



충청북도 주거종합계획 (2023~2032)

2024. 12.



제출문

충청북도지사 귀하,

본 보고서를 『충청북도 주거종합계획(2023~2032)』
수립 용역의 최종 성과품으로 제출합니다.

2024. 12.

충북대학교 산학협력단 단장 조영철
연구책임 이만형

목차

I. 계획의 개요	3
1. 계획의 배경 및 목적	3
1) 계획의 배경	3
2) 계획의 목적	5
2. 계획의 범위 및 주요 내용	6
1) 계획의 범위	6
2) 계획의 주요 내용	8
II. 주거여건 변화	13
1. 주거패러다임과 주거이슈	13
1) 주거정책의 변화	13
2) 주거 관련 법규의 변화	14
2. 주거패러다임 영향요인 변화	15
1) 주택건설과 주택공급	15
2) 주택거래량	24
3) 주택점유 형태와 거처 종류	38
4) 주택 관련 기본지표	44
5) 주택 소유	59
6) 주택가격 및 주거급여	73
3. 인구·가구 및 사회·경제적 여건 변화	81
1) 인구 및 가구구성 변화와 전망	81
2) 사회·경제적 여건 변화	85
4. 국토공간, 환경 및 주거문화 변화	87
1) 도시공간구조와 이용방식의 변화	87
2) 기후·환경 변화 및 주거문화 변화	88
5. 제2차 충청북도 주택종합계획의 성과와 과제	90
1) 주거 관련 정책 현황 및 동향	90
2) 당해 계획에서의 반영 방안	98
III. 주거실태조사	103
1. 전국 주거실태조사 분석	103
1) 2022년도 전국 주거실태조사 조사체계	103
2) 2022년도 전국 주거실태조사의 조사결과	104
2. 충북 주거실태조사 분석	111
1) 2022년도 충북 주거실태조사 조사체계	111
2) 2022년도 충북 주거실태조사 비교·분석	112
3) 2022년도 충북 주거실태조사의 조사결과	114

IV. 계획의 비전과 실천전략	125
1. 기본방향	125
2. 주거종합계획의 비전	127
3. 비전 실천전략	128
1) 세대를 아우르는 주거만사(住居萬事) 총복의 실현	128
2) 주택의 탈탄소화를 실천하는 최첨단 주거환경 조성	129
3) 수요자 맞춤형 주거복지로 자리매김 : 주거선택권과 주거복지권 보장	130
4) 지역주택시장의 역동성 강화	130
V. 주택 및 택지공급계획	133
1. 주택수요 추정	133
1) 신규 주택수요 추정방법	133
2) 신규 주택수요 추정결과	136
2. 주택 및 택지공급계획	146
1) 지속적이고 안정적인 공공부문 주택 및 택지공급 필요성	146
2) 주택 및 택지공급계획	152
3) 중장기 주택수요에 따른 공공택지 소요량 전망	161
3. 주거환경정비 및 노후주택개량 방안	163
1) 현황 및 문제점	163
2) 도시 및 주거환경 정비사업의 변화	165
3) 목표 및 추진전략	167
4) 충청북도 추진정책 및 사업	167
VI. 주거복지계획	179
1. 총복의 주거복지정책	179
1) 충북지역의 주거유형과 프로그램	179
2) 충북의 주거복지정책 주요 대상	181
3) 각 시·군별 주거복지정책 추진방법	182
2. 주거의 질 향상	193
1) 주거취약집단의 주거품질 향상	193
2) 주거환경 향상 방안	196
3. 공동주택의 관리개선	198
1) 공공임대주택의 효율적·체계적 관리	198
2) 민영 공동주택의 효율적·체계적 관리	201
3) 공동주택의 운영·관리 합리화 지원	202
VII. 충북 주택시장의 안정적 성장지원 방안	207
1. 지역 주택시장 안정화정책	207

1) 주택시장 관리시스템 개선	207
2) 충북의 주택산업 발전 방안	217
2. 시·군 특성을 고려한 주거플랫폼 구축 방안	218
1) 충북 주거정책 통합플랫폼 구축	218
2) 지역생활권에 따른 주거개발·주택공급의 차별화·특성화 방안	220
3) 충북의 지역생활권별 주거정책에서 고려할 시·군 특성	221
3. 충북형 특화 주거개발모델의 구축	229
1) 미래 대응을 위한 주거개발 및 주택공급	229
2) 경쟁력 강화 및 균형발전을 위한 특화 주거개발	240
VIII. 계획의 효율적 추진을 위한 지원 방안	273
1. 행정적 지원 방안	273
2. 주거정책 거버넌스 구축 방안	279
3. 주거정책 추진을 위한 투자 및 자원	281
1) 주거종합계획 추진에 따른 투자 예산	281
2) 주거정책 추진을 위한 자원 확보 방안	282
4. 계획추진에 따른 단계별 모니터링 및 평가 방안	283
IX. 2032년 충북의 주거모습	287
1. 미래 주거상	287
2. 2032년 주요 주거 지표	289

〈표 차례〉

〈표 Ⅰ-1〉 권역별 구분	7
〈표 Ⅱ-1〉 전국 주택건설 인허가실적(1990~2022)	16
〈표 Ⅱ-2〉 충청북도 주택건설 인허가 실적(2009~2022)	17
〈표 Ⅱ-3〉 공동주택공급 실적(2010~2022)	18
〈표 Ⅱ-4〉 미분양주택 현황(2007~2023)	19
〈표 Ⅱ-5〉 충청북도 규모별 미분양주택 현황(2007~2023)	20
〈표 Ⅱ-6〉 충청북도 시·군별 미분양주택 현황(2007~2023)	22
〈표 Ⅱ-7〉 전국 시·도별 주택거래 현황(2006~2022)	24
〈표 Ⅱ-8〉 충청북도 시·군별 주택거래 현황(2006~2022)	25
〈표 Ⅱ-9〉 전국 시·도별 주택매매 거래 현황(2006~2022)	26
〈표 Ⅱ-10〉 충청북도 시·군별 주택매매 거래 현황(2006~2022)	27
〈표 Ⅱ-11〉 전국 시·도별 아파트 거래 현황(2006~2022)	28
〈표 Ⅱ-12〉 충청북도 시·군별 아파트 거래 현황(2006~2022)	29
〈표 Ⅱ-13〉 충청북도 연도별 매입자 거주자에 따른 아파트 거래 현황(2014~2022)	30
〈표 Ⅱ-14〉 충청북도 연도별 거래 규모에 따른 아파트 거래 현황(2014~2022)(1)	31
〈표 Ⅱ-15〉 충청북도 연도별 거래 규모에 따른 아파트 거래 현황(2014~2022)(2)	32
〈표 Ⅱ-16〉 충청북도 연도별 거래 원인에 따른 아파트 거래 현황(2014~2022)(1)	33
〈표 Ⅱ-17〉 충청북도 연도별 거래 원인에 따른 아파트 거래 현황(2014~2022)(2)	33
〈표 Ⅱ-18〉 전국 필지기준 토지거래(2006~2022)	34
〈표 Ⅱ-19〉 충청북도 시·군별 필지기준 토지거래(2006~2022)	35
〈표 Ⅱ-20〉 전국 필지기준 토지매매 거래(2019~2022)	36
〈표 Ⅱ-21〉 충청북도 시·군별 필지기준 토지매매 거래(2019~2022)	37
〈표 Ⅱ-22〉 주택보급률(2019~2022)	38
〈표 Ⅱ-23〉 주택소유 및 무주택 가구수(2015~2022)	39
〈표 Ⅱ-24〉 주택점유 형태	40
〈표 Ⅱ-25〉 주택의 종류별 주택(2022)	41
〈표 Ⅱ-26〉 충청북도 주택의 종류별 주택(2022)	42
〈표 Ⅱ-27〉 지역별·소득계층별 주택(2022)	43
〈표 Ⅱ-28〉 인구 천명당 주택수(1995~2022)	44
〈표 Ⅱ-29〉 임대주택(2022)(1)	45
〈표 Ⅱ-30〉 임대주택(2022)(2)	46
〈표 Ⅱ-31〉 (노후)주택(2023)	47
〈표 Ⅱ-32〉 (노후)주택 : 충청북도와 시·군 비교(2023)	48
〈표 Ⅱ-33〉 시도별 재해취약 지하층 주택수(거주 가구 포함)(2022)	49
〈표 Ⅱ-34〉 멸실주택(2010~2022)	51
〈표 Ⅱ-35〉 전국 빈집 비율(2022)	52
〈표 Ⅱ-36〉 비어있는 기간별 빈집(2020)	53
〈표 Ⅱ-37〉 전국과 충청북도 빈집의 종류(2015~2022)	54
〈표 Ⅱ-38〉 전국 빈집의 종류 및 건축연도별 주택(2022)	55
〈표 Ⅱ-39〉 충청북도 빈집의 종류 및 건축연도별 주택(2022)	56
〈표 Ⅱ-40〉 최저주거기준 미달가구(2006~2022)	57
〈표 Ⅱ-41〉 최저주거기준 미달가구의 지역별 분포(2006~2017)	57
〈표 Ⅱ-42〉 최저주거기준 미달가구의 지역별 분포(2018~2022)	58

〈표 II-43〉 최저주거기준 및 면적기준 미달가구 비율(2017~2022)	58
〈표 II-44〉 시설기준 및 침실기준 미달가구(2017~2022)	58
〈표 II-45〉 주택소유 및 무주택 가구수(2015~2022)	60
〈표 II-46〉 가구의 연령별 주택소유 가구수(2015~2022)	61
〈표 II-47〉 남성 가구의 주택소유 가구수(2015~2022)	62
〈표 II-48〉 여성 가구의 주택소유 가구수(2015~2022)	63
〈표 II-49〉 성·연령대별 주택소유자의 개인별 구성(2022)	64
〈표 II-50〉 거주지역, 주택자산가액별 주택소유 가구수 및 주택수(2022)	65
〈표 II-51〉 주택소재지별 주택수(개인단위)(2012~2022)	66
〈표 II-52〉 충북 소재 주택 기준 소유자 거주지역 비율(2015~2022)	67
〈표 II-53〉 주택소재지·거주지별 주택수(관내인 및 외지인 소유)(2016~2022)	68
〈표 II-54〉 거주지역 가구의 성·연령별 무주택가구수(2022)	70
〈표 II-55〉 거주지역 세대구성별 무주택가구수(2022)	71
〈표 II-56〉 장애인 거주지역별 주택소유 및 무주택 가구수(2018~2022)	72
〈표 II-57〉 지역별·규모별 ㎡당 평균 분양가격(2018~2022)	73
〈표 II-58〉 지역별 ㎡당 분양가격지수(2014=100)	74
〈표 II-59〉 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)(2006~2016)	75
〈표 II-60〉 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)(2017~2022)	76
〈표 II-61〉 월소득 대비 주택가격 비율(RIR)(2006~2016)	77
〈표 II-62〉 월소득 대비 주택가격 비율(RIR)(2017~2022)	78
〈표 II-63〉 필요한 주거지원 프로그램 1순위(2022)	79
〈표 II-64〉 주거급여 사업(2020~2022)	80
〈표 II-65〉 충청북도 인구, 세대수, 가구수 변화 추이(2014~2023)	81
〈표 II-66〉 연도별 합계출산율의 변화(2012~2022)	82
〈표 II-67〉 충청북도 연령별 인구변화 추이(주민등록 인구)(2019~2023)	83
〈표 II-68〉 소득분위별 연평균 가구경상소득(2012~2021)	86
〈표 II-69〉 도시지역인구 변화(2000~2015)	87
〈표 II-70〉 도시지역인구 변화(2016~2023)	87
〈표 II-71〉 권역별 신규주택 수요추정	92
〈표 II-72〉 주거 관련 정책의 추진과제와 내용	93
〈표 II-73〉 주거와 관련한 향후 여건변화 및 트렌드	94
〈표 II-74〉 제1차 지방시대종합계획에서 주거 관련 정책의 추진과제와 내용	95
〈표 II-75〉 제2차 충청북도 주택종합계획의 성과	97
〈표 II-76〉 윤석열 정부의 주택·주거 부문 국정과제	98
〈표 III-1〉 2022 (전국)주거실태조사 : 현재주택 유형	104
〈표 III-2〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 현재주택 거주기간	105
〈표 III-3〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 현재주택 점유형태	106
〈표 III-4〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 생애최초주택 마련 소요년수	107
〈표 III-5〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 현재주택 마련 방법	108
〈표 III-6〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 주거지원 프로그램 필요성	109
〈표 III-7〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 필요한 주거지원 프로그램(1순위)	110
〈표 III-8〉 2022 주거실태조사 비교 : 전국조사 가운데 충북 부문 대 충북 주거실태조사	112
〈표 III-9〉 일반가구 주거실태조사 주요 항목의 1순위와 2순위 목록	113
〈표 III-10〉 충북 일반가구 주거실태조사의 일반현황	114
〈표 III-11〉 주택 임차료와 임차자금 마련 방법	115

〈표 III-12〉 가구별 주택구조 및 거주 이유와 기간	115
〈표 III-13〉 주택내부 시설 사용 형태와 주택의 상태	116
〈표 III-14〉 충북 일반가구 주거실태조사의 주거이동과 주거의식	117
〈표 III-15〉 충북 일반가구 주거실태조사의 주거지원 프로그램(1)	118
〈표 III-16〉 충북 일반가구 주거실태조사의 주거지원 프로그램(2)	118
〈표 III-17〉 충북 일반가구 주거실태조사의 가구 관련 사항	119
〈표 III-18〉 충북 일반가구 주거실태조사의 배경문항	120
〈표 III-19〉 충북 일반가구 주거실태조사의 신후부부 가구 문항	121
〈표 III-20〉 충북 일반가구 주거실태조사의 고령가구 문항(1)	122
〈표 III-21〉 충북 일반가구 주거실태조사의 고령가구 문항(2)	122
〈표 IV-1〉 주요 국가와 충북의 주택관련 주요지표	125
〈표 V-1〉 충북의 장래 가구 구성원별 가구수 증감(2023~2032)	136
〈표 V-2〉 충북의 가구원수별 주택소비량 모수	137
〈표 V-3〉 충북의 가구수 변화에 따른 신규 주택수요 추정결과	137
〈표 V-4〉 소득증가에 따른 주택수요의 소득탄력성과 주택소비량 모수 가정	138
〈표 V-5〉 소득증가에 따른 가정별 신규 주택수요 추정결과(1)	139
〈표 V-6〉 소득증가에 따른 가정별 신규 주택수요 추정결과(2)	140
〈표 V-7〉 충북의 노후주택 및 주택멸실 추이	141
〈표 V-8〉 충북의 빈집수와 빈집비율 추이	142
〈표 V-9〉 충북의 주택멸실에 따른 대체 주택수요 추정	142
〈표 V-10〉 충북의 총신규 주택수요 추정결과	143
〈표 V-11〉 충북 총신규 주택수요의 주택유형별 수요	144
〈표 V-12〉 충북 총신규 주택수요의 주택규모별 수요	145
〈표 V-13〉 해외 주요국 및 도시의 장기주택계획 내 주택공급 관련 주요내용	149
〈표 V-14〉 충청북도 임대주택 재고 현황	153
〈표 V-15〉 충청북도 공공임대주택 추진 현황(2015~2023 / 2023년 9월 기준)	154
〈표 V-16〉 충청북도 연도별 LH 공공임대주택 입주 예정 물량	156
〈표 V-17〉 임대주택 입주자격을 고려한 임대주택 소요 산정 기준	157
〈표 V-18〉 공공임대주택 소요 예측 절차 및 결과	159
〈표 V-19〉 택지 유형별 택지 원단위	162
〈표 V-20〉 공공택지 소요량 산출 결과	162
〈표 V-21〉 충청북도 도시정비사업 추진 현황(2022년 12월 기준)	163
〈표 V-22〉 충청북도 노후주택 현황	164
〈표 V-23〉 도시 및 주거환경정비사업의 변화	165
〈표 V-24〉 도시재생 뉴딜사업 유형별 특징	166
〈표 V-25〉 충북형 돌봄주택, 경로당 리모델링을 통한 맞춤형 주택공급 및 주거환경 개선	169
〈표 V-26〉 빈집 및 소규모주택정비와 생활밀착형 주거환경 개선	172
〈표 V-27〉 충북형 노후주택 관리 시스템 구축을 통한 주택관리 효율성 증대	174
〈표 V-28〉 연도별 농촌주택개량사업 현황	175
〈표 V-29〉 농촌지역 등 노후주택 개량과 맞춤형 귀농·귀촌 지원	176
〈표 VI-1〉 충북지역의 주거유형과 프로그램	179
〈표 VI-2〉 충북의 주거복지정책 주요 대상자	181
〈표 VI-3〉 공유주택 개념을 활용한 임대형 기숙사 정책사업	194

〈표 VI-4〉 노후 공공임대주택의 정비방안	195
〈표 VI-5〉 공공임대주택 그린리모델링의 세부사업 유형	195
〈표 VI-6〉 빈집에 대한 법률 규정	196
〈표 VI-7〉 공공임대주택의 유형 구분	198
〈표 VI-8〉 최저주거기준	199
〈표 VI-9〉 공공임대주택에 대한 감리 및 하자 관리 관련 법령	201
〈표 VI-10〉 주차장 설치기준	202
〈표 VII-1〉 육아를 고려한 건축기법의 사례	209
〈표 VII-2〉 고령화에 대응한 주택공급 방안	210
〈표 VII-3〉 여성친화적 주거개발의 고려요소	212
〈표 VII-4〉 트렌드에 따른 주거개발의 이슈	213
〈표 VII-5〉 정부와 지역의 주택공급 역할 분담	215
〈표 VII-6〉 주요 사업에 대한 주거복지 사전검토표(예시)	217
〈표 VII-7〉 충북의 주거복지정책 통합 플랫폼의 기능·역할 구성 방안	218
〈표 VII-8〉 생활SOC 및 생활인프라 개념	219
〈표 VII-9〉 충북의 지역생활권 구분	220
〈표 VII-10〉 청주시 담당부서의 의견수렴과 검토·반영	221
〈표 VII-11〉 태양에너지주택의 지원	230
〈표 VII-12〉 지열에너지주택의 지원	231
〈표 VII-13〉 소형 풍력주택의 지원	231
〈표 VII-14〉 연료전지주택의 지원	232
〈표 VII-15〉 친환경주택의 건설 규정	232
〈표 VII-16〉 녹색건축인증의 대상	236
〈표 VII-17〉 소규모주택정비사업	241
〈표 VII-18〉 충북 주거서비스 영향평가(안)	242
〈표 VII-19〉 시·군별 특화주거 개발사업의 고려 기준	243
〈표 VII-20〉 천안시 동남구청의 행정·주거 복합개발 사례	245
〈표 VII-21〉 국토교통부 생활거점 조성사업 사례	246
〈표 VII-22〉 농촌융복합산업지구 지원정책	247
〈표 VII-23〉 농촌융복합산업법의 지역개발 및 주택 규정	248
〈표 VII-24〉 농촌융복합산업의 규정과 범위	249
〈표 VII-25〉 초고령사회에 대응하기 위한 공공주택 공급전략	251
〈표 VII-26〉 청년원가 및 역세권 첫집 공급사업	252
〈표 VII-27〉 에너지공동체 사례(1) 엘 리얼렌고	253
〈표 VII-28〉 에너지공동체 사례(2) 독일, 펠트하임마을	255
〈표 VII-29〉 영국의 저비용·저탄소 주택공급 활성화 방안	256
〈표 VII-30〉 경기도 고양시 저탄소 공공임대주택 공급 사례	257
〈표 VII-31〉 도시재생 연계 산업단지 생활권 재생사업	258
〈표 VII-32〉 문화관광자산과 연계한 주거개발 사업유형의 예시	259
〈표 VII-33〉 일·주거 복합의 전원형 주거개발의 유형(예시)	261
〈표 VII-34〉 농촌융복합산업(6차산업) 연계형 주택단지	262
〈표 VII-35〉 주택단지 조성 유형	263
〈표 VII-36〉 순환형 임대주택 예시 유형	265
〈표 VII-37〉 괴산군 행복 보금자리 주택사업 사례	266

〈표 VII-38〉 함양군의 교육과 주거개발 연계의 지역발전사업	267
〈표 VIII-1〉 충청북도 내 연계부처 협업 예시	275
〈표 VIII-2〉 주거정책 관련 행정조직 및 거버넌스 구성 확인을 위한 의견조사 결과	276
〈표 VIII-3〉 ‘충청북도 주거 기본 조례’상의 도입 등 개정 필요 사항	278
〈표 VIII-4〉 충청북도 주택 관련 세출예산 비율에 따른 재정 규모 산정	282

〈그림 차례〉

[그림 I-1] 주거종합계획의 수립 목적	5
[그림 I-2] 공간적 범위	6
[그림 I-3] 충청북도 주거종합계획의 주요 내용	9
[그림 II-1] 국내 주거정책의 변화	13
[그림 II-2] 주거 관련 법령의 변화	14
[그림 II-3] 충청북도 시·군별 주택거래 현황(2018~2022)	25
[그림 II-4] 충청북도 시·군별 주택매매 거래 현황(2018~2022)	27
[그림 II-5] 충청북도 시·군별 아파트 거래 현황(2018~2022)	29
[그림 II-6] 주택점유 형태	40
[그림 II-7] 공공임대주택 현황	46
[그림 II-8] 민간임대주택 현황	46
[그림 II-9] 멸실주택 : 전국과 충북 비교	50
[그림 II-10] 멸실주택 : 수도권, 지방, 충청북도 비교	50
[그림 II-11] 충청북도 인구, 세대수, 가구수 변화 추이	81
[그림 II-12] 연도별 합계출산율의 변화	82
[그림 II-13] 총가구 및 가구증가율(2000~2052)	84
[그림 II-14] 충청북도의 구성원수별 장래 가구수 변화 전망	84
[그림 II-15] 소득분위별 연평균 가구경상소득(2012~2021)	86
[그림 II-16] 당해 계획에서의 정책 반영 방안	99
[그림 III-1] 전국 2022 주거실태조사 조사체계	103
[그림 III-2] 충북 2022 주거실태조사 조사체계	111
[그림 V-1] 가구 기반 주택수요 추정 모형	135
[그림 V-2] 영국의 장기주택계획 보고서	147
[그림 V-3] 독일의 장기주택계획 보고서	147
[그림 V-4] 런던의 장기주택계획 보고서	148
[그림 V-5] NSW주정부의 장기주택계획 보고서	148
[그림 V-6] 전국 주택건설인가 실적	150
[그림 V-7] 영국의 공급주체별 연도별 신규 주택 건설 실적	151
[그림 V-8] 고령자복지주택 스마트돌봄시스템 구축 사업 구상도 예시	168
[그림 VI-1] 충북의 주거환경안전우려지역 지원사업의 개념도	197
[그림 VII-1] 주거개발계획에서 고려해야 할 공간적 맥락과 역할	208
[그림 VII-2] 부산시 안심복합타운 구성도	211
[그림 VII-3] 여성친화형 1인 안전가구 복합타운(부산시)	211
[그림 VII-4] 독일 함부르크의 저탄소·친환경 아파트단지(IBA Hamburg, 2013) 개발사례	235
[그림 VII-5] 기후·생태도시시설의 설치 사례	238
[그림 VII-6] 기후대응·탄소중립을 위해 조성된 기후·생태도시시설의 효과	239
[그림 VII-7] 독일 베를린 포츠담광장(Potsdamer Platz) 재개발사업(지하주차시설과 공공주택 연계사례)	244
[그림 VII-8] 오스트리아 쾰른부르크(Salzburg) 재개발사업(지하주차시설과 공공주택 연계사례)	244
[그림 VII-9] 사업(전) 천안 동남구청	246

[그림 VII-10] 사업(후) 천안 동남구청(행정복합타운)	246
[그림 VII-11] 농촌융복합산업과 연계한 주거개발	248
[그림 VII-12] 프랑스 북부지역의 찾아가는 공공서비스(Public Service at Your Door Program)(1)	250
[그림 VII-13] 프랑스 북부지역의 찾아가는 공공서비스(Public Service at Your Door Program)(2)	250
[그림 VII-14] 휴양·건강복지와 연계한 특화주거개발	251
[그림 VII-15] 에너지공동체 마을의 태양광 발전 시설	254
[그림 VII-16] 에너지공동체 마을의 공유 전기차	254
[그림 VII-17] 100% 에너지자립·탄소중립의 펠트하임마을	256
[그림 VII-18] 펠트하임마을의 독립적 전력망 관리업체	256
[그림 VII-19] 경기도 저탄소 공공임대주택 조감도(안)	257
[그림 VII-20] 일·주거 복합의 특화주거단지 개발 개념	261
[그림 VII-21] 괴산군 행복 보금자리 주택사업 조감도	266
[그림 VII-22] 함평군 사례의 협력체계	267
[그림 VII-23] 복합타운(창업+주택) 위치도	268
[그림 VII-24] 복합타운(창업+주택) 도입시설	268
[그림 VII-25] 융합부동산개발의 개념	269
[그림 VII-26] 시군의 최적모듈(a)	270
[그림 VII-27] 시군의 최적모듈(b)	270
[그림 VII-28] 시군 통합의 특화모델 발굴	270
 [그림 VIII-1] 주거정책 행정조직 및 거버넌스 부문 설문조사 예시	277

I . 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위 및 주요 내용



I. 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

정책적 요인

□ 2015년 6월 제정된 「주거기본법」 제5조에 근거한 10년 단위 중장기계획 수립

- 주거 문제의 해결은 중요한 주거 정책 책무이므로 10년 단위 계획 수립을 의무화
 - 주택 수급계획과 더불어 주거복지·지원이 필요한 사회적 수요 추정과 적절한 지원에 초점을 맞춘 새로운 계획을 마련
- 사회·경제적 여건 변화에 따른 주거여건 변화 맞춤형의 중장기적 계획 수립 당위성 대두

□ 정부 정책변화에 따른 기존 계획의 변경 및 재수립

- 정부는 i) 시장기능 회복과 국민주거생활권 확보, ii) 소외되는 국민이 없도록 촘촘한 주거복지 지원, iii) 국민 눈높이에 맞는 주거환경과 주거생활 구현을 정책 목표로 삼음
- 주거안정 실현 및 주거복지 지원을 위해서 다양한 주거 과제를 추진
 - 유연한 주택공급을 위해서 2023년부터 2027년까지 250만호 이상의 주택공급 계획, 분양가 상한제, 정비사업 관련 제도의 개선 등 추진
 - 주거 복지 지원을 위해서 주택 연금 대상자를 꾸준히 확대하여, 다양한 정비 수단 도입으로 노후 공공임대주택의 질적 개선을 추진

□ 주택공급을 중심으로 한 충청북도 주택종합계획(2013~2022) 종료

- 제2차 충북주택종합계획에 따라 추진된 정책의 결과, 지표 대부분을 달성하는 성과를 거둠
- 기존의 주거정책에서 벗어나 시대·계층 맞춤형 주택공급, 주거수준 향상에 초점을 둔 새로운 주거정책 방향과 추진과제 제시 필요
 - 충북의 인구변동 추이에 대응하고, 1인 가구 증가 움직임 및 신규 주거수요 트렌드를 수용

내부적 요인

□ 충북의 새로운 주거수요를 수용하는 수요자 맞춤형 주거서비스 확대 및 사각지대 해소

- 충북은 실수요 가구의 자가 마련이 여전히 어려운 실정
 - 충북 아파트 주택점유 형태는 자가, 보증금 있는 월세, 전세 순으로 높으며, 저소득 계층이 집중된 보증금 없는 월세와 사글세의 경우에는 단독주택이 주류
 - 2022 충북 주거실태조사에 따르면 계약기간 중 집주인이 나가달라고 요구하는 경우에 대한 불안감이 31.9%로 전국 네번째로 높음
- 주거서비스 확대 및 사각지대 해소를 위하여 충북의 주거급여 지원 사업을 위한 예산은 지속적으로 늘어나고 있음

□ 인구·가구, 국토공간, 사회·경제, 주거문화, 기후위기·환경변화에 따른 새로운 국면 도래

- 충청북도는 중·장년 1인 가구 증가나 심화되고 있는 고령화를 비롯한 사회 변화와 광역교통체계 개편에 따른 교통망 강화로 공간적·기능적 구조가 역동적으로 변화하고 있음
 - 충북의 65세 이상 고령인구 중에서 75세 이상 후기고령인구의 비중은 47.7%, 독거노인의 비율은 4.27%이며, 이들의 대부분이 기초생활수급자로 이루어짐
 - 교통망이 강화되면서 도시권 차원에서 신도시 집중과 구도심 쇠퇴, 수도권 거주 선호에 따른 도시공간의 양극화가 가속되고 있음
- 3저(저성장, (예금)저금리, 저출산), 3고((대출) 고금리, 고물가, 주거비 고부담) 시대로의 진입
 - RIR과 관련해서 자가 비율은 지속적으로 증가될 것으로 예상되나 전세비율이 줄고, 월세비율이 증가하여 양극화가 보다 심화될 것으로 예상
 - 75세 이상 후기고령인구 증가에 따른 가처분소득 대비 가계부채 비율과 가계의 채무상환부담이 지속적으로 증가
- 기후위기·환경변화 측면에서 자연재해, 코로나19 팬데믹, 탄소저감, 미세먼지와 같이 주거·주택 차원에서의 환경관련 이슈가 쟁점으로 대두

2) 계획의 목적

□ 충청북도 주거종합계획과 관련한 제반 여건 변화를 검토하여 향후 10년을 대비할 수 있는 주거종합계획 수립

- 최근 인구·사회·경제적 변화의 흐름에 부합한 주거정책의 방향 및 주거지원 수요변화에 대응하고, 「주거기본법」 취지에 따라서 「충청북도 주택종합계획(2013~2022)」을 수정·보완하는 2023~2032년 충청북도 주거종합계획 수립
- 충청북도 주거종합계획의 일관적·체계적 수립을 위하여 기존의 「충청북도 주거종합계획(2013~2022)」을 전면 재검토
- 주거정책의 새로운 중장기 정책 목표를 제시하고, 주거수요에 부응하는 실천 과제를 마련하여 시민의 주거 안정과 주거수준 향상을 목적으로 함



[그림 1-1] 주거종합계획의 수립 목적

자료 : 연구진 작성.

2. 계획의 범위 및 주요 내용

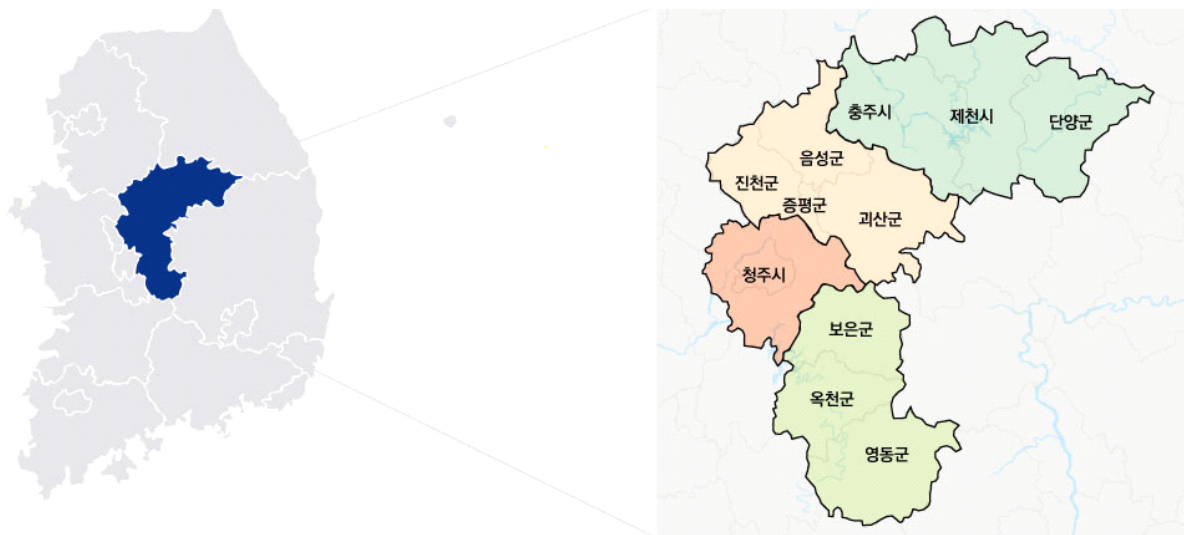
1) 계획의 범위

□ 시간적 범위

- 「주거기본법」에 근거한 10년 단위 중장기 주거종합계획 수립
- 기준연도 : 2022년
- 목표연도 : 2032년

□ 공간적 범위

- 공간적 범위는 충청북도 전역(7,407.0083km², 11개 시·군)으로 함
- 지역별 주거정책 방향을 제시하기 위해서 제4차 충청북도 종합계획에서 제시한 청주권, 중부권, 북부권, 남부권 생활권을 준용
 - 2032년 충북주거종합계획은 제4차 충청북도 종합계획에서 제시한 생활권과 지역별 행정 구역을 고려하여 지역별 주거정책을 제시



[그림 1-2] 공간적 범위

자료 : 연구진 작성.

〈표 1-1〉 권역별 구분

생활권	중심지 체계		대상지역
	시·군중심지	기초중심지(읍)	
청주권	청주	오송, 오창, 내수, 강내(면)	청주
증평권	증평, 진천, 괴산, 음성	증평, 진천, 광혜원, 괴산, 음성, 금왕	증평, 진천, 괴산, 음성
북부권	충주, 제천, 단양	제천, 봉양, 단양, 매포, 주덕, 수안보	충주, 제천, 단양
남부권	보은, 옥천, 영동	보은, 옥천, 영동	보은, 옥천, 영동

자료 : 충청북도, 2023, 「제4차 충청북도 종합계획」, pp.135~136.

□ 내용적 범위

- 충청북도 주거종합계획은 「주거기본법」 제5조, 「충청북도 주거기본조례」 제3조에 근거
 - 주거실태조사를 통하여 주거 및 주거환경, 가구특성 주거복지 수요 등을 분석(「주거기본법」 제20조)
 - 2023~2032년 충청북도 주거정책의 기본방향 및 실천전략 제시
 - 주택, 택지의 수요 분석 및 공급 계획, 공동 주택 관리 방안, 주거 정책 자금 조달 및 운영 방안, 주거 복지 향상 방안, 주거 복지 전달 체계 구축 방안 등을 제시

「주거기본법」 제5조(주거종합계획의 수립), 「충청북도 주거기본조례」 제3조(주거종합계획의 수립)

1. 주거정책의 기본목표 및 기본방향에 관한 사항
2. 주택·택지의 수요 및 공급에 관한 사항
3. 공공임대주택 등 공공주택의 공급에 관한 사항
4. 공동주택의 관리에 관한 사항
5. 주거정책 자금의 조달 및 운용에 관한 사항
6. 주거환경 정비 및 노후주택 개량 등에 관한 사항
7. 주거지원 필요계층에 대한 임대주택 우선공급 및 주거비 지원 등에 관한 사항
8. 제17조에 따른 최저주거기준 및 제19조에 따른 유도주거기준에 관한 사항
9. 제21조에 따른 주거복지 전달체계에 관한 사항
10. 그밖에 대통령령으로 정하는 사항

2) 계획의 주요 내용

□ 주택과 주거여건 및 주거실태조사

- 「주거기본법」 제20조에 근거한 주거실태조사를 통하여 주거 및 주거환경, 가구특성, 주거복지 수요를 비롯한 주거여건을 분석
 - 2022년 국토교통부 주거실태조사의 설문조사 문항을 참고하여 충청북도에 소재한 약 3,000가구(취약계층 포함)를 대상으로 충북 주거실태조사를 독자적으로 수행
 - 2022년 국토교통부에서 수행한 주거실태조사 항목 중에서 일반 현황, 주택유형, 거주기간 등의 핵심내용을 2022년 충청북도 주거실태조사 내용과 비교·분석을 통하여 맞춤형 주거지원정책을 마련

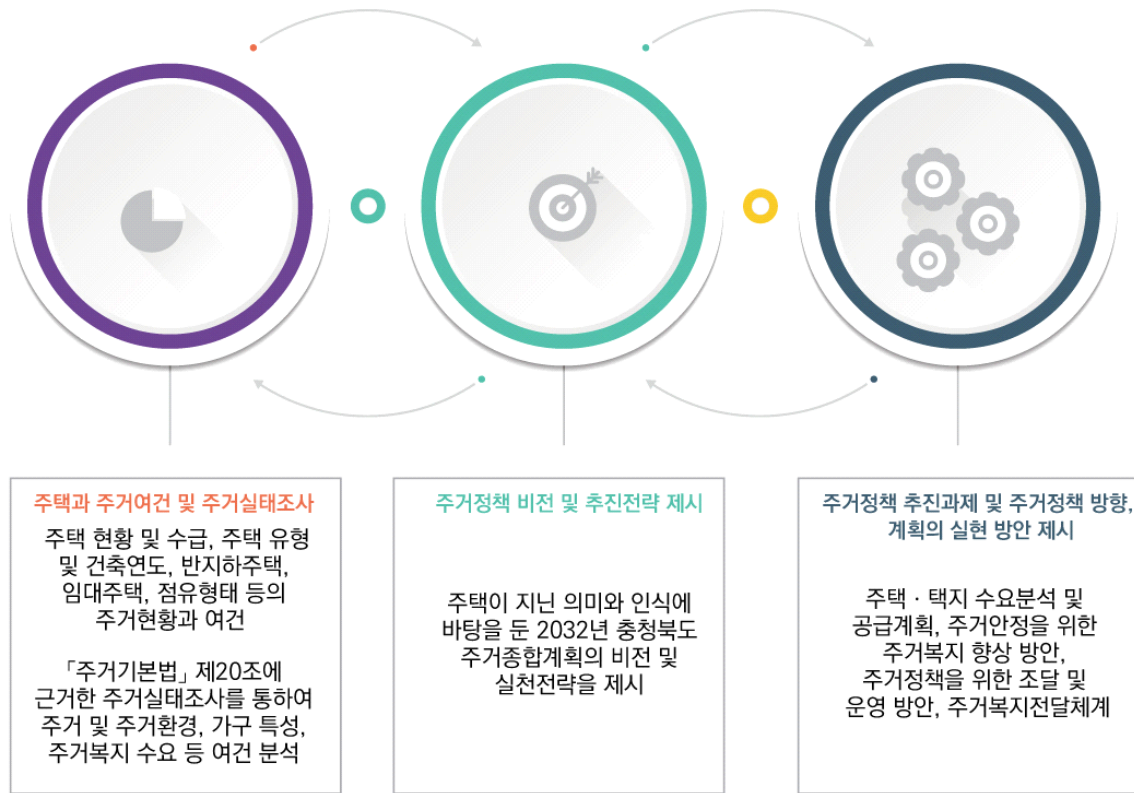
□ 주거정책 비전 및 추진전략 제시

- 2023~2032년 충청북도 주거종합계획의 비전 및 실천전략을 제시
 - 충북 도민과 방문자의 '삶의 질'이 제대로 보장될 수 있도록 '주거만사(住居萬事)'를 제공하며, 젊은이들이 꿈과 희망을 충북에서 찾을 수 있도록 주거비, 품격, 육아를 만족한 청년주택을 우선적으로 추진
 - 기후위기에 선제적으로 대응하기 위하여 '주택의 탈탄소화(decarbonization)'를 앞장서 실천하는 충청북도로서의 자리매김
 - 충북 수요자가 원하는 다양한 주거복지와 주택공급으로 '주거선택권과 주거복지권 강화'
 - 충북 주택 자산 가치를 제고하여 지속 가능하고 건강한 커뮤니티 육성

□ 주거정책 추진과제 및 권역별 주거정책 방향, 계획의 실현 방안 제시

- 주택, 택지의 수요와 분석 계획, 주거 복지 향상 방안, 주거정책을 위한 조달 및 운영 방안, 복지전달 체계 구축 대안 제시
 - 충북 인구 및 가구구조 변화, 주택재고 및 공급 현황 분석, 주거수준 및 주택시장 현황 분석
 - 주택수요 전망 방법 정립, 요인별·연차별·유형 및 규모별 주택수요 전망
 - 기확정 정비사업 및 도시개발사업에 따른 주택공급계획 현황 검토, 신규 정비사업 및 개발계획에 따른 공급가능성 분석, 공공임대주택 수요분석 및 공급
 - 공공임대주택 공급 및 관리에 관한 사항, 운영 효율화 방안, 주거환경 정비 및 노후주택 개량을 포함한 주거환경정비계획 수립
- 투자계획 및 재원확보 방안, 도 및 시·군별 공공 및 민간분야별 기능 및 역할 정립

충청북도 주거종합계획의 주요 내용



[그림 1-3] 충청북도 주거종합계획의 주요 내용

자료 : 연구진 작성.

II. 주거여건 변화

1. 주거패러다임과 주거이슈
2. 주거패러다임 영향요인 변화
3. 인구·가구 및 사회·경제적 여건 변화
4. 국토공간, 환경 및 주거문화 변화
5. 제2차 충청북도 주택종합계획의 성과와 과제



II. 주거여건 변화

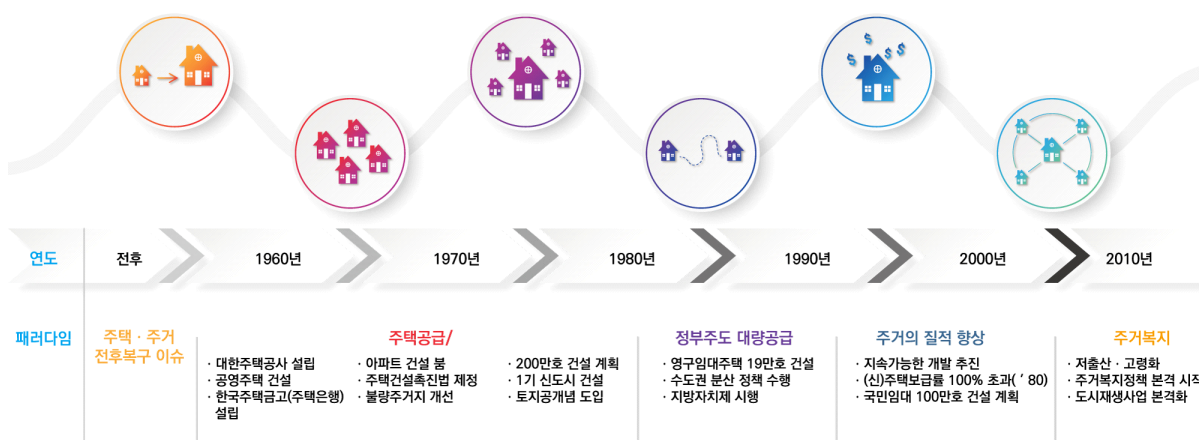
1. 주거패러다임과 주거이슈

- 불량주거지의 개선을 위한 주택공급에서 주거권이 강조된 주거복지로의 기초 변화
- 2000년대 이후 주택 노후화와 빈집 증가로 주거복지와 주택관리 관련 법률 제정

1) 주거정책의 변화

□ 전후 복구 → 주택 공급 기반 조성 → 대량공급 → 주거의 질 → 주거복지로 변화

- 1960년대부터 1980년대 초반까지 원활한 주택공급을 위한 대한주택공사 설립, 공영주택 건설, 한국주택금융(주택은행) 설립을 통한 기반 조성
- 대규모 주택건설 계획을 근거한 물리적 환경개선에 역점을 두었으며, 1980년대 중반부터는 2000년대까지 주거의 질적 향상을 위한 정책을 추진함
 - 1987년 '환경과 개발에 관한 세계위원회(WCED)'가 발표한 지속 가능한 개발 이념을 계기로 주거의 질 향상을 도모
- 2003년 7월 일부 개정된 「주택법」(법률 제6943호)에 최저주거기준이 법제화되었고, 당시 국토해양부에 주거복지기획과를 신설
- 2015년 6월 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법적인 지위를 지닌 「주거기본법」을 법률 제13378호로 제정하여 주거정책의 기본방향이 물리적인 주택공급 확대로부터 주거복지 향상으로 전환되었음을 선언



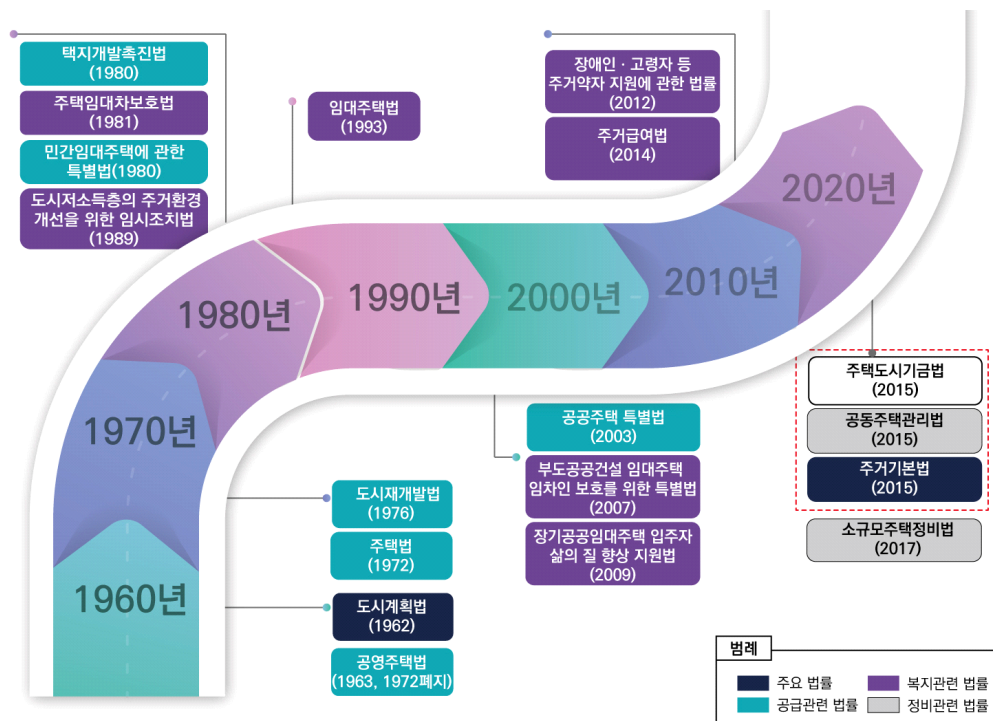
[그림 II-1] 국내 주거정책의 변화

자료 : 이재춘, 2022, 「미래주거 패러다임 변화 및 전망」, 국토연구원 주거정책연구센터 성과확산 세미나 발표자료, p.5를 참고하여 재작성함.

2) 주거 관련 법규의 변화

□ 주거 관련 법규의 변화는 ‘공급’ → ‘복지’ → ‘관리’로 전환

- 주택보급률이 낮았던 2000년대 초반에는 주택 수요가 높았으며, 원활한 주택공급을 주된 목적으로 하는 법령을 제정
 - 주택 공급과 관련한 법률로 1962년 「도시계획법」 제정을 필두로 1970년대 「도시재개발법」과 「주택법」, 1980년대 「택지개발촉진법」, 「주택임대차보호법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 1990년대 「임대주택법」, 2000년대 「공공주택 특별법」을 제정
- 2000년대 이후에는 주거복지에 대한 중요성이 부각되면서 주거복지와 주택 관리 관련 법률이 본격 제정
 - 정비와 관련한 법으로는 2015년에 제정된 「공동주택관리법」과 2017년에 제정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」
- 1980년에 제정된 「택지개발촉진법」의 실질적 폐지, 2015년 제정된 「주거기본법」이 패러다임 변화의 변곡점으로 받아들여짐



[그림 II-2] 주거 관련 법령의 변화

자료 : 이재춘, 2022, “미래주거 패러다임 변화 및 전망”, 국토연구원 2022 주거정책연구센터 성과확산 세미나 발표자료, p.6.

2. 주거패러다임 영향요인 변화

1) 주택건설과 주택공급

- 1990년부터 2022년까지 전국 대비 2.2~5.6%를 차지하는 충북의 주택건설 인허가 실적은 전국의 경향과 유사하게 시기별로 차이가 상대적으로 큼
- 충북에서는 60~85㎡ 이하 규모의 주택건설이 활발하게 이루어져 전체 호수의 거의 절반을 차지함
- 주택건설사업 등록업체는 충북에서 지난 13년간 연평균 5,242호의 공동주택을 공급해왔으며, 시기별로 등락의 폭이 큰 편임
- 2007년부터 2023년까지 전국 미분양주택 물량 가운데 충북이 차지하는 비중은 4.0%로서 연간 2,858호
- 충북의 규모별 미분양주택은 2007년부터 2012년까지 85㎡를 초과하는 주택의 비중이 주류를 이루었고, 2013년부터 2023년까지는 60~85㎡ 규모가 신주류를 형성함
- 충북 미분양주택은 특정 연도별로 특정 지역에 집중해온 특성을 보이고 있음

□ 주택건설 인허가 실적 : 1990~2022년

- 전국 차원에서 2010년 38.7만호로 가장 낮았고, 2015년에는 76.5만호로 가장 높았으며, 전국 실적 대비 수도권이 차지하는 비중은 2022년 36.6%, 2005년 42.7%, 1995년 43.3%를 제외하고 모두 50%를 상회
- 전국 대비 2.2~5.6%를 차지하는 충북 주택건설 인허가 실적의 경우, 전국의 경향과 유사하게 실적이 가장 높았던 때는 2015년 3.1만호이고, 2010년에는 가장 낮아 8.5천호를 기록하였고, 전반적으로 시기별 등락의 정도가 상대적으로 큰 편임

〈표 II-1〉 전국 주택건설 인허가실적(1990~2022)

(단위 : 건)

구분	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2021	2022
계획	450,000	550,000	500,000	520,000	-	-	-	-	-
실적	750,378	619,057	433,488	463,641	386,542	765,328	457,514	545,412	521,791
서울	120,371	103,617	96,936	51,797	69,190	101,235	58,181	83,260	42,724
부산	62,451	36,683	20,471	17,588	37,477	30,590	28,745	21,764	18,701
대구	195,975	127,811	123,578	128,516	143,551	276,948	165,375	186,324	129,408
인천	49,237	32,190	21,603	25,458	18,331	33,535	19,145	23,395	39,858
광주	41,566	36,998	21,033	41,600	4,724	27,118	28,063	24,678	28,135
대전	28,976	32,390	7,935	16,850	4,487	14,673	10,512	5,319	9,688
울산	22,959	14,712	9,604	13,724	4,034	7,987	16,951	13,603	21,927
세종	0	0	8,670	10,479	4,904	12,459	7,314	10,990	14,752
경기	-	-	-	-	-	15,235	3,551	3,274	4,014
강원	20,708	33,659	9,047	23,691	9,312	18,868	12,438	15,999	18,512
충북	22,989	25,184	12,418	16,252	8,504	31,125	11,729	16,830	29,359
충남	20,553	36,139	15,294	21,326	15,331	40,311	24,460	29,436	42,716
전북	22,901	27,598	11,535	21,752	12,299	22,552	13,153	19,106	23,244
전남	31,841	16,271	15,347	8,369	17,599	15,631	17,444	30,701	22,761
경북	36,083	31,401	22,996	20,393	13,684	53,046	12,230	28,371	38,660
경남	67,799	58,338	29,923	42,685	18,234	45,325	23,206	25,761	27,120
제주	5,969	6,066	7,098	3,161	4,881	18,690	5,017	6,601	10,212

자료 : 국토교통부, 2022, 지역별 주택건설 인허가 실적.

□ 충청북도 ㎡당 주택건설인허가 실적 : 2009~2022년

- 2009년부터 2022년까지 충북의 주택건설 인허가 실적을 살펴보면, 평균적으로 60~85㎡가 47.2%로 가장 많은 비중을 차지하고, 그다음으로 40~60㎡가 19.8%, 80~135㎡가 15.2%를 차지함
- 40~60㎡의 주택규모가 차지하는 연도별 비중의 등락 폭이 상대적으로 크며, 2011년에는 8.0%에 불과하였던 비중이 2021년에는 40.3%까지 늘어났다가 2022년에는 11.8%로 줄어 들었음

〈표 II-2〉 충청북도 주택건설 인허가 실적(2009~2022)

(단위 : 건, %)

구분	계	40㎡ 이하	40~60㎡	60~85㎡	85~135㎡	135㎡ 초과
2009	11,537 (100.0)	1,886 (16.3)	2,940 (25.5)	3,575 (31.0)	1,901 (16.5)	1,235 (10.7)
2010	8,504 (100.0)	259 (3.0)	1,274 (15.0)	3,779 (44.4)	1,875 (22.0)	1,317 (15.5)
2011	18,010 (100.0)	2,903 (16.1)	1,438 (8.0)	8,377 (46.5)	3,250 (18.0)	2,042 (11.3)
2012	24,773 (100.0)	4,593 (18.5)	5,921 (23.9)	8,794 (35.5)	3,849 (15.5)	1,616 (6.5)
2013	19,267 (100.0)	1,645 (8.5)	4,080 (21.2)	9,127 (47.4)	2,611 (13.6)	1,804 (9.4)
2014	16,391 (100.0)	581 (3.5)	3,053 (18.6)	8,735 (53.3)	2,315 (14.1)	1,707 (10.4)
2015	31,125 (100.0)	1,942 (6.2)	6,215 (20.0)	16,573 (53.2)	4,084 (13.1)	2,311 (7.4)
2016	29,516 (100.0)	3,100 (10.5)	4,420 (15.0)	17,096 (57.9)	2,878 (9.8)	2,022 (6.9)
2017	30,463 (100.0)	1,931 (6.3)	4,827 (15.8)	17,968 (59.0)	4,040 (13.3)	1,697 (5.6)
2018	27,895 (100.0)	953 (3.4)	6,256 (22.4)	15,231 (54.6)	2,953 (10.6)	2,502 (9.0)
2019	11,463 (100.0)	2,264 (19.8)	2,487 (21.7)	4,251 (37.1)	1,782 (15.5)	679 (5.9)
2020	11,729 (100.0)	1,257 (10.7)	2,035 (17.4)	5,308 (45.3)	2,180 (18.6)	949 (8.1)
2021	16,830 (100.0)	1,024 (6.1)	6,785 (40.3)	5,756 (34.2)	2,187 (13.0)	1,078 (6.4)
2022	29,359 (100.0)	552 (1.9)	3,461 (11.8)	18,045 (61.5)	5,620 (19.1)	1,681 (5.7)

자료 : 국토교통부, 2023, 지역별 주택건설 인허가 실적.

□ 공동주택공급 실적 : 2010~2022년

- 한국주택협회 소속 주택건설사업 등록업체를 기준으로 할 때, 2010년부터 2022년까지 13년 동안 연평균 17만호의 공동주택이 공급되고 있으며, 경기도의 물량이 연평균 5.5만호로 전체의 32.5%를 차지
- 주택건설사업 등록업체는 충북에서 13년간 연평균 5,242호의 공동주택을 공급해왔으며, 2010년부터 2022년 사이에 가장 많이 공급된 시기는 2022년으로 11,869호에 이르렀고, 이는 2020년 실적과 비교하면 약 5배, 2011년과 비교하면 약 9배에 해당

〈표 II-3〉 공동주택공급 실적(2010~2022)

(단위 : 건)

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	62,345	126,006	119,947	123,211	153,410	262,670	240,801	174,802	158,601	199,566	196,239	200,993	189,187
서울	11,383	21,006	18,066	20,915	25,539	40,417	36,184	38,615	20,384	23,989	24,562	5,937	23,479
부산	3,043	12,925	14,739	4,359	13,997	10,685	8,818	19,257	11,999	20,045	13,002	9,104	6,463
대구	4,465	6,684	5,875	8,718	4,622	2,176	4,120	2,238	8,430	15,753	23,551	18,053	10,728
인천	7,353	3,565	7,039	6,515	3,013	11,426	11,099	12,333	12,040	23,656	24,626	21,221	11,282
광주	2,015	1,895	8,379	1,051	3,844	1,482	2,628	3,416	3,021	8,055	3,364	1,080	1,520
대전	713	8,536		1,098	2,116	1,558	1,146	4,854	2,665	7,842		6,044	11,529
울산	263	6,300	2,281	6,464	1,294	5,753	2,757	630		1,057	6,792	2,016	2,705
경기	25,589	32,266	24,926	42,106	46,027	105,685	96,641	47,746	66,620	55,725	58,654	64,295	50,791
세종			1,150	1,047	9,605	7,022	7,412	2,535	2,766	3,033		2,958	1,383
강원	529	3,780	5,302	875	1,591	5,997	10,018	6,095	5,176	6,718	2,518	6,220	5,747
충북	3,143	1,319	3,701	3,546	5,161	11,151	6,278	7,550	5,083	2,867	2,228	4,251	11,869
충남	480	10,868	10,973	7,742	8,871	15,020	6,494	5,904	2,462	6,212	11,370	14,421	14,182
전북	1,994	2,916	4,437	3,201	1,722	6,765	6,873	4,702	3,381	6,030	2,118	5,957	3,527
전남	803	198		3,821	1,954	2,792	1,781	6,517	1,209	8,156	5,863	6,163	5,994
경북		1,999	2,893	9,000	8,585	16,107	12,043	5,349	6,866	2,145	8,489	15,346	12,626
경남		11,135	9,240	2,753	14,847	17,164	24,477	6,793	6,445	7,931	8,890	17,384	13,597
제주	572	614	946		622	1,460	2,032	268	54	352	212	543	1,765

주 : 공동주택 분양공고를 기준으로 함.

자료 : 한국주택협회 분양실적.

□ 미분양주택 현황

- 2007년부터 2023년 사이 전국적으로 미분양주택 물량이 가장 많았던 해는 2008년으로 165,599호이고, 반대로 미분양주택이 가장 적었던 해는 2021년 17,710호이며, 17년 동안의 연평균 미분양주택 물량은 69,716호
- 충북의 경우, 2008년을 전후하여 6,412호를 기록하여 미분양주택 물량이 가장 많았고, 상대적으로 2020년에는 273호로 가장 적었으며, 17년 동안 충북의 연평균 미분양주택 물량은 2,858호
- 동 기간 동안 전국 미분양주택 물량 가운데 충북의 비중은 연평균 4.0%였으며, 수도권 비중은 전체의 1/4이 약간 넘는 연평균 26.1%

〈표 II-4〉 미분양주택 현황(2007~2023)

(단위 : 호, %)

시도	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
전국	112,254	165,599	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,379	61,512
수도권	14,624	26,928	25,667	29,412	27,881	32,547	33,192	19,814	30,637
수도권 비중	13.0	16.3	20.8	33.2	39.9	43.5	54.3	49.1	49.8
충북	4,374	6,412	5,128	3,428	1,031	585	599	931	3,655
충북 비중	3.9	3.9	4.2	3.9	1.5	0.8	1.0	2.3	5.9

시도	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
전국	56,413	57,330	58,838	47,797	19,005	17,710	68,107	62,489	
수도권	16,689	10,387	6,319	6,202	2,131	1,509	11,035	10,031	
수도권 비중	29.6	18.1	10.7	13.0	11.2	8.5	16.2	16.1	
충북	3,989	4,980	4,560	1,672	273	304	3,225	3,442	
충북 비중	7.1	8.7	7.8	3.5	1.4	1.7	4.7	5.5	

주 : 매년도 12월 통계를 기준으로 함.

자료 : 국토교통부, 「미분양주택현황보고」, 2024. 10. 22, 규모별 미분양 현황.

- 충북의 규모별 미분양주택은 2007년부터 2012년까지 85㎡를 초과하는 주택의 비중이 49.7~81.2%로 주류를 이루었으며, 그다음 차례는 60~85㎡ 규모였고, 그 이하 규모의 주택이 차지하는 비중은 평균 10%에도 미치지 못하였음
- 2013년부터 2023년까지는 60~85㎡ 규모의 주택에서 발생하는 미분양 비중이 최고 87.8%, 최저 54.9%, 평균 72.9%로 신주류를 형성하였던 반면, 85㎡를 초과하는 주택의 비중은 평균 6.2%에 불과하였음

〈표 II-5〉 충청북도 규모별 미분양주택 현황(2007~2023)

(단위 : 호, %)

부문	규모	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
총합	총합	4,374	6,412	5,128	3,428	1,031	585	599	931	3,655
공공 부문	소계	91	644	330	0	0	0	0	0	0
	공공부문	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60㎡ 이하	85	0	8	0	0	0	0	0	0
	60~85㎡	6	644	322	0	0	0	0	0	0
민간 부문	소계	4,283	5,768	4,798	3,428	1,031	585	599	931	3,655
	60㎡ 이하	254	260	152	122	69	60	41	75	1,508
	40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60~85㎡	1,778	2,641	1,772	1,513	234	50	409	773	2,101
	40~60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과	2,251	2,867	2,874	1,793	728	475	149	83	46
민간 부문 비중	소계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	60㎡ 이하	5.9	4.5	3.2	3.6	6.7	10.3	6.8	8.1	41.3
	40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60~85㎡	41.5	45.8	36.9	44.1	22.7	8.5	68.3	83.0	57.5
	40~60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과	52.6	49.7	59.9	52.3	70.6	81.2	24.9	8.9	1.3

부문	규모	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
총합	총합	3,989	4,980	4,560	1,672	273	304	3,225	3,442	
공공 부문	소계	0	0	0	0	0	-	-	-	
	공공부문	-	-	-	-	-	0	0	0	
	60㎡ 이하	0	0	0	0	0	-	-	-	
	60~85㎡	0	0	0	0	0	-	-	-	
민간 부문	소계	3,989	4,980	4,560	1,672	273	304	3,225	3,442	
	60㎡ 이하	946	516	451	715	77	-	-	-	
	40㎡ 이하	-	-	-	-	-	99	265	125	
	60~85㎡	2,863	4,233	4,002	953	196	167	2,635	2,872	
	40~60㎡	-	-	-	-	-	34	78	14	
	85㎡ 초과	180	231	107	4	0	4	247	431	
민간 부문 비중	소계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	60㎡ 이하	23.7	10.4	9.9	42.8	28.2	-	-	-	
	40㎡ 이하	-	-	-	-	-	32.6	8.2	3.6	
	60~85㎡	71.8	85.0	87.8	57.0	71.8	54.9	81.7	83.4	
	40~60㎡	-	-	-	-	-	11.2	2.4	0.4	
	85㎡ 초과	4.5	4.6	2.3	0.2	0.0	1.3	7.7	12.5	

주 : 매년도 12월 통계를 기준으로 함.

자료 : 국토교통부, 「미분양주택현황보고」, 2024. 10. 2, 규모별 미분양 현황.

□ 충북 시·군별 미분양주택 현황

- 2007년부터 2023년까지 충북의 시·군별 미분양주택 물량 가운데 청주시가 차지하는 비중은 평균 28.2%이며, 통합 청주시 탄생을 전후한 2013년부터 2015년까지 미분양 물량은 6.3~3.0%로 미미하였고, 2020년부터 2023년까지도 8.8~0.0%로 미분양주택 물량 자체가 적었지만, 그 외의 기간 동안에는 63.6%(2010)에서 30.1%(2019)까지 점유함
- 2007년부터 2023년까지 충북에서 청주 다음으로 미분양주택의 비중이 높았던 곳은 평균 22.8%의 음성과 평균 14.7%의 진천으로 두 지역 모두 혁신도시가 입지하는 공통점을 지님
- 충북 미분양주택은 특정 연도별로 특정 지역에 집중해온 특성을 보이고 있으며, 충북 미분양주택 물량 가운데 청주는 2010년 63.6%와 2011년 59.9%, 제천은 2014년 48.8%, 충주는 2015년 45.9%, 청주는 2017년 44.9%와 2018년 49.5%, 증평은 2019년 40.7%, 진천은 2021년 52.3%, 음성은 2022년 62.0%와 2023년 50.3%를 차지하였음

〈표 II-6〉 충청북도 시·군별 미분양주택 현황(2007~2023)

(단위 : 호, %)

시군	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
계(호)	4,374	6,412	5,128	3,428	1,031	585	599	931	3,655
청주시	2,042	2,490	2,074	2,179	618	220	18	47	232
충주시	657	444	483	246	9	17	135	76	1,679
제천시	725	772	1,009	142	0	0	189	454	493
보은군	10	0	0	0	0	0	0	0	0
옥천군	0	100	0	0	0	0	0	0	0
영동군	13	42	1	1	1	0	0	0	91
증평군	65	21	19	0	0	0	0	0	0
진천군	198	999	801	393	84	68	37	202	761
청원군	277	1,137	394	55	14	84	62		
괴산군	0	0	0	0	0	0	0	0	13
음성군	309	389	329	412	305	196	158	152	386
단양군	78	18	18	0	0	0	0	0	0
계(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
청주시	46.7	38.8	40.4	63.6	59.9	37.6	3.0	5.0	6.3
충주시	15.0	6.9	9.4	7.2	0.9	2.9	22.5	8.2	45.9
제천시	16.6	12.0	19.7	4.1	0.0	0.0	31.6	48.8	13.5
보은군	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
옥천군	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

II. 주거여건 변화

영동군	0.3	0.7	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	2.5
증평군	1.5	0.3	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
진천군	4.5	15.6	15.6	11.5	8.1	11.6	6.2	21.7	20.8
청원군	6.3	17.7	7.7	1.6	1.4	14.4	10.4		
괴산군	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4
음성군	7.1	6.1	6.4	12.0	29.6	33.5	26.4	16.3	10.6
단양군	1.8	0.3	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

시군	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
계(호)	3,989	4,980	4,560	1,672	273	304	3,225	3,442	
청주시	1,259	2,234	2,258	503	24	0	206	230	
충주시	467	734	316	0	0	5	22	19	
제천시	642	374	265	192	0	0	0	610	
보은군	293	417	338	0	0	0	0	59	
옥천군	0	146	31	115	11	0	750	578	
영동군	36	25	24	23	46	37	7	8	
증평군	0	0	0	681	0	0	0	0	
진천군	669	381	267	94	90	159	241	206	
청원군									
괴산군	0	0	0	0	0	0	0	0	
음성군	623	669	1,061	64	102	103	1,999	1,732	
단양군	0	0	0	0	0	0	0	0	

계(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
청주	31.6	44.9	49.5	30.1	8.8	0.0	6.4	6.7	
충주	11.7	14.7	6.9	0.0	0.0	1.6	0.7	0.6	
제천	16.1	7.5	5.8	11.5	0.0	0.0	0.0	17.7	
보은	7.3	8.4	7.4	0.0	0.0	0.0	0.0	1.7	
옥천	0.0	2.9	0.7	6.9	4.0	0.0	23.3	16.8	
영동	0.9	0.5	0.5	1.4	16.8	12.2	0.2	0.2	
증평	0.0	0.0	0.0	40.7	0.0	0.0	0.0	0.0	
진천	16.8	7.7	5.9	5.6	33.0	52.3	7.5	6.0	
청원									
괴산	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
음성	15.6	13.4	23.3	3.8	37.4	33.9	62.0	50.3	
단양	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	

주 : 매년도 12월 통계를 기준으로 함.

자료 : 국토교통부, 「미분양주택현황보고」, 2024. 10. 22, 시·군별 미분양 현황.

2) 주택거래량

- 주택거래는 2012년 약 3.7만여 건으로 가장 적었고, 2015년 이후 거래량이 지속적으로 증가
- 시·군별로는 통합청주시 출범에 따라서 주택거래량이 2015년도와 비교하여 약 1.2만 건 증가
- 주택 매매거래와 아파트 거래 등과 관련해서는 청주시를 제외하고, 혁신도시가 건설되어온 진천군과 음성군에서 상대적으로 등락 폭이 큼

□ 주택거래 : 2006~2022년

- 전국적으로 주택거래 건수가 가장 많았던 해는 2020년으로 202만여 건에 이르며, 반대로 주택거래 건수가 가장 적었던 해는 2022년 93만여 건에 불과
- 전국 주택거래의 2.5~4.7%를 차지하는 충북의 경우, 주택거래 건수가 가장 많았던 해는 2021년으로 약 6.3만 건이고, 거래 건수가 가장 적었던 해는 2012년으로 약 3.7만여 건임

〈표 II-7〉 전국 시·도별 주택거래 현황(2006~2022)

(단위 : 동(호)수)

구분	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2022
전국	1,494,935	1,133,637	1,004,006	1,720,795	1,719,231	1,620,781	933,347
서울	323,392	170,962	112,094	280,313	264,278	193,003	97,102
부산	84,503	90,194	85,931	158,998	104,400	100,250	53,590
대구	65,657	54,067	68,389	88,922	78,610	69,673	28,768
인천	98,336	78,737	66,327	106,224	110,643	136,626	76,035
광주	52,843	48,522	41,253	57,374	60,453	44,061	28,706
대전	42,080	38,359	33,396	40,477	48,520	36,700	26,322
울산	39,787	24,926	33,010	49,493	26,896	30,142	17,070
경기	450,757	285,130	210,779	418,790	551,129	441,499	229,488
세종	-	-	6,204	37,627	30,294	13,695	7,318
강원	38,721	34,108	32,660	42,673	53,474	65,725	38,834
충북	40,259	39,190	37,432	43,439	54,604	62,999	44,027
충남	49,026	55,072	56,697	67,654	63,121	97,283	57,126
전북	39,197	47,539	36,971	47,483	59,699	54,492	42,209
전남	28,239	31,916	36,383	49,470	54,022	51,479	43,316
경북	59,910	50,519	59,126	94,760	64,437	92,810	60,388
경남	72,877	77,105	75,269	117,188	77,257	113,434	69,480
제주	4,203	7,291	12,085	19,910	17,394	16,910	13,568

자료 : 한국부동산원, 2022, 주택거래 현황(연도별, 행정구역별).

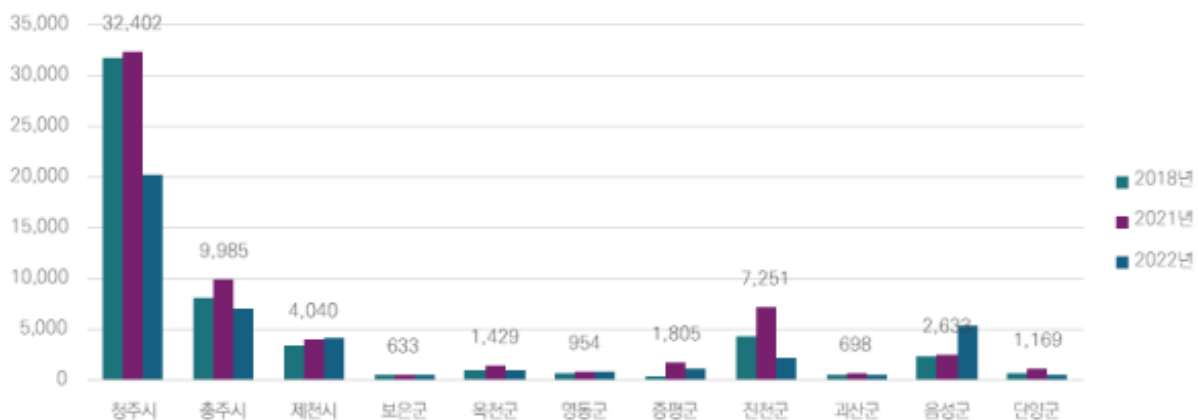
- 시·군별 주택거래 건수를 살펴보면, 2015년 이후 청주시 주택거래가 차지하는 비중은 30.9~62.1%이고, 통합 청주시 출범(2014년 대비)에 즈음하여 2015년 약 1.2만 건 증가

〈표 II-8〉 충청북도 시·군별 주택거래 현황(2006~2022)

(단위 : 동(호)수)

구분	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2022
충청북도	40,259	39,190	37,432	43,439	54,604	62,999	44,027
청주시	-	-	-	25,296	31,813	32,402	20,287
(구)청주시	15,654	19,635	19,254	-	-	-	-
충주시	5,033	5,755	4,883	5,196	8,241	9,985	7,047
제천시	2,762	2,535	2,625	3,517	3,539	4,040	4,276
(구)청원군	10,745	4,197	3,385	-	-	-	-
보은군	427	367	442	569	615	633	662
옥천군	702	749	831	817	1,105	1,429	1,005
영동군	440	1,063	698	816	758	954	820
증평군	1,032	1,034	622	1,016	472	1,805	1,163
진천군	1,264	1,455	1,345	1,949	4,433	7,251	2,183
괴산군	350	481	459	684	517	698	581
음성군	1,379	1,460	2,432	3,032	2,352	2,633	5,472
단양군	471	459	456	547	759	1,169	531

자료 : 한국부동산원, 2022, 주택거래 현황(연도별, 행정구역별).



[그림 II-3] 충청북도 시·군별 주택거래 현황(2018~2022)

자료 : 한국부동산원, 2022, 주택거래 현황(연도별, 행정구역별).

□ 주택매매 거래 : 2006~2022년

- 주택거래의 49.8~79.7%를 차지하는 주택매매 거래와 관련하여 전국적으로 거래 건수가 가장 많았던 해는 2020년으로 127.9만여 건, 주택매매 거래 건수가 가장 적었던 해는 2022년으로 50.9만여 건 정도에 불과
- 전국 주택매매 거래의 2.4~5.0%를 차지하는 충북의 경우에는 2021년 주택매매거래 건수가 4.1만여 건으로 가장 많았고, 2018년 2.2만 건으로 가장 낮았음

〈표 II-9〉 전국 시·도별 주택매매 거래 현황(2006~2022)

(단위 : 건수)

구분	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2022
전국	1,082,453	870,353	735,414	1,193,691	856,219	1,015,171	508,790
서울	263,599	138,016	83,257	221,683	171,050	126,834	56,007
부산	50,284	72,445	60,261	109,624	49,031	69,646	31,214
대구	37,449	41,812	52,649	56,145	47,931	31,113	15,031
인천	80,747	55,129	38,028	81,773	59,133	88,059	35,346
광주	36,099	37,103	30,487	39,170	35,998	32,588	17,653
대전	23,194	33,095	21,446	30,307	28,423	25,324	12,192
울산	25,382	19,504	26,767	30,873	11,283	22,088	11,615
세종			1,012	2,686	4,665	7,701	2,994
경기	353,330	202,133	150,670	308,326	240,509	264,334	110,361
강원	21,491	28,060	27,242	33,178	22,327	41,405	25,682
충북	25,883	31,369	29,345	29,064	21,996	41,183	25,359
충남	26,848	40,543	44,461	41,656	29,689	53,858	32,187
전북	28,688	38,418	28,918	35,043	27,095	38,702	25,598
전남	19,622	25,133	26,856	31,004	28,371	33,503	22,206
경북	38,569	39,821	49,930	56,574	31,959	54,157	34,594
경남	45,337	61,364	54,919	73,328	37,336	72,616	42,321
제주	3,699	6,408	9,166	13,257	9,423	12,060	8,430

자료 : 한국부동산원, 2022, 주택매매 거래 현황(연도별, 행정구역별).

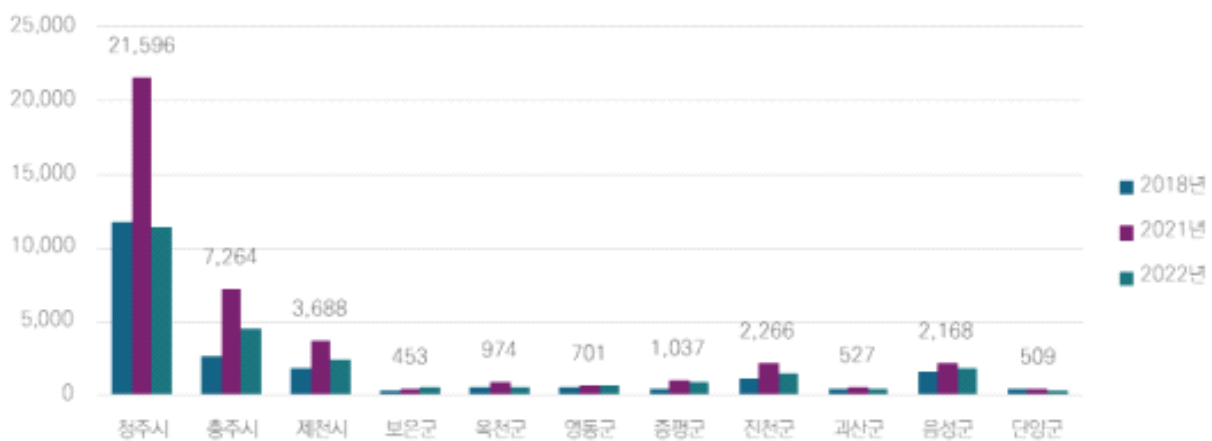
- 충청북도 주택매매 거래에서 2014년 이후 청주시 거래가 차지하는 비중은 30.1~56.6%이었으며, 2014년 대비 2015년 6,011건 증가했고, 2000년에도 2019년에 비해 3,860건이 증가했지만, 2022년 다시 2021년 대비 10,117건 감소함

〈표 II-10〉 충청북도 시·군별 주택매매 거래 현황(2006~2022)

(단위 : 건수)

구분	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2022
충청북도	25,883	31,369	29,345	29,064	21,996	41,183	25,359
청주시	-	-	-	15,580	11,814	21,596	11,479
(구)청주시	12,783	14,843	14,475	-	-	-	-
충주시	3,229	4,959	3,770	4,309	2,667	7,264	4,555
제천시	2,244	2,349	2,295	2,568	1,874	3,688	2,495
(구)청원군	3,037	3,560	3,021	-	-	-	-
보은군	299	285	335	474	358	453	553
옥천군	537	563	657	623	629	974	582
영동군	347	755	491	551	600	701	645
증평군	463	959	573	664	421	1,037	917
진천군	1,112	982	1,220	1,500	1,215	2,266	1,496
괴산군	278	416	372	569	406	527	446
음성군	1,178	1,307	1,753	1,775	1,607	2,168	1,807
단양군	376	391	383	451	405	509	384

자료 : 한국부동산원, 2022, 주택매매 거래 현황(연도별, 행정구역별).



[그림 II-4] 충청북도 시·군별 주택매매거래 현황(2018~2022)

자료 : 한국부동산원, 2022, 주택매매 거래 현황(연도별, 행정구역별).

□ 아파트 거래 : 2006~2022년

- 주택거래의 67.6~77.9% 비중을 차지하는 아파트 거래와 관련하여 전국적으로 거래 건수가 가장 많았던 해는 2020년으로 157.5만여 건에 이르며, 반대로 아파트 거래 건수가 가장 적었던 해는 2022년으로 65만 건 정도에 불과하여 최고치의 약 41%임
- 전국 아파트 거래의 2.5~5.3% 비중을 차지하는 충청북도의 경우에는 아파트 거래 건수가 가장 많았던 해는 2021년으로 5.1만 건에 도달하였고, 거래 건수가 가장 적었던 해는 2012년으로 2.7만여 건임

〈표 II-11〉 전국 시도별 아파트 거래 현황(2006~2022)

(단위 : 건수)

구분	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2022
전국	1,060,673	853,395	716,714	1,225,864	1,321,341	1,176,473	649,652
서울	182,299	104,452	60,840	156,337	161,086	93,648	41,207
부산	66,569	73,187	57,250	116,501	80,863	71,239	38,595
대구	49,529	44,952	54,826	68,668	64,500	57,685	23,141
인천	60,622	47,414	45,767	70,935	78,721	89,469	50,340
광주	46,521	43,889	33,483	46,912	50,792	37,367	24,141
대전	32,169	30,686	27,135	31,739	40,561	27,699	20,363
울산	31,682	20,826	27,055	41,367	23,581	24,320	14,050
세종	-	-	5,832	34,177	28,283	12,795	6,730
경기	330,359	224,735	153,669	300,881	447,266	327,992	158,381
강원	29,652	25,623	23,640	30,665	42,004	51,366	27,655
충북	31,676	30,790	27,090	30,800	45,685	50,941	34,413
충남	40,140	45,152	45,059	53,193	51,097	81,562	44,354
전북	31,626	39,354	26,502	35,921	49,076	42,414	32,534
전남	20,440	22,544	25,677	36,198	40,113	34,530	29,940
경북	43,757	35,286	39,136	69,762	48,171	71,676	43,961
경남	58,307	61,559	57,974	93,163	62,975	95,072	55,433
제주	2,045	2,946	5,779	8,645	6,567	6,698	4,414

자료 : 한국부동산원, 2022, 아파트 거래 현황(연도별, 행정구역별).

- 충청북도 아파트 거래에서 2014년 이후 청주시가 차지하는 비중은 34.2~68.9%이고, 2014년 대비 2015년 0.86만 건이 증가했으며, 2021년에 비해 2022년 1.1만여 건이 감소함

〈표 II-12〉 충청북도 시·군별 아파트 거래 현황(2006~2022)

(단위 : 건수)

구분	2006	2009	2012	2015	2018	2021	2022
충청북도	31,676	30,790	27,090	30,800	45,685	50,941	34,413
청주시	-	-	-	19,985	28,539	28,230	17,091
(구)청주시	12,493	16,706	16,101	-	-	-	-
충주시	3,651	4,421	3,030	3,302	6,951	8,014	5,391
제천시	2,035	1,813	1,616	2,490	2,705	2,757	3,201
(구)청원군	10,114	3,450	2,395	-	-	-	-
보은군	158	129	140	216	227	183	300
옥천군	349	379	242	244	578	736	555
영동군	96	644	251	283	252	307	298
증평군	908	908	436	806	312	1,580	993
진천군	760	1,013	809	1,063	3,906	6,587	1,692
괴산군	31	143	36	63	58	51	54
음성군	898	1,029	1,863	2,203	1,700	1,744	4,678
단양군	183	155	171	145	457	752	160

자료 : 한국부동산원, 2022, 아파트 거래 현황(연도별, 행정구역별).



[그림 II-5] 충청북도 시·군별 아파트 거래 현황(2018~2022)

자료 : 한국부동산원, 2022, 아파트 거래 현황(연도별, 행정구역별).

□ 충청북도 연도별 매입자 거주지에 따른 아파트 거래 현황 : 2014~2022년

- 2014년부터 2022년까지 연도별 매입자 거주지에 따른 아파트 거래 현황은 호수 기준으로 '관할 시·군·구 내'가 차지하는 비중이 평균 48.4%(16,642호)이고, 다음으로 '관할 시·도 내'가 평균 24.5%(8,425호)를 점유
- '관할 시·도와 기타'가 차지하는 비중은 증가하다가 2021년부터 부분적으로 감소하였으며, '관할 시·도의 서울'이 차지하는 비중은 호수기준 3.4~6.3%, 면적기준 2.8~5.8%에 이릅니다

〈표 II-13〉 충청북도 연도별 매입자 거주자에 따른 아파트 거래 현황(2014~2022)

(단위 : 호, 천㎡, %)

구분	소계		관할 시·군·구 내		관할 시·도 내		관할 시·도 외 서울		관할 시·도 외 기타	
	호	면적	호	면적	호	면적	호	면적	호	면적
2014	33,359 (100.0)	2,419 (100.0)	19,663 (58.9)	1,478 (61.1)	8,255 (24.7)	593 (24.5)	1,122 (3.4)	68 (2.8)	4,319 (12.9)	280 (11.6)
2015	30,800 (100.0)	2,142 (100.0)	17,382 (56.4)	1,254 (58.5)	7,811 (25.4)	549 (25.6)	1,451 (4.7)	80 (3.7)	4,156 (13.5)	259 (12.1)
2016	34,528 (100.0)	2,319 (100.0)	18,796 (54.4)	1,329 (57.3)	8,304 (24.1)	569 (24.5)	1,691 (4.9)	92 (4.0)	5,737 (16.6)	329 (14.2)
2017	36,987 (100.0)	2,567 (100.0)	19,586 (53.0)	1,421 (55.4)	8,625 (23.3)	616 (24.0)	1,943 (5.3)	108 (4.2)	6,833 (18.5)	422 (16.4)
2018	45,685 (100.0)	3,402 (100.0)	23,465 (51.4)	1,754 (51.6)	12,630 (27.6)	983 (28.9)	2,254 (4.9)	180 (5.3)	7,336 (16.1)	485 (14.3)
2019	34,818 (100.0)	2,591 (100.0)	17,468 (50.2)	1,300 (50.2)	8,658 (24.9)	664 (25.6)	1,178 (3.4)	80 (3.1)	7,514 (21.6)	547 (21.1)
2020	43,646 (100.0)	3,155 (100.0)	19,595 (44.9)	1,430 (45.3)	8,652 (19.8)	645 (20.4)	2,287 (5.2)	148 (4.7)	13,112 (30.0)	932 (29.5)
2021	50,941 (100.0)	3,495 (100.0)	22,780 (44.7)	1,620 (46.4)	11,294 (22.2)	792 (22.7)	3,231 (6.3)	204 (5.8)	13,636 (26.8)	879 (25.2)
2022	34,413 (100.0)	2,504 (100.0)	16,642 (48.4)	1,234 (49.3)	8,425 (24.5)	651 (26.0)	1,881 (5.5)	118 (4.7)	7,465 (21.7)	501 (20.0)

자료 : 한국부동산원, 2023, 연도별 세부항목 아파트 거래 현황.

□ 충청북도 연도별 거래 규모에 따른 아파트 거래 현황 : 2014~2022년

- 2014년부터 2022년까지 연도별 거래 규모에 따른 아파트 거래 현황은 61~85㎡가 차지하는 비중이 가장 높고(호수 기준으로 42.1~59.5%), 그다음으로 41~60㎡(호수 기준으로 27.1~42.3%), 21~40㎡(호수 기준으로 6.3~13.7%)임
- 3개 항목을 모두 합하면 호수 기준으로 88.0~94.0%, 면적 기준으로는 81.1~90.2%를 차지

〈표 II-14〉 충청북도 연도별 거래 규모에 따른 아파트 거래 현황(2014~2022)(1)

(단위 : 호, 천㎡)

구분	소계		20㎡ 이하		21㎡~41㎡		41㎡~60㎡		61㎡~85㎡		86㎡~100㎡	
	호	면적	호	면적	호	면적	호	면적	호	면적	호	면적
2014	33,359 (100.0)	2,418 (100.0)	160 (0.5)	2 (0.1)	3,696 (11.1)	122 (5.0)	11,878 (35.6)	657 (27.2)	14,391 (43.1)	1,187 (49.1)	350 (1.0)	34 (1.4)
2015	30,800 (100.0)	2,142 (100.0)	391 (1.3)	6 (0.3)	3,529 (11.5)	118 (5.5)	11,326 (36.8)	630 (29.4)	12,976 (42.1)	1,063 (49.6)	262 (0.9)	26 (1.2)
2016	34,528 (100.0)	2,320 (100.0)	518 (1.5)	9 (0.4)	4,739 (13.7)	145 (6.3)	11,684 (33.8)	653 (28.1)	15,599 (45.2)	1,270 (54.7)	221 (0.6)	22 (0.9)
2017	36,987 (100.0)	2,568 (100.0)	425 (1.1)	8 (0.3)	4,212 (11.4)	131 (5.1)	12,058 (32.6)	671 (26.1)	17,620 (47.6)	1,443 (56.2)	629 (1.7)	61 (2.4)
2018	45,685 (100.0)	3,402 (100.0)	173 (0.4)	2 (0.1)	2,889 (6.3)	90 (2.6)	12,454 (27.3)	698 (20.5)	27,175 (59.5)	2,226 (65.4)	286 (0.6)	28 (0.8)
2019	34,818 (100.0)	2,591 (100.0)	263 (0.8)	5 (0.2)	1,976 (5.7)	66 (2.5)	9,445 (27.1)	528 (20.4)	20,329 (58.4)	1,659 (64.0)	706 (2.0)	70 (2.7)
2020	43,646 (100.0)	3,156 (100.0)	276 (0.6)	4 (0.1)	3,470 (8.0)	119 (3.8)	14,061 (32.2)	788 (25.0)	22,297 (51.1)	1,815 (57.5)	475 (1.1)	47 (1.5)
2021	50,941 (100.0)	3,496 (100.0)	166 (0.3)	3 (0.1)	4,171 (8.2)	143 (4.1)	21,560 (42.3)	1,212 (34.7)	22,162 (43.5)	1,798 (51.4)	490 (1.0)	48 (1.4)
2022	34,413 (100.0)	2,504 (100.0)	149 (0.4)	2 (0.1)	3,140 (9.1)	102 (4.1)	10,906 (31.7)	597 (23.8)	16,236 (47.2)	1,333 (53.2)	589 (1.7)	58 (2.3)

자료 : 한국부동산원, 2023, 연도별 세부항목 아파트 거래 현황.

〈표 II-15〉 충청북도 연도별 거래 규모에 따른 아파트 거래 현황(2014~2022)(2)

(단위 : 호수, 천㎡)

구분	101~135㎡		136~165㎡		166~198㎡		198㎡ 초과	
	호	면적	호	면적	호	면적	호	면적
2014	2,430 (7.3)	282 (11.7)	367 (1.1)	55 (2.3)	72 (0.2)	13 (0.5)	15 (0.0)	66 (2.7)
2015	1,896 (6.2)	222 (10.4)	338 (1.1)	50 (2.3)	61 (0.2)	11 (0.5)	21 (0.1)	16 (0.7)
2016	1,440 (4.2)	166 (7.2)	243 (0.7)	37 (1.6)	61 (0.2)	11 (0.5)	23 (0.1)	7 (0.3)
2017	1,742 (4.7)	202 (7.9)	255 (0.7)	38 (1.5)	33 (0.2)	6 (0.2)	13 (0.0)	8 (0.3)
2018	2,409 (5.3)	268 (7.9)	240 (0.5)	36 (1.1)	44 (0.1)	8 (0.2)	15 (0.0)	46 (1.4)
2019	1,744 (5.0)	202 (7.8)	297 (0.9)	45 (1.7)	40 (0.1)	7 (0.3)	18 (0.1)	9 (0.3)
2020	2,563 (5.9)	304 (9.6)	429 (1.0)	64 (2.0)	66 (0.2)	12 (0.4)	9 (0.0)	3 (0.1)
2021	2,018 (4.0)	234 (6.7)	310 (0.6)	46 (1.3)	57 (0.1)	10 (0.3)	7 (0.0)	2 (0.1)
2022	2,805 (8.2)	320 (12.8)	454 (1.3)	67 (2.7)	127 (0.4)	23 (0.9)	7 (0.0)	2 (0.1)

자료 : 한국부동산원, 2023, 연도별 세부항목 아파트 거래 현황.

□ 충청북도 연도별 거래 원인에 따른 아파트 거래 현황 : 2014~2022년

- 2014년부터 2022년까지 충청북도의 연도별 거래원인에 따른 아파트 거래 현황과 관련하여 ‘매매’가 차지하는 비중이 가장 높고(호수 기준으로 46.8~69.6%), 그다음으로 2014년~2015년에는 ‘분양권’(호수 기준으로 27.5~32.9%)이 많았음
- 2016년부터는 ‘기타 소유권 이전’이 차지하는 비중이 늘 두 번째로 많았으며, 이 기간 동안 ‘매매’와 ‘기타 소유권 이전’을 합하면 호수 기준으로 81.4~90.9%, 면적 기준으로는 79.2~90.9%를 차지하여 주류를 이루고 있음
- 2016년부터 2020년까지 ‘분양권 전매’가 차지하는 비중이 호수나 면적 기준으로 10%를 상회하나, 2021년부터는 5%대로 감소하여 ‘증여’가 차지하는 비중보다 높음

〈표 II-16〉 충청북도 연도별 거래 원인에 따른 아파트 거래 현황(2014~2022)(1)

(단위 : 호, 천㎡)

구분	소계		매매		판결		교환		증여	
	호	면적	호	면적	호	면적	호	면적	호	면적
2014	33,359 (100.0)	2,418 (100.0)	22,821 (68.4)	1,584 (65.5)	28 (0.1)	2 (0.1)	7 (0.0)	1 (0.0)	1,038 (3.1)	65 (2.7)
2015	30,800 (100.0)	2,143 (100.0)	18,782 (61.0)	1,250 (58.3)	38 (0.1)	2 (0.1)	9 (0.0)	1 (0.0)	1,242 (4.0)	88 (4.1)
2016	34,528 (100.0)	2,318 (100.0)	18,453 (53.4)	1,169 (50.4)	28 (0.1)	2 (0.1)	15 (0.0)	1 (0.0)	1,214 (3.5)	74 (3.2)
2017	36,987 (100.0)	2,566 (100.0)	17,323 (46.8)	1,119 (43.6)	37 (0.1)	2 (0.1)	7 (0.0)	0 (0.0)	1,108 (3.0)	65 (2.5)
2018	45,685 (100.0)	3,402 (100.0)	15,081 (33.0)	1,007 (29.6)	50 (0.1)	4 (0.1)	16 (0.0)	1 (0.0)	2,427 (5.3)	145 (4.3)
2019	34,818 (100.0)	2,590 (100.0)	17,881 (51.4)	1,278 (49.3)	36 (0.1)	2 (0.1)	8 (0.0)	0 (0.0)	1,832 (5.3)	109 (4.2)
2020	43,646 (100.0)	3,156 (100.0)	30,356 (69.6)	2,171 (68.8)	69 (0.1)	5 (0.1)	12 (0.0)	1 (0.0)	1,834 (4.2)	104 (3.3)
2021	50,941 (100.0)	3,495 (100.0)	31,791 (62.4)	2,120 (60.7)	146 (0.1)	11 (0.1)	14 (0.0)	1 (0.0)	1,935 (3.8)	113 (3.2)
2022	34,413 (100.0)	2,505 (100.0)	17,849 (51.9)	1,131 (45.1)	42 (0.1)	3 (0.1)	22 (0.0)	1 (0.0)	1,653 (4.8)	99 (4.0)

자료 : 한국부동산원, 2023, 연도별 세부항목 아파트 거래 현황.

〈표 II-17〉 충청북도 연도별 거래 원인에 따른 아파트 거래 현황(2014~2022)(2)

(단위 : 호, 천㎡)

구분	분양권		분양권전매		기타		기타소유권이전	
	호	면적	호	면적	호	면적	호	면적
2014	9,181 (27.5)	746 (30.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	284 (0.9)	20 (0.8)	0 (0.0)	0 (0.0)
2015	10,133 (32.9)	769 (35.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	596 (1.9)	33 (1.5)	0 (0.0)	0 (0.0)
2016	0 (0.0)	0 (0.0)	5,147 (14.9)	405 (17.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	9,671 (28.0)	667 (28.8)
2017	0 (0.0)	0 (0.0)	3,912 (10.6)	300 (11.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	14,600 (39.5)	1,080 (42.1)
2018	0 (0.0)	0 (0.0)	4,586 (10.0)	376 (11.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	23,525 (51.5)	1,869 (54.9)
2019	0 (0.0)	0 (0.0)	3,800 (10.9)	317 (12.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	11,261 (32.3)	884 (34.1)
2020	0 (0.0)	0 (0.0)	5,098 (11.7)	412 (13.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	6,277 (14.4)	463 (14.7)
2021	0 (0.0)	0 (0.0)	2,525 (5.0)	194 (5.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	14,530 (28.5)	1,056 (30.2)
2022	0 (0.0)	0 (0.0)	1,590 (4.6)	127 (5.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	13,257 (38.5)	1,144 (45.7)

자료 : 한국부동산원, 2023, 연도별 세부항목 아파트 거래 현황.

□ 필지기준 토지거래 : 전국 2006~2022년

- 2006년 264.3만 건이었던 전국 토지거래는 2020년 350.6만 건까지 증가했지만, 2022년에는 2021년도에 비해서 108.7만 건이 감소한 220.9만 건임
- 전국 토지거래의 3.5~4.9%를 차지하는 충청북도에서는 2021년에 토지거래 건수가 약 14.4만 건으로 가장 많았고, 이와는 다르게 거래 건수가 가장 적었던 해는 2012년과 2013년으로 약 9.5만 건임

〈표 II-18〉 전국 필지기준 토지거래(2006~2022)

(단위 : 수, %)

구분	2006	2009	2012	2013	2015	2018	2021	2022
전국	2,643,264	2,230,604	2,044,962	2,241,979	3,086,529	3,185,704	3,296,622	2,209,175
서울	394,758	234,348	159,697	200,207	356,882	360,234	295,860	167,273
부산	110,349	116,654	119,125	143,232	212,102	144,927	150,131	87,469
대구	87,802	69,697	86,068	103,760	116,569	99,840	97,378	44,222
인천	133,605	115,222	92,407	94,158	144,811	175,066	218,946	129,805
광주	67,296	60,014	55,784	63,617	74,996	79,951	65,436	43,816
대전	55,664	48,661	42,379	46,666	53,378	61,190	54,535	37,647
울산	59,784	39,190	49,957	59,021	74,242	48,186	49,296	30,789
경기	689,027	509,200	400,636	449,235	700,336	951,881	932,434	587,516
세종	-	-	9,699	16,350	45,734	46,796	32,405	18,638
강원	153,883	113,476	108,695	104,675	121,343	146,437	163,027	118,582
충북	104,639	97,834	94,515	94,768	107,058	112,278	143,590	107,314
충남	141,871	162,179	149,012	142,790	180,416	182,980	247,325	184,092
전북	115,026	125,352	116,954	121,323	128,064	147,742	149,655	116,893
전남	120,038	137,727	142,884	140,722	173,440	187,679	192,963	156,783
경북	182,878	179,320	190,705	203,683	256,681	187,848	224,286	166,646
경남	188,706	194,391	188,317	212,660	266,608	194,754	232,755	170,855
제주	19,473	27,339	38,128	45,112	73,869	57,915	46,600	40,835

자료 : 한국부동산원, 2023, 토지거래 현황(연도별, 행정구역별).

□ 필지기준 토지거래 : 충북 시·군별 2006~2022년

- 충청북도 토지거래에서 2014년 이후 청주시 토지거래가 차지하는 비중은 22.1~44.5%이었으며, 2014~2015년 통합 청주시를 전후하여 토지거래가 급격히 늘어났으며, 2022년에는 전년 대비 1.8만 건 가까이 감소한 3.9만 건을 기록

〈표 II-19〉 충청북도 시·군별 필지기준 토지거래(2006~2022)

(단위 : 건)

구분	2006	2010	2013	2016	2019	2022	2023
충청북도	104,639	97,834	94,515	94,768	107,058	116,748	112,278
청주시	-	-	-	-	42,516	45,354	46,537
(구)청주시	21,121	26,055	24,554	26,742	-	-	-
충주시	14,790	15,117	14,048	12,485	13,966	16,342	16,760
제천시	12,261	7,934	8,369	8,392	9,756	10,572	9,104
(구)청원군	17,007	13,865	12,196	14,479	-	-	-
보은군	4,121	3,131	3,300	2,938	4,002	3,717	3,948
옥천군	5,096	4,730	4,109	4,049	4,814	5,469	4,873
영동군	4,395	5,202	3,918	3,817	5,073	4,751	4,472
증평군	2,756	1,788	1,867	1,605	2,143	1,823	1,562
진천군	5,123	4,634	6,000	5,192	6,621	7,532	8,392
괴산군	5,341	4,836	4,926	4,774	5,176	5,284	4,451
음성군	8,948	7,283	8,157	7,305	9,886	12,389	8,676
단양군	3,680	3,259	3,071	2,990	3,105	3,515	3,503

자료 : 한국부동산원, 2023, 토지거래 현황(연도별, 행정구역별).

□ 토지매매 거래 비교 : 전국 및 충청북도 2019~2022년

- 2019~2022년 동안 필지별 토지매매 거래에서 2021년에 비하여 2022년 전국과 충청북도의 거래 건수가 모두 감소했지만, 전국 대비 충청북도 비중은 3.9% → 3.9% → 4.8% → 5.4%로 증가하는 추세
- 2021년 대비 2022년 토지매매 거래 면적은 감소했지만, 2019년부터 2022년까지 전국 대비 충청북도의 비중은 6.6% → 6.8% → 7.4% → 8.5%로 증가하는 추세

〈표 II-20〉 전국 필지기준 토지매매 거래(2019~2022)

(단위 : 건수, 천㎡)

구분	필지				면적(천㎡)			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
전국	1,634,013	2,219,128	2,094,019	1,302,180	1,171,162	1,298,728	1,418,263	1,115,277
서울	174,222	226,980	181,468	95,868	10,332	12,189	10,779	5,687
부산	75,626	135,370	99,048	51,367	8,779	12,418	14,307	8,283
대구	55,703	80,996	44,741	22,211	9,398	12,429	9,157	6,236
인천	91,238	126,866	130,224	63,193	21,025	22,738	27,015	17,995
광주	37,474	50,419	43,848	25,035	8,064	10,048	9,331	6,796
대전	44,920	49,022	36,464	19,461	6,779	7,549	9,474	6,916
울산	26,449	40,341	35,543	20,847	15,543	13,876	15,244	10,980
세종	16,230	28,042	22,572	10,726	9,002	13,482	12,688	6,368
경기	429,590	633,245	569,138	316,960	191,404	233,770	257,335	175,814
강원	78,167	95,436	111,878	78,231	121,286	127,784	142,212	115,174
충북	63,734	85,834	99,831	70,193	77,400	87,876	105,002	94,407
충남	115,454	145,917	166,937	121,602	112,382	133,530	163,038	137,770
전북	84,480	104,818	104,890	76,934	109,448	112,786	112,286	84,995
전남	110,871	127,717	124,056	93,684	171,515	180,827	181,017	148,121
경북	104,282	129,261	142,774	103,690	173,603	191,750	203,955	166,944
경남	102,328	134,138	150,030	107,895	107,127	109,211	122,932	104,270
제주	23,245	24,726	30,577	24,283	18,075	16,465	22,492	18,521

자료 : 한국부동산원, 2022, 토지거래 현황(연도별, 행정구역별).

- 최근 4년 동안(2019~2022) 필지별 토지매매 거래에서 청주시가 차지하는 비중은 32.5~42.0%이었으며, 그 다음은 14.2~14.6%를 차지하는 충주시이었고, 8.4~11.5%를 차지한 음성군이 세 번째로 높음
- 충청북도 토지매매 거래 면적에서 청주시가 차지하는 비중은 13.2~19.3%이었고, 그다음은 음성군으로 9.4~15.0%를 차지하였으며, 2022년에는 괴산군이 15.1%를 기록

〈표 II-21〉 충청북도 시·군별 필지기준 토지매매 거래(2019~2022)

(단위 : 건수, 천㎡)

구분	필지				면적(천㎡)			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
충청북도	63,734	85,834	99,831	70,193	77,400	87,876	105,002	94,407
청주시	23,192	36,057	37,410	22,911	13,050	16,928	18,686	12,440
충주시	9,052	12,557	14,614	10,183	10,535	12,359	12,084	10,942
제천시	6,038	7,223	9,398	6,696	7,136	7,171	12,091	8,588
보은군	2,732	2,729	2,960	2,384	7,062	7,004	6,051	3,930
옥천군	3,033	3,984	5,021	3,716	5,092	6,930	8,046	5,875
영동군	2,847	3,238	3,940	3,076	5,456	6,633	9,997	10,552
증평군	1,117	1,917	2,085	1,640	1,299	1,802	2,039	896
진천군	4,246	4,827	7,342	4,918	6,067	6,468	9,267	6,983
괴산군	3,174	3,900	4,662	3,969	7,835	7,513	7,838	14,236
음성군	6,029	7,184	9,355	8,333	7,267	8,727	11,940	14,128
단양군	2,274	2,218	3,044	2,367	6,602	6,341	6,962	5,837

자료 : 한국부동산원, 2023, 토지거래현황(연도별, 행정구역별).

3) 주택점유 형태와 거처 종류

- 2022년 기준 충북의 주택보급률은 111.6%로 전국(102.1%)이나 수도권(96.6%)보다 높음
- 2022년 기준 충북의 점유형태는 자가 62.1%으로 전국 평균 57.5%보다 4.6% 높음
- 2022년 기준 충북의 아파트 비중은 50.0%로 전국 평균 51.9%보다는 1.9% 낮고, 대조적으로 단독주택 비중은 41.1%로 전국 평균 29.6%보다 11.5% 높아 실질적인 차이가 있음

□ 주택보급률의 변화

- 2022년 기준 전국 가구는 21,773.5천 가구, 주택수는 22,236.9천호로, 주택보급률은 102.1%이며, 동년 수도권의 주택보급률 96.6%과는 대조를 이룸
- 2022년 충청북도의 가구는 704.9천 가구, 주택수는 786.5천 호로, 주택보급률은 111.6%이며, 전국과 수도권 평균보다는 훨씬 높음

〈표 II-22〉 주택보급률(2019~2022)

(단위 : 천가구, 천호, %)

구분	2019			2020			2021			2022		
	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
전국	20,343.2	21,310.1	104.8	20,926.7	21,673.5	103.6	21,448.5	21,917.2	102.2	21,773.5	22,236.9	102.1
수도권	9,924.6	9,840.9	99.2	10,227.9	10,027.2	98.0	10,521.1	10,183.9	96.8	10,718.5	10,357.8	96.6
서울	3,886.4	3,738.6	96.0	3,982.3	3,778.4	94.9	4,046.8	3,811.9	94.2	4,098.8	3,839.8	93.7
부산	1,377.0	1,438.6	104.5	1,405.0	1,460.1	103.9	1,431.4	1,462.6	102.2	1,447.8	1,485.6	102.6
대구	968.6	100.8	13.3	958	1,005.8	102.0	1,000.9	1,008.0	100.7	1,010.8	1,025.4	101.4
인천	1,120.6	1,123.3	100.2	1,147.2	1,134.8	98.9	1,183.6	1,154.3	97.5	1,212.7	1,187.8	97.9
광주	587.2	628.2	107.0	599.2	640.2	106.8	615.7	643.6	104.5	623.3	655.7	105.2
대전	609.0	617.6	101.4	631.2	620.2	98.3	640.1	621.0	97.0	646.5	628.1	97.2
울산	437.1	487.2	111.5	444.1	489.3	110.2	451.4	490.1	108.6	454.0	492.3	108.4
세종	129.7	144.5	111.4	139.1	149.3	107.3	145.3	156.2	107.5	154.0	162.7	105.6
경기	4,907.7	4,979.0	101.5	5,084	5,113.9	100.3	5,290.7	5,217.8	98.6	5,407.0	5,330.2	98.6
강원	633.9	715.1	112.8	661.0	731.4	110.6	674.7	742.0	110.0	684.9	753.2	110.0
충북	654.7	749.4	114.5	678.9	766.1	112.8	695.6	776.9	111.7	704.9	786.5	111.6
충남	864.1	978.7	113.3	892.2	994.9	111.5	915.6	1,006.0	109.9	931.4	1,027.6	110.3
전북	738.3	816.1	110.5	755.6	834.1	110.4	772.5	841.1	108.9	777.7	849.0	109.2
전남	741.0	842.1	113.6	761.5	857.8	112.6	777.4	868.6	111.7	784.6	881.7	112.4
경북	1,102.9	1,233.3	111.7	1,131.8	1,306.0	115.4	1,156.6	1,315.6	113.7	1,166.3	1,320.7	113.2
경남	1,321.2	1,480.5	112.1	1,350.2	1,509.7	111.8	1,379	1,517.0	110.0	1,392.6	1,522.6	109.3
제주	253.7	277.1	109.2	263.1	281.4	107.0	271.2	284.7	105.0	276.2	288.0	104.3

주 : 주택수와 관련하여 다가구주택을 각 호수별로 계산(구분거처).
 자료 : 국토교통부, 2023, 국토통계통계연보, p.367.

□ 주택소유와 주택점유 형태

- 2015년부터 2022년까지 전국의 주택소유 가구 대 무주택 가구의 평균 비중은 56.0% 대 44.0%로 나누어짐
- 같은 기간 동안 충북의 주택소유 가구 대 무주택 가구의 평균 비중은 57.9% 대 42.1%로 전국에 비해 주택소유 가구의 비중이 1.9% 가량 더 높음

〈표 II-23〉 주택소유 및 무주택 가구수(2015~2022)

(단위 : 호, %)

구분	항목	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	총 가구 (일반가구)	19,111,030 (100.00)	19,367,686 (100.00)	19,673,875 (100.00)	19,979,188 (100.00)	20,343,188 (100.00)	20,926,710 (100.00)	21,448,463 (100.00)	21,773,507 (100.00)
	주택 소유 가구	10,698,686 (56.0)	10,743,492 (55.5)	11,000,007 (55.9)	11,233,906 (56.2)	11,466,266 (56.3)	11,730,171 (56.1)	12,062,871 (56.2)	12,232,407 (56.2)
	무주택 가구	8,412,344 (44.0)	8,624,204 (44.5)	8,673,868 (56.0)	8,745,282 (43.8)	8,886,922 (43.7)	9,196,539 (43.9)	9,385,592 (43.8)	9,541,100 (43.8)
충북	총 가구 (일반가구)	601,856 (100.0)	617,914 (100.00)	629,073 (100.00)	640,978 (100.00)	654,713 (100.00)	678,922 (100.00)	695,611 (100.00)	704,864 (100.00)
	주택 소유 가구	348,127 (57.8)	351,451 (56.9)	362,726 (57.7)	371,224 (57.9)	382,876 (58.5)	394,482 (58.1)	405,681 (58.3)	411,548 (58.4)
	무주택 가구	253,729 (42.2)	266,463 (43.1)	266,347 (42.3)	269,754 (42.1)	271,837 (41.5)	284,440 (41.9)	289,930 (41.7)	293,316 (41.6)

자료 : 통계청, 「주택소유통계」, 2024. 11. 1, 거주지역별 주택소유 및 무주택 가구수.
https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_10H0402&conn_path=I2

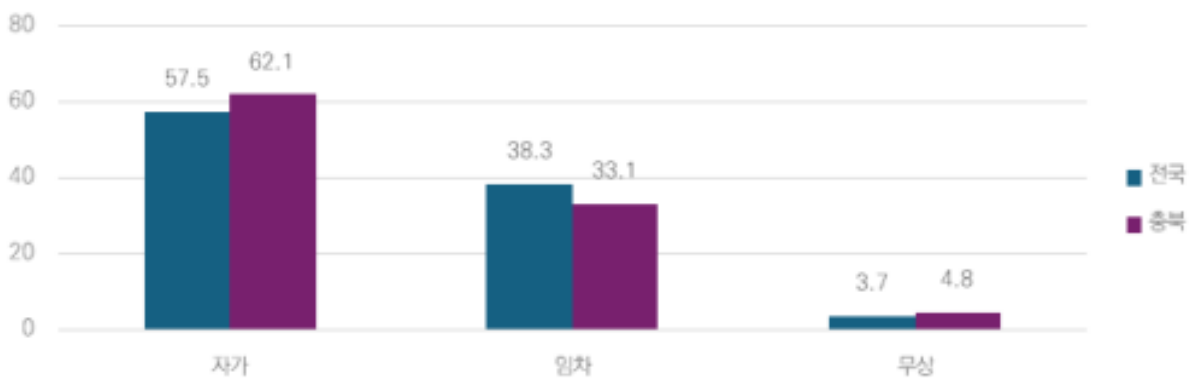
- 한편 2022년도 주거실태조사 자료에 따르면, 전국의 점유형태는 자가 57.5%, 임차 38.8%, 무상 3.7%에 이릅니다
- 충북의 주택점유형태는 자가 62.1%, 임차 33.1%, 무상 4.8%의 차례이며, 충북의 자가 비중은 전국 평균보다 약 4.6% 높고, 반대로 충북의 임차는 평균보다 5.7% 낮고, 무상의 경우에도 전국 평균보다 1.1% 더 높음

〈표 II-24〉 주택점유 형태

(단위 : %)

시도별	계	자가	임차	무상
전국	100.0	57.5	38.3	3.7
서울	100.0	44.1	53.4	2.5
부산	100.0	59.6	37.2	3.2
대구	100.0	58.5	38.1	3.4
인천	100.0	60.9	35.9	3.2
광주	100.0	61.2	35.6	3.2
대전	100.0	51.9	44.9	3.2
울산	100.0	63.7	32.5	3.8
세종	100.0	54.4	42.6	3.0
경기	100.0	55.9	41.0	3.1
강원	100.0	62.2	30.9	6.9
충북	100.0	62.1	33.1	4.8
충남	100.0	63.2	31.0	5.8
전북	100.0	66.7	28.6	4.7
전남	100.0	70.6	23.4	6.1
경북	100.0	68.7	26.3	5.2
경남	100.0	66.1	29.6	4.3
제주	100.0	56.8	35.8	7.4

자료 : 국토교통부, 2023, 국토통계통계연보, p.399.



[그림 II-6] 주택점유 형태

자료 : 국토교통부, 2023, 국토통계연보, p.399.

□ 주택의 종류별 주택

- 통계청 자료에 근거할 때, 2022년을 기준으로 전국 주택 가운데 아파트가 차지하는 비중은 64.0%이고, 단독주택은 20.2%를 점유하며, 그다음은 다세대주택이 11.9%임
- 충북의 경우에는 아파트의 비중이 60.8%이고, 단독주택은 32.1%로, 아파트의 경우에는 전국과 충북의 차이가 3.2% 정도에 불과하나, 단독주택은 전국 평균에 비해 충북이 11.9%나 높아 실질적인 차이를 보여주고 있으며, 다세대주택은 전국에 비해 충북이 8.7%가 낮음

〈표 II-25〉 주택의 종류별 주택(2022)

(단위 : %)

행정 구역	주택	단독주택 -계	단독주택 -일반	단독주택 -다가구	단독주택 -영업겸용	아파트	연립주택	다세대 주택	비주거용 건물 내 주택
전국	100.0	20.2	13.7	4.1	2.4	64.0	2.8	11.9	1.1
읍부	100.0	28.5	23.8	2.2	2.5	59.0	4.0	7.0	1.5
면부	100.0	73.1	68.5	1.8	2.8	20.2	1.8	3.4	1.5
동부	100.0	11.6	4.6	4.7	2.3	70.9	2.8	13.8	1.0
서울	100.0	9.4	2.0	5.8	1.6	59.5	3.5	26.6	0.9
부산	100.0	14.4	5.5	6.6	2.3	68.7	2.3	13.6	1.0
대구	100.0	16.4	5.2	7.8	3.4	75.1	1.1	6.2	1.2
인천	100.0	8.6	4.9	2.1	1.6	66.0	2.7	21.9	0.8
광주	100.0	14.1	6.3	5.2	2.5	81.3	2.0	1.6	1.0
대전	100.0	15.0	5.9	5.1	3.9	75.2	2.1	6.8	1.0
울산	100.0	16.2	6.7	6.7	2.8	73.9	2.1	6.1	1.7
세종	100.0	10.7	9.1	0.9	0.7	86.9	0.8	1.1	0.5
경기	100.0	10.7	6.2	2.8	1.7	71.1	2.8	14.7	0.7
강원	100.0	36.0	28.8	3.5	3.6	57.0	3.3	2.0	1.8
충북	100.0	32.1	25.7	3.2	3.2	60.8	2.4	3.2	1.5
충남	100.0	34.3	30.0	1.9	2.4	57.0	2.7	4.7	1.3
전북	100.0	37.0	31.6	2.5	2.9	57.3	2.4	2.0	1.4
전남	100.0	48.6	43.7	1.9	3.0	46.3	2.1	1.4	1.6
경북	100.0	41.1	34.9	3.5	2.7	50.1	2.8	4.3	1.7
경남	100.0	31.7	23.8	4.8	3.2	62.1	2.0	2.9	1.3
제주	100.0	38.7	28.7	5.6	4.4	31.7	12.6	14.6	2.5

자료 : 통계청, 「주택총조사」, 2024. 11. 1, 주택의 종류별 주택 - 읍면동(연도 끝자리 0, 5), 시군구(그 외 연도).
https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=l2

- 충청북도의 경우, 도시지역인 읍부와 동부에서는 아파트가 각각 61.6%, 76.4%를 차지하여 주류를 이루며, 농촌지역인 면부의 경우에는 이와는 반대로 단독주택이 68.4%를 점유함
- 충청북도 시·군 가운데 아파트의 비중이 가장 높은 지역은 75.3%의 청주시이고 청주시 4개 구에서 아파트가 차지하는 비중은 큰 차이는 나지 않지만 흥덕구가 77.2%로 가장 높고, 그다음은 69.3%의 증평군이며, 반대로 괴산군의 경우에는 단독주택 84.9%, 아파트 8.7%로 대조를 이룸

〈표 II-26〉 충청북도 주택의 종류별 주택(2022)

(단위 : %)

행정구역	주택	단독주택 -계	단독주택 -일반	단독주택 -다가구	단독주택 -영업겸용	아파트	연립주택	다세대 주택	비주거용 건물 내 주택
충청북도	100.0	32.1	25.7	3.2	3.2	60.8	2.4	3.2	1.5
읍부	100.0	28.5	23.7	2.0	2.7	61.6	3.7	4.7	1.5
면부	100.0	68.4	64.6	1.3	2.4	25.2	1.8	3.2	1.4
동부	100.0	17.3	9.0	4.6	3.7	76.4	2.2	2.6	1.6
청주시	100.0	19.9	12.3	4.4	3.2	75.3	1.5	2.0	1.3
상당구	100.0	21.8	15.4	2.9	3.6	72.7	1.8	2.4	1.2
서원구	100.0	18.5	11.7	3.9	3.0	76.7	1.6	1.6	1.5
흥덕구	100.0	18.6	8.8	6.1	3.6	77.2	1.1	2.2	1.0
청원구	100.0	21.3	14.6	4.3	2.5	73.7	1.7	1.8	1.5
충주시	100.0	32.0	25.3	3.1	3.6	57.6	3.3	5.4	1.7
제천시	100.0	36.7	29.7	3.0	3.9	56.0	3.3	1.7	2.3
보은군	100.0	74.3	70.1	0.7	3.5	20.1	1.9	1.8	1.9
옥천군	100.0	63.1	59.0	0.8	3.3	27.7	2.4	4.9	1.9
영동군	100.0	70.6	66.3	1.0	3.3	20.3	4.3	3.2	1.6
증평군	100.0	24.6	19.7	2.3	2.7	69.3	2.8	1.6	1.6
진천군	100.0	27.5	24.6	1.4	1.5	59.3	4.1	7.9	1.1
괴산군	100.0	84.9	80.4	1.5	2.9	8.7	1.6	3.0	1.8
음성군	100.0	37.4	33.6	2.0	1.8	53.5	2.6	5.2	1.3
단양군	100.0	68.4	61.5	1.5	5.4	20.0	7.0	2.2	2.3

자료 : 통계청, 「주택총조사」, 2024. 11. 1, 주택의 종류별 주택 - 읍면동(연도 끝자리 0, 5), 시군구(그 외 연도).
https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I2

- 2022년도 주거실태조사(일반가구) 자료에 근거할 때, 지역별·소득계층별 주택과 관련하여 전국적으로 고소득층은 아파트가, 저소득층은 단독주택이 차지하는 비중이 상대적으로 높음
- 수도권, 광역시 등, 도지역으로 구분하면, 수도권의 경우에는 고소득층이 아파트에 거주하는 비중이 월등히 높고, 중소득층은 이와 유사한 패턴을 보이지만, 그 쏠림이 다소 완화되는 양상이고, 저소득층의 경우에는 아파트와 단독주택이 차지하는 비중이 서로 비슷하며, 광역시 등의 경우도 수도권 사례와 유사함
- 충청북도가 속한 도지역의 경우에는 고소득층은 아파트가, 저소득층은 단독주택이 절대적으로 높은 비중을 차지하며, 중소득층은 아파트와 단독주택의 비중이 60%와 30%로 나누어짐

〈표 II-27〉 지역별·소득계층별 주택(2022)

시·도 구분	소득 구분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물 내 주택	주택 이외의 거처
전국	전체	100.00	29.61	51.93	2.11	9.30	1.49	5.57
	저소득층	100.00	46.02	33.22	2.15	9.06	1.70	7.84
	중소득층	100.00	21.49	58.85	2.21	10.87	1.37	5.21
	고소득층	100.00	11.89	76.85	1.89	6.71	0.97	1.68
수도권	전체	100.00	21.73	52.30	2.34	14.91	1.42	7.31
	저소득층	100.00	34.51	34.10	1.99	15.88	1.67	11.85
	중소득층	100.00	17.97	54.18	2.66	17.04	1.48	6.67
	고소득층	100.00	9.44	75.16	2.38	10.11	0.83	2.09
광역시 등	전체	100.00	27.68	59.49	1.44	5.88	1.35	4.15
	저소득층	100.00	41.96	40.69	1.99	7.29	1.98	6.09
	중소득층	100.00	18.47	69.96	1.27	5.82	1.00	3.48
	고소득층	100.00	11.88	83.87	0.44	2.54	0.57	0.70
도지역	전체	100.00	43.34	46.46	2.18	2.61	1.68	3.72
	저소득층	100.00	61.43	27.79	2.42	2.43	1.58	4.36
	중소득층	100.00	29.94	59.52	2.05	3.26	1.41	3.81
	고소득층	100.00	17.77	75.79	1.78	1.64	1.61	1.41

주 : 2022년도 주거실태조사(일반가구) 자료에 근거함.

자료 : 국토교통 통계누리.

https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsld=327&hFormId=5727&hDivEng=&month_yn=

4) 주택 관련 기본지표

- 1995년 대비 충북의 천인당 주택수는 꾸준히 증가해왔으며, 2022년 기준 484.0호로 전국 평균보다는 53.8호, 수도권보다는 87.5호가 더 많음
- 2022년 12월말 현재 충북의 임대주택 재고는 107,733호이며, 충북 주택재고 786.5천호에서 차지하는 비중은 13.7%로, 전국 평균보다 1.1% 낮음
- 충북 주택재고 가운데 공공임대주택의 비중은 9.1%, 민간임대주택의 비중은 4.6%로 전국 평균과 비교할 때 공공임대주택의 비중은 높지만, 반대로 민간임대주택의 비중은 낮은 실정
- 2022년 기준, 충북의 30년 이상의 (노후)주택은 192,214호로 전체 주택의 29.2%를 차지하며, 충북의 주택 10채 가운데 3채는 30년 이상의 (노후)주택

□ 인구 천명당 주택수(1995~2022년)

- 전국의 천인당 주택수는 1995년 214.5호였으며, 꾸준히 증가하여 2005년 330.4호, 2018년 403.2호, 2022년 430.2호를 기록함
- 충북의 천인당 주택수는 1995년 256.6호였으며, 전국적인 추세와 마찬가지로 꾸준히 늘어나 2005년 356.1호, 2018년 421.2호, 2020년 469.4호, 2022년 484.0호에 도달하였음

〈표 II-28〉 인구 천명당 주택수(1995~2022)

(단위 : 명, 천 가구, 천호, %)

구분	시점	인구수	주택수	천명당 주택수	인구수 (등록센서스)	주택수 (등록센서스)	천명당 주택수 (등록센서스)
전국	1995	44,608.7	9,570.4	214.5	-	-	-
	2000	46,136.1	11,472.4	248.7	-	-	-
	2005	47,279.0	15,622.5	330.4	-	-	-
	2010	48,580.3	17,672.1	363.8	49,711.0	17,739.0	356.8
	2018	0.0	0.0	0.0	51,629.5	20,818.0	403.2
	2020	-	-	-	51,829.1	21,673.5	418.2
	2021	-	-	-	51,738.1	21,917.2	423.6
	2022	-	-	-	51,692.3	22,236.9	430.2
수도권	1995	20,189.1	3,859.4	191.2	-	-	-
	2000	21,354.5	4,731.2	221.6	-	-	-
	2005	22,766.9	7,165.0	314.7	-	-	-
	2010	23,836.3	8,173.2	342.9	24,439.0	8,216.0	336.2
	2018	0.0	0.0	0.0	25,713.2	9,588.1	372.9
	2020	-	-	-	26,043.3	10,027.2	385.0
	2021	-	-	-	26,081.7	10,183.9	390.5
	2022	-	-	-	26,124.4	10,357.8	396.5
충청 북도	1995	1,396.7	358.3	256.6	-	-	-
	2000	1,466.6	422.4	288.0	-	-	-
	2005	1,460.5	520.1	356.1	-	-	-
	2010	1,512.2	599.5	396.5	1,543.0	600.3	389.0
	2018	1,589.3	669.4	421.2	-	-	-
	2020	-	-	-	1,632.1	766.1	469.4
	2021	-	-	-	1,624.8	776.9	478.1
	2022	-	-	-	1,625.0	786.5	484.0

자료 : 국토교통부, 2023, 인구천인당 주택수.

□ 임대주택 : 전국과 충청북도 비교

- 2022년 12월말 현재 전국의 임대주택 재고는 3,299,278호이며, 전국의 주택재고 22,236.9천호에서 차지하는 비중은 14.8%임
 - 전국 임대주택 가운데 공공임대주택은 1,862,847호이며, 민간임대주택은 1,436,431호로, 전국 주택재고 가운데 공공임대주택의 비중은 8.4%, 민간임대주택의 비중은 6.5%임
- 2022년 12월말 현재 충북의 임대주택 재고는 107,733호이며, 충북 주택재고 786.5천호에서 차지하는 비중은 13.7%로, 전국 평균보다 1.1% 낮음
 - 충북 임대주택 가운데 공공임대주택은 71,373호이며, 민간임대주택은 36,360호로, 충북 주택재고 가운데 공공임대주택의 비중은 9.1%, 민간임대주택의 비중은 4.6%로 전국 평균과 비교할 때 공공임대주택의 비중은 상대적으로 높지만, 반대로 민간임대주택의 비중은 상대적으로 낮은 실정

〈표 II-29〉 임대주택(2022)(1)

(단위 : 호)

구분	총계 (공공+민간)	계	공공부문									
			공공임대주택									
			영구 임대	50년 임대	국민 임대	행복 주택	통합 공공 임대	장기 전세 주택	분양 전환 공공 임대 주택	사원 임대	기존 주택 등 매입 임대	기존 주택 전세 임대
전국	3,299,278	1,862,847	220,711	112,834	600,404	142,807	19,217	3,837	204,473	7,078	207,624	309,328
서울	791,661	359,951	46,982	87,128	30,892	21,352	4,503	33,973	245	-	55,193	79,683
부산	218,424	96,483	26,392	1,838	19,391	2,601	792	-	11,994	-	12,686	20,789
대구	107,635	87,752	19,156	2,628	22,227	4,853	1,491	-	10,064	-	12,182	15,151
인천	171,062	97,268	9,995	1,433	26,499	7,641	300	330	3,910	-	18,555	28,605
광주	109,782	70,767	15,342	1,011	25,851	4,312	413	-	3,848	-	10,007	9,983
대전	82,132	59,224	13,555	1,584	14,978	1,832	1,426	-	2,109	-	9,449	14,291
울산	32,674	23,072	2,362	888	9,582	1,146	197	28	828	-	4,360	3,681
세종	27,965	18,690	1,294	-	6,691	2,149	1,661	-	4,623	1,661	89	522
경기	892,229	548,364	33,647	5,580	236,167	63,814	4,953	4,040	71,220	-	47,151	81,792
강원	91,010	55,805	5,668	1,128	22,127	1,177	218	-	13,501	2,784	4,842	4,360
충북	107,733	71,373	6,786	1,951	31,846	3,460	193	-	16,832	-	4,684	5,621
충남	130,965	68,794	7,088	1,405	30,820	11,060	497	-	5,613	222	3,094	6,995
전북	116,750	75,822	10,689	1,999	30,166	4,041	381	-	11,513	40	6,545	10,448
전남	137,440	57,169	6,305	476	21,136	2,180	425	-	22,251	-	1,411	2,985
경북	107,423	67,072	7,910	1,720	24,869	3,306	606	-	13,844	-	5,574	9,243
경남	137,585	86,965	6,444	385	39,475	6,617	777	-	8,289	371	9,206	14,414
제주	36,808	18,273	1,096	590	7,687	1,266	384	-	3,789	-	2,596	765

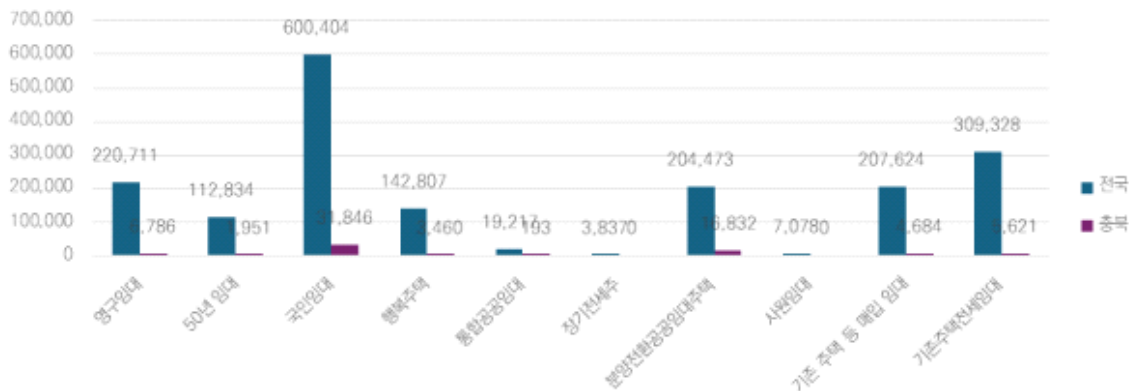
자료 : 국토교통부, 2023, 국토통계통계연보.

〈표 II-30〉 임대주택(2022)(2)

(단위 : 호)

구분	총계 (개인+법인)	민간부문		
		단기민간임대주택	장기일반민간임대주택	공공지원민간임대주택
전국	1,436,431	257,089	1,098,766	80,576
서울	431,710	39,665	371,496	20,549
부산	121,941	14,257	88,825	18,859
대구	19,883	2,914	15,798	1,171
인천	73,794	15,579	47,949	10,266
광주	39,015	8,536	28,832	1,647
대전	22,908	7,311	12,033	3,564
울산	9,602	3,211	6,340	51
세종	9,275	2,343	5,585	1,347
경기	343,865	75,140	256,848	11,877
강원	35,205	12,950	22,189	66
충북	36,360	9,156	27,114	90
충남	62,171	17,449	43,978	744
전북	40,928	9,367	29,802	1,759
전남	80,271	18,539	59,070	2,662
경북	40,351	8,008	30,766	1,577
경남	50,617	10,482	36,393	3,742
제주	18,535	2,182	15,748	605

자료 : 국토교통부, 2023, 국토통계통계연보



[그림 II-7] 공공임대주택 현황

자료 : 국토교통부, 2023, 국토통계연보.



[그림 II-8] 민간임대주택 현황

자료 : 국토교통부, 2023, 국토통계연보.

□ (노후)주택 : 충청북도 시·군 비교

- 2023년 기준, 전국의 30년 이상의 (노후)주택은 504.5만호에 이르렀으며, 단독주택과 아파트가 서로 엇비슷한 42.9%와 42.4%를 차지하였고, 그다음은 다세대주택, 연립주택의 차례임
- 2023년 기준, 충청북도 내 30년 이상의 (노후)주택은 197,214호로서, 당해연도 전체 주택 673,539호의 29.2%를 점유하여 주택 10채 가운데 3채는 30년 넘은 (노후)주택
- 전국적인 경향과는 다르게 충북에서는 30년 이상이 경과한 단독주택이 52.9%로 절반을 넘게 차지하였고, 아파트 36.7%, 연립주택 4.8%, 다세대주택 3.5%의 차례임

〈표 II-31〉 (노후)주택(2023)

(단위 : 호)

구분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물 내 주택
전국	5,044,681	2,161,672	2,138,605	223,913	426,696	93,795
서울	820,267	204,533	423,038	49,501	127,077	16,118
부산	399,604	158,093	190,935	20,871	21,353	8,352
대구	232,377	93,138	121,400	5,208	6,824	5,807
인천	310,175	53,288	175,417	9,385	67,391	4,694
광주	142,277	51,730	83,888	2,947	968	2,744
대전	162,217	45,031	94,241	5,255	15,320	2,370
울산	105,758	31,761	61,555	3,230	7,004	2,208
세종	11,068	7,407	2,329	422	655	255
경기	760,589	201,407	375,096	46,337	125,070	12,679
강원	207,326	113,876	70,301	13,745	4,625	4,779
충북	197,214	104,350	72,287	9,469	6,821	4,287
충남	223,921	156,628	40,300	10,145	12,792	4,056
전북	262,935	160,456	85,306	9,217	3,127	4,829
전남	345,596	250,722	79,723	7,362	2,542	5,247
경북	395,022	255,648	104,607	15,150	12,254	7,363
경남	396,895	226,024	146,322	11,359	6,799	6,391
제주	71,440	47,580	11,860	4,310	6,074	1,616

자료 : 통계청, 「주택총조사」, 2024. 10. 15, 주택의 종류별 주택.

〈표 II-32〉 (노후)주택 : 충청북도와 시·군 비교(2023)

(단위 : 호, %)

구분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물 내 주택
충청북도	197,214 (100.0)	104,350 (52.9)	72,287 (36.7)	9,469 (4.8)	6,821 (3.5)	4,287 (2.2)
청주시	81,576 (100.0)	30,842 (37.8)	43,198 (53.0)	2,844 (3.5)	2,803 (3.4)	1,889 (2.3)
상당구	17,526 (100.0)	7,962 (45.4)	7,434 (42.4)	767 (4.4)	859 (4.9)	504 (2.9)
서원구	22,624 (100.0)	7,522 (33.2)	13,387 (59.2)	765 (3.4)	431 (1.9)	519 (2.3)
흥덕구	23,726 (100.0)	8,095 (34.1)	13,351 (56.3)	605 (2.5)	1,266 (5.3)	409 (1.7)
청원구	17,700 (100.0)	7,263 (41.0)	9,026 (51.0)	707 (4.0)	247 (1.4)	457 (2.6)
충주시	31,294 (100.0)	15,033 (48.0)	12,640 (40.4)	1,721 (5.5)	1,231 (3.9)	669 (2.1)
제천시	20,297 (100.0)	10,995 (54.2)	7,160 (35.3)	1,425 (7.0)	195 (1.0)	522 (2.6)
보은군	7,645 (100.0)	6,807 (89.0)	381 (5.0)	231 (3.0)	65 (0.9)	161 (2.1)
옥천군	9,823 (100.0)	7,898 (80.4)	710 (7.2)	405 (4.1)	636 (6.5)	174 (1.8)
영동군	9,374 (100.0)	7,685 (82.0)	837 (8.9)	501 (5.3)	219 (2.3)	132 (1.4)
증평군	5,147 (100.0)	2,127 (41.3)	2,379 (46.2)	386 (7.5)	143 (2.8)	112 (2.2)
진천군	7,845 (100.0)	4,802 (61.2)	1,659 (21.1)	655 (8.3)	609 (7.8)	120 (1.5)
괴산군	6,622 (100.0)	6,037 (91.2)	194 (2.9)	87 (1.3)	183 (2.8)	121 (1.8)
음성군	10,770 (100.0)	7,272 (67.5)	2,169 (20.1)	496 (4.6)	632 (5.9)	201 (1.9)
단양군	6,821 (100.0)	4,852 (71.1)	960 (14.1)	718 (10.5)	105 (1.5)	186 (2.7)

자료 : 통계청, 「주택총조사」, 2024. 10. 15, 주택의 종류별 주택.

□ 재해취약 지하층 주택

- 2022년 민간개방 건축행정 데이터를 기반으로 할 때, 전국의 재해취약 지하층 주택(다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택 용도 지하층 주택 중 20년 이상 경과 또는 조적조 구조)은 185,518동에 이르며, 서울 107,266동, 경기 44,339동, 인천 19,410동으로 재해취약 지하층 주택의 92.2%가 수도권에 위치함
- 전체 대상 주택(다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택 용도 건축물) 대비 재해취약 지하층 주택의 비율 또한 서울 48.32%, 인천 38.63%, 경기 19.94%의 차례로 비수도권의 사례보다 크게 높은 실정임
- 충북의 경우에는 전체 대상 주택(다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택 용도 건축물) 26,219동 대비 재해취약 지하층 주택은 1,274동으로 전체의 4.86%에 해당하며, 충북의 재해취약 지하층 주택이 전국 통계에서 차지하는 비율은 0.69%임
- 반지하 주택에 대한 통계청 기초자료에 근거할 때에 충북 반지하주택의 90% 가량(2021년 통계 : 89.9%)은 청주에 소재하고 있는 현실에 비추어 볼 때, 재해취약 지하층 주택도 청주에 집중되어 있고, 보다 정밀한 재해취약 지하층 주택을 추정하기 위해서는 별도의 전수조사나 건축행정 데이터를 지형정보를 비롯한 공간정보 등과 연계할 수 있는 방안을 마련해야 함

〈표 II-33〉 시도별 재해취약 지하층 주택수(거주 가구 포함)(2022)

(단위 : 동, %)

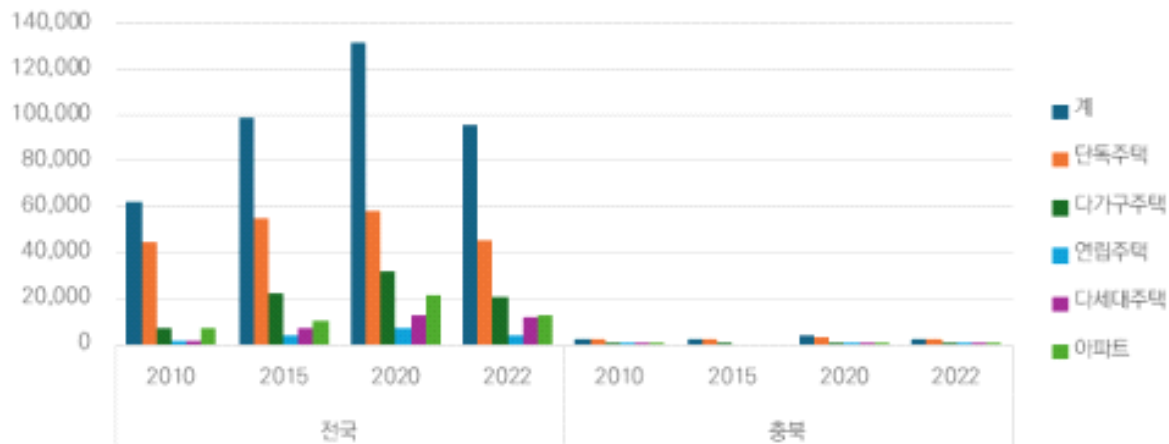
구분	재해취약 지하층 주택			전체대상주택 대비 비율		
	계(동)	비율(%)	순위	전체 대상주택 계(동)	비율(%)	순위
서울	107,266	57.82	1	221,978	48.32	1
부산	2,975	1.60	4	54,969	5.41	6
대구	1,483	0.80	7	57,130	2.60	10
인천	19,410	10.46	3	50,242	38.63	2
광주	413	0.22	12	17,221	2.40	11
대전	2,911	1.57	5	38,430	7.57	4
울산	379	0.20	13	19,671	1.93	14
세종	48	0.03	17	1,649	2.91	9
경기	44,339	23.90	2	222,329	19.94	3
강원	1,814	0.98	6	28,908	6.28	5
충북	1,274	0.69	8	26,219	4.86	7
충남	872	0.47	9	26,324	3.31	8
전북	360	0.19	14	18,548	1.94	13
전남	124	0.07	16	13,081	0.95	17
경북	804	0.43	11	40,848	1.97	12
경남	865	0.47	10	47,883	1.81	15
제주	181	0.10	15	17,698	1.02	16
전국	185,518	100.00		903,128		
평균					20.54	

주 : 다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택 용도 건축물.

자료 : 안익순, 박종훈, 2023, 건축행정 데이터 기반 재해 취약 지하층 주택 현황 분석, 건축공간연구원, 정책자료 2023-2, p.60.

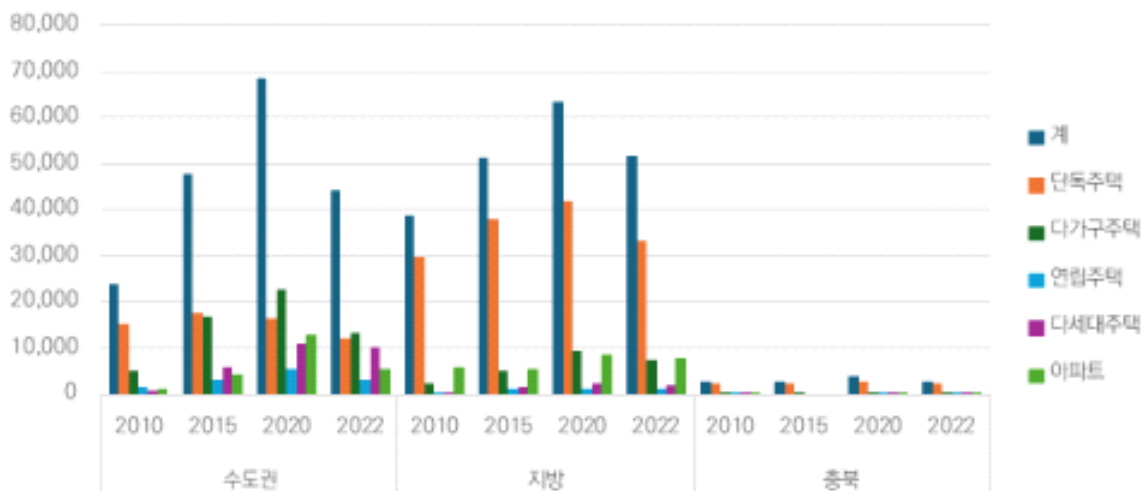
□ 멸실주택 : 전국과 충청북도 비교

- 2022년말 기준 전국의 멸실주택 총량은 96,157호로 2021년말에 비해 5만 호 가량 감소하였으며, 모든 주택유형에서 멸실주택 물량이 줄어들었지만, 아파트, 단독주택 부문에서 그 정도가 상대적으로 심하였음
- 2010년 이후 2022년까지 충북의 멸실주택의 규모는 2017년 2,560호에서 2020년 4,081호 사이에 놓여 있으며, 전국 물량 대비 2~3%를 차지하고, 충북의 멸실주택의 내역과 관련하여 단독주택이 2020년(69.5%)과 2018년(76.6%)을 제외하고 80%를 상회하고 있는 바와 같이 절대적인 주종을 이룸
- 충북에서 단독주택 다음으로 높은 비중은 다가구주택이 차지하고 있으며, 대규모의 아파트 멸실은 지극히 예외적인 최근의 상황이라고 할 수 있음



[그림 II-9] 멸실주택 : 전국과 충북 비교

자료 : 국토교통부, 2023, 주택멸실 현황.



[그림 II-10] 멸실주택 : 수도권, 지방, 충청북도 비교

자료 : 국토교통부, 2023, 주택멸실 현황.

〈표 II-34〉 멸실주택(2010~2022)

(단위 : 호, %)

구분	시점	계	단독주택	다가구주택	연립주택	다세대주택	아파트
전국	2010	62,485	44,981	7,327	1,704	1,349	7,124
	2015	99,321	55,308	22,094	4,285	7,547	10,087
	2016	132,108	58,626	33,657	7,400	7,713	24,712
	2017	117,730	52,323	26,723	5,017	8,159	25,508
	2018	115,119	49,848	25,851	6,720	9,301	23,399
	2019	126,676	51,647	31,357	6,282	12,314	25,076
	2020	132,048	58,162	32,103	6,900	13,087	21,796
	2021	146,396	59,198	34,217	5,889	19,790	27,302
	2022	96,157	45,609	21,033	4,314	12,130	13,071
수도권	2010	23,762	15,214	5,016	1,421	985	1,126
	2015	47,973	17,452	16,866	3,267	5,930	4,458
	2016	68,598	21,376	20,054	6,418	6,125	14,625
	2017	69,808	18,354	19,026	4,107	6,901	21,420
	2018	62,414	16,531	16,722	5,717	8,404	15,040
	2019	72,953	16,607	22,329	4,714	10,400	18,903
	2020	68,627	16,278	22,805	5,642	10,914	12,988
	2021	77,899	16,864	21,418	4,418	17,425	17,774
	2022	44,265	12,149	13,446	3,157	10,209	5,304
지방	2010	38,723	29,767	2,311	283	364	5,998
	2015	51,348	37,856	5,228	1,018	1,617	5,629
	2016	63,510	37,250	13,603	982	1,588	10,087
	2017	47,922	33,969	7,697	910	1,258	4,088
	2018	52,705	33,317	9,129	1,003	897	8,359
	2019	53,723	35,040	9,028	1,568	1,914	6,173
	2020	63,421	41,884	9,298	1,258	2,173	8,808
	2021	68,497	42,334	12,799	1,471	2,365	9,528
	2022	51,892	33,460	7,587	1,157	1,921	7,767
충북	2010	2,603	2,460	31	6	66	40
	2015	2,578	2,384	194	0	0	0
	2016	2,702	2,522	180	0	0	0
	2017	2,560	2,297	263	0	0	0
	2018	3,152	2,413	602	114	23	0
	2019	2,466	2,140	293	0	7	26
	2020	4,081	2,838	445	285	43	470
	2021	3,671	3,033	276	354	8	0
	2022	2,613	2,292	274	8	20	19

주 : 新주택보급률에서의 주택수를 위하여 다가구주택을 각 호수별로 계산(구분거처).
 자료 : 국토교통부, 2023, 주택멸실 현황.

□ 미거주 주택(빈집) : 전국과 충북 비교

- 2022년 현재 전국의 미거주 주택(빈집)은 145만여호로 전체 주택 1,915.6만호의 7.6%에 이르고, 미거주 주택(빈집) 비율이 가장 낮은 시·도는 서울(3.2%)이며, 반대로 가장 높은 시·도는 전남(14.5%)임
- 충북의 미거주 주택(빈집) 비율은 10.4%로 수도권, 광역시 및 세종시보다는 높으나 경남(10.3%)과 같이 비수도권 광역도 중에서는 가장 낮은 편임

〈표 II-35〉 전국 빈집 비율(2022)

구분	전체주택(A) (호)	미거주 주택(빈집)수(B) (호)	미거주 주택(빈집) 비율($B \div A \times 100$) (%)
전국	19,155,585	1,451,554	7.6
서울	3,111,323	100,706	3.2
부산	1,308,294	110,500	8.4
대구	834,637	43,086	5.2
인천	1,087,837	72,036	6.6
광주	555,185	39,205	7.1
대전	510,178	26,262	5.1
울산	400,155	29,569	7.4
세종	150,278	12,388	8.2
경기	4,725,372	262,266	5.6
강원	665,631	80,609	12.1
충북	659,293	68,843	10.4
충남	894,935	101,637	11.4
전북	755,382	90,190	11.9
전남	824,065	119,711	14.5
경북	1,108,186	127,459	11.5
경남	1,311,971	134,925	10.3
제주	252,863	32,162	12.7

자료 : 통계청, 「주택총조사」, 2024. 2. 22, 빈집의 종류 및 건축연도별 주택 : 시·군·구.

- 2020년 주택총조사에 따르면, 전국의 비어있는 기간별 빈집의 총수는 2020년 기준 1,511,306호이고, 이 가운데 '비어있는 기간'이 12개월 이상인 빈집은 387,326호로 전체 25.6%에 불과
- 1년 이상의 빈집이 차지하는 비율은 동부 16.9%, 면부 47.3%로, 면부에서는 거의 절반에 가까우며, 행정구역별로는 수도권, 광역시, 세종, 제주가 20% 미만
- 비수도권 가운데 1년 이상의 빈집이 차지하는 비율은 전남 42.0%, 경북 38.1%의 차례로 높았으며, 충북은 28.6%로 중간 정도의 수준임

〈표 II-36〉 비어있는 기간별 빈집(2020)

(단위 : 호)

행정 구역	비어있는 기간: 계	비어있는 기간: 3개월 미만	비어있는 기간: 3~6개월 미만	비어있는 기간: 6~12개월 미만	비어있는 기간: 12개월 이상
전국	1,511,306	575,268	300,294	248,418	387,326
동부	917,881	414,164	194,686	153,722	155,309
읍부	216,640	74,625	49,052	39,008	53,955
면부	376,785	86,479	56,556	55,688	178,062
서울	96,629	53,381	18,821	13,703	10,724
부산	113,410	44,653	27,072	19,565	22,120
대구	39,069	17,253	7,096	7,311	7,409
인천	65,861	32,334	13,220	9,555	10,752
광주	41,585	17,320	8,592	9,003	6,670
대전	26,983	13,190	5,587	3,883	4,323
울산	30,241	11,519	7,446	5,152	6,124
세종	14,385	6,761	4,279	1,457	1,888
경기	272,358	136,661	56,457	37,498	41,742
강원	84,106	27,078	19,301	15,476	22,251
충북	76,877	28,492	14,935	11,451	21,999
충남	106,430	37,418	22,145	15,906	30,961
전북	95,412	27,153	16,404	16,817	35,038
전남	122,103	32,761	18,961	19,098	51,283
경북	139,770	36,493	24,212	25,768	53,297
경남	150,982	38,971	26,905	30,595	54,511
제주	35,105	13,830	8,861	6,180	6,234

자료 : 통계청, 「주택총조사」, 2020, 2024.02.22, 주택종류별/빈집사유별/기간별/파손정도별 빈집 : 시·도.

- 연도별·종류별 빈집을 살펴보면, 2015년 106.9만호이었던 전국 빈집은 2019년 151.8만호까지 증가했으며, 2021년 139.5만호까지 감소하다가 2022년 145.2만호를 기록
- 2015년부터 2022년까지 빈집 가운데 아파트의 비중은 전체 빈집 재고의 절반을 넘었으며 (51.8%~55.7%), 20% 초반대의 단독주택(22.0~24.8%), 15% 내외(14.7~16.8%)의 다세대주택이 차지
- 충북의 빈집을 주택 유형별로 살펴보면, 아파트와 단독주택이 차지하는 비중은 각각 57.0~63.2%와 25.0~27.1%로 전국 평균보다 높음

〈표 II-37〉 전국과 충청북도 빈집의 종류(2015~2022)

(단위 : 호, %)

구분	시점	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내 주택
전국	2015	1,068,919 (100.0)	261,542 (24.5)	571,333 (53.4)	54,485 (5.1)	165,969 (15.5)	15,590 (1.5)
	2016	1,120,207 (100.0)	278,200 (24.8)	580,208 (51.8)	57,252 (5.1)	187,763 (16.8)	16,784 (1.5)
	2017	1,264,707 (100.0)	309,697 (24.5)	669,620 (52.9)	64,272 (5.1)	205,186 (16.2)	15,932 (1.3)
	2018	1,419,617 (100.0)	332,109 (23.4)	772,232 (54.4)	70,444 (5.0)	224,425 (15.8)	20,407 (1.4)
	2019	1,517,815 (100.0)	334,226 (22.0)	835,478 (55.0)	75,299 (5.0)	249,244 (16.4)	23,568 (1.6)
	2020	1,511,306 (100.0)	339,406 (22.5)	829,784 (54.9)	74,371 (4.9)	242,870 (16.1)	24,875 (1.6)
	2021	1,395,256 (100.0)	331,733 (23.8)	756,050 (54.2)	68,732 (4.9)	214,085 (15.3)	24,656 (1.8)
	2022	1,451,554 (100.0)	335,761 (23.1)	808,070 (55.7)	68,988 (4.8)	212,953 (14.7)	25,782 (1.8)
구분	시점	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내 주택
충북	2015	54,884 (100.0)	14,882 (27.1)	32,595 (59.4)	2,580 (4.7)	3,766 (6.9)	1,061 (1.9)
	2016	56,014 (100.0)	16,891 (30.2)	31,920 (57.0)	2,503 (4.5)	3,706 (6.6)	994 (1.8)
	2017	60,881 (100.0)	17,913 (29.4)	35,254 (57.9)	2,756 (4.5)	4,095 (6.7)	863 (1.4)
	2018	74,757 (100.0)	18,783 (25.1)	47,231 (63.2)	3,085 (4.1)	4,501 (6.0)	1,157 (1.5)
	2019	77,520 (100.0)	19,399 (25.0)	48,930 (63.1)	3,264 (4.2)	4,636 (6.0)	1,291 (1.7)
	2020	76,877 (100.0)	19,597 (25.5)	47,655 (62.0)	3,31 (4.3)	4,902 (6.4)	1,382 (1.8)
	2021	70,258 (100.0)	19,106 (27.2))	42,208 (60.1)	2,925 (4.2)	4,682 (6.7)	1,337 (1.9)
	2022	68,843 (100.0)	18,987 (27.6)	40,984 (59.5)	2,933 (4.3)	4,565 (6.6)	1,374 (2.0)

자료 : 통계청, 「주택총조사」, 2024. 2. 22, 빈집의 종류 및 건축연도별 주택 : 시·군·구.

- 전국 빈집 가운데 1979년 이전에 건축된 단독주택의 비중은 74.6%로 전체 단독주택 빈집 재고의 약3/4을 차지
- 건축 연도가 1979년 이전인 단독주택을 포함하여 건축 연도가 2010년 이전인 모든 단독주택의 빈집이 전체 단독주택 빈집 재고 가운데 차지하는 비중은 96.5%임
- 건축 연도가 2010년부터 2022년까지인 단독주택 빈집이 단독주택 재고 가운데 점유하는 비중은 3.6%에 불과하며, 같은 기간 동안 아파트 빈집이 전체 아파트 빈집 재고 가운데 차지하는 비중은 34.8%임

〈표 II-38〉 전국 빈집의 종류 및 건축 연도별 주택(2022)

(단위 : 호, %)

항목	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물내 주택
계	1,451,554 (100.0)	335,761 (100.0)	808,070 (100.0)	68,988 (100.0)	212,953 (100.0)	25,782 (100.0)
(건축 연도) 2022년	67,828 (4.7)	320 (0.1)	62,583 (7.7)	1,385 (2.0)	3,459 (1.6)	81 (0.3)
(건축 연도) 2021년	22,351 (1.5)	468 (0.1)	14,864 (1.8)	1,752 (2.5)	5,129 (2.4)	138 (0.5)
(건축 연도) 2020년	20,815 (1.4)	389 (0.1)	16,014 (2.0)	1,044 (1.5)	3,233 (1.5)	135 (0.5)
(건축 연도) 2019년	24,681 (1.7)	482 (0.1)	18,833 (2.3)	1,759 (2.5)	3,360 (1.6)	247 (1.0)
(건축 연도) 2018년	34,753 (2.4)	720 (0.2)	26,289 (3.3)	1,858 (2.7)	5,558 (2.6)	328 (1.3)
(건축 연도) 2017년	33,279 (2.3)	1,140 (0.3)	23,933 (3.0)	2,359 (3.4)	5,474 (2.6)	373 (1.4)
(건축 연도) 2016년	31,233 (2.2)	1,315 (0.4)	20,892 (2.6)	2,248 (3.3)	6,413 (3.0)	365 (1.4)
(건축 연도) 2015년	29,173 (2.0)	1,189 (0.4)	19,934 (2.5)	2,047 (3.0)	5,702 (2.7)	301 (1.2)
(건축 연도) 2010년	19,858 (1.4)	1,260 (0.4)	14,930 (1.8)	514 (0.7)	2,904 (1.4)	250 (1.0)
(건축 연도) 2005~2009년	83,731 (5.8)	6,090 (1.8)	65,202 (8.1)	2,460 (3.6)	8,455 (4.0)	1,524 (5.9)
(건축 연도) 2000~2004년	146,859 (10.1)	7,916 (2.4)	89,998 (11.1)	5,064 (7.3)	41,139 (19.3)	2,742 (10.6)
(건축 연도) 1990~1999년	374,275 (25.8)	26,415 (7.9)	265,992 (32.9)	15,496 (22.5)	58,971 (27.7)	7,401 (28.7)
(건축 연도) 1980~1989년	172,918 (11.9)	32,741 (9.8)	92,59 (3(11.5)	20,946 (30.4)	20,969 (9.8)	5,669 (22.0)
(건축 연도) 1979년 이전	276,051 (19.0)	250,513 (74.6)	13,386 (1.7)	3,999 (5.8)	3,052 (1.4)	5,101 (19.8)

자료 : 통계청, 「주택총조사」, 2024. 2. 22, 빈집의 종류 및 건축 연도별 주택 : 시·군·구.

- 충청북도 빈집 가운데 1979년 이전에 건축된 단독주택의 비중은 72.2%로 전체 단독주택 빈집 재고의 3/4 정도를 차지하며 전국 추세와 유사
- 건축 연도가 1979년 이전인 단독주택을 포함하여 2010년 이전에 지어진 충북의 모든 단독주택이 전체 단독주택 빈집 재고 가운데 차지하는 비중은 96.7%임
- 건축 연도가 2010년부터 2022년까지인 단독주택 빈집이 단독주택 빈집 재고 가운데 점유하는 비중은 3.2%에 불과하며, 같은 기간 아파트 빈집이 전체 아파트 빈집 재고 가운데 차지하는 비중은 28.5%로 전국 평균보다는 낮음

〈표 II-39〉 충청북도 빈집의 종류 및 건축 연도별 주택(2022)

(단위 : 호, %)

항목	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비거주용 건물내 주택
계	68,843 (100.0)	18,987 (100.0)	40,984 (100.0)	2,933 (100.0)	4,565 (100.0)	1,374 (100.0)
(건축 연도) 2022년	1,355 (2.0)	23 (0.1)	1,269 (3.1)	8 (0.3)	46 (1.0)	9 (0.7)
(건축 연도) 2021년	974 (1.4)	29 (0.2)	880 (2.1)	9 (0.3)	51 (1.1)	5 (0.4)
(건축 연도) 2020년	1,337 (1.9)	21 (0.1)	1,185 (2.9)	44 (1.5)	78 (1.7)	9 (0.7)
(건축 연도) 2019년	723 (1.1)	20 (0.1)	551 (1.3)	60 (2.0)	75 (1.6)	17 (1.2)
(건축 연도) 2018년	1,117 (1.6)	22 (0.1)	997 (2.4)	32 (1.1)	47 (1.0)	19 (1.4)
(건축 연도) 2017년	1,489 (2.2)	33 (0.2)	1,261 (3.1)	13 (0.4)	158 (3.5)	24 (1.7)
(건축 연도) 2016년	1,645 (2.4)	51 (0.3)	1,262 (3.1)	18 (0.6)	288 (6.3)	26 (1.9)
(건축 연도) 2015년	1,466 (2.1)	67 (0.4)	1,043 (2.5)	28 (1.0)	312 (6.8)	16 (1.2)
(건축 연도) 2010년	1,059 (1.5)	65 (0.3)	936 (2.3)	28 (1.0)	22 (0.5)	8 (0.6)
(건축 연도) 2005~2009년	3,658 (5.3)	464 (2.4)	2,897 (7.1)	97 (3.3)	110 (2.4)	90 (6.6)
(건축 연도) 2000~2004년	5,477 (8.0)	483 (2.5)	4,509 (11.0)	169 (5.8)	175 (3.8)	141 (10.3)
(건축 연도) 1990~1999년	21,730 (31.6)	1,614 (8.5)	17,901 (43.7)	891 (30.4)	968 (21.2)	356 (25.9)
(건축 연도) 1980~1989년	7,786 (11.3)	2,117 (11.1)	3,771 (9.2)	1,157 (39.4)	439 (9.6)	302 (22.0)
(건축 연도) 1979년 이전	14,282 (20.7)	13,705 (72.2)	227 (0.6)	59 (2.0)	4 (0.1)	287 (20.9)

자료 : 통계청, 「주택총조사」, 2022, 2024.02.22, 빈집의 종류 및 건축 연도별 주택 : 시·군·구.

□ 최저주거기준 미달가구

- 전국적인 차원에서 최저주거기준 미달가구는 2006년 16.6%에서 2022년 3.9%로 지속적으로 감소하는 추세를 보여줌
 - 2022년 면적기준 미달가구의 비중은 전년 대비 0.5%p가 줄어 전체 최저주거기준 미달가구 감소에 영향을 미쳤으며, 2010년대 중후반부터 꾸준히 감소하는 추세
 - 2022년 시설기준 미달가구의 비중은 2010년대 중반 이후 2.6~3.3% 사이에 머물러 있음
 - 2022년 침실기준 미달가구의 비중은 전년도와 유사한 수준이고, 침실기준 미달가구가 차지하는 가구수와 비중은 면적이나 시설기준에 비해 상대적으로 미미한 수준임

〈표 II-40〉 최저주거기준 미달가구(2006~2022)

(단위 만 가구, %)

구분	2006	2010	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
최저주거기준 미달가구	268.5 (16.6%)	184.0 (10.6%)	99.2 (5.4%)	102.7 (5.4%)	114.1 (5.9%)	111.1 (5.7%)	106.0 (5.3%)	92.1 (4.6%)	93.2 (4.5%)	83.4 (3.9%)
면적기준 미달가구1)	128.8 (8.0%)	98.7 (5.7%)	51.7 (2.8%)	60.2 (3.1%)	78.7 ¹⁾ (4.1%)	78.2 (4.0%)	75.0 (3.8%)	67.2 (3.3%)	67.8 (3.3%)	59.2 (2.8%)
시설기준 미달가구2)	159.2 (9.9%)	97.3 (5.6%)	53.2 (2.9%)	50.4 (2.6%)	63.1 (3.3%)	60.2 (3.1%)	60.0 (3.0%)	56.3 (2.8%)	56.3 (2.7%)	56.2 (2.6%)
침실기준 미달가구3)	31.4 (1.9%)	14.8 (0.9%)	9.3 (0.5%)	9.3 (0.5%)	6.7 (0.3%)	7.7 (0.4%)	5.2 (0.3%)	4.5 (0.2%)	4.6 (0.2%)	2.7 (0.1%)

주 : 1) 가구원 수별 주거면적이 1인-14㎡, 2인-26㎡, 3인-36㎡, 4인-43㎡, 5인-46㎡, 6인-55㎡ 미만인 가구.

2) 전용 입식 부엌, 전용 수세식 화장실, 전용 목욕 시설 중 1개라도 없는 경우.

3) 가구원 수별 방수가 1인-1개, 2인-1개, 3인-2개, 4인-3개, 5인-3개, 6인-4개 미만인 가구.

자료 : 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사 : (일반가구) 연구보고서, p.81.

- 최저주거기준 미달가구를 지역별로 보면 수도권이 4.5%로 가장 많고, 도지역 3.7%, 광역시 등이 2.8%를 차지함
 - 최저주거기준 미달가구의 지역별 분포를 보면 수도권에 절반 이상인 55.9%가 분포하고 있고 도지역에 29.5%, 광역시 등에 14.6%가 있음

〈표 II-41〉 최저주거기준 미달가구의 지역별 분포(2006~2017)

(단위 : %)

구분	2006		2010		2014		2016		2017	
	비율	분포	비율	분포	비율	분포	비율	분포	비율	분포
전국	16.6	100.0	10.6	100.0	5.4	100.0	5.4	100.0	5.9	100.0
수도권	12.8	36.4	9.3	41.7	4.7	41.7	5.8	51.7	6.7	54.5
광역시 등	17.7	21.8	10.4	19.9	4.9	18.4	5.0	18.5	4.5	15.1
도지역	21.6	41.8	12.7	38.4	6.7	39.9	5.1	29.8	5.6	30.4

자료 : 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사 : (일반가구) 연구보고서, p.82.

- 1) 2017년 주거실태조사부터 공동주택의 주거면적을 행정자료를 활용하고 있는데, 기존 조사에서 응답자들이 주거면적을 넓게 응답하는 경향이 있어 행정자료를 활용하였을 때에는 주거면적이 좁게 나타났으며, 면적 미달가구 증가에 영향을 미친 것으로 보임.

〈표 II-42〉 최저주거기준 미달가구의 지역별 분포(2018~2022)

(단위 : %)

구분	2018		2019		2020		2021		2022	
	비율	분포	비율	분포	비율	분포	비율	분포	비율	분포
전국	5.7	100.0	5.3	100.0	4.6	100.0	4.5	100.0	3.9	100.0
수도권	6.8	57.9	6.7	60.5	5.6	59.8	5.5	59.5	4.5	55.9
광역시 등	4.4	16.0	4.3	16.4	3.0	13.3	3.1	13.7	2.8	14.6
도지역	4.7	26.0	3.9	23.1	3.9	26.9	3.9	26.8	3.7	29.5

자료 : 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사 : (일반가구) 연구보고서, p.82.

- 2022년도 주거실태조사에 따른 지역별·세부기준별 미달가구 비율과 관련하여, 면적기준 미달가구 비율은 수도권(3.6%)이 가장 높고, 광역시 등(2.1%)과 도지역(2.0%)은 전국 평균(2.8%)보다 낮음
- 이와는 달리, 시설기준 미달가구 비율은 도지역(3.1%)이 가장 높고, 수도권(2.6%)과 광역시 등(2.1%)은 전국 평균(2.6%)과 같거나 낮음
- 침실기준 미달가구의 비율은 앞선 2개의 지표에 비해 상대적으로 지극히 미미한 수준이며, 지역별 차이도 없는 상황임
- 이 연구에서는 충북의 최저주거기준 미달가구와 관련한 일단의 지표와 관련하여 2022년 주거실태조사에서 도출된 도지역 평균 지표를 대체 활용하고자 함²⁾

〈표 II-43〉 최저주거기준 및 면적기준 미달가구 비율(2017~2022)

(단위 : %)

구분	최저주거기준 미달가구						면적기준 미달가구					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	5.9	5.7	5.3	4.6	4.5	3.9	4.1	4.0	3.8	3.3	3.3	2.8
수도권	6.7	6.8	6.7	5.6	5.5	4.5	5.7	5.8	5.6	4.6	4.7	3.6
광역시 등	4.5	4.4	4.3	3.0	3.1	2.8	3.1	2.7	2.6	2.1	2.4	2.1
도지역	5.6	4.7	3.9	3.9	3.9	3.7	2.2	2.0	1.7	2.1	1.6	2.0

자료 : 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사 : (일반가구) 연구보고서, p.82.

〈표 II-44〉 시설기준 및 침실기준 미달가구(2017~2022)

(단위 : %)

구분	시설기준 미달가구						침실기준 미달가구					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	3.3	3.1	3.0	2.8	2.7	2.6	0.3	0.4	0.3	0.2	0.2	0.1
수도권	3.0	3.0	3.3	3.0	2.7	2.6	0.5	0.5	0.3	0.2	0.3	0.1
광역시 등	2.8	2.7	2.6	1.9	2.0	2.1	0.2	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1
도지역	4.0	3.4	2.9	3.0	3.2	3.1	0.3	0.3	0.3	0.3	0.2	0.1

자료 : 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사 : (일반가구) 연구보고서, p.82.

2) 경기도를 제외한 도지역의 2022년도 주택사용면적(전용면적)은 최고 전남 74.1m², 최저 경북 69.1m², 평균 71.4m² 이고, 충북의 71.3m²과 도지역 평균은 서로 비슷한 상황이며, 같은 맥락에서 시설기준과 침실기준 미달가구의 비중 차이가 도지역 사이에서는 미미한 수준임.

5) 주택 소유

- 총가구(일반가구) 증가와 더불어 주택소유 가구수도 꾸준히 늘어 왔지만 무주택 가구수 또한 지속적으로 늘어나고 있어, 전국과 충북 모두 아직도 10가구 가운데 4가구 이상이 무주택 가구임
- 충북 주택소유 가구주 가운데 남성이 차지하는 비율은 여성의 경우보다 2.5배 이상 높음
- 주택자산 가액 차원에서 충청북도의 주택소유 가구는 전국 평균을 하회하며, 상대적으로 고가 주택자산에서 그 차이가 두드러짐
- 2015년부터 2022년까지 충북 소재 주택의 소유자 주소지가 충북인 경우는 86~87%이지만, 서울과 경기 거주자도 충북 주택 가운데 약 7.4%를 소유
- 전국과 충북 모두 무주택가구 가운데 1인가구의 비중이 절반을 넘어서며, 충북에서 젊은 층의 무주택가구가 차지하는 비중이 부분적으로 높은 실정임

□ 주택소유 가구 : 2015~2022년

- 2022년 현재 우리나라의 2,177.4만 총가구(일반가구) 가운데 주택소유 가구와 무주택 가구의 비중은 각각 56.2%, 43.8%로, 주택소유 가구의 비중은 2015년 이후 2016년 일시적으로 감소하였다가 2019년까지 꾸준히 늘어왔으나, 이후 부분적인 감소 또는 정체 추세를 보이고 있음
- 2022년 현재 충청북도의 70.5만 총가구(일반가구)는 우리나라 전체 총가구의 3.2%를 차지하며, 이 가운데 주택소유 가구와 무주택 가구의 비중은 각각 58.4%, 41.6%로, 2015년 이후 2016년 일시적으로 감소하였다가 2019년까지 주택소유 가구의 비중이 꾸준히 늘어왔으나, 이후 부분적인 감소 또는 정체 추세를 보이고 있는 바, 전국적인 추세와 유사함
- 2015년부터 2022년까지의 전국 주택소유 가구의 평균 비중은 56.0%이며, 같은 기간동안 충북 주택소유 가구의 평균 비중은 57.9%로 충북이 전국에 비해 1.9% 정도 더 높음
- 2015년부터 2022년까지의 수도권 주택소유 비중은 평균 54.2%로 충북이 3.7% 더 높지만, 수도권 가운데 서울의 주택소유 가구의 비중은 평균 48.9%에 불과하나 인천과 경기의 주택소유 가구 비중은 각각 평균 57.9%와 평균 55.6%로 수도권의 상대적으로 낮은 주택소유 가구의 비중은 주로 서울의 영향 때문이라고 여겨짐
- 전반적으로 총가구(일반가구) 증가와 더불어 주택소유 가구수도 꾸준히 늘어나고 있지만 무주택 가구수 또한 지속적으로 늘어나고 있어, 전국과 충북 모두 아직도 10가구 가운데 4가구 이상이 무주택 가구임

〈표 II-45〉 주택소유 및 무주택 가구수(2015~2022)

(단위 : 수, %)

구분	시점	총 가구 (일반가구)	주택소유 가구	무주택 가구	총 가구 비중	주택소유 가구 비중	무주택 가구 비중
전국	2015	19,111,030	10,698,686	8,412,344	100.0	56.0	44.0
	2016	19,367,696	10,743,492	8,624,204	100.0	55.5	44.5
	2017	19,673,875	11,000,007	8,673,868	100.0	55.9	44.1
	2018	19,979,188	11,233,906	8,745,282	100.0	56.2	43.8
	2019	20,343,188	11,456,266	8,886,922	100.0	56.3	43.7
	2020	20,926,710	11,730,171	9,196,539	100.0	56.1	43.9
	2021	21,448,463	12,062,871	9,385,592	100.0	56.2	43.8
	2022	21,773,507	12,232,407	9,541,100	100.0	56.2	43.8
충북	2015	601,856	348,127	253,729	100.0	57.8	42.2
	2016	617,914	351,451	266,463	100.0	56.9	43.1
	2017	629,073	362,726	266,347	100.0	57.7	42.3
	2018	640,978	371,224	269,754	100.0	57.9	42.1
	2019	654,713	382,876	271,837	100.0	58.5	41.5
	2020	678,922	394,482	284,440	100.0	58.1	41.9
	2021	695,611	405,681	289,930	100.0	58.3	41.7
	2022	704,864	411,548	293,316	100.0	58.4	41.6

주 : 앞의 표 II-23과 동일한 내용임

자료 : 통계청, 2023, 거주지별 주택소유 및 무주택 가구수.

□ 가구주의 연령별 주택소유 가구수 : 2015~2022년

- 2015년부터 2022년까지 충북 가구주의 성·연령별 주택소유 가구수를 살펴 보면, 2021년까지는 타 연령대에 비해 50~59세 연령대의 비중이 가장 높았지만 조사기간 내내 감소하는 추세를 보여줌
- 충북 주택소유 가구주 가운데 2위를 유지해왔던 60~69세 연령대의 비중은 꾸준히 증가하여 왔고, 2022년부터는 50~59세를 추월하여 1위를 차지함
- 조사기간 초기에는 한때 2위 자리를 고수했던 40~49세 연령대는 2018년부터 60세~69세 연령대에게 그 자리를 넘겨주었고, 2020년부터는 20% 미만으로 줄어듦
- 조사기간 초기에는 서로 비슷한 비율을 보여준 30~39세 연령대와 70~79세 연령대를 서로 비교하면, 30세~39세의 청년층 비율은 점차 감소해온 반면, 70~79세의 노년층 비율은 지속적으로 증가하고 있음
- 충북 주택소유 가구주 가운데 80세 이상의 초고령층이 차지하는 비율은 2015년 3.9%에서 2022년 7.0%까지 늘어나는 추세를 보여줌

〈표 II-46〉 가구주의 연령별 주택소유 가구수(2015~2022)

(단위 : 가구, %)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
총가구수	348,127 (100.0)	351,451 (100.0)	362,726 (100.0)	371,224 (100.0)	382,876 (100.0)	394,482 (100.0)	405,681 (100.0)	411,548 (100.0)
30세 미만	7,188 (2.1)	5,375 (1.5)	5,420 (1.5)	5,967 (1.6)	6,097 (1.6)	6,873 (1.7)	7,851 (1.9)	7,524 (1.8)
30~39세	44,772 (12.9)	42,204 (12)	41,196 (11.4)	41,300 (11.1)	41,147 (10.7)	40,798 (10.3)	40,672 (10.0)	38,325 (9.3)
40~49세	81,702 (23.5)	79,568 (22.6)	78,893 (21.8)	77,751 (20.9)	77,336 (20.2)	78,036 (19.8)	77,623 (19.1)	77,418 (18.8)
50~59세	93,881 (27.0)	94,862 (27.0)	97,145 (26.8)	98,626 (26.6)	101,311 (26.5)	102,222 (25.9)	101,734 (25.1)	101,249 (24.6)
60~69세	63,073 (18.1)	68,673 (19.5)	74,283 (20.5)	78,741 (21.2)	83,878 (21.9)	90,297 (22.9)	98,969 (24.4)	102,833 (25.0)
70~79세	44,066 (12.7)	45,198 (12.9)	48,046 (13.2)	49,385 (13.3)	51,180 (13.4)	52,633 (13.3)	52,932 (13.0)	55,329 (13.4)
80세 이상	13,445 (3.9)	15,571 (4.4)	17,743 (4.9)	19,454 (5.2)	21,927 (5.7)	23,623 (6.0)	25,900 (6.4)	28,870 (7.0)

자료 : 통계청, 2022, 가구주의 성·연령대별 주택소유 가구수.

□ 가구주의 성별 주택소유 가구수 : 2015~2022년

- 2022년 통계를 기준으로 할 때 충북 주택소유 가구주 가운데 남성 대 여성의 비율은 71.7 : 28.3으로 여성보다 남성의 비율이 2.5배를 넘어섬
 - 충북 남성 가구주의 경우에는, 2021년까지는 타 연령대에 비해 50세~59세 연령대의 비중이 가장 높았지만 조사기간 내내 감소하는 추세를 보여줌
- 충북 남성 가구주 가운데 2위를 유지해왔던 60~69세 연령대의 비중은 꾸준히 증가하여 왔고, 2022년부터는 50~59세를 추월하여 1위에 오름
- 조사기간 초기에는 한때 2위 자리를 고수했던 40~49세 남성 연령대는 2019년부터 60~69세 남성 연령대에게 그 자리를 넘겨주었고, 2021년부터는 20% 미만으로 줄어들음
- 조사기간 초기에는 서로 비슷한 비율을 보여준 30~39세 남성 연령대와 70~79세 남성 연령대를 서로 비교하면, 30~39세의 청년층 비율은 점차 감소해온 반면, 70~79세의 노년층 비율은 지속적으로 증가하고 있음
- 충북 주택소유 남성 가구주 가운데 80세 이상의 초고령 남성이 차지하는 비율은 2015년 3.0%에서 2022년 5.6%까지 늘어났음

〈표 II-47〉 남성 가구주의 주택소유 가구수(2015~2022)

(단위 : 가구, %)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
총가구수	267,845 (100.0)	269,154 (100.0)	275,913 (100.0)	279,795 (100.0)	286,370 (100.0)	291,279 (100.0)	293,545 (100.0)	294,936 (100.0)
30세 미만	4,684 (1.7)	3,527 (1.3)	3,559 (1.3)	3,818 (1.4)	3,944 (1.4)	4,384 (1.5)	4,848 (1.7)	4,551 (1.5)
30~39세	35,489 (13.2)	33,503 (12.4)	32,667 (11.8)	32,487 (11.6)	32,145 (11.2)	31,456 (10.8)	30,306 (10.3)	28,307 (9.6)
40~49세	65,817 (24.6)	63,472 (23.6)	62,459 (22.6)	61,035 (21.8)	60,309 (21.1)	59,895 (20.6)	58,243 (19.8)	57,573 (19.5)
50~59세	74,678 (27.9)	75,199 (27.9)	76,251 (27.6)	76,617 (27.4)	77,954 (27.2)	77,610 (26.6)	75,769 (25.8)	74,488 (25.3)
60~69세	48,612 (18.1)	52,734 (19.6)	57,002 (20.7)	60,037 (21.5)	63,666 (22.2)	67,896 (23.3)	73,219 (24.9)	75,608 (25.6)
70~79세	30,503 (11.4)	31,371 (11.7)	33,280 (12.1)	34,146 (12.2)	35,398 (12.4)	36,192 (12.4)	36,130 (12.3)	37,835 (12.8)
80세 이상	8,062 (3.0)	9,348 (3.5)	10,695 (3.9)	11,655 (4.2)	12,954 (4.5)	13,846 (4.8)	15,030 (5.1)	16,574 (5.6)

자료 : 통계청, 2022, 가구주의 성·연령대별 주택소유 가구수.

- 2022년 통계를 기준으로 할 때 충북 주택소유 가구주 가운데 여성의 비율은 28.3%로 전체 가구주의 1/3에도 미치지 아니함
- 충북 여성 가구주의 경우에는, 2021년까지는 타 연령대에 비해 50~59세 연령대의 비중이 가장 높았지만 조사기간 동안 부분 상승과 하락 추세를 보여옴
- 충북 여성 가구주 가운데 2위를 유지해왔던 60~69세 연령대의 비중은 꾸준히 증가하였고, 2022년부터는 50~59세를 추월하여 1위에 차지함
- 조사기간 초기에는 한때 2위 자리를 고수했던 40~49세 여성 연령대는 2017년부터 60~69세 여성 연령대에게 그 자리를 넘겨주었음
- 30~39세 여성 연령대와 70~79세 여성 연령대를 서로 비교하면, 30~39세의 청년층 비율은 점차 감소해온 반면, 70~79세의 노년층 비율은 지속적으로 증가하고 있음
- 충북 주택소유 여성 가구주 가운데 80세 이상의 초고령 여성이 차지하는 비율은 2015년 6.7%에서 2022년 10.5%까지 늘어났으며, 80세 이상의 초고령 남성의 경우보다 같은 연령대의 주택소유 여성 가구주의 비중이 배 이상 높음

〈표 II-48〉 여성 가구주의 주택소유 가구수(2015~2022)

(단위 : 가구, %)

구분		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
여성	총가구수	80,282 (100.0)	82,297 (100.0)	86,813 (100.0)	91,429 (100.0)	96,506 (100.0)	103,203 (100.0)	112,136 (100.0)	116,612 (100.0)
	30세 미만	2,504 (3.1)	1,848 (2.2)	1,861 (2.1)	2,149 (2.4)	2,153 (2.2)	2,489 (2.4)	3,003 (2.7)	2,973 (2.5)
	30~39세	9,283 (11.6)	8,701 (10.6)	8,529 (9.8)	8,813 (9.6)	9,002 (9.3)	9,342 (9.1)	10,366 (9.2)	10,018 (8.6)
	40~49세	15,885 (19.8)	16,096 (19.6)	16,434 (18.9)	16,716 (18.3)	17,027 (17.6)	18,141 (17.6)	19,380 (17.3)	19,845 (17.0)
	50~59세	19,203 (23.9)	19,663 (23.9)	20,894 (24.1)	22,009 (24.1)	23,357 (24.2)	24,612 (23.8)	25,965 (23.2)	26,761 (22.9)
	60~69세	14,461 (18.0)	15,939 (19.4)	17,281 (19.9)	18,704 (20.5)	20,212 (20.9)	22,401 (21.7)	25,750 (23.0)	27,225 (23.3)
	70~79세	13,563 (16.9)	13,827 (16.8)	14,766 (17.0)	15,239 (16.7)	15,782 (16.4)	16,441 (15.9)	16,802 (15.0)	17,494 (15.0)
	80세 이상	5,383 (6.7)	6,223 (7.6)	7,048 (8.1)	7,799 (8.5)	8,973 (9.3)	9,777 (9.5)	10,870 (9.7)	12,296 (10.5)

자료 : 통계청, 2022, 가구의 성·연령대별 주택소유 가구수.

□ 성·연령대별 주택 소유자의 개인별 구성 : 2022년

- 전국의 성·연령대별 전국 주택 소유자의 개인별 구성을 살펴보면, 2022년 현재 전국 1,530.9만호 가운데 50~59세가 25.2%로 가장 높은 비중을 차지하며, 그다음은 60~69세 22.1%, 40~49세 21.7%의 차례이며, 40~69세가 69.0%로 대세를 이룸
- 같은 기간동안 성·연령대별 충북 주택 소유자의 개인별 구성을 살펴보면, 약 50만호 가운데 50~59세가 24.5%로 가장 높은 비중을 기록하였으며, 그다음은 60~69세 23.7%, 40~49세 19.6%를 이루며, 이들을 합한 40~69세가 점유하는 총비중은 67.8%로 전국적인 수치와 유사함
- 성·연령대별 전국 주택 소유자의 개인별 구성을 남성과 여성으로 구분해서 살펴보면, 전국과 충북 모두 미세한 차이는 존재하나 서로 엇비슷한 경향을 보여주고 있음

〈표 II-49〉 성·연령대별 주택소유자의 개인별 구성(2022)

(단위 : 호, %)

구분	총계								
	총계	30세 미만	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70~79세	80세 이상	사망자
전국	15,309,332	274,062	1,541,372	3,324,304	3,851,520	3,386,411	1,794,585	808,358	328,780
충북	499,702	8,834	47,183	98,013	122,193	118,519	59,342	29,426	16,192
전국	100.0	1.8	10.1	21.7	25.2	22.1	11.7	5.3	2.1
충북	100.0	1.8	9.4	19.6	24.5	23.7	11.9	5.9	3.2

구분	남성								
	총계	30세 미만	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70~79세	80세 이상	사망자
전국	8,280,854	147,709	900,822	1,862,073	1,992,505	1,761,125	947,437	406,519	262,664
충북	283,001	5,158	29,741	56,063	64,349	64,776	32,952	16,047	13,915
전국	100.0	1.8	10.9	22.5	24.1	21.3	11.4	4.9	3.2
충북	100.0	1.8	10.5	19.8	22.7	22.9	11.6	5.7	4.9

구분	여자								
	총계	30세 미만	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70~79세	80세 이상	사망자
전국	7,028,538	126,353	640,550	1,462,231	1,859,015	1,625,286	847,148	401,839	66,116
충북	216,701	3,676	17,442	41,950	57,844	53,743	26,390	13,379	2,277
전국	100.0	1.8	9.1	20.8	26.4	23.1	12.1	5.7	0.9
충북	100.0	1.7	8.0	19.4	26.7	24.8	12.2	6.2	1.1

자료 : 통계청, 2022, 가구주의 성·연령대별 주택소유 가구수.

□ 거주지역, 주택자산가액별 주택소유 가구수 및 주택수 : 2022년

- 2022년 현재 거주지역, 주택자산가액별, 주택소유 가구수 및 주택수를 살펴보면, 주택자산 가액 차원에서 충청북도의 주택소유 가구는 전국 평균을 하회하며, 3억원 이상부터 12억원을 초과하는 상대적으로 고가 주택자산에서 그 차이가 두드러짐
- 충청북도 주택소유 가구의 36.5%가 0.6~1.5억원, 24.4%가 0.6억원 이하의 주택자산을 보유하고 있고, 양자를 더하면 모두 60.9%에 이르며, 가구소유 주택수를 기준으로 환산하면 60.2%임
- 전국 주택소유 가구의 3.2% 가량인 약40만 가구가 12억원을 초과하는 주택자산을 보유하고 있으며, 이를 가구소유 주택 기준으로 환산할 경우에는 7.9%인 약 129만호이나, 충북에서 12억원을 초과하는 주택을 보유한 가구는 충북 전체 가구의 0.5%에 불과한 1,906가구이며, 가구소유 주택으로 환산하면 1.8%인 10,004호임

〈표 II-50〉 거주지역, 주택자산가액별 주택소유 가구수 및 주택수(2022)

(단위 : 가구, %)

구분		총계	0.6억원 이하	0.6~1.5억원	1.5~3억원	3~6억원	6~12억원	12억 초과
주택 소유	전국	12,232,407 (100.0)	1,577,355 (12.9)	3,159,945 (25.8)	3,457,368 (28.3)	2,536,322 (20.7)	1,104,462 (9.0)	396,955 (3.2)
	충북	411,548 (100.0)	10,466 (24.4)	150,041 (36.5)	109,278 (26.6)	40,075 (9.7)	9,782 (2.4)	1,906 (0.5)
가구 소유 주택	전국	16,447,905 (100.0)	1,562,761 (9.5)	3,500,827 (21.3)	4,257,711 (25.9)	3,716,117 (22.6)	2,117,603 (12.9)	1,292,886 (7.9)
	충북	545,189 (100.0)	101,593 (18.6)	176,403 (32.4)	151,803 (27.8)	78,315 (14.4)	27,071 (5.0)	10,004 (1.8)

자료 : 통계청, 2022, 거주지역, 주택소유물 건수별 가구수.

□ 개인소유 주택과 개인소유 아파트의 비중: 2012~2022년

- 2012년부터 2022년까지 전국의 총주택에서 개인소유 주택이 차지하는 비중은 84.7~87.4%이고, 같은 기간 충청북도의 총주택에서 개인소유 주택이 차지하는 비중은 81.8~85.7%로 전국과 비슷하거나 약간 낮은 수준을 보여주고 있음
- 2012년부터 2022년까지 전국의 총아파트에서 개인소유 아파트가 차지하는 비중은 82.6~84.0%이고, 같은 기간 충청북도의 총아파트에서 개인소유 아파트가 차지하는 비중은 78.5~80.7%인 바, 전국과 충청북도가 서로 큰 차이를 보이고 있지는 않음

〈표 II-51〉 주택소지재별 주택수(개인단위)(2012~2022)

(단위 : 가구, %)

구분	시점	총주택	개인소유주택	총아파트	개인소유아파트
전국	2012	15,300,616 (100.0)	12,962,814 (84.7)	8,977,135 (100.0)	7,449,705 (83.0)
	2013	15,624,928 (100.0)	13,430,598 (86.0)	9,197,989 (100.0)	7,650,631 (83.2)
	2014	15,920,906 (100.0)	13,672,355 (85.9)	9,448,885 (100.0)	7,907,597 (83.7)
	2015	16,367,006 (100.0)	14,147,519 (86.4)	9,806,062 (100.0)	8,191,917 (83.5)
	2016	16,692,230 (100.0)	14,521,457 (87.0)	10,029,644 (100.0)	8,425,911 (84.0)
	2017	17,122,573 (100.0)	14,963,975 (87.4)	10,375,363 (100.0)	8,697,344 (83.8)
	2018	17,633,327 (100.0)	15,317,333 (86.9)	10,826,044 (100.0)	9,031,320 (83.4)
	2019	18,126,954 (100.0)	15,688,708 (86.5)	11,287,048 (100.0)	9,377,878 (83.1)
	2020	18,525,844 (100.0)	15,968,279 (86.2)	11,661,851 (100.0)	9,647,242 (82.7)
	2021	18,811,627 (100.0)	16,241,976 (86.3)	11,948,544 (100.0)	9,924,078 (83.1)
	2022	19,155,585 (100.0)	16,431,686 (85.8)	12,268,973 (100.0)	10,133,930 (82.6)
충청북도	2012	520,489 (100.0)	433,200 (83.2)	279,576 (100.0)	223,140 (79.8)
	2013	530,845 (100.0)	449,694 (84.7)	285,720 (100.0)	230,551 (80.7)
	2014	543,324 (100.0)	450,768 (83.0)	295,538 (100.0)	236,237 (79.9)
	2015	556,951 (100.0)	455,475 (81.8)	308,352 (100.0)	245,670 (79.7)
	2016	568,567 (100.0)	475,450 (83.6)	316,851 (100.0)	252,657 (79.7)
	2017	581,855 (100.0)	498,845 (85.7)	327,319 (100.0)	262,239 (80.1)
	2018	607,686 (100.0)	510,750 (84.0)	351,577 (100.0)	276,096 (78.5)
	2019	625,957 (100.0)	528,314 (84.4)	369,668 (100.0)	290,444 (78.6)
	2020	640,256 (100.0)	540,586 (84.4)	383,130 (100.0)	300,714 (78.5)
	2021	650,224 (100.0)	550,063 (84.6)	392,988 (100.0)	308,926 (78.6)
	2022	659,293 (100.0)	556,789 (84.5)	400,844 (100.0)	315,645 (78.7)

주 : 1) 총주택 : 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비주거용건물 내 주택, 2) 개인이 소유한 주택 이외 주택은 법인, 국가, 외국인 등이 소유한 주택을 의미, 3) 수치가 25 이하인 값은 미상처리함.

자료: 통계청, 2022, 주택소지재별 주택수(개인단위).

□ 충북 소재 주택 기준 소유자 거주지역 비율 : 2015~2022년

- 2015년부터 2022년까지 충북 소재 주택 기준 소유자 거주지역을 살펴보면, 소유자 주소지가 충북인 경우는 86~87%임
- 2015년부터 2022년까지 충북 외 사람이 충북에 소재한 주택을 소유하고 있는 비중 가운데 가장 높은 비중은 평균 4.3%의 세종이 차지하며, 그다음은 평균 3.1%의 서울, 1.3% 내외의 대전으로 이루어짐
- 서울, 인천, 경기를 위시한 수도권에 거주하는 주민이 충청북도 내 주택을 소유 경우는 평균 4.4%로 무시할 수 없는 수치임
- 2015년부터 2022년까지 서울 소재 주택을 충북 사람이 소유한 비율은 0.4~0.5%이고, 거의 유사한 경향이 인천 소재 주택 부문에서도 반복되고 있으며, 경기에서는 그 비율이 조사기간 내내 0.5%로 거의 변화가 없었음
- 같은 조사기간 동안 충북과 지리적으로 접하고 있는 대전 소재 주택 가운데 충북 사람이 소유한 비율은 1.6~1.7%이며, 충남 사례는 0.6~0.7%, 세종 사례는 3.3~4.5%에 이르고 있는 바, 수도권과 비교하여 지리적으로 인접한 충청권에 소재한 주택을 충북 사람이 소유한 비율이 상대적으로 높음

〈표 II-52〉 충북 소재 주택 기준 소유자 거주지역 비율(2015~2022)

(단위 : %)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
서울	3.3	3.2	3.4	3.3	3.1	3.0	2.9	2.9
부산	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
대구	0.2	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
인천	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
광주	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
대전	1.3	1.3	1.3	1.3	1.2	1.3	1.3	1.4
울산	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
경기	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
세종	4.0	4.1	4.4	4.4	4.4	4.4	4.3	4.5
강원	0.5	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.6	0.6
충북	87.2	86.9	86.3	86.1	86.3	86.3	86.2	85.9
충남	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	0.9
전북	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
전남	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
경북	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6
경남	0.3	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
제주	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

자료 : 통계청, 2022, 주택소재지 기준 소유자 거주지역 비율.

□ 주택소재지·거주지역별 주택수(관내인 및 외지인 소유) : 2016~2022년

- 2016년부터 2022년까지 전국 단위에서 동일 시·군·구 거주자 소유주택의 비중은 75.8~76.3%(평균 76.1%)로 미세한 변동을 겪어 왔으며, 그다음 차례는 13.3~13.6%(평균 13.5%)의 타 시·도 거주자 소유주택, 10.2~10.6%(평균 10.4%)의 동일 시·도 내 시·군·구 거주자 소유주택으로 구분됨
- 충북의 동일 시·군·구 거주자 소유주택은 76.8~77.8%(평균 77.2%), 그다음으로 13.1~14.1%(평균 13.7%)의 타 시도 거주자 소유주택 등 충북은 전국과 비교하여 동일 시·군·구 거주자 소유주택이 차지하는 비중이 1.1% 정도 높음

〈표 II-53〉 주택소재지·거주지역별 주택수(관내인 및 외지인 소유)(2016~2022)

(단위 : 수, %)

구분	시점	총계	동일 시·군·구 거주자 소유주택	동일 시·도 내 타 시·군·구 거주자 소유주택	타 시·도 소유주택
전국	2016	14,521,457 (100.0)	11,085,150 (76.3)	1,507,392 (10.4)	1,928,915 (13.5)
	2017	14,963,975 (100.0)	11,387,684 (76.1)	1,560,956 (10.4)	2,015,335 (13.5)
	2018	15,317,333 (100.0)	11,639,776 (76.0)	1,611,716 (10.5)	2,065,841 (13.5)
	2019	15,688,708 (100.0)	11,893,972 (75.8)	1,669,183 (10.6)	2,125,553 (13.5)
	2020	15,968,279 (100.0)	12,128,358 (76.0)	1,690,254 (10.6)	2,149,667 (13.5)
	2021	16,241,976 (100.0)	12,379,399 (76.2)	1,670,442 (10.3)	2,192,135 (13.5)
	2022	16,431,686 (100.0)	12,520,557 (76.2)	1,671,226 (10.2)	2,239,903 (13.6)
충청 북도	2016	475,450 (100.0)	369,987 (77.8)	43,232 (9.1)	62,231 (13.1)
	2017	498,845 (100.0)	384,431 (77.1)	45,939 (9.2)	68,475 (13.7)
	2018	510,750 (100.0)	392,172 (76.8)	47,793 (9.4)	70,785 (13.9)
	2019	528,314 (100.0)	406,175 (76.9)	49,805 (9.4)	72,334 (13.7)
	2020	540,586 (100.0)	417,075 (77.2)	49,404 (9.1)	74,107 (13.7)
	2021	550,063 (100.0)	425,915 (77.4)	48,069 (8.7)	76,079 (13.8)
	2022	556,789 (100.0)	430,552 (77.3)	47,733 (8.6)	78,504 (14.1)

주 : 소유자가 2인 이상인 주택의 경우에는 소유자의 거주 지역별로 지분을 합산하여 지분 합이 가장 높은 지역을 소유자의 거주지역으로 할당.

자료 : 통계청, 2022, 주택소재지·거주지역별 주택수(관내인 및 외지인 소유).

□ 무주택가구

- 2022년 현재 전국의 무주택가구는 모두 954.1만 가구이며, 연령대별로 구분하면 30~39세가 20.4%, 50~59세가 18.2%, 40~49세가 17.8%, 30세 미만이 17.2%를 이루고 있음
- 2022년 현재 충북의 무주택가구는 모두 29.3만 가구로 전국 무주택가구의 3.1%를 차지하며, 연령대별로 구분하면 30~39세가 19.2%, 30세 미만이 18.9%, 50~59세가 17.6%, 40~49세가 16.6%를 이룸
- 충북의 무주택가구 구성은 전국의 경우와는 약간의 미세한 차이가 나는데, 충북은 상대적으로 젊은 층의 무주택가구가 차지하는 비중이 부분적으로 높은 실정임
- 무주택가구를 성별로 나누어 살펴보면, 전국 무주택가구의 58.9%를 남성이 차지하며, 남성의 경우에는 30~39세가 22.3%, 50~59세가 19.8%, 40~49세가 19.4%의 차례임
- 충북의 경우에는 충북 무주택가구의 60.4%가 남성으로 이루어져 있으며, 30~39세가 21.6%, 50~59세가 18.9%, 30세 미만이 17.9%의 순서임
- 전국 무주택가구의 41.1%를 차지하는 여성의 경우에는 30세 미만이 20.7%로 가장 높고, 그다음은 30~39세가 17.8%의 차례이며, 남성의 경우와 비교하여 70~79세가 8.5%, 80세 이상이 8.3%와 같이 고령 여성 무주택가구의 비중이 상대적으로 높음
- 충북 무주택가구의 39.6%를 이루는 충북 여성의 경우에도 전국과 비슷한 추이가 반복되고 있는데, 30세 미만이 20.3%로 가장 높고, 충북 남성의 경우와 비교하여 80세 이상이 11.3%, 70~79세가 8.6%와 같이 고령 충북 여성 무주택가구의 비중이 상대적으로 높음

〈표 II-54〉 거주지역 가구주의 성·연령별 무주택가구수(2022)

(단위 : 가구, %)

거주 지역별	총계							
	총계	30세 미만	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70~79세	80세 이상
전국	9,541,100	1,641,731	1,949,101	1,697,343	1,732,628	1,365,041	675,056	480,200
충북	293,316	55,357	56,349	48,834	51,693	42,147	20,157	18,779
전국	100.0	17.2	20.4	17.8	18.2	14.3	7.1	5.0
충북	100.0	18.9	19.2	16.6	17.6	14.4	6.9	6.4

거주 지역별	남자							
	총계	30세 미만	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70~79세	80세 이상
전국	5,622,824	830,671	1,253,237	1,091,676	1,112,968	837,151	342,935	154,186
충북	177,246	31,793	38,308	31,178	33,552	26,574	10,140	5,701
전국	100.0	14.8	22.3	19.4	19.8	14.9	6.1	2.7
충북	100.0	17.9	21.6	17.6	18.9	15.0	5.7	3.2

거주 지역별	여자							
	총계	30세 미만	30~39세	40~49세	50~59세	60~69세	70~79세	80세 이상
전국	3,918,276	811,060	695,864	605,667	619,660	527,890	332,121	326,014
충북	116,070	23,564	18,041	17,656	18,141	15,573	10,017	13,078
전국	100.0	20.7	17.8	15.5	15.8	13.5	8.5	8.3
충북	100.0	20.3	15.5	15.2	15.6	13.4	8.6	11.3

자료 : 통계청, 2022, 거주지역 가구주의 성·연령대별 무주택가구수.

- 2022년 현재 전국 무주택가구를 세대구성별로 살펴보면 1인 가구가 전체의 절반이 넘는 518.3만 가구로 54.3%에 이르며, 그다음은 부부+미혼자녀 또는 한부모+미혼자녀 등으로 이루어진 2세대 무주택가구가 28.8%를, 1세대 무주택가구가 12.3%를 점유함
- 같은 자료에 근거할 때, 충북의 경우도 29.3만 가구에 이르는 1인 가구는 무주택가구의 58.9%를 차지하여 전국과 마찬가지로 절반을 훨씬 능가하고 있으며, 그다음은 2세대 무주택가구가 25.2%를, 1세대 무주택가구가 11.5%를 이루고 있음

〈표 II-55〉 거주지역 세대구성별 무주택가구수(2022)

(단위 : 가구, %)

거주 지역 별	총계	1세대			2세대				3세대 이상	1인 가구	비혈연 가구
		1세대 계	1세대 (부부)	1세대 (기타)	2세대 계	2세대 (부부+ 미혼 자녀)	2세대 (한부모 +미혼 자녀)	2세대 (기타)			
전국	9,541,100	1,172,145	951,393	220,752	2,752,357	1,527,008	941,949	283,400	136,029	5,182,709	297,860
충북	293,316	33,656	28,459	5,197	73,973	38,030	27,462	8,481	3,323	172,754	9,610

거주 지역 별	총계	1세대			2세대				3세대 이상	1인 가구	비혈연 가구
		1세대 계	1세대 (부부)	1세대 (기타)	2세대 계	2세대 (부부+ 미혼 자녀)	2세대 (한부모 +미혼 자녀)	2세대 (기타)			
전국	100.0	12.3	10.0	2.3	28.8	16.0	9.9	3.0	1.4	54.3	3.1
충북	100.0	11.5	9.7	1.8	25.2	13.0	9.4	2.9	1.1	58.9	3.3

자료 : 통계청, 2022, 거주지역 세대구성별 무주택가구수.

□ 장애인 거주지역별 주택소유 및 무주택 가구수 : 2018~2022년

- 2022년 현재 전국과 충북의 장애인 가구수는 각각 224.3만 가구, 8.1만 가구이며, 전국의 주택소유 대 무주택가구의 구성은 62.4:37.6으로, 충북의 주택소유 대 무주택가구의 구성은 65.4: 34.6으로 이루어짐
- 2022년 현재 전국과 충북의 일반가구 주택소유 대 무주택가구의 구성이 56.2:43.8, 58.4:41.6으로 이루어진 사례에 비추어 장애인의 주택소유 비중이 더 높음
- 2018년부터 2022년까지 장애인의 주택소유와 무주택가구의 구성비는 거의 변화가 없는 실정임

〈표 II-56〉 장애인 거주지역별 주택소유 및 무주택 가구수(2018~2022)

항목	거주지역별	2018	2019	2020	2021	2022
총가구(일반가구)	전국	2,204,951	2,214,868	2,213,250	2,237,019	2,243,939
	충북	80,231	80,116	79,865	80,505	80,531
주택소유가구	전국	1,372,027	1,387,825	1,387,253	1,398,841	1,400,087
	충북	51,963	52,657	52,616	52,830	52,694
무주택가구	전국	832,924	827,043	825,997	838,178	843,852
	충북	28,268	27,459	27,249	27,675	27,837

항목	거주지역별	2018	2019	2020	2021	2022
총가구(일반가구)	전국	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	충북	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
주택소유가구	전국	62.2	62.7	62.7	62.5	62.4
	충북	64.8	65.7	65.9	65.6	65.4
무주택가구	전국	37.8	37.3	37.3	37.5	37.6
	충북	35.2	34.3	34.1	34.4	34.6

자료 : 통계청, 2022, 장애인 거주지역별 주택소유 및 무주택 가구수.

6) 주택가격 및 주거급여

- 충북의 ㎡당 분양가격(2022년 3.3㎡당 평균 분양가 : 1,052만원)은 전국 차원에서 상대적으로 낮은 편이며, 분양가격지수도 전국 평균에 미치지 못함
- 월평균 임대료의 경우 충청권 주변 도시들보다 낮게 형성되나 재계약 시 상승할 임대료에 대한 불안감이 전국에서 네번째로 높은 실정

□ 지역별·규모별 ㎡당 평균 분양가격 : 2018~2022년

- 충북의 ㎡당 분양가격은 전국 평균의 64~74%이고, 수도권의 42~50%, 5대 광역시 및 세종시의 62~72%, 기타 지방의 79~94% 정도로 전국 차원에서 상대적으로 낮음
- ㎡당 평균 분양가격은 지속적으로 상승하여 2022년말 318.8만원(3.3㎡당 1,052만원)수준이고, 최고 분양가격은 전용면적 60㎡ 이하에서 기록

〈표 II-57〉 지역별·규모별 ㎡당 평균 분양가격(2018~2022)

(단위 : 천원)

구분	시점	총계	전용면적 60㎡ 이하	전용면적 80㎡ 초과~85㎡ 이하	전용면적 85㎡ 초과~102㎡ 이하	전용면적 102㎡ 초과
전국	2018	3,376	3,359	3,416	3,502	3,715
	2019	3,589	3,574	3,587	4,354	4,191
	2020	3,875	3,859	3,880	4,262	4,348
	2021	4,279	4,038	4,314	4,497	4,290
	2022	4,685	4,780	4,647	4,941	5,033
수도권	2018	5,041	5,080	5,250	5,074	5,641
	2019	5,483	5,679	5,517	7,383	6,312
	2020	5,901	5,817	5,653	6,492	6,593
	2021	6,331	6,490	6,601	5,482	5,181
	2022	6,425	6,587	6,422	6,891	6,925
5대 광역시 및 세종시	2018	3,594	3,490	3,592	3,640	4,045
	2019	3,721	3,777	3,700	4,108	4,439
	2020	3,904	3,950	4,088	4,440	4,239
	2021	4,369	4,314	4,369	4,790	4,800
	2022	4,893	4,973	4,878	5,463	5,613
기타 지방	2018	2,614	2,647	2,617	2,860	2,829
	2019	2,779	2,526	2,778	2,963	3,106
	2020	3,094	3,067	3,085	3,230	3,316
	2021	3,442	2,911	3,414	3,907	3,813
	2022	3,876	3,957	3,808	4,015	4,105
충청 북도	2018	2,367	2,261	2,383	2,725	2,689
	2019	2,305	2,324	2,297	2,634	2,532
	2020	2,584	2,591	2,605	2,706	2,797
	2021	2,729	2,657	2,735	2,752	2,775
	2022	3,188	3,318	3,189	3,232	3,281

자료 : 주택도시보증공사, 2023, 지역별·규모별 ㎡당 평균 분양가격(2023년 3월 기준).

□ 지역별 ㎡당 분양가격지수(2014=100) : 2015~2022년

- 2022년 현재 충청북도의 분양가격지수(156.3)는 전국 평균 180.4에 미치지 못하고, 수도권 소계(156.7)와 비슷한 수준
- 분양가격 지수가 충청북도보다 낮은 지역은 세종특별자치시(143.7)와 서울특별시(147.2)이고, 충청북도와 비슷한 값을 보이는 지역은 전라북도(158.0)과 충청남도(158.2)임

〈표 II-58〉 지역별 ㎡당 분양가격지수(2014=100)

(단위 : 2014=100)

구분		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
전국	소계	104.7	111.7	120.0	130.0	138.2	149.2	164.8	180.4
수도권	소계	101.0	106.7	110.9	122.9	133.7	143.9	154.4	156.7
	서울	98.5	105.1	109.4	120.7	129.7	139.7	162.8	147.2
	인천	105.1	103.3	109.5	117.1	132.0	156.8	150.2	166.5
	경기	101.9	113.2	115.2	133.0	143.1	139.7	142.0	165.7
5대 광역시 및 세종특 별자치 시	소계	109.0	116.2	126.0	140.5	145.5	152.6	170.8	191.3
	부산	112.3	116.8	137.9	146.0	139.4	152.8	182.4	211.7
	대구	118.6	125.9	142.6	157.2	175.1	186.0	194.3	205.1
	광주	105.6	118.7	123.6	140.1	163.6	158.0	187.9	189.1
	대전	100.6	110.0	110.9	149.2	148.8	131.4	154.2	190.0
	울산	113.1	121.2	117.6	-	116.9	155.8	162.8	206.4
	세종	102.9	104.5	122.1	118.0	133.6	132.2	144.4	143.7
기타 지방	소계	103.5	111.2	121.3	126.7	134.7	150.0	166.8	187.8
	강원	112.7	108.4	119.5	120.8	130.3	163.0	157.4	199.7
	충북	98.3	102.0	101.8	116.1	113.0	126.7	133.8	156.3
	충남	107.3	107.6	111.5	114.3	124.9	130.6	138.5	158.2
	전북	99.6	100.6	111.8	119.5	123.9	134.1	139.4	158.0
	전남	109.1	118.8	137.2	136.5	140.1	161.8	165.3	183.5
	경북	102.5	108.6	112.3	126.0	137.0	147.4	155.0	175.1
	경남	104.0	107.7	121.5	132.2	138.1	134.7	149.2	162.1
	제주	96.9	133.8	152.8	146.3	165.8	198.6	280.8	297.1

자료 : 국토교통부, 2023, 지역별 ㎡당 분양가격지수.

□ 연소득 대비 주택가격 비율(PIR : Price to Income Ratio)

- 2022년 연소득 대비 주택가격 비율인 PIR은 중위수 기준 6.3배로 전년(6.7배) 대비 일부 감소함
 - 평균 기준 PIR은 9.1배로 전년(8.9배) 대비 일부 증가함
- 지역별 중위수 기준 PIR을 살펴보면, 서울이 15.2배로 가장 높고, 그다음은 세종 9.3배, 경기 8.9배의 차례이며, 반대로 가장 낮은 지역은 경북 3.3배, 전남 4.0배, 전북의 4.2배의 차례임
 - 평균 기준 PIR은 서울 17.1배, 세종 9.9배, 경기 9.5배의 차례로 높고, 반대로 경북 4.3배, 전남 4.5배, 전북의 4.7배의 순서로 낮음
- 충북의 2022년 중위수 기준 PIR은 4.3배, 평균 기준 PIR은 4.9배로 수도권 지역과 광역시보다는 훨씬 낮고, 주변 도지역과는 거의 비슷한 수준임
- 2006년부터 2022년까지의 중위수 또는 평균 기준 PIR은 부분적인 예외는 있지만 꾸준히 증가해왔으며, 서울과 도지역 사이의 격차는 더욱 크게 벌어져 왔던 바, 2022년 기준으로 충북에서는 5년 정도의 연소득으로 주택 구입이 가능하나, 서울에서는 17년 이상이 소요되는 실정으로 심화되고 있는 양극화의 단면을 드러냄

〈표 II-59〉 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)(2006~2016)

구분	2006		2008		2010		2014		2016	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
전체	4.2	6.0			4.3	5.6	4.7	5.7	5.6	6.3
서울	7.5	10.1	9.7	10.7	9.9	10.3	8.3	8.9	8.3	9.9
부산	3.8	4.6	4.2	4.3	3.6	4.1	4.7	5.0	5.1	5.9
대구	4.9	4.7	3.3	4.2	4.0	4.2	5.0	5.7	5.6	5.8
인천	3.9	4.5	6.7	7.0	4.7	5.5	5.0	4.9	5.6	5.2
광주	3.1	3.4	2.8	3.0	2.6	3.1	3.6	4.1	4.2	4.7
대전	4.3	4.0	3.2	4.0	4.4	4.6	4.4	4.9	5.2	5.7
울산	3.0	3.7	3.3	4.0	3.9	4.2	5.1	5.3	6.0	6.0
세종							5.0	5.0	5.0	4.8
경기	5.0	7.0	6.2	6.9	6.1	6.3	6.4	6.2	6.0	6.6
강원	3.9	3.7	3.6	3.9	3.2	3.1	3.5	3.3	4.3	4.7
충북	2.5	3.1	2.8	3.4	2.9	3.4	4.0	4.1	4.2	4.8
충남	3.7	3.8	3.3	3.8	2.8	3.1	3.8	4.1	4.0	4.2
전북	2.9	3.0	3.2	2.8	2.5	2.7	3.5	4.2	3.3	4.2
전남	2.9	2.9	2.6	2.8	2.3	2.6	3.6	3.3	3.4	3.5
경북	3.0	3.0	2.8	2.7	2.5	3.1	3.9	3.7	4.2	4.7
경남	3.4	4.2	3.3	3.9	3.2	3.5	4.3	5.2	4.3	5.6
제주	3.1	3.2	2.7	3.3	2.8	3.4	3.7	3.6	5.6	5.5

자료 주 : PIR 산정시 현재 주택가격은 주택을 매매했을 경우에 예상되는 가격을 기준으로 응답받았으며, 2020년부터는 조사 기준년도 6월 셋째주 월요일 기준으로 응답받음.

자료 : 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사 : (일반가구) 연구보고서, pp.93-94 및 p.171.

〈표 II-60〉 연소득 대비 주택가격 비율(PIR)(2017~2022)

구분	2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
전체	5.6	6.4	5.5	6.7	5.4	6.8	5.5	7.3	6.7	8.9	6.3	9.1
서울	8.8	10.7	9.6	12.3	11.6	13.3	12.5	13.5	14.1	15.4	15.2	17.1
부산	5.9	6.4	5.9	6.8	5.6	6.3	5.5	6.7	7.1	8.4	7.1	8.9
대구	6.1	6.2	6.9	7.2	6.5	7.3	7.8	8.0	7.5	8.7	7.1	8.0
인천	5.2	5.4	5.2	5.5	5.7	5.8	6.0	6.5	7.1	8.2	7.7	8.0
광주	4.6	4.9	4.4	5.0	4.5	5.3	4.4	5.5	5.8	6.5	5.4	6.7
대전	4.8	4.9	5.1	5.2	4.4	5.4	5.8	6.6	7.7	8.6	7.1	8.5
울산	5.4	5.6	5.2	5.6	5.2	5.8	5.2	6.2	5.6	6.9	6.5	7.4
세종	6.7	5.9	6.5	6.2	7.0	6.8	7.5	8.6	10.8	11.3	9.3	9.9
경기	6.0	6.6	6.1	6.9	5.8	6.9	7.0	7.8	9.9	9.9	8.9	9.5
강원	4.0	4.3	3.7	4.3	3.7	4.4	4.5	5.2	4.7	5.3	5.6	5.8
충북	4.2	4.5	3.6	4.3	3.9	4.1	3.8	4.4	4.0	4.9	4.3	4.9
충남	3.3	3.9	3.9	4.2	3.8	4.1	3.2	4.2	3.7	4.6	4.4	5.0
전북	3.7	4.0	3.3	4.0	3.1	3.9	3.6	3.8	3.8	4.4	4.2	4.7
전남	3.3	3.6	3.5	4.1	3.3	3.8	3.4	3.8	3.3	4.3	4.0	4.5
경북	4.2	4.3	3.3	4.3	3.0	4.0	3.3	4.0	3.5	4.6	3.3	4.3
경남	4.4	5.3	4.4	5.2	4.2	5.0	4.5	5.2	5.4	5.8	4.3	5.7
제주	5.6	6.1	6.9	6.7	5.6	6.0	5.4	6.0	6.7	6.8	6.3	7.0

주 : PIR 산정 시 현재 주택가격은 주택을 매매했을 경우에 예상되는 가격을 기준으로 응답받았으며, 2020년부터는 조사 기준
년도 6월 셋째주 월요일 기준으로 응답받음.

자료 : 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사 : (일반가구) 연구보고서, pp.93-94 및 p.171.

□ 월소득 대비 임대료 비율(RIR : Rent to Income Ratio)

- 2022년 월소득 대비 임대료 비율인 RIR은 중위수 기준 16.0%로 전년 (15.7%) 대비 0.3%p 증가함
 - 평균 기준 RIR은 21.8%로 전년(21.5%) 대비 0.3%p 증가함
- 지역별 중위수 기준 RIR을 살펴보면, 서울이 20.9%로 가장 높고, 그다음은 인천 19.0%, 대구 18.0%의 차례이며, 반대로 가장 낮은 지역은 충남 12.0%, 경북 12.4%, 울산 12.5%의 차례임
 - 평균 기준 RIR은 서울 29.6%, 경기 20.9%, 인천 20.8%의 차례로 높고, 반대로 충북 14.7%, 전북 14.8%, 충남 14.9%의 차례로 낮으나 그 차이는 미미함
- 충북의 2022년 중위수 기준 RIR은 13.0%, 평균 기준 RIR은 14.7%로 수도권 지역과 광역시보다는 낮지만, 주변 도지역과는 거의 비슷한 수준임

〈표 II-61〉 월소득 대비 임대료 비율(RIR)(2006~2016)

구분	2006		2008		2010		2014		2016	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
전체	18.7	22.9			19.2	23.1	20.3	24.2	18.1	21.4
서울	22.5	28.2	23.5	29.9	23.3	30.3	23.8	30.9	22.2	27.7
부산	19.2	21.1	16.6	21.8	16.0	19.0	18.6	21.5	17.1	17.0
대구	19.8	19.6	18.7	20.6	19.2	20.2	18.5	22.4	15.3	15.7
인천	16.7	20.0	19.3	19.8	17.5	20.2	15.6	19.0	16.8	17.7
광주	14.7	16.4	17.4	17.7	16.4	18.9	14.8	18.9	12.8	16.1
대전	19.8	19.1	18.1	17.1	16.4	20.0	18.2	19.2	15.6	18.7
울산	17.1	17.9	11.9	17.3	17.5	18.7	14.2	17.2	15.1	17.4
세종	-	-	-	-	-	-	26.0	23.9	14.9	19.7
경기	19.0	22.4	19.8	22.6	17.9	22.9	20.3	25.4	17.7	22.3
강원	16.7	17.8	25.5	19.4	14.0	14.6	15.6	16.2	15.4	17.8
충북	15.2	14.3	15.3	15.7	14.9	16.7	15.2	16.6	12.8	14.4
충남	18.7	17.4	17.5	17.8	13.9	17.7	18.7	16.8	16.4	17.2
전북	20.5	17.7	18.1	17.6	15.1	16.9	15.8	16.5	14.5	14.1
전남	14.7	14.3	13.5	14.8	13.7	16.0	15.0	14.2	10.2	11.8
경북	15.3	17.4	16.6	16.8	14.3	17.7	13.3	14.6	13.8	15.6
경남	17.3	18.9	14.9	15.7	13.7	15.2	19.1	21.5	14.0	14.9
제주	16.7	16.5	13.9	13.8	13.0	13.5	17.6	20.4	12.7	12.8

주 : 전월세전환율은 '06년 10월(0.99%), '08년 10월(0.98%), '10년 8월(0.96%)(국민은행 주택가격조사 전국월세이율), '12년 7월(0.87%), '14년 8월(0.78%)(한국감정원 월세동향조사 월세이율) '16년 8월(0.56%), '17년 8월(0.53%), '18년 9월(0.53%), '19년 9월(0.51%), '20년 9월(0.48%), '21년 9월(0.47%), '22년 9월(0.48%)(한국부동산원 전국주택가격동향조사 전월세전환율).

자료 : 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사 : (일반가구) 연구보고서, pp.93-94 및 p.171.

〈표 II-62〉 월소득 대비 임대료 비율(RIR)(2017~2022)

구분	2017		2018		2019		2020		2021		2022	
	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균
전체	17.0	21.8	15.5	21.1	16.1	21.3	16.6	20.9	15.7	21.5	16.0	21.8
서울	21.7	28.9	22.1	28.2	22.0	29.0	21.3	27.3	21.6	29.7	20.9	29.6
부산	16.3	19.3	17.0	18.9	16.5	18.3	17.4	18.9	18.7	20.0	17.3	20.2
대구	15.0	17.7	15.5	18.0	15.5	19.6	16.5	20.0	13.9	18.3	18.0	19.5
인천	15.2	18.4	15.7	18.1	14.6	17.9	16.4	20.0	15.9	18.9	19.0	20.8
광주	14.9	16.5	15.0	14.8	13.9	16.2	15.5	16.2	14.1	15.6	15.6	17.2
대전	13.8	15.3	16.3	17.0	15.5	16.7	13.7	16.0	14.0	17.4	14.4	17.2
울산	13.1	16.3	14.8	18.2	12.9	15.6	13.8	16.5	12.1	15.5	12.5	16.5
세종	15.3	17.8	13.8	15.6	14.2	16.8	15.8	17.0	17.5	18.5	17.9	19.9
경기	16.3	21.3	17.0	20.8	16.5	21.1	16.3	20.8	15.6	20.2	16.1	20.9
강원	15.3	15.6	14.8	16.7	15.5	15.5	14.3	14.9	15.0	14.6	16.2	16.2
충북	13.3	14.5	12.3	15.2	12.0	14.0	12.0	13.4	12.1	13.6	13.0	14.7
충남	14.7	16.1	14.6	15.6	13.4	14.3	13.0	14.2	13.0	14.5	12.0	14.9
전북	13.9	14.6	13.3	13.6	11.7	14.1	11.0	14.0	13.9	15.5	15.0	14.8
전남	12.3	14.3	10.6	14.2	11.5	12.4	13.0	14.2	12.7	13.1	13.5	15.4
경북	13.5	16.1	13.0	14.2	13.0	14.2	11.0	12.9	12.8	14.3	12.4	14.9
경남	16.0	17.3	16.3	16.6	13.6	15.9	13.5	16.7	13.1	16.3	14.0	16.2
제주	20.0	17.0	16.8	17.2	16.8	16.4	16.4	16.2	16.7	15.9	15.5	16.8

주 : 전월세전환율은 '06년 10월(0.99%), '08년 10월(0.98%), '10년 8월(0.96%)(국민은행 주택가격조사 전국월세이율), '12년 7월(0.87%), '14년 8월(0.78%)(한국감정원 월세동향조사 월세이율) '16년 8월(0.56%), '17년 8월(0.53%), '18년 9월(0.53%), '19년 9월(0.51%), '20년 9월(0.48%), '21년 9월(0.47%), '22년 9월(0.48%)(한국부동산원 전국주택가격동향조사 전월세전환율).

자료 : 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사 : (일반가구) 연구보고서, pp.93-94 및 p.171.

□ 필요한 주거지원 프로그램 1순위

- 2022년 주거실태조사 결과에 따르면, 전국적인 차원에서 필요한 주거지원 프로그램 1순위는 주택구입자금 대출지원, 그다음은 전세자금 대출지원의 차례임
- 충북에서도 필요한 주거지원 프로그램 1순위는 주택구입자금 대출지원이었으며(35.6%), 전국적인 차원과는 다르게 2위는 월세보조금 지원이었고(22.2%), 전세자금 대출지원(16.8%)과 주택개량·개보수 지원(14.6%)이 그 뒤를 따름

〈표 II-63〉 필요한 주거지원 프로그램 1순위(2022)

구분	계	필요한 주거지원 프로그램 1순위								
		월세 보조금 지원	전세 자금 대출 지원	주택 구입 자금 대출 지원	주택 개량 · 개보수 지원	임대 후 분양 전환 공공 임대 주택 공급	장기 공공 임대 주택 공급	공공 분양 주택 공급	주거 상담과 정보 제공 등	기타
전국	100.0	11.5	24.6	34.6	7.1	5.0	11.6	4.3	1.3	0.0
서울	100.0	14.3	31.2	27.3	2.9	5.0	14.0	4.3	1.0	-
부산	100.0	14.7	22.5	28.3	10.0	5.6	10.3	7.4	1.3	-
대구	100.0	6.5	12.8	57.0	5.0	4.3	10.3	2.3	1.9	-
인천	100.0	10.9	21.9	43.6	4.5	3.6	11.7	3.1	0.6	-
광주	100.0	13.4	17.3	26.2	10.7	8.5	15.9	6.9	0.8	0.2
대전	100.0	6.5	33.2	37.6	2.6	4.7	12.1	2.7	0.4	0.1
울산	100.0	10.2	31.0	41.3	0.1	3.7	11.3	1.9	0.5	-
세종	100.0	20.1	21.3	47.5	4.3	2.7	2.1	0.8	1.1	-
경기	100.0	8.9	24.7	36.8	5.4	5.8	11.3	5.6	1.6	0.0
강원	100.0	21.3	23.1	18.7	6.3	6.6	19.2	2.6	2.2	-
충북	100.0	22.2	16.8	35.6	14.6	0.5	5.6	3.1	1.7	-
충남	100.0	4.7	27.5	41.6	12.8	6.2	5.6	1.1	0.6	-
전북	100.0	6.7	13.1	45.2	22.0	4.6	4.9	0.9	2.4	0.1
전남	100.0	10.8	8.0	21.2	38.5	3.3	12.5	2.0	3.7	-
경북	100.0	16.7	16.0	38.4	16.9	2.8	7.5	1.2	0.5	-
경남	100.0	11.6	27.1	35.7	1.9	2.7	13.4	6.8	0.8	-
제주	100.0	23.5	29.2	25.1	3.3	1.9	15.3	1.7	-	-

자료 : 국토교통부, 2023, 2020 주거실태조사.

□ 주거급여

- 2022년 충청북도 주거급여 대상 가구는 51,654호, 과거보다 조금씩 증가함
- 2022년 사업비는 총 595.35억원 규모로 국비 530.28억원, 도비 43.34억원, 군비 21.73억원임

〈표 II-64〉 주거급여 사업(2020~2022)

(단위 : 가구, 백만원, %)

구분	2020년 주거급여					2021년 주거급여					2022년 주거급여				
	사업량 (가구)	사업비 합	사업비_국비 (80%)	사업비_도 (10%)	사업비_군 (10%)	사업량 (가구)	사업비 합	사업비_국비 (80%)	사업비_도 (10%)	사업비_군 (10%)	사업량 (가구)	사업비 합	사업비_국비 (80%)	사업비_도 (10%)	사업비_군 (10%)
충북	44,401	52,908	44,655	4,592	3,661	49,294	58,394	49,400	5,034	3,960	51,654	59,535	53,028	4,334	2,173
청주	19,369	23,288	20,959	1,630	699	21,779	26,844	24,160	1,879	805	23,198	28,350	25,515	1,985	850
충주	6,134	6,725	5,379	673	673	7,062	8,227	6,581	823	823	7,436	8,277	7,450	579	248
제천	5,543	6,813	5,451	681	681	5,983	7,512	6,010	751	751	6,250	7,600	6,840	532	228
보은	1,272	1,862	1,490	186	186	1,352	1,501	1,201	150	150	1,381	1,312	1,050	131	131
옥천	1,666	1,700	1,360	170	170	1,886	2,001	1,601	200	200	1,902	2,062	1,856	144	62
영동	1,458	1,895	1,517	189	189	1,585	1,988	1,590	199	199	1,634	1,962	1,570	196	196
증평	1,157	1,460	1,168	146	146	1,331	1,630	1,304	163	163	1,375	1,722	1,550	121	51
진천	1,709	2,288	1,830	229	229	1,906	2,553	2,043	255	255	2,004	2,475	2,227	174	74
괴산	1,317	2,077	1,661	208	208	1,375	1,528	1,222	153	153	1,384	1,150	920	115	115
음성	3,665	3,350	2,680	335	335	3,855	3,491	2,793	349	349	3,902	3,500	3,150	245	105
단양	1,111	1,450	1,160	145	145	1,180	1,119	895	112	112	1,188	1,125	900	112	113

주 : 2020년 분담비율 : 청주(차등보조 국비 90%, 도비 7%, 시·군비 3%), 그 외 10개 시·군(기준보조 국비 80%, 도비 10%, 시·군비 10%).

2021년 분담비율 : 청주(차등보조 국비 90%, 도비 7%, 시·군비 3%), 그 외 10개 시·군(기준보조 국비 80%, 도비 10%, 시·군비 10%).

2022년 분담비율 : 청주, 충주, 제천, 옥천, 증평, 진천, 음성(차등보조 국비 90%, 도비 7%, 시·군비 3%), 보은, 영동, 괴산, 단양(기준보조 국비 80%, 도비 10%, 시·군비 10%).

자료 : 충청북도, 주거급여 사업 현황 2020~2022.

3. 인구·가구 및 사회·경제적 여건 변화

1) 인구 및 가구구성 변화와 전망

- 인구의 자연감소, 합계출산율 하락에 따른 충북의 전체 인구감소를 전망
- 가구규모 축소에 따른 1인 가구의 증가와 인구 고령화에 따른 청년 및 생산가능인구의 감소

□ 저출산·고령화에 따른 인구 변동성 증가

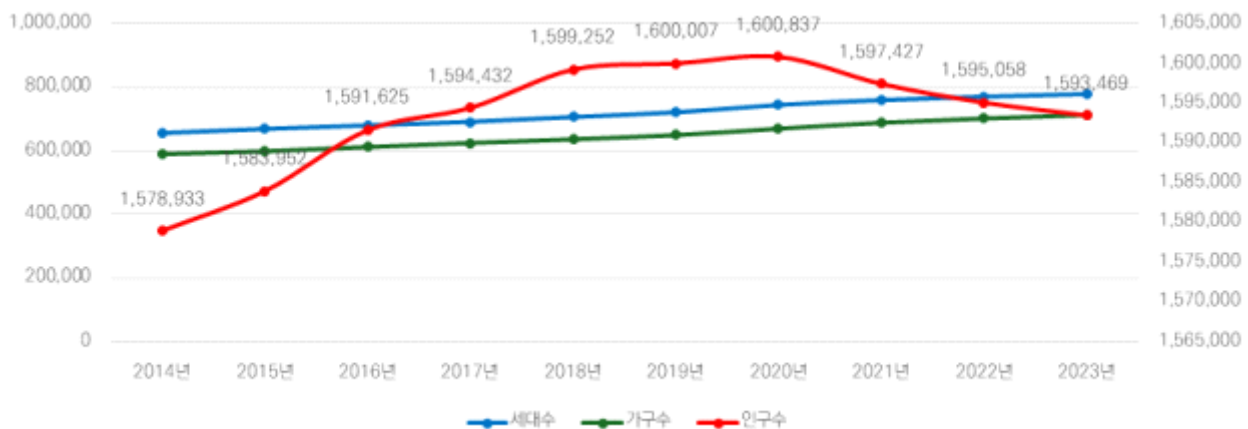
- 충북의 인구성장률은 2021년 -0.13%, 2022년 -0.19%를 기록하였으며, 2021~2035년까지의 연평균 인구성장률은 -0.1% 수준으로 예상
- 충북의 전체인구는 2014년부터 2023년까지 10년간 증가 후 다시 감소하는 증가>정체>감소라는 전환기적 특성을 지님
- 충북의 인구는 사망인구가 출생인구를 추월하는 자연감소로 인하여 본격적인 인구감소가 시작되었으며, 향후 사회적 인구이동 정도에 따라 인구 변동성이 달라질 것으로 예상

〈표 II-65〉 충청북도 인구, 세대수, 가구수 변화 추이(2014~2023)

(단위 : 명, 세대)

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
인구수	1,578,933	1,583,952	1,591,625	1,594,432	1,599,252	1,600,007	1,600,837	1,597,427	1,595,058	1,593,469
세대수	656,321	669,503	680,960	692,140	707,220	722,123	745,644	760,672	771,848	779,967
가구수	589,934	598,761	612,517	625,311	636,962	650,089	670,798	689,467	703,029	713,818

자료 : 행정안전부, 2024, 「주민등록인구 통계」; 통계청, 2022, 「장래가구추계(2020년 기준)」.



[그림 II-11] 충청북도 인구, 세대수, 가구수 변화 추이

자료 : 행정안전부, 2024, 「주민등록인구 통계」; 통계청, 2022, 「장래가구추계(2020년 기준)」.

○ 합계출산율은 지속적으로 감소하여 2012년 1.29에서 2022년 0.77로 격감하였으며, OECD 국가 합계출산율 가운데 최저치를 기록

- 충북은 2012년 1.48에서 2022년 0.87로 연평균 -0.04 수치로 합계출산율이 감소

〈표 II-66〉 연도별 합계출산율의 변화(2012~2022)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	변화율
전국	1.29	1.18	1.20	1.23	1.17	1.05	0.97	0.91	0.83	0.80	0.77	-0.05
서울	1.05	0.96	0.98	1.00	0.94	0.83	0.76	0.71	0.64	0.62	0.59	-0.05
부산	1.13	1.04	1.09	1.13	1.09	0.97	0.89	0.82	0.74	0.72	0.72	-0.05
대구	1.21	1.12	1.16	1.21	1.18	1.06	0.98	0.93	0.80	0.78	0.75	-0.05
인천	1.30	1.19	1.21	1.21	1.14	1.00	1.00	0.94	0.82	0.77	0.74	-0.05
광주	1.29	1.17	1.19	1.20	1.16	1.05	0.97	0.91	0.81	0.89	0.84	-0.05
대전	1.31	1.23	1.25	1.27	1.19	1.07	0.95	0.88	0.80	0.81	0.84	-0.04
울산	1.48	1.39	1.43	1.48	1.41	1.26	1.13	1.08	0.98	0.94	0.84	-0.05
세종	1.59	1.43	1.35	1.89	1.82	1.66	1.56	1.47	1.27	1.27	1.12	-0.04
경기	1.35	1.22	1.24	1.27	1.19	1.06	1.00	0.94	0.87	0.85	0.83	-0.05
강원	1.37	1.24	1.24	1.31	1.23	1.12	1.06	1.08	1.03	0.97	0.96	-0.03
충북	1.48	1.36	1.36	1.41	1.35	1.23	1.17	1.05	0.98	0.94	0.87	-0.04
충남	1.57	1.44	1.42	1.48	1.39	1.27	1.18	1.11	1.02	0.96	0.90	-0.05
전북	1.44	1.32	1.32	1.35	1.25	1.15	1.04	0.97	0.90	0.85	0.81	-0.05
전남	1.64	1.51	1.49	1.54	1.46	1.32	1.24	1.23	1.14	1.01	0.96	-0.04
경북	1.48	1.37	1.40	1.46	1.39	1.25	1.16	1.08	1.00	0.96	0.93	-0.05
경남	1.50	1.36	1.40	1.43	1.35	1.22	1.12	1.04	0.94	0.90	0.83	-0.05
제주	1.59	1.42	1.48	1.47	1.43	1.30	1.22	1.14	1.02	0.95	0.91	-0.05

자료 : 통계청, 2023, 연도별·시도별 합계출산율.



〈그림 II-12〉 연도별 합계출산율의 변화

자료 : 통계청, 2023, 연도별·시도별 합계출산율.

- 2022년 한국의 65세 이상 고령인구는 901.8만명으로 전체 인구의 17.5%이며 2025년에는 고령화율이 20.6%에 이르러 초고령사회로 진입할 것으로 전망
- 생산가능인구(15~64세) 인구는 2020년부터 감소하기 시작하였으며, 2022년 생산가능인구는 3,674.3만명
- 충북의 유소년 인구 및 20~39세 청년인구는 계속해서 감소하고 있는 반면, 65세 이상 인구는 빠르게 증가하는 추세를 보임

〈표 II-67〉 충청북도 연령별 인구변화 추이(주민등록 인구)(2019~2023)

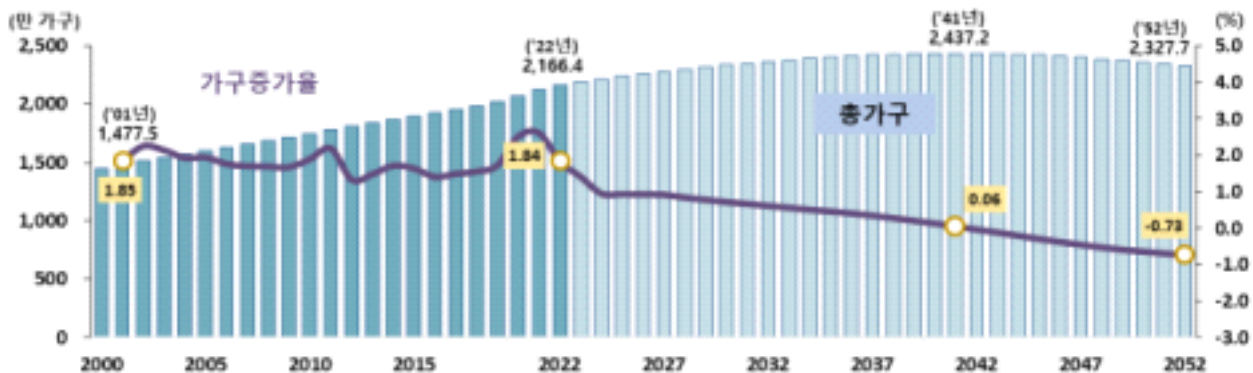
(단위 : 명)

구분	2019	2020	2021	2022	2023	증가율 (2019~2023)
0~4세	57,527	52,777	48,252	44,390	41,577	7.8%
5~9세	71,758	70,594	68,723	65,020	61,756	3.7%
10~14세	71,456	72,924	73,830	73,336	72,539	0.4%
15~19세	82,901	76,455	72,581	72,546	71,907	3.5%
20~24세	101,462	97,947	92,950	87,492	83,001	4.9%
25~29세	98,743	101,262	101,465	100,818	98,675	0.0%
30~34세	88,993	88,242	89,632	92,559	96,192	2.0%
35~39세	111,087	106,435	100,975	94,873	91,569	4.7%
40~44세	112,082	112,956	113,768	115,356	115,912	0.8%
45~49세	131,515	128,238	123,559	120,834	114,790	3.3%
50~54세	137,493	137,933	139,383	138,204	136,262	0.2%
55~59세	136,936	135,867	131,491	130,109	136,188	0.1%
60~64세	124,629	131,059	139,302	142,582	140,864	3.1%
65~69세	82,667	92,282	102,395	108,884	117,118	9.1%
70~74세	61,899	64,012	65,336	70,585	73,657	4.4%
75~79세	57,003	56,507	54,732	53,249	54,776	1.0%
80~84세	42,548	42,884	44,266	47,462	47,659	2.9%
85~89세	20,308	22,685	24,927	26,293	27,590	8.0%
90~94세	6,881	7,504	7,933	8,487	9,289	7.8%
95~99세	1,585	1,705	1,659	1,700	1,892	4.5%
100세 이상	534	569	268	279	256	16.8%

자료 : 행정안전부, 2024, 「주민등록인구 통계」.

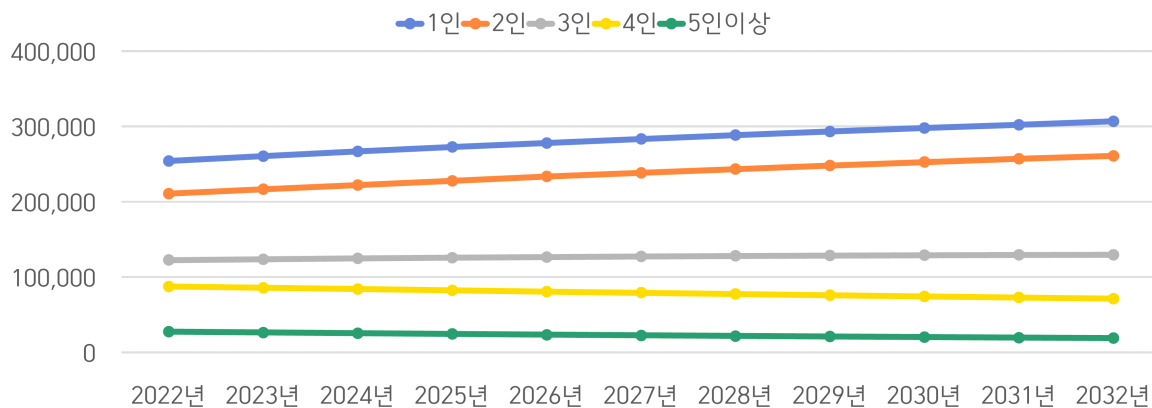
□ 총가구는 지속적으로 증가하다가 2040년대 초반부터 감소하는 추세

- (총가구) 2022년 총가구는 2,166만 4천 가구에서 2041년 2,437만 2천 가구까지 증가한 후 감소, 2052년에는 2,327만 7천 가구에 이를 전망
- (가구증가율) 2022년 총가구는 전년에 비해 1.84% 증가하나, 가구증가율은 점차 감소하여 2042년부터는 마이너스로 전환, 2052년에는 -0.73% 수준으로 예상
- (평균 가구원수) 2022년 평균 가구원수는 2.26명에서 점차 감소하여 2052년 1.81명까지 감소할 전망



[그림 II-13] 총가구 및 가구증가율(2000~2052)

자료 : 통계청, 2024, 장래가구추계 : 2022~2052년(2024. 9. 12 보도자료).



[그림 II-14] 충청북도의 구성원수별 장래 가구수 변화 전망

자료 : 통계청, 2022. 장래가구추계(2020 기준).

- 외국인, 귀화 내국인 등 이주배경 인구수는 2022년 기준 3.2%를 차지하고, 2042년 5.7%로 증가할 것으로 전망

2) 사회·경제적 여건 변화

- 경제성장률 둔화에 따른 가처분소득 기준 소득불평등과 상대적 빈곤율 양극화 심화
- 30~40대의 자가비율 하락, 월세 비율 증가 등 주거 불안정 심화
- 화폐가치 변화에 따라서 가구소득이 증가했음에도 불구하고, 주택담보대출 등에 따른 채무상환부담금의 증가

□ 3저(저성장, 저금리(예금), 저출산), 3고(상대적 고금리(대출), 고물가, 주거비 고부담) 시대로 진입

- 한국의 경제성장률은 2020년 -0.7%까지 하락하였다가 2023년 1.4%을 기록하였으며, 최근 5년간(2019~2023) 연평균 경제성장률은 1.96% 수준
 - 1인당 국민총소득(실질)은 2000년 1,972만원에서 2022년 3,639만원을 기록
- 지속적인 저금리 기조에서 고금리로 전환
 - 2010년 저금리 기조에서 벗어나 단기간동안 금리가 급격하게 인상되어옴
 - 인플레이션과 주요국의 금리 등락 등으로 세계 경제의 둔화 내지 불안정한 흐름이 당분간 반복될 전망
- 가처분소득 기준 소득불평등도는 OECD 국가 가운데 상대적으로 높은 수준
 - 소득불평등 정도를 보여주는 지표인 지니계수(처분가능소득 기준)는 미국, 영국 다음으로 높은 수준
- 상대적 빈곤율의 경우도 높은 수준
 - 처분가능소득 기준 상대적 빈곤율이 OECD 주요국의 미국, 튀르키예 다음으로 높은 수준

□ 양극화 지속

○ 점유형태 및 월소득 대비 임대료 비율 변화

- 자가 비율은 30~40대에 걸쳐 급격히 증가, 70대가 되어서 감소
- 미래에도 자가 비율은 지속적으로 증가할 것으로 예상되나, 전세비율이 줄고, 월세비율이 늘어 양극화가 심화될 것으로 전망
- RIR와 관련하여 고령자의 경우에는 수입 감소로 이어지나, 10년이 경과한 시점에서는 소득의 상승(연금수령자 증가)으로 RIR이 감소하는 경향을 보임

□ 인플레이션 및 금리인상에 따른 경기하방압력 증가

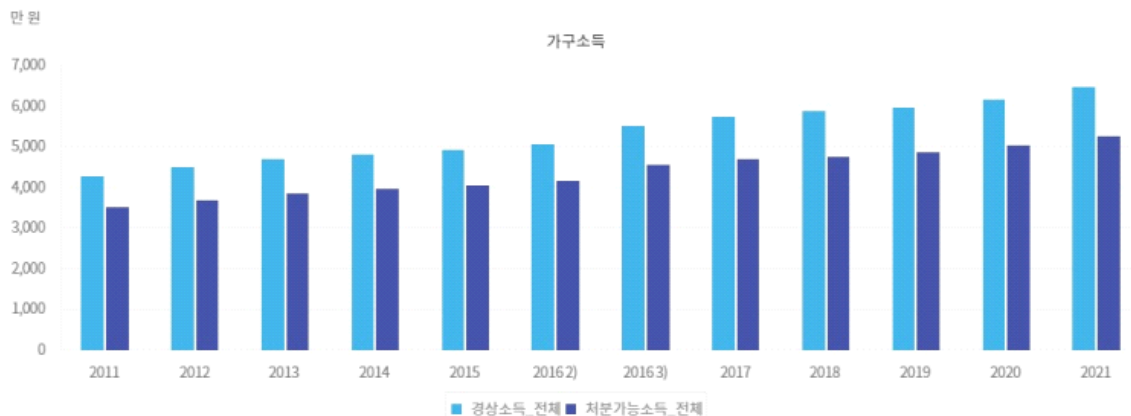
○ 소득 및 가계부채, 주택담보대출 증가

- 연평균 경상소득은 2012년 4,233만원에서 2021년 6,125만원으로 증가
- 2021년 소득 1분위의 총소득이 큰 폭으로 증가
- 가처분소득 대비 가계부채 비율과 가계의 채무상환부담이 지속적으로 증가(주택담보대출도 증가)

〈표 II-68〉 소득분위별 연평균 가구경상소득(2012~2021)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
전체	4,233	4,479	4,658	4,770	4,882	5,478	5,705	5,828	5,924	6,125
1분위	761	814	827	864	1,001	1,057	1,104	1,104	1,155	1,294
2분위	1,991	2,179	2,299	2,355	2,412	2,556	2,657	2,725	2,763	2,950
3분위	3,344	3,589	3,794	3,896	3,993	4,323	4,464	4,577	4,671	4,844
4분위	5,040	5,389	5,635	5,792	5,958	6,590	6,825	6,977	7,126	7,325
5분위	10,029	10,420	10,735	10,938	11,153	12,921	13,520	13,754	13,903	14,208

자료 : 통계청, 한국은행·금융감독원, 2023, 「가계금융복지조사」.



[그림 II-15] 소득분위별 연평균 가구경상소득(2012~2021)

자료 : 통계청·한국은행·금융감독원, 2023, 「가계금융복지조사」.

4. 국토공간, 환경 및 주거문화 변화

1) 도시공간구조와 이용방식의 변화

□ 국토 및 도시 단위에서의 양극화 심화

- 도시지역기준 도시지역인구비율과 행정구역기준 도시지역인구비율은 2000년 88.3%와 87.7%에서 2023년 92.1%와 91.3%로 늘어남
- 도시지역기준 도시지역기준인구비율은 2005년경 90%를 넘어선 이래 2015년까지 완만하게 늘어왔다가 2020년대까지는 정체되었으며, 이후 최근에 부분적인 증가 추세를 보임
- 행정구역기준 도시지역기준인구비율은 2011년경 90%를 넘어섰고, 이후 완만한 증가추세를 보여왔지만, 2023년에는 2022년에 비해 부분적으로 감소하는 추세를 보임

〈표 II-69〉 도시지역인구 변화(2000~2015)

(단위 : 천인, %)

구분		2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015
총인구		47,954	48,782	50,516	50,733	50,947	51,142	51,328	51,530
도시지역 기준	도시지역인구	42,375	43,960	45,933	46,230	46,381	46,838	47,048	47,298
	비도시지역인구	5,579	4,822	4,583	4,503	4,566	4,304	4,280	4,232
행정구역 기준	도시인구	42,055	43,445	45,278	45,699	45,949	46,277	46,451	46,698
	농촌인구	5,909	5,337	5,237	5,034	4,998	4,864	4,877	4,831
도시지역 인구비율	도시지역기준 도시지역인구비율	88.3	90.1	90.9	91.1	91.0	91.6	91.7	91.8
	행정구역기준 도시지역인구 비율	87.7	89.1	89.6	90.1	90.2	90.5	90.5	90.6

〈표 II-70〉 도시지역인구 변화(2016~2023)

(단위 : 천인, %)

구분		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
총인구		51,696	51,777	51,826	51,849	51,829	51,639	51,439	51,325
도시지역 기준	도시지역인구	47,469	47,542	47,596	47,596	47,571	47,403	47,294	47,275
	비도시지역인구	4,227	4,235	4,230	4,253	4,258	4,236	4,145	4,050
행정구역 기준	도시인구	46,845	46,985	47,147	47,240	47,279	47,181	47,039	46,877
	농촌인구	4,850	4,793	4,679	4,609	183	4,458	4,400	4,448
도시지역 인구비율	도시지역기준 도시지역인구비율	91.8	91.8	91.8	91.8	91.8	91.8	91.9	92.1
	행정구역기준 도시지역인구 비율	90.6	90.7	91.0	91.1	91.2	91.4	91.5	91.3

주 1 : 2005년부터 전국인구는 행정안전부 주민등록 통계인구를 기준으로 함(외국인 제외).

주 2 : 도시지역인구비율은 전체 인구 중 용도지역상 도시지역에 거주하는 인구 비율을 말함.

주 3 : 총인구는 도시지역인구와 비도시지역인구의 합을 기준으로 함.

자료 : 국토교통부, 2024. 9, 도시계획현황.

□ 도시공간 양극화 및 수도권 선호 지속

- 도시권 차원에서 신도시 집중과 구도심 쇠퇴, 전국 차원에서는 수도권 집중과 비수도권 쇠퇴로 대표되는 국토공간의 양극화가 지속
- 대규모 신규주택 개발에 따른 도시공간의 양극화 발생 및 수도권 거주 선호에 따른 수도권 집중 지속

□ 30년 경과 (노후)주택 증가 및 도시개발사업의 원활한 사업추진 지연

- 30년 이상 경과된 (노후)주택은 2015년 267만호에서 2023년 504만호로 약 1.9배 증가
 - 멸실주택의 경우에도 2010년 6.3만호에서 2021년 14.6만호로 늘어났다가, 2022년 9.6만호로 감소
 - 1기 신도시 및 노후주택 시설 등 물리적 환경 노후화 문제 대두 및 쇠퇴 도심을 살리기 위한 도시개발사업 추진 지연

2) 기후·환경 변화 및 주거문화 변화

□ 기후위기와 환경변화로 인한 자연재해, 환경오염, 바이러스 등 위협 증대

- 기후위기의 영향으로 폭우와 폭염을 비롯한 자연재해 빈도와 강도 증가
- 기후위기로 인한 정주환경의 이상기후 리스크 심화
 - 미세먼지 문제를 위시한 환경 이슈 대두 및 탄소 저감 필요성 증대
 - 황사와 미세먼지를 포함한 공기 질 관련 이슈 대두
 - 정부는 미세먼지의 부정적인 영향을 고려해 실내공기질 관리 강화 방안을 도입
 - 기후위기에 대응하기 위한 세계 주요국의 탄소중립 요구 점증
 - 우리나라는 2050년 탄소중립 목표 추진전략 중 하나로 건축물 에너지 성능 개선 추진
- 2020년 COVID-19 감염병의 확산은 국민들의 생활방식 변화를 야기

□ 스마트홈 보급 확대 및 부동산신산업 발전, 공유주택 및 주택공유서비스 확산

- IT기술이 접목된 스마트홈 보급
 - 인공지능, 사물인터넷(IoT) 기술이 적용된 스마트홈 보급 확대로 주택기능 및 주거생활 변화
- 새로운 형태의 부동산신산업 발전

- 디지털 기술 발전으로 부동산 산업 측면에서 부동산(Property)과 기술(Tech)이 접목된 ‘프롭테크(PropTech)’ 영역이 빠르게 성장
- 유튜브, SNS 등 다양한 분야의 회원사로 구성
- 공유주택 및 주택공유서비스 확산
 - 인구 및 가구 변화에 따른 셰어하우스 등 다양한 공유주택 증가
 - 공유경제 성장에 따른 주택공유서비스 증가

5. 제2차 충청북도 주택종합계획의 성과와 과제

1) 주거 관련 정책 현황 및 동향

(1) 제3차 국가주거종합계획(2023~2032)

□ 비전

- 희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 구현

□ 정책방향

정책방향 ① : 주택시장 정상화를 통한 안정적 주택공급

- 가구 증가, 소득 증가, 주택 멸실 등에 따라 새롭게 발생하는 주택 수요에 부응하는 충분한 공급을 통해 근본적인 주택시장 안정을 도모한다.
 - 2023~2032년 전국 신규주택 수요는 연평균 393.5천호로 추정(2023년 448.2천호, 2032년 333.2천호)
 - 국민이 선호하는 도심 공급 확대를 위해 재개발·재건축은 규제가 아닌 지원대상으로 전환하고, 복잡한 절차를 통합·병렬적으로 개선하여 속도를 높인다.
 - 노후계획도시특별법(1기 신도시), 뉴·빌리지(저층 주거지), 철도 지하화 등 지역 특성에 맞는 최적의 사업유형을 활용하여 우량주택을 공급하고, 택지 내 신속한 주택공급과 함께 신규택지도 적기적소에 발굴한다.

정책방향 ② : 사각지대 없는 주거안전망 강화

- 취약계층, 무주택 서민, 임차인 등에 대한 주거복지 강화와 지속 가능한 주거 커뮤니티 활성화를 유도하여 사회통합 기반을 구축한다.
 - 충분한 고품질 공공임대주택을 다양한 방식으로 공급하고, 취약계층 지원을 강화하기 위해 주거급여 및 비정상 거처 이주지원을 확대하고 전달체계를 수요자 중심으로 혁신한다.
 - 무주택 서민의 주거비 부담을 경감하기 위해 보증·금융·세제 지원을 지속 강화하고, 부담 가능한 공공분양주택의 차질 없는 공급을 통해 원활한 주거상향을 지원한다.

- 안심하고 거주할 수 있는 임대차 시장 조성을 위해 임차인들의 정보 접근성을 강화하고, 전세사기 피해회복, 대체 공공임대 무상거주 등 전세사기 피해자의 신속한 일상회복을 지원한다.

정책방향 ③ : 저출생·고령화·지역소멸에 대응한 주거지원 패러다임 전환

- 청년 등 미래세대, 신혼부부, 고령자 등을 대상으로 하는 맞춤형 주거지원을 추진하고, 수도권과 지방 간 주거격차 해소를 위해 지방 활력을 높인다.
 - 청년·신혼부부 등은 자산형성 → 내집마련 → 결혼·출산에 이르는 생애주기 주거지원과 함께 결혼·출산 메리트를 확대하고, 가속화되는 고령화에 대응하기 위해 도심 등에 민간 역량을 활용한 실버스테이 등 고품질 고령자 맞춤형 주거공간을 확충하여 품격 있는 노후 보장이 가능한 체계를 구축한다.
 - 광역시 등은 지역 맞춤형 정비제도를 구축하여 노후 도시의 원활한 정비를 지원하고, 도심융합특구 및 기업혁신파크를 통해 활력을 회복하는 한편, 道 지역 등은 인구감소에 대응하기 위한 생활거점 조성을 지원하고 세제지원 및 규제완화 등을 통해 은퇴자·청년층 등의 지방 이주를 유도한다.

정책방향 ④ : 소득 4만불 시대에 걸맞은 미래 녹색 주거환경 조성

- 국민 눈높이에 맞는 쾌적하고 편리한 주거 환경을 확보하고, 기후변화에 대응하고 탄소중립을 실현하기 위한 미래형 주택공급을 유도한다.
 - 탄소중립 국가기본계획(2023.4)에 따른 제로에너지빌딩(ZEB) 의무화 로드맵 이행을 위한 친환경·에너지 절감 주택공급을 확산하고, 모듈러 주택(Off-Site Construction 공법), 장수명 주택, 웰빙 주거환경 조성을 위한 스마트하우징 등은 공공의 선도적 도입을 통해 확산을 유도한다.
 - 층간소음 없는 주거환경 구축을 위해 시공 후 현장에서 소음 차단 성능을 확인하는 사후 확인제 정착, 새로운 공법 적용, 층간소음 관련 기술 개발 등을 추진하고, 장래 공급되는 신규주택이 장기간 품질을 유지해 나갈 수 있도록 선제적 관리체계를 마련한다.

□ 권역별 신규주택 수요추정

〈표 II-71〉 권역별 신규주택 수요추정

(단위 : 천호)

구 분		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	평균
전국	수요	448.2	444.5	427.2	412.1	401.8	385.7	372.9	359.7	349.4	333.2	393.5
수도권	수요	278.0	276.0	267.5	259.8	255.5	245.4	237.2	228.9	222.1	213.8	248.4
충청권	수요	51.1	52.7	50.5	49.0	47.4	45.8	44.2	42.8	42.0	39.6	46.5
호남권	수요	24.8	23.6	21.7	20.1	18.7	17.8	17.0	15.9	15.1	13.7	18.8
대경권	수요	33.4	32.7	31.6	30.6	29.5	28.5	28.1	27.6	27.4	25.9	29.5
동남권	수요	40.6	39.4	36.7	34.3	32.8	30.8	29.5	27.9	26.7	24.8	32.4
강원권	수요	13.1	12.9	12.4	11.9	11.7	11.4	11.2	11.1	10.8	10.4	11.7
제주권	수요	7.2	7.0	6.8	6.4	6.2	6.0	5.7	5.5	5.2	4.9	6.1

□ 2032년 주요 주거지표

주요지표	이전		2032년
주택보급률	(2022년)	102.1%	106.0%
천인당 주택수	(2022년)	430.2호	485.4호
장기 공공임대주택	(2022년)	180.8만호	265만호
최저주거기준 미달가구	(2022년)	3.9%	3.0%
주거급여 수급가구	(2022년)	134.5만 가구	165.5만 가구

(2) 제5차 국토종합계획(2020~2040)

□ 제5차 국토종합계획에서 주거 관련 추진과제와 내용

- 제5차 국토종합계획(2020~2040)에서는 주거 관련 정책의 주요 추진과제를 1) 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발관리, 2) 인구구조 변화에 대응한 도시 생활공간 조성, 3) 수요 맞춤형 주거복지와 주거공간의 선진화, 4) 안전하고 회복력 높은 국토 대응체계 구축으로 구분함
- 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발관리 : 합리적 인구예측을 통한 기반시설계획과 현실화, 도심 내 복합개발, 난개발 방지 등 도시의 적정개발과 관리, 집약적 도시공간구조 개편 추진
- 인구구조 변화에 대응한 도시 생활공간 조성 : 저출산고령사회 진입에 대비한 사회통합형 생활공간의 조성, 보육복지 등 일상생활과 밀접한 생활SOC의 질적 확충, 다양한 주거공간 확충
- 수요 맞춤형 주거복지 : 청년, 신혼부부, 저소득층 등 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원 강화, 적정주거기준 검토 등을 통한 주거안전망 구축, 미래형 주거서비스 확대
- 안전하고 회복력 높은 국토대응체계 구축 : 재난대응 범위를 확장하여 전 주기 방재체계 구축, 지역별 통합 대응체계 구축, 지능형 국토방재기반 조성

〈표 II-72〉 주거 관련정책의 추진과제와 내용

추진과제	내용
인구 감소에 대응한 유연한 도시개발관리	◦ 합리적 인구예측을 통한 기반시설계획과 현실화 ◦ 도심 내 복합개발 ◦ 난개발 방지 등 도시의 적정개발과 관리 ◦ 집약적 도시공간구조 개편 추진
인구구조 변화에 대응한 도시 생활공간 조성	◦ 저출산고령사회 진입에 대비한 사회통합형 생활공간의 조성 ◦ 보육복지 등 일상생활과 밀접한 생활SOC의 질적 확충 ◦ 다양한 주거공간 확충
수요 맞춤형 주거복지와 주거공간의 선진화	◦ 청년, 신혼부부, 저소득층 등 생애단계별·소득수준별 맞춤형 주거지원 강화 ◦ 적정주거기준 검토 등을 통한 주거안전망 구축 ◦ 미래형 주거서비스 확대
안전하고 회복력 높은 국토대응체계 구축	◦ 재난대응 범위를 확장하여 전 주기 방재체계 구축 ◦ 지역별 통합 대응체계 구축 ◦ 지능형 국토방재기반 조성

□ 제5차 국토종합계획에서 주거 관련 전략과 정책 대응

- 제5차 국토종합계획(2020~2040)에서는 ‘모두를 위한 국토, 함께 누리는 쉼터’의 비전 아래, 1) 어디서나 살기좋은 균형국토, 2) 안전하고 지속가능한 국토, 3) 건강하고 활력있는 혁신국토의 3대 목표를 설정하고, 이를 위하여 연대와 협력을 통한 유연한 스마트국토 구현의 공간구성을 이루고자 함
 - 여섯 가지 국토발전전략을 제시
 - 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진
 - 지역산업 혁신과 문화관광 활성화
 - 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성
 - 품격있고 환경 친화적 공간 창출
 - 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화
 - 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성으로 구분

〈표 II-73〉 주거와 관련한 향후 여건변화 및 트렌드

여건 변화 및 트렌드	
인구·가구 변화	◦ 인구 및 가구 감소, 고령화, 1·2인 가구 증가
사회·경제 변화	◦ 가구특성 다양화, 저성장, 소득 양극화
국토 공간구조와 이용방식 변화	◦ 국토 공간 양극화, 노후주택 증가, 빈집 증가
기후 및 환경 변화	◦ 자연재해 급증, 코로나-19 팬데믹, 탄소저감
주거문화 변화	◦ 디지털 기술발전, 셰어하우스 등 확산, 부동산 신산업 등장

- 여건 변화와 트렌드에 기반한 파생이슈와 정책 대응 제시
 - 주택 수요구조 변화 : 수요 맞춤형 주택의 안정적 공급
 - 주거복지 수요 증가 : 주거복지(치안, 안전 등) 대상 및 지원 확대
 - 시장 변동 위험 반복 : 시장 모니터링 및 정책 대응 역량 강화
 - 주거비 부담 및 취약 계층 주거 불만 증가 : 부담 가능(affordable) 주택공급 확대
 - 공유 주거공간 이슈 대두 : 신산업발굴

(3) 제1차 지방시대 종합계획(2023~2027)

□ 지방시대 종합계획의 성격 및 배경

- 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2장(지방시대 종합계획 등)에 근거하여 수립되는 5년 단위의 법정계획으로 지방정부 및 중앙정부, 지방시대위원회가 함께 수립하는 법정계획
 - 생산, 고용, 기업, 인구 등 관련 지표에서 수도권과 비수도권 간에 격차가 심화
 - 중앙정부 주도형 균형발전 정책은 지방의 생활여건·발전역량 등을 고려한 맞춤형 대응에 한계점에 직면함에 따라서 지방정부 주도의 정책추진 필요성 증대
 - 지방도시에 입지한 제조업 중심 산업의 성장동력 둔화에 따른 지방산업의 경쟁력 약화와 디지털·그린 전환을 포함한 지방의 新성장동력 확보에 불리한 지역여건
 - 지방 공교육 경쟁력 및 문화 인프라·향유 기회의 불균등 격차 심화와 지방에서 육성한 인재가 지역에 정주하면서 지역발전을 견인하는 선순환 구조 취약

□ 지방시대 종합계획에서 주거 관련 추진과제와 내용

- 지방시대 종합계획(2023~2027)에서는 ‘대한민국 어디서나 살기 좋은 지방시대’를 비전으로, ‘지방주도 균형발전, 책임있는 지방분권’을 목표로 설정
 - (자율) 지방 고유의 가치를 활용하여 자치발전의 기반 확보
 - (공정) 혁신 역량을 토대로 지방주민의 균형잡힌 삶의 질 향상
 - (연대) 중앙과 지방, 도시와 농촌의 상생협력 생태계 구축
 - (희망) 지방이 국가발전을 견인하는 희망찬 지방시대 추진
- 중점 추진과제로는 기회발전 특구 및 교육발전 특구, 도심특구 지정, 첨단전략산업 육성, 농어촌 생활인구 증대 등 9가지의 지역맞춤형 자치모형을 제시
 - 주거와 관련한 핵심 과제는 도심융합특구 조성과 농어촌 생활인구 증대와 관련한 사항으로 요약할 수 있음

〈표 II-74〉 제1차 지방시대종합계획에서 주거 관련 정책의 추진과제와 내용

추진과제	내용
도심융합특구 조성으로 지역활성화 기반 구축	○ 쇠퇴해가는 지방 대도시 도시에 청년들이 선호하는 직(일터)-주(주거)-락(여가) 거점을 복합 개발 - 기업 지원공간과 양질의 문화·주거·상업 시설을 도시에 종합 제공, 주택공급 특례
매력있는 농어촌 조성으로 생활인구 늘리기	○ 인구소멸 지역에 주거·돌봄·일자리 복합타운을 조성함으로써 지방이주 수요 타깃 정착 지원 - 체류형 생활인구 증대를 위한 (가칭)농어촌 소규모 체험주택 도입 검토 - 인구감소지역에 은퇴자·귀농청년을 비롯한 지방이전 수요자의 정착 지원을 위해 협업형 주거·돌봄·일자리 복합거점 조성

(4) 충청북도 종합계획(2021~2040)

□ 충청북도 종합계획의 비전과 목표 및 추진전략

- 충청북도 종합계획(2021~2040)에서는 ‘포용과 혁신을 선도하는 강호축의 중심, 충북’의 비전 아래 1) 더불어 함께사는 풍요로운 상생지역, 2) 혁신 성장을 주도하는 미래신산업 중심지역, 3) 감성이 충만한 문화관광 창출지역, 4) 안전하고 청정한 지속가능한 지역 등 4대 목표를 설정
 - 여섯 가지 추진전략을 제시
 - 창의적인 지역발전, 연대와 협력의 상생지역
 - 공간지능화와 효율적 인프라 운영관리
 - 미래지향적 신산업 혁신지대 조성
 - 국가여가지대, 휘게형 문화관광 기반 조성
 - 품격과 여유로움이 충만한 환경친화적 공간 연출
 - 안전하고 풍요로운 삶의 공간 창출로 구분

□ 충청북도 종합계획에서의 주택 부문 성과진단

- 제2차 충청북도 주택종합계획(2013~2022)에 따라 추진된 주거정책의 결과, 목표연도(2022년) 이전에 양적 및 질적 지표 대부분을 달성하는 등의 괄목할 만한 성과를 거둠
 - 주택수(천호)는 2022년까지 713.9천호 건설을 목표로 설정, 766.1천호에 달성
 - 주택보급률은 2022년까지 107.8%로 목표로 설정, 112.8%의 주택보급률을 달성
 - 자가점유율(%)은 2022년까지 65%를 목표로 설정, 66.8%의 자가점유율을 달성
 - 인구 천인당 주택 수(호/천명)은 2022년까지 421(호/천명)을 목표로 설정, 469.4(호/천명)을 달성

〈표 II-75〉 제2차 충청북도 주택종합계획의 성과

지표설정			목표치(2022년)	달성도	비고
양적 지표	주택수(천호)		713.9	766.1	통계청(2020)
	주택보급률(%)		107.8	112.8	
	자가점유율(%)		65.0	66.8	
	인구 천인당 주택 수(호/천명)		421	469.4	
질적 지표	1인당 전용면적(주거면적)(㎡)		38	33	인구총조사 (2020)
	주거 시설	부엌, 화장실, 목욕시설(%)	100.0	99.5	
		수세식화장실(%)	100.0	98.4	
		온수목욕(%)	100.0	99.4	
		단독출입구(%)	100.0	99.9	인구총조사 (2020)
	최저주거기준 미달가구비율(%)		3.0	-	주거실태조사 (2020)
시장지표	소득 대비 주택가격(PIR)(%)		4.33(2012)	5.08	시설기준
	소득 대비 대출금액(LIR)(%)		2.24(2012)	2.92	주택금융통계 시스템 (2022)

주 : 목표치는 충청북도, 2013, 「충청북도 주택종합계획(2013~2022)」, p.133에 제시된 수치에 근거함.

(5) 윤석열 정부의 주택·주거 부문 국정과제

- 윤석열 정부의 120대 국정과제 가운데 주택·주거부문 과제는 다음과 같이 4대 과제로 집약
 - 주택공급 확대, 시장기능 회복을 통한 주거안정 실현 : 로드맵 수립, 주택공급 확대 및 조 기화, 임대차 시장의 합리적 정상화, 공정한 주택시장 기반조성
 - 안정적 주거와 위한 부동산세제 정상화 : 종합소득세 개편, 양도소득세 개편, 서민주거비 세제지원 강화, 취득세 개편
 - 대출규제 정상화 등 주택금융개선 : 생애최초 주택구입 가구 LTV 완화, LTV규제 합리화 방안 마련, 주택연금 대상자 확대
 - 촘촘하고 든든한 주거복지 지원 : 주택연금 대상자 확대, 노후공공임대 재탄생, 주거 급여 확대, 취약계층 지원 강화, 질 좋은 주거복지 실현

〈표 II-76〉 윤석열 정부의 주택·주거 부문 국정과제

추진과제	내용
주택공급 확대, 시장기능 회복을 통한 주거안정 실현	로드맵 수립, 주택공급 확대 및 조기화, 임대차 시장의 합리적 정상화, 공정한 주택시장 기반조성
안정적 주거를 위한 부동산세제 정상화	종합소득세 개편, 양도소득세 개편, 서민주거비 세제지원 강화, 취득세 개편
대출규제 정상화 등 주택금융 개선	생애최초 주택구입 가구 LTV 완화, LTV 규제 합리화 방안 마련, 주택연금 대상자 확대
촘촘하고 든든한 주거복지 지원	주택연금 대상자 확대, 노후공공임대 재탄생, 주거급여 확대, 취약계층 지원 강화, 질 좋은 주거복지 실현

2) 당해 계획에서의 반영 방안

□ 기본 원칙 : 극복에서 대응으로

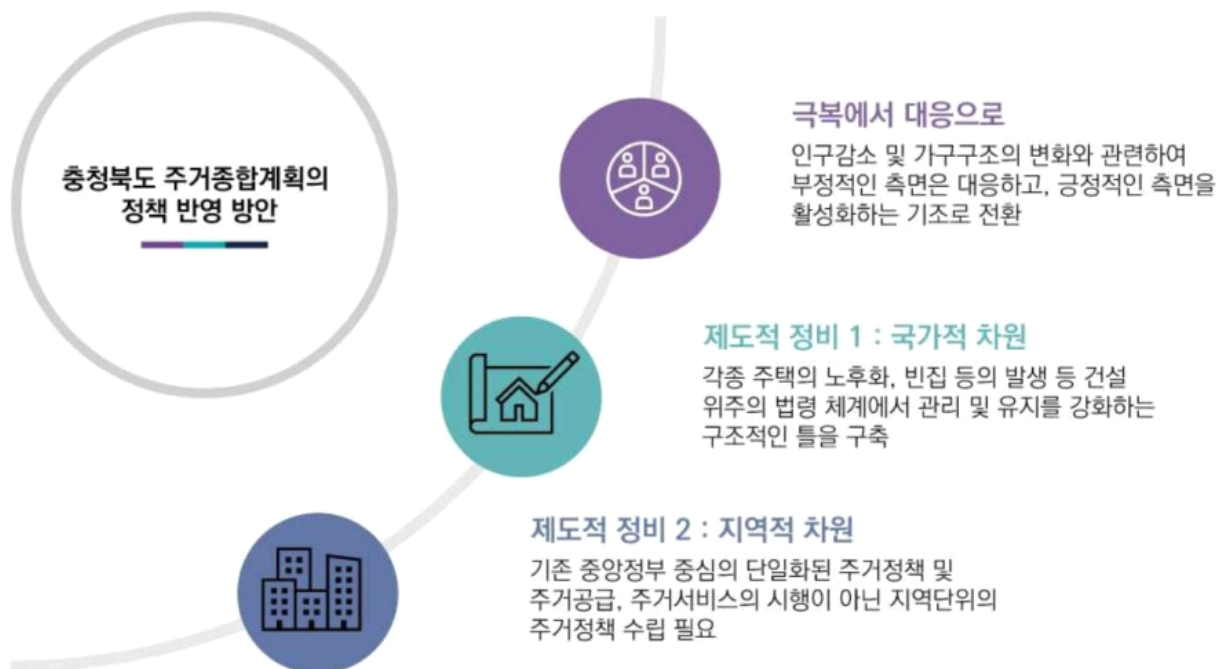
- 인구감소 및 가구구조의 변화와 관련하여 부정적인 측면은 대응하고, 긍정적인 측면을 활성화하는 기조로 전환
 - ‘저출산 고령화의 극복’을 위한 정책이 성공적이지 못한 근본 이유와 관련하여 저출산·고령화가 종합적이고 사회 전반적인 요인에 의한 결과라는 점을 받아들이고, 이를 극복해야 하는 대상으로 간주하기보다는 변화를 적극적으로 수용할 뿐만 아니라 효과적으로 대처할 수 있는 방안부터 강구해야 함
 - 인구 가구구조 변화의 긍정적인 면을 받아들여 기존의 과밀, 양적 증대에서 벗어나 삶의 질 향상과 유연성의 증대 측면을 강조하는 방향으로 대응 필요

□ 제도적 정비 1 : 국가적 차원

- 헌법 제35조 제3항에서는 “국가는 주택개발 정책 등을 통하여 모든 국민의 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다”라고 규정
 - 주거권 향상과 주택에서 주거로의 개념 변화, 지역적 특수성을 고려할 수 있는 문구로 변경이 필요하며, 현행 주거복지 정책이 다인가구 위주로 설정되어 있어 이를 1인 가구 및 비혈연 가구를 비롯한 다양한 형태를 고려할 수 있는 법률 개정 및 제정이 필요
 - 주택의 노후화, 빈집 등의 발생 등 건설 위주의 법령 체계에서 관리 및 유지를 강화하는 구조적인 틀을 구축

□ 제도적 정비 2 : 지역적 차원

- 지역 특성과 부합하는 주거정책 수립 필요(법률 체계의 개정 및 예산 지원 방안 마련 필요, 기초지방자치단체 단위의 계획 수립도 고려)
- 중앙정부가 주도하는 방식보다는 개별지역의 특성을 인정하고 이에 대응하는 방식으로 전환할 필요
- 기존의 정적인 주거정책에서 동적이고 유연한 정책으로의 전환을 의미
- 기존 중앙정부 중심의 단일화된 주거정책 및 주거공급, 주거서비스의 시행이 아닌 지역단위의 주거정책 수립 필요



[그림 II-16] 당해 계획에서의 정책 반영 방안

자료 : 연구진 작성.

□ 정책 반영 방안

- 계획기간 내에 정책대상 가구수는 늘어나지만, 지역 전체의 인구감소에 대한 우려가 존재하므로, 인구감소 시대에 적합한 주거기본계획 수립
- 고령화와 더불어 1·2인 가구가 지속적으로 증가하고, 가구특성화에 기인한 다양한 주거·복지 수요가 생겨나고 있으므로, 이에 부합하는 양적 지표 및 질적 지표의 수립·달성이 관건

- 노후주택과 빈집 증가 추세에 대응한 주거정비, 노후·취약주택관리와 주거환경 개선의 지속
- 저성장에 따른 시장변동 위험이 반복될 개연성이 높으므로 지방정부의 주거정책 대응 역량을 강화하고, 부담가능한 주택공급 확대, 생애 최초를 포함한 실수요자 지원
- 주거복지정책의 수혜를 입지 못하는 주거취약계층을 실질적으로 지원하기 위한 주거복지정책의 세분화 및 다양한 공적 임대주택의 공급 확대를 통하여 도민의 실질적인 삶의 질 향상을 도모할 필요
- 청주시 위주의 인구 및 주택 수요 집중으로 인하여 주택공급, 주거환경 개선 또한 일부 지역에 편중될 개연성이 높으며, 이로 말미암아 지역간, 도농간 주거여건의 불균형이 오히려 심화될 우려가 상존하고 있으므로 이를 극복하기 위한 균형있는 주거기본계획 수립
- 자연재해, 팬데믹, 미세먼지를 포함한 기후와 환경변화에 선도적으로 대응하고, 인간의 생존과 직결된 탄소저감과 탄소중립에 기초한 지역 주거정책의 모범사례 정립
- 디지털기술 발전, 공유서비스 확산 및 부동산 신산업의 등장에 대응한 기술개발과 신산업 발굴

III. 주거실태조사

1. 전국 주거실태조사 분석
2. 충북 주거실태조사 분석

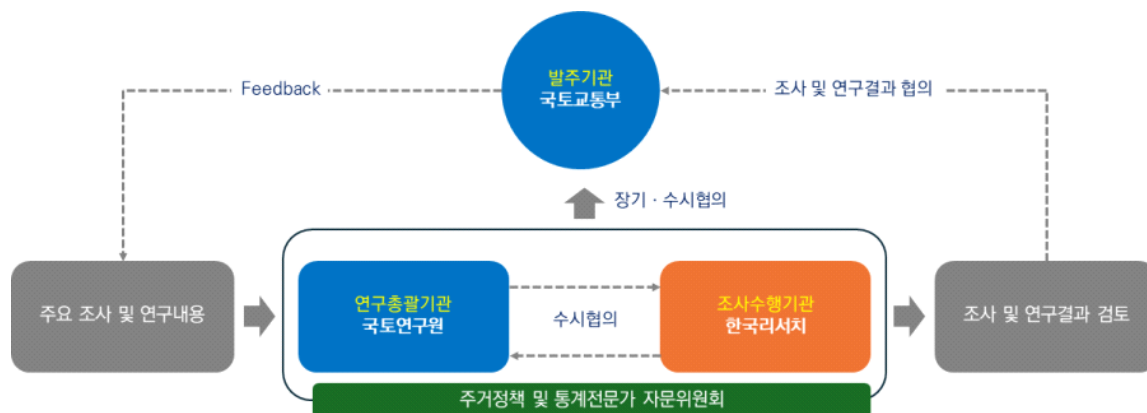


Ⅲ. 주거실태조사

1. 전국 주거실태조사 분석

1) 2022년도 전국 주거실태조사¹⁾ 조사체계

- 전국 주거실태조사에 응답한 총복의 가구 표본은 전체 가구의 약 5.0% 수준
 - 2022년 주거실태조사(승인(협의)번호 제116031호)는 일반가구 및 거처를 대상으로 하는 구조화된 조사표와 훈련된 면접원을 통한 대면면접조사를 수행
 - 조사범위는 17개 시·도(세종시 포함)를 포함한 전국 대상(단, 제주도 이외의 도서지역은 제외)
 - 2006년 이후 격년 단위로 전국 대상의 일반가구조사를 시행해 왔으나, 2017년도 이후부터는 표본규모를 확대하여 일반가구조사를 매년 시행
 - 2022년 6월부터 한달동안 면접원 교육이 진행되었으며, 본조사는 2022년 6월부터 11월까지 수행
 - 2022년도 주거실태조사의 목표표본수는 총 51,000가구(일반가구)였으며, 유효표본수는 총 51,325가구(표본 대비 조사 성공률 100.6%)
 - 이 가운데 충청북도의 목표표본수는 2,425가구(전체의 4.75%)였으며, 완료표본수는 2,446가구(전체의 4.77%)



[그림 Ⅲ-1] 전국 2022 주거실태조사 조사체계

자료 : 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사.

1) 국토연구원과 전문조사기관(한국리서치)은 과업별로 체계적인 역할 분담을 통해 조사를 수행하였으며, 국토 연구원은 조사기획, 실사 및 조사 관리, 조사결과 및 공표자료 작성 등의 업무를 수행하였고, 전문조사기관 (한국리서치)은 실사총괄과 통계자문을 병행하여 업무를 추진.

2) 2022년도 전국 주거실태조사의 조사결과

□ 현재주택 유형

- 전국 주택유형은 아파트가 51.9%로 가장 많고, 단독주택 29.6%, 다세대주택 9.3%, 주택 이외의 거처 5.6%, 연립주택 2.1% 순임
- 수도권은 아파트가 52.3%, 단독주택 21.7%, 다세대주택 14.9% 순이며, 다세대주택과 오피스텔의 비율이 다른 지역에 비해 높은 것으로 나타남
- 광역시 등은 아파트 비율이 59.5%로 다른 지역에 비해 높고, 단독주택 27.7%, 다세대주택 5.9% 순임
- 도지역은 아파트 비율이 46.5%로 다른 지역에 비해 낮으며, 단독주택 비율이 43.3%로 아파트 비율과 큰 차이가 없는 것이 특징임
- 충북의 경우에는 아파트가 전체 주택 재고의 절반을 차지하고, 그밖의 다른 도의 경우와 유사한 단독주택 비율(41.1%)을 차지하여 전국 평균보다 10% 이상 높으며, 다세대주택이 차지하는 비중은 전국 평균보다 7% 정도 낮음

〈표 III-1〉 2022 (전국)주거실태조사 : 현재주택 유형

(단위 : %)

구분	현재주택 유형					
	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택
전국	100.0	29.6	51.9	2.1	9.3	1.5
서울	100.0	25.2	43.4	2.6	18.9	2.0
부산	100.0	22.9	57.3	1.9	10.0	1.3
대구	100.0	32.4	57.8	0.8	4.9	1.4
인천	100.0	15.2	55.1	2.2	17.7	1.1
광주	100.0	25.9	67.0	1.5	1.1	1.2
대전	100.0	34.3	55.3	1.5	4.9	1.3
울산	100.0	28.4	60.3	1.4	4.5	1.9
세종	100.0	18.2	77.2	0.6	0.7	0.6
경기	100.0	20.5	58.5	2.2	11.2	1.1
강원	100.0	43.4	47.6	2.4	1.4	2.0
충북	100.0	41.1	50.0	1.8	2.3	1.6
충남	100.0	41.9	46.9	1.9	3.3	1.5
전북	100.0	43.7	48.8	1.8	1.4	1.5
전남	100.0	50.4	40.8	1.8	1.0	1.9
경북	100.0	46.9	42.4	2.1	3.3	1.8
경남	100.0	37.9	53.2	1.6	2.2	1.5
제주	100.0	44.5	25.7	9.0	10.7	2.7

자료 : 2022년도 (전국) 주거실태조사 통계표.

□ 현재주택 거주기간

- 현재주택에 거주한 기간은 평균 7.9년으로 전년 대비(7.5년) 소폭 증가
 - 지역별로 보면 도지역이 10년으로 가장 길고, 광역시 등 7.8년, 수도권 6.6년 순으로 장기 거주하고 있는 것으로 나타남
 - 모든 지역에서 전년 대비 평균 거주기간이 증가하였으며, 수도권에서 가장 많이 증가함
- 충북의 경우, 거주기간을 3~5년이라고 응답한 가구가 16.3%로 가장 높고, 거주기간이 10년 이상인 가구는 전체의 1/3가량인 32.93%

〈표 Ⅲ-2〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 현재주택 거주기간

(단위 : %)

구분	계	1년 미만	1~2년	2~3년	3~5년	5~10년	10~15년	15~20년	20~25년	25년 이상	10년 이상 계
전국	100	9.55	12.91	11.24	17.12	19.75	11.48	5.74	5.4	6.82	29.44
서울	100	9.73	15.08	13.97	16.59	19.62	10.83	5.37	5.23	3.58	25.01
부산	100	10.91	11.05	10.74	14.86	20.49	12.28	6.46	5.97	7.24	31.95
대구	100	9.97	11.29	11.47	16.60	19.99	13.17	5.40	5.09	7.01	30.67
인천	100	10.16	14.19	10.85	16.93	21.65	10.33	6.10	5.08	4.71	26.22
광주	100	10.02	11.95	10.26	14.83	19.91	14.11	6.63	6.27	6.02	33.03
대전	100	13.16	12.55	11.40	16.46	18.68	11.12	5.31	5.98	5.32	27.73
울산	100	9.93	9.51	10.44	15.96	21.56	13.6	6.40	5.88	6.73	32.61
세종	100	16.75	17.67	10.75	19.90	25.17	3.82	1.57	1.66	2.71	9.76
경기	100	8.18	14.83	12.68	20.52	20.54	11.13	4.86	3.40	3.86	23.25
강원	100	8.10	11.94	11.73	16.17	17.59	10.56	5.67	7.35	10.88	34.46
충북	100	12.20	10.89	11.51	16.31	16.15	10.17	6.31	6.09	10.36	32.93
충남	100	10.22	11.27	8.25	19.2	17.94	10.84	5.98	4.83	11.47	33.12
전북	100	9.02	12.24	8.27	13.99	17.32	13.34	7.32	7.40	11.09	39.15
전남	100	7.87	9.02	8.57	13.22	18.51	12.38	6.43	8.18	15.83	42.82
경북	100	9.51	9.90	7.63	12.91	18.89	13.00	7.20	7.88	13.08	41.16
경남	100	9.38	10.43	7.52	16.84	20.19	11.8	6.66	6.94	10.24	35.64
제주	100	10.17	10.84	7.98	17.29	22.17	9.40	4.91	7.36	9.87	31.54

주 : 2022년도 주거실태조사(일반가구) 자료에 근거함.

출처 : 국토교통 통계누리

<https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=327&hFormId=6035&hSelectId=6036&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng=&oFileName=&rFileName=&midpath=&sFormId=6035&sStart=2022&sEnd=2022&sStyleNum=1&settingRadio=xlsx>

□ 현재주택 점유형태

- 전국의 점유형태는 자가로 거주하는 가구가 57.5%, 임차로 거주하는 가구 38.8%, 무상 거주 가구는 3.7%임
 - 지역별로는 수도권의 경우 자가거주 가구가 51.9%이고 임차거주 비율이 45.2%, 전년 대비 자가거주 가구는 0.6%p 증가함
 - 광역시 등은 자가거주 가구가 58.7%, 임차거주 가구가 38.0% 수준이며, 전년과 유사한 수준임
- 충북의 점유형태는 자가로 거주하는 가구가 62.1%, 임차로 거주하는 가구 33.1%, 무상 거주 가구는 4.8%로 전국 평균과 비교할 때, 자가는 4.6% 높지만, 임차는 5.7% 낮음

〈표 III-3〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 현재주택 점유형태

(단위 : %)

구분	현재주택 점유형태			
	계	자가	임차	무상
전국	100.0	57.5	38.8	3.7
서울	100.0	44.1	53.4	2.5
부산	100.0	59.6	37.2	3.2
대구	100.0	58.5	38.1	3.4
인천	100.0	60.9	35.9	3.2
광주	100.0	61.2	35.6	3.2
대전	100.0	51.9	44.9	3.2
울산	100.0	63.7	32.5	3.8
세종	100.0	54.4	42.6	3.0
경기	100.0	55.9	41.0	3.1
강원	100.0	62.2	30.9	6.9
충북	100.0	62.1	33.1	4.8
충남	100.0	63.2	31.0	5.8
전북	100.0	66.7	28.6	4.7
전남	100.0	70.6	23.4	6.1
경북	100.0	68.7	26.1	5.2
경남	100.0	66.1	29.6	4.3
제주	100.0	56.8	35.8	7.4

자료 : 2022년도 (전국) 주거실태조사 통계표.

□ 생애최초주택 마련 소요년수

- 전국적인 차원에서 가구주가 된 이후 생애최초 주택을 마련하는 데 소요된 기간은 2022년 기준 7.4년으로 전년(7.7년) 대비 소폭 감소하였음
 - 지역별로는 수도권이 8.3년으로 가장 길게 소요되며, 광역시 등은 7.0년, 도지역이 6.5년 소요
- 충청북도의 경우, 생애최초주택을 마련하는 데 1년 미만이 소요된다고 응답한 비율이 33.6%로 가장 많았고, 5~10년 정도 소요된다고 응답한 비중은 19.5%로 나타남

〈표 Ⅲ-4〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 생애최초주택 마련 소요년수

(단위 : %)

구분	생애최초주택 마련 소요년수								
	계	1년 미만	1~2년	2~3년	3~5년	5~10년	10~20년	20~25년	25년 이상
전국	100.0	33.3	2.6	4.2	8.0	19.4	21.8	4.9	5.2
서울	100.0	25.4	2.6	3.8	9.1	21.0	25.6	5.8	6.2
부산	100.0	32.5	2.8	4.1	9.1	18.8	22.6	4.5	5.6
대구	100.0	33.3	3.0	5.1	7.6	20.3	21.9	4.5	4.4
인천	100.0	36.6	3.0	6.3	8.5	18.0	18.6	3.9	3.8
광주	100.0	41.5	2.0	2.8	8.2	19.2	18.6	3.6	4.1
대전	100.0	28.5	3.4	3.8	10.1	21.2	21.9	6.1	4.9
울산	100.0	36.4	3.7	5.8	8.1	23.0	17.8	2.8	2.5
세종	100.0	30.9	1.9	5.0	13.4	20.4	21.4	3.4	3.5
경기	100.0	26.5	2.2	4.1	7.4	20.6	24.7	6.2	6.1
강원	100.0	42.7	2.1	2.6	5.0	14.8	21.6	5.2	5.3
충북	100.0	33.6	3.0	3.6	7.1	19.5	23.4	4.7	5.1
충남	100.0	44.1	2.7	4.0	7.4	16.2	17.3	3.5	4.7
전북	100.0	41.9	1.8	3.2	5.7	16.7	22.2	3.8	4.8
전남	100.0	46.9	2.1	4.5	7.3	14.9	15.3	4.3	4.7
경북	100.0	41.8	2.8	4.5	8.0	17.4	16.3	3.8	5.3
경남	100.0	36.6	2.6	4.2	9.5	21.9	18.4	3.3	3.3
제주	100.0	32.0	3.3	4.6	7.3	15.6	21.9	7.0	8.3

자료 : 2022년도 (전국) 주거실태조사 통계표.

□ 현재주택 마련 방법

- 기존 주택 구입이 62.0%로 가장 많았으며, 신축건물 분양 및 구입이 21.0%, 증여나 상속이 11.6%, 개인주택 신축이 5.3%로 나타남
 - 광역시 등도 수도권과 유사한 분포를 보이며 기존 주택 구입(66.7%), 신축건물 분양 및 구입(22.5%), 증여 및 상속(8.6%) 순임
 - 도지역은 수도권·광역시 등과 다르게 기존주택 구입이 52.1%로 다른 지역에 비해 상대적으로 낮고, 증여 및 상속이 19.3%, 신축건물 분양 및 구입이 16.8%로 나타남
- 충북의 경우도 기존주택 구입의 비중이 가장 높고(56.5%), 증여나 상속(14.8%)과 개인주택을 신축(12.2%)하는 비중은 상대적으로 전국, 수도권, 광역시 등에 비해 높음

〈표 III-5〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 현재주택 마련 방법

(단위 : %)

구분	현재주택 마련 방법					
	계	신규주택 분양 또는 구입(재건축 포함)	기존주택 구입	개인주택을 신축	증여나 상속	기타
전국	100.0	21.0	62.0	5.3	11.6	0.1
서울	100.0	18.4	73.6	0.7	7.2	0.1
부산	100.0	20.9	67.7	1.5	9.8	0.0
대구	100.0	23.4	65.0	1.3	10.2	0.1
인천	100.0	25.6	67.0	1.4	5.9	-
광주	100.0	21.7	66.6	1.4	10.1	0.1
대전	100.0	20.2	72.5	2.3	4.9	-
울산	100.0	21.9	68.3	5.1	4.7	-
세종	100.0	49.4	38.8	4.3	7.5	-
경기	100.0	26.1	64.4	2.5	6.9	0.1
강원	100.0	18.9	46.7	13.7	20.3	0.5
충북	100.0	16.5	56.5	12.2	14.8	0.1
충남	100.0	18.0	52.1	13.6	16.3	0.0
전북	100.0	20.8	47.0	8.8	23.3	0.1
전남	100.0	11.6	48.7	13.4	26.4	-
경북	100.0	15.2	51.4	11.9	21.3	0.1
경남	100.0	18.1	58.1	8.5	15.3	0.0
제주	100.0	14.0	52.0	16.2	16.6	1.1

자료 : 2022년도 (전국) 주거실태조사 통계표.

□ 주거지원 프로그램 필요성

- 주거지원 프로그램의 필요성을 질문한 결과 37.6%가 필요하다고 응답함
 - 소득별로는 중위 가구 38.4%가 필요하다고 응답했고, 하위 가구에서 37.9%, 상위 가구 35.9% 순임
 - 점유형태별로는 전세가구가 60.7%로 가장 높았으며, 보증금 있는 월세의 60.1%, 보증금 없는 월세의 51.1%가 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답함
 - 자가га구는 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 비율이 22.9%로 가장 낮음
- 충북의 경우 주거지원 프로그램의 필요성과 관련하여 필요하다고 응답한 비율은 전국 평균보다 10% 가량 낮음

〈표 Ⅲ-6〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 주거지원 프로그램 필요성

(단위 : %)

구분	주거지원 프로그램 필요성		
	계	주거지원 프로그램 필요	주거지원 프로그램 불필요
전국	100.0	37.6	62.4
서울	100.0	50.7	49.3
부산	100.0	28.8	71.2
대구	100.0	32.1	67.9
인천	100.0	37.4	62.6
광주	100.0	27.8	72.2
대전	100.0	32.6	67.4
울산	100.0	25.9	74.1
세종	100.0	31.6	68.4
경기	100.0	50.8	49.2
강원	100.0	24.2	75.8
충북	100.0	27.4	72.6
충남	100.0	28.3	71.7
전북	100.0	40.8	59.2
전남	100.0	27.2	72.8
경북	100.0	17.4	82.6
경남	100.0	14.0	86.0
제주	100.0	23.8	76.2

자료 : 2022년도 (전국) 주거실태조사 통계표.

□ 필요한 주거지원 프로그램(1순위)

- 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구가 가장 필요한 프로그램을 질문함
 - 전국적으로 주택구입자금 대출지원(34.6%), 전세자금 대출지원(24.6%), 장기공공임대주택 공급(11.6%), 월세보조금 지원(11.5%) 순으로 필요하다고 응답함
 - 하위 가구는 월세보조금 지원(20.6%)이 상대적으로 높으며, 장기공공임대주택 공급(18.3%)도 높음
 - 소득 중위·상위 가구는 주택구입자금과 전세자금 대출지원 필요가 높은 것으로 나타남
- 충북의 경우 주택구입자금 대출지원(35.6%), 월세보조금 지원(22.2%), 전세자금 대출지원(16.8%), 주택개량 개보수 지원(14.6%)의 차례

〈표 III-7〉 2022 (전국)주거실태조사 비교 : 필요한 주거지원 프로그램(1순위)

(단위 : %)

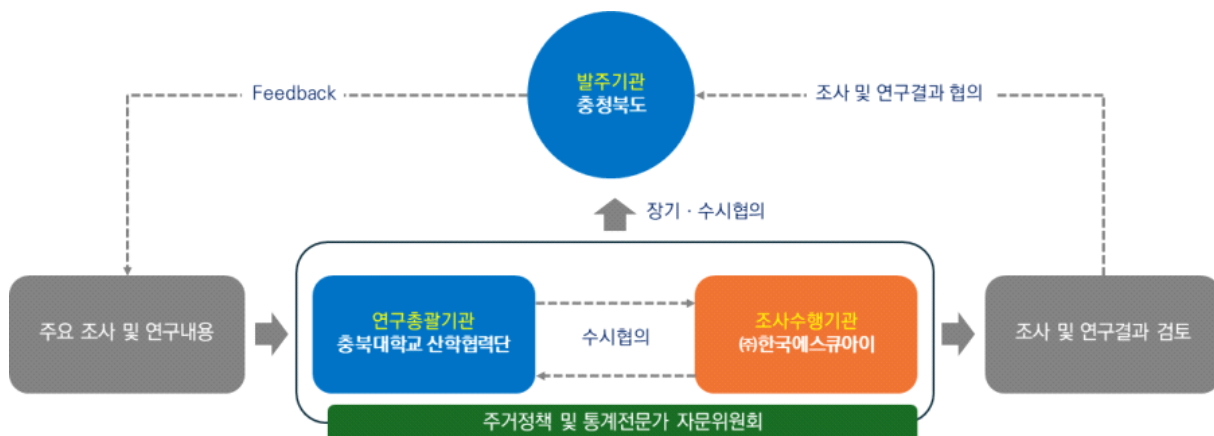
구분	필요한 주거지원 프로그램 1_순위								
	계	월세 보조금 지원	전세자금 대출 지원	주택 구입자금 대출 지원	주택개량 개보수 지원	임대 후 분양전환 공공임대 주택 공급	공공분양 주택 공급	주거 상담과 정보제공 등	기타
전국	100.0	11.5	24.6	34.6	7.1	5.0	4.3	1.3	0.0
서울	100.0	14.3	31.2	27.3	2.9	5.0	4.3	1.0	-
부산	100.0	14.7	22.5	28.3	10.0	5.6	7.4	1.3	-
대구	100.0	6.5	12.8	57.0	5.0	4.3	2.3	1.9	-
인천	100.0	10.9	21.9	43.6	4.5	3.6	3.1	0.6	-
광주	100.0	13.4	17.3	26.2	10.7	8.5	6.9	0.8	0.2
대전	100.0	6.5	33.2	37.6	2.6	4.7	2.7	0.4	0.1
울산	100.0	10.2	31.0	41.3	0.1	3.7	1.9	0.5	-
세종	100.0	20.1	21.3	47.5	4.3	2.7	0.8	1.1	-
경기	100.0	8.9	24.7	36.8	5.4	5.8	5.6	1.6	0.0
강원	100.0	21.3	23.1	18.7	6.3	6.6	2.6	2.2	-
충북	100.0	22.2	16.8	35.6	14.6	0.5	3.1	1.7	-
충남	100.0	4.7	27.5	41.6	12.8	6.2	1.1	0.6	-
전북	100.0	6.7	13.1	45.2	22.0	4.6	0.9	2.4	0.1
전남	100.0	10.8	8.0	21.2	38.5	3.3	2.0	3.7	-
경북	100.0	16.7	16.0	38.4	16.9	2.8	1.2	0.5	-
경남	100.0	11.6	27.1	35.7	1.9	2.7	6.8	0.8	-
제주	100.0	23.5	29.2	25.1	3.3	1.9	1.7	-	-

자료 : 2022년도 (전국) 주거실태조사 통계표.

2. 충북 주거실태조사 분석

1) 2022년도 충북 주거실태조사 조사체계²⁾

- 전국 주거실태조사 항목뿐만 아니라 충북 주거여건을 고려한 주거실태조사 실행
 - 충북 일반가구 주거실태조사를 수행하기 위해서 주택유형, 거주위치, 점유형태, 주택(자가)마련 경로, 충북에 거주하고 있는 주된 이유, 거주 기간 등 구조화된 설문지를 활용하여 면접조사를 수행
 - 조사 대상은 충북 도민 일반가구, 특수가구(신혼부부가구 및 고령가구)로, 2022 충북 주거실태조사는 전국 주거실태조사 표본수보다 631가구가 더 많은 3,077가구를 대상으로 함
 - 조사 기간은 2022년 12월부터 2023년 2월까지이며, 약 1개월동안 설문조사를 수행함
 - 분석 방법은 충청북도민 3,077명에 대해 수행한 설문조사를 기초로 응답에 대한 빈도 분석 및 교차분석을 적용
 - 2022 충청북도 주거실태조사 자료 결과는 국토교통부의 2022 전국 주거실태조사 자료와 통계청의 2020년 인구총조사 자료와 비교 분석
 - 충북 일반가구 주거실태조사에서 제시한 점유형태, 임대주택 유형, 주택재고, 주거환경만족도, 공공임대주택 입주희망, 주거지원프로그램 등과 통계청의 2020 인구총조사 자료와 비교분석



[그림 Ⅲ-2] 충북 2022 주거실태조사 조사체계

자료 : 충청북도, 2023, 2022년도 충북주거실태조사.

2) 충북대학교 산학협력단과 전문조사 기관((주)한국에스큐아이)은 과업별 역할 분담을 통하여 조사를 수행, 충북대학교 산학협력단은 조사기획, 실사 및 조사 관리, 조사결과 분석 및 공표자료 작성 등 업무를 수행하였으며, 전문조사기관인 (주)한국에스큐아이는 실사총괄과 통계자문 업무를 추진

2) 2022년도 충북 주거실태조사 비교·분석

□ 전국 및 충북 주거실태조사 항목별 특성 비교분석

- 2022년 전국조사 가운데 충북 부문(표본수 : 2,446가구)과 충북 주거실태조사(표본수 : 3,077가구)를 상호 비교하면, 1순위를 차지하는 주요항목은 대부분 동일함
 - (점유형태) 전국조사 가운데 충북 부문에서는 자가(62.1%), 보증금 있는 월세(19.2%), 전세(10.9%)의 차례이며, 충북조사에서는 자가(78.0%), 전세(9.3%), 보증금 있는 월세(9.0%)의 순서
 - (관할구역 외 지역으로의 이사) 전국조사 가운데 충북 부분은 대전으로의 이사가 차지하는 비중이 거의 없다고 조사하였지만, 충북 주거실태조사에서는 대전으로의 이사가 가장 높은 비중을 차지

〈표 III-8〉 2022 주거실태조사 비교 : 전국조사 가운데 충북 부문 대 충북 주거실태조사

구분		1순위	비중(%)	2순위	비중(%)
현재주택 유형	전국조사	아파트	50.0	단독주택	41.1
	충북조사	아파트	44.4	단독주택	43.5
거주위치	전국조사	지상	100.0	반지하, 지하, 옥상(옥탑)	0.0
	충북조사	지상	99.7	반지하, 지하, 옥상(옥탑)	0.3
현재주택 점유형태	전국조사	자가	62.1	보증금 있는 월세	19.2
	충북조사	자가	78.0	전세	9.3
현재주택 마련방법	전국조사	기존주택 구입	56.5	신규주택 분양 또는 신축	16.5
	충북조사	기존주택 구입	51.0	개인주택 신축	26.2
현재주택 임대유형	전국조사	민간임대주택	85.1	공공임대주택	11.5
	충북조사	민간임대주택	72.5	공공임대주택	18.8
이사계획	전국조사	계획이 없음	89.9	계획이 있음	4.4
	충북조사	계획이 없음	76.5	계획이 있음	13.7
이사하려는 이유	전국조사	주거환경 개선	58.1	내 집 마련	39.5
	충북조사	주거환경 개선	29.4	내 집 마련	26.1
이사할 주택유형	전국조사	아파트	80.6	단독주택	13.2
	충북조사	아파트	74.6	단독주택	15.6
이사할 지역	전국조사	충북	88.9	서울	5.8
	충북조사	충북	84.1	대전	6.9
현재주택 상태 : 집의 구조물	전국조사	조금 양호+양호	88.0	조금 불량+불량	11.9
	충북조사	조금 양호+양호	83.4	조금 불량+불량	16.7
현재주택 상태 : 주택 내부 소음	전국조사	조금 양호+양호	67.0	조금 불량+불량	32.9
	충북조사	조금 양호+양호	76.1	조금 불량+불량	24.0
주거환경 만족도 : 의료시설 접근성	전국조사	대체로 만족+매우 만족	78.7	약간 불만족+매우 불만족	21.3
	충북조사	대체로 만족+매우 만족	72.7	약간 불만족+매우 불만족	27.3
주거지원 프로그램 의 필요성	전국조사	필요하지 않다	72.6	필요하다	27.4
	충북조사	필요하지 않다	74.2	필요하다	25.8
필요한 주거지원 프로그램: 1순위	전국조사	주택 구입자금 대출지원	35.6	월세 보조금 지원	22.2
	충북조사	주택 구입자금 대출지원	30.9	전세자금 대출지원	16.7

자료: 연구진 작성.

□ 충북 주거실태조사와 통계청 인구총조사 비교분석

- 점유형태는 자가가 차지하는 비중(78.0%)이 절대적으로 높고, 그다음으로 전세(9.3%)의 차례이지만, 인구총조사 자료에서는 자가(62.2%), 보증금 있는 월세(19.1%), 전세(10.8%)의 순임
- 임대주택의 유형은 민간임대주택 대 공공임대주택 비중이 72.5% 대 18.8%이나, 통계청 인구총조사 자료에서는 공공임대주택이 민간임대주택보다 비중이 높음
- 주거지원프로그램에 대해서는 응답자의 최소 60% 이상, 최대 90% 가까이 잘 모르고 있는 실정이므로 해석에 유의해야 함
- 가족구성원 수는 1위가 2명(38.9%), 2위가 1명(22.1%)의 차례를 보여주고 있으나 통계청의 인구총조사 자료에서는 1인 가구가 36.3%로 가장 높고, 그다음은 2인 가구 29.8%의 순서임

〈표 Ⅲ-9〉 일반가구 주거실태조사 주요 항목의 1순위와 2순위 목록

내용	1순위	비중(%)	2순위	비중(%)
주거유형	아파트	44.4	일반단독주택	43.5
거주위치	지상	99.7	반지하, 지하, 옥상(옥탑)	0.3
점유형태	자가	78.0	전세	9.3
주택(자가) 마련 경로	기존주택 구입	51.0	개인주택 신축	26.2
충북에 거주하고 있는 주된 이유	예전부터 살아와서	75.6	직장	13.6
충북 거주 기간	20년 이상	76.8	10~20년 미만	11.6
이사계획	없음	76.5	있음	13.7
이사계획 기간	2~5년	38.6	2년 미만	35.5
주거지원 프로그램의 필요성	필요하지 않다	74.2	필요하다	25.8
가장 필요한 주거지원 프로그램 (1+2 순위)	주택 구입자금 대출 지원	30.9	전세자금 대출 지원	16.7
귀농·귀촌 고려 시 도움이 될 주거지원 프로그램	농촌주택 구입자금 지원	21.7	전/월세 대출 지원	14.2
공공임대주택 입주 의향	아니다	73.5	그렇다	26.5
가구의 부채 현황 (2022년 11월 기준)	없다	53.0	있다	47.0
(신혼부부가구용) 내 집 마련 예상 기간	5~10년 미만	44.4	3~5년 미만	27.8
(신혼부부가구용) 가족계획 시 고려사항	자녀 양육비용 및 교육비용	31.0	주택마련, 주거비, 주택규모 등의 주거문제	27.0
(고령가구용) 낮에 주로 생활하는 구역	자택	65.6	경로당	14.2

자료: 연구진 작성.

3) 2022년도 충북 주거실태조사의 조사결과

□ 일반 현황

- 주택유형은 아파트 1,367명(44.4%), 일반단독주택 1,337명(43.5%)이 응답했으며, 아파트와 단독주택의 비율에는 큰 차이가 없음
- 거주위치는 지상 3,068명(99.7%)에 거주하고, 9명(0.3%)의 응답자가 반지하, 옥상(옥탑방)에 거주
- 주택의 점유형태는 자가 2,399명(78.0%)이고 다음으로 전세 285명(9.3%) 순으로, 자가가 절대적으로 높은 비중을 차지함
- 거주 중인 주택가격은 평균 16,505만원이고, 취득 당시 주택가격(분양·매매·상속 당시)은 평균 12,117만원이며, 자기자금은 평균 8,162만원임
- 금융기관에서 융자받은 금액은 평균 3,044만원이고, 금융기관 외 융자는 평균 213만원, 무상으로 받은 금액(부모, 친지 등)은 평균 698만원임
- 임대주택 유형과 관련하여 민간임대주택 444명(72.5%), 공공임대주택 115명(18.8%)으로 구분, 임대주택 세부유형으로는 영구임대주택 58명(50.4%), 국민임대주택 37명(32.2%)으로 구분됨

〈표 III-10〉 충북 일반가구 주거실태조사의 일반 현황

구분		내용
성별	남성	◦ 1,351명, 43.9%
	여성	◦ 1,726명, 56.1%
주택유형	아파트	◦ 1,367명, 44.4%
	일반단독주택	◦ 1,337명, 43.5%
거주위치	지상	◦ 3,068명, 99.7%
	반지하, 옥상(옥탑방)	◦ 9명, 0.3%
점유형태	자가	◦ 2,399명, 78.0%
	전세	◦ 285명, 9.3%
주택(자가) 마련 경로	기존주택 구입	◦ 1,224명, 51.0%
	개인주택 신축	◦ 628명, 26.2%
거주 중인 주택가격		◦ 평균 16,505만원
취득 당시 주택가격		◦ 분양·매입·증여·상속 당시 주택가격 평균 12,117만원
자기자금		◦ 자기자금 평균 8,162만원
금융기관에서 융자받은 금액		◦ 금융기관에서 융자받은 금액 평균 3,044만원
금융기관 외에서 융자받은 금액		◦ 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액 평균 213만원
무상으로 받은 금액		◦ 부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액 평균 698만원
임대주택 유형	민간임대주택	◦ 444명, 72.5%
	공공임대주택	◦ 115명, 18.8%
임대주택 세부유형	영구임대주택	◦ 58명, 50.4%
	국민임대주택	◦ 37명, 32.2%

자료: 연구진 작성.

□ 주택 임차료 및 임차자금 마련 방법

- 평균적으로 전세 6,732만원이고, 보증금이 있는 월세 934만원, 월세 14만원, 보증금이 없는 월세(사글세, 연세, 일세)는 4만원 정도임
- 거주 중인 주택의 임차자금 마련 방법으로 평균적으로 자기자금은 1,724만원, 금융기관에서 받은 융자금액은 5,324만원, 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액은 619만원임

〈표 Ⅲ-11〉 주택 임차료와 임차자금 마련 방법

구분	내용
거주 중인 주택 임차료	전세
	◦ 전세 평균 6,732만원
	보증금(월세)
	◦ 보증금(보증금 있는 월세) 평균 934만원
거주 중인 주택 임차자금 마련 방법	월세(월세)
	◦ 월세(보증금 있는 월세) 평균 14만원
	사글세, 연세, 일세
	◦ 월세(보증금 없는 월세) 평균 4만원
거주 중인 주택 임차자금 마련 방법	자기자금
	◦ 자기자금 평균 1,724만원
	금융기관 융자
금융기관 외	◦ 금융기관에서 받은 융자금액 평균 5,324만원
	◦ 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액 평균 619만원

자료: 연구진 작성.

□ 충북 가구별 주택구조 및 거주 이유와 기간

- 평균적으로 방은 3개, 거실(대청마루)은 1개, 식당(부엌이 딸린 식당 포함)은 1개, 주택사용면적은 평균 27㎡임
- 충북에 오래전부터 살아와서 항목에 대한 응답이 각각 2,372명(75.6%), 직장 420명(13.6%)으로 이들 항목의 합계는 89%를 능가함
- 충북 거주 기간은 20년 이상이 2,363명(76.8%)이고, 10년에서 15년 미만, 15년에서 20년 미만 거주 항목에 응답한 인원이 177명(5.8%)임

〈표 Ⅲ-12〉 가구별 주택구조 및 거주 이유와 기간

구분	내용
가구별 주택구조	방
	◦ 방 평균 3개
	거실(대청마루)
	◦ 거실(대청마루) 평균 1개
충북 거주 이유	식당
	◦ 식당(부엌이 딸린 식당 포함) 평균 1개
	주택사용면적
	◦ 주택사용면적 평균 27㎡
충북 거주 기간	예전부터 살아와서
	◦ 2,327명, 75.6%
	직장
충북 거주 기간	◦ 420명, 13.6%
	20년 이상
	◦ 1위 : 20년 이상(2,363명, 76.8%)
충북 거주 기간	10~15년 미만
	◦ 177명, 5.8%

자료: 연구진 작성.

□ 주택내부 시설 사용 형태 및 주택의 상태

- 3,048명(99.1%)이 부엌을 단독으로 사용하며, 부엌의 종류는 입식(3,056명, 99.3%)이 절대적인 주류를 이룸
 - 대부분의 가정에서 수세식 화장실을 단독으로 사용(3,049명, 99.1%)하고 있음
 - 목욕시설(3,054명, 99.3%)과 출입문(2,996명, 97.4%) 부문 또한 비슷한 경향을 보임
 - 거주 중인 주택의 상태와 관련하여 집의 구조물, 방수상태, 난방 및 단열, 환기상태, 채광 상태, 주택 외·내부 소음, 재난·재해 안전성, 화재안전성 등의 측면에서 조사대상자의 80% 이상이 모두 양호(조금 양호 + 양호)하다고 응답하였으며, 상대적으로 뒤쳐지는 영역은 주택 내부 소음 부문으로 응답자의 1,321명(76.1%)이 양호(조금 양호 + 양호)하다고 평가함

〈표 III-13〉 주택내부 시설 사용 형태와 주택의 상태

구분		내용
주택내부 시설 사용형태	부엌 사용형태	◦ 단독사용(3,048명, 99.1%)
	부엌 종류	◦ 입식(3,056명, 99.3%)
	화장실 사용형태	◦ 단독사용(3,054명, 99.3%)
	화장실 종류	◦ 수세식(3,049명, 99.1%)
	목욕시설 사용형태	◦ 단독사용(3,054명, 99.3%)
	목욕시설 종류	◦ 온수(3,035명, 98.9%)
	출입문 사용형태	◦ 단독사용(2,996명, 97.4%)
거주중인 주택의 상태	집의 구조물	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 2,566명(83.4%)
	방수상태	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 2,603명(84.6%)
	난방 및 단열	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 2,635명(85.6%)
	환기상태	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 2,876명(93.5%)
	채광상태	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 2,789명(90.6%)
	주택 외부 소음	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 2,541명(82.6%)
	주택 내부 소음	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 1,321명(76.1%)
	재난, 재해 안전성	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 2,880명(93.6%)
	화재 안전성	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 2,752명(89.4%)
	주택 방법상태	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 2,805명(91.2%)
	주택 위생상태	◦ 양호(조금 양호 + 양호) 응답자 2,782명(90.4%)

자료: 연구진 작성.

□ 주거이동 및 주거의식

- 향후 이사방향 및 이사계획이 있는 가구는 6.7%이며, 지역별로는 수도권 8.3%, 광역시 등 5.8%, 도지역 4.8%의 순서임
 - 이사 계획 여부는 계획이 없음(2,355명, 76.5%)과 계획 있음(422명, 13.7%)으로 양분됨
 - 이사 계획 기간에서는 2~5년(163명, 38.6%)이 가장 높았고, 2년 미만(150명, 35.5%)이 그다음 차례임
- 이사 계획 이유로는 주거환경 개선을 위해서가 124명(29.4%)으로 가장 높았고, 그다음은 내집 마련을 위해서가 110명(26.1%)을 차지함
 - 이사 계획 지역과 관련하여 충북 지역 내 355명(84.1%)으로 가장 높았고, 대전(29명, 6.9%)이 두 번째로 높았음
 - 귀농·귀촌 주거지원 프로그램과 관련하여 귀농, 귀촌가구의 농촌주택 구입자금 지원이 21.7%로 가장 높았고, 그다음은 전월세대출 지원이 14.2%를 기록함
 - 공공임대주택 입주 의향 부문에서는 아니다가 2,263명(73.5%)이며, 입주하지 않으려는 이유 중에서 현재 살고 있는 지역을 떠나기 싫어서가 1,701명(75.2%)으로 주류를 형성함

〈표 Ⅲ-14〉 충북 일반가구 주거실태조사의 주거이동과 주거의식

구분	내용
이사 계획 여부	◦ 1위 : 계획 없음(2,355명, 76.5%)□2위 : 계획 있음(422명, 13.7%)
이사 계획 기간	◦ 1위 : 2~5년(163명, 38.6%)□2위 : 2년 미만(150명, 35.5%)
이사 계획 이유	◦ 1위 : 주거환경 개선을 위해(124명, 29.4%)□2위 : 내 집 마련을 위해(110명, 26.1%)
이사 주택 유형	◦ 1위 : 아파트(315명, 74.6%)□2위 : 일반단독주택(66명, 15.6%)
이사 주택 마련 계획	◦ 1위 : 매입(275명, 65.2%)□2위 : 전세(94명, 22.3%)
선호하는 주택 전용 면적	◦ 1위 : 85~135㎡ 이하(169명, 40.0%)□2위 : 60~85㎡ 이하(152명, 36.0%)
이사 계획 지역	◦ 1위 : 충북(355명, 84.1%)□2위 : 대전(29명, 6.9%)
귀농·귀촌주거지원 프로그램	◦ 1위 : 귀농, 귀촌가구의 농촌주택 구입자금 지원(21.7%)□2위 : 전월세대출 지원(14.2%)
공공임대주택 입주 의향	◦ 아니다(2,263명, 73.5%), 그렇다(814명 26.5%)
공공임대주택 입주 이유	◦ 1위 : 주거비 부담을 줄이기 위해서(433명, 53.2%)□2위 : 현재 집보다 주거환경이 좋을 것 같아서(292명, 35.9%)
공공임대주택에 입주하지 않으려는 이유	◦ 1위 : 현재 살고 있는 지역을 떠나기 싫어서(1,701명, 75.2%), 2위 : 기타

자료: 연구진 작성.

□ 주거지원 프로그램

- 주거지원 프로그램의 필요성에 대해서는 필요하지 않다고 응답한 경우가 2,283명 (74.2%)으로 3/4 가량을 점유하고 있으며, 필요하다고 응답한 인원은 794명 (25.8%)에 불과함
- 2022년 전국 주거실태조사에서는 주거지원 프로그램의 필요성과 관련하여 37.6%가 필요하다고 응답함
- 주거지원 프로그램 중에서 가장 필요한 사항은 주택구입자금 대출지원이 30.9%로 가장 높았고, 전세자금 대출지원이 16.7%를 차지함
- 가장 필요한 주거지원 프로그램과 관련하여 주택구입자금 대출지원(30.9%), 전세자금 대출지원(16.7%), 장기공공임대주택 공급(11.6%)의 순으로 필요하다고 응답함

〈표 Ⅲ-15〉 충북 일반가구 주거실태조사의 주거지원 프로그램(1)

구분	내용
주거지원 프로그램의 필요성	○ 필요하지 않다(2,283명, 74.2%), 필요하다(794명, 25.8%)
가장 필요한 프로그램	○ 1위 : 주택 구입자금 대출 지원(30.9%), 2위 : 전세자금 대출지원(16.7%)

자료: 연구진 작성.

- 주거안전 월세대출, 주택전세자금 대출지원, 주택구입자금 대출지원, 공공임대 주택, 민간분양 특별공급 등의 다양한 주거지원 프로그램이 있지만, 충북주거실태조사에 참여한 응답자의 절반 이상이 이러한 사항들을 제대로 인지하지 못하고 있는 실정임

〈표 Ⅲ-16〉 충북 일반가구 주거실태조사의 주거지원 프로그램(2)

구분	인지여부	이용여부	만족도 (대체로 만족 + 매우 만족)
주거안전 월세대출	모름(2,347명, 76.3%)	이용하지 않음(2,922명, 95.0%)	102명(65.8%)
주택 전세자금대출 지원	모름(2,295명, 74.6%)	이용하지 않음(2,891명, 94.0%)	121명(65.1%)
주택 구입자금대출 지원	모름(2,261명, 73.5%)	이용하지 않음(2,949명, 95.8%)	76명(59.4%)
공공임대주택	모름(1,954명, 63.5%)	이용하지 않음(3,020명, 98.1%)	41명(71.9%)
공공분양주택	모름(2,033명, 66.1%)	이용하지 않음(3,050명, 99.1%)	15명(55.6%)
민간분양 특별공급	모름(2,363명, 76.8%)	이용하지 않음(3,055명, 99.3%)	12명(54.5%)
주거급여 중 임차급여	모름(2,744명, 89.2%)	이용하지 않음(3,057명, 99.4%)	11명(55.0%)
주거급여 중 수선유지급여	모름(2,783명, 90.4%)	이용하지 않음(3,049명, 99.1%)	11명(39.3%)
기타 주택개량·개보수지원	모름(2,784명, 90.5%)	이용하지 않음(3,050명, 99.1%)	12명(44.4%)
주거복지 상담 및 정보 이용	모름(2,744명, 89.2%)	이용하지 않음(3,051명, 99.2%)	13명(50.0%)

자료: 연구진 작성.

□ 가구에 관한 사항

- 국민기초생활보장급여 수급 여부와 관련하여, 196명(6.4%)만이 수급받는다고 응답하였고, 나머지 2,881명(93.6%)은 그렇지 아니하다고 대답함
- 급여유형 구분에서는 생계급여 유형이 175명(89.3%), 주거급여 유형은 48명(24.5%)이었음
- 월 평균 총소득은 평균 316만원이었으며, 평균 관리비 부문에서는 동절기 31만원, 간절기 19만원, 하절기 21만원으로 구분됨
- 가구의 총자산은 평균 20,450만원이고, 보유 자산 유형으로 평균적으로 부동산 16,096만원, 주택자산 14,350만원, 금융자산 2,842만원, 기타 자산 1,512만원이며, 이 중에서 1,632명(53.0%)은 부채가 없다고 응답함

〈표 Ⅲ-17〉 충북 일반가구 주거실태조사의 가구 관련 사항

구분		내용
국민기초생활보장급여수급 여부	아니다	◦ 2,881명, 93.6%
	그렇다	◦ 196명, 6.4%
급여유형	생계급여	◦ 175명, 89.3%
	주거급여	◦ 48명, 24.5%
월 평균 총소득		◦ 월평균 가구 총소득 평균 316만원
동절기 월평균 주거관리비		◦ 동절기 월평균 주거관리비 평균 31만원
간절기 월평균 주거관리비		◦ 간절기 월평균 주거관리비 평균 19만원
하절기 월평균 주거관리비		◦ 하절기 월평균 주거관리비 평균 21만원
가구의 총자산	부동산	◦ 부동산 평균 16,096만원
	주택자산	◦ 주택자산 평균 14,350만원
	금융자산	◦ 금융자산 평균 2,842만원
	기타자산	◦ 기타자산 평균 1,512만원
	총자산	◦ 총 자산 평균 20,450만원
	부채 여부	◦ 없다(1,632명, 53.0%) 다수
가구의 부채 현황	금융기관 대출금	◦ 금융기관 대출금 평균 5,421만원
	비금융기관 대출금	◦ 비금융기관 대출금 평균 532만원
	임대보증금	◦ 임대보증금 평균 706만원
	총부채	◦ 총부채 평균 6,658만원

자료: 연구진 작성.

□ 배경문항

- 가족 구성원 수가 2명이라고 응답한 인원은 1,197명(38.9%)으로 가장 높은 비중을 차지하고, 그다음으로 1명이라고 응답한 인원은 679명(22.1%)으로 나타남
- 가구의 연령은 만 70세 이상이 1,069명(34.7%)으로 1위를, 그다음으로 만 50~59세가 562명(18.3%)으로 2위를 차지함
- 가구주의 혼인 상태는 배우자가 있음이 2,052명(66.7%)이고, 사별 568명(18.5%) 차례임
- 가구주의 기혼 기간은 10년 이상이 1,841명(89.7%)으로 높은 비중을 보였으며, 대조적으로 10년 미만은 211명(10.3%)에 이름
- 거주자의 최종학력은 대학 졸업이 966명(31.4%), 고등학교 졸업이 895명(29.1%)임
- 가구주의 직업 업종은 사무업무 379명(24.7%), 서비스업 306명(19.9%)의 차례를 유지함
- 근무형태는 절반 이상인 821명(53.4%)이 상용근로자였으며, 임시·일용근로자가 209명(13.6%)으로 두 번째로 높은 비중을 차지함
- 가구주 고용 형태(근로자)는 대부분 정규직으로 748명(72.6%)이고, 비정규직·풀타임이 155명(15.0%)으로 두 번째로 높은 비중을 차지함
- 가구주의 고용 형태(근로자 외) 부문에서는 무직이 809명(52.5%)으로 가장 높은 비중을 차지하고, 은퇴자 293명(19.0%), 주부 256명(16.6%)의 차례임

〈표 III-18〉 충북 일반가구 주거실태조사의 배경문항

구분	내용
가족 구성원 수	○ 1위 : 2명(1,197명, 38.9%)□2위 : 1명(679명, 22.1%)
가구주 연령	○ 1위 : 만 70세 이상(1,069명, 34.7%)□2위 : 만 50~59세(562명, 18.3%)
가구주 혼인상태	○ 1위 : 배우자 있음(2,052명, 66.7%)□2위 : 사별(568명, 18.5%)
가구주 기혼기간	○ 1위 : 10년 이상(1,841명, 89.7%)□2위 : 10년 미만(211명, 10.3%)
가구주 최종학력	○ 1위 : 대학 졸업(966명, 31.4%)□2위 : 고교 졸업(895명, 29.1%)
가구주 근로여부	○ 1위 : 없다(1,540명, 50.0%)□2위 : 있다(1,537명, 50.0%)
가구주 직업 분야	○ 1위 : 사무업무(379명, 24.7%)□2위 : 서비스업(306명, 19.9%)
가구주 근무형태	○ 1위 : 상용근로자(821명, 53.4%)□2위 : 임시·일용근로자(209명, 13.6%)
가구주 고용 형태(근로자)	○ 1위: 정규직(748명, 72.6%)□2위 : 비정규직·풀타임(155명, 15.0%)
가구주 고용형태 (근로자 외)	○ 1위 : 무직(809명, 52.5%)□2위 : 은퇴자(293명, 19.0%), 3위 : 주부(256명, 16.6%)

자료: 연구진 작성.

□ 신혼부부 가구 문항

- 신혼부부 가구 문항 부문에서는 내 집 마련 계획, 예상기간, 친정 또는 시부모님과
의 동거 계획 등에 대하여 설문조사를 수행함
- 내 집 마련 계획과 관련하여 54명(68.4%)이 계획을 가지고 있으며, 나머지 25명
(31.6%)은 계획이 없다고 응답함
- 내 집 마련 예상기간은 5~10년이 24명(44.4%)으로 가장 높은 비중을, 그다음은 15
명(27.8%)이 3~5년 미만이라고 응답함
- 친정 또는 시부모님과 동거 계획은 아니요가 189명(89.6%)로 부정적인 응답이 지배적이
었으며, 동거 계획이 있다고 응답한 신혼가구는 22명(10.4%)에 불과함
- 친정 또는 시부모님과 동거 이유는 비용절감을 위해서가 8명(36.4%)이고, 그다음으
로 육아·보육에 도움을 받기 위해서, 부모님을 부양하기 위해서라고 응답한 신혼가구
는 각각 7명(31.8%)로 나타남
- 육아를 위해서는 보육시설이 필요하다고 응답한 신혼 가구가 118명(55.9%)으로 가장
높은 비중을 차지했고, 그다음으로 육아, 아동돌봄서비스가 필요하다고 응답한 인원이
109명(51.7%)으로 두 번째로 높은 비중을 차지함
- 가족계획 시 고려사항으로는 자녀 양육비용 및 교육비용이 31.0%로 가장 높은 비중을 차
지하고, 주택마련·주거비·주택규모 등의 주거문제 27.0%의 순서임

〈표 Ⅲ-19〉 충북 일반가구 주거실태조사의 신혼부부 가구 문항

구분	내용
내 집 마련 계획	○ 예(54명, 68.4%), 아니오(25명, 31.6%)
내 집 마련 예상기간	○ 1위 : 5~10년 미만(24명, 44.4%) □ 2위 : 3~5년 미만(15명, 27.8%)
친정 또는 시부모님과의 동거계획	○ 아니오(189명, 89.6%), 예(22명, 10.4%)
친정 또는 시부모님과의 동거 이유	○ 1위 : 비용 절감을 위해서(8명, 36.4%), □ 2위 : 육아·보육에 도움을 받기 위해 서(7명, 31.8%), 부모님을 부양하기 위해서(7명, 31.8%)
육아를 위해 필요한 시 설	○ 1위 : 보육시설(118명, 55.9%) □ 2위 : 아이돌봄서비스(109명, 51.7%)
가족계획 시 고려사항	○ 1위 : 자녀 양육비용 및 교육비용(31.0%) □ 2위 : 주택마련, 주거비, 주택규모 등 의 주거문제(27.0%)

자료: 연구진 작성.

□ 고령가구 문항

- 고령가구의 일상생활 속에서의 공용시설 이용 여부에 대해서 살펴보면, 65.6%의 고령가구는 낮에 자택(861명)에서 생활하며, 경로당(189명, 14.2%)이 두 번째로 높은 비중을 차지
- 고령가구의 공용시설 이용 여부와 관련하여 응답자 682명(51.9%)은 이용하지 않을 것이라고 응답하였으며, 이용할 것이라고 응답한 인원은 631명(48.1%)임
- 공용시설을 이용하지 않으려는 이유와 관련하여 기타가 276명(40.5%)으로 가장 많았고, 두 번째로 많이 응답한 문항은 기존시설에 이미 공용시설이 갖추어져 있다(234명, 34.3%)에 이름

〈표 Ⅲ-20〉 충북 일반가구 주거실태조사의 고령가구 문항(1)

구분	내용
낮에 주로 생활하는 구역	○ 1위 : 자택(861명, 65.6%), 2위 : 경로당(189명, 14.2%)
노인가구 공용시설 이용 여부	○ 이용하지 않을 것이다(682명, 51.9%), 이용할 것이다(631명, 48.1%)
공용시설 이용 계절	○ 1위 : 봄(504명, 79.9%), 2위 : 가을(492명, 78.0%)
공용시설을 이용하지 않으려는 이유	○ 1위 : 기타(276명, 40.5%), 2위 : 기존시설에 이미 공용시설이 갖추어져 있다(234명, 34.3%)

자료: 연구진 작성.

- 시설과 관련하여 화장실이나 욕실 지지대 손잡이(879명, 66.9%), 미끄럼 방지 등 안전한 바닥재(969명, 73.8%), 레버형 수도꼭지(724명, 55.1%)는 있다고 응답
- 복도나 계단 안전손잡이(914명, 69.6%), 열고 닫기 쉬운 화장실 문손잡이(789명, 60.1%), 문턱, 주택 내 계단 등 단차 제거(1,183명, 90.1%), 휠체어 통행 가능한 출입문·복도(839명, 63.9%), 적절한 높이의 부엌 작업대(740명, 56.4%), 현관 보조의자(973명, 74.1%) 부문에서는 없다고 응답함

〈표 Ⅲ-21〉 충북 일반가구 주거실태조사의 고령가구 문항(2)

구분	설치 및 개조 여부	개조 필요성 여부
복도나 계단 안전손잡이	없음(914명, 69.6%)	불필요(1,031명, 78.5%)
화장실이나 욕실 지지대 손잡이	있음(879명, 66.9%)	불필요(752명, 57.3%)
열고 닫기 쉬운 화장실 문손잡이	없음(789명, 60.1%)	불필요(790명, 60.2%)
문턱, 주택 내 계단 등 단차 제거	없음(1,183명, 90.1%)	필요(921명, 70.1%)
미끄럼 방지 등 안전한 바닥재	있음(969명, 73.8%)	불필요(1,138명, 86.7%)
휠체어 통행 가능한 출입문·복도	없음(839명, 63.9%)	불필요(726명, 55.3%)
주택 내 응급 비상벨	없음(912명, 69.5%)	불필요(832명, 63.4%)
적절한 높이의 부엌 작업대	없음(740명, 56.4%)	불필요(846명, 64.4%)
레버형 수전(수도꼭지)	있음(724명, 55.1%)	불필요(980명, 74.6%)
현관 보조의자	없음(973명, 74.1%)	불필요(744명, 56.7%)

자료: 연구진 작성.

Ⅳ. 계획의 비전과 실천전략

1. 기본방향
2. 주거종합계획의 비전
3. 비전 실천전략



IV. 계획의 비전과 실천전략

1. 기본방향

□ 주택관련 주요지표 분석

- 국가 주요지표를 지역 지표와 직접적으로 비교하는 데에는 불가피하게 일정한 한계가 내포되어 있으나, 주택 부문에 대한 지역의 위상을 파악하는 데에는 실질적인 도움을 줄 수 있음
- 한국(2022)의 주택보급률은 102.1%로서 비슷한 시기의 프랑스 121.7%(2021)와 일본 115.6%(2018)보다는 현저하게 뒤떨어지고, 독일 106.0%(2022)이나 스웨덴 105.5%(2020)보다는 약간 낮지만, 네덜란드 91.9%(2019)와 영국 98.2%(2020)보다는 높음
 - 주요 국가의 주택보급률과 비교하여 111.6%에 이르는 충북(2022)의 주택보급률은 상대적으로 높은 편에 속함
- 한국(2022)의 천명당 주택수는 430.2호로 영국의 416.2호(2020)와 네덜란드 421.1호(2019)보다는 높지만, 비슷한 시기의 프랑스 568.7호(2021), 독일 514.1호(2022), 일본 491.0호(2018), 스웨덴 485.3호(2020)보다 뚜렷하게 낮음
 - 충북(2022)의 천명당 주택수 484.0호는 대체적으로 일본이나 스웨덴의 국가 평균과 비슷한 수치이며, OECD 평균 465.0호, EU 평균 470.0호보다는 부분적으로 더 높음

〈표 IV-1〉 주요 국가와 충북의 주택관련 주요지표

구 분	인구수 (천명)	일반 가구수 (천가구)	주택 재고 (천호)	주택 보급률 (%)	천명당 주택수 (호)	자가 점유율 (%)	공공임대주택비 중 (%)
한국(2022)	51,692	21,774	22,237	102.1	430.2	57.5	8.4(2022)
영국(2020)	56,550	23,958	23,534	98.2	416.2	64.6	16.4(2022)
독일(2022)	84,358	40,903	43,367	106.0	514.1	51.5(2020)	2.6(2021)
프랑스(2021)	65,447	29,320	37,222	121.7	568.7	57.8(2020)	14.0(2018)
스웨덴(2020)	10,379	4,776	5,037	105.5	485.3	63.6	16.6(2019)
일본(2018)	127,200	54,000	62,407	115.6	491.0	61.2	3.1(2018)
네덜란드(2019)	17,280	7,925	7,277	91.9	421.1	69.0	34.1(2021)
EU 평균(2022)	-	-	-	-	470.0	66.8	8.0(27개국)
OECD 평균(2022)	-	-	-	-	465.0	65.8	7.1(31개국)
충북(2022)	1,595	704.9	786.5	111.6	484.0	62.1	9.1(2022)

주 : EU 및 OECD 평균 재고율은 OECD Affordable Housing Database(2024. 6)

자료 : 국토교통부 내부자료(2024. 8) 일부 수정 및 통계청, 행정안전부 자료

- 한국(2022)의 자가점유율은 57.5%로 네덜란드의 69.0%(2019), 영국의 64.6%(2020), 스웨덴 63.6%(2020), 일본 61.2%(2018)보다 낮으며, 프랑스 57.8%(2020)와는 흡사하고, 독일 51.5%((2020)보다는 높음
- 충북(2022)의 자가점유율은 62.1%로 일본 평균과 엇비슷하나 OECD 평균 65.8%, EU 평균 66.8%보다는 부분적으로 낮음
- 한국(2022)의 전국 주택재고 가운데 공공임대주택 비중은 8.4%이며, 이 지표는 국가별 차이가 상대적으로 심한 편인 바, 네덜란드 34.1%((2021)에서부터 스웨덴 16.6%(2019), 영국 16.4%(2022), 프랑스 14.0%(2018), 일본 3.1%(2018), 독일 2.6%(2021)에 이르기까지 스펙트럼이 다양함
- 충북(2022) 주택재고 가운데 공공임대주택 비중은 9.1%로서 OECD 평균 7.1%, EU 평균 8.0%보다는 부분적으로 높음

□ 인구-가구-주택-주거 부분의 변화와 요구

- [인구] 충청북도의 인구는 전국의 인구 추세와는 대동소이하게 계획기간(2023~2032년) 동안에는 미세하지만 감소할 개연성이 높으며, 대조적으로 65세 이상 고령인구는 급증하고, 같은 맥락에서 75세 이상 후기 고령인구 또한 이와 비슷한 경향을 보 이리라고 예측되고 있음
- [가구] 전국과 충청북도의 총가구 및 1인 가구는 계획기간(2023~2032년)뿐만 아니라 그 이후에도 계속 늘어나리라고 전망되며, 이 가운데에서도 65세 이상 1인 고령 가구(독거노인)의 비중은 빠르게 높아질 것으로 예측
- [주택] 전국 평균과 비교하여 충청북도는 높은 자가 보유율을 보이고 있으며, 아파트가 지배적인 주택유형으로 자리 잡았지만 단독주택의 비중은 여전히 높은 편이고, 주택가격 자체가 높지는 않지만 소득 대비 높은 비중을 차지하고 있으며, 임대주택 물량이 여전히 부족한 실정이고, 심각한 빈집 문제에 처해 있으며, 주택의 질도 지속적으로 제고해야 함
- [주거] 주거수준과 주거복지의 전반적인 개선을 이루어오고는 있으나 거주지역별 주거만족도 격차 내지 양극화가 심화될 개연성이 높아지고 있으며, 주거약자에 대한 우선적인 배려와 더불어 주거만족도 향상을 꾸준히 도모해야 함
- [정책] 지역소재 주택을 대상으로 주거정책의 기본 패러다임을 지방정부가 주도하고, 중앙정부가 지원하는 방식으로 전환해야 할 당위성에 부응해야 함

□ 충청북도 주거종합계획의 기본방향

- 미래 트렌드 추세와 주거의식 변화 등을 고려하여 ‘적정 주거 지원’, ‘안전한 주거 환경’, ‘맞춤형 주거복지 확대’, ‘주택시장의 선진화와 안정화’의 4

가지 차원에서의 기본방향을 설정

- 삶의 질을 꾸준히 향상할 수 있도록 ‘모든 가구에게 적절한 주거지원’을 기조로 주거급여 및 주거비 보조, 공공임대주택 공급, 서비스 연계형 주택, 주거취약계층 중심의 주거 상향 지원, 임시거주주택 확보, 최저(공유)주거기준 강화 등을 부문별 대응 과제로 선정
- 역동적인 미래사회를 이끌어 나갈 대한민국 젊은이들이 꿈과 희망을 충북에서 실현할 수 있도록 低주거비·高품격·靑육아 청년주택 정책을 우선적으로 추진
- 안전한 주거 환경은 노후 취약주택 개보수와 빈집의 적정관리와 더불어 기후변화에 선제적으로 대응하기 위한 ‘주택의 탈탄소화(decarbonization) 실현’을 기조로 제로에너지 주택, 장수명·지능형 주택, 단열·환기를 포함한 주택 성능 개선, 스마트 홈, 주택관리 및 주거환경 개선, 최저주거기준 강화 등을 부문별 대응 과제로 선정
- 맞춤형 주거복지에 바탕을 둔 ‘주거선택권과 주거복지권 강화’를 기조로 주거복지 수요와 주거서비스 수요의 증가, 주거비부담 증가 및 취약계층의 주거불안 지속 등의 이슈에 대응하며, 소형 주택을 비롯한 수요에 기반한 주택 공급, 가변형 구조 주택 공급, 라이프스타일에 대응한 입지·유형·서비스 제공, 다양한 주거 유형 개발, 공유주거기준 도입 등을 부문별 대응 과제로 선정
- ‘지역 주택시장의 역동성 강화’를 기조로 주택시장의 다이내믹화, 주택수급의 구조적 변화, 부동산 신산업의 육성과제에 선제적으로 대응하며, 충북 주택자산을 활용할 수 있는 제도적인 장치와 수단을 마련하여 지속가능하고 건강한 충북 커뮤니티를 육성하는 데에 기여

2. 주거종합계획의 비전

- 주택이 지닌 의미와 주택에 대한 인식에 바탕을 둔 충북주거종합계획 비전의 설정
 - 주택은 물리적인 건축물, 생활공간 및 가계의 가장 중요한 자산으로서 의미를 지녀왔고, 주택은 사적인 재화로서 안전하고 편안하며 안락한 공간으로 자리매김하였으며, 모든 사람이 필요로 하는 기본적인 재화로서 이웃이나 주변으로부터 영향을 주고받는 특성을 지님
 - 주택은 기본적으로 안전하고, 생활을 담는 그릇으로서 편리하며, 자산이나 주거서비스에 소요되는 비용이 저렴하고 안정적이어야 함
 - 개인과 가계가 바라는 꿈과 이상을 실현하는 공간적 기반으로 주택과 주거의 본질적인 기능과 역할을 수행할 수 있어야 함
- 주택이 지닌 기본적인 의미와 충북 주택 현황 및 향후 여건 변화를 종합적으로 고려하여 충청북도 도민이 주택과 관련한 불편, 불만, 위험과 같은 부정적인 요인은 최소화하고, 편리, 자부심, 안정성을 비롯한 긍정적인 요인은 최대화할 수 있도록 일단의 정책적 수단을 동원하여 주거관련 문제를 해소해나가고 완화시켜나갈 수 있도록 조처함
 - 전반적인 미래 여건 변화를 감안할 때, 충청북도 주거정책은 충청북도 도민의 공감대를 근

간으로 도민이 부담 가능하며, 안전하고 편리한 주거생활을 누릴 수 있는 토대를 강화하는 데에 초점을 두어야 하며, 이를 통해 도민의 삶을 지속적으로 향상시킬 수 있어야 함

제3차 충청북도 주거종합계획(2023~2032)의 비전			
주거수준과 주거복지의 기준을 이루어가는 충청북도 주거정책			
비전 실천전략			
세대를 아우르는 주거만사 충족의 실현	주택의 탈탄소화를 실천하는 주거환경 조성	수요자 맞춤형 주거복지로 자리매김	지역 주택시장의 역동성 강화
삶의 질이 제대로 보장될 수 있도록 '충청북도를 찾는 모든 사람과 가구에게 적절한 주거를 제공'	기후위기에 선제적으로 대응하기 위하여 최첨단 '주택의 탈탄소화(decarbonization)'를 앞장서 실천하는 충청북도	현재와 미래의 충청북도 수요자가 원하는 다양한 주거선택권과 주거복지권 보장	주택시장의 역동적인 변화에 대응하고, 충북 주택자산 가치를 제고하여 지속가능하고 건강한 커뮤니티 육성에 기여

3. 비전 실천전략

1) 세대를 아우르는 주거만사(住居萬事) 충족의 실현

□ 기본전략 : 삶의 질(QOL: Quality Of Life)이 제대로 보장될 수 있도록 충족을 찾는 모든 사람과 가구에게 적절한 주거를 제공

- 적정 수준의 주택수요와 부합하는 양질의 주택을 지속적으로 공급하는 과제는 당면한 주거관련 핵심이슈에 대응하기 위한 가장 중요하고 필수적인 정책수단이므로 충청북도를 찾는 모든 사람과 가구를 대상으로 충분하고 유연한 주택 수급체계 형성
- 역동적인 미래사회를 이끌어 나갈 대한민국 젊은이들이 충북에서 꿈과 희망을 실현할 수 있도록 低주거비·高품격·靑육아 청년주택 정책을 우선적으로 추진
- 신규주택의 공급과 함께 급변하는 미래사회에 직면하여 충북인의 삶의 질을 제고할 수 있도록 주거지원을 강화해야 함
 - 2022년도 충청북도 일반가구 주거실태조사 결과에 따르면 조사대상자의 1/4 이상은 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답하였으며, 가장 필요한 주거지원 프로그램은 주택구입자금 대출 지원(30.9%), 전세자금 대출지원(16.7%), 주택개량 개보수 지원(13.3%)의 차례였던 바, 주거급여의 선정기준을 중앙정부의 지침과 같이 상대적인 빈곤선(중위소득 50%)까지 상향 조정하고, 특별 보호 계층에 대해서는 별도의 전월세 지원사업을 펼치며, 공공임대주택의 확대 공급과 함께 서비스 연계형 주택공급에 주력해야 함
 - 충청북도 주거실태조사로부터 도출된 자료에 따르면 주거지원 프로그램과 관련하여 선결해야 할 과제로는 각종 지원 프로그램을 아예 인지하지 못하는 경우가 높다는 점이며, 특히

주거급여 가운데 수선유지급여 또는 기타주택개량 개보수 지원은 10명 가운데 9명은 알고 있지 못한 실정이고, 그 연장선상에서 지원 프로그램을 이용하지 않는 사례가 압도적으로 높은 비중을 차지하고 있으며, 상대적으로 이용자의 만족도는 다른 항목에 비해 뒤처지고 있는 현실부터 타개해야 함

- 국가 차원에서의 최저(공유)주거기준 개선 방침과 발맞추어 면적, 시설, 주거환경 측면에서 최저기준을 새롭게 설정하고, 다양한 주거유형을 고려한 공유주거기준을 신설함

2) 주택의 탈탄소화를 실천하는 주거환경 조성

□ 기본전략 : 주택의 탈탄소화(decarbonization)를 앞장서 실천하여 기후변화에 선제적으로 대응하는 최첨단 주거환경 조성

- 충청북도에서 상대적으로 높은 비중을 차지하는 노후 취약주택의 개보수와 빈집의 적정관리를 포함한 주택재정비와 관리를 통하여 양극화와 안전 문제에 선제적으로 대응하고, 탄소중립과 에너지 절감을 실현함
- 2022년도 충청북도 일반가구 주거실태조사 결과에 따르면, 주택의 내부시설 사용형태와 관련한 모든 항목에서 절대적으로 높은 비중으로 시설이 구비되어 있다고 응답하였을 뿐만 아니라, 거주 중인 주택의 상태에 대해서도 주택 내부 소음을 제외한 나머지 항목에서 높은 비율로 양호하다는 평가를 내리고 있지만, 상업시설을 제외한 나머지 시설 접근용이성에 대해서는 만족도가 상대적으로 낮은 실정인 바, 주택의 입지와 물리적 환경을 지속적으로 개선시켜야 하며, 이는 주택의 탈탄소화 문제와도 직결된 사안임
- 전 인류가 당면하고 있는 기후변화에 대응하여 충북인의 건강과 안전을 증진하고 2050 탄소중립 목표에 이바지하며, 에너지비용을 포함한 주거비용에 대한 부담 경감을 위해 충북이 주택의 탈탄소화를 앞장서 실현할 수 있는 기반을 강화해나가야 함
- 미래 트렌드 변화에 대응하여 장수명 주택, 제로에너지주택, 지능형(스마트) 등의 신기술과 결합한 주택의 공급을 활성화함
- 홈피스, 홈엔터테인먼트 실현을 위한 스마트홈 시스템의 보급, 세대 독립환기시스템과 에어샤워 부스 공급활성화를 위한 활용체계 구축, 안전을 위한 범죄 예방 설계 강화, 스마트홈 시스템의 사이버보안 등에 대한 법제화와 더불어 재택근무나 휴식을 위한 쾌적한 주거공간 조성을 위한 주택성능 강화 및 공간 확보 필요
- 충청북도 인구의 고령화 추세의 지속과 더불어 2023년 기준 충청북도 내 30년 이상의 (노후)주택은 192,214호로, 주택 재고 673,539호의 29.2%를 점유하여 주택 10채 가운데 3채는 지은지 30년 넘은 (노후)주택이며, 주택노후화와 거주자의 고령화로 인해 재고주택관리에 대한 중요성이 부각되고 있으며, 공동주택관리 개선을 위한 공적지원 강화, 시설의 DB화, 주기적인 관리실태 조사 등을 통한 계획적 유지관

리 시스템을 정착시켜야 함

3) 수요자 맞춤형 주거복지로 자리매김: 주거선택권과 주거복지권 보장

□ 기본전략 : 수요자가 원하는 맞춤형 주거복지로 주거선택권과 주거복지권 보장

- 주거복지 소요와 주거서비스 수요의 증가, 주거비부담 증가 및 취약계층의 주거불안 지속 등의 이슈에 대응하기 위해서는 맞춤형 주거복지 확대가 관건으로 대두
- 점증하는 1인 가구와 다양한 가족 형태들이 나타나고, 다양한 라이프 스타일과 니즈(needs)에 대응하는 새로운 유형의 주택공급으로 선택권을 강화할 필요
 - 2022년도 충청북도 일반가구 주거실태조사 결과에 따르면, 응답자의 주택 사용면적은 평균 27㎡이며, 또 이사를 할 경우에 선호하는 주택 전용면적과 관련하여 85~135㎡(40.0%)와 60~85㎡(36.0%)의 차례로 선호하고 있는 바, 1인 가구의 증가와 주택가격 상승으로 인한 구입여력 저하 등을 고려하여 중소형 주택에 대한 공급을 꾸준히 늘릴 필요가 있으며, 가변형 공간을 포함한 내부공간 활용의 효율성을 높이고 스마트 홈 서비스를 비롯한 거주 편의를 위한 기능 강화
- 2022년도 충청북도 주거실태조사 결과에 따르면, 친정 또는 시부모님과 동거계획과 관련하여 신혼부부가구 10명 가운데 9명은 '아니오'라고 대답하였으며, 아울러 응답 고령가구의 70% 이상이 '문턱, 주택 내 계단 등 단차 제거'가 우선적으로 필요하다고 응답하고 있으므로, 이와 같이 연령대와 개인의 특성에 따라 선호하는 주거 차이가 실질적으로 존재하므로, 이러한 특성과 부합하는 주거입지나 용도복합, 부대시설 및 서비스에 대한 차별적인 전략이 필요
 - 1인가구가 개인의 프라이버시와 공동체성을 함께 만족할 수 있도록, 특히 중장년 및 고령의 1인가구도 개인의 프라이버시를 유지하면서 다양한 편의시설을 이용할 수도 있을 뿐만 아니라, 사회적 교류를 강화할 수 있는 대안적인 주거유형에 대한 심도 있는 검토와 실천 대안이 필요

4) 지역 주택시장의 역동성 강화

□ 기본전략 : 주택시장의 구조적인 변화에 대응 및 충북 주택자산 가치 제고에 기초한 지역 주택시장 선진화

- 국가와 지역 주택시장의 역동성, 주택수급의 구조적인 변화, 부동산 신산업의 육성과 제에 선제적으로 대응하며, 충북 주택자산을 활용할 수 있는 제도적인 장치와 수단을 마련하여 지속가능하고 건강한 충북 커뮤니티를 육성

- 주택시장의 선진화를 통해 시장의 변동에 따른 주거불안 요인을 해소하고, 주거비 부담을 줄여나갈 수 있는 실천적 방안을 제시하며, 부동산 관련 프롭테크 산업을 포함한 관련 신산업의 발전을 촉진함
- 2022년 전국과 충북 주거실태조사의 주택 점유형태 구분에서 충북은 자가 78.0%를 기록하여 전국 평균 62.1%를 크게 상회하였고, 주택의 보유는 개인적인 차원에서 주거안정을 도모할 수 있을 뿐만 아니라 자산형성을 통해 삶의 질을 향상시킬 수 있는 장점을 지니며, 국가와 지역 경제 측면에서는 장기적으로 주거복지에 대한 소요(needs)를 줄여서 재정부담을 줄일 수 있는 이점을 가지고 있으므로 계속적으로 추구해야 할 과제임
- 2022년도 충청북도 일반가구 주거실태조사 결과에 따르면, 응답자 가구의 총자산 평균은 20,450만원이며, 이 가운데 주택자산이 평균 14,350만원으로 절대적으로 높은 비중을 차지하고 있으며, 소형주택의 공급, 분양가 상한제, 지분적립형 및 분양 전환형 주택 등과 같이 초기 비용부담을 줄여 자가보유를 지원할 수 있는 일단의 정책을 지속적으로 추진하고, 이는 신규 주택의 안정적인 공급과도 연계되어야 함
- 주택 실수요자 또는 생애최초 주택구입자 등에 대해서는 주택담보 대출에 대한 용자비용(LTV) 상향을 통한 차입 제약을 완화할 필요
- 세대간 부양원리에 기반한 현행 공적연금 제도는 인구구조 변화에 민감하게 반응하여 지속 가능성에 대한 우려가 점증되고 있는 실정을 감안하여, 전통적인 가족 형태의 약화로 가족을 통한 부양이 어려워지는 상황에 즈음하여 주택연금에 바탕을 둔 소득보장 프로그램의 활성화를 촉진해야 함

V. 주택 및 택지 공급계획

1. 주택수요 추정
2. 주택 및 택지공급계획
3. 주거환경정비 및 노후주택개량 방안



V. 주택 및 택지공급계획

1. 주택수요 추정

1) 신규 주택수요 추정방법

(1) 주택수요 추정의 목적

- 주민의 주거안정과 주거복지 수준을 향상하기 위해서는 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 건축물로서 지역에서의 적절한 주택수요에 맞는 주택공급이 필요
 - 안정적인 주거권은 모든 주민이 인간다운 삶을 향유할 수 있게 하는 가장 기본적인 조건
 - 지역에서 주민의 주거안정에 기여하기 위한 주택의 균형적인 건설·공급을 위해서는 정확한 주택수요 추정이 선행되어야 함
- 지역의 주택시장에서 주택가격과 주거비용의 안정적인 관리를 위해서는 주택 수요와 공급 간의 균형을 유지할 필요가 있으며, 이를 위해서는 장래 주택 수요를 정확하게 파악하는 것이 중요
 - 주택은 장기적인 계획, 투자, 건설을 통해 공급이 이루어지는 재화이므로 주택시장에서의 주택가격 안정과 수요공급의 균형이 단기간에 이루어지기 어려우며, 장기적인 수요 예측과 이를 기반으로 하는 공급계획을 수립하는 것이 바람직함
 - 지역의 주택시장이 정상적으로 기능하고 관련 주택산업이 건전하게 발전할 수 있도록 유도하기 위해서는 정확한 장래 주택수요 추정이 필요
- 장래인구 규모와 연령별 구성, 가구수와 가구 구성원 등의 급격한 변화에 대응하는 다양한 주택수요 충족 필요
 - 국가 전체적으로 저출산·고령화로 인해 인구 자연감소 상황이 가속화하고 있으나 1인가구(청년 및 노인 1인가구) 증가로 인해 전체 가구수는 빠르게 주택수요에 변화 초래
 - 주택수요는 기본적으로 인구의 함수이므로 향후의 복잡하고 변동성이 큰 인구 부문의 변화를 예측하여 주택 재고, 신규주택 수요와 공급 간의 적정 균형을 유지하기 위한 대응계획의 수립 필요
 - 장기적으로 장래 인구 또는 가구 스톡과 주택재고 스톡 간의 동태적인 균형을 달성하지 못할 경우에는 주택시장에서의 수요·공급 괴리는 지역경제 전체에 커다란 영향을 미침
 - 개인의 자산 구성에서 주택이 차지하는 비중이 큰 우리나라의 특성상 소득과 주택수요, 주택가격, 주택공급 간에는 밀접하면서도 동태적인 상호작용 관계가 성립
 - 양자 간 균형을 이루기 위한 체계적인 주택 수급계획 수립의 핵심 지표로서 장래 주택수요 추정이 선행적으로 이루어져야 함

(2) 주택수요 추정방법

□ 주택수요 추정방법의 검토

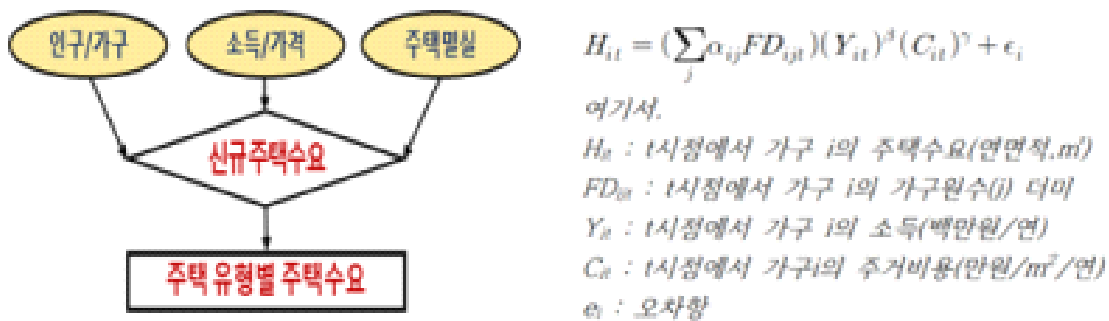
- 2013부터 2022년까지를 시간적 범위로 설정했던 지난 10년간의 주거종합 계획은 수립 시점에서 지역 인구와 가구수가 동시에 증가하는 시대였으나 향후 10년은 전체 인구수는 감소하나 가구수는 지속적으로 증가하는 시대가 될 것으로 전망됨
 - 장래 주택수요 추정은 지역주민의 주거안정과 주택시장의 균형을 위해 중요한 의미가 있으나 주거기본법(시행령과 시행규칙) 등에는 주택수요 추정방법에 대한 명확한 지침은 없음
 - 주거종합계획의 주요 내용인 주택 수급계획의 수립을 위해서는 주거실태조사 결과와 함께 인구, 가구, 소득, 주거비 등의 자료들을 활용하여 적합한 주택수요 추정방법을 선정해야 함
 - 2023년부터 2032년까지 충북의 주택수요 추정을 위해서는 감소하는 인구보다는 증가하는 가구수를 기준으로 추정하는 것이 바람직하다고 판단됨
- 주택수요 추정방법은 (1) 1인당 주거면적 이용방법, (2) 가격 및 소득탄력성 이용법, (3) Mankiw-Weil 모형 (인구기반 추정), (4) Mankiw-Weil 수정모형(인구기반 추정), (5) Mankiw-Weil 수정모형(가구기반 추정), (6) 가격기반(House Demand 11) 모형(주택가격 기반 추정) 등이 있음
 - 전통적인 주택 수요 추정 방법으로는 생애주기에 따라 1인당 주택 수요를 고려하여 면적단위로 추정하는 Mankiw-Weil(M-W) 모형이나 그 수정모형들을 사용
 - 일반적인 M-W 모형은 주거수요를 예측하는 데 있어 인구와 관련된 연령 이외의 소득과 주거비 등의 변수를 고려하지 못하기 때문에 이를 수정한 모델을 사용
 - 최근에는 인구구성보다는 가구 분화에 따른 가구수 변화가 더 주택 수요를 추정하는 데 설명력이 크다는 연구에 따라 가구수 변화를 반영한 추정 방법을 사용하는 경향¹⁾
- 국토교통부 및 시도 주거종합계획에서 활용한 주택수요 추정방법을 검토한 결과 과거에는 주로 인구기반의 'Mankiw-Weil 수정모형'을 사용하였으나 인구는 감소하는 반면 가구수가 증가하는 최근 특성을 고려할 경우에는 가구 기반의 'Mankiw-Weil 수정모형'이 보다 정합할 것으로 보임
 - 국토교통부 「제2차 장기(2013-2022)의 주거종합계획 수정보완 연구(2018)」와 「제3차 장기(2023-2032)주거종합계획 수립연구(2023)」에서는 'House Demand 11 모형'을 일부 수정·보완하여 사용
 - 광주광역시(2030)의 주거종합계획에서도 가구수를 기반으로 하는 'Mankiw-Weil 수정모형'을 사용

1) 김진유·박지윤, 2017, “가구원수별 가구수를 활용한 주택수요추정 모형 연구”, 부동산학연구, 제23집, 제4호, pp.65~76.

- 충북의 인구는 2020년 이후로 지속적으로 감소하고 있으며, 세대수와 가구수는 증가하고 있는 것을 고려할 때 충북 주거종합계획(2023~2032)에서는 국토교통부의 2차, 3차 장기주거종합계획 수립연구에서 사용한 가구 기반 ‘House Demand 11 모형’을 사용하여 신규 주택수요를 추정

□ 충북 주택수요 추정모형

- 인구감소에도 불구하고 1인가구 분화가 빠르게 진행되어 가구수가 증가하는 시기에는 국토교통부의 가구 기반의 신규 주택수요 추정모형이 적합²⁾
- 제2차와 3차 장기(2023~2032) 주거종합계획연구(2018, 2023)에서는 가구의 가구원수별 주택소비량을 산출하여 이를 가구원수별로 산정한 주택소비량 모수를 추정한 후 장래 가구원수별 가구수 변화 값에 이를 적용하여 각 연도의 1인 가구, 2인 가구, 3인 가구, 4인 가구, 5인 이상 가구의 주택수요를 전망
- 비선형 가구 기반 주택수요 추정모형은 가구, 소득/가격, 주택별실 등을 고려하여 추정하며, 그 추정모형은 다음과 같음



[그림 V-1] 가구 기반 주택수요 추정 모형

자료 : 연구자 작성.

- 신규 주택수요 추정은 ① 가구요인에 의한 신규주택 수요 추정, ② 소득요인에 의한 신규주택 수요 추정, ③ 주택별실 요인에 의한 대체 주택수요 추정과 합산과정을 통해 도출
 - 충북주거종합계획에서는 가구원수별 주택소비량 모수 추정이 매우 다양한 자료와 복잡한 분석과정을 거치기 때문에 국토교통부의 ‘3차 장기 주거종합계획 연구’에서 사용한 충청북도 관련 가구원수별 주택소비량 모수를 적용하였음³⁾
 - 주택수요 추정에 사용된 장래 가구수는 통계청의 가구추계(2020년 기준)를 사용⁴⁾

2) 광주광역시, 2021, 2030 광주광역시 주거종합계획, pp.167~185.

3) 국토교통부의 ‘제3차 장기(2023~2032) 주거종합계획’은 2024년 8월 30일 발표됨(국토교통부, 2024).

4) 통계청의 장래가구 추계는 5년 단위로 작성되며 최근 발표된 장래가구추계(2020~2050)는 2020년 기준으로 작성된 것으로 2022년 발표된 것임(통계청, 장래가구 추계: 시도편, 2022)

2) 신규 주택수요 추정결과

(1) 가구요인에 의한 신규주택 수요

- 충북의 2023년부터 2032년까지의 주택수요 추정은 국토교통부의 제3차 장기(2023~2032)의 주거종합계획연구(2023)에서 사용한 모형을 사용하여 추정함
- 충북의 장래 가구원수별 가구수와 연도별 변화량(증감) 전망 계획 기간인 2023년부터 2032년까지의 가구수를 통계청 장래가구 추계를 활용하여 전망(표 V-1)
- 제3차 장기(2023~2032)의 주거종합계획 수정보완 연구(2023)에서 추정하여 사용한 '지역별·가구원수별 주택소비량'을 사용함⁵⁾
- 충북의 장래 가구원수별 가구수 변화량(증감)에 충북의 가구원수별 주택소비량 모수를 곱하여 가구 요인에 의한 계획기간 동안의 연도별 주택수요 산출

〈표 V-1〉 충북의 장래 가구 구성원별 가구수 증감(2023~2032)

구분	가구수 합계	1인가구		2인가구		3인가구		4인가구		5인 이상 가구	
		가구수	증감	가구수	증감	가구수	증감	가구수	증감	가구수	증감
2022	703,029	254,374	8,140	211,027	6,193	122,666	1,523	87,601	-1,359	27,361	-935
2023	713,818	260,801	6,427	216,784	5,757	123,859	1,193	85,994	-1,607	26,380	-981
2024	724,137	267,068	6,267	222,371	5,587	125,051	1,192	84,297	-1,697	25,350	-1,030
2025	733,862	272,927	5,859	227,991	5,620	126,007	956	82,565	-1,732	24,372	-978
2026	742,966	278,233	5,306	233,735	5,744	126,775	768	80,784	-1,781	23,439	-933
2027	751,564	283,524	5,291	238,671	4,936	127,551	776	79,220	-1,564	22,598	-841
2028	759,733	288,656	5,132	243,494	4,823	128,189	638	77,617	-1,603	21,777	-821
2029	767,487	293,542	4,886	248,291	4,797	128,725	536	75,956	-1,661	20,973	-804
2030	774,791	298,186	4,644	252,795	4,504	129,174	449	74,416	-1,540	20,220	-753
2031	781,730	302,413	4,227	257,329	4,534	129,564	390	72,915	-1,501	19,509	-711
2032	788,395	307,082	4,669	261,191	3,862	129,804	240	71,490	-1,425	18,828	-681

자료 : 통계청, 2022, 장래가구 추계 : 시도편, <https://kosis.kr>.

5) 주택소비량 모수는 헤도닉가격함수를 통하여 추정한 단위면적당 주택가격에 주거면적(사용면적)을 곱하여 산정한 주택가격을 표준주택가격으로 나누어 산출한 값이며, 10개의 설명변수를 사용하는 복잡한 통계적 절차를 거쳐 추정하기 때문에 본 계획에서는 제2차 장기(2013~2022)의 주거종합계획 수정보완 연구(2018)와 3차 장기(2023~2032) 주거종합계획연구(2023)에서 추정한 충북의 가구원수별 주택소비량 모수를 비교 검토한 후 최근 추정치인 3차 장기(2023~2032) 주거종합계획연구(2023) 상의 모수를 사용하였다. 두 계획상의 모수 값을 각각 적용하여 추정된 가구 기반 신규 주택수요에는 차이가 크지 아니함(65,381호와 64,882호).

〈표 V-2〉충북의 가구원수별 주택소비량 모수

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구
2차 수정 주거종합계획	0.764	0.869	1.039	1.020	1.109
3차 주거종합계획	0.664	1.191	1.489	1.607	1.711

자료 : 국토교통부, 「제2차 장기(2013~2022)의 주거종합계획 수정보완 연구(2018)」와 「제3차 장기(2023~2032) 주거종합계획 수립연구(2023)」

- 2023년부터 2032년까지의 충북의 가구수 변화에 따른 주택 수요 추정결과
는 2023년에는 8,640호, 2032년에는 4,602호가 될 것으로 추정됨
- 추정결과 1인, 2인가구수 증가요인으로 인해 2032년까지 신규주택 수요가 계속해서 발생하나
가구수 증가 정도가 감소하면서 신규 주택수요 발생이 점차적으로 감소할 것으로 예상됨
- 4인과 5인가구는 가구수 감소로 인해 기존 주택수요가 줄어들 것으로 예상됨
- 전체적으로 2032년까지 10년 동안 충북의 가구수 변화(증감)로 인해 신규 주택수요는 총
64,882(10년 평균 6,488호)가 발생할 것으로 전망됨
- 가구요인에 따른 신규 주택수요에서는 1인 가구수로 인해 발생하는 신규 주택수요가 10년
동안 34,998호, 2인가구수로 인해 발생하는 신규 주택수요는 59,745호로 전망됨

〈표 V-3〉충북의 가구수 변화에 따른 신규 주택수요 추정결과

(단위 : 호)

구분	가구 기반 신규 주택수요					
	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	합계
2023	4,268	6,857	1,776	-2,582	-1,678	8,640
2024	4,161	6,654	1,775	-2,727	-1,762	8,101
2025	3,890	6,693	1,423	-2,783	-1,673	7,551
2026	3,523	6,841	1,144	-2,862	-1,596	7,049
2027	3,513	5,879	1,155	-2,513	-1,439	6,595
2028	3,408	5,744	950	-2,576	-1,405	6,121
2029	3,244	5,713	798	-2,669	-1,376	5,711
2030	3,084	5,364	669	-2,475	-1,288	5,353
2031	2,807	5,400	581	-2,412	-1,217	5,159
2032	3,100	4,600	357	-2,290	-1,165	4,602
합계	34,998	59,745	10,628	-25,890	-14,600	64,882

주 : 국토교통부의 「제3차 장기(2023~2032)의 주거종합계획연구(2023)」에서 추정된 가구 요인에 의한 충북의 신규 주택수
요는 2023년부터 2032년까지 10년간 총 65,000호(10년 평균 6,500호).

(2) 소득요인에 의한 신규주택 수요

- 가구소득의 상승이 일반적으로 상품 수요증가에 플러스적인 영향을 미치는 것처럼 주택 수요증가에 긍정적인 영향을 미치며, 이는 가구수 증가요인과 함께 지역에서 신규주택 수요의 증가를 가져오는 요인으로 산정 필요
 - 가구소득은 지역, 성별, 연령, 교육정도, 직업과 지위, 가구원수 등의 설명변수에 따라 달라지는데 주택소비량은 소득탄력성에 따라 달라짐
 - 소득이 증가하면 소득탄력성만큼 주택소비량이 상승하는 것으로 가정하고 여기에 장래 소득 증가 정도를 적용
 - 주택소비량의 소득탄력성은 국토교통부 제3차 장기(2023~2032) 주거종합계획 수정보완 연구(2023)에서 적용한 비수도권 지역 소득탄력성인 0.287 적용 경우와 그 외에 추가하여 0.2를 적용한 경우 가정
- 장래 소득증가율은 매우 복잡한 사회경제적 요인들에 의해 변동성을 보일 것으로 예상할 수 있는바 한국은행의 최근 경제성장률 전망치를 사용하되 두 개의 가정(1.4%와 2.0%)을 적용하여 추정함
 - 한국은행의 2023년 경제성장률 전망치는 이전 기간과는 달리 세계적인 경기침체 상황을 반영하여 1.4%로 전망(한국은행, 2023)하고 있음⁶⁾
 - 가정 a : 충북의 신규 주택수요 추정에서 비교적 낮은 소득증가율로 1.4%로 적용
 - 가정 b : 충북의 신규 주택수요 추정에서 소득증가율을 2.0% 적용(2022년 경제성장률 전망치인 2.6%와 2023년 경제성장률 전망치인 1.4%의 평균값인 2.0%)
- 소득증가에 따른 주택소비의 소득탄력성을 계산하고 주택소비량 모수를 재산정하여 소득증가에 따른 가구 요인 기준의 신규주택 수요를 추가로 추정

〈표 V-4〉 소득증가에 따른 주택수요의 소득탄력성과 주택소비량 모수 가정

주택수요의 소득탄력성(e)	가정 a		가정 b	
	소득증가율(c)	주택소비량모수	소득증가율(d)	주택소비량 모수
0.287(e1)	1.4%	0.40(e1*c)	2.0%	0.57(e1*d)
0.200(e2)	1.4%	0.28(e2*c)	2.0%	0.40(e2*d)

주 : 국토교통부의 제3차 장기(2023~2032) 주거종합계획연구(2023)에서는 소득증가율을 2032년까지 평균 1.96% 정도가 될 것으로 추정·적용함.

6) 한국은행, 2022, 2023, 경제성장률 전망.

- 소득증가에 따른 주택소비의 소득탄력성 $e_1(0.287)$ 을 적용한 주택수요 추정결과는 먼저 소득증가율이 1.4%일 경우에는 2023년부터 2032년까지 총 26,069호(10년 평균 2,609)의 신규 주택수요가 발생하고, 소득증가율이 2%일 경우에는 총 35,352호(10년 평균 3,535호)의 장래 신규 주택수요가 발생할 것으로 추정되었음
- 또한 소득증가에 따른 주택소비의 소득탄력성 $e_1(0.2)$ 을 적용한 주택수요 추정결과는 먼저 소득증가율이 1.4%일 경우에는 2023년부터 2032년까지 총 18,167호(10년 평균 1,816호)의 신규 주택수요가 발생하고, 소득증가율이 2%일 경우에는 총 24,636호(10년 평균 2,463호)의 장래 신규 주택수요가 발생할 것으로 추정되었음

〈표 V-5〉 소득증가에 따른 가정별 신규 주택수요 추정결과(1)

(단위 : 호)

소득탄력성 0.287 적용	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	-
소득 1.4% 증가 시의 주택소비량 모수(1)	0.267	0.479	0.598	0.646	0.687	합계
2023	1,715	2,755	714	-1,038	-674	3,471
2024	1,672	2,674	713	-1,096	-708	3,255
2025	1,563	2,689	572	-1,118	-672	3,034
2026	1,416	2,749	459	-1,150	-641	2,832
2027	1,412	2,362	464	-1,010	-578	2,650
2028	1,369	2,308	382	-1,035	-564	2,459
2029	1,304	2,296	321	-1,072	-553	2,295
2030	1,239	2,155	269	-994	-518	2,151
2031	1,128	2,170	233	-969	-489	2,073
2032	1,246	1,848	144	-920	-468	1,849
합계	14,062	24,006	4,271	-10,403	-5,866	26,069
소득 2.0% 증가 시의 주택소비량 모수(2)	0.381	0.684	0.855	0.922	0.982	합계
2023	2,450	3,305	685	-922	-963	4,553
2024	2,389	3,207	684	-974	-1,012	4,294
2025	2,233	3,226	549	-994	-961	4,053
2026	2,022	3,297	441	-1,022	-916	3,822
2027	2,017	2,833	445	-898	-826	3,572
2028	1,956	2,768	366	-920	-806	3,364
2029	1,862	2,753	308	-953	-790	3,180
2030	1,770	2,585	258	-884	-740	2,990
2031	1,611	2,603	224	-862	-698	2,878
2032	1,780	2,217	138	-818	-669	2,647
합계	20,089	28,794	4,097	-9,248	-8,380	35,352

주 : 제3차 장기(2023~2032)의 주거종합계획연구(2023)에서 추정된 가구 요인에 의한 총복의 신규 주택수요는 2032년까지 10년간 38,000호(10년 평균 3,800호)임.

- 또한 최근의 경기침체 상황으로 인해 주택시장에서 소득 증가에 따른 주택소비의 소득탄력성이 하락하여 주택소비량이 위축될 가능성이 있을 경우를 반영하여 소득요인 변화에 따른 추가적인 신규 주택수요를 추정함
- 소득증가에 따른 주택소비의 소득탄력성 $e_2(0.20)$ 를 적용한 가정 1과 가정 2의 주택 수요 추정결과는 소득증가율 1.4% 가정 시에는 2023년 2,419호에서 2032년 1,289호까지 총 18,167호(10년 평균 1,816호)의 신규 주택수요가 발생하며, 소득증가율 2% 가정 시에는 2023년 3,173호에서 2032년 1,845호까지 총 24,636호(10년 평균 2,463호)의 장래 신규 주택수요가 발생할 것으로 추정되었음
- 소득탄력성을 0.2로 적용할 경우, 0.287인 경우보다 소득 증가율 2.0% 시 신규주택 수요가 10,717호 적은 것으로 추정되었음
- 최근의 경기 위축과 주택수요 감소 등의 주택시장 특성을 고려해 볼 때 0.20의 소득탄력성과 소득증가율 1.4%를 적용한 신규 주택수요 추정이 보다 적합할 것으로 보임

〈표 V-6〉 소득증가에 따른 가정별 신규 주택수요 추정결과(2)

(단위 : 호)

소득탄력성 0.20 적용	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	-
소득 1.4% 증가 시의 주택소비량 모수(3)	0.186	0.333	0.417	0.450	0.479	합계
2023	1,195	1,920	497	-723	-470	2,419
2024	1,165	1,863	497	-764	-493	2,268
2025	1,089	1,874	399	-779	-469	2,114
2026	986	1,916	320	-801	-447	1,974
2027	984	1,646	324	-704	-403	1,847
2028	954	1,608	266	-721	-393	1,714
2029	908	1,600	223	-747	-385	1,599
2030	863	1,502	187	-693	-361	1,499
2031	786	1,512	163	-675	-341	1,444
2032	868	1,288	100	-641	-326	1,289
합계	9,799	16,729	2,976	-7,249	-4,088	18,167
소득 2.0% 증가 시의 주택소비량 모수(4)	0.266	0.476	0.596	0.643	0.684	합계
2023	1,707	2,303	477	-643	-671	3,173
2024	1,665	2,235	477	-679	-705	2,992
2025	1,556	2,248	382	-693	-669	2,824
2026	1,409	2,298	307	-712	-639	2,663
2027	1,405	1,974	310	-626	-576	2,489
2028	1,363	1,929	255	-641	-562	2,344
2029	1,298	1,919	214	-664	-550	2,216
2030	1,233	1,802	180	-616	-515	2,083
2031	1,123	1,814	156	-600	-487	2,005
2032	1,240	1,545	96	-570	-466	1,845
합계	13,999	20,066	2,855	-6,444	-5,840	24,636

주 : 제3차 장기(2023~2032)의 주거종합계획연구(2023)에서 추정된 가구 요인에 의한 충북의 신규 주택 수요는 2032년까지 10년간 38,000호(10년 평균 3,800호)임.

(3) 주택멸실 요인에 의한 신규주택 수요

- 국토교통부(2023)의 설명에 따르면, 건축 후 30년이 경과한 노후주택들은 멸실될 가능성이 크고, 기존 주택의 멸실은 대체수요로서 신규 주택수요를 발생시키기 때문에 장래 신규 주택수요 추정에서는 이를 반영하여야 함
 - 지역에서 30년 이상된 노후주택이 전체 주택에서 차지하는 비율이 지속적으로 증가한다면 지역의 노후주택들이 폐가화되어 장기적으로 멸실주택이 증가할 것으로 보임
 - 경제가 성장하면 노후주택을 재건축 또는 신축하는 신규 주택수요가 활발하게 늘어날 수 있으나 반대로 경제가 하방국면에서 쇠퇴하거나 인구가 급격히 감소하는 경우에는 노후주택이 그대로 자연멸실되는 경우가 많을 것으로 전망됨
 - 인구가 빠르게 감소하는 소멸위험 지역에서 주거환경이 열악한 노후화된 빈집들은 자연멸실될 가능성이 큼
 - 충북의 노후주택 비율이 장래에 얼마나 늘어날 수 있는지를 전망하고 이를 고려하여 멸실주택증가율(1.95%)을 추정하여 2032년까지 멸실 주택수를 예측하였음
- 충북의 30년 이상 노후된 주택이 전체 주택에서 차지하는 비율은 지속적으로 증가하고 있어 멸실주택에 의한 신규주택 수요가 증가할 것으로 전망됨
 - 충북의 주택멸실은 2016년 2,702호, 2021년 3,671호, 2022년 2,613호이고, 주로 단독주택임

〈표 V-7〉 충북의 노후주택 및 주택멸실 추이

(단위 : %, 호)

구분		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
노후 주택	30년 이상 노후주택(호)	116,847	119,819	124,411	130,240	143,217	159,763	176,502
	전체 주택(호)	568,567	581,855	607,686	625,957	640,256	650,224	659,293
	노후주택비율(%)	20.0	20.6	20.6	20.5	22.4	24.6	26.8
주택 멸실	주택멸실(호)	2,702	2,560	3,152	2,466	4,081	3,671	2,613
	단독	2,522	2,297	2,413	2,140	2,838	3,033	2,292
	다가구	180	263	602	293	445	276	274
	연립	0	0	114	0	285	354	8
	다세대	0	0	23	7	43	8	20
	아파트	0	0	0	26	470	0	19

자료: 통계청, 2022, 노후주택, 빈집발생, 주택멸실 통계, <https://kosis.kr>.

- 빈집 발생은 미분양, 노후화, 소유자 사망 및 전출 등에 따른 방치로 인해 발생하며, 충북의 빈집비율은 2018년 전체 주택의 12.3%에서 2022년 10.4%로 점차 줄고 있음

〈표 V-8〉 충북의 빈집수와 빈집비율 추이

(단위 :호, %)

구분	2018			2019			2020			2021			2022		
	빈집 비율	빈집수	주택수	빈집 비율	빈집수	주택수	빈집 비율	빈집수	주택수	빈집 비율	빈집수	주택수	빈집 비율	빈집수	주택수
충북	12.3	74,757	607,686	12.4	77,520	625,957	12.0	76,877	640,256	10.8	70,258	650,224	10.4	68,843	659,238
읍부	13.3	16,543	124,184	12.9	17,535	136,104	12.8	17,836	138,814	11.5	16,130	140,101	11.6	16,519	142,436
면부	17.1	27,414	160,137	17.1	26,621	155,756	15.7	24,609	156,538	15.5	24,660	158,651	14.7	23,450	159,789
동부	9.5	30,800	323,365	10.0	33,364	334,097	10.0	34,432	344,904	8.4	29,468	351,472	8.1	28,874	357,068

주 통계청, 2022, 빈집비율, <https://kosis.kr>.

- 멸실주택에 의한 대체 주택수요 추정결과 2023년에는 1,726호의 대체수요가 발생하며, 2032년에는 2,054호의 대체수요가 발생하여 2023년부터 2032년까지 10년 동안 총 18,857호((10년 평균 1,886호)의 대체수요가 발생할 것으로 추정
- 멸실주택이 모두 신규 대체수요가 되는 것은 아니며 면 지역의 노후 빈집 주택들은 자연 멸실되는 주택이라고 볼 수 있음
- 향후 시 지역의 동부에서 발생하는 노후 멸실주택들은 재개발, 재건축 등을 통해 신규 대체 주택수요로 전환될 수 있으나 면 지역의 빈집들은 자연멸실될 가능성이 큼

〈표 V-9〉 충북의 주택멸실에 따른 대체 주택수요 추정

(단위 :호)

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	합계
주택수 예측 ¹⁾	669,023	678,896	688,915	699,082	709,399	714,633	719,907	725,219	730,570	735,961	-
멸실주택수 예측 ²⁾	2,664	2,716	2,769	2,823	2,878	2,934	2,991	3,049	3,109	3,169	29,100
자연 멸실 주택수 예측 ³⁾	938	956	975	994	1,013	1,033	1,053	1,073	1,094	1,116	10,244
멸실주택 대체 수요추정 ⁴⁾	1,726	1,760	1,794	1,829	1,865	1,901	1,938	1,976	2,014	2,054	18,857

주 1) 주택수 예측은 2022년 기준 2023~27년까지는 최근 3년간 증가율(1.48%) 적용, 이후 2032년까지는 0.0074 적용하여 산정

2) 멸실주택수 예측은 2022년 기준 2023~32년까지 최근 4년간 증가율(1.95%)을 적용하여 산정, 제3차 장기 주거종합계획에서는 거의 같은 2%를 적용

3) 자연멸실 주택수 예측은 멸실주택수 값에 면지역의 빈집수 비율 평균(2017~2022) 값인 35.2%를 적용하여 면 지역에서 멸실되는 빈집은 자연멸실될 것으로 추정

4) 멸실주택 대체수요는 멸실주택 예측값에서 자연멸실 주택수 값을 빼서 산정함

5) 국토교통부의 제3차 장기(2023~2032)의 주거종합계획연구(2023)에서 추정된 2023년의 멸실주택 대체수요는 2,000호임

(4) 총신규 주택수요

□ 총신규 주택수요

- 가구요인, 소득요인, 주택별실 요인을 합한 총신규 주택수요는 4가지 가정
에 따라 다르게 추정
 - 가구요인, 소득요인, 주택별실 요인을 합한 2023년의 연간 총신규 주택수요의 변동
폭은 최저 12,785호에서 최대 14,919호로 추정되었으며, 2032년에는 최저 7,944호에
서 최대 9,303호가 될 것으로 추정됨
 - 10년간 총신규주택 수요는 최저 101,906호에서 최대 119,901호로 추정되었음
- 추정된 충북의 신규 주택수요 중에서는 최근 주택수 증가 추이가 감소하고
는 있지만 2021년에서 2022년 사이에 9,069호가 증가하였고, 국토교통부 3차 장
기 주거종합계획상의 충북 신규 주택수 추정값(125,000호)을 고려하여 이와 가장
유사한 값인 119,091호로 추정하였음
 - 충북의 신규 주택수요는 가구수와 소득수준의 변동성을 고려해 볼 때 최대 120,000호에서
+,- 5% 정도의 변동성은 있을 것으로 판단됨

〈표 V-10〉 충북의 총신규 주택수요 추정결과

(단위 : 호)

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	합계	10년 평균
가구수(호)	713,818	724,137	733,862	742,966	751,564	759,733	767,487	774,791	781,730	788,395	-	-
가구요인 주택수요(h)	8,640	8,101	7,551	7,049	6,595	6,121	5,711	5,353	5,159	4,602	64,882	6,488
소득요인 주택수요1 (e1, 1.4%)	3,471	3,255	3,034	2,832	2,650	2,459	2,295	2,151	2,073	1,849	26,069	2,607
소득요인 주택수요2 (e1, 2.0%)	4,553	4,294	4,053	3,822	3,572	3,364	3,180	2,990	2,878	2,647	35,352	3,535
소득요인 주택수요3 (e2, 1.4%)	2,419	2,268	2,114	1,974	1,847	1,714	1,599	1,499	1,444	1,289	18,167	1,816
소득요인 주택수요4 (e2, 2.0%)	3,173	2,992	2,824	2,663	2,489	2,344	2,216	2,083	2,005	1,845	24,636	2,463
주택별실요인 주택수요(m)	1,726	1,760	1,794	1,829	1,865	1,901	1,938	1,976	2,014	2,054	18,857	1,885
신규주택 수요 합계 1 (h+소득요인1+m)	13,837	13,116	12,379	11,711	11,110	10,482	9,944	9,480	9,246	8,505	109,808	10,980
신규주택 수요 합계 2 (h+소득요인2+m)	14,919	14,155	13,398	12,700	12,032	11,386	10,829	10,319	10,051	9,303	119,091	11,909
신규주택 수요 합계 3 (h+소득요인3+m)	12,785	12,129	11,459	10,852	10,307	9,736	9,248	8,828	8,618	7,944	101,906	10,190
신규주택 수요 합계 4 (h+소득요인4+m)	13,539	12,853	12,169	11,542	10,949	10,367	9,865	9,413	9,179	8,501	108,375	10,837

□ 주택유형별(단독/공동), 규모별(면적별) 신규 주택수요

- 가구요인, 소득요인, 주택밀실 요인을 합한 총신규 주택수요를 충북주거실태조사(2022)에서 도출된 주택선호 유형별 구성비를 적용하여 주택유형별 수요(호수)를 추정하면 다음과 같음
 - 충청북도주거실태조사(2022)상의 주택유형별 수요 추정값을 적용한 신규 주택수요의 주택유형별 수요구성비인 단독주택 15.5%, 공동주택 84.5%를 적용하여 주택유형별 주택수요를 연차별로 산정함
 - 충북주거실태 조사결과상의 기준을 적용했을 경우 2032년까지 총신규 주택수요는 단독주택 18,459호, 공동주택 100,632호로 구성됨
 - 국토교통부 3차 장기 주거종합계획연구(2023)의 충청권 신규 주택수요의 주택유형별 구성비를 적용한 추정값에서는 단독주택 21,198호, 공동주택 97,893호로 산출됨
 - 두 분석결과 중에서는 충북의 주거실태조사 결과를 반영한 주택유형별 신규주택수요 추정값이 더 정확할 것으로 보임

〈표 V-11〉 충북 총신규 주택수요의 주택유형별 수요

구분	신규주택 수요	주택유형별 주택수요 1 (충북주거실태조사, 2022)		주택유형별 주택수요 2 (3차 장기 주거종합계획연구, 2023) ⁷⁾	
		단독 주택 구성비 15.5%	공동주택 구성비 84.5%	단독 주택 구성비 17.8%	공동주택 구성비 82.2%
2023	14,919	2,312	12,606	2,656	12,263
2024	14,155	2,194	11,961	2,520	11,635
2025	13,398	2,077	11,321	2,385	11,013
2026	12,700	1,969	10,732	2,261	10,440
2027	12,032	1,865	10,167	2,142	9,890
2028	11,386	1,765	9,621	2,027	9,360
2029	10,829	1,679	9,151	1,928	8,902
2030	10,319	1,599	8,719	1,837	8,482
2031	10,051	1,558	8,493	1,789	8,262
2032	9,303	1,442	7,861	1,656	7,647
합계	119,091	18,459	100,632	21,198	97,893

7) 국토교통부의 제3차 장기(2023~2032)의 주거종합계획연구(2023)에서는 충청권 주택유형별 신규 주택수요의 구성비는 단독주택 17.8%, 공동주택 수요 비중 82.2%를 적용하였음.

- 총신규 주택수요를 주택규모(면적)에 따른 선호별 구성비를 적용하여 주택규모(면적)별 수요(호수)를 추정하면 다음과 같음
 - 국토교통부 3차 장기 주거종합계획연구(2023)의 충청권 신규 주택수요의 주택규모별 선호 구성비인 60m² 이하 35.2%, 60~85m² 41.5%, 85m² 초과 23.3%를 적용하여 주택유형별 주택수요를 연차별로 산정
 - 분석결과 2023년 총신규 주택수요 14,919호 중에서 60m² 이하 소형주택은 4,819호, 60~85m² 규모의 주택은 6,684호, 85m² 초과 주택의 수요는 3,416호로 추정되었음
 - 2032년 총신규 주택수요는 9,303호 중에서 60m² 이하 소형주택이 3,005호, 60~85m² 규모의 주택은 4,168호, 85m² 초과 주택의 수요는 2,130호로 추정되었음
 - 한편 향후 1인가구가 지속적으로 증가할 경우 주택규모에 대한 수요는 60m² 이하 소형주택의 구성비가 40% 이상이 될 것으로 전망되며, 반대로 85m² 이상 규모의 주택에 대한 수요는 20% 이하 수준으로 감소할 것으로 전망됨

〈표 V-12〉 충북 총신규 주택수요의 주택규모별 수요

구분	신규주택 수요	주택규모(면적)별 신규 주택수요 3차 장기 주거종합계획연구(2023) 기준		
		60㎡ 이하	60~85㎡	85㎡ 초과
면적별 수요 구성		32.3%	44.8%	22.9%
2023	14,919	4,819	6,684	3,416
2024	14,155	4,572	6,341	3,241
2025	13,398	4,327	6,002	3,068
2026	12,700	4,102	5,690	2,908
2027	12,032	3,886	5,390	2,755
2028	11,386	3,678	5,101	2,607
2029	10,829	3,498	4,852	2,480
2030	10,319	3,333	4,623	2,363
2031	10,051	3,246	4,503	2,302
2032	9,303	3,005	4,168	2,130
합계	119,091	38,466	53,353	27,272

2. 주택 및 택지공급계획

1) 지속적이고 안정적인 공공부문 주택 및 택지공급 필요성

(1) 지속적이고 안정적인 주택공급의 중요성

□ 지속적인 주택공급은 주택시장 불안 완화를 위한 핵심 요소

- 주택시장에서 주택가격 및 임대료는 주택시장의 수요와 공급에 의해 결정되며, 이 중 공급 측면에서 가장 중요한 요소 중 하나가 신규주택 공급 물량임
- 주택건설사업은 리스크가 크고 공급에 많은 시간이 걸리는 특성으로 인하여 경기에 따른 주택공급 변동성이 높게 나타나는 경향
- 이러한 경향은 주택시장 변동성 확대에 따른 주택시장 불안을 야기하는 중요한 원인 중 하나로 인식되고 있음
- 예를 들어 주택시장 침체기 민간의 주택공급 인허가 물량은 크게 위축되나, 해당 물량이 준공, 입주할 시점에는 주택시장이 활황기에 접어들면서 공급 부족으로 인한 변동성 확대 요인으로 작용하는 경우가 주택시장에서 빈번하게 발생

□ 충청북도도 주택시장 경기에 따른 주택인허가 및 착공 물량 변화가 매우 크게 나타나고 있으며, 인허가 및 착공에서 준공까지 시차로 인하여 주택매매 및 시장 불안을 가중시키는 요인으로 작용 가능성

- 충청북도의 경우 2015년 인허가 물량은 3.1만호로 매우 높게 나타난 것에 반해 2019년의 경우 1.1만호로 주택경기에 따른 주택인허가 물량이 크게 변동함
- 이처럼 인·허가에서 준공·입주까지 걸리는 공급시차를 감안하여 주택경기 하락기 민간 부문 중심의 급격한 공급위축, 즉 인·허가 물량 감소는 실제 많은 수의 주택공급물량이 필요한 시기에 준공 및 입주 물량이 부족해지는 문제를 야기할 가능성이 높음

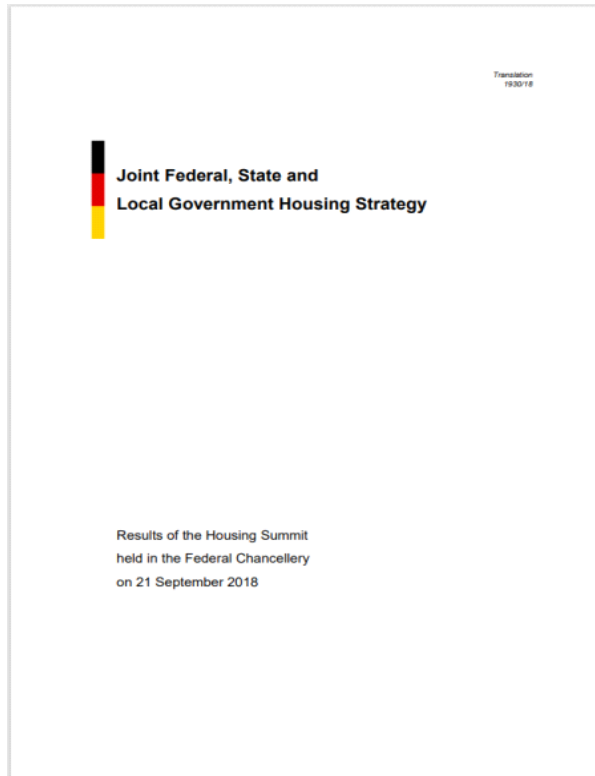
□ 해외 주요국 및 주요 도시들도 최근 나타난 주택가격 급등 등 주택시장 불안을 완화하기 위한 가장 중요한 정책 수단이자 장기주택계획의 목표로 지속적 주택공급 또는 주택공급 확대를 지시

- 영국, 독일 등 다수의 선진국의 국가 차원의 장기주택계획과 런던, 호주의 뉴사우스 웨일즈(New South Wales) 주 등 선진국 주요 광역지방정부의 장기주택계획 등이 모두 주택시장 안정과 부담 가능한 주택(affordable housing) 재고 확충을 위한 지속적 주택공급 및 주택공급 확대를 가장 중요한 정책 과제로 제시

- 예를 들어 영국 정부의 경우 2017년 “Fixing Our Broken Housing Market”이라는 타이틀의 장기주택전략계획을 발표하면서, 영국의 주택시장이 제대로 작동하지 못하는 가장 중요한 이유가 신규주택공급 부족의 누적이라고 분석하고, 이를 해소하기 위한 지속적 주택공급 확대 방안들을 주요 정책 방안으로 제시(DGLG, 2017)



[그림 V-2] 영국의 장기주택계획 보고서

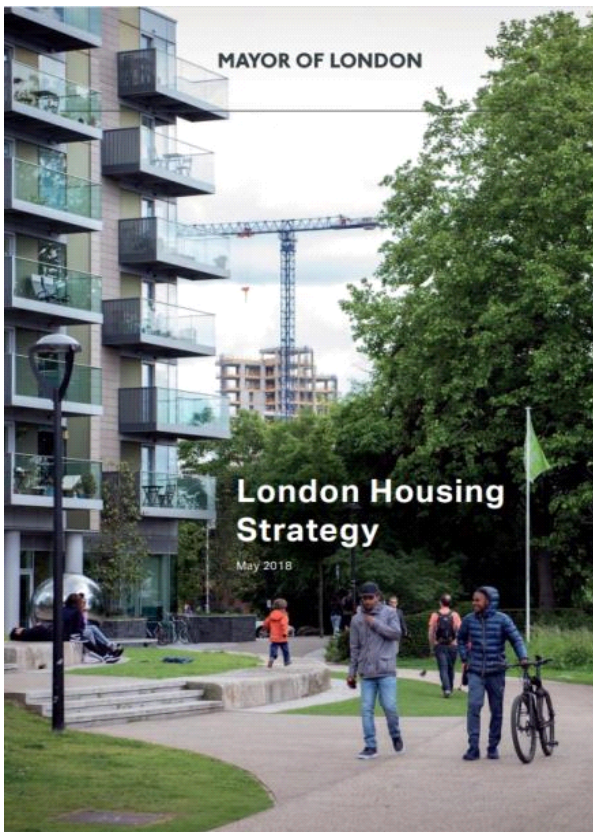


[그림 V-3] 독일의 장기주택계획 보고서

자료 : DCLG [Department for Communities and Local Government]. (2017). Fixing Our Broken Housing Market. London: DCLG.

자료 : GFG[German Federal Government]. (2018). Joint Federal, State and Local Government Housing Strategy. GFG

- 호주 뉴사우스웨일즈 주정부는 2020년 “Housing 2041: NSW housing strategy”이라는 타이틀의 장기주택전략계획을 발표하면서 시장불안과 그에 따른 주민들의 주거비 부담 심화 문제 해소를 위한 핵심 요소가 안정적인 주택공급이라고 인식하고, 향후 지속적이고 안정적 주택공급을 위한 정책방안을 중점적으로 제시(New South Wales(NSW), 2020)
- 런던광역시장부도 주택재고 부족에 따른 주민들의 주거비부담 심화가 가장 중요한 주거문제라고 분석하고, 이를 완화하기 위한 다양한 주택공급 촉진 방안을 주요한 장기 정책 이슈로 제시(Greater London Authority(GLA), 2018)



[그림 V-4] 런던의 장기주택계획 보고서

자료 : GLA[Greater London Authority]. (2018). London Housing Strategy. London: Greater London Authority.



[그림 V-5] NSW주정부의 장기주택계획 보고서

자료 : NSW[New South Wales] Government. (2020). Housing 2041: NSW Housing Strategy. Sydney: NSW Government.

- 구체적으로 영국의 경우 적기적소 신속한 주택공급 확대를 위한 지방정부 중장기 공급계획 수립 유도, 도시 내 유희부지 활용 주택공급 강화, 주택공급 관련 규제 완화 및 행정절차 개선, 주택공급 정상화를 위한 중소건설업체 육성 등의 지속적인 주택공급 확대를 위한 정책 방안을 제시(DGLG, 2017)
- 독일은 부담가능주택 공급을 위한 연방재정 50억 유로 추가 확보, 타 용도 건물의 주거용 전환 유도, 신속하고 저렴한 주택건설 신공법 개발 지원 등을 포함한 주택공급 확대 정책을 제시(GFG, 2018)
- 지방정부 차원에서 런던의 경우 장기계획 기반 주택공급 확대, 전담조직 및 자원 확보, 인프라연계 주택개발 추진, 부담가능주택 재고 확충을, 시드니를 포함하는 뉴사우스웨일스주의 경우 행정절차 간소화, 국공유지 활용 강화, 인프라 연계 주택공급 활성화 등의 주택공급 정책을 제시

〈표 V-13〉 해외 주요국 및 도시의 장기주택계획 내 주택공급 관련 주요내용

국가	영국	독일
	○ 적기적소 신속한 주택공급 지방정부 액션플랜 수립 유도 ○ 도시 내 유희부지 활용 주택공급 강화 ○ 주택공급 관련 규제 완화 및 행정절차 개선 ○ 주택공급 정상화를 위한 중소건설업체 육성 등 건설생태계 다양화	○ 주택건설에 대한 연방정부의 투자 확대를 통한 주택공급 확대 ○ 타 용도 건물의 주거용 전환 유도 ○ 도시 내 유희부지 활용 주택공급 유도 ○ 모듈러 등 신공법 개발 지원을 통한 공기 단축 및 공사비 절감
도시(지역)	런던	NSW
	○ 장기공급계획 기반 주택공급 확대 ○ 전담조직 및 자원 확대 및 공공소유 토지 기반 택지조성 확대 ○ Housing Zone 프로그램 등 인프라 연계 주택개발 ○ 신규주택공급물량의 50%를 부담가능주택으로 공급	○ 장기공급계획 기반 주택공급 확대 ○ 행정절차 간소화, 공공부문 소유 토지 활용 등에 기반한 신속한 주택공급 ○ '30분 도시' 구현과 연계한 인프라 확충 기반 주택공급

주 : 전성제, 2023의 〈표 3〉, 〈표 4〉 내용을 수정·보완.

자료 : 전성제, 2023, “해외 주요국 및 도시의 장기주택계획 비교분석 연구”, 주택금융연구, 7(1). pp.67~100.

□ 한편 지속적이고 안정적인 주택공급을 위한 핵심 요소는 양질의 주택공급이 가능한 양질의 택지 확보임

- 주택공급은 택지가 확보되어야만 추진될 수 있는 정책으로, 결국 양질의 택지 확보가 지속적이고 안정적인 주택공급의 가장 기본적인 필수적 전제 조건
- 우리나라의 주택공급대책에서도 택지 확보에 많은 부분을 할애하여 발표되고 있으며, 해외 장기주택계획 사례에서도 브라운필드 등 도심 유희지 활용, 국공유지의 택

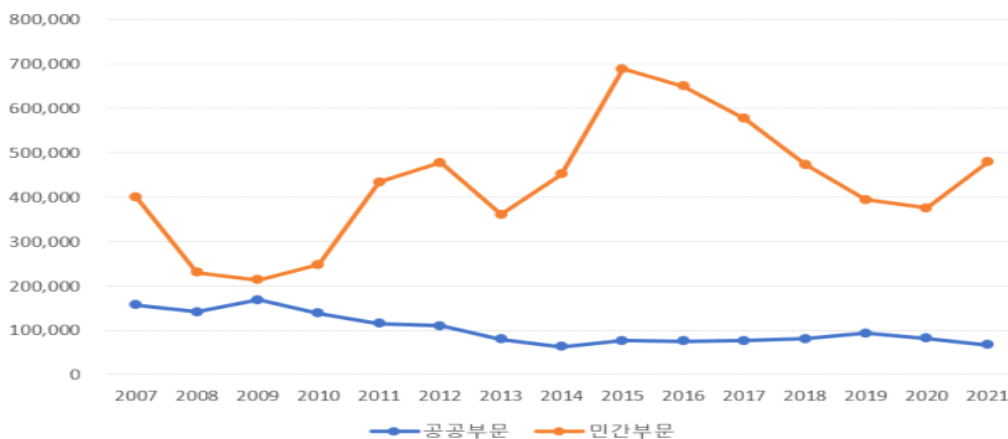
지 전용 등 다양한 방식의 택지 확보를 주택공급을 위한 주요 정책으로 제시

- 예를 들어 국토교통부는 2022년 발표한 270만호 공급대책과 연계하여 2023년 11월 15일 경기도 오산, 용인, 구리, 충북 청주, 제주 화북 등에 8만 가구 규모의 신규택지 조성을 주요한 후속대책으로 발표하는 등 지속적이고 안정적 주택공급에서 양질의 택지 확보는 매우 중요한 요소
- 따라서 양질의 적정 수준의 택지확보는 지속적이고 안정적인 주택공급을 주요내용으로 다루는 장기주택계획에서 매우 중요

(2) 공공임대주택 공급의 필요성

□ 공공임대주택을 포함한 공공부문의 주택공급은 안정적인 주택공급의 핵심 요소

- 민간부문의 주택공급은 주택시장 경기에 따라 변동폭이 매우 크게 나타나는 경향이 있어 안정적인 주택공급을 통한 재고 확충과 시장의 안정적 관리가 어려움
- 주택경기 위축기 주택공급 인허가가 크게 위축된 이후 주택경기가 활성화될 경우 3년 이상인 주택의 인·허가와 준공 간 공급 시차로 인하여 실제 많은 주택이 필요한 시기 공급 부족에 노출될 가능성이 높음
- 반면 공공부문의 경우 택지공급과 연계한 연차별 공급계획 수립을 통해 안정적으로 주택공급을 지속할 수 있는 장점이 있음
- 아래 [그림 V-6]에서 나타난 바와 같이 2007년 이후 전국 주택건설인허가 실적에서도 민간부문의 경우 인·허가실적 변동폭이 약 70만호에서 20만호 초반까지 큰 변동폭을 보이는 반면, 공공부문의 경우 상대적으로 매우 안정적인 모습을 보여주고 있음

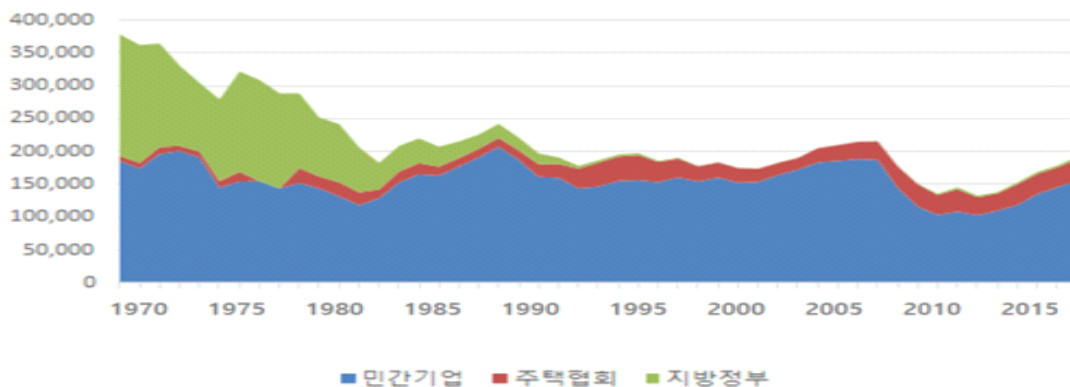


[그림 V-6] 전국 주택건설인허가 실적

자료 : 국토교통부, 2023, 통계누리 주택건설실적통계(인허가).

□ 또한 공공부문 공급 위축은 중장기적으로 주택 시장의 원활한 작동에 어려움을 야기할 가능성이 높음

- 영국의 경우 1980년대 이후 공공부문의 주택공급이 크게 줄어들면서 전반적인 주택 공급량 감소가 최근 주택재고 부족에 따른 주택가격 급등과 국민들의 주거비부담 심화의 주요 원인으로 작용한 것으로 분석됨
- 영국은 1970년대 후반 지방정부 등 공공부문의 직접 주택공급을 크게 줄이고 기존 공공임대주택을 매각하면서 주거부문에서 공공의 역할을 크게 축소
- 그 결과 아래 그림에서 나타나는 바와 같이 현재까지 30년 이상 적정 신규공급량인 연간 30만호에 크게 못 미치는 15만호 수준의 공급이 이루어졌으며, 이는 최근 주택 가격 급등과 주거비 부담 급증의 주요한 원인으로 작용⁸⁾



[그림 V-7] 영국의 공급주체별 연도별 신규 주택 건설 실적

자료 : UK Government, 2020, Live Table 209.

□ 공공임대주택을 포함한 공공부문의 지속적인 임대차시장 안정에 필수적인 요소

- 주택가격이 상승하는 경향이 높은 지역에서는 공공임대주택 공급이 임대차 시장 안정과 정책효과 제고 측면에서 필요성이 매우 높음⁹⁾
- 우리나라의 경우 지속적으로 주택가격이 상승하는 경향이 높은 국가로 공공 임대 주택 공급 확대를 통해 임대료 및 주택 가격 상승을 완화시키는 역할도 할 수 있음

8) DCLG [Department for Communities and Local Government], 2017, *Fixing Our Broken Housing Market*, London : DCLG.

9) Apgar, 1990, "Which Housing Policy Is Best?", *Housing Policy Debate*, 1(1), pp.1~32.

- 공공임대주택의 지속적인 주택공급은 해외 주요국 및 도시의 장기주택계획에서 핵심적 정책 방향으로 제시
 - 앞서 살펴본 바와 같이 해외 주요국 및 주요 지방정부의 장기주택계획에서도 지속적이고 안정적인 주택공급의 핵심 정책 수단으로 공공부문의 공공임대주택을 포함한 부담가능 주택공급 확대를 제시
 - 독일의 경우 사회주택 10만호 추가공급을 목표로 50억 유로의 재원을 추가 확보하는 등의 정책적 노력을 기울이고 있으며, 영국의 경우 “A new deal for social housing”이라는 타이틀로 사회주택 재고 확충 및 품질개선을 위한 전략계획을 2018년 정부 차원에서 발표하고 관련 과제를 추진
 - 장기주거계획에서 계획적 택지 확보와 공공임대주택의 지속적 공급은 매우 중요한 과제
 - 따라서 본 계획에서는 충청북도 지역의 계획적 택지 및 공공임대주택 공급을 위한 소요량과 공급목표량을 관련 통계검토, 계량분석 및 유관기관 협의 등을 바탕으로 이어지는 절에서 체계적으로 분석·제시

2) 주택 및 택지공급계획

(1) 공공임대주택 현황 및 추진 현황

- 충청북도의 임대주택 재고는 2021년 기준 103,764호로 공공은 66,819호, 민간은 36,945호를 공급하였음
 - 충북 공공임대주택은 2020~2021년 사이 1,400여 호 감소하였지만, 민간은 900여 호 증가
 - 2020년에서 2021년 사이 LH 중심의 영구임대, 국민임대, 행복주택, 분양전환공공임대주택 공급은 증가하였으나, 지방공사의 영구임대주택 및 민간의 분양전환공공임대주택은 감소하여 공공임대주택 재고의 감소가 나타남
 - 민간법인에 의한 장기일반민간임대주택은 증가하였으나, 임대주택법의 개정으로 인해서 개인에 의한 단기민간임대주택의 공급은 감소하였으며 공공지원민간임대주택은 아직 크게 활성화되지 못한 상태임

〈표 V-14〉 충청북도 임대주택 재고 현황

(단위 : 호)

구분		공급주체	2020년	2021년
합계			104,247	103,764
공공 소계			68,232	66,819
공공	영구임대주택	LH	6,311	6,518
		지자체지방공사	3,006	100
	50년임대주택	LH	1,951	1,951
		지자체지방공사	0	0
	국민임대주택	LH	28,642	29,402
		지자체지방공사	0	0
	행복주택	LH	2,527	2,795
		지자체지방공사	200	620
	통합공공임대주택	LH	0	0
		지자체지방공사	0	0
	장기전세주택	LH	0	0
		지자체지방공사	0	0
	분양전환공공임대주택 10년임대 (분납임대주택 포함)	LH	4,815	6,113
		지자체지방공사	0	0
		민간	5,682	3,926
	분양전환공공임대주택(5년임대)	LH	0	0
		지자체지방공사	0	0
		민간	5,661	5,402
	사원임대	LH	0	0
		민간	0	0
		지자체	0	0
민간	기존주택등매입임대	LH	3,895	4,402
		지자체지방공사	0	0
	기존주택전세임대주택	LH	5,542	5,590
		지자체지방공사	0	0
	민간 소계		36,015	36,945
	단기민간임대주택	개인	8,263	5,355
		법인	6,830	7,553
	장기일반민간임대주택	개인	7,044	7,314
		법인	12,480	16,631
	공공지원민간임대주택	개인	64	83
		법인	1,334	9

자료: 통계청 임대주택 재고 현황.

□ 2015~2023년 사이 충청북도의 공공임대주택 추진 현황에 따르면 해당 기간 동안 4,706호가 공급되었으며 현재 4,985호가 추진 중

- 연도별로 2020년 이전 3,533호, 2021년 370호, 2022년 223호, 2023년 9월까지 550호가 공급되었으며 최근 들어 점차 공공임대주택 공급이 증가하는 추세에 있음
- 공공임대주택은 행복 주택 공급량이 제일 많고 특히 청주를 중심으로 그리고 LH 중심으로 공급이 집중되어 있는 반면, 충북개발공사의 공공임대주택 공급 역량은 상대적으로 낮은 것으로 보임

〈표 V-15〉 충청북도 공공임대주택 추진 현황 (2015~2023년 / 2023년 9월 기준)

(단위 : 호)

입지 유형	시군	지구	세대수					시행 주체	사업 (착공)	공급 (준공)
			계	행복	국민	장기 (10년)	영구			
총계		42개소	9,691	8,277	824	20	570	준 공 : 추진중 :	4,706호 4,985호	
산단형 행복주택	소계	7	1,852	1,852	0	0	0			
	청주	청주산단1	552	552	-	-	-	청주+LH	'20.12	'24.09
	청주	청주산단2	30	30	-	-	-	청주+LH	'20.12	'21.06
	제천	미니복합타운	420	420	-	-	-	제천	'16.10	'19.02
	보은	보은산단1	120	120	-	-	-	보은	'17.05	'19.03
	보은	보은산단2	80	80	-	-	-	보은	'19.01	'20.10
	영동	용산	200	200	-	-	-	LH	'19.05	'20.09
	진천	성석	450	450	-	-	-	LH	'19.12	'19.12
일자리 연계형 지원주택	소계	3	794	794	0	0	0			
	음성	맹동	294	294	-	-	-	LH	'21.03	'23.07
	음성	충북혁신 클러스터	300	300	-	-	-	LH	'24.06	'26.06
	청주	오창	200	200	-	-	-	LH	미정	미정
대학 협력형 행복주택	소계	1	150	150	0	0	0			
	청주	청주개신	150	150	-	-	-	LH	'18.12	'20.06
일반형 행복 주택	소계	12	5,284	4,752	468	0	64			
	청주	동남(A5)	998	998	-	-	-	LH	'17.12	'19.03
	청주	산남2-1 주거복지동	130	66	-	-	64	LH	'17.06	'18.12
	청주	수곡	80	80	-	-	-	LH	'21.04	'23.09
	청주	지북(A4)	285	285	-	-	-	LH	'22.12	'25.08
	청주	지북(A5)	500	500	-	-	-	LH	'22.12	'25.09
	청주	지북(B1)	382	382	-	-	-	LH	'24.12	'26.12
	청주	청원오창1	794	326	468	-	-	LH	미정	미정

입지 유형	시군	지구	세대수					시행 주체	사업 (착공)	공급 (준공)
			계	행복	국민	장기 (10년)	영구			
	충주	첨단	295	295	-	-	-	LH	'15.06	'16.06
	충주	호암(A4)	550	550	-	-	-	LH	'17.12	'19.06
	충주	안림(A)	720	720	-	-	-	LH	'25.12	'27.12
	옥천	삼양	200	200	-	-	-	옥천+LH	'21.12	'24.02
	괴산	미니복합타운	350	350	-	-	-	LH	'22.12	'25.05
도 시 재생형 행복 주택	소계	10	573	573	0	0	0			
	청주	우암	120	120	-	-	-	LH	'20.12	'23.01
	청주	내덕	80	80	-	-	-	LH	'23.12	'25.12
	제천	영천동	15	15	-	-	-	충북개발공사	'21.10	'22.12
	제천	영천동(역세권)	68	68	-	-	-	충북개발공사	'23.03	'24.12
	제천	서부동	42	42	-	-	-	LH	'24.06	'25.12
	영동	황간	40	40	-	-	-	LH	'24.06	'25.12
	증평	창동	32	32	-	-	-	증평+LH	'22.12	'24.10
	괴산	청천	20	20	-	-	-	괴산	'25.09	'26.09
	음성	읍내	56	56	-	-	-	LH	'21.06	'23.09
	단양	단양(도전리)	100	100	-	-	-	LH	'24.12	'27.06
마 을 정비형 공공 주택	소계	4	560	156	316	20	68			
	옥천	충북옥천	70	-	40	-	30	옥천+LH	'22.12	'24.10
	진천	이월	170	68	82	-	20	LH	'20.04	'21.06
	진천	문백	170	70	80	20	-	LH	'22.12	'24.12
	괴산	동부	150	18	114	-	18	LH	'18.03	'18.09
고령자 복지주택	소계	4	478	0	40	0	438			
	제천	청전	90	-	-	-	90	제천+LH	'18.12	'19.12
	보은	이평	100	-	-	-	100	보은	'17.09	'19.06
	보은	상판	80	-	-	-	80	보은	'23.09	'25.09
	영동	부용	208	-	40	-	168	영동+LH	'20.12	'22.02

자료: 한국토지주택공사 충북지사 주거복지사업1부.

- 행복주택: 신혼부부·사회초년생·산단근로자·고령자 등에게 도시인근에 저렴하게 공급하는 임대주택. 공급계층 비율에 따라 일반형과 산단형으로 분류
 - 도시재생연계형: 도시재생사업과 연계하여 주변 기반시설 정비와 소규모 행복주택 건설이 결합된 형태
- 일자리연계형지원주택: 중소기업·산단근로자, 청년창업인 등에게 주거공간과 지원 시설·서비스를 결합한 맞춤형 공공주택
- 마을정비형공공주택: 지자체가 지역에 필요한 주택의 유형과 규모를 제안하는 수요맞춤형 임대주택
- 고령자복지주택: 사회복지시설과 고령자 친화형 임대주택이 복합 설치된 맞춤형 공공임대주택

- 공공임대주택의 주요 공급주체인 LH의 충북지역 내 기 계획 및 추진 중인 2023~2024년 승인 및 입주예정 공공임대주택 물량을 고려했을 때 2023~2027년까지 연간 500 ~ 1.1천호 수준 공공임대주택이 공급될 예정이며 이는 연 평균 850호 수준임

〈표 V-16〉 충청북도 연도별 LH 공공임대주택 입주 예정 물량

(단위 : 호)

유형	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
국민임대	-	36	80	-	-
영구임대	-	34	20	-	-
행복주택	494	1,085	602	732	-
통합공공임대	-	-	142	400	720
계	494	1,155	844	1,132	720

자료: 한국토지주택공사 충북지사 내부자료를 바탕으로 요약.

(2) 공공임대주택 수요 추정

- 2023~2032년 충북지역 공공임대주택 수요는 기존 연구 및 타 지자체의 사례, 최근의 제도 변화를 참고하여 다음 과정으로 산정

- 목표연도 가구 수 제시 → 목표연도 임대주택 입주자격 및 입주의향을 고려한 임대주택 소요 산정 → 기 공급 공공임대주택 물량을 고려한 추가 공공임대주택 소요량 산정

- 이 연구에서는 신규 주택수요 추정 시 통계청 장래가구추계를 통해 목표연도(2032)의 가구 수를 산정하였으므로 공공임대주택 수요추정 또한 같은 자료를 사용함

- 통계청의 충북지역 장래가구추계는 2032년 788,395호¹⁰⁾로 제시됨

10) 통계청, 장래가구추계, 2032년 자료.

(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1L6E001&conn_path=I2)

□ 목표연도 임대주택 입주자격 등을 고려한 임대주택 수요자 산정

- 임대주택은 영구임대(최저소득층), 국민임대(저소득 서민), 행복주택(신혼부부) 등 다양한 임대주택 유형이 존재하나, 2020년 발표된 주거복지로드맵에서는 임대주택 유형별로 입주대상과 소득기준이 서로 상이하여 혼란을 초래하였다는 점을 고려하여, 2020년 9월 「공공임대주택특별법 시행령」 개정을 통해 통합공공임대주택을 새로운 유형의 공공임대주택으로 제시함
- 주거복지로드맵에 따라 영구임대, 국민임대, 행복주택 등은 여전히 공공임대유형으로 존재하나 점진적으로 통합공공임대주택을 중심으로 유형을 통합할 것을 정부차원에서 제시하였으므로¹¹⁾ 임대주택 소요산정 시 통합공공임대주택을 바탕으로 소요 산출
- 통합공공임대주택의 소득 및 자산기준, 주택소유여부 기준에 따른 입주자격은 2021년 기준 아래 표와 같으며 다음과 같이 본 계획에서의 산출기준을 제시함
 - 단 공공임대주택의 경우 소득하위계층에게 우선 공급하는 것이 필요하므로 소득기준에서 우선공급(가구원수별 월평균 소득이 기준 중위소득의 100%) 기준을 사용함
- 아래의 기준을 국토부 주거실태조사(2021) 원자료에 적용하여 임대주택 소요 산정

〈표 V-17〉 임대주택 입주자격을 고려한 임대주택 소요 산정 기준

기준	통합공공임대주택 자격 기준(2021년)	본 보고서 적용기준
주택소유 기준	- 무주택세대구성원	동일 기준 적용
소득기준	- (우선공급) 가구원수별 월평균 소득이 기준 중위소득 100% 이하 - (일반공급) 가구원수별 월평균 소득이 기준 중위소득 150% 이하 * 단 1인 가구의 경우 20%p, 2인 가구의 경우 중위소득의 10%p 적용 * 8인 이상의 경우 1인 증가시 868,595만원씩 증가	우선공급 기준 적용
자산기준	- 총자산 보유기준: 29,200만원 이하 * 부동산, 자동차, 금융자산, 기타 자산가액을 합산한 금액에서 부채를 차감한 금액 자동차 보유기준: 3,496만원 이하	총자산 보유 기준 적용 (* 자동차 보유기준은 자료 한계로 산출 불가)

11) 김강산, 2022, “공공임대주택유형 통합의 추진현황과 향후 과제”, 이슈와 논점, 1919호, pp.1~4.

□ 공급대상 가구 중 임대주택 입주의향에 따른 공공임대주택 소요 산정

- 국토부 주거실태조사에 따르면 2021년 기준 임대주택 입주의향에 대해 전체가구의 34.7%, 충북 가구의 29.3%가 입주의향이 있다고 응답하였으며, 본 연구에서 조사한 충북 주거실태조사에서 2022년 기준 충북 임대주택 입주의향은 전체의 26.5%였음
- 이는 모든 가구를 대상으로 조사한 비율이므로, 이를 일괄적으로 적용할 경우 중위 소득 100% 초과 가구나 100% 이하 가구 모두 공공임대주택 입주의향에 대한 선호가 동일하다고 가정하는 오류를 범할 수 있음
 - 즉 공공임대주택 입주자격을 충족한 가구 중 공공임대주택입주의향이 있는 가구를 파악하여 보다 정확한 추정을 시도해야 할 필요가 있음
- 따라서 국토부 주거실태 조사 원자료를 활용하여 무주택 가구 중 월평균 중위소득 100% 이하이고 순자산이 2.92억 이하로서 조건을 모두 충족하는 가구의 공공임대입주의향을 별도로 계산한 결과 해당 가구의 11.7%가 입주의향이 있는 것으로 나타남
- 그 외 공공임대주택 거주 의사에 영향을 미치는 주거급여, 금융지원 등 각종 주거복지 프로그램의 정책효과를 고려한 공공임대주택 소요는 자료의 한계로 인해 고려하지 않음
 - 임대주택 입주자격을 충족하는 가구 중 공공임대주택 입주의향이 있는 가구를 선정

□ 현재 임대주택 스톡을 고려한 목표연도 추가 공공임대주택 소요량 산정

- 통계청 공공임대주택 재고 현황에 따르면 2020년 말 충북의 공공임대주택 재고는 68,232호임
- 현재의 공공임대주택 재고량을 고려하여 추가 공공임대주택 소요량을 산정함

□ 위 절차를 거쳐 도출한 목표연도 공공임대주택 소요는 총 92,450호이며, 주택스톡을 고려한 추가 공공임대주택 소요량은 24,218호임

- 총가구 중 통합공공임대주택 우선 입주자격을 충족하면서 공공임대주택 입주의향이 있는 가구의 비율은 총가구의 11.7%이며, 이 비율이 목표연도인 2032년에도 그대로 유지된다고 가정할 경우 전체 78만여 호 중 9.2만여 호가 필요
- 이를 모두 충족한다고 가정할 경우 총 2.4만여 호가 추가 소요될 것으로 판단되지만, 이는 공공임대주택 입주가능자 중 입주의향이 있는 가구의 최대치로 산출한 수치임을 감안할 필요가 있음
- 따라서 산정된 공공임대주택 소요량은 시장 및 정책적 상황에 따라 다른 주거지원프로그램(주거급여, 월세 및 전세자금 지원, 주택개량 자금 지원 등)으로 대체가능할 것으로 판단됨

〈표 V-18〉 공공임대주택 소요 예측 절차 및 결과

구 분	기준값 및 결과	비 고
충북 목표연도 가구 수 (A)	788,395호	통계청 장래가구추계(2032)
충북 내 무주택 가구 비율 (B) (통합공공임대주택 주택소유 기준)	34.8%	국토부 주거실태조사(2021)
충북 내 가구원수 기준 월평균 중위소득 100% 이하 가구 비율 (C) (통합공공임대주택 소득 기준)	58.5%	
충북 내 가구원수 기준 순자산 2.92억 이하 비율 (D) (통합공공임대주택 자산 기준)	73.3%	
총가구 중 세 기준을 모두 만족하는 가구 비율 (E = B ∩ C ∩ D)	21.5%	
충북 내 통합 공공임대주택 입주자격 (우선공급) 충족 비율 (F = A × E)	170,793호	-
충북 내 공공임대주택 입주의향 가구 비율 (G)	29.3%	국토부 주거실태조사(2021)
총가구 중 입주자격을 충족하면서 입주의향이 있는 가구 비율 (H = A ∩ G)	11.7%	
목표연도 공공임대주택 소요 (I = A × H)	92,450호	
기 공급 공공임대주택 규모 (J)	68,232호 (주택스톡의 10.7%)	통계청 임대주택 재고 현황(2020)
추가 공공임대주택 소요량 (L=I-J)	24,218호	

주 : 모든 수치는 주거실태조사(2021) 내 가중치를 반영하여 산출한 값임.

(3) 공공임대주택 공급목표량 산정

□ 공공임대주택 공급목표량은 기존 연구 및 타 지자체의 사례를 참고하여 다음과 같은 과정을 거쳐 산정하였음

- 목표연도인 2032년까지 기존 공급목표를 추가 공공임대주택 소요량을 감안하여 산정
- 공급주체(LH 및 충북개발공사)의 여건 및 과거 공공임대주택 공급 상황, 기 수립된 공공임대주택 공급계획을 고려하여 연차별 공공임대주택 공급목표량 산정

□ 목표연도의 기준 공급목표 : 목표연도 주택스톡의 10%를 공공임대주택으로 유지

- 위 분석에 따른 추가 공공임대주택 소요량은 2.4만여호이지만 이 수요를 모두 충족하는 것은 공급주체의 공급여건 및 주택시장 여건 등을 감안했을 때 어려움
- OECD의 공공임대주택 평균은 8% 수준으로서 현재 충북의 공공임대주택 비율은 OECD 평균을 상회하고 있으므로 현재 상태를 유지하는 것이 중요
- 현재 공공임대주택은 전체 스톡의 10.7% 수준이며, 이 수준을 지속적으로 유지하기 위해서는 연도별 신규 주택 수요인 1만호의 10%인 약 1천호 수준의 임대주택 공급이 매년 필요

□ 공급주체의 여건을 고려한 연차별 공공임대주택 목표량 : 500~1.1천호/연 평균 850호

- 공급주체의 최근 공급여건을 감안할 경우 연 평균 850호, 연간 500~1.1천호 수준의 공공임대주택이 지속적으로 공급될 수 있을 것으로 판단함
- 이 경우 총주택스톡의 10% 수준을 달성할 수 있으며, 이는 목표연도 추가 공공임대주택 소요량 2.4만호의 35% 수준임
- 공공임대주택 소요를 충족하기 위해서 충북개발공사와 LH 등을 통해 지속적인 공공임대주택 공급이 필요하며, 지속적인 공급을 위해 국공유지 및 유휴시설 등 활용하고 공급 시차 극복을 위해 임대를 확대할 필요 있음
- 뿐만 아니라 민간의 자원을 활용하면서 공공성을 담보한 공공지원민간임대주택 등을 적극적으로 활용
- 실제 공공임대주택 공급수준은 향후 가구 수 변화 및 공공임대주택 수요 및 관련 정책 변화 등을 고려하여 탄력적으로 공급

3) 중장기 주택수요에 따른 공공택지 소요량 전망

- 추정된 중장기 신규주택 수요 및 과거 인허가 물량을 고려하여 공공부문의 택지공급 분담비율과 택지원단위를 적용하여 공공택지 소요량을 전망함
 - 본 연구의 주택수요추정 결과에 따르면 연도별 가구요인, 소득요인, 멸실요인 등을 반영하여 신규 주택 수요를 산정한 결과 목표연도까지 102,545~123,116호의 신규주택이 필요한 것으로 전망되며, 계획기간 중 연 평균 1.02~1.23만호 수준의 신규주택이 필요
- 택지소요량 추정을 위해 총주택 수요 중 멸실요인 신규주택 수요의 150%는 기존 주거지 정비를 통해 공급된다고 가정함
 - 과도한 택지개발에 따른 도시 환경 저해 및 인구감소 등에 대응한 시가지의 무분별한 외연적 확장을 방지하고, 주거지 정비를 촉진하려는 정부의 정책기조를 고려할 때 토지이용의 효율성을 전제로 한 주거지 정비 추가증가를 반영하는 것은 현실적인 가정임
 - 단 이는 부동산 정책 변화와 경기 등을 고려하여 지속적인 모니터링을 통해 탄력적으로 대응해야 할 필요가 있음
 - 멸실요인의 150%를 고려했을 때 기존 주거지 정비를 통해 공급 가능한 신규주택 수요는 28,286호이며, 목표연도의 총주택 수요 중 택지개발을 통해 공급해야 하는 주택수요는 74,260~94,831호임
- 공공 및 민간 분담률에 따른 공공택지 소요량 산출을 위해 2000년 이후 인허가 물량을 고려하였으며, 국토부 기준에 따른 주택 1호당 택지원단위를 적용함
 - 국토교통부 택지정보시스템 내 총복 지구정보를 활용하여 2000년 이후 택지정보가 모두 존재하는 사업을 종합한 결과 총복 내 공공 및 민간 택지공급 분담률은 공공 85%, 민간 15%로 나타나 총주택수요의 공공 분담분을 85%로 산정함
 - 주택 1호당 택지원단위는 국토교통부 기준에 따라 기존 주거지 정비의 경우 비수도권에 해당하는 56.9㎡를 적용하고, 택지개발의 경우 151.5㎡를 적용함

〈표 V-19〉 택지 유형별 택지 원단위

지역	기존 주거지 정비	택지개발
전국	51.9㎡	165.5㎡
수도권	48.3㎡	179.8㎡
비수도권	56.9㎡	151.5㎡

자료: 국토교통부, 2018, 제2차 장기주거종합계획 수정·보완연구.

□ 공공택지 소요량 결과: 연평균 0.96~1.22㎢

- 충북지역 연평균 신규주택 수요 1.02만~1.23만호, 기존 주거지정비 수요는 멸실요인의 150%, 공공분담률 85%, 주택 1호당 택지원단위 택지개발 151.5㎡/호 가정

〈표 V-20〉 공공택지 소요량 산출 결과

구분	신규주택수요 추정 (a)	신규주택수요추정 (b)
목표연도 신규 주택수요 (A)	102,545호	123,116호
기존 주거지정비 수요 (B) (멸실요인 주택수요의 150%)	28,286호	28,286호
택지개발 수요 (C = A-B)	74,260호	94,831호
택지개발 수요 중 공공분담분 (D = C × 85%)	63,121호	80,606호
목표연도 총공공택지 소요량 (E = D × 151.5㎡)	9,562,767㎡	12,211,798㎡
연평균 소요량(E/10)	0.96㎢	1.22㎢

- 주택보급률과 천인당 주택수 등 충북지역 주택 양적지표의 개선을 고려하였을 때 인위적인 공급 확대보다는 수급 불일치를 최소화하기 위한 공급계획 수립이 필요
- 주택 공급계획은 지역별 신규 주택수요의 변동성, 시장 변동성 및 미분양 주택의 수급 여건, 공공임대주택 공급 등을 위한 정부의 정책적 의지 등을 고려하여 유연하고 탄력적으로 운용
- 공공과 민간택지 공급 분담 비율에 따른 공공택지 소요량은 새 정부 정책 기조 변화에 따른 정비사업 활성화 등을 고려하여 유연하게 대응하되 안정적인 주택 공급을 위해 시차를 고려한 장기적 관점에서 선제적 대응이 가능한 수준으로 공공택지를 확보하고 다양한 주택수요에 대응하기 위해 택지의 규모와 유형을 다양화
- 공간적 관점에서 도심 등 도시적 서비스에 대한 접근성이 높고 수요가 풍부한 지역에 우선 공급

3. 주거환경정비 및 노후주택개량 방안

1) 현황 및 문제점

□ 충청북도의 도시·주거환경 개선을 통한 주택정책 부재

- 충청북도에서 도시·주거 정비를 통한 주택공급 정책은 미비한 실정임
 - 「민선 7기(2018~2022년 6월)와 민선 8기(2022년 6월 ~ 현재)」 공약사업을 살펴 보면, ‘경로당 리모델링 사업’, ‘귀농·귀촌인을 위한 귀농인의 집 공급’ 등을 제외하면 부족한 실정
 - 「충청북도 제4차 종합계획(2021~2040)」에서도 도시재생 뉴딜사업과 연계한 빈집 정비 사업을 제외하면, 「도시 및 주거환경정비법», 「도시 재생활성화 및 지원에 관한 특별법», 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법」 등에 근거한 다양한 도시주거환경 개선을 위한 사업계획이 부재
- 충청북도는 중앙정부가 추진하는 관련 정책을 지원 및 실행
 - 최근 시행한 「농촌 공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법률」을 포함하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도정법)」에 제시된 6개 사업과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법(이하 '도시재정비법)」, 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법(이하 '소규모주택정비법)」에 제시된 가로주택정비사업 등이 있음

□ 충청북도의 유형별 도시 및 주거환경정비사업 현황

- 충청북도 도시정비사업은 주거환경개선사업을 제외하고 전체 18개 사업이 추진되었으며, 3개 사업을 제외하고, 15개 사업은 추진 중임
 - 전체 주택재개발·재건축사업 대지면적은 1,146,351,40㎡이고, 총 21,500세대가 계획되어 있음
 - 추진위원회 구성 2곳, 조합설립인가 2곳, 사업시행인가 4곳, 관리처분인가 5곳, 착공 2곳임
 - 추진위원회가 구성된 2곳은 사업이 장기간 지연되면서 지역 내 주민들 간에 갈등으로 인하여 커뮤니티가 분열되는 등 악순환에 직면

〈표 V-21〉 충청북도 도시정비사업 추진 현황(2022년 12월 기준)

(단위 : 수, %)

구분	면적(㎡)	세대수	사업시행자	비고
주택재개발사업	848,444.4	15,093	조합, 토지 등 소유자	사업시행인가 2곳, 관리처분인가 3곳, 착공 2곳, 추진위원회 구성 1곳
주택재건축사업	297,907	6,407	조합	추진위원회구성 1곳, 조합설립인가 2곳, 사업시행인가 2곳, 관리처분인가 2곳
합계	1,146,351.40	21,500	-	-

자료: 충청북도 건축문화과, 2023, 도시정비 사업 추진 현황(2022년 12월 기준).

□ 충청북도의 도시와 농촌 간에 노후주택의 양극화 심화

- 30년 이상이 지난 충북의 노후주택은 2023년 현재 197,214호이며, 이 가운데 약 30%는 농촌지역인 면부에, 나머지 70%는 도시지역인 읍부와 동부에 입지하고 있음
- 2015년부터 2023년 사이에 30년 이상의 충북 노후주택 재고는 8.6만호 가까이 늘어났던 바, 이 가운데 아파트가 6.3만호를 가장 크게 늘어났던 반면, 단독주택은 1.1만호가 늘어났음
- 행정구역별로 구분하면, 면부에서는 노후 단독주택이 90% 전후로 절대적인 비중을 차지하고 있고, 읍부에서는 아직까지도 노후 단독주택의 비중이 절반을 넘고 있으며, 동부에서는 2022년부터 노후 아파트가 전체 물량의 절반을 넘어섰음

〈표 V-22〉 충청북도 노후주택 현황

(단위 : 호)

행정구역	시점	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물 내 주택
소계	2015	111,310	93,352	9,652	5,583	506	2,217
	2020	143,217	97,883	30,651	7,790	3,672	3,221
	2021	159,763	98,862	44,463	7,919	4,981	3,538
	2022	176,502	101,260	56,114	9,102	6,095	3,931
	2023	197,214	104,350	72,287	9,469	6,821	4,287
읍부	2015	20,353	17,550	694	1,482	110	517
	2020	26,019	18,729	3,218	2,619	714	739
	2021	28,260	18,790	4,656	2,721	1,302	791
	2022	31,885	19,372	6,718	3,015	1,916	864
	2023	35,786	20,026	9,463	3,197	2,157	943
면부	2015	48,469	47,559	340	111	0	459
	2020	49,610	46,704	1,625	455	251	575
	2021	50,786	46,800	2,155	679	537	615
	2022	52,933	47,556	3,088	908	719	662
	2023	55,583	49,115	3,722	979	1,043	724
동부	2015	42,488	28,243	8,618	3,990	396	1,241
	2020	67,588	32,450	25,808	4,716	2,707	1,907
	2021	80,717	33,272	37,652	4,519	3,142	2,132
	2022	91,684	34,332	46,308	5,179	3,460	2,405
	2023	105,845	35,209	59,102	5,293	3,621	2,620

자료 : 통계청, 「주택총조사」, 2024. 10. 15, 주택의 종류별 주택.

2) 도시 및 주거환경 정비사업의 변화

□ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제정에 따른 정비사업의 통합 또는 신설

- 2012년 2월 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따라서 도시정비사업에 가로주택정비사업, 주거환경관리사업이 신설됨
 - 신설되기 이전에 도시정비법에서의 4가지 유형의 사업(‘도시환경정비사업’, ‘주택재개발사업’, ‘주거환경개선사업’, ‘주택재건축사업’)에서 6가지 유형으로 정비사업이 확대됨
- 2017년 2월 「도시 및 주거환경정비법」의 전부개정과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 ‘소규모주택정비법’)」 지정에 따른 사업 유형의 변화
 - 「도시 및 주거환경정비법」에는 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업의 3가지 유형
 - 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 ‘소규모주택정비법’)」에는 소규모재건축사업, 가로주택정비사업, 자율주택정비사업, 빈집정비사업의 4가지 유형

〈표 V-23〉 도시 및 주거환경정비사업의 변화

기존			변경	
법률명	정비사업		법률명	정비사업
도시 및 주거환경정비법	주거환경개선사업	▶	도시 및 주거환경정비법	주거환경개선사업
	주거환경관리사업			재개발사업
	도시환경정비사업			재건축사업
	주택재개발사업		빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 법률	소규모건축사업
	주택재건축사업			가로주택정비사업
	가로주택정비사업			자율주택정비사업
				빈집정비사업

자료: 법제처, 2023, 도시 및 주거환경정비법, 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 법률을 토대로 재작성함.

□ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 제정과 소규모 주거정비 유형 확대

- 2013년 6월 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정으로 도시쇠퇴에 대응하여 물리적 환경개선(H/W)과 주민들의 역량강화(S/W)를 통해서 도시를 ‘종합재생’하기 위한 재생사업을 추진
 - 2017년까지 기존 도시재생사업은 도시경제기반형과 근린재생형으로 구분하여 운영되었으나 2018년 도시재생 뉴딜사업에서 경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형, 주거지지원형, 우리동네살리기의 4가지 유형으로 확대

〈표 V-24〉 도시재생 뉴딜사업 유형별 특징

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지원형			
추진근거	국가균형발전법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
대상	소규모 저층주거지밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지혼재	상업, 창업, 역사, 관광 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
특성	소규모 주거	주거	준주거	상업	산업
기간	3년	4년	4년	5년	6년
면적	5만㎡	5만~10만㎡	10만~15만㎡	20만㎡	50만㎡
내용	노후주거지 정비, 공동 이용시설, 생활편의시설 등 공급	노후주거지 정비, 골목길 정비, 주차장, 생활편의시설	이전·유희공공 시설을 활용한 공동체 거점 조성	공공기능 및 상권 활성화를 위한 시설 조성	새로운 도시기능 부여, 고용기반 창출을 위한 거점 시설 조성 등

자료: 국토교통부, 2018, 도시재생 뉴딜사업 경제기반형 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인.

3) 목표 및 추진전략

(1) 목표

“노후주거지 및 소규모 주택정비사업 등 주택의 물리적 환경개선을 통한
충북도민의 주거의 질 향상”

(2) 추진전략

- 충북형 돌봄주택, 경로당 리모델링을 통한 건축물의 유지관리·개선
- 빈집 및 소규모 주택정비와 생활밀착형 주거환경 개선
- 충북형 노후주택 관리 시스템 구축을 통한 주택관리 효율성 증대
- 농촌지역 등 노후주택 개량과 맞춤형 귀농·귀촌 지원

4) 충청북도 추진정책 및 사업

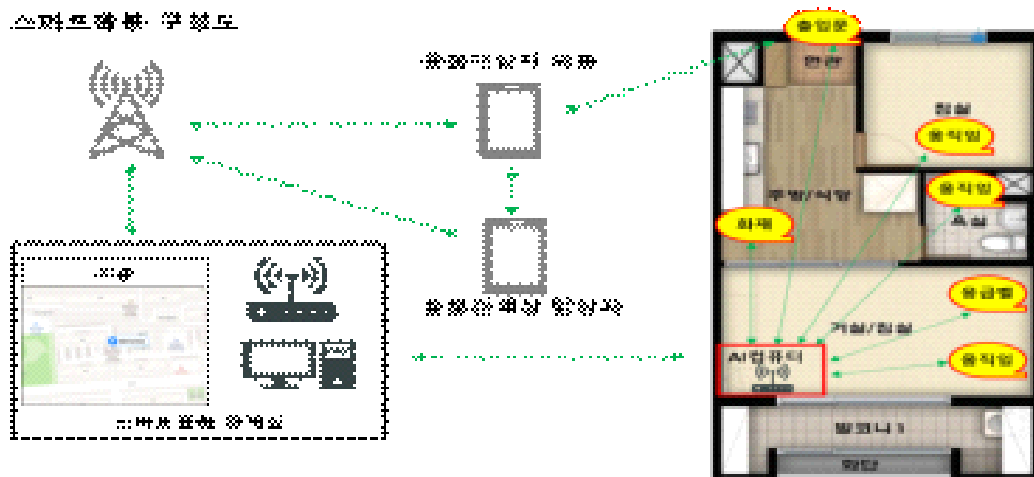
(1) 충북형 돌봄주택, 경로당 리모델링을 통한 맞춤형 주택공급 및 주거환경 개선

□ 배경 및 필요성

- 저출산·고령화로 인하여 주거비 부담을 줄일 수 있는 충북형 주택 모델 개발 및 공급 필요
 - 가족돌봄 축소로 1인 가구 및 노령세대 증가, 인구고령화로 돌봄수요 증가
 - 인공지능, 사물인터넷을 활용한 취약계층 통합돌봄 서비스 제공
 - 노인 돌봄 공백을 최소화할 수 있는 맞춤형 돌봄시스템 도입 필요
- 충청북도 주거실태조사(2023)에 따르면 고령인구는 낮에 주로 경로당에서 생활하고 있음
 - 노후시설 개보수를 통하여 편리하고 안전한 여가생활 조성 및 노인복지시설 현대화가 필요한 시점임
- 생활이 어려운 저소득 재가 장애인의 주택·개보수비 지원 필요
 - 가정 내 생활 및 이동에 불편이 없도록 주거용 편의시설 조성이 필요함

□ 사업 내용

- 충북형 3세대 동거 주택 공급
 - 본세대뿐만 아니라 동거세대에도 별도의 현관, 주방, 욕실 등을 설치한 독립된 거주공간을 제공하는 3세대 동거형 공동주택 공급
 - 충북개발공사(10년 임대 후 공공분양), 100호 공급
- 고령자 복지주택 ‘스마트 돌봄시스템’ 구축
 - 고령자복지주택 세대 내에 인공지능(AI), 사물인터넷(IOT) 등 첨단기술을 활용한 24시간 스마트 돌봄서비스를 제공하는 시스템 구축
 - 도내 고령복지주택 4개소(매년 1개소, 약 100세대 공모)



[그림 V-8] 고령자복지주택 스마트돌봄시스템 구축 사업 구상도 예시

자료 : 충청북도 건축문화과, 2024, 내부자료.

- 경로당 리모델링 지원
 - 경로당 시설 개보수 및 리모델링 지원
 - 충청북도 경로당 320개소 대상(4년간, 연 80개소)
- 장애인 주택개조사업
 - 주택 내 편의시설, 안전장치 설치 또는 이동 편의를 위한 시설의 설치 및 제거 등 지원
 - 주거 내 이동의 편리성을 확보하기 위해 화장실 개조, 보조손잡이 설치, 문턱 낮추기, 싱크대 높이 조절 등 지원

□ 소요 예산 및 기간

- 고령자 복지주택 ‘스마트 돌봄시스템’ 구축
 - 40,000천원(자치단체자본 보조)
- 경로당 리모델링 지원
 - 32억원(도비 9.6억원, 시군비 22.4억원)
- 장애인 주택개조사업
 - 320,000천원(국비 161,500천원, 도비 113,050천원, 시군비 48,450천원)

〈표 V-25〉충북형 돌봄주택, 경로당 리모델링을 통한 맞춤형 주택공급 및 주거환경 개선

세부사업	단기(2023~2025년)	중기(2026~2030년)	장기(2031년 이후)
충북형 돌봄주택 공급			
고령자 복지주택 ‘스마트 돌봄시스템 구축’			
경로당 리모델링 지원			
장애인 주택개조사업			

(2) 빈집 및 소규모주택 정비사업과 생활밀착형 주거환경 개선

□ 배경 및 필요성

- 쇠퇴지역의 주거복지 향상, 도시경쟁력 강화, 공동체 회복 등을 위한 도시재생사업이 활발하게 추진되고 있음
 - 2019~2023년도 도시재생사업에 대한 연차별 사업비를 편성하여 시·군 단위 지원 예정
- 인구 감소와 인구구조의 변화, 도시외곽에 신규주택 공급 등으로 인하여 최근 빈집 증가 문제는 전국적으로 심각한 수준에 이르고 있음
- 빈집은 지역의 경관 훼손, 범죄가능성, 주변의 부동산 가치의 하락 등 문제를 내재하며, 지역쇠퇴를 가속화하는 원인으로 주목받고 있음
 - 빈집을 무조건적으로 철거하기보다는 빈집 관리 등급, 빈집 소유주와의 협의, 빈집의 가치 등을 고려하여 활용방안 마련 필요

- 효과적으로 빈집을 관리하기 위해서 최우선으로 지역주민을 중심으로 한 거버넌스 및 역량강화 필요
- 안전을 위협하는 범죄를 사전에 차단하는 범죄예방 환경디자인(CPTED)으로 도민이 안심하고 생활할 수 있는 생활밀착형 주거환경 개선 필요
 - 색채, 조명을 활용한 방법시설물 디자인 및 안전 시설물 배치 등 범죄 사각지대 최소화
- 농촌 인구 감소 및 유출에 따른 빈집을 활용하여 농촌마을에 편리성 및 다양성을 갖춘 공유공간 등 쉼터 조성 필요
 - 주민이 실질적으로 공유할 수 있는 공간 조성사업 필요
 - 인구감소로 인한 빈집 발생 규모 증가에 따라 빈집 활용이 요구

□ 사업 내용

- 유형별 도시재생사업 지원
 - ('19년 1개소 선정) 충주 수안보면 중심시가지형
 - ('20년 4개소 선정) 제천 역세권·단양읍 중심시가지형, 진천읍 일반근린형, 제천 서부동 주거지지원형
 - ('21년 3개소 선정) 괴산 괴산읍 인정사업, 괴산 청천면 주거지지원형, 증평읍 일반근린형
 - ('22년 1개소 선정) 청주 모충동 특화재생형
 - ('23년 1개소 선정) 청주 모충동 혁신지구
- 도시재생사업(우리동네살리기)
 - 영동군 황간면('20년 선정), 청주시 수동·음성군 감곡면('21년 선정), 진천군, 이월면('22년 선정), 제천시 청전동('23년 선정)
- 빈집관리의 주체 육성
 - 지역주민을 중심으로 자율적 빈집관리 지원, 지역 내 빈집 관리를 위한 마을단위 거버넌스 구축
 - 지역차원에서 빈집 관리 정책역량 강화를 위한 법·제도, 조직 및 인력, 재정확충

[사례] 일본 중심시가지 활성화를 위한 기금 운용사례

- 일본의 마치츠쿠리 펀드는 노후지역 활성화를 위해서 지역의 금융기관이 참여하는 기금을 만들고 지역의 상황에 맞는 상품 개발, 사업 지원을 지역별 유한책임회사가 수행
- 지역 금융기관과 현지 기업 개인들이 공동으로 출자하여 유연한 사업 수행 가능

자료 : 박소영. 2021. '지역주도형 도시재생을 위한 기금지원체계 개선방안', TPN.
<https://www.thepublicnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=21144> (검색일 : 2023년 6월 8일)

- 충청북도 내 시·군 지역에 빈집 및 소규모주택 정비사업을 통한 거점시설 및 임대주택 활용 계획 수립
 - 도시지역보다 문화·여가 등 서비스 수준이 낮은 농촌지역을 중심으로 커뮤니티 및 주거 기능을 부여한 주거지 정비
 - 빈집 정비계획 및 빈집 정비 재정지원에 따라서 빈집의 개보수에 필요한 비용은 도시 및 주거환경정비기금으로 하며, 1, 2등급의 빈집 중 임대주택으로 활용가능한 빈집을 우선으로 매입
- 빈집의 등급, 위치, 집주인의 협조 등을 고려하여 철거 후 정비, 리모델링 방식의 방법으로 빈집 정비를 추진
 - 도시재생사업과 연계하여 빈집을 철거 후 정비하여 주민쉼터, 공동텃밭, 공동주차장 등으로 활용
 - 빈집 1, 2 등급은 임차 또는 매입 후 개량하여 마을관리소, 귀농귀촌주택 지원을 통해서 활용, 기존 마을의 정취를 담은 고택의 경우에는 건축물의 보전·마을공유공간으로 활용

[사례] 충청북도 귀농귀촌창업 지원 및 주택구입 지원

- 귀농귀촌 창업지원 : 3억원 이내(세대당), 만65세 이하 귀농(예정)인 세대주, 농업교육 100시간 필수
- 귀농귀촌 주택구입 지원 : 7천5백만원 이내/ 만65세 이하 귀농(예정)인 세대주, 농업교육 100시간 필수

자료 : 충청북도 홈페이지(<https://www.chungbuk.go.kr/intro/index.html>, 검색일 : 2023년 6월 8일)

- 범죄예방 환경디자인 사업
 - 주거환경이 열악하고 안전에 취약한 지역을 대상으로 범죄예방시설 설치
 - 낙후 방치된 공간을 범죄에 방어적인 구조로 개선하여 개방감 확보
- 지역맞춤형 마을 공유공간 조성사업
 - 농촌 마을의 맞춤형 공유공간을 조성하여 농촌지역 정주 여건 개선에 기여
 - 농촌 인구감소 및 유출에 따른 빈집 발생 규모 증가로 빈집 활용 요구

□ 소요 예산 및 기간

- 유형별 도시재생사업 지원
 - 2024년 사업비 40,717,000천원(국비 23,471,000천원, 도비 4,207,000천원, 시·군비 13,039,000천원)
- 도시재생사업(우리동네살리기)

- 2024년 사업비 11,973,000천원(국비 7,051,000천원, 도비 1,051,000천원, 시·군비 3,871,000천원)
- 빈집관리 주체 육성
 - 단기(2023~2025년, 3년간) : 빈집관리주체 육성 및 기금 마련을 위한 조직 체계 구축, 빈집 및 소규모 주택정비를 체계적으로 관리하기 위한 계획 수립
- 중·장기(2031년 이후) : 빈집관리 및 활용을 위한 거버넌스 구축
 - 범죄예방 환경디자인 사업
- 단기(2024년) : 사업비 200,000천원(자치단체자본보조), 도비 60,000천원, 시군비 140,000천원
 - 조명, CCTV, 비상벨 등 안전 시설물 설치, 골목정원 등 주민 커뮤니티공간 조성
- 지역맞춤형 마을 공유공간 조성사업
 - 단기(2024년) : 사업비 500,000천원(자치단체자본보조), 도비 150,000천원, 시군비 350,000천원
 - 빈집을 활용한 공동작업장, 주민쉼터 및 마을카페, 황토찜질방 등

〈표 V-26〉 빈집 및 소규모주택정비와 생활밀착형 주거환경 개선

세부사업	단기(2023~2025년)	중기(2026~2030년)	장기(2031년 이후)
유형별 도시재생사업 지원			
도시재생사업(우리동네살리기)			
빈집관리주체 육성 및 기금 마련을 위한 조직 체계 구축			
빈집 관리 및 활용을 위한 거버넌스 구축			
범죄예방 환경디자인 사업			
지역맞춤형 마을 공유공간 조성사업			

(3) 중복형 노후주택 관리 시스템 구축을 통한 주택관리 효율성 증대

□ 배경 및 필요성

- 도종합계획, 도시·군기본계획 등에서 제시한 도시개발사업, 관련 개발사업들과 주거종합계획의 연계를 강화해야 할 필요가 있음
 - 주거종합계획과 다른 상위계획, 관련 계획과의 정합성을 높이고, 우선적으로 필요한 곳에 지역 맞춤형 주택공급이 이루어져야 함
 - 노후 주택 개·보수로 열악한 주거환경을 개선하기 위한 주거급여 지원 필요
 - 도내 생활이 어려운 저소득층의 주거안정·복지증진을 위한 주택 개보수 지원

□ 사업 내용

- 주거환경이 상대적으로 낙후된 지역을 중심으로 체계적인 주택 정비·관리를 위한 공간 데이터 구축
 - 격자(Cell) 공간 단위로 주택의 노후도(준공 후 20년 이상)를 파악하여 도시정비가 우선적으로 필요한 지역을 도출하고, 월별 또는 분기별로 주택 모니터링 체계 구축
 - Y축 주택 노후도, X축 공시지가, 인구, 도시기반시설별 접근성 지수 등을 기준으로 도시정비 우선지역 선정을 위한 지표 설정
- 주거종합계획과 도시·기본계획의 연계, 중앙정부의 택지개발사업과 시·도 주거종합계획 연계, 시·군별 발전계획 등에서 제시한 사업 물량에 따른 주택관리 시스템 구축
 - 충청북도 내 택지개발·도시개발사업, 정비사업 등 자료의 공간정보화를 통하여 지속적으로 운영·관리할 수 있는 시스템을 구축
 - 전자의 격자(Cell) 공간 단위로 구축한 주택 모니터링 시스템과 연계가 가능하도록 구축
- 중앙-광역-기초자치단체간 계획의 정합성과 사업의 효율성을 등대시키기 위한 중간지원조직 활성화

□ 소요 예산 및 사업 추진 단계

- 모니터링 체계 구축 : 8억
 - 단기(2023~2025년, 3년간) : 격자(Cell) 공간 단위를 기준으로 주택 노후도(준공 후 20년 이상), 인구, 공시지가, 도시기반시설별 접근성 지수 등을 활용한 주택 모니터링 시스템 구축
 - 중기(2026~2030년, 5년간) : 격자(Cell) 공간 단위를 기준으로 택지개발사업, 도시개발사업, 발전계획상에 사업 등과 연계한 주택 종합 모니터링 시스템 구축
 - 장기(2031년 이후) : 주택 종합 모니터링 시스템 전문지원팀 창설
- 노후주택 개·보수 지원 : 70,962,865천원(국비 60,221,000원, 도비 6,061,076원, 시·군비 4,680,789원)
 - 단기(2023~2025년, 3년간) : 주거안정에 필요한 주택 개·보수 비용 지원(자가가구)

〈표 V-27〉 충북형 노후주택 관리 시스템 구축을 통한 주택관리 효율성 증대

세부사업	단기(2023~2025년)	중기(2026~2030년)	장기(2031년 이후)
주택 정비·관리를 위한 자료 구축 사업(1)			
주택 정비·관리를 위한 자료 구축 사업(2)			
주택 종합 모니터링 시스템 전문지원팀 창설			
주거급여 지원(주택 개·보수)			

(4) 농촌지역 등 노후주택 개량과 맞춤형 귀농·귀촌 지원

□ 배경 및 필요성

- 농촌지역의 인구유출, 고령화에 따른 농업공동체 붕괴 등 농촌공간을 유지·개선할 수 있는 인적자원이 부족한 실정임
- 읍·면지역을 중심으로 공가율 및 낡고 오래된 농촌주택이 증가하는 추세임
 - 낡고 불량한 농촌 주택을 개량하여 주거환경 개선 및 주거복지 실현
- 농촌지역으로 외국인 노동자 및 귀농·귀촌을 희망하는 사람들이 증가하는 추세임

- 무주택자 및 귀향·귀촌자를 대상으로 농촌주택 건립 지원을 통한 지역 활성화 도모

〈표 V-28〉 연도별 농촌주택개량사업 현황

(단위 : 동수)

구분	2017~2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
충청북도	29,740	301 (468)	342 (468)	237 (395)	188 (363)	279 (373)
청주시	6,015	40	59	27	30	42
충주시	3,266	43	29	27	23	41
제천시	2,459	19	34	21	5	29
보은군	2,796	29	20	17	16	19
옥천군	2,354	26	26	15	17	22
영동군	2,978	23	60	18	18	32
증평군	450	1	3	-	1	5
진천군	2,086	22	24	17	15	13
괴산군	3,006	50	43	37	27	29
음성군	2,569	32	23	37	20	24
단양군	1,761	16	21	21	16	23

*주 : () 농림축산식품부 물량

자료 : 충청북도 건축문화과, 2023, 농촌주택개량사업 현황.

□ 사업 내용

- 농촌지역 노후·불량주택(주택+부속건축물 150㎡이하) 신축·증축·대수선
 - 노후·불량주택 개량자금 융자지원(농협융자 100%)
 - 취득세, 지적측량수수료, 농지보전부담금 등 감면

[우선지원] ① 슬레이트 지붕개량, 빈집자진철거, 어린 자녀 보육가정, ② 다문화 가정, ③ 농촌지역 거주자 중 노후·불량주택 개량자, ④ 귀농·귀촌자, ⑤ 근로자 주택제공, ⑥ 빈집정보시스템(RAISE)에 등록되어 있는 농촌 빈집을 개량 및 철거 후 신축하는 경우 1세대 2주택 허용

- 충북형 귀농귀촌 보금자리 조성 사업
 - 귀농·귀촌인 안정적 정착 유도를 위한 장·단기 거주시설 추가 조성
 - 폐교 등 농촌지역 유허시설 활용 거주와 체험이 가능한 귀농귀촌 거점시설 조성(주택, 텃밭 등)
- 귀농인의 집 조성
 - 빈집 리모델링, 이동식 주택 등 귀농귀촌인 임시 거주공간 조성
- 풍경이 있는 농촌마을 만들기 사업

- 쇠퇴한 농촌마을을 주변 환경과 어울리고 아름답고 깨끗한 마을로 조성하여 주거환경 개선
- 도시에 편중되고 있는 공공디자인 사업을 균형발전 차원에서 소외된 농촌지역으로 확대

□ 소요 예산 및 기간

- 신축 2억원, 증축·대수선 1억원
 - 주택개량 소요비용 이내, 농협 여신규정에 따라 대출
 - 빈집의 주소, 입지, 유형, 상태, 소유자의 매매·활용 동의 여부 등에 대한 전문기관 실태조사비 지원
- 귀농귀촌 보금자리 조성
 - 50억원(도비 25억원, 시군비 25억원)
- 풍경이 있는 농촌마을 만들기사업
 - 2개소, 540백만원(도비 162, 시·군비 378)

〈표 V-29〉 농촌지역 등 노후주택 개량과 맞춤형 귀농·귀촌 지원

세부사업	단기(2023~2025년)	중기(2026~2030년)	장기(2031년 이후)
농촌지역 노후·불량주택 신축·증축·대수선 및 융자지원			
귀농귀촌 보금자리 조성			
귀농인의 집 조성			
풍경이 있는 농촌마을 만들기사업			

Ⅵ. 주거복지계획

1. 충북의 주거복지정책
2. 주거의 질 향상
3. 공동주택의 관리개선



VI. 주거복지계획

1. 총복의 주거복지정책

1) 총복지역의 주거유형과 프로그램

- 복지정책의 기본은 선별적으로 사회적 약자를 위한 최소한의 정책을 제공하는 것이고, 그다음은 보편적으로 모든 사람을 대상으로 확대하는 데에 주어져며, 선별적 복지정책은 기존의 법령에 따른 사회복지시설, 공공기관, 행정기관 등과 연계되어 있음
- 총복 주거복지정책은 적절한 장소, 환경, 수요, 편리성 등을 감안하여 총복도민의 생활과 삶의 질 향상을 도모할 수 있는 정책으로 자리매김해야 함

〈표 VI-1〉 총복지역의 주거유형과 프로그램

구분		청주	충주	제천	보은	옥천	영동	괴산	증평	음성	단양	진천
임대주택	청년 및 신혼	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	1인가구	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	노인 및 장애인	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	저소득 및 주거취약	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
농가주택	청년 및 신혼	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	1인가구	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	노인 및 장애인	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	저소득 및 주거취약	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
돌봄주택	청년 및 신혼	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	1인가구	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	노인 및 장애인	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	저소득 및 주거취약	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
3세대 동거주택	청년 및 신혼	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	1인가구	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	노인 및	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

구분		청주	충주	제천	보은	옥천	영동	괴산	증평	음성	단양	진천
	장애인											
	저소득 및 취거취약	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
일자 리연 계	청년 및 신혼	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	1인가구	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	노인 및 장애인	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	저소득 및 주거취약	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
긴급 주거	청년 및 신혼	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	1인가구	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	노인 및 장애인	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	저소득 및 주거취약	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
하숙	청년 및 신혼	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	1인가구	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	노인 및 장애인	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	저소득 및 주거취약	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
주거 비지 원	청년 및 신혼	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	1인가구	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	노인 및 장애인	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	저소득 및 주거취약	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
집수 리	청년 및 신혼	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	1인가구	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	노인 및 장애인	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	저소득 및 주거취약	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎

◎ : 필수실시 사업, ○ : 선택적 실시, △ : 필요에 따라 실시, X : 실시할 필요없음

2) 충북의 주거복지정책 주요 대상

- 전체적으로 주거복지정책의 핵심 키워드는 ① 주거 확보·제공, ② 주거와 관련한 보조금 지급, ③ 현재 주거의 안정적 유지에 주어진
- 따라서 어떤 특정 대상자가 아니라 주거확보에 어려움을 겪고 있는 계층, 당장 곤란한 계층, 어려움이 예상되는 계층 등을 주된 대상으로 접근함
 - 충북은 주거취약계층 지원사업, 이사비지원사업을 실시하고 있고, 주거취약계층 지원사업은 장애인, 청년을 대상으로 하며, 청주와 괴산은 신혼부부를 대상으로 하는 사업을 시행하고 있음
- 충북지역의 주거정책 주요 대상자는 아래의 표와 같음
 - 충북지역의 주거유형, 프로그램, 대상자를 구분하여 제시함

〈표 VI-2〉 충북의 주거복지정책 주요 대상자

구분	총인구수	세대수	세대당 인구수	기초생활 수급자수	등록 장애인수	노인 인구수	1인가구*		다문화 가구
							가구수	비율	
충북	1,593,469	779,967	2.04	81,577	97,117	332,237	348,739	44.71	13,194
청주시	852,189	399,092	2.14	36,942	40,548	134,501	169,579	42.49	5,163
충주시	207,778	102,143	2.03	11,882	13,400	48,022	44,339	43.40	1,746
제천시	130,194	66,038	2.0	9,386	10,234	33,722	30,198	45.72	1,012
보은군	31,010	16,864	1.84	2,117	3,098	12,177	8,242	48.87	393
옥천군	48,891	25,406	1.92	3,333	4,999	16,665	11,867	46.70	532
영동군	44,195	23,722	1.86	2,794	4,236	16,161	11,572	48.78	450
증평군	37,484	18,944	1.98	2,063	2,432	7,694	8,939	47.18	474
진천군	86,254	42,751	2.02	3,217	4,569	15,933	20,046	46.89	1,326
괴산군	36,590	21,304	1.72	2,289	3,620	14,476	11,434	53.67	342
음성군	91,183	48,431	1.88	5,829	7,288	22,823	24,853	51.36	1,521
단양군	27,701	15,272	1.81	1,725	2,693	10,063	7,670	50.22	235
기준 연도	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2022

주 : *1인가구는 행정안전부 주민등록인구통계에 근거함.

3) 각 시·군별 주거복지정책 추진방법

(1) 청년주거

□ 우리나라의 핵심적인 정책

- 2022년 주거실태조사에 의하면, 청년가구는 임차로 거주하는 비율이 82.5%로 매우 높음¹⁾
- 지역사회에서 청년을 위해서 산발적으로 제공되고 있는 정착지원금, 일자리 알선과 개발, 교육비 지원 등의 다양한 서비스를 창구 일원화로 통일시키고, 한꺼번에 모든 서비스가 제공되며, 체계적으로 파악하고 이용할 수 있도록 원스톱서비스를 제공
- 청년주거의 핵심은 ① 청년세대를 취업 등으로 타 지역에서 유입, ② 우리 지역의 청년을 타 지역으로 유출을 막아 잔류, ③ 청년으로 인하여 지역사회 활성화의 세 가지 키워드임
 - 청년의 경제적 기반이 취약하기 때문에 도심지역에 청년주거를 우선적으로 입지시키며, 그 유형은 소규모주택을 건축하여 공급하는 주거제공 방식, 지역사회 어디에서나 살아갈 수 있도록 하고 주거비를 지원하는 방식으로 구분할 수 있음

□ 외국의 사례

- 일본의 청년주거는 다음과 같은 사업이나 사회적 배려가 있음
 - 2011년 공영주택법이 개정되면서 청년 단신자의 입주가 원칙적으로 가능해짐
 - 도시재생기구(UR)에서는 최근 청년층을 대상으로 한 하우스셰어링 사업을 본격적으로 펼치고 있음
 - ‘룸 셰어’, ‘하우스 셰어’, ‘게스트하우스’, 어울림(mingle) 등의 형태로 발전
 - 지역우량임대주택제도의 주택 세이프티 법의 ‘주거안정에 특히 배려가 필요한 세대’이며, 그 세대에는 원칙적으로 장애인, 고령자, 청년층, 아동을 포함함
 - 저소득 청년을 위한 주거제도는 생활보호(공공부조)에 의한 주택부조, 주거상실 불안정 취로자 대책, 생활곤궁자지원제도에 의한 주거확보급여금 등이 있음

□ 국내의 사례

- 일자리연계형 주택은 청년 창업인, 근로자들이 안정적으로 거주/성장할 수 있도록 업무지원시설·프로그램+생활SOC 등을 연계시킨 공공임대주택으로 공공임대(공공주택

1) 국토교통부, 2022년도 주거실태조사 : (특성가구)연구보고서, 2023, pp.22~23.

사업자), 업무지원시설·프로그램·생활SOC(지자체 등)을 연계하며, 창업/교육 관련 프로그램 등을 운영

- 충북은 대부분의 시·군·구에서 청년주거지원 사업을 실시하고 있음

□ 각 시·군별 제안

- 통계청 자료에 근거할 때, 2023년말 현재 충북에서 전체인구 대비 청년(19~34세)이 가장 많은 시는 청주시(201,625명)이고, 청주시 4개 가운데에서는 흥덕구(69,025명)가 1위를 차지하였으며, 군 지역에서는 혁신도시가 건설되어온 진천군(16,302명), 음성군(14,711명)의 차례임
- 청년세대를 위한 일자리연계형 지원주택은 일자리와 관련(연계)하여 사원아파트, 기숙사 등의 주택으로, 대상은 청년세대, 외국인, 경력단절 여성이며, 일자리, 주거, 교육, 여가, 교류 등을 서로 연계하여 제공할 수 있음
- 또한 도심과 좀 떨어져 있더라도 농가주택을 수리하여 안정적인 주거를 지원하는 방식도 있음
- 전체적으로는 각 기초자치단체가 임대아파트를 공급할 때, 일정 부분을 청년주거로 할당할 수 있음
 - 즉 임대아파트를 건축할 때에 특정 계층이나 대상으로 한정한다면 그야말로 낙인(stigma)으로 전락할 수 있으므로 일정 공간 또는 부분(part)을 따로 구분하여 다양한 거주세대가 공존하여 생활할 수 있도록 하여 상부상조하는 주거공간으로 조성해야 함
- 중앙정부로부터 받을 수 있는 지원금과 고향사랑기부금 등을 재원으로 신축 원룸 등에 청년이 이주하여 정착하려고 할 때 임대료의 일부를 지원하여 정착을 도와줌
 - 단순한 정착지원보다는 지원금의 명칭을 공모하여 행정기관으로부터의 내부지원과 고향사랑기부금과 같은 외부지원으로 구분하여 지역사랑의 세대 간 전이(intergenerational transmission of love for the region)를 가져올 수 있도록 조치해야 함
 - 기존주택을 전세로 임대할 경우, 매입임대 방식이 도심 내 임대주택 공급확대 차원에서 바람직함
- 청년들이 해당 지역사회에 취업하여 안정적인 생활을 영위할 수 있도록 교육, 자녀양육, 여가예술문화, 인간관계 등의 측면에서 만족할 수 있는 지역사회 네트워크를 구축
 - 청년주거지와 인접한 곳에 청소년수련관, 청소년 상담센터, 일자리지원센터, 위기개입센터 등을 연계할 필요가 있고, 지역사회와 친밀하고 밀접한 접촉으로 지역사회와 소외되지 않으며, 지역사회에 정착하는 데에 실질적인 도움을 줄 수 있어야 함
 - 소년·소녀 가정 및 교통사고유자녀 가정에 대한 주거안정 지원으로 전세자금을 무이자로 지원
- 이 외에도 주거비지원, 일자리연계 주거지원과 같은 주거복지정책을 제공할 수 있음

- 또한 기초자치단체를 대상으로 대학 소재 여부, 청년일자리 제공 여부, 청년문화의 육성 여부를 위시한 지역적 특성에 따라 다양한 형태의 청년을 위한 주거복지정책을 추진할 수 있음

(2) 신혼

- 신혼부부 주거지원은 정부나 지자체에서 신혼부부에게 주거를 지원하는 제도로, 대다수의 신혼부부들이 당면하고 있는 주거 문제를 해소하는 데에 역점을 둠
- 신혼부부 주거지원 정책은 주거 안정성 증대, 경제적 부담 완화, 생활 안정성 증대 등의 장점을 지님
- 반면 자금 조달이 어렵고, 지역적 제한이 있으며, 지자체마다 동일한 혜택이 아닐 수 있음
- 결과적으로 신혼부부 주거지원은 주거 안정성 증대와 경제적 부담 완화를 통해 신혼부부의 생활 안정성을 증대시켜 주는 중요한 제도임
- 다만 자금 조달이 어렵거나 지역 제한 등의 단점이 있을 수 있으므로, 이러한 제약요인을 고려하여 신중하게 판단할 필요

□ 국내의 사례

- 각 지자체마다 상이하지만 거의 대부분의 지자체가 실시하고 있는 신혼부부 전세(주택구입)자금 대출이자 지원사업을 추진하고 있고, 그 외에 사업내용이 비슷한 신혼부부 임차보증금 이자지원, 신혼부부 전세자금대출, 주거자금·이자지원 등을 실시하고 있음

□ 각 시·군별 제언

- 결혼과 동시에 자립적인 새로운 생활을 시작하려는 신혼부부에게 안정적인 주거는 매우 중요한 요소임
- 따라서 중앙과 지방자치단체는 주거 지원을 통하여 신혼부부의 새로운 생활을 지원하여 안정적인 생활과 주거의 유지뿐만 아니라 출산장려 등의 목적으로 신혼부부의 주거지원 정책을 추진해옴
- 그동안 행복주택의 입주대상인 신혼부부·사회초년생·산단근로자·고령자 등에게 도시 인근지역에 소재한 임대주택을 제공해오고 있음
- 우리나라의 대표적인 신혼부부 주거지원정책 사업으로 주로 신혼부부 전세(주택구입)자금 대출이자 지원이 이루어지고 있지만 옥천군의 “행복주택 건립”과 같이 신축 주거의 건립을 통하여 주거의 안정성을 제고하려는 사례도 있고, 이 외에도 전세자금대출 등의 정책도 중요함

(3) 1인주거

□ 우리나라의 핵심적인 정책

- 건강가정지원법에서는 1인가구를 ‘1명이 단독으로 생계를 유지하고 있는 생활 단위’로 정의
 - 생성(발생, 선택, 자발적)된 1인가구는 청년, 학생, 이혼한 중년 남녀, 가출 남녀 등을 포함
 - 남겨진(비자발적) 1인가구는 독거노인, 사별 남녀 등으로 구성
- 1인주거는 다가구/다세대 주택, 오피스텔, 고시원, 기숙사 위주로 이루어질 개연성이 있음
- 1인주거의 특성은 가족과 이웃 등의 외부로부터 일상적·재정적·심리적 지원을 받을 가능성이 낮으며, 정신건강 측면에서도 우울 및 자살 생각이 더 높을 뿐만 아니라 정신적인 문제로 상담이 요구되며, 다인 가구에 비해 소득 불평등 수준도 상대적으로 높은 편임

□ 외국의 사례

- 일본의 ‘룸 셰어’, ‘하우스 셰어’, ‘게스트하우스’, 어울림 등의 형태를 참고할 필요가 있음
- 호주의 일라와라 젊은이 숙소 프로젝트(Illawarra Youth Foyer Project) : 젊은이(16~23세)에게 취업 준비, 학업을 계속할 수 있도록 지원하고 장기적 자립 발판을 제공하는 차원에서 중장기 동안 거주할 수 있는 숙소와 서비스를 제공
 - 이 사업은 청년들의 삶의 상황을 개선하고 독립적 이동, 교육이수, 취업훈련지원, 창업지원 등을 목표로 하며, 이를 위해 지원되는 중장기 하우징서비스

□ 각 시·군별 제안

- 통계청 자료에 근거할 때, 2023년말 현재 충북의 1인가구(원) 대비 일반가구원의 비율은 평균 18.2%이고, 괴산군이 22.6%로 상대적으로 가장 높으며, 청주시가 17.4%로 상대적으로 가장 낮고, 청주시 4개 가운데에서는 상당구가 13.7%로 가장 낮음
- 충북은 농촌지역의 비율이 높아 빈 농가주택을 매입 또는 일정기간 임대하여 리모델링을 거쳐 신혼부부, 청년, 1인가구 등에게 제공하기가 상대적으로 용이함
- 1인가구를 위한 필수 주거복지사업으로 임대주택, 주거비지원 등과 같은 사업을 모든 시·군에서 도입해야 하며, 선택적으로 농가주택의 리모델링 후 공급, 하숙과 같은 주거복지사업을 실시할 수 있음
- 생성된 1인가구도 세분하면 청년과 같은 상황적 1인가구와 이혼 등으로 인한 선택적 1인가구로 재분류할 수 있음
 - 접근방식에서도 청년 대상 1인가구 정책과 이혼 등으로 발생한 1인가구 정책이 서로 다름

- 그러나 형식적·형태적으로는 1인가구가 동일하기 때문에 소규모주택의 제공, 통합임대주택의 제공 등의 프로그램이 적절함
- 특히 이혼 등으로 혼자가 된 중년 1인가구의 대응은 정부정책, 사회적 관심을 위시한 거의 대부분의 영역에서 소외되거나 제외되어 있음
- 이들을 위한 적절한 조치가 시급하며, 사회적 상담기관, 종교시설, 자원봉사센터, 결혼상담센터 등의 사회적 관심과 서비스를 제공할 수 있는 곳을 주거정책에 반영해야 함
- 남겨진 1인가구도 부분 중 어느 한쪽이라고 해도 어느 정도의 재산과 주거가 확보되어 있을 가능성이 높음
 - 이러한 세대에게는 주거개선, 주택개조 등의 집수리 사업을 우선적으로 실시할 수 있음
 - 또한 지역사회와의 연계를 통해 필요한 지원을 적기에 받을 수 있는 기관이 요구되며, 주거정책을 결정할 때는 이러한 요소를 충분히 반영하여야 함
 - 특히 1인가구로 혼자가 되었을 때는 남은 사람에게 여가활용(선용), 삶의 보람과 의미부여, 지역사회와 주변에서 소외되지 않기 등의 조치가 관건임

(4) 노인주거

□ 우리나라의 핵심적인 정책

- 2022년도 주거실태조사 결과에 의하면, 우리나라 고령가구의 주택 점유형태는 자가 75.0%, 임차 19.8%, 무상 5.2%로 구분되며, 고령가구 가운데 소득 하위가구의 점유형태는 임차(48.5%) > 자가(45.8%) > 무상(5.7%) 순으로 나타남²⁾
- 주택유형과 관련하여, 고령가구의 경우 2021년부터 아파트 거주 비율이 단독주택 거주 비율보다 높게 나타나고 있으며, 2022년에는 아파트 거주 비율이 44.7%, 단독주택 거주 비율이 41.7%에 이르며, 소득 하위가구의 경우 단독주택에 거주하는 비율이 46.0%로 가장 높고, 그다음은 33.2%인 아파트가 차지함³⁾
- 주거개선의 핵심
 - 심신의 상태에 따라 적절한 주거를 변화시켜 대응하여야 함
 - 낙상, 미끄럼 등의 안전사고 대비(care risk management)
 - 무장벽화(또는 장벽제거, barrier free)
 - 유니버설 디자인(universal design)

2) 국토교통부, 2022년도 주거실태조사 : (특성가구)연구보고서, 2023, pp.22~23.

3) 국토교통부, 2022년도 주거실태조사 : (특성가구)연구보고서, 2023, pp.25~28.

□ 외국의 사례

- 일본은 고령자주거안정법과 더불어 민간임대주택을 노인이 임대했을 경우의 임대료 채무보증제도, 종신건물임대차제도를 도입하였으며, 자가소유 고령자에게는 해당 주택의 무장벽화를 위하여 주택개량지원사업을 실시
 - 노인이나 장애인을 위한 주택의 건설 또는 구입의 경우, 대출금리를 차감하는 ‘우량주택취득지원제도’를 적용
- 정기적인 수입이 적어 매달 돈을 갚을 수 없는 노인을 위하여 매달 이자만 갚고 사망 시에 주택자산을 처분하여 원금을 갚는 제도를 독립행정법인 주택금융지원기구에서 실시
- 노인이 지역사회에서 살아가도록 입주 지원하는 프로그램
 - 고령자 원활입주 임대주택제도 : 고령자의 입주를 거부하지 않는 민간임대주택 등록
 - 고령자전용임대주택제도 : 고령자만 입주할 수 있는 주택의 정보제공
 - 안심임대지원사업 : 노인, 장애인, 외국인, 육아가구의 입주를 지원
 - 지역우량임대주택제도 : 지방자치단체 등이 이용 가능한 노인이나 장애인에게 적합한 임대주택을 마련, 공급하면 중앙정부가 보조하는 보조금 사업
 - 임대료채무보증제도 : 재단법인 고령자주택재단의 임대주택 입주보증인
 - 종신건물임대차계약 : 사망 시까지 임대보증해 주는 제도
- 고령장애인을 위하여 공공임대주택 장벽제거를 추진
- 미국은 극빈하고 병약한 노인과 장애인의 요양시설 조기입소를 방지하고, 지역사회 독립 주거생활과 삶의 질 향상을 위해 주거보조금으로 임대료의 40%를 바우처로 보조하고, 노인은 50%만 부담하며, 나머지 10%는 노인주택운영기관에서 보조
- 도시 평균소득 하위 50%인 저소득 노인과 장애인에게 수급 자격이 주어지며, 지역의 주거사례관리자에게 신청서를 접수하고 심사를 받아 맞춤형 서비스와 함께 지원을 받게 됨
- 위탁운영자는 임대료를 받아서 인건비, 훈련비, 주거 요구 사정 비용, 돌봄서비스 연계 및 모니터링 비용으로 사용하고, 의료를 제외한 청소, 세탁, 교통, 식사, 여가, 상담, 홈케어 및 개인위생 등의 사회서비스를 제공함
- 호주에서는 자가를 보유한 대부분의 고령자와 달리 임대주택에 거주하는 고령자는 주거취약 계층으로 간주되며, 주거불안의 스트레스를 완화하고 장기적인 주거안정을 보장하기 위해 소셜하우징 공급 시 우선 입주대상 자격을 부여받음

□ 국내의 사례

- 노인 맞춤형 임대주택(건설형 임대주택)은 건물의 저층부에 건강관리·생활지원·문화활동 시설이 포함된 복지관을 설치하며, 기타 고령자 관련 프로그램을 함께 운영할 수 있도록 설계하는 방식이 보편적이며, 일반적으로 복지관 등은 고령 입주민뿐 아니라 지역주민도 이용할 수 있도록 허용함
- 고령자 매입임대 주택은 공공주택사업자가 노후주택 등을 매입한 후 리모델링(철거 후 신축 포함)하여 고령자가 저렴한 보증금과 임대료로 거주할 수 있도록 지원하는 제도
- 고령자 복지주택은 무장애 설계가 적용된 임대주택과 사회복지시설(1~2천㎡)을 복합하여, 무주택 고령자에게 주거와 복지서비스를 함께 제공

□ 각 시·군별 제안

- 2023년도 통계청 자료에 근거할 때, 충북의 일반가구 가운데 가구원 모두 65세 이상인 가구가 차지하는 비율은 19.0%이며, 지역적 특성에 따라 극명하게 구분되며, 청주시는 14.1%로 가장 낮은 반면, 보은군, 단양군, 괴산군, 영동군, 옥천군은 30%를 상회함
- 빈 농가주택을 장기임대 또는 매수 등을 통하여 확보한 후 리모델링하여 노인과 장애인에게 반영구적으로 제공하며, 돌봄주택을 개발하여 심신의 상태에 따라 적절하게 개량/개선하여 적절한 주거를 제공할 수 있음
 - 3세대 동거주택을 개발하고, 각 시·군의 여건에 기초한 주거비지원과 집수리를 통하여 노인과 장애인의 심신 상태를 우선적으로 고려한 주거복지를 실현함
- 노인주거복지정책의 핵심은 다음과 같음
 - 일본의 공공 및 민간의 입주지원 프로그램
 - 미국은 극빈하고 병약한 노인과 장애인을 위하여 보조금 지원
 - 우리나라는 노인 맞춤형 임대주택을 제공하고, 저층부에서는 생활을 지원하는 체계
 - 거주공간에서는 장벽제거, 낙상, 미끄럼 등 안전사고가 중요
 - 지역사회통합돌봄의 주거복지정책은 노인 맞춤형 케어안심주택, 집수리 사업, 커뮤니티케어형 도시재생뉴딜임
- 충북지역사회보장계획에서는 고령자 복지주택 ‘스마트 돌봄시스템’ 구축, 충북형 돌봄주택을 포함한 하드웨어적인 계획을 세우고 있음
 - 노인복지관, 노인평생교육시설, 재가노인복지시설 등의 여가시설, 생활지원시설, 의료복지시설 등이 서로 인접한 곳에 우선적으로 노인주거를 정할 당위성이 존재
 - 읍·면·동사무소와 시·군·구청의 행정기관, 소방서, 경찰서 등의 공공서비스체계와 인접하여 긴급 시에 빠르게 대응할 수 있고, 도움을 받을 수 있는 시스템 구축도 이루어져야 함

- 이러한 지원체계로 노인이 안심하고 살아갈 수 있으며, 삶의 질을 도모할 수 있음
- 소프트웨어적 차원에서는 배리어프리, 낙상, 미끄럼 등의 안전사고 예방이 중요
- 임대주택은 운영주체에 따라 공공과 민간으로 구분되며, 형태는 아파트, 연립주택, 단독주택 등의 매입임대주택과 건설임대주택으로 양분되며, 저소득, 청년, 1인주거, 장애인, 노인, 신혼, 주거취약계층을 위시한 사실상 모든 계층을 위한 주거유형임
- 돌봄주택은 돌봄안심, 스마트돌봄주택, 노인맞춤형케어안심주택 등의 유형으로 구분되며, 돌봄주택은 말 그대로 돌봄이 필요한 사람과 주거를 합친 주택으로 노인, 장애인, 미성년 아동 등이 주된 대상
- 충청북도지역사회보장계획은 주거복지정책의 일환으로 고령자복지주택, 스마트 돌봄시스템 구축, 중복형 돌봄주택을 포함하고 있음
- 스마트 돌봄시스템 구축은 인구 고령화 및 1인 가구 증가 등으로 안전 확인 및 돌봄수요가 증가함에 따라 첨단기술을 활용한 맞춤형 돌봄시스템을 도입하고, 고령자복지주택 세대 내에 인공지능(AI), 사물인터넷(IoT) 등을 활용한 24시간 스마트 돌봄시스템(24시간 응급관제, 개인맞춤형 건강 관리, 쌍방향 의사소통, 일상생활 패턴 예측·대응 등) 설치 등을 주요내용으로 함
- 2026년까지 총 4개 단지에 돌봄시스템을 설치하는 것을 목표로 민선 8기 도지사 공약사업으로 추진함
- 맞벌이 증가에 따른 육아문제, 본격적인 은퇴시기에 들어가는 베이비부머 세대의 노후복지를 포함하여 갈수록 심각해지는 저출산고령사회 문제에 대비하기 위한 중복형 돌봄주택 사업 실시
- 여러 세대가 함께 거주하면서도 독립된 거주공간 제공으로 세대간 프라이버시 확보도 가능한 주택이 공급된다면 육아로 인한 저출산문제를 완화하고 자녀세대 독립을 지원하는 등의 각종 사회문제 해결에 도움이 되는 새로운 주택모델이 필요
- 충청북도지역사회보장계획의 주거복지정책 중 하나로 조부모와 부모 그리고 자녀의 3세대가 함께 거주할 수 있는 3세대 동거주택은 공공이나 민간에서 운영할 수 있음
- 본 세대뿐 아니라 동거세대에도 별도의 현관, 주방, 욕실 등을 설치한 독립된 거주공간을 제공하는 “3세대 동거형 공동주택 100호” 사업을 우선 추진
- 집수리사업은 주거재생이 어려운 노후/불량주거지에 지원하여 집단 경관개선 및 거주민 삶의 질 제고에 주된 목적을 두고 인근 지역으로 집수리 확대를 통한 지역경제 활성화 및 일자리 창출을 도모함
- 대상주택은 준공 및 사용승인 후 20년 이상의 단독, 다가구, 다세대주택, 연립주택으로 주거의 안정적인 생활유지와 장애인 및 노인의 신체적 변화에 따른 맞춤형 집수리(주택개조) 사업으로 대개는 10%의 자기 부담을 원칙으로 하고 있음
- 이 외에도 임대주택으로 일정소득 이하의 가구를 대상으로 에너지효율 개선사업도 진행하고 있음

(5) 장애인주거

□ 우리나라의 핵심적인 정책

- 장애인주거의 기본조건은 안정성, 보건성, 편리성, 쾌적성, 지속가능성임
- 장애인 주거와 연관된 장애인복지 관련 패러다임은 탈시설화(deinstitutionalization), 정상화, 사회통합, 자립 생활을 들 수 있음
- 탈시설화는 사회복지시설 내 장애인의 재활, 사회 복귀, 자립 생활을 위해 적절한 사회복지서비스를 시설과 지역사회에서 제공하려는 방안으로 대두된 이념

□ 외국의 사례

- 일본의 장애인 주거복지정책은 대부분이 노인 주거복지정책과 동일한 차원에서 제공하고 있으며, 공공임대주택, 임대료 보조정책 등이 주를 이루고 있음
- 미국의 노인과 장애인 주택의 경우, 저렴한 주거 이외에 청소, 세탁, 요리, 교통 등의 서비스를 제공하며, 주거지원은 주택뿐만 아니라 케어 연속선상에서 케어의 필요 정도에 따라 시설 또는 주택 등을 결정하고, 필요 서비스를 제공함
 - 연방정부 기금으로 재활서비스를 제공하는 주택(케어홈)과 그렇지 않은 독립형 주택을 건설하고, 저소득 계층 노인과 장애인에게 주거보조금을 지급함으로써 상대적으로 저렴한 비용으로 거주를 지원함
- 호주는 정부의 주거지원을 받으려면 스스로 장애가 있다고 보고(self-reporting)하거나, 장애수당 수급자임을 증빙하면 되고, 장애인은 비장애인에 비해 소득이 낮은 편이며, 선택 가능한 주거옵션도 많지 않아 대부분 정부가 제공하는 소셜하우징과 관련된 서비스 지원을 받음
- “헤이븐 사우스 야라”라는 정신지체장애인을 위한 장기주거를 공급함

□ 국내의 사례

- 우리나라의 경우 장애인 주거복지에 초점을 둔 특별한 사업이 사실상 없고, 대체적으로 노인 주거복지정책과 유사한 통합임대주택, 주거비 보조 등의 장애인 주거복지 정책이 이루어지고 있음

□ 각 시·군별 제안

- 우리나라의 장애인 주거복지는 그동안 시설을 강화하는 데에 역점을 두어 왔으며, 최근에는 시설생활 장애인이 지역사회에서 독립적으로 살아갈 수 있는 정책으로 전

환하고 있음

- 지역사회와 시설의 역할을 동시에 가능한 중간시설(half way house)을 설치하여 지역사회 자립생활을 돕고, 지원하고, 쉬고, 적응할 수 있는 곳이 필요함
- 최근 장애인복지정책은 개별예산제 도입으로 장애인이 지역사회에서 독립적인 생활을 영위할 수 있도록 지원하는 방식을 강조
- 지역사회의 케어지원이 가능한 아파트 건설, 필요 시에 상시/즉시 대응이 가능한 지원센터가 있는 거주 등을 고려해 볼 수 있음
- 특히 사회적 약자인 장애인의 주거정책을 위해서 필요에 따라 언제든지 가벼운 마음으로 다가갈 수 있는 장애인복지센터, 장애인복지관, 통역/이동보조/휠체어지원/심부름센터 등의 생활편리지원기관과 연계하여 주거의 건립 또는 지정이 필요함
- 실제로는 장애인이 성장하는 데 요구되는 치료/안정/교육 등의 각종 기관, 생활하는 데에 필요한 장애인 일자리센터나 생활편리지원기관이 모여있는(aggregated) 곳에 주거를 제공하여 편리성을 높이는 방식부터 강구해야 함

(6) 저소득 및 주거취약계층 주거

□ 우리나라의 핵심적인 정책

- 저소득 가구 혹은 주거 빈곤 계층은 경제적·사회적으로 취약한 계층으로 발생하는 주거문제를 스스로 해결할 수 없는 가구 혹은 최저 주거 기준에 미달하는 “열악한 주거환경에 거주하는 계층”을 의미
- 물리적 측면은 비닐하우스나 쪽방, 컨테이너 등의 최저주거기준에 미달하는 비주거용 건축물에서 거주하는 경우가 해당
- 주거급여법 제1조는 생활이 어려운 사람에게 주거급여를 실시하여 국민의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적

□ 외국의 사례

- 호주는 홈리스 및 홈리스가 될 위기에 처한 가구에 대해 정부는 소셜하우징(social housing)에 우선 입주권을 제공
- 홈리스가 될 위기에 처한 가구는 생명의 위협이나 안정성이 결여된 주거에서 거주하는 가구, 위생불량 주택에 거주하는 가구, 욕구 부적합 주택에 거주하는 가구, 주거비 과부담 가구 등의 주거빈곤 및 주거불안 계층을 말함
- 공공임대주택은 현재 포괄적으로 소셜하우징(social housing)이라고 통칭함

- 생산성위원회(Productivity Commission, 2010)의 정의에 따르면 호주의 소셜하우징은 저소득 등 특별한 요구를 가진 취약계층을 위해 시세보다 낮게 공급하는 임대주택임
- 호주의 부담 가능한 주택(affordable housing)은 정부지원 없이는 적절한 수준의 주택을 구할 수 없는 소득계층의 욕구를 충족시키기 위해 공급하는 주택임
- 호주는 민간임대주택에 거주하는 저소득층을 위해 연방정부가 지원하는 임대료 보조(Commonwealth Rental Assistance : CRA)제도와 주 정부가 자체예산으로 시행하는 임대료 보조(Private Rental Assistance : PRA)제도를 운영함

□ 국내의 사례

- 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하에게 영구임대, 다가구, 매입임대, 기존주택 전세임대(신혼부부, 대학생, 소년소녀 가정 등)를 제공함
- 공공임대주택은 공급유형에 따라 법적으로 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택 전세임대주택 등으로 분류

□ 각 시·군별 제언

- 2022년 현재 충북의 국민기초생활수급자는 78,709명으로 우리나라 전체의 3.21%를 차지하며, 일반수급자 73,264명, 시설수급자 5,445명으로 구분됨
- 충북지역의 저소득 및 주거취약계층을 위한 주거복지사업은 임대주택(행복주택), 긴급주거, 주거비지원, 집수리 사업 등을 필수적으로 운영하고 있고, 그 외에 선택적으로 돌봄주택을 제공하고 있음
- 국민기초생활보장법에 의한 수급자로 지역사회에 살고 싶은 곳에 자유롭게 살면서 공공부조의 주거급여로 주거비를 충당하는 방법을 지속적으로 강구해야 함

2. 주거의 질 향상

1) 주거취약집단의 주거품질 향상

□ 지하·반지하, 쪽방 등의 주거취약주민의 주거품질 개선 방안

- 시·군 및 공공기관과 협업으로 쪽방·침수우려 지하층 등에 거주하는 주거취약집단을 선제 발굴하고, 주거취약주민에게 전용 저리 버팀목 전세자금 대출, 이사비용 지원 사업 등을 통하여 공공임대 등으로의 이주 지원 확대
- 모든 주거취약주민에게 대체 주택 등을 제공하는 방식은 한계를 내포하고 있기 때문에 지하 및 반지하 주택에 대해 환기나 채광 개선을 위한 개보수 지원으로 주거환경 개선을 유도하고 장기적으로는 불량주택의 멸실을 유도하는 방안 필요
- 2023년 5월 현재, 충북에서는 반지하 관련 별도의 대응정책이 시행되지 않고 있지만, 우선 청주시를 중심으로 반지하 대응방안을 수립하고, 지원예산을 확보한 후에 다른 시·군으로 확대 추진 계획
- 검토 가능한 대응 방안으로는 LH, 충북개발공사 등이 저활용 상태인 오피스텔, 다세대 등 중소형의 주택을 확보하여 기존 반지하에 거주하고 있는 가구를 기존과 동일한 소유 형태(전세, 월세 등)로 공급하는 방안
 - 이 때 지하 거주가구는 소득을 위시한 자산여건에 관계없이 신청할 수 있도록 하고 주변의 전세·월세를 포함한 시세 90% 이하로 주택을 공급하는 방안

□ 1·2인가구를 위한 주택공급사업의 검토 및 정비

- 4인 이상 가구의 감소와 1·2인가구의 지속적 증가추세에 맞춰 충북에서도 1·2인가구 증가에 대응할 수 있도록 지역의 주택공급을 조정할 필요
- 현재 정부가 추진하는 통합공공임대정책에 맞춰 1인가구에 공급되는 공공임대주택의 전용면적을 확대하는 방안
 - 1인가구의 전용면적을 기존 18㎡에서 40㎡까지 확대하여 공급하는 방안에 대한 검토가 필요
 - 1인가구 입주자가 임대료를 추가로 부담할 때는 한 단계 높은(2인가구)의 면적(60㎡)까지도 거주 가능하도록 개선
- 노인 1인가구를 위한 주택공급의 개선 방안
 - 건강케어가 가능한 ‘스마트 케어시스템(healthcare system)’의 설치와 설치 지원
 - 지역병원, 보건소 등의 관련 기관과 건강정보를 공유하고 건강 모니터링 서비스를 제공할 수 있는 주택을 보급하는 방안

□ 2인주거 주택의 공급확대 방안

- 고령부부 혹은 노노케어를 목적으로 하는 2인주거 희망자 등을 대상으로 시·군의 도심 혹은 도심주변의 공실 상태인 오피스나 상가건물 등을 임대 혹은 매입하고 리모델링을 하여 입지가 우수하고 저렴한 양질의 2인가구에 필요한 주거공간을 공급
- 정부에서는 주택 용적률을 초과하는 관광호텔 등도 주택으로 활용토록 규제를 개선하고, 계단 복도 폭 등의 리모델링에 제약이 되는 건축법령의 개정을 검토 중

□ 공유주택의 확대를 통한 주거안정 및 사회적 안전장치의 강화

- 공유주택은 가족관계가 아닌 2명 이상의 거주자가 하나의 주택에서 거실 주방 등 어느 하나 이상의 공간을 공유하여 거주하는 주택
- 공유주택을 활용하여 수익을 창출하지 못하는 고시원, 숙박시설 등의 비주거시설을 개선하여 지역의 산업단지 근로자, 대학생·청년·비혼가구 등의 1~2인으로 구성된 가구에 맞춤형 방식으로 주택을 공급
 - 1인가구 구성원의 주거부담 완화와 상호돌봄 편익을 목적으로 하는 ‘공유주거(co-living housing)’의 발굴 및 공급 확대
- 공유주거의 민간업체 사례
 - 외국 : 영국의 콜렉티브(Collective), 미국의 커먼(Common)
 - 국내 : 홈즈컴퍼니, MGRV 등 스타트업, SK D&D, KT에스테이트 등 대기업도 참여

〈표 VI-3〉 공유주택 개념을 활용한 임대형 기숙사 정책사업

- 국토교통부가 2023년 2월에 발표한 ‘건축분야 규제개선 방안’을 통해 ‘임대형 기숙사’ 용도를 신설하여 공유주거 서비스를 제공할 수 있도록 법적·제도적 기반 정비에 착수⁴⁾
- 임대형 기숙사는 1인가구 증가에 따라 도심 내에서 부엌, 거실 등을 공유하는 기숙사 형태의 주거 수요가 대응하기 위한 정책 방안
 - 기존에는 학교나 공장처럼 공유주거시설이 있는 곳에서만 기숙사를 운영할 수 있었지만, 이후에는 도심 한복판에도 임대형 기숙사의 건축이 가능
 - 「민간임대주택법 시행령」을 개정하여 정부·지자체 외에 민간기업도 임대형 기숙사를 건축할 수 있도록 조치

자료 : 국토교통부, 「2023 주거종합계획」, p.12.

4) 조선일보, 미·영 자리잡은 ‘코리빙 하우스’, 2023. 2. 25.

□ 공공임대주택의 품질개선을 통한 공공임대주택의 선호 제고(정부사업 연계)

- 수도권과 동일한 품질 수준의 공공임대주택을 공급하는 경우, 지방 거주생활에 따른 상대적 장점이 없다는 점을 고려하여 수도권에 비해 질적 문제가 없는 중형주택(전용면적 65~85㎡)을 중심으로 공급시스템을 전환하려는 시도가 필요
- 공공임대주택의 주요 마감재 품질을 분양주택 수준으로 상향하고, 하자관리의 강화 및 창의적 설계 및 디자인을 도입하여 충북의 공공임대주택을 차별화·고급화
- 현재 정부 차원에서도 노후 공공임대주택에 대한 별도의 관리 및 지원정책이 마련되어 있지 못해 공공임대주택의 조기 노후화, 주택서비스의 하락이 지속
- 국토교통부(2021)는 준공 후 30~40년 남은 공공임대주택에 대해 정비할 수 있는 정책적 수단을 제시
- 준공 후 30~40년이 남은 공공임대주택을 대상으로 정비유형을 분류하고 정비방식 설정

〈표 VI-4〉 노후 공공임대주택의 정비방안

유형	재정비	전략정비	유지관리
대상	◦ 물리적 환경은 열악하나 개발 입지가 우수하고 수요가 풍부한 곳	◦ 일부 노후화되어 주택 성능 개선이 필요하거나 여유 부지 및 입주수요가 있는 곳	◦ 관리 상태가 양호하고 정비로 인한 주택공급 효과가 상대적으로 낮은 곳
정비방식	◦ 철거 후 신축	◦ 그린리모델링, 유휴부지 별도 증축 등	◦ 일상적 수선 및 유지·보수

자료 : 연구자 작성.

- 재정비를 통한 노후 임대단지 재생은 도심 내의 노후 임대주택을 공공임대 + 공공분양의 소셜믹스 단지로 재생하는 사업으로 관련 법령 개정(장기임대법의 개정 및 시행, 2021.9)과 이주단지 확보 등을 추진하는 사업
- 그린리모델링사업은 쾌적한 주거환경을 제공한다는 목적으로 유형별로 그린리모델링 기법으로 시공하여 공공임대주택의 에너지 성능 향상과 입주민의 주거여건을 개선하려는 사업

〈표 VI-5〉 공공임대주택 그린리모델링의 세부사업 유형

구분	세대통합 리모델링	단일세대 리모델링	매입임대 시설개선	시설개선사업
시공내역	고성능 창호, LED 전등설치, 절수형 수전(양변기 등) 설치, 콘덴싱보일러 등 에너지 성능 개선공사			생활안전시설, 욕상방수, 엘리베이터 성능개선 등
	비내력벽 철거, 친환경자재 시공 등 일반공사	친환경자재 시공 등 일반공사	생활안전시설 보강 등 일반공사	

자료 : 연구자 작성.

2) 주거환경 향상 방안

□ 빈집문제를 고려한 빈집관리·빈집활용 방안

- 「농어촌정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(약칭, 소규모주택정비법) 등 개별 법률과 정책에 따라 달리 사용되는 빈집 규정을 개선하고 그에 따른 실태조사를 전면 재실시하는 방안이 우선
- 충북의 빈집 활용을 위한 다양한 사업의 발굴이 필요
 - 빈집을 ‘B앤B’ 숙박시설로 개조하고 마을단위로 운영하는 방안(ex. 영주, 빈집민박사업 등), 빈집을 세컨드하우스로 임대분양(ex. 구례 현천마을 민집분양사업)

〈표 VI-6〉 빈집에 대한 법률 규정

구분	빈집의 법률 규정
농어촌정비법 (제2조의 제12호)	◦ 빈집이란 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물
빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (제2조의 제1호, 시행령 제2조)	◦ 빈집이란 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택, 다만 대통령령으로 정하는 주택은 제외 [빈집에서 제외되는 주택] ◦ 공공임대주택 ◦ 건축허가 또는 주택사업계획승인을 받은 자가 건축하여 보유하고 있는 미분양주택으로 사용승인 또는 사용검사를 받은 후 5년이 경과하지 않은 주택 ◦ 사용승인 또는 사용검사를 받지 않은 주택, 주택법상의 준주택 ※ (준주택) 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설(기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔), 별장 등 일시적 거주 또는 사용을 목적으로 하는 주택

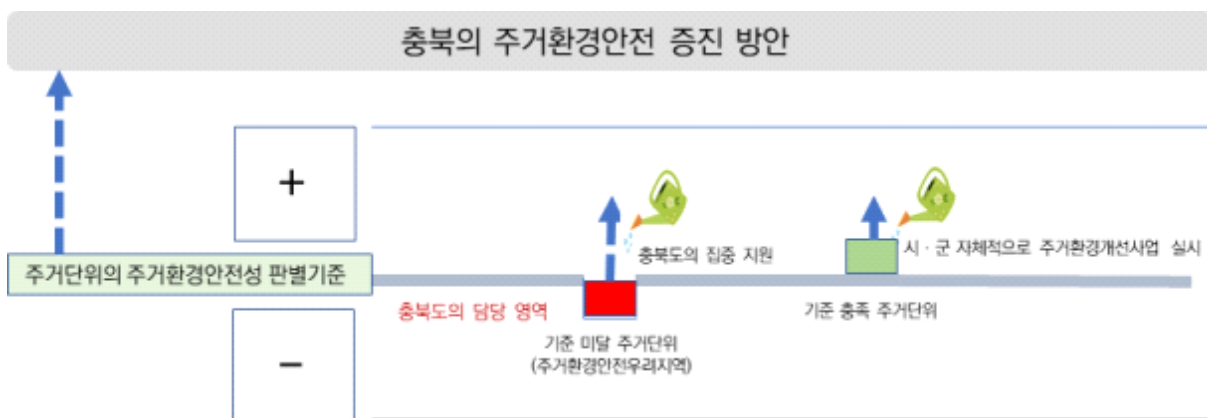
자료 : 연구자 작성.

□ (지자체 역할)빈집관리 행정의 강화

- 우선 시·군마다 빈집에 대한 정밀 실태조사를 실시하고 빈집의 활용방안 혹은 철거방안 등을 포함하는 충북 차원의 ‘빈집관리대응계획’을 수립
- 빈집 소유주를 대상으로 빈집철거·활용·관리에 대한 실태조사를 통해 소유주에게 주택관리의 책임과 의무를 명확하게 규정
- 시·군의 특성을 감안하여 소유주가 빈집을 자발적으로 철거할 때는 그에 따르는 비용을 지원하고 등기 등 관련된 행정처리를 지원

□ 주거환경을 개선하기 위한 특별정책으로 ‘주거환경안전우려지역’의 지정 및 지원사업

- 지역의 기반시설과 도시서비스가 부족하고 인구감소 등으로 빈집이 급증하며, 기후 변화에 따른 피해의 발생이 우려되는 주거지역(가칭, 주거환경안전우려지역)에 대한 특별 사업을 발굴하여 추진할 필요
- 충북도에서 주거환경안전우려지역을 추려낼 수 있는 판별지표(ex. ① 기후취약성, ② 재난취약성, ③ 빈집비율, ④ 119접근성, ⑤ 고령화 정도, ⑥ 노후주택비율 등)를 구성
 - 판별지표에 따라 충북 시·군의 주거단위를 대상으로 평가를 실시하여 충북의 평균값 이하의 주거단위에 대해 ‘주거환경안전우려지역’을 지정하고 우려문제 해소를 위한 시설의 설치 등의 지원을 실시
 - ‘주거환경안전우려지역’의 판별과 지원은 충북의 균형개발사업과 연계하여 예산지원을 통한 사업으로 추진 가능



[그림 VI-1] 충북의 주거환경안전우려지역 지원사업의 개념도

자료 : 연구자 작성.

□ 보행약자 거주밀집지역에 대한 안전보행 지원시설의 설치

- ‘무장애(barrier free)’ 시설의 설치 확대
 - 접근가능한 시설이라고도 하는 무장애시설은 장애가 있거나 거동이 불편한 사람들이 공공장소, 건물, 서비스에 쉽고 품위 있게 접근하고 이용할 수 있도록 설계된 시설로, 신체적 능력에 관계없이 모든 개인의 포용성과 동등한 기회를 증진하는 데 필수적
 - 주거개발에서 검토할 무장애시설로는 장애인 주차시설, 경사로 및 엘리베이터, 장애인 화장실, 점자·촉각·청각 안내시설, 넓은 출입구, 대중교통 접근시설, 보도 접근성, 시각·청각 장애인 비상 시 알림시설, 주택의 디지털 서비스 편의시설 등
- ‘능동교통(active transportation)’ 지원시설 확대

- 능동교통은 한 장소에서 다른 장소로 이동하기 위해 신체활동과 사람이 동력을 사용하는 교통수단을 지칭하는 것으로 능동교통은 자동차, 버스, 기차 등 동력을 사용하는 수동적인 형태의 교통수단과 대조
- 능동교통은 환경적으로 건전하고 탄소중립에 도움이 되며 신체의 건강에도 도움이 되는 이동수단으로 일반적으로 걷기, 자전거, 기타 비동력 이동수단을 포함
- 능동교통수단의 이용을 수월하게 하는 시설을 주거개발사업에서 고려함으로써 보행약자에 도움이 되고 친환경의 주거생활을 활성화

3. 공동주택의 관리개선

1) 공공임대주택의 효율적 체계적 관리

□ 공공임대주택에 대한 관리체계 강화

- 복잡한 공공임대주택의 유형에 대한 정책대상자들의 이해의 증진이 필요
 - 현재 공공임대주택은 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택, 분양전환공공임대주택, 기존주택매입임대주택, 기존주택전세임대주택의 8가지 유형으로 구분

〈표 VI-7〉 공공임대주택의 유형 구분

유형	정의
영구임대주택	◦ 국가나 지자체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
국민임대주택	◦ 국가나 지자체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
행복주택	◦ 국가나 지자체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
통합공공임대주택	◦ 국가나 지자체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은층 및 장애인·국가유공자 등 사회취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
장기전세주택	◦ 국가나 지자체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
분양전환공공임대주택	◦ 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
기존주택 등 매입임대주택	◦ 국가나 지자체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택 등을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
기존주택전세임대주택	◦ 국가나 지자체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 공공주택사업자가 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

자료: 「공공주택특별법」의 표를 저자 정리.

- 정부가 정책대상자의 선정기준을 통일하여 지자체의 업무담당자와 정책대상인 해당 주민이 쉽고 편리하게 사업에 지원할 수 있도록 편의를 제공
- 정부가 법률로 정한 최저주거기준을 사회적·지역적 적정수준으로 조정할 수 있도록 하여 지역여건을 반영한 임대주택정책으로 실효성을 확보

〈표 VI-8〉 최저주거기준

구분	내용			
법적근거	○ 주거기본법 제17조, 동법시행령 제12조			
가구구성별 최소주거면적 및 용도별 방의 개수	가구원수	표준가구 구성	실(방) 구성*	총주거면적(㎡)
	1	1인 가구	1 K	14
	2	부부	1 K	26
	3	부부+자녀1(6세+)	2 K	36
	4	부부+자녀2(8세+)	3 K	43
	5	부부+자녀3(8세+)	3 K	46
	6	노부모+부부+자녀2(8세+)	4 K	55
	○ *숫자는 침실의 수, K 부엌, dk 식사실 겸 부엌 ○ 만6세 이상 자녀는 부모와 분리, 만8세 이상의 이상 자녀는 상호분리, 노부모는 별도 침실			
전용부엌·화장실 등 수적인 설비의 기준	○ 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수 세식화장실 및 목욕시설			
구조성능 및 환경기준	안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음을 모두 충족할 것 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정 기준에 적합하여야 한다. 해일·홍수·산사태 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.			

자료: 국토부, 2011, 「최저주거기준」을 연구진이 재정리함.

- 충북의 경우, 주택시장 여건을 고려하여 법정 최저주거기준보다 일부 상향 조정하여 공공임대주택의 품질 경쟁력을 높이도록 유도할 필요
 - 최저주거기준에 미달하는 가구를 조사하여 이들에게 공동임대주택을 우선 공급하는 방안
 - 주택의 건설과 관련된 인가·허가 등을 할 때 그 건설사업의 내용이 최저주거기준에 미달하는 경우에는 그 기준에 맞게 사업계획승인신청서를 보완할 것을 지시하는 등 필요한 조치를 강구
 - 또한 주거비 부담의 완화 혹은 주거수준의 향상을 유인할 수 있도록 급지구분을 세밀화하고 그에 따른 기준임대료를 현실화하는 방안

□ 2019년 개정된 「공공주택 업무처리지침」의 규정에 따른 관리·감독 강화

- 본 지침에 의해 도지사 또는 공공주택사업자로서 부여된 충북지사의 권한을 최대한 활용하여 공공주택에 대한 관리를 강화

□ 공공임대주택에 대한 감리 및 하자관리의 강화

- 공동주택의 준공 전·후에 발생한 하자 내역 및 보수이력 등을 체계적으로 관리할 수 있도록 하자관리시스템을 보완
 - 공동주택 입주전 점검결과(중대한 하자 발생 현황, 하자건수 등)를 토대로 한 감리자에 대한 평가를 시행하고 우수감리자에 대한 인센티브를 부여
- 공공임대주택 생활환경의 질(거주여건) 개선: 공공임대주택의 달동네화 예방전략
- 노후 공공주택에 대해 우선적으로 관리를 강화하고 주거환경 악화에 대응할 수 있는 공동주택 관리 방안이 필요
- 특히 소규모 노후 건축물이 밀집 입지한 주거지역은 도시정비사업의 사각지역이기 때문에 이들 지역의 재난의 안전성에 대한 모니터링과 그에 따른 대응방안을 강구하는 것이 중요
 - 주택관리가 상대적으로 소홀한 공공임대주택에 대해 관리·감독을 강화하여 주택의 재난·재해에 대한 안정성 확보, 임차인의 주거안정 및 주거비 부담을 완화하기 위한 행정적 대안이 필요
- 충북 전체적으로 공동주택관리시스템(K-apt)에 가입한 의무관리대상 공동주택(2022년 6월 기준)은 총 546개로, 이 시스템을 통해 관리비 정보가 관리되고 있으나 150세대 미만의 아파트, 50가구 미만의 다세대·다가구주택의 경우에는 관리시스템 및 관리기준이 없어 임대료의 관리비 전가 등 악용 사례가 발생할 가능성
- 또한 의무관리대상이 아닌 소규모 공동주택의 경우에는 관리부실 등으로 건축물 안전 우려, 주거환경 관련 최소의 질 유지에 대한 어려움이 제기되고 있으나 비용부담 문제 등으로 안전진단도 받기 어려운 실정
- 따라서 소규모 공공임대주택, 노후 다세대·연립주택 등의 밀집지역에 대한 관리를 담당하는 주택관리 책임 행정기능을 정립하거나 관련 기관에 전담부서를 설치하는 방안도 가능

〈표 VI-9〉 공공임대주택에 대한 감리 및 하자 관리 관련 법령

구분	내용
근거	◦ 해당 아파트를 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 아파트(「주택관리법」제2조)
범위	① 300세대 이상의 아파트 ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 아파트 ③ 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 아파트 ④ 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택의 150세대 이상인 건축물 ⑤ (①~④에 해당되지 않는) 공동주택 중 전체 입주자 등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정의 하는 아파트

자료: 「공동주택관리법」을 연구자가 재정리함.

2) 민영 공동주택의 효율적·체계적 관리

□ 의무관리 비대상 민영 공동주택의 자율적 관리지원

- 의무관리대상 공동주택의 관리를 강화하는 한편, 의무관리 비대상 공동주택의 자율 관리에 대한 교육과 홍보를 추진하고 그에 따른 행정적 지원을 강구
- 의무관리 비대상인 민영 공동주택의 자율적 관리를 지원하기 위해 ‘민영공동주택 자율관리업무매뉴얼’ 등을 제작하여 배포
- 의무관리 비대상 공동주택 입주가구의 60% 이상의 요청이 있을 때 해당 공동주택의 합리적이고 효율적인 관리를 위한 컨설팅 등의 지원을 추진

□ 공동주택 디자인 가이드라인의 준수를 위한 협의 및 관리·감독의 강화

- 2018년부터 「공동주택 디자인 가이드라인」(국토부고시 제2018-536호)이 시행되면서 공동주택, 공공주택, 주택단지에 대해 디자인 가이드라인을 적용하는 것이 가능
 - 공공주택은 국가·지자체·공공기관이 공급하기 때문에 본 디자인 가이드라인을 적용하기 용이하지만, 특히 소규모의 민영 공동주택의 경우는 디자인 가이드라인의 적용이 쉽지 않은 경우가 발생
- 충북의 공공주택에 대해서는 공동주택 디자인 가이드라인의 세부기준의 적용에 대해 관리·감독을 강화하고, 민영의 공동주택에 대해서는 필요 시 가이드라인의 적용과 준수 정도에 대한 평가를 통해 건설 후 행정편의를 제공하거나 인센티브를 부여하는 방안도 가능

3) 공동주택의 운영·관리 합리화 지원

□ 공동주택의 주차공간 확충 방안

- 공동주택이 도시관리에 주는 긍정적 효과의 하나가 주차공간의 확보로 무단주차를 최소화하여 도로를 안전하고 편리하게 유지관리하게 한다는 점
 - 그러나 증가하는 자동차 소유 추세에 대응하지 못하는 공동주택의 주차공간 부족 문제, 차량의 대형화 추세에 따른 주차공간의 협소 문제 등 공동주택의 주차문제가 새로운 국면에 도달
- 청주시민에 대한 주차시설 만족도 조사결과에 따르면, 주차시설에 대한 만족도(2.91점/5점)가 전제 조사항목 중에서 가장 낮은 것으로 드러남⁵⁾
- 따라서 기축 공동주택의 경우, 인근지역에 공용주차장을 활용할 수 있도록 도시정비사업 등에 반영하도록 도시계획과정에서 행정지도
- 신축 공동주택의 경우, 공동주택의 주차편의 개선과 주택단지 외부의 무단주차 방지를 위해 주택공급자가 설치기준 이상으로 주차면수·주차폭을 확보할 때는 추가 비용을 분양가에 가산(「품질향상 가산비 기준」 개정 추진)하는 방안 필요
 - 이를 고려하여 주차면수를 세대당 1.0~1.2대, 주차구획은 확장형(2.6m×5.2m)을 30% 이상 확보할 경우에는 적용 가능
 - 또한 국토부의 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조(주차장)(2024. 2)에 따라 시·군 조례를 통해 강화된 주차장 설치기준을 적용하는 방안도 필요

〈표 VI-10〉 주차장 설치기준

구분	내용
수도권 외 시지역	◦ 주택면적이 85㎡ 이하인 경우에는 95㎡당 1대 ◦ 주택면적이 85㎡ 초과인 경우에는 75㎡당 1대
수도권 외 군지역	◦ 주택면적이 85㎡ 이하인 경우에는 110㎡당 1대 ◦ 주택면적이 85㎡ 초과인 경우에는 85㎡당 1대
비고	◦ 시·군의 조례를 통해 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 강화 가능

자료: 국토교통부, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 2024년 1월 2일 기준.

5) 한국도시연구소, 2021, 청주시 주택정책 기본계획 연구용역.

□ 공동주택의 전기차 이용편의 증진 및 안전관리 강화

- 전기차 이용 편의를 증진하기 위해 아파트의 충전장치 설치기준을 주차대수의 10% 수준까지 확대하도록 유도
- 2022년부터는 신축시설에만 적용되던 전기차 충전시설 의무설치 대상을 이미 건축된 기축 시설까지 적용하고, 의무대상기준도 아파트는 500세대 이상에서 100세대 이상으로 확대
 - 재건축 예정 시설이나 지자체가 충전시설을 설치하는 것이 곤란하다고 인정하는 경우는 충전시설을 설치하지 않을 수 있음
- 신축시설에 대해서는 주차대수의 5%(현행 0.5%), 기축시설은 2%(신설)로 강화했으며, 관할 시·도가 지역별 전기차 보급 대수 등을 고려해 조례로 상향할 수 있도록 하여, 아파트의 경우 설치된 충전시설 수량이 입주자 등의 전기차 대수를 초과하는 경우 초과 수량의 범위에서 일반차량이 주차하더라도 과태료를 부과하지 않을 수 있는 점을 활용
 - 또한 아파트 외의 다세대·연립주택 거주자 등 주거지·직장에서 충전시설 사용이 어려운 전기차 사용자가 인근의 공공 충전시설을 쉽게 이용할 수 있도록 충전시설 정보를 충북에서 시·군 정보를 통합하여 제공하는 모바일서비스를 통해 실시간으로 최신 정보를 제공
- 공동주택의 전기차 화재에 대한 위험관리를 위해 시군의 안전관리 담당부서와 소방관서가 공동주택의 관리사무소를 통해 반기별로 충전 케이블과 커넥터 등의 손상 여부를 확인하고, 충북도에서는 필요 시 지하주차장 충전구역의 지상 이전 비용의 일부를 지원

□ 공동주택의 층간소음 관리 강화

- 현재 소음·자재 기준으로는 충분한 소음차단 성능 확보가 어렵고 건설사의 자발적 소음저감 노력에 대한 보상도 미흡하며, 기축주택은 층간소음 차단성능을 보강하기 위한 지원이 부재
- 정부에서도 향후 신축주택은 사후확인제를 도입하여 층간소음의 기준 강화 및 인센티브 부여, 기축주택은 소음저감을 위한 매트 설치를 지원하는 정책을 추진
 - 사후확인제 : 공동주택의 바닥충격음 차단성능을 시공 이후에 확인하는 제도로 기준 미달 시에 지자체에 손해배상 조치 등을 권고
 - 신축주택의 경우, 정부에서 층간소음 기준 강화(경량 58dB, 중량 50dB → 경·중량 49dB) 및 층간소음 차단구조 의무등급(현재 최소 4등급)의 상향을 검토
- 층간소음 차단을 위해 바닥두께(최소 21cm) 강화 시에 분양가 가산을 허용하고, 용적률에서 불이익이 없도록 높이제한 완화
 - 기축주택의 경우, 소음저감매트의 설치비(84㎡, 300만원 내외)에 대해 기금 용자지원을 추진하는 방안이 추진

- 저소득층(약 1~3분위)과 유자녀 가구(약 4~7분위)를 대상으로 저리(무이자 또는 1% 수준) 융자를 지원하는 방안이 추진

□ 공동주택 관리의 공정성 확보

- 관리비에 대한 (외부)회계감사의 강화 차원에서 회계감사 대상 공동주택의 범위를 확대하고 외부감사인 연임 제한 등 관리비에 대한 회계관리를 강화하도록 행정지도를 실시
- 현재 회계감사 대상인 300세대 이상 공동주택 외에 의무관리대상 공동주택(승강기 또는 중앙집중난방이 설치된 150세대 이상 공동주택, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물)도 회계감사를 받도록 범위를 확대 방안
- 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 입각하여 충북의 공동주택에 대한 감사 및 지도·감독의 강화 방안
- 이를 통해 관리비, 전자입찰, 회계감사 등을 기초로 관리 비리 징후를 상시 모니터링할 수 있도록 주택관리 행정을 강화

□ 공동주택 근로자들의 권익 보호 방안

- 경비원 등 권익 보호: 경비원 등 공동주택 근로자의 권익을 보호하기 위하여 근로자에 대한 괴롭힘을 금지하도록 '공동주택 관리규약 준칙 및 공동주택 관리규약'에 공동주택 근로자들의 권익 보호에 대한 규정을 반영하도록 지도

□ 사회적자본 증진을 위한 공동생활공간의 합리적 이용 개선

- 사회적자본(social capital)을 강화하기 위해 공동주택단지를 개발하려면 거주자 간의 사회적 연결, 협력, 소속감을 촉진하는 방식으로 커뮤니티를 설계하고 계획할 필요
- 사회적자본을 강화할 수 있도록 주택단지를 개발할 때 고려해야 할 계획요소와 행정적 고려사항으로는 다음의 것들이 가능
 - 공동주택의 주차질서 개선을 위한 주민홍보 및 행정지도를 강화하는 차원에서 공동주택 관리주체가 요청할 경우에는 주차질서를 위반한 운전자에게 자동차를 다른 곳으로 이동시키도록 하는 등의 행정조치 근거 규정을 마련할 필요
 - 공동주택의 조경시설, 운동시설 등의 공용시설을 인근 주민들도 사용할 수 있게 개방하도록 행정적으로 유도하고 그에 따른 지자체 차원의 인센티브를 제공하는 방안
 - 그 외에도 지역주민들이 함께 참여하는 주거활동의 확대, 혼합용도로 사용가능한 공간의 확대, 보행의 편의성과 연결성 확대, 주거단지의 온라인 플랫폼 구성, 주택단지의 안전 및 보안, 녹지공간 및 녹지서비스, 생활편의 모니터링과 평가

VII. 충북 주택시장의 안정적 성장 지원 방안

1. 지역 주택시장 안정화정책
2. 시·군 특성을 고려한 주거플랫폼
구축 방안
3. 충북형 특화 주거개발모델의 구축



Ⅶ. 충북 주택시장의 안정적 성장지원 방안

1. 지역 주택시장 안정화정책

1) 주택시장 관리시스템 개선

(1) 충북 주택시장의 안정화

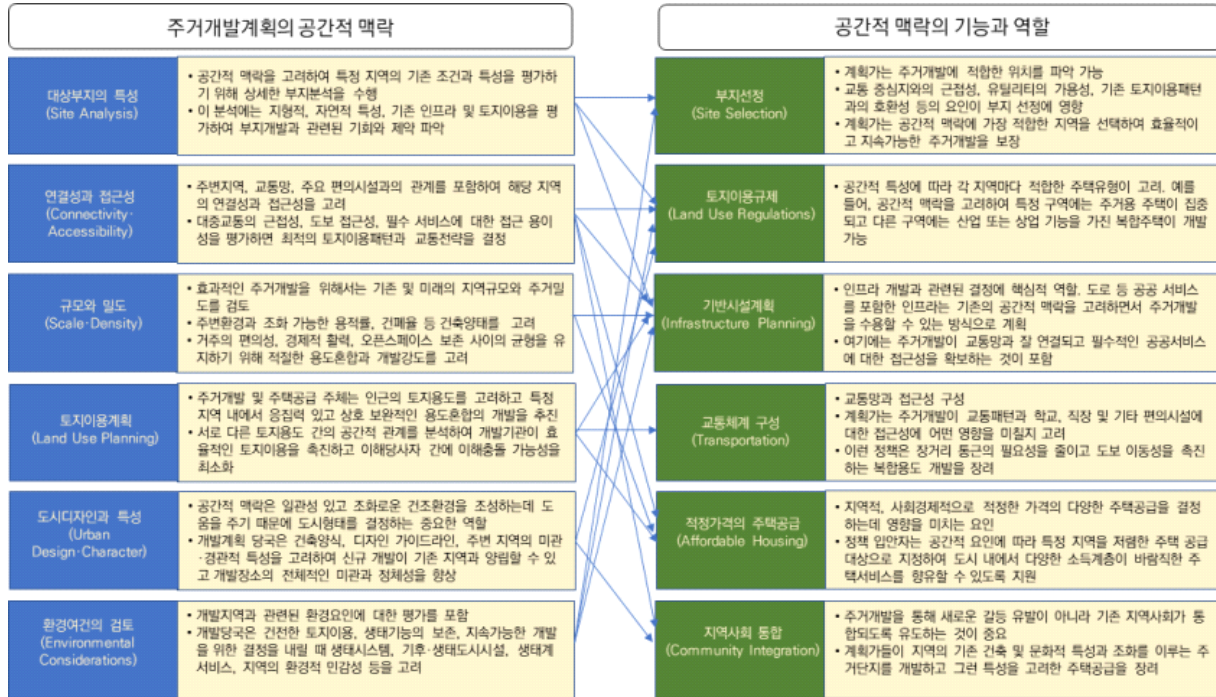
□ 주택시장의 안정화를 위한 이슈

- 안정적인 주택보급을 바탕으로 주거약자의 권리 보호, 다양하게 노출되는 주거서비스 요구에 대한 대응, 양적 주택정책을 벗어난 질적 주거정책으로 전환 요구, 지역사회의 사회적 자본(social capital) 강화 등을 위해 충북 주택시장에서 공공(충북)의 책임관리가 필연적
- 저출산·고령화에 따른 인구감소, 생산연령인구의 감소로 인한 경쟁력 기반 손상, 고령인구 증가에 따른 주거정책적 부담과 새로운 형태의 주거서비스 수요가 부각되면서 주택시장 관리문제가 핵심 이슈로 등장
- 주택시장은 지역시장의 속성이 상대적으로 강하기 때문에 충북 주택시장의 안정화를 위한 필요한 전략을 탐색하고 충북에 적용 가능한 주택관리체계를 구축하여야 주택시장의 안정화가 가능하며, 이를 위해 다음의 정책적 고려가 필요

□ 생활권을 고려한 주거개발 및 주택공급

- 여건변화에 따른 충북 시·군의 중심권 및 생활권 변화를 고려하여 주거개발·주택공급을 시행할 때에 실효성 있는 주거공급이 가능
- 주거개발 국가 및 시·군의 사회·경제적 변화뿐만 아니라 ‘공간적 맥락(spatial context)’을 고려하는 과정이 필요
 - 도시·지역개발차원에서의 공간적 맥락에는 기존의 토지이용, 교통여건, 자연환경, 기반시설, 인구변화, 건축환경 등의 다양한 요소가 포함되는데, 공간적 맥락을 이해하는 것은 계획가와 정책입안자가 특정 위치의 고유한 특성을 고려한 방식으로 도시공간을 개발·설계·관리하는 방법에 대해 포괄적 정보에 입각한 결정을 내릴 수 있게 해주므로 체계적인 지역정책 추진에 도움
 - 주거정책의 맥락에서 공간적 맥락을 고려하면, 주거개발이 추진되어야 하는 장소와 방법을 검토하는 데에 중요한 역할을 수행
- 전국적으로 보편적인 주택시장하에서도 시·군별로 특화된 주거개발이 성공하기 위해서는 계획 및 개발과정에서 공간적 맥락을 통합함으로써 주택공급의 의사결정권자들이 보다 지속가능하고 기능적이며 매력적인 시·군의 주택시장을 형성할 수 있고, 지

역주민들에게는 좋은 주거환경을 제공하는 데에 실질적으로 기여할 수 있음



[그림 VII-1] 주거개발계획에서 고려해야 할 공간적 맥락과 역할

자료 : 연구자 작성.

□ 저출산에 대응하는 주택공급과 주택관리

- 공공주택의 경우 육아를 고려한 건축기법(다음의 표)을 적용하고, 돌봄 및 교육·교육 시설, 직장·가정의 양립을 지원하는 시설을 발굴하고 설치하여 육아에 유리한 공공주택을 공급하도록 장려하고 지원
- 교육으로 특화된 단지의 조성, 돌봄 공동체 주택 등의 다양한 주거모델을 발굴하고, 협동조합 방식, 민관협력 방식, 공공리모델링 방식을 비롯한 여러 유형의 공공주택 공급방법을 강구할 필요
- 육아에 유리한 ‘육아친화적 공공주택단지(child-rearing-friendly social housing)’를 개발할 때는 육아친화구역을 구성하고 그에 따른 공간구성 및 편의시설을 배치하도록 행정적으로 지원
- 이를 위해 공공주택을 공급할 때 육아를 고려한 주거서비스가 가능하도록 리모델링이나 내부구조 변경이 용이한 가변형 내부구조의 주택을 선택할 수 있도록 공공주택 공급제도를 유연하게 운영
- 또한 주택단지는 육아 관련 다양한 서비스 기능을 제공할 수 있도록 놀이터뿐만 아

나라 공동으로 어린이 보살핌이 가능한 공간과 시설을 커뮤니티센터에 배치하는 등 육아지원서비스를 집중적으로 배치할 필요

〈표 Ⅶ-1〉 육아를 고려한 건축기법의 사례

구분	가구별 건축계획의 주요 내용
공간의 확장 가능성	◦ 육아의 필요가 있는 가구에 의해 필요에 따라 방을 집약적 사용
충분한 수납공간	◦ 걸어 들어갈 수 있고 확장가능한 붙박이장 등의 설치
실내공간에서의 이동감소	◦ 여러 용도의 공간을 하나의 공간에서 할 수 있도록 공간의 다양성을 확보
거주자들의 정서적 관계 형성	◦ 일상생활에서 육아과정의 정서적 측면을 강화하고 기억에 남도록 하는 공간의 구성

자료 : Cho, Hyunju & Sangun Lee, 2022, "A Study on the Plan for Child-Rearing-Friendly Housing: A Case Study on the Remodeled Public Housing in Kyoto, Japan," *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, Vol. 21, Issue 6, 2316~2317.

□ 고령화에 대응하는 주택공급과 주택관리

- 고령자를 대상으로 하는 주택공급 시에 고령자 맞춤형 주택계획의 적용을 확대
 - 고령자들은 자가비용은 높지만 노후화된 단독주택에 거주하는 가구가 많으며, 임차가구의 경우에는 주거비 부담이 높고, 자신이 살던 집이나 지역에서 계속 거주를 희망하는 경향¹⁾
- 고령자 대상의 공공주택개발과 주거복지사업이 지역이라는 공간에서 융복합되어 일어나는 복지거점화 주거개발전략이 필요
 - 고령자주택의 개발·공급과 함께 고령자들의 주거생활 관리지원 차원에서 제공할 수 있는 서비스를 동시에 제공하는 방안
 - 고령자의 생활패턴 등에 맞춘 리모델링을 실시하고 운영기관을 통한 고령자 돌봄·일자리 프로그램을 시범적으로 추진하는 것도 가능

1) 토지주택연구원(LHI), 2019, 초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구, p.1.

〈표 VII-2〉 고령화에 대응한 주택공급 방안

고령자 주택공급의 방향	고령자 주택공급의 원칙	
	구분	내용
다양한 소득계층의 고령자를 위한 공공임대주택 공급	공급 대상	◦ 시·군에서는 기초생활수급자·저소득층에 공급을 집중하고 차상위계층까지 확대는 정부 및 LH 등과 협력
가급적 독립된 생활이 가능하도록 의료·복지·생활서비스를 제공	공급 방식	◦ LH 등과 협력사업으로 신규 주택공급(LH 노인복지주택 활용 공급방식) ◦ 기존 임대주택 리모델링, 재건축재개발 방식 ◦ 매입임대주택·공가 등 기존 주택 활용(집주인 리모델링 사업과 연계)
고령자를 위한 공공임대주택에 대한 고령친화형 계획 적용	개발 방식	◦ 공공시설, 의료·복지시설과의 복합개발 ◦ 민간활용 혹은 민관협력형 개발
고령자의 다양한 수요에 대응할 수 있는 주거유형의 다변화	공간 계획	◦ 원칙적으로 세대통합형으로 계획 ◦ 주택의 문턱 제거 등 무장애 공간계획, 응급대응 기본설비 적용 ◦ 일정 규모 이상 주택공급 시는 복지서비스와 혼합 ◦ 코하우징, 세어형주택, 서포티브하우징 등 다양한 주거형태 적용
지역사회와 세대간의 교류가 가능한 공공임대주택 단지 조성	입주 조건	◦ 고령자 1~2인 가구 우선공급(소형평수) ◦ 저소득층 고령자의 입주에 따른 자가주택 처분 지원

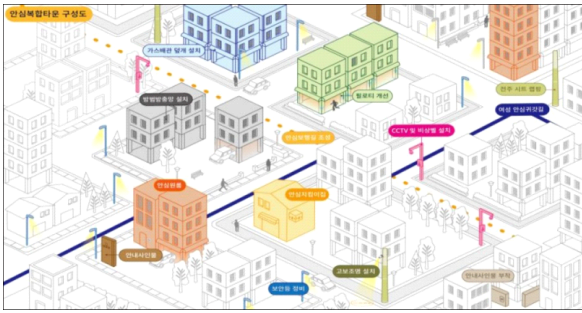
자료 : 토지주택연구원(LHI), 2019, 초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구, p.4를 수정·보완.

□ 여성친화적 주거개발 및 주거공급의 활성화

- 여성친화적 주거단지 및 주택공급을 위해서는 범죄안전문제, 출산·육아문제, 생활편의문제에 대한 집중적 고려가 필요
- 기존 연구에 따르면²⁾, 주거에 관련되어 여성친화적 주거개발을 위해서는 안전성이 가장 중요하고, 둘째는 육아친화성이며, 그다음은 보행쾌적성, 생활편의성, 자아실현성, 심미경관성의 차례임
- 이런 관점에서 부산시에서 부산도시공사를 통해 1인 여성가구의 생활안전을 우선 고려하여 원룸 밀집지역인 금전구 장전동, 남구 대연동에 110억원의 예산으로 ‘여성친화형 1인 안전가구 복합타운 조성사업’을 실시한 선례를 참고할 필요

2) 박태원·천현숙·송향숙, 2013, “여성친화형 공동주택 계획요소와 우선순위 설정에 관한 연구”, 「국토연구」, 제77권, pp.33~34.

Ⅶ. 충북 주택시장의 안정적 성장지원 방안



[그림 Ⅷ-2] 부산시 안심복합타운 구성도

자료 : 대한뉴스, 검색일자 : 2022, 01. 20.



[그림 Ⅶ-3] 여성친화형 1인 안전가구

복합타운(부산시)

자료 : 대한뉴스, 검색일자 : 2022, 01. 20.

- 여성친화적 주택공급을 시대조류에 부합하는 새로운 지역개발전략으로 레벨업(level-up)하기 위해서는 범죄안전, 출산·육아뿐만 아니라 다음 요소까지 포괄적으로 고려할 필요
- 충북의 여성친화적 주택공급 및 주거개발사업은 시·군에서 추진할 보편적 사업이면서 동시에 ‘여성친화도시’로 지정받았거나 앞으로 지정받고자 하는 시·군의 경우에는 전략사업으로 추진
 - 여성친화도시는 「양성평등기본법」제39조에 따라 지역정책과 발전과정에 여성과 남성이 평등하게 참여하고 여성의 역량강화, 돌봄 및 안전이 구현되도록 정책을 운영하는 시·군에 대해 지정 및 지원 가능
 - 2024년 1월 현재, 여성가족부로부터 여성친화도시로 지정받은 충북의 시·군은 음성군, 충주시, 괴산군, 진천군, 증평군, 제천시, 청주시의 7개

〈표 Ⅶ-3〉 여성친화적 주거개발의 고려요소

고려 요소	세부 내용
안전과 보안	◦ 여성친화적 주택은 조명이 밝은 통로, 보안 잠금장치, 감시 시스템, 비상 대응 프로토콜 등의 안전 조치를 마련하여 여성이 주거환경에서 안전함을 느낄 수 있도록 조성
프라이버시	◦ 주택을 통해서는 별도의 생활공간, 안전한 욕실, 개인 수납공간을 비롯한 여성의 사생활을 존중하고 적절한 프라이버시를 제공
지원 커뮤니티	◦ 여성의 필요에 맞춘 커뮤니티 참여 활동, 지원그룹 또는 네트워킹 기회를 통해 서로를 지지하는 분위기를 조성하여 입주자 간의 소속감과 연대의식을 고취
접근성 및 편의시설	◦ 여성과 가족의 특정 요구를 고려하여 보육시설, 의료서비스, 세탁시설, 대중교통과 같은 필수 편의시설에 대한 접근성을 보장
포용성 및 다양성	◦ 최근 증가하는 충북의 다문화가구 여성을 고려하여 그들의 다양한 문화적 배경, 연령, 능력, 라이프스타일을 고려한 포용적이고 다양한 주거옵션을 제공하여 여러 나라, 각 계층의 여성을 포용
경제성 및 유연성	◦ 다양한 소득수준이나 재정적 제약을 가진 여성을 수용할 수 있도록 유연한 임대 조건 또는 재정지원 프로그램을 통해 저렴한 주택옵션을 제공
역량강화 및 자원제공	◦ 교육 워크숍, 경력 개발 지원, 멘토링 프로그램, 상담 서비스 등의 지원자원을 제공하여 여성입주자의 역량 강화와 이를 통한 경제적 풍요로움의 달성을 지원
성인지적 정책	◦ 시·군에서는 성별에 따른 차별, 괴롭힘, 편견을 해소하는 정책과 관행을 시행하여 여성을 존중하고 공정한 생활환경을 보장
입지 및 접근성	◦ 여성들이 안전하고 쉽게 접근할 수 있으며, 필수적 공공서비스, 교육기관, 취업 기회 및 지역사회 자원과 잘 연결된 위치에 주택공급 및 주거개발을 실시
피드백 및 지속적인 개선	◦ 여성 거주자의 변화하는 요구와 경험에 따라 주택서비스를 조정하고 개선하기 위한 피드백 및 정기적 평가 메커니즘을 구축

자료 : 연구자 작성.

□ 사회변화 및 생활패턴의 변화를 고려한 주거개발 및 주택공급

- 국토연구원은 주거분야의 메가 및 서브 트렌드를 반영한 주거정책 부문의 이슈를 도출³⁾
 - 제시된 주거개발 부문의 이슈는 ‘주거에 대한 국민의식 조사’⁴⁾에 따른 것으로, 조사·분석의 결과에 의하면 미래의 주거가치는 건강성(4.33점), 안전성(4.32점), 쾌적성(4.31점), 편리성·안정성(각각 4.26)의 순으로 평가
 - 그리고 향후 10년 동안 정부가 주거개발 및 주거복지정책을 추진할 때 중요하게 고려해야 할 사항으로 주택시장의 안정(응답자의 62.0%)이 압도적으로 높았고 주택수준 및 주거환경 개선(23.4%)과 주거복지의 강화(14.8%)의 순
 - 미래의 주거개발에 대한 선호를 보면, 건강특화주택(53.2%), 에너지절감주택(49.8%), 조경 특화주택(45.5%), 스마트특화주택(39.5%)으로 표출

3) 이길제, “미래 트렌드와 주거의식 변화에 따른 주거복지 대응방향”, 2022년 주거정책연구센터 성과확산 세미나, 2022. 5. 23, 국토연구원, pp.68~78을 수정 및 보완.

4) 2021년 9월, 전국의 1,200명을 대상으로 시행한 주거의식 조사결과(이길제, “미래 트렌드와 주거의식 변화에 따른 주거복지 대응방향”, 2022년 주거정책연구센터 성과확산 세미나, 2022. 5. 23, 국토연구원)

[표 Ⅶ-4] 트렌드에 따른 주거개발의 이슈

트렌드	주거개발 부문에서 관련된 이슈	
	주택의 물리적 환경개선	주거유형 개발 및 공급
인구감소, 지역격차, 1인가구, 고령화, 외국인 인구·가구 증가, 저성장, 빈부격차, 디지털기술, 사이버 의존, 기후변화 및 재난·재해, 환경오염 및 보건, 신재생에너지 전환, 개인주의, 사회적 양극화, 정부역할 강화, 수도권 집중	스마트홈 보급, 주택성능(단열·환기·소음) 개선, 제로에너지건축물, 그린 리모델링, 주택의 외기공간, 노후주택 관리, 주거환경 개선, 최저주거기준 강화, 주택의 에너지사용 정보체계, 통신속도 및 안정성과 보안	수요기반의 적정주택 공급, 다양한 주거유형 공급, 공유주거 공간 기준 도입, 모듈러주택 공급 확대, 가변형 주택구조 확대

자료 : 이길제, 2022.

- 주택의 물리적 환경개선을 위해서 주택의 탈탄소화, 주택성능 개선, 주택관리 및 주거환경 개선이 요구된다는 결론을 도출
 - 주택의 탈탄소화 : 장수명주택, 제로에너지주택, 지능형(스마트)주택의 활성화, 기존의 건축물에너지효율등급 인증, 제로에너지건축물 인증, 지능형건축물 인증의 통합
 - 주택성능 개선 : 스마트홈시스템 보급, 주택의 단열·환기·소음 성능개선 등
 - 주택관리 및 주거환경 개선 : 노후주택과 재고주택의 관리강화, 공동주택의 관리지원, 공동주택 시설의 DB화, 정기적 공동주택 관리실태조사
- 사회변화에 따른 주거유형 개발 및 공급을 위해서 중소형 주택 등 수요에 기반한 주택공급, 생애주기에 대응한 주거입지 개발과 주거유형 및 서비스 제공, 다양한 주거유형의 개발 및 공급이 필요하다는 결론을 도출
 - 중소형 주택 등 수요에 기반한 주택공급: 1인가구 증가와 주택구입능력 저하에 따른 중소형 주택공급의 확대(주택의 내부공간 활용성 증대 + 스마트홈서비스 기능으로 보완)
 - 생애주기에 대응한 주거입지 개발과 주거유형 및 서비스 : 주거선호의 차이를 고려한 주거입지 개발이나 복합용도 확대, 부대시설 및 서비스 차별화
 - 다양한 주거유형의 개발: 1인 가구 증가에 따른 문제를 보완할 수 있는 사회적 교류 증진(공동체 강화)을 고려한 다양한 주거유형을 개발하고 공급

□ 충북의 공공주택 추진에 대한 정책적 자율성 확대

- 충청북도가 지역 여건을 고려하여 통합 공공임대주택의 공급대상, 입주자격 등을 정할 수 있도록 자율권을 확대하는 방안을 중앙정부와 협의
- 합리적인 지역임대차 시장의 형성을 지원하기 위한 임대차분쟁조정 기능의 활성화
 - 2024년 현재, LH 충북본부에 임대차분쟁조정위원회가 설치되어 있는데, 권한과 기능을 확대하여 충청북도에서 임대차 분쟁조정위원회를 설치하고 LH로부터 기술적 실무적 지원을 받는 방안도 가능
 - 한편 업무협력을 통해 세종시에 설치·운영되고 있는 한국부동산원의 임대차분쟁조정위원회를 통해 충북의 임대차 분쟁조정기능을 위임하여 처리하는 방법도 검토 가능

(2) 주택행정 관리시스템 개선

□ 주택공급 활성화를 위한 규제행정의 유연화

- 주거개발과 주택공급에 수반된 각종 규제행정에 따라 많은 사업에서 인허가에 관련된 행정행위가 중앙정부와 광역지자체, 그리고 광역지자체 및 시·군을 오가는 과정에서 행정중복·사업지연 등의 문제로 인해 주택업체의 신속한 사업추진을 저해하는 경우가 발생
- 광역행정기관인 충청북도 차원에서 주거개발과 주택공급뿐만 아니라 지역의 주택시장관리에 영향을 주는 각종 규제행정의 통합적 정비가 요구되며, 이를 위해 통합심의제도의 확대 및 운영의 내실화가 필요
 - 통합심의가 도입되어 있지 않거나 임의규정으로 되어 있어 실효적이지 못한 심의행정을 체계화
 - 민간에 의한 적절한 주택공급사업은 통합심의를 통해 행정적으로 제도적으로 지원(ex. 충청북도의 ‘패스트 트랙(fast track)’을 실시)
 - 공공임대주택의 공급 등 공공에 의한 주택공급사업은 통합심의를 의무화하여 주거개발 및 주택공급의 품질을 향상

□ LH충북본부, 충북개발공사를 비롯한 관련 기관에 대한 협력관리 강화

- 공공부문에서 발생한 불법 및 위법 행위로 인해 충북의 부동산 관리행정 전반의 신뢰 하락으로 확산되지 않도록 충북의 주택공급에 관련된 공공기관에 대한 관리체계를 구축
 - 미공개 정보를 이용한 투기 외에도 시세 조작, 허위 정보의 유포 등의 다양한 불공정 행위를 근절하는 것도 긴급하게 추진될 사항
 - 이를 통해 부당행위로 인한 기대이득이 매우 큰 부동산 상황에서 기획 부동산 등에 의한 지속적인 시장 교란 행위에 실효적 대응이 요구
 - 주요 주택공급기관이라고 할 수 있는 LH와 충북개발공사 등 관련 기관에 대한 감시·감독의 체계화
- 개별 시·군에서 자체적으로 주택공급 기관이나 주택 관련 기관을 설립하기보다는 기존 충북개발공사의 역할과 기능을 확대·조정하여 시·군의 주거개발과 주택공급을 통합추진·관리하는 ‘콘트롤 타워(control tower)’의 역할을 부여하는 것이 효율적일 수 있음

□ 충북의 시·군 통합 및 관련 기관과 연동되는 주택정보시스템의 구축

- 정부에서도 기존의 ‘마이홈 포털’의 활용도 제고를 위해 지자체·지방공사 등의 주거복지정보도 통합하여 제공하는 ‘주거복지 통합포털’의 구축을 추진
 - 이를 통해 공공주택 사업주체별(LH, SH, GH, 충북개발공사 등) 정보를 통합하고, 공공주택 서비스(청약, 증명서 발급 등) 원스톱 처리 모델을 설계하고자 함

- 현재 충북 차원에서 ‘부동산정보 통합열람시스템’은 있지만, 이는 토지정보, 건축물 정보, 토지이용계획, 개별공시지가를 다루는 것이지 주택공급이나 주거복지에 대한 사항이 아니라는 점
 - 청주시에서 공동주택관리정보시스템을 운영하고 있는데, 이와 같은 목적으로 충북의 모든 시·군이 각자의 주택정보시스템을 구축하는 것은 비경제적, 비효율적일 가능성
- 따라서 충북의 시·군을 포함하여 충북 인근의 광역지자체 및 주택공급을 담당하는 공공기관 과도 특정 서비스에 대해 연계 가능한 통합적 시스템을 구축하는 것이 편리하고 효율적임

□ 충북 부동산시장의 동향 파악과 지역 부동산업체에 대한 관리·감독의 확대

- 부동산업체에 대한 관리 강화 차원에서 공정하고 합리적인 주택시장 환경조성을 위해 미공개 정보 이용, 허위 정보 유포, 담합에 의한 시세 조작, 부당한 표시·광고 등을 금지하고 필요 시 부동산시장 교란 행위에 대한 충북 자체의 규제 및 처벌 방안을 강구
- 충북의 부동산시장에 대한 모니터링을 정례화하고 그 결과를 충북과 시·군의 주택행정기관에 통보하여 부동산업체와 부동산시장을 행정적으로 관리할 수 있는 피드백체계를 구축
 - 이러한 광역지자체 차원의 주택시장 관리·감독 체계를 구축하여 전·월세 사기문제 등의 부정적 움직임을 조기에 발견하고 대응할 수 있는 현장대응적인 주택관리체계를 형성하는 것이 중요

□ 중앙-충북-시·군의 역할 분담과 책임의 체계화

- 충청북도와 시·군간 주택관리 협력체계를 체계화하기 위해 충북 부동산거래분석원의 설립을 검토할 필요
 - 이는 별도의 기관으로 신규 설립하기보다는 충북연구원 등 관련 기관의 하부조직으로 설치하고 그에 대한 예산을 지원하는 방식으로 운영할 필요
- 또한 장기적이지만 정책적·행정적으로 중앙정부(국토교통부)-충북-시·군 간에 주거단지개발과 적절한 주택의 수요공급 관리를 위해 적절하게 역할을 분담하고 그에 따른 명확한 책임체계를 구축하는 것이 필요

〈표 Ⅶ-5〉 정부와 지역의 주택공급 역할 분담

구분	정책 주체	사업 유형	사업 특성	재원 구성
국가정책 방식	중앙중심 지방시행	정부규제형	국가 주택정책 집행	중앙 + 지방(주택재원)
지역정책 방식	충북중심 중앙지원	지역맞춤형	시·군 특성을 반영	중앙 + 지방(주택재원) + 개발재원
지역사업 방식	시·군중심 충북지원	지역특화형	시·군 전략사업과 연계	시·군(주택재원) + 개발재원 + 민간

자료 : 충남연구원, 2023, 「충청남도 주거종합계획 착수보고 발표자료, p.38을 수정.

□ 공급위주의 주택정책에서 관리중심의 주택정책으로 전환

- 시·군의 인구감소, 초고령화, 지역경제 침체 등의 지역문제를 고려하여 지역에 주택 공급을 확대하는 것이 양적 주택정책도 중요하지만, 주택공급의 질을 향상하기 위한 질적 관리정책이 더욱 중요
 - 정부에서도 주거복지로드맵에 따라 공공임대를 지속 확충하였으나, 좁은 면적, 획일적 디자인, 저소득층 주거지라는 인식이 여전
 - 1인 가구 증가, 저출산·고령화 등 인구·주거 트렌드 변화에 맞춰 주거지원 프로그램 세밀화 등 서비스 업그레이드가 필요
 - 정부는 물론 지자체에서 다양한 정책이 발굴·제안되고 있지만, 실현성, 사업성, 유효수요 등으로 사업추진이 저조하다는 문제를 고려

□ 유연한 수요 대응형 주택관리정책으로 전환

- 생애주기를 고려한 주택공급을 수월하게 할 수 있도록 생애주기 전환주택 사업을 추진
 - 세대원의 질적 양적 변화에 대응할 수 있는 주택공급이 필요: ex 세대분리·세대통합의 전환주택
 - 그러나 생애주기와 세대구성의 변화에 따라 주택의 거주공간을 수월하게 전환하기 위해서는 건축재료의 재이용 및 변용성을 사전에 고려하는 주택건설기술이 수반되는 것이 필요
- 충북과 시·군 주택행정 협력의 체계화를 위한 주택정책거버넌스의 정립
 - 충북과 시·군의 주택 관련 행정조직과 복지 관련 행정조직 간의 주택공급 및 복지행정의 연계를 강화
 - 충북의 주택담당 부서의 전략기획 및 정책추진 역량을 강화할 수 있도록 주택 관련 부서의 위상 강화와 전문인력의 확충 시급

□ 도시 및 지역개발의 전(全) 과정(계획·사업·관리)에서 주거복지 가치의 내재화

- 주거복지 관련 평가·심의 항목을 발굴하고 주요 법정계획의 행정시행 과정에 해당 항목을 적용하여 수정·보완 등의 환류를 체계화
- 충북과 시·군의 주요한 사업에 대해 주택 및 복지 부서의 담당자들이 ‘주요 사업에 대한 주거복지 사전검토표’를 작성하도록 하고, 그 결과를 향후 사업추진에 반영하도록 하는 방안
 - 일차적으로 모든 부서에서 주택과 관련된 개발사업을 시행하기 전에 주택 담당부서가 자체적으로 해당 사업이 주거복지를 저해할 소지가 있는지를 검토하여 기획조정실장과 관련 국장 등을 통해 조정
 - 자체적으로 사전검토를 받아야 하는 사업은 충북도의 도시-주택-복지 관련 위원회로부터 자문을 통해 충청북도지사가 결정

〈표 Ⅶ-6〉 주요 사업에 대한 주거복지 사전검토표(예시)

○○사업의 주거복지 사전검토표			
해당 사항이 있는 부분에 “○” 혹은 “x” 표시하시기 바랍니다.			
구분	사전검토 점검 사항	검토 유무	조치 방안
지역주민 의견	사업의 필요성에 대해 지역주민들의 의견과 동향을 살펴본 있는가?	-	
전문가 의견	사업에 따른 시·군의 주거복지에 대한 영향에 대해 전문가 들의 의견을 살펴본있는가?	-	
갈등의 검토	사업이 도청과 시·군, 그리고 시·군 간에 갈등의 소지가 있 는가?	-	
부 동 산 시 장 에 의 영향	사업으로 인해 충북의 부동산시장에 부정적 영향을 주지는 않을 것인가?	-	
개발의 환경성	사업으로 인해 지역의 환경 문제를 유발할 가능성은 없는가?	-	
주거약자의 고려	사업에서 주거약자에 대한 고려가 반영되었는가?	-	
주거환경의 증진	사업을 통해 지역주민의 주거환경이 증진될 수 있는가?	-	

자료 : 연구자 작성.

2) 충북의 주택산업 발전 방안

□ 정부 중심의 주택정책을 충북의 주택정책으로 지역화_(가칭)충북주택산업발전 협의회 구성·운영

- 현행 중앙정부의 주택정책은 수도권을 중심으로 하는 성격이 강하며, 주택시장 여건
이 다른 충북의 입장에서 정부의 주택정책을 그대로 적용하는 것은 정책적 한계
 - 또한 주택정책은 본질적으로 복잡·다기하며 지역주민들의 입장에서는 정책과 사업에 대한 이해
의 정도가 다르기 때문에 중앙정부의 주택정책을 충북의 주택정책으로 지역화하는 정책이 필요
- 이를 위해 중앙정부의 주택정책을 충북의 주택정책으로 실효적으로 전환하기 위해
충북도가 중심이 되어 LH 및 충북개발공사, 민간개발업체 등과 공공기업, 충북연구
원, 지역의 대학들이 협력으로 ‘충북주택산업발전협의회’를 조직하여 지역주택시장의
활성화를 유인

□ 충북 주택시장의 활성화와 주거개발 및 주택공급의 충북화(특화주거개발)의 로드맵

- 충북 도민들이 필요로 하는 ‘생활의 터전(도시 및 지역공간)’을 다지고, ‘생존의 울타
리(주택)’를 쌓기 위해서는 충북의 주택시장이 활성화되고 지속가능한 시장관리가 이
루어져야 하는 것
- 충북의 주거유입 요인을 강화하고 경제적, 환경적, 사회적으로 적절한 수준의 주택수
요와 주택공급을 유지하기 위해서는 충북의 차별화·특성화된 주거개발전략이 필요

- 본 주거종합계획 수립과정에서 제안한 충북의 특화주거개발 전략사업은 주거개발과 주택정책의 충북화(지역화)를 도모하는 의미를 내포
- 이들 특화주거개발 전략사업은 단일사업으로 혹은 연계사업으로 추진할 수 있으며, 주거개발사업의 특성상 중·장기적 기간이 소요되기 때문에 로드맵을 수정·보완하면서 단계적으로 추진하는 것이 합리적(※ 충북주거종합계획의 제안사업과 관리행정 개선 사항에 대한 요약표를 참조)

2. 시·군 특성을 고려한 주거플랫폼 구축 방안

1) 충북 주거정책 통합플랫폼 구축

□ 충북 주거정책 통합플랫폼의 필요성

- 단순한 주택관리를 넘어 주거지역, 생활인프라*, 주거복지서비스(S/W)를 확충하고 이들을 결합하여 충북도와 시·군 간에 소통·협력의 마당이 되는 ‘주거정책 통합플랫폼’이 필요
- 주택관리는 단순히 주택을 공급하는 것이 아니라, ① 적절한 가격의 주택을 ② 적정량 공급하는 것과 ③ (공공주택의 경우) 적절한 유지관리를 통해 바람직한 주택서비스를 장기간 지속할 수 있도록 하는 행정행위를 의미
- 주거관리는 새로운 주거단지의 개발, 기존 노후 주거지역의 재정비, 취약계층에 대한 주거여건 개선지원, 지역 간·지역 내 주거서비스 불평등의 개선을 포괄하는 의미

〈표 VII-7〉 충북의 주거복지정책 통합플랫폼의 기능·역할 구성 방안

구분	기능과 역할
 충북 주거정책 통합플랫폼 도청 (주무부서·주거정책심의위원회) 주택공급기관 (LH, 충북개발공사 등) 충북주택서비스 통합정보망 (충북개발공사 등) 중간지원조직 (주거복지센터 등) 지역대학 및 연구기관 시·군 행정당국	○ 공공주택의 공급관리 ○ 공공주택의 유지관리 ○ 공동주택의 수급조절 ○ 주택품질과 주거환경의 모니터링 ○ 도민에 대한 지역주택 정보서비스 ○ 시·군 주택시장의 변화관리 ○ 주거종합계획 추진에 따른 정보자료 축적 ○ LH, 충북개발공사 등 주거개발과 주택 관련 공공기관의 정보·자료와 연계서비스 ○ 정부의 정책사업과 연계추진 기반 구축, ex)경남의 공동주택관리 통합플랫폼 구축사업 추진사례

자료 : 연구자 작성.

- 생활밀착 지원시설은 입주민을 위한 부대·복리시설 외에 해당 주택의 공급목적과 주변 지역의 공공서비스 요구와 수요를 고려하여 주거개발 시에 복합하여 설치하는 방안
 - 정부에서 공공임대주택단지 내 지역편의시설 설치기준에 부합하는 생활밀착 지원시설을 제공하는 방안
 - 이에 따라 300세대 이상의 공공임대주택의 경우, 공공주택사업자가 지역주민을 위한 고용·복지·문화·체육 등 공공서비스가 입주할 수 있도록 최소 200㎡ 이상의 공간을 마련
- 충북 주거플랫폼을 통해 시군의 관련 부서, 사회복지재단, 민간서비스법인 등으로 포괄하는 다양한 지원자원을 통합 활용하여 주거복지서비스의 비용 최소화·효과 극대화를 유도
 - 충북 주거플랫폼은 하드웨어(hardware), 소프트웨어(software), 휴먼웨어(humanware)를 하나로 묶는 플랫폼의 역할을 수행할 수 있도록 '플랫폼 총괄관리자'를 지정하여 운영하는 방식의 검토가 필요

〈표 Ⅶ-8〉 생활SOC 및 생활인프라 개념

정책 근거	개념 규정	비고
생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정(제2조)	◦ 생활밀착형 사회기반시설(생활SOC)이란 보육시설·의료시설·복지시설·교통시설·문화시설·체육시설·공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 모든 시설	폐지 (2022. 6)
국토계획법 제3조의2(도시의 지속가능성 및 생활인프라 수준 평가) 국토교통부훈령「도시의 지속가능성 및 생활인프라 수준 평가 지침」 제17조	◦ 생활인프라란 거주민이 거주, 근로, 교육, 휴식, 육아, 이동 등의 일상생활을 영위하는 데 필요한 모든 기반시설	유지

자료 : 연구자 작성.

□ 충북 주거플랫폼의 총괄관리자 지정·활용 제도

- 주거개발사업은 장기적인 지역발전까지 포괄적·종합적으로 고려하여 단편적인 주택공급이 아닌 거시적·전체적 관점에서 마스터플랜을 선(先)수립하고 후(後)개발하는 방식으로 추진할 필요
 - 충북 시·군은 주거공급과 특화사업을 연계개발하는 등의 융복합 형태의 사업추진 경험, 전문인력의 부족, 개발예산의 확보 곤란 등으로 특화주거개발사업을 추진하는 것이 어려울 가능성
 - 이런 여건을 고려하여 충북의 주거개발전략 전반을 기획·관리하는 총괄관리자를 구성하는 방안이 필요
- 충북 특화주거개발사업 추진을 위한 총괄관리자의 역할
 - 시·군별 특화주거개발사업의 발굴과 사업의 충북 및 시·군 공동 추진계획의 수립
 - 주거개발 및 주택공급 기관과의 협력 창구 역할을 수행하며, 사업추진에 따른 공공의

재원지원 및 민간의 투자유치를 지휘

2) 지역생활권에 따른 주거개발·주택공급의 차별화·특성화 방안

□ 충북의 지역생활권(역)의 구분

- 충북의 지역생활권은 충청북도의 최상위 개발계획이라 할 수 있는 「제4차 충청북도 종합계획(2021~2040)」에서 ‘4대 지역생활권(① 청주생활권, ② 남부생활권, ③ 중부생활권, ④ 북부생활권)’과 ‘2대 연계생활권(① 세종시 연계생활권, ② 대전연계생활권)’으로 구분

□ 시·군의 공통적 주거개발 추진 전략

- 마을정비형 공공주택 개발사업
- 농촌중심지 활성화 사업과 연계한 주거개발
- 시·군의 기존 계획 혹은 정책이나 전략에 포함된 주거개발

□ 시·군의 선택형 특화주거개발 전략

- 시·군 자체적인 여건진단, TOWS분석, 주민의견 등을 통해 특화된 주거개발계획을 수립
- 특화된 주거개발은 관련된 다양한 정부지원 사업과 연계하여 재원조달의 수월성을 제고

〈표 Ⅶ-9〉 충북의 지역생활권 구분

생활권	중심지 체계		대상지역
	시·군중심지	기초중심지(읍)	
청주권	청주	오송, 오창, 내수, 강내(면)	청주
중부권	증평, 진천, 괴산, 음성	증평, 진천, 광혜원, 괴산, 음성, 금왕	증평, 진천, 괴산, 음성
북부권	충주, 제천, 단양	제천, 봉양, 단양, 매포, 주덕, 수안보	충주, 제천, 단양
남부권	보은, 옥천, 영동	보은, 옥천, 영동	보은, 옥천, 영동

자료 : 충청북도, 「제4차 충청북도 종합계획(2021~2040)」 p.135.

3) 충북의 지역생활권별 주거정책에서 고려할 시·군 특성

(1) 청주생활권 : 청주

□ 이전 「충북 주택종합계획(2013~2022)」에서의 권역별 주택정책 제시

- 도심 공동화 해소 차원에서 주택공급은 도시 중심부에서 이루어지는 사업에 대한 우선순위 부여
 - 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 의한 재건축, 재개발 시 우암산의 산지경관 및 무심천의 하천경관을 훼손하지 않는 적정 용적률 적용
- 2023년 3~4월에 걸쳐 실시한 충북 시·군의 담당자에 대한 의견수렴 과정에서 청주시에서는 다음과 같이 의견을 제시

〈표 Ⅶ-10〉 청주시 담당부서의 의견수렴과 검토·반영

(청주) 담당부서의 의견수렴과 검토·반영	
주택시장의 현재 이슈	2023년 1월 기준 아파트 매매가격은 8개월 연속 하락, 아파트 전세 가격은 9개월 연속 하락, 그러나 월세가격은 13개월 연속 상승하는 등의 고금리에 기인한 지역 주택시장 침체의 장기화
주택시장의 장래 이슈	- 빈집과 노후주택이 지속적으로 증가 - 출산율 저하 등으로 인해 인구감소 예상
주택개발 측면의 강점	도시개발, 택지개발, 행복주택, 공원개발, 재개발, 재건축사업 등을 통해 다양한 종류의 주택공급이 가능
주택개발 측면의 약점	청주 관내에서 진행되고 있는 공동주택 건설사업 물량이 50여개 단지 54,000여 세대에 달하고 있어, 주택공급이 일시에 집중될 경우에는 미분양 발생으로 지역의 주택시장과 건설경기에 악영향 가능성
주택행정 추진의 장애요인	청주시의 주택정책의 컨트롤타워 역할을 할 수 있는 부서가 부재(←청주 관내에 공급되는 공동주택 사업의 승인권이 국토교통부, 충청북도, 청주시로 나누어져 일원화된 주택정책 추진이 곤란)
현재 주거개발·주택공급 부문의 역점적 추진사업(3개 이내)	청년주택 공급
	원도심 재개발 재건축 활성화
주택부문을 특화발전시킬 수 있는 정책 방안	- 주택 탈탄소화를 위한 그린리모델링 활성화 - 빈집관리 강화

- 충북에서 최상위 공간적 기능지역으로 천안·아산권, 세종시권 등과 경쟁하지만 동시에 협력이 가능한 충북 최대의 생활권역
 - 특히 「2040년 행정중심복합도시권 광역도시계획」을 통해 세종시의 광역계획권에 포함된 청주를 위시한 충북의 시·군(충주시, 제천시, 단양군은 제외)에 대한 주거개발사업은 세종시의 개발전략을 고려할 때 경쟁과 낭비의 최소화와 상생효과와의 도모가 가능
 - 과학기술 기반의 신산업 혁신벨트 구축과 전략적 중추도시로 성장 전략과 함께 청주테크노폴리스, 오창과학산업단지, 오송생명과학단지, 청주강소연구개발특구와 연계된 첨단 과학기술 인력에 주택수요에 부응하는 첨단 주거단지 개발과 고급형 공동주택 및 전원형의 단독주택단지를 공급하는 방향으로 특화개발을 추진
 - 스마트 도시관리 기술의 개발 확산 추세에 부응하여 녹색디자인도시, 녹색스마트 도시 등 미래지향적 도시전환에 부합하는 스마트 공동주택단지의 개발
 - 충북을 대표하는 선도도시로써의 청주라는 위상에 걸맞은 주택수요에 대응하고 탄소중립도시로의 전환을 위해 친환경의 탄소중립 주거단지를 중점적으로 조성하도록 방향 설정
 - 청주생활권 내의 균형성장과 도시중심지의 쇠퇴문제에 대응할 수 있도록 노후 주거지역의 재정비 및 환경개선을 추진
 - 쇠퇴지역의 문제에 대해서 공동주택복합형의 대중교통중심개발(TOD) 사업을 전략사업으로 추진하는 방안에 대한 검토도 필요
 - 청주국제공항, 오송고속전철역 등의 청주생활권이 보유한 국가적인 핵심 교통거점시설을 주거개발의 테마로 활용하여 특정집단을 대상으로 하는 주거단지 개발전략도 추진 가능
 - 코레일, 철도공단 등 철도 관련 은퇴자 등을 우선 대상으로 주택단지를 이들 기관과 공동으로 개발하는 방안
- 충북 오창 인근에 ‘은퇴 과학자마을 사업’에 대한 논의 진행
 - ex. 폴란드의 화가마을(Kazimierz Dolny), 국내의 예술인마을, 공무원연금공단의 은퇴자 마을 등 특정 직업집단을 대상으로 하는 주거개발이 활발

(2) 중부생활권 : 증평, 진천, 괴산, 음성

□ 이전 「충북 주택종합계획(2013~2022)」에서의 권역별 주택정책 제시

- 진천·음성의 경우 수도권에서 이전하는 제조업체를 수용하기 위한 산업단지를 조성할 경우 주거계획과 연동시켜 직주근접의 원리가 작동하도록 계획 수립하고, 혁신도

시 및 국가대표선수촌과 연계한 기관의 성격과 특성을 살린 주거계획 수립

- 괴산의 명산을 활용한 휴양림 및 별장형 및 실버형 주거공간 조성
- 증평의 경우 소형임대아파트 단지의 슬럼화가 빠르게 진행될 것으로 예상되는 바 가급적 국민주택 이상의 규모로 주택공급
- 도내 균형발전을 위해 내륙 이동축 선상에 있는 생활권으로 청주권의 성장 효과가 북부권으로 확산되는 중요한 생활권으로 혁신도시와 연계할 수 있는 소생활권과 지리적 동질성이 약한 괴산을 포함

□ 증평군

- ‘행복 1번지 복지도시, 녹색 1번지 생태도시’를 비전으로 ‘활기찬 경제도시 증평’, ‘안전한 녹색도시 증평’, ‘행복한 휴양관광도시 증평’, ‘따뜻한 복지도시 증평’의 4개 목표와 6개의 발전전략을 추진
- 에듀팜특구, 친환경농업과 관련하여 농촌융복합산업과 주거개발을 연계하는 농촌융복합산업지구를 지정하고 숙박형 주거단지를 개발하는 전략이 필요
- 송산지구 주거단지 조성사업을 인근 시·군 간의 인구상쇄적 경쟁(trade-off competition)이 아닌 상생적 인구유입이 가능하도록 차별적 사업목적으로 추진하며, 이때 특화교육과 연계한 주거단지 개발로 젊은 세대의 원거리 인구유입을 유도

□ 진천군

- ‘사람 중심의 친환경 미래도시 생거진천’을 비전으로 시 승격을 촉진하기 위한 도시 확대와 정주공간 개편, 생거진천형 복지모델 확립, 일자리 확대 중심의 지속 가능한 지역경제 구조 확립, 군민 안전에 최우선을 둔 친환경 그린시티 조성, 문화교육도시 위상 강화 및 체육·관광 인프라 확충, 군민 누구나 품격 있는 삶이 가능한 SOC기반 확충의 6대 발전전략을 추진
- 기존 진천읍 도심의 주택 부족으로 인한 난개발을 방지하고 계획적으로 신시가지를 조성하여 인구증가를 고려한 양질의 주거환경을 제공할 수 있도록 성석미니신도시 개발사업, 교성지구 도시개발사업을 적극적으로 추진
- 혁신도시의 주거여건 개선사업을 획기적으로 발굴하고 추진하여 혁신도시의 안정적·영구적 주거정착을 유인
- 국가대표 선수촌과 연계한 스포츠테마타운의 조성사업을 추진하면서 은퇴 스포츠인들에게 최적인 스포츠를 테마로 하는 주거단지를 조성하는 방식으로 특화된 주택단지를 조성
- 스마트 에너지시티 조성과 연계하여 중소규모의 에너지자립 주거단지를 시범적으로 조성하는 전략

□ 괴산군

- ‘풍요와 힐링의 행복도시, 젊은 괴산’의 비전하에서 경제가 선순환되는 풍요도시 괴산, 쾌적하고 안전한 청정도시 괴산, 삶의 질이 높아지는 힐링도시 괴산이라는 3개의 기본 목표와 첨단농업 혁신 프런티어, 글로벌 유기농도시, 지속가능성장 기반 창출을 통한 신성장산업 선도도시, 힐링 및 생태관광 1번지, 안심하고 살아가는 쾌적한 아름다운 괴산, 더불어 배우며 살아가는 따뜻한 복지공동체, 참여와 소통으로 협력이라는 6개의 발전전략을 추진
 - 첨단농업과 유기농업을 주요 전략으로 추진하면서 유기농 융복합산업특구 조성계획을 추진하고 있기 때문에 이것을 반영하여 농촌융복합산업과 연계한 주거개발로 특화 전략을 추진하는 방안이 필요
- 괴산군 주택 담당 부서에서는 2017년 이후 준공된 대규모 공동주택이 없는 것을 주택시장의 현재 이슈로 인식하고 있으며, 앞으로 괴산을 대사리 일원 괴산미니복합타운 내 건설 예정인 아파트 공급(LH 350, 분양 1,431, 단독주택 35호)이 중요한 이슈가 될 것으로 예상
 - 괴산군의 주택개발 측면의 강점은 기존 공동주택의 노후화 및 1인 가구화로 인해 주택개발 수요가 많을 것이며, 약점은 대규모 공동주택 개발 시 미분양이 우려된다는 것
 - 주택부문을 특화발전시키기 위해 괴산미니복합타운을 위시한 신도심 조성으로 기존 도심과 신도심 간에 기능특화 및 균형발전을 유도하는 방안을 제시

□ 음성군

- ‘성장과 균형이 조화로운 활기찬 음성’이라는 비전하에서 균형도시, 창조도시, 문화도시, (약자)친화도시라는 4대 목표, 균형성장, 경제일류, 교통물류, 명품문화, 청정환경, 포용복지를 6대 추진전략으로 설정
 - 인구감소 등의 현안문제와 미래문제에 대응하기 위해 정주기반의 확충, 효율적인 공간재편으로 인구유입을 유도하기 위해 역세권 개발, 택지개발 및 도시개발(음성, 금왕, 대소, 삼성, 감곡 등), 권역단위의 미니신도시 개발, 입주기업 근로자 전용주택의 건설, 주거용지 및 정주 인프라를 포함한 복합형 산업단지의 지속 개발을 추진
 - 이러한 공간전략을 고려하고 지역특성에 부합하는 주거환경을 제공하기 위해 외국인 근로자를 위한 주택공급 방안, 산업단지와 연계한 주거개발 방안이 우선 추진될 필요
 - 주거재생사업과 농촌중심지 활성화사업과 연계하여 음성의 도시경쟁력을 강화하고 지역 내 균형발전에 도움이 될 수 있는 주거개발을 지향
- 음성군 주택 담당 부서에서는 미분양 발생에 따른 신규 주택공급에 차질이 생긴 것을 주택시장의 현안 이슈로 보고 있으며, 앞으로는 주택공급에 따른 정주여건 개선으로 인한 인구 유입이 가장 중요한 문제가 될 것으로 판단

- 음성군의 주택개발 측면의 강점은 주택공급을 위한 개발 가능 부지가 많다는 점이고, 기반시설이 부족하여 인한 인구유입이 용이하지 않다는 것을 약점으로 지적
- 따라서 앞으로 음성군에서는 기반시설을 확충하여 정주여건을 개선하는 것이 주택부문을 특화발전시킬 수 있는 정책방안이라고 인식

(3) 남부생활권 : 보은, 옥천, 영동

□ 이전 「충북 주택종합계획(2013~2022)」에서의 권역별 주택정책 제시

- 고령화 정도가 상대적으로 높은 충북의 남부 3군은 농촌인구의 마을별 인구변화에 따라 소멸형 마을, 인구가 감소하고 있는 쇠퇴형 마을, 인구가 증가하는 발전형 마을, 도시지역에 편입된 도시형 마을로 구분하여 주거정비 방향 모색
 - 법적으로 개발가능한 산지경관 및 수변경관 양호지역에 인근 대도시를 표적시장으로 고급형의 실버타운을 조성
 - 공가·폐가에 대한 활용방안 모색(귀농인 임차, 농촌 체험시설 및 공용공간 활용)
- 역사적 지리적 입지 특성에 의해 대전권과의 교류가 빈번하며 청주권보다 대전권과 동질성을 가진 지역
- 다른 생활권과의 정서적 이질성 극복을 위해 「4차 충북 종합계획(2020~2040)」을 통해 보은, 옥천, 영동을 동일한 지역생활권으로 구분하여 지역정책을 추진

□ 보은군

- ‘풍요롭고 행복한 미래, 스포츠관광도시 보은’의 비전을 달성하기 위해 전통과 자연을 바탕으로 4차 산업을 통해 경제적으로 풍요롭고, 활력과 혁신이 넘치는 보은군을 달성하는 동시에, 주변 도시와 동반 성장하며, 노인이 행복하고 젊은이들이 살기 좋아 군민이 건강하고 행복한 보은군 실현 전략을 추진
 - 전략산업으로 설정한 친환경농업과 결합한 주거개발사업으로 농업전략의 달성을 지원할 수 있는 농촌융복합산업과 결합한 특화된 주거개발 전략을 추진 (→ 농촌융복합산업과 결합하는 주거단지 조성전략)
 - 보은의 최대 자원자산인 속리산의 생태계서비스를 활용하여 힐링·휴양·치유의 영구·일시거주의 주거단지의 조성
- 보은군 주택 담당 부서에서는 주택부문을 특화발전시키기 위해 고령화를 고려하여 주거공간을 특성화한 주택을 건립하는 방안을 제시하였는데, 이는 민간·공공주택을 떠나 향후 고령인구의 급격한 증가에 대응할 수 있는 고령친화의 공동주택을 단지화(집중방식) 방식으로 공급하는 방안을 제시

□ 옥천군

- ‘청정자연과 문화가 경쟁력이 되는 희망의 옥천’을 발전의 비전으로 삼아 ‘새로운 도약과 미래성장 기반 확충’, ‘안정적인 일자리정책과 미래를 준비하는 경제기반 구축’, ‘청정자연과 어울린 행복한 옥천 조성’의 3개 목표와 10개의 발전전략을 설정
- 광역철도 옥천연장사업이 종료되면 유동인구 증가가 예상됨에 따라 옥천역 주변에 대한 주거단지 중심의 정비사업을 추진하는 방안
- 공공청사 부지 조성 및 공공기관 등 이전에 따라 발생한 유휴지를 활용하여 공공업무지원과 연계한 주거단지를 조성하는 방안
- 정부가 지원하는 농촌 중심지 활성화 사업, 기초생활거점육성사업, 일반농산어촌개발사업을 적용하여 특화마을을 조성하는 방안
- 지역 여건에 맞는 스마트농업 육성으로 청년농업가구, 도시농부가구 등을 확보하고 옥천의 농업경쟁력을 증진하여 농업활동과 연계한 주거개발 전략을 추진

□ 영동군

- ‘청정자연, 힐링관광 영동’을 비전으로 삼아 ‘관광산업과 농산업 발전을 통한 경제적 가치 실현’, ‘3개 생활권 성장기반 구축’, ‘공유사회기반을 위한 사회 안전망 형성’의 3개의 목표와 6개의 전략을 추진
- 지역자원(와인산업, 일라이트((illite) 광물산업) 등을 활용하여 방문형 일시주거서비스 사업을 활성화할 수 있는 방안
- 주요 관광지(레인보우 힐링관광지, 과일나라 테마공원, 국악체험촌, 민주지산 자연휴양림, 노근리평화공원, 영동체육공원 등)를 생태문화관광네트워크로 묶어 중장기 체류형 거주시설을 공급하고, 생태휴양 목적의 귀촌 정착수요에 대응할 수 있는 생태·휴양의 귀촌주거단지를 조성

(4) 북부생활권 : 충주, 제천, 단양

□ 이전 「충북 주택종합계획(2013~2022)」에서의 권역별 주택정책 제시

- 단양과 제천의 경우 수려한 자연경관을 활용한 관광지와 연계한 콘도형 주거공간 개발
- 충주의 경우 물을 주제로 남한강변에 테마 빌리지를 조성하고 기업도시 및 첨단산업단지와 연계하여 주거계획을 수립할 경우 고급인력의 정착기반으로 유도할 수 있는 계획을 수립하고, 새롭게 건설되는 택지개발지구 및 산업단지에 주택은 획일적인 아파트 배치를 지양하고 단지의 특성을 고려한 주거형태 및 공간을 창출

- 자연경관 및 지역이미지를 반영한 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성(전원주택, 펜션, 별장주택, 휴양림을 이용한 주택, 방갈로, 호반형 주택 등)
- 세종시 중심의 행정수도에 대응하는 신 발전축의 역할을 담당할 수 있는 개발축의 구심 역할을 할 수 있는 생활권

□ 충주시

- ‘젊음 넘치는 수소·바이오 중심도시’라는 비전하에 ‘중부내륙 신산업 거점도시’, ‘가고 싶고, 살고 싶은 품격 있는 도시’, ‘건강하고 안전한 녹색 환경 도시’의 3대 시정 목표를 설정하고 그에 따른 6개 발전전략을 추진
 - 수소차산업, 바이오산업, 수송기계산업의 종사자를 주요 대상으로 하는 산업지원형의 공동주택단지를 개발하여 관련 산업단지 종사자들과 공동으로 활용이 가능한 교통시설 및 편의시설의 설치를 지원
 - 물친화의 관광도시 전략에 따라 추진될 충주호 관광 활성화 시책을 지원할 수 있도록 ‘관광단지 연계형의 주택개발’을 추진하는 방안
- 충주시 주택 담당 부서에서는 충주시가 직면한 주택 이슈로 서충주 공동주택 건설사업과 재건축 정비사업이며, 안림 택지개발이 장래에 중요한 이슈로 예상
 - 충주시가 가진 주택개발 측면의 강점은 신축 아파트에 대한 수요가 많은 편이라는 점과 충주시내권이 아닌 곳은 주거환경 인프라가 미흡하여 주택 유인력이 없다는 것이 약점이라고 인식

□ 제천시

- ‘모두가 행복한 자연치유 건강휴양도시 제천’을 발전의 비전으로 삼아 ‘공간구조 혁신을 통한 행복도시 조성’, ‘산업경제 혁신을 통한 관광도시 구현’, ‘사회기반 혁신을 통한 복지도시 조성’, ‘주체의식 혁신을 통한 창의도시 구현’의 4개 기본 목표와 6개의 발전전략을 추진
 - 통합적 생활권 정비로 개별적인 건축물 정비방식에서 소홀히 할 수 있는 기반 시설 및 주민공동시설의 정비 및 보완을 위해 소규모 노후 공동주택 지원, 저층 주거지 소규모주택정비, 골목주택단지 조성 사업 등을 추진
 - 장기적으로 제천의 도시재생과 주거개발을 결합한 제천역세권도시재생사업, 서부동도시재생사업, 어번케어센터건립사업, 새뜰마을사업 등을 추진
 - 제천 역사와 부지를 활용한 입체복합개발과 철도역사 및 주변 지역의 접근성을 개선할 교통 인프라 정비를 패키지형 정책으로 하는 역세권주거개발 사업을 추진하는 방안
 - 제천의 관광자산 개발사업(물길 100리 관광기반 조성사업, 의림지권 관광개발사업, 초록길드림팜랜드 등), 문화도시 발전전략과 연계하여 추진하는 주거개발사업을 추진

□ 단양군

- ‘다시 찾는 감성여행도시, 녹색심포 단양’을 비전으로 하여 가족친화도시, 감성관광도시, 상생도시, 지속가능도시의 4대 목표, 사람중심의 공동체마을 조성, 감성관광도시 구축, 소거점 단위 네트워크형 도시, 단양특화산업 육성, 청정도시 조성, 주민주도형 건강복지 실현이라는 6대 발전전략을 추진
 - 귀농귀촌인의 안정적인 정착을 지원할 수 있도록 빈집정비, 귀농귀촌 거주유도구역, 은퇴 의료인 주거단지를 조성하려는 사업을 추진
 - 수중보 건설로 조성된 단양호반과 연계한 관광기반시설을 구축하는 단계에서 생태·힐링·치유의 전원마을 조성사업을 활용하는 방안 강구
 - 역사문화자산을 활용하는 주거특화 전략의 일환으로 단성면 지역의 유교문화자원을 발굴·보존하고 육성하는 명승문화마을 조성사업을 추진하고 역사문화 관계인들의 입주를 지원
 - 단양의 자연자원을 활용하기 위해 수목원 조성, 산림복지지구(숲 치유, 숲체험·편의시설 등)를 조성하는 정책과 연계하여 산림자산을 활용한 휴양복지 주거단지를 조성
 - 소거점지역에 생활인프라를 집중하고 융합적으로 생활기반시설을 조성할 수 있도록 생활기반시설과 주거개발의 복합사업을 발굴하여 추진
 - 국토교통부의 생활밀착형SOC 지원사업은 2022년 6월 해당 훈령의 폐지에 따라 중앙정부로부터의 예산지원 문제가 발생할 수 있지만, 충북 및 문체부 등의 협력사업으로 추진하는 대안 모색

3. 충북형 특화 주거개발모델의 구축

1) 미래 대응을 위한 주거개발 및 주택공급

(1) 친환경주택의 공급 및 주거개발의 확대

□ 에너지절약형 주택의 공급 및 전환 확대를 위한 기존 주택에 대한 그린리모델링 사업 지원

- 정부에서 2050년까지 2018년 5,210만t 대비 88.1% 탄소감축을 목표로 선언하고 전체 탄소배출량의 24% 이상(2018년 기준)을 차지하는 건물 부문의 탄소감축을 위해 다양한 녹색건축 관련 정책을 시행
 - 그러나 2022년 12월 현재, 전체 건물의 약 74.5%(약 720만 동)에 이르는 건물이 15년 이상된 낡은 건물이어서 에너지절약과 탄소감축 정책추진에 걸림돌
 - 이에 따라 정부는 에너지 성능 향상을 위한 개·보수 공사를 그린리모델링(green remodelling)으로 규정하고 공공과 민간분야에서 금융이자 보조 등의 지원책을 시행
 - 그렇지만 기존 건물의 대부분을 차지하는 민간 분야에서 그린리모델링이 실행된 건축물은 전국적으로 7만 건에 불과하며 그마저도 대부분 아파트의 창호 공사에 치중
- 충북은 예산 문제 때문에 우선순위를 노후 공공건축물 리모델링에 두고 있기 때문에 주택부문의 그린리모델링 지원에는 한계가 존재
 - 정부의 그린리모델링사업에 참여 권장 외에 기존 주택의 그린리모델링을 지원하고 활성화 하기 위해 충북에서 고려할 활성화 정책은 다음의 것들이 가능
 - 충북도지사의 그린리모델링 인증제도 : 그린리모델링에 관련된 공사 내용을 확인한 후에 충청북도를 통해 해당 건축이력을 조회·발급할 수 있도록 행정지원
 - 충북 차원의 세금 또는 자금지원 : 건축물 관련 행정 전반에서 소요되는 지방세 감면 또는 그린리모델링에 소요되는 비용의 일부를 지원

□ 공공임대주택 및 저소득층주택의 신·재생에너지 전환을 지원

- 정부의 주택지원사업과 연계 추진하는 것이 필수적인데, 법적 근거로는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」(약칭 신재생에너지법) 제27조(보급사업)에 따른 신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정을 적용
 - 정부에서는 그린홈을 태양광, 태양열, 지열 등 신·재생에너지를 도입하고 고효율 조명 및 보일러, 친환경 단열재를 사용함으로써 화석연료 사용을 최대한 억제하고, 온실가스 및 공기오염물질의 배출을 최소화하는 저에너지 친환경주택으로 규정

- 2022년 현재, 신재생에너지 보급사업의 일환으로 신재생에너지를 중심으로 하는 주택지원 사업은 다음과 같이 요약 가능

〈표 VII-11〉 태양에너지주택의 지원

구분	태양광주택	태양열주택
개념	태양전지 모듈을 지붕이나 창호, 옥상 등에 설치하고 여기서 발생하는 전기를 직접 이용하는 주택	태양열 설비인 집열기를 지붕이나 옥상 등에 설치하고 이를 통해 얻은 열량을 이용하여 온수를 우선 사용하며 보조적으로 난방에도 이용하는 주택
특징	- 태양광 주택의 경우 축전 기능을 사용하지 않는 것이 일반적이며 태양광을 통한 발전량이 가정 내에서의 소비량보다 많은 경우에는 자동으로 전력회사로 보내는 형태 - 정부의 주택지원사업에서 태양광 주택의 지원 규모는 가구당 3kW이하이며, 약 23㎡의 설치면적을 요구	- 주택용 태양열 설비는 급탕 위주의 설비로 급탕에 우선적으로 사용되며 잉여 온수가 발생할 경우 보조적으로 난방에 사용 - 태양열 설비의 집열량은 집열판이 그림자의 영향을 받지 않는 정남향으로 설치할 경우에 높은 효율 가능 - 정부의 주택지원사업에서는 지원 규모는 20㎡ 이하이며 약 24㎡의 설치면적을 요구
장점	- 청정하고 무제한적 에너지원인 태양광을 사용하는 친환경 발전방식이며, 발전 과정에서 유해물질의 배출이나 소음 발생 최소화 - 견고하고 내구성이 뛰어난 수명이 길 뿐만 아니라 유지 보수가 편리 - 누진제 주택용 전기요금체계에서 전기요금 절감 가능 - 다른 재생에너지 설비에 비해 설치기간이 짧아 수요증가에 신속하게 대응 가능 - 주택뿐 아니라 가로등, 자동차, 핸드폰 등 실생활과 밀접한 여러 분야 및 제품에 응용가능	- 공동주택의 경우에는 층고가 높아 음영으로부터 비교적 자유로우며 세대 수가 많아 급탕부하가 크기 때문에 하절기의 과열 현상이 잘 일어나지 않는 점¹⁾ - 지속적 관리가 필요하기 때문에 단독주택에 비해 전문 관리인력이 있는 공동주택에서는 운전 관리에 용이²⁾
단점	- 전력생산량이 지역별 일사량에 의존 - 고가의 설치비용으로 높은 초기 투자비 부담 - 에너지밀도가 낮아 많은 설치면적 필요	건축물의 구조 및 단열조건, 지역별 일사조건, 사용부하량, 환기 횟수 등의 조건에 따라 차이

자료: 1) 한국에너지공단 그린홈 홈페이지(2022. 10. 5 기준), 2) 정석례 외, 2012, “태양열 시스템의 공동주택 적용과 효과”, 대한설비공학회지, 제41권, 제12호, pp.92~100.

〈표 Ⅶ-12〉 지열에너지주택의 지원

구분	지열 주택
개념	연중 약 15℃로 일정한 지하의 온도를 히트 펌프로 변화시켜 가정의 난방과 냉방에 이용하는 주택 (히트펌프 : 저온의 열원에서 열을 흡수하여 고온의 열원으로 열을 운송하는 기계장치)
특징	- 지표면과 가까운 땅속의 온도는 10~20℃ 정도를 유지하여 열펌프를 이용하는 냉난방시스템에 이용가능 - 정부의 주택지원사업에서는 가구당 지원 규모는 17.5kW(5RT) 이하이며, 일반적으로 지중열교환기를 위해 50㎡, 기계실을 위해 6.6㎡의 설치면적 필요
장점	- 지열설비는 연중 일정한 지중의 열을 이용하므로 타 에너지원에 비하여 외부환경의 영향을 크게 받지 않는다는 점 - 설치 비용이 비교적 저렴하고 운전 기술이 비교적 간단 - CO₂ 등의 오염물질 배출 최소화 - 장비의 유지비 외에 다른 관리비용이 저렴
단점	- 땅의 침전이 있을 수 있으며 정확한 지중상황 파악이 문제 - 모든 지역에서 지열을 이용할 수 있는 것이 아니라 지중온도가 80℃ 정도 되어야 하는 한계

자료 : 한국에너지공단 그린홈 홈페이지(2022. 10. 5 기준).

〈표 Ⅶ-13〉 소형 풍력주택의 지원

구분	소형 풍력주택
개념	바람의 운동에너지를 풍차의 회전에너지로 변환시켜 발전기를 돌려 전기를 생산·이용하는 주택
특징	- 바람의 운동에너지를 기계적인 에너지로 변환시키고 이로부터 전기를 얻는 친환경 에너지 생산 기술 - 회전자, 날개, 공력브레이크 시스템, 운전시스템으로 구성 - 주거용 발전에서 1~10kW의 소형 풍력발전 용량이 필요
장점	- 오염물질 배출이 없는 청정에너지 - 전력생산에 소요되는 연료비 문제 부재 - 기술적으로 높은 완성도
단점	- 높은 초기 투자비용 필요 - 부지 확보가 곤란 - 소음문제, 경관훼손 등 각종 환경민원 발생 가능성 - 기상조건에 따른 출력 변동이 문제 - 높은 수준의 계동연계기술이 필요

자료 : 한국에너지공단 그린홈 홈페이지(2022. 10. 5 기준).

〈표 VII-14〉 연료전지주택의 지원

구분	지열 주택
개념	연료용 가스에 포함되어 있는 수소와 대기 중의 산소를 반응시켜 전기와 열을 생산해내는 연료전지를 이용하여 전기뿐만 아니라 급탕과 난방에도 이용하는 주택
특징	- 수소와 산소가 지닌 화학에너지를 전기화학 반응에 의해 직접 전기에너지로 변환시켜 발전하는 연료전지를 사용하는 주택 - 주택용 연료전지 설비는 수소원으로 도시가스 산소원으로 공기 중의 산소를 사용하는 전기와 열을 동시에 생산 - 연료전지를 사용하기 위해서는 개질기, 스택, 전력변환기, 주변 보조기기로 구성되는 시스템이 필요 - 가구당 지원규모는 1kW 이하이며, 약 2㎡의 설치면적이 필요
장점	- 발전효율이 30%~40%이며, 열병합발전 시 80% 이상 가능 - 도시가스, LPG, 바이오가스 등 다양한 연료사용이 가능 - 종래의 발전소에서 송전받는 방식(열 손실, 송전 손실 발생)에 비해 친환경적이며 높은 에너지효율 - 날씨와 계절에 상관없이 전기와 열을 생산 가능 - 전기 사용량이 많은 주택일수록 큰 절감효과 발생
단점	- 가정용 연료전지시스템의 설치비용은 다른 신재생에너지원에 비해 비싸다는 문제 - 친환경 에너지 공급과 소비를 유도하기 위해서는 태양광 등을 활용하여 수전해 방식으로 그린 수소를 생산하고 활용할 수 있는 기술개발이 미흡

자료 : 토지주택연구원(LHI), 2022, 「제로에너지 건축물 인증제 대응을 위한 공동주택의 연료전지 적용연구」, p.15.

□ 에너지절약형 친환경주택 건설의 활성화를 위한 지원 방안 발굴과 적용 방안

- 현행 법률과 제도에 따른 친환경 주택이라는 것은 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」과 「주택건설기준 등에 관한 규정」(제64조)에 의해 다음과 같이 규정

〈표 VII-15〉 친환경주택의 건설 규정

구분	지열 주택
친환경 주택의 규정	다음 각 호의 어느 하나 이상의 기술을 이용하여 주택의 총에너지사용량 또는 총이산화탄소 배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택 - 고단열·고기능 외피구조, 기밀설계, 일조확보 및 친환경자재 사용 등 저에너지 건물 조성 기술 - 고효율 열원설비, 제어설비 및 고효율 환기설비 등 에너지 고효율 설비기술 - 태양열, 태양광, 지열 및 풍력 등 신·재생에너지 이용기술 - 자연지반의 보존, 생태면적율의 확보 및 빗물의 순환 등 생태적 순환기능 확보를 위한 외부환경 조성기술 - 건물에너지 정보화 기술, 자동제어장치 및 지능형전력망 등 이용효율을 극대화하는 기술
친환경 주택의 건설	대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업 혹은 면적 이상의 대지조성사업에 대해 「주택법」(제15조)에 따라 아래의 사업계획승인권자로부터 사업계획승인을 받아 공동주택을 건설할 때는 친환경 주택으로 건설하여야 함 - 주택건설사업 또는 대지조성사업으로 해당 대지면적이 10만㎡ 이상인 경우 : 시·도지사 또는 인구 50만 이상의 시장 - 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만㎡ 미만인 경우 : 시장·군수

자료 : 연구자 작성.

- 친환경주택의 건설을 확대하기 위해 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」(제21조)이 규정한 지원기준에 입각하여, 총에너지 절감률을 기준으로 산출한 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」에 따른 기본형건축비에 가산되는 비용에 대한 혜택을 부여

□ 탄소중립정책에 부응하기 위해 저탄소주택의 활성화를 위한 지원 방안의 발굴

- 정부는 저탄소 건축물 확대 정책을 추진하고 있는데, 국토교통부는 2021년 12월 ‘국토교통 2050 탄소중립 로드맵’을 발표하고 신축건물의 제로에너지건축물 활성화와 기존 건축물의 그린리모델링을 주요 추진과제로 제시하면서 지자체들도 지역특성을 반영한 녹색건축물 조성계획을 수립하고 저탄소건물의 확대를 유도
 - 정부정책상 저탄소 건축물은 에너지효율이 낮은 노후건물의 리모델링이나 신축을 통해 에너지 성능을 높여 온실가스 배출량을 줄인 건축물을 의미
 - 저탄소건축 활성화를 위해 정부 외에도 지자체에서 정책적 배려를 통해 저탄소건축에 참여하는 계기를 제공할 필요
- 기존 주택의 저탄소주택으로의 전환과 새로운 저탄소주택(제로에너지주택 등)의 공급 확대를 위해 충북에서 검토할 수 있는 정책은 다음과 같음
- 첫째, 신규 공공임대주택 그리고 일정 규모 이상의 민간 공동주택을 건설할 때 용적률 등의 도시 및 건축규제 완화의 인센티브를 부여하여 제로에너지건축물(ZEB)로 건축하도록 유인하는 방안
 - 일본에서는「도시의 저탄소화 촉진에 관한 법률」이 제정되면서 저탄소 인증 건축물은 소관 행정청이 조세 경감, 용적률 불산업 등 특례조치를 제공⁵⁾
- 둘째, 저탄소(공동) 주택소유나 임대세대에 대해 부동산세제 혜택 및 에너지비용 일부 감면하는 등의 인센티브를 부여하는 방안
 - 그러나 이러한 정책을 지자체가 적극 도입하도록 자극하기 위해서는 정부에서 시행하는 관련 제도의 정비도 필요
 - 예를 들어, 현행 건축물 에너지 인증제도만 보더라도 녹색건축인증, 건축물에너지효율 등급인증, 제로에너지건축물 인증 등으로 여러 개의 인증제도가 분리·운영
 - 또한 지금처럼 복잡다단하게 추진되는 에너지, 저탄소, 친환경 관련 주택정책 및 제도를 통합하고, 간단하고 명료하게 미래형 주택정책을 제시하고 운영하는 것이 중요

5) 건축공간연구원, 2023, 국가 탄소중립 도시 지정 대응전략 및 지역별 조성방안 마련 연구, pp.57~58.

□ 향후 일정 규모 이상의 주거개발사업을 친환경·저탄소의 주거단지로 개발하도록 정책적 유도

- (친환경 주거단지의 필요성) 공동주택이 국민들의 보편적 주거형태로 자리 잡은 상황에서 아파트 중심의 주거단지를 환경친화적이고 탄소중립적으로 개발·공급하는 것은 지속가능한 주택공급정책의 핵심적 요소
- (친환경·저탄소 주거단지의 개념) 친환경·저탄소의 주거단지는 주거생활의 질적 향상과 건강한 생태보전을 보장하고, 기후위기에도 대응 가능한 저탄소의 개발기법으로 주거단지를 계획하고, 주택과 부대설비의 건축·설비·운영을 환경친화적, 탄소중립적으로 이행하는 주거단지를 의미
 - 이때 주거개발 및 주택공급 과정에서 친환경·저탄소의 건축설계와 시공기법, 재생에너지의 사용, 에너지 효율성, 스마트 관리기술, 지역사회(주민)의 참여가 중요한 고려 요소
 - 정부도 친환경주택을 확대하기 위해 친환경자재를 사용하는 그린리모델링 지원사업, 택지개발에서 친환경 등 사회적 가치의 지표화 적용 등을 추진
 - 이에 맞춰 충북에서도 친환경·저탄소로 주거개발 혹은 주택전환을 활성화하기 위해 이에 따른 환경적 가치를 지표화하여 행정지원에 활용할 필요
 - (친환경·저탄소 주거단지의 사례) 다음의 사례지역은 독일 함부르크시의 자회사인 IBA함부르크가 2013년에 최초로 조성한 저탄소·친환경 아파트단지이며, IBA함부르크는 400ha가 넘는 면적의 10개 지구에 저탄소·친환경의 주거단지를 개발하는 사업을 진행



[그림 Ⅶ-4] 독일 함부르크의 저탄소·친환경 아파트단지(IBA Hamburg, 2013) 개발사례

자료 : (上)함부르크 오버빌베르더(Oberbillwerder Hamburg) 개발사례(검색일자 2024. 1. 12), (下)(좌)세계 최초 조류(algae)에너지주택, (우)태양열주택.

□ 의무관리대상 규모 이상의 공동주택에 대한 환경·탄소 관련 인증 참여를 유도하고 행정적 지원

① 녹색건축인증(G-SEED)의 적용을 확대

- 녹색건축물은 건축물과 환경에 미치는 영향을 최소화하고 동시에 쾌적하고 건강한 거주환경을 제공하는 건축물을 의미(「녹색건축물 조성 지원법」 제2조)
- 녹색건축물 조성의 기본원칙
 - 1. 온실가스 배출량 감축을 통한 녹색건축물 조성
 - 2. 환경친화적이고 지속가능한 녹색건축물 조성
 - 3. 신·재생에너지 활용 및 자원 절약적인 녹색건축물 조성
 - 4. 기존 건축물에 대한 에너지 효율화 추진
 - 5. 녹색건축물의 조성에 대한 계층 간, 지역 간 균형성 확보

○ 녹색건축인증의 필요성

- 녹색건축인증은 「녹색건축물 조성 지원법」에 의한 제도로 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물을 대상으로 하는 제도
- 건축법 규정에 의한 모든 건축물이 대상이기 때문에 공동주택은 민간·공공에 관계없이 녹색건축인증을 받을 수 있는 주요 정책 대상
- 녹색건축인증은 신축건물과 기존건물로 구분되며, 신축건물은 전체 9개[8개 기준 + ID(혁신적 설계)] 기준이고 기존 건물은 8개[7개 기준 + ID(혁신적설계)] 기준에 의해 평가

○ 공동주택에 대한 녹색건축인증의 유도 및 지원

- 2024년 10월 기준, 충북에서는 20개의 건축물이 녹색건축인증(본인증)을 획득하였고, 26개 건축물이 예비인증 단계⁶⁾
- 이중 본인증에는 주거용은 7개소(공동주택 6개소, 일반주택 1개소)에 불과하여 주택부문에 서 녹색건축인증이 활성화되지 못한 상태이며, 인증받은 주택 모두 신축이고 기존건물의 녹색건축인증은 단 한 건도 없는 것으로 조사
- 앞으로 「녹색건축물 조성 지원법」 제7조에 따라서 수립·시행하여야 하는 ‘충북 녹색건축물 조성계획’을 통해 신축은 물론이고 기존 건축물에 대해서도 녹색건축 전환을 지원하는 방안을 마련할 필요
- 녹색건축인증에 따른 인센티브로는 신축건물의 취득세 감면, 기존 건축물의 재산세 감면, 신축건물에 대한 건축기준 완화, 주택건설사업에 따른 기반시설 기부채납 부담 경감, 공동주택성능등급 점수에 따른 기본형건축비 가산비용 등이 가능

〈표 VII-16〉 녹색건축인증의 대상

구분	인증대상	인증의무대상
녹색건축 인증	◦ 신축건축물 - 주거용 건축물(공동주택, 일반주택), 단독주택 - 비주거용 건축물(일반건축물, 업무용건축물, 학교시설, 숙박시설, 판매시설) ◦ 기존건축물 - 주거용 건축물(공동주택, 일반주택), 단독주택 - 비주거용 건축물(일반건축물, 업무용건축물, 학교시설, 숙박시설, 판매시설) ◦ 그린리모델링 - 주거용건축물, 비주거용건축물	◦ 공공기관에서 건축(신축, 별동 증축, 재축)하는 연면적 3,000㎡ 이상인 공공건축물 ◦ 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인 대상 500세대 이상의 공동주택

자료 : 연구자 작성.

6) G-Seed(녹색건축인증) 자료실, <http://www.gseed.or.kr/siteMain.do> (2024. 10. 24 검색)

② 건축물 에너지효율등급인증과 제로에너지건축물인증 참여의 지원 방안

- 건축물의 에너지효율 등급과 제로에너지건축물 인증은 「녹색건축물 조성 지원법」 제 17조에 의한 것으로 에너지성능이 높은 건축물을 확대하고, 건축물의 효과적인 에너지관리를 위해서 ‘건축물 에너지효율등급 인증(10개 등급 = 1+++ ~ 7등급, 10년 유효기간)’ 및 ‘제로에너지건축물 인증(인증받은 날부터 해당 건축물에 대한 1++등급 이상의 에너지효율등급 인증 유효기간 만료일까지)’을 받도록 하는 것
- 충북은 2024년 10월 24일 기준으로 에너지효율등급 본인증을 받는 건축물은 307개 소이며 이중 주거시설은 28%인 86개소로서, 전국의 38%(11,476개소 중 4373개소) 및 충남의 34%(480개소 중 166개소)에 비해 낮은 상태
- 충북은 먼저 관공서 등 공공건물을 중심으로 인증 획득을 추진한 후, 민간의 주요 건축물과 공공주택을 중심으로 에너지효율등급인증 획득을 적극 지원하는 시책을 추진할 필요

(2) 기후대응·탄소중립의 주거단지 개발의 활성화

□ 주택부문에서 기후대응·탄소중립 정책의 적극 추진

- 우리나라에서 건축물은 온실가스 배출의 25%, 에너지 소비의 20%를 차지하고 있어 국가 에너지 수요관리의 주요 대상
- 건축물은 한번 건축되면 최소 30년 이상 유지되기 때문에 건축 당시 에너지 성능을 확보하면 그 효과가 장기간 누적되어 온실가스 감축에 효과적
- 충북은 관내 공공건축물 외에도 공공·민간을 망라하는 모든 공동주택에 대해 환경·기후·탄소문제에 적극 대응할 수 있도록 공동주택의 수명 확대를 지원하는 정책을 발굴·추진할 필요
- 일반적으로 철근 콘크리트 건물의 수명(60~100년)은 장기인데도 불구하고 재건축 및 재개발에 유리한 주택공급제도로 인해 장기간 사용 가능한 건축자산이 낭비되는 현상에 대한 잦은 지적
- 영국 공동주택의 평균수명이 130년, 미국이 75년, 프랑스가 80년인데 우리나라의 아파트 평균 수명은 26.95년(2005년 기준)으로 선진국에 비해 짧은데, 그 이유는 공동주택 건축물이 구조체보다 설비의 수명에 좌우되기 때문에 수명이 15~20년 정도인 배관과 배선 등을 교체할 필요성 때문에 구조안전의 문제가 없어도 철거되는 현상이 일반적이라고 할 수 있음⁷⁾
- 준공 후 30년 이상 아파트에 대한 재건축 안전진단 기준에서 2018년부터 구조안전

7) 경향신문, “한국 건축물 평균수명은 왜 짧나”, 2019.08.31.

성을 강화하였지만, 아직도 주거환경 부문(15%)과 건축 마감 및 설비 노후도 부문(25%), 사업성, 즉 비용편익(10%)이 재건축 안전진단의 50%를 차지하기 때문에 주거환경 불량, 외관과 설비의 노후 상태에서 사업성만 있다면 구조적으로 안전한 아파트라도 재건축·재개발이 가능

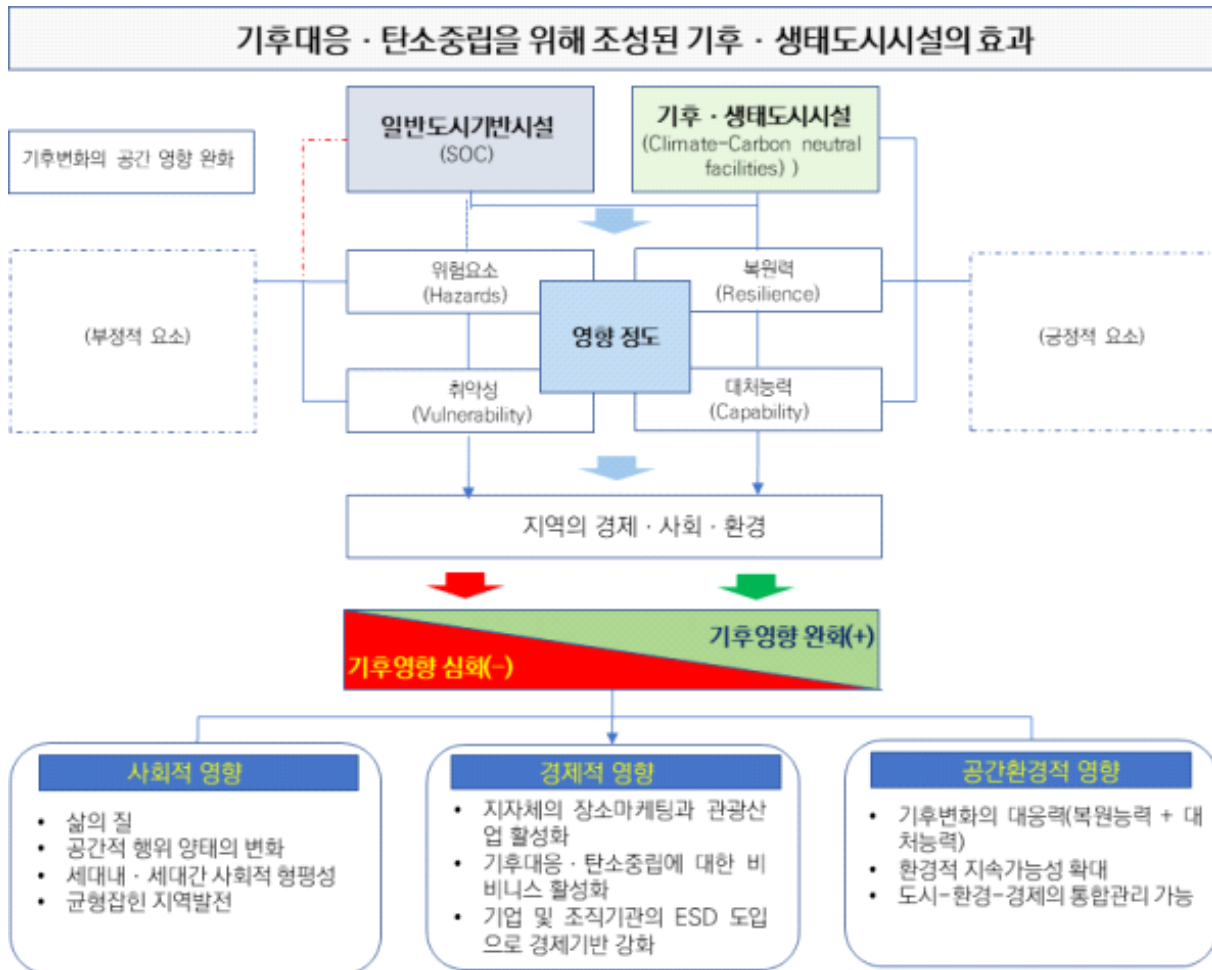
□ 충북의 정책적 지원 방안

- 건설폐기물 발생을 저감하고, 발생한 건설폐기물을 자원화하는 업체와 현장에 대한 건설행정의 편의를 제공하는 것이 최우선
- 중앙정부의 주택 그린리모델링 관련 사업에서 지원받지 못하는 임대주택에 대한 에너지효율 지원사업을 충북 자체적으로 추진하며, 이를 위해 향후 '충북기후대응기금' 등을 설치하는 경우 이러한 기금을 사용하여 지원하는 방안이 필요
- 현행 「건축물관리법」(2021.07)에 의한 '건축물 생애 이력관리'에서 기후·환경·에너지 관리규정을 강화하는 방향으로 충북 건축행정의 기후위기 대응 여력을 보완 및 강화
- 현행 「국토계획법」에 의한 도시기반시설 외에 도시의 생태순환, 기후위기 대응, 탄소 중립 달성, 환경영향 최소화를 위해 충북의 도시계획조례를 통해 개별 시·군에서 도시관리계획을 통해 '기후·생태도시시설'을 해당 지역의 도시계획시설로 설치할 수 있도록 하는 지원하는 방안



[그림 VII-5] 기후·생태도시시설의 설치 사례

자료 : Off Grid, 2022. 2. 28, 3.1kW New Wind Turbine Looks like a Tree 등.



[그림 Ⅶ-6] 기후대응·탄소중립을 위해 조성된 기후·생태도시시설의 효과

자료 : 한국환경정책학회, 2023, 탄소중립시대의 환경정책, 박영사, p.389를 저자 수정.

□ 공공임대주택 등 공동주택에 대한 기후안전성·기후적응성 강화 지원 방안

- 건축현장의 사고 발생, 건축자재의 변형, 건축자재의 부식으로 인한 건축물의 구조적 문제 등의 발생을 해소하기 위한 건축물의 기후 대응성 강화 방안이 필요
- 현행 「건축물관리법」에 의해 건축물에 대한 ‘생애이력관리(life cycle management)’를 통해 건축물의 안전 확보, 건축물 노후화에 대한 관리에 대한 법적 기반이 마련된 상태
- 이를 계기로 충북에서도 관내 주요 건축물, 특히 공동주택의 안전관리에 역점을 두어야 하며, 공동주택 주민들의 기후변화에 따른 위험 최소화 및 적응성 강화를 위해 다음과 같은 시설 설치를 지원하는 방안

- 첫째, 도시지역의 공동주택과 주택밀집 지역에 기후취약집단의 기후변화 적응을 위한 녹지공간의 조성을 지원
- 둘째, 공동주택 등 건물 간에 P2P 네트워크 등을 통해 주민들의 기후 대응성과 안전성을 높일 수 있도록 때 부대공간(옥상, 벽면, 주차장, 지하 등)을 지역주민들이 활용할 수 있도록 친환경으로 재조성하는 사업을 지원
- 셋째, 주거개발 및 주택공급 사업에서 토지소유자 혹은 주택건설업체 등이 충북도와 건축협정이나 특별협약을 체결하고, 참여업체에 대한 용적률, 건폐율, 높이제한 등의 각종 허용한도의 자발적 미사용 부분을 녹지·공원·정원 등 기후·생태시설로 전환하도록 유도하는 지원정책이 필요

2) 경쟁력 강화 및 균형발전을 위한 특화 주거개발

(1) 특화주거개발의 필요성 및 개발 방향

□ 심화되는 인구감소와 초고령화에 대응하기 위한 주거공간의 구조적 재편 지원

- 지역의 인구감소와 고령인구 증가는 인구의 질적 구조에 부정적 영향을 주고, 환경관리, 재난관리, 기후변화 대응을 위한 시설투자 수요를 증가시키며, 인구감소 지역에서도 시설수요를 감소시키는 것이 아니라 오히려 높이면서 시설설치의 경제성 문제, 시설유지·관리비용 부담의 문제를 가중
 - 인구감소와 고령화는 지자체(공공부문)의 재정부담을 가중하고 민간부문은 서비스 공급을 줄일 것이기 때문에 결국 공공부문에 대한 서비스 수요는 더욱 증가하여 균형 있고 효율적인 지역관리를 어렵게 할 소지
 - 이에 대응하기 위해 지역이 양적(인구감소)·질적(초고령화) 인구변화와 경제변화에 적응하면서 내적으로 공간구조와 기능을 재편하는 전략이 요구
- 충북의 여러 시·군에서 인구감소, 초고령화가 계속되기 때문에 지자체의 소멸적 위기 문제에 대응하기 위해 지역차원에서 공간적 재편이 필요
 - 공간재편은 소멸가능지역에서 주거개발을 지원하는 정책을 지양하고, 이들 지역의 주민들이 도시중심지로 집중할 수 있도록 지역적으로 확대된 주거개발보다는 한정된 공간에 주거개발을 조장하는 주거개발과 주택공급 정책이 필요
 - 이렇게 위기대응적 방향으로 주거이동을 촉진할 수 있도록 개별 시·군의 중심지에 주거개발 역량을 집중하고 이를 유인할 수 있는 정책과 전략 발굴이 필요

- 이런 맥락에서 보면, 축소공간 지향의 주거개발 및 주택공급이 중장기적으로 지속가능한 주거정책의 방향이라고 인식
- 인구가 계속 감소하는 시·군의 경우는 앞으로도 지속적으로 양질의 도시서비스를 제공하기 위해 요구되는 최소수요(최소권역인구)를 확보하는 것이 중요하기 때문에 공간적 중심성을 강화할 수 있도록 효율적인 대중교통, 도심형 주거재생과 결합된 주택공급전략이 필요
 - 인구가 감소하는 시·군 스스로 공간적으로 분산된 방식의 주거단지 개발사업을 제어하고 축소도시·기능강화에 필요한 적정도시규모를 추정하고, 이와 조화를 이루는 주거개발 방법과 주택공급 규모를 조정하는 과정이 필요
 - 축소도시의 보완 측면에서 공공시설을 복합화하여 재배치하고, 공공서비스 사막지역이 발생하지 않도록 생활인프라와 광역서비스를 공급하는 네트워크를 조성할 필요
- 충북의 지자체, 특히 군지역에서 인구감소에 대응하기에 적합한 주거개발은 대규모의 공동주택 공급이 아니라 소규모로 공동주택을 정비하는 방식이 적절하며, 이런 방식은 현재의 법률·제도를 통해서도 사업추진이 가능

〈표 Ⅶ-17〉 소규모주택정비사업

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업	소규모재개발사업
			공공참여 소규모재건축사업	
개요	단독·다세대·연립 자율적 개량 및 건설	가로구역 소규모 주거환경 개선	정비기반시설양호지역 공동주택 재건축	역세권 또는 준공업지역에서 소규모로 주거환경 개선
대상	단독·다세대·연립주택	단독·공동주택	공동주택	-
규모	단독 10호, 다세대·연립 20세대, 단독·다세대·연립 20채	단독 10호, 공동 20세대, 단독·공동 20채	200세대 미만	역 반경 350m 이내, 노후건축물 수 3분의 2이상, 5천㎡
	노후·불량건축물의 수가 해당 사업시행구역 전체 건축물 수의 3분의 2이상, 1만㎡ 미만			
사업 시행자	2인 이상 토지 등 소유자 직접 시행 혹은 공동시행	토지 등 소유자가 20명 미만인 경우에는 토지 등 소유자가 직접 시행하거나 공동 시행, 조합이 직접 시행하거나 해당 조합 조합원의 과반수 동의를 받아 공동 시행	LH공사나 지방공사가 공동시행자, 공공시행자, 사업대행자일 것	가로주택정비사업과 동일

자료 : 법제처, 2023. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행령」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 시행규칙」 등을 참고하여 연구자가 재작성함.

□ 적절한 주거서비스가 동반되지 못하는 지역개발사업은 인구와 산업을 유입하여 지역발전을 지속할 수 있는 동력으로는 부족

- 시·군에서 일정 규모 이상으로 개발되는 사업에 대해서는 충북에서 전국 최초로 주요 개발사업에 대한 (가칭)‘주거서비스영향평가’를 시범적으로 실시하는 방안도 검토할 필요
- 주거서비스영향평가는 지역에서 산업단지 등의 개발사업을 추진할 때 그 개발사업의 관련자들을 위한 적절하고 실현가능한 주택공급과 주거환경 조성방안을 포함하고 있는지를 평가하여 지역개발사업이 지역발전의 동력으로 실제 작용할 수 있도록 유도하는 목적으로 추진

〈표 Ⅷ-18〉 충북 주거서비스영향평가(안)

구분	고려 사항
주택공급의 가능성 (availability of housing)	◦ 개발사업을 통한 신규 주택공급의 가능성과 실현방안에 대한 검토 ◦ 개발사업으로 인해 시·군 전체의 주택공급이 증가하거나 감소할지를 평가 ◦ 개발사업이 신규 주택을 공급하거나 기존 주택을 다른 용도로 전환하는 결과를 초래할지 판단 ◦ 다양한 소득계층의 주택 가용성에 미칠 수 있는 잠재적 영향을 평가
주택가격의 적정성 (affordability of housing)	◦ 공급하려는 주택가격의 적정성 ◦ 주택공급자 및 주택수요자에 대한 금융지원의 가능성
주택품질의 적정성 (quality of housing)	◦ 주택수요자들의 생애주기별 주택수요에 대한 고려 여부 ◦ 경쟁력 있는 주택품질의 유지 가능성
주거개발지역의 접근성 (accessibility to housing)	◦ 개발사업에서 주거환경 조성에 필요한 교통 및 인프라 공급의 적정성 ◦ 주택이 고용기회, 대중교통, 학교, 의료시설 및 기타 필수 서비스와의 근접성
주거개발의 사회적 경제적 영향 (socio-economic impacts)	◦ 개발사업이 지역사회에 미칠 수 있는 사회적 영향을 평가하여 지역사회에 대한 부정적인 영향을 완화하는 방안 ◦ 지역사회의 사회통합, 사회적 자본을 증진하기 위한 이니셔티브가 포함되어 있는지 평가 ◦ 주거개발에서 취약계층이나 주거복지가 고려되었는지를 검토
주택공급의 환경성 (environmental assessment)	◦ 에너지절약 및 친환경·저탄소 주택으로 고려되었는지를 평가 ◦ 주거개발에 따른 환경영향의 저감 가능성
주택공급에 대한 규제분석 (regulatory compliance)	◦ 개발사업과 해당 시·군의 주거종합계획, 주택공급계획과의 부합성 ◦ 개발사업과 연계되어 추진되는 주택공급사업에 따른 법률적·제도적 문제 및 해결 방안

자료 : 연구자 작성.

□ 시·군별 특화주거 개발사업의 고려 기준

〈표 Ⅶ-19〉 시·군별 특화주거 개발사업의 고려기준

구분	고려 내용	
	고려 기준	주요 내용
정책부문	시·군의 특화산업과 전략산업 (specialized and strategic industries)	◦ 시·군의 특화 및 전략산업과의 관련성
	사업의 경제적 효과 (economic effects)	◦ 비용·편익분석 등을 통해 주거개발사업의 예상효과를 파악
	재원조달의 가능성 (financing)	◦ 시·군이 개발사업을 추진하는 데 필요한 재원을 조달할 가능성
	주택시장에 대한 영향 (impact on housing market)	◦ 주거개발사업으로 인해 시·군의 주택시장과 주택산업에 미치는 영향
	시·군의 관심과 의지 (interest & willingness)	◦ 주거개발사업의 추진 능력과 사업지역의 유지·관리 역량을 고려
	주거문제의 인식과 정책목표의 적절성 (appropriateness of problem recognition and policy goals)	◦ 지자체의 장과 주택정책 담당부서가 지역주민들의 주택 문제에 대한 문제인식을 적절하게 파악하고 정책화하는 지를 고려
사업부문	주거개발 대상지역의 적절성 (appropriateness of development area)	◦ 개발대상지역(부지)이 시·군의 상위계획, 발전계획 등을 통한 주거개발 대상 지역으로 선정한 것인지를 검토 ◦ 주거개발 대상지역이 경제적, 사회적, 환경적으로 적절한 곳인지를 검토
	주택가격의 적정성 (affordability)	◦ 주택수요자의 입장에서 고려하는 경제성 문제로서, 적절한 주택서비스를 제공하는 주택을 적절한 가격으로 공급할 수 있는지에 대한 고려
	공급주택의 접근성 (accessibility)	◦ 주택을 건설하려는 주거개발지역이 주거약자의 측면에서 원활한 접근성을 가진 곳에 입지
	환경적 지속가능성 (environmental sustainability)	◦ 주거개발사업으로 인해 발생 가능한 환경영향, 에너지 문제, 탄소배출 등의 부정적 환경영향을 최소화할 가능성을 검토
	개발사업의 입지성 (location)	◦ 주거개발사업이 대중교통, 취업기회, 교육 및 문화시설 등의 지역의 사회적 자원에 대한 접근성이 좋은 지역에 위치하는지를 고려
	지역사회의 수요 대응성 (community engagement)	◦ 개발지역의 주민, 주택수요 집단이 참여하고 협력하여 자신들의 수요와 관심을 개발사업에 반영할 수 있도록 사업을 추진

자료 : 연구자 작성.

(2) 충북 특화주거개발의 내용과 방법

① 도심 활성화를 고려한 특화주거개발

①-1. 도시의 지하 주차시설과 공동주택 연계개발

- 대중교통서비스가 미흡한 지방 중소도시의 매력을 감소시키는 요인의 하나가 도시의 주차문제라는 점에 주목하여 지방도시의 활성화를 목적으로 도심 주차장 조성 및 주차단지 개발사업을 연동하는 방법
- LH, 충북개발공사를 비롯한 주택공급 담당 공기업이 시·군 도시에 대규모 주차장을 조성하는 사업과 공공주택 건설사업을 함께 시행
- 주차장 일부는 LH 등이 건설하는 공공주택의 입주민들이 사용하고, 남은 주차장 부분은 시·군의 공영주차장으로 사용하는 협력적 개발방식
- 이 때 도시의 공원이나 광장의 지하를 공공주차장으로 조성하여 주차장 조성비를 최소화하고, 공동 개발하는 공공주택단지의 주차장으로 사용함으로써 공공주택 건설비를 줄이면서 도시의 공공 주차공간을 확충하여 도시의 상주인구와 도심 기능을 활성화를 도모
- 이러한 연계개발사업을 통해 노후화되고 쇠퇴하는 도심으로 사람과 활동을 재유입하는 방식으로 시·군의 도심권 거주환경을 높여서 인구쇠퇴에 따른 공간구조 재편을 유도
- 한편 도시의 대규모 지하 주차시설과 공공주택단지 연계 조성사업은 도시재생사업과 협력사업으로도 추진 가능



[그림 VII-7] 독일 베를린
포츠담광장(Potsdamer Platz)

재개발사업(지하주차시설과 공공주택 연계사례)

자료 : 연구자 작성.



[그림 VII-8] 오스트리아 쾰른부르크(Salzburg)
재개발사업(지하주차시설과 공공주택 연계사례)

자료 : 연구자 작성.

①-2. 민·관 공동의 도심 복합주거개발

- 서울 등 수도권을 중심으로 도시의 주거개발 확대를 위해 '21년에 공공 도심복합사업을 도입했으나, 주민반발, 공공역량의 한계 등 부작용이 노출되면서 민간도 도심주거개발의 사업주체가 될 수 있도록 제도 개선
- 개발대상 토지 소유주의 2/3 이상이 동의할 경우, 민간 전문기관(신탁·리츠 등)이 주거개발을 시행하는 방식(비조합 방식)으로 추진
 - 사업은 도심·부도심·노후역세권 등이 핵심 대상지역이 될 수 있으며, 참여하는 민간기업에 대해서는 공공민간의 역할분담에 상응하는 용적률 상향 적용, 입지규제최소구역과 같은 도시계획의 완화, 세제혜택의 확대, 지역여건 고려한 공원·녹지 기준 완화 등을 적용하는 방안도 가능
 - 이 때 공급주택 일부는 공공임대·공공분양 등으로 기부채납 하는 등 토지주·민간사업자 개발이익을 적정수준으로 환수하는 것이 필요하며, 지자체의 판단에 따라 민간사업자의 과도한 이익 귀속 방지를 위해 이익상한제를 도입하는 것도 필요
- 사업은 충북도가 공모(토지주, 민간사업자 제안) → 사업시행자 선정 → 개발계획 수립·인허가(신속하고 효율적인 사업추진을 위해 통합심의 적용)하는 절차를 통해 추진 가능

①-3. 도시의 노후 공공건물과 복합주거개발

- 공공청사의 신축에 대한 중앙정부의 예산지원이 축소되며, 저사용 공공건물에 대한 주민들의 불만족이 높아지면서 새로운 방식의 공공건물의 활용전략이 필요
- 사용 효율이 떨어지는 공공건물의 효용 증대, 노후 공공건물의 재건축 활성화를 위해 민간·공공의 협력으로 공공기관과 주택공급을 복합하여 개발하는 사업의 필요성이 점증

〈표 Ⅶ-20〉 천안시 동남구청의 행정·주거 복합개발 사례

○ 충남 천안시 동남구청사 복합개발사업은 주택도시기금을 활용한 도시재생사업의 최초 사례 ○ 동남구청 행정복합타운은 1932년부터 천안시청에 이어 동남구청으로 사용됐던 건물을 신축하면서 동시에 쇠퇴한 원도심을 활성화하기 위해 2016년 12월에 도시재생사업으로 추진된 개발사업 ○ 사업은 쇠퇴한 원도심의 거점기능 확보와 재생을 위한 공공부지의 효율적 복합개발, 공익성과 수익성의 균형 있는 개발, 사업수익의 확보 및 투자위험의 분산을 위해 민관협력사업 방식으로 추진 ○ 동남구청 부지 복합개발사업(19,842㎡)은 2,371억원의 사업예산, 2016년 착수하여 2020년에 준공하였는데, ① 동남구청, ② 행복기숙사 ③ 천안어린이꿈누리터(어린이회관), ④ 주상복합아파트로 구성⁸⁾ ○ 주상복합아파트는 지하 4층 ~ 지상 47층의 3개동의 451가구이며, 47층에는 천안시가 운영할 예정인 천안시 전역이 조망 가능한 스카이라운지겸 전망대를 비롯해 천안역 지하상가와 주상복합을 연결하는 통로 설치

자료 : 현대건설, 2021. 1. 11, 천안 동남구청사 도시재생 현장.

8) 현대건설, 2021. 1. 11, 천안 동남구청사 도시재생 현장.



[그림 VII-9] 사업(전) 천안 동남구청



[그림 VII-10] 사업(후) 천안 동남구청(행정복합타운)

자료 : 현대건설, 2021, “천안 동남구청사 도시재생현장”.

자료 : 현대건설, 2021, “천안 동남구청사 도시재생현장”.

①-4. 도시의 생활거점 조성과의 연계한 주거개발

- 지역에서 제공 가능한 일거리·일자리와 지역주민의 생활편의 증진을 위한 생활인프라 설치를 결합하는 방식으로 공공주택을 공급하는 방안
 - 2022년 8월, 이러한 정책 목적하에 강원(정선), 충북(괴산), 전남(해남), 경남(남해) 등 10여 곳을 대상으로 시범사업을 추진

〈표 VII-21〉 국토교통부 생활거점 조성사업 사례

-
- (현황) 지방은 인구유출, 열악한 정주여건으로 주거수요 감소
 - 인프라 접근성(수도권/비수도권, km): 병원(6.7/12.1), 도서관(2.9/5.3), 어린이집(2.9/4.8)
 - 청년인구비중(수도권 53%, 비수도권 47%, '20), 고령화율(수도권 14.1%, 비수도권 17.9%, '20)
 - (개선) 국토교통부 차원에서 생활거점 조성사업 고도화 방안 마련('22.下)
 - (추진방안) 생활거점 조성사업을 지역수요에 따라 다양화하고, 연계사업 확대로 지방 맞춤형 주택공급을 활성화
 - (사업모델) 지역특성 및 여건에 맞는 다양한 임대주택 공급, 생활거점 조성 확대
 - (국토교통부) 사업모델의 예시
 - 학교살리기 : 초등학교 살리기(전학생 유치) 노력과 연계하여 다자녀형 공공주택과 도서관·보육시설 등을 함께 공급하고, 기업 취업 지원
 - 청년창업형 : 지역기반 창업, 예술·창작활동을 위해 이주를 희망하는 청년들을 대상으로 창업공간, 공공주택, 문화·여가시설 등 공급
 - 일자리연계 : 지방에 새로 조성되는 산단 등에 취업하고자 이주하는 근로자를 위해 공공주택과 문화·체육시설 등을 복합화하여 공급
 - (연계확대) 관계 부처의 생활 밀착형 서비스(교육·복지·문화 등) 간 연계를 확대하여 정주여건 향상 등을 위한 시너지 창출
 - 농촌협약(농식품부), 어촌신활력증진(해수부) 이외 다양한 사업을 발굴하고 부처 간 통합공모 방안 등을 검토
 - (부처협력 강화) 지역주도의 사업에 대해 관계부처·지자체 간 지역발전 투자협약 체결 → 안정적 지원을 통한 상생협력 추진
-

자료 : 국토교통부, 2022, 생활거점 조성사업.

② 농촌융복합산업(6차산업)과 연계한 특화주거개발

- 농업의 융복합화, 생활방식의 변화, 귀농·귀촌·귀향의 활성화, 코로나-19의 경험 등을 고려하여, 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」(약칭, 농촌융복합산업법)에 의한 ‘농촌융복합산업지구’와 주거단지개발을 연계하는 융복합의 주택공급사업을 발굴·추진하는 방안

〈표 Ⅶ-22〉 농촌융복합산업지구 지원정책

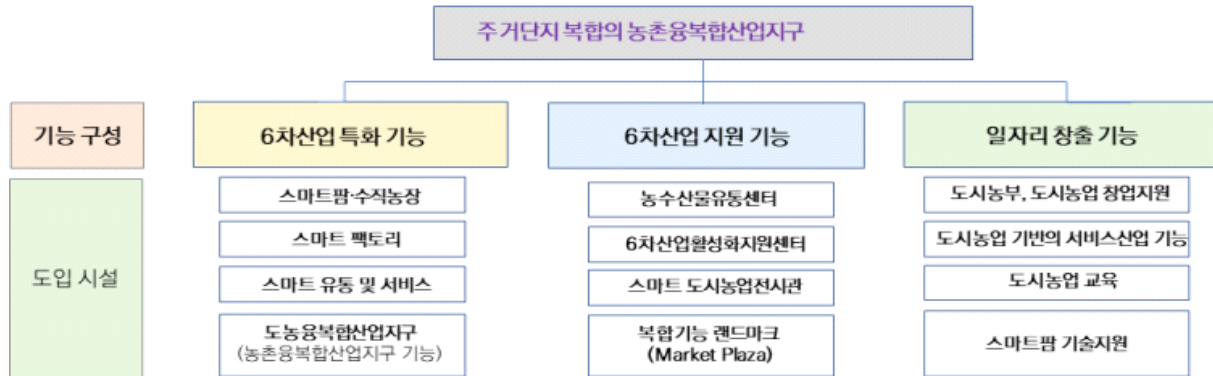
구분	사업내용(농림부)
목적	◦ 1-2-3차 복합산업화 촉진, 창업 및 기업유치 활성화, 지역 경제활동 다각화, 소득·고용기회의 증대 도모 ◦ 2005년 이후 균형발전특별회계-지역개발사업계정으로 예산 편성, 세부 사업별로 시행, 2010년부터 포괄보조사업(농어촌자원 복합산업화 지원사업)으로 통합 지원
내용	◦ 농촌산업 발전을 위한 핵심주체 양성, 지역발전체계(RIS) 구축, 지역 부존자원 발굴 및 산업화에 필요한 R&D 기반구축, 농촌형 제조업 육성 및 기업투자 유치, 농촌체험·휴양서비스 및 도농 교류의 활성화 도모 ◦ 최대한 지자체의 자율적 사업추진 허용(예산의 편성과 집행의 자율권 보장), 시·군 범위를 넘어 복수 시·도·군 연계협력사업 발굴 및 추진 가능 사업을 5개의 산업화 지원방식으로 구분, 7개의 사업유형 제시, 다양한 유형의 혼합사업 추진 ◦ 생산·유통기반 및 네트워크 구축 지원, 지역 리더 양성 프로그램 운영, 지식재산권 획득 지원, 농촌체험·관광인프라 지원, 농공단지 부지조성 및 개·보수 지원, 단지 입주대상기업에 기술정보·마케팅 지원

자료 : 연구자 작성.

- 농촌융복합산업 지원정책(농림부)은 특화된 혹은 경쟁력이 있는 농작물이 있거나 해당 지역의 농산물을 소비할 수 있는 구매시장을 가진 지역을 대상으로 6차산업지구(농업기능)를 포함하는 주거단지를 조성하는 정책으로 추진
- 농촌융복합산업과 연계한 주거개발은 ‘주거복합형 농촌융복합산업지구’를 공동으로 지정·개발
- 시·군의 농업특성을 고려하여 농림부와 협력사업으로 ‘주거복합형 농촌융복합산업지구’를 공동 지정하고 개발을 추진
- 농림부가 6차산업을 위한 ‘농촌융복합산업지구(1차산업 × 2차산업 × 3차산업)’를 지정하고, 지자체는 3차산업 해당 부지에 연접하여 주거단지를 개발하는 방법으로 사업을 추진

융복합
산업지구

- 6차산업과 주거생활을 집적화·복합화한 지방 중소도시 및 농촌지역의 새로운 주택공급 유형
- 6차산업 특화지구의 지정조성과 지원시설의 설치
- 농촌융복합산업의 집적을 유도하여 산업의 활성화 및 경쟁력 향상



[그림 Ⅶ-11] 농촌융복합산업과 연계한 주거개발

자료 : LH, 2020, 「국가균형발전프로젝트 연계 지역개발사업 추진방안 연구」, p.288.

- 2014년부터 농촌융복합산업지구를 운영한 이래, 충북은 영동군(2014, 포도와인지구), 음성군(2018, 들깨지구) 외에는 2023년 5월 기준, 추가 지정은 없는 상황
- 따라서 향후 충북의 농촌융복합산업지구사업은 주거개발사업과 복합하여 ‘정주형 농촌융복합단지’를 조성하는 방향으로 추진할 필요
- 그러나 LH, 충북개발공사 등 주거개발 공기업이나 지역의 주택건설업체의 적극적 참여를 위해「농촌융복합산업법」개정 등 중앙정부의 정책 전환이 필요

〈표 Ⅶ-23〉 농촌융복합산업법의 지역개발 및 주택 규정

구분	지역개발 및 주택개발 관련 규정
대상지역	◦ 읍·면 지역 ◦ 읍·면 지역 외의 지역 중 그 지역의 농업, 농업 관련 산업, 농업인구 및 생활여건 등을 고려하여 농림부장관이 고시하는 지역
대상사업	◦ 농촌융복합시설 중 다음의 시설은 생산관리지역에서 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한(국토계획법 제76조①)에도 불구하고 조례에 정하는 바에 따라 건축을 허용(※ 이때 건축물의 종류별로 바닥면적의 합계를 각각 500㎡ 미만으로 제한) - 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설 - 전시장(박물관, 미술관 및 체험관 한정) - 일반숙박시설 및 생활숙박시설
정책지원	◦ 농촌융복합산업지구의 육성을 위해 필요한 경우 「농지법」, 「초지법」, 「산지관리법」에서 정하는 바에 따라 부담금 감면 가능
농촌주택 개발	◦ 관련 규정이 없음

자료 : 연구자 작성.

- 동법에서는 농촌융복합시설의 종류는 제1종, 제2종 근린생활시설, 전시장, 일반 및 생활숙박시설로만 한정하고 있어 귀향·귀촌자들을 대상으로 하는 공동주택단지를 개발하기 곤란
- 농촌융복합산업지구를 지정할 때도 주택의 정비나 농어촌 주택단지에 대한 규정을 포함하고 있지 않기 때문에 해당 산업지구의 일부의 공동주택단지로 개발하는 것이 어려운 문제

〈표 Ⅶ-24〉 농촌융복합산업의 규정과 범위

농촌융복합산업의 규정	농촌융복합산업의 범위
농업인 또는 농촌지역에 거주하는 자가 농촌지역의 농산물·자연·문화 등 유형·무형의 자원을 이용하여 식품 가공 등 제조업, 유통·관광 등 서비스업 및 이와 관련된 재화 또는 용역을 복합적으로 결합하여 제공함으로써 부가가치를 창출하거나 높이는 산업	1. 주된 사업장이 소재한 지방자치단체에서 자가생산 또는 계약재배를 통하여 생산되는 농산물을 주원료로 사용하여 식품 또는 가공품을 제조하는 산업 2. 해당 지역에서 생산된 농산물이나 제1호의 산업에서 생산된 식품 또는 가공품을 직접 소비자에게 판매하는 산업 3. 농촌지역의 유·무형 자원을 활용하여 체험·관광·외식 등 서비스업을 제공하는 산업 4. 제1호~제3호까지 중 둘 이상이 혼합된 산업

자료 : 연구자 작성.

- 농촌융복합산업은 ‘생산(1차) × 제조 및 가공(2차) × 판매 및 서비스(3차)’가 유기적으로 결합되는 것이 중요하며, 단지 방문객들을 위한 숙박시설 외에도 농촌융복합산업의 종사자들이 살면서 6차산업의 경제생활을 할 수 있도록 주택개발이 병행될 필요성이 존재
- 이를 위해 「농촌융복합산업법」에서 농촌융복합시설의 종류에 종사자 및 관련자를 위한 주택을 포함하고, 농촌융복합산업지구를 지정할 때 도시-농촌의 결합적 특성을 가진 주택개발이 가능한 구역을 지정할 수 있도록 하는 방안을 추가할 필요

③ 휴양·건강·의료를 연계한 특화주거개발

- 코로나-19와 건강·복지에 대한 국민적 관심과 은퇴자의 귀촌수요를 인구유입 기회로 활용하면서 농촌지역의 희소하게 산재된 정주공간이 적정규모로 전환되도록 유인하기 위해 생태자산 활용과 건강복지를 결합하는 주거단지를 개발하는 방법
- 휴양·건강복지 주거단지는 읍면의 대중교통 결절지에 공공병원(보건소 포함)이 ‘스마트 건강관리센터’를 설치하면서 지역의 생활시설을 복합 배치하고 부족한 기능은 시·군의 건강복지 서비스 전달체계를 통해 해결하는 인구감소·고령화·건강복지의 주거개발사업
- ‘스마트건강관리센터’는 소규모의 문화, 복지, 체육시설 등 생활문화시설을 복합화하고, 부족한 기능은 ‘찾아가는 공공서비스’나 원격서비스를 통해 보완하며 독거노인 관리 돌봄 공동체, 사회적경제 조직, 복지공유 플랫폼 등을 통해 수행하도록 체계화

- 중소형 주거단위에서 공공(보건소 등) 혹은 민간병원 중심으로 건강관리센터가 기능할 수 있도록 생활권을 재구성하는 생활인프라 설치사업이 병행될 필요
- 중대형 주거단위에는 종합병원 건강증진센터의 전문 의료인력이 지역의 보건소와 협력으로 스마트 의료서비스를 제공하여 초고령화되는 지역의 건강관리 수요집단에 대한 집중적인 관리서비스를 제공
- 찾아가는 공공서비스의 사례 : 프랑스 북부에서는 철도, 도로, 버스 등 대중교통 서비스의 사막이라고 할 수 있는 외곽지역의 인터넷에 익숙하지 못하며, 운전할 수 없는 고령의 지역주민을 위해 ‘Public Service at Your Door Program’ 명칭의 찾아가는 서비스를 시범적으로 운영⁹⁾



[그림 VI-12] 프랑스 북부지역의 찾아가는 공공서비스(Public Service at Your Door Program)(1)

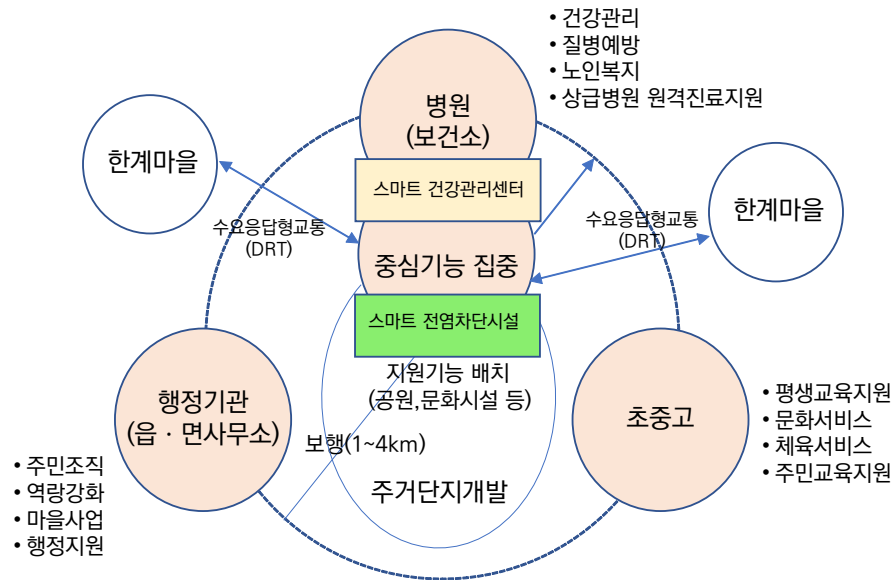


[그림 VI-13] 프랑스 북부지역의 찾아가는 공공서비스(Public Service at Your Door Program)(2)

자료 : DW Documentary, 2022, "The Future of Mobility in Europe"

- 휴양·건강복지 주거단지는 코로나-19 같은 전염질환으로부터 건강약자를 보호할 수 있도록 시장, 공동주택, 공공기관 등 다중이용시설에 대해서는 방역안전 출입통로 등을 설치하도록 지원
- 휴양·건강복지 주거단지의 개발규모는 시·군의 인구특성을 감안하여 보행권 규모(4km×4km)를 설정하고, 이 주거단지는 보행과 자전거 등 능동교통(active transport) 중심으로 개발하고 공동체정원, 생활정원(「수목원정원법」) 등을 갖춘 고령친화의 공공주택을 위주로 공급

9) DW Documentary, 2022. 12. 2, "The Future of Mobility in Europe", (<https://www.youtube.com/watch?v=8UQWYvkVM5M&t=2099s>)



[그림 Ⅶ-14] 휴양·건강복지와 연계한 특화주거개발

자료 : LH, 2020, 「국가균형발전프로젝트 연계 지역개발사업 추진방안 연구」, p.294.

- 초고령사회에 진입하는 시·군의 사회경제적 상황을 고려하면, 고령친화 주거단지를 개발하고자 할 때는 건강·의료 공공서비스와 연계 개발하는 것이 특화주거 개발사업의 핵심 요소로 고려될 필요
- 주거단지 외부로는 고령자 등의 주민들이 편리하게 이동할 수 있도록 수요응답형 대중교통수단(DRT, Demand Responsive Transit) 등 스마트 대중교통서비스를 제공하는 사업과 연계하여 개발

〈표 Ⅶ-25〉 초고령사회에 대응하기 위한 공공주택 공급전략

부문	내용
주택정책의 과제	고령자의 주택점유형태, 가구구성, 소득, 건강상태 등의 특성별 주거수요 고려 필요
주택공급의 방향	- 다양한 소득계층의 고령자를 위한 공공임대주택 공급 - 가급적 독립된 생활이 가능하도록 의료·복지·생활서비스를 제공 - 고령자를 위한 공공임대주택에 대한 고령친화형 계획 적용 - 고령자의 다양한 수요에 대응할 수 있는 주거유형의 다변화 - 지역사회와 세대 간의 교류가 가능한 공공임대주택 단지 조성
주택공급의 원칙	(개발방식) - 공공시설, 의료·복지시설과 복합개발: 공공시설, 노인주거, 의료시설, 노인복지시설, 아동복지시설과의 복합개발 - 민간활용, 민관협력형 개발 (공간계획) - 원칙적으로 세대통합형으로 계획 - 지역수요에 따라 전용형, 별동형, 저층부 적용형 등 취사 선택 - 무장애공간계획, 기본응급대응설비 적용 - 일정 규모 이상 공급 시 복지서비스와 병설 - 코하우징, 세어형주택, 서포티브하우징 등 다양한 주거형태 적용

자료 : 연구자 작성.

④ 역세권 재활성화와 연계한 특화주거개발

- 역세권은 일반적으로 지역 간·지역 내 교통 편리성으로 인해 주택공급 가능성이 높고, 주택가격이 높게 형성되기 때문에 많은 지자체에서 역세권에 주택을 공급하려는 정책이 추진
 - 역세권 주택공급은 정부나 지자체가 주택공급을 촉진하기 위해 역세권 주변에 개발토지를 할당하거나 개발자에게 유리한 조건을 제공하여 역 주변에 다양한 주택공급을 유도
 - 특히 역세권 주택개발사업을 통해 공공주택을 공급하여 저소득층이나 주거약자들에게 경제적·입지적 편익을 저렴하게 공급하는 정책적 수단으로 빈번하게 활용
 - 역세권은 입지경쟁 때문에 주거취약계층을 위한 저렴한 주택공급이 어렵기 때문에 정부는 물론이고 일부 지자체에서도 별도의 역세권 공공주택공급을 위한 지원정책을 시행: ex. (정부) 국토부 청년원가 및 역세권 첫집 공급사업, (지자체) 서울시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례 등
 - 그러나 충북 개별 시·군의 기존 역세권은 높은 주택수요에도 불구하고 주택공급사업이 활성화되기에는 인구여건, 지역경제, 개발규제 등의 측면에서 미흡한 부문이 존재
- 그러므로 공공부문과 민간부문 모두로부터 역세권에 대한 적극적인 주택개발을 유인하려면 일차적으로는 기존 역세권의 입지 경쟁력을 높이기 위해 기반시설의 정비 등 역세권 재활성화 방안을 고려할 필요

〈표 VII-26〉 청년원가 및 역세권 첫집 공급사업

구분	내용
개념	◦ 공공택지, 도심정비사업 용적률 상한 기부채납 물량 등을 활용한 건설원가수준*의 공공분양 주택 ◦ 청년원가와 역세권 첫집을 통합 브랜드화하고, 입지·수요 등에 따라 다양한 유형(도심 원룸· 소형, 신도시 중소형 등)으로 공급 *무주택자 부담능력을 고려하여 시세 70% 이하 공급
공급조건	◦ 생애 최초 주택구입자 등에게 초기 부담을 낮춰 공급 - (금융지원) 저금리로 장기 대출(40년 이상) 제공 * 금융지원 대상은 주택유형, 소득요건 등을 종합적으로 고려하여 추후 확정 - (대상) 청년(19~39세 이하)·신혼부부(결혼 7년 내 등)·생애최초 주택구입자 등 * 소득요건은 민간 신혼특별공급(월평균 근로자소득 140~160%) 이하로 검토, 자산 요건 설정 - (공공성 확보) 의무 거주기간(5년) 이후 공공에 환매 가능, 환매 시 매각 시세차익 70%만 수분양자에게 귀속(공공 귀속 30%)
물량·입지	◦ 역세권, 산업시설 배후지 등에서 50만호 내외 공급 - (공공택지) 공공주택지구 주택공급 물량의 30% 이상 → 입지가 우수한 3기 신도시 선호지, 도심 국공유지 등에서 중점 공급 * 남양주 왕숙(1.5~2만호), 고양 창릉(9천~1.3만호), 하남 교산(8천~1만호) 등 검토 → 고양 창릉, 부천 대장, 남양주 왕숙 등에서 연내 사전청약 3천호 내외 착수
정비사업·도심복합사업	◦ 역세권 정비사업 기부채납 물량, 도심복합사업 등을 통해 우량입지에서 집중 공급 * 기부채납 시 종상향 또는 용적률 법정 상한 120% 인센티브 도입(도정법 개정)
특화설계	◦ 주택 평면·구조, 디자인, 부대시설 등 설계 다양화* * DIY 취향을 고려한 마이너스오피스, 공유오피스, 국·공립어린이집, 키즈카페 등

자료 : 관계부처합동, 2022. 8, 국민 주거안정 실현방안, pp.30~31.

⑤ 탄소중립과 연계한 저비용·저탄소의 에너지자립형 특화주거개발

- 저탄소주택은 탄소발자국을 최소화하고 환경영향을 줄이도록 만들어진 주택으로 일반적으로 태양, 풍력 등의 재생에너지원을 사용하며 친환경·저탄소의 건축자재로 건축되는 주택을 의미
 - 저탄소주택은 온실가스, 특히 CO₂ 배출 최소화를 지향하기 때문에 ① 주택에서 에너지를 절약하는 것, ② 저탄소의 건축자재를 사용하여 주택을 건축하는 것, ③ 기존 주택을 저탄소주택으로 개량하는 것을 포함
 - 그러나 저탄소주택, 혹은 탄소제로주택 건축은 많은 비용이 수반되기 때문에 우수한 에너지 성능과 저렴한 에너지 요금을 제공하여 주택소비자의 신뢰를 높이는 것이 중요하며, 그렇지 못하면 저탄소 주거개발사업이 충북의 주택시장에 부정적인 신호를 보낼 가능성
- 일차적으로 저탄소주택은 주거개발사업이 환경에 미치는 영향을 줄이고 보다 지속가능한 국토환경을 유지하는 중요하고 필수적인 절차적 단계라는 정책적 인식이 필요
- 영국 BedZED(Beddington Zero Energy Development)/ 독일 Vauban 주거단지/ 독일 International Building Exhibition(IBA)/ 오스트리아 Solar Village/ 스위스 Kalkbreite/ 호주 One Planet Community/ 독일 Esslingen의 neue Weststadt에서 주거건물의 지하에서 그린수소(green hydrogen)를 생산하여 이용하는 주거단지/ 독일 Feldheim village(펠트하임 에너지공동체) 등이 저탄소 주거단지 개발의 좋은 해외 사례

〈표 Ⅶ-27〉 에너지공동체 사례(1) 엘 리엘렌고

- 유럽 최초의 지역단위 에너지공동체로 평가되는 스페인 알리칸테(Alicante)지역의 '엘 리엘렌고(EI Realengo)' 마을
- 지역주민은 각 가구에서 약 20~22%의 전기를 절약하는 조건으로 태양광발전 시설설치에 대한 비용을 부담하지 않고, 업체가 태양광 발전시설의 비용을 부담하고 설치
- 주역주민 간에 에너지 공유를 위한 협력이 에너지공동체 작동의 가장 중요한 요인. 풍부한 태양광발전이 가능한 낮에 집에서 생활하는 사람은 밤에 대부분의 전기를 사용하는 사람에 비해 매우 저렴하게 전기를 사용하는 대신 밤에는 에너지를 덜 사용하여 밤에 에너지를 많이 사용하는 주민들을 고려하는 방식으로 에너지를 절약하는 공유시스템. 이런 에너지 공유시스템을 통해 마을에서 필요한 에너지의 50%를 충당
- 에너지공동체 사업은 인구 30,000명의 트리비엔스 자치구역(Municipality of Treviense) 전체로 확대할 예정이며, 2022년 12월 현재 스페인에는 30개의 에너지공동체가 운영중

자료 : 한국환경정책학회, 2023, 「탄소중립시대의 환경정책」 박영사, p.360.



[그림 VII-15] 에너지공동체 마을의 태양광 발전 시설



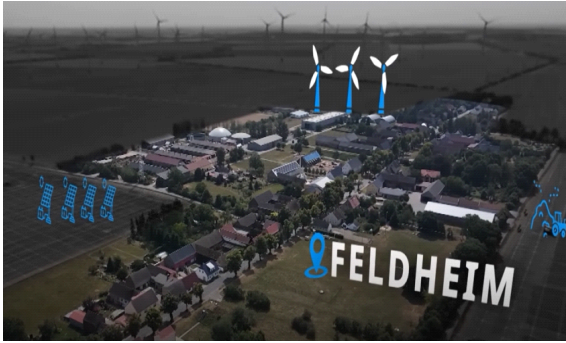
[그림 VII-16] 에너지공동체 마을의 공유 전기차

자료 : 한국환경정책학회, 2023, 탄소중립시대의 환경 정책, 박영사, p.360. 자료 : 한국환경정책학회, 2023, 탄소중립시대의 환경 정책, 박영사, p.360.

〈표 Ⅶ-28〉 에너지공동체 사례(2) 독일, 펠트하임마을

- 독일의 베를린에서 남서쪽으로 90km에 위치한 펠트하임마을(Feldheim village)은 15.7km²의 면적에 130여명의 주민이 거주하는 작은 마을로 1990년대부터 지속적으로 노력한 결과, 2021년에는 소요 에너지를 재생에너지로 공급하는 마을로서 독일 최초로 100% 에너지자립마을을 달성
- 이 사례는 에너지 수요를 분산하고 지역이 가진 자원을 최대 활용하며 수입한 석유와 가스를 전혀 사용하지 않기 때문에 우크라이나 전쟁으로 인한 러시아의 가스 공급 중단에 따른 위기 상황에서도 아무런 문제가 없는 에너지 안전마을이라는 위상을 과시
- **펠트하임마을의 열과 에너지 생산의 특징**
 - (에너지원 복합) 풍력, 태양광, 농업폐기물을 적절하게 구성하여 에너지 생산을 위한 지역자원 공급의 안정성 확보
 - (풍력발전) 소음, 방해, 야생동물에 부정적 영향 등에도 불구하고 풍력발전 프로젝트에 마을주민이 직접 투자하는 기회를 제공하면서 신뢰를 형성하고 참여와 지지를 확보. 2022년 9월 현재 55개의 풍력발전기를 가동하여 55,000가구에 전기를 공급할 수 있는 전기를 생산하고, 생산된 전기의 99%에 해당하는 사용 후 남은 전기는 독일 정부에 판매
 - (태양광발전) 또한 과거의 군사지역으로 사용되었던 곳을 태양단지로 전환하여 태양광발전을 시작했고, 4인가족 기준 600가구가 사용하는 전기를 공급
 - (바이오가스시설과 통합지열시설) 자체 에너지 생산을 위한 바이오가스시설과 통합지열시설을 설치하였고, 바이오가스시설은 액체퇴비 같은 농업폐기물로 열을 생산하여 매년 마을의 난방에 필요한 260,000리터의 난방유를 절약
- **에너지공동체의 완성이라 할 수 있는 자체적 독립 전력망 구축**
 - 펠트하임마을은 자체 에너지회사를 설립하여 자체 생산한 바이오에너지를 독자적인 전력망으로 구성하여 풍력에서 생산한 전기를 구매하고 그것을 자신들의 마을에 사용하는 시스템을 도입
 - 이 과정에서 마을 자체의 전력망 설치에 국가적 전력네트워크, 지역전력회사 등의 반대에 직면하였지만, 마을의 각 가구당 3,000유로를 마을 전력망 구성에 투자하고 EU로부터 170만 유로의 지원자금을 수령
 - 초기에는 시설업체가 안전성 문제로 마을 전력망에 참여하는 것을 거부하였지만, 그 지역 일대가 태풍에 의해 대규모의 정전사태가 일어났지만 펠트하임마을만 아무런 문제없이 전기를 사용하는 것을 본 후에 최종적으로 마을 전력망에 참여
- 펠트하임마을의 에너지 프로젝트는 마을의 인구 증가와 직업 창출에도 기여한 것으로 드러나 매년 수천명의 전문가와 관련자들이 방문하여 에너지자립(energy self-sufficiency)의 달성에 대해 기술과 정보를 획득

자료 : 한국환경정책학회, 2023, 「탄소중립시대의 환경정책」 박영사, p.361.



[그림 VII-17] 100% 에너지자립·탄소중립의
펠트하임마을



[그림 VII-18] 펠트하임마을의 독립적 전력망
관리업체

자료 : 한국환경정책학회, 2023, 탄소중립시대의 환경 정책, 박영사, p.360.

자료 : 한국환경정책학회, 2023, 탄소중립시대의 환경정책, 박영사, p.360.

- 영국의 '기업, 에너지 및 산업전략부(Department for Business, Energy & Industrial Strategy)'는 저비용·저탄소 주택공급을 활성화하기 위한 핵심적 고려사항을 제시

〈표 VII-29〉 영국의 저비용·저탄소 주택공급 활성화 방안

구분	내용
1	◦ 단순 설계를 채택하여 건축하기 쉽고 거주자가 쉽게 사용할 수 있어 건축 의도에 맞춰 사용 성능을 개선
2	◦ 건축자재 업체는 더 많은 제품 개발에 착수해야 하며 건설업체는 기존 및 새로운 제품 및 서비스에 대한 지식을 향상
3	◦ 주택공급자와 설계팀은 단지 저탄소 목표가 아니라 다양한 결과를 고려
4	◦ 운영비용과 탄소배출 모두 낮출 수 있도록 계획된 성과가 달성되는지를 확인
5	◦ 주택공급자는 입주자가 저탄소주택을 효율적으로 이해하고 운영할 수 있도록 저탄소주택에 대한 인수·인계 프로세스를 맞춤화하고 자금지원을 확보하는 데 집중
6	◦ 다이나믹한 에너지 이용과 에너지시스템 간의 상호작용은 건축규제에서 잘 인지될 필요
7	◦ 주택공급 관련 산업 전반에 걸쳐 협업을 강화하고 개선해야 할 필요성

자료 : Department for Business, Energy & Industrial Strategy, 2022, Building for 2050, Low Cost, Low Carbon Homes, p.147을 연구자 재정리함.

○ 국내의 저탄소 공공임대주택 공급계획의 사례

〈표 Ⅶ-30〉 경기도 고양시 저탄소 공공임대주택 공급사례

- 고양시는 지속가능한 탄소중립도시 조성전략을 통해 고양형 저탄소 임대주택 공급사업의 일환으로 공공임대주택을 저탄소의 친환경 임대주택으로 공급하려는 시책을 추진
- 고양시와의 협약에 따라 한국건설기술연구원이 고양시의 임대주택에 장수명주택 기술과 제로에너지 건축자재 기술을 제공
- 이는 공공임대주택에 장수명·제로에너지 기술을 적용하는 국내 최초의 사례
- 장수명주택 기술은 다양한 주거 공간에 대한 요구에 대응할 수 있도록 내구성, 가변성, 수리 용이성에 특화된 기술
- 제로에너지 건축자재 혁신 기술은 에너지 절약형 건축자재를 적용하여 공공임대주택의 에너지 효율을 개선하는 기술
- 이 사업은 2024년 하반기 준공을 목표로 토당동 시유지(토당동 858번지 일원)에 약 100세대 이상 규모의 신축매입약정형 임대주택으로 개발·공급할 예정
- 또한 고양시는 저탄소 임대주택을 청년 및 신혼부부에게 시세의 50~80% 수준의 임대료로 공급할 예정
- 지역의 정주여건 개선을 위하여 인근 주민이 함께 이용할 수 있는 주민공동이용시설도 함께 건립

자료 : 경기북부데일리, 2022, 고양시 홈페이지(검색일자 : 2022. 4. 21).



[그림 Ⅵ-19] 경기도 저탄소 공공임대주택 조감도(안)

자료 : 경기북부데일리, 2022, 고양시 홈페이지(검색일자 : 2022. 4. 21).

⑥ 산업단지 및 외국인 근로자와 연계한 특화주거개발

- 지역에 입지한 산업단지가 노후화되면서 기반시설(도로, 주차장), 환경·미관 등 다양한 측면의 문제가 유발
- 충북 시·군의 곳곳에 입지한 일반산업단지 및 농공단지의 노후화는 열악한 지역경제 기반을 더욱 약화하고, 인구 유인력이 부족한 농촌지역의 주거환경에도 부정적 영향을 미칠 우려
- 그러나 지역의 산업단지는 일자리를 제공하고 지역경제를 유지하는 데 큰 기여를 하고 있기 때문에 산업단지를 경쟁력을 상실되는 혐오시설로 볼 것이 아니라, 지역발전을 지탱하는 경제기반시설로 위상을 강화하는 정책사업을 추진할 필요
- 국가정책으로 산업단지의 융복합 개발을 촉진하기 위해 규제 완화를 추진하고 있어, 이를 활용하는 충북의 주거개발 전략이 필요
 - 산업단지형 규제특례를 활용하여 산업단지와 인근지역을 포함하는 ‘혁신성장촉진지구’를 지정하고, 특례제도(용도구역 변경 시 자가차액 기부, 개발이익 환수 면제, 입주업종을 지구특성에 맞게 탄력적으로 규정)를 통해 경직된 공간배치, 지원체계를 개선하여 지역개발을 촉진
 - 혁신성장촉진지구에 대해서는 산업·생활·문화가 공존하는 복합공간으로 조성하며, 이를 위해 생산시설, 창업시설, R&D시설, 문화상업시설, 주택개발이 혼합된 융복합공간의 조성

가능

- 산업단지와 인근 주거지역을 하나의 개발 단위로 묶어 ‘미니산업타운’을 조성하는 방안도 가능
 - 산업단지 내부는 산단환경개선펀드를 활용하여 정비하고, 인근 도시나 읍면지역에는 지원 및 편의복합시설과 ‘산업단지형 행복주택’을 건설하는 복합사업을 추진
 - 도시에 소재한 노후 산업단지의 경우는 복합건물뿐만 아니라 주변 주택건설에도 주택도시기금을 활용하는 방안을 강구
- 현재는 청년·여성이 선호하는 문화·체육·휴식 등의 복합개발형 건물을 산업단지 내·외부에 확충하기 위해 주택도시기금의 출·융자를 지원하고 있지만, 앞으로는 복합형 건물뿐만 아니라 주변 지역과 통합개발을 위한 공공주택을 공급하는 사업에도 주택도시기금을 요구하는 사업화 방안을 검토할 필요
- 정부의 「산업단지 대개조 계획」에 따라 산업단지와 주변 지역을 하나의 생활권으로 묶어 개발하려는 ‘산업단지 생활권 재생사업’을 산업단지 내부로만 국한하지 않고 산업단지와 주변 지역이 공동으로 사용할 수 있는 지역기반시설을 설치하는 방식으로 전환·확대

〈표 VII-31〉 도시재생 연계 산업단지 생활권 재생사업

-
- 산업단지와 그 주변 지역을 하나의 생활권으로 함께 발전시키고, 근로자가 실생활에서 체감할 수 있는 생활공감형 사업을 확대하기 위한 사업
 - 산단재생사업과 도시재생사업을 연계하여 지원하는 「산단 연계형 도시재생 뉴딜사업」을 시행하여, 산단과 주변 지역의 통합 재생을 도모하고 사업의 효과성을 높임
 - 지자체가 노후 산단과 그 주변 지역을 도시재생활성화지역으로 지정하도록 유도하여 지역 중심의 사업추진 기반을 강화
 - 근로자의 체감도가 높은 환경개선사업 확대를 위해 산업단지별로 경관이 우수한 산업단지의 상징가로 조성, 노후 공장의 시설개선(주택도시기금 융자), 생활인프라 조성사업에 대한 지원을 강화
-

자료 : LH, 2020, 「국가균형발전프로젝트 연계 지역개발사업 추진방안 연구」, p.282.

- 또한 산업단지 및 관련된 지역기반시설을 공유하여 사용할 수 있는 산업단지 관련 종사자 혹은 외국인 근로자를 위한 공공주택 공급사업을 추진하는 전략추진이 필요
 - 충청북도의 등록외국인이 계속 증가되고 있는데, 2023년 기준으로 등록외국인은 48,866명으로 충북인구의 3%에 해당(* 등록외국인이란 외국인 등록을 하고 외국인등록번호를 부여 받은 외국인(91일 이상 체류)을 지칭)¹⁰⁾
 - 시·군의 총인구에서 등록외국인이 차지하는 비율로 보면 음성군(11.6%), 진천군(8.0%), 괴산군(3.2%)의 순이며, 청주시(1.9%), 충주시(2.7%), 제천시(1.6%)도 증가 추세

10) 충북연구원, 2024, 5. 30, 충북정책지도 : 충청북도 등록외국인 현황분석, p.2.

- 등록외국인의 51%가 취업 관련(비전문취업, 방문취업, 연수 및 특정활동)이고 나머지도 결혼, 영주 등을 통해 생계활동을 영위하고 있기 때문에 외국인 근로자들을 고려한 주택공급 정책이 추진될 필요

⑦ 문화관광자산과 연계한 특화주거개발

- 시·군의 문화관광자산을 활용하는 지역개발전략을 추진할 때, 외부인의 유입을 유도할 수 있는 주택개발사업을 병행하는 방안
- 주택단지를 보조적 사업으로 병행 개발을 할 수 있는 사업유형으로는 다음의 것들이 가능

〈표 Ⅶ-32〉 문화관광자산과 연계한 주거개발 사업유형의 예시

구분	내용
관광·주거복합개발	◦ 이미 개발되었지만 지역적으로 침체한 관광(단)지, 향후 지역자원과 연계하여 관광단지를 개발할 때 주거기능을 보완하여 외부인의 거주를 유인할 수 있는 주택공급전략
스포츠·주거복합개발	◦ 스포츠산업이 젊은 층의 여가활동을 넘어 주거생활과 결합하는 움직임이 있으며, 특히 경제적으로 여유 있는 중장년 및 고령층을 중심으로 스포츠시설과 연접한 전원형 주택에 대한 수요 증가를 활용하는 주택개발사업

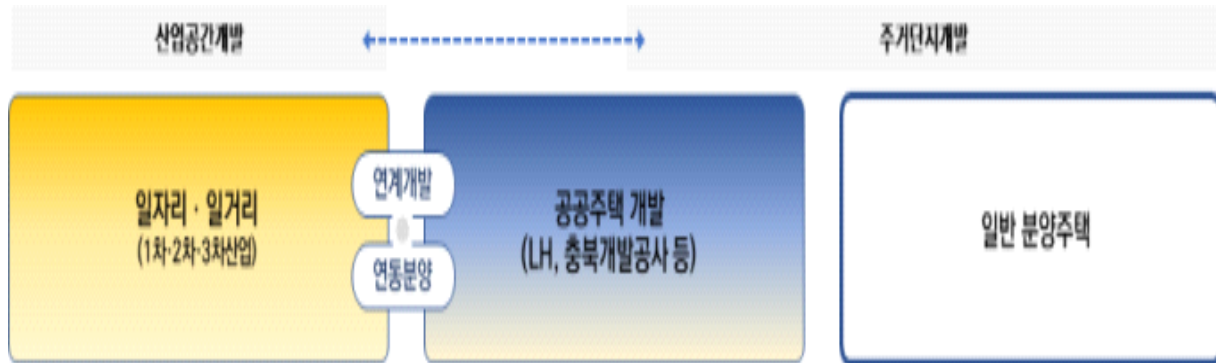
자료 : 연구자 작성.

- 충북의 시·군에서 많은 관광단지가 지정 후에 개발이 되지 못하거나 개발 후에도 활성화되지 못하고 있는데, 복합개발 수행 여건을 갖춘 LH 등과 협력사업으로 기존의 침체한 관광지에 대해서는 주택단지를 추가하는 방안
 - 새로운 관광개발사업을 추진할 때는 LH 등의 개발기관은 관광개발 지원사업의 형태로 주택을 공급하는 사업을 실시하여 관광단지 개발을 촉진하고 지역발전을 도모
- 이 때 공급하는 주택은 관광사업의 종사자 외에도 지역주민을 위한 주택공급 그리고 외부의 은퇴자 유입, 휴양주거를 원하는 고령인구의 주거수요를 충족할 수 있도록 차별화된 주거서비스를 제공하는 것이 필수적
- 스포츠·주거복합개발은 골프장 등 인기 있는 스포츠시설을 위주로 조성된 관광지개발을 통해 지역주민의 건강을 증진하면서 지역경제에도 기여하고 외부로부터 장기 거주인구를 유입하려는 특수목적의 복합개발사업으로 추진 가능
 - 기존에 설치된 일부의 공설경기장 등의 공공스포츠시설은 지역주민의 접근성 제약, 편의시설과 부대시설 부족, 상시적인 시설사용 수요의 부족 등으로 유지관리에 따른 지자체의 재정부담을 초래하는 문제시설로 낙인
 - 반면 최근 경제적으로 여유 있는 중장년 및 고령층을 중심으로 스포츠시설과 연접 개발한 전원형 주택에 대한 수요가 증가하면서 스포츠·주거복합개발이 활성화될 여건이 조성되어 가는 상황

- 따라서 수도권에 인접한 충북의 입지적 장점을 활용하여 민간 혹은 공공이 골프장 등 대규모 스포츠시설을 조성할 때는 주택공급사업을 함께 추진하는 개발방식이 필요

⑧ 귀촌·귀농인구 유입을 위한 일·주거복합개발

- 생산 가능 연령대이지만 정년제도, 기업문화 등 노동시장의 구조 때문에 생산활동에 더 이상 참여하지 못하는 '신중년(50+)'으로 불리는 새로운 인적자원을 유입하려는 정책적 노력이 필요
 - 신중년은 50세 전후로 퇴직을 준비하고 있거나 기존의 일에서 퇴직하고 재취업을 시도하거나 다른 일에 종사하고 있는 사람들, 이미 노동시장에서 떠났지만 기회가 주어진다면 노동시장에 참여하고자 하는 퇴직자 등을 포함한 50~69세의 경제활동가능 인구를 지칭
 - 신중년은 일반적인 고령인구에 비해 건강수준, 교육수준, 소득수준이 높다는 점에서 단순한 돌봄이나 지원방식과는 다른 새로운 정책이 요구
 - 신중년은 다른 연령층에 비해 경제적으로 여유가 있으며, 주거생활의 안전성에 관심이 높고, 적극적인 사회활동과 자신의 직무경험을 이용한 '인생 이모작' 단계의 경제활동 참여를 통해 사회적·경제적 기여를 지속할 수 있는 잠재력이 풍부한 집단
 - 신중년은 신체적 그리고 직무적 영역에서 활발한 경제활동이 가능하기 때문에 일거리 혹은 일자리를 찾고 있지만 지방의 많은 지자체에서는 단순 전원형 주거단지를 공급하기 때문에 경제활동 지역이나 직업시장에서 멀리 거주해야 한다는 문제가 발생
- 신중년층은 귀향·귀촌을 시행하는 주요 연령층이기도 하기 때문에 이들을 대상으로 일거리가 있는 산업공간을 제공하고, 인근 지역에서 접근 가능한 일자리를 제공하며, 편리한 전원적 주거환경을 제공할 수 있는 '귀촌·귀농 수요대응을 위한 일·주거복합의 전원형 주택단지' 개발이 필요
- 귀촌·귀농 수요 대응을 위한 일·주거 복합의 전원형 주거개발
 - 신중년층에게 일거리(창업 등)나 일자리(지역업체 등)를 제공하고, 그들이 그 지역에 장기 정착할 수 있는 전원형의 주택단지와 연계 개발하는 사업



[그림 Ⅶ-20] 일·주거 복합의 특화주거단지 개발 개념

자료 : LH, 2020, 「국가균형발전프로젝트 연계 지역개발사업 추진방안 연구」 p.286.

〈표 Ⅶ-33〉 일·주거 복합의 전원형 주거개발의 유형(예시)

구분	내용
제조업 연계형 주택단지	- 제조업 중심도시의 인근에서 개별 입지한 분공장, 하청기업, 중간가공업체들이 입주할 수 있는 ‘산업형 주거단지’를 조성 - 정부의 「산업단지 대개조 계획」(2019)과 연계하여 ‘산단형 행복주택 사업’으로 추진하는 방안도 검토 필요
농촌융복합산업 (6차산업) 연계형 주택단지	농업의 융·복합화, 생활방식의 변화, 귀농·귀촌·귀향의 활성화, 코로나-19의 경험 등을 고려하여, 농림부의 6차산업지구(농촌융복합산업지구) 지정과 LH, 충북개발공사 혹은 민간기업의 주거개발과 연계하는 융복합적 주택공급사업

자료 : 연구자 작성.

○ 농촌융복합산업(6차산업) 연계형 주택단지

〈표 Ⅶ-34〉 농촌융복합형(6차산업) 연계형 주택단지

구분	내용
목적	1-2-3차 복합산업화 촉진, 창업 및 기업유치 활성화, 지역 경제활동 다각화, 소득·고용 기회의 증대를 도모함 2005년 이후 균형발전특별회계-지역개발사업계정으로 예산 편성, 세부 사업별로 시행, 2010년부터 포괄보조사업(농어촌자원 복합산업화 지원사업)으로 통합 지원함
내용	- 농촌산업 발전을 위한 핵심주체 양성, 지역발전체계(RIS) 구축, 지역 부존자원 발굴 및 산업화에 필요한 R&D기반구축, 농촌형 제조업 육성 및 기업투자 유치, 농촌체험·휴양서비스 및 도농 교류의 활성화 도모 - 최대한 지자체의 자율적 사업추진 허용(예산의 편성과 집행의 자율권 보장), 시·군 범위를 넘어 복수 시·도·군 연계협력사업 발굴 및 추진 가능 사업을 5개의 산업화 지원방식으로 구분, 7개의 사업유형 제시, 다양한 유형의 혼합사업 추진 - 생산·유통기반 및 네트워크 구축 지원, 지역 리더 양성 프로그램 운영, 지식재산권 획득 지원, 농촌체험·관광 인프라 지원, 농공단지 부지 조성 및 개·보수 지원, 단지 입주대상 기업에게 기술정보·마케팅 지원 프로그램 운영

자료 : 연구자 작성.

- 전국적으로 특화된 혹은 시장 경쟁력이 있는 농작물이 있거나, 해당 지역의 농산물을 소비할 수 있는 구매시장을 가진 지역을 대상으로 6차산업지구(농업기능)를 포함하는 주거단지(도시기능)를 개발하는 전략임
- 도시 인근에 농촌융복합산업지구와 주거가 혼합된 공공주택단지를 개발하여 주거지역 외부에서는 1차기능(농업생산)과 2차기능(가공·제조)을 담당하고 주택단지의 상업지역에서는 농업특산물을 판매하고 3차서비스를 제공하도록 개발

- 주거단지 개발사업에 농촌융복합산업지구를 도입하기 위해 필수적으로 고려할 요소는 다음과 같음
 - (특화자원) 지역자원 및 시설과 연계하여 시너지 효과가 가능해야 하며, 계절별로 연속해서 나올 수 있는 특산물 네트워크를 구성하는 것이 필수적
 - (교통특성) 도시형 6차산업의 특성상 대규모 주거지역에 인접하는 것이 중요, 그렇지 않은 경우에는 최소 2개 이상 광역교통시설에 인접 입지하도록 하며, 효율적인 대중교통, 도로교통 접근성이 필요
 - (융복합성) 농업 + 농산업+ 상업의 융복합적 특성이 강한 농산물을 중심으로 도시형 6차산업 대상 테마를 설정
 - (앵커기업) 당해 6차산업지구를 대표할 수 있는 전국적으로 유명한 농산물 관련 기업의 유치 사업에 추진력을 제공
 - (주택수요) 해당 지역의 특화산업이나 개발테마로 하는 6차산업에 관련된 종사자들의 최소한의 주택수요를 확보
- 이 사업에서 제공하는 공공주택의 입주자격을 산업지역, 상업지역에 입주하거나 해당 지역에 토지나 건물을 매입하는 업체나 개인과 연동하는 방법도 가능
- 또한 이 지역의 외국인 근로자와 그 가족이 장기적으로 거주할 수 있도록 외국인 근로자 전용의 공공주택을 공급하여 해당 지역의 산업을 지원

〈표 Ⅶ-35〉 주택단지 조성 유형

구분	내용
공동주택형	◦ 사업규모에 맞춰 사전에 공개 모집하고 대상지에 거주하는 주택수요집단의 선호를 반영할 수 있도록 아파트를 공급 ◦ 자본조달 방법에 따라, LH, 충북개발공사 등의 개발기관이 편의시설을 건축하고 임대하며, 실버타운 등의 형태로 민간투자 유도, 농어촌공사의 농지은행과 연계하여 자본조달, LH의 주거공유네트워크 사업 활용, 보건복지부의 노인활동 지원사업과 연계를 모색
전원주택형	◦ 주거전용의 전원주택이 아니라 취미형, 생계형, 상업용의 6차산업활동이 가능하도록 고급형 주택을 공급하여 도시를 떠나려는 신중년층 및 고령층에게 주거·생계의 복합활동이 가능한 전원주택을 공급
임대주택형	◦ 농어촌공사의 3개 유형(독립주거형, 독립침실형, 공동생활형)이 가지는 단점인 지리적 접근성 불리, 소규모에 기반한 시혜적 복지적 성격, 지역경제 활성화에 대한 기여 미흡의 단점을 극복하고, 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 임대주택형을 보다 접근성 좋은 입지에 개발

자료 : 연구자 작성.

⑨ 지방거주 수요창출을 위한 순환형 임대주택개발

- 주택에 대한 인식의 변화와 주택서비스의 다양화 추세와 더불어 전원지역에서 재택 근무하려는 젊은 층의 주거특성, 일과 주거에서 장소적 고착성이 없는 젊은 세대, 경제활동의 후반부 혹은 은퇴기에 있는 신중년세대 그리고 경제적 여유가 있는 귀촌·귀농욕구를 가진 외지인을 유입할 수 있는 주택공급 전략이 필요
- ‘일과 삶의 균형(work-life balance)’을 중시하여 높은 주거 이동성(한달살이, 두달살이, 일년살이 등)을 가지고 여러 지역을 순환하거나, 여행지역에서 현지 고용되어 여행지역에서 일도 하면서 일정 기간 살고자 하는 ‘디지털 노마드(global nomads)’ 집단의 주택욕구를 충족
- 이들을 위한 순환형 주택임대 서비스 제공은 지방의 인구감소, 인구질의 하락, 지역경제의 쇠퇴에 대응하는 전략으로 활용 가능
 - 중장년을 대상으로 하는 공무원연금관리공단의 ‘공무원 은퇴자 공동체 마을사업’이 순환형 주택사업이라고 할 수 있는데, 여기서는 기간별로는 2개월, 3개월, 8개월, 8~10개월로 구분하여 선택할 수 있으며, 공동체마을도 전국적으로 개발하였기 때문에 소비자들에게 넓은 선택의 폭을 제공¹¹⁾
- 순환거주형 임대주택 서비스 유형을 다양하게 개발하여 공급하는 것이 중요한데, 예를 들어 은퇴기의 베이비부머들은 단순히 농업만을 위해 귀촌하는 것이 아니라는 것¹²⁾에 착안하여 다양한 일 욕구, 관광 욕구를 지원할 수 있는 차별화된 유형의 순환형 임대주택을 공급할 필요
- 순환형 주택임대는 지역의 부존자원과 기반시설, 지역경제의 특성을 고려하여 소비자맞춤형(custom-tailored)과 지역맞춤형(region-tailored)을 결합한 여러 형태로 개발이 가능

11) 공무원연금관리공단, 2020. 7. 8, 은퇴자공동체마을 홈페이지.

12) 농촌경제연구원의 조사에 따르면, 고학력층(대학 + 대학원)의 은퇴자일수록 단순히 농사나 건강보다는 전원생활, 여가 활동, 생태적 가치, 도시생활의 탈피, 새로운 경제활동 등의 이유로 귀촌하는 성향을 보임(농촌경제연구원, “농산어촌 유토피아 구현을 위한 사업화 구상”, 「합동워크숍자료집」2020.03.05.)

Ⅶ. 충북 주택시장의 안정적 성장지원 방안

〈표 Ⅶ-36〉 순환형 임대주택 예시 유형

구분	스포츠 결합형 순환형 주택임대 서비스(예시사업1)	도시관광 결합형 순환형 주택임대 서비스(예시사업2)
목적	스포츠 활동에 참여, 관람, 비즈니스 등을 목적으로 주요 스포츠시설을 중심으로 일거리 창출이 가능한 주변 시설과 임대주택을 건설	각 도시가 보유한 문화·예술 등 창조자산을 활용하여 지역을 활성화하려는 목적으로 도시의 관광매력을 증진할 수 있는 보완 시설을 조성하여 외지인들이 관련 분야의 일을 지속하면서 그 지역에 거주할 수 있는 주거여건을 제공함
방법	- 수요 부족, 자원 부족 등 여러 이유로 개발지연상 태인 관광사업지구를 대상으로 선도역할(flagship)을 수행할 수 있는 스포츠시설과 부대시설을 조성하여 후속개발을 유도 - 건설 후 이용이 저조하거나 유지 자원의 부족으로 지자체의 재정부담을 유발시키는 지자체의 문제시설을 활용하는 재생사업 차원에서 사업을 실시	- 도시관광과 결합한 순환형 임대주택이 활성화되려면, 관광객의 욕구와 지역주민의 욕구가 동일 공간에서 수렴되어야 함 - 이를 위해서는 특정 공간에 지역의 창조자산이 밀집되어야 하고, 일거리(일자리)가 제공되거나 해당 일을 할 수 있는 공간과 시장이 마련되어야 하고, 이들은 분산보다는 집중이 더욱 유리
사업 내용	- 시·군의 낙후된 혹은 미활성화된 공설운동장 일대를 스포츠 활동, 스포츠 비즈니스, 관광·휴양을 집적화한 스포츠 결합 임대주택을 공급 - 전국적으로 알려진 스포츠 이벤트(태권도 등 전통 스포츠, 전국 자전거 대회, 전국 테니스 대회 등)가 열리는 지역이나 스포츠 분야에서 경쟁력 있는 지역에서 관광과 스포츠 비즈니스가 결합된 임대주택을 공급	- 지역의 사회·경제, 문화·예술 등의 여건을 검토하여 도시관광의 명소가 될 수 있는 지역을 확인하여 개발하는 도시명소 개발사업을 실시 - 창조인력의 높은 이동성, 관광객의 지속가능한 유지 여력을 고려하고, 임대주택의 지속적인 활용성을 확보하기 위해 지역의 관광개발사업과 연계하여 사업을 추진
사례	- 미국 신시내티의 그레이트 아메리칸 볼파크(Cincinnati Great American Ballpark) - 미국 샌디에이고의 펫코파크(San Diego Petco park)	- 중국 북경의 공장지대를 문화예술 특화지구로 개발한 798예술지구 개발사업 - 네덜란드 로테르담 마켓홀(Market Hall)의 임대주거, 예술문화, 농촌-도시연결 로컬푸드마켓, 상업기능의 결합개발

자료 : 연구자 작성.

- 유사한 맥락에서 LH에서 시행하는 주거공유형 네트워크사업은 기존 주택을 팔지 않고도 여러 지역에서 여러 유형(전원, 귀촌, 휴양·레저, 전문활동)이 가능한 주거단지를 개발하여 수요자가 자유롭게 선택적으로 거주하고 복귀가 가능한 임대 기반의 주거공유사업을 실시
- 충북 시·군은 해당 지역의 주택여건을 고려하여 농촌지역의 소규모 도시재생사업, 노후주택·건물 리모델링사업, 지역대학의 기숙사 등 대학의 유휴시설 활용사업 등과 순환거주형 임대주택사업을 연계해서 실시하는 것이 효과적
- 농촌지역 소규모 재생사업은 농촌의 낙후되고 비어있는 주택, 논, 밭이 있는 일정 구역을 리모델링하여 50~100호 정도의 주거단지를 조성하고 게이트볼장과 같은 편의시설을 조성해주는 지역재생사업으로, 이 사업을 통해 LH가 순환형 임대주택단지를 조성하고, 그 일부를 귀농·귀촌단지로 조성하여 귀농자에게 주택과 농지를 임대하는 방식으로 추진하는 방안

- 순환형 주택임대는 소비자들의 주택수요 맞춤형으로 조성하고, 지역 일거리 맞춤형, 지역 시설 맞춤형으로 개발하여 장기적이고 지속적으로 순환가능한 임대주택으로 자리 잡도록 계획·조성
- 여건이 불리한 시·군의 낙후지역에 대해서는 일정 기간 매우 저렴한 비용으로 사용할 수 있는 순환형 임대주택을 공급하여 외지인을 대상으로 강력한 거주 유인책을 제공
- 저렴하게 제공하는 기간제 주택임대서비스는 ‘지역이 살아있다는 생명활력징후 (Regional Vital Signs)’를 보여줄 수 있고, 체류자들로 인한 지역소비를 활성화하여 지역침체 완화에 기여
- 이처럼 농촌지역에서 다양한 유형으로 주택을 임대 제공하는 사업이 활성화되려면 임대주택에 대한 입주기준 및 관리방안이 별도로 마련될 필요

⑩ 교육과 연계한 특화주거개발

- 차별화된 교육서비스와 주택공급을 연계하는 교육특화사업으로 지역발전의 동력을 끌어낸 경남 함양군의 사례가 시사점을 제공
- 충북 괴산군의 교육연계형 주택정책 사례

〈표 VII-37〉 괴산군 행복 보금자리 주택사업 사례

- 2018년에 괴산군 청안면 부흥마을에서 주택과 교육을 연동시킨 내발적 지역활성화사업으로 추진
- 당시 관내 백봉초등학교(전교 30명 학생)에 전학 혹은 입학하면 69㎡의 공동주택을 월 5만원에 임대하는 교육 주택 연동사업이 인기를 얻으면서 괴산군 지역으로 확대 추진되고 있는 사업임

자료 : 괴산군청



[그림 VI-21] 괴산군 행복 보금자리 주택사업 조감도

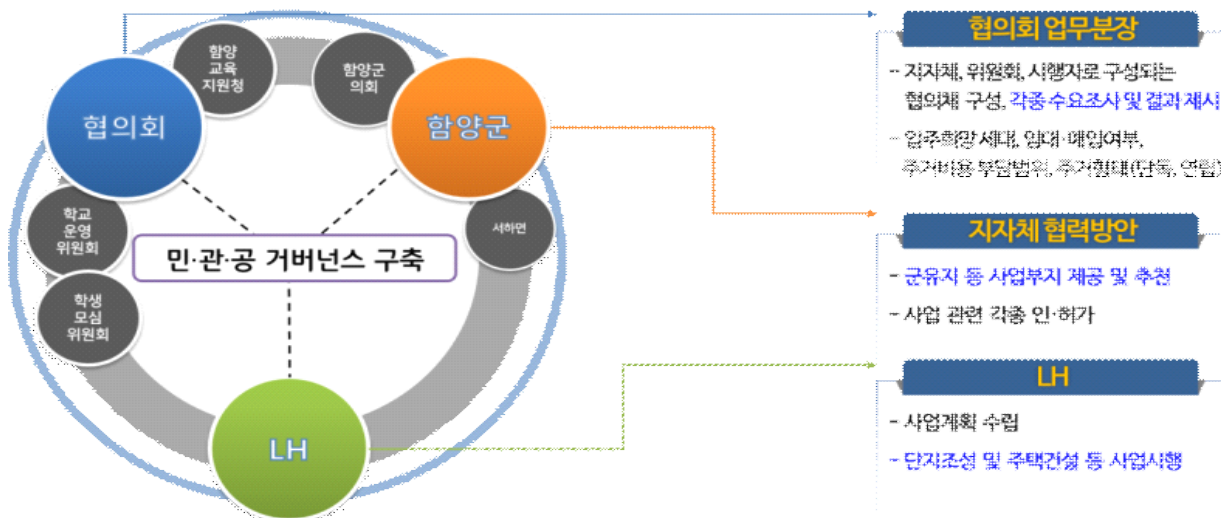
자료 : 괴산군청.

- - 함양군의 교육과 주거개발 연계의 지역발전사업 사례

〈표 Ⅶ-38〉 함양군의 교육과 주거개발 연계의 지역발전사업

- 사업배경
 - 함양군 서하초는 전교생 10명으로 폐교 위기이며 주변지역의 극심한 인구감소로 지역소멸위기
 - 민간·공공협업으로 교육 주거·일자리를 패키지로 공급하는 사업으로 낙후하는 농촌의 지역재생을 선도
- 사업내용
 - 민간(서하초학생모심위원회), 공공(경남도, 함양군), 지원(LH, 농촌경제연구원)이 거버넌스를 구성하여 단계별 사업 추진
- 사업방안
 - 패키지 사업 각각을 거버넌스 주체가 단계별로 추진
 - 1단계 : 매입임대주택(12호), 청년 Start-up 공간(1실) 및 셰어하우스(8실), 스마트팜(1동), 마을정비형 공공주택(100호) 조성 → 서하초 입학가구의 정주여건 적기 조성 및 청년층 등 농촌유입 유도
 - 2단계 : 생활인프라 복합센터, 지역단위 지원사업 공모·조성 → 함양군-LH의 협력 및 주민·전문가 등의 창의적 아이디어 수렴으로 Work-Live-Play 등 다양한 기능을 결합한 마을 조성
 - 3단계 : 일자리 지원주택, 6차산업 클러스터 및 은퇴자 주거단지 조성 → 일자리 창출과 주거안정을 동시에 도모하여 농촌 활력 증진체계 확립
- 사업 성과
 - 매입임대주택 공급과 함께 서하초 인근지역 인구증가(총 50명), 2020년도 학생수 증가(10→30명)
 - 젊은 층 유입을 위한 청년창업·주거공간 준공(2021. 3)

자료 : 과산군청.



[그림 Ⅶ-22] 함양군 사례의 협력체계

자료 : LH, 2021.10, “인구소멸 위기의 농촌, ‘농촌 유토피아’로 활력을 불어넣다!”, 내부자료.



[그림 VII-23] 복합타운(창업+주택) 위치도

자료 : LH, 2021.10, “인구소멸 위기의 농촌, ‘농촌 유토피아’로 활력을 불어넣다!”, 내부자료.



[그림 VII-24] 복합타운(창업+주택) 도입시설

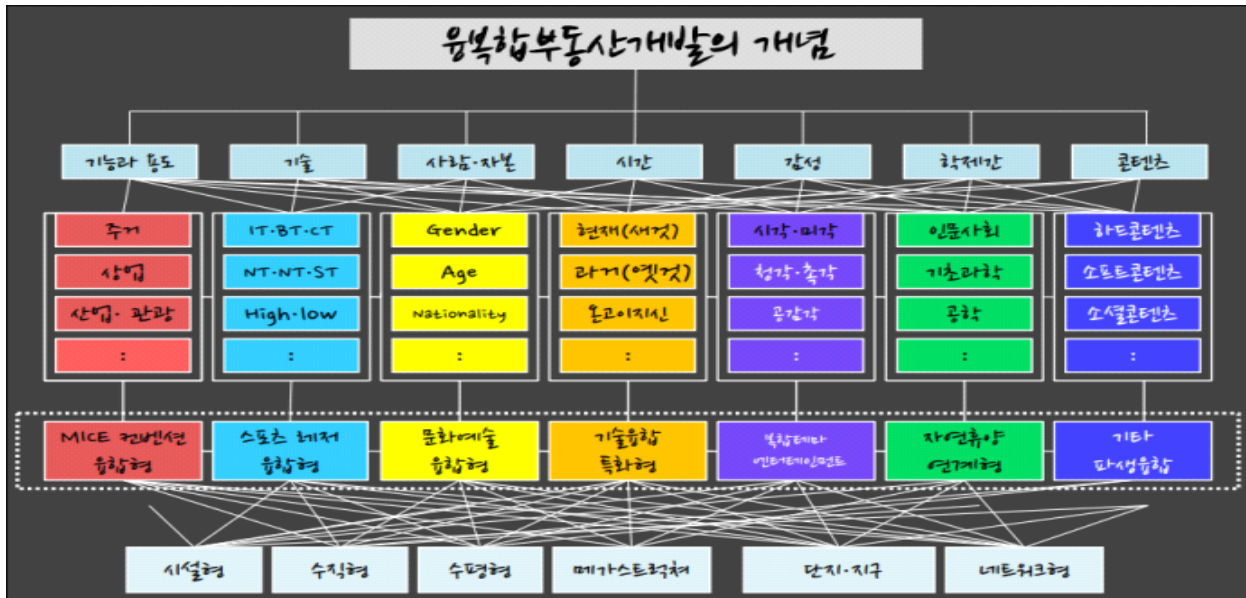
자료 : LH, 2021.10, “인구소멸 위기의 농촌, ‘농촌 유토피아’로 활력을 불어넣다!”, 내부자료.

- 함양군의 사업은 중앙정부의 관심과 LH의 지원으로 인하여 성공적이었다고 평가할 수 있지만, 사업효과 확산의 한계와 거버넌스의 지속성이 유지되지 못하여 2023년 현재, 지속적인 사업 확대가 유발되지 못하는 문제가 발생
- 이를 고려하여 충북에서는 세종시 등 주변 성장도시의 특별한 교육수요에 대응할 수 있는 주택단지의 조성이 필요

⑪ 융복합개발로 연계되는 충북 11개 시·군 통합형 주거개발

- 인구감소·지역침체에 대비하면서 지역 활성화를 위해서는 지역자원을 최대한 발굴하여 활용하는 지역 간 연계협력 방식의 주거개발이 요구되는 시기
 - 현재는 재정비, 재개발, 재건축 과정에서 쪽방·노후 고시원·노후 영구임대 등 낙후지역 주민들이 인근의 양호한 건축물에서 임시 거주하도록 지원하고, 그동안 낙후지역을 정비 혹은 재건축·재개발한 후에 해당 지역에 정착하도록 하는 순환형 주거개발 방식이 사용
 - 그러나 이러한 순환형 주거개발사업은 재정비 등이 필요한 특정지역을 대상으로 하는 주거개발 사업이기 때문에 충북을 아우르는 혹은 범(汎)시·군 차원의 주거개발전략이라고 할 수 없는 상황
- 인구감소·지역침체의 위기가 예견되는 현재 상황에서 시·군 특성을 고려한 ‘융복합화된 주거서비스’를 제공하여 ‘시·군 간 네트워크로 상호 보완되는 통합형 주거개발’이 요구
- 융복합화된 주거개발
 - 오늘날에는 주택소유 혹은 주택서비스 수준을 넘어 경제권과 생활권 내에서 다양한 도시적 생활문화서비스까지 누릴 수 있는 주거수요에 대응하는 주거개발전략이 필요
 - 즉, 단순히 주택단지를 조성하거나 주택공급을 확대하는 기존 방식과는 달리 어떤 지역에 주거기능을 중심으로 하는 ‘사회경제적 그릇(생활공간)’을 만드는 것을 의미
 - 융복합된 주거개발 접근방식은 여러 사회집단의 다양한 주거생활의 욕구를 하나의 그릇과 같은 공간을 조성하여 수용하고자 하는 개발전략에 해당

- 기존 도시에서 나타나는 과밀이나 혼잡 혹은 쇠퇴 등의 부정적 영향을 회피하고, 집적이익, 도시화 이익은 선택적으로 형성하고 강화하기 위해 융복합적 주거개발 방식 적용 가능



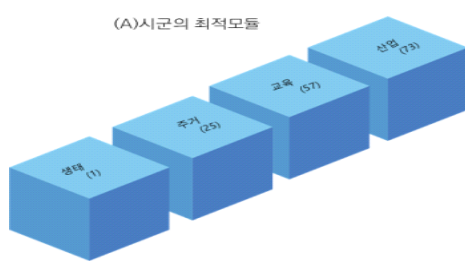
[그림 Ⅶ-25] 융합부동산개발의 개념

자료 : 박태원, 2022, “우리나라 부동산개발의 현황과 전망”, 발표자료(PPT).

- 주거개발에서 융복합방식은 예를 들어, 〈주거단지 + 문화산업 + 관광산업 + 부동산업〉, 〈주거단지 + 리조트(레저)산업〉 등 충북 시·군별 특성을 감안하여 다양하게 구성 가능
- 융복합된 주거전략은 시·군별로 모듈·모델을 구성하여 상호 연계 가능하도록 네트워크처럼 기능하도록 개발을 추진
- 시·군 간 네트워크 방식으로 상호 보완되는 통합형 주거개발
 - 개별 시·군이 지역여건과 특·장점을 감안하여 주거개발사업에 적용할 수 있는 ‘모듈(Module)’을 제시
 - 시·군에서 제시한 주거모듈(Housing Module)을 충북에서 평가·판정하고, 그 모듈을 연계하여 주거모델(Housing Model)로 특화·개발할 수 있도록 정부에 대한 협력과 지원을 추진
 - 한 시군이 복수의 ‘모듈(Module)사업’을 적용하거나, 복수의 시군이 하나의 ‘모델(Model)사업’을 하는 경우에는 인센티브 등의 추가 지원을 통해 사업의 융복합화를 장려
 - 주거개발의 모듈·모델방식은 충북 시·군간 경쟁이 아닌 상생협력을 기반으로 하는 주거개발의 토대를 구축하는 데에 기여
 - 이를 통해 충북 11개 시·군의 지역자원과 지역역량을 최대 활용하면서 최소한의 비용으로

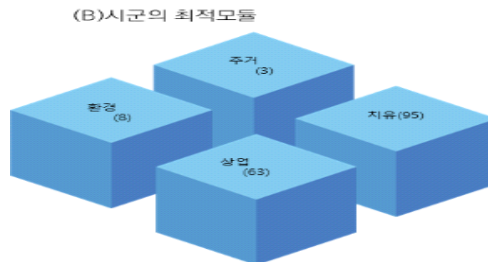
최대의 개발효과를 얻을 수 있도록 계획하고 운영·관리하는 것이 중요

- 또한 융복합방식의 시·군 통합형 주거개발전략은 한달살이 두달살이 등의 순환거주 수요에 대응하고, 기존 주거시설의 활용성을 높일 수 있으며, 시·군 간 L(lose)/L(lose)의 인구유입 경쟁을 완화하면서 주택의 과잉공급과 지원시설 공급의 비효율을 제어하는 데에도 도움이 될 수 있음



[그림 VII-26] 시·군의 최적모델(a)

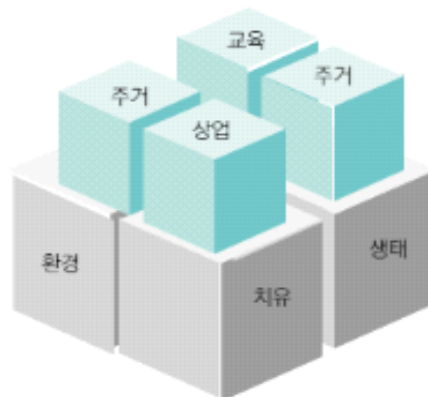
자료 : 연구자 작성.



[그림 VII-27] 시·군의 최적모델(b)

자료 : 연구자 작성.

(A+B)시군 통합의 주거개발 특화모델



[그림 VII-28] 시·군 통합의 특화모델 발굴

자료 : 연구자 작성.

- 충북 시·군 통합형 주거개발은 정부의 정책과 지원, 충북도의 정책발굴과 지원, 시·군의 참여와 지역자원의 활용, 지역의 민간업체 참여를 활성화할 수 있는 정책과 제도의 마련이 한 틀로 구성되는 것이 핵심
- 시·군 순환방식 혹은 통합방식의 주거서비스를 도입하기 위해서는 시·군 간 주거개발협약제도, 네트워크형 주택사업지구 혹은 주거개발지구의 지정, 주거개발사업을 주관할 LH 혹은 충북개발공사 등의 참여 구조가 필요

VIII. 계획의 효율적인 추진을 위한 지원 방안

1. 행정적 지원 방안
2. 주거정책 거버넌스 구축 방안
3. 주거정책 추진을 위한 투자 및 자원
4. 계획추진에 따른 단계별 모니터링
및 평가 방안



VIII. 계획의 효율적 추진을 위한 지원방안

1. 행정적 지원 방안

□ 주민의 주거권과 주거복지 목표 달성을 위한 통합적 행정지원체계 구축

- 지역의 주거 안정과 주거수준의 양적, 질적 향상을 위한 주거정책과 계획을 효과적, 효율적으로 수립·시행하기 위해서는 도·시군 행정 전반에 걸친 통합적 주거행정 지원체계의 구축이 필수
- ‘住居가 萬事’인 시대에 주거권은 모든 주민들이 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리인 바, 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동을 비롯한 모든 필요한 계층의 주거수준이 향상될 수 있도록 민첩하고, 실패 없는 지능적인 행정지원 체계를 운영해야 함
- 미래지향적 주거종합계획을 실현하기 위해서는 도, 시·군의 혁신적인 조직 개편 및 전담 인력배치가 필요
- 주민들의 삶과 직접적으로 관련된 주거종합계획을 성공적으로 실행하기 위해서는 디지털 트윈 환경에서 이루어질 수 있는 ‘주거행정 통합플랫폼’ 구축
 - 디지털 트윈(AI 활용) 기반의 중복형 주거행정 통합플랫폼 구축
 - 주거행정 관련 통합 DB 구축과 개방·공유, 온·오프라인이 실시간 연동된 양방향 주택인·허가 업무 등의 통합처리, 주거복지 및 주거안전, 주거환경 관련 주민참여, 모니터링 시스템 구현
 - 주택시장의 변동성과 불확실성이 커짐에 따라 주택수요와 공급의 균형 및 주택가격의 안정을 유지하는 것이 매우 중요한 정책 과제로 부상함에 따라 지역의 주택시장에 대한 실시간 모니터링과 신속한 대응시스템 구축

□ 중앙정부와 유기적으로 연계한 주거행정 협력체계 구축

- 지방자치단체에 국토교통부와 소통 및 업무 연계와 관련된 조직 역량 강화할 필요: 국토교통부 및 각 지방자치단체의 주거종합계획이 유기적으로 연계되어야 주거종합정책을 보다 효율적으로 추진할 수 있음
 - 중복 주거종합계획은 복합적인 계획으로 중앙정부나 타 지자체와 조율하고 협업해야 할 당위성이 높다는 점에서 국토교통부와 지방자치단체들이 상호 협업할 수 있는 구조를 형성
- 주거기본법에 따른 시·도주거정책심의위원회의 실무적 기능을 강화해야 함
 - 시·도주거정책심의위원회는 위원장인 시·도지사와 더불어 i) 관계공무원, ii) 주거복지 등 주거정책의 대상 계층을 대표하는 위원, iii) 주거복지 등 주거정책에 관한 학식과 경험이

풍부한 위원으로 구성됨

- 시·도주거종합계획을 체계적으로 구현할 수 있도록 실무자들이 직접 국가와 지자체의 상황을 논의하고 상호 조율하는 공식적인 실무조직을 구축함

□ 주거종합정책 관련 충청북도 내의 협업조직 구축

- 현재 충청북도 건축문화과에서 진행하고 있는 여러 주거 관련 정책들도 연계부서와의 협업과 소통이 관건임
 - 인구감소, 가구의 개념 변화, 친환경·저탄소 주택의 필요성, 고령화로 인한 복지서비스의 수요 증가, 가구 형태의 개선 요구 증가를 비롯한 인구적·사회적·환경적 차원에서의 새로운 트렌드와 주거 취향의 부상으로 인한 주거환경의 변화는 지속되고 있으며, 이에 대한 대응은 지속적이고 신속하게 이루어져야 함
 - 충북도청 내 관련 부서와의 협업조직 구축을 통해 인구정책, 청년정책, 1인 가구, 탄소배출제로, 고령화 대응 등이 주거정책과 유기적으로 연계될 뿐만 아니라 주민들의 요구와 상황 변화에 민첩하게 대응할 수 있도록 하여야 함
- 특히, 인구 국가비상사태에 직면해 있는 상황을 반영하여 집 걱정 없이 아이를 낳을 수 있도록 주거정책과 인구정책 간의 선순환 구조가 나타날 수 있는 공동의 목표를 설정하고 조직 간의 긴밀한 협력을 통해 사업을 추진하도록 하여야 함

〈표 Ⅷ-1〉 충청북도 내 연계부처 협업 예시

구분			연계부서
건축 문화과	경관 조성	1. 공공디자인 활성화	-
		- 공공디자인 사업	문화예술산업과
		- 범죄예방 환경디자인 시범사업	안전정책과
		- 도시미관 개선 사업	문화예술산업과
		2. 아름다운 도시경관 조성	
		- 간판이 아름다운 시범거리 조성	문화예술산업과
		- 옥외광고물 재해방재단 운영	사회재난과
		- 농촌주거환경개선	환경정책과
	주거 문화 조성	1. 주거문화 개선	
		- 충북건축문화제 지원	문화유산과
		- 안전한 건축환경 조성	안전정책과
		- 공동주택 관리 지원	도민소통과
		2. 장애인 주택개조사업	장애인복지과
		3. 주거취약계층 주거상향 지원사업	복지정책과
		4. 고령자복지주택 스마트돌봄시스템 구축	노인복지과
		5. 도시재생사업	균형발전과
		6. 우리동네 살리기	복지정책과
		7. 농촌마을유휴자원조사	산림복지과

자료 : 2024년 충청북도 당초예산서 기반 연구진 작성.

□ 충청북도의 주거정책 컨트롤 타워로서 ‘주거정책국’ 신설

- 주민행복을 저해하고 주민들이 지역을 떠나게 만드는 가장 큰 원인 중의 하나가 ‘주거불행(무주택, 불안한 주택, 비용부담이 큰 주택)’이었으므로 충북의 미래 100년을 위해서는 성공적인 ‘住居萬事’ 행정을 추진하기 위한 컨트롤 타워 필요
- 현재처럼 충청북도청 문화체육관광국의 건축문화과(주택관리복지팀)와 같은 부서 단위에서 충청북도 주거종합계획을 수립하고, 이를 성공적으로 실행하려는 방식은 조직적으로 무리와 한계가 뒤따르고 있음
 - 최근 주거수요의 다양성이 확대되고 요구수준이 상승하였지만 공급 측면의 불확실성은 매우 커져 안정적인 주거수요 충족과 주거 불평등 문제 개선, 그리고 보편적인 서비스로서의 주거복지를 달성하기 어려운 상황에 직면하고 있음
 - 주거정책의 영역은 건설, 금융, 도시계획, 부동산, 건축, 환경, 복지, 건강, 인구를 위시한 매우 다차원적이고 복잡다기한 행정영역과 연계되어 있어 관련 업무의 양적인 확대는 물론 불확실성과 복잡성으로 인해 문제해결의 어려움이 커지고 있음
- 권한이 강화된 주거종합계획 추진 컨트롤 타워가 필요하며, 이를 중심으로 국토교통

부와 지자체, 도청 내 부처 간 협업을 주도할 필요가 제기됨

- 조례 개정 등을 통해 주거정책을 수립하고, 총괄적으로 조정하며, 주거복지 수요에 민첩하게 대응할 수 있는 역량이 확대된 ‘주거정책국’ 신설 필요
- 충북 주거정책 관련 행정조직 및 거버넌스의 구성 확인을 위한 의견조사에서도 주거정책 총괄조직과 협력적 거버넌스가 필요하다는 결과를 도출¹⁾

〈표 Ⅷ-2〉 주거정책 관련 행정조직 및 거버넌스 구성 확인을 위한 의견조사 결과

구분	주요 내용
응답 결과	◦ 충청북도와 지자체 간 주거정책을 협의하는 공식조직 부재 ◦ 충북 내 지자체 간에도 주거정책을 협의하는 공식조직 부재 ◦ 한국토지주택공사(LH), 충북개발공사와 같은 공기업이나 지역 내의 NGO와 주거정책을 협의하는 공식조직 부재
주거정책 관련 소통 및 거버넌스 관련 의견	◦ 주거정책 전달의 원활한 네트워킹과 협의를 위해 지역별 주거복지센터 구성 필요 ◦ 충청북도, 한국토지주택공사(LH), 주택도시보증공사(HUG), 한국부동산원, 대한주택건설협회, 충북연구원 및 지자체와의 협의 조직 필요 ◦ 주거정책과 도시계획부서와의 협의체 필요

자료 : 연구진 작성.

1) 의견조사서에 응답한 지자체는 청주시, 충주시, 괴산군, 옥천군, 음성군의 5곳임.

Ⅷ. 주거정책 행정조직 및 거버넌스 부문

(○○)시·군 담당부서의 의견수렴과 검토·반영 (※ 해당 시·군의 행정조직 및 거버넌스 부문에 대해서만 답변하시면 됩니다.)		
1. 귀 지자체와 충청북도가 주거정책을 협의하는 공식 조직이 있나요?		① 있다 (1-1로) ② 없다 (2로)
	1-1. 귀 지자체와 충청북도의 주거정책을 수립 시 역할과 책임의 범위가 명확히 규정된 제도나 규정이 있나요?	① 있다 ② 없다
	1-2. 귀 지자체의 의견과 특성이 반영되지 않은 충청북도의 정책이 나온 경우, 이를 해결할 수 있는 제도나 규정이 있나요?	① 있다 ② 없다
2. 귀 지자체가 충청북도 내 타 지자체와 주거정책을 협의하는 공식 조직이 있나요?		① 있다 (2-1로) ② 없다 (3으로)
	2-1. 귀 지자체와 타 지자체 간의 주거정책을 수립 시 역할과 책임의 범위가 명확히 규정된 제도나 규정이 있나요?	① 있다 ② 없다
	2-2. 협이가 원만하지 않은 경우, 이를 해결할 수 있는 제도나 규정이 있나요?	① 있다 ② 없다
3. 귀 지자체가 L나 충북개발공사 혹은 지역사회의 단체(NGO 등)와 주거정책에 대해 협의하는 공식 조직이 있나요?		① 있다 (3-1로) ② 없다 (4로)
	3-1. 귀 지자체와 협의 기관 간의 역할과 책임이 명확히 규정된 제도나 규정이 있나요?	① 있다 ② 없다
	3-2. 협이가 원만하지 않은 경우, 이를 해결할 수 있는 제도나 규정이 있나요?	① 있다 ② 없다
4. 귀 지자체와 충청북도 또는 충북 내 타 지자체, 공기기업이나 시민단체 등과 주거정책과 관련된 협의, 소통 및 협력을 강화하기 위해서는 어떠한 조직이나 기관이 필요한가요? (자유롭게 기술)		
5. 주거정책을 위해 필요한 조직 및 거버넌스에 대한 자유로운 의견 제시를 부탁드립니다. (기존 조직이나 거버넌스의 장단점, 반드시 필요한 점 등)		

[그림 Ⅷ-1] 주거정책 행정조직 및 거버넌스 부문 설문조사 예시

자료 : 연구진 작성.

□ ‘충청북도 주거 기본 조례’ 등 관련 법제도 우선 정비

- ‘충청북도 주거 기본 조례(2021년 5월 18일 제정)’는 주거기본법과 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 충청북도의 주거정책에 관한 기본적인 사항을 구체적으로 정함으로써 주민의 주거안정과 주거수준의 향상에 기여함을 목적으로 하고 있으나 주거기본법에서 위임된 기본적인 사항만을 제시하고 있어 미래지향적인 주거종합계획을 수립·시행하는 데 제약이 큼
- 주거종합계획의 목표 달성과 각종 주거정책 사업추진, 주거복지 전달체계 구축과 활성화를 위해서는 무엇보다 먼저 다음과 같은 내용의 도입을 포함한 조례 개정이 필요함

〈표 VIII-3〉 ‘충청북도 주거 기본 조례’ 상의 개정 필요 사항

관련 부문	주요 개정(설치) 필요 내용
1. 주거실태조사 관련	◦ 당해지역 주거실태조사를 실시하는 경우에는 조사일시, 조사목적 및 내용, 조사방법 등을 포함한 조사계획을 수립
2. 주거복지사업 관련: 주거복지사업에 대하여 행정적 지원을 할 수 있으며, 예산의 범위 내에서 사업비를 지원	◦ 저소득시민, 장애인, 노인(65세 이상), 특히 청년, 신혼부부, 한부모가족 등에 대한 주택 임차보증금과 대출이자, 전세보증금 반환보증 보험료 지원, 임대료의 보조 및 대출 ◦ 공공임대주택 입주민과 저소득층 주민의 주거복지 향상을 위한 사회복지기금 지원사업 ◦ 저소득시민집수리 지원사업 ◦ 주거약자 등 주민 공동체 증진 및 공공임대주택 거주자에 대한 자활지원사업 ◦ 긴급구조가구에 대한 공공임대주택 우선공급 ◦ 최저주거기준미달 주택 거주자에 대한 주택개조자금 지원 ◦ 장애인·고령자를 위한 주택으로의 개조 자금 지원 ◦ 주거복지 관련 단체·기관 지원사업 ◦ 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 ◦ 고시원 및 쪽방 거주자를 위한 소방시설의 설치 지원사업 ◦ 고시원 및 쪽방 등 비주택 거주자 및 지하층 거주자를 위한 임대주택 우선 공급 및 주·정착지원 ◦ 재해 또는 질병, 경제적 사유 등 시장이 긴급히 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람에게 공공임대주택을 임시거처로 공급 ◦ 그밖에 시장이 주거복지 향상을 위해 필요하다고 인정하는 사업
3. 주택정책자문단 설치·운영 등 관련	◦ 주거정책심의위원회에 주택정책의 합리적인 수립·운영 등을 위하여 주택 정책자문단(이하 “자문단”이라 한다)을 설치하여 자문
4. 주거복지센터의 설치와 기능 관련	◦ 주거복지사업의 원활하고 지속적인 추진을 위하여 충청북도 주거복지센터와 시·군 지역별 주거복지센터 설치 ◦ 주거복지센터(중앙과 지역)의 기능수행 범위 설정(중앙의 경우 주거복지 정보 제공·상담 및 사례 관리를 위한 주거복지 통합시스템의 구축 및 운영, 주거복지 사각지대 발굴 및 관련 정책개발, 주거복지 전문가 양성 및 교육, 주거복지 홍보 사업 및 주거복지 네트워크 구축 운영, 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업 등, 지역센터의 사업 및 운영 지원) ◦ 중앙센터 및 지역센터의 설치·운영을 위한 위탁 관련 사항(지원 사항 등)
5. 기금사용 관련	◦ 주거복지사업의 시행과 주거복지센터 운영 등을 위한 사회복지기금 사용

자료 : 연구진 작성(서울시 등 타 지자체 주거 관련 조례 참조).

2. 주거정책 거버넌스 구축 방안

□ 공감, 공생, 공유의 거버넌스 확립

- 주거종합계획은 다양한 이해관계가 상충되지 않고 조화와 협력이 이루어져야만 성공적으로 계획이 수립, 실행되어 주거권과 주거복지 수준향상, 주택시장의 안정적인 발전 가능
- 주택시장과 주거복지 부문에서는 해결하기 어려운 다양한 문제들이 끊임없이 발생하고 있으며, 해결책을 모색하기도 어려움
 - 주택공급 부족과 미분양 간의 상충성, 무주택주택개발 및 정비사업에서의 갈등과 사업 지연, 세입자와 집주인 간의 계약연장 갈등, 전세 사기와 보증금 반환 문제, 취약계층의 주거권과 정부 부담, 청년세대와 고령세대 간의 주거복지 형평성, 부동산 투기와 주택자산의 투자, 주택자금 대출과 가계부채 등 상반되거나 상충되는 문제들이 끊임없이 초래됨
 - 인구감소로 인한 지방소멸 위험이 증가하는 상황에서는 주택 재고의 장기적인 균형을 이룰 수 있는 주택 수요공급 계획을 통해 주택시장에서 자원배분의 효율성을 달성하여야 하며, 동시에 단기적으로는 신속하게 주민요구에 대응하여 주거안정과 주거복지를 달성해야 하는 정책 시계 설정의 어려움이 큼
- 지방정부 일방 주도의 문제해결은 불가능해졌으며, 정부, 기업, 공공기관, 사회단체 등의 참여와 협력 거버넌스 필요
 - 공감 거버넌스 : 주민들의 라이프 사이클과 스타일에 따른 다양한 주거 취향을 충족시킬 수 있는 ‘주거공감’을 중심으로 하는 개방과 참여가 확대된 주거 거버넌스 구현(주민참여 주거정책심의위원회, 시민참여 주거예산, 실시간 주민 주거취향 소통 채널 등)
 - 공생 거버넌스 : 주택공급과 주택임대, 주거복지시설 등은 공급자와 소비자 간의 상반된 이해가 충돌하는 영역이므로 양자 간의 갈등을 상생의 맥락에서 조정, 중재할 수 있는 협의체와 상생적 제도 등을 설치, 운영(낮은 임대료나 임대기간을 연장하는 경우, 취약계층에게 임대하는 경우 등의 임대인에게 다양한 인센티브 제공)
 - 공유 거버넌스 : 지역의 주택, 주거복지 시설과 같은 주거자산의 지역 내·외 주민 간 공유를 통한 활용도를 극대화하여 주거와 관련된 사회적 비용을 낮추고 이를 통해 저비용 고효율의 주거복지 실현

□ 관련 공기업과의 적극적인 협업 모색

- 한국토지주택공사와 충북개발공사의 설립목적과 사업 방향은 주거기본법과 주거기본조례상의 주거정책과 주거복지사업에 부합하는 측면이 실제로 있음
- 대규모 주택공급과 주거복지사업의 경우, 성공적인 사업추진을 위해서는 공기업과의 적극적인 협업을 모색하고 이를 통해 충청북도 주거종합계획의 수립과 시행이 효율적으로 달성되도록 하여야 함

□ 주거복지센터 등 민간과 주민참여의 내실화

- 기존의 여러 주거종합계획에서 제시하고 있는 민간과 주민의 참여는 필요하고도 중요한 일
 - 그렇지만 민간과 주민의 참여가 ‘참여’로만 끝나고 있는 것이 아닌가에 대한 점검 필요
 - 주거복지 정책과 사업에 대한 주민참여 플랫폼을 구축하고 운영실적을 성과 평가에 반영
- 양적인 성장뿐만 아니라 질적인 측면에서의 성장이 있을 수 있도록 조직적 지원이 필요
 - 일례로 주거복지센터의 재무제표를 통해 살펴본 바에 의하면, 정부 보조금이 없다면 적자상태를 벗어나기가 여의치 아니함
 - 재정적으로 자립하지 못하는 민간의 참여는 ‘참여’로만 끝나고 있는 전형적인 예라 할 것임
- 충청북도 주거복지센터 이용자가 각종 주거복지 제도에 대한 상담, 정보 및 이에 대한 이해를 바탕으로 필요한 수준의 주거지원 서비스를 받고 있는지에 대한 주기적인 점검 노력도 병행되어야 함

□ 충청북도 및 충북 11개 지방자치단체의 연계와 협력방안 제고

- 충청북도의 3시(청주시, 충주시, 제천시) 8군(음성군, 진천군, 옥천군, 영동군, 증평군, 괴산군, 보은군, 단양군)의 지방자치단체가 참여하는 주거정책 협의기구 설립 필요
 - 충청북도 광역 주거정책 협의기구의 부재로 이견 조정의 어려움, 중복투자와 지역 간 경쟁, 지역 간 주거복지 불평등 문제 발생에 따른 협의기구 설치 필요(지자체 의견조사에서 필요성 확인)
 - 충청북도와 각 지방자치단체들이 주거정책에 대한 상호 논의, 협의, 연계할 수 있는 구조를 구축해야 함
- 각 지방자치단체의 개별적 상황과 충청북도의 전체적인 상황을 조화롭게 협의하여 주거정책을 수행해나가야 함

□ 주거계획 관련 도시계획 등의 정보공유 및 사전 협력체계 확립

- 주거정책을 수립하고 집행하기 위해서는 토지, 도로, 도시계획과 시설계획 및 인구적 특성을 비롯한 다양한 요인들이 고려되어야 함
- 관련된 정보를 수집하고 교환하며 보다 미래지향적인 정책을 수립하기 위해서는 LH, HUG, 충북개발공사 등과 같은 공기업들과의 협업이 필수적임

□ ‘디지털 트윈 주거행정 통합플랫폼’ 기반 거버넌스 실행 체계 구축

- 도민 주거권 보장을 위한 주거정책과 주거종합계획을 수립, 시행하고 도민 중심의 주거복지 서비스를 제공하기 위해서는 제도나 협의체 수준의 거버넌스가 아닌 실시간·양방향 소통기반, 증거와 데이터 기반, 지능형 의사결정 기반, 평가와 모니터링 기반의 지능적인 실행력이 확보된 모든 거버넌스 실행 체계가 구축되어야 함
- 충청북도 및 각 시군구의 주택담당부서, 마을공동체 지원센터, 여성단체, 주거연대, 미혼가정 지원 및 기후위기 및 침수대책 대비 시민단체, 개별 주민들이 실시간 소통하고 의사결정을 할 수 있는 플랫폼 운영
- 주거복지 서비스 전달체계의 모든 단계와 사업 결과들을 실시간, 장기적으로 모니터링, 평가할 수 있는 사업 플랫폼 운영(예: 청년취약 계층의 주택 임대료 지원과 출산, 전출 여부 등을 연계 모니터링)

3. 주거정책 추진을 위한 투자 및 재원

1) 주거종합계획 추진에 따른 투자 예산

□ 충청북도 ‘주거만사’ 실현을 위한 관련 예산 증대

- 주민의 주거권과 주거복지 서비스 수준은 지역의 삶의 질을 대표하는 중요한 지표이며, 주거권 보장과 주거복지 서비스 수준이 타 지역에 비해 상대적으로 열악할 경우 주민들의 지역이탈이 발생
- 앞으로 지방소멸이 가속화하고, 지역 간의 경쟁이 치열하게 전개되는 상황에서는 적극적인 목표지향의 주거정책 및 주거복지 분야 재원확보와 투자가 요구됨
- 2024년 충청북도의 일반회계 세출예산 규모는 총 6조 4,298억원이며 이중 주택 관련 예산은 전체 예산의 1.61%인 1,036.5억원으로 충청남도 비율(1.47%)보다는 높으나 충청남도 주택 관련 예산(1,314억원)보다는 적음
- 광주광역시의 2030 주거종합계획에서는 재원투자 규모를 일반회계 예산의 2% 이상을 제시

- 충청북도의 주택 관련 예산을 2024년 기준 현재의 일반회계 세출예산 총액대비 1.61% 비율 수준을 유지하는 경우와 광주광역시 등 타 자치단체의 비율을 고려한 2% 및 3% 비율을 적용했을 때 장래 일반회계 예산 증가 추이를 고려하여 추정하면 계획기간인 2023부터 2032년까지 10년간 총 1조 4,300억원에서 2조 447억원 규모가 되어야 할 것으로 보임
- 저출산 대응 및 취약계층 주거복지 수준 제고의 중요성이 커지고 있는 상황을 고려할 때 충북의 주거정책 관련 예산은 2032년까지 계획기간 동안 최소 총 2조원 이상은 확보되어야 할 것으로 보임

〈표 Ⅷ-4〉 충청북도 주택 관련 세출예산 비율에 따른 재정 규모 산정

(단위 : 천원)

구분	일반회계 세출예산(천원) ¹⁾	주택 관련 예산 비율 가정		
		현 1.61% 적용 시	2% 적용 시	3% 적용 시
2023	5,959,657,871	97,204,899	97,204,899	97,204,899
2024	6,429,833,922	103,653,476	103,653,476	103,653,476
2025	6,683,490,870	107,604,203	133,669,817	200,504,726
2026	6,947,154,585	111,849,189	138,943,092	208,414,638
2027	7,221,219,833	116,261,639	144,424,397	216,636,595
2028	7,506,096,956	120,848,161	150,121,939	225,182,909
2029	7,802,212,481	125,615,621	156,044,250	234,066,374
2030	8,110,009,763	130,571,157	162,200,195	243,300,293
2031	8,429,949,648	135,722,189	168,598,993	252,898,489
2032	8,762,511,162	141,076,430	175,250,223	262,875,335
합계	73,852,137,092	1,190,406,964	1,430,111,281	2,044,737,734

주: 1) 2025년 이후의 일반회계 예산 규모는 최근 증가율의 50%인 3.95%의 연평균 증가율로 계산.

자료 : 충청북도, 2024, 충청북도 회계별 예산규모, 재정정보공개(<https://www.chungbuk.go.kr/finance/>)

2) 주거정책 추진을 위한 자원 확보 방안

□ 주택 및 주거복지 관련 기금 설치 필요

- 충북의 주택 및 주거복지 관련 자원은 대부분 일반회계 예산에 의존하고 있으며 일부 지역개발기금을 활용하여 자원을 확보하고 있음
 - 다른 광역자치단체와는 달리 충북은 ‘도시 및 주거환경 정비 기금’이나 ‘주거복지기금’을 조성·운영하고 있지 않음
- 지방소멸 위기 시대와 주민 주거권이 강조되고 있는 시대에 대응하기 위해서는 주택정책 사업과 주거복지 서비스 사업의 융통성 있고 원활한 사업 운영이 요구되는 바, 이를 위해서는 ‘도시 및 주거환경 정비 기금’이나 ‘주거복지기금’을 설치하고 장기적으로 일반회계 주택 관련 예산 규모와 비슷한 1천억원 규모의 기금을 조성, 운영할 필요성 큼

□ 충청북도 지역개발기금 활용

- 충청북도 지역개발기금은 2017년 설치되어 지역개발사업에 필요한 자금을 융자하여 지역주민의 복리증진 및 지역균형발전에 기여하고 있음
 - 이 기금은 충청북도 지역 주민들의 주거환경 및 주거의 질 개선을 위한 주거정책 추진을 위해서도 충분히 활용될 수 있다고 사료됨
- 충청북도의 2023년 기금운용 성과분석 보고서(2022년 실적)에 의하면, 충청북도의 지역개발기금은 매년 1,200억원 정도씩 증가하고 있으며, 2022년말 기준 조성액은 8,419.29억원이고, 이 가운데 예치금은 3,742.28억원에 이룸
- 충청북도 지역개발기금이 증가 추세를 유지한다는 전제하에, 현재의 예치금 기준으로 10% 이하인 300억원을 매년 주거정책 추진을 위한 재원으로 활용하여 주거종합정책 추진한다면 자원 마련의 부담을 보완할 수 있을 것으로 보임
 - 충청북도 도민을 위해 확보해 온 기금이라는 점을 감안하여, 기금을 늘려나가고 이 가운데 일정액을 예치하는 방식만큼이나 도민들에게 실제로 활용될 수 있도록 하는 부분적인 조정 방식도 도입해야 함
 - 추후 충청북도 지역개발기금이 증가하지 않고 감소하는 상황이 된다면 예치금의 상황에 따라 주거정책 재원에 반영되는 비중의 조정도 감안하도록 설계하여 기금 고갈의 부담을 주지 않도록 하여야 함

4. 계획추진에 따른 단계별 모니터링 및 평가 방안

□ 주거 수요가 상이한 가구별 자문단 구성 및 의견수렴 상시화

- 주거에 대한 수요가 상이한 1인 가구(청년가구, 노인 독거가구), 2인 가구(신혼가구 등), 3인 이상 가구 등 다양한 가구 형태별로 자문단을 구성하고, 주기적으로 주거정책과 단계별 이행 정도에 대한 모니터링이 이루어져야 함
 - 각 가구의 구성원과 구성원 수에 따른 경제적 격차가 있을 것으로 예상되며, 각 가구 특성과 경제적 여건에 따라 다각적인 시각에서 주거정책에 대한 모니터링이 이루어지도록 함
 - 다양한 측면의 자문과 의견수렴을 상시적으로 진행하여, 주거에 대해 변화하는 니즈를 지속적으로 파악하면서 계획추진 과정에 반영할 수 있도록 함

□ 주거정책에 대한 성과지표 설정과 평가

- 주거정책의 지표는 충청북도의 인구 및 주택수요, 주거정책에 대한 니즈 변화 등을 중심으로 설정하며, 주거정책이 연도별로 수행될 때 지표의 변

화가 반영될 수 있도록 보다 유연한 주거정책 방향 설정

- 충청북도 도민의 주거의 질 향상 및 주택 재고와 수요, 공급 등과 관련된 주거종합계획의 이행정도를 매년 모니터링함
- 주거정책 이행을 객관적으로 모니터링할 수 있는 정량적 성과지표 활용
 - 주택 수급에 대한 기존의 양적 산출 지표(예 : 주택보급률, 천인당 주택수)는 계속 사용함
- 주거복지 및 주거수준 향상 정도를 설명할 수 있는 정성적 지표의 발굴과 활용
 - 주거복지 및 주거수준 향상에 관한 질적 지표(국토교통부와 시·도별 주거실태조사 결과의 활용)
 - 공공임대주택 재고율(%), 주거비부담비율(RIR)(%), 최저주거기준미달가구(%), 노후 공공임대주택 개량호수(호)
 - 시민 자문단의 모니터링 평가 지수(5점 척도)

IX. 2032년 충북의 주거모습

1. 미래 주거상

2. 2032년 주요 주거지표



IX. 2032년 충북의 주거모습

1. 미래 주거상

- 2023~2032년 충청북도 주거종합계획에서 제시한 비전과 목표를 충북 도민이 공유하고, 이를 달성하기 위한 일단의 정책적인 노력을 견지한다면 2032년 충북의 주거 모습은 다음과 같이 변화하리라고 기대
 - 적정 수준의 주택수요와 부합하는 양질의 주택을 체계적으로 지속 공급함으로써 충청북도를 찾는 모든 사람과 가구를 대상으로 충분하고 유연한 주택 수급체계를 형성하여 주거만사 충북(住居萬事 忠北)을 실현
 - 대한민국 젊은이들이 꿈과 희망을 충북에서 먼저 찾을 수 있도록 低주거비·高품격·靑靑靑아 청년주택을 우선 추진하는 지역으로서의 자리매김
 - 주거지원프로그램의 공유와 확장에 기초하여 충북 거주민의 삶의 질을 제고하며, 주거사다리를 통한 주거상향 이동을 보다 쉽게 할 수 있는 구조를 강화
 - 주택의 탈탄소화(decarbonization)를 앞장서 실천하여 기후변화에 선제적으로 대응하는 최첨단의 주거환경 조성
 - 충북 주거실태조사에 드러난 대표적인 과제인 주택의 시설접근성과 물리적 환경을 꾸준히 개선하여 국내외적으로 최고 수준의 주거만족도를 보장
 - 장수명 주택, 제로에너지주택 뿐만 아니라 지능형(스마트) 신기술과 결합한 첨단주택의 공급으로 일상생활의 편리성과 쾌적성을 보장
 - 충북 주택의 노후화와 거주자의 고령화에 대응한 적정 재고주택관리와 공적지원 시스템의 구축
 - 1인 가구와 더불어 다양한 라이프 스타일과 니즈(needs)에 대응하는 수요자 맞춤형 주거복지로 주거선택권과 주거복지권을 강화
 - 전세사기를 위시한 임차인의 주거불안 요소를 제거하여 임차인이 전세사기 걱정 없는 양질의 장기임대주택에 거주할 수 있는 시스템 완비
 - 충북 주택자산 가치 제고에 기초한 자산형성과 지역 주택시장 선진화를 통하여 주거불안정성을 해소하고, 주거비 부담을 줄여갈 수 있는 실천적 방안을 제시
 - 부동산 관련 프롭테크 산업을 위시한 주택 관련 충북형 신산업의 발전을 촉진

현 재	2032년
지역 주택수요와 주택공급 사이의 연계 구조가 취약	지역 주택수요에 상응하는 적정 주택공급 체계의 형성으로 시장 안정성 강화
젊은이들이 꿈과 희망을 찾을 수 있는 토대를 마련해야 한다는 요구	低주거비·高품격·親육아 청년주택을 우선적으로 추진해온 충북
아파트 일변도의 주택공급 형태를 유지	청년, 1인 가구를 포함한 다양한 주택 니즈를 반영한 구조
여전히 높은 내집 마련 문턱	주거사다리를 통한 원활한 주거상향 이동 촉진
주거부문에서의 기후위기에 대한 인식 공유와 태도 변환이 절실함	→ 주택의 탈탄소화를 실천하며, 기후위기에 대응하는 최첨단 주거환경 조성
주택 내부 소음과 시설 접근성에 대한 상대적으로 낮은 만족도	물리적 환경문제와 시설 접근성을 꾸준히 개선하여 국내외적으로 최고 수준의 주거만족도를 보장
충북 주택의 노후화와 거주자 고령화 추세의 심화	적정 재고주택관리와 공적 지원 시스템의 구축
전세사기를 비롯한 세입자 불안 요인의 잔존	전세사기 걱정 없는 장기임대주택 거주 여건 조성
충북 주택시장의 상대적으로 높은 대외 의존성	충북 주택자산 가치의 제고와 지역 주택시장 선진화
주택시장의 구조적인 변화와 주택 관련 신산업에 대한 실천적 대안 요구	프롭테크 산업을 위시한 주택 관련 신산업 발전을 촉진

2. 2032년 주요 주거지표

- (주택보급률) 주택보급률은 2022년 충북 기준 111.6%(전국 기준 102.1%)이며, 주거종합계획 목표연도인 2032년의 향후 주택수요, 가구수 변화 등을 고려한 주택보급률은 충북 기준 116.0%(전국 기준 106.0%)로 증가할 전망
- (인구천인당 주택수) 인구천인당 주택수는 2022년 충북 기준 484.0호(전국 기준 430.2호)이며, 향후 주택수요, 인구수 변화, 가구분화 등을 고려하면 주거종합계획 목표연도인 2032년의 인구천인당 주택수는 충북 기준 535.0호(전국 기준 485.4호)로 늘어나리라고 전망됨
- (공공임대주택) 2022년 충북의 공공임대주택 재고는 71,373호(전국 기준 180.8만호) 수준이며, 공공임대주택 공급계획 등을 고려하면 2032년에는 82,450호(전국 기준 265만호) 수준으로 확대되리라고 봄
- (최저주거기준 미달가구 비율) 2022년 충북의 최저주거기준 미달가구 비율은 3.7% 수준(전국 기준 3.9%)에서 주거취약계층에 대한 지속적인 정책 지원 등을 통해 2032년에는 2.8% 수준(전국 기준 3.0%)으로 감소하리라고 전망되고, 향후 면적과 침실기준 미달가구 문제는 대부분 해소되리라고 기대되며, 시설기준 미달가구도 꾸준히 감소할 것으로 예측됨
- (주거급여 수급가구) 2022년 충북의 주거급여 수급가구는 51,654가구(전국 기준 134.5만 가구)에서 장래가구추계와 고령가구 비율 증가 등을 고려할 때에 2032년 63,552가구(전국 기준 165.5만 가구)로 늘어리라고 전망됨

주요지표	2022년		2032년	
주택보급률	충북	111.6%	충북	116.0%
	전국	102.1%	전국	106.0%
천인당 주택수	충북	484.0호	충북	535.0호
	전국	430.2호	전국	485.4호
장기 공공임대주택	충북	71,373호	→ 충북	82,450호
	전국	180.8만호	전국	265만호
최저주거기준 미달가구	충북	3.7%	충북	2.8%
	전국	3.9%	전국	3.0%
주거급여 수급가구	충북	51,654가구	충북	63,552가구
	전국	134.5만가구	전국	165.5만가구

부록

1. 참고문헌



1. 참고문헌

1. 건축공간연구원(AURI), 2023, 「국가 탄소중립 도시 지정 대응전략 및 지역별 조성방안 마련 연구」.
2. 경향신문, 2019. 8. 31, 한국 건축물 평균수명은 왜 짧나?
3. 관계부처합동, 2022. 8, 국민 주거안정 실현방안.
4. 광주광역시, 2021, 2030 광주광역시 주거종합계획, pp.167~185.
5. 국토교통부, 2011, 최저주거기준.
6. 국토교통부, 2018, 도시재생 뉴딜사업 경제기반형 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인.
7. 국토교통부, 2018, 제2차 장기(2013~2022) 주거종합계획 수정·보완 연구.
8. 국토교통부, 2023, 2022년도 주거실태조사.
9. 국토교통부, 2023, 국토통계연보.
10. 국토교통부, 2023, 제3차 장기 주거종합계획.
11. 국토교통부, 2023, 통계누리 주택건설실적통계(인허가).
12. 김강산, 2022, “공공임대주택유형 통합의 추진현황과 향후 과제, 이슈와 논점”, 1919호, pp.1~4.
13. 김진유·박지윤, 2017, “가구원수별 가구수를 활용한 주택수요추정 모형 연구”, 부동산학연구, 제23집, 제4호, pp.65~76.
14. 농촌경제연구원(KREI), 2020, “농산어촌 유토피아 구현을 위한 사업화 구상”, 합동워크숍자료집.
15. 박소영, 2021, “지역주도형 도시재생을 위한 기금지원체계 개선방안”, TPN. <https://www.thepublicnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=21144>.
16. 박태원·천현숙·송향숙, 2013, “여성친화형 공동주택 계획요소와 우선순위 설정에 관한 연구”, 국토연구, 제77권, pp.33~34.
17. 안익순, 박종훈, 2023, 건축행정 데이터 기반 재해 취약 지하층 주택 현황 분석, 건축공간연구원, 정책자료 2023-2,
18. 이길제, 2022, “미래 트렌드와 주거의식 변화에 따른 주거복지 대응방향”, 2022년 주거정책연구센터 성과 확산 세미나, 국토연구원.
19. 이재춘, 2022, “미래주거 패러다임 변화 및 전망”, 2022년 주거정책연구센터 성과확산 세미나, 국토연구원.
20. 전성제, 2023, “해외 주요국 및 도시의 장기주택계획 비교분석 연구”, 주택금융연구, 7(1). pp.67~100.
21. 정석례 외, 2012, “태양열 시스템의 공동주택 적용과 효과”, 대한설비공학회지, 제41권, 제12호, pp.92~100.
22. 조선일보, 2023. 2. 25, 미·영 자리잡은 ‘코리빙 하우스’.
23. 충남연구원, 2023, 충청남도 주거종합계획 착수보고 발표자료.
24. 충청북도 홈페이지(<https://www.chungbuk.go.kr/intro/index.html>).
25. 충청북도, 2013, 충청북도 주택종합계획(2013~2022).
26. 충청북도, 2023, 제4차 충청북도 종합계획.
27. 충청북도, 2023, 2022년도 충북주거실태조사.
28. 충청북도, 2023, 충청북도 주거급여 사업 현황(2020~2022).
29. 충청북도 건축문화과, 2023, 도시정비 사업 추진 현황.
30. 토지주택연구원(LHI), 2019, 초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구.
31. 토지주택연구원(LHI), 2022, 제로에너지 건축물 인증제 대응을 위한 공동주택의 연료전지 적용연구.
32. 통계청, 2022, e-나라지표.
33. 통계청, 2020, 인구주택총조사(가구주택사항).
34. 통계청, 2020, 주택종류별, 빈집사유별, 기간별, 파손정도별 빈집(시도).

35. 통계청, 2022, 가구수의 성·연령대별 주택소유 가구수.
36. 통계청, 2022, 거주지역, 주택소유물 건수별 가구수.
37. 통계청, 2022, 소재지 기준 소유자 거주지역 비율.
38. 통계청, 2022, 인구주택총조사.
39. 통계청, 2022, 장애인 거주지역별 주택소유 및 무주택 가구수.
40. 통계청, 2022, 주택소유통계.
41. 통계청, 2022, 주택소재지별 주택수(개인단위).
42. 통계청, 2022, 주택소재지·거주지역별 주택수(관내인 및 외지인 소유).
43. 통계청, 2021, 총가구 및 가구증가율 변화(2000~2047년).
44. 통계청, 2022, 2020 인구주택총조사보고서 제1권 기본항목.
45. 통계청, 2022, 빈집의 종류 및 건축연도별 주택(시군구).
46. 통계청, 2022, 이주배경인구 및 외국인 구성비 변화.
47. 통계청, 2022, 장래가구 추계(시도).
48. 통계청, 2022, 장래가구추계(2020년 기준).
49. 통계청, 2023, 연도별·시도별 합계출산율.
50. 한국도시연구소, 2021, 청주시 주택정책 기본계획 연구용역.
51. 한국부동산원, 2022, 아파트 거래현황(연도별, 행정구역별).
52. 한국부동산원, 2023, 연도별 세부항목 아파트 거래현황.
53. 한국부동산원, 2022, 주택거래 현황(연도별, 행정구역별).
54. 한국부동산원, 2022, 주택매매 거래 현황(연도별, 행정구역별).
55. 한국부동산원, 2022, 토지거래 현황(연도별, 행정구역별).
56. 한국스마트홈산업협회, 2020, Smart Home 산업의 범위.
57. 한국은행, 2022, 경제성장률 전망.
58. 한국토지주택공사(LH), 2020, 국가균형발전프로젝트 연계 지역개발사업 추진방안 연구.
59. 한국토지주택공사(LH), 2021, “인구소멸 위기의 농촌, ‘농촌 유토피아’로 활력을 불어넣다!”, 내부자료.
60. 한국환경정책학회, 2023, 탄소중립시대의 환경정책, 박영사.
61. 행정안전부, 2024, 주민등록인구 통계.
62. 현대건설, 2021, “천안 동남구청사 도시재생현장”.
63. Apgar, 1990, “Which Housing Policy Is Best?”, *Housing Policy Debate*, 1(1), pp.1-32.
64. Cho, Hyunju & Sangun Lee, 2022, “A Study on the Plan for Child-Rearing-Friendly Housing: A Case Study on the Remodeled Public Housing in Kyoto, Japan”, *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, Vol. 21, Issue 6.
65. DCLG [Department for Communities and Local Government], 2017. Fixing Our Broken Housing Market. London: DCLG.
66. Department for Business, Energy & Industrial Strategy, 2022, Building for 2050, Low Cost, Low Carbon Homes.
67. DW Documentary, The Future of Mobility in Europe, 2022. 12. 2, (<https://www.youtube.com/watch?v=8UQWYvkVM5M&t=2099s>).
68. GFG[German Federal Government], 2018, Joint Federal, State and Local Government Housing Strategy, GFG.
69. GLA[Greater London Authority], 2018, London Housing Strategy, London: Greater London Authority..

70. NSW[New South Wales] Government, 2020, Housing 2041: NSW Housing Strategy. Sydney: NSW Government.
71. OffGridworld.com, 2022. 2. 28 기준, “3.1kW, New Wind Turbine Looks Like a Tree”, (<https://offgridworld.com/3-1kw-new-wind-turbine-looks-like-a-tree/>).
72. UK Government, 2020, Live Table 209.

과제 참여자

행정 지원

김영환 (충청북도지사)
김희식 (충청북도 문화체육관광국장)
박병현 (충청북도 건축문화과장)
이재혁 (충청북도 건축문화과 주택관리복지팀장)
유지영 (충청북도 건축문화과 주택관리복지팀 주무관)
모은재 (충청북도 건축문화과 주택관리복지팀 주무관)
한미경 (충청북도 건축문화과 주택관리복지팀 주무관)
* 특별 감사 : 충북 시·군 주거·주택 담당공무원

연구 책임

이만형 (충북대학교 명예교수)

부문별 책임

최정석 (중부대학교 교수)
최남희 (한국교통대학교 교수)
조추용 (가톨릭꽃동네대학교 교수)
권규상 (충북대학교 교수)

연구원

홍영교 (충북대학교 강사)
정미경 (증평노인전문요양원 원장)
전병윤 (충북대학교 박사)

연구보조

김소건 (충북대학교 학부생)

자문위원

박환용 (가천대학교 명예교수)
전성제 (국토연구원 연구위원)
임준홍 (충남연구원 선임연구위원)
김경철 (한국토지주택공사 전 단장)
김진유 (경기대학교 교수)
이경기 (진천군 정책보좌관)
김선덕 (충북연구원 연구위원)

충북주거실태조사

한국에스큐아이 (대표 김관호)