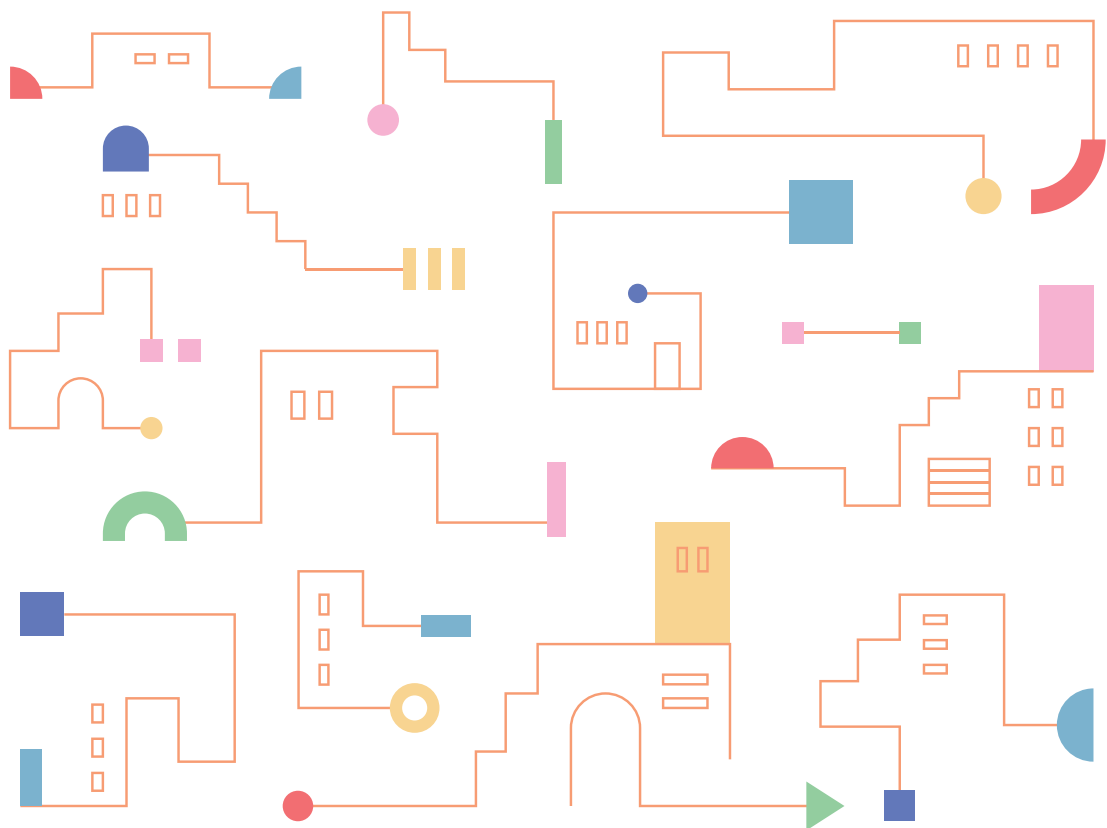


2032 충청남도 주거종합계획

2025. 6.



2032 충청남도 주거종합계획

2025. 6.

제 출 문

충청남도지사 귀하

본 보고서를 「2032 충청남도 주거종합계획」 최종
보고서로 제출합니다.

2025년 6월

충남연구원장

「2032 충청남도 주거종합계획」

목 차

제1장 연구 개요

제1절 연구 배경 및 목적	3
제2절 연구 범위	4
1. 시간적 범위	4
2. 공간적 범위	4
3. 내용적 범위	4
제3절 주요 일정 및 추진경위	5

제2장 현황 및 관련계획 검토

제1절 인구 및 가구 현황	9
1. 여건 변화	9
2. 인구 및 가구 현황	11
3. 주거급여 사업 현황	31
4. 1인 가구 분포	32
5. 최저주거 기준 미달 가구	47
6. 영유아 양육 가구 현황	51
제2절 충남 주택 현황 및 주거 실태	52
1. 충남 주택 현황 및 추이	52
1) 주택 현황	52
2) 시군별 주택수 추이	76
3) 유형별 주택수 추이	77
2. 충남 주택가격 변화율 추이	78
1) 충남 주택시장 동향	78
3. 충남 주택공급 추이	81
1) 충남 주택 인허가 추이	81
2) 충남 주택 착공 추이	82
3) 충남 주택 준공 추이	83

4) 충남 미분양주택 위험도 분석	84
4. 충남 시군별 빈집 추이	86
1) 광역 시도별	87
2) 충남 시군별	90
5. 충남의 주택가격과 주거실태조사	93
1) 주택가격	94
2) 주거환경 만족	99
3) 주택주거 실태 및 의식분석	110
4) 주거실태조사	118
제3절 주거정책 동향	125
1. 중앙정부	125
1) 정부 110대 국정과제 중 주택·주거 과제	125
2) 「민간 제안 도심 복합사업」 신모델 도입	126
3) 국민 주거안정실현방안	127
4) 민관협력을 통한 임대주택의 다채로운 변화	131
5) 공공분양주택 50만호 공급	132
6) 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안	133
2. 지방정부(충청남도)	134
1) 충남 리브투게더	134
2) 충남 빈집 대책	135
3) 국제 동향으로 본 주거정책 이슈	137
제4절 제3차 장기 주거종합계획	138
1. 추진 배경	138
2. 제2차 장기 주거종합계획의 성과와 한계	139
1) 제2차 장기 주거종합계획의 주요 내용	139
2) 정책방향 별 주요 내용 및 성과와 한계	139
3. 미래 여건 변화	141
4. 주택정책 비전과 정책방향	145
5. 세부 정책과제	146
1) 주택시장 정상화를 통한 안정적 주택공급	146
2) 사각지대 없는 주거안전망 강화	161
3) 저출생·고령화 등에 대응한 주거지원 패러다임 전환	168
4) 소득 4만불 시대에 걸맞는 미래 녹색 주거환경 조성	176
5) 소요재원	183
6. 주요 주거지표 및 미래 주거상	184

1) 주요 주거지표	184
2) 미래 국민의 주거상	184

제3장 비전과 목표 설정

제1절 충남의 주거·주택 이슈	187
1. 현황 및 여건으로 본 주거·주택 이슈	187
2. 언론을 통해서 본 주거·주택 이슈	188
제2절 비전과 목표 설정	191
1. 충청남도 주거종합계획 비전과 전략	191
1) 비전 설정 배경	191
2) 비전 세부 내용	192
3) 비전을 달성하기 위한 세부 목표	193
제3절 핵심지표 및 참조지표 선정	194
1. 소득 대비 주택가격 비율(PIR)	194
2. 소득 대비 주택임대료 비율(RIR)	200
3. 주택보급률 예측	201
4. 핵심적 지표 선정	204
제4절 주택 및 택지 수요	205
1. 인구 및 가구 추계	205
2. 주택수요 추계 및 수급 분석	206
3. 공공임대주택 수요추계	218
4. 택지소요 분석	220

제4장 전략사업 도출 및 제안

제1절 중점 전략사업	226
1. 주거·주택정책 분권 강화	226
1) 주거정책 분권화 논의	226
2) 국외 주거정책 분권 사례와 시사점	227
3) 주요 전략과 사업	230
2. 충남형 주택공급 정책 업그레이드	234
1) 세대통합주거와 하우스쉐어링	234
3. 일자리 연계형 주택공급 모델 확대	238

4. 저탄소 주택공급 확대 및 주거단지 조성	240
5. 빈집의 체계적인 조사와 정비(활용)	243
제2절 사람과 공간 전략사업	248
1. 청년주거	248
1) 현황과 시사점	248
2) 정책 기본방향	250
3) 전략 및 사업 체계	250
4) 전략별 주요사업	251
2. 고령자주거	265
1) 현황과 시사점	265
2) 정책 기본방향	267
3) 전략 및 사업 체계	267
4) 전략별 주요사업	268
3. 취약계층주거	283
1) 현황과 시사점	283
2) 정책 기본방향	287
3) 전략 및 사업 체계	288
4) 전략별 주요사업	288
제3절 지역기반 전략사업	300
1. 주거취약지정비	300
1) 현황과 시사점	300
2) 정책 기본방향	308
3) 전략 및 사업 체계	308
4) 전략별 주요사업	309
2. 농어촌주거	323
1) 현황과 여건변화	323
2) 정책 기본방향	324
3) 전략 및 사업 체계	324
4) 전략별 주요사업	325

제5장 지원체계 및 실행력 강화

제1절 거버넌스 구축과 역할 분담	333
1. 주거복지센터 설치 운영	333
1) 필요성	333

2) 역할과 기능	333
3) 운영방안	334
2. 협력적 거버넌스 체계 구축	334
1) 방안 1 : 주거복지센터 중심의 민관 협력적 거버넌스 체계	334
2) 방안 2 : 지역사회 중심 주거복지-사회복지 연계·협력형 거버넌스 체계	335
3) 방안 3 : 기존 행정 전달체계 개편+주거복지 민관협의체 구축	336
3. 주체별 역할 분담	336
1) 중앙정부(국토교통부)	337
2) 광역지자체(충청남도)	337
3) 기초지자체(시군)	337
4) 중간지원센터(주거복지센터)	337
5) 공기업(충남개발공사, LH)	338
6) 비영리 민간	338
제2절 주거복지 전달체계 강화	340
1. 주거복지 및 전달체계 개념	340
2. 주거복지 관련 전달체계 강화	341
제3절 전략 및 사업추진 로드맵	344

제6장 결론 및 정책 제언

제1절 결론	349
제2절 정책 제언	351

연구진

표 목 차

〈표 2-1〉 연도별 도시지역 인구비율 추이	11
〈표 2-2〉 충청남도 인구수 및 인구추계	12
〈표 2-3〉 2021-2040 충청남도 주요 연령별 인구추계	13
〈표 2-4〉 연령에 따른 충남 인구	14
〈표 2-5〉 연령별 고령인구	15
〈표 2-6〉 고령화 추이	16
〈표 2-7〉 충남의 고령인구	16
〈표 2-8〉 시도별 취약계층	17
〈표 2-9〉 충남 시군별 주거급여 수급권자	18
〈표 2-10〉 충남 시군별 연평균 가구증가율	19
〈표 2-11〉 가구원 수 별 가구분포	20
〈표 2-12〉 충남 시군별 고령자 가구수	21
〈표 2-13〉 충남의 연도별 1인 가구수	22
〈표 2-14〉 시도별 1인 가구	23
〈표 2-15〉 충남 시군별 1인 가구	24
〈표 2-16〉 충남의 다문화가족 여부	25
〈표 2-17〉 충남의 다문화가족 출신 국가	26
〈표 2-18〉 광역시도별 연령대별 인구	27
〈표 2-19〉 광역시도별 혼인상태별 인구 비중	28
〈표 2-20〉 충남 시군별 연령대별 인구	28
〈표 2-21〉 충남 시군별 혼인상태별 인구 비중	30
〈표 2-22〉 충남의 연도별 주거급여 사업	31
〈표 2-23〉 주택점유형태별 비중	32
〈표 2-24〉 거주종류별 비중	33
〈표 2-25〉 거주종류별 비중_계속	34
〈표 2-26〉 주거용 연면적별 비중	35
〈표 2-27〉 주거용 연면적별 비중_계속	36
〈표 2-28〉 건축연도별 비중	37
〈표 2-29〉 건축연도별 비중_계속	38
〈표 2-30〉 거주기간별 비중	39
〈표 2-31〉 1인 가구 사유별 비중	40
〈표 2-32〉 주택점유형태별 비중	41
〈표 2-33〉 거주종류별 비중	42

〈표 2-34〉 주거용 연면적별 비중	43
〈표 2-35〉 건축연도별 비중	44
〈표 2-36〉 건축연도별 비중_계속	45
〈표 2-37〉 거주기간별 비중	46
〈표 2-38〉 광역시도별 최저주거 기준 미달 가구 : 가구수	47
〈표 2-39〉 광역시도별 최저주거 기준 미달 가구 : 비율	48
〈표 2-40〉 동-읍면 구분 최저주거 기준 미달 가구 : 가구수	49
〈표 2-41〉 동-읍면 구분 최저주거 기준 미달 가구 : 비율	50
〈표 2-42〉 광역시도별 영유아 양육 가구	51
〈표 2-43〉 시도별 주택보급률	52
〈표 2-44〉 충남 시군별 주택보급률	53
〈표 2-45〉 시도별 주택 재고	54
〈표 2-46〉 충남 시군별 주택 재고	55
〈표 2-47〉 연도별 주택 유형 변화	56
〈표 2-48〉 충남 연도별 공동주택	57
〈표 2-49〉 시도별 임대주택	58
〈표 2-50〉 충남 시군별 공동주택, 임대주택	59
〈표 2-51〉 충남의 노후공동주택 분포	60
〈표 2-52〉 시도별 멸실주택	62
〈표 2-53〉 연도별 멸실주택	62
〈표 2-54〉 연도별 공동주택 공급	63
〈표 2-55〉 비주택거주(반지하거주 포함) 가구수의 광역시도별 분포와 유형별 비중	65
〈표 2-56〉 비주택거주(반지하거주 포함) 가구수의 도내 시군별 분포와 유형별 비중	66
〈표 2-57〉 반지하거주 가구수의 광역시도별 분포와 유형별 비중	68
〈표 2-58〉 반지하거주 가구수의 도내 시군별 분포와 유형별 비중	69
〈표 2-59〉 비거주용 건물 내 주택거주 가구수의 광역시도별 분포와 유형별 비중	70
〈표 2-60〉 비거주용 건물 내 주택거주 가구수의 도내 시군별 분포와 유형별 비중	71
〈표 2-61〉 오피스텔거주 가구수의 광역시도별 분포와 유형별 비중	72
〈표 2-62〉 오피스텔거주 가구수의 도내 시군별 분포와 유형별 비중	73
〈표 2-63〉 광역시도별 타지 주택소유	74
〈표 2-64〉 충남 시군별 타지 주택소유	75
〈표 2-65〉 충남 주택보급률 추이(2010~2021년)	76
〈표 2-66〉 충남 시군별 주택수 추이	76
〈표 2-67〉 충남 시군별 유형별 주택수 변화(2015~2021년)	77
〈표 2-68〉 충남 시군별 주택 인허가 물량 추이	81
〈표 2-69〉 충남 시군별 주택 착공 물량 추이	82
〈표 2-70〉 충남 시군별 주택 준공 물량 추이	83

〈표 2-71〉 충남 시군별 빈집 추이	86
〈표 2-72〉 충남 시군별 빈집율 추이	87
〈표 2-73〉 광역시도별 빈집수	87
〈표 2-74〉 비어있는 기간별 빈집의 비중	89
〈표 2-75〉 절반 이상 파손된 빈집의 비어있는 기간별 빈집수	89
〈표 2-76〉 폐가의 비어있는 기간별 빈집수	90
〈표 2-77〉 충남 시군별 빈집수	90
〈표 2-78〉 충남 시군별 정비사업 추진 현황	93
〈표 2-79〉 시도간 아파트 PIR(가구소득 대비 주택가격비율)	94
〈표 2-80〉 아파트 평균가격	95
〈표 2-81〉 비용의 지불가능성	96
〈표 2-82〉 시도별 소득대비 임대료 비율(RIR)	97
〈표 2-83〉 시도별 임차인이 느끼는 임대주택 불안감	98
〈표 2-84〉 시도별 주거환경 만족도 비교	99
〈표 2-85〉 충남의 10년 후 지역 정주 의사	102
〈표 2-86〉 충남의 시군별 10년 후 지역 정주 의사	103
〈표 2-87〉 현재 주택 상태 만족도(‘양호’의 비중, %)	104
〈표 2-88〉 현재 주택 상태 만족도(‘양호’의 비중, %)_계속	105
〈표 2-89〉 현재 주택 주거환경 만족도(‘만족’의 비중, %)	107
〈표 2-90〉 현재 주택 주거환경 만족도(‘만족’의 비중, %)_계속	108
〈표 2-91〉 현재 주택 주거환경 만족도(‘만족’의 비중, %)_계속	109
〈표 2-92〉 시도별 불안 임차가구 비율	113
〈표 2-93〉 아산 근로자의 타 도시 거주 현황	117
〈표 2-94〉 주거환경 구성요소별 주거환경만족도에 미치는 영향	120
〈표 2-95〉 사업유형	129
〈표 2-96〉 사업모델 예시	130
〈표 2-97〉 주택공급 유형별 비교	131
〈표 2-98〉 대상별 공공분야 공급계획	133
〈표 2-99〉 권역별 신규주택수요 추정	146
〈표 2-100〉 ’23~’27년 공공임대주택 공급계획	161
〈표 2-101〉 ’23~’27년 공공분양주택 공급계획	166
〈표 2-102〉 ’23~’27년 공공분양주택 유형별 공급물량 및 특징	166
〈표 2-103〉 서비스 제안 예시	171
〈표 2-104〉 국가기본계획 내 연도별 온실가스 배출량 목표	177
〈표 2-105〉 단계적 개선(안)	177
〈표 2-106〉 하자심사 절차	181

〈표 3-1〉 주요 추출 키워드	188
〈표 3-2〉 시군별 거래건수	195
〈표 3-3〉 회귀분석을 적용한 소득 대비 주택가격 비율	198
〈표 3-4〉 지역소득 추정을 위한 회귀분석결과	198
〈표 3-5〉 지역주택가격 추정을 위한 회귀분석결과	199
〈표 3-6〉 소득 대비 주택임대료 비율	200
〈표 3-7〉 주택보급률 추정결과	201
〈표 3-8〉 국토교통부에 의한 가구수, 주택수, 주택보급률	202
〈표 3-9〉 연도별 시군별 가구수(일반가구)	203
〈표 3-10〉 통계청에 의한 가구유형별 충남의 추계가구수	203
〈표 3-11〉 충남의 인구 및 가구 추계	205
〈표 3-12〉 유형별 충남의 추계 가구수	206
〈표 3-13〉 연도별 연령대별 장래인구	207
〈표 3-14〉 충남 대상 연령별 개인의 주택수요를 적용한 주택수요(연면적) 총량 예측치	208
〈표 3-15〉 2020년 충남 주택공급(연면적 총량)	209
〈표 3-16〉 충남 시군별 주택수요와 공급	210
〈표 3-17〉 충남 시군별 추정결과 요약	211
〈표 3-18〉 지역별 가구원수별 주택소비량 모수 추정결과(2020년)	213
〈표 3-19〉 충남 가구요인 신규주택수요(2023~2032년)	213
〈표 3-20〉 연도별 장래 소득전망률	214
〈표 3-21〉 지역 내 총생산(시장가격)	214
〈표 3-22〉 충남 소득요인 신규주택수요(2023~2032년)	215
〈표 3-23〉 충남 멸실요인 신규주택수요(2023~2032년)	215
〈표 3-24〉 충남 신규주택수요(2023~2032년)	216
〈표 3-25〉 대리변수를 활용한 충남 시군별 신규주택수요 배분(2023~2032년)	217
〈표 3-26〉 인구이동을 고려한 충남 시군별 신규주택수요 배분(2023~2032년)	218
〈표 3-27〉 권역별 적용 임대료	218
〈표 3-28〉 공공임대주택 수요(가구): 모든 연령대(단, 25세 이상 가구주에 한정)	219
〈표 3-29〉 신규주택수요 및 택지소요량(2023~2032년)	220
〈표 3-30〉 10년간('12~'21년) 충남 공공택지/민간택지별 인허가 실적 비율	220
〈표 3-31〉 충남 공공택지/민간택지 소요량	221
〈표 3-32〉 충남 공급주체별 택지소요량 전망(2023~2032년): 10년 인허가 기준	221
〈표 3-33〉 대리변수를 활용한 충남 시군별 택지소요 배분(2023~2032년)	222
〈표 3-34〉 인구이동을 고려한 충남 시군별 택지소요 배분(2023~2032년)	222
 〈표 4-1〉 전략사업 도출(종합)	 225
〈표 4-2〉 한국토지주택공사(LH)와 지방공기업 간 제도적 규제 차이	231

〈표 4-3〉 주거·주택정책 분권 강화 전략사업	233
〈표 4-4〉 세대통합형 농촌형 주택공급 주요사업(예시)	236
〈표 4-5〉 충남형 주택공급 정책 업그레이드 전략사업	237
〈표 4-6〉 일자리 연계형 지원주택사업 유형	238
〈표 4-7〉 일자리 연계형 주택공급 모델 확대 전략사업	239
〈표 4-8〉 저탄소 주택공급 확대 및 주거단지 조성 전략사업	242
〈표 4-9〉 빈집조사의 결과와 한계	244
〈표 4-10〉 기관별 역할	246
〈표 4-11〉 빈집의 체계적인 조사와 정비(활용) 전략사업	246
〈표 4-12〉 중점 전략사업 전략 및 주요사업 개요	247
〈표 4-13〉 청년가구 구성	248
〈표 4-14〉 청년가구 주거 보유	248
〈표 4-15〉 청년가구가 느끼는 불안감	249
〈표 4-16〉 청년 주거비 부담 경감 전략사업	254
〈표 4-17〉 청년이 행복한 충남형 행복주택 전략사업	259
〈표 4-18〉 청년 안심 거주 지원 전략사업	264
〈표 4-19〉 청년주거 전략 및 주요사업 개요	264
〈표 4-20〉 연도별 고령인구	265
〈표 4-21〉 고령자 가구	265
〈표 4-22〉 전출입 및 순 이동률	265
〈표 4-23〉 주택 단위 고령자의 지속적 재가생활(AIP) 지원 전략사업	271
〈표 4-24〉 마을 단위 고령자의 지역사회 지속거주(AIC) 지원 전략사업	276
〈표 4-25〉 충남형 Age-friendly Cities & Communities 구현 지원 전략사업	280
〈표 4-26〉 노년기의 다층적(경제·돌봄·환경) 주거 보장 구축 전략사업	282
〈표 4-27〉 고령자주거 전략 및 주요사업 개요	282
〈표 4-28〉 세대 구분	283
〈표 4-29〉 기초생활보장수급자 가구의 가구형태	283
〈표 4-30〉 주거급여 사업량	283
〈표 4-31〉 주거점유 형태별 주택만족도	284
〈표 4-32〉 주택상태 및 주거환경 만족도	284
〈표 4-33〉 고령자 주거환경 개선사업	285
〈표 4-34〉 주택유형별 주거지원프로그램 욕구	285
〈표 4-35〉 보호종료 1~5년차 아동의 자립지원 욕구	285
〈표 4-36〉 보호종료 1~5년차 아동의 자립지원 서비스 도움정도	286
〈표 4-37〉 외국인 등록자 수	286
〈표 4-38〉 취약계층 주거비 부담 경감 전략사업	290
〈표 4-39〉 취약계층 주거환경 개선 전략사업	292

〈표 4-40〉 취약계층 주거안정성 확보 전략사업	294
〈표 4-41〉 취약계층 주거지역 특별관리 전략사업	296
〈표 4-42〉 세대구분에 따른 장애인 세대 가구	297
〈표 4-43〉 장애인 및 취약계층 주거지원 전략사업	299
〈표 4-44〉 취약계층주거 전략 및 주요사업 개요	299
〈표 4-45〉 30년 이상 노후주택 비율	300
〈표 4-46〉 노후주택 수	301
〈표 4-47〉 인구 50만 시군구 5분위	302
〈표 4-48〉 정비사업 관련 법령체계	303
〈표 4-49〉 「도시정비법」정비사업 유형	304
〈표 4-50〉 정비사업 추진 절차	305
〈표 4-51〉 전국 정비사업 추진 현황	305
〈표 4-52〉 소규모주택정비사업 절차	306
〈표 4-53〉 전국 시도별 소규모주택정비사업 추진 현황	307
〈표 4-54〉 충청남도 정비사업 추진 현황	309
〈표 4-55〉 충청남도 정비사업 소요기간	310
〈표 4-56〉 공공재개발·공공재건축 주요내용	311
〈표 4-57〉 재개발사업 대비 공공재개발의 장점	312
〈표 4-58〉 국토교통부 소규모주택정비 관리지역 선도 후보지 공모 현황	313
〈표 4-59〉 기관별 빈집 관련 역할	316
〈표 4-60〉 충청남도 소규모주택정비사업 추진 현황	316
〈표 4-61〉 공유공간 활용사업	319
〈표 4-62〉 주거취약지정비 전략 및 주요사업 개요	322
〈표 4-63〉 농어촌의 주거유형	323
〈표 4-64〉 농어촌의 노후주택	323
〈표 4-65〉 농어촌의 빈집 및 폐가가 있는 마을	323
〈표 4-66〉 다양한 농어촌 임대주택 공급 전략사업	327
〈표 4-67〉 농어촌 정주성 강화 전략사업	329
〈표 4-68〉 농어촌주거 전략 및 주요사업 개요	329
 〈표 5-1〉 전략 및 주요사업 개요	 344

그림 목 차

〈그림 1-1〉 충청남도의 주거·주택 계획수립 및 실천전략	3
〈그림 1-2〉 계획의 공간적 범위	4
〈그림 2-1〉 2022년 충남 도로·철도·항공 사업 추진 현황	9
〈그림 2-2〉 대통령·도지사 공약 사항	10
〈그림 2-3〉 연도별 도시지역 인구비율 추이	11
〈그림 2-4〉 시도별 연평균 가구증가율(2015-2020)	19
〈그림 2-5〉 충청남도 1인 가구 증가	20
〈그림 2-6〉 충남의 연도별 1인 가구	22
〈그림 2-7〉 전국 주택보급률	53
〈그림 2-8〉 시도별 연평균 증가율(2015-2020)	55
〈그림 2-9〉 연도별 주택 유형 변화	56
〈그림 2-10〉 공공임대주택 비중	58
〈그림 2-11〉 충청남도 내 노후공동주택 분포	60
〈그림 2-12〉 전국 기준 충남의 미분양 주택	61
〈그림 2-13〉 충남의 미분양 주택	61
〈그림 2-14〉 2022년 9월 기준 충남의 미분양 주택	61
〈그림 2-15〉 충남의 연도별 주택건설 인허가 실적	64
〈그림 2-16〉 시도별 주택건설 인허가 실적	64
〈그림 2-17〉 충남 시군별 전년 동월 대비 가격 변화율	78
〈그림 2-18〉 충남 시군별 주택가격지수 추이	78
〈그림 2-19〉 2022년 7월 기준 전국 입주율 및 미입주 사유	79
〈그림 2-20〉 충남의 주택시장 동향	79
〈그림 2-21〉 충남의 연도별 주택시장 동향	80
〈그림 2-22〉 충남 매매-전세 시장강도 분석(2017. 12)	80
〈그림 2-23〉 충남 매매-전세 시장강도 분석(2018. 12)	80
〈그림 2-24〉 충남 매매-전세 시장강도 분석(2019. 12)	80
〈그림 2-25〉 충남 매매-전세 시장강도 분석(2020. 12)	80
〈그림 2-26〉 충남 매매-전세 시장강도 분석(2021. 12)	80
〈그림 2-27〉 충남 매매-전세 시장강도 분석(2022. 12)	80
〈그림 2-28〉 충남 시군별 미분양주택 추이(2022. 10)	84
〈그림 2-29〉 충남 시군별 미분양 주택 위험도 분석결과(2022. 10)	85
〈그림 2-30〉 시도별 점유의 안정성	100

〈그림 2-31〉 시도별 비용의 지불가능성	100
〈그림 2-32〉 시도별 거주 의 적합성	101
〈그림 2-33〉 시도별 사회적 접근성	101
〈그림 2-34〉 시도별 자가거주율	110
〈그림 2-35〉 충남 시군별 자가거주율	110
〈그림 2-36〉 시도별 5년 이상 임차가구 비율	111
〈그림 2-37〉 충남 시군별 5년 이상 임차가구 비율	111
〈그림 2-38〉 시도별 노후주택 비율	112
〈그림 2-39〉 충남 시군별 노후주택 비율	112
〈그림 2-40〉 시도별 주거비 과부담 가구 비율	114
〈그림 2-41〉 시도별 노인가구비율	115
〈그림 2-42〉 충남 시군별 노인가구비율	115
〈그림 2-43〉 시도별 청년가구비율	116
〈그림 2-44〉 충남 시군별 청년가구비율	116
〈그림 2-45〉 전국 소멸 위험 지역	117
〈그림 2-46〉 아산시 내 외지 거주자의 거주지 별 시군 분포(2021 하반기)	117
〈그림 2-47〉 충청남도 권역구분도 및 권역별 주거환경 만족도	119
〈그림 2-48〉 주택소유형태 및 세입자 주거 안정성 비율	119
〈그림 2-49〉 전세보증금 부담, 월세 지출 부담, 자가주택 주택매입가격 부담 비율	119
〈그림 2-50〉 주택공급 및 관리정책 중요도	121
〈그림 2-51〉 주거복지정책 중요도	121
〈그림 2-52〉 향후 이사계획 및 이사 이유 비율	122
〈그림 2-53〉 향후 희망하는 주택형태 비율	122
〈그림 2-54〉 소득분위별 희망하는 주택규모 및 가격	123
〈그림 2-55〉 분리거주 가족 유무 및 가족 분리거주 사유 비율	123
〈그림 2-56〉 국민 주거안정 실현	128
〈그림 2-57〉 총인구 및 고령인구 비율	141
〈그림 2-58〉 총가구수 및 1인 가구 수 비율	141
〈그림 2-59〉 자산 5분위 및 1분위 가구간 자산 격차	142
〈그림 2-60〉 소멸 고위험 지역	142
〈그림 2-61〉 가구주 연령별 주택보유의식	143
〈그림 2-62〉 주택유형별 만족도	143
〈그림 2-63〉 장래 극한기후 발생전망	144
〈그림 2-64〉 세계 프롭테크 산업규모 전망	144
〈그림 2-65〉 「미래도시 펀드」 개요(예시)	150
〈그림 2-66〉 지역활력타운 개념	174

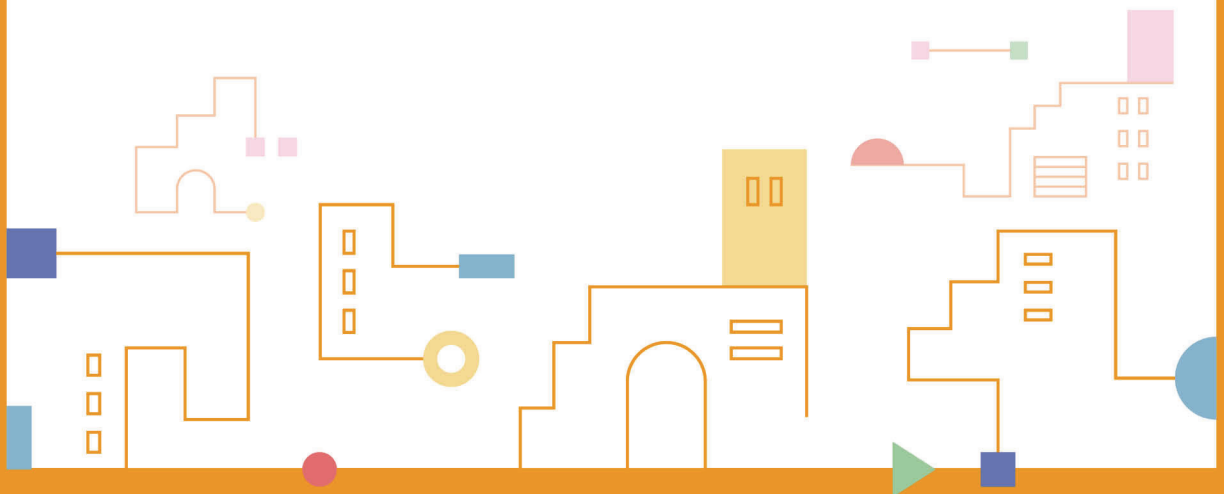
〈그림 3-1〉 민선 7기 전반기 네트워크 분석	189
〈그림 3-2〉 민선 7기 후반기 네트워크 분석	190
〈그림 3-3〉 충청남도 주거종합계획 비전과 전략(예시)	191
〈그림 3-4〉 평균을 적용한 소득 대비 주택가격 비율	196
〈그림 3-5〉 중위수를 적용한 소득 대비 주택가격 비율	197
〈그림 3-6〉 충청남도 주거정책 목표설정	204
〈그림 3-7〉 충남 자료를 이용한 연령별 개인의 주택수요(전용면적, m ²)	207
〈그림 3-8〉 국토교통부 중장기(2018-2022) 신규주택수요 전망 절차	211
〈그림 4-1〉 오스트리아 임대주택 종류별 임대료 수준(2022년)	229
〈그림 4-2〉 충남형주거기금 조성방법(예시)	231
〈그림 4-3〉 일본 collective house ‘칸칸모리’	234
〈그림 4-4〉 하우스쉐어링 프로그램	235
〈그림 4-5〉 스이타 지속가능한 스마트타운	235
〈그림 4-6〉 농촌주거공간 개선사업 기본개념과 유형	236
〈그림 4-7〉 충남형 일자리 연계주택 모델 개발 기본 컨셉(예시)	238
〈그림 4-8〉 빈집조사의 결과와 한계	244
〈그림 4-9〉 통합적 빈집정책과 실행가능한 중점 (시범)사업 발굴	245
〈그림 4-10〉 충남형 청년 월세 지원사업 추진절차(예시)	252
〈그림 4-11〉 충남도와 보증기관 협약의 추진과정(예시)	254
〈그림 4-12〉 부산시와 보증기관 협약의 추진과정(예시)	254
〈그림 4-13〉 안심 중개 서비스 지원 (추진절차)	262
〈그림 4-14〉 고령자 생활복지 주택과 서비스 연계 방식	269
〈그림 4-15〉 은퇴자 주거단지(웰빙커뮤니티) 주거단지	281
〈그림 4-16〉 세컨하우스 주택자금 지원(예시)	281
〈그림 4-17〉 연도별 외국인 등록 현황	286
〈그림 4-18〉 쪽방촌 공공주택 및 도시재생사업	298
〈그림 4-19〉 유희부지를 활용한 공공임대주택(예시)	298
〈그림 5-1〉 충청남도 광역 주거복지센터 설치 개요	334
〈그림 5-2〉 주거복지센터 전달체계(예시)	341

제1장 연구 개요

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 범위

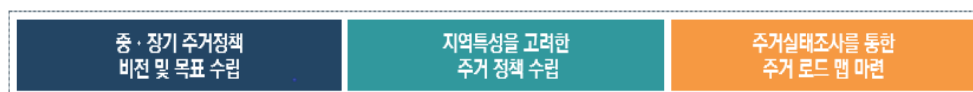
제3절 주요 일정 및 추진경위



제1장. 연구 개요

제1절 연구 배경 및 목적

- 2012년에 수립된 「충청남도 주택종합계획(2013년~2022년)」의 후속 계획으로, 주거복지 관점의 업그레이드 된 「2032년 충청남도 주거종합계획」수립이 필요함
- 2015년 제정된 「주거기본법」에 따라 주택공급뿐만 아니라 주거권 개념을 명시한 「2032년 충청남도 주거종합계획」수립을 통해 안정적 주택공급과 취약계층의 주거안정성 확보 등 충남의 주택·주거특성을 반영한 중장기 계획 수립이 필요함
 - 특히, 충청남도는 청년과 신혼부부 등에게 저렴한 분양주택 공급을 통해 내 집 마련의 꿈을 지원하고, 리브투게더 주택정책으로의 강화 등을 통해 입주민에게는 일자리를 제공하여 단지 내 소비와 생산이 선순환 되는 구조를 계획하고 있음
- 2032년을 목표연도로 충청남도의 주거·주택에 관한 종합적 계획 수립과 실천 전략을 제시함



〈그림 1-1〉 충청남도의 주거·주택 계획수립 및 실천전략

- ① 주거종합계획 수립 의무화
 - 「주거기본법」제6조 및 같은 법 시행령 제3조에 10년 단위의 국가 및 시·도 주거종합계획 수립 의무화를 추진함
- ② 인구·사회·경제적 변화에 대한 선제적 대응 필요
 - 「충청남도 주택종합계획(2013년~2022년)」 수립 이후 변화된 인구·사회·경제 구조에 대응할 주거 정책 필요함
- ③ 지역 간 주거·주택 격차와 차이 따른 주거 정책 마련 필요
 - 도시와 농촌의 인구·사회·경제 구조에 따른 주거환경과 특성에 맞춰 지역 맞춤형 주거 정책 마련 필요함

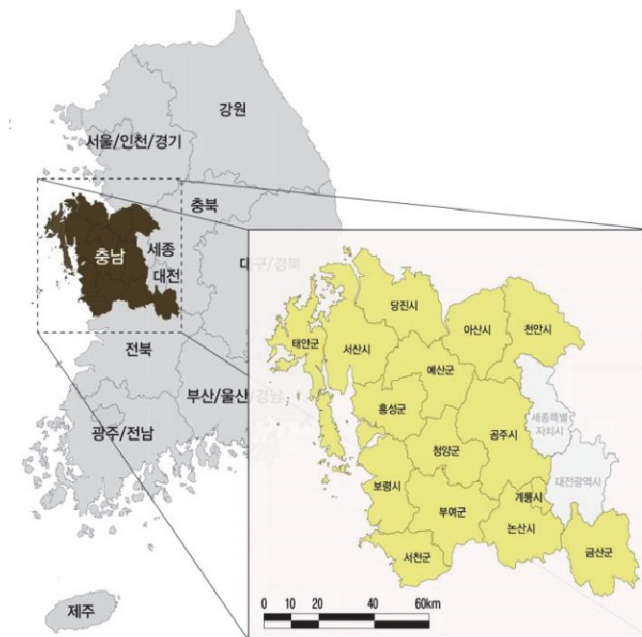
제2절 연구 범위

1. 시간적 범위

- 충청남도의 10년 주거 및 주택에 대한 계획을 수립하기 위한 목표연도를 2032년으로 설정함

2. 공간적 범위

- 연구의 공간적 범위는 충청남도 전역의 15개 시군을 대상으로 하며, 면적은 8,204km²임



〈그림 1-2〉 계획의 공간적 범위

3. 내용적 범위

- 연구의 주요 내용은 계획수립의 기본방향과 이슈를 파악하고 주거실태 및 주택수요를 분석함
- 충남 주거종합계획의 비전과 방향을 토대로 주요 주거정책 및 추진전략을 제시함
- 충남 주택공급과 주거지 관리를 반영하여 정책적 측면에서 공급방안을 제시하고 실행방안을 모색함

제3절 주요 일정 및 추진경위

- 2022. 06. 10 : 착수보고
- 2022. 06. 23 : 자문회의
 - 대상 : 이정규 센터장(서울 중앙주거복지센터)
 - 내용 : 서울 주거복지센터 역할, 서울시 주거복지 정책 등
- 2022. 07 : 공동 홈, 주거커뮤니티 현장답사
 - 1차(7.13) : 보령 공동 홈 현장답사 및 관계자 협의
 - 2차(7.19) : 서울 성미산 마을 현장답사 및 전문가 자문
- 2022. 07. 22 : 자문회의
 - 대상 : 조득환 박사(대구경북연구원)
 - 내용 : 대구 주거복지센터 역할, 대구시 청년 및 신혼부부 등 주거취약계층 주거정책 등
- 2022. 08. 02 : 자문회의
 - 대상 : 박미선 박사(국토연구원)
 - 내용 : 청년 주거의식 분석, 청년주거 문제점, 충청남도 주거취약계층 특성 등
- 2022. 09 : 분야별 워크숍
 - 1차(09.08) : 강미나 박사(국토연) / 주거복지 대상가구 분석, 주거취약계층 정책, 주거안전 및 노후도 문제 등
 - 2차(09.13) : 박우린 대표(㈜마을호텔), 박정은 박사(국토연) / 마을호텔, 세컨하우스, 빈집 활용방안, 공유경제 등
 - 3차(09.16) : 문근식 박사(한국부동산원) / 주택도시기금 활용, 소규모 주택정비사업, 관리 지역 제도 등
- 2022. 11. 28 : 중간보고
- 2023. 01. 04 : 자문회의
 - 대상 : 정재호 교수(목원대학교), 홍성호 교수(공주대학교), 김재환 교수(공주대학교)
 - 내용 : 정부 주택 및 주거정책 동향 검토 및 정부 정책과 연계한 충남도 주택 공급계획
- 2023. 02. 10 : 자문회의
 - 대상 : 홍성호 교수(공주대학교), 김지훈 팀장(천안시 도시재생지원센터)
 - 내용 : 도시재생사업 및 기성시가지 주택공급

- 2023. 09. 05 : 자문회의
 - 대상 : 장래숙 박사(대전 청소년복지 상담센터), 양미정 협회장(대전 청소년복지 상담센터)
 - 내용 : 보호 종료 아동 주거 주택 서비스 제공 방안
- 2023. 10. 11 : 자문회의
 - 대상 : 홍성호 교수(공주대학교)
 - 내용 : 주거종합계획 관련 설문조사 분석 및 주택 여과 모형 반영 논의
- 2023. 11. 07 : 자문회의
 - 대상 : 홍성호 교수(공주대학교)
 - 내용 : 도종합계획에 맞춘 권역별 실태조사 분석 방안 및 지불기능과 주거 정책 타겟팅 논의
- 2024. 01. 19 : 자문회의
 - 대상 : 변세일 박사(국토연구원)
 - 내용 : 정부 주거종합계획 발표 관련 및 부동산 정책 관련 논의. 시군구별 수요 추정 논의
- 2024. 04. 01 : 자문회의
 - 대상 : 박미선 박사(국토연구원)
 - 내용 : 주택 및 주거 정책의 지방 분권을 위한 주거기금 마련 및 방안 논의
- 2024. 05. 16 : 자문회의
 - 대상 : 홍성호 교수(공주대학교)
 - 내용 : 발굴 추진 사업에 대한 권역별 적용 방안 논의
- 2024. 07. 03 : 자문회의
 - 대상 : 변세일 박사(국토연구원)
 - 내용 : 제3차 장기 주거종합계획 발표 관련 사항 및 수요 측정에 관한 논의
- 2024. 10. 28 - 2025. 02. 06 : 도 보고 및 관계 부서별 회의
- 2024. 04. 18 : 충청남도 2045 탄소중립녹색성장 기본계획 관련 행정계획 수립 검토
- 2025. 5. 12 : 주거정책심의위원회
 - 대상 : 주거정책심의위원회(이영은, 정재호, 곽병조, 남철관, 김지은, 변세일, 문근식, 김성길, 최은영, 양승희, 오정아)
 - 내용 : 충청남도 주거종합계획 심의
- 2025. 6. 27 : 최종보고

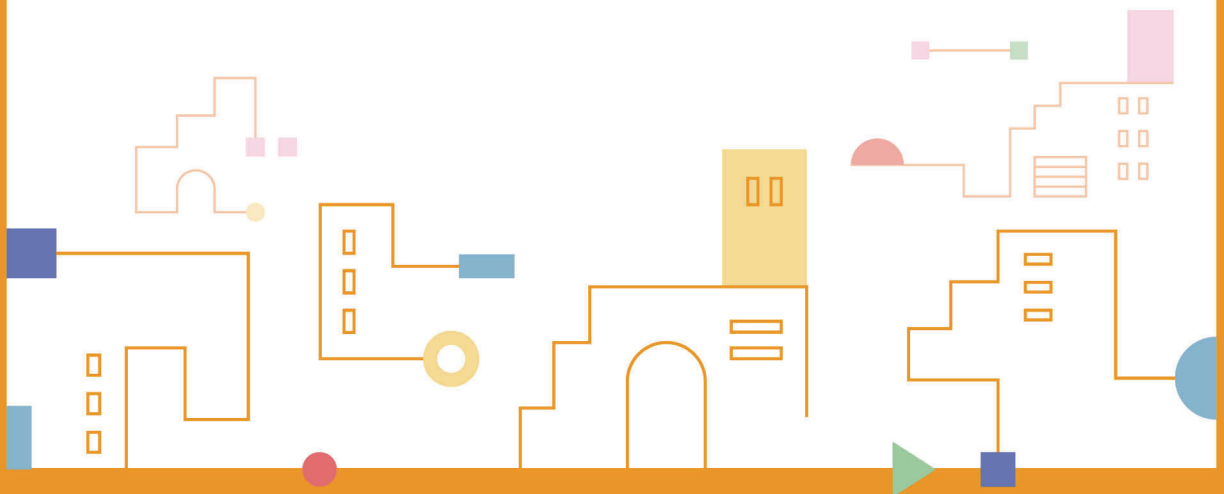
제2장 현황 및 관련계획 검토

제1절 인구 및 가구 현황

제2절 충남 주택 현황 및 주거 실태

제3절 주거정책 동향

제4절 제3차 장기 주거종합계획





〈그림 2-2〉 대통령·도지사 공약 사항

자료 : 충청남도 내부자료(2022)

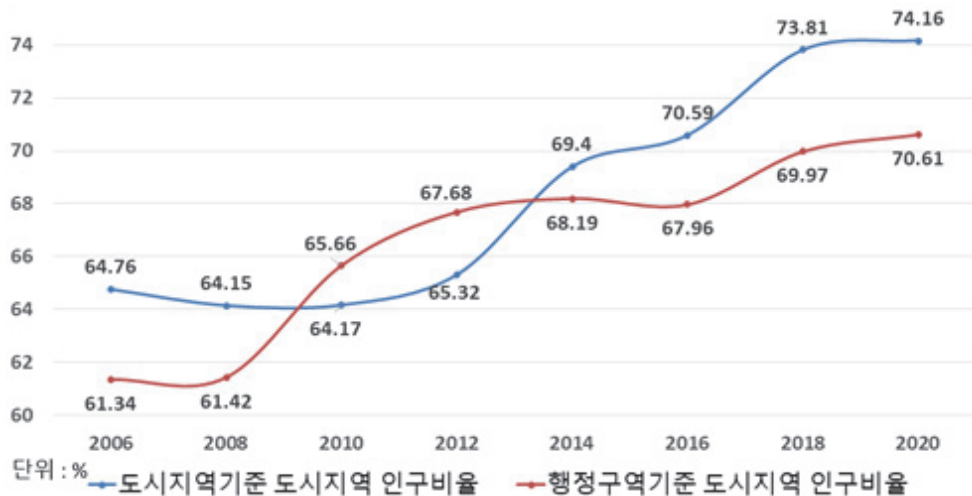
2. 인구 및 가구 현황

■ 도시지역 인구비율 추이

- 2020년 기준, 도시지역 인구비율은 도시지역기준 74.16%, 행정구역기준 70.61%를 차지함

〈표 2-1〉 연도별 도시지역 인구비율 추이

구분		2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
도시 지역 기준 (명)	도시 지역인구	1,278,559	1,294,967	1,331,958	1,325,278	1,431,191	1,480,012	1,569,458	1,573,042
	비도시 지역인구	695,874	723,570	74,355	703,499	631,082	616,715	556,824	547,987
행정 구역 기준 (명)	도시인구	1,211,213	1,239,743	1,362,878	1,373,079	1,406,190	1,425,039	1,487,722	1,497,639
	농촌인구	763,220	778,794	712,636	655,698	656,083	671,688	638,560	623,390
도시 지역 인구 비율 (%)	도시지역 기준 도시지역 인구비율	64.76	64.15	64.17	65.32	69.4	70.59	73.81	74.16
	행정구역 기준 도시지역 인구비율	61.34	61.42	65.66	67.68	68.19	67.96	69.97	70.61



〈그림 2-3〉 연도별 도시지역 인구비율 추이

■ 인구수 및 인구추계

- 충청남도 인구는 2010년 이후 연평균 0.81% 증가하고 있으며, 북부 지역을 중심으로 증가추세를 보임

〈표 2-2〉 충청남도 인구수 및 인구추계

지역	2010년(명)	2015년(명)	2018년(명)	연평균증가율(%)
충청남도	1,993,643	2,077,649	2,126,282	0.81
천안시	557,673	605,776	646,075	1.86
아산시	265,191	297,737	312,822	2.09
당진시	144,903	165,122	167,770	1.85
보령시	107,346	104,754	101,990	-0.64
서산시	160,468	170,099	174,162	1.03
서천군	60,085	56,910	53,922	-1.34
홍성군	88,078	94,553	101,082	1.74
예산군	87,002	83,484	80,083	-1.03
태안군	63,247	63,484	63,238	0.00
공주시	124,930	111,261	107,581	-1.85
논산시	127,507	124,232	120,230	-0.73
계룡시	43,088	41,730	43,731	0.19
금산군	56,555	54,879	53,222	-0.76
부여군	75,029	71,143	68,078	-1.21
청양군	32,541	32,485	32,296	-0.09

자료 : 행정안전부, 해당년도, 전국주민등록인구통계

■ 2021-2040 충청남도 주요 연령별 인구추계

- 2040년까지 생산연령인구는 지속적으로 감소하는 반면, 고령인구는 빠른 증가 추세가 예상됨

〈표 2-3〉 2021-2040 충청남도 주요 연령별 인구추계

년도	인구추계 (명)	생산연령인구 (천명) (15-64세)	고령인구 (천명) (65세 이상)	고령인구비율 (%)
2021	2,219,256	1,535	406	18.3
2022	2,232,940	1,536	423	18.9
2023	2,244,828	1,535	442	19.7
2024	2,256,426	1,530	463	20.5
2025	2,267,768	1,521	488	21.5
2026	2,278,956	1,509	515	22.6
2027	2,289,927	1,502	537	23.5
2028	2,300,602	1,493	561	24.4
2029	2,310,586	1,487	579	25.1
2030	2,319,756	1,474	603	26.0
2031	2,328,085	1,466	622	26.7
2032	2,335,505	1,452	644	27.6
2033	2,341,960	1,437	665	28.4
2034	2,347,367	1,416	691	29.4
2035	2,351,726	1,397	714	30.4
2036	2,355,031	1,374	739	31.4
2037	2,357,240	1,353	762	32.3
2038	2,358,357	1,331	784	33.2
2039	2,358,391	1,311	806	34.2
2040	2,357,312	1,293	824	35.0

자료 : 통계청, 해당년도, 성 및 연령별 인구추계, 주요 연령계층별 추계인구

■ 유소년 인구, 생산가능인구, 고령인구

- 개발사업 및 산업단지가 다수 진행된 천안, 아산과 계룡시는 생산가능 인구 비율이 70%를 상회하고 있으며, 유소년 구성비도 높은 수준임. 서천, 청양, 부여 등 군 지역의 고령인구 비율은 30%를 상회하고 있음

〈표 2-4〉 연령에 따른 충남 인구

시군	총인구(명)	유소년 인구 (0~14세)	생산가능 인구 (15~64세)	고령인구 (만 65세 이상)	구성비(%)		
					유소년	생산가능	고령인구
충청남도	2,121,029	273,804	1,442,037	405,188	12.9	68.0	19.1
천안시	658,808	96,227	490,430	72,151	14.6	74.4	11.0
공주시	104,545	9,598	67,272	27,675	9.2	64.3	26.5
보령시	100,229	10,113	63,905	26,211	10.1	63.8	26.2
아산시	316,129	51,335	222,439	42,355	16.2	70.4	13.4
서산시	175,591	24,148	119,007	32,436	13.8	67.8	18.5
논산시	116,675	11,928	73,652	31,095	10.2	63.1	26.7
계룡시	42,822	6,874	30,807	5,141	16.1	71.9	12.0
당진시	166,249	23,927	110,991	31,331	14.4	66.8	18.8
금산군	51,413	4,686	30,652	16,075	9.1	59.6	31.3
부여군	65,354	5,026	37,645	22,683	7.7	57.6	34.7
서천군	51,866	3,856	29,022	18,988	7.4	56.0	36.6
청양군	30,948	2,129	17,760	11,059	6.9	57.4	35.7
홍성군	100,102	12,526	63,571	24,005	12.5	63.5	24.0
예산군	78,084	6,247	47,210	24,627	8.0	60.5	31.5
태안군	62,214	5,184	37,674	19,356	8.3	60.6	31.1

자료 : 행정안전부, 주민등록인구현황, 2020년

■ 고령인구의 연령별 현황

〈표 2-5〉 연령별 고령인구

구분	전체	합계 (비율)	65~69	70~74	75~79	80~84	85~89	90~94	95~99	100세 이상
계	2,119,257	419,979 (19.8)	127,794	96,915	75,152	64,308	39,865	12,831	2,697	417
천안	658,486	76,090 (11.6)	27,005	17,799	12,960	10,173	5,741	1,932	413	67
공주	103,145	28,478 (27.6)	8,585	6,382	5,051	4,495	2,793	955	185	32
보령	98,408	26,851 (27.3)	7,951	6,467	4,853	4,122	2,446	806	181	25
아산	324,580	44,602 (13.7)	14,570	10,365	8,003	6,438	3,754	1,200	229	43
서산	176,645	33,834 (19.2)	9,945	7,858	6,151	5,109	3,412	1,055	266	38
논산	114,483	31,783 (27.8)	9,277	7,183	5,650	5,183	3,201	1,056	204	29
계룡	43,331	5,506 (12.7)	2,026	1,265	874	683	462	157	36	3
당진	167,092	32,517 (19.5)	9,603	7,588	5,792	5,100	3,185	1,006	208	35
금산	50,477	16,507 (32.7)	4,736	3,648	3,131	2,764	1,627	481	110	10
부여	63,774	23,199 (36.4)	6,288	5,108	4,179	3,947	2,587	867	190	33
서천	50,745	19,315 (38.1)	4,971	4,454	3,554	3,263	2,133	779	140	21
청양	30,440	11,292 (37.1)	2,967	2,425	2,010	1,997	1,390	420	74	9
홍성	99,324	24,603 (24.8)	6,925	5,678	4,445	3,916	2,653	773	189	24
예산	76,801	25,262 (32.9)	7,116	5,739	4,593	4,213	2,649	781	138	33
태안	61,526	20,140 (32.7)	5,829	4,956	3,906	2,905	1,832	563	134	15

■ 고령화 추이

〈표 2-6〉 고령화 추이

구분		2006년	2017년	2019년	2021년	2024년	2029년	2035년	2040년	2045년
충남	천명	273	351	374	410	469	590	727	839	915
	비율(%)	14.1	16.3	17.1	18.4	20.6	25.1	30.2	34.5	37.8

■ 독거 고령자

- 인구가 많은 천안, 아산의 고령인구가 가장 많으며, 전체 고령자 중 독거 고령자(노인)는 충남은 30%를 상회하고 있음

〈표 2-7〉 충남의 고령인구

시군	독거노인 비율(%)	독거노인 수 (만 65세 이상 1인 가구)			고령인구 수 (만 65세 이상)(명)
		계	기초생활수급자	일반	
충청남도	30.4	123,244	21,114	102,130	405,188
천안시	26.8	19,315	5,290	14,025	72,151
공주시	29.8	8,245	1,248	6,997	27,675
보령시	32	8,390	1,238	7,152	26,211
아산시	28.7	12,173	2,957	9,216	42,355
서산시	27.1	8,788	1,321	7,467	32,436
논산시	34.9	10,864	1,827	9,037	31,095
계룡시	29.2	1,502	193	1,309	5,141
당진시	26.9	8,441	908	7,533	31,331
금산군	37.6	6,038	743	5,295	16,075
부여군	33.2	7,525	1,038	6,487	22,683
서천군	32.5	6,169	691	5,478	18,988
청양군	32.2	3,557	268	3,289	11,059
홍성군	33.6	8,069	1,084	6,985	24,005
예산군	34.2	8,418	1,587	6,831	24,627
태안군	29.7	5,750	721	5,029	19,356

■ 취약계층

- 충청남도 기초생활수급자 비율은 3.6%로 비교적 낮은 편이지만 증가하는 고령자를 고려한 대응이 필요함

〈표 2-8〉 시도별 취약계층

구 분	기초생활수급자(%)	고령자(%)	기초생활수급자수(명)
서울	3.8	16.1	369,518
부산	5.8	19.4	196,299
대구	5.4	16.6	131,374
인천	4.8	14.0	142,628
광주	5.8	14.2	84,762
대전	4.6	14.4	66,775
울산	2.9	12.6	33,232
세종	2.0	9.8	7,107
경기	2.8	13.2	379,725
강원	5.1	20.7	78,554
충북	4.3	18.0	69,262
충남	3.6	19.1	75,720
전북	6.4	21.4	115,182
전남	5.0	23.5	92,666
경북	4.7	21.7	125,106
경남	4.1	17.4	137,605
제주	4.2	15.7	28,671

자료 : 통계청, 충청남도 내부자료, 2020년

■ 주거급여 수급권자

- 충청남도 내 주거급여 수급권자는 47,114명으로, 천안시에 가장 많은 32.7%가 거주하여 있음

〈표 2-9〉 충남 시군별 주거급여 수급권자

시 군	수급권자(명)	비율(%)
충청남도	47,114	100.0
천안시	15,383	32.7
공주시	2,655	5.6
보령시	2,976	6.3
아산시	5,721	12.1
서산시	2,855	6.1
논산시	3,805	8.1
계룡시	459	1.0
당진시	2,616	5.6
금산군	1,344	2.9
부여군	1,781	3.8
서천군	1,782	3.8
청양군	622	1.3
홍성군	1,864	4.0
예산군	2,075	4.4
태안군	1,176	2.5

자료 : 충청남도 내부자료, 2021년

■ 가구수

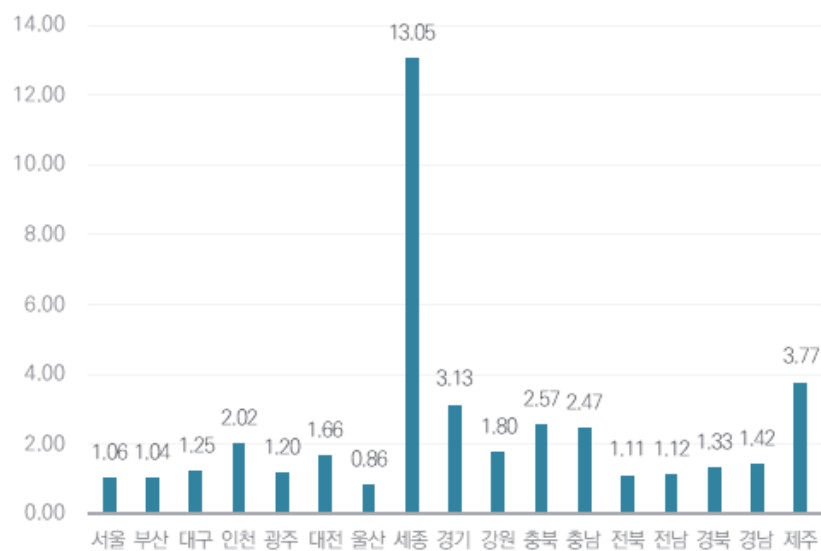
- 충청남도의 2015-2020년 가구증가율은 2.47%이며, 도내 시군 중 천안과 아산이 가장 높은 증가율을 보이고 있음

〈표 2-10〉 충남 시군별 연평균 가구증가율

시 군	연평균 증가율	2015	2020
충청남도	2.47	816,247	922,067
천안시	3.48	240,021	284,818
공주시	1.74	43,091	46,981
보령시	0.87	41,359	43,181
아산시	3.46	115,381	136,783
서산시	2.88	64,936	74,847
논산시	1.02	49,239	51,800
계룡시	2.23	13,621	15,207
당진시	2.17	64,405	71,690
금산군	0.69	23,290	24,102
부여군	0.34	28,190	28,671
서천군	-0.28	23,473	23,143
청양군	0.84	13,182	13,745
홍성군	3.27	37,530	44,090
예산군	0.73	33,249	34,488
태안군	2.44	25,280	28,521

자료 : 통계청, 인구총조사, 2020년

주 : 일반가구에 외국인 포함



〈그림 2-4〉 시도별 연평균 가구증가율(2015-2020)

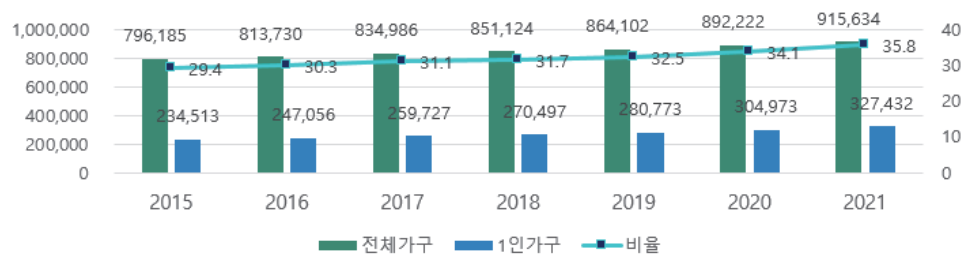
■ 가구원 수 별 가구분포와 평균 가구원 수

- 충청남도 평균 가구원 수는 약 2.3명이며, 1인 가구의 비율이 34.1%로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

〈표 2-11〉 가구원 수 별 가구분포

행정구역	일반가구수 (명)	가구원수별 구성비(%)						평균 가구원 수
		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구 이상	
충청남도	892,222	34.1	29.7	17.9	13.6	3.6	1	2.3
천안시	275,707	35.3	24.4	19.2	16.5	3.8	0.8	2.3
공주시	46,165	36.6	33	16.3	9.9	3.1	1.2	2.1
보령시	42,417	32.4	35.6	17	10.8	3.2	1	2.2
아산시	128,012	33.4	25.7	18.8	16.8	4.4	1	2.4
서산시	72,765	31.6	31.4	18.7	13.9	3.5	0.9	2.3
논산시	50,139	35	33.8	16.6	10.2	3.3	1.1	2.2
계룡시	15,137	21.3	29.7	22.2	20.3	5.3	1.2	2.6
당진시	69,099	34.1	29.4	17.9	13.8	3.8	1	2.3
금산군	23,257	37.8	34.8	14.6	8.6	3.1	1.2	2.1
부여군	28,332	33.9	38.4	15.4	8	3	1.2	2.1
서천군	22,790	34.4	39.2	14.9	7.8	2.6	1.1	2.1
청양군	13,532	34.8	38.5	15	7.3	3.1	1.4	2.1
홍성군	43,192	34.3	32.2	17.1	11.9	3.5	1	2.2
예산군	33,675	32.9	37.1	16.5	9.5	3	1	2.2
태안군	28,003	36.2	37	15.2	8.2	2.5	0.9	2.1

자료 : 통계청, 인구총조사, 2020년



〈그림 2-5〉 충청남도 1인 가구 증가

■ 고령자 가구수

- 만 65세 이상 고령자가 포함된 가구는 전국 평균 28.0%이며, 충청남도는 31.1%로 상대적으로 높은 편임
- 부여, 서천, 청양은 50%를 상회하는 높은 비율을 나타내고 있음

〈표 2-12〉 충남 시군별 고령자 가구수

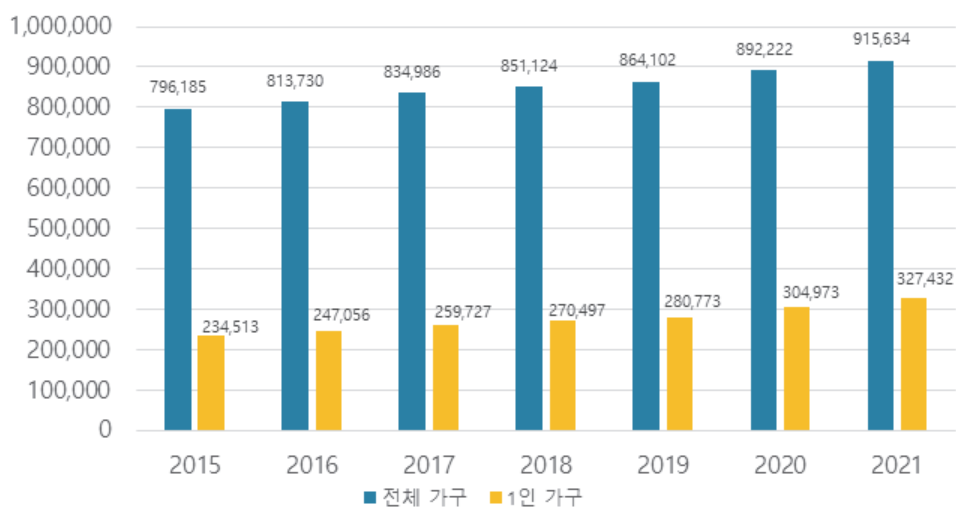
행정구역	전체 가구 수 (가구)	만 65세 이상 가구원 없음	만 65세 이상 가구원 있음	모두 만 65세 이상	만 65세 이상과 만 65세 미만 있음	만 65세 이상 가구원 있는 가구 비중 (%)
충청남도	892,222	615,121	277,101	152,966	124,135	31.1
천안시	275,707	224,839	50,868	24,622	26,246	18.5
공주시	46,165	27,737	18,428	10,253	8,175	39.9
보령시	42,417	24,340	18,077	10,218	7,859	42.6
아산시	128,012	98,602	29,410	15,085	14,325	23
서산시	72,765	50,473	22,292	12,116	10,176	30.6
논산시	50,139	29,161	20,978	12,043	8,935	41.8
계룡시	15,137	11,600	3,537	1,794	1,743	23.4
당진시	69,099	48,074	21,025	11,518	9,507	30.4
금산군	23,257	12,359	10,898	6,454	4,444	46.9
부여군	28,332	13,161	15,171	9,419	5,752	53.5
서천군	22,790	9,948	12,842	8,161	4,681	56.3
청양군	13,532	6,025	7,507	4,443	3,064	55.5
홍성군	43,192	26,921	16,271	9,578	6,693	37.7
예산군	33,675	17,008	16,667	9,593	7,074	49.5
태안군	28,003	14,873	13,130	7,669	5,461	46.9

자료 : 통계청, 인구총조사, 2020년

■ 1인 가구 증가와 추이

〈표 2-13〉 충남의 연도별 1인 가구수

구분		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
충남	전체 가구수	796,185	813,730	834,986	851,124	864,102	892,222	915,634
	1인 가구수	234,513	247,056	259,727	270,497	280,773	304,973	327,432
	1인 가구 비율(%)	29.4	30.3	31.1	31.7	32.5	34.1	35.8



〈그림 2-6〉 충남의 연도별 1인 가구

■ 1인 가구 비율 증가와 추이

〈표 2-14〉 시도별 1인 가구

지역	가구수	주택점유형태						거처종류									
		자가	전세 (월세 없음)	보증 금 있는 월세	보증 금 없는 월세	사글 세	무상 (관사, 사택 등)	단독 주택	아파 트	연립 주택	다세 대주택	비거 주용 건물 내 주택	오피 스텔	호텔, 여관 등 숙박 업소 의 객실	기숙 사 및 사회 시설	판잣 집, 비닐 하우스	기타
서울	1,390,701	20.9	28.3	44.1	3.2	0.4	3.2	38.9	20.9	1.7	18.2	5.0	13.7	0.1	0.1	0.0	1.3
부산	455,207	35.0	14.1	42.6	3.2	0.3	4.8	33.2	35.8	1.6	15.4	2.1	10.3	0.8	0.0	0.1	0.6
대구	304,543	31.9	12.9	44.6	4.1	1.4	5.1	53.2	34.7	0.6	4.2	2.5	3.5	0.5	0.1	0.1	0.6
인천	324,841	36.6	19.3	32.7	5.7	0.7	5.0	25.9	33.9	2.2	21.7	3.0	12.1	0.3	0.1	0.0	0.9
광주	193,948	35.3	12.0	43.6	3.5	1.1	4.5	42.5	46.2	1.1	2.9	2.3	3.8	0.4	0.1	0.0	0.7
대전	228,842	25.2	20.8	46.2	2.3	1.0	4.5	53.7	33.7	1.3	4.4	3.2	2.3	0.7	0.1	0.0	0.5
울산	122,848	32.7	11.9	44.2	4.3	0.5	6.4	49.0	34.7	2.0	6.2	2.3	4.8	0.1	0.1	0.1	0.9
세종	43,577	30.7	17.2	36.9	4.6	5.5	5.1	36.0	53.6	2.0	1.0	0.3	6.3	0.1	0.1	0.0	0.7
경기	1,406,010	30.4	22.2	38.5	3.3	0.4	5.1	35.2	34.0	1.9	12.7	2.8	11.0	0.5	0.3	0.1	1.5
강원	231,371	43.7	10.2	30.1	5.2	1.3	9.6	55.1	34.3	2.6	1.5	2.5	2.0	0.4	0.3	0.0	1.3
충북	236,208	40.9	13.8	32.9	3.5	1.7	7.3	55.5	33.9	1.9	2.4	2.0	2.4	0.2	0.1	0.1	1.5
충남	304,973	40.9	12.3	30.7	5.0	2.5	8.6	55.4	31.7	1.9	3.5	2.2	3.2	0.2	0.3	0.0	1.5
전북	255,269	47.7	9.6	30.2	3.9	1.8	6.8	59.0	32.6	1.9	2.1	1.9	0.7	0.5	0.2	0.0	1.2
전남	256,633	57.7	7.6	21.3	3.4	1.5	8.4	62.0	27.3	1.6	1.4	2.8	2.8	0.3	0.1	0.0	1.7
경북	388,791	49.1	7.4	28.5	4.3	2.9	7.8	64.3	24.7	2.1	3.0	2.0	1.8	0.2	0.1	0.0	1.7
경남	417,737	45.9	10.2	32.9	3.9	0.3	6.7	55.7	31.7	1.4	2.4	2.4	4.4	0.4	0.3	0.0	1.2
제주	81,855	36.9	5.6	30.3	6.8	10.0	10.4	48.4	22.9	7.2	6.8	3.4	8.5	0.9	0.1	0.0	1.8

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

〈표 2-15〉 충남 시군별 1인 가구

지역	가구수	주택점유형태						거처종류									
		자가	전세 (월세 없음)	보증 금 있는 월세	보증 금 없는 월세	사글 세	무상 (관사, 사택 등)	단독 주택	아파 트	연립 주택	다세 대주택	비거 주용 건물 내 주택	오피 스텔	호텔, 여관 등 숙박 업소 의 객실	기숙 사 및 사회 시설	판잣 집, 비닐 하우스	기타
천안시	97,287	25.5	18.6	41.1	5.2	3.6	6.0	46.0	39.6	2.1	3.3	1.9	5.2	0.3	0.4	0.0	1.2
공주시	16,886	50.8	6.7	20.6	6.7	5.2	10.0	60.3	28.3	4.5	1.6	3.1	0.0	0.0	0.0	0.0	2.2
보령시	13,745	60.1	3.4	19.5	3.8	0.6	12.7	58.4	28.9	2.1	2.8	4.4	0.4	0.4	0.0	0.0	2.7
아산시	42,748	31.2	13.7	40.3	4.8	1.7	8.3	45.4	42.1	1.4	2.9	1.8	5.0	0.1	0.1	0.0	1.2
서산시	23,003	42.5	12.2	24.1	6.1	2.9	12.2	54.8	30.5	1.4	6.0	0.7	3.0	0.3	1.2	0.0	2.1
논산시	17,566	50.2	9.4	25.1	4.8	2.4	8.1	69.8	23.6	0.4	1.6	0.8	2.5	0.4	0.0	0.0	1.1
계룡시	3,218	35.2	19.2	31.1	1.6	1.6	11.3	20.3	68.6	2.8	2.6	0.0	4.7	0.3	0.0	0.0	0.7
당진시	23,570	37.4	12.0	33.4	6.1	1.2	9.9	63.4	26.1	1.0	5.5	2.7	0.0	0.0	0.4	0.0	0.9
금산군	8,783	60.7	4.3	18.1	6.9	1.4	8.7	71.1	17.2	0.4	5.2	3.0	0.0	0.0	1.1	0.0	2.0
부여군	9,598	76.5	2.0	10.5	1.8	2.4	6.8	78.2	12.1	2.8	1.4	3.9	0.7	0.0	0.0	0.0	1.1
서천군	7,846	72.1	4.1	11.9	3.3	0.2	8.4	77.8	10.4	3.6	3.2	2.2	0.0	0.0	0.0	0.6	2.1
청양군	4,709	71.4	1.6	5.5	6.5	1.8	13.2	78.9	11.4	1.7	2.4	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	5.1
홍성군	14,810	47.3	12.0	31.2	2.7	1.5	5.3	62.1	23.6	0.5	4.7	3.1	5.1	0.4	0.0	0.0	0.4
예산군	11,065	57.8	8.0	19.0	3.7	1.7	9.9	61.0	22.3	5.0	4.3	3.5	2.4	0.0	0.0	0.3	1.3
태안군	10,139	61.2	5.5	9.4	5.9	0.4	17.6	66.5	18.1	2.4	3.9	4.4	0.0	0.5	0.0	0.4	3.8

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

■ 다문화가족 여부

- 충청남도 내 다문화가족 비율은 약 2% 수준이며 아산시 4.5%로 비교적 높은 수준을 나타냄

〈표 2-16〉 충남의 다문화가족 여부

구분		다문화가족 여부(%)	
		여	부
충청남도		2	97.9
권역별	북부권	2.6	97.4
	서해안권	1.5	98.5
	금강권	1.8	97.7
시군별	천안시	1.4	98.6
	공주시	2	97.8
	보령시	1	99
	아산시	4.5	95.5
	서산시	1.7	98.2
	논산시	2	97.9
	계룡시	0.6	97.5
	당진시	2.1	97.9
	금산군	2.6	96.4
	부여군	1.4	98.4
	서천군	1.4	98.6
	청양군	1.9	98.1
	홍성군	1.5	98.5
	예산군	2.1	97.9
	태안군	1.1	98.9

자료 : 2021년 충남 사회조사, 2021년

■ 다문화가족 출신 국가

- 충청남도 내 다문화가족 출신 국가는 중국이 35.7%, 베트남이 34.3%로 두 국가 비율이 약 70%에 달함

〈표 2-17〉 충남의 다문화가족 출신 국가

구분		다문화가족 출신 국가(%)			
		중국	베트남	필리핀	기타
충청남도		35.7	34.3	10	19.9
권역별	북부권	37.6	33.4	6.6	22.4
	서해안권	29.6	41.7	12.7	16.0
	금강권	31.5	31.8	22.0	13.8
시군별	천안시	41.8	32.8	0	25.4
	공주시	45	30	20	5
	보령시	32.2	56.5	0	11.3
	아산시	34.4	34.4	8.2	23.1
	서산시	41.6	26.6	15.9	15.9
	논산시	26.6	30.9	26.6	16
	계룡시	81.7	0	0	0
	당진시	41.7	31.5	9.4	17.4
	금산군	33.5	38	18.9	9.7
	부여군	18.9	16.9	28.4	35.8
	서천군	0	45.5	27.3	27.3
	청양군	8.3	50	25	16.7
	홍성군	28.8	43.3	0	27.9
	예산군	28.4	50	11.4	10.3
	태안군	41.7	35	23.3	0

자료 : 2021년 충남 사회조사, 2021년

■ 연령대별 인구

- 2015~2021년 기간 지역별 연평균 인구 성장률은 충남이 0.53%로, 충북의 0.37%에 비해 높고 감소를 보인 전북(-0.43%)과는 대조를 이룸
- 세종이 10.24%로, 타 지역과 현저한 차이를 보이며 이는 계획도시로서의 특수성을 고려할 때 타당한 결과임
- 연령대별로 구분하는 경우, 충남은 15세 미만의 인구에서 연평균 1.66% 감소하였으며 65세 이상 고령의 경우에는 연평균 3.60% 증가함

〈표 2-18〉 광역시도별 연령대별 인구

광역시도	연령별	2015(명)	2021(명)	연평균 성장률(%)
서울	합계	9,904,312	9,472,127	-0.74
부산	합계	3,448,737	3,324,335	-0.61
대구	합계	2,466,052	2,387,911	-0.54
인천	합계	2,890,451	2,957,044	0.38
광주	합계	1,502,881	1,475,262	-0.31
대전	합계	1,538,394	1,479,740	-0.65
울산	합계	1,166,615	1,120,753	-0.67
세종	합계	204,088	366,227	10.24
경기	합계	12,479,061	13,652,529	1.51
강원	합계	1,518,040	1,521,890	0.04
충북	합계	1,589,347	1,624,764	0.37
	15세 미만	217,409	191,173	-2.12
	15~64세	1,141,405	1,138,107	-0.05
	65세 이상	230,533	295,484	4.22
충남	합계	2,107,802	2,175,960	0.53
	15세 미만	296,037	267,671	-1.66
	15~64세	1,479,001	1,496,947	0.20
	65세 이상	332,764	411,342	3.60
전북	합계	1,834,114	1,787,053	-0.43
	15세 미만	246,497	201,102	-3.34
	15~64세	1,263,254	1,197,301	-0.89
	65세 이상	324,363	388,650	3.06
전남	합계	1,799,044	1,778,124	-0.19
경북	합계	2,680,294	2,635,314	-0.28
경남	합계	3,334,524	3,305,931	-0.14
제주	합계	605,619	673,107	1.78

자료 : 통계청, 인구총조사 각 년도

- 15세 이상 인구에서 혼인상태별 비중은 미혼 28.2%, 배우자 있음 57.7%, 사별 8.5%, 이혼 5.5%로, 충북이나 전북과 대체로 유사함

〈표 2-19〉 광역시도별 혼인상태별 인구 비중

광역시도	15세 이상 내국인(명)	비중(%)			
		미혼	배우자 있음	사별	이혼
서울	8,264,053	36.6	52.1	5.9	5.4
부산	2,938,915	30.8	54.6	8.3	6.4
대구	2,091,857	31.0	55.8	7.4	5.8
인천	2,489,630	31.6	54.8	6.4	7.2
광주	1,253,624	33.0	54.8	6.6	5.5
대전	1,282,816	34.0	53.9	6.3	5.8
울산	955,292	28.6	60.3	5.7	5.4
세종	277,042	28.6	63.1	4.3	4.0
경기	11,164,024	31.2	57.1	5.7	6.0
강원	1,329,157	27.0	57.5	9.4	6.1
충북	1,381,085	29.5	56.5	8.3	5.7
충남	1,806,497	28.2	57.7	8.5	5.5
전북	1,551,983	28.5	56.3	9.8	5.4
전남	1,535,325	25.0	58.2	11.6	5.2
경북	2,275,540	26.3	58.5	10.1	5.1
경남	2,811,060	27.1	58.6	8.5	5.8
제주	549,647	30.0	55.8	7.4	6.7

자료 : 통계청, 인구총조사 2020년 20% 표본

- 천안시, 아산시, 서산시, 계룡시, 당진시, 홍성군, 태안군에서만 2015-2021년 기간에 인구가 증가하였고, 그 외 지역들에서는 모두 감소하였음
- 15세 미만 인구는 홍성군에서만 유일하게 증가하였음

〈표 2-20〉 충남 시군별 연령대별 인구

시군	연령별	2015(명)	2021(명)	연평균 성장률(%)
천안시	합계	607,003	655,410	1.3
	15세 미만	97,520	92,755	-0.8
	15~64세	455,298	487,156	1.1
	65세 이상	54,185	75,499	5.7
공주시	합계	111,405	104,211	-1.1
	15세 미만	11,997	8,935	-4.8
	15~64세	76,178	67,499	-2.0
	65세 이상	23,230	27,777	3.0

시군	연령별	2015(명)	2021(명)	연평균 성장률(%)
보령시	합계	98,888	93,413	-0.9
	15세 미만	12,199	9,476	-4.1
	15~64세	64,984	58,283	-1.8
	65세 이상	21,705	25,654	2.8
아산시	합계	302,716	320,384	0.9
	15세 미만	53,568	50,268	-1.1
	15~64세	216,235	226,819	0.8
	65세 이상	32,913	43,297	4.7
서산시	합계	164,492	171,473	0.7
	15세 미만	26,091	23,466	-1.8
	15~64세	111,849	115,096	0.5
	65세 이상	26,552	32,911	3.6
논산시	합계	120,100	111,868	-1.2
	15세 미만	14,063	11,201	-3.7
	15~64세	79,457	69,534	-2.2
	65세 이상	26,580	31,133	2.7
계룡시	합계	39,029	41,153	0.9
	15세 미만	7,581	6,654	-2.2
	15~64세	27,904	29,063	0.7
	65세 이상	3,544	5,436	7.4
당진시	합계	157,387	161,479	0.4
	15세 미만	25,409	22,987	-1.7
	15~64세	106,182	107,171	0.2
	65세 이상	25,796	31,321	3.3
금산군	합계	54,252	49,653	-1.5
	15세 미만	5,796	4,325	-4.8
	15~64세	34,663	29,661	-2.6
	65세 이상	13,793	15,667	2.1
부여군	합계	67,337	60,788	-1.7
	15세 미만	6,486	4,594	-5.6
	15~64세	40,891	33,749	-3.1
	65세 이상	19,960	22,445	2.0
서천군	합계	53,278	48,258	-1.6
	15세 미만	4,951	3,586	-5.2
	15~64세	31,405	25,827	-3.2
	65세 이상	16,922	18,845	1.8
청양군	합계	31,001	29,221	-1.0
	15세 미만	2,735	1,988	-5.2
	15~64세	18,378	16,408	-1.9
	65세 이상	9,888	10,825	1.5

시군	연령별	2015(명)	2021(명)	연평균 성장률(%)
홍성군	합계	91,971	98,266	1.1
	15세 미만	11,953	12,138	0.3
	15~64세	60,220	62,180	0.5
	65세 이상	19,798	23,948	3.2
예산군	합계	79,512	73,448	-1.3
	15세 미만	7,961	5,777	-5.2
	15~64세	50,818	43,637	-2.5
	65세 이상	20,733	24,034	2.5
태안군	합계	58,349	58,323	0.0
	15세 미만	6,252	4,787	-4.4
	15~64세	36,586	34,497	-1.0
	65세 이상	15,511	19,039	3.5

자료 : 통계청, 인구총조사 2020년 20% 표본

- 미혼의 비중은 천안시(33.8%)에서 가장 높고, 배우자 있음의 비중은 계룡시에서 66.3%로 가장 높은 수준을 보임

〈표 2-21〉 충남 시군별 혼인상태별 인구 비중

시군	15세 이상 내국인(명)	비중(%)			
		미혼	배우자 있음	사별	이혼
천안시	558,158	33.8	54.7	5.4	6.0
공주시	96,136	29.6	54.3	11.1	5.0
보령시	85,176	23.0	60.4	11.2	5.5
아산시	262,011	30.4	57.6	6.3	5.6
서산시	146,204	25.0	61.8	8.3	5.0
논산시	102,249	25.8	56.4	11.7	6.1
계룡시	33,728	24.5	66.3	5.5	3.7
당진시	137,097	25.3	61.1	8.1	5.6
금산군	46,171	25.3	56.3	13.0	5.4
부여군	57,662	21.0	59.7	14.9	4.4
서천군	45,490	19.9	59.7	15.4	5.1
청양군	27,150	20.6	60.2	15.1	4.1
홍성군	86,808	25.3	59.1	10.6	5.0
예산군	68,579	23.2	58.6	13.1	5.1
태안군	53,878	20.8	62.0	12.2	5.0

자료 : 통계청, 인구총조사 2020년 20% 표본

3. 주거급여 사업 현황

- 2020년 충남 주거급여 대상 가구는 46,108호, 과거보다 조금씩 감소 중임
- 2020년 사업비는 총 556억 정도임(천안 129억 정도, 계룡이 6.6억 원 정도)

〈표 2-22〉 충남의 연도별 주거급여 사업

시군명	2018년 주거급여					2019년 주거급여					2020년 주거급여				
	사업량 (가구)	사업비 합 계 (백만원)	사업비 국비 (80%)	사업비 (도) (10%)	사업비 (군) (10%)	사업량 (가구)	사업비 합 계 (백만원)	사업비 국비 (80%)	사업비 (도) (10%)	사업비 (군) (10%)	사업량 (가구)	사업비 합 계 (백만원)	사업비 국비 (80%)	사업비 (도) (10%)	사업비 (군) (10%)
합 계	41,196	42,835	35,139	3,848	3,848	43,326	52,060	41,650	5,205	5,205	46,108	55,643	46,603	4,519.50	4,519.50
천안시	8,328	8,701	7,831	435	435	9,397	10,902	8,722	1,090	1,090	10,809	12,884	11,596	644	644
공주시	3,283	3,007	2,405	301	301	3,116	3,307	2,645	331	331	3,015	3,376	2,702	337	337
보령시	3,476	3,393	2,715	339	339	3,337	3,716	2,972	372	372	3,311	4,088	3,270	409	409
아산시	5,155	4,953	3,963	495	495	5,947	7,257	5,805	726	726	6,000	7,977	7,179	399	399
서산시	2,375	2,298	1,838	230	230	2,540	3,193	2,555	319	319	2,844	3,212	2,570	321	321
논산시	4,832	5,413	4,331	541	541	4,695	4,940	3,952	494	494	4,996	5,386	4,309	538	538
계룡시	274	338	270	34	34	389	513	411	51	51	468	657	525	66	66
당진시	1,821	2,198	1,758	220	220	2,210	3,003	2,403	300	300	2,256	2,813	2,251	281	281
금산군	1,433	1,583	1,267	158	158	1,415	2,138	1,710	214	214	1,650	1,727	1,381	173	173
부여군	2,411	2,330	1,864	233	233	2,212	2,874	2,300	287	287	2,366	2,773	2,219	277	277
서천군	1,844	2,072	1,658	207	207	1,710	2,162	1,730	216	216	1,707	2,270	1,816	227	227
청양군	705	814	652	81	81	647	820	656	82	82	679	947	757	95	95
홍성군	2,149	2,247	1,797	225	225	2,319	2,734	2,188	273	273	2,351	2,692	2,154	269	269
예산군	1,795	1,961	1,569	196	196	1,952	2,648	2,118	265	265	2,208	2,954	2,364	295	295
태안군	1,315	1,527	1,221	153	153	1,440	1,853	1,483	185	185	1,448	1,887	1,510	188.5	188.5

자료 : 충청남도 공공데이터 개방목록, 충청남도 주거급여 사업 현황 2018-2020

4. 1인 가구 분포

가) 광역시도별

■ 주택점유형태별

- 1인 가구의 주택점유형태별 분포를 살펴보면, 충남은 자가 40.9%, 전세 12.3%, 보증금 있는 월세 30.7%, 보증금 없는 월세 5.0%, 사글세 2.5%, 무상 8.6%로 분포함
- 인근 충북과는 대체로 유사한 분포를 보이나 전북과의 비교에서는 자가의 비중이 6.8%p 가량 낮은 편에 해당함

〈표 2-23〉 주택점유형태별 비중

지역	가구수	주택점유형태별 비중(%)					
		자가	전세 (월세 없음)	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세	무상(관사, 사택 등)
서울	1,390,701	20.9	28.3	44.1	3.2	0.4	3.2
부산	455,207	35.0	14.1	42.6	3.2	0.3	4.8
대구	304,543	31.9	12.9	44.6	4.1	1.4	5.1
인천	324,841	36.6	19.3	32.7	5.7	0.7	5.0
광주	193,948	35.3	12.0	43.6	3.5	1.1	4.5
대전	228,842	25.2	20.8	46.2	2.3	1.0	4.5
울산	122,848	32.7	11.9	44.2	4.3	0.5	6.4
세종	43,577	30.7	17.2	36.9	4.6	5.5	5.1
경기	1,406,010	30.4	22.2	38.5	3.3	0.4	5.1
강원	231,371	43.7	10.2	30.1	5.2	1.3	9.6
충북	236,208	40.9	13.8	32.9	3.5	1.7	7.3
충남	304,973	40.9	12.3	30.7	5.0	2.5	8.6
전북	255,269	47.7	9.6	30.2	3.9	1.8	6.8
전남	256,633	57.7	7.6	21.3	3.4	1.5	8.4
경북	388,791	49.1	7.4	28.5	4.3	2.9	7.8
경남	417,737	45.9	10.2	32.9	3.9	0.3	6.7
제주	81,855	36.9	5.6	30.3	6.8	10.0	10.4

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

■ 거처종류별

- 거처의 종류별로는 단독주택 55.4%, 아파트 31.7%, 연립주택 1.9%, 다세대주택 3.5%, 비거주용 건물 내 주택 2.2%, 오피스텔 3.2%, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실 0.2%, 기숙사 및 사회시설 0.3%, 그 외 1.5% 등으로 분포함

〈표 2-24〉 거처종류별 비중

지역	가구수	거처종류별 비중(%)				
		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택
서울	1,390,701	38.9	20.9	1.7	18.2	5.0
부산	455,207	33.2	35.8	1.6	15.4	2.1
대구	304,543	53.2	34.7	0.6	4.2	2.5
인천	324,841	25.9	33.9	2.2	21.7	3.0
광주	193,948	42.5	46.2	1.1	2.9	2.3
대전	228,842	53.7	33.7	1.3	4.4	3.2
울산	122,848	49.0	34.7	2.0	6.2	2.3
세종	43,577	36.0	53.6	2.0	1.0	0.3
경기	1,406,010	35.2	34.0	1.9	12.7	2.8
강원	231,371	55.1	34.3	2.6	1.5	2.5
충북	236,208	55.5	33.9	1.9	2.4	2.0
충남	304,973	55.4	31.7	1.9	3.5	2.2
전북	255,269	59.0	32.6	1.9	2.1	1.9
전남	256,633	62.0	27.3	1.6	1.4	2.8
경북	388,791	64.3	24.7	2.1	3.0	2.0
경남	417,737	55.7	31.7	1.4	2.4	2.4
제주	81,855	48.4	22.9	7.2	6.8	3.4

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

〈표 2-25〉 거처종류별 비중_계속

지역	가구수	거처종류별 비중(%)				
		오피스텔	호텔, 여관 등 숙박업소의 객실	기숙사 및 사회시설	판잣집, 비닐하우스	기타
서울	1,390,701	13.7	0.1	0.1	0.0	1.3
부산	455,207	10.3	0.8	0.0	0.1	0.6
대구	304,543	3.5	0.5	0.1	0.1	0.6
인천	324,841	12.1	0.3	0.1	0.0	0.9
광주	193,948	3.8	0.4	0.1	0.0	0.7
대전	228,842	2.3	0.7	0.1	0.0	0.5
울산	122,848	4.8	0.1	0.1	0.1	0.9
세종	43,577	6.3	0.1	0.1	0.0	0.7
경기	1,406,010	11.0	0.5	0.3	0.1	1.5
강원	231,371	2.0	0.4	0.3	0.0	1.3
충북	236,208	2.4	0.2	0.1	0.1	1.5
충남	304,973	3.2	0.2	0.3	0.0	1.5
전북	255,269	0.7	0.5	0.2	0.0	1.2
전남	256,633	2.8	0.3	0.1	0.0	1.7
경북	388,791	1.8	0.2	0.1	0.0	1.7
경남	417,737	4.4	0.4	0.3	0.0	1.2
제주	81,855	8.5	0.9	0.1	0.0	1.8

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

■ 주거용 연면적별

- 주거용 연면적별 분포는 20㎡ 이하 2.8%, 20㎡ 초과 40㎡ 이하 25.4%, 40㎡ 초과 60㎡ 이하 27.5%, 60㎡ 초과 85㎡ 이하 23.9%, 85㎡ 초과 100㎡ 이하 8.9%, 100㎡ 초과 130㎡ 이하 4.4%, 130㎡ 초과 165㎡ 이하 2.2%, 165㎡ 초과 230㎡ 이하 1.3%, 230㎡ 초과 3.7%로 나타남

〈표 2-26〉 주거용 연면적별 비중

지역	가구수	주거용 연면적별 비중(%)				
		20㎡ 이하	20㎡ 초과~ 40㎡ 이하	40㎡ 초과~ 60㎡ 이하	60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과~ 100㎡ 이하
서울	1,390,701	14.1	39.7	21.9	11.7	1.0
부산	455,207	10.6	28.5	27.3	20.5	1.6
대구	304,543	0.8	22.2	34.0	23.5	2.1
인천	324,841	3.4	38.0	33.3	16.0	1.6
광주	193,948	5.3	25.7	31.7	21.7	2.2
대전	228,842	5.2	23.3	31.7	22.8	2.3
울산	122,848	1.8	21.0	31.2	27.4	2.7
세종	43,577	5.2	29.7	26.0	25.0	6.3
경기	1,406,010	6.8	29.7	31.0	19.1	2.5
강원	231,371	1.4	18.9	35.1	24.6	7.9
충북	236,208	1.6	21.2	34.3	23.6	6.9
충남	304,973	2.8	25.4	27.5	23.9	8.9
전북	255,269	1.1	19.6	33.9	25.2	8.1
전남	256,633	1.1	20.8	34.9	27.4	8.0
경북	388,791	1.0	19.1	32.4	27.1	8.5
경남	417,737	1.2	20.2	32.0	27.0	6.2
제주	81,855	6.8	26.2	20.3	27.3	6.3

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

- 인근 지역인 충북이나 전북과 비교해, 40㎡ 이하의 소규모 주택에 대한 1인 가구의 비중은 충남이 상대적으로 높은 수준을 보임
- 하지만, 같은 충청권에 속하는 세종에 비해서는 이러한 소규모 주택에 거주하는 1인 가구의 비중이 상대적으로 낮은 수준을 보임

〈표 2-27〉 주거용 연면적별 비중_계속

지역	가구수	주거용 연면적별 비중(%)			
		100㎡ 초과~ 130㎡ 이하	130㎡ 초과~ 165㎡ 이하	165㎡ 초과~ 230㎡ 이하	230㎡ 초과
서울	1,390,701	3.1	2.7	2.8	3.0
부산	455,207	4.7	3.6	2.2	1.2
대구	304,543	4.4	4.5	2.9	5.7
인천	324,841	2.9	1.1	1.6	2.1
광주	193,948	4.5	3.3	1.6	4.0
대전	228,842	4.0	2.4	1.6	6.6
울산	122,848	4.5	3.5	2.9	4.9
세종	43,577	4.4	1.3	0.5	1.6
경기	1,406,010	3.3	2.4	2.1	3.2
강원	231,371	4.1	2.6	2.1	3.3
충북	236,208	3.6	2.1	2.3	4.4
충남	304,973	4.4	2.2	1.3	3.7
전북	255,269	4.2	2.4	1.3	4.1
전남	256,633	3.9	1.8	0.9	1.3
경북	388,791	4.1	2.0	1.5	4.2
경남	417,737	4.7	2.6	2.5	3.6
제주	81,855	4.0	4.0	2.7	2.4

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

■ 건축연도별

- 건축연도별 비중을 살펴보면, 충남은 1990년대에 지어진 주택에 1인 가구의 대략 1/4이 거주함

〈표 2-28〉 건축연도별 비중

지역	가구수	건축연도별 비중(%)							
		2020년	2019년	2018년	2017년	2016년	2015년	2014년	2013년
서울	1,390,701	0.4	2.1	3.9	4.9	3.9	2.9	3.3	3.3
부산	455,207	0.8	1.9	3.1	3.6	3.6	3.1	3.8	3.4
대구	304,543	0.7	1.0	1.6	3.7	5.6	4.9	3.8	2.3
인천	324,841	0.7	2.7	3.8	3.5	3.2	2.8	1.8	2.5
광주	193,948	0.6	2.6	3.2	4.2	2.7	2.4	4.9	3.4
대전	228,842	0.7	2.0	4.6	3.9	4.5	2.9	2.4	3.1
울산	122,848	0.2	2.2	2.8	3.8	2.8	4.9	4.7	3.6
세종	43,577	0.0	7.3	8.0	7.3	5.6	11.8	17.8	9.2
경기	1,406,010	0.8	3.4	6.3	4.8	4.0	3.5	3.0	2.8
강원	231,371	0.9	2.7	4.1	3.9	3.5	2.0	2.4	1.7
충북	236,208	0.7	1.8	3.8	4.4	3.8	3.8	3.4	4.0
충남	304,973	0.4	1.2	4.4	4.6	4.5	3.8	3.5	3.9
전북	255,269	0.8	1.7	2.3	2.7	2.3	2.9	3.1	2.9
전남	256,633	0.7	0.8	2.2	2.4	2.4	3.1	2.9	2.3
경북	388,791	0.3	1.0	2.0	2.6	4.2	4.5	3.5	3.2
경남	417,737	0.5	1.9	3.5	4.1	3.4	3.4	3.0	2.8
제주	81,855	0.3	1.4	5.7	13.4	5.4	3.4	2.4	3.3

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

〈표 2-29〉 건축연도별 비중_계속

지역	가구수	건축연도별 비중(%)							
		2012년	2011년	2010년	2005~ 2009년	2000~ 2004년	1990~ 1999년	1980~ 1989년	1979년 이전
서울	1,390,701	3.0	3.0	2.3	7.4	14.4	29.8	10.5	5.0
부산	455,207	3.3	3.0	2.2	5.0	10.6	25.3	16.3	11.0
대구	304,543	2.7	3.4	2.1	8.6	14.6	28.7	10.9	5.1
인천	324,841	4.0	2.4	3.2	6.4	15.3	30.5	14.1	3.2
광주	193,948	4.1	4.3	2.0	9.4	13.6	26.6	10.4	5.5
대전	228,842	4.1	5.4	5.9	9.8	14.4	24.9	7.5	3.9
울산	122,848	4.3	3.3	2.1	10.3	12.3	26.4	11.2	5.0
세종	43,577	4.3	1.6	0.4	2.4	7.8	8.6	2.8	5.2
경기	1,406,010	2.9	2.9	2.5	9.6	17.2	25.0	8.7	2.5
강원	231,371	1.5	1.2	1.0	8.8	12.8	28.9	12.2	12.3
충북	236,208	3.1	3.1	2.9	8.4	12.0	26.2	8.7	9.8
충남	304,973	4.1	3.4	3.1	9.7	10.3	24.8	6.1	12.1
전북	255,269	4.2	2.9	3.0	9.2	10.2	27.3	8.7	16.0
전남	256,633	2.5	2.2	2.3	5.8	9.4	24.1	11.1	26.1
경북	388,791	3.2	2.3	2.4	10.3	10.7	23.3	8.4	17.8
경남	417,737	3.9	2.9	2.6	8.3	11.6	24.3	10.3	13.6
제주	81,855	3.0	1.3	2.2	4.7	12.6	16.4	10.0	14.5

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

■ 거주기간별

- 충남 1인 가구 가운데 현 주택에 거주한 기간이 1년 미만인 경우의 비중은 24.0%에 해당함

〈표 2-30〉 거주기간별 비중

지역	가구수	거주기간별 비중(%)								
		1년 미만	1~2년 미만	2~3년 미만	3~5년 미만	5~10년 미만	10~15 년 미만	15~20 년 미만	20~25 년 미만	25년 이상
서울	1,390,701	26.2	20.0	11.9	13.8	11.6	5.9	3.3	3.2	4.2
부산	455,207	22.7	15.0	10.0	12.9	13.1	8.0	4.4	4.8	9.0
대구	304,543	23.2	16.0	10.9	11.9	12.9	8.1	4.6	4.8	7.4
인천	324,841	22.2	17.5	11.5	14.4	13.6	7.4	4.0	3.7	5.7
광주	193,948	22.6	17.2	11.6	12.3	12.5	8.0	3.9	4.6	7.1
대전	228,842	30.0	19.2	11.5	12.4	11.0	5.4	3.3	3.0	4.2
울산	122,848	24.2	16.9	10.5	12.1	13.9	7.9	3.4	3.2	7.7
세종	43,577	36.9	20.7	10.2	12.1	8.4	2.3	0.8	0.9	7.7
경기	1,406,010	25.8	18.4	12.1	13.8	12.3	7.0	3.1	3.0	4.4
강원	231,371	21.8	14.5	9.3	9.5	11.7	8.3	4.5	5.0	15.4
충북	236,208	23.6	15.0	9.3	11.0	11.9	7.3	3.3	3.8	14.8
충남	304,973	24.0	15.5	9.3	11.0	10.7	6.3	3.2	3.3	16.6
전북	255,269	19.2	12.5	7.7	10.2	12.7	7.3	3.9	5.2	21.2
전남	256,633	15.4	10.9	6.9	9.6	10.3	6.7	3.4	5.2	31.5
경북	388,791	18.9	13.2	8.0	9.9	12.1	7.1	3.8	4.3	22.7
경남	417,737	19.2	14.3	9.1	11.5	12.1	7.5	4.1	4.7	17.5
제주	81,855	24.0	13.3	11.0	13.1	11.4	5.1	3.3	2.5	16.3

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

■ 사유별

- 1인 가구 사유별 분포를 보면, ‘본인의 직장 때문에’가 39.0%로 가장 높고, 그 다음은 ‘가족과 사별’ 18.7%, ‘본인의 독립 생활을 위하여’ 18.0%, ‘가족이 학업, 취업, 혼인, 건강 등으로 타지에 거주하게 되어서’ 15.6% 등으로 높은 비중을 보임

〈표 2-31〉 1인 가구 사유별 비중

지역	가구수	사유별 비중(%)						
		본인의 직장 때문에	본인의 학업 때문에	본인의 독립 생활을 위하여	본인의 건강 때문에	가족이 학업, 취업, 혼인, 건강 등으로 타지에 거주하게 되어서	가족과 사별	기타
서울	1,390,701	39.6	5.6	29.3	1.1	13.0	10.9	0.6
부산	455,207	24.6	5.9	29.3	1.6	21.1	17.0	0.6
대구	304,543	26.6	5.0	28.6	1.5	19.9	17.8	0.6
인천	324,841	31.1	2.1	32.5	1.6	17.9	14.1	0.6
광주	193,948	31.5	6.4	28.8	1.6	18.1	13.2	0.5
대전	228,842	34.7	13.0	24.6	1.1	15.0	11.1	0.5
울산	122,848	37.9	2.2	27.5	1.6	16.4	14.0	0.6
세종	43,577	47.7	14.9	17.4	0.5	12.2	7.1	0.3
경기	1,406,010	37.8	2.5	29.1	1.4	16.2	12.2	0.7
강원	231,371	30.4	8.0	20.3	2.5	20.0	18.3	0.5
충북	236,208	35.2	7.4	21.0	1.8	16.5	17.6	0.5
충남	304,973	39.0	6.6	18.0	1.6	15.6	18.7	0.5
전북	255,269	27.3	6.7	21.3	1.9	20.2	22.2	0.5
전남	256,633	28.4	2.8	17.0	2.2	21.3	28.0	0.4
경북	388,791	30.8	5.9	18.5	1.7	19.1	23.4	0.5
경남	417,737	31.1	2.5	23.2	2.0	19.8	20.9	0.5
제주	81,855	35.8	1.7	29.7	3.0	16.5	12.5	0.7

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

나) 충남 시군별

■ 주택점유형태별

- 도내 시군별 1인 가구의 주택점유형태별 비중을 살펴보면, 자가의 비중은 부여군이 76.5%로 가장 높고, 천안시가 25.5%로 가장 낮음
- 전세의 비중은 계룡시에서 19.2%, 천안시에서 18.6%로 상대적으로 높고, 청양군 1.6%, 부여군 2.0%, 서천군 4.1%, 금산군 4.3% 등으로 낮은 수준을 보임
- 월세의 비중은 보증금이 있는 경우 천안시(41.1%)와 아산시(40.3%)에서 상대적으로 높고, 보증금이 없는 경우에는 금산군(6.9%), 공주시(6.7%), 청양군(6.5%) 등에서 비교적 높은 수준임

〈표 2-32〉 주택점유형태별 비중

시군	가구수	주택점유형태별 비중(%)					
		자가	전세 (월세 없음)	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세	무상(관사, 사택 등)
천안시	97,287	25.5	18.6	41.1	5.2	3.6	6.0
공주시	16,886	50.8	6.7	20.6	6.7	5.2	10.0
보령시	13,745	60.1	3.4	19.5	3.8	0.6	12.7
아산시	42,748	31.2	13.7	40.3	4.8	1.7	8.3
서산시	23,003	42.5	12.2	24.1	6.1	2.9	12.2
논산시	17,566	50.2	9.4	25.1	4.8	2.4	8.1
계룡시	3,218	35.2	19.2	31.1	1.6	1.6	11.3
당진시	23,570	37.4	12.0	33.4	6.1	1.2	9.9
금산군	8,783	60.7	4.3	18.1	6.9	1.4	8.7
부여군	9,598	76.5	2.0	10.5	1.8	2.4	6.8
서천군	7,846	72.1	4.1	11.9	3.3	0.2	8.4
청양군	4,709	71.4	1.6	5.5	6.5	1.8	13.2
홍성군	14,810	47.3	12.0	31.2	2.7	1.5	5.3
예산군	11,065	57.8	8.0	19.0	3.7	1.7	9.9
태안군	10,139	61.2	5.5	9.4	5.9	0.4	17.6

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

■ 거처종류별

- 단독주택의 비중이 가장 높은 지역은 청양군으로 78.9%에 이르며, 대체로 군지역에서 비교적 높으나 논산시의 경우 69.8%로 높은 편인 반면에 계룡시는 20.3%에 불과함
- 아파트의 비중은 계룡시에서 68.6%로 도내 시군들 가운데 가장 높고, 시지역에서 대체로 높은 편임
- 연립주택의 비중은 예산군에서 5.0%로 가장 높고, 다세대주택의 비중은 서산시에서 6.0%로 가장 높게 나타남

〈표 2-33〉 거처종류별 비중

시군	가구수	거처종류별 비중(%)									
		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택	오피스텔	호텔, 여관 등 숙박업소의 객실	기숙사 및 사회시설	판잣집, 비닐하우스	기타
천안시	97,287	46.0	39.6	2.1	3.3	1.9	5.2	0.3	0.4	0.0	1.2
공주시	16,886	60.3	28.3	4.5	1.6	3.1	0.0	0.0	0.0	0.0	2.2
보령시	13,745	58.4	28.9	2.1	2.8	4.4	0.4	0.4	0.0	0.0	2.7
아산시	42,748	45.4	42.1	1.4	2.9	1.8	5.0	0.1	0.1	0.0	1.2
서산시	23,003	54.8	30.5	1.4	6.0	0.7	3.0	0.3	1.2	0.0	2.1
논산시	17,566	69.8	23.6	0.4	1.6	0.8	2.5	0.4	0.0	0.0	1.1
계룡시	3,218	20.3	68.6	2.8	2.6	0.0	4.7	0.3	0.0	0.0	0.7
당진시	23,570	63.4	26.1	1.0	5.5	2.7	0.0	0.0	0.4	0.0	0.9
금산군	8,783	71.1	17.2	0.4	5.2	3.0	0.0	0.0	1.1	0.0	2.0
부여군	9,598	78.2	12.1	2.8	1.4	3.9	0.7	0.0	0.0	0.0	1.1
서천군	7,846	77.8	10.4	3.6	3.2	2.2	0.0	0.0	0.0	0.6	2.1
청양군	4,709	78.9	11.4	1.7	2.4	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	5.1
홍성군	14,810	62.1	23.6	0.5	4.7	3.1	5.1	0.4	0.0	0.0	0.4
예산군	11,065	61.0	22.3	5.0	4.3	3.5	2.4	0.0	0.0	0.3	1.3
태안군	10,139	66.5	18.1	2.4	3.9	4.4	0.0	0.5	0.0	0.4	3.8

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

■ 주거용 연면적별

- 주거용 연면적이 20㎡ 초과 40㎡ 이하인 주택의 비중은 아산시에서 43.9%로 가장 높고, 40㎡ 초과 60㎡ 이하인 주택의 비중은 공주시에서 31.5%로 가장 높은 반면, 태안군에서 19.3%로 가장 낮음

〈표 2-34〉 주거용 연면적별 비중

시군	가구수	주거용 연면적별 비중(%)								
		20㎡ 이하	20㎡ 초과~ 40㎡ 이하	40㎡ 초과~ 60㎡ 이하	60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과~ 100㎡ 이하	100㎡ 초과~ 130㎡ 이하	130㎡ 초과~ 165㎡ 이하	165㎡ 초과~ 230㎡ 이하	230㎡ 초과
천안시	97,287	6.2	33.2	30.7	17.5	3.6	2.2	1.5	0.9	4.3
공주시	16,886	1.8	17.5	31.5	23.9	13.1	5.1	3.3	1.1	2.5
보령시	13,745	2.2	15.4	27.4	26.6	16.2	6.9	2.3	1.8	1.2
아산시	42,748	2.9	43.9	25.0	14.0	3.9	2.5	1.4	0.8	5.5
서산시	23,003	1.3	16.8	27.6	30.7	10.9	6.8	0.9	0.8	4.3
논산시	17,566	0.9	25.9	28.2	25.4	10.6	3.4	1.5	1.0	3.1
계룡시	3,218	1.0	30.5	30.9	27.1	0.0	5.0	1.4	0.9	3.1
당진시	23,570	1.1	20.0	21.6	32.3	7.4	7.3	1.7	2.5	6.2
금산군	8,783	1.3	22.0	28.1	24.5	12.5	4.3	1.9	1.3	4.0
부여군	9,598	0.0	16.5	28.4	33.9	13.6	3.4	4.1	0.2	0.0
서천군	7,846	0.4	13.5	24.5	36.6	11.7	7.8	3.7	1.4	0.4
청양군	4,709	0.0	14.4	28.6	25.5	14.8	12.2	2.4	1.1	1.0
홍성군	14,810	3.0	13.7	27.8	32.2	12.9	3.6	3.0	0.7	3.1
예산군	11,065	0.2	14.5	23.8	29.2	16.9	6.6	4.2	2.6	2.1
태안군	10,139	1.8	13.5	19.3	27.8	16.6	7.0	5.4	4.9	3.9

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

■ 건축연도별

- 신규 주택(즉, 2016년 혹은 그 이후에 지어진 주택)에 거주하는 비중이 가장 높은 지역은 아산시로 23.8%에 해당하며, 가장 낮은 지역은 금산군으로 3.6%에 불과함

〈표 2-35〉 건축연도별 비중

시군	가구수	건축연도별 비중(%)							
		2020년	2019년	2018년	2017년	2016년	2015년	2014년	2013년
천안시	97,287	0.6	1.5	3.9	5.9	5.5	3.3	3.7	4.9
공주시	16,886	0.0	1.2	5.0	2.6	0.7	1.1	5.3	3.8
보령시	13,745	0.7	2.0	0.3	5.2	5.2	6.8	2.1	2.1
아산시	42,748	0.0	0.5	10.4	7.4	5.5	3.5	3.5	3.5
서산시	23,003	0.0	3.3	6.1	5.9	3.2	7.5	2.6	2.6
논산시	17,566	0.2	1.6	4.2	0.7	2.3	3.2	6.1	2.9
계룡시	3,218	0.0	0.0	0.0	0.6	4.2	8.2	0.3	3.6
당진시	23,570	0.0	0.3	2.7	5.2	7.9	2.4	2.7	6.2
금산군	8,783	0.0	0.0	1.6	0.3	1.7	4.6	1.0	2.4
부여군	9,598	0.0	0.4	2.7	0.9	1.8	3.1	2.8	0.4
서천군	7,846	0.6	0.6	0.8	1.2	2.7	2.9	1.1	0.4
청양군	4,709	0.0	0.0	1.3	2.1	0.9	1.5	2.2	0.9
홍성군	14,810	0.2	1.2	1.0	2.0	7.0	4.7	8.1	6.6
예산군	11,065	3.8	0.4	3.0	3.4	2.6	3.0	1.8	1.9
태안군	10,139	0.4	0.4	3.7	2.1	3.0	4.4	1.2	2.9

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

〈표 2-36〉 건축연도별 비중_계속

시군	가구수	건축연도별 비중(%)							
		2012년	2011년	2010년	2005~ 2009년	2000~ 2004년	1990~ 1999년	1980~ 1989년	1979년 이전
천안시	97,287	5.0	4.4	3.0	10.8	13.1	25.9	4.9	3.5
공주시	16,886	3.9	1.4	0.4	3.6	12.1	30.7	11.5	16.6
보령시	13,745	2.6	0.4	0.6	7.4	5.7	30.1	8.3	20.6
아산시	42,748	8.9	4.4	2.7	10.4	8.2	23.0	3.6	4.6
서산시	23,003	1.6	3.5	1.4	6.9	13.8	24.8	4.8	11.9
논산시	17,566	3.3	3.7	4.7	9.0	7.9	24.4	6.3	19.5
계룡시	3,218	1.8	1.1	1.3	18.5	6.5	43.0	4.6	6.3
당진시	23,570	2.2	5.3	11.7	18.7	3.8	19.1	3.8	8.1
금산군	8,783	0.3	3.0	1.8	4.9	17.0	27.2	4.9	29.5
부여군	9,598	1.3	0.4	1.1	3.1	6.9	24.2	12.6	38.3
서천군	7,846	0.8	2.4	4.7	4.1	6.6	27.1	12.7	31.1
청양군	4,709	1.2	1.2	1.1	7.0	15.1	22.2	4.9	38.2
홍성군	14,810	5.6	2.7	2.7	5.6	7.5	19.4	5.0	20.6
예산군	11,065	1.4	0.8	1.1	11.8	8.8	26.3	12.7	17.1
태안군	10,139	0.9	2.6	2.3	12.3	12.1	17.9	10.4	23.4

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

■ 거주기간별

- 거주기간이 5년 미만인 경우의 비중은 천안시에서 75.4%로 가장 높고, 가장 낮은 지역은 부여군으로 24.3%에 해당하며, 이러한 비중은 주로 군지역들에서 상대적으로 낮은 수준을 보임

〈표 2-37〉 거주기간별 비중

시군	가구수	거주기간별 비중(%)								
		1년 미만	1~2년 미만	2~3년 미만	3~5년 미만	5~10년 미만	10~15년 미만	15~20년 미만	20~25년 미만	25년 이상
천안시	97,287	32.7	20.3	10.4	12.0	10.2	5.2	2.6	2.3	4.1
공주시	16,886	22.4	11.7	7.8	6.8	10.8	5.8	5.9	6.4	22.5
보령시	13,745	18.4	8.2	6.2	10.4	9.5	7.5	3.6	6.7	29.6
아산시	42,748	28.0	19.7	12.3	11.5	11.1	5.9	2.6	1.3	7.6
서산시	23,003	20.9	16.0	9.1	13.1	10.8	6.7	3.0	4.3	16.1
논산시	17,566	17.9	13.7	6.3	9.5	10.9	6.8	4.7	3.2	27.0
계룡시	3,218	28.2	15.4	11.5	12.3	9.6	13.1	1.7	1.7	6.3
당진시	23,570	21.6	13.4	11.6	15.2	12.0	7.2	3.6	1.5	14.1
금산군	8,783	17.7	6.6	6.9	10.2	10.1	7.8	3.3	3.2	34.2
부여군	9,598	8.0	6.7	5.0	4.6	8.9	9.3	2.3	6.0	49.2
서천군	7,846	6.3	6.5	5.6	8.3	10.1	9.1	1.0	5.0	48.0
청양군	4,709	9.6	5.7	6.4	5.4	12.9	4.5	1.1	7.3	47.1
홍성군	14,810	18.9	14.7	9.3	11.6	10.4	4.5	2.8	2.7	25.0
예산군	11,065	17.3	9.7	6.1	5.2	14.0	6.9	4.4	6.1	30.3
태안군	10,139	10.7	10.1	6.7	11.8	11.7	6.8	6.9	6.9	28.5

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택부문) 2020년 2% 표본

주 : 가구 가중치 적용됨

5. 최저주거 기준 미달 가구

- 충남의 최저주거 기준 미달 가구는 30,941가구로 충북과 전북에 비해 1만 가구 이상 많음
- 이들을 기준별로 구분하면, 면적 기준 10,990가구, 시설 기준 24,881가구, 침실 기준 2,000가구임

〈표 2-38〉 광역시도별 최저주거 기준 미달 가구 : 가구수

지역	최저주거기준	면적	시설	침실	6인 이하
서울	298,822	233,319	154,038	7,737	3,890,563
부산	43,584	35,286	25,742	1,891	1,376,424
대구	28,443	18,730	16,908	1,090	968,247
인천	54,470	39,448	32,201	3,278	1,119,227
광주	19,369	10,398	13,765	658	586,740
대전	18,608	12,442	12,480	1,085	608,727
울산	8,371	6,127	6,318	1,209	436,869
세종	3,806	1,880	3,383	37	129,638
경기	204,833	182,017	117,084	10,660	4,900,902
강원	25,647	16,743	14,741	842	632,997
충북	19,054	13,057	12,909	2,117	653,544
충남	30,941	10,990	24,881	2,000	863,365
전북	19,975	6,955	15,049	2,707	738,205
전남	34,031	17,411	26,522	1,857	739,974
경북	60,433	21,573	53,511	2,360	1,102,160
경남	46,945	33,635	32,507	2,759	1,319,883
제주	14,375	12,258	10,908	2,916	253,716

자료 : 국토부, 주거실태조사 2020년

〈표 2-39〉 광역시도별 최저주거 기준 미달 가구 : 비율

지역	최저주거기준	면적	시설	침실
서울	7.7	6.0	4.0	0.2
부산	3.2	2.6	1.9	0.1
대구	2.9	1.9	1.7	0.1
인천	4.9	3.5	2.9	0.3
광주	3.3	1.8	2.3	0.1
대전	3.1	2.0	2.1	0.2
울산	1.9	1.4	1.4	0.3
세종	2.9	1.4	2.6	0.0
경기	4.2	3.7	2.4	0.2
강원	4.1	2.6	2.3	0.1
충북	2.9	2.0	2.0	0.3
충남	3.6	1.3	2.9	0.2
전북	2.7	0.9	2.0	0.4
전남	4.6	2.4	3.6	0.3
경북	5.5	2.0	4.9	0.2
경남	3.6	2.5	2.5	0.2
제주	5.7	4.8	4.3	1.1

자료 : 국토부, 주거실태조사 2020년

- 전체 가구에서 최저주거 기준 미달 가구가 차지하는 비중은 3.6%로 충북(2.9%)과 전북(2.7%)에 비해 높은 수준임
- 동지역과 읍 혹은 면지역으로 구분하는 경우, 동지역에 10,260가구가 최저주거 기준에 미달하고 읍 혹은 면지역의 경우 20,681가구가 이에 해당임
- 동지역에 거주하는 최저주거 기준 미달 가구들 가운데 4,233가구가 면적을 기준으로 미달하고, 8,329가구가 시설을 기준으로 미달하며, 410가구가 침실을 기준으로 최저주거 기준을 충족하지 못함
- 읍 혹은 면지역에 거주하는 최저주거 기준 미달 가구들 가운데 6,757가구가 면적을 기준으로 미달하고, 16,552가구가 시설을 기준으로 미달하며, 1,590가구가 침실을 기준으로 미달임

〈표 2-40〉 동·읍면 구분 최저주거 기준 미달 가구 : 가구수

지역	동부/읍면부	최저주거 기준	면적	시설	침실	6인 이하
서울	동부	298,822	233,319	154,038	7,737	3,890,563
부산	동부	42,985	34,876	25,634	1,585	1,307,183
	읍면부	600	410	108	306	69,241
대구	동부	25,732	17,687	14,816	706	867,970
	읍면부	2,710	1,043	2,092	384	100,277
인천	동부	54,470	39,448	32,201	3,278	1,089,728
	읍면부	0	0	0	0	29,499
광주	동부	19,369	10,398	13,765	658	586,740
대전	동부	18,608	12,442	12,480	1,085	608,727
울산	동부	7,418	5,313	6,179	800	355,262
	읍면부	952	814	139	408	81,607
세종	동부	198	198	0	0	86,559
	읍면부	3,609	1,682	3,383	37	43,079
경기	동부	169,723	154,479	90,378	10,383	4,156,856
	읍면부	35,109	27,538	26,707	277	744,047
강원	동부	7,207	5,949	2,467	403	377,493
	읍면부	18,440	10,795	12,274	439	255,505
충북	동부	5,628	5,497	1,249	131	384,969
	읍면부	13,426	7,560	11,660	1,986	268,575
충남	동부	10,260	4,233	8,329	410	436,630
	읍면부	20,681	6,757	16,552	1,590	426,735
전북	동부	7,880	1,661	5,755	1,789	525,656
	읍면부	12,095	5,293	9,294	918	212,549
전남	동부	9,973	6,767	6,298	394	334,939
	읍면부	24,058	10,645	20,225	1,463	405,035
경북	동부	16,425	5,755	13,940	387	562,163
	읍면부	44,007	15,818	39,571	1,973	539,997
경남	동부	34,580	30,700	23,125	2,141	845,953
	읍면부	12,365	2,935	9,382	617	473,930
제주	동부	7,585	6,061	4,828	1,831	180,571
	읍면부	6,789	6,197	6,080	1,085	73,145

자료 : 국토부, 주거실태조사 2020년

- 동지역에 거주하는 전체 가구들 가운데 2.3%가 최저주거 기준을 미달하는 반면에 읍 혹은 면지역에 거주하는 가구들의 4.8%가 최저주거 기준을 미달임

- 동지역과 읍면지역 모두 상대적으로 시설 기준 미달 가구의 비중이 높은 편이나 그 정도는 읍 혹은 면지역에서 보다 심각한 수준임

〈표 2-41〉 동·읍면 구분 최저주거 기준 미달 가구 : 비율

지역	동부/읍면부	최저주거기준	면적	시설	침실
서울	동부	7.7	6.0	4.0	0.2
부산	동부	3.3	2.7	2.0	0.1
	읍면부	0.9	0.6	0.2	0.4
대구	동부	3.0	2.0	1.7	0.1
	읍면부	2.7	1.0	2.1	0.4
인천	동부	5.0	3.6	3.0	0.3
	읍면부	0.0	0.0	0.0	0.0
광주	동부	3.3	1.8	2.3	0.1
대전	동부	3.1	2.0	2.1	0.2
울산	동부	2.1	1.5	1.7	0.2
	읍면부	1.2	1.0	0.2	0.5
세종	동부	0.2	0.2	0.0	0.0
	읍면부	8.4	3.9	7.9	0.1
경기	동부	4.1	3.7	2.2	0.2
	읍면부	4.7	3.7	3.6	0.0
강원	동부	1.9	1.6	0.7	0.1
	읍면부	7.2	4.2	4.8	0.2
충북	동부	1.5	1.4	0.3	0.0
	읍면부	5.0	2.8	4.3	0.7
충남	동부	2.3	1.0	1.9	0.1
	읍면부	4.8	1.6	3.9	0.4
전북	동부	1.5	0.3	1.1	0.3
	읍면부	5.7	2.5	4.4	0.4
전남	동부	3.0	2.0	1.9	0.1
	읍면부	5.9	2.6	5.0	0.4
경북	동부	2.9	1.0	2.5	0.1
	읍면부	8.1	2.9	7.3	0.4
경남	동부	4.1	3.6	2.7	0.3
	읍면부	2.6	0.6	2.0	0.1
제주	동부	4.2	3.4	2.7	1.0
	읍면부	9.3	8.5	8.3	1.5

자료 : 국토부, 주거실태조사 2020년

6. 영유아 양육 가구 현황

- 충남에 거주하는 가구들 가운데 만 6세 미만의 영유아를 양육하고 있는 가구는 2021년 기준 66,923가구에 해당하며, 이는 인근 지역인 충북(48,394가구)이나 전북(46,973가구)에 비해 월등히 많은 수준임
- 영유아 수에 따른 비중은 1명이 44.4%, 2명이 43.3%, 그리고 3명 이상이 12.4%로 이러한 수치들은 광역시도들 간 대체로 유사하나 서울의 경우에는 양육하는 영유아가 1명인 가구의 비중이 54.0%로 현저하게 낮음
- 3명 이상의 영유아를 양육하는 가구의 비중은 전남에서 14.8%로 가장 높고, 서울에서 6.9%로 가장 낮음

〈표 2-42〉 광역시도별 영유아 양육 가구

지역	영유아 양육 가구수	비중(%)		
		1명	2명	3명 이상
서울	250,230	54.0	39.2	6.9
부산	91,527	48.7	42.4	8.9
대구	69,544	46.7	43.8	9.6
인천	91,080	48.8	41.4	9.8
광주	46,223	44.2	44.4	11.3
대전	44,192	45.3	43.8	11.0
울산	38,156	46.8	44.3	8.9
세종	19,864	45.5	43.9	10.5
경기	462,654	48.7	42.0	9.3
강원	42,171	46.6	41.8	11.6
충북	48,394	44.4	43.1	12.5
충남	66,923	44.4	43.3	12.4
전북	46,973	42.4	43.4	14.2
전남	49,919	42.7	42.5	14.8
경북	73,418	45.2	43.4	11.4
경남	101,440	45.1	44.2	10.7
제주	23,167	40.6	42.4	17.0

자료 : 통계청, 인구총조사 2021년

주 : 영유아는 만 6세 미만을 의미

제2절 충남 주택 현황 및 주거 실태

1. 충남 주택 현황 및 추이

1) 주택 현황

■ 주택보급률

- 전국 주택보급률은 100%를 상회하는 수준에서 지속적으로 증가하고 있으며, 충청남도는 전국 대비 높은 수준으로 주택보급률이 증가하여 2020년 111.5% 타 지역에 비해 상대적으로 높은 수준임

〈표 2-43〉 시도별 주택보급률

구분	가구수(a) (천)	주택수(b) (천호)	주택보급률(%) (=b/a*100)
서울	3,982	3,778	94.9
부산	1,405	1,460	103.9
대구	986	1,006	102.0
인천	1,147	1,135	98.9
광주	599	640	106.8
대전	631	620	98.3
울산	444	489	110.2
세종	139	149	107.3
경기	5,098	5,114	100.3
강원	661	731	110.6
충북	679	766	112.8
충남	892	995	111.5
전북	756	834	110.4
전남	762	858	112.6
경북	1,132	1,306	115.4
경남	1,350	1,510	111.8
제주	263	281	107.0

자료 : e-나라지표, 2020

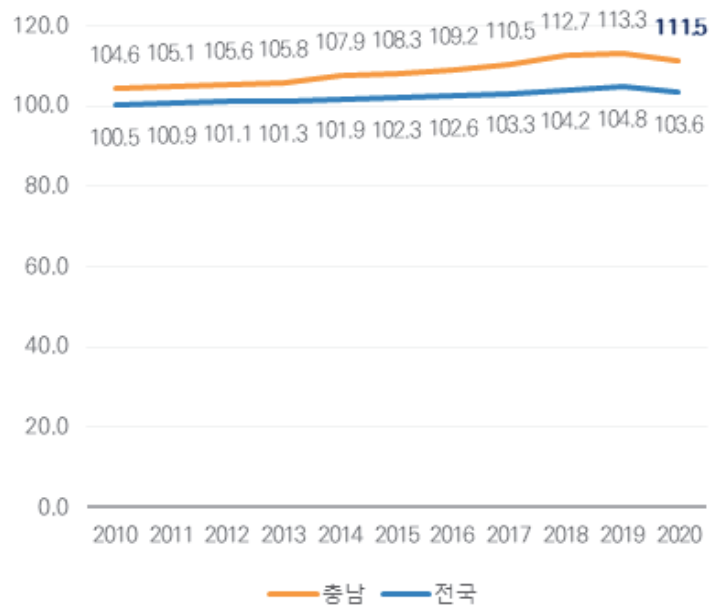
주 : 주택수에 다가구 구분거처 반영

〈표 2-44〉 충남 시군별 주택보급률

시 군	가구수(a)	주택수(b)	주택보급률(%) (=b/a*100)
천안시	273,053	282,533	106.9
공주시	45,543	50,563	112.8
보령시	42,160	46,492	112.3
아산시	131,316	146,513	118.9
서산시	72,030	85,313	121.8
논산시	50,560	55,208	112.7
계룡시	15,110	16,508	109.8
당진시	70,240	82,926	122.4
금산군	23,172	24,652	109.8
부여군	28,303	30,620	109.4
서천군	22,945	25,709	113.9
청양군	13,571	14,354	107.3
홍성군	43,075	48,460	114.7
예산군	33,702	37,668	114.4
태안군	27,379	31,226	116.1

자료 : e-나라지표, 2020

주 : 주택수에 다가구 구분거처 반영



〈그림 2-7〉 전국 주택보급률

■ 주택 재고

- 충청남도의 주택은 약 86만 5천호이며, 아파트는 약 55.6%, 단독주택은 약 35.5%를 차지하고 있음

〈표 2-45〉 시도별 주택 재고

구 분	재고(호)	비중(%)				
	주택 합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택
서울	3,015,371	10.2	58.8	3.7	26.4	1
부산	1,275,859	15.4	67.4	2.4	13.7	1.1
대구	809,802	17.6	73.5	1.1	6.5	1.3
인천	1,032,774	9.3	64.1	2.7	23.1	0.9
광주	538,275	15.1	80.3	1.9	1.6	1.1
대전	496,875	15.9	73.9	2.1	7	1.1
울산	394,634	16.7	73.3	2	6.3	1.7
세종	136,887	11.8	85.7	0.8	1.1	0.5
경기	4,495,115	11.2	70	2.9	15.1	0.8
강원	644,023	36.9	56	3.3	1.9	1.8
충북	640,256	32.8	59.8	2.5	3.2	1.6
충남	865,008	35.5	55.6	2.7	4.8	1.3
전북	741,221	37.9	56.2	2.4	2	1.5
전남	802,043	50.1	44.8	2.1	1.4	1.6
경북	1,094,306	41.7	49.5	2.8	4.3	1.7
경남	1,296,944	32.2	61.5	2.1	2.9	1.3
제주	246,451	38.9	31.7	12.4	14.6	2.4

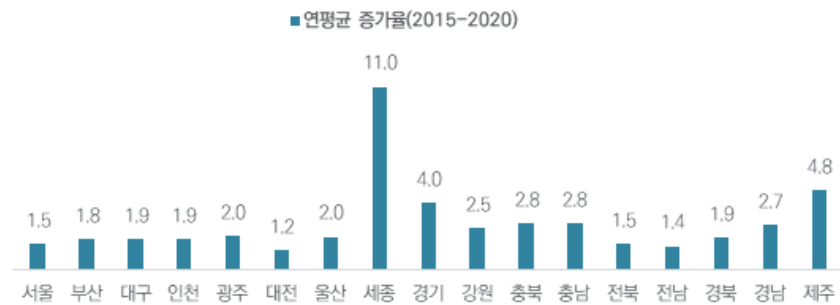
자료 : 통계청, 2020

- 충남의 시군별 주택 재고 현황을 살펴보면 단독주택의 비율은 청양군에서 가장 높았으며, 아파트 비중은 계룡시가 가장 높은 것으로 나타남
- 주택 재고가 가장 많은 천안시의 경우 단독주택이 14.3%, 아파트가 76.4%로 나타났으며, 시지역의 경우 대부분의 지역에서 아파트가 더 많은 것으로 나타남

〈표 2-46〉 충남 시군별 주택 재고

시 군	재고 (호)	비중 (%)				
	주택 합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택
천안시	272,276	14.3	76.4	2.6	5.6	1.2
공주시	69,155	52.6	39.9	2.9	2.9	1.6
보령시	65,757	52.8	39.1	3.8	2.4	2.0
아산시	148,355	19.9	73.5	1.6	4.1	0.8
서산시	96,100	31.9	57.7	2.9	6.4	1.1
논산시	76,983	57.4	35.9	2.5	2.7	1.5
계룡시	17,671	8.9	86.9	1.6	2.3	0.3
당진시	86,376	36.1	52.7	3.6	6.4	1.2
금산군	39,245	69.6	21.4	2.6	4.8	1.6
부여군	52,014	75.4	16.8	3.1	3.0	1.7
서천군	43,482	74.2	14.8	5.0	4.2	1.7
청양군	25,475	81.4	11.8	2.1	3.4	1.3
홍성군	63,936	46.5	45.1	1.9	4.7	1.8
예산군	56,141	58.2	29.6	3.9	6.8	1.5
태안군	45,517	60.9	26.0	3.6	7.5	2.0

자료 : 통계청, 2020



〈그림 2-8〉 시도별 연평균 증가율(2015-2020)

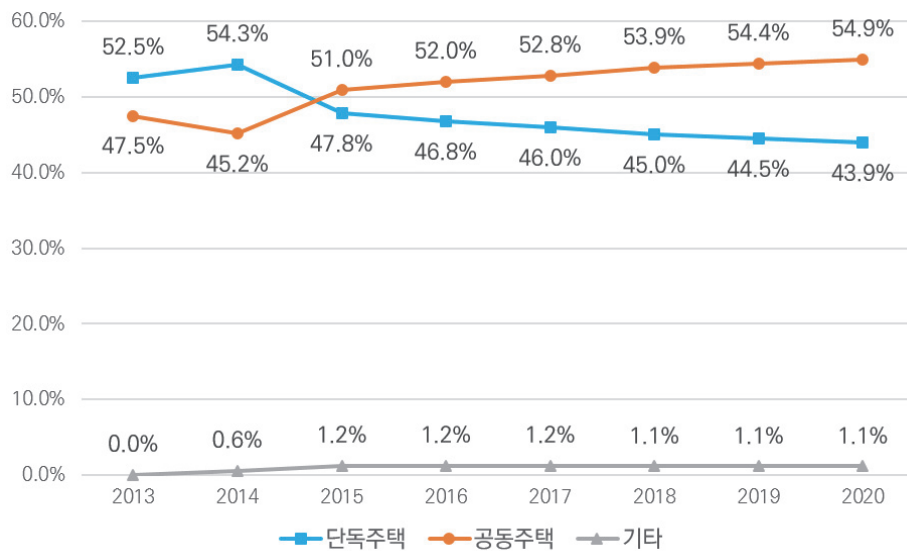
연도별 주택 유형 변화 현황

- 연도별 주택 유형을 살펴보면 2014년 이후부터 단독주택은 점차 감소하는 추세이며, 공동주택은 증가하고 있으며, 2015년을 기점으로 교차현상이 일어남

〈표 2-47〉 연도별 주택 유형 변화

구분(%)	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
단독주택	52.5%	54.3%	47.8%	46.8%	46.0%	45.0%	44.5%	43.9%
공동주택	소계	47.5%	45.2%	51.0%	52.0%	52.8%	53.9%	54.9%
	아파트	41.8%	39.4%	44.3%	45.3%	46.2%	47.3%	48.4%
	연립주택	2.8%	2.7%	2.3%	2.4%	2.3%	2.3%	2.4%
	다세대주택	2.9%	3.0%	4.3%	4.4%	4.3%	4.2%	4.2%
기타	0.0%	0.6%	1.2%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%	1.1%

자료 : 통계청, 2020



〈그림 2-9〉 연도별 주택 유형 변화

■ 연도별 공동주택 현황

- 충남의 공동주택의 단지수와 세대수 모두 증가하는 추세이며, 군단위에서는 시단위에 비해 비교적 유지되거나 증가율이 다소 작은 것으로 나타남

〈표 2-48〉 충남 연도별 공동주택

구분	2017년		2018년		2019년		2020년		2021년	
	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
계	1,194	423,087	1,193	444,587	1,218	456,597	1,244	469,387	1,324	490,640
천안시	329	155,198	337	163,387	350	170,129	359	175,982	410	187,324
공주시	63	16,615	64	18,570	65	18,635	65	18,635	65	18,635
보령시	65	16,893	65	16,893	66	17,890	68	18,589	69	19,971
아산시	168	87,619	174	90,697	175	91,069	182	93,799	188	97,441
서산시	91	34,313	99	39,678	101	40,740	102	40,862	104	42,788
논산시	60	15,547	61	15,854	63	16,777	63	16,777	64	16,887
계룡시	18	11,326	18	11,326	18	11,326	19	12,168	20	12,768
당진시	119	32,743	122	34,865	122	34,865	126	36,810	131	38,102
금산군	45	5,213	45	5,213	46	5,261	46	5,261	51	5,441
부여군	18	3,945	20	4,972	20	4,972	20	4,972	20	4,972
서천군	39	4,125	22	3,586	24	4,035	25	4,382	27	4,927
청양군	14	1,707	14	1,707	14	1,707	14	1,707	18	1,791
홍성군	71	20,186	57	19,773	57	19,773	57	19,773	58	19,773
예산군	60	11,130	60	11,130	61	11,984	61	11,984	62	12,134
태안군	34	6,527	35	6,936	36	7,434	37	7,686	37	7,686

■ 임대주택

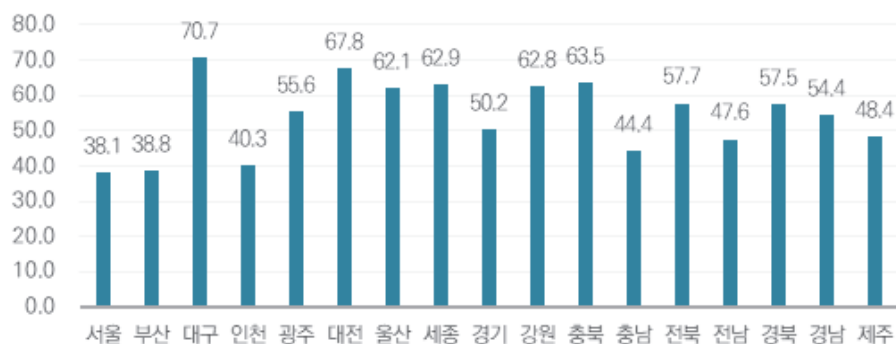
- 충남 전체 주택 중 임대주택 비율은 13.5% 공공임대주택 비율은 약 6%임
- 충청남도 공공임대주택 비율은 전체 임대주택 중 44.4%로 타 시도 대비 근소하게 낮은 비율을 나타냄

〈표 2-49〉 시도별 임대주택

구분	공공임대(호)					민간임대(호)				
	전체	40㎡ 이하	40-60㎡ 이하	60-85㎡ 이하	85㎡ 초과	전체	40㎡ 이하	40-60㎡ 이하	60-85㎡ 이하	85㎡ 초과
서울	264,791	163,121	85,065	13,659	2,946	429,759	281,007	92,075	44,621	12,056
부산	69,369	38,989	23,441	6,490	449	109,263	76,094	17,663	13,782	1,724
대구	67,551	38,316	21,551	7,308	376	27,998	10,872	10,070	5,981	1,075
인천	62,064	30,450	24,122	7,250	242	91,911	39,014	31,061	19,688	2,148
광주	60,940	28,067	25,564	4,650	2,659	48,604	20,463	15,047	12,191	903
대전	43,386	26,130	16,239	853	164	20,596	10,998	3,685	5,059	854
울산	17,934	8,799	7,525	1,210	400	10,960	7,039	2,015	1,321	585
세종	16,042	5,874	6,734	3,434	0	9,459	4,213	3,286	1,608	352
경기	423,930	177,822	181,107	60,728	4,273	420,182	198,339	103,351	97,608	20,884
강원	47,798	17,079	24,537	6,078	104	28,373	8,041	11,470	7,709	1,153
충북	62,690	29,841	22,131	8,518	2,200	36,015	12,458	9,577	13,388	592
충남	51,913	24,326	20,567	6,042	978	65,126	34,003	14,957	14,322	1,844
전북	58,125	28,316	23,968	5,705	136	42,606	17,375	12,523	11,961	747
전남	70,048	19,025	30,553	20,469	1	77,215	20,295	26,038	29,629	1,253
경북	50,208	20,124	22,477	7,541	66	37,140	14,068	10,592	11,847	633
경남	69,384	30,642	28,985	9,405	352	58,105	16,129	15,768	25,383	825
제주	18,056	6,761	6,879	2,292	2,124	19,235	7,918	4,175	5,951	1,191

자료 : 국토교통부 통계누리, 2020

주 : 공공임대주택은 국토부 내부자료 및 일부 시도자료, 민간임대주택은 렌트홈(임대등록시스템) 자료



〈그림 2-10〉 공공임대주택 비중

■ 주택현황

- 충남의 공동주택단지는 1,327개이며, 이 중 임대주택단지는 130개 단지임
- 임대주택에 거주하는 세대 수는 36,838세대이며, 5.0% 정도가 공가임

〈표 2-50〉 충남 시군별 공동주택, 임대주택

시군명	공동주택현황			세대수	임대주택현황			
	계	임대	분양		입주자수	대기자수	공가	공가율(%)
-	1,327	130	1,197	499,117	36,838	3,226	1,958	5.0
천안시	413	21	392	190,175	9,447	1,429	453	4.6
공주시	65	8	57	18,635	1,849	17	134	6.8
보령시	69	12	57	19,971	2,731	222	22	0.8
아산시	193	24	169	100,629	5,857	266	300	4.9
서산시	104	14	90	42,788	2,664	192	49	1.8
논산시	64	8	56	16,887	2,645	168	73	2.7
계룡시	20	2	18	12,768	758	0	180	19.2
당진시	124	12	112	39,831	2,005	171	68	3.3
금산군	52	3	49	5,902	713	43	32	4.3
부여군	20	2	18	4,972	782	126	4	0.5
서천군	27	5	22	4,927	869	114	7	0.8
청양군	19	1	18	1,816	305	35	0	0.0
홍성군	57	7	50	19,773	5,106	250	614	10.7
예산군	63	4	59	12,357	514	65	2	0.4
태안군	37	7	30	7,686	593	128	20	3.3

자료 : http://www.chungnam.go.kr:8100/cnnet/content.do?mnu_cd=CNNMENU00720

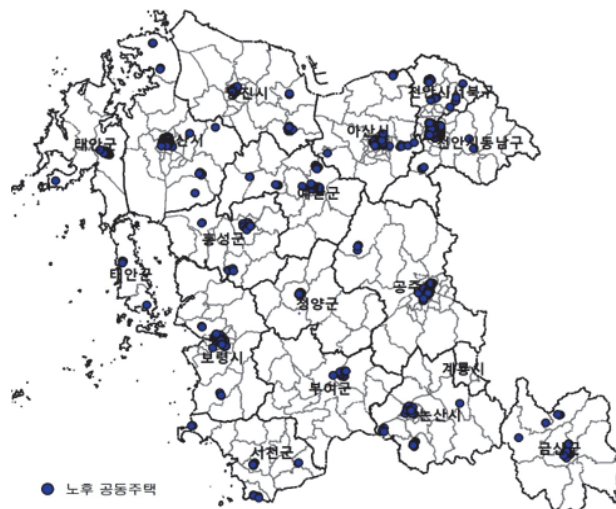
■ 노후공동주택 현황

- 충청남도 내 노후 공동주택은 약 2만 6천호로 전체 주택의 3.1% 수준임

〈표 2-51〉 충남의 노후공동주택 분포

시 군	주택 수	공동주택		노후공동주택	
		호	%	호	%
충청남도	865,008	435,416	50.3	26,583	3.1
천안시	244,364	174,163	71.3	11,098	4.5
공주시	45,266	15,095	33.3	2,137	4.7
보령시	44,089	15,127	34.3	2,253	5.1
아산시	126,3190	90,042	7.1	2,826	0.2
서산시	73,069	37,331	51.1	1,211	1.7
논산시	48,936	14,810	30.3	1,315	2.7
계룡시	17,152	11,964	69.8	-	-
당진시	64,504	31,336	48.6	1,182	1.8
금산군	23,266	3,228	13.9	780	3.4
부여군	29,661	4,531	15.3	723	2.4
서천군	25,647	3,042	11.9	502	2.0
청양군	14,062	1,130	8.0	149	1.1
홍성군	43,472	17,772	40.9	796	1.8
예산군	36,369	9,266	25.5	925	2.5
태안군	28,832	6,579	22.8	686	2.4

자료 : 충청남도 내부자료

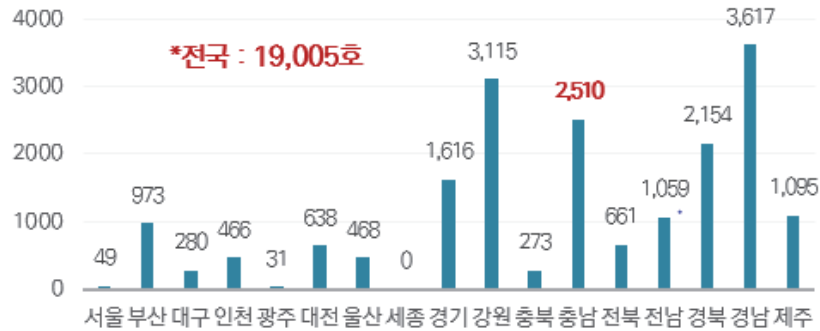


〈그림 2-11〉 충청남도 내 노후공동주택 분포

주 : 노후공동주택은 재건축 재개발 연한인 준공된 지 30년이 지난 주택을 말함

■ 미분양 주택

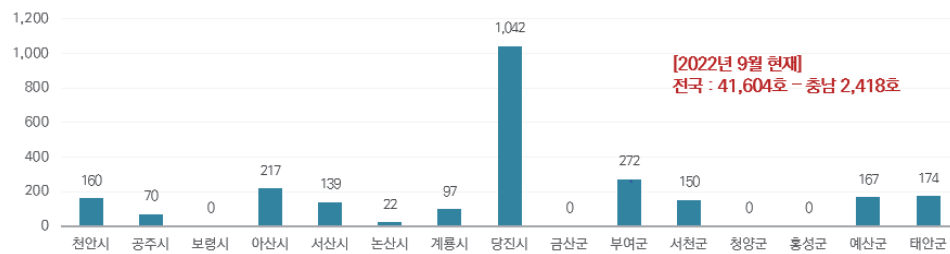
- 미분양 주택은 건설경기 및 부동산 경기에 따라 다소 변동이 발생하며, 2020년 기준 충청남도 미분양 주택은 2,510호로 나타남. 미분양 주택의 약 40%가 당진시에 밀집하여 있음



〈그림 2-12〉 전국 기준 충남의 미분양 주택



〈그림 2-13〉 충남의 미분양 주택



〈그림 2-14〉 2022년 9월 기준 충남의 미분양 주택

■ 멸실주택

- 충청남도 2020년 멸실주택은 약 3,860호이며, 단독주택이 83.9%로 대부분을 차지하고 있음
- 연도별 충남의 멸실주택 변화를 살펴보면 2010년 이후부터 증가와 감소가 반복되고 있으며, 2017년 기준으로 2020년까지는 꾸준히 증가하고 있음

〈표 2-52〉 시도별 멸실주택

구 분	호	비중(%)				
	멸실주택 계	단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	다가구
서울	30,012	6,580	8,352	1,867	3,884	9,329
부산	10,869	5,082	1,971	121	1,075	2,620
대구	10,849	5,673	3,055	143	516	1,462
인천	12,586	2,591	3,896	1,360	3,216	1,523
광주	2,693	2,029	356	14	44	250
대전	3,689	1,000	1,603	69	203	814
울산	2,957	1,078	577	142	94	1,066
세종	280	269	11	0	0	0
경기	26,029	7,107	10,557	2,415	3,814	2,136
강원	3,185	2,608	359	198	20	0
충북	4,081	2,838	445	285	43	470
충남	3,860	3,239	200	34	64	323
전북	3,309	2,753	59	9	8	480
전남	4,404	4,330	74	0	0	0
경북	6,662	5,108	353	92	37	1,072
경남	5,750	5,107	209	120	63	251
제주	833	770	26	31	6	0

자료 : 통계청, 2020

〈표 2-53〉 연도별 멸실주택

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
멸실 주택(호)	2,828	3,309	3,125	2,981	3,425	2,874	3,240	2,695	2,622	2,967	3,860

■ 주택공급 실적(공동주택)

- 우리나라의 공동주택은 지난 10년간 연평균 16.5만호를 공급하고 있으며, 경기도에 공급하는 주택은 약 5.5만호로 33%에 달함
- 충남은 연평균 7,854호 공급되고 있으며, 전국 광역자치단체 중 7번째로 많은 수준임

〈표 2-54〉 연도별 공동주택 공급

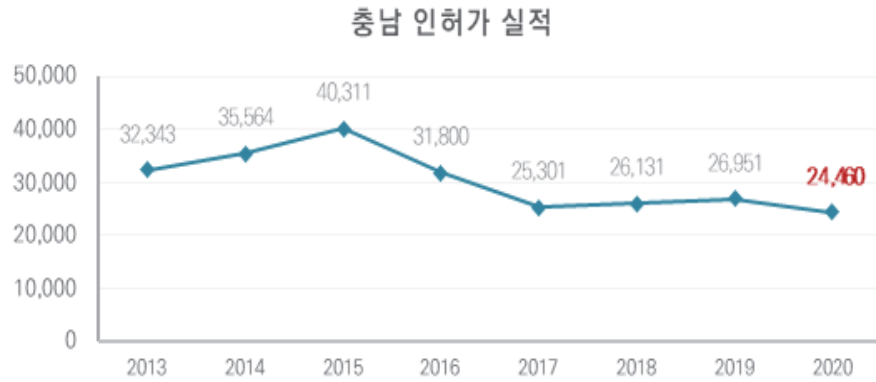
구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
합계	62,345	126,006	119,947	123,211	153,410	262,670	240,801	174,802	158,601	199,566	196,239
서울	11,383	21,006	18,066	20,915	25,539	40,417	36,184	38,615	20,384	23,989	24,562
부산	3,043	12,925	14,739	4,359	13,997	10,685	8,818	19,257	11,999	20,045	13,002
대구	4,465	6,684	5,875	8,718	4,622	2,176	4,120	2,238	8,430	15,753	23,551
인천	7,353	3,565	7,039	6,515	3,013	11,426	11,099	12,333	12,040	23,656	24,626
광주	2,015	1,895	8,379	1,051	3,844	1,482	2,628	3,416	3,021	8,055	3,364
대전	713	8,536	-	1,098	2,116	1,558	1,146	4,854	2,665	7,842	-
울산	263	6,300	2,281	6,464	1,294	5,753	2,757	630	-	1,057	6,792
경기	25,589	32,266	24,926	42,106	46,027	105,695	96,641	47,746	66,620	55,725	58,654
강원	529	3,780	5,302	875	1,591	5,997	10,018	6,095	5,176	6,718	2,518
충북	3,143	1,319	3,701	3,546	5,161	11,151	6,278	7,550	5,083	2,867	2,228
충남	480	10,868	10,973	7,742	8,871	15,020	6,494	5,904	2,462	6,212	11,370
전북	1,994	2,916	4,437	3,201	1,722	6,765	6,873	4,702	3,381	6,030	2,118
전남	803	198	-	3,821	1,954	2,792	1,781	6,517	1,209	8,156	5,863
경북	-	1,999	2,893	9,000	8,585	16,107	12,043	5,349	6,866	2,145	8,489
경남	-	11,135	9,240	2,753	14,847	17,164	24,477	6,793	6,445	7,931	8,890
제주	572	614	946	-	622	1,460	2,032	268	54	352	212
세종	-	-	1,150	1,047	9,605	7,022	7,412	2,535	2,766	3,033	-

자료 : 한국주택협회 분양실적

주 : 공동주택 분양공고

■ 주택건설 인허가 실적

- 충청남도 주택건설 인허가 실적은 2015년 이후 근소하게 감소 추세를 보이고 있으며, 2020년 약 24,460건의 허가가 완료됨



〈그림 2-15〉 충남의 연도별 주택건설 인허가 실적

자료 : 국가통계포털(각년도)

주 : 건축허가, 건축신고, 주택건설사업승인 포함



〈그림 2-16〉 시도별 주택건설 인허가 실적

자료 : 국가통계포털(2020)

주 : 건축허가, 건축신고, 주택건설사업승인 포함

■ 비주택거주 가구

- 충남의 비주택거주 가구(반자하거주 가구 포함)는 2020년 기준 51,625가구에 해당함
- 비주택거주 가구들 가운데 1인 가구의 비중은 45.0%, 현 주택에 10년 이상 거주하는 경우는 30.7%, 읍지역이나 면지역에 거주하는 경우는 52.5%, 차가 점유(전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세)의 비중은 41.5%임
- 비주택거주 가구들 가운데 해당 거처의 연면적이 40㎡ 미만인 경우의 비중은 17.1%이고, 건축 이후 10년 이상 경과한 거처의 비중은 64.7%에 해당함

〈표 2-55〉 비주택거주(반자하거주 포함) 가구수의 광역시도별 분포와 유형별 비중

지역	전체 비주택거주 가구수	전체 비주택거주 가구들 가운데 해당 유형 가구의 비중(%)					
		1인	10년 이상 거주	읍면 지역	차가 점유	연면적 40㎡ 미만의 거처	건축 이후 10년 이상 경과한 거처
서울	579,777	69.1	14.3	-	80.7	37.4	70.9
부산	105,303	61.9	13.8	2.9	70.0	44.2	51.0
대구	40,285	56.4	28.6	9.4	59.4	26.2	61.7
인천	129,012	51.5	13.1	2.6	55.9	29.0	50.1
광주	24,103	59.7	24.7	-	55.3	26.0	59.5
대전	26,423	64.6	16.4	-	67.0	13.2	68.5
울산	22,160	45.9	24.5	19.8	47.3	18.5	58.3
세종	4,512	75.4	12.8	33.1	77.7	65.4	30.8
경기	457,405	60.8	16.1	14.3	67.2	33.2	66.4
강원	34,376	46.3	42.4	51.2	32.7	17.0	77.0
충북	32,996	47.2	35.1	53.6	36.9	13.2	69.8
충남	51,625	45.0	30.7	52.5	41.5	17.1	64.7
전북	31,172	36.9	41.3	43.7	28.4	5.5	81.4
전남	44,827	44.5	36.9	60.9	33.4	21.3	77.0
경북	58,345	40.0	43.5	53.4	30.3	14.5	79.3
경남	67,236	55.2	28.9	37.0	47.8	24.9	64.7
제주	25,856	46.8	22.4	26.4	45.3	25.8	57.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택사항) 2020년 2% 표본

주 : 가구에 대한 가중치가 적용됨. 비주택주거는 비거주용 건물 내 주택, 오피스텔, 호텔, 여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 사회시설, 판잣집, 빌라하우스 등에 거주하는 것을 나타냄. 차가 점유에는 전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세가 포함되며, 관사 혹은 사택과 같은 무상 점유는 포함되지 않음

- 도내 시군별로는 천안시에 가장 많은 19,804가구가 비주택(반지하 포함)에 거주하며, 그 다음으로는 아산시(5,960가구), 당진시(3,338가구), 서산시(3,296가구), 공주시(2,546가구) 등에 상대적으로 많이 분포함
- 천안시의 경우, 비주택거주 가구들 가운데 1인 가구의 비중은 46.2%, 현 주택에 10년 이상 거주하는 경우는 14.9%, 읍지역이나 면지역에 거주하는 경우는 11.4%, 차가 점유(전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세)의 비중은 54.8%, 거처의 연면적이 40㎡ 미만인 경우의 비중은 21.3%, 건축 이후 10년 이상 경과한 거처의 비중은 47.6%에 해당함

〈표 2-56〉 비주택거주(반지하거주 포함) 가구수의 도내 시군별 분포와 유형별 비중

지역	전체 비주택거주 가구수	전체 비주택거주 가구들 가운데 해당 유형 가구의 비중(%)					
		1인	10년 이상 거주	읍면지역	차가 점유	연면적 40㎡ 미만의 거처	건축 이후 10년 이상 경과한 거처
천안시	19,804	46.2	14.9	11.4	54.8	21.3	47.6
공주시	2,546	35.5	60.1	53.7	26.1	0.0	81.3
보령시	2,403	45.3	40.2	45.9	15.1	2.1	91.5
아산시	5,960	58.8	20.5	81.2	54.6	30.7	44.1
서산시	3,296	50.4	40.5	40.9	24.8	23.8	67.0
논산시	2,495	33.4	49.7	62.5	30.3	17.6	80.9
계룡시	386	47.7	40.7	66.1	46.6	14.5	91.7
당진시	3,338	28.5	53.7	88.5	24.7	2.2	100.0
금산군	1,660	32.2	24.8	100.0	47.3	2.1	90.4
부여군	1,432	39.9	42.2	100.0	16.6	8.8	83.4
서천군	1,240	31.5	49.1	100.0	34.8	3.9	96.0
청양군	815	32.4	46.9	100.0	14.5	0.0	95.1
홍성군	2,417	55.8	40.3	100.0	40.7	33.9	63.8
예산군	1,893	45.9	33.4	100.0	43.8	14.0	77.3
태안군	1,940	49.3	55.0	100.0	16.5	4.5	77.1

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택사항) 2020년 2% 표본

주 : 가구에 대한 가중치가 적용됨. 비주택주거는 비거주용 건물 내 주택, 오피스텔, 호텔, 여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등에 거주하는 것을 나타냄. 차가 점유에는 전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세가 포함되며, 관사 혹은 사택과 같은 무상 점유는 포함되지 않음

■ 반지하거주 가구

- 충남의 반지하거주 가구는 2020년 기준 1,052가구에 해당하며, 인근의 충북(1,380가구)에 비해서는 다소 적으나 전북(392가구)에 비해서는 월등히 많은 수준임
- 반지하거주 가구들 가운데 1인 가구의 비중은 47.1%로 타 광역시도에 비해 다소 낮은 수준임
- 현 주택에 10년 이상 거주하는 경우는 44.3%로, 이는 울산(64.2%), 제주(59.3%), 전남(50.5%), 경남(49.0%) 다음으로 높은 수준에 해당함
- 읍지역이나 면지역에 거주하는 경우는 22.9%로, 도 지역 중에는 가장 낮은 수준에 해당함
- 차가 점유(전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세)의 비중은 50.2%로, 도 지역 중에서는 상대적으로 높은 수준이나 수도권 혹은 인접 지역들에 비해서는 다소 낮은 수준에 해당함
- 반지하거주 가구들 가운데 해당 거처의 연면적이 40㎡ 미만인 경우는 없으나 반지하 거처 전체가 건축 이후 10년 이상 경과하였음

〈표 2-57〉 반지하거주 가구수의 광역시도별 분포와 유형별 비중

지역	전체 반지하거주 가구수	전체 반지하거주 가구들 가운데 해당 유형 가구의 비중(%)					
		1인	10년 이상 거주	읍면지역	차가 점유	연면적 40㎡ 미만의 거처	건축 이후 10년 이상 경과한 거처
서울	204,703	58.6	22.8	0.0	79.5	6.9	94.9
부산	3,007	49.9	38.2	0.0	57.5	1.5	99.4
대구	1,264	52.0	42.6	0.0	53.9	0.0	93.8
인천	24,348	53.9	29.9	1.3	51.8	44.0	99.6
광주	142	74.6	30.3	0.0	25.4	0.0	100.0
대전	2,407	57.6	24.8	0.0	68.7	4.5	95.5
울산	330	37.6	64.2	17.0	47.6	14.8	83.0
세종	137	100.0	0.0	100.0	100.0	0.0	100.0
경기	91,870	54.8	23.0	5.1	71.5	11.6	96.9
강원	1,188	64.2	23.4	31.9	73.1	7.3	82.2
충북	1,380	60.5	19.2	57.1	55.7	3.3	88.3
충남	1,052	47.1	44.3	22.9	50.2	0.0	100.0
전북	392	53.3	42.3	38.8	21.2	0.0	95.7
전남	325	24.9	50.5	88.6	17.2	4.9	76.6
경북	428	45.3	32.7	55.6	33.9	0.0	71.7
경남	1,323	48.5	49.0	31.7	47.2	2.5	94.9
제주	430	50.7	59.3	42.8	37.9	0.0	90.7

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택사항) 2020년 2% 표본

주 : 가구에 대한 가중치가 적용됨. 차가 점유에는 전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세가 포함되며, 관사 혹은 사택과 같은 무상 점유는 포함되지 않음

- 도내 시군들 가운데 반지하 거처는 천안시, 서산시, 논산시, 부여군, 예산군, 태안군에만 존재하며, 천안시에 757가구로 가장 많이 분포함
- 반지하거주 가구들 가운데 1인 가구의 비중은 부여군, 예산군, 태안군에서 100.0%에 해당하고 천안시는 절반이 1인 가구에 해당함
- 현 주택에 10년 이상 거주하는 경우는 서산시에서 100.0%에 해당하고, 논산시 67.7%, 천안시 41.7%로 나타나는 반면, 부여군, 예산군, 태안군에서는 모두 10년 이내 거주에 해당함
- 읍지역이나 면지역에 거주하는 경우는 논산시, 부여군, 예산군, 태안군에서 100.0%에 해당함

- 차가 점유(전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세)의 비중은 논산시와 예산군에서 100.0%이고, 천안시에서 51.4%에 해당함

〈표 2-58〉 반지하거주 가구수의 도내 시군별 분포와 유형별 비중

지역	전체 반지하 거주 가구수	전체 반지하거주 가구들 가운데 해당 유형 가구의 비중(%)					
		1인	10년 이상 거주	읍면지역	차가 점유	연면적 40㎡ 미만의 거처	건축 이후 10년 이상 경과한 거처
천안시	757	50.3	41.7	0.0	51.4	0.0	100.0
공주시	0						
보령시	0						
아산시	0						
서산시	87	0.0	100.0	37.9	0.0	0.0	100.0
논산시	93	0.0	67.7	100.0	100.0	0.0	100.0
계룡시	0						
당진시	0						
금산군	0						
부여군	33	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
서천군	0						
청양군	0						
홍성군	0						
예산군	46	100.0	0.0	100.0	100.0	0.0	100.0
태안군	36	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택사항) 2020년 2% 표본

주 : 가구에 대한 가중치가 적용됨. 차가 점유에는 전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세가 포함되며, 관사 혹은 사택과 같은 무상 점유는 포함되지 않음.

■ 비거주용 건물 내 주택거주 가구

- 충남 전체 비거주용 건물 내 주택에 거주하는 가구수는 18,706가구로 인근 충북(14,710가구), 전북(16,284가구)에 비해 다소 많은 편에 해당함
- 1인 가구의 비중은 36.3%로 도단위 지역들 가운데 경기(46.5%), 경남(37.2%) 다음으로 높은 수준에 해당하나 울산과 세종을 제외한 광역시 지역들에 비해서는 낮은 수준임
- 10년 이상 거주하는 경우의 비중은 47.7%로 거의 절반에 해당해 비거주용 건물 내 주택에 거주하는 경우의 상당수가 장기에 걸쳐 취약한 거주를 지속하는 것으로 판단되며, 이들 거처의 물리적 상태가 양호하지 않은 경우라면 이들은 해당 거처에 부득이하게 거주하고 있는 것으로 간주될 수 있으며, 따라서 정책적 지원책 모색이 필요함

- 읍면지역의 비중은 63.9%로 도단위 지역들 가운데 충남이 가장 높아, 주로 농촌에서 비거주용 건물 내 주택에 거주하는 것으로 파악됨
- 차가 점유의 비중은 30.1%로, 대략 70%가량이 자가의 형태로 비거주용 건물 내 주택에 거주하고 있는 것으로 나타남
- 연면적 40㎡ 미만의 거처에 해당하는 비중은 3.6%로 면적의 측면에서는 우려의 수준은 아닌 것으로 판단됨
- 건축 이후 10년 이상 경과한 거처의 비중은 76.0%로, 이들 비거주용 건물 내 주택의 상당수가 점차 노후화의 문제에 직면할 것으로 예상됨

〈표 2-59〉 비거주용 건물 내 주택거주 가구수의 광역시도별 분포와 유형별 비중

지역	전체 비거주용 건물 내 주택거주 가구수	전체 비거주용 건물 내 주택거주 가구들 가운데 해당 유형 가구의 비중(%)					
		1인	10년 이상 거주	읍면지역	차가 점유	연면적 40㎡ 미만의 거처	건축 이후 10년 이상 경과한 거처
서울	111,563	63.0	18.5	0.0	79.3	1.2	75.7
부산	21,302	45.3	34.2	4.5	57.3	2.1	85.5
대구	18,457	40.8	43.9	5.4	44.7	6.3	82.6
인천	18,645	52.5	31.8	6.2	58.4	2.0	76.2
광주	10,018	45.1	43.7	0.0	46.9	1.6	81.7
대전	13,163	55.3	24.4	0.0	62.7	0.7	62.9
울산	11,198	25.0	35.8	17.9	30.0	2.9	73.0
세종	614	22.0	64.2	100.0	23.1	0.0	83.6
경기	84,661	46.5	30.4	28.0	56.9	2.5	75.0
강원	17,297	33.4	52.9	52.4	24.7	8.7	80.4
충북	14,710	31.9	44.6	43.8	28.7	3.1	74.5
충남	18,706	36.3	47.7	63.9	30.1	3.6	76.0
전북	16,284	29.1	45.8	34.7	28.9	6.2	79.2
전남	20,893	34.2	43.3	50.6	29.5	9.8	82.8
경북	28,492	27.7	51.3	43.4	26.6	6.6	80.0
경남	27,469	37.2	39.5	40.7	36.2	5.0	64.6
제주	8,523	33.1	34.7	33.1	30.0	1.6	67.9

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택사항) 2020년 2% 표본

주 : 가구에 대한 가중치가 적용됨. 차가 점유에는 전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세가 포함되며, 관사 혹은 사택과 같은 무상 점유는 포함되지 않음

- 충남 도내 시군별로 비거주용 건물 내 주택에 거주하는 가구를 살펴보면, 천안시가 4,285가구로 압도적이며, 그 다음으로 아산시(1,752가구), 공주시(1,609가구), 당진시(1,431가구), 서산시(1,336가구) 등의 순으로 많음
- 1인 가구의 비중은 홍성군에서 50.7%로 가장 높고, 보령시(47.6%), 아산시(44.9%), 당진시(44.0%), 천안시(43.4%) 등의 순으로 높음
- 10년 이상 거주하는 경우의 비중은 논산시에서 70.2%로 가장 높고, 홍성군과 청양군 역시 70.0%로 매우 높은 수준에 해당함
- 차가로 점유하는 경우의 비중은 금산군에서 49.4%로 가장 높고, 천안시와 예산군에서 각각 47.2%와 39.5%로 상당히 높은 수준에 해당함
- 건축 이후 10년 이상 경과한 거처의 비중은 당진시와 홍성군에서 100.0%로 전체가 이에 해당하고, 논산시 96.4%, 서천군 93.6%, 청양군 88.9% 등에서 높은 수준을 보임

〈표 2-60〉 비거주용 건물 내 주택거주 가구수의 도내 시군별 분포와 유형별 비중

지역	전체 비거주용 건물 내 주택거주 가구수	전체 비거주용 건물 내 주택거주 가구들 가운데 해당 유형 가구의 비중(%)					
		1인	10년 이상 거주	읍면지역	차가 점유	연면적 40㎡ 미만의 거처	건축 이후 10년 이상 경과한 거처
천안시	4,285	43.4	38.8	24.7	47.2	5.1	70.7
공주시	1,609	32.9	61.7	43.4	23.2	0.0	70.4
보령시	1,270	47.6	35.5	35.2	15.3	0.0	83.9
아산시	1,752	44.9	29.6	79.8	34.4	0.0	44.3
서산시	1,336	11.3	57.9	22.5	13.0	7.0	65.3
논산시	1,071	12.3	70.2	69.8	23.8	0.0	96.4
계룡시	102	0.0	63.7	100.0	0.0	0.0	68.6
당진시	1,431	44.0	60.5	93.7	36.2	5.2	100.0
금산군	674	38.9	14.5	100.0	49.4	5.2	76.4
부여군	902	41.0	46.8	100.0	14.0	7.0	80.7
서천군	766	23.0	56.0	100.0	34.2	6.3	93.6
청양군	360	0.0	70.0	100.0	0.0	0.0	88.9
홍성군	908	50.7	70.0	100.0	7.0	6.4	100.0
예산군	1,186	32.3	38.5	100.0	39.5	0.0	86.1
태안군	1,054	42.0	51.6	100.0	22.8	8.3	57.9

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택사항) 2020년 2% 표본

주 : 가구에 대한 가중치가 적용됨. 차가 점유에는 전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세가 포함되며, 관사 혹은 사택과 같은 무상 점유는 포함되지 않음.

■ 오피스텔거주 가구

- 오피스텔에 거주하는 가구수는 충남에서 17,001가구로 인근 충북(6,568가구)과 전북(2,954가구)에 비해 월등히 많은 수준을 보이며, 도단위 지역들 가운데 경기(219,577가구)와 경남(21,678가구) 다음으로 높은 수준에 해당함
- 오피스텔에 거주하는 가구들 가운데 1인 가구의 비중은 56.7%로, 충남은 광역시도들 가운데 인천(49.7%) 다음으로 낮은 수준임
- 10년 이상 거주하는 가구의 비중은 단지 0.7%에 불과하여 오피스텔에 거주하는 경우 주로 단기에 한정하여 거주하는 것으로 나타남
- 읍면지역에 해당하는 경우의 비중은 20.3%로 충북(38.8%)에 비해 절반 수준이나 전북(3.5%)에 비하면 확연히 높은 수준에 해당함
- 연면적 40㎡ 미만의 거처에 거주하는 비중은 47.9%로 거의 절반에 해당하며, 타 광역시도와 비교해서는 다소 낮은 수준으로 분석됨
- 건축 이후 10년 이상 경과한 거처에 거주하는 비중은 19.2%로 일부 광역시도(이를테면, 대전의 46.6%와 세종의 0.0%)를 제외하면 전반적으로 타 지역과 유사한 수준으로 파악됨

〈표 2-61〉 오피스텔거주 가구수의 광역시도별 분포와 유형별 비중

지역	전체 오피스텔거주 가구수	전체 오피스텔거주 가구들 가운데 해당 유형 가구의 비중(%)					
		1인	10년 이상 거주	읍면지역	차가 점유	연면적 40㎡ 미만의 거처	건축 이후 10년 이상 경과한 거처
서울	238,057	80.1	5.0	0.0	83.0	84.5	44.5
부산	70,623	66.6	4.6	1.9	75.2	65.2	31.4
대구	13,442	78.3	2.1	9.6	83.3	69.7	9.8
인천	79,015	49.7	2.1	0.1	57.4	33.3	24.3
광주	10,143	73.2	4.8	0.0	72.7	60.1	21.9
대전	6,222	85.9	2.1	0.0	74.8	52.9	46.6
울산	7,700	75.9	3.2	14.5	81.6	48.5	20.1
세종	3,020	90.6	0.0	0.0	94.9	97.8	0.0
경기	219,577	70.5	3.8	3.3	76.1	63.4	40.8
강원	4,919	92.3	2.1	7.2	72.1	86.2	12.8
충북	6,568	85.0	1.2	38.8	83.9	58.7	7.9
충남	17,001	56.7	0.7	20.3	70.8	47.9	19.2
전북	2,954	57.1	2.6	3.5	71.6	23.8	19.1
전남	8,705	83.5	4.6	44.1	76.0	85.9	23.5
경북	8,154	84.3	4.8	17.8	81.3	80.6	23.0
경남	21,678	84.8	5.2	10.9	79.9	70.8	35.8
제주	10,113	68.6	2.5	2.7	75.4	64.7	17.4

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택사항) 2020년 2% 표본

주 : 가구에 대한 가중치가 적용됨. 차가 점유에는 전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세가 포함되며, 관사 혹은 사택과 같은 무상 점유는 포함되지 않음.

- 충남 시군별 오피스텔 거주 가구수는 천안시에서 11,837가구로 가장 압도적으로 많고, 그 다음으로는 아산시에서 2,633가구, 홍성군에서 874가구 등으로 분포하고, 공주시, 당진시, 금산군, 서천군, 청양군, 태안군의 경우에는 전혀 존재하지 않음
- 천안시, 아산시, 홍성군을 제외한 보령시, 서산시, 논산시, 계룡시, 부여군, 예산군 내 오피스텔에 거주하는 가구는 모두 1인 가구에 해당함
- 차가로 점유하는 비중은 부여군, 홍성군, 예산군에서 100.0%에 해당하고 아산시 86.4%, 서산시 79.0%, 계룡시 69.5%, 천안시 64.7%, 논산시 59.6% 등의 순으로 높음
- 연면적 40㎡ 미만의 거처에 해당하는 비중은 보령시, 서산시, 논산시, 부여군, 예산군에서 100.0%에 해당함
- 건축 이후 10년 이상 경과한 거처에 해당하는 비중은 보령시와 계룡시에서 100.0%에 해당하며, 그 외의 지역에서는 상당히 낮은 수준에 해당함

〈표 2-62〉 오피스텔거주 가구수의 도내 시군별 분포와 유형별 비중

지역	전체 오피스텔거주 가구수	전체 오피스텔거주 가구들 가운데 해당 유형 가구의 비중(%)					
		1인	10년 이상 거주	읍면지역	차가 점유	연면적 40㎡ 미만의 거처	건축 이후 10년 이상 경과한 거처
천안시	11,837	43.0	0.5	0.0	64.7	33.7	23.0
공주시	0						
보령시	50	100.0	100.0	0.0	0.0	100.0	100.0
아산시	2,633	81.2	0.0	83.5	86.4	69.5	10.4
서산시	690	100.0	0.0	0.0	79.0	100.0	9.4
논산시	438	100.0	0.0	0.0	59.6	100.0	0.0
계룡시	151	100.0	7.9	30.5	69.5	37.1	100.0
당진시	0						
금산군	0						
부여군	63	100.0	0.0	100.0	100.0	100.0	0.0
서천군	0						
청양군	0						
홍성군	874	87.2	0.0	100.0	100.0	87.1	0.0
예산군	265	100.0	0.0	100.0	100.0	100.0	0.0
태안군	0						

자료 : 통계청, 인구주택총조사(가구주택사항) 2020년 2% 표본

주 : 가구에 대한 가중치가 적용됨. 차가 점유에는 전세(월세 없음), 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세가 포함되며, 관사 혹은 사택과 같은 무상 점유는 포함되지 않음.

■ 가구/주택분포

- 충남 거주 892,222가구 가운데 14.6%에 해당하는 130,655가구는 거주하는 시군 이외의 지역에 주택을 소유하고 있는 것으로 분석되며, 이러한 비중은 세종에서 19.7%로 가장 높고 전남에서 13.6%로 가장 낮음
- 인근 충북은 14.7%로 충남과 거의 유사하나 전북은 13.9%로 다소 낮은 수준임

〈표 2-63〉 광역시도별 타지 주택소유

광역시도	일반가구	타지 주택소유	
		가구수	비중(%)
서울	3,982,290	578,942	14.5
부산	1,405,037	234,109	16.7
대구	985,816	150,149	15.2
인천	1,147,200	180,936	15.8
광주	599,217	88,593	14.8
대전	631,208	92,599	14.7
울산	444,087	78,067	17.6
세종	139,106	27,335	19.7
경기	5,098,431	815,130	16.0
강원	661,039	95,680	14.5
충북	678,922	99,695	14.7
충남	892,222	130,655	14.6
전북	755,575	105,067	13.9
전남	761,518	103,860	13.6
경북	1,131,819	168,824	14.9
경남	1,350,155	220,373	16.3
제주	263,068	39,221	14.9

자료 : 통계청, 인구총조사 2020년 20% 표본

주 : 타 지역이라 함은 거주하고 있는 시군구 이외의 지역을 의미함

- 충남 시군별로는 계룡시에 거주하는 가구들의 타 지역 주택소유 비중이 22.9%로 가장 높으며, 서산시(16.8%), 천안시(16.4%), 아산시(15.1%) 등에서도 상대적으로 높음
- 반면, 서천군(10.4%), 금산군(10.7%), 보령시(11.5%), 논산시(11.6%) 등에서 상대적으로 낮은 수준을 나타냄

〈표 2-64〉 충남 시군별 타지 주택소유

시군	일반가구	타지 주택소유	
		가구수	비중(%)
천안시	275,707	45,268	16.4
공주시	46,165	6,336	13.7
보령시	42,417	4,894	11.5
아산시	128,012	19,365	15.1
서산시	72,765	12,208	16.8
논산시	50,139	5,835	11.6
계룡시	15,137	3,464	22.9
당진시	69,099	9,082	13.1
금산군	23,257	2,479	10.7
부여군	28,332	3,803	13.4
서천군	22,790	2,378	10.4
청양군	13,532	1,926	14.2
홍성군	43,192	5,312	12.3
예산군	33,675	4,940	14.7
태안군	28,003	3,365	12.0

자료 : 통계청, 인구총조사 2020년 20% 표본

주 : 타 지역이라 함은 거주하고 있는 시군 이외의 지역을 의미함

2) 시군별 주택수 추이

- 충남은 지속적인 신규주택 공급 확대로 주택보급률이 확대됨
 - 주택보급률은 2019년 113.3까지 늘어났다가 가구증가율이 주택증가율에 비해 높아 2020년 111.5로 다시 떨어짐

〈표 2-65〉 충남 주택보급률 추이(2010~2021년)

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
104.6	105.1	105.6	105.8	107.9	108.3	109.2	110.5	112.7	113.3	111.5

자료 : 국토교통부, 주택보급률, 각 연도.

- 충남의 주택수는 신규주택 공급 증가에 따라 2015년 75만 4,372호에서 2021년 87만 4,666호로 늘어났으며, 전체적으로 시군별로 늘어나고 있으나 최근 주택매실 증가에 따라 주택수가 감소하는 시군이 발생하고 있음
 - 공주시, 보령시, 논산시, 부여군, 홍성군, 예산군 등 일부 시군에서 2020~2021년 사이 매실 주택이 신규주택 공급 대비 많아서 주택 재고가 감소하는 사례가 발생함

〈표 2-66〉 충남 시군별 주택수 추이

(단위 : 호)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
충청남도	754,372	776,746	805,555	835,752	850,525	865,008	874,666
천안시	198,554	208,736	218,368	231,474	238,264	244,364	245,351
공주시	41,325	41,322	42,343	43,883	45,271	45,266	45,172
보령시	40,475	40,843	42,559	42,545	43,005	44,089	44,017
아산시	107,098	108,957	116,558	120,706	123,673	126,319	130,041
서산시	61,894	63,024	65,936	71,380	72,837	73,069	75,088
논산시	46,731	46,943	47,771	48,060	48,874	48,936	48,915
계룡시	15,202	16,517	16,277	16,174	16,225	17,152	17,156
당진시	55,487	58,838	60,720	63,534	63,441	64,504	66,931
금산군	22,672	22,706	22,946	22,957	23,104	23,266	23,307
부여군	28,824	28,546	28,922	29,848	29,614	29,661	29,582
서천군	24,718	24,654	24,767	24,799	24,917	25,647	26,078
청양군	13,815	13,761	13,959	14,016	13,995	14,062	14,181
홍성군	37,931	42,199	43,504	43,509	43,617	43,472	43,429
예산군	33,809	33,502	34,356	35,389	35,439	36,369	36,286
태안군	25,837	26,198	26,569	27,478	28,249	28,832	29,132

자료 : 통계청, 주택총조사, 각 연도(2015~2021년)

3) 유형별 주택수 추이

- 충남 시군별 유형별 주택 수 변화를 살펴보면, 아파트, 단독주택, 다세대주택, 연립주택 등의 순으로 많이 늘어남
 - 최근 아파트 선호 현상에 따라 아파트 위주로 많이 공급되면서 충남 아파트는 2015년 38만 2,323호에서 2021년 49만 513호로 급격하게 증가
 - 천안, 아산, 서산 등 주요 시 지역은 아파트가 주된 주택 유형을 이루고 있으나, 부여, 예산, 홍성, 서천 등 군 지역은 단독주택이 주된 주택 유형을 이루고 있어 대비

〈표 2-67〉 충남 시군별 유형별 주택수 변화(2015~2021년)

(단위 : 호)

구분	2015						2021					
	주택	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택	주택	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택
충남	754,372	304,281	382,323	20,096	37,071	10,601	874,666	307,062	490,513	23,750	41,978	11,363
천안시	198,554	33,429	145,574	4,340	12,467	2,744	245,351	33,872	189,023	6,294	13,417	2,745
공주시	41,325	23,857	14,356	1,163	1,266	683	45,172	23,644	18,072	1,335	1,363	758
보령시	40,475	22,572	14,955	1,378	825	745	44,017	22,459	18,033	1,616	1,039	870
아산시	107,098	23,059	76,984	1,431	4,694	930	130,041	25,225	96,575	2,088	5,082	1,071
서산시	61,894	23,104	31,844	2,024	4,161	761	75,088	23,264	44,139	2,065	4,783	837
논산시	46,731	28,547	15,177	1,235	1,071	701	48,915	27,785	17,826	1,258	1,316	730
계룡시	15,202	1,348	13,336	256	229	33	17,156	1,460	14,850	372	421	53
당진시	55,487	22,339	26,865	2,241	3,295	747	66,931	23,018	36,628	2,297	4,193	795
금산군	22,672	15,883	4,849	588	1,017	335	23,307	16,060	5,101	610	1,133	403
부여군	28,824	23,033	3,555	889	873	474	29,582	22,250	4,978	937	897	520
서천군	24,718	18,622	3,546	1,119	1,004	427	26,078	18,327	4,973	1,256	1,064	458
청양군	13,815	11,348	1,612	244	428	183	14,181	11,469	1,739	300	490	183
홍성군	37,931	19,991	14,341	822	1,964	813	43,429	20,000	19,696	852	2,094	787
예산군	33,809	20,940	8,935	1,323	2,130	481	36,286	20,597	11,337	1,392	2,412	548
태안군	25,837	16,209	6,394	1,043	1,647	544	29,132	17,632	7,543	1,078	2,274	605

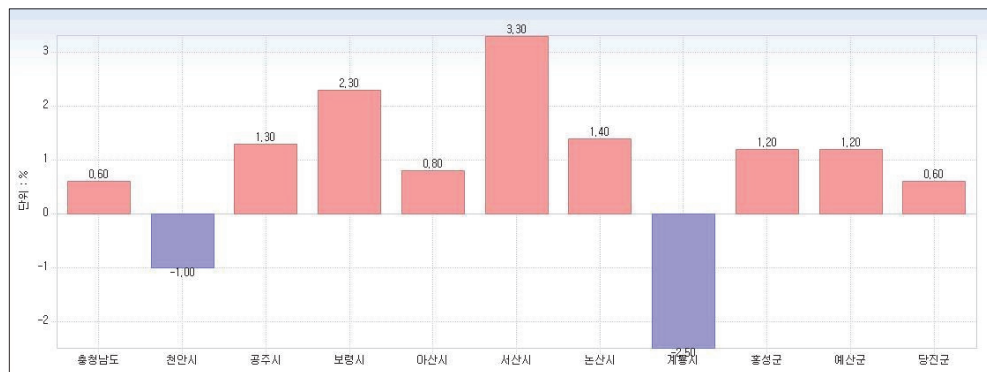
자료 : 통계청, 주택총조사, 각 연도(2015년~2021년)

2. 충남 주택가격 변화율 추이

1) 충남 주택시장 동향

■ 충남 주택가격 동향 및 가격 지수

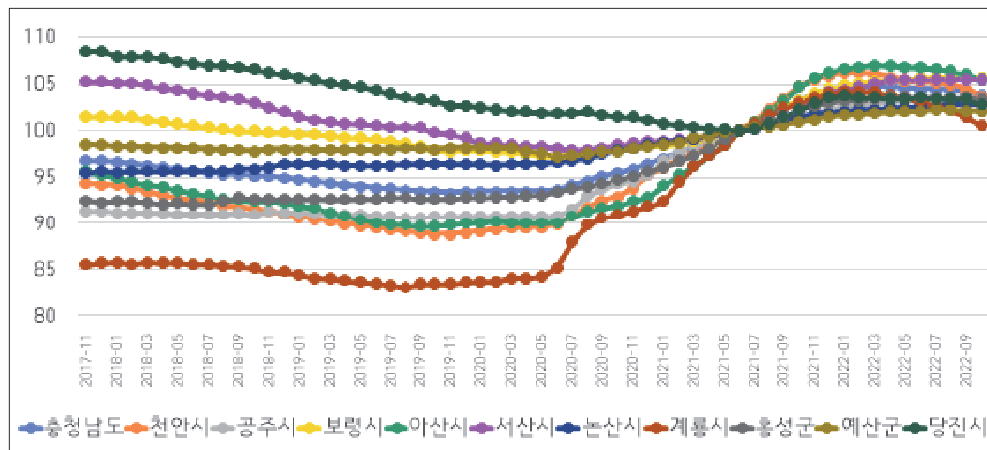
- 2020년 10월 기준 한국부동산원의 주택가격동향조사 자료 기준 전년 동월 대비 충남 시군별 주택가격 변화를 살펴보면 충남 평균 0.6% 상승한 가운데 서산(3.30%), 보령(2.30%), 논산(1.40%), 공주(1.30%) 등의 순으로 상승률이 높게 나타남
 - 계룡시(-2.50%)와 천안시(-1.00%)의 경우 다른 시군과 달리 전년 동월 대비 하락세 뚜렷



〈그림 2-17〉 충남 시군별 전년 동월 대비 가격 변화율

자료 : 한국부동산원, 주택가격동향조사, 2022년 10월 기준

- 충남 시군별 주택가격지수의 변화를 살펴보면, 2021년 7월 이후 전체적으로 상승하다가 2022년 1사분기 이후 다시 하락세로 전환함

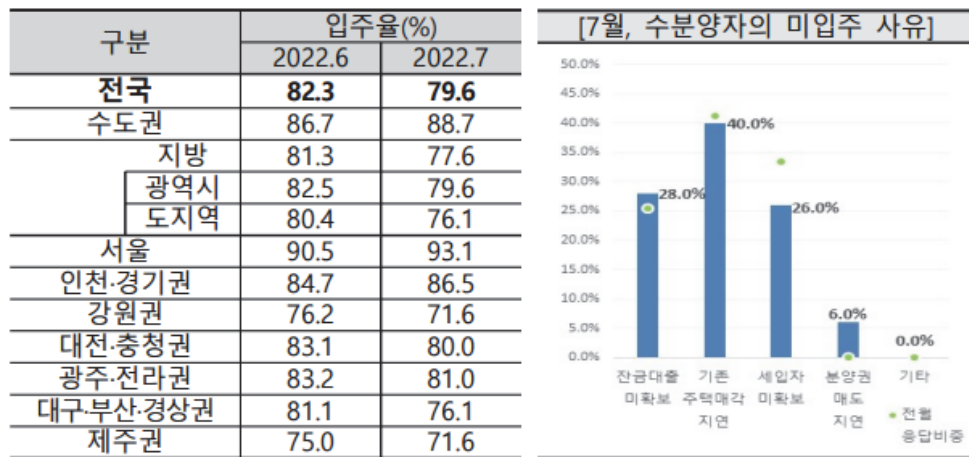


〈그림 2-18〉 충남 시군별 주택가격지수 추이

자료 : 한국부동산원 주택가격동향조사

■ 전국 아파트 입주전망지수

- 2022년 7월 아파트 입주율은 6월 대비 2.7% 하락했으며, 7월 대비 8월 입주전망지수는 1.3p 개선됨
- 미입주 원인으로 기존 주택매각 지연과 잔금대출 미확보, 세입자 미확보 순으로 나타났으며, 주택거래 활성화, 무주택자에 대한 대출지원강화, 총부채원리금상환비율(DSR) 규제 완화 등 입주율 저하를 막기 위한 조치가 필요함



〈그림 2-19〉 2022년 7월 기준 전국 입주율 및 미입주 사유

자료 : 아파트입주전망지수, 2022.08., 주택산업연구원

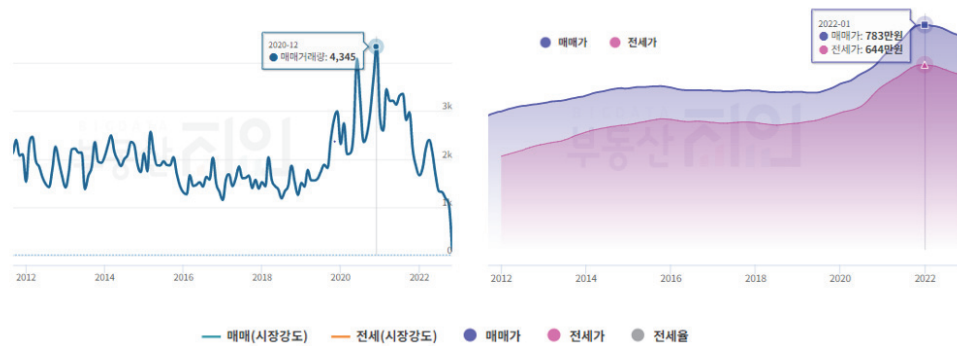
■ 충남 매매가/전세가/매매량

- 매매가와 전세가는 2012년부터 소폭 증가하다가 2020년부터 상승폭을 키우면서, 2022년 초까지 상승하였으나 최근 급하락 중임
- 2024년까지 수요대비 입주량이 많아, 매매가와 전세가 하락 추세는 계속될 것으로 예상되며, 그 후 상승으로 전환될 전망이다

매매가	↑-2 747 만원	전세가	↑-2 611 만원	인구수	2,121,333	세대수	1,017,146	입주량	20,447 과잉
시장강도(매매)		시장강도(전세)		거래량/월평균거래량(매매)		준공후 미분양/전세 미분양		입주량/수요량	
11월 01일	↑-3 -47	11월 01일	↑-1 -59	10월	1,071 / 2,635 부족	10월	- / -	2025년	9,939 / 10,729 적정
10월 21일	↑-3 -44	10월 21일	↑-2 -57	09월	1,185 / 2,300 부족	09월	559 / 2,418	2024년	20,695 / 10,731 과잉
10월 11일	↑-3 -41	10월 11일	↑-2 -55	08월	1,314 / 2,232 부족	08월	637 / 1,386	2023년	21,986 / 10,738 과잉

〈그림 2-20〉 충남의 주택시장 동향

자료 : <https://www.aptgjin.com/>

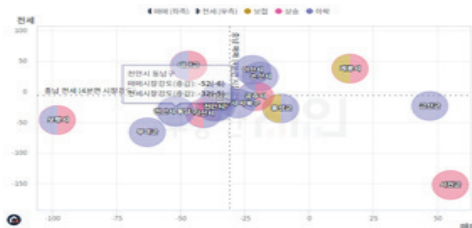


〈그림 2-21〉 충남의 연도별 주택시장 동향

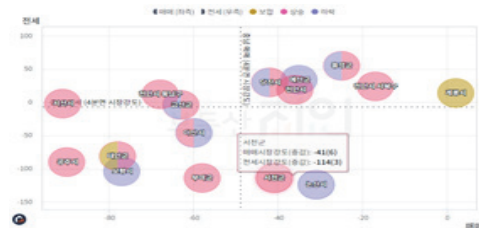
자료 : <https://www.aptgin.com/>

■ 충남 시군별 매매가/전세가 변화

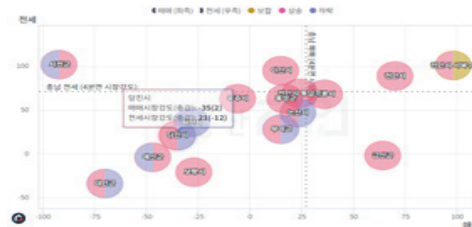
- 2017년 12월부터 연도별 4분면 시장강도(매매-전세) 분석을 통한 상승-하락-보합 상황을 분석함
- 2021년부터 대부분의 시군에서 매매가와 전세가 하락이 나타남



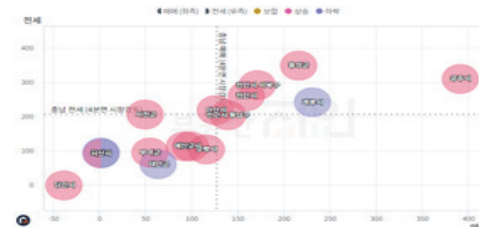
〈그림 2-22〉 충남 매매-전세 시장강도 분석 (2017. 12)



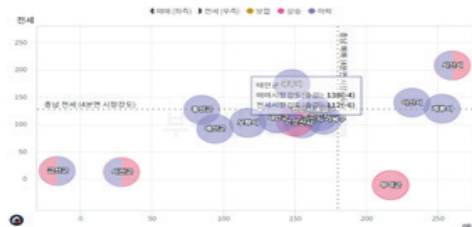
〈그림 2-23〉 충남 매매-전세 시장강도 분석 (2018. 12)



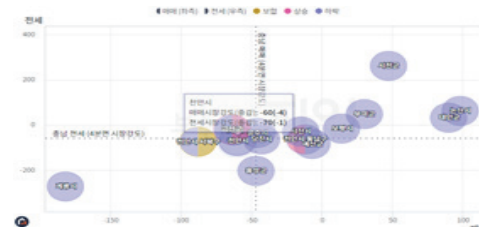
〈그림 2-24〉 충남 매매-전세 시장강도 분석 (2019. 12)



〈그림 2-25〉 충남 매매-전세 시장강도 분석 (2020. 12)



〈그림 2-26〉 충남 매매-전세 시장강도 분석 (2021. 12)



〈그림 2-27〉 충남 매매-전세 시장강도 분석 (2022. 12)

자료 : <https://www.aptgin.com/>

3. 충남 주택공급 추이

1) 충남 주택 인허가 추이

- 충남의 주택 인허가 물량은 주택경기 사이클에 따라 증가, 감소를 반복하고 있으며, 2015년 3만 4,891호까지 늘어났던 인허가는 다시 감소하다가 2017년 이후 다시 증가하여 2021년 2만 9,792호로 나타남
 - 2021년 기준 인허가 물량이 많은 시군은 천안(9,005호), 아산(5,077호), 홍성(4,698호), 당진(4,316호) 등의 순으로 나타남
 - 전체적으로 중소규모의 시군이 많아 인허가 물량의 변동 폭이 크게 나타나는 가운데, 홍성과 예산의 경우 도청신도시 이전에 따른 계획 물량 때문에 수요 대비 변동 폭이 상대적으로 크게 나타나는 것으로 판단
- 최근 다시 증가하고 있는 인허가 물량은 향후 2~3년의 시차를 두고 준공 물량 증가로 이어질 가능성이 큼
 - 변세일 외(2016)의 연구에 따르면, 단독·다가구주택은 인허가 후 약 18개월 후, 아파트 등 공공주택은 인허가 후 약 25개월 후 준공이 이루어지는 것으로 나타남

〈표 2-68〉 충남 시군별 주택 인허가 물량 추이

(단위 : 호)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
충남	29,362	26,539	35,201	34,891	23,863	23,334	25,590	27,465	24,950	29,792
천안시	10,027	5,959	14,126	11,671	6,905	7,308	6,908	5,576	5,243	9,005
공주시	730	573	2,066	1,273	778	530	535	1,899	581	341
보령시	714	1,090	1,135	1,476	1,772	2,575	436	367	355	395
아산시	5,219	4,514	5,618	5,641	5,282	4,471	6,290	5,007	11,412	5,077
서산시	1,148	1,156	4,460	5,082	2,054	1,591	3,388	1,217	567	506
논산시	1,645	1,364	838	552	629	1,032	270	348	208	377
계룡시	625	684	35	234	50	53	1,581	1,582	65	102
당진시	2,998	673	2,216	2,308	2,462	921	1,611	5,622	1,670	4,316
금산군	1,161	541	445	355	432	418	906	869	316	218
부여군	424	363	708	1,311	295	274	334	504	364	241
서천군	1,025	917	744	338	469	1,274	388	183	222	266
청양군	259	364	200	223	265	347	180	189	312	418
홍성군	604	6,353	335	420	537	457	1,569	3,106	1,215	4,698
예산군	2,066	610	1,600	2,635	785	361	474	378	1,065	360
태안군	717	1,378	675	1,372	1,148	1,722	720	618	490	1,535

자료 : 한국토지주택공사, 주택공급통계시스템(HIS), 2012~2021년

2) 충남 주택 착공 추이

- 충남의 주택 착공 물량은 주택경기 사이클에 따라 증가, 감소를 반복하고 있으며, 2015년 3만 4,814호까지 늘어났던 착공은 다시 감소하다가 2018년 이후 다시 증가하여 2021년 3만 3,330호로 나타남
 - 2021년 기준 착공 물량이 많은 시군은 아산(6,940호), 천안(6,849호), 홍성(4,697호), 당진(2,954호) 등의 순으로 나타남
 - 전체적으로 중소규모의 시군이 많아 착공 물량의 변동 폭이 크게 나타나는 가운데, 홍성과 예산의 경우 도청신도시 이전에 따른 계획 물량 때문에 수요 대비 변동 폭이 상대적으로 크게 나타나는 것으로 판단
- 일단 착공하면 분양이 이루어지고, 대부분 준공으로 이어지는 만큼 최근 다시 증가하고 있는 착공 물량은 향후 약 2년의 시차를 두고 준공 물량 증가로 이어질 가능성이 큼
 - 인허가 후 착공 비중은 경기가 좋을수록 높아지며, 경기가 나쁠수록 낮아지는 경향이 있지만 착공 후에는 금융비용 때문에 시차가 있더라도 대부분 준공으로 이어지는 특성이 있음

〈표 2-69〉 충남 시군별 주택 착공 물량 추이

(단위 : 호)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
충남	21,902	28,617	29,326	34,814	20,896	22,689	18,746	21,732	33,224	33,330
천안시	8,868	7,377	12,814	9,908	9,474	8,086	2,647	1,951	6,317	6,849
공주시	659	560	468	2,368	438	549	370	1,764	614	573
보령시	480	1,169	532	2,048	708	1,689	2,290	351	331	378
아산시	1,683	5,238	4,269	6,695	2,506	4,194	4,489	7,687	9,832	6,940
서산시	1,174	1,225	3,395	3,794	2,322	1,725	2,435	819	1,253	1,649
논산시	1,493	1,992	1,193	484	649	499	296	445	197	725
계룡시	114	54	32	238	39	1,034	671	30	1,843	672
당진시	719	1,876	2,379	3,855	1,141	551	2,393	3,974	4,333	2,954
금산군	534	1,055	412	355	362	275	311	357	1,391	226
부여군	395	381	716	1,250	293	273	212	163	164	333
서천군	401	648	332	265	425	770	1,247	191	366	209
청양군	214	451	193	186	226	237	160	182	483	176
홍성군	3,542	4,525	1,391	334	557	1,214	317	2,946	1,165	4,697
예산군	897	731	613	1,906	366	551	274	328	1,792	2,302
태안군	729	1,335	587	1,128	1,390	1,042	634	544	1,258	671

자료 : 한국토지주택공사, 주택공급통계시스템(HIS), 2012~2021년

3) 충남 주택 준공 추이

- 충남의 주택 준공 물량은 주택경기 사이클에 따라 증가, 감소를 반복하고 있으며, 2018년 3만 668호까지 늘어났던 착공은 다시 감소하다가 2019년 이후 증가, 감소를 반복하여 2021년 1만 3,873호로 나타남
 - 2021년 기준 준공 물량이 많은 시군은 아산(3,225호), 서산(2,327호), 보령(1,660호), 당진(1,597호), 천안(1,197호) 등의 순으로 나타남
 - 전체적으로 중소규모의 시군이 많아 준 물량의 변동 폭이 크게 나타나는 가운데, 착공 물량과 준공 물량 간 시차가 상대적으로 크게 나타남
- 최근 다시 증가하고 있는 착공 물량은 향후 준공 물량 증가로 이어질 가능성이 큼
 - 다만, 착공 후 분양까지는 경기 상황에 따라 시기를 조절하는 경우가 많고, 충남 시군의 경우 경기 상황에 따른 변화가 크기 때문에 향후 준공 물량에 다소 큰 변동이 있을 수 있음

〈표 2-70〉 충남 시군별 주택 준공 물량 추이

(단위 : 호)

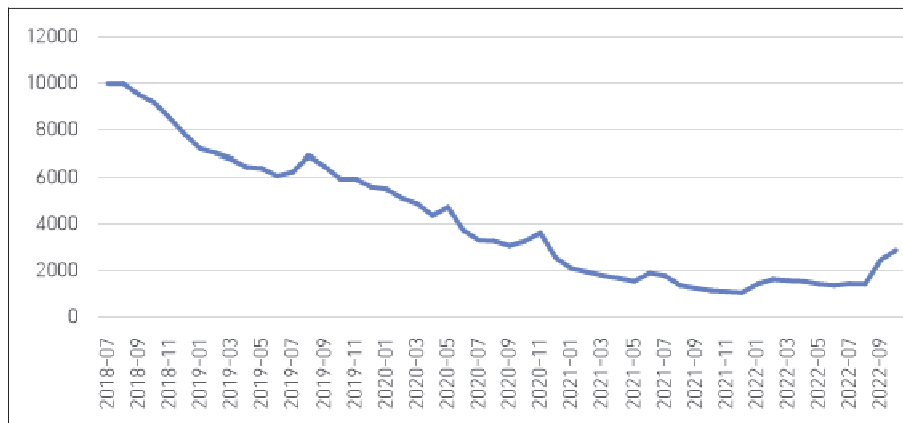
구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
충남	17,421	21,082	19,532	23,636	24,606	30,345	30,668	13,023	19,278	13,873
천안시	3,599	5,862	6,304	5,777	10,227	10,775	11,012	4,156	6,091	1,197
공주시	389	699	407	386	336	1,399	2,303	278	289	227
보령시	416	954	529	1,260	742	1,980	352	1,324	942	1,660
아산시	3,099	4,934	3,803	4,224	3,814	7,976	4,274	1,521	4,927	3,225
서산시	2,008	2,034	736	2,283	1,909	2,599	5,788	1,466	614	2,327
논산시	630	1,107	1,421	2,418	950	627	718	234	186	598
계룡시	820	106	53	276	987	175	39	30	907	641
당진시	2,716	1,786	742	1,036	2,208	808	2,578	337	2,375	1,597
금산군	386	394	453	866	362	257	270	322	249	333
부여군	392	422	339	277	641	279	1,222	187	172	175
서천군	206	278	511	344	277	309	246	668	1,037	224
청양군	243	239	408	184	203	220	192	172	192	177
홍성군	1,601	878	2,319	2,486	817	839	297	1,160	342	261
예산군	460	747	557	735	416	1,452	262	243	184	362
태안군	456	642	950	1,084	717	650	1,115	925	771	484

자료 : 한국토지주택공사, 주택공급통계시스템(HIS), 2012~2021년

4) 충남 미분양주택 위험도 분석

가) 미분양 주택수 추이

- 충남 미분양 주택수 추이를 살펴보면, 2018년 8월 이후 지속적으로 감소하다가 최근 금리 상승에 따른 수요위축으로 2022년 여름부터 다시 증가세로 전환됨
 - 2022년 10월 충남 미분양주택은 2,840호인데, 시군별로는 천안(1,129호), 아산(1,082호), 공주(260호), 예산(119호), 서산(104호) 등의 순으로 높게 나타남

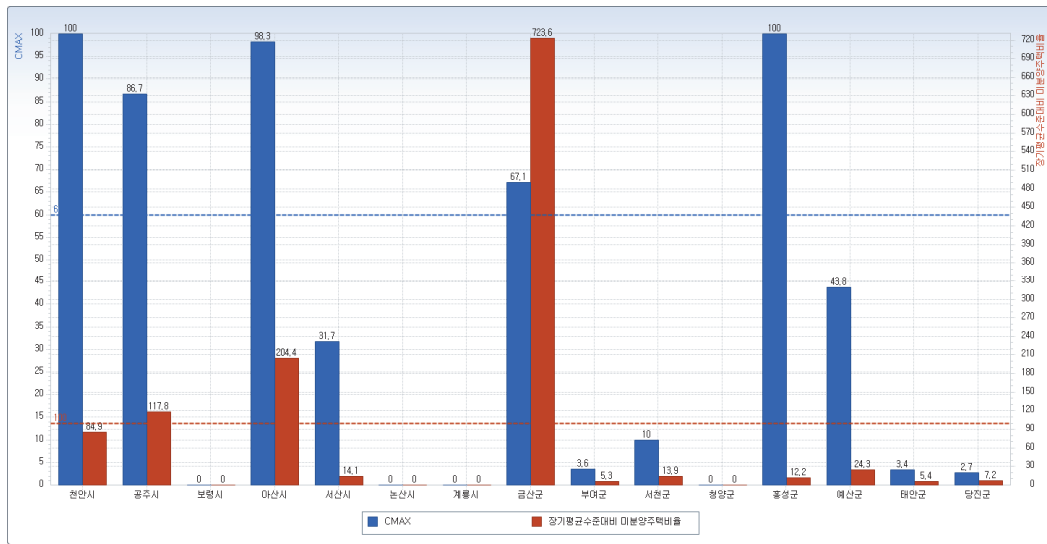


〈그림 2-28〉 충남 시군별 미분양주택 추이(2022. 10)

자료 : 국토교통부, 미분양주택 현황 보고

나) 시군별 미분양주택 위험도 분석

- 2022년 10월 충남 시군별 미분양 주택 위험도를 분석한 결과, 금산군의 경우 장단기 위험도가 모두 높은 것으로 나타남
 - 천안, 공주, 아산, 홍성 등은 단기 위험도가 높은 것으로 나타나 지속적 모니터링 및 공급 관리가 필요하다고 판단됨
 - 단기 위험도는 최근 2년간 월별 미분양 주택 최대치 대비 비율로 측정하는데, 국토연구원에서는 60% 이상이면 주의지역, 80% 이상이면 경고지역으로 분류됨
 - 장기 위험도는 최근 10년간 월별 미분양주택 평균치 대비 비율로 측정하는데, 국토연구원에서는 100% 이상이면 위험하다고 평가됨



〈그림 2-29〉 충남 시군별 미분양 주택 위험도 분석결과(2022. 10)

자료 : 국토연구원 내부자료

4. 충남 시군별 빈집 추이

- 충남 시군별 빈집의 변화를 살펴보면, 2015년 7만 3,719호에서 2019년 10만 7,609호까지 늘었다가 2021년 9만 6,673호 수준으로 감소됨
 - 문재인정부 후반부 주택가격 급등에 따라 준공 후 미분양 주택 중 빈집으로 집계되던 주택들에 입주가 이루어지면서 빈집에서 제외되면서 빈집 수가 감소됨
 - 시군별로는 인구 및 주택 수가 제일 많은 천안시, 아산시, 서산시 등의 순으로 빈집 수가 많았으며, 군지역들의 경우 주택 수 대비 빈집비율이 높게 나타남

〈표 2-71〉 충남 시군별 빈집 추이

(단위 : 호)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
충청남도	73,719	80,152	92,110	106,443	107,609	106,430	96,673
천안시	11,425	16,037	19,748	24,902	25,625	24,730	20,593
공주시	4,230	4,178	4,979	5,798	6,332	5,896	5,140
보령시	4,084	4,271	5,487	5,263	5,469	5,582	4,995
아산시	10,032	9,450	12,684	14,848	15,466	15,826	14,328
서산시	6,335	6,707	8,030	10,887	10,814	9,457	9,091
논산시	5,283	4,708	5,188	5,710	6,040	5,825	5,503
계룡시	2,737	3,516	2,437	2,325	2,173	2,960	2,290
당진시	3,671	5,749	6,086	7,525	6,879	7,524	7,382
금산군	3,609	2,671	3,205	3,267	3,372	3,105	3,014
부여군	3,268	2,730	3,216	3,998	3,707	3,620	3,449
서천군	3,430	3,454	3,644	3,802	3,948	4,479	4,657
청양군	1,824	1,714	1,803	1,734	1,690	1,613	1,652
홍성군	6,025	7,307	7,250	6,994	6,698	6,042	5,441
예산군	4,286	4,163	4,855	5,395	5,129	5,492	4,986
태안군	3,480	3,497	3,498	3,995	4,267	4,279	4,152

자료 : 통계청, 주택총조사, 각 연도, 2015~2021년

- 충남 시군별 빈집율의 변화를 살펴보면, 2015년 9.8%에서 2019년 12.7%까지 늘었다가 2021년 11.1% 수준으로 감소함
 - 인구 및 주택 수가 제일 많은 천안시만 2021년 기준 8.4%의 빈집율을 기록하고 있으며, 다른 모든 시군은 빈집율이 10%를 상회함
 - 2021년 기준 빈집율은 서천군(17.9%), 태안군(14.3%), 예산군(13.7%), 계룡시(13.3%), 금산군(12.9) 등의 순으로 높게 나타나 대부분 군 지역의 빈집율이 시 지역에 비해 높게 나타남을 알 수 있음

〈표 2-72〉 충남 시군별 빈집율 추이

(단위 : %)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
충청남도	9.8	10.3	11.4	12.7	12.7	12.3	11.1
천안시	5.8	7.7	9.0	10.8	10.8	10.1	8.4
공주시	10.2	10.1	11.8	13.2	14.0	13.0	11.4
보령시	10.1	10.5	12.9	12.4	12.7	12.7	11.3
아산시	9.4	8.7	10.9	12.3	12.5	12.5	11.0
서산시	10.2	10.6	12.2	15.3	14.8	12.9	12.1
논산시	11.3	10.0	10.9	11.9	12.4	11.9	11.3
계룡시	18.0	21.3	15.0	14.4	13.4	17.3	13.3
당진시	6.6	9.8	10.0	11.8	10.8	11.7	11.0
금산군	15.9	11.8	14.0	14.2	14.6	13.3	12.9
부여군	11.3	9.6	11.1	13.4	12.5	12.2	11.7
서천군	13.9	14.0	14.7	15.3	15.8	17.5	17.9
청양군	13.2	12.5	12.9	12.4	12.1	11.5	11.6
홍성군	15.9	17.3	16.7	16.1	15.4	13.9	12.5
예산군	12.7	12.4	14.1	15.2	14.5	15.1	13.7
태안군	13.5	13.3	13.2	14.5	15.1	14.8	14.3

자료 : 통계청, 주택총조사, 각 연도, 2015~2021년

1) 광역시도별

- 충남 소재 빈집은 2021년 기준 96,673호로 이는 2015년에 73,719호였음을 감안하면 연평균 4.6%로 증가하였음을 나타냄
- 충북이나 전북에 비해 2021년 기준 절대적인 수에서도 충남이 많은 편이며, 2015년 대비 증가율에서도 충남이 가장 높아 빈집의 정비 및 관리와 관련한 정책이 시급함을 함축함
- 주택유형별로는 아파트가 55,068호로 가장 많으나 2015년 대비 연평균 증가율에서는 연립주택이 7.5%로 가장 높음

〈표 2-73〉 광역시도별 빈집수

(단위 : 호, %)

광역시도	주택의 종류별	2015	2021	연평균 성장률
서울	계	79,049	97,000	3.5
부산	계	86,626	101,337	2.6
대구	계	29,610	36,121	3.4

광역시도	주택의 종류별	2015	2021	연평균 성장률
인천	계	47,402	62,748	4.8
광주	계	26,705	33,439	3.8
대전	계	26,419	26,005	-0.3
울산	계	21,423	29,293	5.4
세종	계	16,458	13,223	-3.6
경기	계	144,893	242,181	8.9
강원	계	59,260	80,738	5.3
충북	계	54,884	70,258	4.2
	단독주택	14,882	19,106	4.3
	아파트	32,595	42,208	4.4
	연립주택	2,580	2,925	2.1
	다세대주택	3,766	4,682	3.7
	비거주용 건물내 주택	1,061	1,337	3.9
충남	계	73,719	96,673	4.6
	단독주택	21,802	23,976	1.6
	아파트	39,906	55,068	5.5
	연립주택	3,777	5,822	7.5
	다세대주택	7,172	10,258	6.1
	비거주용 건물내 주택	1,062	1,549	6.5
전북	계	73,869	89,358	3.2
	단독주택	28,044	33,867	3.2
	아파트	36,713	46,296	3.9
	연립주택	3,247	3,850	2.9
	다세대주택	4,253	3,436	-3.5
	비거주용 건물내 주택	1,612	1,909	2.9
전남	계	103,333	116,001	1.9
경북	계	108,114	129,848	3.1
경남	계	98,680	138,586	5.8
제주	계	18,475	32,447	9.8

자료 : 통계청, 주택총조사 각 년도

- 비어있는 기간별 빈집의 비중을 살펴보면, 3개월 미만 35.2%, 3~6개월 미만 20.8%, 6~12개월 미만 14.9%, 12개월 이상 29.1%에 해당함
- 홍성호·임준홍(2018)에 의하면, 지역 내 빈집들 가운데 비어있는 기간이 긴 빈집의 비중이 클수록 빈집의 부정적 외부효과-즉, 인근 주택가격의 하락-가 보다 크게 나타나며 이에 근거하여 상대적으로 오랜 기간 비어있는 주택들을 대상으로 관련 정책이 우선적으로 추진될 필요가 있음

〈표 2-74〉 비어있는 기간별 빈집의 비중

지역	빈집수	비중(%)			
		3개월 미만	3~6개월 미만	6~12개월 미만	12개월 이상
서울	96,629	55.2	19.5	14.2	11.1
부산	113,410	39.4	23.9	17.3	19.5
대구	39,069	44.2	18.2	18.7	19.0
인천	65,861	49.1	20.1	14.5	16.3
광주	41,585	41.6	20.7	21.6	16.0
대전	26,983	48.9	20.7	14.4	16.0
울산	30,241	38.1	24.6	17.0	20.3
세종	14,385	47.0	29.7	10.1	13.1
경기	272,358	50.2	20.7	13.8	15.3
강원	84,106	32.2	22.9	18.4	26.5
충북	76,877	37.1	19.4	14.9	28.6
충남	106,430	35.2	20.8	14.9	29.1
전북	95,412	28.5	17.2	17.6	36.7
전남	122,103	26.8	15.5	15.6	42.0
경북	139,770	26.1	17.3	18.4	38.1
경남	150,982	25.8	17.8	20.3	36.1
제주	35,105	39.4	25.2	17.6	17.8

자료 : 통계청, 주택총조사 2020년

〈표 2-75〉 절반 이상 파손된 빈집의 비어있는 기간별 빈집수

지역	전체	3개월 미만	3~6개월 미만	6~12개월 미만	12개월 이상
서울	296	16	36	47	197
부산	1,429	109	101	679	540
대구	623	88	57	75	403
인천	406	11	24	40	331
광주	571	13	20	69	469
대전	214	33	9	19	153
울산	145	13	13	11	108
세종	66	6	4	9	47
경기	1,069	42	61	147	819
강원	1,013	40	36	75	862
충북	1,419	17	42	77	1,283
충남	2,126	38	46	89	1,953
전북	2,859	45	69	131	2,614
전남	4,365	52	77	179	4,057
경북	3,727	53	62	129	3,483
경남	3,348	32	85	161	3,070
제주	288	28	17	53	190

자료 : 통계청, 주택총조사 2020년

〈표 2-76〉 폐가의 비어있는 기간별 빈집수

지역	전체	3개월 미만	3~6개월 미만	6~12개월 미만	12개월 이상
서울	9,249	4,376	2,549	1,716	608
부산	7,806	1,296	815	3,002	2,693
대구	2,389	651	199	502	1,037
인천	3,514	1,010	291	527	1,686
광주	4,484	320	265	2,818	1,081
대전	1,229	602	59	108	460
울산	2,153	219	998	111	825
세종	204	28	5	47	124
경기	13,385	6,554	1,876	1,358	3,597
강원	2,797	98	144	301	2,254
충북	2,996	152	118	426	2,300
충남	5,205	298	111	261	4,535
전북	6,388	192	242	398	5,556
전남	9,874	182	252	622	8,818
경북	7,722	95	178	495	6,954
경남	8,478	492	406	1,455	6,125
제주	608	23	24	122	439

자료 : 통계청, 주택총조사 2020년

2) 충남 시군별

- 2021년 기준 천안시에 20,593호의 빈집이 존재하여 도내 시군들 가운데 가장 많으며, 2015년 대비 연평균 증가율에서는 당진시에서 12.3%로 가장 높은 수준임

〈표 2-77〉 충남 시군별 빈집수

시군	주택의 종류별	2015	2021	연평균 성장률
천안시	계	11,425	20,593	10.3
	단독주택	662	1,102	8.9
	아파트	8,319	14,605	9.8
	연립주택	710	1,442	12.5
	다세대주택	1,547	3,133	12.5
	비거주용 건물내주택	187	311	8.8
공주시	계	4,230	5,140	3.3
	단독주택	2,017	2,193	1.4
	아파트	1,455	2,003	5.5
	연립주택	335	474	6.0
	다세대주택	349	351	0.1
	비거주용 건물내주택	74	119	8.2

시군	주택의 종류별	2015	2021	연평균 성장률
보령시	계	4,084	4,995	3.4
	단독주택	1,696	1,745	0.5
	아파트	1,819	2,531	5.7
	연립주택	255	378	6.8
	다세대주택	218	234	1.2
	비거주용 건물내주택	96	107	1.8
아산시	계	10,032	14,328	6.1
	단독주택	555	786	6.0
	아파트	8,051	11,394	6.0
	연립주택	179	569	21.3
	다세대주택	1,157	1,437	3.7
	비거주용 건물내주택	90	142	7.9
서산시	계	6,335	9,091	6.2
	단독주택	1,317	1,264	-0.7
	아파트	3,890	6,075	7.7
	연립주택	336	538	8.2
	다세대주택	723	1,083	7.0
	비거주용 건물내주택	69	131	11.3
논산시	계	5,283	5,503	0.7
	단독주택	2,208	2,547	2.4
	아파트	2,542	2,268	-1.9
	연립주택	212	245	2.4
	다세대주택	217	314	6.4
	비거주용 건물내주택	104	129	3.7
계룡시	계	2,737	2,290	-2.9
	단독주택	14	71	31.1
	아파트	2,456	1,884	-4.3
	연립주택	158	241	7.3
	다세대주택	109	88	-3.5
	비거주용 건물내주택	-	6	-
당진시	계	3,671	7,382	12.3
	단독주택	343	531	7.6
	아파트	2,254	5,186	14.9
	연립주택	416	566	5.3
	다세대주택	606	997	8.7
	비거주용 건물내주택	52	102	11.9
금산군	계	3,609	3,014	-3.0
	단독주택	1,917	1,938	0.2
	아파트	1,363	781	-8.9
	연립주택	76	91	3.0
	다세대주택	213	143	-6.4
	비거주용 건물내주택	40	61	7.3

시군	주택의 종류별	2015	2021	연평균 성장률
부여군	계	3,268	3,449	0.9
	단독주택	2,596	2,395	-1.3
	아파트	469	716	7.3
	연립주택	109	123	2.0
	다세대주택	43	152	23.4
	비거주용 건물내주택	51	63	3.6
서천군	계	3,430	4,657	5.2
	단독주택	2,480	2,757	1.8
	아파트	490	1,290	17.5
	연립주택	177	288	8.5
	다세대주택	213	241	2.1
	비거주용 건물내주택	70	81	2.5
청양군	계	1,824	1,652	-1.6
	단독주택	1,380	1,164	-2.8
	아파트	299	336	2.0
	연립주택	32	41	4.2
	다세대주택	93	89	-0.7
	비거주용 건물내주택	20	22	1.6
홍성군	계	6,025	5,441	-1.7
	단독주택	2,119	2,377	1.9
	아파트	3,191	2,238	-5.7
	연립주택	240	241	0.1
	다세대주택	373	466	3.8
	비거주용 건물내주택	102	119	2.6
예산군	계	4,286	4,986	2.6
	단독주택	1,683	1,988	2.8
	아파트	1,506	1,829	3.3
	연립주택	240	252	0.8
	다세대주택	813	844	0.6
	비거주용 건물내주택	44	73	8.8
태안군	계	3,480	4,152	3.0
	단독주택	815	1,118	5.4
	아파트	1,802	1,932	1.2
	연립주택	302	333	1.6
	다세대주택	498	686	5.5
	비거주용 건물내주택	63	83	4.7

자료 : 통계청, 주택총조사 각 년도

5. 충남의 주택가격과 주거실태조사

- 2020년 10월 주택공급통계관리시스템(HIS) 상의 충남 정비사업 추진현황을 살펴보면, 총 107건의 정비사업이 추진되고 있는 가운데 주거환경개선사업 63건, 재개발 34건, 재건축 10건 등의 순으로 나타남
 - 충남 시군의 경우 50만 인구를 상회하는 천안시를 제외하면 대부분 농어촌지역 중소도시로 주거환경개선사업의 비율이 높게 나타남
- 인구가 가장 많은 천안시의 경우 재개발 31건, 주거환경개선사업 14건, 재건축 5건 등의 순으로 나타나 저층 주거지의 아파트로의 재개발사업 수요가 많은 것으로 나타남
 - 재개발, 재건축 수요는 천안, 아산, 서산, 논산 등 일부 도시에 집중되어 있어 이들 지역들만 도심 지역 정비사업이 신규 수요에 영향을 주는 지역임을 알 수 있음
 - 정비사업이 추진될 때 멸실로 인한 신규주택 수요의 변화, 용적률 상향에 따른 주택수 공급 확대와 신규주택 수요의 변화를 잘 고려하여야 함을 알 수 있음

〈표 2-78〉 충남 시군별 정비사업 추진 현황

(단위 : 건)

구분	계	재개발	재건축	주거환경 개선	도시환경 정비	주거환경 관리	가로주택 정비
천안시	50	31	5	14	0	0	0
공주시	17	0	0	17	0	0	0
보령시	5	0	0	5	0	0	0
아산시	12	2	3	7	0	0	0
서산시	5	1	0	4	0	0	0
논산시	10	0	1	9	0	0	0
서천군	3	0	1	2	0	0	0
홍성군	1	0	0	1	0	0	0
예산군	4	0	0	4	0	0	0
합계	107	34	10	63	0	0	0

자료 : 한국토지주택공사, 주택공급통계시스템(HIS), 2022년 10월

1) 주택가격

(1) 주택가격 특성

■ 시도간 아파트 PIR

- 전용면적 84㎡ 아파트가격 평균으로 산정한 PIR은 서울이 전국근로자소득 3분위 기준으로 24.64년임(2022. 8기준)
- 충남은 4.32년으로 타 광역도와 비슷한 수준임(충북 4.41, 경북 3.70)

〈표 2-79〉 시도간 아파트 PIR(가구소득 대비 주택가격비율)

지역명	단지수	세대수	전용(84㎡) 평균 아파트가격	연 소득 (2022. 08.01)	PIR(가구소득대비주택가격비율)				
					지역사업장기준			전국근로소득 3분위	
					2018.8	2022.8	증감	2018.8	2022.8
서울	4,462	4,472,975	150,745	43,284,396	25.39	34.79	9.4	16.15	24.64
부산	1,991	1,559,462	51,397	38,404,272	9.99	13.42	3.43	5.3	8.40
대구	1,300	1,072,018	39,419	37,859,556	9.99	10.48	0.49	5.64	6.44
인천	1,647	1,319,683	52,059	40,511,568	9.34	12.94	3.6	5.59	8.50
광주	1,030	652,050	36,494	37,414,500	8.04	9.78	1.74	4.47	5.98
대전	689	672,491	44,433	40,978,776	7.61	10.83	3.22	4.6	7.26
울산	649	486,060	36,946	43,525,428	7.05	8.48	1.43	4.59	6.04
세종	231	158,798	60,660	39,936,156	10.77	15.17	4.4	6.62	9.91
경기	9,572	5,910,963	68,460	42,741,540	11.1	16.06	4.96	6.99	11.22
강원	941	755,162	27,126	37,355,256	5.99	7.2	1.21	3.26	4.43
충북	1,353	771,190	27,022	39,747,084	5.54	6.79	1.25	3.22	4.41
충남	1,458	1,015,515	26,639	41,685,876	5.30	6.38	1.08	3.32	4.32
전북	1,386	855,440	14,829	36,193,464	5.78	6.8	1.02	3.11	4.02
전남	846	908,581	22,217	40,442,748	5.31	5.49	0.18	3.14	3.63
경북	1,455	1,286,286	22,634	41,716,512	4.69	5.42	0.73	2.92	3.70
경남	2,161	1,516,883	30,818	40,503,372	6.19	7.6	1.41	3.84	5.03
제주	285	311,272	62,575	35,614,512	13.82	17.55	3.73	7.27	10.22

자료 : https://www.aptg.in.com/root_main

■ 아파트 평균가격(건축 4년 이하 아파트 평균가격)

- 2020년에 거래된 아파트만을 대상으로, 국토부의 주택실거래가 자료를 이용한 충남 시군별 평균 주택가격(만원/㎡)은 천안시가 308만원으로 가장 높고, 아산시(251만원), 홍성군(234만원) 등의 순으로 높음
- 준공 후 5년 이내 아파트로 한정하는 경우 천안시 소재 아파트의 평균 가격은 507만원으로 상승하며, 준공 후 7년 이내 아파트로 한정하는 경우 488만원에 해당함
- 최대 가격에서 최소 가격을 뺀, 지역 내 아파트 가격 격차는 천안시에서 1,142만원으로 가장 높고, 아산시 역시 791만원으로 높은 수준임
- 전반적으로, 도내 시군 간 아파트 가격에서의 차이가 클 뿐만 아니라 시군 내 아파트들 간에도 큰 차이를 보임

〈표 2-80〉 아파트 평균가격

(단위 : 만원, ㎡)

지역	전체		건축 이후 4년 이내	
	평균가격	최대 - 최소	평균가격	최대 - 최소
충남	261	1,142	419	908
천안시	308	1,142	496	830
공주시	186	429	322	288
보령시	173	301	297	171
아산시	251	791	350	354
서산시	215	425	325	253
논산시	184	440	299	291
계룡시	205	290	-	-
당진시	203	346	325	84
금산군	178	313	299	125
부여군	166	285	292	94
서천군	223	308	303	65
청양군	221	243	273	71
홍성군	234	372	261	58
예산군	174	386	316	266
태안군	134	302	307	85

자료 : 국토교통부, 실거래가 공개시스템(<http://rtdown.molit.go.kr/>)

주 : 2020년 거래된 아파트에 한정

■ 주거비용의 지불가능성(적정성)

- 주거비용의 지불가능성은 소득 대비 주택가격의 비율로 정의되며, 국토교통부의 실거래가 자료에서 2020년 거래된 아파트에 한정하여 추정됨
- 먼저, 평방미터당 가격의 대푯값을 산출한 후에 84㎡의 아파트 가격으로 환산함
- 소득은 통계청의 지역별고용조사 2020년 하반기 자료를 이용하며, 최근 3개월 월급의 대푯값을 산출한 후에 연봉으로 환산함
- 회귀분석은 동일한 구매력을 갖는 가구(동일한 성, 학력, 산업, 직업)가 동일한 특성의 주택(전용면적, 층, 건축 이후 경과년수, 거래된 월)을 구입함을 가정하며, 시군별 평균 임금과 평균주택가격을 임금과 주택가격 각각에 대한 회귀분석을 통해 추정함
- 평균 가격을 이용하여 적정성을 산출한 결과에 의하면, 천안시가 6.84로 가장 높고, 그 다음은 홍성군(5.93), 청양군(5.89), 아산시(5.37), 금산군(5.22), 논산시(5.12) 등으로 높으나 건축 이후 4년 이내의 비교적 신축 아파트로 한정하여 분석하는 경우 해당 수치는 상당히 달라짐
- 회귀분석을 이용하여 산출하는 경우, 천안시에서 7.19로 가장 높은 수치를 나타내고 공주시 6.50, 금산군 6.35, 논산시 6.06 등의 순으로 높게 나타남

〈표 2-81〉 비용의 지불가능성

지역	평균		중위값		회귀분석
	전체	건축 이후 4년 이내 아파트	전체	건축 이후 4년 이내 아파트	
천안시	6.84	11.02	6.05	10.34	7.19
공주시	4.93	8.55	5.04	9.69	6.50
보령시	3.65	6.26	3.77	7.17	5.40
아산시	5.37	7.48	5.50	8.25	5.54
서산시	4.41	6.67	5.31	7.42	4.97
논산시	5.12	8.32	5.05	8.48	6.06
계룡시	4.59		5.43		5.97
당진시	4.28	6.83	4.51	7.68	5.02
금산군	5.22	8.75	5.38	10.65	6.35
부여군	3.99	6.98	3.88	8.03	5.53
서천군	5.06	6.87	6.12	7.46	4.83
청양군	5.89	7.27	7.01	8.70	5.84
홍성군	5.93	6.62	7.51	7.25	5.53
예산군	4.64	8.44	4.64	10.09	5.61
태안군	3.20	7.33	2.59	8.59	5.08

자료 : 국토교통부, 실거래가 공개시스템(<http://rtdown.molit.go.kr/>): 통계청, 지역별고용조사 2020년 하반기

주 : 2020년 거래된 아파트에 한정. 평방미터당 가격의 대푯값을 산출한 후에 84㎡의 아파트 가격으로 환산. 소득은 최근 3개월 월급의 대푯값을 산출한 후에 연봉으로 환산. 회귀분석은 동일한 구매력을 갖는 가구(동일한 성, 학력, 산업, 직업)가 동일한 특성의 주택(전용면적, 층, 건축 이후 경과년수, 거래된 월)을 구입함을 가정하며, 시군별 평균임금과 평균주택가격을 임금과 주택가격 각각에 대한 회귀분석을 통해 추정

■ 소득대비 임대료 비율(RIR)

- 충남의 월 평균 가구소득 임대료는 14.2이며, 타 시도와 비슷한 수준을 보임 (경기 20.8, 경북 12.9)
- 충남의 평균 임대료는 37만원 정도로 인근 충북이나 전북에 비해 다소 높으나 광역시나 경기도에 비해 낮음

〈표 2-82〉 시도별 소득대비 임대료 비율(RIR)

지역	평균		RIR	중위수		RIR
	임대료	가구소득		임대료	가구소득	
서울	83	301	27.5	57	260	21.9
부산	45	236	18.9	35	200	17.6
대구	45	224	20.0	33	200	16.5
인천	53	271	19.4	40	250	16.2
광주	38	238	16.2	31	200	15.5
대전	41	259	16.0	34	250	13.7
울산	42	258	16.5	35	250	13.8
세종	53	313	17.0	48	300	16.1
경기	64	310	20.8	47	290	16.3
강원	32	216	14.8	29	200	14.2
충북	34	257	13.4	30	250	12.0
충남	37	263	14.2	32	250	13.0
전북	33	237	14.0	27	230	11.7
전남	35	249	14.2	30	230	13.0
경북	32	251	12.9	27	250	11.0
경남	42	248	16.7	33	245	13.5
제주	44	271	16.2	41	250	16.4

자료 : 주거실태조사, 2020

주 : 5.7%의 전월세 전환율을 적용, 가구소득은 경상소득으로 정의

■ 전월세 계약, 가격 등에 부담

- 임차가구 중 집을 비워 줘야하거나 임대료 상승, 임대보증금 미회수 등의 불안에서 충남은 상대적으로 높음
- 특히, 재계약거부에 대한 불안감, 임대료보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감 높음

〈표 2-83〉 시도별 임차인이 느끼는 임대주택 불안감

지역	계약기간 중 집주인이 나가달라고 요구하는 경우에 대한 불안감	계약기간 만료 후 집주인의 재계약 거부에 대한 불안감	재계약시 상승할 임대료 또는 전세의 월세 전환에 대한 불안감	임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감
서울	23.3	28.5	37.1	25.4
부산	17.8	17.2	20.1	15.9
대구	2.1	2.2	7.7	10.1
인천	16.7	18.9	26.3	26.0
광주	20.7	20.9	31.7	31.5
대전	10.9	11.0	16.1	12.0
울산	16.3	16.5	27.2	15.6
세종	9.2	17.4	26.3	31.9
경기	22.5	24.1	36.8	28.2
강원	10.1	11.2	18.2	9.8
충북	31.9	29.6	33.0	33.8
충남	29.1	29.0	31.8	39.1
전북	6.9	6.4	13.1	8.5
전남	20.3	19.6	34.6	21.9
경북	5.9	6.8	9.1	8.7
경남	11.3	11.3	17.0	15.7
제주	6.2	8.0	8.2	5.4

자료 : 주거실태조사, 2020

2) 주거환경 만족

■ 시도별 비교

- 충남의 주택에 대해 만족(매우 만족+만족)은 84.4%로 다른 광역자치단체에 비해 낮음
- 충남이 주거환경에 대한 만족(매우 만족+만족)은 79.2%로 광역자치단체 중 가장 낮음

〈표 2-84〉 시도별 주거환경 만족도 비교

지역	상업 시설 접근용 이성 (시장 /대형 마트 /백화점 등)	의료 시설 접근 용이성 (병원/ 의료 복지 시설 등)	공공 기관 접근 용이성 (시청/ 읍면동 사무소 /경찰서 등)	문화 시설 접근 용이성 (극장/ 공연장 /박물관 /미술관 등)	도시 공원 및 녹지 접근 용이성 (놀이터 /공원 /녹지 /수변 등)	대중 교통 접근 용이성 (버스/ 자전거 등)	주차 시설 이용 편의성	주변 도로의 보행 안전	교육 환경 (학교/ 학원 및 미취학 아동을 위한 시설/ 서비스 등)	치안 및 범죄 등 방범 상태	자동차 경적, 집 주변의 소음 정도	청소 및 쓰레기 처리 상태	대기 오염 정도	이웃과 의 관계	주택에 대한 전반 적인 만족도	주거 환경에 대한 전반 적인 만족도
서울	88.5	89.5	88.9	72.3	82.1	91.7	67.4	87.3	86.8	90.3	76.2	87.0	83.3	90.3	86.7	88.8
부산	80.4	80.2	80.1	69.0	85.9	79.5	71.7	87.1	85.6	90.0	81.7	90.5	86.4	89.3	86.9	87.8
대구	81.4	82.8	90.5	61.6	77.9	82.0	71.0	95.4	89.1	95.0	69.4	91.7	84.8	92.8	91.5	90.0
인천	76.0	76.0	81.9	48.5	71.7	83.4	70.4	88.0	76.9	86.7	68.8	83.0	76.1	84.3	78.7	84.1
광주	85.6	85.6	85.1	67.3	89.5	86.5	72.3	90.7	88.7	91.7	82.4	93.5	93.1	94.1	92.9	89.7
대전	84.8	86.3	91.1	72.6	81.0	84.2	73.1	89.6	90.5	94.2	78.9	92.4	92.5	89.8	94.6	92.1
울산	78.5	81.8	88.7	79.6	91.3	84.1	60.4	83.9	93.3	93.5	79.3	85.2	95.6	96.8	92.6	91.6
세종	74.3	68.6	79.1	66.5	88.9	79.5	89.6	91.9	90.9	94.9	93.8	99.0	95.1	98.3	97.1	94.0
경기	77.7	75.4	77.8	60.2	80.5	80.2	74.0	86.7	80.1	88.7	75.2	87.8	82.5	89.1	87.3	85.0
강원	76.4	64.7	72.6	57.7	87.0	76.5	90.2	92.6	77.9	97.2	90.4	98.2	98.0	95.0	93.1	92.6
충북	73.3	70.5	71.8	49.8	71.3	79.9	70.3	84.7	74.0	84.9	79.2	89.0	87.1	88.9	84.3	81.1
충남	65.1	59.9	64.0	45.1	68.0	70.4	71.9	78.2	70.9	84.0	73.8	82.6	86.6	88.8	84.4	79.2
전북	75.7	73.8	76.9	58.1	84.2	78.3	77.5	91.8	74.7	94.5	85.5	94.7	96.1	96.4	89.4	85.8
전남	71.3	69.9	71.5	51.4	80.6	70.7	70.6	86.6	72.9	86.1	77.5	92.0	95.1	96.6	81.6	82.4
경북	58.3	55.7	71.3	48.3	75.5	60.5	77.7	88.8	74.0	90.5	78.2	92.2	91.2	96.1	87.2	80.9
경남	69.3	68.1	77.0	57.2	84.7	73.4	72.6	90.6	83.3	92.3	83.0	92.4	95.0	94.3	87.4	87.2
제주	82.6	79.4	81.8	67.1	83.2	80.5	68.8	74.9	83.8	86.4	71.7	87.2	80.4	80.1	82.9	89.0

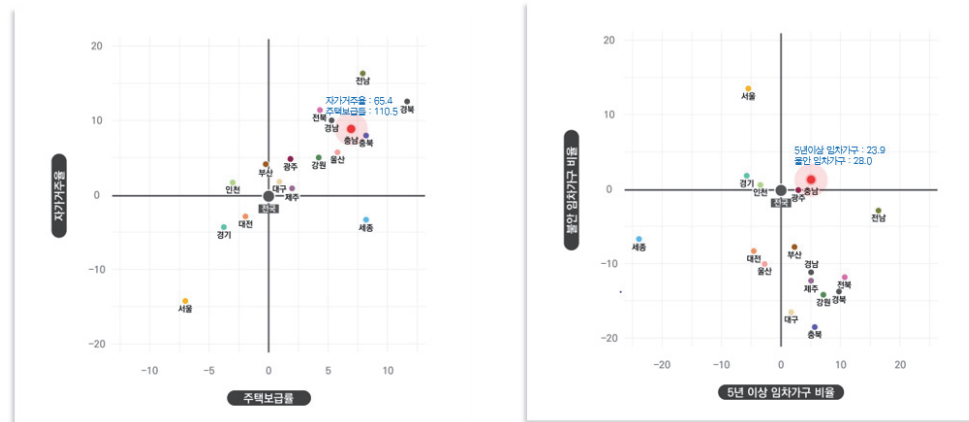
자료 : 국토교통부, 주거실태조사 2020년

주 : 만족도는 1점 '매우 불만족', 2점 '약간 불만족', 3점 '대체로 만족', 4점 '매우 만족'의 4점 척도로 조사되었으며, 이 가운데 3점 혹은 4점으로 응답한 비중에 해당

(1) 시도별 상대적 분포

■ 점유의 안정성

- 주택보급률과 자가점유율은 상대적으로 양호, 5년 이상 임차가구 비중과 불안 임차가구 비중 상대적으로 높음

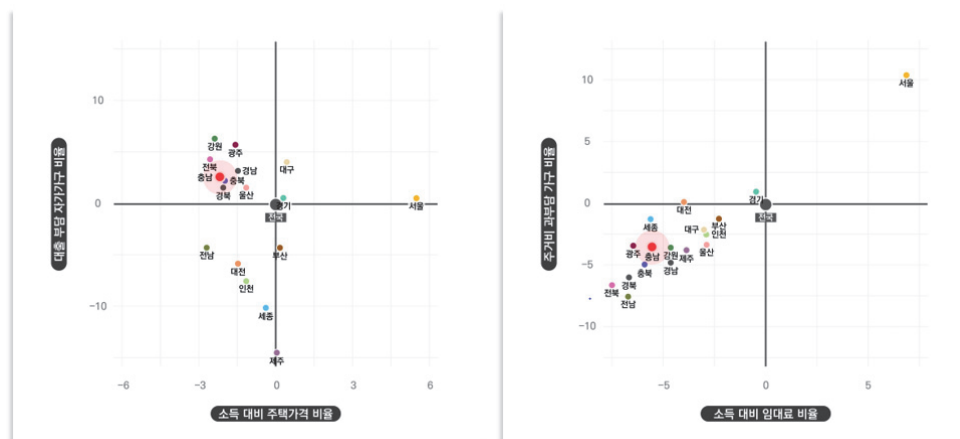


〈그림 2-30〉 시도별 점유의 안정성

자료 : 주거실태조사, 2020 원자료 재분석(박미선, 2022, 충남연구원 내부워크숍 발표자료)

■ 비용의 지불가능성(적절성)

- 소득대비 주택가격과 대출부담 자가가구 비율은 양호, 주거비 부담도 상대적으로 양호함

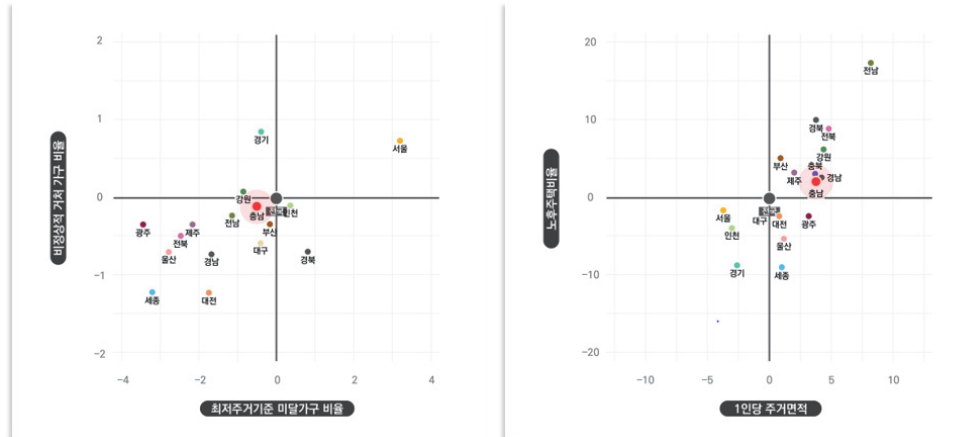


〈그림 2-31〉 시도별 비용의 지불가능성

자료 : 주거실태조사, 2020 원자료 재분석(박미선, 2022, 충남연구원 내부워크숍 발표자료)

■ 거주의 적합성

- 최저주거기준 미달가구와 비정상적 거주가구 비율은 타지역에 비해 상대적으로 양호함

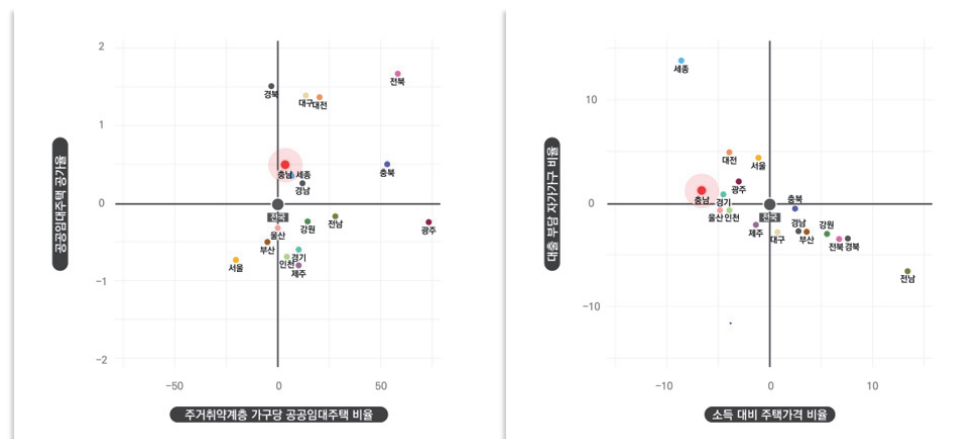


〈그림 2-32〉 시도별 거주의 적합성

자료 : 주거실태조사, 2020 원자료 재분석(박미선, 2022, 충남연구원 내부워크숍 발표자료)

■ 사회적 접근성

- 주거취약계층 가구의 공동주택 비율이 상대적으로 높음



〈그림 2-33〉 시도별 사회적 접근성

자료 : 주거실태조사, 2020 원자료 재분석(박미선, 2022, 충남연구원 내부워크숍 발표자료)

■ 지속적인 거주 의향

- 10년 후에도 충남에 계속 거주하겠다는 긍정적 평가 비율은 68.4%, 부정적 평가 비율은 12.1%임

〈표 2-85〉 충남의 10년 후 지역 정주 의사

구분		전혀 그렇지 않다(%)	별로 그렇지 않다	보통	어느 정도 그렇다	매우 그렇다	종합	
							그렇지 않다	그렇다
충청남도		3.5	8.6	19.4	42.6	25.8	12.1	68.4
권역별	북부권	3.7	9.3	21.6	45.8	19.6	13.0	65.4
	서해안권	2.9	6.7	16.1	39.6	34.5	9.7	74.2
	금강권	3.7	8.5	16.7	37.7	33.4	12.2	71.1
시군별	천안시	3.5	10.2	21.4	44.3	20.6	13.7	64.9
	공주시	3.9	10.9	18.3	38.0	28.9	14.8	66.9
	보령시	4.1	7.5	18.4	41.4	28.5	11.6	69.9
	아산시	2.9	6.9	21.2	50.4	18.6	9.8	69.0
	서산시	4.2	8.3	22.5	41.6	23.4	12.5	65.0
	논산시	3.5	8.5	17.8	42.8	27.4	12.0	70.2
	계룡시	7.1	12.0	25.3	42.3	13.2	19.1	55.6
	당진시	5.3	10.9	22.5	42.0	19.3	16.2	61.2
	금산군	3.2	6.2	11.3	38.0	41.3	9.4	79.3
	부여군	3.4	6.3	17.3	30.5	42.5	9.6	73.0
	서천군	1.4	3.3	11.5	37.0	46.7	4.7	83.7
	청양군	1.3	6.9	10.5	33.8	47.4	8.3	81.2
	홍성군	4.3	8.3	11.8	36.1	39.5	12.6	75.6
	예산군	1.0	6.0	14.7	40.6	37.7	7.0	78.3
	태안군	1.8	5.7	16.0	41.1	35.5	7.5	76.5

자료 : 2021 충남 사회조사

- 10년 후에도 해당 시군에 계속 거주하겠다는 긍정적 평가 비율은 65.7%, 부정적 평가 비율은 13.8%임

〈표 2-86〉 충남의 시군별 10년 후 지역 정주 의사

구분		전혀 그렇지 않다(%)	별로 그렇지 않다	보통	어느 정도 그렇다	매우 그렇다	종합	
							그렇지 않다	그렇다
충청남도		4.2	9.7	20.5	40.6	25.1	13.8	65.7
권역별	북부권	4.4	10.7	22.7	43.5	18.7	15.1	62.2
	서해안권	3.7	7.6	17.3	38.1	33.3	11.3	71.3
	금강권	4.5	9.2	17.7	34.6	34.0	13.8	68.6
시군별	천안시	3.8	11	22.2	43.2	19.7	14.8	62.9
	공주시	4.9	10.7	19.2	35.2	30	15.5	65.3
	보령시	5.1	8.9	18.9	39.5	27.6	14	67.0
	아산시	3.5	8.6	23.2	47.5	17.2	12.1	64.7
	서산시	5.2	8.8	22.8	40.4	22.8	14	63.1
	논산시	4.1	10	17.7	41.3	27	14.1	68.2
	계룡시	6.8	12.8	27.9	39.5	13	19.6	52.5
	당진시	6.6	12.9	22.8	38.6	19.1	19.5	57.7
	금산군	4.3	7.1	11.9	33.2	43.4	11.4	76.6
	부여군	4.6	7.6	18.1	28	41.7	12.2	69.7
	서천군	1.6	4	12.3	33.8	48.3	5.6	82.1
	청양군	2.4	7.3	11.7	28.8	49.9	9.7	78.7
	홍성군	4.6	8.9	13.9	34.5	38	13.6	72.5
	예산군	1.6	7.6	17.6	39.7	33.5	9.2	73.2
	태안군	3.3	6.3	16.4	40.3	33.6	9.7	73.9

자료 : 2021 충남 사회조사

(2) 현재 주택 상태 만족도

- 국토교통부의 주거실태조사 2020년 자료를 이용하여 산출함
- 현재 주택 상태 만족도는 집의 구조물(건고, 균열 상태), 방수 상태(습기가 많거나 빗물이 새는 정도), 난방 상태 및 단열 상태, 환기 상태(창문 개폐 여부, 통풍 상태), 채광 상태, 주택 외부 소음(차량 경적, 공사장 소음 등), 주택 내부 소음(충간소음 등)(공동주택), 재난, 재해(산사태나 홍수, 지진 피해 등) 안전성, 화재로부터의 안전성(화재예방 전기시설, 화재 대피시설 유무), 주택 방범상태(외부인의 주택 내 침입에 대한 안전성), 주택 위생 상태(악취, 벌레 등)에 대해 1점 '불량', 2점 '조금 불량', 3점 '조금 양호', 4점 '양호'의 4점 척도로 조사되었으며, 이 가운데 3점 혹은 4점으로 응답한 비중으로 정의됨
- 충남은 집의 구조물, 방수 상태, 난방 상태 및 단열 상태, 주택 외부 소음, 주택 내부 소음, 주택 위생 상태에서 양호하다고 응답한 비중이 80%를 밑돌아 이에 대한 정책적 지원이 필요함

〈표 2-87〉 현재 주택 상태 만족도('양호'의 비중, %)

지역	집의 구조물 (건고, 균열 상태)	방수 상태 (습기가 많거나 빗물이 새는 정도)	난방 상태 및 단열 상태	환기 상태 (창문 개폐 여부, 통풍 상태)	채광 상태
서울	84.6	84.9	85.1	85.8	82.6
부산	85.5	85.3	87.6	87.9	87.6
대구	88.0	88.1	90.1	91.4	86.9
인천	77.2	79.2	86.0	87.9	84.3
광주	90.6	89.7	90.1	92.7	92.5
대전	94.0	90.8	92.6	92.9	89.3
울산	87.6	88.7	86.6	92.6	92.4
세종	94.8	87.7	95.8	97.0	97.4
경기	87.5	83.5	87.1	89.0	87.7
강원	91.4	92.2	89.9	94.3	93.7
충북	80.6	80.6	78.7	86.9	84.2
충남	79.2	73.4	77.6	83.7	85.9
전북	91.8	89.2	89.4	92.5	96.9
전남	79.3	74.5	76.9	88.7	91.0
경북	84.0	85.3	84.6	90.4	88.8
경남	85.8	82.2	80.3	89.0	88.5
제주	77.6	74.9	79.1	84.9	84.5

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 2020년

주 : 만족도는 1점 '불량', 2점 '조금 불량', 3점 '조금 양호', 4점 '양호'의 4점 척도로 조사되었으며, 이 가운데 3점 혹은 4점으로 응답한 비중을 해당

〈표 2-88〉 현재 주택 상태 만족도('양호'의 비중, %)_계속

지역	주택 외부 소음 (차량 경적, 공사장 소음 등)	주택 내부 소음 (충간소음 등) (공동주택)	재난, 재해 (산사태나 홍수, 지진 피해 등) 안전성	화재로부터의 안전성 (화재예방 전기시설, 화재대피시설 유무)	주택 방범상태 (외부인의 주택 내 침입에 대한 안전성)	주택 위생 상태 (악취, 벌레 등)
서울	75.6	69.5	89.1	86.8	86.7	85.9
부산	77.9	72.2	89.1	87.6	87.6	88.7
대구	65.4	66.1	95.2	94.1	95.7	89.2
인천	64.3	54.3	80.1	77.6	83.8	84.4
광주	83.4	72.0	94.2	90.8	90.6	90.7
대전	77.5	71.5	96.5	96.4	95.2	93.9
울산	86.6	67.3	92.6	91.3	92.5	83.8
세종	88.7	68.8	94.8	96.1	96.8	92.0
경기	76.3	62.6	92.0	89.5	88.9	88.5
강원	88.2	75.4	95.5	92.8	94.7	97.6
충북	78.7	61.1	87.0	86.3	85.1	85.5
충남	71.6	59.4	81.5	83.9	83.6	76.9
전북	85.4	73.1	96.1	93.4	95.0	89.7
전남	78.1	62.3	85.8	83.6	86.7	84.7
경북	76.4	59.0	86.2	86.4	88.4	89.8
경남	81.9	69.6	91.3	90.6	88.8	85.1
제주	72.4	66.3	87.3	84.9	81.1	80.3

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 2020년

주 : 만족도는 1점 '불량', 2점 '조금 불량', 3점 '조금 양호', 4점 '양호'의 4점 척도로 조사되었으며, 이 가운데 3점 혹은 4점으로 응답한 비중에 해당

(3) 현재 주택 주거환경 만족도

- 현재주택 주거환경 만족도는 상업시설 접근용이성(시장/대형마트/백화점 등), 의료시설 접근용이성(병원/의료복지시설 등), 공공기관 접근용이성(시청/읍면동사무소/경찰서 등), 문화시설 접근용이성(극장/공연장/박물관/미술관 등), 도시공원 및 녹지 접근용이성(놀이터/공원/녹지/수변 등), 대중교통 접근용이성(버스/지하철 등), 주차시설 이용편의성, 주변 도로의 보행 안전, 교육환경(학교/학원 및 미취학 아동을 위한 시설/서비스 등), 치안 및 범죄 등 방범 상태, 자동차 경적, 집주변의 소음 정도, 청소 및 쓰레기 처리상태, 대기 오염 정도, 이웃과의 관계, 주택에 대한 전반적인 만족도, 주거환경에 대한 전반적인 만족도에 대해 분석됨
- 각 변수들에 대한 만족도는 1점 '매우 불만족', 2점 '약간 불만족', 3점 '대체로 만족', 4점 '매우 만족'의 4점 척도로 조사되었으며, 이 가운데 3점 혹은 4점으로 응답한 비중으로 정의됨
- 충남의 상업시설 접근용이성에 대해 만족하는 비중은 65.1%로 광역시도들 가운데 경북(58.3%) 다음으로 낮은 수준을 보이며, 인근 전북에 비하면 10%p가량 낮은 수준에 해당함
- 의료시설 접근용이성에 대해 만족하는 비중은 59.9%로, 경북 다음으로 낮은 수준에 해당하며, 인근의 충북(70.5%)이나 전북(73.8%)에 비해 상당히 낮은 수준을 보임
- 공공기관 접근용이성에 대해 만족하는 비중은 64.0%로, 광역시도들 가운데 가장 낮은 수준에 해당함
- 문화시설 접근용이성에 만족하는 비중은 45.1%로 공공기관 접근용이성과 마찬가지로 전국에서 가장 낮은 수준임
- 도시공원 및 녹지 접근용이성에 대해 만족하는 비중은 68.0%로, 광역시도들 가운데 가장 낮은 수준에 해당함
- 대중교통 접근용이성에 대해 만족하는 비중은 70.4%로, 경북 다음으로 낮은 수준이기는 하나 전남이나 경남 등과는 대체로 유사한 수준에 해당함. 다만, 인근의 충북(79.9%)이나 전북(78.3%)에 비해서는 차이를 보임

〈표 2-89〉 현재 주택 주거환경 만족도(‘만족’의 비중, %)

지역	상업시설 접근용이성 (시장/대형마트 /백화점 등)	의료시설 접근용이성 (병원/의료복지 시설 등)	공공기관 접근용이성 (시청/읍면동 사무소/ 경찰서 등)	문화시설 접근용이성 (극장/공연장/ 박물관/ 미술관 등)	도시공원 및 녹지 접근용이성 (놀이터/공원/ 녹지/수변 등)	대중교통 접근용이성 (버스/ 지하철 등)
서울	88.5	89.5	88.9	72.3	82.1	91.7
부산	80.4	80.2	80.1	69.0	85.9	79.5
대구	81.4	82.8	90.5	61.6	77.9	82.0
인천	76.0	76.0	81.9	48.5	71.7	83.4
광주	85.6	85.6	85.1	67.3	89.5	86.5
대전	84.8	86.3	91.1	72.6	81.0	84.2
울산	78.5	81.8	88.7	79.6	91.3	84.1
세종	74.3	68.6	79.1	66.5	88.9	79.5
경기	77.7	75.4	77.8	60.2	80.5	80.2
강원	76.4	64.7	72.6	57.7	87.0	76.5
충북	73.3	70.5	71.8	49.8	71.3	79.9
충남	65.1	59.9	64.0	45.1	68.0	70.4
전북	75.7	73.8	76.9	58.1	84.2	78.3
전남	71.3	69.9	71.5	51.4	80.6	70.7
경북	58.3	55.7	71.3	48.3	75.5	60.5
경남	69.3	68.1	77.0	57.2	84.7	73.4
제주	82.6	79.4	81.8	67.1	83.2	80.5

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 2020년

주 : 만족도는 1점 ‘매우 불만족’, 2점 ‘약간 불만족’, 3점 ‘대체로 만족’, 4점 ‘매우 만족’의 4점 척도로 조사되었으며, 이 가운데 3점 혹은 4점으로 응답한 비중을 해당

- 주차시설 이용편의성에 대해 만족하는 비중은 71.9%로, 도 단위 지역들 가운데 충북과 전남 다음으로 낮은 수준에 해당함
- 주변도로의 보행안전에 대해 만족하는 비중은 78.2%로, 전국 광역시도들 가운데 제주 (74.9%)와 더불어 70%대의 낮은 수준에 해당함
- 교육환경에 대해 만족하는 비중은 70.9%로, 전국에서 가장 낮은 수준에 해당함
- 치안 및 범죄 등 방범 상태에 대해 만족하는 비중은 84.0%로, 전국에서 가장 낮은 수준 이나 인근 충북(84.9%)과는 비슷한 수준을 보임
- 자동차 경적, 집주변의 소음 정도에 대해 만족하는 비중은 73.8%로, 전국에서 대구 (69.4%)와 제주(71.7%) 다음으로 낮은 수준에 해당함

〈표 2-90〉 현재 주택 주거환경 만족도('만족'의 비중, %)_계속

지역	주차시설 이용편의성	주변도로의 보행 안전	교육환경(학교/ 학원 및 미취학 아동을 위한 시설 /서비스 등)	치안 및 범죄 등 방법 상태	자동차 경적, 집주변의 소음 정도
서울	67.4	87.3	86.8	90.3	76.2
부산	71.7	87.1	85.6	90.0	81.7
대구	71.0	95.4	89.1	95.0	69.4
인천	70.4	88.0	76.9	86.7	68.8
광주	72.3	90.7	88.7	91.7	82.4
대전	73.1	89.6	90.5	94.2	78.9
울산	60.4	83.9	93.3	93.5	79.3
세종	89.6	91.9	90.9	94.9	93.8
경기	74.0	86.7	80.1	88.7	75.2
강원	90.2	92.6	77.9	97.2	90.4
충북	70.3	84.7	74.0	84.9	79.2
충남	71.9	78.2	70.9	84.0	73.8
전북	77.5	91.8	74.7	94.5	85.5
전남	70.6	86.6	72.9	86.1	77.5
경북	77.7	88.8	74.0	90.5	78.2
경남	72.6	90.6	83.3	92.3	83.0
제주	68.8	74.9	83.8	86.4	71.7

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 2020년

주 : 만족도는 1점 '매우 불만족', 2점 '약간 불만족', 3점 '대체로 만족', 4점 '매우 만족'의 4점 척도로 조사되었으며, 이 가운데 3점 혹은 4점으로 응답한 비중에 해당

〈표 2-91〉 현재 주택 주거환경 만족도('만족'의 비중, %)_계속

지역	청소 및 쓰레기 처리상태	대기오염 정도	이웃과의 관계	주택에 대한 전반적인 만족도	주거환경에 대한 전반적인 만족도
서울	87.0	83.3	90.3	86.7	88.8
부산	90.5	86.4	89.3	86.9	87.8
대구	91.7	84.8	92.8	91.5	90.0
인천	83.0	76.1	84.3	78.7	84.1
광주	93.5	93.1	94.1	92.9	89.7
대전	92.4	92.5	89.8	94.6	92.1
울산	85.2	95.6	96.8	92.6	91.6
세종	99.0	95.1	98.3	97.1	94.0
경기	87.8	82.5	89.1	87.3	85.0
강원	98.2	98.0	95.0	93.1	92.6
충북	89.0	87.1	88.9	84.3	81.1
충남	82.6	86.6	88.8	84.4	79.2
전북	94.7	96.1	96.4	89.4	85.8
전남	92.0	95.1	96.6	81.6	82.4
경북	92.2	91.2	96.1	87.2	80.9
경남	92.4	95.0	94.3	87.4	87.2
제주	87.2	80.4	80.1	82.9	89.0

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 2020년

주 : 만족도는 1점 '매우 불만족', 2점 '약간 불만족', 3점 '대체로 만족', 4점 '매우 만족'의 4점 척도로 조사되었으며, 이 가운데 3점 혹은 4점으로 응답한 비중에 해당

- 청소 및 쓰레기 처리상태에 대해 만족하는 비중은 82.6%에 해당하며, 이는 전국에서 가장 낮은 수준에 해당하며, 인근 전북의 해당 수치가 94.7%임을 고려할 때 순위뿐만 아니라 만족도의 정도에서도 큰 차이를 보임
- 대기오염 정도에 대해 만족하는 비중은 86.6%에 해당하며, 이는 전국의 광역시도들 가운데 대략 중간 수준을 다소 밑도는 수준에 해당함
- 이웃과의 관계에 대해 만족하는 비중은 88.8%에 해당하며, 이는 절대적인 수준에서는 높은 편이나 상대적인 수준에서는 그렇지 못함(광역시도들 가운데 하위 3위에 해당)
- 주택에 대한 전반적인 만족도는 84.4%로, 인천(78.7%), 전남(81.6%), 제주(82.9%), 충북(84.3%) 다음으로 낮은 수준에 해당하며, 주거환경에 대한 전반적인 만족도는 79.2%로 전국에서 최하위에 해당함

3) 주택주거 실태 및 의식분석

(1) 자가거주율

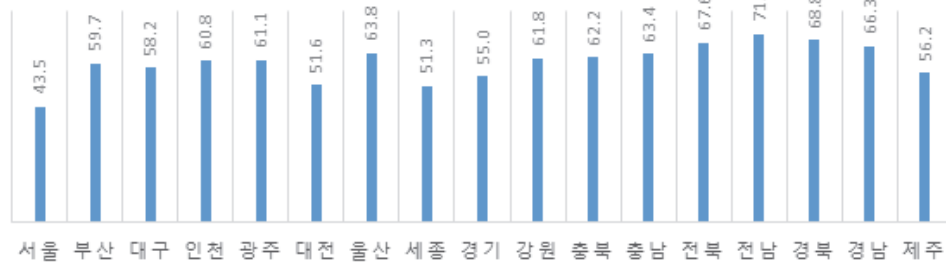
■ 정의(산식) 및 자료

- 자가거주율은 일반가구수 대비 자가거주 가구수의 비율,
- $\frac{\text{자가거주 가구수}}{\text{일반가구수}} \times 100$ 로 정의됨
- 이의 측정을 위한 자료는 통계청의 주택총조사, 2020년 자료에 해당함

■ 산출결과

- 충남의 자가거주율 수치는 63.4%로 충청권에서는 상대적으로 높은 편이나 전남(71.1%), 경북(68.8%), 전북(67.6%), 경남(66.3%) 등에 비해서는 낮은 수준에 해당함

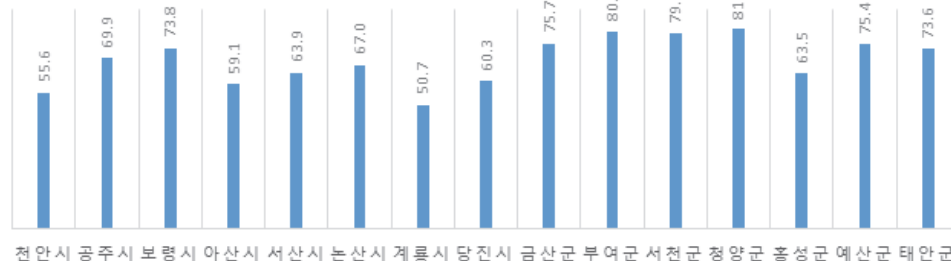
자가거주율



〈그림 2-34〉 시도별 자가거주율

- 충남 도내 시군들 가운데 청양군(81.9%)이 가장 높은 반면, 계룡시(50.7%)가 가장 낮은 편임

자가거주율



〈그림 2-35〉 충남 시군별 자가거주율

(2) 5년 이상 임차가구 비율

■ 정의(산식) 및 자료

- 5년 이상 임차가구 비율은 전체 임차가구수에서 거주기간이 5년 이상인 가구수의 비율임

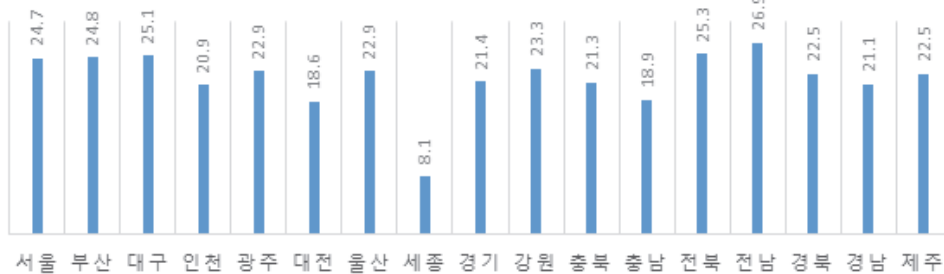
$$\frac{\text{거주기간 5년 이상 가구수}}{\text{임차가구수}} \times 100 \text{로 정의됨}$$

- 이의 측정을 위한 자료는 통계청의 주택총조사, 2020년 자료에 해당함

■ 산출결과

- 충남의 5년 이상 임차가구 비율은 18.9%로 도지역들 가운데 가장 낮은 수준이며, 충청권에서 세종이 8.1%, 대전이 18.6%로 충남에 비해 낮은 수준임

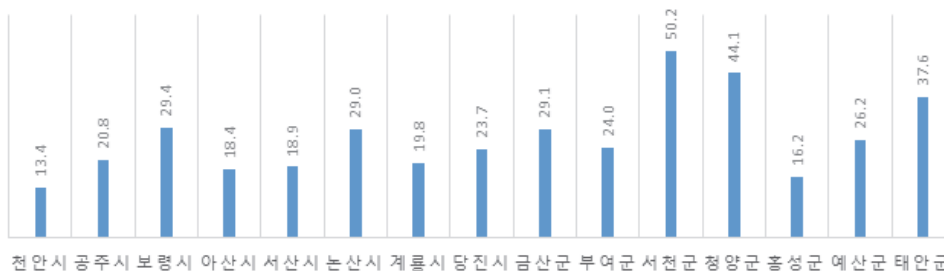
5년 이상 임차가구 비율



〈그림 2-36〉 시도별 5년 이상 임차가구 비율

- 도내 시군별로는 서천군에서 50.2%로 가장 높고, 그 다음은 청양군(44.1%), 태안군(37.6%), 보령시(29.4%), 금산군(29.1%), 논산시(29.0%) 등의 순임

5년 이상 임차가구 비율



〈그림 2-37〉 충남 시군별 5년 이상 임차가구 비율

(3) 노후주택 비율

■ 정의(산식) 및 자료

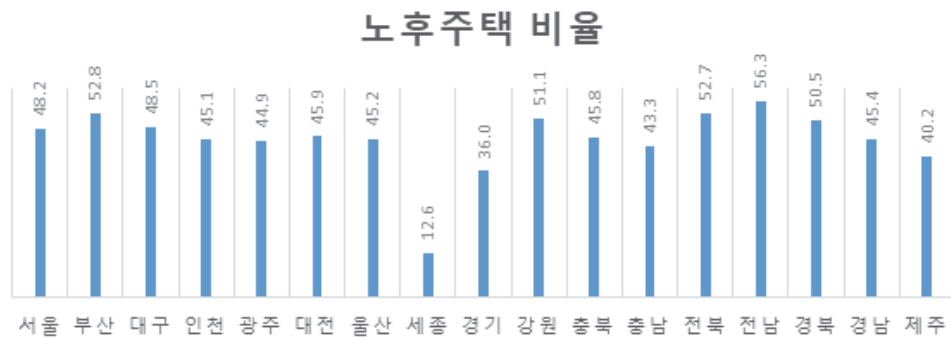
- 노후주택 비율은 해당 지역 내 전체 주택수에서 건축 이후 30년이 경과한 주택수의 비율임

$$\bullet \frac{\text{30년 이전 건축주택수}}{\text{주택수}} \times 100 \text{로 정의됨}$$

- 이의 측정을 위한 자료는 통계청의 주택총조사, 2020년 자료에 해당함

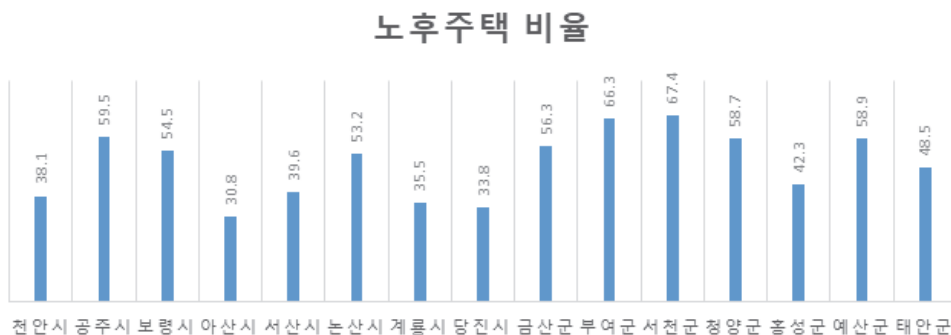
■ 산출결과

- 노후주택 비율에서 충남은 43.3%로 세종(12.6%), 경기(36.0%), 제주(40.2%) 다음으로 낮은 수준에 해당하며 가장 높은 전남의 56.3%와 대조됨



〈그림 2-38〉 시도별 노후주택 비율

- 도내 시군별로는 서천군에서 67.4%로 가장 높으며, 부여군(66.3%), 공주시(59.5%), 예산군(58.9%), 청양군(58.7%) 등에서도 높은 수준임



〈그림 2-39〉 충남 시군별 노후주택 비율

(4) 불안 임차가구 비율

■ 정의(산식) 및 자료

$$\frac{\text{임차 불안감 느낀 가구수}}{\text{임차가구수}} \times 100$$

- 임차불안감을 느낀 가구라 함은 다음 중 하나에 해당하는 가구로 정의됨
 - ① 계약기간 중 집주인이 나가달라고 요구하는 경우에 대한 불안감
 - ② 계약기간 만료 후 집주인의 재계약 거부에 대한 불안감
 - ③ 재계약시 상승할 임대료 또는 전세의 월세 전환에 대한 불안감
 - ④ 임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감
- 이의 측정을 위한 자료는 국토부의 주거실태조사, 2020년 자료에 해당함

■ 산출결과

- 임차가구 가운데 집을 비워줘야 하거나 임대료의 상승 혹은 임대보증금 미회수 등의 불안을 느끼는 가구의 비중에서 충남은 상대적으로 높은 비율을 나타냄

〈표 2-92〉 시도별 불안 임차가구 비율

지역	계약기간 중 집주인이 나가달라고 요구하는 경우에 대한 불안감	계약기간 만료 후 집주인의 재계약 거부에 대한 불안감	재계약시 상승할 임대료 또는 전세의 월세 전환에 대한 불안감	임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감
서울	23.3	28.5	37.1	25.4
부산	17.8	17.2	20.1	15.9
대구	2.1	2.2	7.7	10.1
인천	16.7	18.9	26.3	26.0
광주	20.7	20.9	31.7	31.5
대전	10.9	11.0	16.1	12.0
울산	16.3	16.5	27.2	15.6
세종	9.2	17.4	26.3	31.9
경기	22.5	24.1	36.8	28.2
강원	10.1	11.2	18.2	9.8
충북	31.9	29.6	33.0	33.8
충남	29.1	29.0	31.8	39.1
전북	6.9	6.4	13.1	8.5
전남	20.3	19.6	34.6	21.9
경북	5.9	6.8	9.1	8.7
경남	11.3	11.3	17.0	15.7
제주	6.2	8.0	8.2	5.4

(5) 주거비 과부담 가구 비율

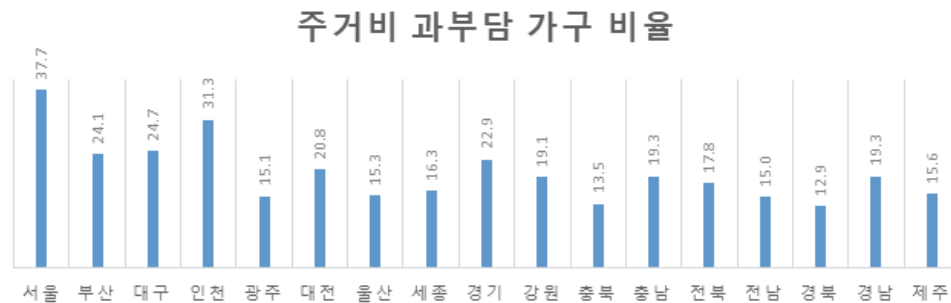
■ 정의(산식) 및 자료

- 주거비 과부담 가구는 월평균 가구소득에서 주거 관련 월임대료가 차지하는 비중($RIR = \frac{\text{월임대료}}{\text{월평균 가구소득}} \times 100$)이 30% 이상인 가구로 정의되며, 이러한 가구가 전체 임차 가구수에서 차지하는 비율, $\frac{RIR30\% \text{ 이상 가구수}}{\text{임차 가구수}} \times 100$ 이 주거비 과부담 가구 비율에 해당함

- 본 비율의 산출을 위해 다음의 기준이 적용됨
 - ① 5.70%의 전·월세 전환율 적용
 - ② 가구소득은 경상소득으로 정의
- 이의 측정을 위한 자료는 국토부의 주거실태조사, 2020년 자료에 해당함

■ 산출결과

- 임차가구들 가운데 소득 대비 임대료 비율이 30% 이상인 가구수로 정의되는 주거비 과부담 가구 비율에서 충남은 19.3%로 서울(37.7%), 인천(31.3%), 대구(24.7%), 부산(24.1%), 경기(22.9%), 대전(20.8%) 다음으로 높은 수준을 나타냄



〈그림 2-40〉 시도별 주거비 과부담 가구 비율

(6) 노인가구 비율

■ 정의(산식) 및 자료

$$\frac{\text{노인가구수 (65세 이상의 1인 가구)}}{\text{일반가구수}} \times 100$$

- 이의 측정을 위한 자료는 통계청의 주택총조사, 2020년 자료와 인구주택총조사, 2020년 자료에 해당함

■ 산출결과

- 충남의 노인가구비율은 10.2%로 전남(14.5%), 전북(12.5%), 경북(12.4%), 강원(11.6%), 경남(10.7%) 다음으로 높은 수준에 해당함

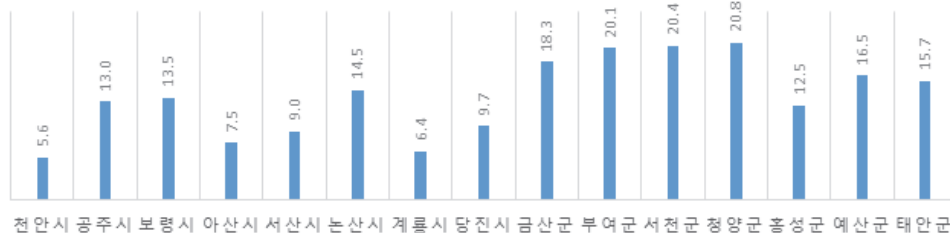
노인가구비율



〈그림 2-41〉 시도별 노인가구비율

- 도내 시군별로는 청양군, 서천군, 부여군에서 20%를 상회하여 가장 높고 홍성군을 제외하면 군지역에서 대체로 높은 수준임

노인가구비율



〈그림 2-42〉 충남 시군별 노인가구비율

(7) 청년가구 비율

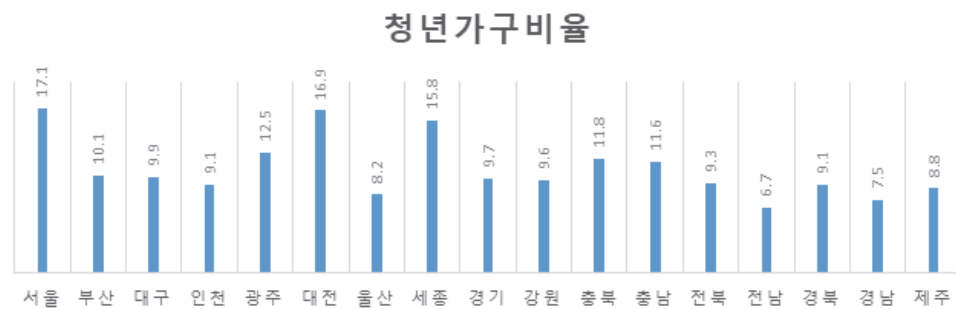
■ 정의(산식) 및 자료

$$\frac{\text{청년가구수(만19-39세의 1인 가구)}}{\text{일반가구수}} \times 100$$

- 이의 측정을 위한 자료는 통계청의 주택총조사, 2020년 자료와 인구주택총조사, 2020년 자료에 해당함

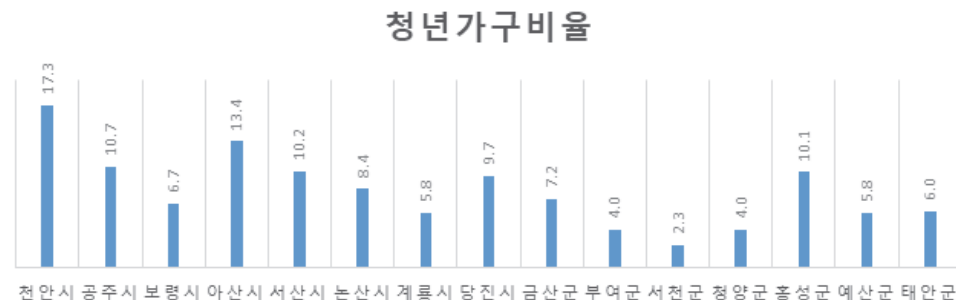
■ 산출결과

- 충남의 청년가구비율은 11.6%로, 시도별 지역 가운데 충북(11.8%) 다음으로 높은 수준에 해당하나 인근 대전(16.9%)이나 세종(15.8%)에 비해서는 낮으며 그 차이가 상당히 큰 편임



〈그림 2-43〉 시도별 청년가구비율

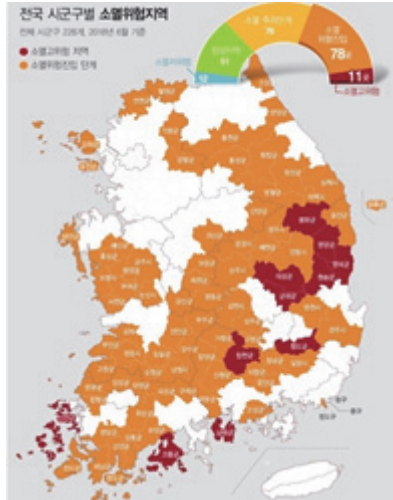
- 도내 시군들 가운데 천안시에서 17.3%로 현저하게 높고, 그다음은 아산시(13.4%), 공주시(10.7%), 서산시(10.2%), 홍성군(10.1%) 등의 순으로 높으며 대부분의 군지역에서는 상대적으로 낮은 편임



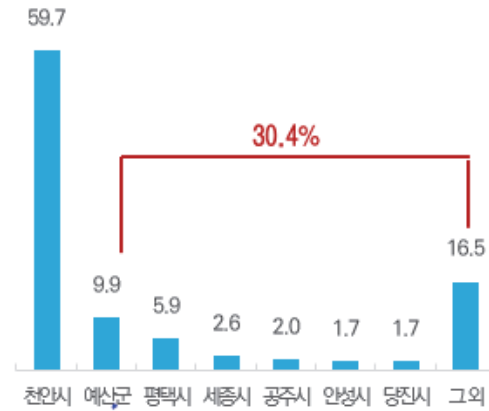
〈그림 2-44〉 충남 시군별 청년가구비율

(8) 직장 and 주거 불일치

- 인구감소를 넘어 지방소멸 우려시대에도 충남은 많은 일자리를 보유함
- 하지만 충남의 아산시 등 북부권 도시를 중심으로 직장-거주지 이탈 현상 심각함



〈그림 2-45〉 전국 소멸 위험 지역



〈그림 2-46〉 아산시 내 외지 거주자의 거주지 별 시군 분포(2021 하반기)

〈표 2-93〉 아산 근로자의 타 도시 거주 현황

구분	전체	제조업	만 39세 이하	대학 이상 학력	만 39세 이하 & 대학 이상 학력
천안시	16.3	23.9	16.8	20.2	20.6
공주시	24.7	41.3	38.0	43.8	43.3
보령시	7.0	6.1	12.9	9.4	11.4
아산시	31.3	42.7	37.7	36.2	34.4
서산시	6.1	6.7	10.6	8.3	10.6
논산시	20.6	35.3	25.3	33.8	27.3
계룡시	41.2	75.3	50.0	39.7	46.8
당진시	12.1	19.1	10.1	15.8	9.9
금산군	29.3	55.4	33.8	50.5	46.0
부여군	10.5	11.9	24.7	26.3	32.7
서천군	16.9	49.0	29.7	31.2	32.0
청양군	11.8	27.4	27.3	30.6	35.5
홍성군	11.2	26.9	18.4	20.9	19.3
예산군	16.5	42.6	29.1	29.8	31.7
태안군	8.7	12.7	17.3	18.6	17.8

자료 : 2021, 지역별 고용조사, 통계청, 2021년 하반기

4) 주거실태조사¹⁾

(1) 최근 부동산 정책 및 이슈

■ 중앙정부 주택·주거정책 방향

- 수도권 3기 신도시 등 전국 250만호 이상 주택을 공급하고자 함
- 임대차 시장 정상화를 통해 임대주택 공급 촉진 및 등록임대주택 확충·공공분양주택 50만호 공급 계획을 발표함
- 생애최초주택 구입가구 대출규제 완화를 발표함
 - (LTV 60~70% ⇨ 80%)

■ 충청남도 주택·주거정책 방향

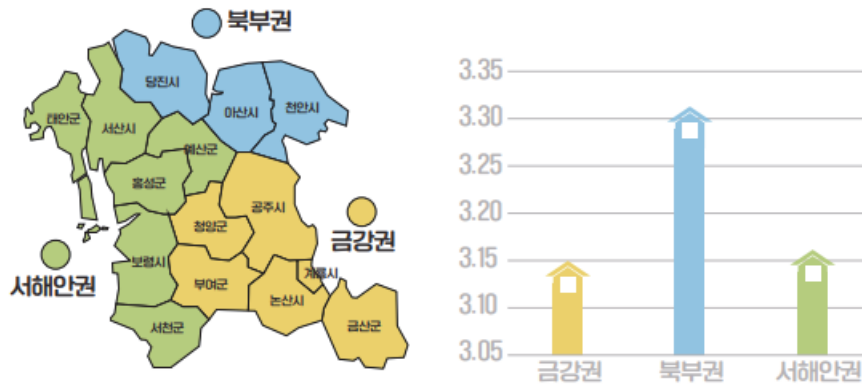
- 충청남도는 리브투게더 정책을 통해 청년 신혼부부, 노년층 등 다양한 주거취약계층에게 상대적으로 저렴하게 주택을 공급하여 안정적인 정착을 지원함
- 리브투게더 정책은 도시형, 농촌형, 어촌형 등으로 구분되며, 지역별 여건 따라 공급규모 및 방식이 상이, 주거정착 디딤돌 역할을 위해 분양방식과 임대방식을 혼용하여 추진함

(2) 분석결과

■ 충남도민의 주거환경 만족도

- 충남도민의 주거환경 만족도 평균은 3.21점으로 분석됨
- 권역별 분석결과 북부권이 3.31로 가장 높은 것으로 조사되었으며, 금강권, 서해안권은 각각 3.15, 3.16으로 비슷한 수준으로 나타남

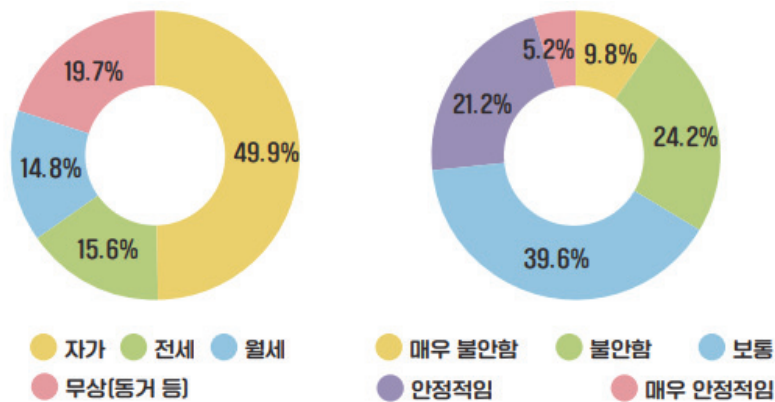
1) 충남연구원, 2023, “2023 충청남도 주거실태조사를 통해 알아본 주거정책 방향” 요약정리



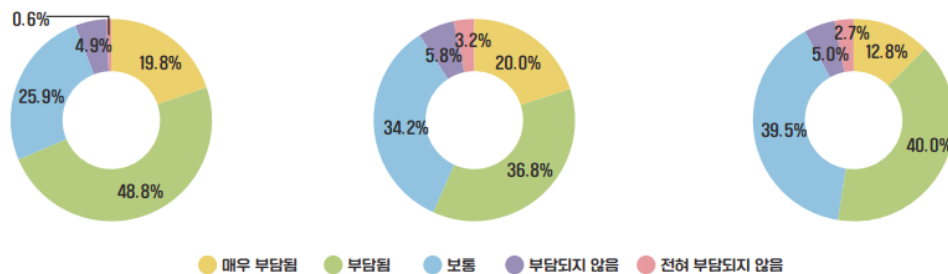
〈그림 2-47〉 충청남도 권역구분도 및 권역별 주거환경 만족도

■ 주택소유형태 및 형태별 주거비용 부담

- 응답자 49.9%가 자가주택 보유, 30.4%는 전월세 거주자로 조사됨
- 전월세 거주 응답자의 34.0%가 주거 안정성에 불안함을 느끼고 있음
- 자가주택 소유자의 52.8%는 주택매입 비용에 부담을 느끼고 있으며, 전세 거주자의 68.6%는 전세보증금 마련에 대한 부담, 월세 거주자의 56.8%는 월세 지출에 대한 부담을 느끼고 있음



〈그림 2-48〉 주택소유형태 및 세입자 주거 안정성 비율



〈그림 2-49〉 전세보증금 부담, 월세 지출 부담, 자가주택 주택매입가격 부담 비율

■ 주거환경 구성요소가 주거환경 만족도에 미치는 영향

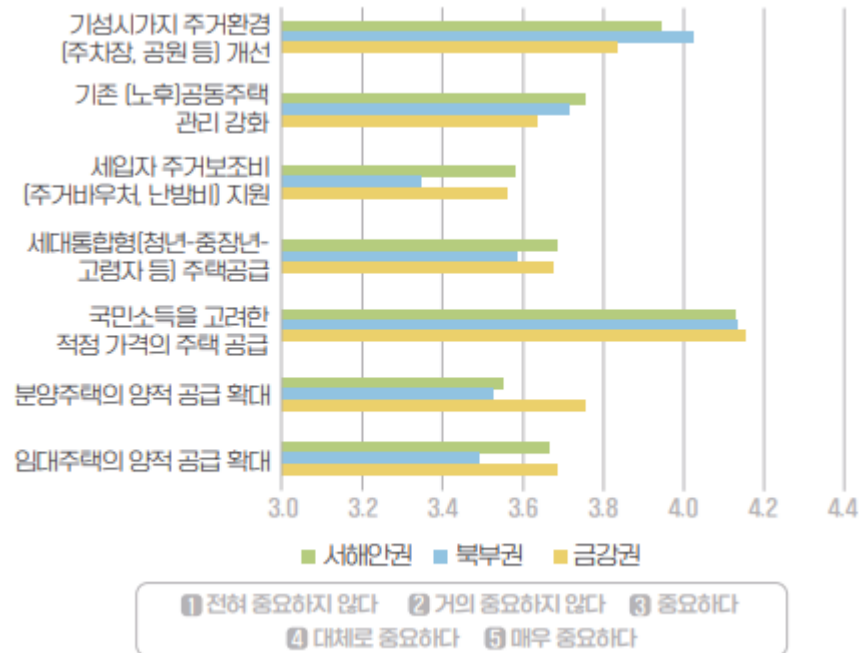
- 개별 주거환경요소에 대한 만족도 응답과 주거환경 만족도 응답 사이 다중회귀분석결과 개별주거환경 요소 중 저공해, 공공시설, 휴식공간이 전반적 주거환경 만족도에 미치는 영향이 가장 높은 것으로 분석됨

〈표 2-94〉 주거환경 구성요소별 주거환경만족도에 미치는 영향

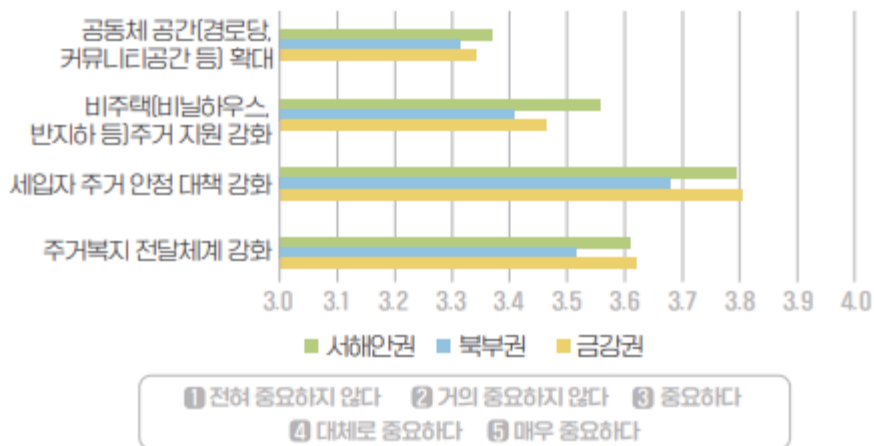
주거환경요소	β	순위
3-1) 공공시설(주민센터, 시청, 경찰서 등)	0.11565***	2
3-2) 교통시설(학교, 학원, 유치원 등)	0.10322***	4
3-3) 의료시설(병원, 보건소 등)	0.04147-	8
3-4) 휴식공간(공원, 녹지 등)	0.10468***	3
3-5) 쇼핑시설(전통시장, 대형마트, 판매시설 등)	0.08740***	6
3-6) 교통시설(도로, 대중교통 등)	0.06313**	7
3-7) 주차장(주차장 확보-부족 등)	0.03299-	9
3-8) 범죄·보행안전(치안, 교통사고 등)	0.09856***	5
3-9) 저공해환경(소음, 빛 공해, 환경오염 등)	0.15370***	1

■ 주택공급 및 관리정책, 주거복지 정책 중요도

- 주택공급 및 관리정책은 전반적 측면에서 “적정가격의 주택공급”, “기성시까지 주거환경 개선”의 중요도가 가장 높게 나타남
- 권역별로 보면 금강권은 주택의 양적 공급확대, 서해안권은 노후공동주택관리와 세입자 주거보조 등 주거취약계층 지원 확대, 북부권은 기성시까지 주거 환경개선의 중요도가 높게 나타남
- 주거복지정책은 전역적 측면에서 “세입자 주거안정 대책” 중요도가 가장 높게 나타남



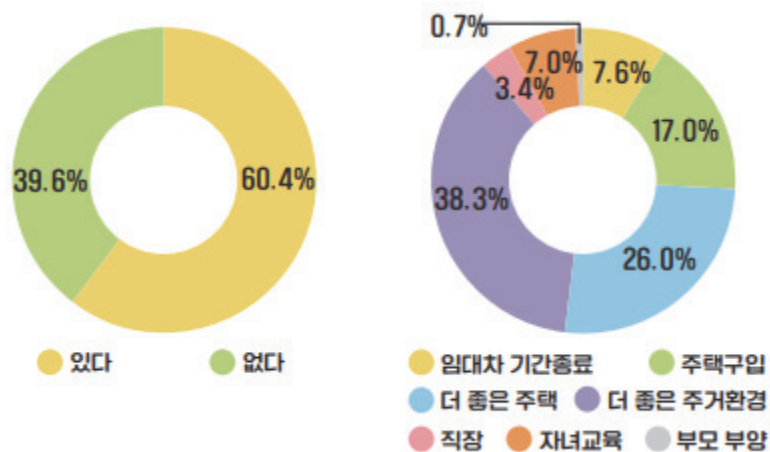
〈그림 2-50〉 주택공급 및 관리정책 중요도



〈그림 2-51〉 주거복지정책 중요도

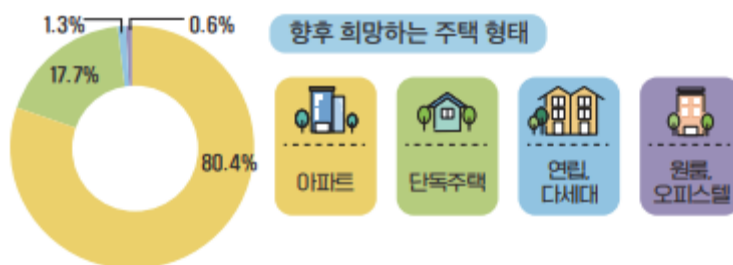
■ 향후 이사계획

- 향후 이사계획이 있는 응답자는 약 60.4%로 조사됨
- 이사 이유는 더 좋은 주거환경을 위해서라는 답변이 38.3% 더 좋은 주택 26.0%로 나타남



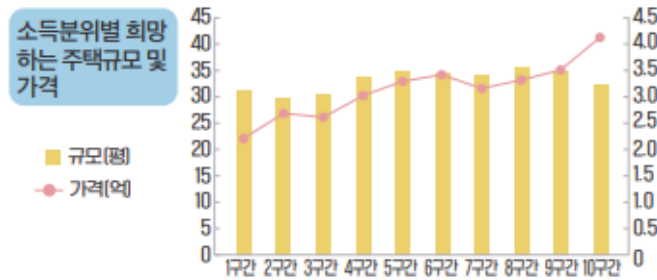
〈그림 2-52〉 향후 이사계획 및 이사 이유 비율

- 아파트 거주를 원하는 응답 비율이 80.4%에 달하였으며, 희망규모는 107.1㎡(32.4평), 희망가격은 3억2천만원 (290만원/㎡)수준으로 나타남
- 충청남도 2022년 평균 분양가격은 ㎡당 376만원으로 응답자의 희망가격인 290만원과 약 86만원의 차이를 보이고 있으며, 희망규모(107.1㎡) 적용 시 약9,211만원 격차가 발생함



〈그림 2-53〉 향후 희망하는 주택형태 비율

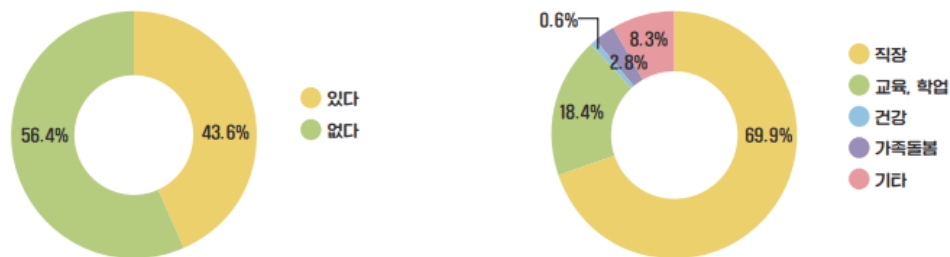
- 소득분위별 희망하는 주택규모 및 가격 분석결과, 주택규모는 소득에 따라 큰 차이를 보이지 않지만, 희망가격은 약 1.8배까지 차이가 발생함



〈그림 2-54〉 소득분위별 희망하는 주택규모 및 가격

■ 가족 중 직장, 학업 등 사유로 다른 곳에 거주하는 가족 유무

- 분리거주 가족이 있는 응답자 비율이 43.6%로 나타났으며, 분리거주 사유는 “직장”이 약 70%에 달하는 것으로 나타남



〈그림 2-55〉 분리거주 가족 유무 및 가족 분리거주 사유 비율

(3) 정책 제언

■ 주거 환경 정비

- 주거환경은 지속주거와 주거이동을 결정하는데 가장 큰 요인으로 분석됨
- 주거환경 요소 중 저공해(소음, 악취, 빛 등), 공공서비스 시설, 여가·휴식공간이 주거환경 만족도를 결정하는 가장 큰 요인으로, 소규모 정비사업 및 생활 SOC 공급을 통해 주거 환경의 점진적 개선이 필요함

■ 주거 안정성 제고

- 주택소유형태와 무관하게 주거비용(구입비용 포함)에 대해 부담을 느낀다는 비율이 높으며, 세입자의 경우 주거안정성에 대해 불안함을 느끼는 비율이 전체 응답자의 1/3을 초과함
- 비교적 낮은 가격으로 주택공급이 가능하고, 주거취약계층이 장기간 거주하며 자가주택 전환 기회를 가질 수 있는 ‘리브투게더’ 사업의 확대가 필요함

■ 지역별 특성에 기반한 주거정책 세밀화

- 전반적으로 적정가격의 주택공급 필요성과, 주거환경의 질적 향상을 위한 기성시까지 주거환경 개선 요구가 강함
- 금강권은 주택의 양적 공급확대를 위한 수요분석과 공급활성화 정책, 서해안권은 노후 주택보수 지원, 주택 바우처 등 사업 확대, 북부권은 쇠퇴한 기성시까지 환경을 개선할 수 있는 소규모주택정비 관리지역 등 제도를 적극 추진해야 함

■ 부담없는 주택공급 확대

- 향후 이사계획이 있는 가구와 분리거주 중인 가구 등을 고려하면 향후 신규주택 수요는 지속될 것으로 전망됨
- 향후 희망하는 주택의 가격은 소득분위 구간에 따라 최대 1.8배 차이가 나는 것으로 분석됨
- 주거취약계층(저소득층)에 가계 부담없이 주택(자가, 전·월세)을 공급하기 위해 국공유지 및 유류부지 활용, 빈집 및 방치건축물 정비사업 등 다양한 개발방식을 도입하고, 건설 사업 비용절감을 위한 민·관의 지속적인 노력이 필요함

제3절 주거정책 동향

1. 중앙정부

1) 정부 110대 국정과제 중 주택·주거 과제

가) 주택공급 확대, 시장기능 회복을 통한 주거안정 실현

- [로드맵 수립] 연도별·지역별 250만 호 이상 주택공급 계획 마련 및 추진함
- [주택공급 확대 및 조기화] 분양가상한제, 재건축 부담금, 안전진단 등 정비사업 관련 제도를 합리적으로 조정하여, 도심 공급을 촉진함
- [임대차 시장 합리적 정상화] 임대 리츠 활성화 등을 통한 민간 임대주택 공급 촉진 및 건설 임대 등 등록 임대 주택을 확충함
- [공정한 주택시장 기반 조성] 2022년 공시가격 변동으로 국민 부담이 급증하지 않도록 보완방안 마련 및 공시가격 현실화 계획 재검토를 추진함

나) 안정적 주거를 위한 부동산세제 정상화

- [종합부동산세 개편] 종부세 체계 개편 및 세부담을 적정화함
- [양도소득세 개편] 다주택자에 대한 양도세 중과 제도를 개편함
- [서민주거비 세제지원 강화] 월세세액공제율 상향 조정 및 주택임차자금 상환액 소득 공제 한도를 확대함
- [취득세 개편] 생애 최초로 취득한 주택에 대한 취득세 감면 확대 및 다주택자 중과를 완화함

다) 대출규제 정상화 등 주택금융제도 개선

- [생애최초 주택구입 가구 LTV 완화] DSR 안착 상황 등을 감안하여, 생애최초 주택구입 가구 LTV 최대 상한 완화(60~70%→80%)를 우선 추진함
- [LTV규제 합리화 방안 마련] 생애최초 주택구입 외의 경우 주택시장 상황, DSR 안착 여건 등을 고려하여 LTV 합리화를 추진함

- [주택연금 대상자 확대] 일반형·우대형 주택연금의 가입대상 주택가격 기준을 완화함

라) 촘촘하고 든든한 주거복지 지원

- [노후공공임대 재탄생] 노후도, 개발여건 등에 따라 최적의 정비 방안 (복합개발, 리모델링 등)을 적용하여 노후 공공임대의 질적 개선을 추진함
- [주거급여 확대] 중위소득 50%를 목표로 중앙생활보장위원회 논의를 거쳐 단계적으로 인상하고, 지원 규모 현실화 및 청년 주거비 지원 강화를 추진함
- [취약계층 지원 강화] 쪽방 등 비정상거처 가구에 대한 이주 지원 강화, 고령자·장애인을 위한 안전·편의시설이 설치된 주택을 공급함
- [질 좋은 주거복지 실현] 실시간 청약, 서류 없는 청약 등이 가능한 「대기자 통합 시스템」을 단계적으로 구축함

2) 「민간 제안 도심 복합사업」 신모델 도입

가) 배경 및 필요성

- 현 정부 도시개발 패러다임이 과거의 용도지역제에 근거한 구분과 분리 중심의 개발에서 도시공간 혁신과 융·복합개발을 위해 밀도, 근접성 등을 중요시하는 패러다임으로 전환하고, 민간 참여 확대를 통한 도심 복합 사업 활성화를 추진함

나) 사업추진 내용

- 현 도시의 다양한 수요에 대응할 수 있도록 산업, 문화, 주거 등 다양한 복합 개발로 도시공간의 압축적 효율적 이용 · 도시 경쟁력 제고를 위한 지역 특성을 살린 다양하고 창의적인 도시 공간을 조성함
- 그간 공공이 시행하는 도심복합사업에만 부여했던 각종 특례를 민간 사업자에게도 부여하는 ‘민간 제안 도심복합사업’ 모델을 새롭게 도입하여 민간의 도심 내 주택공급 속도와 효율성을 끌어올림
- 공공에만 부여했던 도시건축 특례, 절차 간소화, 세제혜택 등을 민간에도 부여함

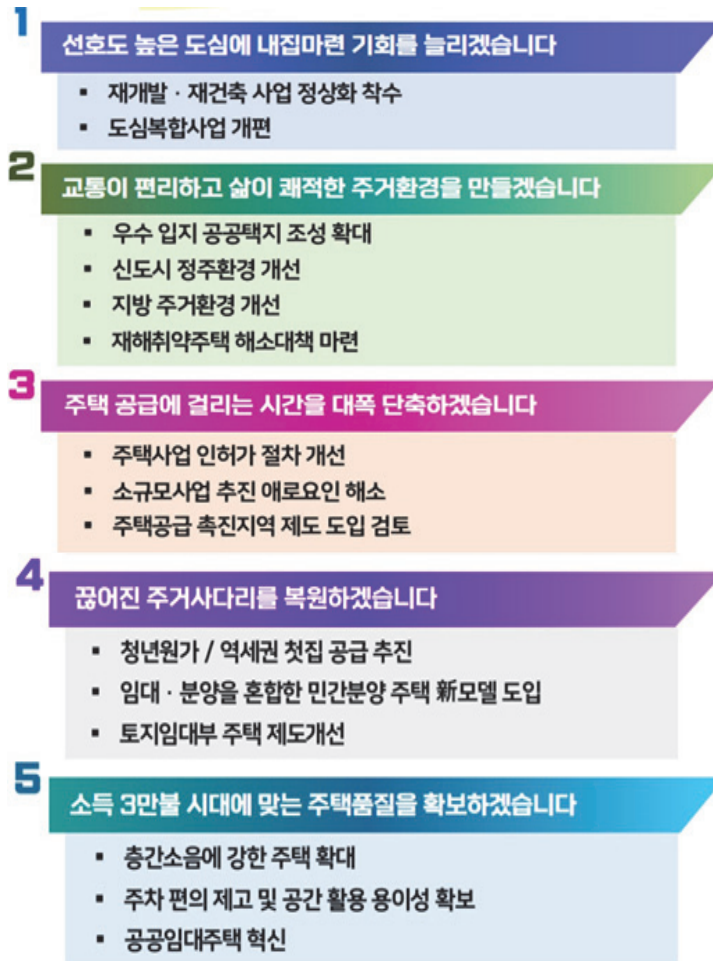
3) 국민 주거안정실현방안

가) 현 주택시장의 문제점 및 정책 기조 전환 필요

- 소득대비 높은 집값, 힘들어 찾아간 신도시, 수도권 쏠림 심화, 늘 부족한 도심 APT, 층간소음, 주차 시 문콕, 재해에 취약한 안전 사각지대 등 문제가 상존함
- (입지)지나친 규제로 공급 위축 초래, (주거부담)주거사다리 악화로 내집마련 기회 축소, (속도)복잡한 절차로 주택공급 장기간 소요, (품질)뒤쳐진 제도, 부족한 인센티브로 낮은 주택 품질 등이 문제의 원인임
- 지나친 수요억제, 좋은 공급을 가로막는 경직적 제도, 단기 집값 관리에 치중한 수요 억제, 공급자 중심의 주택공급 등에 따라 주거불안 심화, 집값 급등, 좋은 집 부족, 열악한 주거환경 및 주거만족도가 저하됨

나) 주거안정 실현 방안

- 수요가 있는 곳에 HW-SW가 조화된 품질 높은 주택을 신속하게 공급하여 내집마련의 장벽을 낮추는 「주거안정방안」 마련을 추진함
- 재개발 재건축 사업 정상화 착수, 안전진단 제도개선 착수, 신탁사의 정비사업 참여 활성화, 사업지원 및 조합운영 투명성 강화를 통해 내집마련 기회를 확대함



〈그림 2-56〉 국민 주거안정 실현

다) 도심복합사업 개편

■ 민간도심복합 사업 신설

- (현황) 도심공급 확대를 위해 공공 도심복합사업을 도입(2022)했으나 주민반발 공공역량 한계 등 부작용을 노출함
- (추진방안) 민간도 사업추진 주체가 될 수 있도록 제도를 신설함
 - 「도심복합개발법」 제정('22.12)을 통해 총 20만호를 추진함(기존 공공사업 포함)
- (사업주체) 토지주 2/3이상인 동의할 경우, 민간 전문기관(신탁·리츠 등)이 시행하는 방식(비조합 방식)으로 추진함
- (사업유형) 성장거점형과 주거중심형 두가지 형태로 사업을 추진함

〈표 2-95〉 사업유형

구분	성장 거점형	주거 중심형
개요	첨단산업 중심 고밀 복합개발	주거중심 고밀 개발(50% 이상 주택)
인센티브	용적률 상향 적용 필요시 “도시혁신계획구역(가칭)” 적용	용적률 상향 적용(최대 500%)

자료 : 국토교통부, 2022.08.16., 국민 주거안정 실현방안

- 공급주택 일부는 공공임대·공공분양 등으로 기부채납 하는 등 토지주·민간사업자 개발 이익을 적정수준으로 환수함
- (사업절차) 광역자치단체 공모(토지주, 민간사업자 제안) → 사업시행자 선정 → 개발계획 수립·인허가(통합심의 적용) 절차를 진행함
- 지자체는 사업계획의 적정성 및 공공기여도 등을 검토하여 사업시행자 선정 가능함

■ 공공 도심복합사업 보완

- (제도개선) 그간 공공사업 추진 과정에서 재산권 침해 논란 등으로 주민 반발을 야기한 지나친 규제는 합리적으로 개선함

라) 지방 주거환경 개선

■ 지방도시 노후주거지 정비 활성화

- (노후지역 정비) 수도권에 집중되었던 공공 정비사업을 지방 노후도심 개선에 적극 활용될 수 있도록 제도개선을 추진함 (예: 낙후주거지 밀집지역, 영세상인이 많은 쇠퇴 구도심, 산업기능 쇠락지역 등)
- (공공재개발) 의무적으로 공급하여야 하는 공적주택 비율을 낮추는 등 지방 실정에 맞도록 사업성을 보강함(「도시정비법」 개정안 발의, '22. 下)
- (공공도심복합) 원활한 사업추진을 위해 공공사업자(LH 등)가 기존상가 소유자·주택임대업자 등을 지원할 수 있도록 개선함
- (노후주택 개보수) 농·어촌 등 노후 주택에 외부 화장실 실내 설치, 출입·경사로 등 개보수 사업확대를 검토함

■ 지방 맞춤형 주택공급 활성화(생활거점 조성사업)

- (사업모델) 양질의 주거, 일자리와 생활 인프라의 결합을 통해 지역 특성 및 여건에 맞는 다양한 임대주택을 공급함
- 학교살리기, 청년창업, 일자리연계 등 지역수요에 따라 맞춤형 사업모델을 마련함

〈표 2-96〉 사업모델 예시

구분	주요내용
학교살리기	초등학교 살리기(전학생 유치) 노력과 연계하여 다자녀형 공공주택과 도서관·보육 시설 등을 함께 공급하고, 기업 취업 지원
청년창업형	지역기반 창업, 예술·창작활동을 위해 이주를 희망하는 청년들을 대상으로 창업 공간, 공공주택, 문화·여가시설 등 공급
일자리연계	지방에 새로 조성되는 산업 등에 취업하고자 이주하는 근로자를 위해 공공주택과 문화·체육시설 등을 복합화하여 공급

자료 : 국토교통부, 2022.08.16., 국민 주거안정 실현방안

마) 국민 주거안정 실현 5대 전략

- 도심공급을 확대함
 - 신규 정비구역 지정 확대: 5년간 전국 22만호, 서울 10만호
 - 재건축부담금: 면제금액 상향, 공공기여 사업장 감면제도 도입
 - 안전진단: 구조안정성 하향, 공공기관 적정성 검토 미적용
 - 민간 도심복합사업: '23년 상반기 지자체 공모 착수
- 주거환경을 혁신하고 안전을 강화함
- 공급시차를 단축함
 - 민간정비사업 등에도 통합심의를 전면 도입함
- 주거사다리를 복원하여 주거안정성을 확보함
 - 청년원가주택 및 역세권 첫집 총 50만호 공급, 연내 3천호 사전청약을 추진함
 - 내집마련 리츠(임대료 살면서 자유롭게 분양받는 모델)는 2022년 시범사업을 추진함
 - 토지임대부 주택 제도를 개선함

〈표 2-97〉 주택공급 유형별 비교

명칭	청년원가주택, 역세권 첫집	내집마련 리츠 주택	토지임대부 주택
개념	건설원가 수준 공공분양	6~10년 임대 후 분양 민간주택	건물만 분양 반값 주택 (토지는 공공소유)
공급주체	LH, SH 등 공공사업자	주택도시보증공사 리츠	LH, SH 등 공공사업자
공급대상	청년, 신혼부부, 생애최초 주택구입자	무주택서민	무주택 서민
입지	공공택지, 역세권 정비 사업지	공공택지, 정비사업지	공공택지
분양가	시세의 70% 이하의 건설원가 수준 공공분양	보증금은 분양가의 50%, 분양전환 가격은 감정가	주택은 건설원가 수준, 토지 임대료 지불
공급물량	50만호	미정(6만호 이내)	SH 서울 1만호
거주의무 등	5년 의무거주 이후 공공에 환매 가능 (환매 시 시세차익의 30% 공공 귀속)	6, 8, 10년 차에 분양전환선택가능 (임대 거주기간 청약가입 기간 인정 검토)	LH, SH 등에 환매가능 (수분양자 이익 일부 인정 추진)
공급시기	2022년 말 첫 사전 청약 (고양 장릉, 남양주 왕숙, 부천 대장)	2022 하반기 시범사업 택지 공모(2023년 이후 입주자 모집)	연내 고덕강인 850호(SH)

자료 : <https://blog.naver.com/parangsae71/222855102789> 일부 수정함

바) 향후 5년간 주택공급계획

- 2023~2037년 간 향후 5년간 270만호 공급을 계획함
- 서울은 최근 5년보다 50% 이상 많은 약 50만호 인허가를 계획함
- 수도권은 158만호 공급 예정임
- 수요가 많은 지방 대도시에도 약 52만호 공급 예정임

4) 민관협력을 통한 임대주택의 다채로운 변화

가) 기획운영방식

- 민간이 자유롭게 제안한 테마가 있는 주택을 공공매입약정방식으로 건설하고, 민간이 입주자에게 특화 서비스를 제공하는 유형임

나) 운영위탁방식

- 최근 매입한 신축 주택의 운영 테마를 민간으로부터 자유롭게 제안받아 주택운영기관으로 선정하는 유형

다) 특정테마방식

- 특화된 주거서비스를 제공 중인 중앙부처, 대학 등과 테마를 사전 기획하여 민간 건설사로부터 맞춤형 주택을 매입하는 유형

5) 공공분양주택 50만호 공급

가) 공공분양 50만호 공급 : 청년, 무주택서민 내집마련 기회확대

- 분양 물량을 3배 이상 확대함
 - 2018~2022년 14.7만호에서 2023~2027년 50만호로 확대함
 - 청년 특공을 신설하여 청년층 2018~2022년 9.7만호에서 2023~2027년 34만호로 확대함
 - 중장년층 공급은 2018~2022년 5만호에서 2023~2027년 16만호로 확대함

나) 다양한 주거선택권 제공 : 개인별 여건에 따라 3가지 유형 선택

- 나눔형 25만호는 시세 70%로 분양받고, 향후 시세차익 70%를 보장함
- 선택형 10만호는 6년간 살아보고 분양 여부를 자유롭게 선택 가능함
- 일반형 15만호는 시세 80% 수준을 분양함

다) 획기적 내집마련 자금지원 : 전용모기지 지원으로 부담 완화

- 선택형·나눔형으로 구분하여 초저리 장기 전용모기지를 신설함
 - 최대 5억원을 지원하며, LTV 80%, DSR은 적용하지 않음
- 일반형은 기존주택기금 대출을 활용하며, 청년층은 한도·금리를 우대함

라) 사전청약 조기공급 : 2023년까지 서울도심 등 우수입지 1.1만호

- 2022년 하반기 약 3,100호(고양창릉 1,322호, 고덕강일 500호, 양정역세권 549호 등) 공급 예정임
- 2023년 상반기 약 3,600호(동작 수방사 263호, 마곡10-2 260호, 남양주 왕숙 943호 등), 2023년 하반기 약 3,800호(서울 대방 836호, 서울 위례 260호, 면목행정타운 240호 등) 공급 예정임

마) 민간분양 청약제도 개편 : 세대별 수요에 맞게 청약당첨 기회 제고

- 청년층은 수요가 높은 중소형 평형에 당첨제를 확대함
- 4050 중장년층은 수요가 많은 대형평수의 가점제를 확대함

〈표 2-98〉 대상별 공공분야 공급계획

(단위 : 만호)

구 분	합계	미혼청년	신혼부부	생애최초	일반 무주택자
2018~2022(실적)	14.7	0	8.0	2.1	4.6
		청년층 약 9.7만호			청년 외 약 5만호
2023~2027(목표)	50.0	5.26	15.5	11.25	18
		청년층 약 34만호			청년 외 약 16만호

자료 : 대한민국 정책브리핑(2022.10.27.)

6) 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안

- 대한민국 정부는 국민 주거 안정을 최우선 과제로 삼고, 최근 주택공급 확대 방안을 발표함
- 이 방안은 주택시장의 안정화를 목표로 하며, 서울과 수도권, 비수도권 지역 모두를 포괄하는 대규모 주택공급 계획을 포함하고 있음. 특히, 주택공급뿐만 아니라 주거복지와의 연계를 통해 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목표로 함

가) 추진방향과 주요 내용

- 첫 번째, 정부는 도심 내 주택 공급의 확대를 핵심 추진 방향으로 설정함
 - 서울과 같은 대도시의 주택 부족 문제를 해결하기 위해 재개발과 재건축을 활성화하고, 도심 내 신규 아파트 공급을 대폭 확대하는 것을 목표로 함
 - 이를 위해 정부는 법적, 행정적 절차를 간소화하고, 재건축 부담금을 완화하는 등의 조치를 통해 사업성을 높이고, 노후화된 도시를 재정비하여 주택 공급을 가속화할 계획임
- 두 번째, 정부는 비아파트 시장의 정상화를 주요 목표로 삼고 있음

2. 지방정부(충청남도)

1) 충남 리브투게더²⁾

가) 공급 기본계획

■ 공급계획

- (분양주택) 민선8기(2026년까지) 총 5천호 공급 예정임
- (임대주택) 사업규모(건립호수) 대비 수요예측을 통해 적정한 경우 공급 예정임
 - 시·군 요청시 인근 국가(LH) 등에서 추진된 공공임대주택 건립 입주율 및 추진계획, 입지 적정성 등을 종합 고려하여 추진함

■ 재원조달

- (공통사항) 특별수선충당금, 주택도시기금이자 등 필수 지출 금액을 고려한 최소 임대료로 산정함
 - 최소임대료를 산정 입주민의 월 부담액 최소로 하고, 다양한 입주민 소득 수준을 고려 [임대료↔보증금 전환] 가능하도록 설계함
- (분양주택) 첫 사업은 주택도시기금을 최대 활용 추진하고, 후속사업은 도 및 총개공 재무부담을 경감을 위해 개발형 리츠방식 추진 방안 등 다양한 방법을 강구함
- (임대주택) 국비 및 기금을 최대한 활용하고, 도비는 최소화로 추진함
 - 토지비 및 도시기반 시설 설치시 시·군 부담을 원칙으로 함
 - 쏠 계층 입주가능한 주택으로, 출산에 따른 임대료 감면 등 특정 계층을 위한 추가 혜택은 없음

나) 충남형 도시리브투게더 특징

■ 분양(전환) 주택

- (분양 및 분양가격) 입주자 모집공고 시 5년 후 분양 가격을 명시함
 - 내 집 확정 및 5~7년 후(공사기간+5년 입주기간) 목돈 마련 기회를 제공함
 - 연평균 주택가격 상승률(1.5%)을 미적용한, 원가수준 분양가격으로 시세상승분은 입주자 재산 증식 수단으로 작용할 수 있음
- ※ 경기도 화성·의왕, 인천 검단 「누구나 집」의 경우 연평균 주택가격 상승률(1.5%/년, 10년 적용)이 적용된 분양가격을 적용함

2) 충청남도 내부자료(2022년)

- (중형주택 공급) 3~4인 가구가 선호하는 중형주택(70㎡, 85㎡)을 공급함
 - 국공립어린이집, 다함께돌봄센터 등 입주민 의무 편의시설을 위한 500세대 이상 공동주택 단지 건립을 우선 추진함
- (대형건설사 참여) 대형건설사 책임시공 및 입주자 만족도 위해 건설사 브랜드 명칭을 그대로 사용함
 - 대형건설사 브랜드 자체의 인지도*와 상징성 덕분에 브랜드 아파트를 선호하고, 입주민에게 집값 상승에 따른 재산 증식 기회를 제공함
 - * 다년간 축적된 시공 노하우로 평면, 마감재, 커뮤니티 등 상품이 우수함
 - 공공분양 아파트가 민간 아파트에 비해 공사비가 적게 투입되어 설계수준이 떨어지고, 시공 품질 저하 등 부정적 인식을 극복함
- (공공성 확보) 단지내 일자리 제공 등 다양한 혜택 제공 및 사회복지시설과 연계한 자기 개발 및 문화교류 통합프로그램을 개발·운영함
 - (일자리 제공) 교육형·돌봄형·가사형 등 다양한 일자리 제공을 위한 ‘(가칭)리브투게더 센터’ 운영, 단지 내 소비와 생산이 순환되도록 함

■ 임대 주택

- (필요성) 지역별*·계층별** 수혜자 형평성을 확보함
 - ‘월세 → 전세, 전세 → 자가’ 디딤돌 역할을 위한 임대주택을 공급함
 - * 분양주택은 서북부지역(천안·아산·당진·서산)에 주택공급 편중이 예상됨
 - ** 분양주택을 선호하지 않는, 청년(대학생, 취업준비생, 사회초년생)·신혼부부·고령자를 말함
- (추진방안) 국비 및 기금을 최대한 활용하고, 도비는 최소화 추진함
 - 시·군 요청 시 형평성, 수요예측 적정성 등을 종합 고려하여 추진함

2) 충남 빈집 대책

가) 충남 빈집 현황

- 도내 빈집은 2020년 5,020동, 2021년 5,103동(9월 기준)으로 근소하게 증가하고 있음. 최근 5년간 15개 시군에서 정비한 빈집은 연평균 1,260동이 철거되고 있지만 도시내 원도심 쇠퇴와 농어촌지역의 인구감소 등으로 인하여 빈집 총량은 근소하게 증가하고 있음

나) 충남의 빈집 대책 추진과 한계

- 충남의 빈집 정책은 토지소유자의 철거 동의가 있는 4등급 빈집을 대상으로 도 및 시군 예산을 투입하여 주차장, 쉼터, 텃밭 등 공용공간으로 활용하는 정책 중심이었으며, 1·2 등급 활용 가능한 빈집을 대상으로 하는 정책 보완이 필요함³⁾

다) 빈집 관련 제도 한계 : 실태조사 등 제도상 문제

- 빈집 소관 부처가 지역별로 이원화 됨
 - 장기 방치된 빈집 문제의 소관부처가 상이함에 따라 빈집의 체계적 관리 및 대응에 제약이 있음
 - 농촌지역(농림축산식품부), 어촌지역(해양수산부), 도시지역(국토교통부)으로 이원화됨
- 빈집 실태조사 결과가 부처별로 상이함
 - 부처별 조사일시, 방법, 기간 등 빈집실태조사 기준이 상이하어, 조사결과 데이터의 편차가 크게 발생함
 - 통계청, 주택총조사 : 2020년, 1,511,306호(12개월 이상 빈집 387,326호)
 - 농림축산식품부 : 2020년, 농촌빈집 55,947호(2019년 61,317호)
- 재산세 세율 적용 문제
 - 현행 재산세 세법상 빈집을 방치하는 것이 철거하는 것보다 세금을 절약할 수 있음
 - 철거 전 노후주택이 있는 토지는 재산세 세율이 0.07%로 적용되지만, 건물 철거 후 나대지로 구분되면 세율이 0.2%로 상향 조정됨. 세율이 약 3배가 증가함에 따라 정비지원금을 받아 철거가 가능함에도 불구하고 방치하는 선택을 하게 됨

라) 빈집활용 시범사업⁴⁾

- 단순철거와 공공활용 조건부 철거방식으로 이원화 함
- 지원예산은 빈집 「함께싸유」의 호당 15백만원에 조성비를 추가 배정함. 예산 배정은 호당 사업비로 산정하되 집행 시 소유자의 부담을 낮추기 위해 지원금액은 재량권을 부여함
- 사업 1순위는 밀집수준이 높은 4등급 빈집, 2순위는 차량 접근이 불가능하거나 건축구조, 지붕구조, 건축연수 등을 고려해 물리적 노후도가 심각한 4등급 빈집, 3순위는 그 외 정비사업 대상지 혹은 예정지에 해당하는 4등급 빈집을 선정함

3) 충청투데이 보도자료, 2022. 12. 2., “홍물신세 충남 빈집, 철거 저조한 이유 있었네” 요약정리

4) 충남연구원, 2021., 충남 빈집실태와 사례로 본 시범사업 모델 고도화 방안 제안

3) 국제 동향으로 본 주거정책 이슈

- 모두를 위한 주거(housing for all) 개념 확산 및 지방정부의 주택·주거 정책 중요성이 증대함

■ 적절한 주거를 누릴 권리

- 인간의 존엄과 가치를 훼손하지 않는 최소한의 주거생활이 보장되어야함(1948, 세계인권선언)
- 적절한 주택과 서비스는 기본적인 인권임 (1976, 해비타트1, 밴쿠버 선언)
- 모든 사람이 적절한 수준의 삶을 영위할 권리가 있음. 음식, 의복, 주택 등이 포함됨 (1996, 해비타트2, 이스탄불 선언)

■ 적절한 주거를 보장할 의무

- 정부는 모든 사람이 이를 충족시킬 수 있도록 보장할 의무가 있음 (1976, 해비타트1, 밴쿠버 선언)
- 중앙정부 뿐 아니라 지방정부가 책임감 있는 자세로 적절한 주거를 보장하기 위한 노력을 경주해야함 (UN-Habitat)
- 주택공급은 입지, 도시에 대한 통합적 고려 속에서 이루어져야 함 (해비타트3, 키토선언)

■ 주거정책의 지방화와 지방정부의 역할 중요성

- [비용] 중앙정부 National Minimum 설정해 동일한 주거서비스를 보장받기 위한 비용이 지역별로 차이가 있어 지역별 차별화된 주거복지사업 필요함
- [수요] 지역민의 주거 수요에 대응해 지역 밀착적 주거정책이 필요하고 지방정부/지방공사의 역할 중요함

제4절 제3차 장기 주거종합계획

1. 추진 배경

■ 주거종합계획은 주거정책 장기계획으로 주거기본법 제5조에 기반한 10년주기 계획으로 제2차 계획('13~'22년) 후 10년 도과에 따라 제3차 계획 수립

- 소득·지역 등 격차심화, 저출생·고령화, 기후변화, 미래 성장동력 부족 등 우리 사회 당면 과제 해결을 위한 정책 전환이 필요한 시점임
 - 격차심화 : 소득, 지역(도농), 교육, 주거, 금융 등 분야별 격차 심화
 - 저출생·고령화 : 합계출산율이 0.72명('23)으로 급감, 유례없는 고령화 진행
 - 기후변화 : 기후 위기 확대, 시대적 요구인 탈탄소 사회 전환
 - 성장동력 부족 : 새로운 대한민국 성장동력 확보를 위한 미래 비전 시급
- 주택정책도 상황 진단을 토대로 기본방향을 재정립할 시점임
 - 경제·문화 및 인구·가구 등 구조적인 사회적 변화와 새로운 주거패턴 등에 맞게 기존 정책 방향 보완·수정
 - 아울러, 기후변화·재해 등 미래에 우려되는 위기를 예방하면서, AI 등 신기술 기반 산업 육성을 위한 신규과제 발굴
 - 향후 미래 사회전망과 주택수요·택지 소요전망 등을 종합하여 주택공급, 주거복지 정책 등의 향후 10년 간 기본계획 마련
- 「국민주거안정 실현방안('22.8)」, 「서민·취약계층 주거복지 강화 방안('23.1)」 「민생토론회('24.1, '24.3)」 등 주요 정책과제를 바탕으로, 現 시점에 부합하는 주택정책 장기 비전을 재설계하여 국민 주거안정과 주거를 통한 국민 삶의 질 제고를 도모함
- 누구나 안정된 주거를 기반으로 더 나은 삶을 살 수 있도록, 변화된 정책 여건을 반영하여 국민 눈높이와 수요에 맞는 주거정책방향을 수립함

2. 제2차 장기 주거종합계획의 성과와 한계

1) 제2차 장기 주거종합계획의 주요 내용

- (비전) 더 나은 주거환경, 행복한 주거생활
- (5대 정책방향) ❶보편적 주거복지, ❷커뮤니티중심 주거지 재생, ❸주택품질 제고, ❹수요 맞춤형 주택공급, ❺시장리스크 대응강화

2) 정책방향 별 주요 내용 및 성과와 한계

■ 보편적 주거복지

- (주요내용) 민간임대 활성화, 리츠 등 공공임대 공급방식 다양화, 주거급여 개편, 특수가구 실태조사 체계 구축 등을 추진함
- (성과와 한계) OECD 평균 공공임대 재고율 상회 등 양적 확대, 개편 주거급여 시행 등 주거복지 기반을 강화함
- 다만, 공공·물량 중심의 공공임대는 품질면적 등에서 수요자 눈높이에는 부족, 주거복지 사각지대도 여전히 발생함
 - 6개월 이상 공실률: ('17년) 0.9% → ('19년) 1.6% → ('21년) 3.1% → ('23년) 3.6%

■ 커뮤니티 중심 주거지 재생

- (주요내용) 물량위주에서 재생 중심으로 정비사업 전환, 공유공간 설치 등 커뮤니티를 활성화함
 - 뉴타운 기반시설 설치비 공공지원 지속 및 재원확보 방안 마련
- (성과와 한계) 도시재생 등을 통한 커뮤니티 공간 확충, 기존 정비 모델 외 도심복합사업, 소규모 정비 등 다양한 사업모델 신설
- 다만, 노후주택 증가 등 정비수요 증대에도 규제위주 대응 및 재생중심 지원으로 우수 입지 공급기반 확충 등에 한계가 발생함
 - 뉴타운 해제 및 신규 정비구역 지정 축소, 상대적으로 낮은 서울·수도권 주택보급률 등 도심 내 공급 부족 우려 지속 제기
 - 서울시 정비구역: (해제) '12~'15년 292개 vs (지정) '03~'10 年 47개 → '11~'20 17개
 - '22년 주택보급률: 서울 93.7% 수도권 96.6% 지방 107.5%

■ 주택품질 제고

- (주요내용) 장수명 등 성능개선 R&D 지원, 재고주택관리 체계화함
- (성과와 한계) 신축주택 안전 강화, 에너지 효율 기술발전, 주택품질 제고를 위한 R&D 예산 투입을 지속함
- 다만, 여전한 층간소음, 주차공간 부족 등 주택품질 개선속도가 향상된 국민생활 수준에는 아직 미치지 못하는 상황임
 - 층간소음 민원(천건, 환경공단): '17년 22.8 → '19년 26.2 → '21년 46.5

■ 수요맞춤형 주택공급

- (주요내용) 주택 유형 및 입지에 맞는 택지의 안정적 공급과 후분양 활성화, 사회주택 등 공급 다변화를 계획함
- (성과와 한계) 다양한 공급 방식을 시도했으나 여전한 규제·절차 등으로 인해 주택공급 시차가 발생하였으며 확대됨

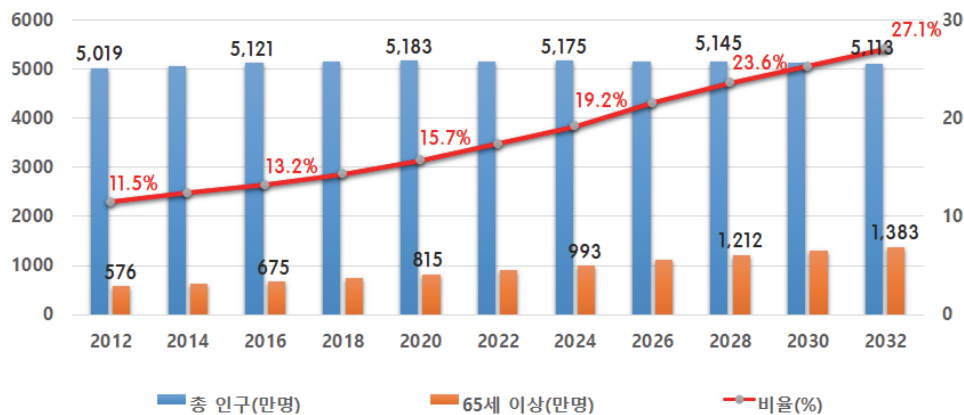
■ 시장 리스크 대응

- (주요내용) 월세증가 대응, 주택금융 개선, 주택산업 다양화·육성에 노력함
- (성과와 한계) 다양한 전·월세 금융지원상품 개발, 보증 확대 등 시장구조 변화 대응에 노력함
- 다만, 주택시장 과열·침체 등 변동성이 심화되고, 전세사기 발생, 부동산 PF 부실화 우려 등 주택시장 리스크가 확대됨

3. 미래 여건 변화

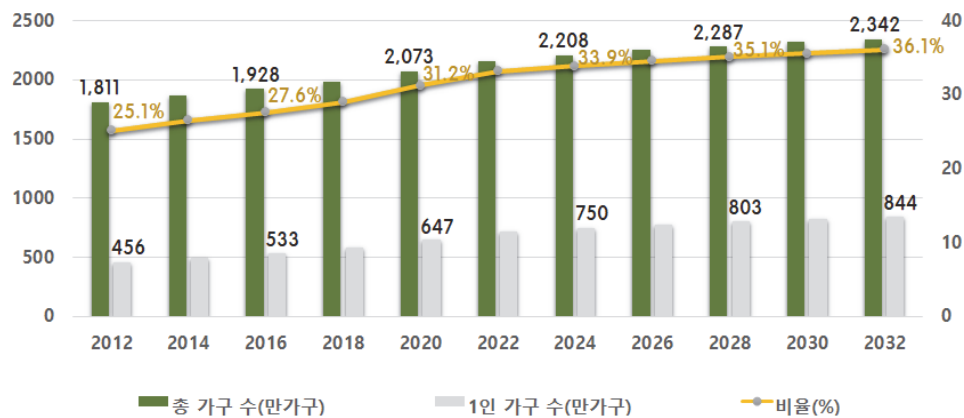
■ 인구 변화에 대응하는 적극적 주거정책 전략 수립 필요

- '20년부터 총인구는 감소 중, 저출생 심화로 감소폭 확대가 전망되며 이에 따라 전체 고령인구 수, 비중도 유례없는 수준으로 증가할 것으로 예상됨
- 1인 가구는 전체 가구 유형 중 가장 높은 비중으로 증가할 전망임



〈그림 2-57〉 총인구 및 고령인구 비율

자료 : 국토교통부, 제3차 장기 주거종합계획

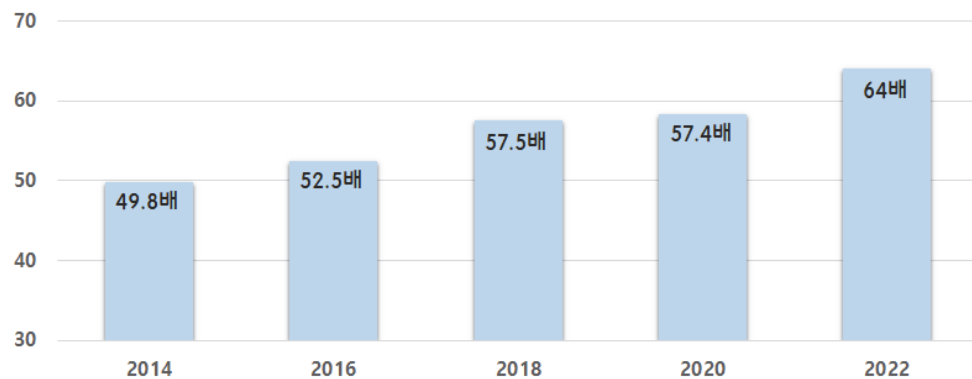


〈그림 2-58〉 총가구수 및 1인 가구 수 비율

자료 : 국토교통부, 제3차 장기 주거종합계획

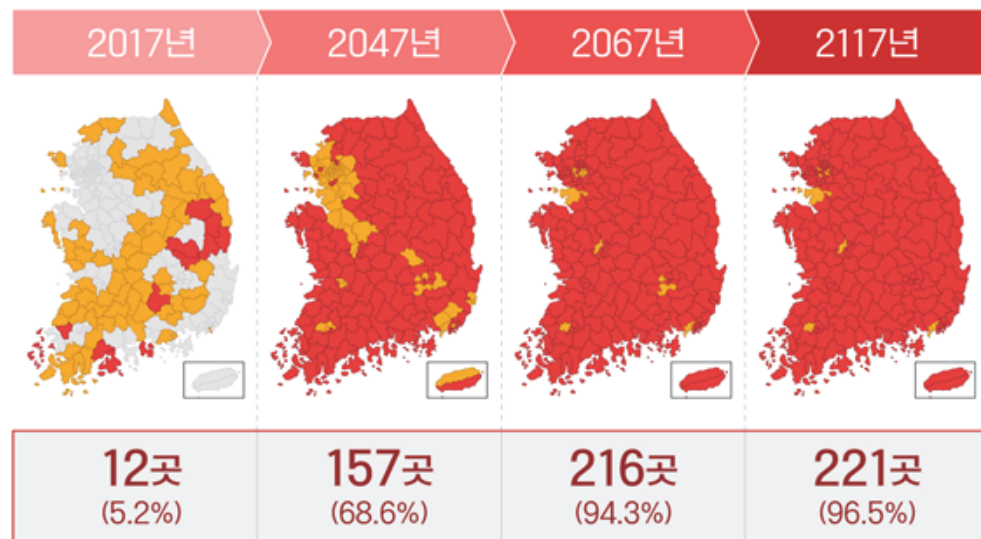
■ 주거복지망 지속 강화 및 균형발전과 지방소멸 방지를 위한 주거환경 개선 전략 필요

- 소득·자산 격차 확대, 물가 상승 등으로 인한 주거비 부담 증가로 취약계층의 주거불안이 심화됨
- 수도권은 인구 집중 및 주택수급 불균형이 심화되는 반면, 지방은 빈집 증가, 노후주택 확대 등 소멸위기 우려가 높아짐



〈그림 2-59〉 자산 5분위 및 1분위 가구간 자산 격차

자료 : 국토교통부, 제3차 장기 주거종합계획

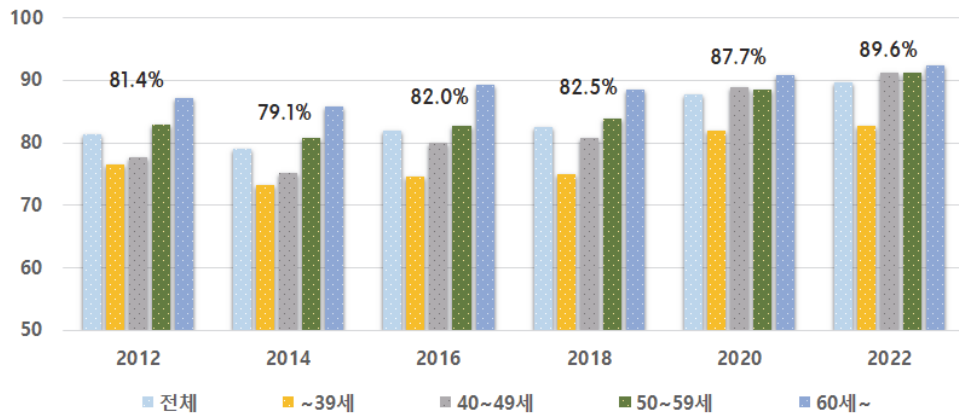


〈그림 2-60〉 소멸 고위험 지역

자료 : 국토교통부, 제3차 장기 주거종합계획

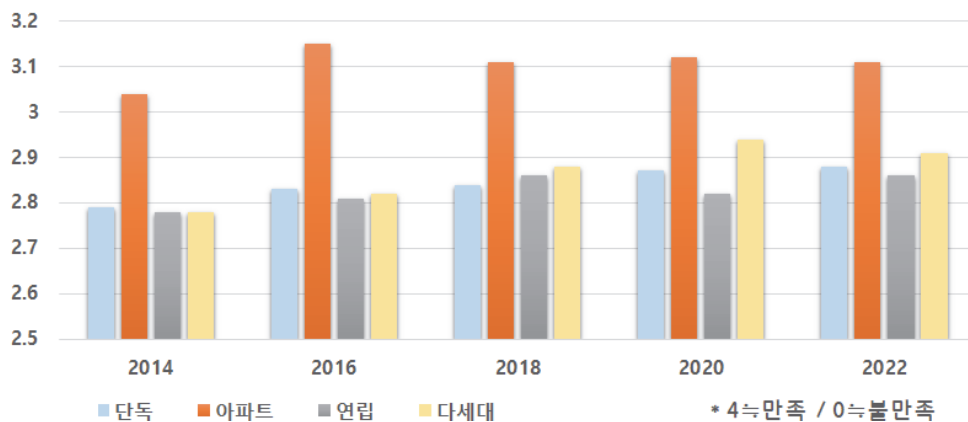
■ 우수입지에 양질의 주택공급 확대 및 주택 품질 제고 노력 필요

- 소득·가구 증가에 따른 주택수요는 지속될 전망이나, 도심 노후주택은 증가하고 공사비 상승 등으로 공급 여건은 악화됨
- 생활수준 향상, 신기술 발전, Covid-19 이후 주거패턴 변화 등으로 주거품질 수요가 다변화하고 있음



〈그림 2-61〉 가구주 연령별 주택보유율

자료 : 국토교통부, 제3차 장기 주거종합계획

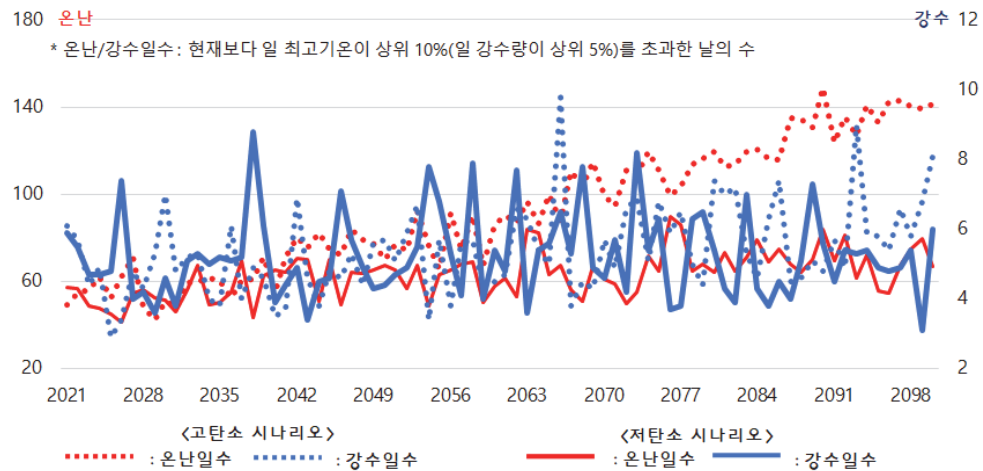


〈그림 2-62〉 주택유형별 만족도

자료 : 국토교통부, 제3차 장기 주거종합계획

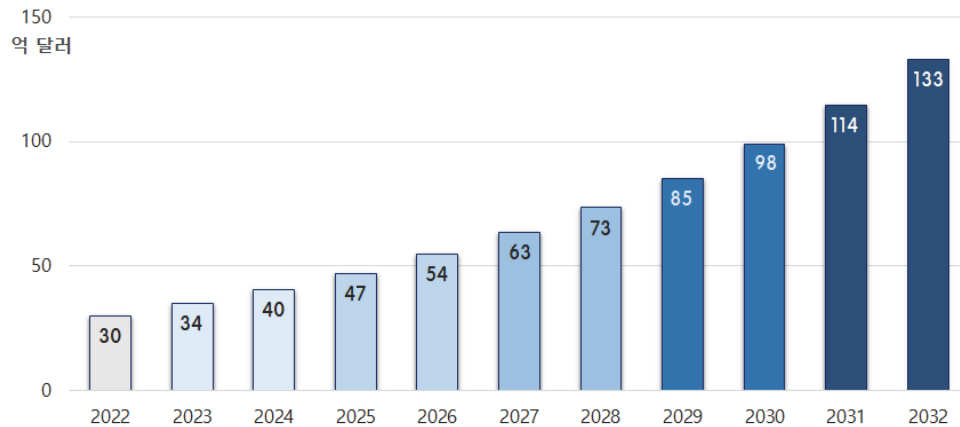
■ 스마트 기술 활용 안전 환경 구축 및 융복합 산업 육성기반 구축

- 폭우·미세먼지 등 재해·재난 및 범죄 예방·대응을 위한 안전한 주거환경 구축 필요성이 확대됨
- AI·빅데이터 등 기술을 접목한 프롭테크(Proptech), 리츠 등 부동산 산업 육성을 통한 성장동력 확보 및 건전한 시장질서 형성이 필요함



〈그림 2-63〉 장래 극한기후 발생전망

자료 : 국토교통부, 제3차 장기 주거종합계획

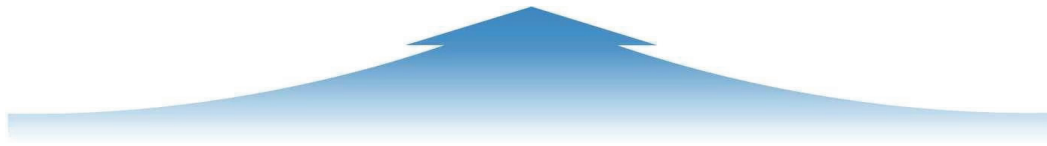


〈그림 2-64〉 세계 프롭테크 산업규모 전망

자료 : 국토교통부, 제3차 장기 주거종합계획

4. 주택정책 비전과 정책방향

비전	「희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 구현」
목표	시장 기능 회복과 국민 주거생활권 확보
	소외되는 국민이 없도록 촘촘한 주거복지 지원
	국민 눈높이에 맞는 주거환경과 주거생활 구현



정책방향	추진전략
1. 주택시장 정상화를 통한 안정적 주택공급	■ 체계적이고 안정적인 주택수급 관리 ■ 선호도 높은 도심 주택공급 확대 ■ 국민이 원하는 다양한 주택공급 확대 ■ 우수한 정주 여건의 신도시 및 신규 택지 조성 ■ 부동산 생산구조혁신 ■ 부동산 산업 육성
2. 사각지대 없는 주거안전망강화	■ 취약계층에 대한 주거복지 강화 ■ 무주택 서민을 위한 주거사다리 구축 ■ 안심하고 거주할 수 있는 임대차 시장 조성 ■ 지속가능한주거 커뮤니티 활성화 유도
3. 저출생·고령화 등에 대응한 주거지원패러다임 전환	■ 청년층 주거사다리 복원 ■ 저출생극복을 위한 주거지원 강화 ■ 고령자 맞춤형 주거공간 확충 ■ 지방 주거환경 개선 및 지역 맞춤형 주택관리 지원
4. 소득 4만불 시대에 걸맞는 미래 녹색 주거환경 조성	■ 기후변화 대응탄소중립 실현을 위한 미래형 주택공급 유도 ■ 재해 취약주택 해소 ■ 쾌적하고 편리한 주거환경 확보 ■ 신속 공급이 가능한 모듈러주택 확산 ■ 주택 관리체계 강화

5. 세부 정책과제

1) 주택시장 정상화를 통한 안정적 주택공급

(1) 체계적이고 안정적인 주택수급 관리

■ 신규주택 수요 추정

- 가구·소득·멸실요인을 고려하여 추정한 '23~'32년 신규주택수요는 연평균 393.5천호로 추정함
 - 장래 여건에 따른 소득·멸실 변동 가능성 등을 감안하여, 수요추정 범위는 333.2~448.2천호로 제시

* 가구 증가, 소득 증가, 주택 멸실에 따라 신규로 발생하는 구매력 있는 주택 수요

* (가구요인: 9.8만호) 지역·가구원수별 추정 주택소비량 × 지역·가구원수별 장래가구 추계
(소득요인: 15.5만호) 지역별 주택 소비 소득탄력성 × 소득상승률(OECD, IMF, KDI) 전망치
(멸실요인: 14.1만호) 지역별 멸실주택 전망치 × 멸실 주택 대체 필요율

〈표 2-99〉 권역별 신규주택수요 추정

(단위 : 천호)

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

■ 공공택지 소요량 전망

- 연간 99.4천 호, 16.4km²*로 전망함(여건에 따라 88.4~110.4천 호, 14.6~18.2km²)
 - 신규주택수요에 공공/민간택지 공급 분담비율('12~'21 10년 인허가 실적)을 적용
- 기확보 공공택지, 신규택지지구, 도심내 복합개발 등을 통해 적정물량의 택지를 지속적으로 확보함

■ 신규주택 공급계획

- 「국민 주거안정 실현방안(’22.8)」에 따른 270만호 공급계획을 토대로 도심 등 우수입지 공급 기반을 지속적으로 확충함
- 공급계획은 경기여건 변화, 공공임대 공급, 미분양 현황 등을 고려하여 탄력적으로 조정 및 보완함

■ 주택수급 예측 시스템 도입

- 정교한 수급예측 모델링을 통해 주택시장 안정기반을 강화함
 - 공급 시차, 거주·투기 수요, 수급의 시·공간적 불일치 등 수급 균형 달성이 어려운 한계를 극복하기 위한 예측 시스템 마련
 - 거시경제 변수와 시·공간적 수급 변화 등을 AI 모델링을 통해 분석하여 파급효과를 예측하는 수급예측 모델 등 도입
 - AI 모델링과 주택공급·시세정보 등 행정 데이터 연계하여 정확도 제고
- 수급 예측 시스템을 통해 주택시장의 수요와 공급 간 미스매치 해소를 위한 세제·금융·공급 등 정책 대안을 선제적으로 추진함
 - 서울·수도권 등을 중심으로 선제적으로 시스템 도입·활용하고, 광역시·지방까지 단계적으로 확대 적용 추진

(2) 선호도 높은 도심 주택공급 확대

- 수요가 많은 도심에서 최적의 사업유형을 활용하여 선호도 높은 신축 주택이 원활하고 신속하게 공급될 수 있는 기반 구축

부지 특성	사업유형
1만㎡ 이상·30년 이상 노후주거지	정비사업 → 절차 간소화, 사업성 제고 * 사업성이 낮은 경우 공공참여(공공재개발·재건축) 활용
1만㎡ 이상·20년 이상 노후주거지	도심복합사업 → 공공 활성화, 민간 본격도입
1만㎡ 미만 소형 노후주거지	소규모 정비사업 → 절차 간소화, 사업성 제고 * 자율주택, 가로정비, 소규모재건축, 소규모재개발 뉴·빌리지 → 편의시설 설치 지원, 기금융자
100만㎡ 이상 계획 도시	노후계획도시정비특별법 → 체계적 재건축 조기화 * 마스터플랜으로 체계적 정비, 안전진단·도시규제 완화
10만㎡ 이상 원도심	재정비촉진법 → 광역 단위로 체계적 개발 *기반시설 국비지원, 각종 부담금 완화 등

* 뉴·빌리지 사업 도입(’24.3): 전면 재개발이 어려운 연립·다세대 등 노후 저층주거지역 거주환경 개선, 기존 도시재생사업 자원 재구조화 및 도시재생사업 전문기구 등 지원체계 구축

가) 재개발·재건축 활성화

- 주민의 자유로운 선택권에 따라 원활하게 사업을 추진할 수 있도록 재개발·재건축을 규제의 대상에서 지원의 대상으로 전환함

■ 진입문턱 완화 및 사업성 개선

- 정비사업 추진을 위한 진입장벽 규제를 완화하여 보다 많은 노후 주거지가 신속히 사업에 착수(정비구역 지정)할 수 있도록 개선함
 - 안전진단, 노후도·구역지정·동의 요건 등 진입장벽을 완화
 - 특히, 안전진단은 주거환경, 설비 노후도 등을 종합 분석하여 주민의 불편을 해소하고 진단 하는데 중점을 두는 제도로 개편*

* 제도의 성격에 맞게 안전진단 명칭도 변경필요 (예) 재건축 진단

- 정비사업에 대한 지원은 강화하고, 부담은 줄여 사업성을 제고함
 - 도시계획을 훼손하지 않는 범위에서 기존보다 용적률 인센티브를 확대하여 사업성을 보전하는 등 사업여건을 개선
 - 유연한 사업 추진을 위해 도시·건축규제, 국민주택 공급 의무 등을 완화할 수 있도록 개선
 - 초기사업비에 대한 기금융자, HUG 보증 등 금융지원을 통해 사업이 안정적으로 추진될 수 있는 기반을 구축
 - 재건축부담금은 주택시장 안정이라는 제도 도입 취지와 달리 주민 부담, 주택공급 위축 등 부작용을 고려하여 폐지 등 개선 추진
 - 지자체의 과도한 기부채납을 방지하고, 의무임대주택 인수가격 현실화 등 사업성 개선을 위한 제도적 기반 구축
 - 정비사업의 참여도를 높이고 경제적 부담을 낮출 수 있도록 주택연금 등을 활용하여 분담금을 납부할 수 있도록 개선
- 사업성이 낮은 지역은 재정비촉진지구, 공공참여로 사업성 개선
 - 노후도 요건 완화, 용적률 상향 등 인센티브가 부여되는 재정비촉진지구 지정 활성화를 통해 광역 규모의 정비사업 촉진
 - 단지·지역 특성 등에 따라 민간 자력 정비가 어려운 곳은 공공재개발, 공공재건축을 활용할 수 있도록 컨설팅, 공모 지속 추진

■ 절차 개선 등을 통한 사업 속도 획기적 제고

- 직렬적으로 규정된 복잡한 사업절차를 통합·병렬 추진할 수 있도록 개선하는 등 합리화 하여 사업기간을 획기적으로 단축함

- 지자체는 정비구역 지정 전 정비계획 기본방향을 의무적으로 사전 제시토록 하여 정비구역 지정 소요기간도 대폭 단축
- 안전진단, 추진위 구성, 조합설립 등을 정비구역 지정과 병행하여 추진할 수 있도록 개선
- 기본계획·정비계획 동시 처리, 사업시행계획·관리처분계획 동시 수립 등 순차 수립하는 단계별 계획 통합 처리
- 사업 단계별로도 복잡한 절차를 간소화하여 추진 속도를 향상
- 총회 등 정비사업 의사결정 과정에 전자적 의결방식을 전면 도입하여 총회 개최, 동의서 징구 등에 소요되는 기간·비용도 감축함
- 신속한 사업 추진이 가능한 신탁방식도 장점을 극대화하면서 과도한 수수료, 주민의견 수렴 절차 등을 보완함
- 법정 처리기한 관리 강화, 지자체·관계기관 이견 조정 등을 통해 신속한 인허가 절차 진행을 지원함

■ 중단 없는 정비사업 기반 조성

- 조합의 전문성·투명성 강화를 통해 조합 내 갈등·분쟁을 최소화함
 - 조합원 자격 사전검증 지원 등 공공의 정비사업 업무지원 기능을 강화하고, 민간 정비업체 역량 강화를 위한 교육·관리체계 구축
 - 조합의 비전문성을 보완해주는 정비업체의 역량 강화를 위해 기술인력 교육·경력관리 체계 구축*
- * 정비업체 등록기준 개선('03년 이전 기술인력만 가능→교육·경력·실적요건 추가)과 연계 추진
- 조합-시공사 간 공사비 분쟁 등을 최소화하기 위한 프로세스를 구축함
 - 표준계약서 적용, 계약 전 전문기관 사전검토, 지자체 계약서 제출 의무화, 컨설팅 등을 통해 계약 분쟁 소지 등을 미연에 방지
 - 분쟁이 발생한 경우 신속하게 해결될 수 있도록 공사비 검증제도 개선, 지자체 전문가 파견 제도 활성화, 중앙분쟁조정촉 신설 등 추진
- 지자체 중심의 관리체계를 구축하여 조합 정상화 방안도 지원함

나) 1기 신도시 등 노후계획도시 재정비

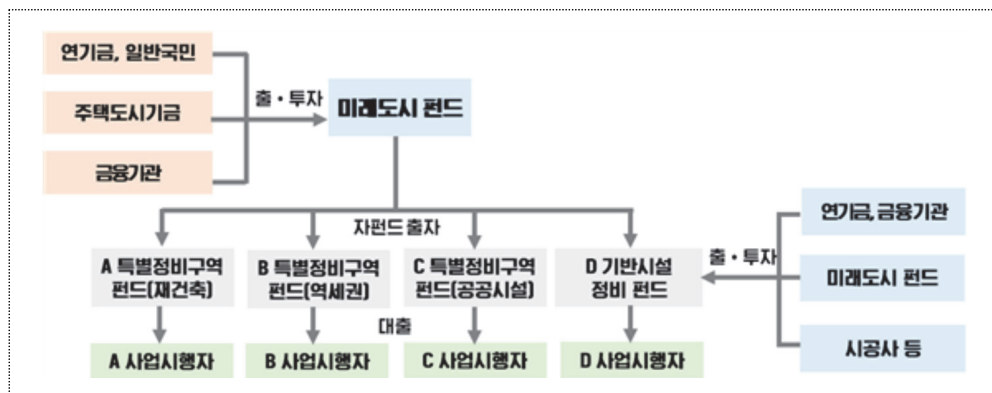
- 1기 신도시 등 노후계획도시의 질서 있고 체계적인 정비를 지원하기 위해 계획수립, 금융 지원, 이주대책 등 사업 쏠 과정 패키지를 지원함

■ 신속하고 내실 있는 계획 수립

- 기구축된 노후계획도시 재정비 수단(노후계획도시 특별법령)을 적극 활용하여 신속하고 체계적인 정비를 추진함
- 노후계획도시 정비를 위한 국가 차원의 시책과 지침을 마련하고, 도시 재구조화, 단계별 정비방향 등이 담긴 도시별 청사진을 제시함
- 도시별 선도지구 지정으로 정비 모범사례를 확산하고, 자족기능·기반시설 확충 등에 필요한 특별정비구역 지정을 신속하게 추진함

■ 노후계획도시 정비 사업여건을 획기적으로 개선

- 통합정비시 용도지역 변경·용적률 상향*으로 사업성을 개선하고, 안전진단 면제, 통합 심의를 통해 사업기간을 단축함
 - 주거지역 평균용적률 100%p 내외 상향, 3종 일반주거 → 준주거 변경시 최대 500%
- 「미래도시 펀드」를 조성하고, 신도시 정비 전용 보증상품을 출시하여 원활한 자금조달을 지원함



〈그림 2-65〉「미래도시 펀드」 개요(예시)

■ 공공의 역할은 충실히, 차질 없이 이행

- 공공기여를 현금으로 산정하고, 도시기능 확충에 활용하는 체계 마련 → 공공기여금을 유동화하여 기반시설 설치비용을 적기에 조달함
 - 특별정비구역 공공기여금을 담보로 지자체가 채권 발행→ 기반시설 적기 설치
- 대규모 이주수요 발생으로 인한 부동산 시장 혼란을 사전에 차단하기 위해 공공이 주도하여 체계적인 이주대책을 수립·시행함

- 미래도시지원센터를 통해 LH·HUG·LX·부동산원 등 공공기관이 지역별 재정비 사업에 대한 심층·종합컨설팅 등을 지원함

■ 계획적이고 신속한 재정비 사업 추진

- 1기 신도시의 경우, '24년에 기본계획 수립을 완료함
 - 선도지구는 '분당 8천호, 일산 6천호, 평촌 4천호, 중동 4천호, 산본 4천호' + α (신도시별 1~2개 구역)의 범위에서 '24년 중 선정
 - '25년 특별정비계획 수립, '26년 사업시행계획 인가 등 절차를 거쳐 '27년 선도지구 첫 착공, '30년 첫 입주 목표
 - '24년 이후에도 매년 일정 물량을 선정하여 모든 주택을 지자체별 기본계획상 연차별 정비 계획에 따라 순차적으로 정비 추진
- '24년 6월부터 1기 신도시 외 노후계획도시에 대한 논의도 본격 착수하여, '국토부-광역시-기초지자체'간 협의체를 운영함
- 「미래도시 펀드」는 '24년 조성방안 마련에 착수하고, 선도지구 등 초기 사업규모를 고려하여 '26년 중 펀드 조성을 추진함

다) 노후 저층주거지 등 정비 활성화

■ 소규모 정비사업 활성화

- 일반 정비사업이 불가능한 소형부지는 소규모 정비사업으로 신속 추진가능토록 진입장벽 완화, 속도 제고, 사업성 개선 등을 지원함
 - ①소규모재건축(1만㎡·200세대 미만) ②소규모재개발(5천㎡ 미만) ③가로주택정비(도로 연접 1만㎡ 미만, 관리지역 2만㎡미만) ④자율주택 정비(단독 10호·연립 20호 미만)
- 사업비 자금 융자지원 및 이차보전을 통한 민간재원 활용, 공공기관(LH 등) 사업시행 참여, 사업컨설팅 지원 등 공공지원을 확대함
- 공공 사업시행자로 참여 시 추가 인센티브(융자 한도 확대 등) 부여, 정부-공공기관 합동 후보지 공모 등으로 사업 추진동력을 확보함
- 관리지역 지정 요건 완화 및 지정제안 주체 확대(주민, 이해관계자) 등 소규모 정비 관리 지역 지정 활성화로 계획적 정비를 도모함

■ 뉴·빌리지 활성화

- 노후 저층 주거지역의 주차·안전 등 도시문제 해소를 위해 국비로 기반시설 및 편의시설 설치를 지원함
 - 공용주차장·도로 등 기반시설 및 방범·생활환경·주민운동 등 편의시설
 - 주민 수요조사, 지역 내 인프라 접근성분석 등을 토대로 지역 여건을 고려하여 시설 설치 결정
 - 공동작업장, 청년창업시설 등 이용 대상이 한정적인 시설은 설치 제한
- 기금 융자 및 도시·건축규제 완화 등 인센티브를 통해 주거지 내 주민들의 자발적 주택 정비를 지원함
 - 도시재생활성화지역 용적률 완화 및 자율주택정비 용적률 완화 등
 - 지자체 중심으로 주민·건축주·공공기관 등과 협력하여 자율주택정비, 신축매입약정 등 적정 사업방식을 조합한 정비계획 구상
 - 공모시 주택정비 현황·지원계획 등을 중점 평가하고, 가시화된 정비사업과 연계시 우선(가점) 선정

라) 역세권 증 정비 활성화

■ 민간 도심복합사업 활성화

- 공공만 시행하던 도심복합사업을 신탁·리츠 등 민간도 시행하여 역세권·상업지역 등을 창의적으로 복합 개발하고 주택을 공급함
- 지자체·민간 대상 사업설명회 개최, 가이드라인 배포 등으로 역량강화를 지원하고 희망 지자체 대상 시범사업 등을 추진함
- 개발이익 공공성 확보를 위해 인센티브에 따라 증가하는 용적률은 기부채납을 통해 뉴·홈, 임대주택, 생활SOC 등으로 활용함

■ 공공 도심복합사업 신속 추진

- 노후도나 사업성이 부족하나 역세권 등의 선호도가 높은 도심은 도심복합사업을 통해 주택공급 및 도시 재구조화를 추진함
- 저이용·낙후지역 위주로 사업을 신속히 추진하고, 광역적 개발이 필요한 지역은 재정비 촉진지구와 연계하여 체계적 정비를 추진함

■ 철도 지하화를 통한 도심 내 융복합 공간 조성

- 철도 지하화 통합개발을 위한 제도적 기반(철도지하화통합개발법)을 적극 활용하여 도심 내 철도부지의 근본적 재구조화를 착수함
 - 철도를 지하화하고 철도부지와 인근 부지를 통합 개발하여, 개발범위를 늘리고 수익성 확보* 및 절차 간소화 등 원활한 사업지원
 - * 기반시설 지원, 용적률·건폐율 완화, 공원·주차장 기준완화, 부담금 감면 등 인센티브 부여
- 철도 지하화 통합개발계획에 따른 지하화 대상 노선을 대상으로 상부 공간을 직·주·락이 융합된 복합공간으로 재창조하여 추진함

■ 공간혁신구역 등 용도지역 제도 개편을 통한 토지이용도 제고

- 용도·밀도 등 도시계획규제가 완화되는 공간혁신구역*을 통하여 도심 내 유휴부지 적극 활용, 다양한 유형의 주택공급을 활성화함
 - ①도시혁신구역(건폐율·용적률 완화), ②복합용도구역(용도제한 완화), ③입체복합구역(복합시설 허용)
- 지역 여건 등을 고려하여 업무·주거·여가 복합거점 조성이 가능한 이전적지(군부대·청사·대학 등)를 선도적으로 지정을 유도함

(3) 국민이 원하는 다양한 주택공급 확대

- 1~2인 가구 증가 등 다변화되는 주거수요에 대응하여, 아파트뿐만 아니라 다양한 유형의 소형주택 공급이 활성화될 수 있는 기반을 구축함

■ 공급 규제 합리화

- 공유주택, 도시형생활주택, 오피스텔 등 서민의 주거사다리 역할을 수행하는 다양한 소형 주택이 원활히 공급될 수 있는 기반을 조성함
 - 특히, 공유주택 등 새로운 주거트렌드가 제도적 미비로 인해 제약되는 일이 없도록 공유주택 주거기준 등 신속한 제도 정비 추진
- 주거수요에 부응하는 새로운 유형의 주택 신설 등과 함께, 기존의 주택유형에 대한 도시·건축 등 공급규제 합리화도 지속적으로 검토함

■ 세제·금융지원 강화

- 도심 내 신축 공급 가능한 소형주택 등에 대한 건설·구입 시 세제 등 인센티브를 통해 단기 주거수요 등에 대한 대응력을 강화함
- 주택도시기금을 통한 저리의 건설자금 융자지원을 확대하고, PF 대출 보증 등 공적보증 지원도 지속적으로 확대함

■ 공공의 역할 강화를 통한 안정적 민간 공급 유도

- 미분양 부담 없고 전세사기로부터 안전한 공공 신축 매입약정 활성화를 통해 다양한 신축 주택이 공급될 수 있도록 유도함
 - 매입단가는 시장상황, 물가변동 등을 고려하여 지속 현실화하고, 합리적인 매입기준을 통해 안정적 물량 확보
 - 신축매입약정에 대한 용적을 인센티브 부여, 세제 등 특례, 공적 보증 지원 등을 통해 활성화 기반 마련
 - 신속한 매입을 위해 매입약정 체결기간 단축 등 제도개선 병행

■ 다양한 유형의 등록임대주택 확대

- 임대차 시장 안정 기반을 강화하기 위해 전세사기로부터 안전한 등록임대주택 확대 지속적으로 추진함
 - 원활한 등록임대주택 재고 확보를 위해 다양한 유형의 등록임대주택을 제도화*하고, 합리적 수준의 세제 등 혜택 부여
 - * 1호만으로도 사업자 등록이 가능한 6년 단기 등록임대 도입(아파트 제외) 등
- 대규모 민간임대를 운영하는 임대리츠가 보다 원활히 설립되고 자금을 조달할 수 있도록 여건 개선 및 제도적 보완을 지속함

■ 신유형 장기임대 활성화

- 장기임대 및 주거서비스 위주로 임대차 시장의 패러다임을 전환함(아파트·분양전환 ⇨ 장기간 안정적 거주 가능한 신유형 장기임대)
 - 장기 임대운영에 특화된 신유형 장기임대(20년 이상)를 도입하고, 안정적 임대수익을 통해 운영될 수 있는 제도적 기반 구축
- 리츠 등을 통해 일반 국민 또는 입주민이 임대운영 수익을 공유할 수 있는 사업구조를 검토함

- 아울러, 임대리츠에 대한 유동성 확보 지원, 금융비용 절감, 사업기간 단축 등을 통해 신규 임대리츠 사업 투자 유도

- 민간 부지를 활용하는 등 공급방식을 다양화하고 청년·실버 등 수요에 맞는 시범사업도 추진함

(4) 우수한 정주 여건의 신도시 및 신규택지 조성

가) 3기 신도시

■ 3기 신도시의 차질 없는 공급 추진

- 3기 신도시 등의 택지개발 및 주택건설 절차를 신속히 이행하여 중장기 주택공급 기반을 마련함
 - 인천 계양 등 5개 지구는 조성공사 착공('23년) 후 주택착공 순차 추진하고, 광명, 시흥 등 3개 지구는 지구계획 승인 등 본격 진행
 - '22년 이후 발표한 신규 공공택지는 지구지정 등 절차를 신속히 마무리하여 중장기 주택공급 기반을 마련

■ 先교통-後입주 등을 통한 3기 신도시 정주환경 확보

- 광역환승센터, S-BRT, GTX 등 광역교통 조기구축 및 로봇 택배, 자율주행셔틀 등 Test-bed 조성으로 교통 편의를 향상함
- 자족용지를 활용한 도첨산단 등으로 지역산업 경쟁력을 높이고, 충분한 공원녹지 확보 등을 통해 쾌적한 주거환경을 구축함
- 안심하고 아이를 키울 수 있도록 주택단지 내 국공립 유치원을 설치하고, 초등학교 중심의 보행생활권을 조성함

나) 2기 신도시의 안정적 마무리

- 충분한 기반시설과 녹지 확보 및 특화구역 조성으로 3기 신도시 입주 전 우수한 정주 여건의 신도시를 조성 완료함
 - 화성동탄1·2, 인천검단 등 2기 신도시 9개를 차질 없이 준공하여 입주를 완료하고, 입주 완료 전 광역교통망 신속 구축
- 입주민 불편 해소 및 유보지 활용방안 결정 등을 위해 지정권자, 사업시행자 및 지자체 간 협력체계를 구축함

다) 중장기 공급기반을 위한 신규택지 확충

■ Compact city 등 신규택지 추가 개발

- 필요한 곳에 적절한 규모의 신규택지를 발굴하여 미래세대 등을 위한 중장기 주택공급 기반을 마련함
 - 수도권 및 지방권 등 주택 수요가 높은 곳을 중점 발굴, 지역별 특성* 및 시장여건 등을 고려하여 적정 규모로 공급
 - * (예시) 배후도시 영향(생활권 등), 지역산업 특성, 자연·생활환경, 교통망(역세권, 환승센터 등)
 - 청년·신혼·출산가구 등 미래세대를 위해 그린벨트 등을 활용하여 합리적 가격의 주택공급 추진
- 신규택지 주거환경 혁신이 가능토록 택지 구상 단계부터 광역교통 연계 및 교육·자족 등 정주서비스를 개선함
 - KTX·SRT 등 역세권 중심의 「콤팩트시티」 개념을 도입하여 광역교통망과 연계된 복합·고밀·압축개발 추진
 - 라이프사이클(맞춤형 교육, 의료 등) 반영, 모빌리티 특화(수요응답형 교통체계) 등 신규택지 정주 여건 개선

구 분	기존 신도시	Compact-city
입지	개발 편의에 따라 선정	철도역부터 500m~1km 내 지역 위주
광역교통	입지발표 후 교통계획 수립	입지 선정부터 교통계획과 연계
네트워크	격자형	역 중심의 방사형
개념도		

■ 신도시 조성속도 제고

- 추가 자본·인력을 활용할 수 있도록 '신도시 공공 리츠' 도입 및 사업지역 지방공사 참여 확대를 통해 조성속도를 제고함
- 토지보상 지연을 방지하고, 통합심의 대상 확대 등 인허가 절차 합리화 등을 통해 신도시 조성속도를 제고함
- 택지 조성 과정에서 발생하는 사업지연 유발현안에 대하여 신속 대응하고 적기에 조성될 수 있도록 협의체 운영 등 적극적으로 협의함
- 민간대행 및 민간참여사업 등을 통해 민간과 함께 택지 조성사업을 추진할 수 있도록 제도를 개선하여 사업 속도를 제고함

(5) 부동산 생산구조 혁신

가) 부동산 PF 선진화

- 고위험 구조의 부동산 PF로 인한 리스크 완화를 위해 선진화된 주택 사업 금융구조 방안을 마련하고, PF 사업장에 대한 관리체계를 구축함

■ 부동산 PF 리스크 완화

- 높아진 건설-금융 연계성 및 고레버리지의 PF 사업구조로 인한 리스크 저감을 위한 제도적 보완방안을 마련함
 - 우수한 디벨로퍼 중심으로 부동산 개발이 진행될 수 있도록 우수업체 선별·지원, 전문인력 관리 체계화 등 시행업계 내실화 추진
 - PF 사업 자기자본 비율 확대를 유도하기 위해, 자기자본 비율에 따른 인센티브를 차등화, 재무적 투자자 등의 지분투자 촉진
 - 부동산 PF 대출 시 사업성 평가를 강화하고, PF 시장 참여자의 건전성 유지를 위한 방안 마련
- 부동산 PF 통합정보 시스템 구축 등을 통해 PF 시장 투명성 강화·관리를 체계화함

■ 정상 사업장에 대한 PF 보증 공급 및 부실 사업장 재구조화 지원

- 정상사업장이 원활하게 자금을 조달할 수 있도록 사업성 검토 등을 거쳐 공적 PF대출 보증을 지속적으로 공급함
- 부실·부실우려 사업장은 사업 재구조화를 통해 사업성을 제고하고 사업진행에 필요한 신규자금(New Money) 유입을 지원함

■ 부동산 PF 조정제도 내실화

- PF 공적 조정기능 강화를 위해 「민관합동 PF조정위원회」를 법정 위원회로 격상하고 상설 운영하여 사업장별 갈등을 적극적으로 중재함
 - 조정대상 사업도 사업자 요청에 따라 필요 시 민간 개발사업까지 확대

나) 부동산 금융 활성화

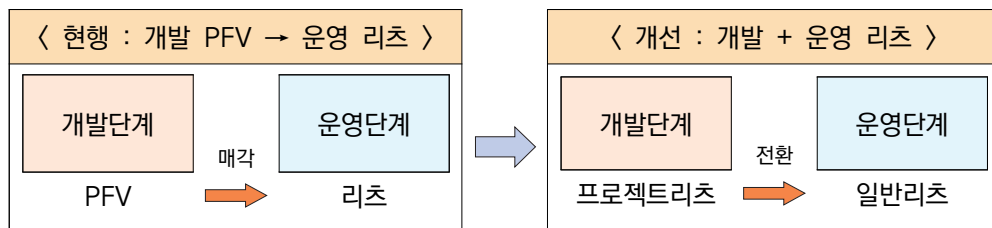
- 일반 국민들이 적은 금액으로도 부동산 자산에 투자하여 이익을 향유하는 가운데 투자자 보호가 가능하도록 리츠 산업 육성 및 건전성을 강화함

■ 상장 리츠 활성화

- 일반 국민이 쉽게 접근할 수 있는 상장 리츠 성장 부담 완화 및 앵커리츠*를 통한 안정적 투자환경을 마련함
 - 연기금 등의 여유자금으로 출자한 리츠로서, 우량한 자산을 보유한 상장 리츠의 지분에 투자하여 안정적으로 수익을 확보하는 한편 상장 리츠의 신뢰성을 제고
- 부동산 수익을 분배하기 위한 투자 도관체(명목회사)인 리츠의 특성에 부합하도록 규제를 합리화하여 리츠의 운영 부담을 완화함

■ 리츠 신모델 개발

- 시장 활성화를 위해 주택·오피스에 집중된 리츠 투자대상을 다양화함
 - 리츠가 부동산을 직접 개발하여 임대·운영할 수 있도록 개발 단계의 특성을 고려하여 규제를 합리화한 프로젝트 리츠 도입



- 이익이 지역 주민에게 제공될 수 있도록 지역 주민 중심의 '지역상생리츠' 등 일반 투자자 참여 제고를 위한 방안 마련
- 산업단지 내 공장, 헬스케어 등에 투자하며 다양한 사업구조를 마련할 수 있도록 관련 제도 개선 추진
- 효율적 운영과 수익성 제고를 위해 사업방식 및 유형개편 등을 추진 검토하고, 리츠 행정 업무 등에 대한 전문성도 강화

■ 리츠시장 건전성 강화

- 일반 국민들이 리츠 투자 관련 정보를 쉽게 취득하고 이해할 수 있도록 리츠정보시스템 이용체계 개편 및 데이터 관리를 개선함
- 국민들의 리츠에 대한 합리적인 투자판단을 지원하기 위해 투자보고서 등 공시 관련 제도 개선을 추진함
- 자산운용 전문인력의 전문성과 윤리의식을 강화하고 공모·시정조치 등에 대한 공시 등을 활성화하여 정보 접근성을 향상시킴

- 리츠 시장의 성장*에 따라, 투자자 보호와 동시에 시장을 활성화할 수 있도록 지속 가능한 관리체계를 전환함

- 리츠 수 : ('18) 219 → ('19) 248 → ('20) 286 → ('21) 315 → ('22) 350 → ('23) 370

■ 기업구조조정리츠(CR리츠) 도입

- 지방 미분양 해소를 위한 CR리츠를 도입하여 지방 주택사업 리스크를 낮추고 착공 지연 최소화 등 주택공급 여건을 정상화함
- CR리츠가 신속히 출시될 수 있도록, 등록절차 단축 및 모기지 보증 지원 등 꾸준한 정책지원 병행

(6) 부동산 산업 육성

가) 데이터 기반 산업 성장 기반 구축

- 프롭테크·AI 활용한 소비자 맞춤형 서비스 제공, 공공데이터 확대 등을 통한 고부가가치 부동산 신산업·서비스 창출을 지원함

■ 부동산 정보 접근성 제고를 통한 프롭테크 산업기반 조성

- 공공, 민간에 산재된 정보의 효과적 수집·관리·활용이 가능하도록 '부동산 통합정보 플랫폼'을 구축하여 정보 비대칭성을 해소함
- 프롭테크 기업 등 업계의 정보 활용성 확대를 위해 공공 데이터 수요 등에 대한 상시 조사·반영 시스템*을 마련함
- 기구축 부동산 정보도 제공주기 단축, 데이터 확대개방, 연계 효율화 등 고도화

■ 선도사업 발굴·지원

- 시장참여자 확대에 따른 플랫폼 확장, 선도사업 발굴 등을 통한 서비스 산업 영향력을 확대함
- 창업경진대회 등 아이디어 공유를 통해 사업 가속화·공공주도 시범사업 등을 지원, 프롭테크 특화 창업지원센터를 운영함

■ 부동산 시장 소비자 보호 강화

- 시장 동향에 따라 반복 가능성 높은 불법행위*에 대해 정밀한 특이동향 지표 분석에 기반한 선제적 조사로 예방 및 확산을 방지함

- (회복·상승기) 자전거래, 다운계약 및 불법전매, 대량매집 등 투기, 기획부동산 등 (후퇴·하향기) 전세사기, 편법증여성 직거래, 불법 할인분양(업계약) 등
- AI 등 신기술을 활용한 부동산 불법행위 의심거래 선별 등 조사기법을 고도화 하고, 이상거래 조기경보시스템 구축을 추진함
- 사각지대 없는 부동산 소비자 권익보호와 관련 서비스산업(개발·중개·자문·정보제공 등) 육성이 균형 잡힌 제도 기반*을 조성함
 - (예시) 우수 소비자 보호업체에 인센티브 부여, 광고 플랫폼의 자율시정 강화 등

나) 주택 및 주거 서비스 산업 다양화

■ 건설 위주에서 벗어난 다양한 주거서비스산업 발전 유도

- 다양하고 종합적인 중개서비스 제공이 가능한 중개법인 육성을 위해 규제 개선 및 중개법인 활성화를 추진함
- 공정하고 객관적인 감정평가를 통해 국민의 재산권이 보호될 수 있도록 감정평가 시장 감독 등 건전한 경쟁 환경을 조성함
- 다양한 주거서비스산업이 발전 가능토록 정책 지원책 마련 및 전략 제시, 주거서비스 산업의 융복합화를 도모함
 - 디지털트윈* 등 공간정보 기술을 활용한 도시개발, 인허가, 택지 발굴 등 공간정보-주택 융·복합 산업 육성기반 마련
 - * 실제 사물을 가상세계에 동일하게 3차원 모델을 구현하고, 시뮬레이션을 기반으로 한 분석, 예측, 최적화 등을 적용하여 의사결정을 지원하는 기술
- 부동산산업에 대한 표준산업 분류체계 개선*도 검토하여 개선된 분류체계를 기준으로 부동산 산업 지원 체계를 재정비함
 - (現) 임대업, 개발 및 공급업, 관리업, 중개로만 분류 → (改) 부동산 금융업, 부동산 정보제공업, 부동산 관련 신규서비스(자문, 매매, 분양대행 등)를 포괄하는 분류체계 검토

■ 새로운 주택사업 모델 발굴

- 주택재고 확대 및 인구가구 구조 변화 등에 따른 새로운 주택 사업 모델을 발굴하고 사업화를 유도함
- 미래 주택산업 R&D 지원 및 중장기 발전전략 수립 등을 통해 다른 산업 등과 차별화된 지원방안을 마련함

2) 사각지대 없는 주거안전망 강화

(1) 취약계층에 대한 주거복지 강화

- 충분한 공공임대주택 공급으로 취약계층 등의 주거불안을 해소하고, 질적 혁신을 통해 부정적 인식 개선 및 소셜 믹스를 실현함
- 주거복지센터 등 주거복지 전달체계를 고도화하여 주거위기·취약가구를 선제적으로 발굴·지원하는 등 사각지대를 해소함

가) 저소득층 등을 위한 주거안전망 강화

■ 공공임대주택 확충을 통한 저소득층 주거안전망 강화

- 「서민·취약계층 주거복지 강화 방안(’23.1)」에 따른 소득·계층별 수요 등을 고려하여 ’23~’27년간 공공임대주택 50만호 이상을 공급함

〈표 2-100〉 ’23~’27년 공공임대주택 공급계획

(단위 : 만호)

구 분	’23년	’24년	’25년	’26년	’27년	합 계
건설임대	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
매입임대	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
전세임대	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	15.0
소 계	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0

* 시장여건·수급상황을 고려, 주기적으로 공급계획 적정성을 검토하고, 필요 시 조정

** 민생토론회 등을 통해 공공임대 추가물량 확보 : (’23) 전세임대 0.7만호, (’24) 매입임대 3.75만호, 전세임대 1만호, (’25) 매입임대 4.2만호, 전세임대 1.5만호, (’26) 전세임대 0.5만호

- 향후 저소득층 주거 안정과 저출생·고령화 등 인구구조 변화에 대응할 수 있도록 공공 임대 지속적으로 확대 추진함(계획 수립 등)
 - 특히, 인구구조 변화를 고려하여 청년, 영유아 양육가구, 고령자 등 수요자 특성에 부합하는 공공임대 유형 개발 및 공급 지원
- * 시장여건·수급상황을 고려, 주기적으로 공급계획 적정성을 검토하고, 필요 시 조정
- 건설임대는 통합공공임대 방식으로 공급하고, 매입임대는 수요자 니즈를 반영하여 도심 신축 위주로 공급함
 - 서민 주거사다리인 non-아파트 시장 공급 상황이 좋지 않은 경우, 공공에서 신축매입약정 공급 확대 등을 통해 시장여건을 보완

- 든든전세주택 등 매입임대주택 공급방식을 다양화하고, 안정적 공급을 위한 민간사업자 자금지원, 세제지원 등을 병행함
 - 입지와 구조가 좋은 도심 내 신축 아파트 등은 무주택 중산층 실수요자 등을 대상으로 임대 후 분양전환 형태로 공급

■ 공공임대 품질·포용성 제고

- 기간 복잡한 공급체계를 일원화하고, 통합공공임대를 전면 공급함
- 빌트인 확대, 마감재 상향 등 품질을 분양 수준으로 상향하고, 어린이집 등 생활SOC도 의무 설치하여 주거만족도를 제고함
 - 바닥구조 차음성능 1등급(37dB 이하) 수준을 신축 공공주택에 설계 적용하여 입주자의 주거 만족도 향상
- 단지 내 공공분양 + 공공임대 무작위 혼합 배치, 민간 분양과 구별이 없는 공공임대 확보 등으로 소셜믹스 구현 방안을 모색함

■ 수요자 맞춤형 특화 공공임대 공급

- 고령자복지, 청년 특화임대, 일자리 연계형 3개 유형의 경우, 국토부 주관 공모사업을 통해 맞춤형 임대를 공급함
- 지자체 등 사업자가 지역여건과 맞춤형 서비스를 감안하여 입주자격, 거주기간 등을 별도로 정하는 지역제안형 특화임대를 도입함

나) 노후 공공임대 관리 강화

■ 공공임대 생애주기 관리 추진

- 공공임대주택 노후화에 따른 중장기 관리전략을 수립 추진함
 - 선제적 유지관리를 통한 장수명화, 노후 임대주택*의 재정비 등 생애주기별 공공임대주택 관리체계 마련

* 준공 후 15년 이상('21년말): 영구·50년임대(29.9만호, 90.6%), 매입임대(3.8만호, 18.7%)

■ 노후 공공임대 재정비

- 노후화로 인한 생활 불편 등이 우려되는 노후 공공임대 단지의 리모델링, 시설개선 및 재정비를 추진함

- 15년 이상 경과한 단지는 리모델링, 공용시설 개선 등을 통해 생활여건을 개선하고, 30년 이상 경과한 단지는 재정비* 추진

* 상업시설, 생활SOC가 결합된 공공분양 + 공공임대 혼합단지로 개발

- 고성능 마감재 시공 등 노후 공공임대의 소음 차단성능 향상

다) 주거급여 등 지원 강화

■ 주거급여 지급대상 확대 등 주거비 부담 완화

- 주거급여를 '27년까지 중위소득 50% 목표로 확대('23, 47%, 141.5만 가구 → '27, 50%, 150.3만 가구)하고, 중장기적으로 지속적으로 확대 추진함
 - 물가변동 등을 반영하여 지급 상한*(기준임대료)도 지속 상향·조정
 - * ('24년) 서울(1인): 34.1만원, 경기·인천(1인): 26.8만원, 세종·광역(1인): 21.6만원
 - 비수급 빈곤층 등 사각지대를 해소하기 위하여 지자체·지역 복지시설 등과 연계를 통해 주거 급여 비수급자 발굴체계를 고도화

■ 쪽방·지하층 거주 등 취약계층 주거안정 지원

- 침수 우려 지하층 등에 거주하는 주거취약계층을 지자체·공공기관 협업으로 선제 발굴, 공공임대 등 이주 지원을 확대함(연 1만호 이상)
 - 주거취약계층 전용 저리 버팀목 전세자금 대출, 이사비용 지원 사업 등을 통하여 공공임대 등으로의 이주 활성화 도모
- 전국 저소득 등록장애인 주거 편의성 제고를 위해 주거용 안전 및 편의시설 설치비용을 지원함(年 1,500호 이상)
 - 현실물가 및 장애특성(중등도 등)을 고려한 주택개조와 편의시설 추가지원을 위한 지원단가 상향 추진

라) 주거복지 전달체계 개선을 통한 주거복지 사각지대 해소

■ 주거복지 전달체계를 수요자 중심으로 혁신

- 취약가구를 선제적으로 발굴할 수 있도록 주거복지센터 지자체 협력 강화 및 단계적 확대 등으로 현장 체감도*를 제고함
 - * 편차 없는 주거복지센터 운영을 위한 중앙 지원기관 설립 등 추진
 - 지역 주거복지센터를 주거상담의 거점으로 활용하여 임차가구의 다양한 주거문제에 대한 상담 및 정보제공의 허브로 육성

- 주거취약계층의 발굴과 주거상담 및 사례관리가 가능하도록 연계 가능한 주거지원 서비스를 지원하고 지속적으로 모니터링

- 영구임대단지내 주거서비스센터*를 확대하고, 주거복지사를 배치하여 고령자 등에 정신 건강 상담·돌봄·일자리 등 전문케어를 연계함

* 관리사무소와 주거복지 기능을 통합(장기임대주택법 개정을 통해 의무화 추진)

■ 입주·거주 등 모든 과정에 지능형 주거복지 체계 도입

- 한번 신청으로 입주자격에 맞고 선호하는 임대주택을 추천·공급받을 수 있도록 하는 대기자통합시스템을 구축함

- 고령자를 위한 특화임대주택에 AI+IoT를 활용하여 입주민의 건강·일상을 상시 관리하고, 선제적 통합돌봄·의료 서비스를 제공*함

* 의료서비스 연계 등 맞춤형 서비스 제공을 통한 고령자복지주택 고도화와 연계

■ 최저 주거기준 보완 검토

- 주거수준 향상* 등을 감안하여 최저 주거기준(최소 주거면적 등) 보완 및 유도주거기준 도입 여부 등을 검토함

* 1인당 주거면적(주거실태조사, m²): ('10) 28.5 → ('16) 33.2 → ('22) 34.8

■ 주거복지 환류체계 구축

- 주거복지 수혜대상자에 대한 정기적인 실태조사, 추적연구 등을 통해 효율적인 주거복지 지원정책 수립 기반을 구축함

- 주거실태조사는 사회여건 변화, 조사기반 고도화 등에 맞게 기존 지표를 보완하고, 신규 지표도 신설함

■ 주거복지 재원확충

- 단기적으로 주택도시기금 유동성 흐름에 대한 관리를 강화함

- 중장기적으로는 신규 조성재원 발굴 등 조성 다변화를 추진함

- 주거급여 수급가구 증대, 공공임대주택 공급 확대 등 주거복지 관련 예산 소요에 맞춰 안정적인 주거유지가 되도록 국비지원 지속 검토

- 부동산 간접투자 확대, 임대주택 자산·임대료를 활용한 유동화 증권 등 자금조달 다각화 방안 지속 마련

(2) 무주택 서민을 위한 주거사다리 구축

- 무주택 서민의 주거 부담을 낮추고, 개인의 소득, 자산 및 선호 등에 맞게 내집마련의 진입 장벽을 낮춘 뉴·홈으로 원활한 주거상향을 지원함

가) 임차인 주거비 부담 완화

■ 전월세 거주 서민 임차인 지원 강화

- 주택도시기금 등을 활용한 전세보증금, 월세 저리대출, 서민 임차인 등에 대한 보증공급을 지속함
- 청년, 신혼부부 등 사회적 배려가 필요한 계층에 대한 전월세 부담 경감을 위한 금융·세제지원을 지속함
 - 주택기금 및 대내외 여건 등을 고려하여 서민 임차인 주거부담을 덜 수 있도록 지원대상·한도, 원금상환 방식 등 지속 개선
- 소득감소, 재난, 질병 등 사유 발생 시 상환 유예, 갱신 계약 시 저금리 버팀목 전세대출 대한 등을 지원 다양화함

■ 소형주택 주거사다리 기능 강화

- 주거용 오피스텔, 신혼희망타운 등 사회 초년생, 신혼부부 대상 주택은 구입자금 대출 지원으로 내 집 마련 진입장벽을 완화함
- 소형 비아파트가 실질적인 주거사다리 기능을 수행할 수 있도록, 주택 청약 시 무주택으로 보는 주택가액, 면적 기준 등을 개선함

■ 전월세 소득·세액공제 등 지원

- 경제규모, 재정여건 등을 종합적으로 고려하여 월세 세액공제, 월세보증금 대출 원리금 상환액 소득공제 등도 개선을 검토함

나) 부담가능한 공공분양주택 공급

■ 공공분양주택 뉴·홈의 차질 없는 공급

- 청년, 신혼부부 등 무주택 서민이 내집마련 기회를 얻을 수 있도록 '27년까지 연간 10만호 수준의 공공분양주택을 공급함
 - * '28년 이후도 수요 및 시장 상황 등에 부합하는 공공분양주택 공급 목표 설정

〈표 2-101〉 '23~'27년 공공분양주택 공급계획

(단위 : 만호, 사업 승인 기준)

구 분		'23e~'27e	'23	'24	'25	'26	'27
지역 별	수도권	35.6	5.2	6.0	7.0	7.4	10.0
	비수도권	14.4	2.4	3.0	3.0	3.0	3.0
	합 계	50.0	7.6	9.0	10.0	10.4	13.0

- 시세 70~80% 수준으로 저렴하게 공급하면서, 목돈 마련 부담이 없도록 장기 저리 전용 모기지* (나눔형, 선택형)도 제공

* 소득·자산이 부족한 청년층 등에 실질적 도움이 되도록, 획기적 전용 모기지 지원

〈표 2-102〉 '23~'27년 공공분양주택 유형별 공급물량 및 특징

구분	나눔형	선택형	일반형
물량	25만호	10만호	15만호
특징	■ 시세 70% 이하 분양 ■ 시세차익 70% 보장	■ 6년간 임대거주후, 분양여부 선택	■ 시세 80% 수준 분양

- 내 집 마련을 희망하는 무주택자의 개인별 소득·자산 여건 등에 따라 유형을 세분화하여 다양한 주거선택권을 제공함
 - 부담가능한 분양가와 주거선택권 확대를 위해 지분적립형, 토지임대부 등 다양한 유형의 공급 방식 지속 개선·보완
- '28년 이후도 분양주택 수요 및 시장 상황 등을 면밀하게 검토하여 수요에 부합하는 공공 분양주택 공급을 추진함
- 매년 공공주택 공급계획은 조기 확정하고 지방공사 참여 확대 및 집행관리 강화 등을 통해 적기에 공급함

■ 민간의 역량을 활용한 공공주택 품질 제고

- 공공주택 공급을 민간건설사업자도 직접 시행 가능토록 하여, LH·민간 중 우수사업자가 더 많은 물량을 공급하는 구조로 전환함
 - 공급주체별(LH 對 민간) 비교 경쟁 체제를 통해 국민이 원하는 고품질 브랜드의 공공주택을 저렴한 분양가로 공급
 - 입주민 만족도 등 평가*를 통해 우수한 성과를 거둔 시행 주체에 보다 많은 택지를 공급함으로써 가격·품질 측면의 경쟁 유도
- * 분양가격, 하자 빈도, 입주민 만족도 등을 시행주체별(LH, 민간건설사) 각각 평가

- 민간 경쟁 도입을 위한 제도적 기반을 마련하고, 수도권외 분양주택을 중심으로 선도사업 등 추진 후 사업 범위를 확대함
 - 공공주택사업자에 대한 기금융자를 민간도 받을 수 있도록 하고, 민간 참여를 유도할 수 있는 지원방안 지속 발굴
- 택지 매수부담이 적은 민간참여사업도 중장기적으로 확대 추진함

(3) 안심하고 거주할 수 있는 임대차 시장 조성

- 전세사기가 구조적으로 차단될 수 있도록 임대인·임차인 간 정보 비대칭 해소 등 피해 예방과 함께 피해 임차인에 대한 신속한 일상회복을 지원함

■ 임대차 시장의 안전성 제고

- 조직적 전세사기를 구조적으로 차단하기 위한 제도보완 및 정보 비대칭 해소를 통한 피해예방을 추진함
 - 보증제도를 악용하는 악성 임대인이 퇴출되도록 보증가입 대상 전세가율을 합리적 수준으로 조정
 - 계약 전 안심전세업 등을 통해 시세, 악성 임대인, 임대인 세금체납 정보 등을 알기 쉽게 제공하고, 제공정보 지속 고도화
 - 중개사 책임 강화, 임대관리업체 관리감독 강화, 허위계약 검증 등 계약 후에도 임차인 보증금을 보호할 수 있는 제도적 장치 보완
 - 확정일자 정보 열람 등 임대차계약 과정에서 요구되는 임차주택에 대한 임차인들의 정보접근성을 지속 강화

■ 사각지대 없는 피해자 지원

- 전세사기 피해자에 대한 전세사기 특별법 등에 따른 지원은 지속 보완·개선하여 피해자의 주거권 보장 및 일상회복을 지원함
 - 피해 임차인의 보증금 회수를 위한 우선매수권 등 활용 지원
 - 위반건축물, 신탁사기 주택 등 매입대상 제외 주택 관련 요건도 완화함으로써 피해자 주거 지원 사각지대 최소화

(4) 지속가능한 주거 커뮤니티 활성화 유도

■ 지역 커뮤니티 활성화 유도

- 신규 공급 주거단지 및 기존 주거지의 커뮤니티 공간 확보 등을 지원하여 지역주민이 소통할 수 있는 기회를 확대함

- 기존 주거지의 경우, 커뮤니티 공간 확보가 용이하도록 커뮤니티 시설 증·개축과 관련된 행정 절차 간소화 방안 검토

- 커뮤니티 활성화 유도를 위한 다양한 프로그램을 개발·보급하여 주민 간 화합과 소통을 촉진하고 거주지에 대한 애착심을 제고함
 - 원활한 지역 커뮤니티 프로그램 운영을 위해 코디네이터 배치, 전문 업체 제휴 지원 등을 검토

■ 조화롭고 차별 없는 커뮤니티 조성

- 다문화 사회로의 변화에 따라 다양한 계층, 연령, 국적의 사람들이 화합하여 조화롭게 살아갈 수 있는 주거공간 조성이 필요함
 - 사회통합을 위해 다양성을 인정하고 포용적인 사회문화가 성숙하게 자리잡을 수 있도록 하는 커뮤니티 프로그램 시행 도모
- 문화교류 또는 교육 프로그램을 운영하고 지역주민들과 이민자들 간의 교류 활성화를 위한 행사, 축제 등의 프로그램 도입을 검토함

■ 이웃 존중·환경중시의 선진 주거문화 형성

- 실내흡연 등으로 인한 입주민 간 갈등 완화를 위해 공동주택 생활 문화 조성 및 분쟁조정 기준 마련을 검토함
 - 입주민 간 자율 조정을 위한 기구설치 및 성공적 자율 조정모델 제시 등을 통한 입주민 자율 중재 기능 강화를 추진
- 이웃 간 갈등 및 주거문제 해소를 위해 층간소음, 실내흡연 등 공동주택 생활예절 개선 캠페인 지속적으로 추진·확대함

3) 저출생·고령화 등에 대응한 주거지원 패러다임 전환

(1) 청년층 주거사다리 복원

- 미래 세대인 청년층에게 희망의 주거 사다리를 제공하고, 안정적인 주거생활 및 주거 부담 경감을 위한 주거지원 프로그램을 보완함

■ 자산형성과 내집마련 기회를 함께 제공

- 상대적 자산형성 기회가 부족한 청년에게 자산형성과 내집마련 기회를 동시에 제공하는 청약-대출 연계 제도를 운영·확대함

- 청약 당첨시 저리·장기의 전용 모기지 등 금융지원을 연계하여 내집마련 부담을 경감함
- 청약 당첨 이후 결혼·출산 등 생애주기별 우대금리 등 지원을 확대함

■ 청년 맞춤형 주거지원 확대

- 청년들이 직장·학교 근처에서 거주할 수 있도록 일자리 연계형 주택, 행복기숙사 등 지속적으로 공급함
- 또한, 도심 내 청년 1인 가구 등을 위한 맞춤형 공간·서비스가 결합*된 청년특화 임대주택도 공급함
 - (예시) 특화설계(공유형 등), 청년 특화 코리빙 공간(워크센터 등), 주거서비스(클리닝 등)

■ 복잡한 지원제도 단순화 및 정보접근성 제고

- 지자체, 복지부 등과 협업하여 청년 지원 사업을 전수조사하고, 청년층 생활패턴 및 예산효율성을 감안한 최적 지원기준을 마련함
- 모든 청년 주거정책 정보를 통합 제공할 수 있는 플랫폼을 운영하여 수요자인 청년 입장에서 정보 접근성을 제고함

(2) 저출생 극복을 위한 주거지원 강화

- 주거 문제로 출산을 기피 → 주거 혜택이 있어 출산을 계획하도록, “아이와 함께 집이 오는” 정책으로 패러다임을 전환함
- 그간 혼인을 전제로 출산을 유도하는 간접 지원 방식에서 혼인 여부와 관계 없이 출산 자체에 직접적인 혜택에 집중함

■ 출산시 파격적인 내집마련 기회 제공

- 자녀 출산 시 파격적인 공공·민간주택 공급 기회를 제공하고, 공공주택은 혼인여부와 무관하게 출산 시 주택을 공급함
- 첫 출산 시 소득요건 등을 대폭 완화한 구입·전세 대출 지원, 추가 출산 시 우대금리 혜택을 부여해 금융부담을 경감함

■ 아이 기르기 좋은 주거환경 조성

- 신혼 등 아이돌봄 수요가 많은 공공택지 등 신도시 중심으로 ‘아이돌봄 클러스터*’를 조성하여 원스탑 돌봄·교육서비스를 확대함
 - * 보육·문화·생활SOC 등을 통합 설치, 종합지원센터를 통해 다양한 교육·돌봄 서비스 연계 제공(現 의정부 고산지구 시범사업중 → 타 공공택지까지 적용 확대)
- 지자체·복지부 협업을 통해 임대수요가 있는 지역에 출산 가구, 신혼부부 및 임산부 특화형 매입임대주택(+주거서비스)을 공급함

■ 결혼 페널티를 결혼 메리트로 전환

- 청약, 대출, 공공주택 입주 등에서 혼인 불이익을 이익이 되는 구조로 전환되도록 제도를 지속적으로 보완함
- 저출생은 소득, 고용 등 여러 원인이 복합적으로 작용하는 만큼, 다양한 저출생 지원과 연계한 주거지원 프로그램을 지속적으로 발굴함

(3) 고령자 맞춤형 주거공간 확충

- 가속화되는 고령화에 대응하여 도심 등에 민간 역량 등을 활용한 고품질 고령자 맞춤형 주거 공간 확충방안을 신규 마련함
- 공공부문의 고령자 공공임대주택 공급도 지속적으로 확대함

가) 민간의 역량을 활용한 품격 있는 노후 보장 체계 마련

■ 실버스테이 도입 및 활성화

- 안정적 노후생활을 위해 장기거주 가능하고, 식사·청소 등 다양한 생활서비스가 제공되는 ‘실버스테이*’(고령자 특화 민간임대)를 도입함
 - * 주거약자용 주택 시설기준 적용, 맞춤형 특례 등이 적용되는 공공지원 장기민간임대주택으로, 고령자 전용주택에 적합한 임대료 및 입주자격 기준 적용
 - 중산층 대상 필수 서비스 중심부터 출발하여 합리적인 금액으로 민간이 창의적이고 다양한 서비스를 제안

〈표 2-103〉 서비스 제안 예시

구분	커뮤니티시설	서비스
내용	▶ 의료·간호시설 ▶ 사우나 ▶ 복합운동시설 ▶ 수영장 ▶ 식당 ▶ 다목적 시설 등	▶ 식사(30~60식/월) ▶ 동호회 운영 ▶ 청소·빨래(주1회) ▶ 자산관리 ▶ 건강관리, 안부확인 ▶ 법률자문(세금, 증여 등)

- 노인복지 관련 시설들과 달리 해당 주택에 가족 동반입주가 가능하도록 하는 등 세대 간 혼합 검토
- 신도시 공공택지 공모, 민간부지를 활용한 민간제안 공모 등을 통한 시범사업 추진, 시범사업 결과 바탕으로 추가 확대 추진

■ 고품질 노인복지시설 등 확보

- 시니어 리츠* 활성화를 통한 고품질 노인복지시설을 확보함
 - * 시니어타운 건설/매입 후 임대운영 등으로 수익을 얻는 리츠(미국은 전체리츠 중 20% 수준)
 - 고령자복지시설 공급 리츠에 대한 규제특례 및 공공기금의 마중물 투자, 기금 대출·HUG 보증 신설 등으로 투자 촉진
 - 주택연금 활용한 입주 시 소득공제 등 입주 편의를 제고하는 한편, 입주수요 추가 창출
- 도시 내 주민의 다양한 의견이 반영된 사회복지시설(고령자시설 포함) 설치계획이 마련 되도록 지자체 정비기본계획* 수립 시에 반영함
 - * 정비사업 시 공공시설 등을 기부채납하는 조건으로 용적률 인센티브 부여 중

■ 주택연금 활성화를 통한 소득보장 프로그램 확충

- 연금형 매입임대, 집주인 전세임대 등을 통해 고령 가구의 보유주택을 활용한 소득보장 프로그램 활성화를 모색함

나) 부담가능한 공공의 고령자 주택 공급

■ 고령자 대상 공공임대 공급 확대 및 고도화

- 가속화되는 고령화 추세에 대응하여 공공임대주택 연간 10만호 중 1.2만호(전체 물량의 12% 내외)를 고령층에게 지속적으로 공급*함
 - * 고령층 공공임대 : ('23~'27) 총 6.0만호, 연간 1.2만호 공급 / 추후 물량 확대 등 검토
- 특히, 공공임대주택과 사회복지시설이 복합적으로 구성된 무장애 설계 고령자복지주택을 확대하고, 공급방식도 다양화함(건설형→ 건설형+리모델링+매입형 등)



- 생활서비스(식사·돌봄) 뿐만 아니라, 보건 및 요양서비스도 함께 제공하는 등 서비스를 고도화함
 - 건강생활지원센터*·재가장기요양기관과 연계하여 특화서비스 제공
 - * 기존 보건소를 대체하는 주민 밀착형 기관으로 건강교실, 인지교육, 재활치료 등 수행
 - 고령층이 선호하는 커뮤니티 시설 및 장비·시설 설치로 품질 개선
- 저소득자(1~3분위) 뿐만 아니라 중산층 등 다양한 소득계층이 입주할 수 있도록 입주자 선정방식 개편도를 추진함

■ 고령자가 살기 좋은 주거환경 조성

- 지역사회통합돌봄 등 지역 복지자원과 연계한 맞춤형 주택 공급 등을 통해 고령 가구의 지역사회 계속 거주(Aging in place)를 지원함
- 무장애설계 적용범위 등을 인구전망 등을 반영하여 재검토하고, 주택건설기준상 단지 내 필요시설 중 노인복지시설 기준을 상향함

(4) 지방 주거환경 개선 및 지역 맞춤형 주택관리 지원

- 지방도시 여건에 맞게 노후 주거지 정비를 활성화하고, 지방소멸에 대응한 지방 정착·세컨드홈 지원 및 복합공간을 조성함
- 인구감소 등에 대비하여 빈집 관리 체계를 체계적으로 개선하고, 지자체 협력 등을 통해 자원의 효율적 배분방안을 마련함

가) 지방 도심 노후 주거지 정비 활성화

- 지방 광역시 등 노후 도심의 원활한 정비를 위해 지역 맞춤형 정비제도를 구축하고, 도심 융합특구 및 기업혁신파크를 통해 활력 회복을 지원함

■ 지방도시 맞춤형 노후지역 정비제도 구축

- 사업성이 부족한 지방도시 여건에 맞게 정비사업 관련 제도를 개선하고 주거환경 개선 추진을 위한 방안 등을 검토함
 - 공공재개발 및 공공도심복합 사업 등을 지방 실정에 맞게 활용할 수 있도록 사업성 등 보장 방안 마련
 - 정비 역량이 부족한 지방의 신규 정비구역 지정 추진을 위한 사업지원 방안 마련 및 관련 제도개선 추진

■ 노후지역 정비사업 지원체계 마련

- 매년 비서울권 신규 정비사업 수요를 조사하고, LH·부동산원을 통해 사업건설탕·공공정비* 추진 및 정비사업 상담센터를 운영함
 - * 서울수도권에 집중된 기존 공공정비사업 역량을 지방 등 열악한 지역으로 전환
- 주민들이 구역 경계만 설정하여 정비구역 지정을 요청할 수 있도록 정비구역 입안요청제를 도입*함
 - * 현재는 지역주민이 구역 경계 + 정비계획안까지 마련하여 제안

■ 산업·주거 융복합을 통한 지방 도심 경쟁력 강화

- 지방 주요도시 도심에 청년이 선호하는 문화, 산업, 주거공간과 기업육성 공간을 종합적으로 조성하여 지역 혁신성장을 견인함
 - 다부처 협력을 통해 도심융합 특구 지정 및 선도사업지 기업지원 사업 연계로 지역 경쟁력을 강화
 - 기업이 나서서 지방 경제성장 거점을 조성하는 기업혁신파크는 관계부처와 협업하여 범부처 밀착 지원 추진
- 지역 주요 거점 내 대학 캠퍼스* 내 유휴부지를 활용하여 산·학협력을 고도화하고, 직·주 근접한 양질의 주거공간을 확충함
 - * 한남대, 한양대 에리카, 강원대, 경북대, 전남대, 전북대, 창원대, 단국대 천안, 부경대 등 9개 대학 기 선정

나) 인구감소지역 등에 대한 정주여건 개선

- 道 지역 등 지방은 인구감소에 대응하기 위한 생활거점 조성을 지원하고, 세제지원 및 규제완화 등을 통해 은퇴자·청년층 등의 지방이주를 유도함

■ 다부처 협력형 인프라 공급

- 부처별 정책사업의 통합지원을 통해 인프라 부족에 따른 일자리·돌봄·여가 등 정주여건을 개선하고 지역 정착을 지원함
- 시범사업을 통해 지역특성·이주목적 등에 따라 지역활력타운을 유형화* 하고 참여사업 추가발굴로 정책을 확산함
 - * 지역개발·주택(국토부), 소멸기금(행안부), 돌봄(복지부), 창업(중기부), 체육시설(문체부), 농어촌 지역 지원(농림·해수부) 등 참여부처별 연계사업을 메뉴판식으로 제공
 - 주택공급은 지자체의 여건에 맞게 임대와 분양을 결합하여 공급하고, 주택유형도 단독·타운 하우스 등 지역에 맞춰 다양화
 - 외부투자 확보를 위한 세제감면, 각종 입지규제 완화 등 지원 강화방안도 검토



〈그림 2-66〉 지역활력타운 개념

- 지역활력타운 건설 시 주택도시기금을 지원해 리츠설립·인프라건설 등을 촉진하고 입주자 부담을 완화함

■ 세컨드홈 활성화 및 외부 투자확보를 위한 규제 개선

- 은퇴자, 귀농·귀촌자 등을 위해 인구감소지역 등에 대한 주택 구입 세제혜택* 등을 통한 세컨드홈을 활성화함
 - * 1주택자가 인구감소지역 내 신규주택 구입시 1세대1주택 특례 유지 등
- 소규모 지역 생활거점 조성이 가능하도록 비도시지역 아파트·연립주택 건설 규제 완화 등 검토를 추진함
- 인구감소지역 등은 수도권 등 타지역 이주자들에 대한 임대·분양주택 입주자격 완화 등을 통해 신규 주거수요 창출, 지역활력을 도모함

■ 농어촌 지역 등에 대한 주택 개보수 지원

- 농·어촌 노후 주택에 외부 화장실 실내 설치, 출입·경사로 등 개보수 사업을 확대 검토함
 - 특히, 기존 고령자 부부 및 1인 가구가 많은 읍면지역 주택개보수 지원을 다른 농어촌 지원 사업과 연계하여 확대하는 방안 등 추진

다) 빈집 문제에 대한 종합적 대응방안 마련

■ 빈집 관리체계를 체계적으로 개편

- 빈집 정의, 기준, 조사, 정보 수집·관리체계 등 빈집현황과 관련된 규정을 일원화된 기준으로 정비함
- 전국 단위의 일관된 현황 조사를 위해 도시·농어촌 지역 간 빈집 등급 및 실태조사 평가 항목을 일원화*함
 - * 현행 빈집 관리는 도시지역은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 농어촌지역은 「농어촌 정비법」에 따르며, 빈집 등급 구분, 실태조사 방법도 상이

■ 빈집의 자발적 정비 및 활용방안 마련

- 지자체에서 실효성 있는 빈집정비계획*을 수립할 수 있도록 빈집 유형별 활용방안 등에 대한 가이드라인을 마련함
 - * 빈집 철거·활용 및 재원 조달 방안, 빈집밀집구역 지정 등의 내용을 포함한 계획으로 시장·군수등이 빈집실태조사(5년 주기)를 바탕으로 수립
 - 빈집의 일차적 관리 주체인 소유자의 자발적 관리를 유도하기 위해 철거 및 리모델링 비용 지원, 세제 혜택 등 인센티브 부여
 - 정비사업 및 재건축 등 추진시 세제, 용적률 등 인센티브 확대, 철거·정비 등이 어려운 경우 생활 SOC 연계 활용체계 구축
- 빈집 거래에 필요한 정보를 민간에 적극 공개*하여 빈집 정비·활용 비즈니스 모델 구축을 지원함
 - * (기존) 빈집수 및 발생원인 → (개선) 위치, 등급, 주택유형, 용도지역 등 추가 공개
 - 주택재고가 충분한 지역은 공유경제기반 숙박플랫폼을 적극 활용할 수 있도록 지원을 강화하여 빈집 활용도 제고

라) 지역 여건을 고려한 주택공급·주택관리 체계 마련

■ 지자체 주도·정부 지원 협력체계 구축

- 적재적소 주택공급을 위해 지역 이해도 높은 지자체·지방공사와 사업경험 및 행정력에 강점이 있는 정부 등과 협력체계를 구축함
 - 빈집 정비·노후주택 개량 등이 지역 맞춤형으로 추진될 수 있도록 지자체에서 세부사업을 기획하여 추진할 수 있는 방안 등을 모색
 - 중·장기적으로 필요 시 중앙·지방 간 협력에 기반한 주택공급 및 관리체계 구축을 위한 장기 계획 작성 등도 검토

■ 지역 여건을 고려한 주택공급 확대 추진

- 다양한 규모와 유형, 방식의 지역 맞춤형 주거 정비를 통해 주거환경 개선을 도모함
 - 노후계획도시 정비 기본계획 등 지역 여건에 따라 맞춤형 정비계획 수립이 가능하도록 중앙 차원의 지원 강화
 - 전면 철거 외에 뉴·빌리지 등 다양한 사업 방법을 고려하여 지역 여건에 부합하는 정비사업이 추진될 수 있도록 유도
 - 사업 추진 시 주민의 요구를 충분히 반영하여 기반시설을 구축하고 지역 특성과 여건을 반영한 맞춤형 사업으로 진행되도록 지원

■ 지역 맞춤형 주택관리 강화

- 현장 중심 시·군·구 단위 지역 주거복지센터와 광역 지자체 단위의 유기적인 연계를 위한 방안 등을 검토
- 분산된 주거복지 전달체계를 일원화하여 지역 주민 등이 손쉽게 접근할 수 있는 통합적인 창구를 제공

4) 소득 4만불 시대에 걸맞는 미래 녹색 주거환경 조성

(1) 기후변화 대응·탄소중립 실현을 위한 미래형 주택공급 유도

■ 친환경주택 보급을 통한 기후변화 대응 및 탄소중립 실현

- 탄소중립 로드맵('21.12) 및 국가기본계획('23.4)의 온실가스 배출량 목표에 맞추어 건물 분야 제로에너지빌딩(ZEB) 의무화 로드맵*을 추진함
 - (공공) ZEB인증 5등급('25, 연면적 5백㎡, 공동주택) → 4등급('25) → 3등급('30) → 1등급('50, 전 건물)

- (민간) ZEB인증 5등급 수준('25, 연면적 1천㎡, 공동주택 → '30, 연면적 5백㎡) → 1등급('50, 전 건물)

〈표 2-104〉 국가기본계획 내 연도별 온실가스 배출량 목표

(단위 : 만톤CO₂e)

구 분	2018 (기준연도)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
합계	686.3	633.9	625.1	617.6	602.9	585.0	560.6	529.5	436.6
건물	52.1	47.6	47.0	46.0	44.5	42.5	40.2	37.5	35.0
공동주택*	14.07	12.85	12.7	12.43	12.03	11.49	10.87	10.13	9.45

* 신축 건축물(전체) 인허가 연면적 중 공동주택 인허가 연면적 비율(약 27%)을 고려하여 공동주택의 배출량 목표 산출

- 신축 건축물의 약 27%를 차지하는 공동주택은 제로에너지건축물 확대 및 성능 강화를 통해 친환경·에너지절감형 주택공급을 확산함
 - 공공 공동주택은 '23년부터 5등급 인증 선도 도입 및 민간부문 확산, 기존 주택매입 임대시 에너지성능 향상 지속 추진
 - 민간 공동주택도 제로에너지 수준의 성능을 발휘할 수 있도록 친환경주택 건설기준을 강화 개정
- 2050년 전 건물 제로에너지 1등급 달성을 위해 에너지 혁신기술(에너지 소비량↓, 생산량↑) 개발 및 실증 등을 지원함
 - 우선 ZEB 3등급 수준의 고층 공동주택 특성에 맞는 신재생에너지, 패시브·액티브 기술개발 및 고도화*하고 통합실증 추진
 - * (신재생 예시) BIPV, 소형 연료전지 보일러, 고효율 히트펌프 냉난방급탕 통합설비 등 (패시브·액티브 예시) 세대 실별 환기시스템, 차양 일체 슬림형 창호시스템 등
 - 시장에 보급가능*한 ZEB 3등급 모델 제시 및 건축물 에너지 성능평가 고도화**를 통해 ZEB 기술확산 기반 마련
 - * 25층 이상(고층화), 59㎡(3~4인 가구), 200세대(단지), 개별난방(주 난방방식)
 - ** 기 개발, 상용화된 신기술이 제로에너지 인증평가 프로그램(ECO2)에 반영될 수 있도록 평가 알고리즘 기술 개발, 세대별 조명·냉난방 등 사용 프로파일 DB 구축
- 온실가스 추가 감축을 위해 신축 공동주택에 대한 에너지성능의 단계적 개선을 검토함

〈표 2-105〉 단계적 개선(안)

에너지성능 강화(예시)	현재	'25년	'28년	'30년
1차에너지소요량(kwh/㎡)	120	100	100	90
에너지 자립률(%)	7.5	13	16~17	20
에너지 절감률(%)	62.5	67	68~69	70

■ 새로운 주거 수요에 적기 대응가능한 장수명주택 공급 확대

- 우수한 내구성, 가변성, 수리 용이성을 갖춘 장수명주택의 공급 확산을 위해 초기 사업 비용 절감 등을 위한 지원을 확대함
- 장수명 주택 인증기준을 현실적으로 정비하고, 용적률·건폐율 등 인센티브 적용 대상을 확대*함
 - * (최우수) 90점 이상 → 80점 이상 / (우수) 80점 이상 → 70점 이상
 - 장수명주택의 시공·감리 등 전 분야의 신기술 개발 및 제도 개선 방안 마련을 위한 로드맵 마련 등 추진
- 장수명 주택이 확산될 수 있는 설계·시공기준 등을 공공주택 등에 시범적용하여 우수 선도사례를 창출함

■ 웰빙 주거환경 조성을 위한 스마트하우징 기술개발 확대

- 설계 단계부터 독거노인·1~2인 가구 등의 주거형태와 품질을 고려할 수 있도록 거주자 맞춤형 주거 모델 및 공간 조성기술을 개발함
- 스마트 기술을 활용하여 웰빙, 홈택트 주거문화에 맞는 다양한 주거서비스 개발·적용으로 스트레스 없는 주거공간을 구현함

(2) 재해취약주택 해소

■ 거주자 안전 확보

- 단기간 이주가 어렵거나 재해취약주택에 불가피하게 거주하는 경우 안전시설 설치 지원 등 안전한 주거환경을 확보함
- 주거급여 수급가구 중 반지하 자가가구는 침수위험 등을 감안해 자가수선 시 침수방지 시설 설치 지원함*
 - (現) 도배 장판, 단열 난방 등 → (改) 도배, 장판, 단열, 난방 등 + 침수방지시설
- 공동주택 안전관리계획에 지하주차장 침수 예방·대응방안을 포함하고, 우기 안전진단대상에도 주차장을 추가함

■ 방재지구 내 정비사업 활성화

- 지정요건 완화, 인센티브 부여 등을 통해 반지하주택 밀집지역주택정비*를 활성화하여

재해취약주택의 신축 전환을 유도함

— (대상사업) 재개발, 소규모 주택정비, 도심 공공주택 복합사업

- 개별 건축 시에는 재해저감대책 이행을 전제로 용적률을 대폭 완화함

■ 재해취약주택 공공매입

- 반지하 등 재해취약주택 여건(노후도 등), 거주자 이주 의향 등을 종합 고려하여 공공이 매입 후 커뮤니티 시설 등으로 정비함
- 쪽방·고시원 등 주거취약가구에 대한 공공임대주택 우선 공급비율을 지속 확대하고, 저소득층 공공임대도 충분히 공급함
- 기후변화 영향에 따른 재해 시 긴급지원주택을 신속 제공, 이후에도 안정적으로 거주토록 주거상향 연계·지원하고 이사비·생필품도 지원함

(3) 쾌적하고 편리한 주거환경 확보

가) 층간소음 없는 주거환경 구축

■ 층간소음 사후확인제 정착을 통한 신축주택 성능확보

- 시공 후 현장에서 소음 차단성능을 확인하는 사후확인제에 따른 보완시공 의무화 등 층간소음 저감을 위한 제도를 보완함
 - 시공 중간단계에서 차단성능을 점검할 수 있는 시스템 마련
- 소음저감 성능 우수 자재 활용, 바닥두께 강화 시 분양가 가산, 높이제한 완화 등 민간 부문 인센티브 부여함
- 보완시공시 차단성능 확보를 위한 보완공법 가이드라인을 마련함

■ 기존주택 층간소음 성능 보강

- 저감 성능이 입증된 매트 설치·시공비용 지원 등 지속 추진함
- 층간소음 경보시스템 시범사업으로 층간소음 발생 감소를 유도함
- 층간소음관리위원회 구성을 의무화하고 분쟁조정위원회 접근성을 제고하여 공동주택 단지 내 자율적으로 갈등 조정·해소를 촉진함

■ 층간소음 관련 기술 개발

- 신기술·자재·공법 개발 지원 및 제도개선 방안 논의 등 협력을 위한 층간소음 산·학·연 협의체 구성 및 운영함
- 기술혁신 시험시설 건립으로 민간의 우수 기술 연구·확대를 지원하고, 우수한 자재·공법 등은 공공주택부터 선도 적용함

나) 공동주택 내 주차난 해소 및 편의·안전성 제고

■ 주차 갈등 해소를 위한 주차여건 개선

- 민간의 사업주체가 자율적으로 주차시설(주차면수·주차폭)을 여유있게 설치할 수 있도록 분양가 가산 대상을 단계적으로 확대함
- 건물·입주민·입지 등 특성에 따라 주차·교통난을 해소할 수 있는 다양한 방식을 활용할 수 있도록 제도적 기반을 마련함
 - 지역별 특성·여건 등에 따라 지자체에서 주차기준을 유연하게 운영할 수 있도록 조례 지정 활성화, 위임 범위 확대 추진
 - 역세권 등에서는 공유 모빌리티를 적극 활용할 수 있도록 주차장 확보 기준 등을 유연하게 적용하는 방안 등 마련
- 일반 건축물, 준주택 등 다양한 유형의 주차로봇 실증(산업부) 결과를 토대로 공동주택에 주차로봇 도입을 추진함

다) 홈네트워크 관리 강화

■ 공동주택의 홈네트워크 설비 관리 지원

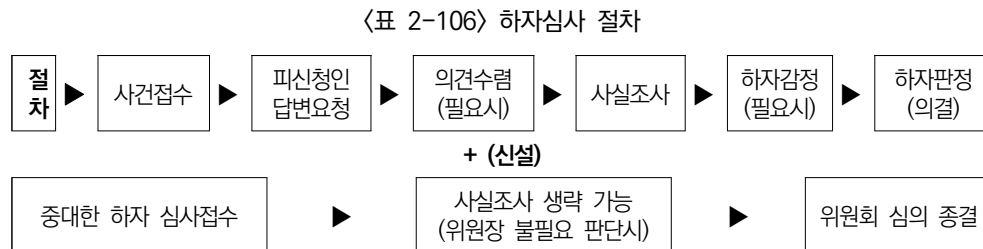
- 공동주택에서 홈네트워크 안전관리자 지정, 유지관리 기준 등 자체적인 관리체계를 마련 하도록 제도개선을 추진함
- 홈네트워크 관련 관리규약 준칙, 안전관리계획 등을 마련·배포하여 공동주택의 원활한 홈네트워크 관리를 지원함
- 정보통신 전문인력 또는 전문업체를 활용하여 홈네트워크 보안 등 전문적·기술적 부분에 대한 체계적 관리 및 안전확보를 유도함

라) 신속한 하자 처리·관리와 관리비 투명화

■ 하자 관리 강화로 조속한 하자 보수체계 확립

- 국민 안전·생활 불편과 직결되는 중대하자*는 선별하여 우선 처리하고, 다수·반복 하자 유형은 처리절차 표준화 등 처리기간을 단축함

* 구조체 균열 등 안전에 심각한 우려가 있거나, 승강기 고장 등 일상생활 영위에 불편



■ 하자심사위원회와 지자체 간 정보공유 확대로 연계성 강화

- 하자 판정신청부터 심사·보수 등 전단계에 걸쳐 하심위와 지자체간 정보 공유체계를 마련하여 하자 관리를 강화함

■ 관리비 정보에 대한 입주민 접근성 제고

- 보다 많은 공동주택 입주민들이 관리비 정보를 손쉽게 확인·비교할 수 있도록 K-apt* 적용대상·기능 등을 강화함

* 공동주택 정보공개(관리비·회계감사 결과 등) 및 전자입찰 운영시스템

- K-apt 의무 공개대상을 확대하고, 관리비 부실·부풀리기 등을 자체 검증하여 사전에 알려주는 기능* 고도화

* (예시) 공용관리비 또는 개별사용료가 전년 동월 대비 10% 상승 → 지자체 검증 착수

- 지자체가 지정하는 부동산 전문기관이 관리비 내역의 적정성을 확인토록 하는 등 관리비 집행 투명성 확대

(4) 신속 공급이 가능한 모듈러주택 확산

- 모듈러주택의 표준화 설계방식 수립을 위한 지원 등 기술개발 및 보급 촉진을 위한 정책 방안을 다각도로 모색함
 - 모듈러주택 관련 건축기준 개선, 표준설계기준 마련 등 모듈러주택 보급 촉진을 위한 제도 개선 및 기술개발 지원방안 마련·추진

- 공공은 모듈러주택 로드맵을 마련하여 공공부문에 적극 도입하고, 인정제도 보완 및 인센티브를 통해 민간의 활용도를 제고함
 - 모듈러주택 공급 활성화를 위한 공공부문 로드맵을 마련하고, 공공기관(LH, SH 등)의 공공 임대주택 건설 시 적극 도입
 - 모듈러 등 공업화주택 인정제도 보완, 높이제한 완화 등 인센티브 부여를 통해 모듈러주택 사업성을 제고하여 민간부문 확산 유도
- 모듈러주택의 고층화·대형화에 필요한 신공법 및 신규 자재 개발 등을 위한 연구개발(R&D) 지원, 실증단지 구축사업 지속 추진함

(5) 주택 관리체계 강화

- 장래 정비사업으로 건설되는 공동주택은 다시 재건축하기 어려운 만큼, 장기간 동안 품질을 유지해나갈 수 있도록 선제적 관리체계를 마련함
- 정비사업의 사각지대에 있는 노후주택에 대한 안전·품질 관리도 강화함

■ 공동주택 장기수선계획 수립기준 합리화 및 조정절차 개선

- 장기수선계획 수립기준의 수선주기, 수선율 등 실제 공사사례 분석을 통해 사회적·기술적 환경변화를 고려하여 현실에 맞게 조정함
- 재난·재해로 긴급하거나 지자체 명령·법령에 따라 장기수선계획 수시조정 필요시 의결 요건을 완화함(입주자 과반동의→ 입대의 의결)

■ 공동주택 장기수선계획 적절성 제고 및 감시체계 강화

- 장기수선계획 최초 수립시 감리자 검토 의무화, 사용검사권자의 적절성 검증 절차 및 방법을 구체화함
- 장기수선충당금 과소적립 우려 단지(건령별 평균 미달 단지)에 대해서는 장기수선계획에 대한 컨설팅을 우선 지원하여 개선을 유도함
- 지자체가 K-apt 조기경보시스템(부동산원 위탁)을 통해 장충금 집행현황 등 비리 이상 징후를 모니터링하여 개선 조치함

■ 도시정비 사각지대 노후 건축물 안전관리 강화

- 단독주택 개보수 모델을 발굴·보급하고, 시급한 개보수를 우선 추진함
- 공동주택 수준의 관리모델 구축, 전문 개보수 업체를 육성 및 지원함
 - 소규모 주택 개보수 중심의 업체에 대한 건물 안전 관련 교육도 강화

■ 생애주기 맞춤형 주택품질 관리

- 부실시공·하자예방을 위한 신규주택 시공부터 기존주택 관리를 아우르는 생애주기 맞춤형 주택품질 관리 방안을 검토함
- 노후주택의 안전성, 에너지 효율 향상 등을 통한 체계적 재고주택 관리를 위한 중장기 로드맵 수립 등을 추진함

5) 소요자원

- 공공임대주택, 주거급여 등을 위해 필요한 자원은 약 210조원*(연평균 21.0조원)수준으로, 재정·주택도시기금 등을 활용해 충당함
 - * 주거·택지·재정 등 여건 변화에 따라 주거지원 규모 및 소요자원 변동 가능

6. 주요 주거지표 및 미래 주거상

1) 주요 주거지표

주요지표	이전		2032년
주택보급률	(’22년)	102.1%	106.0%
천인당 주택수	(’22년)	430.2호	485.4호
장기 공공임대주택	(’22년)	180.8만 호	265만 호
최저주거기준 미달가구	(’22년)	3.9%	3.0%
주거급여 수급가구	(’22년)	134.5만 가구	165.5만 가구

2) 미래 국민의 주거상

현재	2032년
노후화되어 불편한 주택, 10년 이상 소요되는 정비사업	우수한 정주여건을 갖춘 주택으로 주민선택에 따라 신속 정비
아파트 중심의 주택공급	1인 가구, 청년 등 수요에 맞는 다양한 유형의 주택공급 확대
높은 내집마련 문턱	주거사다리를 통한 원활한 주거상향 이동
높은 주거비로 인한 결혼·출산 부담	아이 낳고 기르기 편리한 주거환경
전세사기 등 세입자 주거불안	전세사기 걱정 없는 양질의 장기임대주택 거주
대외여건 변화에 취약한 부동산 PF	건전하고 안정적인 부동산 PF
재난·재해에 취약하고 에너지 효율이 낮은 주거환경	재난·재해로부터 안전하고 탄소중립적 친환경 주거환경

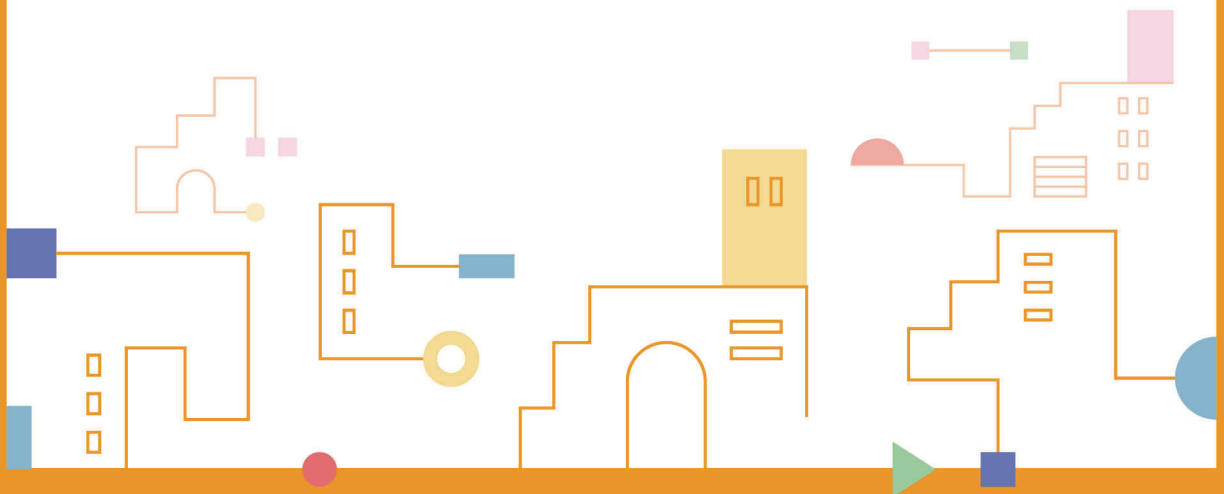
제3장 비전과 목표 설정

제1절 충남의 주거·주택 이슈

제2절 비전과 목표 설정

제3절 핵심지표 및 참조지표 선정

제4절 주택 및 택지 수요



제3장. 비전과 목표 설정

제1절 충남의 주거·주택 이슈

1. 현황 및 여건으로 본 주거·주택 이슈

■ 인구·가구, 주택·주거정책 변화와 요구

- [인구] 인구감소 속에서 충남의 인구는 증가하며, 젊은 층 감소 및 고령화 심화 문제가 있음
- [가구] 1인 가구(독거노인증가 포함) 및 다문화·외국인 가구가 증가함
- [주택] 소득 대비 주택가격 상승, 빈집증가, 임대주택 부족, 비주택 거주, 미분양 주택 문제, 아파트 중심의 주거 형태 획일화, 주택면적 선호 증가현상이 나타남
- [주거] 주거만족도 격차 심화 우려, 주거약자 문제, 주거만족도, 주거이동, 직주불일치 문제가 존재함
- [정책] 중앙주도 정책하에 지방정부 정책 요구가 증가하나, 인구 감소로 계획적 대규모 사업 수요가 감소함

■ 충남도 주거정책 강화 VS. 인력과 자원부족, 제도 미비

- 민선 7기 이후 주택·주거정책에서 지방정부 역할이 강화됨(충남, 경기 등)
- 신혼부부를 위한 '더 행복한 주택'(민선7기), 세대융합주택인 '리브투게더'(민선8기)의 주거 공급 사업이 추진됨
- 빈집 증가, 주택가격 상승, 경기 불안정으로 인한 미분양 우려가 제기됨
- 주거복지센터 및 충남 공동주택안전관리센터 설치 등으로 주택·주거 행정수요가 급증함

■ 주택·주거문제 해결과 지속가능한 주택·주거정책 추진 필요성 증대

- 분권시대에 맞춰 충남만의 주택·주거정책(사업) 발굴이 요구됨
- 국가정책과 연계한 주택·주거정책 추진 필요성이 증대함

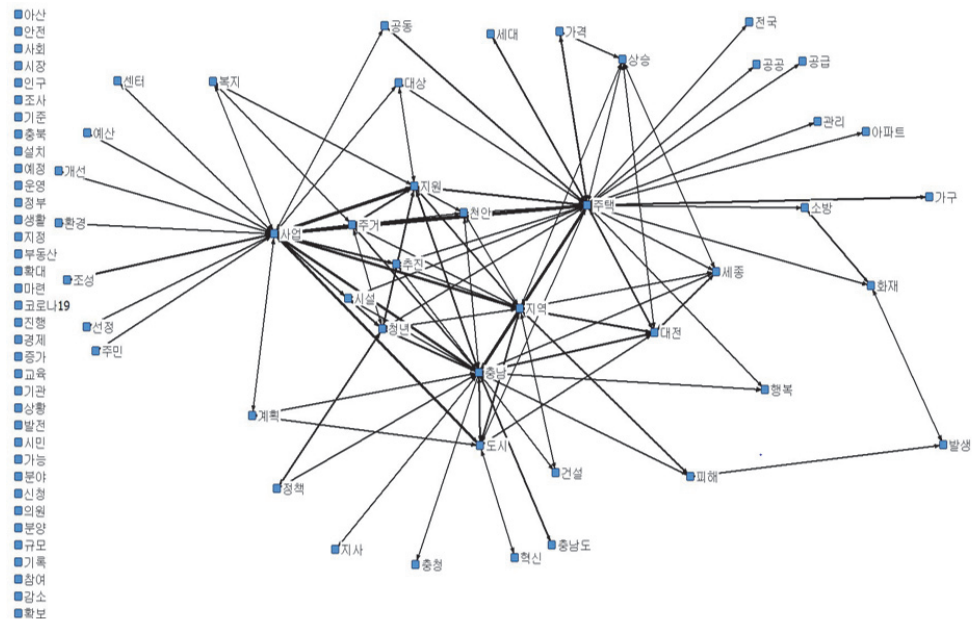
- 다양한 계층이 함께하는 사람 중심의 주택·주거정책이 요구됨
- 신규 주택공급과 기존 주택 개선 요구 증대와 신·구시가지 간 격차 완화 요구가 증대함
- 지속가능한 주택공급(주거지 정비) 등 선도적 정책 추진 요구가 높아짐

2. 언론을 통해서 본 주거·주택 이슈

- 조사기간 : 2018. 7. 1 ~ 2022. 4. 23
- 언론조사 : 대전일보, 중도일보, 중부매일, 충청일보, 충청투데이
- 키워드 : 충남 주택, 충남 주거
- 분석방법 : Krkwic을 이용한 단어 추출, Ucinet를 이용한 100×100 행렬표 작성, Netdraw를 이용한 네트워크 분석

〈표 3-1〉 주요 추출 키워드

민선 7기 전반기						민선 7기 후반기					
순위	단어	빈도	순위	단어	빈도	순위	단어	빈도	순위	단어	빈도
1	주택	4,920	51	충남도	691	1	주택	5,922	51	부동산	914
2	사업	4,250	52	분양	680	2	충남	5,623	52	확대	909
3	충남	4,239	53	마을	676	3	지역	5,138	53	마련	905
4	지역	3,901	54	경제	675	4	사업	5,114	54	코로나19	904
5	대전	2,835	55	피해	672	5	지원	4,016	55	진행	867
6	지원	2,336	56	교육	670	6	대전	2,625	56	경제	856
7	도시	1,986	57	세대	664	7	추진	2,440	57	증가	856
8	가구	1,824	58	안전	664	8	청년	2,385	58	관리	846
9	추진	1,727	59	운영	663	9	도시	2,322	59	센터	846
10	전국	1,628	60	정부	659	10	천안	2,249	60	세대	809
11	아파트	1,509	61	확대	647	11	주거	2,037	61	교육	797
12	세종	1,444	62	입주	637	12	피해	1,941	62	기관	791
13	천안	1,308	63	공공	636	13	조성	1,799	63	상황	773
14	청년	1,278	64	소재	630	14	계획	1,746	64	예산	772
15	조성	1,265	65	단지	622	15	아파트	1,693	65	발전	757



〈그림 3-2〉 민선 7기 후반기 네트워크 분석

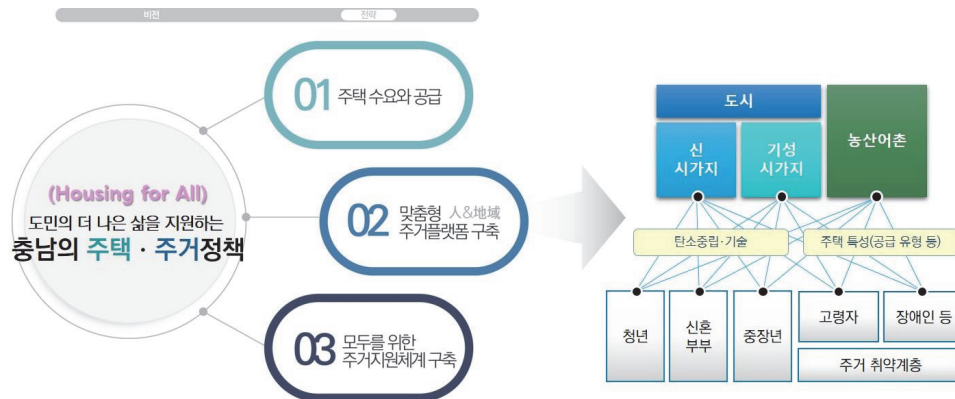
■ 시사점

- 정책배경 : 도시(지역) 주택가격 상승이 정책의 주요 배경이며, 최근에는 청년 주거지원이 추가됨
- 사업내용 : 민선 7기 전반기에는 주민복지 차원에서 예산을 확보하는 형태로 추진되었으며, 후반기에는 환경개선 및 센터 조성 사업을 구체화함
- 추진방식 : 주로 공공아파트 공급방식으로 추진되며, 민선7기 전반기에는 공공임대아파트, 후반기에는 공공아파트로 공급이 중심이 됨

제2절 비전과 목표 설정

1. 충청남도 주거종합계획 비전과 전략

- ‘도민의 더 나은 삶을 지원하는 충남의 주택·주거정책’을 비전으로 설정하고, ‘모두를 위한 주거(HOUSING FOR ALL)’ 개념을 기초로 하여, 충청남도 내 모든 주민들이 안정적이고 양질의 주거권을 누리는 것을 목표로 함
- 설정된 비전의 배경과 비전 달성을 위한 목표 및 전략을 다음과 같이 제안함



〈그림 3-3〉 충청남도 주거종합계획 비전과 전략(예시)

1) 비전 설정 배경

■ 인구 변화와 주거수요의 다변화

- 충청남도는 인구구조 변화 및 다양한 가구 형태 증가로 인해 주거 수요가 다양해지고 있으며, 이에 따라 청년, 신혼부부, 고령자 등 각 계층 특성에 맞춘 주거정책이 필요함
- 서울시와 경기도 등 다른 지방정부들도 인구 변화에 대응하는 주거정책을 실행 중에 있음
 - 서울시, ‘청년주택’ 사업을 통해 청년층의 주거문제 해결
 - 경기도, ‘다자녀 가구 주택지원’을 통해 인구 증가 유도

■ 주거 안정의 중요성

- 안정적인 주거환경은 주민 삶의 질과 직결되며, 사회적 안정과도 밀접한 관련이 있음
- 특히, 주거약자와 취약계층의 주거 문제해결이 중요하며, 예를 들어 부산시는 ‘행복주택’ 프로그램을 통해 저소득층 및 사회적 약자에게 안정적 주거환경을 제공함

■ 지속가능한 발전

- 친환경적이고 지속가능한 주거환경 조성을 통해 미래 세대에 건강하고 안전한 생활환경을 제공하는 필요성이 증대됨
- 예를 들어 세종시는 제로에너지 단독주택 단지 ‘로렌하우스 프로젝트를 통해 친환경 주택 공급을 확대하고 있음

■ 충남도는 ‘모두를 위한 주거(HOUSING FOR ALL)’개념을 적용하며, 모든 도민이 충분한 주거권을 누릴 수 있도록 정책을 추진함

2) 비전 세부 내용

■ ‘도민의 더 나은 삶을 지원하는 충남의 주택·주거정책’ 비전은 다음과 같은 세부 내용을 포함함

- 주택수요·공급 관리 : 충남도는 지역 내 급증하는 주택수요를 충족하고, 다양한 형태의 주거지를 제공하여 모든 주민이 적절한 주거 환경을 누릴 수 있도록 함
- 맞춤형 주거복지 플랫폼 구축 : 주거약자 및 취약계층을 위한 주거복지 플랫폼을 구축하여 안정적인 주거환경에서 생활할 수 있도록 지원하며, 이를 위해 사회적 약자 맞춤형 주거지원을 제공하고 주거복지 서비스를 다양화함
- 지원체계 강화 및 재원확보: 모든 주민을 위한 주거복지 서비스를 강화하고, 이를 효과적으로 전달하기 위한 지원체계를 구축하며, 이러한 정책을 실행하기 위한 재원을 확보하고, 거버넌스 체계를 강화하여 정책의 지속가능성을 확보함

3) 비전을 달성하기 위한 세부 목표

■ 주택수요에 대응한 적절한 공급

- 목표 : 지역 내 주택수요를 파악하고, 이에 대응하는 적절한 주택공급 정책을 수립함
- 전략
 - 주택수요 예측 시스템 구축 : 데이터 기반 주택수요 예측으로 적절한 시점에 주택공급
 - 다양한 주거 형태 제공 : 아파트, 단독주택, 다세대주택 등 다양한 유형의 주거지를 제공하여 모든 계층의 주거수요 충족
 - 도시·농어촌 균형 개발 : 도시·농어촌지역 전반에서 균형 있는 주택공급을 추진하여 지역 간 불균형 해소

■ 주거 약자와 취약계층을 위한 주거복지 플랫폼 구축

- 목표 : 청년, 신혼부부, 고령자 등 각 계층의 특성에 맞춘 주거지원 정책을 수립함
- 전략
 - 맞춤형 주거지원 : 청년과 신혼부부를 위한 주거비 지원, 고령자를 위한 주택 개조·보수 지원 등 특화된 주거복지 서비스 제공
 - 주거복지서비스 다양화 : 다양한 주거복지 프로그램을 통해 각 계층 특성에 맞는 맞춤형 지원 제공

■ 지원체계 강화 및 자원확보

- 목표 : 모든 주민을 위한 주거복지서비스의 전달체계를 강화하고, 정책 실행을 위한 재원을 확보함
- 전략
 - 자원확보 : 지방·중앙정부 간 협력을 통해 주거복지 정책 실행을 위한 자원 마련
 - 거버넌스 체계 구축 : 지역사회 협력을 강화하여 거버넌스를 구축하고 정책 효과성을 제고

제3절 핵심지표 및 참조지표 선정

1. 소득 대비 주택가격 비율(PIR)

가) 개념

- PIR(Price-to-Income Ratio)은 가구의 연소득으로 주택을 구매할 경우 소요되는 기간을 나타내는 지표로, 주택가격을 가구소득으로 나누어 산출하며 가구의주택 구매력을 평가함
- 예를 들어, PIR이 10이면, 해당 가구가 10년치 소득을 모아야 주택 한 채를 구매할 수 있음을 의미함
- 일반적으로 국가 간 혹은 지역 간 주거부담능력 비교를 위해 활용되는 지표이며, 통계청에서 공식 발표하는 지표가 아니므로 연구자·기관에 따라 산출 방식 및 값에 차이가 있음

나) 선행연구 분석

- 2014년 기준 건국대학교 부동산·도시연구원이 산출한 대도시 권역별 주택가격 비율은 뉴욕 6.1, 샌프란시스코 9.2, 로스앤젤레스 8.0, 밴쿠버 10.6, 홍콩 17.0, 우리나라 수도권 5.9로 나타남
- KB국민은행이 산출한 서울 PIR은 9.7로, 건국대학교 부동산·도시연구원의 수치보다 높게 나타났는데, 이는 건국대 부동산·도시연구원은 서울 시민 소득을 기준으로 산출한 반면, KB국민은행은 전국 도시가구의 소득을 기준으로 산출했기 때문임
- 개별 자가가구 기준 : 미국주거조사(American Housing Survey, AHS) 방식으로, 개별 자가가구별 소득 대비 주택가격 비율을 구한 후 중위값을 사용함
- 주택시장의 대푯값 : 주택가격 대푯값과 가구소득 대푯값을 각각 구한 후 비율을 계산하는 방식으로, 대푯값은 중위값 또는 평균을 활용할 수 있으나, 평균은 고가 주택이나 고소득층의 영향을 많이 받으므로 중위값이 보다 안정적임

다) 추정방법

① 방법 1

- 주택시장 주택가격과 가구소득의 대푯값을 각각 구한 후, 그 비율을 계산하고 대푯값은 중위값 또는 평균을 활용함

② 방법 2

- 주택과 가구의 특성이 시·군 간 분포에서 차이를 보이므로, 회귀분석을 통해 이러한 차이를 통제하여 동일한 구매력을 가진 가구가 동일한 특성의 주택을 구입한다고 가정함

라) 분석자료

① 주택가격

- 국토교통부의 주택실거래가 공개시스템
- 거래일 : 2020년 1월 1일 ~ 12월 31일
- 주택유형 : 아파트
- 평방미터(m^2)당 가격의 대푯값을 산출한 후에 $84m^2$ 의 아파트 가격으로 환산함

〈표 3-2〉 시군별 거래건수

시군	전체 아파트	2017년 혹은 그 이후에 건축된 아파트
천안시	18,199	3,091
공주시	1,572	205
보령시	952	139
아산시	8,257	1,266
서산시	2,469	501
논산시	965	81
계룡시	1,051	0
당진시	1,642	125
금산군	401	38
부여군	264	47
서천군	250	107
청양군	100	26
홍성군	1,460	18
예산군	645	120
태안군	444	40

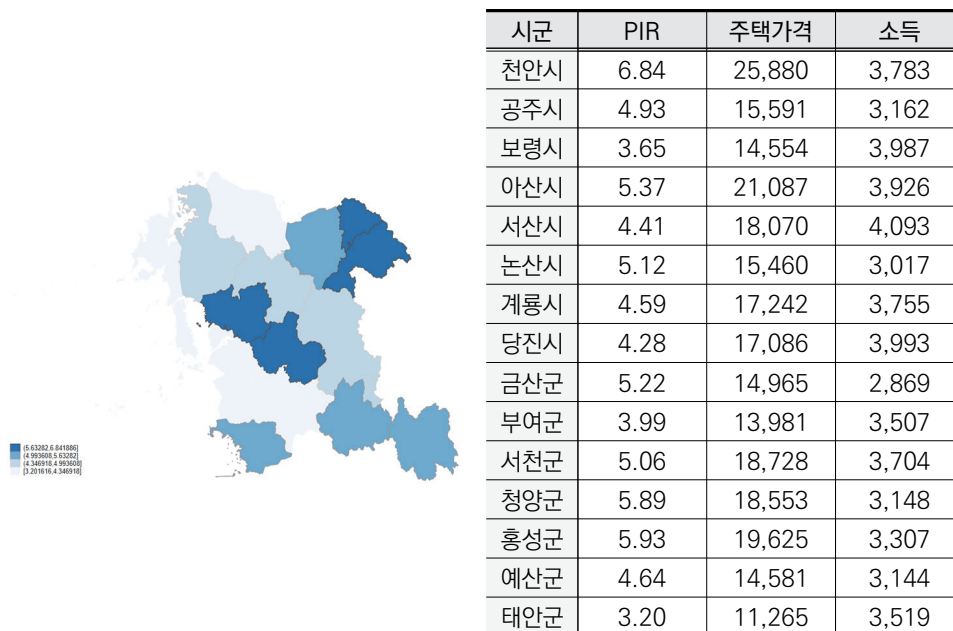
② 가구소득

- 자료 : 통계청의 지역별고용조사
- 조사시점 : 2020년 하반기
- 소득유형 : 상용직 임금근로자
- 최근 3개월 월급의 대푯값을 산출한 후에 연봉으로 환산

마) 분석결과

① 평균

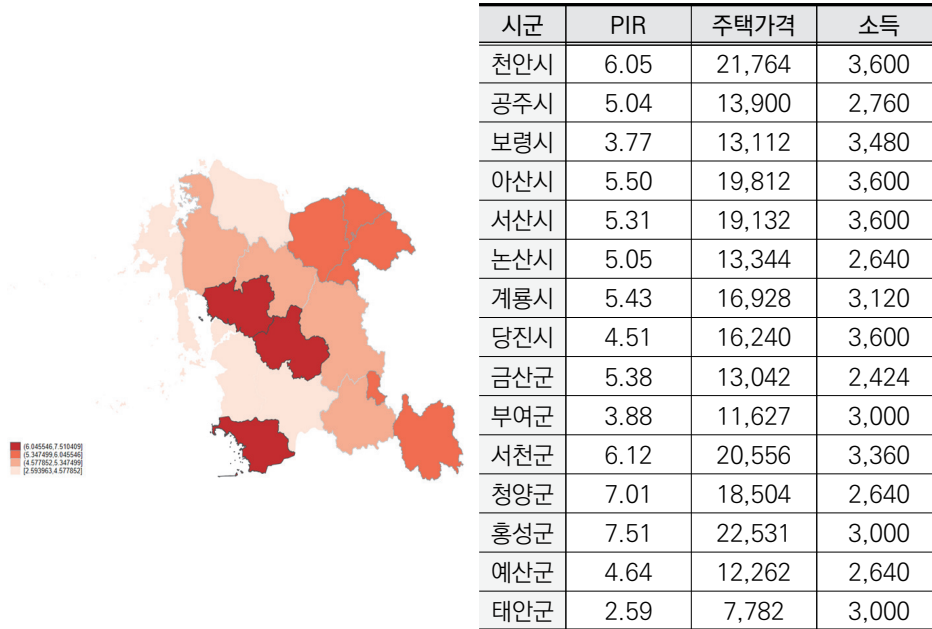
- 천안시의 소득 대비 주택가격 비율이 6.84로 가장 높으며, 평균 주택가격은 25,880만원, 소득은 3,783만원으로 나타남
- 천안시 다음으로 홍성군(5.93), 청양군(5.89), 아산시(5.37) 순으로 높게 나타남
- 아산시는 천안시 다음으로 주택가격이 높지만, 상대적으로 소득 수준이 높아 소득 대비 주택가격 비율이 5.37로 아주 높지는 않음



〈그림 3-4〉 평균을 적용한 소득 대비 주택가격 비율

② 중위수

- 홍성군(7.51), 청양군(7.01), 서천군(6.12), 천안시(6.05) 순으로 높으며, 평균을 적용한 경우와 차이를 보임



〈그림 3-5〉 중위수를 적용한 소득 대비 주택가격 비율

③ 회귀분석 결과

- 회귀분석을 이용하여 지역 간 이질성을 통제함
- 동일한 구매력을 가진 가구가 동일한 특성의 주택을 구입한다고 가정함
- 동일한 가구 기준 : 성별, 학력, 산업, 직업
- 동일한 주택 기준 : 전용면적, 층, 건축 이후 경과년수, 거래된 월(bargaining power by Harding et al., 2003)
- 천안시가 7.19로 가장 높고, 그다음으로 공주시(6.50), 금산군(6.35), 논산시(6.06) 순으로 나타남

〈표 3-3〉 회귀분석을 적용한 소득 대비 주택가격 비율

시군	PIR	주택가격	소득
천안시	7.19	30,728	4,275
공주시	6.50	25,939	3,988
보령시	5.40	24,225	4,489
아산시	5.54	24,163	4,365
서산시	4.97	22,007	4,425
논산시	6.06	23,375	3,856
계룡시	5.97	25,663	4,301
당진시	5.02	21,741	4,332
금산군	6.35	24,472	3,851
부여군	5.53	24,017	4,342
서천군	4.83	21,329	4,414
청양군	5.84	23,394	4,008
홍성군	5.53	21,820	3,947
예산군	5.61	21,812	3,886
태안군	5.08	20,857	4,109

- 지역소득의 추정은 월급 = f(성별, 학력, 산업, 직업)에 대한 회귀분석을 통해 이뤄짐

〈표 3-4〉 지역소득 추정을 위한 회귀분석결과

변수	계수	t-값
남성	82.951**	(20.37)
학력_고졸	12.754**	(2.99)
학력_전문대졸 이상	35.335**	(6.84)
천안시	356.258**	(5.34)
공주시	332.312**	(4.97)
보령시	374.044**	(5.57)
아산시	363.749**	(5.44)
서산시	368.737**	(5.51)
논산시	321.317**	(4.81)
계룡시	358.444**	(5.34)
당진시	361.032**	(5.40)
금산군	320.925**	(4.80)
부여군	361.854**	(5.39)
서천군	367.813**	(5.47)
청양군	333.965**	(4.99)
홍성군	328.892**	(4.91)
예산군	323.852**	(4.84)
태안군	342.445**	(5.09)
관측수	6,182	
Adj. R-squared	0.9070	

주 : 중분류 산업과 직업에 대한 각각의 더미변수들이 분석에 포함되었음

- 지역주택가격 추정 : '㎡당 가격 = g(전용면적, 층, 건축 이후 경과년수, 거래된 월)'
회귀분석을 통해 산출함

〈표 3-5〉 지역주택가격 추정을 위한 회귀분석결과

변수	계수	t-값
전용면적	0.388**	(18.83)
층	3.455**	(36.50)
건축 이후 경과년수	-9.618**	(-151.04)
천안시	365.809**	(128.09)
공주시	308.800**	(102.63)
보령시	288.390**	(90.20)
아산시	287.657**	(104.42)
서산시	261.984**	(90.11)
논산시	278.276**	(90.60)
계룡시	305.516**	(99.59)
당진시	258.827**	(85.37)
금산군	291.337**	(88.75)
부여군	285.914**	(53.42)
서천군	253.915**	(79.50)
청양군	278.502**	(43.64)
홍성군	259.761**	(92.83)
예산군	259.667**	(82.60)
태안군	248.294**	(76.35)
관측수	38,671	
Adj. R-squared	0.8996	

주 : 거래된 월에 대한 더미변수들이 분석에 포함되었음

2. 소득 대비 주택임대료 비율(RIR)

가) 정의(산식) 및 자료

- 소득 대비 주택임대료 비율(RIR) = $\frac{\text{월임대료}}{\text{월평균 가구소득}} \times 100$
- 5.70%의 전·월세 전환율을 적용함
- 가구소득은 경상소득으로 정의함
- 데이터 출처 : 주거실태조사, 2020

나) 산출결과

- 소득 대비 주택임대료 비율은 평균(14.2%)과 중위수(13.0%)로 측정되며, 대체로 낮은 수준으로 나타남
- 충남의 평균 임대료는 37만원으로, 충북·전북에 비해 다소 높으나, 광역시나 경기도에 비해서는 낮은 수준임

〈표 3-6〉 소득 대비 주택임대료 비율

지역	평균		RIR	중위수		RIR
	임대료	가구소득		임대료	가구소득	
서울	83	301	27.5	57	260	21.9
부산	45	236	18.9	35	200	17.6
대구	45	224	20.0	33	200	16.5
인천	53	271	19.4	40	250	16.2
광주	38	238	16.2	31	200	15.5
대전	41	259	16.0	34	250	13.7
울산	42	258	16.5	35	250	13.8
세종	53	313	17.0	48	300	16.1
경기	64	310	20.8	47	290	16.3
강원	32	216	14.8	29	200	14.2
충북	34	257	13.4	30	250	12.0
충남	37	263	14.2	32	250	13.0
전북	33	237	14.0	27	230	11.7
전남	35	249	14.2	30	230	13.0
경북	32	251	12.9	27	250	11.0
경남	42	248	16.7	33	245	13.5
제주	44	271	16.2	41	250	16.4

주 : 주거실태조사 2020년 자료 이용. 홍성호(2020) 산출

3. 주택보급률 예측

- t 년도 가구수 추정치 = $\sum_i \text{연령별 가구수 확률}_{i,2020} * \text{연령별 인구수}_{i,t}$
- 연령별 가구수 확률은 통계청의 인구총조사(2020년) 2% 표본자료를 활용하여 다음 회귀식을 통해 추정함
- $y_j = \sum_i \beta_i \text{age}_{ij} + u_j$
- 여기서, y_j 는 개인 j 의 가구수 여부를 나타내는 더미변수이며, age_{ij} 는 개인 j 의 i 연령대를 나타내는 더미변수임

〈표 3-7〉 주택보급률 추정결과

지역	가구수 추정치		2020년 주택수	주택보급률	
	2020년	2032년		2020년	2032년
천안시	311,152	360,554	244,364	78.5	67.8
공주시	50,691	52,881	45,266	89.3	85.6
보령시	45,192	50,047	44,089	97.6	88.1
아산시	154,647	181,717	126,319	81.7	69.5
서산시	78,871	91,543	73,069	92.6	79.8
논산시	55,972	59,858	48,936	87.4	81.8
계룡시	16,280	19,514	17,152	105.4	87.9
당진시	77,031	88,098	64,504	83.7	73.2
금산군	25,467	28,021	23,266	91.4	83.0
부여군	30,218	32,547	29,661	98.2	91.1
서천군	24,928	26,444	25,647	102.9	97.0
청양군	15,108	17,903	14,062	93.1	78.5
홍성군	46,301	56,270	43,472	93.9	77.3
예산군	37,553	41,221	36,369	96.8	88.2
태안군	29,563	36,271	28,832	97.5	79.5
충남 전체	998,973	1,142,890	865,008	86.6	75.7

자료 : 통계청, 인구총조사; 주택총조사

- 국토교통부 결과와의 차이는 국토교통부가 주택수에 빈집을 포함하고, 가구수를 일반 가구로 한정하기 때문이며, 가구수는 통계청의 수치(892,222가구)와 일치함
- 연령 대신에 성*연령대(5세) 기준으로 가구주 확률과 인구수를 적용할 경우, 가구수 추정치가 증가하여 주택보급률이 더욱 하락함

〈표 3-8〉 국토교통부에 의한 가구수, 주택수, 주택보급률

구분	2020		
	가구수(등록센서스, 천가구)	주택수(등록센서스, 천호)	보급률(등록센서스, %)
전국	20,926.7	21,673.5	103.6
수도권	10,227.9	10,027.2	98.0
지방	10,698.8	11,646.3	108.9
서울	3,982.3	3,778.4	94.9
부산	1,405.0	1,460.1	103.9
대구	985.8	1,005.8	102.0
인천	1,147.2	1,134.8	98.9
광주	599.2	640.2	106.8
대전	631.2	620.2	98.3
울산	444.1	489.3	110.2
세종	139.1	149.3	107.3
경기	5,098.4	5,113.9	100.3
강원	661.0	731.4	110.6
충북	678.9	766.1	112.8
충남	892.2	994.9	111.5
전북	755.6	834.1	110.4
전남	761.5	857.8	112.6
경북	1,131.8	1,306.0	115.4
경남	1,350.2	1,509.7	111.8
제주	263.1	281.4	107.0

자료 : 국토교통부, 주택보급률

〈표 3-9〉 연도별 시군별 가구수(일반가구)

지역	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
충남	796,185	813,730	834,986	851,124	864,102	892,222	915,634
천안시	233,491	238,778	248,356	256,949	264,383	275,707	282,491
공주시	42,461	43,921	44,298	44,552	44,816	46,165	46,411
보령시	40,691	40,782	41,277	41,506	41,410	42,417	43,135
아산시	110,601	113,605	118,216	120,613	123,229	128,012	135,276
서산시	63,431	64,727	66,351	68,462	70,024	72,765	75,485
논산시	47,995	48,460	48,844	48,759	49,004	50,139	50,723
계룡시	13,545	14,051	14,890	14,905	15,028	15,137	15,882
당진시	62,697	64,303	65,860	67,159	67,758	69,099	71,602
금산군	22,820	23,913	23,044	22,889	22,450	23,257	23,299
부여군	27,852	27,985	27,933	28,265	27,982	28,332	28,500
서천군	23,146	22,848	22,895	22,804	22,581	22,790	22,999
청양군	13,004	13,084	13,327	13,493	13,382	13,532	13,700
홍성군	36,907	40,135	41,692	41,721	42,235	43,192	43,690
예산군	32,695	31,878	32,014	32,641	32,933	33,675	34,083
태안군	24,849	25,260	25,989	26,406	26,887	28,003	28,358

자료 : 통계청, 인구총조사

- 통계청 추계에 따르면, 충남의 가구수는 2032년에 1,019,930가구로 예상되며, 이는 2020년 874,677가구 대비 145,253가구 증가하는 것으로 예측됨

〈표 3-10〉 통계청에 의한 가구유형별 충남의 추계가구수

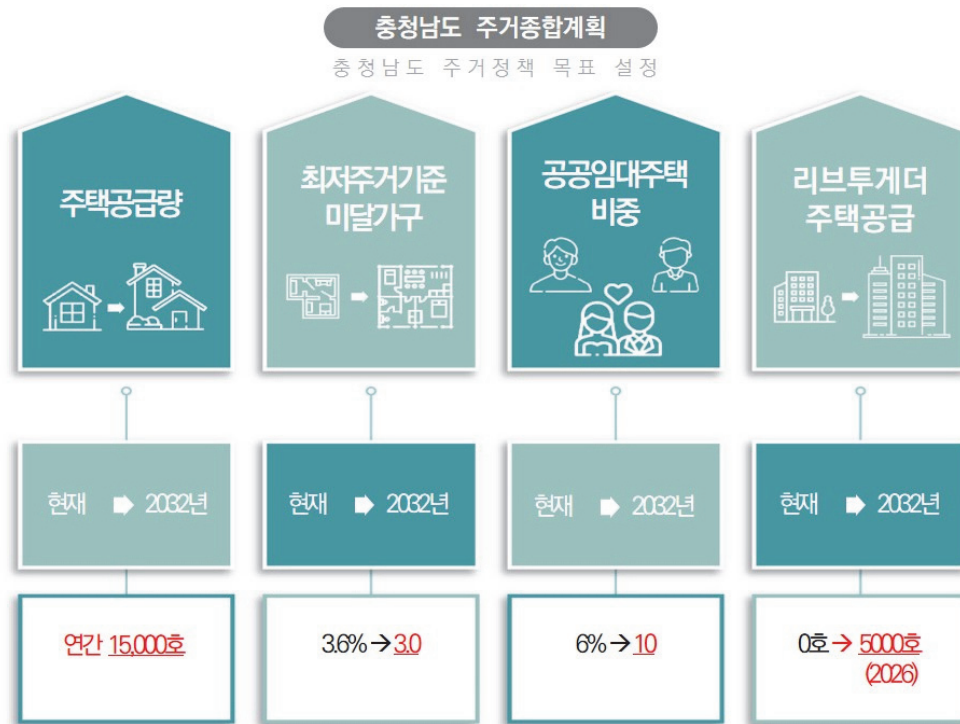
구분	2020년	2022년	2023년
계	874,677	904,172	1,019,930
부부	159,644	166,271	198,873
1세대 기타	13,839	14,915	19,000
부부+미혼자녀	216,160	211,496	186,989
부+미혼자녀	23,310	24,861	30,647
모+미혼자녀	53,901	55,541	59,814
부부+부모	8,212	8,181	8,202
조부모+미혼손자녀	5,529	5,611	6,073
2세대 기타	48,199	53,205	76,282
3세대 이상	38,230	36,528	30,303
1인 가구	288,633	307,043	380,092
비친족가구	19,020	20,520	23,655

자료 : 통계청, 장래가구추계

4. 핵심적 지표 선정

■ 핵심 지표

- 현황과 미래 수요 및 추계를 고려하여 핵심지표를 선정함. 충남 및 정책특성을 반영하여 ‘리브투게더’ 주택공급을 확대하고, 최저주거기준 미달가구 비율을 낮추는 주거복지를 실현함



〈그림 3-6〉 충청남도 주거정책 목표설정

■ 기타 참조 지표

- 핵심지표와 더불어 국가 차원에서 제시한 지표를 참조하여 충남 역시 다음의 지표의 모니터링이 필요함

주요지표	이전	2032년
주택보급률	(‘22년) 102.1%	106.0%
천인당 주택수	(‘22년) 430.2호	485.4호
주거급여 수급가구	(‘22년) 134.5만 가구	165.5만 가구

제4절 주택 및 택지 수요

1. 인구 및 가구 추계

- 충남도의 장래인구 추계에 따르면, 2032년 충남도 전체 인구는 2,335,505명으로 증가할 것으로 예측됨
- 가구수는 1인 가구 증가 등의 영향으로 2020년 874,677가구에서 2032년 1,019,930가구로 증가할 것으로 예상됨

〈표 3-11〉 충남의 인구 및 가구 추계

주요 인구지표	2020년	2032년
총인구(명)	2,204,431	2,335,505
남자(명)	1,134,802	1,207,549
여자(명)	1,069,629	1,127,956
성비(여자1백명당)	106.1	107.1
인구성장률(%)	0.76	0.32
총부양비	43.8	60.8
유소년부양비	18.4	16.5
노년부양비	25.4	44.3
노령화지수	138.2	268.9
중위연령(세)	43.8	50.9
중위연령(세)-남자	42.2	49.5
중위연령(세)-여자	45.6	52.5
출생아 수(명)	14,410	16,405
사망자 수(명)	16,947	22,226
순이동자 수(명)	13,339	10,414
조출생률(인구천명당)	6.5	7.0
조사망률(인구천명당)	7.7	9.5

자료 : 충남도청, 장래인구추계

〈표 3-12〉 유형별 충남의 추계 가구수

구분	2020년	2032년
가계	874,677	1,019,930
부부	159,644	198,873
1세대 기타	13,839	19,000
부부+미혼자녀	216,160	186,989
부+미혼자녀	23,310	30,647
모+미혼자녀	53,901	59,814
부부+부모	8,212	8,202
조부모+미혼손자녀	5,529	6,073
2세대 기타	48,199	76,282
3세대 이상	38,230	30,303
1인 가구	288,633	380,092
비친족가구	19,020	23,655

자료 : 충남도청, 장래인구추계

2. 주택수요 추계 및 수급 분석

가) Mankiw-Weil(1989)에 의한 개별 가구의 연령대별 주택수요 추정

- 한 가구의 주택수요는 가구 구성원 개인의 주택수요의 합으로 정의함

$$D = \sum_{j=1}^N D_j \quad (1)$$

- 주거서비스 공급에서 규모의 경제가 존재할 경우, 주어진 가구의 주택수요를 추정하는데 식 (1)이 최선의 방법이 아닐 수 있으나, 전체 인구의 주택수요를 예측하거나 가구 형성의 정도가 일정하다면 비교적 정확한 방법이 될 수 있음

- 개인의 주택수요가 연령의 함수로 주어진다면, 개별 연령별 주택수요 모수가 존재하며, 개인의 주택수요는 다음과 같이 표현됨

$$D_j = \alpha_0 \text{ dummy}0_j + \alpha_1 \text{ dummy}1_j + \dots + \alpha_{94} \text{ dummy}94_j + \alpha_{95} \text{ dummy}95_j \quad (2)$$

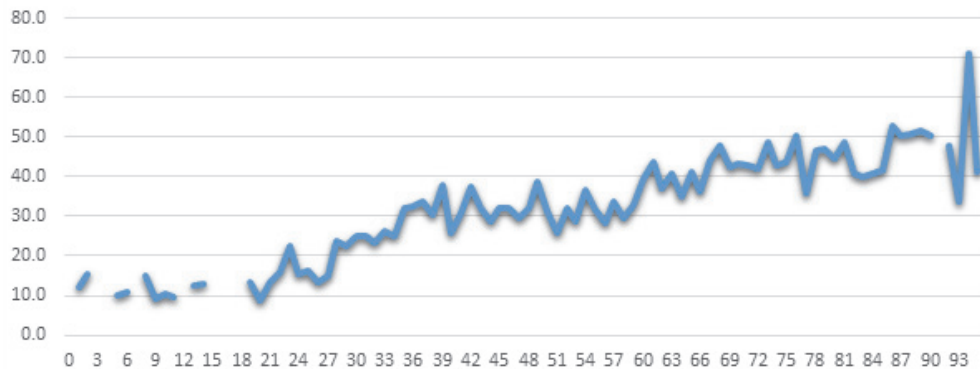
- $\text{dummy}0_j$ 는 개인 j 의 연령이 0세인 경우 1, 그렇지 않은 경우 0의 값을 갖는 더미변수로, 94세까지 동일하게 정의되며, 마지막 항 $\text{dummy}95_j$ 는 연령이 95세 이상인 경우를 나타내는 더미변수이고, α_i 는 연령 i 인 사람이 수요하는 주택의 수량을 의미함

- 식 (1)과 (2)를 결합하면, 분석 대상 전체 인구의 주택수요 등식이 도출됨

$$D = \alpha_0 \sum_j \text{dummy}0_j + \alpha_1 \sum_j \text{dummy}1_j + \dots + \alpha_{95} \sum_j \text{dummy}95_j \quad (3)$$

■ 연령별 개인의 주택수요(전용면적)

- 충남을 대상으로 전용면적 기준 주택수요를 추정한 결과, 전국을 대상으로 한 경우와 달리 연령 증가에 따라 주택수요가 양(+)의 기울기를 갖는 선형 관계가 나타나며, 이는 충남의 군지역 및 읍·면 지역에서 1인 고령자 가구가 상대적으로 넓은 면적의 주택을 점유하는 경향 때문인 것으로 해석됨



〈그림 3-7〉 충남 자료를 이용한 연령별 개인의 주택수요(전용면적, m²)

주 : 가로축은 연령, 세로축은 주택수요(전용면적, m²)를 나타냄

■ 연도별 연령대별 장래인구

- 충남의 장래인구는 2032년 2,335,505명으로 예측되며, 이는 2020년 대비 연평균 0.48% 증가한 수준임
- 인구 증가와 함께 65세 이상 인구 비율이 2020년 17.7%에서 2032년 27.6%로 상승할 것으로 전망되며, 빠른 고령화 진행을 시사함

〈표 3-13〉 연도별 연령대별 장래인구

구분		2020	2022	2024	2026	2028	2030	2032
인구 (명)	0~14세	281,795	273,740	263,335	254,587	246,985	242,246	239,376
	15~64세	1,533,332	1,536,087	1,530,324	1,509,067	1,492,751	1,474,350	1,452,484
	65세 이상	389,304	423,113	462,767	515,302	560,866	603,160	643,645
	전체	2,204,431	2,232,940	2,256,426	2,278,956	2,300,602	2,319,756	2,335,505
구성비 (%)	0~14세	12.8	12.3	11.7	11.2	10.7	10.4	10.2
	15~64세	69.6	68.8	67.8	66.2	64.9	63.6	62.2
	65세 이상	17.7	18.9	20.5	22.6	24.4	26.0	27.6

자료 : 충남도청 홈페이지

■ 연령별 개인 주택수요를 적용한 주택수요(연면적) 총량 예측치

- 국토부 주거실태조사에서 충남 표본을 이용하여 연령별 개인 주택수요(연면적)를 추정한 결과, 2032년 기준 주택수요는 77,377천㎡로 예측됨

〈표 3-14〉 충남 대상 연령별 개인의 주택수요를 적용한 주택수요(연면적) 총량 예측치
(단위 : 천㎡)

지역	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
천안시	17,844	18,607	19,212	19,743	20,240	21,091	21,547	21,515	21,940	21,935	21,991	22,227	22,627
공주시	3,604	3,592	3,588	3,644	3,648	3,693	3,690	3,678	3,752	3,705	3,752	3,750	3,735
보령시	3,423	3,483	3,560	3,537	3,555	3,652	3,653	3,607	3,703	3,641	3,665	3,663	3,703
아산시	8,985	9,580	9,946	10,157	10,407	10,748	11,054	11,023	11,292	11,191	11,251	11,407	11,535
서산시	5,363	5,584	5,643	5,810	5,947	6,117	6,195	6,115	6,273	6,197	6,311	6,303	6,389
논산시	3,975	4,042	4,045	4,112	4,155	4,203	4,243	4,185	4,275	4,259	4,243	4,253	4,297
계룡시	1,378	1,422	1,449	1,486	1,512	1,535	1,574	1,568	1,572	1,562	1,546	1,564	1,573
당진시	4,962	5,171	5,390	5,469	5,589	5,728	5,829	5,854	5,919	5,845	5,874	5,902	5,955
금산군	1,857	1,885	1,929	1,928	1,959	1,944	1,974	1,989	2,003	1,981	2,009	2,020	2,017
부여군	2,386	2,443	2,462	2,456	2,430	2,459	2,489	2,444	2,505	2,489	2,493	2,504	2,496
서천군	1,951	1,969	1,971	1,958	1,945	1,951	1,975	1,941	1,990	1,960	1,966	1,979	1,967
청양군	1,150	1,172	1,202	1,194	1,200	1,222	1,229	1,234	1,278	1,283	1,297	1,310	1,315
홍성군	3,302	3,414	3,469	3,540	3,631	3,779	3,814	3,830	3,952	3,902	3,991	3,991	4,078
예산군	2,803	2,849	2,888	2,901	2,884	2,945	2,973	2,946	2,997	3,002	3,018	3,052	3,042
태안군	2,198	2,229	2,315	2,364	2,390	2,438	2,504	2,471	2,551	2,547	2,598	2,611	2,648
합계	65,181	67,441	69,068	70,299	71,492	73,505	74,743	74,401	76,001	75,498	76,006	76,536	77,377

■ 충남 주택공급(연면적) 총량

- 연면적 기준 주택수요를 주택수(호) 기준으로 전환하기 위해, 2032년 기준 주택규모(연면적) 선호를 예측해야 하나, 2020년 기준 선호가 유지된다 가정하고, 이를 2020년 연면적 규모별 주택수 분포에 반영하여 시군별 분포를 파악함

$$\text{연면적 규모 } j \text{ 주택에 대한 수요(연면적)} = \frac{\text{연면적(중간값)}_j * \text{주택수}_j}{\sum_{i=1}^9 \text{연면적(중간값)}_i * \text{주택수}_i} * \text{총수요(연면적)}$$

$$\text{연면적 규모 } j \text{ 주택에 대한 수요(호)} = \frac{\text{규모 } j \text{ 주택에 대한 수요(연면적)}}{\text{규모 } j \text{ 주택의 연면적(중간값)}}$$

- 연면적이 230㎡를 초과하는 경우 통계청 주택총조사에서 상한 정보를 제공하지 않으므로 (top-coded), 연면적 규모별 평균 거주자수를 활용한 회귀식 추정을 통해 중간값을 산정함

$$y_j = \alpha + \beta x_j + u_j$$

- 여기서, y_j 는 규모 j 주택의 연면적 중간값이고 x_j 는 규모 j 주택의 평균 거주자수에 해당함

■ 2020년 기준 지역별 주택공급 총면적

- 2020년 기준 충남의 주택공급(연면적) 총량은 대략 63,509천㎡로 파악되며, 이는 주택 수요(연면적) 총량 86,330천㎡에 비해 22,821천㎡ 부족한 수준임
- 다만, 공급량 산출 시 연면적 최대 구간의 우측 단절(right-censored)을 고려하지 않아 초과수요가 과대 추정될 가능성이 있음

〈표 3-15〉 2020년 충남 주택공급(연면적 총량)

연면적	2020년 충남의 주택(호)	연면적 중간값(㎡)	공급면적(㎡)
20㎡ 이하	13,042	10	130,420
20㎡ ~ 40㎡	107,590	30	3,227,700
40㎡ ~ 60㎡	223,049	50	11,152,450
60㎡ ~ 85㎡	314,905	73	22,830,613
85㎡ ~ 100㎡	80,368	93	7,434,040
100㎡ ~ 130㎡	64,594	115	7,428,310
130㎡ ~ 165㎡	28,524	148	4,207,290
165㎡ ~ 230㎡	14,673	198	2,897,918
230㎡ 초과	18,263	230	4,200,490
합계	865,008		63,509,230

자료 : 통계청, 주택총조사 2020

주 : 주택을 대상으로 집계되었으며, 연면적은 주거에 이용되는 부분만 포함하며 아파트 등 공동주택은 전용면적을 기준으로 함

■ 충남 시군별 주택 수요(연면적) 추계와 공급현황

- 충남은 군 지역이 많아 서울 및 광역시와 인구구조 및 주택시장 특성이 상이하므로, 국토교통부 주거실태조사 중 충남 표본을 활용하여 수요를 분석하였으나, 표본수 감소로 통계적 유의성이 낮아지는 한계가 존재함
- 2032년 기준 주택 연면적 수요는 77,377천㎡, 주택수는 945,090호로 분석되었으며, 2020년 공급 현황을 고려할 때, 초과수요는 연면적 13,868천㎡, 주택수는 80,082호가 추가로 필요할 것으로 분석됨

〈표 3-16〉 충남 시군별 주택수요와 공급

지역	2032년 수요		2020년 공급		초과수요	
	주택(호)	연면적(천㎡)	주택(호)	연면적(천㎡)	주택(호)	연면적(천㎡)
천안시	279,244	22,627	244,364	17,328	34,880	5,299
공주시	46,926	3,735	45,266	3,324	1,660	411
보령시	47,006	3,703	44,089	3,337	2,917	366
아산시	145,287	11,535	126,319	8,886	18,968	2,649
서산시	75,852	6,389	73,069	5,561	2,783	828
논산시	49,283	4,297	48,936	3,513	347	784
계룡시	21,386	1,573	17,152	1,235	4,234	338
당진시	61,961	5,955	64,504	5,123	-2,543	832
금산군	25,160	2,017	23,266	1,620	1,894	397
부여군	32,629	2,496	29,661	2,158	2,968	338
서천군	25,433	1,967	25,647	1,944	-214	23
청양군	17,288	1,315	14,062	1,054	3,226	261
홍성군	48,877	4,078	43,472	3,284	5,405	794
예산군	37,675	3,042	36,369	2,821	1,306	221
태안군	31,084	2,648	28,832	2,319	2,252	329
합계	945,090	77,377	865,008	63,509	80,082	13,868

주 : 국토교통부 주거실태조사 결과 중 충청남도 대상 연령별 주택수요 추정치를 적용함

■ 충남 시군별 추정결과 종합

- 주택수요는 가구요인, 소득요인, 멸실주택을 반영하여 추정하였으며, 멸실주택은 최근 3년간 평균 멸실주택 수를 적용함
- 2020년 기준 충청남도의 주택공급은 994,892호이며, 2032년 초과수요는 182,735호로 분석되어, 연간 주택공급량은 약 15,228호로 추정됨

〈표 3-17〉 충남 시군별 추정결과 요약

시군	주택수요(호)				주택공급(호)	초과 수요	
	가구요인	소득요인	멸실주택		2020년 기준	초과수요(호)	연간 필요 공급량(호)
			2021년 기준 비중	멸실주택수 (3년 평균)			
천안시	317,621	17,223	0.261	11,565	281,056	65,352	5,446
공주시	53,375	2,894	0.068	3,033	52,063	7,239	603
보령시	53,466	2,899	0.053	2,373	50,709	8,029	669
아산시	165,254	8,961	0.111	4,941	145,286	33,870	2,823
서산시	86,276	4,678	0.046	2,043	84,041	8,957	746
논산시	56,056	3,040	0.080	3,549	56,284	6,361	530
계룡시	24,325	1,319	0.004	165	19,727	6,082	507
당진시	70,476	3,822	0.070	3,116	74,190	3,224	269
금산군	28,618	1,552	0.052	2,301	26,759	5,711	476
부여군	37,113	2,012	0.063	2,806	34,115	7,817	651
서천군	28,928	1,569	0.032	1,413	29,498	2,412	201
청양군	19,664	1,066	0.034	1,527	16,173	6,084	507
홍성군	55,594	3,015	0.037	1,661	50,000	10,270	856
예산군	42,853	2,324	0.059	2,600	41,830	5,946	496
태안군	35,356	1,917	0.029	1,269	33,161	5,381	448

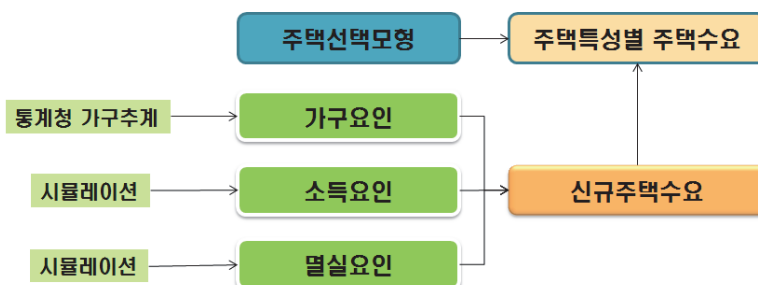
주 1 : 가구요인은 Mankiw-Weil 모형 적용

주 2 : 소득요인은 실질소득 증가에 의한 것으로, 비수도권은 연평균 0.5% 성장하는 것으로 추정

주 3 : 멸실주택은 2020년부터 2032년까지 누계

나) 국토교통부 제2차 장기 주거종합계획('13~'22) 모형을 적용한 주택수요 추정

- 신규 주택수요는 연간 신규로 발생하는 주택수요를 의미하며, 가구 증가 및 구조 변화에 따른 가구요인 수요, 소득변화에 따른 소득요인 수요, 기존 주택 멸실로 인해 대체가 필요한 멸실요인 수요로 구성됨



〈그림 3-8〉 국토교통부 중장기(2018~2022) 신규주택수요 전망 절차

자료 : 국토교통부, 2018., 제2차 장기 주거종합계획('13~'22)수정계획

■ 가구요인

- 가구요인에 의한 신규 주택수요는 가구 증가에 따라 추가로 필요한 주택수요를 의미하며, 연도별로 계산한 가구요인에 의한 총 주택수요의 연간 증가분으로 산출함

① 17개 시도별 주택가격 결정모형

- 주거실태조사(2020년) 자료에서 임차 가구의 주택가격 정보가 없어, 자가 거주 주택가격 정보를 활용하여 17개 시도별 헤도닉가격 함수 추정
 - * 최신 주거소비 패턴 반영을 위해 건축연한이 10년 이내인 주택을 대상으로 분석
- 추정모형에서 종속변수는 자가 가구 단위 면적당 주택가격의 자연로그 값 사용
- 설명변수는 주택유형, 사용면적, 사용방수, 지상층 여부, 건축연도, 최저 주거 기준 중 시설 기준 미달 여부, 주거환경 만족도, 주거만족도 등 시도별 통계적으로 유의한 변수를 활용
- 자가 주택가격 정보를 활용하여 추정한 주택가격 결정모형을 바탕으로, 임차가구의 개별 주택 가격 추정(단위면적당 추정 주택가격 × 주택 사용면적)

② 시도별 표준주택가격 설정

- 자가 및 임차가구가 거주하는 주택의 시도별 중위 단위 면적당 주택가격을 시도별 단위 면적당 표준주택가격으로 정의
- 추정한 시도별 단위 면적당 표준주택가격에 시도별 중위 사용면적을 곱하여 시도별 표준주택 가격을 계산

③ 개별가구의 '표준주택 대비 주택소비량' 계산

- 표준주택 대비 주택소비량은 개별가구가 표준주택과 비교하여 주택을 얼마나 소비하는지를 가시화
- 개별가구의 주택소비량(추정 주택가격)을 해당 가구가 속한 시도의 표준주택가격으로 나누어 개별가구의 표준주택 대비 주택소비량 계산

$$\text{개별 가구의 표준주택대비주택소비량} = \frac{\text{개별가구의 추정 주택가격}}{\text{표준주택가격}}$$

④ 지역별·가구원수별 모수 추정

- 추정한 개별가구의 주택소비량을 평균하여 지역별·가구원수별 주택소비량 모수(parameter) 산출
- 주거소비 선호체계 변화를 반영하기 위해 최근 5년('16~'20) 동안 지역별·가구원수별 모수를 추정하고 연간 변화율 산출(연 0.13%)
- 2020년 모수를 기준으로 연간 변화율을 적용하여 연도별·지역별·가구원수별 모수 전망

〈표 3-18〉 지역별 가구원수별 주택소비량 모수 추정결과(2020년)

구 분	1인	2인	3인	4인	5인 이상
서울특별시	0.595	1.273	1.602	1.802	11.854
부산광역시	0.622	1.122	1.375	1.538	1.483
대구광역시	0.719	1.200	1.343	1.523	1.800
인천광역시	0.643	1.059	1.343	1.514	1.562
광주광역시	0.710	1.492	1.428	1.518	1.393
대전광역시	0.627	1.339	1.503	1.594	1.634
울산광역시	0.673	1.236	1.282	1.455	1.317
세종특별자치시	0.568	1.061	1.190	1.388	1.371
경기도	0.657	1.141	1.328	1.494	1.539
강원도	0.636	1.254	1.334	1.444	1.482
충청북도	0.670	1.182	1.563	1.473	1.682
충청남도	0.649	1.134	1.376	1.561	1.379
전라북도	0.657	1.030	1.237	1.406	1.285
전라남도	0.659	1.153	1.395	1.454	1.228
경상북도	0.753	1.362	1.424	1.594	1.661
경상남도	0.636	1.124	1.301	1.338	1.374
제주특별자치도	0.696	1.080	1.190	1.219	1.336

- 충남의 가구요인에 의한 주택 수요는 '23~'32년 동안 연평균 약 10,300호로 추정되며, '23년 11,800호에서 '32년 8,400호 수준으로 감소할 것으로 전망됨

〈표 3-19〉 충남 가구요인 신규주택수요(2023-2032년)

(단위 : 천 호)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	10년 평균
11.8	11.5	11.1	11.1	10.8	10.5	9.9	9.3	9.0	8.4	10.3

■ 소득요인

- 소득요인에 의한 신규 주택수요는 가구 소득 증가에 따라 추가적인 주택수요를 의미하며, 장래소득증가율 및 소득 변화와 주택수요 변화의 관계를 활용하여 산출함

① 개별가구의 향상소득 추정

- 주거소비는 현재 소득이 아니라 향상소득*에 의해 결정(향상소득가설)

* 향상소득은 어떤 사람이 일생 동안 획득할 것으로 기대되는 평균소득

- 향상소득 추정모형에서 종속변수는 2020년 주거실태조사에서 조사한 가구소득을 하용하며, 설명변수로 연령, 교육 수준, 종사상 지위, 가구원수, 거주지역 등 변수 포함
- 선형회귀모형을 적용할 경우 향상소득이 '0'원 이하로 추정되는 문제를 보완하기 위해 토빗 모형(tobit) 적용

② 주택소비량의 소득탄력성 추정

- 소득탄력성은 가구요인 주택수요 추정모형에서 추정한 개별가구의 주택소비량을 종속변수로 설정하고 향상소득, 가구원수, 가구주 연령, 거주지역 등을 설명변수로 하는 회귀모형을 통해 추정
- 주택소비량에 대한 소득탄력성은 0.334로 추정

③ 장래 소득성장을 전망

- 개별가구의 소득변화율은 우리나라 장래 소득상승률 전망과 동일하다고 가정
- OECD('21.10), IMF('21.03)에서 발표한 잠재성장률 평균값을 사용하되, 잠재성장률의 통계적 연속성이 결여되는 문제를 보완하기 위해 연도별 평활화하여 적용
 - * OECD('21.10): '07~'20: 2.8% → '20~'30: 1.9% → '30~'60: 0.8%
 - * IMF('21.03): '19~'20: 2.5~2.6% → '20s: 2.2~2.4% → '30s: 2% → '40s: 1.5%
- 연도별 소득증가율(OECD, IMF 평균)을 기반으로 정규분포 기반의 몬테카를로 시뮬레이션(1,000회)을 수행하여 소득증가율의 연도별 평균 및 표준편차 예측값(path)을 확률적으로 추출

〈표 3-20〉 연도별 장래 소득전망률

2023	2024	2025	2026	2027
2.18%	2.14%	2.11%	2.07%	2.03%
2028	2029	2030	2031	2032
1.99%	1.95%	1.91%	1.79%	1.76%

- 이러한 소득증가율 추정 방법은 신규 주택수요를 안정적으로 예측할 수 있으나, 수도권과 비수도권 간 성장률 차이는 반영하지 못하는 한계 존재
- 이를 보완하기 위해 지역 내 총생산 비중 및 연평균 성장률을 활용하여 수도권·비수도권의 잠재성장률을 구분하여 적용

〈표 3-21〉 지역 내 총생산(시장가격)

(단위 : 백만원)

지역	2018	2019	2020p	백분율(평균)	연평균 성장률
전국	1,902,527,946	1,927,421,209	1,936,043,025	100%	0.9% (g)
수도권	992,299,702	1,003,381,164	1,017,040,733	52.2%(w_1)	1.2%(g_1)
비수도권	910,228,244	924,040,045	919,002,292	47.8%(w_2)	0.5%(g_2)

자료 : 통계청, 지역내 총생산, 각 연도

$$g_0 = w_1 \times ng_1 + w_2 \times ng_2$$

$$\text{여기서, } 1 = w_1 + w_2, \quad ng_2 = ng_1 + (gap), \quad gap = \frac{g_0 \times (g_1 - g_2)}{g}$$

$$\text{이에 따라, } ng_1 = g_0 - w_2 \times gap$$

- 충남의 소득요인에 의한 주택수요는 '23~'32년 동안 연평균 약 3,300호로 추정되며, '23년 3,500호에서 '32년 3,100호 수준으로 감소할 것으로 전망됨

〈표 3-22〉 충남 소득요인 신규주택수요(2023~2032년)

(단위 : 천 호)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	10년 평균
3.5	3.5	3.5	3.4	3.4	3.4	3.3	3.3	3.1	3.1	3.3

■ 멸실요인

- 멸실요인에 의한 신규 주택수요는 주택 멸실로 인해 대체가 필요한 수요를 의미하며, 다음의 과정을 거쳐 전망됨

① 시도별 멸실주택 통계 분석(멸실주택 통계)

- 최근 3년('17~'19)간 평균 멸실주택 수는 119.8천 호이며, 연간 약 3.7% 증가
- 연도별 멸실주택 수(천 호): ('17) 117.7 → ('18) 115.1 → ('19) 126.7

② '20~'32년 멸실주택 수 전망

- 최근 시도별 멸실주택 수에 평균 멸실주택 수 변화율(3.7%)을 반영하여 추정
- '19년 멸실주택 수를 기준으로 3.7% 증가율을 적용하면, '23년 138.8천 호, '32년 192.9천 호 예상

③ 신규 주택수요(멸실요인) 전망

- 추정한 멸실주택 중 대체가 필요한 주택을 멸실요인에 의한 주택수요로 정의
- 수도권·광역시·읍·동지역, 그 외 지방은 동지역의 멸실주택을 대체가 필요한 주택으로 간주
- 읍·면·동 단위의 멸실주택 수를 구분하기 어려워, 30년 이상 노후 주택의 읍·면·동 분포가 멸실주택 분포와 동일하다고 가정
- 충남의 멸실요인 주택수요는 '23~'32년 동안 연평균 약 900호로 추정되며, '23년 800호에서 '32년 1,100호 수준으로 증가할 것으로 예상됨
 - 노후주택 증가에 따라 멸실주택이 증가하지만, 면 지역에서 멸실주택이 신규 주택수요로 이어지지 않을 가능성이 높아 급격한 증가세는 나타나지 않을 것으로 전망

〈표 3-23〉 충남 멸실요인 신규주택수요(2023~2032년)

(단위: 천 호)

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	10년 평균
0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	1.1	0.9

- 가구·소득·멸실요인에 의한 신규 주택수요를 합산한 결과, 충남의 신규 주택수요는 '23~'32년 동안 연평균 약 15,300호로 추정되며, '23년 16,900호에서 점차 감소하여 '32년 13,300호 수준에 이를 것으로 분석됨
 - 분석 가정의 차이로 향후 국토교통부에서 발표할 제3차 주거종합계획 상의 충남 신규 주택 수요와는 차이가 있을 수 있음에 유의

〈표 3-24〉 충남 신규주택수요(2023~2032년)

(단위 : 천 호)

구 분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	10년 평균
가구요인	11.8	11.5	11.1	11.1	10.8	10.5	9.9	9.3	9.0	8.4	10.3
소득요인	3.5	3.5	3.5	3.4	3.4	3.4	3.3	3.3	3.1	3.1	3.3
멸실요인	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	1.1	0.9
합계	16.9	16.5	16.1	16.1	15.8	15.5	15.0	14.3	13.8	13.3	15.3

■ 대리변수를 활용한 시군별 수요 배분

- 신규주택수요는 가구·소득·멸실요인에 의한 주택수요를 합산하여 전망하며, 각 요인 관련 시군구 단위 자료를 대리변수로 활용하여 시도별 신규 주택수요를 시군 단위로 배분함
 - (가구요인) 통계청에서 발표하는 일반가구의 시군별 분포를 대리변수로 활용하여 배분
 - (소득요인) 시군별 지방소득세 비중을 대리변수로 활용하여 배분
 - (멸실요인) 시군별 30년 이상 노후 주택 비중을 대리변수로 활용하여 배분

- 가구 기준 : 시도별 연도별 가구기준 수요예측치 × 시군구별 일반가구수 비중
(2020년 인구주택총조사 기준)
- 소득 기준 : 시도별 연도별 소득기준 수요예측치 × 시군구별 지방소득세 비중
(2020년 지방소득세 자료 기준)
- 멸실 기준 : 시도별 연도별 멸실기준 수요예측치 × 시군구별 30년 이상 경과 된 주택의 비중(2020년 인구주택총조사 기준)

- 대리변수를 활용한 시군별 수요 배분 결과, 충남의 신규 주택수요는 〈표 3-26〉과 같이 천안, 아산, 서산, 당진 등 주요 도시에서 크게 나타남
 - 천안시의 신규 주택수요는 10년 평균 4,613호로, '23년 5,122호에서 점차 감소하여 '32년에는 3,958호 수준으로 전망
 - 청양군의 신규 주택수요는 10년 평균 214호로, '23년 234호에서 점차 감소하여 '32년에는 189호 수준으로 전망
 - 이러한 전망 결과는 충남 신도청 이전에 따른 수요 이전을 고려하지 않은 것이며, 주택시장 하위시장으로 분류되는 인접 시군구 간의 수요 이전을 반영하지하지 않은 결과임에 유의

〈표 3-25〉 대리변수를 활용한 충남 시군별 신규주택수요 배분(2023~2032년)

(단위 : 호)

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	평균
천안시	5,122	4,995	4,866	4,861	4,762	4,664	4,503	4,281	4,119	3,958	4,613
공주시	887	867	847	848	833	819	794	759	734	710	810
보령시	733	715	698	700	687	674	652	621	602	580	666
아산시	2,859	2,796	2,734	2,726	2,677	2,628	2,551	2,438	2,343	2,263	2,601
서산시	1,492	1,459	1,425	1,423	1,398	1,372	1,330	1,270	1,224	1,181	1,357
논산시	852	831	811	814	799	785	759	724	703	678	776
계룡시	256	249	242	242	236	231	222	211	203	194	229
당진시	1,301	1,270	1,238	1,238	1,214	1,190	1,150	1,095	1,056	1,016	1,177
금산군	452	442	432	433	426	419	407	390	378	366	415
부여군	495	484	473	475	467	460	446	427	416	402	454
서천군	403	394	386	387	381	375	364	349	340	329	371
청양군	234	229	223	224	221	217	210	201	195	189	214
홍성군	725	707	688	690	677	664	641	610	590	568	656
예산군	604	590	576	577	567	557	540	515	500	483	551
태안군	485	473	462	463	454	446	431	410	398	383	440

■ 인구이동 실태를 반영한 시군별 수요 배분

- 주택수요는 주로 동일 생활권 내에서 발생하므로 개별 시도 내 시군 간 인구이동실태(통계청, 2020)를 반영하여 시군별 수요를 배분함
 - 시군 간 인구이동은 도착지 기준 이동 인구 비중 활용
- 인구이동실태를 반영한 시군별 수요 배분 결과, 충남의 신규 주택수요는 천안, 아산, 서산, 당진 등 주요 도시 순으로 크게 나타남
 - 천안시의 신규 주택수요는 10년 평균 6,156호이고, '23년 6,826호에서 점차 감소하여 '32년 5,293호 수준으로 전망
 - 금산군의 신규 주택수요는 10년 평균 119호로, '23년 130호에서 점차 감소하여 '32년 106호 수준으로 전망
 - 이러한 전망 결과는 충남 신도청 이전에 따른 수요 이전을 고려하지 않은 것이며, 주택시장 하위시장으로 분류되는 인접 시군구 간의 수요 이전을 반영하지 않은 결과임에 유의

〈표 3-26〉 인구이동을 고려한 충남 시군별 신규주택수요 배분(2023~2032년)

(단위 : 호)

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	평균
천안시	6,826	6,656	6,486	6,482	6,353	6,224	6,011	5,717	5,506	5,293	6,156
공주시	709	693	677	678	667	656	636	608	589	569	648
보령시	772	754	735	738	724	711	688	656	637	614	703
아산시	3,260	3,190	3,119	3,111	3,057	3,002	2,914	2,786	2,680	2,591	2,971
서산시	1,440	1,408	1,376	1,375	1,350	1,326	1,286	1,228	1,185	1,144	1,312
논산시	575	561	547	549	540	530	513	489	476	459	524
계룡시	195	190	184	185	180	176	170	161	155	148	174
당진시	1,159	1,131	1,103	1,103	1,082	1,061	1,026	978	943	908	1,049
금산군	130	127	124	125	123	121	117	112	109	106	119
부여군	265	259	253	254	250	246	239	229	223	216	243
서천군	177	173	169	170	167	165	160	153	149	145	163
청양군	152	149	145	146	144	141	137	131	127	123	140
홍성군	561	547	533	535	525	515	497	473	459	441	509
예산군	442	432	422	423	416	409	396	378	367	355	404
태안군	237	231	225	226	222	218	211	201	195	188	215

3. 공공임대주택 수요추계5)

가) 추정방법

■ 공공임대주택 입주자격 요건

- 무주택자 : 현재 주택점유형태가 자가가 아니며, 타 지역에도 소유한 주택이 없어야 함
- 60㎡ 이하의 주거용 연면적 주택에 거주하는 자
- 월 임대료 및 임대보증금 규모 : 지역의 도시화 정도에 따라 공공임대주택의 임대료가 상이하므로, 충남을 북부권(천안시, 아산시, 서산시, 당진시), 북부권 이외 시지역, 군지역으로 구분하여 권역별 주택시장 여건에 부합하게 임대료를 설정함

〈표 3-27〉 권역별 적용 임대료

구분	시지역		군지역
	북부권	북부권 이외	
보증금이 없는 경우, 월임대료	30만원 미만	20만원 미만	20만원 미만
보증금만 있는 경우, 보증금	1억원 미만	1억원 미만	5천만원 미만
보증금과 월임대료 모두 있는 경우, 월임대료/보증금	20만원 미만/ 5천만원 미만	15만원 미만/ 4천만원 미만	15만원 미만/ 3천만원 미만

자료 : 통계청, 「인구주택총조사 2015」 20% 표본

5) 임준홍(2018) 참조 재정리

■ 공공임대주택 입주의향(충남사회조사, 2022)

- 공공임대주택 입주자격을 충족하지 않는 경우, 입주의향이 없는 것으로 간주함
- 충남 전체 공공임대주택 입주의향은 14.0%로 나타나며, 시군별로 차이를 보임(입주의향 상대적으로 높은 지역 : 천안시 동남구(19.3%), 천안시 서북구(18.8%), 당진시(15.7%), 계룡시(15.1%), 아산시(13.7%) 등)

나) 추정결과

- 시군별 공공임대주택 입주자격 요건을 충족하는 가구를 기준으로 한 수요는 천안시 동남구 10,067호, 천안시 서북구 14,341호 아산시 13,419호, 당진시 6,903호, 등 주로 북부 권을 중심으로 분포하며, 충남 전체적으로는 69,973호로 추정됨
- 공공임대주택 입주의향을 기준으로 한 수요는 충남 전체 120,590호로 추산되며, 입주자격 요건 충족 여부를 기준으로 한 수요와 큰 차이를 보이는데, 이는 입주자격을 충족하지 못하는 가구 중에서 입주의향이 있는 경우가 존재하기 때문임⁶⁾

〈표 3-28〉 공공임대주택 수요(가구) : 모든 연령대(단, 25세 이상 가구에 한정)

지역	모든 연령대(25세 이상)	입주자격 요건 충족	공공임대주택 입주의향
천안시 동남구	102,683	10,067	19,818
천안시 서북구	157,477	14,341	29,588
공주시	42,997	2,442	4,734
보령시	41,802	2,841	5,318
아산시	123,033	13,419	16,901
서산시	70,744	5,554	7,466
논산시	48,348	5,414	6,578
계룡시	14,985	1,258	2,259
당진시	67,697	6,903	10,624
금산군	21,703	836	2,445
부여군	27,881	953	2,591
서천군	22,653	1,179	1,090
청양군	13,312	665	1,089
홍성군	40,913	1,465	4,517
예산군	33,072	1,373	3,057
태안군	27,063	1,263	2,516
충남 전체	856,363	69,973	120,590

6) 이와 같은 두 수치 간 차이의 최소화는 공공임대주택 입주자격 요건을 충족하는 가구수에 이들을 대상으로 공공임대주택 입주의향을 조사하여 이를 곱함으로써 가능

4. 택지소요 분석

가) 택지소요량 분석 방법

- 앞서 전망한 시도 및 시군구별 신규 주택수요('23~'32년)를 기준으로 택지소요량을 추정함
- 주택공급과 택지 조성 간 시차를 고려하여 3년('33년~'35년)간의 신규 주택수요를 추가로 추정함
 - t년도의 택지소요량은 t+3년도의 신규 주택수요와 동일한 것으로 간주
 - 국토교통부 부동산개발정책과의 택지공급계획 수립 방법을 동일한 방식으로 추정
- '23~'32년 10년간 택지소요량은 연평균 약 13,300호로 전망되며, '23년 16,100호에서 점차 감소하여 '32년 9,400호 수준이 될 것으로 예상됨

〈표 3-29〉 신규주택수요 및 택지소요량(2023~2032년)

(단위 : 천 호)

구 분	신규 주택수요(t년도)			택지소요량(t+3년도)		
	2023	2032	10년 평균	2023	2032	10년 평균
충청남도	16.9	13.3	15.3	16.1	9.4	13.3

- 택지소요량('23년~'32년)은 과거 추세를 반영하여 민간택지 기반 주택공급량을 전망하고, 그 외 택지소요량을 공공택지 기반 주택공급량으로 제시함
 - 국토교통부 부동산개발정책과의 택지공급계획 수립 방법 중 10년 평균치를 적용하여 추정
- 지난 10년간('12~'21년) 충남의 주택공급(인허가 기준) 중 28.8%는 공공택지, 71.2%는 민간택지에서 이루어짐
 - 공공부문(공공임대주택)의 88.2%는 공공택지, 11.8%는 민간택지에서 공급, 민간부문(신규 주택수요)의 18.8%는 공공택지, 81.2%는 민간택지에서 공급

〈표 3-30〉 10년간('12~'21년) 충남 공공택지/민간택지별 인허가 실적 비율

사업부문	계	공공택지	민간택지	계	공공택지 비율	민간택지 비율
계	285,430	82,259	203,171	100.0%	28.8%	71.2%
공공부문	41,122	36,255	4,867	100.0%	88.2%	11.8%
민간부문	244,308	46,004	198,304	100.0%	18.8%	81.2%

자료 : 한국토지주택공사, 주택공급통계정보시스템을 참고하여 작성

나) 택지소요량 분석 결과

■ 충남 공급주체별 택지소요량

- 최근 전체 주택 인허가 실적에서 민간택지 비중이 지속될 것으로 가정함
 - HIS주택건설 인허가 실적 통계 기반 공공·민간부문별 공공택지 및 민간택지 비율 적용
 - 공공임대주택은 공공부문, 신규주택수요는 민간부문으로 간주하여 분석
 - 본고에서는 시도별, 공공·민간부문별, 공공·민간택지별 인허가 비율을 적용하되, 인허가실적 통계 활용 범위는 10년으로 설정
 - 단기 통계를 적용할 경우, 특정 기간의 건설 경기, 시장 및 정책 상황에 따른 변동성이 크므로, 장기 통계를 활용하는 것이 적절
- 충남의 공공택지는 소요량은 인허가 실적 통계 활용 기간에 따라 10년 평균 3,800호, 5년 평균 4,400호, 3년 평균 4,900호로 나타나며, 단기 통계를 활용할수록 증가하는 경향을 보임

〈표 3-31〉 충남 공공택지/민간택지 소요량

(단위 : 천 호)

지역	10년간 (‘23-’32년) 평균 택지소요량	10년 인허가통계 활용		5년 인허가통계 활용		3년 인허가통계 활용	
		공공 택지	민간 택지	공공 택지	민간 택지	공공 택지	민간 택지
충청남도	13.3	3.8	9.5	4.4	8.9	4.9	8.5

자료 : 한국토지주택공사, 주택공급통계정보시스템을 참고하여 작성

〈표 3-32〉 충남 공급주체별 택지소요량 전망(2023~2032년): 10년 인허가 기준

(단위: 천 호)

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	평균
민간	11.5	11.2	11.0	10.7	10.2	9.8	9.5	7.2	7.0	6.7	9.5
공공	4.6	4.6	4.5	4.3	4.1	4.0	3.8	2.9	2.8	2.7	3.8
합계	16.1	15.8	15.5	15	14.3	13.8	13.3	10.1	9.8	9.4	13.3

■ 충남 시군구별 택지소요량

① 대리변수를 활용한 시군별 택지소요 배분

- t년도의 택지소요량은 t+3년도의 신규 주택수요와 동일하다고 가정하고, 대리변수를 활용하여 추정된 시군별 주택수요(1안)를 기반으로 시군별 택지소요 산정함
 - 신규 주택수요와 마찬가지로 천안, 아산, 서산, 당진 등의 순으로 택지소요가 많을 것으로 예상되며, 신규 주택수요 감소에 따라 시군별 택지소요도 감소할 것으로 전망

〈표 3-33〉 대리변수를 활용한 충남 시군별 택지소요 배분(2023~2032년) (단위 : 호)

구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	평균
천안시	4,874	4,765	4,664	4,496	4,291	4,118	3,948	2,991	2,891	2,767	3,981
공주시	850	834	819	793	761	734	708	539	524	505	707
보령시	702	687	674	651	623	602	579	440	427	410	580
아산시	2,733	2,679	2,628	2,547	2,443	2,342	2,258	1,712	1,665	1,605	2,261
서산시	1,427	1,399	1,372	1,328	1,273	1,223	1,178	894	869	837	1,180
논산시	816	800	785	758	726	703	676	515	499	480	676
계룡시	242	237	231	222	211	202	193	146	141	134	196
당진시	1,241	1,215	1,190	1,148	1,098	1,055	1,014	769	744	714	1,019
금산군	434	426	419	406	391	378	365	278	271	262	363
부여군	476	468	460	445	428	415	401	306	298	288	399
서천군	388	381	375	363	349	339	328	250	244	236	326
청양군	225	221	217	210	201	195	189	144	140	135	188
홍성군	692	677	664	640	611	590	566	430	416	399	569
예산군	579	568	557	539	516	500	481	367	356	343	481
태안군	464	454	446	430	411	398	382	291	282	270	383

② 인구이동을 고려한 시군별 택지소요 배분

- t년도의 택지소요량은 t+3년도의 신규 주택수요와 동일하다고 가정하고, 인구이동을 반영하여 추정된 시군별 주택수요(2안)를 기반으로 시군별 택지소요 산정함
 - 신규 주택수요와 마찬가지로 천안, 아산, 서산, 당진 등의 순으로 택지소요가 많을 것으로 예상되며, 신규 주택수요 감소에 따라 시군별 택지소요도 점진적 감소 전망

〈표 3-34〉 인구이동을 고려한 충남 시군별 택지소요 배분(2023~2032년) (단위 : 호)

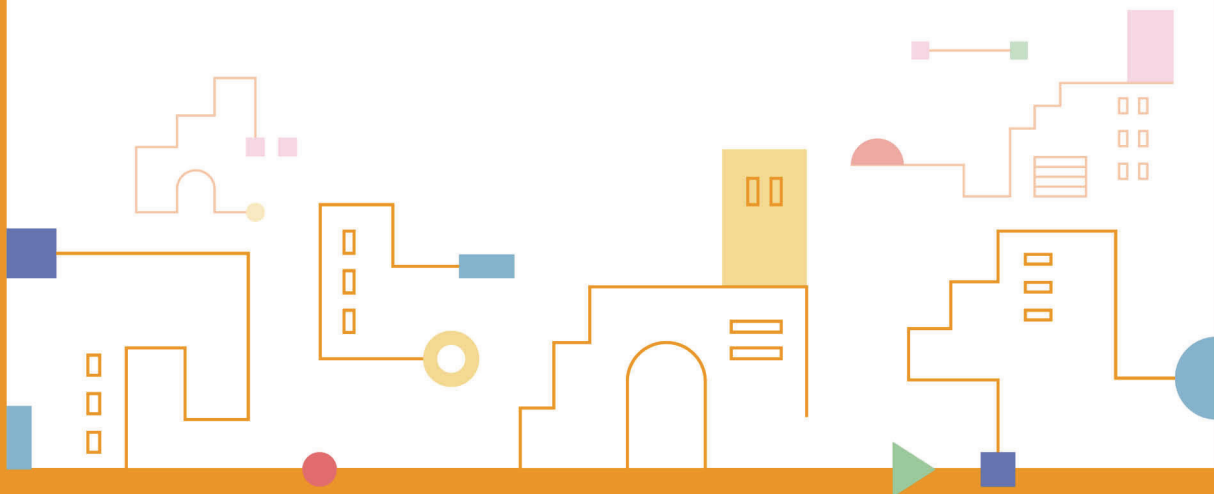
구분	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	평균
천안시	6,501	6,357	6,225	6,001	5,730	5,505	5,281	4,002	3,871	3,707	5,318
공주시	680	667	656	635	609	589	568	432	421	406	566
보령시	740	725	711	687	657	636	612	466	452	435	612
아산시	3,120	3,059	3,002	2,909	2,792	2,680	2,585	1,961	1,908	1,841	2,586
서산시	1,379	1,351	1,326	1,284	1,231	1,184	1,142	867	843	812	1,142
논산시	551	540	530	512	490	476	458	349	338	326	457
계룡시	185	181	177	170	161	155	148	112	108	103	150
당진시	1,106	1,083	1,061	1,024	980	943	906	687	666	639	910
금산군	125	123	121	117	112	109	105	80	78	76	105
부여군	255	250	246	239	229	223	215	164	160	155	214
서천군	170	167	165	159	153	149	144	110	107	104	143
청양군	146	144	141	137	131	127	123	94	91	88	122
홍성군	537	525	515	496	474	459	440	335	324	311	442
예산군	424	416	409	395	379	367	354	270	262	252	353
태안군	227	222	218	210	201	195	187	142	138	133	187

제4장 전략사업 도출 및 제안

제1절 중점 전략사업

제2절 사람과 공간 전략사업

제3절 지역기반 전략사업



제4장. 전략사업 도출 및 제안

- 전략사업 도출 및 제안은 주거·주택 관련 여건변화에 능동적으로 대응하고, 지역 맞춤형 주거주택정책을 실현하기 위해 예시적 전략과 정책사업을 제시함
 - (A)중점 전략사업은 주거·주택정책 분권 강화, 충남형 주택공급 정책 업그레이드, 일자리 연계형 주택공급 모델 확대, 저탄소 주택공급 확대 및 주거단지 조성, 빈집의 체계적인 조사와 정비(활용) 등 총 5개 전략으로 구성됨, 이들 전략은 충청남도가 직면한 정책 환경 변화에 선제적으로 대응하며, 단순한 주택공급을 넘어 지역 기반 중심의 주거환경 개선 목표
 - (B)사람과 공간 전략에서는 청년주거, 고령자주거, 취약계층주거의 3개 분야가 제시되어 있음. 이는 생애주기별 주거수요에 대한 다층적 지원체계를 수립하고자 하는 것으로, 청년의 주거비 부담 경감, 고령자의 재가생활 및 지속거주 지원, 취약계층의 주거 안정성 확보 목표
 - (C)지역기반 전략에서는 주거취약지정비와 농어촌주거가 중심이며, 민·관·공 협업형 정비사업과 소규모주택정비사업, 임대주택 공급 등이 주요 내용으로 제시
- 도출 및 제안한 전략과 사업은 계획 수립 단계에서 발굴한 예시적 정책사업이므로, 정책 및 사회 여건 변화에 따라 탄력적으로 발굴 조정하는 것이 요구됨

〈표 4-1〉 전략사업 도출(종합)

구분		전략명
(A)중점 전략사업		1. 주거·주택정책 분권 강화
		2. 충남형 주택공급 정책 업그레이드
		3. 일자리 연계형 주택공급 모델 확대
		4. 저탄소 주택공급 확대 및 주거단지 조성
		5. 빈집의 체계적인 조사와 정비(활용)
(B)사람과 공간 전략사업	청년주거	1. 청년 주거비 부담 경감
		2. 청년이 행복한 충남형 행복주택
		3. 청년 안심 거주 지원
	고령자주거	1. 주택 단위 고령자의 지속적 재가생활(AIP) 지원
		2. 마을 단위 고령자의 지역사회 지속거주(AIC) 지원
		3. 충남형 Age-friendly Cities & Communities 구현 지원
		4. 노년기의 다층적(경제·돌봄·환경) 주거 보장 구축
	취약계층주거	1. 취약계층 주거비 부담 경감
		2. 취약계층 주거환경 개선
		3. 취약계층 주거안정성 확보
		4. 취약계층 주거지역 특별관리
		5. 장애인 및 취약계층 주거지원
(C)지역기반 전략사업	주거취약지정비	1. 지역주도형 주거지 정비기반 조성
	농어촌주거	1. 다양한 농어촌 임대주택 공급
		2. 농어촌 정주성 강화

제1절 중점 전략사업

- 중점 전략사업은 계획수립 과정에서의 이슈를 전략과 정책사업화한 것임
 - 계획수립 단계에서 주거 및 주택 분권의 중요성과 충남도의 대표적 주택공급사업인 세대통합형 주택공급사업(리브투게더), 일자리가 많은 충남의 특성을 반영한 일자리 연계형 주택공급 모델 확대, 탄소중립 특별자치도의 전략과 연계한 저탄소 주택공급 확대 및 주거단지 조성, 증가하는 빈집에 대한 이슈를 전략적 정책사업으로 구성

1. 주거·주택정책 분권 강화

1) 주거정책 분권화 논의

- 주거권 실현을 위한 정부의 역할 강화가 지속적으로 요구됨
 - 일정 수준 이상의 주거 향유 보장은 중앙정부와 지방정부의 공동 책무
- 효율성 확보를 위한 중앙정부 중심의 주거정책에서 시대적 변화에 따라 지방정부의 역할 확대가 필요한 시점임
 - 일제 식민통치와 한국전쟁 이후의 폐허 속에서 빠른 경제성장을 위해 중앙정부 주도의 경제·주택공급 정책 시행
 - 주택 양적 확대와 주거 질적 개선에서 중앙정부 주도의 정책과 집행이 효율성을 발휘
 - 그러나 최근에는 사회·지역 여건 변화와 다양성 확대에 따라 중앙정부 중심의 획일적 정책에서 벗어난 대응 필요
 - 수도권·비수도권 간 격차, 지역별 인구구성 차이, 고령화 수준 차이, 청년인구 수도권 집중, 초저출산 등 구조적 변화에도 불구하고 여전히 중앙정부 중심의 주거정책 유지
 - 일정 수준 이상의 주거 향유 보장은 중앙정부와 지방정부의 공동 책무 필요
- 선진국-지방정부 주도의 주택정책이 메가트렌드
 - 선진국은 중앙정부가 주택정책 가이드라인을 제시하고 지방정부는 주택정책을 수립·집행. UN 해비타트는 주택정책의 실행주체로서 지방정부의 역할과 중요성 강조

2) 국외 주거정책 분권 사례와 시사점

가) 미국의 주거정책 분권과 기금 조성

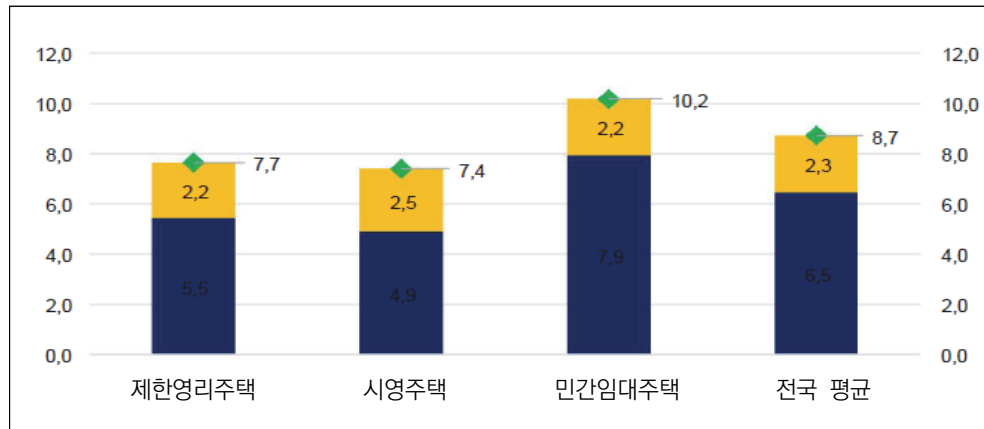
- 미국의 주거정책에서 연방정부는 부담가능주택 공급 및 주거비 지원, 공공임대주택 재생 등 국가적 중요 정책 결정 및 자금 조달을 담당함
 - 의회를 통해 주택정책 프로그램 승인 및 자금을 확보하며, 주택도시개발부(HUD, Department of Housing and Urban Development)가 주요 프로그램 관장
- 지방정부는 산하의 공공주택청(PHA, Public Housing Authorities)을 통하여 저소득층 주거지원 정책을 집행하고, 지역 기반 계획 수립 및 연방정부 사업에 참여하여 자금을 조달함
 - 공공주택청에 바우처 프로그램 자금 배분 및 성과 평가를 수행하며 주별로 저소득층 임대주택 세금감면(LIHTC)프로그램의 세액공제액 배분
 - 토지 이용 및 개발 허가 권한을 활용하여 저렴한주택 공급 기능 수행
 - 연방정부에서 항목별 예산 배분 외에 지방정부가 자유롭게 활용 가능한 포괄보조금 운영
- 주거지원 자금은 연방정부가 의회 승인 후 배분하는 예산과 함께, 용도가 자유로운 자금 및 지역별 자체 재원으로 구성됨
 - HUD 예산에서 가장 큰 비중을 차지하는 항목은 주거비 보조(바우처 프로그램)
 - 커뮤니티개발 포괄보조금(Community Development Block Grant)은 지자체가 지역의 요구에 맞춰 활용 가능
 - 지방정부는 자체적으로 지역주택기금을 조성하여 연방정부 지원 외 지역별 주택 소에 대응하고 시민 참여 필수
- 지역별 주택기금 조성 특성
 - 지자체별로 주택기금을 조성하여 지역의 주거소요 대응
 - 자원 구성은 지자체마다 상이하며, 일반 회계 예산, 재산세 일정 비율, 부동산 양도세, 채권, 부동산 등기 수수료, 벌금 징수액 일부 등 다양한 방식 활용
 - 2016년 기준 미 전역 거의 대부분의 주 정부는 주택기금을 조성하고 있으나, 하위 지방정부의 기금 조성 여부와 규모는 지역별로 큰 차이 발생

나) 영국의 분권과 주거복지 전달체계

- 영국 중앙정부와 지방정부의 역할 분담 및 주거복지 전달체계
 - 영국 중앙정부는 주거복지 관련 주요 정책을 수립하고, 주요 재정 프로그램을 운영하며, 지방 정부 및 비영리조직이 실행하는 구조
- 중앙부처 중심으로 주거복지 기본 정책 방향을 수립함
 - 정책 실행 및 예산 집행은 산하 공기업 홈즈 잉글랜드(Homes England)를 통해 수행
- 지방정부는 주거복지 정책을 집행하며, 주택 수요 및 주거 소요를 파악하고, 공급 계획을 수립 및 수행함
 - 사회주택 운영 주체와 협업하여 대기자 명부 관리 및 배분 담당
 - 지역 민간 개발 사업에서 공공기여 협상을 통해 사회주택 확보 추진(섹션 106이라는 제도에 따라 민간사업자는 도시및농촌계획법에 근거해 주택공급 시 일정량의 사회주택공급 의무화)
- 사회주택 공급 시 중앙정부는 계획 수립과 보조금 집행을 담당하며, 지방정부와 주택조합이 홈즈 잉글랜드에 동일한 기준으로 사업계획서를 제출하면 심사를 거쳐 보조금을 배분받는 방식으로 운영함
- 지방정부는 계획 수립과 계획고권을 활용하여 사회주택을 확충함
 - 지방정부는 지역 주거소요에 맞는 계획 수립이 의무이며, 주택뿐만 아니라 지역경제, 공공시설, 인프라 수요를 반영하고 향후 5년간 토지 공급계획을 포함
 - 지방정부는 학교, 도로, 공원 등 인프라 조성을 위해 개발사업에 공동체 기반시설 부담금 부과 가능

다) 오스트리아 분권과 빈의 정책, 제한영리사업자

- 오스트리아 수도 빈은 지방정부가 공급하는 시영주택과 제한영리사업자가 공급하는 사회주택 비중이 유사하게 높아 시민 주거 안정에 기여함
 - 사회주택 재고가 전체 주택 재고의 1/5을 차지하며, 제한영리주택 사업자가 공급한 사회주택이 전체 주택 재고의 16.7%를 차지
 - 오스트리아 전역에서 시영주택 임대료가 가장 낮고, 그다음으로 제한영리주택 사업자의 사회주택, 그리고 민간임대주택 순으로 형성
 - 특히 빈에서는 사회주택 비중이 43.0%로 매우 높으며, 시민의 약 23%가 시영주택, 21%가 제한영리사업자의 사회주택에 거주



(단위: 유로/㎡)

주: 초록색은 총 임대료, 노란색은 관리비, 아래 부분은 순임대료

자료: Koessler(2023, 8) 그림 6

〈그림 4-1〉 오스트리아 임대주택 종류별 임대료 수준(2022년)

- 지방정부는 사회주택 공급의 주요 주체로, 빈을 중심으로 직접 공급 및 토지 확보 역할을 수행함
 - 빈 시정부는 제한영리주택 사업자와 협력하며, 사회주택 공급 확대를 위해 토지비축, 종상향 시 사회주택 건설 의무화, 공모 기준 내 사회적 가치 반영 등의 수단 활용
- 지방정부는 주택기금을 활용한 토지은행 운영 및 리모델링 사업을 추진함
 - 빈 시정부는 주택세 기반 빈 주택기금을 활용하여 토지은행을 운영하며, 제한영리주택 사업자에게 저렴한 토지를 공급하여 사회주택 건설비용 절감에 기여
 - 빈 기금은 장기적 도시 확장을 고려한 사전적 토지 확보에 활용되며, 2018년 기준 325만㎡ 이상 토지 매입, 주택 수요 상승기에 사회주택 건설에 활용하는 전략 추진
 - 또한 사회주택 건설용 토지가격 상한을 법적으로 설정하며, 해당 토지는 시장가격의 1/5~1/10 수준으로 공급되어 건설비 절감뿐 아니라 임대료 인하에도 기여

라) 시사점

- 세계적으로 주거정책의 지방화와 분권 경향은 중앙정부(연방정부) 재정위기와 밀접하게 연관됨
 - 미국, 영국, 캐나다 등 주요 선진국에서 주거정책 지방화는 중앙정부(연방정부)의 주택공급과 보조 사업 재정부담이 계기
 - 신자유주의 흐름 속 작은 정부 지향 및 시장 자율성 강조로 중앙정부 재정지원 축소
 - 이에 따라 주거 지원이 지방정부로 이양되는 흐름 발생
- 지방정부의 주거지원을 위한 자원 확보가 중요해짐

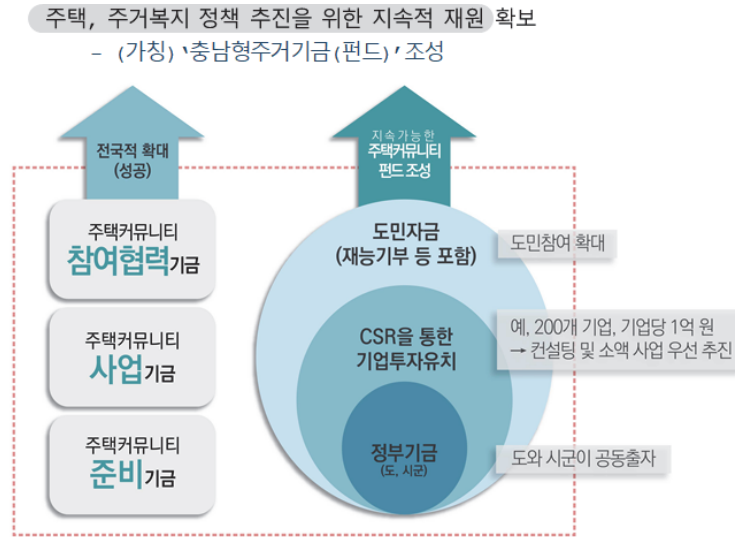
- 지방화 이후 중앙정부의 보조금 지속 여부 및 조세징수권 이양 여부가 지방정부 재정 능력과 정책 실효성 결정
 - 미국은 레이건 행정부 이후 연방정부 개입 축소 및 지방정부 권한 강화, 그러나 주거비 부담이 크게 증가하여 저소득층 주거여건 악화
 - 캐나다 역시 1990년대 재정위기 속 중앙정부 역할 축소 및 지방정부로 정책 이양, 재정투입이 어려운 상황에서 지방정부로 부담 이전
- 주거정책 분권 핵심은 재정적 독립성이 확보된 상태에서 지역 맞춤형 정책을 수립하고 집행하는 것임
 - 국내 주거정책은 여전히 중앙정부와 중앙 공기업 중심, 지방정부 권한·역할 미약
 - 저소득층 주거지원 정책은 수익성이 낮아 지방정부·지방 공기업 참여 유인이 낮음
 - 주거정책 분권이 중앙정부의 복지적 주거지원 축소로 이어지지 않도록 대비책 필요

3) 주요 전략과 사업

- 중앙정부는 주거정책의 기본원칙과 방향을 제시하고, 지방정부는 실질적인 주거종합계획을 수립함
 - 이를 위해 공공주택지구 지정권한을 광역자치단체로 일원화하고, 주거기본법·공공주택특별법 관련 권한과 중앙정부의 인력·재정을 지방정부로 이양
 - (사업) 충남도의 여건에 맞는 특화된 자체 사업 개발, 제한적 영리 추구 사업체를 활용한 부담 가능주택 공급 확대, 토지비축 등 장기적 관점에서 추진 필요

■ 사업 1 : 충남형 주거기금 조성 및 운영

- 충남도의 자체 주거정책 독립성 확보를 위해 가장 중요한 요건은 재원의 안정적 확보임
- 이를 위해 충남형 주거기금 설치가 필요하며, 조례 제정을 통한 기금 신설 또는 기존 법을 활용한 특별회계 설치 등의 방안을 고려할 수 있음
- 자체적인 기금 설치 방식 : 충남의 민간(기업 등)참여에 기반한 충남도 조례 신설을 기반으로 기금 재원을 조성하는 방식을 고려함



〈그림 4-2〉 충남형주거기금 조성방법(예시)

■ 사업 2 : 지방공사(충남개발공사)의 역할 강화

- 주거와 주택 분야의 분권 강화를 위해서는 충남도의 주택공급 현실적 주체인 지방공사의 역할 강화가 중요함
- 지방공사의 역할을 한국토지주택공사(LH) 정도로 강화하여 실질적인 지역의 주택공급을 담당하도록 하여야 하며, 이를 위해서는 공공주택특별법 및 지방공기업법에서 LH와의 차별을 개선함

〈표 4-2〉 한국토지주택공사(LH)와 지방공기업 간 제도적 규제 차이

구분	근거법	신규출자사업 타당성검토	부채비율 제한	사채발행 한도
한국토지주택공사	한국토지주택공사법	일부사업 면제	없음('17. 폐지)	순자산 5배
지방공기업	지방공기업법	모든 사업 시행	300%	순자산 3배

■ 사업 3 : 토지 비축과 제한영리 사업자 육성

- 토지는 주택 건설의 필수 전제조건이며, 안정적인 주택공급을 위해 체계적인 토지 비축이 필요함
- 부담가능한 주택 및 공공임대주택 공급 확대를 위한 토지 확보를 추진함
- 조성된 기금을 활용하여 도시 개발 방향과 가능성을 고려한 선제적 토지 매입하고, 이를 공적 용도로 활용함

- 주택공급 과정에서 제한적인 이윤을 추구하는 사업자를 육성함
- 제한영리주택사업자는 일정 수준의 이윤 보장받되, 추가 이윤을 사회주택 품질 개선, 리모델링, 향후 사회주택 건설용 토지 확보 등 사회적 목적으로 사용하면 법인세를 면제받음 (박미선 외, 2023)
 - 오스트리아에서는 지방정부 외에도 사회주택 공급 확대를 위한 주요 주체로 제한적 영리를 추구하는 사업자가 역할 수행
 - 모든 비용을 고려한 임대료 책정을 통해 사업 지속가능성을 확보하며, 이자비용, 임차인의 보증금 이자, 사업자 자기자본 투입 기회비용 등을 포함하여 시영주택보다는 높지만 민간임대주택보다는 낮은 임대료를 유지할 수 있도록 설계
 - 사회주택 품질 개선을 위한 재투자 유인이 높아 민간임대주택보다 품질 우수
 - 이러한 모델은 현재 국내 공공과 민간으로 이분화된 주택시장에 새로운 시사점을 제공하며, 충남에서 선도적으로 시행할 경우 사회적 파급효과가 클 것으로 기대
- 실현을 위해 지방공사의 토지은행 기능 수행 가능성 검토와 이를 뒷받침 하는 제도적 정책적 보완 조치가 요구됨

■ 사업 4 : 지역 친화적 주거·주택 분야 자체 사업 추진

- 충남이 자체적인 재원과 조직을 확보했다면, 지역 내 주거지원 소요를 파악하고 지역 주거계획을 수립한 후 자체 사업을 구상하는 것이 필요함
- 자체 재원을 투입하여 충남 주거기본계획을 참조하여 지속가능한 주거 및 주택 분야 자체 사업을 발굴하고 추진하는 것이 요구됨
- 자체 사업은 충남도의 지역적 특수성과 개별적 여건을 반영하여 추진되어야 함
- 해외 선진국 사례에서처럼 계획고권을 활용하면 사회주택(부담가능주택) 공급 확대가 가능하므로, 충남도가 주도적으로 시·군의 협조를 이끌어내어 ‘충남형 사회주택 공급’ 등 대안적 자체 사업을 구상할 필요가 있음

[오스트리아 빈의 계획고권 활용 사회주택 공급]

- 오스트리아 빈은 계획고권을 활용하여 사회주택 조닝을 마련함
- 사회주택지구 내에서는 일정 비율 이상의 부담가능한 사회주택을 공급하도록 규정, 이를 통해 다양한 계층의 주거 기회를 확대함
- 빈 시정부는 저렴한 사회주택 공급이 가능하도록 토지를 저렴하게 제공하는 역할을 수행함

〈표 4-3〉 주거·주택정책 분권 강화 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 충개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
1. 주거· 주택정책 분권 강화	1-1. 충남형 주거기금 조성 및 운영		○			○	법적 기반 구축	기금 확대	경기, 서울 등
	1-2. 지방공사 (충남개발공사)의 역할 강화				○		제도정비	역할 강화	
	1-3. 토지 비축과 제한영리 사업자 육성				○		시행확대		
	1-4. 지역 친화적 주거·주택 분야 자체 사업 추진		○	○			정책개발	정책 사업 추진	

출처: 저자 작성

2. 충남형 주택공급 정책 업그레이드

1) 세대통합주거와 하우스쉐어링

■ 사업 1 : 생애주기 맞춤형 주택공급 : 세대통합주거모델 ‘리브투게더(Live Together)’ 개발

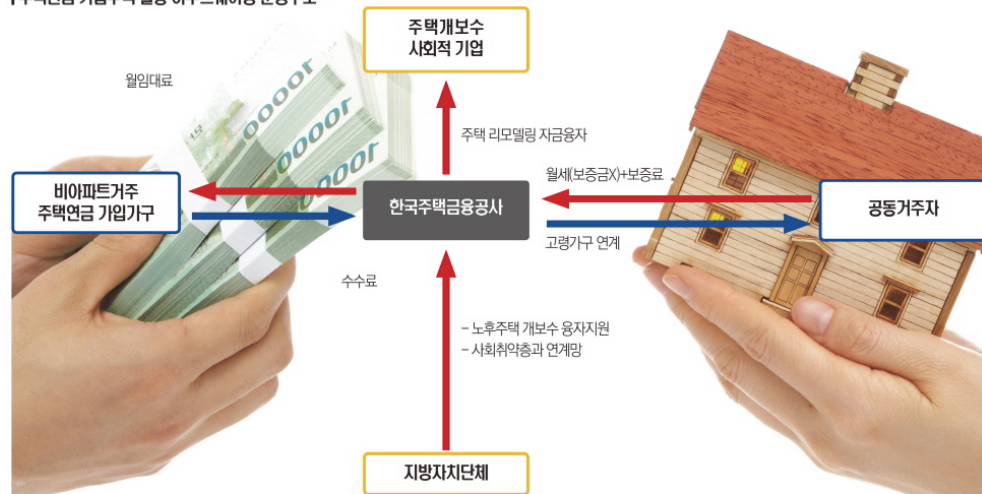
- 60세 이상 고령자 전용 시설에 대한 기피현상을 해결하기 위한 혁신적 모델로, 고령자·청년·신혼부부·아이들이 함께 거주하는 세대통합형 주거 형태임
- 단순한 주거 공간 제공을 넘어 상업시설과 연계하여 고령자 일자리를 창출할 수 있도록 설계함
- 일본 collective house ‘칸칸모리’ : 12층 건물 내 양로원 2~3층에 입주한 ‘칸칸모리’에는 총 23가구 36명이 거주 중임



〈그림 4-3〉 일본 collective house ‘칸칸모리’

- 하우스쉐어링 프로그램 : 프랑스, 독일, 일본, 미국 등에서는 고령층의 고립과 소외를 방지하기 위한 복지 프로그램의 연장선에서 세대통합주거, 콜렉티브하우징, 시니어쉐어하우스 등 다양한 하우스쉐어링 프로그램을 도입함
- 프랑스 세대통합형 홈쉐어링 프로그램 : 입주 전 계약서 작성 및 연회비(학생 340유로, 고령층 450유로) 납부, 협회 담당자가 고령자의 주택을 방문해 주택 상태를 확인한 후, 신청한 고령자와 대학생 간 인터뷰를 진행하여 매칭함

I 주택연금 가입주택 활용 하우스쉐어링 운영구조



〈그림 4-4〉 하우스쉐어링 프로그램

■ 사업 2 : 스마트 기술과 연계한 세대통합형 주거(주택)

- 일본 오사카부 스이타시의 공장 부지를 ‘스이타 지속가능한 스마트타운’으로 개발하여 '22년 5월 완공됨
- 분양 맨션 126세대, 복합상업시설, 웰니스복합시설, 교류공원 등 다양한 스마트 기반의 커뮤니티 서비스를 제공함



〈그림 4-5〉 스이타 지속가능한 스마트타운

■ 사업 3 : 농촌공간 재구조화 연계한 리브투게더 주택공급

- 지방소멸대응기금을 확보하여 농산어촌 주거공간을 재구조화하고 청년농 등의 유입 및 정착을 지원하기 위한 주택조성사업을 추진함
- 농산어촌 주민을 위한 주거시설, 공동시설, 농촌주택·주거환경 정비 및 생활SOC기반 확충 등 관련 정책과 연계하여 사업을 추진함



〈그림 4-6〉 농촌주거공간 개선사업 기본개념과 유형

〈표 4-4〉 세대통합형 농촌형 주택공급 주요사업(예시)

사업내용	주요사업
주거시설	- 단독주택, 공동주택 등의 신규주택 조성 (30호 내외) - 입주세대별 야외 정원 또는 텃밭, 주차장 등 포함
공동시설	- 마을회관 또는 커뮤니티시설, 공동육아시설, 노인복지시설, 농기계창고 등 조성 또는 리모델링
농촌주택 주거환경	- 빈집 철거, 경관개선 등 정비
SOC기반	- 상하수도, 도로, 오페수시설, 전기·통신 설비, 주차장, 마을 정원, 쉼터, 마을 안길 정비, 마을 쓰레기장 등 기반시설 개선

- 주택 개선과 공급이 필요한 지역을 중심으로 후보지를 선정하고, 지역과 연계된 입주자를 우선적으로 선정함
- 사업 유형과 방식에 따른 다양한 지원 기준을 마련하여 실행 효과를 극대화함

〈표 4-5〉 충남형 주택공급 정책 업그레이드 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 충개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
2. 충남형 주택공급 정책 업그레이드	2-1. 생애주기 맞춤형 주택공급 : 세대통합주거모델 '리브투게더 (Live Together)' 개발		○	○	○	○	모델 개발, 시범단지 조성	지역별 확대	
	2-2. 스마트 기술과 연계한 세대통합형 주거(주택)		○		○	○	시범적용	통합 플랫폼 및 커뮤니티 확산	
	2-3. 농촌공간 재구조화 연계한 리브투게더 주택공급		○	○	○		대상지 선정, 시범사업	확대	

출처: 저자 작성

3. 일자리 연계형 주택공급 모델 확대

■ 사업 1 : 일자리 연계형 주택공급

- 국토교통부는 청년 창업인, 산업단지 및 중소기업 근로자를 대상으로 시세 대비 72~80% 수준의 저렴한 주택을 공급하는 일자리 연계주택 사업을 시행하고 있음
- 충남 북부권은 일자리가 많지만 주거환경이 열악하여 경기도에서 출퇴근하는 근로자가 많으므로 양질의 주택을 공급하여 정주 여건을 개선함

〈표 4-6〉 일자리 연계형 지원주택사업 유형

구분	개념
창업지원주택	창업자, 예비창업자(해당기업 근로자) 등에게 주택과 입주자의 미래 성장에 맞추어 시설 및 서비스*를 결합한 맞춤형 공공임대주택
지역전략사업 지원주택	지역전략산업에 종사자 등에게 주거공간과 업무공간 등을 함께 제공하고 인근에 지원시설, 전략산업 등과 연계한 임대주택
중소기업근로자 지원주택	중소기업 근로자의 주거비 부담 완화 및 특화 시설(휘트니스, 공용 회의실 등) 등을 함께 제공하는 중기근로자 특화 임대주택

- 수요와 선호도를 반영한 타겟을 설정하고, 차별된 공간구성을 통해 충남에 적합한 주택 공급모형을 개발함
- 주택단위에서부터 마을단위까지 다양한 공급모형을 개발 및 적용함
- [기본컨셉] 충남형 일자리 연계 공동체주택(co-housing) : 주택을 넘어 마을로
 - 충남 근로자 + 충남에서 생활을 희망하는 새로운 청년 및 귀농귀촌인을 대상으로 주택공급
- 셰어하우스, 콜렉티브하우스, 코하우징 등 새로운 주거 형태(모델)를 적극적으로 도입하고 발전시킴



〈그림 4-7〉 충남형 일자리 연계주택 모델 개발 기본 컨셉(예시)

〈표 4-7〉 일자리 연계형 주택공급 모델 확대 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
3. 일자리 연계형 주택공급 모델 확대	3-1. 일자리 연계형 주택공급	○	○	○	○	○	대상지 선정, 시범사업	확대	

출처: 저자 작성

4. 저탄소 주택공급 확대 및 주거단지 조성

- 탄소중립은 국제사회가 요구하는 국가 간 실천 약속이며, 이를 이행하기 위해 정부는 ‘탄소중립 기본법’을 시행하고 광역 및 지자체에 탄소 감축과 이행실적 보고의 의무성을 부여하고 있어 이에 대한 기반을 마련함
- 탄소중립특별자치도 실현과 연계하여 탄소중립 정주환경 실현을 위한 전략 및 사업 체계를 마련함

■ 사업 1 : 도시 에너지 잠재력(‘Solar Atlas’) 기반 탄소중립 주택공급

- 충남은 에너지 산업 및 농촌지역에서의 온실가스 배출량이 전국적으로 매우 높은 수준에 있음
- 이를 해결하기 위해 감축 가능 잠재력을 우선적으로 파악하고, 이를 토대로 탄소중립 주택공급 전략 및 해결책을 마련해야 함
- 스마트 공간정보 기술을 활용하여 재생에너지 잠재력을 분석하고, 이를 재생에너지 사업 계획 수립에 활용함
- 장기적으로 충남 전 지역을 대상으로 하며, 단기적으로는 지자체 또는 사업지구를 우선 적용함
- 공간적 여건에 따라 다양한 재생에너지원 활용 가능성을 분석하여 탄소중립 실행 전략에 반영함
 - 태양에너지는 모든 공간에 적용하고, 바이오매스, 풍력 등은 농어산촌 지역에 적용
 - 1단계에서는 모든 지역에 적용 가능한 태양에너지 잠재력 분석 및 사업 추진
- 국내는 현재 기본계획 수립 단계로, 광역지자체 온실가스 베이스라인이 확정되지 않아, 구체적인 감축 사업이 마련되지 못한 상황이나, 독일, 스위스, 오스트리아 등은 이미 ‘Solar Atlas’를 구축·운영 중임

■ 사업 2 : 탄소 생애주기(whole-life-carbon)를 고려한 주택공급

- 도시는 국가 온실가스 배출의 주요 원인으로, 에너지 소비의 2/3 이상을 차지하며, 특히 대도시 및 인구 밀집 지역에서는 건물 부문에서 온실가스 배출과 에너지 소비가 집중됨

- 농촌지역은 탄소 배출량보다 지구온난화 영향을 더 심화시키는 메탄 배출이 주요 문제로, 이에 따른 농촌형 탄소중립 전략 마련이 시급함
- 산림지역은 탄소흡수를 통해 국가 온실가스 감축에 기여하지만, 기후변화로 인한 산불 증가와 수목 고령화 문제가 대두되며, 이를 고려한 전략 마련이 시급함
- 탄소 생애주기를 고려한 충남형 주택공급 전략은 국제사회가 요구하는 온실가스 인벤토리 및 탄소 국경세에 대응하는 산업 생산기술을 반영하는 동시에, 지리적 자연환경을 고려한 주택 유형 차별화와 종합적이고 복합적인 탄소중립 전략이 중요함
- 건물(주택) 전반을 대상으로 하며, 건설 및 건축물에 포함된 재료부터 운용 및 해체 과정까지 포함함

건축물 탄소 생애주기 (whole life carbon)예시

- 건물의 내재된 탄소 배출은 재료 소비의 50%와 폐기물에 30%이며, 이는 전 세계 CO₂ 배출량의 10%에 해당



- 건축물의 탄소 배출 감축을 위해 에너지 공급(전기, 열, 가스 등) 절감이 중요하지만, 향후 온실가스 인벤토리는 건축물 내 내재 탄소 및 운영 탄소 배출량(탄소 생애주기)을 함께 산정하도록 요구하고 있어 이에 대한 탄소 배출 관리체계 마련이 시급함
 - 1단계 : 신규주택 계획에 우선 적용하고, 기존 주택의 탄소 배출 관련 현황 조사 수행 및 자료 확보
 - 2단계 : 현황 분석을 기반으로 차별화된 감축 전략을 수립·적용
- 지자체 탄소중립 목표와 연계하되, 현재 건축물 탄소 생애주기 적용 시기가 명확하지 않음을 고려하여 우선 신규주택에 적용하고, 중·장기적으로 적용 의무화를 검토함

■ 사업 3 : 순 배출 제로(Net-Zero) 실현을 위한 단지·주택 통합형 기성 시가지 정비사업

- 순 배출 제로 실현을 위해서는 재생에너지 생산만으로 수요를 충족하는데 한계가 있어, 이를 해결할 대책 마련이 시급함
- 우리나라는 중앙집중형 에너지 공급체계를 운영하고 있어, 도시 에너지 전환과 자립 실현에 구조적 장애가 존재함
- 시범사업 추진을 위해 정책적·재정적 지원과 다양한 주체가 참여하는 도시 및 에너지 전환 모델 개발이 필요하며, 제도적 제한을 고려하여 '특별사업지구' 지정도 검토함
- 탄소중립 실현을 위해 기존 사업 대비 많은 재원이 필요하며, 담당자 및 시민 의식변화가 전제되어야 하며, 국가·도 시범사업 유치와 탄소중립 전문성을 갖춘 사업자 선정이 중요함
- 충남도시공사는 탄소중립 목표 수립 및 이행 보고 의무 기관으로서 사업 주체로 참여하며, 공사의 출자(토지 매입), 국·도·시비 지원(건설비), 자체 탄소 감축, ESG 실현 등을 추진함
- 지역 에너지 사업자의 참여를 유도하고, 기업의 RE100 사업과 연계하여 투자 유치를 발굴함

〈표 4-8〉 저탄소 주택공급 확대 및 주거단지 조성 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
4. 저탄소 주택공급 확대 및 주거단지 조성	4-1. 도시 에너지 잠재력('Solar Atlas') 기반 탄소중립 주택공급		○	○		○	기반 구축, 시범사업	본격 실시	기업 RE100 참여
	4-2. 탄소 생애주기 (whole-life-carbon)를 고려한 주택공급			○	○	○	기반구축, 시범적용	본격 실시	
	4-3. 순 배출 제로 (Net-Zero) 실현을 위한 단지·주택 통합형 기성 시가지 정비사업			○	○	○	대상지 선정, 시범사업	입주	

출처: 저자 작성

5. 빈집의 체계적인 조사와 정비(활용)

- 빈집은 현재로도 문제이지만 증가하는 속도와 빈집의 집단화는 더욱 큰 문제로 지금부터 체계적이고 실질적인 빈집조사와 이에 기반한 정비계획수립, 전략적 사업 추진이 요구됨

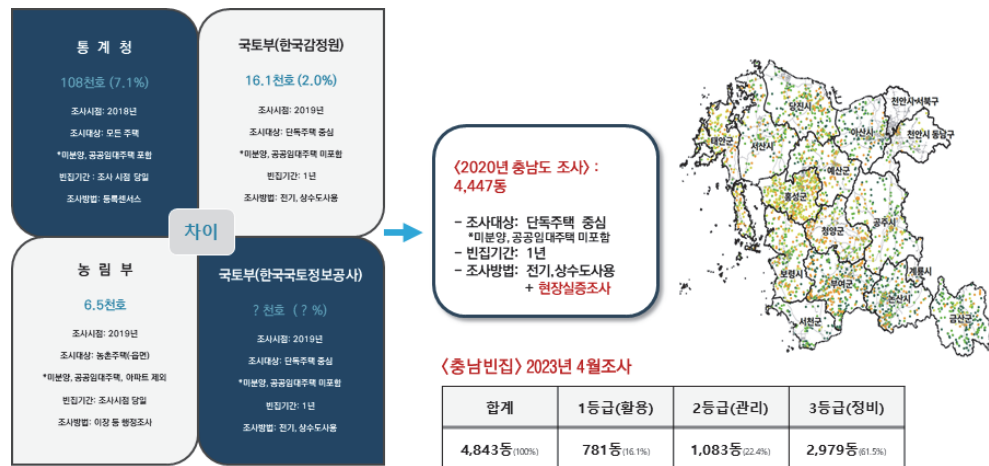
■ 사업 1 : 통합 빈집실태조사 및 빈집정비계획수립

- 2018년 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법(이하 ‘소규모주택정비법’)」 시행과 「농어촌정비법」 개정되면서 빈집 실태조사, 정비계획 수립 등에 대한 근거규정을 마련함
- 도시지역은 「소규모주택정비법」(국토부), 농어촌지역은 「농어촌정비법」(농림부, 해수부)로 이원화됨에 따라 도내 도농복합시의 경우 혼란이 가중됨
 - 빈집정비가 제도화 및 시행된 2018년~2022년까지 도시와 농어촌으로 구분되어 일관성 있는 빈집통계 생성 난항
- 2023년 3월 국토부·농림부·해수부 등 빈집 관리체계 개편을 위한 범부처 TF 발족 후 제도 개선 중임
 - 빈집실태조사 대행기관인 LX의 철수로 한국부동산원으로 실질적인 일원화 등 외부 환경 변화
- 보다 체계적이고 지속가능한 충남형 빈집정비 정책 마련을 위해 충청남도 빈집통계 생성·관리가 필요함
- (빈집정보체계) 빈집실태조사를 통해 확인된 빈집 현황을 정책 통계로 활용할 수 있는 정보시스템을 구축함
- (빈집실태조사) 범부처 TF를 통해 도시/농어촌 통합 빈집실태조사 체계를 바탕으로 정비 계획 수립 2년 전까지 실태조사를 완료함
- 국토교통부와 농림축산식품부 등 관련 부처와 협력하여 통합적으로 조사함

〈표 4-9〉 빈집조사의 결과와 한계

	통계청	국토교통부 (한국부동산원)	농림축산식품부	국토교통부 (한국국토정보공사)
조사결과	108천호 (7.1%)	16.1천호 (2.0%)	6.5천호	?천호 (?)
조사시점	2018년	2019년	2019년	2019년
조사대상	모든주택 - 미분양, 공공임대주택 포함	단독주택 중심 - 미분양, 공공임대주택 미포함	농촌주택(읍·면) - 미분양, 공공임대주택, 아파트 제외	단독주택 중심 - 미분양, 공공임대주택 미포함
빈집기간	조사 시점 당일	1년	조사시점 당일	1년
조사방법	등록센서스	전기, 상수도 사용	이장 등 행정조사	전기, 상수도 사용

주: 2018년 기준 : 충남충주택851천호,(단독주택307천호(36.1%))

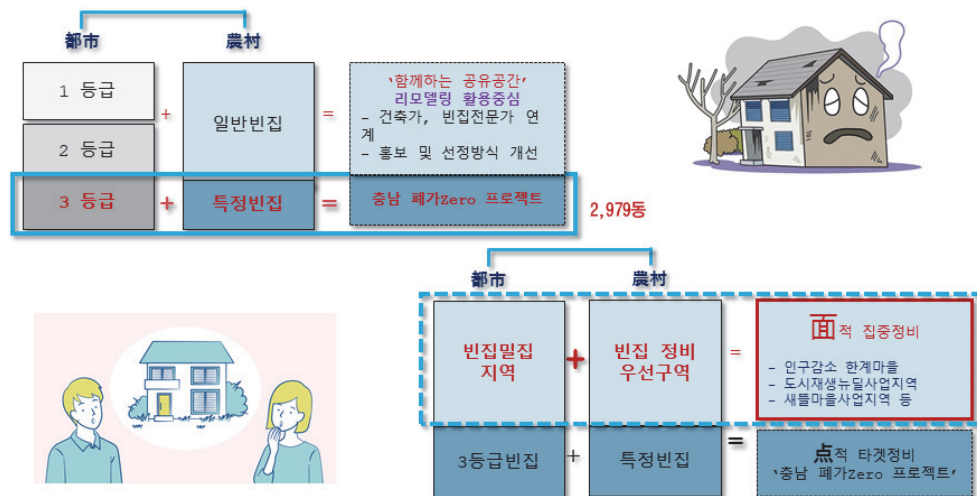


〈그림 4-8〉 빈집조사의 결과와 한계

- (빈집정비계획) 체감할 수 있는 정책 효과를 거두기 위해 2027년까지 공공차원의 정비 사업과 민간의 빈집 활용 플랫폼과 협업하여 지역 콘텐츠를 연계한 지역특화 빈집정비 사업모형을 발굴함
 - 도시와 농어촌지역이 혼재한 도내 지역 특성을 고려해 도내 연구기관 또는 농촌경제연구원, 산학 협력 등을 통한 정책과제 발굴 필요
- 도, 시군 등 기관별 역할을 부여함
 - 도 : 빈집정보시스템 운영, 2기(2023~2027) 추진계획 방침, 사업비 지원(예시 : 도3:군7)
 - 시군 : 빈집 실태조사 실시
 - 충남연구원 : 빈집 통계 분석을 통한 정책 발굴
 - 한국부동산원 : 정보시스템 위탁운영, 실태조사 대행 및 통계관리

■ 사업 2 : 지역 맞춤형 빈집정비사업

- 빈집정비의 출발은 방치된 빈집을 철거하는 것에서 시작하여 활용가능한 빈집을 지역 특성에 맞게 활용하는 것임
- 우선적으로 방치된 빈집 즉, 폐가에 대해 ‘(가칭)충청남도 폐가 ZERO프로젝트’를 추진함



〈그림 4-9〉 통합적 빈집정책과 실행가능한 중점 (시범)사업 발굴

- 빈집밀집구역(소규모주택정비법) 또는 우선정비구역(농어촌정비법)과 연접한 지역을 정비하는 “빈집밀집구역 특화정비 시범사업”을 추진함
 - 빈집밀집구역을 주거환경개선사업 또는 소규모주택정비를 통해 지역거점으로 개발하고, 인근 지역에는 생활SOC 공급
 - 사업의 추진동력 확보를 위해 공공기관(LH 또는 충남도시공사)이 총괄사업관리자로 참여하는 시범사업 추진
- 빈집정비사업의 주체는 시장·군수이나 해당 시·군에만 맡겨 놓기에는 재정적 한계 등 빈집 발생의 규모가 과다하여 도(道) 차원의 재정적 지원이 필요함
- 사업근거 및 예산 필요 : 지역특화 사업을 위한 근거 마련 및 사업비(도비) 확보를 통해 충남도시개발공사 재정 지원 방안이 필요함
- 거버넌스 : 충남형 빈집정책 발굴 및 환경변화에 따른 도정 운영을 위한 “빈집정비 코디네이터위원회” 구축이 필요함
- 충남개발공사의 역할과 기능 강화를 위한 벤치마킹 및 인큐베이팅 과정이 필요함
- 효과적 빈집 정책 및 정책사업 추진을 위해서는 다음과 같은 역할 분담이 요구됨

〈표 4-10〉 기관별 역할

기관	기관별 역할
도	사업계획 및 예산 수립 / 사업비 지원 사업 공공 거버넌스 관리/ 민관 협업 공모사업 운영
시군	정비계획 수립/지역주민 의견 수렴 / 토지등 소유자 협의(매도의사 등) 인·허가 등 사업 시행 지원 / 시설 운영관리 /민관협업 공모사업 신청
충남개발공사	빈집정비사업 시행(마중물 역할) / 시설 하자보수/기타 보조금 집행
충남연구원	사업모델 인큐베이팅
한국부동산원	빈집 활용 사업모델 컨설팅 소규모주택비사업 통합지원
민간 빈집활용 플랫폼 기업	지역 특화 빈집활용 사업 시행 및 컨설팅

〈표 4-11〉 빈집의 체계적인 조사와 정비(활용) 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 충개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
5. 빈집의 체계적인 조사와 정비 (활용)	5-1. 통합 빈집실태조사 및 빈집정비계획수립	○	○	○	○		본사업 실시	본사업 실시	범부처
	5-2. 지역 맞춤형 빈집정비사업		○	○	○		기반조성 시범사업	본사업 실시	경기

출처: 저자 작성

〈표 4-12〉 중점 전략사업 전략 및 주요사업 개요

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 충개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
1. 주거·주택 정책 분권 기반 강화	1-1. 충남형 주거기금 조성 및 운영		○			○	법적 기반 구축	기금 확대	경기, 서울 등
	1-2. 지방공사 (충남개발공사)의 역할 강화				○		제도정비	역할 강화	
	1-3. 토지 비축과 제한영리 사업자 육성				○		시행확대		
	1-4. 지역 친화적 주거·주택 분야 자체 사업 추진		○	○			정책개발	정책 사업 추진	
2. 충남형 주택공급 정책 업그레이드	2-1. 생애주기 맞춤형 주택공급 : 세대통합주거모델 '리브투게더 (Live Together)' 개발		○	○	○	○	모델 개발, 시범단지 조성	지역별 확대	
	2-2. 스마트 기술과 연계한 세대통합형 주거(주택)		○		○	○	시범적용	통합 플랫폼 및 커뮤니티 확산	
	2-3. 농촌공간 재구조화 연계한 리브투게더 주택공급		○	○	○		대상지 선정, 시범사업	확대	
3. 일자리 연계형 주택공급 모델 확대	3-1. 일자리 연계형 주택공급	○	○	○	○	○	대상지 선정, 시범사업	확대	
4. 저탄소 주택공급 확대 및 주거단지 조성	4-1. 도시 에너지 잠재력('Solar Atlas') 기반 탄소중립 주택공급		○	○		○	기반구축, 시범사업	본격 실시	기업 RE100 참여
	4-2. 탄소 생애주기 (whole-life-carbon)를 고려한 주택공급			○	○	○	기반구축, 시범적용	본격 실시	
	4-3. 순 배출 제로(Net-Zero) 실현을 위한 단지·주택 통합형 기성 시가지 정비사업			○	○	○	대상지 선정, 시범사업	입주	
5. 빈집의 체계적인 조사와 정비 (활용)	5-1. 통합 빈집실태조사 및 빈집정비계획수립	○	○	○	○		본사업 실시	본사업 실시	범부처
	5-2. 지역 맞춤형 빈집정비사업		○	○	○		기반조성 시범사업	본사업 실시	경기

출처: 저자 작성

제2절 사람과 공간 전략사업

1. 청년주거

1) 현황과 시사점

가) 현황

- 충남 청년의 독립 거주 성향이 타 지역 대비 높게 나타남
 - 2030 청년 1인 가구 비율이 충남에서는 28.4%로 기타 광역도의 22.5% 보다 높으며, 이에 따라 충남의 부모 동거 비율은 34.7%로 기타 광역도 대비 낮은 수준

〈표 4-13〉 청년가구 구성

(단위 : %)

구분	충남	기타 광역도	전국
청년이 있는 가구	100.0	100.0	100.0
청년 1인	28.4	22.5	24.7
청년 부부	32.4	33.8	30.7
부모 동거	34.7	39.5	40.7
기타 동거	4.5	4.2	3.9

자료 : 국토교통부, 2020. 주거실태조사 원자료를 분석

주 : 청년은 만 20~39세를 대상으로 가구형태에 따라 구분한 것임(이하 동일)

- 충남 청년의 주거점유 형태는 기타 광역도 대비 자가율이 낮고 전세 비율이 높으며, 보증부 월세 주거비 부담 수준이 높음
 - 보증부월세의 경우, 보증금과 월세는 기타 광역도 대비 약 10% 높은 수준
 - 보증부월세 거주 시, (충남) 보증금 1,200만원/월세 32만원; (기타 광역도) 1,100만원/28만원
 - 1인 청년가구의 경우, (충남) 848만원/30만원; (기타 광역도) 451만원/28만원으로 보증금 차이 더욱 확대

〈표 4-14〉 청년가구 주거 보유

(단위 : %)

구분		자가	전세	보증부 월세	보증금없는 월세	무상	계
충남	전체가구	67.9	8.9	13.6	4.5	5.1	100.0
	청년가구	56.1	14.5	19.6	5.7	4.1	100.0
기타 광역도	전체가구	69.4	7.1	14.9	3.8	4.7	100.0
	청년가구	59.2	12.1	21.3	2.9	4.5	100.0

자료 : 국토교통부, 2020. 주거실태조사 원자료를 분석

- 충남의 임차가구 거주 청년의 불안감이 월등히 높음
 - 계약기간 중 집주인 퇴거 요구, 재계약 거부, 임대료 상승 및 전세의 월세 전환, 임대보증금 미반환 등에 대한 불안감이 기타 광역도에 비해 높은 수준

〈표 4-15〉 청년가구가 느끼는 불안감

(단위 : %)

구분		매우 불안함	조금 불안함
계약기간 중 집주인이 나가달라는 요구에 불안감	충남	1.5	23.6
	기타광역도	1.1	11.4
재계약 거부에 대한 불안함	충남	8.0	20.0
	기타광역도	3.8	8.3
재계약시 임대료 및 전세의 월세 전환에 대한 불안감	충남	9.2	20.6
	기타광역도	2.7	16.0
임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감	충남	13.3	28.2
	기타광역도	4.8	12.1

자료 : 국토교통부, 2020. 주거실태조사 원자료를 분석

주 : 청년은 만 20~39세를 대상으로 가구형태에 따라 구분한 것임(이하 동일)

- 청년 주거지원 프로그램 수요는 충남 48.2%, 기타 광역도 30.3%로 큰 격차를 보임
- 국토연구원(2021)의 2030 미혼청년조사결과를 살펴보면, 청년의 독립 및 비독립 사유는 다음과 같음
 - 독립 사유 : 직장, 학교·학원과의 거리, 취업·진학 준비
 - 비독립 사유 : 주거 안전에 대한 우려
- 향후 주택소유가 어려울 경우 공공임대주택에 대한 선호도가 높음
 - (충남) 일반 전·월세 : 공공임대 = 50.2% : 47.9%로 전국 최고 수준(전국 평균 60.4% : 37.4%, 기타 광역도 61.1% : 36.7%)
 - 공공임대의 단점은 소형 평형 위주의 공급, 부정적 사회 인식, 공급 부족 순으로 지적

나) 청년주거 시사점

- 독립한 청년에 대한 안정적 주거지원이 필요하며, 점유형태별 맞춤형 사업이 마련되어야 함
- 재계약 거부, 퇴거요구 등 임차불안을 해소할 다양한 대안이 필요함
- 충남 청년을 위한 다양한 주거지원 프로그램이 필요함
- 청년 주거안정을 위해 공공임대주택의 공급을 확대할 필요가 있음

2) 정책 기본방향

가) 목표

- 청년이 안심하고 거주할 수 있는 충남형 주거지원을 지향함
- 향후 10년간 1만 명의 청년이 주거지원을 받아 적절한 주거 환경을 누릴 수 있도록 함

나) 기본방향

- 청년 맞춤형 주거지원 방안을 마련함
- 다층적 지원방식을 통한 청년 주거 안전망 구축 : 경제적·물리적·심리적 주거 안전망 구축을 위한 종합 대책을 마련함
- 청년이 직접 참여하는 체감형 주거지원 도입 : 대학과 연계한 협력모델을 추진함
- 탄소 배출 감축 및 흡수와 관련된 다양한 주체가 참여하는 협력적 추진체계를 초기 단계에서 구축함

다) 정책과제

- 경제적 주거비 부담 완화를 위한 주거비 경감 전략을 추진함
- 청년이 감당할 수 있는 주택공급을 위한 도의 혁신적 노력이 필요함
- 청년 안심 주거지원체계를 구축함

3) 전략 및 사업 체계

- 경제적, 물리적, 심리적 주거안정을 지원하기 위한 3대 전략 하에 청년의 체감도와 수요가 높은 세부 사업을 개발함
 - (경제적) 주거비 부담 완화를 위한 충남형 청년 월세 지원사업 신설, 보증금반환보증 보증료 지원 신설
 - (물리적) 공공임대주택 선호도와 수요를 반영한 더 넓은 청년 행복주택, 공공기숙사 확충, 안전한 주택 인증제 사업 제안
 - (심리적) 독립 과정과 거주 중 발생하는 불안을 해소하기 위한 청년주거상담 서비스, 안심 중개 서비스, 독립 웰컴 패키지 사업 신설

4) 전략별 주요사업

가) 전략 1 : 청년 주거비 부담 경감

■ 사업 1 : 충남형 청년 월세 지원사업

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- (배경 및 필요성) 충남에 거주하는 독립 청년의 보증금과 월세가 기타 도 지역 대비 약 10% 높고, 임대차 계약 종료 후 보증금 상승에 대한 우려가 높아 청년의 주거비 부담 완화를 위한 대안이 필요함
- (목표) 청년 월세 지원사업을 통해 안정적 주거 환경을 조성하고 향후 충남 지역 정착률 제고를 기대함

② 사업 주요 내용

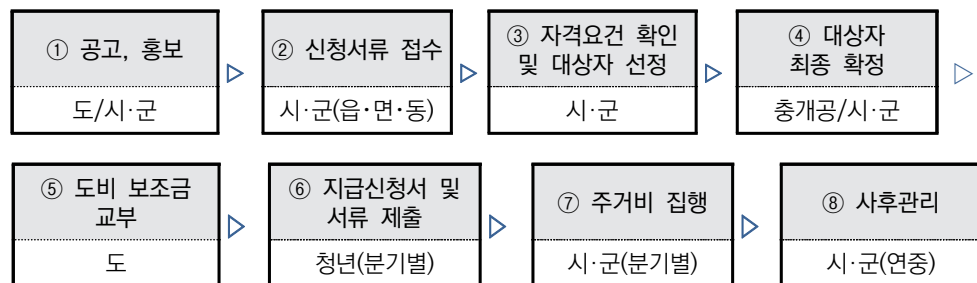
- (내용) 일정 기준을 충족하는 보증부월세 거주 청년에게 월 10만원을 지급함(생애 1회 지원)
- (대상) 충남 거주 만 19세~39세 이하의 1인 청년 중, 임차보증금 5천만원 이하 및 월세 60만원 이하 건물 거주자를 대상으로 함
- 정부 시행 주거급여 분리지급, 한시적 청년월세 지원사업과 중복되지 않으며, 이 사업에서 제외되는 차상위 청년을 대상으로 함
- (소득, 자산 기준) 소득은 중위소득 150% 이하(보건복지부 건강보험료 부과액 기준), 일반재산 1억원 이하, 자동차 2,500만원 미만임
- (소요 예산) 총 5억원 (500명 대상, 월 10만원, 10개월 지원 시)
- 서울, 대전 등 대도시에서는 이미 청년월세 지원사업을 운영 중임

[청년월세 지원사업] 광역시는 서울, 대전, 울산 중심으로, 도 지역에서는 인구유출 문제를 겪는 전남에서 시행중임

- 지역 내 청년의 주거비 부담 완화를 1차적 목표로 하면서 주거여건 개선, 상향 이동 지원, 여유 자금 및 시간 확보를 통한 생애 이행 준비 등의 간접적 효과도 함께 고려하여 지원 중임
- 지역별 지원 대상 기준은 차이가 있으며, 서울은 대상자가 많아 임대보증금 기준을 낮게 설정하고 광역시는 높은 기준을 적용함
 - (서울, 전남) 보증금 5천만원, 월세 60만원 이하
 - (대전) 보증금 1억원, 월세 60만원; (울산) 보증금 1억원, 월세 50만원
- 재원은 광역시의 경우 100% 시비 사업으로 운영하나, 전남은 도:시·군을 4:6 비율로 매칭하여 사업비를 마련하고 있음
- 사업은 대부분 광역시·도 자체적으로 시행하나, 대전은 (재)대전일자리경제진흥원이 대행하여 시행함

③ 추진 시 고려사항

- (사업 근거 마련) 충남 청년기본조례 개정을 통한 법적 근거 조항을 마련해야 함
- (사회보장 신설 협의) 새로운 사회보장제도에 해당하므로 보건복지부와 의 사회보장제도 신설 협의 절차를 거쳐야 하며, 사업지침을 마련하고 시행해야 함
- (사업 대상자 선정) 기존 국가사업과 중복되지 않으면서 충남 청년에 지원이 가능하도록 대상자 선정 기준을 마련해야 함
- (역할 분담) 충남도시개발공사와 협업체계를 구축하고, 도와 시·군 간 역할 분담을 설정해야 함 (추진 절차 예시)



〈그림 4-10〉 충남형 청년 월세 지원사업 추진절차(예시)

자료 : 저자 작성

- (추진 시기) '23년 충남조례 개정, '24년 사회보장제도 신설협의, '25년 충남도 사업지침 마련, '26년 사업공고 및 대상자를 모집함

■ 사업 2 : 전세보증금 반환보증 보증료 지원

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- (배경 및 필요성) 전세사기가 사회 문제로 대두되면서, 전세보증금 반환에 대한 불안감이 커져 청년 주거 안정 지원이 필요함
- (목표) 보증보험 보험료 지원을 통해 전세 거주 청년의 보증금 보호를 강화함
- 보증금 회수 보장 장치 마련으로 심리·경제적 부담 완화

② 사업 주요내용

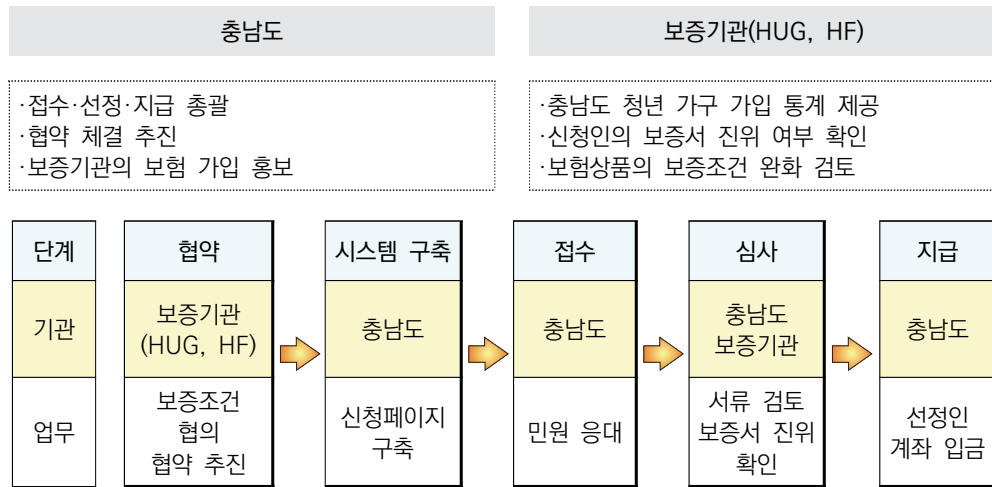
- (대상) 전세보증금 2억 이하 주택의 임대차 계약 청년
- (내용) 전세보증금 반환보증 보증료 전액 지원, 기납부액 지원
- (기한) 최대 4년 지원(2년+2년 연장)

[청년 전세 반환보증금 보증료 지원 사업] 광역시는 서울, 부산, 대전 중심으로, 도지역에서는 경남에서 시행중임

- 대구광역시는 시장 방침으로 청년주거안정 패키지를 확정·추진함(‘21.5)
- 지역별 전세보증금 지원 기준은 전세가격, 재원 규모, 대상자 수 등에 따라 상이함 (서울은 2억원 이하, 대구는 3억원 이하, 경남은 2억원 이하)
- 재원은 광역시의 경우 100% 시비 사업으로 운영하나, 경남은 도:시·군을 3:7비율로 매칭하여 사업비를 마련하고 있음
- 대부분의 지자체는 보건복지부와 사회보장 신설 협의 후 사업을 추진하고 있으나, 부산은 주택도시보증공사와의 협약을 통해 보증료를 할인해주는 방식으로 운영 중임

③ 추진 시 고려사항

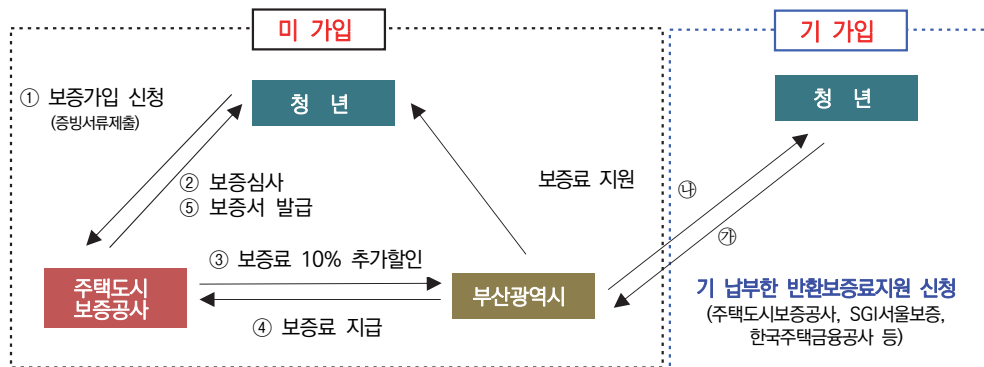
- (사업 근거 마련) 지원의 근거 및 사회보장신설 협의가 필요함
 - 충남 청년주거지원 조례 개정을 통해 법적 근거 조항 마련
 - 보증기관(한국주택도시보증공사, 한국주택금융공사)과 업무 협약 체결
 - 보건복지부 사회보장제도 신설 협의 진행
- (역할 분담) 보증기관과 협약하여 보증서 진위 확인 후 선정인 계좌로 입금함
 - ① 충남도와 보증기관 협약으로 보증서 진위 확인 후 지급하는 경우



〈그림 4-11〉충남도와 보증기관 협약의 추진과정(예시)

자료 : 저자 작성

- ② 부산시 협약사업으로 진행하는 경우



〈그림 4-12〉부산시와 보증기관 협약의 추진과정(예시)

자료 : 부산광역시. 2022. 2022년 부산광역시 청년정책 시행계획

- (추진 시기) '23년 충남 조례 개정, '24년 사회보장제도 신설협의, 충남도 사업지침 마련, '25년 사업공고 및 대상자를 모집함

〈표 4-16〉청년 주거비 부담 경감 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기 (단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 충개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
1. 청년 주거비 부담 경감	1-1. 충남형 청년 월세 지원사업		○	○	○		기반조성, 시범사업	本格 실시	서울, 울산, 대전, 전남
	1-2. 전세보증금 반환보증 보증료 지원		○		HUG, HF		기반조성, 실시		서울, 부산, 대구, 경남

자료 : 저자 작성

나) 전략 2 : 청년이 행복한 충남형 행복주택

■ 사업 1 : 더 넓은 청년 행복주택

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- (배경 및 필요성) 청년을 위한 행복주택이 공급되고 있으나 협소한 면적 및 입지적 단점이 지적되고 있음
- 충남 청년의 장기공공임대주택 수요가 기타 광역도 대비 월등히 높음
- 장기공공임대주택 희망 비율 : (충남) 청년가구 전체 8.5%, 청년1인가구 9.3%; (기타 광역도) 청년가구 전체 6.1%, 청년 1인가구 3.7%임(국토교통부, 2020 주거실태조사)
- (목표) 대학생, 신혼부부 등 청년용 행복주택의 면적을 확대 지원 서비스를 제공하여 주거만족도 및 주거 여건을 개선함

② 사업 주요내용

- 청년 맞춤형 공공임대주택 공급, 중위소득 100% 이하 청년을 대상으로 함

[부산 청년 맞춤형 민간임대주택 '드림아파트', '희망더함아파트']

- 드림아파트 : 대중교통 이용이 편리한 상업 지역 내 건축 규제완화를 통해 청년에게 민간임대주택을 저렴하게 공급하는 사업임
 - (사업 근거) 민간임대주택에 관한 특별법, 희망더함아파트 시행 지침 적용
 - (임대 조건) 시중 임대료의 80% 이내
 - (사업 방식) 상업 지역 내 건축 규제 완화를 통해 청년 맞춤형 주택 공급
 - 10년간 의무임대 조건으로 주변 시세의 80%로 공급, 임대료 상승률 연 5% 이내 제한
- 드림아파트가 희망더함아파트로 변경됨('22.8)
 - (특징) 부산시 지정 우수 중소기업 근로자 우선 공급
 - (사업 규모) 단지별 300세대 이상 권고, 주택연면적의 49% 이하 범위 내 분양주택 건립 가능
 - (지원) 용도용적제 미적용, 용적률 완화, 주택도시기금 융자 지원, 세제 지원(취득세, 재산세 감경, 소득세, 법인세, 양도세 등 감면), 인허가 기간 단축 등

자료 : 부산광역시, 2022. 2022년 부산광역시 청년정책 시행계획; 부산시 홈페이지(부산희망더함아파트)

[대전형 공공임대 '다가온' 사업]

- 대전형 공공임대 고유브랜드 '다가온' 개발 및 전용 홈페이지, 홍보관 운영
 - 사업비: 국비 30%, 기금 40%, 시비(부지 매입 출자 및 보조금)
 - 비예산: 공공지원 민간임대주택 및 용적율 완화 기부채납
- 대전형 공공임대 '다가온' 사업 조감도



자료 : 대전광역시. 2030 대전광역시 주거종합계획; 다가온 홍보 홈페이지

③ 추진 시 고려사항

- (역할 분담) 충남도시공사가 사업주체로 참여, 공사 출자(토지 매입), 국·시비(건설비) 지원함
- (추진 절차) 기본계획 수립 - 후보지 선정 위원회 상정(국토부) - 토지 매입 - 민간사업자 공모 - 통합심의 및 사업계획 승인 - 착공 - 준공 - 입주
- 홍보관 운영 및 고유 브랜드 개발, 전용 홈페이지를 개설함
- (한계) 행정절차 및 공사기간 장기화로 적기 공급이 어려워, 빠른 의사결정과 사업 진행이 필요함
- 공공임대는 공사 자원과 여력 한계로 사업 후반부에 추진될 가능성이 있으며, 민간임대는 부동산 경기 변동성에 영향을 받을 수 있음

■ 사업 2 : 충남 공공기숙사

① 사업 배경 및 필요성, 목표

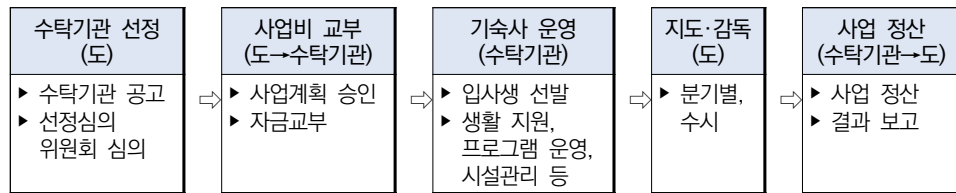
- (배경 및 필요성) 충남도 내 대학이 많아 청년 거주 비율이 높으며, 독립 사유로 학업·학교, 직장이 주요 요인으로 작용함
 - 충남 청년의 최초 독립사유 : 직장과의 거리(38.1%), 학교·학원과의 거리(32.0%), 취업·진학 준비(16.6%)(국토연, 2021. 2030 미혼청년 주거인식조사)
- (목표) 공공기숙사를 운영하여 충남도 내 독립한 청년의 주거비 부담을 경감하고 주거 안정을 강화함

② 사업 주요내용

- 충남지역 대학생을 위한 기숙사 건립 및 프로그램을 운영함
 - 프로그램 : 생활필수교육, 마음건강, 동아리, 자원봉사 등

[경기도 공공기숙사]

- 경기도-서울대 공동발전을 위한 협약을 체결하여 서울대 수원캠퍼스 내 기숙사 건립하여 운영함
 - (대상자) 대학생 소득(100%)+차상위·다문화·다자녀 등 가산점 고려
 - (추진 절차) 민간보조 사업으로 시행



자료 : 경기도. 2022. 2022년 청년정책 시행계획

③ 추진 시 고려사항

- (사업 근거 마련) 충남도 기숙사 설치 및 운영에 관한 조례를 신설함
- 공사 참여 가능성 및 자원 확보 등 실제 사업은 기본계획 후반부에 추진함

■ 사업 3 : 안전한 충남 청년주택(안심 원룸 인증제)

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- (배경 및 필요성) 여성 청년의 안전한 주거지에 대한 요구가 높으며, 중저층 밀집지역은 주거비가 저렴하지만 안전에 대한 우려가 큼
- (목표) 대학가 원룸 밀집지역 등에서 범죄예방 및 안전 인프라 조성을 통해 청년이 안심하고 거주할 수 있는 충남 구축

② 사업 주요내용

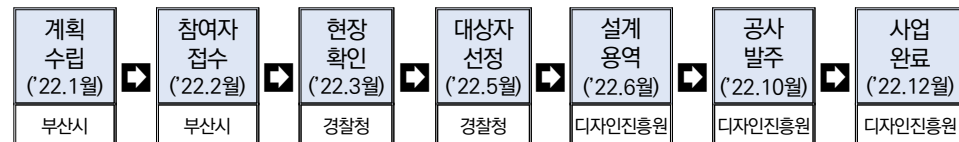
- 청년 집중 거주지역 대상 안심주거지 조성 사업을 실시함
- 충남도에서 청년 공모사업을 실시하고 경찰청이 현장 진단 후 소유주와 협업하여 CCTV, 조명 설치 등 안전시설 구축
- 범죄 예방 시설이 우수한 원룸에는 인증 명패를 부착함

③ 추진 시 고려사항

- (사업 근거 마련) 범죄예방 환경디자인 및 방범시설 설치 지원 조례 제정·개정하여 방범시설 설치 지원 근거가 확보됨
- (재원 마련) 도 내 공공기관 사회공헌사업 및 기금 활용 가능성을 타진함
- (공모사업 활용) 행정안전부 안심원룸 인증제 지원사업 등 타 부처 공모사업을 적극적으로 활용하여 교부금을 지원함(부산시 사례 참고)
- (도 내 건축 관련 학과 및 청년 참여·협업) 도 내 유관 학과와 협업하여 현장 실습 학점을 제공하고 현장감과 만족도를 제고함
- (건물소유주) 비상벨, CCTV, 조명 설치, 공용출입구 출입 통제 시스템 등 안전인프라 구축을 건물소유주와 협업함

[부산광역시] 행안부, 경찰청 협업으로 안심원룸 인증제 실시 중

- 부산시 청년 안심 주거지원 사업 추진 배경 및 경과
 - 부산광역시 범죄예방 환경디자인 및 방범시설 설치 등 지원 조례에 의거
 - 부산광역시행정안전부 “안심원룸 인증제 지원사업” 협업 특별 교부세(2억) 공모사업으로 선정
- 사업 운영 방식 및 추진 절차
 - 부산광역시가 주체로 (재)부산디자인진흥원에 위탁한 공공기관 위탁형 사업
 - 총 4.34억원의 시비로 운영
 - 추진 절차 및 추진 체계



□ 안심 원룸 인증제 지원사업 추진 체계



- 민관산학 거버넌스 구축을 통해 협업함



자료 : 부산광역시. 2022. 2022년 부산광역시 청년정책 시행계획; 부산광역시. 2021 자치단체 협업 특고세 지원 선정 사업

〈표 4-17〉 청년이 행복한 충남형 행복주택 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
2. 청년이 행복한 충남형 행복주택	2-1. 더 넓은 청년 행복주택	○	○		○		기반조성	입주	부산, 대전
	2-2. 충남 공공기숙사		○					○	경기
	2-3. 안전한 충남 청년주택 (안심 원룸 인증제)		○				○		부산

자료 : 저자 작성

다) 전략 3 : 청년 안심 거주 지원

■ 사업 1 : 독립 웰컴 패키지(안심 홈 세트)

- 충남 공주와 예산 등에서 사업을 추진하고 있음. 각 시군의 여성친화도시 조성 사업 참고하면 구체적인 내용 확인 가능. 또한 자치경찰 위원회에서도 일부 사업을 추진함

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- (배경 및 필요성) 독립 여성의 낮은 귀갓길, 주거침입 범죄 증가로 인해 청년 여성의 주거 불안감이 높아짐
- (목표) 청년의 주거 안전을 강화하기 위해 '안심 홈 세트'를 지원함

② 사업 주요내용

- 안전 거주 지원 물품 : 창문 잠금장치, 휴대용 긴급 비상벨, 스마트 안전센스 등을 제공함
- 지원 대상 : 사업일 기준 충남 거주 청년으로 보증금 5천만원 이하 주택 거주자(아파트 제외)

[부산광역시 안심홈세트지원사업]

- 21년 주민참여예산 사업으로 확정되어 22년부터 시행함
 - 전월세 보증금 1.5억원 이하 주거용 주택으로 아파트 제외, 신청일 당시 부산거주하는 만18~34세 청년
 - 사업비 총 66백만원, 시비 사업
- 주요 지원 물품 예시: 스마트 초인종, 스마트 도어락, 창문 잠금장치
- 부산시 금정구에서는 여성 1인가구를 대상으로 안심홈세트 지원사업을 실시하며 이는 전월세 보증금 2억원 이하, 여성1인, 미혼모, 모자가구를 대상으로 지원함



자료 : 부산시 금정구 여성 1인가구 안심홈세트 지원사업 리플릿

③ 추진 시 고려사항

- 충남 청년기본조례 개정을 통해 근거 확보, 청년 대상자 선정 및 사업비 확보가 필요함

■ 사업 2 : 청년 주거 상담 플랫폼 / 주거복지센터 설치

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- (배경 및 필요성) 청년 지원사업이 확대되고 있으나, 정책 인지도가 낮고, 사업별 자격 기준 및 절차가 상이하여 접근성이 낮음
- (목표) 주거복지센터 설치와 온라인 플랫폼 구축으로 주거정책 접근성을 강화함

② 사업 주요내용

- 청년의 주거지원 정책 인지도 및 접근성 확대를 위해 상시적 상담 및 정보 제공 원스톱 창구를 운영함

[대구광역시 원스톱 주거상담서비스 플랫폼 구축]

- 대구광역시의 경우, 시장 방침으로 청년주거안정 패키지를 확정함(‘21.8)
 - 청년주거안정 관련한 청년 사업 연계 플랫폼
 - 대상사업: 월세지원사업, 전세 임차보증금 이자지원사업, 전세 반환보증금 보증료 지원 사업 등
 - 플랫폼 구축과 함께 주거지원 관련 문의 및 상담 서비스 제공

자료 : 대구광역시 청년정책 홈페이지

[부산광역시 주거복지센터 청년주거상담]

- 부산시에서는 주거복지센터를 확대 설치하면서 청년주거상담을 실시함
 - 21년 주거복지센터 2개소 설치
 - 부산도시공사의 공공위탁 사업방식으로 진행
 - 청년주거상담인력 및 주거교육에 5천만원 예산 책정(전액 시비)

[서울특별시 주거안심센터, 청년주거상담센터]

- 서울시는 기존의 주거복지센터를 SH공사 내 주거안심센터로 개편하고, 청년주거상담 센터를 운영함
- 주거안심 플랫폼을 통해 다양한 주거지원 정보를 제공하고 있음
- 중앙주거안심센터 및 청년상담센터는 도심 인접 지역(용산, 삼각지역) 내 청년안심주택 공급 대상지에 위치하여, 청년주택공급 현장과 밀접하게 연결됨
 - 기존 역세권 개발 시 용적률 상향과 함께 기부채납분을 공공용지로 활용하여 주거복지센터 및 상담센터를 운영하는 방식은 타 지자체에서도 벤치마킹할 만한 사례가 될 수 있음

③ 추진 시 고려사항

- 주거복지센터 설립 후 청년주거상담 담당자 교육 및 전문 상담 제공이 필요함
 - 주거복지센터 설립이 우선적으로 요구되는 사항
- 청년 주거지원 사업이 확대됨에 따라, 단기적으로 주거복지센터에서 청년주거지원 상담을 실시하고, 장기적으로 원스톱 청년주거지원 플랫폼을 구축함
- 주거복지센터 설치는 충청도에서 중앙센터를 두고, 각 시·군별 또는 지역거점에 지역센터를 설치하는 지역안분 전략이 필요함
- 충남개발공사의 적극적인 역할이 요구됨

■ 사업 3 : 안심 중개 서비스 지원

① 사업 배경 및 필요성, 목표

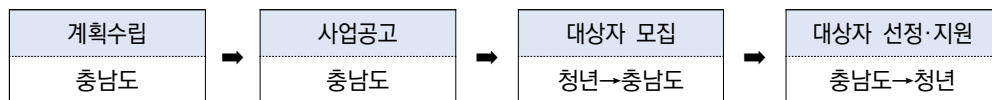
- (배경 및 필요성) 거쳐 마련 시 청년의 중개사무소의 서비스 만족도가 낮고, 중개보수 부담이 큼
- 안심 중개사무소 지정 및 중개수수료 지원을 통해 청년 주거비 부담을 완화함

② 사업 주요내용

- 안심 중개사무소를 지정하고 중개보수 일부를 감면함

③ 추진 시 고려사항

- (사업 근거 마련) 청년 기본 조례를 개정하여 사업 근거를 마련함
- (사업비) 도와 청년의 1:1 매칭을 통해 청년 부담을 완화함
 - 중개보수 최대 30만원 지원(200명 지원 시, 총 6천만원)
- (추진 절차) 도에서 직접 사업을 추진함



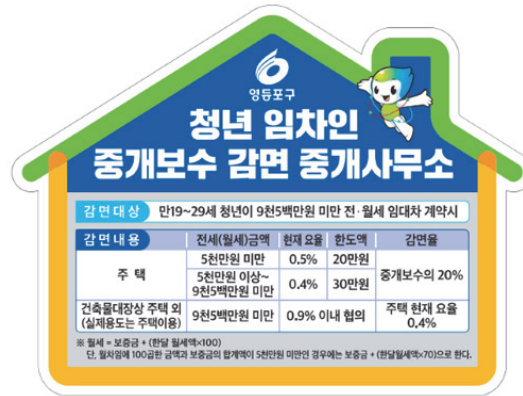
〈그림 4-13〉 안심 중개 서비스 지원 (추진절차)

자료 : 저자 작성

- (협업) 한국공인중개사협회와 충남도의 전략적 업무협약을 제안함
 - 청년 안심중개서비스 제공을 위한 중개사무소를 발굴하여 홈페이지에 공개·홍보, 지정된 중개사무소에 부착 가능 스티커 배부

[부산 청년 전월세 중개보수 지원]

- 전월세 임대차 계약 시 지급한 중개보수를 최대 30만원 지원함
 - (대상) 만 18~34세, 기준 중위소득 150% 이하, 2억원 이하 주택 거주 청년
 - 부산시와 청년 1:1 매칭, 2년 내 1회 이사 시 지원
 - 부산 청년 플랫폼을 통해 접수



자료 : 부산청년플랫폼

[영등포구 청년 중개보수 감면 사업]

- 청년 전월세 계약 시 중개보수를 감면하는 중개사무소를 지정하고 중개보수의 20%를 감면함
 - (대상) 만 19~29세, 9천 5백만원 미만 전월세 임대차 계약한 청년
 - 참여 중개사무소 리스트 제공

자료 : 영등포구 홈페이지

- (참고) 경기도 용인시 유사사업 실시 : 전·월세 보증금 1억원 미만, 중개보수 20% 이상 감면, 청년 우대 착한 중개사무소 지정함(공인중개사협회와 업무협약)

[송파구 1인 청년가구 중개보수 감면사업]

- 1인 청년가구 경제적 부담 경감 및 주거 안정을 위해 중개보수의 20% 이상을 감면 하거나 무료로 지원함(6~30만원)
 - (대상) 19~39세 1인 청년가구 송파구 거주자 및 전입자, 1억원 이하의 주택 전·월세 임대차 계약
 - 참여 중개사무소를 통해 계약 시 감면

자료 : 송파구 2022.2.7. 보도자료

[관악구 1인 청년 중개보수 감면사업]

- 관내 거주 청년의 중개보수를 감면함
 - (대상) 만 19~29세 청년, 전·월세 환산보증금 7천 5백만원 이하
 - 일반주택은 중개보수 20~25%, 건축물대장 근린생활시설(실제용도 주택)은 중개보수 45~55% 감면
 - 참여 중개사무소에서 계약 시 감면

자료 : 관악구 홈페이지

〈표 4-18〉 청년 안심 거주 지원 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기 (단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
3. 청년 안심 거주 지원	3-1. 독립 웰컴 패키지 (안심 홈 세트)		○			○	○		서울, 부산
	3-2. 청년 주거 상담 플랫폼 / 주거복지센터 설치		○	○		○ 센터	○		서울, 부산, 대구
	3-3. 안심 중개 서비스 지원		○			○ 중개 업소	○		서울, 부산, 대구

자료 : 저자 작성

〈표 4-19〉 청년주거 전략 및 주요사업 개요

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기 (단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
1. 청년 주거비 부담 경감	1-1. 충남형 청년 월세 지원사업		○	○	○		기반조성, 시범사업	본격 실시	서울, 울산, 대전, 전남
	1-2. 전세보증금 반환보증 보증료 지원		○		HUG, HF		기반조성, 실시		서울, 부산, 대구, 경남
2. 청년이 행복한 충남형 행복주택	2-1. 더 넓은 청년 행복주택	○	○		○		기반조성	입주	부산, 대전
	2-2. 충남 공공기숙사		○					○	경기
	2-3. 안전한 충남 청년주택(안심 원룸 인증제)		○				○		부산
3. 청년 안심 거주 지원	3-1. 독립 웰컴 패키지 (안심 홈 세트)		○			○	○		서울, 부산
	3-2. 청년 주거 상담 플랫폼 / 주거복지센터 설치		○	○		○ 센터	○		서울, 부산, 대구
	3-3. 안심 중개 서비스 지원		○			○ 중개 업소	○		서울, 부산, 대구

자료 : 저자 작성

2. 고령자주거

1) 현황과 시사점

가) 현황과 문제점

- 충남 고령인구비율은 2020년 기준 19.1%로 전국에서 6번째로 높음

〈표 4-20〉 연도별 고령인구

지역	고령인구비율 추이(%)		
	2010	2015	2020
부산	11.3	14.6	19.4
강원	14.8	16.9	20.7
충남	14.9	16.4	19.1
전북	15.2	17.8	21.4
전남	18.3	20.5	23.5
경북	15.6	17.7	21.7

자료 : 통계청, 2020

- 전체 가구수 중에 만 65세 이상 가구원이 있는 가구 비중은 전국 28.0%에 비해 충남 31.1%로 높은 편임
 - 부여, 서천, 청양은 50% 상회

〈표 4-21〉 고령자 가구

지역	전체 가구수 (가구)	만 65세 이상 가구원 없음	만 65세 이상 가구원있음	모두 만 65세 이상	만 65세 이상과 만 65세 미만 있음	만 65세 이상 가구원 있는 가구 비중(%)
전체	20,926,710	15,060,263	5,866,447	2,965,170	2,901,277	28
충남	892,222	615,121	277,101	152,966	124,135	31.1

자료 : 통계청, 2020

- 충남지역으로 전출입 및 순 이동률이 전출에 비해 전입이 다소 높은 수준임

〈표 4-22〉 전출입 및 순 이동률

	전출입 및 순 이동률									
	총 이동					시도간 이동				
	전입(명)		전출			전입(명)		전출		순 이동
		율(%)		율(%)			율(%)		율(%)	율(%)
충청남도 합계	287,127	13.54	286,386	13.5	123,761	5.83	123,020	5.8	741	0.03

자료 : 통계청, 행정안전부, 2020

- 2025년 충남의 고령자 비율은 22.4%로 추계되어 본격적 초고령사회에 진입할 것으로 추정되며, 2030년 베이비부머(1955~1963년생) 고령자가 충남 전체 고령자의 절반 이상을 차지할 것으로 예상됨(통계청 장래인구추계, 2022)
 - 65세 이상 고령자 비율은 2030년 27.2%, 2040년 36.4%, 2050년 43%로 추계
 - 75세 이상 고령자 비율은 2030년 12%, 2040년 19.5%, 2050년 26.6%로 추계
 - 2030년 65~74세 고령자 비율은 15.2%로 추계
 - 2030년 충남의 65세 이상 고령자 비율이 27.2%로 추계되는 상황에서 절반 이상이 베이비부머 고령자로 추계
- 충남의 주거환경 만족도(‘매우 만족+만족’ 비중)는 다음과 같음(국토부 주거실태조사, 2020)
 - 의료시설 접근용이성에 대한 주거환경 만족도(59.9%)는 광역자치도 중 하위권에 속함
 - 경북의 의료시설 접근용이성 만족도는 55.7%로 전국 최하위, 충남은 경북 바로 다음으로 낮은 수준
 - 문화시설 접근용이성에 대한 주거환경 만족도(45.1%)는 광역자치도 중 최하위로 나타
 - 버스·지하철 등 대중교통 접근용이성에 대한 주거환경 만족도(70.4%) 또한 광역자치도 중 하위권에 속함
 - 경북은 60.5%로 전국 최하위, 충남은 경북 다음으로 낮은 수준
- 충남도민의 10년 후 충남에서의 지속거주의향은 높은 수준임(2021 충남 사회조사, 2021)
 - 10년 후에도 충남에 지속거주 의향(68.4%), 현재 거주 시·군에 지속거주 의향(65.7%)

나) 고령자주거 시사점

- 충남은 본격적 초고령사회 진입과 베이비부머 고령자 증대에 대응할 필요가 있음
- 의료시설·문화시설·대중교통 접근성 등 고령자 관점에서 주거환경을 개선할 필요가 있음
- 주거환경 불만족에도 불구하고 충남 내 지속거주를 희망하는 도민 수요에 대응해야 함
- 4·5등급 및 인지도지원등급 판정자의 증가에 맞추어, 베이비부머 고령자의 초기 돌봄과 주거환경 연계를 강화하는 충남형 지원이 필요함
- 베이비부머 고령자를 고려한 주거 기반 돌봄환경을 조성해야 함
- 노년기의 다층적(경제, 돌봄, 환경) 주거보장을 구축해야 함

- 안정적 주거지원
- 주거환경 개선
- 맞춤형 주거지원
- 돌봄주거시스템 구축

2) 정책 기본방향

가) 목표

- 충남 고령자, 특히 베이비붐 세대의 지역사회 지속거주 지원을 위해 주거-복지 연계를 강화하여 사각지대를 해소함

나) 기본방향

- 주택, 마을, 대학으로 연계되는 지역사회 단위의 고령자 주거복지 지원 방안을 마련함
- 특정 부서의 분산 대응을 넘어 도 차원 통합 지원 체계를 구축함

다) 정책과제

- 재가 및 지역사회 지속거주를 지원하는 고령친화 생활주택·마을을 조성함
- 고령자 주거복지 연계 지속성 제고를 위해 통합관리단, 플랫폼 및 모니터링단을 운영함

3) 전략 및 사업 체계

- 주택과 마을 단위의 고령자 주거-복지 서비스를 연계하고 운영 체제 확보를 통해 충남도민의 AIP/AIC 실현 지원 사업을 개발함
 - (주택 단위 지원) 충남형 고령자 생활복지 주택공급(공공임대+보건소+복지관) 및 기존 주택 개조 시 건강상태 반영
 - (마을 단위 지원) 국토부 지역개발사업 신규 통합공모 대응 고령친화 생활마을 조성, 지역대학과 연계한 복지타운 조성, 인지건강 고려한 생활환경 조성
 - (운영 지원) WHO 인증 고령친화도시 지자체의 통합관리단 및 범부서 통합플랫폼·주민참여 모니터링단 운영

4) 전략별 주요사업

가) 전략 1 : 주택 단위 고령자의 지속적 재가생활(AIP) 지원

■ 사업 1 : 고령자 생활복지 주택공급

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 충남 베이비부머 고령자와 고령 1인 가구 대상 재가돌봄 확충을 통한 주택 단위재가 생활 지원이 필요함
- 고령자의 재가 의료돌봄 서비스 접근성 개선을 위해 공공임대주택과 지역 복지관 및 보건소의 연계를 강화함
- 공공임대주택 단지 중심 재가 의료돌봄 서비스를 확충 및 인근 단독 및 다세대·다가구 주택 대상 지속적 재가생활 지원 확대
 - 공공임대주택 중심으로 설치된 재가 의료돌봄 서비스를 임대주택 거주자와 인근 거주자가 공동 활용함으로 지역 서비스 역량 강화 및 부정적 이미지 해소 기대 가능

② 사업 주요내용

- (내용) 충남 공공임대주택 내 마이홈센터/커뮤니티시설과 복지관·보건소 연계로 임대 주택 단지 및 인근 주민의 지속적 재가돌봄 환경을 조성함
 - 공공임대주택을 중심으로 보건소의 기본 보건의료 기능과 복지관의 생활지원·돌봄 기능을 배치하고, 필요시 인근 의료 시설 및 전문 돌봄기관과의 연계 지원
 - 직접·간접연계 방식(주택-서비스 직접연계, 마이홈센터/커뮤니티시설 거친 간접연계)
- (대상) 충남 기존 및 향후 조성되는 공공임대주택과 고령자 복지주택을 대상으로 함
 - LH와 지방공사가 공급하는 영구임대주택, 행복주택, 민간임대 모두를 대상으로 하되 영구임대와 행복주택을 우선 대상으로 시행
- (소득, 자산) 임대주택 입주대상자 전원 및 인근 지역 주민을 대상으로 시행 가능함
- (소요 예산) 임대주택 센터 파견 사회·주거복지사의 인건비 및 보건의료, 생활지원 돌봄 지원 실비 (국토부와 복지부의 기존 예산 활용 가능함)



〈그림 4-14〉 고령자 생활복지 주택과 서비스 연계 방식

출처 : 고영호 외, 2021, p.53

③ 추진 시 고려사항

- (주택 지원센터 지원) 충남개발공사 행복주택 및 LH 영구임대주택의 마이홈센터와 커뮤니티시설에 보건의료, 생활지원 돌봄 공간 마련 및 주거복지사를 배치함
- (재가생활지원서비스 지원) 충남 지역 복지관 고령자맞춤돌봄서비스, 건강보험공단 재가생활지원서비스, 복지부 지역사회 통합돌봄서비스 및 충남 지역 보건소에 지원 인력 파견함

■ 사업 2 : 고령자 생활복지 주택 개조

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 충남 고령 1인 가구 등 고령자 거주 주택 개조 지원을 단순 환경 개선에서 지속적 재가생활 지원을 위한 주거환경 개선으로 고도화할 필요가 있음
- 기존 개조 지원은 저소득 또는 장애 여부만을 고려하여 지원되었으나 고령자의 건강상태 변화를 반영한 사전예방적 고령친화 주거환경 조성이 필요함
 - 국토부와 충남 건설교통국의 주택개조·정비 사업은 거주자 소득, 생활환경 노후도 등을 기준으로 하여 노후 저층 주거지 대상 냉난방 효율 제고를 목적으로 지원
 - 복지부와 충남 복지보건국의 주택개조 사업은 거주자의 소득, 장애 여부 등을 기준으로 지원

② 사업 주요내용

- (내용) 복지부·충남 복지보건국의 지원사업과 국토부·충남 건설교통국의 주택개조 사업을 연계하여 고령 거주자의 건강상태까지 고려한 주택 개조 및 주거 돌봄환경 개선을 추진함
 - 고령 거주자의 건강상태 변화(건강→허약→의존)에 주거환경이 적극 대응하도록 국토부·충남 건설교통국은 복지 관련 가구 방문 사정관의 주택 개조 및 재가 서비스 개선 의견을 적극 반영하여 주택 개조 지원 검토
 - 국토부 소관 영구임대주택·충남 지역공사 행복주택의 마이홈센터 및 주거복지사의 의견이 복지부의 주택 개조 사업과 연동될 수 있도록 지원 범위 동시 확대
- (대상) 충남 고령 1인 가구 및 고령자 가구를 대상으로 함
- (소요 예산) 국토부·충남 건설교통국의 주택 개조·정비 사업비와 복지부·충남 복지보건국의 주거급여 사업비를 활용함

③ 추진 시 고려사항

- (복지보건국) 장기요양등급판정 시 주택·주거환경 동시 점검, 해당 가구 지역 돌봄 서비스 및 건설교통국 주택 개조 사업으로의 연계를 진행함
- (건설교통국) 주택 개조·개량 사업 대상 선정 시 복지보건국의 고령자 건강상태와 주택·주거환경 개선 필요 의견을 반영함

■ 사업 3 : 고령자 생활복지 주거지원 체계 구축

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 충남 고령자의 지속적 재가생활을 위해 주거와 생활돌봄의 연계가 필요함
- 고령자 생활복지 주택 공급·개조 사업의 지속적 추진을 위해 공공임대주택 기반 주거 복지 실현, 민간주택으로 확대 및 적용 가능한 고령자복지주택-주택관리공단-지자체 복지관 연계 체계 구축이 필요함

② 사업 주요내용

- (내용) 국토부 주택관리공단 주거복지사와 지자체 복지관 사회복지사의 연계 체계를 구축함
 - 충남 지역별 임대주택 거주 고령 가구 사례관리 및 생활돌봄 지원이 주거 기반으로 적극 추진되도록 주거복지사-사회복지사 협력 체계 구축
- (대상) 충남 영구임대주택 및 행복주택 거주 고령자 가구

③ 추진 시 고려사항

- (충남 공공임대주택 마이홈센터) 입주 고령자 생활돌봄과 지역 사회복지관과의 연계를 지원함
 - 주거복지사의 업무 범위 내 입주 고령자에 대한 생활돌봄 서비스 연계 검토
- (충남 사회복지관) 마이홈센터에서 제공하는 대상자에 대한 생활돌봄 지원 서비스 제공 가능성 검토 및 연계·지원함
 - 사회복지사 업무 범위 내 인근 공공임대주택 입주 고령자에 대한 생활돌봄 지원 서비스 연계 검토

〈표 4-23〉 주택 단위 고령자의 지속적 재가생활(AIP) 지원 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
1. 주택 단위 고령자의 지속적 재가생활(AIP) 지원	1-1. 고령자 생활복지 주택공급	○	○	○	○		시범	정착	
	1-2. 고령자 생활복지 주택 개조	○	○	○	○		시범	지속	
	1-3. 고령자 생활복지 주거지원 체계 구축	○	○	○	○		시범	지속	

출처: 저자 작성

나) 전략 2 : 마을 단위 고령자의 지역사회 지속거주(AIC) 지원

■ 사업 1 : 고령친화 생활복지 마을 조성

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 의료, 문화 등 충남의 주거생활 만족 부족 부문을 채우며 충남 고령자의 충남지역 지속적 거주의향에 대응할 필요가 있음
- 1개 주택 단위의 고령자 생활복지 지원 기능을 넘어 충남의 동네와 마을 단위 생활복지 기능을 개발함
- 충남 고령자의 거주 지역을 중심으로 기존 주거환경과 보건복지, 문화체육, 대중교통 등 주거 기반의 종합적 고령자 생활복지성 증진에 중점을 둔 마을개발계획 수립 및 개발 사업을 추진함
- 국토교통부, 보건복지부, 행정안전부, 농림축산식품부 등이 협업하여 2023년부터 시행하는 부처통합 지역개발 공모사업(지역활력타운)을 적극 활용함

② 사업 주요내용

- (내용) 충남의 지역 특성 반영과 다양한 고령자 주거생활복지 필요 대응을 위해 충남의 다양한 관련 국·과의 협업체계 마련, 중앙정부의 부처통합 지역개발사업에 대응함
 - 국비 지원의 고령자 주거, 보건복지, 문화체육, 대중교통 등 충남 고령자 종합생활복지 증진 사업이 충남 대상 지역에 우선집중 될 수 있도록 유도
 - 충남의 건설교통국(건축도시과, 교통정책과, 토지관리과 등), 복지보건국(복지보육정책과 등), 농림축산국, 문화체육관광국, 균형발전국 등 충남도 내 관련 국·과 협업체계 조성, 종합적 고령친화 생활복지 지원을 도모
 - 지역균형발전을 위해 n차년도 고령친화 생활복지 마을 조성 계획과 대상지 선정계획을 수립하고, 1개년에 1개 마을 조성을 우선 목표하는 방식으로 지속 추진
- (대상) 충남의 기초지자체 중 고령화 진행이 심각한 지자체를 우선으로 고령친화 생활복지 마을 조성 계획 수립과 개발사업 추진함
 - 부여, 서천, 청양 등 이미 고령세대 비율 50%를 초과한 지역을 우선으로 계획 수립과 개발사업 추진 고려 가능
- (건강상태, 거주환경) 지역 거주 고령자, 고령친화 생활복지 마을 조성에 따라 충남 지역으로의 이주를 희망하는 전국 고령자
 - 고령친화 생활복지 마을 조성을 위해 요구되는 보건복지 분야의 지원(고령자 건강상태 기준), 건축도시 분야의 지원(고령자 거주환경 기준) 등 다분야의 지원 연계를 용이하도록 할 필요
 - 충남 고령세대 내 급속한 베이비부머 고령자의 진입을 고려하여 젊은 고령세대의 주거 기반 생활복지와 기존 고령세대의 주거 기반 의료복지를 구분하여 고려
- (소요 예산) 충남 건설교통국 건축도시과 등의 주거환경 개선사업 예산, 복지보건국의 고령자 맞춤형돌봄 지원사업 예산 등 고령자 주거와 보건복지, 생활지원에 소요되는 예산을 통합 활용 가능함
 - 대상 마을에서 충남 고령자의 주거 기반 보건복지, 문화체육, 대중교통 등 다분야의 종합생활지원이 가능하도록 관련 분야 고령자 대상 사업을 하나의 마을에 통합지원할 필요
 - 충남도 기획조정실은 2023년부터 '지역활력타운' 통합공모사업을 추진하는 국토교통부, 보건복지부 등 중앙부처 통합지원체계에 대응하여 충남의 관련 실·국·과의 통합지원체계와 예산활용체계를 구성할 필요

③ 추진 시 고려사항

- (충남도 기획조정실, 건설교통국, 복지보건국 등) 충남도 기획조정실은 건설교통국과 복지보건국을 중심으로 충남형 고령친화 생활복지 마을 조성 체계를 구축하고 관련 지원사업과 예산을 통합으로 활용할 수 있도록 준비할 필요가 있음

- 중앙정부의 통합공모지원 사업은 근거는 「지역개발지원법」에 있는 바, 충남도의 건설교통국이 충남 통합지원체계 구성의 중심이 될 필요
 - 고령자 주거 기반 생활복지 지원이 기존의 주거환경 개선사업과 차별되는 핵심인 이유로 복지 보건국 역시 건설교통국과 double-headed 사업추진체계를 갖출 필요
 - 건설교통국은 고령친화 생활복지 마을 조성에 따른 입주 수요를 바탕으로 기반시설, 생활편의시설(생활인프라) 등을 고려한 주택 유형, 후보지, 물량 등을 검토
 - 복지보건국은 고령친화 생활복지 마을 조성에 따른 고령자 보건복지 지원 수요를 바탕으로 고령자 맞춤형돌봄서비스 대상자 수 배정, 고령자일자리 및 사회활동 지원사업 등 검토
 - 기획조정실과 (가칭)충남도 고령친화 생활복지 마을 조성팀은 이외 문화체육관광국의 고령친화 생활체육시설의 조성, 농림축산국의 사회적농장 지원 등을 동시에 고려하는 등 고령자의 주거 기반 생활복지 지원을 통합적으로 지원할 수 있는 관련 실·국·과의 사업내용 검토
 - 구성된 (가칭)충남도 고령친화 생활복지 마을 조성팀은 고령자 일자리, 문화체육, 대중교통 등 고령자 주거 기반 생활복지 지원의 다양성을 확보하기 위해 가능한 다양한 충남도 실·국·과의 연계 및 통합지원체계를 갖추었는지를 고려할 필요
- (추진시기) 2023년~2024년 초순까지 충남형 고령친화 생활복지 마을 조성 계획 수립과 통합지원체계 구성을 고려, 이후 매년 4~5월경 국가 통합공모사업 대응이 필요함

■ 사업 2 : 대학연계형 생활복지 타운 조성

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 증가하는 충남 베이비붐 세대 고령자(젊은 고령자)의 특성을 반영한 주거 기반 생활복지 지원이 필요함
- 저출산에 따른 충남 지역 대학 입학대상자 감소 및 재정악화에 동시 대응함
- 충남도 소재 대학과 인근 지역 거주 고령자의 생활복지 지원을 연계하여 고령자의 대학 프로그램 이용 및 사회참여를 독려할 수 있는 생활복지타운을 개발함

② 사업 주요내용

- (내용) 충남도립대, 공주대, 상명대 등 충남도 소재 국립·도립·사립대학의 재정악화에 대응하며 인근 지역 거주 고령자의 고령친화 생활복지 지원을 동시에 해소할 수 있는 대학연계형 생활복지 타운을 조성
 - 대학 캠퍼스 내 또는 대학 캠퍼스 인근 지역에 고령친화 생활복지 지원 기능을 갖춘 주거 타운을 조성
 - 타운 거주 고령자는 기본적 생활지원 복지 서비스를 주거 기반으로 연계·제공받음
 - 대학연계형 생활복지 타운 거주 고령자는 의과대, 간호학과, 사회복지학과, 교육학과, 체육

학과 등과 연계된 프로그램에 참여 가능, 타운과 연계된 대학의 수업(비학위과정 위주)을 수강할 수 있고, 연계된 대학의 각종 이벤트와 프로그램에 인근 거주 고령자의 참여를 독려

- 대학연계형 생활복지 타운 구성을 통해 연령통합적 충남 지역 구성에 이바지하고, 대학과 고령자 주거생활 복지가 연계된 새로운 유형의 고령친화 생활환경을 마련 가능

- (대상) 타운 입주 가능 고령자는 해당 대학 졸업 고령자 및 인근 지역 거주 고령자도 함께 생활 가능
 - 입주 고령자의 학력 수준에 맞추어 다양한 대학 연계 프로그램에 참여 가능
 - 한글수업, 목공수업, 요가수업, 건강수업 등 고령자 입장에서 생활복지 증진을 위해 배우는 프로그램 뿐만 아니라 고학력·고숙련·다경험을 지닌 고령자가 대학에서 강의, 현장실습 지원 등 재능을 활용하는 프로그램으로도 연계
- (소득, 자산) 대학연계형 생활복지 타운은 연계된 대학이 제공하는 생활복지 서비스 차이에 따라 국가·지자체의 지원 정도 차등 가능
 - 연계된 대학 특성과 무관하게 거주 고령자 대상 국가와 지자체의 생활복지 지원은 동일하게 제공
 - 타운과 연계된 대학에서 제공하는 참여 프로그램이 생활복지 지원 기능 및 교육이 강한 경우 대학의 서비스 제공에 대한 비용 지불 필요
 - 거주 고령자가 연계된 대학에 본인의 재능을 활용하여 도움을 주는 경우 대학은 고령자에게 서비스 제공에 대한 비용 지불 필요
- (소요 예산) 건설교통국, 복지보건국, 문화체육관광국 등은 대학과 연계된 타운 구성에 소요되는 주택 유형, 물량 등을 산출하고 기존 주택(빈집 등)의 재활용 등도 고려할 수 있음

③ 추진 시 고려사항

- (기획조정실) 충남 소재 대학이 대학 캠퍼스 내 또는 대학 캠퍼스 인근에 고령친화형 복지타운 개발에 따른 연계 프로그램의 개발 수요 및 이로 인한 대학의 재정 악과 완화 가능성을 검토함
- (건설교통국) 충남 소재 대학 캠퍼스 내 또는 인근에 조성할 수 있는 고령친화형 복지타운 부지, 주거유형, 물량 등과 입주 수요 등을 검토함
- (복지보건국) 대학과 연계된 복지타운 거주 고령자 대상 배정할 수 있는 맞춤형돌봄서비스 물량을 검토함
- (문화체육관광국) 대학과 연계된 특성을 고려하여 대학생과 고령자 및 인근 지역 주민이 함께할 수 있는 생활체육 지원 사업을 검토함

■ 사업 3 : 인지건강 생활환경 조성 : *복지부 치매센터+지자체 보건소

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 고령자가 경험하는 인지건강 저하 및 치매발병에 따른 고령자 본인과 동거 가족의 어려움에 대한 충남도 차원의 생활복지 증진 강화가 필요함
- 충남도 거주 고령자와 거주민은 본인과 가족 중 누군가가 치매에 걸려도 요양원·병원에 입소·입원하기 보다는 본인이 살던 생활환경을 최대한 유지하며 삶의 질을 증진할 수 있다는 특화산업으로 발전시킬 필요가 있음
- 충남도의 주거환경이 인지건강 증진과 치매발병 이후에도 초기 단계까지는 지역사회에 지속거주할 수 있도록 지원함

② 사업 주요내용

- (내용) 충남 거주 고령자 주거지의 인지건강 디자인 적용 주거환경 개선사업 추진 및 충남치매센터(보건소)와의 연계성을 통한 주거 기반 인지건강 증진, 초기 치매 대응 보건복지 서비스를 공급함
 - 치매 어르신들의 지역사회 지속거주를 지원할 수 있는 인지건강 디자인을 적용한 주택개조 및 주거환경(인지건강 계단·엘리베이터 개선, 치매친화 상점 및 단지 조성, 인지건강 공원·거리 조성 등) 개선, 메모리케어팜 사업 등 추진
 - 충남 소재 치매센터(보건소)와 연계한 주거지역 중심 거주 고령자 치매센터 송영 서비스, 방문 인지건강 증진 및 치매 대응 교육 서비스 등 추진
- (대상) 충남 거주 고령자 중 장기요양등급판정 기준 인지지원등급 및 초기 치매단계 판정을 받은 고령자(치매전문요양시설에 입소할 정도로 증상이 심각하지 않은 고령자) 및 동거 가족이 1차 지원 대상이 되며, 예산 허용의 경우 인지지원등급 판정 전일지라도 지원을 희망하는 고령자 및 동거 가족
- (소요 예산) 건설교통국 주거환경개선사업비, 복지보건국 장애인복지과 관련 지원사업비를 활용함

③ 추진 시 고려사항

- (복지보건국) 충남 거주 고령자 및 동거가족 중 인지지원 디자인 적용 주택 개조 및 주거환경 개선이 우선적으로 요구되는 수요 검토, 일정 주거지역 기반 인지기능 증진 및 초기 치매 대응 서비스 지원사업을 검토함

- (건설교통국) 복지보건국이 검토한 인지지원 디자인 적용 주택 개조 우선 대상자의 주택 개조 사업 지원, 아파트 단지 및 마을 공동생활공간, 공원, 가로 등의 인지지원 디자인 적용 주거환경 개선 사업 지원을 검토함

〈표 4-24〉 마을 단위 고령자의 지역사회 지속거주(AIC) 지원 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
2. 마을 단위 고령자의 지역사회 지속거주 (AIC) 지원	2-1. 고령친화 생활복지 마을 조성	○	○	○	○		추진	지속	
	2-2. 대학연계형 생활복지 타운 조성	○	○	○	○		시범	정착	
	2-3. 인지건강 생활환경 조성 : *복지부 치매센터+지자체 보건소		○	○		○	시범	정착	

출처: 저자 작성

다) 전략 3 : 충남형 Age-friendly Cities & Communities 구현 지원

■ 사업 1 : 충남 WHO 고령친화도시 통합관리단 운영

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 충청남도 및 충청남도 시·군 지자체는 「고령친화도시 조성에 관한 조례」를 제정하여 관련 사업 추진의 근거를 마련함
 - 충청남도(2020년 제정), 서산시(2017년 제정), 논산시(2018년 제정), 공주시(2019년 제정), 예산군(2021년 제정), 부여군(2021년 제정)
- 관련 조례 제정과 함께 충청남도의 3개 시군 지자체는 세계보건기구(WHO)의 고령친화도시 국제네트워크 가입을 승인받음
 - 논산시(2018년 가입), 공주시(2021년 가입), 부여군(2022년 가입)
- 가입자격을 승인받은 충남 지자체는 가입 이후 뚜렷한 고령친화도시 국제네트워크 활동과 자체 노력이 이어지지 못하고 있으며 도 차원에서도 WHO 국제네트워크 가입 노력이 불분명한 상황임
- 충청남도 차원의 지자체 WHO 국제네트워크 가입 도모를 위한 체계를 구성하고 충남의 다수 시·군 지자체가 WHO 고령친화도시 국제네트워크 가입 승인을 얻어 충남도가 전반적으로 고령친화 주거환경 조성에 관한 노력을 추진할 수 있도록 함

② 사업 주요내용

- (내용) (가칭)충남 WHO 고령친화도시 통합추진관리단을 운영함

- 논산시, 공주시, 부여군의 WHO 고령친화도시 국제네트워크 가입이후 고령친화 주거환경조성 현황을 점검
 - 서산시, 예산군과 같이 고령친화도시 조성 관련 조례를 마련한 지자체는 자체없이 WHO 고령친화도시 국제네트워크 가입 위해 노력
 - 충남의 다른 기초지자체는 WHO 고령친화도시 국제네트워크에 가입하도록 조례를 마련하고 관련 계획을 수립하도록 지원
 - WHO 사무국과 (가칭)충남 고령친화도시 통합추진관리단은 협약 등을 체결하고 도 차원에서 시·군 지자체의 고령친화 주거환경 조성을 위한 노력이 이어지도록 WHO 국제네트워크 가입 해외 지자체의 사례 공유 및 연계
- (대상) 충남도 및 충남 기초자치단체
 - (소요 예산) 건축도시, 보건복지, 문화체육 등 WHO 고령친화도시 조성 8대 부문을 종합할 수 있는 계획 수립에 예산 필요함

③ 추진 시 고려사항

- (기획조정실, 건설교통국, 복지보건국, 문화체육관광국 및 관련 실·국) WHO 고령친화도시 조성 8대 영역을 참고하여 관련 고령친화 사업 추진계획이 요구되는 실·국·과가 참여하는 통합추진관리단을 운영, 기획조정실은 이를 총괄함
- (통합추진관리단) WHO 고령친화도시 국제네트워크 관련 추진 현황을 3단계로 구성하고 지속적인 고령친화 주거환경 조성을 위한 지자체 차원의 계획과 사업을 추진할 수 있도록 관리함
 - (WHO 고령친화도시 국제네트워크 기가입 지자체) 최초 수립한 고령친화도시 조성 계획과 사업의 추진현황을 점검하고, 가입자격 재승인을 위한 노력이 이어질 수 있도록 관리
 - (고령친화도시 조성 관련 조례 제정 지자체) 사업 추진을 위한 법적근거가 마련된 지자체는 WHO 국제네트워크 가입을 서두를 수 있도록 관리
 - (조례 미제정 지자체) 고령친화도시 조성을 위한 법적근거를 마련하고, 이후 WHO 국제네트워크 가입을 추진할 수 있도록 관리
 - (WHO 사무국과의 협약 및 사례통합관리) 통합추진관리단은 WHO 사무국과의 협약 등을 체결하고 국제네트워크에 가입된 해외 지자체 중 충남의 특성에 적용 가능한 정책, 사업 등을 발굴하여 충남 시·군 지자체가 활용, 적용할 수 있도록 지원

■ 사업 2 : 고령자 주거복지 연계 플랫폼 조성

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 고령자 맞춤형돌봄서비스, 통합돌봄서비스 등의 시행으로 주택과 마을 단위의 고령자 보건복지 서비스 연계 중요성이 증대됨

- 고령자 주거 기반 보건복지 및 생활지원 서비스의 연계는 고령자의 지역사회 지속거주를 실현하고 삶의 질 증대에 직결됨
 - 노년에도 살던 곳에서 살고 싶어하는 욕구가 큰 것으로 나타난 충남 고령자의 욕구 대응에 더욱 중요
- 사업 2-1(고령친화 생활복지 마을), 사업 2-2(대학연계형 복지타운) 등 고령자 주거 기반 생활지원 서비스 연계는 사업 시행 이후에도 지속적 주거복지 연계성 강화·관리가 필수적임
- 충남도 차원의 기초지자체 주택/마을 단위 주거복지 연계 사업의 추진과 사업시행 이후 주거 기반 생활지원 서비스의 지속 연계를 담보하기 위한 범부서 종합사례관리를 시행함

② 사업 주요내용

- (내용) (가칭)충남 주거복지 연계 플랫폼 운영을 통해 고령자의 주거 기반 생활지원 서비스의 연계와 지속성을 강화함
 - 고령화 진행이 심각한 지자체를 우선으로 고령자 주거복지 연계 플랫폼을 시범 운영할 필요
 - 충남도는 기초지자체와 함께 지역 거주 고령자의 주거 기반 생활복지, 의료돌봄, 문화체육, 대중교통 등 수요가 높은 서비스를 우선 연계
 - 주택/마을 단위의 서비스 연계가 핵심이며 가능한 주택 단위보다는 마을 단위의 서비스 연계를 추진하여 지역 거주 고령자의 전반적 주거복지 강화 필요
- (대상) 건설교통국과 복지보건국이 주축을 이루어 문화체육관광국, 농림축산국 등과 범부서 종합사례관리를 운영하며, 기획조정실은 이를 총괄함
 - (가칭)충남 주거복지 연계 플랫폼의 운영은 부여, 서천, 청양 등 고령 세대 비율이 높은 지역부터 시작할 필요
- (소요 예산) 별도의 예산 투입이 요구되기보다는 범부서 종합사례관리 운영을 통해 지역별 고령자 요구를 반영하는 주거와 생활지원 등의 서비스 연계 현황을 수시로 검토하는 행정력이 요구됨

③ 추진 시 고려사항

- (기획조정실, 건설교통국, 복지보건국 등 관련 부서) 주거 기반 생활복지, 의료돌봄, 문화체육, 일자리, 대중교통 등 서비스 연계 요구의 지역별 특성을 파악함
 - 부서별 해당 주거 기반 연계 서비스 필요 충족을 위해 시행할 수 있는 사업 검토 필요
 - 현재 시행되고 있는 고령자 주거, 의료돌봄, 생활복지, 문화체육, 일자리 등의 서비스가 서로 연계성을 갖고 주거 기반으로 서비스될 수 있도록 개선 방안을 검토 필요
 - 주택/마을 단위 주거복지 연계 사업의 추진과 사업 시행 이후 주거 기반 생활지원 서비스는 범부서의 종합사례관리로 지속연계 추진

■ 사업 3 : 고령자 주거복지 모니터링단 운영

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 진정한 의미의 지역사회 지속거주 및 고령친화 주거복지 생활환경의 조성은 도민과 지역 주민이 체감할 수 있는 정책과 사업이 추진될 때 실효성 확보 가능함
- 본 충남 주거종합계획에서 제시하는 고령자 주거 기반 생활복지 실현 관련 다양한 정책과 사업은 결국 지역 주민과 거주 고령자 입장에서 주거복지 실현 정도를 검토해야 함
- 충남도 기획조정실은 건설교통국, 복지보건국 등 고령친화 주거환경 조성 관련 정책, 사업 시행의 결과와 성과를 정리하고 도민 모니터링단을 구성·운영하여 도민 입장에서 해당 정책과 사업의 성과에 대한 의견을 정기적으로 취합하고 정책, 사업을 보완해야 함

② 사업 주요내용

- (내용) 충남 고령자 주거복지 모니터링단을 구성하고, 충남도의 반기별 또는 연별 고령자 주거 기반 생활복지, 의료돌봄, 문화체육, 대중교통 연계 정책과 사업의 결과 및 성과를 보고, 모니터링단으로부터의 의견을 취합하고 정책과 사업 개선에 반영함
 - 충남도 고령자 주거복지 모니터링단의 구성인원은 최소 총원 30인을 둘 필요
 - 외부 전문가 위원단을 별도로 구성하고 충남도 특성을 반영한 고령자 주거복지 정책, 사업 시행의 결과와 성과에 대해서도 의견을 청취할 필요
 - 모니터링단 보고회에는 관련 부서장과 실무담당자가 필참하여 도민과 전문가 입장에서의 충남도 고령친화 주거복지 실현 정도에 대한 의견을 청취할 필요
- (대상) 충남도 기초지자체 고령화 비율 반영 지역 주민으로 구성함
 - 연령대별 비율 구성도 고려하여 베이비붐 세대 고령자, 예비 고령자까지 포함하여 모니터링단을 구성
- (소요 예산) 정기보고회 개최와 모니터링단 운영을 회의비, 전문가 운영비 정도의 소액 예산이 필요함
 - 반기별 또는 연별 고령자 주거 기반 생활복지, 의료돌봄, 문화체육, 대중교통 등의 연계 현황과 성과 등을 종합 정리하는 행정력 필요

③ 추진 시 고려사항

- (기획조정실) 충남도 고령자 주거복지 모니터링단을 구성함
 - 기초지자체 고령화 비율 반영 지역주민 수, 연령대별 비율 구성을 고려한 도민 모니터링단 구성
 - 충남도 특성과 주거복지 정책 등에 전문성을 지닌 전문가 위원단 구성

- 반기별 또는 연별 고령자 주거 기반 생활복지, 의료돌봄, 문화체육, 대중교통 연계 정책과 사업의 결과 보고서 취합 및 모니터링단 회의 운영, 보고

- (기획조정실 및 건설교통국, 복지보건국 등 관련 부서) 반기별 또는 연별 고령자 주거 기반 생활복지, 의료돌봄, 문화체육, 대중교통 연계 정책과 사업의 결과 보고서 작성 및 모니터링단 보고를 진행함

- 의견청취 후 정책, 사업의 개선, 보완 시행

〈표 4-25〉 충남형 Age-friendly Cities & Communities 구현 지원 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
3. 충남형 Age-friendly Cities & Communities 구현 지원	3-1. 충남 WHO 고령친화도시 통합관리단 운영		○	○			추진	지속	
	3-2. 고령자 주거복지 연계 플랫폼 조성		○	○		○	시범	정착	
	3-3. 고령자 주거복지 모니터링단 운영		○	○		○	추진	지속	

출처: 저자 작성

라) 전략 4 : 노년기의 다층적(경제·돌봄·환경) 주거 보장 구축

- 경제적·돌봄니즈-지역사회를 고려하며 지속 가능한 노년기의 주거 환경 구축을 위한 사업을 추진함
- 베이비붐 세대의 고령세대 편입을 고려한 노년기의 다양한 주택 유형 발굴 및 민간 협력 모델을 구축함

■ 사업 1 : 은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 베이부머 세대의 고령세대 편입으로 다양한 수요(교육, 일자리, 건강)를 갖춘 고령 인구가 급증함
- 지리적으로 이동이 편리한 충청남도의 물리적 환경을 고려하여 타 지역으로부터 인구 유입이 가능함

② 사업 주요내용

- 은퇴자 주거 단지(웰빙커뮤니티)주거단지를 조성함

- 은퇴자 웰빙 커뮤니티에서 평생교육, 건강관리, 일자리 제공을 통해 지속적인 사회 생활이 가능한 커뮤니티를 조성함



〈그림 4-15〉 은퇴자 주거단지(웰빙커뮤니티) 주거단지

자료 : 고창 웰파크 시티

■ 사업 2 : 세컨하우스 주택자금 지원

① 배경 및 필요성

- 은퇴 후 귀촌, 세컨하우스, 타 지역에서의 한달살이 등 다양한 거주 욕구를 갖고 있는 신 노년층이 증가함
- 지리적으로 이동이 편리한 충청도의 물리적 환경 고려하여 타 지역으로부터 인구 유입을 유도하여 기존 노년층과 함께 활기찬 신노인문화를 형성할 수 있음

② 사업 주요내용

- (참고) 「전라남도 주택사업특별회계」 설치 및 운영, 「전라남도 주택사업기금」 조성하여 「세컨드하우스 주택자금 지원」, 「생애최초주택 마련 주택자금지원」에 사용함



〈그림 4-16〉 세컨하우스 주택자금 지원(예시)

자료 : 부산 오시리아 센시티 실버타운, 세컨하우스 화성타운하우스 보타닉힐스

〈표 4-26〉 노년기의 다층적(경제·돌봄·환경) 주거 보장 구축 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
4. 노년기의 다층적 (경제·돌봄·환경) 주거 보장 구축	4-1. 은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발		○			○	기반 조성	실시	
	4-2. 세컨하우스 주택자금 지원		○		○		본격 실시		

출처: 저자 작성

〈표 4-27〉 고령자주거 전략 및 주요사업 개요

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
1. 주택 단위 고령자의 지속적 재가생활(AIP) 지원	1-1. 고령자 생활복지 주택공급	○	○	○	○		시범	정착	
	1-2. 고령자 생활복지 주택 개조	○	○	○	○		시범	지속	
	1-3. 고령자 생활복지 주거지원 체계 구축	○	○	○	○		시범	지속	
2. 마을 단위 고령자의 지역사회 지속거주(AIC) 지원	2-1. 고령친화 생활복지 마을 조성	○	○	○	○		추진	지속	
	2-2. 대학연계형 생활복지 타운 조성	○	○	○	○		시범	정착	
	2-3. 인지건강 생활환경 조성 : *복지부 치매센터+지자체 보건소		○	○		○	시범	정착	
3. 충남형 Age-friendly Cities & Communities 구현 지원	3-1. 충남 WHO 고령친화도시 통합관리단 운영		○	○			추진	지속	
	3-2. 고령자 주거복지 연계 플랫폼 조성		○	○		○	시범	정착	
	3-3. 고령자 주거복지 모니터링단 운영		○	○		○	추진	지속	
4. 노년기의 다층적 (경제·돌봄·환경) 주거 보장 구축	4-1. 은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발		○			○	기반 조성	실시	
	4-2. 세컨하우스 주택자금 지원		○		○		본격 실시		

출처: 저자 작성

3. 취약계층주거

1) 현황과 시사점

가) 현황과 문제점

- 1인 가구 비중이 점차 증가하는 가운데 남자에 비해 여성이 3배 이상 높게 나타남
 - 1인가구에서 남자가 22.5%인 반면 여자가 62.0%로 혼자 사는 여성 비율 증가, 거주공간에 대한 안전, 거주환경에 대한 안전문제 대두

〈표 4-28〉 세대 구분

(단위: %)

연령		1인가구	1세대가구	2세대가구	3세대이상가구	비혈연가구
		22.5	31.6	33.6	2.1	0.2
	남자	22.5	31.6	33.6	2.1	0.2
	여자	62.0	10.9	24.9	2.0	0.3

자료 : KOSIS. 충청남도 사회조사, 2021

- 수급자가구는 단독주택 거주 비율이 높고 비수급자는 아파트 거주비율이 높음
 - 수급자 가구는 단독주택 거주비율이 58.3%로 가장 높고 비수급자의 경우 아파트 거주비율이 52%로 높은 수준
 - 비수급자의 경우 비거주용 주택형태 비율이 0.5%로 나타나 주거사각지대에 대한 면밀한 점검과 지원 필요

〈표 4-29〉 기초생활보장수급자 가구의 가구형태

(단위: %)

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용
수급자	58.3%	33.1%	7.9%	0.7%	-
비수급자	37.9%	52.0%	6.1%	3.5%	0.5%

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 원자료분석, 2020

- 주거급여 사업량 증가는 주거 취약계층의 증가를 방증하는 결과임
 - 주거급여 사업량은 2018년 41,196가구에서 2019년 43,326가구(5.2%p ↑), 2020년에는 46,108가구로 점차 증가(6.4%p ↑)

〈표 4-30〉 주거급여 사업량

(단위: 백만원)

	2020		2019		2018	
	사업량(가구)	사업비	사업량(가구)	사업비	사업량(가구)	사업비
충남	46,108	55,643	43,326	52,060	41,196	42,835

자료 : 충남도청 공공데이터포털, 주거급여 사업량 및 사업비

- 주거형태별 주거만족도는 월세/기타<전세>자가 순임
 - 주거형태별 주거만족도에서 '불만족'은 월세/기타의 경우 21.3%, 전세 16.8%, 자가 13% 해당
 - 주거만족도는 주택여건과 거주지 이용편의 및 안전에 관한 사항을 포함하고 있는바 전세나 월세 등 거주지 형태가 보다 열악한 조건 하에 있을 것으로 예측

〈표 4-31〉 주거점유 형태별 주택만족도

(단위: %)

	매우불만족	약간불만족	보통	약간만족	매우만족
자가	2.4	10.6	32.5	35.0	19.5
전세	3.7	13.1	41.7	29.5	12.0
월세/기타	5.3	16.8	42.0	26.5	9.3

자료 : KOSIS, 충남 사회조사

- 고령자, 65세이상 독거노인의 만족도가 전체 수준에 비해 낮음
 - 주택상태와 주거환경 만족도는 '만족' 수준이 높은 가운데 '불만족'한 경우는 1인 가구의 주택 상태와(10.6%), 주거환경(16.1%)에 대한 불만족이 가장 많았고 그다음 65세 이상 독거노인이 높게 인식

〈표 4-32〉 주택상태 및 주거환경 만족도

(단위: %)

	주택상태		주거환경	
	불만족	만족	불만족	만족
전체	8.1	91.9	9.2	90.8
65세 이상	8.2	91.8	5.7	94.3
1인 가구	10.6	89.4	16.1	83.9
65세이상 독거노인	9.9	90.1	9.1	90.9

자료 : 국토교통부, 2020. 주거실태조사 원자료 분석

- 취약계층 고령자 주거환경 개선사업
 - 노년기에는 노화로 인한 신체적 퇴행 등 장애문제와 중첩적인 어려움을 호소하게 되어 주거 환경 개선이 중요한 화두이나 고령자 주거환경 개선사업의 규모는 서군권이 14가구로 가장 많고 기타 지역의 경우 10가구가 되지 않을 정도로 매우 보수적으로 이루어지고 있는 상황

〈표 4-33〉 고령자 주거환경 개선사업

(단위: 가구, 천원)

시군별	사업량 (가구)_계	사업량(가구) _고령자	시군별	사업량 (가구)_계	사업량(가구) _고령자
계	109	109	당진시	7	7
천안시	7	7	금산군	7	7
공주시	7	7	부여군	14	14
보령시	7	7	서천군	7	7
아산시	7	7	청양군	6	6
서산시	7	7	홍성군	8	8
논산시	7	7	예산군	9	9
계룡시	2	2	태안군	7	7

자료 : 충남 공공데이터포털, 고령자주택 주거환경 개선사업 실적, 2019

- 주택거주자는 전세자금 대출에 대한 욕구가 높고 아파트 거주자는 주택 구입자금 대출 욕구가 높음
 - 단독주택, 연립주택, 다세대주택 거주자는 전세자금 대출지원 욕구가 각각 32.7%, 49.1%, 41.7%로 가장 높고, 아파트 거주자는 주택 구입자금 대출 지원이 48.1%로 가장 높은 수준

〈표 4-34〉 주택유형별 주거지원프로그램 욕구

(단위: %)

	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택
월세보조금지원	9.9	10.2	3.6	0.0
전세자금대출지원	32.7	16.8	49.1	41.7
주택 구입자금대출지원	19.0	48.1	34.5	33.3
주택개량, 개보수지원	3.2	1.2	0.0	0.0
임대 후 분양전환	9.9	6.8	5.5	8.3
장기공공임대주택	21.1	9.6	5.5	16.7
공공분양주택공급	0.6	4.0	1.8	0.0
주거상담과 정보제공	3.5	3.1	0.0	0.0

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 원자료 분석, 2020

- 보호종료아동 자립을 위한 주거지원 정책 필요
 - 보호종료아동의 87.9%가 보호종료 후 자립지원이 필요하다고 느끼고 있으며 자립 지원 기간 중 가장 필요한 서비스로는 생활비와 주거지원을 가장 많이 선택

〈표 4-35〉 보호종료 1~5년차 아동의 자립지원 욕구

(단위: %)

보호종료후 자립지원 필요		자립지원기간 5년 동안 가장 필요한 서비스								
필요	불필요	생활비	주거	건강	학업	자립	상담	법률	활동	기타
87.9	12.1	41.1	36.3	4.2	4.5	6.0	2.6	1.0	2.4	2.0

자료 : 보건복지부, 아동자립지원단 보호종결아동 자립실태 및 욕구조사, 2016

- 지원 서비스별로 살펴보면 대부분의 서비스가 도움이 되었다고 평가되었는데 그 중에서도 주거지원과 학업 지원이 매우 도움이 되었다는 응답이 높은 수준

〈표 4-36〉 보호종료 1~5년차 아동의 자립지원 서비스 도움정도

(단위: %)

	전혀 도움 안됨	도움 안됨	도움됨	매우 도움됨
생활비지원	0.4	2.2	40.8	56.5
주거지원	0.4	2.8	28.9	67.9
건강지원	0.4	1.9	41.7	56.1
학업지원	0.4	2.7	29.0	67.9
자립지원	1.9	7.0	53.2	38.0
상담지원	3.8	6.9	56.6	32.7
법률지원	5.1	20.5	41.0	33.3
활동지원	1.4	3.8	40.7	54.1
기타	21.1	5.3	10.5	63.2

자료 : 보건복지부, 아동자립지원단 보호종결아동 자립실태 및 욕구조사

- 외국인 등록자 수가 감소하였으나 코로나19 상황에 따른 결과로 예측됨
 - 외국인 등록자 수는 2018년 68,234명에서 2019년 70,675명으로 증가하였다가 2020년 64,546명으로 감소. 전반적으로 외국인 등록자가 증가하고 있는 상황에서 2019년 코로나19로 인한 국내외 이동제한 조치에 따른 결과가 일부 반영 예상

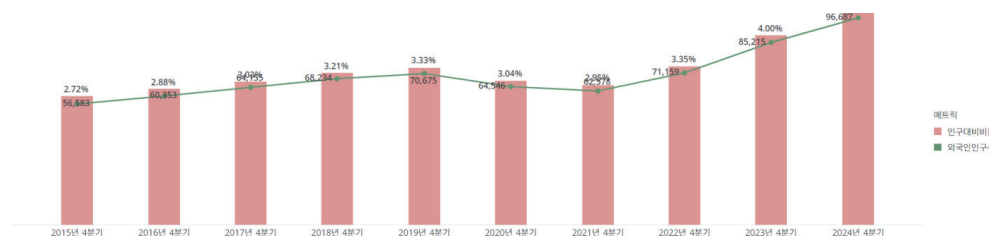
〈표 4-37〉 외국인 등록자 수

(단위: 명)

	전체	남자	여자
2020	64,546	38,828	25,718
2019	70,675	42,805	27,870
2018	68,234	41,625	26,609

자료 : KOSIS, 외국인 등록 현황(충남)

- 연도별 외국인 등록 현황을 보면, 2021년 이후 증가추이를 보이고 있음
- 특히 외국인 근로자 지역특화형 비자 발급 정책으로 농어촌 지역의 계절근로자를 비롯, 외국인 근로자 유입이 확대될 것으로 예측됨에 따라 이들에 대한 주거정책이 필요함



자료 : 충청남도 데이터포털 올담(025.8.인출)

〈그림 4-17〉 연도별 외국인 등록 현황

나) 취약계층주거 시사점

- 1인 가구가 증가하고 있는 상황에서 여성 1인가구 증가에 따라 주거환경 안전에 필요한 정책개선 및 지원 등이 마련되어야 함
 - 특히 고령자 1인 가구의 경우 여가문화 활동이나 의료기관 접근성, 범죄로부터 안전을 담보할 수 있는 환경개선 사업 등 확대 필요
 - 1인가구가 생활하기 적합한 소규모 주택 등 공간 효율화와 안정성을 포함하는 주택공급 필요
- 외국인 근로자 증가에 따른 주거지원 정책이 필요함
 - 농어업 외국인 노동자의 주거환경 개선을 위해 '21. 1. 1.부터 고용허가 신청 시 비닐하우스 내 컨테이너, 조립식 패널 등을 숙소로 제공하는 경우에 고용허가를 불허하고 있는바 새로 유입되는 외국인 근로자의 거주환경에 대한 점검 및 실태조사 필요
- 기초생활수급자 등 취약가구가 많이 분포하고 있는 주택상태 환경 개선이 우선적으로 필요함
 - 1인가구나 기초생활 수급자 등 취약가구 등이 주택거주 비율이 높는데 오래된 주택에서 불편한 여건 하에 있을 것으로 예측됨. 특히 노년층은 장애를 동반하고 있는 경우가 많기 때문에 주택 내 공간을 무장애 공간(barrier free)으로 개선 필요
 - '전세자금 대출'과 같은 주거비 부담 경감지원 정책 마련 필요
- 보호종료아동(자립준비청년)의 거주지원 정책 강화
 - 보호종료 아동의 경우 자립에 대한 불안이 높으며 그중 가장 필요한 서비스로 생활비지원과 거주지원에 대한 욕구가 높게 나타남
 - 이에 보호종료 된 자립준비청년이 사회에 안정적으로 적응할 수 있도록 자립준비청년의 주거 지원 정책 강화 필요

2) 정책 기본방향

가) 목표

- 주거유형에 따른 맞춤형 주택정책을 수립하고 취약계층 주거비 부담 경감과 안정적 주거환경 개선을 실현함

나) 기본방향

- 취약계층 수요에 상응하는 맞춤형 주거지원 방안을 마련함
- 경제적 지원, 주택 내·외부의 물리적 환경 개선 등 전방위적 주거지원 방안을 마련함

다) 정책과제

- 장애인·한부모·보호종료아동 등 주거취약계층의 주거비 부담 완화 및 주택의 물리적 환경 개선 정책이 필요함
- 주거불안 해소 및 주거 안정성을 보장할 수 있는 정책 추진이 필요함

3) 전략 및 사업 체계

- 정책 대상별 체감도와 수요가 높은 세부 사업을 개발함
 - (주거비부담 경감) 저소득층, 1인 가구 등 주거비 및 전월세 보증금 지원사업 확대, 주거사다리 지원사업, 취약가구 주거급여 지원 확대, 전월세 지원센터 운영
 - (주거환경 개선) 수요자 맞춤형 리모델링 사업, 공공임대주택 정비사업 활성화, 아동 주거빈곤 클린서비스
 - (주거안정성 확보) 보호종료아동 거주지원 정책 확대, 주거복지 사각지대 발굴 및 지원, 외국인 노동자 주거 안정화 지원, 주거취약계층 실태조사
 - (취약계층 주거지역 특별관리) 취약계층 거주지역 및 주거취약지역(비주거포함)에 대한 특별 관리 및 사각지대 발굴사업

4) 전략별 주요사업

가) 전략 1 : 취약계층 주거비 부담 경감

■ 사업 1 : 전월세 보증금 지원

① 사업 배경 및 필요성, 목표(목적)

- 근로자, 서민 주택 전세자금 프로그램의 지원규모를 확대하여 저소득 무주택세대의 임대 보증금 부담완화할 필요가 있음

② 사업 주요내용

- (내용) 전월세 보증금 지원 확대
- (대상) 보호종료 아동 및 장애인가구로 전세전환가격 1억원 이하의 민간임대주택 거주자 또는 단독주택 거주자를 대상으로 함
- (소득,자산) 전년도 월평균 가구 소득 75% 이하

[경기도 주거취약계층 전세자금 대출 이차지원 확대] ■ 사업명 : 저소득층 전세금 대출보증 및 이차지원 사업 ■ 사업대상: 기초생활수급자, 중증장애인 등 ■ 사업내용 : 대상으로 대출보증료 전액, 대출이자 최장 4년간 지원 출처 : 이데일리(2023.2.5.) 경기도 주거취약계층 전세자금 대출 이차 지원 4%로 늘린다.	
--	--

③ 추진 시 고려사항

- 장애인 시설 및 보호시설 거주자 대상으로 사업을 홍보함
 - 시설 퇴소 전 주택 임대를 위한 준비 필요
- 충남도민이면 누구나 이용할 수 있는 주거복지포털 사이트를 운영함
 - 주거복지서비스, 전월세 대출 및 내집마련 대출 등 주거비와 금융지원에 대한 정보 제공

■ 사업 2 : 충남도 전월세 지원센터 운영

① 사업 배경 및 필요성, 목표(목적)

- 청년, 한부모 및 다문화가족, 외국인 근로자 등 취약계층의 전월세 피해를 예방하고 전세 가격 정보를 제공함

② 사업 주요내용

- (내용) 지역의 전월세 정보제공, 전월세 피해에 대한 법률상담 등
- (대상) 청년(대학생), 한부모(조손가정 포함)가족, 보호종료아동, 외국인 근로자 및 다문화가족

[서울시 전월세지원센터 운영] ■ 사업목적 : 전월세 사기 피해 예방과 세입자 지원을 위해 전월세 종합지원센터 구축 운영 ■ 사업내용 ☞ 전월세 사기 예방 및 피해 관련 상담 ☞ 지역별 전월세 가격 정보와 강통전세 피해 예방 및 지원 ☞ 보증금 반환금 소송 등 법률지원 ■ 운영시간 : 09:00~17:00 출처 : 동아일보 (2023.2.3.). '서울 전월세지원센터 운영... 전세사기 막는다'	
--	--

③ 추진 시 고려사항

- 주거복지포털사이트와 연계하여 전월세 지원정책 홍보함
- 전월세 분쟁 상담을 위한 법률지식을 갖춘 전문가 고용 또는 연계가 필요함

■ 사업 3 : 취약가구 주거급여 지원 확대

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 중앙정부 주거급여 지원대상인 중위소득 47%에 포함되지 않는 비수급 취약계층(한부모·장애인·보호종료 아동)에 대한 지자체 차원의 주거급여 지원이 필요함

② 사업 주요내용

- (내용) 주거급여(임차급여·수선유지급여) 지급
- (대상) 중앙정부 주거급여 대상에 포함되지 않는 취약계층(한부모·장애인·보호종료 아동)을 대상으로 함
- (소득, 자산) 소득은 중위소득 48%로 보건복지부 주거급여 미대상자에 한함

③ 추진 시 고려사항

- 중앙정부의 주거급여 및 다른 주거개선사업 수혜 여부 확인할 수 있는 자가점검 시스템 구축을 통해 이중수급을 방지함

〈표 4-38〉 취약계층 주거비 부담 경감 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
1. 취약계층 주거비 부담 경감	1-1. 전월세 보증금 지원		○	○	HUG HF		기반조성, 실시	본격 실시	서울, 인천, 부산
	1-2. 충남도 전월세 지원센터 운영			○			시범사업	본격 실시	서울, 경기
	1-3. 취약가구 주거급여 지원 확대		○		○		기반조성, 실시	본격 실시	부산, 광주, 울산, 경남

출처: 저자 정리

나) 전략 2 : 취약계층 주거환경 개선

■ 사업 1 : 수요자 맞춤형 주택 리모델링 사업

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 노후주택 개선 및 고령자·장애인 등 거동 취약자 편의를 위한 주거환경을 개선함

② 사업 주요내용

- (내용) 교통편의, 범죄안전 등 기본권 보장을 실현하기 위한 주거환경 개선, 노후주택 개량 사업을 진행함
- (대상) 노후주택에 거주하는 주거취약계층

[강북구-Sh공사 '수요자 맞춤형 주택사업'업무협약 체결]

- 사업목적 : 전월세 사기 피해 예방과 세입자 지원을 위해 전월세 종합지원센터 구축 운영
- 사업내용
 - ☞ 전월세 사기 예방 및 피해 관련 상담
 - ☞ 지역별 전월세 가격 정보와 강통전세 피해 예방 및 지원
 - ☞ 보증금 반환금 소송 등 법률지원
- 운영시간 : 09:00~17:00

출처 : 동아일보 (2023.2.3.). '서울 전월세지원센터 운영... 전세사기 막는다'

③ 추진 시 고려사항

- 장애인의 경우 BF(Barrier Free) 인증에 준하는 수준으로 리모델링을 진행함

공간		장애요소 및 특징	
		휠체어사용	휠체어 비사용
현관		· 출입구 단차 · 휠체어 활동공간 · 출입문의 형태 · 초인벨 위치 · 손잡이의 형태	· 출입구 단차 · 출입문 형태 · 기타보행장애물 · 인지성 미확보
거실		· 각 실별 이동 · 활동 공간 · 각종 스위치 위치 · 수납공간 위치	· 이동 장애물 · 기타 돌출물 · 스위치 위치 · 보조기구 설치위치
주방		· 휠체어 접근(하부) · 수전 위치 및 높이 · 가스밸브 · 수납공간 이용 · 싱크대의 형태	· 가열대 안전성 · 인지성 확보 · 수납공간 확보
침실		· 출입구 문턱 · 각종 스위치 위치 · 주거환경	· 출입구 문턱 · 각종 스위치 위치 · 주거환경 · 수납공간 확보
화장실		· 화장실 접근성 · 세면대 하부공간 · 대변기 접근 · 안전성 확보 · 샤워시설 확보 · 휠체어 활동공간	· 화장실 접근성 · 세면대 접근 · 대변기 접근 · 미끄러운 바닥 · 안전성 확보 · 샤워시설 확보

출처 : 김인순 외(2011)장애인의 실내 생활 특성 및 주거유형을 고려한 주거 공간별 개선 방안에 관한 연구. 한국의료복지간학회, 17(4).

■ 사업 2 : 공공임대주택 정비사업

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 취약가구가 많이 분포한 공공임대주택의 주택개량을 통한 심리적, 물리적 장애요인을 제거함

② 사업 주요내용

- (내용) 노후된 공공임대주택 정비사업, LH 주택공사 협력적 파트너십을 운영함
- (대상) 취약가구가 거주하는 공공임대주택을 대상으로 함

③ 추진 시 고려사항

- 낡고 노후된 임대주택에 대한 실태조사 및 수요조사를 실시함
 - 20년 이상 임대주택의 건물 안정성 검사와 주변 환경에 대한 실태조사를 기반으로 공공임대주택 정비사업의 기준을 마련하고 필요 예산 수립

〈표 4-39〉 취약계층 주거환경 개선 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
2. 취약계층 주거환경 개선	2-1. 수요자 맞춤형 주택 리모델링 사업		○	○	HUG HF		○		부산, 대구, 광주
	2-2. 공공임대주택 정비사업		○	○			시범사업	확대	강원도

출처: 저자 정리

다) 전략 3 : 취약계층 주거안정성 확보

■ 사업 1 : 보호종료아동 거주지원 정책 확대

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 아동보호·양육시설 등에서 보호가 종료된 아동 즉, 자립준비청년의 안정적인 자립 지원을 위해 주거비마련 및 주거지원 정책 강화함

② 사업 주요내용

- (내용) 소규모 임대주택 제공, 임대료 지원 등 지원 정책을 확대함
- (대상) 보호시설에서 퇴소한 보호종료아동을 대상으로 함
- (소득,자산) 소득수준 30%의 기초생활수급자나 47%의 주거급여 대상자에 한함

③ 추진 시 고려사항

- 청년주택/전월세 지원금 등에서 보호종료아동을 우선 적용하는 기준안을 마련함
- 부양의무자 여부 확인하고 부양의무자가 있다고 하더라도 소득이 중위수준 30%~50% 이하인 경우, 부양의무자가 부양책임을 다하지 않는다고 판단되는 경우 지원 대상에 포함함

■ 사업 2 : 외국인 노동자 기숙사 공동운영

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 저출산 고령화 현상이 지속되면서 경제활동인구 감소의 대안으로 외국인 근로자의 국내 유입이 증가하고 있음. 국내 유입되는 외국인 근로자의 주거안정을 위한 주택제공이 필요함

② 사업 주요내용

- (내용) 외국인 노동자 대상의 숙소마련 및 정비사업을 추진함
- (대상) 충청도에 체류 중인 외국인 노동자를 대상으로 함

③ 추진 시 고려사항

- 도내 기업체와 연계하여 외국인 근로자 실태를 파악하고 외국인 근로자가 가장 많은 지역이면서 주거취약지역을 중심으로 시범사업을 실시함

■ 사업 3 : 취약계층 및 주거취약지역 실태조사

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 취약가구의 주거실태에 대해 지속적으로 조사하고 모니터링이 가능하도록 주거실태조사가 필요함
- 주거취약지역(비주거 포함)에 대한 실태조사를 통해 우범지역에 대한 환경개선과 주거안정성을 확보함

② 사업 주요내용

- (내용) 취약계층에 대한 주거안정성 확보를 위한 차원에서 매년 주거실태조사를 실시함
- (대상) 고령자, 장애인, 북한이탈주민, 한부모, 다문화, 보호종료아동, 이주노동자 등 취약가구를 세분화 함

③ 추진 시 고려사항

• 조례개정

- 충청남도 주거기본조례 제15조(주거실태조사)에서는 ‘법제20조 및 영제13조에 따라 주거실태 조사를 실시할 수 있다’는 내용을 ‘주거 실태조사를 해야한다’로 개정하고 시기를 명확하게 제시
- 주거실태조사의 내용과 목적, 시기 등 주거실태조사 계획과 관련된 내용 제시 필요

• 15개 시군 공동문항과 지역 특화문항을 개발하여 설문조사를 진행함

- 충남도내 주거환경에 대한 격차분석과 국토부 실태조사와 비교하기 위해 공동문항을 개발 및 지원하고 각 시군의 주거문제를 파악을 위해 특화 문항을 개발하여 조사

〈표 4-40〉 취약계층 주거안정성 확보 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
3. 취약계층 주거안정성 확보	3-1. 보호종료아동 거주지원 정책 확대		○	○	○		시범사업	확대	
	3-2. 외국인 노동자 기숙사 공동운영		○			○		○	울산, 부산, 경기도
	3-3. 취약계층 및 주거취약지역 실태조사		○	○			실태조사		-

출처: 저자 정리

라) 전략 4 : 취약계층 주거지역 특별관리

■ 사업 1 : 주거취약지역 특별관리

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 1인가구의 증가와 중장년·고령자의 고독사가 지속적으로 증가하고 있음. 특히 쪽방이나 원룸촌 등 주거취약지역의 고독사 문제는 사회적으로 이슈가 되고 있음
- 이에 비주거지역과 쪽방 등 주거취약지역의 ‘특별관리 지역’ 선정을 통해 여성1인 가구, 중장년 및 외국인 근로자 등 취약계층이 생활 가능한 안전한 거주환경 제공이 필요함

② 사업 주요내용

- (내용) 주거취약지역(비주거시설 등)거주 한부모·보호종료 아동·장애인 등 취약가구의 거주실태를 분석하고 주거환경을 개선함
- (대상) 한부모·보호종료 아동·장애인 등 거주하는 주거취약지역

③ 추진 시 고려사항

- 주거취약지역 거주 현황을 파악함(세대수 등)
 - 주거취약지역 거주 1인가구 및 기초생활 수급자 등 현황 관리하여 사회적 고립과 고독사 등 위험 예방
 - 임대아파트 관리사무고와 지역복지관과 협력관계 유지하면서 고시원이나 찜질방, 숙박업소 등 비주거시설 관계자 및 지역의 희망복지팀(지역복지팀)과 연계하여 사업 추진

■ 사업 2 : 주거 사각지대 발굴지원

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 정부의 저소득 기준에 부합하지 않아서 주거급여 대상에서 제외된 주거취약계층에 대한 주거안정 지원정책이 필요함

② 사업 주요내용

- (내용) 노후된 공공임대주택 정비사업, LH 주택공사 협력적 파트너십을 운영함
- (대상) 중위소득 47%~60% 범위 밖의 사각지대에 있는 취약계층을 대상으로 함

③ 추진 시 고려사항

- 주거복지센터 설립을 운영하고 취약계층 및 주거실태조사와 주거 취약지역 특별관리 사업과 연계하여 사각지대를 발굴 및 지원함

■ 사업 3 : 아동주거 빈곤가구 클린서비스

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 정부의 저소득 기준에 부합하지 않아서 주거급여 대상에서 제외된 주거취약계층에 대한 주거안정 지원정책이 필요함

② 사업 주요내용

- (내용) 도배·장판 교체, 곰팡이·해충제거, 청소 등 쾌적한 주거환경 조성, 냉난방기, 세탁기를 비롯하여 책상, 침대 등 물품제공 및 클린서비스, 소규모 보수공사 등을 지원함
- (대상) 중위소득 47%이하, 지하·비주거시설·옥탑 등에 거주하는 18세 미만 아동주거 빈곤가구를 대상으로 함

③ 추진 시 고려사항

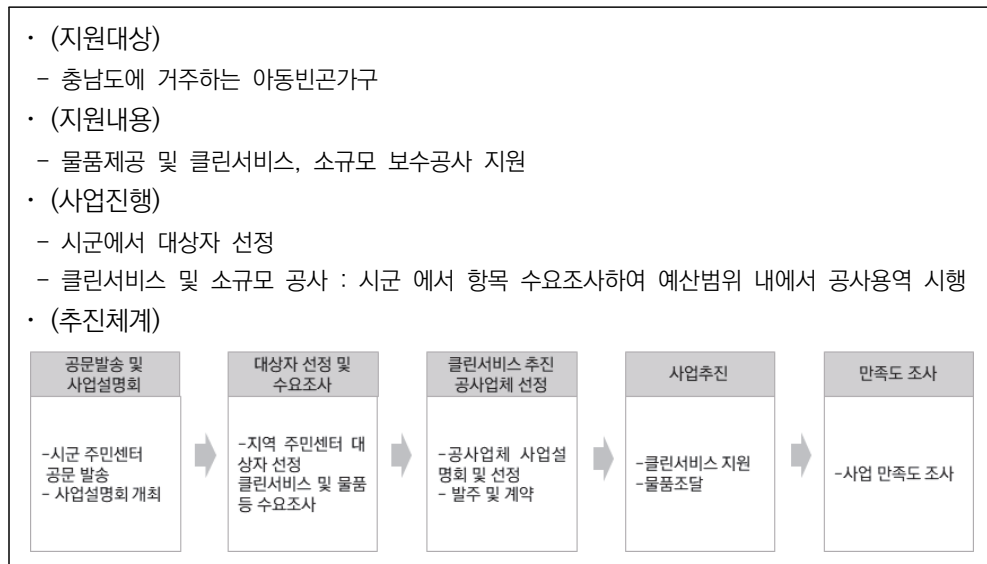
• 조례제정

- 아동주거빈곤가구 지원을 위한 근거마련 필요. 서울시는 '아동주거빈곤 해소를 위한 지원조례'를 제정하여 경기도 고양시와 시흥시, 여주시는 '주거복지 기본조례'에서 아동빈곤가구 지원 내용 포함

• 아동주거빈곤가구에 대한 실태분석을 토대로 사업추진의 범위선정 후 소요 예산 수립 필요

- 시범사업 추진 후 확대 운영하는 방안 모색

• 아동주거빈곤가구 클린서비스 사업의 추진계획을 수립함



〈표 4-41〉 취약계층 주거지역 특별관리 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 충개공	민간	2023-2027	2028-2032	
4. 취약계층 주거지역 특별관리	4-1. 주거취약지역 특별관리			○			기반조성, 시범사업	본격 실시	서울
	4-2. 주거 사각지대 발굴지원	○	○	○		○	발굴 및 연계		서울, 대전, 부산
	4-3. 아동주거 빈곤가구 클린서비스		○	○			시범사업	확대	경기 광주

출처: 저자 정리

마) 전략 5 : 장애인 및 취약계층 주거지원

- 농어촌 장애인 고령자 주택 주거환경 개선사업 대상 및 주거급여 수급자가 대상임
 - 충청남도 주거환경개선사업 가구는 고령자 95가구이며, 장애인 109가구, 주거급여 수급자는 47,114가구
- 취약계층-국민기초생활보장 수급자 가구 특성별 현황
 - 남은 고령세대, 일반세대, 장애인세대, 한부모세대 순으로 지역의 특성상 고령인구 비율이 높은 수준
 - 6개의 도를 중심으로 살펴보았을 때 고령세대, 일반세대, 장애인세대, 한부모세대로 동일한 순위

〈표 4-42〉 세대구분에 따른 장애인 세대 가구

행정구역별	세대구분(가구)								
	고령세대	일반세대	장애인세대	한 부모세대		소년 소녀 가정	미혼 부모 세대	조손 세대	기타 세대 구성
				모자 세대	부자 세대				
우리나라 합계	398,862	407,012	160,692	121,313	45,097	2,214	478	7,595	164,183
충북	14,103	11,707	8,734	4,970	1,357	105	16	294	4,649
충남	16,101	12,865	10,419	5,369	1,506	96	12	361	5,197
전북	20,291	21,332	14,183	8,295	2,455	146	23	440	8,075
전남	20,810	15,649	14,183	5,472	1,954	126	13	550	4,606
경북	25,469	25,280	15,660	8,151	2,721	146	17	575	9,421
경남	28,414	27,071	16,861	10,588	3,290	151	40	425	8,979

자료 : 통계청

- 충남은 타 도(6개)에 비교하여 5위로, 주택보급률이 낮은 편임
- 충남 취약계층 주거환경개선의 우선 대상은 고령자, 일반, 장애인, 한부모 세대 순으로 나타남

■ 사업 1 : 낙후된 주거공간의 재창조

① 배경 및 필요성

- 쪽방촌 주민의 주거 환경 개선으로 지역사회 환경 변화와 삶의 질을 제고함
- 서울시는 국토부와 쪽방촌 주거환경 개선을 위한 공공주택 및 도시재생사업을 추진함

② 사업 주요내용

- 쪽방촌 공공주택 및 도시재생사업



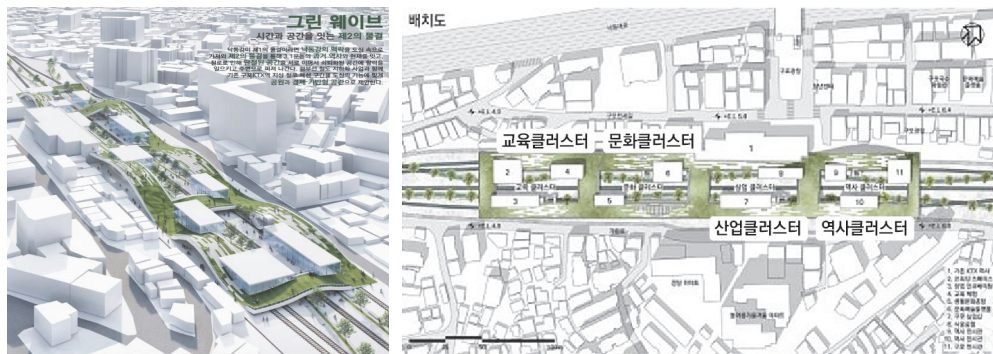
〈그림 4-18〉 쪽방촌 공공주택 및 도시재생사업

자료 : AURUM 건축도시정책정보센터

주 : 국토부 서울역 쪽방촌 주거환경 개선을 위한 공공주택 및 도시재생사업 추진계획발표

■ 사업 2 : 유허부지를 활용한 공공임대주택 사업

- 한부모 가족, 중장년 1인 가구 등의 주거안정성 확보를 위해 충남도 유허부지를 활용한 공공임대주택 사업 추진(안)을 마련함
- 주상복합형 임대주택 공급으로 주변 상권 활성화 및 취약계층의 삶의 질을 제고함
- 부산광역시 「경부선 철도 유허부지 활용 공모사업」을 통해 지역의 유허부지 활용안을 제시함



〈그림 4-19〉 유허부지를 활용한 공공임대주택(예시)

자료 : 부산 오시리아 센시티 실버타운, 세컨하우스 화성타운하우스 보타닉힐스

〈표 4-43〉 장애인 및 취약계층 주거지원 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
5. 장애인 및 취약계층 주거지원	5-1. 낙후된 주거공간의 재창조		○	○	○		실태조사, 시범사업	사업확대	
	5-2. 유휴부지를 활용한 공공임대주택 사업		○	○	○		실태조사, 계획수립	상권 연계 활성화	

출처: 저자 정리

〈표 4-44〉 취약계층주거 전략 및 주요사업 개요

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
1. 취약계층 주거비 부담 경감	1-1. 전월세 보증금 지원		○	○	HUG HF		기반조성, 실시	본격 실시	서울, 인천, 부산
	1-2. 충남도 전월세 지원센터			○			시범사업	본격 실시	서울, 경기
	1-3. 취약가구 주거급여 지원 확대		○		○		기반조성, 실시	본격 실시	부산, 광주, 울산, 경남
2. 취약계층 주거환경 개선	2-1. 수요자 맞춤형 주택 리모델링		○	○	HUG HF		○		부산, 대구, 광주
	2-2. 공공임대주택 정비사업		○	○			시범사업	확대	강원도
3. 취약계층 주거안정성 확보	3-1. 보호종료아동 거주지원 정책 확대		○	○	○		시범사업	확대	
	3-2. 외국인 노동자 기숙사 공동운영		○			○		○	울산, 부산, 경기도
	3-3. 취약계층 및 주거취약지역 실태조사		○	○			실태조사		-
4. 취약계층 주거지역 특별관리	4-1. 주거 취약지역 특별관리			○			기반조성, 시범사업	본격 실시	서울
	4-2. 주거 사각지대 발굴지원	○	○	○		○	발굴 및 연계		서울, 대전, 부산
	4-3. 아동주거 빈곤가구 클린서비스		○	○			시범사업	확대	경기 광주
5. 장애인 및 취약계층 주거지원	5-1. 낙후된 주거공간의 재창조		○	○	○		실태조사, 시범사업	사업 확대	
	5-2. 유휴부지를 활용한 공공임대주택 사업		○	○	○		실태조사, 계획수립	상권 연계 활성화	

출처: 저자 정리

제3절 지역기반 전략사업

1. 주거취약지정비

1) 현황과 시사점

가) 현황과 문제점

- 30년 이상 노후주택비율은 전국 21.1%에 비해 다소 높으나(22.0%), 도지역(경기도 제외) 중 가장 낮은 것으로 나타남
 - 면지역의 비중이 32.3%로 나타났으며, 반면 동부는 14.0%로 낮은 수준
 - 행정구역별로 부여군이 45.8%로 가장 높았으며, 계룡시가 6.0%로 가장 낮은 수준

〈표 4-45〉 30년 이상 노후주택 비율

(단위: %, 호)

시군구	노후주택비율	30년 이상 노후주택	전체주택
전국	21.1	3,974,580	18,811,627
경기도	11.5	530,645	4,608,126
강원도	26.6	174,338	654,719
충청북도	24.6	159,763	650,224
충청남도	22.0	192,724	874,666
읍부	21.9	47,123	214,783
면부	32.3	94,060	291,020
동부	14.0	51,541	368,863
천안시	12.3	30,219	245,351
공주시	33.0	14,905	45,172
보령시	32.6	14,329	44,017
아산시	11.2	14,596	130,041
서산시	19.6	14,716	75,088
논산시	37.8	18,480	48,915
계룡시	6.0	1,027	17,156
당진시	17.3	11,575	66,931
금산군	39.2	9,142	23,307
부여군	45.8	13,555	29,582
서천군	44.2	11,538	26,078
청양군	41.3	5,851	14,181
홍성군	27.8	12,065	43,429
예산군	33.7	12,241	36,286
태안군	29.1	8,485	29,132
전라북도	29.3	218,779	747,880
전라남도	36.7	297,880	811,478
경상북도	30.7	338,585	1,103,666
경상남도	24.5	319,604	1,306,263
제주특별자치도	23.5	58,757	249,629

자료 : 통계청, 2021, 주택총조사

- 경과연수별로 20년 이상 30년 미만 저층주택은 지역별로는 천안시가 12815호(12.93%), 주택유형별로는 단독주택이 72315호(72.9%)로 가장 높은 수준
- 30년 이상 저층주택에서도 지역별로 천안시가 30,219호(13.6%), 주택유형별로 단독주택이 166,898호(74.86%)로 가장 높은 수준

〈표 4-46〉 노후주택 수

(단위: 호)

시군구	20년~30년미만				30년 이상			
	계	단독주택	다세대주택	연립주택	계	단독주택	다세대주택	연립주택
계	99,143	72,315	18,956	7,872	222,943	166,898	9,619	10,501
천안시	12,815	6,585	4,836	1,394	30,219	16,041	2,887	1,639
공주시	6,755	5,819	387	549	14,905	11,742	195	330
보령시	5,528	5,122	238	168	14,329	10,885	131	884
아산시	7,419	4,966	2,126	327	14,596	10,490	807	707
서산시	6,778	4,399	1,695	684	14,716	10,882	724	874
논산시	6,916	6,260	435	221	18,480	15,739	263	663
계룡시	737	292	96	349	1,027	539	X	X
당진시	7,295	4,959	1,461	875	11,575	9,462	362	956
금산군	3,304	2,860	412	32	9,142	8,132	203	476
부여군	6,299	5,741	151	407	13,555	12,438	90	237
서천군	4,931	3,969	488	474	11,538	10,596	153	457
청양군	2,922	2,675	209	38	5,851	5,600	122	66
홍성군	5,204	4,230	871	103	12,065	10,375	312	471
예산군	5,553	4,891	373	289	12,241	10,623	175	807
태안군	3,872	2,962	342	568	8,485	7,313	308	295

자료 : 통계청, 2021, 주택총조사

- 인구 50만 이하 시군구 중 하위 2분위에 해당하는 홍성군을 제외한 보령시, 예산군, 부여군, 태안군, 금산군, 서천군, 계룡시, 청양군은 10만 미만의 소도시에 해당됨

〈표 4-47〉 인구 50만 시군구 5분위

시군구	총 인구	분위
청양군	30,103	1분위
계룡시	41,415	1분위
서천군	50,012	1분위
금산군	52,436	2분위
태안군	60,285	2분위
부여군	62,415	2분위
예산군	76,490	2분위
보령시	97,390	2분위
홍성군	101,618	2분위
공주시	106,915	2분위
논산시	117,262	2분위
당진시	169,507	3분위
서산시	177,497	3분위
아산시	348,727	4분위

주 : 1분위(8,169~50,012) 2분위(50,596~157,602) 3분위(157,602~287,104) 4분위(287,424~494,641) 5분위(495,777~499,999)

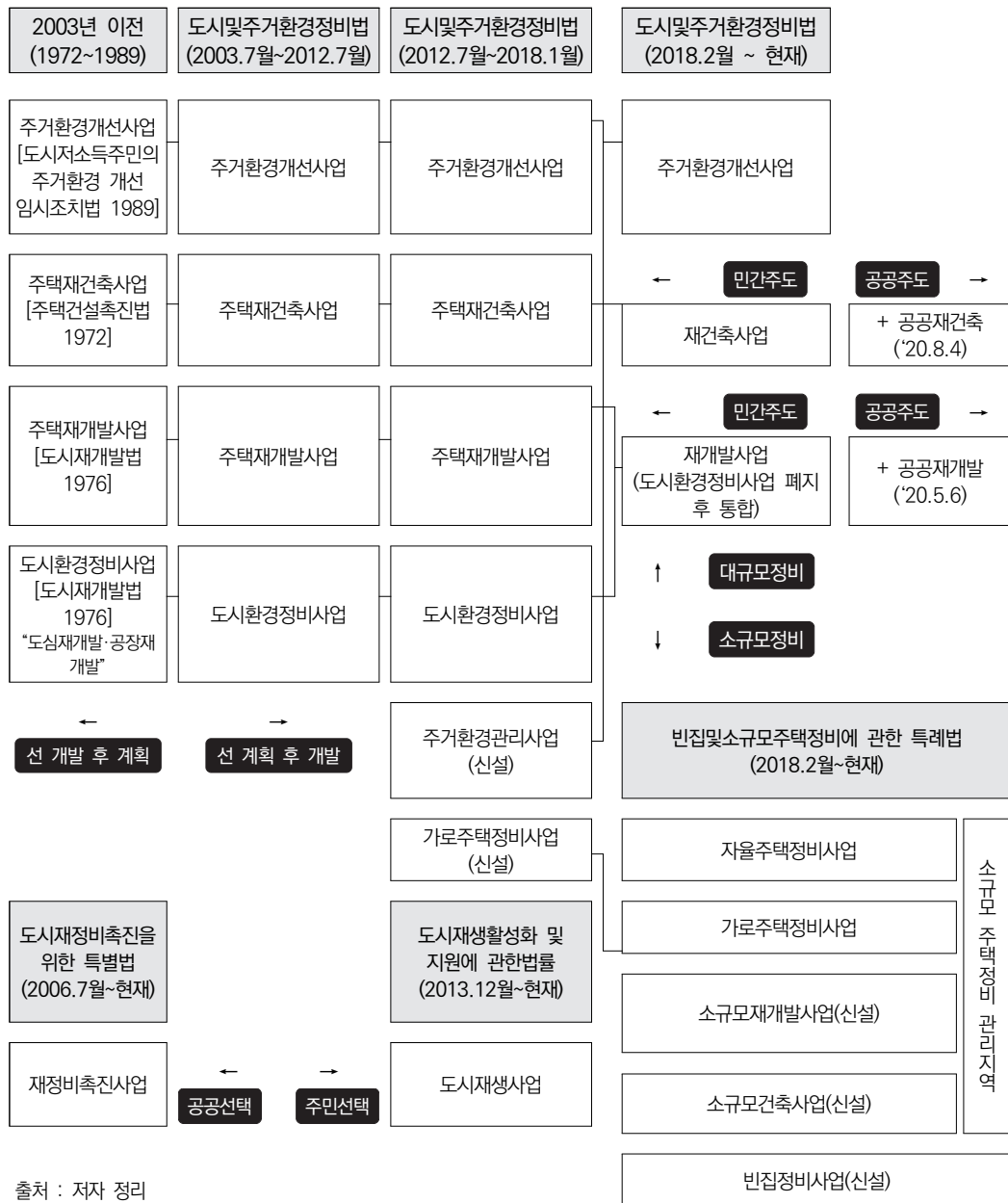
자료 : 통계청

- 지역의 수급(인구, 노후주택 수 등) 등을 고려한 노후 주거지 정비를 위한 제도 마련이 필요함

나) 주거취약지정비 제도 및 현황

- 도심 내 노후주거지를 광역적으로 정비하기 위한 「도시 및 주거환경정비법(이하 도시정비법)」에 의한 정비사업으로 재건축사업, 재개발사업, 주거환경개선사업으로 구성됨
 - 종전에 개별법에 따라 시행되던 사업을 2003년 도시정비법이 제정되면서 '선 계획, 후 개발' 원칙 아래 통합 운영

〈표 4-48〉 정비사업 관련 법령체계



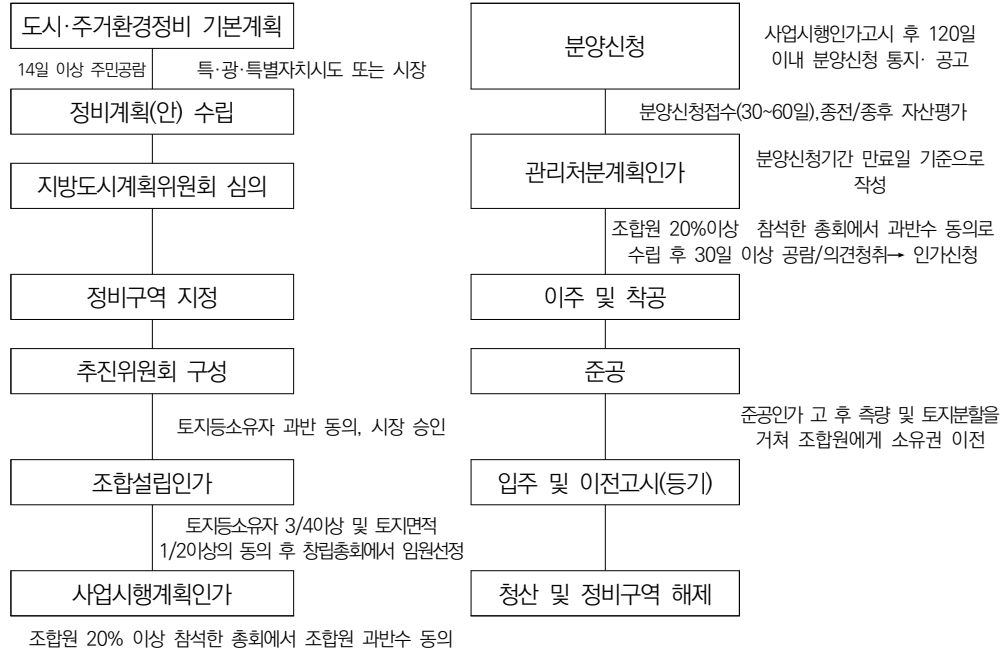
출처 : 저자 정리

- 2018년 소규모주택정비법 제정에 따라 도시정비법의 가로주택정비사업이 소규모주택정비법으로 이관됨에 따라 도시정비법의 정비사업 유형이 주거환경개선사업, 재개발사업(도시환경정비사업 폐지), 재건축사업으로 통합

〈표 4-49〉 「도시정비법」 정비사업 유형

구 분	주거환경개선사업	재개발사업	재건축사업
기반시설	·극히 열악	·열악	·양호
노후, 불량 건축물	·과도하게 밀집	·밀집	·밀집
용도지역	·주거지역	·주거지역, 상업지역, 공업지역	·주거지역
시행목적	·주거환경 보전·정비 개량	·주거환경, 도시환경 개선	·주거환경 개선
대 상	·저소득자 집단거주, 단독주택 및 다세대 주택	·노후불량 건축물, 주로 단독 주택	·공동주택
시 행 자	·현지개량 : 시장·군수, LH 등 * 공공 : 정비기반시설 정비 * 주민 : 주택개량 ·수용방식 : 지자체장·LH 등	·조합(단독) ·LH 등(단독) : 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등 소유자 2/3이상 요구 등 ·조합+지자체, LH등, 건설업자 또는 등록사업자(공동)	·조합(단독) ·LH 등(단독) : 토지면적 1/2 이상의 토지소유자와 토지등 소유자 2/3이상 요구 등 ·조합+지자체 또는 LH등(공동)
시행절차	·기본계획수립 → 정비계획 수립 및 구역지정 → 사업 시행인가 → 분양 → 공사 → 준공 및 이전	·기본계획수립 → 정비계획 수립 및 구역지정 → 추진 위원회 승인 → 조합 설립 → 시공자 선정 → 사업시행인가 → 관리처분계획인가 → 분양 → 공사 → 준공 및 이전	·재개발사업과 동일 다만 재개발사업은 정비계획 수립단계 안전진단절차 추가
주택규모	·국토부 고시 * 85㎡ 이하 : 80% 이상 * 임대주택 : 20% 이상	·국토부 고시 * 85㎡ 이하 : 80% 이상 * 임대주택 : 17% ※ 수도권 이외 지역 : 임대 주택 50% 내 완화	·국토부 고시 * 85㎡ 이하 : 60% 이상 * 법적상한용적률까지 건축을 허용하되, 완화용적률의 30~50%를 소형주택(60㎡이하)으로 건설
공급대상	·토지등소유자 ·세입자·임대주택 ·잔여분 : 일반분양	·토지등소유자 ·세입자 : 임대주택 ·잔여분 : 일반분양	·조합원(건물 및 부속토지) ·잔여분 : 일반분양
세입자 대책	·세입자용 임대주택 건설·공급 ·주거이전비 지급	·세입자용 임대주택 건설·공급 ·주거이전비 지급	·없음
공공지원	·국가·지자체 보조 ·국·공유지 무상양여	·국·공유지 처분 혜택	·없음
미동의자 토지	·수용(시행인가 이후)	·수용(시행인가 이후)	·매도청구(시행인가 이후)

〈표 4-50〉 정비사업 추진 절차



- 충남은 전체 83개 정비구역 중 61개소 준공되고 현재 22개소 운영 중이며, 이 중 5개소는 조합설립 인가 전

〈표 4-51〉 전국 정비사업 추진 현황

(단위 : 개소)

구 분	추진 단계(단위 : 개소)										합계
	예정구역 고시	정비구역 지정	추진위 구성	조합설립 인가	건축 심의	사업시행 인가	관리처분 인가	착공	준공	해제	
경기도	162	9	12	23	6	30	65	28	137	208	680
강원도	-	5	1	3	-	3	4	1	47	3	67
충 북	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	22
충 남	-	2	3	2	1	3	5	6	61	-	83
공주시	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-	17
논산시	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	7
보령시	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	5
서산시	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	5
서천군	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	2
아산시	-	-	1	1	-	-	1	-	8	-	11
예산군	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4
천안시	-	2	2	1	1	1	4	5	14	-	30
태안군	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
홍성군	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
전 북	5	1	5	3	2	5	5	3	43	18	90
전 남	1	-	-	3	-	1	1	-	74	32	112
경 북	5	3	4	2	-	4	6	2	29	34	89
경 남	14	1	3	5	1	5	14	5	36	9	93
제주도	-	2	1	1	-	1	-	3	49	-	57

자료 : 지자체 취합

- 반면, 1만㎡~10만㎡ 규모의 노후 저층주거지 정비를 위한 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법(이하 소규모주택정비법)」상 빈집정비사업과 소규모주택정비사업으로 구성됨
 - 2021년 2월 4일 정부의 대도시권 획기적인 주택공급방안 발표를 통해 종전 블록단위 소규모 주택정비사업에서 지역단위로 확대할 수 있는 소규모주택정비 관리지역 제도 도입

〈표 4-52〉 소규모주택정비사업 절차

가로주택/소규모재건축	자율주택정비사업	소규모재개발사업
		사업시행 제안
		↓
		사업시행 예정구역 지정
		↓
창립총회		창립총회
↓		↓
조합설립 인가	주민합의체 신고	조합설립 인가
↓	↓	↓
시공사 선정	시공사 선정	시공사 선정
↓	↓	↓
관리처분계획	관리처분계획	관리처분계획
↓	↓	↓
사업시행계획인가 (관리처분계획)	사업시행계획인가 (관리처분계획)	사업시행계획인가 (관리처분계획)
↓	↓	↓
이주·철거· 착공·분양	이주·철거· 착공·분양	이주·철거· 착공·분양
↓	↓	↓
준공검사 신청	준공검사 신청	준공검사 신청
↓	↓	↓
준공인가	준공인가	준공인가
↓	↓	↓
입주, 이전고시	입주, 이전고시	입주, 이전고시
↓	↓	↓
청산, 조합해산	청산, 합의체해산	청산, 조합해산

출처 : 저자 작성

- 도(道)내 소규모주택정비사업 시행구역은 20개소로 자율주택정비사업 4개소, 가로주택정비사업 12개소, 소규모재건축 4개소임

〈표 4-53〉 전국 시도별 소규모주택정비사업 추진 현황

(단위: 호)

지역	사업유형				
	자율주택	가로주택	소규모재개발	소규모재건축	합계
전국	197	1540	3	400	2,140
서울	47	463		93	603
부산	21	104		39	164
대구	5	191		58	254
인천	3	136		54	193
광주	-	56		11	67
대전	31	26		1	58
울산	1	19		6	26
세종	-	5		0	5
경기	44	468	3	92	607
강원	8	0		4	12
충북	1	11		1	13
충남	4	12		4	20
전북	8	20		14	42
전남	1	2		0	3
경북	15	20		6	41
경남	1	4		11	16
제주	7	3		6	16

자료 : 지자체 취합

나) 주거취약지정비 시사점

- 취약지의 여건에 따라 광역적 정비와 지역적 정비 방식으로 접근함
 - 광역적 정비사업이 어려운 농어촌의 경우 지역적 정비사업 방식으로 접근 고려
- 정비사업 특성상 행정절차 이행과 시행·시공 등 전문성을 필요로 하는 사업으로 이로 인한 사업지연 사례 빈번하므로 공공 또는 민간 전문기관의 지원이 필요함
 - 주민과 외부 민간 정비전문기관 간 효율적이고 투명성 있는 협업을 위해 공공의 모니터링 기능 강화 필요
- 시장 변화에 유연한 대응체계 마련을 위한 민·관·공 협업 거버넌스 구축 및 도농복합지역이 많은 도내 특성을 고려한 사업 모델 발굴이 필요함
 - 다른 지역에 비해 공공임대에 대한 선호가 높고, 면적 확대 등을 통해 수요에 상응하는 노력 요구

2) 정책 기본방향

가) 목표

- 도시 노후 주거지 주택정비와 농어촌지역의 종합정비로 주거 취약지 정주환경 개선과 도시와 농어촌의 불균형을 해소하여 도민의 주거질 향상에 기여함
- 정부의 정비사업을 통한 52만호 주택공급 목표에 부응하여 5년간 도내 주택공급 1.2만호 (전국 정비사업의 2%) 목표를 추진함

나) 기본방향

- 도내 시군의 인문·사회적 특성과 주택수요 등을 고려하여 노후 주거 취약지 사업방식을 다각화함
- 사업 주체에 따라 공공방식과 민간방식, 지역 범위에 따라 대규모 정비사업과 소규모주택정비사업 방식, 주택 개량사업 등을 통해 양질의 주택을 공급함
- 노후저층주거지 중 단독·공동주택 혼재지역의 정비사업 활성화와 난개발 방지를 위해 소규모주택정비 관리지역 제도를 통한 지역단위의 정비방안을 활용함

다) 정책과제

- 공공정비제도 도입과 민간 정비사업의 제도 규제 완화에 따라 도내 주택시장의 활성화를 위한 조례 정비 등 관련 제도를 정비함
- 사업 경험이 없는 주민의 원활한 사업지원을 위한 도시정비 컨설팅 중간조직이 필요함
- 지역별 사업 위계 지역을 분류하여 민·관·공 협업을 통한 자발적인 주민 참여 유도 등을 통한 사업을 발굴함

3) 전략 및 사업 체계

- 지역별 사업 위계 지역을 분류하여 민·관·공 협업을 통한 자발적인 주민 참여 유도 등을 통한 지역주도형 정비사업을 실시함
 - (점 단위) 빈집정비사업, 농어촌 주택개량사업, 소규모주택정비사업을 통한 소블록 단위 정비사업 추진
 - (면 단위) 단독·다세대·연립 등 혼재 지역의 소규모주택정비사업을 지역단위의 소규모주택 정비 관리지역으로 확대

- (협업방식) 조합과 신택 연계 방식, LH/충남도시공사 등 공공디벨러퍼 참여방식 등 민·관·공 협업방식으로 정비사업 정상화 추진

- 도심과 농어촌에 방치된 빈집 등 유휴공간을 기능 개선을 통한 컨버전(conversion)으로 정비하여 지역콘텐츠와 결합한 공간을 재활용함(스마트팜, 공유주택 등)

4) 전략별 주요사업

가) 전략 1 : 지역주도형 주거지 정비기반 조성

■ 사업 1 : 민·관·공 협업형 정비사업

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 충남은 전체 (누적) 정비사업구역이 83개소(재개발 14개소, 재건축 7개소, 주환사업 62개소)로 이중 61개소는 준공되었으며, 조합설립 인가 이후 사업절차가 진행 중인 사업 구역은 17개소임

〈표 4-54〉 충청남도 정비사업 추진 현황

(단위 : 개소)

구 분	추진단계										합계
	예정구역 고시	정비구역 지정	추진위 구성	조합설립 인가	건축 심의	사업시행 인가	관리처분 인가	착공	준공	해제	
합계	162	9	12	23	6	30	65	28	137	208	472
재개발	서산시	-	5	1	3	-	3	4	1	47	64
	아산시	-	-	-	-	-	-	-	-	22	0
	천안시	-	2	3	2	1	3	5	6	61	83
	소계	-	-	-	-	-	-	-	17	-	17
재건축	논산시	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7
	아산시	-	-	-	-	-	-	-	5	-	5
	천안시	-	-	-	-	-	-	-	5	-	5
	소계	-	-	-	-	1	-	-	1	-	2
주거환경개선사업	공주시	-	-	1	1	-	-	1	-	8	11
	논산시	-	-	-	-	-	-	-	4	-	4
	보령시	-	2	2	1	1	4	5	14	-	30
	서산시	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
	서천군	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
	아산시	5	1	5	3	2	5	5	43	18	72
	예산군	1	-	-	3	-	1	-	74	32	80
	천안시	5	3	4	2	4	6	2	29	34	55
	태안군	14	1	3	5	1	5	5	36	9	84
	홍성군	-	2	1	1	-	1	-	49	-	57
	소계										

자료 : 지자체 취합

- 지난 20여년간 정비사업별 사업 소요 기간을 살펴보면 재개발사업 기준 전국 13.1년으로 서울이 13.6년으로 가장 높으며, 충남은 13.3년으로 도(道)지역 가장 높으며, 수도권인 인천(12.7년), 경기(10.7년)와 지방인 강원(11.7년), 전북(12.0년), 경남(11.9년) 보다 높게 나타남
 - 대부분 지자체의 경우 민간 정비사업의 사업성 부족과 조합의 전문성 부족 등으로 인해 사업추진 속도 저조
 - 또한 정비사업은 부동산 경기 변동에 매우 탄력적인 사업으로 향후 국내 주택시장과 금융시장의 변동성에 따라 관련 유연한 정책 운용 필요

〈표 4-55〉 충청남도 정비사업 소요기간

(단위 : 년)

시군구	재개발	재건축	주거환경개선사업	평균
전국	13.1	10.2	6.0	9.8
서울	13.6	13.2	9.0	13.4
부산	13.0	9.7	10.2	12.1
대구	12.5	12.5	5.7	11.3
인천	12.7	9.3	7.9	9.9
광주	11.4	11.0	12.7	12.3
대전	11.4	8.7	6.9	7.6
울산	-	6.1	-	6.1
세종	-	-	-	-
경기	10.7	7.0	5.4	7.6
강원	11.7	10.3	5.3	6.0
충북	-	-	-	-
충남	13.3	9.6	4.6	5.4
전북	12.0	7.9	5.8	6.7
전남	-	-	6.3	6.3
경북	-	8.8	3.3	5.2
경남	11.9	7.7	4.1	8.5
제주	-	5.5	2.3	2.4

자료 : 지자체 취합 (준공사업장 기준)

- 정부는 8.16대책을 통해 향후 5개년 간 신규 정비구역 지정을 활성화를 위한 관련 제도 개선을 추진 및 지방도시노후주거지 정비방안을 마련함

〈표 4-56〉 공공재개발·공공재건축 주요내용

구분	공공재개발	공공재건축
정 의	공공시행·대행 조합원분을 제외한 50%를 임대주택, 지분형주택 공급(전체세대의 20%는 공공임대-서울기준)	공공시행·대행 기존세대의 1.6배 신축
용적률 완화	법적상한의 120%까지 건축	용도지역 상향
기부채납	완화용적률의 20~50% (국민주택규모 임대주택 기부)	완화용적률의 40~70% (국민주택규모 임대·분양주택 기부)
절차 간소화	지자체의 도시계획 수권소위, 사업계획 통합심의	
기 타	분양가상한제 적용 제외 공공재개발 예정구역 신설	공원녹지 설치비율 완화

자료 : 수도권 주택공급 기반 강화방안(20.5.6), 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안(20.8.4) 보도자료 편집

- 공공정비사업을 통한 노후 주택정비와 농어촌 등 노후주택 개보수 사업 확대지방 주거환경 개선 등을 통한 충남의 주거정비 활성화 기대

② 사업 주요내용

- (개요) 공공부문의 정비사업을 확대하고, 민간부문의 사업방식을 다각화
- (공공부문) 도내 주거환경 정비가 필요하나, 정비구역 지정이 되지 않은 노후 도심(낙후 주거지 밀집지역, 쇠퇴 구도심, 산업기능 쇠락지역 등) 대상 공공재개발/주거환경개선사업 사업 추진
 - 현재 서천군, 천안시, 태안군, 홍성군 등 시군에서 주거환경개선사업 추진중이며, 기 준공된 사업장이 55개소임
 - LH, 충남도시공사 등 공공시행자로 참여하여 공공임대, 공공지원민간임대, 공공 분양 주택 공급방안 검토 필요
 - 충남도시공사의 공공 디벨로퍼 기능을 강화하고, 1단계로 시·군 대상 공모(정비예정구역 해제 지역)를 통해 시범사업 후 2단계 본사업화 추진

〈표 4-57〉 재개발사업 대비 공공재개발의 장점

① 조합원(집주인)		
분담금 상승 걱정	⇒	공공이 분담금 수준 보장
분담금 부담능력 없어 내몰림 발생	⇒	공기업이 부족분 대납 (지분공유형으로 10년 거주)
사업추진 중 내부갈등·비리	⇒	공공이 사업관리
중도금 60% 용자부담	⇒	중도금 40%로 하향
② 세입자		
사업착수 후 재입주 곤란	⇒	재정착 지원범위 확대
영세상인 등 생계 걱정	⇒	국비지원으로 대체 영업지 마련
③ 신속한 사업 및 사업성 제고 지원		
사업기간(지정~착공) 10년	⇒	사업기간 5년
분양가 상한제 적용	⇒	분양가 상한제 적용 예외
단계적 절차 이행	⇒	수권소위, 통합심의위 운영
기부채납 전제로 용적률 완화	⇒	기부채납 수준을 완화하고, 용도지역 상향, 용적률 완화 등
사업비 및 이주비 지원 없음	⇒	주택도시기금 용자 실시
비주거 시설 매입지원 없음	⇒	공간지원리츠를 통해 매입지원

출처 : 수도권 주택공급 기반 강화방안(‘20056)

[경기주택도시공사 “광명7구역 공공재개발사업”]

• (사업개요)

위치	사업기간	사업규모
경기도 광명시 광명동 270-3번지 일원	2022 ~ 2030	116,369㎡

2020. 5. 수도권 주택공급 기반 강화방안 발표
 2020. 12. ~ 2021. 3. 경기도 공공재개발 후보지 공모
 (경기주택도시공사)
 2021. 7. 경기도 공공재개발 후보지 선정·발표(4개 구역)
 2021. 7. 토지거래허가구역 지정고시(국토교통부)
 2021. 12. 광명7구역 공공재개발사업 주민설명회 개최
 2022. 5. 투자심의위원회 심의 및 이사회 심의
 2022. 8. 광명7구역 공공재개발사업 2차 주민설명회 개최
 2023. 정비계획 입안 위한 동의서 징구 예정



출처: 경기주택도시공사

- (민간부문) 정비사업 조합이 설립되지 않았거나, 설립되었으나 주민 갈등으로 해당 우려가 있는 지역은 조합설립 없이 전문개발기관인 신탁사를 활용할 수 있도록 유도함
 - 신탁사가 시행하는 사업장은 토지소유자가 희망하는 경우 정비계획과 사업계획의 통합처리를 허용하므로써, 사업기간 단축 효과 기대(조합설립절차 생략, 계획 통합 등)

③ 추진 시 고려사항

- (수요조사) 도내 추진 지연된 사업장 대상 신탁방식 도입 관련 의견 조사를 진행을 위해 신탁업계 합동설명회를 개최함
- (사업대상자 선정) 희망 사업장(천안시, 아산시 등)을 선정하고 신탁사의 재무상태, 사업실적 등을 고려하여 사업자 선정 등이 원활하게 이루어질 수 있도록 행정적 지원이 필요함
- (역할분담) 도와 시군간 역할 분담 및 정비지원기구인 한국부동산원(실태점검, 사업 관리처 분계획 타당성 검증, 공사비 검증업무)과 협업체계를 구축하여 관련 사업장을 지속적으로 모니터링함

■ 사업 2 : 소규모주택정비 관리지역 제도 운영

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 2.4대책을 통해 저층노후주거지의 소규모주택정비사업과 난개발 방지를 위해 소규모주택 정비 관리지역 제도를 신설함
 - 소규모주택정비 사업시행(예정)구역을 포함하여 단계별 관리를 통해 정비기반시설 및 공동이용 시설을 확충하도록 관리계획 수립(재정비촉진지구와 유사)
- 국토부는 4차례의 선도사업 공모를 통해 후보지 지정하였으나, 도내 후보지 전무

〈표 4-58〉 국토교통부 소규모주택정비 관리지역 선도 후보지 공모 현황

(단위 : 개소)

구분	1차	2차	3차	4차
전국	20	9	21	11
서울	11	3	21	-
인천	1	1	-	1
경기	4	3	-	5
대전	3	-	-	3
부산	-	-	-	1
광주	1	-	-	-
울산	-	1	-	-
충북	-	-	-	1
전북	-	1	-	-

자료 : 소규모주택정비사업 통합지원센터

- 서울시 주택정책과 연계하여 서울형 소규모주택정비 관리지역 제도 브랜드화(“모아타운”)
 - 매년 25개소의 모아타운 지정, 서울시 주택 공급정책에 활용함

- 관리지역 내 정비기반시설 및 공동이용시설을 공급시 최대 150억 국비지원하고, 용적률 인센티브와 통합개발, 기반시설 공급 등을 통해 면단위 정비로 주거여건 개선 및 사업성 제고 등으로 주택공급 효과가 기대됨

② 사업 주요내용

- (대상) 신축·노후주택이 혼재(노후건축물 1/2 ↑)되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지로 노후주택만 소규모로 정비 필요한 지역(10만㎡ ↓)을 대상으로 함

* 기반시설 열악, 정주민구 감소, 안전등급 D·E 건축물, 빈집 증가 등

- (절차) 관리계획 제안(시장·군수등) → 계획승인(시·도지사) → 공공주도 주택정비 및 기반시설 설치 → 민간의 소규모정비 활성화
 - 시장·군수등은 관리지역 내 기본 정비방향, 기반시설 설치계획 및 블록별 정비계획 등을 수립하여 도에 제안
 - 도지사는 주민공람, 도시재생·계획위원회 심의를 거쳐 사업 추진 가능성, 기반시설 적정성 등 심사 후 관리계획 승인

저층주거지 **난개발 방지** 및 소규모정비사업의 **계획적 추진**을 위해 **관리지역의 규모와 정비방향, 기반시설 계획** 등을 포함한 계획

1. 관리지역의 규모와 정비방향
2. 토지이용계획, 정비기반시설·공동이용시설 설치계획 및 교통계획
3. 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 공동 또는 단독으로 시행하는 소규모주택정비사업(이하 “거점사업”이라 한다)에 관한 계획
4. 거점사업 이외의 소규모주택정비사업에 대한 추진계획
5. 건폐율·용적률 등 건축물의 밀도계획
6. 임대주택의 공급 및 인수 계획
7. 용도지구·용도지역의 지정 및 변경에 관한 계획
8. 특별건축구역 및 특별가로구역에 관한 계획 등

- (국비지원) 관리계획을 수립한 관리지역에 대해 노후 주거지 환경 개선 및 소규모주택정비사업 유도를 위해 필요한 기반시설을 지원함
 - 지원대상 : 「도시정비법」 제4호의 정비기반시설(방재시설 포함)과 제5호의 공동이용시설
 - 지원 규모 : 관리지역 내 소규모주택정비사업의 실현가능성, 확산성을 고려하여 5개년 간 최대 150억원 지원
 - 국비지원 대상 선정 평가위원회를 소규모주택정비사업 통합지원센터(한국부동산원)에 설치·운영

[서울형 소규모주택정비 관리지역 “모아타운”]

*모아주택 : 단독·다가구 밀집지역의 주차난 해소 및 주거환경을 개선하고 저층 주거지의 초소형 다세대주택 양산을 막고 일정규모 이상의 양질의 주택(모아주택)을 공급하는 소규모주택정비사업

- (모아타운) 블록단위 모아주택을 지역단위 모아타운으로 확대
- (사업방식) 소규모주택정비사업과 소규모주택정비관리지역 제도
- (사업지원)공공성과 사업여건 개선을 고려 조례개정 및 지침 마련을 통해 각종 기준 완화 (건축협정시 지하주차장 통합설치 허용)
- 매년 자치구 대상 공모를 통해 20개소 지정하고 주민이 직접 관리계획 수립 제출 시 지정(수시)
- (사업비) 국비150억(40%) 지방비(시7:구3) → 모아타운 별 최대 375억 지원 가능
- (홍보) 모아주택·모아타운 대시민 홍보와 주민설명회 등 추진
- (추진실적) 25개 자치구 총 77개 추진(관리계획 완료 1개, 관리계획 수립 중 37개)



출처: 서울시 모아타운 홍보자료

모아타운 (서울형 소규모주택정비 관리지역)

» 저층주거지의 계획적 정비를 위해
'21.9월 소규모주택정비법에 새롭게 도입된 제도

대상지 신축·노후주택 혼재되어 재개발 등이 곤란한 지역으로
10만㎡미만, 전체 노후도 50%이상

절차 관리계획 수립(구형정) → 통합심사(시) → 계획승인(시장)

모아타운 지정시 혜택

일반주거지역 용도지역 상향

1층 → 2층 2층 → 3층

개별사업 노후도 완화

67% → 57%

사업요건 완화

가로주택 지정조건 완화, 1만㎡~2만㎡
자율주택 관리지역내어디든 가능

기반시설 설치비 지원

공원, 주차장 등 기반시설 설치비용
국비 최대 150억원
지원(매칭사업)

③ 추진 시 고려사항

- (근거) 「빈집 및 소규모주택정비법」제43조의 2
 - 충남 빈집 및 소규모주택정비사업 조례에서 충남형 소규모주택정비 관리지역 제도 근거조항 마련
 - 국토부 소규모주택정비 관리계획 수립지침을 참고하여 충남형 관리계획 수립 가이드라인 작성 필요
 - 소규모주택정비사업 통합지원센터(한국부동산원)와 업무협약
- (역할 분담) 시도-충남도시개발공사-HUG-소규모주택정비 통합지원센터(한국부동산원)

〈표 4-59〉 기관별 빈집 관련 역할

기관	빈집 통계
도/	시·군과 행정지원, 지방비 매칭 등 역할 분담 강화
시·군	행정지원, 관리계획 수립, 주민의견수렴
충남도시공사	관리지역 내 거점사업(공공참여형 소규모주택정비사업)을 통한 마중물 역할 수행/기반시설 공급 및 관리/
소규모주택정비사업 통합지원센터(한국부동산원)	도내 시군 또는 사업 추진 희망하는 주민 대상 설명회/사업성분석 서비스 등 사업지원/관리계획 수립 및 원활한 국비지원 신청을 위한 사전 컨설팅 업무
HUG	관리지역 내 자율주택·가로주택정비사업 사업비 용자 지원과 기반시설 관련 시설비 용자 등

- (추진 시기) 23년 충남형 관리계획 수립 가이드라인 제정 및 관련 조례 개정, 24년 충남
도시개발공사 시범사업 추진 및 홍보를 강화함

■ 사업 3 : 농어촌 소규모주택정비사업 및 공유주택사업

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 농어촌 지역 노후주택 밀집지역의 열악한 주거 질로 인해 도민의 삶의 질 악화로 확대됨
- 농어촌 소도시(읍면 소재지) 노후취약주택 밀집지역 대상 점 단위 또는 블록별 체계적인
정비방향을 모색해야 함
 - 도(道)내 소규모주택정비사업은 비교적 사업추진 여건이 양호한 시(市)지역을 중심으로 진행
되고 있어 여전히 군(郡)지역의 사업추진 실적이 전무한 실정으로 농어촌지역의 주거지 정비를
위해 제도개선 및 공공 지원방안 마련 필요

〈표 4-60〉 충청남도 소규모주택정비사업 추진 현황

(단위 : 개소)

사업 유형	시·군·구	사업절차						사업 중단	합 계
		조합 준비중	조합 인가	건축 심의	사업시행 계획인가	착공	준공		
자율주택	논산시	0	0	0	0	0	0	1	1
	당진시	0	1	0	0	0	1	0	2
	천안시	0	0	0	0	1	0	0	1
가로주택	당진시	2	0	0	0	0	0	0	2
	보령시	0	0	0	0	0	0	1	1
	서산시	0	0	1	0	0	0	0	1
	아산시	7	1	0	0	0	0	0	8
소규모재건축	천안시	0	4	0	0	0	0	0	4

자료 : 지자체 취합

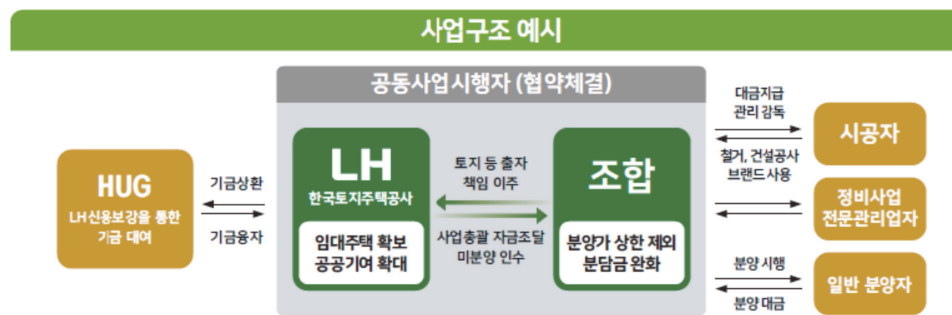
- 농촌 유학, 농촌체험 숙박, 귀농 등 활성화를 위해 농어촌 지역 빈집을 농촌 공유주택·숙박 시설로 조성하여 농어촌지역 인구 유입 도모하고 주거환경을 개선함

② 사업 주요내용

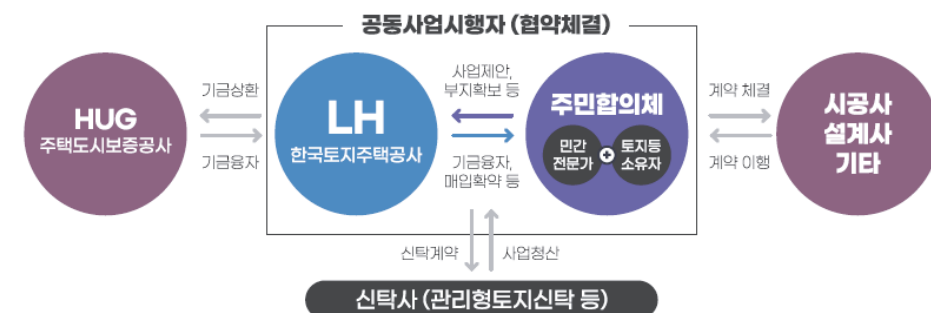
- (농어촌 소규모정비) 읍면 소재지 인근 주거 밀집지역 내 노후주택 정비사업을 통한 주거 질(質)을 개선함
 - 사업방식 : 공공참여형 자율주택정비사업 및 가로주택정비사업
 - 사업내용 : 농어촌지역 주민들이 연령과 전문성을 고려하여 충남도시개발공사 등 공공시행자의 참여를 통한 충남형(농어촌 특화형) 소규모주택정비사업 브랜드화 추진
- 사업대상 : 읍면소재지 인근 노후주택 밀집지역으로 집약적 정비가 가능한 곳

〈LH의 공공참여형 소규모주택정비사업〉

- 공동시행자 방식 : 조합주도로 사업을 진행하며, LH가 공동 시행자로 참여하는 방식으로 토지등 소유자의 공동시행자 지정 동의가 필요(조합원 과반수 이상)



※ 공동시행자 방식 : 조합 주도로 사업을 진행하며, LH가 공동시행자로 참여하는 방식



참여자 역할	주민합의체	• 토지등 소유권 확보, 책임이주, 사업협조 등 • 사업부지 확보, 사업제안, 인허가, 설계, 시공 등 사업관리 *토지등 매매권 소유자는 민간전문가와 함께 주민합의체 구성 후 사업추진
	LH	• 사업성 검증, 자원조달, 임대주택 매입약정, 품질관리, 이주지원 등

출처 : LH 참여형 소규모주택정비사업 설명자료

- (노후주택 개보수) 8.16 대책(국민주거안정 실현방안)에서 지방도시 노후주거지 정비 활성화 위해 농·어촌 등 노후 주택에 외부 화장실 실내 설치, 출입·경사로 등 개보수 사업을 확대함

- '22년 900호 지원(가구당 3.8백만원 지원, 국비·지방비 5:5 매칭)

〈타시도의 집수리 사업〉

구분		부산시 '마을지기사무소'	서울시 '주거복지지원센터'	전주시 '해피하우스'	인천시 '마을주택관리소'
조직성격		공공지원센터	민간위탁센터	공공지원센터	공공지원센터
관련제도		마을만들기지원 등에 관한 조례	서울특별시 주거복지기본 조례	전주시 주거 복지지원조례	인천광역시 주거기본 조례
예산 운영	공공예산	○	○	○	○
	민간출자 및 기부	×	○	×	△
	공익형기업 인건비지원	×	×	×	×
	수익사업	×	×	×	×
지원범위		부산시 13개 동	서울시 10개 구	전주시 4개 동	인천시 정비구역 등 6개소
지원 대상	주거취약계층 무상간단수리	○	○	○	○
	저소득계층 유상집수리	○	×	×	×
	일반가구(유상)	○	×	×	×
사업 내용	집수리 지원	○	○ (간단 수리)	○	○
	지역환경정비	○	×	○	△
	교육·상담 역량 강화	○	△ (상담 위주)	○	×
관련 업체 네트 워크	전문기술자 보유	○	×	○	×
	지역민간업체 연계	×	×	×	×
	주요협력기관	-	-	-	○
장점		·안정적 운영비 확보 ·주거약자 집수리 무상지원 ·일반주민 유상지원 가능 ·전문기술자 보유	·안정적 운영인력 확보 ·공공직영의 경직성 보완 현장성 강화 ·주거약자 집수리 무상지원	·주거약자 집수리 무상지원 ·전문기술자 보유	·주거약자 집수리 무상지원 ·유관기관과 협업체계 마련
단점		·공공직영에 따른 경직성 ·주민들의 자발적, 적극적 참여 어려움	·주거비 지원 및 상담 위주 업무로 집수리 효과 미미 ·예산의 한계로 지원 범위 협소 ·일반가구 지원 한계	·공공직영에 따른 경직성 ·단순 집수리 지원 위주 ·주민들의 자발적, 적극적 참여 어려움 ·일반가구 지원 한계	·공공직영에 따른 경직성 ·상주인원이 없어 안정적 운영 어려움 ·전문인력 미확보로 활성화 저해 ·일반가구 지원 한계

- (농어촌 공유숙박 지원사업) 빈집을 농어촌공유주택·숙박시설로 조성하여 귀어·농, 귀촌, 농어촌 체험형 숙박 등을 활성화함
- 사업방식 : 매입형, 임대형
- 사업내용 : 빈집정비계획이 수립된 시군에서 빈집을 매입 또는 임차 후 리모델링 통해 공유주택 또는 숙박 공간으로 활용

〈표 4-61〉 공유공간 활용사업

구분	주요 내용
공유숙박	초등학교 살리기(전학생 유치) 노력과 연계하여 다자녀형 공공주택과 도서관·보육시설 등을 함께 공급하고, 기업 취업 지원
공유주택(공간)	지역기반 창업, 예술·창작활동을 위해 이주를 희망하는 청년들을 대상으로 창업공간, 공공주택, 문화여가시설 등 공급

- 사업대상 : 읍면소재지 인근 숙박시설 가능한 곳 또는 외지인의 농어촌 체험이 가능한 곳

〈클리(주) 마이세컨플레이스〉

도시 거주자의 듀얼라이프(도시와 시골에 거주) 트렌드를 고려하여 자연친화적인 공간을 제공하기 위해 빈집을 활용하여 공유공간으로 재창조하고, 지방의 알려지지 않은 좋은 로컬 콘텐츠를 홍보하여 지방 도시로의 관계인구 유입과 지역 소생의 동력으로 작용할 수 있도록 하는 사업

- (마이세컨플레이스 공간상품 개발) 빈집 매입 및 활용하여 법인을 통한 간접소유방식(거래는 법인주식 거래)으로 1/5 공동소유 세컨하우스로 개발하는 사업으로 '22년 2개의 세컨플레이스를 시범운영 중임
- 1/5 소유기준 연간 약 70일 이용하고 소유자 전용 어플을 통해 예약



〈더몽 시골하루〉

빈집과 노후주택을 업사이클링하여 가치있는 공간으로 만드는 사회적 기업으로 지역 빈집을 리모델링하여 다양한 로컬 크리에이터들의 콘텐츠와 로컬 여생상품을 연계하여 좋은공간&프로그램을 제공하는 사업

- (시골하루) 전남 담양에 소재한 한옥빈집을 리모델링하여 아들의 시골하루+엄마의 휴일이라는 컨셉의 프로그램을 매칭하여 운영함
- (스테이 더몽) 제주 서귀포시에 소재한 게스트하우스를 리모델링하여 스테이 더몽 1호점 “피어오름” 운영 중임

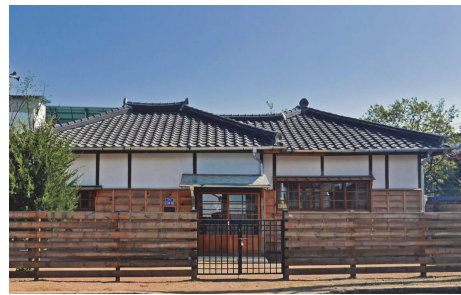


〈리플레이스 화수현〉

경상북도의 청년유턴일자리 지원사업(“도시청년 시골 파견제”)을 통해 청년 5명이 한팀을 이뤄 경상북도에 정착해 사업을 하면 1인기준 3천만원정도(1천만원의 생활비, 2000만원의 사업비)의 사업 정착지원금

- (화수원) 200여년된 한옥(빈집)을 문경시에서 매입하여 새로운 활용방안을 모색하던 중 리플레이스의 아이디어와 접목하여 카페&한옥스테이로 탈바꿈하여 문경의 식자재와 원료로 만든 음식과 숙박공간을 제공함으로써 지역민과의 경제적 상생방안을 모색함

그밖에 별드는 산(스튜디오&의상대여소), 봉오리쉐어하우스(청년정주쉐어하우스), 연당림(경북 영양 복합문화공간) 등 프로젝트 추진



③ 추진 시 고려사항

- 읍면소재지 주거지 대상 공공참여형 소규모주택정비사업 방식 사업구조 및 사업화를 위한 인센티브 방안을 마련하고 홍보를 강화함
 - 국토부에 자율주택정비사업의 지역 제한 폐지 건의 등 제도개선(道)
 - 주민들의 수요를 고려한 주택상품 개발(충남도시개발공사, 소규모주택정비사업 통합지원센터, 민간전문가 등 충남형 주택상품개발 TF 구성)
 - 홍보영상 제작 및 주민설명회, 리플릿 등 홍보계획 수립
- 공유주택, 공유숙박업 관련 제도 검토 및 사업 확대 가능성 검토가 필요함
 - 충남 빈집 및 소규모주택정비사업 조례의 빈집 활용 시 공유주택 사업 근거 마련 필요
 - (공공부문) 도의 공유숙박 지원사업 구조 및 예산 지원 등 사업방침 마련 후 시범사업 추진
 - (민간부문) 민간 공유공간 플랫폼과 협업체계를 구축 후 시군별 시범사업 추진 후 사업 확대 필요

- (역할 분담) 도/시·군-충남도시개발공사-HUG-소규모주택정비 통합지원센터(한국부동산원)-민간

기관	기관별 역할
도	시군과 행정, 지방비 매칭 등 역할 분담 강화 소규모주택정비사업 및 공유주택 사업 관련 제도개선
시군	지역 주민 의견수렴/사업화 지원
충남도시공사	공공참여형 소규모주택정비사업을 통한 마중물 역할 수행
소규모주택정비사업 통합지원센터(한국부동산원)	(소규모주택) 도내 시군 또는 사업 추진 희망하는 주민 대상 설명회/사업성분석 서비스 등 컨설팅 지원/홍보 (공유주택) 빈집정보 관리, 민·관·공 협업의 갈등관리
HUG	자율주택·가로주택정비사업 사업비 융자 지원
민간 공유공간 플랫폼 기업	지역 콘텐츠 개발, 사업화 모델 발굴 및 시행

- (추진 시기) 23년 충남형 관리계획 수립 가이드라인 제정 및 관련 조례 개정, 24년 충남 도시개발공사 시범사업을 추진하고 홍보를 강화함
- 사업근거 및 예산 필요 : 지역특화 사업을 위한 근거 마련 및 사업비(도비) 확보를 통해 충남도시개발공사 재정 지원 방안이 필요함
- 거버넌스 : 충남형 빈집정책 발굴 및 환경변화에 따른 도정 운영을 위한 “빈집정비 코디네이터위원회”를 구축함
- 공사의 역할과 기능 강화를 위한 벤치마킹 및 인큐베이팅 과정이 필요함
- 역할 분담

기관	기관별 역할
도	사업계획 및 예산 수립 / 사업비 지원 사업 공공 거버넌스 관리/ 민간 협업 공모사업 운영
시군	정비계획 수립/지역주민 의견 수렴 / 토지등 소유자 협의(매도 의사 등) 인·허가 등 사업 시행 지원 / 시설 운영관리 /민관협업 공모사업 신청
충남도시공사	빈집정비사업 시행(마중물 역할) / 시설 하자보수/기타 보조금 집행
충남연구원	사업모델 인큐베이팅
한국부동산원	빈집 활용 사업모델 컨설팅 소규모주택정비사업 통합지원
민간 빈집활용 플랫폼 기업	지역 특화 빈집활용 사업 시행 및 컨설팅

- 추진 시기 : 단기(2023~2027)는 공사 참여가능성, 재원 마련 등 고려한 시범사업을 통해 재정비 후 본 사업 추진(2028~2032)

〈표 4-62〉 주거취약지정비 전략 및 주요사업 개요

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 충남공사 충남연 REB HUG	민간 (신탁)	2023- 2027	2028- 2032	
1. 지역주도형 주거지 정비기반 조성	1-1. 민·관·공 협업형 정비사업		○	○	○	○	기반조성 시범사업	본사업 실시	서울, 경기 울산, 대구
	1-2. 소규모주택정비 관리지역 제도 운영		○	○	○		기반조성 선도사업	본사업 실시	서울
	1-3. 농어촌 소규모주택정비사업 및 공유주택사업		○	○	○	○	기반조성 시범사업	본사업 실시	전북, 경북 제주

출처: 저자 정리

2. 농어촌주거

1) 현황과 여건변화

■ 현황과 문제점

- 농어촌 지역의 주거유형을 살펴보면, 전체 122,140호 중에서 단독주택이 83.2%로 가장 많고, 그 다음으로 아파트가 12.2%, 다세대주택이 0.98%, 연립주택이 0.7%임
 - 한편 비거주용 건물이 1.43%, 호텔 및 숙박시설이 0.04%, 판잣집 및 비닐하우스가 0.1%, 기타가 1.4%임. 정상적인 주거에 거주하는 비중이 약 3.0%에 해당

〈표 4-63〉 농어촌의 주거유형

(단위: %)

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	오피스텔	기숙사	비주거용
비율	83.2	12.2	0.7	1.0	0.0	0.0	3.0

자료 : 통계청, 2020, 농업총조사 원자료를 분석

- 전체 노후주택 120,232호 중에서 50년 이상 된 주택이 17.7%이고, 40년 이상 된 주택은 9.4%임. 그리고 30년 이상 된 주택은 9.0%임. 따라서 전체 주택 중에서 30년 이상 된 주택은 36.0%임
 - 그리고 20년 이상 된 주택이 전체 주택의 65.4%에 해당

〈표 4-64〉 농어촌의 노후주택

(단위: %)

구분	50년 이상	40년 이상	30년 이상	20년 이상	10년 이상	5~9년	5년 미만
비율	17.7	9.4	9.0	29.4	20.6	12.1	1.9
누적비율	17.7	27.1	36.0	65.4	86.0	98.1	100.0

자료 : 통계청, 2020, 농업총조사 원자료를 분석

- 충남의 4,390개 리 중에서 빈집은 3,544개(80.7%) 리에, 그리고 폐가는 2,481개 (56.5%) 리에 존재함
 - 전체 96.4%가 10호 미만의 빈집이지만, 24개 리는 20호 이상 빈집 존재
 - 폐가의 경우 99.2%가 10호 미만이지만, 20개 리는 11호 이상 폐가 존재

〈표 4-65〉 농어촌의 빈집 및 폐가가 있는 마을

(단위: 개 리)

구분	1-10호	11-20호	21-30호	31-40호	41-50호	51호이상	전체
비율	3,416	104	11	4	2	7	3,544
누적비율	2,461	17	3	0	0	0	2,481

자료 : 통계청, 2020, 농업총조사 원자료를 분석

- 한편 폐교가 존재하는 리는 337개 리(7.7%)에 해당함
 - 폐교는 교육·문화시설(23.2%), 사회복지시설(11.3%), 공공체육시설(3.3%), 소득증대시설(5.3%)로 활용되고 있음.
 - 한편 폐교를 많은 곳은 111개 리로 전체 폐교의 32.9%에 해당됨.

■ 여건변화 및 전망

- 다양한 형태의 주거에 대한 수요 증대가 전망됨
 - 향후 귀농귀촌에 대한 수요의 증가, 그리고 농어촌의 단기 체류에 대한 수요가 증가될 것으로 전망
 - 그러나 현재 대다수의 주거는 단독주택 형태로 구성되어 있어 다양한 형태의 주거기반 필요
- 노후주택의 지속적 증가로 인한 농어촌 사회의 쇠퇴할 것으로 예상됨
 - 현재 전체 주거의 65% 이상이 20년 이상 된 노후주택으로 구성되어 있음
 - 향후 인구 감소 등으로 인해 노후주택은 급증할 것으로 예상됨에 따라 이에 대한 적극적 대응 방안 마련 필요
- 농어촌 지역의 인구감소로 인한 주택시장의 쇠퇴할 것으로 예상됨
 - 인구감소 및 지방소멸 등의 환경변화로 인해 농어촌 지역의 인구가 지속적으로 감소될 것으로 전망
 - 이로 인해 농어촌 지역의 주택시장이 침체될 가능성이 매우 높고, 이는 지방소멸을 악화시키는 구조적 모순을 야기하게 될 것으로 예상

2) 정책 기본방향

가) 목표

- 농어촌 지역에 다양한 공동임대주택 공급
- 농어촌 노후주택을 체계적으로 정비

3) 전략 및 사업 체계

- 열악한 농어촌의 주택환경 중에서 정책수요가 높은 사업과 현재 추진 중인 사업 확대를 통한 실현가능성이 높은 사업을 우선 발굴함

- 농어촌 주거환경을 개선하기 위해 사람과 지역 차원에서 세부사업을 발굴함
 - (사람) 농어촌 지역에 거주하는 사람을 위해 귀농귀촌 임대주택 공급과 농공단지 연계형 공동기숙사를 조성
 - (지역) 농어촌 지역의 정주환경을 정비하기 위해 지역활력타운 조성 and 단기 체류형 도농교류주거시설을 확충

4) 전략별 주요사업

가) 전략 1 : 다양한 농어촌 임대주택 공급

■ 사업 1 : 귀농귀촌 임대주택 공급

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 충남은 전국에서 귀농귀촌이 가장 많이 이루어지는 지역임. 그간 귀농귀촌을 위한 주택은 단기체류 및 1인 가구 중심으로 조성되어 왔음
- 특히 그간의 귀농귀촌 주택은 개인의 사생활 보장이 이루어지지 않았고, 독립된 공간이 충분히 확보되지 않은 문제가 있음

② 사업 주요내용

- (내용) 2인 이상의 가족을 대상으로 한 독립공간이 보장된 다양한 형태의 공공임대주택을 공급함
- (대상) 만 50세 이하의 2인 가구 귀농귀촌인
- (소득, 자산) 별도의 제약조건 없음
- (소요 예산) 450억원(30억원 * 15개 지역)

③ 추진 시 고려사항

- (사업타당성 확보) 시군별로 귀농귀촌의 수요가 얼마인지, 그리고 입주 수요가 어느 정도 확보되고 있는지 파악함
- (LH 및 충남개발공사 협의) 안정적인 재원확보와 사업의 타당성 확보를 제고하기 위해 LH 및 충남개발공사와 사전 협의함

- (사업대상지 선정) 15개 시군을 대상으로 사업의 추진의지가 있는 시군 파악 및 타당성이 있는 곳 우선 선정함
- (역할 분담) 시군에서는 사업대상지 선정 및 사전 조건 파악, 도에서는 사업대상지 선정, LH와 충남개발공사에서 사업 시행함
- (추진 시기) 24년부터 사업공고 및 대상지 모집함

■ 사업 2 : 농공단지 연계형 공동기숙사 조성

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 농어촌 지역에서 중요한 경제주체로 농공단지가 존재하고 있지만, 농공단지와 농어촌 마을이 유기적으로 연계되지 못하는 한계가 있음
- 기존에는 농공단지 내에 공동기숙사를 조성하였으나, 산업과 주거기능의 혼재로 입주자의 만족도와 입주율이 낮은 문제점이 발생함
- 한편 농어촌마을에는 인구과소의 문제로 인해 필요시설을 충분히 확보하지 못하는 문제가 발생하고 있음

② 사업 주요내용

- (대상) 농공단지와 연계된 마을 혹은 읍면소재지
- (내용) 농공단지 입주기업 근로자가 단기 및 장기로 거주할 수 있는 공동기숙사를 건립함
- (기한) 입주 경쟁이 없을 경우 계속, 입주 대기자가 있는 경우 최대 5년 이내

③ 추진 시 고려사항

- (대상지 선정) 입주기업의 기숙사 수요가 높은 농공단지를 우선 선정함
- (정책 연계) 농공단지 기숙사를 농공단지 내에 조성하기보다 농어촌마을에 기숙사를 조성하도록 유도함
 - 농공단지 기숙사가 조성된 농촌마을을 대상으로 농촌개발정책의 우선 추진
- (규제 완화) 농공단지 사업을 추진할 때, 농공단지 이외에 사업비가 투자될 수 있도록 규제 개선이 필요함

〈표 4-66〉 다양한 농어촌 임대주택 공급 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH, 총개공	민간	2023-2027	2028-2032	
1. 다양한 농어촌 임대주택 공급	1-1. 귀농귀촌 임대주택 공급		○	○	○	○	기반조성, 실시		
	1-2. 농공단지 연계형 공동기숙사 조성		○	○	○	○	기반조성, 시범사업	본격 실시	

나) 전략 2 : 농어촌 정주성 강화

■ 사업 1 : 단기 체류형 도농교류 주거시설 확충

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 귀농귀촌을 탐색하거나 일시적으로 농어촌지역에 거주하기를 희망하는 단기 체류 수요가 지속적으로 증가 중임
- 지방소멸을 극복하기 위해서는 단기체류를 적극적으로 수용하고, 단기체류를 장기체류로 전환해야 할 필요성이 큼

② 사업 주요내용

- (대상) 농어.촌지역에 단기간 체류를 희망하는 자를 대상으로 함
- (내용)
 - 유희시설 및 빈집을 단기 체류시설로 리모델링: 농촌의 빈집 및 유희공간을 활용하여 단기 체류시설로 기능 전환 유도
 - 단기 체류형 도농교류 주거시설 신규 조성: 기존 중심지 정비사업과 연계하여 단기 체류형 도농교류 주거시설 신규 조성
 - 위케이션형 단기 체류시설 조성: 자연경관 및 역사문화자원과 연계된 위케이션 형태의 단기 체류시설 조성(리모델링과 신규 조성의 병행)
- (기한) 1년 이내 거주, 단 위케이션형은 3개월 이내

③ 추진 시 고려사항

- (대상지 선정) 신규 조성 보다는 기존 시설을 리모델링할 수 있는 대상지를 우선 선정함
- (정책 연계) 도시민 농어촌유치지원사업과 연계하여 정책 시너지 효과를 극대화함

- (수요 창출) 단기 체류시설에 대한 홍보를 강화하여 농어촌지역의 단기 체류에 대한 수요를 지속적으로 창출함
- (이용자 의무) 단기 체류형 도농교류 주거시설 이용 시, 농어촌 관련 의무교육을 이수하거나 농어촌 지역에서 자원봉사활동을 의무화함

■ 사업 2 : 지역활력타운 조성

① 사업 배경 및 필요성, 목표

- 농어촌의 구도심을 중심으로 지역쇠퇴가 지속적으로 진행되고 있음
- 국토부를 비롯한 7개 중앙부처는 농어촌지역 활성화를 위한 지역활력타운 사업을 추진 중임
 - 지역활력타운은 은퇴자, 청년층 등의 지역정착을 지원하기 위해 주거, 문화, 복지, 일자리 등이 복합지원 되는 주거단지 조성 사업
- 농어촌지역의 빈집 및 폐가를 정비하고, 농어촌지역의 새로운 정주활력기반을 확충할 수 있는 지역활력 조성이 필요함

② 사업 주요내용

- (대상) 농어촌지역의 구도심 및 주거쇠퇴지역
- (내용) 교통기반형, 일자리기반형, 의료복지기반형으로 구분해 지역특성과 차별성을 강조함
 - 교통 기반형 지역활력타운 조성: 광역교통망의 결절지 기능을 수행하는 농어촌지역의 경우, 기차역 및 버스터미널과 연계한 지역활력타운 조성
 - 일자리 기반형 지역활력타운 조성: 전통시장 및 산업시설과 연계된 농어촌지역에서는 일자리 기반형 지역활력타운 조성
 - 의료복지 기반형 지역활력타운 조성: 의료기반 및 돌봄시설과 연계된 농어촌지역에서는 의료 기반형 지역활력타운 조성

③ 추진 시 고려사항

- (사업타당성 확보) 지역활력타운 인근의 자원과 환경조건을 고려하여 차별화된 개발 방향 설정이 우선 필요함
- (역할 분담) 충남개발공사가 사업주체로 참여, 공사의 출자(토지 매입), 국·시비 지원 (건설비)
- (추진 절차) 대상지 선정 - 주민협의 및 기본계획 수립 - 중앙부처 공모 - 사업선정 - 사업시행

〈표 4-67〉 농어촌 정주성 강화 전략사업

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH, 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
2. 농어촌 정주성 강화	2-1. 단기 체류형 도농교류 주거시설 확충	○	○	○			기반조성, 시범사업	본격 실시	
	2-2. 지역활력타운 조성	○	○	○			기반조성, 시범사업	본격 실시	

〈표 4-68〉 농어촌주거 전략 및 주요사업 개요

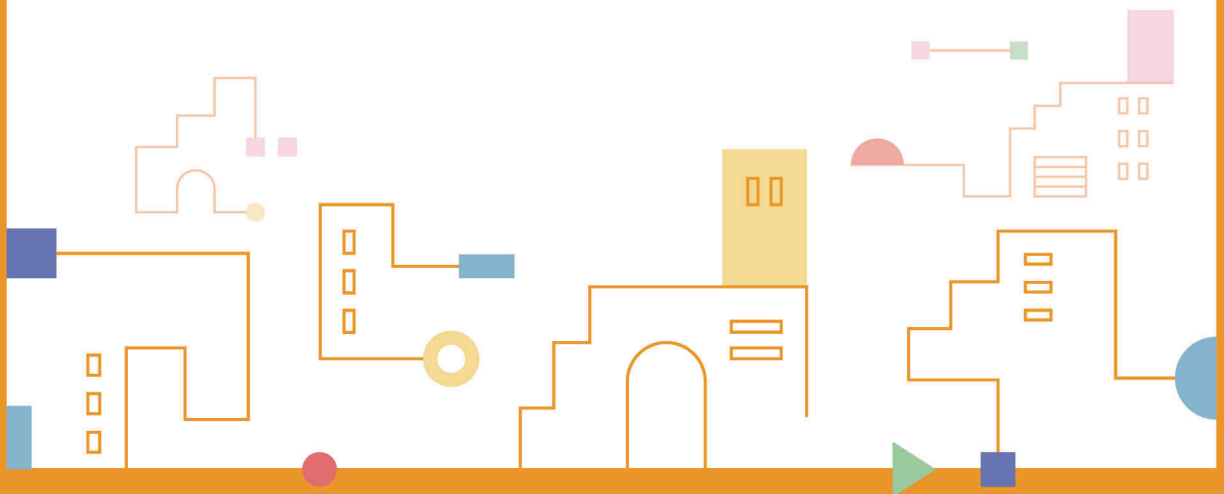
전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH, 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
1. 다양한 농어촌 임대주택 공급	1-1. 귀농귀촌 임대주택 공급		○	○	○	○	기반조성, 실시		
	1-2. 농공단지 연계형 공동기숙사 조성		○	○	○	○	기반조성, 시범사업	본격 실시	
2. 농어촌 정주성 강화	2-1. 단기 체류형 도농교류 주거시설 확충	○	○	○			기반조성, 시범사업	본격 실시	
	2-2. 지역활력타운 조성	○	○	○			기반조성, 시범사업	본격 실시	

제5장 지원체계 및 실행력 강화

제1절 거버넌스 구축과 역할 분담

제2절 주거복지 전달체계 강화

제3절 전략 및 사업추진 로드맵



제5장. 지원체계 및 실행력 강화

제1절 거버넌스 구축과 역할 분담

1. 주거복지센터 설치 운영

1) 필요성

- 주택정보지원-주거복지지원-주거관리지원을 위한 중간지원조직으로 주택커뮤니티센터가 요구됨
- 주거문제와 주거 관련 프로그램의 다양성과 복잡성은 증가하고 있으나, 현행 ‘읍면동’ 중심의 복지전달체계로는 통합적인 주거 문제 해결에 한계가 있음
- 읍면동 주민센터에서 주거복지사업을 담당하고 있으나, 사업이 복잡하고 다양하여 수요자에 정확한 정보를 전달·제공하는 데 어려움이 존재함

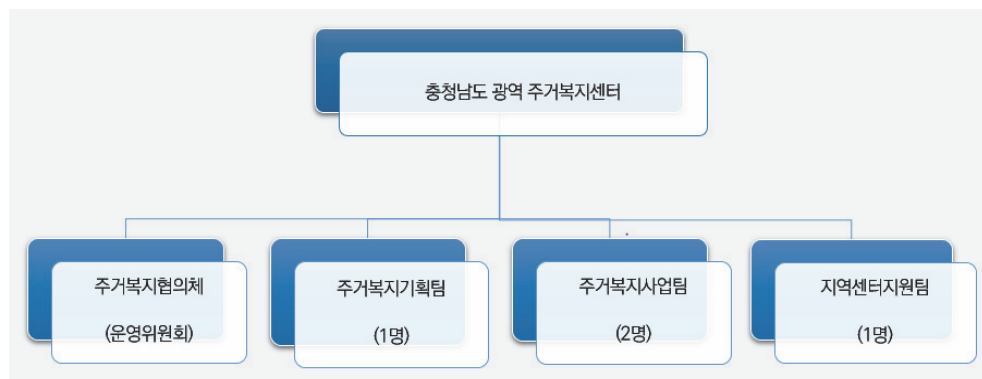
2) 역할과 기능

- 중장기적으로 주거커뮤니티센터의 설치가 요구되며, 이를 통해 우선적으로 주거복지센터 업무 표준화 작업을 진행함
 - 센터 운영 매뉴얼과 업무 체계를 구축하여 표준화
 - 취약계층 대상 맞춤형 주거 상담 및 통합지원서비스 체계 구축
 - 주거 관련 지역센터 직원 역량 강화 교육 프로그램 개발·운영
 - 지역 거점 주거복지센터(홍성, 예산) 업무 수행
- 지역 기반 네트워크 구축하고 자원을 확보함
 - 민간단체, 시·군(주민센터) 등 전달체계와 연계하여 오프라인뿐만 아니라 온라인 포털 시스템 구축
 - 센터 간 정보 공유 및 시·군별 주거복지협의체 구축을 지원하며 운영 방향 정립
 - 사회공헌기금 모금 등 주거복지 관련 민간자원 확보 및 배분
- 광역 주거복지 전달체계의 컨트롤 기능을 수행함
 - 도 주거복지사업 홍보 및 주거복지 상담을 운영하고, 전문가 양성과 교육 추진
 - 연구 및 실태조사를 통해 신규 주거복지 사업 콘텐츠를 개발하고 정책 제언
 - 주거복지 통합시스템을 구축·운영하며 도민 홍보 강화

- 주거지원 사각지대를 발굴하고 해결책을 모색함
 - 주거 문제를 파악하고 실태조사를 통해 정보를 제공하며 상담 지원

3) 운영방안

- 설치 개요 : 충청남도 광역 주거복지센터 1개소
- 조직 구성(예시) : 3팀, 5명(센터장 1, 팀원 4)



〈그림 5-1〉 충청남도 광역 주거복지센터 설치 개요

2. 협력적 거버넌스 체계 구축

- 협력적 거버넌스 체계를 구축하기 위해서 다음과 같은 방안을 제안함. 제안된 방안을 바탕으로 충남도의 여건, 시군의 현실 등을 감안하여, 최적의 방안을 단중기적으로 추진하는 것이 요구됨

1) 방안 1 : 주거복지센터 중심의 민관 협력적 거버넌스 체계

- 주거복지정책 활성화를 위한 민관 협력적 거버넌스의 핵심 거점으로 주거복지센터의 역할이 강화되어야 함
 - 주거복지센터는 민·관 전달체계의 중심 역할을 하며, 다양한 민간기관과의 연계를 통해 주거복지 서비스 제공
- 광역 단위 주거복지센터 설립 논의가 진행 중이며, 장기적으로 기초 시군 단위 주거복지센터의 설립 및 운영을 통해 통합적 주거복지 전달체계가 확립되어야 함
- 충청남도 및 시군 단위에서 주거복지센터 중심의 통합적 전달체계를 예시하면 다음과 같음

- 광역주거복지센터를 중심으로 충청남도, 충남개발공사, LH마이홈상담센터, 무한돌봄센터, 무한돌봄네트워크팀, 읍면동 복지허브화, 지역사회복지관, 지역아동센터, 지역자활센터 등이 수평적 연계
- 광역 주거복지센터는 시군 주거복지센터와 주거복지 관련 업무를 연계하고 협력체계 구축
- 시군 주거복지센터는 기초 단위 행정전달체계인 시군 주거복지팀 및 지역 민간주체와 연계하여 주거 취약계층에 주거복지서비스를 직접 제공하거나 적절한 서비스로 연계하는 통합전담기구 역할 수행
- 충청남도는 광역지자체로서 도내 주거복지 정책의 중간 조정자이자 전략 기획자로서의 역할을 수행하며, 공공과 민간의 협력 기반을 안정적으로 구축하기 위한 행정적·재정적 지원을 담당함
 - 특히 도 단위의 정책 조율 기능을 바탕으로, 지역 내 다양한 주체들이 효과적으로 참여하고 협력할 수 있도록 주거복지 관련 민관 협의체 운영을 지원함. 협의체는 정책 발굴, 과제 공유, 실행 방안 논의의 중심으로 기능하며, 도는 이를 지속적으로 유지하고 활성화할 수 있도록 제도적 기반과 회의 운영을 지원함
- 충청남도주거복지센터는 충남 주거복지 전달체계의 핵심기관으로서 충남도의 정책적 방향성과 실행체계를 연결 및 조율하는 핵심 역할을 담당함
- 시군은 지역 기반 주거복지정책의 실행 주체로서, 주민의 삶과 가장 밀접한 주거복지 서비스를 전달하고 사업화하는 역할을 수행함
- 시군 주거복지센터는 시군 단위에서 주거복지정책을 실질적으로 실행하는 핵심 전달기관으로 주민에게 다양한 주거복지 서비스를 통합적으로 제공하는 거점 역할을 수행함
 - 센터는 주거취약계층에 대한 서비스 연계를 적극적으로 추진하고, 지역 특성을 반영한 특화형 주거복지사업을 기획·운영함

2) 방안 2 : 지역사회 중심 주거복지-사회복지 연계·협력형 거버넌스 체계

- 지역사회 중심 사회복지 통합서비스 정책 흐름에 맞춰 주거복지 또한 사회복지와 긴밀한 협력 및 연계가 필요하며, 이를 위한 지역사회 중심의 주거복지-사회복지 연계·협력형 거버넌스 체계 구축임
- 생활밀착형·수요밀착형 공급지원 체계로 수요자가 거주하는 시군 및 지역사회가 주거복지의 전반을 책임지고 운영하는 방식임
- 주거복지 전달체계를 지역사회 사회복지 시스템과 연계한 협력형 구조로 구축함으로써, 주거, 주차, 쓰레기, 방법 등 생활환경 문제뿐만 아니라, 사회적 기업, 소상공인 활동 활성화를 통한 일자리 연계 등 종합적 복지서비스 공급이 가능함

- 특히 읍면동 주민센터를 중심으로 주거복지 서비스 신청·접수가 이루어지는 현 상황에서, 주거취약계층과 접촉하는 최일선 행정라인이 일반복지 업무 담당자라는 점에서 협력 필요성이 더욱 증대됨
 - 복지갈대기 현상으로 인해 주거복지가 비주류화되는 문제가 발생하며, 이는 주거복지서비스의 효율적 공급과 사각지대 해소 저해
 - 주거취약계층은 주거환경 열악성뿐만 아니라 다양한 복합적 어려움을 겪고 있어, 주거복지 서비스뿐만 아니라 다양한 복지자원과의 연계가 필수
- 읍면동 단위 복지 거점, 찾아가는 보건복지서비스와 연계하여 지역사회 단위 협력적 거버넌스 체계를 구축하고 통합적 주거복지서비스 제공이 이루어질 수 있도록 개선해야 함

3) 방안 3 : 기존 행정 전달체계 개편+주거복지 민관협의체 구축

- 기존의 분산된 주택·복지 관련 전달체계를 주거복지팀(신설·개편)으로 일원화하여 광역-시군-읍면동으로 이어지는 주거복지 전달체계를 확립함
- 주거복지 관련 전달체계의 개편과 민관 협력적 거버넌스 구조로 주거복지 민관협의체를 구축함
 - 민·관이 공동 목표를 설정하고 문제 해결을 촉진하는 협력기구로서의 역할 수행
 - 공식적·정기적 접촉을 촉진하여 주거복지 관련 민간기관, 전문가, 지역 주민조직, 사회복지 조직(무한돌봄센터, 맞춤형복지팀 등)과 협력을 강화하는 수평적 거버넌스 구조 마련

3. 주체별 역할 분담

1) 중앙정부(국토교통부)

- 국토교통부는 국가 주거복지 정책의 총괄 기획과 지원을 담당하는 핵심 주체로서 자치 단체의 주거복지 실행이 효과적으로 이루어질 수 있도록 지원하는 역할도 중요함
- 국토교통부는 민간 부문의 주거복지 참여를 활성화하기 위한 중장기 정책 수립과 실행 지원 역할이 요구됨
- 국토교통부는 주거 관련 다양한 부문 간 연계 프로그램을 발굴하고, 이를 지역 및 민간 주체들이 활용할 수 있도록 지원함

2) 광역지자체(충청남도)

- 충청남도는 광역 단위에서 주거복지 정책을 중간 조정하고 지역 간 연계를 촉진하는 허브 역할을 수행함
 - 충청남도 광역 주거복지센터를 설치운영하거나 관련 조직을 통해 센터 기능을 지원함으로써, 기초지자체 간 연계와 민간 협력체계의 구심점을 함
- 충청남도는 광역 단위의 민관협의회를 구성·운영함으로써, 공공과 민간이 함께 참여하는 정책 거버넌스 체계를 구축함
- 충청남도는 또한 도 단위에서 추진 가능한 맞춤형 주거복지 시범사업과 지역 특성을 반영한 특화사업을 기획함
 - 정책사업을 발굴하고, 시군으로의 실행 사례를 마련함으로써 충남도 전체의 주거복지를 실현하는 것이 요구됨
- 충청남도는 도내 기초지자체와 주거복지 관련 실무자들을 대상으로 지속적인 교육과 컨설팅을 제공함

3) 기초지자체(시군)

- 기초지자체인 시군은 주거복지 정책의 실행 현장에서 직접적인 실천 주체로서 중요한 역할을 수행함
 - 시군은 지역 내 주거복지 수요를 파악하여 주거복지 지원 대상자를 적극적으로 발굴함
 - 지역 실정을 반영한 주거복지 욕구 조사를 통해 주민친화적 주거복지 사업과 서비스가 추진 되도록 디자인함
- 시군은 주거복지 사업의 집행과 자원 배분 기능을 담당하며, 지역 내 전달체계가 효율적으로 작동할 수 있도록 구조화하는 역할을 수행함
- 기초지자체는 주거복지와 지역사회 복지, 일자리 사업 간의 유기적인 연계를 통해 다차원적 지원 체계를 구축함

4) 중간지원센터(주거복지센터)

- 중간지원센터, 특히 광역 및 기초단위에서 운영되는 주거복지센터는 지역 주거복지 전달체계의 핵심 기반으로 기능하며, 정책 실행의 거점이자 민관 연계의 중심축 역할을 수행함

- 충청남도복지센터는 도 전체의 주거복지 거버넌스를 총괄적으로 운영하고, 각 시군과 민간 기관, 지역 주민을 유기적으로 연결하는 네트워킹 촉진자로서의 역할을 담당함
- 광역센터는 상담과 홍보, 교육을 통한 인식 제고는 물론, 전문인력 양성까지 포함하여 지역 내 주거복지 역량을 체계적으로 확장시키는 중추 기관으로서의 역할을 수행함
- 시군 주거복지센터는 기초현장에서 주거복지정책이 실질적으로 작동하도록 지원하는 전달 기지로 기능을 수행함
 - 주거복지 상담 창구 역할과 주택지원, 주거급여, 금융지원, 생활지원 등 다양한 영역에서의 요청을 접수하고 대응함
 - 지역 내 존재하는 다양한 주거복지 자원을 적극적으로 발굴하고 연계하여 취약계층에 맞춤형 서비스를 제공함
 - 아울러 지역특화형 사업을 기획·운영함으로써 지역 여건과 수요를 반영한 창의적 대응이 가능하도록 하며, 지역 내 민간 주체들과의 협력 및 네트워크를 지속적으로 구축함으로써 주거복지 생태계를 강화함
 - 이처럼 중간지원센터는 정책과 현장, 공공과 민간, 주민과 전문가를 연결하는 매개이자 실행의 핵심 기반으로 자리매김하고 있음

5) 공기업(충남개발공사, LH)

- 공기업은 주거복지 정책의 집행력을 실질적으로 담보하는 전문적 수행 주체로서, 공공성과 효율성을 바탕으로 다양한 사업을 운영함. 대표적으로 충남개발공사, 한국토지주택공사(LH) 등은 공공임대주택 건설, 주거급여 지급 시스템 운영, 공공임대주택의 유지·관리 등 구체적인 집행 기능을 담당하고 있음
 - 이러한 역할은 주거복지 대상자에게 실질적인 혜택이 도달하도록 하기 위한 핵심 기반이며, 사업의 실행과정에서 품질과 안정성 확보를 함께 추구하는 구조임
- 공기업은 주거복지 관련 정보를 통합 관리하고 활용하는 시스템의 운영 주체로서, 주거복지 원스톱 통합정보시스템을 위탁받아 운용함
- 공기업은 중앙정부 및 지자체와의 협력 아래, 주거복지 사업의 장기적 방향 설정과 정책 연계를 위한 실무적 조율자 역할도 수행함

6) 비영리 민간

- 비영리 민간 부문은 지역사회 기반의 유연성과 주민 밀착성을 바탕으로 공공정책이 포괄하지 못하는 주거복지의 사각지대를 보완하는 중요한 협력 주체임

- 자율적으로 주거복지 서비스 프로그램을 기획하고 운영하며, 주민의 참여를 유도하고 공동체 형성 및 지역사회 통합을 촉진하는 촉매제 역할을 수행함
- 구체적으로는 공동체 활성화 프로그램을 운영하고, 기초지자체에서 추진하는 사회복지 사업과의 연계 기반을 구축함으로써 종합적인 복지 실현을 도모함
- 비영리 민간단체는 부문 간 상호 협력을 위한 파트너십을 적극적으로 구축하고 있음
 - 다양한 민간·공공 주체들과의 네트워크를 형성하여 협력체계를 강화하고, 각 기관 간의 자원 공유 및 역할 분담을 통해 보다 안정적이고 지속 가능한 주거복지 지원 구조를 마련하고자 함

제2절 주거복지 전달체계 강화

1. 주거복지 및 전달체계 개념

가) 주거복지의 개념

- 2015년 「주거기본법」 제정으로 주거복지라는 개념이 법·제도적으로 도입되었으나, 주거복지의 개념에 대한 명확한 합의된 정의는 부재함
- 수혜대상자에 따라 주거복지는 협의와 광의로 구분됨
 - 협의의 주거복지는 저소득층 등 일부 국민의 기본 주거욕구를 위한 금전적 지원 및 서비스를 의미
 - 광의의 주거복지는 전체 국민의 기본 주거욕구 충족을 위한 전반적 주거서비스를 의미
- 사회문제 영역에 따라 주거복지는 물리적 주거환경 중심의 협의 개념과 지역사회 정착을 지원하는 광의개념으로 구분됨
 - 광의의 주거복지는 거주자가 이웃과 관계를 맺고 지역사회에 참여하여 소속감과 연대감을 형성하여 사회적 안정감을 느낄 수 있도록 지원하는 것을 의미
- 주거복지는 사회복지의 한 영역으로 구분되지만, 우리나라 사회복지에서 그 개념은 상대적으로 미약함
 - 우리나라 사회복지정책은 사회보험, 공공부조, 사회서비스로 구분되며, 주거는 사회서비스 영역에 포함되지만 활성화되었다고 보기는 어려운 수준
- 우리나라 주거복지 개념은 일반 사회복지정책과의 연계보다는 주택정책 차원의 '서민 주거안정' 개념 확장으로 이해됨
- 특히 주택정책 및 주택 관련 실천활동 측면이 강조되며, 시장 중심적 주택정책 외 저소득층 대상 잔여적 프로그램을 지칭하는 용어로 사용됨(남기철, 2012)
 - 주거복지의 '복지'개념은 취약계층 배려 수준에 머물렀으며, 사회복지의 공공성 개념을 포함하지 않았다는 지적 제기

나) 전달체계의 개념

- 전달체계는 복지서비스와 관련하여 오래전부터 논의되어 왔으며, 다양한 학자들이 정의를 제시함
 - 김기현 외(2013)는 전달체계를 수요자의 급여·서비스 요구를 충족시키기 위한 제도, 조직, 인력 간의 기준, 기능, 절차 등을 포괄하는 개념으로 정의

- 강혜규(2014)는 수요자가 급여·서비스를 이용·제공 받기까지 작동하는 제도·기준·규율에 의해 운영되는 조직 및 인력의 구조, 절차, 관계 등을 의미한다고 정의

- 좁은 의미에서 전달체계는 서비스 제공자와 수혜자 간의 대면적 상호작용을 통해 서비스를 전달하는 집행체제를 의미함

2. 주거복지 관련 전달체계 강화

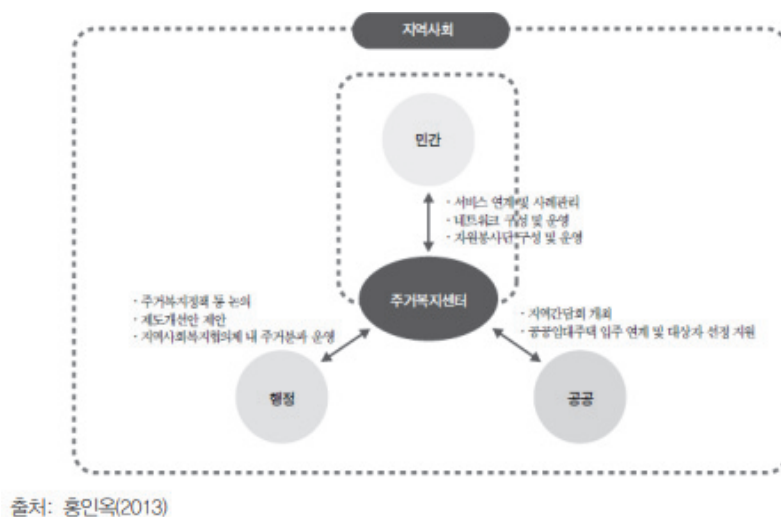
가) 주거복지센터

■ 설립배경 및 구성

- 2000년대 중반에 수요자 중심 주거복지서비스의 필요성이 제기되면서 사회복지공동모금회 지원을 통해 민간 주거복지센터가 설립·운영된 이후 확대됨
- 주거복지센터는 부동산·주택 정책과 복지를 통합하여 주거취약계층 및 중산층 이하 서민의 다양한 주거문제 해결과 주거권 보호를 지원함

■ 주요 업무 및 전달체계

- 주거복지센터의 업무는 참여형태나 지원방식에 따라 구분되며, 직접지원사업은 센터 자체의 자원을 활용하여 긴급 임대료 지원, 집수리 등을 수행, 자원연계사업은 조직 간 네트워크를 통해 정보 제공, 타 기관 의뢰 등을 통해 공공 및 민간자원을 활용하는 방식임
- 주거복지센터는 종합적인 주거상담 및 서비스를 제공하는 지역 내 주거복지 거점으로서 민간 주거복지활동과 연계하여 공공주거복지 자원을 연결하고 주거빈곤 문제 조사 및 주거복지 향상을 모니터링함



〈그림 5-2〉 주거복지센터 전달체계(예시)

나) 무한돌봄센터

■ 설립배경 및 구성

- 무한돌봄센터(경기도)는 2009년 위기가정지원정책에 따라 설치방안을 수립하고 TF팀을 구성하며 본격적으로 운영함
- 무한돌봄센터는 생계, 주거 등 복합적 측면을 가지고 있어 사례 관리가 요구되는 개인·가구를 대상으로 민관 협력을 통해 체계적 서비스를 제공하며 삶의 질 향상을 도모함
 - 정부 지원기준에 해당되지 않아 지원받지 못하는 위기가정을 적극적으로 발굴·지원
- 무한돌봄센터 조직은 경기도무한돌봄센터, 시·군 무한돌봄센터, 무한돌봄네트워크팀, 협력기관으로 구성됨

■ 주요 업무 및 전달체계

- 주요 업무는 조직구성의 위계에 따라 복지자원연계, 위기·통합사례관리 지원, 무한돌봄 네트워크 운영 등 컨트롤타워 역할을 수행함
- 서비스 전달체계는 위기상황에 처한 개인이나 이웃이 무한돌봄센터나 지자체에 신고하면 지원 필요성을 확인 후 즉시 서비스를 제공함

다) 마이홈상담센터

■ 설립배경 및 구성

- '15년 12월부터 LH는 정부의 주거지원정책에 대한 통합적인 정보 안내와 맞춤 상담 서비스를 제공하기 위해 온·오프라인 상담 체계를 구축 및 운영 중임
- 임대주택포털을 확대 개편한 마이홈포털(myhome.go.kr)에서는 다양한 주거지원 정보 제공과 개인정보 입력을 통한 맞춤형 주거복지 서비스 제공이 가능함
- 마이홈상담센터는 직접 상담을 원하는 국민을 위해 마련된 오프라인 상담 체계로, '24년 기준 전국에 61개소 운영 중임
 - 서울 강서권과 경기 수원시 영통구에서 시범운영 후 전국 36개소에서 61개소로 확대

■ 주요 업무 및 전달체계

- 마이홈상담센터는 정보 사각지대에 있는 고령자, 장애인, 저소득층 등을 위한 면대면 정보 제공처 역할을 수행함

- 각 센터에는 임대주택·주거급여 전문 상담 LH 직원이 상주하며, 주택금융 지원을 담당하는 주택도시보증공사 인력도 협력하여 종합 상담이 가능함
- 거동이 불편한 사람들을 위해 찾아가는 주거복지서비스를 운영하며, 정부·지자체·비영리단체(NGO)와 협업하는 거버넌스를 구축 중임
 - 상담과정에서 주거 외 추가 복지서비스가 필요한 경우, 사회보장정보시스템을 통해 복지서비스 의뢰 또는 관계기관·단체와 연계 지원

라) 충남의 기본적 검토 방향

■ 전달체계의 원칙 및 분석

- 효과적인 전달체계의 운영을 위해 통합성, 접근성, 적절성, 전문성, 책임성, 지속성, 평등성 등 7가지 원칙 준수가 필요함
 - 통합성(unification) : 서비스의 단편성과 비연속성 문제 해결을 위해 전달체계를 공급자 중심에서 수요자 중심으로 전환함으로써 하나의 창구에서 종합적 서비스 제공
 - 접근성(accessibility) : 서비스가 필요한 사람들이 쉽게 접근할 수 있도록 구성하며, 정보 부족이나 지리·심리적 장애로 인한 접근 제한 문제 고려
 - 적절성(comprehensiveness) : 전달체계를 통해 제공되는 서비스가 수요자의 문제 해결 및 목표 달성에 충분한 수준
 - 전문성(professionalization) : 복지서비스 제공이 반드시 전문가에 의해 이루어져야 하며, 복지 전문가 확보 및 배치가 중요
 - 책임성(accountability) : 사회복지조직은 국가와 국민으로부터 위임받은 역할을 수행하며, 서비스 전달에 대한 책임 수행
 - 지속성(continuity) : 서비스 간 상호 연계를 통해 수급자에게 필요한 서비스가 중단되지 않도록 보장
 - 평등성(equality) : 성별, 연령, 소득, 지역, 종교, 지위 등에 관계없이 모든 국민이 서비스를 제공받을 권리 보장(단, 소득 수준이나 연령 등에 따른 일부 제한 가능)
- 충청남도는 주거복지서비스와 관련한 기존 전달체계를 비교분석하여 현실성과 실현 가능성을 검토하여 도입방안을 구체화하는 것이 요구됨
 - 주거복지센터는 적절성과 전문성에서 상대적 우위를 보이지만, 접근성 및 책임성 측면에서는 읍면동복지허브화나 무한돌봄센터에 비해 상대적 열위
 - 주거복지센터와 마이홈상담센터는 적절성과 전문성 측면에서 모두 우수하나, 서비스 지속성 측면에서는 차이를 보이며, 주거복지센터는 상담 과정에서 사례관리 대상 가구를 선별하고 자원 연계를 통해 효과적인 서비스 연계를 추진하여 마이홈상담센터에 비해 상대적 우위

제3절 전략 및 사업추진 로드맵

- 전략 및 사업추진을 위한 로드맵은 다음과 같음. 단, 여기서 제시된 사업은 예시적 사업으로 국가 및 충청남도의 정책여건 변화, 사회여건 변화 등을 고려하여 매년 수립되는 주거관련 계획 등에서 탄력적 능동적으로 변경하고 추가적으로 개발하여 효과적으로 실행하여야 할 것임
- 전략 및 사업추진 로드맵은 탄소중립 주택공급과 정비사업, 청년·고령자·취약계층 대상 주거지원, 지역별 특성을 반영한 주거 지원 등 전략별 세부사업으로 구성되어 있으며, 이들 사업은 기반조성, 시범사업, 본격추진의 단계적 추진체계를 따름
 - 각 사업의 실현 가능성과 확산 가능성을 고려하여 전략별 추진주체를 국가, 충청남도, 시군, 공기업, 민간 등으로 구분함
- 사업추진 시기는 2023년부터 2027년까지를 1단계로 설정하고, 이후 2028년부터 2032년까지를 2단계로 설정하여 본격 추진 및 확산 단계를 구분함
 - 예를 들어 탄소중립형 주거모델 개발의 경우, 도심과 농촌지역에서 시범사업을 통해 실현 가능성을 검증하고, 민간의 RE100 참여와 연계하여 사업을 확대하는 구조로 구성됨
 - 주거비 부담 경감을 위한 청년주거 지원이나 고령자 지역정착 지원 등은 도민 체감도를 높일 수 있는 정책으로, 시군과 도, 공공기관의 협업이 필수적인 구조로 제시함
- 전략 및 사업추진 로드맵은 제안된 전략과 예시적 정책사업의 실행력을 강화하고, 기후 위기 대응과 사회복지 기능을 통합한 지역 맞춤형 주거정책의 실현을 목표로 함

〈표 5-1〉 전략 및 주요사업 개요

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역	기초	LH 충개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
1. 주거·주택 정책 분권 강화	1-1. 충남형 주거기금 조성 및 운영		○			○	법적 기반 구축	기금 확대	경기, 서울 등
	1-2. 지방공사 (충남개발공사)의 역할 강화				○		제도정비	역할 강화	
	1-3. 토지 비축과 제한영리 사업자 육성				○		시행확대		
	1-4. 지역 친화적 주거·주택 분야 자체 사업 추진		○	○			정책개발	정책 사업 추진	
2. 충남형 주택공급 정책 업그레이드	2-1. 생애주기 맞춤형 주택공급 : 세대통합주거모델 '리브투게더(Live Together)' 개발		○	○	○	○	모델 개발, 시범단지 조성	지역별 확대	
	2-2. 스마트 기술과 연계한 세대통합형 주거(주택)		○		○	○	시범적용	통합 플랫폼 및 커뮤니티 확산	

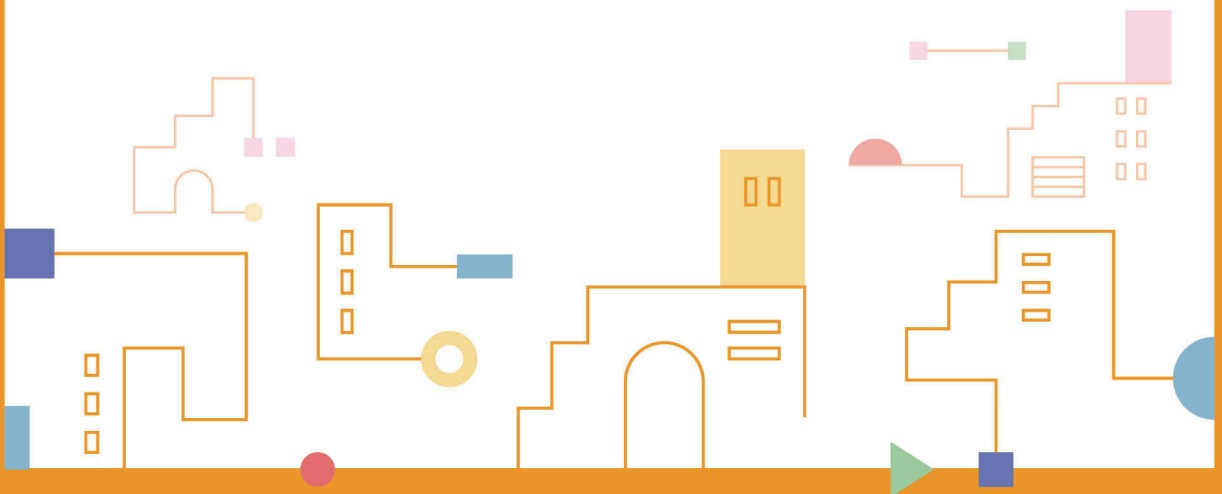
전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역시	기초	LH 충개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
	2-3. 농촌공간 재구조화 연계한 리브투게더 주택공급		○	○	○		대상지 선정, 시범사업	확대	
3. 일자리 연계형 주택공급 모델 확대	3-1. 일자리 연계형 주택공급	○	○	○	○	○	대상지 선정, 시범사업	확대	
4. 저탄소 주택공급 확대 및 주거단지 조성	4-1. 도시 에너지 잠재력 (‘Solar Atlas’) 기반 탄소중립 주택공급		○	○		○	기반구축, 시범사업	본격 실시	기업 RE100 참여
	4-2. 탄소 생애주기 (whole-life-carbon)를 고려한 주택공급			○	○	○	기반구축, 시범적용	본격 실시	
	4-3. 순 배출 제로 (Net-Zero) 실현을 위한 단지·주택 통합형 기성 시가지 정비사업			○	○	○	대상지 선정, 시범사업	입주	
5. 빈집의 체계적인 조사와 정비(활용)	5-1. 통합 빈집실태조사 및 빈집정비계획 수립	○	○	○	○		본사업 실시	본사업 실시	범부처
	5-2. 지역 맞춤형 빈집정비사업		○	○	○		기반조성 시범사업	본사업 실시	경기
6. 청년 주거비 부담 경감	6-1. 충남형 청년 월세 지원사업		○	○	○		기반조성, 시범사업	본격 실시	서울, 울산, 대전, 전남
	6-2. 전세보증금 반환보증 보증료 지원		○		HUG HF		기반조성, 실시		서울, 부산, 대구, 경남
7. 청년이 행복한 충남형 행복주택	7-1. 더 넓은 청년 행복주택	○	○		○		기반조성	입주	부산, 대전
	7-2. 충남 공공기숙사		○					○	경기
	7-3. 안전한 충남 청년주택 (안심 원룸 인증제)		○				○		부산
8. 청년 안심 거주 지원	8-1. 독립 월کم 패키지 (안심 홈 세트)		○			○	○		서울, 부산
	8-2. 청년 주거 상담 플랫폼 / 주거복지센터 설치		○	○		○ 센터	○		서울, 부산, 대구
	8-3. 안심 중개 서비스 지원		○			○ 중개 업소	○		서울, 부산, 대구
9. 주택 단위 고령자의 지속적 재가생활(AIP) 지원	9-1. 고령자 생활복지 주택공급	○	○	○	○		시범	정착	
	9-2. 고령자 생활복지 주택 개조	○	○	○	○		시범	지속	
	9-3. 고령자 생활복지 주거지원 체계 구축	○	○	○	○		시범	지속	
10. 마을 단위 고령자의 지역사회 지속거주(AIC) 지원	10-1. 고령친화 생활복지 마을 조성	○	○	○	○		추진	지속	
	10-2. 대학연계형 생활복지 타운 조성	○	○	○	○		시범	정착	
	10-3. 인지기건강 생활환경 조성 : *복지부 치매센터+지자체 보건소		○	○		○	시범	정착	

전략명	사업명	추진주체(역할분담)					추진시기(단계)		비고
		국가	광역	기초	LH 총개공	민간	2023- 2027	2028- 2032	
11. 충남형 Age-friendly Cities & Communities 구현 지원	11-1. 충남 WHO 고령친화도시 통합관리단 운영		○	○			추진	지속	
	11-2. 고령자 주거복지 연계 플랫폼 조성		○	○		○	시범	정착	
	11-3. 고령자 주거복지 모니터링단 운영		○	○		○	추진	지속	
12. 노년기의 다층적 (경제·돌봄·환경) 주거 보장 구축	12-1. 은퇴자 수요 맞춤형 주거지 개발		○			○	기반 조성	실시	
	12-2. 세컨하우스 주택자금 지원		○		○		본격 실시		
13. 취약계층 주거비 부담 경감	13-1. 전월세 보증금 지원		○	○	HUG HF		기반조성, 실시	본격 실시	서울, 인천, 부산
	13-2. 충남도 전월세 지원센터 운영			○			시범사업	본격 실시	서울, 경기
	13-3. 취약가구 주거급여 지원 확대		○		○		기반조성, 실시	본격 실시	부산, 광주, 울산, 경남
14. 취약계층 주거환경 개선	14-1. 수요자 맞춤형 주택 리모델링 사업		○	○	HUG HF		○		부산, 대구, 광주
	14-2. 공공임대주택 정비사업		○	○			시범사업	확대	강원
15. 취약계층 주거안정성 확보	15-1. 보호종료아동 거주지원 정책 확대						시범사업	확대	
	15-2. 외국인 노동자 기숙사 공동운영		○			○		○	울산, 부산, 경기
	15-3. 취약계층 및 주거취약지역 실태조사		○	○			실태조사		-
16. 취약계층 주거지역 특별관리	16-1. 주거취약지역 특별관리			○			기반조성, 시범사업	본격 실시	서울
	16-2. 주거 사각지대 발굴지원	○	○	○		○	발굴 및 연계		서울, 대전, 부산
	16-3. 아동주거 빈곤가구 클린서비스		○	○			시범사업	확대	경기, 광주
17. 장애인 및 취약계층 주거지원	17-1. 낙후된 주거공간의 재창조		○	○	○		시범사업	확대	
	17-2. 유휴부지를 활용한 공공임대주택 사업		○	○	○		시범사업	확대	
18. 지역주도형 주거지 정비기반 조성	18-1. 민·관·공 협업형 정비사업		○	○	○	○	기반조성 시범사업	본사업 실시	서울, 경기 울산, 대구
	18-2. 소규모주택정비 관리지역 제도 운영		○	○	○		기반조성 선도사업	본사업 실시	서울
	18-3. 농어촌 소규모주택 정비사업 및 공유주택사업		○	○	○	○	기반조성 시범사업	본사업 실시	전북, 경북, 제주
19. 다양한 농어촌 임대주택 공급	19-1. 귀농귀촌 공공임대주택 공급		○	○	○	○	기반조성, 실시		
	19-2. 농공단지 연계형 공동기숙사 조성		○	○	○	○	기반조성, 시범사업	본격 실시	
20. 농어촌 정주성 강화	20-1. 단기 체류형 도농교류 주거시설 확충	○	○	○			기반조성, 시범사업	본격 실시	
	20-2. 지역활력타운 조성	○	○	○			기반조성, 시범사업	본격 실시	

제6장 결론 및 정책 제언

제1절 결론

제2절 정책 제언



제6장. 결론 및 정책 제언

제1절 결론

- 본 계획은 2012년도에 수립된 충청남도 주택종합계획(2013년~2022년)의 성과와 한계를 살펴보고, 주거복지 관점에서 높아진 수준의 주거종합계획을 수립하였음
 - 2032년 충청남도 주거종합계획은 주택공급뿐 아니라 주거권 개념을 명시하여 안정적인 주택공급과 취약계층의 주거 안정성 확보 등을 포함하고 있음
 - 계획에는 중장기 주거정책의 비전과 목표를 제시하고 있으며, 지역의 특성을 반영한 주거정책 수립과 주거실태조사를 통한 주거 로드맵 마련이 주요하게 담겨져 있음
- 충청남도는 수도권 인근에 위치하고 있어 접근성이 좋다는 강점을 가지고 있으나 지역 내에서도 인구 감소와 고령화가 심화되는 지역, 인구가 증가하는 지역 등 지역별로 다양한 특성을 지니고 있음
 - 연령별 인구 추계를 살펴보면, 2040년까지 생산연령인구는 빠르게 감소하는 반면, 고령인구는 빠른 증가추세(2040년 예상 35.0%)가 예상됨
 - 특히 고령인구의 증가와 더불어 독거 고령자 역시 빠르게 증가하고 있으며, 충남 전체로 보았을 때 '20년을 기준으로 고령자 중 독거 고령자가 30% 수준을 상회하고 있음
 - 이러한 인구구조와 고령자 비율의 변화는 돌봄 결핍, 노후 주택 밀집 등 고위험 주거 환경의 확산을 의미함
- 충청남도의 평균 가구원 수는 약 2.3명이며, 전체 가구 중 1인 가구의 증가세도 빠르게 나타나고 있음
 - '21년 기준으로 1인 가구의 비율은 전체 가구의 34.1%의 비율을 차지하고 있으며, 금산군과 공주시, 태안군 등이 높은 비율을 보이고 있음
 - 군지역의 경우 독거 고령자가 증가하는 추세에 따른 결과인 것으로 보이며, 시지역의 경우 직장이나 학업 등으로 인한 것으로 사료됨
 - 이는 2032년까지 지속적으로 증가할 것으로 예상됨. 이로 인해 비자발적 임차가구, 소형 주택 수요, 도시 내 주거 밀집 등이 증가할 것으로 보이고, 이들은 소득이 낮고 주거 이동성이 높기 때문에 주거안정성의 확보가 필요함
- 주거권 확보를 위한 노력도 중요한 이슈임. 광역시도별 PIR을 보면 충남은 4.32년으로 타 광역도와 비슷한 수준으로 보이고 있음
 - 신규 아파트를 한정하여 확인하면 5.37년으로 나타났으며 천안시가 6.84년으로 가장 높고 태안군이 3.20년으로 나타남
 - 충남의 전체 주택 중 임대주택의 비율은 13.5% 수준을 보이고 있으며, 공공임대주택의 비율은 약 6% 수준임

- 이는 타 시도 대비 근소하게 낮은 수준으로 공공임대주택 공급을 확대할 필요가 있으며, 최근 전세사기 등으로 인해 임차인의 주거불안이 심화되고 있는 상황으로, 정주 기반 강화가 필요한 시점임
- 빈집은 약 3.9만호로 전체 주택의 5%를 초과하고 있으며, 이러한 추세는 더욱 강화되어 사회문제, 지역문제로 이어질 것임
 - 농어촌 지역의 경우 빈집의 비율이 10%를 넘는 지역도 다수 있으며, 방치된 빈집의 경우 우범화, 지역 슬럼화, 주거 환경의 악화 등 전체적으로 지역에 악순환을 야기할 수 있어 관리가 필요한 시점임
- 도민의 주거 환경에 대한 만족(매우 만족+만족)은 79.2%로 광역자치단체 중 낮은 수준이며, 주택에 대한 만족 역시 84.4%로 다소 낮은 것으로 조사됨
 - 이러한 만족도는 주택의 크기나 유형에 영향을 받기보다는 교통 접근성, 주변 생활환경, 사회 안전망 등에 영향을 크게 받는 것으로 분석됨
 - 결과적으로 이를 해결하기 위해서는 주택뿐 아니라 주거환경에 대한 개선이 필요하다는 것을 의미함
 - 정주 여건 개선이 만족도를 높일 수 있는 방안이며, 특히 장애인, 고령자, 저소득층, 보호종료 아동 등 사회취약계층에 대한 주거복지는 다차원적인 정책 연계가 필수적임
- 주택공급과 정비 측면에서 살펴보면, 지역별로 뚜렷한 차이를 발견할 수 있음
 - 천안, 아산, 당진 등이 위치한 북부지역의 경우 산업단지 및 도시개발과 연계하여 수요가 집중되고 있는 반면에 중부지역과 남부지역은 공급 부족과 노후화가 동시에 진행되고 있어, 공급의 지역별 편중성, 수요 대비 공급의 부족 등의 문제를 야기시킬 수 있음
- 고령화의 심화, 1인 가구의 증가, 소득대비 주택 가격의 상승, 빈집 증가, 임대주택 부족, 주거만족도 격차 심화, 직주불일치 등 현황과 여건 분석 살펴보면 충남의 주거정책은 매우 큰 변화가 필요함
 - 이를 위해서는 주거정책을 수행할 수 있는 거버넌스와 실행체계 구축이 요구되며, 이러한 상황에서 충남의 경우 리브투게더 등 자체적인 사업을 수행하고 있지만, 아직은 중앙정부가 주도하거나 단기 사업 중심으로 이루어지고 있음
 - 이에, 데이터 기반의 수요 분석과 공급계획, 재정과 전문성 확보 등이 시급한 상황임
- 이러한 점을 고려한다면 충청남도는 분권시대에 맞추어 충남만의 주거정책 사업 발굴과 추진이 필요함
 - 부족한 재원을 고려하여, 국가정책과 연계한 정책사업 추진과 다양한 계층이 함께하는 사람 중심의 모드를 위한 주거정책이 필요함
 - 또한 신규주택 공급과 동시에 기존주택의 개성과 신시가지와 기성시가지의 격차 완화, 주거지 정비를 통한 지속가능한 주택공급 등 선도적 정책을 추진해야 함
 - 특히, 공간적 측면과 사회적 변화를 모두 반영한 도민의 삶의 질 개선을 위한 종합적이면서 통합적인 접근이 반드시 필요함

제2절 정책 제언

- 충청남도는 젊은 층의 감소와 고령화 심화, 1인 가구와 독거노인의 증가, 주택 가격 상승, 빈집 증가, 임대주택 부족, 주거약자 증가 등 다양한 사회적 변화가 발생하고 있음
 - 또한 지방정부의 주거정책이 요구되는 시점에서 충청남도는 인력과 자원부족, 제도 미비로 인해 어려움을 겪고 있음
 - 이러한 상황에서 주거권의 강화는 도민의 삶의 질 향상 측면에서 필수적인 요소라 볼 수 있기 때문에 충남에서는 다양한 계층에게 도움이 될 수 있는 주거환경과 주택 문제 해결을 위한 지속가능한 정책 추진이 필요한 시점으로 다음과 같이 정책을 제안함
- 첫째, 생애주기 기반의 통합적 주거전략이 필요함. 그동안의 주거정책의 경우 평균적인 가구 기준에 맞추어 설계되다 보니, 생애주기나 사회적 조건에 따른 세분화된 대응이 미흡함
 - 취약계층이나 청년, 신혼부부, 고령자 등의 계층에 대한 맞춤형 지원이 부족하므로, 각 생애 단계와 사회경제적 조건에 따라 주거지원의 유형이 달라져야 함
 - 단순한 주택공급뿐 아니라 복지, 돌봄 등 사회적 서비스와 통합된 지원 필요함
 - 청년의 경우 주거비 지원, 공유주택과 셰어하우스 등 유연한 주거공간 조성이 필요함
 - 신혼부부는 분양형 공공주택이나 장기 임대를 통한 안정적 거주기반 등이 마련되어야 함
 - 고령자의 경우 현재 거주하고 있는 지역에서 벗어나기보다는 돌봄, 의료, 여가 등을 통합한 커뮤니티형 고령자 주거 등이 필요함.
 - 지속가능한 주거복지를 위해서는 예산의 안정성과 제도의 근거 마련이 함께 추진되어야 함
- 둘째, 지역의 수요와 특성을 반영한 유형별 공급 전략이 필요함, 충남의 경우 생활권에 따라 북부권, 중부권, 남부권, 연안 및 농경지역 등으로 구분할 수 있는데, 현재 지역에 따라 인구 패턴이 매우 다양화되어 있는 실정임
 - 이러한 상황에서 주택 수급의 불균형과 인프라 여건의 격차 등의 문제가 발생하고 있기 때문에 이를 반영한 주거계획이 필요함
 - 젊은층이나 신혼부부가 많은 지역에는 역세권을 중심으로 한 고밀주거와 편의 시설이 결합되어 있는 주거 공급이 필요함
 - 노후 주거지와 빈집이 많고, 고령자가 많은 지역에서는 유희건물을 재활용하거나, 주택 리모델링 등을 통해 주거 환경 자체를 개선하는 것이 필요함
 - 고령자가 많은 지역의 경우 주거와 돌봄, 의료, 커뮤니티 등이 통합된 종합적인 정주지원이 필요함
 - 이러한 정책은 권역별로 실행할 수 있도록 해야 하며, 이를 위해 광역과 기초지자체 간의 행정 연계 거버넌스가 매우 중요할 것임. 또한 지역별 수요 전망과 공급 관리시스템 구축이 필수적임

- 셋째, 주거비 경감 및 세입자 권익 강화를 통한 주거안정성의 확보가 필수적임. 충남의 경우 주거비 부담 지표가 전국 평균을 상회하고 있어 저소득층의 과중 지출이 증가하고 있고, 전세사기 등 임차가구의 거주 안정성이 낮아지고 있어, 장기 거주 의 가능성이 약화되고 있음
 - 이러한 문제를 해결하기 위해서는 먼저 임대주택 공급량을 증대시켜야 하는데, 여기에서 중요한 부분은 임대주택의 다양한 공급 유형과 품질 향상이 동시에 이루어져야 한다는 것임
 - 공급방식의 경우 매입형, 전세형, 리모델링형 등으로 다양화하여 수요자에게 다양한 선택지를 제공해야 하며, 세입자의 권리 보장을 위해, 임대시장의 정보를 투명하게 공개하고 보증금 반환에 대한 안전망도 구축해야 함
 - 이를 위해 충청남도의 모니터링 권한을 강화하고, 피해자 중심의 지원체계 마련을 통해 이주와 이동을 최소화하여 지역에 정착하여 살아갈 수 있도록 기반을 제공해야 함
- 넷째, 빈집 및 노후건축물에 대한 정비 및 재활용 방안이 필요함. 농촌지역의 경우 빈집과 노후건축물이 증가하면서 치안 문제와 환경 악화, 유희 시설의 증가와 그로 인한 시설 운영의 비효율 등의 문제가 발생하고 있음
 - 이러한 문제는 결과적으로 지역의 활력을 약화시키고, 주민의 거주 환경을 악화시키는 악순환이 발생할 수 있어, 이를 해결하기 위해서는 먼저 주기적인 현황조사가 필요함
 - 지역에 빈집이 얼마나 존재하는지, 활용은 가능한 것인지, 아니면 철거가 필요한 것인지 현황 조사를 통해 활용도를 분류하여 단계적으로 정비하거나 활용할 수 있는 로드맵 수립이 필요하며, 활용 가능한 주택의 경우 임대형이나 지역복지시설, 또는 공동거주형으로 지역에 정착하려는 청년이나 고령층을 위한 정착 지원형 주거모델로 활용하도록 함
 - 노후 공동주거에 대한 안전점검과 성능 향상을 위한 방안을 모색하고, 공공주도의 소규모 정비 방식을 활용한 개선도 필요하며, 특히 재정적으로 어려운 지역의 경우 신탁제나 혜택 제공을 통해 소규모 재생사업을 촉진시키고 도시재생과 연계한 주거복지를 설계하도록 함
- 다섯째, 충청남도는 탄소중립경제특별도를 선포하고 이와 관련된 추진전략을 수행하고 있는 만큼 주거분야에서도 탄소배출 저감을 통한 탄소중립형 주거 전환을 실시해야 함
 - 신축 주택의 에너지 성능을 강화하고, 친환경 소재를 활용한 건축, 제로에너지 주거 인증 등의 확대를 통해 차세대 주거 환경 모델을 제안하고 수행할 수 있도록 유도해야 함
 - 기존 주택의 경우 친환경 리모델링을 권장하고 에너지 효율 기준을 적용하는 등의 노력이 필요하며, 탄소중립을 위한 기술 개발을 주거에도 적용시킨 지능형 주거기술을 융합하고, 실시간 에너지 사용을 분석하고, 기후대응형 스마트 주택 등을 조성해야 함
 - 고령자가 점차 증가하기 때문에 고령자 안전과 편의를 관리할 수 있는 시스템을 구축하고, 태양광, 녹지, 물순환 등 로컬 저탄소 인프라를 활용한 지속가능성 중심의 주거단지 조성 필요함
 - 이를 위해 충남도에서는 공공개발 시 친환경 및 스마트 설계를 의무화하고, 탄소중심 시범거점 등을 조성하여 정주 형태와 생활양식의 변화를 유도함

- 여섯째, 주거정책의 지방분권에서 충남의 역할 재정립이 필요하며, 현재의 주거정책은 중앙정부 중심으로 수행되고 있으나, 점차 지방분권의 흐름을 타고 변화하고 있는 실정임. 하지만 지방정부에서는 재원의 확보나 실행력 제고를 위한 정책이나 준비는 미흡한 상황임
 - 중앙주도형의 계획의 틀에서 벗어나 광역 단위에서 주거정책의 컨트롤 타워를 강화하고, 도와 시군의 기능을 구분할 필요가 있음
 - 기능은 구분하지만 일원화된 집행체계를 갖추어 협치구조를 변화하는 것이 필요하며, 이를 위해 지역 주거복지 플랫폼을 구축하고, 도시재생과의 연계, 복지와 함께하는 거점 체계를 통한 전달체계의 연동과 통합화가 요구됨
 - (가칭)지역주택펀드나 커뮤니티주거기금 등을 활용한 독자 자원 확보가 요구되며, 민관협력 사업을 통해 재정 지원도 유도함
 - 예를 들어 유휴 주택의 매입 프로그램을 활용하여 공공임대 리츠 사업 등을 수행하고, 주거정책의 모니터링을 통한 성과평가를 실시함. 결과적으로 주거사업에 있어서 민, 관, 주민 등 모든 이해관계자가 의견을 낼 수 있도록 기회를 제공하며 주민이 참여할 수 있는 거버넌스를 구축할 필요가 있음
- 이상의 정책 제언은 충청남도의 주거환경이 단순히 물리적 주택의 공급을 넘어, 도민의 삶의 질과 정주 안정성을 높이는 방향으로 재편되어야 함을 강조함
 - 특히 인구구조 변화, 지역 간 격차, 복합 사회적 위험 등 미래 사회 변화에 대응하기 위한 선제적 정책 설계와 실행기반의 강화가 필요함
 - 주거정책은 더 이상 선택 가능한 행정 영역이 아니라, 사회통합과 지속가능한 지역 발전을 위한 핵심 공공정책으로 자리매김해야 함

참고문헌

- 고영호 외, 2021. 고령친화 생활환경 조성을 위한 건축도시정책의 개선방향 연구.
건축공간연구원. 53
- 국가통계포털, 각 연도.
- 국토교통부, 2018. 제2차 장기 주거종합계획('13~'22)수정계획
- 국토교통부, 2020. 주거실태조사 원자료 분석
- 국토교통부, 2022.08.16. 국민 주거안정 실현방안
- 국토교통부, 2024. 제3차 장기주거종합계획
- 국토교통부, 각 연도. 주택보급률
- 국토교통부, 각 연도. 미분양주택 현황 보고
- 국토교통부 통계누리, 2020
- 국토교통부 외 관계 부처 합동, 2022.8.16. 「국민주거안정 실현방안」 발표자료
- 국토교통부, 실거래가 공개시스템(<http://rtdown.molit.go.kr/>)
- 국토부, 2020. 주거실태조사
- 김인순 외, 2011. 장애인의 실내 생활 특성 및 주거유형을 고려한 주거 공간별 개선 방안에
관한 연구. 한국의료복지건축학회 17(4)
- 대한민국 정책브리핑, 2022.10.27
- 동아일보, 2023.2.3. '서울 전월세지원센터 운영... 전세사기 막는다'
- 박미선, 2022. "충청남도 청년주거복지 및 청년주택공급 정책발굴", 충남연구원 내부워크숍
발표자료
- 보건복지부, 2016. 아동자립지원단 보호종결아동 자립실태 및 욕구조사
- 부산광역시, 2022. 2022년 부산광역시 청년정책 시행계획
- 서울시 모아타운 홍보자료
- 서울특별시, 2020
- 소규모주택 정비사업 통합지원센터 설명회 자료
- 소규모주택정비사업 통합지원센터
- 수도권 주택공급 기반 강화방안, 2005.6
- 아파트입주전망지수, 2022.08. 주택산업연구원
- 이데일리, 2023.2.5. '경기도 주거취약계층 전세자금 대출 이자 지원 4%로 늘린다'
- 정소이 외, 2019. 저출산 대응 주거지원의 방향 - 신혼·육아세대의 수요 특성을 중심으로.
대전: LH토지주택연구원.
- 주거실태조사, 2020
- 주거실태조사, 2020. 원자료 재분석
- 충남 공공데이터포털, 2019. 고령자주택 주거환경 개선사업 실적
- 충남도청, 각 연도. 장래인구추계
- 충남도청 공공데이터포털, 각 연도. 주거급여 사업량 및 사업비
- 충남도청 홈페이지

충남연구원, 2023. 2023 충청남도 주거실태조사를 통해 알아본 주거정책 방향. CNI
인포그래픽 제69호

충청남도, 2020. 내부자료

충청남도, 2021. 내부자료

충청남도, 2021. 충남 사회조사

충청남도, 2022. 내부자료

충청남도 공공데이터 개방목록, 2018~2020. 충청남도 주거급여 사업 현황

통계청, 2015. 「인구주택총조사 2015」 20% 표본

통계청, 2020.

통계청, 2020. 대한민국 인구총조사 20% 표본

통계청, 2020. 대한민국 인구주택총조사(가구주택부문) 2% 표본

통계청, 2020. 대한민국 인구주택총조사(가구주택사항) 2% 표본

통계청, 2020. 대한민국 주민등록인구현황

통계청, 2020. 인구총조사

통계청, 2021. 대한민국 인구총조사

통계청, 2021. 주택총조사

통계청, 각 연도. 대한민국 장래가구추계

통계청, 각 연도. 성 및 연령별 인구추계, 주요 연령계층별 추계인구

통계청, 각 연도. 인구총조사, 주택총조사

통계청, 각 연도. 장래가구추계

통계청, 각 연도(2015~2021년). 주택총조사

통계청, 2021. 하반기. 지역별 고용조사

한국부동산원, 2022. 주택가격동향조사

한국주택협회, 각 연도. 분양실적

한국토지신탁, 소통센터 지자체 워크숍 발표자료

한국토지주택공사, 2012~2021년. 주택공급통계시스템(HIS)

한국토지주택공사, 주택공급통계정보시스템

e-나라지표, 2020

KOSIS, 각 연도. 외국인 등록 현황(충남)

KOSIS, 2021. 충청남도 사회조사

Center for Community Change. 2016

OECD. 2020.7. 표 1.1

OECD. (n.d.) PH 4.2 Social Rental Housing Stock. 표 PH 4.2.3.

AURUM 건축도시정책정보센터 <https://www.aurum.re.kr>

고창 웰파크 시티

관악구 홈페이지 <https://www.gwanak.go.kr/site/gwanak/main.do>

부산 오시리아 썬시티 실버타운

서울시 고령친화서울홈페이지 <https://afc.welfare.seoul.kr/afc/about/about.action>

세컨하우스 화성타운하우스 보타닉힐스

Suita SST 공식 홈페이지 <https://www2.panasonic.biz/jp/solution/town/works/suitasst.html>

연구진

발주기관 : 충청남도
수행기관 : 충남연구원
연구기간 : 2022.02 ~ 2025.06

연구책임

임준홍 충남연구원 선임연구위원

충남연구원

이관률 충남연구원 선임연구위원
김양중 충남연구원 선임연구위원
김원철 충남연구원 연구위원
박춘섭 충남연구원 책임연구원
최정현 충남연구원 초빙책임연구원
제수진 충남연구원 연구원
권정민 충남연구원 연구원
최승주 충남연구원 연구원

외부연구진

김정곤 前서울주택도시개발공사 단장
문근식 한국부동산원 부장
이준용 한국부동산원 부장
서수정 건축공간연구원 선임연구위원
고영호 건축공간연구원 연구위원
변세일 국토연구원 선임연구위원
박미선 국토연구원 연구위원
임정민 국토연구원 책임연구원
김옥연 토지주택연구원 연구위원
최은희 토지주택연구원 연구위원
정재호 목원대학교 교수
최완호 명지대학교 교수
홍성호 공주대학교 교수

자문위원

권용일 대구한의대학교 교수
김재환 공주대학교 교수
김종남 前대전평생교육진흥원 원장
김지훈 천안시도시재생지원센터 사무국장
양승연 대전시아동복지협회 회장
양승희 대전연구원 책임연구위원
염창선 前홍성군도시재생지원센터 센터장
오정아 충청남도여성가족청소년사회서비스원 연구위원
우명제 서울시립대학교 교수
이정규 서울중앙주거복지센터 센터장
장래숙 대전광역시청소년상담복지센터 센터장
정경석 대전연구원 선임연구위원
조득환 경북연구원 선임연구위원
조진기 동명기술공단 부장
조현섭 청운대학교 교수
채준배 사회주택협회 국장

