

**최종보고서**

# **제주특별자치도 주택종합계획**

**(2010년 ~ 2020년)**

**2011. 8**

**제주특별자치도**



---

## 제 출 문

---

귀 기관에서 의뢰한 「제주특별자치도 주택종합계획」 용역에 대한 최종 보고서를 제출합니다.

2011년 8월

제주발전연구원

원장 양 영 오



## < 목 차 >

제1장 주택종합계획의 개요 .....	3
1. 계획의 배경 및 목적 .....	3
2. 계획의 범위 .....	4
3. 계획의 성격 .....	6
4. 계획의 수행체계 .....	6
제2장 지역 일반 현황 .....	9
1. 자연환경 .....	9
2. 인문환경 .....	12
3. 사회·경제적 환경 .....	27
4. 관련계획 및 법규 .....	30
제3장 주택시장 현황 및 여건변화 .....	49
1. 주택현황 .....	49
2. 주거수준 .....	61
3. 주택시장 현황 .....	62
4. 주택정책 및 계획의 흐름 분석 .....	69
제4장 도민 주거의식 조사 .....	75
1. 도민 의식조사의 개요 .....	75
2. 주요내용 .....	76
3. 문제점 및 과제도출 .....	122
제5장 주택정책 기본구상 .....	127
1. 주택정책의 비전 및 목표 .....	127
2. 지표 설정 .....	129

3. 수요 및 공급 .....	133
4. 택지수급계획 .....	135
5. 자재수급계획 .....	136
<b>제6장 부문별 사업계획 .....</b>	<b>141</b>
1. 임대주택의 건설 및 공급 .....	141
2. 저소득취약계층 주거수준 향상 .....	151
3. 주택개량 및 리모델링 .....	161
4. 주거환경 정비사업 .....	165
5. 기후변화 대응 건축물 활성화 방안 .....	172
6. 1~2인 가구 및 셰티브 설계 .....	181
<b>제7장 집행계획 .....</b>	<b>189</b>
1. 투자계획 및 재원확보 방안 .....	189
2. 조직 및 행정 .....	193
3. 공공 및 민간부문별 주택정책 방향 .....	195
<b>부 록 .....</b>	<b>199</b>
1. 보고회 및 자문회의 .....	201
2. 제주특별자치도 주택종합계획 수립을 위한 설문조사 .....	206

## <표 차 례>

<표 1-1> 주택종합계획의 법적 근거 .....	5
<표 2-1> 제주특별자치도 표고 분석 .....	10
<표 2-2> 제주특별자치도 경사 분석 .....	10
<표 2-3> 제주특별자치도 기상·기후 개황 .....	11
<표 2-4> 제주특별자치도 행정구역 현황 .....	13
<표 2-5> 연도별 세대 및 인구 .....	13
<표 2-6> 행정구역별 세대 및 인구 .....	14
<표 2-7> 계층별 인구 비교 .....	15
<표 2-8> 지목별 토지이용 현황 .....	17
<표 2-9> 도시지역의 용도지역 .....	18
<표 2-10> 용도지역 지정현황 .....	19
<표 2-11> 제주특별자치도 도시개발사업 추진 현황 .....	20
<표 2-12> 제주특별자치도 택지개발사업 추진 현황 .....	21
<표 2-13> 제주특별자치도 도로연장 추이 .....	21
<표 2-14> 제주국제공항 운항실적 추이 .....	22
<표 2-15> 항만시설 현황 .....	23
<표 2-16> 상수도 시설 현황 .....	23
<표 2-17> 하수관거시설 및 보급률 .....	24
<표 2-18> 보건의료 현황 .....	25
<표 2-19> 자연공원 현황 .....	25
<표 2-20> 교육시설 및 재학생 현황 .....	26
<표 2-21> 사회복지시설 현황 .....	26
<표 2-22> 지역총생산 현황 .....	27
<표 2-23> 경제활동 인구 및 취업자 현황 .....	28
<표 2-24> 국민기초생활보장 수급자 현황 .....	29
<표 2-25> 금융기관수 .....	29
<표 2-26> 주거복지 지표 .....	31
<표 2-27> 2012년 주거복지지표 .....	34

<표 2-28> 주택공급계획 .....	35
<표 2-29> 택지수급계획 .....	35
<표 2-30> 주택수요 추정 .....	39
<표 2-31> 용도지역 변경 총괄표 .....	42
<표 2-32> 제주특별자치도 주거지유형 .....	43
<표 2-33> 주거지 유형별 지침의 방향 .....	43
<표 2-34> 관련법규의 배경 및 주요내용 .....	44
<표 3-1> 연도별·유형별 주택 현황 .....	49
<표 3-2> 연도별 주택보급율 .....	50
<표 3-3> 거주인수별 주택수 현황 .....	51
<표 3-4> 주택유형별 건축년도 분포 .....	52
<표 3-5> 행정구역별 건축년도 분포 .....	53
<표 3-6> 거주인수별 가구수 .....	54
<표 3-7> 점유형태별 가구수 .....	55
<표 3-8> 행정구역별 주택점유형태별 가구수(2010년) .....	56
<표 3-9> 임대주택 재고 현황 .....	57
<표 3-10> 연도별 주택보급률 .....	58
<표 3-11> 인구 천명당 주택수 추이 .....	59
<표 3-12> 시도별 자가보유율 .....	60
<표 3-13> 주거(시설) 수준 변화 .....	61
<표 3-14> 연도별 주택건설 실적 .....	62
<표 3-15> 유형별 주택공급 .....	63
<표 3-16> 미분양현황 .....	63
<표 3-17> 제주특별자치도 유형별 주택매매가격지수 .....	64
<표 3-18> 주택매매가격 변화추이 .....	65
<표 3-19> 주택전세가격 변화추이 .....	66
<표 3-20> 제주특별자치도 유형별 주택전세가격지수 .....	66
<표 3-21> 지가 변동률 .....	67
<표 3-22> 주거이동 .....	68
<표 3-23> 1970년대의 주택정책 .....	70
<표 4-1> 현재 거주하고 있는 지역(행정시) .....	76



<표 4-2> 현재 거주하고 있는 지역(읍, 면, 동) .....	77
<표 4-3> 이전·현재의 주택 유형 .....	78
<표 4-4> 주택 층수 .....	79
<표 4-5> 현재 살고 있는 주택 총 층수 .....	79
<표 4-6> 이전·현재의 주택 면적 .....	80
<표 4-7> 이전·현재의 주택 점유 형태 .....	81
<표 4-8> 이전 거주지(행정시) .....	82
<표 4-9> 이전 거주지(읍, 면, 동) .....	82
<표 4-10> 현재 거주지로 이사 온 시기(연도, 월) .....	83
<표 4-11> 현재 살고 있는 주택이 건축된 기간 .....	84
<표 4-12> 현재 살고 있는 동일 주택 내 3개월 이상 비어있는 집 여부 .....	85
<표 4-13> 교통수단 .....	86
<표 4-14> 소요시간 .....	87
<표 4-15> 가구주가 다니고 있는 직장 위치(행정시) .....	88
<표 4-16> 가구주가 다니고 있는 직장 위치(읍, 면, 동) .....	89
<표 4-17> 직장까지 주로 이용하는 교통수단 .....	90
<표 4-18> 현재 거주지에서 직장까지 가는데 걸리는 시간 .....	91
<표 4-19> 주택내부 환경에 대한 만족도 .....	92
<표 4-20> 주택내부 요소 중 가장 불편한 사항 .....	93
<표 4-21> 주택외부 환경에 대한 만족도 .....	94
<표 4-22> 주택외부 요소 중 가장 불편한 사항 .....	96
<표 4-23> 현재 살고 있는 주택에 대해 전반적인 만족도 .....	97
<표 4-24> 집안 내부에 고령자 및 신체장애이용 설비 여부 .....	97
<표 4-25> 현재 주택을 마련한 방법(주택소유자) .....	98
<표 4-26> 내 집 마련한 기간(주택소유자) .....	99
<표 4-27> 2년 이내 이사할 계획이 있거나 이사 희망 여부 .....	99
<표 4-28> 이사할 때 선호하는 조건 .....	100
<표 4-29> 이사를 희망하는 지역(읍, 면, 동) .....	101
<표 4-30> 이사를 희망하는 지역(시) .....	101
<표 4-31> 이사하려는 이유 .....	102
<표 4-32> 희망하는 주택 유형 .....	103

<표 4-33> 희망하는 점유 형태 .....	104
<표 4-34> 이사하기 희망하는 주택 종류 .....	105
<표 4-35> 노후생활을 보낼 때 희망하는 주거지 .....	106
<표 4-36> 주택정책의 인지도 .....	107
<표 4-37> 주택정책의 채택의사 .....	108
<표 4-38> 임대주택에 입주할 의향 .....	109
<표 4-39> 입주하려는 가장 큰 이유(임대주택 입주 희망자) .....	109
<표 4-40> 임대주택을 선택 시 가장 중요하게 생각하는 것 .....	110
<표 4-41> 거주지 주변 정비사업과 관련하여 현재 추진되고 있는 계획 여부 .....	111
<표 4-42> 추진중인 정비사업계획에 찬성 여부 .....	112
<표 4-43> 선호하는 정비사업 종류 .....	112
<표 4-44> 정비사업 추진시 가장 큰 문제점 .....	113
<표 4-45> 주거수준 향상 및 주거안정을 위해 가장 필요한 주택정책 .....	114
<표 4-46> 관리비 산정기준 인지도(공동주택 거주자) .....	115
<표 4-47> 공동주택 관리비 산정기준 신뢰정도(공동주택 거주자) .....	115
<표 4-48> 공동주택 관리사항 만족도 .....	117
<표 4-49> 가구주의 직업 .....	118
<표 4-50> 가구에 몸이 불편한 가구원 여부 .....	119
<표 4-51> 몸이 불편한 주된 이유 .....	119
<표 4-52> 1인 가구의 유형(1인 가구일 경우) .....	120
<표 4-53> 월평균 가구총수입 .....	121
<표 5-1> 주택관련지표 구성 .....	129
<표 5-2> 목표인구 및 가구 .....	130
<표 5-3> 자가보유율 .....	130
<표 5-4> 목표연도 자가보유율 .....	131
<표 5-5> 목표연도 주거면적 .....	131
<표 5-6> 목표연도 주거시설 수준 .....	132
<표 5-7> 2020 주택정책 지표 종합(안) .....	132
<표 5-8> 가구 및 주택 전망 .....	133
<표 5-9> 연차별 주택공급계획 .....	133
<표 5-10> 유형별 주택공급계획 .....	134

<표 5-11> 규모별 주택공급계획 .....	134
<표 5-12> 권역별 주택공급계획 .....	134
<표 5-13> 주택자재 수요추정 .....	136
<표 5-14> 2020 주택자재 수요량 .....	136
<표 5-15> 제주특별자치도 건설업체 현황 .....	137
<표 6-1> 임대주택 재고 현황 .....	141
<표 6-2> 임대주택 관련 정책변화 .....	142
<표 6-2> 임대주택정책 변천 요지 .....	143
<표 6-3> 공공임대주택 유형별 공급시기 .....	146
<표 6-4> 도내 국민기초생활수급가구 등 현황 .....	151
<표 6-5> 농어촌 주택개량 현황 .....	161
<표 6-6> 정비사업의 비교 .....	165
<표 6-7> 시도별 재건축사업 실적 .....	169
<표 6-8> 친환경 건축물 인증제도 .....	174
<표 6-9> 에너지효율등급 인증기준 .....	175
<표 6-10> 거주인수별 가구수 .....	181
<표 6-11> 행정구역별·거주인수별 가구수 .....	182
<표 6-12> 연령별 1인 가구수 .....	183
<표 6-13> 1인 가구 및 주택수요량 전망 .....	184
<표 6-14> 1~2인 가구 추이 .....	185
<표 7-1> 투자계획 총괄 .....	189
<표 7-2> 소요예산 .....	191
<표 7-3> 2010년도 주택관련 예산 .....	192
<표 7-4> 주택정책의 공공 및 민간부문의 역할 구분 .....	196

## <그 립 차 례>

(그림 1-1) 공간적 범위 .....	4
(그림 1-2) 주택종합계획의 흐름도 .....	6
(그림 2-1) 제주특별자치도 공간적 위치 .....	9
(그림 2-2) 개발가능지 분포도 .....	16
(그림 2-3) 제주특별자치도 지목별 토지이용도 .....	17
(그림 2-4) 주거 및 건설계획의 기본방향 .....	37
(그림 2-5) 제주특별자치도 도시기본구상도 .....	38
(그림 2-6) 관련법 체계 .....	45
(그림 5-1) 제주특별자치도 주택정책 기본구상 .....	127
(그림 6-1) 임대주택의 분류 .....	145
(그림 6-2) 공공임대주택의 목표 .....	149
(그림 6-3) 저소득취약계층의 목표 .....	156
(그림 6-4) 주택개량 및 리모델링의 목표 .....	164
(그림 6-5) 주거환경 정비사업의 목표지표 .....	171
(그림 6-6) 기후변화에 대응하는 주택의 목표지표 .....	175
(그림 7-1) 제주특별자치도청 주택업무 관련부서 .....	194
(그림 7-2) 제주시 주택업무 관련부서 .....	194
(그림 7-3) 서귀포시 주택업무관련부서 .....	194
(그림 7-4) 주택업무 행정조직(안) .....	195
(그림 7-5) 공공 및 민간부문의 구분 .....	195

# 제 1 장

## 주택종합계획의 개요

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



# 제1장 주택종합계획의 개요

## 1 계획의 배경 및 목적

### 1. 계획의 배경 및 목적

- 제주특별자치도는 국제자유도시를 지향하는 고품격 친환경 주거환경 개선이 요구되고 있으며 타 지자체에 비하여 주거환경이나 주택 보급률이 열악
- 현 주거 실태를 바탕으로 향후 10년 후 경제상황 및 주택시장 동향을 감안하여 도민의 주거생활의 목표를 설정하고 고품격 친환경 주거환경 개선을 목적으로 함
- 부족한 주택문제 해결을 위해 매년 수립되어 온 주택건설종합계획은 1년을 목표로 하는 단기적 계획으로써 장기적 비전 제시 미비
  - 시장의 예측가능성을 확보하지 못하여 주택정책의 일관성을 유지하기 어려웠고, 내용적으로도 양적인 주택공급정책으로 주택의 질적기준과 저소득층의 복지기능에 대한 관심 저하
  - 양적인 주택공급은 증가하였으나 주택정책의 불안정으로 인한 사회적 문제 및 주거환경 질적 수준의 저하 등 문제점 제기
- 이러한 문제점의 해결을 위하여 정부는 주택법을 개정하여 10년 단위의 주택종합계획 수립 및 지자체별 주택종합계획수립의 근거 마련
- 본 과업에서는 제주특별자치도 주거의 질적수준을 제고하고, 일관된 주택정책을 마련하기 위하여 제주특별자치도 도시기본계획의 방향 및 지역 여건에 부합하는 10년 단위의 제주특별자치도 주택종합계획(이하, 중장기 주택종합계획)을 수립하여 비전 제시

### 2. 계획의 의의

- 본 과업은 제주특별자치도의 각종 주택현황 및 문제점을 분석하고 장기적인 주택정책목표를 수립하여 일관된 주택정책의 시행으로 제주특별자치도의 주택의 양적·질적 수준을 향상시키고 나아가 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

- 기준년도 : 2010년
- 목표연도 : 2020년

### 2. 공간적 범위

- 제주특별자치도 주택종합계획의 공간적 범위는 제주특별자치도 전역으로 함



(그림 1-1) 공간적 범위

### 3. 내용적 범위

- 제주특별자치도 주택종합계획은 주택법 제8조, 동법 시행령 제9조 및 제주특별자치도 주택 조례 제2조에 근거하여 수립되는 법정계획으로 아래 항목을 포함함
  - 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향
  - 주택시장의 현황 및 전망



- 주택의 유형별·규모별·점유유형별 수요전망
- 주거수준의 목표
- 부문별 추진계획 : 주택건설 및 택지수급계획, 저소득층 주거수준 향상을 위한 지원 계획, 주택의 개량 및 리모델링 추진계획, 정비사업 추진계획, 주택자금조달계획 및 투자계획, 기타 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항 등

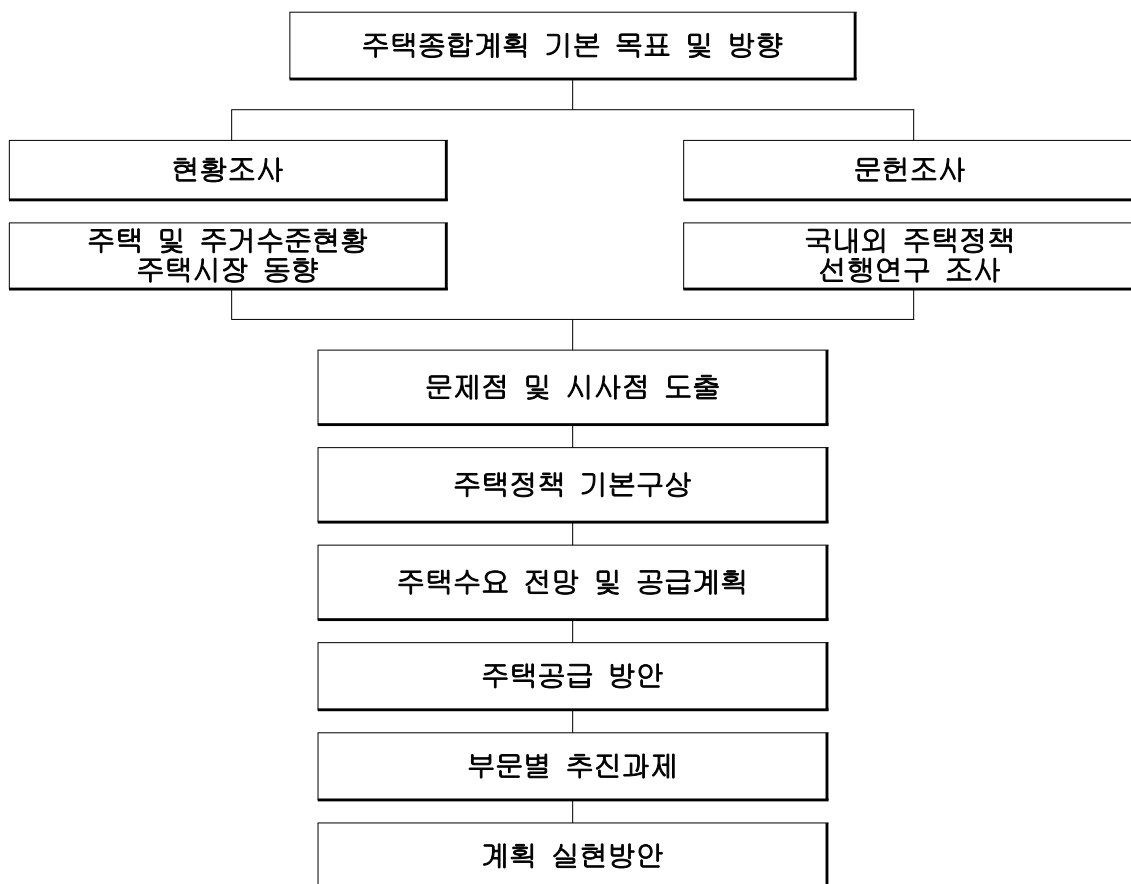
〈표 1-1〉 주택종합계획의 법적 근거

법령	내용
주택법 제8조 (시·도 주택종합계획의 수립)	① 시·도지사는 제7조에 따른 주택종합계획과 대통령령으로 정하는 범위에서 그 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 바에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 및 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립하여야 한다. 이 경우 시·도 주택종합계획은 제7조에 따른 주택종합계획에 적합하여야 하며, 연도별 시·도 주택종합계획은 10년 단위의 시·도 주택종합계획에 적합하여야 한다. ② 시·도지사는 제1항에 따라 연도별 시·도 주택종합계획 또는 10년 단위의 시·도 주택종합계획을 수립하였을 때에는 지체 없이 이를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다. ③ 시·도 주택종합계획의 수립기준에 대하여는 국토해양부장관이 정할 수 있다.
주택법 시행법 제9조 (시·도 주택종합계획의 범위)	법 제8조제1항의 규정에 의한 10년 단위의 시·도 주택종합계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 시·도 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 2. 시·도 주택시장의 현황 및 전망 3. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망 4. 주거수준의 목표 5. 제8조제2항 각호의 사항(동항제2호 및 제3호의 경우에는 10년 단위의 계획을 말한다)에 대한 시·도의 추진계획 6. 저소득층의 주거수준 향상을 위한 대책 7. 그 밖에 관할 지역의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항
제주특별자치도 주택조례 제2조 (주택종합계획의 수립)	제주특별자치도지사(이하 "도지사"라 한다)는 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제8조제1항에 따라 연도별 주택종합계획 및 10년 단위 주택종합계획에 각각 다음 각 호의 사항을 포함하여 수립·시행하여야 한다. 1. 연도별 주택종합계획 가. 주택 및 택지현황 나. 주택건설계획 다. 택지수급계획 라. 주택자금 조달계획 및 투자계획 마. 주택건설 자재의 수급계획 바. 저소득층 주거수준 향상을 위한 지원계획 사. 주택의 개량 및 리모델링 추진계획 아. 주거환경 정비사업 등 정비사업 추진계획 자. 그 밖에 도민의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 도지사가 필요하다고 인정하는 사항 2. 10년 단위 주택종합계획 가. 주택종합계획의 기본목표 및 기본방향 나. 주택시장의 현황 및 전망 다. 주택의 형별·규모별·점유유형별 수요 전망 라. 주거수준의 목표 마. 제1호 각 목의 사항(제1호나목 및 다목의 경우에는 10년 단위계획을 말한다)에 대한 추진계획 바. 저소득층 주거수준 향상을 위한 대책 사. 그 밖에 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 사항

### 3 계획의 성격

- 제주특별자치도 주택종합계획은 주택법 제8조, 동법 시행령 제9조 및 제주특별자치도 주택 조례 제2조에 근거하여 수립되는 법정계획
- 제주특별자치도 주택종합계획은 주택관련 내용을 포함하고 있는 계획과 사업 및 주택관련자들에게 제주특별자치도 차원의 정책 목표와 방향 및 실천과제를 제시하는 기본지침서 역할
- 국제자유도시종합계획(2002~2011년), 2025년 제주광역도시계획, 2015 제주특별자치도 도시관리계획, 제주특별자치도 경관 및 관리계획의 공간 및 토지이용관련 원칙과 계획을 공유하며 주택관련기본목표, 방향, 세부계획을 제시함으로써 상호 연계성 유지
- 도시기본계획 등 계획의 주택관련 기본방향과 내용적 기준 제시

### 4 계획의 수행체계



(그림 1-2) 주택종합계획의 흐름도

# 제 2 장

## 지역 일반 현황

- ① 자연환경
- ② 인문환경
- ③ 사회 · 경제적 환경
- ④ 관련계획 및 법규

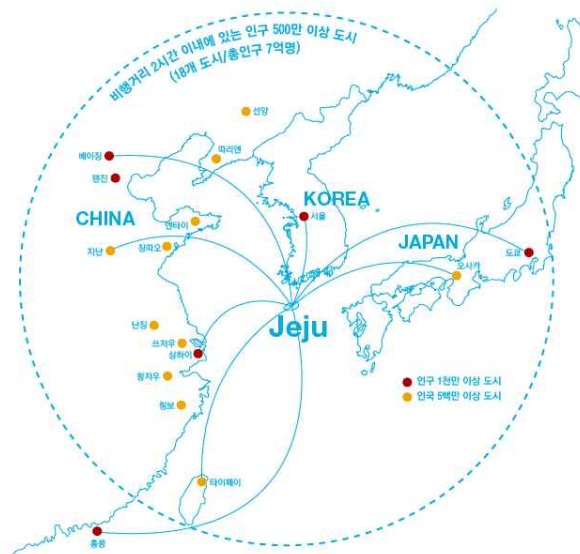


## 제2장 지역 일반 현황

### 1 자연환경

#### 1. 위치

- 제주특별자치도는 한반도의 남서해상에 위치한 섬 지역으로서, 반경 1,000km 이내에 서울시를 비롯하여 후쿠오카, 북경, 상해 등 아시아의 주요 도시가 위치함
- 제주도의 총면적은 1,848.85km<sup>2</sup>로서 남한 면적의 1.85%를 차지하며, 부속 도서로는 8개의 유인도와 55개의 무인도를 보유하고 있음



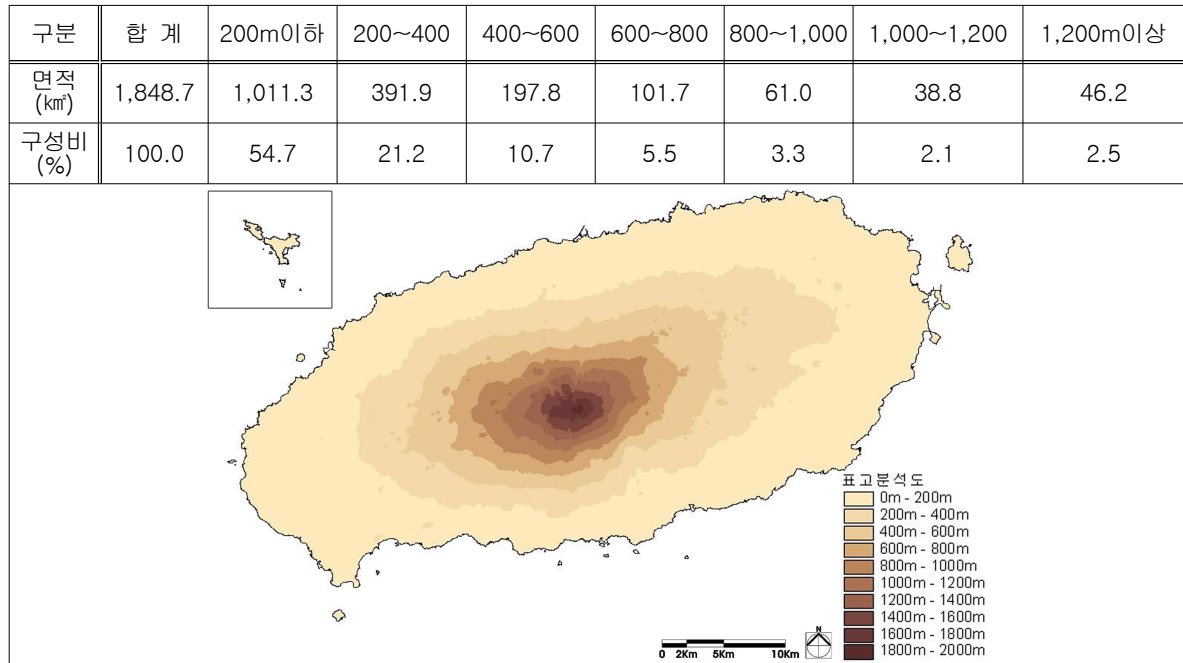
(그림 2-1) 제주특별자치도 공간적 위치

자료 : 제주특별자치도, 녹색성장 5개년 계획, 2009

#### 2. 표고 및 경사

- 제주특별자치도 전체의 표고분석을 살펴보면 표고 200m 이하 해안지역이 1,011km<sup>2</sup>로 54.7%, 200~600m의 중산간지역이 589.7km<sup>2</sup>로 31.9%, 600~1,000m이상의 산악지역이 162.7km<sup>2</sup>로 8.8%, 1,000m이상 85.0km<sup>2</sup>로 4.6%의 비율
- 제주특별자치도에서 표고 200m 이상은 45.3%를 차지하고 평균고도는 281m이며, 우리나라 남한의 최고봉인 한라산이 제주도의 중심에 위치하며 표고 1,000m 이상이 4.6% 분포함

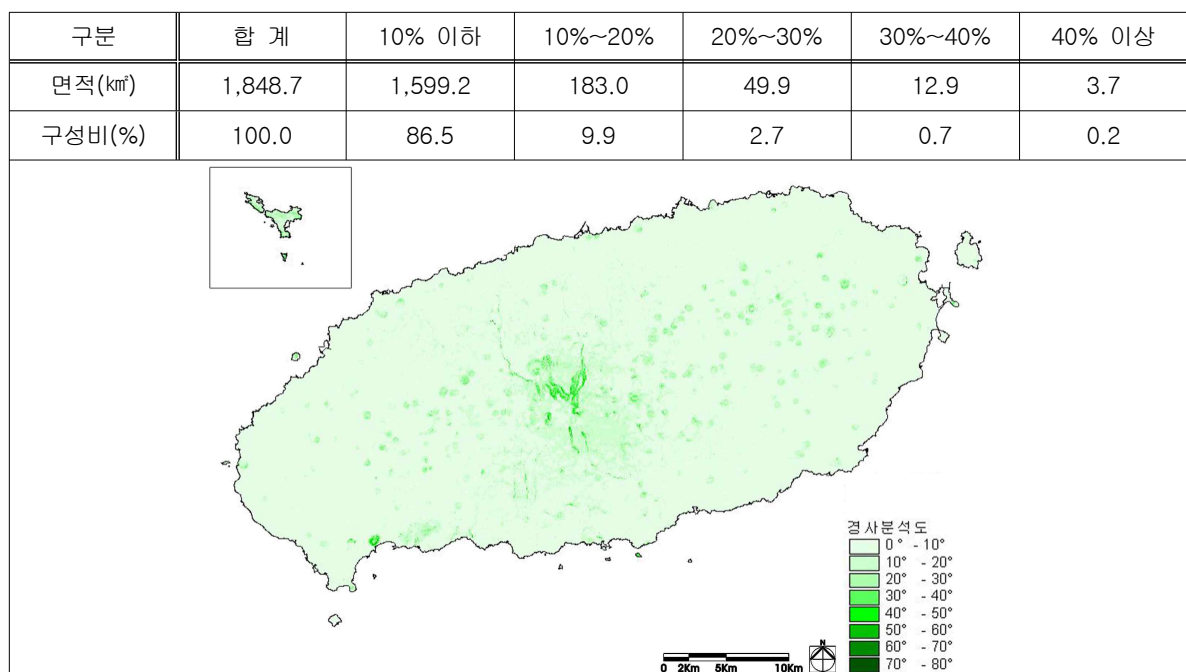
〈표 2-1〉 제주특별자치도 표고 분석



자료 : 제주특별자치도, 2015 제주도시관리계획, 2010

- 평균 경사도는 8%이며, 경사 10% 미만의 평탄지역이 1,599.2km<sup>2</sup>로 전체 면적의 86.5%로 제주특별자치도의 대부분을 차지함
- 경사 10~20%인 지역은 전체면적의 9.9% 분포하고 있고, 토지활용도가 높은 경사 20% 미만 지역이 1,782.2km<sup>2</sup>로 제주도 전체의 96.4%를 차지

〈표 2-2〉 제주특별자치도 경사 분석



자료 : 제주특별자치도, 2015 제주도시관리계획, 2010

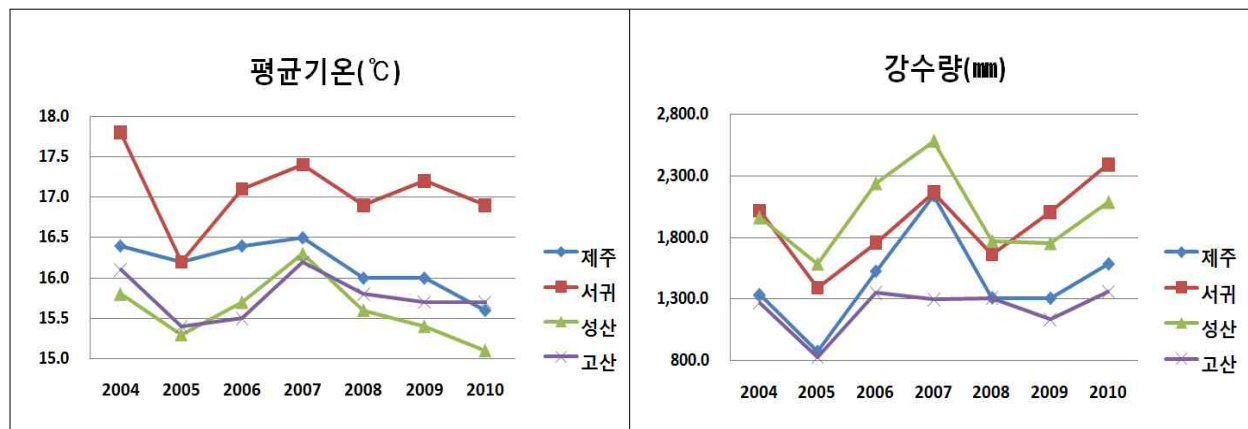
### 3. 기상·기후

- 제주특별자치도는 연안에 난류가 흐르는 까닭에 기온의 연교차가 작은 전형적인 난대성 해양성기후이며 지형적으로 한라산이 제주도의 중앙에 솟아 있어 남북 간 기후차가 큼
- 기후는 제주의 경우 2010년 평균기온이 15.6℃ 등으로 대체로 온화한 편이며, 서귀포는 16.9℃로 서귀포가 제주지역보다 평균기온이 높게 나타나며, 최근 들어 열대야도 많아지고 있음
- 강수량은 제주보다 서귀포에서 많았고 2010년 기준 서귀포의 경우는 2,393.3mm로 가장 많았고, 평균풍속을 기준으로 살펴보면 제주도 전역이 강풍이 많으며 돌발적 기상변화가 많은 편임

〈표 2-3〉 제주특별자치도 기상·기후 개황

구분	평균기온(℃)				강수량(mm)				평균 상대습도(%)			
	제주	서귀	성산	고산	제주	서귀	성산	고산	제주	서귀	성산	고산
2004	16.4	17.8	15.8	16.1	1,333.8	2,018.0	1,962.5	1,269.9	67	65	72	72
2005	16.2	16.2	15.3	15.4	872.5	1,390.6	1,588.0	827.5	64	66	74	72
2006	16.4	17.1	15.7	15.5	1,525.4	1,757.6	2,238.0	1,350.1	64	67	75	73
2007	16.5	17.4	16.3	16.2	2,139.8	2,166.5	2,582.5	1,296.0	62	66	72	72
2008	16.0	16.9	15.6	15.8	1,308.8	1,661.4	1,770.7	1,308.8	64	70	71	69
2009	16.0	17.2	15.4	15.7	1,304.8	2,006.8	1,753.5	1,133.0	62	66	66	69
2010	15.6	16.9	15.1	15.7	1,584.9	2,393.3	2,086.8	1,361.8	66	69	73	71

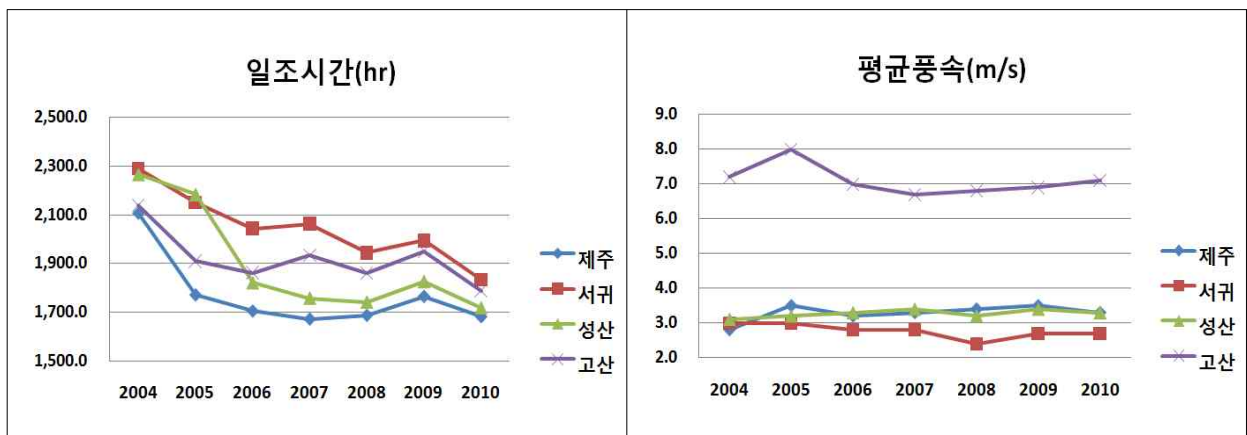
자료 : 제주특별자치도, 2010, 통계연보, 2011년 주요행정총람



〈표 2-3〉 제주특별자치도 기상·기후 개황(계속)

구분	일조시간(hr)				평균풍속(m/s)			
	제주	서귀	성산	고산	제주	서귀	성산	고산
2004	2,106.3	2,289.0	2,266.5	2,139.4	2.8	3.0	3.1	7.2
2005	1,771.0	2,150.0	2,183.8	1,909.7	3.5	3.0	3.2	8.0
2006	1,704.7	2,043.4	1,820.8	1,862.3	3.2	2.8	3.3	7.0
2007	1,671.8	2,063.4	1,758.2	1,934.4	3.3	2.8	3.4	6.7
2008	1,687.0	1,944.3	1,741.2	1,859.9	3.4	2.4	3.2	6.8
2009	1,764.7	1,994.2	1,826.1	1,950.6	3.5	2.7	3.4	6.9
2010	1,681.8	1,833.5	1,717.7	1,789.3	3.3	2.7	3.3	7.1

자료 : 제주특별자치도, 2010, 통계연보, 2011년 주요행정총람



## 2 인문환경

### 1. 행정

- 제주특별자치도는 관광을 기반으로 성장한 우리나라의 대표적인 관광도시이며 2개 행정시(제주시, 서귀포시), 7개읍·5개면·31개 행정동으로 이루어져 있음
- 각 행정시별 행정구역 면적은 제주시가 977.98km<sup>2</sup>으로 제주특별자치도 전체의 52.9% 이고 서귀포시가 870.87km<sup>2</sup>으로 47.1%임



〈표 2-4〉 제주특별자치도 행정구역 현황

(단위 : km<sup>2</sup>, %, 개)

	면적 (km <sup>2</sup> )	비율 (%)	행정시	읍·면·동				통·리			반	자연마을
				총	읍	면	동	총	통	리		
2010	1,848.85	100.0	2	43	7	5	31	651	479	172	5,204	564
제주시	977.98	52.9	1	26	4	3	19	510	414	96	3,968	362
서귀포시	870.87	47.1	1	17	3	2	12	141	65	76	1,236	202

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람

## 2. 인구 및 가구

- 2010년 말 현재 제주특별자치도의 세대수는 224,713세대, 인구는 577,187명으로 312.19인/km<sup>2</sup>의 인구밀도를 보임
- 과거 10년간 세대, 인구, 65세이상 고령자, 인구밀도 등은 꾸준히 증가하고 있으나 세대당 인구수는 지속적으로 감소 추세임

〈표 2-5〉 연도별 세대 및 인구

(단위 : 세대, 명, (%), 인/km<sup>2</sup>)

구분	세대수	인구수	세대당인구수	65세이상고령자	인구밀도
2001	183,248	547,964	3.0	45,570(8.3)	296.66
2002	188,760	552,310	2.9	48,099(8.7)	299.00
2003	194,855	553,864	2.8	50,584(9.1)	299.75
2004	199,989	557,235	2.8	53,332(9.6)	301.50
2005	204,635	559,747	2.7	55,795(10.0)	302.85
2006	208,424	561,695	2.6	58,685(10.4)	303.90
2007	211,850	563,388	2.6	61,814(11.0)	304.79
2008	214,681	565,520	2.6	64,285(11.4)	305.93
2009	217,711	567,913	2.6	66,798(11.8)	307.19
2010	224,713	577,187	2.6	69,725(12.1)	312.19

자료 : 제주특별자치도, 2010 통계연보, 2011년 주요행정총람

- 행정시별 인구분포를 살펴보면 제주시가 421,683명, 서귀포시가 155,504명으로 제주시에 더 많이 분포해 있음
- 전체적으로 제주특별자치도의 인구변화는 서귀포시(1.1%)보다 제주시(1.8%)의 증가가 크게 나타남
  - 제주시 내에서도 주로 동지역에 인구가 집중됨
  - 특히 제주시 동지역이 제주특별자치도 전체에서 차지하는 인구비중은 1997년 50%를 넘어선 이후 2010년 현재 56.2%에 이르고 있음

〈표 2-6〉 행정구역별 세대 및 인구

(단위 : 세대, 명)

구 분		세 대	인 구		
			계	남	여
제주특별자치도		224,713	577,187	288,917	288,270
제주시	소계	162,824	421,683	210,428	211,255
	제주시 동지역	123,209	324,235	160,471	163,764
	한림읍	8,269	19,988	10,400	9,588
	애월읍	11,290	28,381	14,472	13,909
	구좌읍	6,245	15,071	7,586	7,485
	조천읍	8,143	21,255	10,901	10,354
	한경면	3,666	8,330	4,171	4,159
	추자면	1,271	2,838	1,664	1,174
	우도면	731	1,585	763	822
서귀포시	소계	61,889	155,504	78,489	77,015
	서귀포시 동지역	33,384	84,967	42,481	42,486
	대정읍	6,965	16,934	8,559	8,375
	남원읍	6,928	18,353	9,340	9,013
	성산읍	6,192	14,483	7,528	6,955
	안덕면	3,883	9,749	4,959	4,790
	표선면	4,537	11,018	5,622	5,396

주 : 2010. 12. 31 주민등록인구통계 결과임(외국인포함)

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람

- 외국인의 수는 5,932명으로 총 인구의 1.03%를 차지함
- 외국인을 제외한 계층별 인구구조를 분석하여 보면 14세이하 유년인구는 전체의 18.1%(103,551명)이며 15~64세 인구는 69.7%(398,063명), 65세 이상 인구는 12.2%(69,641명)로 나타남
- 이를 2000년도와 비교하면 0~14세는 4.0% 감소하였고, 65세이상 고령자는 4.2% 증가하는 것으로 나타남
- 인구의 성비를 살펴보면 2010년 여성 285,673명, 남성 285,582명으로 여성의 인구가 약간 높게 나타남

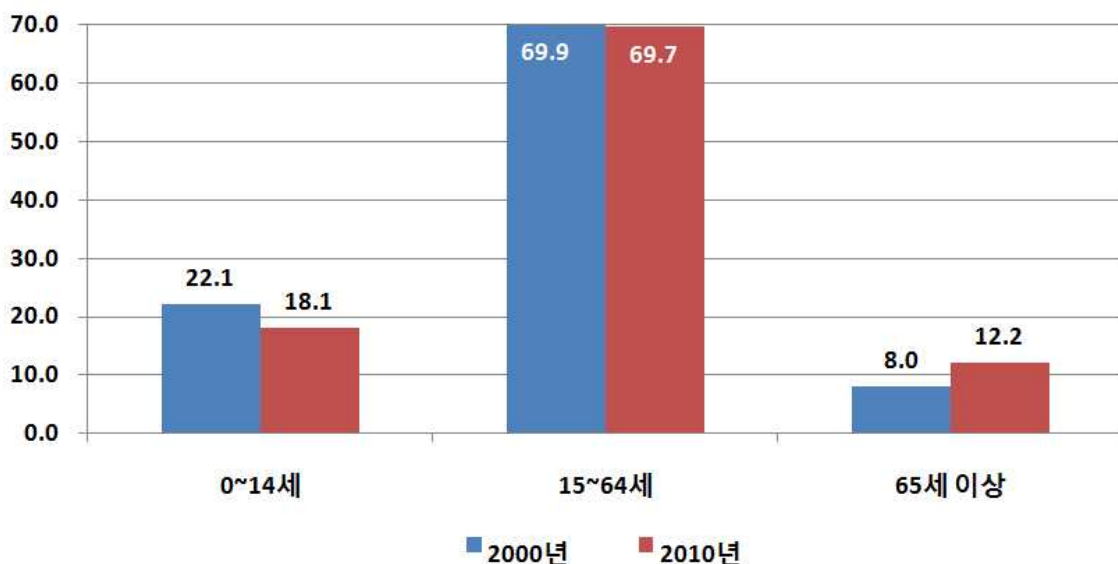
〈표 2-7〉 계층별 인구 비교

(단위 : 명, %)

구분	2000년				2010년			
	인구				인구			
	계	남	여	구성비	계	남	여	구성비
계	542,368	269,126	273,242	100.0	571,255	285,582	285,673	100.0
0~14세	119,663	62,677	56,986	22.1	103,551	54,147	49,404	18.1
15~64세	379,371	193,336	186,035	69.9	398,063	205,140	192,923	69.7
65세 이상	43,334	13,113	30,221	8.0	69,641	26,295	43,346	12.2

주 : 외국인수 제외

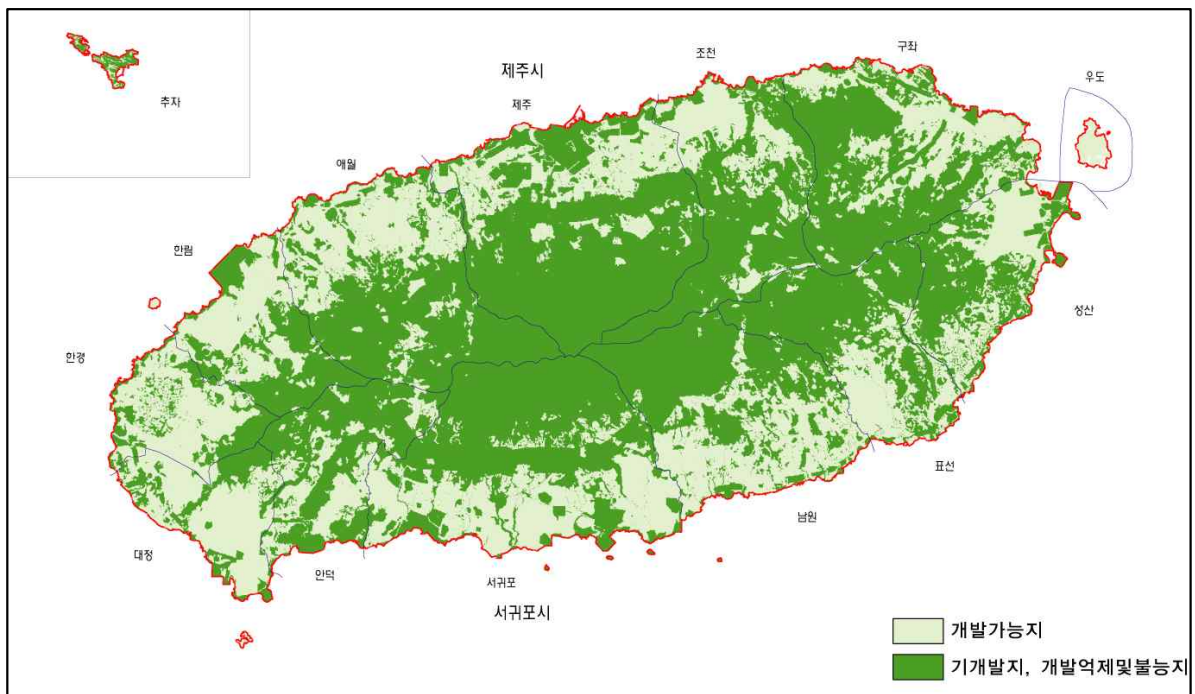
자료 : 제주특별자치도, 2010 통계연보, 2011년 주요행정총람



### 3. 도시계획

#### 1) 토지이용

- 2015년 도시관리계획에 의하면 절·상대보전지역 등 개발억제 지역과 하천·저수지 등 개발불가능 지역을 제외한 토지를 대상으로 개발가능지를 산출
  - 경사도를 기준으로 하여 산출한 결과 제주특별자치도 전체면적 1,848.7km<sup>2</sup> 중 개발가능지는 34.0%인 629.5km<sup>2</sup> 로 나타남
  - 개발가능지 중에서 제주시는 동지역 58.8km<sup>2</sup>, 읍면지역 248.0km<sup>2</sup>, 서귀포시는 동지역 88.9km<sup>2</sup>, 읍면지역 233.8km<sup>2</sup>로 나타남



(그림 2-2) 개발가능지 분포도

자료 : 제주특별자치도, 2015 제주도시관리계획, 2010

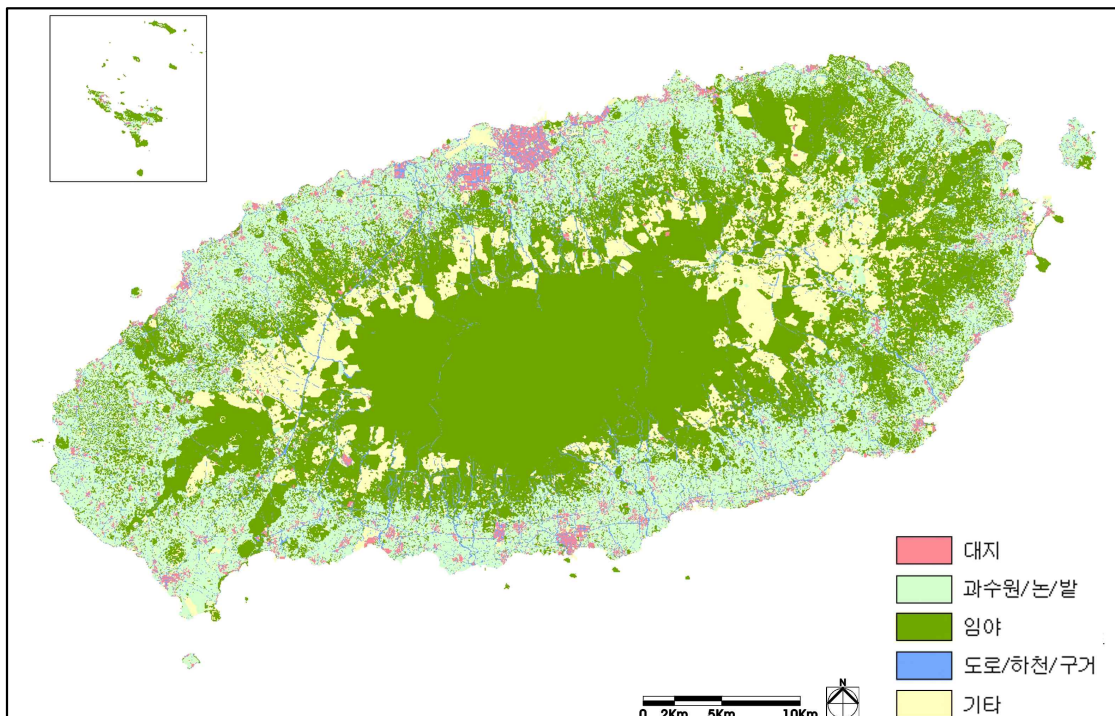
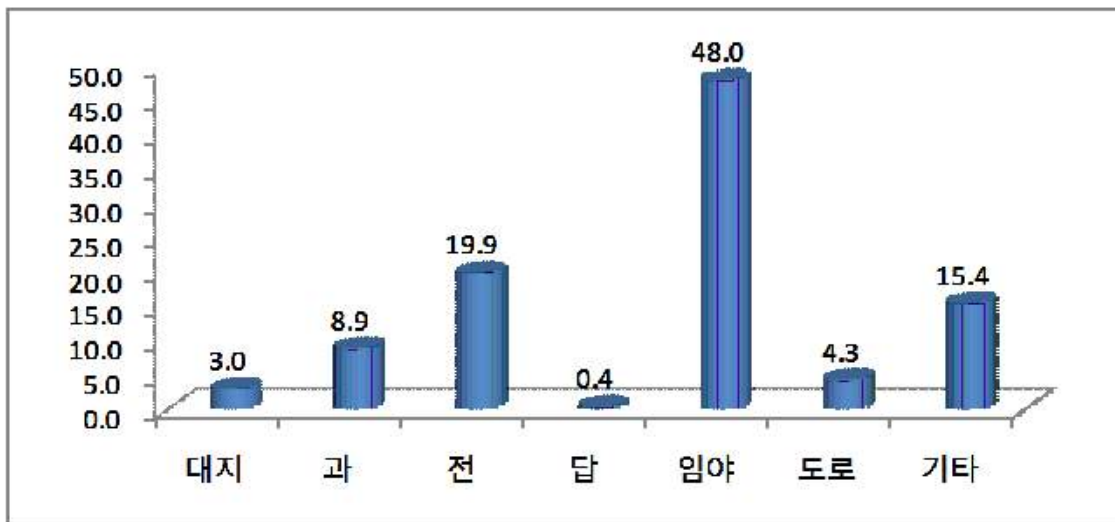
- 지목별 토지이용현황
  - 2010년 말 현재 지목별 토지이용을 보면 임야가 48.0%인 887.53km<sup>2</sup>로서 풍부한 녹지공간을 보유
  - 농경지로 이용되는 전이 19.9%(368.47km<sup>2</sup>), 과수원 8.9%(164.83km<sup>2</sup>)로서 제주전역에 고른 분포를 보임
  - 그 외 도로 4.3%, 대지 3.0%, 답 0.4%의 순으로 이용되고, 기타 15.4%를 차지

〈표 2-8〉 지목별 토지이용 현황

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구분	합계	대지	과	전	답	임야	도로	기타
면적	1,848.85	56.07	164.83	368.47	7.27	887.53	79.94	284.74
비율	100.0	3.0	8.9	19.9	0.4	48.0	4.3	15.4

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람



(그림 2-3) 제주특별자치도 지목별 토지이용도

자료 : 제주특별자치도, 2015 제주도시관리계획, 2010

○ 용도지역별 현황

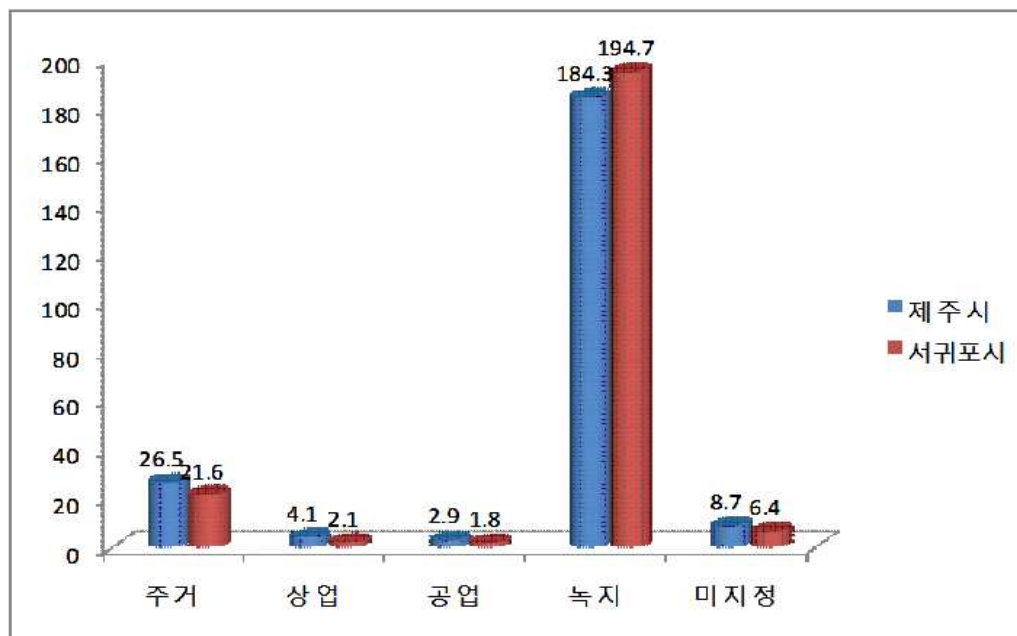
- 2010년 현재 주거용지는 48.1km<sup>2</sup>, 상업지역은 6.2km<sup>2</sup>, 공업지역은 4.7km<sup>2</sup>, 녹지용지는 379.0km<sup>2</sup>, 미지정은 15.1km<sup>2</sup>를 차지함
- 제주시가 서귀포시에 비해 주거, 상업, 공업의 면적이 많고, 서귀포시는 녹지의 면적이 상대적으로 많음

〈표 2-9〉 도시지역의 용도지역

(단위 : 명, km<sup>2</sup>)

구 분	도시인구	용 도 지 역					
		계	주 거	상 업	공 업	녹 지	미 지 정
계	473,483	453.1	48.1	6.2	4.7	379.0	15.1
제 주 시	343,201	226.5	26.5	4.1	2.9	184.3	8.7
서귀포시	130,282	226.6	21.6	2.1	1.8	194.7	6.4

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람

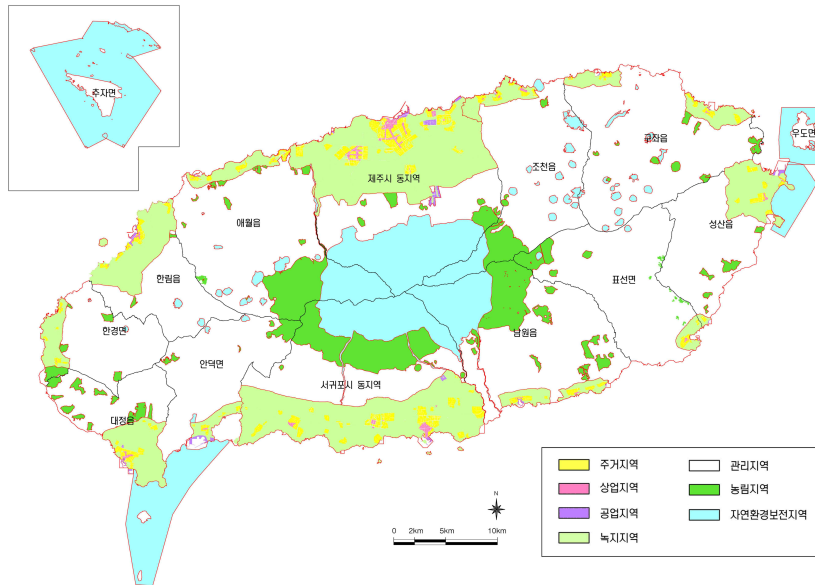


- 2010년 기준 도시관리계획 면적은 2,049.9km<sup>2</sup>이며, 이 중 도시지역은 453.2km<sup>2</sup>로 전체의 22.1%를 차지
- 비도시지역은 1,596.7km<sup>2</sup>로 전체의 77.9%를 차지하며 비도시지역은 관리지역 1,102.8km<sup>2</sup>, 농림지역 107.9km<sup>2</sup>, 자연환경보전지역 386.0km<sup>2</sup>으로 나뉘짐

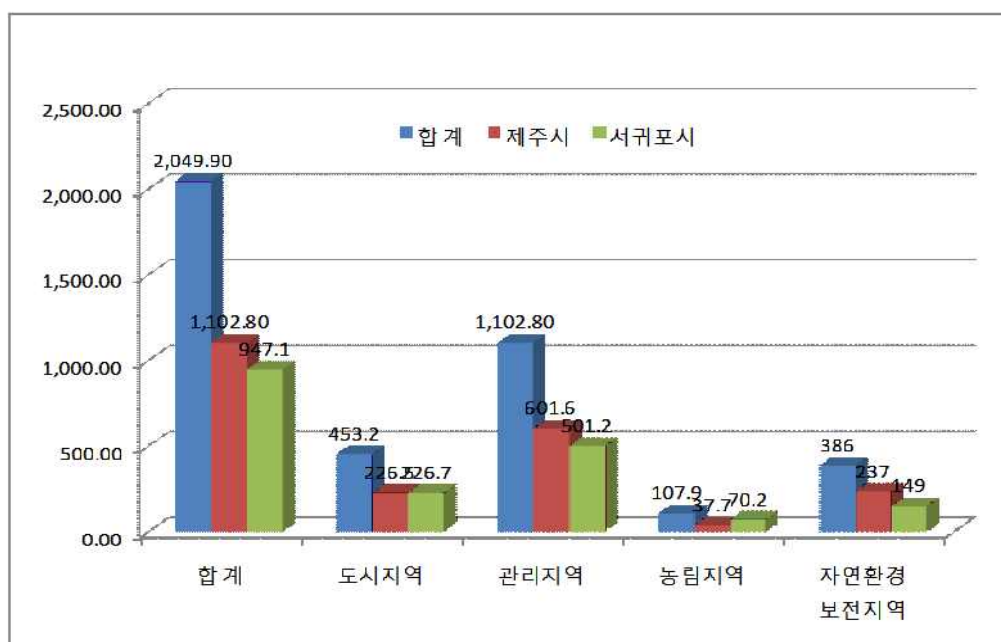
〈표 2-10〉 용도지역 지정현황

(단위 : km<sup>2</sup>)

구 분	합 계	제주시	서귀포시
합 계	2,049.9	1,102.8	947.1
도시지역	453.2	226.5	226.7
관리지역	1,102.8	601.6	501.2
농림지역	107.9	37.7	70.2
자연환경 보전지역	386.0	237.0	149.0



자료 : 제주특별자치도, 2015 제주도시관리계획, 2010, 2011년 주요행정총람



## 2) 개발사업

### ○ 도시개발사업

- 제주특별자치도의 도시개발사업은 완료된 사업 총21개 지구(제주시 18개소, 서귀포시 3개소)로 총면적은 11,955천㎡
- 또한 진행 중인 도시개발사업은 3개 지구(제주시 3개소)로 총면적은 2,230천㎡

### ○ 택지개발사업

- 택지개발사업 중 완료된 사업지구는 총7개소, 총면적 3,793천㎡이고, 진행중인 사업지구는 총2개소, 총면적 1,253천㎡임

〈표 2-11〉 제주특별자치도 도시개발사업 추진 현황

도시개발사업		위치	면적(천㎡)		
			계	택지	공공용지
합계		21개 지구	11,955	7,691	4,264
제주시 (완료)	제주 제1지구	제주시 이도동	589	352	237
	제주 진성동지구	제주시 삼도동	37	31	6
	제주 삼성혈지구	제주시 이도동	149	110	39
	제주 제2지구	제주시 용담동	583	339	244
	제주 신산지구	제주시 건입동	570	376	194
	신제주 제1지구	제주시 연동	1,422	1,007	415
	제주 제3지구	제주시 삼도동	983	632	351
	신제주 제2지구	제주시 노형동	572	371	201
	제주 신산제2지구	제주시 건입동	1,015	672	343
	제주 화북공업지구	제주시 화북동	289	214	75
	제주 화북지구	제주시 화북동	262	174	88
	제주 이도지구	제주시 이도2동	829	535	294
	신제주 제3지구	제주시 연동	757	492	265
	제주 노형지구	제주시 노형동	213	133	80
	제주 삼양지구	제주시 삼양동	658	435	223
	제주 외도지구	제주시 외도동	751	491	260
	시민복지타운	제주시 도남동	430	107	323
	하귀 1지구	애월읍 하귀리	401	252	149
	소계	18개 지구	10,510	6,723	3,787
서귀포시 (완료)	서귀포 제1지구	서귀포시 서귀동	774	542	232
	서귀포 동홍지구	서귀포시 동홍동	454	270	184
	서귀포 토평지구	서귀포시 토평동	217	156	61
	소계	3개 지구	1,445	968	477
제주시 (진행중)	이도 2지구	제주시 이도2동	946	501	445
	아라지구	제주시 아라동	926	556	370
	노형 2지구	제주시 노형동	358	172	186
	소계	3개 지구	2,230	1,229	1,001



〈표 2-12〉 제주특별자치도 택지개발사업 추진 현황

택지개발사업		위치	면적(천㎡)		
			계	택지	공공용지
계		10개소	4,046	2,689	2,353
제주시 (완료)	일도지구	제주시 일도2동, 이도2동	1,092	607	485
	화북지구	제주시 화북동	222	150	72
	연동지구	제주시 연동, 노형동	949	469	480
	노형지구	제주시 노형동	365	232	133
	함덕지구	조천읍 함덕리	116	66	46
	소계	6개소	2,744	1,524	1,216
서귀포시 (완료)	사계지구	안덕면 사계리	71	37	34
	서호지구	서호, 법환, 강정동	978	473	505
	소계	2개소	1,049	510	539
제주시 (진행중)	삼화지구	제주시 화북1, 2동	976	508	468
	소계	1개소	976	508	468
서귀포시 (진행중)	강정지구	강정 일원	277	147	130
	소계	1개소	277	147	130

자료 : 국토해양부, 도시개발사업 상세 통계자료('09.12.31 구역지정 대상분)

#### 4. 지역기반

##### ○ 도로

- 2010년 말 기준 제주특별자치도내 총 도로연장은 3,206.18km로써, 국가지원지방도 1개 노선 35.9km, 지방도 15개 노선 717.2km와 시군도 4,375개 노선 2,453.06km가 지정되어 있음

〈표 2-13〉 제주특별자치도 도로연장 추이

(단위 : km)

구 분	합 계		일반국도		지방도		시·군도	
		포장		포장		포장		포장
2001년	2,618.65	2,148.24	425.72	425.72	241.71	214.11	1,951.22	1,508.41
2002년	2,657.69	2,215.46	454.72	454.72	241.71	217.41	1,961.26	1,543.33
2003년	3,199.74	2,612.68	454.56	454.56	299.60	224.00	2,445.58	1,934.12
2004년	3,199.41	2,629.52	453.96	453.96	299.60	227.60	2,445.86	1,947.97
2005년	3,200.21	2,645.38	453.96	453.96	299.60	236.73	2,446.66	1,954.69
2006년	3,198.95	2,667.04	453.48	453.48	299.60	236.73	2,445.87	1,976.83
2007년	3,202.93	2,671.08	453.02	453.02	299.60	236.73	2,450.31	1,981.33
2008년	3,203.00	2,674.58	-	-	752.62	693.24	2,450.38	1,981.34
2009년	3,206.18	2,684.26	-	-	753.12	693.74	2,453.06	1,990.52
2010년	3,206.18	2,687.04	-	-	753.12	693.74	2,453.06	1,993.30

주 : 제주특별자치도 출범 후 일반국도는 지방도로 이관 됨

자료 : 제주특별자치도, 2010 통계연보, 2011년 주요행정총람

- 전체 도로연장은 최근 10년간 연평균 2.3%씩 증가
- 가로망 체계를 살펴보면, 도 전체를 일주도로가 둘러싸고 있으며, 제주시와 서귀포시를 연결하는 5.16도로(지방도 1131호)와 1100도로(지방도 1139호), 평화로(지방도 1135호), 번영로(국지도 97호) 등이 남북축으로 위치해 있음
- 또한, 동서를 연결하는 주요 간선도로인 중산간도로(지방도 1136호), 제2산록도로(지방도 1115호)와 제1산록도로(지방도 1117호), 비자림로(지방도 1112호) 등이 동서축으로 위치해 있어 제주특별자치도 남북축에 위치한 도로와 연계됨
- 전체적으로 제주특별자치도내 가로망은 자연발생적인 부정형 가로망 형태를 형성하고 있으며, 행정구역별로 원활한 연계가 가능한 방사형을 이루고 있음

#### ○ 공항

- 제주국제공항은 2010년 연간 여객 1,572만명, 화물 23.1만톤을 처리하였음
- 제주국제공항의 운항편수 및 여객수송은 점진적으로 증가하고 있으며 성수기에는 항공좌석 확보가 용이하지 못함
- 제주국제자유도시 조성 추진에 따른 영향 등으로 국제선 여객과 화물의 증가 추이가 높게 나타나고 있음

〈표 2-14〉 제주국제공항 운항실적 추이

(단위 : 편, 명, 톤)

연도별	합 계			국 내 선			국 제 선		
	운항	여객	화물	운항	여객	화물	운항	여객	화물
2007	93,073	12,296,426	288,453	81,246	11,031,808	269,468	11,827	1,264,615	18,985
2008	95,671	12,448,084	225,478	89,733	11,704,899	216,019	5,938	743,185	9,459
2009	99,323	13,643,363	240,253	94,610	13,017,272	232,622	4,713	626,091	7,631
2010	103,426	15,724,360	231,287	98,075	15,010,737	222,910	5,351	713,623	8,376

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람



## ○ 항만

- 제주특별자치도내 항만시설은 제주항, 서귀포항 등 2개의 무역항과 한림항, 화순항, 성산포항, 애월항, 추자항 등 5개의 연안항이 있음
- 제주항의 연간하역능력은 2009년말 2,616천톤으로 규모가 가장 크며 제주의 물류 중심지 및 관광지원항으로서의 역할을 하고, 서귀포항은 제주도 남부지역의 화물수송 거점항으로서의 기능을 하고 있음

〈표 2-15〉 항만시설 현황

구 분		항 만 별		무역항		연안항				
				제주항	서귀포항	한림항	애월항	성산포항	화순항	추자항
항계내수면적(천㎡)				3,355	1,100	2,892	101	1,104	2,109	829
접안 시설	안벽(m)			2,340	1,480	785	494	690	420	
	물양장(m)			758	897	955	438	930	170	1,146
방파제(m)				4,011	1,831	1,510	740	2,144	995	505
동시 접안 능력	계			24	12	13	6	6	2	
	대형선(1천톤이상)			18	11	9	4	5	2	
	소형선(100톤이상)			6	1	4	2	1		
최대접안능력(DWT)				20,000	5,000	2,000	1,000	5,000	5,000	
연간하역능력(천톤)				2,616	1,026	1,364	1,556	1,237	745	
2009취급화물(천톤)				6,999	353	1,240	596	458	537	

주: 연간하역능력은 여객선부두 제외

자료 : 제주특별자치도 수산정책과, 2010 해양수산현황

## ○ 상수도

- 2009년 상수도 보급률은 100%이며, 시설용량 512,625㎥/일, 1일 1인당 급수량은 345ℓ 임

〈표 2-16〉 상수도 시설 현황

연 별	급 수 인 구		시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량(ℓ)
		보급률(%)			
2004	557,200	100.0	462,378	187,286	336
2005	559,719	100.0	451,548	190,476	340
2006	561,669	99.9	431,900	190,005	338
2007	563,366	100.0	429,500	190,416	338
2008	565,520	100.0	424,600	190,916	338
2009	567,913	100.0	512,625	195,995	345

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람

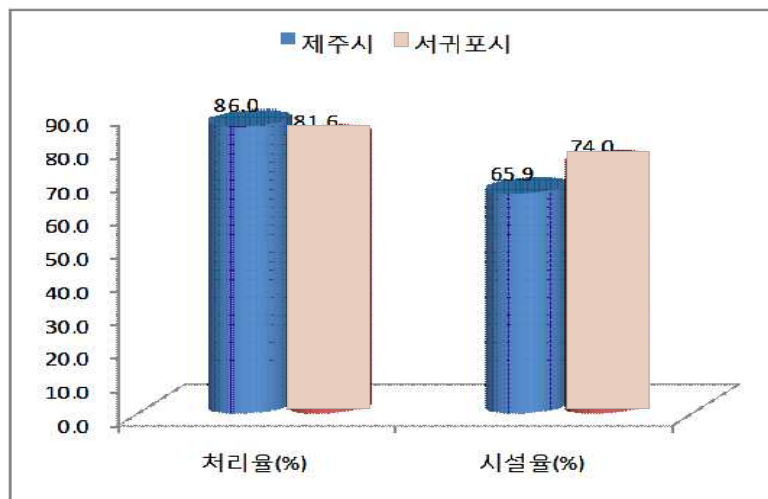
○ 하수도

- 2009년 제주도 전체 하수 처리율은 84.8%이며, 이중에서 제주시는 86.0%, 서귀포시는 81.6%로 나타남
- 제주도 전체 하수관거 시설율은 계획 대비 69.0%이며, 서귀포시 74.0%, 제주시 65.9%로 나타남

〈표 2-17〉 하수관거시설 및 보급률

구 분	인구(명)		처리율 (%)	하수관거		
	전체인구	처리인구		계획연장(m)	시설연장(m)	시설율(%)
합 계	567,913	481,466	84.8	4,674,494	3,226,655	69.0
제주시	414,116	356,006	86.0	2,881,013	1,899,175	65.9
서귀포시	153,797	125,460	81.6	1,793,481	1,327,480	74.0

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람



## 5. 보건 · 의료

- 병의원은 부설의원을 포함하여 662개소가 있으며, 이중 497개(75.1%)의 병의원이 제주시에 입지하고 있음
- 병의원과는 대조적으로 보건시설들은 제도적인 입지정책 추진으로 인해 지역별로 균형 있게 입지하고 있음

〈표 2-18〉 보건의료 현황

구 분	합 계	병 의 원						치과 의원	한의원	조산원	보건소	보건 지소	보건 진료소
		계	종합 병원	병원	한방 병원	요양 병원	의원 <sup>1)</sup>						
합 계	662	325	6	5	1	6	307	144	129	1	6	11	46
제 주 시	497	249	5	4	1	4	235	115	99	1	3	7	23
서귀포시	165	76	1	1	-	2	72	29	30	-	3	4	23

주 : 1) 부설의원 포함

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람

## 6. 생활환경

- 제주도내 자연공원은 한라산국립공원(153,386km<sup>2</sup>), 도립공원은 6개(206,976km<sup>2</sup>) 등 360,362km<sup>2</sup>가 지정되어 있음
  - 지역별로는 한라산국립공원의 경우 제주시와 서귀포시 모두 걸쳐있고 도립공원은 제주시에 3개(274,541km<sup>2</sup>), 서귀포시에 4개소(85,821km<sup>2</sup>)가 각각 지정
  - 한라산국립공원을 중심으로 제주도는 유네스코가 인증하는 생물권보전지역, 세계 자연유산, 세계지질공원으로 지정됨
- 도시공원 및 유원지는 제주시에 192개소(15,537천m<sup>2</sup>)와 서귀포시에 86개소(18,762천m<sup>2</sup>) 등 총 278개소(29,299천m<sup>2</sup>)임
  - 이중 근린공원 84개소(8,246천m<sup>2</sup>), 어린이공원 155개소(380천m<sup>2</sup>), 묘지공원 2개소(440천m<sup>2</sup>), 체육공원 5개소(640천m<sup>2</sup>)가 각각 지정

〈표 2-19〉 자연공원 현황

(단위 : 개소, km<sup>2</sup>)

구 분	계		국립공원		도립공원	
	개 소	면 적	개 소	면 적	개 소	면 적
합 계	7	360,362	1	153,386	6	206,976
제 주 시	3	274,541	1	153,386	2	121,155
서귀포시	4	85,821	-	-	4	85,821

자료 : 제주특별자치도 2010년 통계연보

## 7. 교육·복지

### ○ 교육

- 제주도에는 5개의 대학교가 입지하고 있으며, 이중 4개의 대학이 제주시에 입지
- 전체 30개의 고등학교 중 66.7%인 20개소가 제주시에 입지하며, 서귀포시에 33.3%인 10개소가 입지하고 있음

〈표 2-20〉 교육시설 및 재학생 현황

(단위 : 개소, 명)

구분	대학교		고등학교		중학교		초등학교		유치원	
	시설수	학생수	시설수	학생수	시설수	학생수	시설수	학생수	시설수	원아수
합계	5	20,536	30	23,871	43	24,558	108(8)	42,139	109	4,846
제주시	4	19,882	20	18,128	28	18,812	63(7)	32,485	67	4,057
서귀포시	1	654	10	5,743	15	5,746	45(1)	9,654	42	789

주 : ( )안은 분교장 수이며 본수에 불포함됨.(2011년 4월 1일 현재)

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람

### ○ 복지

- 사회복지시설은 국공립시설보다는 민간시설 의존도가 매우 높고 지역별로는 제주시에 상대적으로 많은 시설이 입지
- 사회복지시설은 78개소가 있으며, 이중 노인복지시설이 48개소로 가장 많음

〈표 2-21〉 사회복지시설 현황

(단위: 개소, 명)

구분	시설수	수용인원	
		정원	현원
계	78	3,886	3,372
아동복지시설	6	395	343
노인복지시설	48	2,405	2,170
장애인복지시설	12	295	284
여성복지시설	9	330	164
정신질환자요양시설	1	250	218
부랑인시설	2	211	193

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람

### 3 사회 · 경제적 환경

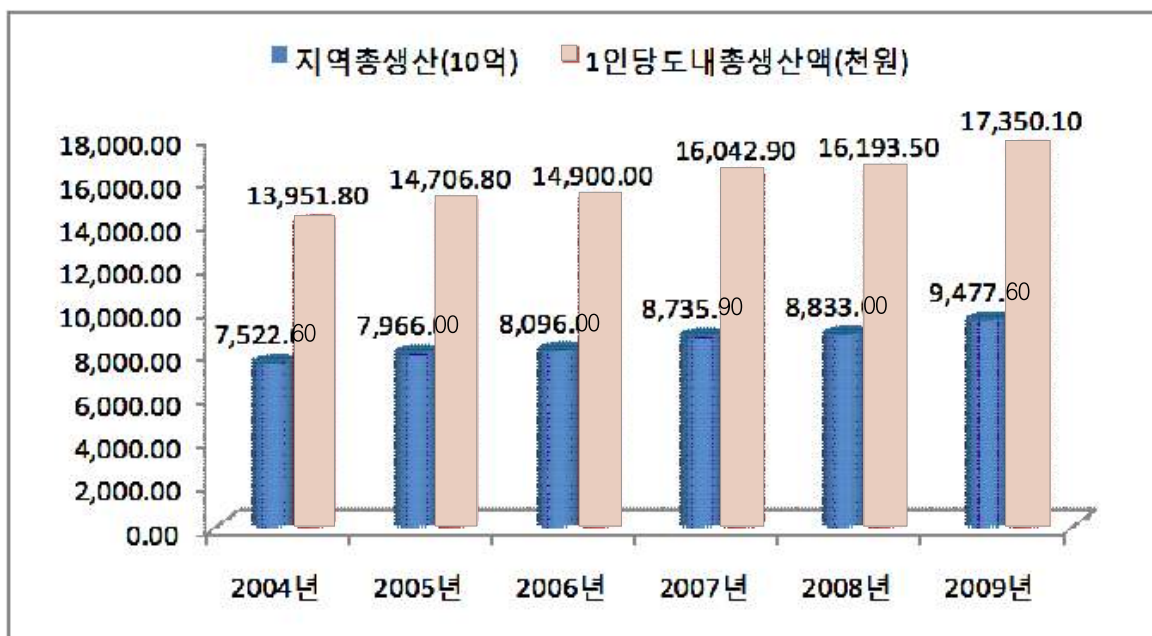
#### 1. 지역총생산 추이

- 제주특별자치도의 2009년 현재 지역총생산은 9조 4,776억 원으로 추정되며, 이는 2004년의 7조 5,226억 원에 비해 약 1.26배의 증가를 보이고 있음
- 지역총생산의 전국에 대한 비중은 2004년부터 0.9%로 비슷한 비중을 나타냄
- 1인당 도내총생산액은 2004년 13,951천원에서 2009년 17,350천원으로 꾸준히 증가하는 추세임

〈표 2-22〉 지역총생산 현황

구분	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
지역총생산 (10억)	7,522.6	7,966.0	8,096.0	8,735.9	8,833.0	9,477.6
1인당도내총생산액 (천원)	13,951.8	14,706.8	14,900.0	16,042.9	16,193.5	17,350.1
지역총생산전국대비 (%)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)	(0.9)

자료 : 제주특별자치도, 2010 통계연보



## 2. 경제활동인구 및 산업별 취업자 현황

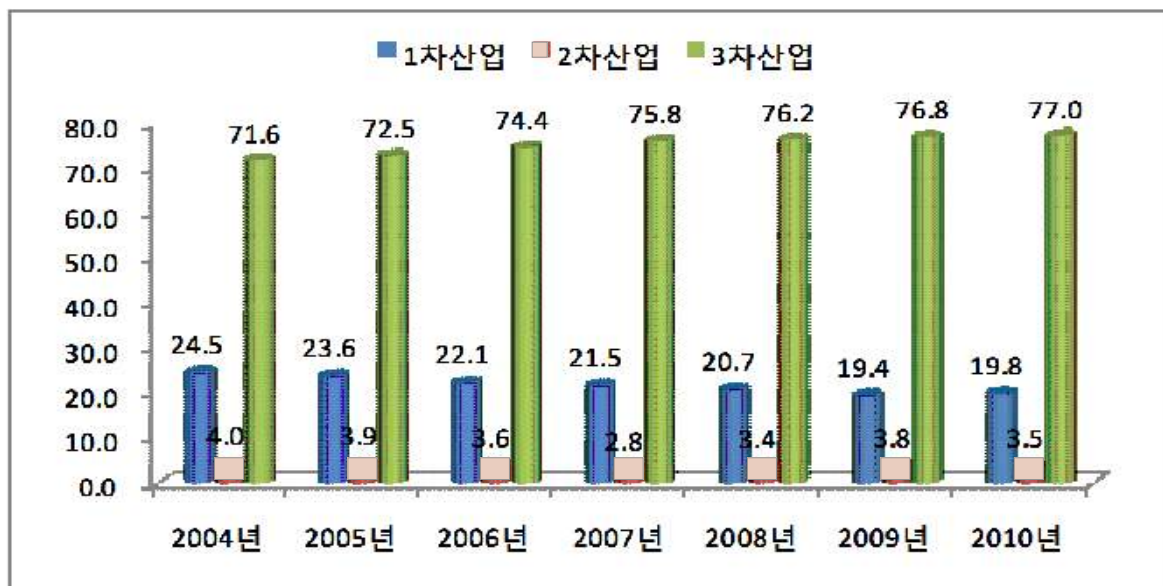
- 2010년 현재 제주특별자치도의 경제활동인구는 289천인으로 15세 이상 인구의 66.0%에 이르며, 이중 취업자는 283천인으로 취업률은 97.9% 수준임
- 경제활동인구의 대부분이 3차 산업(77.0%) 인구이고, 상대적으로 2차 산업(3.5%) 인구는 낮음

〈표 2-23〉 경제활동 인구 및 취업자 현황

(단위 : 천명, %)

구분	15세이상 인구	경제활 동인구	경제활동 참가율	취업 인구	취업률	1차산업		2차산업		3차산업	
						인구	구성	인구	구성	인구	구성
2004년	409	285	69.7	278	97.6	68	24.5	11	4.0	199	71.6
2005년	415	291	70.0	284	97.5	67	23.6	11	3.9	206	72.5
2006년	421	295	70.0	289	97.9	64	22.1	10	3.6	215	74.4
2007년	426	295	69.2	289	98.0	62	21.5	8	2.8	219	75.8
2008년	429	296	68.8	290	98.0	60	20.7	10	3.4	221	76.2
2009년	433	293	67.8	289	98.5	56	19.4	11	3.8	222	76.8
2010년	438	289	66.0	283	97.9	56	19.8	10	3.5	218	77.0

자료 : 제주특별자치도, 2010 통계연보, 2011년 주요행정총람





### 3. 경제수준 현황

#### 1) 기초생활수급자율

- 제주특별자치도 기초생활수급자는 12,627가구, 24,491명으로 나타남
- 기초생활보장 수급자 중에서 일반수급자인 경우 제주시는 8,518가구에 15,408명, 서귀포시는 4,109가구에 6,976명 등으로 나타남

〈표 2-24〉 국민기초생활보장 수급자 현황

(단위 : 가구수, 명)

구 분	계	일반 수급자		시설 수급자	
	인 원	가 구	인 원	개 소	인 원
계	24,491	12,627	22,384	56	2,107
제 주 시	16,922	8,518	15,408	36	1,514
서귀포시	7,569	4,109	6,976	20	593

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람

#### 2) 금융기관수

- 금융기관은 한국은행 1개소, 시중은행 21개소, 지방은행 35개소, 특수은행 24개소 등 82개소로 나타남
- 지역별로는 제주시에 61개소, 서귀포시에 21개소로 제주시에 상대적으로 집중됨

〈표 2-25〉 금융기관수

2010	계	한국은행	시중은행							지방은행	특수은행			기타
			우리	제일	하나	신한	씨티	외환	국민		중소기업	농협	수협중앙회	
	82 (16)	1	3	3 (2)	1	5 (2)	1	2	6 (1)	35 (5)	3	19 (5)	2	1
제주시	61 (10)	1	2	2 (1)	1	4 (1)	1	2	5 (1)	24 (3)	2	14 (4)	2	1
서귀포시	21 (6)	-	1	1 (1)	-	1 (1)	-	-	1 (-)	11 (3)	1	5 (1)	-	-

자료 : 제주특별자치도, 2011년 주요행정총람

## 4 관련계획 및 법규

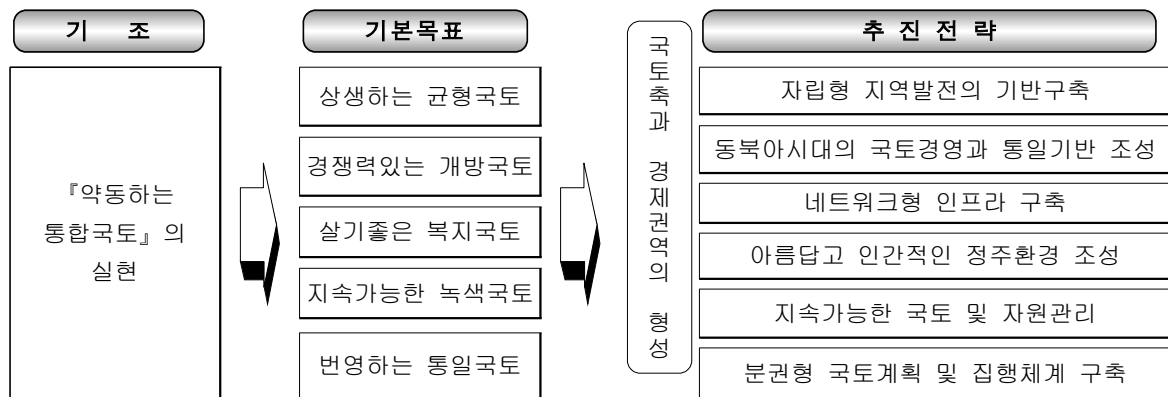
### 1. 관련계획

#### 1) 제4차 국토종합계획 수정계획 (2006~2020년)

##### (1) 계획의 개요

- 국토종합계획은 국토에 관한 모든 계획에 최우선하는 장기계획으로 국토정책의 기본방향과 전략 등은 광역시 및 도계획의 기본이 되며, 지역계획과 교통, 환경 등 부문별 계획은 국토종합계획의 내용을 반영하여야 하며 이와 상충되지 않아야 함
- 국토종합계획은 72년 1차계획 수립 이후 현재 4차계획(2000~2020)까지 수립됨
- 4차계획 확정(2000.1) 이후 고속철도 개통(2004.4), 행복도시 건설 및 공공기관 이전, 주40시간 근무제, 중국 급부상 등 국토공간의 여건변화가 발생

##### (2) 계획의 목표



##### (3) 주택부문

- 부동산시장에 대한 조기경보시스템 등 상시모니터링 시스템을 활용하여 부동산가격의 지속적인 안정을 모색
  - 부동산종합정보체계의 마련, 부동산 금융과 시장의 투명성을 제고하여 부동산시장 안정기반을 구축
- 장기 공공임대주택의 건설을 확대하여 총 주택에서 차지하는 비율을 2004년 2.5%에서 2020년 15% 수준으로 향상시켜 서민들의 주거안정을 도모
- 저소득층의 단계적 주거상향이동 프로그램을 수립하고, 최저주거기준 미달가구의 특성에 맞는 주거지원프로그램을 제공하여 저소득계층의 주거복지 지원을 강화

- 인간의 다양성(장애유무, 건강상태) 등을 고려하여 누구나 쉽게 이용할 수 있는 정주 환경을 설계하는 유니버설 디자인(Universal Design)의 개념이 적용된 주택 건설

#### (4) 추진과제

- 도시 기초생활환경시설의 정비
  - 기존 주거지역의 생활환경 개선으로 기초적인 삶의 질 보장
  - 사회적 약자를 위한 여가·생활편익 시설 등 각종 복지시설을 지속적으로 확충
- 수요자 중심의 주택정책 수립
  - 국민주거복지 향상을 위한 주택정책의 실효성을 높이기 위하여 정책의 수립, 집행, 평가를 수요자 중심으로 개편
  - 지역의 주거 실정을 반영하는 주거복지지표를 개발하고, 이를 바탕으로 지역 실정에 맞는 지역주택정책을 추진
- 지속적이고 다양한 주택 공급 추진
  - 임대주택 공급을 확대하고, 단독가구, 노인가구의 증가에 대응하여 이들의 선호에 맞는 다양한 유형의 주택을 공급

〈표 2-26〉 주거복지 지표

구 분	인구 1천 명당 주택수(호)	자가점유율(%)	1인당 주거면적(㎡)	최저 주거기준 미달 가구(%)	지불능력	
					PIR(배)	RIR(%)
2000년	238	54.2	20.2	23.4	4	20.7
2020년	370	65	35	5	3.5	15

자료 : 국토연구원, 2002

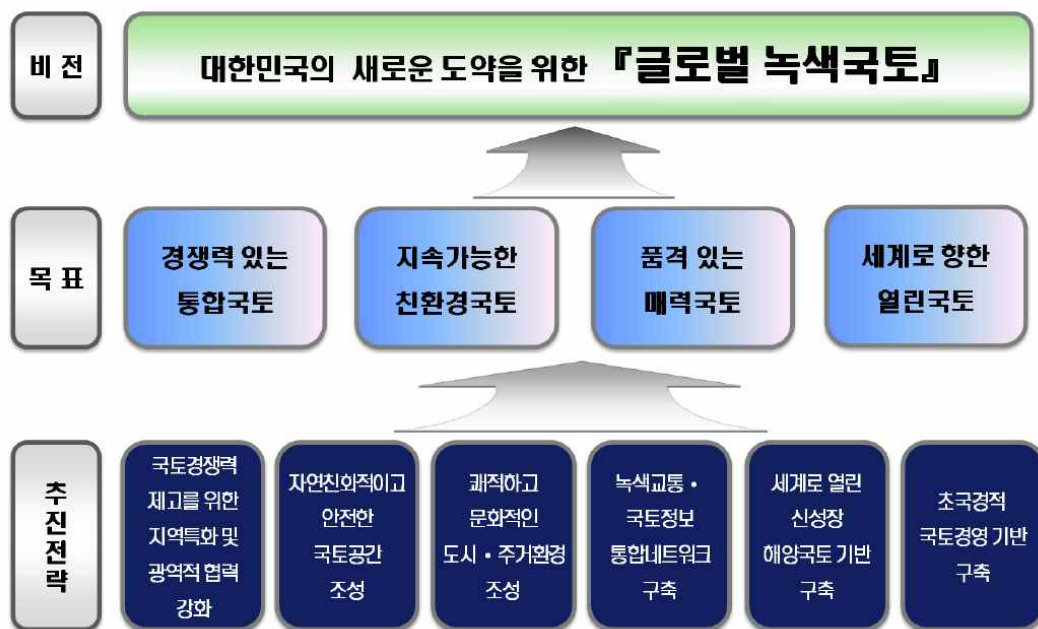
- 살기 좋은 주거공동체 만들기
  - 주거공동체 기반의 조성, 삶의 질 향상을 위한 생활환경 정비, 자원절약적 환경친화형 주거단지의 조성
- 사회적 약자의 주거안정 실현
  - 저소득층 주거복지 지원의 강화, 노인, 장애인, 외국인 노동자 등 특수계층의 주거환경 제고
- 주택관리 및 소비자보호 강화
  - 주택의 성능, 노후도, 불량도에 따른 단계별 주택 정비 및 개보수 프로그램 수립
  - 공공임대주택의 효율적인 관리체계를 구축
  - 소비자의 정보 공유, 주택품질 향상 및 입주민의 자발적인 주택 관리를 유도하기 위한 제도적 기반 강화

## 2) 제4차 국토종합계획 수정계획 (2011~2020년)

### (1) 계획의 개요

- 제4차 국토종합계획 수정계획(2006~2020) 수립 이후 진행되고 있는 국내외 여건 변화와 새로운 국가발전전략 및 정책기조 대두에 능동적으로 대응 필요
- 기후변화 대응 및 저탄소 녹색성장을 위한 새로운 국토발전전략을 국토계획에 반영
- 글로벌 경쟁체제의 심화에 대응한 개방적 국토기반 형성전략을 국토계획에 반영
- 저출산·고령화 등 다양한 사회·경제적 환경 변화에 부합하는 새로운 국토전략을 국토계획에 반영

### (2) 계획의 비전



### (3) 도시·주거부문의 현황 및 문제점

- 도심의 생활 및 생산기능 취약
- 도시문화 다양성 부족과 고유 이미지 부재
- 에너지 소비적 도시공간 구조
- 가구변화와 주택공급간 연계 및 저소득층 주거복지 개선 미흡
- 통합적 토지이용·관리를 위한 제도적 장치 미흡

**(4) 추진과제**

- 인구 감소에 대비한 도시경쟁력 제고
  - 기존 도심 활력 증진을 위한 재생사업 활성화
  - 광역화·다양화되는 도시에 대한 연계성 강화
  - 정보화시대의 경쟁력 강화를 위한 U-city 건설
  - 인구 저성장 시대를 대비한 도시내 생활지원시설 확충
- 한국형 녹색 문화도시 창조
  - 녹색도시 정비 활성화 및 한국형 압축도시(Compact City) 조성
  - 삶의 질을 향유할 수 있는 매력적인 도시 조성
  - 한국형 문화이미지를 표현하는 도시경관 형성
  - 다문화사회에 대응하는 문화 포용정책 수립 및 추진
- 수요맞춤형 주택공급 및 주거수준의 선진화
  - 사회적 약자를 위한 주거안전망 확충
  - 수요 맞춤형 주택 공급 확대 및 커뮤니티 활성화
  - 환경친화적 주택보급 확대와 주거환경의 품격 향상
  - 재고주택의 관리 강화
  - 주택정책 추진체계 합리화
- 국가가치 제고를 위한 토지이용 합리화 및 선진화
  - 도시경쟁력 제고를 위한 용도지역제 개편
  - 통합적 토지관리 체계 구축으로 녹색성장 지원
  - 토지시장 기능의 정상화와 관리의 선진화

**(5) 제주권 발전방향**

- 도시지역 및 비도시지역의 정주여건 고도화 및 도시·농어촌간 연계 강화로 정주 기반 구축
  - 지역실정에 적합한 택지개발 및 주택공급 확대, 주거 유형의 다양화를 통한 주거환경 개선

### 3) 국토해양부 2012 주택종합계획 (2003~2012년)

#### (1) 계획의 개요

- 주택종합계획은 주택정책의 분야별 중장기 전략을 제시하는 주택분야의 최상위 계획으로, 주택 및 택지 공급, 공공주택 정책, 최저주거기준 미달가구 감축, 저소득층의 주거안정, 주거환경 조성 등에 대한 중장기 방향 제시

#### (2) 계획의 목표

- 주택정책의 목표를 주택시장 안정과 국민 주거복지 향상으로 설정

##### 주택정책의 목표

- 주택부족문제의 해소
- 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차의 완화
- 주택시장의 안정기반 구축

- 주택정책의 목표를 달성하기 위한 당면과제 및 대책은 다음의 방향으로 추진
  - 첫째, 지역 주택시장의 상황 및 다양한 수요에 대응하는 지속적인 주택공급
  - 둘째, 투기적 수요 및 주택과소비 억제대책을 통한 주택시장 안정 유지
  - 셋째, 한정된 주택자원의 효율적 활용
  - 넷째, 저소득층 주거안정을 위한 공공주택정책의 강화

#### (3) 2012년 주거복지지표의 달성 예상

- 2012년의 주택보급율 목표는 115%, 자가점유율은 65% 등으로 설정됨

〈표 2-27〉 2012년 주거복지지표

			목표수준	목표지표	2012년		
					값	점수화	지표비중
양적지표	주택보급율		115	7.97	116	100.87	8.04
	자가점유율		65	7.91	60	92.31	7.30
	인구1천명당 주택호수		375	6.22	320	85.33	5.31
질적지표	주거밀도	방당 가구원수	0.72	9.98	0.77	93.51	9.33
		1인당 전용면적	32.0	10.37	27.1	84.69	8.78
	편익시설	전용사용시설	100	9.07	97	97.00	8.80
		시설설비	100	8.10	95	95.00	7.70
	최저주거기준미달가구비율		5	12.44	6.0	84.75	10.55
시장지표	지불능력	PIR	3.5	10.05	4	87.50	8.79
		RIR	15	10.56	17.5	85.71	9.05
	주택대출비율(LTV)		60	7.32	55	91.67	6.71
계				100.00			90.36

## (4) 제주특별자치도 공급계획

## ■ 주택공급계획

- 제주특별자치도의 주택공급은 전반기(2003~2007년)에 22.6천호가 후반기(2007~2012년)에 22.6천호가 공급될 것으로 전망
- 2012년 인구 1천명당 주택수는 전국의 경우는 320호, 제주특별자치도의 경우는 317호로 전망

〈표 2-28〉 주택공급계획

(단위 : 천호, 호)

구분	공급주택계획(천호)			인구천명당 주택수 (2012)
	계	전반기	후반기	
전국	5,000	2,600	2,400	320
제주특별자치도	45.2(0.9)	22.6	22.6	317

참조 : ( )속은 비중

## ■ 택지수급계획

- 택지개발계획은 주택공급계획의 지역별 택지소요를 바탕으로 수립했으며, 전국 130,000천평을 공공부문이 개발해 공급하며 그중 제주특별자치도에서는 1,175천평을 개발해 공급
- 전반기에는 기존의 택지개발예정지구 300천평 이외에 300천평을 추가로 개발하며, 후반기에 575천평의 택지를 개발

〈표 2-29〉 택지수급계획

(단위 : 천호, 천평)

구분	공공개발택지소요	기지정택지	공공택지 추가개발계획		
			전반기	후반기	계
전국	130,000	34,750	36,000	59,250	95,250
제주특별자치도	1,175	300	300	575	875

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

#### 4) 국제자유도시종합계획(2002~2011년)

##### (1) 개요

###### ○ 계획의 배경

- 국제적인 관광·휴양도시, 첨단지식산업도시 등의 복합적인 기능을 갖춘 국제자유도시로 육성·발전시키기 위하여 「제주도개발특별법」을 「제주국제자유도시특별법」으로 변경하여 2002년 1월 26일 공포됨
- 이에 근거하여 21세기 지역의 자율적인 발전기반을 마련하기 위한 제주국제자유도시종합계획 수립이 필요함
- 제주도종합개발계획의 기간이 1994년부터 2001년 말로 종료됨에 따라 세계화·지방화·정보화·지식화 등 21세기 국내·외 환경 변화를 수용하여 지역발전을 도모할 수 있는 지역종합발전계획 수립이 요구됨

##### (2) 계획의 기본목표 및 중점과제

###### ○ 기본목표

- 제주도를 사람·상품·자본이동이 자유롭고 기업활동의 편의가 최대한 보장되는 동북아 중심도시로 발전시킴으로써 국가 개방거점 개발 및 제주도민의 소득·복지를 향상시킴

###### ○ 중점과제

- 세계를 포용하는 국제교류도시
- 일류를 지향하는 문화관광도시
- 미래를 창출하는 지식기반도시
- 경제를 선도하는 청정산업도시
- 사람을 존중하는 복지중심도시
- 환경을 개선하는 녹색정주도시
- 자연을 중시하는 환경생태도시

###### ○ 보완계획(2006년)에서의 목표

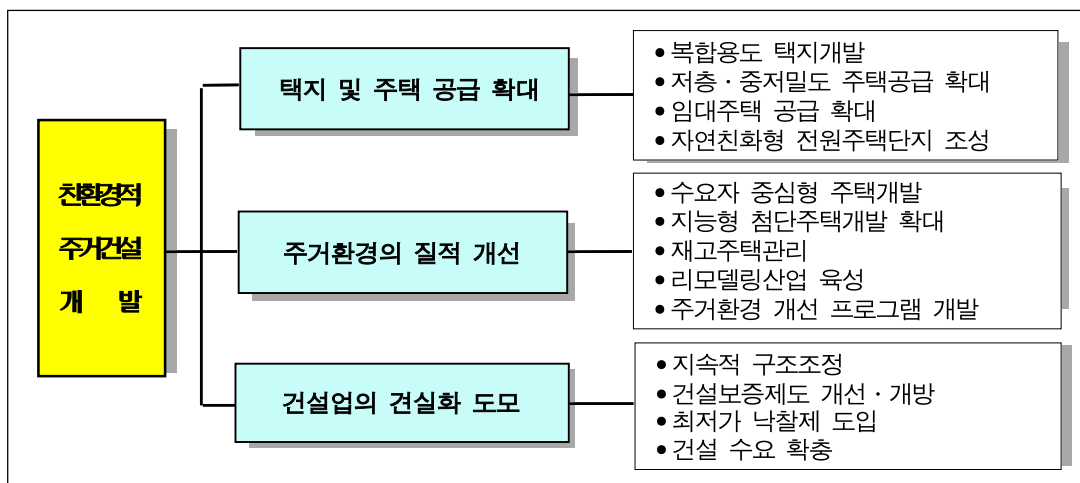
- 내·외국인 투자자들이 선호하는 국제도시
- 지속가능한 관광·휴양·지식 중심도시
- 핵심산업 육성을 통한 자립형 경제도시
- 상생과 번영의 균형발전도시



### (3) 주택부문 관련계획

#### ○ 기본방향

- 택지 및 주택단지개발은 녹지와 휴식공간이 확보되고 에너지와 자원소비가 적은 친환경적 생활공간 조성을 위한 ‘주거·건설’ 정책체계의 새로운 접근을 모색
- 천혜의 자원경관을 자원으로 중·저밀도의 주거공간을 조성하고, 기존 주택지와 연계성 확보를 위하여 기존의 주거지역과 신주거지역과의 공간적 격리가 일어나지 않도록 개발밀도를 조절함
- 건설업의 건실화를 추진하기 위해서는 첫째, 시장기능 및 제도 개선을 통한 지속적인 구조조정 둘째, 건설보증제도의 개선 및 개방 셋째, 최저가낙찰제의 단계적 실시 넷째, 건설수요 확충



(그림 2-4) 주거 및 건설계획의 기본방향

#### ○ 택지 및 주택공급 확대

- 복합용도 택지개발 유도
- 저층·중저밀도 주택공급 확대
- 임대주택 공급 확대
- 자연친화형 전원주택단지 조성

#### ○ 주거환경 개선

- 수요자 중심형 주택 개발
- 재고 및 감실주택 관리
- 주거환경 개선 프로그램 개발 및 리모델링산업 육성
- 공동주택 관리의 전문화

## 5) 2025년 제주광역도시계획

### (1) 계획의 개요

- 제주광역도시계획은 「국토의계획및이용에관한법률(이하 국토계획법)」제10조 및 「제주특별자치도설치및국제자유도시조성을위한특별법(이하 특별법)」 제243조 제4항에 근거하는 장기적이고 종합적인 계획
- 또한 제주광역도시계획은 국토계획법 제19조에서 제시하고 있는 도시기본계획의 내용을 포함하는 도시기본계획의 성격을 동시에 지님
- 제주광역도시계획은 「제주광역계획권」 전체를 하나의 계획단위로 보고 장기적인 발전방향과 전략을 제시하는 도시계획체계상 최상위계획으로서 하위계획인 도시관리계획 등에 대한 지침을 제공
- 2006년 7월 제주특별자치도(이하 제주도) 출범에 따라 제주도 전체를 단일도시계획 체계로의 전환 필요
- 생활권, 경제권, 행정권을 가능한 한 일치시켜 통합적으로 관리할 필요성 대두

### (2) 계획의 목표

- 제주도 전체를 대상으로 장기발전방향 및 도시기반시설 정비 방향 제시
- 광역계획권을 구성하는 제주도 전체를 단일 계획으로 운용토록 하고 향후 도시관리계획의 수립지침 제공



(그림 2-5) 제주특별자치도 도시기본구상도

**(3) 수요 추정**

- 향후 주택소요가구는 2010년 20만 9천, 2015년 22만 5천, 2020년 24만 1천 및 최종 목표연도 2025년에는 26만 가구로 추정

**〈표 2-30〉 주택수요 추정**

구 분	2005 <sup>1)</sup>	~2010	~2015	~2020	~2025
계획인구(인)	531,887	583,000	608,000	633,000	660,000
주택소요가구(가구) <sup>2)</sup>	179,199	209,300	225,200	241,300	259,800
평균가구원수(인)	2.92	2.79	2.70	2.62	2.54
주택보급율(%) 목표 <sup>3)</sup>	90.6	93.5	96.0	98.0	100.0
건설교통부 기준 주택보급율(%) 환산한 경우	111.1	108.9	115.9	120.8	125.8
소요 주택수(호)	162,310	195,700	216,200	236,500	259,800
5년간 신규주택 수요(호)		16,500	20,500	20,300	23,300
주택 감실수(호) <sup>4)</sup>		7,200	7,800	8,600	9,500
5년간 주택건설 수요(호)		23,700	28,300	28,900	32,800

주1) 2005년은 현황임

주2) 주택소요가구는 보통가구, 1인가구 및 비혈연가구를 포함

주3) 여기서의 주택보급율은 「보정된 주택보급율」 기준으로 실제 주택을 필요로 하는 수요층을 감안한 기준임.

이 경우 건설교통부 기준에 의한 주택보급률에 비하여 약 20% 낮게 산정됨

주4) 감실을 연간 0.8%적용(2000-2005년간 신규 주택건설은 37,054호이며 동기간 주택재고 증가는 31,079호 이므로 연평균 1,195호 주택감실을 나타내어 이 비율을 적용)

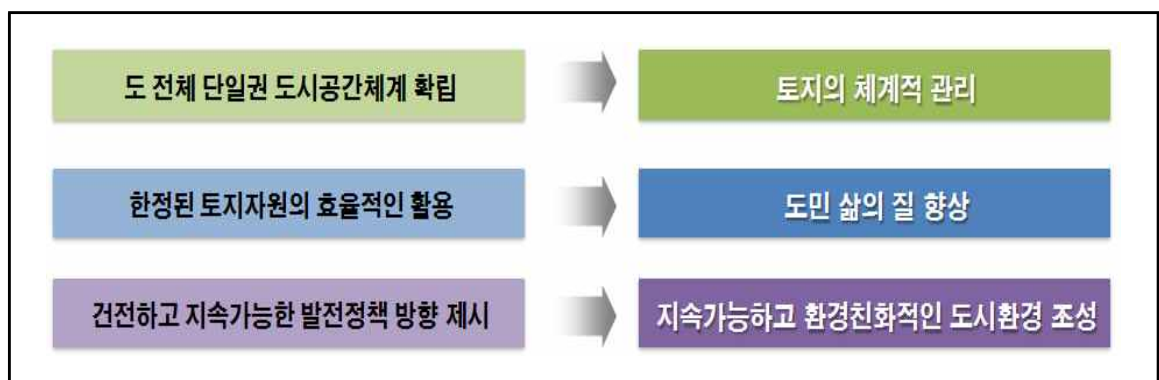
**(4) 주요 관련계획**

- 신·구시가지의 균형 있는 정주여건 조성 및 주거지역내 「환경과 문화」를 갖춘 커뮤니티 형성
- 쾌적한 환경과 생활이 편리한 도시형, 전원형 정주도시
  - 다양한 유형의 주택 공급 방안 모색(실버주택, 리스주택 등)
- 제주도 생태자연 여건, 자연지형, 경관, 전통 문화양식 등과 어울리는 주거지 조성
- 중·저밀도의 자연친화적 주거지 개발
  - 전통문화와 현대적인 문화를 고르게 경험할 수 있는 문화적 주거환경 실현
- 지역주민 정주기반 및 복지 향상을 위한 인프라 구축
- 장애인·노인·어린이·여성 등 사회적 약자를 고려한 복지 주거환경 조성

## 6) 2015 제주특별자치도 도시관리계획

### (1) 계획의 목적

- 광역도시계획을 구체화하고 목표를 달성하기 위한 현실적인 법정계획으로 전환하는 수단으로써 종전 4개 시·군 도시관리계획의 문제점을 검토, 정비하여 지속가능하고 환경친화적인 도시환경을 조성
- 한정된 토지자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 삶의 질을 향상시키고 제주특별자치도를 환경적으로 건전하고 지속가능하게 발전시킬 수 있는 정책방향을 제시하여, 광역도시계획에서 제시된 장기발전 방향을 도시공간에 구체화하고 실현
- 제주특별자치도의 도시특성 및 기능, 용도지역·지구·구역 등 각종 도시개발지표와 개발방향을 일관된 체계로 종합화하여 단계적으로 집행할 수 있도록 물적으로 표현



### (2) 계획의 필요성

- 제주특별자치도 출범에 따라 도전역을 단일권으로 하는 도시관리계획 정비가 필요
- 제4차국토종합수정계획, 제주국제자유도시종합계획보완계획, 2025년광역도시계획 등 상위계획에서 부여된 도시개발 방향을 수용하고 여건변화에 부응하는 법정 도시관리계획 수립 필요성 대두
- 종전 4개 시군 체제에서 기결정 되어있는 도시관리계획의 문제점을 분석하고, 잠재력을 도출하여 지역균형발전을 강화하는 통일된 기준 마련이 필요
- 도시개발전략과 방향을 제시하고 합리적인 계획의 수립으로 효율적이고 체계적인 도시발전방향 모색 필요
- 기후변화에 대응하는 계획의 수립으로 저탄소 녹색성장에 대비하고, 특별자치도로서의 위상 제고를 위한 도시기반시설의 확충

## ○ 국토계획체계개편(2003.1 시행)



## ○ 제주특별자치도 출범(2006.7.1)

도전체를 단일권으로 하는 법정 도시관리계획 수립

## ○ 2025년광역도시계획 수립(2007.6.29)

광역도시계획에서 제시된 계획을 도시공간에 구체화

## (3) 계획의 기본 방향

지속가능한 성장 및 지역균형발전 강화하는  
통합 도시관리계획 수립

## (4) 실천전략

개발용지 원활한 공급 ↓ 투자유치촉진, 지역경제 활성화	도시 외연확산 지양 ↓ 기후변화에 대비한 녹색성장 유도	용도지역, 지구, 지구단위계획 재정비 ↓ 주민 불편 해소사항 및 토지이용 효율성 제고	장기 미집행 도시계획시설 재검토 ↓ 도시계획일몰제 대비, 사유재산권 보호
· 투자유치에 필요한 개발용지 확보 · 사업의 지속적 추진을 위한 용도지구 부여	· 녹지지역 시가화지역 으로 변경 지양 · 녹색지역 내 도로 신설 억제 · 도시공원 가급적 존치	· 보전녹지지역 조정 등 용도지역 현실화 · 자연취락지구 지정 요건 완화	· 불요불급한 장기미집행 도시계획도로 폐지 · 사업계획이 없는 유원지 폐지

(5) 용도지역 변경결정 사항

〈표 2-31〉 용도지역 변경 총괄표

(단위 : ㎡)

구분	기정			변경			변경후		
	합계	육지	공유수면	합계	육지	공유수면	합계	육지	공유수면
합계	2,071,035,799	1,848,272,980	222,762,819	감21,173,773 (감28,970,903)	455,362 (437,882)	감21,629,135 (감29,408,785)	2,049,862,026	1,848,728,342	201,133,684
도시지역	392,216,278	390,007,931	2,208,347	45,787,417 (1,208,033)	44,484,126 (감3,043,134)	1,303,291 (4,251,167)	438,003,695	434,492,057	3,511,638
주거지역	47,026,621	47,026,621	-	1,076,173 (1,011,123)	967,892 (840,762)	108,281 (170,361)	48,102,794	47,994,513	108,281
제1종전용 주거	102,417	102,417	-	-	-	-	102,417	102,417	-
제1종일반 주거	11,003,800	11,003,800	-	감46,810 (7,170)	감74,560 (감65,460)	27,750 (72,630)	10,956,990	10,929,240	27,750
제2종일반 주거	32,384,733	32,384,733	-	618,531 (943,521)	565,520 (873,310)	53,011 (70,211)	33,003,264	32,950,253	53,011
제3종전용 주거	229,073	229,073	-	-	-	-	229,073	229,073	-
준주거 지역	3,306,598	3,306,598	-	504,452 (60,432)	476,932 (32,912)	27,520 (27,520)	3,811,050	3,783,530	27,520
상업지역	5,767,298	5,767,298	-	460,665 (408,445)	404,911 (352,691)	55,754 (55,754)	6,227,963	6,172,209	55,754
일반상업 지역	5,688,114	5,688,114	-	427,261 (406,581)	371,507 (350,827)	55,754 (55,754)	6,115,375	6,059,621	55,754
근린상업 지역	79,184	79,184	-	33,404 (1,864)	33,404 (1,864)	-	112,588	112,588	-
공업지역	4,743,338	4,743,338	-	감83,156 (감78,430)	감952,371 (감976,831)	869,215 (898,401)	4,660,182	3,790,967	869,215
일반공업 지역	2,122,749	2,122,749	-	7,467 (18,993)	감787,878 (감806,612)	795,345 (825,605)	2,130,216	1,334,871	795,345
준공업 지역	2,620,589	2,620,589	-	감90,623 (감97,423)	감164,493 (감170,219)	73,870 (72,7960)	2,529,966	2,456,096	73,870
녹지지역	334,679,021	332,470,674	2,208,347	44,333,735 (감133,105)	44,063,694 (감3,259,756)	270,041 (3,126,651)	379,012,756	376,534,368	2,478,388
보전녹지 지역	37,022,652	37,022,652	-	3,561,568 (감2,436,332)	1,759,303 (감5,352,197)	1,802,265 (2,915,865)	40,584,220	38,781,955	1,802,265
생산녹지 지역	25,643,744	25,643,744	-	110,779 (감558,721)	110,779 (감558,721)	-	25,754,523	25,754,523	-
자연녹지 지역	272,012,625	269,804,278	2,208,347	40,661,388 (2,861,948)	42,193,612 (2,651,162)	감1,532,224 (210,786)	312,674,013	311,997,890	676,123
관리지역	1,115,682,558	1,115,682,558	-	감12,904,437 (6,317,477)	감12,904,437 (2,190,367)	-(4,127,110)	1,102,778,121	1,102,778,121	-
관리지역 (세분전)	1,113,063,010	1,113,063,010	-	감1,113,063,010 (6,306,095)	감1,113,063,010 (2,178,985)	-(4,127,110)	-	-	-
보전관리 지역	-	-	-	213,198,220	213,198,220	-	213,198,220	213,198,220	-
생산관리 지역	-	-	-	251,080,130	251,080,130	-	251,080,130	251,080,130	-
계획관리 지역	2,619,548	2,619,548	-	635,880,23 (11,382)	635,880,23 (11,382)	-	638,499,771	638,499,771	-
농림지역	150,593,419	150,593,419	-	감42,653,818 (5,662)	감42,653,818 (5,662)	-	107,939,601	107,939,601	-
자연환경 보전지역	397,207,072	191,989,072	205,218,000	감11,234,546 (감36,116,460)	11,370,277 (1,134,923)	감22,604,823 (감37,251,383)	385,972,526	203,359,349	182,613,177
미지정	15,336,472	-	15,336,472	감168,389 (감385,615)	159,214 (150,064)	감327,603 (감535,679)	15,168,083	159,214	15,008,869

주 : ( )는 지형도에서 구적한 기정 면적이 KLIS등재 면적과 상이함에 따라 KLIS등재 면적으로 정정하는 것임(구적오차 정정)

## 7) 제주특별자치도 경관 및 관리계획

### (1) 계획의 배경 및 목적

- 제주도는 특별자치도로의 승격 및 유네스코 세계자연유산 지정 등을 계기로 새로운 시대의 변화와 요구에 부응이라는 도전과 기회를 맞아 새로운 도약을 모색중임
- 제주인의 자존심과 존엄성을 고양할 수 있는 경관을 생산할 수 있도록 기본적 틀과 그 실천방안을 연구
- 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법에 경관계획을 수립할 수 있도록 하는 규정에 따라, 도 전지역의 경관보호 및 형성을 위하여 경관자원과 개발의 방향 등을 고려한 장기적이고 체계적인 관리방안을 마련하기 위하여 계획 수립 필요
- 경관 및 관리계획 수립을 통하여 제주특별자치도 경관의 정체성 확보하고 도민의 삶의 질적 향상을 추구하며, 국제자유도시로서 바람직한 도시경관을 창출하기 위하여 경관의 기본 방향 내용을 구체화하고, 도민이 공감할 수 있는 경관 및 관리계획의 유도방안을 수립

### (2) 지침의 방향

- 제주도의 주거지 유형을 재개발형, 신개발형, 농촌취락형, 읍면시가치형으로 구분함

〈표 2-32〉 제주특별자치도 주거지유형

지방중소도시주거지유형	제주특별자치도 주거지 유형		
	주거지유형	관리유형	지역구분
재개발형	재개발형	정비, 보전, 관리	구도심저층밀집지역
신개발형	신개발형	형성	신시가지공동주택단지
농촌취락형	농촌취락형	보전, 관리	자연취락지역
소도읍시가치형	읍면시가치형	형성, 관리	비도시지역읍면중심지

〈표 2-33〉 주거지 유형별 지침의 방향

주거지유형	경관관리의 기본방향
재개발형	철거중심의 개발방식을 지양하고 주민재정착을 돕는 현지 개량식 정비를 통하여 골목을 살리는 가구단위 경관관리계획
신개발형	오름, 산, 해안선 등 주변의 자연경관요소를 공공재로서 존중하는 자연순응형 주택단지 형성
농어촌취락형	제주도 고유의 문화경관자원과 마을별 향토경관자원 보전
읍면시가치형	지역의 정체성을 잃지 않고 마을 공동체 강화 유도

※ 공공건축물의 기본방향은 지역문화의 특수성을 존중하는 창의적 디자인, 도민의 지역 커뮤니티 활동을 돕는 사용자 중심의 디자인 및 지역특성을 고려한 프로그램의 개발, 보행권을 강화하고 보행경관을 향상시키는 디자인, 제주도 전통 민가형식을 반영한 소규모 공공시설 계획

## 2. 관련법규

### 1) 관련법규의 도입배경과 주요내용

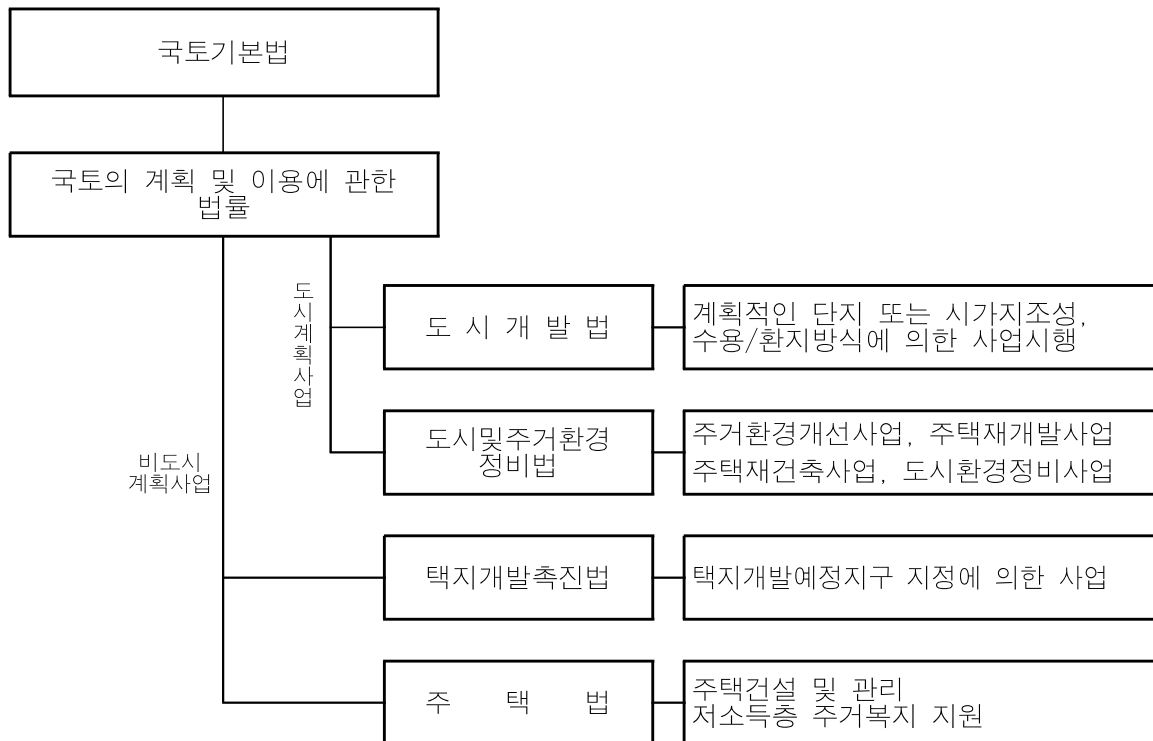
- 주택의 건설 및 관리와 관련된 법규는 『주택법』, 『택지개발촉진법』 등 5개 부문으로 구분되며, 각 법규의 주요내용은 다음과 같음

〈표 2-34〉 관련법규의 배경 및 주요내용

구분	배경	주요내용
주택법	· 심화되는 주택난 해소를 위한 주택 공급 뒷받침	· 양적 팽창에만 치우치던 주택계획이 주택 및 주거의 질에 대해 보다 구체적으로 다룰 수 있는 제도적 틀 마련
택지개발촉진법	· 주택난이 사회문제로 대두되면서 저렴한 택지의 대규모공급의 필요성 증대와 개발과정의 간소화	· 택지개발예정지구의 지정에 의한 택지개발사업
도시개발법	· 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하고 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리의 증진에 기여함 · 주거·상업·산업 등의 종합적인 도시개발을 위함	· 도시개발구역지정 · 민간부문의 도시개발을 활성화하여 다양한 형태의 도시개발촉진 · 수용, 사용, 환지방식 등 다양한 개발방식을 허용함
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	· 국토의 난개발문제에 대응하고, 비도시지역에도 도시계획법상의 도시계획기법을 도입하여 국토의 계획적·체계적인 이용 도모	· 국토이용관리법과 도시계획법으로 이원적으로 관리되어오던 국토이용체계를 통합하여 『선계획→후개발』 이용원칙을 확립 · 난개발의 근원지로 지적되어온 준농림지역은 준도시지역과 통합하여 계획관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역으로 세분 · 건축물의 건축, 토지형질변경 등에 대해 개발행위허가제 전국도로 확장하여 도입 · 기반시설 연동제 도입
도시 및 주거환경정비법	· 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위해 도입	· 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역안에서 정비기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 사업 - 주거환경개선사업 - 주택재개발사업 - 주택재건축사업 - 도시환경정비사업



## 2) 관련법 체계



(그림 2-6) 관련법 체계



# 제 3 장

## 주택시장 현황 및 여건변화

① 주택현황

② 주거수준

③ 주택시장 현황

④ 주택정책 및 계획의 흐름 분석

⑤ 문제점 및 과제도출



## 제3장 주택시장 현황 및 여건변화

### 1 주택현황

#### 1. 기존주택 현황

##### 1) 유형별 주택현황

- 2010년 제주특별자치도의 주택현황은 187,323호이며, 이중에서 단독주택은 58.3%, 아파트 25.3%, 다세대주택 10.3%, 연립주택 6.1%를 차지하고 있음
- 전체적으로 주택의 수는 매년 증가하고, 그 중 아파트는 연평균 5.8%로 증가폭이 가장 큼
- 단독주택은 연평균 2.7%, 다세대주택 4.5%증가 연립주택은 1.3% 감소함
- 지역별로는 제주시의 주택이 제주특별자치도의 73.4%를 차지하고, 서귀포시 지역은 26.6%를 차지함

〈표 3-1〉 연도별·유형별 주택 현황

(단위 : 호, %)

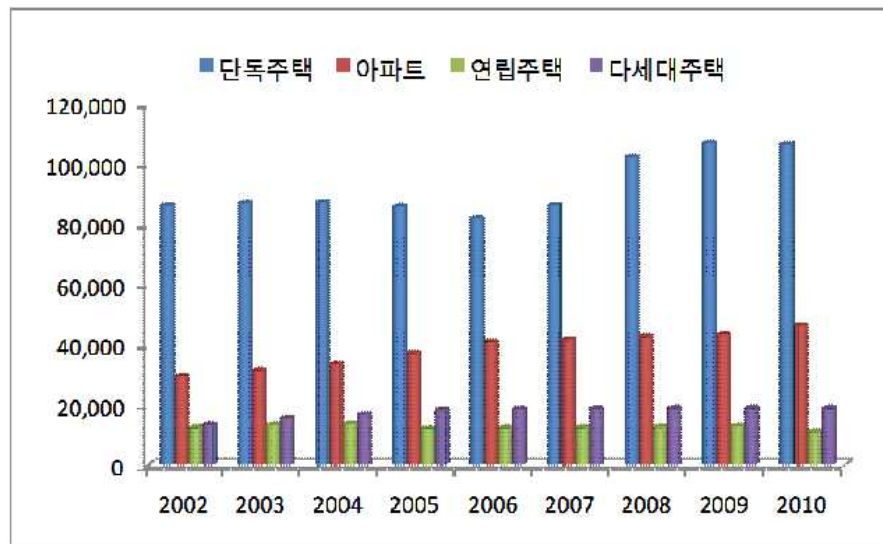
연 별	일반 가구수	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	주택 보급률
2002	142,093	141,131	86,117	29,384	12,414	13,216		99.3
2003	145,681	146,964	86,877	31,465	13,205	15,417		100.9
2004	149,090	150,998	87,199	33,452	13,632	16,715		101.3
2005	138,055	157,615	85,724	37,222	12,164	18,296	4,209	111.1
2006	140,192	157,998	81,901	40,923	12,324	18,641		112.7
2007	142,180	158,998	86,229	41,547	12,477	18,745		111.8
2008	186,841	180,592	102,160	42,693	12,638	18,778		96.7
2009	189,472	181,892	106,905	43,280	12,859	18,848		96.0
2010	187,323	182,501	103,335	46,239	11,137	18,802	2,988	97.4
제주시	139,485	133,900	69,424	38,548	7,491	16,157	2,280	96.0
서귀포시	47,838	48,601	33,911	7,691	3,646	2,645	708	101.6
연평균 증가율	3.5	3.3	2.7	5.8	-1.3	4.5		-0.2

주 : 1) ( )는 비율

주 : 2) 2008년 이전까지의 가구수는 보통가구임(보통가구 = 일반가구 - 단독가구 - 비월연가구),

2008년부터는 신주택보급율로 산정

자료 : 제주특별자치도, 통계연보 각 년도, 2010주요행정총람, 건축지적과 내부자료



- 2010년 주택보급률은 97.4%로 2005년 96.0%보다 개선되었음. 그러나 전국 타도와 비교했을 경우 상대적으로 가장 낮은 주택보급율을 보여주고 있음
- 제주특별자치도 전체의 주택보급율은 100%에 미치지 못하고 타 지역에 비해 낮은 편임(2005년, 2010년 대비)

〈표 3-2〉 연도별 주택보급율

(단위 : 천가구, 천호, %)

구분	2005년				2010년			
	일반가구	주택 수 <sup>1)</sup>	주택 수 <sup>2)</sup>	주택 보급률	일반가구	주택 수 <sup>1)</sup>	주택 수 <sup>2)</sup>	주택 보급률
전 국	15,887	13,223	15,623	98.3	17,339	14,677	17,672	101.9
수도권	7,462	5,782	7,165	96.0	8,254	6,565	8,173	99.0
서울	3,310	2,322	3,102	93.7	3,504	2,525	3,400	97.0
부산	1,186	967	1,161	97.9	1,244	1,031	1,243	99.9
대구	815	609	780	95.7	868	692	887	102.1
인천	823	724	815	99.1	919	823	936	101.9
광주	460	379	438	95.2	516	444	528	102.4
대전	479	380	465	97.0	533	422	536	100.6
울산	339	277	338	99.5	374	311	387	103.6
경기	3,329	2,736	3,248	97.5	3,831	3,217	3,837	100.1
강원	521	494	542	104.0	558	536	599	107.4
충북	505	456	520	102.9	559	510	599	107.3
충남	660	635	685	103.8	749	716	807	107.8
전북	620	598	638	103.0	660	633	709	107.4
전남	666	671	692	103.9	681	691	727	106.7
경북	939	878	965	102.8	1,005	933	1,092	108.7
경남	1,056	943	1,062	100.6	1,151	1,034	1,201	104.3
제주	179	153	172	96.0	187	159	183	97.4

주1) 2010 인주주택총조사 발표자료는 주민등록인구, 실제 주택 현황과는 차이가 있을 수 있음

주2) 주택 수<sup>1)</sup> : 기존 개념의 주택 수(빈집 포함)

주3) 주택 수<sup>2)</sup> : 기존의 주택 수<sup>1)</sup>에 다가구 구분거처 수(거주가능 가구 수) 추가

주4) 주택보급률 산출방식 : 주택 수<sup>2)</sup> ÷ 일반가구 수

자료 : 통계청, 2010 인구주택총조사.

## 2) 거주인수별 주택재고

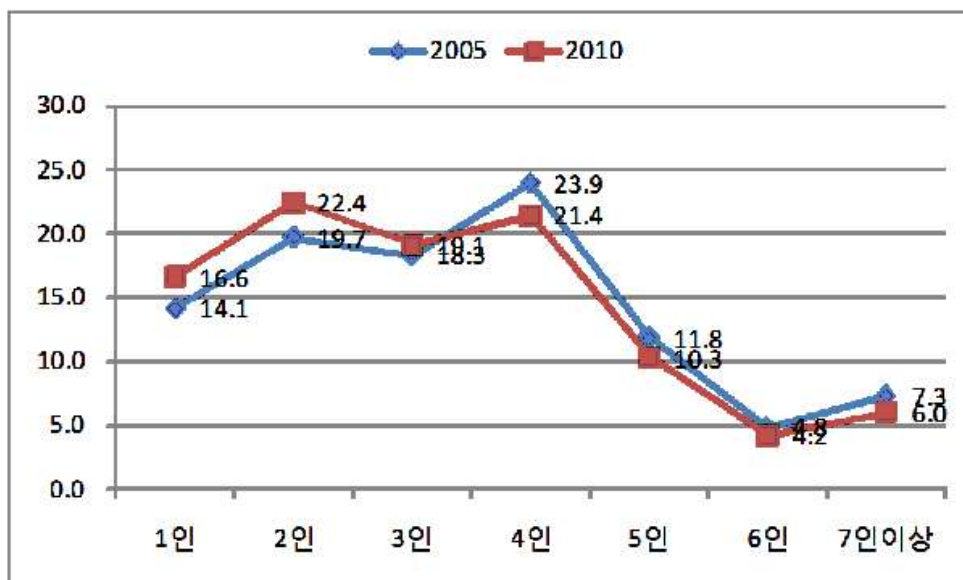
- 2010년말 기준으로 제주특별자치도에서 1~4인이 거주하는 주택은 전체 주택수의 79.6%를 차지함
- 가구당 거주인수는 2005년과 비교해서 2010년에는 전국뿐만 아니라 제주의 경우에도 적어지고 있음
- 특히 제주도는 전국보다도 1인가구의 비율이 높아 소형주택에 대한 수요가 증가할 것으로 판단됨
- 제주지역의 1인가구는 2005년에 비해 2010년에는 2.5%가 증가한 16.6%, 2인가구는 2005년 대비하여 2.7% 증가한 22.4%를 차지하여 1·2인가구의 증가세가 뚜렷함

〈표 3-3〉 거주인수별 주택수 현황

(단위 : 호, %)

구 분		합계	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인이상
전 국	2005	12,494,827	1,530,335 (12.2)	2,530,766 (20.3)	2,581,514 (20.7)	3,540,914 (28.3)	1,106,309 (8.9)	361,041 (2.9)	843,948 (6.8)
	2010	13,883,571	2,132,965 (15.4)	3,194,504 (23.0)	3,056,251 (22.0)	3,413,484 (24.6)	1,035,458 (7.5)	334,989 (2.4)	715,920 (5.2)
제 주	2005	143,189	20,226 (14.1)	28,183 (19.7)	26,202 (18.3)	34,264 (23.9)	16,881 (11.8)	6,910 (4.8)	10,523 (7.3)
	2010	151,347	25,126 (16.6)	33,942 (22.4)	28,904 (19.1)	32,427 (21.4)	15,585 (10.3)	6,296 (4.2)	9,067 (6.0)

자료 : 통계청, 2005, 2010 인구주택총조사



### 3) 경과년도별 주택재고

#### (1) 주택유형별 건축년도 분포

- 주택의 건축년도는 2010년 기준으로 제주특별자치도의 83.7%에 해당하는 주택이 1980년 이후에 건축되었고, 1979년 이전에 건축되어진 노후주택은 16.3%임
- 주택유형별로는 1979년 이전 건축된 단독주택이 전체 단독주택의 31.0%(23,530호)로 단독주택의 주거환경 정비수요가 크게 증가할 것으로 전망됨
- 특히 아파트의 경우는 1995년 이후에 건축된 경우가 많아 단독주택과 비교하여 상대적으로 주택의 상태가 양호한 것으로 나타남

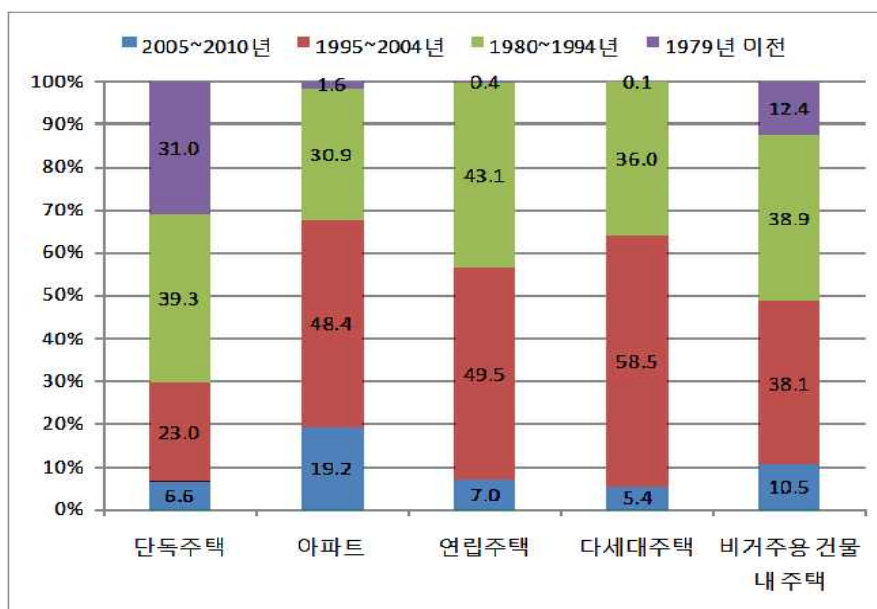
〈표 3-4〉 주택유형별 건축년도 분포

(단위 : 호, (%))

유형	합계	2005~2010년	1995~2004년	1980~1994년	1979년 이전
제주특별자치도	151,347 (100.0)	15,487 (10.2)	55,671 (36.8)	55,546 (36.7)	24,643 (16.3)
단독주택	75,781 (100.0)	4,986 (6.6)	17,451 (23.0)	29,814 (39.3)	23,530 (31.0)
아파트	44,388 (100.0)	8,501 (19.2)	21,480 (48.4)	13,700 (30.9)	707 (1.6)
연립주택	10,147 (100.0)	715 (7.0)	5,025 (49.5)	4,369 (43.1)	38 (0.4)
다세대주택	18,154 (100.0)	983 (5.4)	10,618 (58.5)	6,543 (36.0)	10 (0.1)
비거주용 건물 내 주택	2,877 (100.0)	302 (10.5)	1,097 (38.1)	1,120 (38.9)	358 (12.4)

주 : 주택을 대상으로 집계. 단, 주택이외의 거처 및 빈집 제외

자료 : 통계청, 2010 인구주택총조사





## (2) 행정구역별 건축경과년수

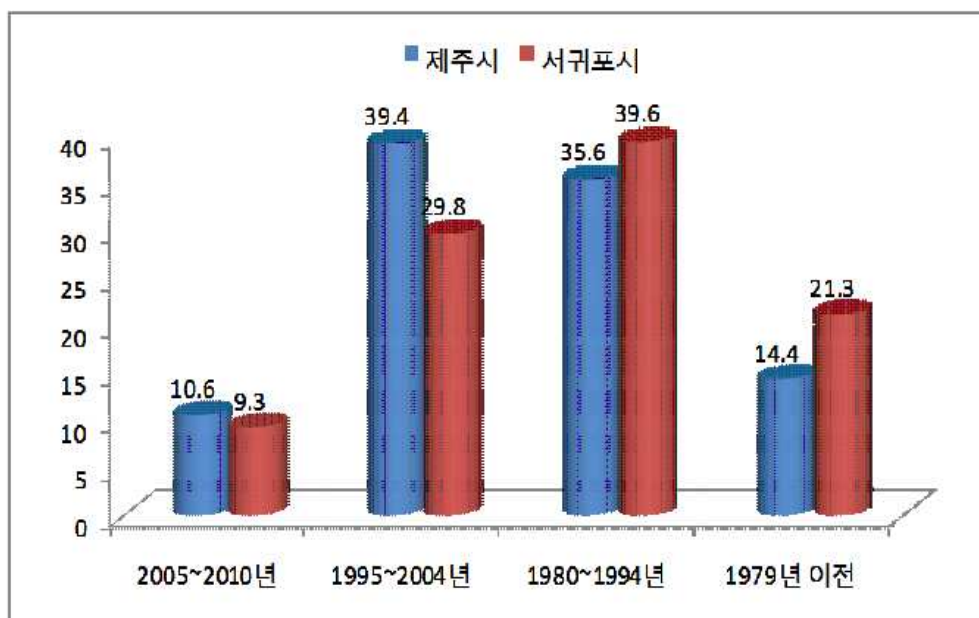
- 2005년부터 2010년까지 건축된 주택의 비율은 제주도의 동지역, 읍지역, 면지역의 순으로 나타나고, 1979년 이전 주택의 비율은 면지역, 읍지역, 동지역의 순임
- 행정시별 현황은 1995년 이후에 건축된 주택이 많은 곳은 제주시, 서귀포시의 순으로 나타나고, 1994년 이전 주택은 서귀포시, 제주시 순으로 나타남
- 건축년도가 30년 이상된 노후주택의 경우 서귀포시(21.3%)가 제주시(14.4%)보다 상대적으로 많았음

〈표 3-5〉 행정구역별 건축년도 분포

(단위 : 호, (%))

구분	합계	2005~2010년	1995~2004년	1980~1994년	1979년 이전
전국	13,883,571	2,174,160	5,383,734	4,976,596	1,349,081
제주특별자치도	151,347	15,487	55,671	55,546	24,643
제주시	109,856	11,637(10.6)	43,301(39.4)	39,105(35.6)	15,813(14.4)
서귀포시	41,491	3,850(9.3)	12,370(29.8)	16,441(39.6)	8,830(21.3)
동부	106,004	11,525(10.9)	43,345(40.9)	39,712(37.5)	11,422(10.8)
읍부	35,969	3,206(8.9)	10,166(28.3)	12,594(35.0)	10,003(27.8)
면부	9,374	756(8.1)	2,160(23.0)	3,240(34.6)	3,218(34.3)

자료 : 통계청, 2010 인구주택총조사



#### 4) 가구 현황

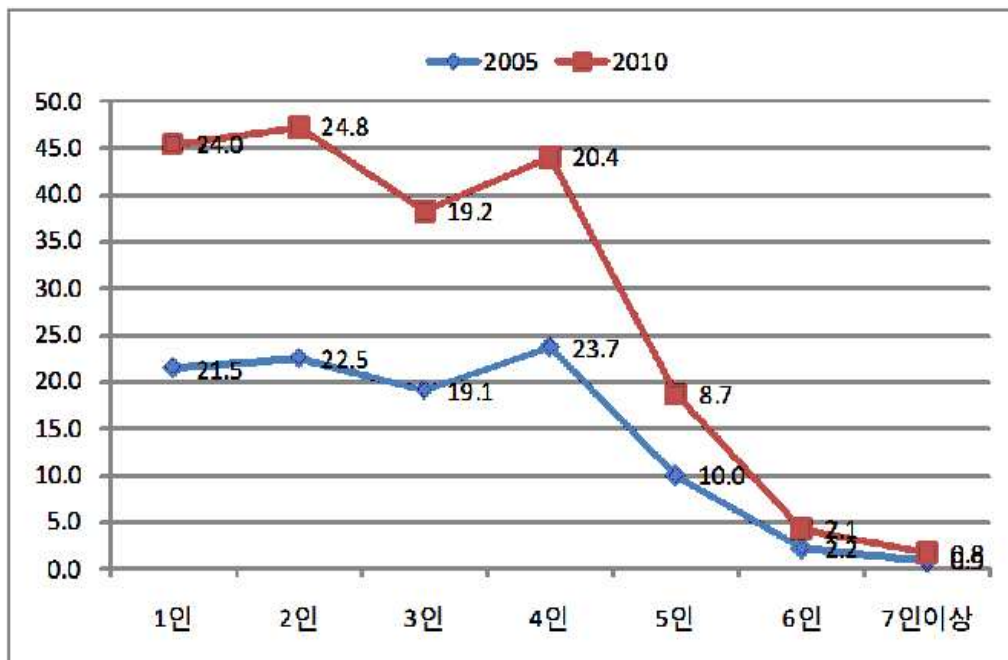
- 2010년 제주특별자치도의 1~2인 가구수는 91,496호로, 전체 가구수의 48.8%를 차지하여 평균가구원수가 줄고 있는 원인이 되고 있음
- 또한 제주도의 2005년 1~2인 가구는 78,799호(44.0%)로 지속적으로 증가하고 있으며 전국평균보다 높게 나타남

〈표 3-6〉 거주인수별 가구수

(단위 : 호, %)

구분		계	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인이상
전국	2005	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)	266,930 (1.7)	92,658 (0.6)
	2010	17,339,422	4,142,165 (23.9)	4,205,052 (24.3)	3,695,765 (21.3)	3,898,039 (22.5)	1,078,444 (6.2)	241,063 (1.4)	78,894 (0.5)
제주특별 자치도	2005	179,199	38,511 (21.5)	40,288 (22.5)	34,297 (19.1)	42,554 (23.7)	17,957 (10.0)	4,005 (2.2)	1,590 (0.9)
	2010	187,323	44,996 (24.0)	46,500 (24.8)	35,961 (19.2)	38,157 (20.4)	16,251 (8.7)	3,907 (2.1)	1,551 (0.8)

자료 : 통계청, 2010 인구주택총조사



- 전국의 점유형태를 보면 자가·가구의 비율은 2005년 55.6%에서 2010년 54.2%로 1.4% 감소하였으며 월세가구는 증가하였음
- 제주특별자치도의 2010년도 점유형태별 가구수를 살펴보면 자가 비율이 56.5%로 전국에 비해 높으며, 전세 비율은 5.8%로 전국(21.7%)에 비해 낮게 나타남
  - 사글세의 경우 17.3%로 전국 1.3%에 비해 월등히 높게 나타나는데 이는 저소득층 주거 안정에 불리한 상황임
  - 제주의 경우에는 육지부와 달리 사글세에 포함되는 '년세'의 비율이 특이하게 높음

〈표 3-7〉 점유형태별 가구수

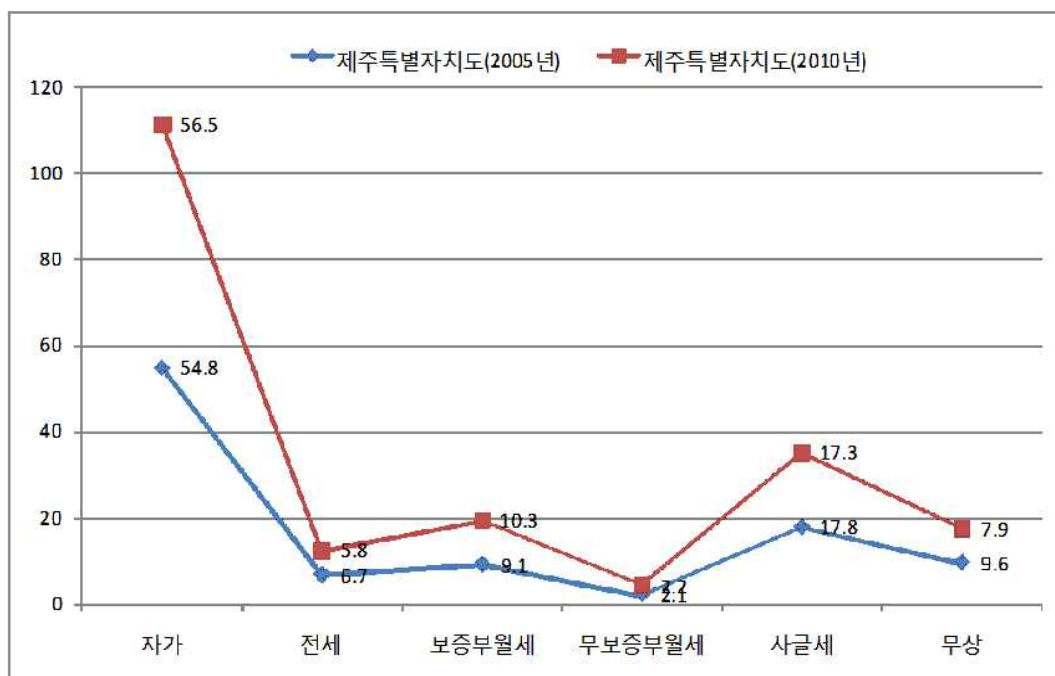
(단위 : 호, %)

구 분	2005년				2010년			
	전국		제주도		전국		제주특별자치도	
일반가구	15,887,128	100.0	179,199	100.0	17,339,422	100.0	187,323	100.0
자가	8,828,100	55.6	98,126	54.8	9,389,855	54.2	105,818	56.5
전세	3,556,760	22.4	12,000	6.7	3,766,390	21.7	10,863	5.8
보증부월세	2,394,557	15.1	16,222	9.1	3,148,209	18.2	19,261	10.3
무보증부월세	333,206	2.1	3,713	2.1	341,583	2.0	4,174	2.2
사글세	284,092	1.8	31,893	17.8	229,725	1.3	32,430	17.3
무상	490,413	3.1	17,245	9.6	463,660	2.7	14,777	7.9

주1) 일반가구를 대상으로 집계. 단, 집단가구(6인 이상 비혈연가구, 기숙사, 사회시설 등) 및 외국인가구 제외

2) 일반가구는 가족으로 이루어진 가구, 가족과 가족이외의 사람이 함께 사는 가구, 1인가구, 또는 가족이 아닌 남남끼리 함께 사는 5인 이하의 가구를 의미

자료 : 통계청, 2010 인구주택총조사



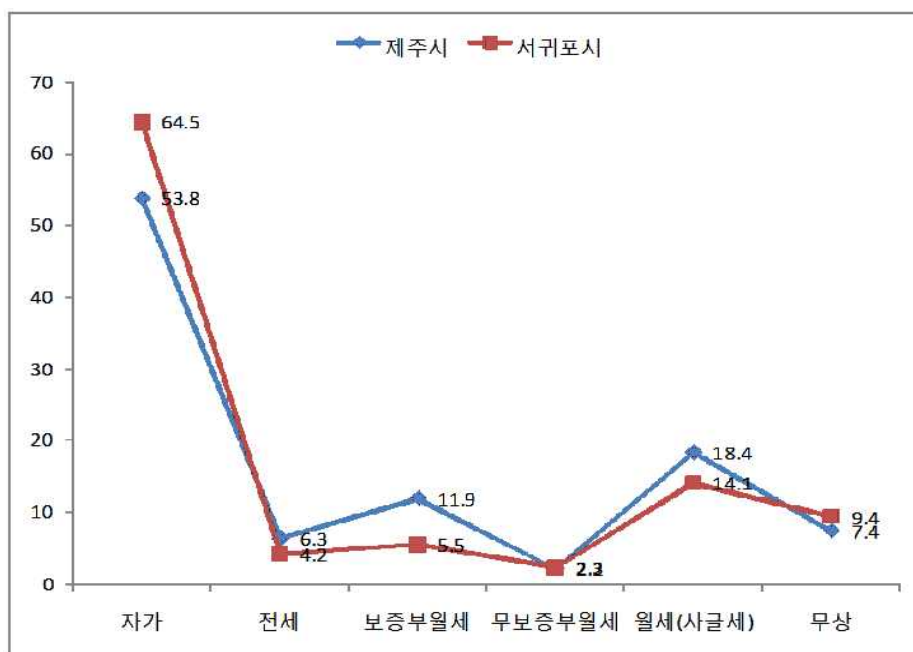
- 행정구역별 점유형태 중 자가는 면부(70.5%), 읍부(67.1%), 동부(52.4%)의 순으로 나타남
  - 자가의 경우 행정시별로는 서귀포시(64.5%)가 제주시(53.8%)보다 다소 높게 나타남
- 전세와 보증부월세, 월세(사글세)의 경우는 제주시가 서귀포시보다 상대적으로 높게 나타났음
  - 무보증부월세와 무상의 경우에는 서귀포시가 제주시보다 상대적으로 높았음

〈표 3-8〉 행정구역별 주택점유형태별 가구수(2010년)

(단위 : 호, %)

구분	자가		전세		보증부월세		무보증부월세		월세(사글세)		무상	
	가구	비율	가구	비율	가구	비율	가구	비율	가구	비율	가구	비율
제주특별자치도	105,818	56.5	10,863	5.8	19,261	10.3	4,174	2.2	32,430	17.3	14,777	7.9
동부	71,904	52.4	9,017	6.6	17,143	12.5	3,284	2.4	26,811	19.5	9,144	6.7
읍부	26,554	67.1	1,625	4.1	1,941	4.9	660	1.7	4,749	12.0	4,045	10.2
면부	7,360	70.5	221	2.1	177	1.7	230	2.2	870	8.3	1,588	15.2
제주시	74,975	53.8	8,850	6.3	16,617	11.9	3,082	2.2	25,702	18.4	10,259	7.4
서귀포시	30,843	64.5	2,013	4.2	2,644	5.5	1,092	2.3	6,728	14.1	4,518	9.4

자료 : 통계청, 2010 인구주택총조사



## 5) 임대주택 현황

- 제주특별자치도의 임대주택은 13,706호로 전국대비 1.0%, 제주특별자치도 전체의 7.5%로 나타남
- 공공부문은 대부분이 LH공사가 공급한 것이 대부분임. 현재 LH공사의 신규주택사업 추진에 애로가 많아 신규사업을 축소하고 있는 상황임

〈표 3-9〉 임대주택 재고 현황

(단위 : 호, %)

구분				전국	제주
총계				1,399,227	13,706
공공부문	소계			924,455	8,422
	영구임대	지자체	지자체	50,441	-
		LH	LH	140,078	1,096
	50년임대	정비사업조합 (지자체)	주거환경	1,963	-
			재개발	49,839	-
			재건축(LH)	2,558	-
		지자체	지자체	20,108	100
		LH	LH	26,254	590
	국민임대	지자체	다가구	5,120	182
			건설	20,732	-
		LH	다가구	35,710	281
			부도	16,116	315
			미분양매입	1,117	-
			건설	297,146	3,602
	10년임대	민간건설	민간건설	53,939	-
		지자체	지자체	1,084	-
		LH	부도	2,631	-
			미분양매입	5,983	-
			분납	-	-
			건설	7,042	246
	5년임대	민간건설	민간건설	123,749	1,961
		지자체	지자체	4,961	49
		LH	LH	13,963	-
	사원임대	민간	민간	27,666	-
		지자체	지자체	681	-
		LH	LH	-	-
	장기전세	지자체	지자체	15,574	-
		LH	LH	-	-
민간부문	소계			474,772	5,284
	민간건설 (주택법사업승인만 해당)			27,576	90
	정비사업조합	정비사업조합	정비사업조합	4,496	-
	건축법 허가자	건축법 허가자	건축법 허가자	129,996	3,281
	매입임대	매입임대	매입임대	260,298	1,249
	전세임대	전세임대	전세임대	52,406	664

자료 : 국토해양부 통계누리

## 2. 주요 주택지표 현황

### 1) 주택보급률

- 제주특별자치도의 주택보급률은 2005년 96.0%에서 2007년 96.9%로 증가하였으나, 2008년부터 가구수의 증가로 인해 2008년 96.7%, 2009년 96.0%로 낮아짐
- 2010년 제주특별자치도 주택보급률은 97.4%로 전국(101.9%)에 비해 낮은 수준에 머물러 있음

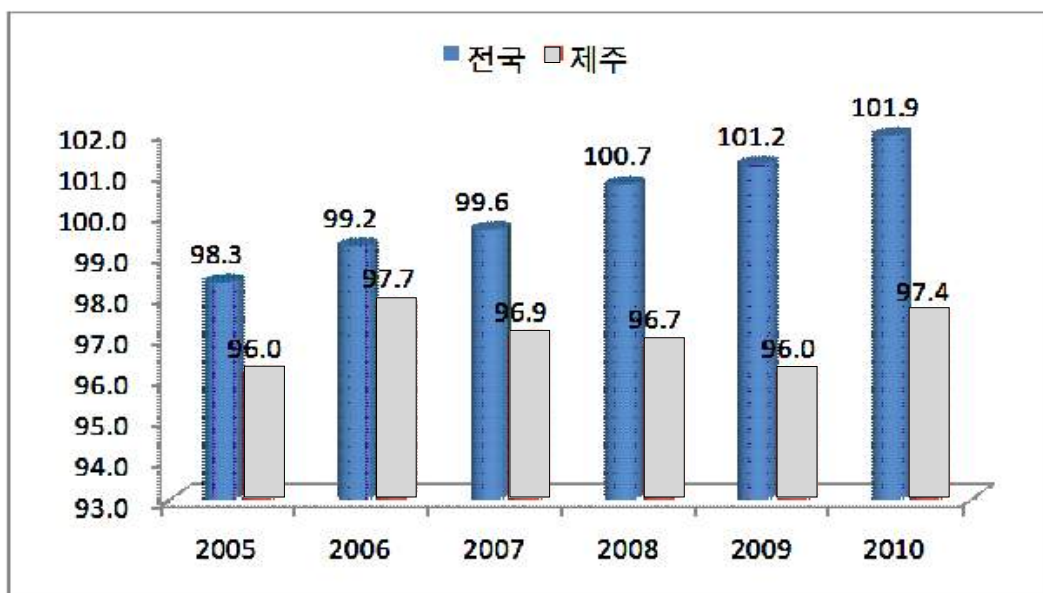
〈표 3-10〉 연도별 주택보급률

(단위 : 천호, 천가구, %)

구분		2005	2006	2007	2008	2009	2010
전국	가구수	15,887.2	16,105.3	16,363.6	16,618.8	16,862.3	17,339.4
	주택수	15,622.6	15,977.9	16,294.9	16,733.1	17,071.3	17,672.1
	보급률	98.3	99.2	99.6	100.7	101.2	101.9
제주	가구수	179.2	181.2	184	186.8	189.5	187.3
	주택수	172	177	178.3	180.6	181.9	182.5
	보급률	96.0	97.7	96.9	96.7	96.0	97.4

주 : 가구수 : 일반가구(보통가구+1인가구+5인이하비혼연가구) 주택수 : 다가구주택 구분거처 반영한 주택수

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.k>)



## 2) 인구 천명당 주택수

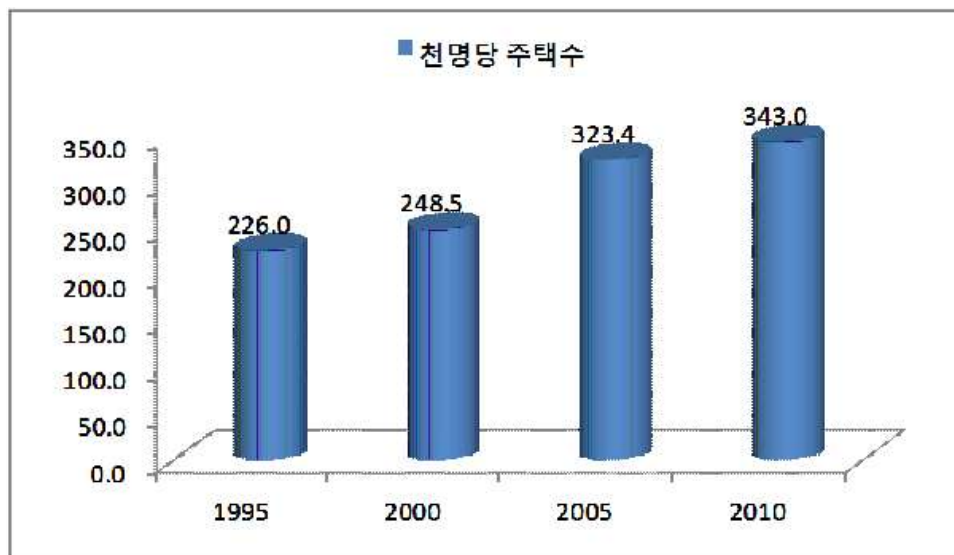
- 인구 천명당 주택수는 1995년 226호부터 2010년 343명으로 천명당 주택수는 지속적으로 증가하는 추세임

〈표 3-11〉 인구 천명당 주택수 추이

(단위 : 천명, 천호)

구분	인구수	주택수	천명당 주택수
1995	505.0	114.2	226.0
2000	513.0	127.6	248.5
2005	531.9	172.0	323.4
2010	532.0	182.5	343.0

주 : 2005년, 2010년 자료는 주택수 산정시 다가구주택을 구분 거처수로 산정할 경우의 천인당 주택수임  
 자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)



## 3) 자가보유율

- 서울, 경기, 인천 등 수도권에서 타지 주택 소유 비율이 높게 나타나며, 자가보유율은 전남(74.8%), 전북(71.3%), 경북(70.8%)의 순으로 나타남
- 2010년 제주특별자치도의 자가 보유율은 60.9%로 약간의 증가를 보이지만 전국 평균(61.3%)보다 다소 낮게 나타남
- 따라서 향후 자가에 대한 수요 등을 고려하면 향후 공급은 일정수준까지 지속되어야 할 것임

〈표 3-12〉 시도별 자가보유율

(단위 : %)

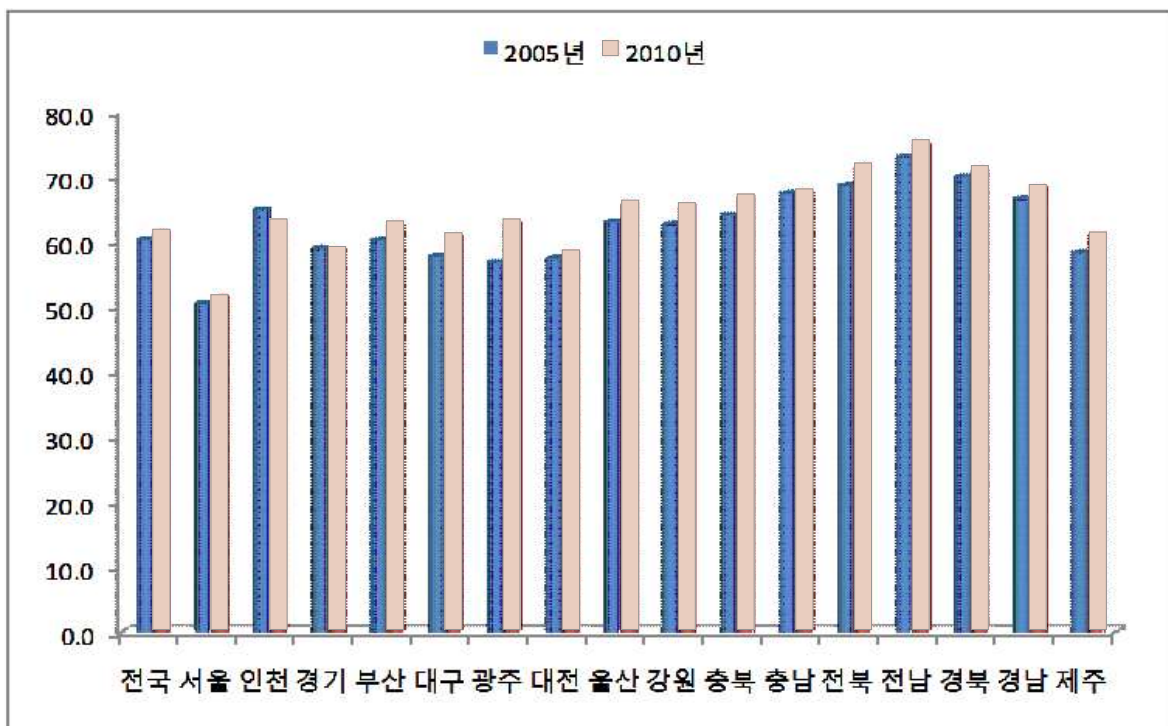
구 분		2005년 인구주택총조사	2010년 인구주택총조사
전국		60.3	61.3
수도권	서울	50.5	51.3
	인천	64.9	62.6
	경기	59.0	58.5
광역시	부산	60.2	62.4
	대구	57.7	60.6
	광주	56.8	62.7
	대전	57.4	58.1
	울산	63.0	65.6
도지역	강원	62.7	65.2
	충북	64.1	66.8
	충남	67.4	67.4
	전북	68.6	71.3
	전남	73.1	74.8
	경북	70.0	70.8
	경남	66.6	68.2
	제주	58.3	60.9

주1) 타지주택소유비율 : (타지주택 소유 가구 ÷ 일반가구) × 100

예) 전국 타지주택소유비율 중 전세부문 21.9%는 전세가구 3,766천 가구 중 21.9%가 타지주택을 소유하고 있음을 의미

주2) 자가보유율=(자가거주+전월세무상 가구 중 타지주택 소유가구)/일반가구×100

자료 : 통계청, 2010 인구주택총조사





## 2 주거수준

### 1. 주거실태

- 2010년 인구주택총조사 결과에 의하면 제주특별자치도 가구당 평균 사용방수는 3.9개로 나타남
- 주거시설의 경우 2010년 현재 입식부엌 시설 비율이 98.0%, 수세식화장실 비율이 95.4%, 온수목욕시설 비율이 96.6%로 나타나 2005년 대비 시설수준이 향상된 것으로 보임

〈표 3-13〉 주거(시설) 수준 변화

(단위 : ㎡, 개, %)

구분			2000년	2005년	2010년
주거수준	방수		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. 2000년, 2005년, 2010년 인구주택총조사

### 2. 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

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성*	총주거면적(㎡)	2011.05
1	1인 가구	1 K	12	14
2	부부	1 DK	20	26
3	부부+자녀1	2 DK	29	36
4	부부+자녀2	3 DK	37	43
5	부부+자녀3	3 DK	41	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	49	55

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

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

3) 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

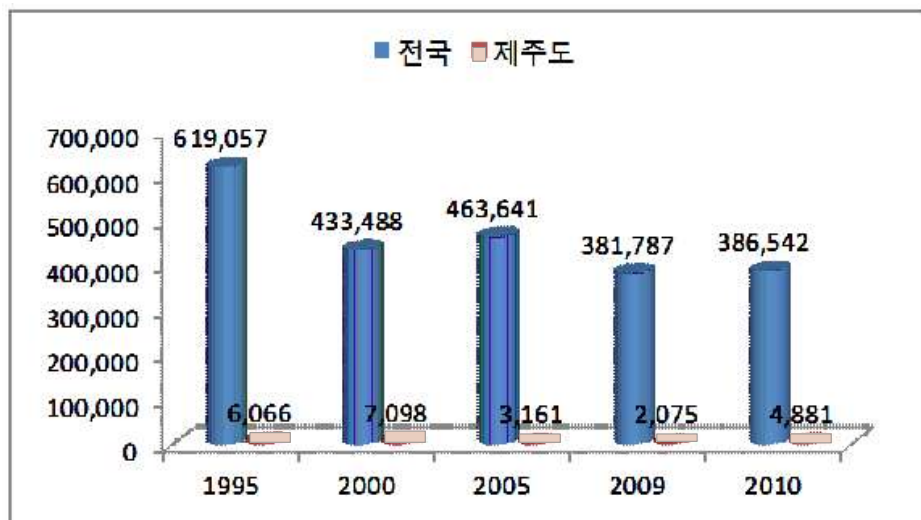
- 2010년 전국의 주택건설 실적은 386,542호, 제주도는 4,881호가 건설됨
- 제주도내의 주택건설 실적은 전체적으로 불규칙한 추이를 보이며, 1999년을 제외하고는 매년 2천호 이상의 주택이 공급됨

〈표 3-14〉 연도별 주택건설 실적

(단위 : 호)

구분	1995	2000	2005	2009	2010
전국	619,057	433,488	463,641	381,787	386,542
제주도	6,066	7,098	3,161	2,075	4,881

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>), 주택건설 실적

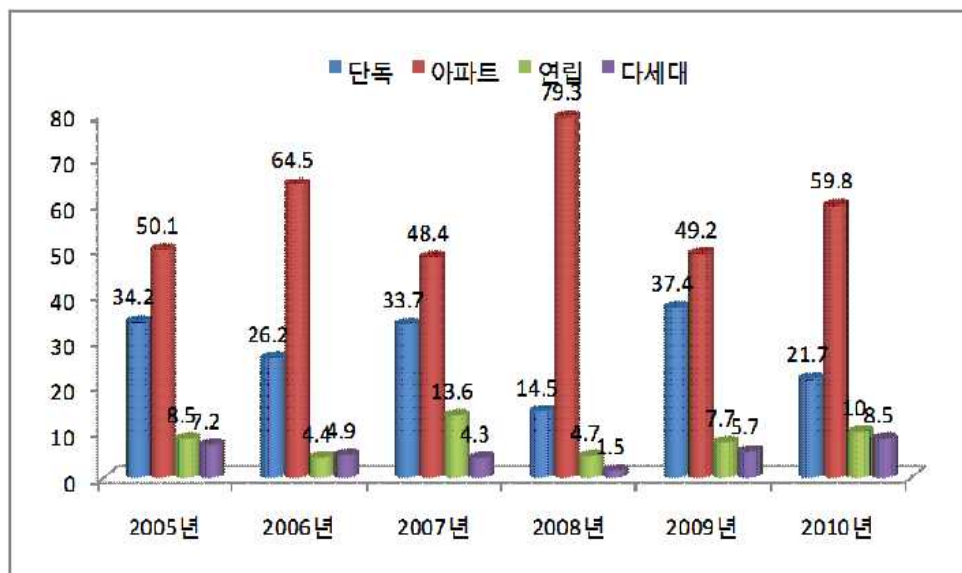


- 2010년 공급된 주택의 유형중에서 가장 많은 부분을 차지하는 것은 아파트로써 전체의 59.8%를 차지함
  - 아파트의 경우 2006년 64.5%, 2008년 79.3%를 차지
  - 단독주택의 경우에는 2005년 34.2%에서 2010년에는 21.7%로 비율이 줄어듦
- 유형별 주택공급에서 아파트와 다세대의 공급이 증가하고 있음

〈표 3-15〉 유형별 주택공급

(단위 : 호, (%))

연도	단독		아파트		연립		다세대		계	
2005년	1,082	(34.2)	1,583	(50.1)	269	(8.5)	227	(7.2)	3,161	(100.0)
2006년	997	(26.2)	2,449	(64.5)	167	(4.4)	186	(4.9)	3,799	(100.0)
2007년	733	(33.7)	1,054	(48.4)	296	(13.6)	93	(4.3)	2,176	(100.0)
2008년	691	(14.5)	3,774	(79.3)	222	(4.7)	72	(1.5)	4,759	(100.0)
2009년	791	(37.4)	1,041	(49.2)	163	(7.7)	120	(5.7)	2,115	(100.0)
2010년	1,060	(21.7)	2,919	(59.8)	487	(10.0)	415	(8.5)	4,881	(100.0)

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>), 주택건설 실적

## 2) 주택 미분양 현황

- 2010년 전국의 미분양주택수는 88,706호 2007년 이후 미분양주택수가 다수 줄었음
- 제주도의 경우는 2010년 현재 미분양 주택수는 162호로 나타남

〈표 3-16〉 미분양현황

(단위 : 호)

구분	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
전국	24,923	38,261	69,133	57,215	73,772	112,254	165,599	123,297	88,706
제주	194	433	456	283	89	121	269	280	162

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)

## 2. 주택시장 동향

### 1) 주택가격 동향

#### (1) 매매가격

##### ■ 주택매매가격지수

- 제주도내 주택매매시장의 동향을 확인할 수 있는 주택매매가격지수를 근거로 살펴 보면 제주지역은 2008년을 기준으로 했을 경우 2009년은 102.8%, 2010년에는 108.9%로 나타나 주택매매시장의 동향이 활발한 것으로 분석됨
- 특히 아파트의 경우 2004년 이후 지속적으로 증가하는 추세이며 2008년 기준대비 2010년에 113.7%로 나타나 아주 활발한 것으로 확인됨

〈표 3-17〉 제주특별자치도 유형별 주택매매가격지수 (2008.12 = 100.0)

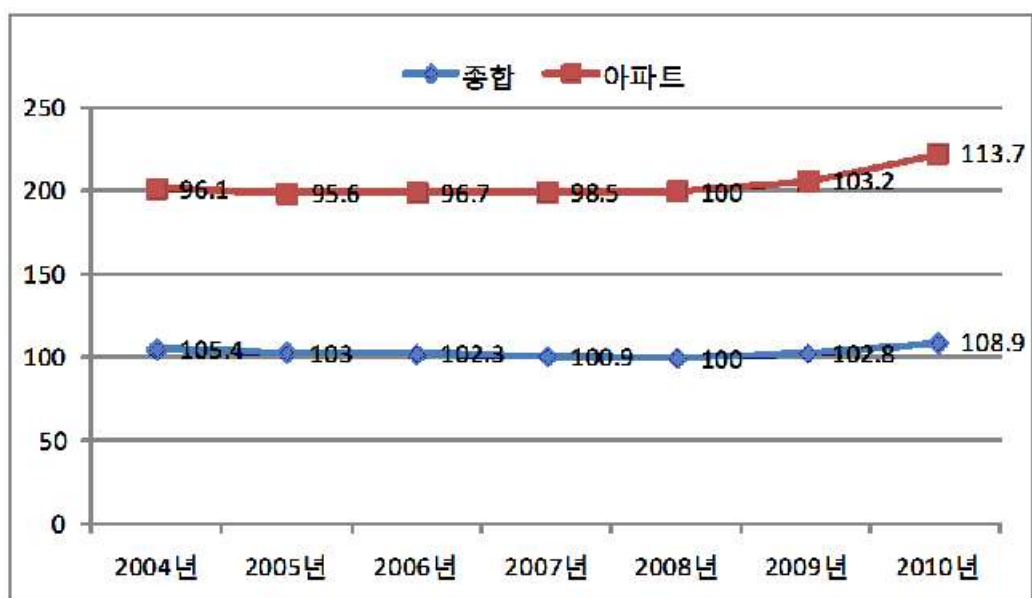
(단위 : %)

구 분	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
종 합	105.4	103.0	102.3	100.9	100.0	102.8	108.9
아파트	96.1	95.6	96.7	98.5	100.0	103.2	113.7

주 : 1) 각 년도 12월 기준.

2) 제주특별자치도의 경우 2003년 6월 이전, 단독 및 연립에 대한 자료는 없음

자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열자료 재구성



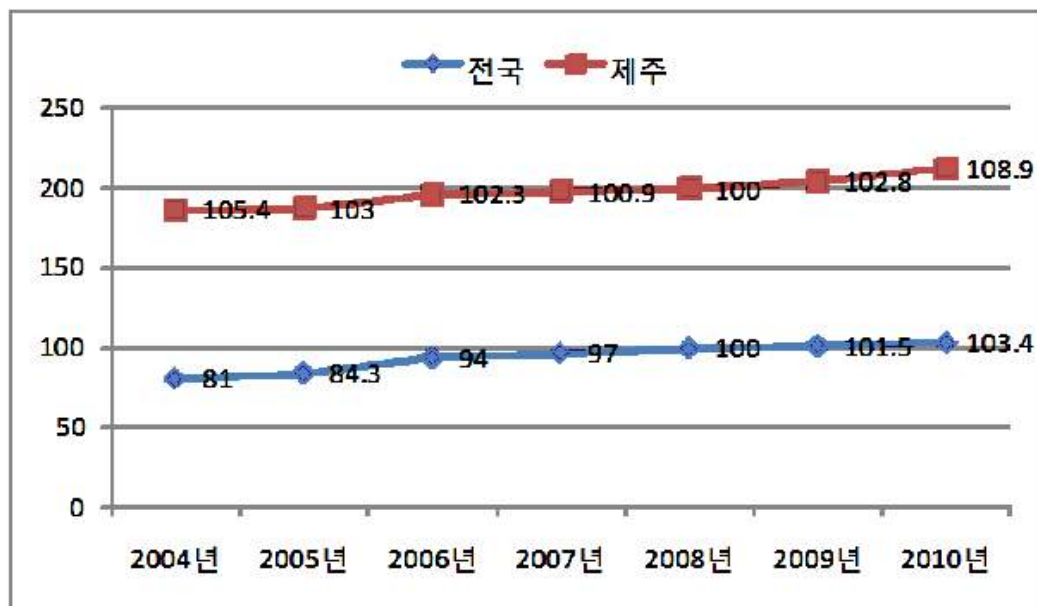
- 전국 및 제주지역의 주택매매가격 변화를 보면 제주지역이 전국과 비교해 활발한 것으로 나타남

〈표 3-18〉 주택매매가격 변화추이 (2008.12 = 100.0)

(단위 : %)

연도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
전국	81.0	84.3	94.0	97.0	100.0	101.5	103.4
제주	105.4	103.0	102.3	100.9	100.0	102.8	108.9

자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열자료 재구성



## (2) 전세가격

### ■ 전세가격지수

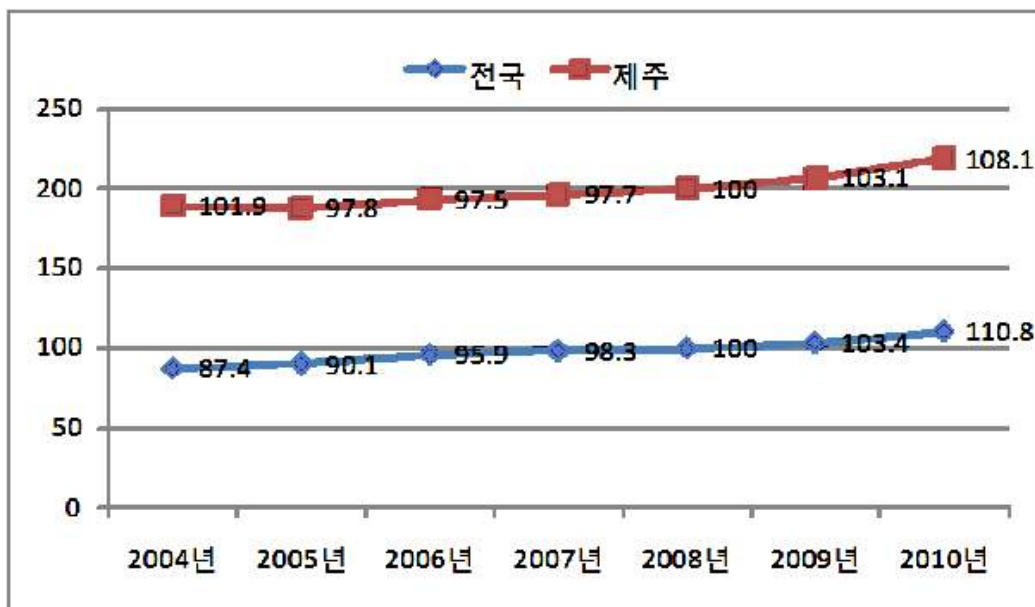
- 전국의 전세가격지수는 2008년을 기준으로 했을 경우 비교적 상승하는 추세로 전세 시장의 수요가 늘어나고 있음
- 제주특별자치도의 전세가격지수는 2008년을 기준으로 했을 경우 2004년부터 2006년까지는 하락세를 보였고, 2007년부터는 전세수요가 늘어남을 알 수 있음

〈표 3-19〉 주택전세가격 변화추이 (2008.12 = 100.0)

(단위 : %)

연도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
전국	87.4	90.1	95.9	98.3	100.0	103.4	110.8
제주	101.9	97.8	97.5	97.7	100.0	103.1	108.1

자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열자료 재구성



- 도민을 대상으로 한 주거의식조사에서 나타난 바와 같이 제주도 주택시장은 사글세 형태가 타도와 비교해서 비율이 높고, 따라서 전세비율이 낮은 편임. 따라서 전세공급이 수요를 따라가지 못해 전세가격지수는 높아질 것임
- 제주특별자치도의 주택전세가격지수를 보면 아파트에 대한 전세 수요가 크게 증가할 것임

〈표 3-20〉 제주특별자치도 유형별 주택전세가격지수 (2008.12 = 100.0)

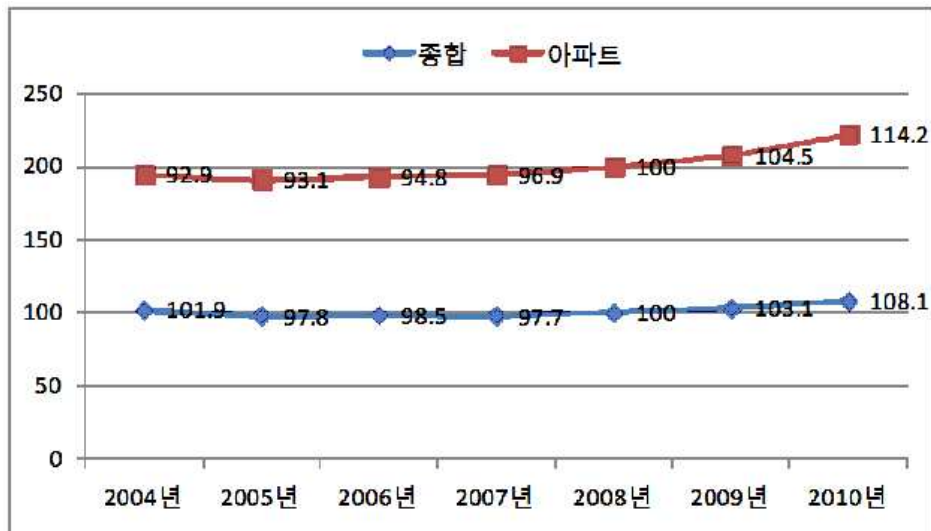
(단위 : %)

연도	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
종합	101.9	97.8	98.5	97.7	100.0	103.1	108.1
아파트	92.9	93.1	94.8	96.9	100.0	104.5	114.2

주 : 1) 각 년도 12월 기준.

2) 제주특별자치도의 경우 2003년 6월 이전, 단독 및 연립에 대한 자료는 없음

자료 : 국민은행, 주택가격지수 시계열자료 재구성



## 2) 토지가격동향

- 제주특별자치도의 지가변동률은 전국보다 다소 낮게 나타남
- 그러나 2001년~2002년 사이의 변동폭이 가장 크고, 2010년의 경우에는 전국보다 지가변동률이 다소 높음

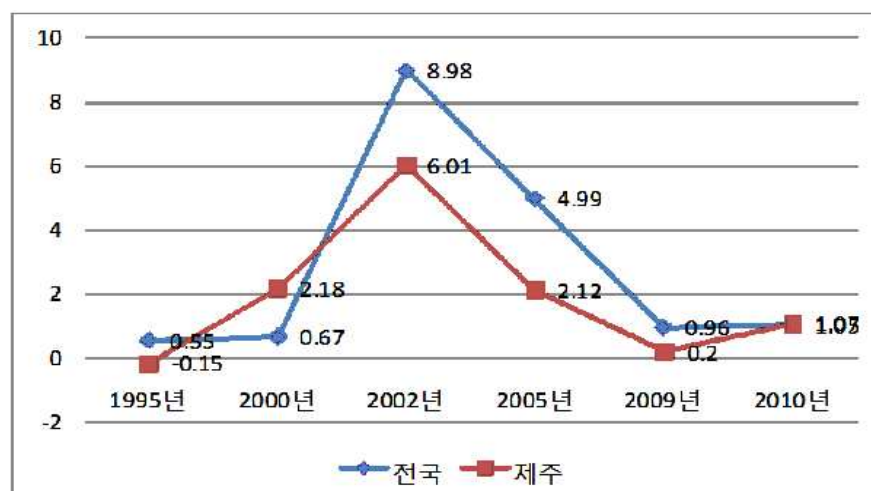
〈표 3-21〉 지가 변동률

(단위 : %)

구분	1995년	2000년	2002년	2005년	2009년	2010년
전국	0.55	0.67	8.98	4.99	0.96	1.05
제주	-0.15	2.18	6.01	2.12	0.20	1.07

주 : 1975년~1986년도까지는 10월 1일 기준, 1987년~2008년도는 1월 1일 기준임

자료 : 한국주택토지공사, 온나라부동산정보 통합포털(<http://www.onnara.go.kr>)



### 3. 주거이동

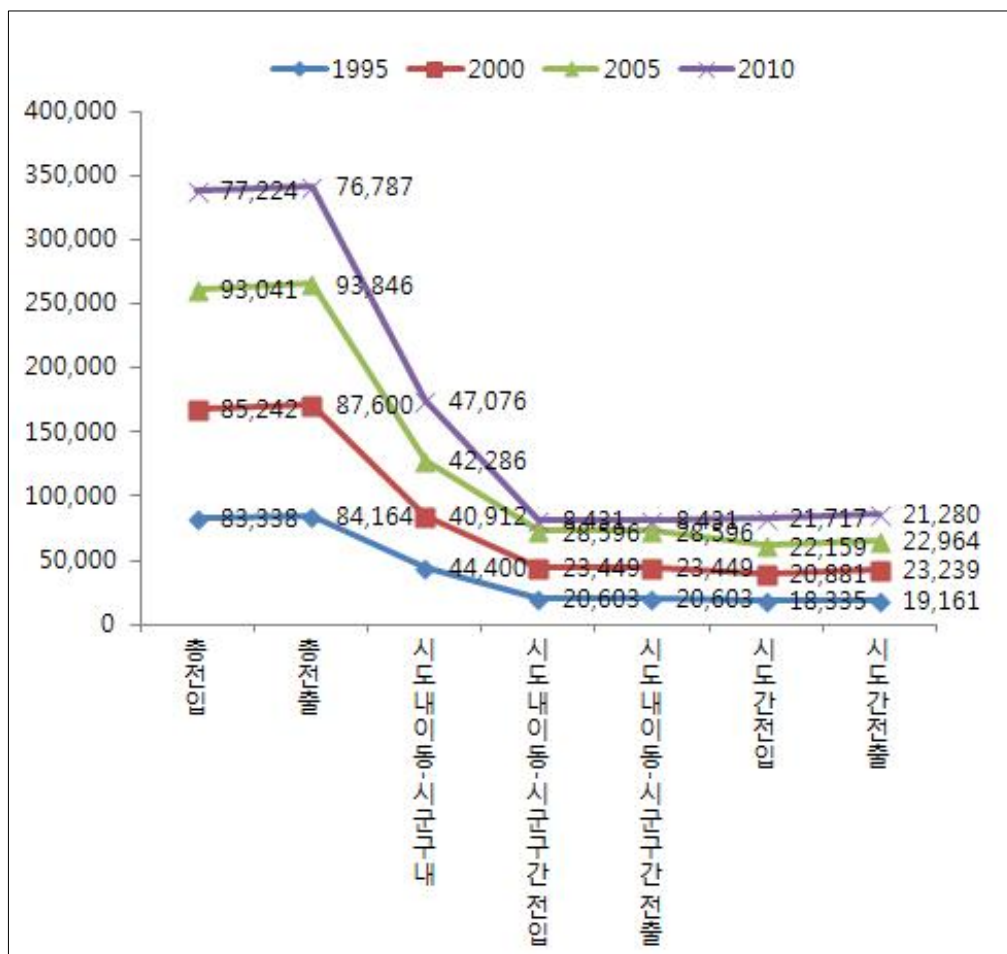
- 2010년을 기준으로 제주특별자치도의 주거이동은 유입인구가 유출인구보다 많음
- 2010년 기준 도내 인구이동은 타권역으로의 이동보다는 시군구내 이동경향이 다소 우세인 것으로 나타남

〈표 3-22〉 주거이동

(단위 : 명)

시점	총전입	총전출	시도내이동- 시군구내	시도내이동- 시군구간 전입	시도내이동- 시군구간 전출	시도간 전입	시도간 전출
1995	83,338	84,164	44,400	20,603	20,603	18,335	19,161
2000	85,242	87,600	40,912	23,449	23,449	20,881	23,239
2005	93,041	93,846	42,286	28,596	28,596	22,159	22,964
2010	77,224	76,787	47,076	8,431	8,431	21,717	21,280

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)





## 4 주택정책 및 계획의 흐름 분석

### 1. 주택정책 흐름

- 우리나라는 산업화, 도시화 과정에서 주택에 대한 수요가 급증했으며 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 장치의 마련임
- 주택관련법률인 「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 정책 수단이기보다는 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 국민에게 대한 계획성 있게 주택을 공급하고, 이를 위한 자금의 조달·운영과 건설할 주택용 건축자재의 생산·공급에 관하여 필요한 사항을 규정함

〈표 3-23〉 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 인해 도시화가 급격히 진전되어 도시지역의 주택 부족 문제가 새로운 사회문제로 등장
- 주택의 양적문제를 완화하기 위해 민간주택사업을 육성하는 등 주택부족문제 해소와 주택가격의 안정을 위하여 주택의 공급조건과 방법에 대한 적극적인 투기억제정책을 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, 1980년 중반부터 말기까지는 세제의 강화를 통해 주택투기억제 조치를 4회 발표
- 부동산 투기와 싸움이 본격화된 시점인 1980년대 초에는 위축된 주택경기를 활성화하려는 정책으로 출발하였으나 주택경기 과열로 인하여 강력한 억제정책을 사용하는 등 강력한 투기억제정책과 시장안정정책이 혼합적으로 사용됨

### ■ 1990년대

- 1990년대 초반과 중반의 주택정책은 부동산임대시장의 안정화와 투기억제임. 그러나 1997년 7월부터 1998년 초까지 주택가격이 사상 최대의 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

## 2) 주택정책의 성과와 과제

- 지금까지의 우리나라 주택정책을 요약하면 크게 부동산경기 활성화대책과 투기억제

정책으로 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
  - 주택제고의 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 기여 측면으로는 주택 필터링 기능 부작동에 따라 오히려 저소득층의 주거환경은 열악하고 비좁은 주택의 고착화, 임대료 부담 가중
- 장기적으로 주택정책이 추구하는 목적을 원활하게 이루기 위해서는 정책의 균형잡힌 시각이 중요함

# 제 4 장

## 도민 주거의식 조사

① 조사 개요

② 주요 내용



## 제4장 도민 주거의식 조사

### 1 도민 의식조사의 개요

#### 1. 조사 개요

- 지역민들의 가구 및 주거실태와 정책수요를 파악함으로써 주거복지 향상을 위한 정책의 개발과 중장기 주택종합계획을 수립하는데 필요한 기초자료를 수집하기 위함
- 20세 이상 제주특별자치도 도민을 대상으로 2010년 8월 6일부터 8월 23일까지 실시
- 조사부수 : 1,024부 , 표본오차 :  $\pm 3.06$
- 표본추출방법 : 인구비례에 의한 성/연령/지역 할당추출
- 조사방법 : 면접원에 의한 1:1개별면접조사

#### 2. 조사 내용

- 주거상태에 관한 사항
  - 현재 및 과거의 주거상태, 공공편의시설까지의 교통수단과 시간
  - 가구의 통근과 관련된 사항, 주거시설 사용형태 및 종류, 주택 내·외부 환경 만족도, 전반적인 주거환경의 만족도 등
- 주택가격 및 자금조달에 관한 사항
  - 주택가격 및 임차료, 주택구입 비용, 주택마련 방법 및 기간 등
- 주거이동에 관한 사항
  - 이사계획 여부, 이사 희망지역, 이사하기 희망하는 주택 및 면적
  - 향후 노후생활 희망주거지 등
- 주요 주택정책에 관한 사항
  - 주택정책의 인지도, 임대주택 입주의향 여부, 임대주택 선택시 중요요인
  - 정비사업과 관련 내용, 제주특별자치도의 필요 주택정책 등
- 공동주택 관리에 관한 사항
  - 관리비 관련 사항, 공동주택 관리사항 만족도 등
- 가구에 관한 사항
  - 가구의 직업, 가구구성 관련 사항, 월평균 가구총수입, 주택관련 관리비용 등

## 2 주요내용

### ■ 현재 거주하고 있는 지역

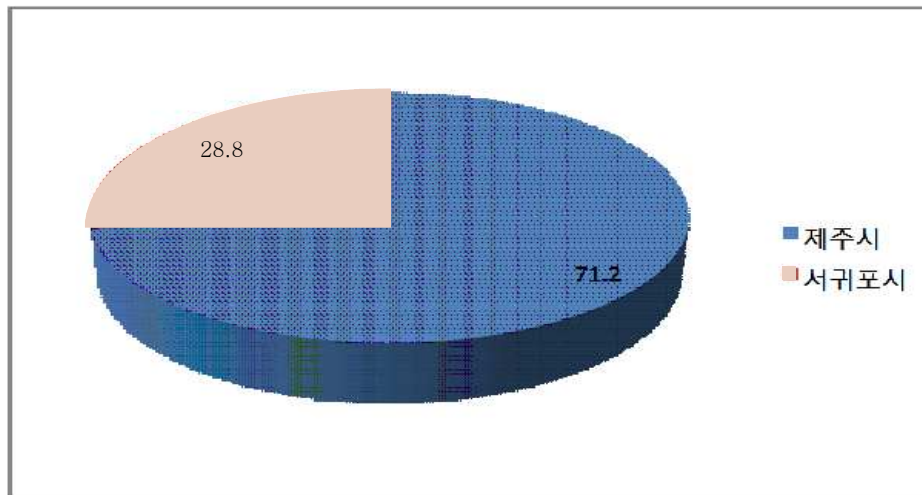
#### ① 행정시

- 현재 거주하고 있는 지역을 시별로 살펴보면 제주시 729명(71.2%), 서귀포시 295명(28.8%)으로 나타남

〈표 4-1〉 현재 거주하고 있는 지역(행정시)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
제주시	729	71.2
서귀포시	295	28.8
합계	1,024	100.0



#### ② 읍, 면, 동

- 현재 거주하고 있는 지역을 읍, 면, 동별로 살펴보면 다음과 같이 나타남
  - 읍·면·동 인구를 고려하여 조사부수를 배분하여 조사를 실시하였음
- 전체 설문부수중 제주시의 경우는 노형동이 88명(8.6%)으로 가장 많았으며, 서귀포시의 경우는 동홍동이 34명(3.3%)으로 가장 많았음



〈표 4-2〉 현재 거주하고 있는 지역(읍, 면, 동)

(단위 : 명, %)

구분		빈도	비율	구분		빈도	비율
제주시	한림읍	37	3.6	서귀포시	대정읍	40	3.9
	애월읍	51	5.0		남원읍	30	2.9
	구좌읍	27	2.6		성산읍	9	0.9
	조천읍	54	5.3		안덕면	18	1.8
	한경면	2	0.2		표선면	20	2.0
	추자면	4	0.4		송산동	13	1.3
	우도면	5	0.5		정방동	8	0.8
	일도1동	10	1.0		중앙동	17	1.7
	일도2동	64	6.3		천지동	7	0.7
	이도1동	40	3.9		효돈동	9	0.9
	이도2동	57	5.6		영천동	9	0.9
	삼도동	41	4.0		동홍동	34	3.3
	용담동	43	4.2		서홍동	21	2.1
	건입동	21	2.1		대륜동	27	2.6
	화북동	36	3.5		대천동	14	1.4
	삼양동	19	1.9		예래동	3	0.3
	아라동	12	1.2		중문동	16	1.6
	오라동	4	0.4				
	연동	64	6.3				
	노형동	88	8.6				
	외도동	27	2.6				
	이호동	19	1.9				
	도두동	4	0.4				
계		729	71.2	계		295	28.8
합계		1,024				100.0	

## 1. 현재 및 과거의 주거상태에 관한 질문

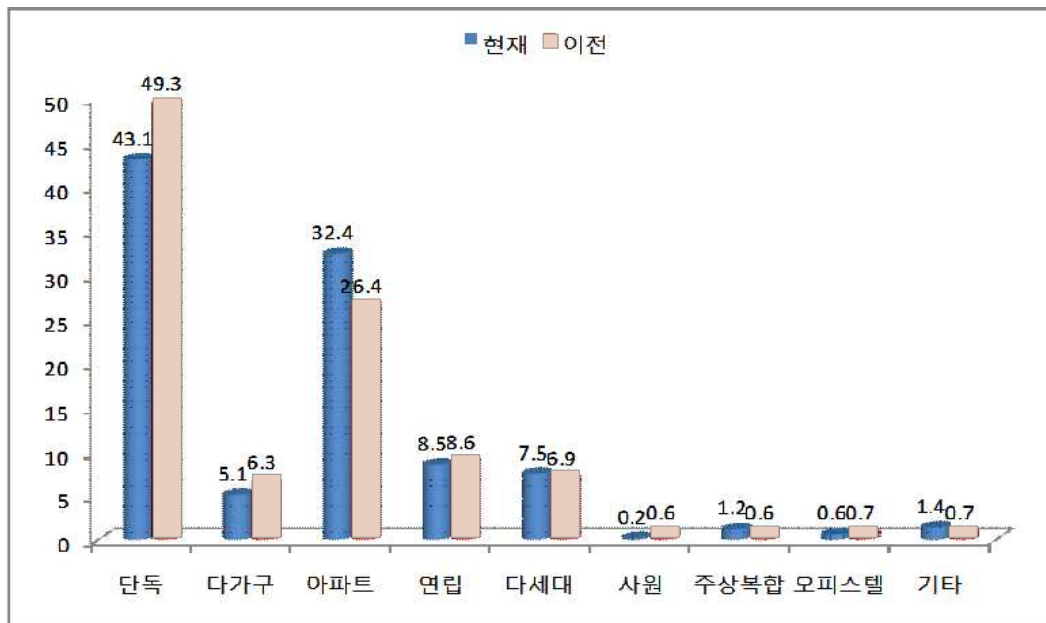
### 1) 주택유형

- 현재 살고 있는 주택 유형은 단독주택 439명(43.1%), 아파트 330명(32.4%), 연립주택 87명(8.5%), 다세대주택 76명(7.5%), 다가구주택 52명(5.1%), 주상복합아파트 12명(1.2%), 오피스텔 6명(0.6%), 사원주택 2명(0.5%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택 유형은 단독주택 409명(49.3%), 아파트 219명(26.4%), 연립주택 71명(8.6%), 다세대주택 57명(6.9%), 다가구주택 52명(6.3%), 오피스텔 6명(0.7%), 사원주택, 주상복합아파트 각각 5명(0.6%) 등의 순으로 나타남
- 설문대상자들의 이동을 고려해 보면 단독주택 거주자는 다소 줄었고 아파트는 증가하여 주택현황 자료와 동일한 상황임

〈표 4-3〉 이전 · 현재의 주택 유형

(단위 : 명, %)

구분	현재 살고 있는 주택		이전에 살던 주택	
	빈도	비율	빈도	비율
단독주택	439	43.1	409	49.3
다가구주택	52	5.1	52	6.3
아파트	330	32.4	219	26.4
연립주택	87	8.5	71	8.6
다세대주택	76	7.5	57	6.9
사원주택	2	0.2	5	0.6
주상복합아파트	12	1.2	5	0.6
오피스텔	6	0.6	6	0.7
기타	14	1.4	6	0.7
합계	1,018	100.0	830	100.0



## 2) 층수

### (1) 층수

- 현재 살고 있는 주택 층수는 1층~4층 842명(83.3%), 5층~8층 121명(12.0%), 9층~12층 39명(3.9%), 지하1층 5명(0.5%), 13층 이상 4명(0.4%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택 층수는 1층~3층 689명(85.4%), 4층~6층 79명(9.8%), 7층~9층 26명(2.5%), 10층 이상 11명(1.4%), 지하 1층 2명(0.2%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-4〉 주택 층수

(단위 : 명, %)

구분	현재 살고 있는 주택		구분	이전에 살던 주택	
	빈도	비율		빈도	비율
지하1층	5	0.5	지하1층	2	0.2
1층~4층	842	83.3	1층~3층	689	85.4
5층~8층	121	12.0	4층~6층	79	9.8
9층~12층	39	3.9	7층~9층	26	3.2
13층 이상	4	0.4	10층 이상	11	1.4
합계	1,011	100.0	합계	807	100.0

## (2) 총 층수

- 현재 살고 있는 주택 총 층수는 1층~4층 494명(61.5%), 5층~8층 195명(24.3%), 9층~12층 81명(10.1%), 13층~16층 29명(3.6%), 17층~20층 4명(0.5%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택 총 층수는 1층~4층 401명(64.6%), 5층~8층 168명(27.1%), 9층~12층 34명(5.5%), 13층~15층 10명(1.6%), 16층~18층 8명(1.3%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-5〉 현재 살고 있는 주택 총 층수

(단위 : 명, %)

구분	현재 살고 있는 주택		구분	이전에 살던 주택	
	빈도	비율		빈도	비율
1층~4층	494	61.5	1층~4층	401	64.6
5층~8층	195	24.3	5층~8층	168	27.1
9층~12층	81	10.1	9층~12층	34	5.5
13층~16층	29	3.6	13층~15층	10	1.6
17층~20층	4	0.5	16층~18층	8	1.3
합계	803	100.0	합계	621	100.0

## 3) 면적

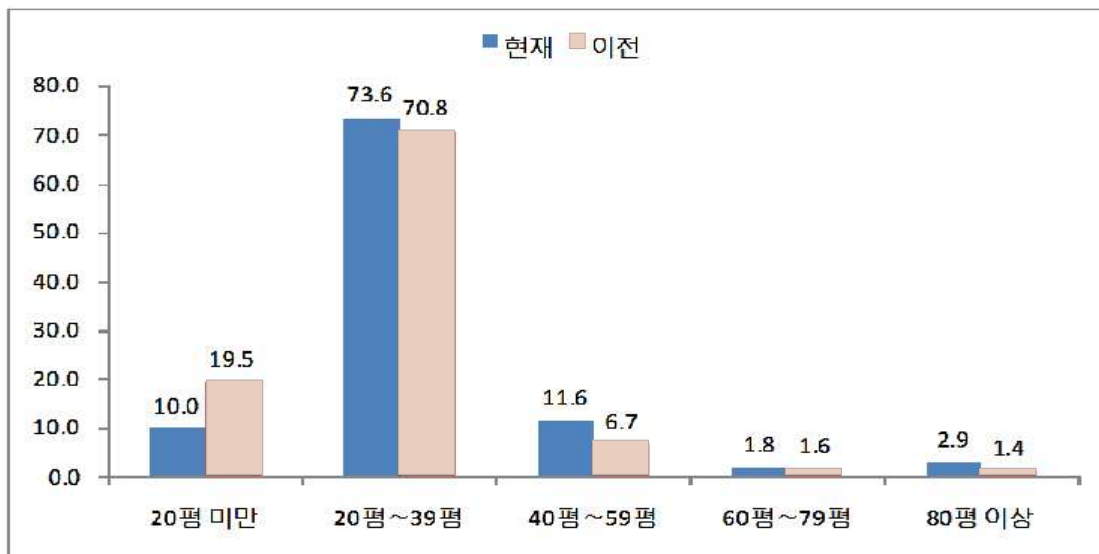
- 현재 살고 있는 주택 면적은 20평~39평 734명(73.6%), 40평~59평 116명(11.6%), 20평 미만 100명(10.0%), 80평 이상 29명(2.9%), 60평~79평 18명(1.8%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택 면적은 20평~39평 568명(70.8%), 20평 미만 156명(19.5%), 40평

~59평 54명(6.7%), 60평~79평 13명(1.6%), 80평 이상 11명(1.4%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-6〉 이전·현재의 주택 면적

(단위 : 명, %)

구분	현재 살고 있는 주택		이전에 살던 주택	
	빈도	비율	빈도	비율
20평 미만	100	10.0	156	19.5
20평~39평	734	73.6	568	70.8
40평~59평	116	11.6	54	6.7
60평~79평	18	1.8	13	1.6
80평 이상	29	2.9	11	1.4
합계	997	100.0	802	100.0



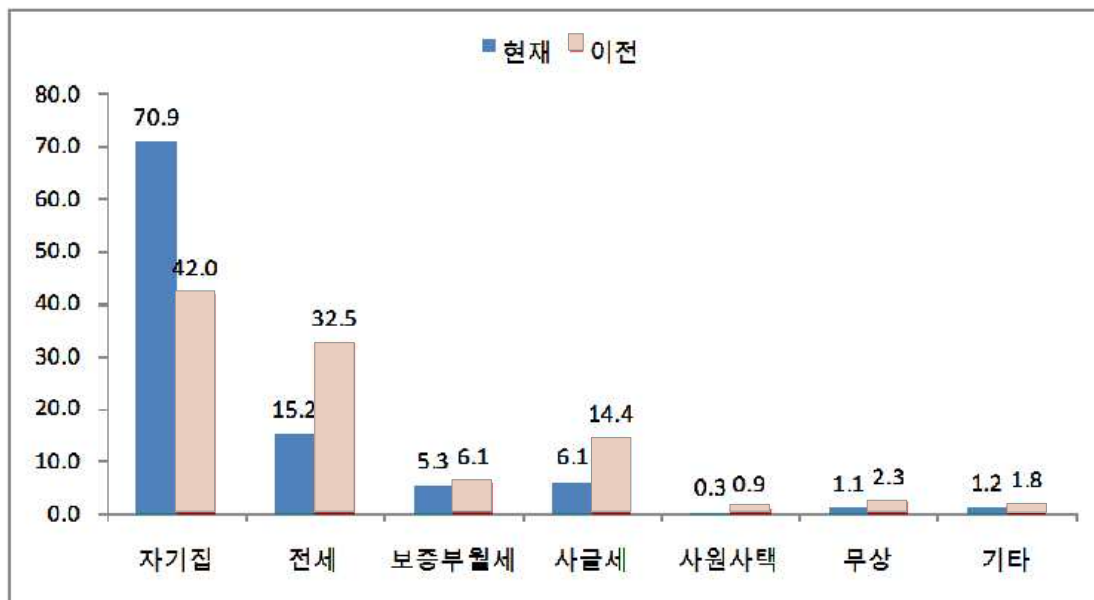
#### 4) 점유형태

- 현재 살고 있는 주택 점유 형태는 자기집 715명(70.9%), 전세 153명(15.2%), 사글세 61명(6.1%), 보증부월세 53명(5.3%), 기타 12명(1.2%), 무상 11명(1.1%), 사원사택 3명(0.3%) 등의 순으로 나타남
- 이전에 살던 주택 점유 형태는 자기집 345명(42.0%), 전세 267명(32.5%), 사글세 118명(14.4%), 보증부월세 50명(6.1%), 무상 19명(2.3%), 기타 15명(1.8%), 사원사택 7명(0.9%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-7〉 이전 · 현재의 주택 점유 형태

(단위 : 명, %)

구분	현재 살고 있는 주택		이전에 살던 주택	
	빈도	비율	빈도	비율
자기집	715	70.9	345	42.0
전세	153	15.2	267	32.5
보증부월세	53	5.3	50	6.1
사글세	61	6.1	118	14.4
사원사택	3	0.3	7	0.9
무상	11	1.1	19	2.3
기타	12	1.2	15	1.8
합계	1,008	100.0	821	100.0



## 2. 이전 거주지

### ① 행정시

○ 이전 거주지를 시별로 살펴보면 제주시 585명(71.8%), 서귀포시 223명(27.4%), 서울특별시 4명(0.5%), 부산광역시와 대전시, 그리고 파주시 각각 1명(0.1%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-8〉 이전 거주지(행정시)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
제주시	585	71.8
서귀포시	223	27.4
서울특별시	4	0.5
부산광역시	1	0.1
대전시	1	0.1
파주시	1	0.1
합계	815	100.0

② 읍, 면, 동

- 이전 거주지를 읍, 면, 동별로 살펴보면 제주시는 연동, 서귀포시는 동홍동이 가장 많았음

〈표 4-9〉 이전 거주지(읍, 면, 동)

(단위 : 명, %)

구분		빈도	비율	구분		빈도	비율
제주시	한림읍	34	4.2	서귀포시	대정읍	17	2.1
	애월읍	40	4.9		남원읍	7	0.9
	구좌읍	11	1.4		성산읍	10	1.2
	조천읍	31	3.8		안덕면	8	1.0
	한경면	8	1.0		표선면	16	2.0
	일도1동	10	1.2		송산동	7	0.9
	일도2동	47	5.8		정방동	8	1.0
	이도1동	16	2.0		중앙동	12	1.5
	이도2동	70	8.6		천지동	5	0.6
	삼도1동	31	3.8		효돈동	12	1.5
	삼도2동	9	1.1		영천동	6	0.7
	용담1동	22	2.7		동홍동	51	6.3
	용담2동	5	0.6		서홍동	12	1.5
	건입동	8	1.0		대륜동	13	1.6
	화북동	20	2.5		대천동	14	1.7
	삼양동	26	3.2		중문동	23	2.8
	아라동	28	3.4		기타(도외)	13	1.6
	오라동	19	2.3				
	연동	79	9.7				
	노형동	37	4.6				
	외도동	20	2.5				
	이호동	7	0.9				
	도두동	1	0.1				
계		579	71.2	계		234	28.8
합계		813		100.0			

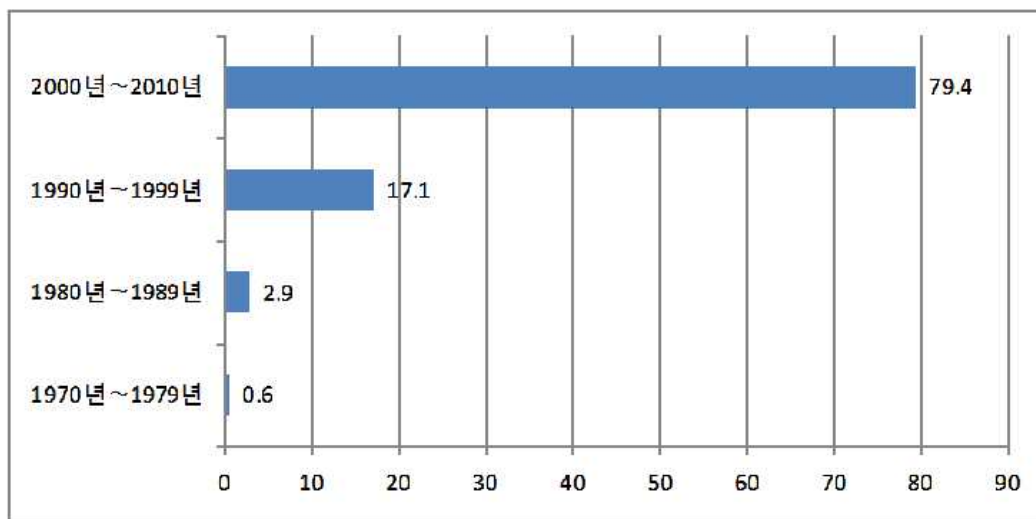
### 3. 현재 거주지로 이사 온 시기

- 현재 거주지로 이사 온 시기를 연도별로 살펴보면 2000년~2010년 655명(79.4%), 1990년~1999년 141명(17.1%), 1980년~1989년 24명(2.9%), 1970년~1979년 5명(0.6%) 등으로 나타남
- 현재 거주지로 이사 온 시기를 월별로 살펴보면 1월~3월 437명(58.1%), 4월~6월 144명(19.1%), 10월~12월 89명(11.8%), 7월~9월 82명(10.9%) 등으로 나타남

〈표 4-10〉 현재 거주지로 이사 온 시기(연도, 월)

(단위 : 명, %)

연도	빈도	비율	월	빈도	비율
1970년~1979년	5	0.6	1월~3월	437	58.1
1980년~1989년	24	2.9	4월~6월	144	19.1
1990년~1999년	141	17.1	7월~9월	82	10.9
2000년~2010년	655	79.4	10월~12월	89	11.8
합계	825	100.0	합계	752	100.0



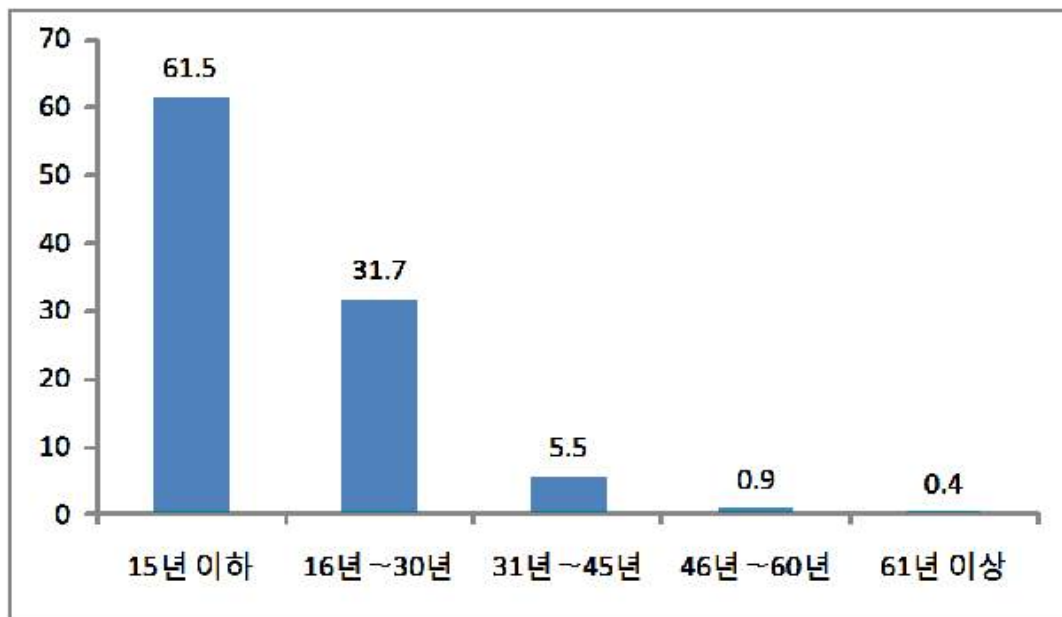
### 4. 현재 살고 있는 주택이 건축된 기간

- 현재 살고 있는 주택이 건축된 기간은 15년 이하 597명(61.5%), 16년~30년 308명(31.7%), 31년~45년 53명(5.5%), 46년~60년 9명(0.9%), 61년 이상 4명(0.4%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-11〉 현재 살고 있는 주택이 건축된 기간

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
15년 이하	597	61.5
16년~30년	308	31.7
31년~45년	53	5.5
46년~60년	9	0.9
61년 이상	4	0.4
합계	971	100.0



#### 5. 현재 살고 있는 동일 주택 내 3개월 이상 비어있는 집 여부(다가구용 단독 주택 거주자)

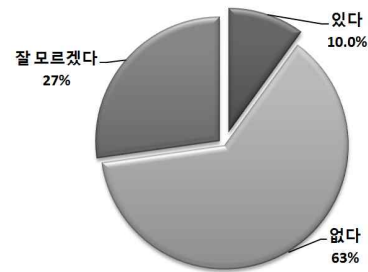
- 현재 살고 있는 동일 주택 내 3개월 이상 비어있는 집 여부는 없다 175명(62.7%), 잘 모르겠다 76명(27.2%), 있다 28명(10.0%) 등으로 나타남



〈표 4-12〉 현재 살고 있는 동일 주택 내 3개월 이상 비어있는 집 여부

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
있다	28	10.0
없다	175	62.7
잘 모르겠다	76	27.2
합계	279	100.0



## 6. 주택에서 가까운 공공편의 시설까지 가는데 주로 이용하는 교통수단과 시간

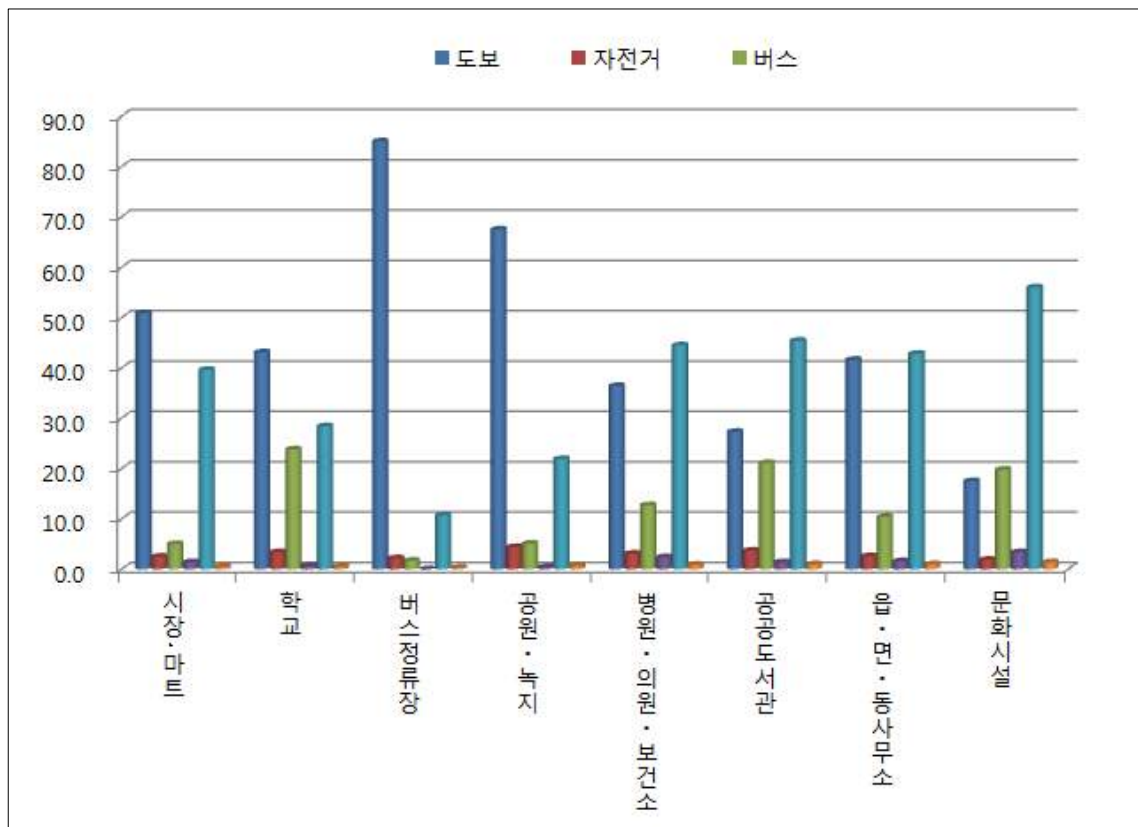
### (1) 교통수단

- 시장·마트에 갈 때의 교통수단은 도보 506명(50.9%), 자가용 394명(39.6%), 버스 50명(5.0%), 자전거 25명(2.5%), 택시 14명(1.4%) 등의 순으로, 초등·중·고등학교·대학교에 갈 때의 교통수단은 도보 429명(43.1%), 자가용 283명(28.4%), 버스 237명(23.8%), 자전거 34명(3.4%), 택시 7명(0.7%) 등의 순으로 나타남
- 버스정류장에 갈 때의 교통수단은 도보 847명(85.0%), 자가용 107명(10.7%), 자전거 22명(2.2%), 버스 17명(1.7%) 등으로 나타남
- 공원·녹지에 갈 때의 교통수단은 도보 668명(67.5%), 자가용 217명(21.9%), 버스 50명(5.1%), 자전거 44명(4.4%), 택시 4명(0.4%) 등의 순으로 나타남
- 병원·의원·보건소에 갈 때의 교통수단은 자가용 443명(44.5%), 도보 363명(36.4%), 버스 126명(12.7%), 자전거 31명(3.1%) 등의 순으로 나타남
- 공공도서관에 갈 때의 교통수단은 자가용 452명(45.4%), 도보 272명(27.3%), 버스 210명(21.1%), 자전거 37명(3.7%), 택시 14명(1.4%) 등의 순으로 나타남
- 읍·면·동사무소에 갈 때의 교통수단은 자가용 426명(42.8%), 도보 414명(41.6%), 버스 103명(10.4%), 자전거 26명(2.6%), 택시 16명(1.6%) 등의 순으로 나타남
- 문화시설(극장, 미술관 등)에 갈 때의 교통수단은 자가용 558명(56.0%), 버스 197명(19.8%), 도보 174명(17.5%), 택시 34명(3.4%), 자전거 19명(1.9%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-13〉 교통수단

(단위 : 명, %)

구분	시장·마트		초등·중· 고등학교·대학교		버스정류장		공원·녹지	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
도보	506	50.9	429	43.1	847	85.0	668	67.5
자전거	25	2.5	34	3.4	22	2.2	44	4.4
버스	50	5.0	237	23.8	17	1.7	50	5.1
택시	14	1.4	7	0.7	-	-	4	0.4
자가용	394	39.6	283	28.4	107	10.7	217	21.9
기타	5	0.5	5	0.5	3	0.3	7	0.7
합계	994	100.0	995	100.0	996	100.0	990	100.0
구분	병원·의원·보건소		공공도서관		읍·면·동사무소		문화시설(극장, 미술관 등)	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
도보	363	36.4	272	27.3	414	41.6	174	17.5
자전거	31	3.1	37	3.7	26	2.6	19	1.9
버스	126	12.7	210	21.1	103	10.4	197	19.8
택시	24	2.4	14	1.4	16	1.6	34	3.4
자가용	443	44.5	452	45.4	426	42.8	558	56.0
기타	9	0.9	10	1.0	10	1.0	14	1.4
합계	996	100.0	995	100.0	995	100.0	996	100.0



## (2) 소요시간

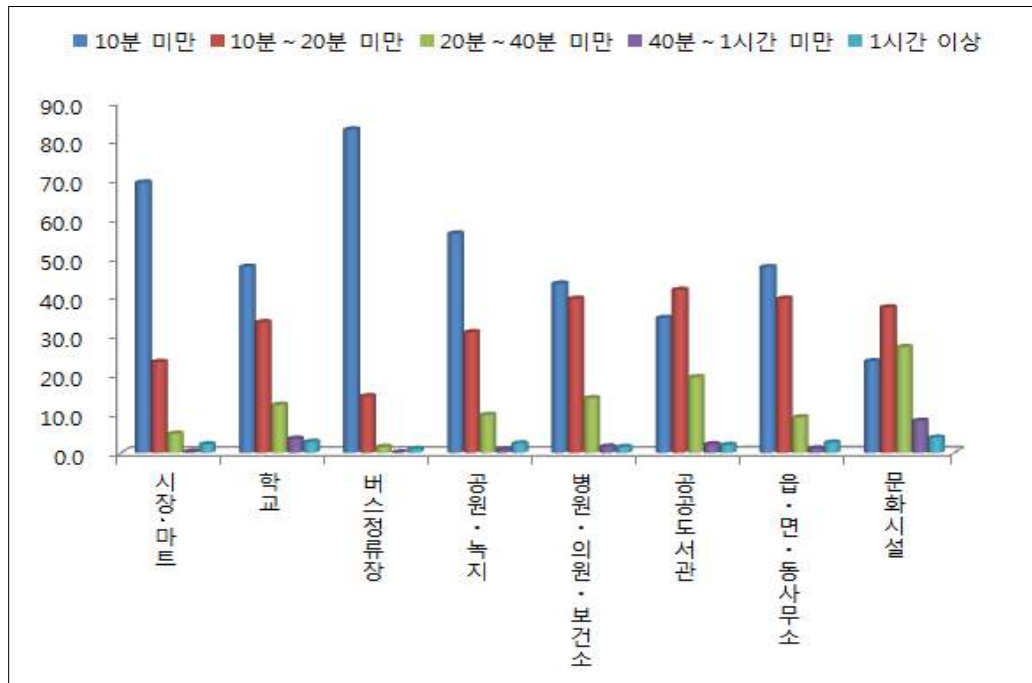
- 시장·마트에 갈 때의 소요시간은 10분 미만 694명(69.3%), 10분~20분 미만 233명(23.3%), 20분~40분 미만 49명(4.9%), 1시간 이상 22명(2.2%), 40분~1시간 미만 3명(0.3%)
- 초등·중·고등학교·대학교에 갈 때의 소요시간은 10분 미만 475명(47.7%), 10분~20분 미만 334명(33.5%), 20분~40분 미만 123명(12.3%), 40분~1시간 36명(3.6%), 1시간 이상 28명(2.8%)의 순으로 나타남
- 버스정류장에 갈 때의 소요시간은 10분 미만 826명(82.9%), 10분~20분 미만 144명(14.5%), 20분~40분 미만 15명(1.5%), 1시간 이상 10명(1.0%), 공원·녹지에 갈 때의 소요시간은 10분 미만 559명(56.2%), 10분~20분 미만 307명(30.9%), 20분~40분 미만 96명(9.7%), 1시간 이상 24명(2.4%), 40분~1시간 미만 8명(0.8%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-14〉 소요시간

(단위 : 명, %)

구분	시장·마트		초등·중· 고등학교·대학교		버스정류장		공원·녹지	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
10분 미만	694	69.3	475	47.7	826	82.9	559	56.2
10분~20분 미만	233	23.3	334	33.5	144	14.5	307	30.9
20분~40분 미만	49	4.9	123	12.3	15	1.5	96	9.7
40분~1시간 미만	3	0.3	36	3.6	1	0.1	8	0.8
1시간 이상	22	2.2	28	2.8	10	1.0	24	2.4
합계	1,001	100.0	996	100.0	996	100.0	994	100.0
구분	병원·의원·보건소		공공도서관		읍·면·동사무소		문화시설 (극장, 미술관 등)	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
10분 미만	433	43.4	345	34.6	476	47.6	234	23.5
10분~20분 미만	394	39.5	416	41.8	395	39.5	372	37.3
20분~40분 미만	140	14.0	193	19.4	91	9.1	270	27.1
40분~1시간 미만	16	1.6	22	2.2	11	1.1	82	8.2
1시간 이상	15	1.5	20	2.0	26	2.6	39	3.9
합계	998	100.0	996	100.0	999	100.0	997	100.0

- 병원·의원·보건소에 갈 때의 소요시간은 10분~20분 미만 433명(43.4%), 10분 미만 394명(39.5%), 20분~40분 미만 140명(14.0%), 40분~1시간 미만 16명(1.6%), 1시간 이상 15명(1.5%), 공공도서관에 갈 때의 소요시간은 10분~20분 미만 416명(41.8%), 10분 미만 345명(34.6%), 20분~40분 미만 193명(19.4%), 40분~1시간 미만 22명(2.2%), 1시간 이상 20명(2.0%)의 순으로 나타남



## 7. 가구주의 통근에 관련된 사항

### (1) 가구주가 다니고 있는 직장 위치

#### ① 행정시

- 가구주가 다니고 있는 직장 위치를 시별로 살펴보면 제주시 482명(68.8%), 서귀포시 219명(31.2%)의 순으로 나타남

〈표 4-15〉 가구주가 다니고 있는 직장 위치(행정시)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
제주시	482	68.8
서귀포시	219	31.2
합계	701	100.0

## ② 읍, 면, 동

- 가구주가 다니고 있는 직장 위치를 읍, 면, 동별로 살펴보면 다음과 같이 나타남
- 제주시 응답자의 경우 직장위치가 가장 많은 곳은 연동으로 14.4%, 노형동 9.7%의 순으로 나타났음
- 서귀포시 응답자의 경우에는 동홍동과 남원읍이 4.6%, 천지동 3.6%의 순으로 직장이 위치하고 있었음

〈표 4-16〉 가구주가 다니고 있는 직장 위치(읍, 면, 동)

(단위 : 명, %)

구분		빈도	비율	구분		빈도	비율
제주시	한림읍	15	2.6	서귀포시	대정읍	14	2.4
	애월읍	44	7.5		남원읍	27	4.6
	구좌읍	-	-		성산읍	-	-
	조천읍	13	2.2		안덕면	11	1.9
	한경면	-	-		표선면	-	-
	추자면	-	-		송산동	1	0.2
	우도면	-	-		정방동	5	0.9
	일도1동	5	0.9		중앙동	14	2.4
	일도2동	17	2.9		천지동	22	3.6
	이도1동	18	3.1		효돈동	2	0.3
	이도2동	40	6.9		영천동	9	1.5
	삼도1동	18	3.1		동홍동	27	4.6
	삼도2동	6	1.0		서홍동	8	1.4
	용담1동	7	1.2		대륜동	10	1.7
	용담2동	2	0.3		대천동	1	0.2
	건입동	5	0.9		예래동	-	-
	화북동	24	4.1		중문동	25	4.3
	삼양동	9	1.5				
	봉개동	2	0.3				
	아라동	20	3.4				
	오라동	9	1.5				
	연동	84	14.4				
	노형동	57	9.7				
	외도동	8	1.4				
	이호동	1	0.2				
	도두동	5	0.9				
계		409	70.0	계		176	30.0
합계		585		100.0			

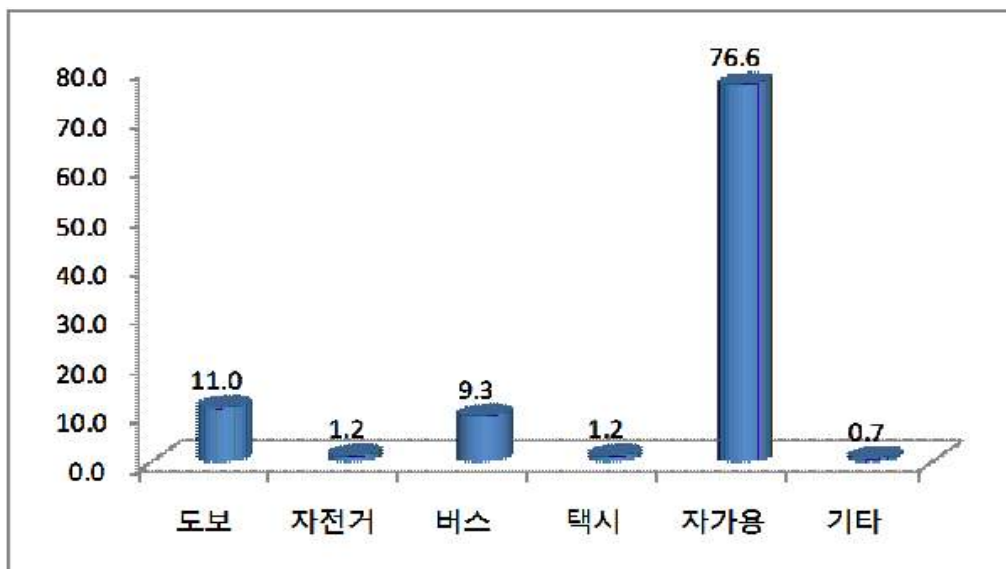
## (2) 직장까지 주로 이용하는 교통수단

- 직장까지 주로 이용하는 교통수단은 자가용 528명(76.6%), 도보 76명(11.0%), 버스 64명(9.3%), 자전거 8명(1.2%), 택시 8명(1.2%) 등으로 나타남
- 통근하는 교통수단의 대부분이 자가용(76.6%)으로 향후 도내의 교통정책에 시사하는 바가 크며, 대중교통을 활성화시켜 최소한의 자가용 통행만 발생시키고 대중교통의 분담율을 높여야 할 것임

〈표 4-17〉 직장까지 주로 이용하는 교통수단

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
도보	76	11.0
자전거	8	1.2
버스	64	9.3
택시	8	1.2
자가용	528	76.6
기타	5	0.7
합계	689	100.0



## (3) 직장까지 가는데 걸리는 시간

- 현재 거주지에서 직장까지 가는데 걸리는 시간은 10분~20분 미만 251명(36.3%), 10분 미만 204명(29.5%), 20분~40분 미만 164명(23.7%), 40분~1시간 미만 48명

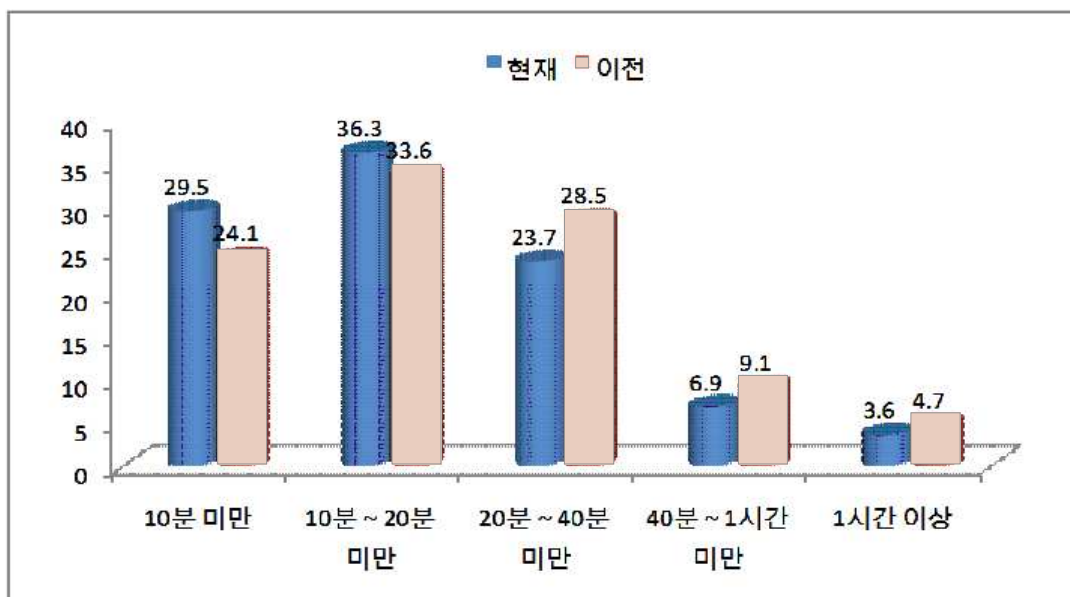
(6.9%), 1시간 이상 25명(3.6%) 등으로 나타남

- 과거 거주지에서 직장까지 가는데 걸리는 시간은 10분~20분 미만 214명(33.6%), 20분~40분 미만 181명(28.5%), 10분 미만 153명(24.1%), 40분~1시간 미만 58명(9.1%), 1시간 이상 30명(4.7%) 등의 순으로 나타남
- 통근시간이 육지부의 타도시와 비교해서 짧은편이며 이것의 원인은 직주근접이라고 판단됨
- 현재의 통근패턴을 고려하여 도심외곽의 택지개발로 인한 주거지 공급은 면밀한 검토가 요구됨

〈표 4-18〉 현재 거주지에서 직장까지 가는데 걸리는 시간

(단위 : 명, %)

구분	현재 거주지		이전 거주지	
	빈도	비율	빈도	비율
10분 미만	204	29.5	153	24.1
10분 ~ 20분 미만	251	36.3	214	33.6
20분 ~ 40분 미만	164	23.7	181	28.5
40분 ~ 1시간 미만	47	6.9	58	9.1
1시간 이상	25	3.6	30	4.7
합계	692	100.0	636	100.0



## 9. 주택 내·외부 환경에 대한 만족도

### (1) 주택내부 환경에 대한 만족도

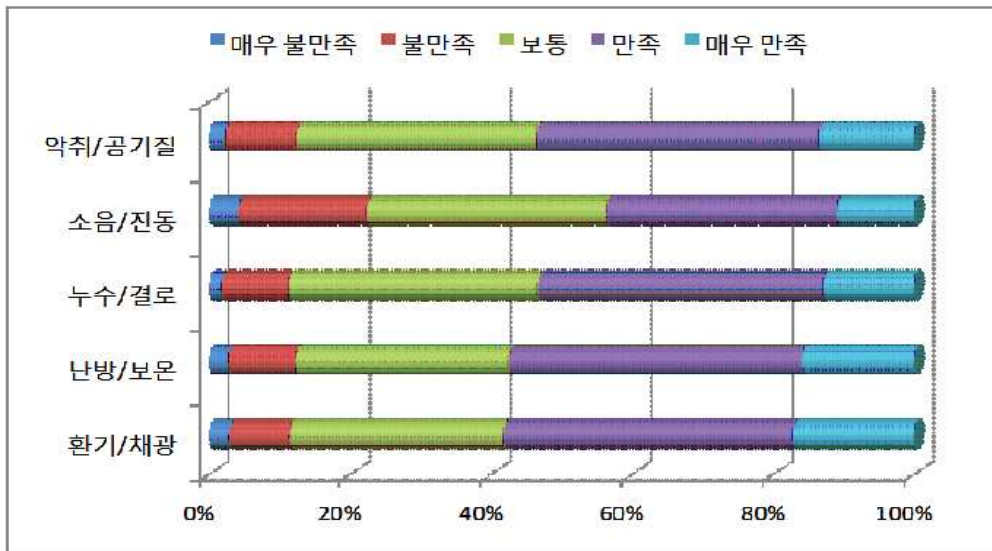
- 주택내부의 환기/채광 만족도는 만족 589명(58.2%), 보통 307명(30.3%), 불만족 116명(11.5%)으로 만족이 불만족보다 상대적으로 매우 높게 나타남
- 주택내부의 난방/보온 만족도는 만족 582명(57.5%), 보통 307명(30.3%), 불만족 124명(12.3%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 매우 높게 나타남
- 주택내부의 누수/결로 만족도는 만족 540명(53.3%), 보통 358명(35.4%), 불만족 114명(11.3%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 높게 나타남
- 주택내부의 소음/진동 만족도는 만족 440명(43.6%), 보통 343명(34.0%), 불만족 226명(22.4%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 다소 높게 나타남
- 주택내부의 악취/공기질 만족도는 만족 538명(53.5%), 보통 343명(34.1%), 불만족 125명(12.4%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 다소 높게 나타남
- 주택내부 환경에 대해서는 대부분의 응답자들이 만족하는 것으로 나타났음. 그러나 불만족 비율도 높은 항목도 있음
  - 특히 주택내부의 소음/진동에 대한 불만족은 22.4%로 불만족하는 비율이 상대적으로 높았음. 즉 주택의 구조적인 문제, 시공상의 문제 등으로 판단됨
  - 이러한 불만족 요인을 개선하기 위하여 설계 및 시공단계에서 고려되어야 할 것임

〈표 4-19〉 주택내부 환경에 대한 만족도

(단위 : 명, %)

구분	환기/채광		난방/보온		누수/결로		소음/진동		악취/공기질	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
매우불만족	30	3.0	28	2.8	19	1.9	42	4.2	24	2.4
불만족	86	8.5	96	9.5	95	9.4	184	18.2	101	10.0
보통	307	30.3	307	30.3	358	35.4	343	34.0	343	34.1
만족	416	41.1	421	41.6	410	40.5	330	32.7	403	40.1
매우 만족	173	17.1	161	15.9	130	12.8	110	10.9	135	13.4
합계	1,012	100.0	1,013	100.0	1,012	100.0	1,009	100.0	1,006	100.0



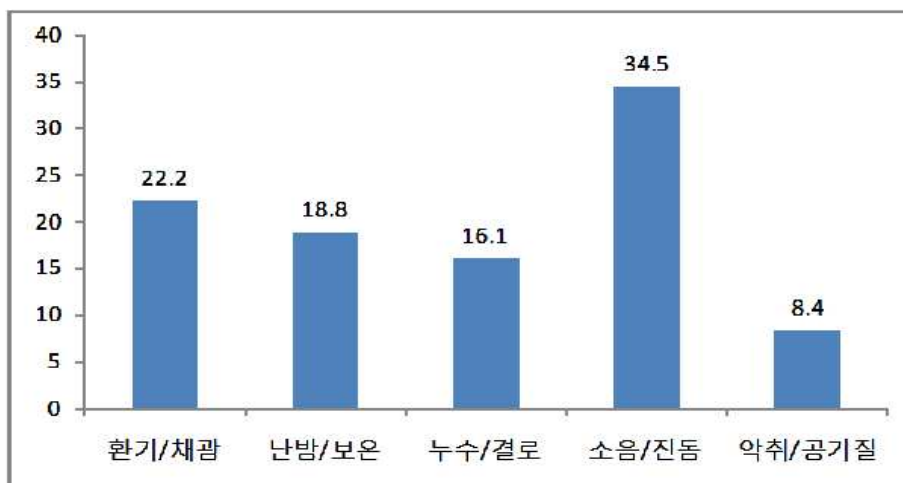


○ 주택내부 요소 중 가장 불편한 사항으로는 소음/진동 304명(34.5%), 환기/채광 195명(22.2%), 난방/보온 165명(18.8%), 누수/결로 142명(16.1%), 악취/공기질 74명(8.4%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-20〉 주택내부 요소 중 가장 불편한 사항

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
환기/채광	195	22.2
난방/보온	165	18.8
누수/결로	142	16.1
소음/진동	304	34.5
악취/공기질	74	8.4
합계	880	100.0



## (2) 주택외부 환경에 대한 만족도

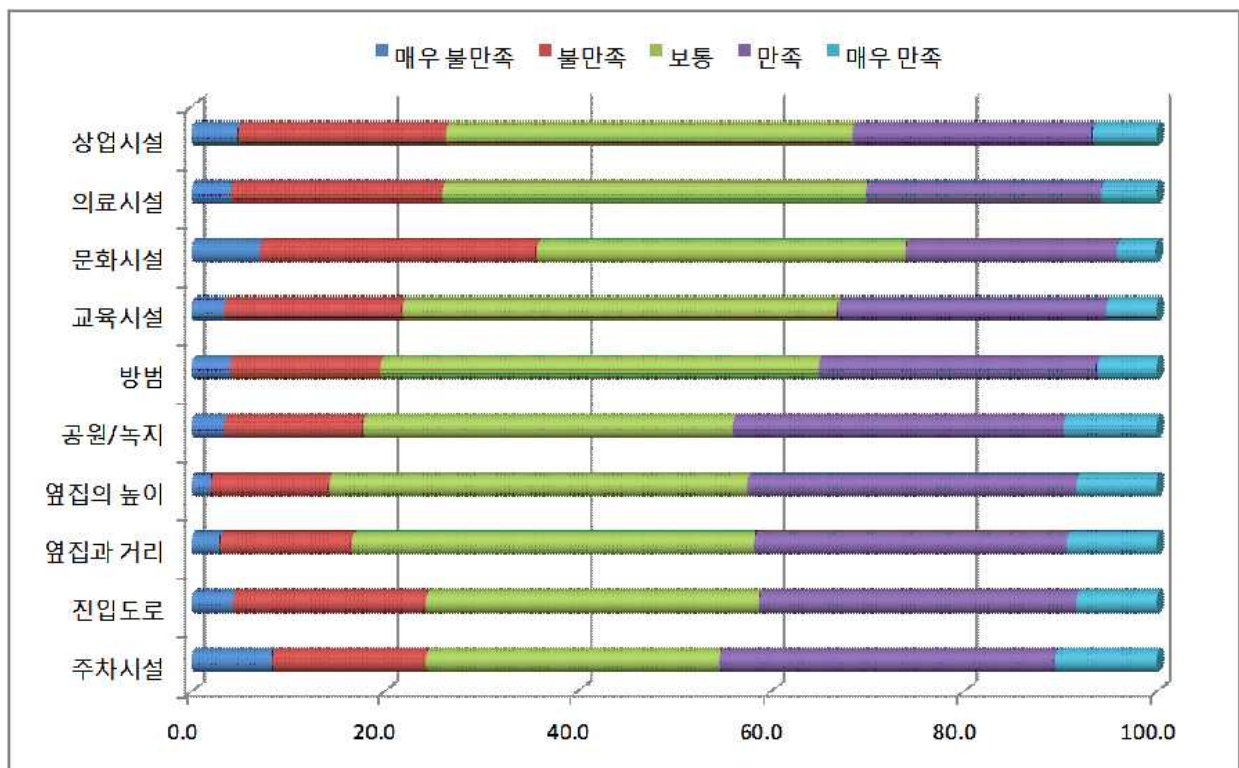
- 주택외부의 주차시설 만족도는 만족 436명(45.3%), 보통 293명(30.4%), 불만족 234명(24.3%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 다소 높게 나타남
- 주택외부의 진입도로 만족도는 만족 398명(41.2%), 보통 333명(34.5%), 불만족 235명(24.3%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 다소 높게 나타남
- 주택외부의 옆집과 거리 만족도는 만족 403명(41.7%), 보통 402명(41.7%), 불만족 160명(16.6%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 높게 나타남
- 주택외부의 옆집의 높이 만족도는 보통 417명(43.3%), 만족 409명(41.4%), 불만족 138명(14.3%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 다소 높게 나타남
- 주택외부의 공원/녹지 만족도는 422명(43.9%), 보통 368명(38.3%), 불만족 172명(17.8%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 다소 높게 나타남
- 주택외부의 방범 만족도는 보통 437명(45.4%), 만족 337명(35.0%), 불만족 188명(19.6%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 다소 높게 나타남
- 주택외부의 교육시설 만족도는 보통 435명(45.1%), 만족 318명(33.0%), 불만족 212명(21.9%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 다소 높게 나타남
- 주택외부의 문화시설 만족도는 보통 369명(38.2%), 불만족 347명(35.8%), 만족 251명(25.9%) 등으로 불만족이 만족보다 상대적으로 다소 높게 나타남
- 주택외부의 의료시설 만족도는 보통 422명(43.9%), 만족 290명(30.1%) 불만족 250명(26.0%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 다소 높게 나타남
- 주택외부의 상업시설 만족도는 보통 402명(42.1%), 만족 301명(31.5%), 불만족 253명(26.4%) 등으로 만족과 불만족이 동등하게 나타남

〈표 4-21〉 주택외부 환경에 대한 만족도

(단위 : 명, %)

구분	주차시설		진입도로		옆집과 거리		옆집의 높이		공원/녹지	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
매우 불만족	81	8.4	42	4.3	29	3.0	19	2.0	33	3.4
불만족	153	15.9	193	20.0	131	13.6	119	12.3	139	14.4
보통	293	30.4	333	34.5	402	41.7	417	43.3	368	38.3
만족	335	34.8	318	32.9	313	32.4	329	34.1	330	34.3
매우 만족	101	10.5	80	8.3	90	9.3	80	8.3	92	9.6
합계	963	100.0	966	100.0	965	100.0	964	100.0	962	100.0

구분	방법		교육시설		문화시설		의료시설		상업시설	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
매우 불만족	38	4.0	33	3.4	69	7.1	39	4.1	47	4.9
불만족	150	15.6	179	18.5	278	28.7	211	21.9	206	21.5
보통	437	45.4	435	45.1	369	38.2	422	43.9	402	42.1
만족	278	28.9	268	27.8	212	21.9	235	24.4	238	24.9
매우 만족	59	6.1	50	5.2	39	4.0	55	5.7	63	6.6
합계	962	100.0	965	100.0	967	100.0	962	100.0	956	100.0

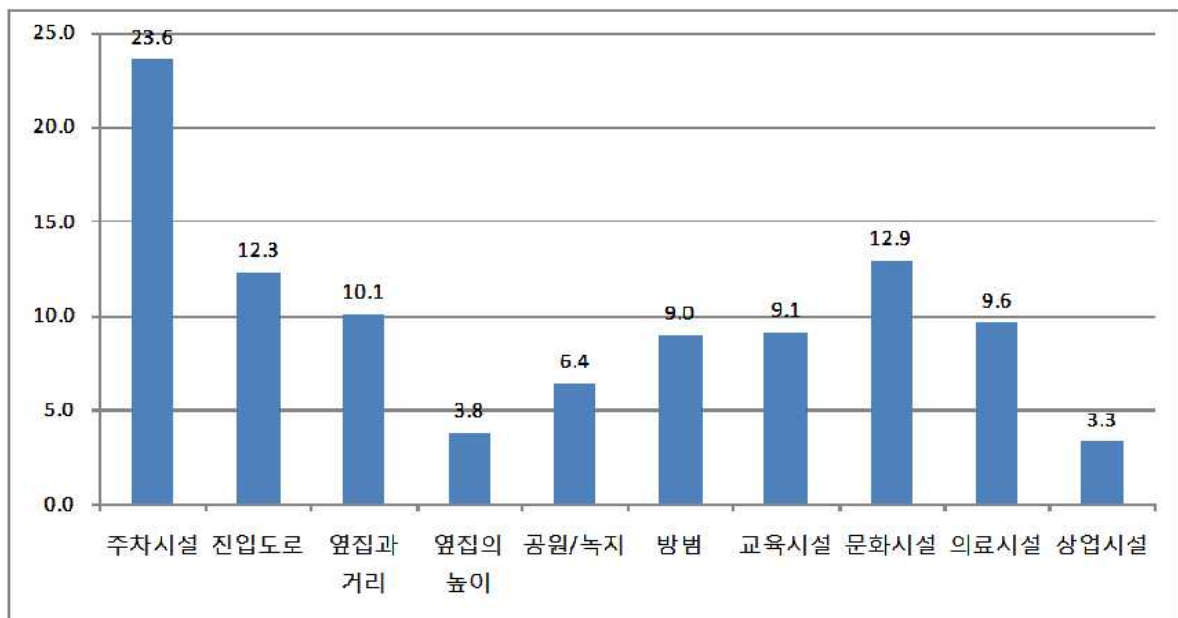


- 주택외부 요소 중 가장 불편한 사항으로는 주차시설 214명(23.6%), 문화시설 117명(12.9%), 진입도로 111명(12.3%), 옆집과 거리 91명(10.1%), 의료시설 87명(9.6%), 교육시설 82명(9.1%), 방법 81명(9.0%), 공원/녹지 58명(6.4%), 옆집의 높이 34명(3.8%), 상업시설 30명(3.3%) 등의 순으로 나타남
- 자동차 보급률이 높고 주차시설이 부족한 원인으로 인하여 주차시설이 불편하다는 의견이 가장 높았음. 그 다음으로는 문화시설, 진입도로, 옆집과의 거리 등의 순으로 나타남
  - 진입도로의 문제와 옆집과의 거리 등은 획지의 구분시 세장비의 고려나 건폐율이 높은 이유 등으로 판단됨

〈표 4-22〉 주택외부 요소 중 가장 불편한 사항

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
주차시설	214	23.6
진입도로	111	12.3
옆집과 거리	91	10.1
옆집의 높이	34	3.8
공원/녹지	58	6.4
방범	81	9.0
교육시설	82	9.1
문화시설	117	12.9
의료시설	87	9.6
상업시설	30	3.3
합계	905	100.0



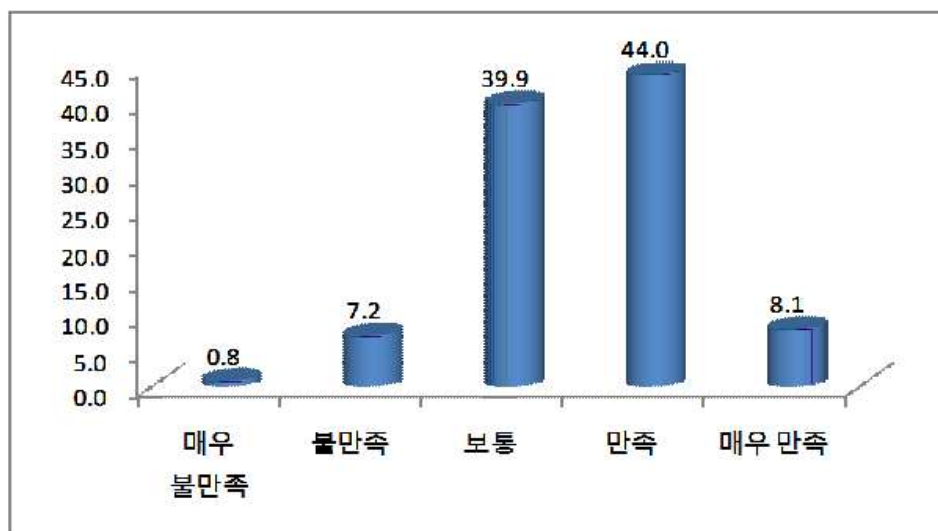
## 10. 현재 살고 있는 주택에 대해 전반적인 만족도

- 현재 살고 있는 주택에 대해 전반적인 만족도는 만족 527명(52.1%), 보통 404명(39.9%), 불만족 81명(8.0%) 등으로 만족이 불만족보다 상대적으로 매우 높게 나타남

〈표 4-23〉 현재 살고 있는 주택에 대해 전반적인 만족도

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
매우 불만족	8	0.8
불만족	73	7.2
보통	404	39.9
만족	445	44.0
매우 만족	82	8.1
합계	1,012	100.0



## 11. 집안 내부에 고령자 및 신체장애인을 위한 설비 여부

- 집안 내부에 고령자 및 신체장애인을 위한 설비 여부는 없다 946명(95.2%), 있다 48명(4.8%)으로 나타남

〈표 4-24〉 집안 내부에 고령자 및 신체장애인을 위한 설비 여부

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
있다	48	4.8
없다	946	95.2
합계	994	100.0

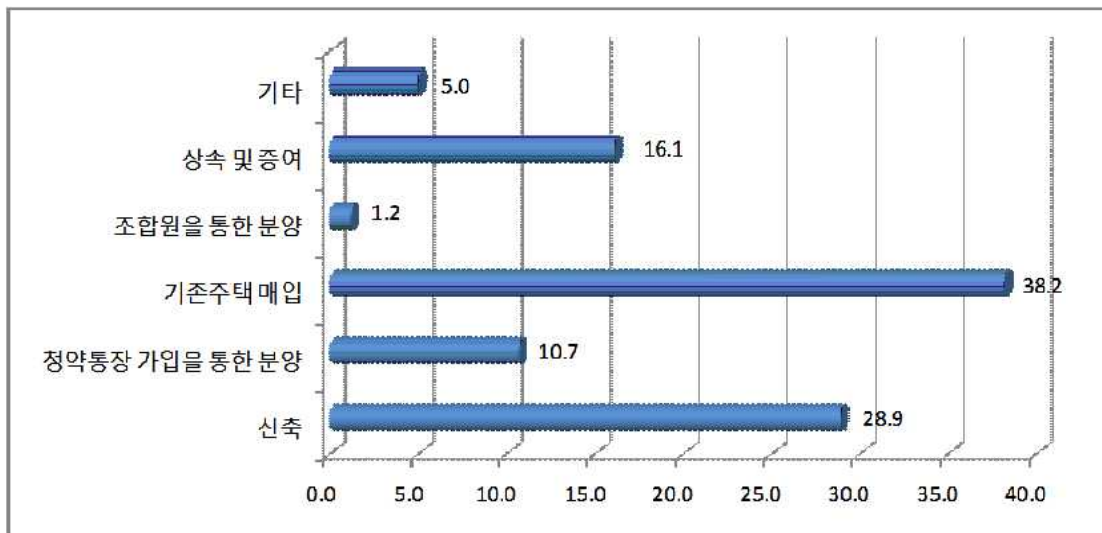
## 12. 현재 주택을 마련한 방법(주택소유자)

- 현재 주택을 마련한 방법은 기존주택 매입 254명(38.2%), 신축 192명(28.9%), 상속 및 증여 107명(16.1%), 청약통장 가입을 통한 분양 71명(10.7%), 기타 33명(5.0%), (재개발, 재건축 등)조합원을 통한 분양 8명(1.2%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-25〉 현재 주택을 마련한 방법(주택소유자)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
신축	192	28.9
청약통장 가입을 통한 분양	71	10.7
기존주택 매입	254	38.2
(재개발, 재건축 등) 조합원을 통한 분양	8	1.2
상속 및 증여	107	16.1
기타	33	5.0
합계	665	100.0



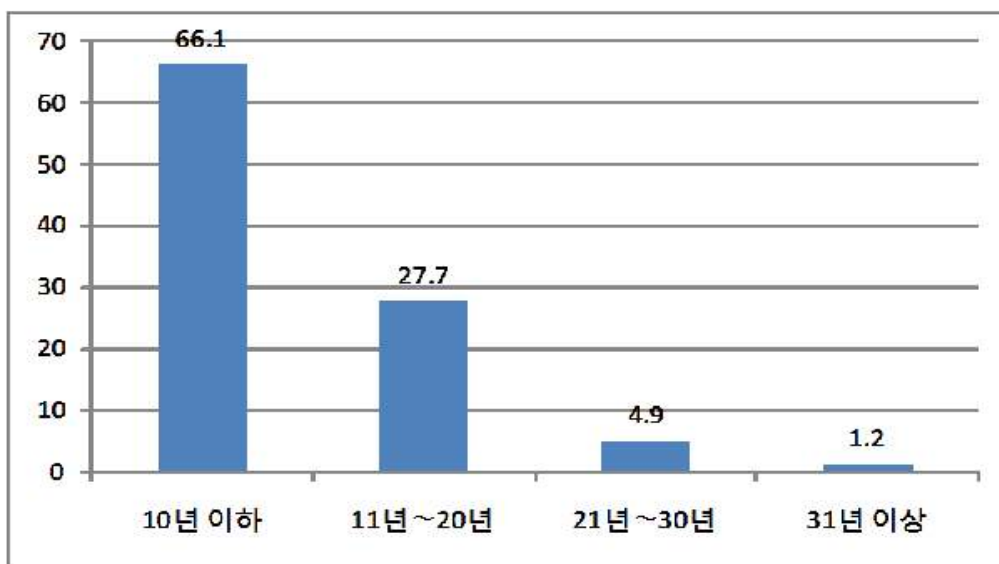
## 13. 내 집 마련한 기간(주택소유자)

- 내 집 마련한 기간은 10년 이하 375명(66.1%), 11년~20년 157명(27.7%), 21년~30년 28명(4.9%), 31년 이상 7명(1.2%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-26〉 내 집 마련한 기간(주택소유자)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
10년 이하	375	66.1
11년~20년	157	27.7
21년~30년	28	4.9
31년 이상	7	1.2
합계	567	100.0



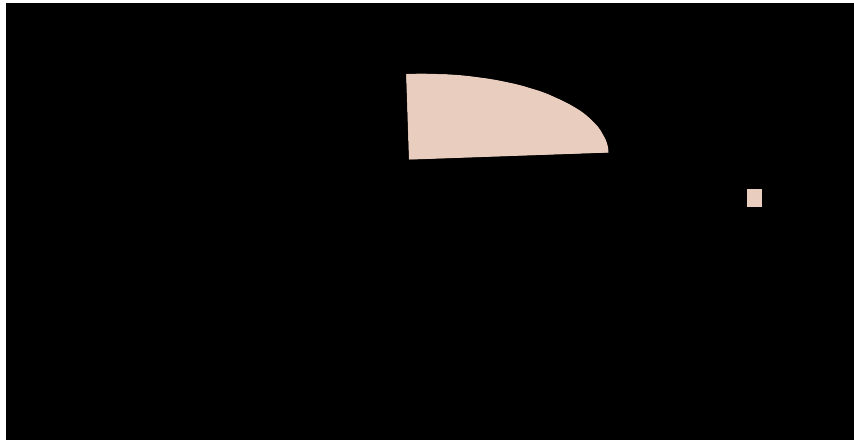
#### 14. 2년 이내 이사할 계획이 있거나 이사 희망 여부

- 2년 이내 이사할 계획이 있거나 이사 희망 여부는 없다 767명(76.7%), 있다 233명(23.3%)으로 나타남

〈표 4-27〉 2년 이내 이사할 계획이 있거나 이사 희망 여부

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
있다	233	23.3
없다	767	76.7
합계	1000	100.0



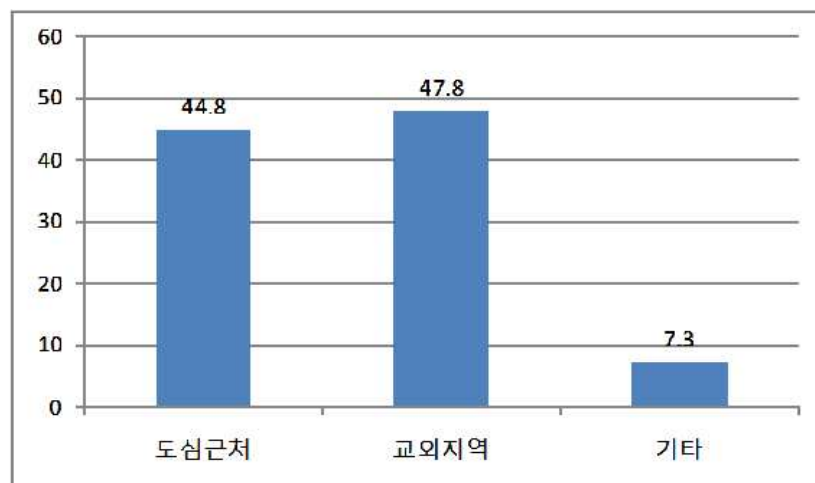
## 15. 이사할 때 선호하는 조건

- 이사할 때 선호하는 조건은 자연환경이 양호하고 넓은 주거면적을 향유할 수 있는 교외지역 111명(47.8%), 가격은 다소 비싸지만 편의시설의 접근성이 양호한 도심근처 104명(44.8%) 등의 순으로 나타남
- 향후 주거지 선택 요소로써 교외지역과 도심근처가 비슷한 비율이지만 자연환경이 양호한 교외지역에 대한 선호가 조금 높았음

〈표 4-28〉 이사할 때 선호하는 조건

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
가격은 다소 비싸지만 편의시설의 접근성이 양호한 도심근처	104	44.8
자연환경이 양호하고 넓은 주거면적을 향유할 수 있는 교외지역	111	47.8
기타	17	7.3
합계	232	100.0





## 16. 이사를 희망하는 지역

## ① 읍, 면, 동

- 이사를 희망하는 지역을 읍, 면, 동별로 살펴보면 제주시 노형동, 아라동, 연동의 순으로 나타났고, 서귀포는 동홍동을 가장 선호하였음

〈표 4-29〉 이사를 희망하는 지역(읍, 면, 동)

(단위 : 명, %)

구분		빈도	비율	구분		빈도	비율
제주시	한림읍	1	0.5	서귀포시	대정읍	-	-
	애월읍	4	2.2		남원읍	3	1.6
	구좌읍	-	-		정방동	7	3.8
	조천읍	4	2.2		중앙동	3	1.6
	일도1동	1	0.5		영천동	1	0.5
	일도2동	7	3.8		동홍동	10	5.4
	이도1동	5	2.7		서홍동	4	2.2
	이도2동	15	8.1		대륜동	2	1.1
	건입동	3	1.6		대천동	1	0.5
	화북동	3	1.6		중문동	1	0.5
	삼양동	4	2.2	계	계	32	17.3
	아라동	30	16.2		합계	185	
	오라동	5	2.7				100.0
	연동	24	13.0				
	노형동	39	21.1				
	외도동	8	4.3				

## ② 시

- 이사를 희망하는 지역을 시별로 살펴보면 제주시 176명(80.7%), 서귀포시 41명(18.8%), 서울특별시 1명(0.5%) 등으로 나타남

〈표 4-30〉 이사를 희망하는 지역(시)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
제주시	176	80.7
서귀포시	41	18.8
서울특별시	1	0.5
합계	218	100.0

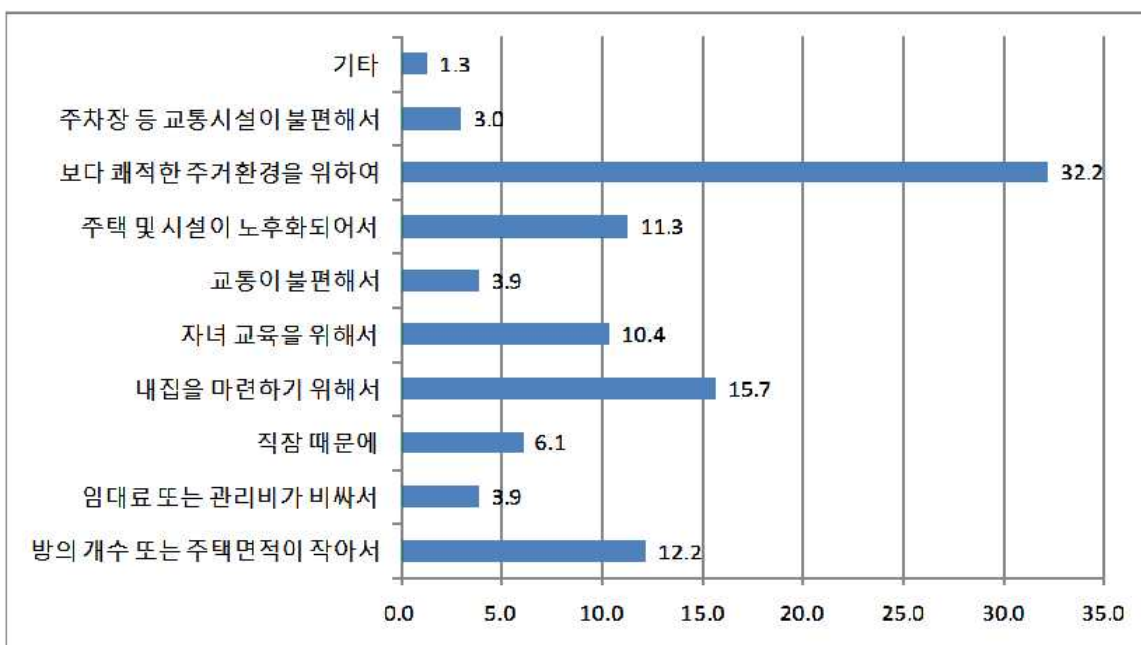
## 17. 이사하려는 이유

- 이사하려는 이유는 보다 쾌적한 주거환경을 위하여 74명(32.2%), 내집을 마련하기 위해서 36명(15.7%), 방의 개수 또는 주택면적이 작아서 28명(12.2%)
- 주택 및 시설이 노후화되어서 26명(11.3%), 자녀 교육을 위해서 24명(10.4%), 직장 때문에 14명(6.1%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-31〉 이사하려는 이유

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
방의 개수 또는 주택면적이 작아서	28	12.2
임대료 또는 관리비가 비싸서	9	3.9
직장 때문에	14	6.1
내집을 마련하기 위해서	36	15.7
자녀 교육을 위해서	24	10.4
교통이 불편해서	9	3.9
주택 및 시설이 노후화되어서	26	11.3
보다 쾌적한 주거환경을 위하여	74	32.2
주차장 등 교통시설이 불편해서	7	3.0
기타	3	1.3
합계	230	100.0



## 18. 이사하기 희망하는 주택

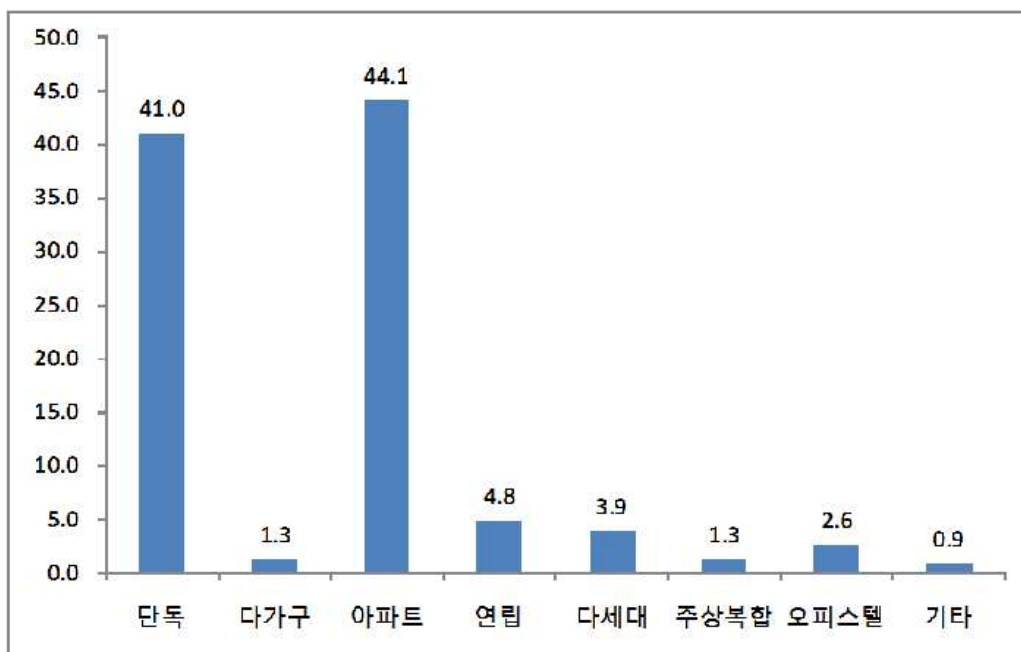
### ① 주택 유형

- 이사하기를 희망하는 주택유형은 아파트 101명(44.1%), 단독주택 94명(41.0%), 다세대주택 9명(3.9%) 등의 순으로 나타남
- 아파트에 대한 선호도가 다소 높기는 하지만 옥지부의 타지역과 비교해서 단독주택 선호도가 높음

〈표 4-32〉 희망하는 주택 유형

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
단독주택	94	41.0
다가구주택	3	1.3
아파트	101	44.1
연립주택	11	4.8
다세대주택	9	3.9
주상복합아파트	3	1.3
오피스텔	6	2.6
기타	2	0.9
합계	229	100.0



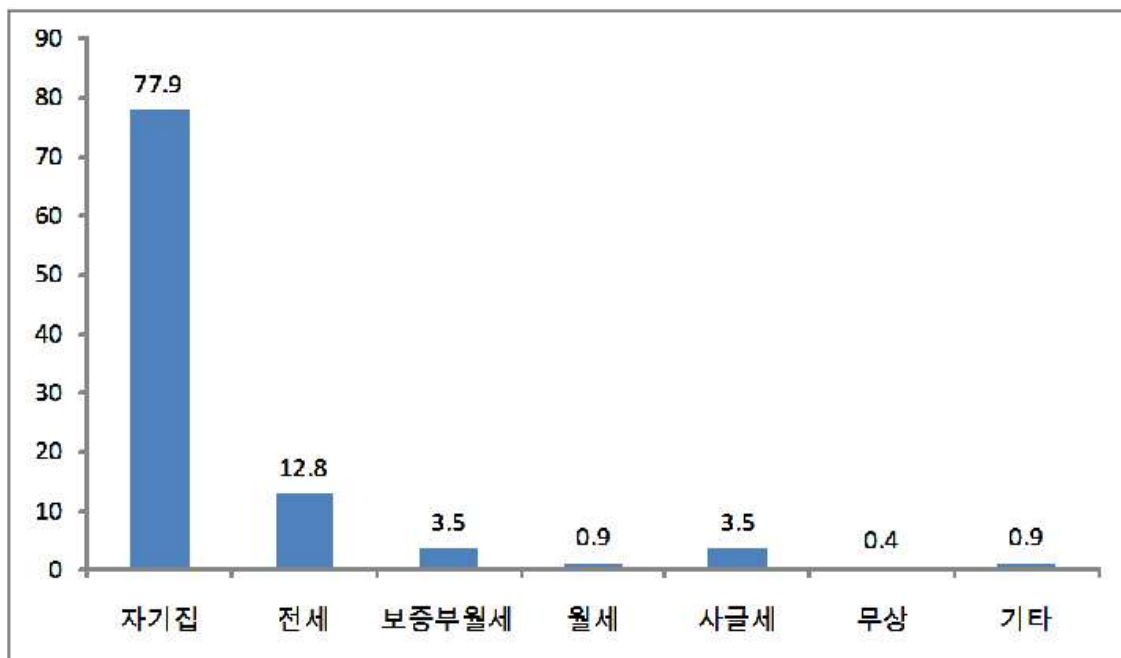
## ② 점유 형태

- 이사하기를 희망하는 점유형태는 자기집 176명(77.9%), 전세 29명(12.8%), 보증부월세, 사글세 각각 8명(3.5%) 등의 순으로 나타남
- 설문대상자들의 주택의 희망 점유 유형에서는 알려진 바와 같이 타지역과 동일하게 자가 소유 욕구가 높았음

〈표 4-33〉 희망하는 점유 형태

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
자기집	176	77.9
전세	29	12.8
보증부월세	8	3.5
월세	2	0.9
사글세	8	3.5
무상	1	0.4
기타	2	0.9
합계	226	100.0



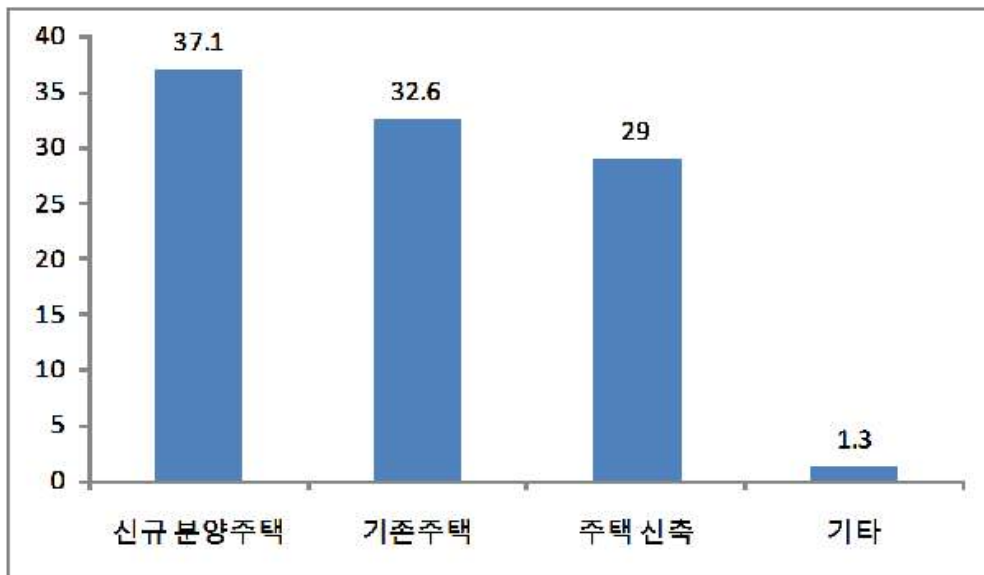
## ③ 주택 종류

- 이사하기를 희망하는 주택 종류는 신규 분양주택 83명(37.1%), 기존주택 73명(32.6%), 주택 신축 65명(29.0%), 기타 3명(1.3%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-34〉 이사하기 희망하는 주택 종류

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
신규 분양주택	83	37.1
기존주택	73	32.6
주택 신축	65	29.0
기타	3	1.3
합계	224	100.0



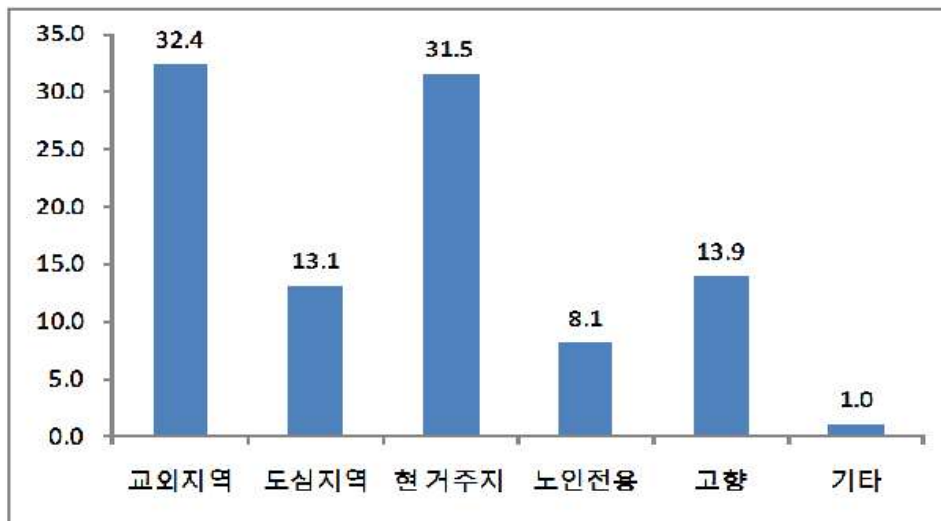
## 19. 노후생활을 보낼 때 희망하는 주거지

- 노후생활을 보낼 때 희망하는 주거지는 교외지역 327명(32.4%), 현 거주지 318명(31.5%), 고향 140명(13.9%), 도심지역 132명(13.1%), 노인전용 주택(실버타운) 82명(8.1%), 기타 10명(1.0%)의 순으로 나타남

〈표 4-35〉 노후생활을 보낼 때 희망하는 주거지

(단위 : 명, %)

구분	빈도(명)	비율(%)
교외지역	327	32.4
도심지역	132	13.1
현 거주지	318	31.5
노인전용 주택(실버타운)	82	8.1
고향	140	13.9
기타	10	1.0
합계	1,009	100.0



## 20. 주택정책의 인지 및 채택의사

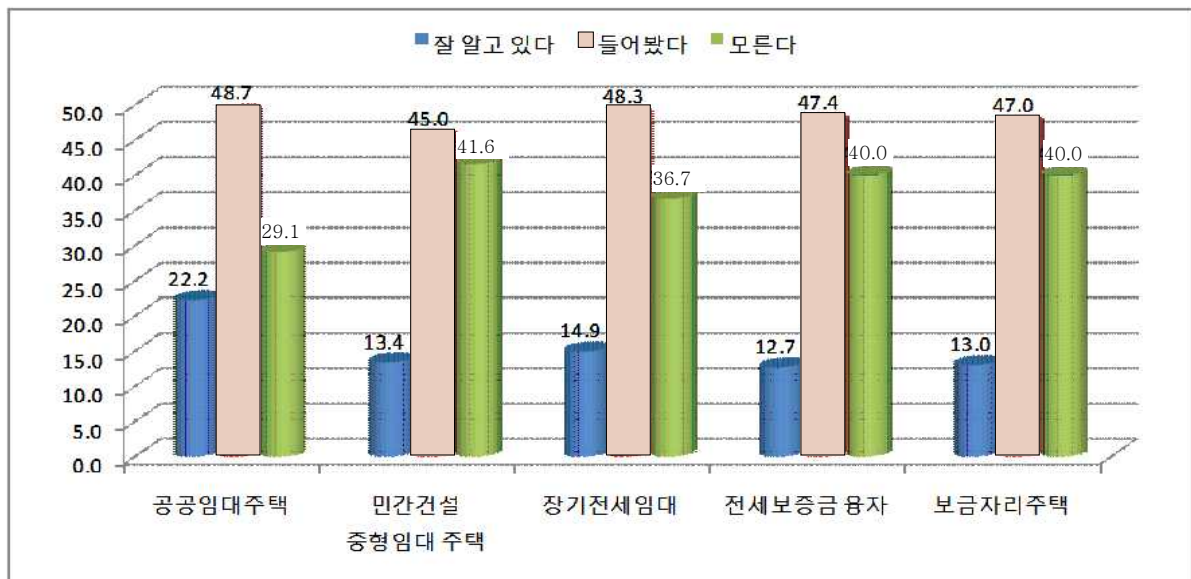
### (1) 인지 여부

- 공공임대주택 인지여부는 들어봤다 471명(48.7%), 모른다 281명(29.1%), 잘 알고 있다 215명(22.2%), 민간건설 중형임대 주택 인지여부는 들어봤다 434명(45.0%), 모른다 401명(41.6%), 잘 알고 있다 129명(13.4%)순으로 나타남
- 장기전세임대 인지여부는 들어봤다 467명(48.3%), 모른다 355명(36.7%), 잘 알고 있다 144명(14.9%)순으로 나타남. 전세보증금융자 인지여부는 들어봤다 456명(47.4%), 모른다 385명(40.0%), 잘 알고 있다 122명(12.7%)순으로 나타남
- 보금자리주택 인지여부는 들어봤다 453명(47.0%), 모른다 385명(40.0%), 잘 알고 있다 125명(13.0%)순으로 나타남

〈표 4-36〉 주택정책의 인지여부

(단위 : 명, %)

구분	공공임대주택		민간건설 중형임대 주택		장기전세임대		전세보증금 용자		보증자리주택	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
잘 알고 있다	215	22.2	129	13.4	144	14.9	122	12.7	125	13.0
들어봤다	471	48.7	434	45.0	467	48.3	456	47.4	453	47.0
모른다	281	29.1	401	41.6	355	36.7	385	40.0	385	40.0
합계	967	100.0	964	100.0	966	100.0	963	100.0	963	100.0



## (2) 채택 의사

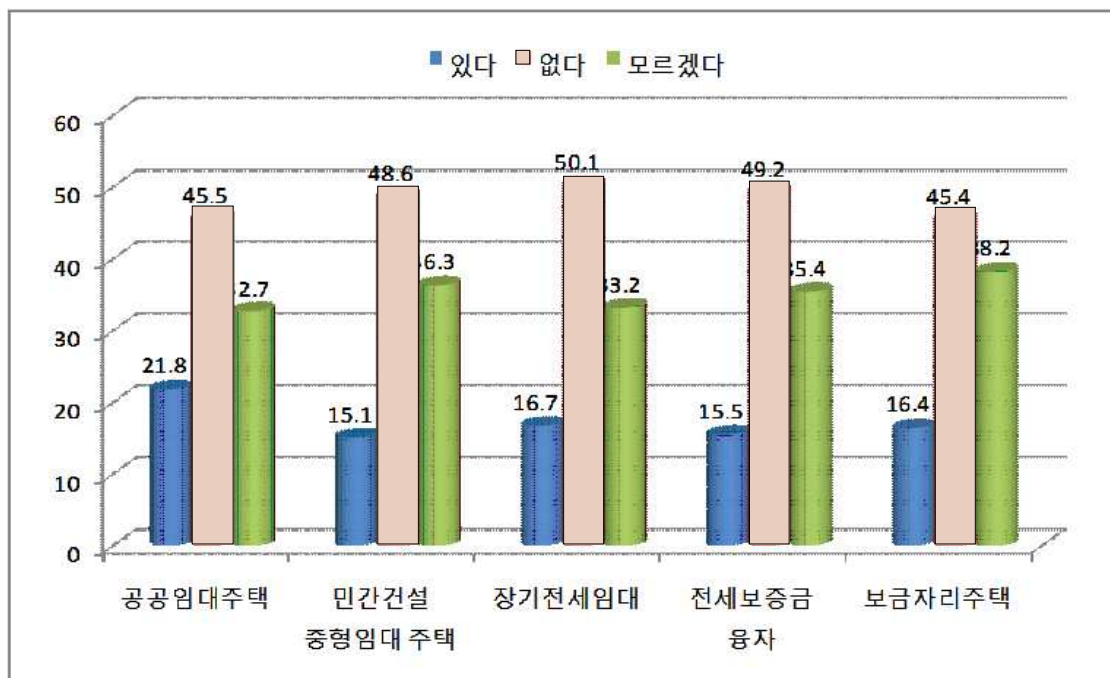
- 공공임대주택 채택의사는 없다 435명(45.5%), 모르겠다 313명(32.7%), 있다 208명(21.8%) 등으로 나타남
- 민간건설 중형임대 주택 채택의사는 없다 462명(48.6%), 모르겠다 345명(36.3%), 있다 143명(15.1%) 등으로 나타남
- 장기전세임대 채택의사는 없다 476명(50.1%), 모르겠다 316명(33.2%), 있다 159명(16.7%) 등으로 나타남
- 전세보증금용자 채택의사는 없다 467명(49.2%), 모르겠다 336명(35.4%), 있다 147명(15.5%) 등으로 나타남
- 보증자리주택 채택의사는 없다 431명(45.4%), 모르겠다 363명(38.2%), 있다 156명(16.4%) 등으로 나타남

〈표 4-37〉 주택정책의 채택의사

(단위 : 명, %)

구분	공공임대주택		민간건설 중형임대 주택		장기전세임대		전세보증금 융자		보증자리주택	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
있다	208	21.8	143	15.1	159	16.7	147	15.5	156	16.4
없다	435	45.5	462	48.6	476	50.1	467	49.2	431	45.4
모르겠다	313	32.7	345	36.3	316	33.2	336	35.4	363	38.2
합계	956	100.0	950	100.0	951	100.0	950	100.0	950	100.0

- 주택공급 방식으로 많이 활용되고 있는 공공임대주택 및 민간건설주택 등에 대한 선호도가 높지 않았음. 제주지역은 주택공급률이 타지역에 비해서 낮음에도 불구하고 육지부에서 주로 공급되는 방식에 선호도가 낮다는 것은 기존의 공급방식으로 한계가 있다는 것을 확인할 수 있었음
- 따라서 대규모 공급보다는 소규모의 지역건설업체나 장기적으로는 제주개발공사나 JDC 등의 공기관에서 주거복지 차원에서 공급돼야 할 것으로 판단됨
- 특히 현재 수도권 등에서 공급되고 있는 보증자리주택에 대해서는 제주지역은 인지도가 낮을 뿐만 아니라 실제 사업도 불투명한 상황임





## 21. 임대주택에 입주할 의향

- 설문응답자들의 임대주택 입주 의향에 대한 질문에서는 임대주택에 입주할 의향이 없다 767명(76.3%), 있다 238명(23.7%)으로 나타남

〈표 4-38〉 임대주택에 입주할 의향

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
있다	238	23.7
없다	767	76.3
합계	1,005	100.0

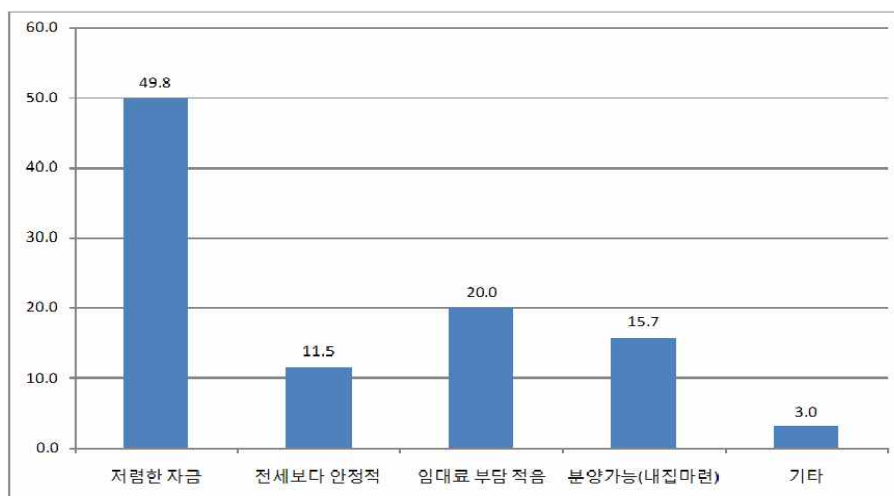
### 21-1. 입주하려는 가장 큰 이유(임대주택 입주 희망자)

- 입주하려는 가장 큰 이유는 저렴한 자금으로 입주가능 117명(49.8%), 임대료 부담이 비교적 적음 47명(20.0%), 향후 분양전환으로 내집 마련이 가능 37명(15.7%), 전세 주택보다 안정적 27명(11.5%), 기타 7명(3.0%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-39〉 입주하려는 가장 큰 이유(임대주택 입주 희망자)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
저렴한 자금으로 입주가능	117	49.8
전세주택보다 안정적	27	11.5
임대료 부담이 비교적 적음	47	20.0
향후 분양전환으로 내집 마련이 가능	37	15.7
기타	7	3.0
합계	235	100.0



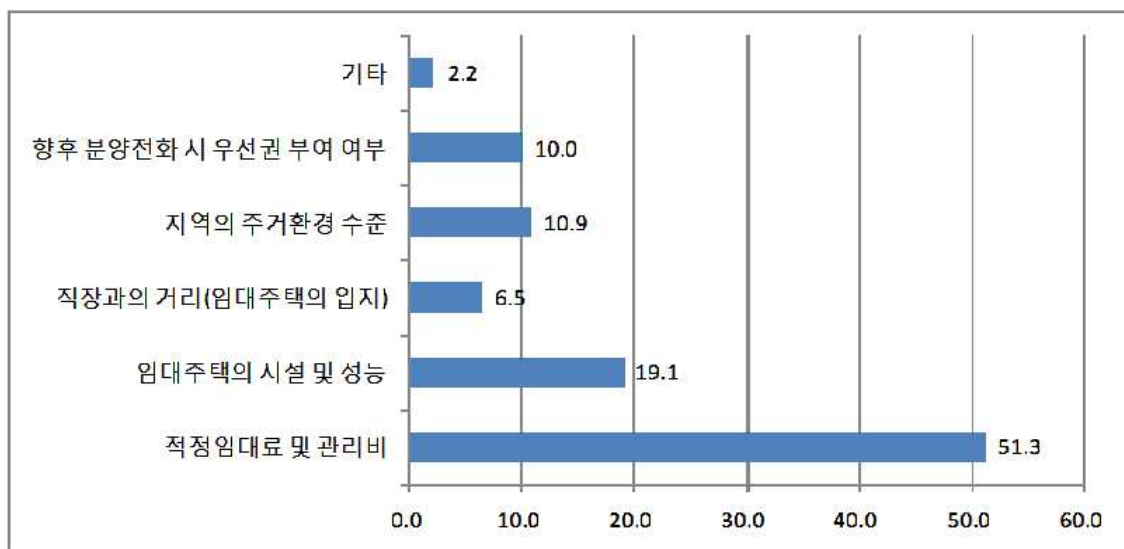
## 21-2. 임대주택 선택시 가장 중요하게 생각하는 것(임대주택 입주 희망자)

- 임대주택 선택시 가장 중요하게 생각하는 것은 적정임대료 및 관리비 118명(51.3%), 임대주택의 시설 및 성능 44명(19.1%), 지역의 주거환경 수준 25명(10.9%), 향후 분양전환시 우선권 부여 여부 23명(10.0%), 직장과의 거리(임대주택의 입지) 15명(6.5%) 등의 순으로 나타남
- 임대주택을 선호하는 이유는 적정 임대료와 관리비가 저렴한 것에 원인이 있음. 이러한 임대주택을 저소득층들이 저렴하게 입주하고 계속 살 수 있도록 정책적인 배려가 필요함
- 현재의 임대주택은 영구주택보다는 일정기간 지나면 분양하는 경우와 저소득층이 입주하기에는 지나치게 평형이 큰 경우가 나타나고 있음
- 임대주택은 소규모화해야 할 뿐만 아니라 저소득층의 주거안정이라는 본연의 목적을 달성할 수 있도록 유도해야 할 것임

〈표 4-40〉 임대주택을 선택 시 가장 중요하게 생각하는 것

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
적정임대료 및 관리비	118	51.3
임대주택의 시설 및 성능	44	19.1
직장과의 거리(임대주택의 입지)	15	6.5
지역의 주거환경 수준	25	10.9
향후 분양전환 시 우선권 부여 여부	23	10.0
기타	5	2.2
합계	230	100.0



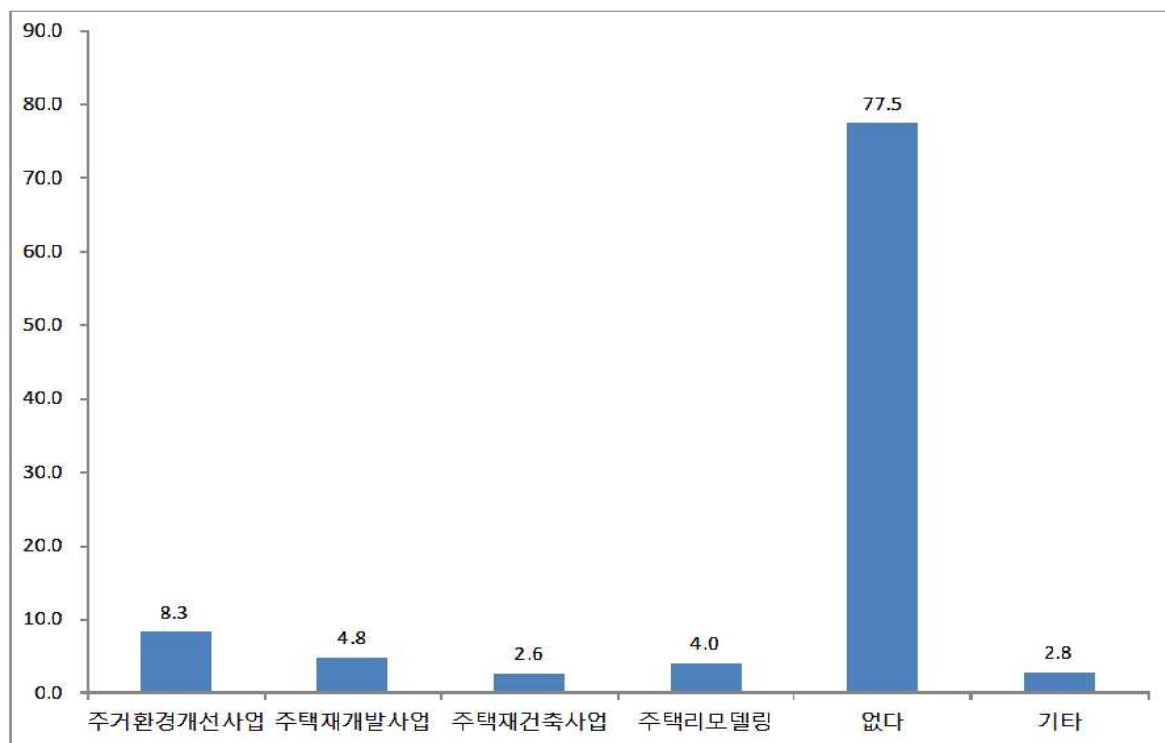
## 22. 거주지 주변 정비사업과 관련하여 현재 추진되고 있는 계획 여부

- 거주지 주변 정비사업과 관련하여 현재 추진되고 있는 계획 여부는 없다 780명 (77.5%), 주거환경개선사업 84명(8.3%), 주택재개발사업 48명(4.8%), 주택리모델링 40명(4.0%), 주택재건축사업 26명(2.6%) 등의 순으로 나타남
- 현재 주로 추진중인 사업은 주거환경개선사업이 대부분이며 주택의 재개발 및 재건축은 실제 건축이 이루어진 경우가 아직 없음

〈표 4-41〉 거주지 주변 정비사업과 관련하여 현재 추진되고 있는 계획 여부

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
주거환경개선사업	84	8.3
주택재개발사업	48	4.8
주택재건축사업	26	2.6
주택리모델링	40	4.0
없다	780	77.5
기타	28	2.8
합계	1,006	100.0



## 22-1. 추진중인 정비사업계획에 찬성 여부(정비사업계획 추진)

- 추진중인 정비사업계획에 찬성 여부는 찬성 278명(79.7%), 반대 71명(20.3%) 등으로 나타남

〈표 4-42〉 추진중인 정비사업계획에 찬성 여부

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
찬성	278	79.7
반대	71	20.3
합계	349	100.0

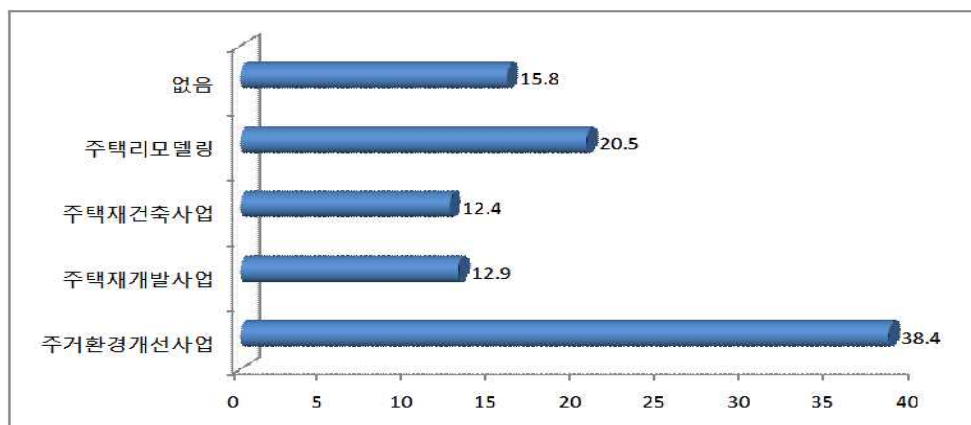
## 22-2. 선호하는 정비사업 종류

- 선호하는 정비사업 종류는 주거환경개선사업 155명(38.4%), 주택리모델링 83명(20.5%), 없음 64명(15.8%), 주택재개발사업 52명(12.9%) 주택재건축사업 50명(12.4%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-43〉 선호하는 정비사업 종류

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
주거환경개선사업	155	38.4
주택재개발사업	52	12.9
주택재건축사업	50	12.4
주택리모델링	83	20.5
없음	64	15.8
합계	404	100.0



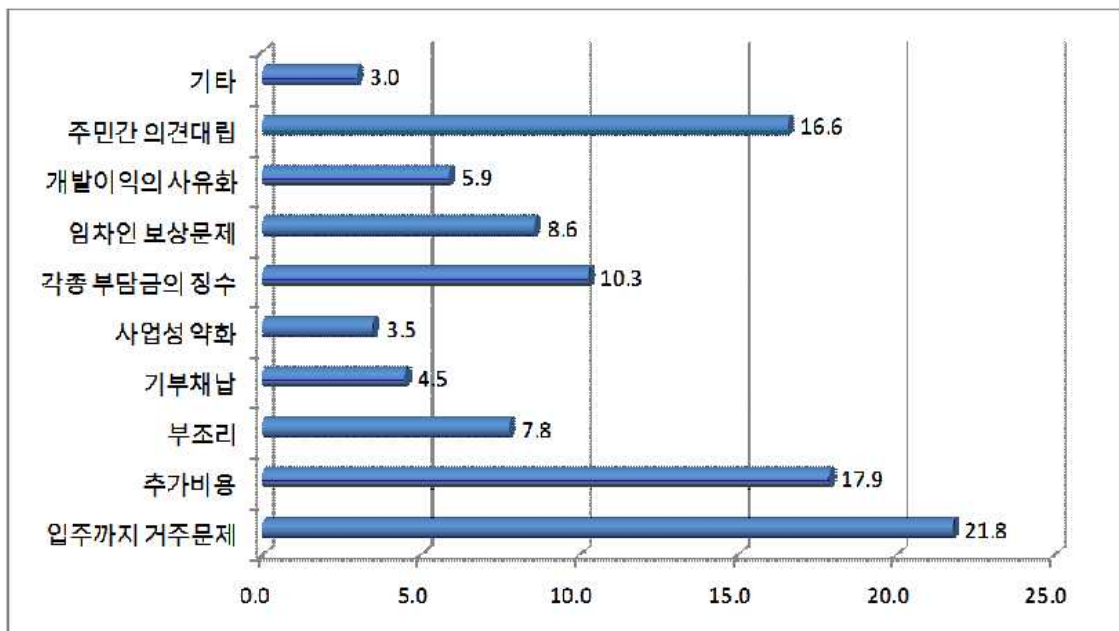
### 23. 정비사업 추진시 가장 큰 문제점

- 정비사업 추진시 가장 큰 문제점은 입주할 때까지의 거주문제 216명(21.8%), 새로 분양받는 주택에 대한 추가비용 178명(17.9%), 주민들간의 의견대립 165명(16.6%), 각종 부담금의 징수 102명(10.3%),
- 임차인에 대한 보상문제 85명(8.6%), 조합 및 시행관리의 부조리 77명(7.8%), 개발이익의 사유화 59명(5.9%), 공공기관에 대한 기부채납 45명(4.5%), 용적률 규제에 따른 사업성 악화 35명(3.5%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-44〉 정비사업 추진시 가장 큰 문제점

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
입주할 때까지의 거주문제	216	21.8
새로 분양받는 주택에 대한 추가비용	178	17.9
조합 및 시행관리의 부조리	77	7.8
공공기관에 대한 기부채납	45	4.5
용적률 규제에 따른 사업성 악화	35	3.5
각종 부담금의 징수	102	10.3
임차인에 대한 보상문제	85	8.6
개발이익의 사유화	59	5.9
주민들간의 의견대립	165	16.6
기타	30	3.0
합계	992	100.0



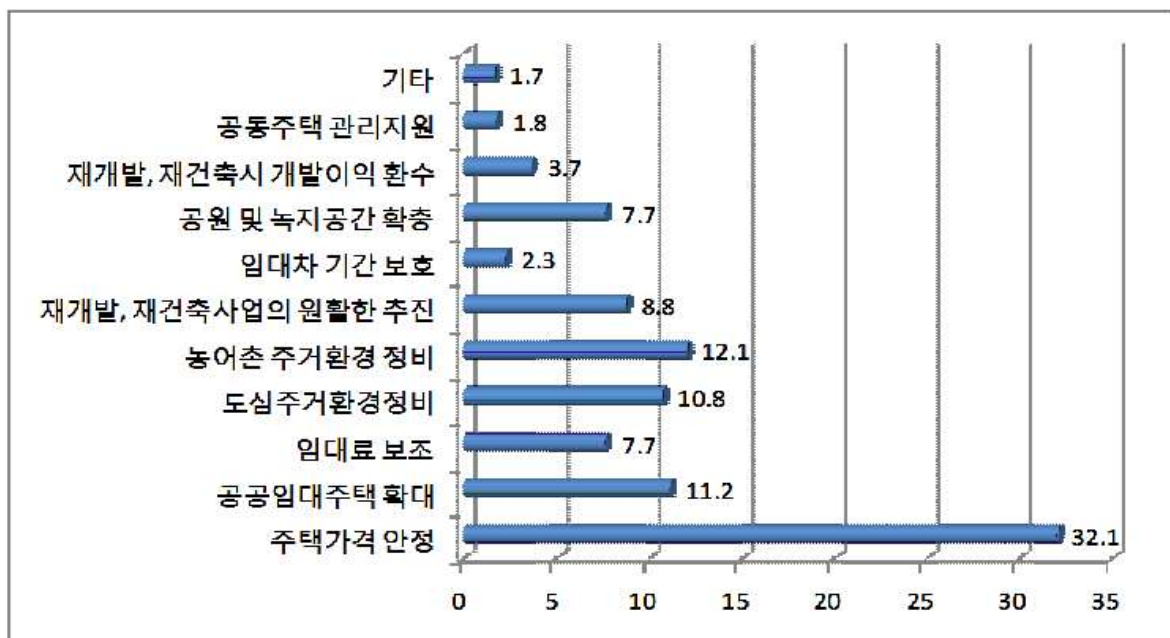
## 24. 주거수준 향상 및 주거안정을 위해 가장 필요한 주택정책

- 주거수준 향상 및 주거안정을 위해 제주특별자치도에서 가장 필요한 주택정책은 주택가격의 안정 321명(32.1%), 농어촌 주거환경 정비 121명(12.1%), 공공임대주택 확대 공급 112명(11.2%), 도심지 주거환경 정비 108명(10.8%)
- 재개발, 재건축사업의 원활한 추진 88명(8.8%), 임대료 보조, 공원 및 녹지공간 확충 각각 77명(7.7%), 재개발, 재건축시 개발이익 환수 37명(3.7%), 임대차 기간 보호 23명(2.3%), 공동주택 관리지원 18명(1.8%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-45〉 주거수준 향상 및 주거안정을 위해 가장 필요한 주택정책

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
주택가격의 안정	321	32.1
공공임대주택 확대 공급	112	11.2
임대료 보조	77	7.7
도심지 주거환경 정비	108	10.8
농어촌 주거환경 정비	121	12.1
재개발, 재건축사업의 원활한 추진	88	8.8
임대차 기간 보호	23	2.3
공원 및 녹지공간 확충	77	7.7
재개발, 재건축시 개발이익 환수	37	3.7
공동주택 관리지원	18	1.8
기타	17	1.7
합계	999	100.0



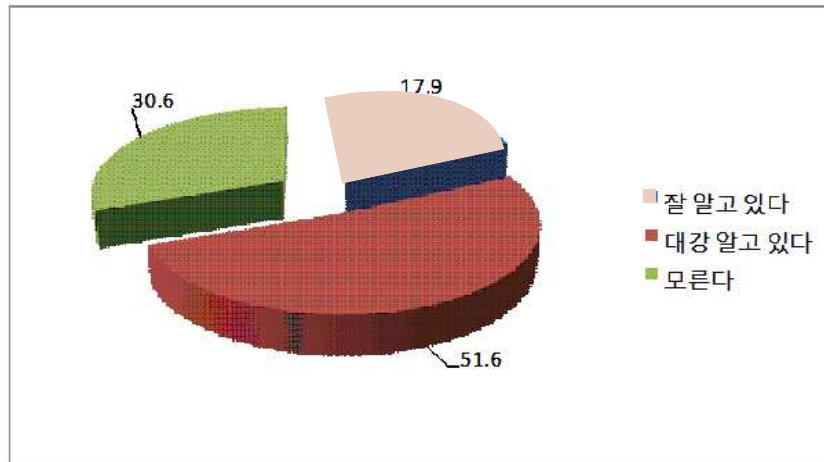
## 25. 관리비 산정기준 인지정도

- 관리비 산정기준 인지정도(공동주택 거주자)는 대강 알고 있다 231명(51.6%), 모른다 137명(30.6%), 잘 알고 있다 80명(17.9%) 등으로 나타남

〈표 4-46〉 관리비 산정기준 인지정도(공동주택 거주자)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
잘 알고 있다	80	17.9
대강 알고 있다	231	51.6
모른다	137	30.6
합계	448	100.0



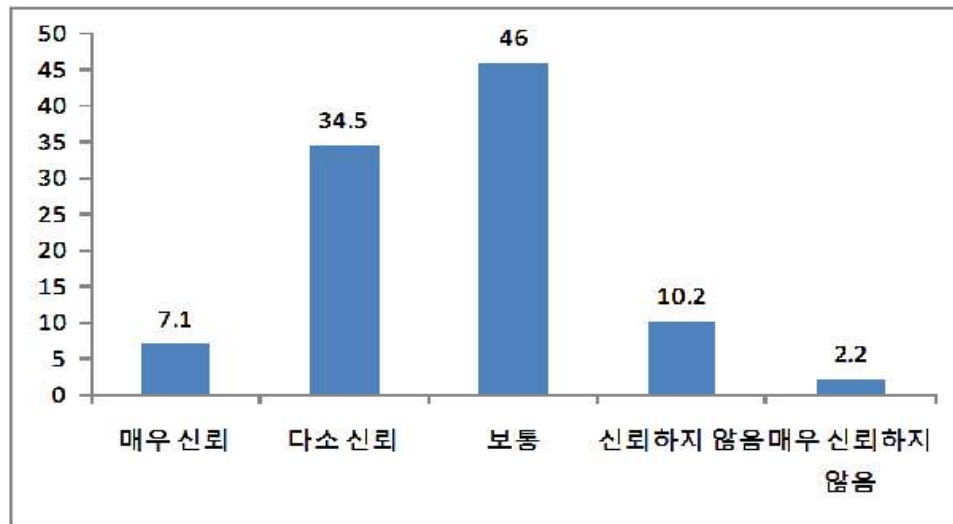
## 26. 공동주택 관리비 산정기준 신뢰정도

- 공동주택 관리비 산정기준 신뢰정도는 보통 208명(46.0%), 신뢰 188명(41.6%), 신뢰하지 않음 56명(12.4%)로 신뢰하는 편이 신뢰하지 않음보다 상대적으로 높게 나타남

〈표 4-47〉 공동주택 관리비 산정기준 신뢰정도(공동주택 거주자)

(단위 : 명, %)

구분	빈도(명)	비율(%)
매우 신뢰	32	7.1
다소 신뢰	156	34.5
보통	208	46.0
신뢰하지 않음	46	10.2
매우 신뢰하지 않음	10	2.2
합계	452	100.0



## 27. 공동주택 관리 사항 만족도

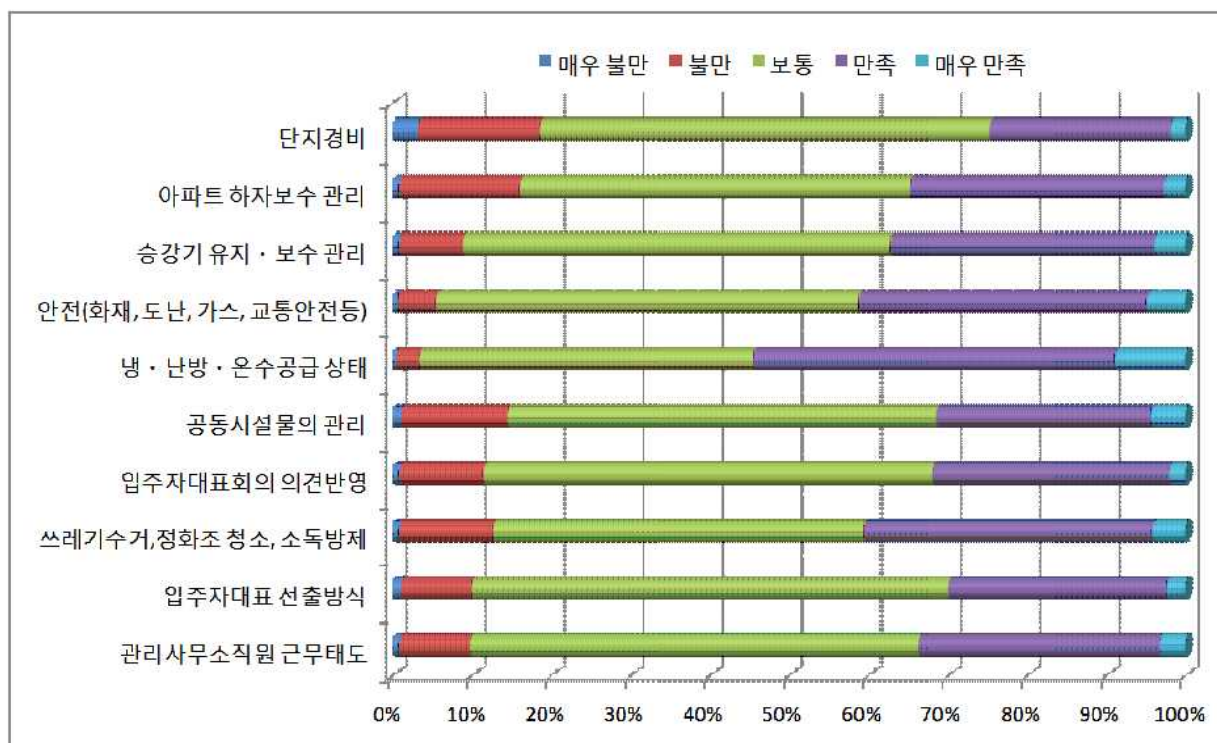
- 관리사무소 직원의 근무태도 만족도는 보통 249명(56.6%), 만족 148명(33.7%), 불만 43명(9.8%) 등으로 만족이 불만보다 상대적으로 높게 나타남
- 입주자대표 선출 방식 만족도는 보통 264명(60.1%), 만족 131명(29.9%), 불만 44명(10.0%) 등으로 만족이 불만보다 상대적으로 높게 나타남
- 쓰레기수거, 정화조 청소, 소독방제 만족도는 보통 207명(46.8%), 만족 179명(40.5%), 불만 56명(12.7%) 등으로 만족이 불만보다 상대적으로 높게 나타남
- 입주자대표회의에서의 의견반영정도 만족도는 보통 250명(56.6%), 만족 141명(31.9%), 불만 51명(11.5%) 등으로 만족이 불만보다 상대적으로 높게 나타남
- 공동시설물(놀이터, 체육시설 등)의 관리 만족도는 보통 237명(54.0%), 만족 138명(31.4%), 불만 64명(14.5%) 등으로 만족이 불만보다 상대적으로 높게 나타남
- 냉·난방·온수공급 상태 만족도는 만족 241명(54.5%), 보통 186명(42.1%), 불만 15명(3.4%) 등으로 만족이 불만보다 상대적으로 매우 높게 나타남
- 안전(화재, 도난, 가스, 교통안전 등) 만족도는 보통 236명(53.4%), 만족 182명(41.2%), 불만 24명(5.5%) 등으로 만족이 불만보다 상대적으로 높게 나타남
- 승강기 유지·보수 관리 만족도는 보통 237명(54.0%), 만족 163명(37.2%), 불만 39명(8.9%) 등으로 만족이 불만보다 상대적으로 높게 나타남
- 아파트 하자보수 관리 만족도는 보통 217명(49.2%), 만족 153명(34.0%), 불만 71명(16.1%) 등으로 만족이 불만보다 상대적으로 높게 나타남
- 단지경비(외부인, 차량출입 등) 만족도는 보통 250명(56.7%), 만족 109명(24.7%), 불만 82명(18.6%) 등으로 만족이 불만보다 상대적으로 높게 나타남



〈표 4-48〉 공동주택 관리사항 만족도

(단위 : 명, %)

구분	관리사무소직원의 근무태도		입주자대표 선출 방식		쓰레기수거, 정화조 청소, 소독방제		입주자대표회의 의견반영		공동시설물의 관리	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
매우 불만	4	0.9	5	1.1	4	0.9	4	0.9	5	1.1
불만	39	8.9	39	8.9	52	11.8	47	10.6	59	13.4
보통	249	56.6	264	60.1	207	46.8	250	56.6	237	54.0
만족	134	30.5	121	27.6	161	36.4	132	29.9	119	27.1
매우 만족	14	3.2	10	2.3	18	4.1	9	2.0	19	4.3
합계	440	100.0	439	100.0	442	100.0	442	100.0	439	100.0
구분	냉·난방·온수공 급 상태		안전(화재, 도난, 가스, 교통안전등)		승강기 유지·보수 관리		아파트 하자보수 관리		단지경비	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
매우 불만	2	0.5	3	0.7	4	0.9	4	0.9	14	3.2
불만	13	2.9	21	4.8	35	8.0	67	15.2	68	15.4
보통	186	42.1	236	53.4	237	54.0	217	49.2	250	56.7
만족	202	45.7	161	36.4	146	33.3	141	32.0	101	22.9
매우 만족	39	8.8	21	4.8	17	3.9	12	2.7	8	1.8
합계	442	100.0	442	100.0	439	100.0	441	100.0	441	100.0



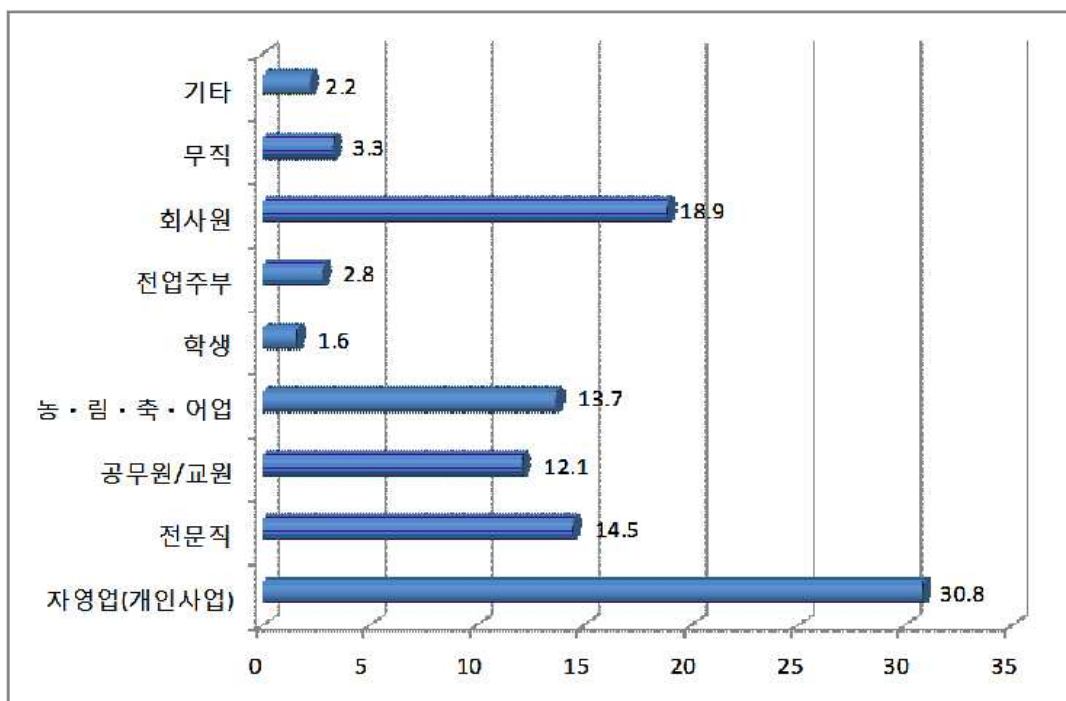
## 28. 가구주의 직업

- 가구주의 직업은 자영업(개인사업) 307명(30.8%), 회사원(사무, 영업, 관리, 생산, 판매) 189명(18.9%), 전문직 145명(14.5%), 농·림·축·어업 137명(13.7%)
- 공무원/교원 121명(12.1%), 무직 33명(3.3%), 전업주부 28명(2.8%), 기타 22명(2.2%), 학생 16명(1.6%)의 순으로 나타남

〈표 4-49〉 가구주의 직업

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
자영업(개인사업)	307	30.8
전문직	145	14.5
공무원/교원	121	12.1
농·림·축·어업	137	13.7
학생	16	1.6
전업주부	28	2.8
회사원(사무, 영업, 관리, 생산, 판매)	189	18.9
무직	33	3.3
기타	22	2.2
합계	998	100.0



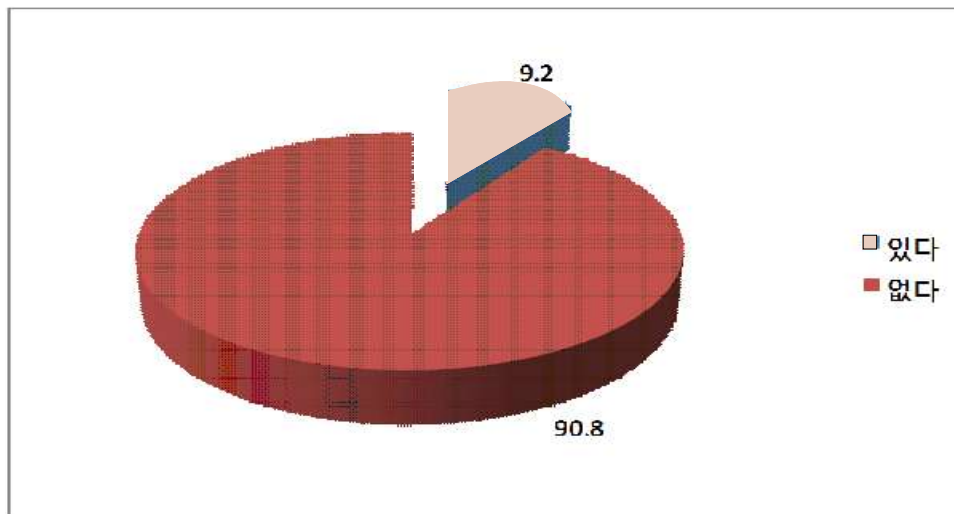
## 29. 가구에 몸이 불편한 가구원 여부

○ 가구에 몸이 불편한 가구원 여부는 없다 904명(90.8%), 있다 92명(9.2%) 등으로 나타남

〈표 4-50〉 가구에 몸이 불편한 가구원 여부

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
있다	92	9.2
없다	904	90.8
합계	996	100.0



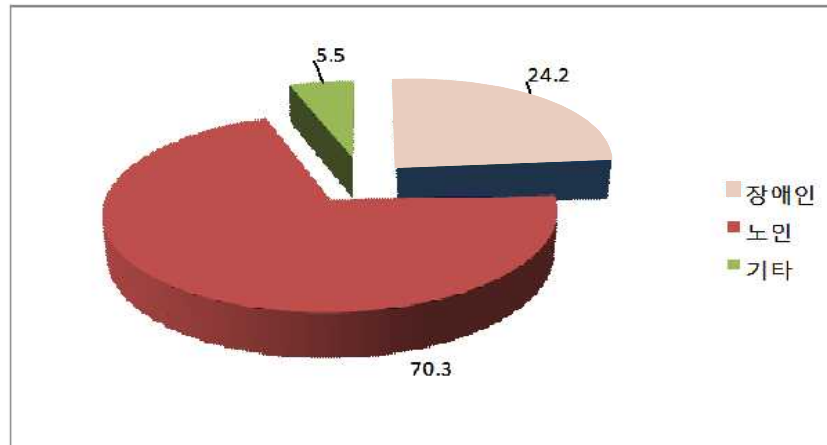
### 29-1. 몸이 불편한 주된 이유

○ 몸이 불편한 주된 이유는 노인 64명(70.3%), 장애인 22명(24.2%), 기타 5명(5.5%) 등으로 나타남

〈표 4-51〉 몸이 불편한 주된 이유

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
장애인	22	24.2
노인	64	70.3
기타	5	5.5
합계	91	100.0



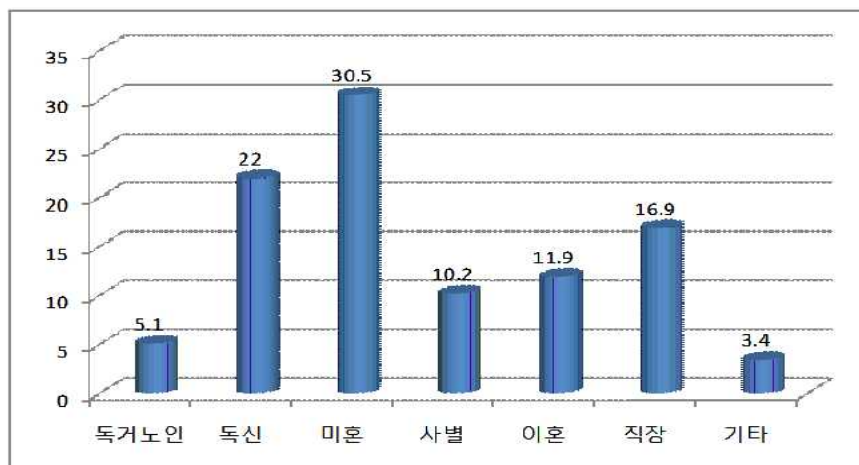
### 30. 1인 가구의 유형(1인 가구일 경우)

○ 1인 가구의 유형은 미혼 18명(30.5%), 독신 13명(22.0%), 직장 10명(16.9%), 이혼 7명(11.9%), 사별 6명(10.2%), 독거노인 3명(5.1%) 등의 순으로 나타남

〈표 4-52〉 1인 가구의 유형(1인 가구일 경우)

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
독거노인	3	5.1
독신	13	22.0
미혼	18	30.5
사별	6	10.2
이혼	7	11.9
직장	10	16.9
기타	2	3.4
합계	59	100.0



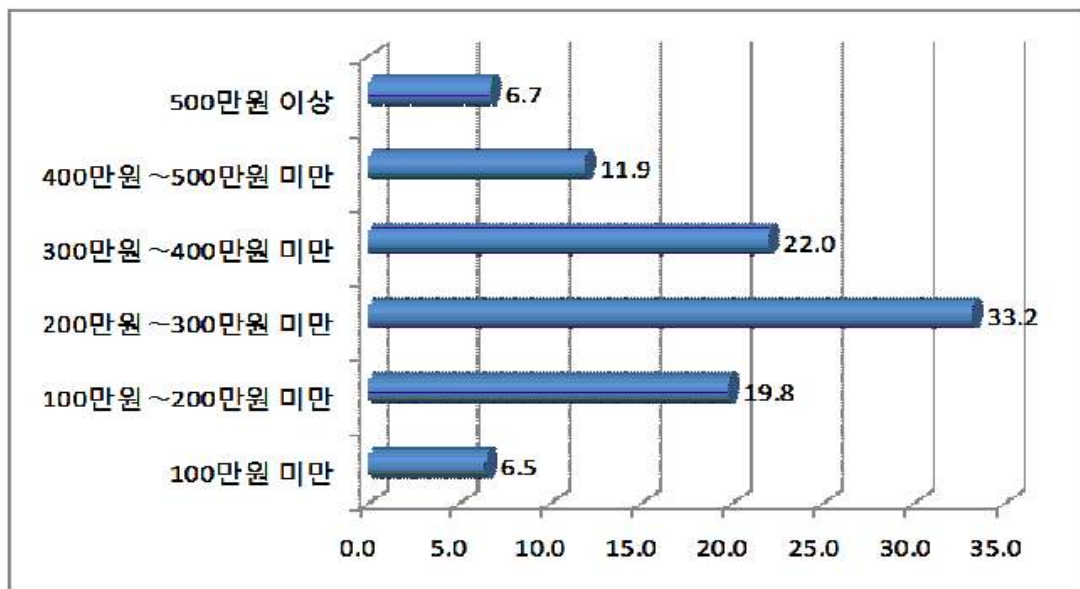
## 31. 월평균 가구총수입

○ 월평균 가구총수입은 200만원~300만원 미만 334명(33.2%), 300만원~400만원 미만 221명(22.0%), 100만원~200만원 미만 199명(19.8%), 400만원~500만원 미만 120명(11.9%), 500만원 이상 67명(6.7%), 100만원 미만 65명(6.5%)의 순으로 나타남

〈표 4-53〉 월평균 가구총수입

(단위 : 명, %)

구분	빈도	비율
100만원 미만	65	6.5
100만원~200만원 미만	199	19.8
200만원~300만원 미만	334	33.2
300만원~400만원 미만	221	22.0
400만원~500만원 미만	120	11.9
500만원 이상	67	6.7
합계	1,006	100.0



### 3 문제점 및 과제도출

#### □ 노후주택 증가 및 임대주택 수요 증가

- 노후주택(20년 이상)의 비율이 높아지고 개·보수 및 주택의 개선이 요망되고 있음. 특히 노후주택에 대한 신축 및 개·보수의 필요성이 높아짐
- 임대주택의 비율이 타지자체와 비교하여 상대적으로 적고, 임대주택에 대한 수요가 높음
  - 지속적인 임대주택 공급이 요구되며, 전용면적 60㎡ 이하의 소형의 임대주택 공급이 현실적인 주택공급이 될 것임
  - 임대주택의 주 수요층인 소득이 적은 사람들은 보증금이나 관리비 등의 부담을 줄여주어야 함. 임대주택이 필요이상으로 커짐에 따라 소득이 높은 사람들이 입주하는 경향이 있음
  - 또한 영구 임대주택을 많이 공급하여 소득이 낮은 서민의 주거안정을 도모해야 함

#### □ 단독주택 선호경향이 높음

- 제주는 타지자체와 비교해서 주택유형별 선호에서 단독과 공동주택 선호도가 상반된 성향을 보이고 있음. 단독주택이 공동주택보다 선호도가 높고 이러한 특성은 향후 주택공급에 시사하는 바가 크며, 향후의 주택공급에서 고려되어야 할 부분임
- 물론 제주는 국제자유도시 완성을 위해 외부에서 많은 사람들이 유입되고 공동주택에 대한 수요가 많지만 무분별하게 공동주택을 공급하는 것은 피해야 할 것임

#### □ 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 등을 인근 소규모 아파트를 연계하여 공동관리 형태로 유지관리를 도모해야 할 것임

#### □ 가구의 특성 변화에 대한 수요 대응 요구

- 도내 1인가구, 노인가구, 특수계층(장애인, 다문화가정, 새터민 등)에 대한 주거 안정

에 대한 지원노력과 정책이 요구됨

- 1인가구는 일반가구와 다른 공간활용 특성에 따라 주거평면 타입을 개발해야 함
- 노인가구의 경우는 주택에 의료시설이나 (가)긴급의료통합망 등과 직접 연결되는 응급콜 서비스를 설치하고 건강상의 문제가 발생할 경우 연결시켜주어야 할것임
- 특수계층은 임대주택에 우선 입주할 수 있는 권리를 부여하고 일정비율을 할애하는 등의 인센티브가 요구됨

- 소득을 고려한 주택구매 가능계층과 취약계층으로 구분하여 주택정책을 수립해야만 수요자 중심형 정책이 될 것임
  - 구매가능층에는 수요특성에 부합한 다양한 주택유형을 개발하여 다양하게 공급 해주어야 할 것임
  - 구매취약층은 주거안정성 확보를 위한 보조 및 지원정책이 필요함

#### □ 노후주택 개선 문제

- 농촌과 도시의 노후주택에 대한 개·보수에 대한 기술개발과 다양한 표준도면 제공도 장기적으로 검토를 고려해 보아야 할 것임
- 신규주택인 경우는 장수명 주택으로 건립을 유도하고 환경친화형, 에너지저소비형으로 건설되어야만 저탄소 녹색도시에 걸맞는 주거환경 창출이 가능할 것임
- 취약계층을 위한 세제 보완을 위해 경제적 능력이 없는 고령자 세금면제와 저소득층 주민세 경감 및 저소득층이나 장애인을 위한 정책과 차별화되고, 노령화사회에 대비한 주택, 고용, 조세정책이 통합된 제도개선이 요구됨

#### □ 주택문제 개선을 위한 협업체 필요

- 주민주도의 참여활동 지원사업과 민관협력기구 설립 및 파트너십구축을 위해 주거환경개선과 지역커뮤니티를 활성화를 위한 자발적인 참여를 유도
  - 주민주도의 Housing regeneration(안) 설립과 제도 정비, 추진조직 신설(예: 지자체 실무책임자, 시민단체 등 20명 내외 추진협의회)을 통해 지자체(중앙, 지방), 기업(개발자), 주민, 시민단체 등의 파트너십 구축과 코디네이터(coordinator)지역지도자 양성프로그램을 구축·운영함





# 제 5 장

## 주택정책 기본구상

- ① 주택정책의 비전 및 목표
- ② 지표설정
- ③ 수요 및 공급

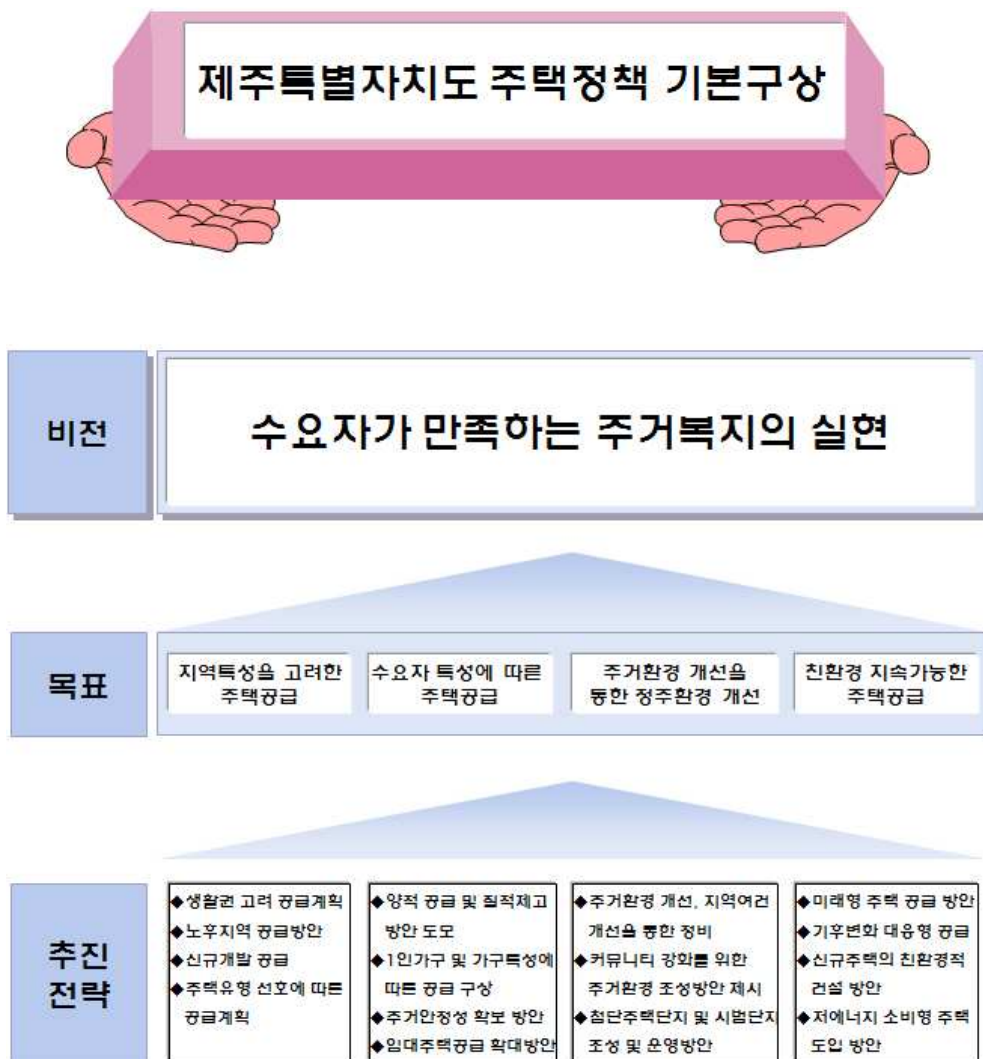


## 제5장 주택정책 기본구상

### 1 주택정책의 비전 및 목표

#### 1. 비전

- 제주특별자치도 주택종합계획의 비전은 “수요자가 만족하는 주거복지의 실현” 으로 설정하고 아래와 같은 4가지 목표를 정함
- 지역특성을 고려한 주택공급, 수요자 특성에 따른 주택공급, 주거환경 개선을 통한 정주환경 개선, 친환경 지속가능한 주택공급



(그림 5-1) 제주특별자치도 주택정책 기본구상

### 1) 지역특성을 고려한 주택 공급

- 생활권을 고려한 공급계획 수립
- 노후지역 공급방안
- 신규개발 공급
- 주택유형 선호에 따른 공급

### 2) 수요자 특성에 따른 주택 공급

- 양적 공급 및 질적 제고방안 도모
- 1인 가구 및 가구특성에 따른 공급구상
- 주거 안정성 확보 방안
- 임대주택 공급 확대 방안

### 3) 주거환경 개선을 통한 정주환경 개선

- 주거환경 개선, 지역여건 개선을 통한 정비
- 커뮤니티 강화를 위한 주거환경 조성
- 첨단주택단지 및 시범단지 조성 및 운영방안

### 4) 친환경 지속가능한 주택 공급

- 미래형 주택 공급방안
- 기후변화 대응형 주택공급 구상
- 신규 주택의 친환경적 건설 방안
- 저에너지 소비형 주택 도입방안

## 2. 정책방향 및 추진전략

- 제주특별자치도의 주택정책방향은 주택정책목표를 실현하는데 필요한 추진전략으로 구성되며 공공부문과 민간부문이 추진하여야 할 사항이 포함됨
- 공공부문은 공공임대주택의 공급과 제도개선을 통한 기존 정책의 개혁뿐만 아니라 기성시가지 재정비에 있어서 다양한 수법의 개발, 주택의 내구성과 환경증진을 위한 기술개발 등 선도적인 역할을 담당함
- 또한 주택개발과 주거지 재정비 사업, 임대주택의 공급과 유지관리 등 여러 분야에서 민간부문의 창의성이 발휘될 수 있도록 제도적 뒷받침을 수행함

## 2 지표 설정

### 1. 주택관련지표 선정

- 주택 및 주거환경을 함께 나타내고, 주거실태와 시장상황을 반영할 수 있는 지표에는 양적·질적·시장지표가 있음
- 주택관련지표는 3개의 지표 중 자료의 확보가 가능하고 장래를 대비한 지표를 선정함

〈표 5-1〉 주택관련지표 구성

지 표 설 정			산 정 방 법	비 고
양적 지표	주택보급률		주택수/보통가구수×100	양적 평균주거현황지표
	자가점유율		자가가구수/일반가구수	양적 평균주거현황지표
	인구1천명당 주택호수		(주택수/인구수)×1,000	주거안정성지표
질적 지표	1인당 전용면적		전용면적/일반가구원수	질적 평균주거현황지표
	주거 시설	부엌,화장실,목욕시설	입식부엌,수세식화장실,온수목욕시설 /일반가구수×100	주거복지지표
		난방방식,상하수도	난방시설,상수도보급가구/일반가구수×100	주거복지지표
		상하수도	상하수도이용인구/인구수×100	주거복지지표
	최저주거기준 미달가구비율		최저주거기준미달가구수/일반가구수×100	주거형평성지표
시장 지표	소득대비주택가격(PIR)		주택매매가격/평균년소득	주거비부담지표
	소득대비임대료(RIR)		주택임대가격/평균월소득	주거비부담지표

### 2. 주요주택지표 설정

#### 1) 인구 및 가구 전망

##### ■ 목표인구 및 가구 설정

- 통계청 추정방법은 과소 추정된 면이 있고, 사회적 증가나 제주국제자유도시의 정착 등에 따른 인구유입을 예측하지 못하는 측면이 있음
- 2025년 제주광역도시계획에서 제시하는 인구는 2010년 현재 인구와 비교할 경우 다소 과다추정된 것으로 판단됨
- 따라서 본 계획에서는 인구 및 주택수요에 대해 새롭게 추정하여 다음과 같이 제시함

〈표 5-2〉 목표인구 및 가구

(단위 : 가구, 명)

구 분		2015년	2020년
인구	통계청 추계인구	547,437	544,288
	2025 제주광역도시계획	610,000	640,000
	적용 추계인구	586,067~592,975	599,827~612,574
가구	통계청 추계가구	203,104	212,124
	2025 제주광역도시계획	220,000	230,000
	적용 추계가구	203,393~206,286	213,739~221,488
	적용 추계가구원수	2.7	2.6

주 : 1) 적용 추계인구, 가구, 가구원수는 외삽법이용 추정결과 임  
 2) 선형식, 기하곡선식, 수정된 지수곡선식, Logistic 곡선식 사용  
 3) 적용추계가구원수는 Logistic 곡선식이용 추정 (상한 -1)

## 2) 주택지표의 설정

### ■ 양적지표 : 주택보급률 · 인구 천인당 주택수

- 주택수요는 목표연도의 가구 추정치에 주택보급률을 적용하여 산정함
- 1인 가구를 포함한 일반가구 및 다가구주택의 구분거처를 반영한 주택보급률을 지표로 선정함
- 목표연도에 양적 주택확보를 위하여 2020년 주택보급률은 105%<sup>1)</sup>로 산정함
- 목표연도의 인구 천인당 주택수는 374호~380호

### ■ 양적지표 : 자가보유율

- 2010년 제주특별자치도의 자가보유율은 60.9%로 약간의 증가 추세를 보이지만 전국 평균(61.3%)보다 다소 낮음

〈표 5-3〉 자가보유율

(단위 : %)

구 분	2005년 인구주택총조사	2006년도 주거실태조사	2008년도 주거실태조사	2010년 인구주택총조사
전국	60.27	60.97	60.93	61.3
제주	58.34	58.64	58.86	60.9

자료 : 통계청, 2005년 인구주택총조사, 건설교통부·국토연구원, 2006년도 주거실태조사, 국토해양부·국토연구원, 2008년도 주거실태조사, 2010년 인구주택총조사

1) 타 지자체의 목표연도 주택보급률은 서울(2010) 109.7%, 부산(2012) 115%, 대구(2017) 110%, 울산(2020) 108%, 경남(2012) 120%, 강원(2017) 105.65%로 전망

- 주거안정성을 확보하기 위하여 2015년까지는 61.9%, 이후 5년마다 2%씩 증가하는 것을 목표로 설정하여 2020년 제주특별자치도 자가보유율을 63.9%로 설정함

〈표 5-4〉 목표연도 자가보유율

(단위 : 호, %, 인)

연도	2010년	2015년	2020년
주택수	182,501	209,495~212,476	224,426~232,562
주택보급율	97.4	103	105
자가보유율	60.9	61.9	63.9
인구천인당 주택수	343	357~358	374~380

주 : 2010년 수치는 2010년 인구주택총조사자료임

### ■ 주거면적

- 2005년 인구주택총조사 결과에 의하면 제주특별자치도 가구당 평균 주거면적은 67.5㎡, 1인당 주거 면적은 23.5㎡로 나타남
- 주택수요, 달성 가능성, 국내외 사례 등을 고려하여 목표 주거면적을 결정함
- 2020년 가구당 주거면적 : 70㎡
  - 2020년 1인당 주거면적 : 25㎡

〈표 5-5〉 목표연도 주거면적

(단위 : ㎡)

구분	2000년		2005년		2010년		2015년		2020년	
	평균 주거면적	1인당 주거면적	평균 주거면적	1인당 주거면적	평균 주거면적	1인당 주거면적	평균 주거면적	1인당 주거면적	평균 주거면적	1인당 주거면적
주택의 면적	63.5	19.8	67.4	23.5	68	24	68	25	70	25

자료 : 통계청, 2000년, 2005년 인구주택총조사

### ■ 주거시설

- 주거시설은 2010년 현재 입식부엌 시설 비율 98.0%, 수세식화장실 비율 95.4%, 온수목욕시설 비율 96.6%로 나타나 시설수준이 향상됨
- 2005년 제주특별자치도의 최저주거기준 미달가구는 전체의 1.1%로 나타나 다른 지자체에 비하여 적게 나타남
- 2020년 최저주거기준 미달가구 비율 : 0.3%

〈표 5-6〉 목표연도 주거시설 수준

(단위 : %)

구분			2000년	2005년	2010년	2015년	2020년
주거시설 형태	부엌시설	입식	94.2	97.9	98.0	99.0	100.0
	화장실	수세식	79.2	90.2	95.4	98.0	100.0
	목욕시설	온수시설	85.8	95.3	96.6	98.0	100.0

자료 : 통계청, 2000년, 2005년, 2010년 인구주택총조사

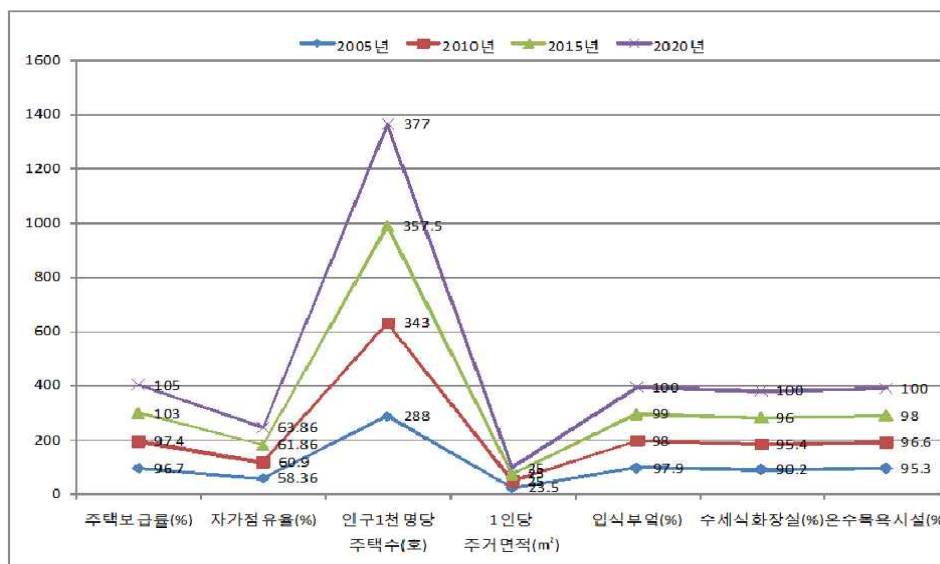
## ■ 시장지표

- PIR은 소득대비 주택의 시장가격 비율로써 가구의 주택구입능력 및 주택시장의 효율성을 나타낼 수 있는 주거비 부담능력 지표임
- 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 5-7〉 2020 주택정책 지표 종합(안)

(단위 : %, 호, m<sup>2</sup>)

구 분				2005년	2010년	2015년	2020년
양적지표	주택보급률			96.7	97.4	103	105
	자가점유율			58.36	60.9	61.86	63.86
	인구1천명당 주택수			288	343	357~358	374~380
질적지표	주거밀도	1인당 주거면적		23.5	25	25	25
	편익시설	전용 사용시설	입식부엌	97.9	98.0	99	100
			수세식화장실	90.2	95.4	96	100
			온수목욕시설	95.3	96.6	98	100
	최저주거기준 미달가구			1.1		0.5	0.3





### 3 수요 및 공급

#### 1. 2020년 주택수요 전망

- 2020년 총 주택수요는 224,426호~232,562호로 추정되며, 2010년 182,501호를 기준으로 41,925호~50,061호의 신규 주택 공급이 필요하므로, 지속적인 주택의 양적 공급 필요

〈표 5-8〉 가구 및 주택 전망

(단위 : 호, %)

구분	2010년	2015년(추정)	2020년(추정)
일반가구수	187,323	203,393~206,286	213,739~221,488
재고주택수(소요량)	182,501	209,495~212,476	224,426~232,562
실질 주택보급률	97.4	103	105

#### 2. 2020년 주택공급 계획

##### 1) 연차별 주택공급계획

- 연차별 주택수요 증가율은 2020년까지 증가하는 것으로 예측하였음
- 2020년까지는 멸실주택수를 제외하고 대략 54,600호의 주택이 추가적으로 소요될 것으로 예상됨
- 2020년까지 필요한 주택을 매년 공급할 여력에 대한 문제는 신규택지, 재개발·재건축 여건에 대한 구체적인 분석이 선행되어야 할 것임

〈표 5-9〉 연차별 주택공급계획

(단위 : 호)

구 분	주택공급			주택재고
	총주택공급수	순주택공급수	멸실주택수	
2010년	-	-	-	182,501
2011년	5,984	5,300	684	187,801
2012년	6,084	5,400	684	193,201
2013년	6,086	5,400	686	198,601
2014년	6,186	5,500	686	204,101
2015년	6,188	5,500	688	209,601
2016년	6,212	5,500	712	215,101
2017년	6,218	5,500	718	220,601
2018년	6,224	5,500	724	226,101
2019년	6,230	5,500	730	231,601
2020년	6,230	5,500	736	237,101
소 계	61,648	54,600	7,048	

## 2) 유형별 주택공급계획

- 2010년 현재 단독 : 공동주택의 비율은 58.3 : 41.7이지만, 도민주거의식조사의 단독 : 공동주택의 비율은 42.1 : 57.9로 나타남. 재개발·재건축사업 위주의 주택공급이 진행될 것임
- 따라서 공동주택의 건설공급이 계속 증가할 것인며, 이러한 공급추이를 반영하여 2020년까지의 단독 : 공동주택의 공급비율을 40 : 60으로 설정함

〈표 5-10〉 유형별 주택공급계획

(단위 : %, 호)

구 분	주 택 유 형	
	단독	공동주택
공급비율	40	60
공급계획	21,840	32,760

## 3) 규모별 주택공급계획

- 공급주택의 규모는 전용면적 60㎡ 이하 : 60~85㎡ : 85㎡ 초과로 구분하여 본 계획에서는 주택수요전망 및 향후 생활여건변화 등을 감안할 때 2020년까지의 규모별 주택공급은 40 : 40 : 20으로 설정함

〈표 5-11〉 규모별 주택공급계획

(단위 : %, 호)

구 분	주 택 규 모		
	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과
공급비율	40	40	20
공급계획	21,840	21,840	10,920

## 4) 권역별 주택공급계획

- 2010년 주택보급율은 서귀포시 지역이 101.6%로 제주시 지역(96.0%)보다 다소 높게 나타나고 있고, 제주특별자치도의 대규모 개발사업이 대부분 서귀포시 지역에 계획되어 있음. 따라서 보급률이 낮은 제주시의 비중을 높여 제주시 39,858호(73%), 서귀포시 14,742호(27%) 정도의 주택을 공급

〈표 5-12〉 권역별 주택공급계획

(단위 : %, 호)

비 고	권 역 별	
	제주시	서귀포시
공급비율	73	27
공급계획	39,858	14,742

#### 4 택지수급계획

##### 1) 택지소요 및 공급

###### □ 세부내역 및 공급량

- 단독주택용지 : 연간 주택건설물량 5,460호의 40%인 2,184호 공급
  - 연간 소요택지 면적 :  $436,800\text{m}^2$  ( $2,184\text{호} \times 200\text{m}^2$ )
  - 10년간  $4,368,000\text{m}^2$  소요(민간부문 + 공공부문)
- 공동주택용지 : 연간 주택건설물량 5,460호의 60%인 3,276호 공급
  - 연간 소요택지 면적 :  $180,180\text{m}^2$
  - ※ 용적을 200%, 세대당 공용면적 포함  $110\text{m}^2$  적용( $110 \div 2 \times 3,276\text{호}$ )
  - 10년간  $1,801,800\text{m}^2$  소요(민간부문 + 공공부문)
- 현재 기 개발된 택지 중 공동주택용지는 삼화지구, 강정지구, 서귀포 혁신도시 등이 있으며 이 지역 계획된 건설물량 10,584세대 중 준공 1,364세대, 사업계획승인 5,630세대이며 향후 공급예정은 3,590세대임
- 도시개발지역내 개발된 공동주택용지가 소진되는 2~3년 후부터는 공동주택용지 공급이 필요함

###### □ 공급방안

- 공공부문에서 택지공급은 계획부터 공급까지 5년 정도 소요됨으로 2015년 이후 부족이 예상되므로 택지에 대한 공급계획이 필요함
  - 2020년까지 주택보급률 기준으로 필요한 물량을 공급하기 위해서는 기존의 택지뿐만 아니라 추가적인 공급이 가능할 수 있도록 해야 할 것임
- 공동주택용지 공급량의 일부를 민간부문에서 지구단위계획, 도시계획사업 등으로 공급토록 함
- 공동주택 및 단독주택을 공동으로 공급하던 형태에서 벗어나 100% 공동주택용지로 공급하는 계획도 필요

## 5 자재수급계획

### 1) 기본방향

- 주택증가는 목표연도인 2020년에 도달하리라고 예상하는 54,600호로 설정
- 주택자재의 종류와 기본수요 추정은 유사계획의 추정을 근거로 함
- 주택자재의 공급계획은 건설교통부에서 작성한 2009년도 골재수급계획과 한국레미콘공업협동조합연합회 자료를 근거로 하여 작성함

### 2) 주택자재 수요추정

- 목표연도인 2020년까지의 주택공급 총수는 54,600호로 설정하고, 공급계획이 수립되는 2011년부터 매년 5,460호 증가가 발생할 것으로 예상
- 주요 주택자재는 시멘트, 레미콘, 철근, 골재로 설정하고 각 자재의 호당 수요량을 추정하면 시멘트 11.934톤/호, 레미콘 102.281m<sup>3</sup>/호, 철근 10.063톤/호, 골재 14.609m<sup>3</sup>/호임
- 이를 주택공급 총수인 55,100호에 대입하면, 시멘트 657,563톤, 레미콘 5,635,683m<sup>3</sup>, 철근 554,471톤, 골재 804,956m<sup>3</sup>가 필요함

〈표 5-13〉 주택자재 수요추정

구 분	시멘트	레미콘	철 근	골 재
호당 수요	11.934톤/호	102.281m <sup>3</sup> /호	10.063톤/호	14.609m <sup>3</sup> /호

자료 : 부산광역시 주택종합계획 참조

- 매년 증가 예정수치인 5,460호를 기준으로 산출하면, 시멘트 65,159톤, 레미콘 558,454m<sup>3</sup>, 철근 54,943톤, 골재 79,765m<sup>3</sup>가 소요됨

〈표 5-14〉 2020 주택자재 수요량

구 분	시멘트(톤)	레미콘(m <sup>3</sup> )	철 근(톤)	골 재(m <sup>3</sup> )
54,600호	651,596	5,584,542	549,439	797,651
5,460호	65,159	558,454	54,943	79,765

## 3) 주택자재 공급계획

- 주택자재 중 레미콘의 경우 한국레미콘공업협동조합연합회 자료에 따르면, 2009년도 기준, 제주지역의 레미콘 업체수는 23개소, 공장수는 23개소이며, 생산능력은 연간 1,500,525 $m^3$ 로 이는 연간 주택공급추정량인 5,460호를 기준한 수치인 558,454 $m^3$ 를 훨씬 상회하는 수치임
- 국토해양부 작성 2009년도 골재수급계획에 따르면, 시멘트 생산능력은 53,400,000톤으로 매년 소요 추정량인 65,159톤을 충분히 감당할 수 있으리라 예상됨
- 한편, 위의 골재수급계획에 따르면, 골재의 경우 제주권의 2009년도 수요량은 2,706,000 $m^3$ 이며, 공급계획량은 2,938,000 $m^3$ 로 공급이 수요를 상회함으로 골재수요 또한 충분히 공급될 수 있을 것임
- 주택자재 중 철근의 경우, 2009년도 철강 생산능력은 64,170,000톤으로 매년 소요 추정량인 54,943톤은 무난히 공급될 전망이다

〈표 5-15〉 제주특별자치도 건설업체 현황

(단위 : 개, 명, %)

구 분		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
전 체	업체수	40,285	41,756	42,136	42,531	43,305	43,609	44,246	44,307	45,990
	종사자수	162,314	173,809	169,787	167,612	171,844	176,648	178,778	180,882	200,130
건 설 업	업체수	976	1,028	1,046	1,054	1,154	1,188	1,226	1,215	1,277
	비율(%)	2.4	2.5	2.5	2.5	2.7	2.7	2.8	2.7	2.8
	종사자수	9,286	10,021	9,270	8,272	9,070	10,148	9,652	9,998	11,978
	비율(%)	5.7	5.8	5.5	4.9	5.3	5.7	5.4	5.5	5.5

자료 : 제주특별자치도, 2011 주요행정총람(2009년 사업체 기준)



# 제 6 장

## 부문별 사업계획

- ① 임대주택의 건설 및 공급
- ② 저소득취약계층 주거수준 향상
- ③ 주택개량 및 리모델링
- ④ 주거환경 정비사업
- ⑤ 기후변화 대응 건축물 활성화 방안
- ⑥ 1~2인 가구 및 셰티브 설계





## 제6장 부문별 사업계획

### 1 임대주택의 건설 및 공급

#### 1. 현황

##### □ 임대주택 현황

- 제주특별자치도의 임대주택 재고는 13,706호이며 이것은 전국대비 1.0%이며 공급주체는 LH공사가 대부분을 공급하였고, 일부는 시와 민간부문에서 공급하였음
- 제주특별자치도 전체 주택 중에서 임대주택이 차지하는 비율은 7.5%임

〈표 6-1〉 임대주택 재고 현황

(단위 : 호, %)

구분				전국	제주특별자치도
총계				1,399,227	13,706
공공 부문	소계			924,455	8,422
	영구임대	지자체	지자체	50,441	-
		LH	LH	140,078	1,096
	50년임대	정비사업조합 (지자체)	주거환경	1,963	-
			재개발	49,839	-
			재건축(LH)	2,558	-
		지자체	지자체	20,108	100
		LH	LH	26,254	590
	국민임대	지자체	다가구	5,120	182
			건설	20,732	-
		LH	다가구	35,710	281
			부도	16,116	315
			미분양매입	1,117	-
			건설	297,146	3,602
	10년임대	민간건설	민간건설	53,939	-
		지자체	지자체	1,084	-
		LH	부도	2,631	-
			미분양매입	5,983	-
			분납	-	-
	5년임대	민간건설	민간건설	123,749	1,961
			지자체	4,961	49
		LH	LH	13,963	-
		민간	민간	27,666	-
	사원임대	지자체	지자체	681	-
		LH	LH	-	-
		지자체	지자체	15,574	-
	장기전세	LH	LH	-	-
민간 부문	소계			474,772	5,284
	민간건설 (주택법사업승인만해당)			27,576	90
	정비사업조합	정비사업조합	정비사업조합	4,496	-
	건축법 허가자	건축법 허가자	건축법 허가자	129,996	3,281
	매입임대	매입임대	매입임대	260,298	1,249
	전세임대	전세임대	전세임대	52,406	664

자료 : 국토해양부 통계누리

□ 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 대책마련 시급

□ 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 주택시설의 개선은 물론 일반적인 주택지로의 이미지 제고가 요구됨. 또한 가족구성의 유형에 따라 같은 단지내에서라도 주택규모를 다양하게 구성하고 노인가구, 장애인 가구를 대상으로 한 맞춤형 주택구조 공급 등 다양한 수요자의 주거만족도를 높이기 위한 노력이 요구됨

〈표 6-2〉 임대주택 관련 정책변화

구분	주요 정책 내용	관련법 제개정
1980년 이전	· (구)주공이 단기임대·분양주택 공급	·공영주택법 제정('63.11.30)
1980년대 전반	· 임대료 안정 도모 · 임대주택 공급시 융자 및 세제 지원 · 일반주택사업자의 임대주택 건설촉진	· 주택임대차보호법 제정('81.3.5) · 임대주택 육성방안 발표('82.2.23) · 임대주택건설촉진법 제정('84.12.31) · 표준임대보증금 및 표준임대료고시('86.3.14)
1980년대 후반	· 임대주택 건설계획 : 60만호(영구25, 장기35) · ('89)영구임대주택 도입('89)	
1990년대 전반	· 영구임대주택 건설중단 · 장기임대주택에 대한 금융지원 중단('90.11) · 지자체·주공 공공임대주택건설('92~) · 민간사업자에 대한 임대주택 건설자금 금융지원 재개('93~)	· 공공임대주택 건설 및 관리지침 제정('93.5) · 임대주택법 개정('93.12.27)
1990년대 후반	· 주택경기 활성화 추진으로 각종 규제 완화 · 국민임대주택 도입('98) · 세제지원, 기금지원, 택지지원을 통해 임대주택 건설 활성화 추진	· 임대주택법 개정('99.11.12)
2000년대 전반	· 분양전환 가격 및 임대료 규제 완화('02.9.11) · 장기 공공임대주택 10년간 150만호 건설계획('03.9.3) · 중산층용 중형(85~149㎡) 임대주택 공급 추진('04.7.2)	· 임차인 대표회의 구성조항 신설('00.1.12, 임대주택법 개정) · 공공택지 건설 민간건설임대주택을 공공건설임대주택으로 분류('04.3.17)
2000년대 후반	· '06~'12년까지 100만호 장기임대주택 건설 계획('06.8.31대책) · '07~'17년까지 260만호 장기임대주택 추가공급 계획('07.1.31대책) · 임대주택 80만호 포함한 보금자리주택 150만호 공급 계획('08.9.19대책) · 임대주택 체계개편 방안 마련('05.4.27대책) · 부도임대주택 처리 및 예방대책 마련('05.6.7대책)	

## 2. 주요 선진국의 임대주택 정책

### □ 임대주택 공급 배경

○ 급격한 산업화와 도시화가 야기한 인구과밀과 비위생적 주거환경으로 인해 19세기부터 저소득층의 주거불안 문제 대두

\* 영국 : 1840년 웨스터민스트의 노동자 가족 중 3/4이 단칸방에 거주

\* 독일 : 1880~1900년중 베를린 인구의 절반이 거실 1실당 6인 거주

\* 미국 : 1857년 뉴욕 인구의 67%가 전염병이 우려되는 불량주택에 거주

○ 특히, 1차 대전 이후 주택소실 및 인구증가로 인한 주택부족 현상으로 민간임대료가 폭등함에 따라 주거불안 심화

\* 영국 주거상황(1914년) : 자가 9.1%, 공공 0.9%, 민간임대 90%

○ 그 결과 저소득층의 생존자체가 곤란해지고 생산성 저하 및 노동운동 격화 등이 심각한 사회문제로 대두됨에 따라 19세기 말부터 『사회불안을 예방하는 보험』 차원에서 정부가 직접 공공주택을 공급

〈표 6-2〉 임대주택정책 변천 요지

구 분	주 택 정 책	임대료 보조 본격시행	공공임대 재 고 율
영 국	○ ('70년대) 공공임대 건설 → ('80년대) 임대료 보조 → ('00년대) 임대건설 재개 * 공공임대 건설(공급 확대)에서 '80년대 이후 임대주택 매각 및 임대료 보조로 전환, 주택가격 상승으로 임대건설 재개	'88	19.2%
네덜란드	○ (1900) 사회임대주택 → ('95) 건설지원 중단, 임대료 보조 시행 * 주택조합이 임대주택을 건설·공급하였으나, 재정악화로 '95년부터 민간임대주택활성화 및 임대료 보조에 집중	'95	34.6%
독 일	○ ('50년) 공공임대 건설 → ('80년대) 임대주택 및 임대료 보조 변형 * 재정지원·융자를 통한 건설지원에서 저소득층에 대한 임대료 보조로 전환(민간임대 활성화 병행)	'80	6.0%
미 국	○ ('50년) 공공임대 → ('65) 민간주택을 매입하여 공공임대로 활용 → ('74) 임대료 보조시행 → ('87년) 공공임대 건설 중단 및 민간임대 활용 * 시장중시 전통으로 정부의 직접적 건설 자제	'74	1.0%
싱가폴	○ ('59년 이후) 전국민을 대상으로 공공주택 공급 → 임대료를 성실하게 납부시 소득수준을 감안한 가격으로 임대주택 분양(소유자가 매각시 공공기관이 우선매수) * 정부의 주택건설 5개년 계획을 통해 국민 86% 공공주택 거주	-	83.9% (공공주택)
홍 콩	○ ('54년 이후) 공공임대 → ('99) 관리문제로 입주자에게 임대주택을 분양하는 방향으로 정책 전환 * 주택청과 주택조합이 다양한 계층을 위한 임대주택 건설	-	31.2%
일 본	○ ('50년대) 공공임대 공급, 공공임대주택의 규모, 설비 등 질적인 조건이 자가주택이나 민간임대주택 대비 우수 * 소득수준에 따라 주택유형을 구분하여 임대주택 지속 건설	-	6.6%

- 유럽의 경우 정부가 최소한의 주거기준\*을 제시하고 재정을 투입하여 정부나 비영리 공익법인이 임대주택을 건설하여 공급
  - \* 영국 최저주거기준 : (1인용 침실) 6.51~8.37㎡, (2인용 침실) 10.23㎡
  - \* 영국 : 1919년 주택도시계획법을 제정하고 5년간 50만호 건설에 착수
  - \* 독일 : 1918년 정부와 지방정부가 사업비의 1/2씩 주택협동조합에 보조
- 1980년대 이후부터는 공공주택공급에 따른 재정부담 등의 문제를 공공주택공급 중심에서 저소득층에 대해 임대료를 보조하는 방식으로 전환

### 3. 임대주택 공급현황 및 추진방향

- 임대주택 공급은 1971년 (구)주공에 의해 단기임대 형태로 시작
  - 1971년 서울 개봉지구에 13평 규모의 임대주택 300호 공급을 시작으로 1981년까지 총 6만 4,947호를 건설
  - 1~2년의 단기임대 또는 분양 조건부로 공급
- 1980년대에 관련법 제정으로 제도적인 장치가 마련되어 임대주택 공급이 확대
  - 1982년 「임대주택육성방안」으로 국민주택기금이 지원되고, 1984년 「임대주택건설촉진법」 제정
  - 이후 임대주택의 공급이 확대되기 시작하였으며, 이 시기의 임대주택은 입주 5년후 분양하는 조건이었음
- 1989년 영구임대주택, 1992년 공공임대주택 등 대규모 임대주택 건설·공급이 추진됨
  - 1989년 발표된 주택 200만호 건설계획의 일환으로 25만호의 영구임대주택 공급계획이 수립되고, 1992년까지 총 19만호가 공급됨
  - 1992년 이후 영구임대주택에서 공공임대주택으로 명칭을 변경하여 25만호의 공공주택건설 추진
  - 청약저축 가입자를 대상으로 하는 공공임대주택은 5년 임대와 50년 임대로 나뉘어지고, 제조업체 근로자를 대상으로 한 사원임대주택으로 구분됨
- 1990년대 후반 이후 향후 10년간 국민임대주택 100만호를 포함한 공공주택임대주택 150만호 건설계획 수립
  - 1998년 국민의 정부 100대 국정과제의 하나로 국민임대주택 5만호 건설계획 수립
  - 이 계획은 2002년 서민주거안정대책으로 100만호까지 확대됨



(그림 6-1) 임대주택의 분류

- 2008년 9월 “국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안(분양 70만호, 임대 80만호 등 총 150만호)” 확정
- 최저소득층을 위해 시중전세가의 30%수준의 저렴한 ‘영구임대주택’ 10만호, 점진적인 자가 전환을 촉진하는 ‘지분형 임대주택’, ‘장기전세형 주택’ 10만호 등 다양한 장기임대주택 공급

〈표 6-3〉 공공임대주택 유형별 공급시기

유형	'89	'93	'98	'03	'04	'05	'09	'12	'18
영구임대주택	■						■		
국민임대주택				■	■	■	■	■	■
50년 공임		■	■						
5년 공임		■	■	■					
10년공임(분납)				■	■	■	■	■	■
장기전세(20년)						■	■	■	■
다가구매임대					■	■	■	■	
전세임대						■	■	■	

- 중앙정부의 국민임대주택 건설계획에 의거 지속적인 공급을 추진하여 공공임대주택 재고 확보를 꾀하되, 지역별 수요특성에 의거 공급형태의 다양화를 도모하도록 추진
- 공공임대주택 공급으로 주거안정을 지원, 사회복지프로그램과 연계하여 종합적인 주거복지 지원 시스템이 구축될 수 있도록 추진

#### 4. 추진시책 및 활성화 방안

##### □ 공공임대주택의 재고 확대 및 공급계획의 검토

- 중앙정부의 공공임대주택 계획에 의거 택지 확보를 통해, 2020년까지 점진적으로 공급하여 주택 재고 중 공공임대주택이 차지하는 비율이 10%이상이 되도록 추진
- 인구주택총조사 및 주거실태 및 수요조사 결과를 바탕으로, 제주특별자치도에 필요한 공공임대주택 공급계획의 조정에 대한 면밀한 검토를 실시하고, 그 결과에 따라 도내에 필요한 공공임대주택 공급계획 조정이 필요할 경우 중앙정부에 건의하여 도내 실정에 맞는 공공임대주택 공급규모로 유도

- 건설로 공급되는 임대주택 외에 매입 또는 전세로 기존주택을 활용하는 방안 검토
  - 도심지내 최저소득계층이 현생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 하고, 공공임대주택의 재고를 확보하여 공공임대주택의 비율을 향상시키도록 함

#### □ 공급유형의 다양화 및 소규모화 유도

- 공공임대주택의 직접 공급 뿐만 아니라 다가구 매입임대, 도시형 생활주택 등의 다양한 방법으로 공급하도록 하며, 주거급여지원·전월세 자금 융자 지원 등도 병행함

- “도시형 생활주택”이란 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 도시지역에 주택건설사업 계획승인을 받아 건설하는 300세대 미만 공동주택(기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설 불가)
- 도시형 생활주택은 독신자, 독거노인, 학생 등 소규모 가구는 꾸준히 증가하고 있는데 반해 이들이 거주하는 소형주택은 감소추세에 있어 이들의 주거문제 해결을 위하여 다양한 주택 유형의 보급이 필요하여 추진 됨
- 1~2인이 주거목적으로 생활이 가능한 도시형 생활주택의 공급으로 이들의 주거안정에 기여할 것으로 예상됨

- 현재와 같은 획일적인 공동주택 유형의 공공임대주택 건설을 지양하고, 가구속성별 특성을 반영한 다양한 규모의 주거면적 공급과 주택 디자인의 다양화·단지의 소규모화 추진
  - 저소득 독거노인의 증가에 따라 소형 국민임대주택 공급 유도 필요
  - 지역의 입지 및 입주수요에 맞게 단지의 소규모화 추진
  - 지역특성에 맞는 공공임대주택 디자인 접목 시 건축비의 일부 지원 등 추진
  - 아파트 위주의 공공임대주택에서 벗어나 노후된 다가구주택을 매입하여 도시형생활주택으로 전환

#### □ 취약계층의 복지프로그램 연계

- 공공임대주택 거주자 중 저소득 독거노인·장애인가구·한부모가정 등 복지서비스 지원 대상계층에 대해서는, 주거복지와 더불어 복지프로그램과의 연계를 통해 삶의 질을 향상할 수 있도록 추진
- 이를 위해 공공임대주택 관리사무소에 사회복지사의 비상근 근무를 시범운영하여, 단지내 사회복지서비스 대상계층의 집중 관리 및 복지서비스의 원활한 연계를 도모하도록 추진. 시범운영 결과에 따라 공공임대주택 관리사무소에 사회복지사의 상근 배치를 유도하여 취약계층의 복지프로그램과의 연계를 도모

- 주거비용을 감당할 수 없는 저소득층의 경우 ‘바우처’ 발급<sup>2)</sup> 등을 통해 주거보조비 지원, 집주인에게 정부가 인센티브를 주는 방식으로 세입자의 안정된 주거 확보
- 새터민, 결혼이민자 등 임대주택 분양 우선권 등의 인센티브 부여

▶ 미국 주택 바우처 프로그램

주택 지원이 이들 가구와 개인을 대신해 제공되기 때문에, 신청자들은 싱글 가구용 주택 및 연립 주택, 그리고 아파트를 포함한 자신들의 집을 찾을 수가 있음. 신청자들은 이 프로그램의 요건에 맞는 어떤 주택도 선택할 수 있으며, 정부 보조의 주택 단지 내에 위치한 주택들에 한정되지 않음. 주택 바우처는 지역적으로 PHA 들(공공 주택 에이전시, Public housing Agencies)에 의해 운영됨. PHA 는 미국 정부의 주택 도시 개발부 (the US Dept. of Housing and Urban Development, HUD)로부터 바우처 프로그램을 운영하기 위한 자금을 공급 받음.

주택 바우처를 발급받는 신청 가구는 자신들의 허용범위에 맞는 적당한 주택을 찾아야 할 의무를 지며, 이는 이 프로그램 하에서 주택 소유주의 동의가 있는 부동산이어야 함. 주택은 시청 가구가 현재 거주하고 있는 물건도 포함될 수 있고, 임대 주택은 PHA 가 정한 최소한의 위생과 안전 기준들을 만족해야 함. 주택 보조금은 PHA 가 신청가구를 대신하여 임대주에게 직접 지급하며, 신청가구는 그 뒤 임대주가 청구하는 실제 임대료와 이 프로그램에 의해 보조되는 금액 사이의 차액을 지불함. 경우에 따라서는, PHA 의 허가를 얻어 당해 바우처를 평범한 수준의 주택을 구입하는데 사용할 수도 있음

□ 임대주택 규모의 현실화

- 중형 규모의 민간임대주택 공급에 대한 수요가 높아짐에 따라 임대주택의 규모가 점차 증가되는 추세이지만 최저주거기준 미달가구를 해소하는 범위에서 유동적 기준을 마련하여 임대주택의 재고량을 높임
  - 1인 가구의 증가로 주택의 수요가 많아질 것이므로 최저주거기준을 확보한 소형 주택의 공급을 늘리는 것이 바람직함
  - 소형 임대주택 공급의 증가로 인한 상대적으로 주거비용 감소

□ 제주개발공사의 기능 및 역할 강화

- 도민들의 주거안정을 위해 공공부문주택사업을 추진하는 사업주체로서 기존 제주개발공사를 활용함. 기존의 제주개발공사 사업영역을 확대 추진함
  - 제주개발공사를 활용하여 농어촌의 빈집을 매입하여 리모델링 및 수리하여 국내외 수요자를 대상으로 임대나 매도하는 방법으로 빈집을 정비하고 농어촌의 정주환경도 개선함
  - 국내 타지역의 경우 00도시개발공사, 00개발공사의 형태로 공공임대주택을 공급함
  - 현재 제주개발공사의 내부규정에도 “주택사업”을 할 수 있게 규정되어 있음. “주택사업”의 범위를 임대주택건설 및 공급까지 확대하여 공급하도록 함

2) 주택바우처는 저소득층의 주택임차를 지원하기 위해 재정에서 일정액의 임차료를 쿠폰형태의 바우처로 보조하는 제도이며, 서울시의 경우 ‘주택바우처’로 저소득층 주거비를 매월 지원하는 정책을 실시하고 있음



- 캐나다나 국내의 타지자체의 경우 개발공사에서 주택사업을 실시하고 있으며 주로 신규공급에 치중하다 보니 수익을 창출하지 못하고 있음
- “캐나다모기지주택공사”(Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)를 설립·운영

## 5. 지표

구분	2010년	2015년	2020년
공공임대주택 재고 확대	7.5%	8.0%	10.0%
공공임대주택의 다양화·소규모화 추진	수요조사 및 기준 검토	다양화·소규모화 추진	임대주택의 다양화 및 소규모화 확립
취약계층 복지프로그램과 연계	현황 파악 및 수요 검토	공공임대주택관리사무 소에 사회복지사 시범배치	공공임대주택관리사무소 에 사회복지사의 의무 배치유도

(그림 6-2) 공공임대주택의 목표

## 6. 로드맵

구분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
공급 계획	국민/공공 임대		국민/공공 임대공급							
	매입/전세 임대 (다가구)		매입/전세 임대공급							
제도지 원	바우처									
	통합관리		입주자격 조건검토	입주자격 조건개선 제안	제도적용					
	사회복지 사 근무									

## ▶ 캐나다 주택정책 및 금융제도

캐나다에서 주택건설·공급은 대부분 주택시장 원리에 따라 민간부문에서 담당하고 있으며, 공공부문에서는 주택건설 촉진과 저소득층 주거안정 등을 위한 제반 정책을 수립·추진하고 있음.

주택정책은 헌법에 의해 주에 권한과 책임이 부여된 분야로서 주정부가 독자적인 권한을 갖고 있으며 전국적으로 통일된 정책을 갖고 있지 않음. 연방정부에서는 국가 전체적인 주택정책 추진전략을 수립하고 주정부에 대한 자금지원 등을 수행하고 있으며, 주택정책의 수립 및 집행을 총괄하는 기구로서 “캐나다모기지주택공사”(Canada Mortgage and Housing Corporation: CMHC)를 설립·운영하고 있음. 연방정부와 주정부는 상하, 지시관계가 아닌 수평관계에서 협조하는 형태를 취함. 주정부는 시정부에 대해 주 입법을 통해 시정부에 권한과 책임을 부여하거나 활동을 규제하기도 하고 자금지원 등을 통해 정책을 유도하는 등 상하관계를 유지하고 있으나 실제로 시정부가 주택건설계획 승인, 토지용도 제한 등 많은 권한을 갖고 폭넓은 재량권을 행사함

### (1) 주택금융 지원

캐나다는 주택저당대출 제도가 잘 발달되어 있어 주택구입자금의 75%까지를 금융기관으로부터 대출받을 수 있음. 그러나 CMHC는 주택구입자금 대출비율을 95%까지 높여 적은 자금만 있으면 집을 구입할 수 있도록 하는 모기지 모험제도를 운영하고 있음. 또한 1987년부터 주택저당대출 유동화제도(Mortgage-Backed-Security, MBS)를 도입·운영 중인 바, 이는 금융기관이 mortgage를 담보로 증권을 발행하여 일반 투자자로부터 자금을 조달하는 데 있어 CMHC가 투자자에게 MBS에 투자한 자금을 적기에 지불한다는 보증제도를 운영함으로써 MBS가 안정적인 투자대상이 되도록 기반을 구축하는 역할을 하는 것임

### (2) 사회주택(Social Housing)의 건설·공급

캐나다는 주택시장에서 주거문제를 해결하기 어려운 저소득층(저소득 가구, 노인, 장애인, Homeless 등)을 위해 다양한 사회주택을 공급하고 있음. 사회주택은 저소득층의 주거안정을 위해 각종 정부지원을 통해 공급되는 주택을 총칭하는 것으로, 여기에는 정부에서 직접 주택을 건설·관리·임대하는 주택으로 1960~70년대 건설되어 임대중인 공공주택, 비영리 사회단체가 정부지원을 받아 건설·임대하는 주택으로 1973년 도입되어 1990년대 초까지 건설된 비영리주택, 주택조합원이 스스로 공동으로 주택을 건설, 거주하고 정부가 자금지원을 해주는 조합주택, 민간임대주택에 거주하고 있는 가구 중 임대료가 가구소득의 30%를 넘는 가구에 대해 민간임대료와 가구소득의 30%와의 차액을 보조하는 임대료보조제도 등이 있음

## 2 저소득취약계층 주거수준 향상

### 1. 현황 및 과제

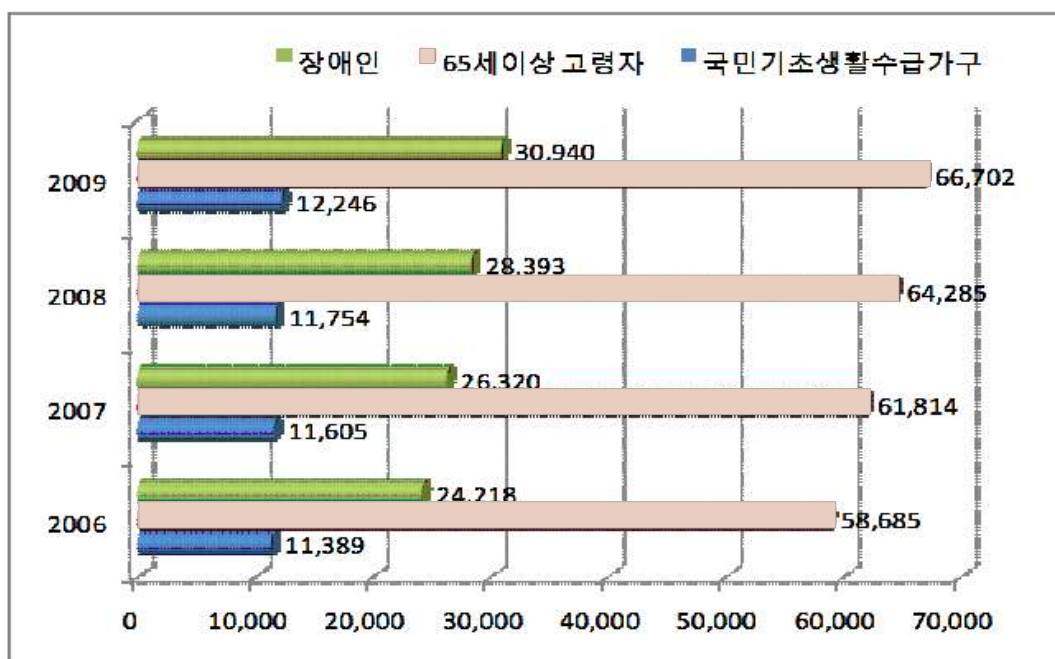
#### □ 현황

- 제주특별자치도의 국민기초생활수급자, 장애인, 65세 이상 고령자 등 저소득취약계층은 증가추세임
  - 국민기초생활수급가구가 2006년에는 11,389가구에서 점진적으로 증가하여 2009년에는 12,246가구에 달함
  - 65세이상 고령자와 장애인도 점진적으로 증가하고 있음

〈표 6-4〉 도내 국민기초생활수급가구 등 현황

(단위 : 가구, 인)

구분	국민기초생활수급가구	65세이상 고령자	장애인
2006	11,389	58,685	24,218
2007	11,605	61,814	26,320
2008	11,754	64,285	28,393
2009	12,246	66,702	30,940
제주시	8,227	24,772	21,223
서귀포시	4,019	41,930	9,717



- 제주특별자치도는 도심내 저소득층의 주거안정을 위하여 2006년도부터 맞춤형 임대주택사업<sup>3)</sup>으로 매입임대사업을 매년 추진하고, 2010년부터는 매입임대사업과 전세임대사업을 병행하여 추진 중임

- 입주대상 : 기초생활수급자, 한부모가족, 전년도 월평균소득의 50%이하, 장애인 가정, 결혼 5년 이내 신혼부부·소년소녀가장·친인척위탁자정으로 월평균소득이하 무주택자
- 임대조건 : 50㎡ 기준으로 보증금 350만원, 월임대료 8~11만원 수준으로 최장 10년까지 거주 가능
- 2010년 2월까지 추진실적 : 매입임대주택 : 313호(제주특별자치도개발공사 : 182호, 한국토지주택공사 : 131호)임

#### □ 저소득취약계층을 배려한 주거설비 및 주택구조 개조 지원 모색

- 저소득취약계층을 대상으로 한 주거공간 제공 등의 주거지원 및 '(가)저소득취약계층 주거지원' 등의 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. 추진방향

- 주택정책에서 소외되어 온 고령자와 장애인 계층을 포함한 저소득취약계층을 대상으로 한 주거지원을 확대하여 공공임대주택 일부를 전용 임대주택으로 공급 추진
- 저소득취약계층을 대상으로 주거지원을 확대하여 이들의 지역사회 적응과 주거안정 및 자립 방안 모색
- 기존의 주택에 대해서 배리어-프리화 주택으로의 개조를 장려하고 주택개조 자금을 지원하는 정책 제시

3) 도심내 저소득층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주 가능하도록 다가구주택 등을 매입하여 개·보수후 임대하는 매입임대사업과 저소득층이 원하는 주택을 소유자와 전세 계약 후 저소득층에게 재임대하는 전세임대사업이 있음

## 【참고】 고령자주택의 종류(일본, 미국 사례)

구 분	내 용	
실버하우징 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공임대주택(중저소득층대상)에 건강하게 자립생활이 가능한 고령자만으로 구성된 세대를 대상으로 베리어-프리설계를 반영한 주택과 특별관리인(life-support adviser)에 의한 복지적 서비스를 공급하는 사업</li> <li>- 주택공급은 건설성에서, 복지서비스는 후생성에서 관장함]</li> <li>- 공공주택공급 : 지방공공단체, 주택·도시정비공단, 지방주택공급공사 등</li> <li>- 입주대상자 : 연령 60세 이상의 자립적 일상생활이 가능한 고령독신세대, 고령자 부부, 기타 세대 등</li> <li>- 집합주택양식, 단차의 해소, 난간설치, 긴급통보시스템의 설치 등 설계</li> <li>- 복지서비스 담당자, 즉 특별관리인은 실버하우징 10~30호당 1인 배치, 관리인의 파견은 관할 지자체에서 소관하며, 실버하우징 병설 또는 인접한 데이센터의 직원이 파견되는 체계로 되어 있음</li> <li>- 주택분야와 복지분야의 연계, 주택공급주체와 관할 지자체의 연대에 의하여 각 분야의 중간에 성립되어 있는 고령자 주택</li> </ul>	
복지형 차상 공공임대 주택제도	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중저소득층 고령자에게 주택공급 및 임대료 지원</li> <li>- 민간기업체가 건설한 주택을 지방공공단체나 지방주택공급공사가 임대후 고령자 등에게 저임대료를 재임대하는 방식</li> <li>- 임대료지원은 매년 결정되는 거주자부담액과 시장임대료의 차액을 국가, 지방공공단체가 보조하는 체계(수요자 지원)</li> <li>- 토지소유자가 주택건설시, 고령자용 건축양식이 필요한 건설비용에 대하여 공적 건설보조(공급자지원)</li> <li>- 실버하우징과 같이 복지서비스 제공은 병행되지 않으나, 고령자의 경제적 불안을 해소한다는 의미에서 고령자 주택의 하나로 볼 수 있음</li> </ul>	
시니어 주택제도		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 경제적으로 다소 여유있는 중산층을 대상으로 하는 고령자 주택</li> <li>- 60세 이상의 고령독신세대 및 60세 이상의 고령자만으로 구성된 세대</li> <li>- 주택·도시정비공단, 지방주택공사가 건설 및 공급</li> <li>- 입주자가 입주시 일정액을 일괄 지불(우리나라의 입주보증금과 유사하)하고, 주택거주 동안 임대료 보증</li> <li>- 고령자 생활특성을 고려한 설계 및 양식채택, 생활지원을 위한 공용시설과 서비스 부대</li> <li>- 입주보증금에 대한 사업주체의 운영방식은 다음과 같음</li> </ul>
	중신연금보험활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입주자는 입주시 임대료에 상당하는 금액을 지불하는 정도의 중신연금보험에 가입하며, 보험료를 입주시 일괄적으로 생명보험회사에 지불</li> <li>· 거주자는 중신동안 임대료 지불이 보증되며, 시니어주택을 퇴거할 경우는 생존하는 동안 보험회사로부터 직접 연금을 받음</li> </ul>
	입주금방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지방주택공사가 독자적으로 자금을 운용하여 중신거주를 보증하는 방식</li> <li>· 입주시 일정기간의 임대료에 상응하는 금액을 일괄지불하며, 기간 경과후 추가 임대료는 없는 반면, 퇴거시에는 거주기간에 따른 일정금액을 감액한 후 반환함</li> </ul>
	혼합방식	· 연금활용방식 + 입주금방식 혼합

자료 : 주택공사역, 주택도시, 2004.

- 1) 중신연금보험활용방식은 미국의 리버스 모게지(reverse mortgage)와 같이 생명보험회사와 연계하여 운용되고 있다는 점이 특징적
- 2) 입주금방식의 경우 우리나라 노블카운티, 가야산 실버촌, 서울 시니어스타워 등에서 적용하고 있는 입주방식과 유사

### 3. 추진시책 및 활성화 방안

#### □ 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

#### □ 공공임대주택 건립 시 취약계층에 대한 시설계획 및 전용주거단지 조성

- 2020년까지 공공임대주택의 1~2층 일부를 노인 및 장애인가구 등을 배려한 편의 시설을 갖춘 임대주택으로 공급
- 고령사회에 대응해 2020년까지 노인전용주거시설(실버타운)을 건설하여 노인가구의 주거안정 도모
  - 공공임대주택 공급시 일정부분을 노인전용주거시설(실버타운)단지로 공급

#### □ 다가구 매입/ 전세임대주택의 그룹홈<sup>4)</sup> 활용

- 다가구주택의 경우 1주택에 여러 가구가 독립적으로 거주할 수 있고, 노인 및 장애인들의 소규모 그룹홈으로 활용하기에 적합함으로 다가구주택의 그룹홈 활용을 장려토록 함
- 기존 주택지내에 있는 다가구주택은 이들 계층의 사회적 고립을 방지하고 주거복지와 사회복지사업의 연계를 통해 시너지 효과를 창출할 수 있음

#### □ 주택 개조 지원 대상 및 지원 시스템 구축

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

4) 공동생활가정(그룹 홈)은 사회생활에 적응하기 어려운 장애인, 보호아동, 노인, 미혼모와 같은 사회적 약자를 가정과 같은 주거환경에서 가족처럼 보호하기 위한 제도임. 이는 사회적 약자들이 지역사회에 적응하게 하고, 나아가 자립과 사회통합을 할 수 있도록 지원해 주는 프로그램으로 다가구주택 등 매입 임대 주택을 이용하여 사회취약계층의 주거안정과 자립을 도모하고 있음.

			
계단보조 손잡이	화장실보조 손잡이	계단 평탄화	화상인터컴

## 【참고】 주택개량보조금 지원사례(영국)

구 분	특 성
중간보조금 (intermediate Grants)	화장실, 욕조 등 최저시설조차 구비되어 있지 않은 주택을 개수시 지급
특별보조금 (Special Grants)	중간보조금과 동일한 성격이나, 주택유형이 공동주택인 경우에 해당
개량보조금 (Improvement Grants)	30년 이상된 낡은 주택을 표준수준으로 개량하고자 할 경우, 가옥 하나를 두 가구 또는 여러 가구가 같이 살 수 있도록 개조할 경우
개수보조금 (Repair Grants)	1919년 이전에 건축된 주택의 거주자 중 일정액의 지방과세 이하의 해당자가 가옥수리를 필요로 할 경우 지급

\* 영국 고령자 주택개조의 특징

주 : 비영리 조직인 주택협회의 참여에 의해 주택개조가 이루어짐

## □ 주거복지 대상계층 및 프로그램의 체계화

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

## □ 공공임대주택 주거환경개선

- 노후화된 공공임대주택단지의 부대시설 및 복리시설 등을 정비·확충함으로써 저소득층의 삶의 질을 향상
- 최저주거기준 미달가구의 체계적인 파악을 통하여 점차 감소시키며, 2020년도 최저주거기준 미달가구 0.3%를 목표로 설정

#### 4. 지표

구분	2010년	2015년	2020년
저소득취약계층 주거지원 제도마련	현황 파악 및 수요 검토	(가)저소득취약계층 주거지원조례 제정	(가)저소득취약계층 주거지원조례 실시
고령자 및 장애인 주택 배리어-프리화 지원	배리어-프리화 유도기준 마련	우선지원대상계층 중점 지원	일반 계층 용자 및 지원시스템 구축
고령자용 공공임대주택 공급	기존 공공임대주택 배리어-프리화를 위한 기반구축(수요조사 , 중점대상 선정)	-기존 공공임대주택 중 고령화비율을 고려하여 개조추진 -신규국민임대주택 중 일정비율 이상 고령자용 주택공급	지속

(그림 6-3) 저소득취약계층의 목표

#### 5. 로드맵

구 분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
취약계층 주거지원	취약계층 시설계획 및 전용주거 단지 조성					주택공급 (지상1층)		전용 주거단지 (후보지)검토		
	기존주택의 배리어 프리화 지원						시범사업 실시			
저소득계층 주거지원	공공임대주택 주거환경개선									
주거복지 대상계층 및 프로그램의 체계화			계층 체계화 제안	체계화 협의	주거복지 프로그램지원					
(가)저소득취약계층 주거지원조례 제정										



### 【참고】 베리어 프리(Barrier-Free)

- 베리어 프리 주택이란 장애인이나 노인들이 불편함이 없이 쾌적하고 안전한 생활을 할 수 있도록 이동에 방해가 되는 장애물을 제거하고 편의시설을 갖춘 주택을 말함
- 베리어 프리 주택의 요소로는 출입문 개조, 화장실문 확장, 높이 조절 가능한 개수대와 작업대·현관·복도·욕실 등의 벽에 안전손잡이, 계단에 난간설치, 바닥의 높이나 문턱 제거, 경사로 설치, 미끄럼 방지 시설을 설치하는 것을 들 수 있음
- 국토해양부는 2005년 12월 고령자의 주거안전 확보 및 주거환경 개선을 위한 “노인가구 주택 개조 기준”을 발표한 바 있으며, 실제로 그 기준이 반영되게 하기 위해 2007년 12월 「노인가구 주택개조 매뉴얼」을 노인용, 전문가용으로 구분하여 작성, 각 관련부처 지자체에 배포하여 권장·시행토록 함



국토해양부의 노인가구 주택개조 매뉴얼 : 노인용, p8

【참고】 보금자리주택

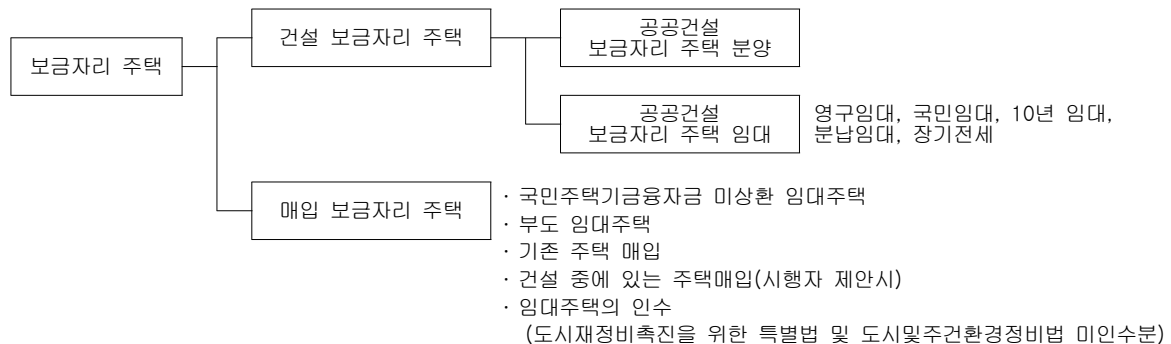
- 무주택 서민을 대상으로 저렴한 주택을 공급하고 영세민들을 위한 도심내 임대주택을 확보하고자 2009년 3월 「보금자리 주택건설 등에 관한 특별법」이 제정으로 보금자리 주택을 도입

보금자리주택 및 지구의 개념(제2조)

- "보금자리주택"이라 함은 재정 또는 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 주택
  - 임대를 목적으로 공급하는 주택으로 대통령령으로 정하는 주택
  - 분양을 목적으로 공급하는 국민주택규모 이하의 주택
- "보금자리주택지구"라 함은 주거·산업·교육·문화시설 등이 복합적으로 어우러져 살기좋은 정주환경을 갖추도록 이 법에 의해 지정·고시된 지구로 보금자리 주택이 50% 이상인 지구

- 보금자리 주택은 공공이 재정 또는 기금의 지원을 받아 건설, 매입하여 분양 또는 임대를 목적으로 공급하는 주택으로, 과거 공급자 위주의 일방적인 공급에서 벗어나 소득계층별 수요에 부응하는 다양한 주택을 공공이 신속하게 공급하는 수요자 맞춤형 주택

- 보금자리 주택의 유형은 공공분양과 공공임대주택으로 구성됨. 유형별 구성 특징을 볼 때, 보금자리 주택은 기존의 공공분양과 공공임대주택을 종합한 형태이며, 건설형과 매입형으로 구분된 공공임대주택의 경우 기존에는 유형화하기 어려웠던 민간건설 5년 임대주택 중 국민주택기금 미상환 임대주택 및 부도임대주택과 같이 시장 실패적 산물들을 매입형을 총괄하여 묶고 있음



- 수도권과 지방에 경제적 여건에 따라 선택할 수 있는 분양, 임대주택을 수요자 맞춤형으로 공급하며, 2018년까지 150만호 공급을 목표로 함



### 【참고】 제주특별자치도개발공사 매입임대주택 사업

○ 제주특별자치도개발공사에서는 도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존주택을 매입하여 저렴하게 임대하는 사업을 추진하고 있으며, 현재 182세대를 임대 중임

#### ○ 지원 절차



#### ○ 대상

임주자 선정기준일 당해 제주특별자치도내에 주민등록이 등재되어 있는 무주택세대주를 대상으로 다음의 순위에 따라 임주자 선정(단, 영구임대주택 거주자 제외)

· 1순위 : 기초생활수급자, 보건복지가족부장관이 정하는 기준에 해당하는 한부모가족

· 2순위

가. 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50퍼센트 이하인 자.

(단, 개별공시지가의 합산금액이 5천만원을 초과하는 토지 또는 과세표준액이 2천2백만원을 초과하는 비영업용 자동차를 소유한 경우에는 임주대상자에서 제외)

나. 장애인등록증이 교부된 자(지적장애인·정신장애인 및 제3급 이상의 뇌병변장애인의 경우에는 그 배우자 포함)중 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 자

#### ○ 매입대상주택

건축법상의 다중주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 등 (단, 다세대주택은 동별 일괄매입이 가능하고, 세대별 전용면적이 60㎡ 미만인 주택)

○ 임대조건 및 방법

- 임대조건은 시세의 1/3 수준인 영구임대주택 임대조건 수준이며 최초 임대기간은 2년으로 하되 4회까지 재계약이 가능하므로 10년 동안 거주할 수 있음. (단, 입주자격 조건이 상실된 경우에는 계약 만료일로부터 6개월 이내 퇴거해야 함)
- 일반가구는 주소지 관할 동사무소에 신청하면 지자체가 입주대상자를 선정하여 개발공사에 통보하고 개발공사는 입주대상자와 임대차계약을 체결한 후 입주
- 공동생활가정은 도지사 등 또는 관계 중앙행정기관의 장이 신청한 운영기관에서 관계법령과 자체운영 기준에 따라 입주대상자를 선정·입주



제주특별자치도 개발공사 매입임대주택1



제주특별자치도 개발공사 매입임대주택2



제주특별자치도 개발공사 매입임대주택3



제주특별자치도 개발공사 매입임대주택4

### 3 주택개량 및 리모델링

#### 1. 현황 및 과제

##### □ 주택재고의 질적 수준 제고 및 주택개보수 수요 증대

- 건축된지 30년 이상 된 노후주택의 경우 주택설비의 노후화로 인해 전반적인 주택 성능의 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 구축이 필요. 또한 주택 리모델링에 관한 정보획득과 이에 관한 상담체계 개선이나 지원의 확대가 필요

##### □ 공동주택 통합관리체계의 중요성 증가

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

##### □ 빈집 및 불량주택 증가로 인한 농어촌 주거환경 저해

- 읍·면 지역의 공가율이 지속적으로 증가하고 있을 뿐만 아니라, 불량 주택이 농어촌 주거환경의 저해 요인으로 꼽히고 있어 이에 대한 정비 및 활용방안 마련이 필요
- 2010년 제주특별자치도의 농어촌 주택개량은 139동이고, 도비 1,390백만원, 농협자금 5,560백만원으로 6,950백만원 투자

〈표 6-5〉 농어촌 주택개량 현황

(단위 : 호, 백만원)

구분	총개량동수	투자융자비(백만원)			
		계	도비	주택기금 등	농협자금
계	11,130	175,110	50,246	95,410	29,454
~2006	10,593	152,480	45,341	90,378	16,761
2007	138	5,280	912	1,216	3,152
2008	122	4,880	984	1,968	1,928
2009	138	5,520	924	1,848	2,748
2010	139	6,950	1,390	-	5,560

자료 : 제주특별자치도 건축지적과 내부자료

**공공임대주택 시설개선사업**

- 2010년 3단지 451백만원, 2011년 3단지 583백만원

**공동주택지원사업(공동주택 부대시설 및 복리시설 보수비 지원)**

- 2008년 15단지 120백만원, 2009년 15단지 147백만원,  
2010년 19단지 157백만원, 2011년 40단지 315백만원

**사회취약계층 주택 개보수 사업(사회취약계층 소유주택 수리)**

- 2010년 43동 258백만원, 2011년 65동 390백만원

## 2. 추진방향

- 노후주택에 대한 주택개보수 및 리모델링 사업이 원활히 이루어질 수 있도록 지역 차원에서의 지원 시스템 구축 도모
- 공동주택의 체계적이고 지속적인 관리를 통해 공동주택의 내구연한을 연장하고 보다 양질의 상태로 거주가 가능하도록 추진
- 농촌지역의 공가 및 불량 주택 정비와 지원방안을 마련하고, 정비된 주택을 다양하게 활용할 수 있는 방안을 모색
- 친환경적이며 지속가능한 주거단지 조성 유도

## 3. 추진시책 및 활성화 방안

### ☐ 노후주택 개보수 및 리모델링 지원

- 재고주택의 질적수준 데이터 베이스화 추진
  - 건축물관리대장 및 공동주택 관리 현황 등 주택에 대한 데이터 베이스 구축
  - 축적된 데이터 베이스를 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 바우처, 장기저리 융자 및 기금지원 방안 마련
- 주택 개보수 및 리모델링관련 상담지원체계 구축

- 주택상담창구를 개설하여, 주택 개보수 및 리모델링을 포함한 주택관련 종합적 정보제공 및 상담지원체계 구축

#### □ 공동주택 관리 지원

- 도내 주택재고 중 공동주택 비율의 증가에 따라, 공동주택관리 지원 시스템을 구축하여 주택의 내구연한을 연장시키고 양질의 주택재고 확보 도모
- 기존의 제주특별자치도의 공동주택 지원조례의 보완 및 적극 활용하여 공동주택 관리를 지원함

#### □ 농촌지역 불량주택 및 빈집 정비 지원 활성화

- 지역별 빈집 및 불량 주택에 대한 정확한 실태 파악을 바탕으로 적절한 처리·조치를 취하여 양호한 주택재고의 확보 및 다양한 활용방안 모색
  - 불량주택 개량 및 빈집 정비에 대한 저금리 융자 및 융자금액 상한확대 마련
- 도시민의 농어촌 체재·정주지원으로 활용
  - 환경친화형, 고령자 편의형 등 다양한 주택모델개발과 도시민의 세컨드하우스, 주말주택 등으로 활용

#### □ 최저주거기준 미달가구 리모델링 지원

- 최저주거기준 미달가구 해소를 위한 리모델링을 지원이 필요함
- 최저주거기준 미달가구의 리스트 작성시 우선 개·보수 우선지원 주택 등 등급을 나누어, 우선 지원대상 가구를 선정하여 우선 지원대상 가구를 중심으로 주택의 개·보수를 지원

#### 4. 지표

구분	2010년	2015년	2020년
노후주택 비중	38%	→ 35%	→ 30%
농촌주택 데이터베이스화	-	30%	50%
최저주거기준 미달가구 리모델링	-	30%	50%

(그림 6-4) 주택개량 및 리모델링의 목표

#### 5. 로드맵

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
노후주택 리모델링 지원									
공동주택 관리지원									
농촌주택정비 및 데이터베이스화									



농촌지역 주택



농촌지역 빈집 주택



## 4 주거환경 정비사업

### 1. 현황 및 과제

- 제주특별자치도는 도내전체의 효율적 관리와 주택의 양적인 공급 확대와 다양한 주택수요가 발생하고 있지만, “도시및주거환경정비법”에 의거 인구 50만명 이상 도시에서 수립을 의무화하고 있는 “도시·주거환경정비기본계획”이 수립되어 있지 않음
- 따라서 상위계획의 방향이나 내용이 정비사업을 통해 실현되기 어려운 상황이고 행정시별로 주거환경개선사업과 제주시에서 “도시재정비촉진을위한특별법”을 근거로 한 재정비촉진지구를 시범적으로 시행중임
- 합리적인 주거지 정비 유도에 대한 필요성과 쾌적한 주거환경조성에 대한 수요는 증가하고 있음

### 2. 추진방향

#### ■ 정비사업의 개념

- 도시정비사업은 도시 및 주거환경정비법에 의한 사업으로서 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역안에서 기반시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 사업임
- 정비사업의 유형은 주거환경개선사업, 재건축사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업 등 4가지 유형으로 구분됨

〈표 6-6〉 정비사업의 비교

구 분	주택재개발사업 (대상:단독밀집)	주거환경개선사업 (대상:단독밀집)	재건축사업 (대상:공동주택)	도시환경정비 (대상::상업·공업지역)
근 거	도시및주거환경정비법(법률 제6852호, '02.12.30)			
목 적	- 불량주택 및 공동 시설 정비	- 불량주택 및 공동 시설 정비	- 노후·불량주택 재건축	- 도심기능 회복
특 성	- 도시계획차원 강조	- 재개발사업 완화 (달동네)	- 주택공급	- 상업·공업지역 정비
지정 요건	- 노후·불량주택이 밀집된 지역 - 순환 재개발 시행을 위 한 순환용 주택건설이 필요한 지역 - 공공시설 정비로 과소 토지가 되어 있어 건축 대지로서 효용을 다할 수 없게 되는 지역	- 재개발 구역으로서 재개 발사업 시행이 불가능한 지역 - 노후·불량 건축물이 밀집 되어 주거지로서 기능을 못하는 지역	- 준공후 20년(시·도의 조 례가 20년 이상으로 정 하는)이 경과되어 재건축 효용증가가 예상되는 지 역 - 건물이 훼손·일부멸실되 어 안전사고의 우려가 있 는 주택 - 재건축이 불가피하다고 시장 등이 인정하는 주택	- 열악한 상업·공업지역 으로 도시계획으로 정 비가 필요한 지역

〈표 6-6〉 정비사업의 비교(계속)

구 분	주택재개발사업 (대상:단독밀집)	주거환경개선사업 (대상:단독밀집)	재건축사업 (대상:공동주택)	도시환경정비 (대상::상업·공업지역)
시행 주체	-조합 -지자체·한국토지주택공사 등	-시장·군수 : 기반시설, 공동주택 건설 -토지·건물소유자 : 현지 개량 사업 -토지주택공사 : 공동주택 건설 및 긴급사업시행시	-재건축조합	
개발 방식	-철거, 수복, 보전	-현지개량·공동주택건설, 환지	-철거	
사업 규모	-제한없음	-제한없음	-제한없음	
주택 규모	-국토부 고시 ·85㎡이하 : 80%이상 ·임대주택 : 17%이상 ※수도권 제외지역 : 50% 범위내 완화	-국토부 고시 ·수도권과밀억제권역내 ·85㎡이하 : 90%이상 ·임대주택 : 20%이상	-국토부 고시 ·85㎡이하 : 60%이상 ·임대주택 : 없음	
공급 대상	-토지·건물 소유자 -세입자 : 임대주택 -잔여분 : 일반분양	-토지·건물 소유자 -세입자 : 임대주택	-조합원 -잔여분 : 일반분양	
세입자 대책	-세입자용 임대주택 건설·공급 -주거이전비 지급	-세입자용 임대주택 건설·공급 -주거이전비 지급	-없음	
공공 지원	-국가지자체 보조	-국가지자체 보조	-없음	
주민 동의	-조합설립:토지등소유자의 3/4이상 -시행인가 : 정관이 정하는 바에 따라 토지등소유자의 동의	-시행자지정 : 토지 등 소유자의 2/3이상, 세입자 세대수의 1/2이상	-조합설립:동별 구분소유자 및 의결권의 2/3이상, 전체 구분소유자 및 의결권의 3/4이상 -시행인가 : 정관이정하는 바에 따라토지등소유자의 동의	
세제 지원	-토지·주택 취득시 취득세·등록세 비과세	-대체 부동산 취득시 취득세·등록세 면제	-없음	
토지 수용	-가능	-가능	-매도 청구가능	

## ■ 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 : 도시및주거환경정비법('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 등

## ○ 주택평형 비율

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

## ■ 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 : 도시및주거환경정비법

## ○ 시행방식

- 현지개량 : 주택 소유자가 정부의 금융지원 하에 주택을 스스로 개량하고 시장·군수·구청장 등은 정비기반시설을 정비
- 공동주택 : 과도한 인구밀집과 불규칙한 도로망으로 인해 현지 건설 개량이 곤란한 경우 공동주택 건설

## ○ 구역지정 요건

- 노후·불량 건축물 밀집지역
- 재개발구역이지만 주민의 1/2이상이 재개발사업을 원치 않는 지역
- 철거민을 수용하였거나 기타 공공시설 정비가 불량한 지역
- 정비기반시설 부족으로 재해발생시 피난 및 구조활동이 곤란한 지역

## ○ 주민동의

- 시행자지정시 토지등소유자 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·연립 : 호당 5,500~7,500만원(최저3%, 1년거치 19년 분할상환)
- 기타 국·공유지 매각대금, 주택분양금, 지방비 등으로 공공시설 정비
- 도시내 노후·불량주택지내 정비기반시설 설치를 위하여 총 388개 지구에 '05년부터 '12년간 2조원을 투입(2단계 사업)

○ 제주특별자치도에서는 도시기능 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역의 계획적인 정비를 통한 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 2005년부터 2012년까지 24개 지구에 대하여 주거환경개선사업을 시행중임

- 총사업비 86,516백만원(도로개설 18.53km, 상하수도 84.21km, 등 기반시설 확충)

○ 정비계획지구와 주변지역과의 물리적 단절 및 경관적 단절

○ 주변 지역을 고려한 기반시설 설치 및 유도 필요

- 제주시 : 13개 지구

(삼양매촌, 삼양도련, 봉개동마을, 용담서문파출소, 이도산지천, 화북공업단지, 용담대학동, 용담성화2, 용담사대부고, 한림금능, 애월중업, 구좌세화, 조천신촌)

- 서귀포시 : 11개 지구

(동홍1, 서홍, 효돈, 동홍2, 법환, 중문1, 중문2, 대포, 강정, 하원, 토평)

## ■ 재건축사업

○ 노후·불량한 주택을 철거하고 그 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존 주택의

소유자가 자율적으로 조합을 결성하여 주택을 건설하는 것으로 주택의 공급과 주거 환경 개선에 이바지

※ 기타 제도와 차이

- 건축법상의 멸실신고 후 다시 짓는 재건축
- 중소기업의구조개선및경영안정지원에위한특별법에 의한 시장 재건축
- 주택의 수선·개량에 중점을 두는 주거환경개선사업
- 기존 주택의 철거가 수반된다는 점에서 일반적으로 나대지에 건설하는 지역·직장 조합주택 및 일반주택 건설사업과 차이

〈표 6-7〉 시도별 재건축사업 실적

(‘08.12.31기준)

지역	계			조합인가			사업계획승인			준 공		
	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택	조합	기존주택	공급주택
계	3,651	773,866	1,182,914	904	213,656	302,013	1,254	324,916	468,635	1,493	235,294	412,266
서울	2,513	364,767	570,738	604	106,657	148,044	801	136,365	197,639	1,108	121,745	225,055
부산	99	36,843	65,817	33	9,923	20,518	36	19,441	30,188	30	7,479	15,111
대구	147	50,479	83,879	33	5,275	12,092	68	26,095	42,081	46	19,109	29,706
인천	119	38,969	62,515	8	756	908	51	21,921	33,101	60	16,292	28,506
광주	12	13,943	17,649	5	5,165	6,628	4	4,865	6,136	3	3,913	4,885
대전	19	10,531	17,479	3	2,193	3,102	6	2,729	4,842	10	5,609	9,535
울산	36	23,538	31,092	10	7,017	7,951	11	8,909	10,372	15	7,612	12,769
경기	509	141,203	202,136	127	38,693	52,174	200	66,398	90,688	182	36,112	59,274
강원	57	19,370	36,381	25	8,330	15,207	20	7,173	13,721	12	3,867	7,453
충북	10	9,439	11,125	5	4,307	4,908	3	3,991	4,908	2	1,141	1,309
충남	15	3,410	7,026	9	1,917	3,612	4	622	1,766	2	871	1,648
전북	23	12,165	16,324	4	3,207	4,067	10	5,038	6,895	9	3,920	5,362
전남	7	4,028	5,770	-	-	-	7	4,028	5,770	-	-	-
경북	26	13,146	20,724	13	6,127	8,449	10	5,256	7,885	3	1,763	4,390
경남	59	32,035	34,259	25	14,089	14,353	23	12,085	12,643	11	5,861	7,263
제주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 2009년 주택업무편람

○ 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 불가피하다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우
- 단독·다세대주택은 재해위험이 있다고 시장 등이 인정하는 경우

### ■ 도시환경정비사업

- 도시환경정비사업중에서 제주에서도 시범적으로 실시하고 있는 제도가 재정비촉진지구로 지정하고 사업을 하고 있음
- 기존도심 재정비촉진사업은 강북 등 낙후된 구시가지의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 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 육성을 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. 추진시책 및 활성화 방안

- 정비사업을 도시계획 결정절차를 밟아 정비구역으로 지정하고 정비계획을 수립하도록 하고 있음. 정비계획이 수립된 경우는 국토의계획및이용에관한법률에 의해 지구단위계획이 수립된 것으로 간주함으로써 중복수립의 문제를 극복하였음
- 무계획적인 주택건설로 인한 자원 낭비를 방지하며, 집값 상승문제를 합리적으로 관리가능하고 도시기반시설을 고려한 친환경적 개발을 도모함
- 사업성 위주로 무분별한 재건축을 지양하고 주택재정비가 필요하다고 인정되는 지

역에 한정하여 사업을 시행할 수 있도록 “도시·주거환경정비기본계획”을 마련하여야 할 것임

▶ 도시 저소득층 주거환경 개선사업

- 총사업량 : 24개 지구, 86,400백만원(국비 43,200, 도비 43,200)
- 추진실적 : 11개 지구, 39,500백만원(2005년 ~2009년)

▶ 공동주택단지 내 생활환경 개선사업 지원

- 총사업량 : 354대 단지, 43,195세대(5년 이상 경과 건축물)
- 추진실적 : 44개 단지, 344백만원(2008년~2010년)

자료 : 제주특별자치도 건축지적과 내부자료, 2011

#### 4. 지표

구분	2010년	2015년	2020년
도시·주거환경 정비기본계획	수립 (2012~2013)	시행	시행
주거환경개선사업	추진	추진	추진
주택재개발사업 재건축사업	계획	추진	추진

(그림 6-5) 주거환경 정비사업의 목표지표

#### 5. 로드맵

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
도시·주거환경 정비기본 계획	수립								
	시행								
주거환경개선 사업									
주택재개발사업 재건축사업									

## 5 기후변화 대응 건축물 활성화 방안

### 1. 현황 및 과제

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

### 2. 추진방향

- 에너지 절약 및 저탄소 친환경 주택, 안전한 건축물에 대한 정책제시
- 건축시공 및 설계관련 기준 정비 및 관리기준 강화
- 건축물의 안전기준 강화

### 3. 추진시책 및 활성화 방안

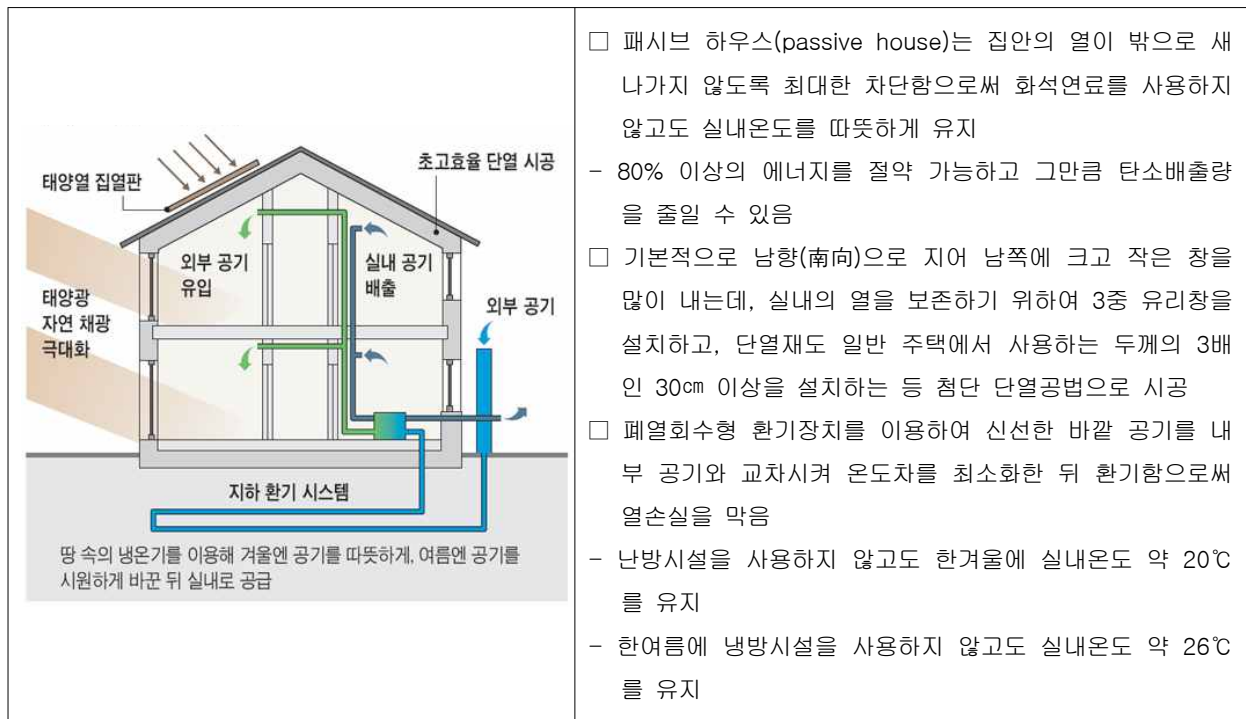
#### □ 에너지 절약 및 친환경 공동주택 추진

- 신규공동주택 건설 및 기존 공동주택의 리모델링시 지역적 특성을 고려한 「제주지역 에너지 절약 및 친환경 공동주택의 건축기준」을 개발하여 적용을 의무화
- 건축기준의 확대 보급을 위한 제도정비 및 지원방안 마련
  - 「제주지역 에너지 절약 및 친환경 공동주택의 건축기준」을 널리 보급하기 위해 이의 활용을 뒷받침할 수 있는 조례 등 제도적 보완 필요
  - 특히 민간건축물의 경우 건축물의 용적률 완화와 취득세 및 등록세 감면 등 제도적으로 인센티브를 부여할 수 있는 방안 필요

#### □ 친환경 저탄소 건축의 도입

- 보급자리주택을 통한 그린홈의 단계별 공급
- 패시브 하우스(passive house) 및 액티브 하우스(active house) 도입 : 패시브 하우스는 독일 등 유럽에서 많이 이용되는 것으로 에너지 최소소비형 주택 등 건축물을 말함. 액티브하우스는 능동적으로 풍력, 태양열, 바이오가스 등을 사용하는 개념임





#### ○ 건축물의 벽면녹화, 옥상녹화 추진

- 건축물의 벽면녹화를 통해 도시생태 구축, 에너지 절약을 통한 환경개선, 건축물의 벽면 보호, 미기후 조절, 심리적인 안정감 및 마을의 미관 개선
- 옥상녹화를 통해 토양생태계 복원, 도심열섬현상의 완화, 홍수 예방, 대기 및 수질 정화, 건축물 냉난방에너지 절약 및 내구성 향상, 소음경감, 휴식 및 레크레이션 공간 활용
- 건축물 신축시 벽면녹화나 옥상녹화를 할 경우 생태면적율을 계상하여 용적률 등의 인센티브를 제공하고 있음

#### ○ 빗물이용시설의 설치 의무화

- 현재 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 제316조(빗물이용 시설등의 설치·관리 등)에 종합경기장, 실내체육관, 공공청사, 골프장 등에 빗물이용시설 또는 지하수인공함양시설을 설치·운영하도록 하고 있음
- 따라서 공공청사를 비롯한 공공시설뿐만 아니라 장기적으로는 신축되는 단독주택 및 공공주택에 대해서도 빗물이용시설 설치를 점진적으로 확대해 나가야 할 것임

#### □ 재해·재난에 대비한 안전한 건축물 관리방안

- 건축시공 및 설계관련 기준의 정비와 기후변화로 인한 안전리스크의 증가로 건설현장의 새로운 기후조건에 적합한 안전관리지침을 마련하여 운영

- 특히 기후변화로 인해서 나타나고 있는 태풍의 빈도와 영향력이 높아지고 있음. 지진으로 인한 쓰나미 등에 대비 가능한 설계지침이 요구됨
- 기후변화로 인한 책임소재 명확화
  - 자연피해에 대한 책임 : 공사 계약 시 기후변화로 인한 피해의 면책 추가 및 건설공기 조정
  - 기후변화 등으로 나타나는 기존 규정이나 지침을 조정하여 합리적인 공사관리가 될 수 있도록 함
- 기후변화가 건설업에 미치는 영향을 최소화하기 위한 대응방안의 마련을 위해 민관이 공동으로 참여하는 「건설산업 기후변화 대책반」의 구성 및 운영
- 재난에 취약할 수 있는 노후된 소규모 주택단지 및 주택에 대한 안전진단비 지원
  - 저소득층의 주거안전을 위해 소규모 주택단지 및 주택에 대한 안전진단비를 지원하여 재건축 및 재개발을 유도하여 안전한 주거환경을 유지할 수 있도록 제주도의 재정적 지원이 필요함

#### □ 친환경 건축물 인증 및 지원 방안

- 국내에서 시행한 친환경건축물 인증제도는 환경부의 그린빌딩 인증제도를 비롯하여 3개가 있음. 건설교통부에서 주거환경 우수주택 인증 제도가 있었고, 둘을 통합한 친환경 건축물인증제도가 있음
- 건축주 또는 건축주의 동의를 받은 시공자가 인증기준에 따라 인증신청을 하고 인정을 받게 되면 유효기간은 5년이며 인증연장 신청시 심사에 의해 연장이 가능

〈표 6-8〉 친환경 건축물 인증제도

시행기관	인증제도의 명칭	시행기간	인증기관
환경부	그린빌딩 인증제도	1999.10~2000.10	(주)한국능률협회인증원
건설교통부	주거환경 우수주택 인증제도	2000.4~2000.12	대한주택공사 주택도시연구원
통합	친환경건축물 인증제도	2002.01~	한국에너지기술연구원 (주)한국능률협회인증원 대한주택공사 주택도시연구원

자료 : 주택도시연구원

- 건물에너지효율등급 인증제도는 건설사업주체의 신청에 의해 정부가 에너지 절약적인 건물에 등급을 부여하는 제도임

- 인증획득을 통해 건물설계단계에서 에너지절약적 인식을 제고하고 건물에너지 비용에 대한 정보를 제공, 공유하며 보일러 등 설비시스템 용량감소 및 최적화 시스템구축으로 원가절감 등의 효과가 있음

〈표 6-9〉 에너지효율등급 인증기준

등급	총에너지 절감율
1	33.5% 이상
2	23.5~33.5% 미만
3	13.5~23.5% 미만

자료 : 건물의 에너지효율등급 인증제도, 에너지관리공단

- 제주특별자치도세 감면 조례(2011, 08, 17)의 주택부분을 개정 또는 ‘친환경·에너지 건축물 기준 조례(안)’를 제정하여 친환경건축물 인증<sup>5)</sup> 및 건물에너지효율등급 인증<sup>6)</sup>에 관한 지원(취·등록세 세제 감면)
  - 친환경 건축물의 기준을 엄격히 적용
  - 신재생에너지를 이용한 신규주택에 대한 지원 등을 고려
- 도시계획조례, 건축조례 등의 개정을 통하여 친환경건축물에 대한 인센티브 제공
  - 용적률 완화
  - 인증에 따른 인증비 지원

#### 4. 지표

구분	2010년	2015년	2020년
에너지 절약 및 친환경 공동주택 건축기준마련	-	기준마련	시행
친환경 건축물 도입 (패시브, 액티브 하우스 도입)	기준마련	시행	시행
안전한 건축물에 대한 관리 방안	방안마련	시행	시행

(그림 6-6) 기후변화에 대응하는 주택의 목표지표

5) 토지주택연구원 친환경건축물 인증(<http://huri.lh.or.kr/ecohouse>)

6) 에너지관리공단(<http://www.kemco.or.kr>)

## 5. 로드맵

구 분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
에너지절약 건축기준 마련				기준마련			시행		
패시브, 액티브 하우스 기준 마련 및 도입	기준마련		시행						
친환경 주택 도입지원	기준마련			시행					

### 【참고】 그린홈 200만호 건설·공급

#### 1. 신규 그린홈 100만호 공급 (2009~2018) 현황

- 보금자리주택을 통해 그린홈 100만호를 단계별 공급하며, '09년 보금자리 시범사업지구부터 적용(4개소)\*
  - \* 강남세곡, 서초우면, 고양원흥, 하남미사 : 연내 3만호 인허가
- (공공주택) 보금자리주택지구의 공공분양 및 임대주택은 평형별 그린홈 기준을 마련\*하여 그린홈 설계기법 적용
  - 단열·창호·난방·조명(LED) 등 투자대비 효과가 큰 기술을 우선 적용하고, 고비용 신재생 에너지 등은 단계적 적용
  - \* 「주택건설기준 등에 관한 규정」 개정(10.19)
    - 친환경주택 신축 의무화, '친환경주택의 건설기준 및 성능' 고시 근거 등
- (민영주택) 보금자리주택지구내의 민영주택은 지구단위계획을 통하여 높은 친환경주택 성능기준을 적용

#### 2. 기존주택 그린홈화 100만호(2010~2018)

- 그린홈에 대한 투자를 촉진하고 선도함으로써 높은 비용부담으로 투자가 저조한 민간부문 유도
- 최근 기존 공동주택 중심으로 리모델링·재개발·재건축 수요가 급증하고 있어, 대량으로 그린홈화 가능
  - \* '08년 말 기준, 수도권 167개 단지 12만 3천세대 리모델링 추진 중
- 기존 공동주택을 리모델링할 경우 그린홈화하도록 유도·촉진하기 위한 제도적 지원 추진
- 부분 개보수, 전면 리모델링, 재개발·재건축 등을 통한 기존 주택의 에너지효율성 강화
  - 영구임대·50년 임대는 입주계층(기초생활수급자 등)등을 감안, 에너지효율화 개보수비용 정부지원
  - 재개발·재건축 주택에 대해 신축 주택과 동일한 에너지 성능을 적용하며, 지속적으로 성능 강화
  - 리모델링을 추진하는 공동주택에 대해서는 일부 재정지원 또는 저리융자 방안 검토

## &lt; 외국의 지원 사례 &gt;

☐ 미국

- 친환경인증(LEED) 건물에 주별로 보조금 지급, 재산세·지방세감면 등을 지원하고, 일부 주에서는 인증 의무화 실시
- 에너지효율인증(HERS) 건물에 대해 장기저리 융자지원 실시
- Energy Star Program, ASHRAE Standard 등에서 제시하는 요구조건을 충족하는 건물에 대해 세액감면, 세금공제 등 지원

☐ 캐나다

- (ecoEnergy Retrofit-Homes Program) 기존주택의 에너지성능개선 또는 에너지효율적 신규주택 구매 시 보조금 지급
- (Commercial Building Incentive Program) 상업용 신축건물 대상으로 에너지 절약기준보다 25%이상 에너지 저감시 자금 지원(8만불/동)

☐ 일본

- NEDO에 의해 고효율 건물에너지시스템 도입(15~25%이상 에너지절감)시 도입비용의 1/3 까지 보조금 지급
- 환경공생 주택, 단열개수 등에 지역주택 교부금 1,870억엔('07), 및 촉진사업보조금 2,531억엔('07) 예산 지원

☐ (영국) HEES(주택에너지 절약제도) 등급에 따라 개량자금 지원☐ (독일) 노후주택 개·보수지원, '96부터 저리융자, 조세감면

## 3. 주요 선진국의 친환경 건축물 동향

- (EU) '20년까지 '90년 기준 온실가스 20% 감축, 신재생에너지 비율 20% 확보, 에너지사용 20% 절감을 목표로 하는 2020 PLAN을 추진
- '03년부터 IEE(Intelligent Energy Europe) 프로그램의 일부로 건물의 에너지효율화 시범사업을 지원 중이며, '19년부터 모든 신축주택의 제로에너지화를 공표
- 영국의 경우, 세계적으로 가장 빠른 '16년을 제로에너지 주택 의무화 시기로 설정
- (IEA) '08년 에너지기술전망 보고서에서, '50년까지 국제적으로 실현가능한 온실가스감축목표를 33%로 예상

## 4. 친환경주택 건설 기대효과

- (에너지·CO2감축) 기존주택 대비 에너지사용량은 최대 42.4%절감(그린홈 1등급)되며, CO2는 약39.1% 감축 가능
- (국가전체)그린홈 200만호 공급시 석유수입은 13,838,000 배럴 감소하며, CO2 배출은 7,912,000 Ton 감소  
\* 기존 주택 대비 에너지 절감효과 분석(84㎡ 기준, 주택도시연구원, '09)

구분	에너지사용량(Mcal/yr)	에너지비용(원)	CO2 배출량(ton/yr)
기존주택	17,608	1,338,000	4.7
그린홈	10,142	771,000	2.8

- (개별가구) 냉·난방, 전력 사용 등 그린홈 공급에 따라 전체적인 주택유지관리비용의 절감 촉진
- (leading-effect) 보금자리주택, 신도시(혁신, 경제자유구역) 등 대량의 그린홈 수요촉발로 연관산업의 기술발전 선도
- (cost-down) 특히, 기술경쟁력을 갖춘 LED의 경우 국내시장기반으로 가격경쟁력까지 확보시 해외수출 촉발
- (일자리창출) 그린홈 신축 및 개·보수 공사로 인한 관련 자재소요 및 일자리 창출에 따라 경제활성화 유도

【참고】 패시브 하우스 사례

◎ 독일 크론스베르크(Kronsberg) 주거단지



크론스베르크 주거단지 전경



3~4층짜리 패시브 하우스들로 이루어진 전경

© 영국 베드제드(BedZED) 주거단지



닭벼슬 모양의 굴뚝과 태양열패널의 지붕 위 설치

© 독일 프라이부르크 보봉(Vauban) 주거단지



트램이 지나다니는 가로 모습



자동차가 거의 없는 가로



◎ 독일 프라이부르크 보봉(Vauban) 주거단지



패시브 하우스의 지붕에 설치된 태양광 패널



패시브 하우스의 넓은 녹지공간 및 개성있는 주택 디자인



## 6 1~2인 가구 및 셉티브 설계

### □ 1~2인 가구 현황

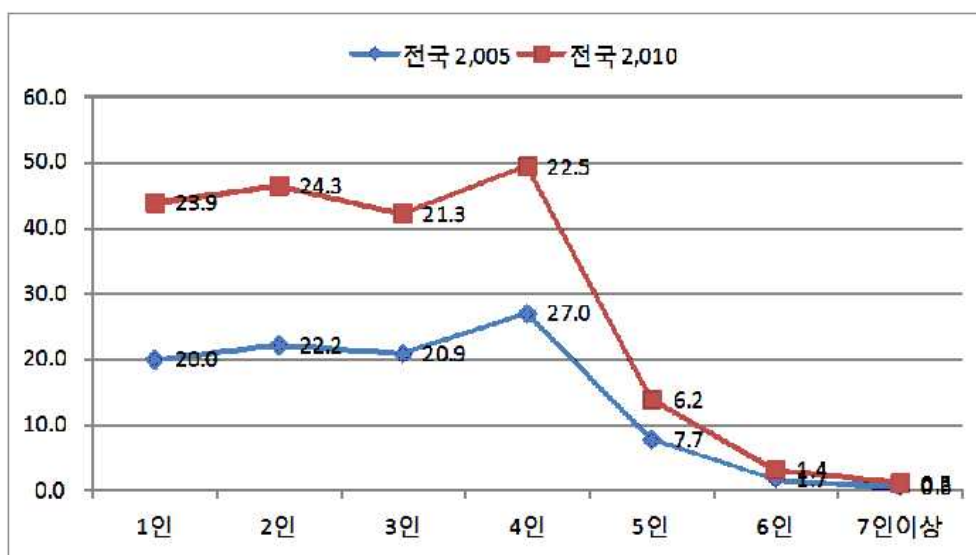
- 1인가구란 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 비혼의 청장년층 가구
- 2010년 제주특별자치도의 1~2인 가구수는 91,496호로, 전체의 48.8%를 차지하여 2005년의 78,799호(44.0%) 보다 높게 나타남
- 2010년도에는 전국평균 48.2%보다 약간 높게 나타남

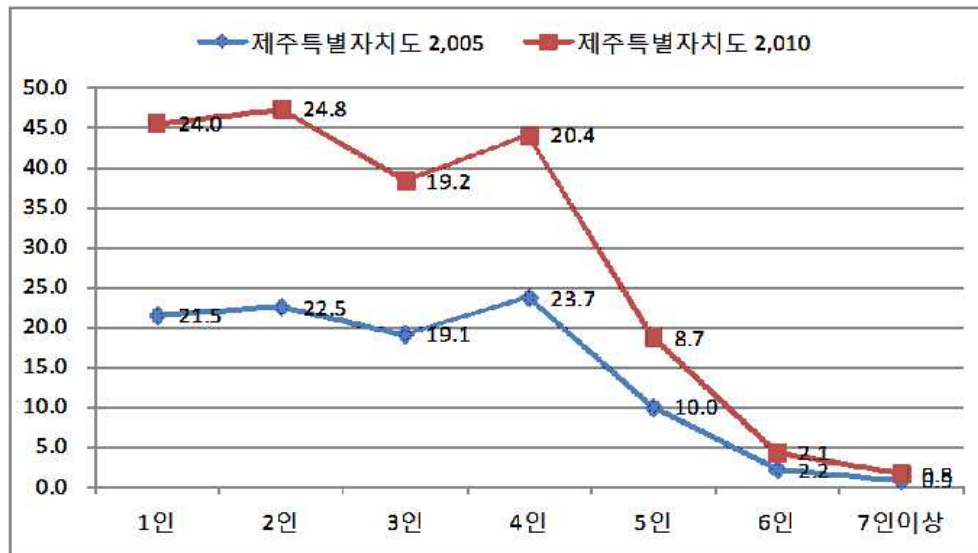
〈표 6-10〉 거주인수별 가구수

(단위 : 호, %)

구분		계	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인이상
전국	2005	15,887,131 (100.0)	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)	266,930 (1.7)	92,658 (0.6)
	2010	17,339,422 (100.0)	4,142,165 (23.9)	4,205,052 (24.3)	3,695,765 (21.3)	3,898,039 (22.5)	1,078,444 (6.2)	241,063 (1.4)	78,894 (0.5)
제주특별 자치도	2005	179,202 (100.0)	38,511 (21.5)	40,288 (22.5)	34,297 (19.1)	42,554 (23.7)	17,957 (10.0)	4,005 (2.2)	1,590 (0.9)
	2010	187,323 (100.0)	44,996 (24.0)	46,500 (24.8)	35,961 (19.2)	38,157 (20.4)	16,251 (8.7)	3,907 (2.1)	1,551 (0.8)

자료 : 통계청, 2010 인구주택총조사





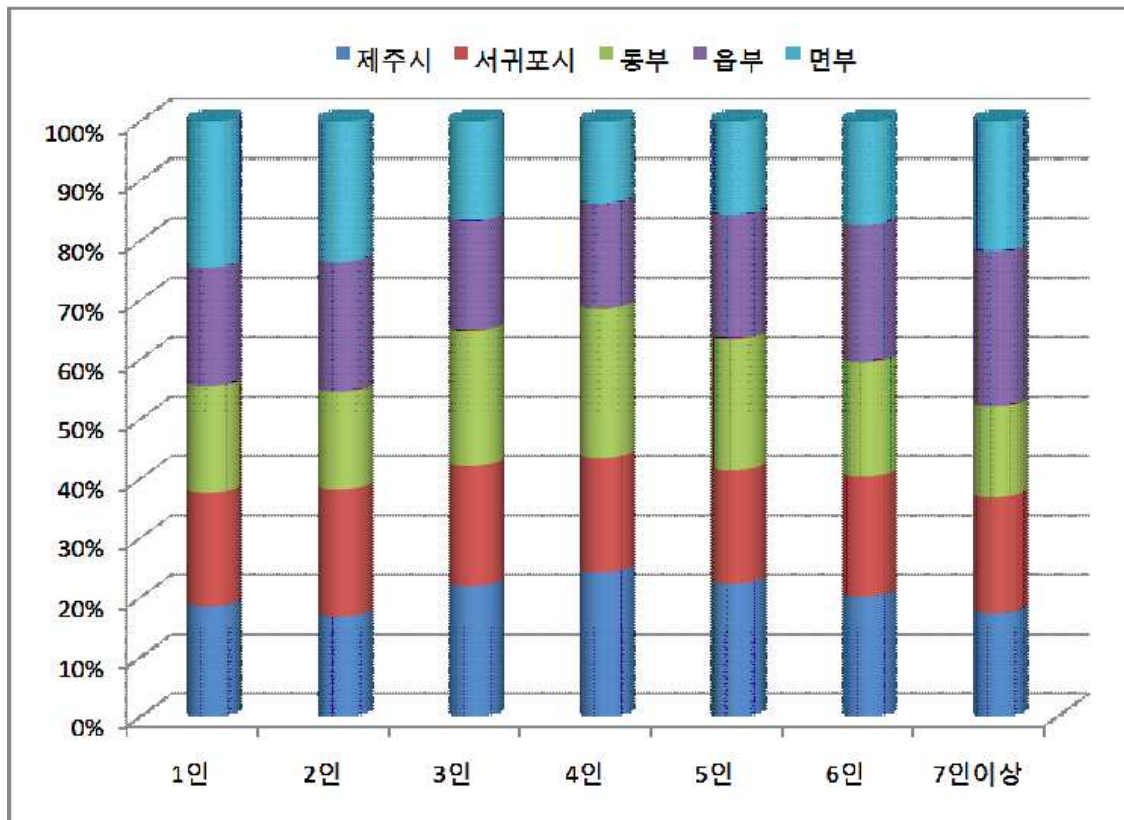
- 행정구역별 1인 가구는 제주시 33,209가구(23.8%), 서귀포시 11,787가구(24.6%)로 나타났고, 먼부 3,290가수(31.5%), 읍부 10,147가구(25.6%), 동부 31,559가구(23.0%)로 나타남

〈표 6-11〉 행정구역별 · 거주인수별 가구수

(단위 : 가구, %)

구분	계	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인 이상
제주특별자치도	187,323	44,996	46,500	35,961	38,157	16,251	3,907	1,551
제주시	139,485 (100.0)	33,209 (23.8)	32,377 (23.2)	27,307 (19.6)	29,992 (21.5)	12,578 (9.0)	2,920 (2.1)	1,102 (0.8)
서귀포시	47,838 (100.0)	11,787 (24.6)	14,123 (29.5)	8,654 (18.1)	8,165 (17.1)	3,673 (7.7)	987 (2.1)	449 (0.9)
동부	137,303 (100.0)	31,559 (23.0)	31,185 (22.7)	27,850 (20.3)	30,699 (22.4)	12,273 (8.9)	2,764 (2.0)	973 (0.7)
읍부	39,574 (100.0)	10,147 (25.6)	11,925 (30.1)	6,569 (16.6)	6,179 (15.6)	3,325 (8.4)	952 (2.4)	477 (1.2)
면부	10,446 (100.0)	3,290 (31.5)	3,390 (32.5)	1,542 (14.8)	1,279 (12.2)	653 (6.3)	191 (1.8)	101 (1.0)

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)



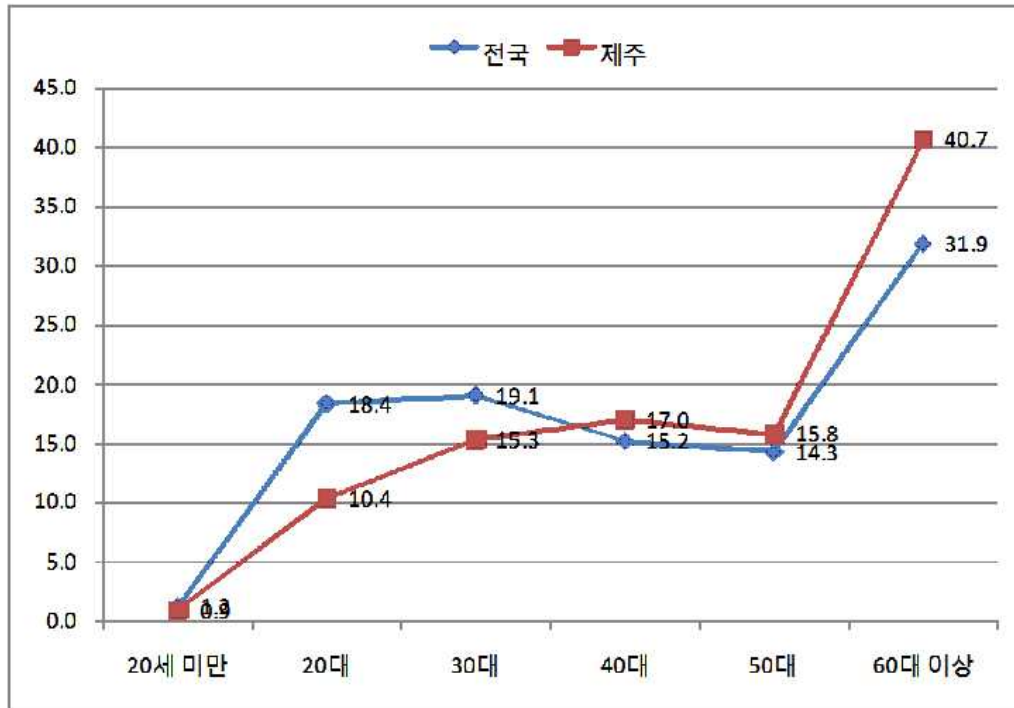
○ 제주특별자치도 1인 가구수를 연령별로 살펴보면 60대 이상 18,293가구(40.7%)로 가장 많이 나타남

〈표 6-12〉 연령별 1인 가구수

(단위 : 가구, %)

구분	전국	비율	제주특별자치도	비율
계	4,142,165	100.0	44,996	100.0
20세 미만	48,584	1.2	401	0.9
20대	763,073	18.4	4,693	10.4
30대	790,842	19.1	6,879	15.3
40대	628,315	15.2	7,635	17.0
50대	590,721	14.3	7,095	15.8
60대 이상	1,320,630	31.9	18,293	40.7

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)



#### □ 1~2인 가구 추정

- 통계청에서 2007년 발표한 “장래가구 추계” 자료를 이용한 1인가구의 주택수요량을 추정7)한 것에 의하면 1인가구는 빠른 속도로 증가할 것이라고 전망하고 있으며 1인가구에 대한 주택수요는 이 기간 중 급증할 것으로 예상됨

〈표 6-13〉 1인 가구 및 주택수요량 전망

	2015	2020	2025	2030
1인 가구수	377만	411만	442만	471만
1인 가구 순증	약30만	약33.6만	약31만	약29만
연평균 주택수요	약6만호	약6.7만호	약6.3만호	약5.8만호

자료 : 통계청, 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)

- 제주도내 현재의 1~2인 가구를 근거로 장래 가구를 계산한 결과 2015년 15.7~57.8%, 2020년 46.3%~69.6%까지 증가할 것으로 추정

7)도시정보, 2010.04. 1인가구 주택수요증가의 도시계획적 함의

〈표 6-14〉 1~2인 가구 추이

(단위 : 천가구, %)

	2005년	2010년	2015년(추정)	2020년(추정)
가구	179,199	187,323	203,393 ~ 206,286	213,739 ~ 221,488
1~2인가구	78,799	91,496	94,330 ~ 117,509	102,655 ~ 148,727
비율	44.0	48.8	45.7 ~ 57.8	46.3 ~ 69.6

#### □ 1~2인 가구 공급정책

- 국토해양부는 2009년 2월 「주택법(법률 제9405호)」의 개정에 따른 후속조치로 서민과 1~2인 가구의 주거안정을 위해 도시형생활주택의 기준 등을 규정한 「주택법 시행령」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 2009년 5월부터 지자체의 조례제정을 거쳐, 2009년 10월 19일 시행함
- 도시형 생활주택은 도시지역에 건설하는 300세대 미만 공동주택으로, 단지형 다세대 주택·원룸형 주택·기숙사형 주택으로 세분화되며, 기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설할 수 없음
- ‘도시형 생활주택’은 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택으로 분류하고 도시형 생활주택이 필요한 곳에 저렴하고 신속하게 공급되기 위한 여건을 마련하기 위해 각종 주택건설기준과 부대시설 등 설치기준을 적용하지 않거나 완화하여 적용함
- 도시형 생활주택을 통해 향후 예상되는 1~2인가구를 위한 소형주택 공급이 가능하며, 개별주호의 규모는 작으나 공동으로 사용하는 시설 등을 두어 사용자의 편의를 도모하며 보다 저렴한 주택 공급이 가능할 수 있음

#### □ 주거안정성 강화를 위한 셉티드(CPTED) 설계 기법의 도입

- 주택건설이 단순한 건물만을 짓는 것이 아닌 주위환경과 거주하는 사람들이 범죄로부터 안전할 수 있도록 계획하는 셉티드(CPTED: Crime Prevention Through Environmental Design) 설계 기법이 신도시 계획시 적용되고 있음
- 셉티드 기법은 설계의 초기부터 거주자들의 안전과 커뮤니티 강화를 목적으로 하고 있음. 따라서 향후 신규로 조성되는 주택단지를 대상으로 셉티드기법을 시범적으로 도입하고 확대시켜 나가야 할 것임

## ▶ 셉티드(CPTED) 외국사례

### ▶ 코네티컷 주 하트포드(Hartford) 시 프로젝트

1970년대 초반 하트포드 시 상업지역 부분의 애실럼 힐(Asylum Hill)에서 범죄빈발 및 도시쇠퇴의 징후가 나타나자 지역의 안전 확보와 활성화를 위해 물리적 환경을 변화시키고, 지역사회의 공동체 의식 회복 프로그램을 개발하며, 경찰활동을 개선하는 등의 프로젝트를 진행함. 하트포드 시에서 일어난 물리적 환경의 변화 중에서 가장 중요한 것은 차량 통행을 제한하고 막다른 길이나 간선도로변으로 연결되는 가로나 통로의 폭을 좁히며 도로를 일방통행으로 계획함. 이를 통해 범죄율과 범죄로 인한 불안감이 감소하고 다시 대상지역이 활력을 가지게 됨. 실제로 LEAA(Law Enforcement Assistance Administrator)의 보고서에 의하면 교통 흐름을 통제(도로차단, 일방통행, 도로 폭 조절)한 후 이전의 노상강도 발생건수(183건)보다 환경변화 이후 발생건수(120건)가 감소된 것이 확인됨



▶ 정리된 도로체계를 갖춘 Asylum Hill 현재 모습

### ▶ 셉티드(CPTED) 관련 법률적인 근거

영국의 경우 1998년 '범죄와 무질서에 관한 법률(Crime and Disorder Act : CADA)'이 통과되었는데, CADA 17조를 근거로 지방정부가 지역주민 및 전문가들과 함께 범죄예방을 위한 종합전략을 수립, 실행하도록 법적 의무를 부여하고 있음

미국의 아리조나 주 템페시의 경우 1997년 '설계심의 조례(Design Review Ordinance)'에 의해 신축이나 증축, 개축(현존 건축물의 50% 이상)시 CPTED 규정을 적용하도록 의무화하고 있는데, 이러한 규정에 부합하지 못하는 건축물의 경우 작업중단 조치까지 취할 수 있도록 하고 있음

국내의 경우 건축물 방법에 대한 조항은 '주차장법 시행규칙', '은행감독규정시행세칙', '주택건설기준'등에서 주차장 내 CCTV 설치, 은행 내 경비시스템, 승강기 등에 대해 산발적으로 규정되어 있을 뿐이며 이 또한 대부분 시설 및 장비 중심으로 디자인 요소에 대한 규정은 없음. 또한 건축심의 및 인허가 단계에서 CPTED 지침 적용에 대한 의무조항이 전혀 없고 대부분 권장사항으로 되어 있어서 현실적 통제방안이 없음. 그러나 최근 정부와 지방단체에서 적극적으로 CPTED를 도입하고자 시도하고 최근 건설되는 주거단지는 CCTV 등 보안설비를 강화하고 있을 뿐만 아니라 중앙놀이터, 개방형 계단, 밝은 주차장 등 CPTED 기법을 적극 적용됨

# 제 7 장

## 집행계획

① 투자계획 및 재원확보 방안

② 조직 및 행정

③ 공공 및 민간부문별 주택정책 방향





## 제7장 집행계획

## 1 투자계획 및 자원확보 방안

## 1. 투자계획

〈표 7-1〉 투자계획 총괄

구 분			2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
임대주택 건설및공급	공급 계획	국민/ 공공임대		국민/공공 임대공급							
		매입/ 전세임대 (다가구)		매입/전세 임대공급							
	제도지 원	바우처									
		통합관리		임주자격 조건검토	임주자격 조건개선 제안	제도적용					
		사회복지사 근무									
저소득취약 계층주거수 준향상	취약 계층주거 지원	취약계층 시설계획 및 전용주거 단지 조성					주택공급 (지상1층)		전용 주거단지 (후보지)검토		
		기존주택의 베리어 프리화 지원					시범사업 실시				
	저소득 계층주거 지원	공공임대 주택 주거환경 개선									
		주거복지 대상계층 및 프로그램의 체계화		계층 체계화 제안	체계화 협의	주거복지 프로그램지원					
	(가)저소득취약계층 주거지원조례 제정										

〈표 7-1〉 투자계획 총괄(계속)

구 분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
주택개량 및 리모델링	노후주택 리모델링 지원									
	공동주택 관리지원									
	농촌주택정비 및 데이터 베이스화									
주거환경 정비 사업	도시· 주거 환경 정비기 본계획	수립								
	시행									
	주거환경개선사업									
기후변화 대응 건축물 활성화 방안	에너지절약 건축기준 마련				기준마련			시행		
	친환경 건축물 도입(패시브, 액티브하우스)		기준마련					시행		
	친환경주택 도입지원		기준마련					시행		

## 2. 자금조달계획

## 1) 소요예산

〈표 7-2〉 소요예산

(단위 : 백만 원)

구 분			계	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
합계			910,400	24,794	110,124	109,874	111,034	110,754	110,955	110,955	110,955	110,955
임대주택건설 및 공급	계		660,000	-	82,500	82,500	82,500	82,500	82,500	82,500	82,500	82,500
	공급 계획	국민/공공임대	630,000	-	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750	78,750
		매입/전세임대 (다가구)	25,000	-	3,125	3,125	3,125	3,125	3,125	3,125	3,125	3,125
	제도 지원	바우처	5,000	-	625	625	625	625	625	625	625	625
		통합관리	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		사회복지사 근무	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
저소득 취약계층 주거 수향상	계		3,700	-	-	-	300	520	720	720	720	720
	취약 계층 주거 지원	취약계층 시설계획 및 전용주거단지 조성	1,100	-	-	-	-	220	220	220	220	220
		기존주택의 베리어 프리화 지원	600	-	-	-	-	150	150	150	150	150
	주거복지 대상계층 및 프로그램의 체계화		2,000	-	-	-	300	300	350	350	350	350
	(가)저소득취약계층 주거지원조례 제정		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
주택 개량 및 리모델링	계		124,900	13,544	13,544	13,544	14,044	14,044	14,045	14,045	14,045	14,045
	노후주택 리모델링 지원		9,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
	공동주택 관리지원		400	44	44	44	44	44	45	45	45	45
	농촌주택정비 및 데이터베이스화		115,500	12,500	12,500	12,500	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000	13,000
주거 환경 정비 사업	계		99,500	11,250	11,250	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
	도시·주거환경 정비기본계획	수립	500	250	250	-	-	-	-	-	-	-
		시행	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	주거환경개선사업		99,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
	주택재개발사업 재건축사업		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기후 변화 대응 건축물 활성화 방안	계		22,300	-	2,830	2,830	3,190	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690
	에너지절약 건축기준 마련		500	-	-	-	500	-	-	-	-	-
	친환경 건축물 도입(패시브, 액티브하우스)		300	-	150	150	-	-	-	-	-	-
	친환경 주택 도입지원		21,500	-	2,680	2,680	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690	2,690

## 2) 자원확보방안

### □ 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

### □ 자원현황

- 2010년 제주특별자치도의 주택관련 예산은 71,477,512천 원임

〈표 7-3〉 2010년도 주택관련 예산

(단위 : 천 원, %)

구분		예산액	비율
제주특별자치도 세출예산 총계		2,856,625,162	100.0
계		71,477,512	2.5
일반회계	080사회복지 088 주택	4,166,479	0.15
기타특별회계	도시개발사업	65,394,884	2.29
	주택사업	1,916,149	0.07

자료 : 제주특별자치도 홈페이지, 예산정보, 2010년도 예산 2010년도 2회추경 예산서

- 제주특별자치도의 특성을 고려한 주택정책을 실현하기 위해서는 주택기금의 대폭적인 확대가 요구됨
- 각종 도시개발사업이나 도심지 업무용 건축물 신축, 재정비 사업 추진시 개발부담금의 확보가 필요함
- 「주택법」 제73조(국민주택사업특별회계의설치 등)에 의거하여 특별회계를 설치하여 자원 확보

### 3. 주택금융기능 활성화 방안

#### 1) 주택금융시장 현황

- 무주택서민의 내집마련 지원 등 주택종합계획을 효율적으로 실시하기 위하여 필요한 자금을 확보하고, 이를 원활히 공급하기 위해 국민주택기금을 설치하여 운영 중
- 국민주택기금의 경우 외환위기 직후 큰 폭의 증가세를 보였다가 최근에는 비교적 안정추세를 유지하고 있는데 비해, 일반 주택담보대출의 경우 2000년대 이후 시장 규모가 급격한 성장세를 나타내고 있음
- 모기지론의 도입으로 우리나라의 주택금융시장 주택자금의 대출기간이 장기화
  - 대출이 장기로 이루어지면서도 대출금리는 기존의 장기대출금리보다 오히려 낮아져 장단기 주택대출상품간 이자율 가산금리가 줄어들
  - 행정안전부 자료에 의하면 2010년 기준 LTV는 지역에 따라 40~70%로, 주택구입자의 주택자금 부담해소에 실질적인 도움을 주는 방향으로 주택대출시장이 변화됨
  - 또한 총부채상환비율(DTI) 완화와 금융통화위원회의 기준금리 연 3.25%(2011.6.10)로 동결 등 주택시장 활성화 정책들을 제시

#### 2) 주택금융시장의 활성화 방안

- 장기 주택담보대출의 확대(예 : 주택금융공사의 보증자리론), 주택대출보험 등의 활용이 필요
  - 주택을 담보로 종신연금을 받을 수 있는 주택연금(역모기지), 중장년기의 주택보증 및 장기모기지론 취급의 확대
- 고령화인구를 위한 역모기지론의 취급 등 모기지 전문 취급기관의 확대
- 저소득취약계층에 대한 정부 및 지방자치단체 보증을 통한 대출 완화
- 주택시장 활성화를 위해 공급자를 위한 금융제도 보완 시행

## 2 조직 및 행정

- 현재 주택관련 조직은 제주특별자치도청내 도시디자인본부 건축지적과에서 주택계획의 수립 및 주택법 시행 등에 관한 업무를 수행하고 있음

- 행정시인 제주시에는 건설교통국 건축민원과에서 담당
- 서귀포시는 환경도시건설국 도시건축과에서 담당



(그림 7-1) 제주특별자치도청 주택업무 관련부서

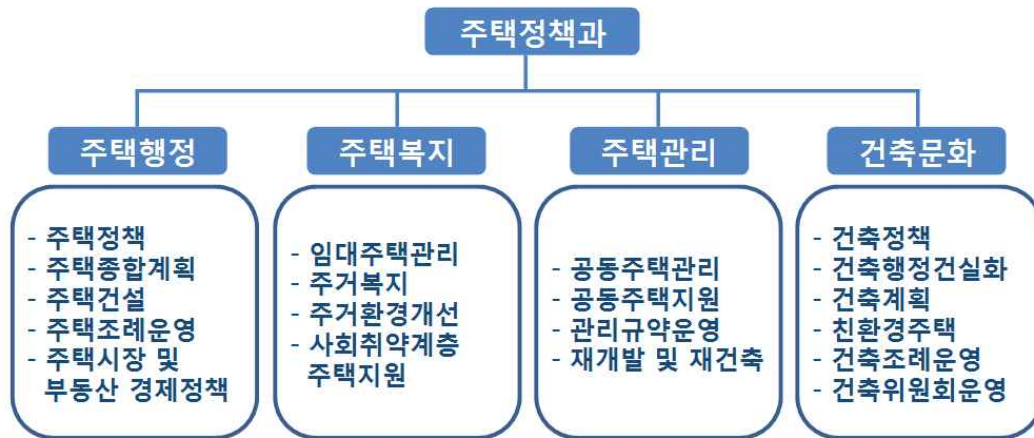


(그림 7-2) 제주시 주택업무 관련부서

(그림 7-3) 서귀포시 주택업무관련부서

## □ 주택업무 행정조직(안)

○ 주택정책과에서는 건축 및 주택 업무를 주로 다루도록 함

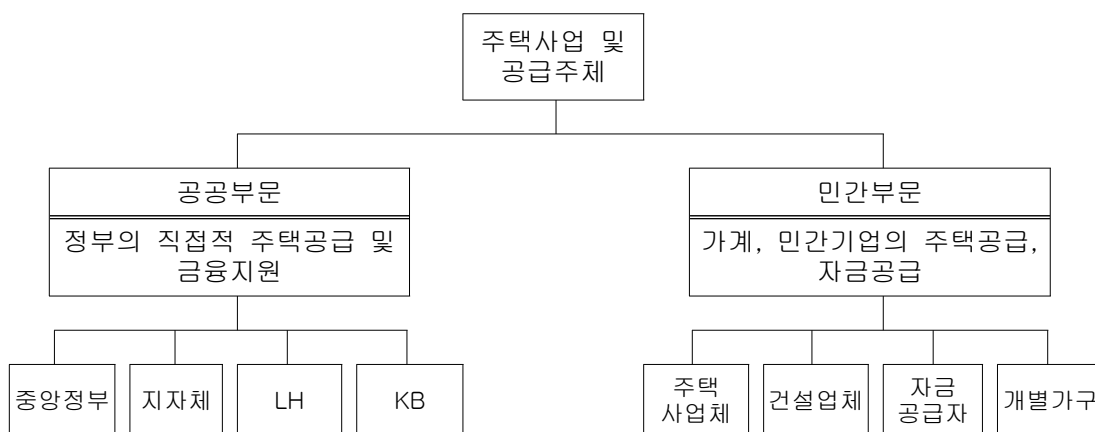


(그림 7-4) 주택업무 행정조직(안)

## 3 공공 및 민간부문별 주택정책 방향

## 1. 공공 및 민간부문의 역할 구분

○ 주택공급체계상 공공부문은 중앙정부, 지자체, LH, KB가 있으며, 민간부문은 주택사업자, 건설업자, 주택자금공급자 및 개별가구 주택건설도 포함됨



(그림 7-5) 공공 및 민간부문의 구분

○ 주택정책의 목표는 공공부문의 주택은 사회적 형평성과 주거복지에 초점을 두고 있는 반면 민간부문은 시장경제의 효율성을 극대화하고 기업의 이윤추구와 소비자의 선호와 구매에 맞춘 영리추구임

- 주택정책의 과정은 공공부문의 경우 주택공급을 요하는 가구와 계층을 파악하여 정부가 공공주택 공급을 정책적 우선순위로 하며, 민간부문은 시장경제하의 민간주택 공급이 이루어짐
- 공공부문의 주요대상은 도시영세민, 저소득계층 및 무주택자이며, 민간의 공급대상은 구매력을 갖춘 모든 계층, 중·고소득계층이 될 것임
- 주택건설 대상에 대한 공공과 민간의 주택정책역할을 구분하면, 공공은 임대주택, 민간부문은 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
- 주택정책에 있어 공공부문과 민간부문의 역할 구분은 다음과 같음

〈표 7-4〉 주택정책의 공공 및 민간부문의 역할 구분

구 분	공공부문	민간부문
정책의 목표	·사회적 형평성 ·주거복지	·경제적 효율성 및 이윤추구 ·소비자 선호도
정책의 과정	·주택공급 우선	·주택수요 및 경쟁원리 존중
주요 공급대상	·저소득계층 ·무주택자 ·도시영세민	·모든 소득계층 (중·고소득계층에 치중)
주택 점유형태	·임대우선, 부분적 분양	·분양과 임대
공급자와 소비자(수혜자)의 관계	·협동관계(공급자와 수혜대상자) ·경쟁관계(기관간, 수혜대상자간)	·경쟁관계 (기업간, 공급자와 소비자간)
국가의 지원	·직접 지원과 보조(금융, 조세 등)	·간접적 지원(금융, 조세 등)

## 2. 공공 및 민간부문의 역할

- 주택정책과 더불어 시장, 정부, 지자체 간의 역할을 재정립하며, 공공 및 민간부문의 지침적 역할제시로 사업시행의 원활화 및 활성화
- 주택개발 및 도시개발사업에 민간의 참여 및 투자 유도로 공공부문(지자체)과 민간부문의 협력체계를 구축하는 방안으로 유도함



## 1) 공공부문의 역할

- 제주특별자치도 개발공사, LH공사 등 공공부문이 저소득층 대상의 공공주택건설에 주력하며, 제주특별자치도 개발공사의 경우 장기적으로는 자금력이 부족하므로 단기간에 자금회수가 가능한 사업을 주로 담당토록 함
- LH공사의 경우는 상대적으로 자금력이 있으므로 전국에 걸쳐 사업이 동시다발적으로 사업을 추진할 수 있으므로 자금회수기간이 긴 개발사업에 참여토록 유도함
- 그러나 장기적으로 공공주체의 자금력이 강화된다는 전제하에 지역내 저소득층의 주택개발에 주력
- 아울러 일정한 지역단위의 주택관리와 커뮤니티 단위의 주거환경 개선은 수익성을 전제로 하는 민간부문이 맡는데 한계가 있으므로, 공공부문에서 재고주택의 효율적 관리와 주거공동체 형성을 조성해야 함
- 계획적이며 수요를 반영한 주택정책을 위해서는 향후 도시·주거환경 정비기본계획 등 수립, 주거실태조사 실시 등이 필요함
  - 주택조례에 주거실태조사 등을 실시할 수 있는 근거를 담아야 할 것임

## 2) 민간부문의 역할

- 민간부문에서는 주로 주택구입능력이 있는 중·고소득계층의 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 적용토록 함
- 이를 위해 우수주택 준공업체, 소형주택 및 특수계층 주택공급업체, 신기술을 통한 기술개발업체 등에 대한 다양한 인센티브를 도입하여 주택 및 주거환경의 질을 높이는 전략이 요구됨



## 부 록

① 보고서 및 자문회의

② 설문지



## 1 보고회 및 자문회의

### □ 1차 중간보고회 및 자문회의

○ 일시 : 2010년 9월 10일 14시

○ 제주발전연구원 3층 회의실

자문위원	자문내용
김태일 (제주대학교 건축학과 교수)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 현재 및 이전 주택증가율, 15년 이하 주택 수 68.5%에 대한 데이터의 검토가 필요</li> <li>○ 설문지역의 위치 등이 검토가 필요</li> <li>○ 통계청의 2005년 인구주택총조사 제주지역 원시자료 구입으로 데이터 구축하여 현 설문조사와 비교 필요(소득계층, 연령, 가족 구성별 주택수요 변화 분석이 가능 할 것임)</li> <li>○ 택지개발/도시개발이 제주시 지역에 집중되는 문제의 해결방안을 공간구조로 제시해야 함</li> <li>○ 도시형, 농촌형 주거유형별로 구분하여 정책 제시 필요(경관, 관리 등)</li> <li>○ 민간자본 유입방안, 고령자 주택정책 및 금융권의 역할(예:역모기지론) 검토 필요</li> <li>○ 주택종합계획의 초점은 대규모 공급의 문제가 아니라 다양한 수요에 맞게 계획하는 것으로 산남과 산북, 농촌과 도시 등 통합방향으로 설정</li> </ul>
이성호 (제주관광대학 호텔디자인과 교수)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택에 대한 사회적 인식변화 파악이 중요(주택소유 등)</li> <li>○ 광역도시계획 인구예측 자료의 신뢰가 부족(수요추정 재검토 필요)</li> <li>○ 제주의 주택보급률과 함께 자가점유율, 자가보유율에 대한 검토 필요</li> </ul>
최재권 (제주관광대학 관광인테리어건축과 교수)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 의식조사를 도시/농촌으로 구분하면 좋겠음</li> <li>○ 농어촌주택개량 현황 데이터 검토</li> <li>○ 농촌의 독거노인, 노후주택에 대한 주택정책이 중요함</li> <li>○ 농촌주택의 정책이 구현되어야 하는데, 현재 이를 사적영역, 부처별로 분산되어 추진되는 문제점이 있음(통합정책제시)</li> <li>○ 지역간, 도시/농촌간 구분하여 현황 조사 필요</li> <li>○ 농촌 지역의 임대주택 공급방법 제시</li> <li>○ 농진청, 농어촌연구원 등의 농촌주택 시범지역 조사 필요</li> </ul>

자문위원	자문내용
류성필 (제주특별자치도의회 정책자문위원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택정책의 자금조달 및 지원방안 추가 필요</li> <li>○ 저소득층 주거공급방안 필요(세부적으로)</li> <li>○ 2012년 이후 대규모 개발사업 완료 시점에서 보급률, 주택계획 방향 제시가 중요함</li> </ul>
이동주 (LH공사 제주지역본부 주택사업팀장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인구전망치, 멸실률, 소득계층 고려한 주택수요 예측이 무엇보다 중요함</li> <li>○ 양적지표와 함께 질적지표를 고려해야 함</li> <li>○ 현재 주택수요 하락, 각종 규제로 용적을 확보 미흡은 주택사업에서 애로사항임(미분양 발생)</li> <li>○ 삼화지구, 일부 민간위탁의 경우 수요가 없어 어려움(민간 참여방안 검토)</li> <li>○ 기 공급된 택지/주택 수요에 대한 검토</li> </ul>
이동춘 (대한건축사협회 제주특별자치도회장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택구조에 대한 사항이 없음</li> <li>○ 주택구조에 대한 수요변화에 맞게 주택정책이 제시되어야 함</li> <li>○ 제주도는 표준주택에 대한 수요가 없음</li> </ul>
신석하 (제주산업정보대학 건축디자인과 교수)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 다가구 주택의 만족도가 단독주택보다 높은 이유가 무엇인가?</li> <li>○ 주택 선호도, 통풍/일조의 만족도가 더 중요, 불편사안은 운동시설 미포함</li> <li>○ 주택내부공간에 대한 만족도가 중요</li> </ul>

## □ 2차 중간보고회 및 자문회의

○ 일시 : 2010년 11월 10일 10시

○ 제주특별자치도 제2별관 3층 회의실

자문위원	자문내용
강시우 (제주특별자치도 도시계획과장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 인구 및 가구 추계시 광역도시계획의 추정치를 반영하는 것에 대한 검토필요</li> <li>○ 목표연도 수세식화장실의 목표가 100%인데 현재 하수관거 사업 등이2020년까지 100% 완료 되는지 검토</li> <li>○ 주택의 개념을 소유와 주거 중 어떻게정의 할 것인가에 대한 검토</li> <li>○ 이산화탄소가 흡수될 수 있는 주택 공급 방안 마련(녹지, 조경 등)</li> </ul>
김희준 (대한주택건설협회제 주특별자치도 회장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 공급에 따른 택지문제(도시재개발 등과 연계가 필요)</li> <li>○ 삶의 질을 반영한 소득분위별로 자료 제시도 필요할 것임(저소득층, 중산층, 상위층 등)</li> </ul>
강군완 (제주특별자치도 치수방재과장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계획이 주로 건설, 공급적인 측면이 많음</li> <li>○ 기존의 주택에 대한 관리방안 구체적으로 제시(안전 부분이 미약)</li> </ul>
강세현 (제주한라대학사회복 지와 교수)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1인가구 중 노인 단독가구에 대한 수요예측이 필요(이에 따른 공급계획이 필요)</li> <li>○ 저소득층에 대해 임대 및 전세 능력이 있는지, 없을 경우 지원 방안 제시</li> <li>○ 농촌 주택에 대한 정비 방안</li> </ul>
이승익 (한국공인중개사협회 제주특별자치도지부 장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시계획, 택지보급율, 기존 주택 재정비 등의 전체적인 방향 설정 필요</li> </ul>
이동주 (한국토지주택공사주 택사업팀장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가구원수가 감소추세이긴 하지만 급격히 떨어지지는 않음, 가구원수 및 천명당 주택수 등의 검토</li> <li>○ 주택보급률을 110%로 설정하였는데 목표달성 가능성 여부에 대한 검토</li> <li>○ 공동주택 선호도가 높아지는 추세를 반영한 주택개발 및 리모델링</li> <li>○ 농촌 노후주택에 대한 관리 방안</li> <li>○ 도심 소규모 단위 개발이 필요성 검토</li> </ul>
김승훈 (제주시건축인원과장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 통계자료의 시점 통일</li> <li>○ 도민주거의식 조사와 현황 등의 불일치 문제</li> <li>○ 부문별 계획을 더 구체적으로(사업비, 추진전략 등)</li> </ul>
김상명 (제주산업정보대학부 동산법무과 교수)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공임대 주택 공급이 낮은 원인 분석과 민간 부분의 역할 또는 활성화 방 안 제시</li> <li>○ 공동주택에 대한 리모델링(재개발, 리모델링의 성공모델을 만들 수 있는 대 안 제시)</li> <li>○ 특별법, 건축조례의 전반적인 재검토가 필요</li> <li>○ 주택계획에 대한 민간 참여 및 의식향상 프로그램</li> </ul>
배후주 (제주경제정의실천시 민연합 평생교육원장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택조례에 주거실태조사 실시를 삽입할 수 있게 필요성 등의 제시</li> <li>○ 중기계획 제시</li> <li>○ 지구단위계획의 단위 재조정</li> <li>○ 소외계층(탈북자, 다문화가정, 기초생활수급자 등)에 대한 우선 지원 방안</li> <li>○ 세계자연유산이 지속될 수 있게 문화특색을 반영한 주택계획</li> </ul>
김영진 (제주시 도시과장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택 건설 시 안전에 대한 고려(지진, 자연재해에 대한 대비)</li> </ul>

### □ 3차 중간보고회 및 자문회의

○ 일시 : 2010년 12월 1일 14시

○ 제주특별자치도 제2별관 3층 회의실

자문위원	자문내용
김희준 (대한주택건설협회 제주특별자치도 회장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 농촌노후주택의 개보수 등 목표 수치 확인 및 재조정, 농촌노후주택의 멸실주택 등은 환경개선사업으로 처리</li> <li>○ 분양에 따른 주택가격 상승 등 문제해결을 위해 임대주택에 대한 공급확대(공격적인 포지션 필요)</li> <li>○ 민·관협력에 의한 임대주택의 공급 및 민관협력 체계 발전</li> <li>○ 2차 산업, 영어교육단지, 혁신도시 등 인구 유입에 의한 인구 증가를 고려하여 주택공급 계획 작성(대한주택건설협회의 수치보다 너무 낮음 : 12만호 추정)</li> <li>○ 도시형 생활주택에 대한 추가 계획</li> </ul>
성대인 (대한주택관리사협회 제주도회장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단지소규모화에 대한 구체적인 설명                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재 550세대당 1명의 관리인 배정</li> <li>- 외도 '아름마을'의 경우 370세대이고관리비 높음</li> <li>- 노형 '정든마을'의 경우 관리비 낮음</li> </ul> </li> </ul>
배후주 (제주경제정의실천 시민연합 평생교육원장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 중기계획과 이에 대한 지표 개발(사회적 가치증가에 따른 변동에 적응할 수 있는 지표 개발)</li> <li>○ 캐나다모기지주택공사(CMHC) 등 공사의 필요성 등 제시</li> <li>○ 연도별 공급 계획이 너무 일률적으로 되어있음</li> <li>○ 단독주택의 선호도가 공동주택의 선호도보다 높은 이유는 투기목적으로 주택을 구입하는 사람이 육지부보다 낮은 이유로도 볼 수 있음</li> </ul>
이동주 (한국토지주택공사 주택사업팀장)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 임대주택 현황이 전국에 비해 낮은 것에 대한 검토(제주특별자치도의 임대주택은 전국에 비해 1.6%, 제주특별자치도 전체 주택의 1.56%, 전국의 임대주택 비율은 1.12%임)</li> <li>○ 2010인구주택총조사 결과 반영시 주거수준의 방수에 거실 포함여부(현황부분의 주거수준 방수가 거실을 포함한 수치인지 확인 필요)</li> <li>○ 목표인구 및 가구에서 가구원수에 대한 검토 필요</li> <li>○ 주택지표의 질적지표는 국토해양부 주택종합계획의 기준에 준하여 가능하다면 추가하는 방안 검토</li> <li>○ 1,2인 가구 등의 주택개발 및 법제 개발 등 LH공사 자료 참고</li> <li>○ 단독주택에 대한 내용 추가</li> <li>○ 디자인 가이드라인 등을 마련</li> <li>○ 도심 주요부의 랜드마크 추진(고층건물에 대한 고려 및 제도 개선)</li> <li>○ 연도별 멸실주택수 현황 추가 및 멸실을 산정에 대한 검토 필요</li> <li>○ 부문별 계획에서 주택의 생애주기를 고려하고, 신규공급, 기존 주택의 유지관리, 멸실주택 처리 등의 방안 제시</li> </ul>



#### □ 4차 중간보고회 및 자문회의

○ 일시 : 2011년 8월 9일 14시

○ 제주특별자치도 제2별관 3층 회의실

자문위원	자문내용
강세현 (제주한라대학 사회복지과 교수)	○ 주민의식조사의 개요 내용 보강 및 분석데이터 수정 필요 - 표본, 면접 대상, 무응답 포함 데이터
김희준 (대한주택건설협회 제주특별자치도 회장)	○ 민간공공임대사업이 이루어지지 않음 ○ 분양의 경우 제주의 건설업체가 열악 - 도(행정)에서 500~1,000억 정도 보증하여 pf자금 등 확보 ○ 주택협회의 26,000호와 수치 다름 - 수요, 공급량 검토 필요
양성필 (제주시 도시과장)	○ 자금조달 계획의 수치 확인
이동주 (한국토지주택공사 주택사업팀장)	○ 자금조달계획 중 공공임대부분 확인 ○ 임대주택현황 2010년 말 데이터 교체 ○ 공공임대주택의 공급을 양적부분보다 질적 부분에 중점(2020년 5% 등) ○ 2010년 인구주택총조사결과 고령화사회,에 대한 제주시, 서귀포시 감안(검토)한 공급 계획 필요 ○ 민간공공임대사업 활성화 관련하여 민간이 감당하기에는 잘 이루어질 수 없음 ○ 지표의 적절성 검토 ○ 행정의 적극적 지원 필요
배후주 (제주경제정의실천 시민연합 평생교육원장)	○ 제도적인 보완에 대한 언급 - 주택조례에 주거실태조사 실시등을 삽입할 수 있게 필요성 등의 제시 - 중기계획 등 제시가 필요

## 2 제주특별자치도 주택종합계획 수립을 위한 설문조사

ID

안녕하십니까?

제주특별자치도와 제주발전연구원은 2020년을 목표로 주택종합계획을 수립 중에 있으며, 주택수요와 공급전망을 분석하기 위하여 본 설문조사를 실시하고 있습니다.

본 조사는 지역민들의 가구 및 주거실태와 정책수요를 파악함으로써, 주거복지 향상을 위한 정책의 개발과 중장기 주택종합계획을 수립하는데 필요한 기초자료로 활용할 예정입니다.

답변해 주신 내용은 오직 연구목적으로만 사용되며, 개인적 신상내용은 통계목적 이외에는 절대 사용되지 않습니다. 제주발전에 기여하신다는 마음으로 끝까지 설문에 응답하여 주시길 부탁드립니다. 감사합니다.

2010년 8월

제 주 발전 연구원 장

연구책임 : 이성용 연구위원 (☎ 726-6146)

조사책임 : 최영근 초빙연구위원 (☎ 726-7403)

□ 지역 : \_\_\_\_\_ 시 \_\_\_\_\_ (읍,면,동) \_\_\_\_\_ (리, 통)

### 1. 주거상태에 관한 사항

1. 현재 및 과거의 주거상태에 관한 질문입니다. 보기에서 고르거나 직접 써 주십시오.

구 분	보 기	현재 살고 있는 주택	이전에 살던 주택
주택유형	① 단독주택 ② 다가구주택 ③ 아파트 ④ 연립주택 ⑤ 다세대주택 ⑥ 사원주택 ⑦ 주상복합아파트 ⑧ 오피스텔 ⑨ 기타( )		
층 수	주거 층수/총 층수(예: 지하1층/3층, 지상 3층/20층)		
면 적	평 또는 m <sup>2</sup> 아파트, 연립, 다세대주택은 분양면적으로, 단독주택, 다가구주택은 사용면적으로, 기타 주택은 주거부분의 면적만 표기		
점유형태	① 자기집 ② 전세 ③ 보증부월세 ④ 사글세 ⑤ 사원사택 ⑥ 무상 ⑦ 기타( )		

※ 다세대주택 : 한 건물 내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 4층 이하의 공동주택으로 연건평이 660m<sup>2</sup> 이하 (연건평이 660m<sup>2</sup> 이상이면 연립주택)이면서 주택별로 각각 분리하여 등기가 가능하며 매매 또는 소유의 한 단위를 이룸

다가구주택 : 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 주택으로(방, 부엌, 출입구, 화장실 등 갖추어짐)한 가구씩 독립하여 생활할 수 있으나 각 구획을 분리하여 소유하거나 매매(분양)하기가 불가능한 주택

2. 이전 거주지는 어디였습니까? \_\_\_\_\_ 시 \_\_\_\_\_ (읍,면,동) \_\_\_\_\_ (리, 통)

3. 현재 살고 계신 주택으로 언제 이사 왔습니까? \_\_\_\_\_년 \_\_\_\_\_월
4. 현재 살고 계신 주택은 건축한 지 얼마나 되었습니까? \_\_\_\_\_년 경과
5. (다가구용 단독주택에 살고 있는 응답자만 응답) 귀하가 살고 있는 동일 주택 내에 3개월 이상 비어있는 집이 있습니까?
- ① 있다                      ② 없다                      ③ 잘 모르겠다

※ 6번과 7번 문항은 아래 보기를 참조하여 주십시오.

<교통수단>

- ① 도보      ② 자전거      ③ 버스      ④ 택시      ⑤ 자가용      ⑥ 기타(                      )

<소요시간>

- ① 10분 미만    ② 10분~20분 미만    ③ 20분~40분 미만    ④ 40분 ~1시간 미만    ⑤ 1시간 이상

6. 현재 살고 있는 주택에서 가장 가까운 공공편의 시설까지 가는데 주로 이용하는 교통수단과 시간은 얼마나 걸립니까? (위 보기에서 선택하여 주십시오)

구 분	교통수단	소요시간
시장·마트		
초등·중·고등학교·대학교		
버스정류장		
공원·녹지		
병원·의원·보건소		
공공도서관		
읍·면·동사무소		
문화시설(극장, 미술관 등)		
체육시설(수영장, 헬스장 등)		

7. 다음은 가구주의 통근에 관련된 사항입니다. (위 보기를 참조하여 주십시오)

- 7-1. 가구주가 다니고 있는 직장은 어디입니까? (☞ 직장이 없는 경우 8번으로 이동)

\_\_\_\_\_시 \_\_\_\_\_(읍,면,동)

- 7-2. 직장까지 주로 이용하는 교통수단은 무엇입니까? (                      )

- 7-3. 가구주가 현재 거주지에서 직장까지 가는데 걸리는 시간은 대략 얼마나 됩니까?

(                      ) (편도기준)

- 7-4. 가구주가 과거 거주지에서 직장까지 가는데 걸리는 시간은 대략 얼마였습니까?

(                      ) (편도기준)

8. 주거시설의 사용형태 및 종류에 표시해 주십시오.

시설내용	문항	보기
부엌	가. 사용형태	① 단독사용    ② 공동사용    ③ 없음
	나. 종류	① 입식    ② 재래식
	다. 부엌과 식사실을 겸할 수 있습니까?	① 있다    ② 없다
화장실	라. 사용형태	① 단독사용    ② 공동사용    ③ 없음
	마. 종류	① 수세식    ② 재래식
목욕시설	바. 사용형태	① 단독사용    ② 공동사용    ③ 없음
	사. 종류	① 온수시설    ② 비온수시설
출입구	아. 사용형태	① 단독사용    ② 공동사용

9. 현재 살고 계신 주택 내·외부 환경에 대해 얼마나 만족하십니까?

구분		매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
주택내부	① 환 기 / 채 광	①	②	③	④	⑤
	② 난 방 / 보 온	①	②	③	④	⑤
	③ 누 수 / 결 로	①	②	③	④	⑤
	④ 소 음 / 진 동	①	②	③	④	⑤
	⑤ 악취 / 공기질	①	②	③	④	⑤
주택내부 요소 중 가장 불편한 사항을 순서대로 두 가지 말씀해 주십시오.(_____, _____)						
주택외부	① 주 차 시 설	①	②	③	④	⑤
	② 진 입 도 로	①	②	③	④	⑤
	③ 옆집과 거리	①	②	③	④	⑤
	④ 옆집의 높이	①	②	③	④	⑤
	⑤ 공 원 / 녹 지	①	②	③	④	⑤
	⑥ 방        범	①	②	③	④	⑤
	⑦ 교 육 시 설	①	②	③	④	⑤
	⑧ 문 화 시 설	①	②	③	④	⑤
	⑨ 의 료 시 설	①	②	③	④	⑤
	⑩ 상 업 시 설	①	②	③	④	⑤
주택외부 요소 중 가장 불편한 사항을 순서대로 두 가지 말씀해 주십시오.(_____, _____)						

10. 전반적으로 현재 살고 계신 주택의 주거환경에 대해 얼마나 만족하십니까?

- ① 매우 불만족    ② 불만족    ③ 보통    ④ 만족    ⑤ 매우만족

11. 집안 내부에 고령자 및 신체장애인을 설비(손잡이, 비상벨, 문턱제거, 휠체어 이동가능 통로 등 에서 2개 이상)를 갖추고 있습니까?

- ① 있다    ② 없다

## II. 주택가격 및 자금조달에 관한 사항

※ 12번과 13번은 무주택자는 응답하면 안됩니다.

12. (☞ 주택소유자인 경우만 응답) 현재 주택을 마련한 방법은 무엇입니까?

- ① 신축  
② 청약통장 가입을 통한 분양  
③ 기존주택 매입  
④ (재개발, 재건축 등) 조합원을 통한 분양  
⑤ 상속 및 증여  
⑥ 기타( )

13. (☞ 주택소유자인 경우만 응답) 내 집 마련한 기간은 얼마나 되십니까? (        )년

### Ⅲ. 주거이동에 관한 사항

14. 귀댁은 앞으로 2년 이내에 이사하실 계획이 있거나 이사를 희망하고 계십니까?

- ① 있다(☞ 15번으로 계속)      ② 없다(☞ 19번으로 이동)

15. 향후 이사한다면 어떤 조건을 선호하십니까?

- ① 가격은 다소 비싸지만 편의시설의 접근성이 양호한 도심근처  
② 자연환경이 양호하고 비교적 넓은 주거면적을 향유할 수 있는 교외지역  
③ 기타( )

16. 향후 이사한다면 구체적으로 어느 지역으로 이사하시길 희망하십니까?

시 (읍,면,동)

17. 향후 이사한다면 귀댁이 이사하려는 이유는 무엇입니까?

- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| ① 방의 개수 또는 주택면적이 작아서 | ② 임대료 또는 관리비가 비싸서  |
| ③ 직장 때문에             | ④ 내집을 마련하기 위해서     |
| ⑤ 자녀 교육을 위해서         | ⑥ 교통이 불편해서         |
| ⑦ 주택 및 시설이 노후화되어서    | ⑧ 보다 쾌적한 주거환경을 위하여 |
| ⑨ 주차장 등 교통시설이 불편해서   | ⑩ 기타( )            |

18. 다음 중 귀댁의 경제적 능력을 감안했을 때 **이사하기 희망하는 주택**에 대하여 기입하여 주십시오.

구분	보 기	응 답
주택 유형	① 단독주택 ② 다가구주택 ③ 아파트 ④ 연립주택 ⑤ 다세대주택 ⑥ 사원사택 ⑦ 주상복합아파트 ⑧ 오피스텔 ⑨ 기타( )	
점유 형태	① 자기집 ② 전세 ③ 보증부월세 ④ 월세 ⑤ 사글세 ⑥ 사원사택 ⑦ 무상 ⑧ 기타( )	
주택 종류	① 신규 분양주택 ② 기존주택 ③ 주택 신축 ④ 기타( )	

19. 향후 노후생활은 어떤 주거지에서 보내길 희망하십니까?

- ① 교외지역      ② 도심지역      ③ 현 거주지      ④ 노인전용 주택(실버타운)  
⑤ 고향      ⑥ 기타( )

#### IV. 주요 주택 정책에 관한 사항

\* 다음은 주택안정을 위한 정책관련 질문입니다.

**공공임대주택**은 공공기관 또는 민간이 재정 및 국민주택기금의 지원을 받아 5년 이상 임대하는 주택

**민간건설 중형임대주택**은 민간사업주체가 건설하는 임대주택으로 임대종료 후 입주자에게 우선 분양

**장기전세임대**는 무주택 실수요자를 대상으로 다양한 평형의 주택을 주변 전세 시세와 연동하여 일정 비율 이하의 가격으로 최장 20년간 살 수 있도록 공급하는 공공임대주택의 유형

**전세보증금 융자**는 저소득층을 위하여 정부 및 지방정부에서 전세자금을 낮은 금리로 융자해 주는 제도

**보금자리주택**은 공공이 재정 또는 기금의 지원을 받아 건설, 매입하여 분양 또는 임대를 목적으로 공급하는 주택으로, 과거 공급자 위주의 일방적인 공급에서 벗어나 소득계층별 수요에 부응하는 다양한 주택을 공공이 신속하게 공급하는 수요자 맞춤형 주택

20. 주택정책의 인지 및 채택의사를 표기해 주십시오.

보기	공공임대주택	민간건설 중형임대 주택	장기전세임대	전세보증금융자	보금자리주택
인지 여부	① 잘 알고 있다 ② 들어봤다 ③ 모른다	① 잘 알고 있다 ② 들어봤다 ③ 모른다	① 잘 알고 있다 ② 들어봤다 ③ 모른다	① 잘 알고 있다 ② 들어봤다 ③ 모른다	① 잘 알고 있다 ② 들어봤다 ③ 모른다
채택 의사	① 있다 ② 없다 ③ 모르겠다	① 있다 ② 없다 ③ 모르겠다	① 있다 ② 없다 ③ 모르겠다	① 있다 ② 없다 ③ 모르겠다	① 있다 ② 없다 ③ 모르겠다

21. 귀하는 임대주택에 입주할 의향 있으십니까?

- ① 있다(☞ 21-1,2 응답하고 계속)      ② 없다(☞ 22번으로 이동하여 계속)

21-1. (임대주택 입주 희망자만 응답) 임대주택에 입주할 의향이 있다면 입주하시려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 저렴한 자금으로 입주가능      ② 전세주택보다 안정적  
③ 임대료 부담이 비교적 적음      ④ 향후 분양전환으로 내집 마련이 가능  
⑤ 기타( )

21-2. (임대주택 입주 희망자만 응답) 귀택에서 임대주택을 선택한다면 가장 중요하게 생각하는 것은 무엇입니까?

- ① 적정임대료 및 관리비      ② 임대주택의 시설 및 성능  
③ 직장과의 거리(임대주택의 입지)      ④ 지역의 주거환경 수준  
⑤ 향후 분양전환 시 우선권 부여 여부      ⑥ 기타( )

\* 다음은 거주지 주변 정비사업(재개발, 재건축, 주거환경개선사업)과 리모델링에 관한 질문입니다.

주거환경 개선사업	도시내 주거환경이 열악한 지역을 주거환경개선지구로 지정하여 시장, 군수나 주택 공사 등 공공기관이 도로 등 기반시설을 정비하고 주택을 개량하는 공공사업
주택 재개발	주거지역을 대상으로 노후 불량주택을 정비하는 사업
주택 재건축	노후불량주택(단독, 공동)을 철거하고 새로운 주택을 건설하기 위해 기존 주택의 소 유자가 자율적으로 조합을 결성해 시공권이 있는 등록업자와 공동사업주체가 되어 주택을 건설
주택 리모델링	건축물의 노후화를 방지하고 기능향상을 위하여 증축, 개축 또는 대수선

22. 거주지 주변 정비사업과 관련하여 현재 추진되고 있는 계획이 있습니까?

- ① 주거환경개선사업      ② 주택재개발사업      ③ 주택재건축사업  
④ 주택리모델링      ⑤ 없다      ⑥ 기타( )

22-1. 정비사업계획이 추진중이라면 추진중인 정비사업계획에 찬성하십니까?

- ① 찬성      ② 반대

22-2. 귀하께서는 어떤 종류의 정비사업을 가장 선호하십니까?

- ① 주거환경개선사업      ② 주택재개발사업      ③ 주택재건축사업  
④ 주택리모델링      ⑤ 없음

23. 귀하는 정비사업 추진시 가장 문제점이 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 입주할 때까지의 거주문제      ② 새로 분양받는 주택에 대한 추가비용  
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 의견대립      ⑩ 기타( )

24. 귀 가구의 주거수준 향상 및 주거안정을 위해 제주특별자치도에서 가장 필요한 주택정책은 무엇이라고 생각하십니까??

- ① 주택가격의 안정      ② 공공임대주택 확대 공급  
③ 임대료 보조      ④ 도심지 주거환경 정비  
⑤ 농어촌 주거환경 정비      ⑥ 재개발, 재건축사업의 원활한 추진  
⑦ 임대차 기간 보호      ⑧ 공원 및 녹지공간 확충  
⑨ 재개발, 재건축시 개발이익 환수      ⑩ 공동주택 관리지원  
⑪ 기타( )

## V. 공동주택 관리에 대한 사항

\* 공동주택 거주자만 응답해주시요.

25. 귀하께서는 관리비 산정기준을 알고 있습니까?

- ① 잘 알고 있다                      ② 대강 알고 있다                      ③ 모른다

26. 공동주택 관리비 산정기준을 신뢰하십니까?

- ① 매우 신뢰                      ② 다소 신뢰                      ③ 보통  
④ 신뢰하지 않음                      ⑤ 매우 신뢰하지 않음

27. 다음의 공동주택 관리 사항에 대하여 어느 정도 만족하십니까?

구 분	매우 불만	불만	보통	만족	매우 만족
관리사무소 직원의 근무태도	①	②	③	④	⑤
입주자대표 선출 방식	①	②	③	④	⑤
쓰레기수거, 정화조 청소, 소독방제	①	②	③	④	⑤
입주자대표회의에서의 의견반영정도	①	②	③	④	⑤
공동시설물(놀이터, 체육시설 등)의 관리	①	②	③	④	⑤
냉·난방·온수공급 상태	①	②	③	④	⑤
안전(화재, 도난, 가스, 교통안전 등)	①	②	③	④	⑤
승강기 유지·보수 관리	①	②	③	④	⑤
아파트 하자보수 관리	①	②	③	④	⑤
단지경비(외부인, 차량출입 등)	①	②	③	④	⑤

## VI. 가구에 관한 사항

28. 다음은 가구주에 관한 질문입니다.

(가구주는 실질적으로 가족의 생계를 책임지는 분으로 세대주와 가구주가 반드시 일치하지는 않습니다) 다음 중 가구주의 직업은 다음 중 어디에 속하십니까?

- ① 자영업(개인사업)                      ② 전문직                      ③ 공무원/교원  
④ 농·림·축·어업                      ⑤ 학생                      ⑥ 전업주부  
⑦ 회사원(사무, 영업, 관리, 생산, 판매)                      ⑧ 무직                      ⑨ 기타(                      )

29. 귀댁에는 고령자 및 신체장애인을 설비(벽면, 손잡이, 비상벨, 문턱제거, 휠체어 이동가능 통로 등)가 필요할 정도로 몸이 불편한 가구원이 있습니까?

- ① 있다(☞ 29-1번으로 계속)                      ② 없다(☞ 30번으로 가서, 1인 가구가 아니면 31번으로)

29-1. 그러면 주로 어떤 이유입니까?



- ① 장애인      ② 노인      ③ 기타(                      )

30. (☞ 1인 가구인 경우만 응답) 귀하께서 1인 가구이시면 어떠한 유형의 1인 가구십니까?

- ① 독거노인      ② 독신      ③ 미혼      ④ 사별      ⑤ 이혼  
⑥ 직장      ⑦ 기타(                      )

31. 귀댁의 월평균 가구총수입은 얼마정도 입니까?

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

☺ 설문에 응해주셔서 감사합니다. ☺

본 과업에 참여한 연구진은 아래와 같습니다.

---

연구책임 이 성 용 (제 주 발전 연구원 연구위원)

공동연구 고 승 한 (제 주 발전 연구원 연구실장)  
엄 상 근 (제 주 발전 연구원 책임연구원)  
고 태 호 (제 주 발전 연구원 책임연구원)  
강 진 영 (제 주 발전 연구원 책임연구원)  
최 영 근 (제 주 발전 연구원 초빙연구위원)  
안 정 근 (경상대학교 도시공학과 교수)  
박 철 민 (제 주 대학교 건축공학과 교수)

연구조원 고 인 종 (제 주 발전 연구원 위촉연구원)

---