

충청북도 주택종합계획

〈2013년 ~ 2022년〉

2013. 2

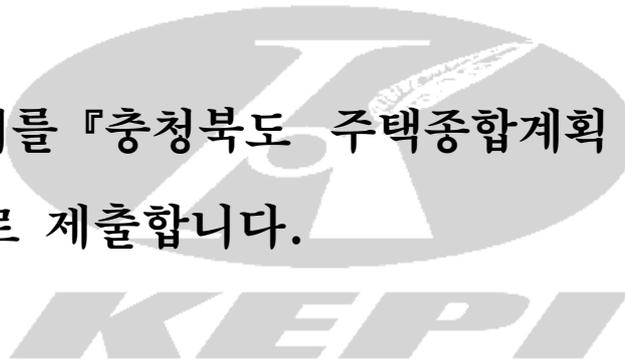


충청북도

제 출 문

충청북도지사 귀하

본 보고서를 『충청북도 주택종합계획 수립용역』의
최종보고서로 제출합니다.



2013년 2월

재단법인 한국경제기획연구원
이사장 이진구

목 차

제1장 주택종합계획 개요

① 계획의 배경 및 목적	3
1. 계획의 배경 및 목적	3
2. 계획의 의의	4
② 계획의 범위	4
1. 시간적 범위	4
2. 공간적 범위	4
3. 내용적 범위	5
4. 계획의 세부내용	5
③ 계획의 성격	7
④ 계획의 수행체계	9

제2장 지역 일반 현황

① 자연 환경	13
1. 지리적 여건	13
2. 자연 환경	14
② 사회·경제적 환경	15
1. 인구 현황	15
2. 가구현황 및 특성	19
3. 경제활동 인구	26
4. 토지이용현황	27

5. 산업 현황	28
6. 도로 현황	29
7. 지역여건 종합	30

제3장 주택시장 현황 및 여건변화

① 주택 현황	35
1. 주택 현황	35
2. 주택 지표현황	48
② 주거수준	54
③ 주택시장 현황	56
1. 주택공급	56
2. 주택시장 동향	58
3. 주거이동	61
4. 주택시장 전망	62
④ 주택정책의 흐름	64
1. 주택정책의 흐름	64
2. 주택시장 4년간의 성과와 반성	72

제4장 도민 주거의식 조사

① 도민 주거의식조사 개요	77
② 주요내용	78
1. 일반사항	78
2. 주거상태	79
3. 주택마련	85

4. 주거환경 만족도	92
5. 주거이동	95
6. 교통수단과 소요시간	103
7. 주요 주택정책	105
8. 공동주택(아파트) 관리	112
9. 일반사항	118
③ 문제점 및 과제도출	122

제5장 주택 수요전망 및 추정

① 주택수요 전망	127
1. 인구 변화 현황	127
2. 가구 변화 전망	130
② 주택수요 추정	133
1. 주택수요 관련 지표 설정	133
2. 주요주택지표 설정	134

제6장 주택정책 기본구상

① 주택종합계획	143
1. 주택종합계획 이념	143
2. 주택정책 목표	143
3. 주택시장 정책방향	143
4. 중점추진과제	144

② 주택정책 기본구상	145
1. 비전 및 목표	145
2. 추진전략	146

제7장 주택공급계획

1. 연차별 주택공급계획	149
2. 유형별 주택공급계획	150
3. 규모별 주택공급계획	150
4. 지역별 주택 공급방안	151
5. 택지수급방안	152
6. LH공사 충청북도 본부 주택사업 관리 현황	153
7. 공공부분 임대 및 분양 공급계획	154
8. 건설자재 수급방안	155

제8장 부문별 추진과제

① 맞춤형 주택 공급	159
1. 수요자 맞춤형 주택 공급	159
2. 주택 노후지역 주택 공급	163
3. 주택유형 선호에 따른 신규 주택 공급	171
② 저소득층, 노령자 및 장애인 주거복지 향상	173
1. 공공임대주택 공급	173
2. 주거 및 정주 환경 개선	176
3. 최저주거기준 미달가구 감축방안	179
③ 지속가능한 친환경 주택 공급	181
1. 태양에너지를 활용한 친환경 주택 건설	181

2. 미래지향적 주택 공급	184
④ 도농간 균형발전을 위한 주택정책	191
1. 농촌·도시 협력네트워크 구축	191
2. 커뮤니티 강화를 위한 주거환경 조성	195
3. 첨단주택 및 시범단지 조성	196
⑤ 세종시와 연계한 추진과제	200
1. 현황 및 문제점	200
2. 추진과제	202

제9장 실행방향

① 권역별 주택정책 방향	207
1. 권역설정	207
2. 권역별 여건 분석	208
3. 국토해양부 주택종합계획 중점추진과제	219
4. 권역별 주택정책 방향	220
② 계획의 추진방향	221
1. 추진주체 및 자원확보	221
2. 공공 및 민간부문 기능 및 역할	225
3. 충청북도 주택정책 장기발전 과제	229

부 록

주택종합계획 수립관련 도민 의견조사

제 1 장

주택종합계획 개요

- ① 계획의 배경 및 목적
- ② 계획의 범위
- ③ 계획의 성격
- ④ 계획의 수행체계

제 1 장

주택종합계획 개요**① 계획의 배경 및 목적****1. 계획의 배경 및 목적**

- 부족한 주택문제 해결을 위해 매년 수립되어 온 주택종합계획은 장기적 비전 제시가 미비하였고, 주거생활의 질적 수준을 향상시키기 부족함에 따라, 정부는 주택법을 개정하여 10년 단위의 주택종합계획 수립 및 지자체별 주택종합계획 수립의 근거를 마련함
- 이에, 충청북도의 주택공급을 지속적으로 확충하면서 주거복지·환경 및 주택관리 분야를 포괄하는 중장기계획을 수립할 필요성이 제기됨
- 충청북도의 현 주거 실태를 바탕으로 향후의 경제상황 및 주택시장 동향을 감안한 주거생활 목표설정을 통해 주거의 질적 수준을 제고하고 일관된 주택정책을 마련하고자 10년 단위의 충청북도 주택종합계획을 수립하여 장기적인 비전을 제시하고자 함
- 도 주택정책의 기본목표와 방향 및 실천과제를 제시하여 저소득층의 주거복지 향상을 위한 중장기 계획을 수립하고 연도별 주택종합계획의 기초자료를 구축하는데 그 목적이 있음

2. 계획의 의의

- 본 과업은 충청북도의 각종 주택현황 및 문제점을 분석하고 장기적인 주택정책 목표를 수립하여 일관된 주택정책의 시행으로 도내 주택의 양적·질적 수준을 향상시키고 나아가야 할 목표를 설정하는 주택의 최상위 계획
- 도시기본계획상 도시공간구조의 발전방향과 연계한 계획 수립으로 합리적인 택지개발 및 주택 공급 도모
- 주택시장의 안정, 주택부족문제의 해소뿐 아니라 저소득층의 주거수준을 향상시켜 빈부간 주거격차를 완화함으로써 궁극적으로는 주택보급률을 100% 이상으로 향상시켜 주거불균형 해소

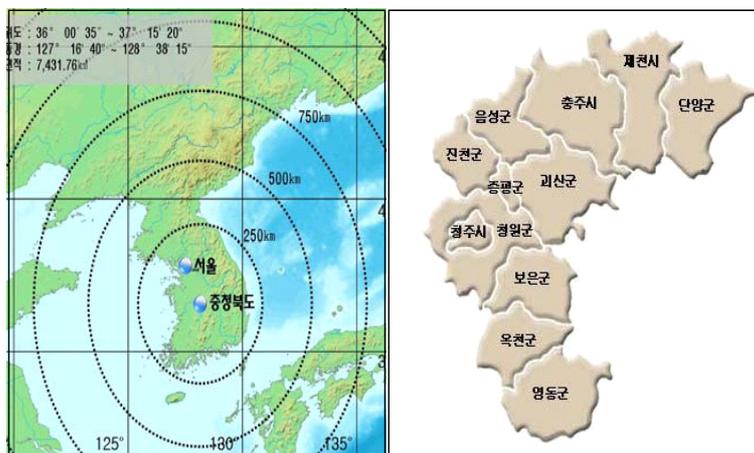
2] 계획의 범위

1. 시간적 범위

- 2013년 ~ 2022년 (10년)

2. 공간적 범위

- 충청북도 12개 시·군



<그림 1-1> 계획의 공간적 범위

3. 내용적 범위

- 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 설정
- 주택시장현황 및 여건 변화
- 주택의 규모별, 유형별, 점유유형별 수요 전망
- 도민주거의식조사
- 주택 및 택지의 현황 및 공급계획
- 주거수준 목표설정 및 추진과제 도출
- 저소득층 및 고령자 주거복지향상 대책 마련
- 국민의 주거안정, 주택개량 및 주거환경 개선방안 등

4. 계획의 세부내용

■ 계획수립 배경 및 목표

- 계획의 배경 및 목적
- 주택정책의 비전과 목표

■ 주택 및 주거수준 현황

- 주택 현황 : 기존 주택 현황, 주택관련 주요지표 현황 등
- 주거수준 현황 : 소득 계층별 주거실태 등

■ 주택수요 전망 및 공급계획

- 중장기 주택수요 전망 : 방법, 전망 등
- 주택 공급계획 : 연차별, 유형·규모별, 지역별, 주체별 공급계획 등

■ 주택지표 현황 및 전망

- 인구 및 가구수 현황 및 전망
- 주택시장 현황 : 주택공급, 주택 및 토지가격, 시장동향 등

■ 주택 및 택지 수급 방안

- 주택 공급방안 : 신규 개발, 기존 시가지 정비사업 등
- 택지 수급방안 : 공공택지 개발 등
- 주택건설자재 수급방안 : 수요추정 및 공급계획 등
- 기타 주택공급 잠재력 분석

■ 주택정책 기본구상

- 주택정책의 기본방향
- 주택정책의 목표 및 추진전략

■ 부문별 추진과제

- 공공주택 공급 등 주거안정 지원계획
- 저소득층, 고령자, 장애인 등의 주거복지 향상 계획
- 주택개량, 리모델링 등 주거환경 정비계획
- 도시와 농촌지역 균형발전을 위한 주택정책 등

■ 시·군별 주택정책 방향

- 시·군별 주택 및 주거환경 현황
- 시·군별 주택정책 방향

■ 계획 실현방안

- 투자 계획 및 재원확보 방안
- 도와 시·군별, 공공 및 민간분야별 기능 및 역할

■ 기타 주택법시행령 제9조 규정에 의거 주택종합계획에 포함되어야 할 사항

③ 계획의 성격

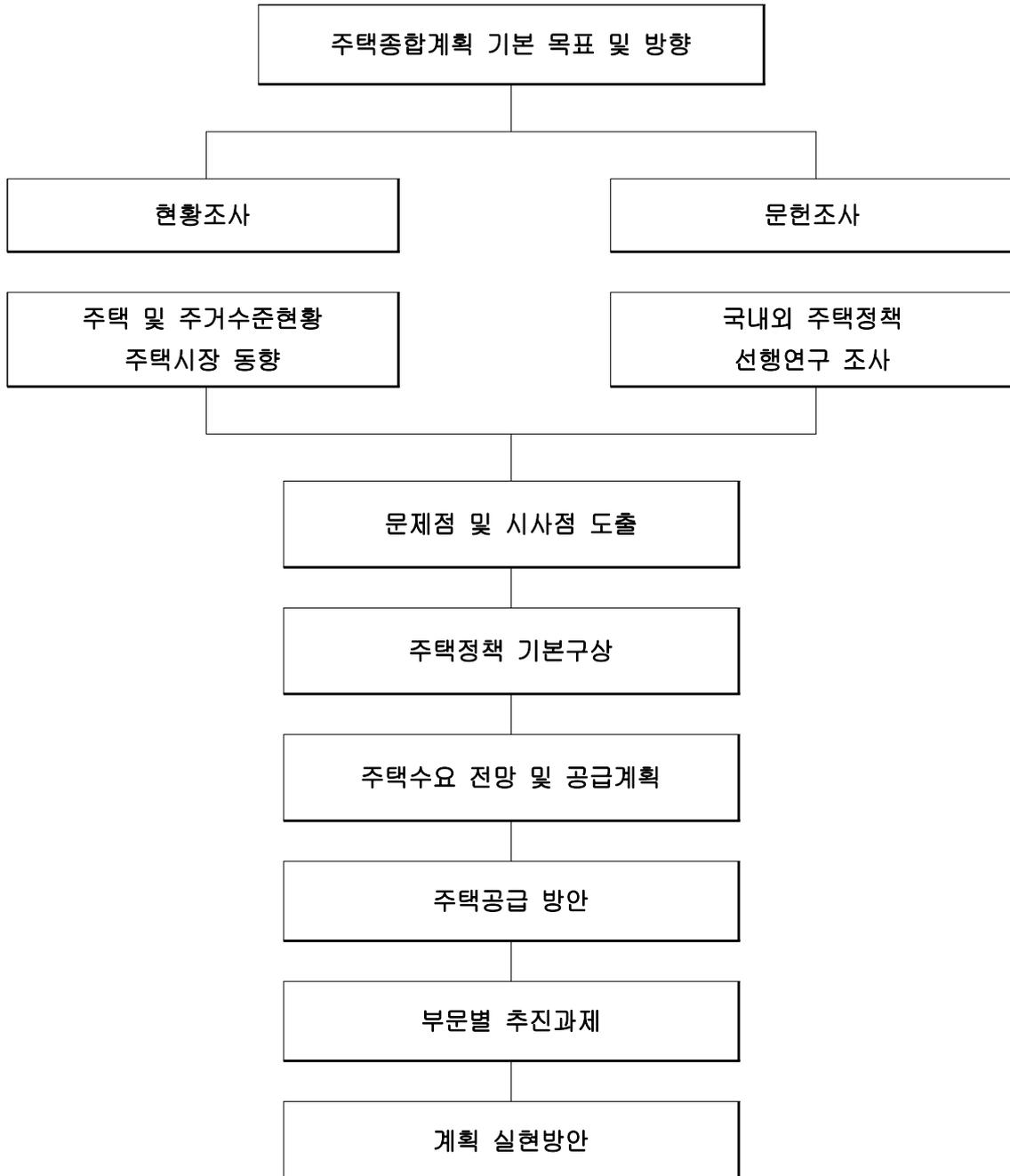
- 충청북도 주택종합계획은 주택법 제8조, 동법 시행령 제9조 및 충청북도 주택조례 제2조에 근거하여 수립되는 법정계획
- 충청북도 주택종합계획은 주택관련 내용을 포함하고 있는 계획과 사업 및 주택관련자들에게 충청북도 차원의 정책 목표와 방향 및 실천과제를 제시하는 기본 지침서 역할
- 충청북도 종합계획(2011~2020년)과 계획을 공유하며 주택관련기본목표, 방향, 세부계획을 제시함으로써 상호 연계성 유지
- 도시기본계획 등 계획의 주택관련 기본방향과 내용적 기준 제시
- 도시기본계획 및 도시정비기본계획 등 시·군 수립 계획의 주택관련 기본방향과 내용적 기준을 제시함

<표 1-1> 주택 관련 법령

법령	내용
주택법 제8조 (시·도 주택종합 계획의 수립)	① 시·도지사는 제7조에 따른 주택종합계획과 대통령령으로 정하는 범위에서 그 시·도의 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 주택종합 계획은 10년 단위의 시·도 주택종합계획에 적합하여야 함 ② 시·도지사는 제1항에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 또는 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립하였을 때에는 지체 없이 이를 국토해양부장관에게 제출하여야 함 ③ 시·도 주택종합계획의 수립기준에 대하여는 국토해양부장관이 정할 수 있음

법 령	내 용
<p>주택법 시행령 제9조 (시·도 주택종합 계획의 범위)</p>	<p>법 제8조 제1항의 규정에 의한 10년 단위의 시·도 주택종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 시·도 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 2. 시·도 주택시장의 현황 및 전망 3. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망 4. 주거수준의 목표 5. 제8조제2항 각호의 사항에 대한 시·도의 추진계획 6. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책 7. 그 밖에 관할 지역의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항
<p>충청북도 주택조례 제2조 (주택종합계획의 수립)</p>	<p>충청북도지사가 「주택법」 제8조제1항에 따라 연도별 주택종합계획 및 10년 단위 주택종합계획에 각각 다음 각 호의 사항을 포함하여 수립·시행하여야 함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 10년 단위의 주택종합계획 <ol style="list-style-type: none"> 가. 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 나. 주택시장의 현황 및 전망 다. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망 라. 주거수준의 목표 마. 제2호 각 목의 사항에 대한 추진계획 바. 저소득층 주거수준 향상을 위한 대책 사. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항 2. 연도별 주택종합계획 <ol style="list-style-type: none"> 가. 주택 및 택지의 현황 나. 다음 연도의 주택건설계획 다. 다음 연도의 택지수급계획 라. 주택자금 조달계획 및 투자계획 마. 주택건설 자재의 수급계획 바. 저소득층 주거수준 향상을 위한 지원계획 사. 주택의 개량 및 리모델링 추진계획 아. 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주거환경개선사업 등 정비사업 추진계획 자. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 도지사가 필요하다고 인정하는 사항

4] 계획의 수행체계



<그림 1-2> 주택종합계획 흐름도

제 2 장

지역 일반 현황

- 1 자연 환경
- 2 사회 · 경제적 환경

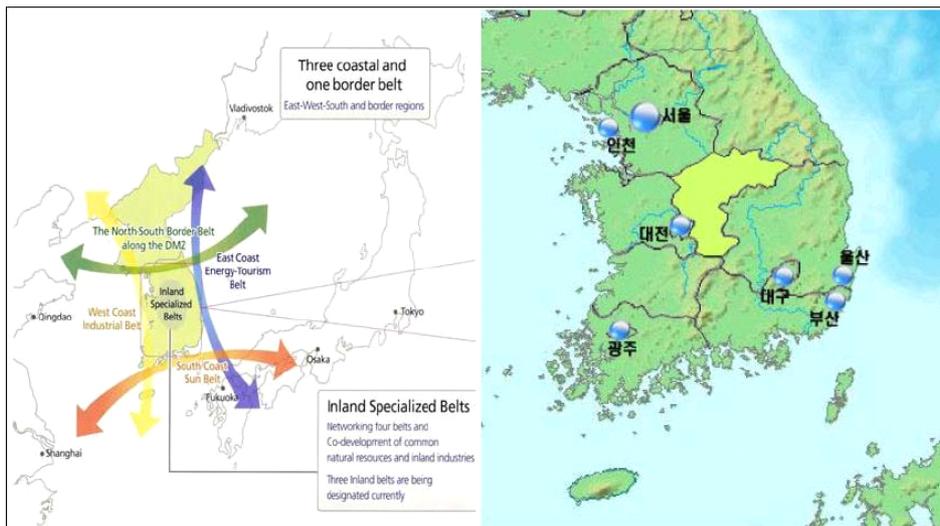
제 2 장

지역 일반 현황

1 자연 환경

1. 지리적 여건

- 충청북도는 한반도의 중심부에 위치하고 있으며, 소백산맥의 주능선을 경계로 2개 광역시, 5개 도와 접경을 이루고 있음
 - 동쪽으로는 경상북도 상주시, 문경시, 영주시, 김천시, 서쪽은 대전광역시 대덕구, 충청남도 천안시, 세종특별자치시, 남쪽은 전라북도 무주군, 북쪽은 경기도 여주군, 이천시, 강원도 원주시, 영월군 등과 인접하고 있음



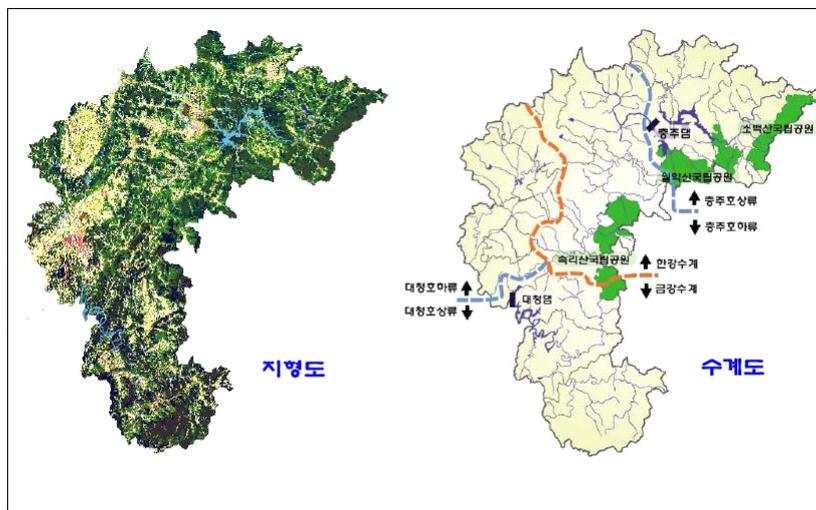
<그림 2-1> 국토공간상 충북의 위치

- 충북은 수도권과 산악자원의 보고인 강원도와 인접해 있을 뿐만 아니라, 충남, 대전, 경북, 전북에 둘러싸인 해안을 접하지 않는 국토내륙의 중심부에 위치하고 있음

- 국토공간상으로는 남북과 동서를 연결하는 지역간 교류중심지의 역할을 수행하고 있으며, 수도권에 개발압력을 1차적으로 흡수·완충하는 기능을 담당하고 있어 수도권 과밀문제 해결 및 국가 균형발전을 유도할 수 있는 최적의 지역으로 평가됨
- 수도권내의 서해안 산업지대, 국토 서남부에 입지한 산업 및 교역지대와 연계축 형성이 가능하고, 수도권과 경부 및 호남축을 잇는 간선교통축의 중앙에 입지하여 도시개발 및 교통·물류의 중심 역할을 담당하고 있음

2. 자연 환경

- 지형적 특성은 동고서저의 산지가 많고 평야가 협소한 산악을 형성하고 있으며, 화강암 및 화강편마암류가 전면적의 2/3정도로 넓게 분포되어 자연풍화작용에 의한 분지형성의 원인이 되고 있음
- 충북은 동남쪽으로 소백산맥, 북서로는 차령산맥이 지나고 서쪽은 구릉지 및 평야로 되어 있어 개방적인 남고북저형의 분지지형이 생성되어 있으며, 경북과 전북을 경계로 하는 소백산맥은 장년기 산지로서 비교적 험준한 산악을 이루고 있음
- 하천은 남한강과 금강의 2대 하천이 흐르고 있으며, 오대산 부근에서 발원한 남한강은 강주변의 침식분지 발달로 동북부지방의 중요한 생산지대를 형성하였으며, 전라북도의 장수군에서 시작된 금강은 영동천, 보청천, 미호천 등과 만나 산간분지를 형성하고 있음



<그림 2-2> 충청북도의 지형 및 수계

② 사회·경제적 환경

1. 인구 현황

■ 인구변화 및 현황

- 2010년 기준 충청북도 총인구는 약 149만 명으로 전국의 3.12%를 차지함
- 지난 20년간 전국 연평균 인구변화율과 충청북도 연평균 인구변화율은 1%내에서 변화를 보이고 있어 큰 변화를 보이지 않았던 것으로 조사됨

<표 2-1> 인구현황

구 분		1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
인구수 (명)	전국	43,390,374	44,553,710	45,985,289	47,041,434	47,990,761
	충청남도	2,013,270	1,765,021	1,840,410	1,879,417	2,000,473
	충청북도	1,389,222	1,395,460	1,462,621	1,453,872	1,495,984
전국대비 비중 (%)		3.20	3.13	3.18	3.09	3.12
연평균 증가율 (%)	전국	-	0.54	0.64	0.46	0.40
	충청남도	-	-2.47	0.85	0.42	1.29
	충청북도	-	0.09	0.96	-0.12	0.58

자료 : 통계청, 인구총조사 총조사인구 각년도

■ 인구추계 및 전망

- 충청북도의 2012년 기준 인구추계를 보면 2030년에는 약 169만 명으로 향후 약 13만 명이 증가하고 전국대비 3.25%의 비중을 차지할 것으로 전망됨
 - 충청북도의 향후 인구수는 소폭의 증가세를 보이며, 2030년에는 연평균 0.37%의 증가율을 나타낼 것으로 전망됨

<표 2-2> 인구추계 및 구성비

구 분		2012년	2015년	2020년	2025년	2030년
인구수 (명)	전국	50,871,606	50,617,045	51,435,495	51,972,363	52,160,065
	충청남도	2,022,434	2,179,319	2,253,104	2,317,977	2,370,179
	충청북도	1,562,289	1,581,687	1,627,416	1,666,389	1,696,893
전국대비 비중 (%)		3.07	3.12	3.16	3.21	3.25
연평균 증가율 (%)	전국	-	-0.17	0.32	0.21	0.07
	충청남도	-	2.59	0.68	0.58	0.45
	충청북도	-	0.41	0.58	0.48	0.37

자료 : 통계청, 추계인구·가구 장래인구추계(2012년 인구는 7월말 기준 인구 적용)

■ 인구밀도 현황

- 충청북도의 인구밀도를 보면 지난 20년간 점차 증가하고 있는 것으로 조사되며, 2010년에는 연평균 0.70%의 증가율로 전국 연평균 증가율 0.47%보다 높은 것으로 조사됨

<표 2-3> 인구밀도 현황

구 분		1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
인구밀도 (명/k㎡)	전국	437.7	449.4	463.9	474.5	485.6
	충청남도	242.2	206.7	214.9	219.7	235.0
	충청북도	186.6	187.9	197.3	196.5	203.4
연평균 증가율 (%)	전국	-	0.53	0.65	0.46	0.47
	충청남도	-	-2.93	0.79	0.45	1.39
	충청북도	-	0.14	1.00	-0.08	0.70

자료 : 통계청, 인구밀도

■ 외국인 등록 현황

- 충청북도의 외국인 인구는 매년 꾸준한 증가세를 보이고 있으며, 2011년에는 약 25,730명으로 전국 인구밀도 982,461명 대비 2.62%를 차지함
- 외국인 국적별 등록현황을 살펴보면 2010년 기준으로 총 24,453명 중 기타 국적을 제외한 중국이 5,201명으로 가장 많은 것으로 조사됨

<표 2-4> 외국인 등록 현황

구 분		1995년	2000년	2005년	2010년
인구	전국	123,881	244,172	485,477	918,917
	충청남도	2,985	8,630	19,849	42,753
	충청북도	2,845	7,209	12,871	24,453
전국대비 비중 (%)		2.30	2.95	2.65	2.66
연평균 증가율 (%)	전국	-	19.42	19.77	17.86
	충청남도	-	37.82	26.00	23.08
	충청북도	-	30.68	15.71	18.00

자료 : 통계청, 외국인등록인구

<표 2-5> 외국인 국적별 등록현황

구 분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
계	12,871	17,326	20,731	22,649	22,648	24,453
중국	3,830	3,843	4,757	4,938	4,739	5,201
베트남	1,371	1,926	2,565	3,080	3,193	3,662
필리핀	815	1,199	1,348	1,281	1,229	1,339
인도네시아	733	755	718	823	825	836
일본	462	500	460	465	462	468
스리랑카	434	646	800	944	975	1,162
미국	217	285	294	312	389	447
파키스탄	212	228	228	205	235	236
방글라데시	193	192	166	193	170	215
캐나다	138	133	152	141	121	135
기타	4,466	7,619	9,292	10,318	10,310	10,752

자료 : 충청북도 통계연보, 외국인 국적별 등록현황

- 충청북도내 외국인 분포현황을 살펴보면 시 단위로는 청주시, 군 단위로는 음성군이 가장 높게 나타남
- 시 단위의 외국인 분포현황을 보면 중국이 가장 높게 나타나며, 군 단위의 외국인 분포현황은 베트남이 가장 높게 나타나는 것으로 조사됨

<표 2-6> 외국인 분포 현황

구 분	계	중국	베트남	필리핀	인도 네시아	일본	스리 랑카	미국	파키 스탄	방글 라데시	캐나다	기타
합 계	24,453	5,201	3,662	1,339	836	468	1,162	447	236	215	135	10,752
청주시	5,822	2,631	360	177	33	127	9	213	28	22	76	2,146
충주시	2,814	539	436	155	148	45	119	54	16	39	14	1,249
제천시	1,515	628	206	50	8	25	6	46	-	10	9	527
청원군	3,057	468	537	187	73	96	194	42	44	27	18	1,371
보은군	372	53	126	14	7	15	13	6	-	1	4	133
옥천군	700	46	242	66	19	22	25	9	28	1	2	240
영동군	462	73	142	23	33	16	12	5	3	2	3	150
증평군	395	49	92	26	2	16	7	6	2	-	3	192
진천군	3,350	253	544	209	158	33	300	18	64	45	1	1,725
괴산군	575	62	131	42	24	22	14	11	7	5	2	255
음성군	5,121	370	759	361	320	43	462	31	44	63	-	2,668
단양군	270	29	87	29	11	8	1	6	-	-	3	96

자료 : 충청북도 통계연보, 외국인 국적별 등록현황

2. 가구현황 및 특성

■ 가구 변화 및 현황

- 지난 20년간 가구수를 살펴보면 꾸준한 증가세를 나타내고 있으며, 2010년에는 충청북도 55만 가구로 전국 1,733만가구에 대비해 3.22%의 비중을 차지함
- 충청북도는 2010년 기준 연평균 2.12%의 증가율을 나타냄

<표 2-7> 가구수 변화

구 분		1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
일반 가구수 (가구)	전국	11,354,540	12,958,181	14,311,807	15,887,128	17,339,422
	충청남도	478,579	514,254	589,144	659,871	749,035
	충청북도	354,064	407,664	461,463	505,203	558,798
전국대비 비중 (%)		3.12	3.15	3.22	3.18	3.22
연평균 증가율 (%)	전국	-	2.82	2.09	2.20	1.83
	충청남도	-	1.49	2.91	2.40	2.70
	충청북도	-	3.03	2.64	1.90	2.12

자료 : 통계청, 인구총조사 총조사가구 각년도

■ 1인 및 노인가구 현황

- 매년 충청북도내의 1인가구, 노인 가구 및 1인 노인 가구는 지속적인 증가세를 보임

<표 2-8> 1인 및 노인가구 변화

구 분	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
충청북도 전체	354,064	407,664	461,463	505,203	558,798
1인 가구	46,994	64,434	78,780	114,584	150,455
노인 가구	41,860	50,330	108,866	130,644	151,944
1인 노인 가구	12,994	19,069	21,630	31,799	43,426

자료 : 통계청, 인구총조사 총조사가구 각년도

■ 세대수 및 인구밀도

- 충북의 인구는 2006년부터 2011년까지 평균 15,350명 정도 증가하는 추세를 나타내고 있음
- 세대수는 2011년 기준 627,006세대로 꾸준한 증가세를 나타내고 있으며, 2011년 세대당 인구는 약 3명으로 집계됨

<표 2-9> 충청북도 세대수 · 총인구 · 인구밀도

(단위 : 명, %)

년 도	세대수(세대)	총인구(명)	인구밀도(인/km ²)
2006	561,762	1,511,885	203.4
2007	574,198	1,527,339	205.5
2008	587,411	1,542,287	207.5
2009	599,204	1,550,126	208.5
2010	617,431	1,573,981	211.8
2011	627,006	1,588,633	213.7

자료 : 충청북도, 통계연보, 2011

■ 인구 규모

- 충북의 연령별 인구규모는 1990년대 15~19세가 10.5%로 가장 많았고 다음으로 10~14세, 20~24세가 9.7%로 나타나 청소년에서 청년층의 인구규모가 높았던 반면, 2010년에는 40~44세 8.8%, 45~49세 8.5%, 50~54세, 35~39세가 각 8.2%로 1990년대에 비해 장년층의 인구가 증가한 것으로 나타남

<표 2-10> 연령별 인구규모

(단위 : 명, %)

연령	인구	구성비
합계	1,495,984	100.0
0~4세	69,258	4.6
5~9세	75,891	5.1
10~14세	101,753	6.8
15~19세	110,193	7.4
20~24세	96,955	6.5
25~29세	99,156	6.6
30~34세	102,444	6.8
35~39세	116,506	7.8
40~44세	123,479	8.3
45~49세	123,065	8.2
50~54세	117,176	7.8
55~59세	87,616	5.9
60~64세	64,533	4.3
65~69세	62,552	4.2
70~74세	61,304	4.1
75~79세	44,818	3.0
80~84세	24,413	1.6
85세이상	14,872	1.0

자료 : 통계청, 인구총조사

- 시·군별 인구수는 청주시가 662,102명으로 충북 전체인구수의 44.3%를 차지하고 있으며 충주시가 201,361명으로 충북 전체인구수의 13.5%, 청원군이 142,017명으로 충북 전체인구수의 9.5%, 청주시와 충주시, 청원군에 전체 충북 인구의 약 67.3%가 거주하고 있는 것으로 나타남

<표 2-11> 시·군별 인구수

(단위 : 명, %)

구 분	인 구 수	구 성 비
합 계	1,495,984	100.0
청 주 시	662,102	44.4
충 주 시	201,361	13.6
제 천 시	133,626	8.9
청 원 군	142,017	9.6
보 은 군	30,311	2.0
옥 천 군	49,295	3.3
영 동 군	45,974	3.1
증 평 군	31,204	2.1
진 천 군	59,324	4.0
괴 산 군	31,116	2.1
음 성 군	81,645	5.5
단 양 군	28,009	1.9

자료 : 통계청, 인구총조사

■ 인구증가율

- 2010년은 인구 증가율이 소폭의 증가세를 보이고 있으나 2009년까지 청주, 청원지역 및 도내 북부지역 일부(제천시)를 제외한 대부분 지역의 인구 증가율은 정체 내지 소폭의 감소세를 보이고 있는데 이는 계속되는 도시화와 출산율 저하가 원인인 것으로 보여짐

<표 2-12> 시·군별 인구증가율

(단위 : %)

구분	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
총 북	0.68	1.02	0.98	0.51	1.54
청 주 시	-0.51	1.23	0.91	0.68	2.03
충 주 시	-0.45	0.39	0.86	0.13	1.06
제 천 시	-0.95	-0.04	-0.23	-0.19	1.32
청 원 군	14.38	5.21	3.55	1.04	2.17
보 은 군	-2.02	-2.57	-0.91	-0.65	0.33
옥 천 군	-1.06	-0.52	-0.14	-0.69	-0.11
영 동 군	-1.84	-1.28	0.37	0.32	0.13
증 평 군	-0.1	2.17	3.34	3	1.24
진 천 군	0.88	0.28	1.15	1.29	1.63
괴 산 군	-2.48	-1.7	-0.65	0.56	0.35
음 성 군	2.01	2.62	1.76	0.46	1.73
단 양 군	-2.13	-2.79	-1.42	-0.29	-0.12

자료 : 통계청, 인구총조사

- 충북 생산활동인구 중 15~54세의 인구는 59.4%로 전국의 62.2%보다 낮으며, 0~14세연소 인구의 규모가 줄고 65세 이상의 노년층 인구가 증가함으로 인해 1990년대의 피라미드형 인구형태가 서서히 종형 인구형태로 변모하고 있음

<표 2-13> 충북의 연령별 인구분포

(단위 : 명, %)

연령	충북		충북		전국	
	2009		2010		2010	
	인구	구성비	인구	구성비	인구	구성비
합계	1,453,872	100.0	1,495,984	100.0	47,990,761	100.0
0~4세	73,416	5.0	69,258	4.6	2,219,084	4.6
5~9세	99,429	6.8	75,891	5.1	2,394,663	5.0
10~14세	106,124	7.3	101,753	6.8	3,173,226	6.6
15~19세	98,694	6.8	110,193	7.4	3,438,414	7.2
20~24세	114,956	7.9	96,955	6.5	3,055,420	6.4
25~29세	100,556	6.9	99,156	6.6	3,538,949	7.4
30~34세	111,568	7.7	102,444	6.8	3,695,348	7.7
35~39세	118,597	8.2	116,506	7.8	4,099,147	8.5
40~44세	121,582	8.4	123,479	8.3	4,131,423	8.6
45~49세	116,926	8.0	123,065	8.2	4,073,358	8.5
50~54세	88,362	6.1	117,176	7.8	3,798,131	7.9
55~59세	64,762	4.5	87,616	5.9	2,766,695	5.8
60~64세	63,320	4.4	64,533	4.3	2,182,236	4.5
65~69세	65,084	4.5	62,552	4.2	1,812,168	3.8
70~74세	51,217	3.5	61,304	4.1	1,566,014	3.3
75~79세	31,319	2.2	44,818	3.0	1,084,367	2.3
80~84세	17,994	1.2	24,413	1.6	595,509	1.2
85세이상	9,966	0.6	14,872	1.0	366,609	0.7

주 : 외국인을 제외한 인구총조사 결과임.

자료 : 충청북도 통계연보 2011, 통계청 연령별 인구통계 2011

■ 코호트 생산율법에 의한 인구 추이

- 충청북도의 인구를 연령별로 9개 범주로 나누어 출생률 및 사망률을 고려한 코호트 생산율법에 의하여 인구 추이를 분석함
- 분석결과 인구는 2020년 1,500,834명, 2030년에는 1,494,959명으로 추계됨
- 지속적으로 출생률은 감소하며, 고령 인구층은 지속적으로 증가하는 것으로 나타남

<표 2-14> 충북의 연령별 인구분포

(단위 : 명, %)

연령	2020		2030		2040 이후	
	인구	구성비	인구	구성비	인구	구성비
총계	1,500,834	100%	1,494,959	100%	1,432,386	100%
1세~9세	14,670	1.0%	14,352	1.0%	5,741	0.4%
10세~19세	145,088	9.7%	14,664	1.0%	12,510	0.9%
20세~29세	211,892	14.1%	145,051	9.7%	14,342	1.0%
30세~39세	195,989	13.1%	211,760	14.2%	14,651	1.0%
40세~49세	218,722	14.6%	195,785	13.1%	144,810	10.1%
50세~59세	245,959	16.4%	218,203	14.6%	211,038	14.7%
60세~69세	203,836	13.6%	244,811	16.4%	194,409	13.6%
70세~79세	125,624	8.4%	201,493	13.5%	214,688	15.0%
80세이상	139,054	9.3%	248,841	16.6%	620,199	43.3%

주 : 외국인을 제외한 2010년도의 인구를 바탕으로 작성함

자료 : 충청북도 통계연보 2011, 통계청 연령별 인구통계 2011

3. 경제활동 인구

- 최근 10년간 충북의 15세 이상 인구와 경제활동인구는 지속적으로 증가하는 추세이며, 경제활동참가율은 60%내외의 수준으로 나타났으며, 2010년을 기준으로 전국 61.0%와 비교하였을 때 충북은 61.0%로 동등한 수준을 보이고 있음
- 취업자 수는 2006년 686천명에 비해 2010년 737천명으로 증가하였으며, 2010년 실업률은 2.2%로 전국평균 실업률 3.7%보다 1.5% 낮게 나타남

<표 2-15> 충북의 경제활동인구

(단위 : 천명, %)

구 분	15세인구	경제활동인구	취업자	실업자	비경제활동인구	경제활동참가율	실업률	고용률	
충청북도	2006	1,182	701	686	15	481	59.3	2.1	58.1
	2007	1,185	710	694	16	475	59.9	2.2	58.5
	2008	1,200	726	710	16	474	60.5	2.2	59.2
	2009	1,219	739	723	15	480	60.6	2.1	59.4
	2010	1,236	753	737	16	482	61.0	2.2	59.6
전국	2010	40,590	24,748	23,829	920	15,841	61.0	3.7	58.7

자료 : 충청북도 통계연보, 통계청 경제활동인구조사 각 년도

4. 토지이용현황

- 충청북도 토지이용계획상 도시지역의 면적은 713,443.4㎡으로 그 중 녹지지역이 566,539.9㎡으로 차지하는 비중이 가장 큰 것으로 나타남

<표 2-16> 도시지역 지정현황

(단위 : ㎡, %)

구 분	합 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
면적	713,443.4	85,867.6	11,896.1	45,968.4	566,539.9	3,171.5
비중	100.00	12.04	1.67	6.44	79.41	0.44

자료 : 충청북도, 통계연보(2011)

- 토지 지목별 현황으로는 임야가 64.5% 차지하는 비중이 가장 높고 답(11.8%), 전(7.8%)의 순이며 대지는 2.7%를 차지하고 있음

<표 2-17> 지목별 면적

(단위 : km², %)

구 분	전국		충북		전국 비중
	면적	비중	면적	비중	
총 면 적	100,033.1	100.0	7,433.2	100.0	7.4
전	7,782.6	7.8	666.3	9.0	0.7
답	11,834.2	11.8	668.9	9.0	0.7
임야	64,504.4	64.5	5,015.1	67.5	5.0
대지	2,743.5	2.7	148.7	2.0	0.1
도로	2,858.2	2.9	208.4	2.8	0.2
하천	2,833.4	2.8	209.5	2.8	0.2

자료 : 국토해양부, 지적통계(2010)

5. 산업 현황

- 2010년 기준, 전사업체의 84.8%가 1~4인 규모의 사업체로 종사자의 29.7%가 소규모 업체에서 근무하고 있으며, 1개 업체당 평균 1.8인을 고용하고 있음
- 사업체 규모는 전국과 비교해 볼 때, 비슷한 구조를 가지고 있으나 소규모 사업체가 많고 대규모 사업체는 상대적으로 적은 편임

<표 2-18> 규모별 사업체 현황

(단위 : %, 명)

구 분	충 북			전 국			
	사업체수	종사자수	1개업체당 종사자수	사업체수	종사자수	1개업체당 종사자수	
사 업 체 규 모	1~4명	89,651 (84.8)	158,210 (29.7)	1.8	2,804,620 (83.6)	5,075,172 (28.8)	1.8
	5~9명	7,642 (7.2)	49,722 (9.3)	6.5	283,154 (8.4)	1,841,403 (10.4)	6.5
	10~19명	4,205 (4.0)	56,545 (10.6)	13.4	142,500 (4.2)	1,894,093 (10.7)	13.3
	20~49명	2,824 (2.7)	83,898 (15.7)	29.7	82,251 (2.5)	2,463,770 (14.0)	30.0
	50~99명	937 (0.9)	63,768 (12.0)	68.1	27,102 (0.8)	1,856,784 (10.5)	68.5
	100~299명	406 (0.4)	62,499 (11.7)	153.9	12,552 (0.4)	1,960,673 (11.1)	156.2
	300~499명	45 (0.0)	16,918 (3.2)	376.0	1,685 (0.1)	639,969 (3.6)	379.8
	500~999명	36 (0.0)	23,452 (4.4)	651.4	1,042 (0.0)	704,532 (4.0)	676.1
	1,000명이상	10 (0.0)	18,533 (3.5)	1,853.3	564 (0.0)	1,210,632 (6.9)	2,146.5

자료 : 충청북도, 통계연보(2011)

6. 도로현황

■ 도로

- 현재 충청북도 도로연장은 6,699km로 전국 총 도로 연장 105,565km에 6.3%를 차지하고 있음
- 충청북도내 1인당 도로연장은 4.39m/인으로서 다른 시·도에 비해 높은 편이고, 행정면적당 도로연장은 0.90km/km²로서 시급 단위보다는 낮으나, 도급 단위에서는 제주도, 경상남도, 전라북도, 충청남도 다음으로 높게 나타났음
 - 전국평균 1.05km/km²보다는 다소 낮은 수준을 보이고 있음

<표 2-19> 전국대비 충청북도 도로시설 수준

(단위 : %)

구 분	인구 (천명)	행정면적 (km ²)	도로연장 (km)	포장율 (%)	1인당도로 연장(m/인)	도로연장/ 행정면적 (km/km ²)	비 고
전 국	49,773	100,208	105,565	79.7	2.12	1.05	
서울시	10,208	605	8,145	100	0.80	13.46	
부산시	3,543	766	3,021	96.9	0.85	3.94	
대구시	2,490	884	2,436	98.9	0.98	2.76	
인천시	2,710	1,027	2,476	91.2	0.91	2.41	
광주시	1,434	501	1,621	99.0	1.13	3.23	
대전시	1,484	540	1,899	99.7	1.28	3.52	
울산시	1,115	1,058	1,720	96.7	1.54	1.63	
경기도	11,461	10,187	13,390	84.8	1.17	1.31	
강원도	1,513	16,874	9,742	72.0	6.44	0.58	
충청북도	1,527	7,433	6,699	77.3	4.39	0.90	
충청남도	2,037	8,629	7,844	76.6	3.85	0.91	
전라북도	1,855	8,062	7,970	72.7	4.30	0.99	
전라남도	1,913	12,232	10,266	72.5	5.37	0.84	
경상북도	2,670	19,029	12,404	73.2	4.65	0.65	
경상남도	3,250	10,532	12,726	68.7	3.92	1.21	
제주도	563	1,849	3,206	83.9	5.69	1.73	

자료 : 국토해양부, 통계누리(인구 2011년 기준)

7. 지역 여건 종합

■ SWOT 분석

- 충청북도 지역의 지역 여건 및 특성, 현황 등을 분석하여 종합적인 SWOT분석을 한 결과는 아래와 같음

<표 2-20> 지역여건 SWOT 분석

강점 (Strength) ⇒ 강화	약점 (Weakness) ⇒ 보완
<ul style="list-style-type: none"> • 실수요자 중심의 주택제도 개편 • 소득수준 향상에 따른 주택의 질적 수준 제고 • 기성시가지 효율적 토지이용을 위한 주택 공급 확대 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시 빈곤층의 주택문제 발생 • 지리적 특성에 맞는 주거지 개발 미흡 • 공동주택과 주변주택지와의 공동체 의식 결여
기회 (Opportunity) ⇒ 포착	위협 (Threat) ⇒ 제거
<ul style="list-style-type: none"> • 저소득층 및 고령자를 위한 주거정책 인식변화 • 미개발 토지의 효율적 이용 추구 • 부동산 시장 안정을 위한 제도 개편 • 세종시 건설 및 오송 역세권 추진에 따른 청주청원권 광역 거점화 	<ul style="list-style-type: none"> • 저소득 계층의 주거수준 향상 미비 • 실수요자에게 공급되지 못하는 주택보급 • 획일적인 고층·고밀도개발로 주거환경 불량

■ SWOT 분석에 따른 전략 도입

- S-O전략
 - 세종시 및 청주 청원 통합에 따른 지역 발전기회를 살려 충청북도 균형 발전을 위한 주택제도의 개편안 모색
 - 기존 시가지 및 인근도시의 균형발전 대책 마련 (계획수립을 통한 균형 발전 대책 마련)

- W-O전략
 - 시군 연계형 기초생활권 정책추진에 따른 낙후권역 발전으로 지역 불균형 개선
 - 사회적 약자에 대한 주거정책 인식 변화에 발맞춰 주거지 공급 방안 모색
- S-T전략
 - SOC 자원(도로 및 지하철 등) 건설을 통한 세종시 및 청주 통합 관련 주택 시장을 흡수 하는 방안 제시
 - 정책마련을 통한 실수요자 중심의 주택 보급 (공공 주택에 대한 우선권 마련 등)
- W-T전략
 - 지리적 특성에 맞는 주거 환경구성으로 획일적인 주택 환경 개선
 - 다세대 주택 건립시 관련 디자인 관련 조항의 마련으로 환경 개선 방안 제시

제 3 장

주택시장 현황 및 여건변화

- ① 주택 현황
- ② 주거수준
- ③ 주택시장 현황
- ④ 주택정책의 흐름

제 3 장

주택시장 현황 및 여건변화

① 주택 현황

1. 주택 현황

1) 기존주택 현황

■ 주택유형별 현황

- 2010년 충청북도의 주택현황은 509,968호이며, 단독/다가구주택 40.3%, 아파트 53.5%, 연립주택 3.8%, 다세대주택 1.2%를 차지하고 있음
- 전체적으로 주택의 수는 매년 증가하고, 그 중 아파트는 증가폭이 가장 큼
- 2010년 기준 단독/다가구주택, 연립주택의 비율은 꾸준한 감소추세에 있는 반면, 다세대주택의 비율은 꾸준히 증가하였으나 2010년에는 약간의 감소세를 보임

<표 3-1> 충청북도 주택유형별 현황

(단위 : 호, %)

구분		계		단독/다가구 주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물내주택		전국
		주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	
1995	주택수	339,194	100.0	198,679	58.6	108,090	31.9	18,401	5.4	1,209	0.4	12,815	3.8	9,204,929
	공가수	19,152	100.0	11,336	59.2	6,332	33.1	1,117	5.8	92	0.5	275	1.4	365,466
2000	주택수	395,945	100.0	190,706	48.2	167,761	42.4	18,390	4.6	2,972	0.8	16,116	4.1	10,959,342
	공가수	26,492	100.0	12,079	45.6	12,281	46.4	1,357	5.1	232	0.9	543	2.0	513,059
2005	주택수	456,237	100.0	207,800	45.6	216,775	47.5	17,025	3.7	6,451	1.4	8,186	1.8	13,222,641
	공가수	32,174	100.0	16,141	50.2	13,743	42.7	1,365	4.2	451	1.4	474	1.5	727,814
2010	주택수	509,968	100.0	205,771	40.3	272,554	53.5	19,048	3.8	6,315	1.2	6,280	1.2	14,677,419
	공가수	37,251	100.0	16,880	45.3	17,926	48.1	1,437	3.9	490	1.3	518	1.4	793,848

자료 : 통계청, 주택총조사 총조사주택 각년도

- 충청북도 12개 시·군의 주택 유형별 재고를 살펴보면 아파트는 청주시가 74.1%로 가장 높은 비율을 차지하고 있고 증평군, 충주시, 제천시 순으로 나타났는데 이는 인구밀도가 높은 이들 지역에서 신규주택공급이 대규모 아파트 공급에 의해 이루어졌기 때문으로 보임
- 단독/다가구주택은 군지역에서 높은 비율을 나타냈는데 괴산군, 보은군, 영동군, 옥천군의 순이었으며 연립주택은 단양군, 진천군, 영동군, 음성군이 높게 나타남
- 공가수는 청주시, 청원군, 충주시, 음성군 순으로 높게 나타났으며, 공가수가 주택재고에서 차지하는 비율이 높은 지역을 살펴보면 단양군, 괴산군, 청원군, 영동군의 순임

<표 3-2> 시·군별 주택유형별 현황

(단위 : 호, %)

구분	유형별 주택 현황												공가	
	단독/다가구주택		아파트		연립주택		다세대주택		비거주용 건물내주택		소계			
	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	주택수	비율	공가수	비율
충청북도	205,771	40.4	272,554	53.5	19,048	3.7	6,315	1.2	6,280	1.2	509,968	100.0	37,251	7.3
청주시	39,795	21.0	140,447	74.1	4,685	2.5	2,612	1.4	1,971	1.0	189,510	100.0	9,602	5.1
충주시	28,895	40.2	38,064	53.0	3,661	5.1	490	0.7	690	1.0	71,800	100.0	4,313	6.0
제천시	20,063	42.0	24,737	51.8	2,051	4.3	203	0.4	724	1.5	47,778	100.0	2,542	5.3
청원군	24,966	47.0	26,247	49.4	842	1.6	591	1.1	461	0.9	53,107	100.0	6,078	11.4
보은군	11,195	80.9	1,782	12.9	476	3.4	60	0.4	339	2.4	13,852	100.0	1,304	9.4
옥천군	13,875	69.6	4,623	23.2	608	3.1	600	3.0	221	1.1	19,927	100.0	1,798	9.0
영동군	15,126	76.5	3,106	15.7	1,176	6.0	149	0.8	197	1.0	19,754	100.0	2,173	11.0
진천군	10,741	46.7	9,369	40.7	1,828	8.0	678	3.0	367	1.6	22,983	100.0	1,648	7.2
괴산군	13,133	88.7	792	5.4	306	2.1	343	2.3	222	1.5	14,796	100.0	1,752	11.8
음성군	15,393	47.9	14,114	43.9	1,756	5.5	337	1.0	539	1.7	32,139	100.0	3,353	10.4
단양군	8,659	69.2	2,297	18.4	1,093	8.7	124	1.0	337	2.7	12,510	100.0	1,499	12.0
증평군	3,930	33.3	6,976	59.0	566	4.8	128	1.1	212	1.8	11,812	100.0	1,189	10.1

자료 : 통계청, 주택총조사_총조사주택(2010)

■ 유형별 주택 현황

- 2010년 충청북도의 주택현황은 509,968호이며, 이 중 아파트 272,554호(53.4%), 단독주택 205,771호(40.3%), 연립주택 19,048호(3.7%), 다세대주택 6,315호(1.2%), 비거주용 건물내주택 6,280호(1.2%)를 차지하고 있음
- 대체적으로 주택의 수는 매년 연평균 3.15%씩 증가 추세이며 그 중 다세대주택(연평균 26.40%)과 아파트(연평균 9.51%)의 증가폭이 큰 것으로 나타남
- 전체 주택에서 차지하는 비중으로 단독주택은 연평균 1.1%씩 감소 추세이며, 아파트는 1.3%씩 증가추세임

<표 3-3> 연도별 · 유형별 주택 현황

(단위 : 가구, 호, %)

구분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택
1995년	339,194	198,679	108,090	18,401	1,209	12,815
2000년	395,945	190,706	167,761	18,390	2,972	16,116
2005년	456,237	207,800	216,775	17,025	6,451	8,186
2010년	509,968	205,771	272,554	19,048	6,315	6,280
연평균 증가율	3.15%	0.22%	9.51%	0.22%	26.40%	-3.19%

자료 : 통계청, 인구총조사, 주택총조사 각년도

- 2010년에 들어서 충청남도과 더불어 충청북도의 주택보급률은 약 107%로 충청남북도의 주택보급률은 전년도(2009년) 대비 낮은 보급률을 보여주고 있음
- 충청북도의 전년도 주택보급률이 전국 주택보급률을 상회하는 안정적인 보급률을 보이고 있음

<표 3-4> 주택 보급률

(단위 : %)

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
전국	98.3	99.2	99.6	100.7	101.2	101.9	102.3
충청남도	103.8	107.1	108.7	110.5	113.0	107.8	108.5
충청북도	102.9	105.2	107.5	109.3	110.3	107.3	107.8

자료 : 통계청, 주택보급률 각년도

- 2010년 충청북도의 주택보급률은 107.3%로 2005년 102.9%보다 개선되었으며, 또한 전국 타도와 비교했을 경우 전국 101.9%보다 5.4% 높은 107.3%로 상대적으로 높은 주택보급률을 보여주고 있음

<표 3-5> 연도별 주택 보급률

(단위 : 천가구, 천호, %)

구분	2005년			2010년		
	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
전국	15,887.2	15,622.6	98.3	17,339.4	17,672.1	101.9
수도권	7,462.1	7,165.0	96.0	8,254.3	8,173.2	99.0
서울	3,309.9	3,102.2	93.7	3,504.3	3,399.8	97.0
부산	1,186.4	1,161.0	97.9	1,243.9	1,243.1	99.9
대구	814.6	779.7	95.7	868.3	886.8	102.1
인천	823.0	815.3	99.1	918.9	936.7	101.9
광주	460.1	437.8	95.2	515.9	528.1	102.4
대전	478.9	464.5	97.0	532.6	536.1	100.6
울산	339.1	337.5	99.5	373.6	387.2	103.6
경기	3,329.2	3,247.5	97.5	3,831.1	3,836.7	100.1
강원	520.6	541.5	104.0	557.8	599.3	107.4
충북	505.2	520.1	102.9	558.8	599.5	107.3
충남	659.9	685.3	103.8	749.0	807.2	107.8
전북	620.0	638.4	103.0	659.9	709.1	107.4
전남	666.3	692.3	103.9	681.4	727.0	106.7
경북	938.8	965.4	102.8	1,005.3	1,092.3	108.7
경남	1,056.0	1,062.1	100.6	1,151.2	1,200.7	104.3
제주	179.2	172.0	96.0	187.3	182.5	97.4

자료 : 국토해양부, 주택보급률(2005, 2010)

주택수의 경우 통계청의 주택수와 통계청 주택조사 상의 주택수는 차이가 있음(수집기간)

- 전국의 점유형태를 보면 자가가구의 비중은 1995년 74.9%에서 2010년 54.2%로 5년 마다 평균 6.9% 감소하였으며 월세 가구수는 증가함
- 충청북도의 2010년도 점유형태별 가구수를 살펴보면 자가비율이 61.9%로 전국(54.2%)에 비해 높으며, 전세비율은 14.1%로 전국(21.7%)에 비해 낮게 나타남
 - 사글세의 경우 1.8%로 전국 1.3%에 비해 높게 나타나는데 이는 저소득층 주거 안정에 불리한 상황임

<표 3-6> 점유형태별 가구수

(단위 : 가구, %)

1995년	자가	전세	월세				무상/ 미상	계
			보증부 월세	무보증 월세	월세 (사글세)	소계		
전국	6,893,185 (74.9%)	1,487,786 (16.2%)	484,076 (5.3%)	41,687 (0.4%)	58,014 (0.6%)	583,777 (6.3%)	240,181 (2.6%)	9,204,929 (100.0%)
충청북도	265,185 (78.2%)	36,087 (10.6%)	22,006 (6.5%)	1,634 (0.5%)	2,590 (0.8%)	26,230 (7.8%)	11,692 (3.4%)	339,194 (100.0%)

2000년	자가	전세	월세				무상/ 미상	계
			보증부 월세	무보증 월세	월세 (사글세)	소계		
전국	7,735,057 (70.6%)	2,122,422 (19.4%)	649,912 (5.9%)	71,073 (0.6%)	76,832 (0.7%)	797,817 (7.2%)	304,046 (2.8%)	10,959,342 (100.0%)
충청북도	283,548 (71.6%)	56,033 (14.2%)	34,912 (8.8%)	3,439 (0.9%)	3,226 (0.8%)	41,577 (10.5%)	14,787 (3.7%)	395,945 (100.0%)

2005년	자가	전세	월세				무상/ 미상	계
			보증부 월세	무보증 월세	월세 (사글세)	소계		
전국	8,828,100 (55.5%)	3,556,760 (22.4%)	2,394,557 (15.1%)	333,206 (2.1%)	284,092 (1.8%)	3,011,855 (19.0%)	490,413 (3.1%)	15,887,128 (100.0%)
충청북도	303,995 (60.2%)	73,328 (14.5%)	79,284 (15.7%)	13,356 (2.6%)	14,736 (2.9%)	107,376 (21.2%)	20,504 (4.1%)	505,203 (100.0%)

2010년	자가	전세	월세				무상/ 미상	계
			보증부 월세	무보증 월세	월세 (사글세)	소계		
전국	9,406,893 (54.2%)	3,755,576 (21.7%)	3,148,344 (18.1%)	341,584 (2.0%)	226,070 (1.3%)	3,715,998 (21.4%)	461,091 (2.7%)	17,339,558 (100.0%)
충청북도	345,740 (61.9%)	78,910 (14.1%)	90,605 (16.2%)	13,254 (2.4%)	10,161 (1.8%)	20,128 (20.4%)	20,128 (3.6%)	558,797 (100.0%)

자료 : 통계청, 주택총조사 총조사주택, 주거실태조사 각년도

2) 거주인수별 주택현황

- 2010년말 기준으로 충청북도에서 1~4인이 거주하는 주택은 전체 주택수의 86.8%를 차지함
- 충청북도의 1인가구는 2005년에 비해 2010년에는 3.8%가 증가한 19.4%, 2인가구는 2005년 대비하여 2.3% 증가한 26.8%를 차지하여 1·2인 가구의 증가세가 뚜렷함

<표 3-7> 거주인수별 주택현황

(단위 : 호, %)

구 분	전국		충북	
	2005년	2010년	2005년	2010년
합계	12,494,827 (100.0%)	13,883,571 (100.0%)	424,063 (100.0%)	472,717 (100.0%)
1인	1,530,335 (12.2%)	2,132,965 (15.4%)	66,296 (15.6%)	91,745 (19.4%)
2인	2,530,766 (20.3%)	3,194,504 (23.0%)	104,060 (24.5%)	126,717 (26.8%)
3인	2,581,514 (20.7%)	3,056,251 (22.0%)	82,102 (19.4%)	93,690 (19.8%)
4인	3,540,914 (28.3%)	3,413,484 (24.6%)	102,588 (24.2%)	98,385 (20.8%)
5인	1,106,309 (8.9%)	1,035,458 (7.5%)	36,041 (8.5%)	33,487 (7.1%)
6인	361,041 (2.9%)	334,989 (2.4%)	12,431 (2.9%)	10,724 (2.3%)
7인 이상	843,948 (6.8%)	715,920 (5.2%)	5,742 (1.4%)	17,969 (3.8%)

자료 : 통계청, 주택총조사 총조사주택(2005, 2010, 공개제외)

- 충청북도의 각 시·군별 주택수 현황을 살펴보면 1~4인이 거주하는 주택수 비율은 진천군이 93.01%로 가장 많이 차지하고 있으며, 보은군(92.32%), 옥천군(90.47%), 영동군(90.31%) 순으로 전반적으로 청주시(82.22%)를 제외한 시·군에서는 충청북도 평균(86.85%), 전국 평균(84.97%)보다 많은 비율을 차지함
- 1인가구 진천군(29.32%), 보은군(29.14%), 영동군(27.04%), 음성군(26.27%) 순이며, 2인가구는 진천군(41.99%), 보은군(39.68%), 음성군(37.51%), 영동군(35.88%)순으로 많은 비율을 차지하는 것으로 나타남

<표 3-8> 시·군 거주인수별 주택수 현황

(단위 : 호, %)

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상
전국	2,132,965 15.36%	3,194,504 23.01%	3,056,251 22.01%	3,413,484 24.59%	1,035,458 7.46%	334,989 2.41%	715,920 5.16%
충청북도	91,745 19.41%	126,717 26.81%	93,690 19.82%	98,385 20.81%	33,487 7.08%	10,724 2.27%	17,969 3.80%
청주시	25,546 14.20%	35,265 19.60%	39,155 21.76%	47,956 26.66%	15,128 8.41%	4,693 2.61%	12,165 6.76%
충주시	13,811 20.46%	19,492 28.88%	13,440 19.92%	13,170 19.52%	4,476 6.63%	1,458 2.16%	1,640 2.43%
제천시	9,383 20.74%	13,816 30.54%	8,978 19.85%	8,325 18.40%	2,714 6.00%	990 2.19%	1,030 2.28%
청원군	9,679 20.58%	13,088 27.83%	9,545 20.30%	9,480 20.16%	3,236 6.88%	984 2.09%	1,017 2.16%
보은군	3,656 29.14%	4,980 39.68%	1,740 13.87%	1,208 9.63%	584 4.65%	242 1.93%	138 1.10%
옥천군	4,406 24.31%	6,135 33.84%	3,110 17.15%	2,750 15.17%	1,110 6.12%	361 1.99%	257 1.42%
영동군	4,753 27.04%	6,308 35.88%	2,670 15.19%	2,145 12.20%	1,075 6.11%	370 2.10%	260 1.48%
증평군	4,843 22.70%	6,191 29.02%	4,017 18.83%	3,977 18.64%	1,440 6.75%	431 2.02%	436 2.04%
진천군	3,824 29.32%	5,477 41.99%	1,731 13.27%	1,100 8.43%	571 4.38%	201 1.54%	140 1.07%
괴산군	6,612 22.97%	8,979 31.19%	5,384 18.70%	4,888 16.98%	1,815 6.31%	582 2.02%	526 1.83%
음성군	2,893 26.27%	4,130 37.51%	1,822 16.55%	1,321 12.00%	504 4.58%	183 1.66%	158 1.43%
단양군	2,339 22.01%	2,856 26.89%	2,098 19.75%	2,065 19.44%	834 7.85%	229 2.16%	202 1.90%

자료 : 통계청, 주택총조사_총조사주택(2010, 공개제외)

3) 경과년도별 주택재고

■ 주택유형별 건축년도 분포

- 2010년 기준으로 충청북도의 87.7%에 해당하는 주택이 1980년 이후에 건축되었고, 1979년 이전에 건축되어진 노후주택은 12.4%로 나타남
- 주택유형별로는 1979년 이전 건축된 주택이 단독주택의 35.4%(55,789호)로 단독주택의 주거환경 정비수요가 크게 증가할 것으로 전망됨

<표 3-9> 주택유형별 건축년도 분포

(단위 : 호, %)

유형	합계	2005~2010년	1995~2004년	1980~1994년	1979년 이전
충청북도	472,717 (100.0%)	76,927 (16.3%)	163,911 (34.7%)	173,494 (36.7%)	58,385 (12.4%)
단독주택	188,891 (100.0%)	20,250 (17.9%)	46,877 (21.3%)	65,975 (25.4%)	55,789 (35.4%)
아파트	254,628 (100.0%)	54,694 (10.7%)	110,648 (38.5%)	88,156 (39.6%)	1,130 (11.2%)
연립주택	17,611 (100.0%)	721 (9.9%)	3,228 (45.2%)	13,025 (34.3%)	637 (10.5%)
다세대주택	5,825 (100.0%)	569 (17.6%)	1,245 (25.6%)	3,995 (41.2%)	16 (15.5%)
비거주용 건물 내 주택	5,762 (100.0%)	693 (16.4%)	1,913 (35.9%)	2,343 (31.8%)	813 (15.8%)

자료 : 통계청, 주택총조사 총조사주택(2010, 공개제외)

■ 행정구역별 건축경과년수

- 2005~2010년 건축된 주택은 읍부(23.6%), 동부(15.0%), 면부(13.9%)의 순으로 나타나고, 1979년 이전 주택의 비율은 면부(25.6%), 읍부(11.8%), 동부(6.6%)의 순으로 나타남

- 시·군별 현황은 1995년 이후에 건축된 주택이 많은 곳은 증평군(39.3%), 청주시(39.0%), 괴산군(38.6%), 옥천군(35.6%)의 순으로 나타나고, 1994년 이전 주택은 음성군(46.2%), 충주시(41.5%), 단양군(40.7%), 청주시(40.5%) 순으로 나타남
- 건축년도가 30년 이상된 노후주택의 경우 군 단위의 주택이 시 단위의 주택보다 상대적으로 많았음

<표 3-10> 행정구역별 건축년도 분포

(단위 : 호, %)

행정구역별	합계	2005~2010년	1995~2004년	1980~1994년	1979년 이전
전국	13,883,571 (100.0%)	2,174,160 (15.7%)	5,383,734 (38.8%)	4,976,596 (35.8%)	1,349,081 (9.7%)
충청북도	472,717 (100.0%)	76,927 (16.3%)	163,911 (34.7%)	173,494 (36.7%)	58,385 (12.4%)
청주시	179,908 (100.0%)	27,257 (15.2%)	70,186 (39.0%)	72,793 (40.5%)	9,672 (5.4%)
충주시	67,487 (100.0%)	9,298 (13.8%)	21,680 (32.1%)	27,982 (41.5%)	8,527 (12.6%)
제천시	45,236 (100.0%)	6,776 (15.0%)	14,709 (32.5%)	17,616 (38.9%)	6,135 (13.6%)
청원군	47,029 (100.0%)	14,588 (31.0%)	14,661 (31.2%)	10,856 (23.1%)	6,924 (14.7%)
보은군	12,548 (100.0%)	1,593 (12.7%)	3,182 (25.4%)	4,018 (32.0%)	3,755 (29.9%)
옥천군	18,129 (100.0%)	1,800 (9.9%)	6,451 (35.6%)	5,784 (31.9%)	4,094 (22.6%)
영동군	17,581 (100.0%)	2,079 (11.8%)	5,104 (29.0%)	5,565 (31.7%)	4,833 (27.5%)
증평군	21,335 (100.0%)	3,311 (15.5%)	8,392 (39.3%)	6,496 (30.4%)	3,136 (14.7%)
진천군	13,044 (100.0%)	1,887 (14.5%)	3,607 (27.7%)	3,698 (28.4%)	3,852 (29.5%)
괴산군	28,786 (100.0%)	4,309 (15.0%)	11,109 (38.6%)	9,275 (32.2%)	4,093 (14.2%)
음성군	11,011 (100.0%)	1,448 (13.2%)	2,186 (19.9%)	5,091 (46.2%)	2,286 (20.8%)
단양군	10,623 (100.0%)	2,581 (24.3%)	2,644 (24.9%)	4,320 (40.7%)	1,078 (10.1%)
동부	266,946 (100.0%)	40,097 (15.0%)	99,374 (37.2%)	109,938 (41.2%)	17,537 (6.6%)
읍부	85,447 (100.0%)	20,139 (23.6%)	26,578 (31.1%)	28,633 (33.5%)	10,097 (11.8%)
면부	120,324 (100.0%)	16,691 (13.9%)	37,959 (31.5%)	34,923 (29.0%)	30,751 (25.6%)

자료 : 통계청, 주택총조사 총조사주택(2010, 공개제외)

4) 가구현황

■ 가구원수별 가구 수

- 2010년 충청북도의 1~2인 가구수는 271,060호로, 전체의 48.5%를 차지하여 2005년의 240,921호(47.7%)보다 높으며, 전국 평균 42.9%보다 다소 높은 것으로 나타남

<표 3-11> 가구원수별 가구 수

(단위 : 가구)

구분	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인 이상	
전국	2005년	15,887,128	3,170,675 (20.0)	3,520,545 (22.2)	3,325,162 (20.9)	4,289,035 (27.0)	1,222,126 (7.7)	359,585 (2.3)
	2010년	17,339,556	3,115,947 (18.0)	4,320,714 (24.9)	3,656,796 (21.1)	4,610,211 (26.6)	1,259,048 (7.3)	376,840 (2.2)
충북	2005년	505,203	114,584 (22.7)	126,337 (25.0)	95,873 (19.0)	116,567 (23.1)	38,291 (7.6)	13,551 (2.7)
	2010년	558,798	107,256 (19.2)	163,804 (29.3)	109,499 (19.6)	123,540 (22.1)	41,588 (7.4)	13,111 (2.3)

자료 : 통계청, 주택총조사, 주거실태조사(2005, 2010)

■ 점유형태별 가구 수

- 전국의 점유형태를 보면 자가가구의 비중은 2005년 55.6%에서 2010년 54.3%로 1.3% 감소하였으며, 월세가구는 증가함
- 충청북도의 2010년도 점유형태별 가구수를 살펴보면 자가비율이 61.9%로 전국에 비해 높으며, 전세비율은 14.1%로 전국(21.7%)에 비해 낮게 나타남
 - 사글세의 경우 1.8%로 전국 1.3%에 비해 약간 높게 나타나는데 이는 저소득층 주거 안정에 불리한 상황임

<표 3-12> 점유형태별 가구 수

(단위 : 호, %)

구 분	2005년				2010년			
	전국		충청북도		전국		충청북도	
	가구	비중	가구	비중	가구	비중	가구	비중
계	15,887,128	100.0	505,203	100.0	17,339,558	100.0	558,798	100.0
자가	8,828,100	55.6	303,995	60.2	9,406,893	54.3	345,740	61.9
전세	3,556,760	22.4	73,328	14.5	3,755,576	21.7	78,910	14.1
보증부 월세	2,394,557	15.1	79,284	15.7	3,148,344	18.2	90,605	16.2
무보증부 월세	333,206	2.1	13,356	2.6	341,584	2.0	13,254	2.4
사글세	284,092	1.8	14,736	2.9	226,070	1.3	10,161	1.8
무상 및 기타	490,413	3.1	20,504	4.1	461,091	2.7	20,128	3.6

자료 : 통계청, 주택총조사, 주거실태조사(2005, 2010)

5) 임대주택현황

- 충청북도의 임대주택은 68,486호로 전국대비 4.7%의 비율을 차지하는 것으로 나타남

<표 3-13> 임대주택 재고 현황

(단위 : 호, %)

구분			전 국	충청북도	
총계			1,459,513	68,486	
민 간 주 거 임 대	소계		1,019,195	45,069	
	영구임대	LH	LH	140,078	6,139
		지자체	지자체	50,601	-
	50년임대	LH	LH	26,254	1,951
		지자체	지자체	20,801	120
		정비사업조합 (지자체)	재건축(LH)	-	-
			재개발	51,864	-
		주거환경	1,963	-	
	국민임대	LH	건설	346,374	19,561
			미분양매입	1,117	36
			부도	16,648	1,065
		지자체	다가구	40,146	833
			건설	21,990	-
			다가구	5,381	-
	10년임대	LH	건설	11,669	-
			재건축,재개발매입	3,050	-
			분남	832	-
			미분양매입	5,983	347
			부도	2,865	7
		지자체	지자체	10,115	-
5년임대	민간건설	민간건설	49,724	4,355	
	LH	LH	9,558	-	
	지자체	지자체	3,669	-	
사원임대	민간건설	민간건설	90,514	6,826	
	LH	LH	-	-	
	지자체	지자체	339	-	
장기전세	민간	민간	25,058	2,360	
	LH	LH	-	-	
전세임대	지자체	지자체	17,684	-	
	전세임대	전세임대	64,918	1,469	
민 간 주 거 임 대	소계		440,318	23,417	
	민간건설 (주택법사업승인만 해당)		27,200	803	
	정비사업조합		6,622	-	
	건축법허가자		131,909	10,494	
	매입임대		274,587	12,120	

자료 : 국토해양부 통계누리

- 통상적으로 임대주택은 그 건설주체 등에 따라 5년·10년 공공건설임대주택, 국민임대주택, 영구임대주택 및 민간건설임대주택으로 구분

<표 3-14> 임대주택 유형

임대주택 유형	내용
5년·10년 공공건설임대주택	<ul style="list-style-type: none"> 공공건설임대주택(영구임대주택과 국민임대주택은 제외함) 중 임대사업자가 임대차 계약기간을 10년 이상으로 하여 신고하는 주택이거나 임대의무기간이 5년인 주택 (「임대주택법」 제16조 제1항제3호 및 제4호, 「임대주택법 시행령」 제13조제1항)
국민임대주택	<ul style="list-style-type: none"> 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 그 재정과 국민주택기금을 가지고 30년 이상 임대할 목적으로 건설·임대하는 주택 (「임대주택법」 제16조제1항제2호, 「주택공급에 관한 규칙」 제32조제1항)
영구임대주택	<ul style="list-style-type: none"> 국가나 지방자치단체의 재정 또는 국민주택기금의 자금을 지원받아 영구적인 임대를 목적으로 건설된 건설임대주택 임대의무기간은 50년(「임대주택법」 제16조제1항제1호)
민간건설임대주택	<ul style="list-style-type: none"> 건설임대주택 중 공공건설임대주택을 제외한 임대주택 임대의무기간은 5년 (「임대주택법」 제16조 제1항 제4호, 「임대주택법 시행령」 제2조제2호 및 제13조제1항)

그 밖에 주택재개발사업, 주거환경개선사업 등이 시행되는 경우 임대사업자가 사업의 종류에 따라 일정한 비율로 주택을 건설·임대하는 주거환경임대도 있음

2. 주택 지표현황

1) 주택보급률

- 충청북도의 주택보급률은 2005년 102.9%에서 2007년 107.5%로 증가 하였으나, 2009년 110.3%로 정점을 찍은 후 2010년 107.3%, 2011년 107.8%로 낮아짐
- 2010년 충청북도의 주택보급률은 107.3%로 전국 주택보급률 101.9%를 상회하는 안정적인 보급률을 보이고 있음

<표 3-15> 연도별 주택보급률

(단위 : 천호, 천가구, %)

구분		2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
전국	가구수	15,887.2	16,105.3	16,363.6	16,618.8	16,862.3	17,339.4	17,719.4
	주택수	15,622.6	15,977.9	16,294.9	16,733.1	17,071.3	17,672.1	18,131.1
	보급률	98.3	99.2	99.6	100.7	101.2	101.9	102.3
충청북도	가구수	505.2	509.5	514.6	519.7	524.6	558.8	572.7
	주택수	520.1	536.1	553.0	568.0	578.4	599.5	617.4
	보급률	102.9	105.2	107.5	109.3	110.3	107.3	107.8

자료 : 통계청, 주택보급률 각년도

- 서울특별시, 경기도, 제주도를 제외한 모든 시도의 공식주택보급률이 100%를 초과하고 있음
- 공식주택보급률은 16개 시도 중에서 경상북도가 109.5%로 가장 높고, 97.1%인 서울특별시가 가장 낮음
- 서울특별시와 더불어 6개 광역시들의 주택보급률은 전국 주택보급률과 비슷하거나 밀도는 보급률을 보이고 경기도와 제주도를 제외한 강원도, 충청북도, 충청남도, 전라북도, 전라남도, 경상북도, 경상남도의 주택보급률은 전국 주택보급률을 상회하고 있음

<표 3-16> 시·도별 주택보급률

(단위 : 가구, 호, %)

구분	가구수	주택수	주택보급률
전국	17,339.4	17,672.1	101.9
수도권	8,254.3	8,173.2	99.0
서울특별시	3,504.3	3,399.8	97.0
부산광역시	1,243.9	1,243.1	99.9
대구광역시	868.3	886.8	102.1
인천광역시	918.9	936.7	101.9
광주광역시	515.9	528.1	102.4
대전광역시	532.6	536.1	100.6
울산광역시	373.6	387.2	103.6
경기도	3,831.1	3,836.7	100.1
강원도	557.8	599.3	107.4
충청북도	558.8	599.5	107.3
충청남도	749.0	807.2	107.8
전라북도	659.9	709.1	107.4
전라남도	681.4	727.0	106.7
경상북도	1,005.3	1,092.3	108.7
경상남도	1,151.2	1,200.7	104.3
제주도	187.3	182.5	97.4

자료 : 통계청, 주택보급률(2010)

2) 인구 천명당 주택수

- 충청북도의 인구 천명당 주택수는 1995년 256.6호부터 2010년 396.5호로 천명당 주택수는 지속적으로 증가하는 추세임

<표 3-17> 인구 천명당 주택수 추이

(단위 : 천명, 천호)

구분	인구수	주택수	천명당 주택수
1995	1,396,728	339,194	242.8
2000	1,466,567	398,200	271.5
2005	1,460,453	456,237	312.4
2010	1,512,157	509,968	337.2

자료 : 통계청, 인구·주택 총조사 각년도(외국인 포함)

<표 3-18> 시·군별 1인가구 및 비혈연가구

(단위 : 가구)

구분	총가구	일반가구	1인가구	비혈연가구
충청북도	564,614	558,796	150,455	7,888
청주시	241,058	238,872	63,498	2,500
충주시	77,675	77,015	21,481	982
제천시	51,188	50,887	13,643	654
청원군	52,711	52,080	13,544	1,021
보은군	12,968	12,924	3,927	101
옥천군	18,994	18,867	4,889	107
영동군	19,132	19,037	5,870	371
증평군	11,665	11,559	3,009	177
진천군	23,395	22,603	5,856	708
괴산군	13,441	13,330	3,990	99
음성군	30,756	30,037	7,492	1,040
단양군	11,631	11,585	3,256	128

자료 : 통계청, 인구주택총조사(2010.외국인 포함)

- 충청북도의 인구 천명당 주택수 396.5호는 2010년 타도시 인구 천명당 주택수에 비해 높은 수치임을 알 수 있음

<표 3-19> 타 시·도의 인구 천명당 주택수

(단위 : 호)

전국/광역시	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
천명당 주택수	302.1	257.8	302.0	282.7	308.9	300.8	280.7	287.2

전국/광역시	경기도	강원도	충청북도	충청남도	전라북도	전라남도	경상북도	경상남도	제주도
천명당 주택수	282.7	364.6	337.2	353.1	356.4	396.5	359.0	327.1	299.1

자료 : 통계청, 주택보급률(2010, 외국인 포함)

○ 시·군별 인구 천명당 주택수는 괴산군이 471.3호로 가장 많고 보은군(454.0호), 단양군(444.2호)이 뒤를 이으며, 청주시(284.2호)가 가장 적은 것으로 나타남

<표 3-20> 시군별 인구 천명당 주택수

(단위 : 명, 호, 호/천명)

구분	인구수	주택수	인구 천명당 주택수
충청북도	1,512,157	509,968	337.2
시부	1,004,834	309,088	307.6
청주시	666,924	189,510	284.2
충주시	203,212	71,800	353.3
제천시	134,698	47,778	354.7
군부	507,323	200,880	396.0
청원군	143,762	53,107	369.4
보은군	30,509	13,852	454.0
옥천군	49,730	19,927	400.7
영동군	46,231	19,754	427.3
증평군	31,531	11,812	374.6
진천군	61,915	22,983	371.2
괴산군	31,392	14,796	471.3
음성군	84,088	32,139	382.2
단양군	28,165	12,510	444.2

자료 : 통계청, 인구총조사, 주택총조사(2010, 외국인포함)

3) 자가보유율

- 서울, 인천, 경기 등 수도권에서 타지주택 소유 비율이 높게 나타나며, 자가보유율은 전남(74.8%), 전북(71.3%), 경북(70.8%)의 순으로 나타남
- 2010년 충청북도의 자가 보유율은 66.8%로 약간의 증가를 보이지만 전국 평균(61.3%)보다 다소 높게 나타남
- 따라서 향후 자가에 대한 수요 등을 고려하면 향후 공급은 일정수준까지 지속되어야 할 것임

<표 3-21> 시·도별 자가보유율

(단위 : %)

구 분		2005년 인구주택총조사	2010년 인구주택총조사
전국		60.3	61.3
수도권	서울	50.5	51.3
	인천	64.9	62.6
	경기	59.0	58.5
광역시	부산	60.2	62.4
	대구	57.7	60.6
	광주	56.8	62.7
	대전	57.4	58.1
	울산	63.0	65.6
도지역	강원	62.7	65.2
	충북	64.1	66.8
	충남	67.4	67.4
	전북	68.6	71.3
	전남	73.1	74.8
	경북	70.0	70.8
	경남	66.6	68.2
	제주	58.3	60.9

주) 1. 타지주택소유비율 : (타지주택 소유 가구 ÷ 일반가구) × 100

2. 자가보유율 = (자가거주 + 전월세·무상 가구 중 타지주택 소유가구) / 일반가구 × 100

3. 타지 주택소유 비율 포함으로 <표 3-6> 점유형태별 가구 수와 차이가 있을 수 있음

자료 : 통계청, 인구·주택총조사(2010)

② 주거수준

- 2010년 인구주택총조사 결과에 의하면 충청북도 가구당 평균 사용방수는 3.9개로 나타남
- 주거시설의 경우 2010년 현재 입식부엌 시설 비율 98.0%, 수세식 화장실 비율 95.4%, 온수목욕시설 비율 96.6%로 나타나 시설 수준이 향상됨

<표 3-22> 주거(시설) 수준 변화

(단위 : 개, m², %)

구분		2000년	2005년	2010년	
주거수준	방수 (개)	3.7	3.9	3.9	
주거시설 형태	부엌시설	입식	148,456 (94.2)	175,525 (97.9)	183,552 (98.0)
		재래식	7,825 (5.0)	2,548 (1.4)	2,751 (1.5)
		없음	1,281 (0.8)	1,126 (0.6)	1,020 (0.5)
	화장실	수세식	124,715 (79.2)	161,553 (90.2)	178,622 (95.4)
		재래식	32,610 (20.7)	17,355 (9.7)	8,642 (4.6)
		없음	237 (0.2)	291 (0.2)	59 (0.03)
	목욕시설	온수시설	135,166 (85.8)	170,829 (95.3)	180,867 (96.6)
		비온수시설	5,289 (3.4)	1,183 (0.7)	2,850 (1.5)
		없음	17,106 (10.9)	7,187 (4.0)	3,606 (1.9)

자료 : 통계청, 주택총조사 각년도

※ 최저주거기준 미달가구

□ 최저주거기준 : 이 기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 하고, 가구구성별 최소 주거면적, 용도별 방의 개수, 전용부엌, 화장실 등 필수설비 기준, 주택의 구조·성능 및 환경기준 제시

□ 최저주거기준의 내용

1) 최소주거면적 : 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

최저주거기준 (국토해양부 공고 제2011-490호)

가구원 수	표준 가구구성	실(방) 구성*	변경 전 총주거면적(㎡)	변경 후 총주거면적(㎡)
1인	1인 가구	1 K	12㎡	14㎡(4.2평)
2인	부부	1 DK	20㎡	26㎡(7.9평)
3인	부부+자녀1	2 DK	29㎡	36㎡(10.9평)
4인	부부+자녀2	3 DK	37㎡	43㎡(13.0평)
5인	부부+자녀3	3 DK	41㎡	46㎡(13.9평)
6인	노부모+부부+자녀2	4 DK	49㎡	55㎡(16.6평)

주) 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) 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름

- 부부는 동일한 침실 사용
- 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
- 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
- 노부모는 별도 침실 사용

4) 설비기준 : 전용입식부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설의 구비 여부(2011.05-필수 설비에 하수도 시설 추가)

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

(2011.05-화재 안전 항목 추가)

③ 주택시장 현황

1. 주택공급

1) 유형별 주택공급

- 충청북도 건설 주택수는 2010년 8,504호, 2011년 18,010호로 대폭 증가세를 보임
- 전체적으로 불규칙한 모습을 나타내며 2010년을 제외하고는 매년 주택 공급이 증가함

<표 3-23> 연도별 주택건설실적

(단위 : 호)

구분	1995년	2000년	2005년	2009년	2010년	2011년
전국	619,057	433,488	463,641	381,787	386,542	549,594
충청북도	-	-	-	11,537	8,504	18,010

자료 : 통계청, 주택건설실적통계

- 2010년 주택 공급 중 가장 많은 부분을 차지하는 것은 단독주택으로서 전체의 49.0%를 차지하며, 2011년에 들어서면서 아파트(50.5%)가 전체의 가장 많은 비중을 차지함

<표 3-24> 충청북도 유형별 주택공급

(단위 : 호, %)

연도	단독		아파트		연립		다세대		계
	주택수	비중	주택수	비중	주택수	비중	주택수	비중	
2007년	3,458	17.3	16,047	80.3	288	1.4	190	1.0	19,983
2008년	3,601	36.0	6,140	61.3	71	0.7	202	2.0	10,014
2009년	3,748	32.5	6,968	60.4	572	5.0	249	2.2	11,537
2010년	4,170	49.0	3,855	45.3	170	2.0	309	3.6	8,504
2011년	5,519	30.6	9,099	50.5	510	2.8	2,882	16.0	18,010

자료 : 통계청, 주택총조사 각년도

2) 주택 미분양 현황

○ 2010년 충청북도의 미분양 주택수는 3,428호이며, 2011년은 1,031호로 나타남

<표 3-25> 미분양현황

(단위 : 호)

구분	전국	충청북도
2002년	24,923	1,657
2003년	38,261	2,201
2004년	69,133	4,652
2005년	57,215	2,011
2006년	73,772	2,608
2007년	112,254	4,374
2008년	165,599	6,413
2009년	94,539	3,572
2010년	88,706	3,428
2011년	69,807	1,031

자료 : 통계청, 미분양주택현황보고

2. 주택시장 동향

1) 주택가격 동향

(1) 매매가격

■ 주택매매가격지수

- 주택매매시장의 동향을 확인할 수 있는 주택매매가격지수를 근거로 살펴보면 2000년대 이후 상승하는 추세를 보이고 있는데 이는 IMF기가 그동안 주택건설 및 공급 감소, 경기회복으로 인한 소득증가, 저금리 및 금융규제완화 등이 원인으로 작용한 것으로 볼 수 있음
- 2004년과 2005년은 전반적으로 등락폭이 안정되어 있는데 이는 투기과열지구, 분양가 상한제 등 강력한 정부규제정책이 계속되었고, 2006년부터 종합부동산세 신설, 실거래가 신고의무제가 확정되는 일련의 정책적 변화에 따른 것으로 분석됨

<표 3-26> 충청북도 유형별 주택매매가격 종합지수(2011.6 = 100.0)

(단위 : %)

구 분	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
총 합	79.1	81.8	85.5	85.7	86.2	86.5	89.9	101.0
아파트	74.1	78.2	83.1	82.7	83.2	83.7	87.2	101.3
단 독	95.5	94.2	94.6	95.7	96.2	95.7	97.8	100.0
연 립	76.2	78.0	81.6	84.4	84.4	83.8	90.3	101.2

자료 : 통계청, 전국주택가격동향조사(각 년도 평균값)

- 충청북도의 경우 2011년 전까지 전국대비 낮은 지수를 보였으나, 2011년에 들어 전국보다 높은 지수를 보임

<표 3-27> 주택매매가격 변화추이(2011.6 = 100.0)

(단위 : %)

연도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
전국	76.2	76.8	81.6	88.9	92.5	92.7	94.9	99.9
충북	79.1	81.8	85.5	85.7	86.2	86.5	89.9	101.0

자료 : 통계청, 전국주택가격동향조사(각 년도 평균값)

(2) 전세가격

■ 전세가격지수

- 주택전세가격지수는 아파트와 연립주택은 지속적으로 증가하고 있으며, 단독주택은 2005년까지 하락세를 보이다가 2005년 이후로 증가하는 것으로 나타남

<표 3-28> 충청북도 유형별 주택전세가격 종합지수 (2011.6 = 100.0)

(단위 : %)

구 분	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
총 합	75.4	76.2	79.3	79.9	82.0	83.4	88.2	100.7
아파트	71.2	72.8	76.8	77.2	79.1	80.5	85.7	101.2
단 독	88.4	86.3	87.0	87.9	90.0	91.1	95.0	100.0
연 립	73.4	74.8	75.9	77.2	79.5	81.1	88.9	100.4

자료 : 통계청, 전국주택가격동향조사(각 년도 평균값)

- 전국의 전세가격지수는 2005년까지 하락세를 보이다가 이후 2006년부터 소폭의 증가세를 보이며 2010년부터 비교적 상승하는 추세로 전세시장의 수요가 늘어나고 있음

<표 3-29> 주택전세가격 변화추이 (2011.6 = 100.0)

(단위 : %)

연도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년
전국	76.2	74.5	78.2	82.2	84.5	84.7	90.1	100.4
충북	75.4	76.2	79.3	79.9	82.0	83.4	88.2	100.7

자료 : 통계청, 전국주택가격동향조사(각 년도 평균값)

2) 토지가격 동향

- 토지 가격 동향의 경우 2000년의 일부 지역에서는 하락현상이 있었으나 전반적으로 상승하는 경향을 나타내고 있음
- 전 지역의 지가 변동률의 경우 완만해 지고 있는 추세
- 충청북도의 경우 2000년 이후 지가변동이 상승 추세를 나타내고 있으며, 2010년의 경우 그 지가 상승률이 2005년 대비 변동률이 완만해 지고 있음

<표 3-30> 시·도별 지가변동률

시도별	2000년	2005년	2010년
서울특별시	1.5%	53.2%	4.4%
부산광역시	-13.0%	15.4%	10.1%
대구광역시	-26.3%	27.2%	11.6%
인천광역시	26.8%	40.3%	11.9%
광주광역시	-7.5%	15.4%	5.5%
대전광역시	-6.0%	55.0%	12.8%
울산광역시	-6.3%	17.0%	6.1%
경기도	47.8%	45.9%	12.3%
강원도	34.8%	21.7%	7.0%
충청북도	28.0%	40.6%	5.4%
충청남도	29.5%	66.9%	9.6%
전라북도	28.0%	11.4%	5.5%
전라남도	48.0%	20.2%	9.4%
경상북도	18.0%	18.1%	9.5%
경상남도	28.8%	23.1%	10.7%
제주도	54.3%	17.5%	8.9%

자료 : 통계청, 지가변동률

3. 주거이동

- 충청북도내 연도별 주거이동 현황을 보면 총전입수가 총전출수보다 높은 추세를 보이고 있어 조금씩 인구 증가가 지속될 것으로 분석됨
- 1995년~2004년까지 시도간 전출이 지속적으로 증가하다가 2005년 이후부터 시도간 전출은 지속적으로 감소하고 있는 추세임

<표 3-31> 충청북도 주거이동

(단위 : 명)

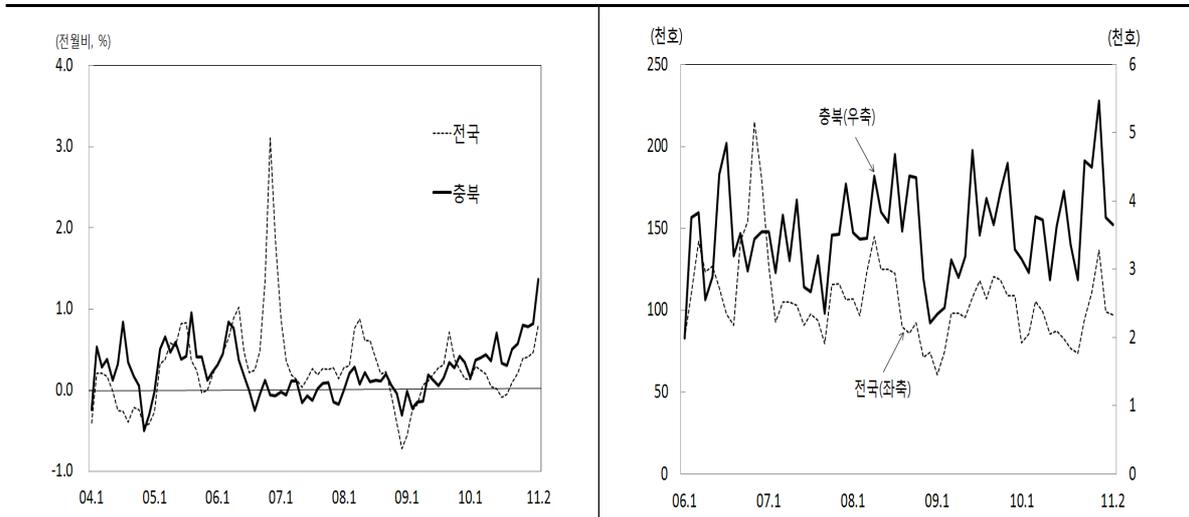
시점	총전입	총전출	시도내이동-시군구내	시도내이동-시군구간전입	시도내이동-시군구간전출	시도간 전입	시도간 전출
1995	249,033	245,262	126,370	44,666	44,666	77,997	74,226
2000	235,155	239,559	108,964	48,020	48,020	78,171	82,575
2001	230,828	239,356	108,168	46,294	46,294	76,366	84,894
2002	243,571	251,773	119,758	45,839	45,839	77,974	86,176
2003	246,415	252,496	118,256	48,787	48,787	79,372	85,453
2004	231,167	236,984	105,914	44,777	44,777	80,476	86,293
2005	235,907	240,615	113,771	43,610	43,610	78,526	83,234
2006	245,977	244,227	104,103	56,679	56,679	85,195	83,445
2007	253,433	247,741	116,774	50,081	50,081	86,578	80,886
2008	244,672	237,759	109,632	50,203	50,203	84,837	77,924
2009	232,872	230,351	104,684	46,532	46,532	81,656	79,135
2010	235,671	229,707	108,942	44,125	44,125	82,604	76,640
2011	228,594	220,515	103,337	42,342	42,342	82,915	74,836

자료 : 통계청, 인구이동

4. 주택시장 전망

- 2009년 하반기 이후 충북지역 주택시장은 가격과 거래량 양 측면에서 전국이나 수도권보다 움직임이 활발
- 주택가격 상승률이 전국 평균을 크게 웃도는 강세를 이어가고 있으며 거래량도 대체로 증가세 지속되고 있음

<표 3-32> 주택 매매가격 상승률(좌) 및 주택 거래량(우)



자료 : 국토해양부

- 최근 충북지역 주택가격이 전국 평균을 크게 웃도는 강세를 이어가고 있음
- 이는 지역개발호재 효과에 따른 인구유입, 빠른 고령화 등 인구구조 변화 (demographic changes)로 주택수요가 늘고 있으나 공급은 금융위기 이후 부진을 지속하고 있는 데 기인하는 것으로 평가
- 이렇게 주택가격 강세요인이 구조적인 성격을 띠고 있기 때문에 주택가격은 당분간 강세흐름을 이어갈 것으로 판단되며, 오송(첨복단지 및 생명과학단지)의 경우 의약·바이오 업체의 입주가 잇따를 것으로 예상되는 가운데 충주지역(기업도시)으로도 공장이전이 꾸준히 이어질 것으로 보여 인구의 추가적 유입 → 주택 수요 증가가 기대
- 인구구조 요인과 주택구입 소요기간 등 경제적 요인 등을 고려할 때 중소형 주택 선호 현상은 지속 예상됨

- 가구구조의 소형화(4인 이상 가구 → 1~3인 가구) 추세 지속 → 중소형 주택 수요의 증가 가능성
- 통계청의 장래가구추계에 따르면 충북지역 전체 가구에서 1~3인 가구가 차지하는 비중이 2010년 68.2%(36.2만가구) → 2015년 69.8%(38.6만가구) → 2020년 72.1%(41.0만가구)로 증가 예상
- 개인소득을 기준으로 한 중소형 주택(아파트 기준)구입 소요기간과 대형 주택구입 소요기간 간 격차 확대(→ 대형 주택 구입여력의 저하)
- 반면 건설업체들의 사업성 제고를 위한 고급화 전략으로 중소형 아파트의 주거 환경이 크게 개선(→ 중소형 주택 선호 증가)
- 금융위기를 거치면서 차입 leverage를 높여 이윤을 얻는 투기의 위험성에 대한 학습효과로 대형 아파트에 대한 투자목적 수요가 활기를 띠 가능성도 크지 않음
- 실수요자들을 중심으로 준공후 미분양 아파트(중소형) 등에 대한 매입수요가 늘어날 가능성이 있으나, 대형 아파트가 전체 미분양의 절반이상을 차지하고 있어 급격한 감소는 기대하기 어려울 것으로 전망됨

4] 주택정책의 흐름

1. 주택정책의 흐름

- 우리나라는 산업화, 도시화 과정에서 주택에 대한 수요가 급등했으며 주택 공급이 수요를 충족시키지 못함으로 인해 주택가격의 상승을 가져와 많은 사회적인 문제를 양산하였음
- 또한 그동안의 주택정책은 정책의 일관성이 부족하고, 정권이 교체할 때마다 주택정책의 기초가 변화되는 등 주택시장의 수요를 반영하지 못했음

1) 시기별 주택정책 내용

■ 1960년대 이전

- 대한민국 정부수립 후부터 1960년대 이전까지는 법·제도적 기반을 구축하는 시기로 정부 내에 주택정책을 담당할 조직을 구축하는 시기임
- 정부가 탄생하기 전에 미군정부는 1945년 11월 24일 주택 1만호 건설계획을 최초로 수립
- 이승만 정부는 1948년 11월 4일 사회부에 주택국을 발족시켜 주택정책을 담당할 조직을 마련
- 1951년 6.25 전쟁 이후 전후복구와 인구의 도시집중에 대응하기 위한 중앙정부 차원의 공공주택사업 시작
- 이 밖에도 1955년 7월 부흥부의 주택건설 5개년 계획, 1957년 2월 6일 국제협력처(ICA : international cooperation administration)에 의한 주택건설 6개년 계획 수립 등이 있음

■ 1960년대

- 1960년대의 주택정책의 주된 목적은 주택관련 제도적 장치 마련이었음
- 주택관련 법률인 「토지세법」, 「도시계획법」, 「건축법」, 「토지수용법」, 「대한주택공사법」 등 제정

- 1962년부터 경제개발 5개년계획과 동시에 주택공급 확대를 위한 기초작업이 시작되었고, 각종 제도금융실시와 함께 주택가격안정화를 위한 조치가 취해지기 시작함
- 1960년대 말 주택가격이 상승하면서 1967년 11월29일 「부동산투기 억제에 관한 특별조치법」 발표
- 주택관련 정책은 국민들의 삶을 일정 수준 이상으로 향상시키기 위한 적극적 정책수단이기보다는 주택시장에서 발생한 문제들을 단편적으로 해소하려는 소극적인 정책 위주로 운영

■ 1970년대

- 1970년대의 주택정책의 주된 내용은 주택건설촉진과 부동산투기억제였음
- 1972년 12월 30일 「주택건설촉진법」이 제정됨. 「주택건설촉진법」은 주택이 없는 국민에 대한 계획성 있는 주택의 공급과 이를 위한 자금의 조달·운영과 건설할 주택용 건축자재의 생산·공급에 관하여 필요한 사항을 규정함

<표 3-33> 1970년대의 주택정책

연도	주택정책
1970년 11월 5일	서울 영동지구 신시가지 개발계획 발표
1972년 12월	250만호 주택건설 10개년계획 발표
1978년 8월 8일	부동산투기억제와 지가안정을 위한 종합대책 발표

- 국민경제가 발전하고 농촌에서 도시로의 인구이동 등으로 도시화가 급격히 진전됨으로 인하여 도시지역의 주택 부족 문제가 새로운 사회문제로 등장
- 주택의 양적문제를 완화하기 위해 민간주택사업을 육성하는 등 주택부족문제 해소와 주택가격의 안정을 위하여 주택의 공급조건과 방법에 대한 적극적인 투기 억제정책을 시도

■ 1980년대

- 1980년대 초에는 주택경기가 다소 침체상태였으나 1980년대 중반부터 1980년대 말까지는 주택경기가 호황으로 전환되면서 주택매매가격과 전세가격의 급격한 상승이 있었음
- 따라서 정부는 1980년대 초에는 7차에 걸친 경기활성화 관련 조치를 발표하였고, 1980년대 중반부터 말기까지는 세제의 강화를 통해 주택투기억제 조치를 4회 발표
- 부동산 투기와의 싸움이 본격화 된 시점으로 1980년대 초에는 위축된 주택경기를 활성화 하려는 정책으로 출발하였으나 주택경기 과열로 인하여 강력한 억제 정책을 사용하는 등 강력한 투기억제정책과 시장안정정책이 혼합적으로 사용

■ 1990년대

- 1990년대 초반과 중반의 주택정책은 부동산임대시장의 안정화와 투기억제임. 그러나 1997년 7월부터 1998년 초까지 주택가격이 사상 최대폭의 하락이 발생하면서 주택시장의 구조적 변화가 일어남
- 1995년 3월 30일 부동산실명제 도입으로 명의신탁약정 무효화와 실명등기 의무화 실시
- 1997년 1월 20일에 마련된 부동산시장안정대책의 주요 내용은 수도권 주택 25만호 공급, 토지거래허가구역관리, 15%이상 땅값 급등지역 토지초과이득세 1년 단위 과세 등이 있음
- 주택 대량생산의 시기로 주택보급률이 크게 향상되었으나 IMF체제로 인한 경제여건 악화로 주택수요가 크게 감소
- 이후 주택경기 침체를 해소하기 위한 부동산 시장 활성화정책이 주류를 이룸

■ 2000년대 ~ 현재

- 1990년대 말부터 2000년까지의 정책방향은 건설 및 주택경기의 활성화였으나 2001년부터의 주택정책 방향은 주택시장의 안정화와 서민주거복지 대책임. 특히 2006년 후반기에 주택가격의 높은 상승으로 인하여 2007년 1월에 발표한 주택정책에는 주택시장의 안정화를 위한 강력한 주택금융규제가 포함됨

- 장기간 침체되어 있는 주택시장을 회복시키기 위한 주택경기 활성화 대책 등이 지속적으로 추진되면서 서민주거 안정을 위한 지원 대책 등에도 관심을 갖기 시작
- 2003년 11월부터 시행된 주택법에서는 주택정책의 기본이념을 명확하게 제시하고 종래 건설 및 공급위주의 정책에서 복지, 환경, 관리 등 새로운 방향으로 정책을 전환함
- 최근 주택금융 규제 완화(DTI 등) 및 주택금융 확대 (30년 장기 주택담보대출 활성화), 부동산시장 안정 및 실수요자 중심의 시장여건 조성, 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설, 무주택 서민과 저소득층 지원, 환경 친화적이고, 미래 지향적 주거단지 조성 등의 정책을 시행중에 있음

<표 3-34> 주요 주택관련 정책 (계속)

구분	주택 관련 정책	내용
2003.5	주택가격 안정정책	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축 아파트 선분양 강화 • 조합주택, 주상복합 분양권 전매금지 • 주택담보비율 하향조정 (60% → 70%)
	주거복지 지원방안	<ul style="list-style-type: none"> • 소득계층별 차등화된 지원체계 구축 • 최저주거기준 정책지표 제도화 → 체계적인 조사·관리 시스템 구축
2003.9	주거복지 지원대책	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 10년동안 장기 공공임대주택 150만호 확보 • 주거환경개선사업 상시사업으로 전환
	재건축시장 안정대책	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축 소형주택 의무비율 확대 (20% → 60%) • 재건축 조합원 명의변경 금지
2003.10	주택시장안정 종합대책	<ul style="list-style-type: none"> • 투기지역·과열지구 주택담보안정비율 하향 • 주택공급 제도 보완
2004.11	부동산 보유과세 개편	<ul style="list-style-type: none"> • 종합부동산세 신설 • 과세표준 책정기준과 과세방법의 개선을 통한 보유세 부담의 불형평 문제 해소

구분	주택 관련 정책	내용
2005.6	부동산 정책 전면 재검토	<ul style="list-style-type: none"> • 투기적 수요 억제 : 보유세 강화, 거래세 차등화, 양도소득세 조정, 주택담보대출 제한 등 • 꾸준한 공급 확대 : 총량공급, 중대형 아파트공급
	부동산 시장 불안정에 대응한 주택담보대출	<ul style="list-style-type: none"> • 동일 차주의 투기지역 아파트에 대한 주택담보대출 취급건수 제한
2005.8	8.31 부동산대책	<ul style="list-style-type: none"> • 실거래가 신고의무화 • 중대형 아파트 원가연동제 및 채권입찰제 시행 • 생애 최초 주택 구입자금 지원 • 전매제한기간 연장 (5년 → 10년)
2006.1	주택성능등급 표시제도	<ul style="list-style-type: none"> • 2007년까지 2천세대이상, 2008년 이후 1천세대 이상 주택 공급시 성능등급 표시
2006.3	서민 주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 영세민 전세자금 수혜가구를 6천호 이상 확대 • 택지공급가격 인하 • 소형 임대주택 비축 추진 (2012년까지 82.4만호) • 중대형 주택비축 확대 (2012년까지 4만호)
2006.4	4.25 대통령주재 주거복지정책 토론회	<ul style="list-style-type: none"> • 저소득층을 위한 임대주택공급 확대 • 부도 공공임대 아파트 임차인 보호 강화 • 무주택 서민 내집마련 지원
2006.7	주택공급에 관한 규칙 개정	<ul style="list-style-type: none"> • 3자녀 이상 무주택 세대주 대상 특별공급 실시 • 공공기관 건설·공급주택 후분양제 시행 • 국민임대주택 입주자격기준 정비
	주택채권입찰제도 시행방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 분양가상한제가 적용되는 공공택지내 중대형 주택 시행 • 실수요자 자금마련 지원 방안
2006.9	맞춤형 임대주택 공급 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 2006~2012년 9.2만호 공급 계획

구분	주택 관련 정책	내용
2006.11	부동산시장 안정화방안	<ul style="list-style-type: none"> • 공공택지내 주택 조기공급 및 물량 확대 • 민간택지내 주택공급물량 확대 • 공공택지내 분양가 평균 25%인하 추진 • 국민주택기금 전세자금 지원액 추가 확대
	주택건설기준등에 관한 규정 개정	<ul style="list-style-type: none"> • 신규 공동주택 중 6층 이상은 실내소음도 기준 적용 • 500세대 이상 공동주택 에너지 성능 등급 표시 • 행복도시 등 주거지 개발시 주택건설 기준 특례 인정
2007.1	부동산시장 안정을 위한 제도개편	<ul style="list-style-type: none"> • 공공택지 공급방식 개편 • 후분양제도 시행 연기 • 분양가 상한제 및 분양원가 공개 확대 • ‘마이너스 옵션제’ 도입 • 토지임대부 및 환매조건부 분양제도 시범 실시 • 채권입찰제 상한액 하향 조정 • 분양주택 전매제한 기간 확대 • 민간택지 공공·민간 공동사업 제도 도입 • 실수요자 중심 청약제도 개편
2007.3	실수요자 중심 주택청약제도 개편	<ul style="list-style-type: none"> • 실수요자 중심 청약가점제 도입 • 일정비율 ‘가점제’와 ‘추첨제’ 병행 실시 • 유주택자 1순위 인정범위 조정
2008.9	국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안	<ul style="list-style-type: none"> • 2018년까지 보금자리주택 150만호 공급 • 보금자리주택 건설 특별법 제정 (택지개발~주택건설 사업기간 단축) • 원가절감으로 분양가 인하 (용적률 상향, 시공과정 합리화) • 건설자금 융자 한도 상향 (7천만 → 8천만으로 확대) • 지원대상 주택규모 (75㎡ → 85㎡이하로 확대) • 사전 예약방식의 주택청약제 도입
2009.8	서민 주거안정을 위한 보금자리주택 확대공급 및 공급체계 개편 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 수도권 보금자리주택을 2012년까지 당초 40만 → 60만호로 확대 공급 • 근로자 생애최초 주택구입자 청약제도 신설
2010.4	도심 소형주택 공급 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 건설 세대수 제한 완화 : 150세대 미만 → 300세대 미만 • 1개동당 면적제한 완화 : 660㎡이하 → 660㎡ 초과 허용 • 오피스텔 건설기준 완화

구분	주택 관련 정책	내용
2011.1	전월세시장 안정 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 소형 임대주택 9.7만호 조기공급 • 대출가능 한도 확대 • 분양가상한제 폐지, 인허가 기간 단축 등 민간 주택건설 규제 완화
2011.3	주택거래 활성화 방안	<ul style="list-style-type: none"> • DTI 적용비율 환원 : 투기지역 40%, 투기지역 외 서울 50%, 인천·경기 60% • 고정금리, 비거치식, 분할상환 대출에 대해 DTI비율 최대 15%p 확대
2011.12	주택시장 정상화 및 서민주거안정 지원방안	<ul style="list-style-type: none"> • 분양가상한제 폐지 지속 추진 • 투기과열지구 해제 • 최저가낙찰제 확대시행 2년간 유예 • 전세임대주택 1.5만호 공급 • 대학생용 전세임대주택 1만호 공급
2012.5	주택거래 정상화 및 서민·중산층 주거안정 지원방안	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 투기지역 및 주택거래신고지역 해제 • 분양권 전매제한기간 완화 • 보증자리주택 거주 의무기간 완화 • 민영주택 재당첨제한 폐지 • 양도세 중과세율 완화 • 금리우대 보증자리론 지원 확대 • 1세대 1주택 비과세 요건 완화 • 일시적 2주택자 양도세 특례기준 완화

2) 주택정책 성과와 과제

- 지금까지의 우리나라 주택정책을 요약하면 크게 부동산경기 활성화대책과 투기 억제정책으로 구분할 수 있음. 우리나라의 주택정책은 일반경기의 순환에 따라 주택시장을 규제하거나 완화하는 것을 반복적으로 실시
- 또한 주택건설, 주택공급, 주택의 소비와 거래의 정책수단으로 초기에는 조세정책이 주로 사용되었으나 최근에는 주택자금규제정책이 병행되고 있음
- 이제까지의 정부의 지속적인 주택공급과 시장안정을 위한 주택정책은 상당한 성과를 이루었음
- 주택재고의 증가, 전반적인 주거수준 향상 등 지표상의 개선과 함께 주택시장의 안정유지 및 선진화에 필요한 제도정비 등
- 우리나라의 주택정책은 많은 성과를 이루었으나 다음과 같은 문제점이 나타나고 있음
 - 형평성 부족에 대한 문제 : 합리적인 주거배분, 재고주택의 효율적 관리 등
 - 탄력적인 대처 부족 : 가구의 라이프스타일의 변화, 노인가구, 1인가구 등의 주택수요 등
 - 주거환경 개선, 주거서비스 질 향상에 대한 측면으로는 주택 필터링 기능 부작동에 따라 오히려 저소득층의 주거환경은 열악하고 비좁은 주택에 고착화, 임대료 부담 가중
- 장기적으로 주택정책이 추구하는 목적을 원활하게 이루기 위해서는 정책의 균형 잡힌 시각이 중요함

2. 주택시장 4년간의 성과와 반성

- 보금자리주택 공급으로 내집마련 지원 및 집값안정 도모

■ 보금자리주택 공급 효과

- 저렴·양질 분양주택, 다양한 임대주택 공급으로 내집 마련과 단계적 주거상향 지원
- 종전 임대일변도 공급에 비해 지자체·주민 수용성 증가 및 지속가능성 제고
- 소셜믹스, 입주민 만족도 증가, 지역사회 조화로운 발전에 기여
- '08년 경제위기 이후 민간위축 보완, 실질적 사업기회(민간도급)와 일자리 제공

■ 미분양 해소, 거래 활성화 등으로 경제위기 극복과 안정적 공급기반 마련

- 일련의 주택시장 정상화 대책 추진으로 미분양주택이 16.6만호(08.12)에서 6.1만호(12.04)로 대폭 감소
- 08년 금융위기 이후 위축되었던 주택거래를 규제완화, 세제·금융 지원 등을 통해 '11년에는 예년수준으로 회복
- 다만, 수도권은 미분양 누적과 신규분양 부진, 2012년도에 들어 주택거래 재차 감소 등 위축상태가 지속되고 있어 보완방안 지속 강구 필요

■ 소득별·세대별 맞춤형 주거복지 지원 강화

- 신혼부부, 대학생, 고령자 등 세대별 특성에 맞는 주거지원 강화
- 분납임대, 장기전세 등 임대주택공급을 다양화하고, 영구임대공급도 재개
- 기초수급자 자가주택 개보수, 노후임대 시설개선 등 저소득층 주거환경 개선방안도 적극 추진
- 아직 주거복지 사각지대가 존재하는 등 서민이 체감하는 복지수준은 미흡하여 지원 확대 지속 필요

3. 박근혜 정부 주택 계획

■ 보유주택 매각제도

- 돈을 대출받아 주택을 구매하여 부동산 가격이 올랐을 때 이득을 취하려고 했다
다가 부동산 가격의 급락으로 인하여 하우스 푸어가 된 사람들을 구제하고자
박근혜 정부에서 추진중인 정책
- 캄코라는 공공기관에서 spc라는 회사를 설립하여 이 회사가 하우스 푸어의
주택 지분을 구매 하여 임대료를 받고, 그 임대료를 유동화하여 abs라는 주식
으로 투자자를 확보
- 투자자들이 투자하여 그 투자금을 다시 spc에서 주택의 지분을 구입
- 장점 : 하우스 푸어의 집 일부를 매각 하여 은행의 빚을 갚음으로 중산층 및
저소득층 하우스 푸어의 몰락을 방지
- 문제점 : 주택을 구매하거나 판매할 때에 드는 세금문제로 인해 비용발생, 나
중에 판매한 주택지분을 다시 구매하고 싶어도 구매할 대안이 확실치 않음.
- 세입자의 미납위험 등이 상존하는 것으로 판단됨

■ 목돈 안드는 전세제도

- 렌트푸어와 줄어드는 전세 물건에 대한 대책 마련으로 실시됨
- 방법 : 집주인이 전세보증금을 세입자에게 받는 대신, 주택담보 대출을 받은
뒤 세입자가 대출이자를 납부
- 집주인의 전세보증금 수입에 대한 과세 면제 및 집주인에 대해 대출이자 납입
소득공제 40% 인정
- 대상 : 연소득 5천만원 이하 소득자로서 일정금액(수도권(3억, 지방 2억) 이하
전세에 한정

■ 기타 주택 정책

- 주택관련 구제의 완화 및 SOC(사회간접자본) 투자 확대를 통해 건설산업과
침체된 부동산 시장을 회복
- 건설기업의 유동성 위기 해소를 위한 대책 마련 및 공공 임대주택의 확대 등

제 4 장

도민 주거의식 조사

- ① 도민 주거의식조사 개요
- ② 주요 내용
- ③ 문제점 및 과제 도출

제 4 장

도민 주거의식 조사

① 도민 주거의식조사 개요

- 충북도민들의 가구 및 주거실태와 정책수요를 파악함으로써 주거복지 향상을 위한 정책의 개발과 중장기 주택종합계획을 수립하는데 필요한 기초자료를 수집하기 위함
- 20세 이상 충청북도 도민을 대상으로 2012년 9월19일 ~ 10월5일까지 1차 조사를 실시하였으며, 2012년 10월8일 ~ 10월12일까지 2차 조사를 실시함
- 조사부수 : 1,000부 배포 / 664부 회수
 - 1차 : 700부 배포 / 412부 회수
 - 2차 : 300부 배포 / 252부 회수
- 총 회수율 : 66.4%
 - 1차 : 58.9%
 - 2차 : 84.0%
- 표본추출방법 : 인구비례에 의한 지역 할당추출
- 조사방법
 - 1차 : 면접원에 의한 개별면접조사
 - 2차 : 면접원에 의한 개별면접조사
- 표본오차 $\pm 3.5\%$
- SPSS V19.0에 의한 분석 실시

② 주요 내용

1. 일반사항

■ 현재 거주하고 있는 지역

- 현재 거주하고 있는 지역을 시·군별로 살펴보면 청주시 150명(22.6%), 충주시 74명(14.8%), 제천시 68명(10.2%) 등의 순으로 나타남

<표 4-1> 현재 거주하고 있는 지역(행정시)

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
청 주 시	150	22.6
충 주 시	98	14.8
제 천 시	68	10.2
괴 산 군	52	7.9
보 은 군	52	7.9
청 원 군	54	8.1
단 양 군	38	5.7
증 평 군	38	5.7
영 동 군	34	5.1
옥 천 군	30	4.5
음 성 군	26	3.9
진 천 군	24	3.6
합 계	664	100.0

2. 주거상태

■ 현재 및 과거의 주거상태 (주택유형)

- 현재 살고 있는 주택 유형은 아파트 443명(66.9%), 단독주택 149명(22.5%), 연립주택 26명(3.9%), 다가구주택 17명(2.6%), 다세대주택 12명(1.8%), 주상복합 11명(1.7%), 오피스텔 2명(0.3%), 기타 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택 유형은 아파트 311명(52.0%), 단독주택 197명(32.9%), 다가구주택 40명(6.7%), 연립주택 21명(3.5%), 다세대주택 16명(2.7%), 오피스텔 6명(1.0%), 주상복합 4명(0.7%), 사택 3명(0.5%) 등의 순으로 나타남
- 설문대상자들의 이동을 고려해 보면 단독주택 거주자는 다소 줄었고 아파트는 증가추이로, 주택현황자료와 동일한 상황임

<표 4-2> 이전 · 현재의 주택 유형

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
단독주택	149	22.5	197	32.9
다가구주택	17	2.6	40	6.7
아파트	443	66.9	311	52.0
연립주택	26	3.9	21	3.5
다세대주택	12	1.8	16	2.7
주상복합	11	1.7	4	0.7
오피스텔	2	0.3	6	1.0
사택	-	-	3	0.5
기타	2	0.3	-	-
합 계	662	100.0	598	100.0

■ 총 층수

- 현재 살고 있는 주택 총 층수는 13층~16층 245명(38.1%), 1층~4층 223명(34.7%), 17층 이상 63명(9.8%), 5층~8층 59명(9.2%), 9층~12층 51명(7.9%), 지하1층 이하 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택 총 층수는 1층~4층 310명(50.8%), 13층~16층 154명(25.2%), 5층~8층 82명(13.4%), 9층~12층 48명(7.9%), 17층 이상 14명(2.4%), 지하1층 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남

<표 4-3> 주택 총 층수

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
지하1층 이하	2	0.3	2	0.3
1층 ~ 4층	223	34.7	310	50.8
5층 ~ 8층	59	9.2	82	13.4
9층 ~ 12층	51	7.9	48	7.9
13층 ~ 16층	245	38.1	154	25.2
17층 이상	63	9.8	14	2.4
합 계	643	100.0	610	100.0

■ 층수

- 현재 살고 있는 주택 층수는 1층~4층 328명(53.4%), 5층~8층 112명(18.2%), 9층~12층 92명(15.0%), 13층~16층 66명(10.7%), 17층 이상 12명(2.0%), 지하 1층 4명(0.7%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택 층수는 1층~4층 380명(65.3%), 5층~8층 102명(17.5%), 9층~12층 54명(9.3%), 13층~16층 36명(6.2%), 17층 이상 6명(1.0%), 지하 1층 4명(0.7%) 등의 순으로 나타남

<표 4-4> 현재 거주하고 있는 주택 층수

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
지하 1층	4	0.7	4	0.7
1층~4층	328	53.4	380	65.3
5층~8층	112	18.2	102	17.5
9층~12층	92	15.0	54	9.3
13층~16층	66	10.7	36	6.2
17층 이상	12	2.0	6	1.0
합 계	614	100.0	582	100.0

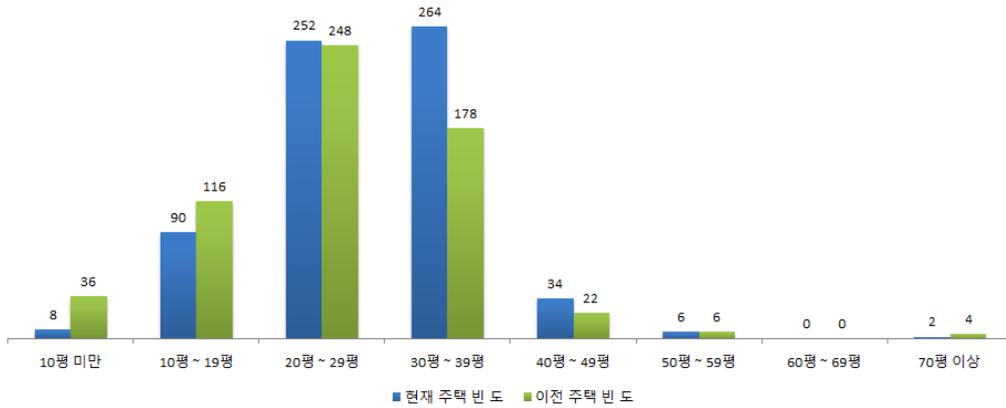
■ 면적

- 현재 살고 있는 주택 면적은 99~129㎡ 미만 264명(40.2%), 66~96㎡ 미만 252명(38.4%), 33~63㎡ 미만 90명(13.7%), 132~162㎡ 미만 34명(5.2%), 33㎡ 미만 8명(1.2%), 165~195㎡ 미만 6명(0.9%), 231㎡ 이상 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택 면적은 66~96㎡ 미만 248명(40.7%), 99~129㎡ 미만 178명(29.2%), 33~63㎡ 미만 116명(19.0%), 33㎡ 미만 36명(5.9%), 132~162㎡ 미만 22명(3.6%), 165~195㎡ 미만 6명(1.0%), 231㎡ 이상 4명(0.6%) 등의 순으로 나타남

<표 4-5> 이전 · 현재의 주택 면적

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
33㎡ 미만	8	1.2	36	5.9
33~63㎡ 미만	90	13.7	116	19.0
66~96㎡ 미만	252	38.4	248	40.7
99~129㎡ 미만	264	40.2	178	29.2
132~162㎡ 미만	34	5.2	22	3.6
165~195㎡ 미만	6	0.9	6	1.0
198~228㎡ 미만	-	-	-	-
231㎡ 이상	2	0.4	4	0.6
합 계	656	100.0	610	100.0



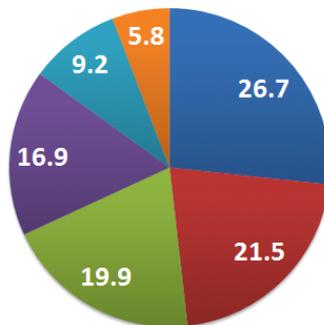
■ 현 거주 주택의 건축연수

○ 현재 살고 있는 주택이 건축된 기간은 5년 이하 174명(26.7%), 6년~10년 140명(21.5%), 11년~15년 130명(19.9%), 16년~20년 110명(16.9%), 21년~25년 60명(9.2%), 26년 이상 38명(5.8%) 등의 순으로 나타남

<표 4-6> 현재 거주 주택의 건축연수

(단위 : 명, %)

연 도	빈 도	비 율
5년 이하	174	26.7
6년 ~ 10년	140	21.5
11년 ~ 15년	130	19.9
16년 ~ 20년	110	16.9
21년 ~ 25년	60	9.2
26년 이상	38	5.8
합 계	652	100.0



■ 5년 이하 ■ 6년 ~ 10년 ■ 11년 ~ 15년 ■ 16년 ~ 20년 ■ 21년 ~ 25년 ■ 26년 이상

■ 현재 거주 주택의 내·외부 시설 유형

- 현재 살고 있는 주택의 방 개수는 3개 424명(64.8%), 2개 148명(22.7%), 1개 34명(5.2%), 4개 34명(5.2%), 5개 12명(1.8%), 6개 이상 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택의 방 개수는 3개 372명(59.7%), 2개 160명(25.6%), 1개 60명(9.6%), 4개 30명(4.8%), 6개 이상 2명(0.4%) 등의 순으로 나타남

<표 4-7> 현재 거주 주택의 방 개수

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
1개	34	5.2%	60	9.6
2개	148	22.7%	160	25.6
3개	424	64.8%	372	59.6
4개	34	5.2%	30	4.8
5개	12	1.8%	-	-
6개 이상	2	0.3%	2	0.4
합 계	654	100.0%	624	100.0

- 현재 살고 있는 주택의 거실 유형은 창문이 있는 거실 548명(86.7%), 창문이 없는 거실 50명(8.0%), 거실 없음 30명(4.7%), 다른 가구와 공동으로 사용하는 거실 4명(0.6%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택의 거실 유형은 창문이 있는 거실 586명(89.3%), 창문이 없는 거실 42명(6.5%), 거실 없음 16명(2.4%), 다른 가구와 공동으로 사용하는 거실 16명(1.8%) 등의 순으로 나타남

<표 4-8> 현재 거주 주택의 거실 유형

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
창문이 없는 거실	50	8.0	42	6.5
창문이 있는 거실	548	86.7	586	89.3
다른 가구와 공동 사용하는 거실	4	0.6	12	1.8
없음	30	4.7	16	2.4
합 계	632	100.0	656	100.0

- 현재 살고 있는 주택의 부엌 유형은 거실과 공동 사용하는 부엌 326명(50.0%), 방, 거실과 분리 사용하는 부엌 324명(49.7%), 집 외부에 위치한 부엌 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택의 부엌 유형은 방, 거실과 분리 사용하는 부엌 316명(50.0%), 거실과 공동 사용하는 부엌 306명(48.4%), 부엌 없음 8명(1.3%), 집 외부에 위치한 부엌 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남

<표 4-9> 현재 거주 주택의 부엌 유형

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
거실과 공동 사용하는 부엌	326	50.0	306	48.4
방, 거실과 분리 사용하는 부엌	324	49.7	316	50.0
집 외부에 위치한 부엌	2	0.3	2	0.3
없음	-	-	8	1.3
합 계	652	100.0	632	100.0

- 현재 살고 있는 주택의 화장실 유형은 단독사용 602명(91.8%), 공동사용 54명(8.2%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택의 화장실 유형은 단독사용 566명(89.6%), 공동사용 64명(10.1%) 화장실 없음 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남

<표 4-10> 현재 거주 주택의 화장실 유형

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
단독사용	602	91.8	566	89.6
공동사용	54	8.2	64	10.1
없음	-	-	2	0.3
합 계	656	100.0	632	100.0

- 현재 살고 있는 주택의 욕실 유형은 단독사용 588명(90.5%), 공동사용 62명(9.5%) 등의 순으로 나타남

- 이전에 살던 주택의 욕실 유형은 단독사용 540명(86.5%), 공동사용 62명(10.0%) 욕실 없음 22명(3.5%) 등의 순으로 나타남

<표 4-11> 현재 거주 주택의 욕실 유형

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
단독사용	588	90.5	540	86.5
공동사용	62	9.5	62	10.0
없음	-	-	22	3.5
합 계	650	100.0	624	100.0

- 현재 살고 있는 주택의 출입구 유형은 단독사용 542명(85.0%), 공동사용 90명(14.1%), 출입구 없음 6명(0.9%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택의 출입구 유형은 단독사용 530명(85.3%), 공동사용 88명(14.1%), 출입구 없음 4명(0.6%) 등의 순으로 나타남

<표 4-12> 현재 거주 주택의 출입구 유형

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
단독사용	542	85.0	530	85.3
공동사용	90	14.1	88	14.1
없음	6	0.9	4	0.6
합 계	638	100.0	622	100.0

3. 주택마련

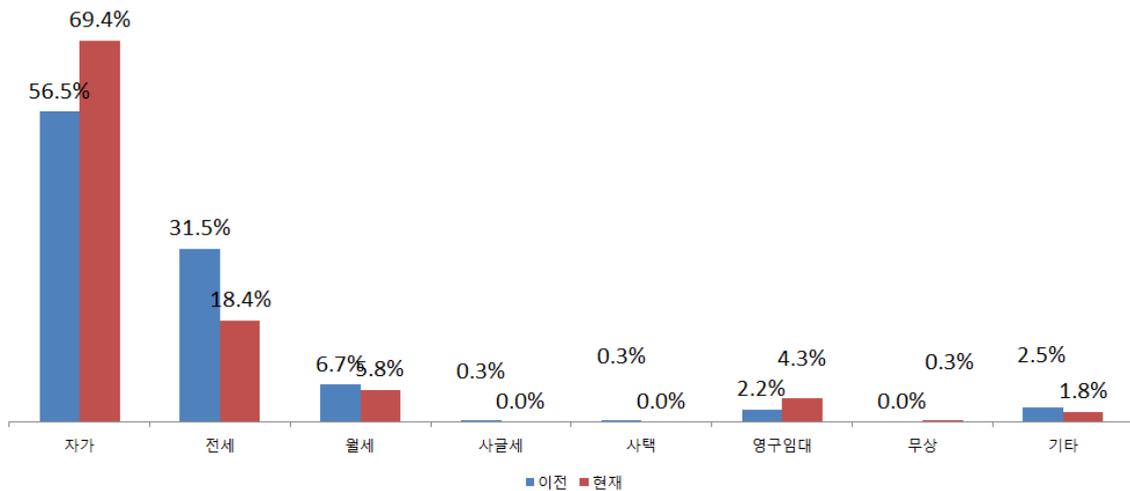
- 현재 살고 있는 주택 점유 형태는 자가 452명(69.4%), 전세 120명(18.4%), 월세 38명(5.8%), 영구임대 28명(4.3%), 기타 12명(1.8%), 무상 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남

- 이전에 살던 주택 점유 형태는 자가 354명(56.5%), 전세 198명(31.5%), 월세 42명(6.7%), 영구임대 14명(2.2%), 기타 16명(2.5%), 사글세, 사택 각 3명(0.3%) 등의 순으로 나타남

<표 4-13> 이전·현재의 주택 점유 형태

(단위 : 명, %)

구 분	현재 주택		이전 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
자가	452	69.4%	354	56.5%
전세	120	18.4%	198	31.5%
월세	38	5.8%	42	6.7%
사글세	-	-	2	0.3%
사택	-	-	2	0.3%
영구임대	28	4.3%	14	2.2%
무상	2	0.3%	-	-
기타	12	1.8%	16	2.5%
합 계	652	100.0%	628	100.0%



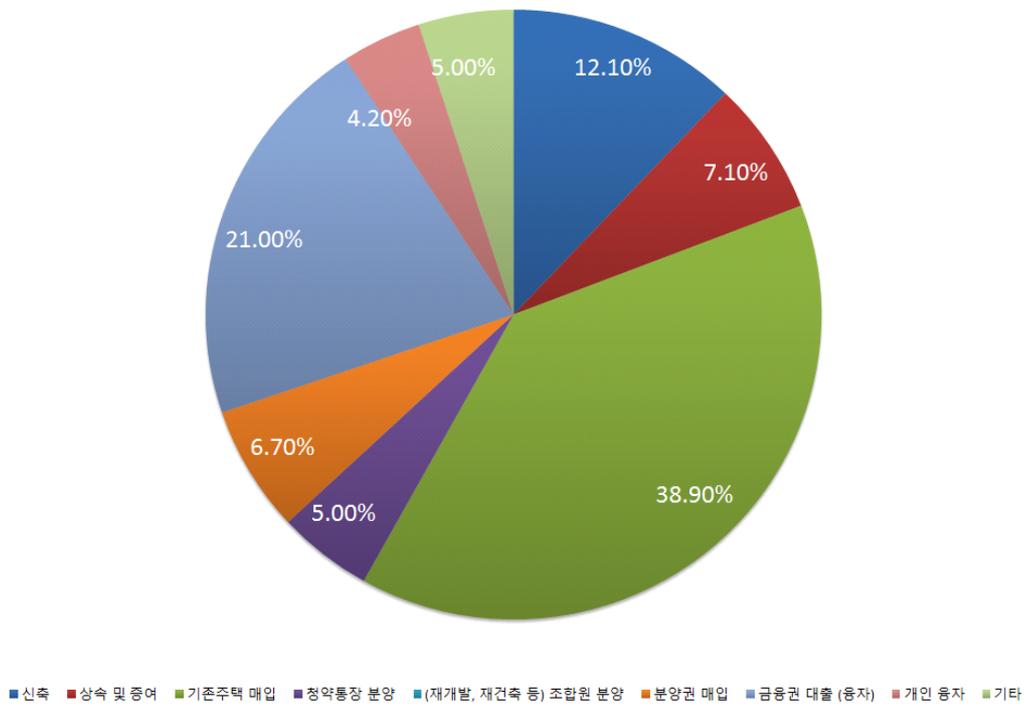
■ 주택마련 방법

- 현재 주택을 마련한 방법은 기존주택 매입 186명(38.9%), 금융권 대출(융자) 100명(21.0%), 신축 58명(12.1%), 상속 및 증여 34명(7.1%), 분양권 매입 32명(6.7%), 청약통장 분양 24명(5.0%), 기타 24명(5.0%), 개인 융자 20명(4.2%) 등의 순으로 나타남

<표 4-14> 현 주택 마련 방법

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
신축	58	12.1%
상속 및 증여	34	7.1%
기존주택 매입	186	38.9%
청약통장 분양	24	5.0%
(재개발, 재건축 등) 조합원 분양	-	-
분양권 매입	32	6.7%
금융권 대출 (용자)	100	21.0%
개인 용자	20	4.2%
기타	24	5.0%
합계	478	100.0%



- 현재 주택을 마련하기까지의 기간은 5년 이하 168명(32.8%), 6년~10년 138명(27.0%), 11년~15년 126명(24.6%), 16년~20년 42명(8.2%), 21년~25년 24명(4.7%), 26년 이상 14명(2.7%) 등의 순으로 나타남

<표 4-15> 현 주택 마련 기간

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
5년 이하	168	32.8%
6년~10년	138	27.0%
11년~15년	126	24.6%
16년~20년	42	8.2%
21년~25년	24	4.7%
26년 이상	14	2.7%
합 계	512	100.0%

■ 현재 주택의 가격 및 임차료

- 현재 살고 있는 자가의 경우 현재 주택 금액은 10,000만원~20,000만원 미만 136명(38.4%), 20,000만원~50,000만원 미만 86명(24.3%), 5,000만원~10,000만원 미만 76명(21.5%), 5,000만원 미만 46명(13.0%), 50,000만원 이상 10명(2.8%) 등의 순으로 나타남
- 현재 살고 있는 자가의 경우 현재 매입시 주택 금액은 10,000만원~20,000만원 미만 106명(34.2%), 5,000만원~10,000만원 미만 74명(23.9%), 5,000만원 미만 70명(22.6%), 20,000만원~50,000만원 미만 50명(16.1%), 50,000만원 이상 10명(3.2%) 등의 순으로 나타남

<표 4-16> 현 주택(자가) 금액

(단위 : 명, %)

구 분	현재 금액		매입시 금액	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율
5,000만원 미만	10	2.8%	10	3.2%
5,000만원~10,000만원 미만	86	24.3%	50	16.1%
10,000만원~20,000만원 미만	136	38.4%	106	34.2%
20,000만원~50,000만원 미만	76	21.5%	74	23.9%
50,000만원 이상	46	13.0%	70	22.6%
합 계	354	100.0%	310	100.0%



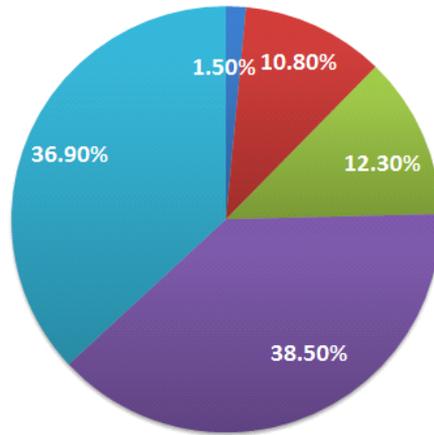
- 현재 살고 있는 임차(전세)금액은 5,000만원~10,000만원 미만 50명(38.5%), 5,000만원 미만 48명(36.9%), 10,000만원~15,000만원 미만 16명(12.3%), 15,000만원~20,000만원 미만 14명(10.8%), 20,000만원 이상 2명(1.5%) 등의 순으로 나타남

<표 4-17> 현 주택의 임차(전세) 금액

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
5,000만원 미만	2	1.5%
5,000만원 ~ 10,000만원 미만	14	10.8%
10,000만원 ~ 15,000만원 미만	16	12.3%
15,000만원 ~ 20,000만원 미만	50	38.5%
20,000만원 이상	48	36.9%
합계	130	100.0%

- 현재 살고 있는 임차(월세)보증금은 1,000만원~2,000만원 미만 22명(26.2%), 500만원 미만 20명(23.8%), 2,000만원~5,000만원 미만 18명(21.4%), 5,000만원 이상 12명(14.3%), 500만원~1,000만원 미만 12명(14.3%) 등의 순으로 나타남

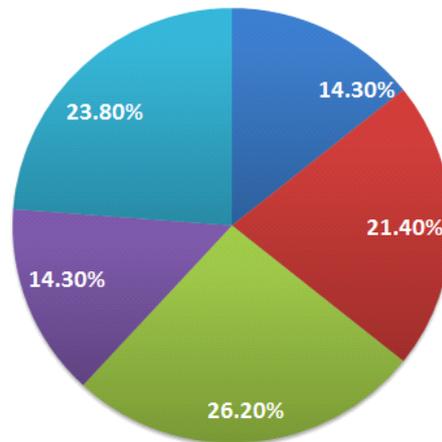


■ 5,000만원 미만 ■ 5,000만원 ~ 10,000만원 미만 ■ 10,000만원 ~ 15,000만원 미만
 ■ 15,000만원 ~ 20,000만원 미만 ■ 20,000만원 이상

<표 4-18> 현 주택 임차(월세 보증금) 금액

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
500미만	12	14.3%
500만원~1,000만원 미만	18	21.4%
1,000만원~2,000만원 미만	22	26.2%
2,000만원~5,000만원 미만	12	14.3%
5,000만원 이상	20	23.8%
합 계	84	100.0%



■ 500미만 ■ 500만원~1,000만원 미만 ■ 1,000만원~2,000만원 미만 ■ 2,000만원~5,000만원 미만 ■ 5,000만원 이상

- 현재 살고 있는 임차료(월세)는 10만원~20만원 미만 30명(36.6%), 20만원~30만원 미만 16명(19.5%), 10만원 미만 16명(19.5%), 30만원~50만원 미만 12명(14.6%), 50만원 이상 8명(9.8%) 등의 순으로 나타남

<표 4-19> 현 주택 임차료(월세)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
10만원 미만	8	9.8%
10만원~20만원 미만	12	14.6%
20만원~30만원 미만	16	19.5%
30만원~50만원 미만	30	36.6%
50만원 이상	16	19.5%
합계	82	100.0%

4. 주거환경 만족도

■ 주택내부 환경에 대한 만족도

<표 4-21> 주택내부 환경에 대한 만족도

(단위 : 명, %)

구 분	소음 / 진동		악취 / 공기질		환기 / 채광		난방 / 보온		누수 / 결로	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율
매우 불만족	42	6.4	20	3.0	22	3.4	34	5.2	36	5.5
불만족	126	19.1	60	9.1	44	6.7	54	8.2	64	9.8
보통	230	35.0	248	37.8	234	35.8	232	35.4	236	36.0
만족	204	31.0	250	38.1	256	39.1	244	37.2	244	37.2
매우 만족	56	8.5	78	11.9	98	15.0	92	14.0	76	11.5
합 계	658	100.0	656	100.0	654	100.0	656	100.0	656	100.0

■ 주택내부 불편한 요소

- 주택내부 요소 중 가장 불편한 사항으로는 소음/진동 262명(42.1%), 난방/보온 164명(26.4%), 환기/채광 82명(13.2%), 누수/결로 76명(12.2%), 악취/공기질 38명(6.1%) 등의 순으로 나타남

<표 4-22> 주택내부 요소 중 가장 불편한 사항

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
소음 / 진동	262	42.1%
악취 / 공기 질	38	6.1%
환기 / 채광	82	13.2%
난방 / 보온	164	26.4%
누수 / 결로	76	12.2%
합 계	622	100.0%

■ 주택외부 환경에 대한 만족도

<표 4-23> 주택외부 환경에 대한 만족도

(단위 : 명, %)

구 분	주차시설		진입도로		옆집과의 거리		옆집 건물(벽)높이		공원, 녹지	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율
매우 불만족	48	7.4	14	2.2	14	2.2	14	2.2	32	5.0
불만족	146	22.5	118	18.3	104	16.2	72	11.3	98	15.3
보통	230	35.5	270	41.7	290	45.0	298	46.5	248	38.6
만족	170	26.2	204	31.6	196	30.4	208	32.5	208	32.4
매우 만족	54	8.4	40	6.2	40	6.2	48	7.5	56	8.7
합 계	648	100.0	646	100.0	644	100.0	640	100.0	642	100.0

■ 주택외부 불편한 요소

- 주택외부 요소 중 가장 불편한 사항에서 1순위로는 주차시설 부족 240명(37.7%) 이 가장 많은 비율을 차지하며 2순위와 3순위는 각 124명(20.3%), 78명(13.4%)으로 문화시설 부족의 비율이 가장 많이 차지하는 것으로 나타남

<표 4-24> 주택외부 요소 중 가장 불편한 사항

(단위 : 명, %)

구 분	1순위		2순위		3순위	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율
주차시설 부족	240	37.7	54	8.9	38	6.6
좁은 진입도로	42	6.6	90	14.8	66	11.4
가까운 옆집과의 거리	28	4.4	32	5.2	50	8.6
옆집의 높은 건물(벽) 높이	22	3.5	6	1.0	20	3.4
공원, 녹지 부족	50	7.9	78	12.8	46	7.9
방범(치안) 취약지역	22	3.5	32	5.2	48	8.3
교육시설 부족	26	4.1	52	8.5	44	7.6
문화시설 부족	80	12.6	124	20.3	78	13.4
의료시설 부족	34	5.3	56	9.2	74	12.8
상업시설 부족	42	6.6	44	7.2	54	9.3
정보통신시설 불편	6	0.9	10	1.6	12	2.1
인접 지역내 유흥시설 위치	10	1.6	18	3.0	22	3.8
인접 지역내 혐오시설 위치	14	2.2	8	1.3	18	3.1
인접 지역내 위험시설 위치	2	0.3	2	0.3	2	0.3
기타	18	2.8	4	0.7	8	1.4
합 계	636	100.0	610	100.0	580	100.0

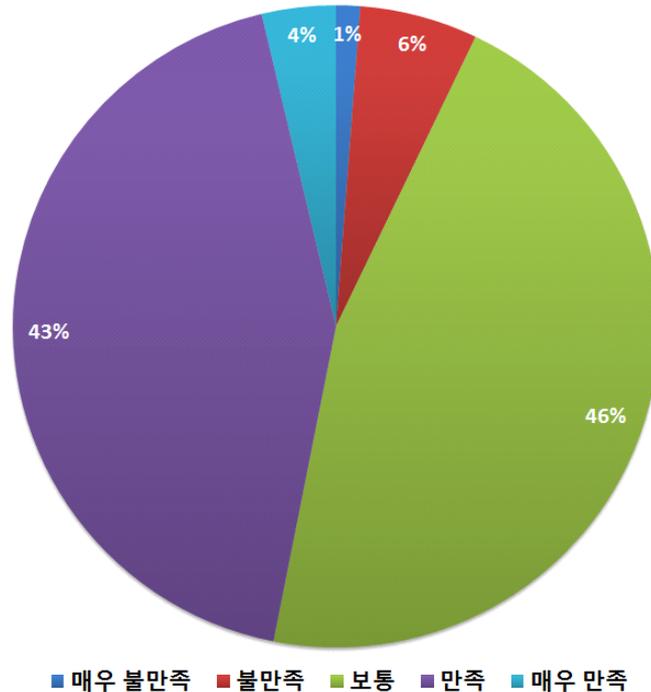
■ 현 거주하는 주택에 대해 전반적인 만족도

- 현재 살고 있는 주택에 대해 전반적인 만족도는 보통 298명(46.0%), 만족 280명(43.2%), 불만족 38명(5.9%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 매우 높게 나타남

<표 4-25> 현 거주 주택에 대해 전반적인 만족도

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
매우 불만족	8	1.2
불만족	38	5.9
보통	298	46.0
만족	280	43.2
매우 만족	24	3.7
합 계	648	100.0



5. 주거이동

■ 이사 경험

- 이사 경험 여부에 대해서 이사경험이 없는 72명(11.2%)보다 이사한 경험이 있는 570명(88.8%)이 많은 비율을 차지하여 전반적으로 대부분 이사 경험이 있는 것으로 나타남

<표 4-26> 이사경험 여부

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
있음	570	88.8
없음	72	11.2
합 계	642	100.0

■ 이사 횟수

- 이사 횟수에 대해 1회~2회 286명(49.7%), 3회~4회 194명(33.7%), 5회~6회 70명(12.2%), 7회~8회 16명(2.8%), 9회~10회 6명(1.0%), 11회 이상 4명(0.6%) 등의 순으로 나타남

<표 4-27> 이사 횟수

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
1회~2회	286	49.7
3회~4회	194	33.7
5회~6회	70	12.2
7회~8회	16	2.8
9회~10회	6	1.0
11회 이상	4	0.6
합 계	576	100.0

■ 이전 (최근)거주지역

- 이사경험이 있는 경우 이전 최근 거주지역에 대해 충청북도 내 520명(91.2%), 충청북도 외 50명(8.8%)으로 이사 경험이 있는 경우 대부분 충청북도 내에서 이사를 하여 거주하는 것으로 나타남

<표 4-28> 이전 거주지역

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
충청북도 내	520	91.2
충청북도 외	50	8.8
합 계	570	100.0

■ 현 거주지로 이사 온 년수

- 현재 거주지로 이사 온 년수에 대해 2년~5년 226명(38.0%), 6년~10년 118명(19.9%), 1년 이하 108명(18.2%), 11년~15년 62명(10.4%), 21년 이상 44명(7.4%), 16년~20년 36명(6.1%) 등의 순으로 나타남

<표 4-29> 현 거주지로 이사 온 년수

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
1년 이하	108	18.2
2년~5년	226	38.0
6년~10년	118	19.9
11년~15년	62	10.4
16년~20년	36	6.1
21년 이상	44	7.4
합 계	594	100.0

■ 현 거주지로 이사할 때의 시기(계절)

- 현재 거주지로 이사할 때의 계절에 대해 가을 202명(33.3%), 봄 182명(30.0%), 여름 102명(16.8%), 겨울 102명(16.8%), 모르겠음 18명(3.0%) 등의 순으로 더위나 추위가 덜한 가을철에 이사를 가장 많이 하는 것으로 나타남

<표 4-30> 현 거주지로 이사할 때의 시기

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
봄	182	30.0
여름	102	16.8
가을	202	33.3
겨울	102	16.8
모르겠음	18	3.0
합 계	606	100.0

■ 이사 계획 및 이사 희망 여부

- 이사할 계획이 있거나 이사 희망 여부는 있음 330명(50.8%), 없음 320명(49.2%) 등으로 나타남

<표 4-31> 이사계획 및 이사희망 여부

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
있음	330	50.8
없음	320	49.2
합 계	650	100.0

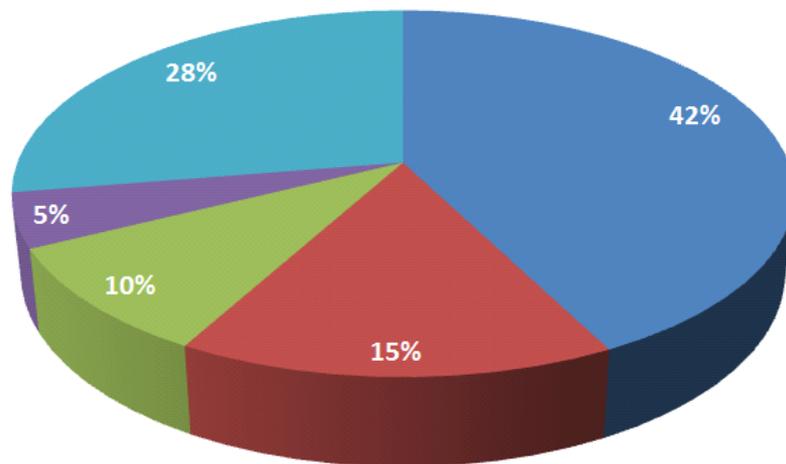
■ 이사 희망지역

- 이사할 희망 지역에 대해 청주시 142명(42.5%), 충주시 52명(15.5%), 제천시 32명(9.6%) 등의 순으로 나타나며, 전반적으로 시 단위의 비율이 군 단위의 비율보다 많이 차지하며, 기타 지역에서는 대전광역시가 24명(7.2%), 서울특별시 4명(1.2%), 부천시와 세종시가 각 2명(0.6%)으로 나타남

<표 4-32> 이사 희망지역

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
청주시	142	42.5
충주시	52	15.5
제천시	32	9.6
괴산군	16	4.8
단양군	10	3.0
보은군	16	4.8
영동군	10	3.0
옥천군	4	1.2
음성군	2	0.6
증평군	6	1.8
진천군	2	0.6
청원군	10	3.0
기타	32	9.6
합 계	334	100.0



■ 청주시 ■ 충주시 ■ 제천시 ■ 괴산군 ■ 기타

■ 이사 이유

- 이사하려는 이유는 내 집 마련하기 위해서 66명(18.3%), 교육, 직장 등으로 58명(16.2%), 방의 개수 또는 주택 면적이 작아서 58명(16.2%), 쾌적한 주거 환경을 위해서 50명(14.0%), 주택 및 시설이 노후화 되어서 46명(12.8%), 편의시설 등 시설 접근성이 불편해서 38명(10.6%), 부모, 자녀와 가까이 살기 위해서 12명(3.4%), 기타 12명(3.4%), 개인 독립을 위해서 10명(2.8%), 집세가 비싸서 4명(1.1%), 소득이 감소해서 2명(0.6%), 재산 증식/투자를 위해서 2명(0.6%) 등의 순으로 나타남

<표 4-33> 이사를 하려는 이유

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
방의 개수 또는 주택 면적이 작아서	58	16.2
집세(임차료)가 비싸서	4	1.1
소득이 감소해서	2	0.6
내 집 마련하기 위해서	66	18.3
주택 및 시설이 노후화되어서	46	12.8
개인 독립을 위해서	10	2.8
부모, 자녀(친인척 등)와 가까이 살기 위해서	12	3.4
교육, 직장 등으로 인해서	58	16.2
편의시설 등 시설 접근성이 불편해서	38	10.6
재산 증식 / 투자를 위해서	2	0.6
쾌적한 주거환경을 위해서	50	14.0
기타	12	3.4
합 계	358	100.0

■ 이사하기 희망하는 주택

- 이사하기 희망하는 주택은 아파트 240명(65.2%), 단독주택 100명(27.2%), 주상복합 10명(2.8%) 등의 순으로 나타남

<표 4-34> 희망하는 주택유형

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
단독주택	100	27.2
다가구주택	2	0.5
아파트	240	65.2
연립주택	2	0.5
다세대주택	4	1.1
주상복합	10	2.8
오피스텔	6	1.6
사택	-	-
기타	4	1.1
합 계	368	100.0

- 이사하기 희망하는 점유형태는 자가 324명(87.6%), 전세 38명(10.3%), 영구임대 6명(1.6%), 월세 2명(0.5%) 등의 순으로 나타남

<표 4-35> 희망하는 점유형태

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
자가	324	87.6
전세	38	10.3
월세	2	0.5
사글세	-	-
사택	-	-
영구임대	6	1.6
무상	-	-
기타	-	-
합 계	370	100.0

- 이사하기 희망하는 주택종류는 신규 분양 주택 208명(56.5%), 주택 신축 86명(23.4%), 기존 주택 72명(19.6%), 기타 2명(0.5%) 등의 순으로 나타남

<표 4-36> 희망하는 주택종류

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
신규 분양 주택	208	56.5
기존 주택	72	19.6
주택 신축	86	23.4
기타	2	0.5
합 계	368	100.0

■ 이사 할 경우 선호조건

- 이사를 할 경우 선호하는 조건 1순위로는 주택가격 144명(37.9%)을 가장 많이 선호하는 것으로 나타나며, 2순위는 주택 면적 70명(18.6%), 3순위는 편의시설 64명(17.1%)으로 선호를 하는 것으로 나타남

<표 4-37> 이사 할 경우 선호조건

(단위 : 명, %)

구 분	1순위		2순위		3순위	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율
주택가격(또는 임대료)	144	37.9	38	10.1	32	8.6
주택 면적(또는 방의 개수)	32	8.4	70	18.6	22	5.9
주택시설(부엌, 화장실, 욕실 등)	20	5.3	46	12.2	38	10.2
교통(지하철역, 직장과의 거리 등)	28	7.4	38	10.1	48	12.8
주차공간 및 외부시설	10	2.6	20	5.3	56	15.0
편의시설(병원, 은행, 쇼핑시설 등)	28	7.4	62	16.5	64	17.1
교육환경(학교, 학원 등)	42	11.1	38	10.1	30	8.0
자연환경(공기질, 경관, 공원 등)	60	15.8	42	11.3	48	12.8
지역 발전가능성(투자가치)	14	3.6	20	5.3	34	9.1
기타	2	0.5	2	0.5	2	0.5
합 계	380	100.0	376	100.0	374	100.0

■ 노후생활 시 희망하는 주거지역

- 노후생활을 보낼 때 희망하는 주거지역에 대해 교외지역 252명(40.0%), 도심지역 152명(24.1%), 현 거주지 136명(21.6%), 고향 58명(9.2%), 실버타운 26명(4.1%), 기타 6명(1.0%) 등의 순으로 나타남

<표 4-38> 노후생활 시 희망하는 주거지역

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
교외지역	252	40.0
도심지역	152	24.1
현 거주지	136	21.6
실버타운(노인전용 주택)	26	4.1
고향	58	9.2
기타	6	1.0
합 계	630	100.0

6. 교통수단과 소요시간

■ 교통 수단

- 주로 이용하는 교통수단은 자가용 556명(85.6%), 자전거/도보 48명(7.4%), 시내/농어촌버스 24명(3.7%), 택시 12명(1.8%), 시외/고속버스 8명(1.2%), 기타 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남
- 교통수단의 대부분이 자가용(85.9%)으로 향후 도내의 교통정책에 시사하는 바가 크며, 대중교통을 활성화시켜 최소한의 자가용 통행만 발생시키고 대중교통의 부담율을 높여야 할 것임

<표 4-39> 주로 이용하는 교통수단

(단위 : 명, %)

구분	자가용	택시	시내 / 농어촌버스	시외 / 고속버스	자전거 / 도보	기타	합계
빈도	556	12	24	8	48	2	650
비율	85.6	1.8	3.7	1.2	7.4	0.3	100.0

■ 주택에서 가까운 생활/공공/편의 시설까지 이동시 이용하는 교통수단 및 소요시간

<표 4-40> 시설까지 이동시 이용하는 교통수단

(단위 : 명, %)

구분	시장 / 마트		직장		초·중·고등학교 / 대학교		버스정류장		공원·녹지	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
자가용	468	72.7	516	80.8	324	55.3	156	25.7	198	32.2
택시	8	1.2	6	0.9	4	0.7	6	1.0	-	-
버스	14	2.2	26	4.1	64	10.9	24	4.0	4	0.7
자전거	4	0.6	8	1.3	2	0.3	2	0.3	2	0.3
도보	148	23.0	72	11.3	186	31.8	418	69.0	410	66.8
기타	2	0.3	10	1.6	6	1.0	-	-	-	-
합계	644	100.0	638	100.0	586	100.0	606	100.0	614	100.0

구 분	병원·의원·보건소		공공도서관		읍·면·동 사무소		문화·체육시설 (극장 등)	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율
자가용	396	63.3	400	64.2	358	56.8	470	75.4
택시	12	1.9	6	1.0	4	0.6	8	1.3
버스	8	1.3	20	3.2	10	1.6	28	4.5
자전거	2	0.3	4	0.6	2	0.3	2	0.3
도보	206	32.9	190	30.4	256	40.7	112	17.9
기타	2	0.3	4	0.6	-	-	4	0.6
합 계	626	100.0	624	100.0	630	100.0	624	100.0

<표 4-41> 시설까지 이동시 소요시간

(단위 : 명, %)

구 분	시장 / 마트		직 장		초·중·고등학교 / 대학교		버스정류장		공원·녹지	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율
10분 이내	446	70.8	268	42.9	302	52.6	488	81.3	414	68.1
11분~20분	124	19.7	132	21.2	128	22.3	86	14.3	134	22.0
21분~30분	44	7.0	108	17.3	80	13.9	18	3.0	42	6.9
31분~40분	12	1.9	48	7.7	36	6.3	4	0.7	10	1.6
41분~60분	2	0.3	54	8.7	14	2.4	2	0.3	8	1.3
1시간 이상	2	0.3	14	2.2	14	2.4	2	0.3	-	-
합 계	630	100.0	624	100.0	574	100.0	600	100.0	608	100.0

구 분	병원·의원·보건소		공공도서관		읍·면·동 사무소		문화·체육시설 (극장 등)	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율
10분 이내	376	60.5	284	46.1	456	73.1	194	31.6
11분~20분	136	21.9	192	31.2	110	17.6	180	29.3
21분~30분	64	10.3	96	15.6	44	7.1	132	21.5
31분~40분	32	5.1	28	4.5	12	1.9	42	6.8
41분~60분	10	1.6	14	2.3	-	-	46	7.5
1시간 이상	4	0.6	2	0.3	2	0.3	20	3.3
합 계	622	100.0	616	100.0	624	100.0	614	100.0

7. 주요 주택정책

■ 주택정책의 인지여부

- 주택정책에 대해 공공임대주택 인지여부는 들어봤다 380명(59.4%), 잘 알고 있다 164명(25.6%), 모른다 96명(15.0%), 민간건설 중형임대 주택 인지여부는 들어봤다 334명(52.8%), 모른다 206명(32.6%), 잘 알고 있다 92명(14.6%) 등으로 나타남
- 장기전세 임대 인지여부는 들어봤다 330명(52.5%), 모른다 222명(35.4%), 잘 알고 있다 76명(12.31), 전세보증금 용자 인지여부는 372명(59.3%), 모른다 166명(26.4%), 잘 알고 있다 90명(14.3%) 등으로 나타남
- 보금자리주택 인지여부는 들어봤다 446명(70.4%), 모른다 118명(18.6%), 잘 알고 있다 70명(11.0%) 등으로 나타남

<표 4-42> 주택정책 인지여부

(단위 : 명, %)

구 분	공공 임대주택		민간건설 중형임대 주택		장기전세 임대		전세보증금 용자		보금자리 주택	
	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율	빈 도	비 율
잘 알고 있다	164	25.6	92	14.6	76	12.1	90	14.3	70	11.0
들어봤다	380	59.4	334	52.8	330	52.5	372	59.3	446	70.4
모른다	96	15.0	206	32.6	222	35.4	166	26.4	118	18.6
합 계	640	100.0	632	100.0	628	100.0	628	100.0	634	100.0

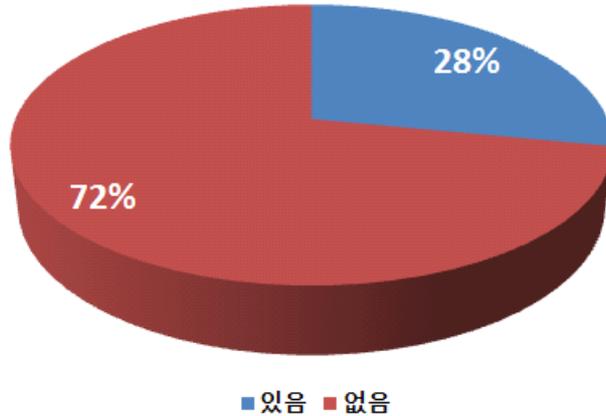
■ 임대주택에 입주할 의향

- 임대주택에 입주할 의향은 없음 466명(71.9%), 있음 182명(28.1%) 등으로 나타남

<표 4-43> 임대주택에 입주할 의향

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
있음	182	28.1
없음	466	71.9
합 계	648	100.0



■ 입주하려는 가장 큰 이유(임대주택 입주 희망자)

- 입주하려는 가장 큰 이유는 저렴한 자금으로 입주 가능 134명(70.5%), 임대료 부담이 비교적 적음 20명(10.5%), 향후 분양전환으로 내집 마련이 가능 14명(7.4%), 전세주택보다 안정적 14명(7.4%), 목돈 마련이 현실적으로 어려움 8명(4.2%) 등의 순으로 나타남

<표 4-44> 입주하려는 가장 큰 이유(임대주택 입주 희망자)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
저렴한 자금으로 입주 가능	134	70.5
전세주택보다 안정적	14	7.4
임대료 부담이 비교적 적음	20	10.5
향후 분양전환으로 내집 마련이 가능	14	7.4
목돈 마련이 현실적으로 어려움	8	4.2
용자(대출)비용 저렴	-	-
기타	-	-
합계	190	100.0

■ 임대주택 선택 시 가장 중요한 요소

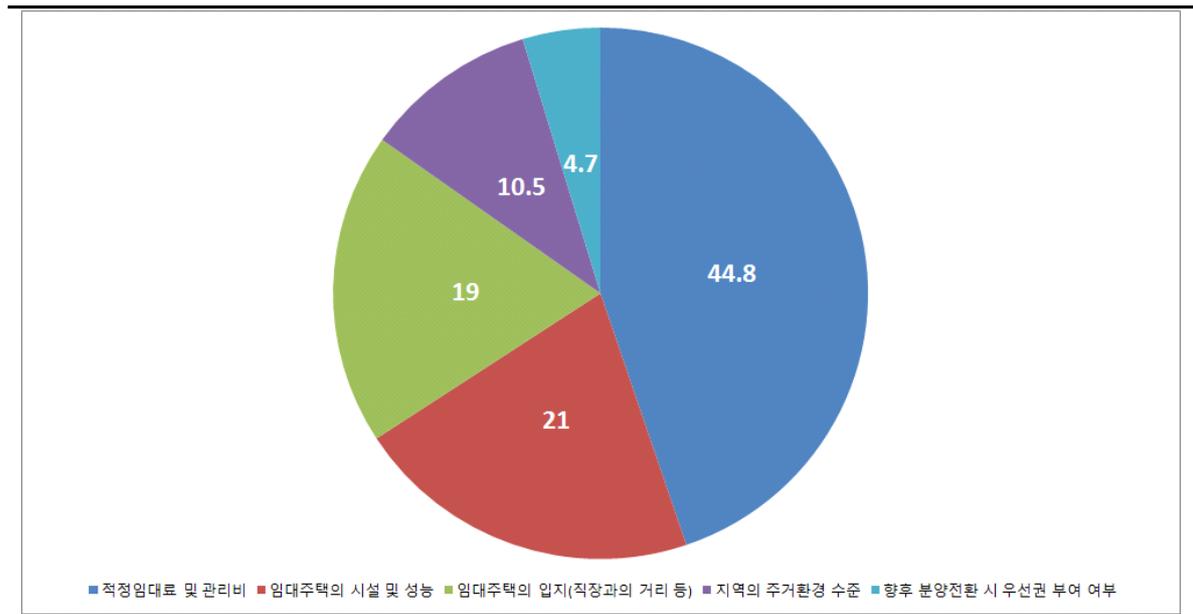
- 임대주택 선택시 가장 중요하게 생각하는 것을 적정임대료 및 관리비 94명(44.8%), 임대주택의 시설 및 성능 44명(21.0%), 임대주택의 입지 40명(19.0%), 지역의 주거환경 수준 22명(10.5%), 향후 분양전환 시 우선권 부여 여부 10명(4.7%) 등의 순으로 나타남

- 임대주택을 선호하는 이유는 적정임대료와 관리비 저렴에 원인이 있음. 이러한 임대주택을 저소득층들이 저렴하게 입주 가능하고 계속 살 수 있도록 정책적인 배려가 필요함
- 현재의 임대주택은 영구주택보다는 일정기간 지나면 분양하는 경우와 저소득층이 입주하기에는 지나치게 평형이 큰 경우가 문제점으로 나타나고 있음
- 임대주택은 소규모화 해야 할 뿐만 아니라 저소득층의 주거안정이라는 본연의 목적을 달성할 수 있도록 유도해야 할 것임

<표 4-45> 임대주택 선택 시 가장 중요한 요소

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
적정임대료 및 관리비	94	44.8
임대주택의 시설 및 성능	44	21.0
임대주택의 입지(직장과의 거리 등)	40	19.0
지역의 주거환경 수준	22	10.5
향후 분양전환 시 우선권 부여 여부	10	4.7
기타	-	-
합 계	210	100.0



■ 거주지 주변 주택정비사업과 관련하여 추진되고 있는 계획 여부

- 거주지 주변지역에 주택정비사업과 관련하여 현재 추진되고 있는 계획 여부는 없음 566명(91.6%), 있음 52명(8.4%) 등으로 나타남

<표 4-46> 주택정비사업 관련 추진 계획 여부

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
있음	52	8.4
없음	566	91.6
합 계	618	100.0

- 현재 주로 추진중인 사업이 주거환경개선사업 48명(44.4%)과 주택재개발 및 재건축 사업 36명(33.3%)이 대부분이며 기타 22명(20.8%), 주택리모델링 2명(1.9%) 등의 순으로 나타남

<표 4-47> 추진되고 있는 주택정비사업

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
주거환경개선사업	48	44.4
주택재개발 / 재건축 사업	36	33.3
주택리모델링	2	1.9
기타	22	20.4
합 계	108	100.0

■ 추진중인 정비사업계획에 대한 찬성 여부

- 추진중인 정비사업계획에 찬성 여부는 찬성 112명(84.8%), 반대 20명(15.2%) 등으로 나타남

<표 4-48> 추진중인 정비사업계획에 대한 찬성 여부

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
찬성	112	84.8
반대	20	15.2
합 계	132	100.0

■ 선호하는 정비사업 종류

- 선호하는 정비사업 종류는 주거환경개선사업 296명(48.7%), 주택재개발/재건축 사업 184명(30.3%), 주택리모델링 116명(19.1%), 기타 12명(2.0%) 등의 순으로 나타남

<표 4-49> 선호하는 정비사업 종류

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
주거환경개선사업	296	48.7
주택재개발 / 재건축 사업	184	30.3
주택리모델링	116	19.0
기타	12	2.0
합 계	608	100.0

■ 정비사업 추진시 가장 큰 문제점

- 정비사업 추진시 가장 큰 문제점은 새로 분양받는 주택에 대한 추가 비용 200명(33.2%), 입주할 때까지의 거주문제 142명(23.6%), 주민들간의 의견 대립 106명(17.6%), 조합 및 시행관리의 부조리 66명(11.0%), 임차인에 대한 보상문제 28명(4.7%), 각종 부담금의 징수 20명(3.3%), 개발이익의 사유화 22명(3.7%), 기타 8명(1.2%), 용적률 규제에 따른 사업성 약화 6명(1.0%), 공공기관에 대한 기부채납 4명(0.7%) 등의 순으로 나타남

<표 4-50> 정비사업 추진 시 가장 큰 문제점

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
입주할 때까지의 거주문제	142	23.6
새로 분양받는 주택에 대한 추가 비용	200	33.2
조합 및 시행관리의 부조리	66	11.0
공공기관에 대한 기부채납	4	0.7
용적률 규제에 따른 사업성 약화	6	1.0
각종 부담금의 징수	20	3.3
임차인에 대한 보상문제	28	4.7
개발이익의 사유화	22	3.7
주민들간의 의견 대립	106	17.6
기타	8	1.2
합 계	602	100.0

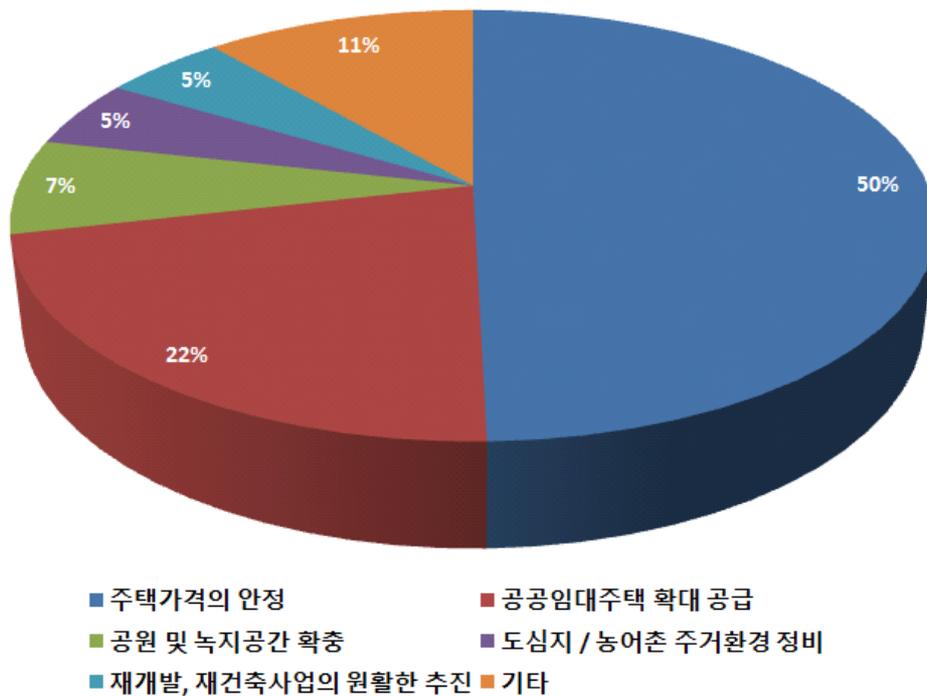
■ 주거수준 향상 및 주거안정을 위해 가장 필요한 주택정책

- 주거수준 향상 및 주거안정을 위해 충청북도에서 가장 필요한 정책은 주택가격의 안정 310명(49.6%), 공공임대주택 확대 공급 136명(21.8%), 공원 및 녹지공간 확충 44명(7.1%), 도심지/농어촌 주거환경 정비와 재개발, 재건축사업의 원활한 추진이 각 32명(5.1%)이며, 임대료 보조 16명(2.6%), 임대차 기간 보호, 공동주택관리 지원이 각 18명(2.9%), 재개발, 재건축 시 개발이익 환수 12명(1.9%), 기타 6(1.0%) 등의 순으로 나타남

<표 4-51> 주거수준 향상 및 주거안정을 위해 가장 필요한 주택정책

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
주택가격의 안정	310	49.6
공공임대주택 확대 공급	136	21.8
임대료 보조	16	2.6
도심지 / 농어촌 주거환경 정비	32	5.1
재개발, 재건축사업의 원활한 추진	32	5.1
임대차 기간 보호	18	2.9
공원 및 녹지공간 확충	44	7.1
재개발, 재건축시 개발이익 환수	12	1.9
공동주택 관리 지원	18	2.9
기타	6	1.0
합 계	624	100.0



8. 공동주택(아파트) 관리

■ 거주하는 공동주택 관리형태 방식

- 거주하는 공동주택 관리형태 방식은 관리전문회사에 의한 위탁관리 234명(50.2%), 자치위원회에 의한 자치관리 154명(33.0%), 시공업자 수탁관리 54명(11.6%), 기타 24명(5.2%) 등의 순으로 나타남

<표 4-52> 거주하는 공동주택 관리형태 방식

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
시공업자 수탁관리	54	11.6
관리전문회사에 의한 위탁관리	234	50.2
자치위원회에 의한 자치관리	154	33.0
기타	24	5.2
합 계	466	100.0

■ 공동주택 관리사무소의 소식(정보)전달 경로

- 거주하는 공동주택 관리사무소의 소식(정보)전달 경로는 관리사무소 직원 및 회보 216명(45.8%), 방송 180명(38.1%), 기타 24명(5.1%), 이웃주민 20명(4.2%), 통·반장, 동 대표 각 16명(3.4%) 등의 순으로 나타남

<표 4-53> 공동주택 관리사무소의 소식(정보)전달 경로

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
관리사무소 직원 및 회보	216	45.8
방송	180	38.1
동 대표	16	3.4
통·반장	16	3.4
이웃주민	20	4.2
기타	24	5.1
합 계	472	100.0

■ 공동주택 입주자 대표 선출 방법의 인지여부

- 공동주택 입주자 대표 선출 방법의 인지여부는 알고 있음 266명(55.9%), 모름 210명(44.1%) 등으로 나타남

<표 4-54> 공동주택 입주자 대표 선출 방법의 인지여부

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
알고 있음	266	55.9
모름	210	44.1
합 계	476	100.0

■ 공동주택 생활에서 불만요인 발생 시 문제해결 경로

- 공동주택에 생활하면서 불만요인 발생 시 문제 해결 경로는 관리사무소 직원을 통한 해결 358명(75.8%), 동 대표를 통한 해결 52명(11.0%), 관리대표 회장을 통한 해결 28명(5.9%), 통·반장을 통한 해결 16명(3.4%), 관계기관 신고 10명(2.1%), 기타 8명(1.7%) 등의 순으로 나타남

<표 4-55> 공동주택 생활에서 불만요인 발생 시 문제해결 경로

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
관리사무소 직원	358	75.8
동 대표	52	11.1
관리대표 회장	28	5.9
통·반장	16	3.4
관계기관(읍·면·동사무소) 신고	10	2.1
기타	8	1.7
합 계	472	100.0

■ 공동주택 관리에 있어 주민들의 의견반영 정도

- 공동주택 관리에 있어 주민들의 의견의 반영 정도에 대해 보통 262명(55.5%), 다소 반영 136명(28.8%), 반영 안됨 50명(10.6%), 매우 잘 반영 20명(4.3%), 전혀 반영 안됨 4명(0.8%) 등의 순으로 나타남

<표 4-56> 공동주택 관리에 있어 주민들의 의견반영 정도

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
매우 잘 반영	20	4.3
다소 반영	136	28.8
보통	262	55.5
반영 안됨	50	10.6
전혀 반영 안됨	4	0.8
합 계	472	100.0

■ 공동주택 관리비 산정기준 인지정도

- 공동주택 관리비 산정기준 인지정도(공동주택 거주자)는 대강 알고 있음 234명(49.0%), 모름 220명(46.0%), 잘 알고 있음 24명(5.0%) 등으로 나타남

<표 4-57> 공동주택 관리비 산정기준 인지정도

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
잘 알고 있음	24	5.0
대강 알고 있음	234	49.0
모름	220	46.0
합 계	478	100.0

■ 공동주택 관리비 산정기준 신뢰정도

- 공동주택 관리비 산정기준 신뢰정도는 보통 292명(61.1%), 신뢰함 90명(18.8%), 신뢰 안함 78명(16.3%)으로 신뢰하는 편이 신뢰하지 않음보다 상대적으로 높게 나타남

<표 4-58> 공동주택 관리비 산정기준 신뢰정도

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
매우 신뢰함	6	1.3
다소 신뢰함	90	18.8
보통	292	61.1
신뢰 안함	78	16.3
절대 신뢰 안함	12	2.5
합 계	478	100.0

■ 공동주택 관리비 책정에 대한 의사

- 공동주택 관리비 책정에 대한 의사로 보통 302명(63.4%), 다소 많음 144명(30.3%), 다소 적음 14명(2.9%), 매우 많음 12명(2.5%), 매우 적음 4명(0.9%) 등으로 나타남

<표 4-59> 공동주택 관리비 책정에 대한 의사

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
매우 많음	12	2.5
다소 많음	144	30.3
보통	302	63.4
다소 적음	14	2.9
매우 적음	4	0.9
합 계	476	100.0

■ 공동주택 생활의 불편으로 주택내 구조 리모델링(개조) 유·무

- 공동주택 생활에 불편을 느껴 주택내 구조의 리모델링(개조)의 유·무에 대해 없음 356명(76.1%), 있음 112명(23.9%) 등으로 나타남

<표 4-60> 주택내 구조 리모델링(개조)의 유·무

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
있음	112	23.9
없음	356	76.1
합 계	468	100.0

■ 주택 내 리모델링(개조)을 한 부분

- 주택 내 리모델링(개조)을 한 부분에 대해 방(침실), 화장실 등 개조 46명(41.1%), 거실·베란다 확장 36명(32.1%), 베란다 샷시 16명(14.3%), 기타 14명(12.5%) 등의 순으로 나타남

<표 4-61> 주택 내 리모델링(개조)을 한 부분

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
거실·베란다 확장	36	32.1
방(침실), 화장실 등 개조	46	41.1
베란다 샷시	16	14.3
기타	14	12.5
합 계	112	100.0

■ 공동주택 관리 사항 만족도

- 공동주택 관리의 만족도에 대해 보통이 가장 많으며 불만족보다 상대적으로 만족이 높게 나타남

<표 4-62> 공동주택 관리 사항 만족도

(단위 : 명, %)

구분	관리사무소 직원의 근무태도		입주자대표 선출 방식		입주자대표회의 의견 반영		쓰레기 수거, 정화조 청소, 소독방제		공동시설물의 관리	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
매우 불만족	12	5.4	14	6.3	10	4.5	6	2.6	6	2.6
불만족	24	10.7	24	10.7	28	12.5	18	7.8	18	7.9
보통	104	46.4	134	59.8	128	57.1	100	43.9	122	53.5
만족	82	36.6	50	22.3	54	24.1	100	43.9	78	34.2
매우 만족	2	0.9	2	0.9	4	1.8	4	1.8	4	1.8
합계	224	100.0	224	100.0	224	100.0	228	100.0	228	100.0

<표 4-62> 공동주택 관리 사항 만족도(계속)

구분	냉·난방 / 온수공급 상태		안전 (화재, 도난, 가스, 교통안전 등)		승강기 유지 / 보수 관리		공동주택 하자보수 관리		공동주택 단지 경비	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
매우 불만족	8	3.5	8	3.5	10	4.5	18	7.9	10	4.4
불만족	22	9.6	18	8.0	20	8.9	42	18.4	26	11.5
보통	102	44.8	118	52.2	102	45.5	104	45.7	108	47.8
만족	84	36.8	76	33.6	82	36.6	58	25.4	74	32.7
매우 만족	12	5.3	6	2.7	10	4.5	6	2.6	8	3.6
합계	228	100.0	226	100.0	224	100.0	228	100.0	226	100.0

9. 일반사항

■ 가구주(세대주)의 연령대

- 가구주(세대주)의 연령대는 40대 208명(32.2%), 30대 200명(31.0%), 50대 156명(24.1%), 60대 50명(7.7%), 20대 이하 18명(2.8%), 70대 이상 14명(2.2%) 등의 순으로 나타남

<표 4-63> 가구주(세대주)의 연령대

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
20대 이하	18	2.8
30대	200	31.0
40대	208	32.2
50대	156	24.1
60대	50	7.7
70대 이상	14	2.2
합 계	646	100.0

■ 가구주(세대주)의 직업

- 가구주(세대주)의 직업은 사무직 464명(72.5%), 기타 48명(7.5%), 자영업 및 전문/자유직 각 40명(6.3%), 경영/관리직 18명(2.8%), 기능/숙련직 18명(2.8%), 판매/서비스직 및 일반 작업직 각 4명(0.6%)의 순으로 나타남

<표 4-64> 가구주(세대주)의 직업

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
자영업	40	6.3
판매/서비스직(쇼핑점 직원, 세일즈맨 등)	4	0.6
기능/숙련직(운전사, 선반, 목공 등 숙련공)	18	2.8
일반 작업직(청소, 수위, 경비 등)	4	0.6
사무직(일반사무직)	464	72.5
경영/관리직(5급 이상 공무원, 기업체 부장 이상)	18	2.8
전문/자유직	44	6.9
기타	48	7.5
합 계	640	100.0

■ 가구주(세대주)의 최종학력

- 가구주(세대주)의 최종학력은 대학교 졸업 364명(56.3%), 고등학교 이하 졸업 138명(21.4%), 전문대 졸업 106(16.4%), 대학원 졸업 38명(5.9%) 등의 순으로 나타남

<표 4-65> 가구주(세대주)의 최종학력

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
고등학교 이하 졸업	138	21.4
전문대(2년제) 졸업	106	16.4
대학교(4년제) 졸업	364	56.3
대학원(석·박사) 졸업	38	5.9
합 계	646	100.0

■ 가족 구성원

- 가족 구성원으로는 4명 212명(32.7%), 3명 176명(27.2%), 2명 106명(16.4%), 본인 혼자 66명(10.1%), 5명 70명(10.8%), 6명 16명(2.5%), 7명 이상 2명(0.3%) 등의 순으로 나타남

<표 4-66> 가족 구성원

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
본인 혼자	66	10.1
2명	106	16.4
3명	176	27.2
4명	212	32.7
5명	70	10.8
6명	16	2.5
7명 이상	2	0.3
합 계	648	100.0

■ 가구주의 월 평균 소득

- 가구주의 월 평균 소득은 200만원~299만원 214명(33.0%), 100만원~199만원 164명(25.3%), 300만원~399만원 150명(23.2%), 400만원~499만원 68명(10.5%), 100만원 미만 28명(4.3%), 500만원 이상 24명(3.7%) 등의 순으로 나타남

<표 4-67> 가구주의 월 평균 소득

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
100만원 미만	28	4.3
100만원 ~ 199만원	164	25.3
200만원 ~ 299만원	214	33.0
300만원 ~ 399만원	150	23.2
400만원 ~ 499만원	68	10.5
500만원 이상	24	3.7
합 계	648	100.0

■ 월 평균 가구 총 수입

- 월 평균 가구 총 수입은 200만원~399만원 270명(42.6%), 400만원~599만원 214명(33.6%), 200만원 미만 86명(13.5%), 600만원~799만원 34명(5.3%), 800만원~999만원 18명(2.8%), 1,000만원 이상 14명(2.2%) 등의 순으로 나타남

<표 4-68> 월 평균 가구 총 수입

(단위 : 명, %)

구 분	빈 도	비 율
200만원 미만	86	13.5
200만원 ~ 399만원	270	42.6
400만원 ~ 599만원	214	33.6
600만원 ~ 799만원	34	5.3
800만원 ~ 999만원	18	2.8
1,000만원 이상	14	2.2
합 계	636	100.0

■ 주택정책의 문제점

- 불안정하고 비싼 주택 가격에 대한 주민들의 고민을 해결해 줄 주택 정책이 필요하며, 체계적이고 안정적인 공공임대주택의 확대 및 저소득 계층에 대한 주택 정책이 절실히 필요한 것으로 나타남

■ 주택정책의 개선방안

- 저소득계층 및 어려운 환경에 거주하는 주민을 우선 배려하는 정책마련과 안정적인 공공임대주택의 공급 확대 및 미래의 수요를 예측 후 쾌적한 주거공간을 형성 할 수 있는 정책을 추진해야 함

■ 주택정책에 대한 기타의견

- 투명한 분양가 산정 및 안정적인 주택공급이 필요하며, 수요와 공급에 관해 균형이 맞을 수 있는 주택정책을 추진해야 함
- 저소득층의 공동체 형성을 고려한 개발정책수립과 도시계획 재정비 후 교통혼란이 없는 개발을 추진해야 할 것이며, 주택마련 소요비용을 절감하여 개인의 복지향상을 추진할 수 있는 여건을 마련할 정책이 필요함

③ 문제점 및 과제도출

■ 노후주택 증가

- 노후주택의 비율이 높아지고 개·보수 및 주택 개선을 필요로 하고 있음. 특히 노후주택에 대한 신축 및 개·보수의 필요성이 높아짐

■ 공동주택 유지관리 문제

- 공동주택의 유지관리의 문제가 나타나고 있음. 대규모 단지의 경우는 관리인이 있어서 통합적인 관리가 이루어지고 있지만 소규모 아파트인 경우는 유지 관리 및 청소 등이 제대로 이루어지지 못해서 공용공간이 방치되고 있는 실정임
 - 설비 및 청소 등은 인근 소규모 아파트를 연계하여 공동관리 형태로 유지관리를 도모해야 할 것임

■ 가구의 특성 변화에 대한 수요 대응 요구

- 소득을 고려한 주택구매 가능계층과 취약계층으로 구분하여 주택정책을 수립해야만 수요자 중심형 정책이 될 것임
 - 주택 구매가 가능한 계층에는 수요특성에 부합한 다양한 주택유형을 개발하여 다양하게 공급 해주어야 할 것임
 - 주택 구매가 어려운 취약계층은 주거안정성 확보를 위한 보조 및 지원정책이 필요함

■ 노후주택 개선 문제

- 농촌과 도시의 노후주택에 대한 개·보수를 위한 기술개발과 다양한 표준도면 제공도 장기적으로 검토해 보아야 할 것임
- 신규주택인 경우는 장수명 주택으로 건립을 유도하고 환경친화형, 에너지저소비형으로 건설되어야만 저탄소 녹색도시로 쾌적한 주거환경 창출이 가능할 것임
- 취약계층을 위한 정책 보완을 위해 경제적 능력이 없는 고령자 세금감면과 저소득층의 주민세 경감 및 장애인을 위한 정책, 노령화 사회에 대비한 주택, 고용, 조세정책 등의 통합적 제도개선이 요구됨

■ 주택문제 개선을 위한 협의체 필요

- 주거환경개선과 지역커뮤니티 활성화를 위해 주민주도의 참여활동 지원사업과 민관협력기구 설립에 대한 지원필요

제 5 장

주택 수요 전망 및 추정

- ① 주택수요 전망
- ② 주택수요 추정

제 5 장

주택 수요 전망 및 추정

① 주택수요 전망

1. 인구 변화 현황

1) 인구변화 추세

- 전국의 인구는 꾸준히 증가하여 왔으며, 2005년 4,700만명 수준임. 충청북도의 인구는 1990년대 전까지 지속적으로 감소하다가 1991년 이후부터는 증가하는 경향을 보이기도 하였으나 2000년을 기점으로 정체 내지 소폭 감소하는 추세를 보이고 있음
- 충청북도의 인구가 전국에서 차지하는 비중은 1990년 3.2%, 1995년 3.1%, 2000년 3.2%, 2005년 3.1%, 2010년 3.1%로 나타남

<표 5-1> 인구변화 추세

(단위 : 천인, %)

구분	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
전국	43,390	44,554	45,985	47,041	47,991
충청북도	1,389	1,396	1,463	1,454	1,496
비중	3.2	3.1	3.2	3.1	3.1

자료 : 통계청, 인구주택총조사 각년도

- 인구의 연령별 분포를 보면 인구의 노령화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있음을 알 수 있음
 - 전국적으로 2000년에 20대 미만 인구 비중이 29.0%였으나 2010년에는 23.4%로 감소하였음. 20대 인구 비중은 2000년 17.3%에서 2010년 13.7%로 다소 감소하였음
 - 충청북도의 경우 2000년 20대 미만 인구 비중은 29.1%이었으나 2010년에는 23.9%로 감소하였음
- 반면, 40대 이후 인구 비중은 증가하고 있으며 특히 50대 이상 인구가 차지하는 비중의 증가현상이 매우 뚜렷하게 나타남
 - 전국적으로 2000년과 대비하여 2010년에 40대 18.1%, 50대 52.0% 증가하였고, 60대의 경우 26.2% 증가함
 - 충청북도는 2000년과 대비하여 2010년 40대 17%, 50대 56.2% 증가하였고 60대의 경우 1.3% 증가함
- 전국과 충청북도의 20대 미만, 20대의 인구는 지속적으로 감소하고 있는 추세이며, 60대 이상의 고령인구는 지속적으로 증가하고 있는 추세임

<표 5-2> 연령별 인구변화 추세

(단위 : 천인, %)

구분	전국		증가율	충청북도		증가율
	2000년	2010년		2000년	2010년	
0~9세	6,574,314	4,613,747	-29.8	207,520	145,149	-30.1
10~19세	6,756,026	6,611,640	-2.1	218,511	211,946	-3.0
20~29세	7,945,164	6,594,369	-17.0	240,815	196,111	-18.6
30~39세	8,280,181	7,794,495	-5.9	242,955	218,950	-9.9
40~49세	6,948,359	8,204,781	18.1	210,802	246,544	17.0
50~59세	4,318,722	6,564,826	52.0	131,094	204,792	56.2
60~69세	3,164,971	3,994,404	26.2	125,471	127,085	1.3
70~79세	1,518,719	2,650,381	74.5	64,253	106,122	65.2
80세 이상	476,965	962,118	101.7	21,200	39,285	85.3

자료 : 통계청, 인구가구통계, 각년도

2) 인구변화 전망

- 목표연도인 2020년의 총복인구는 ① 자연증가인구(조성법)와 ② 산업단지개발, 혁신도시개발, 기업도시개발 등에 따른 사회증가인구를 종합적으로 고려하여 2020년까지의 총복 인구를 전망한 충청북도 종합발전계획 수정계획에서 제시된 인구수를 추계치로 사용함

<표 5-3> 단계별 인구지표 설정

(단위 : 천인, %)

구분	2005년	2010년	2015년	2020년	2022년
계획인구지표	1,484	1,522	1,582	1,627	1,644
연평균 인구증가율	-	0.50	0.78	0.57	0.50

자료 : 충청북도 종합계획

<표 5-4> 인구수 전망

(단위 : 천인, %)

구분	2005년	2010년	2015년	2020년	2022년
전국	48,138	49,410	50,617	51,435	51,686
충청북도	1,484	1,522	1,582	1,627	1,644
충청북도 비중	3.08	3.08	3.12	3.16	3.18

자료 : 충청북도 종합계획

- 연령대별 인구전망은 통계청의 장기인구추계자료의 인구비율을 기준함

- 연령대별 인구분포를 전망하면 충청북도의 경우 30대 이하 인구는 지속적으로 감소할 것으로 전망됨. 반면 50대 이상 인구는 2022년까지는 지속적으로 증가 추세가 지속될 것으로 전망됨

<표 5-5> 연령대별 인구비중변화 전망

(단위 : %)

구분	인구변화 추세						인구변화 전망			
	2000년		2005년		2010년		2015년		2022년	
	전국	충북	전국	충북	전국	충북	전국	충북	전국	충북
20대 미만	29.3	29.4	25.7	26.1	23.2	23.7	20.2	20.5	17.4	17.8
20대	17.5	16.6	15.8	15.0	14.1	13.7	13.4	13.1	12.6	11.9
30대	18.0	16.7	17.7	16.1	16.5	14.8	15.1	13.7	13.2	12.1
40대	14.8	14.1	17.0	16.4	17.2	16.5	16.7	16.0	15.3	14.4
50대	9.3	8.9	10.7	10.3	13.5	13.4	16.0	16.0	16.3	16.2
60대	6.8	8.5	7.5	8.7	8.2	8.4	9.6	9.7	13.9	14.4
70대 이상	4.3	5.8	5.6	7.4	7.3	9.5	9.0	11.0	11.3	13.2
전체	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 통계청, 장래인구추계

2. 가구 변화 전망

- 전국의 총 가구는 일반가구 기준으로 2010년 현재 약 1,736만가구로 이는 지난 20년간 약 600만 가구가 증가한 수치임
 - 충청북도 거주 일반가구는 2010년 기준 약 56만가구로 지난 20년간 약 20만가구가 증가하였음
- 2010년 충청북도 거주가구가 전국가구에서 차지하는 비중은 3.2%로 나타남
 - 1985년 이후 충청북도의 비중이 다수 감소한 것으로 나타남

<표 5-6> 가구변화 추세

(단위 : 천가구, %)

구분	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년
전국	11,355	12,958	14,507	15,971	17,359
충청북도	354	408	464	507	556
충청북도 비중	3.1	3.1	3.2	3.2	3.2

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

<표 5-7> 세대구성별 가구비율

(단위 : %)

구분	2000년		2005년		2010년		2012년	
	전국	충북	전국	충북	전국	충북	전국	충북
단독가구	3.8	4.0	5.0	5.6	6.9	8.2	8.9	10.5
1세대가구	7.8	9.8	9.4	11.6	11.5	14.0	13.3	15.9
2세대가구	71.5	65.0	71.1	64.7	68.4	62.4	65.7	60.2
3세대가구	15.4	19.0	13.3	16.2	11.7	13.5	11.0	11.9
4세대이상가구	0.4	0.7	0.3	0.6	0.2	0.4	0.2	0.3
비혈연가구	1.1	1.5	0.9	1.3	1.2	1.6	1.0	1.4

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각년도

- 통계청에서는 장래가구추계를 통하여 전국의 가구변화를 2022년까지 전망하고 있으나 전국단위로 이루어져 있음
- 현재까지의 전국 가구수 변화 추이와 충북의 변화 추이를 고려하여 개략적으로 추정함
- 가구의 절대수치는 계속 증가할 것이지만 연평균 증가율은 그 추세가 둔화될 것으로 전망됨

<표 5-8> 가구수 전망

(단위 : 천가구, %)

구분	2005년	2010년	2015년	2020년	2022년
전국	15,971	17,359	18,705	19,878	19,878
전국 연평균 증가율	-	1.68	1.50	1.22	1.14
충청북도	507	556	618	673	673
충청북도 연평균 증가율	-	1.87	2.11	1.75	1.63
충청북도 비중	3.17	3.20	3.30	3.39	3.42

자료 : 통계청, 추계인구·가구

<표 5-9> 세대구성별 가구수 변화 전망

(단위 : 가구, %)

구분	1인가구 (단독가구)	1세대가구	2세대가구	3세대이상 가구	비월연 가구	합계	
2000	전국	4,142,165	3,027,394	8,892,224	1,075,376	202,263	17,339,422
	충북	150,455	112,563	252,010	35,880	7,888	558,796
2005	전국	3,187,151	2,586,347	8,857,958	1,112,030	227,524	15,971,010
	충북	114,953	96,392	247,844	38,925	8,878	506,992
2010	전국	4,153,077	3,024,826	8,902,563	1,074,364	204,503	17,359,333
	충북	149,886	111,697	251,034	35,664	7,912	556,193
2015	전국	5,060,551	3,582,256	8,833,982	1,002,575	224,640	18,705,004
	충북	190,758	133,354	252,241	32,557	8,561	617,471
2020	전국	5,876,740	4,154,708	8,670,084	939,466	237,401	19,878,399
	충북	229,214	155,800	249,251	30,168	8,896	673,329
2022	전국	6,175,487	4,393,180	8,604,911	920,329	240,555	20,334,462
	충북	243,640	165,070	248,134	29,543	8,989	695,376

자료 : 통계청, 추계인구·가구

② 주택수요 추정

1. 주택수요 관련 지표 설정

- 주택 및 주거환경을 함께 나타내고, 주거실태와 시장상황을 반영할 수 있는 지표에는 양적·질적·시장지표가 있음
- 본 계획에서는 국토해양부 주택종합계획에서 선정한 각종 주택관련지표에서 충청북도 주택종합계획에서 수용 가능한 지표를 다음과 같이 선정함

<표 5-10> 주택관련지표 구성

지표 설정		산정 방법	비고	
양적 지표	주택보급률	$\text{주택수} / \text{보통가구수} \times 100$	양적 평균주거현황지표	
	자가점유율	$\text{자가가구수} / \text{일반가구수}$	양적 평균주거현황지표	
	인구 천인당 주택 수	$(\text{주택수} / \text{인구수}) \times 1,000$	주거안정성지표	
질적 지표	1인당 전용면적	$\text{전용면적} / \text{일반가구원수}$	질적 평균주거현황지표	
	주거 시설	부엌, 화장실, 목욕시설	$\text{입식부엌, 수세식화장실, 온수목욕시설} / \text{일반가구수} \times 100$	주거복지지표
		난방방식, 상하수도	$\text{난방시설, 상수도보급가구} / \text{일반가구수} \times 100$	주거복지지표
		상하수도	$\text{상하수도이용인구} / \text{인구수} \times 100$	주거복지지표
	최저주거기준 미달가구비율		$\text{최저주거기준미달 가구수} / \text{일반 가구수} \times 100$	주거형평성지표
시장 지표	소득 대비 주택가격(PIR)	$\text{주택매매가격} / \text{평균연소득}$	주거비부담지표	
	소득대비 대출금액(LIR)	$\text{주택관련 평균대출금액} / \text{평균연소득}$	주거비부담지표	

2. 주요주택지표 설정

1) 인구 및 가구 전망

■ 목표인구 및 가구 설정

- 통계청 추정방법은 과소 추정된 면이 있고, 사회적 증가나 개발에 따른 인구유입을 예측하지 못하는 측면이 있음
- 2020 충청북도 종합계획에서 제시하는 인구는 2010년 현재 인구로 비교할 경우 다소 과소추정된 것으로 판단되며 2022년 추계인구 및 추계가구가 산정되지 않아 추정된 값을 산정함
- 따라서 본 계획에서는 인구 및 주택수요에 대해 새롭게 추정하여 다음과 같이 제시함

<표 5-11> 목표연도 인구 및 가구

구분		2015년	2020년	2022년
인구	통계청 추계인구	1,581,687	1,627,416	1,643,827
	2020 충청북도종합계획	1,660,000	1,730,000	1,747,000
	적용 추계인구	1,620,844	1,678,708	1,695,414
가구	통계청 추계가구	617,471	673,329	695,376
	2020 충청북도종합계획	588,000	641,000	662,000
	적용 추계가구	602,736	657,165	678,688

2) 주택지표 설정

(1) 양적지표

■ 주택보급률

- 주택수요는 목표연도의 가구 추정치에 주택보급률을 적용하여 산정함
- 1인 가구를 포함한 일반가구 및 다가구주택의 구분 거처를 반영한 주택보급률을 지표로 선정함
- 목표연도에 양적 주택확보를 위하여 2022년 주택보급률은 107.8%로 산정(과거 지수를 바탕으로 로지스틱 식으로 추정)

<표 5-12> 목표연도 주택보급률

(단위 : 천호, 천가구)

구분	2010년			2022년		
	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
전국	17,339.4	17,672.1	102	20,334.5	21,351.2	105.0
충청북도	558.8	599.5	107.3	662.0	714.0	107.8

자료 : 통계청

■ 자가보유율

- 2010년 충청북도의 자가보유율은 61.87%로 전국 평균 54.25% 보다 높게 나타났으며 내집마련 실천을 위하여 5년마다 약1.5% 증가하는 것을 목표로 하여 목표연도에 자가점유율 목표치를 65.00%로 산정함

<표 5-13> 목표연도 자가보유율

(단위 : %)

구분	2006년도 주거실태조사	2008년도 주거실태조사	2010년 주거실태조사	2022년 목표치
전국	55.57	56.39	54.25	-
충청북도	60.17	62.45	61.87	65.00

자료 : 통계청

■ 인구천인당 주택수

- 목표연도의 인구수 및 주택수를 감안하여 천인당 주택수를 421.1으로 산정함

<표 5-14> 목표연도 인구천인당 주택수

(단위 : 천명, 천호)

구분	2010년			2022년		
	인구수	주택수	주택수/인구	인구수	주택수	주택수/인구
전국	48,580.0	17,672.1	363.8	51,685.5	21,351.2	413.1
충청북도	1,512.0	599.5	396.5	1,695.4	714.0	421.1

자료 : 통계청

- 주거안정성을 높이기 위하여 5년마다 약1.5% 증가하는 것으로 목표를 설정하여 2022년 충청북도 자가보유율을 65.00%로 설정함

<표 5-15> 목표연도 양적지표 목표치

(단위 : 천호, %)

구분	2010년	2022년
주택수	599.5	713.9
주택보급율	107.3	107.8
자가보유율	61.87	65.00
인구천인당 주택수	396.5	421.1

(2) 질적지표

■ 1인당 전용면적(주거면적)

- 2010년 주거실태조사 결과에 의하면 전국 1인당 평균 주거면적은 28.48㎡로 나타나며, 도지역은 1인당 주거면적이 32.44㎡로 전국 평균보다 넓은 것으로 조사됨

<표 5-16> 지역별 1인당 주거면적

(단위 : ㎡)

구분	2006년	2008년	2010년
전국	26.16㎡	27.80㎡	28.48㎡
수도권	24.40㎡	25.68㎡	25.89㎡
광역시	23.99㎡	27.26㎡	28.31㎡
도지역	30.04㎡	31.17㎡	32.44㎡

자료 : 국토해양부·국토연구원, 주거실태조사

- 주택수요, 달성 가능성, 국내외 사례 등을 고려하여 충청북도의 1인당 목표 주거면적을 결정함
- 주거실태조사 보고서 결과에 따르면 2년 마다 약 1㎡씩 상승하는 것으로 추정되어 2022년 1인당 주거면적은 38.00㎡로 산정함

<표 5-17> 목표연도 1인당 주거면적

(단위 : ㎡)

구분	2012년	2020년	2022년
주택 면적	33.50㎡	37.00㎡	38.00㎡

■ 주거시설

- 주거시설은 2007년 주거실태조사 보고서에 따르면, 입식부엌 시설 비율은 99.8%, 수세식화장실 비율 98.2%, 온수목욕시설 비율 99.7%, 단독출입구 95.8%로 주거의 현대화 정도가 높음
- 이에 목표연도인 2022년 주거시설 수준은 입식부엌, 수세식화장실, 온수목욕시설, 주택의 단독출입구 등 주거 현대화 수준 100.0%를 목표로 함

<표 5-18> 목표연도 주거시설 수준

(단위 : %)

구분		2007년	2015년	2022년
주거시설 형태	입식부엌시설	99.8%	99.9%	100.0%
	수세식화장실	98.2%	99.0%	100.0%
	온수목욕시설	99.7%	99.9%	100.0%
	단독출입구	95.8%	98.0%	100.0%

■ 최저주거기준 미달가구 비율

- 2007년 주거실태조사보고서에 따르면 충청북도의 최저주거기준 미달가구 비율은 약 10.3%로 옥천군(20.8%), 음성군(18.7%), 영동군(17.8%) 등이 최저주거기준 미달가구 비율이 높은 지역으로 조사됨
- 이에 2022년 최저주거기준 미달가구의 목표는 3.0% 이내로 감소시키는 것을 목표로 함

(3) 시장지표

■ 연소득대비 주택가격비율 (PIR : Price to Income Ratio)

- 연소득대비 주택가격비율(PIR)은 주택구입능력을 측정하기 위한 지표로서 대출을 받지 않고 자력으로 주택을 구입하기 위해 모든 소득을 저축했을 때 주택구입에 소요되는 기간을 의미함
- PIR이 높으면 소득에 비해 주택가격이 높아 주택구입능력이 저하되는 것을 의미하며 PIR은 경제적 상황과 부동산 시장 및 규제, 주택수요 및 공급에 의하여 영향을 받는 지표임

<표 5-19> 연소득대비 주택가격비율 (PIR)

(단위 : 배)

연도	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
05	5.66	3.85	4.02	2.59	2.77	3.34	2.66	4.53	3.13	3.21	3.59	2.75	2.39	2.68	3.37	3.88
06	5.46	3.62	4.03	4.06	3.03	3.65	2.83	4.57	3.20	3.01	3.61	2.94	2.38	2.58	3.21	3.62
07	6.19	3.73	4.21	4.97	3.10	3.81	3.11	5.55	3.40	3.35	3.81	3.17	2.52	2.98	3.24	3.67
08	6.96	3.86	4.58	5.80	3.45	3.80	3.20	6.02	3.36	3.20	3.78	3.33	2.76	3.08	3.35	3.46
09	7.49	4.10	4.15	6.08	3.76	3.91	3.32	6.17	3.63	4.10	4.35	3.45	3.32	3.00	3.69	3.36
10	7.69	4.49	4.30	6.37	3.91	4.33	3.73	6.26	3.73	3.76	4.17	3.76	3.20	3.42	4.00	3.69
11	7.86	5.45	4.88	6.42	4.49	5.06	4.12	6.55	4.12	4.23	4.30	4.24	3.80	3.61	4.77	4.10
12	7.97	5.34	4.90	6.07	4.45	5.14	4.16	6.20	3.94	4.33	4.32	4.31	3.56	3.74	4.39	4.25

- 충청북도의 경우 2012년 PIR은 4.33로 전국 평균인 5.58보다 낮은 것으로 나타났으나, 충북의 PIR은 2005년 이후 계속적으로 증가하여 2009년 정점을 찍고 난뒤 국제금융위기로 인하여 약간 감소하였으나 2011년 이후 다시 증가하여 2012년에는 4.33으로 최대치를 기록함

■ 연소득대비 주택관련 대출금액 (LIR : Loan to Income Ratio)

- 연소득대비 대출금액비율(LIR)은 주택을 구입하기 위하여 대출받은 금액이 연소득에 얼마나 차지하는가를 확인하는 지표로서 연소득에서 주택관련 대출 금액이 차지하는 비율을 의미함
- 연소득대비 대출금액비율(LIR) 또한 연소득대비 주택가격비율(PIR)과 같이 중위수를 이용하였음

<표 5-20> 연소득대비 대출금액비율 (LIR)

(단위 : 배)

연도	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
05	3.15	2.34	2.32	1.58	1.67	2.01	1.61	2.65	1.90	1.93	2.17	1.68	1.47	1.61	2.02	2.30
06	2.88	2.28	2.34	2.46	1.91	2.19	1.70	2.61	1.95	1.87	2.26	1.81	1.49	1.60	1.99	2.17
07	2.80	2.08	2.08	2.63	1.77	1.96	1.67	2.65	1.87	1.86	2.08	1.76	1.46	1.60	1.74	1.86
08	3.02	2.05	2.22	2.87	1.88	1.89	1.70	2.87	1.84	1.72	2.00	1.74	1.59	1.60	1.74	1.76
09	2.98	2.11	2.02	2.82	1.98	1.92	1.65	2.81	1.97	1.95	2.22	1.77	1.75	1.59	1.88	1.90
10	3.16	2.29	2.22	3.17	2.04	2.17	1.94	2.99	2.04	2.01	2.20	1.90	1.74	1.85	2.06	1.91
11	3.42	2.66	2.57	3.33	2.30	2.46	2.13	3.27	2.17	2.26	2.33	2.13	2.06	1.96	2.30	2.17
12	3.47	2.56	2.51	3.19	2.28	2.50	2.14	3.22	2.10	2.24	2.35	2.11	1.84	2.06	2.09	2.06

- 충청북도의 경우 2012년 LIR은 2.24로 전국 평균인 2.80보다 낮은 것으로 나타났으나, 충북의 PIR은 2005년 이후 지속적으로 증가하고 있는 것으로 나타남

제 6 장

주택정책 기본구상

- ① 주택종합계획
- ② 주택정책 기본구상

제 6 장

주택정책 기본구상

① 주택종합계획

1. 주택종합계획 이념

■ 주거복지 향상과 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합

- 주택문제는 사회 전체의 발전과 국가성장의 원동력이라는 인식을 바탕으로 주택정책의 기본틀을 전환
- 주택에 대한 접근만으로는 주택문제 해결에 한계가 있으며, 사회정책 차원의 접근이 필요

2. 주택정책 목표

■ 주택시장 안정과 국민 주거복지 향상

- 주택정책은 시대적 상황에 따라 탄력적으로 수립할 필요가 있으며, 당면한 주택정책의 목표를 주택시장 안정과 국민 주거복지 향상으로 설정
- 주택부족 문제 근원적 해소
- 주택시장 안정기조 유지
- 국민 주거수준 향상

3. 주택시장 정책방향

■ 주택공급·거래를 정상화하고, 전·월세 안정 도모

- 신규주택은 보금자리주택 15만호 등 45만호(전국) 공급, 총복은 1.4만호

- 아파트 거래량을 예년보다 증가 지원
- 전세값은 물가상승률 수준으로 안정적으로 관리
 - ↳ 규제 정상화와 중소형·임대주택 자금지원 등을 지속 추진

■ 관련제도 개선 및 지원방안 강구

- 서민 주거안정을 위한 맞춤형 복지 지원을 강화하고, 재정비사업 추진지원 및 주택 유지관리제도개선 등도 추진
- 주택시장 여건변화에 부응하여 다양한 주택이 공급될 수 있도록 관련제도 개선 및 지원방안 강구

4. 중점 추진과제

■ 주택시장 정상화 적극 추진

- 주택거래 정상화
- 전월세시장 안정화
- 주택수요 다양화에 부응한 안정적 주택공급 기반 마련
- 주택통계 개선을 통한 모니터링 강화

■ 서민 주거복지 지원 강화

- 소득별·세대별 맞춤형 주거지원 확대
- 임대주택 공급 활성화 및 임차인 자활 지원

■ 주거환경 개선 및 유지관리 활성화

- 재정비사업의 원활한 추진 지원
- 주택 유지관리 강화 및 친환경주택 공급 확대

② 주택정책 기본구상

1. 비전 및 목표

- 충청북도 주택종합계획의 비전은 「도민 모두의 주거복지가 행복하게 이루어지는 주거정책」으로 정하여 아래와 같은 목표 및 추진전략을 정함
- 비전에 따른 5가지 목표로서 맞춤형 주택 공급, 저소득층, 노령자 및 장애인 주거복지 향상, 지속가능한 친환경주택 공급, 도농간 균형발전을 위한 주택정책, 세종시와 연계한 주택계획 수립 등으로 계획함



<그림 6-1> 충청북도 주택정책 기본구상

2. 추진 전략

1) 맞춤형 주택 공급

- 수요자 맞춤형 주택 공급
- 주택노후지역 주택 공급
- 선호 주택유형에 따른 신규주택 공급

2) 저소득층, 노령자 및 장애인 주거복지 향상

- 공공임대주택 공급
- 주거 및 정주환경 개선
- 최저주거기준 미달가구 감축 방안
- 노령자 및 장애인 편의시설 건립

3) 지속가능한 친환경주택 공급

- 태양에너지 활용한 친환경 주택 건설
- 미래지향적 주택 공급
- 저에너지 소비형 주택 도입

4) 도농간 균형발전을 위한 주택정책

- 농촌·도시간 협력 네트워크 구축
- 커뮤니티 강화를 위한 주거환경 조성
- 첨단주택 및 시범단지 조성

5) 세종시와 연계한 주택계획 수립

- 정부종합청사의 세종시 이전으로 인한 주변 지역 인구 수용
- 추가적인 주택수요의 예상

제 7 장

주택공급계획

제 7 장

주택공급계획

1. 연차별 주택공급계획

- 연차별 주택공급계획의 시간적 범위는 2022년까지로 함
 - 본 연구에서는 총복주택 보급률이 타지역 대비 높은 수준이라는 것을 감안하여 주택 보급률을 높이는 정책 보다 주거수준의 향상 및 안정적 주택공급에 초점을 맞추어 계획함

<표 7-1> 연차별 주택공급계획

(단위 : 호)

구 분	주택 공급			주택 재고
	총주택 공급수	멀실 주택수	순주택 공급수	
2013	13,096	2,611	10,485	574,629
2014	13,567	2,614	10,953	585,582
2015	14,192	2,617	11,575	597,157
2016	14,986	2,620	12,366	609,523
2017	15,975	2,623	13,352	622,876
2018	17,190	2,626	14,564	637,439
2019	18,668	2,629	16,039	653,478
2020	20,460	2,632	17,828	671,306
2021	22,629	2,635	19,994	691,300
2022	25,254	2,591	22,663	713,962
계	176,017	26,198	149,819	713,962

자료 : 2011년 주택열실현황, 통계청 주택열실현황 참고

2. 유형별 주택공급계획

- 2010년 기준 단독주택과 아파트의 비율은 40.3%, 53.4%로 나타났으며, 과거 추세를 반영한 2013년도의 단독주택과 아파트의 비율은 38.2%와 55.9%로 추정
- 향후 공동주택의 건설공급이 계속 증가할 것이며 이러한 공급추이를 반영하여 2022년까지 단독주택과 공동주택의 공급비율을 34.7%, 60%로 설정함

<표 7-2> 유형별 주택 계획

(단위 : 호, %)

구분	단독주택 수		공동주택(아파트) 수		기타	
	호수	비중	호수	비중	호수	비중
2013년 (누적공급수)	5,003 (5,003)	38.2%	7,321 (7,321)	55.9%	772 (772)	5.9%
2015년 (누적공급수)	5,365 (15,523)	37.8%	8,004 (22,943)	56.4%	823 (2,389)	5.8%
2020년 (누적공급수)	7,222 (47,137)	35.3%	12,133 (73,596)	59.3%	1,105 (7,401)	5.4%
2022년 (누적공급수)	8,763 (63,820)	34.7%	15,152 (102,246)	60.0%	1,339 (9,951)	5.3%

3. 규모별 주택공급계획

- 공급주택의 규모는 전용면적에 따라 60㎡미만에서부터 130㎡초과분 까지 총 4 단계로 구분하며 주택수요전망 및 생활여건변화 등을 감안할 때 2022년까지의 규모별 주택공급을 계획함 (2005년~2011년 규모별 주택공급계획 변화율 적용)

<표 7-3> 규모별 주택공급계획

(단위 : 호)

구분	60㎡ 미만	60 ~ 95㎡	95 ~ 130㎡	130㎡ 초과	계
2013년 (누적공급수)	248,933 (5,673)	212,152 (4,835)	59,307 (1,351)	54,236 (1,237)	574,628 (13,096)
2015년 (누적공급수)	258,613 (17,694)	218,023 (14,916)	61,601 (4,215)	58,921 (4,031)	597,158 (40,856)
2020년 (누적공급수)	290,498 (55,448)	238,219 (45,469)	69,161 (13,201)	73,428 (14,015)	671,306 (128,133)
2022년 (누적공급수)	308,860 (76,145)	250,431 (61,740)	73,518 (18,125)	81,153 (20,007)	713,962 (176,017)

4. 지역별 주택 공급방안

- 연도 및 지역별 주택의 공급량 설정을 계획(지역의 통계청에서 조사된 충청북도 가구수의 추계를 바탕으로 산정)

<표 7-4> 지역별 연도별 공급계획

(단위 : 호)

구분		2013	2015	2020	2022
합계	공급량	13,096	14,192	20,460	25,254
	공급량 누계	13,096	40,855	128,134	176,017
청주시	공급량	6,401	7,125	10,924	13,764
	공급량 누계	6,401	20,269	65,857	91,795
충주시	공급량	1,572	1,689	2,353	2,879
	공급량 누계	1,572	4,875	15,024	20,483
제천시	공급량	1,035	1,107	1,535	1,869
	공급량 누계	1,035	3,200	9,825	13,369
청원군	공급량	799	837	1,105	1,313
	공급량 누계	799	2,450	7,325	9,837
보은군	공급량	786	823	1,084	1,288
	공급량 누계	786	2,409	7,195	9,660
옥천군	공급량	367	369	471	556
	공급량 누계	367	1,102	3,240	4,316
영동군	공급량	367	383	512	606
	공급량 누계	367	1,130	3,394	4,566
증평군	공급량	236	241	348	429
	공급량 누계	236	708	2,192	3,006
진천군	공급량	498	539	757	934
	공급량 누계	498	1,553	4,782	6,553
괴산군	공급량	223	227	246	278
	공급량 누계	223	667	1,846	2,396
음성군	공급량	602	639	859	1,035
	공급량 누계	602	1,852	5,615	7,600
단양군	공급량	210	213	266	303
	공급량 누계	210	640	1,839	2,436

5. 택지수급방안

- 충청북도는 지속가능한 토지 이용과 관리를 위한 택지수급방안을 계획
- 청주 율량지구(396만㎡ : 120만평), 월오지구(231만㎡ : 70만평), 충주 호암지구(99만㎡ : 30만평)를 포함하여 청주와 충주지역의 택지개발사업지구에서 규모 택지가 공급될 예정
- 충북의 도시계획구역내 1.3㎢의 장기미집행시설에 한 토지가 개정된 국토계획법에 의해 단계적으로 도시적 용도로 전환
- KTX 오송역에 따른 편리해진 교통여건은 지역내 기조성되었거나 조성 중인 오송생명 과학단지, 오창과학산업단지, 충주산업단지, 제천지방산업단지 등 약 15.1㎢의 공업용지 토지분양에 기여
- 동북아 바이오 중심도시로 조성계획인 오송신도시개발사업은 1,320만㎡(400만평) 규모 의 시가화 예정용지가 제공될 것으로 전망
- 세종시 건설로 3,306.6만㎡(1,002만평) 규모의 토지가 충북 인근에 조성될 예정이며, 또한 지원 배후도시 역할로 인한 추가적인 토지수요와 주변지역의 도시화에 따른 토지이용변화가 가속화 될 것으로 전망
- 2005년 6월 선정된 충주시의 기업도시는 산업용지 132만㎡(40만평)과 주거용지 59.4만㎡(18만평) 등을 포함하여 총 660만㎡(200만평)의 토지를 북부권에 공급할 예정
- 2005년 12월 선정된 진천·음성의 신도시는 907.5만㎡(275만평 : 진천 124, 음성 151)의 토지를 공급할 계획

<표 7-5> 공공택지 수급계획(~2017)

(단위 : 천㎡)

사업지구명	가업지구 면적	분양/임대	주택건설용지 면적	
			면적	비중
제천제2산업단지	1,307	분양	65	4.97%
오창제2산업단지	1,389	분양/임대	313	22.53%
진천신척산업단지	1,464	분양	143	9.77%
보은 산업단지	1,280	분양	15	1.17%
청원가마지구도시개발사업	84	분양	60	71.43%

자료 : 충청북도 내부자료

6. LH공사 충청북도 본부 주택사업 관리 현황

- LH공사 충청북도본부는 2017년 까지 총 26,600세대의 공공분양, 국민임대, 공공 임대 등으로 제공할 예정임
- 이는 2017년까지의 충청북도 주택공급계획의 27%를 차지하는 것으로 나타남

<표 7-6> LH공사 충북본부 주택사업관리

(단위 : 천㎡)

착공여부	지구	공급유형	세대수	착공일
미착공	음성금석	공분	313	'16.07
	제천강저	공분	490	매각완료
	제천강저	공분	686	'15.12
	제천강저	국민	268	'15.12
	증평송산	국임	584	'14.12
	증평송산	공분	513	'14.12
	진천광혜원	국임	462	'15.07
	청원오창	공분+국임	913	'16.08
	청주동남	국민	1,454	'16.06
	청주동남	국민	1,310	'16.12
	청주동남	국민	943	'14.12
	청주모충	공분+공임	1,279	'15.11
	청주율량2	공분	422	매각추진
	충북혁신	공분	1,340	'15.11
	충북혁신	공분	1,311	'14.06
	충북혁신	공분	1,323	'14.12
	충북혁신	공분	924	'13.11
	충북혁신	공분	913	'15.08
	충주호암	국임	625	'14.12
	충주호암	국임	715	'14.12
충주호암	공분	838	'15.12	
착공	음성금석	국임	690	'12.09
	청주성화2	공분	533	'10.12
	청주율량2	국민	553	'11.09
	청주율량2	국민	1,099	'11.12
	청주율량2	국임	1,122	'12.08
	청주탑동	공분+공임	400	'11.12
	충북혁신	공분	896	'12.08
	충북혁신	공임	749	'12.12
	충북혁신	공분	1,074	'11.11
	충북혁신	국임	1,278	'13.11
	충주안림	공임10	344	'13.03
	충주안림	공임10	236	'13.06

자료 : 충청북도LH공사 내부자료

7. 공공부분 임대 및 분양 공급계획

- OECD의 평균 공공부분임대 주택 비율의 경우 2010년 20%대로 나타났으나, 국내의 경우 5%대에 머무르고 있는 것으로 나타남
- 충청북도의 경우 2010년 기준으로 약 9%가 공공부분 임대 주택으로 나타나 타 지역에 비해 높은 것으로 나타남
- 원활하고 안정적인 주거 복지를 위하여 공공 임대주택의 건설은 반드시 필요하며, 본 계획에서는 공공 임대주택의 공급을 14%대로 계획(2022년 총 주택재고 99,955호 계획, 2013년을 기준으로 매년 0.6%가 상승하는 것으로 계획)
- 공공주택이 지나치게 지역에 편중 공급될 경우 지역 내에서 혜택을 받지 못하는 일반 거주자가 발생가능성이 있으므로 충청북도 지역의 편중되지 않도록 건립하는 것으로 계획
- 공공임대주택 중 영구임대 및 국민임대 등을 제외한 짧은기간 임대의 경우 기간 종료 후 분양 전환하는 것으로 계획함
- 공공주택의 공급은 매년 약4,000호~7,000호 가량을 공급 하는 것으로 계획

<표 7-7> 공공 임대주택 공급 및 분양 계획

(단위 : 호)

		2013	2015	2020	2022
공 공 부 분 임 대	국민임대 (누적주택수)	3,170 (3,170)	2,239 (7,555)	2,992 (20,768)	2,173 (26,177)
	10년 임대 (누적주택수)	696 (696)	490 (1,657)	656 (4,552)	477 (5,738)
	5년 임대 (누적주택수)	2,216 (2,216)	1,566 (5,282)	2,093 (14,524)	1,519 (18,308)
	사원임대 (누적주택수)	349 (349)	246 (831)	328 (2,281)	238 (2,875)
	전세임대 (누적주택수)	215 (215)	153 (514)	204 (1,418)	148 (1,787)
	소계 (누적주택수)	6,646 (6,646)	4,694 (15,839)	6,273 (43,543)	4,555 (54,885)
일반 분양 (누적주택수)		675 (675)	3,310 (7,104)	5,860 (30,054)	8,298 (47,361)
총계		7,321 (7,321)	8,004 (22,943)	12,133 (73,597)	15,152 (102,246)

단독주택 내 분양 및 전환 분양은 산정되지 않음

8. 건설자재 수급방안

- 주택증가는 목표연도인 2022년에 도달하리라고 예상하는 순주택 공급수인 200,802호로 설정
- 주택자재의 종류와 기본수요 추정은 유사계획의 추정을 근거로 작성하였으며, 주택자재의 공급계획은 국토해양부에서 작성한 2012년도 골재수급계획과 한국레미콘공업협동조합연합회의 자료를 근거로 작성
- 목표연도인 2022년까지의 주택공급 총 수는 200,802호로 설정하고 매년 20,080호의 증가분이 발생할 것으로 가정하여 산정함
- 주요 주택자재는 시멘트, 레미콘, 철근, 골재로 설정하고 각 자재의 호당 수요량을 추정하면 시멘트 11.934톤/호, 레미콘 102.281m³/호, 철근 10.063톤/호, 골재 14.609m³/호 임
- 이를 주택공급 총수인 190,928호를 기준으로 산출하면, 시멘트 2,100,575톤, 레미콘 18,003,092m³, 철근 1,771,249톤, 골재 2,571,418m³가 필요함

<표 7-8> 주택자재 수요추정

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

자료 : 부산광역시 주택종합계획 참조

- 매년 평균증가 예정수치인 17,602호를 기준으로 산출하면, 시멘트 210,062톤, 레미콘 1,800,350m³, 철근 177,129톤, 골재 257,148m³가 소요됨

<표 7-9> 2022주택자재 수요량

구분	시멘트(톤)	레미콘(m ³)	철근(톤)	골재(m ³)	
총공급량	176,016	2,100,575	18,003,092	1,771,249	2,571,418
연평균 공급량	17,602	210,062	1,800,350	177,129	257,148

- 주택자재 중 레미콘의 경우 한국레미콘공업협동조합연합회 자료에 따르면 2011년 기준 충청북도 지역의 레미콘 업체수는 45개소이며, 생산능력은 연간 6,313,867m³로 이는 연간 주택공급추정량인 19,093호의 기준수치인 1,800,350 m³를 상회하는 수치임
- 국토해양부 작성 2011년 골재수급계획에 따르면 12,027,000톤으로 257,148톤을 상회하는 수준으로 수급이 가능할 전망이다
- 기타 부분에서도 관련 공급량을 초과하는 수치를 나타내어 공급 문제는 발생하지 않을 것으로 판단됨

제 8 장

부문별 추진과제

- ① 맞춤형 주택 공급
- ② 저소득층, 노령자 및 장애인
주거복지 향상
- ③ 지속가능한 친환경 주택 공급
- ④ 도농간 균형발전을 위한 주택정책
- ⑤ 세종시와 연계한 추진과제

제 8 장

부문별 추진과제

① 맞춤형 주택 공급

1. 수요자 맞춤형 주택 공급

1) 현황 및 문제점

■ 아파트 위주의 주택유형 심각

- 2010년도 충청북도의 주택유형별 재고현황을 살펴보면, 아파트가 53.5%로 가장 높았으며 그 다음으로 단독/다가구 주택이 40.3%를 차지하고 있음
- 이를 1995년부터 비교하면 단독/다가구 주택은 지속적으로 감소하였으며 아파트는 지속적으로 증가하고 있는 추세임

■ 초고층, 고밀 아파트 공급 확산

- 수도권을 중심으로 도심재정비사업에서 초고층 탑상형 아파트 및 주상복합이 인기를 끌면서 충청북도 지역에서도 청주를 중심으로 한 초고층 아파트에 대한 논란이 일어나고 있음

2) 기본방향

- 신혼부부, 대학생, 고령자 등 세대별 특성에 맞는 다양한 유형의 주택 공급
- 개발밀도와 지형을 고려한 주택유형 적용
- 유형별, 규모별, 권역별에 적합한 주택 공급
- 양질의 중소형 주택 공급

3) 추진과제

(1) 다양한 유형의 주택 공급

■ 소득별·세대별 맞춤형 주거복지 지원 강화

- 저소득 신혼부부, 소년소녀가장, 시설퇴소아동, 기초수급자 등에 대한 전세임대 공급 확대
- 신혼부부 : 신혼부부를 위한 소규모 주택 공급, 도시형 생활주택 개발 등
- 대학생 : 대학생 전용 임대주택 개발 및 대학생 전세 임대
- 고령자 : 지속적으로 증가하는 고령화 사회에 맞춰 실버주택 공급, 고령자용 임대주택
- 저소득층 : 저소득층을 위한 소규모 주택 공급
- 특수계층 : 저소득·특수계층 주거복지 향상

■ 시장여건 변화를 감안하여 청약제도 및 주택건설기준 등 개선

- 주거수요 다양화 추세에 대응, 주택구조·설비, 부대·복리시설, 배치 등에 관한 주택건설기준 개편 추진
- 은퇴세대 증가, 여가·레저수요, 전원생활 수요 증대 등 생활패턴 변화에 부응하여 다양한 주택이 공급될 수 있도록 지속적 제도 개선

(2) 양질의 중소형 주택 공급

- 실 수요주민의 주거안정을 위한 주택 건설
- 고령가구, 1인가구 등 다양한 주거 수요에 대응한 주택 공급
- 중소형·임대주택 공급 활성화
 - 아파트 일부를 별도로 구획하여 2세대 이상이 거주할 수 있는 「세대구분형 아파트」 공급 활성화
 - 2~3인용, 「원룸+공동생활 공간형」 등 다양한 규모·유형의 도시형 생활주택 공급 활성화를 위해 자금지원 확대 및 건축기준 개선

■ 고령가구 대응한 주택 공급

- 노령가구를 위한 주택공급방안은 노인이 쉽게 주거공간을 활용하고 오랜 기간 동안 주거안정성을 유지하며 노인복지와 연계하여 추진하여야 할 것임
 - 고령자들의 생활서비스 향상을 위해 복지정책과 연계된 주택정책을 수립하고, 주거서비스와 복지서비스를 연계하여 추진하여야 함
 - 고령인구를 위한 무장애 주택공급을 위한 지원체계 마련
- 노인전용 주택 공급 활성화를 위한 민간자본 유인책 마련
 - 고령인구를 위한 주택은 공공부문 뿐만 아니라 민간부문에서 일정부분 담당하여 지속적으로 추진되는 것이 필요함. 특히, 노인전용 주택에 대한 수요가 급격하게 증가되는 시점에서 민간자본의 참여가 중요함
 - 신규주택 공급시 노인전용 주택을 일정비율 이상을 공급하는 경우, 다양한 인센티브 제공
- 비도시지역 고령가구를 위한 노인전용 주택단지 조성

■ 1인가구 증가 대응한 주택공급

- 도시지역의 경우, 젊은 계층 1인가구를 위한 소규모 주택 공급 필요
 - 도시지역내 효율적인 주택공급을 위해 대규모로 조성되는 도시외곽 지역의 택지 개발사업 보다는 도심재생의 개념을 도입하여 소형 공동주택 공급이 필요함
 - 도심 인근지역의 노후주택 및 빈집, 방치된 주택을 개량하여 임대형주택, 학생과 신입사원 등을 위한 하숙형 기숙사 등으로 공급
- 도심 인근지역을 중심으로 도시형 생활주택 및 다중주택 등이 입지할 수 있는 인센티브 방안 도입
- 신규주택 분양과정에서 1인가구가 받는 차별을 보완할 수 있는 정책 마련

■ 인구정체 대응한 주택공급

- 도심지역 주택 재개발 및 재건축 활성화를 위한 지원방안 마련
 - 재건축·재개발사업을 활성화하기 위해 지역여건에 따라 규제 및 지원을 차별화
 - 중소도시 경우, 급격한 인구증가 현상이 나타날 가능성이 적으므로 기존의 주택 재고를 최대한 활용하여 주거서비스 질을 향상시키는 방안 필요
 - 주택 성능, 노후도, 불량도에 따른 주택정비 및 개·보수 프로그램 수립

- 공가관리 및 활용 방안 모색
 - 농촌 인구감소에 따른 농촌지역 빈집에 대한 활용 극대화
 - 농촌 주거환경개선 자금, 농촌주택정비자금 확대 지원
 - 중소도시 공가의 경우, 농촌지역 보다 문제의 심각성이 높으므로 공가의 구조, 관리 상태를 평가하여 철거할 수 있도록 제도적인 근거 마련 필요

■ 다양한 주거수요 대응한 주택공급

- 전원생활과 웰빙 등 친환경수요에 대응한 다양한 유형의 주택단지 조성
 - 사회트렌드와 다양한 주택수요에 부응하기 위하여 전원주택, 단지형 단독주택, 은퇴자 커뮤니티, 타운하우스 등 다양한 유형의 주택단지 공급
 - 자연에 순응하는 다양한 주택유형 도입을 통해 무분별한 산지·구릉지 훼손 방지
 - 태양에너지를 활용하여 다양한 전원형 주택공급 유도
 - 친환경주택 보급으로 주거품격 향상
 - 도시규모, 도시화율, 경관, 개발가능지를 고려한 개성 있는 주택공급

(3) 주거 안정을 위한 주택 공급

■ 실제 거주하는 주민의 주거안정을 위한 주택 공급

- 공공주택의 재건축, 재개발 등 주거환경개선사업이 진행될 때, 최우선적으로 실제 거주하는 주민의 주거안정 확보가 보장되어야 함
- 재건축 및 재개발 사업 대상지에 사는 주민들은 대부분 노후주택에서 살아가고 있는 서민층임. 서민층에게 건축사업으로 우선 분양권을 지급하거나 재개발 사업으로 보상금 지급 후 주거이전을 권고하더라도 실제 주민들은 기존에 살고 있던 주택에서 상향하거나 이전하기가 쉽지 않음
- 실제 거주하는 주민의 주거안정 확보한 후에 주택 공급이 되어야 할 것임

■ 양질의 주택공급으로 무주택 해소 및 주택가격 안정 도모

- 권역별 수요자 특성에 맞는 주택유형 공급으로 수요자가 원하는 양질의 주택 공급이 원활하게 이루어질 수 있도록 해야 하며, 무주택 해소 및 주택가격 안정시키기 위한 주택 공급을 도모함

■ 공동주택 경관심의를 통한 아름다운 친환경 주택 건설

- 공동주택 경관심의에서 친환경 소재를 사용하도록 규정하여 미래지향적인 주택이 건설되도록 유도함
- 친환경 소재 외에도 공동주택 외부 시설환경인 놀이터, 주차장, 화단 및 분수 등에 대해서도 아름답고 친환경적인 시설이 조성될 수 있도록 해야 함

■ 보유주택 지분 매각제도 및 주택연금 사전가입제도 고려

- 박근혜 정부가 추진하고 있는 보유주택 지분 매각제도 및 주택연금 사전가입제 등을 도입 서민, 중산층 자산 붕괴를 막으며, 베이비 부머 세대의 부채상환부담을 완화

2. 주택 노후지역 주택 공급

1) 현황 및 문제점

■ 노후불량주거지 현황

- 노후주택에 대한 정의는 건축연도에 따라 산정하는 방식이 다르지만, 우선 20년 이상 된 주택, 즉 2010년을 기준으로 할 때 1990년 이전에 건축된 주택을 말함. 충청북도 건축연도별 주택 재고 현황 중 1995년 이후 건축된 주택은 약 51.0%를 차지하고 있음

■ 주택주변 불량지역

- 도시외부공간 측면에서는 협소한 가로 및 주차장 시설, 가로별 생활쓰레기 처리 문제, 공원 및 녹지 부족 등은 국내 단독주택지에서 흔히 볼 수 있는 문제임
- 한편, 단독주택지의 경우, 공공시설로서 경로당, 어린이 놀이터, 공부방, 주민휴식 시설 등 주민 복지 및 편익시설이 부족한 경우가 많아 이에 대한 방안이 요구됨

■ 주택재고의 질적 수준 제고 및 주택개보수 수요 증대

- 건축된지 20년 이상된 노후주택의 경우 주택설비의 노후화로 인해 전반적인 주택성능의 수준하락이 예상됨에 따라 노후주택에 대한 재정비와 노후시설의 개보수를 통한 주택재고의 질적 수준 향상이 요구

- 양질의 주택재고 확보 차원에서 주택 개보수 및 리모델링사업에 대한 수요가 늘어남과 동시에 이에 대한 지원체계 구축 필요. 또한 주택 리모델링에 관한 정보 획득과 이에 관한 상담체계 개선이나 지원 확대 필요

■ 공동주택 통합관리체계의 중요성 증가

- 도내 주택재고 중 공동주택의 비중 증가에 따라 체계적이고 지속적인 공동주택 관리를 통해 공동주택의 노후화에 대비할 필요가 있음. 이미 노후화된 공동주택의 경우 재건축·재개발을 통해 주거수준의 향상을 도모하고, 이에 따른 통합관리체계 필요

■ 빈집 및 불량주택 증가로 인한 농촌 주거환경 저해

- 읍면 지역의 공가율이 지속적으로 증가하고 있을 뿐만 아니라, 불량 주택이 농촌 주거환경의 저해 요인으로 꼽히고 있어 이에 대한 정비 및 활용방안 마련이 필요함

■ 여성 및 사회적 약자를 위한 시설 미비

- 노후화된 건축물의 경우 여성, 노인, 장애인 등의 시설이 설치되지 않거나 매우 제한적으로 시설의 정비 및 계획이 필요

2) 기본방향

- 노후주택에 대한 주택개보수 및 리모델링 사업이 원활히 이루어질 수 있도록 지역차원에서의 지원 시스템 구축 도모
- 농촌지역의 공가 및 불량 주택 정비와 지원방안을 마련하고, 정비된 주택을 다양하게 활용할 수 있는 방안을 모색하고 친환경적이며 지속가능한 주거단지 조성 유도
- 도시정비사업을 시행하여 도시기능을 회복하기 위하여 기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설함. 정비사업으로 주거환경개선사업, 재건축사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업 등 4가지 유형으로 구분됨
- 재건축대상

- 노후·불량주택으로서 공동주택을 원칙으로 하며, 예외적으로 단독주택도 그 대상으로 하고 있음
- 노후·불량주택 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 재건축시 현저한 효율증가가 예상되는 경우
 - 도시미관, 토지이용도, 난방방식, 구조적 결함 등으로 재건축이 불가피 하다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우
 - 단독·다세대주택은 재해위험이 있다고 시장 등이 인정하는 경우
- 사회적 약자(노인, 여성, 장애인)이 쾌적하고 편리한 활동이 가능하도록 시설물 정비 및 시스템 설치

3) 추진과제

(1) 노후주택 개량 및 리모델링 지원

- 재고주택의 질적수준 데이터 베이스화 추진
 - 건축물관리대장 및 공동주택 관리 현황 등 주택에 대한 데이터베이스 구축
 - 축적된 데이터베이스를 근거로 주거환경개선 및 주택개보수에 관한 정책수요 도출
- 주택 개보수 및 리모델링 지원 활성화
 - 노후주택의 리모델링 활성화를 위해 인허가절차, 면적확대, 부대시설간 용도변경, 자금지원 등 제도적 지원방안 강구
 - 현재의 주거여건을 감안한 다양한 리모델링 기법과 기술 개발
 - 주택 개보수 및 리모델링 수요증가에 대응하여 주택바우처, 장기저리 융자 및 기금지원 방안 마련
- 주택 개보수 및 리모델링 관련 상담지원체계 구축
 - 주택상담창구를 개설하여 주택 개보수 및 리모델링을 포함한 주택관련 종합적 정보제공 및 상담지원체계 구축

(2) 주택 노후지역 재개발 및 재건축 사업 추진

■ 주택재개발사업

- 도시내 노후, 불량한 주거 밀집지역의 주택을 개량, 건설하고 도로 등 공공시설을 정비하는 도시계획사업
 - 도시계획측면 ⇒ 토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복
 - 주택공급측면 ⇒ 공동주택의 건설로 주택공급 확대
 - 사회복지측면 ⇒ 무주택 세입자에 대한 주거대책 강구
- 관련규정 : 도시 및 주거환경 정비법('03.7.1부터 시행)
- 시행방식
 - 관리처분계획 방식 : 시장·군수의 인가를 받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방식
 - 환지 방식 : 도시개발법을 준용하여 환지로 공급하는 방식
- 구역지정 요건
 - 건축물이 노후·불량하여 그 기능을 다할 수 없거나 건축물의 과도한 밀집으로 인하여 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 경우
- 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)

■ 주거환경개선사업

- 주거환경개선사업의 목적은 도시내 저소득층이 거주하는 노후·불량주택 밀집지역을 대상으로 주택을 개량, 건설하고 정비기반시설을 정비하는 도시계획사업
 - 저소득층의 주거복지 증진 → 현지정착을 도모
 - 도시환경정비 → 도로, 상·하수도 등 공공시설 정비
- ※ 관련규정 : 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
- 주민 동의
 - 시행자 지정 시 토지 등 소유자 2/3이상, 세입자 1/2이상의 동의 필요
- 공동주택 건설시의 평형과 공급대상
 - 평형 : 전용 85㎡이하 90% 이상, 임대주택 20% 이상
 - 공급대상 : 지구내 토지 또는 건축물 소유자, 구역지정을 위한 공람공고일 현재 3월 이전부터 주거환경개선구역에 거주하는 무주택 세입자(임대주택), 타 주거환경개선지구 거주자(주택 여유분은 일반분양 가능)
- 구역내 국·공유지의 처리
 - 구역지정시 국·공유지 소관청과 협의한 후 사업시행시 당해 사업시행자에게 국·공유지를 무상으로 양여
 - 국·공유지는 점유자 등에게 저렴하게 매각(평가금액의 80%)한 후 그 매각대금으로 구역내 공공시설 정비에 사용
- 자금지원
 - 국민주택기금
 - 단독/다세대 : 호당 2,000~4,000만원(연3%, 1년거치 19년 분할상환)
 - 아파트/연립주택 : 호당 5,500~7,500만원(최저3%, 1년거치 19년 분할상환)
 - 기타 국·공유지 매각대금, 주택 분양금, 지방비 등으로 공공시설 정비
 - 도시내 노후·불량주택지내 정비기반시설 설치를 위하여 총 388개 지구에 '05년부터 '12년간 2조원을 투입(2단계 사업)
- 충청북도에서는 도시기능 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역의 계획적인 정비를 통한 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 2006년부터 2011년까지 248개 지구에 대하여 주거환경개선사업을 시행중임

■ 재건축사업

- 노후·불량한 주택을 철거하고 그 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존 주택의 소유자가 자율적으로 조합을 결성하여 주택을 건설하는 것으로 주택의 공급과 주거환경 개선에 이바지
- 기타 제도와의 차이
 - 건축법상의 멸실 신고 후 다시 짓는 재건축
 - 중소기업의 구조개선 및 경영안정 지원을 위한 특별법에 의한 시장 재건축
 - 주택의 수선·개량에 중점을 두는 주거환경개선사업
 - 기존 주택의 철거가 수반된다는 점에서 일반적으로 나대지에 건설하는 지역·직장 조합주택 및 일반주택 건설사업과 차이
- 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 재건축시 현저한 효율증가가 예상되는 경우
 - 도시미관, 토지이용도, 난방방식, 구조적 결함 등으로 재건축이 불가피 하다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우
 - 단독·다세대주택은 재해위험이 있다고 시장 등이 인정하는 경우

■ 도시환경정비사업

- 기존도심 재정비촉진사업은 낙후된 구시가지의 낙후된 지역에 대한 주거환경 개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 주택재개발사업 등 소규모(3.3만㎡내외)의 정비사업을 광역적(최소 50만㎡ 이상)으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 개발할 수 있게 함으로써 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여할 목적으로 실시하고 있음
- 재정비촉진사업은 도시 및 주거환경정비법에 의한 주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축, 도시환경정비사업, 도시개발법에 의한 도시개발사업, 재래시장 육

성을 위한 특별법에 의한 시장정비사업, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획시설사업

- 재정비촉진지구의 지정은 면적에 따라 주거지형(50만㎡ 이상)과 중심지형(20만㎡ 이상)이 있음

(3) 노후지역 환경개선 사업

■ 배리어-프리화(무장애공간)의 주택 개조 유도

- 고령자 및 장애인이 주택내에서 생활하는데 어려움을 겪지 않도록 배리어-프리화 (무장애 공간)주택으로의 개조를 할 수 있도록 유도
 - 중기적으로는 주택 개조 욕구조사를 통해 이를 반영한 주택개조 기준 마련

■ 공용주차장 확충

- 노후 주택지역에서 공통적으로 나타나는 불편사항으로 도로와 주차문제를 들 수 있음. 노후지역의 도로와 주차문제는 시급히 해결되어야 할 사항임
 - 가로변 주차 차량들을 흡수하기 위해서는 공용주차장을 확보하는 것이 가장 현실적인 방안이라 할 수 있음
 - 단독주택지 내 공용주차장을 확보하기 위해서 학교, 공원 등 공공시설의 복합화와 구역내 저이용 또는 미이용 되고 있는 부지를 매입해서 추진할 필요성이 있음
 - 공용주차장과 각종 편의시설을 확보하여 노후지역의 환경을 개선할 수 있음

■ 마을만들기형 정비

- 마을만들기형 정비사업은 공공기관과 주민의 협력을 통해 마을 정비를 이루어 나가고 제1종지구단위계획을 통해서 기반시설을 개선해나가는 방식임
- 마을만들기형 정비사업은 무분별한 개발로 급격히 소멸되고 있는 저층 단독주택지를 보존하고, 지역주민이 참여하는 공동체시설 확보를 위해 '살기좋은 마을만들기' 시범사업 대상지로 선정하고 사업을 추진하는 것임
- 마을만들기 정비사업 사례로는 서울의 북촌가꾸기, 이대거리 조성사업(신촌지구 지구단위계획), 마을만들기형 지구단위계획 시범지구와 광주광역시 북구사례 등을 들 수 있으며 일본에서는 마찌즈꾸리 스미다구 교지마지구를 들 수 있음

■ 중, 소규모 점진적 정비

- 건축물이 노후되었으나 전면적인 정비사업이 불가능한 지역에 대해서 점진적인 정비사업의 추진
 - 주택단지 내 철거가 불가피한 건축물과 유지·관리가 가능한 건축물이 혼재되어 있는 경우로써 정비구역이 정형화되지 못하여 대규모 주택건설이 불가능한 경우에 해당됨
 - 점진적 정비사업은 철거가 필요한 주택에 대해서만 사업이 이루어지므로 사업을 반대하는 주민 의사가 존중되며 주택지의 점진적이고 순차적인 개발이 이루어지는 장점이 있음

■ 폐가·공가 정비 관련 활용방안 마련

- 농촌지역 및 노후지역에 방치되어진 폐가 및 공가에 대한 정비를 통한 활용방법 모색
 - 귀농인 임차주택으로 활용 : 제천시, 충주시, 음성군 귀농인 지원조례 설정(주택 알선 및 수리 이사비용지원 등)
 - 체험시설로 정비 : 농촌 체험시설 및 황토방 등으로 정비하여 관광 자원화 및 지역 주민 소득사업에 활용
 - 공용공간으로 활용 : 매입후 철거하여 지역의 공용 주차장 및 창고로 활용하거나, 찜질방 등으로 개조 활용

■ 여성 및 치안 취약계층에 대한 안전 대책 마련

- 노후지역 및 치안 위험지역에 CCTV 및 방범창 설치, 지속적인 순찰 활동 실시
 - 원룸 및 아파트 등 외벽의 가시형 가스 파이프 설치 유도 및 지원
 - 아파트 주차장 CCTV 및 비상벨의 추가설치 유도 및 지원
 - 투명엘리베이터 설치 유도정책 실시
 - 가로등 추가설치 및 방범활동 강화

3. 주택유형 선호에 따른 신규 주택 공급

1) 추진과제

(1) 기성시가지의 효율적인 토지이용을 통한 신규 주택공급 확대

- 지역별 수요 감안한 주택 공급
 - 지역별 주택수요를 감안하여 주택을 공급하되 주택노후지역 개선을 우선 고려
- 신규주택 공급으로 주거안전망 구축 및 주택가격 안정화 도모
 - 신규주택 공급을 통해 내집마련 기회와 주택가격 안정을 도모하고 주거안전망을 구축하여 주거복지 실현함
- 기성시가지 정비사업을 통한 주택 공급
 - 기성시가지는 대규모 토지 확보를 통한 주택 공급이 제한적이므로 기존의 기성시가지의 효율적인 토지이용을 위해서 재개발, 재건축, 주거환경정비사업 등의 정비사업을 통한 공동주택 확보 필요

(2) 주택유형 선호에 따른 수요자 맞춤형 주택 공급

- 지역별 주택유형 선호도조사
 - 연1회 이상의 지역별 주택유형 선호도조사를 실시하여 지역별 주택유형 선호도를 파악함
- 지역별 주택유형 선호도에 따라 맞춤형 주택 공급
 - 지역별 주택유형 선호도에 따라 맞춤형 주택 공급으로 내집마련 촉진
 - 주택선호도에 따라 규모별 맞춤형 주택공급

(3) 친환경 저탄소 건축 도입 확대

- 신규주택 건립시 친환경 저탄소 건축 도입 유도
- 보금자리주택 통한 그린홈(Green Home) 단계별 공급
 - 그린홈100만호 보급사업은 지식경제부에서 추진하는 사업으로서, 2020년까지 신재생에너지주택(Green Home) 100만호 보급을 목표로 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신재생에너지를 주택에 설치할 경우 설치 기준단가의 일부를 정부가 보조·지원하는 사업

- 그린홈(Green Home)이란, 태양광, 태양열, 지열 등 신재생에너지를 도입하고
고효율 조명 및 보일러, 친환경 단열재를 사용함으로써 화석연료 사용을 최대한
억제하고, 온실가스 및 공기오염물질의 배출을 최소화하는 저에너지 친환경 주
택을 의미
- 2012년의 경우, 시공비의 40%를 정부보조금으로 지원

② 저소득층, 노령자 및 장애인 주거복지 향상

- 저소득층의 열악한 주거상태를 감안해 최저주거기준 미달가구의 주거향상과 사회취약계층의 주거안정에 중점을 두고 추진
- 저소득층 주거지원은 공공임대주택 공급과 같은 물적 지원과 주거비보조 등의 수요자를 지원하는 인적 지원으로 나누어짐
- 장애인 및 노령자(영세민)를 대상으로 한 우선 주택 공급 및 편의시설 설치

1. 공공임대주택 공급

1) 현황 및 문제점

■ 공공임대주택 기간상의 문제

- 5년 임대주택은 임대의무기간이 5년으로 그 기간이 지나면 분양이 가능하며, 임대주택법상 임대인과 임차인이 합의할 경우 임대의무기간의 1/2만 지나면 분양 전환이 가능하기 때문에 진정한 의미의 공공임대주택이라 할 수 없음
- 따라서 임대기간이 10~20년인 장기임대주택을 건설하고 임대의무기간의 1/2이 지나도 분양전환에 대해 장기간 안심하고 거주할 수 있도록 해야 진정한 의미의 공공임대주택이라 할 수 있을 것임

■ 민간·공공임대주택에 대한 다양한 수요특성 반영

- 기존의 민간·공공임대주택의 질적 수준 향상을 위한 지속적인 노력이 필요하며, 공공임대주택의 경우 충분한 재고 확보는 물론 다양한 주택규모와 설비를 갖춘 임대주택의 공급을 위한 대책마련이 필요함

■ 공공임대주택에 대한 다양한 수요욕구 반영

- 기존의 공공임대주택에 대해 좁은 주택면적에 비하여 임대료가 비싸다고 생각하는 경우가 많고, 복지시설 부족 및 슬럼화 등의 공공임대주택이 가지고 있는 부정적인 이미지가 문제점으로 지적

- 따라서 공공임대주택에 대한 주택시설 개선은 물론 일반적인 주택지로의 이미지 제고가 요구됨
- 또한 가족구성의 유형에 따라 같은 단지 내에서라도 주택규모를 다양하게 구성하고 노인가구, 장애인 가구를 대상으로 한 맞춤형 주택구조 공급 등 다양한 수요자의 주거만족도를 높이기 위한 노력이 요구됨

2) 기본방향

- 공동주택의 체계적이고 지속적인 관리를 통해 공동주택의 내구연한을 연장하고 보다 양질의 상태로 거주가 가능하도록 추진
- 중앙정부의 국민임대주택 건설계획에 의거 지속적인 공급을 추진하여 공공임대주택 재고 확보를 꾀하며 지역별 수요특성에 맞는 공급 형태의 다양화 추진
- 공공임대주택 공급으로 주거안정을 지원, 사회복지프로그램과 연계하여 종합적인 주거복지 지원 시스템이 구축될 수 있도록 추진

3) 추진과제

(1) 공공임대주택 공급

■ 장기 공공임대주택 활성화

- 소득에 따라 저소득계층은 공공임대주택 공급 및 전월세자금 지원 등으로 주거안정을 도모하고, 정부지원 시 주택구입이 가능한 계층에게는 주택금융 지원을 확대하여 자력으로 주거문제를 해결하도록 유도함
- 따라서 임대기간이 10~20년인 장기임대주택을 건설하고 임대의무기간의 1/2이 지나도 분양전환에 대해 장기간 안심하고 거주할 수 있도록 해야함

■ 기성시가지 정비사업을 통한 공공임대주택 공급 지속

- 기성시가지에서는 대규모 택지확보가 어려우나, 사회적 혼합 문제, 직주근접 등을 감안하여 현 생활을 유지할 수 있도록 기성시가지 정비사업(재개발, 재건축, 주거환경정비사업 등)을 통한 공공임대주택 확보

■ 임대주택 지역별 편중 해소

- 공공임대주택 공급, 기존주택의 매입 후 재임대 등 다양한 주택 정책을 통하여 임대주택의 지역별 편중을 해소하여 충청북도 전 지역에서 고른 주거복지가 이뤄질 수 있어야 함

■ 분납임대, 장기전세, 영구임대 등 임대주택 다양화

- 거주자가 현 생활권을 유지하면서 현재 소득으로 거주할 수 있도록 기존의 단독주택, 다가구/다세대주택, 연립주택, 미분양 아파트 중 국민주택규모(85㎡) 이하의 주택을 임대하여 국민임대주택 공급대상계층에 재임대하거나 기존주택을 매입해 국민임대주택으로 활용함
- 또한 저소득층의 공공임대주택 주거상향으로 발생하는 임대료 상승에 대하여 주거비와 동일한 수준을 유지함으로써 임차자의 경제적 부담을 줄일 수 있는 방안을 고려함

(2) 임대주택 지원 제도

■ 주택바우처

- 주택바우처제도는 정부가 저소득층의 경제적 부담을 덜어주기 위해서 전월세의 임대료의 일부를 보조해주는 주택제도이며, 저소득층의 임대료가 소득의 일정 수준을 넘을 경우 임대료의 일부를 쿠폰 형태의 교환권으로 지원하는 방식임
- 주택바우처제도는 2010년 서울에서 시범 운영되었고, 2012년 1월 26일 개정된 「주택법」에서 ‘주택임차료보조제도’를 2013년 1월 27일부터 시행할 수 있도록 임의사항으로 규정하고 있음
- 주택바우처제도는 주택빈곤문제를 해결하기 위한 임대료 보조정책의 대표적인 수단으로 자기소득의 일정 수준(보통은 25~30%)을 넘는 임대료에 대해 그 차액을 정부가 쿠폰 형태의 바우처(교환권)로 보조해 주는 제도
- 서울시는 2010년 11월부터 주택바우처를 시범 운영하여 가구당 월 4만 3,000~6만 5,000원을 지급하고 있으며, 2013년 1월부터 전면 시행될 예정임. 지원 기간은 기초생활수급자, 소년소녀 가장을 제외하고는 2년 내외임

- 미국과 유럽의 선진국들은 1970~80년대까지는 공공임대주택 공급정책을 통해 주거빈곤층을 지원하다가 이후 대부분 임대료 보조정책으로 전환하였음. 현재 경제협력개발기구(OECD) 국가 중에서 28개국이 임대료 보조제도를 시행하고 있음

■ 취약계층 복지프로그램 연계

- 저소득층 등의 취약계층은 복지프로그램과 연계하여 삶의 질이 높아 질 수 있도록 정부 및 관계기관에서 체계적으로 관리할 필요성이 있음
- 공공임대주택 거주자 중 저소득 독거노인, 장애인가구, 한부모가정 등 복지서비스 지원 대상계층에 대해서는 주거복지와 더불어 복지프로그램과의 연계를 통해 삶의 질을 향상할 수 있도록 추진
- 이를 위해 공공임대주택 관리사무소에 비상근 사회복지사 근무를 시범운영하여 단지내 사회복지서비스 대상계층의 집중 관리 및 복지서비스의 원활한 연계를 도모하도록 추진. 시범운영 결과에 따라 공공임대주택 관리사무소에 사회복지사의 상근 배치를 유도하여 취약계층의 복지프로그램과의 연계 도모
- 복지, 의료시설과 노인용 주거시설의 연계 강화

2. 주거 및 정주환경 개선

1) 현황 및 문제점

■ 정비사업의 광역화를 통한 인프라 개선

- 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비계획을 통해서는 정비구역 안에서의 정비기반시설 설치가 가능함
- 정비계획수립을 통해서는 광역적인 성격을 갖는 도로, 학교, 공원 등의 시설 확보가 어려우며, 타 법을 배제하고 도시 및 주거환경정비 기본계획을 통해서는 광역화된 기반시설의 설치가 사실상 불가능함
- 광역화된 기반시설의 설치를 위해서는 도시 및 주거환경정비 기본계획이 수립되었더라도 “도시재정비 촉진을 위한 특별법”의 재정비촉진지구로 지정되거나 별도의 기반시설 부담계획을 수립하여 인프라를 개선하도록 해야 함

■ 저소득·특수계층 열악한 주거환경

- 기초생활수급자, 장애인 등 저소득·특수계층의 주거환경 개선을 위해 주택정책이 지속적으로 추진되고 있으나 아직까지도 저소득·특수계층의 주거환경은 열악함

2) 추진과제

(1) 저소득층 주거환경 개선

■ 공공임대주택 주거환경 개선

- 노후화된 공공임대주택단지의 부대시설 및 복리시설 등을 정비·확충함으로써 저소득층의 삶의 질을 향상

■ 주거복지 대상계층 및 프로그램 체계화

- 주거복지의 대상계층에 대한 선정원칙의 기준 마련
- 최저주거기준 미달가구를 주거복지지원대상자로 하고, 소득 분위별로 대상 계층 설정
 - 소득 계층별 주거복지 프로그램을 체계화하여 적용
 - 예시 : 소득1~2분위는 공공임대주택공급, 주거비 보조, 저리 전월세자금지원 등 지원
소득3~4분위는 국민임대주택의 집중공급, 전월세자금 등 지원
소득5~6분위는 정부지원시 주택구입이 가능하므로 주택금융지원 확대

■ 저소득취약계층을 배려한 주거설비 및 주택구조 개조 지원 모색

- 저소득취약계층을 대상으로 한 주거공간 제공 등의 주거지원 및 조례 제정을 통한 제도적 장치 필요
- 저소득취약계층의 주거지원을 위해 주거설비 및 주택구조에 대한 개보수 지원방안 모색이 요구됨
- 의료시설 및 각종 편의시설의 배치와 자연친화적 주거단지 조성이 요구됨

(2) 도시·농촌 주거 및 정주환경 개선

- 도시 주거환경 개선사업 실시를 통한 정주환경 개선

- 구도심 중심시가지 재생사업
- 농촌주택 개량사업
- 노후임대 시설개선사업

(3) 농촌지역 빈집 및 불량주택 정비지원 활성화

- 읍면지역 공가율이 지속적으로 증가하고 있으며, 농촌지역 불량주택이 주거환경의 저해요인으로 판단됨
- 빈집 및 불량주택에 대한 정확한 실태 파악을 바탕으로 적절한 정비 실시
 - 양호한 주택재고의 확보 및 다양한 활용방안 모색
- 도시민의 농촌 체재·정주지원으로 활용

<표 8-1> 충청북도 농촌주택개량사업 추진(현황 및 계획)

(단위 : 동, 백만원)

시군	추진대상	1976~2012까지 실적	2013년 계획		향후계획 (2021까지)
			사업량	사업비	
계	61,924	43,975	591	29,550	16,780
청주시	1,094	830	23	1,150	228
충주시	5,440	4,727	34	1,700	578
제천시	5,592	3,622	48.5	2,425	1,873
청원군	12,811	8,279	59.5	2,975	4,403
보은군	4,346	4,140	47	2,350	111
옥천군	6,779	3,540	67	3,350	3,128
영동군	4,672	4,560	30	1,500	52
증평군	925	676	5	250	242
진천군	4,452	3,073	30	1,500	1,307
괴산군	4,802	4,140	75	3,750	487
음성군	6,533	3,785	56	2,800	2,610
단양군	4,478	2,603	116	5,800	1,736

자료 : 충청북도 내부자료

3. 최저주거기준 미달가구 감축 방안

1) 현황 및 문제점

■ 최저주거기준 미달가구의 주거복지 미비

- 2007년 충청북도 주거실태 조사에 따르면 충북의 최저주거기준 미달가구는 충북 전체 가구의 약 10.5%로 추정되며, 2005년 주택수요조사(1만가구 샘플) 결과를 분석한 자료에서 충청북도의 최저주거기준 미달가구는 92,700가구로 나타남
- 저소득가구를 위한 수요측면의 주거지원 프로그램에는 국민기초생활보장법상의 수급자에 대한 주거급여 프로그램과 국민주택기금에서 지원되는 저소득영세민 전세자금 및 근로자 서민주택전세자금 지원 프로그램이 있음

2) 추진과제

(1) 최저주거기준 미달가구 파악을 위한 주거실태조사 실시

- 최저주거기준 미달가구 감축을 위해 주거실태조사를 통한 현황 파악이 우선적으로 이루어져야 함. 최저주거기준 미달가구에 대한 정확한 현황 파악 후 연차별 감축목표를 설정하여 체계적으로 관리할 필요성이 있음

(2) 주거복지 지원체계 개선을 통한 최저주거기준 미달가구 감축

- 최저주거기준 미달가구의 유형 등을 종합적으로 검토하여 지원대상별로 체계적인 지원방안을 마련하고 추진함
 - 현행 지원사업의 효율성을 재검토하여 지원체계를 재정비함
 - 임대료보조제도 확대도입, 민간 비영리 주택사업 활성화 방안 등 소외계층에 대한 지원강화방안을 강구함
- 국민임대주택 신규 공급, 다가구주택 등 매입 임대, 주거환경개선지구 주민 재정착을 관계기관과 지속적으로 협의하여 진행함

■ 주택바우처제도로 주거비 보조

- 주거급여의 대상을 기초생활 수급자외에도 저소득 장애인·노인 가구, 차상위 계층 등 주거보조비용이 꼭 필요한 사회취약계층에 지원되어 주거비 부담률을 낮

추도록 함

- 최저생계비 120%이하 무주택 차상위계층(국가유공자, 소년소녀가장, 65세 이상 노인가구 또는 부양가구, 장애인 가구 우선)을 대상으로 월세보조금 지원

■ 전세자금 및 임대보증금 용자제도 확대

- 현재까지 지원되고 있는 도시 저소득 세입자를 대상으로 한 저소득영세민 전세자금과 연간소득이 3,000만원 이하인 무주택서민을 대상으로 한 근로자·서민 주택전세자금 프로그램의 지원규모를 지속적으로 확대하여 저소득 무주택세대의 임대보증금 부담을 완화하도록 함

■ 월세 보조프로그램 지원

- 최저생계비 120%이하 무주택 차상위계층(국가유공자, 소년소녀가장, 65세 이상 노인가구 또는 부양가구, 장애인 가구 우선)을 대상으로 월세보조금을 지원함

(3) 최저주거기준 미달가구 리모델링 지원

- 최저주거기준 미달가구 해소를 위한 리모델링(개보수) 비용 지원
- 최저주거기준 미달가구 현황 파악시 우선 리모델링(개보수) 우선지원 주택 등급을 나누어 우선 지원대상 가구를 선정
- 우선 지원대상 가구를 중심으로 주택 리모델링(개보수)지원

(4) 임대주택 규모 현실화

- 1인가구의 증가로 주택 수요가 많아질 것이므로 최저주거기준을 만족한 소형 임대주택 공급 확대
- 소형 임대주택 공급 증가로 상대적으로 주거비용 감소

③ 지속가능한 친환경 주택 공급

1. 태양에너지를 활용한 친환경 주택 건설

1) 추진과제

(1) 태양에너지를 활용한 친환경 주택 건설

- 농촌지역 에너지 복지 대책 일환으로 태양광, 태양열을 활용한 주택 건설
- 도시형 주택 및 그린 한옥 민박마을 등 조성시 태양에너지 활용 적극 유도
- 태양광 주택 등 지원제도 확립

■ 태양광주택

- 태양전지 모듈을 지붕이나, 창호, 옥상 등에 설치하고 여기서 발생하는 전기를 직접 이용하는 주택
- 태양광주택의 경우 축전기능을 사용하지 않는 것이 일반적이며, 태양광을 통한 발전량이 가정 내에서의 소비량보다 많은 경우에는 자동적으로 전력회사로 보내지게 됨
- 그린홈100만호사업을 통한 태양광주택 지원규모는 가구당 3kW이하이며, 약 23㎡의 설치면적이 필요



<그림 8-1> 태양광 주택

○ 태양광발전의 장점

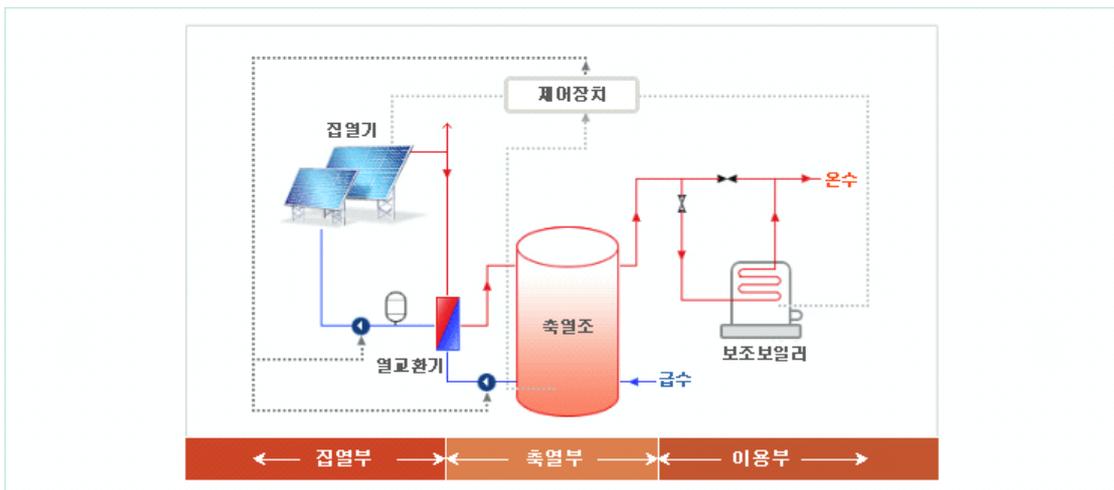
- 청정하고 무제한적인 에너지원인 태양광을 사용하는 친환경 발전방식이며, 발전 과정에서 유해물질의 배출이나 소음의 발생 없음
- 견고하고 내구성이 뛰어나 수명이 길 뿐만 아니라 유지 보수가 편리함
- 누진제 주택용 전기요금체제에서 전기요금 감소시킬 수 있음
- 다른 신·재생에너지 설비에 비해 설치기간이 짧아 수요증가에 신속히 대응 가능
- 주택 뿐 만이 아니라 가로등, 자동차, 핸드폰 등 실생활과 밀접한 다양한 분야 및 제품에 응용 가능

○ 태양광발전의 단점

- 전력생산량이 지역별 일사량에 의존함
- 설치비용이 고가여서 초기투자비가 높음
- 에너지 밀도가 낮기 때문에 설치면적이 넓음

■ 태양열 주택

- 태양열 설비인 집열기를 지붕이나 옥상 등에 설치하고 이를 통해 얻은 열량을 이용하여 온수를 우선 사용하며 보조적으로 난방에도 이용하는 주택
- 지원규모는 20㎡ 이하이며 약 24㎡의 설치면적 필요
- 주택용 태양열 설비는 급탕위주의 설비로 급탕에 우선적으로 사용되며 잉여온수가 발생할 경우 보조적으로 난방에 사용됨



<그림 8-2> 태양열 주택

- 태양열설비의 집열량은 집열판이 그림자의 영향을 받지 않는 정남향으로 설치되었을 경우 효율이 가장 좋으며, 건축물의 구조 및 단열조건, 지역별 일사조건, 사용부하량, 환기 횟수 등의 조건에 따라 차이가 남

(2) 그린홈 100만호 사업 연계

- 그린홈100만호 보급사업은 지식경제부에서 추진하는 사업으로서, 2020년까지 신재생에너지주택(Green Home) 100만호 보급을 목표로 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신재생에너지를 주택에 설치할 경우 설치 기준단가의 일부를 정부가 보조·지원하는 사업임
- 그린홈이란, 태양광, 태양열, 지열 등 신재생에너지를 도입하고 고효율 조명 및 보일러, 친환경 단열재를 사용함으로써 화석연료 사용을 최대한 억제하고, 온실가스 및 공기오염물질의 배출을 최소화하는 저에너지 친환경 주택을 의미
- 2012년의 경우, 시공비의 40%를 정부보조금으로 지원
- 사업지원 대상
 - 그린홈 : 단독주택 소유자 또는 소유예정자가 신청
 - 단, 최근 1년간 월평균 전력 사용량 600kWh이상인 단독주택은 제외



<그림 8-3> 그린홈(Green Home)

○ 에너지원별 최대 용량

<표 8-2> 그린홈 에너지원별 최대 용량

분야	구분	최대지원용량	용도
태양광	고정식	3kW이하/호	전기생산
	추적식		
	BIPV		
태양열	평판형	20㎡이하/호	온수생산
	단일진공관형		
	이중진공관형		
지열	수직밀폐형	17.5kW이하/호 (5RT이하/호)	냉·난방 이용
소형풍력	-	3kW이하/호	전기생산
연료전지	-	1kW이하/호	전기생산 (온수 추가생산)

2. 미래지향적 주택 공급

1) 현황 및 과제

■ 기후변화 대응 건축물 활성화 방안

- 기후변화 현상은 전 지구적으로 가속화되고 있고 이로 인해 건축현장의 사고발생, 건축자재의 변형, 건축자재의 부식으로 인한 건축물의 구조적 문제 등의 발생을 증가시킴
- 도시 열섬현상, 도시 홍수 등 기후변화로 인해 무분별한 도시개발의 반성과 기후변화에 대응하는 건축물에 대한 요구가 높음

2) 추진방향

- 에너지 절약 및 저탄소 친환경주택, 안전한 건축물에 대한 정책제시
- 저에너지 소비형 주택 건설

3) 추진과제

(1) 생활과 환경을 중시한 미래주택 건설

■ 저에너지 소비형 주택 건설

○ 저탄소 녹색마을 조성 시범사업

- 2009년부터 행정안전부, 환경부, 농림수산식품부, 산림청, 지식경제부 등이 주관으로 2020년까지 전국에 600개 시범마을을 조성해 에너지 자립도를 40%까지 끌어올린다는 계획

<표 8-3> 부처별 저탄소 녹색마을 조성 시범사업

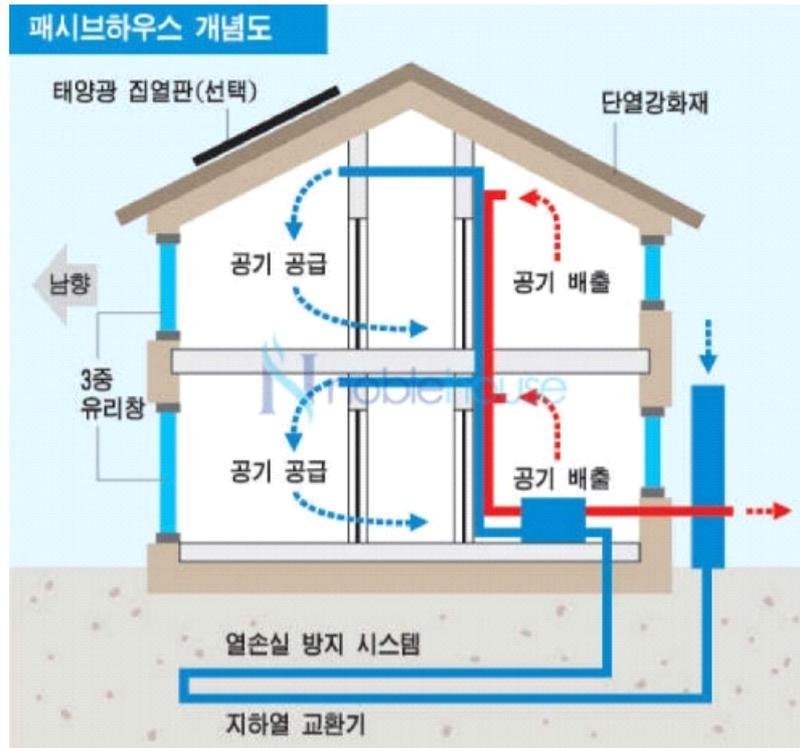
모델	주관 및 협력부처	대상지역	자원활용분야
도시형	<ul style="list-style-type: none"> • 주관 : 환경부 • 협력 : 행정안전부, 지식경제부 	<ul style="list-style-type: none"> • 시 지역의 동 • 1,000가구 이내 • 농촌지역이외 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시역폐자원, 음식물류폐기물, 하수슬러지, 폐식용유, 로수 및 정원 전지목 등 • 태양열, 태양광, 풍력, 지열 등 자연력 결합
농촌형	<ul style="list-style-type: none"> • 주관 : 농림수산식품부 • 협력 : 지식경제부, 환경부, 산림청 	<ul style="list-style-type: none"> • 읍 또는 면지역 • 500가구 이내 • 도시지역이외 	<ul style="list-style-type: none"> • 농촌지역에서 발생하는 가축 분뇨, 음식물류폐기물, 농어업 부산물 등 바이오매스 활용 • 자연력을 이용한 방법 결합
도농 통합형	<ul style="list-style-type: none"> • 주관 : 행정안전부 • 협력 : 농림수산식품부, 환경부, 지식경제부, 산림청 	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000가구 이내 	<ul style="list-style-type: none"> • 폐자원, 바이오매스, 자연력 이용결함
산촌형	<ul style="list-style-type: none"> • 주관 : 산림청 • 협력 : 행정안전부, 지식경제부 	<ul style="list-style-type: none"> • 100가구 이내 (면지역) • 산림자원이 풍부한 지역 	<ul style="list-style-type: none"> • 목질계 바이오매스 주력 • 기타 바이오매스 활용
어촌형 (도서)	<ul style="list-style-type: none"> • 주관 : 농림수산식품부 • 협력 : 행정안전부, 지식경제부, 산림청 	<ul style="list-style-type: none"> • 읍 또는 면지역, 100가구 이내 • 해안지역 • (도시지역포함) 	<ul style="list-style-type: none"> • 어업부산물 등 동물성 폐자원, 바이오매스 • 자연력 활용

자료 : 환경부 및 농림수산식품부, 행정안전부, 산림청 관련 자료

■ 신재생에너지 주택 건설

○ 패시브하우스

- 패시브하우스(passive house)는 독일에서 시작하여 오스트리아, 스위스 등 유럽에서 많이 이용되며 에너지 최소소비형 주택 등 건축물을 말함
- 패시브하우스(passive house)는 수동적(passive)인 집이라는 뜻으로 에너지를 사용하는 집의 반대 개념
- 냉난방 기기 시스템을 사용하지 않고서 건축재의 단열, 축열 등을 활용해 에너지 소비를 절감시키는 건축법으로 에너지 소비를 일반주택의 10% 수준으로 줄일 수 있음
- 패시브하우스는 집안의 열이 밖으로 새나가지 않도록 최대한 차단함으로써 실내 온도를 따뜻하게 유지하게 하는 것이 특징임
- 패시브하우스의 단점은 일반적인 집보다 단열재가 보강되고, 손이 더 많이 가기 때문에 건축비는 일반 주택에 비하여 m^2 당 50만원 정도 더 소요됨. 하지만 장기적인 관점에서 봤을 때 한번 시공하면 지속적으로 냉난방비를 절약할 수 있어 더 이익임



<그림 8-4> 패시브하우스 개념도



<그림 8-5> 태양열을 이용한 패시브하우스

○ 액티브하우스

- 패시브하우스의 문제는 일정부분의 에너지 사용을 기존의 화석연료로 생산된 에너지를 사용하여야 한다는 구조적인 단점을 가지고 있는 것을 극복하기 위하여 친환경적 에너지자원인 신재생에너지를 주택 및 건물에 적용시켜 기존의 화석에너지 사용을 원천적으로 배제한 주거 및 건축양식이 바로 제로에너지 하우스 즉, 액티브 하우스임
- 액티브하우스(active house)는 태양열 흡수 장치 등을 이용해 외부로부터 에너지를 끌어쓰는 일반적인 가옥 형태이며 능동적으로 풍력, 태양열, 바이오가스 등을 사용하는 개념임
- 액티브하우스에서는 에너지를 필요한 사용량보다 더 많은 에너지를 생산하도록 하여 남은 에너지를 전력시장에 판매할 수 있도록 설계됨



<그림 8-6> 액티브하우스

○ 3리터 하우스(3L House or Eco-3L House)

- 에너지 절약형 건축기법과 고성능 창호, 고효율 단열재 등 특수 자재를 이용해 평방미터(m²)당 3리터의 연료(등유)만으로 연중 쾌적한 온도를 유지할 수 있도록 설계된 초 에너지 절약형 주택
- 3리터 하우스는 독일에서 처음 시작된 저에너지 주택 모델로 건축물 바닥면적 1 m²당 3리터의 연료(가스나 등유)만 있으면 최적온도를 유지할 수 있다고 해서 붙여진 이름
- 냉·난방 에너지 소비량에 가장 큰 영향을 미치는 열환경, 빛환경, 음환경, 공기 질환경 등 4대 주거환경 통제(제어) 시스템 기술로 이뤄짐



<그림 8-7> 3리터 하우스 개념도

■ 공동주택 디자인 가이드라인 제정

- 국토해양부에서는 「주택법」 제22조에 의거 「주택법」 제16조에 따라 주택건설 사업계획 승인을 얻어 건설되는 공동주택, 부대시설, 복리시설 및 주택단지와 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제35조에 따라 보급자리주택에 대한 사업계획을 수립하여 승인을 받고자 하는 보급자리주택과 보급자리주택지구의 미관을 증진하기 위하여 주택과 단지 및 지구환경을 기획·설계하고 개선함에 있어 필요한 사항을 정하는 것을 목적으로 공동주택 디자인 가이드라인을 고시함

<표 8-4> 공동주택 디자인 가이드라인 적용대상

대 상	분류기준	시설 및 디자인기준 적용 대상
공동주택	공공주택	• 국가, 지방자치단체, 공공기관이 공급하는 주택, 보급자리 주택
	민영주택	• 사업계획승인을 얻고자 하는 민간 분양주택
주택단지내 공간구조	주택-주택(주동간)	• 주택의 규모, 높이, 형태, 지붕형태, 파사드, 재료, 색채 등
	주택-단지내 공지	• 부대·복리시설 용도(층별) 및 시설프로그램, 외부공간 기능, 시설물 배치, 진출입방식, 주출입구 등
	주택-공개공간	
	주택단지-주택단지	• 인접단지와 도로 등의 연계성, 단지 내 도로체계, 단지내 공지 기능 및 배치 등
	주택단지내 공개공간	
공유공간	이동 및 동선	• 도로, 보행가로, 수공간, 코리더(corridor) 등
	생활공간	• 광장, 공원, 노드(node) 등
	공용시설물	• 가로 시설물, 버스승강장, 지하철 진입구 등

(2) 지속가능한 주택 개발 · 보급

- 다양한 라이프스타일에 대응한 주거모델 개발
 - 주택 내부 구조를 도시적, 심미적, 전원적 등 수요자의 다양한 라이프스타일에 맞추어 건설하여 주택을 공급함
 - 공동주택, 일반주택 등 다양한 주택유형에 적용
 - 1~2인가구, 노인가구 증가 등 인구구조 및 생활방식 변화에 대응하여 수요자의 특성에 맞는 소규모주택형 주거모델 적용
- 복합문화형 노인주택 조성
 - 노인가구를 위한 의료, 복지, 문화시설이 복합된 노인주택 조성

- 미래지향적 주택 공급
 - 친환경주택, 저에너지소비형 주택 등 미래지향적인 주택 보급

4] 도농간 균형발전을 위한 주택정책

1. 농촌·도시 협력네트워크 구축

1) 현황 및 문제점

■ 왜곡된 불균형적 도시성장

- 청주권의 성장과 남부권 및 북부권의 침체로 시군간 불균형 심화
 - 오송·오창을 중심으로 신산업지대가 형성되어 청주권의 집중화 현상이 심화되고 있으며, 청주와 청원권의 오송·오창 등이 급속히 성장
 - 2010년말 청주시, 청원군, 진천군은 지속적으로 인구성장세를 보이고 있으나, 기타 지역의 인구는 정체 혹은 감소하고 있어 지역간 인구격차가 심화되고 있음
- 교통망에 따른 지역의 불균형구조 고착
 - 수도권 지향의 교통망 발달로 인한 남·북부권의 저발전에 따른 정주·생활여건 낙후

■ 중소규모 도시의 중심지 기능 약화

- 교통·정보통신체계 개선에 따른 지역생활권의 광역화와 지역주민의 대도시 지향성이 강화됨에 따라 중심기능의 상향 이동으로 중소도시 중심지 기능이 약화됨
- 청주권을 제외한 충주·제천 등의 도시들의 중심지 기능과 역할 쇠퇴
 - 대다수 시·군청 소재의 중심지 기능이 약화되거나 상실하고 있음
- 중견도시의 지역발전을 위한 거점역할 미흡
 - 대도시를 중심으로 경제권, 생활권이 형성됨에 따라 전통적인 농촌지역에서는 중견도시의 발전을 위한 거점역할이 쇠퇴함

■ 지역 상권 위축

- 대형마트 및 기업형 슈퍼마켓(SSM)은 대도시뿐만 아니라 주변 도시의 상권에 많은 영향을 주고 있으며 지리공간상 왜곡된 상권구조를 형성함
 - 최근 대도시뿐만 아니라 중소도시에도 기업형 슈퍼마켓(SSM)이 입점되어 재래시장 및 지역 상권이 파괴되는 양상이 초래되었음

■ 특화된 도시 기능 미흡

- 특색 있고 다양한 지역 역사·문화 자원을 활용한 개성 있는 도시기능 창출 미흡
- 도시간 특성과 잠재력을 극대화 할 수 있는 특화네트워크 체계 미약
- 획일적인 건축 및 도시개발로 지역특성을 반영하는 도시매력창출이 미흡함

■ 비계획적 난개발에 의한 기형적 도시 구조

- 대부분의 도시가 지역간 간선도로 및 철도역 중심의 비정형적 도시형태를 보임
 - 교통결절점이 중심지 역할을 담당하여 교통혼잡과 시가지의 인위적 단절에 의한 불균형적인 발전 초래
- 저밀도의 외연적 개발에 따른 기존시가지의 노후화와 공동화 진행
 - 기성시가지의 노후화로 주거환경 악화 및 지역 재래상권 침체 가속

2) 추진과제

(1) 농촌·도시 협력 네트워크 구축

■ 지역특화형 전문기능도시 육성

- 충청북도의 발전방향과 전략산업에 부합하고 권역별 특성을 살릴 수 있도록 거점도시와 주변지역을 특화형으로 개발
- 지역현신 거점과 지역의 전략산업 및 특성을 살린 경쟁력 있는 전문도시 육성
- 역사·문화, 지리적 특성 등 보유한 자산을 살려 특화도시로 육성하고 주변도시와 상호협력관계를 강화함
 - 충청북도의 입지적 장점인 접근성과 문화·관광자원을 활용하여 이와 관련된 특화도시를 육성하여 지역활성화와 연계함

■ 농촌·도시협력 네트워크 구축을 위한 방안

- 충청북도의 풍부한 관광·문화자원을 활용한 주택사업 시행
- 캠핑단지 및 레크레이션 차량 단지 등 관광자원을 활용한 주택단지 개발
- 젊은 계층 및 독신자, 독거노인 등 1~2인 가구를 위한 도시형 생활주택 조성으로 정주환경 개선

- 코하우징(co-housing) 도입 - 여러 세대의 개인주택과 공동체 시설, 옥외공간과 같은 부가적인 공동시설을 갖추고 공동생활 영위를 위해 가는 주거단지 조성
- 친환경 한옥 민박마을 조성 지원으로 도시 및 농촌간 협력체계 구축
- 친환경 건강주택단지 건설로 도시민 유도

(2) 환경친화적 네트워크 체계 확립

■ 생태권과 그린네트워크를 하나로 묶는 환경축 개념을 주거지 개발에 도입

- 생태권은 생물과 환경이 서로 작용하면 존재하는 생태계를 일컫으며, 그린네트워크는 생태계 보전과 생물다양성 증가를 위해 산지, 하천, 도심에 이르기까지 동·식물의 생태공간을 체계적으로 구축하는 것을 말함
- 그린네트워크는 하천축이나 도로축 등을 중심으로 녹지 및 생물자원을 유기적으로 연결할 수 있도록 구성하고, 녹지를 중심으로 도시에 생물을 끌어들여 도시민들에게 자연과 접할 수 있는 기회를 제공하는 역할을 함
- 주거지 주변에 동식물들의 생태공간을 확보하여 자연생태계 보존함. 즉, 도시주변 주요한 산지와 산림을 생물종의 저장공간 또는 유전자 공급원으로 사고 도시내 산과 공원 등을 거점으로 하여 도시에 조성된 녹지나 하천, 정원, 가로수 등을 연계해 생태통로를 만드는 방식으로 전개

■ 저탄소 녹색마을 조성으로 환경친화적 건축

- 녹색마을은 마을단위의 공간에서 마을 주민들이 함께 자발적으로 녹색생활을 실천하여 저탄소 녹색성장을 유도하는 기초 생활권 중심의 공간적·실천적 단위
- 마을주민들의 적극적인 참여를 바탕으로 불필요한 에너지 소비량은 줄이고, 지역 내에서 직접 에너지를 생산함으로써, 온실가스의 저감 및 에너지 자립도를 높여가는 마을
- 녹색마을 조성은 온실가스 감축과 에너지 자립뿐만 아니라 이러한 과정을 통하여 지역공동체 및 경제 활성화를 목적으로 함
- 환경친화적인 저탄소 녹색마을 조성으로 환경을 중시하는 주택 건설

■ 제로에너지 주택 도입

- 제로에너지주택은 주택의 연간 에너지소비량을 제로 또는 근접한 제로가 되도록 건축하는 주택을 말함
- 친환경적 에너지자원인 신재생에너지를 주택 및 건물에 적용시켜 기존의 화석에너지 사용을 원천적으로 배제한 주거 및 건축양식 도입
- 제로에너지 주택을 건설하기 위해서는 설비의 부하를 감소하고 자연 에너지를 활용하며 이를 정확히 제어해 나가는 것이 중요함
- 건축물의 입지조건
 - 에너지 활용의 기반이 되는 입지조건이 우선적으로 검토되어야 함
 - 바람이 없고 양지바른 위치는 태양광을 주로 이용하고, 바람이 많고 추운 산간 지방은 풍력을 이용하고, 온천지역의 경우 지열을 이용하는 등 입지적 조건에 따른 제로에너지의 컨셉도 달라질 수 있음
- 건축물의 외피구조
 - 에너지 부하가 높은 우선순위는 창호, 지붕, 벽, 바닥 순
- 각종 설비의 에너지 부하
 - 가정에서 사용하는 각종 설비 및 생활용품은 에너지 소모의 가장 중요한 기준임
- 자연에너지 활용
 - 일반주택에서 사용할 수 있는 자연에너지는 태양광, 바람, 지열, 빗물이 대부분
- 각종 설비의 통합 및 제어
 - 자연환경에 따라 변화하는 건물 부하에 대응할 수 있는 설비간의 통합제어기술이 필요
 - 각종 전기설비 및 자연에너지의 활용을 위한 설비간 통합제어
 - 사람의 출입 정보 및 주거환경을 제어할 수 있는 설비와 이용자간의 통합
- 건축주의 동기부여
 - 제로에너지 주택의 가장 큰 문제는 높은 초기투자비용으로 건축주의 건설의지 가장 우선시 되어야 함

2. 커뮤니티 강화를 위한 주거환경 조성

1) 현황 및 문제점

■ 단독주택지 재개발

- 주택단지에서 커뮤니티라는 것은 건전한 주거문화를 위해서 필수불가결한 요소이나 점점 사라져가고 있는 추세였음. 바쁜 현대생활에서 단지내 커뮤니티는 일부 노인층, 주부층, 어린이층을 위주로 나타나 전통적인 이웃사촌이라는 커뮤니티는 나타나지 않음
- 기성시가지 단독주택지의 경우, 점진적으로 형성된 기존 커뮤니티가 지역 질서를 결속시켜주는 역할을 하고 있으나 이 같은 단독주택지가 재정비되면서 기존의 커뮤니티가 흐트러지는 경향이 많음

2) 추진과제

(1) 참여와 협력의 거버넌스형 도시체제 구축

- 도시계획 및 개발과정에 주민 및 전문가들의 적극적 참여를 전제로 한 거버넌스형 도시계획체계 구축
 - 주민에 의한 도시계획 입안제도를 활성화하고 주민참여의 제도적 시스템을 구축하며 이를 행정분야에 반영토록 행정적·재정적 지원을 강화
- 도시계획 결정권한의 지방이양에 부응하여 도 및 시군 차원에서는 주민참여 확대를 위한 각종 조례, 시책 사업 등을 개발

■ 건축 및 경관 협정 등 주민 참여를 통한 마을만들기 사업

- 권역별 마을만들기 시범사업 시행
- 도내 양호한 주거단지 또는 전통마을 등을 대상으로 기존의 주거문화를 유지시킬 수 있는 방안 고려

(2) 주택 및 주거정보 시스템 구축

- 민간 정보시스템 관리
- 저소득층 주택 정보체계 구축으로 최저주거기준 미달가구 감축 방안과 연계
- 재고주택 시설현황 관리

(3) 코하우징(co-housing) 네트워크

- 코하우징(co-housing)은 여러 세대의 개인주택과 공동체 시설, 옥외공간과 같은 부가적인 공동시설을 갖추고 공동생활 영위를 위해 가는 주거단지를 말함
- 코하우징의 개념은 덴마크에서 처음 개발되어 현재 140개 이상의 코하우징이 계획되어 있지만 현재 미국에 가장 많은 단지가 있음. 덴마크 이외에 유럽에서 코하우징이 가장 발달된 나라는 네덜란드로 1977년에 완공된 50세대가 거주하는 힐버숨 코하우징을 효시로 10년 후에 30개의 코하우징 공동체가 완공되었으며 그 후에도 약 40개의 공동체가 계획 중에 있음
- 코하우징은 이웃과의 단절이 보편화된 도시 생활에서 벗어나고자 하는 사람들이 리 모여 더불어 살아가고자 하는 공동체 주거생활 방식으로 우리나라 전통마을과 같은 공동체 생활을 현대화한 것이며 장소와 이웃에 대한 공동체 의식을 재창조하기 위한 현대적 공동체 주거방식임
- 노인이나 독신 가구, 편부모 가족, 맞벌이 가족들이 자원을 절약하고 협동하면서 가까운 이웃으로 살아갈 수 있는 특징이 있음

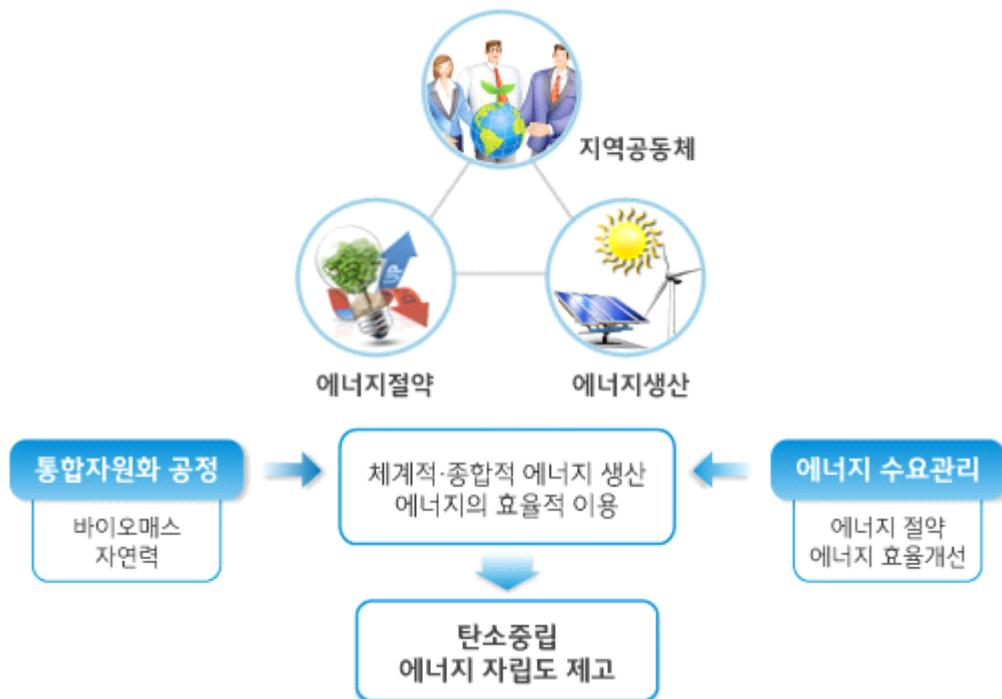
3. 첨단주택 및 시범단지 조성

1) 추진과제

(1) 저탄소 녹색마을조성 시범 사업

- 녹색마을은 마을단위의 공간에서 마을 주민들이 함께 자발적으로 녹색생활을 실천하여 저탄소 녹색성장을 유도하는 기초 생활권 중심의 공간적·실천적 단위
- 녹색마을은 지역주민의 적극적인 참여를 바탕으로, 지역특성에 맞는 지속가능한 모델로 추진하고 시설 설치, 운영 비용부담은 최소화하고 에너지자립율은 최대한 할 수 있는 방향으로 추진하며 소규모 마을을 지향함

- 마을주민들의 적극적인 참여를 바탕으로 불필요한 에너지 소비량은 줄이고, 지역 내에서 직접 에너지를 생산함으로써, 온실가스의 저감 및 에너지 자립도를 높여가는 마을
- 녹색마을 조성은 온실가스 감축과 에너지 자립뿐만 아니라 이러한 과정을 통하여 지역공동체 및 경제 활성화를 목적으로 함
- 녹색마을의 주체는 바로 주민이며 녹색마을의 조성부터 유지·관리까지 마을 주민들과 관계자들로 구성된 지역공동체가 중심이 되어 참여하고 추진함



<그림 8-8> 저탄소 녹색마을 기본개념

(2) 전원주택 공급 활성화

- 농촌마을 정비와 병행하여 농촌주민과 같이 교류하며 거주하는 전원주택단지 조성으로 주택 공급
- 중심 시가지를 생활기반으로 하는 일정 권역내의 근교형 전원주택단지 건설
- 특화된 한옥형 전원주택 건립
- 사업의 원활한 추진을 위하여 입주자 주도형과 공공기관 주도형으로 구분하여 사업을 추진
- 충청북도의 경우 2004년~2013년에 총 21지구 280억원의 비용을 소요 (광특 70%, 도비 9%, 시군비 21%)

<표 8-5> 충북지역 전원마을 조성사업 현황

(단위 : 백만원)

시군	지구명	위치	사업규모 (세대)	추진방식	사업비	비고
충주	양성	양성	21	공-3 입-9	1,000	기반시설완료, 7/21분양(33%) 건축 1동
	달두루	수안보	57	입주자	2,000	기반시설 완료, 17/57분양(33%)
제천	송학	송학	31	공공 기관	1,500	기반시설완료, 30/31분양(96.7%) 건축 14동(45.2%), 건축중 2동(6.5%)
	애련	백운	30	입주자	1,500	기반시설완료, 30/30분양(100%) 건축 29동(96.7%), 건축중1동(3.3%)
	원마루	송학	51	입주자	2,000	기반시설완료, 14/51분양(27.5%) 건축 7동(13.7%), 건축중3동(5.8%)
청원	인경	낭성	32	공공 기관	1,500	기반시설완료, 32/32분양(100%) 건축 4동(12.5%), 건축중1동(3.1%)
	오송 바이오	강외	91	입주자	2,500	시행계획협의중
	고운매	가덕	35	입주자	1,500	기본 및 시행계획수립중
영동	한석	용산	49	입주자	1,500	기반시설완료, 40/49분양(82%) 건축 14동(28.6%), 건축중3동(6.1%)
	우매	황간	40	입주자	1,500	기반시설완료, 40/40분양(100%) 건축 40동(100%)
괴산	소수	소수	31	입주자	1,500	기반시설 완료, 31/31분양(100%) 건축 27동(87%), 건축중4동(13%)
	사은	철성	56	입주자	2,000	기반시설 완료, 56/56분양(100%) 건축 48동(86%), 건축중8동(14%)
단양	하일	가곡	21	입주자	1,000	기반시설 완료, 21/21분양(100%) 건축 동(0%), 건축중11동(52%)
계	13지구		545		21,000	기반시설 : 87%, 건축 184동, 건축중 33동

(3) Green 한옥 민박마을 조성

- 저소비에너지인 태양광, 태양열, 지열 등을 활용한 친환경 한옥 민박마을 조성
- 친환경 한옥 민박마을 사업자에게 사업비 일부 지원 방안 마련
- 전통 한옥이 지닌 멋과 맛, 디자인 등 전통성과 친환경성은 그대로 유지하면서 불필요한 열손실은 제로화하는 성능 보유
- 우리나라에서는 세계 최초로 대구 동구 도학동에 그린한옥 건립
- 그린한옥은 전통한옥에 현대 패시브하우스기술을 융합해 벽, 지붕, 창, 문, 온돌 성능을 획기적으로 개선했음
- 한옥은 자연적인 건축방식으로 지어졌기 때문에 자연 속에서 사는 친환경적 삶을 가능하게 해줘 최근 많은 사람들로부터 관심을 끌고 있으며, 그린한옥이 냉난방 에너지 절감으로 국가적인 전력난 극복에도 기여할 것으로 기대함
- 친환경 전통주택 확산·보급하여 귀농·귀촌 수요확대로 지역상주인구 유입
- 참여형, 관람형 전통 주거공간 창출로 한옥의 우수성 홍보와 관광객 증가로 인한 지역경기 활성화에 기여할 것으로 기대할 수 있음
- 특화된 한옥체험 민박촌 육성



<그림 8-9> 제로에너지 그린한옥 적용요소 기술

5 세종시와 연계한 추진과제

1. 현황 및 문제점

■ 정부의 정부종합청사 세종시 이전

- 2014년까지 전체 16개의 중앙행정기관과 20개의 소속기관이 이전할 계획
- 세종시는 충남 연기군 남면, 금남면 동면 일부와 공주시 장기면 반포면 일부로 구성되어 있으며, 충북의 인근에 위치
- 면적의 경우 7,291km²로 서울에서 120km, 대전과 청주로부터 10km이내에 위치하고 있어 접근성이 좋음

■ 세종시의 주택공급계획

- 세종시는 계획인구 50만명을 수용하기 위하여 다양한 주거지를 조성할 계획
- 주택의 90%이상을 중밀도 이하 주거단지로 배분하여 테라스하우스, 타운하우스 필지형, 블록형 단독주택 등의 다양한 유형으로 주택을 건설할 예정
- 정부청사의 이동 등으로 세종시의 주택의 가격은 현재 오름세에 있으며, 이는 신규주택이 공급되기 전, 이러한 추세는 지속적일 것으로 판단됨
- 가격상승으로 인한 인근 지역으로 정주공간을 이동하는 수요도 꾸준히 증가할 전망

<표 8-6> 세종시 주요아파트 분양실적 및 청약 경쟁률

아파트명	총가구수	분양시기	사업주체	청약사항	청약경쟁률	입주시기
세종시푸르지오 (1-2 생활권 M3)	1,970	11.10	대우	1순위 청약마감	6.33	14.08
세종시푸르지오 (1-2 생활권 L3)	622	11.10			8.9	13.12
세종시 웅진스타클래스 (1-4 생활권 M4)	732	11.11	극동		30	14.02
세종더샵센트럴시티 (M-1)	626	11.11	포스코		56.78	13.12

<표 8-6> 세종시 주요아파트 분양실적 및 청약 경쟁률 (계속)

아파트명	총가구수	분양시기	사업주체	청약사항	청약경쟁률	입주시기
세종더샵센트럴시티 (L-1)	511	11.11	포스코	1순위 청약마감	71	13.07
세종시 한신휴플러스 (L-3)	696	11.01	한신		26.95	13.12
세종시 한신휴플러스 리버파크(M8)	955	12.01			26.25	14.04
세종엠코타운	1940	12.02	현대엠코		12.52	14.09

○ 최근 분양한 세종시 주요 아파트의 경우에도 분양률이 평균 약 29:1로 매우 높은 것으로 나타남

○ 또한 세종시는 2012년 이후 15,000세대의 분양계획을 가지고 있음

<표 8-7> 향후 세종시 분양계획

생활권	블록	사업주체	세대수	주택유형	입주자 모집 공고예정일	유형
1-1생활권	M4	호반	688	59 : 193, 84 : 490	2013년 1~2월	분양
1-2생활권	M1	중흥건설	852	84 : 358, 99 : 494	2013년 2월	분양
1-1생활권	M1	중흥건설	440	84 : 263, 99 : 177	2013년 3~4월	분양
1-1생활권	M2	모아미래도	405	84, 99	2013년 3~4월	분양
1-4생활권	L1	이지건설	159	59	2013년 3~4월	분양
1-1생활권	L7	이지건설	316	59, 79	2013년 3~4월	분양
1-1생활권	L4	중흥	365	59, 74, 84	2013년 4~5월	분양
1-1생활권	M7	중흥	614	59, 74, 84	2013년 4~5월	분양
1-1생활권	L6	신동아	542	59, 84	2013년 4~5월	분양
1-1생활권	M11	중흥	573	84	2013년 4~5월	5년임대
1-1생활권	M12	중흥	887	59	2013년 4~5월	5년임대
1-2생활권	M4	한양	829	59, 84	2013년 4~5월	분양
1-1생활권	L3	골드클래스	544	60㎡ 이하	2013년 상반기	분양
1-3생활권	M1	LH	1,623	74, 84	2013년 상반기	분양
1-1생활권	M10	LH	982	74, 84	2013년 상반기	분양
			9,131			

<그림> 향후 세종시 분양계획 위치도



■ 세종시 광역교통체계 구축사업 추진

- 세종시 출범에 따른 유입인구의 원활한 이동 및 인근지역의 상호적 발전을 위해 대규모 분양사업 추진과 함께 광역교통체계 구축사업을 추진
 - 최근 충청북도와 경상북도는 경북도청 신도시 ~ 세종시 고속도로 건설 추진계획을 발표하였으며, 울진, 안동, 충북청주, 세종시, 충남보령을 잇는 고속도로 건설에 협의
 - 청주의 경우 1,790억원을 투입하여 2015년까지 10.0km의 연결도로를 신설 계획이며, 청원IC 연결도로를 확장할 계획

2. 추진과제

■ 광역도시권 네트워크 연합도시체계 강화

- 시군 통합된 청주청원권과 새로운 광역도시인 세종시권의 연합틀 속에서 광역도시권 네트워크 도시체계로 성장관리 유도
 - 성장관리정책은 스마트 성장의 원칙과 기본원리를 바탕으로 통합된 토지이용계획과 지속성 있는 친환경적 주택 건설을 유도함
- 지역발전을 선도할 중핵도시, 중소도시간의 창조적이고 협력적인 네트워크 관계 구축을 통한 경쟁력 있는 도시지역 형성

- 중핵도시는 광역 및 지역생활권의 중심적 기능을 수행하도록 육성하며, 인접한 중소도시는 지역의 특성에 따라 공간적, 기능적으로 특화하여 충청북도 전체를 유기적인 네트워크 도시체계로 형성함
 - 도시와 주변 농촌지역간의 연계를 강화하고 농촌지역 기초생활중심지의 서비스 기능을 강화함
- 대도시와 주변도시, 중소도시간, 도시와 주변 농촌간, 신도시와 기존 도시간의 협력 네트워크 구축

■ 신도시와 주변도시와의 광역네트워크 도시체계를 구축

- 세종시 광역도시권내의 지역들은 행정도시의 주요 기능인 행정, 연구, 문화, 국제교류, 첨단지식기반, 교육 기능 등과 연계할 수 있는 기능설정을 통한 상생발전 도모
- 오송역세권을 중심으로 세종시의 배후 정주 및 상업유통의 거점지역으로 조성
- 보은군은 역사·문화·관광과 지리적 특성을 활용한 주변 레저형 지원 기능 부여
- 옥천군은 대전권과 오송역세권의 의료기기 테스트-베드(Test Bed) 기능 부여
- 영동군은 수요자 근접현 친환경 첨단농업 육성을 통한 네트워크 체계 강화
- 중부신도시와 주변도시는 중소도시 연계 네트워크체계를 구축하고 상생 발전할 수 있도록 도시별 기능을 특화하여 분담함

■ 신도시를 활용한 지역혁신거점 육성

- 세종시, 청주시(청주청원 통합시) 등 신도시 개발효과를 극대화하여 지역발전의 혁신거점으로 형성하고 주변도시와의 상생발전을 도모함
- 신도시 육성정책에 의해 정책적 관심에서 소외 되어 상대적인 침체가 예상되는 중소도시는 지역 잠재력과 고유 자산을 활용한 특색있는 시책과 사업을 발굴하여 새로운 지역혁신거점으로 육성함으로써 균형발전 도모
 - 지역개발사업의 발굴·추진에 있어서는 지역의 역사·문화적 특성과 지리적·공간적 장점을 적극 육성함
 - 교통결절점인 IC연접부 등의 특성을 살려 새로운 사회적 변화와 수요에 대응할 수 있는 개발체계 구축

제 9 장

실행 방향

- 1 권역별 주택정책 방향
- 2 계획의 추진방향

제 9 장

실행 방향

① 권역별 주택정책 방향

1. 권역설정

1) 배경

- 주택시장이나 지역적 성격을 감안할 때 지역을 지나치게 세분화시키기 보다는 동일생활권을 형성하는 인접지역을 권역화하여 지역특성을 파악하고 주택정책을 수립하는 것이 보다 효과적일 것임

2) 권역설정

- 충청북도 종합계획에 의하면 충청북도의 12개 시군을 북부권, 중부권, 청주청원권, 남부권 등 4개의 권역을 설정하였음
- 이는 충북 전체의 발전축과 발전권과의 기능적 연계성 및 지역의 현재 역량과 미래 잠재력을 고려하여 설정한 것임
- 충청북도 종합계획은 충청북도 전체에 대한 발전 방향을 제시하는 성격을 갖는 종합계획으로서 포괄적인면에서 충청북도 주택종합계획의 상위계획으로 볼 수 있음. 이에 본 계획에서는 충청북도 종합계획에서 제시된 4개 권역을 수용하면서 명칭은 북부권, 중부권, 청주청원권, 남부권으로 권역을 설정함
- 충청북도 주택종합계획에서 제시하는 권역과 지역
 - 북부권 : 충주시, 제천시, 단양군
 - 중부권 : 진천군, 음성군, 증평군, 괴산군
 - 청주청원권 : 청주시, 청원군 (청주시와 청원군은 2014년 행정 통합됨)
 - 남부권 : 보은군, 옥천군, 영동군

2. 권역별 여건 분석

1) 북부권

(1) 충주시

■ 자연환경

- 충주평야의 저지대를 중심으로 동부의 소백산맥과 서부의 차령산맥, 남부의 월악산 국립공원, 문경새재 도립공원 등 고지대로 형성
- 최고표고와 최저표고의 차가 약 740m이고 천등산(807m), 계명산(774m), 보련산(764m) 등 주요 봉우리가 충주시 외곽에 위치하고 중앙부는 저산성 구릉지 형성
- 하천은 국도3호선 및 38호선을 따라 남한강으로 유입되는 요도천, 양성천 등이 있으며 기존 충주도심지내는 충주천, 교현천 등이 남천강으로 유입되어 남한강과 합류함

■ 인문환경

- 충주시는 북으로는 수도권과 강원권, 동쪽으로는 경상북도와 접해 있는 국토의 중심지에 입지함으로써 수도권 기능분담과 개발효과 전국적 확산기능을 담당하고 있음
- 충주댐 2단계 광역상수도 사업에 의하여 충주시, 진천군, 괴산군, 음성군, 증평군 지역에 생활 및 산업용수를 공급하고 있음

■ 주택개발여건

- 충주기업도시와 충주 첨단지방산업단지 내 주택용지가 계획되는 등 지역특성을 고려하여 인구밀도 및 호당 주택면적을 다른 생활권과 차별화를 시도하고 있음
- 충북 북부권의 독자적인 거점을 형성하게 되는 충주기업도시 건설에 따라 공업용지를 집약시키고 배후 주거기능 강화를 위하여 신도시내 공업용지를 주거용지로 변경하였음

(2) 제천시

■ 자연환경

- 제천시는 전체면적의 87.5%가 표고 200m 이상이며, 시가지 남측의 월악산(1,094m), 동남측의 금수산(1,015m) 등 대부분 산과 하천으로 형성되어 있음

■ 인문환경

- 제천시는 중앙고속도로, 남북을 연결하는 중앙선, 동서를 연결하는 충북선, 태백선 등의 철도가 교차하는 사통팔달의 교통요충지로서의 입지적 특성을 갖고 있음
- 충주댐과 청풍호반을 중심으로 관광가치가 높은 지역으로 문화재단지, 관광 및 역사의 산 교육장을 제공하고 있음

■ 주택개발여건

- 도심의 저밀개발과 도심외곽의 고밀개발로 병풍식 도시경관 및 도심내부 토지이용의 비효율성을 초래하고 있음
- 농촌지역은 이촌현상이 나타나고 주택보급율은 100%를 상회하여 인구유입정책과 병행한 공가 또는 폐가에 대한 관리정책이 필요함

(3) 단양군

■ 자연환경

- 소백산맥과 오대산 지맥이 단양군의 주요 산악을 이루며 소백산맥을 분수령으로 단양천, 죽령천 등이 단양의 북동쪽에서 군을 가로지르는 남한강과 합류하고 있음
- 단양군은 월악산, 소백산 국립공원이 지정되어 있으며 이는 충북 공원 면적대비 약 3분의1(비중 37.3%)에 해당함

■ 인문환경

- 단양팔경을 비롯한 충주호반의 뛰어난 자연경관과 소백산, 월악산 국립공원, 동굴자원 등이 있으며 국내 총생산의 30%를 차지하는 시멘트의 주요 생산지임
- 석회석 산업의 발달로 준도시형태의 농공복합지역으로서 매포읍은 시멘트 관련 업체의 집중지역임

■ 주택개발여건

- 청정자원의 산수관광을 기본으로 선사문화유적, 산성 등 다양한 역사문화와 전통도예, 체험레저 등을 주제로 하는 마을 조성
- 수양개 선사유적지를 중심으로 선사유적 박물관 건립, 금수산 문예인촌단지 조성
- 도담지구는 도시개발사업을 통해 단양읍의 상업 및 주거기능 확보와 관광도시로의 기능을 수행하도록 종합관광 휴양지로 개발

2) 중부권

(1) 진천군

■ 자연환경

- 북서부지역은 차령산맥이 북동에서 남서방향으로 뻗어 있어 산악을 이루고 있으며 동북부는 금강상류인 미호천이 광혜원면과 백곡면에서 시작, 남쪽의 광활한 평야로 흐르고 있어 비옥한 곡창지대를 형성하고 있음
- 수계는 미호천, 백곡천, 초평천 3대 하천과 9개의 지방하천, 지류인 176개의 소하천이 분포하고 있으며 백곡저수지와 포평저수지는 전국적인 낚시터로 알려져 있음

■ 인문환경

- 중부고속도로로부터의 접근성이 양호하여 지방산업단지, 농공단지, 개별공장 설립에 대한 선호도가 높게 나타나고 있음

■ 주택개발여건

- 진천군에 있는 기업체들이 개별입지가 대부분이고 각 기업체들이 종업원에게 주거공간을 현실적으로 제공해 주지 못하고 있음. 산업단지를 조성할 경우 사원을 위한 주거용 택지를 동시에 조성하여 분양하는 방법을 모색할 필요가 있음
- 주택 공급은 기존 시가지 정비를 최우선으로 정비하고 단기적측면과 장기적측면에서 신개발주거지 조성을 통해 주택 공급

(2) 음성군

■ 자연환경

- 전체적으로 서쪽 지역이 저지대, 동쪽 지역이 산지로 이루어진 지형이며 산지로는 음성군 경계를 이루고 있는 오갑산(609m), 원통산(645m), 수례의산(679m), 부용산(644m), 가섭산(710m) 등이 있으며, 서측으로는 마이산(472m)외의 특별한 산지는 없음
- 군 전체의 수계는 북쪽에 응천, 서쪽에 미호천, 중부 산악지역에 초평천, 동쪽에 음성천 등이 유하하고 있음
- 금왕읍의 삼형제 저수지(용계, 무극, 금석저수지)를 비롯하여 다수의 저수지가 분포

■ 인문환경

- 1990년대 들어 수도권의 규제강화와 중부고속도로로부터의 접근성이 양호하여 제조업의 개별입지에 의한 군지역의 공업화에 의해 인구가 증가하고 있음
- 현재 금왕읍의 인구가 음성읍의 인구보다 많아 음성읍의 중심기능이 점차 약화되고 있는 데 이는 금왕읍 지역에 공장의 입지로 인한 거주인구가 증가한 데 기인함

■ 주택개발여건

- 음성군은 수도권의 기능분담지역으로 향후 크고 작은 제조업체의 입지가 예상되는 바 공장이전에 따른 근로자 주택을 공급할 필요가 있음

(3) 증평군

■ 자연환경

- 동쪽에서 서쪽으로 흐르는 보강천을 중심으로 대부분 지역이 평야지대를 형성하고 있으며, 북측과 남측의 외곽지역은 산세를 이루고 있음
- 시가지는 보강천 남측의 평탄지에 형성되어 있으며, 충북선 철도 남측으로는 낮은 산세와 완만한 구릉지대를 형성하고 있음

■ 인문환경

- 2003년 8월 자치행정을 구현하고자 행정관할구역을 충청북도 증평출장소에서 증평군으로 승격함
- 행정구역은 1읍(증평), 1면(도안)에 포함되는 27개의 리로 구성되어 있음

■ 주택개발여건

- 행정도시 건설에 따른 동-서 횡축의 강화가 예상됨에 따라 증평군은 행정도시-오송·오장-진천·음성 혁신도시와 충주기업도시의 중심축 상에 위치하게 됨
- 청주공항이 행정도시의 관문공항으로서의 위상을 확보하면서 공항과의 지리적 연계성을 활용한 주거관련 사업의 발굴이 필요함
- 행정중심복합도시 광역원의 라운드-에지(round-edge)로서의 역할정립과 함께 오송BT(Biology Technology)산업, 오창 IT(Information Technology)산업, 청주 CT(Culture Technology)산업 육성과 더불어 증평 ST(Space Technology)산업 육성이 필요함

(4) 괴산군

■ 자연환경

- 속리산 국립공원내 조령산, 군자산 등 35개의 명산으로 이루어진 내륙산악형 지형으로 전체면적의 74.8%가 임야로 구성되어 있고 표고 300m이상 42.4%, 경사 20%이하 29.4%로 되어 있어 토지이용이 제한적임
- 주요하천은 남한강 수계의 달천과 금강수계의 보강천 등을 중심으로 신월천, 동진천, 음성천 등 준용하천이 있고 유량이 풍부하고 청정하여 대부분의 지역에서 이를 상수원수로 사용하고 있음

■ 인문환경

- 도시계획 현황을 살펴보면 도시지역은 괴산읍이 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 다음으로 청천면과 연풍면이 높은 비중을 차지하고 있음
- 용도지역은 녹지지역이 가장 높은 비율을 보이고 있으며 주거지역, 상업지역의 순으로 나타남

■ 주택개발여건

- 2007년 학군장교 교육을 담당하는 학생중앙군사학교의 괴산군내 이전으로 3만 2천명의 연간교육인원과 상주인구 유입에 의한 지역경제 활성화 확대가 예상됨
- 최근 괴산군의 인구가 감소하고 있는 상황이나 산업단지 및 학생 중앙군사학교의 조성으로 주택 신축을 계획하고 있음

3) 청주청원권

- 청주청원생활권은 도농통합을 전제로 청주·청원권 전체의 균형있는 성장을 위해 충청북도의 최상위 도시기능을 적절히 분담시키면서 천안·아산권, 세종시권 등과의 경쟁관계를 고려하여 해당 도시권의 중추적 기능을 강화할 수 있도록 동일대생활권으로 구분

(1) 청주시

■ 자연환경

- 청주시는 표고 100m 이내 지형이 약 80%를 차지하고 있으며, 우암산(338m) 주변을 포함하여 청주시의 동측 청원군 행정구역 경계부분이 표고 400m 정도의 높은 지형이 분포하고 있는 형상임
- 시의 중앙부를 관통하는 무심천은 청주의 대표적인 하천으로 청원군 남일면과 낭성면의 경계에서 발원하여 시내로 들어와서는 상당산에서 흐르는 명암천과 석교동 곡류부에서 만나 북쪽을 향해 거의 직선으로 흘러 강서에서 미호천과 합류
- 청주시의 주거 계획시 우암산과의 스카이라인 형성관계 및 무심천의 하천경관을 고려한 주거의 배치 및 밀도가 고려되어야 할 것임

■ 인문환경

- 청주시 도시관리계획상 용도지구는 총 234개 지구가 지정되어 있는 바 경관지구 6개소, 미관지구 8개소, 고도지구 7개소, 보존지구 9개소, 시설보호지구 1개소, 자연취락지구 203개소가 지정되어 있음

■ 주택개발여건

- 청주시는 미개발지 및 공장 이전적지를 중심으로 대규모 택지개발사업 및 지구단위계획 수립에 의한 주거공간을 공급하고 있음
- 2003년 7월부터 시행되어 온 청주시 38개 구역의 사업유형은 주거환경 개선사업(6), 주택재개발사업(15), 주택재건축 사업(10), 도시환경정비사업(5), 사업유형 유보구역(2)으로 되어 있음

(2) 청원군

■ 자연환경

- 청원군은 청주시를 환상형의 형태로 둘러싸고 있으며 동측은 노령산맥 줄기를 따라 평균높이 400-500m의 구녀산, 미동산, 백족산, 선도산과 국사봉이, 북서쪽에는 차령산맥의 줄기를 따라 평균높이 150-200m의 불당산, 목령산, 병마산들이 입지하여 동고서저의 지형구조를 이루고 있음
- 노령산맥과 차령산맥의 줄기에 해당하는 산악을 제외하고는 대부분 200m 이하의 낮은 구릉성 산지와 하천주변의 준평원 지대로 이루어져 있음
- 금강수계의 하천주변에는 폭넓은 평야지대가 형성되어 있으며, 충북 최대의 곡창지대인 미호평야가 형성되어 있음
- 대청댐은 충북의 최대 담수경관을 형성하며, 지역 및 수도권의 식수원으로 활용되어 주변개발이 억제되고 이로 인한 자연 경관성 및 주변 이동경관이 양호하여 지역거점경관 역할을 담당하고 있음

■ 인문환경

- 청원군은 독자적인 경제권역을 형성하지 못하고 있으며 주요 공산품 및 상품소비 등이 대부분 청주와 대전에서 이루어지고 있음
- 학교, 병원, 문화시설의 이용이 청주와 대전권으로 양분되어 있으나 대중교통체계가 청주시의 운영체계에 따르기 때문에 청주시에 대한 의존도가 높은 편임
- 국가산업단지인 BT 중심의 오송생명과학단지와 IT 중심의 오창과학산업단지가 청원군의 성장거점역할을 담당하고 있음

■ 주택개발여건

- 주거환경개선사업을 통한 시가지의 정비 및 시가지개발압력에 따른 단계별 확장개발을 통한 주거환경의 개선과 농촌마을의 특성을 고려하여 정주형 마을과 관광체험형 마을 조성을 계획하고 있음

4) 남부권

- 남부생활권은 역사적으로 지리적 입지특성에 의해 대전권과의 교류가 빈번함에 따라 청주권보다 대전권과의 동질성을 갖고 있는바, 정서적 이질성 극복을 위한 연계망 구축을 통해 보은, 옥천, 영동을 동일 지역생활권으로 구분

(1) 보은군

■ 자연환경

- 충청북도 남부에 위치한 보은군은 소맥산맥 줄기에 위치한 내륙군으로 동으로는 경북 상주, 남으로는 충북 옥천과 인접해 있고 서쪽과 북쪽으로는 충북의 청원군과 경계를 이루고 있음
- 보은군은 충청북도 중·남부에 위치하며 소백산맥의 높은 준령과 노령산맥 사이에 위치한 전형적인 분지형태임
- 속리산 천왕봉에서 발원하는 물은 동쪽으로는 낙동강, 남쪽으로는 금강, 북쪽으로는 한강의 상류로 되어 연안의 경치가 수려함

■ 인문환경

- 2007년 11월 말 청원-상주 간 고속도로가 개통되면서 청주에서 속리산 IC까지 약 30분 정도 소요됨
- 보은 신정지구의 대규모 관광단지 조성, 동부산업단지 조성, 바이오농산단지 조성 등 대형 거점사업에 따른 지속적인 인구유입이 예상됨

■ 주택개발여건

- 전국 및 대전, 청주 등 주변 대도시로부터의 접근성이 양호하여 속리산의 수려한 경관을 배경으로 실버타운 계획을 수립하고 있음

(2) 옥천군

■ 자연환경

- 지형적으로 평지가 적은 산악지대를 이루고 있으며 하천은 북서쪽으로 흐르는 금강을 중심으로 크고 작은 하천이 합류하고 있음

■ 인문환경

- 옥천군 전체면적의 약 84%에 해당되는 지역이 상수원수질보전특별대책지역으로 지정되어 있어 일상생활은 물론 산업입지 등 토지이용측면에서 커다란 제약을 받고 있음

■ 주택개발여건

- 군북면 증약리 일원에 대전권을 표적시장(Target Market)으로 고품격의 전원주택단지를 조성함

(3) 영동군

■ 자연환경

- 충청북도 동부산지의 최남단부에 위치한 산악지대가 많은 지역이며, 지형구조는 영동분지와 황간분지로 나뉘어지고 있음
- 금강본류와 그 지류들로 하천이 구성되어 있음

■ 인문환경

- 대전, 김천 등의 배후도시가 인접해 있고, 농업중심의 산업구조에서 벗어나고 있지 못함
- 양산팔경, 하천팔경, 물한계곡 및 덕유산, 속리산 국립공원이 인근에 위치하는 등 천혜의 관광자원이 분포하고 있음
- 철도 및 국도가 관통하는 교통의 요충지이며 대전, 청주, 대구권의 배후 전원주거지로도 잠재력이 있음

■ 주택개발여건

- 인구의 감소에 따른 농촌지역의 공동화현상은 주택 및 주거환경을 더욱 열악하게 하고 있음
- 농촌인구의 마을단위별 인구변화에 따른 소멸형 마을, 인구가 감소하고 있는 쇠퇴형 마을, 인구가 점차 증가하는 발전형 마을, 도시지역에 편입된 도시형 마을을 구분하여 주택정책을 시행함

3. 국토해양부 주택종합계획 중점추진과제

1) 주택시장 정상화 적극 추진

- 주택거래 정상화
- 전월세시장 안정
- 수요 다양화에 부응한 안정적 공급기반 마련
- 주택통계 개선을 통한 모니터링 강화

2) 서민 주거복지 지원 강화

- 소득별·세대별 맞춤형 주거지원 확대
- 임대주택 공급 활성화 및 임차인 자활 지원

3) 주거환경 개선 및 유지관리 활성화

- 재정비사업의 원활한 추진 지원
- 주택 유지관리 강화 및 친환경주택 공급 확대

<표 9-1> 2012년도 주택건설계획

(단위 : 천호)

구 분	합계	임 대 주 택			분 양 주 택		
		소 계	국민·영구 임대	기 타	소 계	공공주택	민영주택
전 국	450.6	113.4	44.0	69.4	337.2	56.4	280.8
충북	14.1	5.6	4.2	1.4	8.5	0.0	8.5
비율	3.13%	4.94%	9.55%	2.02%	2.52%	0.00%	3.03%
충남	23.2	5.2	1.6	3.6	18.0	2.5	15.5
비율	5.15%	4.59%	3.64%	5.19%	5.34%	4.43%	5.52%

4. 권역별 주택정책 방향

- 충북의 자연환경과 인문환경 등 지역적 특성을 종합하여 권역별 주택정책 방향을 제시하면 다음과 같음

<표 9-2> 권역별 주택정책 방향

권역	지역	정책 방향
청주 청원권	청주	<ul style="list-style-type: none"> 도심 공동화 해소차원에서 주택공급은 도시 중심부에서 이루어지는 사업에 대한 우선순위를 부여
	청원	<ul style="list-style-type: none"> 도시정비촉진법에 의한 재건축, 재개발시 우암산의 산지 경관 및 무심천의 하천경관을 훼손하지 않는 적정 용적을 적용
중부권	증평	<ul style="list-style-type: none"> 진천·음성지역의 경우 수도권에서 넘쳐오는(Spill Over) 제조업체를 수용하기 위한 산업단지를 조성할 경우 주거계획과 연동시켜 직주근접의 원리가 작동하도록 계획 수립
	진천	<ul style="list-style-type: none"> 혁신도시 및 국가대표선수촌과 연계한 기관의 성격과 특성을 살린 주거계획 수립
	괴산	<ul style="list-style-type: none"> 괴산의 명산을 활용한 휴양림 및 별장형 및 실버형 주거공간 조성
	음성	<ul style="list-style-type: none"> 소형임대아파트의 경우 슬럼화의 속도가 빠르게 진행될 것으로 예상되는 바 가급적 국민주택 이상의 규모로 주택 공급(증평)
북부권	충주	<ul style="list-style-type: none"> 단양과 제천의 경우 수려한 자연경관을 활용한 관광지과 연계한 콘도형 주거공간 개발
	제천	<ul style="list-style-type: none"> 충주의 경우, 물을 주제로 남한강변에 테마빌리지를 조성하고 기업도시 및 첨단산업단지와 연계하여 주거계획을 수립할 경우 고급인력의 정착기반으로 유도할 수 있는 계획수립
	단양	<ul style="list-style-type: none"> 새롭게 건설되는 택지개발지구 및 산업단지에 주택은 확실적인 아파트 배치를 지양하고 단지의 특성을 고려한 주거형태 및 공간을 창출 하도록 함 자연경관 및 지역이미지를 반영한 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 (전원주택, 펜션, 별장주택, 휴양림을 이용한 주택, 방갈로, 호반형 주택 등)
남부권	보은	<ul style="list-style-type: none"> 노령화가 상대적으로 높은 충북의 남부 3군은 농촌인구의 마을별 인구변화에 따라 소멸형 마을, 인구가 감소하고 있는 쇠퇴형 마을, 인구가 증가하는 발전형 마을, 도시지역에 편입된 도시형 마을로 구분하여 주거정비방향 모색
	옥천	<ul style="list-style-type: none"> 법적으로 개발이 가능한 산지경관 및 수경관이 양호한 지역에 인근 대도시를 표적시장으로 고급형의 실버타운을 조성
	영동	<ul style="list-style-type: none"> 공가·폐가에 대한 활용방안 모색(귀농인 임차, 농촌 체험시설 및 공용공간 활용)

② 계획의 추진방향

1. 추진주체 및 자원확보

1) 조직 및 행정 관리

■ 조직 및 행정강화

- 서민의 주거 안정 및 주거복지 향상, 주택시장 안정화를 위해서는 정부 및 지자체의 주택정책이 중요시 되고 있음. 이에 주택업무 관련 행정부서의 역할이 중요함
- 주택정책, 주거복지, 주택관리 등의 업무의 원활한 추진을 위해서는 충청북도내 12개 시군이 면밀한 협조체계 구축이 필요함
- 저소득층의 주거복지 관련 주택정책은 지자체만으로 감당하기 어려운 실정임으로 중앙정부 및 충청북도의 지원이 필요할 것임

<표 9-3> 향후 행정수요 방향

지역차원의 정책추진으로 충청북도의 행정 수요 증가	
임대주택에 대한 정보 수집 및 관리 (소득 및 자산에 대한 정보 확보 및 DB화) 사회복지 분야와 연계성 강화를 위한 대책 본부 마련 신규 정책에 대한 대비책 마련	원활한 업무수행을 위한 관련 부서의 신설 혹은 하부 부서 인원의 확충 민간 차원의 복지 인력 구축 및 지원
노후 지역 재정비 사업추진을 위한 관 련 당사자 간의 협상 중재 역할 수행	주택재정비사업의 경우 도시계획 안 에서 이루어지는 부분 체계적 절차와 협의를 통한 방향 구 성이 필요
공동주택 및 노후주택에 대한 안전관리 중요성 강화 농촌 폐가에 대한 계획 구상 필요	감독을 위한 인력 확보 및 폐가에 대 한 활용 방안 모색 필요
주민참여를 위한 시민단체 및 지역단체 와 연대 강화	조직 구성 및 관련 예산 확보

■ 협동조합을 통한 주택협동조합 설치

- 공동의 목적을 수행하기 위해 일정한 자격이 있는 사람으로 조직한 단체라는 의미의 협동조합은 과거 정부 주도의 농협과 신협 등의 형태의 협동조합의 성격이 강하였으나, 최근 2012년 12월을 기점으로 협동조합 기본법이 시행 됨에 따라 민간에서 1, 2, 3차 산업의 자유로운 협동조합 설립이 가능해짐
- 협동조합의 사업의 범위는 공동의 목적을 가진 5인 이상의 구성원이 모여 조직한 사업체로서 그 사업의 종류에 따라 원칙적으로 제한이 없으며, 출자자산에 한하여 유한 책임을 지는 것으로 함
- 주택 분야에 민간 주도의 주택협동조합을 설치를 통해 주거를 원하는 소비자의 이익 및 대변 단체로 활용이 가능하며, 이를 통하여 주거 서비스의 충족 및 안정 등의 다양한 경제 사회적 편익이 발생할 것으로 판단됨
- 현재 충청북도의 구성된 협동조합은 2개소이며, 전국의 주택 관련 협동조합은 서울특별시 1개소(마을건축협동조합)로 조사됨

<표 9-4> 협동조합 관련 현황

구 분	신청건수비고 (1.15일 기준)	신청건수누계 (1.31일 기준)	인가건수누계 (1.31일 기준)
사회적협동조합	23	29	4
일반협동조합연합회	-	1	-
일반협동조합	168	319	221
총 계	191	349	225

2) 재원 확보

■ 국민주택기금 활용

- 현재 우리나라 주택정책의 가장 중요한 재원은 국민주택기금임. 국민주택기금은 공공임대주택 건설, 전세 자금 융자, 주거환경개선사업 등 다양하게 활용되어 왔음
- 국민주택기금은 재정 출연보다는 주로 국민주택 채권 발행 및 융자금 회수 등에 의존하여 재원이 조성되기 때문에 활용범위가 제한적임
- 국민주택 기금의 경우 현재 충청북도의 국민주택기금 대출액(2009~2011)을 기본으로 건축계획에 따라 기금안을 산정함(총액 12,882억원)

<표 9-5> 연차별 추정 국민주택 기금규모(안)

연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	합계
기금 (억원)	959	993	1,039	1,097	1,169	1,258	1,366	1,497	1,656	1,848	12,882

- 2009~2013년 까지 5년간 충청북도 주택관련 예산 평균치를 기준으로 주택공급량의 증가분을 적용하여 2022년 까지 예산을 계획함 (약320억원)

<표 9-6> 주택관련 추정 충청북도 지출 예상(안)

연도	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	합계
억원	22.5	24.8	25.9	27.3	29.1	31.3	34	37.3	41.3	46.1	319.6

<표 9-7> 충청북도 주택관련 지출 (안)

(단위: 억원)

구분	예산				추진과제	사업 유형	비고
	합계	국비 (광특)	지방비	기금			
맞춤형 주택 공급	1. 수요자 맞춤형 주택공급	-	-	-	-	●	비예산
	2. 주택 노후지역 주택공급	2,028.8	-	28.8	2,000	■	핵심사업
	3. 주택유형 선호에 따른 신규주택 공급	-	-	-	-	●	비예산
	4. 여성 및 치안 취약계층을 위한 주택 서비스 강화	-	-	-	-	■	비예산
저소득층 노령자 및 장애인 주거 복지 향상	5. 공공임대주택 공급	4,380.0	-	-	4,380	■	핵심사업
	6. 주거 및 정주환경 개선	2,471.8	39.3	113.5	2,319	■	우선사업
	7. 최저 주거기준 미달 가구 감축	2,834.0	-	-	2,834	■	
지속가능한 친환경주택 공급	8. 태양에너지를 활용한 친환경주택 건설	1,000.0	-	-	1,000	■	핵심사업
	9. 미래지향적 주택 공급	-	-	-	-	●	비예산
	10. 저에너지 소비형 주택 도입	-	-	-	-	●	비예산
도농간 균형발전을 위한 주택 정책	11. 농촌·도시 협력 네트워크 구축	48.0	-	48.0	-	■	우선사업
	12. 커뮤니티 강화를 위한 주거환경 조성	439.0	-	90.0	349	■	핵심사업
	13. 첨단주택 및 시범단지 운영	-	-	-	-	●	비예산
세종시와 연계한 주택 계획 수립	14. 광역도시권 네트워크 연합도시 체계 강화	-	-	-	-	■	우선사업 비예산
합계		13,201.6	39.3	280.3	12,882		

■ : 공공 중심사업 ● : 민간중심사업

2. 공공 및 민간부문 기능 및 역할

1) 공공 및 민간부문 역할 구분

- 주택공급체계상 공공부문은 중앙정부, 지방자치단체, 주택공사, 지방도시공사 등이 있으며 민간부문은 주택사업자, 건설업자, 주택자금공급자 및 개별가구 주택 건설도 포함됨
- 주택정책 목표는 공공부문은 사회적 형평성과 주거복지에 주안점을 두고 있으며 민간부문은 시장경제 효율성의 극대화 및 이윤·영리 추구일 것임
- 공공부문 주택정책은 주택을 필요하는 수요가구와 계층을 파악하여 정부가 공공 주택 공급을 우선하며 민간부문은 시장경제하의 민간주택 공급이 이루어짐
- 공공부문 주요대상은 도시영세민, 저소득계층 및 무주택자들이며, 민간은 주택을 구매하고자 하는 모든 계층이 될 것임
- 주택건설 대상에 대한 공공과 민간의 주택정책 역할을 구분하면, 공공은 임대주택, 민간은 분양과 임대주택이 대상임
- 공급자와 소비자(수혜자)의 관계를 보면 공공은 주택공급자인 정부와 수혜자인 저소득계층 주민이 협동관계를 취하며, 민간은 기업간, 공급자와 소비자간의 관계가 협동관계보다는 경쟁관계의 특성을 많이 내포함
- 국가로부터의 지원방식도 공공부문은 직접적인 투자 및 주택금융과 세제 등의 지원이 이루어지고 민간부문은 간접적인 방식을 취하는 것이 보통임

<표 9-8> 주택정책 공공 및 민간부문의 역할 구분

구 분	공공부문	민간부문
정책의 목표	<ul style="list-style-type: none"> • 사회적 형평성 • 주거복지 	<ul style="list-style-type: none"> • 경제적 효율성 및 이윤추구 • 소비자 선호도
정책의 과정	<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급 우선 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택수요 및 경쟁원리 존중
주요 공급대상	<ul style="list-style-type: none"> • 저소득계층, 무주택자, 도시영세민 	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 소득계층 (중·고소득계층에 치중)
주택 점유형태	<ul style="list-style-type: none"> • 임대우선, 부분적 분양 	<ul style="list-style-type: none"> • 분양과 임대
공급자와 소비자의 관계	<ul style="list-style-type: none"> • 협동관계 (공급자와 수혜대상자) • 경쟁관계 (기관간, 수혜대상자간) 	<ul style="list-style-type: none"> • 경쟁관계 (기업간, 공급자와 소비자간)
국가의 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 직접 지원과 보조(금융, 조세 등) 	<ul style="list-style-type: none"> • 간접적 지원 (금융, 조세 등)

■ 공공부문 역할

- 충북개발공사, 한국토지주택공사 등 공공부문이 저소득층 대상의 공공주택건설에 주력하며 충북개발공사의 경우 장기적으로는 자금력이 부족하므로 단기간에 자금회수가 가능한 사업을 주로 담당토록 함
- 한국토지주택공사는 자금력이 있으므로 전국에 걸쳐 사업이 동시다발적으로 사업을 추진할 수 있으므로 자금회수 기간이 긴 개발사업에 참여하도록 유도함
- 그러나 장기적으로 충북개발공사의 자금력이 강화된다는 전제하에 지역내 저소득층의 주택개발에 주력하도록 하며 중산층을 대상으로 한 다양한 주택수용에 대응한 공공주택을 공급
- 일정한 지역단위의 주택관리와 커뮤니티 단위의 주거환경 개선은 수익성을 전제로 하는 민간부문이 맡는데 한계가 있으므로 공공부문에서 재고주택의 효율적 관리와 주거공동체 형성을 조성해야 함

■ 민간부문 역할

- 민간부문에서는 주로 주택구입능력이 있는 주택수요자계층을 대상으로 주택을 공급하도록 하며, 다원화되는 주택수요에 대응한 다양한 주택수요를 분담하도록 유도함
- 그러나 현재와 같은 건폐율, 용적률, 공공시설물 설치 부담 등의 각종 주택개발의 규제상황에서는 주택공급이 활성화될 수 없으므로, 효율적인 규제완화와 금융 및 세제혜택 등을 통한 개발사업에 적용하도록 함
- 이를 위해 우수주택 준공업체, 소형주택 및 특수계층 주택공급업체, 신기술을 통한 기술개발업체 등에 대한 다양한 인센티브 제도를 도입하여 주택 및 주거환경의 질을 높이는 전략이 요구됨

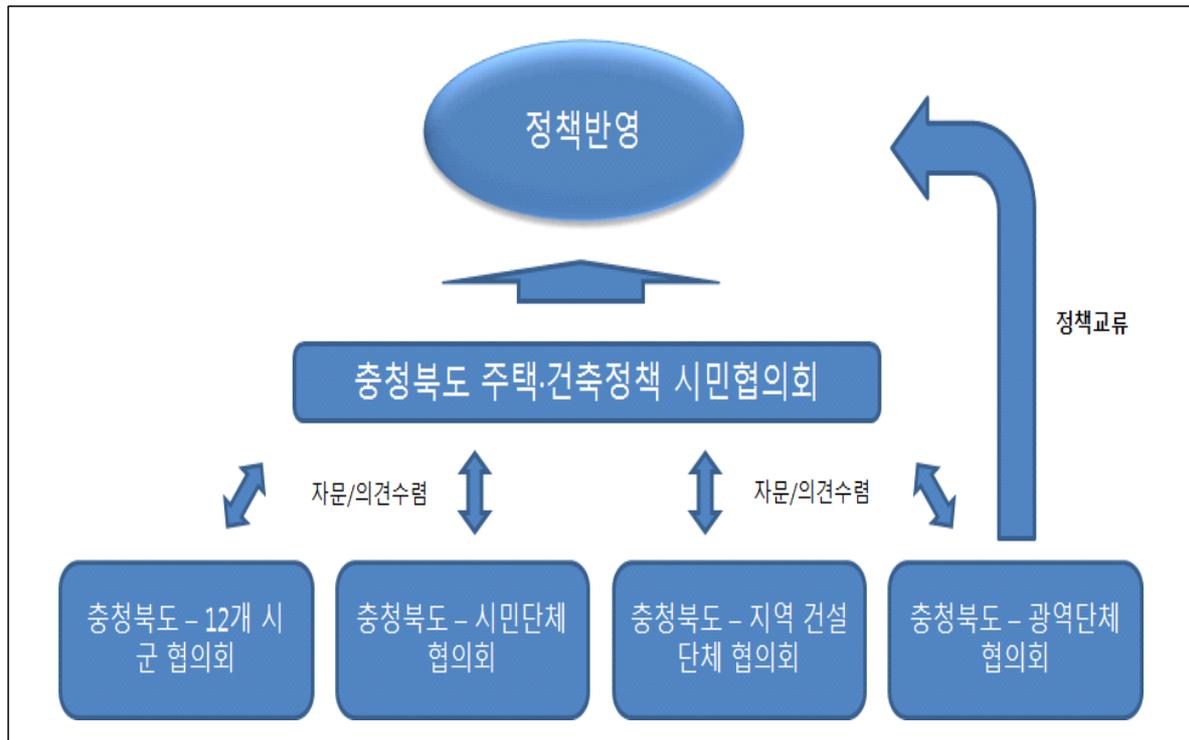
2) 협의회 구성 및 계획의 평가

■ 충청북도 주택·건축 정책 시민협의회 구성

- 충청북도의 주택 및 건축 분야에 대해 도민에게 실질적인 도움이 되는 정책 추진을 위한 시민 협의회 구성
- 시민대표, 전문가, 시민단체, 대학교, 건설단체 등의 구성원으로 구성된 시민협회를 통하여 충청북도 전반의 주택 및 건축 분야에 소통 채널 구성

- 충청북도 내의 12개 시군 협의체, 시민단체 협의체, 지역건설단체 협의체, 전국 광역단체 협의체의 자문과 의견을 수립통한 충청북도만의 주택 건축 정책 시민협의체를 구성 차후 계획 운영시 반영

<그림 9-1> 주택건축 정책 시민협의회 구성(안)



■ 충청북도 주택종합계획의 평가

- 주택시장은 경기와 밀접한 관련이 있으며, 또한 상위정책에 의해 좌우 되는 경우가 많음
- 중장기적으로 계획된 주택종합계획의 경우 이러한 부분에서 변동될 가능성이 상존하고 있음
- 따라서 관련 계획의 평가와 수정이라는 장치를 통하여 실질적으로 계획을 실행할 계획이 필요
- 본 연구에서는 이러한 계획의 수정을 위하여 최소 세번에 걸친 평가와 수정계획을 구상
- 주택종합계획의 수정과 기타 계획들 간의 유기적인 상호 연계를 통하여 충청북도

만의 체계적이고 종합적인 주택계획을 수립

<그림 9-2> 주택종합계획 평가 및 수정 계획(안)



3. 충청북도 주택정책 장기발전 과제

■ 주택정책의 지방화에 대비한 법제도적 기반, 행정적 지원 및 재정적 기반확보

- 장기적 관점에서 지역마다 주택에 대한 특성이 상이하며, 관련 상황도 달라 주택정책의 경우 지방으로 그 권한이 이양될 가능성이 항상 상존하고 있음
- 이와 더불어 LH공사와 충북개발공사의 지역별 건축규모의 설정 등이 구상되고 있으며, 충청북도는 이에 대비하여 법 제도적 기반 및 행정적 재정적 지원을 위한 기반을 확보할 필요성이 있음

■ 계층간, 지역간 주거수준 격차 해소를 위한 제도적, 재정적 장치 마련

- 도시화에 따른 도시와 농촌의 지역발전의 불균형 문제의 발생
- 문화 및 기반시설이 발달하지 않은 농촌지역의 경우 현재 지속적으로 도시로 인구의 이전이 발생하고 있으며, 이로 인한 지역의 노령화 및 경제 활동 인구의 감소 등이 지속적으로 나타나고 있음
- 도농간의 주거수준의 격차 해소 등을 위해, 지역내 문화 및 관련 시설의 설치 복지 서비스의 개선, 주택 및 일자리 등의 지원 활동들이 추진되어야 할 것으로 판단됨
- 또한 이를 위한 충청북도의 제도적 재정적인 장치 마련이 시급

■ 중앙정부와 지방정부간 주택정책 조절을 위한 협의 기구 설치

- 현재 중앙정부 중심의 주택정책을 지역의 상황에 맞는 맞춤형 정책으로 조정협의 할 기구 마련이 필요
- 앞서 제시된 주택 및 건축 정책 시민 협의회를 통한 지역과 인근 지역의 주택정책을 중앙정부의 지침과 부합할 수 있도록 구성하는 협의 기구의 설치

■ 주거복지정책의 집행을 총괄할 도 차원의 기구 구성

- 주거복지정책은 주거만이 아니라 노인, 청소년, 1인가정, 복지, 환경 등 다양한 부분의 종합적이고 복잡한 내용으로 구성되어 있으며, 이를 해결하기 위해서는 다양한 부분이 고려되어야 할 것임

- 현재 충청북도 내의 주택관련과의 경우 일부 복지 부분이 포함되어 있으나, 주택부분에 한정되어 있어 그 역할에서 제약이 발생
- 따라서 총체적인 부분의 해결을 위한 도차원의 총괄적 주택 관련 기구가 구성이 되어야 할 것으로 판단됨

■ 양적주거복지에서 질적 주거복지로 주거복지 정책의 패러다임 변화 필요

- 과거 주택 공급이 주택 정책에 가장 핵심 적인 부분 이었다면, 이러한 공급부분이 어느 정도 만족된 현재는 주택부분의 시설, 에너지 관련, 교육시설 및 내용 등의 질적 부분이 정책의 핵심으로 계획되고 있음
- 이에 따라 충청북도의 주택 정책의 정책을 계획하는데 있어 문화 시설 및 복지 시설 등의 질적 측면을 만족시키는 주택 정책의 계획 수립이 필요할 것으로 판단됨

■ 주거경관 다변화를 위한 디자인 총복 구성

- 아파트 위주의 건설의 경우 고층위주로 건설되어 주변 환경이 우리나라의 아름다운 자연과 어울리지 못하는 경우가 발생
- 아파트 건설에도 획일적이지 않은 다양한 디자인의 아파트 건립을 계획하고, 주변의 가로등 및 휴지통 버스정류장 등의 공공시설물에 디자인적인 구성을 추가하여 충청북도의 아름답고 조화로운 자연과 환경을 고려
- 이를 위하여 디자인 관련 계획을 구상하여 가이드라인 등을 제시하는 것이 바람직함

■ 민관협의체 구성을 통한 농촌지역 주거복지 대책 마련

- 농촌지역은 현재 도시지역에 비해 문화적 사회적 혜택을 받지 못하고 있으며, 농촌지역에서 도시로의 이주로 인하여 공가 및 폐가의 증가는 사회적 문제를 발생시키고 있음
- 농촌지역 주거 복지 향상을 위한 민관 협의체를 구성하고(군 단위)이를 바탕으로 농촌의 공가 문제, 리모델링, 문화시설 설치 등을 계획

■ 리모델링 지원 및 재건축 추진을 위한 충북도 차원의 대책 마련

- 지역내 노후주택 및 리모델링 주택에 대한 지원책 구상
- 근대건축물 보전에 대한 지원 대책 마련(문화재 지정 등)
- 재건축 추진을 위한 관련 협의체 구성 및 행정적 절차 마련

■ 귀농귀촌에 대비한 DB 및 지원체계 구축

- 충청북도로 귀농하거나 귀촌 하는 인구에 대한 도차원의 지원대책 마련
- 농가 및 공가에 대한 DB구축 및 귀농 귀촌인에게 관련 농가 및 공가에 대한 지원 방안 대책 마련 및 지원

■ 장애인 주거복지 향상을 위한 특화 주택정책 마련

- 충청북도내의 장애인을 위한 주거복지 향상을 위해 관련 시설물(리프트 및 안전 시설, 편의시설 등)을 설치
- 장애인 보호주거자에 대한 공공주택 우선순위 제공 등의 특화된 주택 정책 수립
- 장애인 거주 아파트에 편의 시설 설치, 버스 등의 장애인시설 확충 등을 위한 예산 마련

부 록

주택종합계획 수립 관련 도민 의견조사

안녕하십니까?

본원은 『충청북도 주택종합계획 수립 용역』을 의뢰받은 (재)한국경제기획연구원입니다.

이번에 저희 본원에서는 충청도청의 의뢰로 충청북도 지역 주민들을 대상으로 가구 및 주거실태 조사를 실시하고 있습니다. 본 조사는 충청북도 주민들의 가구 및 주거실태와 정책수요를 심도있게 파악함으로써, 향후 주거복지 향상을 위한 정책 개발과 주택종합계획을 수립하는데 필요한 기초 자료로 활용할 예정입니다.

귀하의 의견은 통계법 제33조에 의거 비밀이 보장되며, 연구 이외 목적으로 절대로 사용되지 않습니다. 바쁘시더라도 질문에 성의껏 응답하여 주시면 대단히 감사하겠습니다.

(재)한국경제기획연구원 ☎ 053) 766-0038

□ 주거 상태

※ 다음은 귀하의 현재 혹은 과거의 주거 상태에 대한 질문입니다. 귀하의 주거상태에 맞게 응답해 주시기 바랍니다. (주택을 이전하신 적이 없으시다면 현재 주택에만 응답해 주시기 바랍니다.)

1. 귀하께서 살고 계신 현 거주 지역은 어디십니까? _____시·군 _____읍·면·동

2. 귀하께서 현재 살고 계신 주택과 이전에 살았던 주택 유형은 어떻게 되십니까?

2-1. 현재 주택	① 단독주택	② 다가구주택	③ 아파트
	④ 연립주택	⑤ 다세대주택	⑥ 주상복합
	⑦ 오피스텔	⑧ 사택	⑨ 기타 ()
2-2. 이전 주택	① 단독주택	② 다가구주택	③ 아파트
	④ 연립주택	⑤ 다세대주택	⑥ 주상복합
	⑦ 오피스텔	⑧ 사택	⑨ 기타 ()

3. 귀하께서 현재 살고 계신 주택과 이전에 살았던 주택의 층수는 몇 층입니까?

구분	(1) 총 층수		(2) 거주 층수	
3-1. 현재주택	① 지하1층	② 1층~4층	① 지하1층	② 1층~4층
	③ 5층~8층	④ 9층~12층	③ 5층~8층	④ 9층~12층
	⑤ 13층~16층	⑥ 17층 이상	⑤ 13층~16층	⑥ 17층 이상
3-2. 이전주택	① 지하1층	② 1층~4층	① 지하1층	② 1층~4층
	③ 5층~8층	④ 9층~12층	③ 5층~8층	④ 9층~12층
	⑤ 13층~16층	⑥ 17층 이상	⑤ 13층~16층	⑥ 17층 이상

4. 귀하께서 현재 살고 계신 주택과 이전에 살았던 주택의 면적은 어떻게 되십니까?

4-1. 현재주택	① 10평 미만 ⑤ 40평 ~ 49평	② 10평 ~ 19평 ⑥ 50평 ~ 59평	③ 20평 ~ 29평 ⑦ 60평 ~ 69평	④ 30평 ~ 39평 ⑧ 70평 이상
4-2. 이전주택	① 10평 미만 ⑤ 40평 ~ 49평	② 10평 ~ 19평 ⑥ 50평 ~ 59평	③ 20평 ~ 29평 ⑦ 60평 ~ 69평	④ 30평 ~ 39평 ⑧ 70평 이상

5. 현재 거주하는 주택은 건축된 지 얼마나 지나셨습니까?

- ① 5년 이하 ② 6 ~ 10년 ③ 11 ~ 15년 ④ 16 ~ 20년 ⑤ 21 ~ 25년 ⑥ 26년 이상

6. 귀하께서 살고 계신 주택의 내·외부시설 유형은 어떻게 되십니까?

구분	현재 주택(1)	이전 주택(2)
6-1. 방 개수	① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개 ⑥ 6개 이상	① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개 ⑥ 6개 이상
6-2. 거실	① 창문이 없는 거실 ② 창문이 있는 거실 ③ 다른 가구와 함께 공동 사용하는 거실 ④ 없음	① 창문이 없는 거실 ② 창문이 있는 거실 ③ 다른 가구와 함께 공동 사용하는 거실 ④ 없음
6-3. 부엌	① 거실과 공동 사용하는 부엌 ② 방, 거실과 분리 사용하는 부엌 ③ 집 외부에 위치함 ④ 없음	① 거실과 공동 사용하는 부엌 ② 방, 거실과 분리 사용하는 부엌 ③ 집 외부에 위치함 ④ 없음
6-4. 화장실	① 단독 사용 ② 공동 사용 ③ 없음	① 단독 사용 ② 공동 사용 ③ 없음
6-5. 욕실	① 단독 사용 ② 공동 사용 ③ 없음	① 단독 사용 ② 공동 사용 ③ 없음
6-6. 출입구	① 단독 사용 ② 공동 사용 ③ 없음	① 단독 사용 ② 공동 사용 ③ 없음

□ 주택마련

※ 다음은 주택 마련과 관련된 질문입니다.

7. 귀하께서 현재 살고 계신 주택과 이전에 살았던 주택의 소유(점유) 형태는 어떻게 되십니까?

7-1. 현재주택	① 자가 ⑤ 사택	② 전세 ⑥ 영구 임대	③ 월세 ⑦ 무상	④ 사글세 ⑧ 기타 ()
7-2. 이전주택	① 자가 ⑤ 사택	② 전세 ⑥ 영구 임대	③ 월세 ⑦ 무상	④ 사글세 ⑧ 기타 ()

13. 귀하께서는 귀하의 주택 외부 주거환경에 대하여 어떻게 생각하십니까?

구 분	① 매우 불만족	② 불만족	③ 보통	④ 만족	⑤ 매우 만족
13-1. 주차시설	①	②	③	④	⑤
13-2. 진입도로	①	②	③	④	⑤
13-3. 옆집과의 거리	①	②	③	④	⑤
13-4. 옆집 건물(벽) 높이	①	②	③	④	⑤
13-5. 공원, 녹지	①	②	③	④	⑤

14. 귀하의 주택 외부 주거환경 중 가장 불편한 사항은 무엇입니까? 귀하께서 느끼시는 불편한 사항을 최대 3순위까지 선택해 주시기 바랍니다.

1순위	2순위	3순위
-----	-----	-----

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| ① 주차시설 부족 | ② 좁은 진입도로 | ③ 가까운 옆집과의 거리 |
| ④ 옆집의 높은 건물(벽) 높이 | ⑤ 공원, 녹지 부족 | ⑥ 방범(치안) 취약지역 |
| ⑦ 교육시설 부족 | ⑧ 문화시설 부족 | ⑨ 의료시설 부족 |
| ⑩ 상업시설 부족 | ⑪ 정보통신시설 불편 | ⑫ 인접 지역내 유흥시설 위치 |
| ⑬ 인접 지역내 혐오시설 위치 | ⑭ 인접 지역내 위험시설 위치 | ⑮ 기타 () |

15. 귀하께서 살고 있는 주택의 전반적인 만족도에 대하여 어떻게 생각하십니까?

- ① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족

□ 주거이동

* 다음은 주거이동 경험 또는 계획에 대한 질문입니다.

16. 귀하께서는 이사하신 경험이 있습니까?

- ① 있음 (17번 문항으로 이동) ② 없음 (21번 문항으로 이동)

17. 이사하신 경험이 있으시다면 횟수는 어떻게 되십니까?

- ① 1 ~ 2회 ② 3 ~ 4회 ③ 5 ~ 6회 ④ 7 ~ 8회 ⑤ 9 ~ 10회 ⑥ 11회 이상

18. 귀하의 이전 거주(최근) 지역은 어디였습니까?

- ① 도내 : _____시·군 _____읍·면·동 ② 도외 : _____시·군 _____읍·면·동

□ 주요 주택 정책

※ 다음은 주거이동 경험 또는 계획에 대한 질문입니다.

31. 귀하께서는 공공 임대주택 등 아래의 주요 주택정책에 대해 들어보신 적이 있습니까?

31-1. 공공 임대주택	① 잘 알고 있다	② 들어봤다	③ 모른다
31-2. 민간건설 중형 임대주택	① 잘 알고 있다	② 들어봤다	③ 모른다
31-3. 장기전세 임대	① 잘 알고 있다	② 들어봤다	③ 모른다
31-4. 전세보증금 용자	① 잘 알고 있다	② 들어봤다	③ 모른다
31-5. 보금자리 주택	① 잘 알고 있다	② 들어봤다	③ 모른다

32. 귀하께서는 임대주택에 입주할 의향이 있습니까?

① 있음 (33번 문항으로 이동)

② 없음 (35번 문항으로 이동)

33. 귀하께서는 임대주택에 입주하려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

① 저렴한 자금으로 입주 가능

② 전세주택보다 안정적

③ 임대료 부담이 비교적 적음

④ 향후 분양전환으로 내집 마련이 가능

⑤ 목돈 마련이 현실적으로 어려움

⑥ 용자(대출)비용 저렴

⑦ 기타 ()

34. 귀하께서는 임대주택 선택시 가장 중요하게 고려하는 것은 무엇입니까?

① 적정임대료 및 관리비

② 임대주택의 시설 및 성능

③ 임대주택의 입지 (직장과의 거리 등)

④ 지역의 주거환경 수준

⑤ 향후 분양 전환시 우선권 부여 여부

⑥ 기타 ()

35. 귀하의 거주지 주변지역에 주택정비사업과 관련하여 현재 추진되고 있는 계획이 있습니까?

① 있음 (36번 문항으로 이동)

② 없음 (38번 문항으로 이동)

36. 귀하의 거주지 주변에서 추진되고 있는 주택정비 사업은 무엇입니까?

① 주거환경개선사업

② 주택재개발/재건축 사업

③ 주택리모델링

④ 기타()

37. 귀하께서는 현재 추진중인 정비사업계획에 찬성하십니까?

① 찬성

② 반대

38. 귀하께서는 어떤 유형의 주택정비사업을 선호하십니까?

① 주거환경개선사업

③ 주택리모델링

② 주택재개발/재건축 사업

④ 기타()

39. 귀하께서는 정비사업 추진시 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 입주할 때까지의 거주문제
- ② 새로 분양받는 주택에 대한 추가 비용
- ③ 조합 및 시행관리의 부조리
- ④ 공공기관에 대한 기부채납
- ⑤ 용적률 규제에 따른 사업성 약화
- ⑥ 각종 부담금의 징수
- ⑦ 임차인에 대한 보상문제
- ⑧ 개발이익의 사유화
- ⑨ 주민들간의 의견 대립
- ⑩ 기타 ()

40. 귀하께서는 주거수준 향상 및 주거안정을 위해 가장 필요한 주택정책은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 주택가격의 안정
- ② 공공임대주택 확대 공급
- ③ 임대료 보조
- ④ 도심지/농어촌 주거환경 정비
- ⑤ 재개발, 재건축사업의 원활한 추진
- ⑥ 임대차 기간 보호
- ⑦ 공원 및 녹지공간 확충
- ⑧ 재개발, 재건축시 개발이익 환수
- ⑨ 공동주택 관리 지원
- ⑩ 기타 ()

□ 공동주택(아파트) 관리

※ 아래의 질문은 공동주택(아파트)과 관련된 질문입니다. 현재 공동주택에서 생활하고 계신분만 응답해주시기 바랍니다.

41. 귀하께서 거주하시는 공동주택 관리형태는 어떤 방식입니까?

- ① 시공업자 수탁관리
- ② 관리전문회사에 의한 위탁관리
- ③ 자치위원회에 의한 자치관리
- ④ 기타 ()

42. 귀하께서 거주하시는 공동주택 관리사무소의 소식(정보)은 주로 어떤 경로를 통해 전달받으십니까?

- ① 관리사무소 직원 및 회보
- ② 방송
- ③ 동 대표
- ④ 통·반장
- ⑤ 이웃주민
- ⑥ 기타 ()

43. 귀하께서는 공동주택 입주자 대표의 선출 방법을 알고 계십니까?

- ① 알고 있음
- ② 모름

44. 귀하께서 공동주택에 생활하시면서 불만요인(관리비 책정, 쓰레기 수거, 공동시설물 수리 등)이 발생했을 경우, 누구를 통하여 문제를 해결하시고 계십니까?

- ① 관리사무소 직원
- ② 동 대표
- ③ 관리대표 회장
- ④ 통·반장
- ⑤ 관계기관(읍면·동사무소) 신고
- ⑥ 기타 ()

45. 귀하께서는 공동주택 관리에 있어 주민들의 의견이 어느 정도 반영된다고 생각하십니까?

- ① 매우 잘 반영
- ② 다소 반영
- ③ 보통
- ④ 반영 안됨
- ⑤ 전혀 반영 안됨

53. 가구주(세대주)의 직업은 무엇입니까? (유사직종에 체크해주시기 바랍니다.)

- ① 자영업
- ② 판매/서비스직 (쇼핑점 직원, 세일즈맨 등)
- ③ 기능/숙련직 (운전사, 선반, 목공 등 숙련공)
- ④ 일반 작업직 (청소, 수위, 경비 등)
- ⑤ 사무직 (일반 사무직)
- ⑥ 경영/관리직 (5급 이상 공무원, 기업체 부장 이상)
- ⑦ 전문/자유직
- ⑧ 기타 ()

54. 가구주(세대주)의 최종학력은 어떻게 되십니까?

- ① 고등학교 이하 졸업
- ② 전문대(2년제) 졸업
- ③ 대학교(4년제) 졸업
- ④ 대학원(석·박사) 졸업

55. 귀하의 주택에서 함께 살고 있는 가족은 몇 명입니까?

- ① 본인 혼자
- ② 2명
- ③ 3명
- ④ 4명
- ⑤ 5명
- ⑥ 6명
- ⑦ 7명 이상

56. 가구주의 월 평균 소득은 얼마입니까?

- ① 100만원 미만
- ② 100만원 ~ 199만원
- ③ 200만원 ~ 299만원
- ④ 300만원 ~ 399만원
- ⑤ 400만원 ~ 499만원
- ⑥ 500만원 이상

57. 귀하 가족 전체의 월평균 총소득은 얼마입니까?

- ① 200만원 미만
- ② 200만원 ~ 399만원
- ③ 400만원 ~ 599만원
- ④ 600만원 ~ 799만원
- ⑤ 800만원 ~ 999만원
- ⑥ 1,000만원 이상

58. 귀하께서 생각하시는 주택정책의 문제점은 무엇이라고 생각하십니까?

59. 귀하께서 생각하시는 주택정책의 개선방안은 무엇이라고 생각하십니까?

60. 주택정책과 관련하여 하고 싶은 말이 있으시면 기재해 주시기 바랍니다.

- 귀중한 시간 내어주셔서 감사합니다. -

참여기관 및 연구진

충청북도

용역책임관	균형건설국장	윤재길
용역담당관	건축디자인과장	고규식
공무원연구자	도시경관팀장	김경형
공무원연구자	주택관리팀장	이종선
용역실명자	주무관	구본국
용역실명자	주무관	안진석

연구진

연구책임	총괄	김정국
연구원	수석연구원	홍순대
	선임연구원	이종수
	선임연구원	김기활
	연구원	박영진
	연구원	정용준

토론자

사회자	충북경실련 사무처장	이두영
토론자	청주대 교수	김호수
	한국교통대 교수	손태진
	충북발전연구원 부장	변혜선
	충청북도건축디자인과장	고규식

충청북도 주택종합계획

발행인 충청북도지사

발행일 2013년 2월 27일

발행처 충청북도 건축디자인과

(360-765) 충청북도 청주시 상당로 82 (상당구 문화동 89)

전화 (043) 220-4471
