

주 제 발 표

2003년~2012년 주택종합계획(안)

2003. 5. 27

<목 차>

제1장 주택종합계획의 목표 및 정책방향	3
1. 주택종합계획 수립의 배경	3
2. 주택정책의 목표 및 추진전략	4
제2장 주거실태 및 주택수급의 분석	7
1. 주택시장의 현황	7
2. 가구의 주거실태	8
3. 주택관련지표의 변화	15
4. 주택수요 및 소요 전망	22
제3장 중장기 주택수급계획('03~'12)의 수립	33
1. 주택계획 수립의 기본방향	33
2. 주택공급계획	34
3. 택지공급계획	38
제4장 지역별 주택시장 분석 및 정책 방향	47
1. 지역 주택시장의 여건	47
2. 주택정책의 기능 및 역할 분담	48
3. 지역별 주택정책의 추진방향	50
제5장 국민 주거복지의 향상	61
1. 공공주택정책의 확립	61
2. 최저주거기준 미달가구의 주거 향상	67
3. 고령사회, 가구구성 변화에 대응한 주택공급	73
4. 주택시장 안정기반의 확보	75
제6장 주택 및 주거환경의 정비	81
1. 주택 및 주거환경정비 현황	81
2. 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비	82
3. 주거환경정비체계의 구축	86
제7장 주택종합계획의 성과	91

제1장 주택종합계획의 목표 및 정책방향

1. 주택종합계획 수립의 배경
2. 주택정책의 목표 및 추진전략

1장 주택종합계획의 목표 및 정책방향

※ 향후 10년간 주택정책 추진의 바탕이 되는 정책목표와 주거복지의 비전을 정립

1. 주택종합계획 수립의 배경

- 정부에서는 매년 주택건설계획을 수립해 주택공급 확충과 국민 주거복지 향상에 주력했으나, 장기계획을 바탕으로 하는 비전이 구체적으로 제시되지 못함
다 정책의 일관성 부족 같은 문제점이 제기되고 있음
- 중장기적 관점에서 주택공급을 지속적으로 확충하고 기존주택의 개보수를 통한 재고의 적정수준을 유지하는 한편, 국민주거수준, 특히 저소득가구의 주거복지 기능을 강화하는 정책 개발과 주택종합계획 수립이 필요한 시점임
 - 양적인 주택공급은 크게 향상되었으나, 주거의 질적 개선대책이 미흡해 저소득층의 주거복지 강화 등 주거생활의 질적 수준을 향상시킬 필요성 대두
 - 또한 주기적으로 불안양상을 보이는 주택시장의 장기안정기반을 확보하는 대책 마련이 요구되고 있음
- 계획의 주요내용
 - 주택정책의 기본목표 및 방향 확립
 - 중장기 주택공급 및 택지개발 계획
 - 국민임대주택의 건설·공급 확대
 - 주택자금의 조달 및 운용 계획
 - 최저주거기준 미달가구의 주거수준 향상
 - 노인계층 등 사회적 약자에 대한 주거지원
 - 건전하고 지속가능한 주거환경의 조성 및 정비

2. 주택정책의 목표 및 추진전략

1) 주택종합계획의 이념 정립

- 주택문제는 사회 전체의 발전과 국가 성장의 원동력이라는 인식을 바탕으로 주택정책의 기본틀을 전환
 - 주택에 대한 접근만으로는 주택문제 해결에 한계가 있으며, 사회정책(social policy) 차원의 접근이 필요함

주택종합계획의 이념

- 국민 주거복지 향상 및 계층간·지역간 주거불평등 해소를 통한 국민통합

2) 주택정책의 목표

- 주택정책은 시대적 상황에 따라 탄력적으로 수립할 필요가 있으며, 당면한 주택정책의 목표는 주택시장 안정과 국민 주거복지 향상에 두는 것이 바람직함

주택정책의 목표

- 주택부족문제의 해소
- 주택시장의 안정 유지
- 저소득층 주거수준 향상 및 주거격차의 완화

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

제2장 주거실태 및 주택수급의 분석

1. 주택시장의 현황
2. 가구의 주거실태
3. 주택관련지표의 변화
4. 주택수요 및 소요 전망

2장 주거실태 및 주택수급의 분석

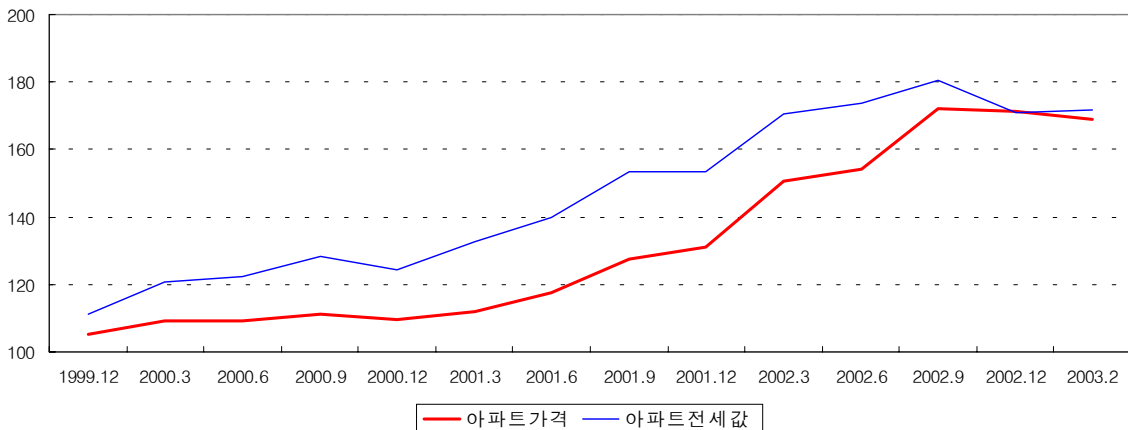
※ 주택계획 수립을 위한 주택시장 현황 및 가구의 주거실태, 주택수요를 파악

1. 주택시장의 현황

- 2000년 현재 공가를 제외한 주택재고는 약 1,100만호로 1980년 이후 연평균 3.7%의 증가율을 보여 일반가구수의 증가율 3.0%를 상회
 - 주택유형별로는 아파트·연립·다세대주택 등의 공동주택 비중이 59.2%로 높아졌으며, 다가구주택을 포함하는 경우 공동주택의 비중은 67.3%에 달함
 - 주택규모별로는 9평 미만의 협소한 주택 비중이 1980년 10.8%에서 2000년에는 2.2%로 크게 감소했음. 9~19평 미만의 소형주택 비중도 40.2%로 낮아짐

- 지역별 수급상황은 서울, 부산, 울산, 경기 등을 제외하고는 대부분의 지역에서 주택보급률이 100%에 도달해 수급불균형이 상당히 해소되었음
 - 반면 서울은 주택보급률이 80%에 불과하며 수도권외의 보급률도 낮은 실정임. 이들 지역의 수정 주택보급률은 크게 높아지지만, 재고증가의 상당수가 수요자 선호가 낮은 다가구·다세대주택이라는 점에서 수급불안이 여전히 상존

(1995.12=100)



<그림 2-1> 서울 아파트가격 및 전세값 추이

- 주택시장은 일부 지역의 수급불균형과 함께 금융시장의 저금리, 과잉유동성에 따라 주기적인 불안양상을 보이고 있음
 - 2001년 이후 서울의 아파트가격 상승률은 55%, 전세값은 60%를 상회

2. 가구의 주거실태

1) 소득계층별 주거실태

- 전반적인 주거수준 향상에도 불구하고 저소득층의 주거상태는 여전히 열악한 상황임. 이는 물리적 주거상태뿐 아니라 주거비 부담에서도 나타남

<표 2-1> 소득계층별 주거실태

		1분위 소득이하	2분위 소득이하	3분위 소득이하	4분위 소득이하	5분위 소득이하	7분위 소득이하	10분위 소득이하	계
주거면적평균(평)		15.7	16.8	18.0	18.7	19.5	21.6	24.8	21.2
평균방수(개)		2.7	2.9	3.1	3.3	3.3	3.6	3.9	3.5
주택유형 (%)	단독	28.7	23.6	19.5	18.0	17.3	14.6	17.7	17.8
	아파트	18.4	29.2	29.7	32.5	39.3	48.9	53.4	43.2
	연립주택	3.4	5.6	7.1	7.7	6.5	5.5	4.7	5.7
	다가구주택	40.8	37.5	33.3	34.1	26.3	23.9	18.4	25.6
	다세대주택	5.2	4.2	6.5	6.1	7.9	5.5	4.0	5.5
	기타	3.4	0.0	4.0	1.6	2.7	1.8	1.8	2.2
점유형태 (%)	자가	33.9	25.0	35.0	34.7	45.7	50.9	67.2	50.7
	전세	25.3	38.9	35.0	40.2	33.0	35.9	24.6	31.6
	보증부월세	21.3	19.4	16.4	17.4	13.2	10.0	6.1	11.4
	월세	12.6	8.3	5.1	3.9	4.0	0.9	0.7	2.8
	사글세	6.9	6.9	7.1	3.5	2.9	1.5	1.0	2.8
	기타	0.0	1.4	1.4	0.3	1.2	0.8	0.4	0.7
주거시설 (%)	입식부엌	81.0	98.6	95.2	98.1	98.5	99.1	99.5	97.7
	수세화장실	73.0	93.1	91.2	96.8	96.9	98.2	98.9	95.9
	온수목욕탕	75.3	87.5	93.8	96.1	96.0	98.4	99.6	96.2
주택경과년수(년)		16.5	13.1	11.6	11.6	11.5	10.7	10.3	11.2

자료 : 국토연구원, 2002 도시거주가구 주거실태조사

- <표 2-1>에서 보는 것처럼 소득 1~2분위 계층의 주거면적은 17평에 미달해 전체 평균의 70% 남짓한 실정임. 소득 1분위 계층은 평균 건축년수가 16년이나 되는 노후주택에 거주하며 주거시설 역시 낙후되어 있음
 - 소득 1~2분위계층의 60% 이상은 상대적으로 주거수준 및 주거환경이 열악한 단독주택이나 다가구주택에 거주하고 있으며, 월세 또는 사글세로 거주하는 가구 비율이 15~20%에 달하고 있음
 - 저소득층 가운데 소득 3~4분위계층은 공공임대주택의 공급에 힘입어 주거상태가 개선된 반면, 최저소득계층은 정책혜택에서 소외되고 있음
- 특히 소득 1분위에 속하는 저소득층은 노후불량주택에 거주함에도 불구하고 PIR은 6.7로 전체 평균 PIR보다 2배나 높은 것으로 나타남. 이는 이들 계층이 자력으로 주택마련이 거의 불가능하다는 점을 시사함
 - 또한 주거비 부담을 나타내는 지표인 RIR은 19.2에 달해 외부보조 없이는 적정한 주거생활이 곤란한 상태에 처해 있음

2) 가구유형별 주거실태

(1) 주거밀도

- 일반가구의 경우 평균 주거면적은 19.1평, 1인당 주거면적은 7.3평, 평균 사용방수는 3.4개, 방당가구원수는 0.98인으로 나타났음
 - 1인가구 및 노인가구는 일반가구에 비해 주거밀도가 낮은 편임
- 사회적 약자계층인 소년소녀가장가구, 편부모가구 등은 주거밀도 측면에서 상대적으로 열악한 환경에 처해 있음
 - 소년소녀가장가구의 경우 평균 주거면적은 12.1평, 1인당 주거면적은 6.9평, 평균 사용방수는 2.3개, 방당가구원수는 1.08인으로 주거밀도가 높은 편임

(2) 주택유형

- 아파트공급 확대에도 불구하고 절반 가량의 가구가 단독 및 다가구주택에 거주
- 노인가구 및 1인가구의 경우 주거수준과 주거환경이 상대적으로 열악한 단독주택이나 다가구주택에 거주하는 비율이 높은 편임
 - 사회적 약자계층인 소년소녀가구 역시 단독·다가구주택에 거주하는 비율이 매우 높아 단독·다가구주택 거주비율은 68.9%에 이르는 실정임

(3) 점유형태

- 일반가구의 자가점유비율은 54.2%로 1995년과 거의 차이가 없으며, 차가의 점유형태는 전세 28.2%, 보증부월세 10.7%, 월세·사글세 4.2%로 나타남
- 노인가구의 경우 자가에 거주하는 비율이 85.5%로 매우 높게 나타남. 이는 연령이 높아질수록 저축 등으로 자가마련의 기회가 확대되는데다 노령화 이후에도 임대주택으로 이주하기를 꺼리는 경향에 기인
 - 1인가구는 월세로 거주하는 비율이 32.6%로 상당히 높게 나타남. 이는 상당수의 1인가구가 결혼을 하기 전에 임시주거에 거주하는 경우가 많기 때문임
- 소년소녀가구는 자가거주율이 매우 낮고 월세거주 비율이 절반 정도를 차지하여 주거불안이 상당히 심각한 상황임

(4) 주거시설 및 주택경과년수

- 소년소녀가장가구 및 1인가구는 부엌, 화장실 및 목욕탕시설을 제대로 구비한 가구비율이 매우 낮게 나타남

- 일반가구 전체의 평균적인 주택경과년수는 13.3년에 이르고 있으며, 노인가구는 주택경과년수가 거의 20년에 달하는 노후주택에 거주

<표 2-2> 가구유형별 주거실태

		일반가구	혈연가구	1인가구	소년소녀 가장가구	편부가구	편모가구	노인가구
가구수(천가구)		14311.8	11928.1	2224.4	18.7	220.0	903.7	523.3
평균 가구원수(명)		3.1	3.5	1.0	3.6	2.7	2.6	2.7
주거면적 (%)	9평미만	11.7	6.6	36.9	45.2	18.0	14.8	4.8
	9-19평미만	45.2	45.8	44.9	37.1	51.7	51.7	39.0
	19-29평미만	31.7	34.9	14.2	13.0	23.4	26.2	38.6
	29-29평미만	7.4	8.3	2.7	2.9	4.5	4.9	11.4
	39평이상	3.9	4.4	1.3	1.8	2.3	2.3	6.2
주거면적평균(평)		19.1	20.3	12.9	12.1	16.5	17.1	21.6
1인당 주거면적평균(평)		7.3	6.2	12.9	6.9	6.4	6.9	8.5
평균방수 (개)		3.4	3.6	2.1	2.3	3.1	3.2	3.4
방당 가구원수(명)		0.98	1.04	0.60	1.08	1.02	0.93	0.87
주택유형 (%)	단독	27.6	23.9	36.2	34.7	28.4	26.2	61.7
	아파트	36.6	40.9	18.3	18.5	29.1	33.3	17.9
	연립주택	5.8	6.4	3.3	3.6	6.8	6.4	3.6
	다가구용단독	22.0	20.9	34.1	34.2	27.1	25.9	12.1
	다세대주택	3.2	3.5	2.0	1.8	4.0	3.8	1.5
	오피스텔	0.1	0.0	0.5	0.3	0.1	0.1	0.0
	기타	4.5	4.4	6.1	6.8	4.5	4.3	3.2
점유형태 (%)	자가	54.2	58.9	32.6	18.4	40.6	46.0	85.5
	전세	28.2	27.9	29.0	24.1	30.2	29.5	8.6
	보증부월세	10.7	8.4	20.4	23.5	18.7	17.5	2.9
	월세	2.0	1.1	7.0	10.8	3.7	2.3	0.5
	사글세	2.2	1.3	5.2	15.0	3.6	2.6	0.6
	기타	2.8	2.3	5.8	8.1	3.1	2.2	1.8
주거시설 (%)	입식부엌	90.9	95.9	79.7	75.5	89.5	92.4	90.1
	수세화장실	83.4	87.2	63.6	58.4	77.0	81.5	66.5
	온수목욕탕	86.6	90.6	66.4	62.6	79.6	84.0	76.3
주택경과년수 (년)		13.3	12.6	16.8	16.5	14.9	14.3	19.9

3) 최저주거기준 미달가구의 주거실태

(1) 최저주거기준 미달가구의 규모

- 2000년 현재 최저주거기준 미달가구는 3,344천가구로 전체 가구의 23.4%에 달하는 것으로 나타남
 - 최저주거기준 미달가구는 현대식부엌 및 수세식화장실을 갖추지 못한 시설기준 미달가구가 2,383천가구(71.3%)로 가장 많으며, 면적기준 미달가구는 1,306천가구(39.1%), 침실기준 미달가구는 496천가구(14.8%)로 나타남
 - 최저주거기준 미달가구의 5.3%인 176천가구가 시설, 면적 및 침실기준에 모두 미치지 못하는 심각한 주거상태를 보이고 있음
- 1인가구의 40.0%, 소년소녀가장가구의 50.8%, 편부가구의 31.4%, 편모가구의 26.3%, 노인가구의 36.3%가 최저주거기준에 미달하고 있음
 - 특히 1인가구, 노인가구 및 소년소녀가장가구의 경우 시설기준미달 비중이 각각 95.8%, 94.1%, 86.0%로 일반가구에 비해 월등히 높게 나타남

<표 2-3> 가구유형별 최저주거기준 미달가구의 규모

		일반가구	혈연가구	1인가구	소년소녀 가장가구	편부가구	편모가구	노인가구
가구수(천가구)		14311.8	11928.1	2224.4	18.7	220.0	903.7	523.3
주거기준미달가구수(천가구)		3344.0	2393.4	890.2	9.5	69.0	237.4	189.8
기준 미달 유형 (%)	면적기준미달가구	39.1	48.4	12.3	41.7	46.8	42.9	10.8
	시설기준미달가구	71.3	66.5	95.8	86.0	76.7	73.8	94.1
	침실기준미달가구	14.8	21.3	1.6	19.9	17.2	18.8	2.7
	면적·시설·침실 모두 미달가구	5.3	7.1	3.2	11.5	10.4	9.4	1.1

(2) 최저주거기준 미달가구의 주거실태

- 최저주거기준에 미달하는 일반가구의 주거밀도를 나타내는 1인당 주거면적 및 방당가구원수는 각각 6.2평, 1.23명으로 나타남
 - 일반가구의 1인당 주거면적 및 방당가구원수와 비교할 때 최저주거기준 미달가구의 주거밀도는 상당히 열악한 상태임

- 미달가구의 거주유형은 단독 및 다가구주택에 거주하는 가구 비율이 83.8%로 절대다수를 차지해, 전체 일반가구의 이들 주택에 거주하는 가구 비율인 49.6%에 비해 월등히 높게 나타남

- 미달가구의 점유형태 분포는 자가거주율이 42.9%에 그치며 전세 22.5%, 보증부 월세 18.7%, 월세 및 사글세 11.9%로 나타남. 이는 전체 일반가구보다 자가거주율은 낮고 월세거주율은 2배 이상 높은 수치임

- 미달가구의 주거시설 현황의 경우 입식부엌을 갖춘 가구비율이 71.2%, 수세식 화장실을 갖춘 비율은 29.1%, 온수목욕탕을 구비한 가구비율은 50.7%로 나타남. 이는 전체 일반가구에 비해 월등히 낮은 비율임

- 미달가구가 거주하는 주택의 평균연령은 22.2년으로 전체 일반가구보다 약 9년이나 더 오래된 노후한 주택에 거주하고 있는 실정임
 - 최저주거기준 미달가구의 40.7%는 20년 이상을 같은 주택에 거주해 이주에 따른 주거향상을 하지 못하고 있으며, 특히 이들 중에서 자가가구는 71.5%가 20년 이상 같은 주택에 거주하고 있는 것으로 나타남

- 이런 현상은 주거의 상향이동을 통해 전체 가구의 주거수준을 향상시키려는 중산층 위주의 주택정책이 충분한 효과를 얻지 못하고 있다는 사실을 보여줌

<표 2-4> 최저주거기준 미달가구의 주거실태

		일반가구	혈연가구	1인가구	소년소녀 가장가구	편부가구	편모가구	노인가구
기준미달 가구수(천가구)		3344.0	2393.4	890.2	9.5	689.9	237.4	189.8
평균 가구원수(명)		2.8	3.5	1.0	4.9	2.7	2.6	2.6
주거면적 (%)	9평미만	35.0	28.1	51.8	70.1	47.4	43.0	9.3
	9-19평미만	43.9	47.5	35.5	23.6	38.0	40.4	48.8
	19-29평미만	16.8	19.5	10.4	4.7	11.8	13.6	33.6
	29-29평미만	3.2	3.8	1.6	1.1	2.1	2.2	6.5
	39평이상	1.1	1.2	0.6	0.4	0.8	0.8	1.9
주거면적평균(평)		13.1	14.1	10.4	8.1	11.4	12.1	17.9
1인당 주거면적평균(평)		6.2	4.6	10.4	5.0	4.5	5.0	7.7
평균방수(개)		2.5	2.9	1.8	1.7	2.4	2.5	3.0
방당 가구원수(명)		1.23	1.41	0.71	1.31	1.41	1.29	0.96
주택유형 (%)	단독	58.0	56.1	63.6	53.4	55.2	55.2	89.5
	아파트	6.0	8.0	0.7	3.0	7.1	9.7	1.4
	연립주택	1.8	1.9	1.4	1.6	1.8	1.5	0.6
	다가구주택	25.8	25.5	24.8	31.6	28.9	26.4	5.8
	다세대주택	1.0	1.2	0.4	0.7	0.7	0.6	0.2
	오피스텔	0.1	0.1	0.2	0.2	0.5	0.1	0.0
	기타	7.3	7.2	9.0	9.4	5.9	6.5	2.4
점유형태 (%)	자가	42.9	44.0	35.0	9.0	26.4	35.2	86.6
	전세	22.5	25.8	16.5	15.8	24.4	22.7	6.1
	보증부월세	18.7	18.4	19.8	24.4	27.7	25.8	2.6
	월세	5.9	3.9	13.2	17.9	8.7	6.1	1.1
	사글세	6.0	4.5	9.7	24.6	7.9	6.4	1.2
	기타	4.1	3.4	5.8	8.4	4.8	3.7	2.4
주거시설 (%)	입식부엌	71.2	79.5	49.4	51.8	66.5	70.7	72.8
	수세화장실	29.1	36.2	9.0	18.1	26.6	29.6	7.7
	온수목욕탕	50.7	59.9	26.2	32.2	42.7	47.9	43.7
주택경과연수(년)		22.2	21.1	25.4	21.3	22.3	21.1	29.1

3. 주택관련지표의 변화

- 주택문제를 반영하는 지표로 사용하고 있는 주택보급률은 주거사정을 반영하는 데는 제약이 있으며, 가구 및 주택의 정의에도 문제를 노정
- 주거실태 및 주택시장의 현황을 정확하게 파악하고, 이를 바탕으로 정책을 수립하기 위해 주택보급률 위주의 지표를 보완하면서 주택시장과 주거사정을 정확하게 반영하는 정책지표 발굴
 - 양적 측면과 함께 질적인 측면에서 주거복지 수준을 측정하고, 주거실태 파악과 주택정책의 기초자료로 활용가능한 다양한 보조지표를 개발

<표 2-5> 주택관련지표의 정리

	지 표		측정변수
양적 지표	주택보급률		가구수, 주택수
	자가점유율		가구수, 주택수
	인구1천명당 주택호수		인구, 주택수
질적 지표	주거밀도	방당 거주가구원수	가구원수, 방구성
		1인당 전용면적	전용면적, 가구원수
	구조·성능·환경	내용년한	20년 이상 경과한 주택수
		환경기준	소음, 진동, 악취 등
	편익시설	전용사용시설	부엌, 화장실, 온수공급
		시설설비	상하수도, 난방방식
시장 지표	지불능력	소득대비주택가격(PIR)	주택가격, 가구소득
		소득대비임대료(RIR)	전세가격, 가구소득
	공가율		공가수, 총주택수
	주택가격 및 임대료		주택가격지수, 전세가격지수
	주택대출비율(LTV)		주택가격, 융자금
	주거평등도		주거관련자산의 Gini 계수
투자 지표	GDP 대비 주택투자		GDP, 주택투자
	주택부문 재정투자		주택관련정부예산

1) 주택의 양적 지표

(1) 주택보급률 개념의 수정

- 오피스텔, 다가구주택 등을 제외한 주택수와 보통가구수를 비교하는 현행 주택 보급률의 산정방식을 현실에 적합하게 수정
 - 가구의 개념에 일반가구(혈연가구, 1인가구, 비혈연가구) 및 외국인가구를 포함
 - 주택의 정의는 사회적 여건에 따라 차이가 있으며, 일반적으로 주택의 개념을 하나 이상의 방과 전용부엌, 전용화장실, 독립출입구를 가진 영구건물로 정의
- 주택종합계획의 정책지표 설정을 위한 주택보급률에서는 일반가구 개념을 적용하는 한편, 주택의 개념은 통계자료의 이용가능성을 감안해 주택단위 산정에서 빠져 있는 다가구주택을 포함하는 방식으로 주택보급률을 계산
- 주택에 대한 새로운 개념에 의한 수정 주택보급률은 현행 방식의 주택보급률에 비해 높은 수준을 보여주며, 2000년 현재 수정 주택보급률은 97.7%에 달함
 - 지역별 수정 주택보급률은 <표 2-6>에서 보듯이 지역별 평준화현상을 뚜렷하게 보여주며, 수급불균형이 심한 것으로 알려진 서울·경기·부산·대구·울산 등의 주택보급률이 95% 수준을 유지
 - 서울의 경우 다가구주택의 공급에 힘입어 수정 주택보급률은 94.8%에 달함

(2) 인구단위에 의한 양적 지표의 도입

- 가구구조 및 가구원수의 변화에 따라 주택보급률은 수급상황, 주거수준 등을 정확하게 반영하기 어려우며, 가구기준과 인구기준을 병행할 필요가 있음
 - 인구 1천명당 주택수는 통계작성의 용이성 때문에 주거수준의 국제비교를 위한 지표로 활용도가 높음

<표 2-6> 시도별 현행 주택보급률 및 수정 주택보급률

(단위 : %, 천 호)

	1995		2000	
	현행	수정	현행	수정
전국	86.0	90.4	96.2 (11,472)	97.7 (14,049)
서울	68.0	85.8	77.4 (1,973)	94.8 (2,944)
부산	71.1	86.7	86.6 (830)	97.7 (1,098)
대구	71.1	84.8	84.5 (545)	95.6 (728)
인천	89.9	91.1	98.1 (632)	97.0 (728)
광주	81.1	84.9	98.2 (338)	96.9 (397)
대전	90.3	93.5	96.8 (334)	99.2 (412)
울산	-	-	91.5 (239)	94.3 (290)
경기	84.3	93.1	92.4 (2,153)	97.8 (2,630)
강원	107.7	94.0	117.8 (458)	101.9 (498)
충북	103.5	96.6	112.5 (422)	102.1 (473)
충남	108.9	95.6	122.3 (585)	104.2 (616)
전북	105.5	93.0	115.8 (569)	99.0 (597)
전남	115.0	97.3	122.6 (647)	100.0 (666)
경북	106.2	93.2	115.9 (825)	99.4 (885)
경남	92.9	91.4	105.7 (822)	98.3 (938)
제주	94.2	92.1	98.7 (128)	95.5 (151)

- 인구 1천명당 주택수는 주택보급률 지표에 비해 주거의 개선효과를 잘 반영하며, 1980년 142호에서 2001년 현재 약 250호로 증가
- 그렇지만 선진국에 비해서 여전히 낮은 수준임. 이들 국가의 인구 1천명당 주택수는 미국 429호, 영국 417호, 프랑스 470호, 일본 371호 등에 달함

<표 2-7> 주택의 양적 지표의 추이

	1975년	1980년	1985년	1990년	1995년	2000년
주택보급률 (%)	74.4	71.2	69.8	72.4	86.0	96.2
자가점유율 (%)	63.1	58.6	53.6	49.9	53.3	54.2
1천명당 주택수(호/천인)	136.5	142.2	151.0	165.0	206.6	238.3

자료 : 통계청(2002), 건설교통부(2002)

2) 주택의 질적 지표

- 주택의 질적 수준을 나타내는 주거밀도 지표에는 방당 가구원수, 가구당 주거면적, 1인당 주거면적 등이 있으며, 주거밀도의 변화를 반영하는 지표로는 1인당 주거면적을 사용
- 편익시설을 보여주는 지표인 시설사용, 시설설비 등은 2000년 이전까지의 주거상태 개선은 잘 반영하지만, 90% 가량의 주택이 시설이 현대식으로 개선되어 향후 주거상태의 변화를 보여주기에는 한계가 있음. 이 지표는 주로 노후불량 주택에 거주하는 저소득층의 주거상태 개선을 반영하는 지표로 사용

3) 시장지표

- 시장지표는 PIR과 RIR, LTV 등이 있으며, 가구의 주거비부담을 보여주는 PIR, RIR는 꾸준히 감소하는 추세를 보이다가 최근 들어 다시 증가하고 있음
 - 수도권 거주 자가가구의 PIR은 주택가격의 급락으로 4.2로 떨어졌다가 2001년 이후 다시 4.6으로 상승. 이는 국제평균치(세계은행) 5.2에 비해 낮은 수치임
 - 임차가구의 RIR은 금리하락으로 18.3%까지 낮아졌다가 최근에는 전세가격의 상승으로 21.3%로 상승하고 있음. 이는 국제평균치인 16%를 상회하는 수준임
 - 임차가구의 주거비부담은 자가가구에 비해 상대적으로 높은 편임. 따라서 주택공급의 확대와 저소득층 지원대책에도 불구하고 임차가구는 정책의 혜택에서 소외된 경향이 있음
- 주택자금의 외부의존도를 보여주는 LTV는 주택경기가 침체했던 1990년대 중반 20.1%까지 하락했다가 주택금융의 확대와 가계대출 증가, 저금리, 주택가격 상승에 힘입어 최근에는 40%에 접근하고 있음

4) 주거복지지표

(1) 주거복지지표의 작성

- 주택문제에 관한 단편적인 판단에서 벗어나 국민들의 주거상황을 종합적으로 보여줄 수 있는 주거복지지표를 개발
 - 주택보급률, 1인당 주거면적 등의 지표는 양적, 질적인 주택상황을 보여주지만, 종합적인 주거복지수준을 반영하는데는 한계가 있음. 특히 지표간의 움직임이 상충되는 경우 판단이 곤란할 뿐만 아니라 정책적 오류의 가능성도 있음
- 주거복지지표는 양적 또는 질적인 주택상황을 보여주는 다양한 주택관련지표 중 전문가 설문조사의 결과를 바탕으로 11개 지표를 추출하고 가중치를 조정
 - 목표수준의 설정은 외국사례 및 한국 주택시장의 현실을 감안, 적용가능한 지표와 비교가능한 지표를 선별하고, 전문가의 의견을 고려하면서 설정

<표 2-8> 주거복지지표의 가중치 및 목표수준

	지 표		가중치	목표수준	주거복지지표 구성비중
양적 지표	주택보급률(%)		0.080	115	7.97
	자가점유율(%)		0.079	65	7.91
	인구1천명당 주택호수		0.062	375	6.22
질적 지표	주거 밀도	방당 거주가구원수	0.100	0.72	9.98
		1인당 전용면적(m ²)	0.104	32.0	10.37
	편의 시설	전용사용시설(%)	0.091	100	9.07
		시설설비(%)	0.081	100	8.10
	최저주거기준 미달가구비율(%)		0.124	5	12.44
시장 지표	지불 능력	소득대비주택가격(PIR)	0.100	3.5	10.05
		소득대비임대료(RIR)	0.106	15	10.56
	주택대출비율(LTV)		0.073	60	7.32
계					100.00

- 2000년 주거복지지표의 점수는 71.3점으로 1995년의 58.9점에 비해 향상된 것으로 나타났지만, 아직까지 목표수준의 2/3에 그쳐 지속적인 개선이 요구됨
 - 양적지표의 평균은 66.5점에서 72.4점, 질적지표는 57.0점에서 69.6점, 시장지표는 56.2점에서 74.5점으로 상승
 - 또한 양적지표에서 주택보급률과 자가점유비율은 다른 지표에 비해 높은 수준을 보이고 있어 주택수급 상의 문제는 상당히 해소되었음
 - 반면 최저주거기준미달가구비율 지표는 21.4점에 불과해 주거복지수준은 질적인 측면에서는 여전히 낮은 수준으로 남아 있는 상태임

- 시장지표에 있어서 PIR은 크게 개선되었으나, RIR은 여전히 낮은 점수에 머물러 임대시장의 안정을 위한 노력이 요구됨
 - 주택대출비율지표는 목표지표와 많은 격차를 보이고 있으며, 중장기적인 주택시장의 안정을 위해 2차 저당시장 등의 조속한 도입이 필요함

<표 2-9> 연도별 주거복지지표 비교

		목표 지표	2000년			1995년			
			값	점수화	지표비중	값	점수화	지표비중	
양적 지표	주택보급률	7.97	96.2	83.65	6.67	86	74.78	5.96	
	자가점유율	7.91	54.2	83.38	6.59	53.3	82.00	6.48	
	인구1천명당 주택호수	6.22	238.3	63.55	3.95	206.6	55.09	3.43	
질적 지표	주거 밀도	방당 가구원수	9.98	0.9	80.00	7.98	1.1	65.45	6.53
		1인당 전용면적	10.37	20.2	63.13	6.55	17.2	53.75	5.57
	편익 시설	전용사용시설	9.07	91.5	91.50	8.30	78	78.00	7.08
		시설설비	8.10	92	92.00	7.45	73	73.00	5.91
	최저주거기준미달가구비율		12.44	23.4	21.37	2.66	34.4	14.53	1.81
시장 지표	지불 능력	PIR	10.05	4	87.50	8.79	6.75	51.85	5.21
		RIR	10.56	20.7	72.46	7.65	20.9	71.77	7.58
	주택대출비율(LTV)		7.32	38.1	63.50	4.65	26.9	44.83	3.28
계		100.00			71.25			58.85	

- 주거복지지표의 결과를 주택정책에 반영하려면 정기적인 주거실태조사가 필수적이며, 이를 바탕으로 양적·질적·시장지표의 변화추세를 감안해 주택계획을 수립
 - 특히 최저주거기준 미달가구에 대한 지역별 조사와 저소득층의 주거실태 파악에 중점을 두는 것이 바람직함

(3) 주거평등도 지표의 개발

- 향후 주택정책의 핵심과제는 저소득층의 주거복지 향상을 통한 계층간의 주거격차를 완화하는 문제임. 따라서 계층간의 주거격차 실태를 파악하는 방법으로 주거평등도 지표를 개발해 주거격차의 실태를 분석

<표 2-10> 주거불평등도의 지니계수 변동

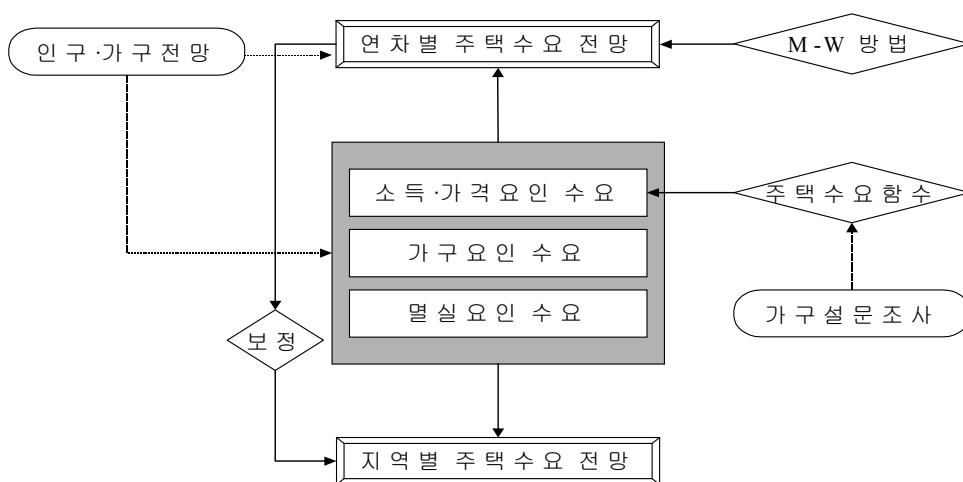
	1인당주거면적 지니계수	주택자산 지니계수	소득 지니계수
1993년	0.350	0.489	-
2002년	0.235	0.510	0.351

- 2002 가구설문조사를 이용해 추계한 1인당 주거면적 지니계수(Gini coefficient)는 0.235로 나타나 1993년의 0.350에 비해 크게 개선되었음. 이는 지속적인 주택공급으로 주택재고가 크게 증가한데 기인함
- 그러나 소득계층간 주택관련자산의 격차를 보여주는 2002년 주택자산의 지니계수(Gini coefficient)는 0.510으로 나타나 거의 개선되지 못하고 있음
 - 이는 소득의 지니계수 0.351과 비교할 때 매우 높은 수준이며, 주거자산의 불평등은 소득불평등보다 더욱 심각한 상태임을 알 수 있음
 - 따라서 계층간의 소득불균형 해소정책은 소득증가뿐 아니라 주택시장 안정 및 세제개편을 통해 주택자산의 격차를 완화하는 정책을 병행하는 것이 바람직함

4. 주택수요 및 소요 전망

1) 주택소요 및 수요의 전망방법

- 각종 거시지표와 설문조사, 인구주택총조사 자료 등을 이용해 주택종합계획 기간 동안의 연차별, 지역별 주택수요 및 소요를 전망
- 주택소요 및 수요의 전망은 주택수요함수를 이용하는 방법과 Mankiw-Weil모형을 이용하는 두 가지 측면에서 접근
 - 주택수요함수를 이용하는 방법은 가구소득 및 가격의 수요탄력성을 구해 소득과 가격변화에 따른 주택수요를 추정하는 방법임. 이는 단기적인 수요의 전망에 주로 사용되며, 장기 변화를 반영하는데는 한계가 있음
 - 따라서 2012년까지의 전망은 중장기적인 변화를 보여주는 Mankiw-Weil모형으로 연도별 주택수요의 흐름을 전망하고, 이를 바탕으로 지역별 수요를 가구설문조사에 의한 주택수요함수를 이용해 추정하는 접근방식을 채택



<그림 2-2> 주택수요의 전망절차

2) 연차별 주택수요의 중장기 전망

- 장기적으로 주택수요는 주거서비스 구입능력인 소득변수와 함께 인구규모, 가구수, 연령별 인구구성 같은 인구변수에 의해 결정됨
- 한국은 지속적인 성장으로 가구소득이 증가하고 있는데다, 주거소비의 중심계층인 40~59세 연령이 당분간 증가해 주택수급에 영향을 미칠 것임
- 주택수요의 중장기 전망은 연령구성의 변동 및 소득변동에 따른 수요에다 멸실을 합친 규모로 나타나며, <표 2-11>에서 보는 것처럼 향후 10여년 동안 주택수요는 연평균 44만호 내외의 수준을 보일 전망이다
 - 주택수요는 2008년경을 고비로 감소세로 전환하며, 이는 인구요인에서 뚜렷하게 나타남. 이는 주택수요의 중심계층인 40~50대 연령의 감소에 기인하며, 2020년경에는 주택수요가 37만호 전후로 떨어질 전망이다

<표 2-11> 연도별 주택 시장수요의 중장기 전망

(단위: 천 호, %)

	인구요인수요	소득요인수요	계
2003년	107.6 (24.7)	192.3 (44.2)	435.2
2004년	110.7 (25.2)	193.5 (44.0)	439.5
2005년	113.2 (25.6)	194.2 (43.9)	442.8
2006년	114.8 (25.8)	194.6 (43.8)	444.8
2007년	115.0 (25.8)	194.8 (43.7)	445.2
2008년	117.6 (26.3)	194.7 (43.5)	447.7
2009년	115.1 (25.9)	194.4 (43.7)	444.8
2010년	106.6 (24.5)	193.5 (44.4)	435.4
2011년	100.6 (23.5)	192.7 (45.0)	428.6
2012년	97.6 (23.0)	191.4 (45.1)	424.1

주 : ()속은 인구요인 및 소득요인이 주택수요에서 차지하는 비중임

- 연차별 주택수요 전망결과 해석의 유의점
 - 첫째, 소득요인의 주택수요는 일정범위 내에서 변동을 보일 것임. 가구소득은 평균 $\pm 20\%$ 범위에서 변동하는 경향을 감안하면 주택수요의 범위는 전망치를 중심으로 경제상황에 따라 3만호 가량의 상·하한선을 보일 것임
 - 둘째, 재개발·재건축의 억제와 리모델링 활성화로 멸실 대체수요가 줄어든다면 주택수요가 감소하는 시점은 2008년보다 빠르게 나타날 수도 있을 것임
 - 셋째, 수요전망은 인구 및 소득변동에 의한 기본적인 시장수요이며, 투자수요를 감안할 때 실제 수요는 이보다 약간 높을 것임

3) 지역별 주택수요의 전망

- 지역별 주택수요는 지역별, 소득계층별 자가 및 차가주택수요함수를 추정한 다음, 주택수요의 소득 및 가격탄력성을 이용해 수요 변화를 추계하고, 가구구성 및 가구수 변화에 의한 수요를 더해서 전망
- 수도권 권역 구분
 - 수도권의 경우 별도의 분리된 시장이라기 보다 몇개의 광역적인 주택시장을 형성한다는 점을 감안해 서울·인천·경기도와 함께 5개 권역의 수요를 전망
 - 수도권의 권역 구분은 각 시군별 통근통행량을 바탕으로 설정한 생활권역에 따라 5개의 권역으로 구분

<표 2-12> 수도권의 권역 구분

	시·군
중부권역	서울, 고양, 의정부, 구리, 하남, 성남, 부천, 광명, 과천
서부권역	인천, 김포, 시흥
남부권역	수원, 안양, 의왕, 군포, 안산, 용인, 오산, 화성, 평택, 안성
북부권역	파주, 연천, 동두천, 양주, 포천
동부권역	가평, 남양주, 양평, 광주, 이천, 여주

- 2003-2012년 동안의 지역별 주택소요량은 <표 2-13>에 정리되어 있는 것처럼 호수기준으로 약 4,386천호로 추계되었음. 따라서 이 기간 동안 주택시장에서 나타나는 시장수요를 충족하기 위해서는 연 439천호의 신규주택건설이 필요함

<표 2-13> 지역별 주택 시장수요의 전망 (2003년~2012년)

(단위 : 천 호, %)

	주택재고 (2002)	주택 시장수요
전 국	12,357.5 (100)	4,386.2 (100)
수도권	5,238.5 (42.4)	2,416.3 (55.0)
중부권역	3,034.7 (24.6)	1,251.9 (28.5)
서부권역	832.5 (6.7)	390.9 (8.9)
남부권역	933.5 (7.5)	505.5 (11.5)
북부권역	166.9 (1.3)	129.8 (3.0)
동부권역	270.9 (2.1)	138.2 (3.1)
서울	2,102.9 (17.0)	949.2 (21.6)
인천	696.4 (5.6)	268.0 (6.1)
경기	2,439.2 (19.7)	1,199.2 (27.3)
지방	7119.0 (57.6)	1,969.9 (45.0)
부산	888.2 (7.2)	228.4 (5.2)
대구	575.4 (4.7)	183.7 (4.2)
광주	359.2 (2.9)	125.2 (2.8)
대전	352.5 (2.8)	140.9 (3.2)
울산	252.6 (2.0)	98.3 (2.3)
강원	484.7 (3.9)	116.1 (2.6)
충북	445.9 (3.6)	120.4 (2.7)
충남	617.0 (5.0)	195.6 (4.0)
전북	592.6 (4.8)	153.6 (3.4)
전남	667.3 (5.4)	143.6 (3.2)
경북	865.9 (7.0)	229.3 (5.2)
경남	878.4 (7.1)	208.1 (4.7)
제주	139.3 (1.1)	37.1 (0.8)

주 : ()속은 비중

- 지역별 시장수요는 수도권 2,416천호, 지방 1,970천호로 각 55%와 45%를 차지
 - 수도권 내의 중부권역이 전체 주택수요의 28.3%를 차지하는 것으로 나타났으며, 서울 주택수요의 대체지역으로 개발되고 있는 남부권역이 11.4%를 차지
 - 시·도별로는 주택부족문제가 심각한 서울 및 경기도의 주택수요가 전체 수요의 절반 가까이를 차지

- 2002년 주택재고와 향후 주택수요를 비교하면 향후 수요가 증가할 것으로 예상되는 지역은 수도권의 북부권역·남부권역·동부권역 등이며, 지방은 대전·울산 등의 주택수요가 비교적 빠르게 증가할 전망이다
 - 수도권에서 서울을 포함한 중부권역은 주택수요에서 차지하는 비중은 높지만, 수요증가속도는 상대적으로 둔화되는 것으로 나타남

4) 공공지원대상가구의 주택소요 전망

(1) 지역별 국민임대주택의 소요

- 공공부문의 지원이 필요한 저소득계층은 건설교통부에서 정한 최저주거기준을 토대로 면적, 시설, 침실기준 중 하나라도 주거상태가 미달하는 가구를 대상으로 선정

- 지역별 국민임대주택의 소요는 최저주거기준미달가구 중에서 1인가구 및 농촌가구(면지역 거주 최저주거기준미달가구)를 제외한 가구수로 파악함
 - 최저주거기준에 미치지 못하는 주택에 거주하는 1인가구 및 농촌가구는 공공지원주택보다 주거비보조 및 주택개량지원 같은 지원수단이 효과적임
 - 더욱이 농촌지역에 고층아파트 형태의 공공지원주택을 건설하는 것은 주거환경 측면에서도 바람직하지 못함

- 최저주거기준 미달가구의 주거향상을 위한 공공주택의 소요량은 <표 2-14>에서 보는대로 1,490.3천호로 나타났으며, 수도권이 726.7천호로 절반을 차지
- 이러한 지역별 공공지원주택소요량의 비율을 토대로 향후 10년 동안의 국민임대주택공급계획물량 1,000천호를 지역별로 배분하면 동기간 동안 수도권에는 487.6천호, 지방에는 512.4천호의 국민임대주택을 공급해야 할 것임

<표 2-14> 지역별 공공지원이 필요한 주택소요의 전망 (2003년~2012년)

(단위 : 천 가구, 천 호, %)

	최저주거기준 미달가구	공공지원주택 소요가구	국민임대주택의 배분
전 국	3,344.0 (100)	1,490.3 (100)	1,000
수도권	1,126.9 (33.7)	726.7 (48.8)	487.6
중부권역	699.1 (20.9)	527.7 (35.4)	354.1
서부권역	132.4 (4.0)	84.8 (5.7)	56.9
남부권역	168.4 (5.0)	89.9 (6.0)	60.3
북부권역	53.2 (1.6)	9.2 (0.6)	6.2
동부권역	73.8 (2.2)	15.1 (1.0)	10.1
서울	571.9 (17.1)	436.2 (29.3)	292.7
인천	114.6 (3.4)	78.7 (5.3)	52.8
경기	440.4 (13.2)	211.8 (14.2)	142.1
지방	2,217.1 (66.3)	763.5 (51.2)	512.4
부산	277.2 (8.3)	202.2 (13.6)	135.7
대구	186.2 (5.6)	126.2 (8.5)	84.7
광주	77.5 (2.3)	53.1 (3.6)	35.6
대전	70.3 (2.1)	52.2 (3.5)	35.0
울산	61.1 (1.8)	32.4 (2.2)	21.7
강원	150.6 (4.5)	44.3 (3.0)	29.7
충북	117.1 (3.5)	28.2 (1.9)	18.9
충남	152.3 (4.6)	15.3 (1.0)	10.3
전북	171.5 (5.1)	34.0 (2.3)	22.8
전남	243.1 (7.3)	27.0 (1.8)	18.1
경북	365.2 (10.9)	63.4 (4.3)	42.5
경남	291.6 (8.7)	65.5 (4.4)	44.0
제주	53.3 (1.6)	19.7 (1.3)	13.2

주 : ()속은 비중

- 최저주거기준 미달가구의 입주능력분석에 의하면 도시거주 2인이상 가구 가운데 1,131.1천가구가 국민임대주택 입주가 가능하며, 이중 공공지원대상인 소득 40% 이하 가구는 774천가구(소득 50% 이하 가구는 약 920천가구)로 나타났음
- 주택종합계획 기간 중에 1,000천호의 국민임대주택을 공급하는 한편, 나머지 가구에게는 주거비보조 등을 통해 주거문제를 해결하는 방안을 강구

(2) 생활권별 국민임대주택의 소요

- 한편 저소득층에 대한 국민임대주택 공급의 정책효과를 제고하기 위해서는 생활권별 주택소요를 파악할 필요가 있음
- 대부분의 저소득가구는 직장 등의 생활근거지 인근에 거주하려는 경향이 강하며, 생활권을 고려하지 않은 주택공급은 저소득층의 주거안정에 대한 충분한 정책효과를 달성하기 어려움
- 수도권 생활권 분류는 서울, 인천, 경기도 시·군·구의 출퇴근 O-D 조사를 바탕으로 설정한 16개의 축을 중심으로 구분되었음
- 지방의 경우 각 시·군·구를 기준으로 생활권을 설정
- 수도권의 생활권별 국민임대주택의 소요량은 <표 2-15>에 정리되어 있음
- 국민임대주택의 소요는 4축(서울 영등포·동작 등 및 경기 안양·군포 등)에 수도권 소요 726.7천호의 20%를 상회하는 153.8천호가 집중되어 있으며, 서부 및 북부권역인 7축, 8축, 10축, 12축, 16축 등에도 상당한 소요가 있는 것으로 나타남
- 이에 비해 동부권역인 3축, 11축, 13축 등에서는 국민임대주택의 소요가 거의 없는 것으로 나타나고 있음
- 지방의 각 시·군·구별 국민임대주택의 소요량에 대한 결과는 별도로 정리

<표 2-15> 수도권 생활권별 공공지원주택소요의 전망 (2003년~2012년)

(단위 : 천가구, 천호)

	서울	인천	경기	일반가구	최저주거기준 미달가구	공공지원 주택소요
1	강동·송파·서초 ·강남		성남(분당)·하남	769.0	63.2 (8.2)	49.3
2			성남(분당외)·광주	202.8	29.4 (14.5)	15.1
3			이천·여주	80.0	24.0 (29.9)	3.4
4	영등포·동작·구 로·관악·금천		안양·광명·과천· 군포·의왕	1020.3	206.6 (20.2)	153.8
5			안산·시흥	260.1	26.7 (10.3)	19.0
6	양천·강서		부천	521.1	61.6 (11.8)	43.7
7		중·동·남·연수· 남동·부평·계양		622.7	91.8 (14.7)	67.8
8	서대문·마포·은 평		고양·파주	640.4	98.3 (15.4)	69.8
9		서·강화·웅진	김포	167.8	33.3 (19.9)	11.7
10	성북·강북·도봉 ·노원		의정부	637.1	111.4 (17.5)	86.9
11			동부천·양주·연천 ·포천	111.2	38.9 (35.0)	4.1
12	동대문·중랑		구리·남양주	402.6	107.0 (26.6)	75.9
13			가평·양평	41.9	18.9 (45.1)	0.0
14			수원·용인·화성	449.9	72.0 (16.0)	34.8
15			평택·오산·안성	174.9	41.4 (23.7)	14.8
16	종로·용산·중· 성동·광진			400.2	102.3 (25.6)	76.6

주 : '수도권 정비계획' 및 '경기2020'에서 제시한 수도권 권역 및 발전축을 고려하고, '수도권 토지이용의 효율적 관리와 중장기 택지수급계획 수립을 위한 기초연구'에서 서울, 인천, 경기도 시·군·구의 출퇴근 O-D 조사를 바탕으로 설정한 소권역 자료를 이용함

제3장 중장기 주택수급계획('03-'12)의 수립

1. 주택계획 수립의 기본방향
2. 주택공급계획
3. 택지공급계획

3장 중장기 주택수급계획('03~'12)의 수립

※ 주택정책 목표를 연차적으로 추진하는 중장기 주택수급계획을 수립

1. 주택계획 수립의 기본방향

- 중장기 주택수급계획은 주택수요 전망 및 주택시장의 변화를 바탕으로 수립
- 주택재고 증가, 주거선호요인 변화, 가구구성 변화와 가구증가율 둔화에 따른 주택수요의 다양화 ⇒ 다양한 수요에 부응하는 공급계획을 수립하고, 친환경적인 주거단지를 조성하는 방향으로 택지를 개발
- 주택시장기능의 강화, 경쟁을 통한 공정한 시장질서 확립 ⇒ 민간의 시장기능과 역할을 최대한 활용하고, 공공정책의 중점은 저소득층 지원 등에 집중
- 주택시장의 구조전환, 주택금융의 확대와 저금리기조 정착으로 주택시장의 변동성 증가 ⇒ 세계·금융 등 시장안정을 유지하는 장치를 마련하는 한편, 공공부문의 연도별 주택공급 비중을 일정한 수준으로 유지
- 저소득층의 주거욕구 증가와 높은 주거비 부담, 월세 전환에 따른 임대료 상승을 비롯한 임대시장의 변화 ⇒ 공공임대주택의 공급을 확대하고 민간임대사업에 대한 지원을 강화하는 한편, 저소득층에 대한 다양한 주거지원방안을 모색
- 재건축 억제 및 1990년을 전후해 대량공급된 주택의 노후화에 따른 개보수투자의 필요성 증가 ⇒ 공급 위주의 계획에서 벗어나 신규공급과 개보수의 조화를 통해 주거자원을 효율적으로 활용하고 적정한 재고를 유지하는 전략 마련
- 재개발·재건축사업의 조정과 기존주택의 효율적 관리를 통해 주택멸실 최소화

2. 주택공급계획

1) 연차별 주택공급계획

- 주택종합계획 기간 동안 국민임대주택 1,000천호를 포함해 총 5,000천호의 주택을 공급하고, 목표연도인 2012년에는 주택보급률을 선진국 수준인 116%(보통가구 기준)로 제고
 - 인구 1천명당 주택수는 2012년 320호에 달해 양적 부족문제는 거의 해소될 것임
- 시장수요 이외에 최저주거기준 미달가구를 비롯한 저소득층 지원을 위한 국민임대주택 1,000천호 및 5년 임대주택 등을 공급
- 주택종합계획 기간의 주택 5,000천호 공급계획 중에서 공공부문이 30%인 1,500천호를 담당하고, 민간부문에서 3,500천호를 공급

<표 3-1> 연차별 주택공급계획

(단위: 천 호, %)

	주택 공급	공공부문공급	주택재고	주택보급률 (인구 천명당주택수)
2003년	500	145 (29.0)	12,673	... (264)
2004년	500	150 (30.0)	13,037	... (270)
2005년	500	155 (31.0)	13,402	104 (277)
2006년	500	160 (32.0)	13,766	... (283)
2007년	500	165 (33.0)	14,131	... (289)
2008년	500	160 (32.0)	14,496	... (295)
2009년	500	155 (31.0)	14,860	... (301)
2010년	500	145 (29.0)	15,225	112 (307)
2011년	500	135 (27.0)	15,590	... (313)
2012년	500	130 (26.0)	15,955	116 (320)
계	5,000	1,500 (30.0)	15,955	116 (320)

주 : ()속은 공공부문이 차지하는 비중임

- 공공주택재고의 조속한 확보 및 연도별 주택수요의 변화추세를 감안해 공공부문의 주택공급은 2007년까지 점차 확대하도록 공급계획을 수립
 - 최근 5년간 공공부문의 주택공급실적은 연평균 135천호로 약 29%를 점유했으나, 연도별로 공급변동이 심하게 나타남
 - 주택경기 변동에 따른 수급불안을 억제하고 시장의 지속적인 안정을 위해 공공부문의 공급비중을 매년 적정한 수준으로 유지

2) 지역별 주택공급계획

(1) 지역별 주택공급의 필요규모

- 지역별 주택공급계획은 시장수요 및 저소득층 지원을 위한 국민임대주택 등을 지역의 수요에 따라 1차 배분한 다음, 택지개발 여건 등을 감안해 조정
 - 특히 택지부족이 심각한 수도권 중부권역 등의 주택수요는 인접지역의 택지개발가능성 및 수도권의 공간구조를 바탕으로 이전배분할 필요가 있음
- 지역별 주택공급규모, 특히 공공부문은 공급규모의 80%를 최저주거기준 미달가구의 비중이 높은 수도권 및 지방 대도시에 배분
 - 국민임대주택 등 공공부문에서 공급하는 주택의 지역별 배분은 각 시·도 도시지역의 최저주거기준 미달가구 비중을 적용

(2) 지역별 택지소요 및 택지개발가능규모

- 택지개발계획에서 주택당 택지원단위는 소득향상에 따른 1인당 주거면적의 증가, 환경친화적 개발의 중요성 및 최근 5년 동안의 호당 택지소요 증가추세를 반영해 주택종합계획의 전반기에는 45~50평, 후반기에는 55~60평을 적용
 - 공영개발방식에 의한 택지개발사업에서 주택당 택지원단위는 약 41평으로 나타났으며, 최근 들어 지속적으로 증가하고 있음

- 기존시가지의 가용택지 고갈 등 택지개발 여건의 변화에 따른 민간부문의 위축을 감안해 공공부문에서 택지개발을 통해 택지소요량의 50%를 충당
 - 주택종합계획 기간 동안 5000천호 주택건설계획의 50%에 필요한 택지를 공공부문에서 담당하기 위해 개발공급할 택지규모는 130,000천평에 달함
 - 수도권에서 70,600천평, 지방은 59,400천평의 공공택지개발, 공급이 필요함

- 택지개발 가능지역의 조사는 물리적 개발가능지를 조사하고, 각종 행정규제 및 상위계획상의 개발가능 여부를 판단하는 방법으로 1차적인 대상지를 추출
 - 이를 바탕으로 분석한 결과, 전국에서 향후 택지개발이 가능한 토지규모는 개발제한구역 조정대상을 포함해 약 134,500천평에 달하는 것으로 조사되었음
 - 개발가능지에다 기지정된 택지를 포함하면 공급가능한 택지는 약 170,000천평에 달하며, 향후 10년간 필요한 공공부문의 택지개발규모를 초과
 - 일부 지역은 민간에서 개발되는 것을 감안해도 총량규모에서 택지가 부족하지 않은 것으로 판단되지만, 지역별로는 택지수급의 불균형이 나타나고 있음

- 수도권의 경우 택지개발지구로 지정된 지역 이외에 향후 택지개발가능규모는 개발제한구역조정대상을 포함해 약 75,000천평에 달하는 것으로 조사됨
 - 그러나 수도권 중부권역은 개발 중인 택지의 잔여규모를 합쳐도 향후 소요량의 30% 정도밖에 충당할 수 없는 실정임

(3) 수도권 주택공급계획의 조정

- 수도권 중부권역 주택수요의 이전배분은 수도권 공간구조의 개편 및 인근 권역의 택지개발여력이라는 두가지 기준을 적용
 - 권역 내에서 수요충당이 어려운 곳은 인근지역의 수급상황을 감안해 이전배분
 - 수도권 광역계획에서 추진하는 공간구조를 기초로 배분하며, 특정지역이 과중한 개발압력을 받지 않도록 지역별 적정수준을 검토해 주택공급계획을 수립

- 택지개발여력은 남부권역 및 북부권역이 수요를 충족하고도 상당한 개발여력을 가지고 있음. 이는 수도권 공간구조의 개편방향과 대체로 일치하고 있음

○ 따라서 중부권역의 부족한 택지는 주로 남부권역 및 북부권역에서 충당하도록 조정하며, 이를 바탕으로 수도권의 권역별 택지개발을 추진

<표 3-2> 지역별 주택공급계획 (2003년~2012년)

(단위 : 천 호, %)

	주택공급계획	주택재고 (2012)	주택보급률 (2012)	인구 1천명당 주택수 (2012)
전 국	5,000 (100)	15,955	116.7	320
수도권	2,715.6 (54.3)	7,537.6	112.4	309
중부권역	961.0 (19.2)	3,754.4	111.1	300
서부권역	466.8 (9.3)	1,223.4	114.5	318
남부권역	796.8 (15.9)	1,656.0	107.2	301
북부권역	305.6 (6.1)	459.3	109.2	303
동부권역	185.4 (3.7)	434.7	118.9	330
서울	738.4 (22.6)	2,651.8	110.6	300
인천	270.4 (6.0)	932.5	118.9	325
경기	1,706.8 (33.5)	4,043.4	112.2	313
지방	2,284.4 (45.7)	8,417.4	120.8	332
부산	311.7 (6.2)	1,128.3	111.3	303
대구	235.7 (4.7)	773.1	108.4	298
광주	147.1 (2.9)	482.2	112.3	309
대전	162.4 (3.2)	491.5	108.6	300
울산	111.6 (2.2)	342.2	107.0	295
강원	129.3 (2.7)	534.7	132.4	363
충북	132.0 (2.6)	513.8	122.0	335
충남	211.9 (4.2)	648.0	130.6	358
전북	167.6 (3.4)	647.6	129.4	356
전남	139.4 (2.9)	692.7	137.9	380
경북	255.4 (5.1)	965.3	132.4	363
경남	235.1 (4.7)	1,014.0	119.6	330
제주	45.2 (0.9)	172.9	115.1	317

주 : ()속은 비중

- 중부권역의 택지부족분 26,450천평을 남부권역에 50%, 북부권역에 34% 이전배분하고, 서부권역과 동부권역에 각각 8%를 배분
- 중부권역의 주택공급 필요량 가운데 약 35%인 580천호를 다른 권역으로 이전배분해 중부권역에는 961천호를 공급하는 한편, 남부권역 및 북부권역에 각각 254천호, 172천호의 주택을 추가공급
- 수도권 주택공급 필요량의 권역별 이전배분을 바탕으로 주택종합계획 기간 동안의 지역별 주택공급계획은 <표 3-2>와 같이 수립했으며, 수도권에 주택공급의 54.3%인 2,715.6천호, 지방에는 45.7%인 2,284.4천호를 각각 공급

3. 택지공급계획

1) 택지개발의 기본방향

(1) 공공부문의 역할 강화

- 최근 10년 동안의 주택공급 5,375천호 가운데 공공택지개발지구에서 공급된 주택의 비중은 약 36.5%에 달하며, 토지구획정리사업 등의 기타개발사업에 의해 공급된 규모를 포함하면 공공택지개발의 주택공급이 전체 주택건설에서 차지하는 비중은 43% 수준을 차지
- <표 3-3>에서 보는 것처럼 주택공급의 57% 가량은 민간부문이 기성시가지의 나대지나 재개발·재건축, 다가구·다세대주택 및 도시지역 밖의 준농림지 등에서 택지를 개발해 주택을 공급
- 준농림지 개발이 허용된 1994년부터 준농림지 규제가 강화되기 전인 1999년 사이에 민간부문이 준농림지를 개발해 주택을 공급한 실적은 약 360천호에 달하며, 동 기간 동안 전체 주택공급의 11.5%를 차지

<표 3-3> 택지개발방식별 주택공급 비중

(단위 : %)

계	공공개발택지		민간택지개발			
	공영택지 개발사업	토지구획 정리사업 등	도시지역내		도시지역외	
			재개발·재건축	기 타	준농림지	기 타
100	36.5	6.5	8.0	19.0	11.5	18.5

주 : 준농림지 주택공급실적은 1994~1999년 사이의 비중임

자료 : 한국토지공사·대한주택공사, 수도권 중장기 택지수급계획, 2001

자료 : 건설교통부, 주택백서, 2002

- 국토의 선계획-후개발 전환, 국토이용체계 개편에 따른 준농림지의 폐지, 재건축요건 강화, 기성시가지의 나대지 고갈 등으로 기성시가지 내의 택지공급과 민간의 택지개발은 축소가 불가피함
 - 국토계획법상의 관리지역에 대한 토지적성평가와 제2종 지구단위계획 수립 등 민간의 본격적인 택지개발 참여에는 상당한 기간이 소요
- 특히 수도권에서는 준농림지 개발의 위축과 함께 도시및주거환경정비법의 시행에 따른 재개발·재건축의 감소로 주택공급에 상당한 차질이 예상되고 있음
 - 서울의 경우 주택공급에서 차지하는 비중이 36%에 달하는 재개발·재건축의 억제로 공급 위축이 우려됨
- 기존시가지의 가용택지 고갈, 준농림지 개발의 위축 등 택지개발 여건의 변화를 감안할 때 주택종합계획 기간 동안 5,000천호의 주택공급계획을 차질없이 추진하기 위해서는 공공부문의 택지공급을 적극 확대하는 정책이 요구됨
- 국토계획법의 관리지역에 대한 본격개발이 이루어지기 이전인 주택종합계획 기간의 전반기에는 준농림지 및 재개발·재건축 등에서 연평균 약 5~6만호의 주택공급 차질이 예상되며, 이를 충당하기 위해서는 현행 공공택지개발의 비중 43%를 55% 수준까지 제고할 필요가 있음

- 주택종합계획 기간동안 필요한 택지의 공급은 공공부문에서 택지개발을 통해 50%를 충당하고, 50%는 민간이 나대지, 재개발·재건축 등을 통해 공급
 - 계획적인 택지개발의 필요성이 높고, 민간의 택지개발 위축이 예상되는 주택종합계획 전반기(2003년~2007년)에는 공공부문에서 택지소요의 55%를 충당
 - 민간의 택지개발 여건이 개선될 후반기(2008년~2012년)에는 공공부문과 민간부문의 택지공급 비중을 45 : 55 수준으로 다시 조정

(2) 다양한 주거단지의 개발

- 아파트, 연립주택 등 공동주택의 건설 비중을 지속적으로 낮추어 저밀도 주거단지 개발을 유도하고, 주택수요에 부응한 다양한 유형의 주택을 공급
 - 공동주택에 대한 높은 선호를 감안해 공영개발택지에서 단독주택 공급비율을 점진적으로 상향조정하고, 이를 촉진하는 지원책을 도모
- 다양한 주거단지개발을 위해 획지의 규모와 형상을 다양화하고, 공동주택의 평형배분 및 공동주택과 단독주택지의 다양한 분포가 가능하도록 유도
 - 단지배치 및 설계의 공모방식을 통해 최적안을 제출한 사업자에게 택지를 우선공급하는 경쟁 여건을 조성
- 주거수준에 대한 욕구 증가, 공간계획의 부재에 따른 문제를 해결하고 환경친화적인 택지를 공급하기 위해서는 자족기능을 갖춘 대규모택지의 개발 비중을 제고할 필요가 있음
 - 난개발에 따른 부작용이 심각하게 나타나고 있는 수도권외의 경우 소규모택지의 난립을 억제하고, 수도권 공간구조의 개편을 반영할 수 있도록 일정한 수의 대규모택지를 공공부문에서 개발하는 방안을 추진
- 중소규모의 택지개발은 제2종 지구단위계획을 적용해 자족기능이 결여된 베드타운 주거지의 난립을 억제하고, 기능적으로 상호연계되는 공간구조 개편을 통

해 각 도시가 유기적으로 상호·보완적인 기능을 담당하도록 개발

- 이를 위해서는 기존의 주거위주 공급방식을 벗어나서 산업과 문화 등의 기능과 연계된 택지개발사업을 추진할 필요가 있음

(3) 환경친화적인 택지개발

- 산지, 구릉지, 농지를 켜기형 녹지체계로 하는 신도시 및 신시가지 개발
 - 클러스터형 개발(cluster development)을 통해 농업진흥지역, 보전임지를 주변의 자연환경으로 보전하면서 여러 개의 지구별 개발사업을 동시에 추진할 수 있는 사업방식 도입
 - 농촌지역 마을의 정비와 병행하여 농촌주민과 같이 거주하는 전원주택지 건설
- 쾌적한 자연친화적 주거단지 개발을 위해 산지·구릉지 개발을 적극 활용
 - 산지·구릉지를 활용해 주거환경을 중시하는 사람들이 선호하는 전원적 아파트의 수요를 수용할 수 있는 환경친화적인 고품격의 주거단지 개발을 추진
- 산지개발의 방향은 단기적으로는 난개발과 환경파괴를 방지하기 위해 주변지역과의 경관조화, 생태계 유지에 중점을 두고 추진하는 한편, 장기적으로는 에너지절약, 자체오염처리, 자연동화 등 물질순환형 개발체계를 구축하도록 노력
 - 자연친화적인 소규모개발을 촉진하기 위해 단지의 연속화를 유도해 도로, 하수처리시설 등 기반시설의 설치비용을 공동으로 부담하는 효과를 제고
- 산지·구릉지의 개발에 관련된 제도는 평지와는 다른 지형과 특성을 고려한 건축기준을 제시하고, 택지개발관련제도를 개정·보완
 - 산지에 입지한 시설건축물에 적합한 건축기준을 마련해 건축법에 규정
 - 고도제한 등 경관요인의 기준을 수립하고, 각종 건축기준의 범위를 명시해 지자체에서 지형특성에 따라 탄력적으로 기준을 운용할 수 있는 근거를 제시

2) 택지개발계획의 수립

(1) 지역별 택지개발계획

- 지역별 택지개발계획은 주택공급계획의 택지소요를 바탕으로 수립했으며, 수도권 70,600천평, 지방 59,400천평 등 모두 130,000천평을 공공부문에서 개발공급
- 전반기에는 기존의 택지개발예정지구 34,750천평 이외에 31,500천평을 추가로 개발하며, 후반기에 63,750천평의 택지를 개발

<표 3-4> 지역별 택지수급계획 (2003년~2012년)

(단위 : 천 호, 천 평)

	공공개발 택지소요	기 지정 택지	공공택지 추가개발계획		
			전반기	후반기	계
전 국	130,000	34,750	31,500	63,750	95,350
수도권	70,600	17,725	17,750	35,125	52,875
중부권역	11,775	4,950	975	5,850	6,825
서부권역	13,200	1,825	4,800	6,575	11,375
남부권역	27,325	7,525	6,200	13,600	19,800
북부권역	12,425	2,350	3,900	6,175	10,075
동부권역	5,875	1,075	1,875	2,925	4,800
지 방	59,400	17,025	13,750	28,625	42,375
부산·울산·경남	17,125	5,375	3,225	8,525	11,750
대구·경북권역	12,775	1,125	5,300	6,350	11,650
광주·전남권역	7,450	4,625	0	2,825	2,825
대전·충남권역	9,750	3,600	1,300	4,850	6,150
강원권역	3,350	500	1,200	1,650	2,850
충북권역	3,425	975	750	1,700	2,450
전북권역	4,350	525	1,675	2,150	3,825
제주권역	1,175	300	300	575	875

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

(2) 자족기능의 강화

- 택지개발계획에서는 수도권 중부권역의 택지수급문제를 해결하기 위해 택지의 상당부분을 서울에서 40km 외곽에 위치한 지역에서 개발을 추진하며, 이들 지역이 중부권역의 주택수요를 흡수하려면 자족기능을 갖춘 개발이 필수적임
- 도시의 자족성을 평가하는 기준에는 생활자족성과 경제자족성이 있음. 서울에 모든 기능이 집중되어 있는 현실을 감안할 때 경제적 자족단지를 당장 실현하기는 힘들며, 우선 생활의 자족단지 개발에 치중하는 방향으로 정책을 추진
 - 새로 개발되는 중소도시규모의 지역이 전반적인 자족성을 갖추기는 어렵고, 반드시 바람직하지도 않음. 기존의 도시에 대해 주요기능을 평가하고, 인접한 각 도시의 기능을 서로 보완하는 방향으로 개발계획을 수립할 필요가 있음
 - 해당지역의 특성에 맞는 기능을 특화하고 광역생활기반 같은 나머지 기능은 주변도시와 연계해 상호보완하거나 인근 대도시가 가진 기능을 일부 활용
- 자족도시의 육성을 위해서는 광역적인 차원에서 동일생활권에 속하는 도시를 포괄하는 발전계획을 수립하고, 이를 바탕으로 동일생활권별로 자족기능을 유지할 수 있는 대책을 마련

제4장 지역별 주택시장 분석 및 정책 방향

1. 지역 주택시장의 여건
2. 주택정책의 기능 및 역할 분담
3. 지역별 주택정책의 추진방향

4장 지역별 주택시장 분석 및 정책 방향

※ 주택종합계획을 바탕으로 지역의 특성에 적합한 주택계획 수립을 위한 방향 제시

1. 지역 주택시장의 여건

- 2002년 전국의 주택보급률은 100%에 달했으나 서울은 80%에 미달하며, 이들 지역은 주기적인 수급불안을 초래할 가능성이 있음. 주택시장의 지속적인 안정과 주거 향상을 위해서는 지역별 시장의 수급에 부응하는 공급대책이 필요함
 - 수요 변동, 주거선호도, 공급가능 잠재력 등을 고려해 지역별로 세분된 하위시장으로 분류하고, 이들 지역시장에 대한 세부적인 공급계획을 수립해야 함
- 수급상황 등을 감안할 때 주택시장은 <그림 4-1>와 같이 분류할 수 있을 것임
 - 서울권 주택시장 : 서울 및 서울의 생활권역에 포함되는 인근지역이며, 수급불균형이 심각하고, 시장불안요소가 상존해 있는 강남구, 서초구, 송파구 등은 서울 강남권으로 재분류
 - 수도권 주택시장 : 서울, 인천 및 경기도
 - 지방 대도시권 주택시장 : 수도권 이외 지방 대도시지역
 - 지방 중소도시권 주택시장 : 수도권 이외 지방중소도시지역

서울 강남권 주택시장	
서울권 주택시장	
수도권 주택시장	
지방 대도시 주택시장	
지방 중소도시 주택시장	

<그림 4-1> 주택시장의 세분화

- 세분된 주택시장의 주거상황을 살펴보면 서울 강남권과 서울권 주택시장은 보급률이 낮은 뿐 아니라 자가점유 비중도 41%에 불과함
- 반면 이들 지역에 거주하는 가구의 주택구입능력을 보여주는 PIR은 서울 강남권이 지방의 4배에 달하며, 주거비부담지표인 RIR 역시 큰 격차를 보임

<표 41> 세분 주택시장별 주거점유형태 및 주거비 부담

(단위: %, 배)

	계	자 가	전 세	보증부월세	월 세	사글세 등	PIR	RIR
서울강남권	100.0	41.8	37.6	17.0	1.8	1.8	12.5(15.0)	23.3
서울권	100.0	41.0	41.2	14.6	1.4	1.8	5.6 (6.7)	25.0
수도권	100.0	48.0	36.4	12.4	1.6	1.7	4.6 (5.0)	21.3
지방권	100.0	53.1	27.6	10.6	3.7	4.9	2.5 (2.7)	12.5

자료 : 2002 가구설문조사

- 가구의 주거입지나 주거형태, 주택유형의 결정요인도 세분된 주택시장에 따라 상당한 차이를 보이고 있음. 따라서 세분된 주택시장에 대해 각각의 특성에 맞는 차등화된 주택정책을 추진해야 정책효과를 제고할 수 있음

2. 주택정책의 기능 및 역할 분담

1) 기능분담의 기준

- 주택정책의 추진은 중앙 및 지방정부가 유기적인 협조 하에 기능을 분담해야 하며, 지역의 사정과 특징을 반영하는 데는 지방정부와의 협력체계가 필수적임
- 기능의 분담원칙은 정책목표를 효과적으로 달성할 수 있는 주체가 중앙정부, 광역지자체, 기초지자체 중 어디인가를 식별하는 것이며, 이는 자원분배의 효율성, 소득재분배 및 국가·지역의 균형발전이라는 측면에서 검토할 수 있음

- 자원분배의 효율성인 주민편익의 극대화를 추진할 수 있는 분배방식은 지자체가 잘 파악하지만, 주택정책은 규모의 경제와 외부효과를 감안해 결정해야 함
 - 규모의 경제나 외부효과 측면에서 문제가 없는 정책은 지자체가 담당하되, 이를 고려해야 하는 정책은 중앙정부가 지자체의 협조를 받아 추진
- 소득재분배를 효과적으로 실현하는 기능은 중앙정부가 가지고 있음. 기초지자체는 지역의 성장을 최우선목표로 하는 경향 때문에 소득재분배를 강조한 정책을 펼치기는 힘들며, 재원부족이라는 현실적인 제약도 있음
- 국가 및 지역의 균형발전은 국토공간의 균형적인 발전을 유지한다는 점에서 중앙정부와 함께 광역지자체의 역할이 중요함

2) 주택관련정책의 역할 분담

- 저소득층의 주거복지정책은 중앙정부가 중심이 되어 재정을 지원하는 것이 바람직함. 저소득층을 위한 주택정책프로그램을 다양화하는 한편, 중앙정부와 지방정부간에 정책의 책임범위와 재정분담 등의 분담체계를 정립
- 지자체의 주요 업무는 주택수급 및 택지개발계획의 자료와 기초분석 제공, 택지개발 인·허가, 사업계획승인, 부담금 부과, 재개발·주거환경개선사업 등임

3) 주택정책의 협조체계 구축

- 주택정책을 효율적으로 추진하기 위해서는 주택정책에 관련된 주체들간의 협조체계를 구축하고, 각자의 기능에 따른 역할을 상호협력 하에 추진
- 특히 수도권권의 경우, 경기도와 시·군은 물론 경기도와 서울시 사이에도 긴밀한 협조를 유지하는 것이 매우 중요함

3. 지역별 주택정책의 추진방향

1) 서울권 주택시장

(1) 주택시장 현황

- 서울시 최저주거기준 미달가구의 절반 이상이 다가구주택에 거주하고 있으며, 이들의 약 80% 가량이 차가가구임
 - 수도권을 제외한 지방 5대 광역시와 비교할 때 미달가구 중 차가비중이 매우 높은 편이며, 특히 차가 1인가구의 60% 이상이 보증부월세, 월세, 사글세에 거주하고 있음

- 서울시의 주택유형은 다가구주택의 비율이 타 지역보다 월등히 높음
 - 이는 높은 주택수요에도 불구하고 택지공급이 원활하지 못함에도 주택을 통한 자산가치 증식을 도모하려는 단독주택의 무분별한 개보수에 기인

- 주택의 평균연령은 타 지역보다 양호한 상태이지만, 아파트와 같은 공동주택 유형의 건축이 다른 지역보다 먼저 개발되면서 재건축 대상이 되고 있음
 - 건축연도가 20년 이상된 주택이 전체의 약 50%를 차지하고 있으며, 이들 주택의 상당 부분이 재건축을 계획하고 있는 실정임
 - 서울시의 재건축은 기존주택의 수직적 상승을 통한 양적 공급을 우선시하기 때문에 도시기반시설의 부족 및 주변지역의 주택가격 상승을 부추김

(2) 주택정책의 방향

- 가용택지의 절대 부족과 함께 <표 4-2>에서 보는 것처럼 서울의 주택공급에서 40% 내외의 높은 비중을 차지하던 재건축사업의 억제로 서울 강남권 주택시장은 공급 확대의 한계에 직면

<표 4-2> 서울시의 개발방식별 주택공급 실적

(단위: 호, %)

	주택 공급	재건축	재개발	기 타
1999년	62,193 (100)	23,056 (37.1)	25,449 (40.9)	13,688 (22.0)
2000년	66,490 (100)	27,000 (40.6)	20,900 (31.4)	18,590 (28.0)

자료 : 서울시

- 서울 강남권의 대체 주거지를 서울권 주택시장 내에 개발하는 한편, 강남지역과 강북지역의 균형개발, 강남권 주택수요의 분산을 위해 낙후된 강북지역의 개발을 추진
 - 주택시장의 조기 안정에는 서울, 특히 강남지역의 수요를 흡수하는 신도시 건설이 필수적임. 서울에서 출퇴근이 가능한 지역에 일정수준의 교육·문화·생활여건을 갖춘 신도시를 건설해 주택수요를 분산하는 대책 검토
 - 서울권에 거주하는 가구의 주택선호도를 감안할 때 신도시의 주택공급은 교육, 환경과 함께 가격경쟁력을 갖출 필요가 있음
- 주택시장의 지속적인 안정을 위해 주택개보수 방향을 재건축에서 리모델링 중심으로 전환
- 다가구주택의 정비는 다가구주택의 설계 및 유지·보수를 표준화해 체계적으로 관리
 - 주택의 양적 보급보다는 지하세방, 옥탑방 등 불법건축주택에 대한 관리를 통해 질적 주거수준 향상을 도모
- 최저주거기준 이하의 주택에 거주하는 주민에 대한 삶의 질 향상을 위하여 공공임대주택의 우선적인 공급과 노후불량주택의 주택 개보수 자금의 지원 및 미달가구 관리프로그램 개발 등을 통해 체계적인 지원방안을 강구

- 소년소녀가구, 노인가구 등 사회적 약자에 대한 주거생활의 개선을 도모하기 위한 프로그램 도입
 - 서울시가 기존의 민간주택을 구입해 공공주택으로 활용하면서 소년소녀가구에 게 집단적으로 분양하고, 이들을 보호하는 가구를 입주하는 프로그램 개발
 - 노인가구에게는 공공임대주택을 우선 분양하도록 하며, 특히 독거노인에 대해서는 공공임대주택의 저층에 집단거주하게 하는 관리 프로그램을 검토

2) 수도권 주택시장

(1) 주택시장 현황

- 경기도의 경우 서울 주변지역의 개발압력이 강해 수원, 용인, 파주 등 교통여건이 양호한 지역을 중심으로 아파트 등의 공동주택 개발이 활발히 진행중임
 - 수도권내에는 건축된지 10년 미만의 주택이 절반 이상을 차지하고 있고, 그중 70% 이상이 아파트와 같은 공동주택임
 - 서울을 포함한 중부권역의 수요를 주변지역의 물량공급을 통해 충족하고 있음
- 수도권의 자가보유비율은 지방의 5대 광역시 보다 낮으며, 서울과 인천의 경우는 특히 낮은 수준으로 주거안정을 찾을 수 있는 정책이 필요함
- 경기도의 경우 서울·인천의 중산층을 위한 자가주택마련의 기회가 될 수 있도록 아파트 중심의 공급에서 단독주택 등 주택유형의 다양화를 모색

(2) 주택정책의 방향

- 서울, 인천, 경기도의 3개 광역자치단체로 구성된 수도권의 주택정책의 추진은 하나의 틀 하에서 추진하는 것이 효율적임. 지자체간의 원활한 업무협조를 위

해 수도권광역주택정책협의회(가칭) 같은 기구의 상시적인 운영방안을 추진

- 수도권의 주택건설은 기존의 무분별한 연담개발과 같은 공급우선정책에서 주거 수준을 향상시킬 수 있는 정책으로 변화 필요
 - 공공에서 시행하는 대규모 택지개발의 주변 난개발 방지대책 뿐만 아니라 민간개발 시에도 해당지역별로 도시기반시설 총량 등을 고려한 총량적 규제 및 주택건설호수별 개발부담금 부과 등을 통해 삶의 질을 제고
 - 일정규모 이상의 택지를 연차적·지속적으로 개발하는 방식으로 주택수요에 대한 선행적 대응책을 강구
- 신도시 건설을 포함한 택지개발은 단기적인 주택시장 안정과 장기적으로 수도권 집중의 완화라는 두가지 목적을 염두에 두면서 검토되어야 함
 - 수도권의 인구분산을 위한 신도시 개발은 서울에서 상당히 떨어진 위치에 산·학·연을 갖춘 자족도시를 건설해 서울 인구를 흡수하는 방안을 추진

3) 지방 대도시권 주택시장

(1) 주택시장 현황

- 지방 대도시 일반가구의 주택유형은 아파트 비율이 42.5%로 전국 평균보다 높은 수준인 반면, 다가구·다세대주택은 서울권 비중의 절반수준에 그치고 있음
 - 주택의 건축연도는 10년 미만의 주택이 전체의 약 50%로 서울과 비슷한 수준을 보임
- 이는 다음과 같은 원인에 근거하고 있음
 - 첫째, 지방 대도시권의 주택공급이 수도권보다 체계적으로 이루어졌으며, 1990년대의 도농 통합으로 인한 행정구역 조정에 따른 농촌지역의 풍부한 택지공급 여력을 아파트와 같은 공동주택 단지로 개발하였기 때문임

- 둘째, 지방 대도시권은 단독주택을 다가구주택으로 변경하는데 따른 주택가격 상승과 임대료 증대 같은 개발이익이 상대적으로 낮기 때문임
 - 이와 같은 상황은 지방 대도시의 주택부족 문제를 상당히 해결할 수 있었으며, 다가구용 단독과 다세대의 비율이 낮아 수도권 지역보다는 상대적으로 양호한 주거환경을 확보할 수 있음
 - 그러나 수도권의 개발압력이 지방 대도시로 분산되고 있는 상황에서 주택가격 안정과 양질의 주거수준을 유지하기 위해서는 보다 종합적인 장기계획이 필요
- 일반가구의 점유형태는 자가 비율이 전체의 약 52%로 절반을 넘는 수준이고, 차가 중 전세의 비율은 약 30%를 차지
 - 반면 차가 중 월세와 사글세는 수도권의 서울과 인천보다는 2~3배정도 높은 비율을 차지하고 있음. 특히 사글세는 지역적인 특성에 따라 수도권보다 지방 대도시권에서 더 선호하는 것으로 나타남
 - 최저주거기준 미달가구의 주택유형을 살펴보면 서울 등 수도권은 다가구주택의 비율이 높으나, 지방 대도시권은 단독주택의 비율이 높음
 - 최저주거기준 미달가구 중 일반가구의 점유형태는 차가가구 중 전세와 보증부 월세의 미달가구 비율이 수도권지역보다 상대적으로 낮으나, 월세와 사글세의 경우는 높은 수준을 보이고 있음
 - 특히 사글세의 경우는 서울에 비해 비율이 5배가 더 높은 것으로 나타남
 - 자가가구 및 전세거주차가가구는 어느 정도 안정적인 주거를 유지하고 있지만 최빈계층 주거수준의 질이 상대적으로 낮아 가구간에 주거수준 격차가 심함
 - 또한 미달가구가 거주하는 주택의 건축연도는 30년 이상된 것이 전체의 약 45%를 차지하며 수세식화장실, 온수목욕시설 등 시설미달의 경우는 서울 및 수도권보다 현저하게 떨어지는 수준임

(2) 주택정책의 방향

- 지방 대도시 주택정책의 가장 중요한 목표는 중산층 이상의 가구와 빈곤계층간의 주거수준 격차를 해소하는 것임
 - 주거수준향상을 위한 거주수준을 마련해 열악한 주거환경을 해소하고, 양호한 주거환경을 확보하는 단계적인 주택 질적 향상이 주택정책의 핵심이 되어야함
 - 주택보급률이 서울 등 수도권지역보다는 높으나 주택의 신규공급만으로는 계층간 삶의 질에 대한 요구사항을 충족할 수 없으며, 주택의 질적 요구수준이 높아지고 있는 것에 대한 대응이 어려움

- 이를 위해 노후 불량주거지역이 밀집해있는 지역에 대한 지역개발 차원의 개발을 시행함으로써 주거수준의 향상과 주거안정성을 재고
 - 주거빈곤층이 밀집거주하는 불량무허가주택, 노후주택을 전면철거 재개발하는 방식보다는 개량재개발(Improvement) 또는 수복재개발(Rehabilitation)를 통해 저소득 세입자의 주거안정을 도모

- 주택개량사업의 가장 큰 난점은 사업추진 동안 사업지구내 주민들을 수용할 장소의 확보와 수용시설에 들어가는 자금임
 - 주민의 임시거주를 위해 사업대상지 인근의 사유지 또는 국공유지를 임대주택 건설재원으로 적극 활용하여 이주민들이 자신의 생활권을 상실했다는 생각이 들지 않도록 기존 권리를 보장
 - 주변지역의 임대주택 건설을 건설할 여력이 없는 경우는 사업기간의 장기화와 비용의 증대를 감수하더라도 사업 대상지를 분할하여 개발지구 내에서 순환할 수 있도록 함

- 일본의 사례를 보면, 일정한 지구 내에서 불량주택의 해소, 공공시설의 정비 등 주거환경정비사업의 시행에 따라 그 지구 내에 거주하는 임차인이나 주택을 상실하여 곤란에 처한 세대를 위하여 공공임대주택을 건설하고 있음

4) 지방 중소도시권 주택시장

(1) 주택시장 현황

- 지방 중소도시권의 주택유형은 단독주택과 아파트가 전체의 약 68%를 차지하고 있으며, 단독주택이 약 36%로 타 도시보다 현저하게 높은 비중을 차지함
 - 이는 중소도시 내에 농촌지역에 다가구용 단독이나 아파트와 같은 공동주택의 수요가 적고, 단독주택 건설용지가 충분하기 때문임

- 일반가구의 점유형태는 자가 비중이 약 65%, 차가가 35%로 선진국의 7:3 비율에 근접해 적정수준을 유지한다고 할 수 있지만, 주택유형과 점유형태, 건축년도 등을 복합적으로 분석하면 주거수준이 매우 낮아 심각한 수준임
 - 자가주택 중 단독주택이 차지하는 비율이 약 78%이고, 건축년수가 20년 이상된 단독주택은 약 67%으로 자가가구의 대부분이 열악한 주거환경에 처해있음
 - 특히 단독주택의 주거시설은 더욱 미비해 현대화된 화장실을 보유한 가구는 전체의 절반에 그침

- 최저주거기준 미달가구의 약 65%가 자가가구이고 단독주택에 거주하는 가구가 약 73%임. 주거시설의 경우 전체의 약 11%만이 현대화된 화장실을 사용하는 것으로 나타남
 - 노인가구 중 44%가 최저주거기준 미달가구로써, 95%가 단독주택에 거주하고 있으며 83%가 20년 이상된 주택에 거주하고 양호한 주거시설을 보유한 주택은 3.9%뿐임

- 지방 중소도시의 단독주택 공가 비율은 전체 공가주택의 75%를 차지하며, 도시지역을 제외한 면부는 60%가 빈집으로 있음

(2) 주택정책의 방향

- 지방 중소도시는 주택공급 확대와 인구의 감소로 주택의 양적 부족문제는 크게 완화되었으며, 노후불량주택의 개보수를 통한 주거의 질 향상을 주택정책의 기본방향으로 정하고 정비시스템을 개발
- 재고주택의 체계적인 개보수를 위해서는 불량주택에 대한 기준을 설정해 운용
 - 불량주거기준은 주택 설비, 구조, 성능 등 건물의 물리적인 상태와 최저주거기준과 같은 적정한 주거생활을 위한 기준을 고려해 설정
- 기준의 운용목표, 방법 및 여건은 지역적으로 서로 다를 뿐 아니라 각각의 항목 설정도 지역별 특성에 맞추어 개발
 - 지방 중소도시 내의 읍·면·동부는 지역별로 주택유형이 다를 뿐 아니라, 면부와 같은 농촌지역은 건축년수가 오래된 단독주택의 비율이 매우 높다는 점에서 불량주택개량에 대한 운용방법을 다양하게 구축
 - 지역적 특성을 고려해 기준 항목의 우선순위를 결정함. 예를 들어 농촌의 최저주거기준 미달가구 중 주택년수와 주거시설 중 주택 개보수사업의 효과성을 고려해 우선 순위를 결정
- 외국의 사례를 살펴보면, 영국은 노후화된 지역을 개량지역으로 지정해 보조금이나 융자를 주어 집중 개보수를 실시하고 있으며, 소득세에서 공사비용의 일정 부분을 감면해 주는 방식을 취하고 있음
 - 주요지원시책으로 개량보조금(Improvement Grant)제도가 있음
 - 개량보조금을 받은 경우 정부의 기준에 따라 개량작업을 시행하며 목욕시설, 세면대, 싱크대, 온냉수 공급시설, 수세식 화장실 등을 갖추어야 하고, 개량후의 상태가 환경성에서 정한 기준에 부합되어야 함. 또한 보조금을 받아 개량한 주택은 개량 후 30년의 내구년한을 보장할 수 있어야 함

- 지방 중소도시의 주거현실에 맞고, 재정 및 제도적 문제 등을 고려해 최저주거기준 미달가구에 대한 집중적인 지원을 통해 주거수준을 제고
 - 최저주거기준 가구지원의 우선순위의 설정은 주거빈곤층이 가장 시급한 사항을 판단하여 결정
 - 최저주거기준의 판단 근거를 편리성, 안정성, 쾌적성, 유지관리의 용이성 등으로 구성할 수 있으며, 주거빈곤층 주민에게는 안전성(화재, 수해, 강제철거 등) → 편리성(접근성 포함) → 유지관리의 용이성 → 쾌적성 순으로 우선 순위가 주어질 필요가 있음

- 특히 지방 중소도시의 최저주거기준 미달가구 중 사회적 약자계층에 대한 집중적인 관리가 요구되고 있음
 - 노인계층의 주거시설 수준이 매우 심각한 상황으로 농어촌주거환경개선지구 지정을 통해 우선사업 실시

제5장 국민 주거복지의 향상

1. 공공주택정책의 확립
2. 최저주거기준 미달가구의 주거 향상
3. 고령사회, 가구구성 변화에 대응한 주택공급
4. 주택시장 안정기반의 확보

5장 국민 주거복지의 향상

※ 국민 주거수준 및 저소득계층의 주거복지 달성목표를 정하고, 주택종합계획을 통해 단계적으로 주거수준을 향상하는 대책을 추진

1. 공공주택정책의 확립

1) 주거복지 목표의 수립

- 저소득층의 열악한 주거상태를 감안해 국민 주거수준 향상을 위한 주거복지의 목표는 최저주거기준 미달가구의 주거향상과 사회적 약자계층의 주거안정에 중점을 두고 추진

주거복지의 목표

- 최저주거기준 미달가구의 주거수준 향상
- 사회적 약자의 주거생활 안정

2) 공공주택의 공급

(1) 국민임대주택의 지속적 공급

- 외국의 정책경험과 공공임대주택이 절대 부족한 실정을 감안할 때 임대주택 재고가 일정수준에 도달할 때까지는 공공주택 공급을 확대하는 정책이 효과적임
- 정부재정투자에 의한 국민임대주택의 건설·공급을 지속적으로 추진
 - 2003년~2012년 동안 3가지 유형의 국민임대주택 100만호를 공급해 장기공공임대주택의 재고를 총주택의 10% 수준으로 제고
 - 국민임대주택은 정책지원대상계층에게 집중 공급

<표 5-1> 국민임대주택 건설계획

(단위: 만호)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	계
I 유형(14~15평형)	2.4	2.4	2.4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.6	3.6	3.6	30
II 유형(16~18평형)	2.4	2.4	2.4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.6	3.6	3.6	30
III 유형(18~20평형)	3.2	3.2	3.2	4.0	4.0	4.0	4.0	4.8	4.8	4.8	40
계	8.0	8.0	8.0	10.0	10.0	10.0	10.0	12.0	12.0	12.0	100

자료 : 건설교통부

주 : 재정투자의 비중은 I 유형 30%, II 유형 20%, III 유형 10%임

(2) 공공임대주택 공급의 체계화

○ 공공임대주택의 현황

- 현재 우리나라의 공공임대주택은 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 국민주택기금 등의 공공주택자금의 지원을 받아 건설된 주택으로, 영구임대, 5년 및 50년 공공임대, 사원임대, 국민임대 등의 유형이 있음

- 공공임대주택 유형별 주택규모, 입주자격 및 임대료수준을 감안할 때, 응능응익(應能應益)의 원칙에 따라 영구임대주택→국민임대주택 혹은 50년공공임대주택→5년공공임대주택(장기임대주택) 등의 순서로 경제적 여력이 높은 정책대상자가 선정될 수 있음

- 영구임대주택의 입주자 중에는 일반 청약저축가입 무주택자가 상당수 있는 반면, 법정영세민인 국민기초생활보장법 상의 수급권자 중 일부는 영구임대주택 입주를 위한 대기자명부에 올라가 있어 응능응익의 원칙에 위배되는 실정임
 - 영구임대주택을 최하위의 소득계층에게 우선적으로 제공하기 위해서는 현재 영구임대주택 입주자가 과중한 임대료부담 없이 주거를 상향이동할 수 있도록 공공임대주택 프로그램을 체계화할 필요가 있음

- 영구임대주택 입주자에서 탈락될 경우 입주가능성이 있는 공공임대주택 프로그램은 국민임대주택(I 유형) 및 50년제 공공임대주택임. 그러나 영구임대주택의 임대료수준(보증금 500만원 미만, 월임대료 4~6만원)에 비해 국민임대주택(I 유형) 및 50년제 공공임대주택의 임대료수준은 거의 2배에 이를 정도로 높은 편임
- 현재의 국민임대주택보다 낮은 수준의 임대료로 제공될 수 있는 다양한 공공임대주택 프로그램을 개발할 필요가 있음
- 국민임대주택 지원정도(재정지원 30%, 기금지원 40% 등)와 동일한 수준을 유지하면서, 공공부문에서 민간주택을 임차해 이를 정책대상자에게 재임대하는 공공임차주택을 개발하거나, 기존주택을 매입하여 국민임대주택으로 공급하는 등 현재의 국민임대주택의 유형을 다양화
- 영구임대주택 입주자가 국민임대주택에 입주할 수 있는 경제적 능력과 의사가 있을 경우에는 국민임대주택에 우선적으로 입주할 수 있도록 유도

(3) 공공임대주택 공급의 다양화

- 신규건설 중심의 국민임대주택 공급은 정책효과가 나타나기까지 2~3년이 소요되는데다 많은 재원의 소요, 택지확보 곤란, 주택의 입지와 저소득층의 선호 불일치 같은 문제점을 가지고 있음. 따라서 다양한 방식의 공급전략이 필요
- 기존주택을 매입해 국민임대주택으로 운용하고, 주택관리는 지자체의 행정조직(동사무소 등)을 활용
- 공공부문에서 기존 주택을 임차하거나, 장기임차계약을 통한 소규모택지소유자의 주택건설을 유도해 국민임대주택 공급대상계층에 재임대하는 공공임차주택 프로그램을 추진
- 집주인이 공공부문에 임대할 수 있도록 일정 규정의 임대기간을 준수하는 경우 부동산관련조세를 감면, 건설자금 지원 등의 유인책 필요

- 소규모택지소유자에게 안정적인 임대수입을 보장하는 장기임차계약으로 공공 임차주택을 확보
 - 주거환경개선사업지구의 원주민 공급분 주택을 공공임차주택으로 활용함으로써 원주민 재정착율의 제고 가능
- 저렴주택의 공급을 위해 양질의 레고(Lego) 블럭형 주택을 쌓아 만든 공동 주택단지(가칭: 공공레고주택)를 개발지원
 - 보온, 전기, 상하수도 등 연계기술이 접목된 개념의 manufactured housing임
 - 홈리스, 노숙자, 소년소녀가장 등에게 레고블럭형 주택을 임시주거지로 공급하는 시범사업을 추진
- 저소득층을 위한 임대주택의 공급업자에게 건설비를 지원하거나 세제혜택을 주고, 일정기간 동안 임대료를 규제하는 방식의 도입을 추진
 - 미국 등에서 시행하고 있는 저소득층임대주택 세액공제프로그램(Low Income Housing Tax Credit Program) 등의 도입을 검토
 - 저소득층을 위한 임대주택의 취득, 개량, 건설비용의 일부를 사업자의 소득에서 공제하며, 입주자의 자격을 저소득층 위주로 제한
 - 독일, 영국 등에서 하고 있는 사회주택제도의 도입을 적극 검토. 독일의 사회주택(Sozialwohnung)은 제1촉진, 제2촉진, 제3촉진의 3가지 유형이 있으며, 제3촉진 사회주택은 민간자본을 활용해 주택을 공급하는 방식임
- 임차인의 주택지분참여방안 검토
 - 일부 선진국은 임대와 자가의 중간형태 혹은 임대에서 자가의 유연한 이전을 촉진하는 대안을 개발하고 있음
 - 임대계약시 전부 혹은 부분적인 소유권 공유를 통해 주택을 구입할 수 있는 권리를 임차인에게 부여하는 주택을 공급하는 방안을 고려. 이러한 중간형태에 대해 모기지보증제도를 적용해 활성화를 유도

(4) 다양한 형태의 소형분양주택제도 도입

- 소형분양주택에 대한 지원은 시장소외계층에게 점유형태 선택기회를 중립적으로 제공하기 위해 지속할 필요가 있음
 - 소득제한 등 정책대상가구의 자격요건을 명확히 설정하고, 금융, 택지 및 세제 지원체계를 주택규모별 수직적 형평성을 제고시키는 방향으로 개선
- 공공이 건설공급하고, 분양후 주택대금을 할부납부하는 공공할부분양주택을 도입해 무주택자에게 지원. 입주자는 보증금(downpayment)만 납부하고 나머지 자금은 입주 후 최초주택구입자금으로 대체

3) 주거비 보조

(1) 주거비보조의 확대

- 현행 주거비보조는 국민기초생활보장법 상의 생활급여대상자에게 생활급여의 일부에 포함해 월세임차료를 지원하고 임차보증금을 대여하고 있으나, 실제주거비를 충당하기에는 상당히 부족함
 - 또한 현행의 주거급여체계는 지원 대상가구가 향유하여야 할 최저주거기준 및 주거비지불능력과 구체적으로 연계되어 있지 않음
- 주거비보조 수혜자의 확대
 - 수급권자와 차상위계층과의 형평성을 고려해 최저생계비소득수준을 넘는 가구에게도 일정 소득수준 이하인 경우에는 최저주거기준을 보장
 - 지역별 가구특성별 최저주거비가 가구소득의 30%를 상회하는 차액을 보조금으로 지급하는 방안 도입
- 지역별 가구특성별 최저주거비의 설정

- 최저주거비는 지역별 가구특성별 최저주거기준에 해당하는 시장가치이며, 정부가 정기적인 조사를 통해 설정

(2) 주거비보조방식의 개선

- 주거비보조는 주거목적으로만 사용하게 하는 방안이 바람직하며, 주거비보조를 집주인에게 직접 지불하든가 주거용 바우처를 지급하는 것이 효과적임
 - 주거비보조 수혜자는 최초의 자격확인에 이어 매년 정기적인 조사를 통해 소득 및 가구구성을 재확인하고, 변동사항에 따라 보조금액을 매년 조정
 - 국민기초생활보장법에 따라 수급권자에게 현금으로 지급되는 주거급여방식도 지원방식을 개선

4) 주택개량지원

- 저소득 노후주택을 소유한 저소득층에 대한 국민주택기금 지원 개선
 - 대출이 불가능한 소형노후주택의 담보조건을 완화하거나 신용보증 등의 조치
 - 저소득층이 거주하는 주택들의 조기노후화 현상을 감안해 결함이나 노후화 기준을 충족시키는 경우에 한해 대출대상의 경과년수 조건을 탄력적으로 운용
- 임대전용 혹은 임대겸용주택에 대한 특별 용자제도 도입
 - 국민주택기금의 개보수자금 대출의 대상에 2가구 이상이 거주하는 임대겸용 단독주택을 포함
 - 주택의 일부를 전세 등으로 임대한 경우 특별 개보수자금을 지원
- 주택개량에 대한 세제지원
 - 개보수시 구조변경에 따른 주택등록내용의 변경에 대해 등록세 감면을 추진
 - 저소득층 주택소유자의 주택개량자금 이자비용의 소득세 감면을 검토

- 미국 등에서 활발하게 추진되고 있는 민간·공공 합동사업방식 도입
 - 주택 파트너십(housing partnership)제도는 공공, 민간, 비영리단체가 협력기구를 조직해 주택개량을 지원하거나 저소득층용 임대주택을 공급하는 방식임
 - 저소득층용 주택건설, 개량, 주거환경정비 혹은 주거관리(시설 및 입주자 관리 포함) 등의 활동을 수행하는 프로그램을 지자체, 지역주민, 비영리단체 및 주택업체가 유기적으로 협조해 제안하는 경우, 정부는 평가단을 구성하여 제안을 평가한 후 실효성있다고 판단되면 적극 지원

2. 최저주거기준 미달가구의 주거 향상

1) 공공지원대상계층의 체계화

- 공공지원대상계층은 최저주거기준 미달가구를 주요대상으로 하며, 소득수준, 점유형태, 주거지역, 1인가구 여부 등을 고려해 지원방법 및 지원정도를 차별화
 - 2000년 현재 최저주거기준 미달가구는 일반가구의 23.4%에 달하고 있음
 - 소년소녀가장가구, 장애인가구 및 노인가구 등은 우선적으로 공공지원
- 주택종합계획에서 공공지원대상계층은 일정 소득수준 이하의 최저주거기준 미달가구로 소득수준 및 주거비부담 정도에 따라 집중지원, 직접지원 및 간접지원 대상계층으로 구분

공공지원대상계층	대상가구
집중지원대상 계층	최저주거기준에 미달하는 소득하위 30% 가구 중에서 최저주거기준 주택의 거주를 위한 소득대비주거비 부담의 비중이 30%를 상회하는 가구
직접지원대상 계층	최저주거기준에 미달하는 소득 하위 40%에 속하는 가구 중에서 집중지원대상 계층을 제외한 가구
간접지원대상 계층	소득이 하위 40%~60%에 속하는 최저주거기준 미달가구로, 저렴한 분양주택 공급 또는 주거안정 지원으로 중산층화가 가능한 가구

○ 공공지원대상계층의 주거지원 프로그램

- 국민임대주택 : 도시지역에 거주하는 가구원수 2인 이하인 직접지원대상계층
- 주택개량지원 : 집중대상계층, 농촌거주가구 및 도시거주 1인가구인 직접지원 대상계층 중 자가가구
- 주거비보조 : 집중대상계층, 농촌거주가구 및 도시거주 1인가구인 직접지원대 상계층 중 차가가구
- 주택마련 및 주택리모델링 지원 : 간접대상계층

<표 5-2> 공공지원대상계층과 주거지원프로그램

		자가		차가	
		1인가구	2인이상 가구	1인가구	2인이상 가구
집중지원계층		주택개량지원 I		주거비보조 I	
직접지원계층	도시	주택개량지원 II	국민임대주택공급	주거비보조 II	국민임대주택공급
	농촌	주택개량지원 II		주거비보조 II	
간접지원계층		주택마련 및 주택리모델링 지원			

2) 주거복지계획의 수립

- <표 5-3>에서 보는대로 집중지원대상계층은 최저주거기준 미달가구의 36.1%인 1,207천가구이며, 직접지원대상계층은 46.3%인 1,549천가구로 나타남
- 간접지원대상 계층은 최저주거기준 미달가구의 10.0%인 333.5천가구로 나타남

- ① 집중지원대상 계층 중 차가가구의 규모는 585.7천가구임. 이들 가구가 최저주 거기준에 해당하는 주택에 대한 주거비부담이 소득의 30%를 초과하지 않도록 하기 위해 필요한 평균적인 주거비보조금액은 월 8만원임
- 주거비보조에 소요되는 예산은 연 5,623억원이며, 이는 국민기초생활보장법상 수급권자에게 제공되는 주거급여예산(2002년)의 약 3배에 달함[사례1]

- 이 중 일부가 주거비보조 대신 가구당 2,500만원의 저소득영세민전세자금지원을 받을 경우, 향후 10년 동안에는 220천가구가 기금지원을 받게 됨. 따라서 주거비보조에 소요되는 예산은 연 3,511억원으로 이는 국민기초생활보장법상 수급권자에게 제공되는 주거급여예산의 약 2배에 달함[사례2]
- ② 집중지원대상 계층 중 자가га구의 규모는 621.4천가구임. 이들의 주택개량을 위해 국민주택기금(불량주택개선자금 혹은 농어촌주택개량자금)을 지원하려면 연간 약 1조 2,428억원의 자금이 요구됨
- ③ 국민임대주택은 도시에 거주하는 직접지원대상 계층 중에서 가구원수 2인 이상인 843.0천가구에 공급
- ④ 농촌거주 직접지원계층 중 차가가구 및 도시거주 직접지원계층 중 1인 차가가구의 규모는 474.5천가구로, 이들에게는 다른 형태의 주거비지원을 제공
- 가구당 3,000만원의 근로자·서민주택전세자금 대출에는 총 14조 2,350억원이 소요됨. 이를 기금에서 일시 지원하기는 어려우므로 일반전세자금대출에 대한 이차보전을 재정에서 충당. 대출금리를 9%로 가정하면 필요한 예산은 연 3,416억원으로 추계됨[사례1]

<표 5-3> 지역별 점유형태별 가구유형별 공공지원대상계층 규모

(단위 : 천가구)

	계	자가			차가			
		소계	1인가구	2인이상	소계	1인가구	2인이상	
최저주거기준 미달가구(천가구)	3344.0	1415.1	311.8	1103.3	1795.9	527.2	1268.7	
집중지원계층	도시	764.1	390.8	190.4	200.4	373.3	250.0	123.3
	농촌	443.0	230.6	101.1	129.5	212.4	132.7	79.7
직접지원계층	도시	948.0	339.5	13.2	326.3	608.5	91.8	516.7
	농촌	600.7	218.0	7.0	211.0	382.7	48.7	334.0
간접지원계층	333.5	158.9	0.0	158.9	174.6	4.0	170.6	

- 이들 중 일부가 기금에서 근로자서민전세자금지원을 받을 경우, 향후 10년 동안 233천가구가 기금지원혜택을 받게 됨. 이 경우 민간금융기관에서 가구당 3,000만원, 금리 9%의 일반전세자금대출에 대한 이차보전금액은 월 6만원 정도로, 소요예산은 연 1,739억원으로 추계됨[사례2]

⑤ 농촌거주 직접지원계층 중 자가가구 및 도시거주직접지원계층 중 1인 자가가구에게는 주택개량지원을 제공하며, 이들의 규모는 231.2천 가구임

- 이들에게 현재 국민주택기금의 운용자금인 주거환경개선주택자금 지원(호당 4,000천만원)을 적용할 때, 소요되는 자금은 연 9,248억원임

⑥ 간접지원계층 중 자가가구인 158.9천 가구에게는 주택개량자금을 지원

- 이들에게 국민주택기금에서 호당 6,000만원의 리모델링사업자금지원을 적용하면 소요자금은 연 9,534억원임

⑦ 간접지원계층 중 차가가구인 174.6천 가구에게 국민주택기금의 근로자서민주택구입자금지원(호당 6,000만원)을 적용할 때, 소요자금은 연 1조 476억원임

○ 주거지원 프로그램 수행에 필요한 연간 소요금액

정책프로그램 종류		연간 재정소요	연간 기금소요	
집중지원 계층	주거비보조 I	사례1	5,623억원	
		사례2	3,511억원	
	주택개량지원 I			1조 2,428억원
직접지원 계층	국민임대주택 공급 ^{주)}		9,666억원	1조 3,112억원
	주거비보조II	사례1	3,416억원	
		사례2	1,739억원	7,000억원
	주택개량지원II			9,248억원
간접지원 계층	주택마련 및 주택리모델링			2조 10억원
계	사례1		1조 8,705억원	5조 4,798억원
	사례2		1조 4,916억원	6조 7,298억원

주: 현재의 국민임대주택은 정책효과가 나타나기까지 2~3년이 소요되고, 택지확보가 어려우며, 주택의 입지와 저소득층의 선호 불일치 등의 한계를 지니고 있으므로, 현재의 3개 유형 이외에도 기존주택의 매입, 공공임차주택 및 공공레고주택 등을 포함하여 다양화시킬 필요가 있음

4) 공공지원대상계층별 국민주택기금 수급계획

- 공공지원대상계층별 기금소요금액을 2002년의 기금운용 현황과 비교하면 <표 5-4>와 같음
 - 2002년 현재 국민주택기금의 순조성 규모는 9조 1323억원임
 - 주택개량지원 I (현 불량주택개선자금 혹은 농어촌주택개량자금)에 해당하는 사업에 대한 지원규모는 1,152억원으로 순조성액의 1.3%에 불과
 - 국민임대주택 사업에 대한 지원규모는 1조 5,695억원으로 전체의 17.2%

<표 5-4> 공공지원대상계층별 기금소요금액과 기금운용 현황(2002) 비교

현 정책프로그램 종류		2002년 기금운용	계획기간중 기금소요	비고
집중 지원 계층	저소득영세민전세자금	5,500억원	5,500억원	현상유지
	불량주택개선자금 혹은 농어촌주택개량자금	1,152억원	1조 2,428억원	지원확대
직접 지원 계층	국민임대주택 공급	1조 5,695억원	1조 3,112억원	지속수행
	근로자·서민전세자금	7,000억원	7,000억원	현상유지
	주거환경개선주택자금, 재개발임대주택자금	550억원	9,248억원	지원확대
간접 지원 계층	국민주택건설자금, 근로자·서민주택구입자금, 최초주택구입자금 및 리모델링사업 자금	3조 914억원 ^{주)}	2조 10억원	자격조건을 갖춘 대상에게 지원금액을 상향조정
기타 사업	중형임대, 중형분양, 분양중도금	2조, 2875억원	1조 6,388억원	지원억제
	다세대·다가구, 재개발·재건축, 매입임대주택자금, 대지조성자금, 재해주택복구 등	7,637억원	7,637억원	현상유지
계		9조 1,323억원	9조 1,323억원	

주: 2002년 현재 이러한 종류의 지원자금을 받을 수 있는 대상자격에는 주택의 규모제한은 있지만 소득제한은 없는 상태임. 따라서 이 지원자금실적에는 본 계획상의 간접지원대상계층(소득하위 40~60%에 속하는 최저주거기준 미달가구)에 속하지 않는 가구 - 소득수준이 하위 60%를 초과하거나 최저주거기준 미달가구가 아닌 가구 - 에 대한 지원도 상당수 포함되어 있을 것임

- 주택개량지원Ⅱ(현 주거환경개선주택자금 및 재개발임대자금)에 해당하는 사업에 대한 지원규모는 550억원으로 전체의 0.6%
 - 영세민전세자금(주거비보조 I 과 대체가능) 및 근로자·서민전세자금(주거비보조Ⅱ와 대체가능)의 지원규모는 각각 5,500억원, 7,000억원으로 13.7%를 차지
 - 주택마련 및 리모델링 지원(공공분양주택자금, 공공임대주택자금, 근로복지주택자금이 포함된 국민주택건설자금, 임대주택중도금, 근로자·서민주택구입자금, 최초주택구입자금 및 리모델링사업자금)에 해당하는 사업에 대한 지원규모는 3조 914억원으로 전체의 33.9%에 달함
- 2002년 현재 집중 및 직접 지원대상계층에 대한 기금지원은 2조 9,897억원으로 순조성액의 32.7%임. 향후 이들 계층의 주거복지수준을 향상시키기 위한 기금 소요액은 최소한 4조 7,288억원으로 순조성액의 51.8%까지 증가함
 - 향후 기금운용에 있어 집중 및 직접 지원대상계층에 대한 자금지원은 약 2배 정도 늘려야 할 것임
 - 지원계층에 대한 기금수요는 현재 운용되는 기금사업기준으로 추계. 그러나 현재의 지원조건은 금리하락, 정책대상가구의 원리금상환부담을 고려할 때 충분한 정책적 효과를 얻을 수 없을 것임. 따라서 호당 지원액수는 유지하되 대출금리는 1~2% 포인트 정도 인하하고, 대출기간은 연장하는 방안을 검토
 - 2002년 현재 간접지원대상계층에 대한 기금지원은 3조 914억원으로, 집중 및 직접지원대상계층보다 더 많은 지원이 이루어졌음
 - 간접지원대상계층에 대해서는 현재의 호당 지원금액은 상향조정하되, 대출금리는 유지하는 방향으로 기금을 운용
 - 기타 기금운용사업 중 다세대·다가구, 재개발·재건축, 매입임대주택자금, 대지조성자금, 재해주택복구 등의 사업은 현 수준을 유지하는 한편, 중형임대주택자금, 중형분양주택자금 및 분양중도금에 대한 지원은 가능한한 억제

- <표 5-4>에서 보는대로 향후 10년 동안 매년 약 9조원(2002년 불변가격) 정도의 기금소요가 예상됨. 이를 충당하기 위한 자금조성은 제1종 채권 및 융자금 회수가 기금조성에 기여한 현황 및 추이, 복권자금의 증대, 재정 및 공공자금 관리기금의 역할 등을 감안할 때 무난히 달성할 수 있을 것임
- 집중 및 직접 지원대상계층에 대한 지원자금규모의 증대와 대출금리의 하향조정으로 발생하는 기금수지의 악화문제는 기금에 대한 재정의 기여도를 높여 해결하는 방향으로 검토

3. 고령사회, 가구구성 변화에 대응한 주택공급

1) 고령화시대의 대응

- 노인가구(65세 이상 부부 또는 1인가구)의 비중은 2000년 9.0%에서 2012년에는 13.1%로 큰 폭으로 증가할 전망이다. 이에 따라 이들의 주거생활 안정에 대한 정책적 지원이 요구되고 있음
- 이중 주거문제가 심각한 노인 1인가구(독거노인)의 비중은 2012년에 6.7%에 달할 것으로 보임
- 노인가구의 주거실태는 1인당 주거면적, 자가점유비중 등에서는 양호한 편이나 주택의 질적 측면에서는 열악한 상태임
- 이는 노인가구의 상당수가 주택규모는 크지만 주거수준이 낙후된 농촌주택에 거주하는데 기인한 것으로 보여짐
- 주택관리인, 건강보호인이 상주하고 노인가구가 자립적으로 생활할 수 있는 노인생활지원주택의 공급
- 노인시설이 아닌 집합주택의 형태이며, 다세대·다가구주택의 건설기준에 공유공간과 관리인공간을 포함하고 노인을 배려한 설계를 바탕으로 주택을 건설 공급

- 미국의 지원주택(assisted housing)이나 영국·스웨덴 등의 보호주택(sheltered housing) 개념을 도입
- 노인이 거주하거나 노인용 주택에 대한 종합적인 배리어 프리(barrier free)정책을 추진
 - 계단, 욕실 등의 시설을 노인의 생활기능에 적합하도록 개조를 유도하는 지원 대책 마련
 - 배리어 프리를 완비한 노인용 주택을 공급
- 복지, 의료시설과 노인용 주거시설의 연계 강화

2) 1인가구의 증가 등 가구구성 변화의 대응

- 일반적인 가구형태인 부부+자녀가구는 2000년 48.2%에서 2012년에는 44.2%로 감소할 전망이며, 1인가구의 비중은 19.1%로 증가할 것임. 이에 따라 이들 가구에 대한 주택공급대책이 요구됨
 - 외국의 경우 1인가구 비중은 대개 25% 내외를 차지하고 있음
- 노인계층이 아닌 1인가구의 주거특징은 직주근접의 원룸, 오피스텔을 선호하며, 상당수는 도심에 위치한 주택의 거주를 원하고 있음
- 기존의 원룸주택, 오피스텔 공급과 함께 도심지의 재개발에 따라 공실되는 노후건물을 주택으로 개량해 이들에게 공급하는 방안을 검토
 - 도심지의 소규모 택지, 철도나 도로의 상부공간, 고가도로의 하부공간 등을 활용해 1인가구를 위한 주택을 건설하는 대책을 추진

4. 주택시장 안정기반의 확보

1) 주택시장의 불안요인

- 주택대량공급에 힘입어 주택재고가 크게 증가했지만, 주택시장은 주기적으로 가격이 상승하면서 불안양상을 보이고 있음
- 주택시장의 불안은 지역적인 수급불균형이 남아 있는데다, 유통시장구조의 제도 미비, 저금리를 비롯한 금융시장 측면의 요인 등에 기인
 - 저금리기조의 정착과 주택금융 확대는 주택시장의 변동성을 높인다는 점에서 시장안정기반의 마련이 중요한 과제로 대두
 - 특히 금융시장의 유동성에 의해 주택가격이 계속 상승하는 경우 주택시장에서 거품의 발생 및 붕괴현상이 나타날 가능성이 있음

2) 주택수급불균형의 해소

- 향후 10년간 500만호의 주택을 공급해 주택보급률을 116% 수준으로 제고하고, 수도권외의 보급률도 110%를 상회해 수급불균형을 해소
- 공공임대주택을 주택재고의 10% 이상으로 확대해 임대시장의 안정기반 구축
 - 임대시장의 전세값 안정은 주택가격 상승을 억제하는 효과를 기대할 수 있음
- 생활자족기능을 갖춘 주거지개발과 함께 기존 개발지역의 교통망 정비, 생활여건 개선을 추진해 서울 강남 등 만성적인 수요초과로 가격상승을 선도하는 지역의 주택수요를 분산
- 교육여건, 문화생활시설 등 지역간의 주택수급불균형을 초래하는 생활환경서비스 격차의 해소

- 근린단위로 필요한 생활환경시설기준을 정하고, 지역간 생활시설 격차를 파악
- 근린단위별로 공공시설 및 생활편익시설을 적정배분하는 생활환경정비체계를 구축
- 적정규모 이상의 주택을 보유한 노인가구의 수요축소를 유도하기 위한 양질의 중형임대주택을 공급
 - 노인가구의 1인당 주거면적은 8.5평으로 평균을 상회하며, 자가점유비중은 85%로 매우 높은 편임
 - 노인가구 임대주택은 헬스케어 등의 기능을 부여해 이들 계층의 선호를 충족

3) 주택시장안정대책의 추진

- 주택관련세제의 개편을 통해 주택과소비 및 투기적 수요를 억제
 - 대형주택 및 다주택보유자에 대한 보유과세의 강화
 - 양도소득세의 탄력적 운용
- 주택시장의 관리·감독을 강화하고 공급제도를 정비해 유통구조를 정상화하는 한편, 소비자 보호기능을 강화
 - 분양권 전매 등 투기적 성격이 강한 거래에 대한 세제의 강화
 - 실수요자에게 우선권을 주는 방향으로 주택공급제도를 개선
 - 주택성능보장제도, 하자분쟁보증제도 등을 도입해 정보의 비대칭성으로 인한 소비자의 불이익을 시정
- 금융시장 등 외부요인에 의해 초래되는 시장불안요인을 최소화하는 방안으로 간접투자상품의 활성화를 유도하고, 시중유동성을 흡수해 생산자금융화
 - 리츠 등에 대한 세제지원을 강화하는 한편, 부동산과 금융자산을 연계해 투자하는 상품 개발

- 주택시장의 변동이 경제전반에 미치는 충격을 방지하고 실수요자의 주택구입 기회를 확대하기 위해 2차 저당시장을 육성하고, 단기변동금리 위주의 주택자금 대출을 장기대출 중심으로 전환 유도

제6장 주택 및 주거환경의 정비

1. 주택 및 주거환경정비 현황
2. 지속가능한 주거환경의 조성 과 정비
3. 주거환경정비체계의 구축

6장 주택 및 주거환경의 정비

1. 주택 및 주거환경정비 현황

- 주택시장 여건과 신규공급 위주의 정책으로 기존 주택재고의 조기 노후화와 불량화가 촉진됨
 - 가옥주가 저소득층이거나 임대겸용 자가주택의 경우 적절한 개보수 투자가 이루어지지 못하고 있어, 시장소외계층이 거주하는 주택의 품질과 주거수준을 저하시키는 요인으로 작용
 - 주택의 불량화가 진행될 경우 비슷한 시기에 개발되어 유사한 특성을 지닌 인근지역 전체가 불량화로 이어지며, 이는 저소득층의 주거문제를 악화시킴
- 노후불량주택의 현황
 - 2000년 현재 건축경과년수가 20년을 초과하는 주택의 비중은 21.5%에 달하며, 연립주택·다세대주택과 저층아파트는 조기노후화가 초래되고 있음
 - 주택의 조기노후화는 주택개량을 위한 정책이 미비하고, 철거와 재건축이라는 현행 개량방식이 개보수를 방치하고 노후화를 가속화한데 기인
- 노후불량주택의 개선 실태
 - 서울을 비롯한 대도시에서 노후불량하거나 경제성이 낮은 주택은 대부분 재건축, 재개발 같은 공동주택 또는 다가구·다세대주택 형태로 개량되고 있음
 - 이들 주택 가운데 상당수는 적절한 개량을 통해 활용이 가능하지만, 철거·재건축 위주의 정책은 한정된 주택자원 낭비를 초래하고 투기를 유발하는 부작용을 초래
 - 특히 거주주민의 경제적 능력이나 소득향상을 감안하지 않은 개발로 개발 이후 주민의 상당수가 정착하지 못하고 다른 지역으로 이전함에 따라 불량주거지가 확산되는 문제를 야기

- 재개발, 재건축에 따른 밀도증가로 기반시설 과부하 발생, 나홀로 개발에 따른 도시경관의 부조화 초래, 경제성을 중시하는 고밀도 개발로 주거환경 및 주변 환경 악화 같은 도시공간구조 상의 문제점 야기

2. 지속가능한 주거환경의 조성 과 정비

1) 주거환경의 정비

(1) 지역경제개발(community economic development) 차원의 개발방식 도입

- 노후 주거지의 개선을 통해 주거향상과 지역의 경제적 발전을 함께 도모할 수 있는 개발전략을 도입하는 정책을 장기적으로 추진
 - 단순한 주택개량이 아니라 지역경제 활성화를 통해 지역주민의 소득향상효과를 얻을 수 있는 개발계획을 제도적으로 지원하는 정책을 추진
- 개발지역의 일부를 지역주민에게 경제적 이익을 주는 비즈니스사업과 연계해 지역의 경제적 발전을 도모
 - 지역 내에 유치하는 비즈니스사업에 자금 및 제도적 지원을 부여하고 일정비율의 주민고용을 의무화
 - 쇼핑몰, 문화센터, 체육시설, 영화관 등 지역 내의 비즈니스에 대한 지역주민의 고용기회를 확대하기 위해 사업추진일정과 병행해 이들 비즈니스에서 요구하는 수준의 직업교육을 강화하는 한편, 이들에게는 교육기간 동안 일정한 생계비를 지원
 - 고용효과가 높은 비즈니스사업에 대한 자금지원은 중앙정부의 재정지원 및 지방채 발행 등으로 조성하고, 개방 이후의 세수 증가분으로 채권을 상환하는 프로젝트를 수립

(2) 주거환경정비계획의 수립

- 주거환경의 개선은 지역특성을 감안해 개개 주택별 개량지원과 지역단위별 개량지원 시책을 운용
 - 개보수 지원은 주택을 주택단위별로 지원하는 경우와 지역별로 기반시설과 함께 개량해야 하는 경우로 나누어 접근

- 지역단위별 개량지원이 필요한 지역에 대해서는 도시및주거환경정비법의 주거환경정비계획을 다음의 방향으로 도시별로 수립
 - 주거환경정비기본계획은 세 종류의 주거환경정비구역을 분류해서 수립하고, 정비계획이 작성된 경우 도시계획법의 지구단위계획이 수립된 것으로 간주
 - 법적 장치의 원활한 작동을 위해서는 예측가능한 개발계획을 수립할 수 있는 행정 지원과 사업절차 단순화를 위한 제도 개선
 - 계획수립단계에서 주민참여를 권장해 커뮤니티 차원의 개량을 유도
 - 주거지역의 세분화 작업을 통한 개발가능밀도 결정으로 해당단지의 개발허용 밀도를 정확히 인지하게 만들고, 이를 바탕으로 실현가능한 개발계획을 수립

- 집단개량지구지정에 의한 개량제도 도입 및 지원
 - 기반시설 특히 도로여건이 충분치 못한 지역에서 개별적인 개보수는 투자효과를 기대하기 어려울 뿐 아니라 기능적인 차원에서 개선에 한계가 있음. 따라서 기반시설이 열악한 지역에 대해서는 집단개량지구의 도입 추진
 - 도시및주거환경정비법에 일반 노후주거지도 정비대상으로 포함시켜 지역전체의 기반시설의 확충하고 주택의 집단적인 개량을 도모

(3) 주택 개보수의 활성화

- 주거환경정비기본계획에 포함되지 않는 노후불량주택은 금융, 세제지원을 통해 개보수를 권장
 - 주택개보수능력이 부족해 간접지원으로 충분하지 못한 사회적 약자계층의 불량주택은 공공지원 또는 민관공동협력사업을 통해 주거상태의 개선을 유도
- 노후주택을 중심으로 주택의 상태를 주기적으로 조사하고, 개보수에 필요한 각종 정보를 제공하는 지원기구 설립
- 주택개량전문업체의 육성
 - 주택개량이 부진한 원인의 하나는 소비자가 신뢰할만한 개보수업체를 구하기 어렵다는 점임
 - 외국의 경우, 영국에서는 National Housing Building Council을 중심으로 사업자가 Building Regulation에서 정한 기준을 충족하도록 만드는 한편, Quality Mark scheme을 통해 사업자의 시공능력, 신뢰도 정보 등을 소비자에게 제공

2) 주택관리의 적정화

- 현재 주택관리는 일정규모 이상의 공동주택만을 대상으로 주민자치 또는 관리회사에서 담당하지만, 대부분 일상적인 관리나 소규모 보수 등에 치우치고 있음. 또한 관리대상에서 제외된 상당수의 주택은 개인의 관리능력에 의존
 - 이에 따라 주택 및 단지의 품질관리를 경영전략차원에서 접근하지 못해 주택의 성능개선, 수명연장 같은 효율적인 관리가 이루어지지 못하고 있음
- 주택관리전문기구의 역할 강화
 - 주택공사의 주택관리회사의 역할을 확대하고, 민간주택관리회사의 기능에 경영·기술적인 측면을 강화

- 주택성능표시제도 또는 주택성능인증제도의 도입을 추진하고, 장기적으로는 주택성능보증제도를 정착
 - 주택품질의 제고, 주택을 구입하는 소비자 보호, 하자보수분쟁의 해소를 위해 주택성능표시제도 또는 주택성능인증제도의 도입을 추진
 - 정부 또는 지자체에서 주택성능의 구체적인 평가방법을 마련해 주택품질을 표시하는 기준을 제시

- 중고주택 하자보증제도의 도입
 - 주택관리와 수명연장, 소비자보호를 위해 중고주택 하자보증제도 도입을 검토
 - 객관적인 주택보증보장기구를 설립하는 한편, 중고주택 하자보증제도의 적용은 거래당사자가 원하는 경우에만 적용

- 재고주택의 효율적 관리를 위한 자료 구축
 - 단독·다가구·다세대주택의 관리카드를 작성하고, 다가구주택, 다세대주택이 밀집한 서울 등지의 특정구를 대상으로 시범사업을 실시
 - 20년 이상 경과한 노후주택의 현황에 관한 DB 구축

3) 관련주택산업의 육성

- 소비자의 주택수요 다양화, 주거선호패턴 변화 등에 대응하기 위해서는 대량생산방식 위주의 주택산업을 다품종소량방식으로 전환하도록 유도
 - 저소득층이나 특수계층을 위한 주택을 공급하는 중소전문업체의 육성을 지원
 - 주택개보수 등을 전담하는 전문업체의 육성

- 주택건설기준의 개선
 - 적정주거수준(천정 높이, 계단공간 등)의 유지에 필요한 기준을 보완하고, 공공지원이 필요한 계층을 위한 주거기준요건(노인가구의 보호기능 등)을 도입

3. 주거환경정비체계의 구축

1) 주택 리모델링의 활성화

- 지속가능하고 친환경적인 도시관리와 주거환경 개선, 주택수명의 연장을 위한 방안으로 리모델링을 적극 추진

- 주택 리모델링 활성화의 제약요인은 사회적 인식 부족, 법제도의 미비, 기술적 인 문제 등이 있음
 - 리모델링에 대한 사회적 인식의 문제점은 재건축 선호, 주택유지관리의 미비, 관련주체들의 갈등 등을 들 수 있음
 - 법·제도적인 문제점은 사업추진상의 제도규정 미비, 특별수선충당금제도의 비현실성, 공사비와 공사기간의 산정 어려움, 지원시책 미비 등이 있음
 - 기술적 부분의 문제점은 리모델링이 고려되지 않은 설계, 유지관리용 준공도서 미비, 리모델링 관련 기술의 부재, 전문가 부족 등을 들 수 있음

- 리모델링의 지원방안
 - 리모델링 활성화의 시장측면의 장애요인으로서는 재건축에 비해 상대적으로 낮은 수익성에 따른 비용 부담과 부실공사 우려를 들 수 있음
 - 주택 리모델링에 관련된 제도를 조속히 정비
 - 공동주택의 설계 시에 리모델링을 반영하고, 장기수선계획 수립을 의무화
 - 비용문제를 해결하기 위해서는 특별수선충당금, 장기수선계획 등 현행 제도 및 관리체계를 리모델링을 지원하는 방향으로 개편하는 한편, 리모델링 기금의 조성, 리모델링에 대한 세제·금융지원 강화 등을 종합적으로 추진
 - 부실공사문제는 구조안전점검기준을 정비하고, 리모델링 전문업체를 육성하는 한편, 사업수행절차, 시공자격, 하자보수 등에 관한 제도를 정비

2) 주택환경정비체계의 구축

- 주택의 성능 및 노후화, 불량화 단계별로 개보수, 리모델링, 개축, 재개발·재건축 등 정비기법 기준 제시
 - 기존 주택의 체계적인 조사 및 진단을 통한 정확한 성능 및 현황 파악
 - 주택 노후화의 측정 : 물리적 노후화, 기능적 노후화, 경제적 노후화, 사회적 노후화 등에 대한 지표를 설정하고, 이를 바탕으로 주택의 상태평가 및 개선 전략을 모색

- 개개 주택의 상태에 따라 차이가 있지만, 개략적인 정비기법은 10년 단위로 개보수(건축경과년수 10년), 리모델링(건축경과년수 20년), 개축(건축경과년수 30년), 재개발·재건축(건축경과년수 40년)을 구분하는 방안을 추진할 수 있음. 이런 일정에 맞추어 건물의 설계 및 신축 시에 장기수선계획을 세우고, 특별수선충당금을 적립

제7장 주택종합계획의 성과

7장 주택종합계획의 성과

- 주택종합계획의 목표연도인 2012년에는 주택보급률(보통가구기준)이 116.7%에 도달해 선진국 수준에 진입하며, 인구 1천명당 주택수도 320호로 크게 증가
 - 지역별 주택보급률도 크게 개선되어 주택부족문제가 심각했던 수도권에서 서울은 77.4%(2000년)에서 110.6%로 높아지며, 경기도는 112.2%에 도달
 - 전반적인 수급의 안정과 함께 지역간 주택수급의 격차도 해소되어 대부분 지역의 주택보급률이 110%~130%를 유지하게 될 것임

- 주택종합계획 기간동안 5,000천호의 주택을 공급하고, 최저주거기준 미달가구에 대해 주택개량지원 및 주거비보조를 지원해 주거수준을 향상시켰을 경우 2012년 주거복지지표 점수는 90.36점으로 선진국 수준의 주거복지를 실현할 것으로 예상됨

- 양적지표 중 주택보급률은 약 101점으로 가구기준으로 볼 때 주택의 물량적 공급은 안정적 수준에 도달할 것으로 예상되며, 자가와 차기의 비율도 적절한 수준을 유지할 수 있을 것임
 - 인구 1천인당 주택호수는 목표수준인 375호/천인 보다는 낮은 320호/천인으로 나타나 주택보급률의 안정적 수준에는 못 미치는 수준임
 - 주택보급률에서 보면 주택부족문제는 해소되지만 인구 1천인당 주택호수에서는 인구가 집중되어 있는 대도시, 특히 수도권의 경우는 가구의 소가족화에 따른 주택수요의 증대에 따라 공급이 더 필요한 것으로 나타남. 이러한 문제는 주택유형의 다양화를 통해 해결할 수 있음

- 최저주거수준 미달가구에 대한 집중적인 지원을 통해 최저주거기준 미달가구의 비중은 6%로 크게 낮아지며, 지표점수는 2012년에 84.8점으로 크게 상승될 것으로 예상됨

<표 7-1> 2012년 주거복지지표의 달성예상

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

- 편익시설의 경우 주택개량지원을 통해 상당 부분이 개선될 것으로 기대할 수 있으나, 주거밀도는 수도권의 지역적으로 택지공급 여력부족과 가구분화로 인해 주거복지점수 90점에는 미달함
- 이와 같은 점수의 상승은 주택의 질적 수준을 최하위계층부터 개선함으로써 계층간 격차 완화라는 긍정적인 평가를 받을 수 있음