발 간 등 록 번 호
72-6420000-000452-01

강원도 주거종합계획

(2019~2028)

강원도
GANGWON PROVINCE

제 출 문

강원도지사 귀하

본 보고서를 강원도에서 의뢰한
“강원도 주거종합계획 수립” 용역의
최종성과품으로 제출합니다.

2018.12

강원연구원
원장 육동한

Contents

01 과업 개요 ····· 3

1. 배경 및 목적 ····· 3
2. 방법 및 범위 ····· 4
3. 내용 및 일정 ····· 5

02 강원도 주거실태 ····· 9

1. 주택수요 ····· 9
2. 주택재고 현황 ····· 21
3. 주택가격 동향 ····· 28
4. 주택건설 동향 ····· 35
5. 주거실태 ····· 39

03 미래 주거트렌드와 강원도 ····· 47

1. 미래사회 트렌드 전망 ····· 47
2. 미래 주거트렌드의 변화 ····· 55

04 정부의 주택 관련 정책 동향 ····· 61

1. 제2차 장기 주거종합계획 수정계획('13~'22) ····· 61
2. 주거복지로드맵 ····· 64
3. 강원도 주택종합계획('08~'17) ····· 70

05 주거실태조사 ····· 75

1. 주거실태조사 개요 ····· 75
2. 주거실태조사 결과 ····· 80

06 강원도 주거환경 관련 주요 현안 ····· 99

1. 저출산·고령화 대응 ····· 99
2. 1인 가구 증가 대응 ····· 100
3. 주택수급의 불균형 ····· 100

4. 공적 임대주택 부족 ····· 101
5. 주거복지 실현 ····· 101
6. 강원도 고유자원을 활용한 주거모델 구축 ····· 102
7. 주택의 노후화 ····· 102

07 강원도 중장기 주거수요 전망 ····· 105

1. 주택공급 전망 ····· 105
2. 주거수요 전망 ····· 109

08 강원도 주거종합계획의 방향 ····· 117

1. 강원도 주거종합계획의 비전 ····· 117
2. 주거종합계획의 정책부문 도출 ····· 118
3. 주거종합계획의 계획지표 도출 ····· 119

09 부문별 계획 ····· 123

1. 공적주택 공급 및 관리 ····· 123
2. 주택시장 안정화 ····· 144
3. 주거복지 서비스 확충 ····· 159
4. 빈집 정비 및 관리 ····· 174
5. 도시재생 연계 및 노후주택 정비 ····· 184
6. 강원도형 주거모델 정립 ····· 195

10 권역별 정책방향 ····· 215

1. 영서북부 ····· 215
2. 영서남부 ····· 219
3. 영동북부 ····· 223
4. 영동남부 ····· 226

11 실행계획 ····· 231

1. 단계별 추진계획 ····· 231
2. 재정투입계획 ····· 234

〈부록〉 ····· 243

표 목 차

〈표 2-1〉 전국 및 강원도 총인구 현황 ····· 9
〈표 2-2〉 강원도 시군별 인구변화 ····· 10
〈표 2-3〉 전국 및 강원도 연령층별 인구 현황(2015) ····· 11
〈표 2-4〉 전국 및 강원도 총가구 현황 ····· 14
〈표 2-5〉 강원도 시군별 가구변화 ····· 15
〈표 2-6〉 전국 및 강원도 가구원수별 가구 현황(2015) ····· 16
〈표 2-7〉 전국 및 강원도 1인 가구 현황 ····· 17
〈표 2-8〉 전국 및 강원도 외국인 가구 현황 ····· 20
〈표 2-9〉 전국 및 강원도 주택총량 현황 ····· 21
〈표 2-10〉 강원도 시군별 주택총량 변화 ····· 22
〈표 2-11〉 강원도 시군별 유형별 주택 현황(2015) ····· 23
〈표 2-12〉 전국 광역시도별 주택멸실 현황(2016) ····· 25
〈표 2-13〉 전국 광역시도별 빈집 현황(2015) ····· 26
〈표 2-14〉 강원 시군별 빈집 현황(2015) ····· 27
〈표 2-15〉 전국 광역시도별 주택매매가격 변화 ····· 28
〈표 2-16〉 전국 광역시도별 주택전세가격 변화 ····· 29
〈표 2-17〉 전국 광역시도별 주택월세가격 변화 ····· 30
〈표 2-18〉 전국 주택매매가격지수 추이 ····· 31
〈표 2-19〉 강원 시지역 주택매매가격지수 ····· 32
〈표 2-20〉 전국 및 강원도 주택거래량 현황 ····· 33
〈표 2-21〉 강원도 시군별 주택거래량 변화 ····· 34
〈표 2-22〉 주택 인허가 실적 추이 ····· 35
〈표 2-23〉 주택 착공 실적 추이 ····· 36
〈표 2-24〉 주택 준공 실적 추이 ····· 36
〈표 2-25〉 전국 및 강원도 주택 미분양 현황 ····· 37
〈표 2-26〉 강원도 시군별 주택 미분양 현황 ····· 38
〈표 2-27〉 인구 천명당 주택수 ····· 41
〈표 3-1〉 주요 국가의 고령화 진행 속도 ····· 48
〈표 3-2〉 기관별 잠재성장률 전망 ····· 53
〈표 3-3〉 시군별 최근 2년 내 주거이동률 ····· 57
〈표 5-1〉 주거실태조사 조사설계 ····· 75
〈표 5-2〉 응답자 특성 (1) ····· 78
〈표 5-3〉 응답자 특성 (2) ····· 79
〈표 6-1〉 전국 및 강원도 유소년/노년 인구 현황(2015) ····· 99
〈표 7-1〉 연간 주택 공급예정량 ····· 106
〈표 7-2〉 주택공급량 전망 ····· 108
〈표 7-3〉 강원도 인구구조의 변화 ····· 112
〈표 7-4〉 강원도 장기주택수요 전망 ····· 113
〈표 7-5〉 강원도 총주택 수요 ····· 113
〈표 7-6〉 강원도 권역별 총주택 수요 추정 ····· 114

〈표 7-7〉 멸실주택수 ····· 114
〈표 7-8〉 강원도 총주택 수요(신규+멸실대체) 추정 ····· 114
〈표 8-1〉 강원도 주거종합계획의 2028년 계획지표 ····· 119
〈표 9-1〉 소득수준별 임차가구 비율 변화 추이 ····· 124
〈표 9-2〉 임대주택 재고현황(2016년 기준) ····· 125
〈표 9-3〉 강원 시지역 임대주택 재고현황(2016년 기준) ····· 126
〈표 9-4〉 강원 군지역 임대주택 재고현황(2016년 기준) ····· 127
〈표 9-5〉 강원 임대주택 건설(공급)실적 ····· 128
〈표 9-6〉 강원 시군별 임대주택 건설(공급)실적(2016년 기준) ····· 129
〈표 9-7〉 청년가구 변화 추이 ····· 130
〈표 9-8〉 신혼부부가구 변화 추이 ····· 130
〈표 9-9〉 유형별 가구 수(2016년 기준) ····· 131
〈표 9-10〉 도내 성 및 연령별 1인 가구 현황(2016년 기준) ····· 131
〈표 9-11〉 고령가구 변화 추이 ····· 132
〈표 9-12〉 65세 이상 1인가구 변화 추이 ····· 132
〈표 9-13〉 국민기초생활보장 수급자 현황(2016년 기준) ····· 133
〈표 9-14〉 국민기초생활보장 수급자 가구특성별 현황(2016년 기준) ····· 133
〈표 9-15〉 최저주거기준 미달가구 현황 ····· 134
〈표 9-16〉 전월세 전환율 ····· 145
〈표 9-17〉 집주인매매임대주택사업 유형 ····· 155
〈표 9-18〉 최저주거기준미달 침실 기준 및 면적 기준 ····· 160
〈표 9-19〉 노인공동홈 유형 ····· 167
〈표 9-20〉 시군별 빈집 발생 현황 ····· 176
〈표 9-21〉 도시재생 뉴딜사업 유형 및 사업내용 ····· 185
〈표 9-22〉 사업 유형별 사업규모 및 지원내용 ····· 185
〈표 9-23〉 강원도 도시재생 사업 현황(2018년 기준) ····· 186
〈표 9-24〉 농어촌 정주환경 관련 사업 ····· 194
〈표 9-25〉 강원도 산촌주택시범사업 ····· 201
〈표 9-26〉 농촌주택 표준설계자료 예시 ····· 208
〈표 10-1〉 강원도 영서북부권역 주거현황 ····· 217
〈표 10-2〉 강원도 영서남부권역 주거현황 ····· 221
〈표 10-3〉 강원도 영동북부권역 주거현황 ····· 224
〈표 10-4〉 강원도 영동남부권역 주거현황 ····· 227
〈표 11-1〉 주요 주거정책(사업) 및 사업기간 ····· 231
〈표 11-2〉 주요 주거정책(사업) 및 사업기간 (계속) ····· 232
〈표 11-3〉 주요정책(사업)의 중장기 추진목표 ····· 233
〈표 11-4〉 강원도 주거부문 일반회계 예산액 현황 ····· 234
〈표 11-5〉 2018년 강원도 시군별 주거부문 특별회계 예산액 현황 ····· 237
〈표 11-6〉 부문별 재원투자계획 ····· 239

그림목차

〈그림 2-1〉 전국 광역시도별 인구변화 추이 ····· 10
〈그림 2-2〉 전국 및 강원도 인구구조 추이 ····· 11
〈그림 2-3〉 강원도 주요 시군별 인구구조 추이 ····· 12
〈그림 2-4〉 전국 광역시도별 고령화율 변화 ····· 13
〈그림 2-5〉 강원도 시군별 고령화율 변화 ····· 13
〈그림 2-6〉 전국 광역시도별 가구변화 추이 ····· 14
〈그림 2-7〉 전국 광역시도 가구원수별 가구 현황(2015) ····· 16
〈그림 2-8〉 강원도 시군 가구원수별 가구 현황(2015) ····· 16
〈그림 2-9〉 전국 광역시도별 총가구 대비 1인 가구 비율 변화 ····· 17
〈그림 2-10〉 강원도 시군별 총가구 대비 1인 가구 비율 변화 ····· 18
〈그림 2-11〉 전국 광역시도별 전체 1인 가구 대비 노인단독가구 비율(2015) ····· 19
〈그림 2-12〉 강원도 시군별 전체 1인 가구 대비 노인단독가구 비율(2015) ····· 19
〈그림 2-13〉 강원도 시군별 총가구 대비 외국인 가구 비율 변화 ····· 20
〈그림 2-14〉 전국 광역시도별 주택총량 변화 ····· 21
〈그림 2-15〉 전국 광역시도별 유형별 주택 현황(2015) ····· 22
〈그림 2-16〉 전국 광역시도별 점유형태별 주택 현황(2015) ····· 24
〈그림 2-17〉 강원도 시군별 점유형태별 주택 현황(2015) ····· 24
〈그림 2-18〉 전국 주택매매가격지수 추이 ····· 31
〈그림 2-19〉 강원 시지역 주택매매가격지수 추이 ····· 32
〈그림 2-20〉 전국 광역시도별 주택거래량 변화 ····· 33
〈그림 2-21〉 전국 광역시도별 주택 미분양 현황 ····· 37
〈그림 2-22〉 전국 광역시도별 주거면적 ····· 39
〈그림 2-23〉 강원도 시군별 주거면적 ····· 39
〈그림 2-24〉 전국 광역시도별 주택보급률(2015) ····· 40
〈그림 2-25〉 강원도 시군별 주택보급률(2015) ····· 40
〈그림 2-26〉 전국 광역시도별 주택노후도 ····· 42
〈그림 2-27〉 강원도 시군별 주택노후도 ····· 42
〈그림 2-28〉 전국 광역시도별 주거비부담수준 ····· 43
〈그림 2-29〉 전국 광역시도별 주거만족도 ····· 44
〈그림 2-30〉 강원도 시군별 주거만족도 ····· 44
〈그림 3-1〉 2020년 고령화 사회에 근접한 주요 국가 ····· 47
〈그림 3-2〉 우리나라의 연령계층별 인구 구성비 1965-2065년(중위) ····· 48
〈그림 3-3〉 도내 지역별 65세 이상 고령인구의 증감 및 구성 ····· 49
〈그림 3-4〉 초연결사회 시스템 계층 구조 및 일상생활 조망 ····· 51
〈그림 3-5〉 과거 세계 경제 성장률 추이(1700~2007) ····· 52
〈그림 3-6〉 미래 GDP 성장률 전망 ····· 52
〈그림 3-7〉 부양비(1965~2065년) ····· 53
〈그림 3-8〉 OECD 국가 지니계수 비교 ····· 54
〈그림 3-9〉 우리나라의 지니계수와 소득 5분위 배율 추이 ····· 54

〈그림 3-10〉 중위소득 50% 미만 비율(처분가능소득 기준) ····· 55
〈그림 3-11〉 1·2인 가구 비중 변화 ····· 55
〈그림 3-12〉 스마트홈 개념 및 시장 규모 추이 ····· 56
〈그림 3-13〉 광역시도별 주택공급현황 ····· 57
〈그림 5-1〉 조사 Process ····· 76
〈그림 5-2〉 조사자료처리과정 ····· 76
〈그림 5-3〉 아파트 주거면적 ····· 80
〈그림 5-4〉 아파트 외 주택의 주거면적 ····· 80
〈그림 5-5〉 점유형태 ····· 81
〈그림 5-6〉 주택유형 ····· 82
〈그림 5-7〉 현재 살고 있는 주거환경 만족도 ····· 83
〈그림 5-8〉 현재 살고 있는 주거환경 만족도 ····· 83
〈그림 5-9〉 이사 오기 전 주택의 유형 ····· 84
〈그림 5-10〉 이사 오기 전 점유형태 ····· 85
〈그림 5-11〉 이사를 계획하는 이유 ····· 86
〈그림 5-12〉 강원도에 우선적으로 필요한 주택정책 ····· 94
〈그림 5-13〉 향후 우선적으로 추진해야 할 주거지원프로그램 ····· 95
〈그림 7-1〉 주택공급량 추정 단계 ····· 105
〈그림 7-2〉 주택 인허가실적 추이 ····· 106
〈그림 7-3〉 주택공급량 및 착공, 인허가 추이 비교 ····· 107
〈그림 7-4〉 주택공급량 및 착공 추이 비교 ····· 107
〈그림 7-5〉 주택공급량 전망 ····· 108
〈그림 7-6〉 전국 및 강원도 장래인구 추이 ····· 109
〈그림 7-7〉 강원도 인구변동요인 변화 추이 ····· 109
〈그림 7-8〉 전국 및 강원도 중위연령 추이 ····· 110
〈그림 7-9〉 전국 및 강원도 주요 연령계층별 추계인구 ····· 110
〈그림 9-1〉 소득수준별 임차가구 비율 변화 추이 ····· 124
〈그림 9-2〉 도내 성 및 연령별 1인 가구 현황(2016년 기준) ····· 131
〈그림 9-3〉 소득계층별 주택 점유형태(2016년 기준) ····· 132
〈그림 9-4〉 LH 리모델링사업 시행 절차 ····· 137
〈그림 9-5〉 주택임대차분쟁조정 절차 ····· 154
〈그림 9-6〉 집주인 매입형 사업구조 ····· 156
〈그림 9-7〉 집주인 매입형 주택취득 지원 ····· 156
〈그림 9-8〉 집주인 매입형 계약체결 ····· 157
〈그림 9-9〉 집주인 매입형 임대위탁 관리 ····· 157
〈그림 9-10〉 집주인 융자형 사업절차 ····· 157
〈그림 9-11〉 전국 시도별 빈집 총량 변화 ····· 174
〈그림 9-12〉 전국 시도별 빈집 발생 사유 ····· 175
〈그림 9-13〉 빈집 중 25년 이상 경과주택 비율 ····· 175
〈그림 9-14〉 휴양형 산촌주택 조감도-강릉 사천 ····· 201
〈그림 9-15〉 G-smart 주거타운 개념도 ····· 204
〈그림 11-1〉 강원도 주거급여 예산액 변화 ····· 235
〈그림 11-2〉 2018년 강원도 시군별 주거부문 예산액 현황 ····· 235
〈그림 11-3〉 강원도 시군별 주거급여 예산액 변화 ····· 236
〈그림 11-4〉 강원도 시군별 1인당 주거예산 ····· 238

01

과업 개요

01 과업 개요

1. 배경 및 목적

- 강원도 주택 및 주거현황에 따른 중장기 계획 수립의 필요성
  - 도내 주택의 물량공급에 중점을 둔 주택정책을 지양하고 주택 및 주거의 질적 향상에 초점을 맞춘 새로운 주택방향과 추진과제 제시 필요
  - 소득계층 간의 주거수준 격차 심화 되는 상황 속에서 서민층의 주거복지 향상을 가져올 수 있는 강원도의 중장기적 계획수립 필요
  - 주거복지 정책은 임대주택 공급과 임대료 지원 및 주택구입자금 등이 주축을 이루고 있으나, 지원대상자가 체감할 수 있는 효과가 가시화되지 못하고 있으며 열악한 주거환경에 놓인 비주택 거주가구 등에 대한 체계적인 관리가 미흡
  - 사회적 취약계층에 대한 주거실태조사를 통하여 주거약자의 주택수요 및 공급량 추정, 주거복지사업 지원계획, 재정운영, 민간활용 등 강원도형 주거복지서비스 모델 개발
  - 주택시장 및 인구·가구 변화 등 수급여건 변화에 따라 주택수요와 주택시장의 여건변화를 전망하고, 도민의 주거안정 및 주거복지 향상을 위하여 필요한 정책 방향과 정책목표 수립 등 강원도의 주거로드맵 마련을 위한 주거정책방향 수립
- 광역 지자체의 중장기 주거종합계획 수립 의무화
  - 2015년 제정된 「주거기본법」은 광역자치단체에 대해 10년 단위의 주거종합계획을 수립도록 명시함 (주택법으로부터 분법·제정됨에 따라, 주거 부분 포함한 계획수립 필요)
  - 「주거기본법」 제5조, 제6조 및 '강원도 주택조례' 제2조에 근거하여 도민의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 수립·시행하는 법정계획임

- 강원도 차원의 지역 특성을 감안하고 주거안정, 주거의 질 향상이라는 요구에 대응할 수 있는 중장기적 비전과 계획을 담은 주거계획 수립의 법 제도적 의무화

- 강원도 중장기 주거종합계획은 주택관련 내용을 포함하고 있는 계획과 사업 및 주택관련자(공무원, 사업자 등)에게 강원도 차원의 주거정책 목표와 방향 및 실천과제를 제시하는 지침서 역할

- 국가의 국토종합계획과 주거종합계획에 부합하고, 공간 및 토지이용 관련 원칙과 계획을 공유하며 주택관련 기본 목표, 방향, 세부계획을 제시함으로써 상호 연계성을 유지

2. 방법 및 범위

2.1 연구방법

- 주거실태조사
- 통계청 마이크로 데이터를 활용한 주거수요 추정
- 전문가 자문회의(9인 3회)

2.2 연구범위

- 시간적 범위 : 계획기간 10년(2019~2028) ※ 기준년도 2018년
- 공간적 범위 : 강원도 18개 시·군

3. 내용 및 일정

3.1 추진내용

- 강원도의 주거 현실 및 현황
- 주택수요 전망
- 신 강원도 주거정책(New Life 강원 주거 로드맵) 기본목표 및 방향
- 주택공급 및 택지수급 계획
- 주거복지 향상을 위한 방안 및 계획
- 강원도 주거정책 구현을 위한 세부추진 계획 및 실천방향
- 주거실태조사

3.2 추진경과

과업내용	과업기간(월)									
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
1. 기초자료 수집 및 분석, 법령 검토										
2. 기존 주거종합계획 추진실적 평가 - 주택공급계획 등 추진과제별 평가										
3. 강원도 주거정책의 방향 설정 - 현황분석과 추진실적 평가를 기초로 기본목표 및 방향 제시										
4. 주거실태조사 및 분석										
5. 주거종합계획 수립										
6. 보고서 작성 및 마무리										
7. 보고회/자문회의/주거정책심의위원회 - 착수/중간/최종보고회(주거정책심의위원회)	착수 자문					중간 포럼		워크숍	최종	

02

강원도 주거실태

02 강원도 주거실태

1. 주택수요

1.1 인구 현황

1.1.1 총인구 현황

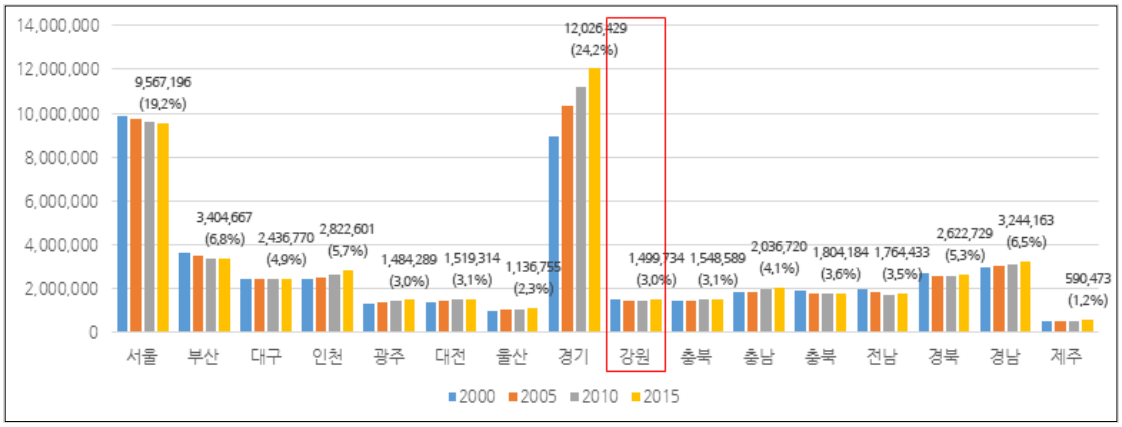
- 2015년 강원도 인구는 1,499,734명(전국 인구의 3.0%)으로 2000년 대비 1.0% 증가하며 소폭 증가하는 추세를 보이나, 2000~2015년간 전국 인구는 0.52% 증가한 반면 강원도는 단 0.07% 증가함
- 2000~2015년간 광역시도별 인구증가율을 살펴보면(세종시 제외), 경기(2.00%)를 포함한 10개 지역이 증가추세를 나타냄

〈표 2-1〉 전국 및 강원도 총인구 현황

(단위: 명, %)

구분		2000년	2005년	2010년	2015년
총인구수	전 국	45,985,289	47,041,434	47,990,761	49,705,663
	강원도	1,484,536	1,460,770	1,463,650	1,499,734
구성비	전 국	100.0	100.0	100.0	100.0
	강원도	3.2	3.1	3.0	3.0
연평균증가율	전 국	-	0.46	0.40	0.70
	강원도	-	-0.32	0.04	0.49

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 년도



〈그림 2-1〉 전국 광역시도별 인구변화 추이 (단위: 명)

- 강원도 시군별 인구수는 원주시가 327,172명(강원도의 21.8%)으로 가장 많고, 그 외 춘천시, 강릉시, 동해시 순으로 나타남
- 2000~2015년간 원주시와 춘천시의 인구수는 각각 1.34%, 0.65% 증가하였으나 정선군과 영월군은 각각 -1.56%, -1.20% 감소함
- 인구가 증가한 시군보다 감소한 시군이 많아, 18개 시군 중 인구가 지속적으로 증가한 지역은 춘천시, 원주시 등이고, 대부분의 군지역이 인구정체현상을 보인 가운데 강릉시, 동해시, 속초시 등은 지속적인 인구감소 추세를 보임

〈표 2-2〉 강원도 시군별 인구변화

(단위: 명, %)

구 분	2000년	2005년	2010년	2015년	연평균증가율
춘천시	252,177	260,234	274,220	278,014	0.65
원주시	267,849	283,583	309,803	327,172	1.34
강릉시	227,856	220,706	217,481	213,553	-0.43
동해시	96,280	93,018	90,321	89,490	-0.49
태백시	54,164	55,241	51,400	46,400	-1.03
속초시	87,880	84,706	80,505	78,682	-0.73
삼척시	75,592	67,957	67,131	68,784	-0.63
홍천군	67,094	66,619	62,540	66,126	-0.10
횡성군	40,900	38,676	37,497	41,889	0.16
영월군	43,732	36,979	34,880	36,498	-1.20
평창군	41,162	38,507	37,349	39,857	-0.21
정선군	46,048	41,017	35,804	36,366	-1.56
철원군	47,901	43,469	43,109	45,201	-0.39
화천군	22,726	21,686	22,015	25,075	0.66
양구군	21,118	19,385	19,252	22,162	0.32
인제군	30,771	30,424	28,591	30,780	0.00
고성군	32,207	29,049	26,458	28,164	-0.89
양양군	29,079	29,514	25,294	25,521	-0.87

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 년도

1.1.2 연령층별 인구 현황

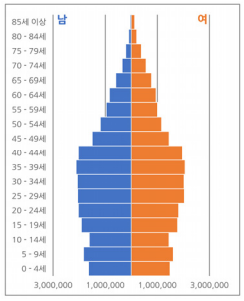
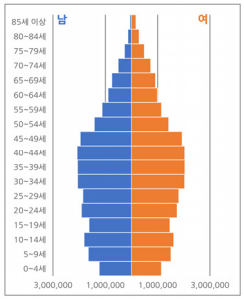
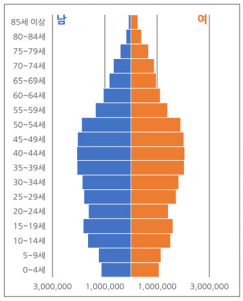
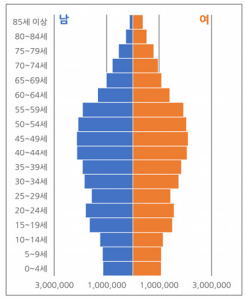
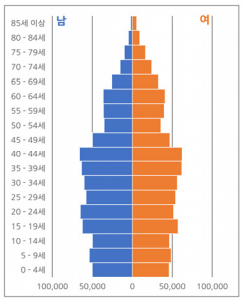
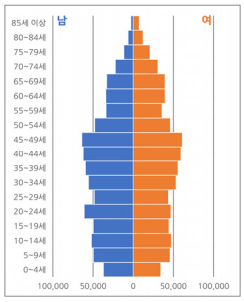
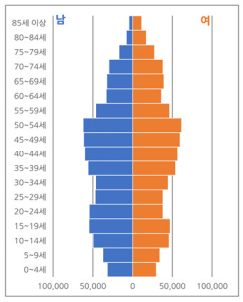
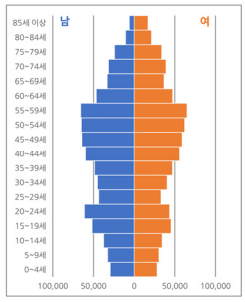
- 2015년 강원도 연령층별 인구 현황을 살펴보면, 심각한 고령화로 65세 이상 노년 인구는 16.9%로 전국 평균보다 높은 반면 유소년층 인구, 생산가능 인구, 20~39세 이하 여성 인구 등의 비중은 낮은 것으로 나타남

〈표 2-3〉 전국 및 강원도 연령층별 인구 현황(2015)

(단위: 명, %)

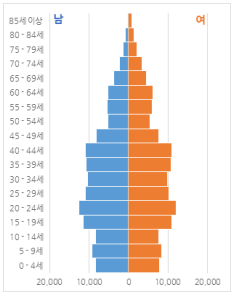
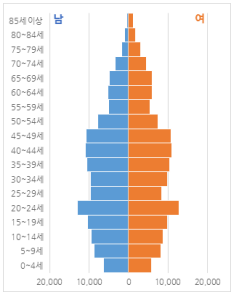
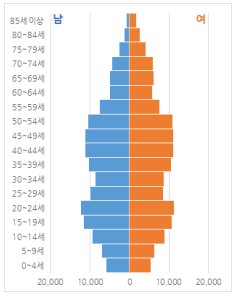
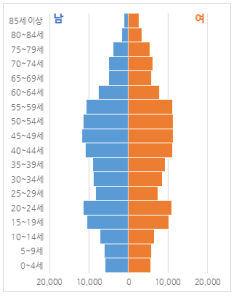
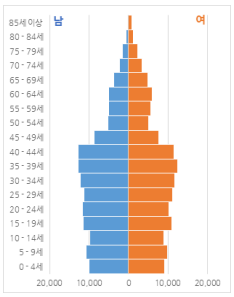
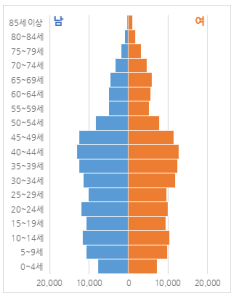
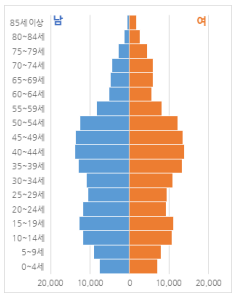
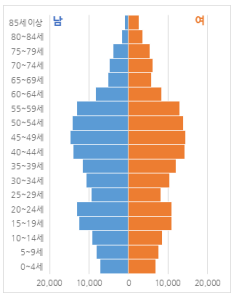
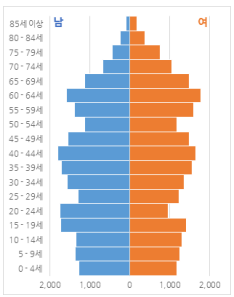
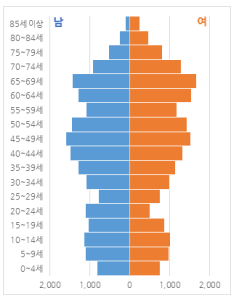
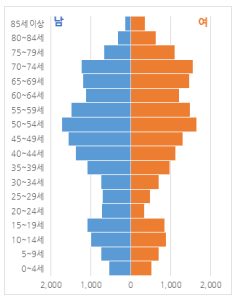
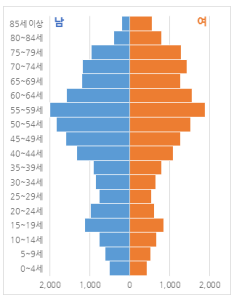
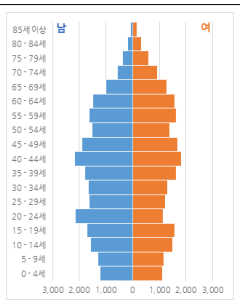
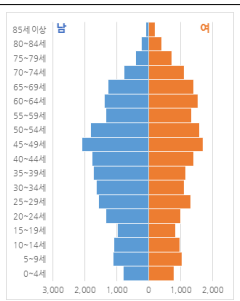
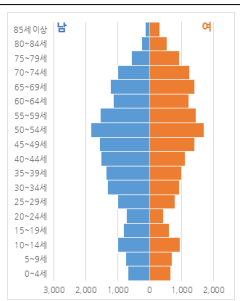
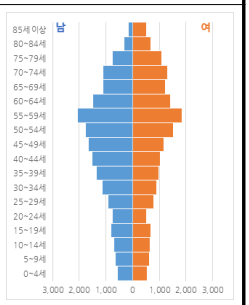
구분		인구수			구성비
			남	여	
유소년층 인구 (15세 미만)	전 국	6,906,707	3,567,115	3,339,592	13.9
	강원도	193,312	99,988	93,324	12.9
생산가능 인구 (15~64세 이하)	전 국	36,229,874	18,489,317	17,740,557	72.9
	강원도	1,052,334	552,869	499,465	70.2
여성 인구 (20~39세 이하)	전 국	6,635,418	-	6,635,418	13.3
	강원도	164,501	-	164,501	11.0
노년 인구 (65세 이상)	전 국	6,569,082	2,763,407	3,805,675	13.2
	강원도	254,088	105,744	148,344	16.9

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015

구 분	2000년	2005년	2010년	2015년
전 국				
강원도				

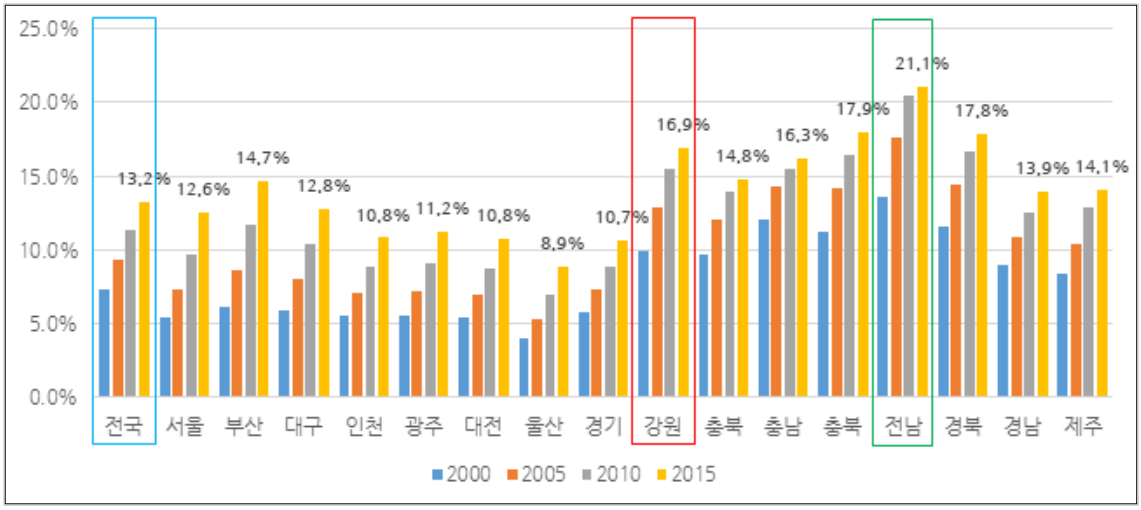
〈그림 2-2〉 전국 및 강원도 인구구조 추이

- 강원도 군지역은 이 같은 현상이 두드러져, 특히 영월군의 경우는 노년 인구 비중이 25.4%인 것에 반해 유소년층 인구와 20~39세 이하 여성 인구 비중은 각각 9.6%, 7.2%로 매우 낮음

구 분	2000년	2005년	2010년	2015년
춘천시				
원주시				
영월군				
정선군				

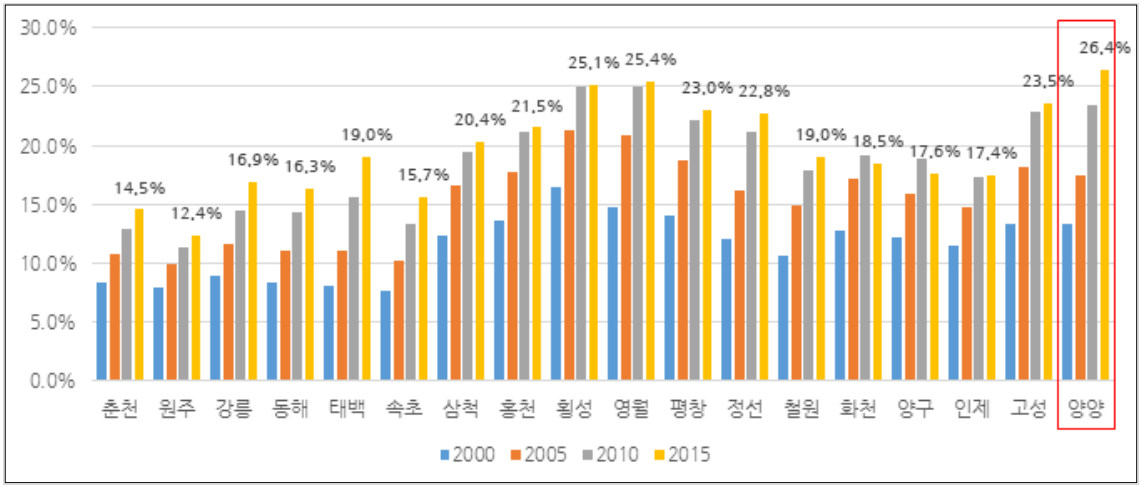
〈그림 2-3〉 강원도 주요 시군별 인구구조 추이

- 전국적으로 저출산과 고령화가 점차 심화 되는 가운데, 강원도 고령화율은 2000년 9.9%에서 2015년 16.9%로 급격히 증가함



〈그림 2-4〉 전국 광역시도별 고령화율 변화

- 강원도 군지역의 고령화 현상은 더욱 심각하여, 양양군, 영월군, 횡성군, 고성군, 평창군, 정선군, 홍천군, 삼척시 등의 8개 지역 고령화율은 이미 20%대를 넘어서 초고령화 사회에 진입하였음



〈그림 2-5〉 강원도 시군별 고령화율 변화

1.2 가구 현황

1.2.1 총가구 현황

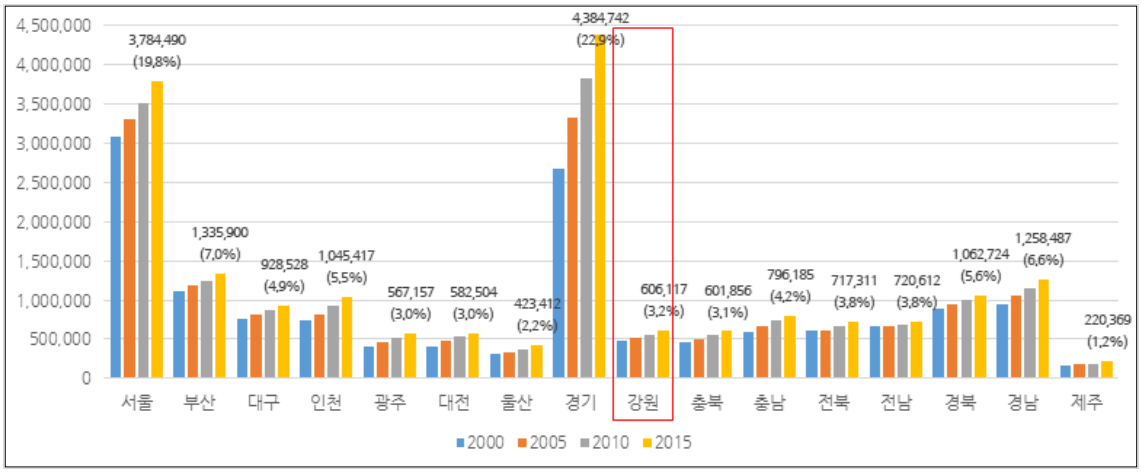
- 2015년 강원도 총가구수는 606,117가구(전국 총가구의 3.2%)로 2000년 대비 24.4% 증가하며 인구증가율 대비 큰 폭의 증가추세를 보임
- 또한, 2000~2015년간 광역시도별 가구증가율을 살펴보면(세종시 제외), 1인 가구 등의 증가로 강원도를 포함한 모든 지역의 가구수가 증가추세를 나타냄

〈표 2-4〉 전국 및 강원도 총가구 현황

(단위: 가구, %)

구분		2000년	2005년	2010년	2015년
총가구수	전 국	14,311,807	15,887,128	17,339,422	19,111,030
	강원도	487,420	520,628	557,751	606,117
구성비	전 국	100.0	100.0	100.0	100.0
	강원도	3.4	3.3	3.2	3.2
연평균증가율	전 국	-	2.11	1.76	1.96
	강원도	-	1.33	1.39	1.68

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 년도



〈그림 2-6〉 전국 광역시도별 가구변화 추이 (단위: 가구)

- 강원도 시군별 가구수는 원주시가 127,095가구(강원도의 21.0%)로 가장 많고, 그 외 춘천시, 강릉시, 동해시 순으로 나타남
- 2000~2015년간 정선군을 제외한 모든 강원도 시군의 가구수가 증가추세를 보여, 원주시 2.71%, 화천군 2.67% 등의 증가율을 보임

〈표 2-5〉 강원도 시군별 가구변화

(단위: 가구, %)

구 분	2000년	2005년	2010년	2015년	연평균증가율
춘천시	80,563	92,226	103,050	108,027	1.97
원주시	85,081	97,041	114,198	127,095	2.71
강릉시	75,540	79,779	84,099	86,937	0.94
동해시	31,037	33,109	34,062	35,755	0.95
태백시	18,284	19,558	20,094	19,192	0.32
속초시	29,378	30,243	31,366	32,659	0.71
삼척시	26,432	26,388	27,357	28,852	0.59
홍천군	21,642	22,818	23,753	26,823	1.44
횡성군	13,237	13,738	14,415	17,113	1.73
영월군	15,430	14,253	14,588	15,918	0.21
평창군	14,140	14,699	15,316	17,099	1.27
정선군	16,057	15,754	14,753	15,353	-0.30
철원군	14,885	14,790	15,481	18,654	1.52
화천군	7,556	7,416	7,346	11,211	2.67
양구군	6,963	6,736	6,919	9,148	1.84
인제군	10,201	10,399	10,453	12,860	1.56
고성군	10,925	10,788	10,188	12,313	0.80
양양군	10,069	10,893	10,313	11,108	0.66

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 년도

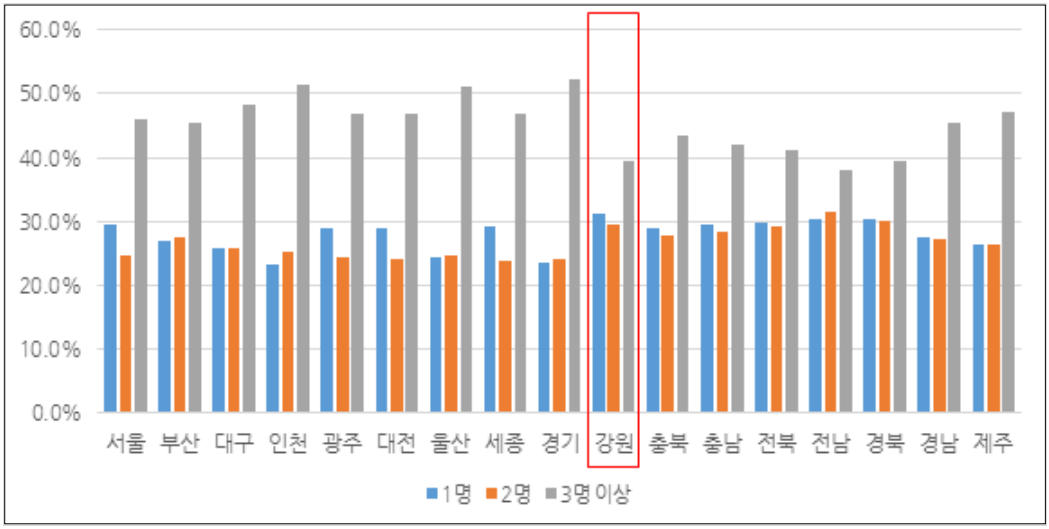
- 2015년 강원도 가구원수별 가구 현황을 살펴보면, 3명 이상 39.3%, 1명 31.2%, 2명 29.4% 비율로 나타나 전국과 비슷한 구조를 보이며, 시군의 경우는 시지역이 군지역보다 가구원수가 많음

〈표 2-6〉 전국 및 강원도 가구원수별 가구 현황(2015)

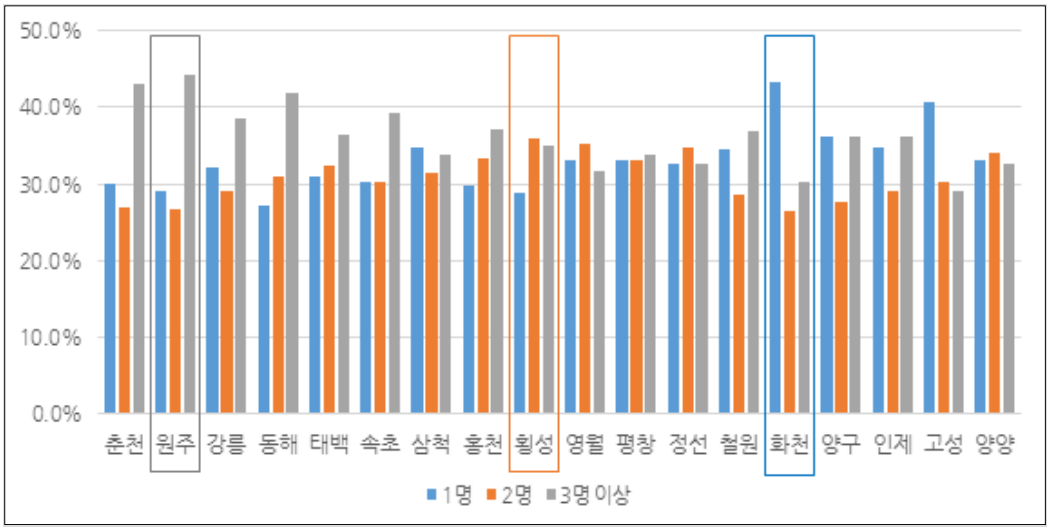
(단위: 가구, %)

구분		1명	2명	3명 이상	총가구
가구수	전 국	5,203,440	4,993,818	8,913,772	19,111,030
	강원도	189,379	178,470	238,268	606,117
구성비	전 국	27.2	26.1	46.6	100.0
	강원도	31.2	29.4	39.3	100.0

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015



〈그림 2-7〉 전국 광역시도 가구원수별 가구 현황(2015)



〈그림 2-8〉 강원도 시군 가구원수별 가구 현황(2015)

1.2.2 1인 가구 현황

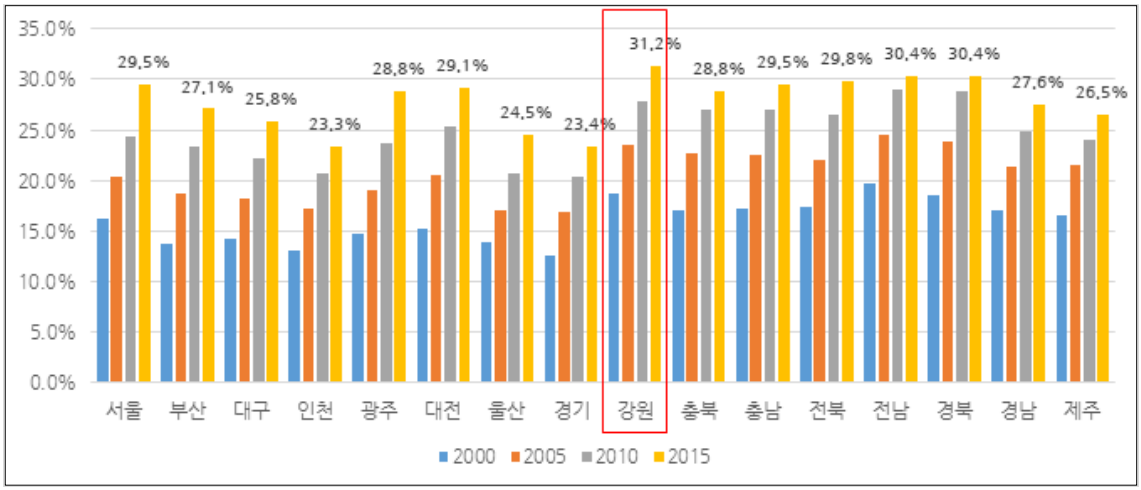
- 2015년 강원도 1인 가구수는 189,379가구로 전체 가구의 31.2%이며, 이는 전국 1인 가구 비율인 27.2%보다 높은 것으로, 17개 광역시도 중 총가구 대비 1인 가구 비율이 가장 높음

〈표 2-7〉 전국 및 강원도 1인 가구 현황

(단위: 가구, %)

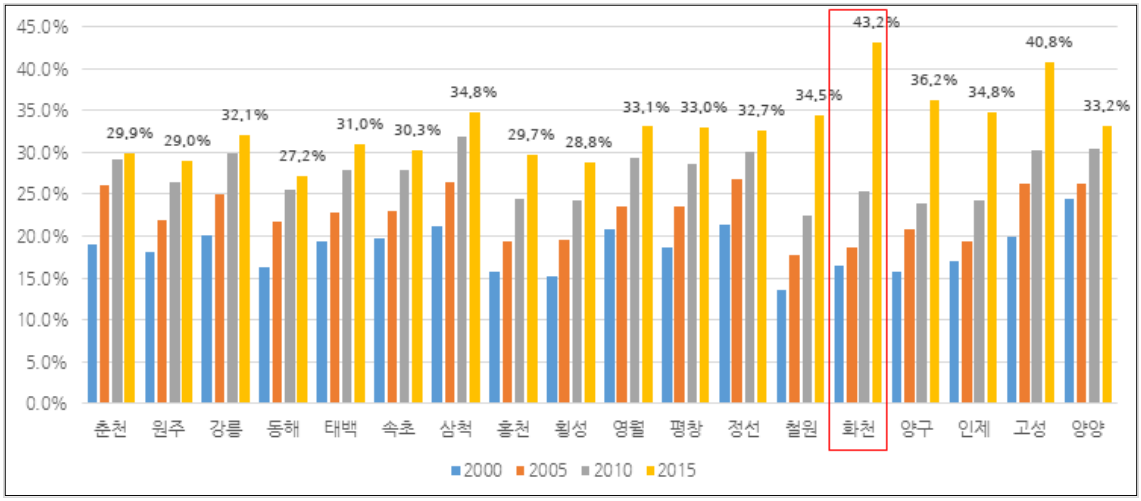
구분		2000년	2005년	2010년	2015년
총가구수	전 국	14,311,807	15,887,128	17,339,422	19,111,030
	강원도	487,420	520,628	557,751	606,117
1인가구수	전 국	2,224,433	3,170,675	4,142,165	5,203,440
	강원도	91,545	122,139	155,453	189,379
구성비	전 국	15.5	20.0	23.9	27.2
	강원도	18.8	23.5	27.9	31.2

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 년도



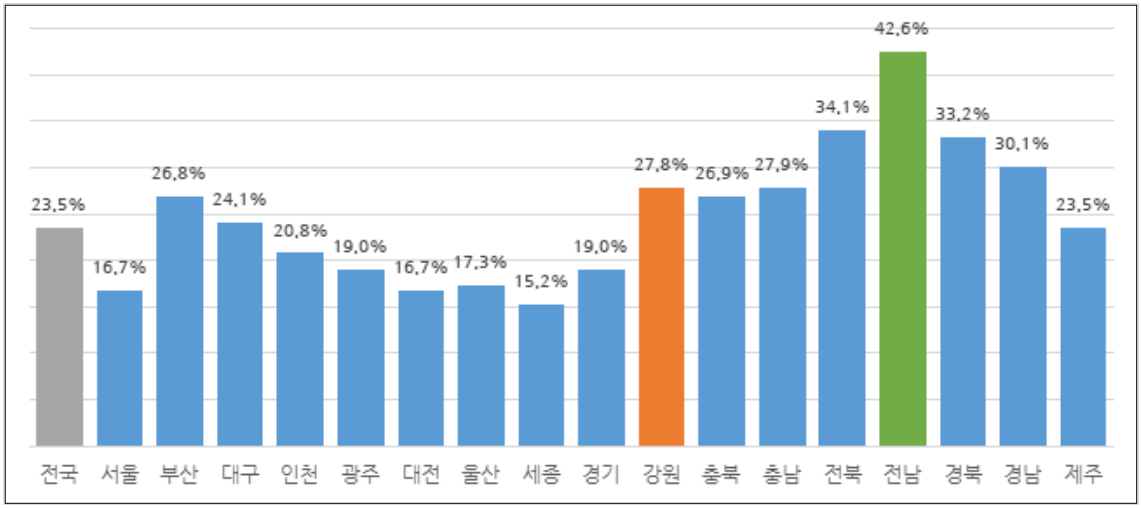
〈그림 2-9〉 전국 광역시도별 총가구 대비 1인 가구 비율 변화

- 2015년 시군별 총가구 대비 1인 가구 현황을 살펴보면, 화천군이 43.2%로 1인 가구 비율이 가장 높으며, 그 외 고성군, 인제군, 삼척시 순으로 나타남



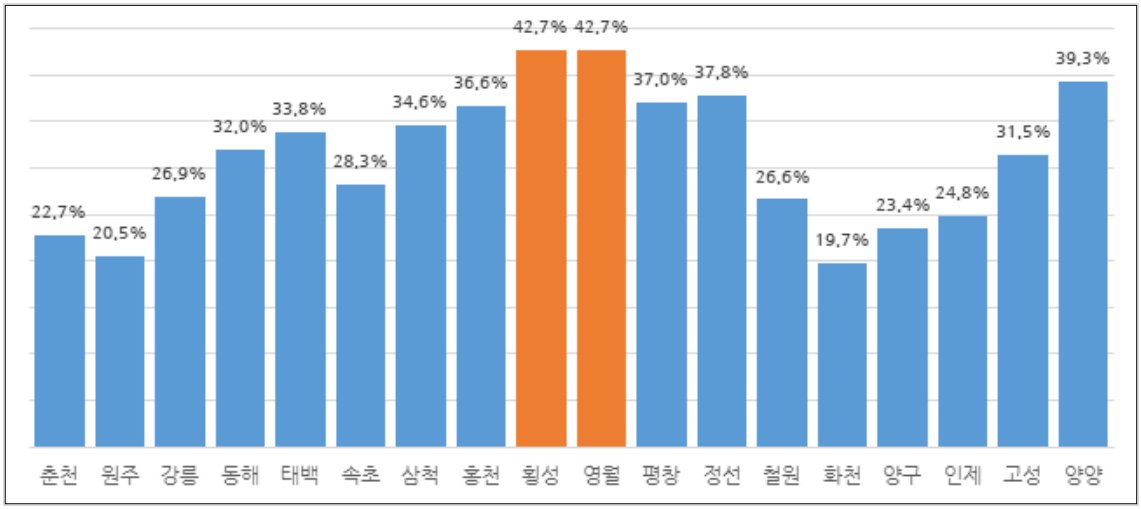
〈그림 2-10〉 강원도 시군별 총가구 대비 1인 가구 비율 변화

- 높은 고령화율로 노인단독가구도 빠르게 증가하고 있어, 강원도 전체 1인 가구 중 노인 단독가구 비중은 전국 평균보다 높은 27.8%임



〈그림 2-11〉 전국 광역시도별 전체 1인 가구 대비 노인단독가구 비율(2015)

- 강원도 시군별 노인단독가구 현황을 살펴보면, 횡성군과 영월군의 노인단독가구 비중은 전체 1인 가구의 42.7%로 매우 높아, 대부분의 지역이 전국 평균보다 높음



〈그림 2-12〉 강원도 시군별 전체 1인 가구 대비 노인단독가구 비율(2015)

1.2.3 외국인 가구 현황

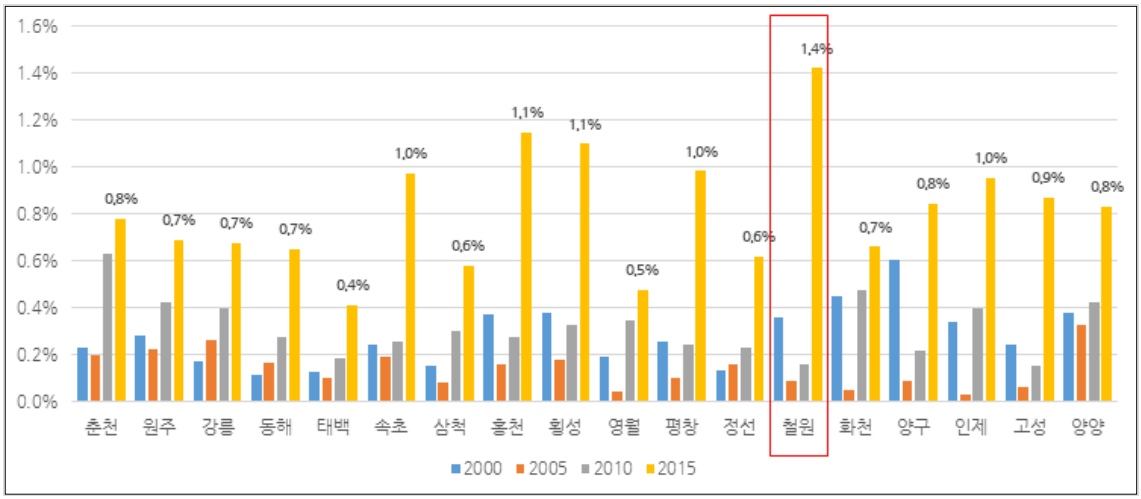
- 2015년 강원도 외국인 가구수는 총가구의 0.8%인 4,673가구(전국의 1.1%)로, 전국과 유사한 증가추세를 보이며 2010년 대비 114.4% 증가함

〈표 2-8〉 전국 및 강원도 외국인 가구 현황

(단위: 가구, %)

구분		2000년	2005년	2010년	2015년
총가구수	전 국	14,311,807	15,887,128	17,339,422	19,111,030
	강원도	487,420	520,628	557,751	606,117
외국인가구수	전 국	65,150	84,595	213,918	433,109
	강원도	1,174	940	2,180	4,673
구성비	전 국	0.5	0.5	1.2	2.3
	강원도	0.2	0.2	0.4	0.8

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 년도



〈그림 2-13〉 강원도 시군별 총가구 대비 외국인 가구 비율 변화

2. 주택재고 현황

2.1 주택총량

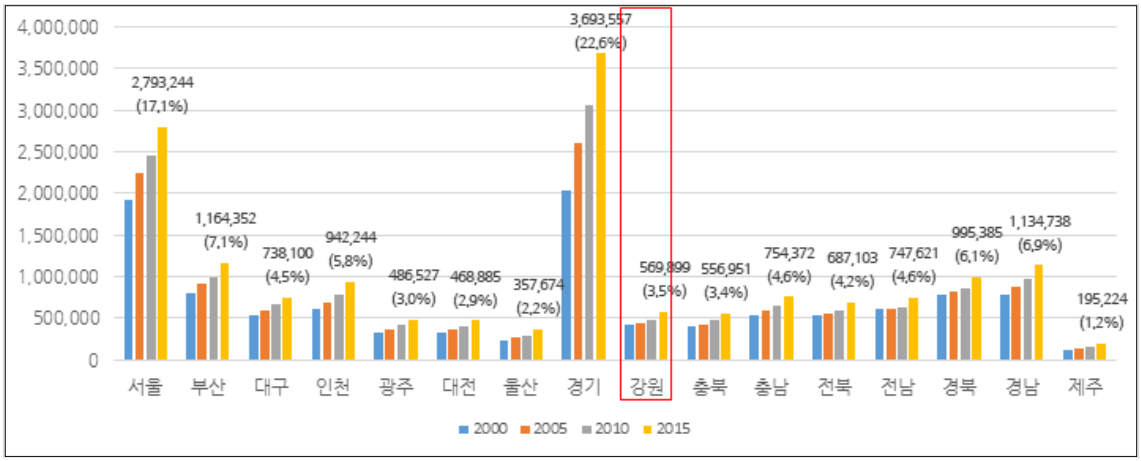
- 2015년 강원도 총 주택수는 569,899호로 전국 16,367,006호의 3.5%에 해당하며, 2010년 대비 연평균 3.31% 증가함

〈표 2-9〉 전국 및 강원도 주택총량 현황

(단위: 호, %)

구분		2000년	2005년	2010년	2015년
총주택수	전 국	10,959,342	12,494,827	13,883,571	16,367,006
	강원도	419,294	445,848	484,267	569,899
구성비	전 국	100.0	100.0	100.0	100.0
	강원도	3.8	3.6	3.5	3.5
연평균증가율	전 국	-	2.66	2.13	3.35
	강원도	-	1.24	1.67	3.31

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 년도



〈그림 2-14〉 전국 광역시도별 주택총량 변화 (단위: 호)

- 강원도 시군별 주택수 현황을 살펴보면, 원주시가 116,183호로 강원도의 20.4%에 해당하여 가장 많고, 그 외 춘천시, 강릉시, 동해시 순으로 나타남

〈표 2-10〉 강원도 시군별 주택총량 변화

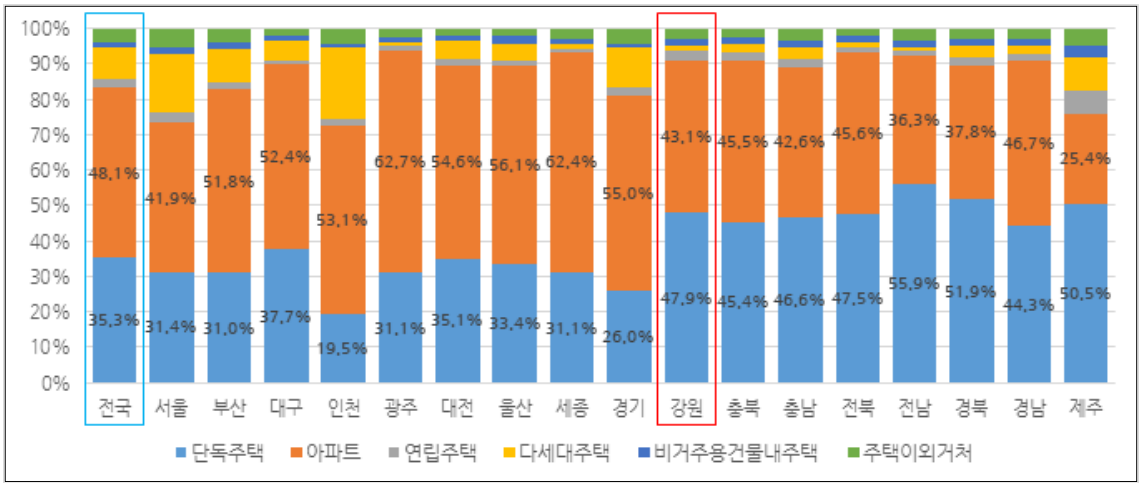
(단위: 호, %)

구 분	2000년	2005년	2010년	2015년	연평균증가율
춘천시	63,497	69,425	80,830	94,142	2.66
원주시	70,155	81,600	96,942	116,183	3.42
강릉시	62,476	64,771	69,172	76,837	1.39
동해시	27,895	29,681	31,194	36,526	1.81
태백시	16,498	18,154	18,838	20,913	1.59
속초시	25,679	26,688	28,352	32,089	1.50
삼척시	23,882	23,984	24,950	29,471	1.41
홍천군	19,619	20,988	22,147	27,228	2.21
횡성군	12,461	13,010	13,675	17,754	2.39
영월군	14,382	13,495	13,834	16,509	0.92
평창군	12,726	13,468	14,138	19,459	2.87
정선군	14,986	14,683	13,880	16,326	0.57
철원군	13,849	13,722	14,650	15,588	0.79
화천군	7,024	6,970	6,959	8,615	1.37
양구군	6,543	6,251	6,412	7,445	0.86
인제군	9,103	9,603	9,624	11,289	1.45
고성군	10,036	9,741	9,268	11,258	0.77
양양군	8,483	9,614	9,402	12,267	2.49

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 년도

2.2 유형별 주택 현황

- 2015년 기준 강원도 주택 유형은 아파트 비중이 높은 전국과 달리 단독주택 비중이 47.9%로 아파트 43.1%보다 높음



〈그림 2-15〉 전국 광역시도별 유형별 주택 현황(2015)

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015

- 강원도 시군의 경우 대부분의 시지역이 아파트 비중이 높은 것에 반해 모든 군지역은 단독주택 비중이 월등히 높아, 특히 고성군, 횡성군의 경우는 단독주택 비중이 70% 이상으로 매우 높게 나타남

〈표 2-11〉 강원도 시군별 유형별 주택 현황(2015)

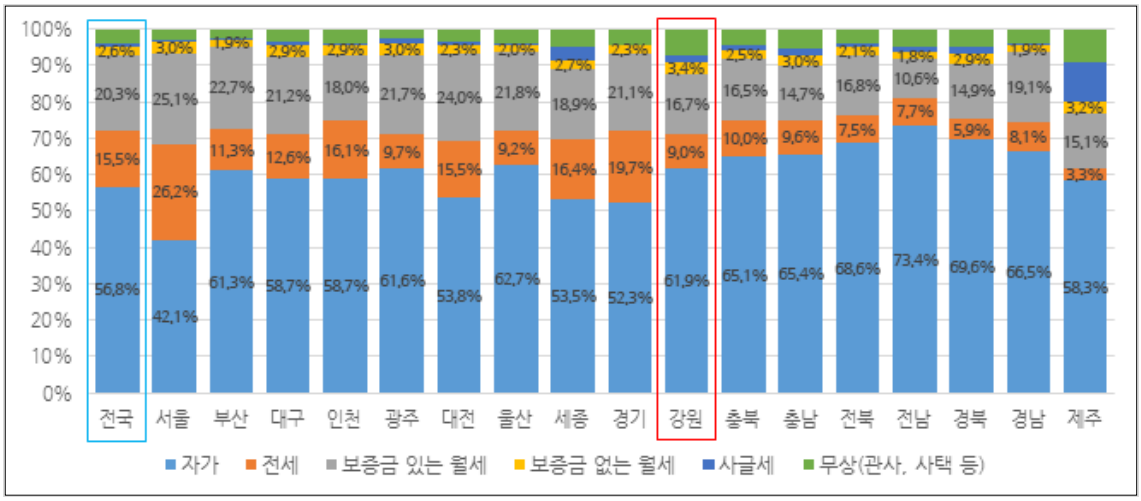
(단위: 가구)

구 분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용주택	주택이외거처
춘천시	108,027 (100.0%)	44,372 (41.1%)	57,553 (53.3%)	1,710 (1.6%)	1,178 (1.1%)	1,573 (1.5%)	1,641 (1.5%)
원주시	127,095 (100.0%)	47,322 (37.2%)	74,047 (58.3%)	986 (0.8%)	773 (0.6%)	1,609 (1.3%)	2,358 (1.9%)
강릉시	86,937 (100.0%)	41,442 (47.7%)	38,510 (44.3%)	2,104 (2.4%)	915 (1.1%)	2,056 (2.4%)	1,910 (2.2%)
동해시	35,755 (100.0%)	12,622 (35.3%)	19,668 (55.0%)	1,174 (3.3%)	786 (2.2%)	764 (2.1%)	741 (2.1%)
태백시	19,192 (100.0%)	6,847 (35.7%)	9,085 (47.3%)	2,234 (11.6%)	116 (0.6%)	463 (2.4%)	447 (2.3%)
속초시	32,659 (100.0%)	10,895 (33.4%)	18,511 (56.7%)	972 (3.0%)	363 (1.1%)	672 (2.1%)	1,246 (3.8%)
삼척시	28,852 (100.0%)	15,649 (54.2%)	10,511 (36.4%)	932 (3.2%)	564 (2.0%)	514 (1.8%)	682 (2.4%)
홍천군	26,823 (100.0%)	17,300 (64.5%)	6,316 (23.5%)	1,194 (4.5%)	395 (1.5%)	683 (2.5%)	935 (3.5%)
횡성군	17,113 (100.0%)	12,255 (71.6%)	3,213 (18.8%)	276 (1.6%)	378 (2.2%)	346 (2.0%)	645 (3.8%)
영월군	15,918 (100.0%)	10,928 (68.7%)	2,868 (18.0%)	559 (3.5%)	613 (3.9%)	384 (2.4%)	566 (3.6%)
평창군	17,099 (100.0%)	11,916 (69.7%)	2,595 (15.2%)	810 (4.7%)	539 (3.2%)	542 (3.2%)	697 (4.1%)
정선군	15,353 (100.0%)	9,748 (63.5%)	4,077 (26.6%)	250 (1.6%)	246 (1.6%)	407 (2.7%)	625 (4.1%)
철원군	18,654 (100.0%)	10,931 (58.6%)	3,976 (21.3%)	957 (5.1%)	767 (4.1%)	750 (4.0%)	1,273 (6.8%)
화천군	11,211 (100.0%)	6,996 (62.4%)	1,970 (17.6%)	450 (4.0%)	183 (1.6%)	347 (3.1%)	1,265 (11.3%)
양구군	9,148 (100.0%)	5,479 (59.9%)	1,979 (21.6%)	342 (3.7%)	139 (1.5%)	326 (3.6%)	883 (9.7%)
인제군	12,860 (100.0%)	8,328 (64.8%)	2,521 (19.6%)	483 (3.8%)	257 (2.0%)	479 (3.7%)	792 (6.2%)
고성군	12,313 (100.0%)	9,457 (76.8%)	1,819 (14.8%)	27 (0.2%)	66 (0.5%)	358 (2.9%)	586 (4.8%)
양양군	11,108 (100.0%)	7,606 (68.5%)	2,014 (18.1%)	419 (3.8%)	145 (1.3%)	398 (3.6%)	526 (4.7%)

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015

2.3 점유형태별 주택 현황

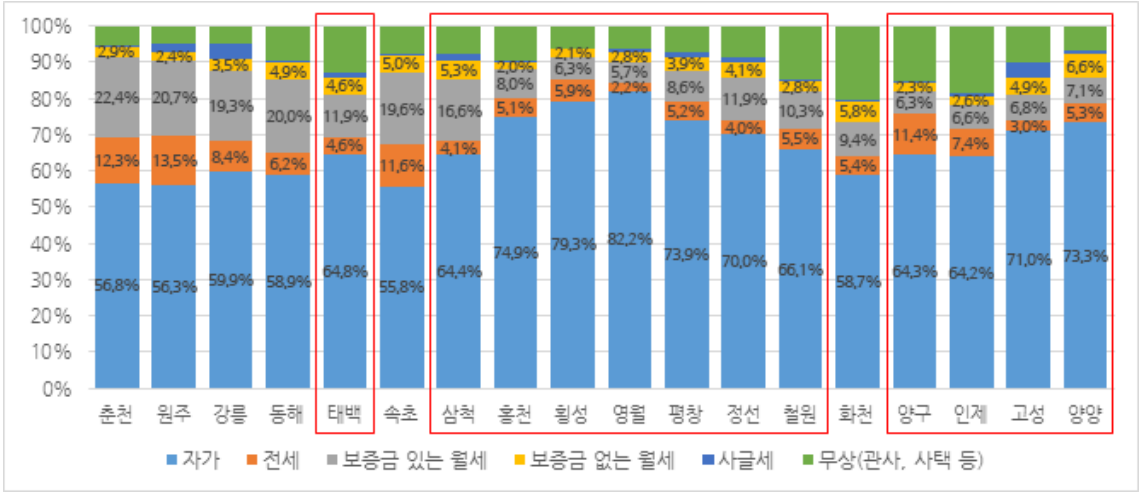
- 2015년 기준 강원도 자가 주택 점유율은 61.9%로 전국 평균 56.8%보다 높으며, 월세(보증금 유·무 및 사글세 포함)는 21.8%로 전세 9.0%보다 높은 비중을 보임



〈그림 2-16〉 전국 광역시도별 점유형태별 주택 현황(2015)

자료: 통계청, 인구주택총조사(표본부문), 2015

- 강원도 시군의 경우 영월군이 82.2%로 자가 주택 점유율이 가장 높고 속초시는 55.8%로 가장 낮아, 화천군을 제외한 모든 군지역이 도내 자가 주택 점유율보다 높은 비중을 나타내며, 시지역의 경우는 군지역 대비 월세 비중이 높음



〈그림 2-17〉 강원도 시군별 점유형태별 주택 현황(2015)

자료: 통계청, 인구주택총조사(표본부문), 2015

2.4 주택멸실 현황

- 2015년 강원도 멸실주택수는 4,188호로 전국 멸실주택의 3.2%를 차지하며, 단독주택의 멸실 비중이 55.5%로 가장 많음

〈표 2-12〉 전국 광역시도별 주택멸실 현황(2016)

(단위: 호)

구 분	계	단독주택	다가구주택	연립주택	다세대주택	아파트
전국	132,108 (100.0%)	58,626 (44.4%)	33,657 (25.5%)	7,400 (5.6%)	7,713 (5.8%)	24,712 (18.7%)
서울	42,579 (100.0%)	12,524 (29.4%)	12,528 (29.4%)	2,538 (6.0%)	4,416 (10.4%)	10,573 (24.8%)
부산	12,731 (100.0%)	5,484 (43.1%)	4,533 (35.6%)	267 (2.1%)	1,033 (8.1%)	1,414 (11.1%)
대구	5,629 (100.0%)	2,512 (44.6%)	2,277 (40.5%)	15 (0.3%)	121 (2.1%)	704 (12.5%)
인천	3,777 (100.0%)	1,550 (41.0%)	754 (20.0%)	209 (5.5%)	577 (15.3%)	687 (18.2%)
광주	2,879 (100.0%)	1,220 (42.4%)	659 (22.9%)	31 (1.1%)	-	969 (33.7%)
대전	2,995 (100.0%)	1,246 (41.6%)	1,113 (37.2%)	209 (7.0%)	279 (9.3%)	148 (4.9%)
울산	321 (100.0%)	241 (75.1%)	80 (24.9%)	-	-	-
경기	22,242 (100.0%)	7,302 (32.8%)	6,772 (30.4%)	3,671 (16.5%)	1,132 (5.1%)	3,365 (15.1%)
강원	4,188 (100.0%)	2,326 (55.5%)	386 (9.2%)	61 (1.5%)	5 (0.1%)	1,410 (33.7%)
충북	2,702 (100.0%)	2,522 (93.3%)	180 (6.7%)	-	-	-
충남	3,240 (100.0%)	2,991 (92.3%)	249 (7.7%)	-	-	-
전북	2,896 (100.0%)	2,558 (88.3%)	338 (11.7%)	-	-	-
전남	4,040 (100.0%)	3,959 (98.0%)	76 (1.9%)	-	5 (0.1%)	-
경북	7,994 (100.0%)	5,344 (66.9%)	825 (10.3%)	137 (1.7%)	34 (0.4%)	1,654 (20.7%)
경남	9,922 (100.0%)	4,758 (48.0%)	1,801 (18.2%)	61 (0.6%)	33 (0.3%)	3,269 (32.9%)
제주	1,453 (100.0%)	1,176 (80.9%)	52 (3.6%)	180 (12.4%)	45 (3.1%)	-

자료: 국토교통부, 주택보급률, 2016

2.5 빈집[1] 현황

- 2015년 강원도 내 빈집 수는 59,260호(전국 빈집의 5.5%)로 그 비율이 전체 주택의 10.4%를 차지, 전남, 경북, 전북에 이어 빈집 비중이 매우 높은 편임
- 주택유형별로는 아파트 59.2%, 단독주택 27.0%, 연립주택 7.3% 순으로 빈집 비율이 높게 나타남

<표 2-13> 전국 광역시도별 빈집 현황(2015)

(단위: 호, %)

구분	계		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
	빈집수	전체주택수 중 비율					
전국	1,068,919	6.5	261,542	571,333	54,485	165,969	15,590
서울	79,049	2.8	2,662	43,302	4,901	27,617	567
부산	86,626	7.4	9,266	44,413	3,945	27,828	1,174
대구	29,610	4.0	3,474	21,614	799	3,172	551
인천	47,402	5.0	4,906	19,811	2,079	20,049	557
광주	26,705	5.5	3,454	20,392	916	1,572	371
대전	26,419	5.6	1,712	19,638	1,260	3,440	369
울산	21,423	6.0	1,621	14,105	1,217	4,058	422
세종	16,458	20.3	573	15,048	264	537	36
경기	144,893	3.9	11,393	81,184	9,474	41,242	1,600
강원	59,260	10.4	16,018	35,065	4,319	2,569	1,289
충북	54,884	9.9	14,882	32,595	2,580	3,766	1,061
충남	73,719	9.8	21,802	39,906	3,777	7,172	1,062
전북	73,869	10.8	28,044	36,713	3,247	4,253	1,612
전남	103,333	13.8	52,398	43,934	3,050	2,444	1,507
경북	108,114	10.9	47,467	46,410	5,527	7,131	1,579
경남	98,680	8.7	38,363	50,986	3,217	4,638	1,476
제주	18,475	9.5	3,507	6,217	3,913	4,481	357

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015

- 도 내 시군 중 빈집 비율이 가장 높은 지역은 평창군으로 전체 주택의 21.5%(4,186호)가 빈집인 것으로 나타났으며, 그 외 양양군, 태백시, 삼척시 순으로 빈집 비율이 높음
- 시지역보다 군지역의 빈집 비율이 상대적으로 낮아, 특히 양구군, 철원군, 화천군 등의 빈집 비율은 2.1%~2.8% 수준

1) (빈집) 사람이 살지 않는 주택, 신축되어 아직 입주하지 않은 주택 포함(폐가는 제외)

〈표 2-14〉 강원 시군별 빈집 현황(2015)

(단위: 호, %)

구분	계		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
	빈집수	전체주택수 중 비율					
춘천시	7,847	8.3%	1,759	5,533	179	178	198
원주시	11,117	9.6%	1,070	9,521	160	247	119
강릉시	6,421	8.4%	1,755	3,711	487	341	127
동해시	4,181	11.4%	627	2,910	251	327	66
태백시	3,165	15.1%	304	1,855	928	29	49
속초시	3,521	11.0%	359	2,598	432	76	56
삼척시	4,192	14.2%	1,199	2,052	542	300	99
홍천군	3,336	12.3%	2,094	878	190	87	87
횡성군	2,284	12.9%	1,743	258	108	101	74
영월군	2,104	12.7%	1,317	431	131	168	57
평창군	4,186	21.5%	1,204	1,932	591	387	72
정선군	2,241	13.7%	894	1,036	79	136	96
철원군	350	2.2%	222	91	18	14	5
화천군	242	2.8%	143	65	27	X	6
양구군	156	2.1%	110	27	X	11	X
인제군	621	5.5%	280	228	42	54	17
고성군	757	6.7%	366	220	82	27	62
양양군	2,539	20.7%	572	1,719	68	85	95

주: 개인정보 보호와 자료 노출 위험성을 최고하기 위하여 5미만 자료는 x로 표기함
자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015

3. 주택가격 동향

3.1 주택매매 및 전·월세가격

3.1.1 주택매매가격

- 2017년 강원도 주택의 평균매매가격은 146,641천원으로 전국 평균가격의 52.7% 수준이며, 2013년 대비 연평균 6.16% 상승함

〈표 2-15〉 전국 광역시도별 주택매매가격 변화

(단위: 천원, %)

구분	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	연평균증가율
전국	230,364	234,176	246,134	248,452	278,985	4.90
서울	446,743	445,586	467,519	470,686	549,150	5.30
부산	188,041	191,574	202,023	210,541	249,408	7.32
대구	181,090	194,323	232,861	231,638	259,320	9.39
인천	184,043	190,937	194,929	198,010	214,519	3.91
광주	136,356	139,844	170,599	170,962	204,601	10.68
대전	189,079	192,226	208,718	212,777	221,275	4.01
울산	209,375	212,359	236,793	239,690	254,520	5.00
세종	155,890	159,657	189,772	213,401	283,698	16.15
경기	255,530	262,426	269,465	272,310	294,701	3.63
강원	115,714	116,980	126,890	128,149	146,953	6.16
충북	134,456	136,517	138,209	135,604	146,641	2.19
충남	134,367	139,446	133,031	131,255	137,953	0.66
전북	104,493	104,599	115,798	116,197	141,469	7.87
전남	84,132	84,032	92,318	94,537	106,895	6.17
경북	120,453	124,738	127,775	125,863	131,275	2.17
경남	161,315	165,430	176,034	175,390	181,339	2.97
제주	138,140	141,829	188,879	232,247	273,089	18.58

자료: 한국감정원, 평균매매가격(종합), 각 년도

3.1.2 전·월세 가격

- 2017년 강원도 주택의 평균전세가격은 102,699천 원으로, 전국 평균가격의 54.5% 수준이며, 2013년 대비 연평균 11.98% 상승함

〈표 2-16〉 전국 광역시도별 주택전세가격 변화

(단위: 천원, %)

구분	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	연평균증가율
전국	136,721	143,186	161,368	165,100	188,568	8.37
서울	249,684	257,504	292,128	296,467	350,957	8.88
부산	123,992	127,869	135,095	141,241	161,256	6.79
대구	124,383	134,171	160,653	159,981	175,765	9.03
인천	109,977	117,220	131,548	136,509	158,250	9.52
광주	99,208	102,500	128,859	129,949	149,538	10.80
대전	122,781	126,504	137,523	142,334	154,645	5.94
울산	134,660	137,685	152,481	155,701	168,731	5.80
세종	73,197	69,777	94,112	118,572	136,531	16.87
경기	150,665	162,704	185,891	192,137	216,365	9.47
강원	65,306	66,255	81,347	82,600	102,699	11.98
충북	78,435	79,971	84,651	87,587	101,340	6.61
충남	75,614	80,678	84,981	84,271	89,736	4.37
전북	69,849	70,695	81,404	82,599	100,075	9.41
전남	52,209	52,468	62,133	63,971	71,490	8.17
경북	72,300	75,301	79,366	78,312	83,773	3.75
경남	96,950	100,354	110,151	111,763	113,667	4.06
제주	86,387	89,872	116,377	146,216	172,910	18.94

자료: 한국감정원, 평균전세가격(종합), 각 년도

- 2017년 강원도 주택의 평균월세가격은 501천원으로, 전국 평균가격의 79.4% 수준이며, 2015년 대비 연평균 9.48% 상승함

〈표 2-17〉 전국 광역시도별 주택월세가격 변화

(단위: 천원, %)

구분	2015.12	2016.12	2017.12	연평균증가율
전국	560	560	631	6.15
서울	812	806	930	7.02
부산	468	469	499	3.26
대구	655	659	677	1.67
인천	541	547	606	5.84
광주	484	482	552	6.79
대전	543	544	601	5.21
울산	550	544	574	2.16
세종	408	444	598	21.07
경기	646	641	752	7.89
강원	418	411	501	9.48
충북	365	382	456	11.77
충남	389	390	424	4.40
전북	319	319	403	12.40
전남	263	267	321	10.48
경북	406	405	402	-0.49
경남	364	358	372	1.09
제주	612	720	654	3.37

자료: 한국감정원, 평균월세가격(종합), 각 년도

3.2 주택매매가격지수

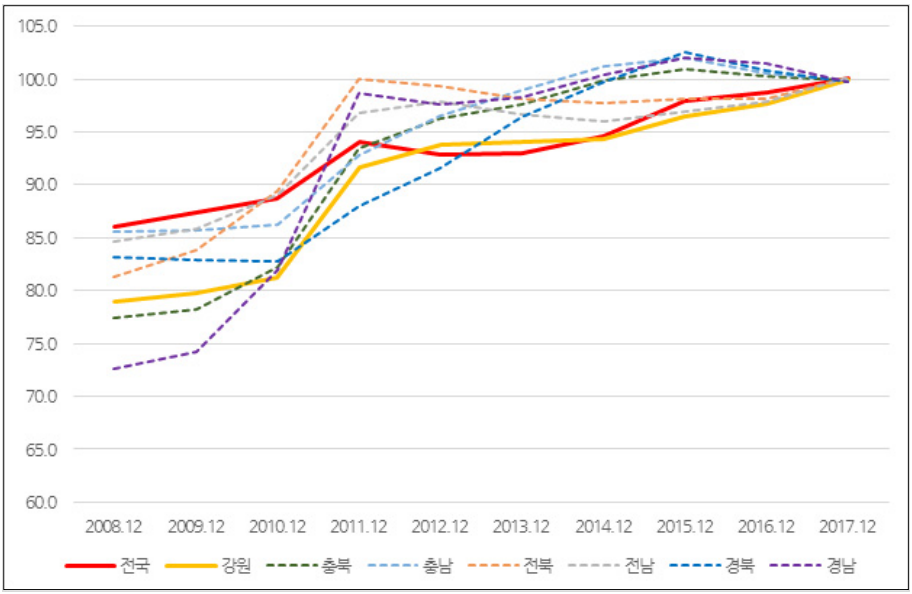
- 2017년 12월 기준하여 지난 10년 간 강원도 주택매매가격지수는 '08년 78.9, '12년 93.8, '16년 97.7로 꾸준히 상승하였으나, 전국 평균에는 0.1p 못 미치는 수준

〈표 2-18〉 전국 주택매매가격지수 추이

(기준월: 2017.11=100, 단위: 지수)

구분	2008.12	2009.12	2010.12	2011.12	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12
전국	86.1	87.4	88.7	94.1	92.8	93.0	94.6	98.0	98.7	100.1
서울	93.5	96.1	95.0	95.7	91.1	89.8	90.9	95.0	97.1	100.6
경기	97.4	97.5	95.1	96.6	92.7	91.8	93.4	97.6	98.4	100.1
인천	101.7	101.7	99.9	98.4	94.1	93.3	94.7	97.8	98.6	100.0
부산	69.6	72.5	80.2	92.9	90.7	90.5	91.5	94.7	97.7	100.0
대구	70.3	69.5	70.6	76.9	80.7	87.8	93.3	100.8	98.9	100.2
광주	75.4	74.9	76.3	88.3	90.9	91.6	93.0	98.4	98.7	100.1
대전	78.9	82.6	88.9	99.9	97.1	97.4	98.0	98.3	98.6	100.1
울산	76.5	78.6	81.0	91.0	94.2	94.4	97.3	100.5	100.9	99.8
세종	-	-	-	-	91.3	95.5	95.3	95.2	95.9	100.1
강원	78.9	79.7	81.2	91.6	93.8	94.0	94.3	96.4	97.7	100.0
충북	77.4	78.2	82.2	93.4	96.2	97.6	99.9	101.0	100.3	99.9
충남	85.6	85.7	86.2	92.8	96.5	99.0	101.2	102.0	100.5	99.9
전북	81.3	83.8	89.5	100.0	99.3	98.2	97.7	98.1	98.2	100.1
전남	84.7	85.8	89.0	96.8	97.9	96.7	96.0	96.9	97.9	100.1
경북	83.2	82.9	82.8	88.0	91.6	96.4	99.8	102.5	100.8	99.8
경남	72.6	74.2	82.0	98.7	97.6	98.3	100.4	102.0	101.5	99.8
제주	73.2	75.0	78.5	82.6	85.7	85.9	87.1	94.2	98.5	100.2

자료: 한국감정원, 매매가격지수(종합주택유형), 각 년도



〈그림 2-18〉 전국 주택매매가격지수 추이 (기준월: 2017.11=100, 단위: 지수)

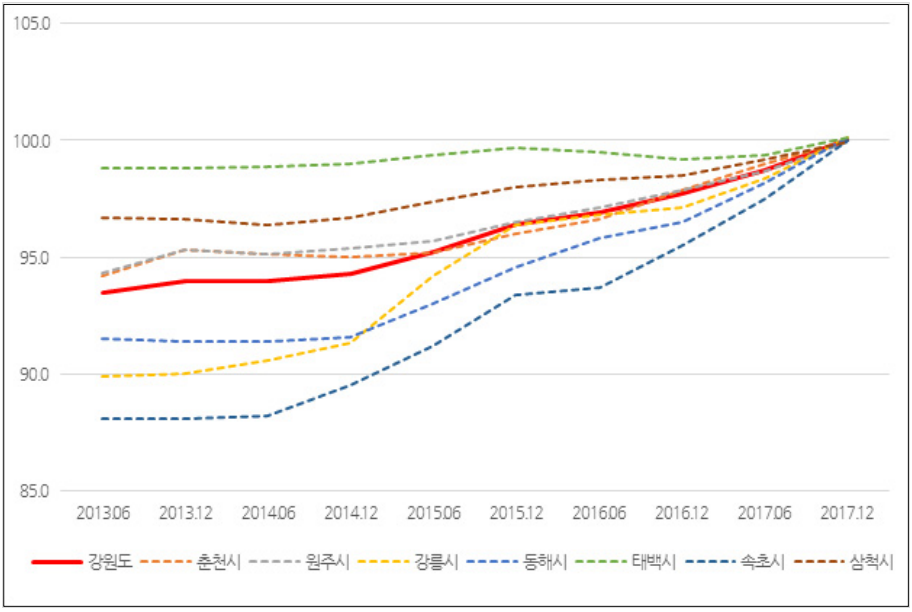
자료: 한국감정원, 매매가격지수(종합주택유형), 각 년도

〈표 2-19〉 강원 시지역 주택매매가격지수

(기준월: 2017.11=100, 단위: 지수)

구 분	2013.06	2013.12	2014.06	2014.12	2015.06	2015.12	2016.06	2016.12	2017.06	2017.12
강원도	93.5	94.0	94.0	94.3	95.2	96.4	96.9	97.7	98.7	100.0
춘천시	94.2	95.3	95.1	95.0	95.2	96.0	96.6	97.9	99.0	100.0
원주시	94.3	95.3	95.1	95.4	95.7	96.5	97.1	97.9	98.7	99.9
강릉시	89.9	90.0	90.6	91.3	94.2	96.4	96.8	97.1	98.4	100.1
동해시	91.5	91.4	91.4	91.6	93.0	94.6	95.8	96.5	98.2	100.1
태백시	98.8	98.8	98.9	99.0	99.4	99.7	99.5	99.2	99.4	100.1
속초시	88.1	88.1	88.2	89.5	91.2	93.4	93.7	95.5	97.5	100.0
삼척시	96.7	96.6	96.4	96.7	97.4	98.0	98.3	98.5	99.2	99.9

자료: 한국감정원, 매매가격지수(종합주택유형), 각 년도



〈그림 2-19〉 강원 시지역 주택매매가격지수 추이 (기준월: 2017.11=100, 단위: 지수)

자료: 한국감정원, 매매가격지수(종합주택유형), 각 년도

3.3 주택거래량

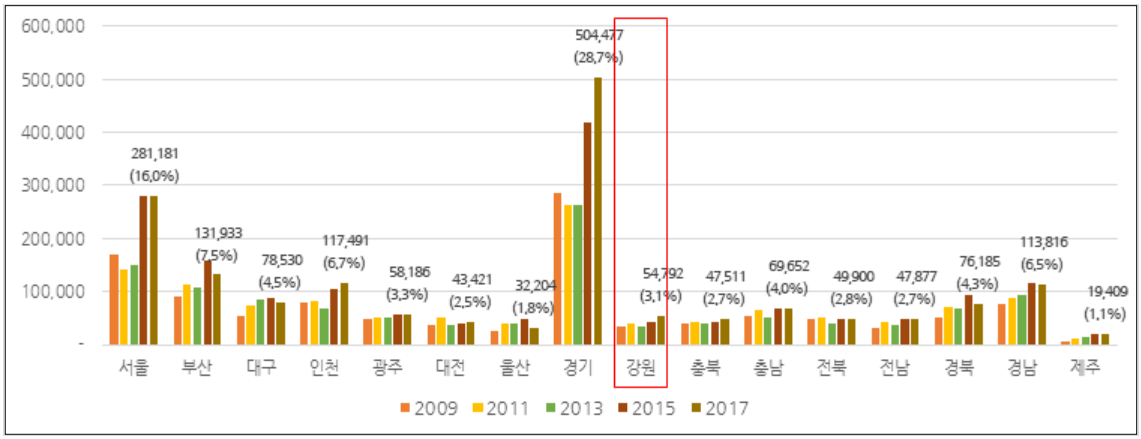
- 2017년 강원도 주택매매거래량은 54,792호(전국의 3.1%)로 2015년 대비 연평균 13.31% 증가함

〈표 2-20〉 전국 및 강원도 주택거래량 현황

(단위: 호, %)

구분		2009년	2011년	2013년	2015년	2017년
총거래량	전 국	1,133,637	1,231,393	1,187,279	1,720,795	1,759,661
	강원도	34,108	39,134	34,264	42,673	54,792
구성비	전 국	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	강원도	3.0	3.2	2.9	2.5	3.1
연평균증가율	전 국	-	4.22	1.81	20.39	1.12
	강원도	-	7.11	-6.43	11.60	13.31

자료: 국토교통부, 연도별 주택거래, 각 년도



〈그림 2-20〉 전국 광역시도별 주택거래량 변화 (단위: 호)

자료: 국토교통부, 연도별 주택거래, 각 년도

- 강원도 시군별 주택거래현황을 살펴보면, 원주시의 거래량이 16,282호로 도 전체 거래량의 29.7%를 차지해 가장 많았고, 태백시, 철원군, 양구군을 제외한 지역이 증가추세를 보인 가운데 평창군의 경우는 2009년 대비 연평균 8.18% 증가해 가장 높은 증가율을 보임

〈표 2-21〉 강원도 시군별 주택거래량 변화

(단위: 호, %)

구 분	2009년	2011년	2013년	2015년	2017년	연평균증가율
춘천시	8,953	7,846	6,432	8,814	10,189	0.20
원주시	7,555	10,988	8,778	12,269	16,282	4.39
강릉시	3,715	5,071	4,298	5,568	7,380	3.65
동해시	1,436	1,756	1,824	1,915	3,237	0.17
태백시	1,450	1,372	2,531	1,122	878	-6.61
속초시	2,156	2,564	1,828	3,272	5,583	11.38
삼척시	1,569	2,083	942	1,760	1,398	1.04
홍천군	1,599	1,380	1,486	1,287	1,438	0.83
횡성군	903	912	759	911	1,151	4.72
영월군	635	751	780	641	909	4.12
평창군	1,044	1,293	1,124	1,380	2,078	8.18
정선군	511	579	760	727	727	1.99
철원군	751	581	512	498	568	-2.85
화천군	283	247	226	279	447	5.89
양구군	191	259	308	617	305	6.03
인제군	341	464	326	387	421	-0.18
고성군	399	421	305	492	470	1.75
양양군	617	567	1,045	734	1,331	3.31

자료: 국토교통부, 연도별 주택거래, 각 년도

4. 주택건설 동향

4.1 주택 인허가 및 착·준공

- 2017년 강원도 주택 인허가 실적은 29,497호로 전년 대비 0.03% 증가했고, 착공은 22,834호, 준공은 13,441호로 전년 대비 각각 -18.0%, 3.1% 증감함

〈표 2-22〉 주택 인허가 실적 추이

(단위: 호)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
전국	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441
서울	48,417	36,090	69,190	88,060	86,123	77,621	65,249	101,235	74,739	113,131
인천	33,632	59,519	37,477	35,905	32,132	18,907	13,583	30,590	22,186	22,689
경기	115,531	159,549	143,551	148,191	151,035	96,082	163,057	276,948	244,237	185,582
부산	13,594	6,506	18,331	37,256	42,333	29,922	17,210	33,535	36,664	47,159
대구	22,880	6,645	4,724	12,462	13,012	18,078	19,079	27,118	23,169	31,378
광주	3,945	5,024	4,487	16,059	19,584	8,454	11,056	14,673	22,796	20,326
대전	14,556	1,849	4,034	19,736	6,708	5,180	5,073	7,987	13,509	9,953
울산	5,897	6,728	4,904	13,146	9,751	5,344	12,502	12,459	16,325	12,747
세종	-	-	-	-	17,588	17,844	12,447	15,235	12,627	9,332
강원	13,235	12,312	9,312	12,989	12,156	12,964	12,977	18,868	29,489	29,497
충북	10,014	11,537	8,504	18,010	24,773	19,267	16,391	31,125	29,516	30,463
충남	21,657	22,860	15,331	46,794	44,450	32,343	35,564	40,311	31,800	25,301
전북	12,063	11,634	12,299	16,117	24,288	13,179	13,768	22,552	28,737	17,224
전남	10,849	8,984	17,599	15,576	22,222	20,061	17,628	15,631	20,983	20,439
경북	15,881	13,316	13,684	16,936	25,713	23,878	41,438	53,046	36,551	25,105
경남	24,375	17,119	18,234	39,339	44,760	34,683	49,424	45,325	61,124	38,952
제주	4,759	2,115	4,881	13,018	10,256	6,309	8,805	18,690	21,596	14,163

자료: 국토교통 통계누리, 주택건설실적통계, 각 년도

〈표 2-23〉 주택 착공 실적 추이

(단위: 호)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
전국	187,448	232,551	205,078	424,269	480,995	428,981	507,666	716,759	657,956	544,274
서울	48,841	19,068	32,584	77,657	73,274	65,862	62,013	96,763	81,413	86,890
인천	19,843	33,225	17,482	20,795	14,464	12,320	10,904	30,954	15,755	14,574
경기	46,152	87,788	62,308	98,063	121,295	114,433	137,719	256,136	237,526	176,017
부산	3,952	10,251	10,698	40,461	34,156	23,135	29,776	30,328	34,665	36,968
대구	7,542	1,546	2,174	7,461	13,740	24,356	28,297	18,594	15,478	12,482
광주	1,265	3,344	1,775	9,406	21,264	8,281	14,161	10,232	17,317	20,107
대전	8,861	7,465	3,031	16,425	7,698	7,721	7,336	10,185	8,893	9,828
울산	1,587	3,454	3,892	10,165	13,193	8,495	8,767	13,955	14,635	6,203
세종	-	-	-	-	9,063	16,970	16,726	15,004	12,123	6,269
강원	5,966	7,848	6,558	14,488	11,065	11,432	14,630	21,239	27,862	22,834
충북	5,391	5,560	8,177	14,148	18,113	16,921	19,054	31,698	21,417	25,023
충남	8,842	11,326	7,776	23,871	32,272	28,618	29,867	42,594	24,410	21,259
전북	3,869	7,999	5,934	14,803	19,476	13,486	12,412	18,735	17,791	21,618
전남	9,014	8,378	11,435	17,317	22,324	15,617	20,501	16,603	17,661	18,334
경북	7,958	9,243	11,353	15,600	23,277	25,699	35,507	44,923	34,260	19,579
경남	7,312	12,063	16,264	34,578	36,252	28,604	49,814	43,905	56,690	33,559
제주	1,053	3,993	3,637	9,031	10,069	7,031	10,182	14,911	20,060	12,730

자료: 국토교통 통계누리, 주택건설실적통계, 각 년도

〈표 2-24〉 주택 준공 실적 추이

(단위: 호)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
전국	394,215	339,832	346,765	338,813	365,053	395,519	431,339	460,153	514,775	569,209
서울	73,720	35,390	41,692	65,093	65,115	67,898	74,818	64,762	86,937	70,784
인천	22,105	22,481	25,355	29,662	30,176	10,761	15,478	16,670	15,267	19,686
경기	104,058	122,608	119,848	92,529	103,970	98,621	95,955	122,287	156,296	191,052
부산	17,492	8,002	11,596	24,659	32,506	34,646	30,484	24,988	19,299	27,488
대구	37,042	17,540	9,375	10,569	5,613	13,837	12,515	21,381	31,187	21,301
광주	11,632	15,681	9,377	9,096	6,813	11,933	14,426	8,584	13,282	13,596
대전	6,090	3,305	12,656	14,960	8,143	7,425	13,392	7,441	8,268	9,363
울산	10,420	5,095	11,852	4,960	7,523	10,789	12,094	12,694	6,968	11,536
세종	-	-	-	-	2,278	5,071	18,576	18,589	8,804	17,374
강원	13,317	11,117	7,747	6,242	8,881	8,567	13,971	13,828	13,038	13,441
충북	15,138	10,515	9,778	8,692	9,103	13,037	19,304	16,203	16,879	18,806
충남	17,773	25,558	19,281	16,396	21,798	17,988	19,533	22,534	33,846	33,896
전북	10,226	12,306	12,293	10,040	14,219	12,733	16,356	15,536	12,619	11,683
전남	8,930	7,808	9,661	9,583	11,756	19,367	17,008	19,056	18,003	15,212
경북	16,341	18,502	21,568	14,552	12,625	20,672	19,496	31,102	30,463	31,460
경남	27,922	22,433	20,854	17,423	17,512	31,414	31,933	34,269	29,740	46,380
제주	2,009	1,491	3,832	4,357	7,022	10,760	6,000	10,229	13,879	16,151

자료: 국토교통 통계누리, 주택건설실적통계, 각 년도

4.2 주택 미분양

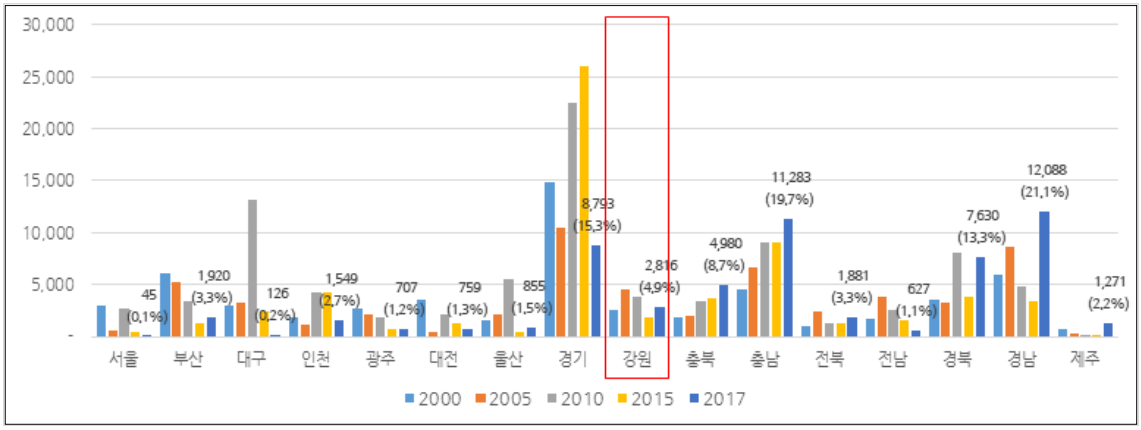
- 2017년 강원도 미분양 주택수는 2,816호(전국의 4.9%)로 2015년 대비 연평균 22.52% 증가함

〈표 2-25〉 전국 및 강원도 주택 미분양 현황

(단위: 호, %)

구분		2000년	2005년	2010년	2015년	2017년
미분양수	전 국	58,550	57,215	88,706	61,512	57,330
	강원도	2,570	4,491	3,837	1,876	2,816
구성비	전 국	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	강원도	4.4	7.8	4.3	3.0	4.9
연평균증가율	전 국	-	-0.46	9.17	-7.06	3.46
	강원도	-	11.81	-3.10	-13.33	22.52

자료: 국토교통부 통계누리, 미분양주택현황보고, 각 년도



〈그림 2-21〉 전국 광역시도별 주택 미분양 현황 (단위: 호)

자료: 국토교통부 통계누리, 미분양주택현황보고, 각 년도

- 강원도 전체 시군 중 미분양 주택수가 가장 많은 지역은 강릉시(30.8%), 동해시(24.2%), 원주시(13.8%) 순으로 시지역에 집중되어 있으며, 군지역 중 미분양 주택수가 가장 많은 지역은 정선군으로 나타남

〈표 2-26〉 강원도 시군별 주택 미분양 현황

(단위: 호)

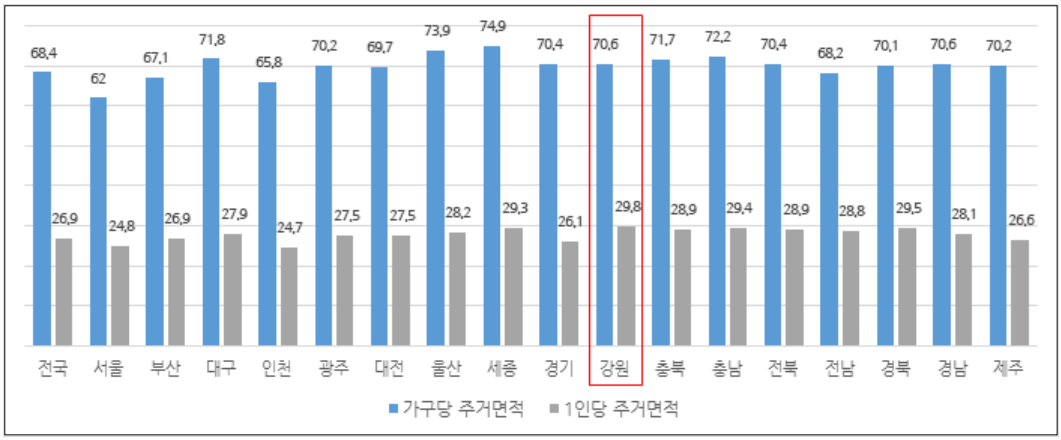
구 분	2010년	2015년	2017년
춘천시	2	409	273
원주시	1,404	170	390
강릉시	931	313	867
동해시	98	18	682
태백시	365	51	8
속초시	-	6	185
삼척시	-	610	23
홍천군	37	130	20
횡성군	13	-	89
영월군	89	-	19
평창군	373	17	68
정선군	-	-	143
철원군	142	-	-
화천군	17	86	5
양구군	234	6	-
인제군	-	-	-
고성군	112	60	44
양양군	20	-	-

자료: 국토교통부 통계누리, 미분양주택현황보고, 각 년도

5. 주거실태

5.1 주거면적

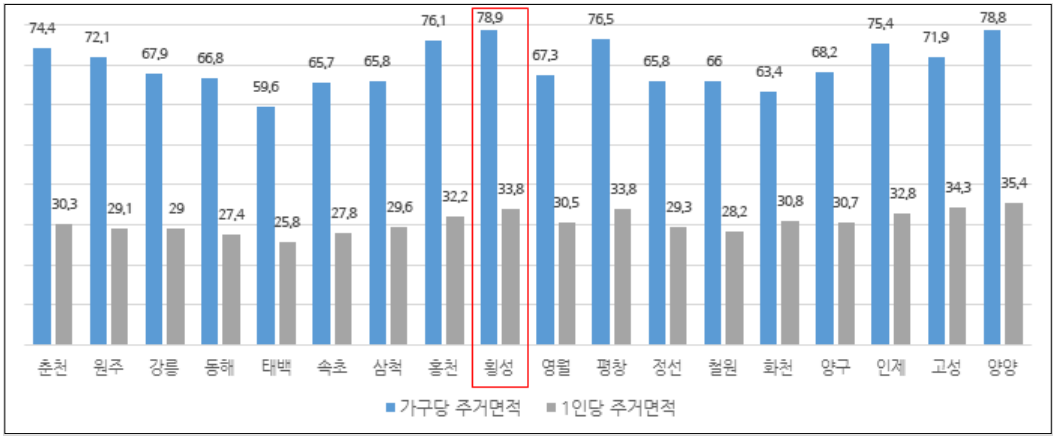
- 2015년 강원도의 가구당 주거면적은 70.6㎡로 전국 평균 68.4㎡보다 넓으며, 1인당 주거면적은 29.8㎡로 전국 최고 수준을 나타냄



〈그림 2-22〉 전국 광역시도별 주거면적 (단위: ㎡)

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015

- 강원도 시군별 가구당 주거면적은 횡성군이 78.9㎡로 가장 넓으며, 1인당 주거면적의 경우는 양양군이 35.4㎡로 가장 넓음

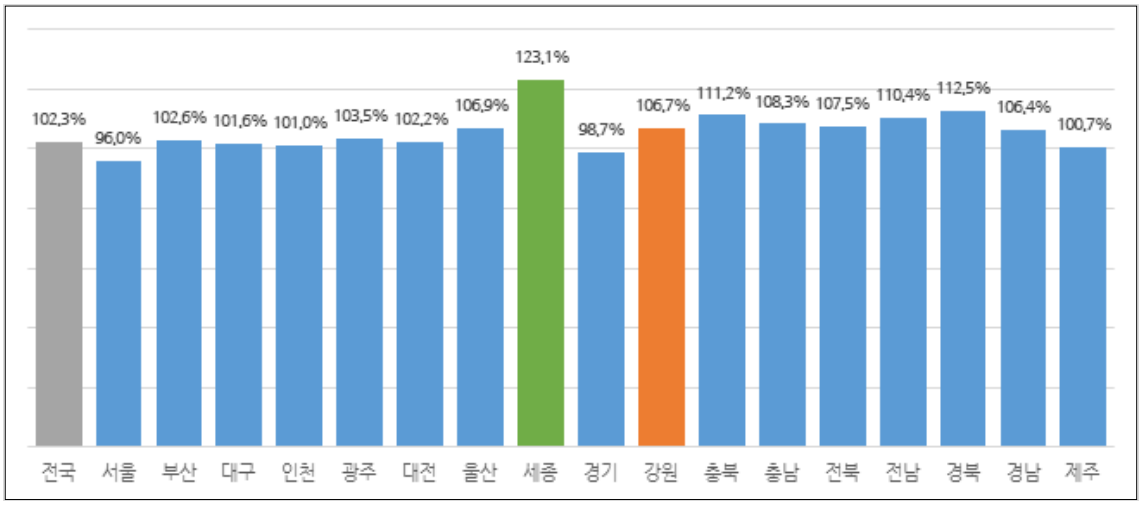


〈그림 2-23〉 강원도 시군별 주거면적 (단위: ㎡)

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015

5.2 주택보급률

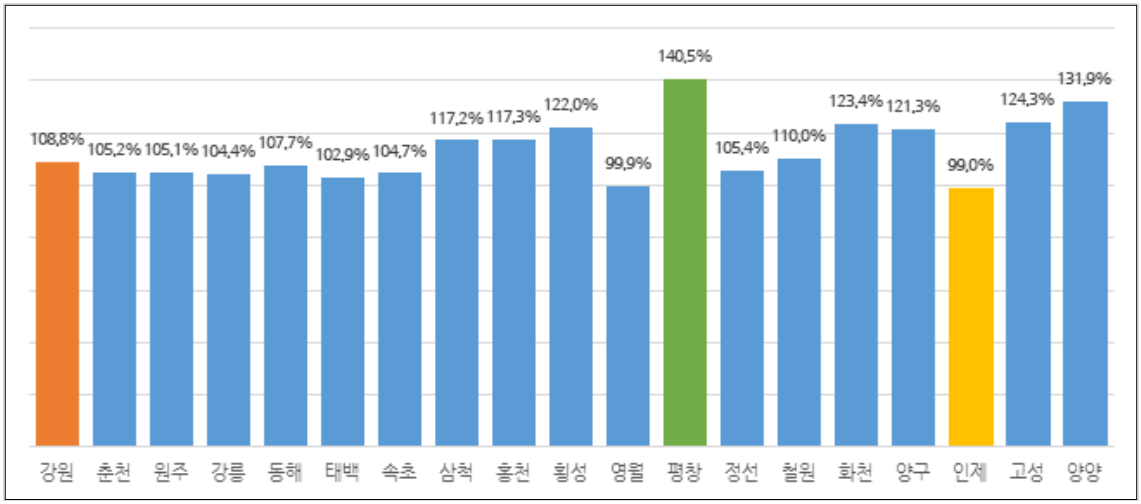
- 인구주택총조사 결과에 따르면, 2015년 강원도 주택보급률은 106.7%로 전국 평균 102.3%보다 높음



〈그림 2-24〉 전국 광역시도별 주택보급률(2015)

자료: 통계청, 新주택보급률, 2015

- 강원도 산정에 따른 2015년 강원도 주택보급률은 108.8%로, 평창군(140.5%), 양양군(131.9%), 고성군(124.3%) 순으로 높게 나타났으며, 영월군과 인제군의 경우 주택보급률이 최고 수준인 평창군과의 격차가 매우 큼



〈그림 2-25〉 강원도 시군별 주택보급률(2015)

자료: 강원도, 강원통계정보, 2015

5.3 인구천명당 주택수

- 2015년 강원도 인구천명당 주택수는 426.1호로 전국 383.0호보다 높게 나타나며, 2010년 대비 5.5% 증가함

〈표 2-27〉 인구 천명당 주택수

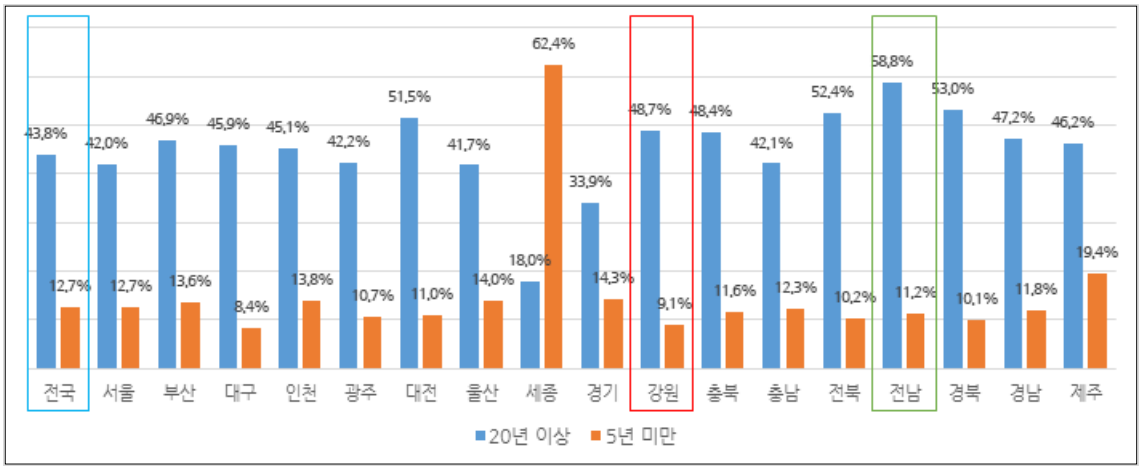
(단위: 호)

구분	2000	2005	2010	2015
전국	248.7	330.4	356.8	383.0
서울	199.4	315.9	342.0	366.8
부산	226.7	329.5	358.5	397.3
대구	219.7	316.4	355.8	382.6
인천	255.4	322.1	343.5	365.1
광주	249.9	308.8	355.0	390.4
대전	243.8	321.9	354.8	386.9
울산	235.6	321.7	360.0	388.0
세종	-	-	-	453.7
경기	236.6	311.8	329.5	346.9
강원	307.8	369.8	403.7	426.1
충북	288.0	356.1	389.0	421.2
충남	317.1	362.7	380.9	409.2
전북	300.7	357.9	391.1	420.3
전남	324.1	380.4	410.1	442.4
경북	302.7	370.2	408.6	446.0
경남	276.1	347.5	373.8	401.4
제주	248.5	323.4	329.6	366.4

주: 2010년, 2015년은 등록센서스 방식 집계결과
자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 년도

5.4 주택노후도

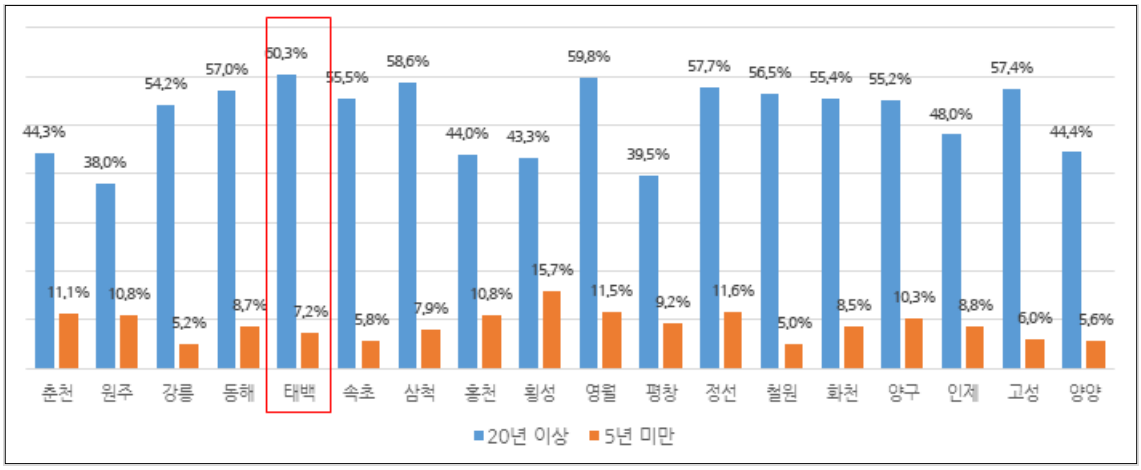
- 2015년 기준, 강원도의 20년 이상 노후주택 비율은 48.7%로 전국 평균(43.8%)보다 높은 수준이며, 5년 미만의 신규주택 비율은 대구시에 이어 두 번째로 낮은 9.1%로 전국 평균(12.7%) 수준에 못 미침



〈그림 2-26〉 전국 광역시도별 주택노후도

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015

- 강원도 시군별 노후주택 비율을 살펴보면, 태백시가 60.3%로 가장 높고 그 외 영월군, 삼척시, 고성군 순이며, 횡성군을 제외한 도내 시군의 신규주택 비율은 전국 평균치보다 낮아 철원군의 경우는 신규주택 비율이 5.0%에 수준에 그침

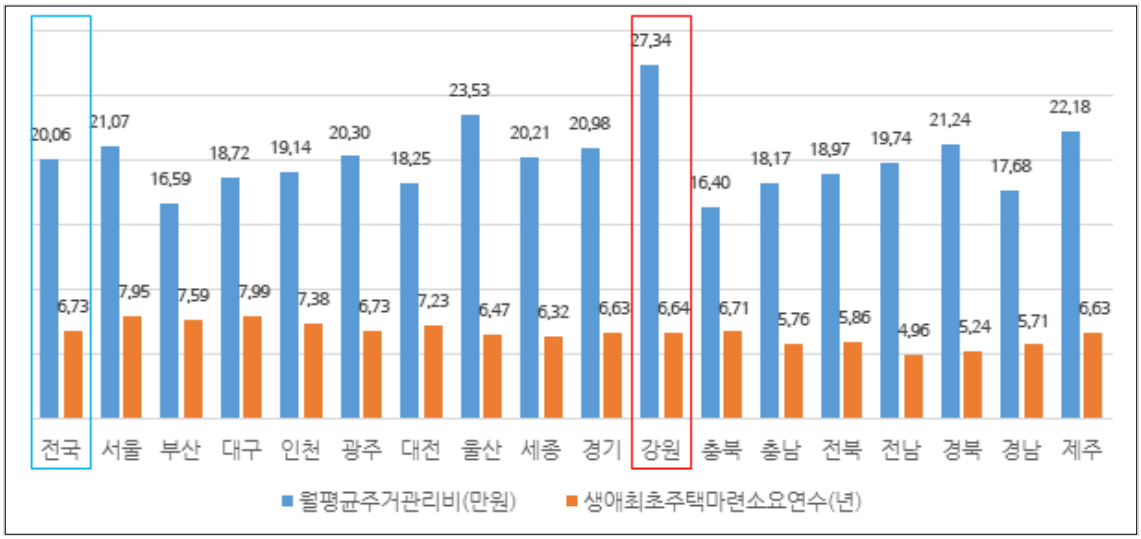


〈그림 2-27〉 강원도 시군별 주택노후도

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015

5.5 주거비부담

- 2016년 강원도 월평균 주거관리비는 27.34만 원으로 전국 평균 20.06만 원보다 높은 수준이며, 생애최초 주택마련 소요연수는 전국 평균(6.73년)과 유사한 6.64년임

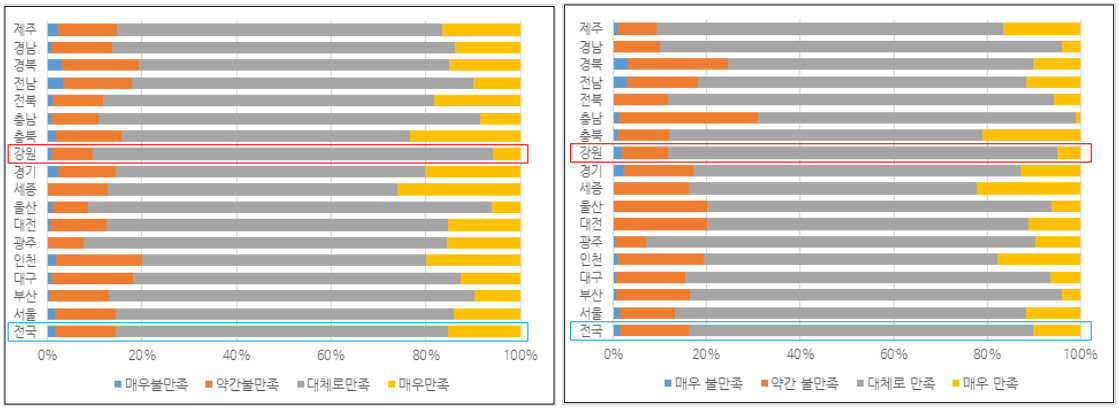


〈그림 2-28〉 전국 광역시도별 주거비부담수준

자료: 2016주거실태조사

5.6 주거만족도

- 2016년도 주거실태조사에 따른 강원도 주거만족도 조사결과, 주택에 대한 만족도는 만족이 90.4%로 전국 평균 85.6%보다 높으며, 주거환경에 대한 만족도는 만족이 88.3%로 전국 평균 83.9%보다 높음

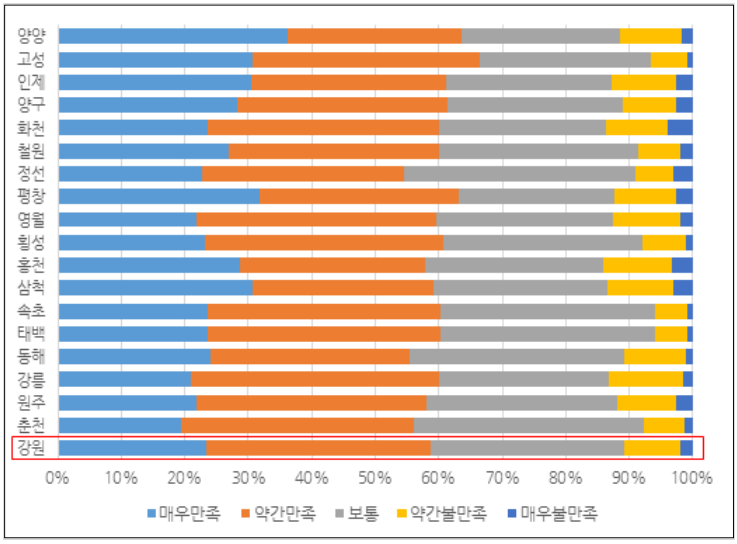


〈주택에 대한 전반적인 만족도〉 〈주거환경에 대한 전반적인 만족도〉

〈그림 2-29〉 전국 광역시도별 주거만족도

자료: 2016주거실태조사

- 2017년도 강원도사회조사에 따른 강원도 주거만족도 조사결과, '만족'이라고 응답한 비율은 58.7%로, 고성군(66.3%)의 '만족' 비율이 가장 높은 반면에 '불만족'이라 응답한 비율이 가장 높은 지역은 삼척시와 홍천군(14.0%)임



〈그림 2-30〉 강원도 시군별 주거만족도

자료: 2017강원도사회조사

03

미래 주거트렌드와 강원도

03 미래 주거트렌드와 강원도

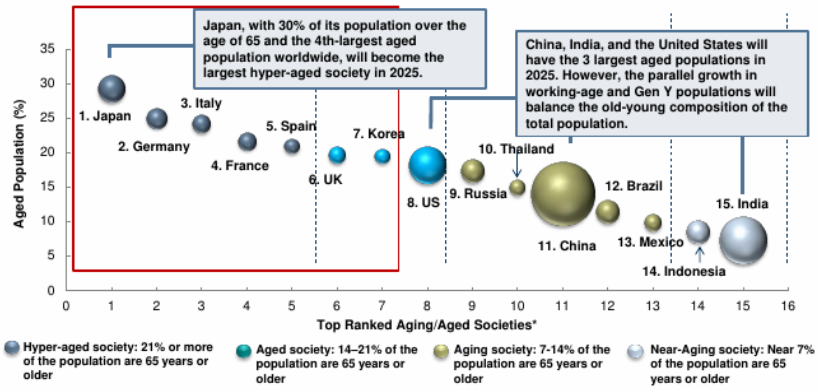
1. 미래사회 트렌드 전망

1.1 저출산 초고령화 사회

- 세계 인구 구조는 급격한 고령화의 진행으로 지금까지 노령(65세 이상) 인구는 세계 전체 인구의 2~3%를 넘지 않았으나, 오늘날 선진국의 노령인구 비중은 약 15%에 달함

  – 2030년 무렵에는 25%까지 증가할 전망, 2050년에는 지금의 세 배 이상이 될 것으로 예측

- 한국은 OCED 국가 중에서 가장 빠른 속도로 고령화와 최저 출산율에 직면하고 있으며, 2020년에는 일본, 독일, 이태리, 프랑스, 스페인, 영국 등과 함께 65세 이상이 전체 인구의 21% 이상을 차지하는 초고령화 사회로 진입할 것으로 예상



〈그림 3-1〉 2020년 고령화 사회에 근접한 주요 국가

- 우리나라 고령화 속도는 OECD 회원국 중 가장 빠른 것으로 나타남

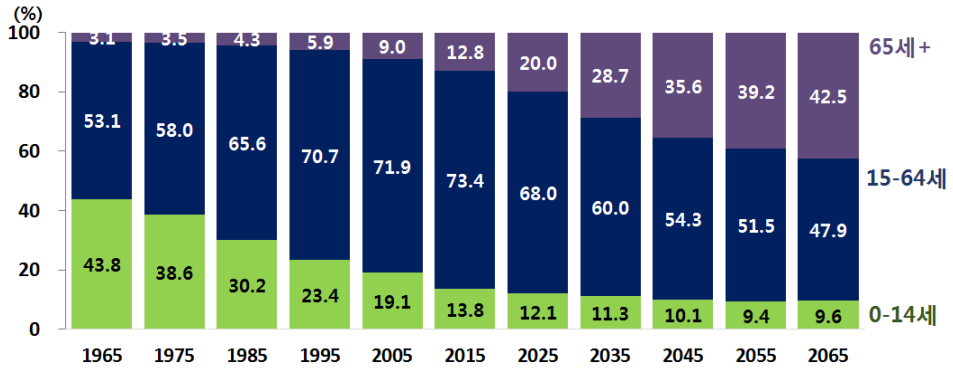
  - 2017년 노인인구 비중이 14% 이상인 고령사회, 2026년에는 20% 이상인 초고령사회에 진입할 것으로 예측

〈표 3-1〉 주요 국가의 고령화 진행 속도

국가별	도달연도			소요기간
	고령화(7%)	고령(14%)	초고령(20%)	7% → 20%
한 국	2000	2017	2026	26년
일 본	1970	1994	2006	36년
프랑스	1864	1979	2018	154년
미 국	1942	2015	2036	94년

자료 : 통계청

- 인구의 초고령화가 심화되면서, 대부분의 선진국은 생산가능 인구가 줄어들고, 노동력 부족을 겪게 될 것으로 예측

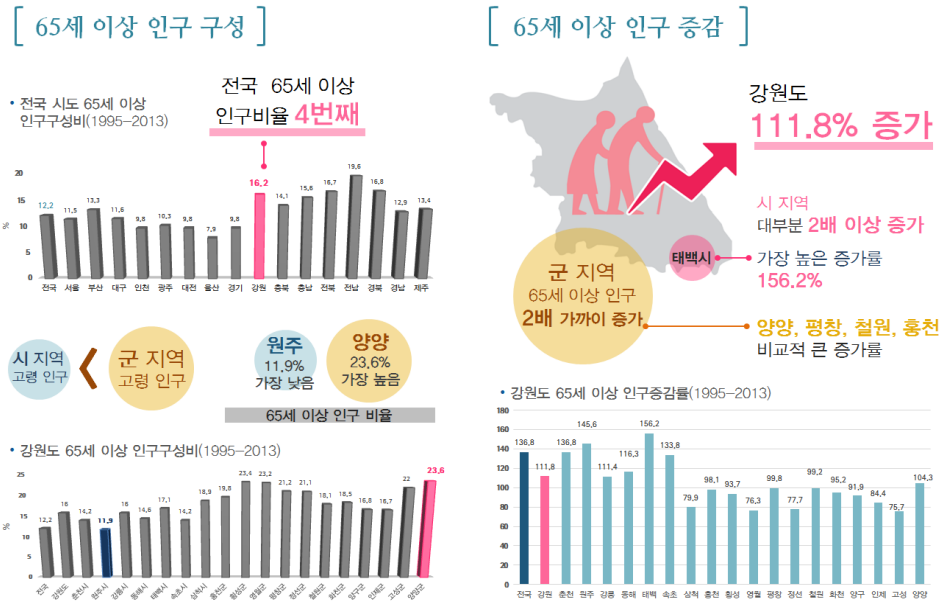


〈그림 3-2〉 우리나라의 연령계층별 인구 구성비 1965-2065년(중위)

자료 : 통계청(2016), 「장래인구추계: 2015-2065년」

- 강원도의 고령화 진행속도는 광역도 중 가장 빠른 상태

- 또한 미혼 및 독거노인 증가 등으로 1인 가구가 급속히 증가하여 2045년에는 전국기준 1인 가구가 27.2%에 이를 전망이며, 강원도는 2015년 31.2%에서 2045년 40.9%까지 가장 높은 수준으로 증가할 전망



〈그림 3-3〉 도내 지역별 65세 이상 고령인구의 증감 및 구성

1.2 정주양식의 다양화

- 미래의 도시·농촌 등 정주공간은 스마트 시티의 보편화, 공간수요의 다양화, 생활공간의 시공간적 공유화, 정주공동체와 시민참여의 역할 증대, 차세대 교통수단의 보급 등 생활양식의 다양화가 주요 메가트렌드로 전망됨

1.2.1 스마트 시티의 보편화

- 발전속도가 기하급수적으로 빨라지고 있는 ICT(Information and Communications Technologies, 정보통신기술) 기술은 도시의 서비스를 고도화시키는 한편 도시 중심지의 응집력을 약화시키는 이원적인 영향을 미침
- ICT 기술과 전통적인 공공/민간 도시서비스의 매시업(다양한 콘텐츠와 서비스를 융합하여 새로운 서비스를 만들어내는 것)을 통해 새로운 도시서비스들이 지속적으로 창출될 것임
- 반면에 도심의 고차서비스 기능은 도시 내에 분산됨에 따라 대안적인 도심 기능의 필요성이 증대됨
- 스마트 서비스와 이에 따른 고용 역시 도시에 집중됨에 따라 인구의 도시 집중은 더욱 심화될 것임
- 스마트 시티의 대표적인 도시로 네트워크 도시가 제기되고 있음

1.2.2 공간수요의 다양화

- 건강장수사회 도래에 따른 고령친화 정주환경의 필요성이 증대되고, 1인 가구 증대, 국제화로 인한 가치관과 문화의 다양화에 따라 정주공간에 대한 수요패턴 역시 다양화 될 것으로 전망
- 주택, 서비스, 산업 공간들이 수요의 다양화에 따라 수요맞춤형, 또는 가변형으로 조성될 것임
- 특히 3D프린팅 건설기술, 스마트 건축기술 등의 고도화가 수요맞춤형 공간 창출을 뒷받침

☞ 강원도 내 모든 도시의 고령친화형 도시환경 및 서비스 공간 조성 시급

☞ 전략적 측면에서 도시 교외화를 통해 다양한 수요에 부응하는 토지를 공급하여 인구 유입을 촉진

1.2.3 생활공간의 시공간적 공유화

- 공유경제의 활성화와 경제활동의 가변성 증대로 생활공간에 대한 소유 개념은 약화되고 이용의 개념이 강화됨
- 이에 따라 정주, 생산 공간에서 임대형, 공유형, 다목적 공간의 비중이 확대됨

1.2.4 정주 공동체와 시민참여의 역할 증대

- 지역의 특성과 정체성을 보전하고, 지역기능 회복 및 경쟁력 있는 환경조성을 위해 지역민을 중심으로 하는 정주공동체의 인식제고가 확대되어야 함
- 점진적, 단계적, 협력적인 지역발전을 도모하기 위해 시민 및 주민참여를 유도하는 프로그램과 시스템이 함께 정비되어야 함

1.2.5 첨단기술 발달 및 융복합화에 따라 교통기술·무인기술 발달 전망

- 첨단 ICT와 인터넷 기술혁신, 과학기술의 융복합화로 거주, 이동, 경제활동 등 국토 공간 활용에서의 유연성 및 연계성 확대 예상
- 자율주행차, 전기차, 드론 등 새로운 교통수단이 보편화되면서 이를 위한 도시인프라 구축이 확대될 것으로 전망됨

- 초고속 교통기술 발달로 거리보다 장소를 중시하게 되고, 무인기술 발달로 지능형 도시 및 자율제어 국토관리 시스템 활용 확대 전망

1.3 과학기술 융합과 발전(4차 산업혁명의 도래)

- 4차 산업혁명은 기술융합으로 생산성을 높이고 생산·유통비용을 낮춰 소득과 삶의 질을 향상시켜 줄 것으로 기대

  - 스마트폰 하나로 거의 모든 서비스와 연결되고, 자율주행자동차는 운전자의 수고와 사고 위험을 줄이며, 3D프린터로 복사하듯 물건을 찍어냄

  - 세계는 이미 4차 산업혁명 단계에 진입했으며 로봇 등의 노동 대체로 일자리가 급감할 것이라고 전망

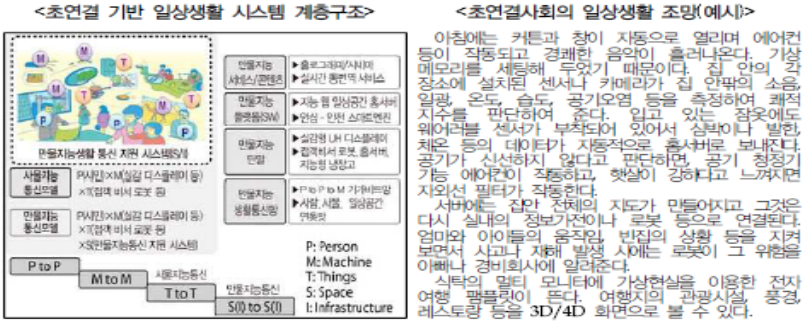
  - 또한 4차 혁명 시대는 인간화와 휴머니즘을 강조하며, 인성교육 또한 4차 산업혁명을 준비하는데 있어 중요한 요소

- 4차 산업혁명은 사람·프로세서·데이터·사물 등 세상 만물이 인터넷을 통해 서로 소통하는 시대, 이른바 초연결 사회를 이끌 것으로 예측

- 초연결사회는 의료, 교통, 제조, 유통, 교육 등 다양한 분야에 도입되어 기존 프로세스와 서비스에 혁신적인 변화를 가져올 것으로 기대

- 초연결사회에서는 지능로봇의 부각(가정이 거대로봇), 재택근무 보편화, 전자종이의 만능 디스플레이화, 웨어러블 단말기의 확대, 유비쿼터스 네트워크와 클라우드 컴퓨팅의 보편화 등이 큰 트렌드를 형성

  - 초연결 과정에서 모바일/입체 가상공간 라이프의 실현, 소셜 미디어의 관계형성 주요 채널화(공공서비스 제공, 긴급상황 전달, 선거활용 등 영역), 소셜 쇼핑, 맞춤형 서비스(예 : 스마트 레저, 스마트 러닝, 스마트 헬스 등)의 이용이 점차 심화될 것으로 예측



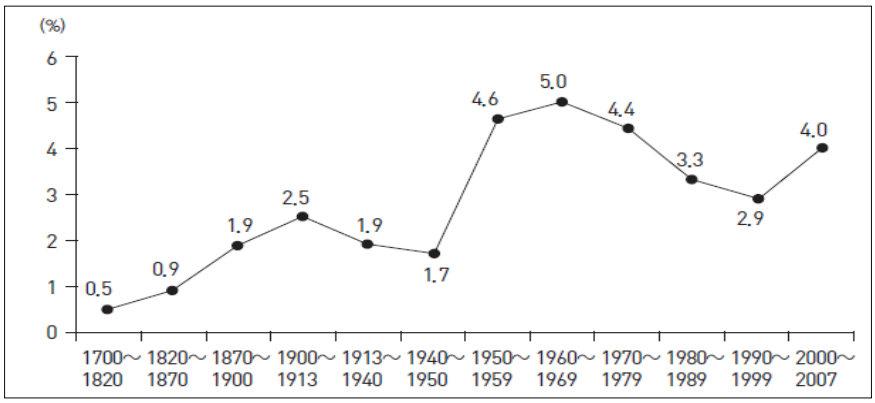
〈그림 3-4〉 초연결사회 시스템 계층 구조 및 일상생활 조망

자료: 하원규·최민석(2012), 「만물지능통신 기반 초연결 산업의 계층구조 분석」, 한국전자통신연구원

1.4 저성장 추세의 지속

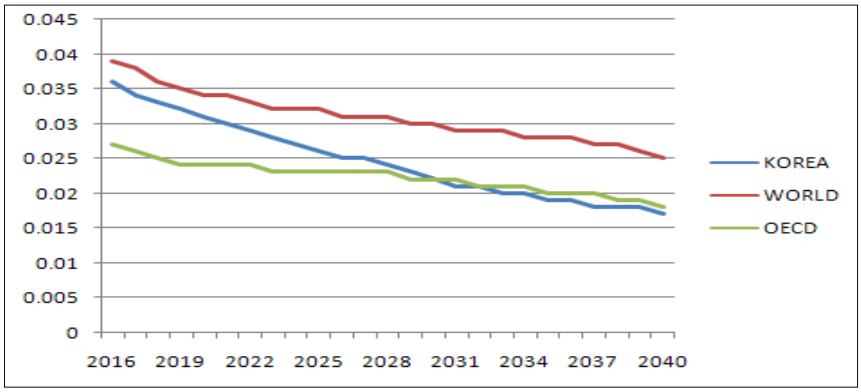
- 세계 경제는 역사적으로 18세기 산업혁명 이후 3번의 높은 경제 성장 시기를 경험하였음

  - 2000년대 초중반 세계 경제는 4.2% 수준의 서장을 기록하였으며 중국·인도 등 인구대국이 세계 시장에 편입되면서 공급 능력이 향상되었기 때문



〈그림 3-5〉 과거 세계 경제 성장률 추이(1700~2007)

- 향후 세계 경제는 완만한 추세 하락세를 보이며 2040년도에 세계경제는 약 2.5%, OECD 회원국 기준은 약 1.8%, 우리나라는 그보다 낮은 수준의 GDP성장을 전망



〈그림 3-6〉 미래 GDP 성장률 전망

자료: OECD 통계자료를 토대로 구성

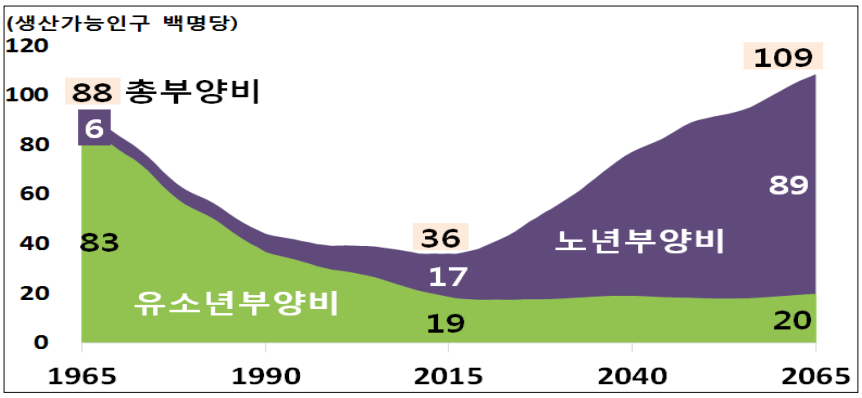
- 주요 기관별 국내 잠재성장률 전망에 따르면 2011~2020년 연평균 3.4~3.8% 수준에서 2021~2030년 2.8~2.9%, 2031~2040년 1.9~2.5%로 지속적인 하락을 보일 것으로 예상

〈표 3-2〉 기관별 잠재성장률 전망

(단위: %)

구분	KDI	삼성硏	LG硏	OECD
2011~2020	3.8	3.6	3.4	2.7 (2011~2030)
2021~2030	2.9	2.8	2.8	
2031~2040	1.9	2.2	2.5	1.0 (2030~2060)

- 미래에는 생산가능 인구의 감소와 고령층 인구의 증가로 노년부양비의 급증이 저성장 기조의 주요 요인으로 작용할 것으로 전망



〈그림 3-7〉 부양비(1965~2065년)

자료: 통계청, 장래인구추계(2015-2065년), 2016

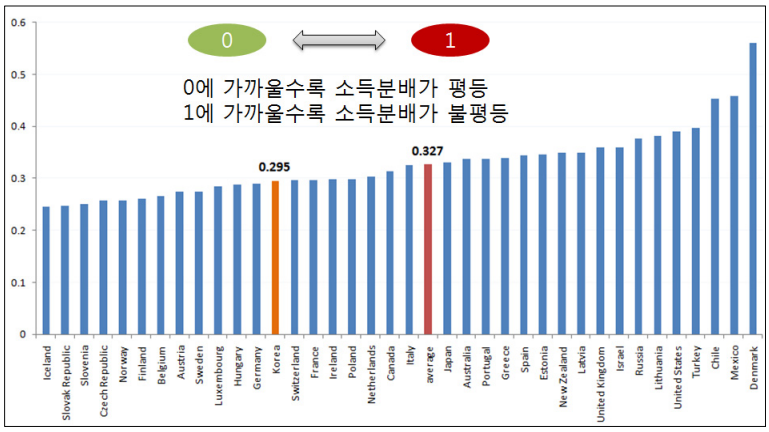
1.5 지역 간 계층간 불균형 문제

- 선진국과 신흥국 간 소득격차는 과거에 비해 다소 줄어들 것으로 전망

  - 2001년 선진국의 1인당 GDP는 2만 8,612달러인 반면, 신흥국의 1인당 GDP는 3,288달러로 선진국의 11.5%에 불과

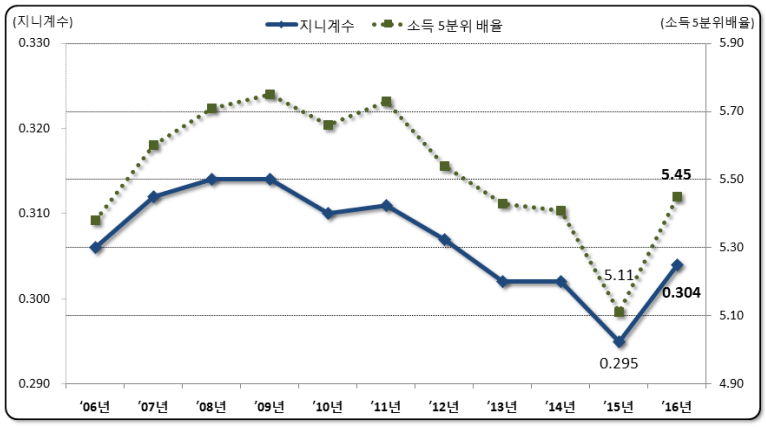
  - 2011년에는 선진국의 1인당 GDP가 3만 9,333달러이며, 신흥국의 1인당 GDP는 6,620달러로 선진국 대비 16.8% 수준으로 증가

- OECD 국가들의 소득 불평등지수를 가늠할 수 있는 지니계수를 비교해 본 결과 우리나라는 OECD 회원국 평균인 0.327보다 낮은 0.295(2015년 기준)을 기록하였으나 최근 다시 수치가 상승하는 결과 값을 나타냄



〈그림 3-8〉 OECD 국가 지니계수 비교

자료 : OECD 통계를 토대로 구성



〈그림 3-9〉 우리나라의 지니계수와 소득 5분위 배율 추이

자료 : 통계청, 2016 소득분배지표

- 소득격차가 심화되면서 각국의 시민이 소득분배 개선을 요구

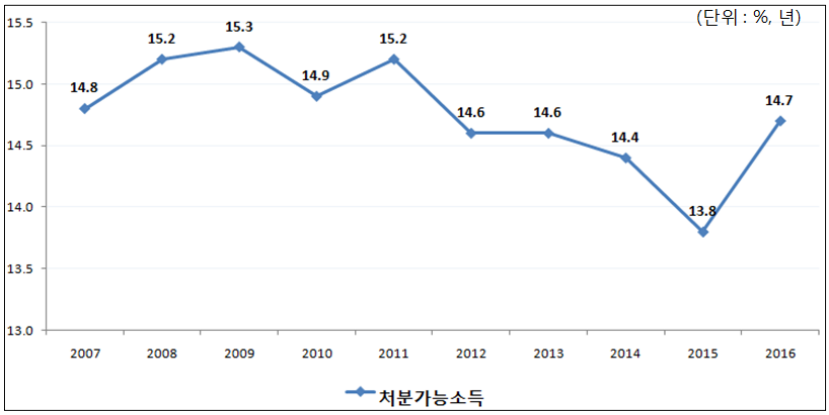
  - 미국에서는 월가 시위, 스페인에서는 분노한 사람들이라는 시민운동이 일어나고 있으며 신흥국에서도 2010년 튀니지에서 일어난 재스민 혁명과 같이 부패척결과 소득분배 요구가 강화

- OECD는 한국의 불평등 수준이 2010년 29개 회원국 중 4위에서 2060년에는 3위로 악화될 것으로 전망

  - 삼성경제연구소는 우리나라의 갈등지수가 2009년 기준 0.71로 분석하였으며, 이는 OECD 평균 0.44를 상회하는 수준

● 계층 간 이동성도 제자리걸음

- 한국은 중위소득 50% 미만 계층이 전체 인구에서 차지하는 비율이 2007년 14.8%에서 2016년 14.7%로 계층 간 이동성은 10년 전과 차이가 거의 없음



〈그림 3-10〉 중위소득 50% 미만 비율(처분가능소득 기준)

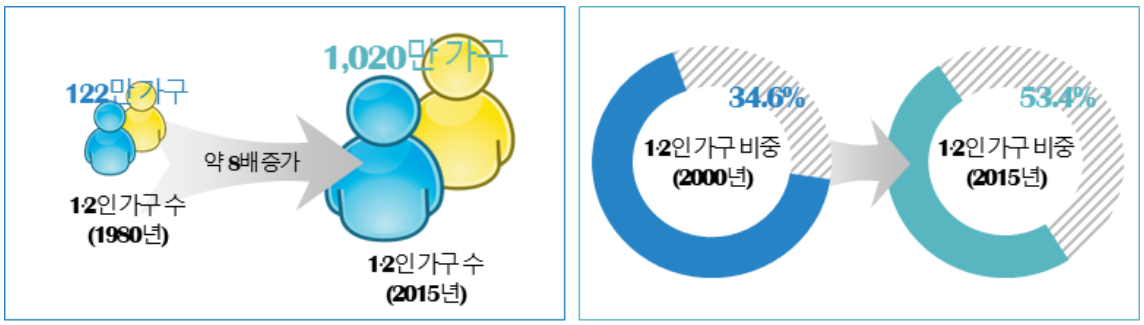
자료 : 통계청, 소득분배지표, 2017.10.09. 기준

● 청년 고용률은 낮아지는 가운데 장년층의 취업은 증가하는 등 일자리와 복지를 둘러싼 세대 간 갈등도 증폭

2. 미래 주거트렌드의 변화

2.1 1인 가구, 확대가구[2], 노인가구 등 주거수요 다양화

● 1인 및 2인 가구는 점차 증가하는 반면 4인 이상 가구는 꾸준히 감소함에 따라, 평균 가구원수는 지속적으로 감소하고 있음



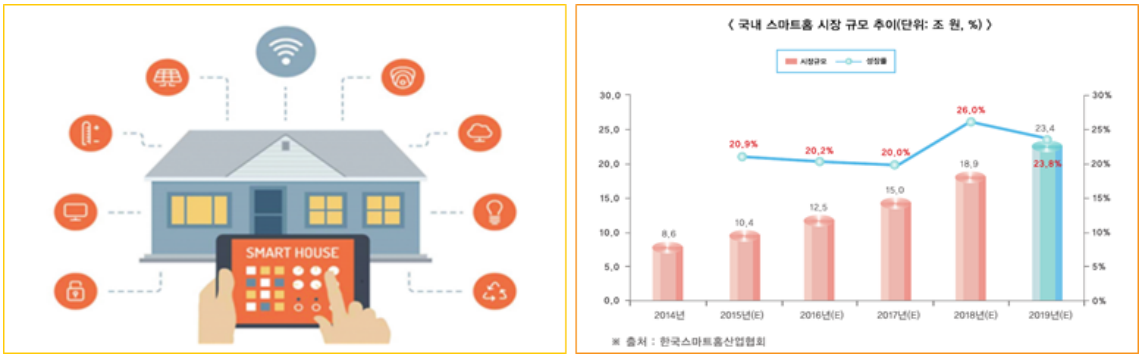
〈그림 3-11〉 1·2인 가구 비중 변화

2) (확대가구) 비혈연, 비혼인, 친구 등의 관계에 있는 사람이 함께 사는 새로운 형태의 가구

- 65세 이상 인구수도 지속적인 증가추세를 보여, 2000년 약 34만 명이었던 고령인구는 2015년 약 66만 명으로 2배 가량 증가해 이에 따른 실버주택 수요가 증대하고 있음

2.2 스마트홈(홈IoT[3]), 그린홈에 대한 관심 증대

- 모바일기기의 경험이 다양하게 확장되고 있어, 앞으로는 확장가능성이 용이한 분야의 가전제품이 주를 이루는 주택이 될 것으로 전망됨
- 국내 스마트홈 시장규모는 2014년 8.6조 원에서 연평균 22.2%씩 성장하여 2019년에는 23.4조 원 규모에 이를 것으로 전망됨



〈그림 3-12〉 스마트홈 개념 및 시장 규모 추이

- '제2차 장기주택종합계획' 조사결과에 따르면, 친환경 주택에 의한 구입 의향이 63.8%로 나타나, 친환경적으로 과학기술과 접목한 그린홈에 대한 관심도가 점차 높아지고 있음을 알 수 있음

2.3 이동성 증대와 다지역 거주 확산

- 국토교통부에 의한 주거실태조사 결과 최근 2년 내 이사경험이 있는 가구 비율은 2008년 이후 지속적으로 증가해, 향후 잦은 주거지 및 복수의 거주지를 이동하며 생활하는 다지역 거주 귀촌도 확대되리라 전망되고 있음

3) (IoT, Internet of Things) 사물인터넷, 즉 사물에 센서를 부착하여 인터넷을 통해 실시간으로 데이터를 주고받는 기술이나 환경 (출처: 네이버지식백과)

〈표 3-3〉 시군별 최근 2년 내 주거이동률

(단위: %)

구 분	2006	2008	2010	2012	2014	2016
전 국	37.5	35.2	35.2	32.2	36.6	36.9
수도권	44.4	40.8	40.1	36.9	40.3	40.9
광역시	34.5	33.3	33.9	32.3	35.1	37.1
도지역	29.4	28.2	28.8	24.9	32.0	30.8

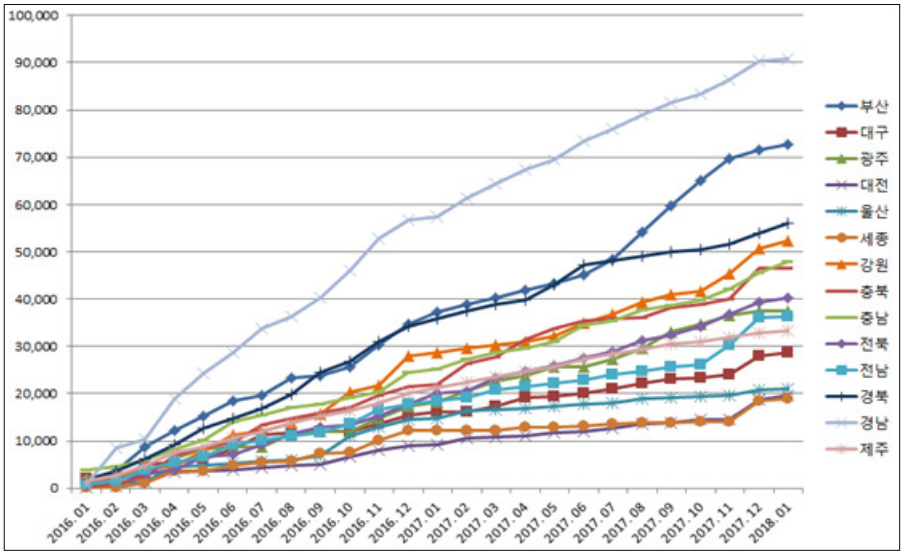
자료: 국토교통부, 주거실태조사, 각 년도

- ‘제2차 장기주택종합계획’ 조사결과, 세컨드하우스 구매 의향은 35.9% 정도로 나타났으며, 국토연구원 조사결과(2013) 세컨드하우스 지역은 도시근교 농촌 32.0% 수변공간 26.7%, 시간거리 1~2시간 사이 51.6% 등을 선호하는 것으로 나타남

2.4 주택과잉공급에 대한 우려 증대

- 강원도 주택공급은 최근 지속적으로 확대되는 양상을 보여, 2016년부터 2년 간 누적 주택 착공실적을 살펴보면 14개 지방 시도 중 4번째 많은 주택이 착공되었으며 그에 반해 멸실 주택은 유사한 수준을 보임

- 전국적으로 주택공급 과잉 가능성이 제기되는 가운데, 강원도 그 심각성이 더욱 우려되는 실정임



〈그림 3-13〉 광역시도별 주택공급현황

04

정부의 주택 관련 정책 동향

04 정부의 주택 관련 정책 동향

1. 제2차 장기 주거종합계획 수정계획('13~'22)

1.1 배경 및 당초계획 성과

- "제2차 장기주거종합계획(2013~2022)"의 전반기(5년)가 종료됨에 따라, 당초계획의 정책 추진 성과에 대한 평가 및 주거정책의 여건변화를 토대로 새로운 정책방향을 제시
- 당초계획이 다양한 주거정책의 도입을 통해 주거복지 수요자의 욕구를 반영하는 동시에, 주택보급률, 공공임대 재고 확대 등의 양적지표와 최저주거기준 미달가구 감소, 1인당 주거면적 증가 등의 질적지표를 개선하는 등 주거의 질 개선으로 정책 추진방향을 변화하는 데 성공
- 하지만 규제완화 등으로 인한 시장불안, 주거정책의 공공성 약화, 생애단계별 주거사다리 마련 등의 수요자 맞춤형 정책지원 측면에서는 한계성을 노출

1.2 주거정책 여건 변화

- 저출산 및 고령화 속도가 당초 예측치보다 빨라질 것으로 예측되는 가운데, 총인구는 2031년을 정점으로 감소, 생산가능인구는 2017년부터 감소할 것으로 전망
- 최근 경제여건 개선에 따라 저금리 기조가 금리인상으로 전환되고, 세계 경제의 성장세 지속과 더불어 국내경제도 호조가 전망되고 있으나, 일부에서는 고용불안, 가계부채 증가 등의 위험요인이 상존하고 있음
  - 아울러 이전보다 소득 양극화가 심각해져 저소득층의 경제여건 악화와 주거비 부담이 가중됨에 따라 주거복지 수요도 더 늘어날 것으로 전망
- 향후 인구 성장 둔화 등으로 도시 성장은 정체될 것으로 예측되며, 노후주택 및 빈집이 증가함에 따라 도시정비 수요가 점차 증가할 것으로 예상

1.3 비전, 목표 및 추진방향

주거정책 패러다임 변화

▪ 잔여적 복지 ▪ 공급자 중심 ▪ 단편적·분적절 주거지원 ▪ 중앙정부 중심	▪ 포용적 복지 ▪ 수요자 중심 ▪ 생애단계·소득수준별 통합지원 ▪ 지자체·민간과의 협력적 거버넌스

비전

"국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활"

목표

- 주거비 부담 완화와 주거권 보장
- 실수요자 중심의 주택시장 조성
- 안전하고 쾌적한 주거환경 조성

정책 방향

1 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련
- 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원
- 무주택 서민·실수요자를 위한 공공주택 공급
- 임대주택 업그레이드를 통한 수요자 만족 제고

2 주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소
- 지방분권형·민간협력형 거버넌스 구축
- 취약계층의 주거복지 접근성 강화
- 촘촘한 주거 안전망 구축

3 임대차시장의 투명성·안정성 강화와 상생문화 구축
- 임대주택 등록 활성화
- 임차인 권리 보호장치 강화
- 임대차시장 안정을 위한 인프라 구축

4 실수요자 중심의 주택시장 관리
- 안정적인 주택 수급 관리
- 주택 공급제도 개편
- 서민 중심의 주택금융 지원 강화
- 주택시장 안정을 위한 제도기반 강화

5 미래에 대비하는 주거환경 조성 및 주택관리
- 주택품질·서비스 향상 및 미래형 주택 공급
- 정비사업·도시재생사업을 통한 주거여건 개선
- 공동주택 관리 투명성·효율성 강화
- 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화 구축

1.4 정책별 기본방향

1.4.1 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련

- 주거복지정책이 주거상향 이동의 사다리 구실을 할 수 있도록 계층, 연령, 지역, 유형별 맞춤형 정책을 추진하여 국민의 주거비 부담 완화
- 생애단계 진전에 맞춘 패키지 주거지원 프로그램 지원, 청년·신혼부부 대상 공공주택 공급, 저소득 고령층 대상 주택연계 금융 프로그램 도입, 취약계층에 대한 주거복지서비스 확대 등 생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원
- 저렴한 임대료 및 가격의 공공주택과 공공성을 강화한 민간임대주택의 공급을 확대하고, 공공주택에 대한 부정적 이미지 해소를 위해 공공주택의 품질·서비스 업그레이드

1.4.2 주거복지 접근성 강화 및 사각지대 해소

- 임대주택 공급과 주거급여 지원의 확대 등 주거복지 지원 프로그램의 다양화와 지원규모 확대에도 불구하고 정책의 사각지대가 상존함에 따라 정책 접근성을 강화할 필요
- 정부와 공공기관 중심이 아닌 지자체, 사회적 경제주체 등으로 주거복지 공급의 주체를 다양화하고, 주거복지 전달체계의 확충과 찾아가는 서비스 제공 등을 통해 주거복지 서비스의 접근성을 제고
- 또한, 주거급여 대상 및 보장성 확대와 주택 외 거처 거주가구와 1인 가구의 주거지원 등을 통해 촘촘한 주거 안전망 구축

1.4.3 임대차시장의 투명성·안정성 강화 및 상생문화 구축

- 임대기간 및 임대료 인상률 제한을 받는 임대주택을 확충하고, 세금감면혜택 강화를 통해 민간 임대주택의 등록을 활성화
- 임대인과 임차인 간 계약갱신 거절의사 통지기간을 합리적으로 조정하고, 분쟁조정위원회를 확대 설치해 임차인 권리보호를 강화하는 것과 더불어 임대주택의 등록의무화와 계약갱신청구권, 전월세 상한세를 도입

1.4.4 실수요자 중심의 주택시장 관리

- 안정적인 주택수급 관리를 위해, 신규주택 수요 추정을 통해 공공택지 소요량을 전망하고, 주택시장 여건변화와 수요에 맞는 주택 및 택지공급계획을 수립
- 다양한 분양방식에 대한 소비자 선택권 확보를 위해 후분양 방식을 활성화해 주택공급제도를 개편
- 무주택자 및 실수요자에 대한 지원 확대와 주택금융 소비자보호 강화를 통해 서민 중심의 주택금융시스템을 마련하고, 주택 및 시장관리 시스템 개선과 부동산 거래 투명성 강화 및 부동산 과세체계 개편을 통해 주택시장 안정을 위한 제도기반을 강화

1.4.5 미래에 대비하는 주거환경 조성과 주택 관리 강화

- 주택품질개선 및 하자 예방체계 구축, 주택 내진설계 강화, 친환경주택 및 주거단지 보급, 미래형 주택산업 육성 지원, 다양한 주거서비스 수용에 대응한 산업 육성 등을 추진하여 주택 품질 향상과 더불어 미래형 주택 공급 및 주거서비스 개선
- 정비사업, 도시재생사업 들을 통해 주거여건을 개선하고, 공동주택 유지관리서비스의 투명성 및 효율성을 강화
- 지역커뮤니티 활성화를 유도하고, 이웃존중·환경중시의 선진주거문화를 형성하여 커뮤니티 중심의 사회통합형 주거문화를 구축

2. 주거복지로드맵

2.1 배경

- 과거의 주거복지정책은 주로 공급자 중심의 정책으로 청년 일자리, 신혼부부 및 저출산, 고령화 등을 고려한 수요자 맞춤형 지원 미흡
- 공공사업주체의 경우 저소득층을 위한 장기임대주택보다 분환전환형 임대주택에 치중하는 등 주거정책의 공공성이 약화
- 그동안은 임대인과 임차인의 관계를 사적 자치의 영역으로 판단, 임차인 보호에 있어 정부의 개입을 최소화하다 보니 순수 민간임대차 시장에 소극적으로 대응

- 또한, 다양한 주체(LH, 지자체, 민간 등)와의 협업체계가 미흡하여 수요자에게 주거복지 프로그램이 효율적으로 전달되지 못함

2.2 기본방향

2.2.1 생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 지원

- 주거수요를 반영한 맞춤형 임대주택과 주거지원 프로그램을 생애단계 진전에 맞추어 패키지로 지원하고, 저출산, 고령화 등에 적극적으로 대응하기 위해 청년가구, 신혼가구, 고령가구에 대한 지원을 집중하여 주거사다리 마련

2.2.2 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대

- 낮은 임대료로 장기거주 가능한 공공임대주택과 저렴한 가격으로 내집 마련이 가능한 공공분양주택 등의 공급을 확대하고, 초기임대료 제한, 입주자격 제한 등의 공공성을 강화한 민간임대주택 공급

2.2.3 임대차시장의 투명성·안정성 강화

- 정부 관리의 사각지대에 있는 순수 민간 임대차시장을 안정적이고 투명하게 관리하기 위해 임차인 권리 보호를 강화하여 임대인과 임차인의 균형 잡힌 권리관계 형성을 도모하는 동시에 임대보증금 보호 수단 또한 강화

2.2.4 협력적 주거복지 거버넌스 구축 및 지원 역량 강화

- 지자체와 사회적 경제주체 등 민간의 역량을 최대한 활용할 수 있는 지원방안과 협력체계를 구축하고, 주거지원이 효과적으로 수요자에게 전달될 수 있는 전달체계를 확충하는 것은 물론 LH 주거복지 공급주체의 역량을 서민 주거지원에 집중

2.3 주요과제

사회통합형 주거사다리 마련

사각지대 없는 촘촘한 주거복지망 구축

1. 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원	2. 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대	3. 임대차시장의 투명성·안정성 강화
1-1 청년층 ③ 청년주택 30만실 공급 ④ 우대형 청약통장 도입, 전월세 자금 지원 강화 ⑤ 주거관련 정보·교육 제공	2-1 공적임대 연 17만호 ③ 공공임대 연 13만호 ④ 공공지원 연 4만호	3-1 임대주택 등록 활성화 ① 지방세 감면 확대 ② 임대소득 과세 정상화 및 등록사업자 감면 확대 ③ 양도세·종부세 감면 요건 강화 ④ 건강보험료 정상부과 및 등록사업자 감면 확대
1-2 신혼부부 ③ 공공임대 20만호 공급 ④ 신혼희망타운 7만호 공급 ⑤ 분양주택 특별공급 확대 ⑥ 전용 구입·전세자금 대출 ⑦ 저소득 신혼부부 주거비지원	2-2 분양주택 공급 확대 ① 공공분양 연 3만호 분양 ② 민간분양용 공공택지 공급 확대(연 8.5만호)	3-2 임차인 보호 강화 ① 임차인 권리보호 및 거래안전 강화 ② 임대등록 의무화, 계약갱신청구권·전월세상한제 도입
1-3 고령층 ① 어르신 공공임대 5만실 공급 ② 연금형 매입임대 등 보유주택을 활용한 지원 ③ 주택개보수 지원강화	2-3 택지 확보 ③ 40여개 공공주택지구 신규개발 ☞ 16만호 추가확보	3-3 정보인프라구축 및 행정지원 강화 ① 임대인 관리 기반 구축 ② 임대사업자 행정지원 및 임차인 정보제공 강화
1-4 저소득·취약가구 ③ 공적임대 41만호 공급 ④ 주거급여 지원 강화 ⑤ 무주택 서민 금융지원 강화 ⑥ 취약계층 주거지원사업 ⑦ 재난 피해주민 주거지원	2-4 특별공급제도 개선 ③ 배려계층 특별공급 제도개선	

추진과제 실천을 위한 기반 구축

1. 법·제도 정비	2. 협력적 거버넌스 구축	3. 재원 마련
① 주택임대차보호법 관리체계 개편 ② 주거실태조사 강화 ③ 공공임대 수요자 편의성 강화	① 주거복지 전달체계 개편 ② 지자체의 임대주택 공급 확대 ③ 사회주택 공급 활성화 ④ LH·HUG 주거지원 역량 강화	① 재원소요: 5년간 119조 ② 확보방안: 주택도시기금 활용 확대

2.4 향후 추진계획

2.4.1 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원

추진과제		조치사항	추진일정
1-1. 청년 주거지원			
1 청년주택 30만실	행복주택 입주대상 확대	업무처리 지침 개정	'18.上
	공공지원주택 도입	민간임대특별법 개정	'18.上
2 금융지원 정보지원	우대형 청약통장	기금운용계획 변경 및 상품출시	'18.上
		세법 개정	'18.下
	전월세대출 개선	월세대출 한도확대(기금계획 변경)	'18.上
		전세대출 연령제한 완화(기금계획 변경)	'18.上
		분할상환형 전세대출(기금계획 변경)	'18.下
	정보·교육 제공	마이홈 정보강화 등	'18.下
1-2. 신혼부부 주거지원			
1 공공임대 20만호	입주대상 확대	업무처리지침 개정	'18.上
	지원단가 상향	기금운용계획 변경	'18.上
2 신혼희망타운 7만호 공급		공공주택지구 지정	'18.上~
3 분양주택 특별공급 확대		주택공급규칙 개정	'18.上
4 신혼부부 전용 대출 출시		기금운용계획 변경 및 출시	'18.上
5 저소득 신혼부부 주거비 지원방안 검토		지원방안 마련	'18.下
1-3. 고령가구 주거지원			
1 공공임대 5만호	영구·매입임대 1순위 자격 부여	업무처리지침 개정	'18.上
	안심센서 설치	주거약자법 시행령 개정	'18.上
2 보유주택을 활용한 생활자금 마련 지원		연금형 매입임대 시범사업	'18.下
3 주택 개보수 지원 강화		수선급여 편의시설 지원한도 확대	'19.上
1-4. 저소득·취약계층 주거지원			
1 공적 임대주택 41만호 공급		민간임대 특별법 개정	'18.上
2 주거급여 지원 강화	지원대상 확대	부양의무자 기준 폐지	'18.10월
	지원금액 상향	기준 임대료 인상	'18.下
	주거빈곤 지원사업	신규사업 반영	'19년
3 무주택서민 금융지원 강화		기금대출 자산기준 도입	'19.上
4 취약계층 주거지원	긴급지원주택 도입	업무처리지침 개정	'18.上
	非주택 거주자 지원	지원방안 마련	'18.上
	중증장애인 지원	공공주택법 시행규칙 개정	'18.上
	아동 빈곤가구 지원	공급기준 개선 및 금리 우대	'18.上
	그룹홈 활성화	지원범위·규모 확대(지침 개정)	'18.上
		주거급여 지원방안 검토	'19.上

2.4.2 무주택 서민·실수요자를 위한 주택 공급 확대

2-1. 공적 임대주택 85만호 공급			
1 공공임대 연 13만호	장기임대 확대	업무처리지침 개정	'18.上
	노후주택 입체 환지	주택공급규칙 개정	'18.下
2 공공지원 연 4만호	공공지원주택 도입	민간임대특별법 개정	'18.上
	소규모 정비사업	빈집특례법 시행	'18.2월
	집주인 임대 지원 강화	기금운용계획 변경	'18.上
2-2. 분양주택 공급확대			
1 공공분양 분양(착공) 연 3만호	공공택지지구 공공분양 비율 상향	공공주택법 시행령 개정	'18.上
	60~85㎡ 공급재개	공공주택 업무처리지침 개정	'18.上
2 공공택지 공급 확대		공급 확대계획 구체화	'18.上~
3 택지 추가 확보		신규 공공주택지구 지정	'18.上~
4 특별공급제도 개선		주택공급규칙 개정	'18.上

2.4.3 임대차시장 투명성·안정성 강화

추진과제	조치사항	추진일정
3-1. 임대주택 등록 활성화		
1 지방세 감면 확대		
취득세·재산세 감면 일몰 연장('18→'21)	지방세특례제한법 개정	'18.下
소형주택(40㎡이하) 재산세 감면 호수기준 폐지	지방세특례제한법 개정	'18.下
다가구주택(모든 임차가구 당 면적 40㎡이하) 재산세 감면	지방세특례제한법 개정	'18.下
2 임대소득 과세 정상화 및 등록사업자 감면 확대		
2천만원 이하 주택임대소득 분리과세 시행	별도 조치 불필요	'19년~
분리과세 필요경비율 차등	소득세법 및 동법 시행령 개정	'18.下
소득세 감면 호수기준 완화	조세특례제한법 개정	완료
3 양도세·종부세 감면 요건 강화		
준공공임대 양도세 장기보유특별공제율 확대	조세특례제한법 개정	'18.下
양도세 중과배제, 장특공제 종부세 합산배제 적용대상 임대기간 연장(8년)	소득세법 시행령 종합부동산세법 시행령	'18.上
4 건강보험료 정상부과 및 등록사업자 감면 확대		
2천만원 이하 주택임대소득 건강보험료 부과	별도 조치 불필요	'19년~
등록 임대사업자 건보료 감면(8년 80%, 4년 40%)	관련 고시 개정	'19년
3-2. 임차인 보호 강화		
1 임차인 권리보호 및 거래안전 강화		
전세금반환보증 활성화	HUG 내부규정 개정	'18.2월
계약갱신 거절기간 단축	주택임대차보호법 개정	'18.下
주택임대차 분쟁조정위원회 실효성 강화	주택임대차보호법 개정	'18.下
소액보증금 최우선변제범위 확대	주택임대차보호법 시행령 개정	'18.下
2 임대등록 의무화, 계약갱신청구권·전월세상한제 도입		
부동산 과세체계 개편	조세개정개혁 특위 논의 등을 거쳐 마련	'18년
단계적 등록의무화	향후 시장상황 등 감안 단계적 등록의무화	'20년이후
계약갱신청구권, 전월세상한제	등록의무화와 연계, 단계적 도입	'20년이후
3-3. 정보 인프라 구축 및 행정지원 강화		
1 임대인 관리 기반 구축		
임대차시장 DB 구축 및 임대등록 시스템 구축	민간임대주택법 개정 DB 및 시스템 시범운영	기조치 '18.4월
지자체 담당공무원 증원	기준인건비 반영 및 지자체별 채용	'18.上
2 임대사업자 행정지원 및 임차인 정보제공 강화		
등록절차 간소화	민간임대주택특별법 시행령 개정	'18.上
임차인 정보제공 강화	민간임대주택특별법 개정 및 시스템 구축	'18.上

2.4.4 추진과제 실천을 위한 기반 구축

추진과제		조치사항	추진일정
1. 법·제도 정비			
1 주임법 공동소관		주임법 개정	'18.上
2 최저주거기준 개선		연구용역 및 개선방안 마련	'18.下
2. 공공임대 수요자 편의성 강화 및 유지관리 개선			
1 수요자 편의성 강화	유형 통폐합	연구용역	'18년
		통합방안 마련 및 착수	'19년
		통합 완료	'22년
	대기자 명부 개선	표준모델 마련	'18.上
		시범 운영	'18.下
	마이홈 포털 개선	시스템 개선	'18.下
2 부담경감	임대료 증액제한	사전신고전환(민특법 개정)	'17.下
		증액기준 마련(민특법 개정)	'18.上
	분양전환방식 개선	협의의무화(공특법 개정)	'18.上
3 유지관리 강화	공공임대 DB구축	시스템 구축	'19.下
	영구임대 재건축	사업모델 마련	'18.下
		시범사업 추진	'20년
	유지관리 강화	시설개선 사업 시행계획 수립	'18.下
3. 협력적 주거복지 거버넌스 구축			
1 주거복지 전달체계 확충		주거복지센터 표준모델 마련	'18년
		주거복지센터 전문인력 확충 등	'19년
2 지자체와 협업 강화	지자체 권한 강화	업무처리지침 개정	'18.下
	지방재정 통제 합리화	지방공기업법 개정	'18.上
	재정지원 강화	기금운용계획 변경	'18.上
3 사회주택 활성화	법·제도 정비	민간임대 특별법 개정	'18.上
	기금 지원	기금운용계획 변경	'18.上
	보증 지원	HUG 내부규정 개정	'17.下

3. 강원도 주택종합계획('08~'17)

3.1 배경

- 노후주택을 제외하면 실질적인 주택보급률은 약 80%대, 신규 건설되는 아파트의 경우 대다수가 중대형의 고층 중심으로 지역친화적이고 소형평형대의 주택 부족
- 자가주택소유율 저하로 임차가구가 증가함에 따라 저소득층의 주거불안정이 증대되고 있는 것은 물론 최저주거기준 미만가구는 계속 잔존, 가구소득 증가보다 주택가격은 높게 상승
- 주거취약계층을 위한 공공임대주택 확대 등의 지원이 필요하나, 지금과 같이 지역별 규모에 맞지 않은 공공임대주택 단지화·집적화는 부정적 이미지, 미입주율 증가 등의 문제 발생

3.2 정책과제

3.2.1 다양한 수요에 대응

- 주거수요 및 주거욕구의 다양화에 부합하도록 수요자 중심의 주택정책을 추진하고, 지속적이고 다양한 유형의 주택공급과 양질의 주택재고 확보를 추진
- 지역 특성을 담는 것을 지원하는 주택시책을 추진하고, 지역 환경을 고려한 신재생에너지 및 생태주택의 확대 공급과 개발 지원을 추진
- 다양한 주택수요에 부응하는 폭넓은 주택정보 제공을 추진

추진전략	내용
1. 수요자 중심의 주택 공급	1) 주택수요를 고려한 주택공급 유지 2) 다양한 유형의 주택공급 유도
2. 주택재고의 질적 수준 향상	1) 노후주택 개보수 및 리모델링 지원 2) 공동주택 관리 지원 3) 농촌지역 불량주택 및 빈집정비 활성화
3. 강원도 특성을 갖는 주거문화 육성	1) 지역 경관과 조화된 주환경 형성 유도 2) 경관 주택 확대 보급 3) 주거환경의 테마별 주택유형 발굴 및 보급
4. 환경을 고려한 주택보급	1) 신·재생에너지를 활용한 주택보급 2) 관련 주택산업 육성 및 R&D 지원
5. 주택수요지에 대한 정보제공	1) 지역주택시장 및 관련제도에 관한 정보제공 2) 주택상담창구의 개설 3) 체계적인 지역주택정책 수립을 위한 통계/분석 자료 축적

3.2.2 주거취약계층 해소

- 도민의 안전하고 불편함 없는 주생활을 위해 주거환경 조성 지원 추진체계를 마련하고, 최저주거기준 미만 세대를 점진적으로 해소하는 것은 물론 주거취약계층에 대한 공공임대주택 공급규모 및 공급방법의 다양화를 추진
- 주거취약계층에 대한 사회복지적 측면의 지원 또한 추진하며, 배리어-프리화, 고령자용 공공임대주택 등의 고령층 주거환경에 대한 정비 추진

추진전략	내용
1. 주거수준 향상	1) 최저주거기준 미만 가구의 점진적 해소 2) 소득분위별 차별화된 주거복지 지원 프로그램 체계화 3) 소득분위별 주거복지 프로그램 방안
2. 공공임대주택 공급 다양화	1) 공공임대주택의 재고확대 및 공급계획의 검토 2) 공급유형의 다양화 및 소규모화 유도 3) 취약계층의 복지 프로그램 연계
3. 고령자 주거지원	1) 고령자를 배려한 배리어-프리화(무장애공간)의 주택 개조 유도 2) 주택 개조 지원 대상 및 지원 시스템 구축 3) 고령자용 공공임대주택 공급 4) 복지 프로그램과 연계체계 구축

3.2.3 지속가능한 지역발전에 부응

- 향후 개설되는 도로와 철도망 및 지역의 발전방향에 부합되는 주택 및 주거환경 계획 추진
- 주변생활환경 개선 및 도시 경제 성장에 기여하는 도시 주택재건축 및 재개발 사업을 추진하고, 지방 농촌지역의 주택정책이 정주시책과 연계되도록 추진

추진전략	내용
1. 지역발전과 연계된 주환경 정비	1) 도시재생과 도시계획 차원의 재건축·재개발 추진 2) 지속가능한 친환경 주거단지 조성 3) 지역 커뮤니티를 중시하는 계획 추진 4) 개성있는 주거지 경관 형성 5) 유비쿼터스 첨단 주거지 실현 6) 상습재해지역의 주거안전 대책 확보
2. 농촌지역의 정주시책과 연계	1) 환경친화 농촌주거 유형 모델사업 및 다양화 추진 2) 농촌지역 복합생활공간 조성사업 추진 3) 농촌 노후주택 리모델링을 통한 거주환경 개선 4) 농촌의 폐가(공가) 정비 및 철거

05

주거실태조사

05 주거실태조사

1. 주거실태조사 개요

1.1 조사목적

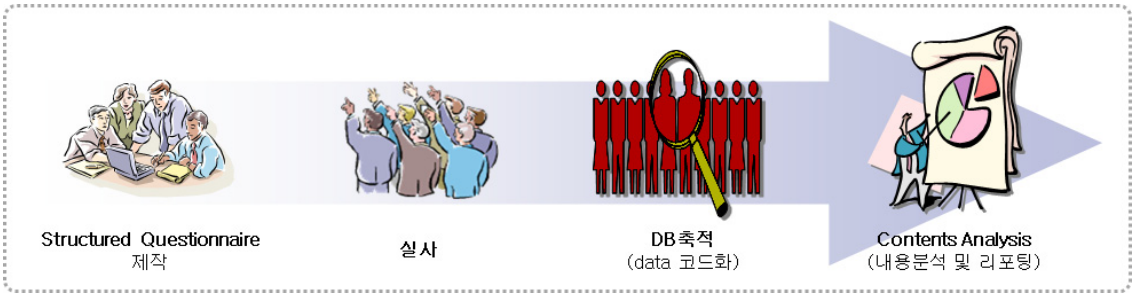
- 강원도에 거주하는 주민을 대상으로 가구 및 주거실태 조사를 시행하여 주민의 주거실태 및 정책수요를 심도 있게 파악하여 향후 주거복지 향상을 위한 정책 개발과 강원도 주거종합계획을 수립함

1.2 조사설계

〈표 5-1〉 주거실태조사 조사설계

구분	내용
조사대상	• 강원도 거주민 1,000 sample
조사내용	• 주거상태 및 주거 만족도 • 주거이동 • 주택정책 (공공임대주택 비거주자만) • 가구 일반사항 • 농어촌가구 대상 추가문항 • 고령자가구 대상 추가문항 • 1인/신혼부부 가구 대상 추가문항
조사방법	• 1:1 개별면접조사
표본오차	• 95% 신뢰수준 표본오차 ±3.10%p
조사기간	• 2018.06.29. ~ 2018.07.10.

● 조사는 구조화된 설문지를 이용한 자기기입식 면접조사로 진행됨



〈그림 5-1〉 조사 Process

1.3 자료처리 및 분석

1.3.1 자료처리과정

● 최종 조사된 유효 표본을 대상으로 기록상의 오류 및 누락검증을 확인하는 에디팅(Editing) 과정을 거치며, 전체적인 데이터는 입력 자료의 오류를 검색하는 데이터검증(Data Cleaning) 과정을 거쳐 통계분석을 실시함

Editing	⇨	Coding/Punching	⇨	Data cleaning	⇨	Data processing	⇨	Table
기록상의 오류 및 누락검증		설문 내용의 부호화 및 자료 입력		입력 자료의 오류 검색		SPSS 22.0 for window		문항별 교차 집계 (Crosstable)작성

〈그림 5-2〉 조사자료처리과정

● 데이터의 분석 처리는 사회과학 전문통계 프로그램인 SPSS 22.0을 이용하여 통계분석을 실시함

1.3.2 통계분석

● 교차분석 (Crosstabulation Analysis)

- 조사대상자들의 일반적인 특성에 따른 집단 간 차이를 살펴보거나 범주별 응답분포를 알아보기 위한 통계분석방법 (범주형 자료인 두 변수(문항) 간의 상호관련성 - 독립성, 연관성, 특히 집단 간 차이)을 알아보기 위한 분석

- 기술통계 (Descriptive Statistics)

  - 연속형 변수들의 전체 자료에 대한 전반적인 통계량을 파악하기 위해 정리하는 방법으로 자료의 평균, 분산, 비율 등을 통해 자료를 정리하는 것을 말하며 자료의 형식상 수치적 평균의 의미가 있는 경우에만 사용함

- 자료 해석상의 유의점

  - 열(Row)에 따라 모든 백분율(%)을 산출하며, 결과표의 숫자의 경우 소수점 첫 번째 자리에서 반올림된 값이 제시되기 때문에 백분율 합산 시 라운딩에러(rounding error)[4]가 나타날 수 있음

  - 복수응답 문항의 경우, 응답비율의 합이 100%를 초과할 수 있음

  - 사례수가 충분히 크지 않을 경우(n<30) 극단치의 영향을 받을 수 있기 때문에 집단 간 비교 시 해석의 주의가 필요함

  - 즉, 세부집단별 결과 비교 시 사례수가 충분하지 않은 집단이 있을 시 해석에 주의를 요함

4) (rounding error) 반올림 오차이며, 실제 전체 합은 100%이나 소수점 반올림 과정에서 합이 100.1% 또는 99.9%로 나타나는 현상

1.4 응답자 특성

〈표 5-2〉 응답자 특성 (1)

(단위 : 명, %)

구분		사례수	비율
전체		(1000)	100.0
지역	강릉시	(144)	14.4
	고성군	(21)	2.1
	동해시	(58)	5.8
	삼척시	(47)	4.7
	속초시	(53)	5.3
	양구군	(15)	1.5
	양양군	(18)	1.8
	영월군	(26)	2.6
	원주시	(214)	21.4
	인제군	(21)	2.1
	정선군	(25)	2.5
	철원군	(30)	3.0
	춘천시	(179)	17.9
	태백시	(31)	3.1
	홍천군	(28)	2.8
	화천군	(62)	6.2
	횡성군	(28)	2.8
주택유형	일반단독주택	(384)	38.4
	다가구단독주택	(34)	3.4
	영업겸용단독주택	(2)	0.2
	아파트	(521)	52.1
	연립주택	(17)	1.7
	다세대주택	(40)	4.0
	비거주용건물(상가/공장/여관 등) 내 주택	(1)	0.1
	판잣집/비닐하우스/컨테이너/움막	(1)	0.1
점유형태	자가	(652)	65.2
	전세	(251)	25.1
	보증금 있는 월세	(87)	8.7
	보증금 없는 월세	(8)	0.8
	사글세 또는 연세	(2)	0.2
주택면적 (전용면적)	60㎡ 미만	(148)	28.4
	60~85㎡	(226)	43.4
	86~135㎡	(140)	26.9
	135㎡ 초과	(7)	1.3
주택면적 (연면적)	60㎡ 미만	(66)	13.8
	60~85㎡	(128)	26.7
	86~135㎡	(257)	53.7
	135㎡ 초과	(28)	5.8
주택면적 (대지총면적)	60㎡ 미만	(4)	1.1
	60~85㎡	(31)	8.6
	86~135㎡	(170)	47.1
	135㎡ 초과	(156)	43.2
건축연도	10년 미만	(158)	15.8
	10~20년	(335)	33.5
	21~30년	(371)	37.1
	30년 초과	(117)	11.7
	모름	(19)	1.9

〈표 5-3〉 응답자 특성 (2)

(단위 : 명, %)

구분		사례수	비율
전체		(1000)	100.0
가구주 직업	자영업	(267)	26.7
	판매/서비스직	(71)	7.1
	기능/숙련직	(76)	7.6
	일반작업직	(77)	7.7
	사무/기술직	(195)	19.5
	경영/관리직	(44)	4.4
	전문/자유직	(44)	4.4
	기타 및 무직[5]	(226)	22.6
가구주 최종학력	초등학교 졸업 이하	(53)	5.3
	중학교 졸업	(103)	10.3
	고등학교 졸업	(482)	48.2
	대학 졸업 이상	(362)	36.2
가구원 수	1인	(137)	13.7
	2인	(439)	43.9
	3~4인	(401)	40.1
	5인 이상	(23)	2.3
가구주 나이	40세 미만	(109)	10.9
	40~49세	(113)	11.3
	50~59세	(268)	26.8
	60~64세	(175)	17.5
	65세 이상	(335)	33.5
가구주 성별	남성	(820)	82.0
	여성	(180)	18.0
혼인 기간	5년 이하	(85)	8.5
	6년 이상	(915)	91.5
국민기초 생활보장수급가구	예	(35)	3.5
	아니오	(965)	96.5
월평균 총소득	200만원 미만	(241)	24.1
	200~300만원	(226)	22.6
	301~400만원	(242)	24.2
	401~500만원	(209)	20.9
	500만원 초과	(82)	8.2
총자산	5,000만원 미만	(70)	7.1
	5,001~10,000만원	(208)	21.0
	10,001~15,000만원	(190)	19.2
	15,001~20,000만원	(194)	19.6
	20,001~25,000만원	(114)	11.5
	25,000만원 초과	(216)	21.8

5) (기타직업) 가정주부, 농업, 학생

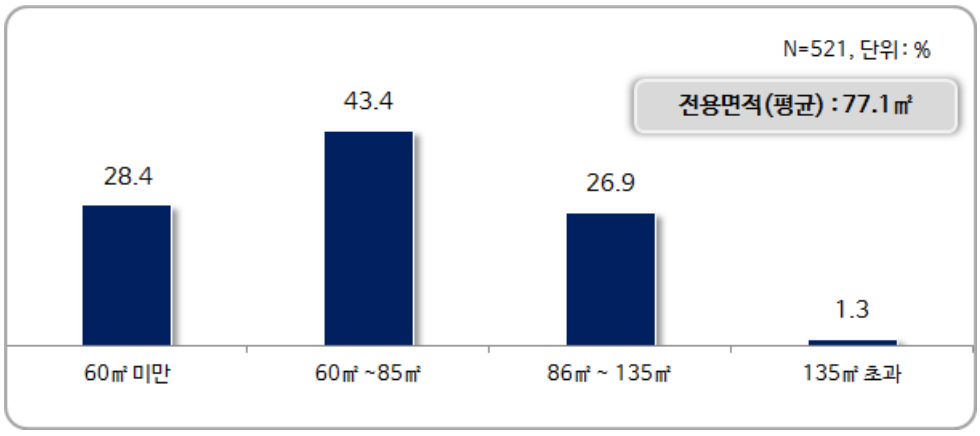
2. 주거실태조사 결과

2.1 주거여건

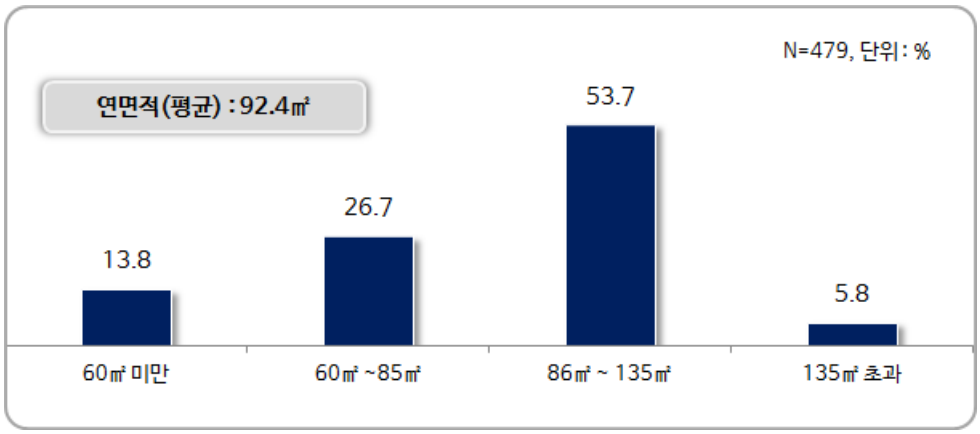
2.1.1 주거면적

- 평균 주거면적 조사결과, 아파트의 경우 77.1㎡, 아파트 외 주택의 경우 92.4㎡로 나타남에 따라 전반적으로 아파트의 주거면적이 작으나, 1인 가구, 40세 미만 가구주 가구의 경우 다가구주택, 다세대주택 구성비가 높아 상대적으로 주거면적이 작음

  - 가구주 연령이 증가할수록 주거면적은 감소하는 것으로 보여, 인구고령화 추세에 주거면적 수요는 지속적으로 감소할 것이라 예상



〈그림 5-3〉 아파트 주거면적



〈그림 5-4〉 아파트 외 주택의 주거면적

- 아파트의 경우, 점유형태별로 살펴보면 자가의 경우 전용면적이 가장 넓고, 전세, 월세 순으로 나타났으며, 건축연도가 오래될수록 전용면적이 좁아지는 경향을 보임

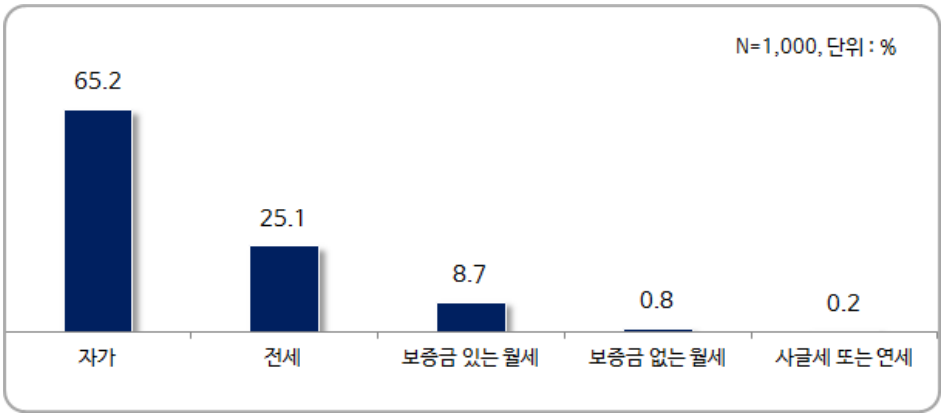
  - 또한, 월평균 가구소득이 증가함에 따라 전용면적이 넓어지는 경향이 나타나며, 가구 총 자산이 클수록 전용면적도 따라서 넓어짐

- 아파트 외 주택의 경우, 춘천시의 주거면적이 144.0㎡로 가장 높게 나타났으며, 주택유형별로는 다가구단독주택, 비거주용건물 내 주택, 일반단독주택 등의 순으로 나타남

  - 건축연도가 오래될수록 평균주거면적이 넓어지는 경향을 보였으며, 가구원 수가 1, 2인인 경우에 비해 3인 이상인 경우 주거면적이 상대적으로 넓은 것으로 나타났고, 월평균 가구소득과 가구 총 자산이 커질수록 평균주거면적의 넓이도 커지는 경향을 보임

2.1.2 점유형태

- 현재 거주 중인 주택의 점유 형태에 대해 질문한 결과, '자가'의 비율이 65.2%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '전세'(25.1%), '보증금 있는 월세'(8.7%), '보증금 없는 월세'(0.8%), '사글세 또는 연세'(0.2%)의 순으로 나타남



〈그림 5-5〉 점유형태

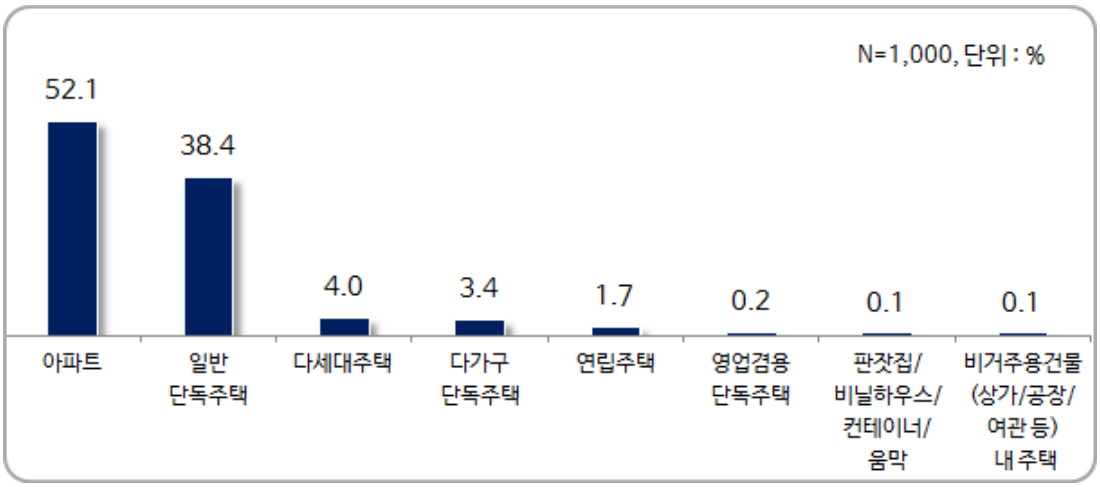
- 이어 응답자특성별로 살펴보면, 거주지역별로 횡성군의 경우 '전세'의 비율이 53.6%로 타 지역에 비해 상대적으로 높게 나타남

  - 가구원 수가 증가할수록 점유형태가 '자가'인 비율도 증가하는 경향을 보였으며, 가구주의 연령이 40세 미만인 경우 '전세'의 비율이 52.3%로 가장 높게 나타났고, 40세 이상부터는 '자가'의 비율이 가장 높게 나타남

  - 한편, '전세'의 경우는 국민기초생활보장수급가구 비율이 42.9%로 상대적으로 높게 나타남

2.1.3 주택유형

- 현재 거주 중인 주택의 유형에 대해 질문한 결과, '아파트'의 비율이 52.1%로 가장 높게 나타났고, '일반 단독주택'(38.4%), '다세대주택'(4.0%), '다가구 단독주택'(3.4%) 등의 순으로 나타남

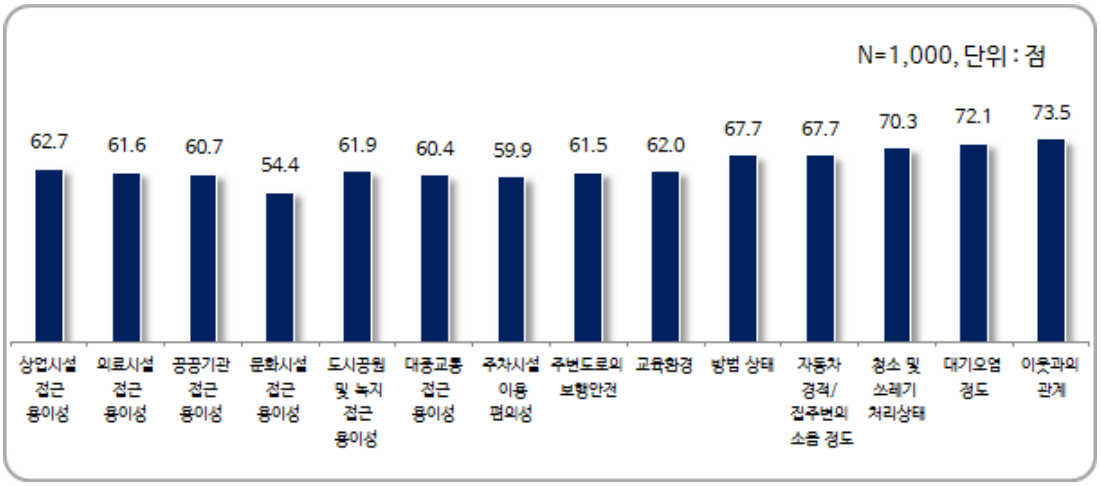


〈그림 5-6〉 주택유형

- 아울러 응답자특성별로 살펴보면, 거주지역별로 대부분의 시 단위 지역에서 '아파트'의 비율이 가장 높게 나타났지만, 군 단위 지역에서는 '일반 단독주택'의 비율이 가장 높게 나타남
  - 가구주의 직업별로는 경영/관리직의 경우 '아파트'에 거주하는 비율이 70.5%로 상대적으로 높게 나타남
  - 가구주의 나이가 40~49세인 경우 '아파트'에 거주하는 비율이 상대적으로 높게 나타났으며, 가구주가 남성인 경우에 비해 여성인 경우가 '아파트'에 거주하는 비율이 상대적으로 더 높게 나타남

2.1.4 현재 살고 있는 주거환경만족도

- 현재 살고 있는 주거환경 만족도에 대해 질문한 결과, '이웃과의 관계' 만족도 점수가 73.5점으로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '대기오염 정도'(72.1점), '청소 및 쓰레기 처리 상태'(70.3점) 등의 순으로 나타남
- 반면에 '문화시설 접근용이성' 만족도의 경우 54.4점으로 가장 낮게 나타났으며, 특히 가구주 연령이 40세 미만인 경우 도시적 서비스에 대한 만족도가 대체로 낮게 나타남

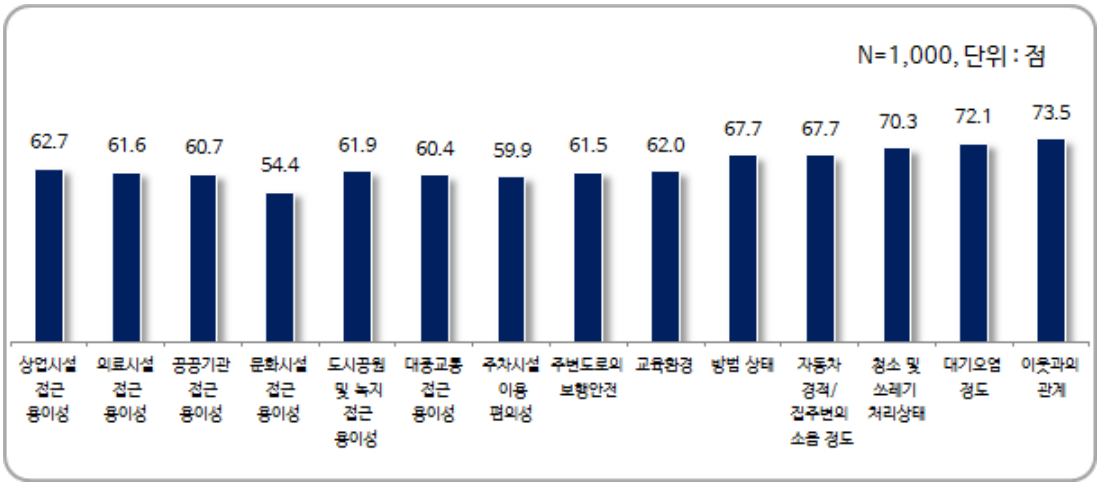


〈그림 5-7〉 현재 살고 있는 주거환경 만족도

2.2 주거이동

2.2.1 현재주택으로 이사 온 이유

- 현재주택으로 이사 온 이유에 대해 질문한 결과, '내 집 마련을 위해'의 비율이 27.2%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고'(23.5%), '쾌적하고 양호한 지역 환경으로 가기 위해'(20.2%), '집 값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서'(12.7%) 등의 순으로 나타남



〈그림 5-8〉 현재 살고 있는 주거환경 만족도

- 응답자특성별로 살펴보면, 주택유형별로 아파트의 경우 '내 집 마련을 위해'의 비율이 상대적으로 높게 나타났으며, 점유형태별로는 자가의 경우 '내 집 마련을 위해'의 비율이 40.8%로 가장 높게 나타났고, 전세는 '시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고'의 비율이 가장 높게 나타남

  - 가구주 연령이 50세 미만인 경우 '시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고'의 비율이 가장 높게 나타난 반면, 50세 이상인 경우는 '내 집 마련을 위해'의 비율이 높게 나타남

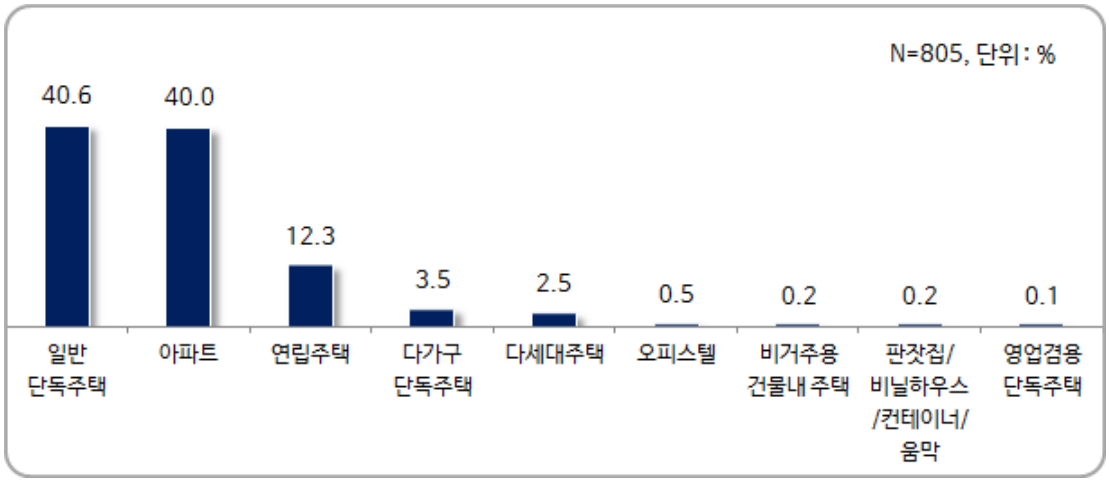
2.2.2 주거이동에 따른 주거상태 변화

- 주거이동에 따른 주거상태 변화를 살펴보면, 주택유형의 경우 연립주택, 다가구단독주택, 일반단독주택으로부터 아파트로 이주하는 비중이 높으며, 주택의 점유형태는 임대에서 자가로 전환하는 비율 높음

- 현재주택과 유사한 주택 규모로의 이동이 많은 가운데 주거면적을 줄여 이동하는 경우도 다수 나타남

◆ 이사 오기 전 주택의 유형

- 이사 오기 전 주택의 유형에 대해 질문한 결과, '일반단독주택'의 비율이 40.6%로 가장 높게 나타났으며, '아파트'(40.0%), '연립주택'(12.3%) 등의 순으로 나타남



〈그림 5-9〉 이사 오기 전 주택의 유형

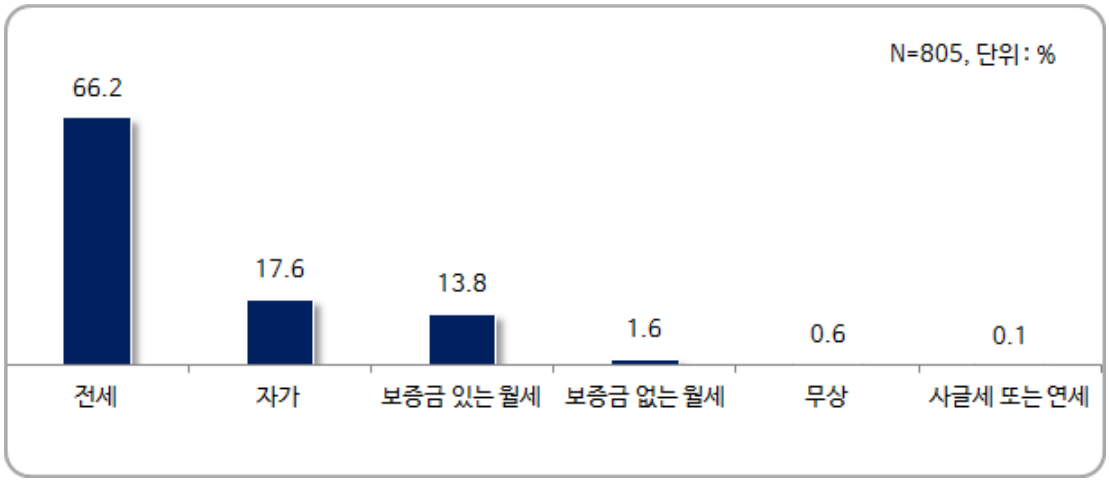
- 응답자특성별로 살펴보면, 자가와 전세의 경우 이사 오기 전 주택의 유형으로 일반단독주택과 아파트의 비율이 가장 높게 나타남

- 한편, 결혼 기간이 5년 이하인 경우 '아파트'에서 이사 온 비율이 50.0%로 가장 높게 나타났고, 6년 이상인 경우 '일반단독주택'의 비율이 41.3%로 가장 높게 나타남

- 월평균가구총소득이 높을수록 이사 오기 전 주택의 유형이 '아파트'인 비율이 높아짐

◆ 이사 오기 전 주택의 점유형태

● 이사 오기 전 주택의 점유형태에 대해 질문한 결과, '전세'의 비율이 66.2%로 가장 높게 나타났으며, '자가'(17.6%), '보증금 있는 월세'(13.8%) 등의 순으로 나타남



〈그림 5-10〉 이사 오기 전 점유형태

● 응답자특성별로 살펴보면, 이사 오기 전 점유형태가 '전세'인 경우 현재 주택의 점유형태 또한 전세인 비율이 81.8%로 가장 높게 나타남

- 건축연도가 오래될수록 '자가'의 비율이 증가하고, 건축연도가 짧을수록 '전세'의 비율이 증가하였으며, 결혼기간이 6년 이상인 경우 '전세'와 '자가'의 비율이 5년 이하에 비해 상대적으로 높게 나타남

- 또한, 월평균가구소득이 500만원 초과인 경우 '자가'의 비율이 상대적으로 높게 나타남

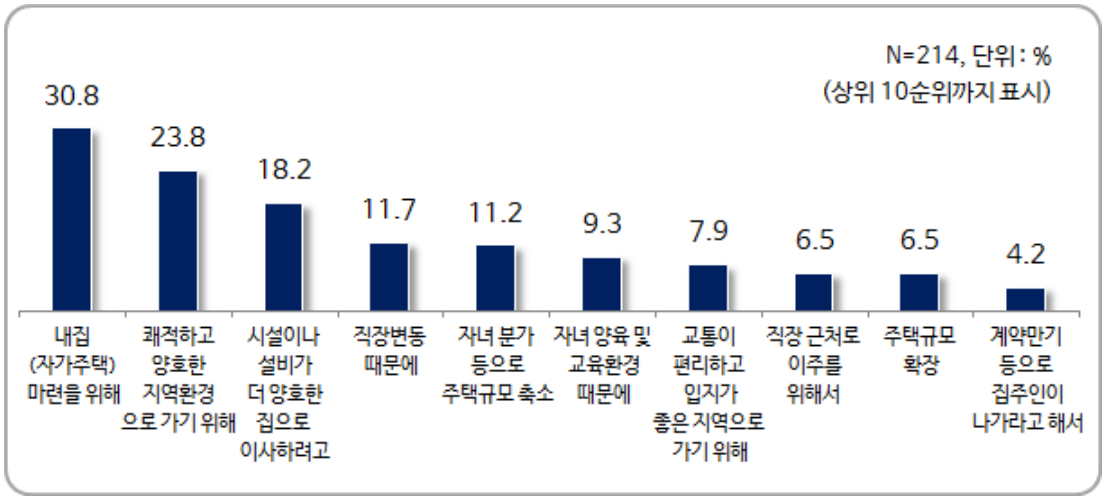
2.2.3 향후 이사 계획

◆ 이사 계획 시기

- 몇 년 안에 이사 갈 계획인지 질문한 결과, '3~4년'의 비율이 36.4%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '5~6년'(29.9%), '7년 이상'(23.8%), '1~2년'(8.4%), '1년 이내'(1.4%)의 순으로 나타남
- 응답자특성별로 살펴보면, 점유형태별로 자가의 경우 '7년 이상'의 비율이 가장 높게 나타났고, 전세의 경우 '3~4년'의 비율이 가장 높게 나타남
  - 가구주 연령이 40세 미만인 경우 '3~4년' 안에 이사 계획이 있는 비율이 49.3%로 가장 높게 나타남
  - 또한, 결혼 기간이 5년 이하인 경우 '3~4년'의 비율이 가장 높게 나타났고, 6년 이상의 경우 '5~6년'의 비율이 가장 높게 나타났으며, 월평균가구총소득이 증가할수록 '7년 이상'의 비율이 증가하는 것으로 나타남

◆ 이사를 계획하는 이유

- 이사를 계획하는 이유에 대해 질문한 결과, '내 집(자가주택) 마련을 위해'의 비율이 30.8%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '쾌적하고 양호한 지역 환경으로 가기 위해'(23.8%), '시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고'(18.2%), '직장변동 때문에'(11.7%) 등의 순으로 나타남



〈그림 5-11〉 이사를 계획하는 이유

- 응답자특성별로 살펴보면, 주택유형별로 일반단독주택의 경우 '시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고'의 비율이 가장 높게 나타났고, 아파트의 경우 '내 집(자가주택) 마련을 위해'의 비율이 가장 높게 나타남

  - 점유형태별로 자가의 경우 '쾌적하고 양호한 지역 환경으로 가기 위해'의 비율이 가장 높게 나타났고, 전세와 보증금 있는 월세의 경우 '내 집(자가주택) 마련을 위해'의 비율이 가장 높게 나타남

  - 건축연도가 10년 미만, 10~20년의 경우 '내 집(자가주택) 마련을 위해'의 비율이 가장 높게 나타났고, 21~30년과 30년 초과의 경우 '쾌적하고 양호한 지역 환경으로 가기 위해'의 비율이 가장 높게 나타남

◆ 이사 가고자 하는 주택 유형

- 이사 가고자 하는 주택의 유형에 대해 질문한 결과, '아파트'의 비율이 79.4%로 가장 높게 나타났으며, '일반단독주택'(15.4%), '다세대주택'(2.8%), '연립주택'(1.9%), '다가구단독주택'(0.5%)의 순임

- 응답자특성별로 살펴보면, 주택유형별로 모든 주택유형에서 '아파트'로 이사 가고 싶어 하는 비율이 가장 높게 나타남

  - 가구원 수가 1인인 경우 '아파트'로 이사 가고 싶어 하는 비율이 상대적으로 낮게 나타났으며, 가구주 연령이 높아질수록 '아파트'로 이사 가고 싶어 하는 비율이 낮아짐

  - 그리고, 월평균가구 총소득이 낮아질수록 '아파트'로 이사 가고 싶어 하는 비율이 낮아지는 경향을 보였으며, 가구 총 자산이 5,001만원~10,000만원 인 경우 '일반단독주택'으로 이사 가고 싶어하는 비율이 가장 높게 나타남

2.3 주택부문별 가구 의향

2.3.1 공공임대주택

◆ 향후 공공임대주택 입주 의향(자가 제외)

- 향후 공공임대주택 입주 의향에 대해 질문한 결과, '있다'의 비율이 18.7%, '없다'의 비율이 81.3%로 나타남
- 응답자특성별로 살펴보면, 점유형태별로 보증금 없는 월세에 거주 중인 경우 입주할 의향이 '있다'의 비율이 가장 높게 나타났으며, 전세에 거주 중인 경우 입주할 의향이 '없다'의 비율이 높게 나타남
  - 가구주의 직업별로 기타 및 무직, 사무/기술직의 경우 공공임대주택에 입주할 의향이 '있다'의 비율이 각각 21.5%, 20.0%로 높게 나타남
  - 결혼 기간이 6년 이상인 경우 공공임대주택에 입주할 의향이 '있다'의 비율이 5년 이하에 비해 상대적으로 높게 나타남
  - 국민기초생활보장급여 대상자의 경우 공공임대주택에 입주할 의향이 '있다'의 비율이 21.5%로 나타남

◆ 공공임대주택에 입주하려는 가장 큰 이유

- 공공임대주택에 입주하려는 가장 큰 이유에 대해 질문한 결과, '저렴한 자금으로 입주 가능'의 비율이 69.2%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '큰 집이 필요 없음'(16.7%), '전세주택보다 안정적'(11.7%), '전세금의 목돈마련이 어려움'(2.5%)의 순으로 나타남
- 응답자특성별로 살펴보면, 주택유형별로 일반단독주택과 아파트의 경우 '저렴한 자금으로 입주 가능'의 비율이 가장 높게 나타남
  - 주택 점유형태가 자가인 경우 전세와 월세에 비해 '저렴한 자금으로 입주 가능'의 비율이 상대적으로 낮게 나타났고, '큰 집이 필요 없음'의 비율이 상대적으로 높게 나타남
  - 국민기초생활보장급여 대상자의 경우 '저렴한 자금으로 입주 가능'의 비율이 대상자가 아닌 사람에 비해 상대적으로 높게 나타났고, 월평균가구총소득과 총자산이 낮을수록 '저렴한 자금으로 입주 가능'의 비율이 높아지는 경향을 보임

◆ 공공임대주택에 입주하지 않으려는 가장 큰 이유

- 공공임대주택에 입주하지 않으려는 가장 큰 이유에 대해 질문한 결과, '자가의 확보가 곤란'의 비율이 33.0%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '주택 규모가 작다'(30.7%), '관리비 부담이 크다'(23.6%), '사회적 소외'(12.2%), '기타'(0.6%)의 순으로 나타남
- 응답자특성별로 살펴보면, 가구원 수가 1인인 경우 '자가의 확보가 곤란'의 비율이 가장 높게 나타남
  - 가구주의 연령이 50~59세, 60~64세인 경우 '주택 규모가 작다'의 비율이 가장 높게 나타났으며, 가구주의 성별이 남성인 경우 '주택 규모가 작다'의 비율이 가장 높고, 여성인 경우 '자가의 확보가 곤란'의 비율이 가장 높게 나타남
  - 월평균가구총소득이 증가할수록 '자가의 확보가 곤란'의 비율이 낮아지는 경향을 보임

2.3.2 청년주택, 신혼주택, 실버임대주택

◆ 향후 청년주택, 신혼주택, 실버임대주택 입주 의향 (자가 제외)

- 입주조건이 충족된다면 향후 청년주택, 신혼주택, 실버임대주택에 입주할 의향이 있는지에 대해 질문한 결과, '있다'의 비율이 16.4%, '없다'의 비율이 83.6%로 나타남
- 응답자특성별로 살펴보면, 거주지역별로 정선군의 경우 입주할 의향이 '있다'의 비율이 75.0%로 가장 높게 나타난 반면 속초시, 양구군, 영월군의 경우 의향이 '없다'의 비율이 100.0%로 나타남
  - 주택유형별로 아파트의 경우 입주할 의향이 '있다'의 비율이 50.9%로 높게 나타남
  - 가구주의 연령이 40세 미만인 경우 입주할 의향이 '있다'의 비율이 47.4%로 상대적으로 높게 나타났고, 결혼 기간이 6년 이상인 경우 5년 이하에 비해 입주할 의향이 '있다'의 비율이 상대적으로 높게 나타남
  - 국민기초생활보장급여 대상자의 경우 청년주택 등의 임대주택에 입주할 의향이 '없다'의 비율이 '있다'의 비율보다 높게 나타남

◆ 향후 청년주택, 신혼주택, 실버임대주택 입주하려는 가장 큰 이유

- 입주하려는 가장 큰 이유에 대해 질문한 결과, '저렴한 자금으로 입주 가능'의 비율이 75.2%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '큰 집이 필요 없음'(14.5%), '전세금의 목돈 마련이 어려움'(7.6%), '전세주택보다 안정적'(2.8%)의 순으로 나타남

- 응답자특성별로 살펴보면, 주택유형별로 다가구단독주택의 경우 '큰 집이 필요 없음'의 비율이 상대적으로 높게 나타났으며, 일반단독주택과 아파트의 경우 '저렴한 자금으로 입주 가능'의 비율이 가장 높게 나타남

  - 가구원 수가 1인인 경우 '저렴한 자금으로 입주 가능'의 비율이 81.8%로 가장 높게 나타났으며, 가구주 연령이 65세 이상인 경우 '큰 집이 필요 없음'의 비율이 33.3%로 상대적으로 높게 나타남

  - 그리고, 결혼기간이 5년 이하인 경우 '저렴한 자금으로 입주 가능'의 비율이 91.3%로 6년 이상에 비해 상대적으로 높게 나타남

◆ 향후 청년주택, 신혼주택, 실버임대주택 입주하지 않으려는 이유

- 입주하지 않으려는 이유에 대해 질문한 결과, '자가 확보 곤란'의 비율이 40.2%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '주택 규모가 작다'(25.3%), '관리비 부담이 크다'(19.1%), '사회적 소외'(14.5%), '기타'(0.9%)의 순으로 나타남

- 응답자특성별로 살펴보면, 점유형태가 전세 혹은 월세인 경우 자가에 비해 '관리비 부담이 크다'의 비율이 높게 나타남

  - 가구주의 연령이 40세 미만인 경우 '자가 확보 곤란'의 비율이 상대적으로 낮게 나타났으며, 결혼 기간이 5년 이하인 경우 '주택규모가 적다'의 비율이 가장 높게 나타난 반면, 6년 이상의 경우 '자가 확보 곤란'의 비율이 가장 높게 나타남

  - 한편, 국민기초생활보장수급가구의 경우 '관리비 부담이 크다'의 비율이 가장 높게 나타났고, 대상자가 아닌 경우 '자가 확보 곤란'의 비율이 가장 높게 나타남

2.4 재개발, 재건축, 재정비사업

2.4.1 재개발, 재건축, 재정비사업을 추진하고 싶은 의향

- 지역에 재개발·재건축·재정비 사업을 추진하고 싶은 의향에 대해 질문한 결과, '의향이 있다'의 비율이 5.7%, '의향이 없다'의 비율이 94.3%로 나타났으며, 지역별로는 강릉시가 상대적으로 재개발 등의 추진 의향이 높은 것으로 조사됨
- 응답자특성별로 살펴보면, 점유형태별로 전세에 거주 중인 경우 자가에 거주 중인 경우에 비해 '의향이 있다'의 비율이 더 높게 나타났고, 주택 건축연도가 오래되었을수록 '의향이 있다'의 비율이 높아짐
  - 또한, 가구원 수가 많을수록 재개발·재건축·재정비사업을 추진하고 싶은 '의향이 있다'의 비율이 높아지는 경향을 보임
  - 월평균가구총소득이 500만원 초과인 경우 '의향이 있다'의 비율이 15.9%로 가장 높게 나타났고, 가구 총자산이 25,000만원 초과인 경우 '의향이 있다'의 비율이 8.3%로 가장 높게 나타남

2.4.2 재개발, 재건축 방식

- 재개발·재건축 시 방식에 대해 질문한 결과, '부담금을 부담하여 기존 공동주택 리모델링'의 비율이 47.4%로 가장 높게 나타남
- 다음으로 '부담금을 부담하고 신축공동주택으로 재건축'(29.8%), '개별주택은 개별소유주 부담으로 정비하고 공공의 도로·주차장 등을 확충'(14.0%), '공공주택으로 재건축 후 분양 또는 임대권 제공'(8.8%)의 순으로 나타남
- 응답자특성별로 살펴보면, 주택유형별로 일반단독주택과 아파트의 경우 '부담금을 부담하여 기존 공동주택 리모델링'의 비율이 가장 높게 나타남
  - 가구주의 연령이 40세 미만인 경우 '부담금을 부담하여 기존 공동주택 리모델링'의 비율이 상대적으로 높게 나타났으며, 가구주의 성별이 여성인 경우 '부담금을 부담하여 기존 공동주택 리모델링'의 비율이 남성에 비해 상대적으로 높게 나타남

2.4.3 재개발, 재건축, 재정비사업 의향이 없는 이유

- 재개발·재건축·재정비 의향이 없는 이유에 대해 질문한 결과, '현재 거주하는 주택에 만족함'의 비율이 34.0%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '재건축·재정비 비용 부담이 큼'(24.5%), '재건축·재정비 중 주거대책 없음'(19.6%), '재건축으로 거주지를 이전해야 함'(11.3%) 등의 순으로 나타남

- 응답자특성별로 살펴보면, 주택유형별로 다가구단독주택의 경우 '현재 거주하는 주택에 만족함'의 비율이 71.9%로 상대적으로 높게 나타남

  - 점유형태별로 자가의 경우 '현재 거주하는 주택에 만족함'의 비율이 가장 높게 나타났고, 전세의 경우 '재건축·재정비 중 주거대책 없음'의 비율이 가장 높으며, 보증금 있는 월세의 경우에 '재건축·재정비 비용 부담이 큼'의 비율이 가장 높게 나타나 점유형태별로 약간씩 다른 결과가 나타남

  - 가구원 수가 1인인 경우 '현재 거주하는 주택에 만족함'의 비율이 41.2%로 상대적으로 높게 나타났으며, 가구주의 연령이 높아질수록 '현재 거주하는 주택에 만족함'의 비율이 높아지는 경향을 보임

  - 한편, 결혼 기간이 5년 이하인 경우에는 '재건축·재정비 비용 부담이 큼'의 비율이 가장 높게 나타남

2.5 1인/신혼부부 가구 입주희망주택

2.5.1 희망하는 주택면적

- 희망하는 주택면적에 대해 질문한 결과, '30㎡ 이하'의 비율이 40.8%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 '30~60㎡'(35.8%), '60~85㎡'(10.6%), '85~100㎡'(8.9%), '100㎡ 초과'(3.9%)의 순으로 나타남
- 응답자특성별로 살펴보면, 주택 점유형태별로 보증금 있는 월세의 경우 '30~60㎡'의 비율이 가장 높게 나타남
  - 가구주의 성별이 남성인 경우 '30~60㎡'을 희망하는 비율이 가장 높게 나타났고, 여성의 경우 '30㎡ 이하'의 비율이 가장 높게 나타남
  - 월평균가구총소득이 높아질수록 '30㎡ 이하'를 희망하는 비율이 감소하는 것으로 나타남

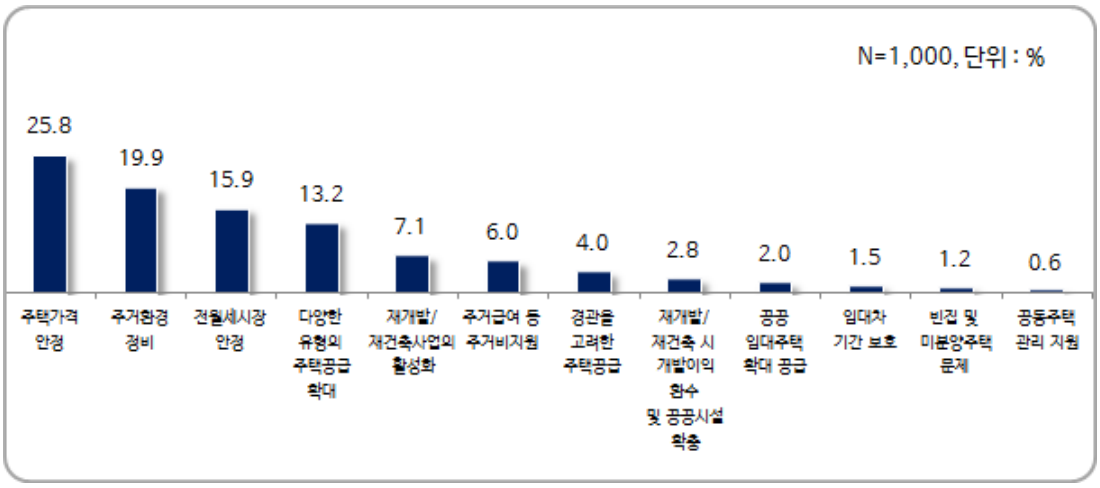
2.5.2 희망하는 주거비용

- 희망하는 주거비용에 대해 질문한 결과, '20만 원 이하'의 비율이 66.5%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '20~30만 원'(27.4%), '30~40만 원'(5.0%), '40~60만 원'(1.1%)의 순으로 나타남
- 응답자특성별로 살펴보면, 주택유형별로 다세대주택의 경우 '20~30만 원' 수준의 주거비용을 희망하는 비율이 가장 높게 나타남
  - 주택 점유형태가 자가 혹은 전세인 경우 주거비용이 '20만 원 이하'를 희망하는 비율이 가장 높게 나타났고, 보증금 있는 월세의 경우 '20~30만 원'이 가장 높은 비율로 나타남
  - 월평균가구총소득이 낮을수록 희망하는 주거비용이 '20만 원 이하'인 비율이 높아짐

2.6 강원도 주거정책의 시사점

2.6.1 강원도에 우선적으로 필요한 주택정책

- 강원도에 우선적으로 필요한 주택정책에 대해 질문한 결과, '주택가격 안정'의 비율이 25.8%로 가장 높게 나타남
- 다음으로 '주거환경 정비'(19.9%), '전월세시장 안정'(15.9%), '다양한 유형의 주택공급 확대'(13.2%), '재개발/재건축 사업의 활성화'(7.1%) 등의 순으로 나타남

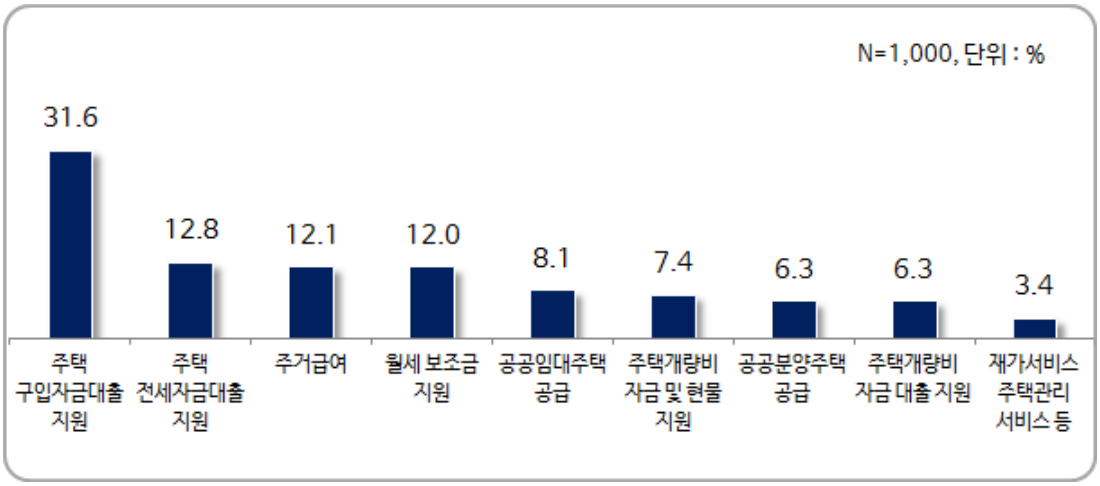


〈그림 5-12〉 강원도에 우선적으로 필요한 주택정책

- 응답자특성별로 살펴보면, 주택유형별로 다가구단독주택의 경우 '주거환경 정비'의 비율이 가장 높게 나타났고, 점유형태별로 자가와 전세에 거주 중인 경우 '주택가격 안정'의 비율이 가장 높게 나타남
  - 건축연도가 오래될수록 '전월세시장 안정'의 비율이 감소하는 경향을 보임
  - 가구원 수가 1인인 경우 '주택가격 안정'의 비율이 가장 높게 나타난 반면 가구원 수가 5인 이상인 경우 '전월세시장 안정'의 비율이 상대적으로 높게 나타남
  - 가구주의 연령이 40세 미만인 경우 '전월세시장 안정'의 비율이 상대적으로 높게 나타남

2.6.2 향후 정부가 우선적으로 추진해야 할 주거지원프로그램

- 향후 우선적으로 추진해야 할 주거지원프로그램에 대해 질문한 결과, '주택 구입자금대출 지원'의 비율이 31.6%로 가장 높게 나타남
- 다음으로 '주택 전세자금대출 지원'(12.8%), '주거급여'(12.1%), '월세 보조금 지원'(12.0%) 등의 순으로 나타남



〈그림 5-13〉 향후 우선적으로 추진해야 할 주거지원프로그램

- 응답자특성별로 살펴보면, 일반단독주택과 아파트의 경우 '주택 구입자금대출 지원'의 비율이 가장 높게 나타남
  - 가구주의 성별이 남성인 경우 '주택 구입자금대출 지원'의 비율이 여성에 비해 상대적으로 높게 나타났고, 가구주의 성별이 여성인 경우 남성에 비해 '주택 전세자금대출 지원'과 '주거급여'의 비율이 상대적으로 높게 나타남

06

강원도 주거환경 관련 주요 현안

06 강원도 주거환경 관련 주요 현안

1. 저출산·고령화 대응

- 전국적인 추세와 마찬가지로 강원도 인구구조 역시 저출산 고령화 추세가 심화되고 있음
- 강원도의 유소년층 인구는 전체 인구의 12.9%로 전국 비율보다 1%p 가량 낮으며, 65세 이상 노년인구는 16.9%로 전국 수준보다 3.7% 높은 상태임
- 고령인구 비율의 증가로 주거면적 수요, 주거비 부담능력 등의 변화가 예상됨에 따라 노년가구가 필요로 하는 주거서비스 제공, 경제적 여건에 부합하는 주택공급 등 고령가구 증가에 대비한 주거여건 향상 방안 마련 필요
- 한편 유소년층 인구 감소를 막기 위해 가임세대(신혼부부 등)의 요구에 부응할 수 있는 입지와 서비스를 갖춘 저렴한 주택공급 여건 마련 필요

〈표 6-1〉 전국 및 강원도 유소년/노년 인구 현황(2015)

(단위: 명, %)

구분		인구수			구성비
			남	여	
유소년층 인구 (15세 미만)	전 국	6,906,707	3,567,115	3,339,592	13.9
	강원도	193,312	99,988	93,324	12.9
노년 인구 (65세 이상)	전 국	6,569,082	2,763,407	3,805,675	13.2
	강원도	254,088	105,744	148,344	16.9

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2015

2. 1인 가구 증가 대응

- 2015년 강원도 1인 가구는 전체 가구의 31.2%이며, 이는 전국 1인 가구 비율인 27.2% 보다 높은 것으로, 17개 광역시도 중 총가구 대비 1인 가구 비율이 가장 높음
- 지역별로는 화천군, 고성군, 양구군 등 접경지역의 1인 가구 비율이 높아 군 종사자 1인 가구의 영향이 큰 것으로 판단됨
- 한편 1인 가구 중 노인단독가구도 빠르게 증가하고 있어, 전국 평균보다 높은 27.8% 수준임
- 1인 가구의 전체 가구 대비 비율이 크게 높은 만큼 주거정책 전반에서 1인 가구의 수요에 부합하는 주거정책 및 주택공급이 주요한 정책과제에 해당

3. 주택수급의 불균형

- 도내 인구분포의 경우 춘천, 원주, 강릉 등 주요 거점도시로의 인구 집중과 농촌지역 인구의 감소로 지역 간 편중이 심화되고 있음
- 이로 인해 일부 거점도시들의 주택수요가 크게 증가하면서 주택공급 역시 거점도시 지역들에 집중되는 현상 발생
- 농촌지역의 경우 상대적으로 주택공급이 위축됨으로 인해 주택 노후화가 지속되고 주거환경이 악화되는 추세
- 주택수요와 공급이 집중되는 도시지역의 경우에는 특정 지역의 주택가격 앙등이나 과도한 주택공급으로 인한 미분양 주택 증가 등 국지적인 주택수급 불일치로 인한 문제들이 혼재하여 나타남
- 도민이 안정적인 주거환경을 영위할 수 있도록 주택시장의 안정을 도모하기 위해서는 주택수요 저하 지역의 경우, 양질의 주택공급 기반 확충, 주택수급 과열 지역에 대해서는 시장 모니터링 필요

4. 공적 임대주택 부족

- 강원도의 임대주택 재고는 전국 평균수준(총주택 대비 13.6%)과 비슷한 수준(12.9%)이지만 최근 주택 건설실적은 절대적인 양으로나 전체 주택 건설실적 대비 비율 모두 상대적으로 낮은 상태
- 이는 최근 도내에서 임대주택이 주로 공급되는 공공택지 개발이 크게 위축됨에 따른 결과로 판단됨
- 신규 임대주택 공급이 적은 상태는 향후 서민주택인 임대주택의 노후화에 따른 주거환경 악화를 초래할 수 있음
- 공모형식으로 사업이 추진되는 행복주택, 마을정비형 공공임대주택 등의 사업이 활발히 추진되고 있으나 단위사업의 규모가 작아 신규 임대주택 공급에는 한계가 있음
- 주거복지로드맵의 핵심적 주거복지 정책수단으로 활용되는 공적 임대주택 공급 확대를 위해 공공택지의 개발, 매입 임대주택사업 확대 등의 대책 필요

5. 주거복지 실현

- 도민 중 저소득층(기초생활수급자)의 비율은 전국 수준과 비교하여 높은 상태이며, 최저주거수준 미달가구도 2017년 3만 1천가구 가량으로 여전히 많은 상태임
- 강원도 저소득층 가구의 특징은 자가비율이 타 시도에 비해 높은 상태로 주택품질 저하에 따른 주거서비스 악화가 예상됨
- 주택종합계획에서 주거종합계획으로 전환된 주요한 취지 중의 하나가 주거복지 실현에 있는 만큼 주거복지 실현을 위한 다양한 정책방안 마련 필요
- 일반적인 주거복지 사업인 임대주택 확대 이외에도 취약계층의 특성에 맞는 맞춤형 주거복지 전달체계 구축 필요
- 또한 취약계층의 주거복지 이외에도 도민 전반적인 주거복지 향상을 위해 생애주기에 따른 주거복지 서비스 개발 필요

6. 강원도 고유자원을 활용한 주거모델 구축

- 삶의 질에 대한 관심이 증대되고 있는 상황에서 강원도는 수도권에 근접하며 쾌적한 거주환경을 제공할 수 있는 입지적 장점 보유
- 인구유출이 지속되고 있는 상황에서 강원도의 입지적 장점과 지역자원을 활용한 고유의 정주환경 조성을 통해 역외인구의 유입 촉진 필요
- 의료, 문화, 복지 등 도시적 서비스와 전원적 자연환경의 융합, 스마트홈서비스, 제로에너지 하우스 보급 등 주거트렌드와 지역 특성에 맞는 다양한 주거모델 개발

7. 주택의 노후화

- 강원도의 30년 이상 경과주택 비율은 22.7%로 전국 시도 중 네 번째로 높은 비중이며, 특히 영서지역과 군지역의 주택노후도가 높은 상태임
- 주택의 노후화는 최저주거기준 미달가구와 같은 주거 취약계층, 구도심의 쇠퇴, 빈집 발생 등의 사회문제와 밀접하게 연관되어 있음
- 주거실태조사에 따르면 노령계층의 자가소유 및 주택노후도가 높게 나타나고 있어 인구고령화 추세 하에서 고령가구의 주거환경 개선 측면에서도 노후 주거환경에 대한 개선대책이 필요
- 강원도 거주민을 대상으로 한 주거실태조사에서는 노후주택 정비 방안 중 리모델링을 통한 개량 방식에 대한 선호도가 높게 나타나고 있음
- 기존 주택을 개량하는 방식의 노후주택 리모델링, 주거환경개선 사업 등의 정비방식을 중심으로 주택 노후화에 대한 대응이 필요

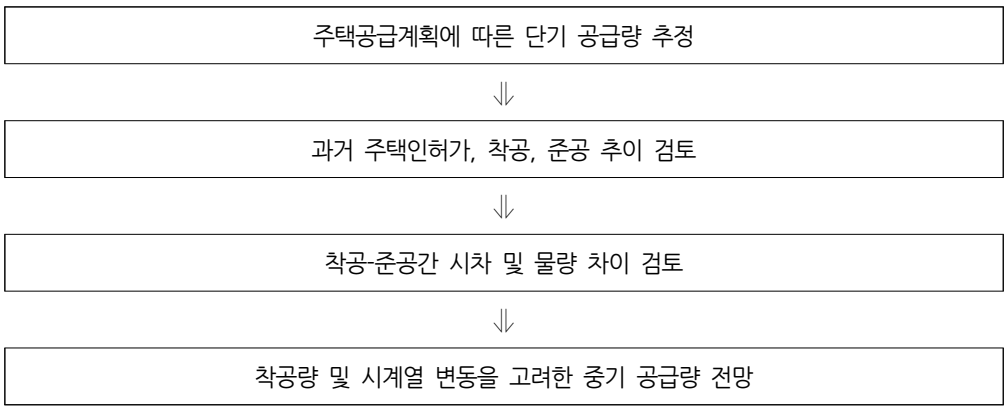
07

강원도 중장기 주거수요 전망

07 강원도 중장기 주거수요 전망

1. 주택공급 전망

- 주거수요와 달리 주택공급은 정책 및 경기에 많은 영향을 받기 때문에 불확실성이 높음
- 이를 감안하여 주택공급전망은 추정치의 신뢰도가 크게 낮은 장기전망은 배제하고 중기전망(2023년)만을 수행
- 중기 주택공급 전망은 과거 착공 및 준공 주택호수, 향후 주택공급계획 등을 고려하여 산정하였으며, 추정 과정은 다음과 같음



〈그림 7-1〉 주택공급량 추정 단계

1.1 단기 공급량 추정

- 앞에서 살펴본 시군별 주택공급계획을 취합하면 연간 주택 공급예정량은 다음과 같음
- 2018년의 경우 상반기 공급실적은 8,242호이며 하반기에는 7,773호 공급 예정

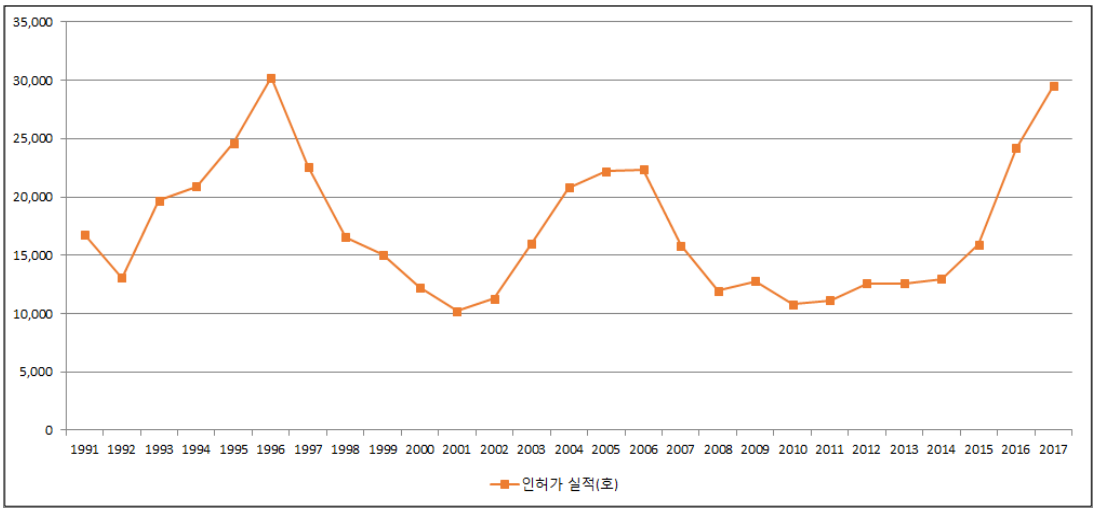
〈표 7-1〉 연간 주택 공급예정량

년도	2018		2019	2020	2021	2022.상반기
공급호수	상반기(실적)	하반기(예정)	16,603	13,167	8,801	2,509
	8,242	7,773				
	16,015					

- 현시점에서 파악되는 예정공급량임을 감안할 때, 장기일수록 향후 계획량이 반영되지 않은 과소 전망치가 됨

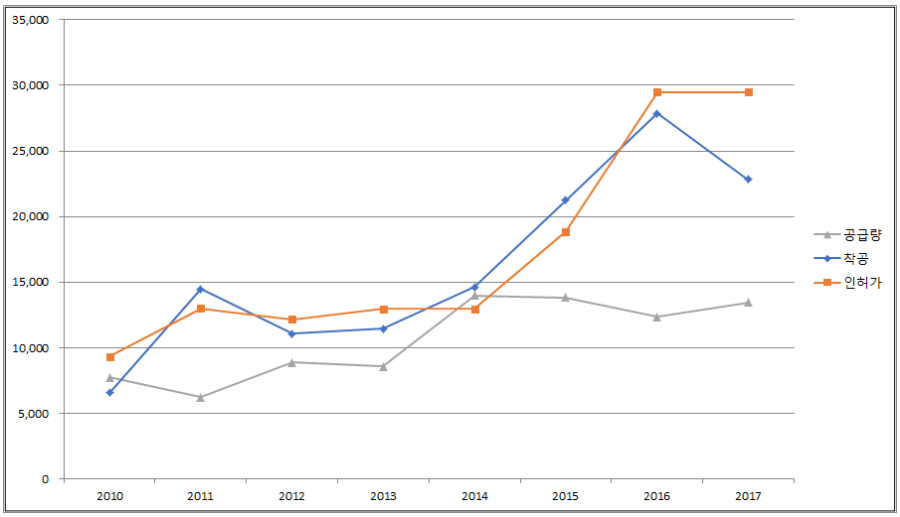
1.2 과거 주택 인허가·착공·준공 추이 검토

- 2020년 이후 공급량 추정에 앞서 중장기적인 변동을 가늠하기 위해 주택건설 인허가, 착공, 준공 추이를 검토
- 가장 긴 기간의 데이터가 제공되는 연도별 인허가실적을 살펴보면 강원도 주택건설 인허가량이 약 10년 주기의 파동을 보임을 알 수 있음



〈그림 7-2〉 주택 인허가실적 추이

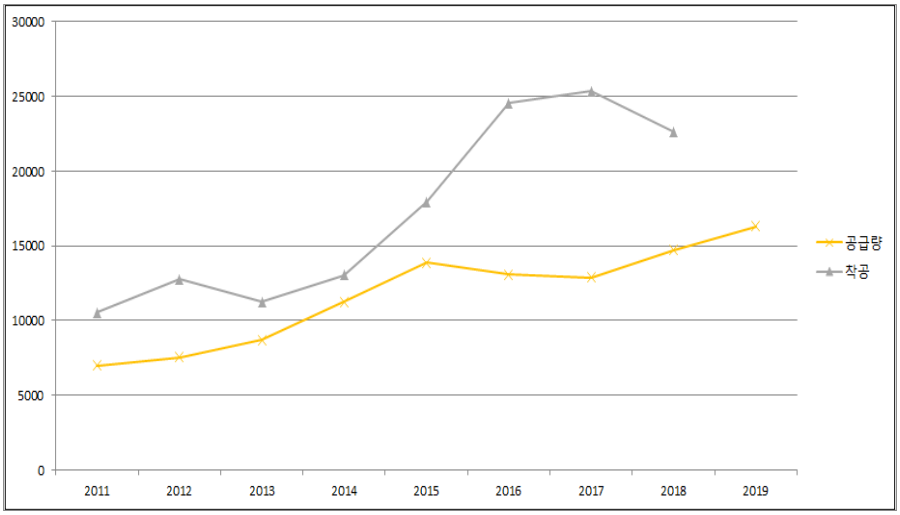
- 한편 인허가, 착공, 공급량(준공)을 비교해보면 인허가와 착공은 유사한 변동을 보이며 실제 공급량은 인허가, 착공량과는 시차를 두고 보다 좁은 변화폭의 추이를 보임



〈그림 7-3〉 주택공급량 및 착공, 인허가 추이 비교

- 착공실적과 준공실적 간 관계를 파악하기 위해 2020년 주택준공량 추정치를 포함한 2년 이동평균 추이를 살펴보면 다음과 같음

- 2018년 상반기 주택 착공호수는 7,896호이며, 이전 3년간 연간 누계 대비 6월 누계 착공실적의 평균비율은 35.2%로 이를 2018년 상반기 착공호수에 적용하여 2018년 착공호수는 22,415호로 추정하여 반영함



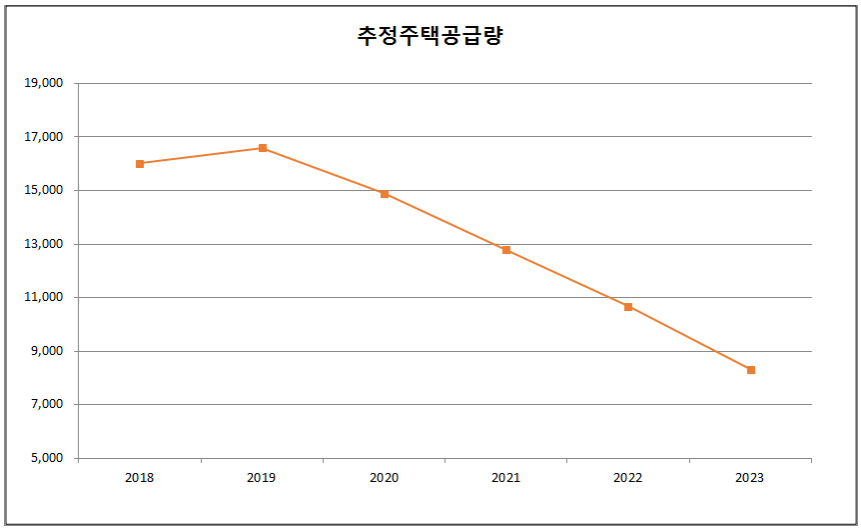
〈그림 7-4〉 주택공급량 및 착공 추이 비교

1.3 착공량 및 시계열 변동을 고려한 중기 공급량 전망

- 장기 추세 경향과 마찬가지로 주택건설 착공량은 정점을 지나 하락이 시작됨
- 주택공급량이 2년가량의 시차를 두고 주택착공량의 추세를 따라가는 것으로 전망할 경우 2020년 주택공급량은 2019년 공급량 대비 10% 하락한 14,900호가량으로 추정됨
- 장기주택변동을 고려할 경우 주택공급량은 2023년경까지 최저수준을 향해 하락할 것으로 전망됨
- 주택공급량 상승기의 추세를 역으로 고려할 경우 2021~2023년 주택공급량은 연평균 10,600호가량으로 전망됨

〈표 7-2〉 주택공급량 전망

년도	추정공급량	추정기준
2018	16,015	상반기 공급실적+하반기 추정
2019	16,603	장래 주택공급계획에 근거한 추정
2020	14,900	착공실적에 근거한 추정
2021	12,789	장기 추세에 근거한 전망
2022	10,678	
2023	8,324	
향후5년 총계	63,294	



〈그림 7-5〉 주택공급량 전망

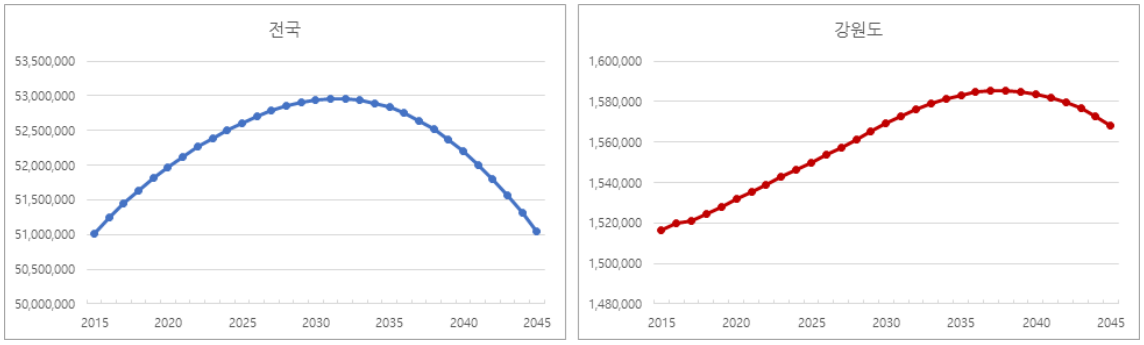
- 이 같은 추정에 따라 장래 주택공급량은 2019년 최대치에 도달한 후 감소하여 5년간 연평균 12,660여호, 총 63,300호 가량 공급될 것으로 예상됨

2. 주거수요 전망

2.1 장래인구추계

- 전국 인구는 2020년 5,197만 명에서 계속 성장하여 2031년 5,295만 명(1.9% 증가)으로 정점에 이른 후, 지속적으로 감소하여 2045년에 '15년과 유사한 규모의 5,105만 명에 이를 것으로 전망됨(2065년 4,302만 명)

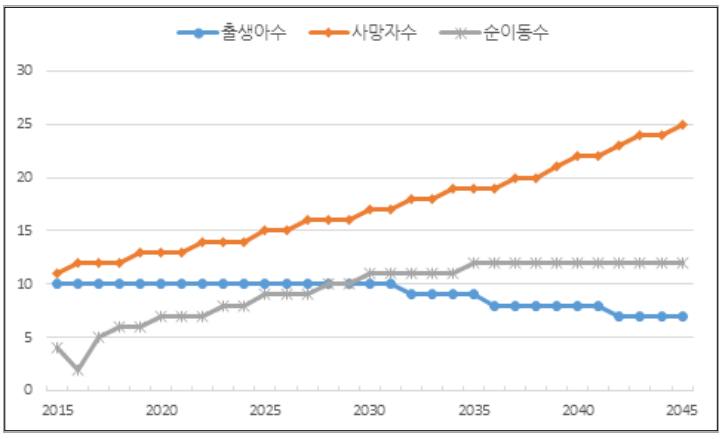
- 강원도 인구는 2020년 153.1만 명에서 2039년 158.5만 명(3.5% 증가)으로 정점에 이른 후, 2045년 156.7만 명으로 감소할 것으로 전망됨 (전국대비 강원도 인구 비중 전망 '20년 2.9%, '30년 3.0%, '40년 3.0%, '45년 3.1%)



〈그림 7-6〉 전국 및 강원도 장래인구 추이 (단위:명)

자료: 통계청, 장래인구추계

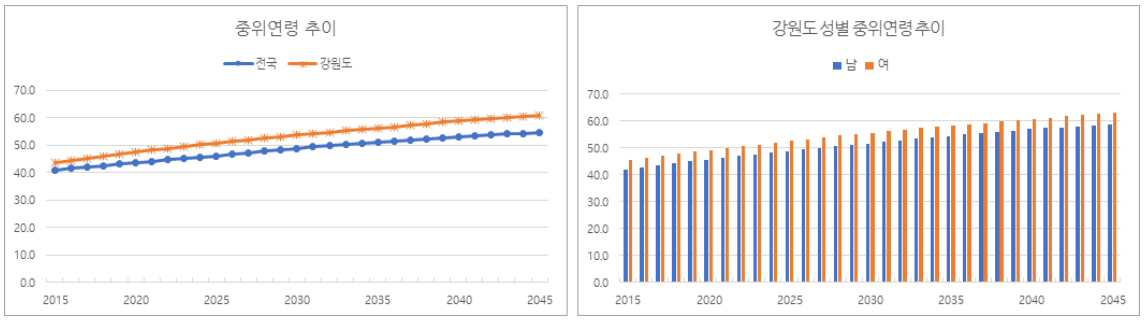
- 인구수 추정을 위한 인구변동요인인 출생아수, 사망자수, 순이동자수 등에 대한 추세 분석 결과, 강원도 사망자수와 순이동자수는 증가 추세에 있는 반면, 출생아수는 감소하는 것으로 나타남



〈그림 7-7〉 강원도 인구변동요인 변화 추이 (단위:천명)

자료: 통계청, 장래인구추계

- 중위연령 추이를 살펴보면 강원도가 전국 수준을 웃도는 것으로 나타나, 2020년 47.4세에서 2045년 60.9세로 높아질 것으로 전망되는 가운데, 특히 남성보다 여성의 중위연령이 높은 것으로 나타남(2045년 남성 58.6세, 여성 63.1세)

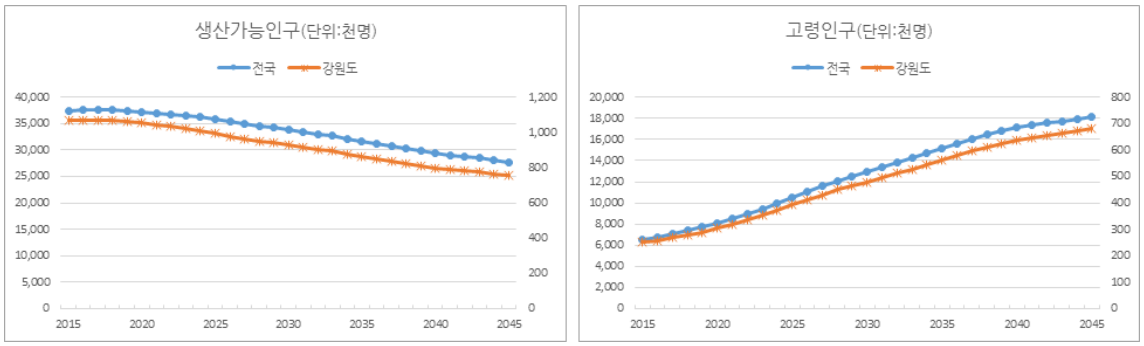


〈그림 7-8〉 전국 및 강원도 중위연령 추이 (단위:세)

자료: 통계청, 장래인구추계

- 주요 연령계층별 추계인구를 살펴보면, 강원도의 15세 이상 65세 미만 생산가능인구는 2020년 105만 명(전국의 2.8%)에서 계속 감소하여 2045년 75만 명(전국의 2.7%)에 이를 것으로 전망됨

- 강원도 65세 이상의 고령인구는 2020년 30.4만 명에서 2045년 68.1만 명(전국의 3.7%)으로 124%가량 증가할 것으로 추정



〈그림 7-9〉 전국 및 강원도 주요 연령계층별 추계인구 (단위:천명)

자료: 통계청, 장래인구추계

2.2 강원도 주거수요 추정

2.2.1 개요

- 본 계획의 주거수요추정에서는 다음과 같은 주거수요를 추정

  - 강원도 전체 지역의 주거수요

  - 하위 주택시장 권역별 주거수요

  - 임대주택별 주거수요

- 주택수요를 규명하기 위해서는 개별 가구의 효용측면에서 소득, 주택가격, 주거비용, 이자율, 연령, 가구원수와 같은 요인이 주택수요에 어떤 영향을 주는지 규명하는 것이 필요함

- 개별 가구의 효용 측면에서 주택수요는 주로 주거서비스 수요를 의미하므로, 주거서비스 수요에 영향을 미치는 제반 요인의 분석은 지역별, 계층별 주거복지 향상을 위한 정책 건의의 논거로 활용되고 있음

- 연령별 인구 변화 요인에 기반하여 장기주택수요 모형을 개발한 맨큐-웨일의 전통 모형을 근거로소득, 주거비용, 주택가격, 이자율과 같은 변수를 포함한 수정 모형이 중장기 주택수요를 예측하는 대표 모형으로 활용되고 있음

- 이에 강원도 주거종합계획에서도 항상소득[6] 수준과 주거비를 고려한 수정 M-W 모형을 이용하여 주거수요를 추정 (세부적인 추정 방법과 분석결과는 부록 참조)

2.2.2 주거수요 추정결과

2.2.2.1 신규주택 수요

- 통계청의 장래인구추계에 따라 2018년에서부터 2028년까지 10년 동안 강원도의 인구변화를 살펴보면 2018년 1,524천명에서 2028년 1,561천명으로 연평균 3.7만 명 정도 증가하는 것으로 나타남

- 2018년 기준으로 연령대별 인구분포를 살펴보면 2018년의 경우 55세에서 60세 사이가 가장 많은 것으로 나타났으나, 2028년에 이르면 65세에서 69세까지로 연령별 인구비율이 고령화 되고 있는 것으로 나타남

6) (항상소득) 소득 가운데 월급과 같은 고정적인 소득

〈표 7-3〉 강원도 인구구조의 변화

(단위: 천 명)

연령	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
계	1,524	1,528	1,532	1,535	1,539	1,543	1,546	1,550	1,554	1,558	1,561
0-4세 (age 1)	53	52	51	51	51	51	51	51	51	51	51
5-9세 (age 2)	62	61	60	58	56	55	54	53	53	53	53
10-14세 (age 3)	65	64	63	64	64	63	62	61	59	57	56
15-19세 (age 4)	85	81	75	70	67	67	66	65	66	66	65
20-24세 (age 5)	104	102	100	96	91	86	81	76	71	69	68
25-29세 (age 6)	89	91	93	95	93	91	88	86	83	79	75
30-34세 (age 7)	77	76	76	77	80	83	85	87	88	87	85
35-39세 (age 8)	98	96	92	88	83	80	79	79	80	82	85
40-44세 (age 9)	105	101	100	100	102	102	100	96	92	87	84
45-49세 (age 10)	126	124	121	117	112	108	104	103	104	106	106
50-54세 (age 11)	121	125	127	129	130	131	129	126	122	117	113
55-59세 (age 12)	142	139	135	130	129	127	132	134	136	137	138
60-64세 (age 13)	119	127	134	142	145	147	144	140	136	135	134
65-69세 (age 14)	77	82	92	102	109	119	127	134	143	146	148
70-74세 (age 15)	68	69	68	70	73	76	81	91	101	108	118
75-79세 (age 16)	65	65	65	63	63	63	64	64	66	69	72
80세이상 (age 17)	68	73	78	84	90	95	98	102	104	108	112

자료: 통계청(2015)

- 장래인구추계치를 수정 M-W 모형추정결과에 적용하여 산출한 강원도 전체 장기주택수요 전망치는 아래와 같음 (세부적인 추정 방법과 분석결과는 부록 참조)

〈표 7-4〉 강원도 장기주택수요 전망

(단위: 호)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
0-4세 (age 1)	3,228	3,183	3,134	3,117	3,112	3,104	3,102	3,103	3,108	3,114	3,119
5-9세 (age 2)	2,530	2,485	2,448	2,365	2,286	2,226	2,198	2,167	2,154	2,150	2,145
10-14세 (age 3)	1,253	1,229	1,218	1,229	1,230	1,210	1,191	1,176	1,138	1,101	1,073
15-19세 (age 4)	4,774	4,519	4,202	3,923	3,782	3,741	3,673	3,644	3,683	3,689	3,631
20-24세 (age 5)	2,094	2,045	2,003	1,921	1,820	1,728	1,638	1,527	1,428	1,379	1,367
25-29세 (age 6)	2,187	2,247	2,287	2,330	2,299	2,232	2,174	2,124	2,042	1,939	1,836
30-34세 (age 7)	-626	-616	-620	-627	-651	-677	-693	-704	-716	-706	-688
35-39세 (age 8)	-405	-397	-381	-363	-344	-329	-324	-326	-329	-340	-353
40-44세 (age 9)	3,224	3,084	3,059	3,079	3,136	3,134	3,082	2,961	2,824	2,678	2,565
45-49세 (age 10)	7,354	7,260	7,085	6,818	6,560	6,303	6,050	6,019	6,075	6,197	6,204
50-54세 (age 11)	6,900	7,147	7,254	7,349	7,398	7,444	7,360	7,191	6,929	6,673	6,419
55-59세 (age 12)	15,997	15,669	15,185	14,662	14,550	14,316	14,825	15,064	15,278	15,420	15,544
60-64세 (age 13)	16,816	18,028	18,939	20,133	20,491	20,816	20,460	19,903	19,296	19,181	18,918
65-69세 (age 14)	12,883	13,753	15,476	17,179	18,350	19,955	21,400	22,513	23,974	24,467	24,922
70-74세 (age 15)	12,110	12,176	12,128	12,362	12,991	13,472	14,390	16,169	17,930	19,185	20,870
75-79세 (age 16)	11,910	11,889	11,900	11,477	11,457	11,564	11,704	11,758	12,046	12,708	13,218
80세이상 (age 17)	16,080	17,350	18,600	19,891	21,251	22,473	23,344	24,215	24,608	25,543	26,525
항상소득	175,118	180,808	186,504	192,154	197,816	203,490	209,159	214,878	220,949	227,117	233,512
주거비용	11,786	12,169	12,552	12,932	13,313	13,695	14,077	14,462	14,870	15,285	15,716
수요계	296,234	304,802	313,512	322,253	330,975	339,833	348,579	357,458	366,730	376,061	385,655

- 분석기간 동안 강원도 전체의 주택수요는 적게는 6천 3백여 호에서 많게는 1만 2천여 호에 이를 것으로 전망됨
- 특히 장기주택수요의 가구소득의 변화 시나리오에 의해 크게 영향을 받게 되어 매년 소득이 1% 상승하는 경우와 2% 상승하는 경우를 비교할 경우 총수요의 차이는 약 3천여 호에 이르고 있음

〈표 7-5〉 강원도 총주택 수요 추정

(단위: 호)

구분	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	계	평균
소득1% 상승	6,676	6,718	6,652	6,536	6,577	6,371	6,409	6,682	6,636	6,779	66,037	6,603
소득2% 상승	8,568	8,710	8,741	8,722	8,858	8,746	8,879	9,272	9,331	9,594	89,423	8,942
소득3% 상승	10,460	10,740	10,910	11,033	11,313	11,346	11,631	12,205	12,435	12,888	114,964	11,496

- 아울러 위와 동일한 방법으로 산출한 강원도 권역별 주택 수요 전망치는 다음과 같아, 2019년에서 2028년까지 권역별 총주택 수요는 연평균 8,942호로 예상됨 (자세한 권역별 총주택 및 임대주택 수요 분석결과는 부록 참조)

〈표 7-6〉 강원도 권역별 총주택 수요 추정

(단위: 호)

구분	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	계	평균
전체	8,568	8,710	8,741	8,722	8,858	8,746	8,879	9,272	9,331	9,594	89,421	8,942
영서북부	2,451	2,486	2,501	2,501	2,524	2,510	2,524	2,656	2,688	2,744	25,585	2,558
영서남부	2,735	2,812	2,816	2,815	2,839	2,795	2,860	2,974	2,985	3,061	28,692	2,869
영동북부	962	964	977	968	990	969	989	1,035	1,033	1,063	9,950	995
영동남부	2,419	2,449	2,448	2,439	2,505	2,472	2,506	2,607	2,625	2,727	25,197	2,520

2.2.2.2 멸실주택 대체수요

- 주거수요는 인구변동에 따라 신규로 발생하는 수요와 함께 시설 노후화, 재해, 재투자 등으로 멸실 되는 주택을 대체하기 위한 멸실대체수요로 구성
- 강원도의 최근 5년간 주택멸실 현황을 살펴보면 다음과 같음

〈표 7-7〉 멸실주택수

(단위: 호)

년도	2013	2014	2015	2016	2017
멸실주택수(다가구가구수 기준)	2,515	2,618	2,675	4,187	2,623
멸실주택수(다가구동수 기준)	2,412	2,420	2,553	3,882	2,406

- 이를 보면 2016년을 제외하고는 매년 약 2,600호 전후의 유사한 수준을 유지
- 이에 따라 장래 주택 멸실대체수요도 과거와 유사한 수준이 지속될 것으로 전망됨에 따라, 신규주택수요와 멸실대체수요를 합산한 장래 주택수요 전망치는 다음과 같음

〈표 7-8〉 강원도 총주택 수요(신규+멸실대체) 추정

(단위: 호)

구분	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	계	평균
소득1% 상승	9,276	9,318	9,252	9,136	9,177	8,971	9,009	9,282	9,236	9,379	92,037	9,203
소득2% 상승	11,168	11,310	11,341	11,322	11,458	11,346	11,479	11,872	11,931	12,194	115,423	11,542
소득3% 상승	13,060	13,340	13,510	13,633	13,913	13,946	14,231	14,805	15,035	15,488	140,964	14,096

08

강원도 주거기본 계획의 방향

08 강원도 주거기본계획의 방향

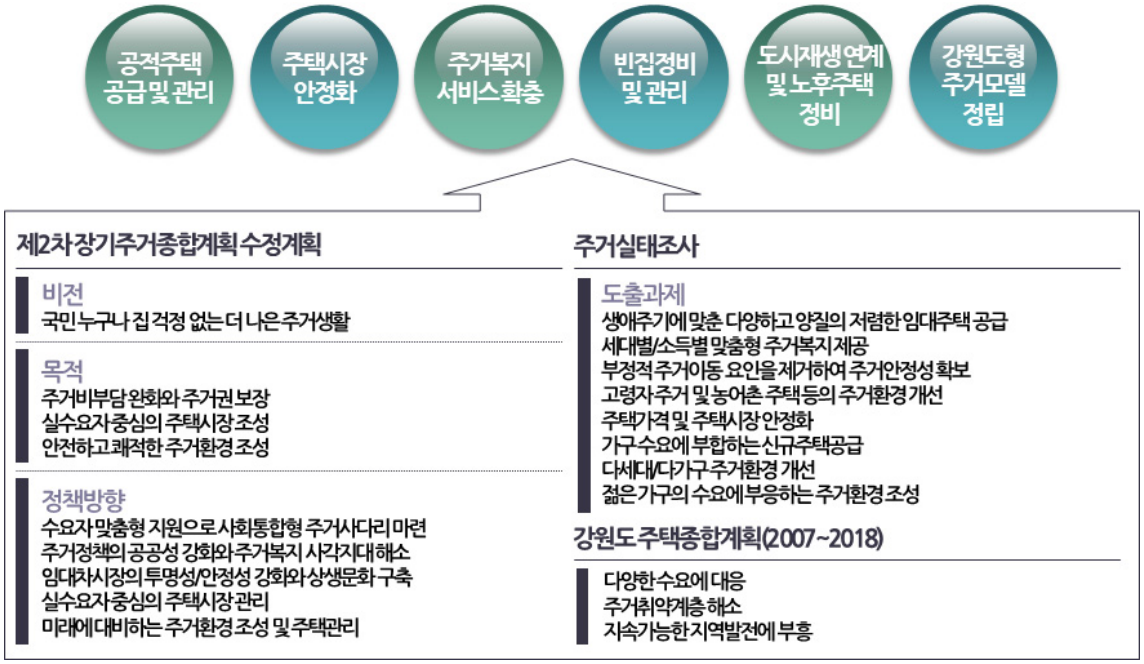
1. 강원도 주거종합계획의 비전

- 강원도 주거종합계획의 비전은 상위계획인 국토교통부의 제2차 장기 주거종합계획 수정계획의 정책적 목적에 부합함과 함께 강원도의 주거정책 현안 대응에 부합토록 설정 필요
- 제2차 장기 주거종합계획 수정계획의 목표는 주거권 보장, 주택시장 안정화, 양질의 주거환경으로 정리할 수 있으며, 강원도의 주거정책 현안은 5장에서 기술한 바와 같음
- 이에 따라 강원도 주거정책의 목표이자 가치는 다양한 세대가 공존하는 삶터, 강원도의 청정자원을 활용한 청정환경을 향유하는 삶터, 주택시장의 안정화와 더불어 지속적인 주택시장의 성장, 서민주거안정(주거권의 보장)으로 설정할 수 있으며, 이를 아우르는 계획의 비전을 다음과 같이 설정함

2. 주거종합계획의 정책부문 도출

- 주거종합계획의 정책부문은 제2차 장기주거종합계획 수정계획의 정책방향, 전차(2008~2017) 강원도 주택종합계획의 정책과제, 강원도 주거실태조사의 도출과제를 종합하여 설정
- 제2차 장기 주거종합계획 수정계획의 정책방향은 다음과 같음
  - 수요자 맞춤형 지원으로 사회통합형 주거사다리 마련
  - 주거정책의 공공성 강화와 주거복지 사각지대 해소
  - 임대차시장의 투명성/안정성 강화와 상생문화 구축
  - 실수요자 중심의 주택시장 관리
  - 미래에 대비하는 주거환경 조성 및 주택관리
- 강원도 주택종합계획(2008~2017) 정책과제
  - 다양한 수요에 대응
  - 주거취약계층 해소
  - 지속 가능한 지역발전에 부응
- 강원도 가구 표본을 대상으로 시행한 주거실태조사 결과를 종합하여 도출되는 과제들은 다음과 같음
  - 생애주기에 맞춘 다양하고 양질의 저렴한 임대주택 공급
  - 세대별/소득별 맞춤형 주거복지 제공
  - 부정적 주거이동 요인을 제거하여 주거안정성 확보
  - 고령자 주거 및 농어촌 주택 등의 주거환경 개선
  - 주택가격 및 주택시장 안정화
  - 가구수요에 부합는 신규주택공급
  - 다세대/다가구 주거환경 개선
  - 젊은 가구의 수요에 부응하는 주거환경 조성

● 이 같은 관련계획 및 주거실태조사 결과를 바탕으로 강원도 주거종합계획의 계획부문은 다음과 같이 6개 부문으로 선정



3. 주거종합계획의 계획지표 도출

● 제2차 장기주거종합계획에서는 2022년을 목표연도로 한 주거계획지표를 다음과 같이 설정

● 이에 따라 정부의 정책목표와 강원도 여건 및 수요 전망을 고려하여 강원도 주거종합계획의 목표연도(2028년) 계획지표는 다음과 같이 설정함

〈표 8-1〉 강원도 주거종합계획의 2028년 계획지표

구분	전국				강원도			
	현재		목표		현재		목표	
주택보급률	('16년)	전국 102.6% 수도권 98.2%	('22년)	전국 110% 수도권 107%	('16년)	106.4%	('28년)	108%
인구천명당 주택수	('16년)	전국 387.7호 수도권 350.8호	('22년)	전국 427호 수도권 411호	('16년)	430.9호	('28년)	475호
공적 임대주택 재고	('16년)	126만호	('22년)	200만호	('16년)	3.9만호	('28년)	7.3만호
등록 임대주택 재고	('17년)	98만호	('22년)	200만호	('18년. 6월)	1.6만호	('28년)	5만호
최저주거기준 미달가구	('17년)	5.9%	('22년)	5%	('17년)	4.5%	('28년)	3.5%

09

부문별 계획

09 부문별 계획

1. 공적주택 공급 및 관리

1.1 현황

1.1.1 임대주택 수요

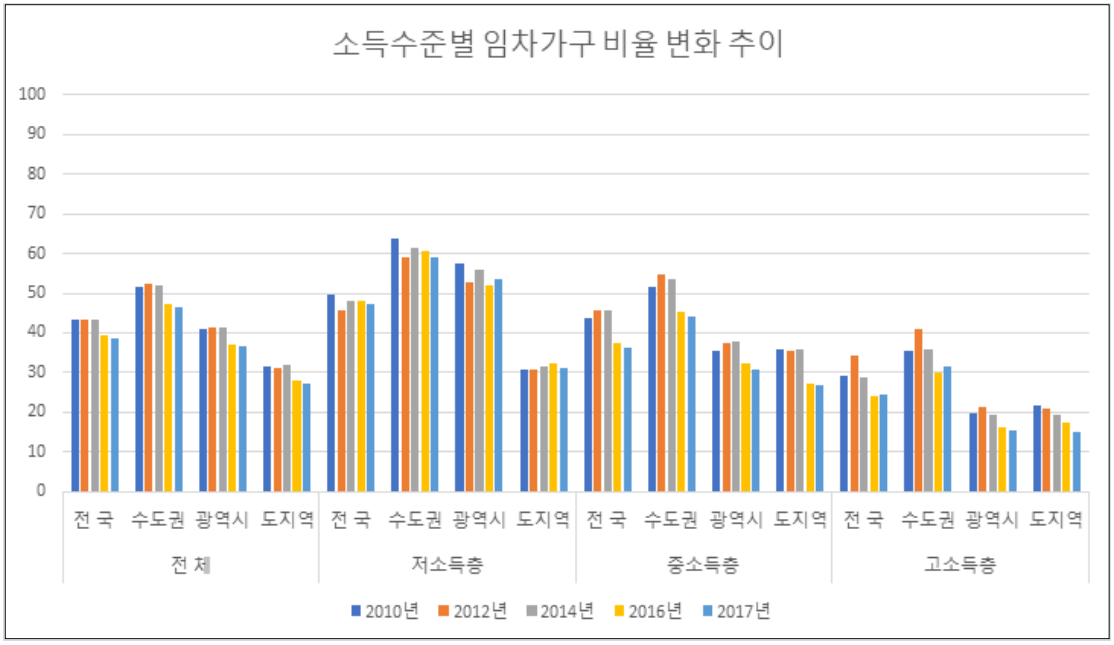
- 전국의 소득수준별 임차가구 비율 변화 추이를 살펴보면, 2017년은 2010년에 비해 도지역 저소득층을 제외하고 모든 항목에서 낮아지며, 고소득층의 임차가구 비율이 24.3%로 전체 평균(38.5%)보다 낮은 것에 비해 중소득층과 저소득층은 각각 36.2%, 47.3%를 점유해 저소득일수록 임차가구 비율이 높게 나타남
- 또한 모든 소득층에서 광역시와 도단위 지역보다 수도권에서의 임차가구 비율이 높음에 따라, 소득수준 및 지역적 특성을 임대주택 공급 정책에 반영할 필요가 있음

〈표 9-1〉 소득수준별 임차가구 비율 변화 추이

(단위: %)

소득별	시도별	2010년	2012년	2014년	2016년	2017년
전 체	전 국	43.2	43.4	43.5	39.2	38.5
	수도권	51.5	52.3	52.1	47.3	46.6
	광역시	41.1	41.3	41.2	36.9	36.6
	도지역	31.7	31.3	31.8	28.1	27.1
저소득층	전 국	49.5	45.8	48.2	48.2	47.3
	수도권	63.9	58.9	61.6	60.5	59.2
	광역시	57.6	52.6	56.1	52.0	53.4
	도지역	30.8	30.9	31.7	32.2	31.0
중소득층	전 국	43.8	45.5	45.5	37.3	36.2
	수도권	51.5	54.8	53.6	45.4	44.2
	광역시	35.4	37.6	37.7	32.2	30.8
	도지역	35.9	35.4	35.9	27.0	26.7
고소득층	전 국	29.1	34.2	28.9	24.2	24.3
	수도권	35.3	40.8	36.0	29.9	31.5
	광역시	19.8	21.2	19.3	16.1	15.2
	도지역	21.6	20.9	19.3	17.2	14.8

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 각 년도



〈그림 9-1〉 소득수준별 임차가구 비율 변화 추이

1.1.2 임대주택 재고

- 강원도 임대주택 재고(2016년 기준)는 74,413호(전국대비 3.3%)로 총주택의 전국대비 비율(3.4%)과 비슷한 양상을 보이며 강원도 전체 주택의 12.9% 비중을 차지해 전국비율(13.6%)과 유사한 양상을 보임

- 민간부문(40.1%)보다 공공부문(59.9%)의 재고율이 높고, 그중에서도 국민임대 비율이 25.6%로 특히 높은 반면 행복주택의 재고는 없음

〈표 9-2〉 임대주택 재고현황(2016년 기준)

(단위: 호, %)

구분				전국		강원		전국대비 강원비율
				주택수	비율	주택수	비율	
총계	총주택			16,692,230 (100.0)	-	575,967 (100.0)	-	3.4
	임대주택 (총주택 중 임대주택 비율)			2,273,362 (13.6)	100.0	74,413 (12.9)	100.0	3.3
공공부문	소계			1,357,701	59.7	44,578	59.9	3.3
	영구임대			199,267	8.8	4,757	6.4	2.4
	50년임대			107,848	4.7	1,261	1.7	1.2
	국민임대			509,248	22.4	19,015	25.6	3.7
	10년임대			147,318	6.5	6,966	9.4	4.7
	5년임대			76,094	3.3	6,784	9.1	8.9
	사원임대			25,982	1.1	933	1.3	3.6
	전세임대			165,764	7.3	2,750	3.7	1.7
	기존주택매입임대			92,004	4.0	2,112	2.8	2.3
	행복주택			2,041	0.1	-	-	-
민간부문	소계			915,661	40.3	29,835	40.1	3.3
	민간건설*			39,567	1.7	589	0.8	1.5
	정비사업조합			611	0.0	-	-	-
	건축법허가자			193,736	8.5	11,236	15.1	5.8
	매입임대			500,177	22.0	14,424	19.4	2.9
	단기임대		계	122,298	5.4	1,847	2.5	1.5
			건설	25,517	1.1	143	0.2	0.6
			매입	96,781	4.3	1,704	2.3	1.8
	준공공임대		계	16,865	0.7	393	0.5	2.3
			건설	7,006	0.3	-	-	-
			매입	9,859	0.4	393	0.5	4.0
	기업형임대		계	42,407	1.9	1,346	1.8	3.2
			건설	34,950	1.5	1,346	1.8	3.9
			매입	7,457	0.3	-	-	-

*주택법 사업승인만 해당됨

자료: 국토교통 통계누리, 2016년 임대주택 통계

- 같은 해 기준, 강원도 임대주택 재고는 약 88.4%가 시지역에 입지하며, 재고율이 한자리수인 다른 시군에 비해 원주(37.8%), 춘천(15.8%), 강릉(12.0%)은 상대적으로 재고율이 높음

〈표 9-3〉 강원 시지역 임대주택 재고현황(2016년 기준)

(단위: 호, %)

구분			춘천	원주	강릉	동해	태백	속초	삼척
총계	주택수		11,735	28,159	8,893	5,709	3,953	4,356	2,904
	강원대비 비율		15.8	37.8	12.0	7.7	5.3	5.9	3.9
공공	소계		9,204	16,769	5,613	4,638	1,216	2,558	1,528
	영구임대		1,296	1,429	596	298	100	478	360
	50년임대		60	73	623	505	-	-	-
	국민임대		4,548	6,854	2,000	1,053	1,030	1,028	816
	10년임대		1,016	3,996	285	484	-	570	280
	5년임대		351	1,538	1,412	2,259	40	362	60
	사원임대		120	719	-	-	44	-	-
	장기전세		-	-	-	-	-	-	-
	전세임대		1,087	1,039	432	39	2	120	12
	기존주택매입임대		726	1,121	265	-	-	-	-
	행복주택		-	-	-	-	-	-	-
민간	소계		2,531	11,390	3,280	1,071	2,737	1,798	1,376
	민간건설*		-	-	125	-	464	-	-
	정비사업조합		-	-	-	-	-	-	-
	건축법허가자		515	5,363	252	332	1,623	317	564
	매입임대		1,254	4,351	2,383	683	607	1,321	720
	단기임대	계	108	846	343	50	43	98	92
		건설	-	12	5	-	-	5	1
		매입	108	834	338	50	43	93	91
	준공공임대	계	94	50	177	-	-	62	-
		건설	-	-	-	-	-	-	-
		매입	94	50	177	-	-	62	-
	기업형임대	계	560	780	-	6	-	-	-
		건설	560	780	-	6	-	-	-
		매입	-	-	-	-	-	-	-

*주택법 사업승인만 해당됨

자료: 국토교통 통계누리, 2016년 임대주택 통계

〈표 9-4〉 강원 군지역 임대주택 재고현황(2016년 기준)

(단위: 호, %)

구분			홍천	횡성	영월	평창	정선	철원	화천	양구	인제	고성	양양
총계	주택수		974	763	169	1,736	1,934	935	572	295	276	384	666
	강원대비 비율		1.3	1.0	0.2	2.3	2.6	1.3	0.8	0.4	0.4	0.5	0.9
공공	소계		85	620	80	240	1,309	336	97	-	5	123	157
	영구임대		-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	-
	50년임대		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	국민임대		81	361	-	239	541	332	47	-	2	-	83
	10년임대		-	-	-	-	265	-	-	-	-	-	70
	5년임대		-	258	80	-	302	-	-	-	-	122	-
	사원임대		-	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-
	장기전세		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	전세임대		4	1	-	1	1	4	-	-	3	1	4
	기존주택매입임대		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	행복주택		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
민간	소계		889	143	89	1,496	625	599	475	295	271	261	509
	민간건설*		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	정비사업조합		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	건축법허가자		484	-	-	476	67	429	250	10	134	123	297
	매입임대		340	135	88	967	555	161	224	188	137	119	191
	단기	계	65	8	1	43	3	9	1	97	-	19	21
		건설	20	1	-	2	-	9	-	87	-	-	1
		매입	45	7	1	41	3	-	1	10	-	19	20
	준공공	계	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-
		건설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		매입	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-
	기업형	계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		건설	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		매입	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*주택법 사업승인만 해당됨

자료: 국토교통 통계누리, 2016년 임대주택 통계

1.1.3 임대주택 공급

- 2016년 기준, 강원도 임대주택 공급실적은 전국의 1.5%인 4,284호이며 공공부문보다 민간부문 비율이 높음
- 전국의 장기전세임대주택(영구임대, 국민임대 등) 공급 비율은 2.5%로 낮은 수준이나 강원도는 이보다도 훨씬 못 미치는 0.05%로 매우 미약한 실정임
- 2016년 강원도 임대주택 공급실적은 2012년 대비 12.4% 증가한 반면 전년대비 10% 감소함
  - 특히 공공임대는 전체 공급량의 20.5%에 지나지 않고 수혜대상이 극히 한정적인 영구임대주택(2.9%)과 전세임대(17.0%)를 제외하면 0.6%에 불과함

〈표 9-5〉 강원 임대주택 건설(공급)실적

(단위: 호, %)

구분			2012	2013	2014	2015	2016				
							강원			전국	
							주택수	비율	전국대비 강원비율	주택수	비율
총계			3,812	6,533	3,231	4,760	4,284	100.0	1.5	280,548	100.0
영구임대			80	346	-	-	124	2.9	0.0	2,499	0.9
국민임대			944	1,457	270	835	20	0.5	0.0	4,451	1.6
공공	소계		1,694	2,874	1,031	1,084	3	0.1	0.0	21,168	7.5
	건설	10년임대	920	1,546	345	399	3	0.1	0.0	20,458	7.3
		분납임대	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		5년임대	128	734	-	-	-	-	-	188	0.1
		사원임대	60	-	-	-	-	-	-	-	-
		정비사업조합	-	-	68	-	-	-	-	-	-
	매입	미분양(60㎡초과)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		신축다세대	-	15	-	-	-	-	-	-	-
		재건축/재개발매입	-	-	-	-	-	-	-	522	0.2
		사원임대	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	전세임대		586	579	618	685	728	17.0	0.3	42,675	15.2
민간	소계		1,094	1,856	1,930	2,261	2,815	65.7	1.0	161,183	57.5
	건설	민간건설	31	-	-	58	517	12.1	0.2	9,580	3.4
		건축허가	135	113	556	199	449	10.5	0.2	42,544	15.2
		사원임대	-	-	30	-	-	-	-	-	-
		정비사업	-	-	-	200	-	-	-	236	0.1
	매입	민간	928	1,743	1,344	1,804	1,849	43.2	0.7	108,823	38.8
행복주택			-	-	-	580	330	7.7	0.1	38,231	13.6
기존주택매입임대			-	-	-	-	264	6.2	0.1	9,656	3.4

자료: 국토교통 통계누리, 임대주택 통계, 각 년도

- 같은 해 기준, 강원도 임대주택 공급 중 약 87.2%가 시지역에 입지하며, 특히 원주(25.5%), 강릉(23.1%), 삼척(20.3%)에 공급물량의 대부분이 집중됨

〈표 9-6〉 강원 시군별 임대주택 건설(공급)실적(2016년 기준)

(단위: 호, %)

구분			춘천	원주	강릉	동해	태백	속초	삼척	홍천	횡성	영월	평창	정선	철원	화천	양구	인제	고성	양양
총계	주택수		472	1,093	990	87	22	203	868	59	5	148	45	156	-	1	102	-	15	18
	비율		11.0	25.5	23.1	2.0	0.5	4.7	20.3	1.4	0.1	3.5	1.1	3.6	-	0.0	2.4	-	0.4	0.4
영구임대			-	-	-	-	-	-	-	-	-	124	-	-	-	-	-	-	-	-
국민임대			-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-
행복주택			-	-	180	-	-	-	-	-	-	-	-	150	-	-	-	-	-	-
공공	소계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
	건설	10년임대	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
		분납임대	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		5년임대	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		사원임대	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		정비사업 조합	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	매입	미분양 (60㎡초과)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		신축 다세대	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		재건축/ 재개발매입	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		사원임대	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	전세임대		246	172	168	33	-	105	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	1
기존주택매입임대			55	66	143	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
장기전세			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
민간	소계		171	855	499	54	22	98	867	59	5	1	44	6	-	1	102	-	14	17
	건설	민간건설	-	-	-	1	-	-	418	-	-	-	-	-	-	-	98	-	-	-
		건축허가	-	6	3	6	-	-	419	13	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-
		사원임대	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		정비사업	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	매입	민간	171	849	496	47	22	98	30	46	4	1	44	5	-	1	4	-	14	17

자료: 국토교통 통계누리, 임대주택 통계, 2016

1.1.4 청년 및 신혼부부 현황

- 도내 청년가구와 신혼부부가구는 점차 감소 추세에 있어, 2015년 기준 강원도 청년가구는 2010년 대비 8.7% 감소한 약 12.6만 가구(전국 대비 2.8%)로, 전체가구의 20.8%를 차지하며 2020년 약 12만 가구(19.2%)에서 2025년 약 11만 가구(16.8%)로 감소할 것으로 추정

- 2015년 기준, 강원도 신혼부부 가구는 약 5천 가구로, 전체가구의 0.8%이며, 전국의 2% 정도이고 2020년 4천 가구(0.6%), 2025년에는 3.6천 가구(0.5%)로 점차 감소할 것으로 추정

〈표 9-7〉 청년가구 변화 추이

(단위: 가구, %)

구분		현황		추계			
		2010	2015	2010	2015	2020	2025
전국	전체가구	17,339,422	19,111,030	17,494,884	19,012,895	20,174,317	21,013,656
	청년가구	4,670,372	4,567,189	4,902,644	4,593,655	4,386,957	4,068,216
	전체가구중 비율	26.9	23.9	28.0	24.2	21.7	19.4
강원	전체가구	557,751	606,117	569,102	603,039	643,754	671,773
	청년가구	128,933	126,065	138,801	126,615	123,361	112,629
	전체가구중 비율	23.1	20.8	24.4	21.0	19.2	16.8

주: 청년 기준 연령은 만 19~39세
자료: 통계청, 인구주택총조사, 장래가구추계, 각 년도

〈표 9-8〉 신혼부부가구 변화 추이

(단위: 가구, %)

구분		현황		추계			
		2010	2015	2010	2015	2020	2025
전국	전체가구	17,339,422	19,111,030	17,494,884	19,012,895	20,174,317	21,013,656
	신혼부부가구	323,990	257,192	340,116	258,354	210,543	213,144
	전체가구중 비율	1.9	1.3	1.9	1.4	1.0	1.0
강원	전체가구	557,751	606,117	569,102	603,039	643,754	671,773
	신혼부부가구	7,277	5,092	7,835	5,108	4,080	3,683
	전체가구중 비율	1,3	0.8	1.4	0.8	0.6	0.5

주: 신혼부부가구는 20~34세 가구 중 부부로만 구성된 가구로 추정
자료: 통계청, 인구주택총조사, 장래가구추계, 각 년도

1.1.5 1인 가구 현황

- 도내 고령 가구 및 고령 1인 가구는 증가추세에 있어, 2015년 기준 강원도 고령가구는 약 14.6만 가구로 전체가구의 24.2%이며 고령가구가 점차 증가할 것으로 전망되는 가운데, 2020년 17.7만 가구(27.6%), 2025년 22.9만 가구(34.2%)에 이를 것으로 추정
- 또한 도내 65세 이상 1인 가구 수는 약 5.2만 가구로 전체 1인 가구 중 27.8%로 2025년에는 약 8.5만 가구(35.2%)로 증가할 것으로 추정
- 1인 가구 중, 60세 미만에서는 남성, 60세 이상에서는 여성 비율이 높음

〈표 9-9〉 유형별 가구 수(2016년 기준)

(단위: 가구, 세대, %)

구분	합계	부부	1세대기타	부부+자녀	부+자녀	모+자녀	부부+부모	조부모+손자녀	2세대기타	3세대이상	1인가구	비친족가구
전국	19,284,671	3,044,419	349,525	6,032,437	552,895	1,537,550	144,629	112,805	891,135	1,016,952	5,381,719	220,605
(비율)	100.0	15.8	1.8	31.3	2.9	8.0	0.7	0.6	4.6	5.3	27.9	1.1
강원	613,526	114,655	9,068	146,790	17,511	45,910	6,708	4,637	30,135	33,511	196,181	8,420
(비율)	100.0	18.7	1.5	23.9	2.9	7.5	1.1	0.8	4.9	5.5	32.0	1.4

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2016

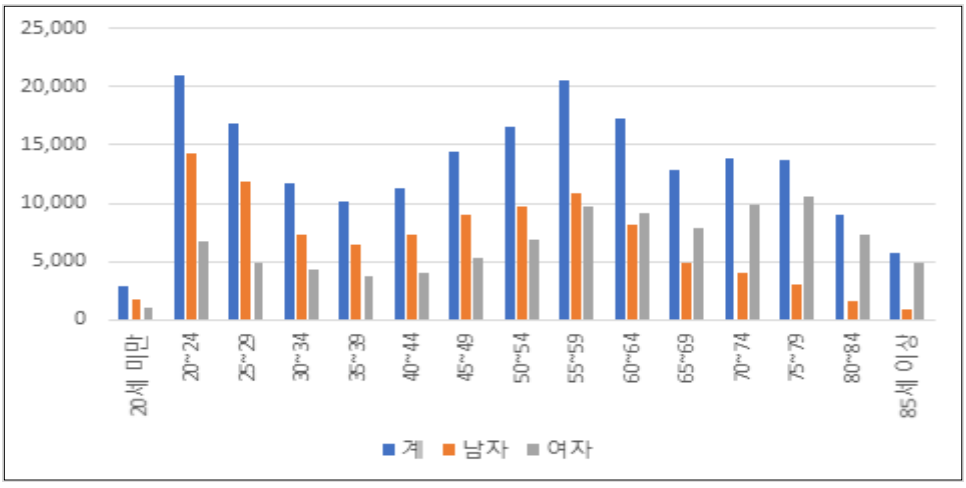
〈표 9-10〉 도내 성 및 연령별 1인 가구 현황(2016년 기준)

(단위: 가구, 세대, %)

구분	합계		청년				장년					고령				
		20세 미만	20~24	25~29	30~34	35~39	40~44	45~49	50~54	55~59	60~64	65~69	70~74	75~79	80~84	85세 이상
통합	197,917	2,934	20,989	16,820	11,666	10,124	11,346	14,362	16,606	20,548	17,310	12,884	13,895	13,641	8,989	5,803
(비율)	100.0	1.5	10.6	8.5	5.9	5.1	5.7	7.3	8.4	10.4	8.7	6.5	7.0	6.9	4.5	2.9
			59,599(30.1)				80,172(40.5)					55,212(27.9)				
남자	101,371	1,819	14,238	11,920	7,355	6,439	7,334	9,011	9,681	10,841	8,098	4,951	4,037	3,048	1,673	926
(비율)	100.0	1.8	14.0	11.8	7.3	6.4	7.2	8.9	9.6	10.7	8.0	4.9	4.0	3.0	1.7	0.9
			39,952 (39.4)				44,965 (44.4)					14,635(14.4)				
여자	96,546	1,115	6,751	4,900	4,311	3,685	4,012	5,351	6,925	9,707	9,212	7,933	9,858	10,593	7,316	4,877
(비율)	100.0	1.2	7.0	5.1	4.5	3.8	4.2	5.5	7.2	10.1	9.5	8.2	10.2	11.0	7.6	5.1
			19,647(20.3)				35,207(36.5)					40,577 (42.0)				

주: 청년가구는 20~39세, 장년가구는 40~64세, 고령가구는 65세 이상으로 구분

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2016



〈그림 9-2〉 도내 성 및 연령별 1인 가구 현황(2016년 기준)

〈표 9-11〉 고령가구 변화 추이

(단위: 가구, %)

구분	현황				추계							
	2010		2015		2010		2015		2020		2025	
	가구수	전체가구중 비율	가구수	전체가구중 비율	가구수	전체가구중 비율	가구수	전체가구중 비율	가구수	전체가구중 비율	가구수	전체가구중 비율
전국	3,111,011	17.9	3,719,624	19.5	2,922,752	16.7	3,664,081	19.3	4,607,386	22.8	5,943,926	28.3
강원	131,439	23.6	146,971	24.2	124,635	21.9	145,295	24.1	177,617	27.6	229,500	34.2

자료: 통계청, 인구주택총조사, 장래가구추계, 각 년도

〈표 9-12〉 65세 이상 1인가구 변화 추이

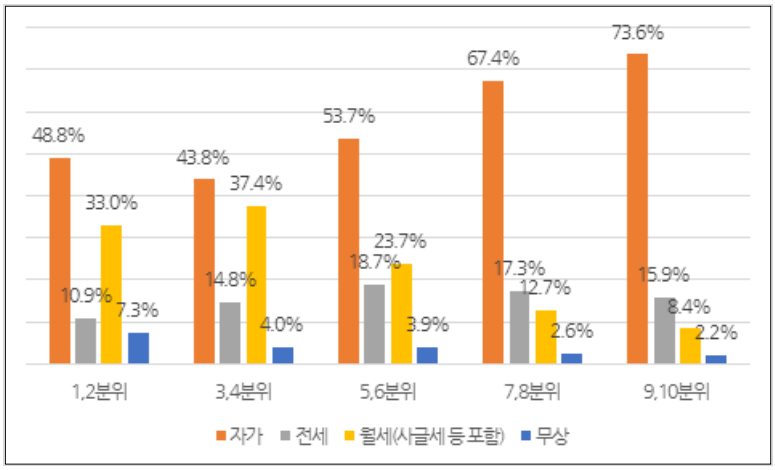
(단위: 가구, %)

구분	현황				추계							
	2010		2015		2010		2015		2020		2025	
	가구수	1인가구중 비율	가구수	1인가구중 비율	가구수	1인가구중 비율	가구수	1인가구중 비율	가구수	1인가구중 비율	가구수	1인가구중 비율
전국	1,066,365	25.7	1,223,169	23.5	991,135	23.7	1,202,854	23.2	1,555,019	25.6	1,990,184	29.7
강원	47,733	30.7	52,670	27.8	44,805	28.2	51,961	27.6	66,191	29.9	85,759	35.2

자료: 통계청, 인구주택총조사, 장래가구추계, 각 년도

1.1.6 기초생활보장 수급자 및 최저주거미달 가구 현황

- 도내 저소득·취약계층의 임대 위주의 주택 점유형태와 기초생활수급 가구가 시지역에 편중됨(2016년 기준)
- 저소득층의 자가 비율이 상대적으로 낮으며 그 중 3,4분위가 1,2분위에 비해 자가 비율이 낮고 전월세 비율이 높으며 특히 월세 비중이 높아 주거비 지출 부담이 크다고 할 수 있음



〈그림 9-3〉 소득계층별 주택 점유형태(2016년 기준)

자료: 국토교통부, 2016주거실태조사

● 시군별 기초생활수급가구는 주로 시지역에 분포되어 있음(춘천 19.1%, 원주 17.6%, 강릉 14.1%)

〈표 9-13〉 국민기초생활보장 수급자 현황(2016년 기준)

(단위: 가구, 명)

구분	합계		일반수급		시설수급	특례수급	
	가구	인원	가구	인원	인원	가구	인원
강원	40,244	62,509	38,907	56,515	4,009	1,337	1,985
춘천	7,676	12,455	7,581	11,531	781	95	143
원주	7,065	11,630	6,731	10,267	883	334	480
강릉	5,678	8,722	5,507	7,887	582	171	253
동해	2,406	3,623	2,351	3,403	133	55	87
태백	1,340	1,902	1,298	1,768	67	42	67
속초	3,173	4,662	3,017	4,281	154	156	227
삼척	2,253	3,343	2,139	3,093	78	114	172
홍천	1,410	2,169	1,325	1,838	219	85	112
횡성	1,054	1,596	1,009	1,419	86	45	91
영월	990	1,443	974	1,301	118	16	24
평창	944	1,378	926	1,277	69	18	32
정선	1,003	1,423	982	1,289	102	21	32
철원	1,303	1,926	1,257	1,795	62	46	69
화천	630	1,047	579	816	158	51	73
양구	778	1,178	756	1,086	64	22	28
인제	731	1,219	700	1,007	165	31	47
고성	887	1,355	861	1,199	119	26	37
양양	923	1,438	914	1,258	169	9	11

자료: 강원도, 강원도기본통계, 2016

● 도내 기초생활수급자 가구 구성은 1인 가구 비율(64.4%)이 높으며 전국대비 노인세대는 27.8%로 전국비율(25.3%)보다 높음

〈표 9-14〉 국민기초생활보장 수급자 가구특성별 현황(2016년 기준)

(단위: 가구, 세대, %)

구분	합계	가구원수				세대구분								
		1인	2인	3인	4인이상	노인	일반	장애인	모자	부자	소년소녀가정	미혼부모	조손	기타
전국	1,035,435	630,037	186,329	116,251	102,818	261,680	328,282	193,585	132,277	37,753	4,324	641	7,621	69,272
(비율)	100.0	60.8	18.0	11.2	9.9	25.3	31.7	18.7	12.8	3.6	0.4	0.1	0.7	6.7
강원	40,244	25,934	7,322	3,639	3,349	11,200	12,264	8,310	4,028	1,288	261	18	474	2,401
(비율)	100.0	64.4	18.2	9.0	8.3	27.8	30.5	20.6	10.0	3.2	0.6	0.0	1.2	6.0

자료: 보건복지부, 국민기초생활보장수급자현황, 2016

● 도내 최저주거기준 미달가구수는 2014년까지 감소하다 2016년 일시 증가 후 다시 감소해 비슷한 양상을 보이다 2017년도에도 증가세인 전국 상황과 상이함

- 2017년 기준, 강원도 최저주거기준 미달가구는 전체 가구 대비 4.5%로 전국 5.9% 보다 다소 낮은 수준임(2010년부터 2016년까지 동일한 양상)

- 2017년 기준, 강원도 최저주거기준 미달가구는 전체 가구 대비 4.5%로 전국 5.9% 보다 다소 낮은 수준임(2010년부터 2016년까지 동일한 양상)

- 도내 최저주거기준 미달가구수는 2014년까지 감소하다 2016년 일시 증가 후 다시 감소해 비슷한 양상을 보이다 2017년도에도 증가세인 전국 상황과 상이함

〈표 9-15〉 최저주거기준 미달가구 현황

(단위: 만가구, %)

구분	전국			강원		
	최저주거기준 미달가구수	전체가구중 미달비율	미달가구중 비율	최저주거기준 미달가구수	전체가구중 미달비율	미달가구중 비율
2010	184.0	10.6	100.0	5.7	10.2	3.1
2012	127.7	7.2	100.0	4.9	8.5	3.8
2014	99.2	5.4	100.0	2.3	3.8	2.3
2016	102.7	5.4	100.0	3.1	5.1	3.0
2017	114.1	5.9	100.0	2.7	4.5	2.4

자료: 국토교통부, 2017년도 주거실태조사 연구보고서(일반가구)

1.2 목표 및 추진전략

1.2.1 목표

- 수요자 중심의 맞춤형 임대주택 확충 및 공급을 통한 주거안정성 증대

1.2.2 추진전략

- 주거안정성 강화를 위한 공공임대주택 기반 확충
  - 공공임대주택 신축
  - 기존주택매입 임대주택 확충
  - 기존공공임대주택 환경 개선
- 세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 공공임대주택 공급
  - 청년 대상 임대주택 지원
  - 신혼부부 임대주택 지원
  - 고령층 임대주택 지원
  - 저소득·취약계층 임대주택 지원

1.3 주요정책 및 사업

1.3.1 주거안정성 강화를 위한 공공임대주택 기반 확충

1.3.1.1 배경 및 필요성

- 소득수준이 낮을수록 임대비율이 높은 경향을 보임 (국토부 통계자료(2010~2017))
- 강원도의 총주택수 대비 임대주택 재고율(2016년 기준)은 전국 비율과 비슷한 양상을 보이나 주요 시지역(원주, 춘천, 강릉)에 편중 (임대주택 재고현황 표 참조)
- 2016년도 기준 임대주택 건설실적은 극히 미비한 상황 (강원 임대주택 건설(공급)실적 표 참조)

- 공공임대 재고율 및 건설실적이 적은 군 단위에도 공공임대주택 공급 필요
- 민선 7기 공약사항(취준생 청년창업자 지원주택 건립, 신혼부부 공공주택 30% 우선 공급, 효도아파트 공급확대) 이행을 위해 공급량 확충 필요
- 폭넓은 취약계층의 지속적인 주거 안정화를 위해서 공공임대주택 확충 필요

1.3.1.2 주요사업

❖ 공공임대주택 신축

- 도내 공공임대주택 재고 및 신규공급이 부족한 상황이며 일부 시지역(원주, 춘천, 강릉)에 편중
- 신규공급을 위해 국공유지 및 유휴시설 등, 활용 가능한 택지 확보 필요
- 정부의 수정 주거종합장기계획의 패러다임이 공급 위주에서 수요 만족도 향상을 위해 생애주기별 공급으로 변화에 발맞춰 공급할 필요가 있음
- (신축목표 설정) 생애주기별 수요 예측, 수요자의 소득수준, 일부 지역(원주, 춘천, 강릉)에 편중된 지역별 임대주택 재고비율 등을 고려하여 신축 목표 설정
- (LH와 협력체계 구축) 실효성 있는 공공임대주택 공급계획 수립을 위해 공급 주체인 LH와 협력체계 구축
- 18개 시군이 공공임대주택을 원활하게 유치할 수 있도록 관련 정보제공 및 행정적 지원체계 마련
- (택지 확보 체계구축) 국공유지 및 유휴시설의 효율적인 이용 및 공공임대 건설 촉진을 위해 규제현황, 면적, 소유권 등의 입지 현황 등을 DB화하여 제공

☞ **사업주체: 강원도 및 시군지자체, LH**

❖ 기존주택매입 임대주택 확충

- 강원도의 기존주택 매입임대 실적은 춘천, 원주, 강릉을 제외하고는 나머지 시군은 전무한 실정
- 도시형·전원형 등 유형별 임대주택 재고를 파악하고 재임대 할 수 있는 방안을 마련하여 공급물량 확충

- 주거복지 관련 네트워크를 구축하고 DB화하여 효과적인 정보전달 체계 수립 및 임대주택으로 활용 가능한 주택을 발굴하여 다양한 공급방식을 제공해 폭넓은 주거복지의 혜택이 돌아갈 수 있도록 함
- 우수사례 홍보 등 시군별 매입임대주택 사업참여 촉진

☞ **사업주체: 강원도 및 시군지자체, LH**

❖ **기존공공임대주택 환경개선**

- 최초 공급일로부터 장기간이 지난 공공임대주택은 낙후·노후화가 진행되어 안전상의 문제, 주거환경 질의 저하 등의 문제 발생 가능성 높음
- 이러한 주택에 대한 활용 가능성 및 개선 방향 모색 필요
- 낙후 혹은 노후된 기존 영구임대단지에 대한 환경평가와 리모델링 필요성 검토
- 공공임대주택 주거환경 개선사업 추진 (LH의 리모델링사업과 연계 추진)

〈그림 9-4〉 LH 리모델링사업 시행 절차

☞ **사업주체 : 강원도 및 시군지자체, LH**

1.3.1.3 사업 기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
공공임대주택 신축			
수요지역에 부합하는 임대사업지 발굴			
기존주택매입 임대주택 확충			
기존공공임대주택 환경개선			

1.3.2 세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 공공임대주택 공급

1.3.2.1 배경 및 필요성

- 중앙정부의 주거복지로드맵 패러다임이 양 위주의 공급 정책에서 수요자 맞춤형으로 변화
- 도내 임대주택재고가 주요 시지역에 편중됨(임대주택 재고현황 표 참조)
- 도내 청년가구와 신혼부부가구는 감소 추세이며 도내 고령화 및 인구감소 추이를 고려할 때 인구 유지 및 세대를 이어줄 중간 단계인 신혼부부와 청년층의 유입 및 정착을 돕기 위한 공공임대주택 공급계획 필요.
  - 신혼부부를 위한 공공임대 주택을 신혼희망타운 수준(법정 기준보다 2배 많은 어린이집 설치, 통학길 특화, 층간소음 저감, 단지내 단차 제거, 금융지원으로 월부담액 경감 등)으로 저부담, 보육 및 주거환경 정비 필요
- 전국적으로 가구형태 변화로 1인 가구가 늘어나는 추세이며 특히 강원도는 고령 가구 및 고령 1인 가구가 증가추세
- 1인 가구를 위한 공공임대 공급의 확충과 각계층별 특징을 살린 주택형태(대학생을 위한 기숙사, 독거여성 고령자를 배려한 공공실버주택 등) 및 공급방식 개발이 필요함
  - 강원도 고유 정책 사업인 효도아파트(기존 공공임대 주택과 다르게 임대보증금을 도에서 부담)가 춘천 우도에 100호가 입주 완료, 원주 태장에 100호 건설 중
  - 저소득, 가구 규모가 작은 고령자, 특히 1인 고령가구에 대한 케어서비스와 노인일자리 등이 동반된 고령자용 공공임대주택, 효도아파트 및 공공실버주택 공급확대 등과 같은 주거안정대책이 필요함
- 도내 기초생활수급자 가구 구성은 1인 가구 비율이 높으며 전국대비 노인세대 비율도 높아 이를 반영한 공급계획 수립 필요
- 주요 시에 저소득·취약계층의 임대 위주의 주택 점유형태와 기초생활수급 가구가 시지역에 편중되어 저소득·취약계층을 위한 공공임대 물량 확대 및 금융지원 필요(2016년 기준)

1.3.2.2 주요사업

❖ **청년 대상 임대주택 지원**

- 청년들의 수요가 많은 주요 시지역의 역세권에 청년 대상 임대주택 조성 필요

- 감소하는 청년들의 유치 및 정착을 촉진하기 위해 출퇴근이 편리한 교통조건(역세권 등), 창업 및 기업 생태계를 형성 가능, 일자리 서비스를 연계한 자립 지원형 공공주택 조성 및 공급
- (임대주택 공급) 이러한 조건을 충족하는 청년 맞춤형 임대주택을 공급 (전국 계획의 30만 호 중 2.8%인 8,400실 유치 목표)
- 청년 주택과 일자리 서비스를 연계한 자립 지원형 공공주택 공급 등 지역 정착을 유도 방안 마련

일자리 연계형 주택 조성사업 사례

■ 창업지원주택(창업을 위한 작업·전시공간과 주거 공간 결합)

○ 지 구 명	판교창조	창원반계
○ 위 치	판교창조경제밸리 내	창원 경남테크노파크 내
○ 건설호수	200호	316호
○ 지원시설	업무·공동작업공간, 제품 홍보·체험 공간, 회의공간 등	
○ 사업시행	LH	창원시, LH, 경남테크노파크
○ 조 감 도		
○ 개 념 도		

■ 지역전략산업지원주택 * 부천 예술인주택

○ 지 구 명 : 부천영상 (선도사업)
○ 위 치 : 부천 영상문화특구 내
○ 건설호수 : 850호
○ 지원시설 : 웹툰융합센터 15,400㎡ (부천시 운영)
○ 사업시행 : 부천시, LH

* 부천시 전략산업인 웹툰·애니메이션 산업 청년 종사자(웹툰작가 등)에게 공급

- LH와 협의하여 행복주택의 대상 및 입주자격 완화하고 1시군 1행복주택 유치를 목표로 정주여건이 편리한 지역 국공유지 활용 및 노후청사 복합개발 사업을 통해 도심 내 행복주택 공급하며 매입·전세임대 공급확대

  - (청년전세임대주택 지원) 지원 대상자(저소득층 및 장애인 가구의 취업 준비생, 대학생 등)를 대신하여 LH가 주택 소유자와 전세 계약을 체결한 후 청년층에게 재임대하는 방식

  - 2018년 LH에 의해 347호 지원, 2023년 600호 목표(연간 50호 증가), 2028년까지 연간 총 800호가 지원될 수 있도록 추진

  - (매입임대주택 지원) 주택을 매입하여 보수 및 재건축 후 저소득 청년층(수급자 및 도시근로자 월평균소득 50%이하)에 공급하는 방식

  - 2018년까지 2,585호 공급, 2023년 3,100호 목표(연간 100호), 2028년까지 총 3,500호 지원 목표

- (기숙사 지원) 기숙사 부족 및 건설 계획 중인 교육기관이 중앙정부의 기숙사 지원계획(주택기금 대출금리 인하, 학교 내 기숙사 용적률 규제 완화) 혜택을 받을 수 있도록 행정적 지원

☞ **사업주체: 강원도 및 시군지자체, LH**

❖ **신혼부부 임대주택 지원**

- 행복한 결혼과 육아를 위한 신혼부부·청년 주거지원방안(2018년)의 장기 공공임대주택 신혼부부 특화단지 조성사업에 강원도 사업은 없는 상태

- (신혼부부 특화단지 유치) 유관기관과 협조 및 신혼부부 거주에 적합한 부지확보(역세권 및 주변 학군 및 상권) 등의 건설환경을 조성하는 등, 사업을 유치 방침을 수립하여 전국 공급 예정인 연 1.5만 호 중 2%인 300호를 단계적으로 유치

- (기존 공공임대주택 정비) 기존 공공임대주택을 신혼희망타운 수준의 공공 어린이집, 소아과, 도서관, 공원 등과 같은 보육 환경을 갖출 수 있도록 신혼부부 맞춤형 정비

- 신혼부부가 많이 거주하는 시지역 중심으로 행복주택, 마을정비형 공공주택 정비

☞ **사업주체: 강원도 및 시군지자체, LH**

❖ 고령층 임대주택 지원

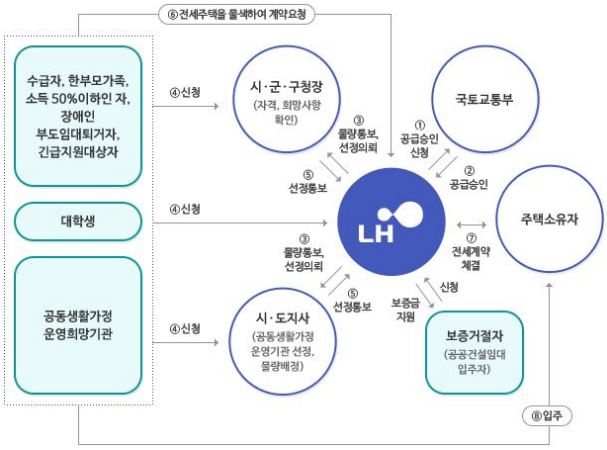
- 고령자는 신체 능력 저하 및 질병, 경제력 상실, 고독 및 상실감, 1인 가구 증가 등의 문제점이 동반되는 경우가 많음
- 신체 능력의 저하는 거동 불편이 수반되어 활동 및 사회참여 장애 요인이 증가함
- 또한, 도내 보호자가 부재한 1인 고령자 가구증가가 예상되는 등, 고령자의 활동 및 사회참여를 보장을 위한 조치가 필요해질 것으로 예상
- 강원도 1인 가구 성비는 60세 미만은 남성, 이상은 여성 비율이 높음
- (고령자 맞춤형 임대주택 공급) 단순한 주택공급 이외에 노인정, 요양시설, 방문 서비스 등과 같은 복지서비스와 연계된 고령자 맞춤형 임대주택 공급
- 효도아파트를 춘천과 원주 이외의 다른 시군에도 확대 공급하며 지자체의 노인일자리 주선사업 등과 연계하여 주거민에게 일자리를 공급하는 등을 통해 주거비부담 경감
- 활용 가능한 국공유지 발굴, 실버주택 대상 사업지로 제공 등을 통해 저소득 고령자 주거수요 시군에 공공실버주택 유치
- (매입임대 추진) 주거복지 네트워크를 활용하여 저소득 자가소유 고령자 주택의 기존주택 전세임대 추진

  - 관련 기관(LH 및 지역 도시공사)과 주택매물 정보 공유 및 활용.

기존주택 전세임대

도심내 저소득계층이 현 생활권에서 현재의 수입으로 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 전세 계약을 체결한 후 저소득층에게 저렴하게 재임대하는 방식

■ 임대절차:



■ 입주자격: 기초생활수급자 등 영세민, 부도공공임대아파트 퇴거자, 보증거절자, 공동생활가정(그룹홈), 주거취약계층 주거지원 대상자, 긴급지원대상자, 대학생 및 취업준비생(청년), 유공자

■ 임대조건 및 임대기간: 임대보증금은 한도액 범위내에서 전세금의 5%(입주자 희망시 상향조정 가능)이며, 월임대료는 전세금 중 입주자가 납부하는 임대보증금을 제외한 금액에 대한 연 1~2% 이자 해당액(임대료의 0.5% 해당 대손충당금 별도). 최초 임대기간은 2년으로 하되 입주자격 유지시 9회까지 재계약 가능하므로 최장 20년 동안 거주 가능, 대학생 및 취업준비생(청년)은 2회까지 재계약 가능(최장 6년)

[임대보증금 및 임대료 산출 예시] ※기존주택(수도권)의 경우

구분	전세금	주택도시기금 (지원액)	입주자부담	
			보증금	월임대료
전세지원한도 범위 내 주택	8,500만원 주택	8,075만원	425만원	134,600원
전세지원한도 초과 주택	9,000만원 주택	8,075만원	925만원 (기본보증금 425만원) (한도액 초과분 500만원)	134,600원

자료: LH 청약센터 홈페이지

- (주거환경 개선) 고령자의 사회참여 및 주거환경 향상을 위해 무장애 설계 도입 추진
- 1인 고령자 가구의 건강 이상 조기 발견 및 고독사 방지를 위해 안심센서 지원

☞ **사업주체: 강원도 및 시군지자체, LH**

❖ **저소득·취약계층 임대주택 지원**

- 저소득·취약계층의 지속적이고 안정적인 주거환경을 위해 장기임대주택 공급 확대
- 저소득·취약계층이 일부 시에 편중된 상황을 고려하여 지역별 특성에 맞는 공급 계획수립
- 기초수급대상자 중 고령자의 비율이 높은 것을 고려하여 고령자 공급 비율 상향조정

☞ **사업주체: 강원도 및 시군지자체, LH**

1.3.2.3 사업 기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
청년 대상 임대주택 지원			
신혼부부 임대주택 지원			
고령층 임대주택 지원			
저소득·취약계층 임대주택 지원			

2. 주택시장 안정화

2.1 현황

2.1.1 강원도 인구 및 가구 현황

- 2015년 강원도 인구는 1,499,734명(전국 인구의 3.0%)으로 2000년 대비 1.0% 증가하며 소폭 증가하는 추세를 보이나, 2000~2015년간 전국 인구는 0.52% 증가한 반면 강원도는 단 0.07% 증가함
- 2015년 강원도 총가구수는 606,117가구(전국 총가구의 3.2%)로 2000년 대비 24.4% 증가하며 인구증가율 대비 큰 폭의 증가추세를 보이는데 이는 1인 가구 등의 증가가 원인으로 판단 됨

2.1.2 강원도 주택현황

- 2015년 강원도 총 주택수는 569,899호로 2010년 대비 연평균 3.31% 증가했으며 원주시가 가장 많고(20.4%), 그 외 춘천시, 강릉시, 동해시 순으로 나타남
- 2017년 강원도 주택 인허가 실적은 29,497호로 전년 대비 0.03% 증가했고, 착공은 22,834호, 준공은 13,441호로 전년 대비 각각 -18.0%, 3.1% 증감함
- 2017년 강원도 주택매매거래량은 54,792호(전국의 3.1%)로 2015년 대비 연평균 13.31% 증가함
- 2017년 강원도 주택의 평균매매가격은 146,641천 원으로 전국 평균가격의 52.7% 수준이며, 2013년 대비 연평균 6.16% 상승함
- 주택매매가격지수는 2017년 11월을 기준으로 2008년 12월은 전국 지수(86.1)보다 낮은 78.9지수였지만 등락을 되풀이하는 전국과 다르게 꾸준히 상승
- 2017년 강원도 미분양 주택수는 2,816호(전국의 4.9%)로 2015년 대비 연평균 22.52% 증가함
- 주택이 일부 시에 편중되어 있으며 신규공급이 미비한 상태에서 주택가격이 꾸준히 상승하나 미분양 또한 증가 추세로 이를 반영한 주택수급계획 필요

2.1.3 임대차시장 현황

- 2015년 기준 강원도 자가 주택 점유율은 61.9%로 전국 평균 56.8%보다 높으며, 월세(보증금 유·무 및 사글세 포함)는 21.8%로 전세 9.0%보다 높은 비중을 보임
- 2017년 강원도 주택의 평균전세가격은 102,699천 원으로, 전국 평균가격의 54.5% 수준이며, 2013년 대비 연평균 11.98% 상승함
- 2017년 강원도 주택의 평균월세가격은 501천 원으로, 전국 평균가격의 79.4% 수준이며, 2015년 대비 연평균 9.48% 상승함
- 강원도 전월세 전환율은 전국 평균보다 높으나 꾸준히 감소세. 전국 평균이 2018년이 2012년에 비해 2.7% 감소한 것에 반해 강원도는 동기준 3.3% 감소 함
- 2018년 기준 강원도 아파트 전월세 전환율은 6.6%임에 비해 단독주택은 8.5%로 높아 아파트보다 단독주택 비중이 높고 시보다 군의 단독주택 비중이 높은 도내 상황을 정책에 반영할 필요 있음

〈표 9-16〉 전월세 전환율

(단위: %)

주택유형	지역	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
종합	전국	9.0	8.6	8.1	7.4	6.7	6.4	6.3
	강원도	10.7	10.4	10.0	9.0	8.2	7.6	7.4
아파트	전국	7.7	7.1	6.4	5.7	4.9	4.7	4.7
	강원도	10.0	9.6	9.0	8.2	7.4	6.8	6.6
연립다세대	전국	9.7	9.2	8.6	7.9	7.1	6.4	6.1
	강원도	12.8	12.1	10.7	10.4	9.7	9.6	8.1
단독주택	전국	9.9	9.7	9.4	8.9	8.5	8.1	7.8
	강원도	12.6	12.2	11.9	10.6	9.7	8.9	8.5

주: 2018년 자료는 동년 1월부터 9월까지의 평균치
자료: 통계청, 전월세 전환율현황, 2018

2.2 목표 및 추진전략

2.2.1 목표

- 주택가격의 안정화와 주택시장의 양적·질적 성장

2.2.2 추진전략

- 주택시장 상황·수급진단체계 마련
  - 주택시장 모니터링시스템 구축주택
  - 건설사업 승인에 대한 관리기준 마련
  - 미분양주택의 관리방안 마련
- 낙후지역의 주택시장 활성화 정책 마련
  - 택지조성 활성화를 위한 부지확보 및 토지임대부 주택사업 추진
  - 낙후지역 주택정비 차등 지원
- 임대차시장 안정기반 강화
  - 주택임대차분쟁조정위원회 강원지부 설치
  - 집주인매입임대주택사업 활성화

2.3 주요정책 및 사업

2.3.1 주택시장 상황·수급진단체계 마련

2.3.1.1 배경 및 필요성

- 강원도 주택시장의 안정화를 위해서는 정부의 부동산 정책에 호응하되 지역 고유의 특성에 따라 지자체 차원에서 대응할 수 있는 분권형(지역맞춤형)의 주택시장 관리 필요
- 강원도의 주택시장 관리 역량강화의 시작은 지역 시장동향을 미시적이고 실시간으로 파악하는 데 있음

- 일례로 서울시는 현업 공인중개사를 주택시장 모니터링단으로 위촉하여 통계로는 파악되지 않는 주택시장 동향과 현장의 반응, 지역별로 달리 나타나는 주택정책 효과 등을 주택시장 일선에서 신속하게 파악할 수 있는 체계를 마련

2.3.1.2 주요사업

❖ **주택시장 모니터링 시스템 구축**

- 변화하는 주택시장에 유동적이며 탄력적으로 반응하며 대책을 수립하기 위해서는 하위시장 흐름의 세밀하고 정확한 모니터링이 필요
- (시장상황 진단체계 마련) 주택가격 및 거래, 청약경쟁률, 주택담보대출 등, 지역주택시장 상황을 세밀하게 관찰할 수 있는 미시적 지표 및 분석기법을 발굴하고 시장상황 진단체계 마련
- (모니터링단 구성) 주택 매매가, 전세나 월세 등 주택시장 흐름을 모니터링할 수 있는 현업 공인중개사등을 활용한 모니터링단 구성
- (정보화 시스템 마련) 시군의 인허가 통계를 정기적으로 취합하여 비교분석 체계 구축
- 모니터링된 정보를 취합하여 체계적으로 DB화 할 수 있는 시스템 마련 (국가차원에서 기 구축된 모니터링 시스템 활용 검토)

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, 민간**

❖ 주택건설사업 승인에 대한 관리기준 마련

- 광역 및 기초지자체가 주택시장에 개입할 수 있는 수단은 한정적
- 지자체가 미분양 및 주택시장 과열화 또는 침체에 대응할 수 있는 수단 확보가 필요
- (주택건설승인 절차를 활용한 주택문제 개입) 현행 제도하에서 시군 지자체가 주택공급을 조절할 수 있는 수단인 주택건설승인 절차를 활용하여 양질의 주택공급, 주거환경의 질 향상, 기반시설이 확충, 미분양 예방 등을 도모
- (가이드라인 마련 및 활용) 절차상의 요건, 승인기준 등에 대한 가이드라인 마련
- 개별 단위사업에 대한 승인기준만이 아닌 지역의 기반시설공급여건, 개발총량 등을 고려하여 단위 주택건설사업이 주변에 공동화 및 황폐화와 같은 부정적 영향을 최소한으로 미칠 수 있는 승인기준 마련
- 강원도 전체적인 가이드라인 하에서 낙후지역의 주택사업 활성화 등 시군 여건에 맞도록 승인기준의 지역별 차등 적용

☞ **사업주체 : 강원도 및 시군 지자체**

공급과잉(미분양) 대책 및 사업승인업무 처리 방안(강릉 사례)

① 지구단위계획수립절차 선행 후 사업계획승인 신청토록 지도
-종상향, 도시계획도로 신설 및 폐도 수반, 경관녹지 등 특정지역 설정

② 사업승인 전 주요 각 종 심의를 단계적으로 행정절차 이행
-경관심의, 도시건축공동위원회, 교통영향평가, 건축위원회 기타 등
*속도 조절 ⇨ 주택법 제18조에 의한 통합심의 지양

③ 강릉시 공동주택 건립목적의 지구단위계획 수립지침 적극 활용
가. 지구단위계획구역 설정의 부합여부
-구역경계(도시계획도로, 하천 공원, 지형지물 등) ⇨ 부지의 정형화
-저밀도 현황(단독주택지 경계의 적정성) ⇨ 도로, 통행여건, 완충녹지여부
나. 검토구역 대상
-당해 계획구역의 경계로부터 200미터내외 고밀도 주택지 형성에 따른
-계획구역 내 물리적 특성과 기반시설수용능력, 자연환경(일조 등)고려
*사업지 주면 저밀도 주택에 대한 동지기준 일조 시물레이션 반드시 검토
다. 용도지역 조정 및 입지여건 검토
-일반주거지역내 종 상향 검토 : 제1종 ⇨ 제2종, 3종 등
*기준에 미치지 못하는 경우 도시관리계획(지구단위)변경절차 선행토록 보완조치 및 지도

④ 500세대 이상 공동주택 사업승인접수 시 분양성 검토(전문기관) 결과 제출 의무화

⑤ 주택법시행령 제27조 및 시행규칙 제12조의 구비 서류 중 다음서류 미제출시 즉시 반려처리
1) 토지사용승락서, 주택건설사업자 등록증
2) 법 제19조제3항(의제)에 따른 협의에 필요한 서류

⑥ 지역조합설립인가 신청시
《지구단위검토대상검토구역에 해당 될 경우》
-도시계획도로 폐도 등 현행 도시관리계획변경 수반 시
*국토법 제26조에 의한 도시군관리계획의 주민 입안 제안 등의 방법으로 지구단위계획 선행토록 조치

⑦ 도시형 생활주택
- 적용제외 특례조항을 적용 유도 및 읍·면 지역의 해안가 주변 신청 시
1) 주차장 기준 완화, 주민공동시설 설치제외
2) 경관 및 건축심의 시 도시형생활주택의 법적취지 및 분양대상을 지역주민으로 모집여부 집중 확인

❖ 미분양주택의 관리방안 마련

- 전국적으로 주택공급은 크게 늘어난 반면 인구는 성장이 멈추거나 감소하고 있어 미분양 주택 문제가 중장기적인 대응과제로 대두

- 강원도도 일부 시 지역을 중심으로 미분양관리지역이 지정되고 있음

- (미분양주택 임대전환 촉진) HUG의 미분양주택 지원사업(모기지보증)과 연계하여 미분양 주택의 임대주택 활용 촉진을 위해 시군차원에서 미분양주택 민간사업자 대상 HUG 모기지보증 홍보

- (미분양 동향 사전진단 및 관리) 주택시장 모니터링 시스템을 활용하여 미분양 관리지역 지정 위험지역에 대해 전단계부터 도와 시군 지자체가 주택건설승인 절차 등을 활용하여 미분양율을 낮추기 위한 관리 추진

주택도시보증공사 모기지 보증

주택사업자가 모기지대출금의 원리금을 상환하지 못하는 경우 그 원리금의 상환을 책임지는 보증상품

보증대상	다음 중 어느 하나에 해당하는 공동주택 중 아파트 또는 연립주택 • 「주택법」제15조, 제66조,「공동주택관리법」제35조 및 도시및주거환경정비법」제2조제2호 나목 내지 라목에 의한 사업계획승인(또는 사업시행인가, 행위허가)에 따라 건축 • 「건축법」제11조에 의한 건축허가에 따라 주택(30세대 이상)과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축(주상복합주택) • 「건축법」제11조에 의한 건축허가에 따라 주거용 오피스텔(30세대 이상) 건축 • 사용검사확인(사용승인)을 받고 소유권보존등기를 마친 미분양주택이거나,「민간임대주택에관한특별법」제2조제2호의 건설임대주택
보증채권자	• 「은행법」에 의한 금융기관, 한국산업은행, 중소기업은행, 농협중앙회, 수협중앙회 • 보험업법에 의한 보험회사 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 증권금융회사 • 군인공제회, 경찰공제회, 한국교직원공제회 및 대한지방행정공제회 • 공무원연금공단, 국민연금공단 및 사립학교교직원연금공단 • 새마을금고(중앙회 포함) 및 신용협동조합(중앙회 포함) • 위 기관으로부터 모기지대출채권을 양수한 자
보증채무자	「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 「민간임대주택에관한특별법」제5조에 따라 등록한 임대사업자로서 모기지보증을 담보로 금융기관으로부터 대출받고자 하는 보증신청인
보증금액	보증한도 이내에서 보증채권자가 실행하는 모기지자금 대출원금
보증기간	보증서발급일로부터 보증부대출금의 최종상환기일까지
보증한도	주택별 보증한도 감정가액의 60%에서 선순위채권액 등 차감한 금액
담보취득	보증대상 주택에 대해 담보신탁계약 체결

☞ **사업주체 : 강원도 및 시군 지자체, HUG**

2.3.1.3 사업 기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
주택시장 모니터링 시스템 구축			
주택건설사업승인에 대한 관리기준 마련			
미분양주택의 관리방안 마련			

2.3.2 낙후지역의 주택시장 활성화 정책 마련

2.3.2.1 배경 및 필요성

- 강원도에는 접경지역(특수상황지역), 성장촉진지역 등 지역낙후도가 높은 지역들 다수 분포
- 해당 지역들의 경우 주택노후도가 심하여 신규주택 공급이 필요하더라도 주택건설에 대한 민간투자가 활발하지 못해 주거환경이 악화되는 상황을 겪음
- 악화된 주거환경이 다시 지역발전을 저해하는 악순환도 발생
- 상대적으로 민간투자가 저조한 낙후지역의 주택공급을 활성화하기 위한 주택건설 투자여건 조성 필요

2.3.2.2 주요사업

❖ **택지조성 활성화를 위한 부지확보 및 토지임대부 주택사업 추진**

- 강원도 국공유지 데이터베이스를 활용하여 도 차원에서 택지로 활용 가능한 국공유지 현황 파악
- (토지임대부 주택사업) 낙후지역 택지 조성을 위해 강원개발공사/LH공사 등이 대행하는 토지임대부 분양/임대주택 사업 추진
- 강원도/시군지자체가 국공유지를 제공하고 공사가 사업자 모집/계약관리 등을 수행하며, 민간이 주택건설사업 추진
- 서울시, 수원시 등의 경우 토지임대부 주택사업 방식을 활용하여 공동체 주택, 사회임대주택 등의 사업 추진

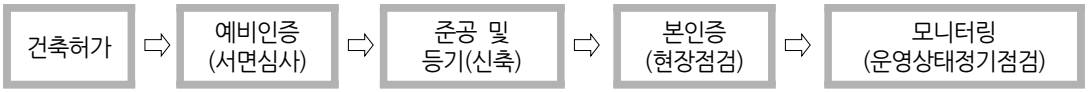
서울형 공동체 주택

입주자들이 공동체공간(커뮤니티 공간)과 공동체규약을 갖추고 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택

■ 공동체 주택 지원을 위한 4가지 지원

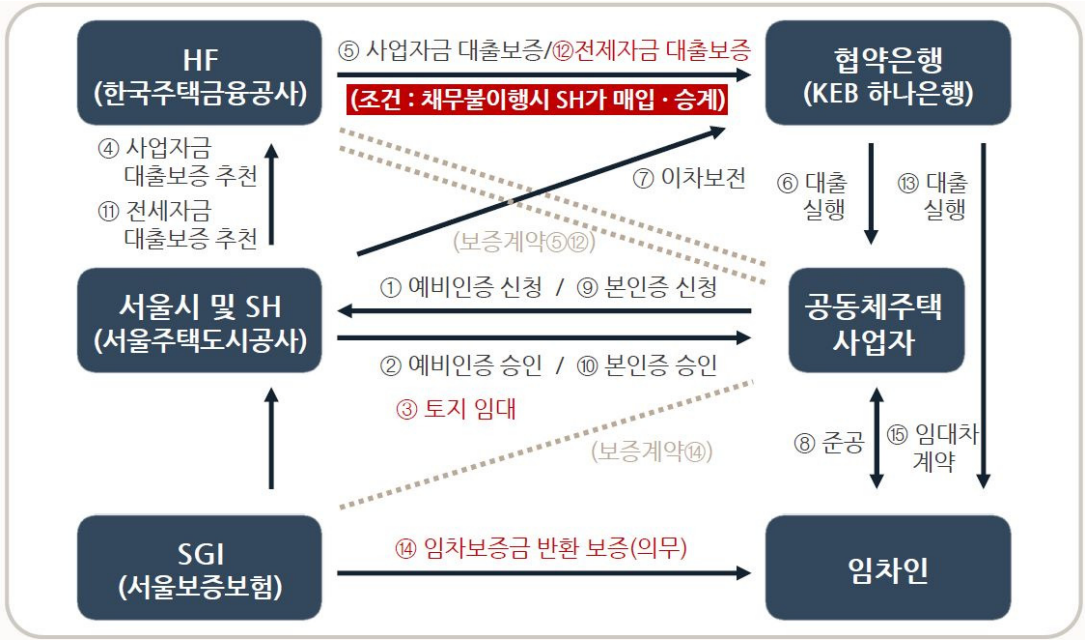
1. 제도적 기반 마련
1) 조례제정·시행: 서울특별시 공동체 주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제정 및 시행 (공동체주택 개념, 기본계획수립, 인증제 및 이차보전지원, 지원센터 설치 및 운영 등)
2) 인증제·이차보전 추진 : 서울형 공동체 주택 인증제 실시(건축자금 대출이자 부담완화)
- 신청대상: 민간임대 사업자, 사회적 경제주체, 협동조합
- 인증기준: 6개 분야 14개 항복(주거공간, 공동체공간, 지속성, 개방성 등)
- 이차보전: 서울형 공동체주택 인증 시, 사업자금 대출이자 지원

〈인증제·이차보전 절차개요〉



3) 토지임대부 공동체 주택
- 사업방식: 공공토지 장기임대하여 공동체 주택 건축(30년 기준, 10년 연장 가능)
- 토지임대료: 주변시세 대비 95% 이하
- 향후계획: 6개 대상지 공급 예정(11월 중)

2. 금융상품 개발 및 지원



〈공동체주택 유형별 대출상품 구조 예시 - 민관협력형(토지임대부)〉

3. 온·오프라인플랫폼구축·운영
1) 온라인: 공동체주택 홈페이지 개설
2) 오프라인: 면목동 공동체 주택 부지에 임시지원허브 개소

4. 커뮤니티 활성화 지원: 커뮤니티 기반 조성 및 활성화 지원 프로그램 운영

- 수도권 지역의 경우 토지임대부 주택사업을 사회적주택사업에 활용하고 있으나 강원도의 경우 낙후지역 주택공급 수단으로 활용이 보다 바람직
- (LH공사-지자체 간 상시 협의체계 구축) 시군 지자체별로 공공택지 조성사업의 주요 사업주체인 LH공사와의 상시 협의체계를 구축하여 신규 택지조성사업 발굴 추진

☞ **사업주체: 강원도, 시군 지자체, 강원도개발공사, LH공사**

❖ **낙후지역 주택정비 차등지원**

- 낙후지역의 경우 시장에만 맡겨서는 활성화 가능성 낮음
- 대규모 개발사업 등의 적극적 시장 개입보다는 지자체가 제도적으로 지속적으로 활성화할 수 있는 방안 마련이 필요
- 낙후지역에서 소규모주택정비, 새뜰마을 사업 등 주거환경 정비사업 추진시 추가적인 도비 지원방안 마련
- 낙후지역 내 주거환경 정비 필요지역의 도시계획시설에 대한 우선적 예산 배정 및 집행
- 낙후지역 내 주택건설 시 제공 가능한 인센티브(용적률, 건폐율 등) 적정선 설정
- 재정비사업의 인·허가 간소화 및 행정지원 확대

☞ **사업주체: 강원도, 시군 지자체**

2.3.2.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
택지조성 활성화를 위한 부지확보 및 토지임대부 주택사업 추진			
낙후지역 주택정비 차등지원			

2.3.3 임대차시장 안정기반 강화

2.3.3.1 배경 및 필요성

- 전국 평균에 비해 높은 자가 비율, 꾸준히 감소하는 전월세 전환율 등, 임대차시장 안정화에 긍정적인 요소가 있으나 미분양 증가, 전세에 비해 높은 월세 비중 등 부정적 요인 또한 존재

- 도내 임대차 분쟁을 중재·조정하기 위한 조직 부재
- 강원도는 농산어촌이 많고 도농복합도시가 많아 농산어촌을 위한 임대차시장 안정기반 모델 발굴 필요

2.3.3.2 주요사업

❖ 주택임대차분쟁조정위원회 강원지부 설치

- 대한법률구조공단 주택임대차분쟁조정위원회는 주택임대차보호법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 당사자 간의 분쟁을 합리적으로 조정하기 위하여 대한법률구조공단의 6개 지부 (서울중앙, 수원, 대전, 대구, 부산, 광주)에 설치
- 광역별로 지부가 설치되어 있지만, 강원권역에는 없는 상황
- 도민의 신속하고 편리한 분쟁조정을 위해서 도내 주요 거점도시 혹은 대한법률구조공단의 강원지부에 설치 필요

〈그림 9-5〉 주택임대차분쟁조정 절차

❖ 집주인매입임대주택사업 활성화

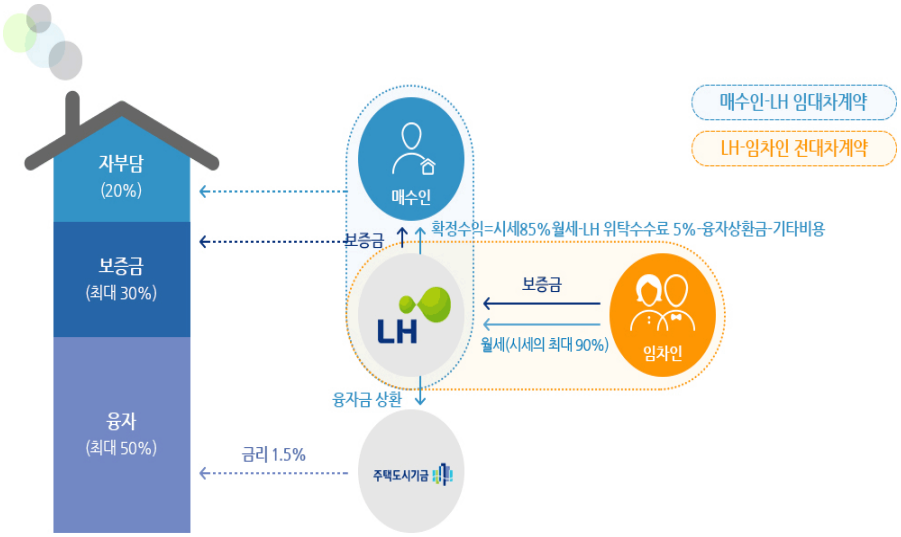
- 집주인매입임대주택사업은 '맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안'의 후속 방안으로 민간이 다가구 또는 다세대 등 공동주택을 매입해 LH에 임대관리를 맡기고 저렴한 임대료로 장기 임대하기로 하면 집값의 최대 80%를 지원해주는 사업
- 집주인 건설·개량형, 집주인 매입형, 집주인 융자형이 있음
  - (집주인 건설·개량형) 집주인이 기존주택을 허물고 신축하거나 수선하여 다가구 등 임대주택을 건설하면 저리융자 지원과 LH가 임대운영 및 관리를 해 주는 사업

- (집주인 매입형) 주택을 매입하여 LH에 위탁·임대하기로 하면, 주택가격의 80%까지 매입자금을 지원하는 사업으로 LH가 해당주택을 시세의 최대 90% 수준의 임대주택으로 운영, 관리하면서 집주인에게 임대운영 수익의 일부를 확정지급

- (집주인 융자형) 집주인 임대주택사업자에게 저리의 기금 융자를 지원하여 이자 부담을 줄여주는 대신 해당 주택은 주거지원계층에 8년 이상 저렴하게 임대하는 사업

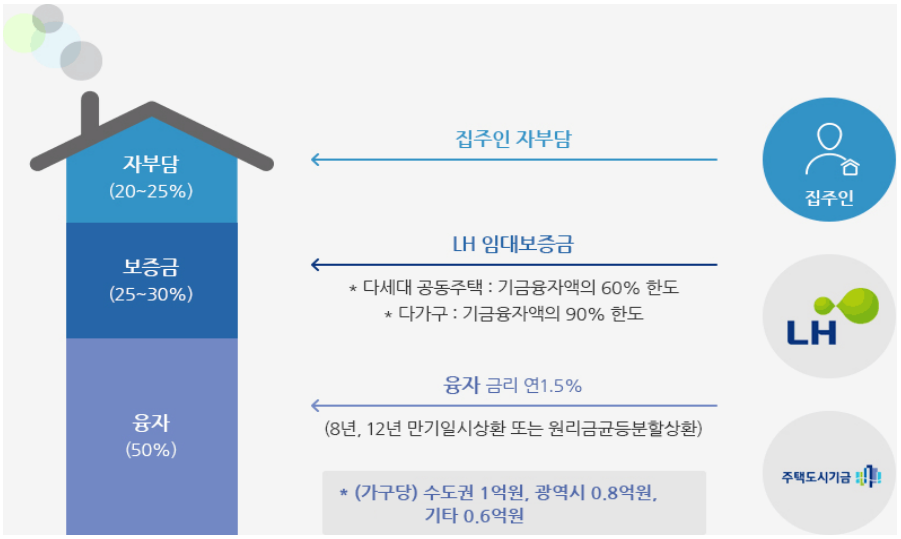
〈표 9-17〉 집주인매매임대주택사업 유형

유형	집주인 건설·개량형	집주인 매입형	집주인 융자형
대상 및 신청 자격	• 자율·표준건축 방식: 준공 후 10년 이상 경과한 단독, 다가구, 점포주택 및 나대지의 소유자 * 가구당 전용면적 50㎡이하 • 경수선 방식: 준공 후 20년 이내 다가구, 공동주택 및 주거용 오피스텔 소유자 * 가구당 전용면적 85㎡ 이하 * 다가구주택의 경우 한 동 기준, 공동주택은 1세대 이상 위탁 가능	• 8년 이상 임대할 목적으로 주택을 취득하려는 분으로서 일반임대사업자로 등록이 가능한 분 • 준공 20년 내 다가구 또는 다세대 등 공동주택(85㎡이하), 주거용 오피스텔(매입시점부터 준공 후 30년까지 기간을 LH 임대위탁 기간으로 허용)	• 무주택인 청년·고령자 (집주인 자체 선정)
임대 기간	• 자율건축·표준건축 방식: 8년, 10년, 12년, 16년, 20년 중 택일 • 경수선 방식: 8년,12년 중 선택, 주택연한(30년) 내 연장 가능	• 8년 이상 임대	• 8년 이상 임대
임대 조건	• 월 임대료 : 시세의 시세 90% 이하 또는 50%(주거급여수급자) * 단, 공실이 없는 지역에 한해 최대 90%까지 가능 • 임대보증금: 임대가구 평균 전용면적(20㎡) 기준 • (평균 전용면적 20㎡ 이하) 월 임대료의 12배 (최하 6배) • (평균 전용면적 20㎡ 초과) 실질임료 기준 산정		• 연1.5% 주택도시기금 융자 • 초기 임대료 시세 90% 이하 • 임대료 인상 제한 (연5%)



〈그림 9-6〉 집주인 매입형 사업구조

자료: 집주인 LH 홈페이지



〈그림 9-7〉 집주인 매입형 주택취득 지원

자료: 집주인 LH 홈페이지

〈그림 9-8〉 집주인 매입형 계약체결

자료: 집주인 LH 홈페이지

〈그림 9-9〉 집주인 매입형 임대위탁 관리

자료: 집주인 LH 홈페이지

사업신청 (집주인)	시세조사 (한국감정원)	융자신청 (집주인)	사업자등록 (집주인)	임차인 모집 (집주인)	기금융자 (우리은행)	계약관리 (한국감정원)
해당지역 한국감정원 본사에 신청	시세조사 수수료 50만원 *의뢰시 수수료 50% 납부	LTV 70%, 소액임차보증금 공제적용	관할 구청에서 임대사업자 신청	매물 등록 및 임차인 자격 (마이홈포털)	시세 수수료 잔금 50% 납부	전자 계약 활용 (중개업소) 계약조건 유지 여부 관리

〈그림 9-10〉 집주인 융자형 사업절차

자료: 집주인 LH 홈페이지

- 2016년 처음 시행됨에 따라 아직 민간사업자의 사업참여가 저조하나 임대주택 재고확충을 위해 활성화 필요
- 임대주택 재고 확충이 필요한 지역을 파악하고 도와 시군 간 네트워크를 형성하여 잠재적 사업자 현황 파악 및 사업설명회(LH 협력) 등 사업 홍보 추진
- 사업 참여시 컨설팅 및 행정적 부분 지원
- 지자체 공기업의 보증 또는 보증보험 등을 통해 주택도시기금 융자에 대한 신용보강 방안 마련
- 농촌에서도 유치할 수 있도록 농촌중심지 활성화 사업, 농촌 리모델링 사업 등 농촌 생활환경 개선사업 추진지역을 중심으로 사업 홍보 및 사업자 모집 추진

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, LH**

2.3.3.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
주택임대차분쟁조정위원회 강원지부 설치			
집주인매입임대주택사업 활성화			

3. 주거복지 서비스 확충

3.1 현황

3.1.1 계층별 인구현황

- 심각한 고령화로 65세 이상 고령자 인구는 254,088명으로 강원도 인구의 16.9%를 차지
- 도내 청년가구와 신혼부부 가구는 점차 감소 추세로 2015년 기준 강원도 청년가구는 2010년 대비 8.7% 감소한 약 12.6만 가구, 2020년 약 12만 가구에서 2025년 약 11만 가구로 감소할 것으로 추정되며 2015년 신혼부부 가구는 약 5천 가구, 2020년 4천 가구(0.6%), 2025년에는 3.6천 가구(0.5%)로 점차 감소할 것으로 추정
- 증가하는 고령자 및 감소하는 청년 및 신혼부부 가구의 유입을 위한 주거대책 및 주거복지 서비스가 필요

3.1.2 1인 가구 현황

- 2015년 강원도 1인 가구수는 189,379가구로 전체 가구의 31.2%이며, 이는 전국 1인 가구 비율인 27.2%보다 높은 것으로, 17개 광역시도 중 총가구 대비 1인 가구 비율이 가장 높음
- 높은 고령화율로 노인단독가구도 빠르게 증가하고 있어, 강원도 전체 1인 가구 중 노인단독가구 비중은 전국 평균보다 높은 27.8%이며 2025년에는 약 8.5만 가구(35.2%)로 증가할 것으로 추정
- 1인 가구 중, 60세 미만에서는 남성, 60세 이상에서는 여성 비율이 높음

3.1.3 최저주거미달가구 현황

- 2017년 기준, 강원도 최저주거기준 미달가구는 전체 가구 대비 4.5%로 전국 5.9%보다 다소 낮은 수준이며 2014년까지 감소하다 2016년 일시 증가 후 다시 감소해 비슷한 양상을 보이다 2017년도에도 증가세인 전국 상황과 상이함

  - 최저주거기준 미달 기준(국토해양부 공고 제2011-490호, '11.5.27) : (시설기준) 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실, 전용 목욕시설 중 1개라도 없는 경우

〈표 9-18〉 최저주거기준미달 침실 기준 및 면적 기준

가구원수(인)	방수(개)	면적(㎡)	가구원수(인)	방수(개)	면적(㎡)
1	1	14	4	3	43
2	1	26	5	3	46
3	2	36	6	4	55

- 2015년 강원도의 가구당 주거면적은 70.6㎡로 전국 평균 68.4㎡보다 넓으며, 1인당 주거면적은 29.8㎡로 전국 최고 수준을 나타냄
- 2015년 기준, 강원도의 20년 이상 노후주택 비율은 48.7%로 전국 평균(43.8%)보다 높은 수준이며, 5년 미만의 신규주택 비율은 대구시에 이어 두 번째로 낮은 9.1%로 전국 평균(12.7%) 수준에 못 미침
- 강원도 최저주거기준 미달가구는 전국 평균보다 낮은 수준이나 가구당 주거면적이나 노후율을 고려했을 때 주거면적 이외의 구조·성능 및 환경기준측면에서 문제점을 지닌 가구 비중이 높아 시급한 주거환경 개선 필요

3.2 목표 및 추진전략

3.2.1 목표

- 주거복지 서비스 다양화와 전달체계 효율화

3.2.2 추진전략

- 주거복지 기반 마련
  - 강원도 주택조례의 주거조례로 전환
  - 주거복지 네트워크 구축
  - 주거지원센터 설립 및 운영
  - 주거정책 담당 인력의 확충
- 세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 주거복지 강화
  - 맞춤형 주거복지서비스 개발

- 신혼부부 주거대책 패키지 지원사업 추진
- 노인공동홈 보급 확대
- 고령층 주택개조 및 정비 지원사업
- 노인 거주주택관리 서비스
- 신혼희망타운 유치 확대
- 여성 1인가구 전용 임대주택/셰어하우스 공급
- 취약계층 주거지원사업 활성화

● 세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 금융지원 강화

- 청년 및 신혼부부 주거 금융지원
- 고령층 주거 금융지원 확대

● 최저주거기준 미달가구 감축

- 최저주거기준 미달가구 데이터의 체계적 관리
- 최저주거기준 미달가구 리모델링 지원

3.3 주요정책 및 사업

3.3.1 주거복지 기반 마련

3.3.1.1 배경 및 필요성

● 주거정책 패러다임의 변화로 기존 공급량 위주의 주택정책에서 주거복지를 포함한 주거환경 전반에 관련된 주거정책으로 전환 중

● 주거복지가 필요한 사람들에게 주거복지를 전달하기 위해 LH에서는 마이홈을 운영하고 있으나 강원도의 도내 상황에 맞게 주거복지를 전달할 수 있는 독자적이며 외부환경과 유기적인 주거네트워크 구축 필요

● 또한 복잡하고 다양한 주거복지 서비스를 효율적으로 전달하기 위해서는 주거지원센터와 같은 통합적인 전담기구 마련 필요

3.3.1.2 주요사업

❖ **강원도 주택조례의 주거조례로 전환**

- 주거정책의 패러다임이 양적 공급에서 생애주기별 맞춤형 주거복지로 변화하고 있으며 제2차 장기주거종합 계획도 이를 반영하고 있음
- 이에 대응해 다양하고 폭넓은 사람들에게 주거복지 혜택이 돌아갈 수 있는 주거정책을 수립하며 지속적으로 유지할 수 있는 근거마련이 필요
- 강원도의 현 주택건설 중심의 주택조례를 주거복지를 포함, 주거정책 전반을 아우르는 주거조례로 전환 필요
- (조례 정비) 주거복지를 물리적 측면(주택공급 등)과 사회적 측면에서 접근하며 서비스 공급 주체를 육성하고 전달체계를 확립할 수 있는 실효성 있는 조례 제정 및 개정
- 광역지자체와 기초지자체가 유기적으로 연대하며 주거계획을 세울 수 있도록 상호 보완적 조례 제정
- 중장기적으로 도내에 자체적으로 주거복지 기금을 조성하고 운영 할 수 있도록 광역지자체 조례 내에 규정을 마련

❖ **주거복지 네트워크 구축**

- 강원도는 초고령화가 진행되고 읍면이 축소 및 쇠퇴하고 있어 주거환경에 대한 정보 파악 체계를 구축할 필요가 있음.
- 고령자 등의 정보취약자는 자신에게 적합한 주거복지 서비스를 신청하기 어려움.
- (주거복지 네트워크 구축) 주거문제 상담 및 정보제공, 생활관리 및 주택개조지원, 주택 및 주거환경조사 등을 효율적으로 추진하기 위해서 주거복지 서비스 전달체계 일원화 및 업무체계 구축.
- 강원도-시군 주거 담당-LH 마이홈센터-주거복지 관련 조직 간의 협업 네트워크 구축
- 기초지자체는 효율적으로 주거복지를 주민들에게 전달 할 수 있는 전담인력 확충 및 가이드라인을 마련하여 주거복지 네트워크 구축
- (주거지원센터 구축) 광역지자체에 주거지원센터를 구축하고 기초지자체의 주거지원 현장센터 설립 보조 등의 지원을 하여 도내 균등하게 주거복지 혜택이 돌아가도록 추진

☞ **사업주체: 강원도, 시군 지자체, LH, 민간**

❖ 주거지원센터 설립 및 운영

- 주거복지 제도 및 주거복지가 필요로 한 사람들이 다양함.
- 분산된 체계로는 주거복지를 효율적으로 전달하기에는 한계가 있음
- 주거정보 취약계층을 대상으로 카운슬링을 지원하여 도내 주거정보 사각지대 해소 필요
- (주거지원센터 설립 및 업무) 주거복지 전달체계 효율화의 일환으로 행정과 수요자 간의 단일 창구역할을 할 주거지원센터 설립
  - 주거복지사업의 상담·정보 제공(주택 구입, 임대(전월세), 금리) 및 사례관리, 주거복지전달 관련 각종 주거복지 지원서비스 제공
  - 주거복지 전문가 양성 및 주민교육 주거복지홍보사업 및 주거복지 네트워크 구축·운영
  - 주거복지사업과 관련한 주민의 권리구제 지원, 주거약자 등의 주택 및 주거환경에 대한 실태조사, 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업
  - 단체장이 주거복지의 증진을 위해 필요하다고 인정한 사업
- (심화 프로그램 운영) 상담의 효율화 및 전문화를 위해 외부 전문가와 연계한 상담 프로그램 운영
  - 도내 거주자 중 1인 가구, 저소득층, 노인가구 등 주거 취약계층을 대상으로 지원
  - 카운셀러는 고객의 일반적인 재정현황(가족생활비, 채무, 저축 등)을 고려하여 상담
  - 주거 관련 정보는 도내 부동산 관련 업체들과의 협약을 통해 제공
  - 프로그램 지원자들에게 획득된 정보를 사전 동의하에 수집하여 주거복지 정책에 반영 검토
- (단계적 추진) 초기부터 주거지원센터를 운영할 수 있는 재정과 인력이 확충되기 어려운 만큼 기존 기관 및 인력을 활용한 주거복지 네트워크 구축을 우선 구축하여 운영 후 단계적으로 주거지원센터 육성
- (운영체계 마련) 광역지자체는 관련 조례 제정으로 운영규정을 마련하고 예산 확보하고 기초지자체도 조례 제정 및 예산 확보 할 수 있도록 지원
- (운영 방식) 행정직영이나 행정이 운영하다 차차 운영 경험이나 역량이 있는 민간위탁 혹은 처음부터 민간위탁 등의 방식으로 운영

☞ **사업주체: 강원도, 시군 지자체, 민간**

❖ **주거정책 담당 인력의 확충**

- 단순한 주택의 양적 공급이 아닌 주거서비스와 주거복지의 향상을 목표로 삼는 것으로 정부의 정책방향이 전환됨에 따라 수요맞춤형 주택공급, 주거복지서비스 개발, 노후주거환경 정비, 주택시장 정보화 등 지방 주거정책의 분야가 다양화되고 확대됨
- 주거복지로드맵에서 제시하듯이 주거부문 예산투입규모도 점차 증대될 예정
- 그러나 주거정책을 실행하는 지방 현장에서는 과거 인허가 행정이 주 업무이던 시기에 맞추어 담당인력들이 극히 한정되어 있는 상황
- 각종 국비 공모사업 참여, 주거급여 관리, LH공사의 임대주택사업 활용 등 양적·질적으로 확대되는 정부의 주거정책을 강원도와 시군 지자체 차원에서 적극 활용하기 위해서는 지자체의 주거정책 담당인력 및 전문인력 네트워크의 확충 필요
- (단계적 인력확충) 시군의 중점 정책부문에 따라 건축, 부동산, 복지행정 부문 등 전문성을 갖춘 단계적인 인력 확충 추진. 중장기적으로는 부서 차원의 확충도 검토
- (전문가 네트워크 구축) 주거정책 차원의 사업기획, 제도개선, 시장 모니터링 등을 위해 지역 내외 전문가들의 상시적인 컨설팅을 수행할 수 있는 상설 자문단 구성

3.3.1.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
강원도 주택조례의 주거조례로 전환	■		
주거복지 네트워크 구축	■		
주거지원센터 설립 및 운영		■	■
주거정책 담당인력 확충	■	■	

3.3.2 세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 주거복지 강화

3.3.2.1 배경 및 필요성

- 정부의 주거정책 패러다임이 세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 주거복지로 변화함
- 강원도는 고령화를 넘어 초고령화 사회에 진입하여 고령인구는 늘고 있으나 신혼부부 및 청년 가구가 감소하고 있어 계층에 맞는 주거복지를 강화할 필요가 있음
- 또한 주거복지에 남녀 간의 소득차, 시군 지역 간의 격차 등의 반영 필요

- 인구증가가 정체기에 접어들었음에도 불구하고 1인가구 증가로 가구수는 늘고 있어 1인가구에 대한 주거정책 개발 필요

3.3.2.2 주요사업

❖ 맞춤형 주거복지서비스 개발

- 기존의 공급자 중심의 단편적·획일적 지원으로는 복지 사각지대 및 복지 미스매칭 발생 가능성이 높음
- 이에 정부에서도 제2차 장기주거종합계획 수정계획의 패러다임도 수요자 중심의 종합적인 지원과 사회통합형 주거정책으로 전환
- 강원도민의 주거만족도 향상을 위해 주거복지 정책에 정부 정책의 신 패러다임인 생애주기별 주거복지 서비스 반영 필요
  - 생애주기별 주거복지는 개인이 사회에 진출하고 가정을 이루며 자녀를 키우고 노후를 지내는 동안 주거생활의 향상과 가구의 상황에 걸맞는 주거안정을 유지할 수 있도록 하는 것이 목적
  - 제2차 장기주거종합계획 정책추진 방향이 기존의 소득수준별 주거지원에 더해 생애주기별 맞춤형 주거지원으로 확대추진
  - 2018년부터 공급되는 신혼부부 특화단지의 경우, 자녀 출산 이후에도 아이 키우기 좋은 주거환경을 조성하기 위해 공급평형 확대
- (주거복지 서비스 마련) 수요자의 주거만족도 향상을 위해 정부 정책의 신 패러다임인 생애주기별 주거복지 서비스 마련
- (주거복지 서비스 수요 파악 및 공급체계 마련) 맞춤형 주거복지서비스를 제공하기 위해 세대별·지역별·주거취약계층 등의 주거복지서비스 수요 파악 및 공급체계 마련
  - 광역지자체는 주거복지서비스 수요 파악에 필요한 지침 및 기준 등을 마련
  - 기초지자체가 정기적인 계층별 주거복지 수요조사 실시
  - 광역지자체는 지역안배 및 주거환경을 고려한 맞춤형 주거복지계획을 수립하고 기초지자체는 현장까지 복지서비스가 도달할 수 있도록 공급체계 마련
  - (공모사업) 재정이 열악한 기초지자체 지원 및 주거복지 사업의 효율적 추진을 위해 강원도 공모사업을 통한 생애주기별 주거복지 서비스 개발

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, LH**

❖ **신혼부부 주거대책 패키지 지원사업 추진**

- 강원도는 2018년부터 도내 6개월 이상 거주 신혼부부가구를 대상으로 주거비 지원사업을 추진 중
- 기 추진 중인 주거비 지원사업과 더불어 도내에 직장을 두고 도내에 거주코자하는 신혼부부를 대상으로 임대주택 마련에 대한 패키지 지원사업 추진
- 또한 강원도에 일자리를 두고 있으나, 가족과 떨어져 혼자 거주하는 사례가 다수
- 가족의 강원도 이주를 통해 거주지와 일자리를 일치시켜 도내 근로자의 주거생활을 개선하고 생활 안정 도모 필요
- 가족 이주를 통해 강원도 인구 유입 유도가 필요
- (주거비 지원) 현행 신혼부부 주거비 지원 확대
- 강원도로 가족이 이주(주민등록 이전 및 실거주)하는 근로자에 대하여 바우처 형태로 주거비 혹은 이주비 일부를 지원하는 사업
- 직장 가까이 이주하는 가족에 대하여 바우처 형태의 보조금 지급
- (대출보증 제공) 보증보험상품을 개발하여 임대보증금 대출 등에 대한 신용보증을 제공함으로써 저금리 대출방안 제공
- (군 거주자 추가 지원) 군지역 청년계층 유치를 위해 군-시 통근자 등을 대상으로 도와 군 지자체 공동부담으로 장기거주 확약자 대상의 임대료 지원추진
- (미분양주택 임대전환 사업 연계) 미분양주택 임대전환 촉진 사업과 연계하여 주택알선/입주우선권 부여 등 추진

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, LH**

❖ **노인공동홈 보급 확대**

- 강원도 국민기초생활보장 수급자 중 노인층은 27.8%로 높은 수준이며 전국 평균(25.3%)보다 높은 상황임(2016년 기준)
- 고령가구 변화 추이를 보면 2020년 27.6%(전국 22.8%), 2025년 34.2%(전국 28.3%)로 빠르게 초고령화가 진행될 것이 예상되며 65세 이상 1인 가구도 2020년 29.9%(전국 25.6%), 2025년 35.2%(전국 29.7%)로 전망되어 독거노인에 대한 주거대책 필요

- (노인공동홈 보급) 취약계층 중 독거노인의 물리적 거주환경 개선을 위한 방안으로 노인공동홈 보급

  - 노인공동홈은 독거노인 가구의 거주공간 유지관리 비용 절감, 공동 숙식, 마을 내 사회적 유대감을 유지할 수 있음

  - 유형별로 독립 거주형, 독립 침실형, 공동 거주형이 있으며 지역 및 이용자 상황에 맞게 도입

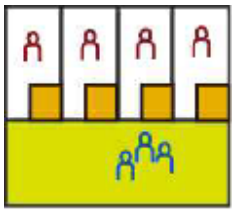
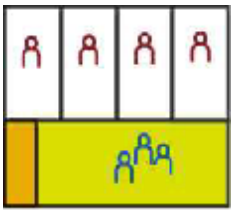
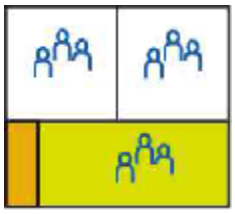
  - 2007년 의령군에서 시작되어 국정과제로 채택된 후 전국으로 확대되어 2014년, 2015년 시범사업으로 농림축산식품부가 추진한 이후 수혜자의 높은 만족도에도 불구하고 2016년부터 일반 농산어촌개발사업(농촌융복합산업 활성화 지원)의 일환으로 축소

- (중앙사업 유치 지원) 광역지자체는 2014년 시범사업에 선정된 영월군, 인제군 등 이외의 다른 지자체에도 확대 운영할 수 있도록 농촌융복합산업 활성화 지원사업의 지원내용 및 선정기준 등을 컨설팅 및 행정지원

- (자체사업) 도내 자체적으로도 사업을 시행 할 수 있도록 도예산 수립 등의 재정확보 및 사업 추진 근거 마련

- 주로 농어촌지역에 형성된 노인공동홈을 도시지역에도 공급확대 할 수 있도록 도시형 모델 개발 및 사업추진체 구성(서울시 사례 참조)

〈표 9-19〉 노인공동홈 유형

유형	독립 거주형	독립 침실형	공동 거주형
이미지			
비고	□ 개인생활공간 ■ 공동생활공간 ■ 부엌		
설명	시설 내에서 취침과 취사를 개별적으로 영위하는 유형	시설 내에서 취침은 개별적으로 하나 취사는 공동으로 영위하는 유형	시설 내에서 취침과 취사모두를 공동으로 영위하는 유형
장점	① 개인 프라이버시 확보에 가장 용이 ② 기존의 서로 다른 생활습관에 대응 ③ 성별 생활공간을 구분·분리 용이	① 프라이버시 보호에 어느 정도 용이 ② 개인공간과 공공공간의 밸런스를 확보 ③ 관리책임의 소재가 분명하여 유지관리가 용이	① 기존의 경로당과 유사하여 친근함이 있음 ② 개인공간과 공공공간의 밸런스를 확보 ③ 초기 건축비가 저렴 하며 기존 건물 활용도 높음
단점	① 주거비 및 난방비에 부담이 다소 큼 ② 실의 한정에 의해 거주가능 인원이 제한적임 ③ 건축비가 많이 소요됨	① 주거비 및 난방비에 부담이 다소 있음 ② 실의 한정에 의해 거주가능 인원이 제한적임 ③ 건축비가 다소 소요됨	① 프라이버시 확보불리 ② 가사노동에 분배가 어려워 형평성의 문제 있음 ③ 구성원 간의 분쟁이 있을 경우 해결이 어려움

자료: 농림축산식품부, 농촌 고령자 공동시설 유형별 가이드라인, 2015년

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체**

❖ **고령층 주택개조 및 정비 지원사업**

- 지역사회의 공공(자활집수리 등)과 민간(지역사회 민간봉사단체)이 협력하여 경제여건이 어려운 노인주거자의 노후한 주택환경 개선
- 고령자를 배려한 배리어-프리(무장애공간) 디자인 적용을 위한 주택개조 지원
- 경제적 여건을 고려한 주택개조 차등지원 기준 마련. 주거급여(수선유지급여)와 연계하여 추가적 지원 추진
- 도차원에서는 주택개조 지원사업을 추진할 수 있는 사회적기업을 육성
- 시군지자체의 사업 촉진을 위해 강원도-시군 협력사업으로 추진

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, 민간**

❖ **노인 거주 주택관리 서비스**

- 고령자일수록 현주택의 주거기간이 길어 노후화가 우려
- 고령자 특히 독거노인의 경우 주택관리에 어려움이 예상
- 고령자들의 주택을 정기적으로 점검하여 하자보수 및 노후시설 교체 등 주택 유지관리에 대한 지원이 필요
- (가이드라인 제정) 노후주택에 관한 진단 및 관리 가이드라인 제정
- (조례 제정) 주거조례에 관련 규정을 명기해 행정적 지원 근거마련 및 재정확보.
- (사업추진) 가능한 지역 내 관련 주민협의체, 사회적 기업, 협동조합 등과 연계해 사업추진
- 주거네트워크를 활용한 정기 점검 및 신고 체계마련

☞ **사업주체: 강원도 및 시군지자체**

❖ **신혼희망타운 유치 확대**

- 점점 줄어드는 강원도 신혼가구를 유치하기 위하여 안정적 주거환경 공급 등의 대책 마련 필요
- 신혼가구의 장기적이고 안정적인 거주를 위해 맞춤형 특별 분양 필요

- 신혼희망타운은 육아·보육을 비롯한 신혼부부 수요를 반영하여 건설하고, 전량을 신혼부부에게 공급하는 신혼부부 특화형 공공주택임
- (사업여건 마련) 원주 무실과 남원주역세권에 유치 예정인 신혼희망타운을 다른 시군에도 유치할 수 있도록 홍보 및 부지확보 등의 사업여건 마련.
- 정부 계획안인 신규 공공주택지구 지정을 통한 6.5만 호 공급계획 중 2%인 1,300호를 유치하기 위해 국공유지 및 유휴시설을 활용하여 택지 개발이 가능한 부지 확보

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체**

❖ **여성 1인 가구 전용 임대주택/셰어하우스 공급**

- 도내 및 전국적으로 1인 가구가 증가 추세이며 특히 도내 60세 이상 1인 가구는 여성 비율이 높음
- 남녀 간 평균 임금 격차가 있으며 여성 임금이 남성 임금의 65.4% 정도(2017년 기준)
- 도내 상황을 반영한 1인 가구 전용 임대주택 및 여성 주거비 부담 경감을 위한 대책 필요
- (여성 1인 가구 전용 임대주택 공급) 1인 가구를 위한 소규모 임대주택 공급 시 여성 일자리 공급 등, 여성들의 수요를 반영하며 안심하고 거주할 수 있도록 방범 및 보안설비를 강화한 여성 전용 임대주택 확대
- 도내 고령 1인 가구 중 여성 비율이 높은 것을 반영하여 소규모 실버 임대주택의 남녀 공급량 조절
- (여성 전용 셰어하우스 공급)남녀 간 평균 경제력 차이를 고려해 주거자 간 커뮤니티를 형성하여 일자리 등의 정보 공유 및 주거비 부담을 경감할 수 있는 여성 전용 셰어하우스 공급

☞ **사업주체: 시군 지자체, LH, 민간**

❖ **취약계층 주거지원사업 활성화**

- 취약계층은 전월세 비중이 높아 주거 안정성이 떨어지며 주거비 부담 또한 높음
- 주거안정성 강화를 위해 공공임대 주택공급 이외에도 금융적 지원이 필요
- 수혜자들에게 실질적 혜택이 돌아가도록 기존의 지원사업을 현실화 할 필요가 있음
- (주거비 추가지원) 도 예산을 활용하여 취약계층에게 임차급여 및 수선유지 급여 추가지원

- (전월세보증금 지원) 전월세보증금지원센터를 설립하여 취약계층에게 전월세보증금 지원 및 관련 업무 상담을 통해 주거비 부담 경감

  - HUG 전세보증금 지원사업(전세금안심대출보증 등)과 연계

- (사업주체 육성) 지역 내 주택 수리 등, 주거복지 업무를 대행 할 수 있는 사회적 기업 발굴 육성

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, HUG, 민간**

3.3.2.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
맞춤형 주거복지서비스 개발			
신혼부부 주거대책 패키지 지원사업			
노인공동홈 보급 확대			
고령층 주택개조 및 정비 지원사업			
노인 거주 주택관리 서비스			
신혼희망타운 유치 확대			
여성 1인가구 전용 임대주택/셰어하우스 공급			
취약계층 주거지원사업 활성화			

3.3.3 세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 금융지원 강화

3.3.3.1 배경 및 필요성

- 중앙정부에서는 청년전용 버팀목전세대출, 신혼부부 전용 대출 등, 세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 금융지원 상품을 중이며 지자체에서도 이와 매칭한 금융지원 강화 필요

- 경제능력이 저하된 고령자를 위해 보다 강화된 금융지원과 더불어 주거비 경감(지자체 노인일자리 연계 등) 방안을 마련하여 안정적 주거환경 제공 필요

3.3.3.2 주요사업

❖ **청년 및 신혼부부 주거 금융지원**

- 정부에서 저출산 문제를 해결방안으로 청년 및 신혼부부 가구의 주거안정화를 위한 금융지원상품을 상황에 맞춰 탄력적으로 운영 중

- (청년 대상 금융상품) 청년전용 버팀목전세대출, 주거안정 월세대출, 청년 전용 보증부 월세대출(안)
- (신혼부부 대상 금융상품) 신혼부부 전용 대출, 디딤돌 대출, 신혼부부 전용 전세자금대출, 버팀목대출
- 청년 우대형 청약통장은 만 29세 이하 청년의 내집 마련 및 임차 비용 지원을 위해 금리 우대, 비과세 등이 적용되는 금융상품으로 청약기능과 함께 일반 청약 대비 높은 이율(최고 3.3%), 비과세와 소득공제 혜택이 있음

● 보다 많은 수혜 대상자가 자신의 상황에 맞는 상품을 선택·지원할 수 있도록 홍보 및 상담 체계 구축 필요

● 젊은층 인구 감소가 심각한 강원도 상황을 고려해 별도로 도내 청년 및 신혼부부 주거안정을 위한 지원방안 마련 필요

● (행정지원 체계 마련) 지원 대상자에게 LH 마이홈센터 연계 등, 정부 지원 금융상품홍보, 자격 및 유의사항, 지원창구 안내 등의 행정지원 체계 마련

● (신혼부부 및 청년의 주거비 지원) 현재 시행 중인 신혼부부 주거지원을 확대해 청년에게도 해택이 돌아가도록 도 예산 확충·운영하여 주거비 및 난방비 부담 경감

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체**

❖ 고령층 주거 금융지원 확대

● 강원도는 타 지역보다 고령화율이 심각하며 특히 농산어촌에 고령자 비율이 높음

● 경제활동에 제약이 많은 고령자를 위한 금융지원이 필요하며 특히 공공임대아파트의 보증금 지불이 곤란한 고령자를 위한 주거대책 필요

● 정부에서는 공공주택 특별법 시행규칙을 2018년 개정하여 영구임대 입주자격 1순위에 65세 이상 수급권자 또는 차상위계층을 추가하는 등 고령자를 위한 주거지원 강화 중

● 이에 발맞춰 강원도도 고령자를 위한 금융지원 사업 개발 및 시행이 필요

● (효도아파트 사업 확대) 강원도의 대표적 고령층 주거 금융지원사업인 효도아파트 사업 대상지를 기존의 춘천, 원주 이외의 다른 시군에 확대 공급

- 광역지자체는 기존 입주자 속성 및 현황, 주거만족도 및 요구사항 등을 파악하여 이를 반영해 LH와 공급계획 수립
- 기초지자체는 부지확보, 입주자 모집 및 관리

– 기초지자체는 고령자 주거부담 경감을 위해 노인 일자리 사업과 연계하여 추진

- (영구·매입임대 홍보 강화 및 입주 지원) 정보 취득이 취약한 고령자를 대상으로 영구·매입임대에 관한 홍보 강화 및 입주 지원.
- 타 지역에 비해 고령화율이 높은 도내 상황을 고려하여 광역지자체는 LH 및 관련 기관과 협의하여 매입임대 입주자격 1순위에 저소득 고령자 가구 추가 유도

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, LH**

3.3.3.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
청년 및 신혼부부 주거 금융지원			
고령층 주거 금융지원 확대			

3.3.4 최저주거기준 미달가구 감축

3.3.4.1 배경 및 필요성

- 강원도 최저주거기준 미달가구는 전국 평균보다 낮은 수준이나 가구당 주거면적이나 노후율을 고려했을 때 주거면적 이외의 구조·성능 및 환경기준 측면에서 문제점을 지닌 가구 비중이 높아 시급한 주거환경 개선 필요
- 최저주거기준 미달가구 감축을 위해서 체계적 관리하에 실태파악, 구조·성능 및 환경기준 측면에서 개선이 필요한 주택을 위한 리모델링 지원 방안 마련 필요

3.3.4.2 주요사업

❖ **최저주거기준 미달가구 데이터의 체계적 관리**

- 최저주거기준 미달가구를 감축하기 위해선 실태를 파악하여 지원계획 수립이 중요
- 매년 실시되는 국토교통부 주거실태조사 자료로 최저주거기준 미달가구 파악 가능하나, 샘플링 조사의 한계 상 현실과 다소 차이 발생하여 보완장치 마련 필요
- (최저주거기준 미달 실태 파악) 광역지자체는 국토교통부 주거실태조사 원자료, 시군현황 파악 자료 세움터 등을 취합하여 상세한 최저주거기준 미달 실태 파악

- 구조·성능 및 환경기준 측면의 최저주거기준 미달가구 현황 파악
- (모니터링단 발대) 기초지자체는 지역 부동산 종사자 및 이·통장 등의 지역 현황에 밝은 인적 네트워크를 활용한 주거실태 모니터링단 발대
- (관리체계 구축) 광역지자체는 수집된 데이터를 통합·관리할 수 있는 체계 구축

  – 주거지원센터 등의 거버넌스 활용

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체**

❖ **최저주거기준 미달가구 리모델링 지원**

- 최저주거기준 미달가구는 경제적 부담 등의 이유로 주택에 대한 수리 및 개선 사업을 수행하기 힘듦
- 붕괴 위험, 재래화장실 등, 구조·성능 및 환경기준 측면에서 수리 및 개선이 필요한 가구에 대한 리모델링 지원 필요
- (중앙사업과 연계) 광역지자체는 중앙정부 사업(주거급여, 취약지역 생활여건개조사업 등)과 연계하여 지자체 재정 부담 경감 및 양질의 리모델링 추진
- (대상자 선정 및 사업 추진) 광역지자체는 한정된 예산의 효율적 집행을 위해 주택조사로 입수된 자료를 활용하여 최저주거기준 미달가구의 리모델링 지원 선정기준 마련
- 기초지자체는 선정기준을 바탕으로 지원 대상자 선정 및 수요조사 실시
- 주택상태·개량방식·가구소득수준 등을 고려하여 주택의 건축 및 개량을 지원 방법과 지원 규모를 설정하여 주택개량이 효과적으로 이뤄지도록 추진
- (그린리모델링) 한국 토지주택공사 그린리모델링창조센터와 연계하여 에너지 효율이 좋은 그린리모델링 추진하여 거주비 경감.

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, LH**

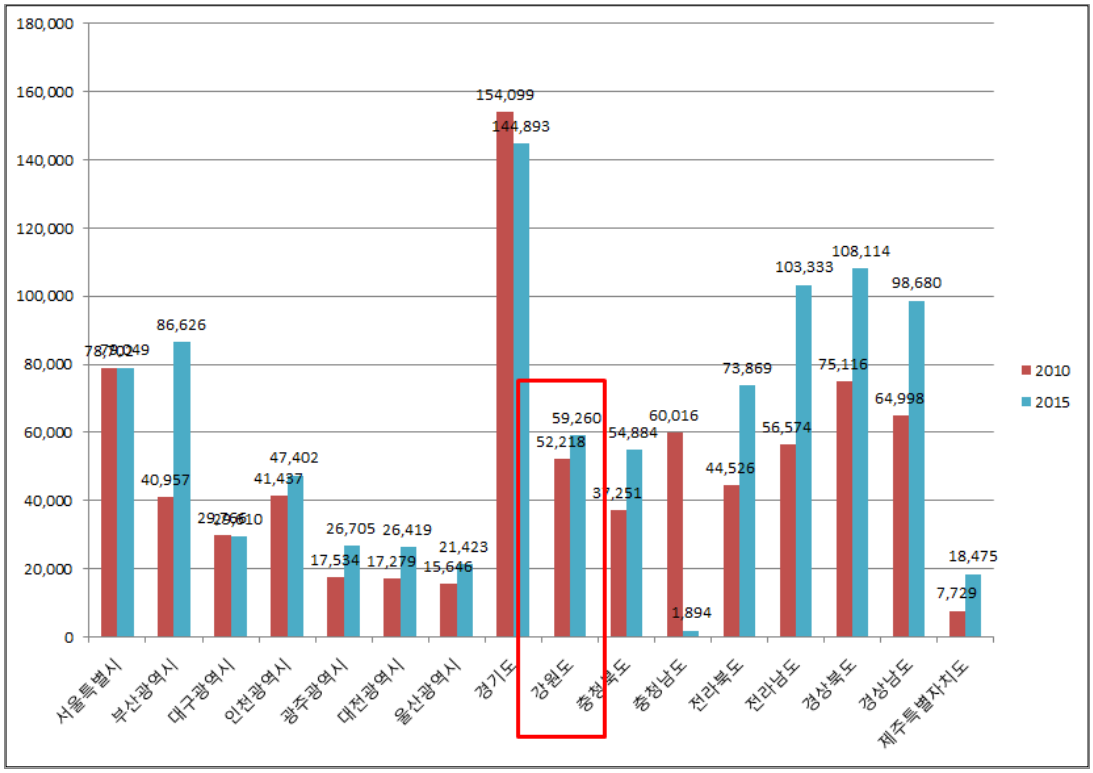
3.3.4.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
최저주거기준 미달가구 데이터의 체계적 관리			
최저주거기준 미달가구 리모델링 지원			

4. 빈집 정비 및 관리

4.1 현황

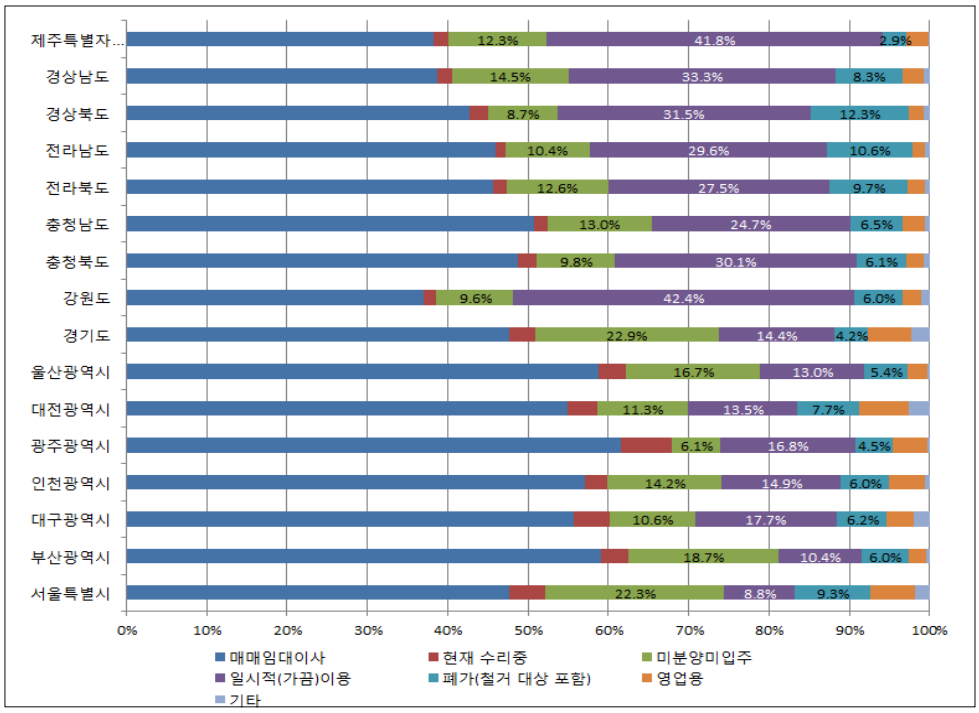
- 통계청 인구주택총조사에 따르면 강원도의 빈집 수는 2015년 59,260호로 집계되어 전체 주택 중 10.4%를 차지
- 이는 2010년 52,218호보다 7,042호가 증가한 수량



〈그림 9-11〉 전국 시도별 빈집 총량 변화

자료: 통계청(2010, 2015), 인구주택총조사

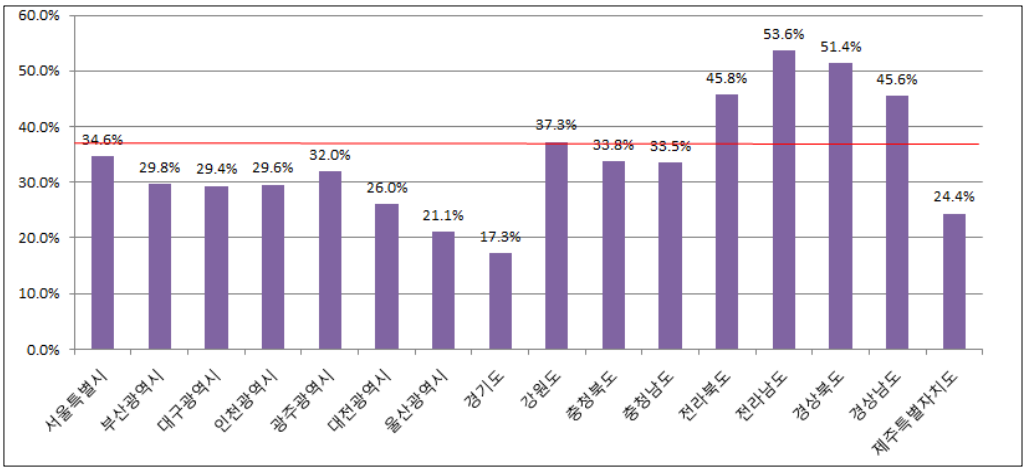
- 타 시도와 비교해 볼 때는 전국적으로 빈집이 증가하고, 특히 광역도 지역의 빈집이 크게 증가하고 있기때문에 빈집 총량이나 전체 주택 대비 비율은 광역시도 중 중간 정도 수준을 보임



〈그림 9-12〉 전국 시도별 빈집 발생 사유

자료: 통계청(2010, 2015), 인구주택총조사

- 다행스러운 점은 빈집 사유 중 일시적 이용의 비율이 높아 전혀 사용되지 않는 빈집의 비율은 상대적으로 낮은 편임
- 그러나 빈집의 노후도를 살펴보면 25년 이상 경과 주택의 비율이 37.3%로 16개 시도 중 5번째로 높아, 방치 빈집 또는 폐가가 될 가능성이 높음



〈그림 9-13〉 빈집 중 25년 이상 경과주택 비율

자료: 통계청(2010, 2015), 인구주택총조사

- 강원도 시군별로 살펴보면 18개 시군 중 13개 시군에 각각 2,000호 이상의 빈집이 있는 것으로 나타남
- 이 중 춘천, 동해, 태백, 삼척 등 시지역들의 2015년 빈집비율이 2010년 대비 2.5%p 이상 증가한 것으로 나타나며, 주택총량이 가장 많은 원주시는 2,000호 이상 빈집이 증가한 것으로 나타남

〈표 9-20〉 시군별 빈집 발생 현황

시군별	2010년			2015년		
	전체 주택수	빈집수	빈집비율(%)	전체 주택수	빈집수	빈집비율(%)
춘천시	80,830	4,649	5.8	94,142	7,847	8.3
원주시	96,942	9,046	9.3	116,183	11,117	9.6
강릉시	69,172	4,943	7.1	76,837	6,421	8.4
동해시	31,194	2,678	8.6	36,526	4,181	11.4
태백시	18,838	1,411	7.5	20,913	3,165	15.1
속초시	28,352	2,791	9.8	32,089	3,521	11
삼척시	24,950	2,723	10.9	29,471	4,192	14.2
홍천군	22,147	3,336	15.1	27,228	3,336	12.3
횡성군	13,675	2,152	15.7	17,754	2,284	12.9
영월군	13,834	1,847	13.4	16,509	2,104	12.7
평창군	14,138	4,134	29.2	19,459	4,186	21.5
정선군	13,880	2,343	16.9	16,326	2,241	13.7
철원군	14,650	1,913	13.1	15,588	350	2.2
화천군	6,959	1,508	21.7	8,615	242	2.8
양구군	6,412	807	12.6	7,445	156	2.1
인제군	9,624	1,502	15.6	11,289	621	5.5
고성군	9,268	1,883	20.3	11,258	757	6.7
양양군	9,402	2,552	27.1	12,267	2,539	20.7

자료 : 통계청(2010, 2015), 인구주택총조사

- 빈집의 건축연도를 살펴보면 도시지역(동지역)은 10~25년 경과한 주택이 큰 비중을 차지하는 반면 농촌지역(면지역)은 35년 이상 경과한 주택의 비중이 높게 나타남

4.2 목표 및 추진전략

4.2.1 목표

- 주민 자율적 빈집관리 및 활용방안 마련

4.2.2 추진전략

- 빈집관리 및 활용체계 수립
  - 빈집 정보시스템 구축
  - 빈집관리 및 활용체계 구축
  - 노후주택의 빈집화 방지
- 빈집 및 소규모 주택정비 조례 마련
  - 빈집 정비 조례 제·개정
- 빈집관리의 주체 육성
  - 자율적 주택정비 지원 강화
  - 빈집관리 사회적기업 육성
  - 빈집관리 활용 거버넌스 구축

4.3 주요정책 및 사업

4.3.1 빈집관리 및 활용체계 수립

4.3.1.1 배경 및 필요성

- 인구 성장의 둔화, 인구구조의 고령화 진행과 신규주택 공급, 도심 공동화 등이 맞물리면서 최근 빈집 증가의 문제가 전국적인 문제로 대두되고 있음
- 빈집의 증가는 지역의 부동산 가치 하락, 경관 훼손, 지역상권의 위축, 안전문제, 범죄가능성 증대 등의 지역문제를 야기하면서 다시 지역쇠퇴를 가속화시키는 원인으로 작용
- 효과적으로 빈집을 관리/활용하기 위해서는 지역 자체적인 관리역량 강화가 필요
- 또한, 지역활성화를 위해서는 폐기물로 간주하는 빈집의 폐기보다는 지역 재생자원으로의 활용방안 마련 필요

4.3.1.2 주요사업

❖ 빈집 정보시스템 구축

- 방치된 빈집은 범죄, 붕괴 및 화재 등의 안전사고, 경관 훼손 등의 문제점을 지녀 체계적 관리가 필요
- 빈집 대책을 세우기 위해선 빈집 분포와 노후화와 같은 지역 내 빈집 관련 정보가 필요
- 기존 빈집정보시스템은 지자체에 의해 한정적 정보만 파악하여 종합적이고 상세하게 정보 관리 필요
- (기초자료 구축 및 실태조사) 전기와 수도 사용량을 파악하면 빈집 유추가 가능하여 한전/상수도사업소 등과의 협력을 통해 빈집에 관한 기초자료 구축 및 실태조사 실시
- LX와 협의하여 자체 운영 중인 빈집정보시스템 공가랑 활용
  - 공가랑은 전력과 상수도 사용량을 분석해 빈집을 찾아내고 기초지자체가 입력한 실태조사 결과를 효과적으로 관리할 수 있도록 지원하는 빈집정보시스템
  - 서울, 대전, 울산, 전남, 강원, 제주 6개 지자체와 LX 빈집정보시스템 공가랑의 공동활용을 위한 업무협약 체결(2018.6.8. 기준)

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, LX**

❖ 빈집관리 및 활용체계 구축

- 범죄, 안전사고 등의 문제를 내포한 빈집을 마을 자산으로 바꾸기 위해서는 파악된 빈집에 대한 진단, 활용방안 및 활용체계구축이 필요
- (빈집 현황 파악 및 활용 가능성 진단) 빈집의 철거 및 재활용에 관한 판단 기준 마련과 철거 후 활용/재활용 등 목적에 적합한 리모델링 방안 마련
- 수집된 마을 내 빈집 현황을 개별주택 단위로 구축
- 확인된 빈집에 대한 소유권 및 건축물 현황 파악을 통해 활용 가능성 진단
  - 지역 활동가 및 주거지원센터 등을 활용하여 소유권 파악
  - 정비가 원활하게 이뤄질 수 있도록 사업 협조 시 원주인에 대한 지원방안 마련
- (빈집 활용) 시설상태에 따른 철거, 매입, 활용 등의 대책 분류

- 지역별로 리모델링 된 주택을 활용할 수 있는 운영주체 육성할 수 있는 역량강화프로그램 개발 및 운영
- 재활용 측면에서는 대표적으로 빈집 리모델링을 통한 임대주택 활용 지원 프로그램 추진
- 2명 이상의 빈집 주인이 합필 등을 통해 공공주택 조성 시 인센티브 제공

서울시 빈집살리기 프로젝트

- 서울시는 2015년 10월 '서울특별시 빈집 활용 및 관리에 관한 조례'를 제정
- 같은 해 2월 빈집을 리모델링하여 저소득 가구에 시세의 80% 수준으로 최소 6년간 임대주택으로 공급하는 '빈집 살리기 프로젝트' 시행

자료: 서울시청 홈페이지

- 철거시에는 철거지가 폐허로 방치되지 않도록 주차장 및 공원 등, 공공성을 지닌 공간으로 조성 관리
- 귀농귀촌 수요가 많은 농어촌지역에서는 귀농귀촌 학교/인턴십 등을 위한 숙박 및 임대주택으로 활용
- (단지 조성) 대규모 빈집 발생지 및 밀집지역은 LH와 협의하여 단지 조성 계획을 수립하여 공공임대 및 분양 등으로 지역 자산으로 활용

☞ **사업주체: 시군 지자체, LH, 민간**

❖ **노후주택의 빈집화 방지**

- 노후주택은 안전성 및 주거환경 악화 등의 문제점으로 인한 세입자 부재 등의 이유로 빈집화 가능성 농후하여 사전 예방이 필요
- 노후주택 거주자 중 고령자 비율이 높으며, 재정 등의 이유로 노후화가 방치되는 경우가 많음
- (관리방안) 빈집 발생 자체를 억제하기 위한 노후주택 관리방안 마련 필요
  - 노후 수도 배관 교체 지원사업
  - 셀프 집수리 교육 프로그램을 운영하여 역량강화 된 집주인 혹은 지역민이 관리
  - 정부 사업을 이용하여 석면 슬레이트 지붕 철거
- (금융지원) 광역지자체는 금융기관과 연계하여 노후주택 리모델링 및 재건축에 대한 역모기지 사업 개발
  - 주거급여 전달체계를 통해 보급
- (대응체제 구축) 빈집 주변에 빈집이 늘어나는 빈집확산 방지를 위해 빈집 발생 실시간 대응체제 구축
  - 실시간 모니터링을 통해 빈집 발생시 주변지역의 추가적인 빈집 발생 가능성을 조사하고 추가적인 빈집 발생을 막기 위한 대응책 마련

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, HUG, 민간**

4.3.1.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
빈집 정보시스템 구축			
빈집관리 및 활용체계 구축			
노후주택의 빈집화 방지			

4.3.2 빈집 및 소규모 주택정비 조례 마련

4.3.2.1 배경 및 필요성

- 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 '빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법'이 2018년 7월 17일부터 시행

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 중 빈집관리 관련 주요 내용

- 지자체의 빈집정비계획 수립 근거 마련
- 빈집이 안전사고나 범죄발생의 우려가 높은 경우에 철거명령 및 강제철거 가능
- 빈집실태조사와 빈집정보시스템 구축
- 빈집정비사업을 통한 임대주택 공급시 지원사항
- 빈집정비사업 지침 마련
- 소규모주택정비사업 시행근거 제공

- 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법의 하위법령으로써 지자체별 빈집정비 조례 제정 필요

4.3.2.2 주요사업

❖ 빈집정비 조례 제·개정

- 강원도의 경우 삼척시와 강릉시에서 2016년 빈집 정비 지원 조례를 제정
- 이미 빈집정비 조례를 제정한 시군은 제정된 법령에 맞게 조례를 개정
- 아직 조례가 마련되지 않은 시군은 관련 조례 제정
- 강원도 차원에서 소규모주택정비 사업을 뒷받침하기 위한 조례 제정도 필요

4.3.2.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
빈집정비 조례 제·개정			

4.3.3 빈집관리의 주체 육성

4.3.3.1 배경 및 필요성

- 효과적으로 빈집을 관리/활용하기 위해서는 지역 자체적인 관리역량 강화가 필요
- 지자체가 주도하는 빈집 철거 외에 빈집관리 및 활용을 위해 이미 널리 이용되는 사업모델은 민간 또는 사회적 기업을 사업 참여 주체로 적극 활용하는 방식임
- 이를 위해서는 빈집 리모델링, 매칭, 활용 프로그램 운영 등과 관련된 사업을 영위할 수 있는 지역 기반의 사회적 기업과 인력 육성이 필요

4.3.3.2 주요사업

❖ **자율적 주택정비 지원 강화**

- 관련 예산 및 인력 부족 등, 행정 주도의 주택정비는 한계가 있음
- (전문가 육성) 지역에 어울리는 주택정비를 실시하며 지속적으로 수행하기 위해선 지역사정에 밝은 지역민을 전문가로 육성할 필요가 있음
- 주민 스스로 주택정비를 할 수 있도록 공동체 단위의 주택정비 컨설팅, 목수학교 등의 역량강화 교육 실시

  – 도시재생사업 지정 지역은 주민역량강화 사업과 연계 검토

- (재정지원) 주거환경개선 사업 등의 예산을 활용하여 주택정비의 재정적 지원 실시

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, 민간**

❖ 빈집정비 사회적기업 육성

- 정비사업을 사업 전담 기업에 맡겨 지속성 유지와 전문성을 향상시킬 필요가 있음
- 경제성 및 지속성, 지역특색 반영 등을 고려할 때 사회적기업 활용이 유효함
- (사회적기업 육성) 지속적이며 전문성을 지니며 자생적으로 주택정비가 가능한 사회적기업 육성
- 역량강화 교육에 참여한 주민이 창업 및 사회적 기업에 참여함으로 일자리 창출 가능

- 지자체가 빈집정비 계획 수립 후 사회적기업에 정비사업을 위탁하는 방식으로 추진
- 고령자 주택개조 지원사업도 병행하여 추진함으로써 사업의 효율성 제고

☞ **사업주체: 시군 지자체**

❖ **빈집관리 및 활용 거버넌스 구축**

- 빈집정비 및 활용에는 시군지자체, 빈집현황 파악 역할의 LX공사, 빈집정비사업을 시행할 민간조직, 소규모정비사업지 주민 등 다양한 참여자들이 관여
- 다양한 사업관계자들의 의견조정 및 원활한 협업추진을 위해서는 참여자들 사이의 네트워크 구축 및 총괄적인 조정기능을 수행할 지원조직 필요
- (조직구성) 기초지자체는 도시재생센터, 주거복지관련 조직 등 유사 업무의 조직을 활용하여 빈집관리 및 정비 관련 총괄기능을 수행
- (역할) 빈집정비 기본계획수립, 빈집활용모델 개발, 빈집활용사업 총괄관리, 빈집정보시스템 운영 및 관리 등의 지원역할 담당

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체**

4.3.3.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
자율적 주택정비 지원 강화			
빈집정비 사회적기업 육성			
빈집관리 및 활용 거버넌스 구축			

5. 도시재생 연계 및 노후주택 정비

5.1 현황

5.1.1 주택멸실 현황

- 2015년 강원도 멸실주택수는 4,188호로 전국 멸실주택의 3.2%를 차지하며, 단독주택의 멸실 비중이 55.5%로 가장 많음

5.1.2 주택노후도 현황

- 2015년 기준, 강원도의 20년 이상 노후주택 비율은 48.7%로 전국 평균(43.8%)보다 높은 수준이며, 5년 미만의 신규주택 비율은 대구시에 이어 두 번째로 낮은 9.1%로 전국 평균(12.7%) 수준에 못 미침
- 강원도 시군별 노후주택 비율을 살펴보면, 태백시가 60.3%로 가장 높고 그 외 영월군, 삼척시, 고성군 순이며, 횡성군을 제외한 도내 시군의 신규주택 비율은 전국 평균치보다 낮아 철원군의 경우는 신규주택 비율이 5.0%에 수준에 그침

5.1.3 강원도 도시재생 뉴딜사업 동향

5.1.3.1 배경 및 사업유형

- 도시 쇠퇴에 대응하여 물리적 환경개선(H/W)과 주민들의 역량강화(S/W)를 통해 도시를 “종합 재생”하기 위한 뉴딜사업 추진
- 도시재생 뉴딜사업의 유형은 대상지역 특성, 사업규모 등에 따라 ‘우리동네 살리기’, ‘주거지지원형’, ‘일반근린형’, 중심시가지형‘, ’경제기반형‘의 5가지로 구분

〈표 9-21〉 도시재생 뉴딜사업 유형 및 사업내용

사업유형	사업 내용
우리동네살리기(1) (소규모 주거)	생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모 주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 마을공동체 회복
주거지지원형(2) (주거)	원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 주거지 전반의 여건 개선
일반근린형 (준주거)	주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민 공동체 거점 조성, 마을가게 운영, 보행환경 개선 등을 지원하는 사업
중심시가지형 (상업)	원도심의 공공서비스 저하와 상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능 회복과 역사·문화·관광과의 연계를 통한 상권의 활력 증진 등을 지원하는 사업
경제기반형 (산업)	국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 복합앵커시설 구축 등 新경제거점을 형성하고 일자리를 창출하는 사업

〈표 9-22〉 사업 유형별 사업규모 및 지원내용

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
법정 유형	-	근린재생형			경제기반형
기존 사업유형	(신규)	일반근린형		중심시가지형	경제기반형
사업규모 (권장면적)	소규모 주거 (5만㎡이하)	주거 (5만~10만㎡내외)	준주거, 골목상권 (10만~15만㎡내외)	상업, 지역상권 (20만㎡내외)	산업, 지역경제 (50만㎡내외)
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업,창업,역사,관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
국비지원 한도/ 집행기간	50억 원/3년	100억 원/4년	100억 원/4년	150억 원/5년	250억 원/6년
기반시설 도입	주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설	골목길정비, 주차장, 공동이용시설 등 생활편의시설	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설

※ '우리동네살리기'는 향후 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 포함, 법정화 할 계획임

5.1.3.2 추진경과

- 기존 도시재생 사업으로 2014년 도시재생 선도지역('14~17년) 태백시 통리(근린재생형 소규모), 2016년 도시재생 일반지역('16~20년) 춘천시 근화·소양(번개시장 일대, 근린재생형 일반형)사업이 진행 중

- 2017년 도시재생 뉴딜 시범사업은 4곳의 지자체에서 진행 중
  - 우리동네살리기(동해시 동호동), 주거지지원형(태백시 장성동), 일반근린형(춘천시 약사·명동), 중심시가지형(강릉시 옥천동3))
  - 도시재생활성화계획이 승인('18.08)되고, 국가 지원사항이 최종 확정되어 마중물·부처협업·지자체·민간사업 등이 진행될 예정
- 2018년 도시재생 뉴딜사업에는 6개 지자체 7곳의 사업이 선정됨
  - 현재, 도시재생 뉴딜사업의 선도지역 승인과정 및 관련사항이 진행
  - 선정사업 중 도시재생전략계획이 수립되지 않은 곳은 금년부터 선도지역으로 지정하고, 2019년 상반기에는 사업별 활성화 계획을 수립할 예정
- 2018년「소규모 도시재생사업」선정('18.7)
  - 지역주민 주도의 사업으로 계획단계부터 사업의 실행까지 지원
  - 동해, 태백, 삼척, 철원 등 4곳 선정, 사업별 5천만 원~2억 원 지원

〈표 9-23〉 강원도 도시재생 사업 현황(2018년 기준)

사업구분	사업유형	대상지	사업명
도시재생 선도지역	근린재생형 소규모	태백 통동	빛나는 삶이 함께하는 행복공동체 통리
도시재생 일반지역	일반 근린재생형	춘천 근화동 소양동	옛길, 맛길, 물길 어우러진 소양문화마을 만들기
도시재생 뉴딜	중심 시가지형	강릉	올림픽의 도시, KTX시대 옥천동의 재도약
	우리동네 살리기	동해	동호지구 "바닷가 책방마을"
	주거지 지원형	태백	태백산자락 장성 탄탄마을
	일반 근린형	춘천	공유·공생·공감 약사리 문화마을

강원도 주거지지원형 도시재생 : 태백시

- 개요
  - 사업유형: 주거지지원형
  - 사업명칭: 태백산자락 장성 탄탄마을
  - 사업위치: 강원도 태백시 장성동 159-1번지 일원

〈대상지 구역〉

- 주요사업내용
  - (주민공동체 만들기) 도시재생주민협의체, 도시재생대학, 커뮤니티 공간 및 주민공모사업 확대를 통한 주민참여 및 소통의 창 마련
  - 주거복지 정주 환경 만들기
    - ✓ 화강아파트 지구(재건축(공공임대주택건설-LH공사), 4개동 리모델링 등)
    - ✓ 장성마을 지구(민간주도 정비사업 지원, 생활안전망구축, 담장정비 및 쉼터 조성)

- 주거복지 정주 환경 만들기를 위한 사업목표
  - 공폐가 건물정비(현 40동(공35, 폐 5) → 20동(연간 5동 정비))
  - 노후주택 개량(95%(160동) → 30%(50동))
  - 골목길 담장정비(270m)

강원도 우리동네살리기 유형 도시재생 : 동해시

- 개요
  - 사업유형: 우리동네살리기
  - 사업명칭: 동호지구 '바닷가 책방마을' 공동체 살리기 사업
  - 사업위치: 강원도 동해시 발한동 240-104번지 일원(동호동 1, 2통 / 발한동 7통)

〈종합계획도〉

- 주요사업내용
  - (주거복지실현) 노후주택 개선사업, 공공임대주택공급사업, 생활인프라조성사업
  - (사회통합) 함께하는 공동체 문화형성지원 사업, 성공적인 도시재생 뉴딜지원 사업
  - (일자리창출) 지역특색을 반영한 일자리 기반사업

- 주거복지 실현을 위한 사업목표
  - 노후주택 개선사업(빈집29정리, 노후주택 120호 개선)
  - 공공임대주택공급사업(임대주택 40호 공급)
  - 생활인프라조성사업(골목길, 축대, 난간 정비 등 안전위협 장소 19개소 100% 개선)

5.2 목표 및 추진전략

5.2.1 목표

- 활력있는 기성시가지 주거여건 조성

5.2.2 추진전략

- 도시재생 뉴딜사업 연계
  - 주택정비형 도시재생 사업 발굴
  - 도시재생사업과 공적임대주택 사업 연계
  - 소규모주택정비사업 추진
- 노후주택 재건축
  - 재건축사업의 체계적 관리
  - 농어촌 노후주택 정비 지원
- 재건축사업의 체계적 관리
  - 재건축을 통한 기성시가지 기반시설 정비방향 확립

5.3 주요정책 및 사업

5.3.1 도시재생 뉴딜사업 연계

5.3.1.1 배경 및 필요성

- 인구감소, 고령화, 도심 노후화에 의한 원도심 쇠퇴가 전국적으로 진행 중
- 중앙정부는 쇠퇴한 원도심을 살리기 위한 방안으로 대규모 택지 개발 등의 기존의 재개발 사업을 지양하고 도시재생 뉴딜사업을 실시 중으로 이를 활용한 주택정비 사업 발굴 필요
- 효율적인 공적임대주택 사업을 수행하기 위해 도시재생사업과 연계할 필요가 있음

- 도시재생 뉴딜사업을 활용하여 주거기반시설 및 주택정비 추진 필요

5.3.1.2 주요사업

❖ **주택정비형 도시재생 사업 발굴**

- 인구감소, 고령화, 도심 노후화에 의한 원도심 쇠퇴가 전국적으로 진행 중
- 중앙정부는 쇠퇴한 원도심을 살리기 위한 방안으로 대규모 택지 개발 등의 기존의 재개발 사업을 지양하고 도시재생 뉴딜사업을 실시 중
- 도시재생 뉴딜사업 공모사업으로 진행되며 사업유형으로 5가지가 있으며 그중 '우리동네 살리기', '주거지지원형', '일반근린형'은 광역지자체가, '중심시가지형', '경제기반형'은 중앙정부가 선정
- (주거정비 가능한 재생사업 발굴) 5가지 도시재생사업 모델 중 주택정비 지원이 가능한 주거재생형인 '우리동네 살리기', '주거지지원형' 도시재생사업으로 추진가능한 사업 발굴

우리동네 살리기, 주거지지원형 사업발굴 방향

- 우리동네살리기 유형의 경우 경제적 성과보다는 주거복지를 우선으로 하는 사업원칙을 마련
  - 노후주택 개량 및 공폐가 정비를 통한 주거복지 실현
  - 거주인의 사회적·경제적 수준 판단을 위한 기준 제시
  - 주택노후도, 최저주거기준미달 등 주거환경기준의 가이드라인 제안 등

- 주거지지원형의 경우 기존주택(임대, 연립, 아파트 등)의 리모델링 유도
  - 과도한 구모물의 연결사업 지양
  - 외관의 원형보전 또는 내부의 리모델링 계획 시행을 위한 협의절차 구성
  - 리모델링 전 안전진단 점검 및 구조진단 의무화 시행 등

- 사업대상지의 물리적 여건 고려(경사지, 구릉지, 서비스시설 유무 등)
  - 노후 임대주택의 입지적 여건 분석
  - 안전시설 확보 및 소방도로 개설을 위한 불량도로 정비 등

- 정기적인 건축물 안전진단 실시 및 결과에 따라 주택 개선방향 결정(신축, 보수, 철거 등)
  - 안전사고 예방을 위한 소방 시스템 마련 및 위험장소의 구조보강 실시
  - 불량도로 접합률 감소를 위한 정비방안 구축 등

- (DB구축) 노후주택 밀집지역 내 건축물, 국공유지, 마을자원 등의 정보에 대한 DB 구축
- (주택부서와 도시재생 부서 간의 협업체계 구축) 도 또는 시군에서 주거정책과 도시재생 담당 부서 및 인력이 다른 만큼 양 담당부서 및 인력 간의 협력체제 구축
- 노후주택 밀집 지역 등 주택정비가 시급한 지역을 도시재생 사업구역에 포함하여 공모에 참여할 수 있도록 도시재생지원센터 등을 활용한 컨설팅 등의 행정지원

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, 도시재생지원센터**

❖ **도시재생사업과 공적임대주택 사업 연계**

- 효율적인 공적임대주택 사업을 수행하기 위해 도시재생사업과 연계할 필요가 있음
- (연계사업 수행) 주거재생형 사업을 이용하여 기반시설(골목길정비, 주차장, 공동 이용시설 등 생활편의시설) 조성
- 도시재생 활성화계획에 소규모 재건축, 소규모 공공임대주택 사업을 반영하여 추진
- (민간 지원) 도시재생선정 구역 내 주민, 지역활동가 및 사회적기업 등이 주택도시보증공사가 운영중인 도시재생기금상품과 연계하여 주거정비를 할 수 있도록 홍보 및 행정지원
- 도시재생사업 구역 주민 대상 집주인매입임대주택사업 홍보 및 컨설팅

☞ **사업주체: 시군 지자체, HUG**

❖ **소규모주택정비사업 추진**

- 정부는 빈집 및 노후화 된 주택정비를 위해 제정된 '빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법'에 따른 소규모주택정비사업을 도시재생사업의 일환으로 지원 추진
- 소규모주택정비사업 유형
  - (자율주택정비사업) 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
  - (가로주택정비사업) 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업
  - (소규모재건축사업) 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축
- 2018년 시범적으로 전국 13개소의 소규모주택정비사업 대상지를 선정 지원

- 다른 시도에 비해 주거환경 노후도가 심한 만큼 시군지자체와 거주민 협업을 통한 적극적인 지원대상 선정 준비 필요
- 사업성격이 유사한 기존 취약지역 생활여건개선 사업 후보지들의 경우도 후보지로 포함하여 대상지를 발굴

☞ **사업주체: 시군 지자체, LH**

5.3.1.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
주택정비형 도시재생 사업 발굴			
도시재생사업과 공적임대주택 사업 연계			
소규모주택정비사업 추진			

5.3.2 노후주택 재건축

5.3.2.1 배경 및 필요성

- 노후주택은 붕괴 및 경관저해, 주변황폐화(깨진 유리창 이론) 우려 등의 잠재적 위험요소가 다수 존재
- 노후주택의 철거 및 활용방안에 대한 진단 및 대책 마련 등, 체계적 관리 시스템 구축이 필요
- 도농간 노후주택의 상황 및 중앙정부 지원사업이 상이하여 다른 접근방법에 의한 해결방안 마련 필요

5.3.2.2 주요사업

❖ **재건축사업의 체계적 관리**

- 빈집·노후주택 정비 등의 주거환경 개선 및 낙후지역 부동산 시장 활성화 등을 위해 재건축사업은 필요하나 난개발 및 미분양 등의 문제가 발생하지 않도록 체계적 관리 필요
- (사업체계 구축) 기초지자체는 사업시행 단계별로 전문가 협조 및 주민의견 청취 등을 통해 사업이 원활하게 이뤄질 수 있도록 체계구축

- 재건축 사업시행 단계는 기본계획수립, 안전진단, 정비구역지정, 추진위원회 설립, 조합설립, 사업시행인가, 관리처분계획, 착공 및 분양, 입주 및 청산 순으로 9단계로 정리 가능

- 서울시는 재건축 모범조합을 선정하여 선정된 조합에 대해 행정적 지원과 함께 공공 신용대출 금리 인하 등의 인센티브를 제공하며 시 재개발·재건축 전문 사이트인 클린업시스템을 통해 홍보 중

- (기반시설 정비) 재건축 사업을 수행시 기성시가지 기반시설 정비방향 확립하여 전기, 가스 공급 등의 주거만족도 향상 및 교통체증 예방 등의 부작용 최소화

- (사업 점검) 추진위원회, 조합의 재정 건전성 모니터링 강화 및 장기 미추진 사업을 점검하여 추진위원회 재구성 및 조합 재정 건전성 확보 및 사업성 재검토

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체**

클린업시스템

재개발·재건축 등 정비사업의 추진과정을 투명하게 공개하기 위하여 서울시에서 구축한 홈페이지(http://cleanup.seoul.go.kr)로서 서울시에서 운영하는 〈통합홈페이지〉와 정비사업을 추진하고 있는 추진위원회/조합에서 운영하는 〈추진위원회/조합 홈페이지〉로 구성

• 시 통합 홈페이지
서울시에서 운영하는 통합 홈페이지로 클린업시스템과 공공지원제도에 대한 정보제공과 함께 개별 추진위원회와 조합 홈페이지로 이동할 수 있는 정보를 제공

- 클린업시스템과 공공지원제도에 대한 소개
- 서울시 자치구별 정비사업 현황 조회
- 정비사업 관련 소식 및 각 조합의 입찰정보 소개
- 클린업시스템 이용 안내 및 관련 정보 제공

• 추진위원회 / 조합 홈페이지
주민들이 궁금해 하는 조합정보를 쉽게 찾고 이해할 수 있도록 통일된 형태의 표준화된 조합(추진위원회) 홈페이지를 제공하며, 조합(추진위원회)에서 자치구에 홈페이지 개설을 요청하면 홈페이지를 생성

- 정보공개 항목(14개)

도정법 정보공개 항목 9	시행령 정보공개 항목 5
운영규정 및 정관 용역업체 선정 계약서 의사록 사업시행 계획서 관리처분 계획서 정비사업 공문서 회계감사 보고서 월별자금 입금/출금 세부내역 청산인의 업무처리 현황	업체계약변경내역 정비사업비 변경 연간자금운용계획 분양공고 및 분양신청(조합원) 월별공사진행사항

- 세입자 조회
- 조합관련 정보 제공
- 정비사업 내용 및 진행상황 정보제공

❖ 농어촌 노후주택 정비 지원

- 농어촌은 고령자 및 단독주택 비율이 높아 도시와 다른 접근방법 필요
- 중앙정부에서는 고령화 및 노후화 된 농촌의 주거환경을 개선하기 위해 다각도로 정책을 수립하여 운영 중
- 주말농장 체험자 및 귀농·귀촌, 세컨드하우스 구매자가 증가추세로 수도권과 가깝고 풍부한 자연환경을 지닌 강원도 유입 촉진방안으로 농어촌 노후주택 활용이 유효
- (중앙정부 사업과 연계) 농림축산식품부의 농어촌 주거환경 관련 정책(농어업인 삶의 질 향상 대책 등)과 연계하여 노후주택 정비사업 지원
  - 농어업인 삶의 질 향상 대책 사업내용은 읍·면 중심지 개선, 고령자 공동홈, 소형 LPG 저장 시설, 영농폐기물·축산분뇨처리시설, 농촌형 교통 등 체감형 인프라 확충 등
- 기초지자체가 한국 농어촌 공사의 농어촌 주거관련 사업(전원마을 조성사업, 취약지역생활여건개조사업 등)을 유치할 수 있도록 정보제공 및 행정지원
- (노후주택 활용) 주거복지 차원에서 노후주택 거주 중인 고령자를 노인그룹 홈, 노인공동주거 등으로 이주 후 남은 주택은 리모델링을 통해 귀농·귀촌자에게 임대

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, 민간**

〈표 9-24〉 농어촌 정주환경 관련 사업

사업	목적	지원내용(대상)
취약지역생활 여건개조사업	• 주민의 기본적 삶의 질 · 안전 등이 문제되는 농촌의 취약지역 생활여건 개선을 통해 지속가능한 농어촌 건설 • 농촌마을 리모델링시범사업 종료에 따른 신규사업	• 취약지역 주민들의 주거환경개선 및 기본생활 보장을 위한 통합적인 마을정비 • 주민안전: 재해예방(산사태, 침수), 담장 · 축대 등 노후시설 보수 등 • 생활 · 위생: 상 · 하수도, 빈집철거, 소방도로, 골목정비 등 • 주거환경개선 : 공동생활홈 조성 및 마을회관 리모델링 등 • 주택정비 : 지붕개량, 에너지 성능개선, 신재생에너지 도입 등
농어촌 장애인 주택개조사업	• 농어촌에 거주하는 저소득 장애인 가구의 주거환경 개선을 위해 편의시설 설치를 지원	• 화장실 개조, 보조손잡이 설치, 문턱 낮추기, 싱크대 높이 조절, 주출입구 접근로(마당포장), 경사로 설치 등 주택 내 편의시설·안전장치 설치 지원
저소득층 에너지 효율개선	• 저소득층 노후주택의 보일러, 창호, 단열, 바닥공사를 지원하여 에너지 효율 개선 및 난방에너지 공급기반 마련	• 기초생활수급자, 차상위계층, 사회복지시설, 사각지대에 처한 일반 저소득 가구를 지원 • 단열·창호교체 등 저소득층의 난방 효율을 제고하기 위한 주택 개보수 • 저소득층의 에너지 구입비용 절감을 위한 고효율 난방물품 보급
슬레이트 지붕개량사업	• 슬레이트 해체/처리/지붕개량까지 안정적 사업체계 구축 및 슬레이트 종합관리체계 구축을 통한 공공성 확대	• 자치단체가 사업대상으로 선정한 자 • 주택 슬레이트 해체/처리/지붕개량비 지원

자료: 사업 관련 홈페이지

5.3.2.3 사업기간

세부사업	단기(~2021)	중기(~2024)	장기(~2028)
재건축사업의 체계적 관리			
농어촌 노후주택 정비 지원			

6. 강원도형 주거모델 정립

6.1 목표 및 추진전략

6.1.1 목표

- 강원도 정체성을 실현한 주거환경을 통한 인구유입 촉진

6.1.2 추진전략

- 강원도 특화주거단지 조성
  - 도농복합형 주거단지 조성
  - 강원도형 귀농·귀촌주거단지 조성
  - G-smart 주거타운 조성
- 주택단위 주거모델 구축
  - 입지유형별 에너지 제로 하우스(친환경주택) 보급
  - 자연경관 주택 모델 개발
  - 주거환경 관련 선진설계기법 도입 지원

6.2 주요정책 및 사업

6.2.1 강원도 특화주거단지 조성

6.2.1.1 배경 및 필요성

- 강원도는 수도권과 근접하면서 우수한 경관과 환경 보유하고 있으며 이미 IT기술의 발달로 주거환경에 많은 변화가 있어 이에 어울리는 주거단지 조성 필요
- 양양고속도로 개통 등, 교통 인프라 확충으로 수도권과의 접근성이 향상됨
- 자연회귀적인 라이프 스타일을 추구하는 경향이 강해지고 귀농·귀촌이 증가 추세로 도시와 농촌의 장점을 접목한 복합형 주거단지 조성 필요
- 주5일 근무제 정착과 여가활동의 다양화로 주말농장 이용자들이 늘어가고 있으며 강원도의 지리적·환경적 잇점을 살린 체류형 농장모델 개발 필요
- 전체면적의 81%가 산인 강원도는 경관보호 및 거주민의 경제활동도 도울 수 있는 산촌주택 모델 개발 필요
- IT기술을 기반으로 강원도 이미지인 청정·의료·도시농원 등을 접목한 G-smart 주거타운 조성 필요

6.2.1.2 주요사업

❖ **도농복합형 주거단지 조성**

- 강원도의 입지적 우수성은 수도권과 근접하면서 우수한 경관 및 환경을 보유하고 있다는 점임
- 수도권의 주거수요가 외곽으로 확대되어 가는 상황에서 수도권의 주거수요를 유인하기 위해서는 강원도의 입지적 장점을 살린 주거환경 모델의 제시가 필요
- 자연회귀적인 라이프 스타일을 추구하는 경향이 강해지고 귀농·귀촌이 증가하면서 전원적 정주환경에 대한 수요가 높아지고 있는 상황을 기회로 활용하기 위해 군지역을 중심으로 농업생산과 결합된 도농복합형 저밀정주환경 조성 필요
- 동일한 패턴의 주택 유형과 단조로운 공간계획으로 획일화된 물량위주의 기존 농촌지역개발 방식을 지양하고 마을의 아이덴티티(Identity)가 부각될 수 있도록 물리적·환경적 요소의 조화 필요

- 농촌 어메니티 마을, 폐교 등을 활용한 문화 예술인 마을, 은퇴마을, 그린 투어리즘 마을 등 지역자산을 활용한 주거단지 조성 필요
- 도시민과 지역주민이 함께 서로의 문화를 인정하고 공동체를 이루며 살아갈 수 있는 커뮤니티 공간 및 기회 제공 필요
- (주거단지 및 기반시설 도입) 도시외곽지역을 대상으로 강원도의 청정 자연경관을 최대한 활용한 저밀도 주거단지 조성
- 귀농 · 귀촌을 희망하는 도시민에게 자족형 정주공간을 제공하기 위해 농어촌 중심지 접근성이 양호한 입지를 선정하고 농어촌 중심지 내에 도서관 및 문화시설, 교육시설, 보육시설, 양로 시설, 의료시설, 공원 등을 조성하여 근거리 도시서비스 제공
- (경관과 커뮤니티를 고려한 디자인) 고도 제한 및 경관 관련 조례, 건설 승인 등을 활용하여 단지 주변 자연경관 보호 및 주변경관과 어울리는 주택단지 디자인 권장
- 단지 내 커뮤니티 서비스를 제공 할 수 있도록 주민 커뮤니티센터, 공동 공방 등의 시설을 결합한 주거모델 발굴
- 농어촌 신규마을 조성사업을 적극 활용하며, 입주민 모집을 위해 도 차원의 수요자-공급자 매칭 서비스 운영
- 강원도-시군-민간투자자 간 협약을 통한 시범단지 조성추진

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, 민간**

도농복합형 주거단지 일본 사례

아사다힐스(朝田ヒルズ)

- 개요

소재지	야마구찌현 야마구찌시
발주자	야마구찌현 주택공급공사
부지면적	7.3ha
용도	단독주택지 (76구획) 현영주택(72채) 업무시설용지
구조 규모	현영주택 : 철근콘크리트, 지상 3층
준공	1996년

- 조성사례

자료: 이찌우라 하우징 & 플래닝(市浦ハウジング＆プランニング) 홈페이지

❖ 강원도형 귀농·귀촌주거단지 조성

- 세컨드하우스라는 개념으로 널리 알려진 멀티헤비테이션(Multi-Habitation; 다지역 거주)이 미래사회 라이프 스타일로 주목받고 있음
- 주5일 근무, 스마트 워크 확산, 삶의 질을 중시하는 가치관과 광역교통망 향상 등으로 다지역 거주 정주방식이 확산될 것으로 전망
- 강원도는 풍부한 자연경관자원을 보유한 지역으로 널리 알려져 있을 뿐 아니라 다지역거주의 최대 수요지인 수도권과 교통환경 개선 등의 접근성이 크게 향상되고 있어 멀티헤비테이션(다지역 거주)을 위한 주거입지의 최적지 임
- 귀농·귀촌을 계획 중인 가구의 경우도 전단계로써 임시적인 거주를 통해 농어촌 정주의 적응가능성을 확인해 볼 수 있음
- 5도2촌형의 다지역 거주나 농어촌에서의 소득, 휴양, 정주, 자립을 희망하는 귀촌·귀농 및 은퇴자 등이 보다 쉽게 주거를 마련할 수 있도록 임대형 귀농·귀촌주거단지 공급 필요
- (귀농·귀촌 단지 조성) 수도권 근접성을 활용 강원도 체류인구의 증대를 위해 다지역 거주 수요자(은퇴자, 주말농장 수요자 등)를 대상으로 한 체류단지 조성
- 기존 전원주택단지와 차별화하여 임대형 주택과 경작지를 결합한 체류형 주거단지로 조성
- 도심에서 이동거리를 기준으로 도심형과 근교형, 농촌형으로 조성
- 5도 2촌형 다지역 거주자, 귀농·귀촌인에게도 일정 수준의 혜택을 제공할 수 있도록 정책지원 범위를 다양화하여 체류인구 유입 촉진
- 세컨드하우스 소유자에 대한 양도세 감면의 적용범위(현행 면지역 농어촌 주택에 한정) 확대 등 관련 법제 개정 추진
- 장기 체류형 관광 스타일로 강원 한달살기 프로그램 개발
- 전원생활을 즐기면서도 기존 근거지의 생활을 유지하기를 바라는 은퇴자들을 대상으로 최상의 정주 어메니티를 제공하는 강원도의 어메니티 타운 브랜드 구축
- 강원도의 멀티헤비테이션의 주요한 잠재적 수요자(주로 수도권 거주자)에 대한 적극적인 마케팅
  - 인터넷, SNS 등 다양한 매체를 통해 멀티헤비테이션 라이프스타일의 장점과 강원도 입지의 우수성 홍보
  - 박람회, 설명회, 팸리빙(Familiarization Living) 등 강원도 시군들과 민간투자자들이 함께 수도권 거주민을 대상으로 마케팅 활동

● (시범사업 추진) 도내 공모 및 행·재정적 지원을 통해 시범사업 추진

경기도형 클라인가르텐

경기도는 2007년 지방자치단체 중에서 최초로 일정한 임대기간 숙식이 가능한 체제형 주말농장을 조성해 임대

• 경기도 체재형 주말농장 운영 현황

구분	내용
주관	경기도
조성원년	2007년 양평군 청운면 여물리, 연천군 백학면 구미리 조성
규모	농장규모 1개 마을 10동 총 4,950㎡, 각 동별 부지 495㎡/150평 건축연면적 각 39㎡/12평(1층, 다락 등 형태) 농장 각 429㎡/130평(과수·유실수 165㎡/50평, 산채·약초 165㎡, 텃밭 99㎡)
입주 대상	경기도민(주민등록지 이전 불가), 만 30세 이상 및 2인 가족 이상 도시민(읍, 면지역 거주자 제외)
입주자선정	임대료 희망가격 기재하되 지역별 최저 400만원(지역별 최고가 입찰로 입주자 선정하되 입주포기 등에 대비 예비순위자(20명) 명단 확보), 시군(마을)에서 대상자 상담 등을 통해 입주금액 및 입주자 최종결정 (보증금 30만원 우선 입금)
운영방식 및 금액	임대기간 : 1년(연장 가능) / 입주시기 : 1월 ~ 4월 / 년 임대료 320만 ~ 400만원 마을단위(부지 및 건축물 마을 소유) 사업, 마을주민이 임대관리/운영, 소득액은 마을 자치기금으로 사용

• 입지 유형별 주말농장 구분

구분	내용	규모
도심형	이동거리 30분	小 I 大(中)
근교형	이동거리 1시간~2시간 이내	
농촌형	이동거리 2시간 이상	

• 유형별 주말농장 조성방안

유형	입지	적정규모	대상지 여건	기능시설	이용대상
도시형	도심반경<20㎞ 이용거리 30분	33㎡	도시자연공원 미집행공원(농지) Green Belt 농지	접근성 양호(숙박불허) 간이 휴게시설 허용 창고, 화장실 등 공동시설	• 도시거주 근로자 가구 • 소외계층의 여가소비 확대를 위한 정책적 배려 • 부모동거세대, 기초수급대상자 등 우대공급
근교형	도심반경30㎞근방 이용거리 60분	165㎡	비축용지(토지은행) 미분양택지	소형 체제시설 허용 (33m2 내외) 필요시 개별화장실, 상하수도 허용	• 경제적/시간적 여력에 따른 가족 여가 목적 • 도시민의 삶의 질 제고 • 여가시간의 활용
농촌형	도심반경>40㎞ 이용거리 120분	450㎡	경기도의 클라인가르텐 (연천, 양평 등)	경기도의 시설기준 적용 규모는 하향조정	• 다양한 작물재배를 통한 영농 기회 확대 제공 • 상업적 영농 허용

자료: 경기도형 클라인가르텐 조성방안에 관한 연구(2012) 인용

● (강원도형 산촌주택 시범사업) 임대형 귀농·귀촌단지의 일환으로 소득, 휴양, 정주, 자립을 희망하는 귀촌 및 은퇴자 등에게 저렴한 임대주택 공급

● 지자체가 국공유지 발굴 및 제공하여 지자체나 LH, 민간 등이 사업시행 후 시행 주체가 사후관리

- 산촌 재생 및 공동화방지 등 산촌을 새로운 성장 동력자원으로 활용
- 소득형, 출퇴근형, 휴양형, 예술인형 등으로 구분하여 사업지 형성
- 특화작물 재배가 가능한 토지 제공 및 산림자원을 활용한 휴양 및 여가활동 환경 제공
- 주민들의 생활 커뮤니티 활동이 가능하도록 주거 공동체 형성에 필요한 환경 조성
- 강원도는 2018년 이미 4개 지역에 대한 시범사업 추진 중

〈표 9-25〉 강원도 산촌주택시범사업

구분	위치	규모	사업비(억)	기간	주체
소득형	화천군 사내면 광덕리	70호	115	16~19	LH
출퇴근형	홍천군 홍천읍 하오안리	46호	30	17~18	민간
휴양형	강릉시 사천면 덕실리	36호	33	17~18	민간
예술인형	평창군 대관령면 횡계리	20호	430	17~19	민간

- 지자체가 산림청의 산촌거점권역 육성 시범사업과 연계한 산촌주택 정비 추진을 위해 선정자격요건(자원 활용성, 추진역량, 추진의지, 사업성과 등의 선정기준)을 충족시킬 수 있도록 행정적 지원

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, LH, 민간**

〈그림 9-14〉 휴양형 산촌주택 조감도-강릉 사천

자료: 강원도 주거복지 로드맵(2017)

산촌거점권역 육성 시범사업

1. 목적

지역의 특화된 숲과 산림자원을 기반으로 친환경 산업과 일자리를 창출하고 지속가능한 선진화된 정주공간을 만들어냄으로써 산촌지역 주민과 귀산촌인의 삶의 질 개선

2. 산촌거점권역의 개념

- 지역사회가 도시민 · 귀산촌인과 연계하여 산림자원의 순환 · 이용을 위한 지역자원 활용계획을 수립 · 이행하고 친환경 산업과 일자리를 창출하고자 하는 읍 · 면 단위 이상의 일정한 구역
  *지역자원은 산림자원, 자연 · 생태자원, 역사 · 문화자원, 경제자원, 인적자원, 공동체자원, 시설자원, 기술자원 등 포괄

3. 시범사업 개요

- 사업규모: 산촌거점권역 육성을 위한 5개 시범 시 · 군을 공모로 선정
  - 8개도(광역시 제외)를 대상으로 보유자원, 지역 거버넌스 구축 현황 등 추진역량을 평가하여 사업추진 가능성이 높은 시 · 군 선정
  *핵심 산림자원과 관계된 지역자원 현황, 사업 추진주체 참여 현황 등을 통해 특화발전의 잠재력이 큰 지역을 우선 고려
- 주요사업내용
  - 지자체, 지방산림청, 지역주민, 관계전문가 등 이해관계자의 협력 체계를 만들고 설명회 · 워크숍 등을 통한 산림자원 활용방안 논의
  - 지역의 핵심 산림자원과 관계된 잠재자원을 도출하고 유기적으로 연결하여 산림분야를 산업으로 특화시키는 발전계획 수립
  - 특화발전계획에 따라 국가, 지자체, 참여의사 민간단체* 등 추진주체별로 예산을 편성하고 사업 실행
  *생산자단체, 산림조합, 기업 법인, 마을기업, 귀산촌단체, 청년 협동조합 등
- 시범사업 지원계획
  - 지역별 특화산림자원과 지역자원 발굴 · 연계 활용 컨설팅 예산
  - 기존 일반 · 농특회계 사업 및 공모사업 우선 배정 및 예산 집중

4. 산촌거점권역 육성 유형 예시

- (정주형) 빈집, 노후화된 주택을 목조주택으로 리모델링하여 도시민 정주공간으로 활용하고 산촌마을 생활기반 개선(관계기관 협업)
  - 대규모 국책사업, 기업의 투자유치 등으로 정주에 대한 수요가 발생한 경우 장기체류형 목조주택단지 등 조성
  - 혁신도시 인접 지역은 산림텃밭, 주말정원 조성, 목재펠릿 활용 등을 지원하여 출퇴근형 산촌마을 또는 세컨하우스로 조성
- (산업형) 조림 · 숲가꾸기 등 산림경영과 목재생산 · 가공 · 유통을 집약화하고 청정임산물 생산 클러스터를 통한 임산업시설 거점화
  - 선도산림경영단지를 통하여 산림자원이 선순환될 수 있도록 목재산업 시설을 보완하고 벌채부산물을 활용한 부가가치 상품 개발
  - 약용자원을 이용하여 약선요리, 건강 제품, 기능성 천연물 소재 개발 등으로 지역산업이 발전할 수 있도록 지역자원 활용 연계
- (복지서비스형) 접근성 및 경관이 우수하고 주변에 산림복지시설이 있는 산촌을 도시민이 찾는 주말 휴식공간으로 재구성
  - 산림경관자원 발굴, 편의시설 확충, 지역 관광상품화, 지역사회 및 도시지역 아이들의 보육 · 교육의 장으로 활용 연계 등

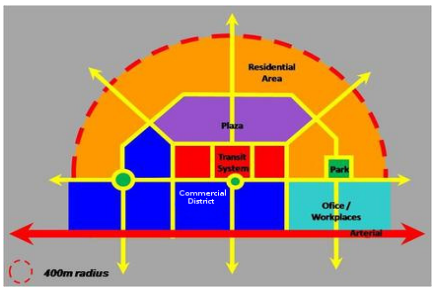
[사업 대상지별 특화발전 구상(안)](2018년)

대상	특화발전 구상(안)	특·장점
경북 울진	소나무숲을 활용한 산림휴양치유 및 산림자원 공유 순환경제 거점	금강송을 기반으로 하는 지역발전계획의 구체성
강원 평창	산림수도 평창, 산촌-산림자원 연계형 비즈니스 모델 개발	지역간담회 등 수요를 반영한 시범사업 세부계획 수립
충북 괴산	내륙 산촌형 산림복지 휴양마을 및 장기체류형 귀산촌 마을 조성	지역주민의 적극적 추진 의지 및 인적 네트워크 구성
강원 인제	갯골 중심 산림관광 허브육성과 선도산림경영단지 중심 산림자원 순환경제	지역 산림종합계획을 근간으로 하는 체계적 접근 가능
전북 진안	지덕권 산림치유원과 연계한 '작은 농장' 조성	산림복지시설과 지역연계 모델로서의 가치

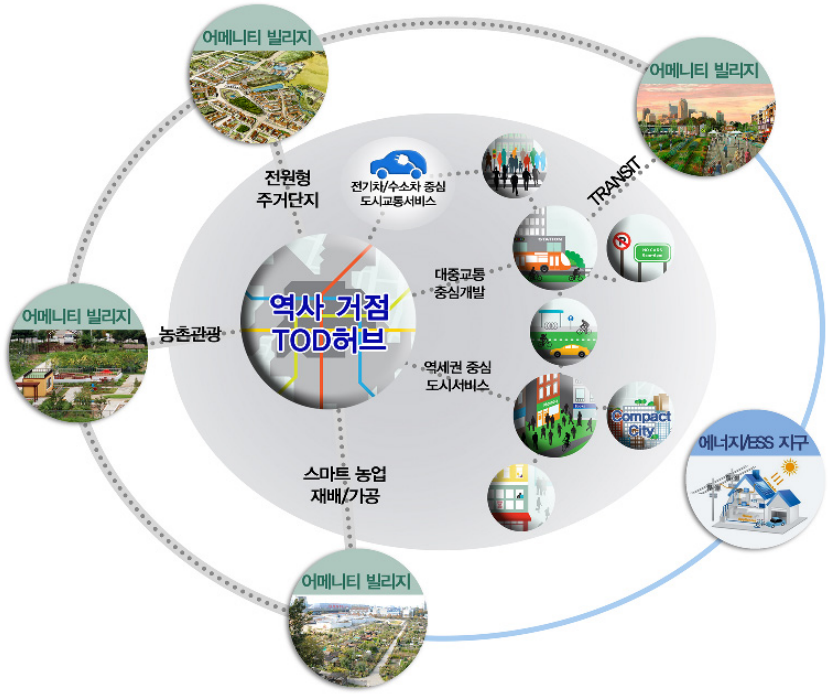
자료: 산림청 2018년 산촌거점권역 육성 시범사업 보도자료

❖ G-smart 주거타운 조성

- 인구분포의 초고령화, 액티브시니어의 증가추세, 강원도 접근성 개선 등으로 도내 청정자연의 활용가치가 높아지고 있음
- 고속교통망 확충을 계기로 강원도의 청정자연 환경과 고품질 도시서비스를 결합한 도농복합 타운 모델 제시 필요
- 강원도 브랜드 도시화를 통해 인구유입 중핵으로 육성 필요
- IT기술을 기반으로 쾌적한 주거환경과 주거민의 안전까지 보장하는 주거타운 조성 필요
- 원거리 역사들을 거점으로 한 강원도형 대중교통 중심 개발(TOD; Transit Oriented Development) 개념의 단지 조성
- TOD 허브(역세권 도시서비스 지구): 고속철도 역세권 중심의 도시서비스시설 고밀도 조성(Compact City)



- 도시농원과 결합한 주택공급을 통해 자연친화적 도시환경 조성(Agricultural Urbanism)
  - 어메니티 빌리지(전원형 주거단지)
  - 스마트 팜 지구(스마트 농업 재배/가공단지) 및 농촌관광지구
  - 신재생 에너지/ESS 지구(단지 내 에너지 자립 도모)
- 어메니티 헬스케어 서비스
  - 쾌적한 자연환경 속에서 주거하면서 의료·교육·문화·복지·생활서비스를 불편함 없이 누릴 수 있는 건강친화 환경 스마트 주거단지 조성
  - 특히 ICT 기술을 활용한 건강관리 측면에서의 최신서비스 구축 등 헬스케어서비스 특화 추진
- 친환경 전기차/수소차 중심의 도시 교통시스템 구축
- 네트워크 타운 내 정주지를 도심형, 도시근교형, 전원휴양형 등으로 구분하여 정주공간 모델 구축



〈그림 9-15〉 G-smart 주거타운 개념도

- 각 권역별 시범단지 조성 후 강원도 전역으로 확대
- 공공 및 민간 택지개발사업을 유치하여 권역별 특성화된 홈네트워크·도로·상하수도·전기·통신·교통·방범·환경 등 스마트시티 인프라 구축

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, LH, 민간**

6.2.1.3 사업기간

세부사업	단기(~2011)	중기(~2014)	장기(~ 018)
도농복합형 주거단지 조성			
강원도형 귀농·귀촌주거단지 조성			
G-smart 주거타운 조성			

6.2.2 주택단위 주거모델 구축

6.2.2.1 배경 및 필요성

- 대규모 물량 공급 위주의 주거단지 모델에서 탈피하여 환경·에너지 문제, 자연경관보호, 사회적 약자 배려 및 범죄예방, 여가활용 등을 고려한 주택단위의 강원도형 주거모델 구축 필요
- 전세계적으로 현재 화석연료 고갈, 지구온난화 등의 문제점이 야기되며 이를 위한 대책의 일환으로 친환경에너지 주택 및 신재생에너지 보급이 추진 중
- 정부에서도 녹색건축물 조성지원법을 시행하여 친환경 주택 보급을 위한 제도적 기반 마련
- 강원도의 주택현황 및 입지유형을 고려한 친환경 주택 모델 개발 및 보급이 필요
- 강원도의 수려한 경관을 훼손하지 않도록 난개발 등을 방지하며 주변경관과 조화를 이룰 수 있는 주택 모델 개발 필요
- 주택단위의 강원도형 주거모델을 구축하기 위해 주거환경 관련 선진설계기법 도입 필요

6.2.2.2 주요사업

❖ **입지유형별 에너지 제로 하우스(친환경 주택) 보급**

- 주택을 친환경적으로 설계·시공·감리 및 유지·관리할 수 있도록 ‘녹색건축물 조성지원법이 2018년 8월 14일부터 시행
- 친환경 주택을 유도하기 위한 유인책을 자체적으로 제시하기 위해선 관련 조례 제정 필요
- 강원도는 미분양이 증가하는 등 개발압력이 높지 않아 건축기준 완화에 따른 개발이익이 높지 않아 친환경 주택 건설에 대한 동기부여 부족
- 시간대별로 발생하는 전력 소모량의 차이에 의한 에너지 수급불균형 등의 문제점을 해결하기 위해 실시간 에너지 사용량 확인 및 공급시스템 효율화 등의 시스템 구축이 필요
- 기존의 일방적인 에너지 공급이 아닌 소비자와 공급자 간의 상호 작용을 통해 유기적인 에너지 공급시스템 구축 필요
- (친환경 주택 보급) 농산촌 지역의 표준형 패시브 하우스, 신재생에너지 모듈 설계와 보급

- 농산촌에 적합한 첨단 단열공법을 이용하여 에너지의 낭비를 최소화한 건축물(패시브 하우스)에 대한 설계 가이드라인 발굴
- 화석원료 이외에 농촌에서 쉽게 발생하는 메탄가스, 태양열 등을 이용한 신재생에너지로 조성한 에너지를 패시브 하우스에 제공하는 등 에너지 자급자족 시스템 구축

● 친환경 주택 관리기반을 확충하기 위해 친환경 주택 보급을 지원하는 관련 계획 수립 및 정책 지원 사항 홍보 강화

● 친환경 주택의 보급사업 지원을 위해 강원도 자체 재정지원책 마련 및 시범사업 추진

● 강원도 내 풍부한 자연자원을 활용한 친환경 건축재료 산업 육성

- 관련 벤처기업 유치 및 육성
- 친환경 주택 건설 시 도내 벤처기업 제품 사용 유도

● 친환경 연구에 대한 지원책 마련

- 연구비 지원 및 산학 협력 등으로 도내 대학의 관련 연구 유도

● (스마트그리드 보급) 한전과 협력을 통한 도시지역 스마트그리드(지능형 전력망) 보급 촉진

- 에너지 생산 및 소비의 효율화가 전 세계적인 과제로 대두되는 상황에서 전력기술과 정보기술을 결합한 스마트 그리드가 차세대 에너지 인프라의 중심으로 주목받음
- 신재생에너지 잠재력이 높은 강원도는 특히 스마트 그리드 보급을 선도하여 차세대 에너지 거점으로써의 위상구축 필요
- 스마트그리드 본 사업 추진: 실증사업 마무리 단계에 대비하여 본 사업 유치를 위한 계획 수립 추진
- 스마트 기술과 전기자동차, 신재생에너지 계통 통합 등을 활용한 도시지역의 지능형 전력망 구축(동해안 신재생에너지 발전시설의 계통통합 방안 마련
- 스마트미터기 보급
- 혁신도시 및 동해안 전기자동차 인프라 구축

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, 한전**

스마트그리드

- 스마트그리드란 기존 전력망에 정보통신기술(ICT)을 더해 전력 생산과 소비 정보를 양방향, 실시간으로 주고받음으로써 에너지 효율을 높이는 차세대 전략망

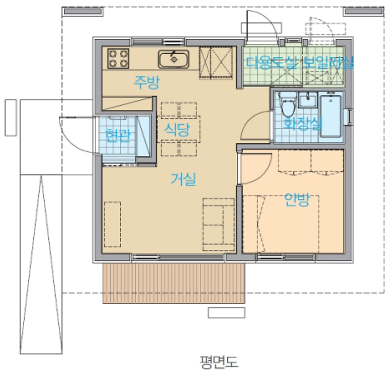
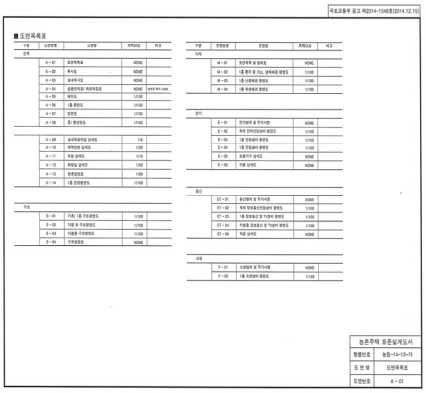
- 스마트 그리드의 구성요소
  - AMI(Advanced Metering Infrastructure) : 스마트 미터기를 중심으로 양방향 통신망을 이용하여 전기 등의 에너지 사용에 대한 검침, 사용 정보 수집뿐만이 아니라 개별 에너지 기기에 대한 능동적 제어가 가능토록 하는 시스템
  - 에너지 관리 시스템(EMS) : 전기 등의 에너지 사용에 대한 모니터링, 제어 및 최적화를 구현하는 시스템 기술로서 가정, 빌딩, 공장 등에 적용 가능
  - 에너지 저장 시스템(ESS) : 배터리, 플라이휠, 연료전지, 압축공기저장장치 등 에너지저장 매체를 이용하여 전력사용량이 적은 심야전기를 사용량이 많은 오후시간대에 사용할 수 있도록 전기를 저장하는 시스템
  - 분산전원 관리 : 수요지 근방에 설치되는 비교적 작은 규모의 전원(3KW~50MW)
  - 양방향 정보통신 기술 : 사용 및 제어 데이터 등을 자유롭게 전달할 수 있도록 하는 다양한 유무선 통신방식
  - 지능형 송·배전시스템 : FACTS, HVDC, 디지털변전시스템, AMI 등 지능형전력 기기를 적용하여 친환경, 고효율, 고신뢰성과 자동복구능력을 갖춘 송배전시스템
  - 신재생에너지 : 발전이 간헐적이고 출력제어가 어려운 신재생 발전원을 기존의 전력망에 안정적으로 연계, 운용할 수 있는 인프라 구축
  - 전기차 및 충전 인프라

❖ 자연경관 주택 모델 개발

- 아파트 위주의 주택공급, 난개발 등의 원인으로 자연경관이 훼손되는 사례가 발생
- 자연경관을 훼손하지 않으면서 쾌적한 주거환경을 제공할 수 있는 주택 모델 개발 필요
- 귀농귀촌 종합센터는 농어촌 자연경관과 조화를 이루면서 변화된 주거생활을 반영한 '농촌주택 표준설계도'를 제공 중
- 귀농귀촌 종합센터와 연계하여 강원도형 자연경관 주택 모델 개발
- 자연경관 주택건설 권장을 위해 강원도형 자연경관 주택 모델로 시공 시 인센티브 제공

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, 귀농귀촌종합센터**

〈표 9-26〉 농촌주택 표준설계자료 예시

도면유형	[2014] 농림-14-13-가
주택유형	목조
면적	41.92(㎡)
조감도 및 도면	 평면도 

자료: 귀농귀촌 종합센터 홈페이지

❖ 주거환경 관련 선진설계기법 도입 지원

- 안전하고 쾌적하며 삶의 질을 높이는 생활환경을 제공하기 위해 무장애, 범죄예방 설계 등이 반영된 주거환경의 선진설계기법 도입 필요
- (무장애 인증 획득) 다수 가구가 밀집된 기존 공동주택에 무장애 인증요건을 충족하는 설계 도입시(장애물 없는 생활환경 인증제도 예비인증) 재정지원
  - 장애물 없는 생활환경 인증제도는 어린이·노인·장애인·임산부뿐만 아니라 일시적 장애인 등이 개별시설물·지역을 접근·이용·이동함에 있어 불편을 느끼지 않도록 계획·설계·시공·관리 여부를 공신력 있는 기관이 평가하여 인증하는 제도
- 시공 후 무장애 본인증 획득 및 자격유지 시 시설운영비 등을 보조(인증 등급별 차등적용)
- (범죄예방설계 도입) 경찰청 빅데이터 등을 활용하여 범죄 우발지역 등의 방범 취약지역 파악
- 공간별로 주로 발생하는 범죄유형을 분석하여 범죄 종류를 예측하고, 이를 예방하기 위해 어떠한 공간계획이 가장 적합할 것인지를 판단
- 해당지역의 범죄유형 분석 및 평가 그리고 그에 대응하는 설계기준안을 마련하기 위해 관련 분야 전문가의 인재풀 구성 및 참여 유도
- 2013년부터 시행된 행정규칙 '건축물의 범죄예방 설계 가이드라인'을 참고하며 별도로 가이드라인을 제정한 부산시처럼 강원도 상황에 맞는 가이드라인 제정 필요
- 기성시가지 재생사업과 연계하여 범죄예방설계(CPTED) 도입에 대한 별도 지원 추진
- (도시텃밭 지원) 지자체에서 농림축산식품부에서 운영하는 도시텃밭조성 사업에 자치단체가 응모할 수 있도록 '공영도시농업농장'을 조성할 수 있는 부지를 확보 지원
- 지자체 차원에서도 자치단체 이외의 개인도 도시텃밭을 운영할 수 있도록 도시텃밭 사업과 유사한 편의 및 기술교육 등을 지원

☞ **사업주체: 강원도 및 시군 지자체, 경찰청, 민간**

장애물 없는 생활환경 인증제도

- 소관기관: 한국장애인개발원
- 인증대상
  - 개별시설: '장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률' 제7조에 따른 대상시설, '교통약자 이동편의 증진법' 제 9조에 따른 교통수단, 여객시설, 도로
  - 지역: 교통약자의 안전하고 편리한 이동을 위한 교통수단·여객시설 및 도로를 계획 또는 정비한 시·군·구 및 '교통약자 이동편의 증진법' 제15조의2에 따른 지역

  ※'장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률' 제10조의2제3항에 해당되는 건축물은 의무적으로 인증을 받아야 하며, 법제10조의2제3항에서 '대통령령으로 정하는 시설'이란 시행령 별표 2의2에 따른 시설을 지칭
- 인증신청자
  - 개별시설: 개별시설의 소유자, 관리자 또는 시공자(교통수단, 여객시설, 도로의 시공자로서 소유자 또는 관리자가 인증신청에 동의하는 경우)
  - 지역: 지방자치단체의 장, '교통약자 이동편의 증진법' 제15조의2제2호 및 제3호에 따른 지역의 개발사업 시행자
- 인증 종류 및 신청시기
  - 예비인증: 개별시설 또는 지역의 설계에 반영된 내용을 대상으로 본인증 신청 전
  - 본인증:
  · 장애인등편의법 제7조에 따른 대상시설, 교통약자법 제9조에 따른 여객시설 및 도로 : 개별시설의 공사를 완료한 후
  · 교통약자법 제9조에 따른 교통수단 : '자동차관리법' 제5조에 따른 등록, '선박법' 제8조에 따른 등록 및 '항공법' 제3조에 따른 등록 또는 그밖에 법령에 따라 운행허가를 받은 이후
  · 지역: '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 제98조 또는 그 밖의 법령에 따른 공사 등의 완료 후
- 인증등급

등급	평가점수	비고
최우수등급	인증 기준 만점의 100분의 90 이상	인증 기준의 항목별 최소기준 이상을 충족하여야 하고, 이를 충족하지 아니하는 경우에는 인증등급을 부여하지 아니함
우수등급	인증 기준 만점의 100분의 80 이상 100분의 90 미만	
일반등급	인증 기준 만점의 100분의 70 이상 100분의 80 미만	

- 인증유효기간
  - 본인증: 5년
  - 예비인증: 본인증 전까지 효력을 유지하나 개별시설 및 지역 조성 등이 완료·허가된 후 1년 이내에 본인증을 신청하지 않는 경우 예비인증의 효력은 상실됨
- 인증 심사단

인증대상	심사단원의 전문분야 및 구성방법
공원	조경, 토목, 장애인복지(편의시설 분야를 포함) 분야의 3명 이상
건축물	건축, 장애인복지(편의시설 분야를 포함) 분야의 3명 이상

※인증심사단의 구성원은 인증 대상의 특성을 고려하여 관련 분야 전문가를 추가로 위촉하거나 전문분야 일부를 조정 가능

- 인증 심의위원회

인증대상	심의위원의 전문분야 및 구성방법
공원	조경, 토목, 장애인복지(편의시설 분야를 포함) 분야의 5명 이상
건축물	건축, 장애인복지(편의시설 분야를 포함) 분야의 5명 이상

※인증심의위원회의 구성원은 인증 대상의 특성을 고려해 관련분야 전문가를 추가로 위촉하거나 전문분야 일부 조정 가능
자료: 한국장애인개발원 홈페이지

건축물의 범죄예방 설계 가이드라인

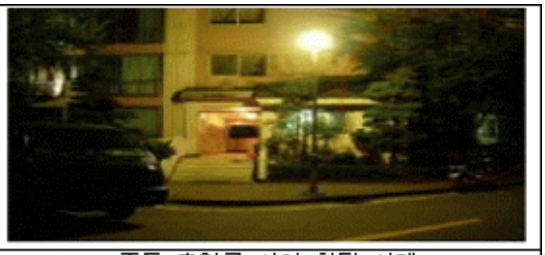
- 목적: 이 가이드라인은『건축법』제23조의 규정에 의해 건축물에 대한 설계기준을 정하여 각종 범죄로부터 안전한 생활환경 조성을 유도하는 것을 목적으로 함

- 적용대상
  - 단독, 다가구, 다세대주택 : 시장·군수·구청장이 저층주거 밀집지역으로 인정하는 곳에서 신축 또는 개보수, 리모델링하는 경우
  - 공동주택 : 500세대 이상 단지
  - 일반 건축물 중 다음 용도에 해당하는 시설 : 문화 및 집회시설(동·식물원은 제외한다), 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 관광휴게시설로서 건축심의 대상건축물
  - 편의점 : 24시간 영업을 하는 편의점
  - 기타 : 고시원, 오피스텔 등

- 적용범위
  - 이 가이드라인은 공동주택이나 개별 건축물의 신축에 대한 범죄예방 설계기준의 방향과 원칙을 제시한 것으로 특별한 경우를 제외하고는 이에 따를 것을 권장한다.
  - 이 가이드라인은 지역특성이나 빈발범죄 유형 등에 따라 차등하여 적용할 수 있으며, 세부사항은 본 가이드라인을 준수하여 지방자치단체나 사업 주체가 별도로 정할 수 있다.
  - 이 가이드라인은 중앙행정기관 및 지방자치단체의 장이 건축 공사의 입찰·발주, 용역, 설계평가, 건축물의 성능평가 및 건축위원회의 심의를 할 때 활용할 수 있다.

- 가이드라인 사례

주동 출입구에 문주 등 상징물 사용 사례



주동 출입구 시야 차단 사례

주동주변 가시성을 고려한 식재조경

저층세대 프라이버시 보호를 위한 시설

도시텃밭조성 사업

- 소관기관: 농림축산식품부 식품산업정책실 농업생명정책관 종자생명산업과
- 지원형태: 현금/현물
- 지원내용
  - 농지조성: 객토, 국획정리, 관수시설, 울타리 조성, 농기구 창고 등
  - 편의시설: 세면장, 쉼터, 화장실, 주차장, 관수용 물탱크, 실습교육장 및 퇴비장, 기타 편의시설
  - 기타사항: 기타 공영도시농업농장 개설을 위한 필요한 시설을 설치할 수 있으나, 운영경비(활동비)로는 사용 불가
- 지원대상: 도시농업육성법 제14조 및 시행규칙 제8조에 따른 '공영도시농업농장'을 조성할 수 있는 부지를 확보한 자치단체

〈주말농장 조성 전경〉

자료: 농림축산식품부 도시텃밭 보도자료(2014.5)

6.2.2.3 사업기간

세부사업	단기(~2011)	중기(~2014)	장기(~2018)
입지유형별 에너지 제로 하우스(친환경 주택) 보급			
자연경관 주택 모델 개발			
주거환경 관련 선진설계기법 도입 지원			

10

권역별 정책방향

10 권역별 정책방향

※ 강원도의 주요시와 시 인접 도시를 한 권역으로 설정하여 4개 권역으로 구분해 각 권역별 주거정책방향을 설정함

- 영서북부권역은 춘천시, 홍천군, 철원군, 화천군, 양구군으로 구성
- 영서남부권역은 원주시, 횡성군, 영월군, 평창군으로 구성
- 영동북부권역은 속초시, 인제군, 고성군, 양양군으로 구성
- 영동남부권역은 강릉시, 동해시, 태백군, 삼척시, 정선군으로 구성

1. 영서북부

1.1 영서북부권역 주거현황

- 군부대 영향이 큰 철원, 화천, 양구
  - 화천은 1인 가구 비중이 권역 내에서 가장 높은 43.2%이고, 3명 이상은 가장 낮은 30.2%임. 철원, 화천, 양구는 1인 가구 비중이 높고 청년가구 비율은 춘천보다도 높음
  - 이는 세 곳에 주재하는 군부대의 영향으로 고려 됨
  - 그러나 고령화율은 강원도 평균보다 높아 군 개편 등에 의한 군부대 이전, 주민들의 고령화를 고려할 때 향후 인구 감소 및 인구구조 변화가 예상됨
- 춘천 이외의 군지역은 단독주택 비중이 높음
  - 영서남부권역에 비해 단독주택의 비중이 높은 편이며, 춘천시의 단독주택 비율도 시지역인 점을 감안할 때 높은 비중을 차지함

- 주거환경 악화가 심각한 접경지역
  - 주거면적을 살펴보면 가구당 면적은 춘천과 홍천을 제외한 나머지 지역에서는 강원도 평균보다 낮음
  - 노후주택을 살펴보면 접경지역의 노후주택비율이 상대적으로 높게 나타나고 있으며, 주택유형의 경우에도 비주거용건물 내 주택, 주택이외의 거처 거주비율이 높게 나타남
- 공공임대주택 공급이 필요한 화천과 양구
  - 화천군과 양구군은 임대주택 제고가 각각 193호와 192호로 공공임대 주택 확충이 필요
- 주택수급 양상이 혼재된 홍천
  - 주택거래량을 살펴보면 홍천은 매해 천호 이상의 거래가 있고 미분양도 2017년 기준 20호에 불과해 주택시장이 비교적 활성화 되어 있다고 할 수 있음
  - 반면 빈집 현황을 살펴보면 홍천군의 주택수 비중은 권역의 17.8%(27,228호)를 차지하나 빈집은 28.0%(3,336호)를 차지해 농어촌지역임에도 빈집 수가 상당 수준에 이르고 있음
  - 이 같은 양상은 홍천군 내 주거 변동이 빈번함을 의미하며, 외부로부터의 가구 유출입이 많음을 의미
- 춘천지역의 주택공급량 증가
  - 최근 수도권 접근성 향상으로 춘천지역에 대규모 주택공급이 예정되어 있는 반면 가구수는 서서히 증가하고 있어 향후 주택수급의 불균형 가능성이 높음
  - 주택공급에 대한 관리 및 기존 주택재고의 활용에 대한 대책 필요

〈표 10-1〉 강원도 영서북부권역 주거현황

구분(2015)		강원도	영서북부	도시권[1]	농어촌권[1]	춘천	홍천	철원	화천	양구
주택보급률(%)		108.8	109.3	105.2	116.6	105.2	117.3	110.0	123.4	121.3
주택총량(호) (비율,%)		569,899 (100.0)	153,018 (26.9)	94,142 (16.5)	14,719 (2.6)	94,142 (16.5)	27,228 (4.8)	15,588 (2.7)	8,615 (1.5)	7,445 (1.3)
주택유형 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	단독	47.9	48.9	41.1	61.8	41.1	64.5	58.6	62.4	59.9
	아파트	43.1	41.3	53.3	21.6	53.3	23.5	21.3	17.6	21.6
	연립	2.6	2.7	1.6	4.5	1.6	4.5	5.1	4.0	3.7
	다세대	1.4	1.5	1.1	2.3	1.1	1.5	4.1	1.6	1.5
	비거주용	2.1	2.1	1.5	3.2	1.5	2.5	4.0	3.1	3.6
	주택이외	2.9	3.4	1.5	6.6	1.5	3.5	6.8	11.3	9.7
점유형태 (%)[2]	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자가	61.9	61.1	56.8	68.2	56.8	74.9	66.1	58.7	64.3
	전세	9.0	10.0	12.3	6.1	12.3	5.1	5.5	5.4	11.4
	월세[3]	21.8	20.6	25.7	12.1	25.7	10.7	15.7	15.7	9.2
	무상	7.3	8.4	5.2	13.6	5.2	9.4	14.9	20.2	15.1
주거면적 (㎡)[4]	가구당	70.6	69.6	74.4	68.4	74.4	76.1	66.0	63.4	68.2
	1인당	29.8	30.4	30.3	30.5	30.3	32.2	28.2	30.8	30.7
노후주택(%)[5]		22.8	20.1	15.0	28.2	15.0	25.1	30.8	32.8	29.1
임대주택재고량(호)[6]		78,586	14,945	12,616	582	12,616	1,038	906	193	192
미분양(호)[6]		2,816	298	273	6	273	20	-	5	-
빈집(호)		59,260	11,931	7,847	1,021	7,847	3,336	350	242	156
멸실주택(가구)[7]		2,924	1,146	828	79	828	121	80	55	61
청년가구(%)[8]		13.5	16.8	15.7	18.5	15.7	9.0	21.3	32.1	24.3
고령가구(%)		24.2	16.4	14.5	19.8	20.7	30.8	26.8	23.5	23.9
1인 가구(%)		31.2	31.6	29.9	34.3	29.9	29.7	34.5	43.2	36.2

1) 권역별 평균값임(도시권-원주, 농어촌권-원주외)
2) 인구주택총조사 20% 표본자료
3) 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 가구 등을 포함
4) 권역의 주거면적은 평균값임
5) 주택경과연수 30년 이상 주택수 기준
6) 임대주택재고량과 미분양주택수는 2017년 기준
7) 최근 5년(2013-2017)의 연평균 다가구 가구수 기준
8) 20세 이상 35세 미만 가구주 기준
자료: 통계청, 국토교통부 통계누리, 각 년도

1.2 영서북부권역 주거정책과제 및 방향

- 농어촌지역의 공공임대주택 재고의 확충
  - 농어촌지역의 임대주택 재고가 적고 월세 비율이 높아 공공임대주택 확충과 기존 주택을 활용한 임대주택 재고 확충 필요
  - 농어촌지역을 대상으로 하는 마을정비형 임대주택 사업과 농어촌 고령자를 위한 노인공동홈 조성사업을 통해 농어촌 임대주택 확충 및 노후주택 정비를 도모
  - 기존 주택을 활용한 임대주택 확충을 위해 LH공사가 시행하는 기존주택 매입 임대주택 사업 유치 추진
- 도시근교의 도농복합형 주거환경 조성
  - 춘천의 경우 다량의 공동주택 공급이 기예정되어 있는 만큼 향후 대규모 공동주택 공급보다 도시근교의 전원경관을 활용한 중소규모 저밀주거단지 조성을 유도
- 신혼희망타운 유치
  - 도내에서 원주에만 계획되어 있는 신혼희망타운 사업을 춘천시에 유치
- G-Smart 타운 조성
  - 화천, 양구의 경우 동서고속화 철도 건설로 신규로 건설되는 역사 주변지역을 대상으로 저밀도 역세권 개발을 추진
  - 역사 주변의 제한된 구역에 대해서는 중밀도의 상업 및 근생구역을 조성하고 기성시가지와 역사건설 지역 사이에 다수 저밀도 주거단지들을 조성
  - 교통망 및 대중교통을 확충을 통해 기성시가지-저밀주거단지-역세권의 접근성 강화
- 도시재생과 연계한 주거지 정비
  - 동송, 갈말 등 철원의 거점지역 중심의 도시재생사업을 통해 접경지역 정주환경 개선을 도모
- 임대형 귀농귀촌 특화단지 조성
  - 귀농귀촌 특구로 지정되어 있고 유출입 인구가 많은 홍천 등 농어촌지역 중심으로 귀농귀촌인이 쉽게 접근할 수 있는 임대형 귀농귀촌단지 조성

2. 영서남부

2.1 영서남부권역 주거현황

- 농어촌지역의 고령 1인 가구 증가가 심각함
  - 원주권역 내 고령가구는 22.2%로 원주시는 17.4%임에 비해 군은 34.3%로 높은 편임
  - 원주권역 내 고령화율은 15.6%로 원주시는 12.4%임에 비해 군은 24.5%로 초고령화가 진행 중으로 군의 1인 가구 비중을 고려하면 1인 가구 증가가 심각하다고 할 수 있음
- 인구 증가가 매년 이뤄짐
  - 원주는 혁신도시에 공공기관들이 이전하기 시작한 2014년부터 급격한 인구 유입이 시작하여 2017년까지 4년간 13,846명이 유입
  - 횡성은 2013년부터 2017년간 평균 565명이 유입
  - 영월은 2013년부터 2017년간 평균 232명이 유입
  - 평창은 2013년 152명, 2016년 174명이었던 것이 2015부터 급격하게 유입 인구가 줄어 올림픽 개최 전해인 2017년엔 2명에 그침
- 주택점유형태의 경우 자가, 전세 합산비율이 타 권역에 비해 높아 주거안정성 측면에서는 양호한 상태
- 농어촌 단독, 다세대주택의 노후화
  - 유형별 가구수는 강원도 전체가 단독주택 비중이 아파트보다 높으나 원주는 아파트 비중이 약 20% 정도 높음. 다세대주택의 경우도 원주는 강원도 전체 비중보다 낮음
  - 농어촌지역은 단독주택 비중이 과반 이상이며 다세대 및 비거주용 건물의 거주비율도 원주시 또는 강원도 평균보다 높음
- 주택공급 조절이 필요한 원주
  - 빈집 비율은 원주가 권역의 56.5%를 차지할 정도로 빈집이 많음
  - 미분양 면에서 원주는 2013년 362호 2015년 170호, 2017년 390호임에 비해 2014년 1,541호, 2016년 1130호임. 원주는 이미 미분양 관리지역으로 지정됨
- 심각한 주거환경 악화가 의심되며 공공의 개입이 필요한 영월

- 가구당 주거면적은 권역 평균이 강원도 평균을 상회했지만 유일하게 영월만이 낮음(67.3㎡). 1인당 주거면적은 원주가 강원 평균보다 다소 낮음. 원주의 가구원수 중 3명 이상이 강원도 평균보다 높아 이런 결과가 나왔다고 유추할 수 있음

- 노후주택 부분에서 영월이 권역의 39.2%를 차지해 권역의 주택 비중이 9.7%인 것을 고려할 때 노후주택 문제가 심각하다고 할 수 있음

- 임대주택 재고 현황을 살펴보면 원주는 강원도 전체 물량의 삼분의 일에 육박하는 재고량이지만 영월은 164호에 그침. 다만 최근 행복주택, 실버주택 등 신규 임대주택 공급이 계획되어 있음

● 주택경기 호재 후를 대비할 필요가 있는 원주와 평창

- 주택거래량을 살펴보면 원주는 혁신도시가 형성된 2014년부터 1만 2호를 넘어섬. 평창은 군임에도 불구하고 2013년 1,124호, 점점 거래량이 증가하여 평창올림픽 개최 전해인 2017년엔 2,048호가 거래됨

- 평창의 경우 2016년 424호였던 미분양 재고가 올림픽 전해인 2017년에 68호까지 감소함. 올림픽 이후 거래량 급감 및 미분양 재고 증가 등으로 빈집이 늘어날 가능성이 있어 대비책 마련 필요

〈표 10-2〉 강원도 영서남부권역 주거현황

구분(2015)		강원도	영서남부	도시권[1]	농어촌권[1]	원주	횡성	영월	평창
주택보급률(%)		108.8	109.3	105.1	119.6	105.1	122.0	99.9	140.5
주택총량(호) (비율,%)		569,899 (100.0)	169,905 (29.8)	116,183 (20.4)	17,907 (3.1)	116,183 (20.4)	17,754 (3.1)	16,509 (2.9)	19,459 (3.4)
주택유형 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	단독	47.9	46.5	37.2	70.0	37.2	71.6	68.7	69.7
	아파트	43.1	46.7	58.3	17.3	58.3	18.8	18.0	15.2
	연립	2.6	1.5	0.8	3.3	0.8	3.5	3.5	4.7
	다세대	1.4	1.3	0.6	3.1	0.6	3.9	3.9	3.2
	비거주용	2.1	1.6	1.3	2.5	1.3	2.4	2.4	3.2
	주택이외	2.9	2.4	1.9	3.8	1.9	3.6	3.6	4.1
점유형태 (%)[2]	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자가	61.9	62.5	56.3	78.4	56.3	79.3	82.2	73.9
	전세	9.0	11.0	13.5	4.5	13.5	5.9	2.2	5.2
	월세[3]	21.8	21.3	25.5	10.5	25.5	8.7	9.2	13.5
	무상	7.3	5.2	4.7	6.7	4.7	6.2	6.4	7.4
주거면적 (㎡)[4]	가구당	70.6	73.7	72.1	74.2	72.1	78.9	67.3	76.5
	1인당	29.8	31.8	29.1	32.7	29.1	33.8	30.5	33.8
노후주택(%)[5]		22.8	18.5	13.6	29.2	13.6	26.2	39.2	23.3
임대주택재고량(호)[6]		78,586	30,451	27,147	1,101	27,147	1,137	164	2,003
미분양(호)[6]		2,816	566	390	59	390	89	19	68
빈집(호)		59,260	19,691	11,117	2,858	11,117	2,284	2,104	4,186
멸실주택(가구)[7]		2,924	724	350	124	350	97	122	155
청년가구(%)[8]		13.5	12.1	14.6	5.8	14.6	5.5	5.9	6.1
고령가구(%)		24.2	22.2	17.4	34.3	17.4	35.5	35.3	32.3
1인 가구(%)		31.2	29.8	29.0	31.6	29.0	28.8	33.1	33.0

1) 권역별 평균값임(도시권-원주, 농어촌권-원주외)
2) 인구주택총조사 20% 표본자료
3) 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 가구 등을 포함
4) 권역의 주거면적은 평균값임
5) 주택경과연수 30년 이상 주택수 기준
6) 임대주택재고량과 미분양주택수는 2017년 기준
7) 최근 5년(2013-2017)의 연평균 다가구 가구수 기준
8) 20세 이상 35세 미만 가구주 기준
자료: 통계청, 국토교통부 통계누리, 각 년도

2.2 영서남부권역 주거정책과제 및 방향

- 국가혁신클러스터와 연계한 스마트 주거단지 환경 조성
  - 혁신도시와 기업도시를 중심으로 다양한 스마트서비스를 시험할 수 있는 스마트 주거단지 테스트베드 환경을 조성
  - 규제자유특구의 특례를 활용한 스마트헬스케이 서비스 특화
- 고령 1인 가구 증가에 대응한 주택 및 주거복지서비스 확충
  - 노인공동홈 조성 보급을 통한 상호 보조 및 노인 일자리 사업 연계 도모
  - 노인공동홈사업과 원격헬스케어 서비스를 결합한 특화 주거서비스 모델 개발
  - 시군 간에 연계한 고령자 노후주택 관리서비스 확충
- 기존주택 재고를 활용한 임대주택 재고 확충
  - 원주시의 경우 오랜 기간 미분양 관리지역에 지정되어 있을 만큼 주택재고가 충분한 상황
  - 신규주택 건설을 통한 임대주택 재고 확충보다는 기존 주택재고를 활용한 임대주택 확충이 적절
  - 집주인 임대주택사업, 기존주택 매입 임대주택, 빈집활용 임대주택공급, 미분양 주택 임대주택 전환 등 주택재고를 활용한 임대주택사업 추진
- 빈집 관리 시범사업 추진
  - 영서 남부권역은 빈집이 가장 많이 발생하고 있는 지역으로 빈집관리 및 활용 대책 마련이 시급함
  - 도내에서 시범적으로 시군 간 연계를 통해 빈집 모니터링 및 활용체계 구축을 통해 강원도 확산모델을 개발
- G-Smart 타운 조성
  - 강릉선 KTX 횡성, 진부역을 대상으로 G-Smart 타운 시범사업 추진
  - 홍천과 마찬가지로 귀농귀촌인구가 많은 횡성의 경우 임대형 귀농귀촌 특화단지를 포함하여 추진

3. 영동북부

3.1 영동북부권역 주거현황

- 1인 가구 비중이 높은 인제, 고성, 양양
  - 인제, 고성, 양양의 1인 가구 비중은 강원도 평균보다 높음
  - 반면 청년가구의 경우 접경지역인 인제(20.2%), 고성(18.3%)은 강원도 평균보다 높으나 양양은 6.6%에 그치고 고령화율은 가장 높음(26.4%)
  - 인제, 고성의 1인 가구 비중이 높은 것은 군부대의 영향으로 생각되나 양양은 청년가구 비율(6.6%)이 낮은 것과 고령화율(26.4%)을 고려할 때 고령 1인 가구 비율이 높기 때문으로 판단됨
- 인구 감소 중인 속초권역
  - 고성군과 양양군이 2013년부터 2017년까지 5년간 각각 615명, 113명이 증가함에 비해 속초시는 1,284명, 인제는 346명이 감소하고 있어 권역 전체적으로 인구감소세를 보임
- 속초를 제외한 전 지역에서 주거면적이 넓음
  - 주거면적의 경우, 가구당·1인당 면적도 속초시를 제외한 나머지 지역은 타 권역 농어촌지역보다 넓은 편이나 속초시는 다른 시지역들에 비해 협소
- 임대주택 재고가 적은 속초권역
  - 양양군은 임대주택 재고가 233호에 그치며 권역별 총량은 6,879호로 다른 권역에 비해 현저하게 적음
- 주택시장 안정화 대책 필요
  - 서울-양양고속도로의 개통으로 최근 영동 북부지역의 주택거래가 활발함. 속초시 주택거래량은 2013년 1,828호에서 점점 증가해 2017년은 5,583호로 늘고 신규주택공급도 증가하는 상태
  - 그러나 전반적으로 인구가 증가하지 않는 상황에서 공급 및 거래만 활발한 상황으로 이에 따른 주택가격 상승과 장래 주택수급 불균형에 대한 대비 필요

〈표 10-3〉 강원도 영동북부권역 주거현황

구분(2015)		강원도	영동북부	도시권[1]	농어촌권[1]	속초	인제	고성	양양
주택보급률(%)		108.8	110.7	104.7	117.0	104.7	99.0	124.3	131.9
주택총량(호) (비율,%)		569,899 (100.0)	66,903 (11.7)	32,089 (5.6)	11,605 (2.0)	32,089 (5.6)	11,289 (2.0)	11,258 (2.0)	12,267 (2.2)
주택유형 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	단독	47.9	52.6	33.4	70.0	33.4	64.8	76.8	68.5
	아파트	43.1	36.1	56.7	17.5	56.7	19.6	14.8	18.1
	연립	2.6	2.8	3.0	2.6	3.0	3.8	0.2	3.8
	다세대	1.4	1.2	1.1	1.3	1.1	2.0	0.5	1.3
	비거주용	2.1	2.8	2.1	3.4	2.1	3.7	2.9	3.6
	주택이외	2.9	4.6	3.8	5.2	3.8	6.2	4.8	4.7
점유형태 (%)[2]	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자가	61.9	62.9	55.8	69.3	55.8	64.2	71.0	73.3
	전세	9.0	8.3	11.6	5.3	11.6	11.4	3.0	5.3
	월세[3]	21.8	18.9	25.0	13.5	25.0	9.8	16.2	14.6
	무상	7.3	9.9	7.6	12.0	7.6	18.6	9.8	6.8
주거면적 (㎡)[4]	가구당	70.6	73.0	65.7	75.4	65.7	75.4	71.9	78.8
	1인당	29.8	32.6	27.8	34.2	27.8	32.8	34.3	35.4
노후주택(%)[5]		22.8	24.0	17.4	30.1	17.4	26.4	37.9	26.2
임대주택재고량(호)[6]		78,586	6,879	5,337	514	5,337	757	552	233
미분양(호)[6]		2,816	229	185	15	185	-	44	-
빈집(호)		59,260	7,438	3,521	1,306	3,521	621	757	2,539
멸실주택(가구)[7]		2,924	302	81	74	81	84	66	72
청년가구(%)[8]		13.5	13.1	10.5	15.4	10.5	20.2	18.3	6.6
고령가구(%)		24.2	26.8	22.0	31.1	22.0	24.1	33.4	36.6
1인 가구(%)		31.2	33.5	30.3	36.3	30.3	34.8	40.8	33.2

1) 권역별 평균값임(도시권-원주, 농어촌권-원주외)
2) 인구주택총조사 20% 표본자료
3) 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 가구 등을 포함
4) 권역의 주거면적은 평균값임
5) 주택경과연수 30년 이상 주택수 기준
6) 임대주택재고량과 미분양주택수는 2017년 기준
7) 최근 5년(2013-2017)의 연평균 다가구 가구수 기준
8) 20세 이상 35세 미만 가구주 기준
자료: 통계청, 국토교통부 통계누리, 각 년도

3.2 영동북부권역 주거정책과제 및 방향

- 역세권 개발을 통한 계획적인 주택공급 추진
  - 속초시는 최근 대량의 주택공급으로 미분양 주택이 증가하는 주택수급 불균형에 대한 우려 증대
  - 단기적으로 기반시설 공급과 연계한 주택사업 승인기준 마련 등을 통해 주택수급 조절 필요
  - 중장기적으로는 역세권개발 계획을 통해 고속화 철도사업 추진 일정과 연동한 주택공급 계획 마련
- 도시재생과 연계한 노후주거환경 정비
  - 영동남부권역과 함께 도시지역의 주택노후도가 높은 만큼 주택정비사업을 포함하기 적합한 유형의 재생사업을 통해 기성시가지 내 노후주택 정비를 추진
- 관광휴양형 주거단지 조성
  - 멀티헤비테이션, 세컨드하우스의 라이프스타일이 점차 확산됨
  - 영동북부권은 우수한 경관 및 휴양자원을 보유하고 있을 뿐 아니라 광역접근성이 향상되고 금강산 관광 등 남북협력사업의 가능성이 높아짐에 따라 관광휴양형 주거의 입지로서의 가능성이 높아짐
  - 명확한 경관가이드라인을 마련하고 가이드라인에 따른 휴양형 주거단지 조성을 유도하여 체류인구의 증대를 도모
- 공공임대주택 공급 확대
  - 임대주택 총량이 타 권역에 비해 적은 만큼 신규 및 기존 주택 모두를 활용한 임대주택 공급 확충 필요
  - 속초시의 경우 신규임대주택공급보다는 집주인 임대주택사업, 기존주택 매입 임대주택, 미분양 주택 임대주택 전환 등 기존 주택재고를 활용한 임대주택 확충 추진
  - 농어촌지역의 경우 마을정비형 임대주택, 공공실버주택 등의 임대주택 지원사업 활용. 특히 고령가구 비율이 높은 양양군의 경우 공공실버주택, 노인공동홈 사업을 추진하고, 접경지역인 인제, 고성의 경우 군병력 감축시 군유휴시설을 활용한 임대주택공급 사업을 모색

4. 영동남부

4.1 영동남부권역 주거현황

- 고령 1인 가구에 대한 대책 마련 필요
  - 삼척시와 정선군의 1인 가구 비중은 강원도 평균보다 높고 고령가구 비율도 평균도 높음
  - 고령화율도 20%를 넘어서 초고령화가 진행 중으로 고령 1인 가구에 대한 대책 마련이 필요
- 뚜렷한 인구감소세
  - 영동남부권역의 경우 과거 5년간 총 11,251명이 감소함. 특히 태백시는 5년간 3,287명이 유출되는 등 인구 감소로 인한 주택수요 감소가 예상됨
- 낮은 자가비율과 높은 월세 비율
  - 인구가 가장 많은 강릉시의 자가 비율은 권역내에서 두 번째로 낮은 59.9%로 다른 권역에 비해 자가 비율이 낮음
  - 반면 월세 거주비율은 24.4%로 4개 권역 중 가장 비율이 높아 주거안정성이 크게 낮은 것으로 나타남
- 높은 노후주택 비율
  - 노후주택비율은 권역 내 모든 시군이 강원도 평균보다 높아 주택 노후 문제가 심각함
  - 정선의 노후주택 비율은 38.0%로 고령가구 비율(32.5%)과 고령화율(22.8%)을 고려하면 한곳에 장기간 거주하는 고령층의 주거환경 노후화가 심각하게 진행되었다고 할 수 있음
- 주거면적이 협소한 강릉권역
  - 도시지역과 농어촌지역 모두 가구당·1인당 주거면적이 강원도 평균에 못 미침
  - 태백의 경우는 가구당 59.6㎡, 1인당 25.8㎡로 권역 내에서 주거면적이 가장 좁은 것으로 나타남
- 골고루 분포된 임대주택 재고
  - 시지역에 임대주택 재고가 편중된 다른 권역과 다르게 골고루 분포되어 있으며 특히 정선군은 다른 권역의 군지역보다 많은 재고(1,943호)를 보유하고 있음

〈표 10-4〉 강원도 영동남부권역 주거현황

구분(2015)		강원도	영동남부	도시권[1]	농어촌권[1]	강릉	동해	태백	삼척	정선
주택보급률(%)		108.8	106.9	107.6	104.0	104.4	107.7	102.9	117.2	105.4
주택총량(호) (비율,%)		569,899 (100.0)	180,073 (31.6)	47,611 (8.4)	18,620 (3.3)	76,837 (13.5)	36,526 (6.4)	20,913 (3.7)	29,471 (5.2)	16,326 (2.9)
주택유형 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	단독	47.9	46.4	46.0	48.0	47.7	35.3	35.7	54.2	63.5
	아파트	43.1	44.0	45.3	38.1	44.3	55.0	47.3	36.4	26.6
	연립	2.6	3.6	2.8	7.2	2.4	3.3	11.6	3.2	1.6
	다세대	1.4	1.4	1.5	1.0	1.1	2.2	0.6	2.0	1.6
	비거주용	2.1	2.3	2.2	2.5	2.4	2.1	2.4	1.8	2.7
	주택이외	2.9	2.4	2.2	3.1	2.2	2.1	2.3	2.4	4.1
점유형태 (%)[2]	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	자가	61.9	61.7	60.5	67.1	59.9	58.9	64.8	64.4	70.0
	전세	9.0	6.5	7.0	4.3	8.4	6.2	4.6	4.1	4.0
	월세[3]	21.8	24.4	25.9	17.6	26.7	25.6	17.8	24.0	17.3
	무상	7.3	7.3	6.5	11.0	5.0	9.3	12.9	7.5	8.7
주거면적 (㎡)[4]	가구당	70.6	65.2	66.8	62.7	67.9	66.8	59.6	65.8	65.8
	1인당	29.8	28.2	28.7	27.6	29.0	27.4	25.8	29.6	29.3
노후주택(%)[5]		22.8	28.6	26.8	35.3	27.0	24.2	33.3	29.8	38.0
임대주택재고량(호)[6]		78,586	26,205	6,844	2,836	8,750	8,876	3,729	2,907	1,943
미분양(호)[6]		2,816	1,723	524	76	867	682	8	23	143
빈집(호)		59,260	20,200	4,931	2,703	6,421	4,181	3,165	4,192	2,241
멸실주택(가구)[7]		2,924	752	147	155	230	72	124	140	186
청년가구(%)[8]		13.5	12.0	13.0	7.2	14.3	9.9	7.9	13.2	6.4
고령가구(%)		24.2	26.2	25.5	29.3	24.4	24.2	26.8	30.2	32.5
1인 가구(%)		31.2	31.5	31.5	31.7	32.1	27.2	31.0	34.8	32.7

1) 권역별 평균값임(도시권-원주, 농어촌권-원주외)
2) 인구주택총조사 20% 표본자료
3) 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세 가구 등을 포함
4) 권역의 주거면적은 평균값임
5) 주택경과연수 30년 이상 주택수 기준
6) 임대주택재고량과 미분양주택수는 2017년 기준
7) 최근 5년(2013-2017)의 연평균 다가구 가구수 기준
8) 20세 이상 35세 미만 가구주 기준
자료: 통계청, 국토교통부 통계누리, 각 년도

4.2 영동남부권역 주거정책과제 및 방향

- 도시재생사업을 활용한 주거커뮤니티 회복
  - 영동남부권역은 도내에서 도시재생사업이 가장 많이 선정된 지역임
  - 계획되고 추진되는 도시재생사업과 연계하여 추진할 수 있는 추가적인 주거환경 개선사업들을 발굴하여 지속적인 국비 확보 도모
  - 도시재생사업을 통해 단순 주택 개선뿐 아니라 주거복지 서비스를 확충하기 위한 전략 마련
- 종합적인 노후 주거환경개선 사업 체계 구축
  - 4개 권역 중 노후주택 비율이 가장 높은 만큼 다양한 노후 주거환경 개선수단을 체계적으로 활용하기 위한 체계 마련 필요
  - 도시재생사업, 재건축, 소규모 주거환경정비, 노후주택 리모델링 사업을 추진하기 위한 시군별 거버넌스와 시군 간 협력관계, 노후주택 현황 진단체계 구축
  - 리모델링 지원 및 활성화를 위한 전문인력 Pool 확충 및 사회적 기업 육성
- 에너지 자립마을 시범사업 추진
  - 삼척, 동해의 화력발전, LNG인수기지 등의 열에너지 자원, 태백, 정선 등의 신재생에너지 자원을 활용한 농어촌 에너지 효율화 도모
  - 노후주택의 에너지 효율 개선사업 병행 추진
- 고령 1인 가구 증가에 대응한 주택 및 주거복지서비스 확충
  - 영서남부권역과 마찬가지로 전반적인 고령가구 비율이 높은 만큼 고령가구 거주에 적합한 주택 및 주거서비스 확충 추진
  - 특히 일부 지역의 경우 의료서비스가 취약하기 때문에 영서남부권과 함께 고령가구를 대상으로 한 광역적인 스마트헬스케어 서비스를 구축

11

실행계획

11 실행계획

1. 단계별 추진계획

〈표 11-1〉 주요 주거정책(사업) 및 사업기간

구분	정책(사업)	단기(~'21)	중기(~'24)	장기(~'28)
공적주택 공급 및 관리	공공임대주택 신축	■	■	
	기존주택매입 임대주택 확충	■	■	
	기존공공임대주택 환경개선		■	■
	청년 대상 임대주택 지원	■	■	
	신혼부부 임대주택 지원	■	■	
	고령층 임대주택 지원	■	■	■
	저소득·취약계층 임대주택 지원	■	■	■
주택시장 안정화	주택시장 모니터링 시스템 구축	■		
	주택건설사업승인에 대한 관리기준 마련	■		
	미분양주택의 관리방안 마련		■	■
	택지조성 활성화를 위한 부지확보 및 토지임대부 주택사업 추진		■	■
	낙후지역 주택정비 차등지원		■	■
	주택임대차분쟁조정위원회 강원지부 설치		■	
	집주인매입임대주택사업 활성화	■	■	■

〈표 11-2〉 주요 주거정책(사업) 및 사업기간 (계속)

구분	정책(사업)	단기(~'21)	중기(~'24)	장기(~'28)
주거복지 서비스 확충	강원도 주택조례의 주거조례로 전환	■		
	주거복지 네트워크 구축	■		
	주거지원센터 설립 및 운영		■	■
	주거정책 담당인력 확충	■	■	
	맞춤형 주거복지서비스 개발		■	■
	신혼부부 주거대책 패키지 지원사업 추진	■	■	
	노인공동홈 보급 확대		■	■
	고령층 주택개조 및 정비 지원사업		■	■
	노인 거주 주택관리 서비스		■	■
	신혼희망타운 유치 확대	■	■	
	여성 1인가구 전용 임대주택/셰어하우스 공급	■	■	■
	취약계층 주거지원사업 활성화	■	■	■
	청년 및 신혼부부 주거 금융지원	■	■	
	고령층 주거 금융지원 확대	■	■	
	최저주거기준 미달가구 데이터의 체계적 관리	■		
	최저주거기준 미달가구 리모델링 지원		■	■
빈집 정비 및 관리	빈집 정보시스템 구축	■		
	빈집관리 및 활용체계 구축	■	■	
	노후주택의 빈집화 방지	■	■	■
	빈집정비 조례 제·개정	■		
	자율적 주택정비 지원 강화		■	
	빈집정비 사회적기업 육성		■	■
	빈집관리 및 활용 거버넌스 구축	■	■	
도시재생 연계 및 노후주택 관리	주택정비형 도시재생 사업 발굴	■		
	도시재생사업과 공적임대주택 사업 연계	■		
	소규모주택정비사업 추진	■	■	■
	재건축사업의 체계적 관리		■	■
	농어촌 노후주택 정비 지원	■	■	
강원도형 주거모델 정립	도농복합형 주거단지 조성 및 임대주택형 주말농장	■		■
	강원도형 귀농·귀촌주거단지 조성		■	
	G-smart 주거타운 조성		■	
	입지유형별 에너지 제로 하우스(친환경 주택) 보급	■		■
	자연경관 주택 모델 개발		■	
	주거환경 관련 선진설계기법 도입 지원		■	

● 또한 상기 사업들 중 주요사업의 성과 목표의 경우 장기적 전망의 불확실성이 높음을 감안하여 중장기별 목표를 다음과 같이 설정함

〈표 11-3〉 주요정책(사업)의 중장기 추진목표

주요과제	세부사업	'18년까지	추진목표(누적)		비고
			중기 (2019~2024)	장기 (2025~2028)	
청년·신혼·고령층 등 실수요자 중심 맞춤형 임대주택공급	행복주택 공급	3,000호	4,000호	4,500호	
	청년전세임대주택 입주	900호	1,400호	1,500호	
	매입임대주택 공급	3,900호	4,900호	5,200호	
	실버공공임대, 노인공동홈 공급	220호	1,100호	1,400호	
	마을정비형 임대주택	1,050호	1,450호	1,600호	
공공택지를 통한 임대주택공급	공공임대분양주택 신혼부부 30% 우선공급	-	3,500호	4,000호	신규
	신혼희망타운	858호	1,000호	1,500호	
실수요자 중심 맞춤형 주거비 지원	효도아파트(고령자 임대보증금 지원)	200호	600호	1,000호	
	신혼부부주거비 지원	4,500가구	6,520가구		연간
	청년주거환경개선	130가구	1,160가구	1,500가구	
	장기공공임대주택 주거환경 개선	460가구	460가구	660가구	연간
	강원도형 수선 유지급여 지원(고령자 주택 지원)	-	600가구	1,000가구	연간
도시재생과 연계한 노후주택 정비	소규모 주택정비, 취약지역 여건개조 사업	24개소	90개소	110개소	
	주택개량 지원	800동	800동	900동	연간
	빈집정비	350동	400동	500동	연간
	농어촌주택정비(슬레이트지붕철거, 에너지효율개선 등)	10,000동	17,000동	25,000동	
강원도형 주거모델정립을 위한 시범단지 조성	역세권 G-smart 타운 개발	-	각 15만 평 3개소	5개소	
	임대형 귀농귀촌단지	608호	1,100호	1,800호	
	제로에너지 시범단지(도시형, 농촌형)	-	250호	400호	

2. 재정투입계획

2.1 강원도 주거부문 재정여건 분석

- 주거환경, 주거복지 및 정책, 주택재개발 등을 포괄한 범위의 강원도 주거부문 예산액을 파악해보면, 2018년 기준 예산액은 713억원(일반회계 전체예산의 1.3%)으로, 전년대비 25.6% 증가함
- 분야별 예산안을 살펴보면, 주거정책지원(66%), 주거환경개선(31%) 순으로 많은 예산이 투입되었음
  - 주거정책지원 분야에는 '주거급여' 436억, '신혼부부 주거비 지원' 34억 등이 편성되었고, 주거환경개선 분야에는 빈집정비 등의 '농촌 기초생활인프라' 90억, '농어촌 장애인주택 개조사업' 2억 등이 편성됨

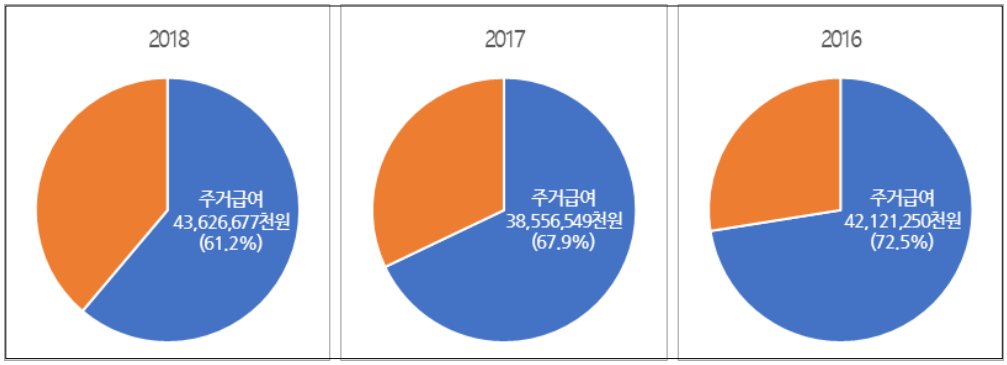
〈표 11-4〉 강원도 주거부문 일반회계 예산액 현황

(단위: 천원)

구분	2018	2017	2016
주거환경개선	22,225,000	14,807,000	12,793,000
주택정책지원	47,275,097	38,647,939	42,121,250
주택관리지원	37,500	128,250	205,000
주택개발 및 재개발	1,775,000	3,080,000	3,000,000
합계	71,312,597	56,763,189	58,119,2500

자료: 강원도 세입세출예산서

- 특히나 주거급여 사업에 일반회계 전체예산의 절반 이상(약 61%)인 436억이 배정돼 사업별 예산 편중이 심한 편
  - 2016년 대비 감액 편성되었던 2017년 주거급여 예산보다 13.1%(약 50억) 증액되어 편성

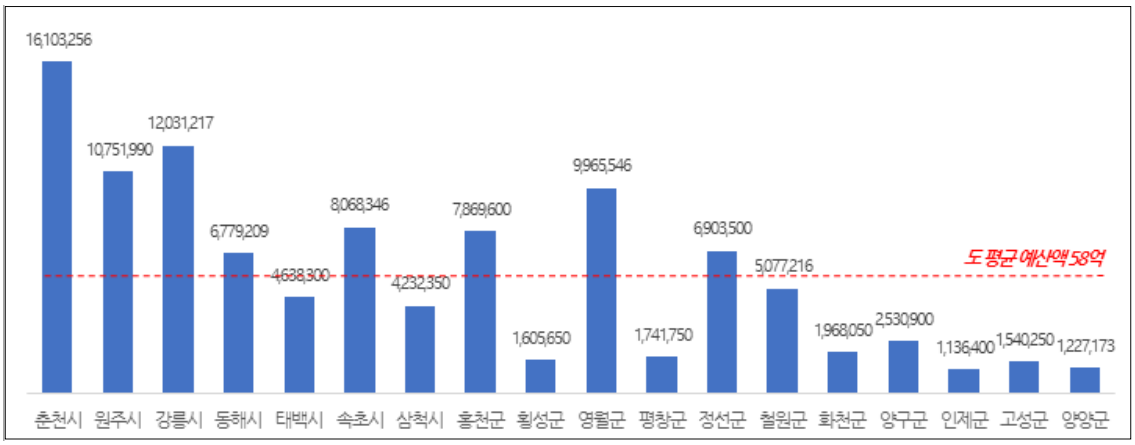


〈그림 11-1〉 강원도 주거급여 예산액 변화

- 전년대비 증액된 세부사업은 '농촌 기초생활인프라'(157.8%), '농어촌 장애인주택 개조사업'(132.4%), '주거급여'(13.1%) 등이며, '재정비촉진사업지원'의 경우는 전년대비 12억 감소한 17억원이 편성됨

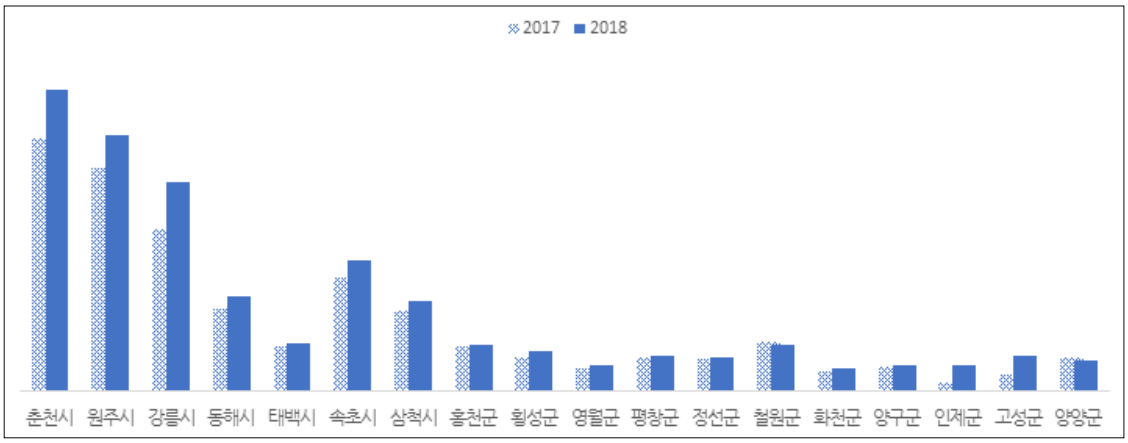
- 시군별 주거부문 예산액은 춘천시 161억원(일반회계 전체예산의 1.5%), 강릉시 120억원, 원주시 107억원 순으로 많음

  - 7개 시 지역의 주거부문 예산액은 평균 89억인 반면 11개 군 지역의 평균 예산액은 약 37억 수준



〈그림 11-2〉 2018년 강원도 시군별 주거부문 예산액 현황 (단위:천원)

- 대부분의 지역이 주거정책지원 분야에 높은 예산을 편성하였으며, 그 중 주거급여의 경우 춘천시 93억, 원주시 79억, 강릉시 64억 등을 편성, 철원군, 양양군을 제외한 전 지역이 주거급여 사업에 지난해보다 증액된 예산을 투입함



〈그림 11-3〉 강원도 시군별 주거급여 예산액 변화

- 아울러 원주시, 횡성군 등 대다수 시군이 주거급여 사업에 절반 이상의 예산을 편성함에 따라, 다양한 주거정책 및 지원사업 등에 관한 형평성 있는 예산 배분이 필요한 상황

- 그 외 전년보다 증액되거나 신규 투입된 시군별 예산을 살펴보면, 춘천시 '도심지 빈집 정비사업' 2억, 태백시 '폐광지역 주택개량 융자금 이차보전 지원' 6천만, 홍천군 '행복주택 건립사업' 37억, 영월군 '마을정비형 공공주택건설사업' 6억 등

- 원주시, 강릉시, 정선군, 인제군 등의 대다수 지역들이 주택사업특별회계, 임대아파트관리운영특별회계 편성을 통해 국민주택 융자금 관리, 공동주택 시설물 정비 등의 임대주택 지원사업을 시행하고 있음

  - 원주시 '시영 영구임대아파트 운영관리' 11억, 태백시 '시영임대주택 시설물 정비' 1억, 정선군 '임대아파트 운영 및 관리' 13억 등을 편성

  - 이 외에도 춘천시의 경우 도시재정비촉진특별회계 예산을 통해 '약사재정비 기반시설사업' 40억, '소양재정비 기반시설사업' 217억 등을 편성, 횡성군의 경우 지역개발사업특별회계 예산을 통해 택지개발사업 7억 편성

〈표 11-5〉 2018년 강원도 시군별 주거부문 특별회계 예산액 현황

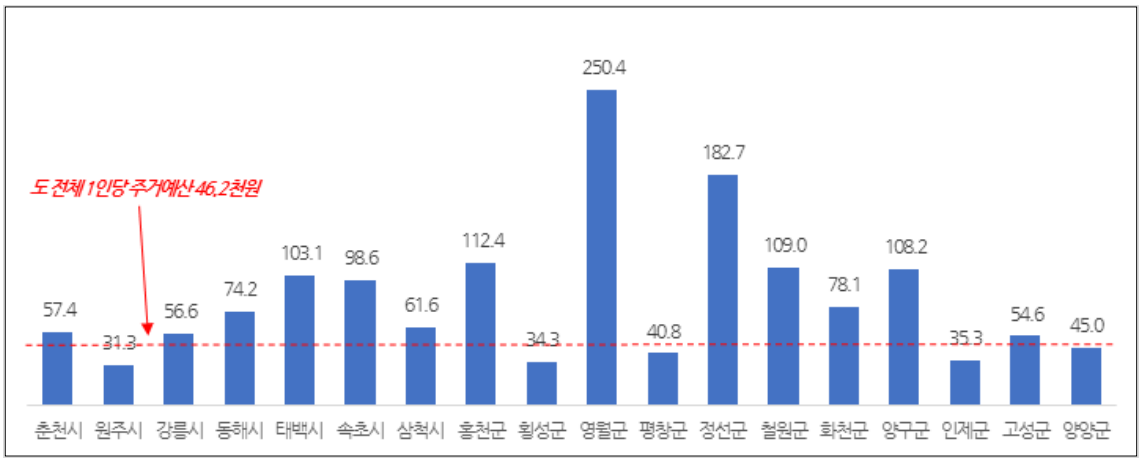
(단위: 천원)

시군별	회계별	사업내용	예산액
춘천시	도시재정비촉진특별회계	도시재정비촉진 서민주거안정	25,833,400
원주시	주택사업특별회계	시영영구임대아파트 운영관리	112,880
	공영개발사업특별회계	택지개발사업	67,593,387
강릉시	주택사업특별회계	국민주택 관리	10,760
동해시	주택사업특별회계	주거환경개선(국민주택사업 관리운영)	31,120
태백시	주택사업특별회계	공동주택관리, 공동주택 시설물 정비	1,310,463
속초시	주택사업특별회계	지속가능한 도시개발전략 구축(국민주택 사업운영비)	81,200
삼척시	주택사업특별회계	주택관리사업	15,000
	임대아파트관리운영특별회계	임대주택 운영 및 관리	391,600
횡성군	지역개발사업특별회계	택지개발사업	768,437
평창군	주택사업특별회계	주거환경개선(국민주택 지원)	1,551
정선군	정선군임대아파트관리운영특별회계	주택건설 및 도시경관 조성(임대아파트관리)	1,364,414
철원군	주택사업특별회계	농촌주택개량	5,000
화천군	공무원주택특별회계	공무원 주거복지 향상(공무원주택 운영)	228,300
인제군	주택사업특별회계	고객만족 건축행정(국민주택사업 운영)	12,100

자료: 강원도 2018세입세출예산서

- 강원도 인구 1인당 주거예산은 4만 6천원 가량이며, 원주시, 횡성군, 평창군, 인제군, 양양군 등이 평균에 못 미치는 수준

  - 영월군의 1인당 주거예산은 '행복주택 건설' 35억, '폐광지역 주거환경 개선사업' 12억과 같은 주거환경개발 및 주택개발 등의 예산 편성으로 타 시군보다 높은 수준



〈그림 11-4〉 강원도 시군별 1인당 주거예산 (주민등록인구현황 기준, 단위:천원)

- 총액수준으로 볼 때 강원도 및 18개 시군 주거관련 예산의 총규모는 일반회계 기준 연간 약 1,750억원 수준임

- 그러나 이 중 국비로 충당되며 강원도와 시군 예산에 중복 반영되는 주거급여를 제외할 경우 예산규모는 약 883억원 가량으로 나타남

- 한편 주택관련 특별회계예산의 총규모는 약 980억원 가량이 편성되어 있음

2.2 정부의 주거부문 재정투입계획

- 정부의 주거복지로드맵(2017.11.29.)에 따르면 관련 주택정책을 수행하는데 필요한 재원으로 5년 간 119.3조 원(연평균 23.9조)이 소요될 것으로 예상

- 예산은 13.4조, 기금 106조 원으로 연평균 23.9조 원(예산 2.7조, 기금 21.2조)이 소요

- 강원도의 경제 및 인구규모 등을 고려할 때 이 중 약 3%에 해당하는 3.5조 원가량을 강원도에 투입될 수 있는 재원으로 간주할 수 있음

2.3 강원도 주거종합계획 재정투입계획

- 정부의 주거복지로드맵의 재원투입계획이 5년간의 계획이지만 주거복지 로드맵이 단기간의 집중적인 재정투입인 점을 고려하고 지방비를 조달해야 하는 강원도 및 시군의 재정여건을 고려하여 주거복지 로드맵에 따른 재원투입규모를 강원도 주거종합계획의 10년간 재원투입규모의 기준으로 삼음
- 이에 따라 부문별 계획을 고려한 강원도 주거정책의 소요재원은 다음과 같음
- 정부의 정책방향과 마찬가지로 공적주택공급에 가장 많은 재원이 투입될 것으로 예상되며, 정부의 주거급여를 포함한 주거복지 부문의 재원투입이 다음으로 많은 비중을 차지할 것으로 전망됨

〈표 11-6〉 부문별 재원투자계획

(단위: 억원)

구분		예산(안)		
		계	국비	지방비
총계		35,185	25,080	10,105
공적주택 공급 및 관리	주거안정성 강화를 위한 공공임대주택 기반 확충	9,030	5,420	3,610
	세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 임대주택 공급	5,600	4,480	1,120
주택시장 안정화	주택시장 상황·수급진단체계 마련	20	-	20
	낙후지역의 주택시장 활성화 정책 마련	250	200	50
	임대차시장 안정기반 강화	-	-	-
	선진적 금융기법 도입	-	-	-
주거복지 서비스 확충	주거복지 기반 마련	90	30	60
	세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 주거복지 강화	8,040	7,500	540
	세대별·소득수준별·지역별 맞춤형 금융지원 강화	150	-	150
	최저주거기준 미달가구 감축	2,820	2,350	470
빈집 정비 및 관리	빈집관리 및 활용체계 수립	963	320	643
	빈집 및 소규모 주택정비 조례 마련	-	-	-
	빈집관리의 주체 육성	20	-	20
도시재생연계 및 노후주택 관리	도시재생 뉴딜사업 연계	1,200	600	600
	노후주택 재건축	4,110	2,740	1,370
강원도형 주거모델 정립	강원도 특화주거단지 조성	2,880	1,440	1,440
	주택단위 주거모델 구축	12	-	12

부 록

〈수정 M-W 모형에 의한 주거수요 추정〉

1. 연구방법

1.1 개요

- 주택 수요를 규명하기 위해서는 개별 가구의 효용 측면에서 소득, 주택가격, 주거비용, 이자율, 연령, 가구원수와 같은 요인이 주택수요에 어떤 영향을 주는지 규명하는 것이 필요함
- 개별 가구의 효용 측면에서 주택수요는 주로 주거서비스 수요를 의미하므로, 주거서비스 수요에 영향을 미치는 제반 요인의 분석은 지역별, 계층별 주거복지 향상을 위한 정책 건의의 논거로 활용되고 있음
- 연령별 인구 변화 요인에 기반하여 장기주택수요 모형을 개발한 맨큐-웨일의 전통 모형을 근거로소득, 주거비용, 주택가격, 이자율과 같은 변수를 포함한 수정 모형이 중장기 주택수요를 예측하는 대표 모형으로 활용되고 있음

1.2 주택수요 추정을 위한 모형

1.2.1 M-W 기본모형

- M-W 모형을 적용한 장기주택수요 추정
  - 일반적으로 주택수요를 결정하는 핵심요인은 인구, 가구규모, 소득수준, 주거비이며, 이 가운데 향후 10~20년 장기수요 결정요인은 인구 및 가구 변화가 핵심이라고 할 수 있음
  - 따라서 주택수요를 결정하는 가장 기본적인 변수는 인구이며 인구 특히 연령대별 인구를 중심으로 미래 주택수요를 추정하는 모델이 Mankiw-Weil모형(M-W모형)임
  - Mankiw-Weil은 1950년대 베이비 붐에 따른 인구 증가가 이들이 성년이 되는 시점인 1970년대 주택 수요 증가의 원인이 되었다고 가정하고 연령별 인구의 변화가 미국의 주택시장을 변화시킨 핵심적 요인이라고 파악하였음

- 이에 1989년 M-W모형을 통하여 베이비 버스트 세대가 주요한 주택수요 계층으로 등극하면서 과거에 비하여 주택의 수요는 점진적으로 증가할 것이며, 반대로 실질 주택 가격은 점차적으로 감소할 것이라고 추정하였음

- 그러나 이 모형에서는 주택수요 결정의 두 가지 핵심 요소인 가구의 연령별 인구특성과 경제적 특성 가운데 전자만 활용하고 있어 연구의 한계로 지적되었을 뿐만 아니라 모델의 정합성에 대한 논란이 꾸준히 이어져오고 있음

- 이러한 한계와 논란에도 불구하고 여전히 장기주택수요 추정에서 널리 활용되고 있음

- Mankiw-Weil모형(MW모형)은 기본적으로 주택수요의 결정인자인 인구구조를 토대로 장기주택수요를 추정하는 방법임

- 특정 가구의 주택수요량(D)은 그 가구 구성원들의 주택수요량의 합이며 각 구성원의 주택수요량은 연령에 의해 결정되는 것으로 봄

$$D = \alpha_0 \sum_j dummy0_j + \alpha_1 \sum_j Dummy1_j + \cdots + \alpha_{99} \sum_j Dummy99_j, \ ....(1)$$

  · 여기서 $Dummyi_j$는 j 가구원이 i세이면 1의 값을 가지게 됨

  · 여기서 $Dummyi_j$는 j 가구원이 i세가 아니면 0의 값을 가지게 됨

● M-W모형에 기반을 둔 총주택수요 추정

- M-W모형은 추정된 α_i값들에 각 연령별 인구를 곱해 각 연령별 주택수요의 총량을 계산함

- 그리고 그 결과를 종합하여 t년도 총 주택수요를 추정하였는데, t년도에 연령이 i인 인구의 수를 $N(i,t)$라고 할 때 t년도의 총 주택수요(D_i)는 아래 식과 같음

$$D_i = \sum_i \alpha_i N(i,t) \ ....(2)$$

1.2.2 수정 M-W 모형

- M-W모형의 한계와 비판

  - M-W모형은 위의 식에 의하여 추정된 t년도의 주택수요를 D_t라고 하고 총주택스톡과 실질(상대)주택가격으로 회귀분석을 실시함

  - 분석결과 총주택수요가 총 주택스톡에 미치는 영향은 통계적으로 유의미하지 않았으나, 실질주택 가격에 미치는 영향은 의미가 있는 것으로 나타났음

  - 이에 Mankiw and Weil(1989)은 향후 주택가격이 연간 3%씩 하락할 것으로 예측하였으며, 따라서 2007년까지 실질 주택가격은 47%까지 감소할 수 있다고 추정하였음

  - 이러한 연구결과에 대하여 Swan(1995)은 주택가격 하락에 대한 M-W모형의 예측결과는 수요변수에 대한 잘못된 해석이라고 주장하고, 인구학적 통계변수뿐만 아니라, 실질소득, 상대가격, 이자율 등 주택수요를 결정하는 핵심적인 변수를 포함시켜야 한다고 주장함

- 수정모형

  - M-W 기본모형은 인구의 규모 및 연령구조만을 이용하여 주택수요를 예측하는 것이므로 가격과 소득 등 주택수요에 영향을 미치는 다른 중요한 변수들이 생략되었음

  - 따라서 추가적인 설명변수 도입으로 주택수요 추정모형을 구축할 필요가 있음

  - 국내의 경우 장래 인구규모 및 연령분포에 대하여 통계청에서 구축된 자료를 활용할 수 있음

  · 통계청은 인구주택총조사 결과와 출생·사망·국제이동 등 인구변동 요인을 반영하여 2065년까지의 장래인구를 「통계청 장래인구추계(2015-2065)」로 전망하였음

  · 본 연구에서는 2018~2028까지 10년 간 강원도의 인구변화 자료를 활용함

  - 특정연도 t에서 가구 i의 주택수요(h_t^i)는 연령구간별 가구원 수, 주거비용 그리고 항상소득의 함수로 가정함

$$h_t^i = \alpha + \sum \alpha X_t^i + \beta C_t^i + \gamma Y_t^i + \epsilon_{i,t} \ldots . (3)$$

· X_t^i: 연령구간 j에 속하는 가구 i의 가구원 수

· C_t^i: 가구 i의 주거비용 · Y_t^i : 항상소득

- 따라서 t년도의 총주택수요 추정치는 다음과 같음

$$\sum_{i_t}\hat{h}_t^i = \sum_{i_t}\hat{\alpha} + \sum_{i_t}\sum_{j}\hat{\alpha}_j^i X_{jt}^i + \hat{\beta}\sum_{i_t} C_t^i + \hat{\gamma}\sum_{i_t} Y_t^i \cdots (4)$$

- 한편 $\overline{C}_t$를 가구 t년도의 평균 주거비용으로 가정하고, $\overline{Y}_t$를 평균 항상소득이라고 하면 t년도의 가구수를 HH_t라고 할 때, 주거비용과 항상소득의 합계는 다음과 같음

$$\sum C_t^i = \overline{C}_t^i \times HH_t \quad / \quad \sum Y_t^i = \overline{Y}_t^i \times HH_t \cdots (5)$$

- 위의 식에 의거하여 총 주택수요 추정치 ($\sum_{i_t}\hat{h}_t^i$)인 식(4)는 다음과 같이 계산됨

$$\sum_{i_t}\hat{h}_t^i = \sum_{i_t}\hat{\alpha} + \sum_{i_t}\sum_{j}\hat{\alpha}_j^i X_{jt}^i + \hat{\beta}\overline{C}_t^i \times HH_t + \hat{\gamma}\overline{Y}_t^i HH_t \cdots (4')$$

● 수정모형을 활용한 시계열 변화 측정

- 시간에 따른 주택수요의 변화를 보기위하여 $t+1$년도의 총주택수요는 다음과 같이 계산할 수 있음

$$\sum_{i_t}\hat{h}_{t+1}^i = \sum_{i_t}\hat{\alpha} + \sum_{i_t}\sum_{j}\hat{\alpha}_j^i X_{jt+1}^i + \hat{\beta}\overline{C}_t^i(1+k_t) \times HH_{t+1} + \hat{\gamma}\overline{Y}_t^i(1+m_{t+1})HH_t \cdots (6)$$

  · X_{jt+1}^i : $t+1$년도의 연령구간 j에 속하는 가구 i 의 가구원수

  · k : 평균 주거비용 증가율 / m_t: 평균 항상소득 증가율

  · HH_{t+1} : $t+1$년도 가구 수

- 따라서 식(4)와 식(6)을 이용하면 t 년도와 $t+1$ 년도 사이의 총 주택수요 변화를 구할 수 있음

$$\text{변화분} = \sum_{i_t}\hat{h}_{t+1}^i - \sum_{i_t}\hat{h}_t^i \cdots (7)$$

2. 추정결과

2.1 인구 구조의 변화 분석

- 2018년에서부터 2028년까지 10년 동안 강원도의 인구변화를 살펴보면 2018년 1,524천명에서 2028년 1,561천 명으로 연평균 3.7만 명 정도 증가하는 것으로 나타남
- 2018년 기준으로 연령대별 인구분포를 살펴보면 2018년의 경우 55세에서 60세 사이가 가장 많은 것으로 나타났으나, 2028년에 이르면 65세에서 69세 까지로 연령별 인구비율이 고령화되고 있는 것으로 나타남

〈표〉 강원도 인구구조의 변화

(단위: 천 명)

연령	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
계	1,524	1,528	1,532	1,535	1,539	1,543	1,546	1,550	1,554	1,558	1,561
0-4세 (age 1)	53	52	51	51	51	51	51	51	51	51	51
5-9세 (age 2)	62	61	60	58	56	55	54	53	53	53	53
10-14세 (age 3)	65	64	63	64	64	63	62	61	59	57	56
15-19세 (age 4)	85	81	75	70	67	67	66	65	66	66	65
20-24세 (age 5)	104	102	100	96	91	86	81	76	71	69	68
25-29세 (age 6)	89	91	93	95	93	91	88	86	83	79	75
30-34세 (age 7)	77	76	76	77	80	83	85	87	88	87	85
35-39세 (age 8)	98	96	92	88	83	80	79	79	80	82	85
40-44세 (age 9)	105	101	100	100	102	102	100	96	92	87	84
45-49세 (age 10)	126	124	121	117	112	108	104	103	104	106	106
50-54세 (age 11)	121	125	127	129	130	131	129	126	122	117	113
55-59세 (age 12)	142	139	135	130	129	127	132	134	136	137	138
60-64세 (age 13)	119	127	134	142	145	147	144	140	136	135	134
65-69세 (age 14)	77	82	92	102	109	119	127	134	143	146	148
70-74세 (age 15)	68	69	68	70	73	76	81	91	101	108	118
75-79세 (age 16)	65	65	65	63	63	63	64	64	66	69	72
80세이상 (age 17)	68	73	78	84	90	95	98	102	104	108	112

자료: 통계청(2015)

2.2 회귀계수 추정

- 회귀계수 추정결과, 30대를 기점으로 주택수요가 증가하는 모습을 보여줌
  - M-W 수정모형을 이용하여 각 가구의 소득의 영향력을 반영하여 연령구간별 추정 계수값을 도출하였음
  - 주택수요함수 추정결과, 30대 초반까지는 감소하다가 40세 이후에는 연령대가 증가할수록 추정 계수값이 증가하는 것으로 나타남

〈표〉 회귀계수 추정

모형	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률
	B	표준오차	베타		
(상수)	31.72	1.642		19.318	0
0-4세 (age 1)	5.223	1.802	0.052	2.898	0.004
5-9세 (age 2)	3.609	1.646	0.038	2.192	0.028
10-14세 (age 3)	1.624	1.495	0.019	1.086	0.278
15-19세 (age 4)	4.955	1.305	0.068	3.797	0
20-24세 (age 5)	2.553	1.24	0.035	2.059	0.04
25-29세 (age 6)	2.454	1.293	0.031	1.897	0.058
30-34세 (age 7)	-0.283	1.374	-0.004	-0.206	0.837
35-39세 (age 8)	0.33	1.311	0.005	0.252	0.801
40-44세 (age 9)	2.811	1.369	0.04	2.053	0.04
45-49세 (age 10)	5.477	1.302	0.085	4.206	0
50-54세 (age 11)	5.28	1.122	0.091	4.705	0
55-59세 (age 12)	9.495	1.022	0.174	9.289	0
60-64세 (age 13)	11.565	0.977	0.221	11.837	0
65-69세 (age 14)	13.822	1.136	0.213	12.171	0
70-74세 (age 15)	14.415	1.149	0.223	12.548	0
75-79세 (age 16)	15.042	1.189	0.23	12.65	0
80세이상 (age 17)	19.531	1.181	0.321	16.535	0
주거비용	0.015	0.009	0.029	1.741	0.082
Unstandardized Predicted Value	0.094	0.005	0.415	18.503	0

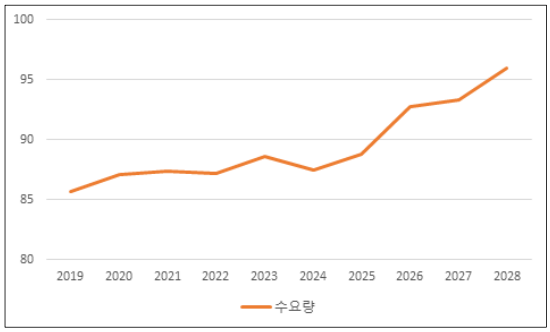
2.3 장기주택수요 전망

- 연도별 전체 주택수요 증가에 가장 큰 영향을 주는 요인은 항상소득 증가임
  - 전체 주택수요 증가에 가장 큰 영향을 주는 요인은 항상소득 증가임(소득2%, 주거비 2% 증가 시나리오 가정시)
  - 미래 강원도 주택수요 변화에 가장 큰 영향요인은 가구의 항상소득 증가분으로 미래 주택수요는 항상소득에 매우 민감한 영향을 받게 됨
- 주거비와 1~2인 가구 증가의 경우 임대주택 수요 감소 요인을 작용함
  - 전체 임대주택 수요 증가에 가장 큰 영향을 주는 요인은 항상소득 증가임(소득 2%, 주거비 2% 증가 시나리오 가정시)
  - 임대주택 수요 역시 정상재이므로 소득증가에 따라 수요가 증가하게 되며 미래 소득증가의 시나리오에 따라 가장 큰 수요의 변동성을 보일 것으로 예상됨
  - 이에 비해 주거비의 경우 임대주택 수요의 감소요인으로 작용하는 것으로 분석되나 그 영향은 미미함
  - 1인 가구와 2인 가구 증가는 미래 임대주택 수요의 감소요인으로 작용
  - 1인 가구의 증가는 미래 임대주택 수요의 감소요인으로 작용할 것으로 전망되고 있음
- 연도별 전체주택수요 추정결과 연평균 수요량 증가가 8,942호로 예상됨
  - 연도별 주택수요 추정결과, 총수요는 2019년 강원도의 전체 주택수요는 8,568호이며 2025년까지 9천 호에 약간 미치지 못하는 수요는 2026년 이후 9천여 호를 상회할 것으로 전망됨
  - 2028년 연령별 주택수요를 살펴보면 20대 청년층의 주택수요는 마이너스 값을 보이고 있으며, 50대 장년층과 70대 노년층의 주택수요는 높은 것으로 나타남

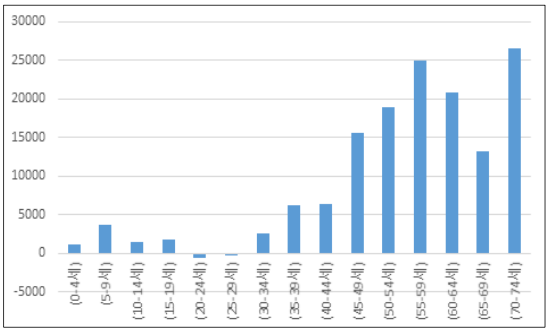
〈표〉 연도별 전체 주택수요 전망

(단위: 호)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
0-4세 (age 1)	3,228	3,183	3,134	3,117	3,112	3,104	3,102	3,103	3,108	3,114	3,119
5-9세 (age 2)	2,530	2,485	2,448	2,365	2,286	2,226	2,198	2,167	2,154	2,150	2,145
10-14세 (age 3)	1,253	1,229	1,218	1,229	1,230	1,210	1,191	1,176	1,138	1,101	1,073
15-19세 (age 4)	4,774	4,519	4,202	3,923	3,782	3,741	3,673	3,644	3,683	3,689	3,631
20-24세 (age 5)	2,094	2,045	2,003	1,921	1,820	1,728	1,638	1,527	1,428	1,379	1,367
25-29세 (age 6)	2,187	2,247	2,287	2,330	2,299	2,232	2,174	2,124	2,042	1,939	1,836
30-34세 (age 7)	-626	-616	-620	-627	-651	-677	-693	-704	-716	-706	-688
35-39세 (age 8)	-405	-397	-381	-363	-344	-329	-324	-326	-329	-340	-353
40-44세 (age 9)	3,224	3,084	3,059	3,079	3,136	3,134	3,082	2,961	2,824	2,678	2,565
45-49세 (age 10)	7,354	7,260	7,085	6,818	6,560	6,303	6,050	6,019	6,075	6,197	6,204
50-54세 (age 11)	6,900	7,147	7,254	7,349	7,398	7,444	7,360	7,191	6,929	6,673	6,419
55-59세 (age 12)	15,997	15,669	15,185	14,662	14,550	14,316	14,825	15,064	15,278	15,420	15,544
60-64세 (age 13)	16,816	18,028	18,939	20,133	20,491	20,816	20,460	19,903	19,296	19,181	18,918
65-69세 (age 14)	12,883	13,753	15,476	17,179	18,350	19,955	21,400	22,513	23,974	24,467	24,922
70-74세 (age 15)	12,110	12,176	12,128	12,362	12,991	13,472	14,390	16,169	17,930	19,185	20,870
75-79세 (age 16)	11,910	11,889	11,900	11,477	11,457	11,564	11,704	11,758	12,046	12,708	13,218
80세이상 (age 17)	16,080	17,350	18,600	19,891	21,251	22,473	23,344	24,215	24,608	25,543	26,525
항상소득	175,118	180,808	186,504	192,154	197,816	203,490	209,159	214,878	220,949	227,117	233,512
주거비용	11,786	12,169	12,552	12,932	13,313	13,695	14,077	14,462	14,870	15,285	15,716
1인가구	-5,865	-6,044	-6,212	-6,357	-6,492	-6,616	-6,726	-6,823	-6,930	-7,038	-7,151
2인가구	-3,112	-3,181	-3,250	-3,320	-3,382	-3,445	-3,506	-3,565	-3,628	-3,683	-3,738
수요계	296,234	304,802	313,512	322,253	330,975	339,833	348,579	357,458	366,730	376,061	385,655
연도별수요	-	8,568	8,710	8,741	8,722	8,858	8,746	8,879	9,272	9,331	9,594



연평균 주택 수요량 변화 (2019-2028)



2028년 연령별 주택수요

〈그림〉 연도별 주택수요 산정결과 (2013-2017)

● 2018-2028년 동안 연평균 임대주택이 3,020호 필요할 것으로 예상됨

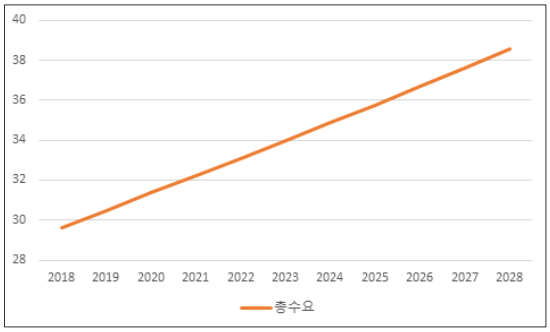
- 연도별 임대주택수요 추정결과, 2019년 강원도의 전체 임대주택 수요는 2,240호였으며 2021년까지 2천여호이던 임대주택 수요는 2022년을 기점으로 약 3천여호로 증가할 것으로 전망되었음

- 연도별 수요 증가 평균을 살펴보면, 2019년 2,240호가 필요할 것으로 예측되며, 이후 수요가 지속적으로 증가하여 2028년에는 3,332호가 필요할 것으로 예상됨

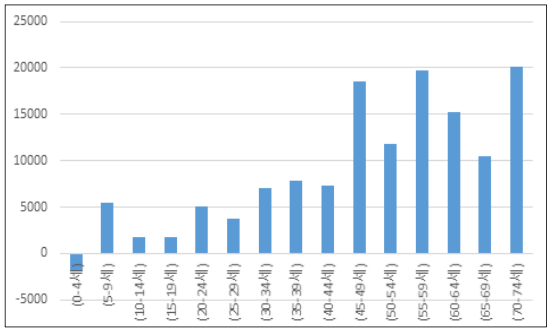
〈표〉 연도별 전체 임대주택수요 전망

(단위: 호)

구분	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
0-4세 (age 1)	1,926	1,899	1,870	1,859	1,856	1,852	1,850	1,851	1,854	1,858	1,860
5-9세 (age 2)	1,945	1,911	1,883	1,818	1,758	1,711	1,690	1,666	1,656	1,653	1,649
10-14세 (age 3)	-2,151	-2,109	-2,090	-2,110	-2,111	-2,077	-2,045	-2,019	-1,953	-1,890	-1,842
15-19세 (age 4)	7,169	6,787	6,311	5,892	5,680	5,619	5,517	5,473	5,531	5,541	5,454
20-24세 (age 5)	2,676	2,614	2,560	2,455	2,326	2,209	2,093	1,952	1,825	1,763	1,748
25-29세 (age 6)	2,106	2,164	2,203	2,243	2,214	2,149	2,094	2,045	1,967	1,867	1,768
30-34세 (age 7)	4,568	4,493	4,523	4,574	4,745	4,938	5,051	5,137	5,222	5,146	5,016
35-39세 (age 8)	4,237	4,154	3,982	3,798	3,598	3,446	3,390	3,408	3,440	3,556	3,689
40-44세 (age 9)	8,934	8,546	8,476	8,531	8,690	8,682	8,541	8,203	7,826	7,419	7,107
45-49세 (age 10)	9,308	9,189	8,968	8,629	8,304	7,978	7,657	7,619	7,689	7,844	7,852
50-54세 (age 11)	7,849	8,130	8,252	8,360	8,416	8,467	8,372	8,180	7,882	7,591	7,302
55-59세 (age 12)	19,151	18,758	18,179	17,553	17,419	17,139	17,748	18,035	18,290	18,461	18,609
60-64세 (age 13)	10,462	11,216	11,783	12,526	12,748	12,950	12,729	12,383	12,005	11,933	11,769
65-69세 (age 14)	10,177	10,864	12,225	13,571	14,496	15,763	16,905	17,784	18,939	19,328	19,687
70-74세 (age 15)	8,847	8,896	8,860	9,031	9,491	9,843	10,513	11,813	13,100	14,017	15,248
75-79세 (age 16)	9,475	9,458	9,467	9,130	9,114	9,199	9,311	9,354	9,583	10,109	10,515
80세이상 (age 17)	12,186	13,148	14,095	15,074	16,105	17,031	17,691	18,351	18,649	19,357	20,101
항상소득	46,483	47,994	49,506	51,006	52,508	54,015	55,520	57,037	58,649	60,286	61,984
주거비용	-77	-79	-81	-84	-86	-89	-91	-94	-97	-99	-102
1인가구	-13,630	-14,045	-14,435	-14,773	-15,086	-15,375	-15,629	-15,854	-16,103	-16,355	-16,616
2인가구	-4,717	-4,822	-4,926	-5,032	-5,126	-5,222	-5,313	-5,403	-5,498	-5,581	-5,665
수요계	146,925	149,165	151,609	154,051	157,060	160,228	163,593	166,922	170,453	173,802	177,134
연도별수요	-	2,240	2,444	2,442	3,008	3,168	3,365	3,329	3,531	3,349	3,332



연평균 임대주택 수요량 변화 (2019-2028)



2028년 연령별 주택수요

〈그림〉 연도별 주택수요 산정결과 (2013-2017)

2.4 수요 추정 시나리오

- 소득 및 주거비 증가를 1~3% 사이로 가정하고 전체 주택수요를 추정한 결과, 연평균 6.6만 호에서 11만호 사이 증가가 예상됨
  - 분석기간 동안 강원도 전체의 주택수요는 적게는 6만 6천여 호에서 많게는 11여만 호에 이를 것으로 전망됨
  - 특히 장기주택수요의 가구소득의 변화 시나리오에 의해 크게 영향을 받게 되어 매년 소득이 1% 상승하는 경우와 2% 상승하는 경우를 비교할 경우 총수요의 차이는 약 3천여 호에 이르고 있음
  - 반면 장기주택수요 추정에서 주거비의 부담은 수요에 큰 영향을 주고 있지는 않은 것으로 나타남
- 지난 5년 간 강원도의 연평균 소득변화와 주거비 변화를 살펴보면 소득은 2.0%, 주거비는 2.2% 상승한 것으로 나타남
  - 강원도의 2012년도 연평균 소득은 3.9천만 원이었으며 2016년에는 4.4천만 원으로 증가하여 연평균 2.0%의 증가를 보였음
  - 강원도의 주거비 증가는 월세가구의 평균월세가 변화로 추정할 수 있음. 2013년 강원도의 평균월세 가격은 26만 원이었으나, 2017년에는 29만 원으로 증가하여 연평균 2.2%의 증가율을 보이고 있음
  - 따라서 아래의 총 주택수요 시나리오와 임대주택 수요 시나리오 가운데 소득 2%, 주거비 2% 증가한 경우가 현실을 잘 반영한 예측 시나리오라고 가정할 수 있음

〈표〉 총주택 수요 추정 시나리오

(단위: 호)

구분	2019	2020	2021	2022	2023	
소득1%,주거비1%	6,676	6,718	6,652	6,536	6,577	
소득2%,주거비2%	8,568	8,710	8,741	8,722	8,858	
소득3%,주거비3%	10,460	10,740	10,910	11,033	11,313	
구분	2024	2025	2026	2027	2028	평균
소득1%,주거비1%	6,371	6,409	6,682	6,636	6,779	6,604
소득2%,주거비2%	8,746	8,879	9,272	9,331	9,594	8,942
소득3%,주거비3%	11,346	11,631	12,205	12,435	12,888	11,496

〈표〉 임대주택 수요 추정 시나리오

(단위: 호)

구분	2019	2020	2021	2022	2023	
소득1%,주거비1%	1,770	1,950	1,923	2,466	2,602	
소득2%,주거비2%	2,240	2,444	2,442	3,008	3,168	
소득3%,주거비3%	2,710	2,948	2,981	3,582	3,778	
구분	2024	2025	2026	2027	2028	평균
소득1%,주거비1%	2,773	2,716	2,888	2,680	2,633	2,440
소득2%,주거비2%	3,365	3,329	3,531	3,349	3,332	3,021
소득3%,주거비3%	4,011	4,012	4,260	4,120	4,150	3,655

- 주택재고의 분포와 장래 규모별 주택 수요 추정(2028년도 기준)

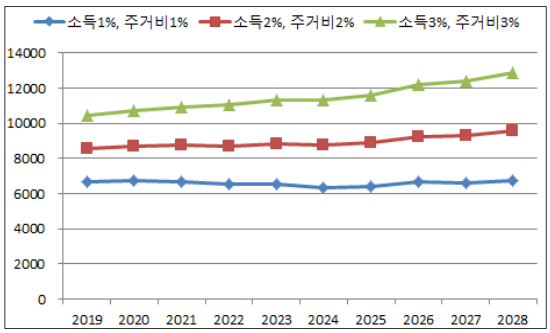
  - 2017년 기준으로 강원도 주택재고를 규모별로 나눌 경우 가장 많은 비중을 차지하는 면적은 40~60㎡로 전체 주택재고의 32.6%를 차지하고 있으며, 60~85㎡가 31.4%로 국민주택규모 이하의 주택이 전체 주택의 약76%를 점유하고 있음 (40㎡이하 규모 포함)

  - 이처럼 국민주택규모 이하의 주택이 대부분을 차지하고 있는 것은 최근의 1인가구 축소 등 가구원수의 감소 추이를 반영한 것으로 판단됨

3. 주거수요 전망

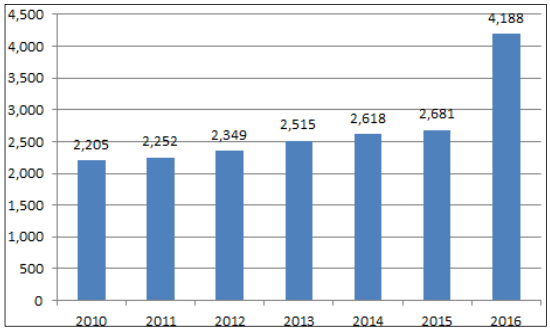
3.1 강원도 전체 주택수요 전망

- 시나리오에 따라서 연평균 주택수요는 2천여 호 이상 차이를 보임
  - 강원도의 전체 주택수요 추정 결과와 전망 결과, 소득과 주거비에 대한 3가지 시나리오를 가정으로 한 미래 주택수요 추정결과 연평균 주택수요는 6,600호에서 11,000호 사이로 전망되었음
  - 시나리오별 미래 주택수요의 차이는 연평균 2,000여 호로 가정되어 미래 소득변화에 따라 주택수요의 변화폭이 큰 것으로 나타남
  - 세 가지 시나리오 가운데 미래 소득의 평균적인 변화를 가정한 두 번째 시나리오를 가정할 경우(소득2%, 주거비2%) 연평균 강원도의 주택수요는 9천여호로 판단됨



(단위: 호)

〈그림〉 강원도 주택수요 전망('19-'28년)



(단위: 호)

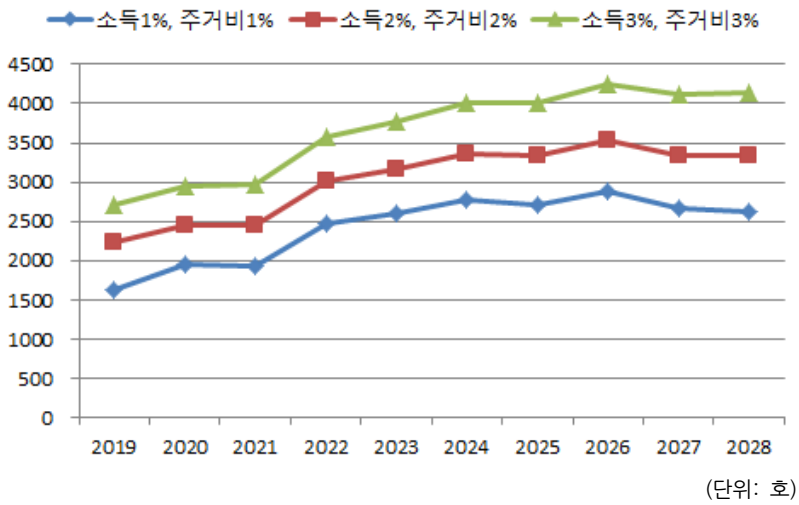
〈그림〉 강원도 주택멸실 현황('10-'16년)

- 2015년 이전까지의 연평균 멸실율은 2천여 호 초반에 머물렀으나, 2016년에는 두 배로 급증함
  - 강원도 주택의 멸실 현황을 추정한 결과, 2010년에서 2015년 까지 2천여 호 중반을 유지하고 있어 큰 변화가 없는 것으로 나타났음
  - 다만, 2016년에는 평년에 비하여 멸실 호수가 두 배 이상 증가한 것으로 나타남

3.2 강원도 임대 주택수요 전망

● 강원도의 미래 임대주택 수요 추정 결과 연평균 2.4~3.6천 호로 전망됨

- 소득과 주거비에 대한 세 가지 시나리오를 적용한 결과 강원도의 임대주택 수요는 연간 평균 2,400호에서 3,600호로 전망되었음
- 소득과 주거비에 대한 각각의 시나리오별 평균 임대주택 수요의 차이는 약 600호 정도로 나타나고 있음(10년치를 합할 경우 약 6천여 호)
- 세 가지 시나리오 중 소득과 주거비의 평균적인 변화를 가정한 두 번째 소득 2% 상승과 주거비 2% 상승 가정시, 분석기간 동안 강원도의 연평균 임대주택 수요는 약 2천여호로 전망되었음



(단위: 호)

〈그림〉 강원도 임대주택수요 전망

3.3 최적 시나리오에 따른 권역별 주택 수요 산정

● 권역별 미래 주택수요의 산정

- 주택수요 추정은 해당 시·군의 연령대별 인구 추계 자료를 이용하여 각 시·군별로 이를 추정한 후 권역별로 합산하였음
- 수요 추정방법은 전체 주택수요 추정에서 산정된 연령대별 계수와 항상소득 그리고 주거비를 적용하였으며 총주택 수요의 경우 영서북부권역은 전체의 29%, 영서남부권역은 32% 그리고 영동북부권역은 11%, 영동남부권역은 28% 차지한 것으로 나타남

- 최근 강원도의 소득 및 주거비 변화 평균을 반영한 최적의 시나리오(소득 2% 증가, 주거비 2% 증가)에 따라 영서남북과 영동남북 등의 권역별로 총주택 수요와 임대주택 수요를 산정하였음

● 총주택 수요의 권역별 추정결과, 영서북부권역의 연평균 주택수요는 2,558호가 필요한 것으로 나타났으며 영서남부권역은 2,869호, 영동북부권역은 995호, 영동남부권역은 2,520호가 필요한 것으로 나타났음

- 2019년에서 2028년까지 권역별 총주택 수요는 연평균 8,942호이며, 권역별로 2028년기준 영서북부권역 2,744호, 영서남부권역 3,061호, 영동북부권역 1,063호, 영동남부권역 2,727호가 필요할 것으로 추정됨

〈표〉 강원도 권역별 총주택 수요 추정

(단위: 호)

구분	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	계	평균
전체	8,568	8,710	8,741	8,722	8,858	8,746	8,879	9,272	9,331	9,594	89,421	8,942
영서북부	2,451	2,486	2,501	2,501	2,524	2,510	2,524	2,656	2,688	2,744	25,585	2,558
영서남부	2,735	2,812	2,816	2,815	2,839	2,795	2,860	2,974	2,985	3,061	28,692	2,869
영동북부	962	964	977	968	990	969	989	1,035	1,033	1,063	9,950	995
영동남부	2,419	2,449	2,448	2,439	2,505	2,472	2,506	2,607	2,625	2,727	25,197	2,520

● 임대주택 수요의 권역별 추정 역시 전체 주택수요 추정과 동일한 방법론을 적용하여 권역별 수요를 추정하였음

- 임대주택 수요를 추정한 결과, 영서북부권역의 연평균 임대주택수요는 892호, 영서남부권역은 1,071호 그리고 영동북부권역은 332호, 영동남부권역은 860호의 임대주택이 필요한 것으로 나타남

- 2019년에서 2028년까지 권역별 임대주택 수요는 3,021호이며, 권역별로 보면2028년 기준 영서북부권역은 957호, 영서남부권역은 1,141호, 영동북북부권역은 372호, 영동남부권역은 860호가 필요할 것으로 추정됨

〈표〉 강원도 권역별 임대주택 수요 추정

(단위: 호)

구분	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	계	평균
전체	2,240	2,444	2,442	3,008	3,168	3,365	3,329	3,531	3,349	3,332	30,208	3,021
영서북부	679	762	723	904	939	972	955	1,045	977	957	8,913	892
영서남부	831	899	916	1,065	1,132	1,187	1,155	1,222	1,164	1,141	10,712	1,071
영동북부	263	275	259	328	336	358	359	392	374	372	3,316	332
영동남부	466	508	543	711	761	847	859	872	834	860	7,261	726

〈강원도 주거실태조사 설문지〉

통계법 33조(비밀의 보호)에 의거 본 조사에서 개인의 비밀에 속하는 사항은 엄격히 보호됩니다.	ID	

강원도 가구 및 주거실태조사(일반가구)

안녕하십니까?

강원도에서는 도내에 거주하는 주민을 대상으로 가구 및 주거실태 파악을 위한 조사를 시행하고자 합니다.

본 조사는 강원도 주민의 가구 및 주거실태와 정책 수요를 심도 있게 파악하여 향후 주거복지 향상을 위한 정책 개발과 강원도 주거종합계획을 수립하는데 필요한 기초 자료로 활용할 예정입니다. 여러분의 의견이 강원도의 주거계획 수립에 귀중한 자료가 된다는 점을 고려하시어 적극적인 협조 부탁드립니다. 감사합니다.

귀하께서 응답해 주신 내용은 통계 처리를 위한 기초 자료로만 활용될 것이며, 연구 목적 이외에 다른 용도로 사용되지 않을 것입니다.

2018년 6월
강원도
강원연구원

◆ 연구기관 : 강원연구원 공간창조연구부
◆ 연구책임 : 조명호 연구위원 (전화: 033-250-1364, 이메일: choho@rig.re.kr)
◆ 조사수행기관 및 담당자 : ㈜엠앤엠리서치 조사관리본부 송민경실장(070-7586-1552)

※ 아래 코드는 조사원이 기입

시군			읍면동		조사구					

강원도 RIG 강원연구원 RESEARCH INSTITUTE FOR GANGWON

Part 1. 주거상태 및 주거만족도

(주택유형) **1. 귀 댁의 주택유형은 무엇입니까?**
①일반단독주택 ②다가구단독주택 ③영업겸용단독주택 ④아파트 ⑤연립주택 ⑥다세대주택
⑦비거주용건물(상가/공장/여관 등) 내 주택 ⑧오피스텔 ⑨판잣집/비닐하우스/컨테이너/움막
⑩기타( )

(점유형태) **2. 귀 댁의 점유형태는 어디에 해당됩니까?**
①자가 ②전세 ③보증금 있는 월세 ④보증금 없는 월세 ⑤사글세 또는 연세 ⑥일세 ⑦무상

(주택구조) **3. 귀 댁의 주택 내 위치는 어디에 해당합니까?** ①지상 ②반지하 ③지하 ④옥상(옥탑)
4. 귀 댁의 주택 구조는 어떻습니까? ①원룸형 ②원룸형 아님

(주택면적) **5. 귀 댁이 거주하시는 곳의 주택면적은 얼마입니까?**
①주택사용면적(전용면적) ( )㎡ ②주택총면적(연면적) ( )㎡ ③대지총면적 ( )㎡

(거주기간) **6. 현재 살고 있는 주택에서의 거주기간은 어떻게 됩니까?** ( )년 ( )개월

(건축연도) **7. 현재 살고 있는 주택은 언제 지어졌습니까?**
①3년 미만 ②3~5년 ③6~10년 ④11~15년 ⑤16~20년 ⑥21~25년 ⑦26~30년 ⑧30년 초과 ⑨모름

(개보수) **8. 현재 살고 계신 주택을 개보수하신 경험이 있습니까?** ①있다(8-1번으로) ②없다(9번으로)
8-1. (개보수의 경험이 있다면) 이유는 무엇입니까?
①시설의 노후화 ②인테리어의 목적 ③공간의 효율적 활용
④주택가격 향상 ⑤몸이 불편한 가족을 위해 ⑥기타( )
8-2. (개보수의 경험이 있다면) 어떤 부분을 개보수하셨습니까?
①방 ②거실 ③부엌 ④화장실 ⑤목욕시설 ⑥출입구
⑦난방시설 ⑧장애인시설 설치(손잡이설치/문턱제거 등) ⑨기타( )

9. 앞으로 현재 살고 계신 주택의 개보수계획이 있습니까? ①있다(9-1번으로) ②없다(10번으로)
9-1. (개보수의 계획이 있다면) 이유는 무엇입니까?
①시설의 노후화 ②인테리어의 목적 ③공간의 효율적 활용
④주택가격 향상 ⑤몸이 불편한 가족을 위해 ⑥기타( )
9-2. (개보수의 계획이 있다면) 어떤 부분을 개보수하실 계획입니까?
①방 ②거실 ③부엌 ④화장실 ⑤목욕시설 ⑥출입구
⑦난방시설 ⑧장애인시설 설치(손잡이설치/문턱제거 등) ⑨기타( )

(주택만족도) **10. 현재 살고 있는 주택 내부의 주거환경에 대해서 얼마나 만족하십니까?**

구분	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족	모름
①주택규모	①	②	③	④	⑤	⑥
②주택의 시설수준	①	②	③	④	⑤	⑥
③주택의 관리비부담	①	②	③	④	⑤	⑥
④소음 및 진동 정도	①	②	③	④	⑤	⑥
⑤악취 및 공기질 정도	①	②	③	④	⑤	⑥
⑥환기 및 채광 정도	①	②	③	④	⑤	⑥
⑦난방 및 보온 정도	①	②	③	④	⑤	⑥
⑧누수 및 결로 현상	①	②	③	④	⑤	⑥

(주거환경만족도) **11. 현재 살고 있는 주거환경에 대해서 얼마나 만족하십니까?** (가장 많이 이용하는 시설이나 장소 기준)

구분	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족	모름
①시장/대형마트/백화점 등 상업시설 접근용이성	①	②	③	④	⑤	⑥
②병원/의료복지시설 등 의료시설 접근용이성	①	②	③	④	⑤	⑥
③시청/읍면동사무소/경찰서 등 공공기관 접근용이성	①	②	③	④	⑤	⑥
④극장/공연장/박물관/미술관 등 문화시설 접근용이성	①	②	③	④	⑤	⑥
⑤놀이터/공원/녹지/수변 등 도시공원 및 녹지 접근용이성	①	②	③	④	⑤	⑥
⑥버스/지하철 등 대중교통 접근용이성	①	②	③	④	⑤	⑥
⑦주차시설 이용편의성	①	②	③	④	⑤	⑥
⑧주변도로의 보행 안전	①	②	③	④	⑤	⑥
⑨학교/학원 및 미취학아동을 위한 시설/서비스 등 교육환경	①	②	③	④	⑤	⑥
⑩치안 및 범죄 등 방범 상태	①	②	③	④	⑤	⑥
⑪자동차 경적/집주변의 소음 정도	①	②	③	④	⑤	⑥
⑫청소 및 쓰레기 처리상태	①	②	③	④	⑤	⑥
⑬대기오염 정도	①	②	③	④	⑤	⑥
⑭이웃과의 관계	①	②	③	④	⑤	⑥

(통근거리) **12. 귀 댁의 가구주의 직장은 어디입니까?** ( )도 ( )광역시 ( )시/군 ( )동/읍/면

13. 귀 댁의 가구주가 직장까지 가는 주요 교통수단은 무엇입니까?
①승용차 ②대중교통(버스/전철 등) ③도보 ④자전거 ⑤오토바이 ⑥기타(재택포함)

14. 주요 교통수단으로 귀 댁의 가구주가 직장까지 통근하는데 걸리는 시간은 얼마입니까? (편도기준)
( )시간 ( )분

Part 2. 주거이동

(이사경험) **15. 귀 댁의 가구주는 현재주택에 살기 전에 이사한 경험이 있습니까?** ①예(16번으로) ②아니오(23번으로)

(이사횟수) **16. 귀 댁의 가구주는 가구주가 된 이후, 몇 번 이사하셨습니까?** ( )회

(이전거주지) **17. 이전 거주지는 어디였습니까?** ( )도 ( )광역시 ( )시/군 ( )동/읍/면

(이전주택유형) **18. 귀 댁이 현재주택으로 이사 오기 바로 전 주택의 유형은 무엇입니까?**
①일반단독주택 ②다가구단독주택 ③영업겸용단독주택 ④아파트 ⑤연립주택
⑥다세대주택 ⑦비거주용건물(상가/공장/여관 등) 내 주택 ⑧오피스텔
⑨판잣집/비닐하우스/컨테이너/움막 ⑩기타( )

(이전점유형태) **19. 귀 댁이 현재주택으로 이사 오기 바로 전 점유형태는 어디에 해당됩니까?**

①자가 ②전세 ③보증금 있는 월세 ④보증금 없는 월세 ⑤사글세 또는 연세 ⑥일세 ⑦무상

(이전주택면적) **20. 귀 댁이 현재주택으로 이사 오기 바로 전 주택의 면적은 얼마입니까?**

주택사용면적(전용면적) ( )㎡

(이사이유) **21. 귀 댁이 현재주택으로 이사 온 이유는 무엇입니까? (복수 응답 가능)**

주택마련	①결혼으로 인해 주택을 마련하려고	①
	②세대독립을 위해 분가하려고	②
	③내집(자가주택) 마련을 위해	③
	④이미 분양받은 주택으로 이사하려고	④
재정문제	⑤집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서	⑤
내/외부요인	⑥계약만기 등으로 집주인이 나가라고 해서	⑥
	⑦재개발, 재건축, 리모델링	⑦
주택규모 및 시설설비	⑧시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고	⑧
	⑨주택규모 확장	⑨
	⑩자녀 분가 등으로 주택규모 축소	⑩
거주환경	⑪부모, 자녀 등과 가까이 살려고	⑪
	⑫직장 근처로 이주를 위해서	⑫
	⑬직장변동 때문에	⑬
	⑭교통이 편리하고 입지가 좋은 지역으로 가기 위해	⑭
	⑮자녀 양육 및 교육환경 때문에	⑮
	⑯편익시설/위락시설 부족	⑯
	⑰쾌적하고 양호한 지역환경으로 가기 위해	⑰
기타	⑱기타	⑱

(이전주택 거주기간)

22. 귀 댁은 현재 주택으로 이사 오기 바로 전 주택에 얼마 동안 거주하셨습니까? ( )년 ( )개월

(이사계획) **23. 귀 댁은 앞으로 이사를 하거나 하실 계획이 있으십니까?** ①있다(23-1번으로) ②없다(24번으로)

23-1. (이사계획이 있다면) 몇 년 안에 이사 가실 계획입니까?

①1년 이내 ②1~2년 ③3~4년 ④5~6년 ⑤7년 이상

23-2. (이사계획이 있다면) 귀 댁이 이사를 계획하고 있는 이유는 무엇입니까? (복수 응답 가능)

주택마련	①결혼으로 인해 주택을 마련하려고	①
	②세대독립을 위해 분가하려고	②
	③내집(자가주택) 마련을 위해	③
	④이미 분양받은 주택으로 이사하려고	④
재정문제	⑤집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서	⑤
내/외부요인	⑥계약만기 등으로 집주인이 나가라고 해서	⑥
	⑦재개발, 재건축, 리모델링	⑦
주택규모 및 시설설비	⑧시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고	⑧
	⑨주택규모 확장	⑨
	⑩자녀 분가 등으로 주택규모 축소	⑩
거주환경	⑪부모, 자녀 등과 가까이 살려고	⑪
	⑫직장 근처로 이주를 위해서	⑫
	⑬직장변동 때문에	⑬
	⑭교통이 편리하고 입지가 좋은 지역으로 가기 위해	⑭
	⑮자녀 양육 및 교육환경 때문에	⑮
	⑯편익시설/위락시설 부족	⑯
	⑰쾌적하고 양호한 지역환경으로 가기 위해	⑰
기타	⑱기타	⑱

23-3. (이사계획이 있다면) 어떤 유형의 주택으로 이사하고자 하십니까?

①일반단독주택 ②다가구단독주택 ③영업겸용단독주택 ④아파트 ⑤연립주택 ⑥다세대주택 ⑦비거주용건물(상가/공장/여관 등) 내 주택 ⑧오피스텔 ⑨판잣집/비닐하우스/컨테이너/움막 ⑩기타( )

(이사계획) **24. 귀하가 우선적으로 희망하는 주택의 입지조건 세 가지를 순서대로 적어주십시오**

1)___ 2)___ 3)___

①교통이 편리한 지역 ②환경이 양호한 지역 ③교육여건이 양호한 지역 ④저렴하게 거주할 수 있는 지역 ⑤생활편의시설이 잘 갖춰진 지역 ⑥신축주택 ⑦직장이 가까운 지역 ⑧기타( )

Part 3. 주택정책 (공공임대주택 비거주자만)

(주거지원프로그램)

25. 귀 댁에서는 정부에서 제공하는 주거지원프로그램을 이용하고 계십니까?

①이용하고 있다(25-1번으로) ②이용하지 않고 있다(26번으로)

25-1. 귀 댁에서 이용하고 있는 프로그램을 모두 고르고 각각의 만족도를 평가해 주십시오. (복수응답 가능)

구 분	이용 여부	매우 불만족	약간 불만족	보통	대체로 만족	매우 만족
①월세 보조금 지원		①	②	③	④	⑤
②주택 전세자금대출 지원		①	②	③	④	⑤
③주택 구입자금대출 지원		①	②	③	④	⑤
④공공임대주택 공급		①	②	③	④	⑤
⑤공공분양주택 공급		①	②	③	④	⑤
⑥주거급여		①	②	③	④	⑤
⑦주택개량비 자금 대출 지원		①	②	③	④	⑤
⑧주택개량비 자금 및 현물 지원		①	②	③	④	⑤
⑨재가서비스, 주택관리서비스 등		①	②	③	④	⑤
⑩기타		①	②	③	④	⑤

26. 향후 정부가 우선적으로 추진해야 할 주거지원프로그램은 무엇이라고 생각합니까?

①월세 보조금 지원 ②주택 전세자금대출 지원 ③주택 구입자금대출 지원 ④공공임대주택 공급 ⑤공공분양주택 공급 ⑥주거급여 ⑦주택개량비 자금 대출 지원 ⑧주택개량비 자금 및 현물 지원 ⑨재가서비스, 주택관리서비스 등 ⑩기타( )

(공공임대주택) **27. 귀하는 향후 공공임대주택에 입주하실 생각이 있으십니까?** ①있다(28번으로) ②없다(29번으로)

28. (입주할 의향이 있다면) 입주하려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

①저렴한 자금으로 입주 가능 ②큰 집이 필요 없음 ③전세주택보다 안정적 ④전세금의 목돈마련이 어려움 ⑤기타( )

29. (입주할 의향이 없다면) 입주하지 않으려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?
①주택 규모가 작다 ②관리비 부담이 크다 ③자가의 확보가 곤란 ④사회적 소외 ⑤기타(　　)

30. 귀하가 생각하기에 공공임대주택의 가장 큰 문제점은 무엇이라고 생각하십니까?
①생활 근거지와 지리적으로 거리가 멈 ②사회적 소외(사회적 따돌림) ③좁은 주택면적
④불법전대(비자격자의 임대) ⑤사회복지적 관리의 부족 ⑥비싼 임대료
⑦단지 및 주변지역 활성화 저조 ⑧기타(　　)

31. 귀하가 생각하기에 공공임대주택이 우선적으로 개선해야 할 사항은 무엇이라고 생각하십니까?
①복지시설 ②주거환경개선 ③관리주체 ④임대료 ⑤기타(　　)

(청년주택/신혼주택/실버임대주택)
32. 귀하는 청년주택, 신혼주택, 실버임대주택에 대해 들어보신 적이 있습니까? ①있다 ②없다

33. 귀하는 입주조건을 충족한다면, 향후 청년주택, 신혼주택, 실버임대주택에 입주하실 생각이 있으십니까?
①있다(☞34번으로) ②없다(☞35번으로)

34. (입주할 의향이 있다면) 입주하려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?
①저렴한 자금으로 입주 가능 ②큰 집이 필요 없음 ③전세주택보다 안정적
④전세금의 목돈마련이 어려움 ⑤기타(　　)

35. (입주할 의향이 없다면) 입주하지 않으려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?
①주택 규모가 작다 ②관리비 부담이 크다 ③자가 확보 곤란 ④사회적 소외 ⑤기타(　　)

(주택정책) **36. 다음 중 향후 강원도에 우선적으로 필요한 주택정책은 무엇이라고 생각하십니까?**
①주택가격 안정 ②전월세시장 안정 ③주거환경 정비(농어촌 주거환경정비)
④경관을 고려한 주택공급 ⑤다양한 유형의 주택공급 확대 ⑥재개발/재건축사업의 활성화
⑦재개발/재건축 시 개발이익 환수 및 공공시설 확충
⑧공공임대주택 확대 공급 ⑨임대차 기간 보호 ⑩주거급여 등 주거비지원 ⑪공동주택 관리 지원
⑫빈집 및 미분양주택 문제 ⑬기타(　　)

(주택재건축) **37. 귀하는 지역에 재개발 · 재건축 · 재정비 사업을 추진하고 싶으신 의향이 있으십니까?**
①의향이 있다 (☞37-1번으로) ②의향이 없다 (☞37-2번으로)
37-1. 재개발 · 재건축시 어떤 방식을 원하십니까?
①부담금을 부담하고 신축공동주택으로 재건축
②부담금을 부담하여 기존 공동주택 리모델링
③개별주택은 개별소유주 부담으로 정비하고 공공의 도로·주차장 등을 확충
④공공주택으로 재건축 후 분양 또는 임대권 제공
37-2. 재개발 · 재건축 · 재정비 의향이 없는 이유는 무엇입니까?
①재건축·재정비 중 주거대책 없음 ②재건축·재정비 비용 부담이 큼
③재건축으로 거주지를 이전해야 함 ④현재의 주거환경이 훼손됨 ⑤현재 거주하는 주택에 만족함
⑥기타(　　)

Part 4. 가구 일반사항

(가구주) **38. 귀하는 가구주이십니까?** ①그렇다 ②아니다

(직업) **39. 귀 댁의 가구주 직업은 어떻게 됩니까?**
①자영업 ②판매/서비스직 ③기능/숙련직 ④일반작업직 ⑤사무/기술직 ⑥경영/관리직 ⑦전문/자유직 ⑧기타( )

(학력) **40. 가구주께서는 학교를 어디까지 마치셨습니까? 최종 졸업 학력 기준으로 응답해 주십시오.**
①초등학교 졸업 이하 ②중학교 졸업 ③고등학교 졸업 ④대학 졸업 이상

(가구원) **41. 현재 귀 가구에 대한 질문입니다. 실제로 6개월 이상 함께 살고 있는 가구원뿐만 아니라 군대 간 자녀, 유학한 자녀 등을 포함하여 동거하지 않더라도 주민등록상에 있는 다른 구성원 모두에 대해 다음 내용을 응 답해 주십시오.** (가구원, 주민등록세대원 모두)

No	가구주와의 관계	우리나라 나이	성별	주민등록상 등재여부	실제 동거여부	장애여부
	①가구주 ②가구주의 배우자 ③자녀 ④자녀의 배우자 ⑤가구주의 부모 ⑥배우자의 부모 ⑦손자녀 ⑧손자녀의 배우자 ⑨증손자녀 ⑩증손자녀의 배우자 ⑪조부모 ⑫가구주 및 배우자의 형제자매 ⑬가구주 및 배우자의 형재자매의 배우자 ⑭친인척 ⑮친구 ⑯기타		①남 ②여	①등재 ②비등재	①동거 ②비동거	①1~3급 장애인 ②4~6급 장애인 ③비등록 장애인 ④해당 없음
1						
2						
3						
4						
5						
6						

(신혼부부) **42. 귀하께서는 결혼하신 지 얼마나 되셨습니까?** ①5년 이하 ②6년 이상

(국민기초생활보장 수급가구)

43. 귀 가구는 국민기초생활보장급여 대상입니까? ①예 ②아니오

44. 귀 가구는 주거급여 수급가구입니까? ①예 ②아니오

(소득/부채/자산)

45. 귀 댁의 월평균 가구 총소득(세후)은 얼마입니까? ( )만원
(근로소득, 재산소득, 사회보험 수혜금, 보조금, 부모자녀 등의 소득 모두 포함)

46. 주택담보대출금이 있으시다면 어느 정도입니까? (　　)억 (　　)만원

47. 귀 댁의 가구 총 자산은 어느 정도입니까? (동산, 부동산 포함) (　　)억 (　　)만원

(주거비부담) **48. 귀 가구의 월평균 주거관리비(임대료 제외)는 얼마입니까?** (지난 1년간 평균 금액 기준)
월평균 (　　)만 원

49. 귀 댁이 현재 거주하고 있는 주택의 가격은 얼마입니까? (해당되는 곳에만 기입)

문항			금액
자가(매입시)			(　　)억 (　　)만 원
임차	전세	전세보증금	(　　)억 (　　)만 원
	월세	월세보증금	(　　)억 (　　)만 원
		월세	(　　)만 원

50. 귀 댁이 현재 거주하고 있는 주택의 주거관리비 부담 정도는 어느 정도 입니까?
①매우 부담　②약간 부담　③보통　④ 별로 부담되지 않음　⑤ 전혀 부담되지 않음

Part 5. 농어촌가구 대상 추가문항

51. 귀하는 농어촌지역의 주거생활의 장점이 무엇이라고 생각하십니까?
①긴밀한 이웃과의 관계 ②청정한 자연환경(공기/물 등) ③한가롭고 여유로운 분위기 ④웰빙생활(건강한 생활) ⑤기타(　　)

52. 귀하는 농어촌지역의 주거생활의 단점이 무엇이라고 생각하십니까?
①공공/편의시설과 접근성 취약 ②주택시설의 낙후 및 주택관리의 어려움 ③주택 인프라 취약(도로/주차/인터넷/도시가스 등) ④주변 주택멸실(공가)에 따른 주거환경악화 ⑤기타(　　)

53. 귀하는 농어촌지역 주택으로 어떤 형태가 가장 적합하다고 생각하십니까?
①단독주택　②저층연립주택　③단독형주거단지　④아파트　⑤기타(　　)

54. 귀하가 현재 거주하는 지역의 주거환경에 대한 만족도는 어느 정도입니까?

구분	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
①상하수도	①	②	③	④	⑤
②난방에너지 공급	①	②	③	④	⑤
③공공/편의시설	①	②	③	④	⑤
④주택경관(빈집, 주택노후 등)	①	②	③	④	⑤
⑤공원 및 자연환경	①	②	③	④	⑤
⑥도로	①	②	③	④	⑤
⑦주차장	①	②	③	④	⑤
⑧대중교통	①	②	③	④	⑤

55. 귀하가 현재 거주하는 지역의 주거환경 중 개선이 필요한 사항에 대한 중요도를 답해주십시오.

구분	전혀 중요하지않음	중요하지않음	보통	중요	매우 중요
①상하수도	①	②	③	④	⑤
②난방에너지 공급	①	②	③	④	⑤
③공공/편의시설	①	②	③	④	⑤
④주택경관(빈집, 주택노후 등)	①	②	③	④	⑤
⑤공원 및 자연환경	①	②	③	④	⑤
⑥도로	①	②	③	④	⑤
⑦주차장	①	②	③	④	⑤
⑧대중교통	①	②	③	④	⑤

Part 6. 고령자가구 대상 추가문항

56. 귀하가 생각하시기에 귀하의 건강상태는 어떠하십니까?

①매우 좋은 편 ②좋은 편 ③보통 ④약간 나쁜 편 ⑤매우 나쁜 편

57. 귀하가 주로 이용하는 의료시설은 어디이며, 귀 댁과의 이동 시간은 얼마입니까?

의료시설	①보건소 및 보건지소 ②개인의원(한의원 포함) ③병원 ④대형종합병원
이동수단	①승용차 ②대중교통(버스/전철 등) ③도보 ④자전거 ⑤오토바이 ⑥기타( )
이동시간	①30분 이내 ②30분~1시간 ③1시간~2시간 ④2시간 이상

58. 귀하는 현재 노후대비를 어떻게 하고 계십니까?

①국민연금/보험 가입 ②저축 ③주택활용(담보대출/역모기지론/규모를 축소하여 이사 등)계획
④일거리(소득창출)에 대한 준비 ⑤전혀 못함

59. 귀하는 노후에 반드시 자기소유의 주택이 필요하다고 생각하십니까?

①그렇다(☞60번으로) ②아니다(☞61번으로)

60. 노후에 자기소유의 주택이 반드시 필요하다면 그 이유는 무엇입니까?

①주거비 지출에 대한 염려가 적어서 ②거주 및 생활의 안정을 위해
③자녀들에게 자산으로 상속해주기 위해 ④주택의 경제적인 투자가치 때문에 ⑤기타( )

61. 귀하가 노후에 살고 싶은 주거환경/주거지역은 다음 중 어느 것입니까? (복수 응답 가능)

주거환경	주거지역
①의료시설이 가까운 곳	①도시지역
②교통편리, 접근성이 좋은 주택	②도시교외지역
③주거비 지출 염려가 없는 주택	③농어촌지역
④범죄의 위험이 없는 치안확보 지역	④기타( )
⑤미끄러지거나 넘어질 위험이 없는 주택	
⑥여가/문화활동을 할 수 있는 곳	
⑦일자리가 있는 곳	
⑧자녀/친척들과 가까운 곳	
⑨경제적으로 투자가치가 있는 주택	
⑩기타( )	

62. 귀하는 노후에 건강상태와 배우자 유무, 자녀와의 동거 유무 등에 따라 원하는 거주주택 형태는 무엇입니까?

①계속 현재 주택에서 거주 ②현재 주택을 개보수하여 계속 거주 ③주택 규모를 확대하여 이주
④주택 규모를 축소하여 이주 ⑤무료양로시설 ⑥대규모 유료시설(실버타운)
⑦현재의 집보다 작고 관리가 편한 집 ⑧전원주택 ⑨고령자전용 국민임대주택 ⑩노인공동생활주택
⑪기타( )

63. 현재 귀하의 주거지에서 가장 불편한 시설은 다음 중 무엇입니까?

①화장실 ②계단 ③욕실 ④부엌 ⑤주차장 ⑥보행로 ⑦기타( )

64. 귀하는 정부가 노후생활에 적합하도록 주택을 개조해주는 주택개조서비스가 있다면 이용하실 생각이 있으십니까?

①전액무료라면 이용 ②정부가 50% 보조해주면 이용 ③정부가 30% 보조해주면 이용 ④전액 유료라도 이용
⑤이용 안함

65. 소득이 적은 노인들의 주거안정을 위한 정부(지자체) 지원사업들을 중요한 순서대로 번호를 기입해 주십시오.

구분	우선순위
①주택구입자금 융자지원	
②전세 보증금 융자지원	
③주택 개보수 비용 보조	
④매월 일정액 주거급여 지원	
⑤고령자전용임대주택 보급	
⑥노인공동생활주택 보급	

Part 7. 1인/신혼부부 가구 대상 추가문항

66. 귀하는 희망하는 주택의 면적과 그에 대해 지불할 의사가 있는 주거비용(월세 환산)은 어느 정도 입니까?

주택면적	30㎡ 이하	30㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡	85㎡ ~ 100㎡	100㎡ 초과	
	①	②	③	④	⑤	
주거비용	20만원 이하	20~30만원	30~40만원	40~60만원	60~100만원	100만원 초과
	①	②	③	④	⑤	⑥

67. 귀하는 귀하가 거주하는 주택주변에 어떠한 편의시설이 가장 필요하다고 생각하시는지 세가지를 순서대로 적어주십시오. 1)___ 2)___ 3)___

①마트 등 소매시설 ②문화시설 ③행정서비스시설 ④의료시설 ⑤주차장, 철도 등 교통시설
⑥창업 및 고용지원시설 ⑦보육시설 ⑧기타( )

68. 귀하는 기회가 주어진다면 셰어하우스를 이용할 의향이 있으십니까?

①그렇다 ②의향이 없다 ③모르겠다

69. 귀하는 장래에 동거 또는 결혼할 의향이 있으십니까?

①그렇다(69-1번으로) ②의향이 없다(70번으로)

69-1. 희망하는 동거 또는 결혼 시기는 언제입니까?

①1년 내 ②2~3년 ③4~5년 ④6~10년 ⑤10년 후

70. 귀하는 장래에 자녀를 가질 의향이 있으십니까?

①그렇다(70-1번으로) ②의향이 없다(71번으로)

70-1. 희망하는 출산 시기는 언제입니까?

①1년 내 ②2~3년 ③4~5년 ④6~10년 ⑤10년 후

71. 주택과 관련하여 필요하다고 생각하시는 정부/지자체의 지원 정책은 무엇입니까?

①저렴한 임대주택 공급 ②주거비 마련을 위한 금융(대출)지원 ③주거비 보조
④주거비 연계 세금감면 ⑤셰어하우스 등 대안주택 관련 지원 ⑥보육서비스 지원 ⑦기타( )

참여연구진

연구책임 : 조명호 (강원연구원 연구위원)

연 구 진 : 류종현 (강원연구원 선임연구위원)
김범수 (강원연구원 연구위원)
추용욱 (강원연구원 연구위원)
조근식 (강원연구원 부연구위원)
이지웅 (강원연구원 연구원)
지경진 (강원연구원 연구원)