은 내용

- 친환경 주택으로의 개선을 위해 지원 받고 싶은 내용으로 ‘에너지 절약형 단열’이 32.1%로 가장 많았고, 다음으로 ‘전기 자가생산’(24.7%), ‘건강에 무해한 건축재료 사용’(18.0%), ‘에너지 절약형 채광’(10.1%) 등의 순으로 나타남.



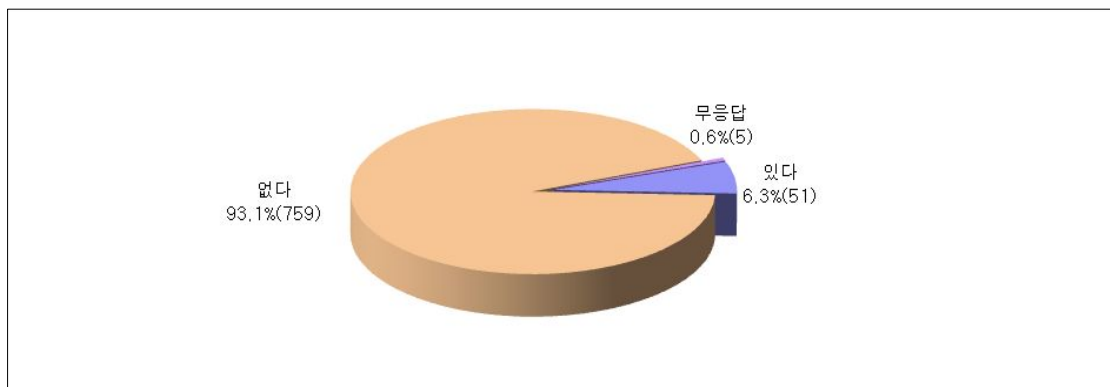
주 : 우선순위 = (1순위 × 2) + (2순위 × 1) / 3으로 계산함.

<그림 4-46> 친환경 주택 개선을 위해 지원받고 싶은 내용(중복선택)

6. 주거복지

■ 주거복지정책(사업) 이용 경험 유무

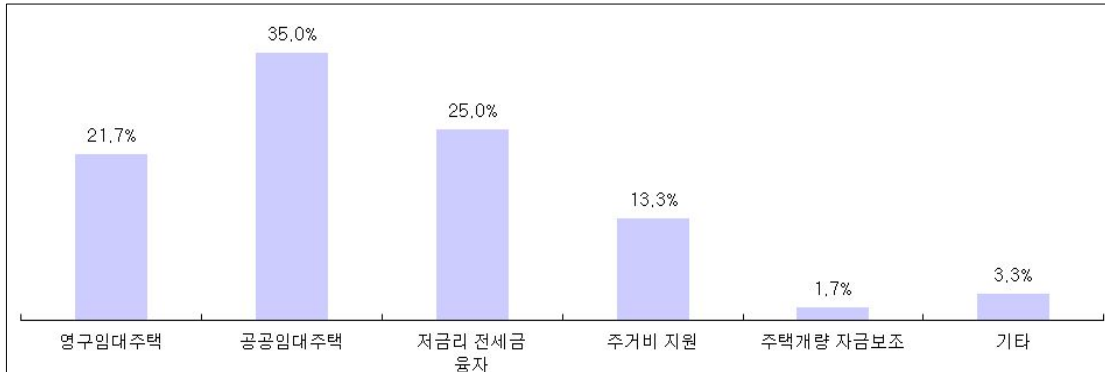
- 주거복지정책(사업)을 이용한 경험에 대해서는 ‘이용 경험이 없다’가 93.1%로 대다수를 차지함.



<그림 4-47> 주거복지정책(사업) 이용 경험 유무

■ 이용해 본 주거복지 정책

- 이용해 본 주거복지 정책 중 ‘공공임대주택’이 35.0%로 가장 많았고, 다음으로 ‘저금리 전세금융자’(25.0%), ‘영구임대주택’(21.7%), ‘주거비 지원’(13.3%), ‘주택개량 자금보조’(1.7%) 등의 순으로 나타남.

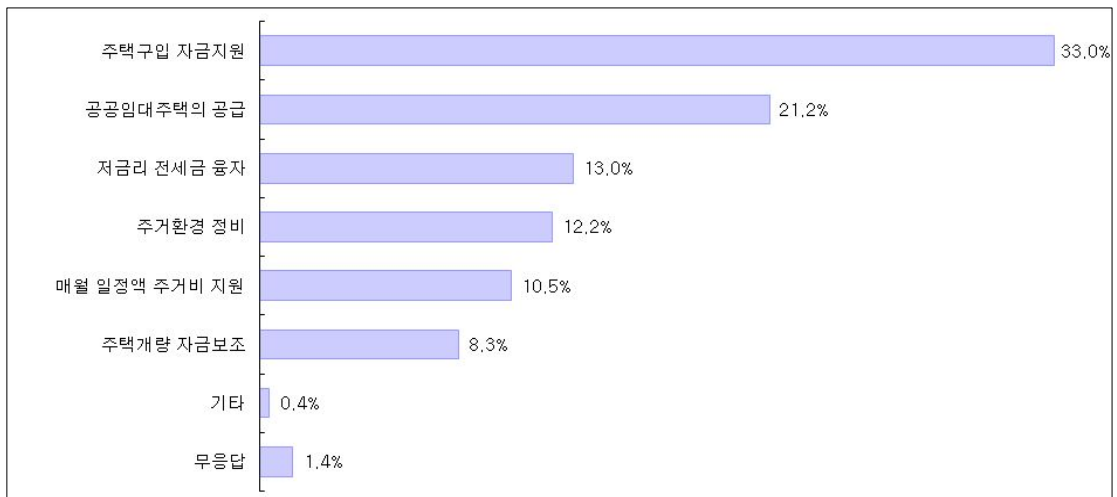


주 : 주거복지정책 경험한 응답자에 한해, N=51

<그림 4-48> 이용해 본 주거복지 정책(중복선택)

■ 가장 필요한 주거복지정책

- 주거수준 및 주거안정을 위해 가장 필요한 주거복지정책(사업)은 ‘주택구입 자금 지원’(33.0%)을 꼽았고, 다음으로 ‘공공임대주택의 공급’(21.2%), ‘저금리 전세금융자’(13.0%), ‘주거환경 정비’(12.2%), ‘매월 일정액 주거비 지원’(10.5%) 등의 순으로 나타남.

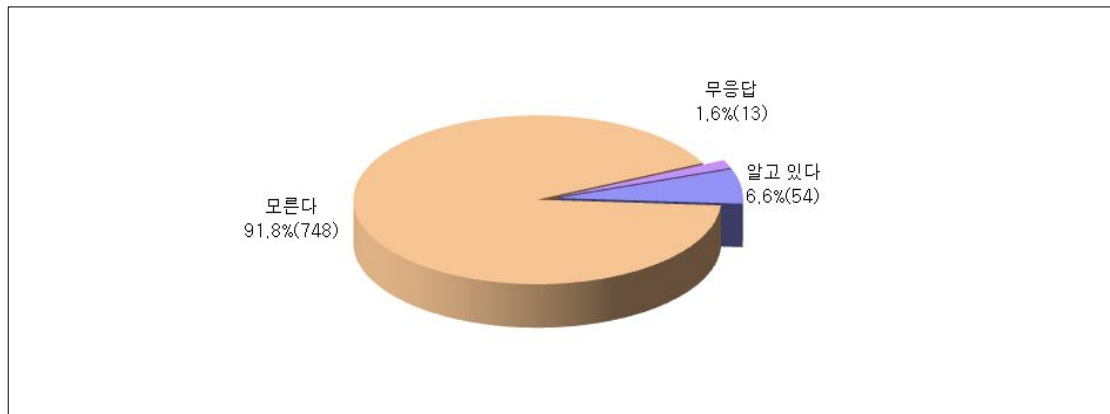


주 : 우선순위 = (1순위 × 2) + (2순위 × 1) / 3으로 계산함.

<그림 4-49> 가장 필요한 주거복지정책(중복선택)

■ 주거급여제도에 대한 인지도

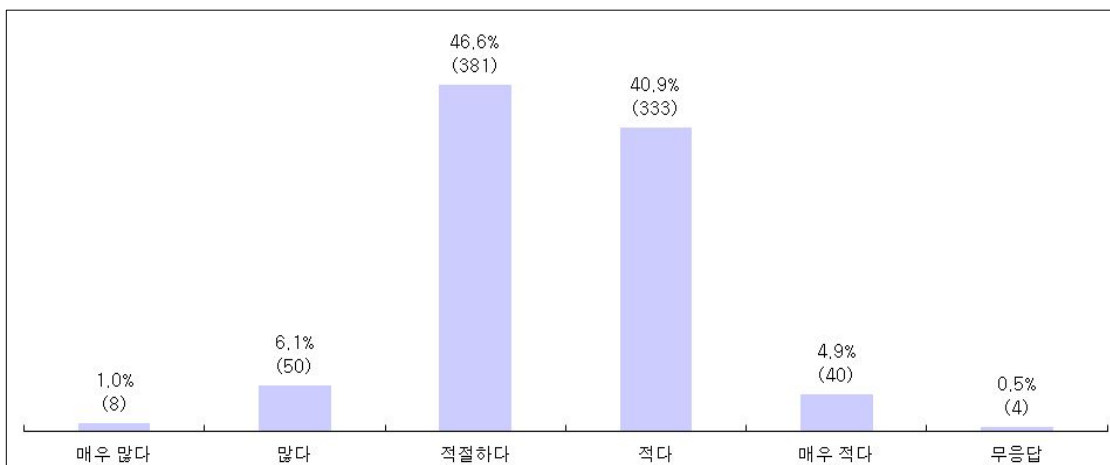
- 주거급여제도를 ‘알고 있다’는 응답이 6.6%로 나타났고, ‘모른다’는 응답은 91.8%로 나타남.



<그림 4-50> 주거급여제도에 대한 인지도

■ 적정 월 주거급여지원 금액 규모4)

- 지급예정인 월 지원 금액이 ‘많다’는 응답은 7.1%로 나타났고, ‘적절하다’는 응답은 46.6%, ‘적다’는 응답은 45.8%로 나타남.



<그림 4-51> 적정 월 주거급여지원 금액 규모

4) 가구인수별 지원 : 1인 10만원, 2인 11만원, 3인 13만원, 4인 15만원, 6인 19만원

7. 종합

■ 거주만족도

- 경제적 가치(주택), 안전, 소음(주거환경), 공원 및 녹지 접근성(근린생활시설) 등의 만족도는 상대적으로 낮음.
- 주택과 함께 주거환경의 질적 측면이 중요하게 작용할 것으로 전망

■ 주택구입 및 자금조달

- 주택을 구입하는 주된 경로는 기존 주택을 매입하는 것이며, 주택을 구입하지 않는 주된 이유는 '주택구입 자금 부족 및 대출 어려움'이 가장 큰 요인으로 나타남.
- 취약계층에 대해서는 주택금융제도권으로의 유입도 필요
- 일부 계층에서는 주택구입을 위한 대출금이나 임대료가 가계에 부담으로 작용하고 있으며 이에 대한 대응방안 마련 필요

■ 공공임대주택 정책

- 공공임대주택 유형 중 5년 후 분양 임대주택에 대한 선호도가 가장 높음.
- 장기적으로 공공임대주택의 공급과 재고관리에 반영 필요
- 공공임대주택을 선호하지 않는 이유는 생활근거지와 접근성이 떨어지는 문제가 주된 요인으로 나타났음.
- 주된 수요층의 생활패턴 등을 고려한 임대주택의 공급 및 입지선정 필요

■ 농어촌 주택

- 농어촌 주택의 가장 심각한 문제는 주택의 노후화로 인식
- 농어촌 주택의 개량이나 리모델링에 대해서는 미온적 태도
- 주택개량, 리모델링에 대한 인식 개선과 재정 지원확대를 위한 방안 모색 필요

■ 주거복지

- 공공임대주택, 주택구입자금 지원 등 주택구입과 관련된 정책수요가 높음.
- 주거취약계층에 대해서는 주거안정을 위한 주거복지 강화 필요

■ 주택정책 전반

- 도시지역에서는 주택가격 안정을 최우선 과제로 인식하고 있으며, 농촌지역에서는 주택구입 및 신축을 위한 자금확보가 최우선 과제로 인식

제5장

주택수급계획

제1절 인구 및 가구 전망

제2절 주택수요 전망

제3절 주택공급 방안

제5장 주택수급계획

제1절 인구 및 가구 전망

1. 분석방법

■ 개요

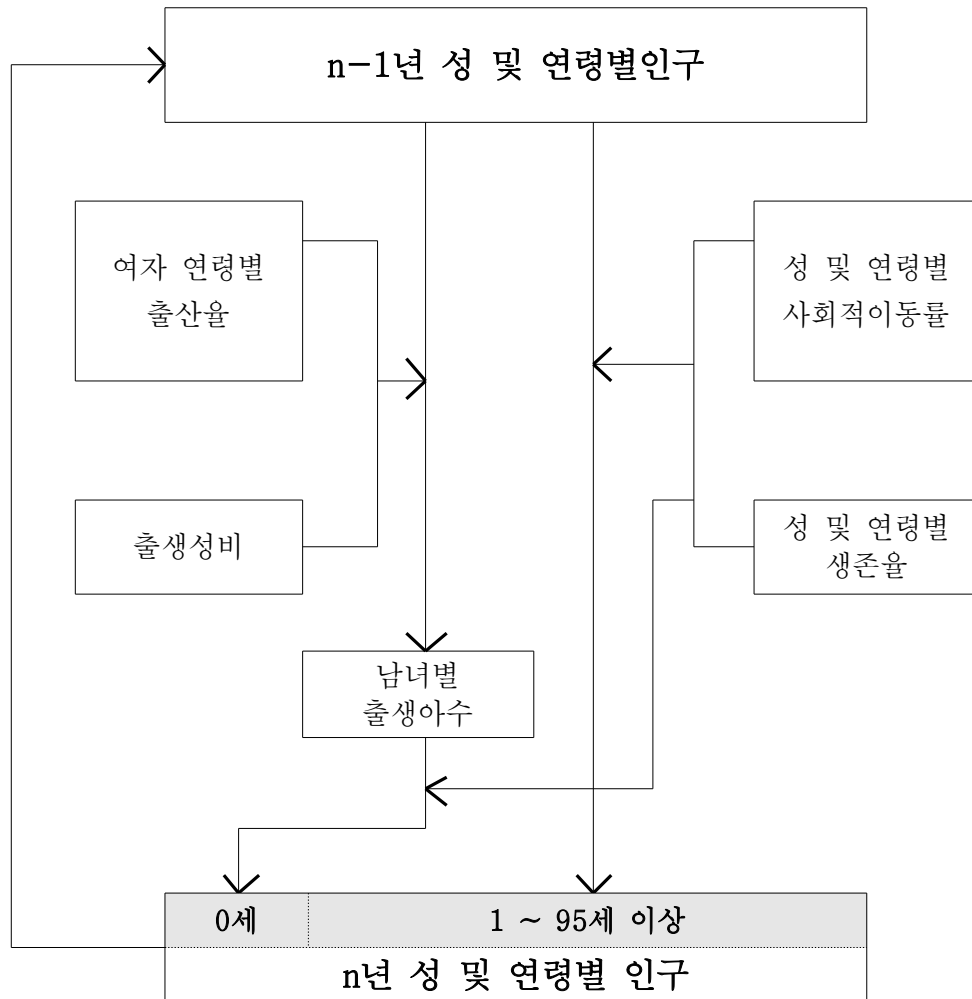
- 인구와 가구를 예측하는 데 사용되는 방법론으로는 크게 과거의 자료를 이용하여 인구 총량적인 측면에서 예측하는 방법론과 인구학적인 측면에서 접근하는 방법론이 있음.
 - 과거의 자료를 이용하는 방법으로는 흔히 ‘외삽법’이라고 불리우며, 다양한 수리적인 방법과 선택적인 모형이 주어진 자료를 잘 예측할 수 있도록 파라미터를 선택하는 통계적인 모형임.
 - 인구학적인 측면에서 접근하는 방법은 흔히 ‘조성법’이라고 불리우며, 외부공간과의 교류가 없다고 가정하는 폐쇄모형과 외부공간과의 사회적인 이동을 가정하고 있는 개방적인 모형으로 구분
- 외삽법에서는 가정하는 인구추정식 함수의 형태에 따라 등차급수모형과 등비급수모형, 수정지수모형, 로지스틱모형 등이 있음.
 - 등차급수모형과 등비급수모형은 시간의 경과에 따라 인구가 정비례해서 나타나는 것을 가정하고 있으며, 단기간의 추정에는 적합하나 장기간의 추정에서는 과대추정 혹은 과소추정의 단점이 있음.
 - 등차급수모형과 등비급수모형의 단점을 보완하기 위해서 인구증가 상한값을 설정하고 상한값에 가까워질수록 인구증가 속도가 낮아져서 수렴하는 형태의 함수를 가정하는데 이러한 모형으로는 수정지수모형과 로지스틱 모형이 활용됨.
- 조성법의 대표적인 모형으로는 연령대별 인구변화 요인인 출생, 사망, 인구이동이 지속된다는 가정하에 미래 인구를 예측하는 코호트 요인추정법과 인구총조사 자료만을 이용하여 미래 인구를 예측하는 해밀턴-페리방법이 있음.
 - 코호트 요인추정법은 연령대별로 출생, 사망, 인구이동에 관한 자료가 필요하여 이러한 정보 획득이 용이치 않은 지역은 추정이 곤란

- 해밀턴-페리방법은 인구총조사 자료에서 제시하는 기존 시점 이전과 기준 시점의 연령대별 인구구조 변화만을 바탕으로 미래 인구를 예측

■ 인구 예측방법론 검토

- 등차급수법은 인구추정이 비교적 쉽고 간단하다는 장점을 가지고 있으며, 안정된 인구증가율을 가진 도시에 적합함.
 - 적용수식 : $P_n = P_0 (1 + rn)$
 - 여기서, P_n 는 예측년도의 인구, P_0 는 기준년도의 인구, r 은 평균증가율, n 은 기준년도에서 예측년도까지의 연수를 의미함.
 - 평균증가율 r 은 $\frac{1}{n} \times \left(\frac{P_n}{P_0} - 1 \right)$ 로 계산이 가능함.
- 등비급수법도 인구추정이 비교적 쉽고 간단하며, 신흥공업도시와 같이 인구가 급성장하는 지역에 사용하기 적합한 방법론임.
 - 적용수식 : $P_n = P_0 (1 + r)^n$
 - 여기서, P_n 는 예측년도의 인구, P_0 는 기준년도의 인구, r 은 평균증가율, n 은 기준년도에서 예측년도까지의 연수를 의미함.
 - 평균증가율 r 은 $\left(\frac{P_n}{P_0} \right)^{\frac{1}{n}} - 1$ 로 계산이 가능함.
- 로지스틱 방법은 초기에는 인구가 완만히 성장하다가 일정기간이 지나면 급격히 성장하고 그 이후에는 다시 완만하게 성장하는 경우에 적용하기 적합한 방법론임.
 - 성장이 어느 정도 성숙기에 접어들어 있는 대도시의 인구를 예측하고자 할 때 사용하기 적합한 방법으로 비교적 정확한 인구 추계가 가능함.
 - 적용수식 : $y = \frac{K}{1 + e^{a+bx}}$
 - 여기서, y 는 예측년도의 인구, K 는 한계성장 인구, a 는 기준년도의 실제인구, b 는 단위기간의 인구증가율, x 은 기준년도에서 예측년도까지의 연수를 의미함.
- 코호트 요인법은 출생과 사망, 사회적 이동의 장래 변동 수준에 대한 가정을 바탕으로 추계를 시작하는 시점의 연령별 기준인구에 출산과 사회적 이동은 더하고 사망은 빼는 인구균형방정식을 이용하여 목표년도 인구를 산출함.

- 코호트 요인법에서는 정확한 장래인구추계 작성을 위해 반드시 필요한 선행조건이 바로 출생, 사망, 사회적 이동(국제 또는 국내인구이동)에 대한 합리적인 추계모형 설정임.
 - 이러한 추계과정이 복잡하고 장기간의 시간이 소요된다는 단점이 있음.
 - 적용수식 : $P_n = P_{n-1} + B_{n-1,n} - D_{n-1,n} + M_{n-1,n}$
 - 여기서, P_n 은 목표연도 인구, $B_{n-1,n}$ 은 기준년도 $n-1$ 시점에서 목표연도 n 까지 출생아수, $D_{n-1,n}$ 은 기준년도 $n-1$ 시점에서 목표연도 n 까지 사망자수, $M_{n-1,n}$ 은 기준년도 $n-1$ 시점에서 목표연도 n 까지 사회적 순유입인구수
- 해밀턴-페리 방법은 코호트 조성법과 유사한 방법이지만, 코호트 생산율에서 사용되는 복잡한 추계방식을 보다 간단하게 보완한 방법론임.
- 조성법을 사용하기 위해서는 센서스의 인구자료와 출생, 사망, 이동에 관한 인구동태자료가 필요한데 이들 센서스의 인구자료와 인구동태자료를 조정하고 통합하는 과정이 매우 복잡
 - 해밀턴-페리 방법은 인구총조사 자료만으로 인구 추계가 가능한 방법으로 최근 2개 연도 센서스 간에 코호트 변화비(Cohort-Change Ratios)가 다음번 센서스에도 지속된다는 가정하에 미래인구를 예측
 - 해밀턴-페리 방법론에서는 인구에 대한 정의와 연령별 사망률과 이동률이 변하지 않으며, 과거 센서스 오차의 효과가 다음번 센서스에도 일치할 것이라는 3가지 조건을 가정함.
 - 적용수식 : $nP_{X+Z,t} = \frac{nP_{X+Y,l}}{nP_{X,b}} \times nP_{X,l}$
 - 여기서, $nP_{X+Z,t}$ 는 $X+Z$ 세 인구가 $X+Z+N$ 세 연령이 되는 향후 센서스, $nP_{X+Y,l}$ 는 $X+Y$ 세 인구가 $X+Y+N$ 세 연령이 되는 최근 센서스, $nP_{X,b}$ 는 X 세 인구가 $X+N$ 세 연령이 되는 최근 이전 센서스를 의미함.



<그림 5-1> 코호트 요인법의 추정 절차

■ 경상북도 인구와 가구 예측에 적용하는 방법론

- 기존 연구에서 인구와 가구를 예측하기 위해서 일반적으로 사용하고 있는 다양한 예측 방법론을 활용하여 인구를 예측한 이후 이를 비교하여 경상북도의 미래 인구와 가구를 전망함.
- 외삽법으로는 인구증감의 추세를 반영하는 등차급수모형과 등비급수모형을 활용하며, 무한대로 증가하는 인구추세를 보완하기 위해서 인구 증가의 상한선을 설정한 로지스틱 방법을 활용하여 인구를 예측함.
- 조성법으로는 코호트 요인추정법 대신에 유사한 결과를 내면서 좀 더 간단한 방법인 Hamilton and Perry(1962) 방법론을 활용함.

- 해밀턴-페리의 방법론은 코호트 요인추정법과 마찬가지로 연령대별 생존율을 활용하지만, 실제 출생이나 사망 혹은 지역 간 이동자료를 활용하지 않기 때문에 보다 간소하게 미래 인구를 예측할 수 있음.
- 기준 시점 이전부터 기준 시점까지 연령대별 인구구조 변화를 바탕으로 생존율을 계산하고 있어 두 시점의 연령대별 인구수만을 활용하여 미래 인구를 예측함.
- 경상북도의 인구와 가구예측에 있어 경상북도 종합계획과 통계청에서 제공하는 기존 추계값을 활용함.
- 인구와 가구에 대한 기존 연구 간 예측값의 불일치를 해소하기 위해서 경상북도 종합계획과 통계청의 미래 예측값을 활용함.

2. 경상북도 인구·가구 추세

■ 경상북도 인구는 감소 추세

- 1975년부터 2010년까지 인구총조사 자료를 기준으로 살펴보면, 경상북도 인구는 2000년을 제외하고는 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있음.
- 경상북도 인구는 1975년 약 334만 명에서 2010년 약 260만 명으로 약 22.9%가 감소하여, 전국 추세(40% 증가)에 역행
- 1975년에서 2010년까지 인구의 연평균 증가율을 살펴보면, 전국은 약 0.97%로 증가하고 있으며, 이에 비해 경상북도는 약 0.71%로 감소하고 있음.

<표 5-1> 연도별 인구 동향

(단위 : 명, %)

연도	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	연평균 증감률
전국	34,704,286	37,436,315	40,448,486	43,410,899	44,608,726	46,136,101	47,278,951	48,580,293	0.97
경상북도	3,340,978	3,102,060	2,930,631	2,766,797	2,676,312	2,724,931	2,607,641	2,600,032	-0.71
경상남도	2,775,061	2,689,376	2,766,340	2,810,194	2,878,193	2,978,502	3,056,356	3,160,154	0.37
서울특별시	6,889,440	8,364,379	9,639,110	10,612,577	10,231,217	9,895,217	9,820,171	9,794,304	1.01
부산광역시	2,580,472	3,248,232	3,595,405	3,854,960	3,814,325	3,662,884	3,523,582	3,414,950	0.80
대구광역시	1,517,431	1,852,499	2,110,167	2,322,838	2,449,420	2,480,578	2,464,547	2,446,418	1.37

자료 : 통계청, 인구총조사 시계열자료로 재구성

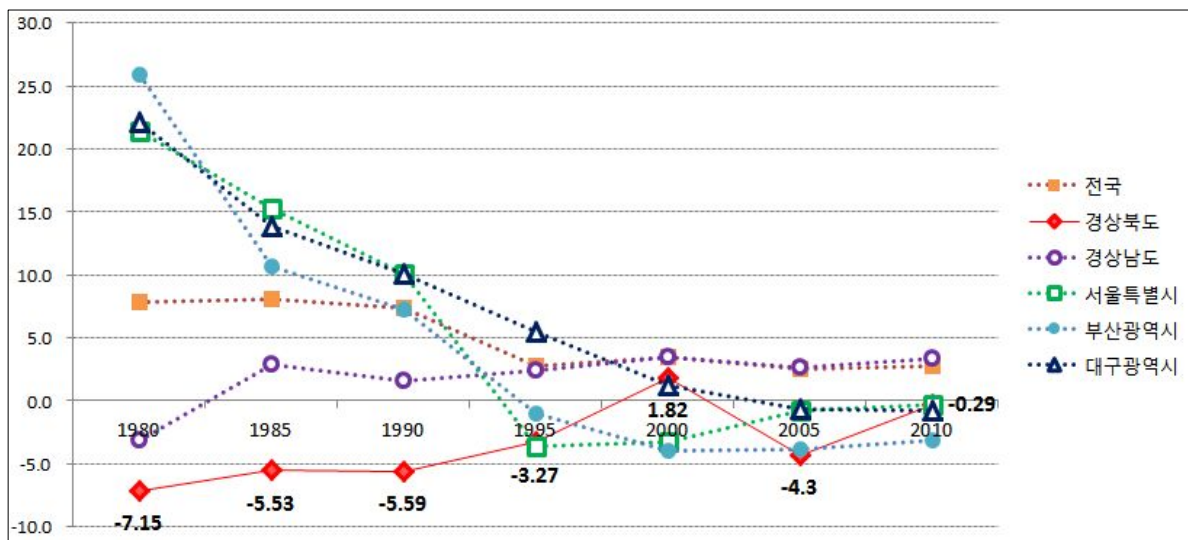
- 1980년부터 2010년까지 인구총조사 자료를 기준으로 전기 대비 인구 증감률을 살펴보면, 경상북도의 인구 감소 추세는 점차 안정화되고 있음.
- 1980년도에 7.15% 감소하고 있으나, 2010년에는 0.29% 감소하고 있어 전체적으로 인구수는 감소하고 있지만 전기 대비 감소율이 다소 낮아지고 있음.

<표 5-2> 전기 대비 인구 증감률

(단위 : 명, %)

연도	1980년	1985	1990	1995	2000	2005	2010
전국	7.87	8.05	7.32	2.76	3.42	2.48	2.75
경상북도	-7.15	-5.53	-5.59	-3.27	1.82	-4.30	-0.29
경상남도	-3.09	2.86	1.59	2.42	3.49	2.61	3.40
서울특별시	21.41	15.24	10.10	-3.59	-3.28	-0.76	-0.26
부산광역시	25.88	10.69	7.22	-1.05	-3.97	-3.80	-3.08
대구광역시	22.08	13.91	10.08	5.45	1.27	-0.65	-0.74

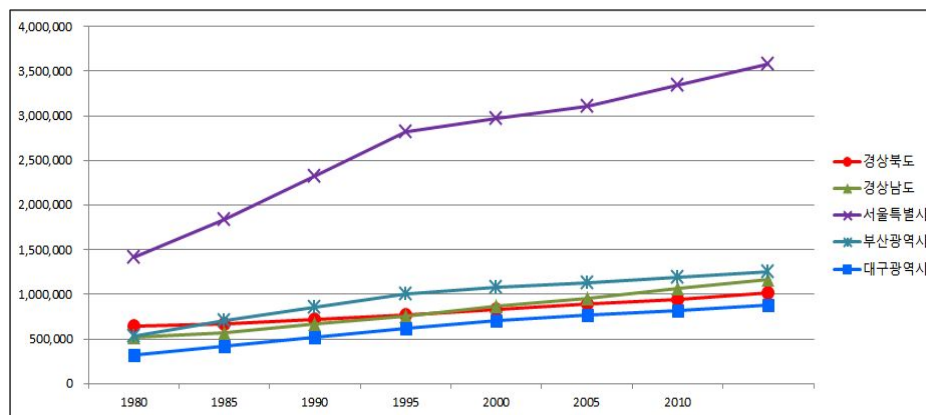
자료 : 통계청, 인구총조사조사를 시계열자료 재구성



<그림 5-2> 전기 대비 인구수 증감률 변화

■ 경상북도 가구수는 증가 추세

- 1975년부터 2010년까지 인구총조사 자료를 기준으로 살펴볼 때, 경상북도 가구수는 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있음.
- 경상북도 가구수는 1975년 약 64만 가구에서 2010년 약 101만 가구로 약 59% 증가하였으며, 이는 전국의 증가율 159.9%에 비해 거의 1/3 수준임.
- 1975년에서 2010년까지 가구수의 연평균 증가율은 전국이 약 2.77%인 데 비해, 경상북도는 약 1.33%로 전국에 비해 가구수의 연평균 증가율이 다소 낮은 편임.



자료 : 통계청, 인구총조사조사, 당해연도

<그림 5-3> 연도별 가구수 변화

- 1975년부터 2010년까지 인구총조사 자료를 기준으로 전기 대비 가구수 증감률은 전체적으로 증감을 반복하며 증가하는 추세에 있음.
- 전기 대비 경상북도 가구수 증감률을 살펴보면, 1980년도에 4.57%였으나, 2010년에는 7.55%로 전체적으로 가구수가 증가하고 있음.

<표 5-3> 인구총조사의 전기 대비 가구수 증가율

(단위 : 세대, %)

연도	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
전국	18.01	20.10	18.57	14.21	10.91	11.10	9.92
경상북도	4.57	7.09	7.02	7.99	8.01	5.76	7.55
경상남도	9.02	17.22	13.53	13.85	10.27	11.12	9.79
서울특별시	30.69	26.44	20.97	5.44	4.67	7.45	7.07
부산광역시	33.73	21.32	17.52	7.03	4.01	5.88	5.18
대구광역시	30.99	25.44	19.83	13.27	8.18	7.27	6.89

자료 : 통계청, 인구총조사조사를 시계열자료 재구성

3. 경상북도 인구·가구 전망

■ 기존 연구 내 인구 전망 자료

- ‘경상북도 종합계획(2012~2020)’의 지역 내 미래 인구에 대한 전망은 최저인구와 평균인구, 최고인구로 구분하여 실시하고 있음.
- 최저인구는 통계청 ‘장래인구추계’상 추정인구로 2020년에 2,427천명으로 계획되어 있으며, 인구추정기법을 이용하여 나온 평균은 2,723천명으로 약 300천명의 오차가 있음.⁵⁾
- 장래인구는 자연적 인구증감을 전제로 하고 사회적 인구증감을 전제로 하고 있지 않으므로, 계획인구 설정에서는 최저인구 한계선으로서만 설정하고 있음.
- 중앙정부와 자치단체에 의해 수립된 각종 계획이 순조롭게 추진될 경우 목표치 달성은 무난할 것으로 전망하고 ‘경상북도 종합계획(2012~2020)’에서는 목표년도인 2020년까지 최고인구 한계를 3,000천명으로 설정하고 있음.

■ 분석 결과

- 코호트 요인법을 이용하여 통계청에서 추계한 인구와 가구 전망자료를 활용하여 살펴봄.
- 목표년도인 2024년 경상북도의 통계청 추계 인구는 약 262만 명이며, 2015년에서 2024년까지 연평균 0.06% 감소함.
- 목표년도인 2024년 경상북도의 통계청 추계 가구는 약 117만 가구이며, 2015년에서 2024년까지 연평균 0.95% 증가함.

<표 5-4> 통계청의 인구 및 가구수 추계

(단위 : 명, 세대, %)

구분	2015	2020	2024	연평균성장률 (2015~2024)
인구	2,638,201	2,629,618	2,624,350	-0.06
가구	1,075,197	1,129,807	1,170,875	0.95

자료 : 통계청, 인구 및 가구수 추계 자료 재인용, 2014

5) 경상북도, 경상북도 종합계획(2012~2020), 2012

- 경상북도 주택종합계획을 위한 인구와 가구수 전망은 통계청의 추계자료를 기본으로 활용하며, 여기에 경상북도가 계획하고 있는 대규모 신규개발사업에 따라 계획적으로 증가하는 인구와 가구수를 합하여 최종적인 인구와 가구수를 예측함.
- 최종적으로 목표년도인 2024년 경상북도의 전망 인구는 약 278만 명이며, 전망 가구는 약 124만 가구임.

<표 5-5> 경상북도 인구 및 가구수 전망

(단위 : 명, 호, %)

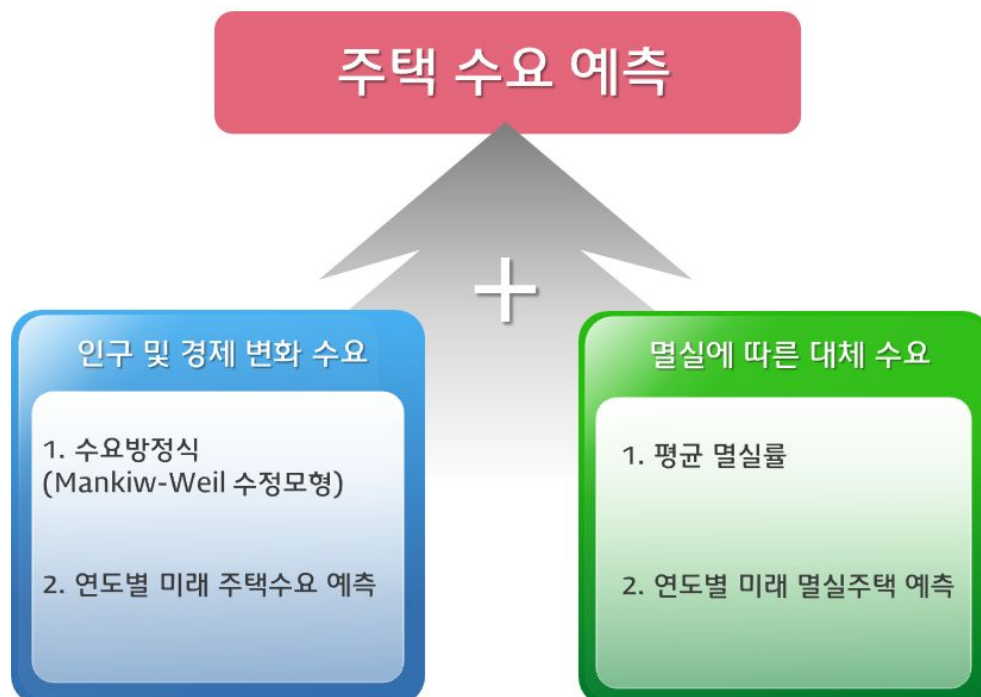
구분			2015년	2020년	2024년
인구 (명)	통계청 추계		2,638,201	2,629,618	2,624,350
	대규모 신규개발 사업	도청 신도시	25,509	62,057	82,495
		경상북도 혁신도시	6,715	19,957	19,957
		포항 블루밸리	516	2,582	2,582
		구미 국가산단4확장 단지	-	32,812	32,812
		구미 하이테크밸리	-	20,950	20,950
	합 계		2,670,941	2,767,976	2,783,146
가구 (호)	통계청 추계		1,075,197	1,129,807	1,170,875
	대규모 신규개발 사업	도청 신도시	10,396	26,663	36,806
		경상북도 혁신도시	2,737	8,575	8,904
		포항 블루밸리	210	1,109	1,152
		구미 국가산단4확장 단지	-	12,154	12,154
		구미 하이테크밸리	-	7,760	7,760
	합 계		1,088,540	1,186,068	1,237,651

자료 : 통계청, 인구 및 가구수 추계 자료 재인용, 2014

제2절 주택수요 전망

1. 개요

- 미래 주택수요는 인구와 가구, 경제 변화에 따라 발생하는 수요와 시간이 지남에 따라 주택이 소멸함으로써 발생하는 멸실주택 대체 수요로 구분 가능
 - 인구 및 경제 변화에 따라 발생하는 수요는 인구구조가 변화하고 이와 더불어 각 가구의 소득이나 자산의 변화에 따라 발생하는 수요로 Mankiw-Weil 수정모형을 활용하여 추정함.
 - 멸실에 따른 대체수요는 연도별 총 주택수에 평균 멸실률을 적용하여 수요를 추정함.
- 경상북도 미래 주택수요는 인구 및 경제변화의 수요에 의해서 발생하는 주택수요와 멸실에 따라 발생하는 대체수요를 합산하여 제시함.



<그림 5-4> 경상북도 주택수요 예측 개요

2. 인구 및 경제 변화에 따른 주택수요

○ 경상북도의 인구 및 경제 변화를 반영하여 발생하는 미래 주택수요 예측은 Mankiw-Weil모형(이하 M-W 모형)을 수정하여 수행

- 기존의 M-W 모형은 중·장기적인 주택수요를 추정할 때 많이 이용되며, 일정 시점에서 가구의 주택수요량은 구성원들의 주택수요량의 합이며, 구성원들의 주택수요량은 나이에 따라서 결정됨.
- M-W 모형은 비교적 예측이 가능한 연령별 인구구조만을 사용하고 있어 주택수요에 영향을 미치는 가격 및 소득 등 기타 변수들은 생략되어 있어 이를 반영하여 모형 수정

○ Mankiw-Weil 수정모형은 M-W모형에 항상소득과 비용을 추가하였으며, 이는 향후 인구감소가 나타나더라도 소득 및 비용효과를 고려하면 장래 주택수요가 급격하게 감소하지 않도록 보완하고 있음.

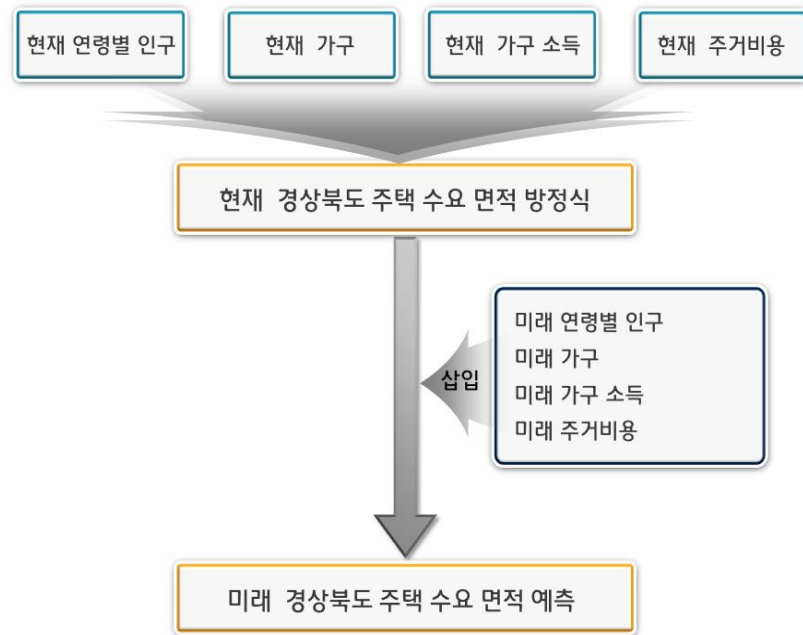
- 추정식은 일반적으로 주택수요 = f(인구통계) + f(주거비용) + f(소득)으로 나타남.
- 이를 수식으로 표현하면 다음과 같이 나타낼 수 있음.

$$h_t^i = \alpha + \sum_j a_j^i X_{jt}^i + \beta C_t^i + \gamma Y_t^i + \epsilon_t$$

- 여기서, X_{jt}^i 는 연령구간 j 에 속해있는 가구수 i 를 의미하며, C_t^i 는 t 년도 가구 i 의 주거비용, Y_t^i 는 t 년도 가구 i 의 항상소득을 의미함.

○ 경상북도의 인구 및 경제에 따른 주택수요에 활용한 자료는 다음과 같음.

- 인구통계는 본 연구에서 추정된 인구와 가구 자료를 활용하였으며, 주거비용과 소득은 ‘2024 경상북도 주택종합계획 수립을 위한 주민의식조사 결과보고서’ 내 자료를 활용함.
- 설문조사에서 가계당 평균소득과 소득 내에서 차지하는 주거비용의 비율을 도출하였음.
- 소득 증가율은 통계청 내 경상북도 지역소득 자료에서 개별인구의 소득 증가율을 적용함.



<그림 5-5> 인구 및 경제 변화에 따른 주택수요 예측 개요

- Mankiw-Weil 수정모형을 이용하여 추정하면 다음과 같은 결과를 도출함.
- 2015년에 경상북도 전체에서 13,587호의 주택 추가수요가 발생할 것으로 전망되며, 2024년까지 168,688호가 필요할 것으로 전망됨.

<표 5-6> 경상북도 장기주택수요 변수 추정 결과

변수	추정계수	t값
상수항	55.43801	12.005
0 ~20세미만	-0.94187	-0.554
20세~25세미만	3.51059	1.200
25세~30세미만	-3.74558	-1.093
30세~35세미만	10.62168	3.583
35세~40세미만	7.30807	2.521
40세~45세미만	10.56454	3.581
45세~50세미만	9.76351	3.124
50세~55세미만	11.11625	3.808
55세~60세미만	9.42559	3.221
60세~65세미만	10.57562	3.053
65세이상	18.91073	6.562
연간 주거유지비	0.04555	4.855
연간 소득	0.00128	2.650

자료 : 2024 경상북도 주택종합계획 수립을 위한 주민의식조사 결과보고서 자료 활용

<표 5-7> 경상북도 인구와 경제변화에 따른 연간 주택수요 전망

(단위 : 호)

변수	연간 수요	누적수요
2015	13,587	13,587
2016	15,740	29,327
2017	14,618	43,945
2018	15,896	59,841
2019	16,753	76,594
2020	17,260	93,854
2021	18,157	112,011
2022	18,407	130,418
2023	18,833	149,251
2024	19,437	168,688

자료 : 2024 경상북도 주택종합계획 수립을 위한 주민의식조사 결과보고서 자료 활용

3. 멸실주택 발생에 따른 주택수요

○ 멸실주택 발생에 따른 주택수요 추정은 통계청에서 제공하는 자료에서 평균 멸실 물량을 산출한 후 연도별 총 주택수에 적용하여 주택 멸실에 따른 주택 대체수요를 전망함.

- 통계청에서 제공하는 멸실주택 통계는 2010년에서 2013년까지 4년간의 자료만 제공하고 있어 분석에 제약이 존재함.
- 2015년 이후 연도별 총 주택수는 최근 5년간(2009~2013년) 총 주택수의 평균 증가율을 계산하여 추정하였음.

$$\text{멸실주택} = \sum_i (i\text{년도 총 주택수} \times \text{평균 멸실률})$$

○ 경상북도의 총 주택수는 2009년 1,072.5천호에서 2013년 1,173.1천호로 매년 2.3% 증가하였음.

- 목표년도인 2024년까지 총 주택수는 매년 2.3%씩 증가할 것이라 가정

<표 5-8> 경상북도의 최근 5년간 총 주택수 추이

(단위 : 천호, %)

구분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	연평균 증가율
주택수	1,072.5	1,092.3	1,119.2	1,141.9	1,173.1	2.3

자료 : 통계청, 주택보급률 통계, 당해연도

- 2010~2013년 매년 4천호~ 6천호의 주택이 멸실되었음. 이에 따라 경상북도 총 주택수의 0.4% 수준으로 매년 비슷한 수준의 주택이 멸실할 것이라 가정

<표 5-9> 경상북도의 주택멸실 추이

(단위 : 천호, %)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	평균 멸실률
총 주택수	1,092.3	1,119.2	1,141.9	1,173.1	0.4
멸실주택수	3.9	4.4	4.9	5.9	
멸실률	0.4	0.4	0.4	0.5	

자료 : 통계청, 주택멸실 통계, 당해연도

- 평균 멸실률에 따른 주택수요를 추정하여 다음과 같은 결과를 도출함.
- 주택멸실에 따라 2015년에 경상북도 전체에서 5,153호의 추가 주택수요가 발생할 것으로 전망되며, 2024년까지 누적 기준 57,116호가 필요할 것으로 전망됨.

<표 5-10> 경상북도 멸실주택에 따른 연간 주택수요 전망

(단위 : 호)

변수	연간 수요	누적수요
2015	5,153	5,153
2016	5,270	10,423
2017	5,389	15,812
2018	5,511	21,323
2019	5,636	26,959
2020	5,764	32,723
2021	5,895	38,618
2022	6,028	44,646
2023	6,165	50,811
2024	6,305	57,116

4. 경상북도 주택수요 종합

- 인구와 경제 변화에 따른 주택수요와 멸실주택에 따른 대체수요를 합하여 종합적으로 경상북도의 주택수요를 추정하면 다음과 같은 결과가 도출됨.
- 2015년 경상북도 전체에서 18,740호의 주택 추가수요가 발생할 것으로 전망되며, 2024년까지 누적 기준 225,804호가 필요할 것으로 전망됨.

<표 5-11> 경상북도 연간 주택수요 전망 종합

(단위 : 호)

변수	인구와 경제변화에 따른 주택수요	멸실주택에 따른 대체수요	연간 종합수요	누적 종합수요
2015	13,587	5,153	18,740	18,740
2016	15,740	5,270	21,010	39,750
2017	14,618	5,389	20,007	59,757
2018	15,896	5,511	21,407	81,164
2019	16,753	5,636	22,389	103,553
2020	17,260	5,764	23,024	126,577
2021	18,157	5,895	24,052	150,629
2022	18,407	6,028	24,435	175,064
2023	18,833	6,165	24,998	200,062
2024	19,437	6,305	25,742	225,804

제3절 주택공급 방안

1. 주택공급 잠재력 분석

1) 분석 개요

■ 주택공급 가능지역 구분

- 경상북도에서 주택공급이 가능한 지역은 신규개발지와 기성시가지 정비사업지, 대규모 신규개발사업지가 있음.
- 신규개발지에는 택지개발사업지구, 도시개발사업지구, 토지구획정리사업지구가 있음.
- 기성시가지 정비사업지에는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 도시환경정비사업구역, 주거환경개선사업구역, 주택재개발사업구역, 주택재건축사업구역과 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 의한 도시재정비촉진지구가 있음.
- 대규모 신규개발사업지에는 개별법에 근거한 도청 신도시 조성사업, 경상북도 혁신도시, 포항 블루밸리 조성사업, 구미 하이테크밸리 조성사업 등이 있음.
 - 경제자유구역은 개발계획 미수립, 구역 조정 등 계획이 미확정적이고, 사업구역 내 주거용지의 비율이 미미하여 제외하였음.
- 현재 추진 중이거나 신규로 지정된 사업만을 대상으로 하며, 계획년도가 있는 사업을 제외한 모든 사업은 목표년도인 2024년 이전에 완료됨을 가정하여 추정함.

■ 분석 체계

- 1단계 : 기존 계획에서의 주택 공급량 산정
- 2단계 : 시나리오별 주택 공급량 산정
- 3단계 : 주택수요 전망과 비교하여 주거용 소요면적 산정



<그림 5-6> 주택공급 잠재력 분석의 흐름

2) 신규개발지

■ 택지개발사업지구

- 2014년 현재 도 내에는 택지개발사업지구가 2개소 지정되어 사업 추진 중이며, 총 면적은 1,282천㎡로 8,777호를 공급할 수 있도록 계획됨.

<표 5-12> 택지개발사업지구 현황

지구명	지구지정	개발계획	실시계획	면적(㎡)	세대수(호)	수용인구(인)
김천 송학	09.09.18	09.09.18.	-	688	4,777	12,421
경산 무학	08.01.02	09.03.31	-	594	4,000	10,200
계				1,282	8,777	22,621

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

■ 도시개발사업지구

- 도시개발사업지구는 19개가 지정되어 있으며, 3개 지구가 현재 지구지정 및 개발 계획을 준비 중임.
 - 도시개발사업 중 주택공급이 없는 포항 상도, 영천 한방문화, 상주 가장, 경산 의송2의 4개 지구는 제외하였음.
- 총면적은 8,030천㎡이며, 2024년까지 공급 가능한 주택수는 47,826호임.

<표 5-13> 도시개발사업지구 현황

지구명	지구지정	개발계획	실시계획	면적(천 ㎡)	세대수(호)	수용인구(인)
초곡	08.05.15	08.05.15	11.06.08	896	4,200	16,285
곡강	08.06.02	08.06.02	-	265	1,400	7,004
장성침촌	08.08.25	08.08.25	11.05.30	393	4,650	13,485

(계속)

경상북도 주택종합계획(2015~2024)

지구명	지구지정	개발계획	실시계획	면적(천 ㎡)	세대수(호)	수용인구(인)
남옥	07.05.07	07.05.10	12.08.01	176	1,338	4,014
성곡	05.07.15	05.07.28	07.03.19	208	950	2,850
이인	08.01.03	08.01.03	11.04.20	949	5,349	15,512
충효	05.03.07	05.03.07	06.11.01	312	1,190	3,949
용황	06.03.16	06.03.16	07.11.08	556	3,523	9,936
보문천군	10.05.03	10.05.03	－	1,104	5,326	15,053
교리2	07.10.01	07.10.01	08.10.23	363	2,828	7,635
문성2	09.12.10	09.12.10	13.09.26	357	2,350	6,332
모전2	09.10.08	09.10.08	10.10.18	176	923	2,676
칠곡북삼	05.12.30	07.12.26	－	791	5,430	15,200
오포	12.02.27	12.02.27	12.08.13	38	170	392
삼정	12.12.18	12.12.18	－	378	2,047	5,527
진량선화	13.09.05	13.09.05	－	131	740	1,890
자인서부	13.12.23	13.12.23	－	81	71	189
임당역세권	13.10.21	13.10.21	－	98	755	1,976
중명	13.03.06	13.03.06	－	142	184	562
거의1지구	지구지정 및 개발계획 준비중			402	2,416	6,523
거의2지구	지구지정 및 개발계획 준비중			70	143	386
사곡지구	지구지정 및 개발계획 준비중			144	1,843	4,792
계				8,030	47,826	142,168

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

■ 토지구획정리사업지구

- 도 내 토지구획정리사업지구는 총 10개소가 사업진행 중에 있으며, 면적은 4,073,천㎡로 23,019호를 공급하도록 계획되어 있음.

<표 5-14> 토지구획정리사업지구 현황

지구명	면적(천㎡)	세대수(호)	수용인구(인)
포항 동해	630	3,816	14,119
포항 하정	232	1,899	6,650
포항 우현1	290	3,397	12,569
포항 원동1	535	2,524	9,338
경주 도동	354	2,332	8,162
영천 야사	248	1,154	4,501
칠곡 남울2	592	3,400	9,350
포항 구룡포	280	2,102	6,937
칠곡 금산	121	1,021	4,084
포항 대각	791	1,374	21,800
소계	4,073	23,019	97,510

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

■ 신규개발지 주택수급 규모

- 신규개발지인 택지개발사업지구, 도시개발사업지구, 토지구획정리사업지구에서 공급 가능한 총 주택공급 수를 산정하면,
- 신규개발지의 총면적은 13,385천㎡, 총 79,622호가 공급될 수 있음.
 - 이 중 도시개발사업지구에서 총 8,030천㎡, 47,826호가 공급 가능하며 신규개발지 전체 공급 가능량의 60.1%를 차지

- 지역별로는 포항(14개소), 구미(5개소), 경산(4개소), 경주(4개소), 칠곡(3개소), 김천(1개소), 문경(1개소), 영천(1개소), 영덕(1개소) 순으로 신규개발지가 소재하고 있음.
- 포항은 도시개발사업지구 8개소, 토지구획정리사업지구 6개소가 소재해 있어 가장 많은 신규개발지를 보유하고 있음.
 - 포항의 신규개발지 면적은 6,166천㎡, 총 35,230호가 공급되는 것으로 계획되어 있어 신규개발지 전체 주택공급 가능량의 44.2%를 차지함.

<표 5-15> 신규개발지 종합

구분		개소	면적(천㎡)	세대수(호)	수용인구(인)
택지개발사업지구	소계	2	1,282	8,777	22,621
	경산	1	594	4,000	10,200
	김천	1	688	4,777	12,421
도시개발사업지구	소계	22	8,030	47,826	142,168
	경산	3	309	1,566	4,055
	경주	3	1,972	10,039	28,938
	구미	5	1,336	9,580	25,668
	문경	1	176	923	2,676
	영덕	1	38	170	392
	칠곡	1	791	5,430	15,200
	포항	8	3,408	20,118	65,239
토지구획정리사업지구	소계	10	4,073	23,019	97,510
	경주	1	354	2,332	8,162
	영천	1	248	1,154	4,501
	칠곡	2	713	4,421	13,434
	포항	6	2,758	15,112	71,413
계		34	13,387	79,622	262,299

3) 기성시가지 정비사업지

■ 추정방법

- 사업이 완료된 지구는 제외하며, 현재 추진 중이거나 신규로 지정된 사업만을 대상으로 선정
- 모든 사업은 목표년도인 2024년 이전에 완료됨을 가정하여 추정
- 정비사업 중 신규공급세대가 없는 사업구역은 기존세대의 2배를 적용하여 산정
 - 최근 5년간 전국 완료 재건축사업의 신규공급주택과 기존주택의 비율(170%)을 기준으로 적용⁶⁾ 하였음.
- 정비사업으로 공급되는 주택수에서 기존주택수를 제외한 순증가분만 주택공급 가능량으로 산정함.
 - 순증가세대 = 신규공급세대 - 기존세대
- 신규 주택공급이 없는 현지개량형 주거환경개선사업구역은 분석에서 제외하였음.
 - 도 내에는 6개소의 주거환경개선사업구역이 지정되어 있으나 모두 현지개량형임.

■ 도시환경정비사업구역

- 도시환경정비사업구역은 구미 원평구역 1개소가 지정되어 있으며, 정비사업으로 인해 공급 가능한 순증가세대는 582호임.

<표 5-16> 도시환경정비사업구역 현황

구역명	면적(천㎡)	기존세대(호)	신규공급세대(호)	순증가세대(호)
구미 원평구역	31	269	851	582

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

■ 주택재개발사업구역

- 도 내 주택재개발사업구역은 포항과 구미에 10개소, 480천㎡가 지정되어 있음.
 - 10개소 중 8개소가 포항에 소재해 있어 대부분을 차지하고 있음.
- 주택재개발사업구역에서 공급 가능한 순증가세대는 4,827호임.

6) 국토교통부 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>) 시도별 재건축사업 현황 자료를 근거로 산출

<표 5-17> 주택재개발사업구역 현황

구역명	면적(천 ㎡)	기존세대(호)	신규공급세대(호)	순증가세대(호)
포항 학산3구역	20	81	162	81
포항 죽도2구역	9	45	90	45
포항 죽도3구역	25	111	222	111
포항 흥해2구역	12	44	88	44
포항 오천2구역	92	338	676	338
포항 학잠1구역	27	289	578	289
포항 용흥4구역	36	161	801	640
포항 장성1구역	120	1,041	1,669	628
구미 원평1동	59	341	1,512	1,171
구미 원평2동	80	731	2,211	1,480
계	480	3,182	8,009	4,827

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

■ 주택재건축사업구역

- 주택재건축사업구역은 총 31개소 전체 면적은 939천㎡이며, 공급 가능한 순증가세대는 총 6,257호임.
- 주택재건축사업구역은 포항(19개소)과 구미(12개소) 지역에만 소재해 있음.

<표 5-18> 주택재건축사업구역 현황

구역명	면적(천 ㎡)	기존세대(호)	신규공급세대(호)	순증가세대(호)
포항 학산2구역	32	241	482	241
포항 신흥2구역	24	144	288	144
포항 대흥1구역	17	65	130	65
포항 두호주공2,3차	64	215	430	215
포항 두호명지파크	8	202	404	202
포항 코오롱아파트	21	77	154	77
포항 영남대자연	20	80	160	80

(계속)

구역명	면적(천 ㎡)	기존세대(호)	신규공급세대(호)	순증가세대(호)
포항 학잠2구역	18	54	108	54
포항 흥해1구역	17	72	144	72
포항 죽도4구역	85	363	726	363
포항 대도2구역	18	78	156	78
포항 오천3구역	23	71	142	71
포항 상도2구역축	130	463	926	463
포항 한진주택	5	76	152	76
포항대도1구역	44	167	334	167
포항 대신동 구역	27	524	1,048	524
포항 학산1구역	20	59	118	59
포항 삼화아파트	3	54	108	54
포항 환호동 해변타운	5	114	228	114
구미 신평2주택	68	326	1,240	914
구미 원평주공	19	355	710	355
구미 공단4주공	28	420	523	103
구미 한우2차	6	171	342	171
구미 장한맨션	21	310	527	217
구미 도량2주공	57	918	1,151	233
구미 공단4주공	24	590	590	-
구미 한우2차	55	670	1,124	454
구미 장한맨션	28	400	704	304
구미 도량2주공	20	300	472	172
구미 형곡2주공	21	250	486	236
구미 송림맨션	11	270	249	-21
계	939	8,099	14,356	6,257

주 : 재건축사업구역 중 해림아파트 재건축사업구역 등 사업 불가능(조합해산 등) 5개 구역 제외

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

■ 도시재정비촉진사업지구

- 도 내 도시재정비촉진사업지구는 포항에 4개소가 지정되어 있으며 총 면적은 376천㎡, 공급 가능 순증가세대는 3,110호임.

<표 5-19> 도시재정비촉진사업지구 현황

구역명	면적(천㎡)	기존세대(호)	신규공급세대(호)	순증가세대(호)
포항 송도1구역	97	892	1,599	707
포항 송도2구역	59	603	1,119	516
포항 해도1구역	69	659	1,303	644
포항 해도2구역	151	1,322	2,565	1,243
계	376	3,476	6,586	3,110

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

■ 기성시가지 정비사업지 주택수급 규모

- 기성시가지 정비사업지에서 공급할 수 있는 순증가세대수는 14,776호이며, 전체 면적은 1,826천㎡임.
- 주택재건축사업구역에서 공급 가능한 순증가세대수는 6,257호로 정비사업지 중 가장 높은 비중을 차지함.
- 지역별로는 포항이 31개소로 다수를 차지하고 있으며, 순증가세대수도 8,405호로 전체의 56.9%를 차지함.

<표 5-20> 기성시가지 정비사업지 종합

구 분		지구수	면적(천㎡)	기존세대(호)	신규공급세대(호)	순증가세대(호)
도시환경 정비사업구역	소계	1	31	269	851	582
	구미	1	31	269	851	582
주택재개발 사업구역	소계	10	480	3,182	8,009	4,827
	구미	2	139	1,072	3,723	2,651
	포항	8	341	2,110	4,286	2,176
주택재건축 사업구역	소계	31	939	8,099	14,356	6,257
	구미	12	357	4,980	8,118	3,138
	포항	19	582	3,119	6,238	3,119
도시재정비 촉진지구	소계	4	376	3,476	6,586	3,110
	포항	4	376	3,476	6,586	3,110
계		46	1,826	15,026	29,802	14,776

4) 대규모 신규개발사업지

■ 추정방법

- 모든 대규모 신규개발사업은 사업기간 내 주택이 100% 공급되는 것으로 가정하나 도청 신도시는 2027년 사업완료 예정이므로 계획 세대수의 80%를 적용함.
- 도청 신도시와 경상북도 혁신도시는 도 내 타 지역에서 이주해 오는 내부이동을 감안하여 추정
 - 도 내 인구이동 비율 : 도청 신도시 30%, 경상북도 혁신도시 50%로 가정⁷⁾

■ 대규모 신규개발사업지 계획 현황

- 도 내에는 도청 신도시, 경상북도 혁신도시, 포항 블루밸리, 구미 국가산업단지 4확장 단지, 구미 하이테크밸리 등 총 5,022천㎡의 대규모 신규개발사업이 진행 중임.
- 대규모 신규개발사업지에 계획된 주택은 72,199호임.
 - 도청 신도시의 주거용지 면적은 2,771천㎡이며, 공급 계획 주택수는 40,000호로 대규모 신규개발사업의 과반이상을 차지함.

<표 5-21> 대규모 신규개발사업지 현황

구 분	면적(천㎡)	수용인구(인)	세대수(호)	사업기간
도청 신도시(안동, 예천)	2,771	100,000	40,000	2010 ~ 2027
경상북도 혁신도시*	749	26,827	10,731	2007 ~ 2014
포항 블루밸리	205	5,681	2,104	2009 ~ 2019
구미 국가산단 4확장 단지	476	32,812	12,154	2008 ~ 2016
구미 하이테크밸리	821	20,950	7,210	2009 ~ 2018
계	5,022	186,270	72,199	-

주 : * 경상북도 혁신도시는 2013년까지 준공된 1,302세대를 포함한 수치

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

7) 도청 신도시는 2012년 경상북도가 유관기관을 대상으로 실시한 설문조사 결과의 이주를 희망하는 비율 63.5%, 경상북도 혁신도시는 이전공공기관의 직원 5,065명을 기준으로 설정

■ 대규모 신규개발사업지 주택수급 규모

- 2024년까지 대규모 신규개발사업지에서 공급 가능한 주택의 규모는 도청 신도시 22,400호, 경상북도 혁신도시 4,715호, 포항 블루밸리 2,104호, 구미 국가산업단지 4확장 단지 12,154호, 구미 하이테크밸리 7,210호로 총 48,583호임.

<표 5-22> 대규모 신규개발사업지 종합

구 분	세대수(호)
도청 신도시(안동,예천)	22,400
경상북도 혁신도시	4,715
포항 블루밸리	2,104
구미 국가산업단지 4확장 단지	12,154
구미 하이테크밸리	7,210
계	48,583

주 : 1. 경상북도 혁신도시는 2013년까지 준공된 1,302세대 제외
 2. 도청 신도시 계획 세대수 80% 적용
 3. 도 내 인구이동 비율 도청 신도시 30%, 경상북도 혁신도시 50%로 가정

5) 주택공급 잠재력 분석

■ 주택수급 규모 종합

- 경상북도의 주택공급 잠재량을 추정한 결과, 총 142,981호의 주택이 공급 가능한 것으로 추정되었음.
- 신규개발지에서 79,622호, 기성시가지 정비사업지에서 14,776호, 대규모 신규개발사업지에서 48,583호가 공급 가능함.

<표 5-23> 주택공급 잠재량

구 분	세대수(호)
신규개발지	79,622
기성시가지 정비사업지	14,776
대규모 신규개발사업지	48,583
계	142,981

■ 시나리오별 주택공급 잠재력

- 추정된 경상북도의 주택공급 잠재량은 개발사업의 변경이나, 구역지정의 해제, 계획기간 내 사업 미완료 등의 불확실성을 내포하고 있음.

- 따라서, 주택의 공급량을 시나리오별로 구분하여 공급 잠재량을 제시함.
- 주택공급 잠재량에서 100% 공급, 70% 공급, 30% 공급 등의 상황으로 가정하여 3가지 시나리오를 설정함.
 - 단, 대규모 신규개발사업지는 사업기간 내 100% 공급됨을 가정함.

<표 5-24> 시나리오별 주택공급 잠재량

(단위 : 호)

구 분	100% 공급	70% 공급	30% 공급
신규개발지	79,622	55,735	23,887
기성시가지 정비사업지	14,776	10,343	4,432
대규모 신규개발사업지	48,583	48,583	48,583
계	142,981	114,661	76,902

주 : 시나리오별 공급량은 제2차 장기 주택종합계획(2013~2022) 주택수요 변동구간 비율 기준(연 17만호 공급 ± 5.8 만호)과 경상북도의 도시개발사업 완료율(2014년 기준 약 29%)을 기준으로 설정

- 기존 계획에 의한 경상북도 주택공급 잠재력은 약 77천~143천호에 이를 것으로 추정됨.
- 시·군별로 포항이 약 15천~46천호로 가장 많은 주택공급 잠재량을 가지고 있으며, 경상북도 전체 시·군 중 11개 시·군만이 기존 계획에 의한 주택공급 잠재량을 가지고 있음.

<표 5-25> 시·군별 주택공급 잠재력

(단위 : 호)

구 분	100% 공급	70% 공급	30% 공급
포항	45,739	32,648	15,195
경주	12,371	8,660	3,711
김천	9,492	8,059	6,148
안동	13,440	13,440	13,440
구미	35,315	30,530	24,149
영천	1,154	807	346
문경	923	646	277
경산	5,566	3,896	1,670
영덕	170	119	51
칠곡	9,851	6,896	2,955
예천	8,960	8,960	8,960
계	142,981	114,661	76,902

주 : 1. 도청 신도시는 면적 비율에 따라 안동과 예천에 6:4 비율로 배분

2. 도청 신도시, 경상북도 혁신도시 등 대규모 신규개발사업지는 100% 공급을 가정

6) 주거용 소요면적 산정

■ 주택수요와 주택공급 잠재력 비교

- 주택공급 잠재력과 2024년까지 경상북도에서 필요한 신규 주택수요 225,804호를 비교한 결과 추가적인 주택용지의 공급이 필요함.
- 주택공급 잠재량 외 10년간 약 83천~149천호의 추가적인 주택공급이 필요함.

<표 5-26> 추가 신규 주택공급량의 산정

(단위 : 호)

구 분	100% 공급	70% 공급	30% 공급
주택수요 (A)	225,804		
주택공급 잠재량 (B)	142,981	114,661	76,902
추가 신규 주택공급량 (A-B)	82,823	111,143	148,902

■ 추가 신규 주택공급량의 주거용 소요면적 산정

- 신규 주택공급량의 주거용 소요면적 산정은 주택 1호당 부지면적을 활용하여 산출
 - 1호당 부지면적은 2012년 주거실태조사의 전국 및 경상북도의 가구당 평균거주면적과 2024년 경상북도 주택종합계획 수립을 위한 주민의식조사의 가구당 평균거주면적을 사용하여 기준별 주거용 소요면적을 산출함.
 - 평균용적률, 공공용지율, 혼합률 등은 지역의 특성을 고려하여 적용함.

※ 주거용지 소요면적

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

- 1호당부지면적 : 2012 주거실태조사(국토교통부) 및 2024 경상북도 주택종합계획 수립을 위한 주민의식조사 결과를 바탕으로 추정
- 평균용적률 : 150㎡, 공공용지율 : 30%, 혼합률 : 10%

- 주택공급 잠재량을 제외한 추가적인 주거용지 소요면적은 2.4~5.8km² 정도가 필요할 것으로 추정됨.
- 70% 공급을 가정하였을 경우 3.2km²~4.3km²의 추가적인 주거용지 필요

<표 5-27> 신규 주택공급량의 주거용 소요면적 추정

구 분		소요면적(km ²)		
		100% 공급	70% 공급	30% 공급
2012 주거실태조사 (국토교통부)	전국 가구당 평균주거면적 기준(68.7㎡)	2.4	3.2	4.3
	경상북도 가구당 평균주거면적 기준(73.8㎡)	2.6	3.4	4.6
2024 경상북도 주택종합계획 수립을 위한 주민주거의식조사	경상북도 가구당 평균주거면적 기준(92.7㎡)	3.2	4.3	5.8

■ 추가 신규 주택공급물량의 택지공급 방향

- 대규모 개발사업과 연계하여 권역별 맞춤형 택지공급
 - 도청 신도시, 경상북도 혁신도시 등 대규모 개발사업지 주변지역과 포항, 구미, 경산 등의 개발여력이 충분한 지역을 중심으로 택지공급(도시지역 중심 공급)
- 지구단위계획 구역 등을 활용한 소규모 단위의 주택공급 추진
 - 「택지개발촉진법」의 폐지, 경기침체 등의 제반여건을 고려하여 지역 단위 수요 중심의 주택공급
- 토지이용규제 해제지역, 정비사업 담보지역 등 토지이용의 효율성 제고가 가능한 지역 우선 고려
- 연단위 주택종합계획을 통해 시장여건 변환에 대한 융통성 있는 대응
 - 주택시장은 경제상황, 인구특성 등 다양한 요인들의 영향으로 불확실성이 높은 특성을 가지므로 시장여건 변화에 따라 연단위 주택종합계획을 통한 지속적 수정·보완이 필요함.

2. 주택공급 방안

■ 연차별 주택공급 방안

- 목표년도인 2024년까지 경상북도의 주택수요는 225,805호로 추정됨.
 - 연간 18천~25천호(±7천호)의 주택이 공급되어야 함.
- 기 계획된 주택공급 잠재량(70% 공급 기준) 외 연간 약 5천호~18천호(±13천호)의 추가 신규주택이 공급되어야 함.
 - 경상북도 혁신도시, 포항 블루밸리, 구미 하이테크밸리 등 대부분의 대규모 신규 개발사업이 2020년 이전에 사업완료 예정이며, 주택공급 잠재력 중 가장 많은 비중을 차지하는 도청 신도시의 경우도 2020년 이전에 주택공급이 집중되어 있어 추가적인 신규 주택공급량은 계획년도 후기로 갈수록 증가함.

<표 5-28> 연차별 주택공급 방안

(단위 : 호)

년도	주택공급 잠재량	추가 신규 주택공급	연간수요	목표 주택공급 누적수량
2015	11,749	6,991	18,740	18,740
2016	13,750	7,260	21,010	39,750
2017	14,436	5,571	20,007	59,757
2018	15,917	5,490	21,407	81,164
2019	16,072	6,317	22,389	103,553
2020	10,867	12,157	23,024	126,577
2021	9,064	14,988	24,052	150,629
2022	7,602	16,833	24,435	175,064
2023	7,602	17,396	24,998	200,062
2024	7,602	18,140	25,742	225,804
계	114,661	111,143	225,804	-

주 : 1. 70% 공급 시나리오를 바탕으로 산출

2. 주택공급 잠재량 중 대규모 신규개발사업은 단계별 사업기간 기준 배분, 나머지 잠재량은 균등 배분

제6장

기본구상

제1절 기본구상을 위한 전제

제2절 비전과 목표

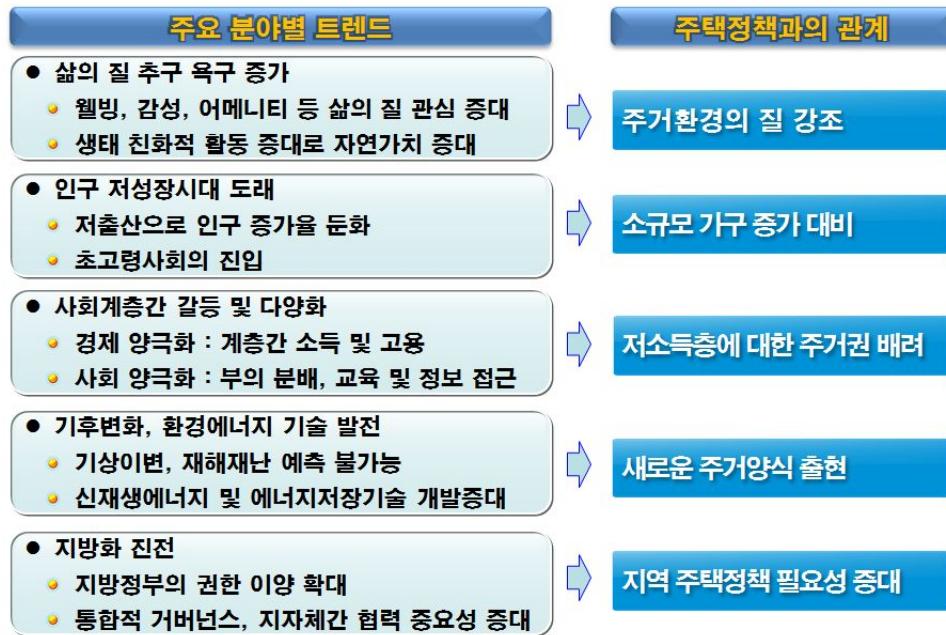
제6장 기본구상

제1절 기본구상을 위한 전제

1. 미래 주거문화 변화상

- 미래 여건변화에 대응하여 미래의 주택 역시 친환경적으로 과학기술과 접목하며, 생활양식 및 주거문화의 변화를 반영하는 형태로 발전⁸⁾
 - 주택의 가치 증시 : 소득수준 향상으로 편리성, 쾌적성 등 주거가치를 중시하는 주거문화 형성
 - 미래기술이 접목된 주거생활 확산 : IT 및 에너지절감기술 등이 접목된 주택 보급으로 원격제어 등의 주거양식 변화
 - 다양한 주거양식 대두 : 다지역 거주, 가족간 근거리 거주 등 다양한 형태의 주거양식이 등장
 - 주거공간의 복합적 이용증가 : 기술발달로 재택근무, 원격 건강관리 및 교육 등이 이루어지는 복합적 이용 증가
- 삶의 질 욕구 증가, 인구저성장시대 도래, 사회계층 간 갈등 및 다양화, 기후변화, 환경에너지기술 발달, 지방화의 진전 등으로 주거생활양식 및 주거문화 변화를 가져올 것으로 예상
 - 삶의 질 욕구 증가 : 웰빙, 감성, 어메니티 등에 대한 관심 증대와 친환경에 대한 자연가치 증대로 주거환경 질의 중요성이 강조
 - 인구저성장시대 도래 : 저출산, 초고령사회 진입으로 소규모 가구 확대
 - 사회계층간 갈등 및 다양화 : 경제 및 사회적 양극화로 인한 부의 불균형으로 저소득층에 대한 주거권 배려 필요성 증대
 - 기후변화, 환경에너지기술 발달 : 기상이변, 재해재난 등의 예측 불가능, 환경기술 발달로 안전, 에너지절약형 주거양식 확대
 - 지방화의 진전 : 지방정부의 권한 증대, 통합적 거버넌스, 지자체 간 연계협력 증대 등으로 지역맞춤형 주택정책 마련 필요

8) 국토교통부, 제2차 장기 주택종합계획(2013~2022), 2013, pp.32~33.



<그림 6-1> 미래 주거문화 변화와 주택정책의 관계성

2. 지역주거환경

1) 인구 및 가구

■ 초고령 사회로 진입 단계

- 경상북도의 65세 이상 인구 비중은 16.8%
- 도 내 23개 시·군 중 15 시·군은 이미 초고령사회(65세 이상 인구 20% 이상)로 진입
- 노령인구 증가 등 인구유형 변화에 주목

■ 소형 가구의 비중 증대

- 가구수 연평균 증가율은 지난 10년(2000~2010년) 간 1.3% 증가
 - 포항, 구미, 경산 등 시부에서 증가하고, 군위, 의성, 성주, 울진 등 군부에서 감소추세를 나타냄.
- 경상북도의 1인 가구 비율은 28.8%로 전국 평균 23.9%보다 높은 수준을 나타냄.
 - 특히 영덕 35.8%, 청송 34.9%, 군위 34.1% 등 대부분 군부 지역이 해당
- 소형가구 증가 등 지역주택유형 변화와 공급방법 모색

2) 주거복지

■ 보편적 주거복지 정책 추진

- 행복주택 등 수혜자 중심의 도심 내 공공임대주택 공급
- 주거급여제도 도입, 대학생, 신혼부부 등 생애 주기별 지원 강화, 공공임대주택의 관리와 공공성 강화 등 수혜자 맞춤형 주거복지 정책 추진

■ 지자체 차원의 주거복지 전달체계 마련

- 중앙정부의 주거복지정책을 지원하고 지방정부의 재정여건을 고려하여 주거취약계층에 대한 정책지원 전달체계 기반 구축

3) 주거환경

■ 단독주택의 노후화 심각

- 20년 이상된 주택(1994년 이전) 비율은 52.6%로 전체 주택의 절반이상을 차지
 - 특히 1979년 이전에 건설된 주택비율은 18.6%로 전국(9.7%)의 2배임.
- 경상북도의 단독주택 36.3%가 1979년 이전에 건설되어 단독주택의 노후화가 심화

■ 주거환경의 질에 대한 관심 증대

- 생활수준의 향상으로 주민 삶의 질에 대한 관심이 증대함에 따라 기존 주택의 양적 공급보다는 주택의 질을 포함하는 주거환경이 중요시되고 있음.
- 주거환경 만족도 등 주거의 질적 향상에 대한 정책적 대응이 필요함.

4) 지역 간 주거격차 심화 : 지역특성에 맞는 주택정책 모색

■ 도·농 간 및 지역 간 주거격차

- 포항, 구미, 경산 등 경상북도의 동남부지역과 안동을 중심으로 하는 북부지역 간에 주택 및 주거환경의 차이를 보임.
- 시부는 아파트 비중이 높고, 군부는 단독주택의 비중이 80% 상회
 - 아파트는 구미(51.7%), 포항(49.4%), 경산(45.6%), 칠곡(41.7%)등의 지역에서 높은 비중
- 포항, 구미 등은 기성시가지 내 주거지 정비와 같은 도시재생, 안동, 김천 등은 도청 신도시, 경상북도 혁신도시 등 신개발 중심의 주택공급이 요구됨.

3. 정부 및 경상북도 주택정책 방향

1) 중앙정부

■ 주택정책 목표

- 제2차 장기 주택종합계획(2013~2022년)에서는 더 나은 주거환경, 행복한 주거생활이라는 주택정책의 비전을 제시함.
- 이를 달성하기 위한 5대 목표 :
 - 보편적 주거복지 실현에 초점을 두고 주거급여, 행복주택, 주택기금 지원 등 수요자중심의 주택정책 추진
 - 커뮤니티와 지역주민 중심의 살기좋은 주거환경 조성
 - 삶의 질을 고려한 주택품질 향상 및 재고주택의 유지관리 강화
 - 신규 공공택지개발을 최소화하는 등 다품종 소량생산체제로 전환
 - 주택시장 구조 변화에 대응하여 주택금융·세제 등 정비 및 주택시장 안정화

2) 경상북도

■ 정책 목표

- ‘도민이 행복한 주거문화 실현’을 위하여 주거와 삶의 질 향상, 새로운 주거문화 형성, 지역의 특수성을 반영한 주택정책 추진 등을 제시하고 있음.
- 주민 삶의 질 향상을 위하여 주거복지 강화와 지역특성을 고려한 주택 및 주거환경개선정책 등이 추진되어야 함.

■ 정책 추진방향

- 농어촌지역 및 도시지역에 거주하는 저소득층 등 사회적 취약계층에 대한 복지 차원의 주거 지원
- 농촌지역 불량주택의 개선과 폐·공가 주택의 매입 및 활용, 노후주거지의 체계적 개선 등 지역특성에 맞는 주거환경 개선
- 도시지역 수요를 감안한 전원 및 친환경주택 등 새로운 패러다임을 고려한 주택공급
- 지역의 독자적인 주택정책을 위한 종합적인 주택계획 등 장기적이고 체계적인 주택계획 수립

4. 해외 주택정책 패러다임 검토

■ 주택정책 패러다임 변화

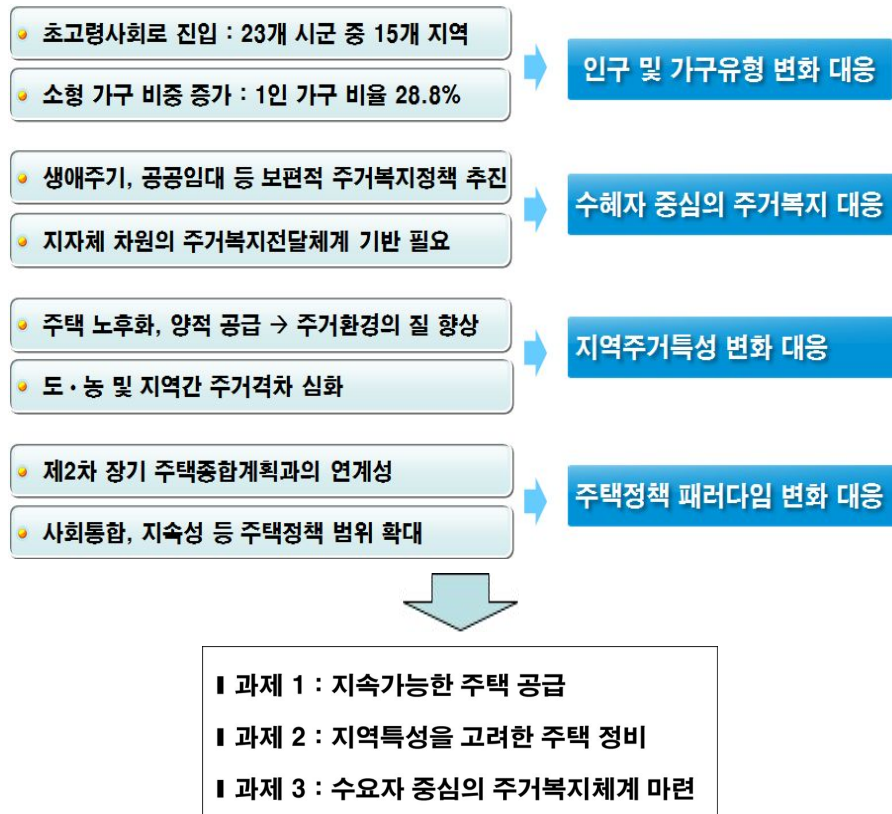
- 양적 주택공급에서 질적 관리 차원으로 변화
- 고령화와 1인 가구 증가에 따른 맞춤형 공공임대주택정책 추진

■ 주거복지

- 신규 주택건설보다 주거수당 지급을 통한 주거복지 실현
- 주택정책의 범위를 사회통합과 지속가능성 측면까지 확대

5. 경상북도 주택정책의 과제 도출

- 지금까지 미래주거문화, 지역주택여건 변화, 중앙 및 지자체 정책, 해외사례 등을 토대로 경상북도 주택정책의 과제를 도출하였음.



<그림 6-2> 경상북도 주택정책의 과제도출

제2절 비전과 목표

1. 비전 및 목표 설정

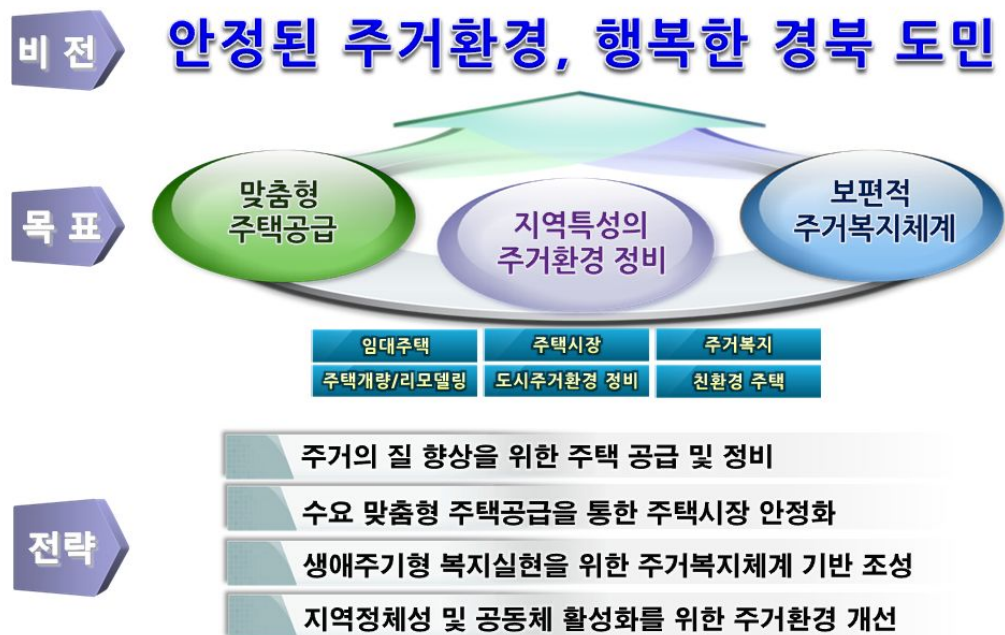
1) 비전 설정

안정된 주거환경, 행복한 경북 도민

- 지속적인 주택공급 및 리모델링을 통하여 주택시장의 안정을 꾀하고 주거복지체계 기반을 구축함으로써 경북 도민이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 영위할 수 있도록 “안정된 주거환경, 행복한 경북 도민”으로 비전을 설정

2) 목표 도출

- 2030 대구경북 메가트렌드, 지역특성, 주택정책 등을 고려하여 비전 달성을 위한 목표를 제시함. 이에 주택정책 목표를 맞춤형 주택공급, 지역특성의 주거환경정비, 보편적 주거복지체계 등으로 설정함.



<그림 6-3> 비전, 목표 및 전략

2. 부분별 발전 방향

- 도출된 비전과 정책목표, 추진전략을 달성하기 위하여 임대주택, 주택시장, 주거복지, 주택개량 등 부문별로 구분하여 주요 추진 방향을 다음과 같이 제시함.

부문	부문별 추진 방향
▪ 임대주택	❖ 수요자 중심의 주택 공급 및 기존 주택의 질 개선 <ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 정책방향 설정, 맞춤형 임대주택 공급 • 임대주택 질적 관리 등
▪ 주택시장	❖ 안정된 주택수급 체계 구축 <ul style="list-style-type: none"> • 지역주택 경기 활성화 지원, 주택수급 모니터링 구축 • 부동산 금융기법 도입 및 활용 등
▪ 주거복지	❖ 생애주기형 주거복지 전달체계 기반 구축 <ul style="list-style-type: none"> • 노인 장애인 취약계층 주거복지 지원 강화 • 주거복지 전달체계 기반 마련 등
▪ 주택개량/리모델링	❖ 저비용 고효율의 주택리모델링 추진 <ul style="list-style-type: none"> • 주거의 질 향상을 위한 공공지원 리모델링 강화 • 농어촌마을 주택 개량 및 정비 지원 등
▪ 도시주거환경 정비	❖ 노후주택정비 중심의 주거환경 개선 <ul style="list-style-type: none"> • 도심주거지의 신규주택시장 창출 • 도시재생사업 재정지원 확대 주택정비제도 활성화 등
▪ 친환경 주택	❖ 지역자원을 활용한 친환경주택 보급 <ul style="list-style-type: none"> • 친환경 주택 관리기반 확충 • 친환경 주택 보급사업 지원, 친환경 주택관련 산업 육성 등

<그림 6-4> 부문별 추진 방향

- 경상북도의 주택 이슈와 지역 특성을 고려한 경북형 핵심추진사업을 선정하여 제시

■ 경북형 핵심추진사업

- 한옥 및 한옥마을 활성화사업
- 주민중심의 농촌마을 리모델링사업
- 소규모 공동주택 관리지원사업
- 빈집 활용 지역활성화사업
- 부동산 정보관리시스템 구축사업

3. 정책 지표

- 지역 주택보급률은 지속적인 상승추세에 있음.
 - 경상북도는 2010년 기준 주택보급률이 108.7%로 전국평균보다 훨씬 높게 나타났으며, 지속적으로 보급률이 높아질 것으로 전망
- 전국적으로 보면 자가보다 임대를 선호하지만 경상북도는 여전히 자가를 선호하는 비율이 높아 급격하게 감소하지 않을 것으로 보임.
 - 경상북도의 자가비율은 2000년 67.1%에서 2010년 66.4%
 - 군지역의 높은 자가비율 특성과 지속적인 주택공급, 향후 자가 주택의 선호 등을 고려할 때 지속적으로 높은 비율을 나타낼 것으로 전망
- 2010년 현재 경상북도의 1인당 주거면적은 전국 평균보다 높게 나타나고 있으며, 향후 가구당 인구수의 감소, 주거환경의 질적 향상 등을 고려하면 2024년에는 중앙정부 목표수준(30㎡)으로 높이는 것을 목표로 함.
 - 경상북도의 1인당 주거면적(2010년 기준)은 27.7㎡, 동부 25.8㎡, 읍부 26.8㎡, 면부 32.8㎡
 - 동부와 읍부의 1인당 주거면적은 경상북도 평균에 미치지 못하고 있으며, 이러한 동부와 읍부, 면부의 차이는 향후에도 지속될 것으로 예상됨.
- 최저주거기준 미달가구 비율이 2000년보다 2012년에 증가한 것으로 나타났으나 주거복지정책의 확대로 최저주거기준 미달가구는 점차 감소할 것임.

<표 6-1> 경상북도 및 전국 주택의 주거환경 현황

구분	경상북도 현황	제2차 장기 주택종합계획(국토교통부)
주택보급률(%)	2005년 : 102.8 → 2010년 : 108.7	2012년 : 102.7 → 2022년 : 106.5
인구1천인당 주택수(호)	2000년 : 302.7 → 2010년 : 420.1	2010년 : 364 → 2010년 : 398
자가 비율(%)	2000년 : 67.1 → 2010년 : 66.4	자가 선호 감소, 임차 선호 증가 국토연구원 조사(자가선호) 2010년 : 90.7 → 2013년 77.3
1인당 주거면적(㎡)	2000년 : 21.5 → 2010년 : 27.7	2010년 : 25.0 → 2022년 : 30.0
최저주거기준 미달가구 비율*(%)	2000년 : 10.9 → 2012년 : 11.7	2010년 : 10.6 → 2022년 : 5.0

주 : 2000년 자료는 인구·주택총조사 결과를 분석한 자료

- 경상북도 현황과 제2차 장기 주택종합계획(2013~2022)에서 제시한 내용을 검토하여 경상북도 주택종합계획의 정책지표를 설정
 - 주택보급률 113.6%, 최저기준미달가구 비율 7.0%
 - 공급총량 중 공공임대주택비율 10%(최소 7%) 이상
 - 공급총량 중 정비사업 공급비율 5% 이상

<표 6-2> 경상북도 주택 및 주거환경정책 관련 주요 지표

구분		경상북도의 현재(2010)			2024년 목표
		전국	도 평균	경상북도	
주거일반 현황	주택보급률(%)	101.9	107.1	108.7	113.6
	인구1천인당 주택수(호)	363.8	402.6	420.1	450.0
	아파트 비율(%)	58.4	48.0	43.1	50.7
	단독주택 비율(%)	27.9	46.2	49.4	42.6
	자가비율(%)	54.9	64.2	66.4	66.0
주거실태	1인당 주거면적(㎡)	25.0	27.2	27.7	30.0
	최저주거기준 미달가구 비율(%)	7.2	9.3	11.7	7.0
계획지표	공급총량 중 공공임대주택 비율	10%(최소 7%) 이상			
	공급총량 중 정비사업 공급 비율	5% 이상			

주 : 1. 지표 기준은 2010 인구총조사, 주거실태 중 최저주거기준 미달가구 비율은 2012 주거실태조사를 기준으로 작성

2. 도 평균 : 경기도와 제주도를 제외한 7개도 평균

- 주택 및 주거환경 관련 주요 주택정책지표의 2024년 경상북도 목표와 계획지표는 향후 지속적으로 모니터링이 필요하며, 여건 및 정책변화, 관련 계획 수립 등에 따라 수정될 필요가 있음.
- 2024년 정책지표의 수치는 향후 추진될 주택정책의 방향을 제시하는 데 의미가 있음.

제7장

부문별 계획

제1절 임대주택 공급 및 관리

제2절 주택시장 안정화

제3절 생애주기형 주거복지체계 구축

제4절 주택개량 및 리모델링 지원

제5절 도시주거환경 정비

제6절 친환경 주택 활성화

제7절 자재수급 계획

제8절 경북형 핵심추진 사업

제7장 부문별 계획

제1절 임대주택 공급 및 관리

1. 현황 및 여건

1) 중앙정부 임대주택 정책과 추진경과

■ 임대주택⁹⁾ 공급의 발단과 전개

- 주택재고의 절대적 부족에 따른 임대주택의 공급
 - 1970년대 급속한 경제개발과 도시화를 통해 도시지역 주택공급 부족 현상이 나타나 저소득층의 주택 문제가 대두되면서 거주에 대한 국가 차원의 정책 등장
 - 1971년 소형임대아파트(13평형 300세대) 공급 : 1년 임대주택은 1980년까지 10년간 64,647호 건설
 - 1980년대 임대기간 5년의 중기임대주택과 20년의 장기임대주택 공급 : 5년 임대주택은 1992년까지 104,785호 건설, 20년 장기임대주택은 1985년까지 5,000호 건설
 - 1989년 영구임대주택 도입
 - 영구임대주택을 제외하면 사실상 임대조건부 분양주택
- 시장원칙에 따라 주택이 공급될 경우, 저소득층으로의 적절한 공급 기대는 어려워지기 때문에 정부 및 광역자치단체를 중심으로 공공부문에서의 주택공급 시행
- 2014년 분양주택 31.1만호, 임대주택 6.3만호 등 총 37.4만호 주택건설계획(사업승인계획)
 - 전국 도 단위 전체 12.9만호 중 경상북도는 1.8만호 건설계획
 - 경상북도 분양주택 1.7만호 건설계획(공공주택의 건설계획은 없으며, 민영주택 1.7만호 건설계획)
 - 경상북도 임대주택 0.7천호 건설계획(국민·영구·행복주택 0.3천호, 기타 0.4천호)

9) 정부의 재정이나 국민주택기금 지원을 통해 건설한 주택으로서 정부 관련 기관이 주택의 소유권을 가지고 임대형태로 공급

<표 7-1> 시·도별 주택건설(사업승인)계획

(단위 : 천호)

구분	합계	임대주택			분양주택		
		소계	국민·영구·행복	기타	소계	공공주택	민영주택
전국	374.3	63.0	36.1	26.9	311.3	5.0	306.3
수도권	199.8	32.1	21.7	10.4	167.7	2.7	165.0
광역시	45.5	11.2	8.5	2.7	34.4	0	34.4
도	129.0	19.8	6.0	13.8	109.2	2.3	106.9
세종	14.1	1.0	0	1.0	13.1	0	13.1
강원	10.2	1.5	0.4	1.1	8.7	0	8.7
충북	11.3	2.3	1.1	1.3	9.0	0	9.0
충남	21.6	4.0	2.0	2.0	17.6	0	17.6
전북	12.1	2.7	1.0	1.6	9.4	2.3	7.2
전남	10.3	3.6	0.7	2.9	6.7	0	6.7
경북	18.0	0.7	0.3	0.4	17.3	0	17.3
경남	28.4	2.7	0.5	2.2	25.8	0	25.8
제주	2.9	1.3	0.0	1.3	1.6	0	1.6

주 : 백호 단위에서 반올림하여 지역별 수치의 합은 차이가 발생할 수 있음.

자료 : 국토교통부, 2014, 2014년도 주택종합계획

■ 임대주택 유형

- 임대주택 : 임대 목적으로 제공되는 건설임대주택과 매입임대 주택
- 전세후 임대주택 : 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 전세계약의 방식으로 임차하여 공급하는 주택
- 건설임대주택
 - 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택(임대사업자가 토지를 임차하여 건설·임대하는 주택 포함)
 - 「주택법」 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자가 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니한 주택(동법 제16조)으로서 임대사업자 등록을 마치고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임대하는 주택
- 공공건설임대주택
 - 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하는 임대주택
 - 「주택법」 제60조에 따른 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하는 임대주택
 - 공공사업으로 조성된 택지에 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 임대주택
- 민간건설임대주택 : 공공건설임대주택이 아닌 건설임대주택
- 매입임대주택 : 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택(주택법의 대통령령으로 정하는 오피스텔 포함)
- 장기전세주택 : 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택
- 준공공임대주택 : 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외 임대사업자가 10년 이상 계속하여 임대하는 전용면적 85제곱미터 이하의 임대주택(공공건설임대주택 제외)

■ 임대주택 정책 시기별 주요내용

- 임대주택 도입(1989~1993년의 영구임대주택)
 - 의의 : 저소득층 주거안정을 도모한 국내 최초의 주거복지정책
 - 지원내용 : 1989~1993년의 5년간 정부 및 지자체 재정에서 건설비의 85%를 보조하여 전용 23~39㎡(7평~12평) 규모, 19만호 건설

- 지원계층 : 생활보호대상자, 의료부조자, 원호대상자
 - 이후 북한이탈주민, 모자가정, 65세 이상 직계존속 부양자, 장애인, 위안부, 국가유공자 등으로 확대
- 임대료 : 보증금 250~300만원, 월 임대료 5~6만원 수준
- 임대주택의 초기(1992년의 공공임대주택)
 - 의의 : 1992년 영구임대주택 대체(장기임대)
 - 지원내용
 - 국가재정 및 사업시행자 등과 건설재원 분담(재정 50%, 국민주택기금 20%, 입주자 30%), 1994년 이후 재정지원이 중단되어 국민주택기금(70%), 입주자(30%) 분담
 - 1992~1997년 6년간 전용 23㎡(7평)~50㎡(15평) 규모, 92,730호 건설되었으나 1997년 이후 재개발 임대주택을 제외하고는 사실상 건설 중단
 - 지원계층 : 청약저축 가입자, 국가유공자, 철거민 등
 - 임대료 : 보증금 490만~1,550만원, 월 임대료 5.8만~23만원 수준
- 임대주택의 정착(국민임대주택)
 - 의의 : 1998년 소득 1~4분위 계층의 주거안정 도모
 - 60㎡(18평) 이하 : 무주택세대주로 도시근로자 가구당 월 평균소득 50%(1~2분위, 2006년 1,722천원) 이하인 자에게 우선 공급
 - 60㎡(18평)~79㎡(24평) 이하 : 청약저축 가입 무주택세대주로 도시근로자 가구당 월 평균소득 70%(3~4분위, 2006년 2,410천원) 이하인 자에게 공급
 - 지원내용 : 1998년부터 재정지원(건설비의 10~40%)으로 전용 36㎡(11평)~79㎡(24평) 규모로 30년 이상 임대하는 주택
 - 지원계층 : 도시근로자 평균소득의 50~70% 이하인 소득 1~4분위 계층에게 공급, 입주자격 요건에 주택규모별 입주대상가구 소득수준 차등화
 - 임대료 : 보증금 1,000만~1,200만원, 월 임대료 13만~14만원 수준
 - 이후 국민임대주택정책이 보금자리주택정책¹⁰⁾으로 통합
- 임대주택의 발전(공공주택)
 - 최근 임대주택은 주택시장의 근본적 안정 도모를 위해 공급되며, 임대주택의 매

10) 2014년 1월 공공주택으로 명칭 변경

각 제한에 따라 영구임대, 국민임대, 공공임대, 장기전세로 분류¹¹⁾되기도 함.

- 장기임대 : 영구임대(50년), 국민임대(30년)
- 공공임대 : 공공임대(10년), 장기전세(20년)

<표 7-2> 공공주택 유형과 세부내용

유형		세부내용
장기 임대	영구임대(50년)	최저소득계층을 대상으로 주변 전세시세의 30% 수준에서 공급
	국민임대(30년)	주변 전세시세의 50~80% 수준에서 공급
공공 임대	공공임대(10년)	10년 임대후 감정가격으로 분양 전환
	장기전세(20년)	임대료가 없는 전세방식 주변 전세시세의 80% 수준에서 공급

2) 임대주택 수요 및 공급 현황

- 임대주택 임차가구 비율을 살펴보면, 수도권과 광역시보다 도단위 지역에서, 임차가구 비율은 낮고 소득이 높을수록 임차가구 비율이 낮음.
- 소득계층과 지역에 따라 임대수요의 특성이 다르게 나타남에 따라 임대주택 공급도 임대수요 특성에 맞게 공급 필요

<표 7-3> 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, 주거실태조사, 당해연도

11) 「임대주택법」 제16조(임대주택의 매각 제한 등)에 의거 임대유기기간 명시

- 임대주택 재고는 2013년 말 기준 전국 총 1,616,221호로 이 중 4.8%인 77,468호가 경상북도에 입지
- 공공부문과 민간부문을 비교해 보면, 경상북도의 경우 공공부문의 비율이 높음.
 - 경상북도의 장기공공임대주택(영구임대, 국민임대, 50년임대)은 40.5%를 차지
 - 장기전세주택은 서울에서만 공급되며, 정비사업은 수도권 및 광역시에서만 활발하게 추진 중

<표 7-4> 임대주택 재고 현황(2013년 말 기준)

(단위 : 호, %)

구 분		전 국		경상북도		전국 대비 경북 비율
총 계		1,616,221	100.0	77,468	100.0	4.8
공공 부문	소 계	1,124,620	69.6	58,078	75.0	5.2
	영구임대	191,900	11.9	7,244	9.4	3.8
	국민임대	488,552	30.2	22,418	28.9	4.6
	50년임대	102,646	6.4	1,720	2.2	1.7
	10년임대	92,091	5.7	8,360	10.8	9.1
	5년임대	78,652	4.9	15,424	19.9	19.6
	사원임대	29,482	1.8	336	0.4	50.1
	장기전세	26,471	1.6	-	-	-
	전세임대	114,826	7.1	2,576	3.3	2.2
민간 부문	소 계	491,601	30.4	19,390	25.0	3.9
	민간건설	20,802	1.3	1,689	2.2	8.1
	정비사업조합	1,644	0.1	-	-	-
	건축법허가자	142,982	8.8	5,863	7.6	4.1
	매입임대	326,173	20.2	11,838	15.3	3.6

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

- 경상북도의 임대주택 공급 비중은 2013년 기준 민간부문 1.8%에 비해 공공부문은 3.1%로서 약간 높음.
- 경상북도의 장기공공임대주택(영구임대, 국민임대, 50년임대)은 전국의 19.6%에 비해 낮은 12.5%이며, 영구임대주택의 공급은 미약한 실정임.
 - 현 경상북도 임대주택은 공공부문의 10년임대와 민간부문의 매입임대를 통해 공급되고 있음.
 - 다만, 공공부문 중 매입임대가 전국 대비 16.2%를 차지하고 있어 주로 매입임대를 통한 임대주택 공급이 주를 이룸.

<표 7-5> 임대주택 공급 실적(2013년 기준)

(단위 : 호, %)

구 분		전 국		경상북도		전국 대비 경북 비율
총 계		208,959	100.0	5,173	100.0	2.5
공공 부문	소 계	101,519	48.6	3,186	61.6	3.1
	영구임대	4,591	2.2	-	-	-
	국민임대	36,411	17.4	647	12.5	1.8
	10년임대	22,494	10.8	1,664	32.2	7.4
	분납임대	792	0.4	-	-	-
	5년임대	7,082	3.4	-	-	-
	사원임대	-	-	-	-	-
	매입임대	2,828	1.4	459	8.9	16.2
	장기전세	1,580	0.7	-	-	-
	전세임대	25,741	12.3	416	8.0	1.6
민간 부문	소 계	107,440	51.5	1,987	38.4	1.8
	민간건설	2,567	1.2	-	-	-
	정비사업조합	139	0.1	-	-	-
	건축법허가자	34,900	16.7	661	12.8	1.9
	사원임대	770	0.4	28	0.5	3.6
	매입임대	69,064	33.1	1,298	25.1	1.9

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

- 공급주체별 임대주택 재고 중 과반수 이상을 한국토지주택공사(LH공사)에서 공급
 - 2013년 기준 지자체 공급은 10년임대주택에 한해 진행

<표 7-6> 경상북도 공공임대주택 공급주체별 재고 및 공급(2013년 기준)

(단위 : 호)

구 분	공공임대주택 재고량				공공임대주택 공급량			
	합 계	지자체	LH	민간	합 계	지자체	LH	민간
총 계	58,078	199	35,787	22,092	3,186	496	1,522	1,168
영구임대	7,244	199	7,045	-	-	-	-	-
국민임대	22,418	-	22,418	-	647	-	647	-
50년임대	1,720	-	1,720	-	-	-	-	-
10년임대	8,360	-	1,382	6,978	1,664	496	-	1,168
분납임대	-	-	-	-	-	-	-	-
5년임대	15,424	-	646	14,778	-	-	-	-
사원임대	336	-	-	336	-	-	-	-
매입임대	-	-	-	-	459	-	459	-
장기전세	-	-	-	-	-	-	-	-
전세임대	2,576	-	2,576	-	416	-	416	-

주 : 다가구 또는 도시재정비 등의 매입 포함

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

3) 문제점 및 과제

- 중앙정부의 국민임대주택 건설계획에 의거 지자체, 한국토지주택공사, 민간부문에
서의 협동을 통한 지속적인 공급 추진 필요
 - 지자체에서의 공공임대주택 공급 한계 및 안정적 공급을 위해서는 주택정책 역
량 강화 필요
- 민간·공공임대주택을 필요로 하는 수요자 욕구를 반영한 임대주택 제공
 - 다양한 주택규모와 설비를 가진 임대주택 공급을 통한 수요자 만족 향상 필요
 - 임대주택 수요자 특성과 선호를 최대한 반영하여 임대주택을 공급함으로써 전반
적인 주거만족도 향상 방안 모색

- 취약계층 및 수요가구의 명확한 특성 파악이 한계
 - 고령자, 저소득층, 장애인 등 취약계층이 쉽게 접근할 수 있는 공급 방향 설정
 - 취약계층 및 수요가구를 위한 공공임대주택의 충분한 재고 확보
- 임대주택 수요자의 지속적 조사, 임대주택의 원활한 관리, 재고 및 공급의 지속적 모니터링
 - 임대주택의 체계적이고 지속적인 관리
 - 경상북도 임대주택의 질적 향상을 위한 ONE-STOP 체계 구축

2. 목표 및 추진전략

■ 목표 : 수요자 중심의 임대주택 공급과 기존 임대주택의 질적 개선

■ 추진전략

- 임대주택의 안정적 공급 : 경상북도 공공임대주택 중 분양전환 되지 않는 장기공공임대주택 재고는 향후 도 내 저소득가구의 주거안정을 위해 지속 공급
 - 한국토지주택공사, 경상북도 내 시·군과 함께 영구임대주택, 국민임대주택, 매입·전세임대주택 등 다양한 유형으로 매년 일정량 공급
- 수요특성을 고려한 맞춤형 공급 : 민간·공공임대주택에 대한 다양한 수요특성 반영
 - 주택정책에서 소외되어 온 고령자와 장애인 계층을 포함한 저소득취약계층을 대상으로 한 주거지원을 확대하여 공공임대주택 일부를 전용 임대주택으로 공급 추진
 - 기존 민간·공공임대주택의 질적 수준 향상을 위한 지속적인 노력이 필요하며, 공공임대주택의 경우 충분한 재고 확보는 물론 다양한 주택규모와 설비를 갖춘 임대주택의 공급을 위한 대책 마련
 - 기존 주택에 대해서 배리어-프리(Barrier-Free)화 주택으로의 개조를 장려하고 주택개조 자금을 지원하는 정책 제시
- 주거취약계층을 위한 임대주택 지원 : 국토교통부에서 추진하는 주거취약계층 주거지원사업과 함께 경상북도에서도 주거취약계층을 대상으로 주거지원사업 지속적 추진

- 저소득취약계층을 대상으로 주거지원을 확대하여 이들의 지역사회 적응과 주거 안정 및 자립 방안 모색
- 저소득취약계층을 대상으로 한 주거공간 제공 등의 주거지원 및 ‘(가칭)저소득취약계층 주거지원’ 등의 조례 제정을 통한 제도적 장치 마련
- 저소득취약계층의 주거지원을 위해 주거설비 및 주택구조에 대한 개보수 지원방안 모색
- 주거취약계층 주거지원사업 계획은 있으나, 경상북도에서 시행된 적은 없음. 차후 사업의 지속적 추진이 이루어질 경우를 대비하여 비주택가구의 일정률을 매입·전세임대주택 공급 시행

<표 7-7> 주거취약계층 주거지원사업

대 상 자	정 의
쪽방거주자	단신자로서 9㎡ 내외의 단칸방에서 무보증 월세로 거주(부엌·화장실 등 공용)
비닐하우스	가족 단위로 대도시 인근 무허가 주택거주, 생활기반시설 등이 미비
고시원 및 여인숙 거주자	대부분 단신자로서 취사시설 없이 목욕탕 또는 화장실 등 공용
노숙인 쉼터·부랑인 복지시설 거주자	부랑인 및 노숙인 시설 설치·운영규칙에 따른 시설 거주자
범죄피해자	가족일원이 범죄피해를 당함으로써 종전 거주지에서 생활 곤란(지방검찰청장 추천으로 법무부장관 선정)

자료 : 한국토지주택공사 홈페이지(<http://www.lh.or.kr>) 내용정리

- 주택 개조 지원 대상 및 지원 시스템 구축
 - 고령자 및 장애인 가구에 대해서, 우선적으로 주택 개조를 할 수 있도록 재정적 지원을 추진. 자치단체의 재정 지원과 본인부담비율에 대해서는 수요조사 및 도의 재정능력을 감안하여 세부계획을 수립하여 추진
 - 일반 고령자·장애인 대상으로 주택개조자금에 대한 저리 융자서비스를 실시하도록 하여, 노인·장애인의 주택 개보수 시 비용에 대한 부담을 경감시키도록 추진
- 주거복지 대상계층 및 프로그램의 체계화
 - 주거복지의 대상계층에 대한 선정원칙의 기준 마련
 - 최저주거기준 미달가구를 주거복지지원대상자로 하고, 소득 분위별로 대상 계층을 설정 : 공공임대주택공급, 주거비 보조, 저리 전·월세자금 등의 지원

○ 공공임대주택의 질적 개선 : 공공임대주택에 대한 다양한 수요 반영

- 공공임대주택에 대한 주택시설의 개선은 물론 일반적인 주택지로의 이미지 제고가 요구되고, 또한 가족구성의 유형에 따라 같은 단지 내에서도 주택규모를 다양하게 구성하고 노인가구, 장애인 가구를 대상으로 한 맞춤형 주택구조 공급 등 다양한 수요자의 주거만족도를 높이기 위한 노력이 요구됨.
- 중형 규모의 민간임대주택 공급에 대한 수요도 높아짐에 따라 임대주택의 규모가 점차 증가되는 추세이지만, 최저주거기준 미달가구를 해소하는 범위에서 유동적 기준을 마련하여 임대주택의 재고량 확대
 - 1인 가구의 증가로 주택의 수요가 많아질 것이므로 최저주거기준을 확보한 소형 주택의 공급을 늘리는 것이 바람직함.
- 노후화된 공공임대주택단지의 부대시설 및 복리시설 등을 정비·확충함으로써 저소득층 삶의 질을 향상

3. 주요 정책 및 사업

1) 정보 제공

■ 경상북도 임대주택 시스템 구축

○ 배경 및 필요성

- ‘제2차 장기 주택종합계획(2013~2022)’¹²⁾에 의하면, 더 나은 주거환경과 행복한 주거생활을 위해 공급자 중심에서 수요자 중심으로, 주거수준 격차 완화를 위한 임대주택 공급 활성화 중심으로 정책 선회
- 임대주택 등 취약계층을 위한 주택공급 정보 제공 필요
 - 주거복지 차원에서 고령자, 저소득층, 장애인 등 취약계층을 위한 주택공급 정보 필요

○ 주요 내용

- 재고물량 정보와 공급 예측 등 사전정보 제공을 통해 불확실성 해소
 - 2013년 공공임대 11만호, 공공분양 2만호 등 공공주택을 공급할 예정이었으나, 공공 인허가물량은 8만호로 공급계획 수준보다 낮음.

12) 국토교통부의 ‘제2차 장기주택종합계획’에서는 임대주택 공급을 연간 11.8만호로 설정함. 수도권 5.8만호(48.8%), 비수도권 6.0만호(51.2%)

- 한국건설산업연구원에 따르면, “공공주택 공급 여력은 올해와 비슷하거나 더 감소할 수 있을 것”¹³⁾이라 함.
- 임대주택 공급 불확실성을 타파하기 위해 공급자-수요자간 맞춤형 공급 시스템 구축하고, 경상북도 임대주택 주택공급의 원활한 진행 도모
- 기존 임대주택 재고량, 공급량 등의 지역 공급 정보 제공과 함께 경상북도 취약계층 관련 현황 등의 지역 수요자 정보 파악

2) 임대주택 공급

■ 신규 공급

○ 배경 및 목적

- 중앙정부의 공공임대주택계획에 의거, 2020년까지 점진적으로 공급
- 주택재고 중 공공임대주택 차지 비율 10~15%가 되도록 추진
- 신규 공공임대주택 건설로서 중소도시 읍·면 지역 공공주택 1만호 건립 : 값싸고 질 좋은 공공주택 건립으로 저소득·무주택 서민의 항구적인 주거안정 실현
- 임대기간이 5년인 임대주택은 2013년 기준 58,078호 중 15,424호임. 5년 임대주택의 문제점인 분양전환문제 해소를 위해 장기임대주택 비율 증대
- 임대 의무기간인 5년 경과 후 분양이 가능하여 분양전환에 대한 불안감 해소
- 건설로 공급되는 임대주택 외에 매입 또는 전세로 기존주택 활용

○ 주요내용

- 2024년까지 최소 약 1만 7천호 정도의 공공임대주택 공급을 통해 주거안정 지원
- 도민들의 주거 만족도·안정성 확보를 위해 지속적인 임대주택 공급
- 경상북도 내 연간주택수요의 10% 수준으로 임대주택 공급
- 순차적으로 공급량을 확대하여 2024년에 주택수요의 약 10%(최소 7%)까지 공급, 이후 10% 지속적 상회
- 기성시까지 정비사업(재개발, 재건축, 주거환경정비사업 등)을 통한 장기공공임대주택 확보

13) 신도시 같은 대규모 개발 방식 대신 수요에 맞는 민간 주도의 소규모 개발 시스템으로 전환할 계획으로 향후 지역별 개발 수요에 맞는 용지 공급은 도시개발법에 따라 공급하고 공공주택을 위한 택지도 공공주택법을 통해 공급할 방침임. 결과적으로 대규모 공급이 이뤄지지 않기 때문에 공공주택 공급 여력은 올해와 비슷하거나 더 감소할 수 있을 것으로 판단됨.

- 한국토지주택공사와 경상북도개발공사가 신축·매입 등의 방식으로 공공임대주택을 공급하고 경상북도는 경상북도개발공사의 공공임대주택 공급에 필요한 예산 지원

<표 7-8> 공공임대주택 공급계획

(단위 : 년, 천호, %)

구 분		계	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
주택재고		-	1,218.4	1,239.4	1,259.4	1,280.9	1,303.2	1,326.3	1,350.3	1,374.8	1,399.8	1,425.5
연간주택수요		225.8	18.7	21.0	20.0	21.4	22.4	23.0	24.1	24.4	25.0	25.7
공공 임대	호수	22.6 (17.0)	1.9 (1.5)	2.1 (1.6)	2.1 (1.5)	2.2 (1.6)	2.2 (1.7)	2.3 (1.7)	2.4 (1.8)	2.4 (1.8)	2.5 (1.9)	2.5 (1.9)
	비율	10.0 (7.5)	10.1 (8.0)	10.0 (7.6)	10.5 (7.5)	10.3 (7.5)	9.8 (7.6)	10.0 (7.4)	10.0 (7.5)	9.8 (7.4)	10.0 (7.6)	9.7 (7.4)

주 : 1. 공공임대비율은 연간주택수요에서 공공임대주택이 차지하는 비율

2. ()는 최소공급 목표

■ 임대주택 다양화(경북형 공공임대주택)

○ 배경 및 목적

- 경상북도 내 저소득층을 위한 주거안정화
 - 한국토지주택공사, 경상북도 내 시·군과 함께 영구임대주택, 국민임대주택, 매입·전세임대주택 등 다양한 유형으로 매년 일정량 지속 공급
 - 민간임대주택의 임대료 과부담가구, 최저주거기준 미달 주택 거주가구 등의 주거안정 및 주거환경 개선을 위해 공공임대주택 재고의 지속적 확보

○ 주요내용

- 공공임대주택의 직접 공급뿐만 아니라 다가구 매입임대, 도시형 생활주택 등의 다양한 방법으로 공급
- 주거급여지원, 전·월세 자금 융자 지원 등과 병행
- 공동주택 유형의 공공임대주택 건설을 지양하고, 가구 속성별 특성을 반영한 다양한 규모의 주거면적 공급
 - 신혼부부, 대학생, 1~2인 가구 등 가구 속성별 특성에 따른 주거면적 공급 필요

(매매임대의 소형가구 비중에 따른 공급)

- 저소득 독거노인의 증가에 따라 소형 국민임대주택 공급 유도 필요
- 아파트 위주의 공공임대주택에서 벗어나 노후된 다가구주택을 매입하여 도시형생활주택으로 전환
- 최저주거기준 미달가구를 해소하는 범위에서 유동적 기준을 마련하여 임대주택의 재고량을 높임.
- 1인 가구의 증가로 주택수요 증가 예상, 최저주거기준을 확보한 소형 주택의 공급으로 재고량 증가
- 기존 주택 매입을 통한 국민임대주택 공급
- 기존 단독주택, 다가구, 연립·다세대주택, 미분양 아파트 중 국민주택규모(85㎡) 이하의 주택을 임대하여 국민임대주택 공급대상계층에 재임대하거나 기존 주택을 매입해 국민임대주택으로 활용
- 기존 영구임대단지 확장
- 낮은 용적률로 건립된 영구임대단지를 증축, 리모델링하여 재고량 상승
- 한국토지주택공사와 경상북도의 협력을 통한 점진적 임대주택 건설 추진

3) 임대주택 지원

■ 임대료 지원 프로그램(주거급여 제도)의 체계화 및 지속적 추진

- 배경 및 목적
- 저소득층에게 공공임대주택으로의 원활한 이주 지원, 민간임대주택에서 안정적인 주거를 유지할 수 있도록 임대료 지원 프로그램 추진 필요
- 주요 내용
- 임대료 지원 프로그램 구축
- 주거복지 대상계층에 대한 선정원칙의 기준 마련
- 최저주거기준 미달가구를 주거복지지원 대상자로 하고, 소득 분위별로 대상 계층을 설정
- 임대료 부담이 어려운 소득 1·2분위 가구의 차등적인 임대료 지원
- 영구임대주택 주거복지상담사 배치를 통한 지원
- 소득 계층별 주거복지 프로그램을 체계화하여 적용

- 국민임대주택 임대보증금 용자보증 및 이자보전 : 임대보증금 부담이 어려운 가구를 대상으로 임대보증금 용자보증 및 이자보전 사업을 신설
- 연체된 월임대료 및 월세보증금 지원 : 민간임대주택에서 월세로 거주하는 저소득가구 중 소득 대비 월임대료 부담이 큰 가구에 대해 월임대료 일부를 보조하는 주거급여제도(보증금용자에 대한 보증 및 이자 일부 지원) 신설
- 수급자격 확인 및 전달체계 구축을 위해 경상북도 복지부서 및 시·군 역할 중요

[주거급여제도]

- 정의 : 「국민기초생활보장법」 및 「주거급여법」에 따라 주거안정이 필요한 저소득층 가구에 임차료 또는 수선유지비를 정부가 지원해 주는 제도
 - 임차료 지원대상 : 타인의 주택 등에 거주하는 임차가구
 - 집수리 지원대상 : 주택 등을 소유하고 그 집에 거주하는 자가가구
 - 시행시기 : 2014년 10월부터(임차료 보조), 2015년 1월부터(수선유지비 지원)
- 지원절차 : 국토교통부 소관 하에 지자체의 소득·재산, 부양의무자 조사와 한국토지주택공사의 임대차계약관계 및 주택노후도 조사 등의 조사를 거쳐 수급자격이 적합한 가구에 지원
 - 경상북도(지자체) 담당 : 급여 신청·접수 및 지급
 - 한국토지주택공사 담당 : 임대차계약관계 및 주택현황(주택노후도) 등 조사업무 + 자가가구 집수리
- 지원내용
 - 임차가구 : 가구규모, 소득수준, 임차료 부담 수준을 감안하여, 정부가 정한 지역별 기준임대료(10~34만 원)를 상한으로 산정한 금액 지원
 - 자가가구 : 주택개량(수선유지비) 위주로 지원
- 지원사례
 - 우리나라 주택법에서 임의 규정 : 2012년 1월 26일 개정된 「주택법」에서 '주택임차료보조제도'를 2013년 1월 27일부터 시행할 수 있도록 임의사항으로 규정
 - 서울시에서 시범·운영 : 서울시는 2010년 11월부터 주택바우처를 시범·운영하여 가구당 월 4만 3,000~6만 5,000원을 지급 중에 있으며, 2013년 1월부터 전면 시행
 - 서울지역 지급 예시 : 3인 가구, 소득인정액 80만원, 월세 30만원 소득인정액이 생계급여 선정기준 이하이므로 서울 3인 가구 기준임대료 24만원 전액 지급(기준임대료 상한)

<표 7-9> 임대주택 공급 및 관리 분야 추진정책 및 사업

구 분	시 책 명		사 업 명	사업 내용	사업 유형
정보 제공	경상북도 임대주택 시스템 구축		공급자-수요자간 맞춤형 시스템 구축	- 기존 임대주택 재고량, 공급량 등의 지역 공급 정보 제공 - 경상북도 취약계층 관련 현황 등의 지역 수요자 정보 파악	공 통
임대 주택 공급 및 관리	신규 공급		신규공공임대 주택 건설	- 접근성, 직주근접을 고려한 입지에 신규 공공임대주택공급 - 저소득층 주거안정을 위한 영구임대주택, 국민임대주택 공급	도시형
			신규공공 임대 주택 확보	- 부도임대주택, 건설 중 부도임대 주택, 도시정비사업 임대주택 등을 통해 신규 공공 임대주택 확보	공 통
			기존 영구임대단지 확장	- 영구임대주택 증축, 공터 등에 영구단지 건설 등의 가능성 검토	도시형
	임대 주택 다양화	재고 주택의 임대 주택 활용	도시형 임대주택	- 최저주거기준에 맞도록 재고주택 개·보수	도시형
			전원형 임대주택	- 이주자를 위한 전원형 임대주택(단독주택 형태) 공급	도·농 복합형 농촌형
		지역 주거 복지 자원 발굴	주거복지 관련 네트워크 구축	- 수평적이고 동등한 네트워크 형태의 조직 구축 - 지역 내 주거복지 자원 파악, 상호유기적인 관계 유지	공 통
			임대주택으로 활용 가능한 주택 발굴	- 매입 임대주택이 어려운 경우, 전세임대주택으로의 활용 검토 - 개·보수를 통해 임대주택으로 공급 가능한 빈집 검토	도시형
	공공임대주택 유지·관리		임대단지관리	- 장기수선이 필요한 부분을 고려, 지속적인 관리 - 지역 활동가, 비영리단체 등을 연계한 네트워크 구성 - 임대단지 저소득층 입주자 자활을 위한 프로그램 발굴	공 통
			재고매입임대 주택 관리		
임대 주택 지원	임대료 지원프로그램 체계화		임대료 지원 프로그램 (주거급여 제도)의 체계화 및 지속적 추진	- 주거복지 대상계층에 대한 선정원칙 기준 마련 - 소득 계층별 주거복지 프로그램의 체계화	공 통

자료 : 한국토지주택공사 내부자료 참조, 제작성

제2절 주택시장 안정화

1. 현황과 여건

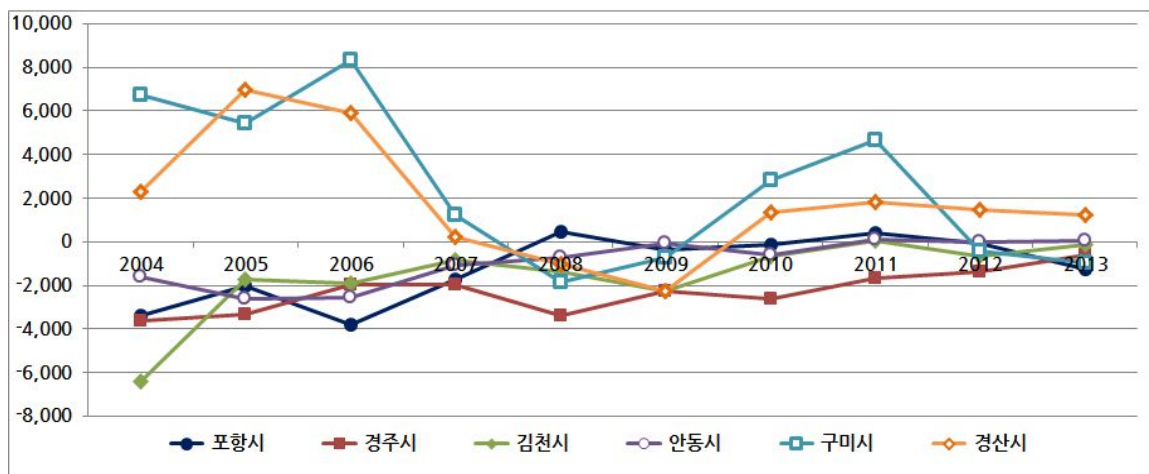
1) 대규모 지역개발사업 추진 및 예정

■ 지역 주택시장은 2013년 이후 가격 및 거래량이 지속적으로 증가

- 2000년대 초반 전국적 주택시장 침체로 2008년 이후 주택공급이 거의 중단되었던 주택시장의 구조적 수급 불균형이 최근 주택시장 가격상승을 견인한 것으로 분석됨.

■ 경상북도 내 대형 지역개발사업으로 인구유입 및 주택수요 창출 예상

- 포항, 경주, 김천 등 경상북도의 주요 도시에서 인구 순유출 지속
- 특히, 구미, 경산은 2000년대 초반까지 많은 인구가 유입되었지만 2007년을 전후로 인구 유입폭이 감소하였음.
- 도청 신도시, 경상북도 혁신도시, 포항 블루밸리, 구미 하이테크밸리 등의 조성에 따른 인구유입 및 주변 지가상승의 요인으로 작용함.



자료 : 통계청, 인구순이동(시), 당해연도

<그림 7-1> 경상북도 주요 도시의 인구 순이동 추이

2) 주택거래 및 토지가격 추이

■ 경상북도 내 주택매매 및 전세가격은 꾸준한 상승 추세 유지

- 최근(2014년 11월 기준)에는 전년 동월에 대비해서 큰 폭으로 증가하였는데, 이는 경상북도 주택시장에서만 전국 대비 매우 높은 상승세(주택시장 동향 참고)
- 경상북도 내 지역별 지가변동률은 2008년 이후 매년 꾸준한 상승세를 유지, 2013년 말을 기준으로 전국 평균 1.135%보다 높은 상승세(1.490%)를 보임.

<표 7-10> 시·군별 지가변동률 추이

(단위 : %)

구분	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
전국	3.860	4.986	5.617	3.886	-0.319	0.955	1.046	1.166	0.956	1.135
경상북도	2.110	2.194	2.517	1.683	-0.133	0.484	1.144	1.112	1.397	1.490
포항시	3.540	1.483	2.121	1.506	0.097	0.776	1.488	1.217	1.646	1.606
경주시	1.500	2.255	4.687	2.362	-0.781	0.546	1.301	1.142	1.318	1.469
김천시	4.260	5.688	8.032	2.276	-0.436	0.408	0.890	0.953	1.193	1.073
안동시	1.360	0.415	0.303	0.764	1.967	0.924	1.055	1.765	2.041	2.116
구미시	2.000	3.516	2.492	1.782	-0.025	0.437	1.011	1.210	1.455	1.468
영주시	0.990	0.402	0.565	0.415	-0.358	0.382	0.908	0.808	1.045	1.063
영천시	1.740	1.827	2.070	1.592	-0.093	0.402	1.005	1.043	1.510	1.916
상주시	0.920	2.069	1.709	1.490	-0.109	0.546	0.843	0.840	1.050	1.223
문경시	0.660	0.954	1.167	1.248	-0.222	0.264	0.783	0.851	1.224	1.085
경산시	1.470	3.167	1.638	2.376	-0.281	0.009	1.511	1.162	1.317	1.268
군위군	1.560	2.800	1.265	0.831	-0.058	0.720	0.961	0.876	0.936	1.008
의성군	1.140	0.296	0.939	0.563	-0.762	0.412	0.862	0.730	0.884	1.120
청송군	0.920	0.661	0.816	0.720	-0.905	0.536	0.856	0.698	0.848	0.826
영양군	0.240	0.178	0.184	0.260	-0.283	0.705	0.819	0.720	0.711	0.770
영덕군	1.300	3.368	1.763	0.380	-1.057	0.411	0.881	0.772	0.956	1.735
청도군	2.300	2.490	2.470	1.536	-0.185	0.392	0.901	0.969	1.160	1.683
고령군	2.870	2.441	1.782	1.667	-0.990	0.384	0.906	0.978	0.990	1.231
성주군	2.180	2.556	1.836	1.362	-0.405	0.186	0.938	0.989	1.393	1.603
칠곡군	2.270	2.325	4.539	3.309	-0.122	0.378	1.007	1.014	1.648	1.586
예천군	0.640	0.915	0.662	0.615	1.729	0.580	0.989	1.553	1.844	3.075
봉화군	0.650	1.098	2.789	0.476	-1.007	0.784	0.886	0.742	0.731	1.331
울진군	1.540	0.992	0.611	0.508	-0.414	0.072	0.715	0.762	0.963	1.387
울릉군	2.750	1.355	1.873	2.766	2.250	0.809	1.178	0.771	1.110	1.479

자료 : 온나라부동산정보통합포털(<http://www.onnara.ro.kr>), 지가변동률, 당해연도

3) 주택공급 현황

■ 주택건설사업계획 승인 추이

- 전국적으로는 대체로 감소추세를 보이고 있으나, 경상북도는 매년 거의 평준화되어 오다가 2012년 잠시 최고정점 이후 2013년에는 다시 감소추세

<표 7-11> 주택건설사업계획 승인 현황

(단위 : 호)

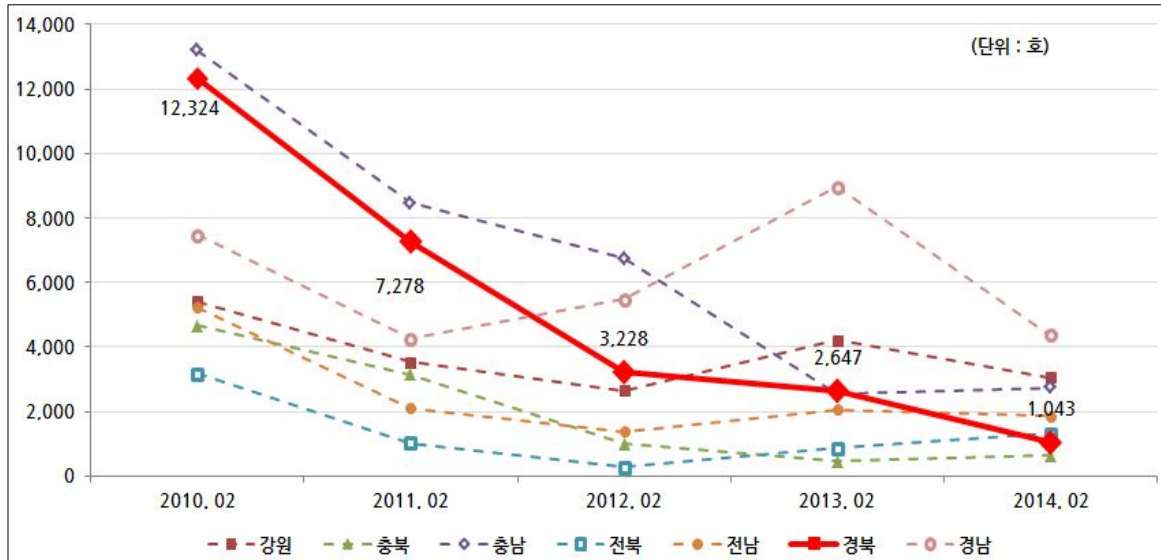
구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013
전국	371,285	381,787	386,542	549,594	569,296	440,116
서울특별시	48,417	36,090	69,190	88,060	86,123	77,621
부산광역시	33,632	59,519	37,477	35,905	32,132	18,907
대구광역시	115,531	159,549	143,551	148,191	151,035	96,082
인천광역시	13,594	6,506	18,331	37,256	42,333	29,922
광주광역시	22,880	6,645	4,724	12,462	13,012	18,078
대전광역시	3,945	5,024	4,487	16,059	19,584	8,454
울산광역시	14,556	1,849	4,034	19,736	6,708	5,180
경기도	5,897	6,728	4,904	13,146	9,751	5,344
강원도	13,235	12,312	9,312	12,989	12,156	12,964
충청북도	10,014	11,537	8,504	18,010	24,773	19,267
충청남도	21,657	22,860	15,331	46,794	44,450	32,343
전라북도	12,063	11,634	12,299	16,117	24,288	13,179
전라남도	10,849	8,984	17,599	15,576	22,222	20,061
경상북도	15,881	13,316	13,684	16,936	25,713	23,878
경상남도	24,375	17,119	18,234	39,339	44,760	34,683
제주특별자치도	4,759	2,115	4,881	13,018	10,256	6,309

주 : 세종시 제외

자료 : 온나라부동산정보통합포털(<http://www.onnara.go.kr>), 지역별주택건설인가실적, 당해연도

■ 미분양 주택 추이

- 2010년 이후 지속적으로 감소 추세를 유지하고 있으며, 타 지역 대비 상대적으로 양호한 상태



<그림 7-2> 미분양 주택변화 추이

2. 주택시장의 주요과제

■ 대규모 개발사업 추진에 따른 지역 간 불균형 해소

- 경상북도 혁신도시, 포항 블루밸리, 구미 하이테크밸리 등 지역 내 대규모 신규개발사업이 추진되고 있으며, 특히 도청 신도시(안동시 및 예천군) 건설에 따른 주택수급에 지역 간 불균형이 예상됨.
 - 대규모 개발사업으로 인해 상대적으로 저개발된 지역 및 인근 소도시 지역의 인구유출이 불가피한 상황임. 지역 간 균형발전이라는 측면에서 인구유출 지역에 대한 주택시장 활성화 정책이 병행될 필요가 있음.
 - 향후 지역 간 주택수급 불균형에 따른 지가상승, 주택가격 상승, 부동산시장 과열현상 등에 대한 사전대책으로서 지속적인 주택시장 모니터링을 통해 주택수급의 안정화 체계를 마련할 필요가 있음.

- 최근 정부의 4.1 부동산 대책(취득세 감면, 양도소득세 면제), 8.28 대책(저리 장기대출, 취득세 영구인하, 다주택자 양도세 중과 폐지) 등 임시방편적인 주택시장 정책으로는 구조적인 시장 활성화에 여전히 역부족
 - 인구 감소, 주택수요층 감소, 자재수급 불안정, 시장물가 상승 등으로 주택시장 경기는 항상 불확실성을 내포하고 있음.
 - 주택시장의 장기 불황에 대비해서 장기적이고 안정적인 신규 주택공급 정책과 동시에 기존 주택의 효율적 관리정책이 필요한 시점임.

■ 주택수요자 중심의 주택공급 및 차별화 전략

- 기존 대규모 물량중심, 공급자 위주의 획일적 주택공급 방식에서 벗어나서 소량 다품종의 수요자 중심의 주택공급 방식으로 변모하고 있음.
 - 지역주민들이 선호하는 주거지 및 주택유형이 점차 다양화되고 세분화되면서 그에 따른 다양한 주택유형이 개발되어야 함.
 - 최근 수도권에서 경상북도로 유입되는 귀농·귀촌인구는 상대적으로 자산보유 수준이 높을 것으로 예상되어 그에 맞는 다양한 농촌주택의 개발 및 보급정책이 뒷받침되어야 할 것임.
- 과거 공급자 위주에서 벗어나서 최근에는 계층 및 연령별 특성에 맞는 차별화된 주택시장 경향이 대세로 나타나고 있음.
 - 최근 주택시장의 주요 트렌드는 주택 수요자가 주택을 금전적인 투자가치라는 개념에서 벗어나서 주거환경의 질적 가치를 중시하는 경향으로 급속하게 변모하고 있음.
 - 획일적인 대량 공급방식에서 벗어나서 주문형의 수요자 특성에 맞는 주택공급 체계 구축이 필요함.
 - 선진화된 다양한 부동산금융기법을 도입하여 주택 구매자의 다양한 취향이나 연령별 주거패턴 등에 능동적으로 대응해야 함.
 - 도 내 거주민들의 주택선호 경향 및 주거패턴에 대한 특성을 파악하여 적절한 지역형 주택공급 전략을 수립해야 함.

3. 목표 및 추진전략

1) 목표

■ 안정된 주택수급체계 구축으로 지역 간 불균형 해소

- 도청 신도시 및 대형 개발사업에 비해 상대적으로 소외된 지역에 대한 주택시장 활성화 정책 마련
- 지역 내 인구 정체화에 따라 공급물량 위주의 공급개념에서 벗어나서 장기간 안정적인 수급 및 관리, 모니터링 체계의 구축
- 주택시장의 장기 불황에 대비하여 지역 간 형평성을 고려한 신규 주택공급 정책과 동시에 기존 주택의 효율적 관리정책의 수립
- 주택시장 환경변화에 능동적으로 대응하는 최신 부동산금융 및 개발기법을 도입한 주택시장의 활성화
- 경상북도 내 대형 지역개발사업 주변지역과의 연계 및 관리체계 도입

2) 추진전략

■ 지역 주택경기 활성화 지원

- 정비사업 추진 담보지구 등 주택공급 유인력 부족지역에 대해 인센티브 제공을 통한 주택시장 활성화 정책 마련
- 도청 신도시, 경상북도 혁신도시 등 대형 지역개발사업 주변지역과 연계한 통합적 주택수급 관리

■ 주택수급 모니터링 체계 구축

- 지역차원의 주택시장 정보제공, 맞춤형 주택정책 수립을 위한 주택 수급 및 관리 모니터링 체계 구축

■ 新부동산 금융기법 도입 및 활용

- 부동산 신탁, 리츠 등 최신 부동산금융 및 개발기법 도입
- 효율적인 주택정책 집행과 주택시장 안정화를 위한 경상북도 자체 주택기금 마련

4. 주요 정책 및 사업

1) 지역 주택경기 활성화 지원

■ 소외지역 주택시장 활성화 정책 마련

- 지역 간 형평성을 고려한 신규주택 공급물량 계획 및 기존 주택의 주거개선사업 확대 지원
- 미개발 및 소외지역 내 주택건설 시 인센티브(용적률, 건폐율) 제공
- 미개발 및 소외지역 내 일시 기한적 주택보조금 및 지방세 감면 등 지원정책 수립
- 미개발 및 소외지역 내 도시계획시설의 우선적 예산배정 및 집행
- 미개발 및 소외지역 내 재정비사업의 인·허가 간소화 및 행정지원 확대

■ 대형 지역개발사업 주변지역과 연계한 주택정책 추진

- 대형 지역개발사업 배후지역의 주택공급 및 수요에 대한 통합관리시스템 구축
- 배후지역의 기반시설을 활용한 주택건설비용 감축방안 모색

2) 주택수급 모니터링 체계 구축

■ 주택의 안정적인 수급 및 관리 모니터링 체계 구축

- 지역 내 주택공급업체 및 부동산업체와 연계한 주택수급체계 구축
- 중앙정부 주택 및 부동산 관련 통계, 관리시스템과의 연계
- 지역 시장조사, 관리, 모니터링 통합시스템 구축
- 외부 민간투자 및 유치를 위한 지역 홍보사업 강화

3) 新부동산 금융기법 도입 및 활용

- 금융기관 및 부동산개발과 금융지원 연계시스템 구축
- 부동산금융(신탁, 리츠 등) 활용방안 모색
- (가칭)경상북도 주택기금 마련

<표 7-12> 주택시장 안정화 분야 추진정책 및 사업

구분	사업명 (시책명)	사업내용	사업 유형
지역 주택경기 활성화 지원	소외지역의 주택시장 활성화 정책 마련	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 간 형평성을 고려한 신규주택 공급물량 계획 및 기존 주택의 주거개선사업 확대 지원 - 미개발 및 소외지역 내 주택건설 시 인센티브(용적률, 건폐율) 제공 - 미개발 및 소외지역 내 일시 기한적 주택보조금 및 지방세 감면 등 지원정책 수립 - 미개발 및 소외지역 내 도시계획시설의 우선적 예산배정 및 집행 - 미개발 및 소외지역 내 재정비사업의 인·허가 간소화 및 행정지원 확대 	공 통
	대형 지역개발사업 주변지역과의 연계	<ul style="list-style-type: none"> - 대형 지역개발사업의 배후지역의 주택공급 및 수요에 대한 통합관리 시스템 구축 - 배후지역의 기반시설을 활용한 주택건설비용 감축방안 모색 	도시형
주택수급 모니터링 체계 구축	주택의 안정적인 수급 및 관리 모니터링 체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> - 지역 내 주택공급업체 및 부동산업체와 연계한 주택수급체계 구축 - 중앙정부 주택 및 부동산 관련 통계, 관리시스템과의 연계 - 지역 내 시장조사, 관리, 모니터링 통합시스템 구축 - 외부 민간투자 및 유치를 위한 지역 홍보사업 강화 	공 통
新부동산 금융기법 도입 및 활용	최신 부동산 금융 및 개발기법 도입	<ul style="list-style-type: none"> - 금융기관 및 부동산개발과 금융지원 연계시스템 구축 - 부동산금융(신탁, 리츠 등) 활용방안 모색 - (가칭)경상북도 주택기금 마련 	공 통

제3절 생애주기형 주거복지체계 구축

1. 주거복지의 개념

1) 주거복지의 개념

■ 법률상의 주거복지

- 헌법 제35조 : 국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민의 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력해야 함.
- 주택법 제5조 제2항 : 주거복지를 위한 물리적 기준인 최저주거기준 명기
 - 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정·공고하여야 함.
 - 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 함.

■ 한국주거학회

- 수혜자 가구의 주거권을 보장하기 위해 정책인프라를 통하여 기본적인 주거욕구를 충족시킬 수 있는 주거복지 서비스를 제공하는 체계적인 조직과 그 서비스 활동의 총체로 정의

■ 협의의 주거복지

- 물리적 공간으로서의 주택(House)에 초점을 맞추어 물리적 주거환경 개선에 주력하는 것
- 주택의 양적 공급, 편의시설과 서비스 공급을 통한 생활의 질 향상, 임대료 지불능력 및 주택구입능력이 없거나 낮은 사회적 약자의 주거빈곤 상황을 해결해 주는 것
 - 절대적 혹은 상대적 주거빈곤에 처해 있거나 처할 위험이 있는 가구를 수혜대상으로 하여 이들의 주거욕구를 충족시키기 위한 재화와 서비스를 제공하는 것

■ 광의의 주거복지

- 물리적 주거공간보다는 주택에 거주하는 사람의 일상생활, 즉 주거(Housing)의 문제에 초점을 맞추어 이를 해결해 나가는 것
 - 지역사회 내에서 소속감과 연대의식을 형성하여 사회적 안정감을 누릴 수 있도록 배려하는 것

■ 종합

- 주거복지는 헌법, 주택법 등에서 포괄적으로 제시되어 있지만 명확한 주거복지의 가이드라인을 제시하지는 못함.
- 그러나 최저주거기준(주택법) 등 법적 차원에서 모든 국민이 최소한으로 주거복지를 보장 받을 수 있도록 주거복지개념이 점차 구체화되어가는 추세임.

2) 주거복지정책의 개념

■ 협의의 주거복지정책

- 저소득층을 위한 주택정책이라고 정의
 - 주택문제를 시장에 맡기는 것이 아니라 국가 또는 지방정부가 정책적으로 개입하는 것

■ 사회구조적 측면

- 주거권 확보를 위해 주거복지 분배의 형평성을 제고하고 이를 통해 주거복지의 종합을 극대화하는 것
 - 주거복지정책의 상위목표 : 가구 간 주거복지 배분의 형평성 제고
 - 실행목표 : 시장에 적극적 참여가 불가능한 빈곤계층에 대한 주거복지 기준과 정책방안 마련

■ 주거복지정책 개념의 종합

- 양질의 안전한 주택을 확보하는 것을 목표로 하고 최저주거기준과 주거비 지불능력을 충족할 수 있도록 하여 주거안정을 꾀함.
- 주거환경 개선, 고용 및 교육 등 편의시설의 접근성을 높일 수 있는 주거지 제공
- 이러한 과정을 통하여 저소득층(빈곤층, 노인, 장애인 등의 사회취약계층 포함)뿐만 아니라 전 계층을 아우를 수 있는 보편적 주거복지 실현

2. 주거복지정책

1) 주요 주거복지지원사업

- 주거복지지원사업은 사회안전망과 주거수준 향상을 위하여 현금 지원 및 보증, 현물 및 주거지원 서비스를 제공하고 있음.
- 여러 부서에서 다양한 프로그램이 운영되고 있으나, 중복수혜자 및 비효율적인 전달로 주거복지가 골고루 실현되지 않고 있는 상황

<표 7-13> 주거복지지원사업 현황

구분	현금지원 및 보증	현물 및 주거지원사업
사회안전망	<ul style="list-style-type: none"> • 저소득가구 전세자금 • 소년소녀 가장 전세 • 주거급여 • 긴급복지지원 • 기초생활수급자 전세자금 보증 	<ul style="list-style-type: none"> • 국민임대주택 1유형 • 영구임대주택, 매입/전세임대주택 • 주거현물급여집수리사업 • 기초생활대상자 주택옥내급수관개량지원 • 사회취약계층 주택개보수사업 • 농어촌장애인 주택개조사업 • 저소득층 에너지 효율개선) • 슬레이트 처리지원사업
주거수준 향상	<ul style="list-style-type: none"> • 보금자리론 • 근로자서민주택전세, 구입자금 • 주거환경개선자금, 생애최초주택구입자금 • 신용회복지원자, 저소득 전세자금보증 • 임차보증/구입자금/주택담보노후연금보증 • 저소득 옥내 급수관 개량 • 농어촌 주택개량 자금 	<ul style="list-style-type: none"> • 국민임대주택(2,3유형) • 5, 10, 50년 공공임대주택 • 장기전세주택 • 국민임대주택신재생보급 • 공공분양주택 • 폭력피해여성주거지원

2) 주거급여제도¹⁴⁾

■ 새로운 주거급여란?

- 기초생활보장제도 내 주거급여를 개편, 지급대상을 확대하고 소득·주거형태·주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 실질적 주거비를 지원하는 제도(P.157 참조)

14) 국토교통부 보도자료(2014. 8. 28) 참조

■ 주거급여 개편

- (기초급여의 개별급여 개편) 현 기초생활보장제도에서 기초수급자에 지원하던 생계·주거·교육 등의 급여를 맞춤형 개별급여로 전환
 - (종전) 최저생계비 이하 가구에 일괄 지급 → (개선) 급여별 특성에 따라 차별화
- (대상가구 확대) 소득인정액이 중위소득 43% 이하 가구(4인 가구 월173만원)
 - 급여별로 소득수준 차등 (생계급여 30%, 의료급여 40%, 교육급여 50%)
- (주거급여 내실화) 대상가구의 거주형태, 주거비 부담수준 등 고려
 - 종전 주거급여는 소득만을 고려, 대상가구의 주거비 부담수준은 고려하지 않음.
- (임차가구) 기준임대료를 상한으로 실제 임차료를 고려하여 지급
 - (기준임대료) 최저주거기준을 고려하여 산정한 임대료로 10만~34만원 수준
- (자가가구) 주택노후도 등을 고려하여 주택개량(수선유지비) 지원
- (개편효과) 대상가구 확대 (+24만) 및 급여액 증가 (+3만원)

<표 7-14> 주거급여 대상규모 및 지원액

구분	대상규모	월평균 지급액	연 예산(국비)
현행	73만 가구	8만원	5,692억원
개편 이후	약 97만 가구	약 11만원	약 1조원

- (시행시기) 시범사업('14.7~9월)을 거쳐 본 사업 시행 예정
 - 본 사업은 국민기초생활보장법 개정안 통과 후 실시할 예정

3) 최저주거기준¹⁵⁾ 설정

- 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함.
- (필수적인 설비의 기준) 주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 함.

15) 「주택법」 제5조 2 및 동시행령 제7조

- (구조·성능 및 환경기준) 주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각 호의 기준을 모두 충족해야 함.
- 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 함.
 - 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 함.
 - 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 함.
 - 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니됨.
 - 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 함.

<표 7-15> 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성1)	실(방) 구성2)	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

- 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준
 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준
 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
- 2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함.
- 3) 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름
 1. 부부는 동일한 침실 사용
 2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
 3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
 4. 노부모는 별도 침실 사용

3. 지역 주거약자 현황과 과제

1) 주거취약계층 현황

■ 장애인 현황

○ 경상북도의 장애인(2014. 8 기준)은 총 168,722명임.

- 장애유형별로 지체 86,553명, 청각 18,707명, 시각 17,011명 등임.
- 지역별로 포항 25,802명, 경주 15,782명, 구미 14,931명, 안동 13,690명 등임.

<표 7-16> 장애인 유형별 현황

(단위 : 명)

시군	소계	지체	시각	청각	언어	지적	뇌병변	자폐성	정신	신장	심장	호흡기	간	안면	장루 요루	간질
계	168,722	86,553	17,011	18,707	1,172	14,312	16,723	755	6,945	3,499	394	741	546	200	826	338
포항시	25,802	13,589	2,744	2,525	202	1,911	2,570	177	885	593	158	110	119	27	125	67
경주시	15,782	8,217	1,640	1,934	122	1,113	1,481	66	574	354	31	81	51	18	68	32
김천시	10,266	5,143	919	1,325	58	920	992	36	515	196	20	39	26	11	53	13
안동시	13,690	6,867	1,180	1,559	74	1,348	1,407	55	771	250	11	39	38	16	57	18
구미시	14,931	7,343	1,573	1,470	110	1,477	1,526	157	522	473	28	60	68	32	58	34
영주시	8,186	4,203	748	919	48	676	870	26	393	142	13	41	32	6	49	20
영천시	7,408	3,651	757	833	44	657	742	19	409	160	8	28	20	14	50	16
상주시	8,556	4,241	835	1,229	52	692	820	16	395	151	7	39	19	11	34	15
문경시	6,180	3,363	758	605	28	445	546	22	181	104	4	50	21	6	34	13
경산시	12,981	6,281	1,285	1,269	123	1,483	1,420	79	502	342	22	41	33	11	63	27
군위군	2,187	1,183	207	250	14	198	185	12	69	42	5	6	5	1	9	1
의성군	5,644	3,024	498	682	45	438	545	10	243	82	5	22	8	4	30	8
청송군	2,694	1,466	292	316	12	176	269	6	80	27	6	13	10	2	10	9
영양군	1,916	1,021	165	225	9	152	196	9	77	30	2	8	8	1	10	3
영덕군	3,811	2,032	456	412	26	225	373	5	141	60	6	27	10	4	27	7
청도군	3,871	2,053	380	441	28	307	358	4	166	69	12	16	8	4	19	6
고령군	2,857	1,485	288	303	25	238	328	4	87	50	4	15	10	2	16	2
성주군	3,486	1,790	343	359	26	347	346	9	137	63	12	10	10	3	24	7
칠곡군	5,927	2,919	608	636	55	514	592	23	335	137	14	28	12	10	29	15
예천군	4,705	2,447	460	540	22	408	487	4	176	58	9	36	12	8	31	7
봉화군	3,117	1,693	310	370	20	240	271	7	109	46	3	12	12	3	15	6
울진군	4,154	2,228	487	446	25	315	341	9	167	66	12	18	11	4	14	11
울릉군	571	314	78	59	4	32	58	0	11	4	2	2	3	2	1	1

자료 : 경상북도 내부자료, 2014. 8

■ 기초생활보장 수급자 현황

- 경상북도의 기초생활수급 가구는 68,291가구이며, 수급자는 97,690명임.
 - 이 중 일반수급가구는 60,991가구이며, 시설수급자는 7,300명임.
 - 지역별로 포항 10,968가구, 경주 6,027가구, 안동 5,474가구, 구미 4,681가구 등의 순으로 나타남.
- 주로 포항, 경주, 안동, 구미 등 도시지역에 기초수급자가 많이 분포하는 것으로 분석

<표 7-17> 기초생활 수급자 현황

(단위 : 가구, 명)

시군	계		일반수급		시설수급
	가구	수급자	가구	수급자	수급자
계	68,291	97,690	60,991	90,390	7,300
포항시	10,968	16,128	10,415	15,575	553
경주시	6,027	8,390	5,504	7,867	523
김천시	4,026	5,686	3,458	5,118	568
안동시	5,474	7,644	4,249	6,419	1,225
구미시	4,681	7,480	4,374	7,173	307
영주시	3,931	5,693	3,461	5,223	470
영천시	4,087	5,739	3,412	5,064	675
상주시	2,923	4,003	2,507	3,587	416
문경시	2,462	3,454	2,201	3,193	261
경산시	5,235	7,987	4,617	7,369	618
군위군	757	1,050	700	993	57
의성군	2,181	2,832	2,023	2,674	158
청송군	1,103	1,533	991	1,421	112
영양군	819	1,224	743	1,148	76
영덕군	1,779	2,384	1,656	2,261	123
청도군	1,435	1,844	1,356	1,765	79
고령군	1,203	1,664	939	1,400	264
성주군	1,335	1,807	1,198	1,670	137
칠곡군	2,606	3,733	2,292	3,419	314
예천군	1,709	2,346	1,533	2,170	176
봉화군	1,307	1,922	1,231	1,846	76
울진군	2,062	2,922	1,962	2,822	100
울릉군	181	225	169	213	12

자료 : 경상북도 내부자료, 2014. 8

■ 최저주거기준 미달가구

- 경상북도의 최저주거기준 미달가구는 12만 가구로 전체가구의 11.7%를 차지함.
- 이는 전국의 7.2%와 비교해 매우 높은 수치를 나타냄.

<표 7-18> 최저주거기준 미달가구 현황

(단위 : 만가구, %)

구분	총가구수	미달가구수	비율
전국	1,773.0	127.7	7.2
경상북도	102.7	12.0	11.7

자료 : 국토교통부, 2012 주거실태조사, 2012

■ 65세 이상 1인 노인가구(독거노인가구)

- 경상북도의 65세 이상 1인 노인가구는 2010년 10.7%, 2015년 12.2%, 2020년 13.8%, 2025년 16.1%로 급격하게 증가할 것으로 전망됨.
- 2025년의 경우 전국 예상치는 10.7%로 경상북도의 16.1%와 비교해 볼 때 노인 인구 증가로 인한 1인가구의 비율이 매우 높은 것으로 나타남.

<표 7-19> 65세 이상 1인 가구 변화

(단위 : 명, %)

구분	2010	2015	2020	2025
전국	1,055,650 (6.1)	1,379,066 (7.4)	1,744,830 (8.8)	2,247,735 (10.7)
경상북도	107,272 (10.7)	131,235 (12.2)	156,338 (13.8)	189,727 (16.1)

주 : () 전체가구에서의 구성비

자료 : 통계청, 장래가구추계, 당해연도

■ 대학생 및 신혼부부 가구

- 대학생은 2010년 48,001가구로 전체가구의 4.8%에서, 2025년에는 61,814가구로 5.2%를 차지할 것으로 예상
- 신혼부부는 2010년 14,566가구(1.4%)에서 2025년 12,982가구(1.1%)로 감소할 것으로 추정

- 따라서 대학생 및 신혼부부들이 안정적으로 거주할 수 있도록 정책적인 배려가 필요함.

<표 7-20> 대학생 및 신혼부부 가구 변화 추이

(단위 : 가구, %)

구분		2010년	2015년	2020년	2025년
전국	대학생	777,281 (4.5)	857,311 (4.6)	982,039 (4.9)	939,996 (4.5)
	신혼부부	329,218 (1.9)	304,447 (1.6)	268,937 (1.4)	279,070 (1.3)
경상북도	대학생	48,001 (4.8)	57,355 (5.3)	66,262 (5.9)	61,814 (5.2)
	신혼부부	14,566 (1.4)	13,384 (1.2)	12,170 (1.1)	12,982 (1.1)

주 : 1. () 전체가구에서의 구성비

2. 대학생 가구는 장래가구추계에서 20~29세 가구 중 1인 가구로 추정

3. 신혼부부 가구는 장래가구추계에서 20~35세 가구 중 부부로만 구성된 가구로 추정

자료 : 통계청, 장래가구추계, 당해연도

■ 주거취약계층 주거복지 인식조사

- 2014년 하반기 시행 중인 주거급여제도에 대한 인지도가 매우 낮음.
- ‘주거급여제도 시행을 알고 있다’고 응답한 비율이 도시지역 취약계층 12.5%, 농촌지역 취약계층 3.1%에 불과
- 주거급여제도에 대한 생각은 ‘긍정적이다’고 응답
- 도시지역 취약계층의 64.8%, 농촌지역 취약계층 58.4%가 긍정적으로 응답
- 가장 필요한 주거복지정책은 주택구입 자금 지원
- 도시지역 취약계층은 주택구입자금 지원(28.8%), 공공임대주택 공급(24.2%), 저금리 전세자금 융자(22.3%) 등의 순
 - 농촌지역 취약계층은 공공임대주택의 공급(26.2%), 주택구입자금지원(22.6%), 주거환경정비(16.7%), 매월 일정액 주거비 지원(14.2%)의 순
- 이용해 본 주거복지정책에 대해서는 공공임대주택이 가장 많음.
- 도시지역 취약계층은 공공임대주택과 주거비 지원, 저금리 전세금 융자 등의 순
 - 농촌지역 취약계층은 공공임대주택과 저금리 전세금 융자, 영구임대주택 등의 순

2) 주거복지의 정책적 과제

■ 주거취약계층 실태 및 수요 파악

- 경상북도는 장애인 가구, 최저주거기준 미달가구, 65세 이상 1인 가구, 대학생 및 신혼부부가구 등에 대한 구체적인 자료가 부족한 실정임. 즉, 취약계층에 대한 정확한 수요 파악은 중앙정부와 지방정부의 효과적인 주거복지정책 추진을 위한 선행 요소
- 지역실정에 맞는 계획기준 마련, 중앙정부와 시·군의 조율 및 연계, 지역특성에 맞는 공공임대주택 기준 마련 및 적용, 주거복지를 위한 기금 마련 및 활용, 주거복지 사업의 매칭비용 운영 등

■ 생애주기별 주거복지 정책 추진

- 장애인 생활에 적합한 주거환경을 갖춘 주택 마련
- 고령화에 따른 65세 이상 노인가구 증가, 특히 노인가구 중 1~2인 가구의 증가가 전망됨에 따라 향후 이들의 주거문제 대비, 특히 여성독거노인가구에 대한 배려 필요
- 기초생활수급자 및 최저주거기준 미달가구의 주거비 부담 완화
- 대학생 및 신혼부부 가구의 주거안정을 위한 제도적 방안 마련

■ 효율적인 주거복지정책 추진과 운영

- 공공부문에서 다양한 주거취약계층을 위한 주거복지 전달체계를 컨트롤할 수 있는 전담기구 설치
- 주거취약계층의 이해와 역량 강화, 지역주거복지에 대한 전문적인 정보와 정책 보급, 특수취약계층에 대한 특화된 서비스 제공 등

4. 목표 및 추진전략

1) 목표

■ 생애주기형 주거복지 전달체계 기반 구축

2) 추진전략

■ 지역 주거복지에 대한 정책방향 설정

- 주거취약계층을 위한 주거복지 지원 조례 제정
- 주거취약계층을 위한 주거복지기본계획 수립

■ 수혜대상별 맞춤형 주거복지 추진

- 수혜대상별 소득, 계층, 가구, 거주지 등 지역적 특성에 따른 수혜대상 및 주거지원서비스의 범위를 조정하여 복지 효율성 강화
- 임대주택 제공 등 직접적 지원과 주거지 지원, 집수리 지원 등과 같은 간접지원

■ 주거복지시스템 기반 구축

- 주거복지센터를 중심으로 체계적으로 지원할 수 있는 방안 모색
- 주거복지 관련 부서 간 협업 및 주거 관련 민간단체와 협력 네트워크 구축

5. 주요 정책 및 사업

1) 노인주거복지

■ 정책방향

- 노인 특성과 욕구를 반영한 주택환경 조성
- 노인주택 정비서비스 지원

■ 추진정책

- 노인 1인 주택 개조 및 정비수리사업 확대
 - 지역사회 공공(자활집수리 등)과 민간(지역사회 민간봉사단체)이 협력하여 노후한 주택환경 개선
 - 경제여건이 어려운 노인주거자를 위한 주거비용 지원 방안 모색
- 주거복지 서비스 TF팀 설치 운영
 - 주거복지 서비스 전달체계 일원화 및 업무체계 구축
- 독거노인 ‘공동생활제’ 운영사업 확대
 - 경상북도의 독거노인수는 107,272명(2010년 기준)으로 매년 증가할 것으로 전망

- 독거노인을 위한 ‘공동생활제’는 경로당, 빈집 등을 수리하여 노인들이 공동취사 및 공동생활을 하도록 유도
- 매입 전세임대, 임대료 보조, 주택개량, 빈집 활용 등 정책 추진
- 도시와 농촌지역을 구분하여 노인주거환경 개선사업과 노인복지 정책과 연계하여 정책의 시너지 제고

2) 장애인 주거복지

■ 정책방향

- 장애인 주거권에 대한 사회적 인식 형성과 자립생활을 위한 주거환경 조성
- 삶의 질 향상과 소득 증대에 따른 장애인 주거환경의 향상
- 장애 정도와 장애 특성을 감안한 주거정책 시행과 주거환경 조성

■ 추진정책

- 임대료 보조 등 전·월세자금 지원대상 확대 사업
- 위험주택, 불량주택 등에 대한 정비사업 및 장애특성을 감안한 주거공간 내 편의 시설 설치 강화사업 추진
- 소형 국민임대주택 중 장애인 주택 비중 확대 및 개조비용 지원 등
- 자립생활을 위한 소규모 그룹 홈 확대 사업
- 주택과 복지서비스 연계 및 체계화를 통한 장애인 주거안정화 도모

3) 저소득층 주거복지

■ 정책방향

- 최저주거기준 이상의 주거환경 조성 방안
- 다양한 주거복지 서비스의 지속적 지원
- 지역 간 주거복지 형평성 제고 방안 마련

■ 추진정책

- 경상북도 주거복지 조례제정
 - 경상북도의 특성을 고려한 주거복지 지원 계획의 기본방향과 추진목표를 설정하기 위한 조례를 근거로 주거복지기본계획을 수립할 필요

- 저소득층 주택 개보수 지원사업
- 지역재생 및 마을재생과 연계하여 주민공동체 활성화 기반의 주거복지 정책 추진

4) 신혼부부, 대학생

■ 정책방향

- 신혼부부 : 신혼부부의 주택시장 진입을 제도적으로 지원
- 대학생 : 대학가 주변 소형가구(원룸) 등을 대학생 주거공간으로 적극 활용
- 기타(비주택 거주가구, 노숙인) : 비주택 거주 및 노숙 장기화 방지

■ 추진정책

- 신혼부부 : 저금리전세자금 지원, 전세자금에 매칭하여 도 차원의 정책적 지원
- 대학생
 - 대학의 전세임대 정보 수집 및 제공, 대학교의 기숙사 건립 확충
 - 매매·임대 등을 활용한 대학생 공유 주택정책 확대 필요
- 기타(비주택 거주가구, 노숙인 등) 공공임대주택, 자립지원주택 지원, 노숙인 임시 주거비 지원 등

5) 주거안전망 구축

■ 주거복지 기본계획 수립

- 주거취약계층에 대한 체계적인 조사 및 주거복지 지원 목표 설정

■ 주거지원센터 운영 등 전달체계 개선

- 주거문제 상담 및 정보제공, 생활관리 및 주택개조지원, 주택 및 주거환경조사 등 주거복지 서비스 전달체계 일원화 및 업무체계 구축
- 다양한 주거취약계층을 주거지원 대상으로 하는 보편적 주거복지정책 추진
- 정부의 주거지원정책에 대한 정보제공, 일자리나 복지서비스 등의 연계 기능 담당

■ 지역특성이 반영된 현실적 주거비 지원기준 마련 및 재원 확충

- 노인공동생활제, 취약계층 장애인·노인·여성 등 주거비지원 기준 및 우선 순위 마련
- 주거안정을 위한 지역주택기금 조성 및 활용

<표 7-21> 생애주기형 주거복지체계 구축 분야 추진정책 및 사업

구 분	사 업 명	사 업 내 용	사 업 유형
취약계층 주거환경 서비스 지원	노인 1인 주택 개조 및 정비수리사업 확대	- 노후 주거환경 개선 - 주거비용 지원	도·농 복합형
	독거노인 ‘공동생활제’ 운영사업 확대	- 경로당, 빈집 등을 수리하여 노인들의 공동 취 사 및 공동생활 유도	농촌형
	전·월세 지원대상 확대	- 전세 및 월세 등 임대료 보조 지원	도·농 복합형
	주거공간 내 편의시설 설치	- 장애인이 거주하는 위험주택, 불량주택 등에 대한 장애특성을 감안한 주택 정비	농촌형
	소형 국민임대주택 공급 확대	- 소득이 낮은 장애인에 대한 임대주택 공급	도시형
	소규모 그룹 홈 확대	- 소수의 장애인이 함께 거주하면서 자활할 수 있 는 주거공간 제공	농촌형
	저소득층 주택 개보수 사업	- 주택 개보수 여력이 없는 저소득층을 대상으로 주택 개보수 지원	도시형
	신혼부부 전·월세자금 지원	- 신혼부부의 생활안정을 위한 주거비 지원 - 신혼부부의 주택시장 제도권 진입	도시형
	대학생 주거안정 지원	- 대학가 전·월세 정보 제공 - 대학기숙사 확보 유도 - 매매 임대 등 대학생 공유주택 확대	도시형
	비주택 거주자 등 지원	- 노숙인 등을 위한 임시 주택 및 주거비 지원	공 통
주거복지 기반	주거지원센터 운영	- 주거문제 상담 및 정보, 주거환경조사 - 저소득층 보편적 주거복지정책 지원 - 정부 주거지원정책 정보 제공	공 통
	주거복지 조례 제정	- 저소득층 주거권 보장 등 지역주거복지정책 수 립을 위한 제도적 기반 마련	공 통
	주거복지 기본계획 수립	- 노인, 장애인, 신혼부부, 대학생 등 지역 내 주 거취약계층의 실태 및 복지수요 파악 - 주거복지 지원 목표 설정	공 통

제4절 주택개량 및 리모델링 지원

1. 정부정책 동향

1) 리모델링 정책

■ 리모델링의 정의

- 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 대수선 또는 증축 행위(주택법 제2조 제15호)

■ 정책의 목적

- 건축물 재고(Stock)를 건축물의 생애주기(Life-Cycle) 차원에서 유지관리하고 개선해야 할 필요 증대
- 기존 구조체를 존치한 상태에서 설비 및 마감재를 교체함으로써 주택의 기능을 향상시키고 내구수명을 늘려 자원을 재활용(Re-Cycling)하기 위해 도입
- 건축물의 에너지 절약 유도, 재건축에 따른 자원낭비와 건설폐기물 발생억제 필요

■ 정책의 방향

- 리모델링 법제화와 제도개선을 통해 주택의 내구수명을 연장하고 재건축을 억제하여 도시기능을 향상
- 제도의 마련과 개선을 통해 리모델링이 필요한 곳에 적용하여 주거환경을 개선할 수 있도록 하며 시행여부는 소유자에게 맡김.

<표 7-22> 리모델링 관련 주택법 개정 연혁

개정일	개정법령	주요내용
'03.5.29	주택법 전부개정	<ul style="list-style-type: none"> · 주택법에 리모델링제도 도입 · 리모델링 주택조합제도 도입 · 행위허가 기준 마련 · 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 · 리모델링 동의를 80%로 개정
'05.7.13	주택법 제2조	<ul style="list-style-type: none"> · 리모델링 용어 정의 개정(증축의 범위를 대통령령으로 정함) * 공동주택의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위하여 증축을 일정범위에서 제한

(계속)

개정일	개정법령	주요내용
'05.9.16	주택법 시행령 제4조의2 별표 3	<ul style="list-style-type: none"> · 대통령령에서 주거전용 면적의 10분의 3이내 증축 허용함을 규정 · 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부증축 허용
'07.3.16	주택법 시행령 제4조의2	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 증축 리모델링 허용연한을 20년에서 15년으로 단축(15년~20년 미만 기간 내 조례로 규정) * 공동주택의 급수·위생설비 등의 교체와 병행하여 증축을 위한 리모델링을 할 수 없는 문제 감안
'07.7.6	주택법 시행령 제47조	<ul style="list-style-type: none"> · 재건축 대상 건축물에 대한 리모델링에 동의한 입주자는 리모델링 주택조합 또는 입주자 대표회의에서 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 그 동의를 철회 가능
'12.1.26	주택법 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> · 85㎡미만의 증축범위를 30%→40%로 확대 · 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평·별동증축·세대분할로 한정하여 기존 세대수의 10%내에서 허용) * 수직증축 제외 · 세대수 증가 리모델링 시 도시계획심의 신설
'13.12.24	주택법 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> · 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대(기존 세대수의 10%→15%) · 안전진단 보완, 전문기관 안전성 검토, 수직증축 구조기준 등 안전성 확보 방안 마련 · 리모델링기본계획 수립 의무화(특·광역시, 50만 이상 대도시) 등

자료 : 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>), 2015. 1

2) 농어촌 주택개량 정책

■ 정책의 목적

- 낡고 불량한 농촌주택개량을 통해 농촌지역의 주거문화 향상 및 주거복지를 실현하고 농촌 정주의욕을 고취하며, 농촌주택개량자금 지원을 통해 귀농·귀촌 촉진 및 농촌 활성화

■ 주요내용

- 농촌지역에서 노후·불량주택을 개량하고자 하는 농촌 주민(무주택자 포함), 농촌 지역으로 이주하고자 하는 자 중 시장·군수·구청장이 추천한 자를 대상
- 전면재정비형, 연계개발형, 유지보전형과 같이 마을별 특성을 고려한 도로·상하수도 등 기반시설, 슬레이트 제거, 빈집 및 담장정비, 주택개량 등을 통합적으로 정비
- 2014년 현재 충남 서천 송림마을 등 4개 마을에서 현 「농어촌마을 리모델링법」 체계에 따라 슬레이트 제거, 빈집정비, 주택개량 및 기반시설 등을 통합적으로 정비하는 ‘농촌마을 리모델링사업’을 시범적으로 추진 중

■ 관련 법령

- 「농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링촉진을 위한 특별법」

2. 현황 및 여건

■ 건립 연수 15년 이상 주택

- 리모델링이나 재건축, 빈집정리 등의 대상이 되는 건립 연수 15년 이상된 주택은 경상북도에 약 45만호 정도가 있음.
- 15년 이상된 주택 중 단독주택이 63.2%, 아파트가 29.4%를 차지하고 있으며, 동부에서는 아파트의 비중이 21.9%로 단독주택보다 높지만, 면부에서는 단독주택이 33.6%로 아파트보다 높아 동부와 면부의 차이가 뚜렷하게 나타남.

<표 7-23> 건립 연수 15년 이상의 주택 수

(단위: 호, %)

행정 구역별	주택의 종류별	주택수	1979년 이전	1980년 ~1994년	1995년 ~2004년	2005년 ~2010년	15년 이상 주택	
								비율
전국	합 계	13,883,571	1,349,081	4,976,596	5,383,734	2,174,160	6,325,677	100.0
	동부 소계	10,806,290	712,632	4,144,082	4,306,888	1,642,688	4,856,714	76.8
	읍부 소계	1,352,033	171,205	362,019	525,671	293,138	533,224	8.4
	면부 소계	1,725,248	465,244	470,495	551,175	238,334	935,739	14.8
경상북도	합계	858,275	159,657	292,027	297,759	108,832	451,684	100.0
	단독주택	424,441	153,863	131,576	98,168	40,834	285,439	63.2
	아파트	370,429	2,583	130,185	174,268	63,393	132,768	29.4
	연립주택	21,207	1,112	13,493	5,623	979	14,605	3.2
	다세대주택	28,605	95	11,283	15,140	2,087	11,378	2.5
	비거주용	13,593	2,004	5,490	4,560	1,539	7,494	1.7
동부	계	405,866	37,846	157,168	153,278	57,574	195,014	43.2
	단독주택	102,877	33,590	40,110	19,848	9,329	73,700	16.3
	아파트	263,315	2,182	96,701	118,303	46,129	98,883	21.9
	연립주택	13,929	943	9,877	2,751	358	10,820	2.4
	다세대주택	18,405	68	7,249	10,004	1,084	7,317	1.6
	비거주용	7,340	1,063	3,231	2,372	674	4,294	1.0

(계속)

경상북도 주택종합계획(2015~2024)

행정 구역별	주택의 종류별	주택수	1979년 이전	1980년 ~1994년	1995년 ~2004년	2005년 ~2010년	15년 이상 주택	
							비율	
읍부	계	190,051	32,601	59,272	74,398	23,780	91,873	20.3
	단독주택	88,333	31,911	28,271	19,777	8,374	60,182	13.3
	아파트	86,816	202	24,656	48,196	13,762	24,858	5.5
	연립주택	4,837	50	2,378	1,858	551	2,428	0.5
	다세대주택	7,102	10	2,767	3,576	749	2,777	0.6
	비거주용	2,963	428	1,200	991	344	1,628	0.4
면부	계	262,358	89,210	75,587	70,083	27,478	164,797	36.5
	단독주택	233,231	88,362	63,195	58,543	23,131	151,557	33.6
	아파트	20,298	199	8,828	7,769	3,502	9,027	2.0
	연립주택	2,441	119	1,238	1,014	70	1,357	0.3
	다세대주택	3,098	17	1,267	1,560	254	1,284	0.3
	비거주용	3,290	513	1,059	1,197	521	1,572	0.3

자료 : 통계청, 주택총조사, 2010

■ 리모델링 가능 건축물

- 2010년에 실시된 주택총조사에서 경상북도의 건축 후 16~30년 정도 된 리모델링 가능 건축물은 29만호로 전체 주택의 34%를 차지
- 시·군별로 보면 포항시가 66,009호로 가장 많이 있으며, 다음으로 구미시와 경주시가 각각 36,391호, 30,388호를 보유

<표 7-24> 건축연도별 경상북도 주택 현황

(단위: 호, %)

구분	계	2005~2010년	1995~2004년	1980~1994년	1979년 이전
전국	13,883,571	2,174,160 (15.7)	5,383,734 (38.8)	4,976,596 (35.8)	1,349,081 (9.7)
경상북도	858,275	108,832 (12.7)	297,759 (34.7)	292,027 (34.0)	159,657 (18.6)
포항시	157,557	24,256 (15.4)	49,633 (31.5)	66,009 (41.9)	17,659 (11.2)
경주시	83,769	8,928 (10.7)	28,124 (33.5)	30,388 (36.3)	16,329 (19.5)
김천시	44,622	4,104 (9.2)	16,194 (36.3)	14,756 (33.1)	9,568 (21.4)
안동시	56,446	5,939 (10.5)	19,351 (34.3)	18,589 (32.9)	12,567 (22.3)
구미시	110,451	18,945 (17.2)	48,581 (44.0)	36,391 (32.9)	6,534 (5.9)
영주시	37,382	2,909 (7.8)	10,458 (28.0)	14,996 (40.1)	9,019 (24.1)
영천시	36,410	2,958 (8.1)	11,840 (32.5)	13,210 (36.3)	8,402 (23.1)
상주시	37,440	3,353 (9.0)	12,166 (32.5)	11,720 (31.3)	10,201 (27.2)

(계속)

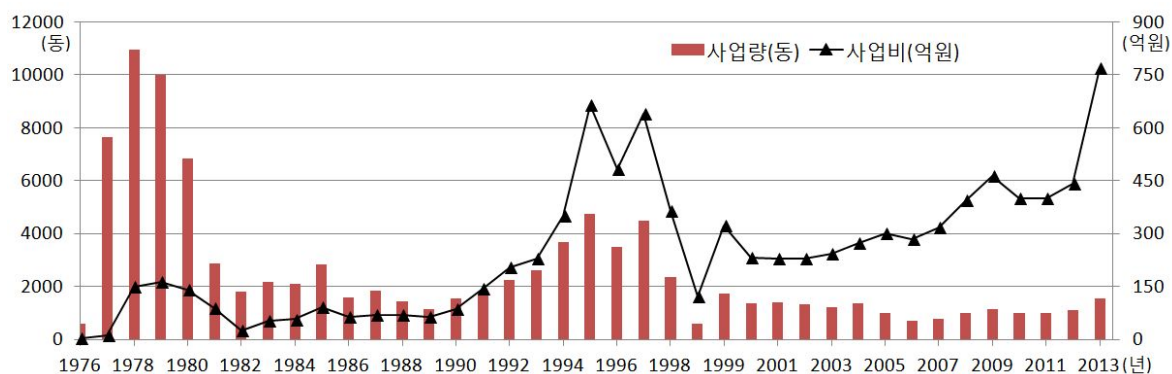
구분	계	2005~2010년	1995~2004년	1980~1994년	1979년 이전
문경시	25,747	2,869 (11.1)	7,891 (30.7)	8,875 (34.5)	6,112 (23.7)
경산시	72,283	12,117 (16.8)	34,132 (47.2)	19,608 (27.1)	6,426 (8.9)
군위군	8,923	890 (10.0)	2,107 (23.5)	2,557 (28.7)	3,369 (37.8)
의성군	23,299	1,779 (7.6)	5,734 (24.6)	6,796 (29.2)	8,990 (38.6)
청송군	10,680	1,068 (10.0)	2,618 (24.6)	3,208 (30.0)	3,786 (35.4)
영양군	7,112	770 (10.8)	1,632 (23.0)	1,620 (22.8)	3,090 (43.4)
영덕군	15,969	1,334 (8.4)	3,918 (24.5)	4,973 (31.1)	5,744 (36.0)
청도군	16,158	2,240 (13.9)	5,437 (33.6)	4,601 (28.5)	3,880 (24.0)
고령군	12,239	1,807 (14.8)	4,090 (33.4)	3,077 (25.1)	3,265 (26.7)
성주군	14,295	1,459 (10.2)	4,366 (30.5)	4,301 (30.1)	4,169 (29.2)
칠곡군	33,741	5,205 (15.4)	15,536 (46.1)	8,969 (26.6)	4,031 (11.9)
예천군	18,437	2,361 (12.8)	5,200 (28.2)	5,272 (28.6)	5,604 (30.4)
봉화군	13,125	1,295 (9.9)	3,394 (25.8)	4,109 (31.3)	4,327 (33.0)
울진군	19,325	1,935 (10.0)	4,842 (25.1)	7,022 (36.3)	5,526 (28.6)
울릉군	2,865	311 (10.9)	515 (17.9)	980 (34.2)	1,059 (37.0)

주 : () 구성비

자료 : 통계청, 주택총조사, 2010

■ 농어촌 주택개량사업 추이

- 농어촌 주택개량사업은 1970년대부터 새마을 운동을 통하여 꾸준히 추진하고 있으며, 1978년에 10,947동을 개량하는 등 1970년대에 활발하게 진행되었음. 그러나 1980년대 이후 급격히 감소
- 1990년대 주택개량사업이 다시 추진되었으나, 2000년대에 다시 주택개량 동수는 감소하고, 지원액은 꾸준히 증가 추세



자료 : 경상북도 내부자료, 2014

<그림 7-3> 농어촌 주택개량사업 연도별 추진 현황

- 2014년 농어촌 주택개량사업은 1,830동, 빈집정비사업에는 1,089동이 추진 중에 있음. 이 중 김천시, 안동시, 영주시, 영천시, 예천군, 봉화군은 100동 이상의 주택 개량사업이나 빈집정비사업이 추진되고 있음.

<표 7-25> 2014년 농어촌주택사업

구 분	주택개량사업		빈집정비사업	
	동수	사업비(백만원)	동수	사업비(백만원)
계	1,830	109,740	1,089	1,979
포항시	44	2,640	30	23
경주시	93	5,580	15	15
김천시	112	6,720	60	60
안동시	135	8,100	80	115
구미시	53	3,180	30	24
영주시	148	8,880	175	504
영천시	112	6,690	30	24
상주시	82	4,920	60	42
문경시	83	4,980	50	50
경산시	50	2,970	15	23
군위군	89	5,340	30	18
의성군	79	4,740	50	50
청송군	82	4,920	50	50
영양군	50	3,000	24	120
영덕군	61	3,660	60	60
청도군	93	5,580	20	30
고령군	54	3,240	70	93
성주군	65	3,900	35	35
칠곡군	32	1,920	10	10
예천군	121	7,260	65	120
봉화군	119	7,140	70	444
울진군	61	3,660	50	50
울릉군	12	720	10	20

주 : 십만원 단위에서 반올림하여 지역별 수치의 합은 차이가 발생할 수 있음.

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

■ 슬레이트 사용 건축물

- 환경부의 ‘슬레이트 관리 종합대책(2011~2021)’에 따르면 슬레이트는 1990년대 까지 많이 사용되었으며, 2000년대이후 급격하게 사용량이 감소하였음. 경상북도

지역의 슬레이트 건물은 194,021동(15.7%)으로 전국에서 가장 많은 슬레이트 건물이 있으며, 다음으로 전남 190,567동(15.4%), 경남 175,850동(14.2%)임.

- 경상북도의 슬레이트 건물 중 주택이 143,784동(74.1%)으로 대부분을 차지하고 있으며, 다음으로 축사 21,555동이 있음.

<표 7-26> 슬레이트 사용실태

(단위 : 동, %)

구 분	계(동, %)	주 택	창 고	공 장	축 사	시 설	확인불가
계	1,236,464 (100.0)	883,049 (71.4)	88,003 (7.1)	33,173 (2.7)	120,454 (9.7)	89,469 (8.0)	13,316 (1.1)
서 울	11,382 (0.9)	6,242	419	808	63	3,850	0
부 산	47,304 (3.8)	38,913	2,096	2,095	943	3,114	143
대 구	19,210 (1.6)	10,090	844	3,718	1,590	2,935	33
인 천	20,804 (1.7)	13,204	929	1,559	1,814	3,170	128
대 전	10,880 (0.9)	8,914	209	334	257	1,160	6
광 주	12,682 (1.0)	10,162	269	384	418	1,440	9
울 산	13,959 (1.1)	8,403	1,029	1,484	1,786	1,129	128
경 기	137,671 (11.1)	84,814	6,648	7,257	19,552	16,160	3,240
강 원	72,626 (5.9)	55,551	2,258	742	5,860	6,638	1,577
충 북	72,070 (5.8)	54,790	5,412	1,296	6,189	4,246	137
충 남	97,157 (7.9)	69,399	4,779	1,878	12,352	7,807	942
전 북	109,818 (8.9)	75,123	10,575	1,821	12,131	9,188	980
전 남	190,567 (15.4)	138,819	16,874	3,308	18,026	12,555	985
경 북	194,021 (15.7)	143,784	11,460	3,223	21,555	10,544	3,455
경 남	175,850 (14.2)	136,249	8,414	3,084	15,509	11,845	749
제 주	50,463 (4.1)	28,592	15,788	182	2,409	2,688	804

자료 : 환경부, 슬레이트 관리 종합대책(2011~2021), 2010. 12

3. 문제점 및 과제

■ 리모델링 관련 정책 변화에 따른 정보 제공 필요

- 도시지역 거주자를 대상으로 한 설문조사에서는 재건축(18.1%)보다는 리모델링(27.3%)을 선호하고 있고, 20대보다는 30~50대가 리모델링을 선호
- 리모델링을 위해서는 주거환경(30.2%)과 내부시설 개선(26.6%)을 고려해야 하며, 자금부족(27.3%)과 입주시점까지의 거주(22.3%), 구조안전의 기술적 어려움(15.8%), 면적에 대한 규제(13.3%)를 주요 문제점으로 응답
 - 리모델링의 필요성은 인지하고 있으며, 리모델링을 위한 자금과 이주문제가 부각되고 있어 리모델링을 위한 지원제도의 정보제공 필요
- 1980년대 이후 급격한 주택건설로 인해 리모델링사업에 대한 수요의 증가가 예상되고 있으며, 2001년 「건축법」에 리모델링 사업이 법제화 되고 2003년 리모델링 사업추진절차가 규정되면서 「주택법」에서 여러 차례 개정
- 자원절약과 건설폐기물의 발생억제를 위해서 리모델링이 필요하나 리모델링의 추진은 소유자에 의해 결정되기 때문에 관련 제도, 절차, 혜택 등 다양한 정보 제공으로 리모델링 유도가 필요

■ 농어촌 주택을 위한 지원체계 부족

- 농어촌지역 거주자를 대상으로 한 설문조사에서는 현재의 주거환경이 주택노후화(29.2%)를 가장 큰 문제점으로 응답하고 있으며, 현재의 주택 개량 및 보수에 관해서는 보수의향이 있다는 응답이(32.1%) 낮게 나타남.
- 농어촌 지역의 주택 개량이나 보수를 희망하는 분야를 살펴보면, 주택내부 구조(26.0%), 단열/보일러(18.6%), 화장실 시설(16.4%), 부엌설비(13.8%), 도배(8.2%), 지붕(5.4%) 등으로 응답
- 농어촌 주택개량사업은 융자방식으로 자금지원을 하고 있으므로 일정 소득 규모 이상이 주요 대상자로서 혜택을 받고 있음.
- 이에 따라 저소득층 농어민은 주택마련이나 주택개량이 어려워짐에 따라 주택의 노후화가 급속도로 진행

4. 목표 및 추진전략

1) 목표

■ 저비용 고효율의 주택리모델링 추진

2) 추진전략

■ 주거복지를 위한 리모델링 추진

- 보편적 주거복지 차원에서 최저주거기준 미달가구에 대한 주거수준 향상을 위하여 정책적 지원방안 마련
- 1980년대 이후 급속한 주택공급으로 인해 향후 지속적인 노후주택의 증가가 예상되며 이에 따른 리모델링 물량의 증가에 대비한 정책 마련

■ 주거의 질 향상을 위한 공공지원 리모델링 강화

- 노후 주거단지의 놀이터, 경로당, 노인·장애인 시설 등 공공복리시설에 대한 관리와 리모델링을 지원하여 일정 수준의 주거수준을 보장
- 에너지 소비의 증가에 따른 효율적인 에너지 사용이 필요하며, 에너지 효율을 높이기 위한 리모델링 활성화와 공공지원 제도 이용 장려

■ 농어촌마을 주택개량 및 정비 지원

- 정부의 농어촌 지원사업과 연계한 종합적인 지원방안을 마련하여 주민편의를 도모
- 현대식 리모델링, 환경개선, 경관조성, 빈집 활용 등 다양한 방법으로 접근

5. 주요 정책 및 사업

1) 다양한 리모델링 지원방안 마련

■ 최저주거수준 미달가구 리모델링 지원

- 양질의 주거환경개선을 통해 보편적 주거복지를 실현
- 주거복지 실현을 위한 최저주거수준 미달가구 리모델링을 지원
- 한정된 예산의 효율적인 집행을 위해 주택조사를 통해 얻어진 자료를 이용하여 최저주거수준 미달가구에 대한 기준 설정

- 우선지원 대상가구의 지원을 위한 정책 강화

■ 리모델링을 위한 수요조사

- 장래 리모델링 수요예측과 주택 리모델링 시장규모 예측
- 리모델링 정책의 지원을 위해 도시지역과 농어촌지역을 구분하여 수요조사 실시
- 수요조사를 통해 리모델링 수요와 특성을 분석하고 이에 부응하는 수요대응형 리모델링 정책 제시

■ 리모델링 정보지원

- 주택의 수명을 연장하고 저비용으로 고효율의 리모델링을 할 수 있는 정보 제공
- 경상북도의 주택 리모델링을 위한 다양한 정보 제공을 통해 리모델링 사업을 효율적으로 추진
- 주택 현황과 리모델링에 대한 DB구축, 주택개보수 정책, 농어촌 주택개량정책에 대한 정보제공 및 리모델링 절차·자금 등 지원정보 제공

■ 그린리모델링 활성화

- 에너지 소비가 큰 건물은 계속적인 관리비 부담과 국가적으로 큰 손해이므로 보다 적은 에너지를 소비할 수 있는 건물로 리모델링 활성화 방안 마련
- 노후건축물은 에너지 관리에 대한 대비가 없으므로 외벽 단열시설, 밀실창호 교체 등 에너지 효율이 높은 건물로 리모델링하여 국가온실가스 감축목표를 달성할 수 있도록 공공지원 제도 이용 장려
- 리모델링 사업을 추진할 경우 초기 비용은 증가하나 그린리모델링을 통하여 에너지 사용 감축과 관리비 절감, 전기에너지 생산 등 이점을 얻을 수 있으므로 장기적인 관점에서 추진

<표 7-27> 그린리모델링 적용 기술

적용기술	주요기능	적용사례
Passive 기술	건물 자체 디자인을 개선하여 에너지 소비량 감축	<ul style="list-style-type: none"> ○ 외피 단열성 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 진공 단열재를 이용한 외단열 시스템으로 건물외피의 단열성능을 강화 ○ 고성능 창호 <ul style="list-style-type: none"> - 22~24mm의 저에너지 복층 유리를 적용하여 단열성능을 강화 ○ 옥상 Cool 방수 <ul style="list-style-type: none"> - 일사를 운동에너지로 바꿔주는 열교환 도료와 도막방수를 접목하여 하절기 옥상 외피 온도를 3~7℃ 낮춤 ○ 방풍실 <ul style="list-style-type: none"> - 현관에 방풍실 설치로 외기 유입을 최소화하여 난방에너지를 절감 ○ Sun Breaker <ul style="list-style-type: none"> - 2층 남쪽창의 효율적 일사차폐
Active 기술	설비기구나 시스템 효율성을 증대시켜 에너지 소비량 감축	<ul style="list-style-type: none"> ○ Solar Heater & Cool Tube 시스템 <ul style="list-style-type: none"> - 태양과 지중의 열에너지를 환기 및 냉난방에 활용 ○ BEMS(Building Energy Management System) <ul style="list-style-type: none"> - 건물 에너지 소비량, 신재생에너지 발전량을 관리하여 에너지절약 지원 ○ LED 조명 <ul style="list-style-type: none"> - 친환경 광원인 LED 소자를 적용한 조명 ○ 재실감지 센서 연계 조명 제어 <ul style="list-style-type: none"> - 거실, 복도의 사용자 재실유무를 감지한 조명 제어 ○ 대기전력차단콘센트 <ul style="list-style-type: none"> - 가전기기 미작동 시 대기전력을 자동 차단하여 전력 소모 감축 ○ 각실 난방제어 <ul style="list-style-type: none"> - 각 실별 온도조절기와 온수분배기 밸브를 통해 설정온도에 따른 개별 제어를 하여 난방에너지를 절감 ○ 증발냉각용 노즐 <ul style="list-style-type: none"> - 옥상부 노즐로 물을 분사하여 증발냉각에 의한 옥상 냉방부하 및 열섬효과 저감 ○ 급탕온수기 최적 제어 <ul style="list-style-type: none"> - 급탕 공급온도를 45~50℃로 최적 제어 ○ 에너지절약 Display <ul style="list-style-type: none"> - 주기적으로 건물 에너지 현황을 Display하여 에너지 절감 유도
신재생 에너지 기술	자연 에너지를 이용한 에너지 생산	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지열시스템 <ul style="list-style-type: none"> - 연중 일정한 온도의 지중열을 이용하여 동절기 난방열원으로 활용 ○ 태양열 시스템 <ul style="list-style-type: none"> - 태양의 열에너지를 이용하여 가열한 온수를 욕실 및 주방에 공급 ○ 태양광 발전 <ul style="list-style-type: none"> - 태양에너지를 전기에너지로 변환하는 시스템(6kW) ○ 풍력 발전 <ul style="list-style-type: none"> - 자연의 바람을 이용하여 전기에너지를 생산하는 시스템(2.4kW)

자료 : 국토교통부 보도자료(2013. 3. 15)

■ 서민 공동주택 노후 공공복리시설 리모델링 지원 강화

- 10년 이상 된 서민아파트 단지 중 주거환경이 열악하거나, 재난 안전에도 취약한 아파트 중 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 장애인·노약자 시설 등 공공복리시설의 리모델링을 위한 비용 지원

<표 7-28> 2014년 공동주택 관리비용 지원사업 지원 현황

단 지 명	사 업 비(억원)			
	계	도비(30%)	시군(60%)	자부담(10%)
32단지	8.99	2.70	5.38	0.91
포항시 6개	1.47	0.44	0.88	0.15
경주시 1개	0.30	0.09	0.18	0.03
김천시 7개	2.17	0.65	1.30	0.22
안동시 3개	0.69	0.21	0.41	0.07
구미시 10개	2.70	0.81	1.62	0.27
경산시 3개	0.97	0.29	0.58	0.10
영천시 2개	0.69	0.21	0.41	0.07

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

- 주거복지와 공동체생활 안정화를 도모하여 주민복지수준을 높이고 좋은 환경에서 행복한 삶을 영위할 수 있는 기회를 제공하기 위해서 지원사업을 강화하고 대상을 확대

2) 농어촌 주택개량방안 마련

■ 종합적인 농촌마을 리모델링

- 농어촌마을 개발사업에는 농어촌 주택개량사업 등 7개 사업이 추진 중
 - 농어촌 주택개량사업, 전원마을 조성사업, 농어촌 뉴타운 조성사업, 농어촌마을 리모델링시범사업, 도시주거환경개선사업, 특정건축물 정리사업, 빈집정비사업
- 개발사업을 개별적으로 수행하면 유사작업의 반복으로 공사기간도 길어지고, 사업비용도 증가하며, 주민불편이 증가하게 됨.
- 공가정리, 기반시설조성, 주택개량 등 주택개량사업의 복합적인 지원을 통해 여러 사업이 동시에 진행되도록 하여 사업의 효율성을 높임.

■ 농어촌 환경오염 공가 철거 및 재건축

- 과거 지붕개량사업으로 사용된 석면슬레이트는 암을 유발시키는 발암물질로 조속한 철거가 필요하며, 농어촌 빈집은 관리되지 않아 마을 곳곳에 흉가로 방치되어 농촌마을의 미관을 훼손
- 석면슬레이트 등 유해물질을 포함한 빈집은 우선 철거, 재활용 가능한 빈집의 리모델링을 통해 이웃 주민이나 귀농·귀촌자들이 농촌재정착·농촌이주 및 정착을 유도
- 지원금, 저리융자 등 금전적인 지원을 통하여 농어촌 빈집을 재활용

■ 농어촌 주택개량사업

- 낡은 농어촌 주택을 현대식으로 개량하여 농촌지역의 낙후된 주거문화의 질을 높이고, 슬레이트 가옥 등 환경문제를 해소하여 쾌적한 농어촌 주거환경을 조성
- 전통마을 인근지역의 낡은 농가는 한옥으로 개량을 유도하여 전통한옥마을의 분위기를 살리고, 전통 농촌마을 체험프로그램을 개발
- 농어촌지역의 노인 주택, 독거노인 주택 등 주택개량의 의사가 약한 곳은 노인그룹 홈, 노인공동주거 등 노인복지 차원으로 접근하고, 이주 후 남은 농가는 저비용으로 최소한의 리모델링을 통해 귀농·귀촌자에게 임대

<표 7-29> 주택개량 및 리모델링 지원 분야 추진정책 및 사업

구 분	사 업 명	사 업 내 용	사업 유형
다양한 리모델링 지원방안 마련	최저주거수준 미달가구 리모델링 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 최저주거수준 미달가구 기준 설정 - 최저주거수준 미달가구 리모델링 지원 	공 통
	리모델링을 위한 수요조사	<ul style="list-style-type: none"> - 도시지역과 농어촌지역을 구분하여 수요조사 - 수요대응형 리모델링 정책방안 제시 	공 통
	리모델링 정보지원	<ul style="list-style-type: none"> - 리모델링을 위한 다양한 정보제공 - 주택현황과 리모델링에 대한 DB구축 - 주택개보수 정책, 농어촌 주택개량정책에 대한 정보 제공 및 리모델링 절차·자금 등 지원정보 제공 	공 통
	그린리모델링 활성화	<ul style="list-style-type: none"> - 외벽 단열시설, 밀실창호 교체 등 에너지 효율이 높은 건물로 리모델링 - 자연에너지 이용, 시스템 효율성 증대, 건물디자인 개선 등으로 리모델링 	공 통
	공동주택 관리비용 지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> - 10년 이상된 서민아파트 단지를 대상으로 복리시설의 개·보수 - 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당 등 	공 통
농어촌 주택개량방안 마련	종합적인 농촌마을 리모델링	<ul style="list-style-type: none"> - 공가정리, 기반시설조성, 주택개량, 슬레이트지붕철거 사업 등 주택개량사업의 복합적인 지원 	농촌형도·농복합형
	농어촌 환경오염 공가 철거 및 재활용	<ul style="list-style-type: none"> - 석면슬레이트지붕 철거 - 재활용 가능한 농촌 공가의 리모델링을 통한 귀농·귀촌자 임대사업 추진 	농촌형도·농복합형
	농어촌 주택개량사업	<ul style="list-style-type: none"> - 노후된 농가의 리모델링 - 전통마을 주변 농가의 한옥개량 - 노인그룹 홈, 공동생활주택 등으로 활용 	농촌형도·농복합형

제5절 도시주거환경 정비

1. 정비사업 관련 법·제도

1) 관련법 : 도시 및 주거환경정비법

■ 제정 배경

- 기존 재개발사업·재건축사업 및 주거환경개선사업은 각각 개별법으로 규정되어 사업추진 중 혼란 유발
- 「도시 및 주거환경정비법」은 이를 보완하기 위해 제정된 일관성 있고 체계적인 단일·통합법

■ 주요 내용

- ‘도시·주거환경정비기본계획’을 10년 단위로 수립하고, 5년마다 그 타당성을 검토
- 정비구역지정 신청 시 건폐율·용적률 계획 등 정비계획을 함께 수립
- 정비계획의 내용에 위배되는 건축물이나 공작물의 설치를 제한하여 사업시행 시 건축물의 철거로 인하여 발생할 수 있는 주민의 불이익을 예방
- 정비사업의 추진위원회를 제도화하여 조합 설립 등 사업추진 준비를 하도록 하고, 그 역할을 명확히 규정

2) 관련 제도

■ 주택재개발사업

- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
- 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법 ('03.7.1부터 시행)
- 시행방식
 - 관리처분계획 방식 : 시장·군수의 인가를 받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방식
 - 환지 방식 : 「도시개발법」을 준용하여 환지로 공급하는 방식

○ 구역지정 요건

- 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물의 과도한 밀집으로 인하여 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 경우 등

○ 주택평형 비율

- 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토해양부 고시2006-273호)
 - 80%이상을 전용면적 85㎡이하, 17%이상을 임대주택으로 건설하되 임대주택의 30%이상을 전용면적 40㎡이하로 건설 (비수도권 50% 감면)

■ 주택재건축 사업

○ 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

○ 재건축대상 : 노후·불량주택으로서 공동주택을 원칙으로 하며, 예외적으로 단독주택도 그 대상으로 하고 있음.

○ 노후·불량주택의 요건

- 훼손·멸실되어 도괴 기타 안전사고 우려가 있는 경우
- 20년(시·도 조례로 20년 이상으로 정할 경우 그 연수)이 경과하고 과다한 수선유지비나 관리비용이 드는 경우
- 20년(시·도 조례로 20년 이상으로 정할 경우 그 연수)이 경과하고 주거환경이 불량하여 재건축 시 현저한 효율증가가 예상되는 경우
- 도시미관·토지이용도·난방방식·구조적 결함 등으로 재건축이 불가피하다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우
- 단독·다세대주택은 재해위험이 있다고 시장 등이 인정하는 경우

■ 도시환경정비사업

○ 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

■ 주거환경개선사업

○ 도시 저소득 주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

■ 주거환경정비 사업

- 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업
- 관련 규정 : 도시 및 주거환경정비법
- 시행방식
 - 현지개량 : 주택 소유자가 정부의 금융지원 하에 주택을 스스로 개량하고 시장·군수·구청장 등은 정비기반시설을 정비
 - 공동주택 : 과도한 인구밀집과 불규칙한 도로망으로 인해 현지 건설·개량이 곤란한 경우 공동주택 건설
- 구역지정 요건
 - 노후·불량 건축물 밀집지역
 - 재개발구역이지만 주민의 1/2이상이 재개발사업을 원치 않는 지역
 - 철거민을 수용하였거나 기타 공공시설 정비가 불량한 지역
 - 정비기반시설 부족으로 재해발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역
- 주민동의
 - 시행자 지정 시 토지등소유자 2/3이상, 세입자 1/2이상의 동의 필요
- 공동주택 건설시의 평형과 공급대상
 - 평형 : 전용 85㎡ 90% 이하, 임대주택 30% 이하
 - 공급대상 : 지구 내 토지 또는 건축물 소유자, 구역지정을 위한 공람공고일 현재 3월 이전부터 주거환경개선구역에 거주하는 무주택 세입자(임대주택), 타 주거환경개선지구 거주자(주택 여유분은 일반분양 가능)
- 구역 내 국·공유지의 처리
 - 구역 지정 시 국·공유지 소관청과 협의한 후 사업시행 시 당해 사업시행자에게 국·공유지를 무상으로 양여
 - 국·공유지는 점유자 등에게 저렴하게 매각(평가금액의 80%)한 후 그 매각대금으로 구역 내 공공시설 정비에 사용

○ 자금지원

- 국민주택기금

· 단독·다세대 : 호당 4,000만원(연3%, 1년 거치 19년, 3년 거치 17년 분할상환)

· 다가구 : 호당 12,000만원(연3%, 1년이내 일시상환)

- 기타 국·공유지 매각대금, 주택분양금, 지방비 등으로 공공시설 정비

<표 7-30> 유형별 정비사업

구 분	지구지정 원칙	특 징	시행자	시행절차
주거환경 개선사업	·정비기반시설 극히 열악 ·노후·불량 건축물 밀집	·현지개량(O) ·수용·환지방식(O) ·관리처분계획(O)	·시장·군수, LH, 지방공사 (공영개발방식)	·기본계획 → 정비계획(구 역지정) → 사업시행자 지정 → 사업시행인가 → 착공 → 분양 → 준공 * 현지개량은 분양 없음
주택재개발 사업	·정비기반시설 열악 ·노후·불량 건축물 밀집	·관리처분계획(O) ·환지방식(O)	·원칙 : 조합 ·공동 : 시장·군수, LH, 지방공사 등	·기본계획 → 정비계획(구 역지정) → 추진위 승인 → 조합 설립 → 시공사 선정 → 사업시행인가 → 관리 처분계획인가 → 착공 → 분양 → 준공 → 청산
주택재건축 사업	·정비기반시설 양호 ·노후·불량 건축물 밀집	·관리처분계획(O) ·환지방식(X) ·안전진단 필요	·원칙 : 조합 ·공동 : 시장, 군수, LH, 지방공사 등	·상동 + 안전진단 추가
도시환경 정비사업	·상업, 공업지역 ·도시기능 회복	·관리처분계획(O) ·환지방식(O)	·원칙 : 토지등 소유자, 조합 ·공동 : 시장, 군수, LH, 지방공사 등	·조합 방식은 재개발과 동일 ·토지등소유자방식은 조합 설립 없이 사업시행인가
주거환경 관리사업	·단독·다세대 밀집지역 ·주거환경 보존 및 개량	·현지개량(O) ·관리처분계획(X)	·원칙 : 시장·군수 ·소유자 1/2 동의시 LH·지방공사	·기본계획 → 정비계획(구 역지정) → 사업시행자 지정 → 사업시행인가 → 착공 → 준공
가로주택 정비사업	·소규모 단위 ·노후·불량 건축물 밀집	·관리처분계획(O) ·정비구역 지정 및 추진위 절차(X)	·원칙 : 조합 ·공동 : 시장, 군수, LH, 지방공사 등	·조합설립 → 시공사 선정 → 사업시행인가 → 관리 처분계획인가 → 착공 → 분양 → 준공 → 청산

2. 현황과 문제점

■ 경상북도 내 도시재정비 비활성화

- 92개 사업 중 절반 수준인 48개 사업만이 사업시행 과정을 거친 상태
 - 뉴타운 사업은 경상북도에 4건에 불과하고 대부분이 뉴타운 외 사업
- 많은 사업들이 추진위 구성 및 조합 결성과정에서 낮은 사업성과 사업추진방식에 대한 이견 등으로 난관에 봉착

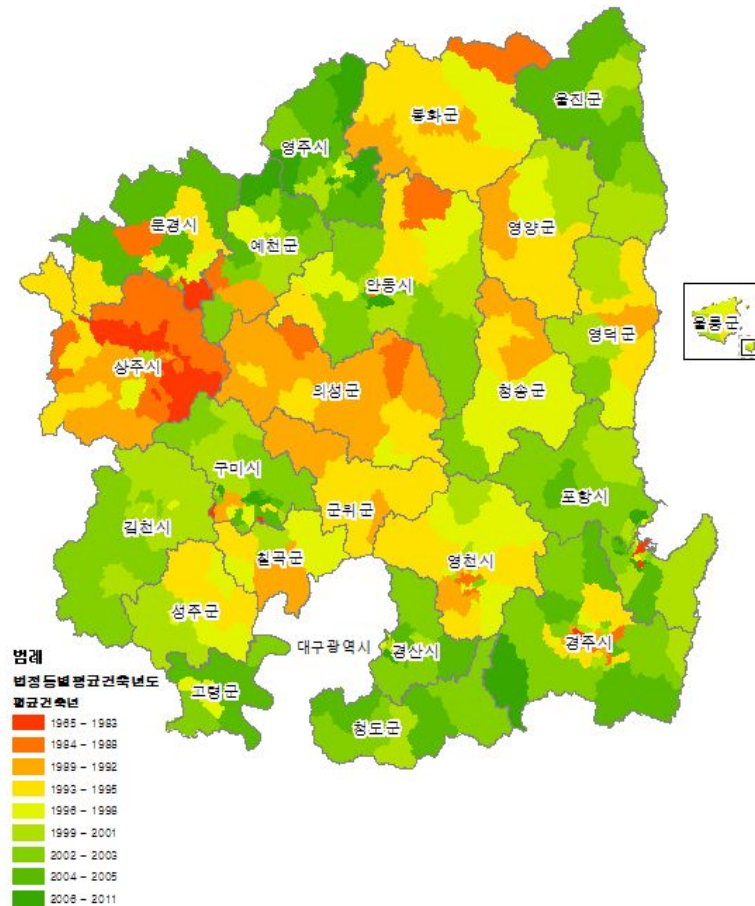
<표 7-31> 경상북도 도시재정비 사업 추진 현황(2014년 2분기 현재)

구 분		계	추진단계					
			정비구역	추진위	조합	사업시행	관리처분	착공
총계		92	20	16	8	6	2	40
뉴타운 외	재개발	10	4	3	3	－	－	－
	재건축	39	12	13	4	5	2	3
	주거환경개선	38	－	－	－	1	－	37
	도시환경	1	－	－	1	－	－	－
	주거환경관리	－	－	－	－	－	－	－
	가로주택관리	－	－	－	－	－	－	－
뉴타운 내	재개발	4	4	－	－	－	－	－
	재건축	－	－	－	－	－	－	－
	주거환경개선	－	－	－	－	－	－	－
	도시환경개선	－	－	－	－	－	－	－
	주거환경관리	－	－	－	－	－	－	－
	가로주택관리	－	－	－	－	－	－	－

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

■ 노후 주택은 지역적 편차가 큼

- 상주, 의성, 군위, 봉화군 등 농촌지역에서 노후주택 비중이 높게 나타남.
- 반면 대도시 주변지역(경산, 청도, 고령)과 도시재생사업이 활발히 추진된 지역(포항, 구미) 등은 노후주택 비중이 낮음.



<그림 7-4> 경상북도 주택 평균건축연도(읍·면·동 단위로 집계)

■ 재개발·재건축 의향이 있음에도 재정적 부담과 이주문제로 추진상 차질

- 주민설문 결과 재개발을 꺼리는 이유로 이주문제(29.8%)와 분담금에 대한 부담(26.7%)이 절반 이상을 차지
- 재건축에 대해서도 이주문제(28.6%)와 자금부족(28.0%)이 과반 차지

3. 목표 및 추진전략

1) 목표

■ 노후주택정비 중심의 주거환경 개선

○ 성과지표

- 주택노후불량률¹⁶⁾ : 2020년('14년 대비 15%↓) → 2025년 ('14년 대비 25%↓)¹⁷⁾
- 폐·공가 재활용률 : 2014년(0%) → 2025년(30%)¹⁸⁾

2) 추진전략

■ 도시재생에 기반한 양질의 주택공급 확대

- 원도심 내 주택 노후 심화에 따라 도심 공동화, 슬럼화 등 도시문제 발생 및 악화
- 이러한 사회문제를 해결하기 위해서는 도시재생사업과 함께 커뮤니티 형성을 위한 양질의 주거환경이 필수

■ 도심 내 원활한 주택보급 및 관리유지를 위한 새로운 주택시장의 창출

- 최근 들어 도심 공간에 낙후되거나 방치된 폐·공가를 임대주택으로 활용하는 등 새로운 형태의 주택시장이 형성될수 있도록 제도적·재정적 지원 확대

■ 주택보급 및 주거환경개선 목적의 도시재생사업 재정지원 확대

- 노후 주택을 보수·개량하는 도시재생사업 활성화를 위해서는 민간투자보다는 공공자금 투입이 우선적으로 필요
- 이와 관련 주택도시기금법이 제정됨에 따라 주거복지와 도시재생에 대한 재정지원 일원화 추진

■ 도시 낙후지역 내 체계적 주택정비 및 재보급을 위한 제도기반 마련

- 시대요구에 맞지 않는 불필요한 토지이용 관련 규제를 정비하여 효과적이면서 효율적으로 주택정비사업이 추진될 수 있는 여건 조성 필요

16) 20년 이상 경과된 노후건축비율, 기존 노후 건축물이 합법적으로 증개축된 경우 내구연수는 증개축 시기부터 산정

17) 2010년 현재 경상북도 노후불량률 52.6% (광역시도 평균 47.9%, 경기도 37.2%)

18) 경상북도 내 분포하는 폐·공가 현황은 아직 파악되지 않은 상태로 폐·공가 재활용률은 0%로 가정

4. 주요 정책 및 사업

1) 원활한 도심 주택보급 및 관리유지를 위한 새로운 주택시장 창출

■ 도시지역 내 합리적인 주택정책수립을 위한 폐·공가 전수조사 실시

- 지역적으로 산재되어 분포하는 폐·공가에 대한 정확한 자료가 부족하여 정책적으로 합리적인 대응이 어려운 점을 감안하여 전수조사를 실시하여 실태를 정확히 파악

■ 버려진 폐·공가를 활용하는 다양한 사업아이템 개발

- 공가를 리모델링하여 셰어하우스(Share House)와 같이 소득이 적은 다수에게 재임대하는 새로운 주택공급 모델 개발



자료 : 서울시 내부자료

<그림 7-5> 셰어하우스 개념

■ 공익적 목적으로 낙후지역 주택을 개량·개축·재공급 사회적 기업 육성

- 공익 목적으로 낙후지역 주택을 개량하여 저소득층에게 재공급하는 사회적 기업에는 사업 초기단계에서 폐·공가 매입에 필요한 자본금 지원

주택개량 분야 특성화 사회적 기업 ‘두꺼비 하우스’

쾌적하고 따뜻한 우리 집

꿈목마다 웃음과 행복이 넘치는 마을

사람과 자연이 공존하는 지역사회

집수리, 어디까지 해봤니?

[셰어하우스 共家(공가)에서 집수리에 함께 참여할 분을 모집합니다]

내 방, 내 집을 꾸미고 싶어도 잘못 되면 어쩌나 싶어 두려웠네요?
공사에 대해 아는 게 없어 막막했네요?
셰어하우스 共家(공가) 공사에 참여해보세요!
현장 전문가들과 다양한 공사를 경험할 수 있어요.
당신의 참여가 주거환경의 소중한 한걸음입니다.

자료 : (주)두꺼비하우스(<http://www.toadhousing.com>)

2) 주택보급 및 주거환경개선 목적의 도시재생사업 재정지원 확대

■ 원도심지역 주택보급을 위한 도시재생사업에 대한 지자체 자체 자원 확충

- 포항, 김천, 안동 등 원도심 내 낙후 및 노후주택 개량 자금 지원

■ 쇠퇴지역 내 노후주택 개량자금 지원 확대

- 도시재생활성화계획의 조속한 수립을 통한 국비 확보
 - 국비 지원 요청을 위해서는 시·군단위의 도시재생활성화계획을 수립하고 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐 국가지원사항에 대한 패키지 지원을 신청해야 함.
- 주택도시기금의 적극 활용
 - 2014년 「주택도시기금법」이 제정됨에 따라 주택기금 출·융자, 금융기관으로부터의 저리 민자조달로 최근 새로운 임대주택 공급의 대안으로 부각된 임대주택 리츠 등 유연한 기금 운영을 통해 다양한 임대주택 공급방식 도입 가능
 - 또한 골목길 확충, 공원·주차장 신설 등 근린재생사업(재정보조) 추진 시, 민간 불량주택 개량 및 소규모 임대주택 건설에 대한 금융지원이 가능

■ 주거복지 관련 도시재생사업에 대한 중앙정부의 지원폭 확대 제안

- 지역행복생활권 관련 사업, 도시활력증진지역 개발사업 등 중앙정부가 지원하는 도시재생사업을 적극 지역에 유치



자료 : 영주시, 2009 국토환경건축디자인 시범사업 최종보고서, 2010

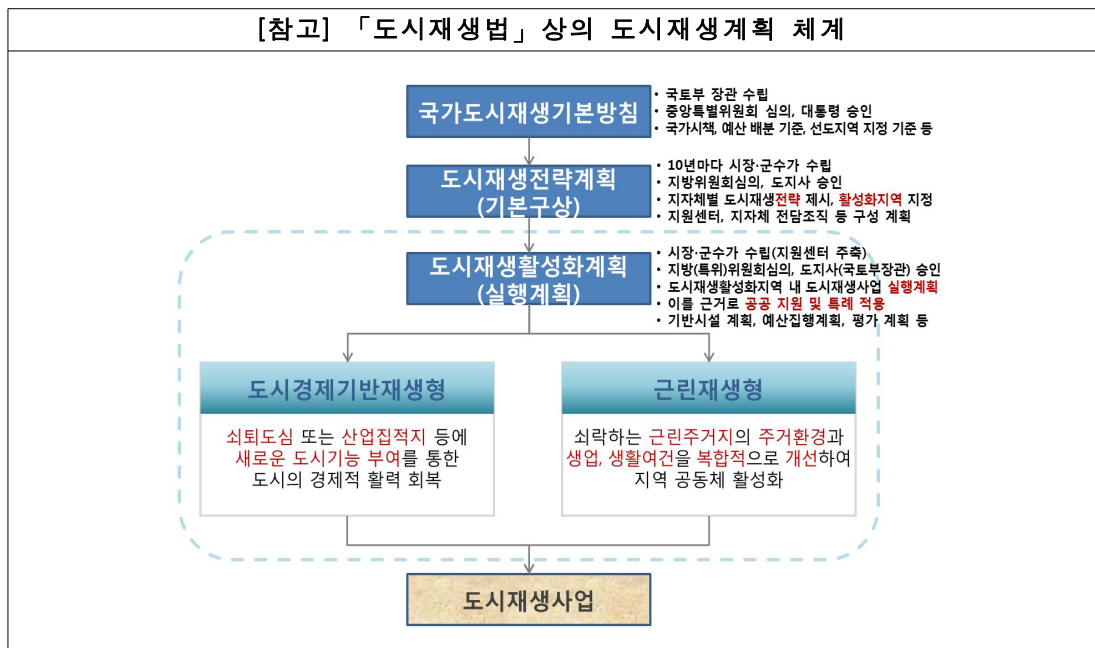
3) 도시 낙후지역 내 체계적 주택정비 제도기반 마련

■ 낙후지역의 주거복지를 저해하는 도시계획 및 건축법상의 규제 발굴 및 개선

- 현실 상황에 맞지 않는 도시관리계획 및 지구단위계획을 수정하여 불필요하게 주택 건축행위가 제약되는 문제를 신속히 해결

■ 주택공급 및 정주환경개선 차원에서의 주택종합계획과 도시재생계획 간의 연계 강화

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 「도시재생법」)에 근거한 법정 계획으로서 경상북도 도시재생의 기본방향을 설정하는 ‘도시재생활성화계획’은 경상북도 시·군에서 미수립된 상태
 - ‘도시재생활성화계획’이란 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획
- 향후 ‘도시재생활성화계획’ 수립 시 주택수급에 대한 사항을 도시재생과 함께 고려토록 유도
 - 전략계획수립권자가 ‘도시재생전략계획’으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에 충족해야 하는 조건 중의 하나로서 “노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역”이 「도시재생법」에 명시



<표 7-32> 도시주거환경 정비 분야 추진정책 및 사업

구 분	사 업 명	사업 내용	사업 유형
원활한 도심 주택보급 및 관리유지를 위한 새로운 주택시장 창출	폐·공가 전수 조사 실시	<ul style="list-style-type: none"> - 도시지역 내 합리적인 주택정책수립을 위한 기초자료 구축 - 지역적으로 산재되어 분포하는 폐·공가에 대한 정확한 실태 파악 	도시형
	폐·공가 활용아이템 개발	<ul style="list-style-type: none"> - 폐·공가를 책임대하는 새로운 주택공급 모델 개발 	도시형
	공익적 목적으로 낙후지역 주택을 개량·개축·재공급 사회적 기업 육성	<ul style="list-style-type: none"> - 공익적 목적으로 낙후지역 주택을 개량하여 저소득층에게 재공급하는 사회적 기업 지원 - 사업 초기단계에서 폐·공가 매입에 필요한 자본금 지원 	도시형
주택보급 및 주거환경개선 목적의 도시재생사업 재정지원 확대	도시재생사업에 대한 지자체 자체 재원 확충	<ul style="list-style-type: none"> - 포항, 안동, 김천 등 원도심 내 낙후 및 노후주택 개량 자금 지원 	도시형
	낙후지역 내 노후주택 개량자금 지원 확대	<ul style="list-style-type: none"> - 시·군단위의 도시재생활성화계획 수립을 통한 국비 지원요건 마련 	도시형
	주거복지 관련 도시재생사업에 대한 중앙정부의 지원폭 확대 제안	<ul style="list-style-type: none"> - 중앙정부가 지원하는 도시재생사업을 적극 지역에 유치 - 지역행복생활권 관련 사업, 도시활력증진지역 개발사업 등 	도시형
도시 낙후지역 내 체계적 주택정비 제도기반 마련	불필요한 규제 완화	<ul style="list-style-type: none"> - 현실 상황에 맞지 않는 도시관리계획 및 지구단위계획 수정 	도시형
	주택종합계획과 도시재생계획 간의 연계 강화	<ul style="list-style-type: none"> - 향후 도시재생활성화계획 수립 시 주택수급에 대한 사항을 도시재생과 함께 고려토록 유도 	도시형

제6절 친환경 주택 활성화

1. 친환경 주택보급 관련 법·제도

1) 관련법

■ 녹색건축물 조성지원법령

○ 배경과 목적

- 「건축법」에 따른 기존 친환경건축물 인증제도는 신축 공동주택 및 업무용 건축물 위주로 운영되어 친환경건축물 확산을 위한 실효성 미흡
- 친환경건축물 인증제도, 주택성능등급표시제도 등 녹색건축물 관련 인증제도가 중복적으로 운영되어 민간의 비용부담이 증가하는 등의 문제 발생
- 건축물 에너지 소비 총량 설정 및 지원, 녹색건축 인증제 및 건축물의 에너지효율등급 인증제 도입, 녹색건축물에 대한 건축기준 완화 등 녹색건축물의 조성에 필요한 사항을 정함으로써 저탄소 녹색성장 실현 및 국민의 복리향상에 기여

○ 주요내용

- 국토교통부장관은 녹색건축물 조성 촉진을 위하여 5년마다 녹색건축물 기본계획 수립, 시·도지사는 녹색건축물 기본계획에 따라 5년마다 녹색건축물 조성계획 수립
- 시·도지사는 관할 지역의 건축물에 대하여 에너지 소비 총량을 설정·관리할 수 있고, 국토교통부장관은 시·도지사가 관할지역의 건축물 에너지 소비 총량을 달성하기 위한 계획을 수립하여 협약을 체결하면 해당 지방자치단체의 장에게 협약의 이행에 필요한 행정적·재정적 지원 가능
- 건축물의 소유자 또는 관리자가 건축물을 매매하거나 임대하려는 경우에는 거래계약서에 건축물 에너지효율등급 평가서 의무화

■ 녹색건축 인증에 관한 규칙 (국토교통부·환경부 공동고시)

○ 목적

- 녹색건축물 조성지원 법령에서 규정한 녹색건축 인증 대상 건축물의 종류, 인증기준 및 인증절차, 인증유효기간, 수수료, 인증기관 및 운영기관의 지정 기준, 지정 절차 및 업무범위 등에 관한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정

○ 주요내용

- 녹색건축 인증은 「주택법」 제29조에 따른 사용검사를 받은 후에 신청가능
- 녹색건축 인증을 받은 건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물을 인증 받은 기준에 맞도록 유지·관리 의무
- 연면적의 합이 3,000제곱미터 이상의 특정 공공 건축물에 대해서는 신축 또는 증축 시 녹색건축 인증 의무 부과

■ 녹색건축인증 기준 (국토교통부·환경부 공동고시)

○ 목적

- 녹색건축 인증에 관한 규칙에서 위임한 사항을 세부적으로 규정

○ 주요내용

- 2개 이상의 용도가 있는 복합건축물은 각 용도별 인증심사기준에 따라 평가
- 하나의 대지에 2동 이상의 건축물을 신축하는 경우 또는 건축물이 있는 대지에 기존 건축물과 떨어져 증축하는 경우에는 녹색건축 인증대상 건축물 주변에 가상의 대지경계선을 설정하여 건축물 외부환경 관련 항목을 평가

2) 관련 제도

■ 저에너지

○ 에너지절약계획서

- 신축, 대수선, 용도변경 및 건축물대장 변경 대상 모든 건물의 단열 성능을 평가

○ 건축물에너지효율등급 인증

- 일정규모 이상의 건축법상 건축물의 난방, 냉방, 급탕, 환기에 대한 성능 평가

○ 친환경주택성능평가

- 20세대 이상 공동주택에 대해 난방, 급탕, 전력, 신재생, 열원에 대해 심사

■ 저에너지 + 저탄소

○ 녹색건축물 인증

- 건축물의 자재생산, 설계, 건설, 유지관리 폐기 등 전 과정을 대상으로 에너지 및 자원의 절약, 오염물질의 배출감소, 쾌적한 거주환경 조성 등 환경에 영향을 미치는 요소 등을 평가

■ 인센티브

- 건축기준 완화 : 건축물의 에너지절약설계기준 제 16조
- 취득세 경감 : 「지방세특례제한법」 제47조 제2항, 시행령 제24조 제3항
- 재산세 경감 : 「지방세특례제한법」 제47조 제2항, 시행령 제24조 제7항

<표 7-33> 건축물에너지효율등급 인증제도의 인센티브

구분		건축물에너지효율등급 인증						
		에너지효율 1등급			에너지효율 2등급			
		건축기준 완화	취득세 경감	재산세 경감	건축기준 완화	취득세 경감	재산세 경감	재산세 경감
녹색 건축 인증	최우수	12%	15%	15%	8%	10%	10%	3%
	우수	8%	10%	10%	4%	5%	3%	-
	-	-	-	3%	-	-	-	-

3) 관련 중앙부처 보조사업

■ 그린홈100만호 보급사업

- 주관부처 : 에너지관리공단
- 목적 : 에너지 이용합리화를 위해 2020년까지 신재생에너지주택 100만호 보급
- 지원 및 사업내용
 - 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 바이오 등 신재생에너지자원을 일반주택에 설치 시 설치비 일부 무상지원
 - 10호 이상의 마을이 신청 시, 마을회관, 경로당 등 주민편의시설 지원

<표 7-34> 신재생에너지 보조금 지급 현황(2012년)

(단위 : 천원)

총계	보조금			
	태양광	풍력	수력	연료전지
경상북도	5,075	157	-	1,068
광역시도 평균	4,630	92	130	224

자료 : 에너지관리공단 신재생에너지센터(<http://www.energy.or.kr>), 2012년 신재생에너지 보급통계, 2012

■ 전원마을조성사업

- 주관부서 : 농림축산식품부 농촌지역개발과
- 목적 : 도시민 농촌유입 촉진을 통해 농촌인구 유지 및 지역활성화
- 목표 : 2013년까지 전원마을 300개소 조성
- 지원 : 개소당 10억~30억원
- 사업내용 : 주택공급, 신재생에너지 활용 권고

■ 자연생태복원우수마을

- 주관부서 : 환경부 자연정책과
- 목적 : 자연생태계가 잘 보전되고 있는 사례를 발굴·홍보
- 목표 : 2010년까지 자연생태복원우수마을 총 100개소 선정
- 지원 : 개소당 1,000만원 지급

사례: 영덕 유금마을

- 위치 : 영덕군 병곡면 유금마을
- 특징 : 칠보산의 수려한 경관과 자연휴양림, 유금사와 같은 보물이 있어 많은 관광객이 방문
- 성과 : 2001년 환경부의 자연생태우수마을 인증이 도입된 이래 4회 지정(2006년, 2009년, 2011년, 2014년)

■ 저탄소녹색마을사업

- 주관부서 : 환경부, 농림축산식품부, 행정안전부, 산림청
- 목적 : 저탄소 녹색성장 국가비전을 마을단위로 실현
- 목표 : 2012년까지 10개 시범마을 조성, 2020년까지 600곳 조성
- 사업내용
 - 농업부산물, 축산분뇨, 산림부산물, 풍력, 태양열을 자원화
 - 재활용 자원을 비닐하우스, 농경지에 재투입하는 순환체계 구축

사례 : 부안 등용마을

- 위치 및 규모 : 전라북도 부안군 하서면 장신리, 30가구
- 배경 : 부안 핵폐기장 반대운동으로부터 에너지자립의 필요성을 인식.
- 경과 : 2005년, 부안주민이 주주가 되어 재생가능에너지 발전소를 운영하고 수익을 나누어 갖는 주민출자형 시민발전소 창립을 시작으로 에너지자립을 진행. 집집마다 백열등을 고효율 전구로 바꾸어 조명효율을 높이고, 멀티탭을 설치하여 대기전력을 줄이는 절전운동 시작



자료: 부안시민발전소 발표자료(지구온난화, 에너지위기와 대안)

■ 공공기관 신재생에너지 이용 의무화 제도

- 주관부서 : 한국전력공사(KEPCO)
- 사업내용
 - 2020년까지 신재생에너지주택(Green Home) 100만호 보급을 목표로 추진하는 사업
 - 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 바이오 등의 신재생에너지원을 일반주택 및 공동주택에 설치 시 설치비의 일부를 무상 지원하는 사업
- 대상기관 범위
 - 국가 및 지방자치단체
 - 정부투자기관
 - 정부출연기관
 - 지방자치단체, 법인

2. 현황과 문제점

1) 친환경 주택 관련 현황

■ 녹색건축 인증

- 2009년 이래 공동주택에 대한 녹색건축 인증은 4건에 불과
 - 경상북도 내 총 38건의 녹색건축인증이 발급되었으며, 이 중 대부분은 학교시설(18건)

<표 7-35> 경상북도 녹색건축인증 발급 현황

구분	총계	시설종류			
		공동주택	학교시설	업무시설	기타
인증실적(건수)	27	4	18	2	3

주 : 2009년부터 2013년까지 집계현황

■ 신재생에너지 생산량(2012년 기준, 자가용)

- 태양광 : 광역도 평균에 비해 83% 수준에 머물고 있음.
- 풍력 : 광역도 평균에 비해 약 1.6배 정도 높은 수준으로 발전
- 수력 : 광역도는 130TOE를 평균적으로 생산 중인 반면 경상북도는 전무한 상태
- 연료전지 : 타 광역도에 5배에 육박할 만큼 연료전지에 대한 점유율이 높음.

<표 7-36> 신재생에너지원별 생산량

총계	신재생에너지 종류 (단위 : TOE ¹⁹⁾)			
	태양광	풍력	수력	연료전지
경상북도	3,853	157	-	1,068
광역도 평균	4,630	92	130	224

자료 : 에너지관리공단 신재생에너지센터(<http://www.energy.or.kr>), 2012년 신재생에너지 보급통계, 2012

■ 신재생에너지 이용에 따른 주택지원 현황

- 경상북도는 2009년을 기점으로 정부 지원금이 급속히 감소하는 추세
 - 반면 광역도 평균 정부 지원금은 2013년 감소하였으나 전체적으로 2009년 이후 안정적으로 유지

19) 석유환산톤(Tonne of oil equivalent, TOE)은 모든 에너지에 공통적으로 적용될 수 있는 에너지단위. 석유 1미터톤을 연소할 때 발생하는 에너지를 1TOE로 정의

<표 7-37> 연도별 주택분야 신재생에너지 이용에 따른 정부지원금액

(단위 : 백만원)

총계	연도별 지원금액							
	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	평균
경상북도	7,538	7,153	11,000	6,188	6,266	4,663	3,808	6,659
광역시도 평균	13,493	6,730	10,443	10,552	9,802	10,929	7,261	9,887

주 : 2012년 현재

자료 : 에너지관리공단, 2014년 에너지통계 핸드북, 2014

- 그린홈100만호 보급사업의 일환으로 지급되는 지방비 지원은 감소
 - 사업비(1,800백만원)는 2013년과 2014년 동일하나 사업량은 933가구에서 995가구로 증가하여 가구당 지원액은 감소
- 그린홈100만호 보급사업의 일환으로 지급되는 지방비 지원의 지역차도 심함.
 - 2013~2014년 2년간 지역별로는 영천(327백만원), 포항(323백만원), 상주(314백만원) 순으로 지방비 지원이 많이 이루어짐.
 - 반면, 영양에 대한 지원금(21백만원)은 영천의 1/10도 안됨.

<표 7-38> 경상북도 그린홈100만호 추진실적

(단위 : 호)

구분	'04년	'05년	'06년	'07년	'08년	'09년	'10년	'11년	'12년	'13년	'14년 계획	합계
가구	21	73	159	103	369	750	542	553	793	933	995	5,291

자료 : 경상북도 내부자료, 당해연도

2) 문제점

■ 친환경 주택정책에 대한 낮은 인지도

- 정부 혹은 경상북도의 환경친화적 주택건설 지원정책에 대한 인지여부를 묻은 주민설문결과 전혀 접해보지 못한 비율이 58.4%에 이름.

- 별로 접해보지 못한 비율까지 합치면 총 77.7%에 이르러 친환경 주택정책에 인지도가 매우 낮아 친환경 주택정책에 대한 홍보가 시급함.
- 한편, 친환경으로 주택을 재건축 또는 보수할 의향을 묻는 설문에 대해서는 36.4%가 긍정적인 답변을 하여 친환경 주택정책에 대한 인지도가 개선되면 향후 친환경 주택정책에 대한 주민참여는 활발히 이루어질 것으로 예상

■ 친환경 주택 보급 확대를 위한 제도적 기반 미흡

- 「녹색건축물 조성지원법」은 주택이 친환경적으로 설계·시공·감리 및 유지·관리될 수 있도록 유인책²⁰⁾을 지자체가 구체화할 수 있는 여지를 제공
- 하지만 경상북도는 이와 관련된 조례를 제정하지 않은 상태로 친환경 주택을 유도하기 위한 유인책을 자체적으로 제시하지 못하고 있음.
- 게다가 친환경 주택으로 개선하고 싶더라도 친환경 주택으로 개선하기 위한 세부 절차를 알지 못하거나 품질에 대한 불신으로 주저하는 경우가 적지 않음.
- 실제 주민설문조사 결과 친환경주택으로 개선을 꺼리는 이유 중 “하고 싶으나 막상 어떻게 해야 할지 몰라서”가 15.2%를 차지
- 또한 품질에 대한 불신으로 꺼리는 비중(성능/효과에 대한 신뢰부족(19.2%)과 믿을 만한 시공업체 부재(7.3%)는 26.5%를 차지

■ 지역실정에 부적합한 친환경 주택보급을 위한 인센티브 제도

- 경상북도와 같이 개발압력이 높지 않은 곳에서는 건축기준완화에 따른 개발이익이 높지 않기 때문에 친환경 주택 건설에 대한 충분한 동기부여를 하지 못함.
- 주민설문조사 결과 친환경주택으로의 개선을 꺼리는 이유로 비용부담이 32.2%로 가장 큰 비중을 차지

20) 동법 제15조에 의거 의무설치 조경면적 최대 15% 완화와 용적률 최대 15% 증가 허용

3. 목표 및 추진전략

1) 목표

■ 지역자원을 활용한 친환경주택 보급

- 성과지표
 - 녹색건축인증 : 4건(2014년) → 경상북도 주택의 5%(2024년)
 - 친환경 주택 보급에 대한 조례 제정
 - 친환경 주택단지 시범사업의 단계적 확대 : 1개소(2015년) → 5개소(2024년)

2) 추진전략

■ 친환경 주택 관리기반 확충

- 친환경 주택 보급을 지원하는 관련 계획의 조속한 수립
- 친환경 주택 정책지원 사항에 대한 홍보 강화

■ 친환경 주택 보급사업 지원

- 친환경 주택의 원활한 보급을 위한 경상북도 자체 재정지원책 마련
- 중앙정부로부터의 재정적 지원 수급방안 모색
- 친환경 주택 보급 확대를 위한 시범사업 추진

■ 친환경 주택 관련 산업 육성

- 친환경 주택 관련 산업을 지역주력산업으로 육성
- 친환경 주택 건설자재 산업 및 건설 기술 연구 지원

4. 주요 정책 및 사업

1) 친환경 주택 관리기반 확충

■ 녹색건축물 조성계획의 조속한 수립

- ‘경상북도 녹색건축물 조성계획’은 「녹색건축물 조성지원법」에 따라 수립되어야 하는 법정계획
 - 주택을 포함한 건축물들을 보다 친환경적으로 건설, 유지·관리될 수 있도록 지원

- 친환경 주택 보급 확대에 있어 기반을 형성함에도 불구하고 경상북도에서는 아직 미 수립된 상태로 조속한 수립이 필요

■ 친환경 주택 현황에 대한 도 차원의 통합적 관리

- 친환경 주택 인증제도마다 관리주체가 상이하며 또한 대부분의 관리주체가 전국 또는 기초지자체 단위로 집계
 - 전국과 기초지자체의 그 중간단계에 해당하는 도에서는 자체적인 현황파악이 곤란
 - 게다가 친환경 주택 사안별로 경상북도 내 부서가 상이하여 자료가 산재되어 관리
- 주택종합계획이 도 단위로 수립되는 점을 감안하여 친환경 주택에 대한 현황 또한 도 단위에서 집계, 통합 관리될 필요가 있음.

■ 도 차원의 친환경 주택 재정적 지원 추진

- 친환경주택 보급의 선도적 입지를 차지한다는 취지하에 중앙정부 차원의 제도개선 에 앞서 경상북도 자체적인 세부기준 마련이 요구
- 「녹색건축물 조성지원법」에 따르면 주택이 친환경적으로 설계·시공·감리 및 유지·관리될 수 있도록 유인책²¹⁾을 지자체가 구체화할 수 있는 여지를 제공
- 경상북도는 조례제정을 통해 이와 같은 건축기준 및 재정지원에 대한 사항을 명시 하여 친환경 주택 보급을 제도적으로 유도

2) 친환경 주택 관련산업 육성

■ 경상북도 내 친환경 건축재료 산업 육성

- 친환경 건축재료 개발 벤처산업 육성
- 친환경 건축재료 생산자와 수요자와의 연계 지원

■ 친환경 주택 관련 연구에 대한 지원 확대

- 친환경 주택기술 연구센터 건립
- 관련 대학 학과 연구비 지원 확대 및 산학 협력 강화

21) 동법 제15조에 의거 의무설치 조경면적 최대 15% 완화와 용적률 최대 15% 증가 허용

3) 친환경 주택 보급사업 지원

■ 산림복지단지 확대 보급

- 기후변화 대응을 위한 녹색 성장 국가비전 이후 최근 저탄소 배출 주택과 웰빙 붐에 따라 친환경 전원주택에 지원 증가
 - 단적인 예로 산림청은 최근 「산림복지단지 조성 및 지원에 관한 특별법」 제정을 통해 산림 속에서 체류 거주할 수 있는 단지를 조성할 예정
- 산림복지단지 등 친환경 주택과 밀접한 국책사업을 경상북도 지역에 유치할 수 있도록 적극적인 유치전략 수립 필요
 - 포항시는 구룡포 지역에 산림복지단지 조성(국비 총 140억원)을 계획하고 2015년 기본설계에 들어갈 예정

■ 바이오에너지 마을 조성

- 바이오에너지 마을을 조성하여 에너지절약형 친환경 주택을 위한 기반 제공
 - 바이오에너지 마을이란 농산촌 지역에서 발생하는 바이오매스를 활용하여 에너지를 생산하고 이를 주변 취락에 제공하는 자원순환 시스템을 보유한 마을
- 바이오에너지 마을 조성을 촉진하기 위한 운영주체에 대한 행·재정적 지원에 대한 근거 마련
 - 운영주체로는 법인, 조합, 민간기업 위탁 등 다양한 형태가 가능

사례 : 오스트리아 무레크 세계 최초 에너지자립마을

- 운영주체 : SEEG 바이오디젤 회사 법인
- 주민/가구수 : 1,600명
- 목표 : “숲에서 거실로” (지역난방)
- 시설 : 바이오가스(연간 전력생산량: 30,000MWh)
- 성과 : 주민 320명 공동투자로 2000kW 태양광발전 시설 추가 설립하여 주민 수익사업화

사례 : 독일 로트바일 하우스젠(Rottweil-Hausen) 에너지 마을

- 운영주체 : ENRW 법인
- 주민/가구수 : 1005명/586가구
- 목표 : 열공급, 온실가스 저감
- 시설 : 바이오가스
- 성과 : 약 125개 주택과 1곳의 학교 지역난방 공급, 연 3천톤 이산화탄소 저감



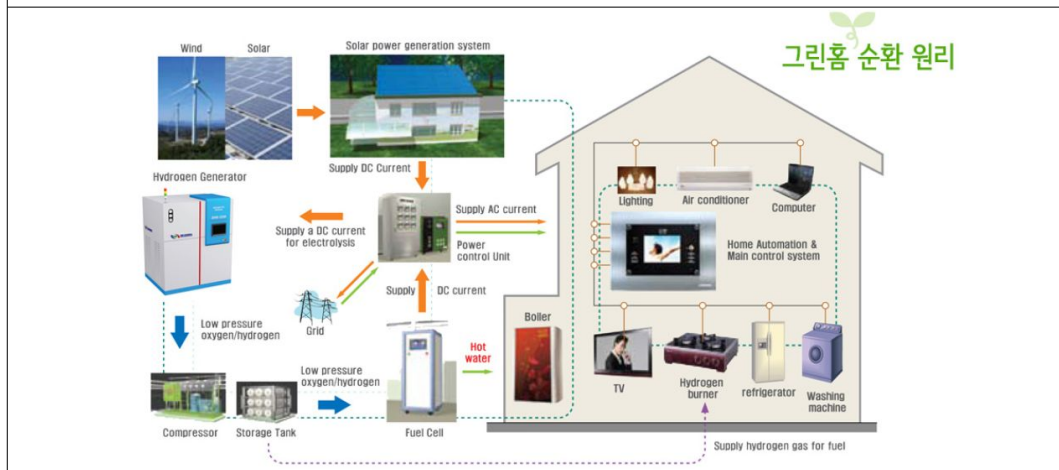
자료 : ENRW법인(<http://www.enrw.de>)

■ 하이브리드 그린빌리지 조성

- 하이브리드 그린빌리지는 에너지 자립형 마을로 에너지 소모를 최소화하는 단열, 채광 등 첨단 기술 접목
 - 다양한 신재생에너지를 복합적으로 이용하여 에너지공급의 안정성 확보

하이브리드 그린빌리지 개념

에너지 자립형 마을로 태양광, 풍력, 지열 등과 같은 신재생에너지를 원천으로 하며 에너지 소모를 최소화하는 단열, 채광 등의 기술을 접목하여 탄소배출 제로를 실행



자료 : 이엠코리아(<http://www.yesemk.com>)

○ 울릉도 등 도서지역을 대상으로 시범사업 추진

- 현재 우리나라에는 태양광을 기준으로 조성된 그린빌리지로 충남 부여 석성면 그린빌리지, 경남 창원 팔용동 그린빌리지, 광주 신흥천마을 그린빌리지 등이 있음.



자료: 이엠코리아(<http://www.yesemk.com>)

<표 7-39> 친환경 주택 활성화 분야 추진정책 및 사업

구 분	사 업 명	사 업 내 용	사 업 유형
친환경 주택 관리기반 확충	녹색건축물 조성계획의 조속한 수립	- '경상북도 녹색건축물 조성계획' 수립	공 통
	친환경 주택 현황에 대한 도 차원의 통합적 관리	- 도 단위로의 친환경 주택 현황 집계 및 통합 관리	공 통
	도 차원의 친환경 주택 재정적 지원 추진	- 건축기준 및 재정지원 등 자체적인 세부기준 마련 - 관련 조례 제정	공 통
친환경 주택 보급사업 지원	산림복지단지 확대 보급	- 산림복지단지 국책사업 지역 유치	농촌형 도·농 복합형
	바이오에너지 마을 조성	- 에너지절약형 친환경 주택을 위한 기반 제공 - 바이오에너지 마을 조성을 촉진하기 위한 운영주체에 대한 행·재정적 지원에 대한 근거 마련	농촌형 도·농 복합형
	하이브리드 그린빌리지 조성	- 다양한 신재생에너지를 복합적으로 이용하는 에너지 자급마을 조성	농촌형 도·농 복합형

제7절 자재수급계획

1. 기본방향

- 최근 정부의 주택공급 물량 조절 방침에 따라 2013년에 이어 2014년 공공주택 공급이 부진할 전망이다²²⁾ 이어서 주택자재의 수요와 공급시장의 변동요인이 많아져도 내 주택자재 수급계획은 장기적 안목에서 수립해야 함.
- 이 계획에서 경상북도 내 주택공급 물량은 2015년부터 목표년도 2024년까지 10년간 공급물량이고, 이를 10년간으로 산술평균한 물량을 매년 신규물량으로 보고 건설자재 소요물량을 추정하였음.
- 건설자재의 산출기준(호당) 추정은 타 시·도의 주택종합계획을 일부 산출근거로 인용하였음.
- 건설자재의 공급계획은 국토교통부에서 작성한 2014년도 골재수급계획 및 한국레이콘공업협동조합연합회 최근 자료를 일부 산출근거로 인용하였음.

2. 소요물량 추정

1) 주택공급물량 및 연도별 공급량

- 앞서 주택공급물량 수요추정을 통해 향후 2015년~2024년(10년간) 경상북도에 필요한 주택공급량은 목표년도인 2024년까지 총 225,804호임.
- 2015년~2024년 인구와 경제변화에 따른 주택수요와 멸실주택에 따른 대체수요를 모두 합하여 종합적으로 경상북도의 주택수요를 추정하면 누적 주택공급물량은 225,804호이며, 이를 산술 평균하면 매년 22,580호의 주택공급에 필요한 건설자재 수요가 예상됨.

22) • 2013년 공공 주택공급 전년비 33% 감소, 2014년에도 전년 수준 공급
 • 유형별로 분양주택이 크게 감소한 반면, 임대주택 공급은 증가. 단, 임대주택의 기본형 건축비 분양주택의 70% 초반 수준
 • 5년간 총 20만호 공급을 목표로 한 행복주택은 2014년에 본격적으로 발주 시작

2) 주택건설자재 수요 추정

- 이 계획에서는 2015년~2024년(10년간) 공급물량으로 추정된 225,804호를 기준하여, 매년 약 22,580호의 건설자재 소요물량이 발생할 것으로 추정하였음. 여기서, 주택건설에 소요되는 건설자재는 시멘트, 레미콘, 철근, 골재로만 설정하고 각 자재의 호당 수요(추정)기준치는 시멘트 11.934톤/호, 레미콘 102.281㎥/호, 철근 10.063톤/호, 골재 14.609㎥/호를 적용하였음.

<표 7-40> 호당 주택건설자재 수요 추정 기준치

구분	시멘트	레미콘	철근	골재
호당수요	11.934톤/호	102.281 ㎥/호	10.063톤/호	14.609 ㎥/호

주 : 호당 기준치는 충청북도, 충청남도, 제주도 주택종합계획(2014)을 재인용

- 호당 주택건설자재 수요(추정) 기준치를 적용하여 2015년~2024년(10년간) 주택 공급물량인 225,804호를 대입하면, 매년 시멘트 269,474톤, 레미콘 2,309,546㎥, 철근 227,227톤, 골재 329,877㎥가 필요함.

<표 7-41> 주택건설자재 수요 추정

구분	공급호수	시멘트	레미콘	철근	골재
총수요량	225,804호	2,694,745톤	23,095,459 ㎥	2,272,266톤	3,298,771 ㎥
연(평균)수요량	22,580호	269,474톤	2,309,546 ㎥	227,227톤	329,877 ㎥

3. 주택건설자재 수급전망

- 국토교통부, 대한건설협회에서 집계한 2014년 전국 주택건설자재 공급량(전망치)은 시멘트 47,810천㎥, 레미콘 129,700천㎥, 철근 9,150천톤, 골재 201,424천㎥으로서 경상북도의 수요량은 전국 대비 비중이 낮아서 자재수급에는 어려움이 없을 것으로 분석됨.

- 그 중에서 골재는 2014년도 전국 골재수급량(201,424천 m^3) 대비 경상북도 수급량(21,934천 m^3)이 전년 대비 1.7% 증가 추세임을 감안하더라도 자재수급상 큰 제약이 되지는 않을 것으로 전망

■ 시멘트

<표 7-42> 2013년 수급실적 및 2014년 수급전망(시멘트)

(단위 : 천 m^3 , %)

구 분			2012년	2013년				2014년			
				상반기	하반기	연 간	전년대비 증감률	상반기	하반기	연 간	전년대비 증감률
시멘트 (천톤)	수요	내수	43,939	22,279	22,121	44,400	1.0	21,000	22,000	43,000	-3.2
		수출	3,150	1,580	2,009	3,590	14.0	2,000	2,100	4,100	14.2
		계	47,089	23,859	24,130	47,990	1.9	23,000	24,100	47,100	0.0
	공급	생산	46,862	23,099	24,000	47,100	0.5	23,100	24,000	47,100	0.0
		수입	730	405	345	750	2.7	360	350	710	-5.3
		계	47,592	23,505	24,345	47,850	0.5	23,460	24,350	47,810	-0.1
	재고		1,866	-	-	1,300	-30.3	-	-	1,600	23.1

자료 : 대한건설협회, 건설경기 및 건설자재 전망, 2014

■ 레미콘

<표 7-43> 2013년 수급실적 및 2014년 수급전망(레미콘)

(단위 : 천 m^3 , %)

구 분		2012년	2013년				2014년			
			상반기	하반기	연 간	전년대비 증감률	상반기	하반기	연 간	전년대비 증감률
레미콘 (천 m^3)		128,268	63,500	68,800	132,300	3.1	61,600	68,100	129,700	-2.0

자료 : 대한건설협회, 건설경기 및 건설자재 전망, 2014

■ 철근

<표 7-44> 2013년 수급실적 및 2014년 수급전망(철근)

(단위 : 천톤, %)

구 분		2012년도	2013년도		2014년도	전년대비
			전년대비			
수요	내 수	9,266	9,015	-2.7	8,720	-3.3
	수 출	321	350	9.0	430	22.9
	계	9,587	9,365	-2.3	9,150	-2.3
공급	생 산	9,077	8,895	-2.0	8,730	-1.9
	수 입	510	470	-7.8	420	-10.6
	계	9,587	9,365	-2.3	9,150	-2.3

자료 : 대한건설협회, 건설경기 및 건설자재 전망, 2014

■ 골재

<표 7-45> 2013년 수급실적 및 2014년 수급전망(골재)

(단위 : 천㎥, %)

구 분	2013년			2014년			전년대비 증감률
	합 계	상반기	하반기	합계	상반기	하반기	
계	201,175	98,778	102,397	201,424	96,685	104,739	0.1
수 도 권	56,507	27,745	28,762	62,055	29,786	32,269	9.8
강 원	10,185	5,001	5,184	9,251	4,441	4,810	-9.2
충 북	10,383	5,098	5,285	8,661	4,157	4,504	-16.6
충 남 권	25,358	12,451	12,907	24,135	11,585	12,550	-4.8
전 북	10,782	5,294	5,488	11,280	5,152	6,128	4.6
전 남 권	22,365	10,981	11,384	19,135	8,741	10,394	-14.5
경 북 권	21,566	10,589	10,977	21,934	10,020	11,914	1.7
경 남 권	39,535	19,421	20,123	40,945	18,703	22,242	3.6
제 주	4,494	2,207	2,287	4,028	1,840	2,188	-10.4

주 : 충남권 - 대전·충남·세종, 전남권 - 광주·전남, 경북권 - 대구·경북, 경남권 - 부산·울산·경남

자료 : 국토교통부, 2014년도 골재수급계획, 2014

제8절 경북형 핵심추진 사업

1. 한옥 및 한옥마을 활성화

1) 한옥 관련 법·제도

■ 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률

○ 제정 배경

- 우리의 전통 건축양식인 한옥의 경우 일반 대중의 관심이 커지고 있으나, 이를 체계적으로 뒷받침할 제도적 장치가 미흡하고 관련 산업 기반도 충분하지 못하므로 한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가 및 지역의 건축문화 진흥과 경쟁력 강화에 기여

○ 한옥건축 지원 관련 내용

- 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역에 대하여 건축위원회의 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정(동법 제17조)
- 한옥 건축 및 한옥마을 조성을 촉진하기 위하여 필요한 기술지원이나 보조금 등의 재정지원을 할 수 있음(동법 제24조).
- 한옥 전통기술의 계승과 한옥산업 진흥에 필요한 설계 및 시공 전문인력을 양성(동법 제29조)
- 한옥건축 활성화와 우수한 한옥건축의 확산을 위하여 한옥 및 한옥 관련 산업을 지원·육성(동법 제30조)
- 한옥건축양식의 보급을 위하여 노력하여야 하며, 이를 위하여 다음 각 호의 사업에 대하여 행정적·재정적 지원(동법 제31조)

■ 한옥건축 활성화를 위한 지방조례

- 광역자치단체 8개(서울, 대구, 광주, 강원, 충북, 충남, 전남, 경남), 기초자치단체 43개 등 총 51개 자치단체에서 한옥지원조례 제정
- 경상북도에서는 경주시, 안동시, 영주시, 고령군에서 한옥지원에 관한 조례를 제정·운영 중

2) 경상북도 현황

■ 한옥은 89,800채로 추정

- 경상북도 내의 목조건축 19만 동 중 89,800채 정도가 한옥으로 추정
 - 전통한옥마을은 30여개소 정도 있으며, 이 중 국가지정 민속마을이 4개소
 - 문화재, 전통한옥, 신한옥(근대한옥, 현대한옥) 등으로 분류

■ 4개 자치단체에서 한옥지원조례 마련

- 경상북도는 도청 신도시 한옥마을 조성을 위해 보조금과 융자 지원을 위한 한옥지원조례를 현재 준비 중이며, 기초자치단체 중 경주시, 안동시, 영주시, 고령군에서 자체 한옥건축 지원조례를 제정하여 지원
- 안동시와 영주시는 집단한옥 조성을 위해 특정지구(안동-문화산업지구, 영주-역사문화미관지구) 내에서의 한옥건축에 대하여 지원하며, 경주시와 고령군은 적용 범위에 큰 제약이 없음.

■ 도청 신도시 한옥마을 조성 추진 중

- 도청 신도시에 특화주거지구 249,000㎡, 700가구 규모로 한옥마을을 계획 중
- 2027년까지 3단계로 나눠 사업을 진행하고 2015년까지 1단계로 100가구 부지를 분양할 예정, 2단계는 집단한옥의 경관가치를 살려 관광자원화 및 상업화를 추진하고 3단계 사업으로는 전통한옥의 우수성을 개발해 계승·발전시킬 수 있는 미래형 한옥마을 조성계획

3) 유사사례

가. 서울시 한옥건축 지원

■ 한옥밀집지역 지정

- 한옥주거지의 관리를 통해 한옥멸실을 막고 보전하며, 신규조성을 위한 시책 추진
 - 인사동, 북촌, 돈화문로, 경복궁 서측, 운현궁 등 6개소 2,144,363㎡의 한옥밀집지역을 지정
 - 한옥·비한옥을 매입·수선하여 민간에 관리·위탁

- 한옥등록제를 통해 각종 세제혜택이나 행정편의를 지원받고 있으며, 개보수하거나 신축하는 경우 최대 1억원까지 보조금과 융자 지원

■ 시범한옥마을 조성

- 은평뉴타운 한옥마을을 조성하고 한옥신축에 대한 지원근거 마련
- 국토교통부 한옥기술개발연구의 일환으로 그동안 개발된 한옥 신기술을 적용하여 시범한옥 건축

나. 전라남도 한옥건축 지원

■ 행복마을 조성사업

- 전라남도 한옥지원조례에 근거하여 한옥 지원사업 추진, 한옥마을 조성사업인 행복마을조성사업 등을 정책적으로 추진
 - ‘기존마을 정비형’과 ‘신규단지 조성형’으로 나누어 지원
 - 135개 마을에 962동의 한옥을 완공하였고 888동은 추진 중



자료 : 행복마을 홈페이지(<http://www.happyvil.net>)

- 한옥보급뿐만 아니라 주민소득향상을 위한 <그림 7-6> 전라남도 행복마을(삼정마을) 한옥민박과 특산물 판매, 농어촌 체험 등 다양한 사업을 추진

4) 사업내용

■ 신기술 한옥마을 조성

- 사업목적
 - 한옥의 고향인 경상북도에 한옥의 보급을 활성화하고 전통적 이미지 형성
- 사업내용
 - 한옥건축활성화를 위한 경상북도 한옥건축지원조례 제정
 - 신기술 한옥마을 조성을 위해 도청 신도시 특화주거지구에 건축비 절감과 효율성을 높인 신기술이 적용된 한옥마을 조성
 - 한옥건축 활성화를 위한 한옥마을 조성방안 마련

- 4가지 경북형 한옥모델 외에 다가구, 다세대, 소형가구 등을 위한 다양한 한옥모델 개발·보급



자료 : 경상북도 내부자료, 2015

<그림 7-7> 4가지 타입의 '경북형 한옥 모델'

■ 전통한옥마을 경관 보존과 지원




○ 사업목적

- 전통한옥마을 및 주변지역에 대한 한옥경관 조성

○ 사업내용

- 전통한옥마을의 경관보존을 위한 한옥건축 지원 및 난방 및 도난방지, 입식 부엌, 욕실·화장실 등 주거의 질 향상을 위한 개·보수 지원

- 전통한옥마을 내 비한옥 건축의 한옥 리모델링을 지원하여 UNESCO 세계유산인 하회마을이나 양동마을과 같은 전통한옥마을 경관을 조성
- 한옥마을의 영구적인 발전을 위한 주민역량강화
- 비지정 한옥마을 내 양옥건축의 제한
- 한옥수선을 위한 가이드라인 마련
- 도심 근대한옥 집적지에 리모델링을 통한 도심형 한옥마을 조성(경주 교촌한옥마을, 안동 구시가지)

	<ul style="list-style-type: none"> • 중요민속문화재 제122호 • 지정면적 : 7,200,660㎡ • 경상북도 안동시 풍천면 하회리 • 풍산 류씨의 씨족마을로 류운룡·류성룡 형제 대(代)부터 번창, 유네스코 세계문화유산으로 지정 • 양진당, 충효당, 북촌택, 원지정사, 남촌택 등 22개 동이 문화재로 지정 • 건물현황 : 와가 162동, 초가 211동, 기타 85동 등 총 458동 • 방문객 : 650,520명(2013년)
안동 하회마을	<ul style="list-style-type: none"> • 중요민속문화재 제189호 • 지정면적 : 969,119㎡ • 경상북도 경주시 강동면 양동리 • 월성손씨와 여강이씨 집성촌, 15세기 중반에 형성되었으며, 유네스코 세계문화유산으로 지정 • 무침당, 향단, 수졸당, 관가정, 수운정 등 23개 동이 문화재로 지정 • 건물현황 : 와가 180동, 초가 220동, 기타 78동 등 총 478동 • 방문객 : 210,328명(2013년)
	<ul style="list-style-type: none"> • 중요민속문화재 제255호 • 지정면적 : 201,637㎡ • 경상북도 성주군 월항면 대산1리 • 성산이씨의 집성촌, 진주목사를 역임한 이우(李友)가 1450년경에 입향한 이래 560여 년의 역사 • 한주종택, 북비고택, 교리택, 하회택, 월곡택 등 11개 동이 문화재로 지정 • 건물현황 : 와가 117동, 초가 11동, 기타 98동 등 총 226동
	
성주 한개마을	

자료 : 문화재청, 주요업무 통계자료집, 2013, 국가문화유산포털(<http://www.heritage.go.kr>)

<그림 7-8> 경상북도의 대표적인 국가지정 전통마을

전주 한옥마을 사례

- 전주한옥마을은 다른 지역의 한옥밀집지역과는 달리 지역주민이 거주하며 삶이 어우러지고 있는 생활형 도시한옥이며, 근현대의 한옥번천사(1920~1960년대)를 읽어낼 수 있고 시민생활사 체험 가능
- 지구 형상, 건물형태, 골목길 등 보전 상태 양호
- 전통한옥과 함께 경기전, 풍남전, 한벽당, 오목대, 향교, 전동선당 등의 다양한 역사문화자원 집적
- 전주한옥마을과 주변지역을 도보하고 역사와 자연생태를 경험할 수 있는 ‘둘레길’ 조성
- 지구단위계획 수립을 통한 전통한옥지구, 전통문화지구, 태조로지구, 향교지구의 4개 지구로 구분하여 한옥마을 관리



■ 경상북도 한옥연구 기반 마련

○ 사업목적

- 경상북도 한옥의 특성과약 및 한옥건축을 위한 자료 축적

○ 사업내용

- 경상북도 한옥자원의 정보 수집 및 현대한옥 적용방안·사례 연구
- 공공건축물의 한옥건축지원
- 한옥 관련 연구정보, 신기술, 타 지자체 사례 조사 등 관련 정보의 제공



자료 : 서울시 보도자료(2009. 6. 10)

<그림 7-9> 도시형 한옥보존단지 설계(서울)



자료 : 서울시 보도자료(2013. 8. 22)

<그림 7-10> 도시형 한옥보존단지

2. 주민중심의 농촌마을 리모델링사업

1) 필요성

■ 커뮤니티 중심의 주택관리방안 필요

- 농어촌 커뮤니티의 중요성이 강조되고, 지역을 유지하기 위해서는 이웃 간의 긴밀한 관계가 필요하므로 이를 이용한 주택공급 및 관리가 새로운 방안으로 대두
- 농어촌 주민들이 공통의 문제를 협력하여 해결하기 위한 방법으로 설립이 간단한 주택협동조합이 대안으로 부상
- 협동조합주택은 주택 및 주거와 관련하여 다양한 영역에서 활용되고 있으며, 주택 건설뿐만 아니라 주택의 운영과 유지·보수에도 활용

■ 저렴한 비용으로 신속한 주거환경개선 요구 증대

- 주택 리모델링이 필요한 농어촌에서 리모델링 자금이 부족하거나 노인가구, 독거노인 등 리모델링의 여건이 어려운 가구가 증가하는 추세
- 공동자재의 공동구입으로 자재비와 건축비를 절감할 수 있으며, 전체적인 계획의 틀 안에서 자기가 원하는 형태로 건축할 수 있는 방안 필요
- 협동조합주택은 조합원들을 중심으로 사업이 추진되기 때문에 이윤, 분양 등의 경비가 절약되고, 조합원 간의 협의에 의해 사업이 추진되므로 조합원이 원하는 저렴한면서 최적의 사업을 시행
- 협동조합주택은 조합원 소유의 조직에서 운영하므로 최소한의 유지·관리비용으로 주택 관리가 가능

■ 지역공동체가 주도하는 농어촌 명품마을 조성 필요

- 농어촌 지역사회의 문제점을 지역공동체가 스스로 주도하여 해결함으로써 농어촌 주민이 체감할 수 있는 마을 조성 필요

2) 유사사례

■ 마포두레협동조합²³⁾

- 서울 마포구의 9개동 지역에 공동육아협동조합을 설립하여 운영하다가 구성원들 간의 영역이 확대되면서 100여 가구의 출자로 설립
- 주민들이 자발적으로 주거단지를 구성하여 공동생활을 하는 코하우징 형태로 공간을 구성하였으며, 소수의 가구가 다세대주택으로 공동체주거동을 건설
- 거주자의 요구가 반영될 수 있도록 기획은 거주자가 하고, 이후 전문가의 도움으로 사업을 설계와 사업추진이 이루어짐.

■ 희망마을 조성사업

- 공동체 사업발굴 및 기획단계부터 지역공동체가 주도·제안하는 방식(Bottom-Up)의 사업추진으로 공동체의 책임성과 자율성을 확보할 수 있는 사업
- 시설조성사업(생활복지시설, 소득사업시설)과 공동체활성화 프로그램이 있으며 매년 행정자치부 공모사업으로 시행
- 복지시설 필요지역이나 지역특화형 수익사업이 필요한 지역을 대상으로 시설건설비 지원 또는 기 조성된 희망마을의 공동체 활성화를 위한 프로그램 발굴을 지원
- 주민협의회에서 사업을 제안하고 시·군·구에서 지역 내 전문가와 함께 계획 수립을 구체화하여 선정하는 방식

3) 사업내용

■ 상향식 마을발전계획수립 제도 도입

- 사업목적
 - 마을 주민들에게 꼭 필요한 사업을 추진하여 주민들이 체감하는 정책 추진
- 사업내용
 - 농촌마을 리모델링 사업 추진 시 주민이 주체가 되는 마을발전계획수립 의무화
 - 마을발전사업의 효율적인 추진을 위해 공모사업을 통해 사업을 지원하고 사후평

23) 김민균, 주거관련 협동조합의 유형 및 조성방안에 관한 연구 : 주택협동조합을 중심으로, 서울시립대학원 석사학위논문, 2014

가와 지속적으로 관리

(마을발전계획 수립-사업지원을 위한 공모-사업선정-예산지원-사업평가·관리)

■ 통합적 주민합의 형태의 사업추진

○ 사업목적

- 공동체에 대한 소속감을 높이고 저비용으로 사업을 추진, 믿을 수 있는 지역사회 구현

○ 사업내용

- 주민 교육 및 역량 강화프로그램 운영
- 협동조합 구성을 통한 주택의 관리와 공급
- 사업추진 과정에서 주민 통합 및 커뮤니티 강화를 위한 방안 수립
- 귀농·귀촌 이주자 주거단지 조성, 취약계층 주거지 정비와 공동체 홈 조성 연계 추진

■ 사업추진 단계별 관리체계 마련

○ 사업목적

- 체계적인 사업추진과 관리를 통해 효율적인 정책 추진

○ 사업내용

- 사업추진을 위한 단계별 가이드라인 수립
- 기반시설, 주민 공동시설 등의 확보 수준과 주민합의 수준에 따른 지원 비율 차등화를 통한 사업의 실현성 및 추진동력 제고



자료 : 경상북도 내부자료, 2014

<그림 7-11> 주민중심의 농촌마을 리모델링사업(예시)

3. 소규모 공동주택 관리지원사업

1) 관련 법·제도

가. 관련법 : 경상북도 주택조례

■ 제정 배경

- 도의 재정지원 근거와 지원 절차를 마련하고, 도 단위 주택정책방향을 구체화한 주택종합계획내용 및 주택정책 심의위원회 설치 근거 마련
 - 「주택법」 제43조 제8항에 의거 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 일부를 지원 가능

■ 공동주택 관리 관련 주요 내용

- 공동주택 관리비용 지원대상(동조례 제10조)
- 공동주택 관리비용 지원절차(동조례 제11조)
- 우수 공동주택단지의 선정(동조례 제12조)

2) 관련 제도

■ 국토교통부 공동주택관리지원 사업

- 사업 목적
 - 공동주택관리의 투명성과 효율성을 제고하기 위한 진단·자문서비스 제공과 이 해당사자 간 갈등해소를 위한 민원상담실 운영
- 사업 내용
 - 공동주택관리 민원상담 : 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항, 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항, 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항, 주택관리업자 및 사업자 선정지침, 기타 공동주택관리업무 일반사항
 - 관리행정, 회계, 시설관리 등 관리주체 업무 진단서비스 : 모범적 관리주체 양성 및 효율적 관리기법 전파
 - 공동주택에서 시행되는 각종 공사업무에 대한 기술자문서비스 : 공사설계, 발주, 시공감리, 장기 수선계획 등 자문

- 지자체 입주자대표회의 운영교육 지원
- 투명하고 효율적인 관리 선진화기법 개발 및 교육

■ 경상북도 공동주택 관리비용 지원 사업

○ 기본방침

- 준공 후 오래된 단지 우선 지원
- 재정력이 상대적으로 열악한 소규모 단지를 우선 선정
- 기타 소형평형, 시설개선 필요도 등 종합적 검토

○ 지원 대상

- 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택단지 내의 복리시설
- 사용검사일로부터 10년 이상이 경과된 소규모 공동주택 단지(300세대 이하)
- 단, 심의위원회에서 지원이 필요하다고 인정하여 관리비용 지원을 결정한 공동주택단지의 경우에는 제외

공동주택 관리비용 지원 대상	
지원대상	① 단지안의 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당 등 복리시설의 기능회복을 위하여 필요한 사업 ② 단지안의 장애인, 노약자를 위한 편의증진 사업
제외대상	① 복리시설이 아닌 시설물 보수 ② 동일한 사업내용으로 기 지원된 공동주택 단지

<참고> 공동주택 관련 최근 정책 동향

안전문제가 사회적으로 주요 이슈로 등장함에 따라 공동주택 부문에서도 특히 관리의 사각지대에 방치되고 있는 소규모 공동주택의 안전관리에 대한 제도적 개선의 필요성이 제기되고 있음. 이에 따라 중앙정부차원에서 소규모 공동주택 안전관리 제도 도입 추진 중인 상태로, 2014년 6월 17일 한·일 국제세미나가 “공동주택 유지 및 안전관리의 정책대안”을 주제로 개최

소규모 공동주택 안전관리 제도(안)	
도입배경	소규모 공동주택에 대한 안전문제가 그동안 제도적인 사각지대에 방치
적용대상	사업계획 승인대상으로서 150세대 미만의 공동주택 승강기가 없거나 중앙집중 난방방식이 아닌 경우 300세대 미만
위탁기관	시행자 : 지방자치단체장 한국시설안전공단 또는 주택관리사 단체 위탁

3) 경상북도 현황

■ 경상북도 내 공동주택은 총 1,911단지 (단지수 기준, 2013. 12. 31 현재)

- 경상북도 공동주택 중 분양비중이 96%
 - 공동주택 중 아파트 비중은 80%에 이릅니다.
 - 반면 소규모 형태인 연립, 다세대는 약 15% 수준

<표 7-46> 경상북도 공동주택 현황

구 분		단지수		동 수		호 수	
총 계		1,911		6,394		415,336	
분양	소계	1,824	(95.4%)	5,874	(91.9%)	370,380	(89.2%)
	아파트	1,526	(79.8%)	5,098	(76.6%)	355,882	(85.7%)
	연립	293	(15.3%)	761	(11.9%)	14,324	(3.4%)
	다세대	5	(0.3%)	24	(0.4%)	174	(0.1%)
임대		87	(4.6%)	520	(8.1%)	44,956	(10.8%)

자료 : 경상북도 내부자료 일부 수정, 2014(2013. 12. 31 현재)

■ 노후 공동주택 관리는 특히 단지 차원에서 필요

- 15년 이상 노후 공동주택 비중은 66%이며, 20년 이상 경과된 비중은 38%에 이릅니다.
 - 반면 호수 기준에 따르면 15년 이상 노후 주택은 48%로 단지 기준에 비해 상대적으로 낮은 수치
 - 이러한 수치 차이는 개별 호수 차원에서는 소유·거주자 각자의 관리가 이루어지기 때문으로 판단

<표 7-47> 경상북도 공동주택 노후도 현황

구 분		단지수		동 수		호 수	
총계		1,911		6,394		415,336	
5년 이하		175	(9.2%)	1,029	(16.1%)	74,942	(18.0%)
5년 초과 ~ 10년 이하		221	(11.6%)	927	(14.5%)	66,910	(16.1%)
10년 초과 ~ 15년 이하		245	(12.8%)	853	(13.3%)	75,970	(18.3%)
15년 초과 ~ 20년 이하		542	(28.4%)	1,494	(23.4%)	114,537	(27.6%)
20년 초과		728	(38.1%)	2,091	(32.7%)	82,977	(20.0%)

자료 : 경상북도 내부자료 일부 수정, 2014(2013. 12. 31 현재)

■ 경상북도 내 소규모 공동주택 관리에 대한 지원 수요 높음

- 10년 이상된 소규모(300세대 이하) 기준에 만족하는 단지 수는 경상북도 공동주택의 61.1%를 차지

<표 7-48> 10년 이상 된 소규모 공동주택 현황

구 분	단지수	동 수	호 수
공동주택 총계	1,991	6,394	415,336
10년 이상 된 소규모(300세대 이하) 공동주택	1,216 (61.1%)	2,502 (39.1%)	98,558 (23.7%)

자료 : 경상북도 내부자료 일부 수정, 2014(2013. 12. 31 현재)

4) 관련 사례

가. 서울시

■ 리모델링지원형 장기안심주택 시범사업

- 기본원칙
 - 서울시가 노후주택에 리모델링 비용을 지원해 주택소유주에게는 주택의 가치를 높이고, 세입자는 주거안정을 높이고 주거비 부담을 완화(무주택자가 주변 시세의 70% 가격으로 최장 6년간 전세보증금 인상 없이 거주할 수 있도록 지원)
- 지원대상
 - 건설한 지 15년 이상 된 노후 주택 ▲규모는 60㎡ 이하 ▲현재 전세를 놓고 있거나 앞으로 놓을 예정에 있는 전세보증금 1억5천만 원 이하를 충족하는 주택
- 지원범위
 - 지붕, 벽, 지하 등 누수부분 방수공사, 에너지효율 향상을 위한 건물의 내외부 단열공사, 창호교체 공사 및 보일러교체공사, 노후한 상하수도 배관 교체공사 등 노후건물의 에너지 효율 향상과 구조성능을 향상시키는 범위로 한정

나. 광주광역시

■ 공동주택 관리정보망 운영

- 공동주택과 관련된 제반 정보를 취합하여 시민들에게 제공함으로써 공동주택 관리 업무의 효율성, 투명성을 확보

- 공동주택관리정보, 관리비 통계, 통합회계프로그램 등을 공개 및 운영
- 그 외에도 웹상에 '입주민 공간'을 마련하여 공동주택 관련 법·제도 개정안, 관리규약, 조례, 아파트 미분양 정보 등을 제공하여 주민참여 활성화에 노력
- 국토교통부 '공동주택관리정보시스템'과 연계하여 전국차원의 비교 가능한 정보를 제공하여 시민들의 합리적 판단을 지원

다. 경상북도 영주시

■ 공동주택 관리사업

- 기본방침
 - 맑고 투명한 아파트 만들기를 위한 상설 합동조사 추진
 - 아파트 관리의 제도개선 등 근본적 문제 해결 모색
- 사업내용
 - 공동주택 관리 관련 조례 제정 (「영주시 공동주택 관리의 감사에 관한 조례」)
 - 공동주택 실태조사팀 구성 (설치부서 : 지역개발국 건축지적과)
 - 공동주택 공사·용역 관련 설계내역 자문 (자문단 : 공무원, 대학교수, 건축사 등 총 30명으로 구성)
 - 공동주택 실태조사 감사 조직 구성²⁴⁾ (감사위원회 : 총 15명)

5) 사업내용

■ 공동주택 통합관리 서비스 운영

- 사업목적
 - 공동주택관리의 투명성과 계획적 운영을 통해 시설의 노후화를 사전에 원천적으로 예방할 수 있는 기반 마련
 - 특히 소규모 공동주택에 대해서는 인·허가 단계부터 단지 차원의 장기 관리계획에 대한 철저한 검토 및 모니터링 실시
- 사업내용
 - 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항 등 관련 정보취합

24) 주택법 제59조 제4항~제5항에 근거 : 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 변호사, 공인회계사 등의 전문가와 함께 감사할 수 있음.

- 공식 웹사이트 운영을 통한 상기 정보공개 및 관련 법·제도 등에 관한 홍보 및 교육
- 공동주택에서 시행되는 각종 공사 및 관리업무에 대한 자문 및 진단서비스 제공

■ 리모델링-주택임대 연계사업

○ 사업목적

- 세입자의 주거 안정 보장

○ 사업내용

- 기존의 소규모 공공주택 관리지원 대상을 공공시설에서 개별 호수 리모델링까지 확대하되 이에 대한 반대급부로 최대 6년간 세입자 임대료 상승 제한
- 지원대상 : 10년 이상 노후 소규모 공동주택 소유자
- 지원조건 : 최대 6년간 임대료 상승 제한
- 지원범위 : 노후 주택 리모델링 비용 지원 (임대료 상승 제한기간에 따라 차등지원)

■ 소규모 공동주택 위탁지원 사업

○ 사업목적

- 소규모 공동주택 관리의 전문성 제고를 통한 안전사고 예방

○ 사업내용²⁵⁾

- 시·군에서 소규모 공동주택 관리업무를 주택관리사 단체 등 위탁하여 발생하는 비용에 대해 도에서 일부 지원
- 비용지원 적용대상
 - 사업계획 승인대상으로서 150세대 미만의 공동주택
 - 사용승인일로부터 15년 경과
 - 국민주택규모 이하가 50% 이상
- 위탁지원을 위한 근거법령(조례) 마련

25) 2014년 6월 17일 한·일 국제세미나 “공동주택 유지 및 안전관리의 정책대안”에서 제안된 사항을 준용

4. 빈집 활용 지역활성화사업

1) 빈집²⁶⁾ 정비사업 관련 법·제도

■ 관련법 : 농어촌정비법

○ 제정 배경

- 농업생산기반정비사업을 확대하고, 농어촌의 주택, 도로 등 농어촌생활환경을 정비하며, 농어촌의 소득증대사업을 다방면으로 추진함으로써 현대적인 농어촌을 조성

○ 빈집 관련 주요 내용

- 빈집이 공익상 현저히 유해하거나 주변 환경을 저해할 우려가 있을 때에는 빈집의 소유자에게 철거, 개축, 수리 등 필요한 조치를 명할 수 있음(동법 제64조).
- 시장·군수·구청장이 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있음(동법 제65조).
- 시장·군수·구청장의 철거명령을 자진하여 이행한 빈집의 소유자가 영농(營農)을 목적으로 주택 개량을 희망할 때에는 우선적인 자금 지원가능(동법 제66조)

2) 관련 제도

■ 농촌생활환경정비사업

- 상대적으로 개발이 뒤떨어진 농촌 지역의 기초생활환경 문화·복지시설 등을 종합적으로 정비·확충하여 국토의 균형발전 도모

○ 지원 대상

- 마을기반정비 : 마을내-마을간 도로, 상·하수도시설, 교량, 주차장 등
- 농촌경관개선 : 세천정비, 수변공원화, 소공원 담장정비, 식생담 조성, 빈집의 철거·정비, 체육공원 조성 등
- 문화복지시설 : 복지회관, 마을회관 등
- 환경보전시설 : 쓰레기처리시설, 마을 하수처리시설 등

26) 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조 제12항)

○ 생활환경정비사업 개발계획 수립 요건 및 내용

- 시장, 군수, 구청장은 생활환경정비사업을 시행할 필요가 있는 경우 매 5년마다 농촌생활환경정비사업개발계획을 수립하여 시·도지사의 승인을 받아야 함.
- 생활환경정비사업 개발계획(동법 제55조)

생활환경정비사업 개발계획 내용
<ol style="list-style-type: none"> 1. 생활환경정비사업의 목적과 기본방향 2. 성과 목표 및 지표 3. 농어촌마을의 건설·재개발·정비 등 개발에 관한 사항 4. 빈집 정비에 관한 사항 5. 치산녹화 등 국토보전시설의 정비·확충에 관한 사항 6. 농어촌 주택의 개량에 관한 사항(제2조제10호차목에 따른 슬레이트의 해체·제거 및 처리 사업을 포함한다) 7. 도로, 상·하수도, 오·폐수처리시설 등 생활환경기반시설의 정비·확충에 관한 사항 8. 교육·문화·복지 시설의 정비·확충에 관한 사항 9. 농어촌 관광휴양자원 개발, 농공단지 등 농어촌산업 육성 및 다른 지역개발사업과 연계한 생활환경의 정비·확충에 관한 사항 10. 농어촌 용수 및 배수 시설의 정비·개발 11. 농어촌마을 경관 및 자연환경의 보전에 관한 사항

■ 농어촌주택개량 사업

○ 농어촌주택개량자금

- 빈집 정비와 농어촌 주택 개량을 효율적으로 시행하기 위하여 정부와 지자체가 조성한 자금으로 특정 용도(빈집 철거 비용 및 보상비 포함)에만 사용 허용

농어촌주택개량자금 사용 허용 용도
<ol style="list-style-type: none"> 1. 농어촌 주택 개량사업을 시행하는 자에 대한 보조 또는 융자 2. 농어촌 주택의 개량을 희망하는 자에 대한 보조 또는 융자 3. 농어촌 주택의 품질관리에 드는 경비 4. 빈집 철거 비용 및 보상비 5. 농어촌주택개량자금의 운용 및 관리에 드는 경비

○ 농어촌주택개량사업

- 정책대상 : 농촌지역에서 노후·불량주택을 개량하고자 하는 농촌 주민(무주택자 포함) 및 농촌지역으로 이주하고자 하는 자 중 시장·군수·구청장이 추천한 자
- 사업내용 : 농촌 노후·불량주택²⁷⁾ 개량자금 융자지원 (농협자금+정부 이차보전)

27) 주택 건축물(1동) 면적 150㎡이하(단, 창고 및 주차장 등 주거공간 이외의 면적이 건축면적 및 연면적의 1/3을 초과할 수 없음)

3) 경상북도 현황

■ 전체 주택 중 빈집 비율은 9.9% 수준²⁸⁾

- 경상북도 내 빈집 수는 총 49,852채로 전체 주택(502,261채)의 9.9%차지
 - 통계상 빈집으로 잡힌 주택 중 1년 이상 방치된 비중은 52.1%
 - 파손에 의한 빈집은 22%로 타 광역도에 비해 높은 비중 차지

■ 농어촌 빈집은 지속적으로 감소세

- 2010년 이래 경상북도 빈집 누적량은 지속적으로 감소 중
 - 2008년~2013년 동안 2011년의 -3.3%P를 제외하고, 연간 약 -8%P 감소세
 - 이는 타 광역도에 비해 빠르게 감소하는 추세

<표 7-49> 경상북도 농어촌 빈집 현황

구 분		2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
경상북도	빈집 가구수(호)	9,445	10,232	9,462	9,147	8,393	7,680
	전년대비 변화율	-	8.3%	-7.5%	-3.3%	-8.2%	-8.5%
타 광역도*	빈집 가구수(호)	52,496	51,874	52,670	52,675	51,179	46,582
	전년대비 변화율	-	-1.2%	1.5%	0.0%	-2.8%	-9.0%

주 : * 타 광역도(경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경남)

자료 : 경상북도 내부자료, 2014

■ 2014년 사업량은 1,829동으로 전국 최대 기록

- 2014년 사업량은 1,829동(1,097억원)으로, 1년 새 291동(328억원) 증가
 - 2014년 융자한도는 2013년 대비 10백만원이 증가한 60백만원이며, 대출금리도 3.0%에서 2.7%로 낮아짐.
 - 대출조건은 5년 거치 15년 분할상환에서 3년 거치 17년 분할상환으로 변경
 - 대출한도는 신(개)축이 60백만원, 빈집 리모델링, 부엌·화장실 개량 등 부분개량에 30백만원

28) 2010년 주택총조사 자료

4) 해외 사례

가. 독일

■ 통합형 농촌개발

- 농촌지역에서 유지할 가치가 있는 건물의 보존, 유지 등에 지원
 - 입면, 지붕, 문, 창문 등 건축물 외부경관 관리비용에 30% 지원
 - 단, 건물당 최대 3만 유로로 제한

<표 7-50> 공실건축물의 활용 및 철거 지원

유 형	지원비율
공실 또는 비사용된 건물을 주 거주공간으로 용도전용	- 기본 : 30% - 젊은 부부시 : 40%
공실 또는 비사용된 건물을 주 거주공간으로 재활용	- 기본 : 30% - 젊은 부부시 : 40%
지역의 전형적인 정주구조 및 자연경관구조 유지를 위해 건축물 철거	- 기본 : 40% - 지자체 비영리 단체 : 80% - 기업 : 40~50%

자료 : 국토연구원, 농촌지역의 주거품격 향상을 위한 농촌 주택정책 방안 연구, 2011

나. 일본

■ 빈집재생추진사업

- 빈집관리사업을 활용형과 제거형으로 차별화하여 추진
 - 활용형 : 전국의 빈집을 대상으로 하는 사업
 - 제거형 : 과소지역 등 인구감소가 심각한 농촌지역
- 1가구 1동부터 사업이 가능하며 빈집 취득비용과 소유자를 찾는 비용도 보조대상에 포함.

<표 7-51> 일본 빈집재생관리사업의 내용

구 분	활용형		제거형	
대상지역	전국		과소지역 및 탄광지역 과거 5년간 인구감소가 현저한 지역	
보조 대상	빈집 개수 비용 빈집 취득비, 이전·증개축 등 비용 빈집의 소유자 특정에 소요되는 비용		불량주택·빈집 제거 비용 불량주택·빈집 소유자 특정에 소요되는 비용	
사업주체	지자체	민간	지자체	민간
부담율	국가/지자체 (5:5)	국가/지방/민간(1:1:1)	국가/지자체 (2:3)	국가/지방/민간(2:3:1)

자료 : 국토연구원, 농촌지역의 주거품격 향상을 위한 농촌 주택정책 방안 연구, 2011

5) 사업내용

■ 희망보금자리 사업

○ 사업목적

- 저소득층에 대한 주거복지 실현

○ 사업내용

- 빈집을 무료로 수리한 후 저소득층에게 일정기간(3년) 무상임대
- 빈집 소유자에게는 일정의 세제혜택 부여 (임대기간 중 재산세 면제)
- 도배 기술자 등 수리전문가들이 재능기부형식으로 동참할 수 있는 홍보 및 의식 계몽운동 전개

■ 우리마을 사랑방 만들기 사업

○ 사업목적

- 빈집을 활용하여 주민공동체 형성 및 지역역량 강화

○ 사업내용

- 빈집을 매입·임대하여 공공을 위한 시설로 용도 전용
- 지역주민 대상으로 공예, 봉제 등 교양·직업훈련 프로그램 운영지원
- 마을기업, 협동조합 등 커뮤니티 기반의 비즈니스 모델 개발 지원

■ 귀농·귀촌 이주지원 패키지 사업

○ 사업목적

- 귀농·귀촌인 유치를 통한 지역 활력 증진

○ 사업내용

- 빈집을 리모델링하여 귀농·귀촌인에게 임대 또는 분양
- 사업주체로서 사회적 기업을 적극 활용하여, 리모델링, 원주민-귀농·귀촌인 매칭(Matching) 프로그램 등 이주자 안정적인 정착 지원서비스를 패키지로 지원

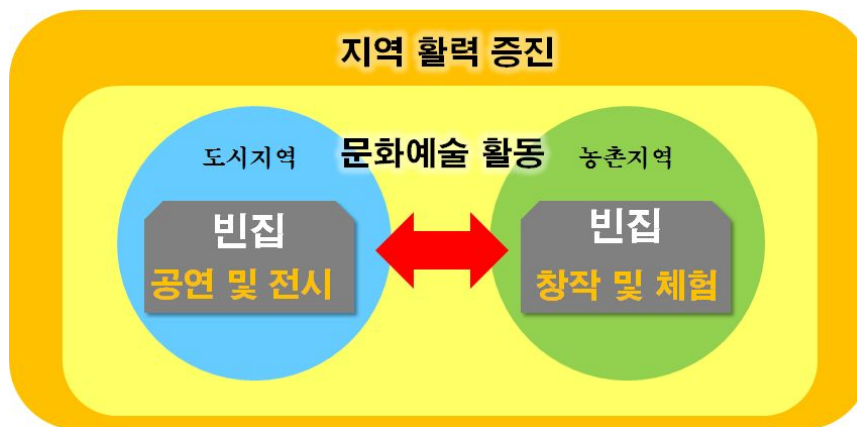
■ 문화예술마을 만들기 사업

○ 사업목적

- 지역의 문화예술 활성화를 통한 농촌마을의 활력 증진

○ 사업내용

- (기본방향) 빈집을 활용한 문화·예술 활동이 농촌지역과 도시지역에서 특성있게 육성되면서도 서로 보완·상생할 수 있는 방향으로 통합 운영
- (농촌지역) 빈집을 작업공간이 부족한 문화·예술인의 창작공간으로 제공하고 지역 주민의 문화체험공간으로 활용
- (도시지역) 빈집을 예술인들의 창작물을 전시, 공연할 수 있는 공간으로 활용



<그림 7-12> 빈집을 활용한 문화예술 기반 지역활성화 구상

5. 경상북도 부동산정보관리시스템 구축사업

1) 필요성과 목적

■ 주택 등 부동산 관련 정보를 한 곳으로 통합하여 도민에게 맞춤형 실시간 정보 제공

- 정보통신기술과 콘텐츠의 발달로 인해 부동산 관련 정보 수요자들은 인터넷을 통해 부동산에 대한 각종 정보를 얻고 있음.
- 매매, 전·월세 등 주택가격, 기타 부동산 관련 자료 등 다양한 정보들을 기관별, 업체별로 따로따로 제공해 주고 있어, 우리 지역에 대한 부동산 관련 정보를 종합적이고 체계적으로 제공해 주는 곳은 없음.
- 주택가격 변화의 심화, 주거안정에 대한 도민의 열망 등을 고려할 때 부동산 관련 실시간 정보를 한 곳에서 제공할 필요가 있음.

■ 다변화되고 있는 부동산 시장을 분석하여 부동산 정책자료 활용

- 우리나라의 부동산 주택정책은 서울을 중심으로 한 수도권지역의 정책이라고 할 수 있음. 수도권 중심의 부동산 및 주택정책으로 인하여 지방부동산시장에 대한 구체적인 자료와 정보는 부족한 실정임.
- 따라서 지역의 부동산시장 동향을 분석하여 지역중심의 정책 및 사업발굴을 위한 기초자료들을 체계적으로 축적할 필요가 있음.

■ 지역특성에 맞는 부동산정보관리시스템 구축

- 도민을 위한 맞춤형 부동산 정보 제공과 이를 활용한 지역부동산 정책발굴 및 활용

2) 관련 사례 검토

- 우리나라의 부동산정보는 중앙기관, 부동산 관련 협회, 지방자치단체 등에서 주택 정책, 주택가격, 부동산민원 등 다양한 정보를 제공해 주고 있음. 부동산정보센터 운영과 관련하여 한국부동산정보협회, 동작구 부동산정보센터, 합천군 빈집 정보센터 등이 있음.

■ 한국부동산정보협회(KRIA)²⁹⁾

- 포털사이트의 내용 구성은 부동산 시세정보, 부동산통계정보, 시세조사, 부동산 정보자료실, 주간부동산시황, 부동산경기선행지수 등을 제공한다.
- 부동산시세정보는 아파트, 분양권, 오피스텔 등 시세를 제공하고 지도를 이용하여 관련 정보를 검색토록 하고 있음.

■ 동작구 부동산정보센터³⁰⁾

- 이 사이트에서 제공되는 메뉴얼은 부동산 종합정보, 가격정보, 부동산거래민원, 개발정보, 부동산중개 민원 등으로 구성되어 있음.
- 특히 부동산종합정보에는 지번찾기, 맞춤형 부동산 검색, 민원발급 등으로 구성되어 있음.
- 서울특별시 서울부동산 정보광장과 연계되어 있으며, 아파트 실거래가를 열람가능토록 되어 주민들이 주택가격을 쉽게 파악할 수 있도록 되어 있음.



<그림 7-13> 지자체 부동산 정보포털 구축 사례

■ 합천군 빈집 정보센터³¹⁾

- 합천군에서는 농촌생활을 희망하는 주민 및 도시민들에게 빈집의 위치, 동수, 규모, 건립년도, 부지면적, 소유자 성명, 연락처 및 사진 등 지역농촌의 빈집에 대한 기초자료를 제공하고 있음.

29) 한국부동산정보협회(<http://www.kria.or.kr>)

30) 동작구 부동산정보센터(<http://land.dongjak.go.kr>)

31) 합천군 빈집 정보센터(<http://life.hc.go.kr/sub/03/07.jsp>)

- 군청홈페이지의 주택부동산사이트를 운영하고 있으며, 부동산거래신고, 부동산 종합정보, 개별공시지가, 개별주택가격열람, 공동주택가격 열람, 국통해양부 실거래가 공개 등 부동산 관련 다양한 내용을 함께 제공해 줌으로써 운영의 효율성을 제고함.

3) 경상북도 부동산정보관리시스템 구축의 주요 내용

■ 부동산 자료의 통합 검색 및 지역자료 수집

- 필요성
 - 분산된 지역통계자료의 수집 및 지역특성을 고려한 통계자료의 생성
- 주요내용
 - 지역 부동산 관련 통계자료 수요 분석
 - 분산된 부동산 통계자료 통합
 - 신규 부동산 자료 수집
- 기능
 - 부동산 관련 모든 정보를 원클릭으로 검색 및 열람
 - 부동산거래 및 민원 관련 정보제공
 - 공공기관 및 민간정보업체의 부동산관련 자료 DB 구축

■ 경상북도 부동산분석 시스템 구축

- 필요성
 - 지역 부동산시장 분석시스템 구축이 필요하며, 특히 시·군별, 주택하위시장의 분석시스템 구축이 필요
- 주요내용
 - 시·군별, 유형별, 시기별 부동산 시장 분석
 - 수요와 공급, 주택가격 등 시장변화에 따른 분석 지표 개발
 - GIS기반의 통계분석시스템 마련
- 기능
 - 지역주택 채고 및 정보 제공 : 시·군별 한옥, 빈집 등 주택정보
 - 신규 각종 주택정보 제공

■ 부동산시장 변화에 따른 관련 지역정책 발굴

○ 필요성

- 시·군별 부동산시장에 대한 모니터링 및 평가모형분석을 통해서 효율적인 선제적 대응을 위한 주택정책 개발 및 추진 필요

○ 주요내용

- 시·군별, 월별 주택시장 모니터링 및 분석
- 주택수요 예측분석 등 주택 분석 모형 개발
- 지역별 주택가격 분석지표 개발 및 분석모형 개발

○ 기능

- 주거용 매매와 전·월세 가격동향 분석
- 부동산시장동향 분석보고서, 분석유형, 통계자동시스템화
- 부동산시장 동향분석이 필요한 지역중심 시장동향분석

■ 관리 및 운영 방안

○ 부동산 관련 지역공공기관과의 연계 협력

- 부동산 정보 제공을 위하여 우선적으로 관련 자료 및 정보의 수집이 매우 중요함. 정보제공은 시의성이 요구되기 때문에 정보수집 및 관리의 체계 구축이 필요
- 이를 위해서 지역의 부동산 관련 공공기관 및 민간업체 등과의 연계·협력체계 구축 필요

○ 부동산정보관리시스템의 운영을 위한 전담조직 설치

- 부동산정보관리시스템을 효율적이고 지속적으로 관리하는 조직을 해당 부서 또는 관련 부서에 설치하는 방안과 지역의 관련 공공기관에 위탁 관리 방안 등을 고려

제8장

집행 및 관리

제1절 주택정책 추진 로드맵

제2절 재원조달 방안

제3절 추진체계

제8장 집행 및 관리

제1절 주택정책 추진 로드맵

1. 정책 및 사업 추진을 위한 우선순위

1) 중앙정부 및 도정 목표와 일관성 있는 주택정책 수립

- 경상북도 주택종합계획은 제2차 장기 주택종합계획과 정책적 일관성을 유지하고, 도정목표 및 전략에 부합하도록 수립할 필요
- 저소득층 주거복지 강화, 주거급여제도 등 정부정책과 지자체가 역점적인 시책사업과 직접적인 연관성이 높은 주택정책(사업)을 우선적으로 고려
- 따라서 주택정책 및 사업 추진 시 중앙정부의 주택정책, 도정 목표 및 전략과 일관성 있는 계획을 수립하면 정책추진의 가능성이 높고 정책의 효과성이 클 것임.

2) 저비용 고효율사업 우선 추진

- 지자체의 주택 관련 예산은 한정적이므로 다양한 유형의 신규주택 공급은 정책 추진에 어려움이 많음.
- 사업의 효율성을 높이기 위해서는 기존 저예산으로 가능한 주택의 부분적인 개보수, 기 추진 중인 사업의 확대 등을 중점적으로 추진
- 물리적인 대규모 신규시설 확충보다는 주택 및 주거관리 측면에 초점을 두고 비예산 또는 저예산 중심의 정책(사업)을 추진하는 것이 바람직함.
 - 주거환경개선을 위한 주거문화홍보, 지역공동체 활성화 등

3) 주택 및 주거 관련 세부정보 정기적 수집사업 우선 추진

- 지역실정에 맞는 주택 및 주거정책을 발굴하기 위해서는 정확한 지역주택현황, 주거실태 등의 파악이 무엇보다 중요함.
- 우선 도 차원에서 기존 자료의 공유가 필요하고, 각종 주거실태조사, 저소득층 주거현황을 정기적 수집을 통해 주택정책을 발굴한다면 정책의 실효성이 높아질 것임.
- 지자체 차원의 다양한 주택정책 추진은 주거환경개선에 매우 중요한 역할을 할 것

으로 여겨지지만, 이에 못지않게 추진된 정책에 대한 사후평가를 통해 개선점을 보완하다면 그 효과는 배가 될 것임.

4) 생활권 발전계획 등 국비 매칭 사업 우선 추진

- 중앙정부 주택정책에 따라 추진예정 또는 추진할 관련 사업은 정부의 예산을 활용할 수 있으므로 지자체의 재정 부담을 줄일 수 있음.
- 생활권 발전계획의 취약지역 개선프로젝트 등 다양한 사업과 연계할 수 있도록 관련 사업을 발굴할 필요
- 또한 국비 매칭의 공모사업 등을 적극 응모하여 국비를 지원받을 수 있도록 함.

2. 지역특성별 정책 및 사업 추진

1) 도시형

■ 주요특성

- 인구 약 10만~20만 이상의 지역으로 인구 및 가구가 증가하고 높은 아파트 비율
 - 포항, 구미, 경산 등 인구성장지역

■ 정책방향

- 신규 주택공급, 임대주택공급, 소규모 주택공급 등 맞춤형 주택공급 추진
 - 특히 가구증가율이 높은 지역으로 주택에 대한 수요가 높을 것을 예상

■ 관련 정책(사업)

- 인구 및 가구의 증가에 대비하여 도시재생 및 신규 주택 등 지속적이고 안정적인 주택정책 추진
- 기존영구임대단지 증축, 경북형 공공임대주택 공급, 취약계층 주거지원, 주택리모델링 등

2) 도·농복합형

■ 주요특성

- 인구 약 5만~10만명 규모로 인구는 정체 및 감소하지만, 가구는 증가하는 지역
 - 안동, 상주, 문경, 김천 등

■ 정책방향

- 도시와 농촌의 특성을 고려한 도·농 통합형 주택정책 추진
 - 농촌과 도시의 특성이 모두 나타나는 지역으로 다양한 주택수요에 대한 대응 필요

■ 관련 정책(사업)

- 빈집 재활용, 경북형 공공임대주택 공급, 바이오에너지마을 조성, 최저주거기준 미달가구 리모델링 지원 등

3) 농어촌형

■ 주요특성

- 인구는 약 5만명 미만이나 인구 및 가구가 모두 감소하는 지역
 - 높은 고령화율과 자가 비율의 특징을 지닌 군부지역

■ 정책방향

- 주거와 복지를 결합한 복합형 주거개선사업 추진
 - 인구감소, 높은 고령화 등 사회문제와 연계한 주택정책 추진

■ 관련 정책(사업)

- 한옥 및 한옥마을 활성화, 빈집정비 및 재활용, 한계마을 정책, 코하우징 등 공동주거정책, 세컨드하우스개념 도입 등

<표 8-1> 주요 주택정책(사업)의 유형 및 정책대상

구분	정책(사업)	유형			정책대상					
		도시형	도·농	농촌형	노인	장애인	저소득층	대학생	신혼부부	일반가구
임대주택 공급 및 관리	임대주택 등 취약계층을 위한 주택공급	●	●		○	○	○		○	
	기존 영구임대단지 확장	●	●		○	○	○	○	○	○
	장기 공공임대주택 공급(신규)	●	●		○	○	○	○	○	○
	경북형 공공임대주택(공공임대주택 다양화) 공급	●	●		○	○	○	○	○	○
	공공임대주택 유지·관리	●	●		○	○	○			
	재고 주택의 임대주택 활용	●	●	●	○	○	○	○	○	○
주택 시장 안정화	소외지역의 주택시장 활성화 정책 마련	●	●	●	●					
	新부동산 금융기법 도입 및 활용	●	●	●	○	○	○	○	○	○
생애 주기형 주거 복지 체계 구축	노인 1인 주택 개조 및 정비수리사업 확대	●	●	●	○					
	독거노인 '공동생활제'운영사업 확대		●	●	○					
	전·월세 지원대상 확대	●	●	●	○	○	○	○	○	○
	장애특성별 주거공간 내 편의시설 설치 강화	●	●	●		○				
	소규모 그룹 홈 확대	●	●	●		○				
	신혼부부 전·월세자금 지원	●	●						○	
	대학생 주거안정 지원	●	●					○		
	비주택 거주자 등 지원	●	●	●	○	○	○	○	○	○
주택 개량 및 리모델링	경상북도 주거복지 조례제정 및 기본계획 수립	●								
	최저주거기준 미달가구 리모델링 지원	●	●	●	○	○	○			
	그린리모델링 활성화	●	●	●	○	○	○			○
	공동주택 관리비 지원 강화	●	●		○	○	○			
	종합적인 농촌마을 리모델링		●	●	○	○	○			○
	농어촌 환경오염 공가 철거 및 재활용		●	●	○	○	○			○
	농어촌 주택개량사업		●	●	○	○	○			○

(계속)

구분	정책(사업)	유형			정책대상					
		도시형	도·농형	농촌형	노인	장애인	저소득층	대학생	신혼부부	일반가구
도시 주거 환경 정비	폐·공가 활용 아이템 개발	●			○	○	○	○	○	○
	주택 개량·개축·재공급 사회적 기업 육성	●			○	○	○	○	○	○
	낙후지역 내 노후주택 개량자금 지원 확대	●			○	○	○	○	○	○
	불필요한 규제 완화	◎								
	주택종합계획과 도시재생계획간의 연계 강화	◎								
친환경 주택 활성화	바이오에너지 마을조성		●	●	○	○	○			○
	녹색건축물 조성계획 수립	◎								
경북형 핵심 추진 사업	한옥 및 한옥마을 활성화	◎								
	주민중심의 농촌마을 리모델링사업	●	●	●	○	○	○			○
	소규모 공동주택 관리지원사업	●	●	●	○	○	○	○	○	○
	빈집 활용 지역활성화사업	●	●	●	○	○	○	○	○	○
	경상북도 부동산정보관리시스템 구축사업	◎								
공통	주거복지지원센터 설치·운영	주거복지 통합시스템 구축, 주거복지 전달체계 구축								
	정기 주거실태조사	계층별, 특성별 주택 수요파악, 주거실태 파악								
	(가칭)경상북도 주택기금 조성	주택사업, 주거환경 정비, 주거복지 등 주택 관련 기금조성 및 운용								

주 : ◎ 정책 발굴 및 제도 개선

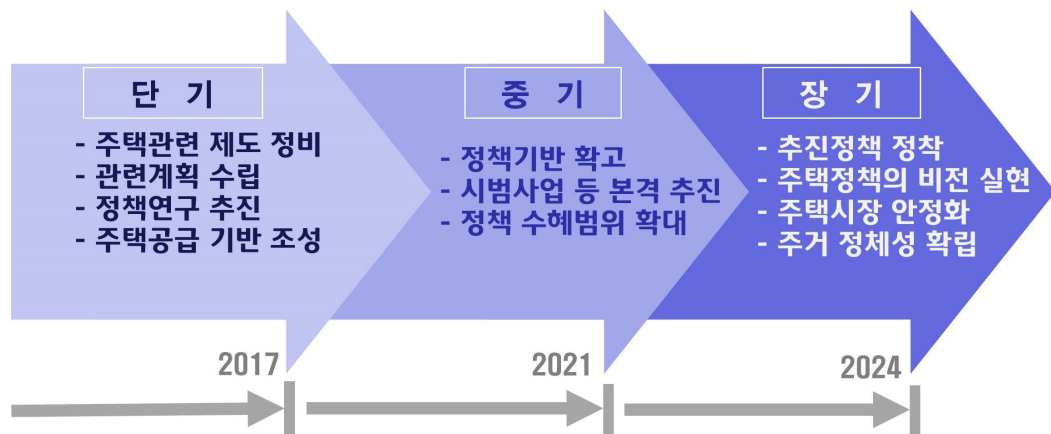
3. 주택종합계획 로드맵

1) 주택정책(사업)의 연차적 추진

- 경상북도 주택종합계획의 비전을 실현하기 위하여 제안된 주택정책(사업)의 원활한 추진과 우선순위를 고려하여 로드맵을 제시
- 정책 추진의 실효성을 담보하기 위해서는 추진 주체, 대상자 등과의 지속적인 환류(Feedback)과정이 필요
- 지역별 사업과 대상자, 추진일정 등은 지역여건에 따라 조정 필요

2) 주택정책 추진 로드맵

- 추진시점은 단기, 중기, 장기의 3단계로 구분
 - 초기단계 : 기반조성을 위한 제도정비, 계획수립, 정책연구 중심
 - 중기단계 : 시범사업 등 실질적 사업중심으로 추진



<그림 8-1> 주택정책 추진 단계

- 추진전략별 제시된 정책(사업) 로드맵은 다음과 같음.

<표 8-2> 주요정책(사업) 로드맵

구분	정책(사업)	로드맵		
		단기 (~2017년)	중기 (~2021년)	장기 (~2024년)
임대주택 공급 및 관리	임대주택 등 취약계층을 위한 주택공급			
	기존 영구임대단지 확장			
	장기 공공임대주택 공급(신규)			
	경북형 공공임대주택(공공임대주택 다양화) 공급			
	공공임대주택 유지·관리			
	재고 주택의 임대주택 활용			
주택시장 안정화	소외지역의 주택시장 활성화 정책 마련			
	新부동산 금융기법 도입 및 활용			
생애주기형 주거복지 체계구축	노인 1인 주택 개조 및 정비수리사업 확대			
	독거노인 '공동생활제'운영사업 확대			
	전·월세자금 지원대상 확대			
	장애특성별 주거공간 내 편의시설 설치 강화사업			
	소규모 그룹 홈 확대			
	신혼부부 전·월세자금 지원			
	대학생 주거안정 지원			
	비주택 거주자 등 지원			
	경상북도 주거복지 조례제정 및 기본계획 수립			
주택개량 및 리모델링	최저주거기준 미달가구 리모델링 지원			
	그린리모델링 활성화			
	공동주택 관리비 지원			
	종합적인 농촌마을 리모델링			
	농어촌 환경오염 공가 철거 및 재활용			
	농어촌 주택개량사업			
도시주거 환경정비	폐·공가 활용 아이템 개발			
	주택 개량·개축·재공급 사회적 기업 육성			
	낙후지역 내 노후주택 개량자금 지원 확대			
친환경 주택 활성화	바이오에너지 마을조성			
	하이브리드 그린빌리지 조성			
	녹색건축물 조성계획 수립			
경북형 핵심추진 사업	한옥 및 한옥마을 활성화			
	주민중심의 농촌마을 리모델링사업			
	소규모 공동주택 관리지원사업			
	빈집 활용 지역활성화사업			
	경상북도 부동산정보관리시스템 구축사업			
공통	주거복지지원센터 설치·운영			
	정기 주거실태조사			
	(가칭)경상북도 주택기금 조성			

제2절 자원조달 방안

1. 주택 관련 주요 자원조달 방식 검토

- 도민의 주거환경 수준 및 서민층 주거생활 여건을 개선하기 위한 중·장기 주택종합계획의 지속적이고 체계적인 추진에는 효과적인 자원조달 방안이 중요함.
- 또한, 향후 급변하는 주택시장 동향에 능동적으로 대응하기 위해서는 주택공급에 필요한 자원조달계획 수립이 필요함.
 - 최근 9.1 부동산대책³²⁾ 이후 2017년까지 3년간 한국토지주택공사 등의 공공택지 지정이 중단됨으로 인해 향후 지자체는 중앙정부의 대규모 택지사업보다는 자체 주택공급계획을 수립하고 그에 따른 민간투자유치, 선진금융기법(PF), 특별회계 등 다양한 자원조달 방안을 모색해야 함.
- 장기적인 안목의 경상북도 주택종합계획을 수립하기 위해서는 체계적인 주택자금 확보방안이 우선 검토되어야 함.
 - 국내 대부분 지자체의 실정은 재원확보가 어려워 주택건설 및 개발사업이 연기되거나 취소되는 사례가 늘고 있는 실정임. 특히 단기적으로는 주거복지 소외계층의 임대주택 및 낙후지역의 주거환경개선사업과 같은 기초적인 주택복지 정책은 주택 관련 공적기금의 확보가 절실함.
 - 또한 장기적으로는 도 내 기존 주택의 노후화에 따른 개보수 지원사업, 불량주택지역의 재개발사업, 노후 공동주택의 재건축사업 등에 대한 재원수요가 더욱 증가할 전망이다.
- 주택건설 재원형태는 국민주택기금 이외에 도시재생 및 정비사업에서의 도시·주거환경정비기금, 택지개발사업에서의 택지조성사업비 특별회계, 주거환경개선사업에서의 교부세·지방세 등이 대표적 사례임.
 - 우리나라 서민층 주택보급에 큰 역할을 해왔던 국민주택기금은 그간 임대주택, 소형분양주택, 전세자금융자, 주거환경개선사업 등에 유용하게 활용되어 왔지만, 재원확보가 주로 국민주택채권 발행에 의존하는 체계를 벗어나지 못하고 있어서 그 활용범위가 한정되어 있는 실정임.

32) 최근 2014년 9월 1일자 정부(국토교통부)가 발표한 9.1 부동산대책은 국내 토지·주택 공급제도의 근간이 되었던 「택지개발촉진법」 폐지를 골자로 하여 2017년까지 3년간 한국토지주택공사 등의 공공택지 지정을 중단한 바 있음.

- 도 내 임대주택건설 등 저소득층 및 주거복지 소외계층 지원, 노인독거가구 주거비지원 등 주거복지 지원을 확충하기 위해서는 자체 개발기금, 주택기금 등을 조성·운영하는 방안도 강구되어야 함.

<표 8-3> 주택 관련 재원조달 방식 검토

구 분		사업 및 자금유형	내용
기금	국민주택기금 (2015년 6월말 폐지 예정)	주택건설사업, 서민전세자금, 주택구입자금	<ul style="list-style-type: none"> • 서민형 공공주택(분양 및 임대포함)³³⁾ 건설자금 융자·지원 • 서민 전세자금 및 주택구입자금 융자·지원 • 청약저축, 국민주택채권, 복권기금 등에서 안정적으로 재원확보·운영
	주택도시기금 ³⁴⁾ (2015년 7월부터 시행 예정)	주택건설 및 도시재생사업에 따른 출자, 투융자, 보증 등 맞춤형 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 현행 국민주택기금이 담당하던 건설, 전세, 구입자금 융자·지원 승계 • 도시재생사업을 위한 사업자금 융자·지원
	도시·주거환경정비기금	도시정비사업	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업구역내 사업비 지원 및 융자 • 정비사업구역내 국·공유지를 매각할 경우 판매금액 일정비율 적립
특별회계	택지조성사업특별회계	택지개발사업	<ul style="list-style-type: none"> • 택지개발예정지구 또는 이전적지의 토지매입비 총당 • 기반시설조성 선투자비용 총당
	재정비축진특별회계	도시재정비사업	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체 재정비축진사업 지원 및 융자
	국민주택사업특별회계	주택건설사업	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체 국민주택사업 지원 및 융자
세제	교부세, 지방세	주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none"> • 지자체 내 주택복지사업, 주택개량자금 • 지자체 내 기반시설 정비
주택금융	한국주택금융공사	보증자리론(모기지론)	<ul style="list-style-type: none"> • 10~30년간 대출원리금 분할상환 지원
	주택금융신용보증	주택자금대출	<ul style="list-style-type: none"> • 주택구입, 중도금 및 잔금납부 • 주택임차, 개량자금 지원
	시중(민간)금융기관	MBS(주택저당채권담보부증권)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택담보로 만기20년 또는 30년 장기대출을 해준 주택저당채권을 대상자산으로 하여 증권발행

33) '공공주택'은 국가 또는 지자체, 한국토지주택공사, 지방공사, 공공기관 및 민간사업자가 국가 또는 지자체의 재정이거나 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 주택을 말함. 즉 공공이 짓는 중소형 분양주택과 임대주택(10년 공공임대, 20년 장기전세, 30년이상 장기임대)을 모두 포괄하는 개념임. (여기서, 공공기관은 한국농어촌공사, 한국철도공사, 한국철도시설공단, 공무원연금공단, 제주국제자유도시개발센터, 대한주택보증주식회사이며, 민간사업자는 공공과 공동 시행하는 주택건설사업자를 의미함.)

34) 「주택도시기금법」 제정(2014. 12. 9)에 따라 「국민주택기금」은 2015년 7월부터 「주택도시기금」으로 개편·시행 예정

- 효율적인 주택공급을 위해서는 개발사업 유형에 따른 주택자금 조달방안이 강구되어야 함.
 - 첫째, 도시환경정비사업, 재정비촉진사업, 택지개발사업³⁵⁾ 등 기존 주택공급 잠재력으로 파악되는 주택공급 물량 이외에 신규주택물량은 민간투자 유치 및 주택조합 활성화를 통한 외부자금의 유입을 최대한 유도
 - 둘째, 임대주택 건설, 노후불량주택 리모델링, 농어촌주택 개량사업 등 저소득층 주거복지차원에서 주택공급정책은 지속적으로 주택자금이 소요될 것으로 예상되므로 개발기금, 특별회계 등 지자체의 장기적 예산계획 수립이 필요함.
- 따라서 경상북도 주택종합계획의 핵심인 도 내 원활한 주택공급 및 주거환경개선 지원사업 등을 원만하게 추진하기 위해서는 지자체의 부족한 재원확보 상황을 감안한 안정적 재원확보가 최대 관건임. 이를 위해서는
 - 첫째, 기본적으로 중앙정부의 국민주택기금을 최대한 활용해야 하며, 추가로 다양한 특별회계, 기금, 지방세 등을 병용
 - 둘째, 그 밖에 다양한 재원조달 방안으로서 중앙정부의 국고지원 및 각 지자체의 재원부족을 감안한다면 향후 지역맞춤형 주택기금을 조성·운영하는 방안도 적극 검토 필요

2. 재원조달 기본방향

- 최근 우리나라 주택정책에서 가장 큰 비중을 차지하는 국민주택기금은 구조적으로 정부의 재정출연보다는 주로 국민주택채권 발행 및 융자금 회수 등에 치중해 오기 때문에 경상북도의 장기 주택종합계획 수립을 위해서는 별도의 재원조달 방안을 별도로 수립할 필요가 있음.
- 경상북도는 지속적이고 안정적인 주택건설 및 주거복지정책 추진을 위한 중·장기 재원조달 및 운영계획의 수립이 필요함.

35) 여기서의 택지개발사업은 택지개발촉진법이 폐지되기 이전에 이미 시행된 사업분을 말함.

<표 8-4> 재원조달의 기본방향

기간	기본방향
단기	경상북도와 시·군이 주도하는 특별회계 및 특별기금을 포함한 재원조달·운영계획 수립
중기	지자체(경상북도와 시·군)내 민간기업체 및 공공기관이 함께 참여하는 「(가칭)경상북도 주택기금」 조성·운영 단, 기금 조성은 경상북도 내 주택공급업체 및 관련 업종의 출자금으로 토대로 하고, 기금 운영은 소규모 주택건설사업에 우선적으로 지원·융자하는 것을 원칙으로 함.
장기	경상북도 전 도민이 참여하는 기금모금 및 주거복지정책의 공감대를 토대로 하는 「(가칭)주택복지기금(가칭)」을 조성·운영

- 지속적이고 안정적 재원확보를 위해서는 중앙정부의 국고보조금 및 주택기금을 최대한 확보하고, 그 외 나머지 부족한 재원은 경상북도와 관할 시가 공동 출자한 지자체 주택기금을 조성할 필요가 있음.
 - 도민이 참여하는 주택기금을 조성하고, 조성된 기금은 도민의 주거복지를 위해 효율적으로 운영·관리할 필요가 있음.
- 도민의 참여를 최대한 확대하고, 주택재원 관련 정책입안 및 결정에 있어서 충분한 공감대를 이끌어 낼 수 있어야 함.
 - 도민의 의견을 최대한 반영한 주택재원 확보정책을 수립해야 하고, 도민의 합의를 이끌어 낼 수 있어야 함.

3. 재원조달 방안

1) 국민주택기금 (2015년 6월말 폐지 예정³⁶⁾)

- 경상북도는 원활하고 체계적인 주택종합계획을 수립하고, 주택건설 소요자금의 안정적 조달을 위해서 국내 주택 관련 공적기금인 국민주택기금을 우선 최대한 활용
 - 국민주택기금은 「주택법」 제60조제1항에 근거하여 중앙정부 차원에서 무주택 서민에 대해 장기·저리의 주택자금을 지원하여 금융부담을 완화하고, 소형주택 건설자금의 안정적 조달과 효과적이고 체계적 공급을 위한 융자형 자금임.
 - 공적 주택자금 「국민주택기금」은 주로 도시빈곤층, 주거복지소외계층, 무주택자 등이 수혜자로서, 향후 주택 구매력 위주보다 주거복지 차원의 주택정책으로 접근할 필요가 있음.

36) 국토교통부 보도자료(2014. 12. 9), “주택도시기금법 제정안 국회 통과” 일부내용 인용.

- 1981년부터 임대주택 건설자금, 서민 전세자금, 주택구입자금 융자 등을 지원해 오던 현행 「국민주택기금」은 2015년 6월말 폐지되고, 2015년 7월부터는 새로운 공적기금인 「주택도시기금」으로 전면 개편하여 시행될 예정임.

<표 8-5> 국민주택기금 자원별 법적 근거

구 분		관 련 법 규
국민주택 채권	발 행	「국채법」 제3조제1항, 「주택법」 제67조, 시행령 제90조 및 제91조
	매 입	「주택법」 제68조, 시행령 제95조, 제95조의2, 시행규칙 제39조
	취급기관	「주택법 시행령」 제93조
	이율 등	「주택법 시행령」 제92조
	소멸시효	「국채법」 제17조
청약저축	전 반	「주택법」 제60조, 제75조 및 「주택공급에 관한 규칙」 제5조, 제5조의2
공자기금 예수금	근 거	「주택법」 제60조, 「공공자금관리기금법」 제4조
	이율 등	「공공자금관리기금법」 제7조
예수금	근 거	「주택법」 제60조 및 제61조, 시행령 제85조
복권기금 전입금	근 거	「복권 및 복권기금법」 제23조제3항
재건축초과 이익징수금	근 거	「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」 제4조제2항

자료 : 국토교통부, 2014년도 국민주택기금 업무편람, 2014

- 국민주택기금은 2014년도 국민임대 건설, 공공임대 건설, 주택구입 및 전세자금 융자지원 사업비 등으로 총 46조 5,128억원의 운용계획이 수립되었음.

<표 8-6> 2014년도 국민주택기금 운용계획

(단위 : 억원)

지원 사업명		'12년 결 산	'13년 계획(a)	'14년 계획(b)	증감 (b-a)	비율(%)
계		453,722	417,180	465,128	47,948	11.5
가.	주택시장안정 및 주거복지향상	34,708	38,325	39,146	822	21
나.	주택시장안정 및 주거복지향상(융자)	48,791	19,042	12,646	△6,396	△33.6
다.	주택구입·전세자금	73,729	91,740	93,643	19,030	2.1
라.	주택시장안정 및 주거복지향상 (임대주택융자)	35,995	43,268	34,221	△90,474	20.9
마.	기금운영비	4	5	5	-	-
	회계기금간 거래 등	2,770	6,357	20,206	13,849	217.9
	여유자금 운용	110,158	46,100	58,631	11,847	27.2
	차입금원금상환	147,566	171,658	206,630	34,972	20.4

자료 : 국토교통부, 2014년도 국민주택기금 업무편람, 2014

2) 주택도시기금³⁷⁾ (2015년 7월부터 시행 예정)

- 최근 정부는 민간자금과 공공(기금 보증)의 연계를 통해 주거복지사업과 도시재생을 활성화하는 「주택도시기금법」 제정안이 국회를 통과(2014. 12. 9.일자)함에 따라 경상북도는 향후 새로운 공적기금에 대한 면밀한 사전검토 및 대응방안이 필요한 시점임.
- 최근 경제성장 둔화와 주택시장 구조변화로 임대주택 공급 및 도시재생(재건축, 재개발 등)을 위한 기존의 시스템이 더 이상 작동하기 어렵다는 정부(국토교통부)의 판단에 따라 종전 「국민주택기금」을 폐지하고 새로운 공적기금인 「주택도시기금」으로 전면 개편함으로써 시중의 풍부한 자금 유동성을 주거복지 및 도시재생 분야로 유도하고, 임대주택 공급 및 도시재생을 활성화하려는 취지임.³⁸⁾
- 따라서 향후 경상북도는 「주택도시기금」을 활용하기 위해 시·군의 재정여건을 감안한 도시재생사업을 유기적으로 연계 및 활성화할 필요가 있음.
- 경상북도 주택종합계획은 종전 「국민주택기금」에 토대한 주택건설사업뿐만 아니라 도시재생사업과의 복합·연계사업화를 포함하는 주택종합계획으로 점차 재편되어야 함. 새로운 「주택도시기금」 체계하에서 채원조달(금융지원·용자)을 위한 사업화 유형을 분석하여 예시하면 다음과 같음.

<표 8-7> 「주택도시기금」 활용가능한 사업화 유형(예시)

구분	사업화 유형 (예시)
임대주택사업	■ 임대주택 리츠 등 유연한 기금 운영을 통해 다양한 임대주택 공급사업 활성화
주거환경개선사업	■ 골목길 확충, 공원·주차장 신설 등 근린재생사업(재정보조)의 금융지원 ■ 민간 불량주택 개량 및 소규모 임대주택 건설자금 금융지원
경관정비사업	■ 상업지역 가로정비, 경관개선 사업에 대한 재정보조 ■ 상가건물의 입면 정비, 내부 리모델링에 대한 금융지원
주민자생사업	■ 주민이 구성한 마을기업·협동조합 사업에 대한 금융지원 ■ 집수리, 운영자금(전세금) ■ 소득창출(게스트하우스·카페 운영) 등 금융지원
도심복합개발사업	■ 주택도시기금과 주택도시보증공사의 금융지원(출자, 투융자, 공적보증 등) ■ 도심 내 도시재생사업에서의 민간협력 복합개발 및 투자자금에 대한 금융지원

37) 정부(국토교통부)는 현행 「국민주택기금」의 기능을 확대·재정립하고, 운용체계를 혁신을 골자로 하는 새로운 공적기금인 「주택도시기금법」 2015년 7월부터 개편·시행 예정임. 주요 개편내용을 요약하면, 첫째, 주택자금만 공급해 온 종전 국민주택기금이 담당하던 주택자금 용자·지원범위를 경제발전단계 및 주택시장 변화에 맞춰 도시재생 사업까지 지원대상이 확대되고, 둘째, 종전 국민주택기금의 단순 용자방식에서 벗어나서 주택건설 및 도시재생 사업별 출자, 투융자, 보증 등 이외에 사업 성격에 맞게 다변화된 맞춤형 지원하는 방식으로 변경되며, 셋째, 기금 관리 공공성 및 책임성 강화를 위해 공기업인 대한주택보증을 기금 전담기관으로 지정하고, 명칭은 「주택도시보증공사」로 변경한다는 내용임.

38) 국토교통부 보도자료(2014. 12. 9), “주택도시기금법 제정안 국회 통과” 일부내용 인용함.

3) (가칭)경상북도 주택기금

- 중앙정부의 공적기금 이외에 보완적 개념에서 경상북도 자체적으로 운영하는 지자체 주택기금을 운영할 필요가 있음.
- 최근 건설자재 시장은 수급불균형 사태가 자주 발생하고 있는 상황이며, 특히 중앙정부에서 운영하는 주택 관련 공적기금은 전국 주택공급 계획을 토대로 운영되기 때문에 경상북도는 국내 정세 및 부동산시장 변화에 능동적으로 대처하기 위해 도 차원의 보완적 재원조달 기능을 담당할 지자체 주택기금 신설이 요망됨.
- 다만, 경상북도는 주택공급 재원조달에 있어서 1차적으로는 전국 단위의 공적기금(국민주택기금, 주택도시기금 등)을 우선적으로 활용하되, 2차적 보완 차원에서 도 자체의 별도 주택기금을 조성·운영이 기본원칙이 되어야 함.
- 「주택공급에 관한 규칙」(시행 2014. 12. 31)에 근거하여 지방공사(경상북도개발공사)가 지자체 내 국민임대주택을 건설·공급할 경우에 입주자 선정 등의 지자체의 자율권 등이 부여³⁹⁾되기 때문에 도 내 임대주택 재원조달 시에 (가칭)경상북도 주택기금과 반드시 연계할 필요가 있음.

4) 모기지론(보금자리론)

- 부족한 지방재정 상황을 고려해서 막대한 주택건설 재원마련을 위해서는 저소득층을 위한 국고보조금(주택기금 등) 이외에 유동화(증권화)자금을 활용할 필요
- 주택저당대출 금융기관이 신규주택을 담보로 하여 구입자금을 대부해 주고 동시에 저당권을 다시 유통(유동화)시키는 방식임. 사례로 「한국주택금융공사법」⁴⁰⁾에 근거하여 한국주택금융공사의 MBS발행에 의한 유동화(증권화)를 통해 자금을 조달하는 방안을 강구할 필요가 있음.
- 다만, 모기지론의 도입으로 우리나라 주택금융시장 주택자금의 대출기간이 장기화되는 현상을 보이고 있으며, 특히 주로 저소득계층을 위한 장기대출 형식이기 때문에 대출금리 및 담보조건은 경상북도에서 별도로 보증하는 형식을 검토할 필요가 있음.

39) 「주택공급에 관한 규칙」(시행 2014.12.31. 국토교통부령 제165호, 일부개정)에 따르면, 지방자치단체 또는 지방공사가 국민임대주택을 건설·공급할 경우 시·도지사가 입주자 선정순위와 우선공급 대상자 및 비율을 결정할 수 있도록 권한을 위임하고 있음.

40) 한국주택금융공사법 : 한국주택금융공사를 설립하여 주택저당채권 등의 유동화와 주택금융 신용보증업무를 수행하게 함으로써 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지하기 위해 제정한 법(일부개정 2009.04.01 법률 제9617호)

5) 주택금융신용보증

- 신규주택 입주자들의 신용보완을 통해 신규주택 입주자의 주택마련자금을 적극 지원하는 정책을 시행해야 함.
- 주택금융 차입자의 신용보완이라는 절차를 거쳐서 서민 및 저소득층의 내집마련을 지원함.

<표 8-8> 주택금융신용보증 내용

구분	주요 내용
개인보증	주택수요가 금융기관으로부터 주택수요자의 주택구입, 중도금, 잔금납부, 임차, 개량자금 등의 주택자금을 지원받고자 할 때 필요한 보증
사업보증	주택사업자가 금융기관으로부터 분양주택 및 임대주택 건설하고자 주택자금을 지원 받고자 할 때 필요한 보증

6) 주택분양 및 임대보증

- 주택건설사업자 및 신규주택 입주자들에 대한 보증을 강화하여 각종 민원 및 하자에 대한 예방 차원에서 보증정책을 시행해야 함.
- 민간 주택보증 전문기업은 주택건설을 촉진하기 위해서 관련 각종 보증 등을 함으로써 주택분양 계약자 및 입주자를 보호하고, 주택건설사업자의 원활한 사업수행을 지원함.

<표 8-9> 주택분양 및 임대에 따른 보증내용

구분	주요 내용
보증	주택분양보증, 주택임대보증, 하자보수보증 등
보증이행	분양보증, 하자보증, 기타보증
기타	채권관리

7) 임대주택 리츠⁴¹⁾

- 경상북도는 주택건설 재원확보 이외에 임대주택 공급을 확대하는 차원에서 임대주택 사업자들에 대한 주택금융을 적극 지원하는 정책을 시행해야 함.
- 최근 정부는 임대주택 투자에 민간자금을 유치하여 재정부담 없이 지속가능한 임대주택 공급체계 구축을 위해서 공공 및 민간제안 임대리츠에 대해 주택기금의 출자를 계속 장려하고 있는 상황임.

<표 8-10> 임대주택 리츠의 유형

구분	개 요	기대효과
공공 임대리츠	주택기금과 LH가 부동산투자회사(REIT's)를 설립하고 민간자금을 유치하여 10년 공공임대주택을 공급하는 사업	<ul style="list-style-type: none"> • 민간자금을 활용해 공공임대주택 공급 확대 - 공공임대리츠 1·2·3호를 통해 민자 12,850억원 유치, LH공사 공공임대 공급계획('17년까지) : 2.6만호 → 6만호로 확대
민간제안 임대리츠	민간이 제안한 임대주택 사업에 대해 기금이 사업을 심사하여 민간과 공동으로 투자하는 사업	<ul style="list-style-type: none"> • 도심내 다양한 입지에 다양한 형태의 임대주택 공급 - 기금의 마중물 역할(낮은 수익률의 우선주)을 통해 기관투자자(선순위 채권 등)와 사업제안자(보통주)를 연결하여 민간자금 유치 - 기업형 임대사업자로서 리츠와 주택임대관리업 육성

41) 국토교통부는 2014년 11월 17일자로 공공임대리츠 3호와 2개의 민간제안 임대리츠에 대해 주택기금의 출자를 승인했음. 임대주택 리츠는 주택기금의 마중물 역할을 통해 임대주택 투자에 민간자금을 유치하여 재정부담 없이 지속가능한 임대주택 공급체계 구축한다는 골자이며, 임대주택 리츠의 유형은 첫째, 공공임대 리츠는 주택기금과 한국토지주택공사가 부동산투자회사(REIT's)를 설립하고 민간자금을 유치하여 10년 공공임대주택을 공급하는 사업이며, 둘째, 민간제안 임대리츠는 민간이 제안한 임대주택 사업에 대해 기금이 사업을 심사하여 민간과 공동으로 투자하는 사업임.

<표 8-11> 주택 관련 정책(사업) 소요 예산(안)

(단위 : 억원)

구 분		예산(안)					
		계	공공	민간	단계별		
					~2017	~2021	~2024
총계		29,233	17,412	11,821	8,600	11,864	8,769
임대주택 공급 및 관리	임대주택 정보 제공	50	50	-	30	10	10
	임대주택 공급 및 관리	11,600	11,000	600	3,455	4,640	3,505
	임대주택 지원	780	780	-	234	312	234
주택시장 안정화	지역주택경기활성화지원	-	-	-	-	-	-
	주택수급 모니터링 체계 구축	30	20	10	10	10	10
	新부동산 금융기법 도입 및 활용	-	-	-	-	-	-
주거복지 체계 기반 구축	취약계층 주거환경 서비스 지원	3,200	3,200	-	500	1,450	1,250
	주거복지 기반 구축	3	3	-	3	-	-
주택개량 및 리모델링	다양한 리모델링 지원방안 마련	703	193	510	213	280	210
	농어촌 주택개량방안 마련	10,700	200	10,500	3,210	4,280	3,210
도시 주거환경 정비	원활한 도심 주택보급 및 관리유지를 위한 새로운 주택시장 창출	43	42	1	42	1	-
	주택보급 및 주거환경개선 목적의 도시재생사업 재정지원 확대	1,050	1,050	-	310	400	340
	도시 낙후지역 내 체계적 주택정비를 위한 제도기반 마련	3	3	-	3	-	-
친환경 주택 활성화	친환경 주택 관리기반 확충	11	11	-	11	-	-
	친환경 주택 보급사업 지원	1,060	860	200	580	480	-

제3절 추진체계

1. 참여주체 및 역할

1) 중앙정부

- 주택수요 및 공급에 대한 장기 비전 제시
 - 장기 주택건설 공급계획의 기본방향 수립
 - 국가 차원의 건설자재 수급계획
 - 지자체와의 상생협력을 위한 집행 및 관리
- 임대주택 공급계획 및 재원확보 방안
 - 원활한 주택공급을 위한 정부 차원의 정책가이드라인 마련
 - 임대주택의 지역 간 형평성을 감안한 배분계획
 - 국민주택기금 및 공적자금의 지원방안 강구
- 저소득층의 주거복지체계 수립
 - 주거복지 소외계층의 주거환경개선 지원
 - 생활비지원, 보조금 등 실질적 복지체계 도입

2) 지자체

- 중앙정부의 주택정책의 효율적 집행·관리체계 구축
 - 급변하는 주택시장에 대응하는 주택행정체계 구축
 - 경상북도개발공사의 효율적 운영 및 기술력 강화방안 마련
 - 지역 내 적정한 수요와 공급을 감안한 장기 주택수급계획의 수립
- 지역맞춤형 주택건설 및 공급
 - 계층별, 지역별 다양한 수요를 반영한 주문형 주택보급
 - 도시개발사업 및 도시재생사업 등의 지역특성화
 - 한옥마을 등 전통문화를 계승하는 주거단지 보존 및 개발

- 주택시장의 모니터링 및 동향분석
 - 주거실태조사 및 현장조사 등 주택시장의 지속적인 모니터링 시스템 구축
 - 국내·외 주택시장의 패러다임 변화에 대한 대응방안 마련

3) 지역주민

- 단기적으로는 주택정책의 참여주체로서 공공사업 및 지원사업에 반드시 역할을 할 수 있도록 방안 마련이 필요
- 주민참여는 주민공청회, 주민설명회, 정보제공, 주민투표, 자문 등 다양한 형태가 있으며, 현재 국내에서는 주로 주민에게 사업계획 및 시행 초기단계에서 정보제공 수준의 초보적 참여가 대부분임.
- 주거환경개선사업, 도시재정비사업에 따른 재건축, 재개발사업 등의 개발사업뿐만 아니라 주거복지사업, 주택관리 및 리모델링, 시설 개·보수사업 등의 지원사업에서 실제로 주민이 주택정책의 결정 및 추진에 관여할 수 있어야 함.
- 장기적으로는 원활한 주택종합계획의 목표를 수행하기 위해서 주택건설 재원 확보를 위한 주민참여 내용을 포함하는 조례개정 등의 지자체 법규정비 및 사회여론을 형성해 나가야 함.
 - 행정 및 공공기관의 주택정책에 대한 주민여론 및 참여유도를 위한 제도적 뒷받침이 중요함.

2. 추진체계 구축 및 운영

1) 운영조직 및 지원체계의 구축의 필요성

- 최근 주택시장의 주택패러다임은 소유개념에서 임대개념으로 급속하게 변화하는 추세에 있으며, 이에 대한 경상북도 차원의 능동적 대응정책을 수립하기 위해서는 기존 주택 관련 부서별로 산재되어 있는 주택관리·운영 조직체계를 통·폐합해야 함.
 - 주택건설 재원확보 및 관리는 전문 운영인력을 확보해서 주택재원의 효율적 집행을 위한 체계적 운영조직 구축을 검토해야 함.
 - 참고로, 서울시는 주택 관련 업무의 전문화를 도모하기 위해서 담당업무를 세분화하고, 산하에 지원부서로서 정책개발센터, 지원센터 등을 별도 운영하고 있음.

- 경상북도는 지역적으로 문화적 특화 및 차별화된 주택정책을 추진하기 위한 운영 조직 및 지원체계를 구축해야 함.
- 주택정책과 관련 예술, 문화 등 다양한 분야의 전문인을 포함하는 인적 조직구성 및 향후 운영계획이 사전에 검토되어야 함.
- 주택정책과 관련된 다양한 의견수렴 및 제시의견을 반영하고, 지속적 관리 및 자문을 위한 지원체계가 구축되어야 함.

2) 중앙정부와 지방정부의 연계방안 마련

■ 지속적인 주택 모니터링 실시

- 국가 및 지자체 차원의 주택정책과 공급계획 수립을 위한 전국 기초자치단체 단위의 주택 모니터링체계 구축
 - 국가 및 지자체 차원의 다양한 주택정책 수립에 있어 기본 자료로 활용 가능
 - 국가차원의 정책개발에 따른 지자체 집행 및 관리의 효율성 증대
- 주거복지정책의 효율성 증대
 - 도시 및 개발가능지역, 농촌지역 등 지역별 주거복지정책 수립 및 집행 가능
 - 저소득층, 소외계층 등 계층별 주거복지 정책 수립 및 집행 가능
- 개발공사의 역량 강화 및 활용방안 확대

■ 현상에 기반한 주택수요 추정 및 공급 계획

- 현실적인 주택수요 추정과 이를 반영한 공급계획 수립
 - 지역별 주택공급계획과 국가재정 배분
- 지역 특성에 맞는 공급계획 수립
 - 수요 맞춤형 및 지역 맞춤형 주택공급
- 주거복지정책에 대한 국민체감도 증대

3) 주택정보 지원체계 구축

■ 주택 전담부서 신설 및 주택지원전산망 운영(단기)

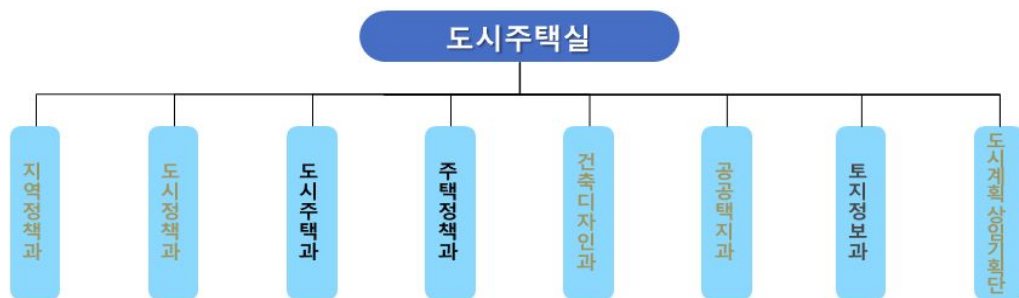
- 주거복지에 대한 수요 증대를 예상해 본다면, 향후 기존 조직구성으로서 한계에 도달할 수 있기 때문에 사전에 주택 전담부서 신설 등을 통해 주택정보를 신속하

게 도민에게 지원할 수 있는 체계 구축 필요

- 현 민간부문 주거정비를 위한 재건축 문제와 전세자금 대출, 임대주택 매입 등 주거문제 해결을 위한 업무의 효율적인 조직체계 구축 미흡
- 주택에 대한 상세한 정보제공과 정주여건 조기 정착을 위한 ‘주택 전담부서’의 상설 운영 필요

[경기도 주택 관련 업무 전담부서 운영사례]

- 경기도의 주택관련 업무 : 도시주택과, 주택정책과에서 담당
 - 도시주택과 : 도시의 개발 및 관리, 토지이용 등에 도시전반에 걸친 계획 및 정책 수립·집행
 - 주택정책과 : 주택개보수사업, 빈집정비사업 등 주택관리사업에 집중해 업무 수행
- 또한, 주택 관련 업무를 수행하는 도시주택과, 주택정책과와 공조해 토지정보과 운영
 - 토지정보과 : 하부에 토지행정팀, 부동산관리팀, 토지정보서비스팀을 두어 경기도민에게 주택 관련 정보를 신속하게 제공

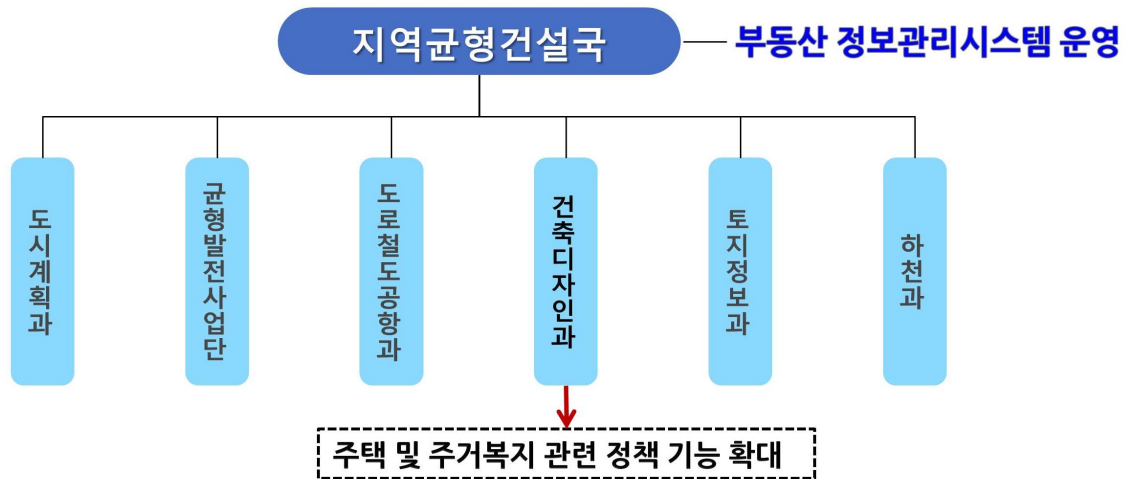


자료 : 경기도청 홈페이지(<http://www.gg.go.kr>)

<경기도 주택 관련 업무 전담부서>

- 중앙정부의 정책 기본방향에 맞는 경상북도 주택 관련 담당의 전담부서 설치 및 운영
 - 중앙정부의 주택정책 관련 업무와 전담부서 설치를 통한 주택정책의 안정적인 집행
 - 지역 특성에 맞는 적절한 주택정책의 수립 및 집행
 - 임대주택 수급분석을 통한 적절한 관리 및 지역 배분

- 도민 수요 반응을 위한 현장 중심의 지원전산망 구축 : 정보 수집 및 분석, 정보 공개 등
- 주택시장 동향 파악 및 도민 주택수요 요청 등 지속적인 모니터링

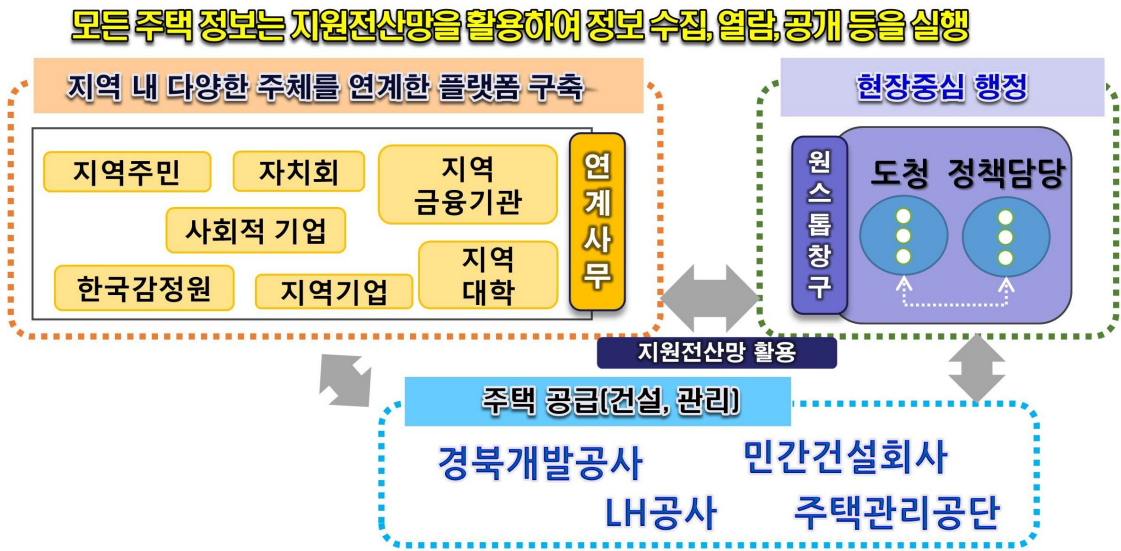


<그림 8-2> 전담부서 설치(안)

■ 주택 및 주거 거버넌스 구축(중·장기)

- 도민들이 방문 또는 전화 문의 시 원스톱 행정력으로 주택신축 및 증·개축 관련 궁금증을 한 번에 해결할 수 있는 맞춤형 소통행정서비스 제공 필요
- 현장중심 행정 : 도청 원스톱창구를 통한 다양한 주체의 수요 청취와 양질의 건축 행정서비스 실현이 궁극적 목적임.
- 구축 방안
 - 경상북도 지역 내 자원을 활용한 플랫폼 구축
 - 경상북도 행정구역 내 대학, 정부출연 연구원 & 민간 연구소 등
 - 도시재생지원센터, 마을만들기지원센터, 주거복지센터, 지역자활센터 등
- 주요내용
 - 주택공급 및 관리 : 기존 경상북도개발공사, LH공사, 민간건설회사, 주택관리공단 등의 연계 및 협력

- 주택 정보 공급 : 지원전산망을 활용하여 정부 수집, 열람, 공개 등을 실행
- 지속가능한 맞춤형 소통행정 서비스의 일환으로 건축문제에 따른 토지개발행위 산지전용행위 등 각종 인허가 등에 대한 신속 정확한 상담과 인허가 접수
- 투명하고 신속한 민원처리를 위한 건축행정시스템 운영과 더불어 허가 관련 부서와 유기적인 협조체계 구축



<그림 8-3> 주택 및 주거 거버넌스 개념도(안)

부록

주민의식조사 조사표

『2024 경상북도 주택종합계획』 수립을 위한 주민의식조사

일련
번호

--	--	--	--	--	--	--	--

안녕하십니까?

본 조사는 가구, 주거실태 및 정책수요를 파악하여 미래지향적 주거복지 향상을 위한 정책 개발과 중·장기 주택종합계획을 수립하는데 활용되어질 예정입니다. 귀하의 응답은 경상북도의 양호한 주거환경 조성을 위한 기초 자료로서 귀중하게 이용되어질 것입니다. 이에 바쁘시더라도 귀중한 시간을 내어주시면 감사하겠습니다.

- * 본 조사는 경상북도가 대구경북연구원에 의뢰한 '경상북도 주택종합계획' 마련을 위한 주민의식조사입니다.
- * 본 조사의 응답내용은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의해 철저히 보장됩니다.

2014년 8월

경상북도지사 · 대구경북연구원장

☎ 문의 : 대구경북연구원 ☎ (053)770-5091 FAX (053)770-5109 E-mail kjp66@dgi.re.kr
경상북도청 ☎ (053)950-2260 FAX (053)950-3469 E-mail narahey@korea.kr

- ※ 본 설문지의 모든 문항은 가구주가 된 이후의 현황에 대한 질문입니다.
- ※ 본 설문지는 가구주 및 가구주의 배우자만 응답할 수 있습니다.

※ 응답자 기본사항입니다.

응 답 자	성 별	<input type="checkbox"/> ① 남자 <input type="checkbox"/> ② 여자	연 령	만 세 (※만20세 미만 면접 중단)
	주 소	경상북도 시·군 읍·면·동		
	귀하는 가구주 또는 가구주의 배우자 되십니까? ① 가구주 ② 가구주의 배우자 ③ 기타 (※면접중단)			

면접원	성 명		면접일시	2014년 월 일
-----	-----	--	------	---------------------

검증 결과	합격 보완 불합격 (사유 :)
----------	--

※ 각 문항별로 번호에 “√ ” 하거나 ()안에 기입해 주십시오.

I. 주거상태 및 주거 만족도

1. 현재 살고 계신 주택에 대한 내용입니다.

주택 거주년수	① 1년 미만 ⑤ 16~20년	② 1~5년 ⑥ 21~30년	③ 6~10년 ⑦ 30년 이상	④ 11~15년
주택 건설년수	① 1년 미만 ⑤ 16~20년	② 1~5년 ⑥ 21~30년	③ 6~10년 ⑦ 30년 이상	④ 11~15년
주택 유형	① 일반 단독주택 ② 다가구 · 단독주택 ③ 아파트 ④ 연립 · 다세대 주택 ⑤ 비거주용건물(상가, 공장 등)내 주택 ⑥ 주택이외 오피스텔 등 ⑦ 기타()			
실제 거주 건축(대지)면적	(m ² 또는 평)			
거주하는 주택층수	총 사용층수 ()층 / 거주층수 ()층			
주거유지비※ 지출규모	월평균 ()만원 정도			

※ 주거유지비 : 가스 · 석유 등의 난방비, 전기 · 수도 · 상하수도 등의 공공요금, 주차요금, 관리비 등이 해당(임대료 제외)

2. 주택 사용형태

시설 종류	구분	보기		
방(침실)	총 ()개			
거실(마루)	사용형태	<input type="checkbox"/> 단독사용	<input type="checkbox"/> 공동사용	<input type="checkbox"/> 없음
	창문 유무	<input type="checkbox"/> 있음	<input type="checkbox"/> 없음	
부엌	사용형태	<input type="checkbox"/> 단독사용	<input type="checkbox"/> 공동사용	<input type="checkbox"/> 없음
	종류	<input type="checkbox"/> 입식	<input type="checkbox"/> 재래식	
	부엌+식사실 겸용	<input type="checkbox"/> 있음	<input type="checkbox"/> 없음	
화장실	사용형태	<input type="checkbox"/> 단독사용	<input type="checkbox"/> 공동사용	<input type="checkbox"/> 없음
	종류	<input type="checkbox"/> 수세식	<input type="checkbox"/> 재래식	
목욕시설	사용형태	<input type="checkbox"/> 단독사용	<input type="checkbox"/> 공동사용	<input type="checkbox"/> 없음
	종류	<input type="checkbox"/> 온수시설	<input type="checkbox"/> 비온수시설	
출입구	사용형태	<input type="checkbox"/> 단독사용	<input type="checkbox"/> 공동사용	

3. 현재 살고 계신 집(주택)과 외부환경에 대한 만족도입니다. 느끼시는 부분에 √ 해 주세요.

구분		매우 만족	만족	보통	불만족	매우 불만족
주택	① 환기 및 채광 정도					
	② 난방 및 보온 정도					
	③ 누수 및 결로 현상					
	④ 경제적 가치(주택가격 등)					
	⑤ 전반적 주택외형(외벽, 미장, 기둥, 규모 등)					
환경	⑥ 경관(담장 허물기, 골목, 도로 등 주거지 전반)					
	⑦ 안전(방범등, CCTV, 방범순찰, 화재경보 등)					
	⑧ 소음(이웃 간 가정소음, 확성기 소음, 층간 소음 등)					
	⑨ 쓰레기 수거 및 적재 관리(지정장소 외 쓰레기 배출, 분리수거 용이성 등)					
	⑩ 인접건물과의 관계(간격, 높이 등)					
교통	⑪ 정보통신시설 접속(인터넷 등)					
	⑫ 보행(보행 안전성 : 인도확보, 속도방지턱 등)					
	⑬ 주차(주차 편의성 : 주차공간 확보 용이 등)					
	⑭ 대중교통(이용 및 접근성 : 버스정류장, 지하철 등)					
근린생활시설	⑮ 생활편의시설(은행, 병원, 약국, 시장, 마트 등)					
	⑯ 공공행정·교육 관련 시설(주민센터, 유치원, 초등학교 등)					
	⑰ 복지 관련 시설(경로당, 어린이집, 놀이터 등)					
	⑱ 공원(어린이공원, 근린공원 등)					
	⑲ 혐오시설 또는 위험시설과의 거리					

II. 주택가격 및 자금조달

4. 귀하가 현재 거주하고 있는 주택의 점유형태는 어떻게 됩니까?

- ① 자가 (→문항5으로 이동) ② 전세 ③ 월세
 ④ 무상(부모·친척·친척집·사업주택 등에 거주) ⑤ 기타(구체적으로 기입 :)

4-1. 귀하가 현재 주택을 소유하지 않는 이유는 무엇입니까? (문항 4 ②~⑤번 답변자만)

- ① 주택 구입자금이 부족하거나 빌리기 어려워서
 ② 임대주택도 계속 거주하는데 별 불편함이 없어서
 ③ 주택 구입의사가 전혀 없어서 ④ 집값이 오르지 않거나, 떨어질 것 같아서
 ⑤ 집을 구입하면 세금이나 기타 비용이 많이 들것 같아서
 ⑥ 차후에 상속이나 증여를 받을 수 있어서
 ⑦ 기타(구체적으로 기입 :)

5. 귀하의 주택은 어떻게 소유하시게 되었습니까? (문항 4 ①번 답변자만)

- ① 신축
② 청약저축, 청약예금 가입을 통한 분양
③ 기존 주택의 매입
④ 조합을 통한 분양(재개발, 재건축 등)
⑤ 분양권 매입(프리미엄을 주고 산 경우)
⑥ 상속 및 증여
⑦ 기타(구체적으로 기입 :)

6. 현재 주택의 구입비용 또는 임차비용은 어떻게 마련하셨습니까?

- ① 전액 자기자본
② 은행 등 대출(1금융권)
③ 보험 등 대출(2금융권)
④ 대부업체 등(비 금융권)
⑤ 지인, 친척 등에 차용
⑥ 기타()

7. 현재 살고 계신 집의 가격이나 임대료는 얼마입니까? (개략적 현재 시세)

※ 현재 살고 있는 집이 자기집인 경우 ‘자가’ 에, 세들어 사는 경우에는 ‘임차’ 의 해당란에 기재하여 주십시오. 사글세의 경우에는 1개월분의 월세를 기입하면 됩니다.

문 항			금 액						
임 차	자가	1. 현재		억					만원
	전세	2. 전세		억					만원
	보증부 월세	3. 보증금		억					만원
		4. 월세							만원
	월세/사글세	5. 월세							만원

8. 현재 살고 계신 주택에 대한 임대료 지불 또는 대출금이 있을 경우 이를 상환하는 것이 가계경제 측면에서 어느 정도 부담이 되십니까?

매우 부담된다		보통이다		전혀 부담되지 않는다
①	②	③	④	⑤

Ⅲ. 이사계획

9. 귀하께서는 향후 몇 년 이내 이사하실 의향이 있으십니까?

- ① 1년 이내 ② 1~2년 이후 ③ 2~3년 ④ 3~4년 ⑤ 5년 이후 ⑥ 없다 (문항17번으로 이동)

10. (이사할 의사가 있으시다면) 그 이유는 무엇입니까? (2개를 선택해 주세요)

1순위	2순위
① 자녀의 교육여건	② 직장과의 거리
③ 주택의 낮은 경제적 가치	④ 가족 수 증가로 인한 공간 부족
⑤ 난방비, 주택관리비의 과다 지출	⑥ 교통비의 과다 지출
⑦ 주차공간이 부족해서	⑧ 대중교통 접근성(버스정류장, 지하철 등)이 떨어져서
⑨ 생활편의시설이 부족해서	⑩ 공동생활공간(골목청소, 분리수거 등) 관리 문제
⑪ 방법·치안 등의 안전문제	⑫ 원룸 등 소규모 고밀주택 입지로 주거환경이 복잡해져서
⑬ 이웃관계가 원만하지 못해서	⑭ 기타(구체적으로 기입:)

11. 만약 이사하기를 희망하신다면 어떤 형태의 주택을 원하십니까?

- ① 일반단독가구 ② 다가구·단독주택 ③ 아파트(임대아파트 포함)
 ④ 연립·다세대주택 ⑤ 비거주용 건물(상가, 공장 등)내 주택 ⑥ 코하우징(Co-Housing)
 ⑦ 셰어하우스(Share House)

☐ 코하우징(Co-Housing)

여러 세대의 개인주택이 존재하면서 마당, 주차장, 부엌 등의 시설은 공유하는 협동적 주거형태

☐ 셰어하우스(Share House)

한 주택을 여러 명의 사람(타인)들이 나눠 거주하는 주거 형태(침실을 제외한 공간 함께 사용)

12. (이사할 계획이 있다면) 이사하기를 희망하는 주택의 점유형태는 어떻게 됩니까?

- ① 자가 ② 독채 전세 ③ 일부 전세 ④ 보증부 월세
 ⑤ 월세 ⑥ 사글세
 ⑦ 무상(부모, 친척, 친구집 등에 거주, 사원주택 등) ⑧ 기타(구체적으로 기입 :)

13. 귀댁에서 이사하기를 희망(계획)하는 주택의 가격 및 임대료의 적정 수준은 어느 정도입니까?

문 항			금 액						
임 차	자가	1. 매입시		억					만원
	전세	2. 전세		억					만원
	보증부 월세	3. 보증금		억					만원
		4. 월세							만원
	월세/사글세	5. 월세							만원

14. 귀댁이 이사를 희망(계획)하시는 주택규모는 어느 정도이십니까?

- ① 20평(66㎡) 미만 ② 20평(66㎡) ~ 30평(99㎡) 미만 ③ 30평(99㎡) ~ 40평(132㎡) 미만
 ④ 40평(132㎡)~50평(165㎡) 미만 ⑤ 50평(165㎡) 이상

15. 귀댁이 이사할 때, 가장 중요하게 고려하는 사항은 무엇입니까? 중요한 순서대로 3개 까지 체크해 주십시오.

1순위		2순위		3순위	
① 주택가격(또는 임대료)		⑥ 편의시설(병원, 은행, 쇼핑시설 등)			
② 방의 개수 또는 주택면적		⑦ 교육환경(학군, 학원등)			
③ 주택시설(부엌, 화장실, 목욕시설 등)		⑧ 자연환경(공기질, 경관, 녹지 등)			
④ 교통(지하철역, 직장과의 거리 등)		⑨ 주택의 신규 및 노후 정도			
⑤ 주차공간 및 시설		⑩ 기타(구체적으로 기입:)			

16. 만약 이사할 경우, 전세나 월세를 선택한다면 가장 중요하게 생각하는 것은 무엇입니까?

- ① 적정임대료 및 관리비 ② 안정된 계약기간
③ 임대주택의 시설 및 성능 ④ 집주인의 성격 및 결제상황
⑤ 지역의 주거환경수준 ⑥ 기타(구체적으로 기입 :)

IV. 주택 정책

17. 귀하께서는 공공임대주택 건설 정책에 대하여 어떻게 생각하십니까?

- ① 매우 찬성한다 ② 찬성하는 편이다 ③ 보통이다/그저 그렇다
④ 반대하는 편이다 ⑤ 매우 반대한다

□ 공공임대주택

공공기관 또는 민간이 재정 및 국민주택기금의 지원을 받아 전용면적 85㎡(25.7평) 이하로 건설하여 5년 이상 임대하는 모든 주택을 말하며, 영구임대주택, 국민임대주택, 50년 임대주택 및 5년 임대 공공임대주택 등이 있습니다.

18. 귀하께서 가장 선호하는 공공임대주택은 다음 중 어느 것입니까? 선호하는 순서대로 2개 까지 체크해 주십시오.

1순위		2순위	
-----	--	-----	--

- ① 50년 이상 영구임대 ② 30년 이상인 공공임대주택
③ 10년 초과~30년 미만의 공공임대주택 ④ 10년 후 분양 받을 수 있는 공공임대주택
⑤ 5년 후 분양받을 수 있는 공공임대주택 ⑥ 다가구 매입 임대주택

19. 또한, 공공임대주택의 적정한 공급면적(㎡,평)은 얼마라고 생각하십니까?

- ① 15평(50㎡) 미만 ② 15평(50㎡) ~ 20평(66㎡) 미만 ③ 20평(66㎡) ~ 25평(83㎡) 미만
④ 25평(83㎡) ~ 30평(99㎡) 미만 ⑤ 30평(99㎡) 이상

20. 귀댁은 공공임대주택에 입주하실 생각이 있으십니까?

- ① 있다 (→문항20-1로 이동) ② 없다 (→문항20-2로 이동) ③ 잘 모르겠다 (→문항21로 이동)

20-1. 그럼, 입주하시려는 가장 큰 이유는 무엇입니까? (문항 20 ①번 답변자만)

- ① 저렴한 자금으로 입주 가능 ② 큰 집이 필요 없음 ③ 전세주택보다 안정적
④ 전세금의 목돈마련이 어려움 ⑤ 기타(구체적으로 기입 :)

20-2. 그럼, 입주하지 않으시려는 가장 큰 이유는 무엇입니까? (문항 20 ② 답변자만)

- ① 주택 규모가 작다. ② 관리비 부담이 크다. ③ 자가의 확보가 곤란
④ 사회적 편견 ⑤ 기타(구체적으로 기입 :)

24. (재건축을 선호한다면) 그럼 재건축에 있어 고려해야 할 가장 중요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개까지 체크해 주십시오. (문항 23 ①번 답변자만)

1순위		2순위		3순위	
① 주차		⑤ 생활편의시설		⑨ 재건축 사업기간	
② 교육시설		⑥ 교통/공해		⑩ 기타(구체적으로 기입 :)	
③ 도로		⑦ 공공지원			
④ 주거지역 침투 ¹⁾		⑧ 수익성(수익증대)			

1) 주거지역 침투 : 주거지역에 용도 혼재가 일어남. 즉, 재건축을 했을 때 상업기능과 부딪치면서 주거기능 잠식과 함께 환경의 질적인 측면에서 악영향을 끼침

24-1. (재건축을 선호한다면) 재건축의 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개까지 체크해 주십시오. (문항 23 ①번 답변자만)

1위		2위		3위	
① 자금의 부족				④ 입주할 때까지의 거주 문제	
② 개발이익 환수 ³⁾ 등의 규제				⑤ 재건축 비용 산정/집행의 투명성	
③ 75%의 주민 동의율				⑥ 기타(구체적으로 기입 :)	

3) 개발이익환수제 : 토지로부터 발생하는 개발이익을 환수하여 이를 적정하게 배분함으로써 토지에 대한 투기를 방지하고 토지의 효율적인 이용을 목적으로 시행되는 제도

25. (리모델링을 선호한다면) 그럼 리모델링에 있어 고려해야 할 가장 중요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개까지 체크해 주십시오. (문항 23 ②번 답변자만)

1위		2위		3위	
① 주차		③ 주거환경		⑤ 정보 통신 시설 등의 시설 개선	
② 수익증대		④ 노후주택 내부시설(상하수도 등) 개선		⑥ 기타(구체적으로 기입 :)	

25-1. (리모델링을 선호한다면) 리모델링의 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까? 중요한 순서대로 3개까지 체크해 주십시오. (문항 23 ②번 답변자만)

1위		2위		3위	
① 자금의 부족				⑤ 입주할 때까지의 거주 문제	
② 면적에 대한 규제				⑥ 비용 산정/집행의 투명성	
③ 구조 안전의 기술적 어려움				⑦ 기타(구체적으로 기입 :)	
④ 80%의 주민 동의율					

1위		2위		3위	
----	--	----	--	----	--

- | | | | |
|----|--|----|--|
| 1위 | | 2위 | |
|----|--|----|--|

- | | | | |
|----|--|----|--|
| 1위 | | 2위 | |
|----|--|----|--|

- GYEONGSANGBUK-DO_285

31. 귀 시(군)에서 가장 우선적으로 추진해야 할 주택 정책은 무엇이라고 생각하십니까?
중요한 순서대로 3개까지 체크해 주십시오.

1위		2위		3위	
----	--	----	--	----	--

- ① 주택구입/신축자금 저리 융자 ② 전세금 저리 융자
③ 월세 등 임대료 보조 ④ 주택수리 및 개조시 비용 보조
⑤ 고령자전용 국민임대주택 공급 ⑥ 공공임대주택 입주 우선권 부여
⑦ 일반분양주택 입주 우선권 부여 ⑧ 양로시설 및 요양시설 확충
⑨ 난방비 등 주거비용 보조 ⑩ 폐가·공가 철거
⑪ 기타(구체적으로 기입 :)

※ 다음은 친환경 주택에 대한 질문입니다. (도시 및 농어촌 공통)

32. 최근 증가하고 있는 환경피해의 저감 및 건강한 주거환경을 위해 살고 계시는 주거공간을 환경친화적으로 조성·이용해야 한다는 주장에 어느 정도 공감하십니까?

매우 공감		보통		전혀 공감하지 않음
①	②	③	④	⑤

33. 정부 또는 경상북도의 환경친화적 주택 건설 지원 정책⁴⁾을 접해보신 적이 있으신지요?

매우 자주		종종 접해봤음		전혀 접해본적 없음
①	②	③	④	⑤

4) 여기서 정책이란 신재생에너지 시설 설치비용 지원정책, 건축물 에너지 효율등급제 등을 말함

34. 현재 사시는 주택을 친환경적⁵⁾으로 재건축 또는 보수할 의향은 어느 정도입니까?

- ① 의향이 매우 크다(→문항35로 이동) ② 의향이 크다(→문항35로 이동) ③ 보통이다/그저 그렇다
④ 의향이 작다 ⑤ 전혀 의향이 없다

5) 여기서 친환경적이란 태양광과 같은 재생에너지 활용, 자연친화적 건축재료 사용 등을 말함

34-1. 친환경 주택으로의 개선이 조금이라도 꺼려지는 이유는 무엇입니까? 중요한 순서대로 2개까지 체크해 주십시오. (문항 34 ③~⑤번 응답자만)

1순위		2순위	
-----	--	-----	--

- ① 성능·효과에 대한 신뢰가 없어서 ⑤ 하고 싶으나 막상 어떻게 해야할지 몰라서
② 믿을 만한 설계·시공업체가 없어서 ⑥ 비용이 부담되서
③ 본인에게는 별 이득이 될 것 같지 않아서 ⑦ 친환경에 대해 관심이 없어서
④ 건물 디자인이 취향에 맞지 않아서 ⑧ 기타(구체적으로 기입 :)

참 고 문 헌

■ 국문단행본 및 보고서

- 강미나 외, 2012, 농촌지역의 주거품격 향상을 위한 농촌 주택정책 방안 연구, 국토연구원
- 경상북도, 2007, 경상북도 농어촌 주거환경개선사업 30년사
- 경상북도, 2012, 경상북도 종합계획(2012~2020)
- 경상북도, 2014, 한옥활성화를 위한 심포지엄
- 국토교통부, 2013, 제2차 장기 주택종합계획(2013~2022)
- 국토교통부, 2014, 2014년도 골재수급계획
- 국토교통부, 2014, 2014년도 국민주택기금 업무편람
- 국토교통부, 2014, 2014년도 주택종합계획
- 국토연구원, 2011, 농촌지역의 주거품격 향상을 위한 농촌 주택정책 방안 연구
- 국토해양부·한국주택학회, 2012, 해외 주거복지정책 사례연구, 국토해양부·한국주택학회
- 김기철, 2014, 경상북도 한옥 건축 활성화 방안, 대구경북연구원
- 다솜동지 복지재단, 2013, 농어촌 주거복지 향상을 위한 심포지엄
- 대한건설협회, 2014, 건설경기 및 건설자재 전망
- 대한민국정부, 2011, 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)
- 문화재청, 2013, 주요업무 통계자료집
- 영주시, 2010, 2009 국토환경건축디자인 시범사업 최종보고서
- 에너지관리공단, 2014, 2014년 에너지통계 핸드북
- 이종권 외, 2012, 글로벌 금융·재정위기 이후 주택정책 패러다임 변화 연구, 한국토지주택공사 토지주택연구원
- 이창호, 2014, 농어촌 주택개량정책의 현황과 과제, 국회입법조사처
- 전라남도, 2007, 행복마을 마스터플랜
- 제주특별자치도, 2011, 주택종합계획(2010년~2020년)
- 충청남도, 2013, 주택종합계획(2013~2022)
- 충청북도, 2013, 주택종합계획(2013년~2022년)
- 토지주택연구원, 2013, 노후 공동주택 맞춤형 리모델링
- 환경부, 2010, 슬레이트 관리 종합대책(2011~2021)

■ 국문논문

- 김민균, 2014, “주거관련 협동조합의 유형 및 조성방안에 관한 연구 : 주택협동조합을 중심으로”, 서울시립대학원 석사학위논문
- 이동훈, 2014, 공동주택 리모델링 발전 과정과 전망, 한국건축시공학회지, 통권 제 64호
- 이창호, 2014, 농어촌주택의 문제점과 개선 과제, 이슈와 논점, 제855호
- 조명래, 주택개발에서 사람 중심 주거재생으로, 공간과 사회, 23(4), 2013 pp.26-27

■ Internet Web 자료

- 경기도청 홈페이지(<http://www.gg.go.kr>)
- 국가문화유산포털(<http://www.heritage.go.kr>)
- 국토교통부, 국토교통통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)
- 동작구 부동산정보센터(<http://land.dongjak.go.kr>)
- 이엠코리아(<http://www.yesemk.com>)
- 온나라부동산정보통합포털(<http://www.onnara.go.kr>)
- 에너지관리공단 신재생에너지센터(<http://www.energy.or.kr>)
- 통계청, 국가통계포털(<http://kosis.kr>)
- 한국감정원(<http://www.kab.co.kr>)
- 한국부동산정보협회(<http://www.kria.or.kr>)
- 합천군 빈집 정보센터(<http://life.hc.go.kr/sub/03/07.jsp>)
- 행복마을 홈페이지(<http://www.happyvil.net>)
- (주)두꺼비하우징(<http://www.toadhousing.com>)
- ENRW법인(<http://www.enrw.de>)

■ 기타 자료

- 국토교통부 보도자료(2013. 3. 15)
- 국토교통부 보도자료(2014. 8. 28)
- 국토교통부 보도자료(2014. 12. 9)
- 부안시민발전소, 연도미상, 지구온난화, 에너지위기와 대안, PPT 발표자료
- 농림축산식품부 보도자료(2014. 6. 5)
- 서울특별시 보도자료(2009. 6. 10)
- 서울특별시 보도자료(2013. 8. 22)

제출문

이 보고서를 경상북도에서 우리 연구원에 의뢰한 「경상북도 주택종합계획 (2015~2024)」의 최종보고서로 제출합니다.

2015. 2

대구경북연구원장 김 준 한

연구진

연구책임

김중표 대구경북연구원 지역발전실 연구위원

참여연구진

김기철	대구경북연구원	지역발전실	부연구위원
최용준	대구경북연구원	대경SOC센터	부연구위원
박성덕	대구경북연구원	창조경제실	부연구위원
권용석	대구경북연구원	지역발전실	부연구위원
정성훈	대구경북연구원	도시환경실	부연구위원
홍성진	대구경북연구원	도시환경실	연구원