

2013



농촌형 임대주택 유형개발 및 산업화 방안 연구

- 농촌형 임대주택 수요추정 및 유형개발 연구 -

A Study on the Development of Types of Rental Housing
and Industrialization Strategies in Rural Regions
- Focused on Demand Forecasting and Housing Types -



제 출 문

농림축산식품부 장관 귀하

본 보고서를 “농촌형 임대주택 유형개발 및 산업화 방안 연구(농촌형 임대주택 수요추정 및 유형개발 연구)” 과제의 최종보고서로 제출합니다.

2015년 12 월 30일

주관연구기관명 : 농어촌연구원

연구책임자 : 박미란

연구원 : 류연수

김진욱

박진경

공동연구기관 : (주)한국주거연구소

연구책임자 : 이창우

연구원 : 이국용(군산대학교 교수)

윤갑식(동아대학교 교수)

이재우(목원대학교 교수)

류강민(젠스타 과장)

이지현(한국주거연구소 연구위원)

최성환(한국주거연구소 초빙연구원)

요 약 문

제1장 서론

1. 연구목적

- 2010년 이후 농촌 인구변화와 귀농·귀촌이 확대됨에 따라 이를 농촌지역 새로운 변화와 발전의 기회로 활용하기 위한 지자체들의 인구 유입 노력 전개되고 있음
- 귀농귀촌을 결정하고 지역에 정착하기까지의 탐색 비용을 최소화 하고 가계의 현금 흐름을 개선하기 위한 지원정책 필요
- 농촌형 임대주택제도는 농촌으로 이주하는 데 드는 주거 부담을 줄여 영농 등 생산 활동에 투자를 유도하며, 이를 통해 농촌지역에 정착할 수 있도록 돕는 역할 수행

2. 추진방법

- 기초조사는 문헌조사를 통하여 국내외 임대주택의 공급 체계 및 공급방안에 대한 내용 정리 및 농촌지역 임대 주택 사례 조사 분석
- 농촌 거주자와 귀농·귀촌(예정)자를 대상으로 설문조사 (932명)
 - SPSS/WIN17.0프로그램 이용하여 주거 요구, 임대주택 거주 의향, 선호 유형 등 비교 분석
 - 유사 사업 시행중인 지자체 담당자 인터뷰
- 농촌형 임대주택 수요예측은 로지스틱 회귀분석 활용하여 잠재수요 추출하고, 임대료 수준에 따른 실수요 추정

제2장 농촌주거여건분석

1. 인구 현황

- 1970년 이후 급격히 감소하던 농어촌 인구 변화 추세가 90년대에 완만하게 감소되다 2010년도에는 2005년보다 약간 증가하여 876만명을 기록함.
- 2010년 농어촌(읍면)에서 도시(동)으로 이동한 ‘향도형 인구 이동’의 총량은 82만 9,814명인 반면 도시(동)에서 농어촌(읍면)으로 거주지를 옮긴 ‘향촌형 인구 이동’의 총량이 약 92만 6,125명으로 약 10만명의 인구가 농어촌 지역으로 이동

2. 귀농·귀촌 현황

- 2014년 귀농귀촌 가구는 총 44,586호로 2010년 4,067호 대비 약 10배 증가
- 2014년 주요 귀농·귀촌 목적지가 충남, 경북, 전북, 전남, 제주지역으로 확산되는 경향을 보임
- 2013년 대비 2014년에는 2인 이상 귀촌가구가 40.6%, 3인 이상 귀촌가구가 53.3%, 4인 이상 귀촌가구가 43.5%증가하여 나홀로 귀촌은 감소하고 가족단위 귀촌이 증가하는 추세로 전환되고 있음.

3. 농촌주거여건

- 2010년 기준 우리나라 주택 수는 약 1,767만호이며, 가구 수가 1,734만호로 전국 주택 보급률은 101.9%이며, 2014년 기준으로 주택 수는 1,943만호 가구 수가 1,877가구로 주택보급률은 103.5%임
- 자가의 비율은 전국 54.2%, 읍지역에서 자가가 61%이며, 차가 38% 비율을 차지하고 있으며, 면지역은 자가의 비율이 78.2%로 대부분 자가에 거주하고 있음.
- 주택의 노후도 2010년 기준 30년 이상된 노후주택 (1979년 이전)은 전국 9.7%, 읍지역 12.7%, 면지역 27%로 높은 비율을 보이고 있음.

제3장 농촌형 임대 주택 수요예측

1. 귀농귀촌자와 농촌거주자간 거주 의식 설문조사 분석

- 설문조사 기간 : 2015년 8월 1일부터 9월 8일까지
- 설문대상 : 농촌거주자 401명, 귀농귀촌(예정)자 531명
- 주요 설문내용 : 인구 통계적 특성, 농촌지역 주거여건 분석, 임대주택 수요

2. 농촌거주자와 귀농·귀촌자간 농촌형 임대주택 요구특성 비교

- 농촌 거주자일수록 임대주택 거주 의향이 낮으며, 귀농·귀촌자의 경우 임대주택 거주 의향이 높음
 - 미입주 사유는 농촌거주자들의 경우 내 집이 있는데 임대주택에 거주할 필요가 없어서라는 응답이 많았으며, 귀농·귀촌자들의 경우 이용에 따른 경제적 부담을 더 많이 느끼고 있음.
 - 두 집단에서 모두 단지형을 가장 선호하고 있으며, 전환형 또는 기존 마을형 등의 순으로 선호하고 있음
 - 농촌거주자일수록 지속적 임대의 비율이 높고, 귀농·귀촌자일수록 임대 후 분양전환의 비율이 높음
- 주택규모는 농촌거주자일수록 약 25-30평형대를 가장 많이 선호하고 있는데 반해, 귀농·귀촌자들의 경우 18-25평형대를 선호하고 있음
 - 건축유형은 농촌거주자일수록 단독주택형과 아파트형을 선호하는 비율이 높았으나, 귀농·귀촌자의 경우 단독주택형을 선호하는 비율이 상대적으로 높음
 - 농촌거주자일수록 콘크리트 주택을 선호하고 있으며, 귀농·귀촌자들은 목조주택을 선호함.

3. 농촌형 임대주택 수요 추정

- 농촌임대주택의 수요는 통계를 바탕으로 한 160천호와 설문조사로 도출된 184천호의 평균인 172천호가 2025년까지 향후 10년간 농촌임대주택의 총 수요로 추정

- 농촌임대주택의 수요는 통계를 바탕으로 한 160천호와 설문조사로 도출된 184천호의 평균인 172천호가 2025년까지 향후 10년간 농촌임대주택의 총 수요로 추정
 - 시·군당 평균 1,220호, 읍·면당 평균 122호의 임대주택 수요가 있는 것으로 추정
 - 귀농·귀촌자를 대상으로 임대주택을 공급할 경우 읍·면당 평균 20호 내외로 공급하는 것이 효율적일 것으로 추정

(표) 농촌 임대주택 수요 추정

(단위: 호)

구 분	통계 수요	설문수요			평균수요	비 고
		계	농촌거주자	귀농·귀촌		
10년간 수요	160,004	183,999	150,695	33,304	172,002	
1년간 수요	16,000	18,400	15,069	3,330	17,200	
시군당 평균	1,135	1,305	1,068	236	1,220	10년 수요
읍면당 평균	114	131	107	23	122	10년 수요

제4장 농촌형 임대 주택 유형화 및 공급방향

1. 농촌형 임대주택 사례분석

- 농어촌뉴타운조성사업
 - 2009년 도시에 거주하는 젊은 인력을 농어촌으로 유치하여 농업의 핵심 주체로 육성하여 농어업의 경쟁력을 높이기 위하여 농어촌뉴타운 시범사업 시작
 - 충북 단양, 전북 장수, 고창, 전남 화순, 장성 5개 지역에서 시행되었으며, 2013년에 주택 및 택지 조성 완료. 그중 화순, 장성 2지구에서 280호 임대주택 공급·운영하고 있음

(표) 장성군, 화순군 임대주택 비교

구분	장성군 유평지구	화순군 잠정지구
임대주택 수	130호	150호
주택형태	단독주택 60 /타운하우스 70	타운하우스 150
임대료(85㎡)	보증금 2,000만원 월임대료 16만원	보증금 2,500만원 월임대료 20만원
임대의무기간	10년	10년
임대계약기간	2년(재계약가능)	5년(재계약가능)
입주자 변동율	60%	8%
임대주택관리	지자체 (담당자)	지자체 (단지내 직원 파견)
공공시설관리	지자체	입주자협의회 (주택관리사무소위탁)
전체 관리비	30,000원/월·가구	30,000 ~ 35,000원/월·가구
입주민 부담 관리비	-	15,000원/월·가구
기타	공공시설 관리비 절감을 위하여 커뮤니티센터 태양광패널설치	단지내 임대주택지붕에 태양광패널 설치 가정내 사용 후 잉여전기 매전하여 관리비 지원

○ 귀농인의 집

- 귀농·귀촌희망자가 거주지나 영농기반 등을 마련할 때까지 거주하거나 귀농귀촌 희망자가 일정기간동안 영농기술을 배우고 농촌체험 후 귀농할 수 있게 머물 수 있도록 하는 임시 거처 제공하는 사업
- 2014년 2월 기준 39개 시·군에서 132개소의 귀농인의 집을 운영하고 있음.
- 운영주체는 개인, 마을공동체, 귀촌협의회, 지자체에서 운영하고 있으며, 약 40%정도가 개인이 운영하고 있음.
- 평균 임대료는 176천원/월이며, 무료로 이용하는 곳이 35호이며, 6만원에서 10만원사이의 임대료를 받는 곳이 31곳으로 약 24%임
- 임대기간은 대부분 6개월이하로 책정하고 있음

○ 일본

- 공공임대주택이외에 지자체에서 인구의 자연감소를 막고, 지역 커뮤니티 유지와 젊은 세대의 정착을 촉진하기 위하여 주택 취득, 임대주택 등을 지원하는 제도를 운영하고 있음

○ 영국

- 영국 농촌주택협회 : 농촌 지역 사회에 영향을 미치는 주택 문제를 해결하기 위해 다양한 파트너와 협력하여 저렴한 농촌 주택을 공급하고 있음
- 임대와 소유권 공유(shared ownership leasehold)를 기반으로 하며 지자체의 일부 보조금 지원으로 저렴한 주택(Affordable House)을 공급하고 있음

2. 농촌형 임대주택 유형화

- 농촌형 임대주택은 단독 주택 형태로 기존 마을내 빈집·빈터를 채워 기존의 공공서비스 체계내에서 거주 편의성을 제공할 수 있는 마을 규모를 확보 혹은 유지의 관점에서 접근.

(표)농촌형 임대주택 유형 및 특징

구분	기준	내용	공급 형태	공간 위계	가구 원수	주택 규모	임대 기간
기존 마을형	주택신축	빈터매입+주택신축	건설	자연 마을	2인	소형	중장기
빈집 리모델링형	주택 개보수	빈집매입+개보수	매입	자연 마을	2인	-	단기
		빈집전세+개보수	전세	자연 마을	2인	-	단기
단지형	기반조성 주택신축	단지조성+주택신축	건설	중심 마을	3~4인	중형	중장기
단기채류형	거주형태	빈터매입+주택신축	건설	중심 마을	1~2인	다중 주택	일 단위
		주택매입+개보수	매입	자연 마을	1~2인	-	일 단위

○ 시행주체

- 농촌형 임대주택의 시행주체는 지자체이며, 지자체의 직접 시행이 어려운 경우 한국농어촌공사, 지방공기업, 귀농어귀촌종합지원센터 등에 사업의 일부 또는 전부를 위탁가능
- 지자체의 일부 보조금을 지원받는 비영리단체, 협동조합, 마을협의회 등 다양한 중간 조직의 참여를 유도하여 통해 보다 농촌 사회의 요구에 유연한 대응과 사업 활성화 필요

○ 사업대상자

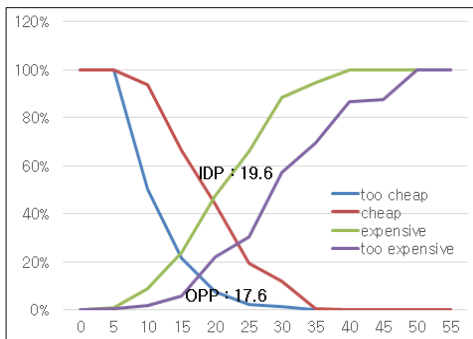
- 귀농·귀촌자를 농촌형 임대주택 입주의 기본 자격으로 하며, 우선 선정 조건 혹은 배제 조건 등은 지자체의 특성에 맞도록 정할 수 있음

제5장 농촌형 임대 주택 유형별 경제성 분석

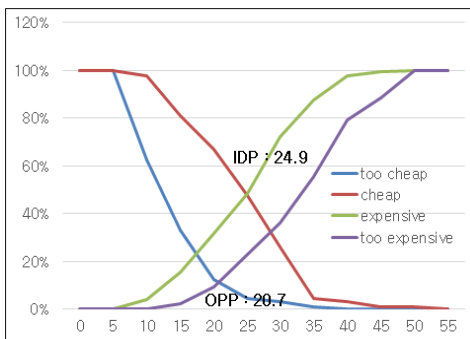
1. 수요자 부담 가능한 임대료 수준

○ 가격민감성측정법(PSM)으로 농촌형 임대주택 적정 임대료 도출

- 귀농귀촌가구의 적정가격은 OPP가 17.6만원, IDP가 19.6만원에서 형성
- 농촌가구의 적정가격은 OPP가 20.7만원 ~ IDP가 24.9만원에서 형성



<그림> 귀농귀촌가구 임대료 부담수준



<그림> 농촌 거주가구 임대료 부담수준

2. 건설비 기준 임대료 산정

- 국토부에서 제시하고 있는 임대주택 임대료 산정기준에 의하여 유형별 임대료 산정
 - 기존마을형(주택신축) 임대료는 보증금 12,000~30,000천원에 월임대료 159~211천원 수준으로 나타남.

(표) 유형별 임대료 수준

(단위 : 천원)

구 분		50년 공공	국민임대	10년 임대	
기존 마을형	보증금	12,000	13,260	30,000	
	월임대료	159	160	211	
빈집 리모델링형	매입형	보증금	8,400	9,282	21,000
		월임대료	111	112	148
	동의형	보증금	4,200	4,641	10,500
		월임대료	56	56	74
단지형	보증금	19,200	21,216	48,000	
	월임대료	254	256	338	

3. 유형별 경제성 분석

- 각 유형별로 50년 공공임대, 국민임대, 10년 임대의 임대료로 경제성을 민감도 분석결과 10년 임대를 기준으로 한 임대료를 제외하고는 경제성이 확보되지 못함
- 국민임대의 임대료를 기준으로 지자체 입장에서 농촌 임대주택 사업에 투자된 지방비 회수가 가능한 임대료를 수정안으로 산정
- 기존마을형은 보증금 18백만원, 월임대료 163천원, 빈집 리모델링형(매입형)은 보증금 12백만원, 월임대료 119천원, 단지형은 보증금 30백만원, 월임대료 255천원으로 산출

- 설문조사에서 나타난 부담 가능한 임대료인 176~249천원의 범위에 근접하므로 수요자들에게 받아들여질 수 있는 수준이라고 판단됨

(표) 유형별 경제성 민감도를 고려한 적정임대료 분석

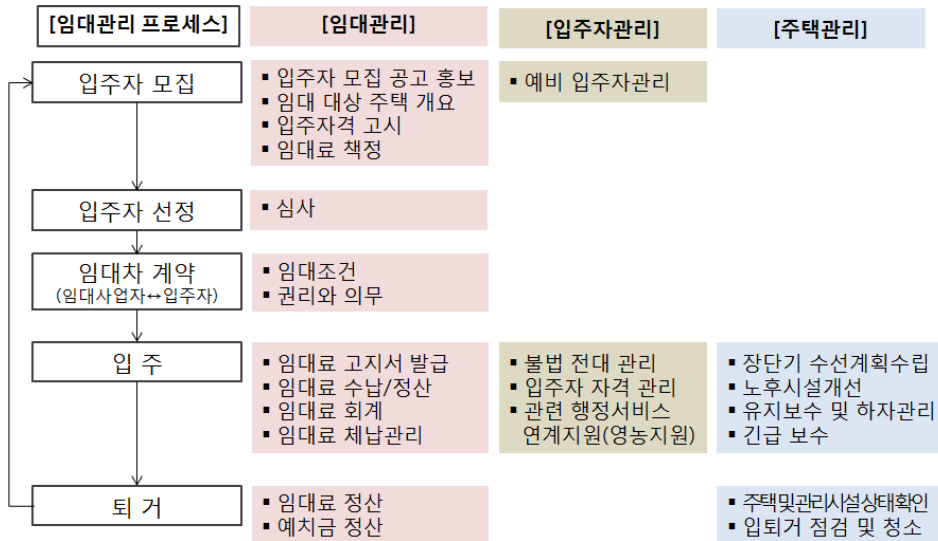
(단위 : 천원)

구분		국민임대	수정안	수요자 설문
기존 마을형	보증금	13,260	18,000	임대료 수준별 입주 의향률 - 100천원 이하 : 72.4% - 150천원 : 72.0% - 200천원 : 70.1% - 250천원 : 69.2%
	월임대료	160	163	
	NPV	-5,647	0	
	IRR	4.86%	5.5%	
빈집 리모델링형 (매입형)	보증금	9,282	12,000	
	월임대료	112	119	
	NPV	-3,383	0	
	IRR	5.04%	5.5%	
단지형	보증금	21,216	30,000	
	월임대료	256	255	
	NPV	-9,183	0	
	IRR	4.83%	5.5%	

제6장 농촌형 임대주택 관리방향

1. 농촌형 임대주택 관리방향

- 입주 후 운영관리에서 수행하는 업무는 임대관리업무(임대사업자와 임차인 간에 관련된 업무)와 주택관리업무(임대주택 자체와 관련된 업무), 입주자 관리 업무로 구분



<그림> 임대 단계별 관리 프로세스

○ 농촌형 임대주택 관리하는 방향

- 지자체가 자치 관리하며 입주자의 자발적 참여와 지자체간의 연락 업무 등 자치관리인 제도를 운영하며, 주택 관리 및 개보수에 대한 부분은 주거복지센터 등의 지역내 사회적 기업과 연계
- 지자체의 지원을 받는 임대주택 공급 및 관리의 전문적인 기술력이 있는 주택협회 설립을 통해 위탁 관리하거나, 입주자들로 구성된 조합을 설립하여 만든 임대관리 협동조합에서 임대주택관리

Summary

1. Title

- A Study on the Development of Types of Rental Housing and Industrialization Strategies in Rural Regions
 - Focused on Demand Forecasting and Housing Types –

2. Study period : 2015.3 ~ 2015.12

3. Purpose of the Study

- The number of people returning to farming has increased since 2010. Recently, local governments are striving for the influx of the population.
- It is required support policy for the minimization of cost to settle of rural area after determining to go back to farming.
- Rural rental housing system will pay a major role to settle of rural area of return farmers by inducing investments of agricultural production activities.

4. Results

- Rural population which had been reduced sharply began to increase from 2010.
- The families returning to the countryside for farming were about 44,000 households in 2014. This increased 10 times compared in 2010. In addition, age groups have spread in less than 40 generations.
- In 2015, Rural rental housing system was performed in the point

of view of residential stability, regional community.

- Total demand including rural population and return farmers was estimated at 172,000 households for 10 years until 2025.
 - Average 1,220 households in cities and counties
 - Average 122 households in small counties
- It was estimated average 236 households(23 households per small counties) in case of supplying rural rental housing targeting return farmers.
- Rental cost that users can pay was 176,000 ~ 249,000 won.
- Rental cost based on cost of construction in the view of supply was calculated as follows
 - Existing village type :
 - earnest money 18,000,000 won, monthly rent 163,000 won
 - Vacant house remodeling type :
 - earnest money 12,000,000 won, monthly rent 119,000 won
 - Housing complex type :
 - earnest money 30,000,000 won, monthly rent 255,000 won
- Monthly rent that users can pay was 176,000 ~ 249,000 won in survey. Therefore, it is determined the monthly rent that can be accepted by users.
- The type of rural rental housing is classified by position, proportion, methods of operation.
- The type of village is classified by existing village using resources within natural villages, housing complex that can be supplying a new housing complex construction and rental housing at the same time, vacant house remodeling.
- Rural rental housing should be planned in the energy-saving houses from the design stage. In addition, it is necessary to introduce new and renewable energy such as solar, geothermal.
- Management of rural rental housing
 - Organization form can be managed directly from local governments and part of the management of the building can be employed a

mixed management system to delegate management to private organizations such as non-profit organizations or neighborhood association.

- Tenant management helps people who move in a rental house live on stable circumstance in there area by connection with the program of life support.

목 차

제1장 서론	1
제1절. 연구배경 및 목적	3
1. 연구배경	4
2. 연구목적	5
제2절. 연구배경 및 목적	5
1. 연구내용	5
2. 추진방법	6
제2장 농촌주거여건분석	9
1. 인구 현황	11
2. 귀농·귀촌 현황	12
3. 농촌 주거 여건	14
4. 농어촌 빈집 현황	16
5. 소결	17
제3장 농촌형 임대 주택 수요예측	21
제1절. 농촌 임대 주택 수요조사	23
1. 설문조사 개요	23
2. 귀농·귀촌자 실태조사	24
3. 귀농·귀촌자 주거여건 종합	67
4. 농촌거주자 실태조사	72
5. 농촌거주자외 귀농·귀촌자 비교분석	150
6. 소결	154
제2절. 농촌 임대주택 수요추정	155
1. 통계자료를 활용한 수요추정	155
2. 수요조사에 따른 수요추정	157
제4장 농촌형 임대주택 유형화 및 공급 방향	173
제1절. 국토교통부 임대주택 실태분석	175

1. 임대주택 정책 현황	175
2. 임대주택 유형 및 내용	176
3. 임대주택 지원내용	182
4. 소결	184
제2절. 농촌 임대주택 운영 사례 분석	186
1. 농촌지역 임대주택 사례	186
2. 국외 임대주택 사례	206
제3절. 농촌형 임대주택 유형화 및 공급체계	218
1. 농촌형 임대주택 유형화	218
2. 농촌형 임대주택 공급체계	221
제5장 농촌형 임대주택 유형별 경제성 분석	233
1. 수요자 부담 가능한 임대료	235
2. 경제성 분석을 위한 조건	240
3. 유형별 경제성 분석	246
4. 소결	248
제6장 농촌형 임대주택 관리 방향	251
1. 임대주택법 규정	253
2. 임대주택 관리	254
3. 공공임대주택 관리 사례	263
4. 농촌형 임대주택 관리 적용 방안	271
제7장 결론	285
1. 연구내용 요약	287
2. 활용전망과 효과	288
참고문헌	289
부록	291

표 목차

(표 1-1) 연구 내용	5
(표 2-1) 읍·면 지역의 인구변화	11
(표 2-2) 향촌 및 향도 인구 이동의 연령분포	12
(표 2-3) 귀농·귀촌인구 추이	13
(표 2-4) 연령별 귀촌가구의 비율 추이	14
(표 2-5) 주택 유형별 가구 수	15
(표 2-6) 점유 형태별 가구 수	16
(표 2-7) 주택유형별 빈집 현황(2010)	17
(표 2-8) 주택의 빈집 사유(2010)	17
(표 3-1) 귀농·귀촌자 : 응답지역(광역지자체)	25
(표 3-2) 귀농·귀촌자 : 가구원수	26
(표 3-3) 귀농·귀촌자 가구원수 평균	26
(표 3-4) 귀농·귀촌자 : 직업	27
(표 3-5) 귀농·귀촌자 : 연령대	28
(표 3-6) 귀농·귀촌자 : 월평균 가구 총소득	29
(표 3-7) 귀농·귀촌자 : 귀농·귀촌 유형	30
(표 3-8) 귀농·귀촌자 : 계기	31
(표 3-9) 귀농·귀촌자 : 거주희망지역	32
(표 3-10) 귀농·귀촌자 : 가족동반 여부	33
(표 3-11) 귀농·귀촌자 : 주택유형	34
(표 3-12) 귀농·귀촌자 : 단독주택 유형	35
(표 3-13) 귀농·귀촌자 : 점유형태	36
(표 3-14) 귀농·귀촌자 : 주택종류	37
(표 3-15) 귀농·귀촌자 : 주택면적	38
(표 3-16) 귀농·귀촌자 : 주택면적(평형대별)	38
(표 3-17) 귀농·귀촌자 : 방의 개수	39
(표 3-18) 귀농·귀촌자 : 구입자금 규모	40
(표 3-19) 귀농·귀촌자 : 구입자금 확보계획	41
(표 3-20) 귀농·귀촌자 : 귀농·귀촌시 어려운 점	42
(표 3-21) 귀농·귀촌자 : 귀농·귀촌 주택 구하는데 가장 어려운 점	43

(표 3-22) 귀농·귀촌자 : 임대주택 거주 의향	44
(표 3-23) 귀농·귀촌자 : 임대주택 유형 선호	45
(표 3-24) 귀농·귀촌자 : 임대주택 분양 전환	46
(표 3-25) 귀농·귀촌자 : 임대주택 거주기간	47
(표 3-26) 귀농·귀촌자 : 임대주택 규모	48
(표 3-27) 귀농·귀촌자 : 임대주택 건축유형	49
(표 3-28) 귀농·귀촌자 : 임대주택 건축구조	50
(표 3-29) 귀농·귀촌자 : 주택여건 부문별(1순위)	51
(표 3-30) 귀농·귀촌자 : 주택여건 부문별(2순위)	52
(표 3-31) 귀농·귀촌자 : 주택여건 부문별(3순위)	53
(표 3-32) 귀농·귀촌자 : 주택여건 부문별(4순위)	54
(표 3-33) 귀농·귀촌자 : 생활여건 부문별(1순위)	55
(표 3-34) 귀농·귀촌자 : 생활여건 부문별(2순위)	56
(표 3-35) 귀농·귀촌자 : 생활여건 부문별(3순위)	57
(표 3-36) 귀농·귀촌자 : 생활여건 부문별(4순위)	58
(표 3-37) 귀농·귀촌자 : 생활여건 부문별(5순위)	59
(표 3-38) 귀농·귀촌자 : 적절한 수준의 임대주택 월세	60
(표 3-39) 귀농·귀촌자 : 너무 비싼 수준의 임대주택 월세	61
(표 3-40) 귀농·귀촌자 : 비싸지만 수용가능한 수준의 임대주택 월세	62
(표 3-41) 귀농·귀촌자 : 하자를 의심하는 수준의 임대주택 월세	63
(표 3-42) 귀농·귀촌자 : 임대주택 임대료 수준의 기술적 분석	64
(표 3-43) 귀농·귀촌자 : 임대주택 입주 의사	65
(표 3-44) 귀농·귀촌자 : 임대주택 미입주 사유	66
(표 3-45) 귀농·귀촌자의 귀농·귀촌 현황	67
(표 3-46) 귀농·귀촌자의 희망 주택형태	68
(표 3-47) 귀농·귀촌자의 귀농·귀촌 어려운점	68
(표 3-48) 귀농·귀촌자의 귀농·귀촌주택 확보 어려움	69
(표 3-49) 귀농·귀촌자의 임대주택 거주 의향	70
(표 3-50) 귀농·귀촌자의 주택 선택시 고려요인	70
(표 3-51) 귀농·귀촌자의 생활여건 고려요인	71
(표 3-52) 귀농·귀촌자의 임대주택 입주 의향 및 미입주 사유	71
(표 3-53) 농촌거주자 : 8개 광역지자체 군지역 세대 및 인구분포	74

(표 3-54) 농촌거주자 : 세대수 비례 기준 할당 표본	75
(표 3-55) 농촌거주자 : 응답지역(광역지자체)	76
(표 3-56) 농촌거주자 : 응답지역(기초지자체)	77
(표 3-57) 농촌거주자 : 인구통계적 특성(직업)	79
(표 3-58) 농촌거주자 : 인구통계적 특성(연령)	80
(표 3-59) 농촌거주자 : 인구통계적 특성(총소득 수준)	81
(표 3-60) 농촌거주자 : 주택 유형	82
(표 3-61) 농촌거주자 : 단독주택 유형	83
(표 3-62) 농촌거주자 : 점유형태	84
(표 3-63) 농촌거주자 : 주택종류	85
(표 3-64) 농촌거주자 : 주택면적	86
(표 3-65) 농촌거주자 : 주택면적(평형대별)	86
(표 3-66) 농촌거주자 : 방 개수	87
(표 3-67) 농촌거주자 : 동절기 관리비	88
(표 3-68) 농촌거주자 : 건축년도	89
(표 3-69) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(사용면적)	90
(표 3-70) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(방의 개수 및 크기)	91
(표 3-71) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(통풍·채광)	92
(표 3-72) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(난방·보온)	93
(표 3-73) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(주택노후 : 구조, 누수 등)	94
(표 3-74) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(부엌·화장실)	95
(표 3-75) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(기술적 분석 결과)	96
(표 3-76) 농촌거주자 : 주택내부 불만족(1순위)	97
(표 3-77) 농촌거주자 : 주택내부 불만족(2순위)	98
(표 3-78) 농촌거주자 : 주택외부(주차시설 이용편의성)	99
(표 3-79) 농촌거주자 : 주택외부(진입도로)	100
(표 3-80) 농촌거주자 : 주택외부(공원·녹지)	101
(표 3-81) 농촌거주자 : 주택외부(대중교통 접근)	102
(표 3-82) 농촌거주자 : 주택외부(시설접근 : 의료, 상업 등)	103
(표 3-83) 농촌거주자 : 주택외부 만족도(기술적 분석 결과)	104
(표 3-84) 농촌거주자 : 주택외부 불만족(1순위)	105
(표 3-85) 농촌거주자 : 주택외부 불만족(2순위)	106

(표 3-86) 농촌거주자 : 주택 거주기간	107
(표 3-87) 농촌거주자 : 주택 거주이유(1순위)	108
(표 3-88) 농촌거주자 : 주택거주 이유(2순위)	109
(표 3-89) 농촌거주자 : 자금 등의 문제 해결시 이상 희망여부	110
(표 3-90) 농촌거주자 : 이사 희망이유(1순위)	111
(표 3-91) 농촌거주자 : 이사 희망이유(2순위)	112
(표 3-92) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택유형	113
(표 3-93) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택형태(단독주택 유형)	114
(표 3-94) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택형태(점유형태)	115
(표 3-95) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택형태(주택종류)	116
(표 3-96) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택면적	117
(표 3-97) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택형태(주택 면적)	117
(표 3-98) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택내 방 개수 평균	118
(표 3-99) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택내 방 개수	118
(표 3-100) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택의 구입자금 규모	119
(표 3-101) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택의 구입자금 확보계획	120
(표 3-102) 농촌거주자 : 임대주택 거주 의향	121
(표 3-103) 농촌거주자 : 임대주택 거주 희망시 선호 유형	122
(표 3-104) 농촌거주자 : 임대주택 분양 전환	123
(표 3-105) 농촌거주자 : 임대주택 거주기간	124
(표 3-106) 농촌거주자 : 임대주택 규모	125
(표 3-107) 농촌거주자 : 임대주택 건축유형	126
(표 3-108) 농촌거주자 : 임대주택 건축구조	127
(표 3-109) 농촌거주자 : 주택여건 부문별(1순위)	128
(표 3-110) 농촌거주자 : 주택여건 부문별(2순위)	129
(표 3-111) 농촌거주자 : 주택여건 부문별(3순위)	130
(표 3-112) 농촌거주자 : 주택여건 부문별(4순위)	131
(표 3-113) 농촌거주자 : 생활여건 부문별(1순위)	132
(표 3-114) 농촌거주자 : 생활여건 부문별(2순위)	133
(표 3-115) 농촌거주자 : 생활여건 부문별(3순위)	134
(표 3-116) 농촌거주자 : 생활여건 부문별(4순위)	135

(표 3-117) 농촌거주자 : 농촌거주자 : 생활여건 부문별(5순위)	136
(표 3-118) 농촌거주자 : 적절한 수준의 임대주택 월세	137
(표 3-119) 농촌거주자 : 너무 비싼 수준의 임대주택 월세	138
(표 3-120) 농촌거주자 : 비싸지만 수용가능한 수준의 임대주택 월세	139
(표 3-121) 농촌거주자 : 하자를 의심하는 수준의 임대주택 월세	140
(표 3-122) 농촌거주자 : 임대주택 임대료 수준의 기술적 분석	141
(표 3-123) 농촌거주자 : 임대주택 입주 의사	142
(표 3-124) 농촌거주자 : 임대주택 미입주 사유	143
(표 3-125) 농촌거주자 : 임대주택 정책 찬반여부	144
(표 3-126) 농촌거주자 : 빈집과 빈터를 임대주택으로 활용 찬반여부	145
(표 3-127) 농촌거주자 : 이주자 선호 유형	146
(표 3-128) 농촌거주자 : 걱정규모	147
(표 3-129) 농촌거주자 : 임대주택의 관리주체	148
(표 3-130) 농촌거주자의 희망 임대주택 유형	149
(표 3-131) 임대주택 거주 의향 비교	150
(표 3-132) 임대주택 선호 유형 비교	151
(표 3-133) 임대주택 분양 전환 비교	151
(표 3-134) 임대주택 거주 기간 비교	152
(표 3-135) 임대주택 주택 규모 비교	152
(표 3-136) 임대주택 건축 유형 비교	153
(표 3-137) 임대주택 건축 구조 비교	153
(표 3-138) 통계에 의한 임대주택 수요	156
(표 3-139) 농촌가구 구성비 추이	158
(표 3-140) 목표연도 농촌가구 전망	159
(표 3-141) 이사회망 비율과 임대주택 입주의향	159
(표 3-142) 임대료 수준별 임대주택 입주의향률	160
(표 3-143) 농촌거주자구의 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요	161
(표 3-144) 귀농·귀촌가구 규모 전망	163
(표 3-145) 임대료 수준별 임대주택 입주의향률	163
(표 3-146) 귀농·귀촌가구의 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요	165

(표 3-147) 농촌 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요	166
(표 3-148) 농촌 임대주택 공급규모와 공공부문 공급비율 현황(2014년)	168
(표 3-149) 잠재수요 및 실수요 기준 농촌임대주택 추가 공급규모	169
(표 3-150) 농촌임대주택 추가 공급규모	169
(표 3-151) 농촌 시군개수	170
(표 3-152) 농촌임대주택 수요 추정	170
(표 4-1) 국민임대주택 입주자격	177
(표 4-2) 전세 임대주택 가구당 지원한도액	178
(표 4-3) 매입 임대주택 사업비 현황('04 ~'13.12월말기준)	179
(표 4-4) 준공공 임대주택 등록요건·절차 및 의무	180
(표 4-5) 준공공 임대주택 임대규제 및 인센티브내용	180
(표 4-6) 주택 바우처 지원 대상 중위 소득 43%	181
(표 4-7) 주택 바우처 기준 임대료	181
(표 4-8) 자가주택 개량지원내용	181
(표 4-9) 임대주택용지 공급가격 기준	182
(표 4-10) 매입임대주택 재원분담	183
(표 4-11) 국민임대주택 유형별 재원분담	183
(표 4-12) 임대주택 조세감면 혜택	183
(표 4-13) 관련 법 적용	185
(표 4-14) 유형별 재원분담비율	186
(표 4-15) 농어촌뉴타운시범사업 조성 현황	187
(표 4-16) 유평지구 사업비 규모	188
(표 4-17) 장성 유평지구 농어촌뉴타운시범사업 임대주택 임대료	189
(표 4-18) 장성군 내 국민임대주택 임대료	189
(표 4-19) 잠정지구 사업비 규모	191
(표 4-20) 화순 잠정지구 농어촌뉴타운시범사업 임대주택 임대료	191
(표 4-21) 화순군 내 국민임대주택 임대료	192
(표 4-22) 사업추진절차	195
(표 4-23) 귀농인의 집 운영 현황 (2014년2월기준)	196
(표 4-24) 귀농인의 집 도별 운영현황	202
(표 4-25) 귀농인의 집 운영 주체	202

(표 4-26) 귀농인의 집 월 임대료	202
(표 4-27) 귀농인의 집 임대기간	203
(표 4-28) 귀농인의 집 운영 및 관리 조사	204
(표 4-29) 귀농인의 집 향후 계획	205
(표 4-30) 일본 공공 임대주택의 유형	213
(표 4-31) 이주자·정주자 증가를 위한 필요 요소	214
(표 4-32) 일본 지자체에서 제공하는 도시민 이주 촉진 제도	215
(표 4-33) 농촌주택 점유형태	217
(표 4-34) 디자인 품질 기준(D&QS)	218
(표 4-35) 농촌형 임대주택 유형 및 특징	219
(표 4-36) 신재생에너지 설치 기준	220
(표 4-37) SH공사 협동조합형 임대주택 현황	224
(표 4-38) 이주자·정주자 증가를 위한 필요 요소	225
(표 4-39) 협동조합의 분류 _ 자본조달과 관리방법	226
(표 4-40) 농촌형 임대주택 사업시행자	227
(표 4-41) 농촌형 임대주택 사업 추진을 위한 행정 절차	228
(표 4-42) 농촌형 임대주택 기존마을형 사업절차	229
(표 4-43) 농촌형 임대주택 빈집 리모델링형 사업절차	230
(표 4-44) 농촌형 임대주택 단지형 사업절차	231
(표 4-45) 임대주택법에 의한 임대의무기간	232
(표 5-1) 가격에 따른 수요분포	240
(표 5-2) 농촌 임대주택 유형별 주택 1호당 사업비	241
(표 5-3) 농어촌 뉴타운 시범사업 1호당 부지면적 및 감보율	241
(표 5-4) 농촌 임대주택 유형별 개요	242
(표 5-5) 일반적인 임대료 산정 기준	243
(표 5-6) 임대주택 유형별 표준임대보증금 및 표준임대료 기준	243
(표 5-7) 부대비용 처리	244
(표 5-8) 임대주택 유형별 현황	245
(표 5-9) 유형별 임대료 수준	245
(표 5-10) 유형별 임대료 및 경제성 민감도 분석	246
(표 5-11) 유형별 적정임대료 분석	247
(표 6-1) 관리비와 사용료 항목	253

(표 6-2) 임대주택 업무 흐름	254
(표 6-3) 임대주택 관리업무	255
(표 6-4) 임대주택 수선유지비 비율	257
(표 6-5) 민원관리대장 분석 단지 현황	258
(표 6-6) 관리사무소에 접수된 임대주택 민원사례	258
(표 6-7) 국민신문고에 접수된 임대주택 민원사례	259
(표 6-8) 관리방식 비교	261
(표 6-9) 일본 임대 주택 공급 및 관리기관	264
(표 6-10) LH공사 공공임대주택 운영 및 관리	267
(표 6-11) 주공에서의 매입임대주택의 세부 관리내용	268
(표 6-12) SH공사 주거복지센터 조직별 업무내용	270
(표 6-13) 협동조합형 임대주택 사업추진 절차	272
(표 6-14) SH공사 협동조합형 임대주택 관리	273
(표 6-15) 유형별 운영관리영역 세부항목	274
(표 6-16) 유형별 행정관리영역 세부항목	275
(표 6-17) 유형별 유지관리영역 세부항목	275
(표 6-18) 유형별 기술관리영역 세부항목	276
(표 6-19) 유형별 생활관리영역 세부항목	276

그림 목차

<그림 1-1> 농촌주택 정책 중 농촌형 임대주택의 포지셔닝	4
<그림 1-2> 농촌형 임대주택 연구방법	6
<그림 2-1> 연령별 귀농·귀촌 추이	14
<그림 3-1> 귀농·귀촌자 : 설문조사의 주요 방법	24
<그림 3-2> 농촌형 임대주택 예시	71
<그림 3-3> 농촌거주자 : 설문조사의 주요 방법	72
<그림 3-4> 설문조사원 교육자료 및 교육사진	73
<그림 3-5> 농촌거주자 : 응답지역별 분포	78
<그림 3-6> 농촌형 임대주택 예시	149
<그림 3-7> 공공임대주택 수요 전망 절차	155
<그림 3-8> 농촌임대주택 수요추정 체계	157
<그림 3-9> 임대료 수준별 임대주택 입주의향률(농촌거주 가구)	160
<그림 3-10> 귀농·귀촌가구의 증가 추이	162
<그림 3-11> 임대료 수준별 임대주택 입주의향률(귀농귀촌 가구)	164
<그림 3-12> 농촌 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요(2025년 기준)	166
<그림 4-1> 임대주택 유형	176
<그림 4-2> 장성 유평 농어촌뉴타운 전경	188
<그림 4-3> 화순 잠정 농어촌뉴타운 전경	191
<그림 4-4> 귀농인의 집 전경	203
<그림 4-5> 영국 주택협회 사업구조	207
<그림 4-6> 영국 트러스트 사업구조	208
<그림 4-7> 영국 주택협동조합 사업구조	208
<그림 4-8> 영국농촌주택협회 조직 구성도	209
<그림 4-9> 영국농촌주택협회 공급 관리 임대주택	210
<그림 4-10> 영국농촌주택협회에서 운영 중인 농촌임대주택	211
<그림 4-11> RHT에서 운영 중인 농촌 공유 주택	212
<그림 4-12> 일본의 농촌형 임대주택	216
<그림 4-13> 하우스킹 쿵 은평구 구름정원 전경	223
<그림 4-14> SH공사 협동조합형 임대주택 전경	224

<그림 5-1> PSM 개념도	236
<그림 5-2> 귀농가구 적정가격 추정	237
<그림 5-3> 농촌가구 적정가격 추정	237
<그림 5-4> 가격수요 곡선 개념도	239
<그림 5-5> 가격수요 곡선	239
<그림 6-1> 임대주택 관리방식 개념도	262
<그림 6-2> 동경도주택공급공사 관리업무 흐름	264
<그림 6-3> 스웨덴 지방주택공사(Stockholmsahem) 조직 및 운영체계	265
<그림 6-4> SH공사 주거복지센터 조직구성	269
<그림 6-5> 임대 단계별 관리 프로세스	271



제 1 장

서 론

제1장 서론

제1절 연구 배경 및 목적

1. 연구배경

농촌지역에 양질의 공공 임대주택 공급정책에 대한 논의를 시작한 것은 2006년부터이다. LH공사와 지자체에서 시행하고 있는 임대주택은 대부분 도시에 거주하는 저소득층을 대상으로 고층 아파트 형태로 공급되는데 이러한 모델로는 농촌 주민이 제외되어 주거복지의 불평등이 발생한다는 문제의식에서 출발하였다. 당시에는 농촌에 거주하는 고령 취약계층 대상으로 국민 임대주택 수준의 주택을 공급하는 형태로 검토하였으나, 건설비 및 지불 가능한 임대료 수준을 맞추는 데에 어려움이 있어 사업화 되지 못하였다. 제기된 문제의식의 연장선상에서 현 정부 들어서 복지 농어촌건설을 위하여 농촌지역 주거의 취약계층인 고령자를 대상으로 공동생활 홈 조성사업을 국정과제로 선정하여 2014년 농촌고령자 공동시설지원 시범사업을 시행하고 있다. 이는 각 지자체에서 시책사업으로 조성한 공동생활홈을 정책사업으로 포괄하면서 고령자의 물리적인 주거환경개선과 주거복지정책으로 추진하고 있다.

2010년 이후 농촌 인구변화와 귀농·귀촌이 확대됨에 따라 이를 농촌지역 새로운 변화와 발전의 기회로 활용하기 위한 지자체들의 인구 유입 노력이 전개되고 있다. 특히 농지와 택지를 선택하고 집을 건축하거나 구입하기 전까지의 기간 동안 거주를 위한 임대주택의 수요가 늘어나고 있다. 주택정책이 생애주기 중 주거여건이 취약한 대학생, 신혼부부 같이 일정 시기에 맞춤형 지원을 하듯 귀농·귀촌을 결정하고 지역에 정착하기까지의 탐색 비용을 최소화하고 가계의 현금 흐름을 개선하기 위한 지원정책이 필요하다.

이렇듯 농촌의 임대주택 필요성은 주거복지와 주거안정 관점으로 접근할 수 있다. 주거 복지의 관점에서는 농림축산식품부의 고령자 공동생활홈 정책을 추진하고 있어, 주거안정의 관점에서 정부 지원시 농촌 이주를 촉진할 수 있는 계층을 대상으로 농촌형 임대주택 정책을 추진 할 필요성이 대두되고 있다. 본 연구에서는 귀농·귀촌(예정)자의 농촌 정주를 지원에 중점을 두어 농촌형 임대주택 공급 및 관리 방안을 검토하고자 한다.

목표	주거 안전망 구축			농촌 정주 기반 구축			농촌생활 향유			
소득계층	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
수요특징	임대료부담 능력 취약계층		자가구입 능력취약계층		정부지원시 주택개량 농촌이주 촉진 계층			자력으로 자가 구입 가능계층 교체수요 계층		
농촌주택	집고쳐주기사업 노후주택 개보수 (농촌·도시·대학·특지방철거등)		전원마을주택 농촌주택 개량 (신축 및 개보수 용자지원)			중대형 단독주택 및 별장				
농촌 임대주택	학교근처주택		농어촌뉴타운사업 귀농인민집 농촌형 임대주택							
공급주체	공공부문 주도		공공부문 + 민간부문			민간부문 주도				

<그림 1-1> 농촌주택 정책 중 농촌형 임대주택의 포지셔닝

2. 연구목적

귀농·귀촌(예정)자들을 농촌사회에 안정적으로 정착할 수 있는 정주 여건 개선을 위한 방안으로 농촌형 임대주택 정책을 제안한다. 인구의 이주·유입을 견인하는 이유는 주거 여건만은 아니다. 경제생활을 유지할 수 있는 소득과 교육, 문화, 보건·의료 등 전반적인 분야의 다각적인 접근이 필요하다. 다만 본 연구에서 제시하는 농촌형 임대주택제도는 농촌으로 이주하는 데 드는 주거 부담을 줄여 영농 등 생산 활동에 투자를 유도하며, 이를 통해 농촌지역에 정착할 수 있도록 돕는 역할을 하는 것이다. 귀농귀촌에 드는 주거 비용을 줄임으로써 농촌 이주를 쉽게 하여 농촌에 보다 다양한 인구 구성의 사람들이 살 수 있는 정주기반을 갖춰 농촌으로의 흡입요인을 강화하는 것을 목적으로 한다.

농촌지역에 양질의 공공주택을 공급하는 농촌주거정책의 연속성을 확보한다. 2006년 이후 농림축산식품부에서 지역개발사업과 연계하여 추진한 주거정책의 연장선상에서 농촌지역 인구 및 가구변화에 대응한 다양한 주거 수요 맞춤형 제도의 일환이며, 정책의 스펙트럼을 다각화하는데 의미가 있다. 그동안 농촌주택 정책은 주택개량 용자지원과 전원마을조성사업처럼 주거용 택

지를 공급하는 간접 정책 위주로 추진되었다. 농촌지역 환경에 적합한 친환경적이며, 에너지 절약적 관점에서 고려된 양질의 주택을 공급하여 농촌지역 주택 수준을 높이고, 노후한 주택 재고를 대체하는 역할을 기대한다.

농촌지역 특성과 연계하여 지역에서 필요로 하는 다양한 형태의 임대주택의 공급 및 관리 체계구축을 목표로 한다. 농촌마을내 방치되고 있는 빈집, 노후주택을 이용하여 매입·전세후 리모델링하여 임대주택으로 공급하거나, 초등학교 혹은 농공단지 등과 연계하여 일정 규모이상의 임대주택 수요가 있는 지역을 대상으로 한 단지형 건설 임대주택 등 수요에 기반한 다양한 임대주택 공급 방안을 제시한다. 지역커뮤니티를 기반으로 한 공급 및 관리방안을 모색하며, 장기적으로 사회적 기업, 협동조합 등의 형태를 차용한 관리방안을 도입하여 농촌형 임대주택 공급 및 관리의 체계가 일자리를 창출하여 새로운 산업으로 발전할 수 있도록 계획한다.

제2절 연구내용 및 추진방법

1. 연구 내용

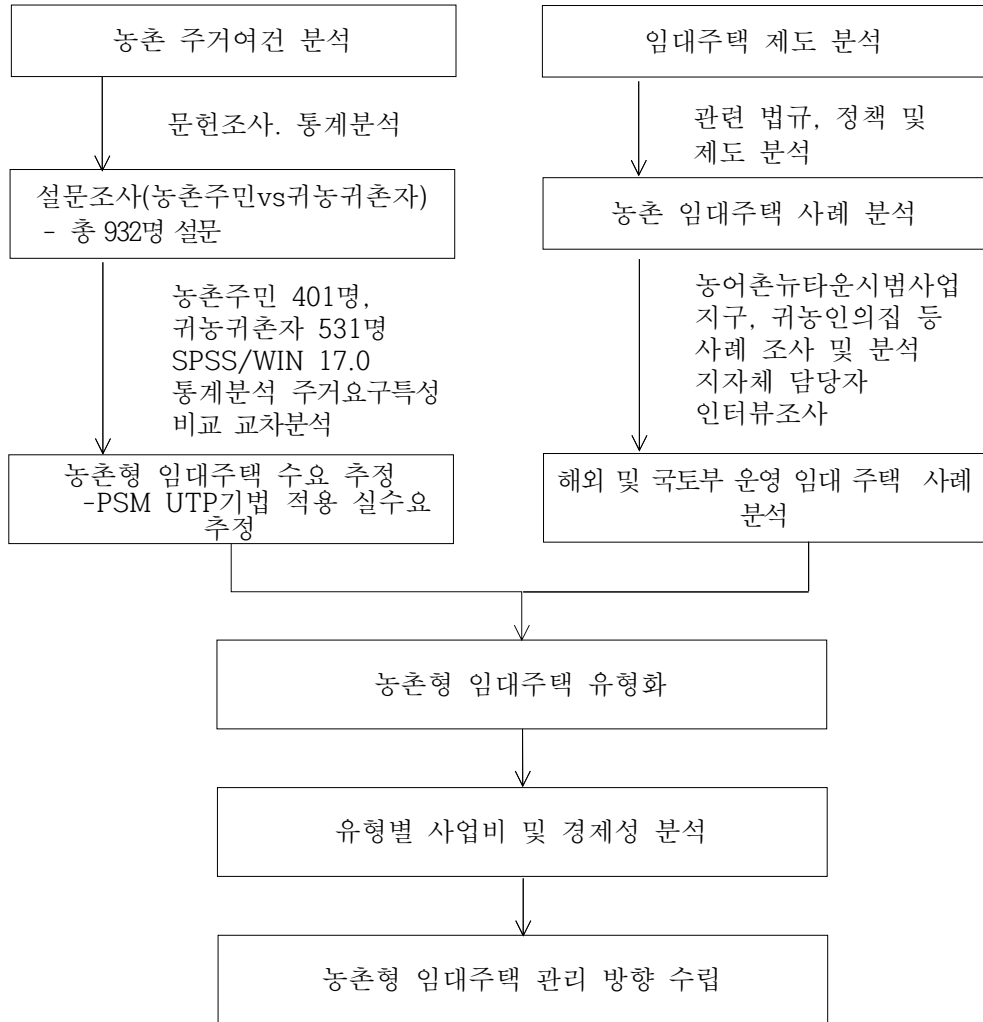
연구 내용은 크게 기초 조사, 농촌주거 여건 분석, 농촌형 임대주택 수요 예측, 임대주택의 유형화 및 공급 방향, 경제성 분석 및 관리방향으로 구성된다.

(표 1-1) 연구 내용

연구내용
○ 임대주택 관련 국내외 자료조사 - (국토교통부) 임대주택 정책,공급현황, 지원내용, 입주조건, 임대료 조건 주택 및 입주자 관리 등 - 농촌 임대주택(농어촌뉴타운, 귀농인의 집 사례조사)
○ 농촌주거 여건분석 - 귀농·귀촌자 주거여건분석 (주거변화, 주거실태) - 농촌 주거여건 변화
○ 농촌형 임대주택 수요예측 - 귀농 귀촌자 임대주택 수요조사 - 농촌 임대주택 수요 추정(통계자료 및 설문조사에 따른 수요 추정)
○ 농촌형 임대주택 유형화 및 공급 방향 - 국토교통부 임대주택 공급 절차 및 체계분석 - 농촌형 임대주택 공급 유형화 및 공급 체계 설정
○ 농촌형 임대주택 경제성분석 - 임대료 산정 및 유형별 경제성 분석
○ 농촌형 임대주택 관리방향 - 임대주택 관리 방향 설정

2. 추진방법

기초조사는 문헌조사를 통하여 국내외 임대주택의 공급 체계 및 공급방안에 대한 내용을 정리하였으며, 농촌지역에서 맹아적 형태로 시행되고 있는 임대주택 사례를 조사 분석하였다.



<그림 1-2> 농촌형 임대주택 연구방법

농촌주거 여건 분석에 있어서는 농촌 거주자와 귀농·귀촌(예정)자를 대상으로 설문조사 내용을 SPSS/WIN17.0프로그램을 이용하여 주거 요구, 임대주택 거주 의향, 선호 유형 등을 비교 분석하였다. 농촌형 임대주택 수요예측

은 로지스틱 회귀분석을 활용하여 잠재수요를 추출하고, 임대료 수준에 따른 실수요를 추정하였다. 농촌형 임대주택 유형 분류는 귀농·귀촌(예정)자를 대상으로 하여 귀농·귀촌(예정)자들의 정주 기반 조성이 가능한 농촌 공간의 정주환경 위계와 귀농·귀촌 선호지역, 농촌 마을내 자원 활용 등을 기준으로 하며 농림축산식품부에서 정책적으로 제시하고 있는 내용을 보완하였다. 유형별 초기투자비, 부담 가능한 임대료 수준, 유지 관리비, 초기투자비 회수 기간 등을 기준으로 경제성을 분석하였다. 마지막으로 농촌형 임대주택 관리방향은 관리주체, 절차, 관리 내용 등을 검토하여 정리하였다.



제 2 장

농촌주거여건분석

제2장 농촌주거여건분석

1. 인구 현황

1970년 이후 급격히 감소하던 농어촌 인구 변화 추세가 90년대에 완만하게 감소되다 2010년도에는 2005년보다 약간 증가하여 876만명을 기록하였다. 특히 농어촌 지역에서 읍지역의 인구는 증가하는 반면, 면 지역의 인구는 감소하는 추세를 보이고 있다.

(표 2-1) 읍·면 지역의 인구변화 ¹⁾

(단위 : 천명)

구 분	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
전국	31,435	34,679	37,407	40,420	43,390	44,554	45,985	47,041	48,580
농어촌	18,504	17,906	15,997	14,002	11,100	9,562	9,343	8,704	8,758
읍	2,850	3,720	4,537	4,814	3,602	3,481	3,742	3,923	4,200
면	15,654	14,185	11,461	9,187	7,498	6,081	5,601	4,781	4,558
도시	12,931	16,773	21,406	26,418	32,290	34,992	36,642	38,338	39,823

도시와 농어촌 사이의 인구 이동을 살펴보면 2010년 농어촌(읍면)에서 도시(동)으로 이동한 ‘향도형 인구 이동’의 총량은 82만 9,814명인 반면 도시(동)에서 농어촌(읍면)으로 거주기를 옮긴 ‘향촌형 인구 이동’의 총량이 약 92만 6,125명으로 약 10만명의 인구가 농어촌 지역으로 이동하였다.

특히 10-29세의 인구는 도시(동)으로 이동한 인구가 많이 나타났으나, 30세 이상부터는 농어촌으로 이동한 인구가 많이 나타났다. 그 중에서도 특히 30-59세의 인구 이동이 많이 이루어져서 농촌경제인구가 많이 증가하고 있는 것으로 나타났다.

1) 자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각 연도, 농업전망, 농촌경제연구원, 2012, pp162

(표 2-2) 향촌 및 향도 인구 이동의 연령분포²⁾

(단위 : 명, %)

연령대	2005년		2010년	
	동→읍.면	읍.면→동	동→읍.면	읍.면→동
0~9세	124,751 (13.5%)	129,887 (14.1%)	100,973 (10.9%)	92,899 (11.2%)
10~19세	89,970 (9.7%)	92,072 (10.0%)	98,451 (10.6%)	88,387 (10.7%)
20~29세	209,131 (22.6%)	244,862 (26.5%)	177,352 (19.1%)	185,503 (22.4%)
30~39세	202,359 (21.9%)	198,366 (21.5%)	197,968 (21.4%)	176,223 (21.2%)
40~49세	133,354 (14.4%)	113,410 (12.3%)	147,078 (15.9%)	121,050 (14.6%)
50~59세	74,582 (8.1%)	56,931 (6.2%)	104,134 (11.2%)	78,582 (9.5%)
60세이상	90,043 (9.7%)	88,773 (9.6%)	100,169 (10.8%)	87,170 (10.5%)
전체	924,190 (100.0%)	924,301 (100.0%)	926,125 (100.0%)	829,814 (100.0%)

2. 귀농·귀촌 현황

귀농·귀촌인구는 광역도에 귀농·귀촌인구가 존재할 수 있는 이유는 읍부와 면부가 존재하는 지역이 있기 때문이다. 광역시로의 귀농·귀촌인구는 총 귀농·귀촌인구의 약 2%를 차지하는 것으로 나타났다.

귀농·귀촌인구가 가장 많은 지역은 경기도(24.9%)로 나타났으며, 그 다음으로는 경북(12.4%), 충북(11.5%)순으로 나타났다. 전북과 전남은 각각 9.6%, 9.7%이며, 충남은 5.7%, 경남은 6.9%, 제주와 강원도는 각각 8.7%, 8.5%로 나타났다.

2) 자료: 통계청, 주민등록전입신고 자료, 각 연도, 농업전망, 농촌경제연구원, 2012, pp165

(표 2-3) 귀농·귀촌인구 추이³⁾

(단위 : 가구)

구분	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14
계	1,754	2,384	2,218	4,080	4,067	10,503	27,008	32,424	44,586
광역시	5			26	20	123	408	414	914
경기	57	89	126	102	69	224	7,671	9,430	11,096
강원	134	121	141	232	312	2,167	3,758	3,721	3,772
충북	172	196	142	270	272	582	3,815	4,918	5,144
충남	184	157	227	335	324	727	1,533	1,856	2,558
전북	250	467	385	883	611	1,247	2,228	2,993	4,285
전남	249	257	289	549	768	1,802	2,046	2,506	4,343
경북	378	772	485	1,118	1,112	1,755	3,095	3,496	5,517
경남	267	277	373	525	535	1,760	2,121	2,618	3,082
제주	58	48	50	40	44	115	333	472	3,875

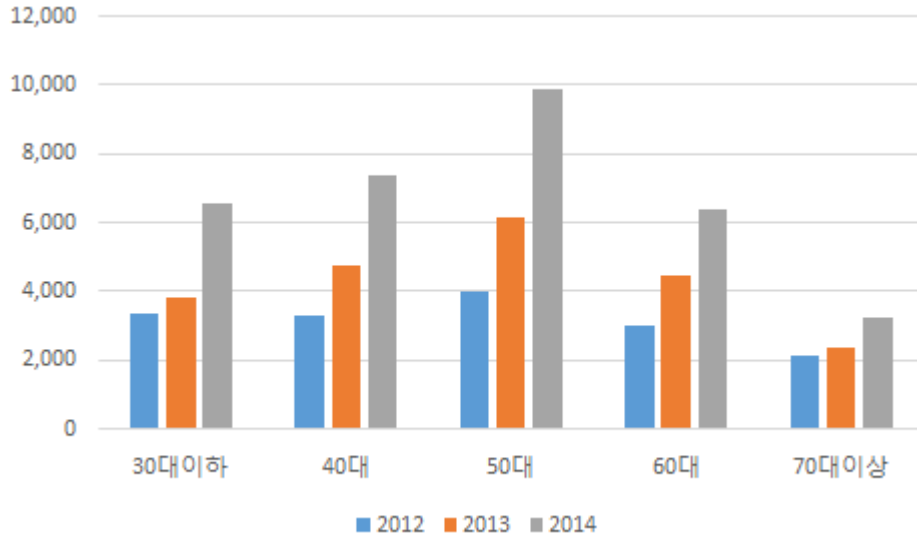
2014년 주요 귀농·귀촌 목적지가 수도권과 충북 뿐만 아니라 충남, 경북, 전북, 전남, 제주지역으로 확산되는 경향을 보인다. 또한 2013년 대비 2014년에는 2인 이상 귀촌가구가 40.6%, 3인 이상 귀촌가구가 53.3%, 4인 이상 귀촌가구가 43.5% 증가하여 나홀로 귀촌은 감소하고 가족단위 귀촌이 증가하는 추세로 전환되고 있다.

연령별 귀농·귀촌 인구를 살펴보면, 전국적으로는 귀촌가구의 증가는 확연하게 드러나는 것을 알 수 있다. 특히 50대가 귀촌가구수의 대다수를 이루고 있는 것으로 나타났다.

특히 귀촌가구의 비율로 보면, 40대와 50대가 증가하는 추세를 보이나 그 증가폭은 50대가 확연히 높은 것을 알 수 있다. 그리고 30대의 경우는 오히려 감소하는 것으로 나타나 귀촌가구는 주로 40~50대가 주를 이룬다고 할 수 있다.

3) 자료: 농림축산식품부, 귀농·귀촌인 통계 연도별 자료

주: 2013년까지는 광역시별로 자세하게 분류하였으나 그 이후부터는 광역으로 합산하여 제공되기 때문에, 본 데이터도 합산된 자료만을 사용함



<그림 2-1> 연령별 귀농·귀촌 추이

(표 2-4) 연령별 귀촌가구의 비율 추이⁴⁾

(단위: %)

연령	2012	2013	2014
30대 이하	0.21	0.18	0.20
40대	0.21	0.22	0.22
50대	0.25	0.29	0.30
60대	0.19	0.21	0.19
70대 이상	0.13	0.11	0.10

3. 농촌 주거 여건

2010년 기준 우리나라 주택 수는 약 1,767만호이며, 가구 수가 1,734만호로 전국 주택 보급률은 101.9%이며, 2014년 기준으로 주택 수는 1,943만호 가구 수가 1,877가구로 주택보급률⁵⁾은 103.5%에 이른다.

4) 농림축산식품부, 귀농·귀촌인 통계 연도별 자료

5) 통계청, 신 주택보급률기준 (신주택보급률 : 종전 주택보급률이 다가구 주택을 1호로 집계하고, 1인가구를 가구수에 포함시키지 않는 등 주거현실과 사회변화를 제대로 반영하지 못하고 있다는 지적에 따

주택 유형을 보면 도시지역에서는 아파트에 거주하는 가구가 절반이상 이지만 농어촌은 단독주택 비율이 높다. 읍지역은 단독주택과 아파트가 비슷한 비율이며, 다른 지역에 비하여 연립주택의 비율이 높다. 면지역에서는 약 80%의 가구가 단독주택에 거주한다.

(표 2-5) 주택 유형별 가구 수⁶⁾

(단위 : 천가구, %)

구분	합계	주택						주택이 외의 거처
		소계	단독 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물내주 택	
전국	17,339 (100)	16,985 (98.0)	6,860 (39.6)	8,169 (47.1)	502 (2.9)	1,242 (7.2)	212 (1.2)	354 (2.0)
동	14,031 (100)	13,706 (97.7)	4,789 (34.1)	7,180 (51.2)	404 (2.9)	1,164 (8.3)	169 (1.2)	325 (2.3)
읍	1,487 (100)	1,478 (99.4)	628 (42.2)	711 (47.8)	67 (4.5)	52 (3.5)	20 (1.3)	9 (0.6)
면	1,821 (100)	1,801 (98.9)	1,442 (79.2)	278 (15.3)	31 (1.7)	26 (1.4)	23 (1.3)	20 (1.1)

전국적으로 자가의 비율은 54.2%이며, 자가 비율은 동에서 읍과 면으로 갈수록 높아진다. 읍지역에서 자가가 61%이며, 차가 38% 비율을 차지하고 있으며, 면지역은 자가의 비율이 78.2%로 대부분 자가에 거주하고 있다.

라, '08.12.30 주택보급률 산정방식을 보완하여 신주택 보급률 공표)

6) 자료: 통계청(2010), 인구주택총조사, 송미령 외, 통계로 살펴보는 농어촌주민의 삶의 질, 한국농촌경제연구원 2013, pp29

(표 2-6) 점유 형태별 가구 수⁷⁾

(단위 : 천가구, %)

구분	합계	자가	전세 (월세없음)	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세	무상
전국	17,339 (100)	9,390 (54.2)	3,766 (21.7)	3,148 (18.2)	342 (2.0)	230 (1.3)	464 (2.7)
동	14,031 (100)	7,058 (50.3)	3,405 (24.3)	2,819 (20.1)	278 (2.0)	177 (1.3)	293 (2.1)
읍	1,487 (100)	908 (61.0)	238 (16.0)	208 (14.0)	30 (2.0)	31 (2.1)	74 (5.0)
면	1,821 (100)	1424 (78.2)	123 (6.8)	121 (6.7)	34 (1.9)	22 (1.2)	97 (5.3)

지역별 주택의 노후도를 보면 2010년 기준 30년 이상된 노후주택 (1979년 이전)은 전국적으로 9.7%에 불과하지만 읍지역 12.7%, 면지역 27%로 높은 비율을 보이고 있다. 농어촌 마을 인구 감소에 따라 사람이 거주하지 않는 빈집이 증가하고 있다. 2010년 기준 우리나라 빈집은 5.4%이며, 동의 빈집비율은 4.1%인데 비하여 읍지역 7.4%, 면지역 11.7%로 농어촌지역 빈집비율이 높다. 농어촌지역 빈집은 일시적 이용, 기타 등으로 관리가 되지 않는 빈집으로 보여진다.

4. 농어촌 빈집 현황

2005년과 2010년 사이의 빈집현황을 살펴보면, 지난 5년 동안 빈집이 2배 정도 증가하였다. 특히 아파트의 빈집이 증가한 것으로 나타났다. 도시지역의 빈집 증가 사유는 대부분 미분양, 매매 임대애 따른 신규주택에 대한 빈집이나 농어촌 지역의 빈집은 일시적 이용 등 노후주택의 빈집으로 심각한 수준임을 알 수 있다.

7) 자료: 통계청(2010), 인구주택총조사, 송미령 외, 통계로 살펴보는 농어촌주민의 삶의 질, 한국농촌경제연구원 2013, pp30

(표 2-7) 주택유형별 빈집 현황(2010)⁸⁾

(단위: 호)

구분	계	단독	아파트	연립	다세대	비주거용 건물
'05년	307,537	199,424	82,133	12,910	8,618	4,452
'10년	793,848	292,379	390,950	32,440	67,966	10,113

(표 2-8) 주택의 빈집 사유(2010)⁹⁾

(단위:호,%)

접유 형태	전국 (A+B)	동지역(A)		농촌지역			
		비중	소계(B)		읍지역	면지역	
			비중	비중			
계	793,848	459,509	100	337,339	100	108,216	229,123
매매·임대	223,473	140,951	30.9	82,522	24.5	30,863	51,659
미분양	203,862	156,127	34.2	47,735	14.2	25,211	22,524
수리	11,707	8,273	1.8	3,434	1.0	1,307	2,127
일시적이 용	159,465	48,740	10.7	110,725	32.8	25,150	85,575
영업용	21,571	16,230	3.6	5,341	1.6	2,070	3,271
기타	173,770	86,188	18.9	87,582	26.0	23,615	63,967

5. 소결

농어촌 인구가 2010년을 기점으로 증가하는 경향을 보이고 있는데, 이는 향도형 인구이동보다 향촌형 인구이동의 총량이 증가한 것이다. 인구 이동은 도시의 압출요인과 농촌의 흡입요인이 상호작용하여 나타났다고 할 수 있다. 특히 귀농·귀촌의 인구는 2010년 대비 10배가 증가하는 등 연령층의 확대와

8) 통계청, 인구주택총조사, 각 연도

9) 통계청, 인구주택총조사, 2010

귀농귀촌 지역의 확산, 가족단위 귀촌이 증가하는 경향을 보인다. 이런 귀농·귀촌 인구를 담아내는 농촌지역 주거 실태는 단독주택 중심의 주택형태와 건축한 지 30년이상 된 노후주택 비율이 높으며, 관리되지 않고 방치된 빈집이 많은 것으로 나타난다.

농촌지역은 도시지역에 비하여 토지가격과 주택가격이 도시에 비하여 저렴하다. 그래서 농촌거주자들은 임대거주자 보다 자가 거주자들이 매우 많은 비중을 차지하고 있어 임대시장이 거의 형성되어 있지 못한 현실이다. 이러한 상황 때문에 농촌거주자들은 임대주택을 선택하고자 하여도 임대주택의 공급이 없기 때문에 임대주택을 선택하지 못하고 있는 현실이다.

농촌지역의 임대주택의 필요성을 몇 가지 살펴보면,

첫째, 농촌지역에 양질의 공공주택 공급정책은 농어촌뉴타운조성사업으로 시작하였으나, 2009년 5개 지구 280호 공급 이후 중단상태이다. 농촌지역에 양질의 공공주택 공급정책 연속성 확보를 위해서는 지속적인 농촌지역에 양질의 공공주택 공급이 필요하다.

둘째, 농촌지역의 공공주택은 귀농·귀촌하려는 도시민의 정주여건 개선을 통해 농촌으로 이주를 유도하며, 낮은 주거비로 영농 등의 생산활동에 투자 유도할 수 있도록 도와주고 있다. 또한 도시민의 역량 및 경험을 지역 활성화와 연계시켜 과소화되어 가는 농촌지역에 인구 및 지역 커뮤니티 유지를 유지하도록 하는 주거 안정 지원 및 지역의 통합을 견인하는 역할을 수행하고 있다.

셋째, 농촌지역의 주거복지와 정주지원을 위한 정책으로 추진되어야 한다. 주거복지 정책은 취약계층 고령자를 대상으로 고령자 공동생활홈, 주택급여정책으로 수용하여 추진되어야 하며, 정주지원 정책은 귀농·귀촌 이주민들의 주거여건을 개선 지원하여 이주 촉진 및 농촌거주 청장년층에게 쾌적한 주거 제공하여 이농현상 방지하기 위한 정책으로 추진되어야 한다.

마지막으로 지역사회 지속가능성을 확보하기 위해 공공주택이 필요하다. 마을내 빈집 빈터를 채워 기존 공공서비스 체계내에서 거주편의성을 제공하여 거주 집중화, 유희자원 재활용, 기존 인프라 연계 등을 통해서 마을의 생활편의성을 제공한다. 또한, 신축, 개보수시 저에너지형, 신재생에너지 적용 모델 제시하여 유지관리비용 절감을 통해서 지속성을 확보할 수 있다.

이와 같이 농촌의 임대주택 수요는 도시지역과는 많이 다른 특성을 보인다. 도시지역과 같이 많은 수요를 가지고 있는 것은 아니지만 임대주택을 요구하고 있는 특성화된 맞춤형 수요가 있다. 이런 특성화된 맞춤형 수요중에서 귀

농·귀촌자들을 위한 수요가 대표적인 수요자라 할 수 있을 것이다. 귀농·귀촌자들이 고령화와 과소화 되어가는 농촌에 지역에 성공적으로 정착할 수 있도록 지원하고, 이들이 가지고 있는 역량과 기술을 지역사회 발전에 활용 및 경제활동의 기회를 제공하기 위한 정책프로그램의 도입이 필요하다. 특히 정착 초기 탐색비용과 거래비용을 최소화하는 관점에서 공공임대주택 공급의 필요성이 있다.



제 3 장

농촌형 임대 주택 수요예측

제3장 농촌형 임대 주택 수요예측

제1절 농촌 임대 주택 수요조사

1. 설문조사 개요

본 연구는 농촌주거여건을 분석하고 귀농 및 귀촌자들의 주거지원 현황을 파악하기 위해 8개 광역도의 농촌지역 거주자 및 귀농/귀촌자들을 대상으로 하는 설문조사를 실시하여 자료를 수집, 통계적 분석방법에 의해 분석하는 방법을 사용하였다.

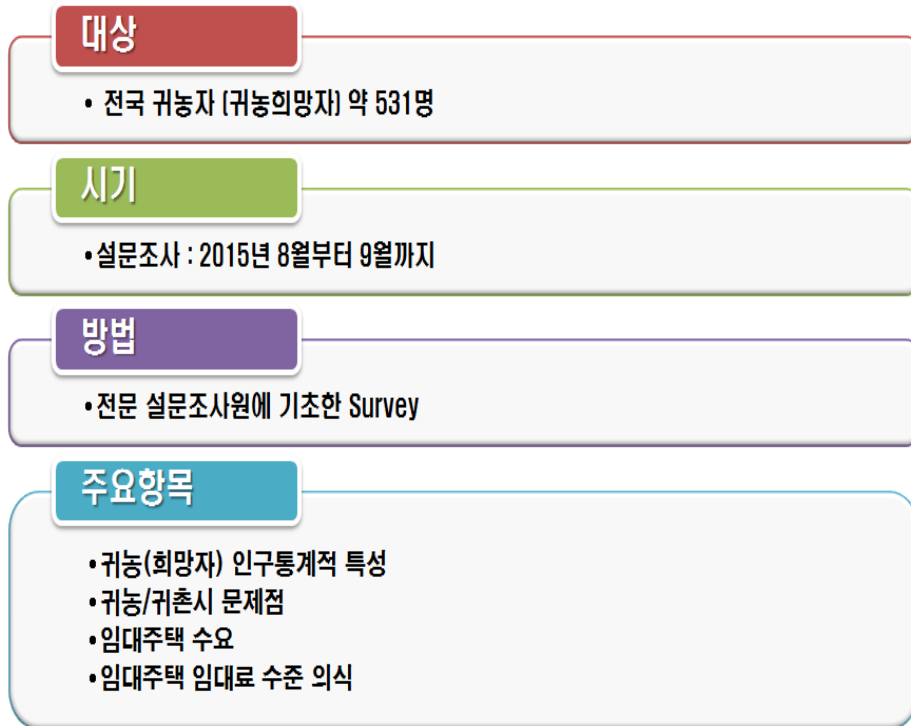
기존 임대주택 및 주택수요를 대상으로 수행한 여러 선행연구에 기초하여 설문항목을 개발하였다. 작성된 설문지는 설문조사교육을 받은 전문 설문조사원이 직접 질문하고 응답을 수거하는 방식을 선택하였으며, 설문조사 기간은 2015년 8월 1일부터 9월 8일까지 약 5주간 응답지역을 직접 방문하여 실시하였다. 일부 설문응답이 불성실하거나 표본이 적합하지 않은 설문지를 제외하고 분석에 사용하였다.

구체적인 설문항목은 크게 세 가지 분야로 구분되며, 인구통계적 특성, 농촌지역 주거여건 분석, 임대주택 수요 등으로 구성하였다. 조사대상 지역은 8개 광역도 읍면지역 거주자 인구수 및 세대수에 기준하여 401개의 표본을 설정하고 이를 비례할당 방식으로 선정하였다. 귀농·귀촌자의 경우 현재 귀농·귀촌 희망자를 포함한 531명을 대상으로 수행하였다.

회수한 설문지 총 932부를 최종분석에 사용하였으며, 수집된 자료는 SPSS/WIN 17.0 프로그램을 이용하여 빈도, 백분율 등을 포함한 기초분석과 평균, 표준편차 등의 기술적 분석을 이용하였다.

2. 귀농·귀촌자 실태조사

가. 귀농·귀촌자 설문조사 개요

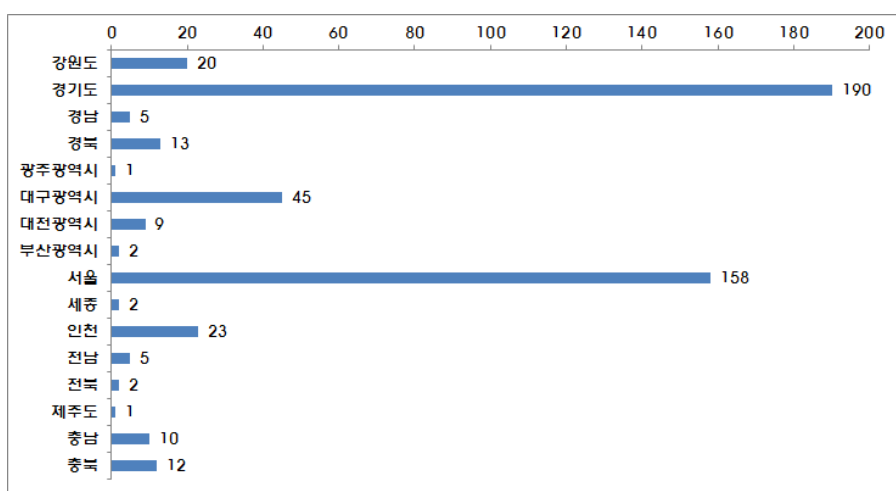


<그림 3-1> 귀농·귀촌자 : 설문조사의 주요 방법

귀농·귀촌자(희망자) 설문조사에 응답한 인원은 531명이었으며, 이를 지역별로 살펴보면 다음과 같다. 먼저 경기도가 190명(38.2%)으로 가장 많았으며, 서울(158명, 31.7%), 대구(45명, 9.0%)의 순으로 조사되었다.

(표 3-1) 귀농·귀촌자 : 응답지역(광역지자체)

응답지역	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
강원도	20	3.8%	4.0%
경기도	190	35.8%	38.2%
경남	5	0.9%	1.0%
경북	13	2.4%	2.6%
광주	1	0.2%	0.2%
대구	45	8.5%	9.0%
대전	9	1.7%	1.8%
부산	2	0.4%	0.4%
서울	158	29.8%	31.7%
세종	2	0.4%	0.4%
인천	23	4.3%	4.6%
전남	5	0.9%	1.0%
전북	2	0.4%	0.4%
제주	1	0.2%	0.2%
충남	10	1.9%	2.0%
충북	12	2.3%	2.4%
합계	498	93.8%	100.0%
무응답	33	6.2%	
합계	531.0	100.0%	



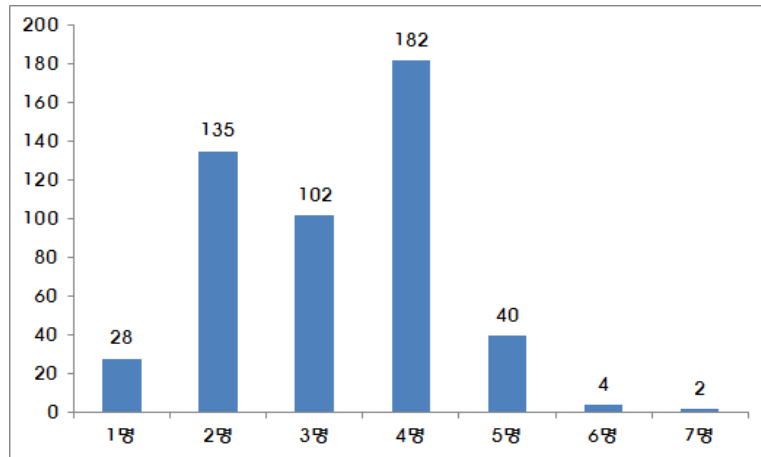
나. 인구통계적 특성

(1) 가구원 수

가구원수가 4명이라는 응답이 36.9%(182명)로 가장 많았으며, 2명이라는 응답 27.4%(135명), 3명이라는 응답 20.7%(102명), 5이라는 응답 8.1%(40명)의 순으로 조사되었다. 응답자 평균 가구원수는 3.18명인 것으로 조사되었다.

(표 3-2) 귀농·귀촌자 : 가구원수

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
1명	28	5.3	5.7
2명	135	25.4	27.4
3명	102	19.2	20.7
4명	182	34.3	36.9
5명	40	7.5	8.1
6명	4	.8	.8
7명	2	.4	.4
합계	493	92.8	100.0
시스템 결측값	38	7.2	
합계	531	100.0	



(표 3-3) 귀농·귀촌자 가구원수 평균

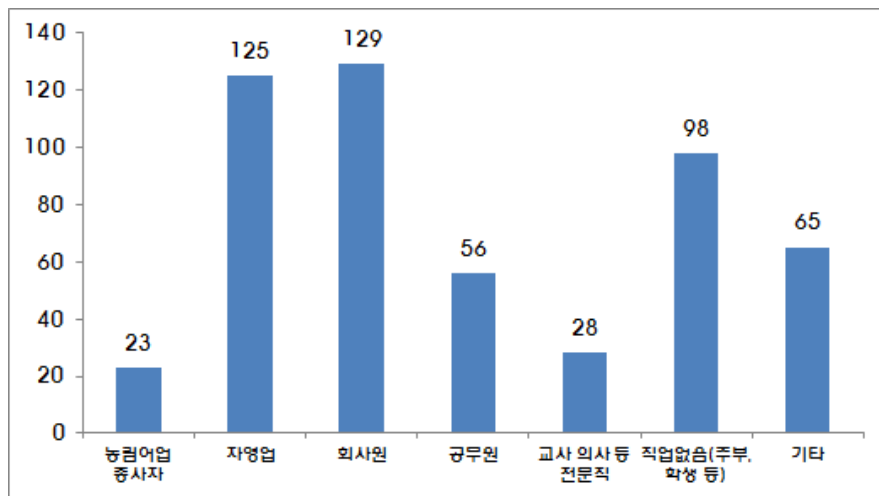
구분	응답수	최소값	최대값	평균	표준편차
가구원수	493	1.0	7.0	3.2	1.1

(2) 직업

응답자의 직업별로 살펴보면, 회사원이 24.6%(129명)로 가장 많았으며, 자영업 23.9%(125명), 직업없음(주부 학생 등) 18.7%(98명), 기타 12.4%(65명), 공무원 10.7%(56명)의 순이었다(무응답 7명).

(표 3-4) 귀농·귀촌자 : 직업

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
농림어업 종사자	23	4.3	4.4
자영업	125	23.5	23.9
회사원	129	24.3	24.6
공무원	56	10.5	10.7
교사 의사 등 전문직	28	5.3	5.3
직업없음(주부, 학생 등)	98	18.5	18.7
기타	65	12.2	12.4
합계	524	98.7	100.0
시스템 결측값	7	1.3	
합계	531	100.0	

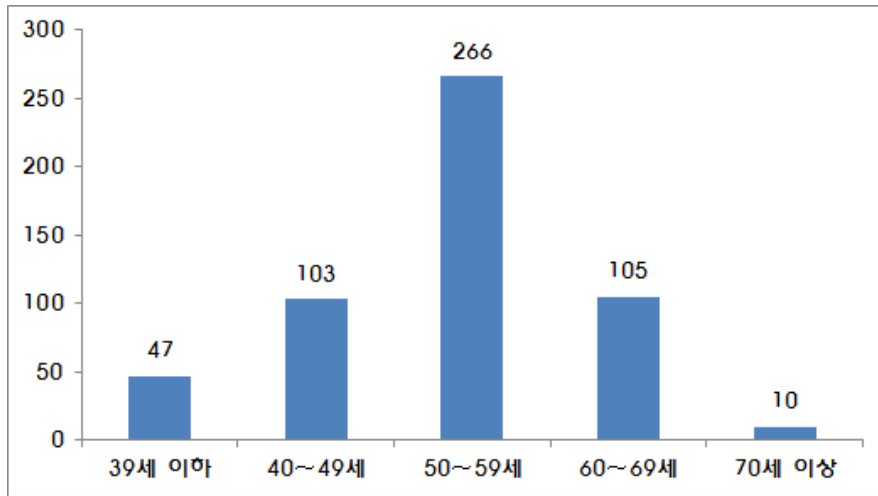


(3) 연령대

응답자들의 연령별 분포를 살펴보면, 50대(50-59세)가 50.1%(266명)으로 가장 많았으며, 60대(60-69세) 19.8%(105명), 40대(40-49세) 19.4%(103명), 30대 이하 8.9%(47명), 70세 이상 1.9%(10명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-5) 귀농·귀촌자 : 연령대

구분	빈도	백분율(%)
30대 이하(39세 이하)	47	8.9
40대(40~49세)	103	19.4
50대(50~59세)	266	50.1
60대(60~69세)	105	19.8
70세 이상	10	1.9
합계	531	100.0

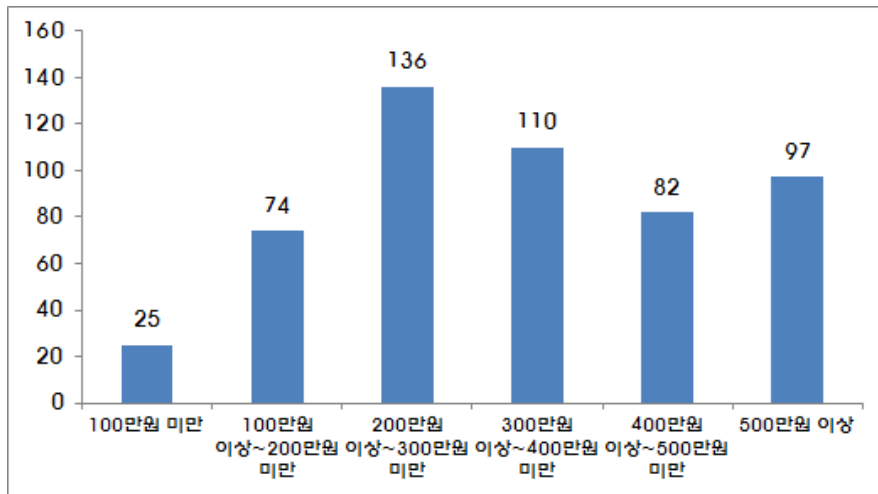


(4) 월평균 가구 총소득 수준

월평균 가구 총소득 수준의 경우, [월평균 200 - 300만원 미만]이 26.0%(136명)으로 가장 많았으며, [300만원 이상 - 400만원 미만] 21.0%(110명), [500만원 이상] 18.5%(97명), [400만원 이상 - 500만원 미만] 15.6%(91명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-6) 귀농·귀촌자 : 월평균 가구 총소득

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
100만원 미만	25	4.7	4.8
100만원 이상~200만원 미만	74	13.9	14.1
200만원 이상~300만원 미만	136	25.6	26.0
300만원 이상~400만원 미만	110	20.7	21.0
400만원 이상~500만원 미만	82	15.4	15.6
500만원 이상	97	18.3	18.5
합계	524	98.7	100.0
시스템 결측값	7	1.3	
합계	531	100.0	



다. 주거 일반사항 및 귀농·귀촌시 문제점

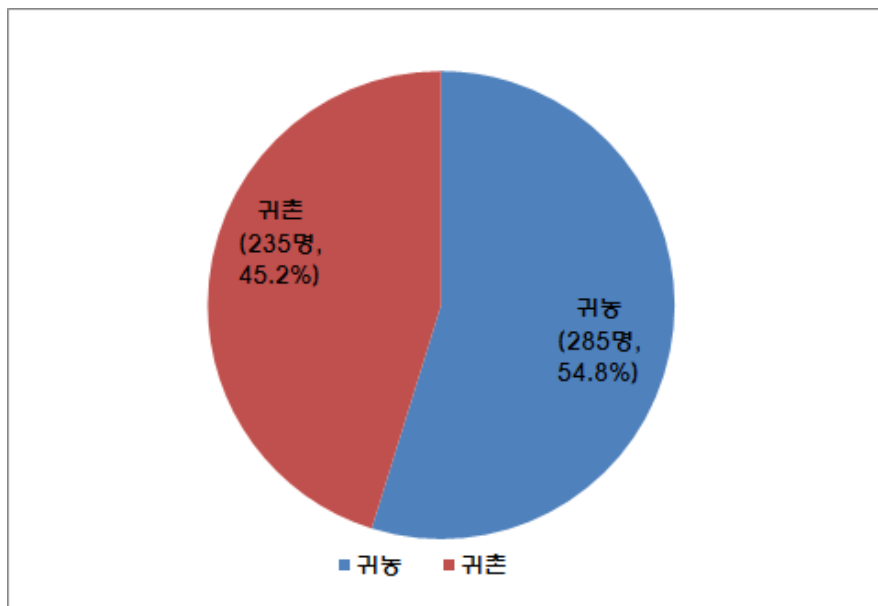
(1) 귀농·귀촌 현황

① 귀농·귀촌 유형

응답자들의 귀농·귀촌 현황을 묻는 질문에서, 귀농이라는 응답이 54.8% (285명)로 귀촌이라는 응답 45.2% (235명)보다 더 많은 것으로 조사되었다. 이중 12명이 무응답이었으며, 1명이 중복하여 응답하였다.

(표 3-7) 귀농·귀촌자 : 귀농·귀촌 유형

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
귀농	285	53.6	54.8
귀촌	235	44.2	45.2
합계	520	97.7	100.0
시스템 결측값	12	2.3	
합계	532	100.0	

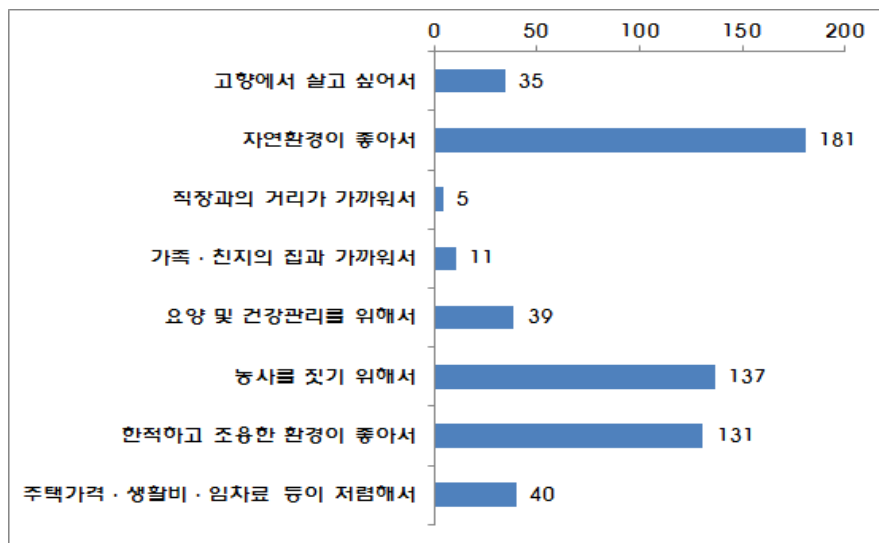


② 귀농·귀촌을 선택한 계기

귀농·귀촌을 선택한 계기를 묻는 질문에서, [자연환경이 좋아서]라는 응답이 31.3%(181명)으로 가장 많았으며, [농사를 짓기 위해서] 23.7%(137명), [한적하고 조용한 환경이 좋아서] 22.6%(131명)의 순으로 조사되었다(무응답 10명).

(표 3-8) 귀농·귀촌자 : 계기

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
고향에서 살고 싶어서	35	5.9	6.0
자연환경이 좋아서	181	30.7	31.3
직장과의 거리가 가까워서	5	0.8	0.9
가족·친지의 집과 가까워서	11	1.9	1.9
요양 및 건강관리를 위해서	39	6.6	6.7
농사를 짓기 위해서	137	23.3	23.7
한적하고 조용한 환경이 좋아서	131	22.2	22.6
주택가격·생활비·임차료 등이 저렴해서	40	6.8	6.9
합계	579	98.3	100.0
시스템 결측값	10	1.7	
합계	589	100.0	

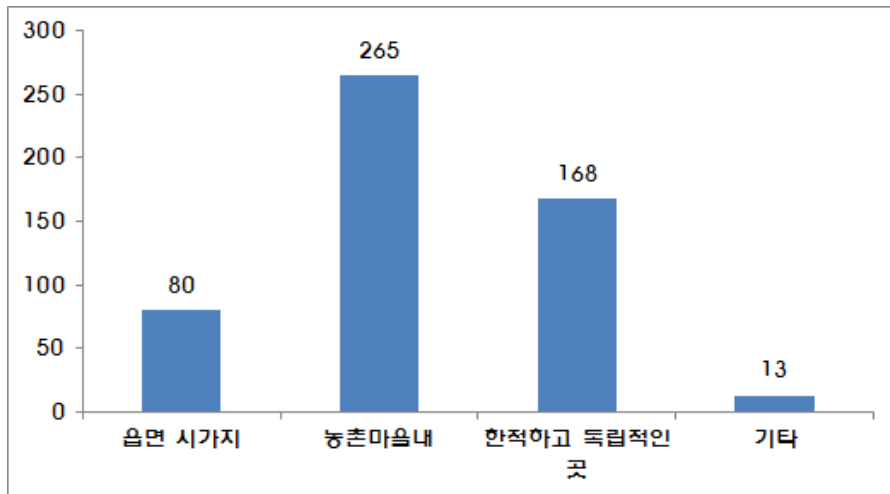


③ 귀농·귀촌하여 거주희망지역

귀농·귀촌하여 거주하고자 하는 지역을 묻는 질문에서, [농촌마을 내]라는 응답이 50.4%(265명)으로 가장 많았으며, [한적하고 독립적인 곳] 31.9%(168명), [읍면 시가지] 15.2%의 순으로 조사되었다(무응답 8명, 3명 복수 응답).

(표 3-9) 귀농·귀촌자 : 거주희망지역

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
읍면 시가지	80	15.0	15.2
농촌마을내	265	49.6	50.4
한적하고 독립적인 곳	168	31.5	31.9
기타	13	2.4	2.5
합계	526	98.5	100.0
시스템 결측값	8	1.5	
합계	534	100.0	

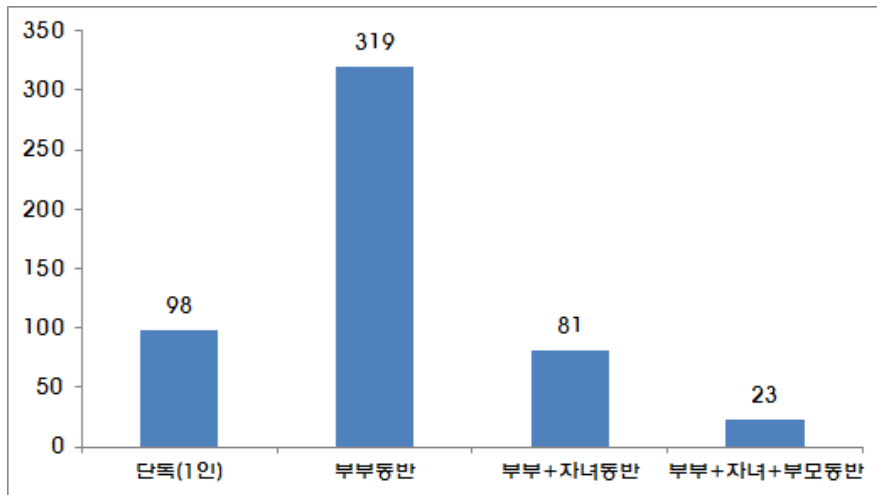


④ 귀농·귀촌시 가족동반

귀농·귀촌시 가족동반을 묻는 질문에서, [부부동반]이라는 응답이 61.2% (319명)로 가장 많았으며, [단독(1인)]이라는 응답이 18.8%(98명), [부부+자녀동반] 15.5%(81명), [부부+자녀+부모동반] 4.4%(23명)의 순으로 조사되었다(10명 무응답).

(표 3-10) 귀농·귀촌자 : 가족동반 여부

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
단독(1인)	98	18.5	18.8
부부동반	319	60.1	61.2
부부+자녀동반	81	15.3	15.5
부부+자녀+부모동반	23	4.3	4.4
합계	521	98.1	100.0
시스템 결측값	10	1.9	
합계	531	100.0	



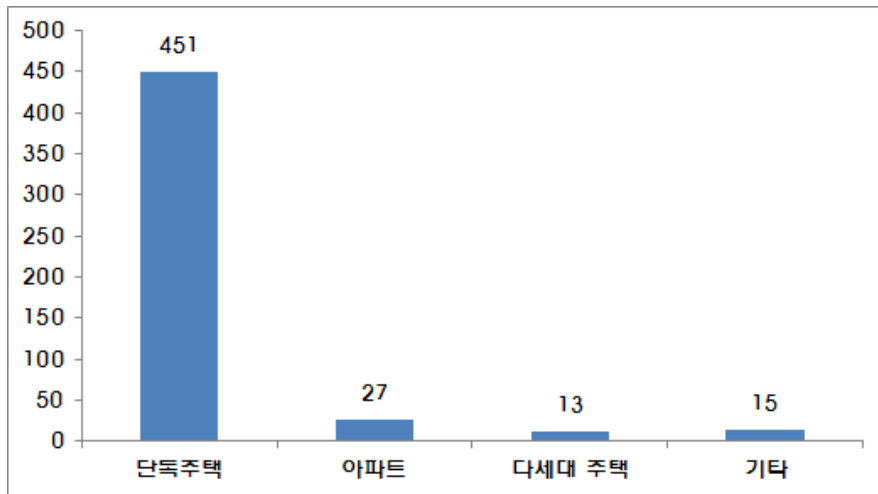
(2) 거주를 희망하는 주택계획

① 주택유형

거주하고자 하는 주택유형을 묻는 질문에서, [단독주택]이라는 응답이 89.1%(451명)로 가장 많았으며, [아파트] 5.3%(27명), [기타] 3.0%(15명), [다세대 주택] 2.6%(13명)의 순으로 조사되었다. 응답자들의 대다수가 [단독주택]을 희망하고 있었다(무응답 25명).

(표 3-11) 귀농·귀촌자 : 주택유형

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
단독주택	451	84.9	89.1
아파트	27	5.1	5.3
다세대 주택	13	2.4	2.6
기타	15	2.8	3.0
합계	506	95.3	100.0
시스템 결측값	25	4.7	
합계	531	100.0	

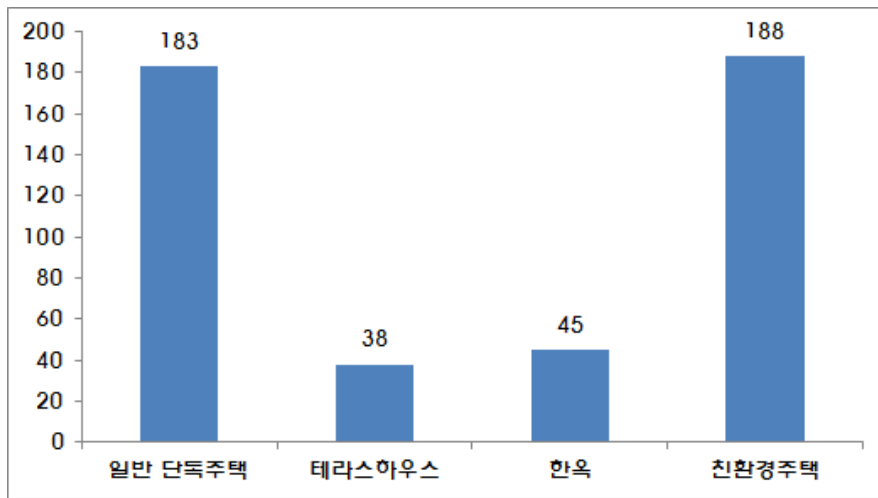


② 단독주택 유형

거주하고자 하는 단독주택 유형을 묻는 질문에서, [친환경주택]이라는 응답이 41.4%(188명)로 가장 많았으며, [일반 단독주택] 40.3%(183명), [한옥] 9.9%(45명), [테라스 하우스] 8.4%(38명)의 순으로 조사되었다. 응답자들의 대다수가 [친환경주택] 또는 [일반 단독주택]을 희망하고 있었다(무응답 79명, 복수응답 2명).

(표 3-12) 귀농·귀촌자 : 단독주택 유형

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
일반 단독주택	183	34.3	40.3
테라스하우스	38	7.1	8.4
한옥	45	8.4	9.9
친환경주택	188	35.3	41.4
합계	454	85.2	100.0
시스템 건축값	79	14.8	
합계	533	100.0	

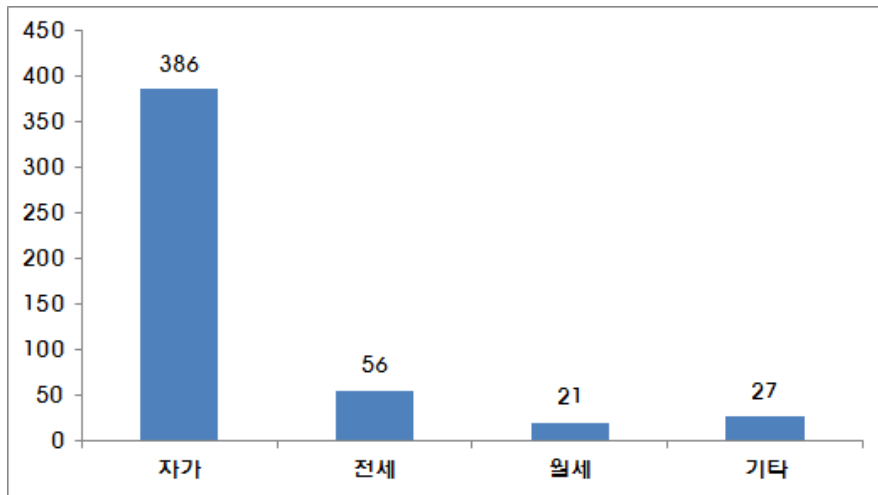


③ 점유형태

거주하고자 하는 주택의 점유형태를 묻는 질문에서, [자가]라는 응답이 78.8%(386명)로 가장 많았으며, [전세] 11.4%(56명), [기타] 5.5%(27명), [월세] 4.3%(21명)의 순으로 조사되었다. 응답자들의 대다수가 [자가]를 희망하고 있었다(무응답 44명, 복수응답 3명).

(표 3-13) 귀농·귀촌자 : 점유형태

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
자가	386	72.3	78.8
전세	56	10.5	11.4
월세	21	3.9	4.3
기타	27	5.1	5.5
합계	490	91.8	100.0
시스템 결측값	44	8.2	
합계	534	100.0	

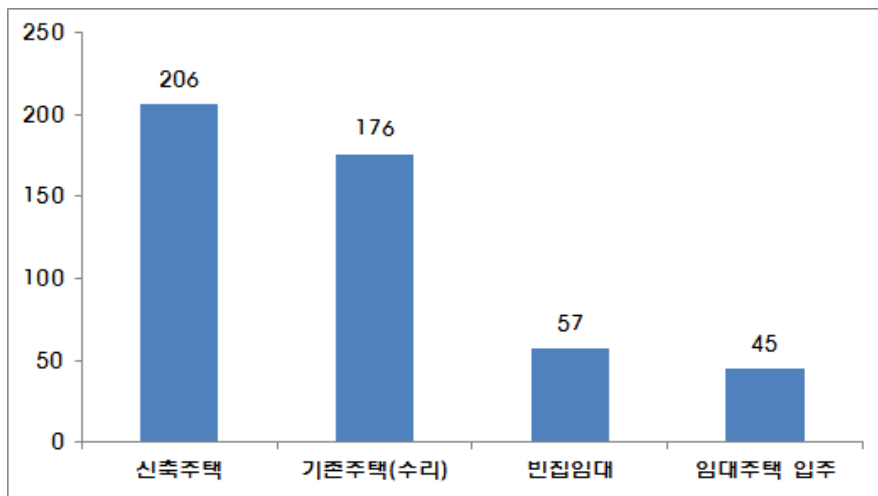


④ 주택종류

거주하고자 하는 주택종류를 묻는 질문에서, [신축주택]이라는 응답이 42.6%(206명)로 가장 많았으며, [기존주택(수리)] 36.4%(176명), [빈집임대] 11.8%(57명), [임대주택 입주] 11.8%(45명)의 순으로 조사되었다. 응답자들의 대다수가 [신축주택] 또는 [기존주택(수리)]을 희망하고 있었다. 응답자중 63명은 무응답이었고 15명은 중복하여 응답하였다.

(표 3-14) 귀농·귀촌자 : 주택종류

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
신축주택	206	37.7	42.6
기존주택(수리)	176	32.2	36.4
빈집임대	57	10.4	11.8
임대주택 입주	45	8.2	9.3
합계	484	88.5	100.0
시스템 결측값	63	11.5	
합계	547	100.0	



⑤ 주택면적

거주하고자 하는 주택면적을 묻는 질문에서, 응답자 평균 주택면적은 109.9㎡(약 33.2평)으로 조사되었으며, 최소 30㎡에서 최대 1,652.9㎡(약 500평)로 조사되었다. 이를 평형대별로 살펴보면, 30평 미만이라는 응답이 52.0%(219명)으로 가장 많았으며, 30평이상-40평 미만 33.0%(139명), 40평이상-50평미만 5.2%(22명)의 순으로 조사되었다. 70평 이상이라는 응답은 3.8%(16명)로 조사되어 귀농·귀촌 희망자들이 거주하고자 하는 주택면적의 편차가 크다는 점을 알 수 있었다(무응답 110명).

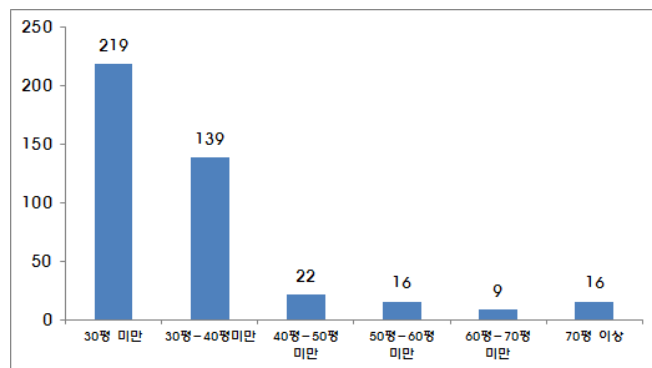
(표 3-15) 귀농·귀촌자 : 주택면적

(단위 : ㎡)

구분	응답수	최소값	최대값	평균	표준편차
주택면적	421	30.0	1,652.9	109.9	127.2

(표 3-16) 귀농·귀촌자 : 주택면적(평형대별)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
30평 미만	219	41.2	52.0
30평 이상-40평 미만	139	26.2	33.0
40평 이상-50평 미만	22	4.1	5.2
50평 이상-60평 미만	16	3.0	3.8
60평 이상-70평 미만	9	1.7	2.1
70평 이상	16	3.0	3.8
합계	421	79.3	100.0
시스템 결측값	110	20.7	
합계	531	100.0	

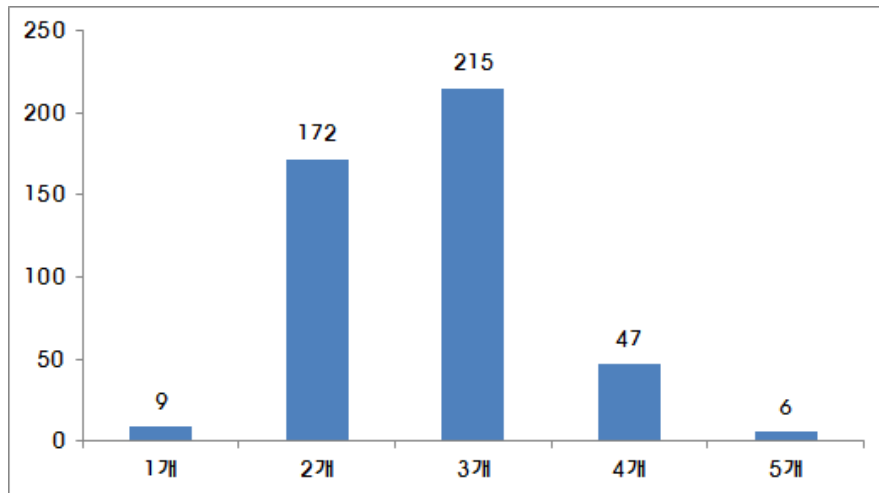


⑥ 방 개수

귀농·귀촌시 거주하고자 하는 주택계획중 방 개수를 질문에서, 3개라는 응답이 47.9%(215명)으로 가장 많았으며 2개 38.3%(172명), 4개 10.5%(47명)의 순으로 조사되었다. 희망하는 방의 개수는 1개부터 5개까지 다양하였으며, 이는 주택면적에 비례하는 것으로 판단된다(무응답 82명).

(표 3-17) 귀농·귀촌자 : 방의 개수

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
1개	9	1.7	2.0
2개	172	32.4	38.3
3개	215	40.5	47.9
4개	47	8.9	10.5
5개	6	1.1	1.3
합계	449	84.6	100.0
시스템 결측값	82	15.4	
합계	531	100.0	

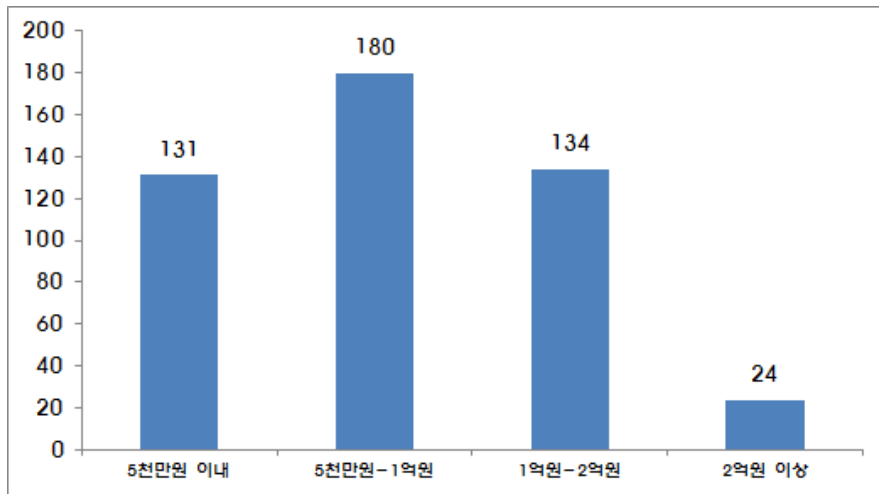


⑦ 구입자금 규모

귀농·귀촌시 거주하고자 하는 주택계획의 구입자금 규모를 묻는 질문에서, [5천만원 - 1억원]이 38.4%(180명), [5천만원 이내] 27.9% (131명), [1억원 - 2억원] 28.6%(134명), [2억원 이상] 5.1%(24명)의 순으로 조사되었다. 62명은 무응답이었다.

(표 3-18) 귀농·귀촌자 : 구입자금 규모

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
5천만원 이내	131	24.7	27.9
5천만원-1억원	180	33.9	38.4
1억원-2억원	134	25.2	28.6
2억원 이상	24	4.5	5.1
합계	469	88.3	100.0
시스템 결측값	62	11.7	
합계	531	100.0%	

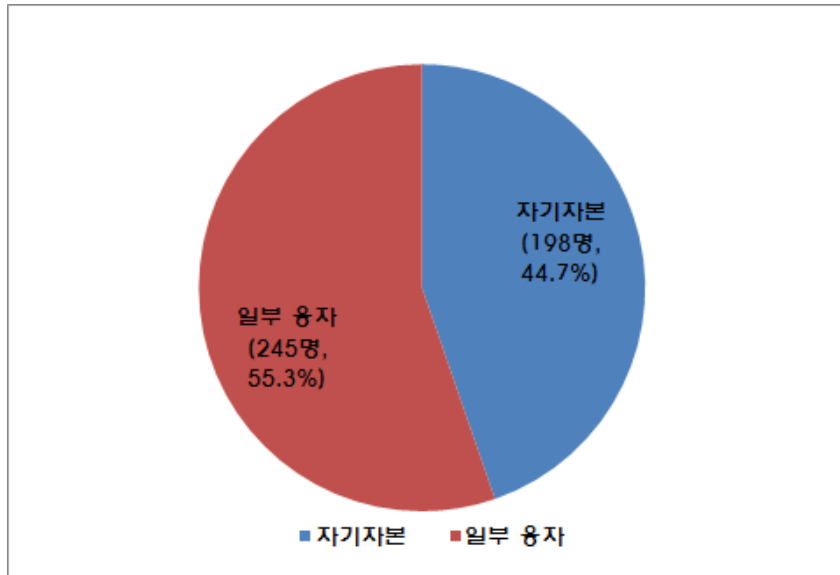


⑧ 구입자금 확보계획

귀농·귀촌시 거주하고자 하는 주택 구입자금 확보계획을 묻는 질문에서, [일부용자]가 55.3%(245명)로 [자기자본]이라는 응답 44.7%(198명)보다 더 많은 것으로 조사되었다(무응답 88명).

(표 3-19) 귀농·귀촌자 : 구입자금 확보계획

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
자기자본	198	37.3	44.7
일부 용자	245	46.1	55.3
합계	443	83.4	100.0
시스템 결측값	88	16.6	
합계	531	100.0%	



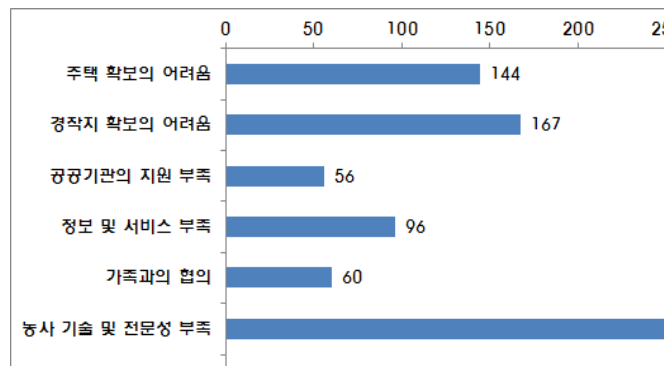
(3) 귀농·귀촌 어려움

① 귀농·귀촌시 어려운 점

귀농·귀촌을 하는데 어려운 점을 묻는 질문에서, [농사기술 및 전문성 부족]이라는 응답이 25.8%(252명)로 가장 많았으며, [경작지 확보의 어려움] 17.1%(167명), [자금 마련의 어려움] 16.2%(158명), [주택확보의 어려움] 14.8%(144명), [정보 및 서비스 부족] 9.8%(96명), [가족과의 협의] 6.2%(60명), [공공기관의 지원 부족] 5.7%(56명), [기존 주민과의 불화] 3.7%(36명)의 순으로 조사되었다. 중복응답이 가능하여 총 응답횟수는 975명이었다(무응답 15명).

(표 3-20) 귀농·귀촌자 : 귀농·귀촌시 어려운 점

구분	빈도	응답자 대비 백분율(%)	응답총수 대비 백분율(%)
주택 확보의 어려움	144	27.9	14.8
경작지 확보의 어려움	167	32.4	17.1
공공기관의 지원 부족	56	10.9	5.7
정보 및 서비스 부족	96	18.6	9.8
가족과의 협의	60	11.6	6.2
농사 기술 및 전문성 부족	252	48.8	25.8
자금 마련의 어려움	158	30.6	16.2
기존 주민과의 불화	36	7.0	3.7
기타	6	1.2	0.6
응답총수	975	189.0	100.0
시스템 결측값	15		
응답자수	516		

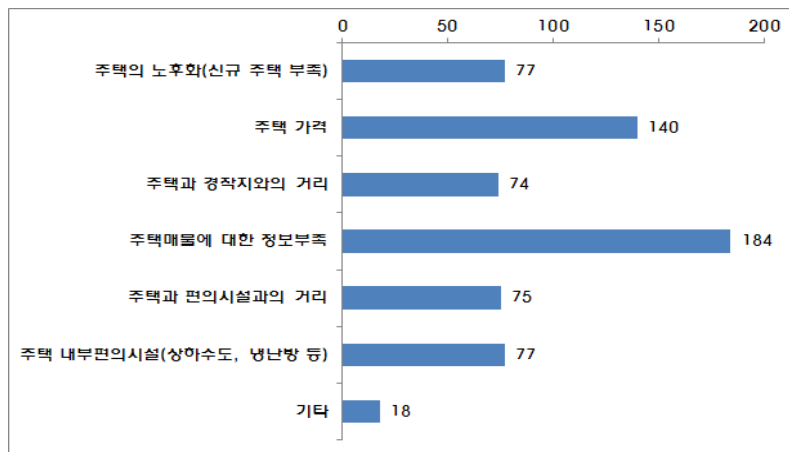


② 귀농·귀촌 주택 구하는데 가장 어려운 점

귀농·귀촌 주택을 구하는데 가장 어려운 점을 묻는 질문에서, [주택매물에 대한 정보부족]이라는 응답이 28.5%(182명)로 가장 많았으며, [주택가격] 21.7%(140명), [주택의노후화(신규주택부족)]와 [주택내부편의시설(상하수도, 냉난방 등)]이라는 응답이 각각 11.9%(77명), [주택과 편의시설과의 거리] 11.6%(75명), [주택과 경작지와의 거리] 11.5%(74명), [기타] 2.8%(18명)의 으로 조사되었다. 중복응답을 포함한 총 응답은 645명이었다 (무응답 18명).

(표 3-21) 귀농·귀촌자 : 귀농·귀촌 주택 구하는데 가장 어려운 점

구분	빈도	응답자 대비 백분율(%)	응답총수 대비 백분율(%)
주택의 노후화(신규주택 부족)	77	15.0	11.9
주택 가격	140	27.2	21.7
주택과 경작지와의 거리	74	14.4	11.5
주택매물에 대한 정보부족	184	35.7	28.5
주택과 편의시설과의 거리	75	14.6	11.6
주택내부 편의시설(상하수도, 냉난방 등)	77	15.0	11.9
기타	18	3.5	2.8
합계	645	125.2	100.0
시스템 결측	16		
응답자	515		



라. 임대주택 거주 희망

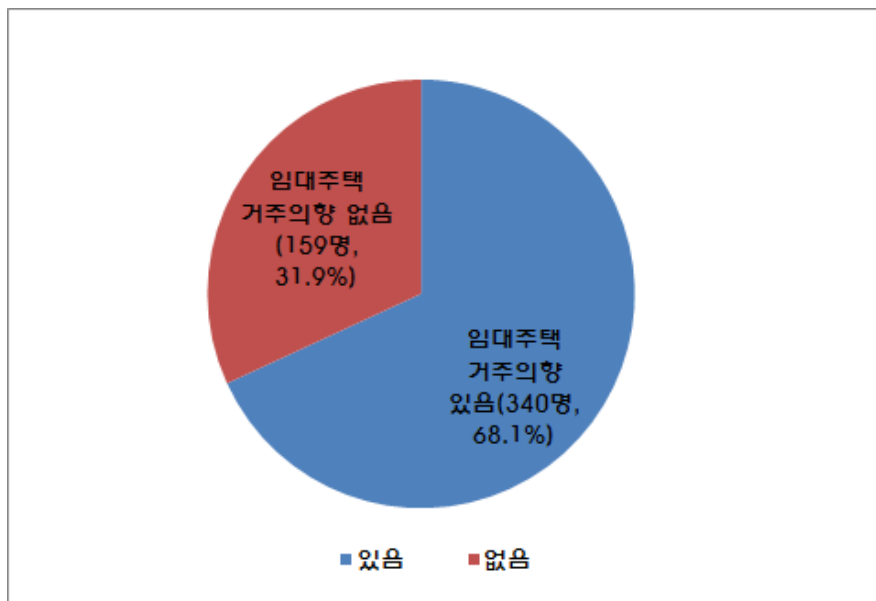
(1) 임대주택 거주 희망

① 임대주택 거주 의향

임대주택에 거주할 의향이 있는지를 묻는 질문에서, 응답자의 68.1%인 340명이 임대주택 거주 의향이 있다고 응답하여 거주 의향이 없다는 응답 31.9%(159명)보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-22) 귀농·귀촌자 : 임대주택 거주 의향

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
있음	340	64.0	68.1
없음	159	29.9	31.9
합계	499	94.0	100.0
시스템 결측값	32	6.0	
합계	531	100.0	

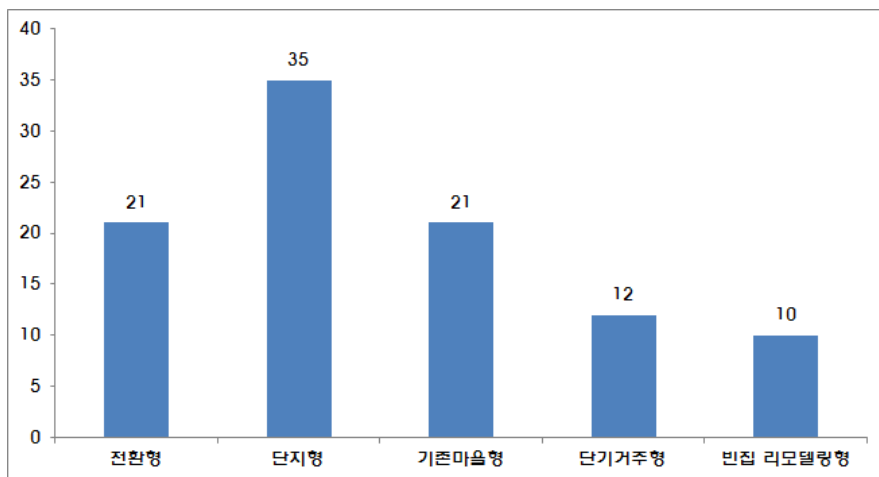


② 임대주택 희망 유형

임대주택에 거주할 의향이 있는 경우 선호하는 유형을 묻는 질문에서, 전체 응답자의 26.3%(106명)가 단지형을 가장 선호하는 것으로 조사되었으며, 기존마을형 23.8%(96명), 전환형 18.9%(76명), 빈집 리모델링형 20.1%(81명), 단기거주형 10.9%(44명)의 순으로 조사되었다(무응답 142명, 증벽응답 14명).

(표 3-23) 귀농·귀촌자 : 임대주택 유형 선호

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
전환형	76	13.9	18.9
단지형	106	19.4	26.3
기존마을형	96	17.6	23.8
단기거주형	44	8.1	10.9
빈집 리모델링형	81	14.9	20.1
합계	403	73.9	100.0
시스템 결측값	142	26.1	
합계	545	100.0	



(2) 임대주택 희망 유형

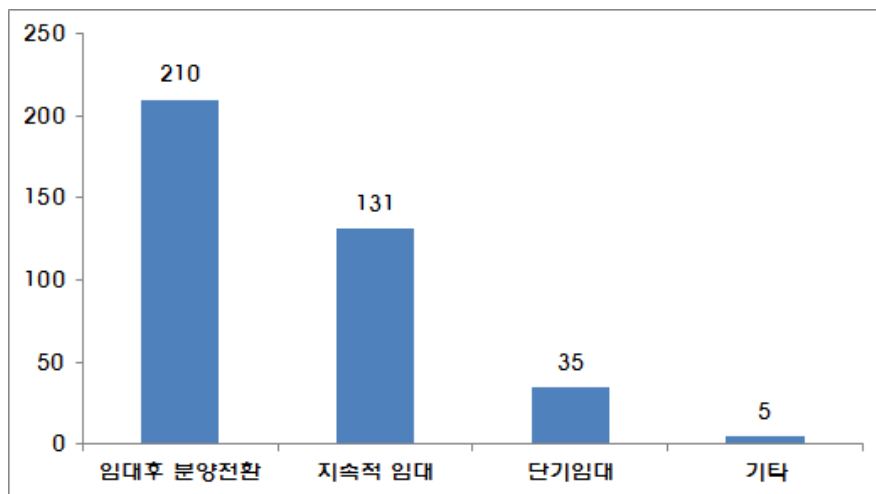
임대주택 거주를 희망할 경우 임대 및 분양전환, 희망 거주기간, 주택규모, 건축유형 그리고 건축구조에 대하여 응답한 내용을 분석하면 다음과 같다.

① 임대 및 분양 전환

임대주택 거주를 희망할 경우, 임대 및 분양 전환과 관련한 질문에서 전체 응답자의 55.1%(210명)이 임대후 분양전환을 희망하여 가장 많았으며, 지속적 임대 34.4%(131명), 단기임대 9.2%(35명)의 순으로 조사되었다(무응답 152명, 중복응답 2명).

(표 3-24) 귀농·귀촌자 : 임대주택 분양 전환

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
임대후 분양전환	210	39.4	55.1
지속적 임대	131	24.6	34.4
단기임대	35	6.6	9.2
기타	5	0.9	1.3
합계	381	71.5	100.0
시스템 결측값	152	28.5	
합계	533	100.0	

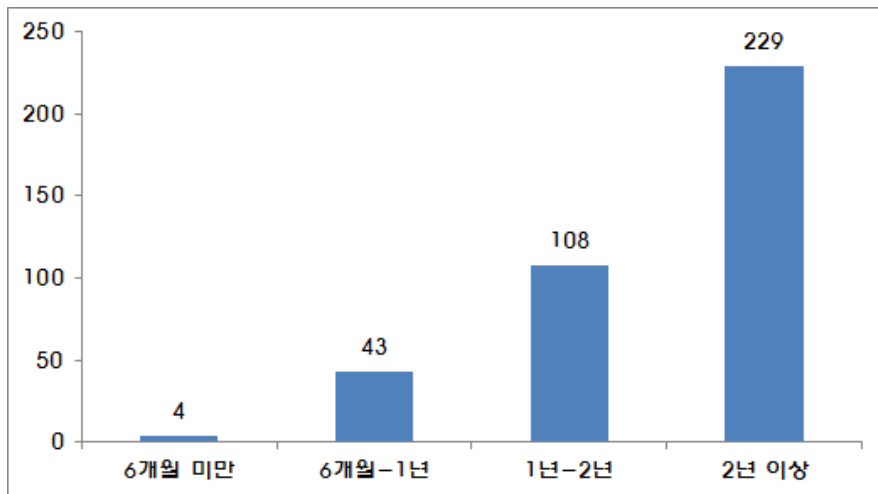


② 임대 거주기간

임대주택에 거주를 희망하는 경우 거주기간을 묻는 질문에서, 전체 응답자의 59.6%(229명)가 [2년 이상]을 선호하여 가장 많았으며 [1년-2년] 28.1%(108명), [6개월-1년] 11.2%(43명)의 순으로 조사되었다. 147명은 무응답이었다.

(표 3-25) 귀농·귀촌자 : 임대주택 거주기간

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
6개월 미만	4	0.8	1.0
6개월 ~ 1년	43	8.1	11.2
1년 ~ 2년	108	20.3	28.1
2년 이상	229	43.1	59.6
합계	384	72.3	100.0
시스템 결측값	147	27.7	
합계	531	100.0	

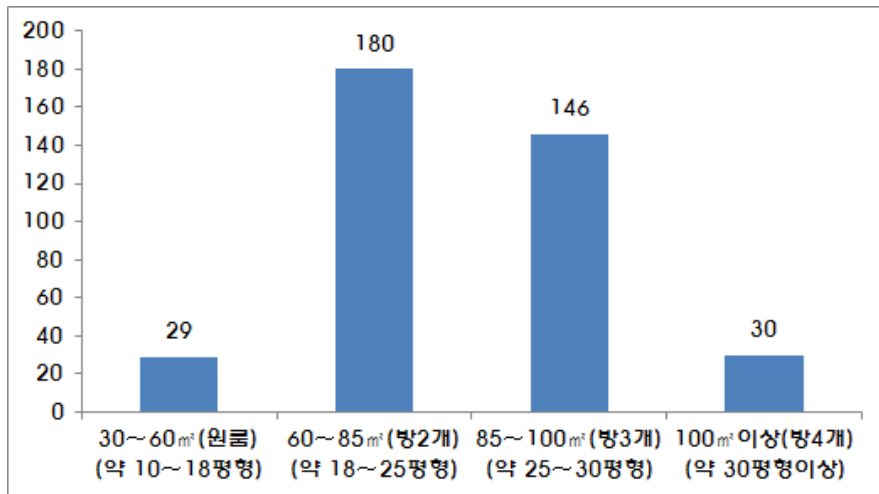


③ 임대주택 규모

임대주택에 거주를 희망하는 경우 선호하는 규모를 묻는 질문에서, 전체 응답자의 46.8%(180명)가 [60~85㎡(방2개) (약 18~25평형)]를 선호하여 가장 많았으며, [85~100㎡(방3개), (약 25~30평형)] 37.9%(146명), [100㎡이상(방4개) (약 30평형이상)] 7.8%(30명)의 순으로 조사되었다(무응답 146명).

(표 3-26) 귀농·귀촌자 : 임대주택 규모

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
30~60㎡(원룸) (약 10~18평형)	29	5.5	7.5
60~85㎡(방2개) (약 18~25평형)	180	33.9	46.8
85~100㎡(방3개) (약 25~30평형)	146	27.5	37.9
100㎡이상(방4개) (약 30평형이상)	30	5.6	7.8
합계	385	72.5	100.0
시스템 결측값	146	27.5	
합계	531	100.0	

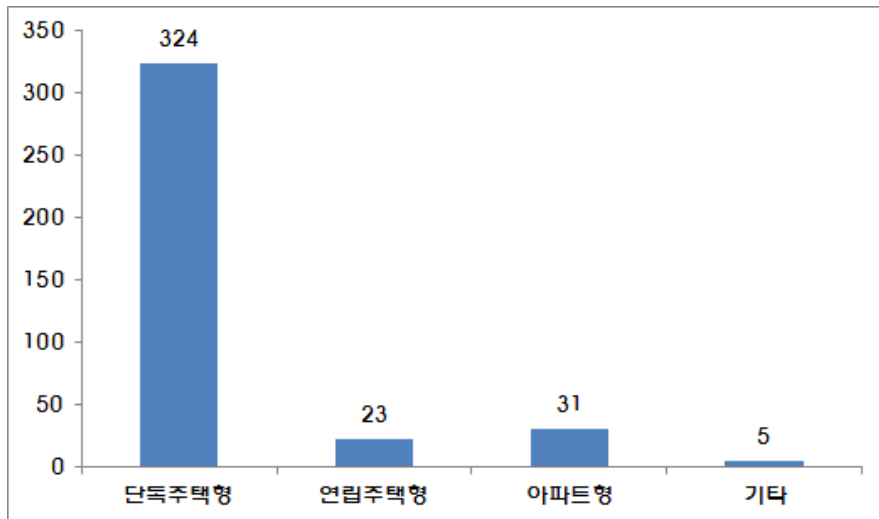


④ 건축유형

임대주택에 거주를 희망하는 경우 선호하는 규모를 묻는 질문에서, 단독주택형이라는 응답이 전체 응답자의 84.6%(324명)로 가장 많았으며, 아파트형 8.1%(31명), 연립주택형 6.0%(23명)의 순으로 조사되었다. 대다수의 귀농·귀촌희망자들은 단독주택형을 선호하고 있었다(무응답 383명, 복수응답 1명).

(표 3-27) 귀농·귀촌자 : 임대주택 건축유형

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
단독주택형	324	60.9	84.6
연립주택형	23	4.3	6.0
아파트형	31	5.8	8.1
합계	5	0.9	1.3
시스템 결측값	383	72.0	100.0
합계	149	28.0	

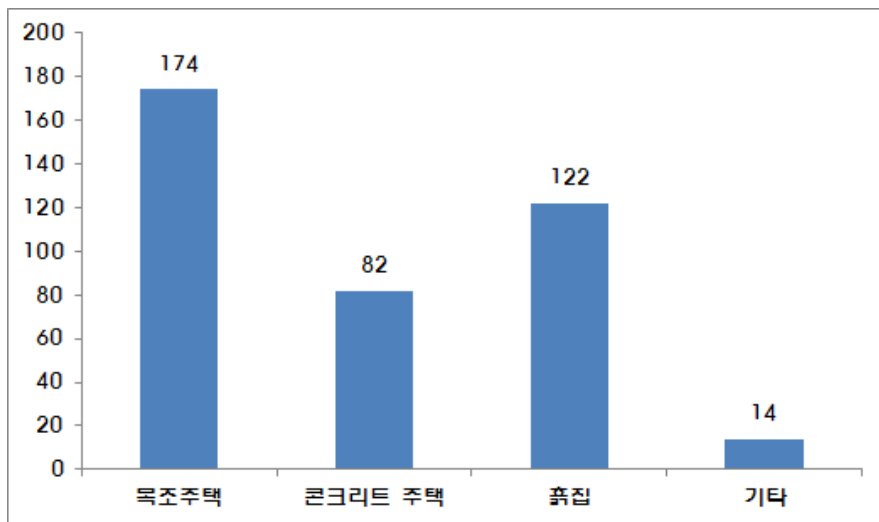


⑤ 건축구조

임대주택에 거주를 희망하는 경우 선호하는 규모를 묻는 질문에서, 목조 주택이라는 응답이 전체 응답자의 44.4%(174명)으로 가장 많았으며, 흙집 31.1%(122명), 콘크리트 주택 20.9%(82명)의 순으로 조사되었다(무응답 155명, 복수응답 14명).

(표 3-28) 귀농·귀촌자 : 임대주택 건축구조

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
목조주택	174	31.8	44.4
콘크리트 주택	82	15.0	20.9
흙집	122	22.3	31.1
기타	14	2.6	3.6
합계	392	71.7	100.0
시스템 결측값	155	28.3	
합계	547	100.0	



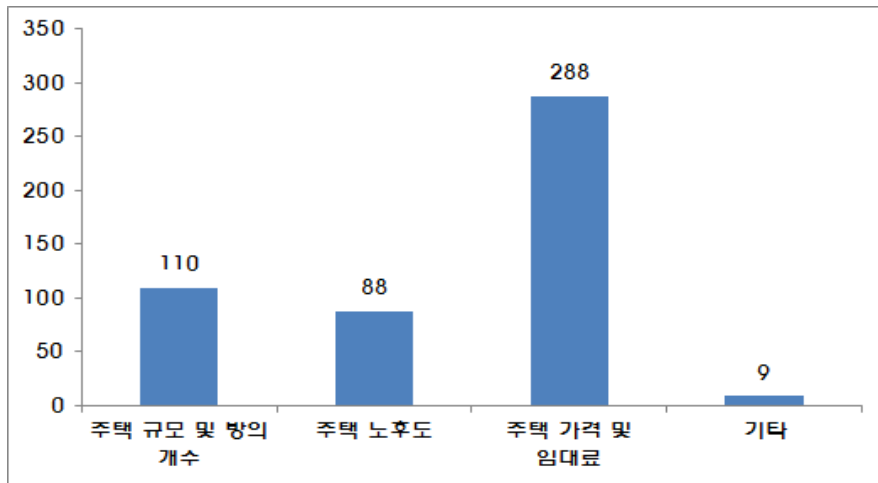
마. 주택 선택시 고려사항

(1) 주택여건 부문별 순위

주거선택시 고려하는 여건부문별 순위를 살펴보면, 1순위로 [주택가격 및 임대료]라는 응답이 전체 응답자의 58.2%(288명)로 가장 많았으며, [주택 규모 및 방의 개수] 22.2%(110명)의 순으로 조사되었다(무응답 36명).

(표 3-29) 귀농·귀촌자 : 주택여건 부문별(1순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
주택 규모 및 방의 개수	110	20.7	22.2
주택 노후도	88	16.6	17.8
주택 가격 및 임대료	288	54.2	58.2
기타	9	1.7	1.8
합계	495	93.2	100.0
시스템 결측값	36	6.8	
합계	531	100.0	

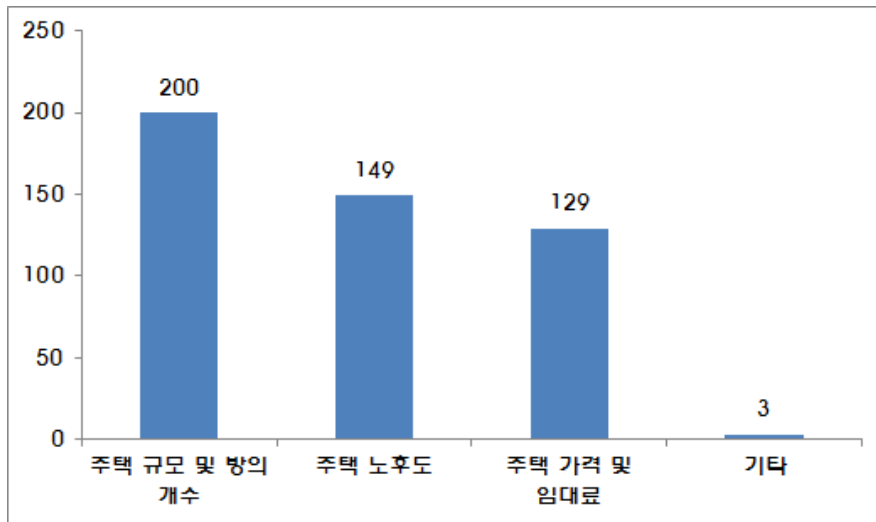


주거선택시 고려하는 여건부문별 순위를 살펴보면, 2순위의 경우 [주택 규모 및 방의 개수]라는 응답이 41.6%(200명)로 가장 많았으며 [주택노후도]

31.0%(149명), [주택 가격 및 임대료] 26.8%(129명)의 순으로 조사되었다(무응답 50명).

(표 3-30) 귀농·귀촌자 : 주택여건 부문별(2순위)

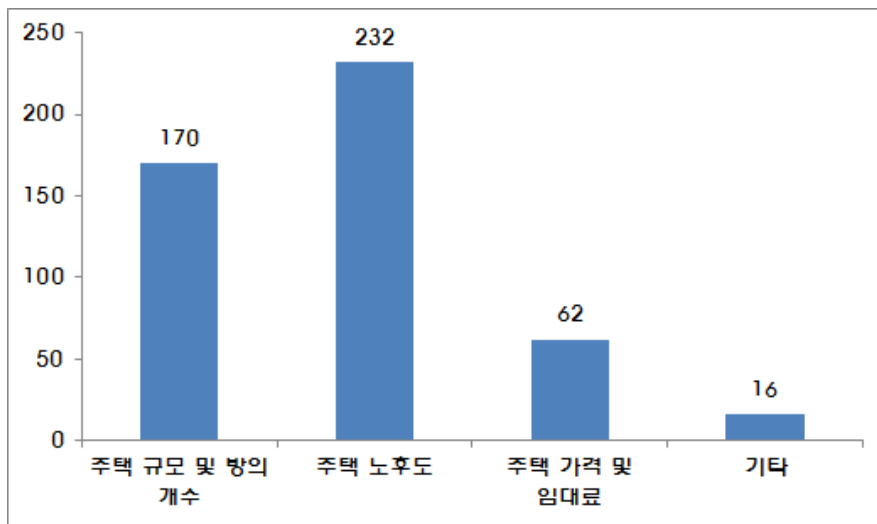
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
주택 규모 및 방의 개수	200	37.7	41.6
주택 노후도	149	28.1	31.0
주택 가격 및 임대료	129	24.3	26.8
기타	3	0.6	0.6
합계	481	90.6	100.0
시스템 결측값	50	9.4	
합계	531	100.0	



주거선택시 고려하는 여건부문별 순위를 살펴보면, 3순위의 경우 [주택노후도]라는 응답이 48.3%(232명)로 가장 많았으며, [주택 규모 및 방의 개수] 35.4%(170명), [주택 가격 및 임대료] 12.9%(62명)의 순으로 조사되었다(무응답 51명).

(표 3-31) 귀농·귀촌자 : 주택여건 부문별(3순위)

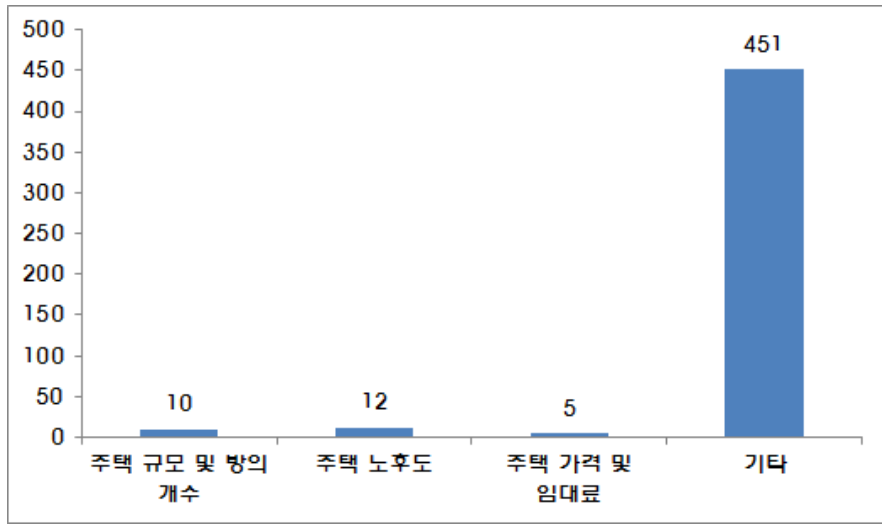
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
주택 규모 및 방의 개수	170	32.0	35.4
주택 노후도	232	43.7	48.3
주택 가격 및 임대료	62	11.7	12.9
기타	16	3.0	3.3
합계	480	90.4	100.0
시스템 결측값	51	9.6	
합계	531	100.0	



주거선택시 고려하는 여건부분별 순위를 살펴보면, 4순위의 경우 [기타]라는 응답이 94.4%(451명)로 가장 많았다(무응답 53명).

(표 3-32) 귀농·귀촌자 : 주택여건 부문별(4순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
주택 규모 및 방의 개수	10	1.9	2.1
주택 노후도	12	2.3	2.5
주택 가격 및 임대료	5	0.9	1.0
기타	451	84.9	94.4
합계	478	90.0	100.0
시스템 결측값	53	10.0	
합계	531	100.0	



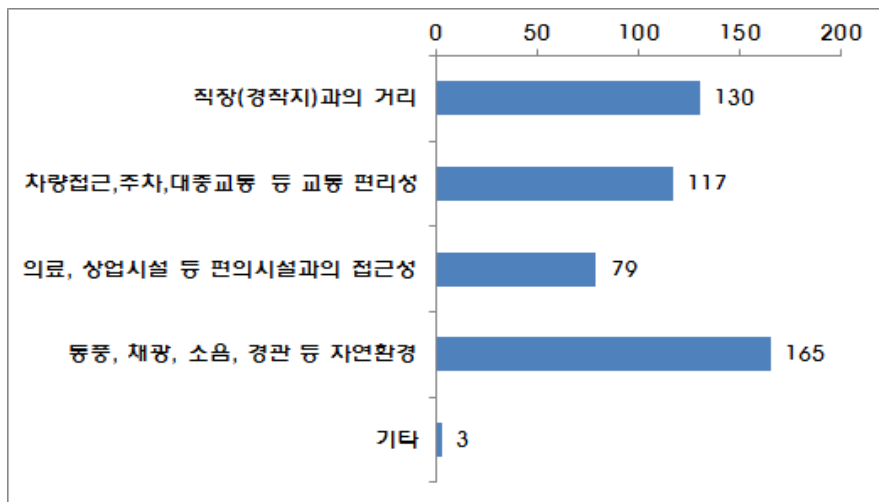
주택여건에 대한 부분별 우선순위를 통해 [주택 가격 및 임대료], [주택규모 및 방의 개수], [주택노후도]의 순으로 상대적인 중요도를 고려하고 있다.

(2) 생활여건 부문별 순위

주거선택시 고려하는 생활여건의 부문별 순위를 살펴보면, 1순위로 [통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경]이라는 응답을 전체 응답자(494명)의 33.4% 165명이 선택하여 가장 많았으며, [직장(경작지)과의 거리] 26.3%(130명), [차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성] 23.7%(117명), [의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성] 16.0%(79명)의 순으로 조사되었다(무응답 37명).

(표 3-33) 귀농·귀촌자 : 생활여건 부문별(1순위)

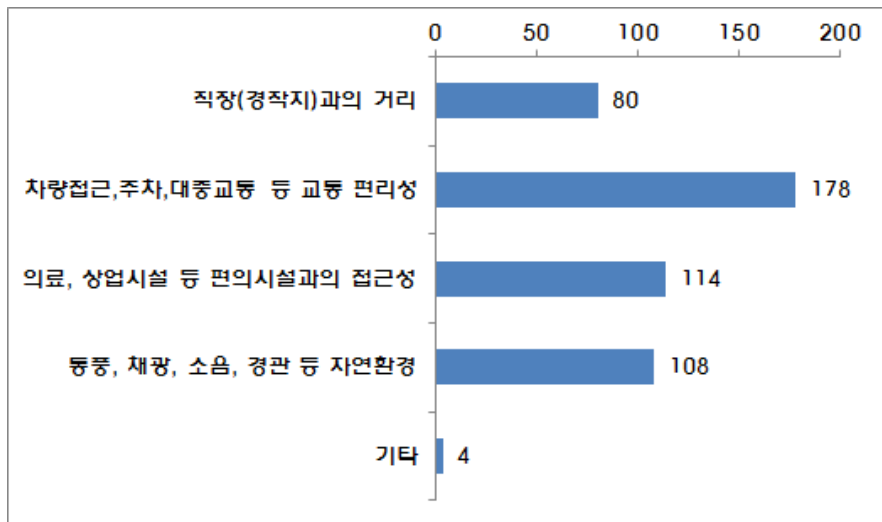
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
직장(경작지)과의 거리	130	24.5	26.3
차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성	117	22.0	23.7
의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성	79	14.9	16.0
통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경	165	31.1	33.4
기타	3	0.6	0.6
합계	494	93.0	100.0
시스템 결측값	37	7.0	
합계	531	100.0	



주거선택시 고려하는 생활여건의 부문별 순위를 살펴보면, 2순위의 경우 [차량 접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성]이 전체 응답자(484명)의 36.8%(178명)로 가장 많았으며, [의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성] 23.6%(114명), [통풍·채광·소음·경관 등 자연환경] 22.3%(108명), [직장(경작지)과의 거리] 16.5%(80명)의 순으로 조사되었다(무응답 47명).

(표 3-34) 귀농·귀촌자 : 생활여건 부문별(2순위)

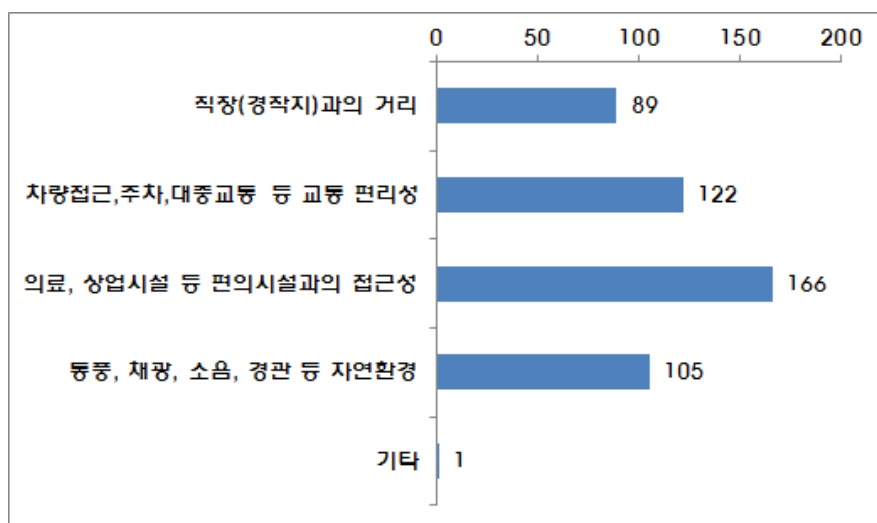
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
직장(경작지)과의 거리	80	15.1	16.5
차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성	178	33.5	36.8
의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성	114	21.5	23.6
통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경	108	20.3	22.3
기타	4	0.8	0.8
합계	484	91.1	100.0
시스템 결측값	47	8.9	
합계	531	100.0	



주거선택시 고려하는 생활여건의 부문별 순위를 살펴보면, 3순위의 경우 [의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성]이라는 응답이 34.4%(166명)로 가장 많았으며, [차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성] 25.3%(122명), [통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경] 21.7%(105명), [직장(경작지)과의 거리] 18.4%(89명)의 순으로 조사되었다(무응답 48명).

(표 3-35) 귀농·귀촌자 : 생활여건 부문별(3순위)

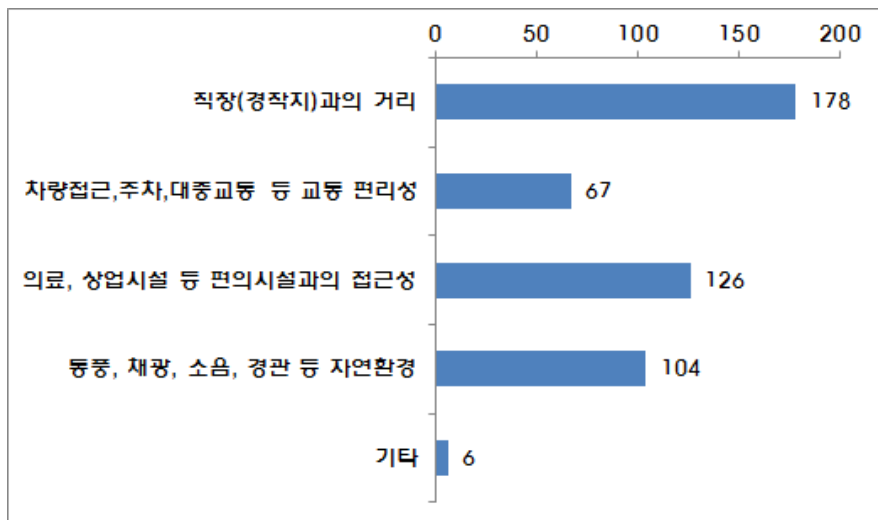
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
직장(경작지)과의 거리	89	16.8	18.4
차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성	122	23.0	25.3
의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성	166	31.3	34.4
통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경	105	19.8	21.7
기타	1	0.2	0.2
합계	483	91.0	100.0
시스템 결측값	48	9.0	
합계	531	100.0	



주거선택시 고려하는 생활여건의 부문별 순위를 살펴보면, 4순위의 경우 [직장(경작지)과의 거리]라는 응답이 전체응답자(481명)의 37.0%(178명)로 가장 많았으며, [의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성] 26.2%(126명), [통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경] 21.6% (104명), [차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성] 13.9%(67명)의 순으로 조사되었다(무응답 50명).

(표 3-36) 귀농·귀촌자 : 생활여건 부문별(4순위)

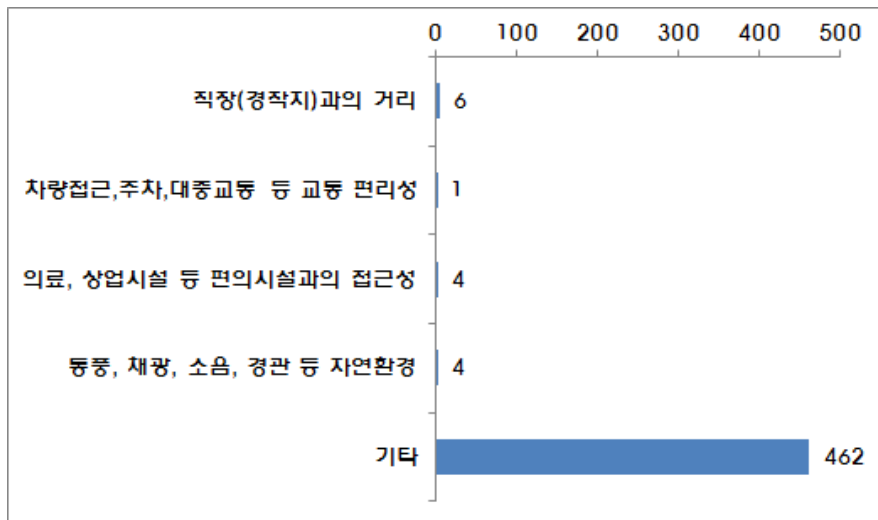
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
직장(경작지)과의 거리	178	33.5	37.0
차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성	67	12.6	13.9
의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성	126	23.7	26.2
통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경	104	19.6	21.6
기타	6	1.1	1.2
합계	481	90.6	100.0
시스템 결측값	50	9.4	
합계	531	100.0	



주거선택시 고려하는 생활여건의 부문별 순위를 살펴보면, 5순위의 경우 [기타]가 전체응답자의 96.9%(462명)로 가장 많았다(무응답 54명).

(표 3-37) 귀농·귀촌자 : 생활여건 부문별(5순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
직장(경작지)과의 거리	6	1.1	1.3
차량접근,주차,대중교통 등 교통 편리성	1	0.2	0.2
의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성	4	0.8	0.8
통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경	4	0.8	0.8
기타	462	87.0	96.9
합계	477	89.8	100.0
시스템 결측값	54	10.2	
합계	531	100.0	



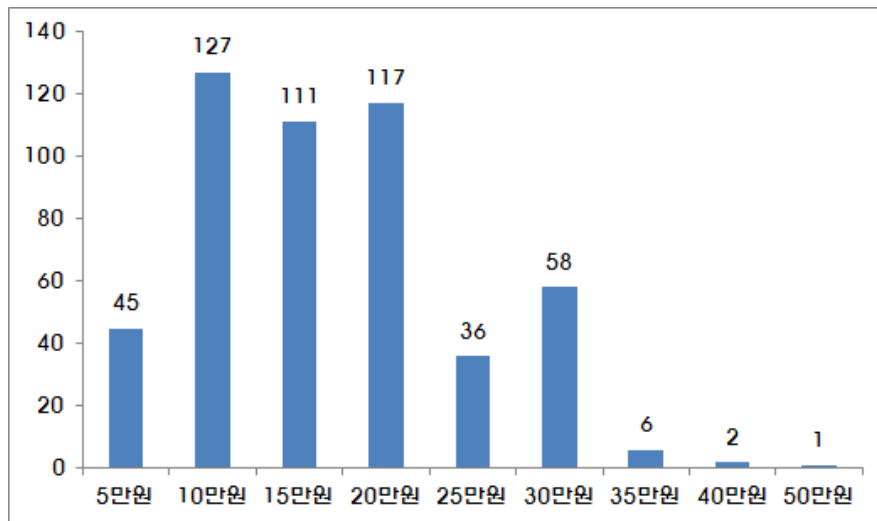
바. 임대주택 임대료 수준조사

(1) 임대주택 월세 : 적절한 수준

임대주택 거주시 적절한 수준의 임대주택의 월세를 묻는 질문에서 10만원 정도라는 응답이 전체 응답자(503명)의 25.2%(127명)로 가장 많았으며, 20만원(23.3%, 117명), 15만원(22.1%, 111명)의 순으로 조사되었다(무응답 28명).

(표 3-38) 귀농·귀촌자 : 적절한 수준의 임대주택 월세

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
5만원	45	8.5	8.9
10만원	127	23.9	25.2
15만원	111	20.9	22.1
20만원	117	22.0	23.3
25만원	36	6.8	7.2
30만원	58	10.9	11.5
35만원	6	1.1	1.2
40만원	2	.4	.4
50만원	1	.2	.2
합계	503	94.7	100.0
시스템 결측값	28	5.3	
합계	531	100.0	

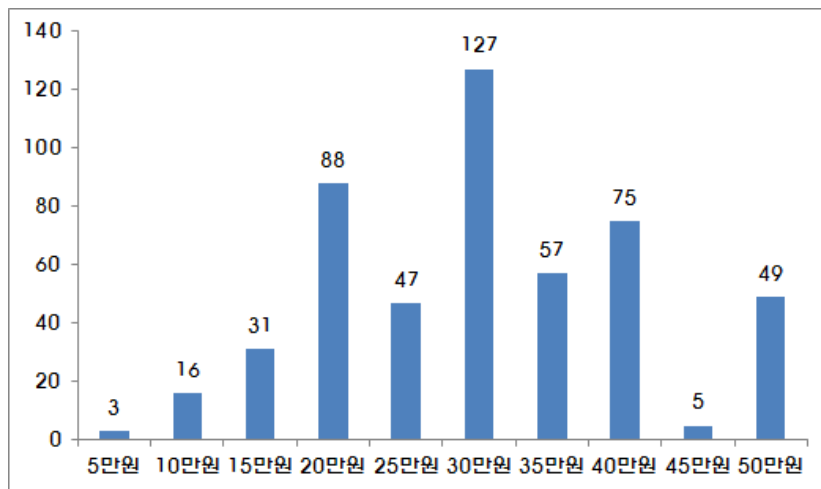


(2) 너무 비싼 수준의 임대주택 월세

임대주택 거주시 너무 비싸서 살수 없다고 생각하는 월세수준을 묻는 질문에서 30만원이라는 응답이 전체 응답자(498명)의 25.5%(127명)으로 가장 많았으며, 20만원(17.7%, 88명), 40만원(15.1%, 75명)의 순으로 조사되었다(무응답 33명).

(표 3-39) 귀농·귀촌자 : 너무 비싼 수준의 임대주택 월세

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
5만원	3	0.6	0.6
10만원	16	3.0	3.2
15만원	31	5.8	6.2
20만원	88	16.6	17.7
25만원	47	8.9	9.4
30만원	127	23.9	25.5
35만원	57	10.7	11.4
40만원	75	14.1	15.1
45만원	5	0.9	1.0
50만원	49	9.2	9.8
합계	498	93.8	100.0
시스템 결측값	33	6.2	
합계	531	100.0	

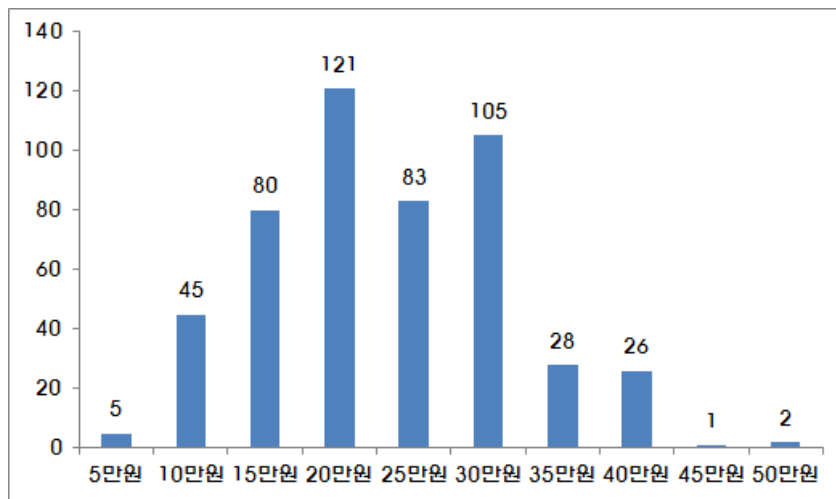


(3) 비싸지만 수용가능한 임대주택 월세

임대주택 거주시 비싸지만 수용가능한 수준의 월세를 묻는 질문에서 20만원이라는 응답이 전체 응답자의 24.4%(121명)로 가장 많았으며 30만원(21.2%, 105명), 25만원(16.7%, 83명), 15만원(16.1%, 80명)의 순으로 조사되었다(무응답 35명).

(표 3-40) 귀농·귀촌자 : 비싸지만 수용가능한 수준의 임대주택 월세

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
5만원	5	0.9	1.0
10만원	45	8.5	9.1
15만원	80	15.1	16.1
20만원	121	22.8	24.4
25만원	83	15.6	16.7
30만원	105	19.8	21.2
35만원	28	5.3	5.6
40만원	26	4.9	5.2
45만원	1	0.2	0.2
50만원	2	0.4	0.4
합계	496	93.4	100.0
시스템 결측값	35	6.6	
합계	531	100.0	

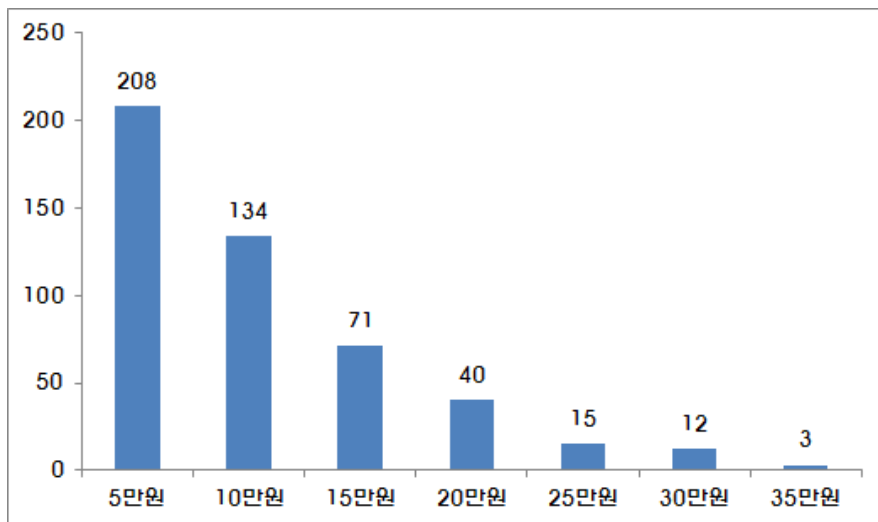


(4) 하자를 의심하는 수준의 임대주택 월세

임대주택 거주시 너무 싸서 뭔가 하자가 있는게 아닐까 하고 의심하는 수준의 월세를 묻는 질문에서 5만원이 전체 응답자(483명)의 43.1%(208명)로 가장 많았으며, 10만원(27.7%, 134명), 15만원(14.7%, 71명)의 순으로 조사되었다(무응답 48명).

(표 3-41) 귀농·귀촌자 : 하자를 의심하는 수준의 임대주택 월세

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
5만원	208	39.2	43.1
10만원	134	25.2	27.7
15만원	71	13.4	14.7
20만원	40	7.5	8.3
25만원	15	2.8	3.1
30만원	12	2.3	2.5
35만원	3	.6	.6
합계	483	91.0	100.0
시스템 결측값	48	9.0	
합계	531	100.0	

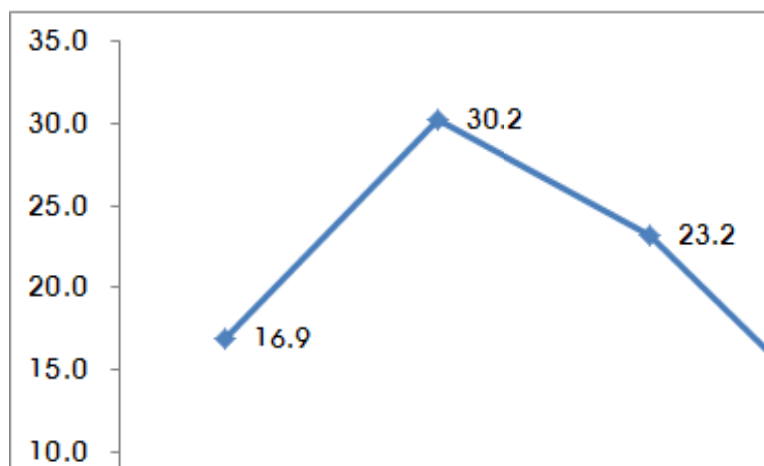


(5) 임대주택 임대료 수준의 기술적 분석

농촌거주자들의 임대주택 임대료 수준에 대한 상황별 질문을 통해 얻은 질문들의 기술적 분석을 수행할 결과를 정리하면 다음과 같다. 먼저 적절한 수준의 월세를 묻는 질문에서 응답자 평균은 16.9만원으로 분석되었으며, 너무 비싸다고 느끼는 수준의 월세는 평균 30.2만원으로 분석되었다. 비싸지만 수용가능한 수준 월세는 평균 23.2만원으로 분석되었으며, 너무 싸서 뭔가 하자가 있는게 아닐까 하고 의심하게 하는 수준의 월세 평균은 10.5만원으로 분석되었다.

(표 3-42) 귀농·귀촌자 : 임대주택 임대료 수준의 기술적 분석

구 분	응답수	최소값	최대값	평균	표준편차
적절한 수준의 월세수준	503	5.00	50.00	16.9	7.8
너무 비싸다고 느끼는 월세 수준	498	5.00	50.00	30.2	10.5
비싸지만 생각해보겠다는 수준의 월세	496	5.00	50.00	23.2	8.3
너무 싸서 뭔가 하자가 있는 게 아닐까 하고 생각하게 하는 월세 수준	483	5.00	35.00	10.5	6.6

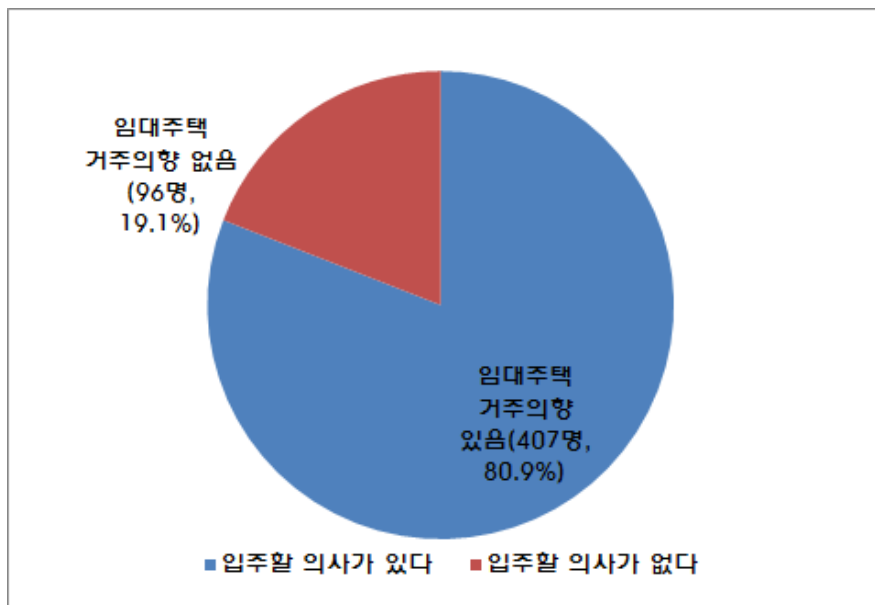


(6) 임대주택 입주의사

본 설문조사에서 제시한 유형의 임대주택 건설시 입주할 의향을 묻는 질문에서, 전체 응답자(503명)의 80.9%(407명)는 입주할 의사가 없다고 응답하여 입주할 의사가 있다는 응답 19.1%(96명)보다 많은 것으로 조사되었다(무응답 28명).

(표 3-43) 귀농·귀촌자 : 임대주택 입주의사

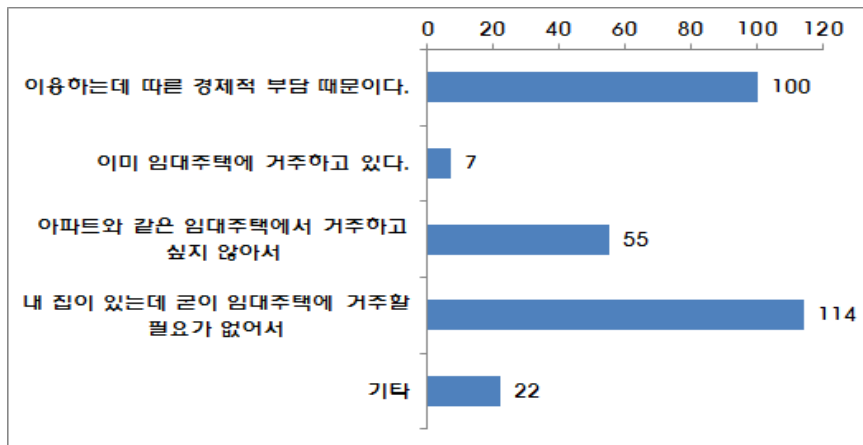
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
입주할 의사가 있다	407	76.6	80.9
입주할 의사가 없다	96	18.1	19.1
합계	503	94.7	100.0
시스템 결측값	28	5.3	
합계	531	100.0	



본 설문조사에서 제시한 유형의 임대주택 건설시 미입주할 의향을 제시한 응답자들에게 그 이유를 묻는 질문에서, [내 집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서]이라는 응답이 전체 응답자(298명)의 38.3%(114명)로 가장 많았으며 [이용하는데 따른 경제적 부담 때문이다.] 33.6%(100명), [아파트와 같은 임대주택에서 거주하고 싶지 않아서] 18.5%(55명), [이미 임대주택에 거주하고 있다] 2.3%(7명)의 순으로 조사되었다(무응답 234명, 복수응답 1명).

(표 3-44) 귀농·귀촌자 : 임대주택 미입주 사유

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
이용하는데 따른 경제적 부담 때문이다.	100	18.8	33.6
이미 임대주택에 거주하고 있다	7	1.3	2.3
아파트와 같은 임대주택에서 거주하고 싶지 않아서	55	10.3	18.5
내 집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서	114	21.4	38.3
기타	22	4.1	7.4
합계	298	56.0	100.0
시스템 결측값	234	44.0	
합계	532	100.0	



3. 귀농·귀촌자 주거여건 종합

가. 귀농·귀촌 현황

귀농·귀촌자(희망자)들의 현황을 살펴보면, 귀농이라는 응답(285명, 54.8%)이 가장 많았고 귀촌(235명, 45.2%)이라는 응답의 순으로 조사되었다. 귀농·귀촌 계기의 경우 자연환경이 좋아서(181명, 31.3%), 농사를 짓기 위해서(137명, 23.7%), 한적하고 조용한 환경이 좋아서(131명, 22.6%)의 순으로 조사되었으며, 거주희망지역은 농촌마을내(265명, 50.4%), 한적하고 독립적인 곳(168명, 31.9%), 읍면 시가지(80명, 15.2%) 등의 순으로 조사되었다. 가족동반여부의 경우 부부동반(319명, 61.2%)이 가장 많았으며, 단독(98명, 18.8%), 부부+자녀동반(23명, 15.5%)의 순이었다.

(표 3-45) 귀농·귀촌자의 귀농·귀촌 현황

구분 \ 내용	응답 현황
귀농·귀촌현황	귀농(285명, 54.8%), 귀촌(235명, 45.2%)
귀농·귀촌 계기	자연환경이 좋아서(181명, 31.3%), 농사를 짓기 위해서(137명, 23.7%), 한적하고 조용한 환경이 좋아서(131명, 22.6%)
거주희망지역 :	농촌마을내(265명, 50.4%), 한적하고 독립적인 곳(168명, 31.9%), 읍면 시가지(80명, 15.2%)
가족동반여부	부부동반(319명, 61.2%), 단독(98명, 18.8%), 부부+자녀동반(23명, 15.5%)

희망하는 주택유형의 경우 단독주택(451명, 89.1%)이라는 응답이 아파트(27명, 5.3%), 다세대주택(13명, 2.6%)보다 훨씬 더 많다는 점을 파악하였다. 단독주택 유형으로 친환경주택(188명, 41.4%), 일반 단독주택(183명, 40.3%), 한옥(45명, 9.9%)의 순으로 조사되었으며, 점유형태는 자가(386명, 78.8%), 전세(56명, 11.4%), 월세(21명, 4.3%)의 순으로, 주택종류는 신축주택(206명, 42.6%), 기존주택(수리)(176명, 36.4%), 빈집임대(57명, 11.8%), 임대주택 입주(45명, 9.3%)의 순으로, 주택면적 : 30평 미만(219명, 52.0%), 30평대(139명, 33.0%)의 순으로, 방 개수는 3개(215명, 47.9%), 2개(172명, 38.3%) 등의 순으로 각각 조사되었다.

(표 3-46) 귀농·귀촌자의 희망 주택형태

구분 \ 내용	응답현황
주택유형	단독주택(451명, 89.1%), 아파트(27명, 5.3%), 다세대주택(13명, 2.6%)
단독주택 유형	친환경주택(188명, 41.4%), 일반 단독주택(183명, 40.3%), 한옥(45명, 9.9%)
점유형태	자가(386명, 78.8%), 전세(56명, 11.4%), 월세(21명, 4.3%)
주택종류	신축주택(206명, 42.6%), 기존주택(수리)(176명, 36.4%), 빈집임대(57명, 11.8%), 임대주택 입주(45명, 9.3%)
주택면적	30평 미만(219명, 52.0%), 30평대(139명, 33.0%) 방 개수 : 3개(215명, 47.9%), 2개(172명, 38.3%)
구입자금 확보계획	일부 용자(245명, 55.3%), 자기자본(198명, 44.7%)

귀농·귀촌시 어려운 점을 묻는 질문에서 농사기술 및 전문성 부족(252명, 25.8%)이라는 응답이 가장 많았으며, 경작지 확보의 어려움(167명, 17.1%), 자본마련의 어려움(158명, 16.2%), 주택확보의 어려움(144명, 14.8%), 정보 및 서비스 부족(96명, 9.8%), 가족과의 협의(60명, 6.2%) 등의 순으로 조사되었다.

(표 3-47) 귀농·귀촌자의 귀농·귀촌 어려운점

구분 \ 내용	응답현황
귀농·귀촌 어려운점	농사기술 및 전문성 부족(252명, 25.8%), 경작지 확보의 어려움(167명, 17.1%), 자본마련의 어려움(158명, 16.2%), 주택확보의 어려움(144명, 14.8%), 정보 및 서비스 부족(96명, 9.8%), 가족과의 협의(60명, 6.2%)

귀농·귀촌시 주택 확보의 어려움을 묻는 질문에서, 주택매물에 대한 정보부족(184명, 28.5%), 주택 가격(140명, 21.7%), 주택의 노후화(신규주택 부족)(77명, 11.9%), 주택내부 편의시설(상하수도, 냉난방)(77명, 11.9%),

주택과 편의시설과의 거리(75명, 11.6%), 주택과 경작지와의 거리(74명, 11.5%)의 순으로 조사되었다.

(표 3-48) 귀농·귀촌자의 귀농·귀촌주택 확보 어려움

구분 \ 내용	응답현황
귀농·귀촌주택 확보 어려움	주택매물에 대한 정보부족(184명, 28.5%), 주택 가격(140명, 21.7%) 주택의 노후화(신규주택 부족)(77명, 11.9%), 주택내부 편의시설(상하수도, 냉난방)(77명, 11.9%), 주택과 편의시설과의 거리(75명, 11.6%), 주택과 경작지와의 거리(74명, 11.5%)

귀농·귀촌자의 임대주택 선호를 묻는 질문에서, 임대주택 거주향이 있다는 응답(340명, 68.1%)보다 없다는 응답(159명, 31.9%)이 더 많았으며, 선호하는 유형으로는 단지형(106명, 26.3%), 기존 마을형(96명, 23.8%), 빈집 리모델링(81명, 20.1%), 전환형(76명, 18.9%)의 순으로 조사되었다. 분양 전환의 경우 임대후 분양전환(210명, 41.8%)이 지속적 임대(131명, 34.4%)보다 더 많았으며, 희망 거주기간 은 2년 이상(229명, 59.6%), 1년-2년(108명, 28.1%)의 순으로 조사되었다. 규모의 경우18평-25평(방2개)(180명, 46.8%), 25-30평(방3개)(146명, 37.9%)의 순이었으며, 건축유형은 단독주택형(324명, 84.6%), 아파트형(31명, 8.1%), 연립주택형(23명, 6.0%), 건축구조는 목조주택(174명, 44.4%), 흙집(122명, 31.1%), 콘크리트 주택(82명, 20.9%) 등의 순으로 조사되었다.

(표 3-49) 귀농·귀촌자의 임대주택 거주의향

구분 \ 내용	응답현황
임대주택 거주 의향	있음(340명, 68.1%) > 없음(159명, 31.9%)
주택 선호 유형	단지형(106명, 26.3%), 기존 마을형(96명, 23.8%), 빈집리모델링(81명, 20.1%), 전환형(76명, 18.9%)
분양전환	임대후 분양전환(210명, 41.8%), 지속적 임대(131명, 34.4%)
임대주택 거주기간	2년 이상(229명, 59.6%), 1년-2년(108명, 28.1%) 규모 : 18평-25평(방2개)(180명, 46.8%), 25-30평(방3개)(146명, 37.9%)
건축유형	단독주택형(324명, 84.6%), 아파트형(31명, 8.1%), 연립주택형(23명, 6.0%)
건축구조	목조주택(174명, 44.4%), 흙집(122명, 31.1%), 콘크리트 주택(82명, 20.0%)

주택선택시 고려하는 여건을 묻는 질문에서, 주택가격 및 임대료(288명, 58.2%)라는 응답이 1순위로 조사되었으며, 2순위는 주택규모 및 방의 개수(200명, 41.6%), 3순위는 주택노후도(232명, 48.3%)로 조사되었다.

(표 3-50) 귀농·귀촌자의 주택 선택시 고려요인

구분 \ 내용	응답현황
1순위	주택가격 및 임대료(288명, 58.2%)
2순위	주택규모 및 방의 개수(200명, 41.6%)
3순위	주택노후도(232명, 48.3%)

생활여건을 묻는 질문에서는 통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경(165명, 33.4%)이라는 응답이 1순위로 조사되었으며, 2순위로는 차량접근, 주차, 대중교통 등 교통편리성(178명, 36.8%), 3순위는 의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성(166명, 34.4%), 4순위는 직장(경작지)과의 거리(178명, 37.0%)로 각각 조사되었다.

(표 3-51) 귀농·귀촌자의 생활여건 고려요인

구분 \ 내용	응답현황
1순위	통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경(165명, 33.4%)
2순위	차량접근, 주차, 대중교통 등 교통편리성(178명, 36.8%)
3순위	의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성(166명, 34.4%)
4순위	직장(경작지)과의 거리(178명, 37.0%)

다음의 그림과 같이 농촌 임대주택에 대한 예시를 설정하고, 농촌거주자와 귀농·귀촌자에게 해당 농촌임대주택에 대한 의견을 조사하였다

<p><일반적인 농촌 임대주택 예시도></p> <ul style="list-style-type: none"> ° 주요시설 - 단독주택형으로 마을에 신축 - 건립규모 : 약 20평형, 방2개 (화장실, 부엌 별도) ° 운영방법 - 거주기간 동안 임대료 지불, 	
--	---

<그림 3-2> 농촌형 임대주택 예시

임대주택 입주의향을 묻는 질문에서는 입주의향이 있다는 응답(407명, 80.9%)이 없다는 응답(96명, 19.1%)보다 더 많았으며, 미입주 사유를 묻는 질문에서 내집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서(114명, 38.3%), 이용하는데 따른 경제적 부담 때문(100명, 33.6%)이라는 응답의 순으로 조사되었다.

(표 3-52) 귀농·귀촌자의 임대주택 입주의향 및 미입주사유

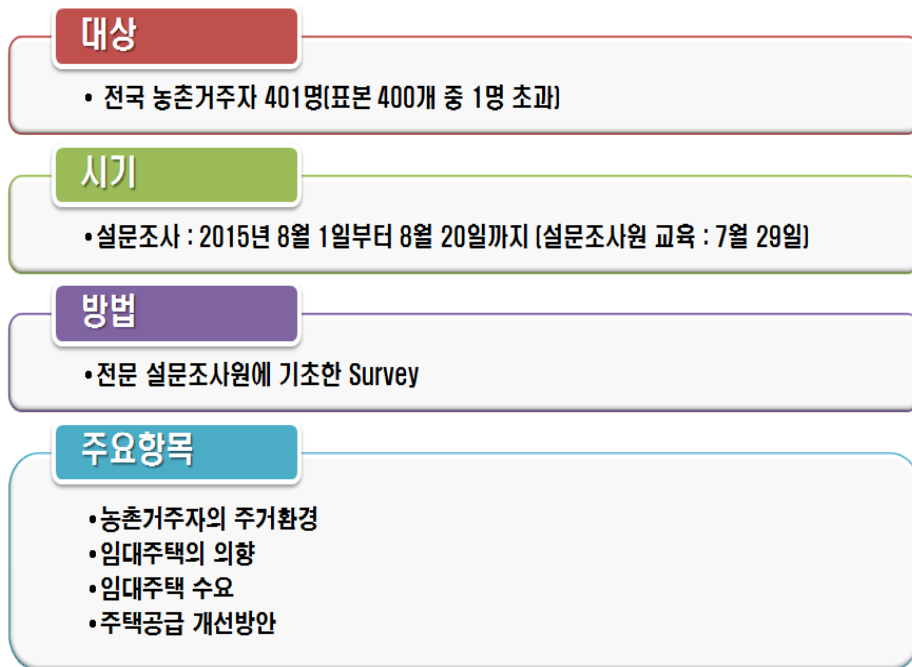
구분 \ 내용	응답현황
입주의향	있음(407명, 80.9%) > 없음(96명, 19.1%)
미입주 사유	내집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서(114명, 38.3%), 이용하는데 따른 경제적 부담 때문(100명, 33.6%)

4. 농촌거주자 실태조사

가. 설문조사의 개요

(1) 설문조사의 대상과 방법

농촌지역의 주거환경 및 임대주택에 대한 수요 추정을 위해 설문조사를 실시하였다. 본 연구용역 수행을 위한 조사를 위해 전문 면접원에 기초한 방법을 사용하였는데, 2015년 7월 29일 설문조사원 교육을 시작, 전국 8개 광역지자체에 대한 인구비례 할당방법으로 표본을 추출하였다. 지역별 설문조사는 8월 1일부터 20일까지 약 3주간 실시하였다.



<그림 3-3> 농촌거주자 : 설문조사의 주요 방법

(2) 설문조사원 교육 및 일정

설문조사원에 대한 교육은 2015년 7월 29일(수) 오후 4시 30분에 실시하였으며, 설문조사에 참여하는 8명의 조사원을 대상으로 하였다. 설문조사원에 대한 주요 교육내용은 설문조사의 주요내용에 대한 숙지, 주의사항, 구체

(3) 설문조사 지역 및 대상의 선정

설문조사 대상지역은 제주도를 제외한 8개도(광역시자체)를 대상으로 하였으며, 모집단은 8개 광역지자체의 군지역에 거주하고 있는 농촌거주자를 대상으로 설정하였다. 다음의 (표 3-53)에 8개 광역지자체 군지역 세대 및 인구 분포를 정리하였다.

(표 3-53) 농촌거주자 : 8개 광역지자체 군지역 세대 및 인구분포

지역	세대수	인구수	세대수기준 비율	인구수 기준 비율
경기도	94,334	210,247	5.29%	5.39%
강원도	194,376	426,076	10.90%	10.93%
충청남도	205,784	455,485	11.54%	11.68%
충청북도	241,043	554,509	13.52%	14.22%
전라남도	399,837	857,505	22.43%	21.99%
전라북도	154,404	342,019	8.66%	8.77%
경상남도	233,118	504,415	13.08%	12.94%
경상북도	259,967	549,178	14.58%	14.08%
합계	1,782,863	3,899,434	100.00%	100.00%

자료 : 국가통계포털 통계자료, 세대수와 인구수는 외국인인 제외함

설문조사의 표본 추출을 위해 모집단에 기초한 할당표본추출법을 이용하였으며, 전국 8개도 군지역 세대수와 인구의 비율을 고려하였다. 본 설문조사의 표본추출을 위해 다음과 같은 네 가지의 원칙에 기초하였다.

(1) 1개 광역지자체에 최소 30부 이상을 배정함, (2) 1개 광역지자체에 최소 2개 이상의 군지역 거주자를 포함, (3) 1개 군에서 1개 광역지자체에 할당된 표본의 50%를 넘지 않도록 할당, (4) 인구수보다는 세대수를 이용하여 표본을 할당 등의 원칙에 의거하여 할당한 표본선정결과는 다음의 (표 3-54)와 같다.

(표 3-54) 농촌거주자 : 세대수 비례 기준 할당 표본

지역	세대수 기준 배분	인구수 기준 배분	잠정적 기준안	조정기준
경기도	21.2	21.6	30	최소 30부 이상
강원도	43.6	43.7	44	
충청남도	46.2	46.7	46	
충청북도	54.1	56.9	54	
전라남도	89.7	88.0	82	
전라북도	34.6	35.1	34	
경상남도	52.3	51.7	52	
경상북도	58.3	56.3	58	
합계	400.0	400.0	400	

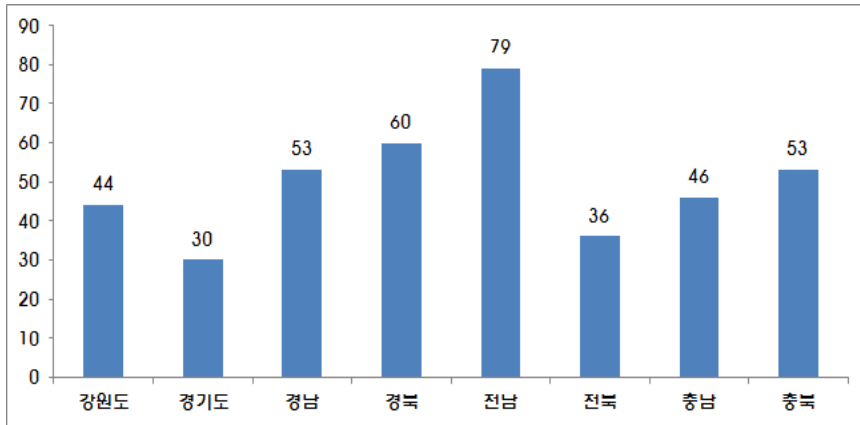
(4) 응답지역

앞서 설정한 400개의 표본에 기초하여 설문조사를 실시하였으며, 실제 응답이 불성실하거나 응답을 중단한 설문지를 제외하고 총 401명이 설문조사에 참여하였다. 초기 설정하였던 표본 400명보다 1명이 더 많았으며, 이를 지역 별로 살펴보면 다음과 같다. 먼저 전남 거주자의 경우 79명(19.7%)으로 가장 많았으며, 경북 60명(15.0%), 경남과 충북 각각 53명(13.2%), 충남 46명(11.5%), 강원도 44명(11.0%), 전북 36명(9.0%), 경기도 30명(7.5%)의 순으로 조사되었다.

강원도와 경기도 그리고 충남의 경우는 할당한 표본수와 동일하게 자료가 수집되었으며, 경남, 경북, 전북 등은 할당된 표본보다 1-2부 정도 초과되었으며, 전남의 경우 3부가 부족하여 실제 분석에 사용되는 조사분석 대상은 계획보다 1부 많은 401부이었다.

(표 3-55) 농촌거주자 : 응답지역(광역지자체)

응답지역	빈도	백분율(%)	계획	비고
강원도	44	11.0	44	
경기도	30	7.5	30	
경남	53	13.2	52	1부 초과
경북	60	15.0	58	2부 초과
전남	79	19.7	82	3부 부족
전북	36	9.0	34	2부 초과
충남	46	11.5	46	
충북	53	13.2	53	1부 부족
합계	401	100.0	400	1부 초과



(표 3-56) 농촌거주자 : 응답지역(기초지자체)

응답지역	빈도	군	빈도	백분율(%)
강원도	44	양양군	9	2.2%
		영월군	10	2.5%
		정선군	8	2.0%
		평창군	17	4.2%
경기도	30	가평군	15	3.7%
		양평군	15	3.7%
경남	53	기장군	15	3.7%
		하동군	15	3.7%
		함안군	23	5.7%
경북	60	성주군	24	6.0%
		칠곡군	36	9.0%
전남	79	곡성군	3	0.7%
		구례군	24	6.0%
		담양군	4	1.0%
		무안군	20	5.0%
		보성군	9	2.2%
		신안군	1	0.2%
		영광군	3	0.7%
		장성군	3	0.7%
		함평군	4	1.0%
		해남군	7	1.7%
전북	36	화순군	1	0.2%
		무주군	18	4.5%
		완주군	1	0.2%
		장수군	16	4.0%
		진안군	1	0.2%
충남	46	금산군	2	0.5%
		부여군	11	2.7%
		서천군	14	3.5%
		예산군	3	0.7%
		청양군	4	1.0%
		태안군	9	2.2%
충북	53	홍성군	3	0.7%
		괴산군	8	2.0%
		단양군	5	1.2%
		보은군	4	1.0%
		영동군	7	1.7%
		옥천군	9	2.2%
		음성군	7	1.7%
		증평군	5	1.2%
진천군	8	2.0%		
합계	401	41개 군	401	100.0%

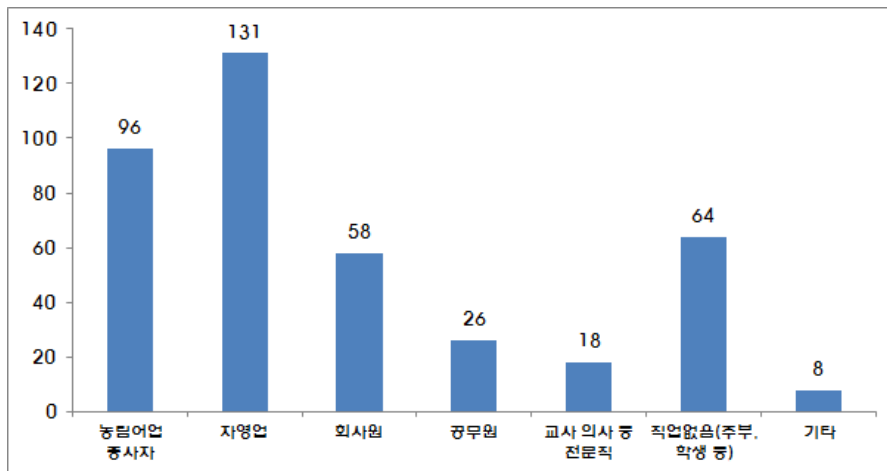
나. 인구통계적 특성

(1) 직업

응답자 직업별로 살펴보면, 자영업이 32.7%(131명)로 가장 많았으며, 농림어업 종사자 23.9%(96명), 직업없음(주부, 학생 등) 16.0%(64명), 회사원 14.5%(58명), 공무원 6.5%(26명), 교사·의사 등 전문직 4.5%(18명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-57) 농촌거주자 : 인구통계적 특성(직업)

구분	빈도	백분율(%)
농림어업 종사자	96	23.9
자영업	131	32.7
회사원	58	14.5
공무원	26	6.5
교사·의사 등 전문직	18	4.5
직업없음(주부, 학생 등)	64	16.0
기타	8	2.0
합계	401	100.0

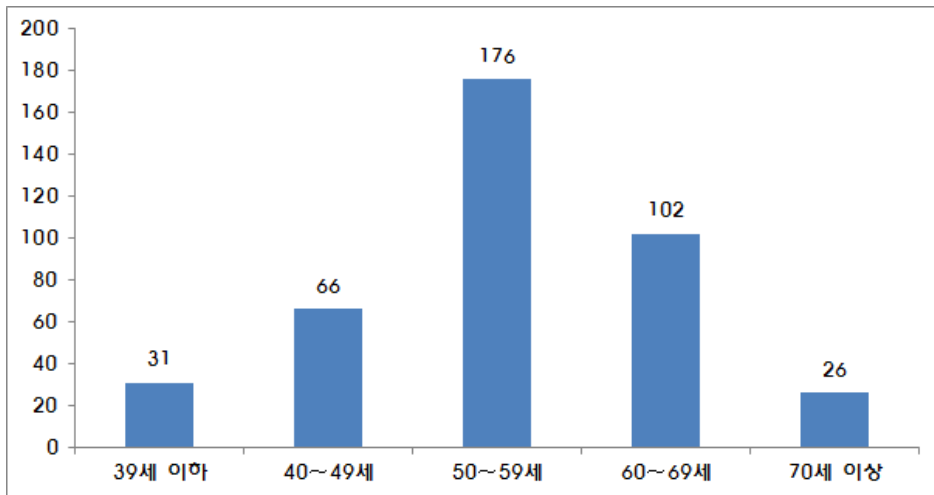


(2) 연령

응답자들의 연령별 분포를 살펴보면, 50대(50-59세)가 43.9%(176명)로 가장 많았으며, 60대(60-69세) 25.4%(102명), 40대(40-49세) 16.5%(55명), 30대 이하(39세 이하) 7.7%(31명), 70세 이상 6.5%(26명)의 순이었다.

(표 3-58) 농촌거주자 : 인구통계적 특성(연령)

구분	빈도	백분율(%)
30대 이하(39세 이하)	31	7.7
40대(40~49세)	66	16.5
50대(50~59세)	176	43.9
60대(60~69세)	102	25.4
70세 이상	26	6.5
합계	401	100.0

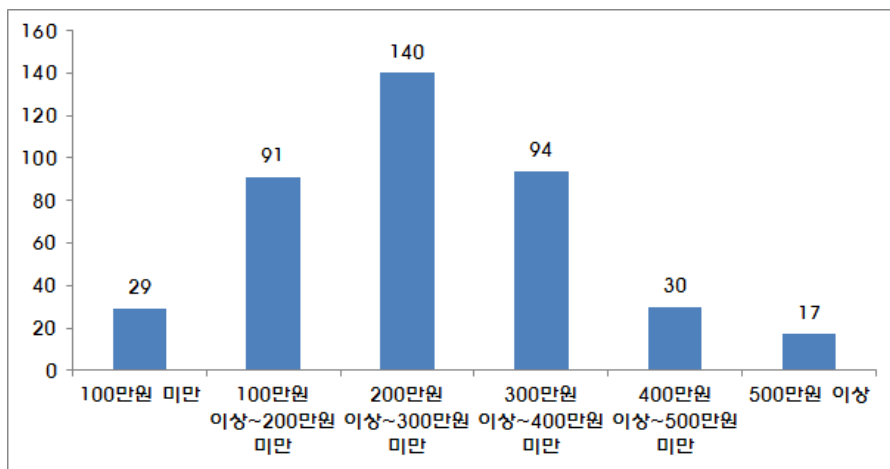


(3) 총소득 수준

응답자들의 월평균 가구 총소득 분포를 살펴보면, [월평균 200- 300만원 미만]이 34.9%(140명)로 가장 많았으며, [300만원 이상 - 400만원 미만] 23.4%(94명), [100만원 이상 - 200만원 미만] 22.7%(91명), [400만원 이상 - 500만원 미만] 7.5%(30명), [100만원 미만] 7.2%(29명), [500만원 이상] 4.2%(17명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-59) 농촌거주자 : 인구통계적 특성(총소득 수준)

구분	빈도	백분율(%)
100만원 미만	29	7.2
100만원 이상~200만원 미만	91	22.7
200만원 이상~300만원 미만	140	34.9
300만원 이상~400만원 미만	94	23.4
400만원 이상~500만원 미만	30	7.5
500만원 이상	17	4.2
합계	401	100.0



다. 주택 특성 및 주거만족도

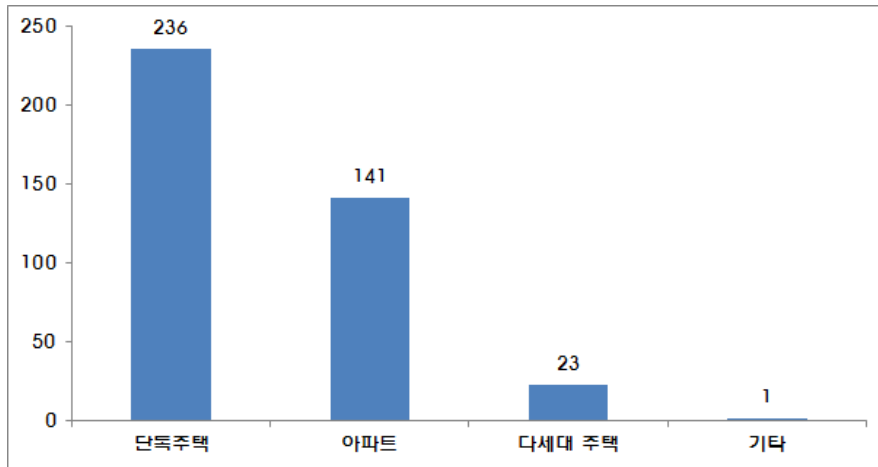
(1) 주택현황

① 주택유형

응답자들이 현재 거주하고 있는 주택유형을 묻는 질문에서, 단독주택이라는 응답이 전체의 58.9%(236명)으로 가장 많았으며, 아파트 35.2% (141명), 다세대 주택 5.7%(23명), 기타 0.2%(1명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-60) 농촌거주자 : 주택 유형

구분	빈도	백분율(%)
단독주택	236	58.9
아파트	141	35.2
다세대 주택	23	5.7
기타	1	0.2
합계	401	100.0

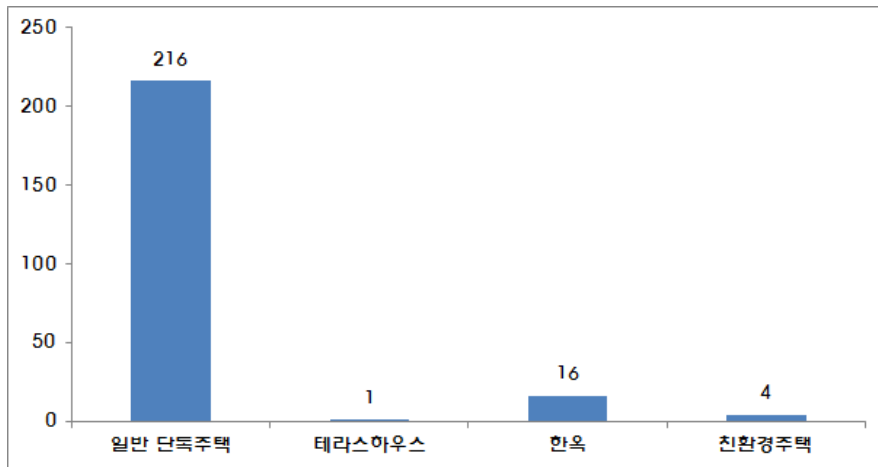


② 단독주택 유형

주택유형을 묻는 질문에서, 단독주택(기타 포함)에 거주한다는 응답이 91.1%(216명)으로 가장 많았으며, 한옥 6.8%(16명), 친환경주택 1.7%(4명), 테라스 하우스 0.4%(1명)으로 분석되었다(응답자 237명, 미응답 164명). 응답자들의 대부분이 일반 단독주택에 거주하고 있으며, 한옥, 친환경주택, 테라스 하우스 등은 많지 않다는 점을 알 수 있었다(무응답 164명).

(표 3-61) 농촌거주자 : 단독주택 유형

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
일반 단독주택	216	53.9	91.1
테라스하우스	1	0.2	0.4
한옥	16	4.0	6.8
친환경주택	4	1.0	1.7
합계	237	59.1	100.0
시스템 결측값	164	40.9	
합계	401	100.0	

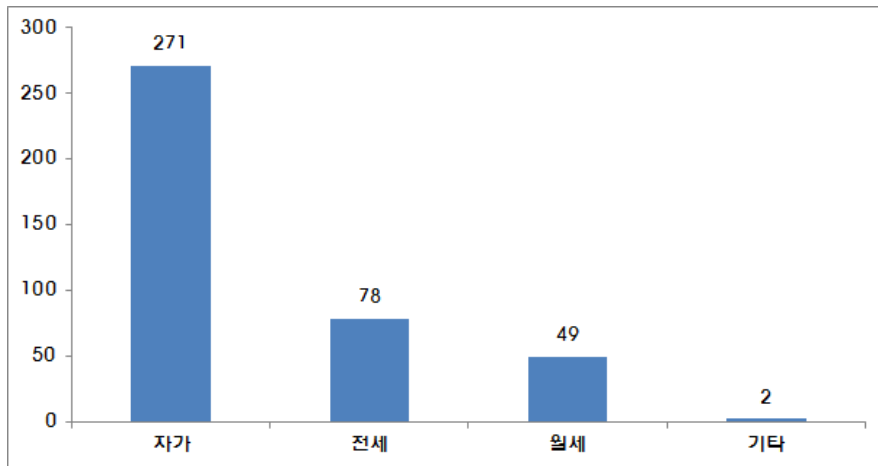


③ 점유형태

주택의 점유형태를 묻는 질문에서, [자가]라는 응답이 67.8%(271명)으로 가장 많았으며, 전세 19.5%(78명), 월세 12.3%(49명), 기타 0.5%(2명)의 순으로 조사되었다(무응답 1명).

(표 3-62) 농촌거주자 : 점유형태

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
자가	271	67.6	67.8
전세	78	19.5	19.5
월세	49	12.2	12.3
기타	2	0.5	0.5
합계	400	99.8	100.0
시스템 결측값	1	0.2	
합계	401	100.0	

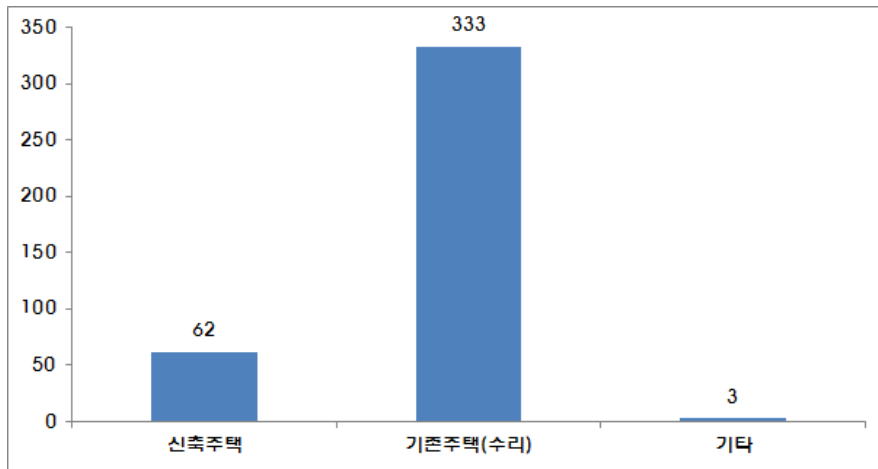


④ 주택종류

주택종류를 묻는 질문에서, 기존 주택(수리 포함)이라는 응답이 83.7% (333명)로 가장 많았으며, 신축주택이라는 응답 15.6%(62명), 기타 0.8% (3명)의 순으로 조사되었다(무응답 3명).

(표 3-63) 농촌거주자 : 주택종류

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
신축주택	62	15.5	15.6
기존주택(수리)	333	83.0	83.7
기타	3	0.7	0.8
합계	398	99.3	100.0
시스템 결측값	3	0.7	
합계	401	100.0	



⑤ 주택면적

주택면적을 묻는 질문에서, 응답자 평균 주택면적은 104.34㎡(약 31.6평)으로 조사되었으며, 최소 19.8㎡에서 최대 1,981.98㎡로 조사되었다.

평형대별로 분류하면, 30평 미만이라는 응답이 50.0%(196명)로 가장 많았으며, 30평-40평 미만 37.5%(147명), 40평-50평 미만 7.4%(29명)의

순으로 조사되었다. 70평 이상이라는 응답은 1.8%(7명)로 조사되어 농촌거주자들의 주택면적 편차가 크다는 점을 확인하였다(무응답 9명).

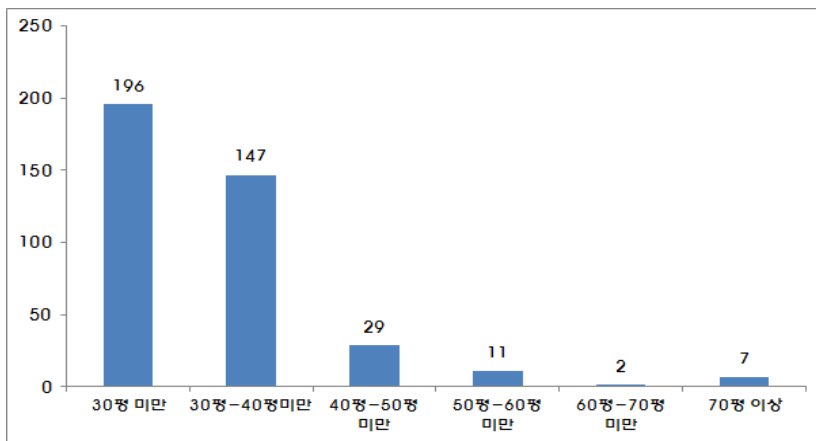
(표 3-64) 농촌거주자 : 주택면적

(단위 : m²)

구분	응답수	최소값	최대값	평균	표준편차
주택면적	392	19.80	1,981.98	104.34	101.04

(표 3-65) 농촌거주자 : 주택면적(평형대별)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
30평 미만	196	48.9	50.0
30평 이상-40평 미만	147	36.7	37.5
40평 이상-50평 미만	29	7.2	7.4
50평 이상-60평 미만	11	2.7	2.8
60평 이상-70평 미만	2	0.5	0.5
70평 이상	7	1.7	1.8
합계	392	97.8	100.0
시스템 결측값	9	2.2	
합계	401	100.0	

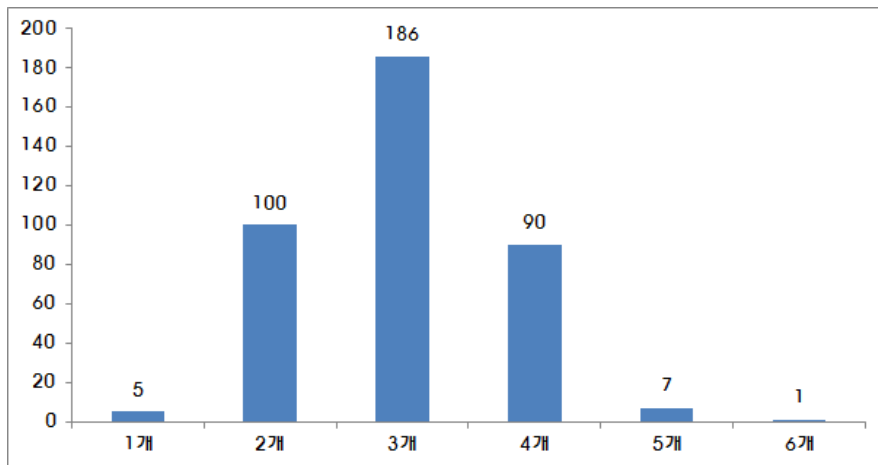


⑥ 방 개수

주택의 방 개수를 질문에서, 3개라는 응답이 47.8%(186명)로 가장 많았으며 2개라는 응답 25.7%(100명), 4개라는 응답 23.1%(90명)의 순으로 조사되었다. 현재 거주하고 있는 주택의 방 개수에 대한 응답은 1개부터 6개까지 다양하였으며, 이는 주택면적에 비례하는 것으로 판단된다(무응답 12명).

(표 3-66) 농촌거주자 : 방 개수

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
1개	5	1.2	1.3
2개	100	24.9	25.7
3개	186	46.4	47.8
4개	90	22.4	23.1
5개	7	1.7	1.8
6개	1	0.2	0.3
합계	389	97.0	100.0
시스템 결측값	12	3.0	
합계	401	100.0	

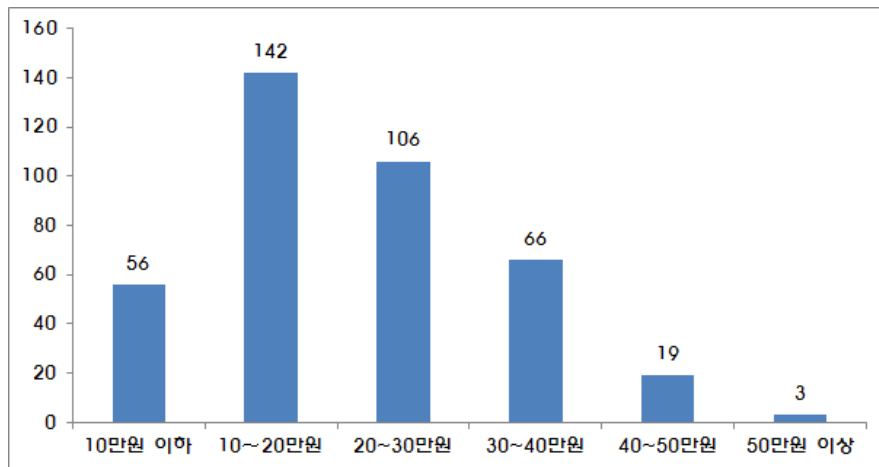


⑦ 동절기 관리비

동절기 관리비를 묻는 질문에서, 전체 응답자의 36.2%(142명)가 10-20만원 정도라고 응답하여 가장 많았으며, 20-30만원이라는 응답 27.0%(106명), 30-40만원이라는 응답 16.8%(66명), 10만원 이하라는 응답 14.3%(56명)의 순으로 조사되었다. 동절기 관리비는 10만원 이하부터 50만원 이상까지 다양한 분포를 보였으며, 주택면적과 방의 개수에 따른 차이인 것으로 판단된다(무응답 9명).

(표 3-67) 농촌거주자 : 동절기 관리비

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
10만원 이하	56	14.0	14.3
10~20만원	142	35.4	36.2
20~30만원	106	26.4	27.0
30~40만원	66	16.5	16.8
40~50만원	19	4.7	4.8
50만원 이상	3	.7	.8
합계	392	97.8	100.0
시스템 결측값	9	2.2	
합계	401	100.0	

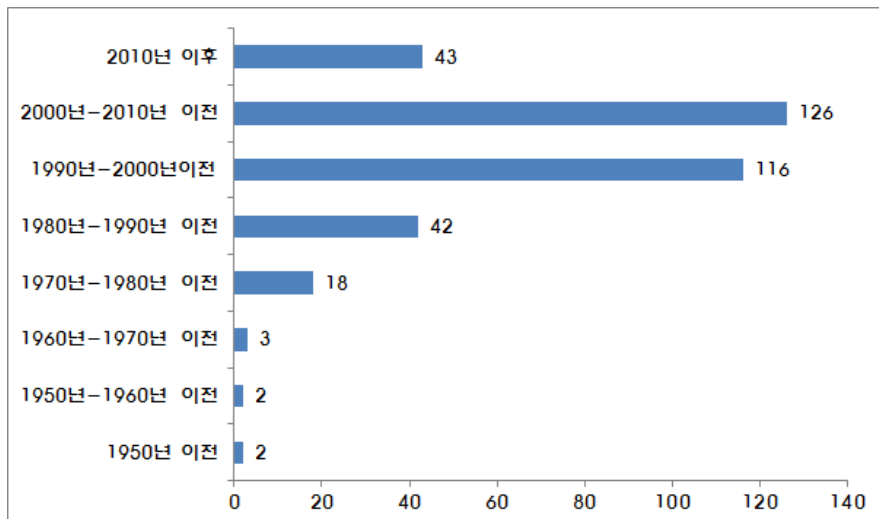


⑧ 건축년도

주택의 건축년도를 묻는 질문에서, 2000년에서 2010년 이전에 건축되었다는 응답이 35.8%(126명)로 가장 많았으며, 1990년-200년 이전이라는 응답 33.0%(116명), 1980년-1990년 이전이라는 응답 11.9% (42명)의 순으로 조사되었다. 전체 응답자의 약 52%가 2000년 이전에 건축한 주택에 살고 있었다(무응답 49명).

(표 3-68) 농촌거주자 : 건축년도

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
1950년 이전	2	0.5	0.6
1950년-1960년 이전	2	0.5	0.6
1960년-1970년 이전	3	0.7	0.9
1970년-1980년 이전	18	4.5	5.1
1980년-1990년 이전	42	10.5	11.9
1990년-2000년 이전	116	28.9	33.0
2000년-2010년 이전	126	31.4	35.8
2010년 이후	43	10.7	12.2
합계	352	87.8	100.0
시스템 결측값	49	12.2	
합계	401	100.0	



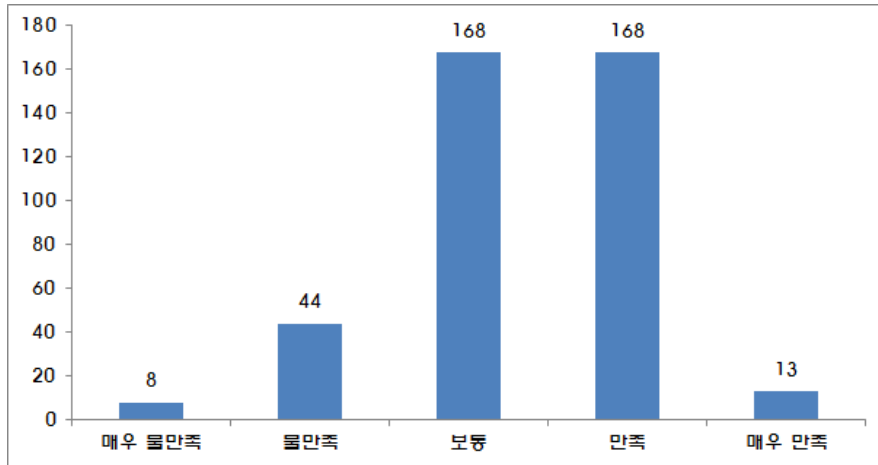
(2) 주택내·외부 환경, 세부시설 만족도

① 주택내부 : 사용면적

주택내부의 사용면적에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 41.9% + 매우 만족 3.2%)이 45.1%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 2.0%, 불만족 11.0%) 13.0%보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-69) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(사용면적)

구 분	빈도	백분율(%)
매우 불만족	8	2.0
불만족	44	11.0
보통	168	41.9
만족	168	41.9
매우 만족	13	3.2
합계	401	100.0

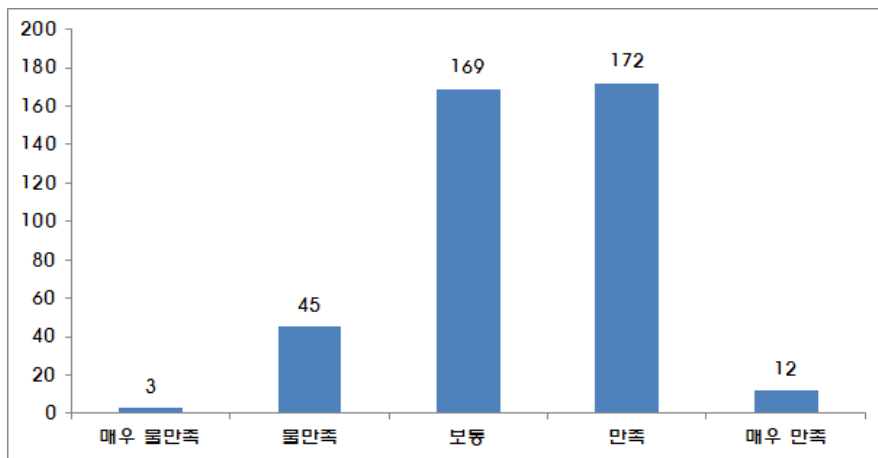


② 주택내부 : 방의 개수 및 크기

주택내부의 방 개수 및 크기에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 42.9%, 매우 만족 3.0%)이 45.9%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 0.7%, 불만족 11.2%) 11.9%보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-70) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(방의 개수 및 크기)

구분	빈도	백분율(%)
매우 불만족	3	0.7
불만족	45	11.2
보통	169	42.1
만족	172	42.9
매우 만족	12	3.0
합계	401	100.0

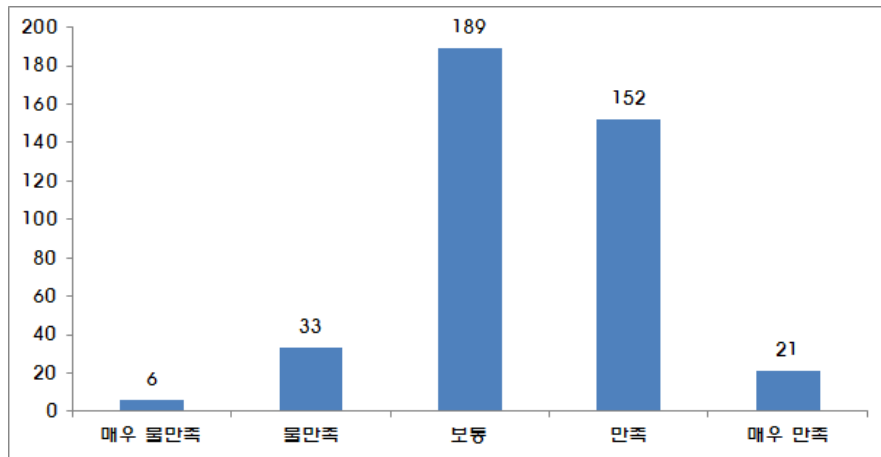


③ 주택내부 : 통풍·채광

주택내부의 통풍·채광에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 37.9%, 매우 만족 5.2%)이 43.1%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 1.5%, 불만족 8.2%) 9.7%보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-71) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(통풍·채광)

구분	빈도	백분율(%)
매우 불만족	6	1.5
불만족	33	8.2
보통	189	47.1
만족	152	37.9
매우 만족	21	5.2
합계	401	100.0

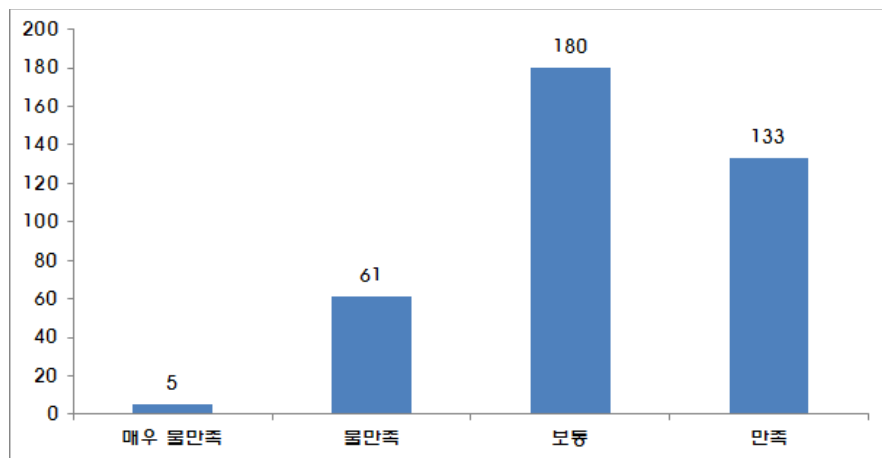


④ 주택내부: 난방·보온

주택내부의 난방·보온에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 33.2%, 매우 만족 5.5%)이 38.7%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 1.2%, 불만족 15.2%) 16.4%보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-72) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(난방·보온)

구분	빈도	백분율(%)
매우 불만족	5	1.2
불만족	61	15.2
보통	180	44.9
만족	133	33.2
매우 만족	22	5.5
합계	401	100.0

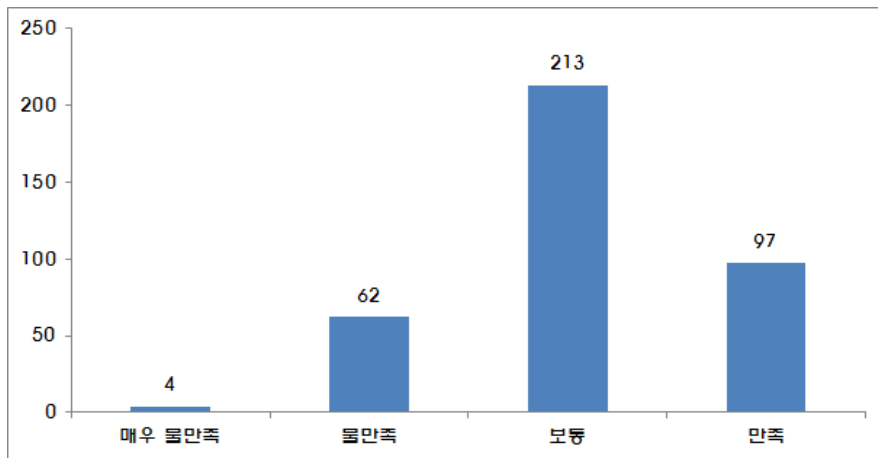


⑤ 주택내부: 주택노후(구조, 누수 등)

주택내부의 주택노후(구조, 누수 등)에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 24.2%, 매우 만족 6.2%)이 30.4%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 1.0%, 불만족 15.5%) 16.5%보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-73) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(주택노후 : 구조, 누수 등)

구분	빈도	백분율(%)
매우 불만족	4	1.0
불만족	62	15.5
보통	213	53.1
만족	97	24.2
매우 만족	25	6.2
합계	401	100.0

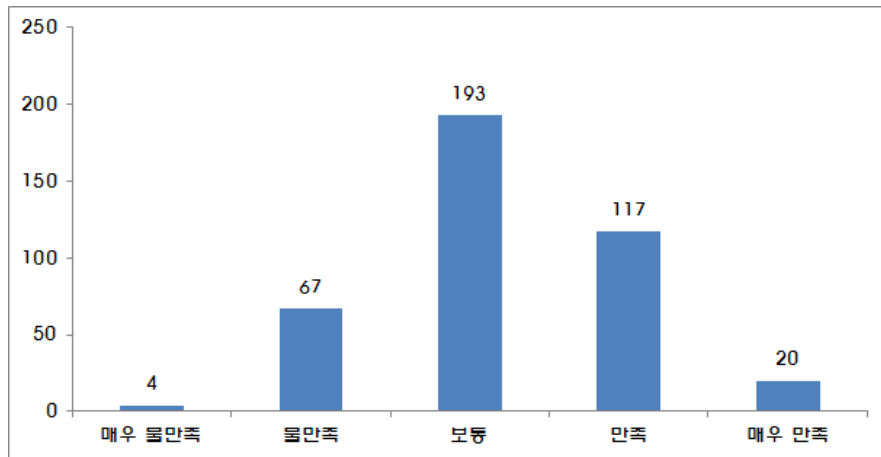


⑥ 주택내부: 부엌·화장실

주택내부의 부엌·화장실에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 29.2%, 매우 만족 5.0%)이 34.2%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 1.0%, 불만족 16.7%) 17.7%보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-74) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(부엌·화장실)

구분	빈도	백분율(%)
매우 불만족	4	1.0
불만족	67	16.7
보통	193	48.1
만족	117	29.2
매우 만족	20	5.0
합계	401	100.0

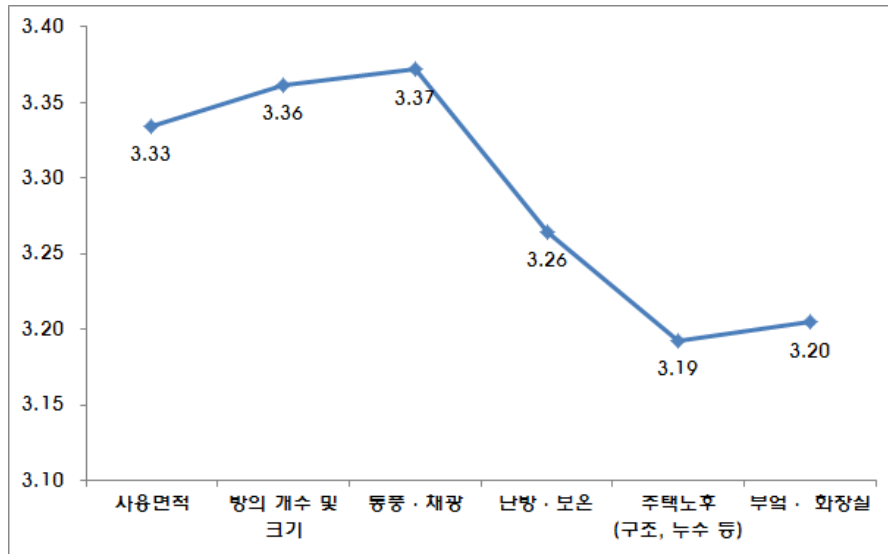


⑦ 주택내부에 대한 응답자 기술적 분석

주택내부의 사용면적, 방의 개수 및 크기, 통풍·채광, 난방·보온, 주택노후(구조, 누수 등), 부엌·화장실 등의 6가지에 대한 만족도 기술적 분석 결과, 통풍·채광이 평균 3.37로 가장 높았으며, 방의개수 및 크기, 사용면적의 순이었다. 현재 살고 있는 주택내부에 대한 만족도에서 주택노후(구조, 누수 등)에 대한 만족도가 가장 낮은 것을 알 수 있었다.

(표 3-75) 농촌거주자 : 주택내부 만족도(기술적 분석 결과)

구분	응답수	최소값	최대값	평균	표준편차
사용면적	401	1.00	5.00	3.33	.79250
방의 개수 및 크기	401	1.00	5.00	3.36	.74928
통풍·채광	401	1.00	5.00	3.37	.77077
난방·보온	401	1.00	5.00	3.26	.82762
주택노후 (구조, 누수 등)	401	1.00	5.00	3.19	.80656
부엌· 화장실	401	1.00	5.00	3.20	.81122

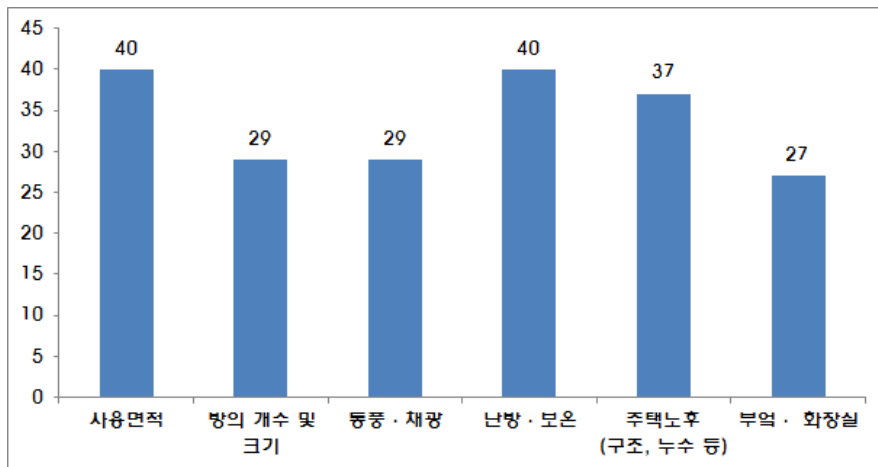


⑧ 주택 내부 : 불만족 1순위

주택내부의 불만족을 묻는 질문에서, 1순위 불만족 항목으로는 사용면적과 난방·보온이 응답자(202명)의 19.8%(40명)로 가장 많았으며, 주택 노후(구조, 누수 등) 18.3%(37명), 방의 개수 및 크기와 통풍·채광이 각각 14.4%(29명), 부엌·화장실 13.4%(27명)의 순으로 조사되었다(무응답 199명).

(표 3-76) 농촌거주자 : 주택내부 불만족(1순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
사용면적	40	10.0	19.8
방의 개수 및 크기	29	7.2	14.4
통풍·채광	29	7.2	14.4
난방·보온	40	10.0	19.8
주택노후 (구조, 누수 등)	37	9.2	18.3
부엌·화장실	27	6.7	13.4
합계	202	50.4	100.0
시스템 결측값	199	49.6	
합계	401	100.0	

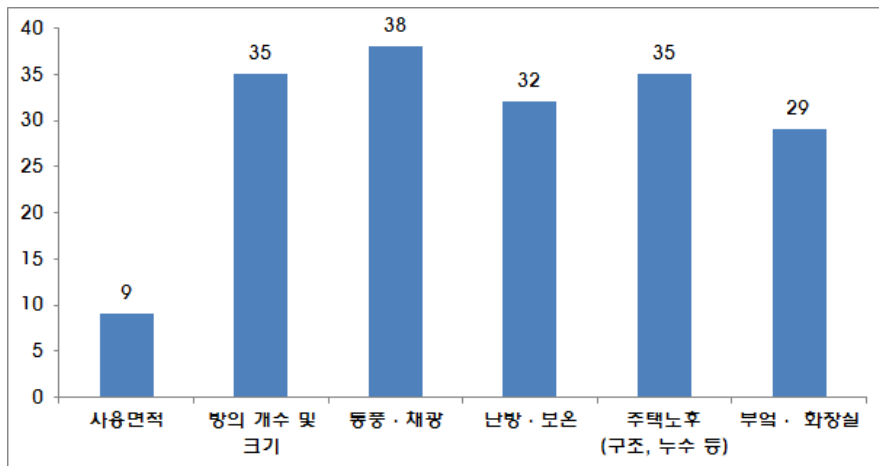


⑨ 주택 내부: 불만족 2순위

주택내부의 2순위 불만족을 묻는 질문에서 통풍·채광이 21.3%(38명)로 가장 많았으며, 방의 개수 및 크기와 주택노후(구조, 누수 등) 각각 19.7%(35명), 난방·보온 18.0%(32명), 부엌·화장실 (29명)13.4%, 사용면적 5.1%(9명)의 순으로 조사되었다(무응답 223명).

(표 3-77) 농촌거주자 : 주택내부 불만족(2순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
사용면적	9	2.2	5.1
방의 개수 및 크기	35	8.7	19.7
통풍·채광	38	9.5	21.3
난방·보온	32	8.0	18.0
주택노후 (구조, 누수 등)	35	8.7	19.7
부엌· 화장실	29	7.2	16.3
합계	178	44.4	100.0
시스템 결측값	223	55.6	
합계	401	100.0	



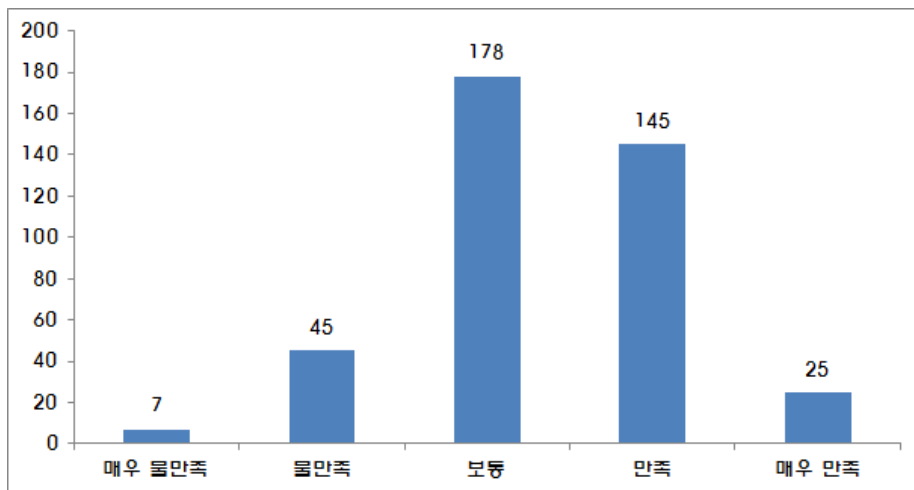
(4) 주택외부환경 및 세부시설 만족도

① 주택외부 : 주차시설 이용편의성

주택의 주차시설 이용편의성에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 36.3%, 매우 만족 6.3%)이 42.6%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 1.8%, 불만족 11.3%) 13.1%보다 더 많은 것으로 조사되었다(무응답 1명).

(표 3-78) 농촌거주자 : 주택외부(주차시설 이용편의성)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
매우 불만족	7	1.7	1.8
불만족	45	11.2	11.3
보통	178	44.4	44.5
만족	145	36.2	36.3
매우 만족	25	6.2	6.3
합계	400	99.8	100.0
시스템 결측값	1	.2	
합계	401	100.0	

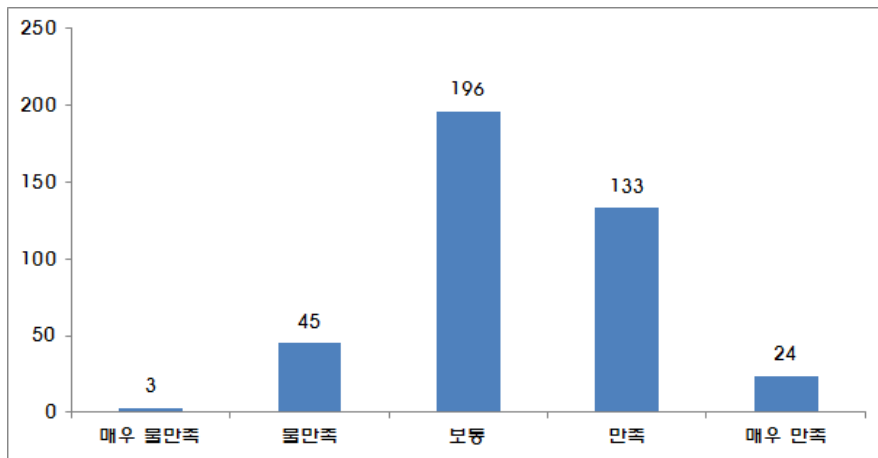


② 주택외부: 진입도로

주택의 진입도로에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 33.2%, 매우 만족 6.0%)이 39.2%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 0.7%, 불만족 11.2%) 11.9%보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-79) 농촌거주자 : 주택외부(진입도로)

구분	빈도	백분율(%)
매우 불만족	3	0.7
불만족	45	11.2
보통	196	48.9
만족	133	33.2
매우 만족	24	6.0
합계	401	100.0

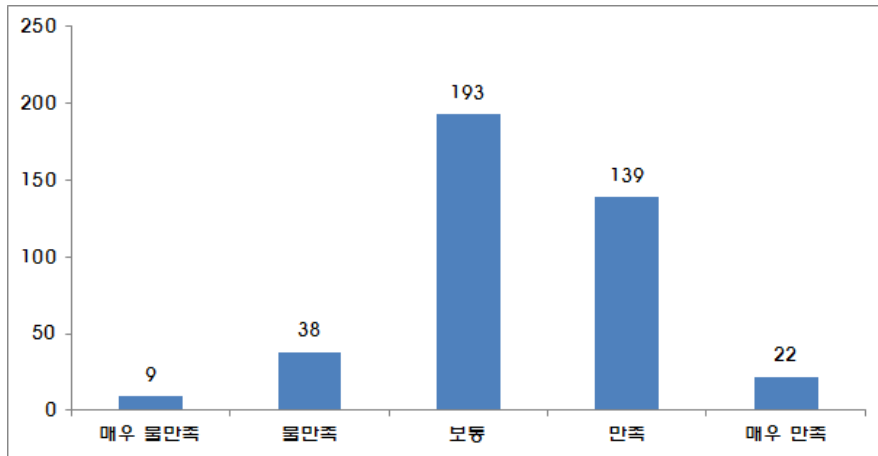


③ 주택외부: 공원·녹지

주택의 공원·녹지에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 34.7%, 매우 만족 5.5%)이 40.2%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 2.2%, 불만족 9.5%) 11.7%보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-80) 농촌거주자 : 주택외부(공원·녹지)

구분	빈도	백분율(%)
매우 불만족	9	2.2
불만족	38	9.5
보통	193	48.1
만족	139	34.7
매우 만족	22	5.5
합계	401	100.0

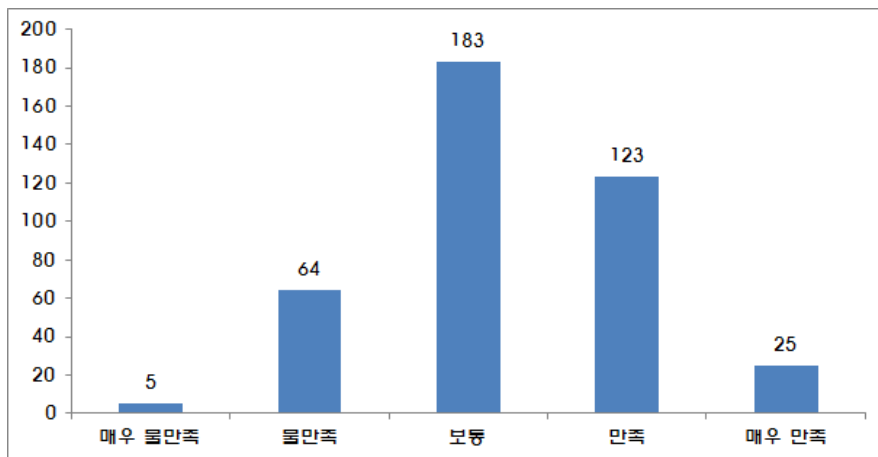


④ 주택외부: 대중교통 접근

주택의 대중교통 접근에 대한 만족도를 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 30.8%, 매우 만족 6.3%)이 37.1%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 1.3%, 불만족 16.0%) 17.3%보다 더 많은 것으로 조사되었다(무응답 1명).

(표 3-81) 농촌거주자 : 주택외부(대중교통 접근)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
매우 불만족	5	1.2	1.3
불만족	64	16.0	16.0
보통	183	45.6	45.8
만족	123	30.7	30.8
매우 만족	25	6.2	6.3
합계	400	99.8	100.0
시스템 결측값	1	.2	
합계	401	100.0	

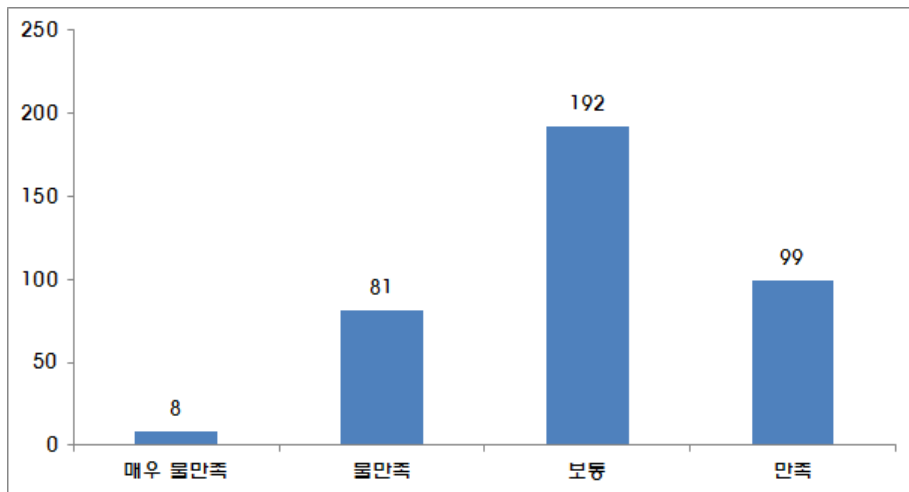


④ 주택외부: 시설접근(의료, 상업 등)

주택의 시설접근(의료, 상업 등)을 묻는 질문에서, 만족한다는 응답(만족 24.7%, 매우 만족 5.2%)이 29.9%로 불만족한다는 응답(매우 불만족 2.0%, 불만족 20.2%) 24.2%보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-82) 농촌거주자 : 주택외부(시설접근 : 의료, 상업 등)

구분	빈도	백분율(%)
매우 불만족	8	2.0
불만족	81	20.2
보통	192	47.9
만족	99	24.7
매우 만족	21	5.2
합계	401	100.0

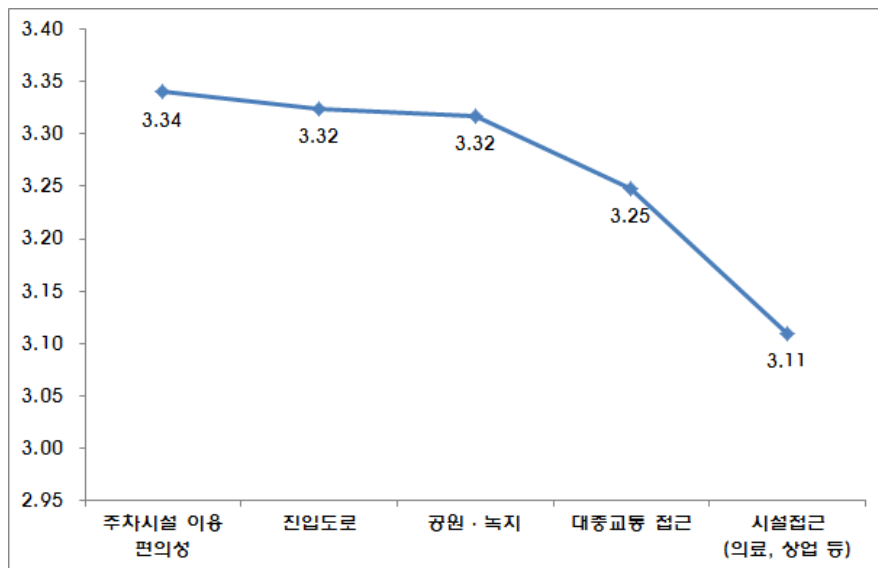


⑥ 주택외부에 대한 응답자 기술적 분석

주택외부 환경 및 세부시설로서 주차시설 이용 편의성, 진입도로, 공원·녹지, 대중교통 접근, 시설접근(의료, 상업 등)에 대한 만족도에 대한 기술적 분석 결과, 주차시설 이용 편의성이 평균 3.34로 가장 높았으며, 대중교통 접근과 시설접근(의료, 상업 등)이 3.32, 대중교통 접근 등의 순으로 조사되었다. 현재 살고 있는 주택외부 요인에 대한 만족도에서 시설접근(의료, 상업 등)에 대한 만족도가 가장 낮은 것을 알 수 있었다.

(표 3-83) 농촌거주자 : 주택외부 만족도(기술적 분석 결과)

구분	응답수	최소값	최대값	평균	표준편차
주차시설 이용 편의성	400	1.00	5.00	3.34	.82529
진입도로	401	1.00	5.00	3.32	.78079
공원·녹지	401	1.00	5.00	3.32	.80743
대중교통 접근	400	1.00	5.00	3.25	.84144
시설접근 (의료, 상업 등)	401	1.00	5.00	3.11	.85319

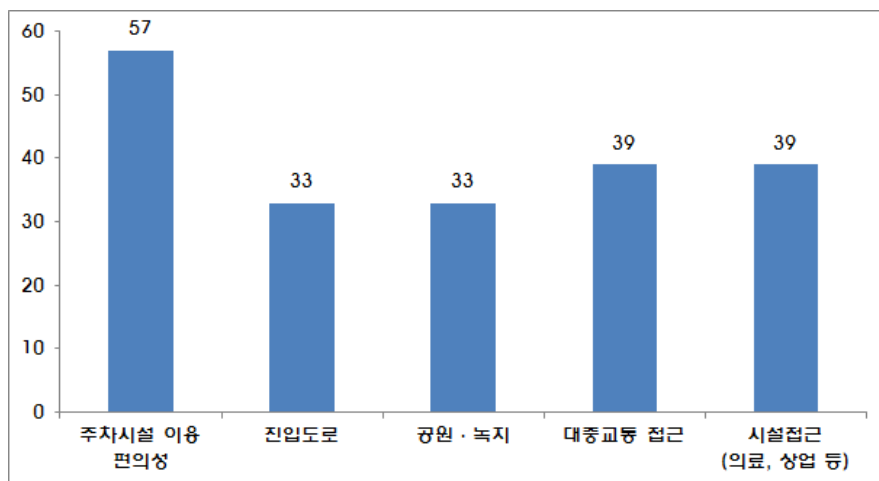


⑦ 주택 외부: 불만족 1순위

주택외부의 불만족 1순위를 묻는 질문에서, 주차시설 이용편의성이 28.4% (57명)로 가장 많았으며, 대중교통 접근과 시설접근(의료, 상업 등)이 각각 19.4%(39명), 진입도로와 공원·녹지가 각각 16.4%(33명)로 조사되었다(무응답 200명).

(표 3-84) 농촌거주자 : 주택외부 불만족(1순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
주차시설 이용 편의성	57	14.2	28.4
진입도로	33	8.2	16.4
공원·녹지	33	8.2	16.4
대중교통 접근	39	9.7	19.4
시설접근(의료, 상업 등)	39	9.7	19.4
합계	201	50.1	100.0
시스템 결측값	200	49.9	
합계	401	100.0	

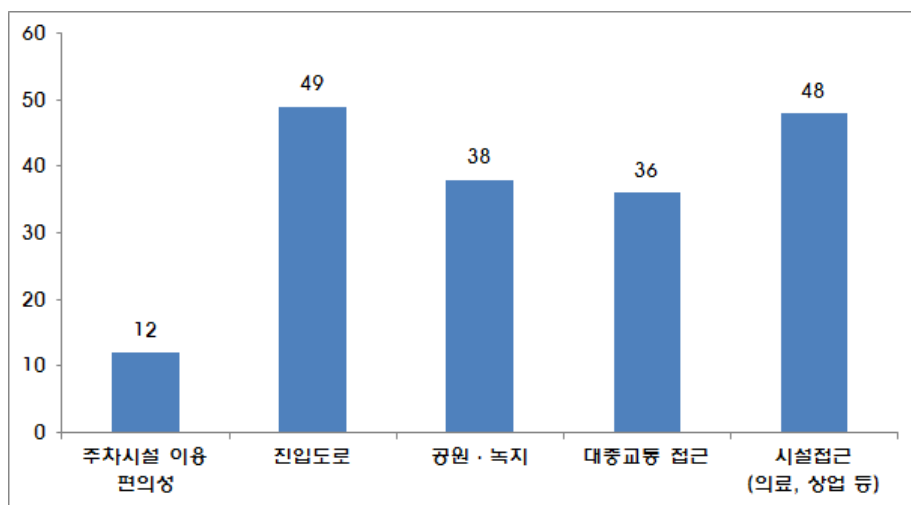


⑧ 주택 외부: 불만족 2순위

주택외부의 불만족 2순위를 묻는 질문에서, 진입도로가 전체 응답자의 26.8%(49명)로 가장 많았으며, 시설접근(의료, 상업 등) 26.2%(48명), 공원·녹지 20.8%(38명), 대중교통 접근 19.7%(36명)의 순으로 조사되었다(무응답 218명).

(표 3-85) 농촌거주자 : 주택외부 불만족(2순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
주차시설 이용 편의성	12	3.0	6.6
진입도로	49	12.2	26.8
공원·녹지	38	9.5	20.8
대중교통 접근	36	9.0	19.7
시설접근(의료, 상업 등)	48	12.0	26.2
합계	183	45.6	100.0
시스템 결측값	218	54.4	
합계	401	100.0	



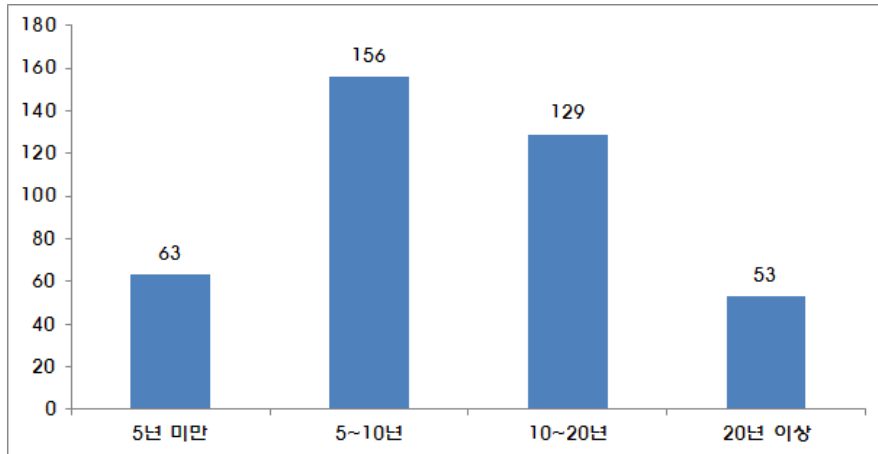
라. 이사계획

(1) 주택 거주기간

주택 거주기간을 묻는 질문에서, 전체 응답자의 38.9%(156명)가 5-10년 이라고 응답하여 가장 많았으며, 10-20년이라는 응답 32.2% (129명), 5년 미만 15.7%(63명), 20년 이상 13.2%(53명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-86) 농촌거주자 : 주택 거주기간

구분	빈도	백분율(%)
5년 미만	63	15.7
5~10년	156	38.9
10~20년	129	32.2
20년 이상	53	13.2
합계	401	100.0

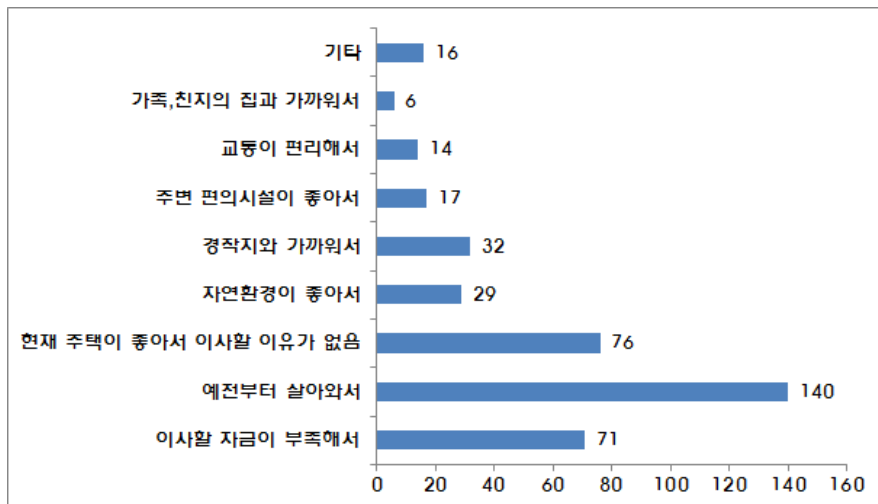


(2) 주택에 거주하는 이유

주택에 거주하고 있는 이유 1순위를 묻는 질문에서, [예전부터 살아와서] 라는 응답이 전체 응답자의 34.9%(140명)으로 가장 많았으며, [현재 주택이 좋아서 이사할 이유가 없음] 19.0%(76명), [이사할 자금이 부족해서] 17.7%(71명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-87) 농촌거주자 : 주택 거주이유(1순위)

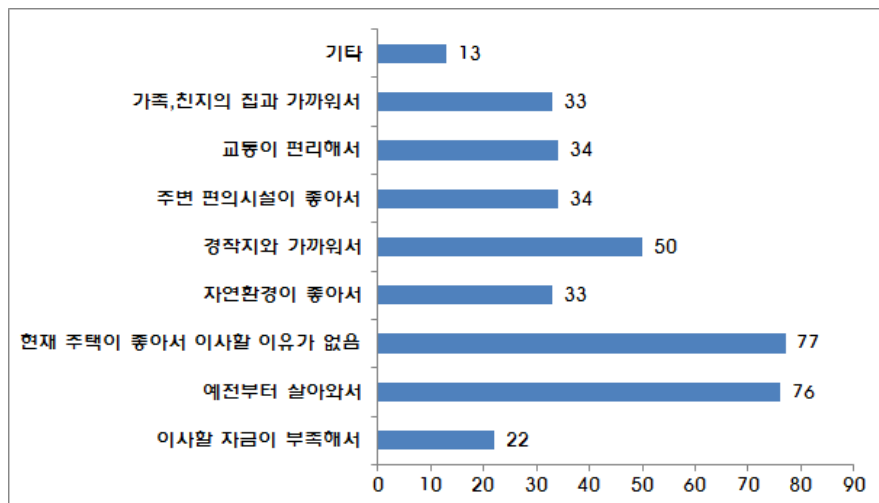
구분	빈도	백분율(%)
이사할 자금이 부족해서	71	17.7
예전부터 살아와서	140	34.9
현재 주택이 좋아서 이사할 이유가 없음	76	19.0
자연환경이 좋아서	29	7.2
경작지와 가까워서	32	8.0
주변 편의시설이 좋아서	17	4.2
교통이 편리해서	14	3.5
가족, 친지의 집과 가까워서	6	1.5
기타	16	4.0
합계	401	100.0



주택에 거주하고 있는 이유 1순위를 묻는 질문에서, [현재 주택이 좋아서 이사할 이유가 없음]이 20.7%(77명)으로 가장 많았으며, [예전부터 살아와서] 20.4%(76명), [경작지와 가까워서] 13.4%(50명)의 순으로 조사되었다(무응답 29명).

(표 3-88) 농촌거주자 : 주택거주 이유(2순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
이사할 자금이 부족해서	22	5.5	5.9
예전부터 살아와서	76	19.0	20.4
현재 주택이 좋아서 이사할 이유가 없음	77	19.2	20.7
자연환경이 좋아서	33	8.2	8.9
경작지와 가까워서	50	12.5	13.4
주변 편의시설이 좋아서	34	8.5	9.1
교통이 편리해서	34	8.5	9.1
가족, 친지의 집과 가까워서	33	8.2	8.9
기타	13	3.2	3.5
합계	372	92.8	100.0
시스템 결측값	29	7.2	
합계	401	100.0	

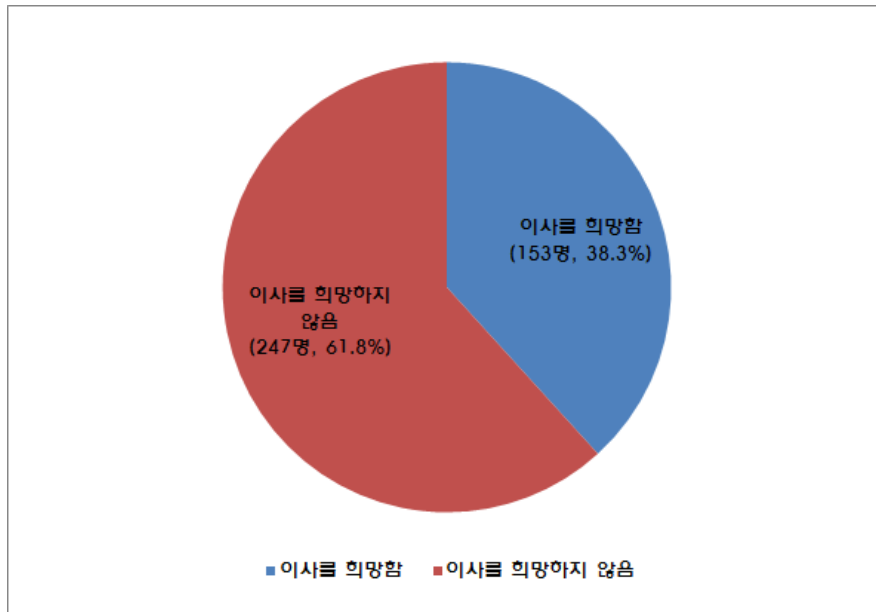


(3) 자금 등의 문제 해결시 이사 희망여부

자금 등의 문제가 해결되었다고 가정할 경우 이사 희망여부를 묻는 질문에서, [이사를 희망하지 않음]이 전체 응답자의 61.8%(247명)로 [이사를 희망함]이라는 응답 38.3%(153명)보다 많은 것으로 조사되었다(무응답 1명).

(표 3-89) 농촌거주자 : 자금 등의 문제 해결시 이사 희망여부

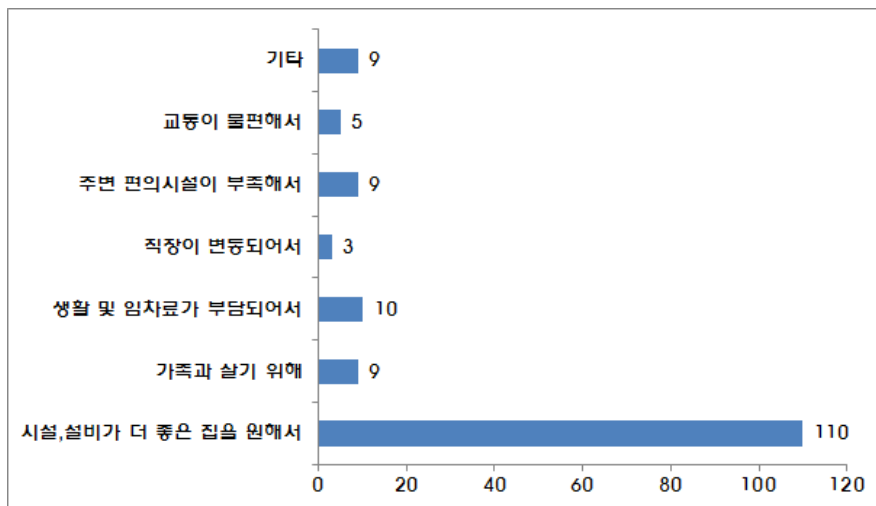
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
이사를 희망함	153	38.2	38.3
이사를 희망하지 않음	247	61.6	61.8
합계	400	99.8	100.0
시스템 결측값	1	.2	
합계	401	100.0	



자금 등의 문제가 해결되었다고 가정하고 이사를 희망하는 이유 1순위를 묻는 질문에서, [시설·설비가 더 좋은 집을 원해서]라는 응답이 71.0%(110명)으로 가장 많았으며, [생활 및 임차료가 부담되어서]라는 응답이 6.5%의 순으로 조사되었다(무응답 246명).

(표 3-90) 농촌거주자 : 이사 희망이유(1순위)

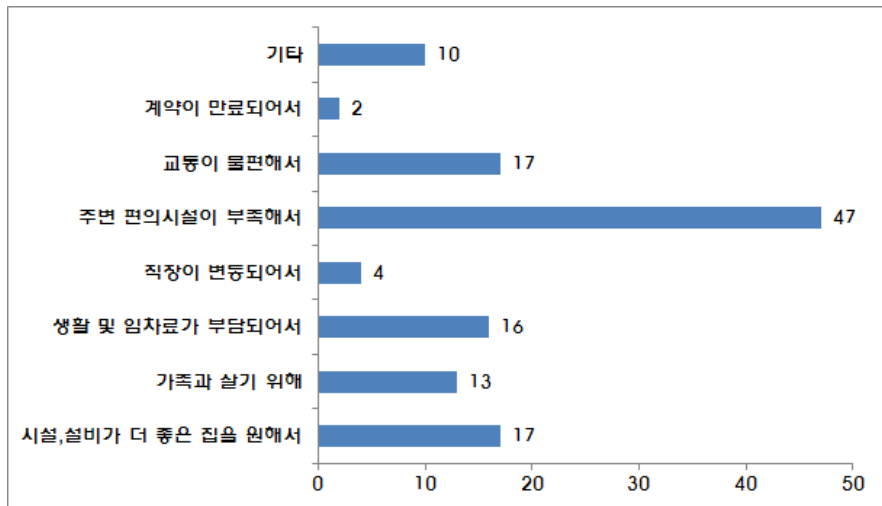
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
시설, 설비가 더 좋은 집을 원해서	110	27.4	71.0
가족과 살기 위해	9	2.2	5.8
생활 및 임차료가 부담되어서	10	2.5	6.5
직장이 변동되어서	3	.7	1.9
주변 편의시설이 부족해서	9	2.2	5.8
교통이 불편해서	5	1.2	3.2
기타	9	2.2	5.8
합계	155	38.7	100.0
시스템 결측값	246	61.3	
합계	401	100.0	



자금 등의 문제가 해결되었다고 가정하고 이사를 희망하는 이유 2순위를 묻는 질문에서, [주변 편의시설이 부족해서]라는 응답이 37.3%(47명)으로 가장 많았으며 [교통이 불편해서]와 [시설, 설비가 더 좋은 집을 원해서]라는 응답의 순으로 조사되었다(무응답 275명).

(표 3-91) 농촌거주자 : 이사 희망이유(2순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
시설, 설비가 더 좋은 집을 원해서	17	4.2	13.5
가족과 살기 위해	13	3.2	10.3
생활 및 임차료가 부담되어서	16	4.0	12.7
직장이 변동되어서	4	1.0	3.2
주변 편의시설이 부족해서	47	11.7	37.3
교통이 불편해서	17	4.2	13.5
계약이 만료되어서	2	.5	1.6
기타	10	2.5	7.9
합계	126	31.4	100.0
시스템 결측값	275	68.6	
합계	401	100.0	



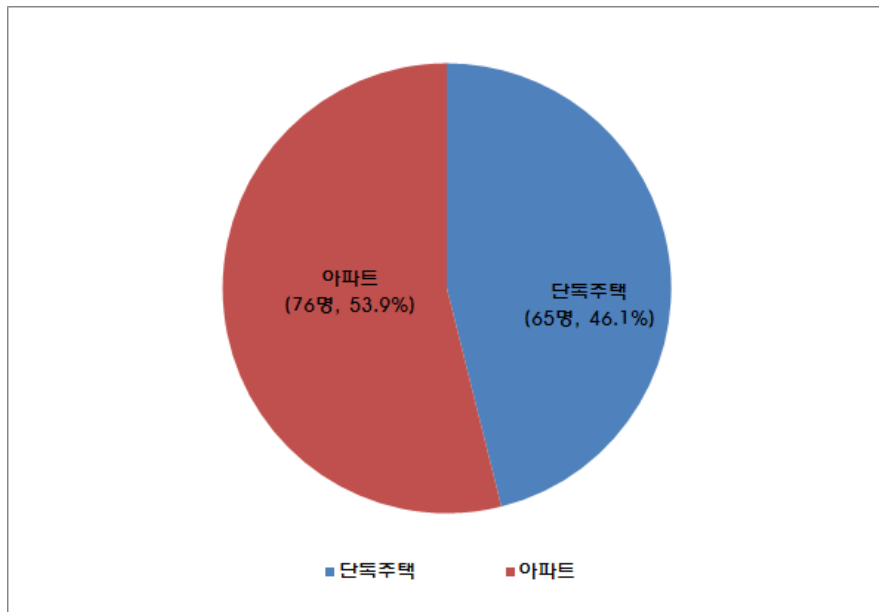
(4) 향후 이사를 희망하는 주택 형태

① 향후 이사를 희망하는 주택유형

향후 이사를 희망하는 주택유형을 묻는 질문에서, 아파트라는 응답이 전체 응답자의 53.9%(76명)으로 단독주택 46.1%(65명)이라는 응답보다 더 많은 것으로 조사되었다. 다세대 주택이라는 응답은 0%(0명)로 이었다(무응답 260명).

(표 3-92) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택유형

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
단독주택	65	16.2	46.1
아파트	76	19.0	53.9
합계	141	35.2	100.0
시스템 결측값	260	64.8	
합계	401	100.0	

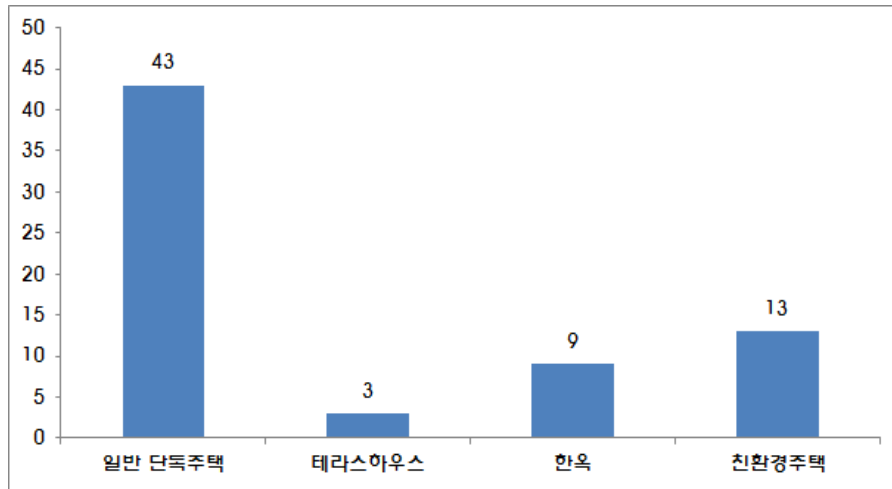


② 향후 이사를 희망하는 단독주택 유형

향후 이사를 희망하는 단독주택 유형을 묻는 질문에서, 일반 단독주택이라는 응답이 전체 응답자의 63.2%(43명)으로 가장 많았으며, 친환경 주택 19.1%(13명), 한옥 13.2%(9명)의 순으로 조사되었다(무응답 333명).

(표 3-93) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택형태(단독주택 유형)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
일반 단독주택	43	10.7	63.2
테라스하우스	3	.7	4.4
한옥	9	2.2	13.2
친환경주택	13	3.2	19.1
합계	68	17.0	100.0
시스템 결측값	333	83.0	
합계	401	100.0	

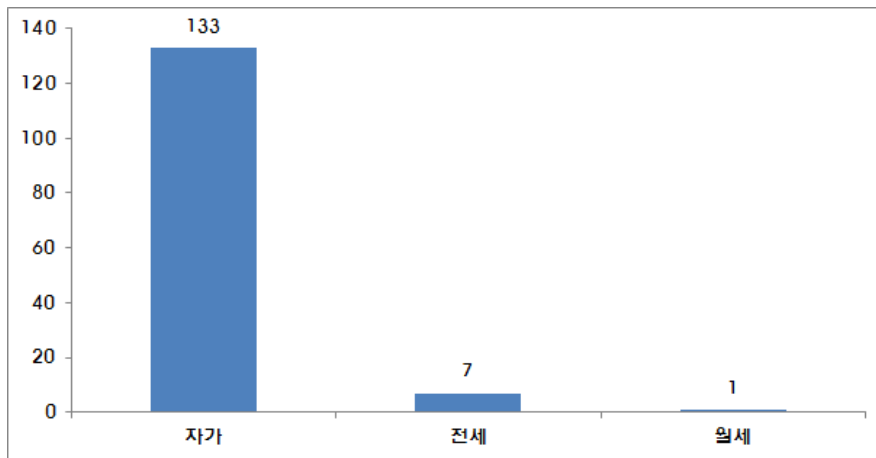


③ 향후 이사를 희망하는 점유형태

향후 이사를 희망하는 점유형태를 묻는 질문에서, 자가라는 응답이 전체 응답자의 94.3%(133명)으로 거의 대부분을 차지하였으며, 전세 5.0%(7명), 월세 0.7%(1명)의 순으로 조사되었다(무응답 260명).

(표 3-94) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택형태(점유형태)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
자가	133	33.2	94.3
전세	7	1.7	5.0
월세	1	0.2	0.7
합계	141	35.2	100.0
시스템 결측값	260	64.8	
합계	401	100.0	

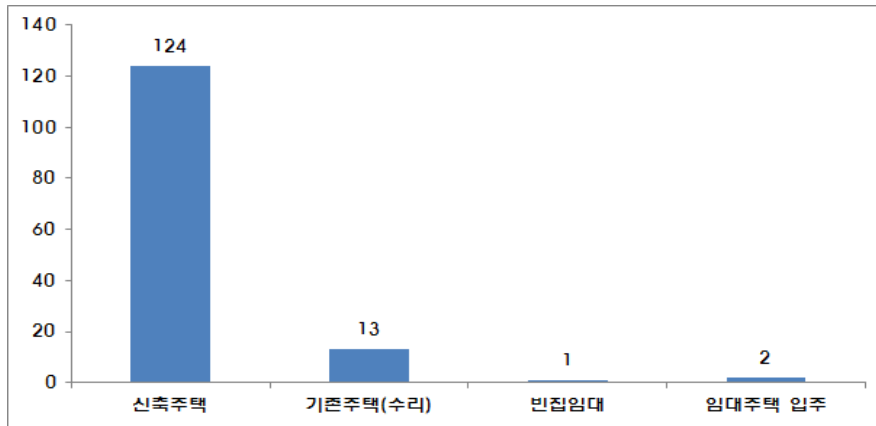


④ 향후 이사를 희망하는 주택종류

향후 이사를 희망하는 주택종류를 묻는 질문에서, 신축주택이라는 응답이 전체 응답자의 88.6%(124명)으로 가장 많았으며, 기존주택(수리) 9.3%(13명), 임대주택 입주 1.4%(2명), 빈집 임대 0.7%(1명)의 순으로 조사되었다(무응답 261명).

(표 3-95) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택형태(주택종류)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
신축주택	124	30.9	88.6
기존주택(수리)	13	3.2	9.3
빈집임대	1	.2	0.7
임대주택 입주	2	.5	1.4
합계	140	34.9	100.0
시스템 결측값	261	65.1	
합계	401	100.0	



⑤ 향후 이사를 희망하는 주택의 면적

향후 이사를 희망하는 주택의 면적을 묻는 질문에서, 응답자 평균은 113.75㎡(약 34.47평)인 것으로 조사되었다. 적게는 56.10㎡(약 17평)에서 많게는 359.70㎡(약 109평)까지 다양한 의견이 제시되었다(무응답 247명).

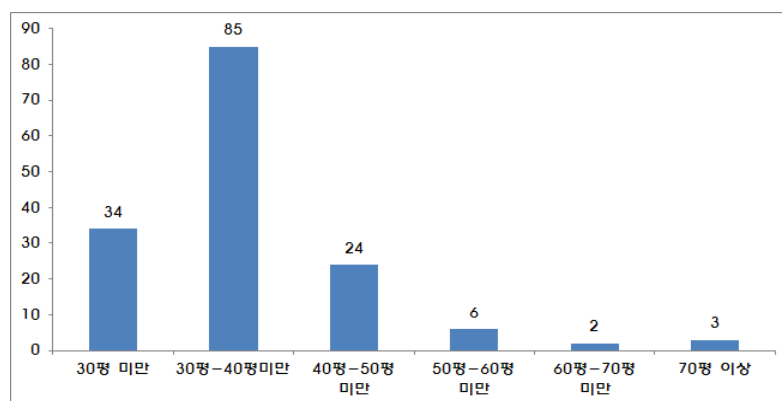
(표 3-96) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택면적

구분	응답수	최소값	최대값	평균	표준편차
이사를 희망하는 주택면적	154	56.10	359.70	113.75	37.81

향후 이사를 희망하는 주택의 면적을 평형대로 범주화하여 분석한 결과, [30평-40평 미만]이라는 응답이 전체 응답자(154명)의 55.2% (85명)으로 가장 많았으며, [30평 미만] 22.1%(34명), [40평-50평 미만] 15.6% (24명)의 순으로 조사되었다. 향후 이사를 희망하는 경우 대다수의 응답자들이 주택의 면적규모로 40평 미만을 희망하고 있었다(무응답 247명).

(표 3-97) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택형태(주택 면적)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
30평 미만	34	8.5	22.1
30평 이상-40평 미만	85	21.2	55.2
40평 이상-50평 미만	24	6.0	15.6
50평 이상-60평 미만	6	1.5	3.9
60평 이상-70평 미만	2	.5	1.3
70평 이상	3	.7	1.9
합계	154	38.4	100.0
시스템 결측값	247	61.6	
합계	401	100.0	



⑥ 향후 이사를 희망하는 주택내 방의 개수

향후 이사를 희망하는 주택내 방 개수를 묻는 질문에서, 응답자 평균은 3.37개이었으며, 적게는 2개에서 많게는 5개 정도를 희망하는 것으로 조사되었다(무응답 262명).

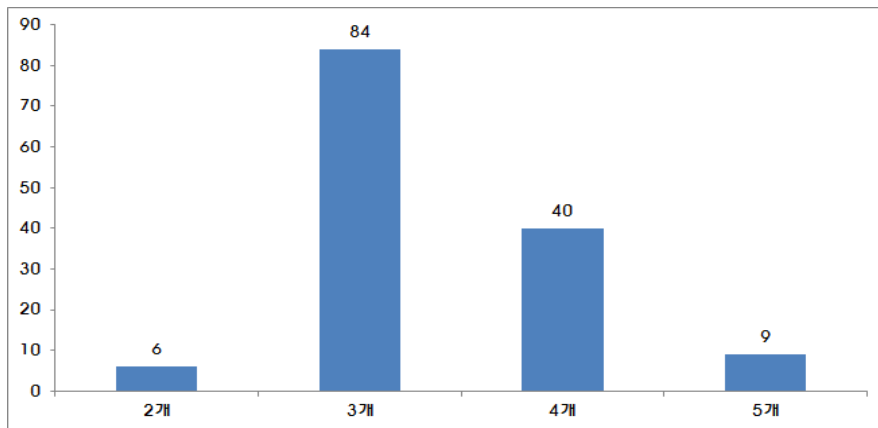
(표 3-98) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택내 방 개수 평균

구분	응답수	최소값	최대값	평균	표준편차
향후 이사를 희망하는 주택의 방 개수	139	2.00	5.00	3.37	0.67

향후 이사를 희망하는 주택내 방 개수의 경우 전체 응답자(139명)의 60.4% (84명)가 3개라고 응답하여 가장 많았으며, 4개 28.8%(40명), 5개 6.5%(9명), 2개 4.3%(6명)의 순으로 조사되었다(무응답 262명).

(표 3-99) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택내 방 개수

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
2개	6	1.5	4.3
3개	84	20.9	60.4
4개	40	10.0	28.8
5개	9	2.2	6.5
합계	139	34.7	100.0
시스템 결측값	262	65.3	
합계	401	100.0	

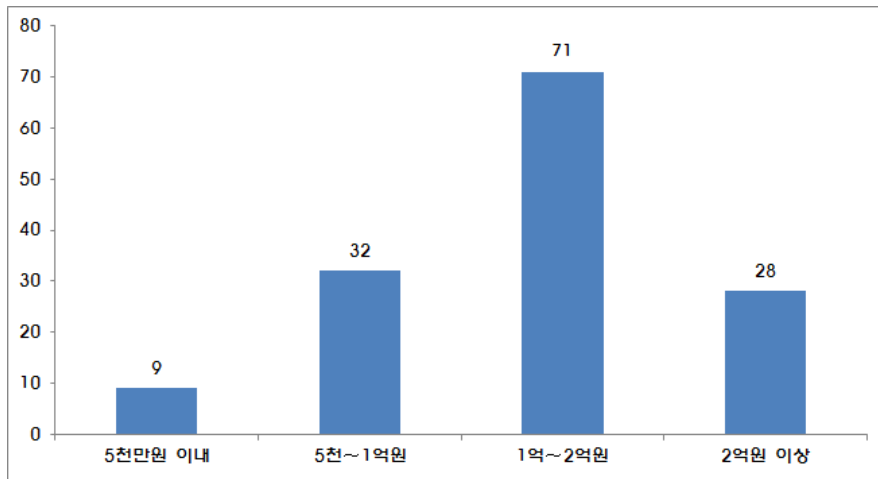


⑦ 향후 이사를 희망하는 주택의 구입자금 규모

향후 이사를 희망하는 주택 구입자금 규모를 묻는 질문에서, [1억원-2억원]이라는 응답이 전체 응답자의 50.7%(71명)으로 가장 많았으며, [5천만원-1억원] 22.9%(32명), [2억원 이상] 20.0%(28명)의 순으로 조사되었다(무응답 261명).

(표 3-100) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택의 구입자금 규모

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
5천만원 이내	9	2.2	6.4
5천만원 이상~1억원 미만	32	8.0	22.9
1억원 이상~2억원미만	71	17.7	50.7
2억원 이상	28	7.0	20.0
합계	140	34.9	100.0
시스템 결측값	261	65.1	
합계	401	100.0	

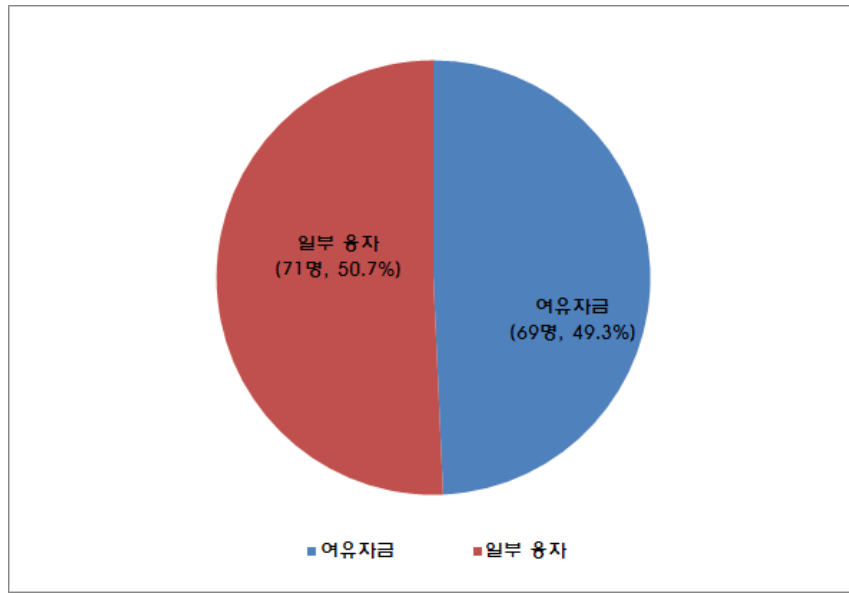


⑧ 향후 이사를 희망하는 주택의 구입자금 확보계획

향후 이사를 희망하는 주택 구입자금 확보계획을 묻는 질문에서, 전체 응답자의 50.7%(71명)가 일부 용자라고 응답하여, 여유자금이라는 응답 49.3%(69명)보다 약간 더 많은 것으로 조사되었다(무응답 261명).

(표 3-101) 농촌거주자 : 이사를 희망하는 주택의 구입자금 확보계획

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
여유자금	69	17.2	49.3
일부 용자	71	17.7	50.7
합계	140	34.9	100.0
시스템 결측값	261	65.1	
합계	401	100.0	



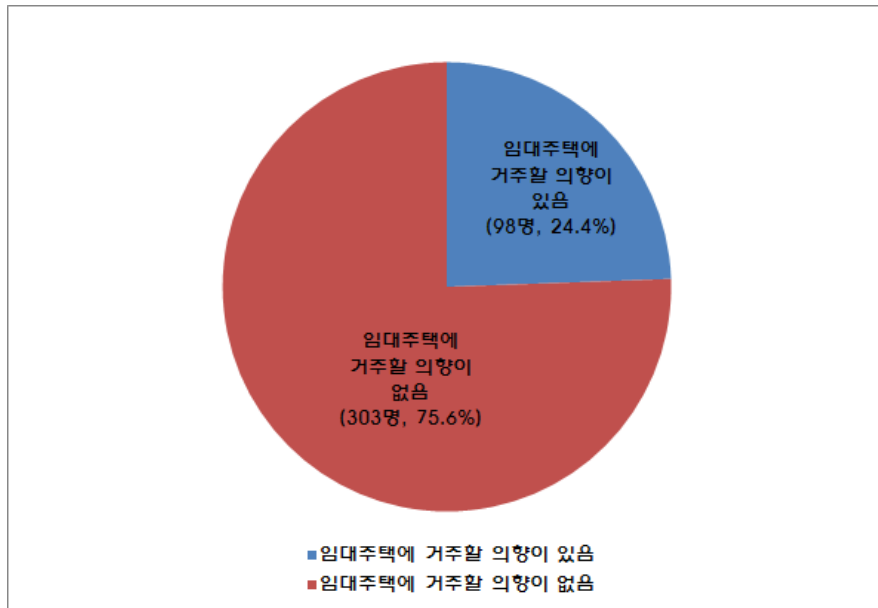
마. 임대주택

(1) 임대주택 거주 의향

임대주택에 거주할 의향을 묻는 질문에서, 전체응답자의 75.6% (303명)가 [임대주택에 거주할 의향이 없다]고 응답하여 [임대주택에 거주할 의향이 있다]는 응답 24.4%(98명)에 비해 더 많다는 점을 확인하였다.

(표 3-102) 농촌거주자 : 임대주택 거주 의향

구분	빈도	백분율(%)
임대주택에 거주할 의향이 있음	98	24.4
임대주택에 거주할 의향이 없음	303	75.6
합계	401	100.0

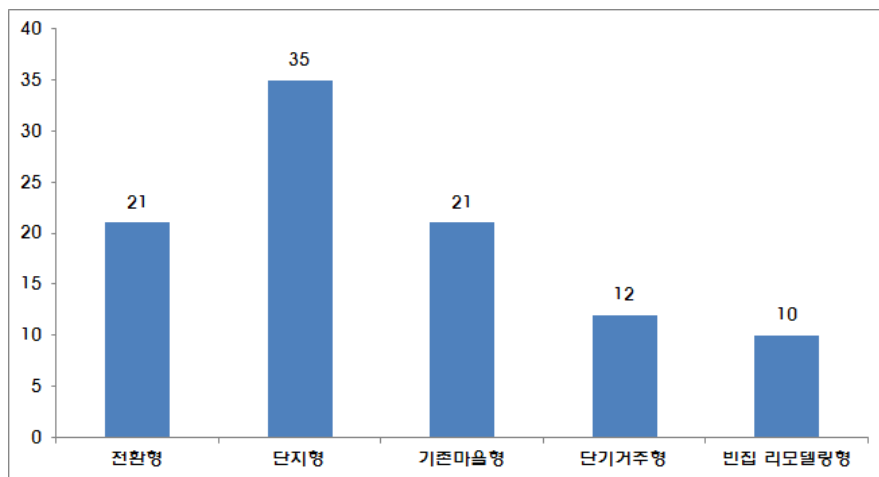


(2) 임대주택 거주 희망시 선호 유형

임대주택에 거주할 의향이 있는 경우 선호하는 유형을 묻는 질문에서, 전체 응답자의 35.4%(35명)가 단지형을 가장 많이 응답한 것으로 조사되었으며, 전환형과 기존마을형 21.2%(21명), 단기거주형 12.1%(12명), 빈집 리모델링형 10.1%(10명)의 순으로 조사되었다(무응답 302명).

(표 3-103) 농촌거주자 : 임대주택 거주 희망시 선호 유형

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
전환형	21	5.2	21.2
단지형	35	8.7	35.4
기존마을형	21	5.2	21.2
단기거주형	12	3.0	12.1
빈집 리모델링형	10	2.5	10.1
합계	99	24.7	100.0
시스템 결측값	302	75.3	
합계	401	100.0	



(3) 임대주택 거주와 관련한 사항

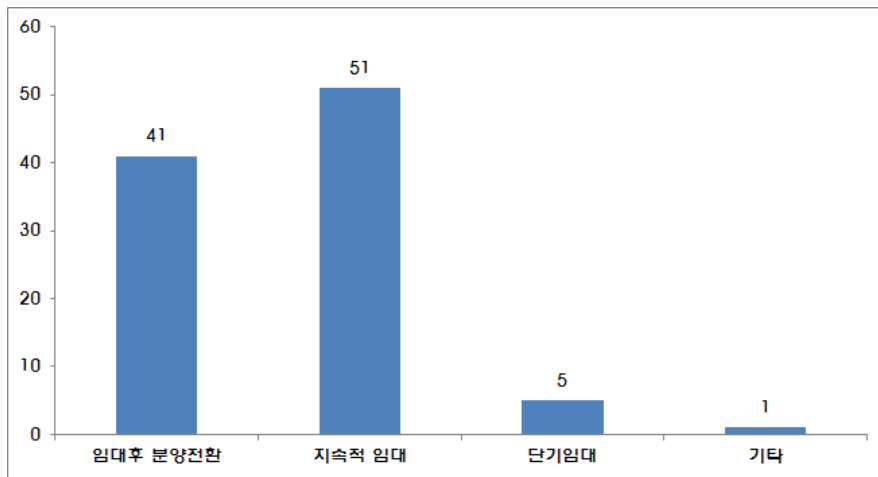
임대주택 거주를 희망할 경우 임대 및 분양전환, 희망 거주기간, 주택규모, 건축유형 그리고 건축구조에 대하여 응답한 내용을 분석하면 다음과 같다.

① 임대 및 분양 전환

임대주택에 거주할 의향이 있는 경우 임대 및 분양 전환과 관련한 질문에서 전체 응답자의 52.0%(51명)이 지속적 임대를 희망하여 가장 많았으며, 임대 후 분양전환 41.8%(41명), 단기임대 5.1%(5명)의 순으로 조사되었다(무응답 303명).

(표 3-104) 농촌거주자 : 임대주택 분양 전환

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
임대후 분양전환	41	10.2	41.8
지속적 임대	51	12.7	52.0
단기임대	5	1.2	5.1
기타	1	.2	1.0
합계	98	24.4	100.0
시스템 결측값	303	75.6	
합계	401	100.0	

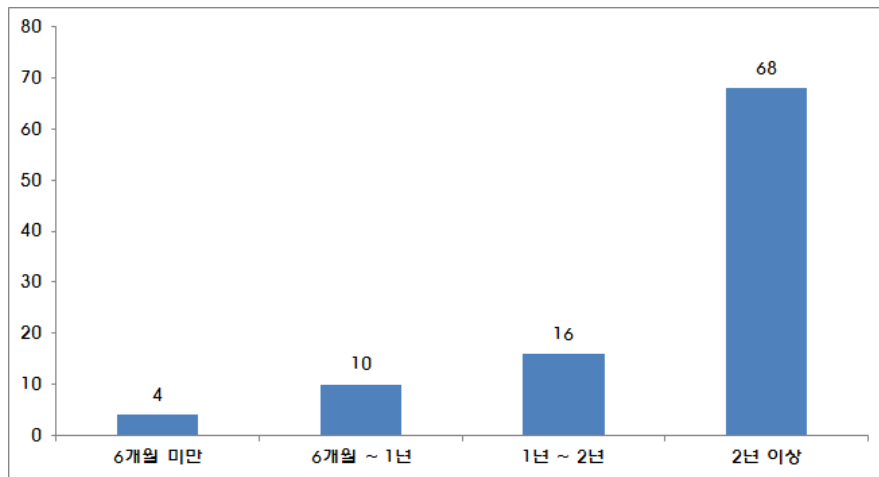


② 임대거주기간

임대주택에 거주할 의향이 있는 경우 거주기간을 묻는 질문에서, 전체 응답자의 69.4%(68명)가 [2년 이상]을 선호하여 가장 많았으며 [1년-2년] 16.3%(16명), [6개월-1년] 10.2%(10명)의 순으로 조사되었다(무응답 303명).

(표 3-105) 농촌거주자 : 임대주택 거주기간

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
6개월 미만	4	1.0	4.1
6개월 ~ 1년	10	2.5	10.2
1년 ~ 2년	16	4.0	16.3
2년 이상	68	17.0	69.4
합계	98	24.4	100.0
시스템 결측값	303	75.6	
합계	401	100.0	

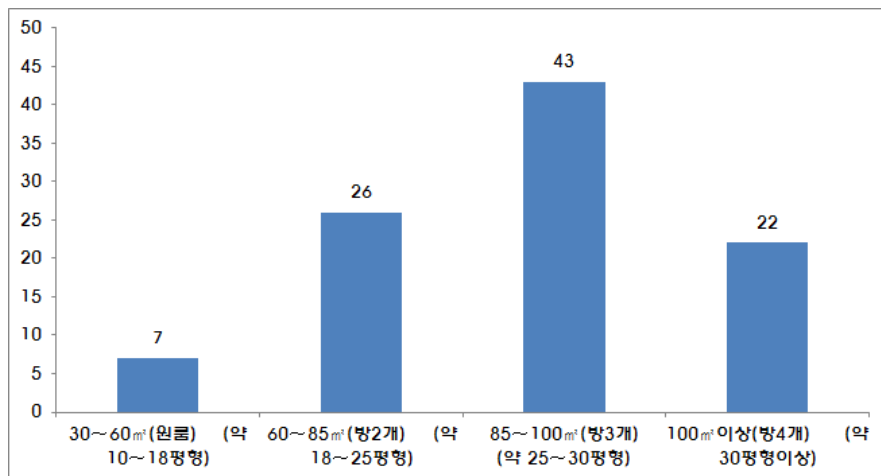


③ 임대주택 규모

임대주택에 거주할 의향이 있는 경우 선호하는 규모를 묻는 질문에서, 전체 응답자의 43.9%가 [85~100㎡(방3개), (약 25~30평형)]를 선호하는 것으로 조사되어 가장 많았으며, [60~85㎡(방2개)(약 18~25평형)] 26.5% (26명), [100㎡이상(방4개)(약 30평형이상)] 22.4%(22명)의 순으로 조사되었다(무응답 303명).

(표 3-106) 농촌거주자 : 임대주택 규모

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
30~60㎡(원룸) (약 10~18평형)	7	1.7	7.1
60~85㎡(방2개) (약 18~25평형)	26	6.5	26.5
85~100㎡(방3개) (약 25~30평형)	43	10.7	43.9
100㎡이상(방4개) (약 30평형이상)	22	5.5	22.4
합계	98	24.4	100.0
시스템 결측값	303	75.6	
합계	401	100.0	

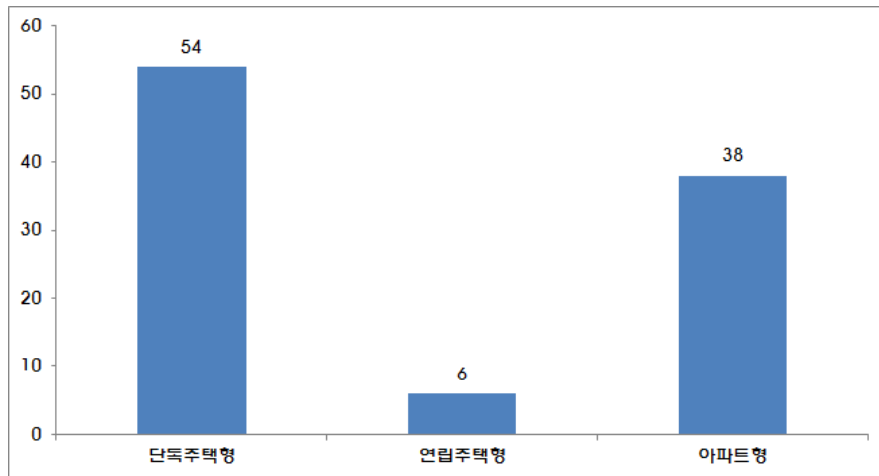


④ 건축유형

임대주택에 거주할 의향이 있는 경우 건축유형중 단독주택형이라는 응답이 전체 응답자의 55.1%로 가장 많았으며, 아파트형 38.8%(38명), 연립주택형 6.1%(6명)의 순으로 조사되었다. 대다수의 농촌거주자들은 임대주택에 있어 단독주택형 또는 아파트형을 선호하고 있었다(무응답 303명).

(표 3-107) 농촌거주자 : 임대주택 건축유형

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
단독주택형	54	13.5	55.1
연립주택형	6	1.5	6.1
아파트형	38	9.5	38.8
합계	98	24.4	100.0
시스템 결측값	303	75.6	
합계	401	100.0	

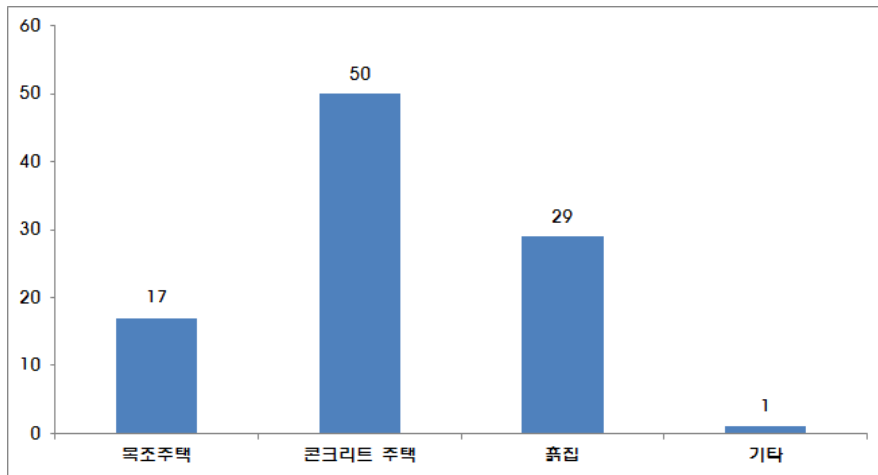


⑤ 건축구조

임대주택에 거주할 의향이 있는 경우 건축구조중 콘크리트 주택이라는 응답이 전체 응답자의 51.5%(50명)으로 가장 많았으며, 흙집 29.9%(29명), 목조주택 17.5%(17명)의 순으로 조사되었다(무응답 304명).

(표 3-108) 농촌거주자 : 임대주택 건축구조

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
목조주택	17	4.2	17.5
콘크리트 주택	50	12.5	51.5
흙집	29	7.2	29.9
기타	1	.2	1.0
합계	97	24.2	100.0
시스템 결측값	304	75.8	
합계	401	100.0	



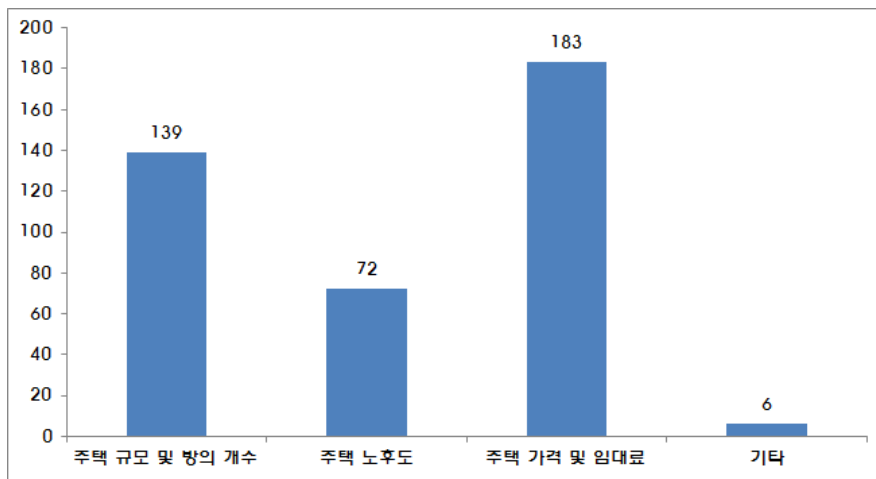
바. 주택 선택시 고려사항

(1) 주택여건 부문별 순위

주거선택시 고려하는 여건부문별 순위를 살펴보면, 우선순위 1로 [주택가격 및 임대료]를 전체 응답자의 45.8%가 선택하여 가장 많았으며, [주택 규모 및 방의 개수] 34.8%(139명)의 순으로 조사되었다(무응답 1명).

(표 3-109) 농촌거주자 : 주택여건 부문별(1순위)

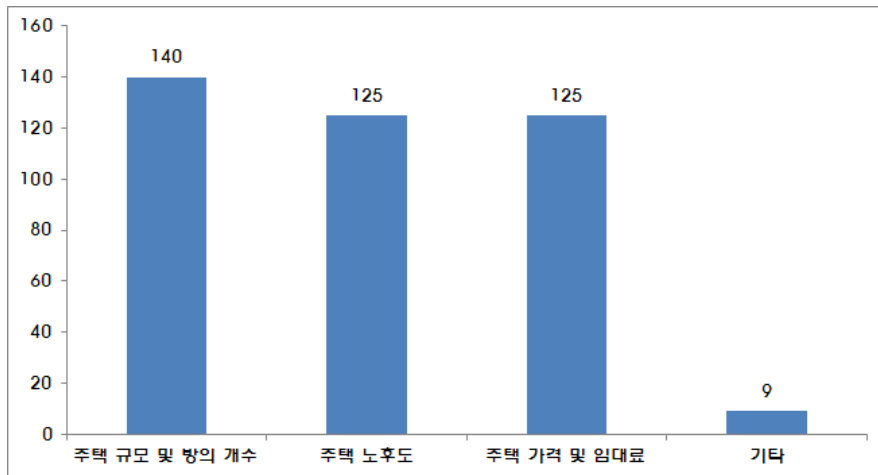
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
주택 규모 및 방의 개수	139	34.7	34.8
주택 노후도	72	18.0	18.0
주택 가격 및 임대료	183	45.6	45.8
기타	6	1.5	1.5
합계	400	99.8	100.0
시스템 결측값	1	.2	
합계	401	100.0	



주거선택시 고려하는 여건부문별 2순위의 경우 [주택 규모 및 방의 개수] 35.1%(140명)로 가장 많았으며 [주택노후도]와 [주택 가격 및 임대료]가 각각 31.3%(125명)로 그 다음으로 많았다(무응답 2명).

(표 3-110) 농촌거주자 : 주택여건 부문별(2순위)

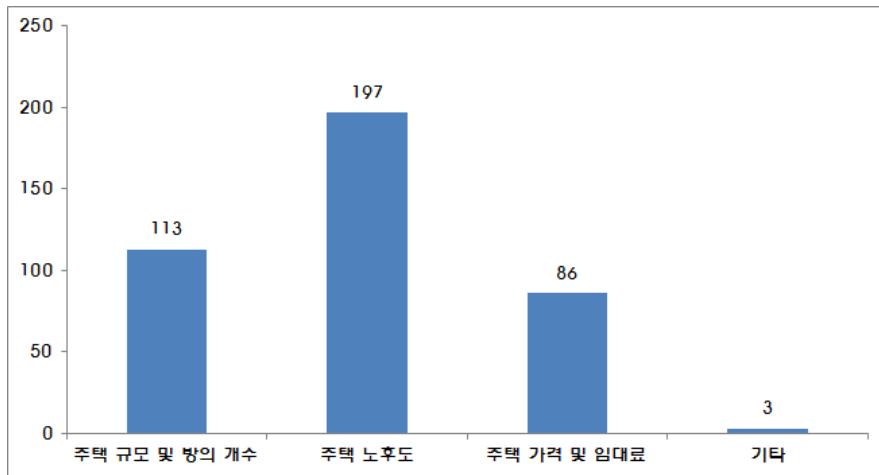
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
주택 규모 및 방의 개수	140	34.9	35.1
주택 노후도	125	31.2	31.3
주택 가격 및 임대료	125	31.2	31.3
기타	9	2.2	2.3
합계	399	99.5	100.0
시스템 결측값	2	.5	
합계	401	100.0	



주거선택시 고려하는 여건부문별 3순위의 경우 [주택노후도]가 49.4% (197명)로 가장 많았으며, [주택 규모 및 방의 개수] 28.3%(113명), [주택 가격 및 임대료] 21.6%(86명)의 순으로 조사되었다(무응답 2명).

(표 3-111) 농촌거주자 : 주택여건 부문별(3순위)

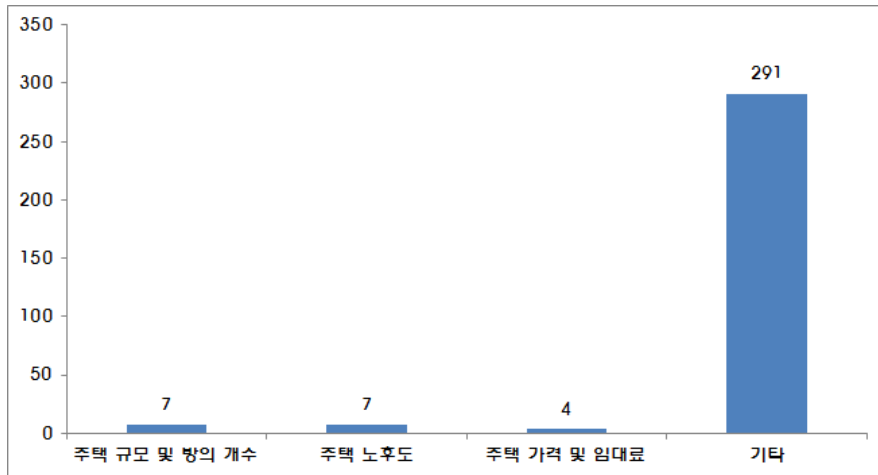
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
주택 규모 및 방의 개수	113	28.2	28.3
주택 노후도	197	49.1	49.4
주택 가격 및 임대료	86	21.4	21.6
기타	3	.7	.8
합계	399	99.5	100.0
시스템 결측값	2	.5	
합계	401	100.0	



주거선택시 고려하는 여건부문별 4순위의 경우 [기타]가 94.2% (291명)로 가장 많았다(무응답 92명).

(표 3-112) 농촌거주자 : 주택여건 부문별(4순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
주택 규모 및 방의 개수	7	1.7	2.3
주택 노후도	7	1.7	2.3
주택 가격 및 임대료	4	1.0	1.3
기타	291	72.6	94.2
합계	309	77.1	100.0
시스템 결측값	92	22.9	
합계	401	100.0	



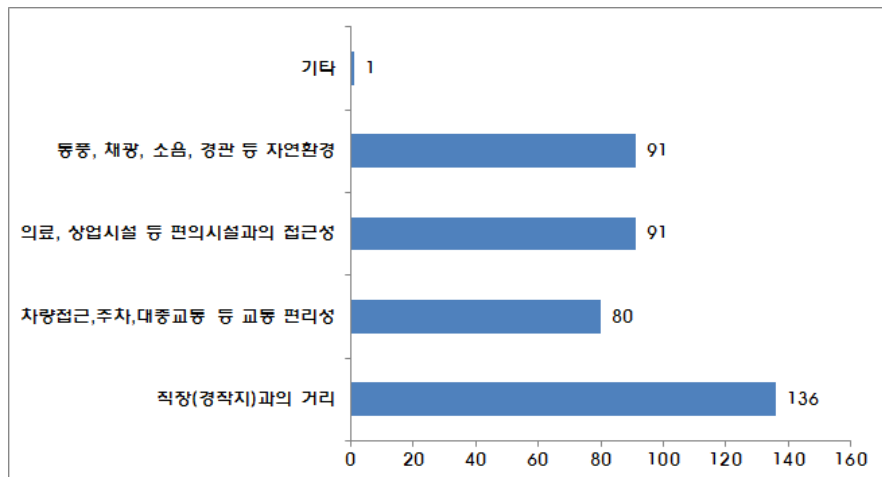
주택여건에 대한 부분별 우선순위를 통해 [주택 가격 및 임대료], [주택규모 및 방의 개수], [주택노후도]의 순으로 상대적인 중요도를 고려하고 있었다.

(2) 생활여건 부문별 순위

주거선택시 고려하는 생활여건의 부문별 순위를 살펴보면, 우선 순위 1로 [직장(경작지)과의 거리]를 전체 응답자의 34.1%가 선택하여 가장 많았으며, [의료·상업시설 등 편의시설과의 접근성] 과 [통풍·채광·소음·경관 등 자연환경]이라는 응답이 각각 22.8%(91명), [차량접근·주차·대중교통 등 교통 편리성] 20.1%(80명)의 순으로 조사되었다(무응답 2명).

(표 3-113) 농촌거주자 : 생활여건 부문별(1순위)

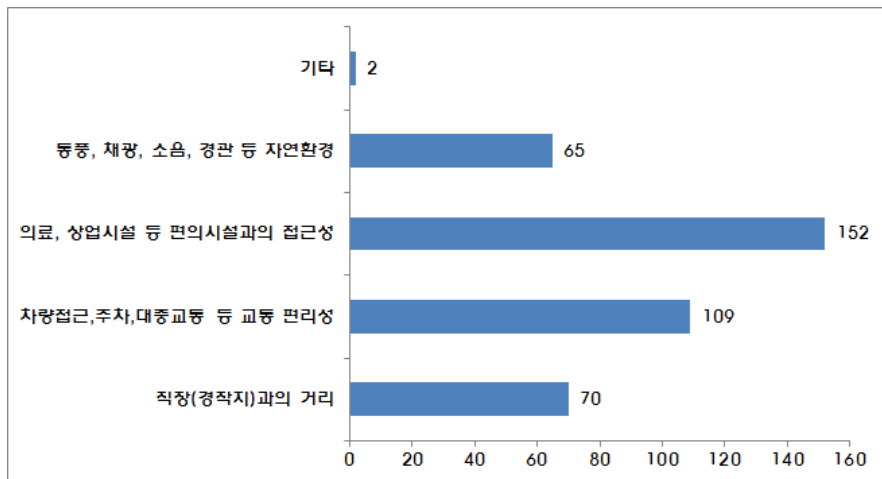
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
직장(경작지)과의 거리	136	33.9	34.1
차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성	80	20.0	20.1
의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성	91	22.7	22.8
통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경	91	22.7	22.8
기타	1	.2	.3
합계	399	99.5	100.0
시스템 결측값	2	.5	
합계	401	100.0	



주거선택시 고려하는 생활여건의 부문별 2순위의 경우 [의료·상업시설 등 편의시설과의 접근성]이 전체 응답자의 38.2%(152명)로 가장 많았으며, [차량접근·주차·대중교통 등 교통 편리성] 27.4% (109명), [직장(경작지)과의 거리] 17.6%(70명), [통풍·채광·소음·경관 등 자연환경] 16.3%(65명)의 순으로 조사되었다(무응답 3명).

(표 3-114) 농촌거주자 : 생활여건 부문별(2순위)

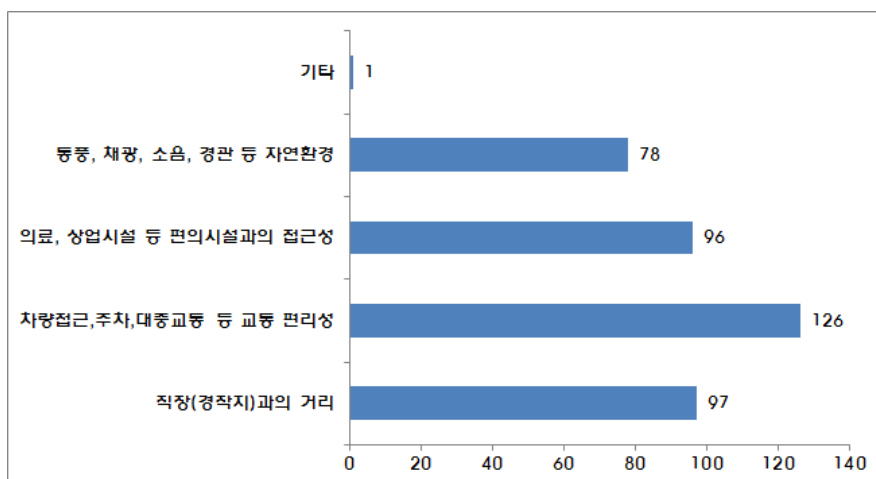
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
직장(경작지)과의 거리	70	17.5	17.6
차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성	109	27.2	27.4
의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성	152	37.9	38.2
통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경	65	16.2	16.3
기타	2	0.5	0.5
합계	398	99.3	100.0
시스템 결측값	3	.7	
합계	401	100.0	



주거선택시 고려하는 생활여건의 부문별 3순위의 경우 [차량접근·주차·대중교통 등 교통 편리성]이라는 응답이 31.7%(126명)로 가장 많았으며, [직장(경작지)과의 거리] 24.4%(97명), [의료·상업시설 등 편의시설과의 접근성] 24.1%(96명), [통풍·채광·소음·경관 등 자연환경] 19.6%(78명)의 순으로 조사되었다(무응답 3명).

(표 3-115) 농촌거주자 : 생활여건 부문별(3순위)

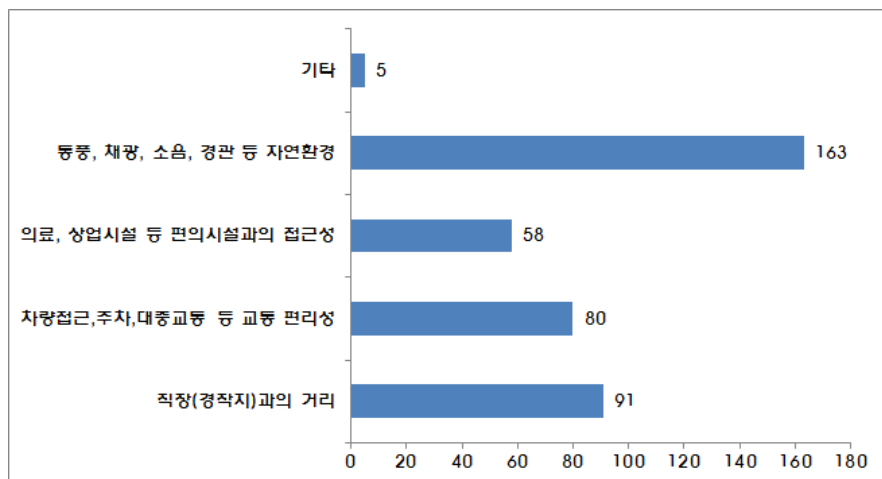
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
직장(경작지)과의 거리	97	24.2	24.4
차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성	126	31.4	31.7
의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성	96	23.9	24.1
통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경	78	19.5	19.6
기타	1	0.2	0.3
합계	398	99.3	100.0
시스템 결측값	3	0.7	
합계	401	100.0	



주거선택시 고려하는 생활여건의 부문별 4순위의 경우 [통풍·채광·소음·경관 등 자연환경]이 전체응답자의 41.1%(163명)로 가장 많았으며, [직장(경작지)과의 거리] 22.9%(91명), [차량접근·주차·대중교통 등 교통 편리성] 20.2% (80명), [의료·상업시설 등 편의시설과의 접근성] 14.6%(58명)의 순으로 조사되었다(무응답 4명).

(표 3-116) 농촌거주자 : 생활여건 부문별(4순위)

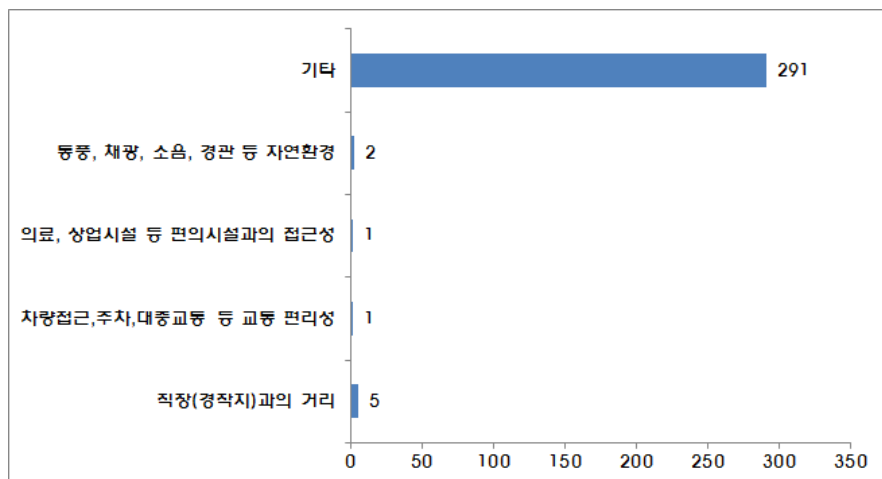
구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
직장(경작지)과의 거리	91	22.7	22.9
차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성	80	20.0	20.2
의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성	58	14.5	14.6
통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경	163	40.6	41.1
기타	5	1.2	1.3
합계	397	99.0	100.0
시스템 결측값	4	1.0	
합계	401	100.0	



주거선택시 고려하는 생활여건의 부문별 5순위의 경우 [기타]가 전체응답자의 97.0%(291명)로 가장 많았다(무응답 101명).

(표 3-117) 농촌거주자 : 생활여건 부문별(5순위)

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
직장(경작지)과의 거리	5	1.2	1.7
차량접근, 주차, 대중교통 등 교통 편리성	1	.2	.3
의료, 상업시설 등 편의시설과의 접근성	1	.2	.3
통풍, 채광, 소음, 경관 등 자연환경	2	.5	.7
기타	291	72.6	97.0
합계	300	74.8	100.0
시스템 결측값	101	25.2	
합계	401	100.0	



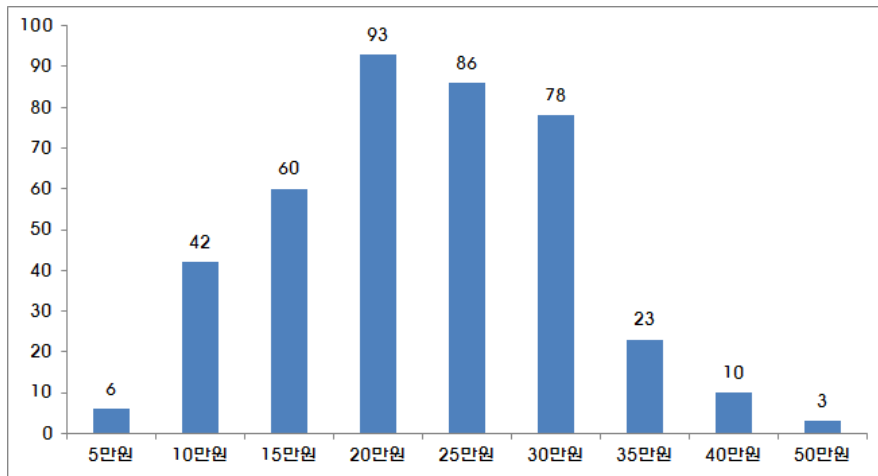
사. 임대주택 임대료 수준조사

(1) 임대주택 월세 : 적절한 수준

임대주택 거주시 적절한 수준의 임대주택 월세를 묻는 질문에서 20만원 정도라는 응답이 전체 응답자의 23.2%로 가장 많았으며, 25만원(21.4%, 86명), 30만원(19.5%, 78명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-118) 농촌거주자 : 적절한 수준의 임대주택 월세

구분	빈도	백분율(%)
5만원	6	1.5
10만원	42	10.5
15만원	60	15.0
20만원	93	23.2
25만원	86	21.4
30만원	78	19.5
35만원	23	5.7
40만원	10	2.5
50만원	3	.7
합계	401	100.0

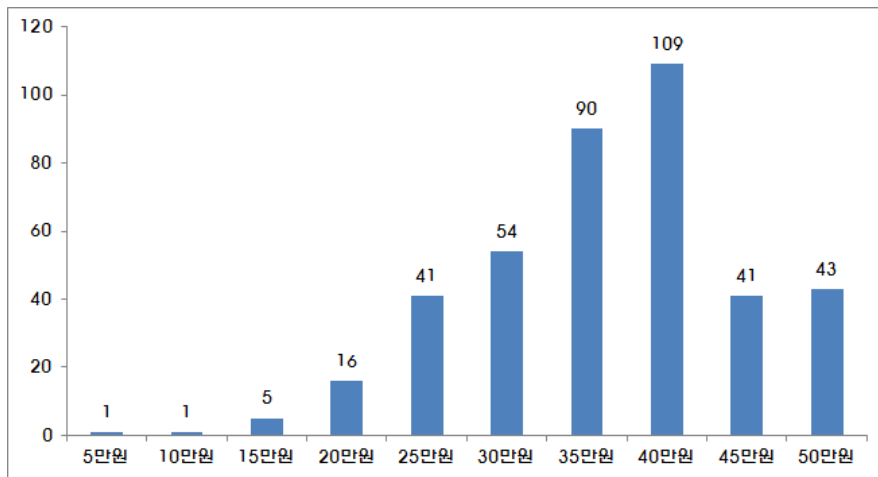


(2) 너무 비싼 수준의 임대주택 월세

임대주택 거주시 너무 비싸서 살수 없다고 생각하는 월세수준을 묻는 질문에서 전체 응답자의 27.2%(109명) 40만원이라고 응답하여 가장 많았으며, 35만원(22.4%, 90명), 30만원(13.5%, 54명)의 순으로 조사되었다. 이를 통해 전체 응답자의 84.0%가 30만원 이상을 너무 비싸서 살 수 없다고 생각하는 월세수준이라는 점을 확인하였다.

(표 3-119) 농촌거주자 : 너무 비싼 수준의 임대주택 월세

구분	빈도	백분율(%)
5만원	1	.2
10만원	1	.2
15만원	5	1.2
20만원	16	4.0
25만원	41	10.2
30만원	54	13.5
35만원	90	22.4
40만원	109	27.2
45만원	41	10.2
50만원	43	10.7
합계	401	100.0

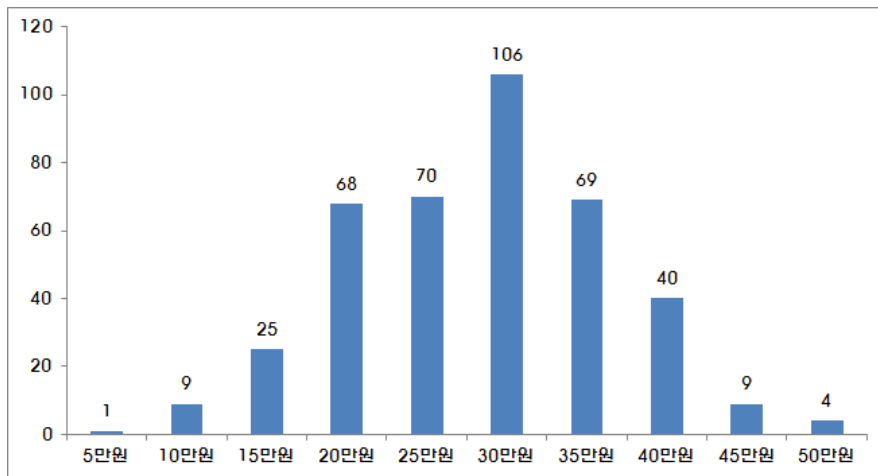


(3) 비싸지만 수용가능한 임대주택 월세

임대주택 거주시 비싸지만 수용가능한 수준의 월세를 묻는 질문에서 30만원이라는 응답이 전체 응답자의 26.4%(106명)로 가장 많았으며 25만원(17.5%, 70만원), 35만원(17.2%, 69명), 20만원(17.0%, 68명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-120) 농촌거주자 : 비싸지만 수용가능한 수준의 임대주택 월세

구분	빈도	백분율(%)
5만원	1	.2
10만원	9	2.2
15만원	25	6.2
20만원	68	17.0
25만원	70	17.5
30만원	106	26.4
35만원	69	17.2
40만원	40	10.0
45만원	9	2.2
50만원	4	1.0
합계	401	100.0

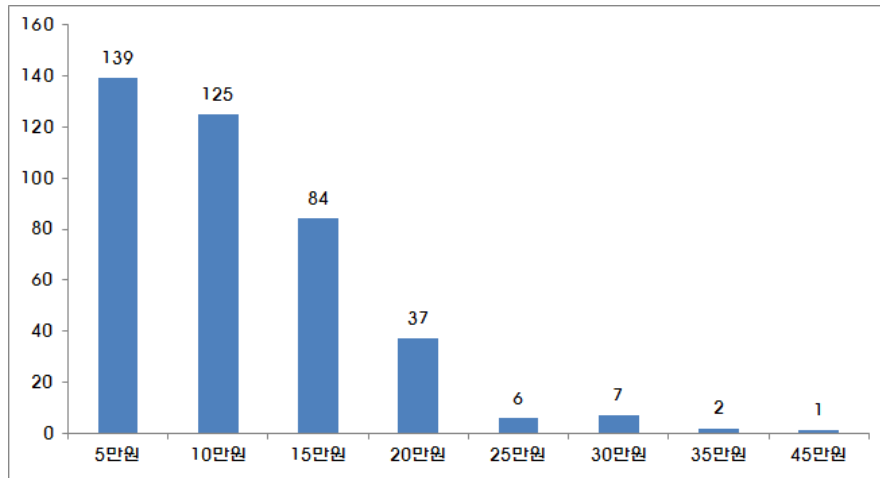


(4) 하자를 의심하는 수준의 임대주택 월세

임대주택 거주시 너무 싸서 뭔가 하자가 있는게 아닐까 하고 의심하는 수준의 월세를 묻는 질문에서 5만원이 전체 응답자의 34.7%로 가장 많았으며, 10만원(31.2%, 125명), 15만원(20.9%, 84명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-121) 농촌거주자 : 하자를 의심하는 수준의 임대주택 월세

구분	빈도	백분율(%)
5만원	139	34.7
10만원	125	31.2
15만원	84	20.9
20만원	37	9.2
25만원	6	1.5
30만원	7	1.7
35만원	2	.5
45만원	1	.2
합계	401	100.0

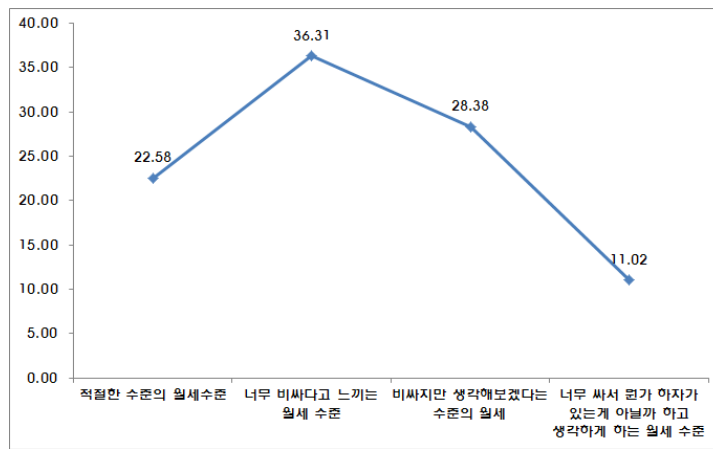


(5) 임대주택 임대료 수준의 기술적 분석

농촌거주자들의 임대주택 임대료 수준에 대한 상황별 질문을 통해 얻은 질문들의 기술적 분석을 수행할 결과를 정리하면 다음과 같다. 먼저 적절한 수준의 월세를 묻는 질문에서 응답자 평균은 22.58만원으로 분석되었으며, 너무 비싸다고 느끼는 수준의 월세는 평균 36.31만원으로 분석되었다. 비싸지만 수용가능한 수준 월세는 평균 28.38만원으로 분석되었으며, 너무 싸서 뭔가 하자가 있는게 아닐까 하고 의심하게 하는 수준의 월세 평균은 11.02만원으로 분석되었다.

(표 3-122) 농촌거주자 : 임대주택 임대료 수준의 기술적 분석

구 분	응답수	최소값	최대값	평균	표준편차
적절한 수준의 월세수준	401	5.00	50.00	22.58	8.09377
너무 비싸다고 느끼는 월세 수준	401	5.00	50.00	36.31	8.42432
비싸지만 생각해보겠다는 수준의 월세	401	5.00	50.00	28.38	8.16951
너무 싸서 뭔가 하자가 있는 게 아닐까 하고 생각하게 하는 월세 수준	401	5.00	45.00	11.02	6.22109

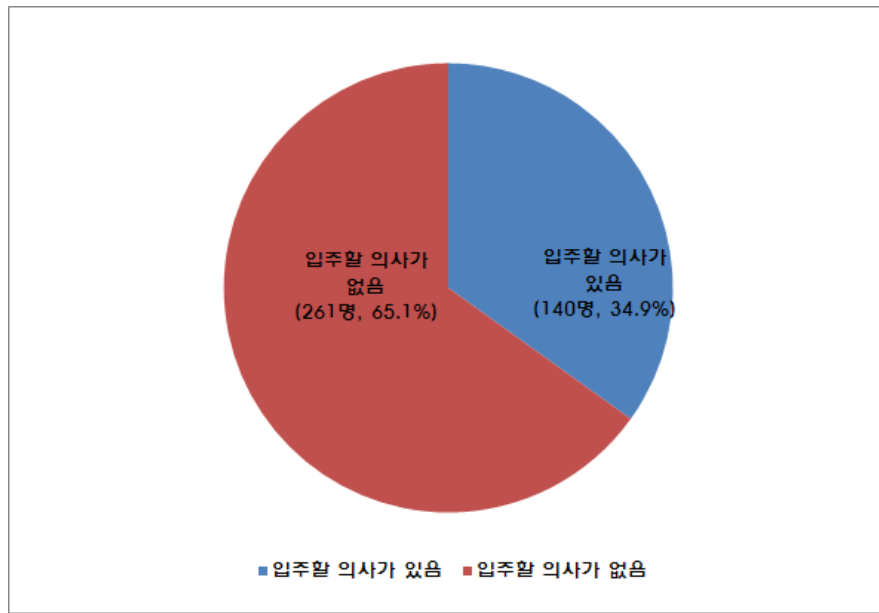


(6) 임대주택 입주의사

본 설문조사에서 제시한 유형의 임대주택 건설시 입주할 의향을 묻는 질문에서, 전체 응답자의 65.1%(261명)는 입주할 의사가 없다라고 응답하여 입주할 의사가 있다는 응답 34.9%(140명)보다 더 많다는 점을 알 수 있었다.

(표 3-123) 농촌거주자 : 임대주택 입주의사

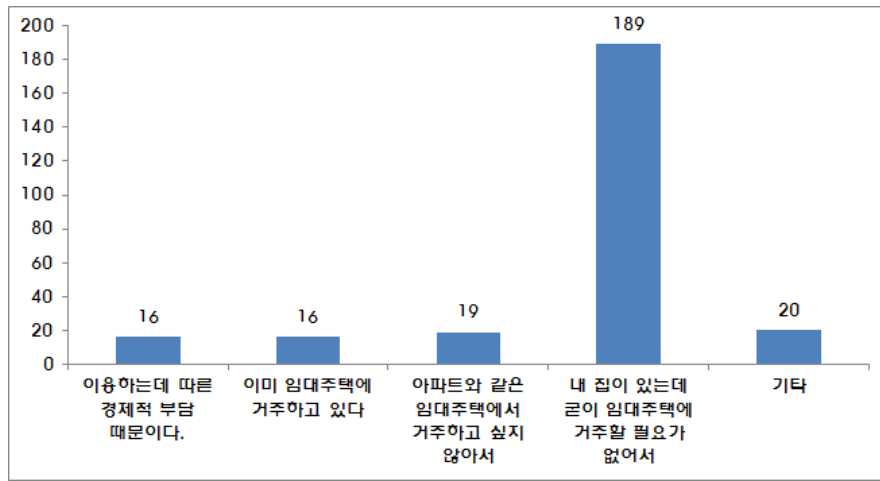
구분	빈도	백분율(%)
입주할 의사가 있음	140	34.9
입주할 의사가 없음	261	65.1
합계	401	100.0



본 설문조사에서 제시한 유형의 임대주택 건설시 미입주할 의향을 제시한 응답자들을 대상으로 미입주 이유를 묻는 질문에서, [내 집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서]이라는 응답이 전체의 72.7%로 가장 많았으며, [아파트와 같은 임대주택에서 거주하고 싶지 않아서] 7.3%(19명), [이용하는데 따른 경제적 부담 때문이다.]와 [이미 임대주택에 거주하고 있다]라는 응답이 각각 6.2%(16명)로 조사되었다(무응답 141명).

(표 3-124) 농촌거주자 : 임대주택 미입주 사유

구분	빈도	백분율(%)	유효백분율(%)
이용하는데 따른 경제적 부담 때문이다.	16	4.0	6.2
이미 임대주택에 거주하고 있다	16	4.0	6.2
아파트와 같은 임대주택에서 거주하고 싶지 않아서	19	4.7	7.3
내 집이 있는데 굳이 임대주택에 거주할 필요가 없어서	189	47.1	72.7
기타	20	5.0	7.7
합계	260	64.8	100.0
시스템 결측값	141	35.2	
합계	401	100.0	



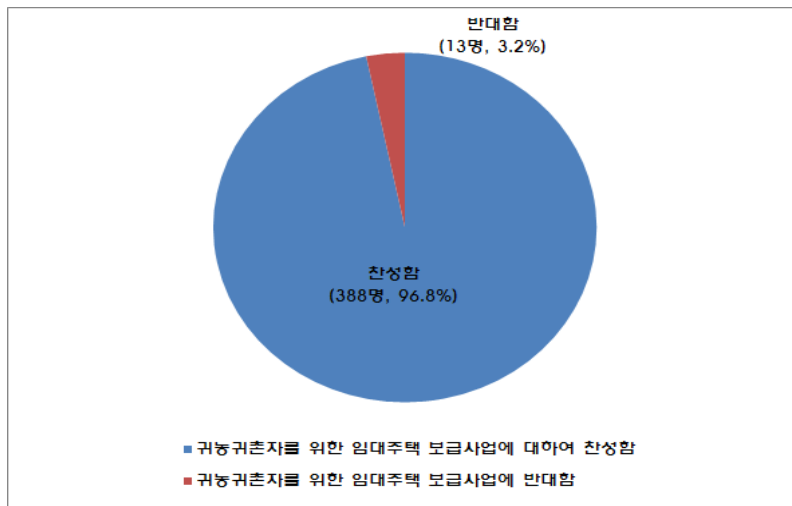
아. 임대주택 보급관련 의식조사

(1) 임대주택 보급정책에 대한 찬반

마을의 존속(지속성)을 위해 귀농·귀촌자를 위한 임대주택 보급에 대하여 찬성하는 지에 대하여 묻는 질문에서 [귀농·귀촌자를 위한 임대주택 보급사업에 대하여 찬성함]이라는 응답이 96.8%(388명)로 [귀농·귀촌자를 위한 임대주택 보급사업에 반대함]이라는 응답 3.2%(13명)보다 더 많은 것으로 조사되었다.

(표 3-125) 농촌거주자 : 임대주택 정책 찬반여부

구분	빈도	백분율(%)
귀농, 귀촌자를 위한 임대주택 보급사업에 대하여 찬성함	388	96.8
귀농, 귀촌자를 위한 임대주택 보급사업에 반대함	13	3.2
합계	401	100.0



귀농·귀촌자를 위한 임대주택 보급정책에 대하여 반대하는 이유를 묻는 질문에서, 1순위로 응답한 것은 [기존 거주자에 대한 편견], [다시 돌아오는 것이 달갑지 않다], [돈이 든다], [마을 사람들이 싫어할 듯], [무허가 주택 증가], [사람은 살던데 살아야 한다], [살던데 살아가], [소용이 없음], [임대주택 보급해도 안들어옴] 등 정책의 실효성에 대한 의견이 대부분을 차지하였다.

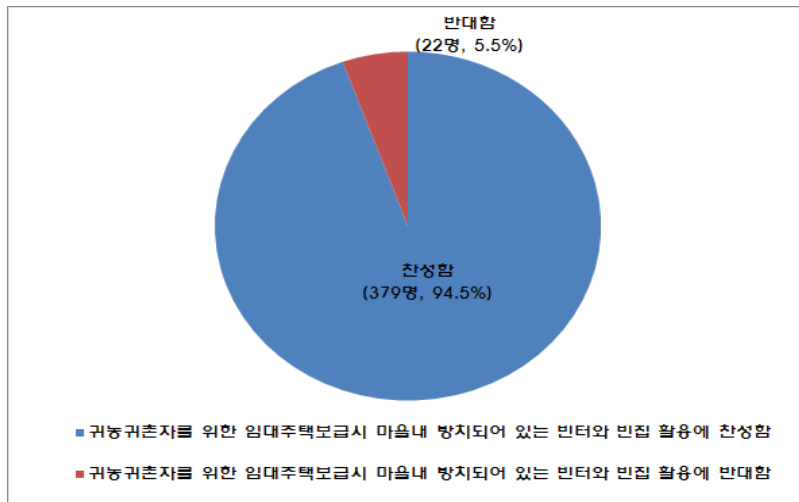
2순위로 응답한 경우 역시 [마을에 충분히 사람이 있다], [시끄러워 진다] 등 귀농·귀촌자를 위한 임대주택 건립에 따른 생활여건의 악화 등을 주요 이유로 응답하였다.

(2) 빈터와 빈집을 임대주택으로 활용방안

귀농·귀촌자를 위한 임대주택 보급시 마을내 방치되어 있는 빈터(과거 집터)와 빈집 등을 활용하는 것에 대하여 묻는 질문에서, 전체응답자의 94.5%인 379명이 [귀농·귀촌자를 위한 임대주택 보급시 마을내 방치되어 있는 빈터와 빈집 활용에 찬성함]이라고 응답하여 반대한다는 응답 5.5%(22명)보다 훨씬 더 많은 것을 알 수 있었다. 이를 통해 응답자 대부분이 귀농·귀촌자를 위한 임대주택보급시 마을내 방치되어 있는 빈터와 빈집 활용에 찬성하고 있는 것을 알 수 있었다.

(표 3-126) 농촌거주자 : 빈집과 빈터를 임대주택으로 활용 찬반여부

구분	빈도	백분율(%)
귀농, 귀촌자를 위한 임대주택 보급시 마을내 방치되어 있는 빈터와 빈집 활용에 찬성함	379	94.5
귀농, 귀촌자를 위한 임대주택 보급시 마을내 방치되어 있는 빈터와 빈집 활용에 반대함	22	5.5
합계	401	100.0



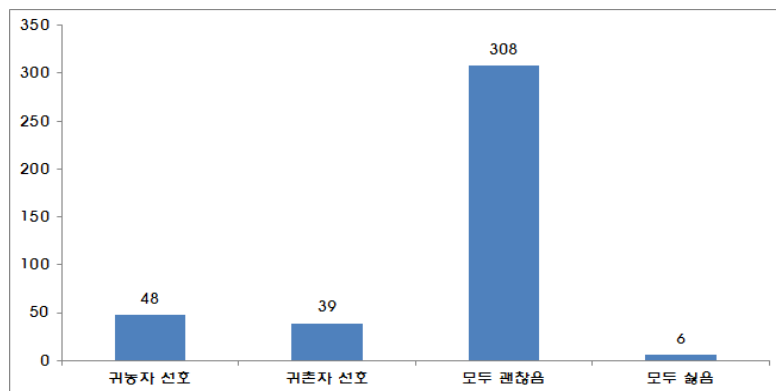
귀농·귀촌자를 위한 임대주택 보급시 마을내 방치되어 있는 빈터(과거 집터)와 빈집 등을 활용하는 것에 대하여 반대하는 이유를 묻는 질문에서, [기왕이면 새집으로 하는 게 더 좋다], [절그러울 것 같다], [너무 낡아서 무용지물], [더러울 것 같아서], [땅 소유자들이 다 있다], [마음이 놓이지 않음], [빈집 부정적], [빈터는 찬성하나 빈집은 허물고 새로 가길 원함], [어떤 용도로 사용되었던 집인지 모름], [오는데 싫다], [입주자가 입주하는 기분이 별로일 것 같아서], [집주인의 반대], [환경상 안좋을 거 같음] 등이 1순위 반대이유로 조사되었으며, 2순위로는 [땅이 안 울 것 같다], [빈터 노후도가 높다], [이미지가 나쁘다(흉가)] 등으로 조사되었다.

(3) 이주민 선호 유형

선호하는 이주민을 묻는 질문에서, 전체 응답자의 76.8%(308명)는 귀농자 또는 귀촌자 관계없이 선호한다라고 응답하여 가장 많았으며, 귀농자를 선호한다는 응답 12.0%(48명), 귀촌자를 선호한다는 응답 9.7%(39명)의 순으로 조사되었다. 모두 싫다는 응답은 1.5%(6명)으로 매우 적었다.

(표 3-127) 농촌거주자 : 이주민 선호 유형

구분	빈도	백분율(%)
귀농자 선호	48	12.0
귀촌자 선호	39	9.7
모두 괜찮음	308	76.8
모두 싫음	6	1.5
합계	401	100.0

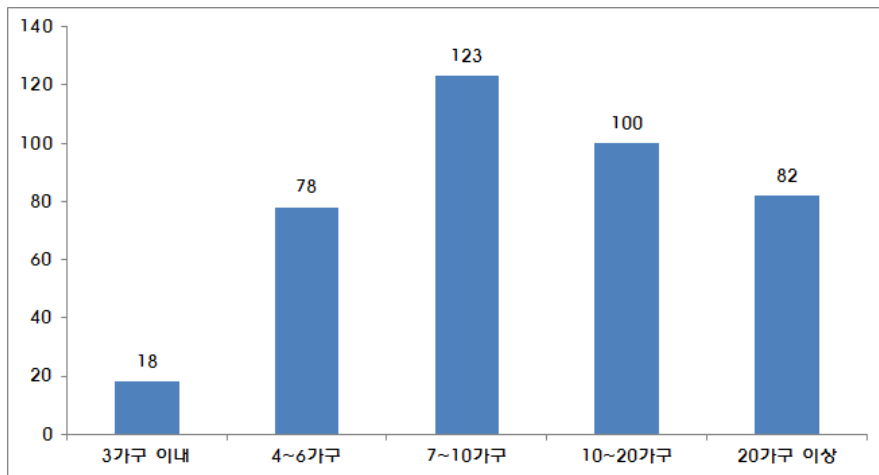


(4) 임대주택 보급시 마을내 적정 가구 규모

마을에 귀농·귀촌자를 위한 임대주택을 보급할 경우 어느 정도의 규모가 적절할 것인가를 묻는 질문에서, [7-10가구]라는 응답이 전체 응답자의 30.7%(123명)로 가장 많았으며 [10-20 가구] 24.9%(100명), [20가구 이상] 20.4%(82명), [4-6가구] 19.5%(78명), [3가구 이내] 4.5%(18명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-128) 농촌거주자 : 적정규모

구분	빈도	백분율(%)
3가구 이내	18	4.5
4~6가구	78	19.5
7~10가구	123	30.7
10~20가구	100	24.9
20가구 이상	82	20.4
합계	401	100.0

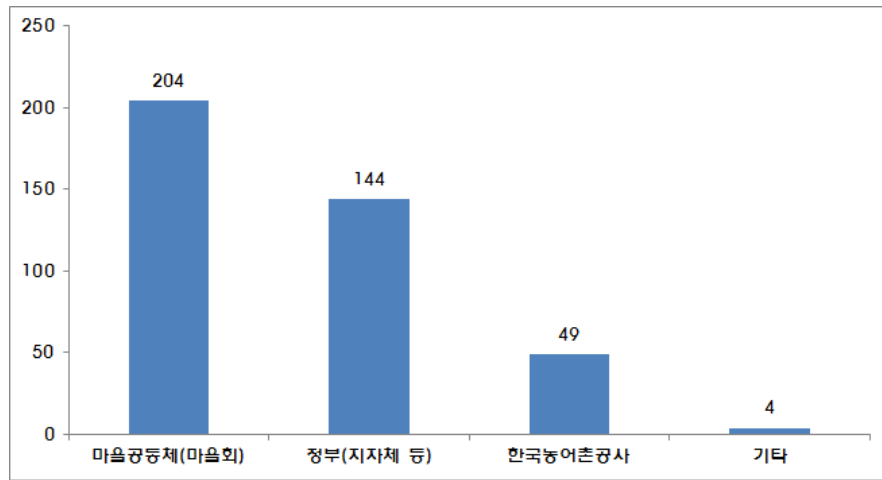


(5) 임대주택 관리주체

마을에 귀농·귀촌자를 위한 임대주택이 5호 이내로 보급될 경우 임대료를 받아 주택을 관리해야 하는 주체를 묻는 질문에서, [마을 공동체(마을회)]라는 응답이 전체의 50.9%(204명)로 가장 많았으며, [정부(지자체 등)] 35.9%(144명), [한국농어촌공사] 12.2%(49명), 기타 1.0%(4명)의 순으로 조사되었다.

(표 3-129) 농촌거주자 : 임대주택의 관리주체

구분	빈도	백분율(%)
마을공동체(마을회)	204	50.9
정부(지자체 등)	144	35.9
한국농어촌공사	49	12.2
기타	4	1.0
합계	401	100.0



다음의 그림과 같이 농촌 임대주택에 대한 예시를 설정하고, 농촌거주자에게도 귀농·귀촌자와 같이 해당 농촌임대주택에 대한 의견을 조사하였다

<p><일반적인 농촌 임대주택 예시도></p> <ul style="list-style-type: none"> ° 주요시설 - 단독주택형으로 마을에 신축 - 건립규모 : 약 20평형, 방2개 (화장실, 부엌 별도) ° 운영방법 - 거주기간 동안 임대료 지불, 	
--	--

<그림 3-6> 농촌형 임대주택 예시

(표 3-130) 농촌거주자의 희망 임대주택유형

구분 \ 내용	응답현황
거주의향	없음(303명, 75.6%) > 있음(98명, 24.4%)
주택 선호 유형	단지형(35명, 35.4%), 전환형 또는 기존 마을형(21명, 21.2%), 단기거주형(12명, 12.1%)
분양전환	지속적 임대(51명, 52.0%), 임대후 분양전환(41명, 41.8%)
임대기간	2년 이상(68명, 69.4%), 1-2년(16명, 16.3%), 6개월-1년(10명, 10.02%)
규모	25-30평형(43명, 43.9%), 18-25평형(26명, 26.5%), 30평형 이상(22명, 22.4%)
건축유형	단독주택형(54명, 55.1%), 아파트형(38명, 38.8%), 연립주택형(6명, 6.1%)
건축구조	콘크리트 주택(50명, 51.5%), 흙집(29명, 29.9%), 목조주택(17명, 17.5%)

5. 농촌거주자와 귀농·귀촌자 비교분석

가. 임대주택 선호 분석

향후 거주하고자하는 주택계획에 대한 농촌거주자와 귀농·귀촌자의 차이분석을 위해, 교차분석을 실시하였으며, Chi-Square 검정을 실시하였다. 먼저 농촌거주자와 귀농·귀촌자의 임대주택에 거주의향에 대한 차이점 분석 결과, 통계적으로 유의적인 차이가 있다는 점을 확인하였다(Chi-square 169.935, sig. 0.00<0.05). 다음의 (표 3-15)에 제시한바와 같이 농촌거주자일수록 임대주택 거주의향이 없으며, 귀농·귀촌자의 경우 임대 주택 거주의향이 있는 사실을 확인할 수 있었다. 그러나 임대주택 유형에 있어서는 농촌거주자와 귀농·귀촌자간 통계적으로 유의미한 차이가 있지는 않은 것으로 분석되었다. 두 집단에서 모두 단지형을 가장 선호하고 있으며, 전환형 또는 기존 마을형 등의 순으로 선호하였다.

(표 3-131) 임대주택 거주의향 비교

	임대주택 거주의향		전체
	의향 있음	의향 없음	
농촌거주자	98	303	401
	24.4%	75.6%	100.0%
귀농·귀촌자	340	159	499
	68.1%	31.9%	100.0%
전체	438	462	900
	48.7%	51.3%	100.0%

Chi-Square : 169.935(d.f. = 1), sig. 0.000<0.05

(표 3-132) 임대주택 선호유형 비교

	임대주택 선호 유형					전체
	전환형	단지형	기존마을형	단기거주형	빈집 리모델링형	
농촌거주자	21	35	21	12	10	99
	21.2%	35.4%	21.2%	12.1%	10.1%	100.0%
귀농·귀촌자	76	105	91	42	75	389
	19.5%	27.0%	23.4%	10.8%	19.3%	100.0%
전체	97	140	112	54	85	488
	19.9%	28.7%	23.0%	11.1%	17.4%	100.0%

Chi-Square : 6.141(d.f. = 4), sig. 0.189>0.05

나. 임대주택 선호유형

임대주택에 거주를 희망하는 경우 어떠한 유형을 선호하는지를 농촌거주자와 귀농·귀촌자간 차이점 분석 결과, 임대 분양전환에 있어 통계적으로 유의적인 차이를 보이는 것으로 분석되었는데(Chi-square 11.055, sig. 0.011<0.05), 농촌거주자일수록 지속적 임대의 비율이 높고, 귀농·귀촌자일수록 임대후 분양전환의 비율이 높다는 점을 확인할 수 있었다.

임대거주기간에 대한 차이점 분석 결과, 농촌거주자와 귀농·귀촌자간의 통계적으로 유의적인 차이를 보이는 것으로 분석되었다(Chi-square 9.847, sig. 0.020<0.05).

(표 3-133) 임대주택 분양전환 비교

	임대 분양전환				전체
	임대후 분양전환	지속적 임대	단기임대	기타	
농촌거주자	41	51	5	1	98
	41.8%	52.0%	5.1%	1.0%	100.0%
귀농·귀촌자	210	129	35	5	379
	55.4%	34.0%	9.2%	1.3%	100.0%
전체	251	180	40	6	477
	52.6%	37.7%	8.4%	1.3%	100.0%

Chi-Square : 11.055(d.f. = 3), sig. 0.011<0.05

임대주택에 거주기간의 농촌거주자와 귀농·귀촌자간 차이점 분석 결과, 거주기간에 있어 통계적으로 유의적인 차이를 보이는 것으로 분석되었는데 (Chi-square 9.847, sig. 0.020<0.05), 농촌거주자가 2년이상 지속적인 임대 거주기간의 비율이 높았으며, 귀농·귀촌자가 농촌거주자 보다 1년~2년의 임대 거주기간의 비율이 높게 나타났다.

(표 3-134) 임대주택 거주기간 비교

	임대 거주기간				전체
	6개월 미만	6개월 ~ 1년	1년 ~ 2년	2년 이상	
농촌거주자	4	10	16	68	98
	4.1%	10.2%	16.3%	69.4%	100.0%
귀농·귀촌자	4	43	108	229	384
	1.0%	11.2%	28.1%	59.6%	100.0%
전체	8	53	124	297	482
	1.7%	11.0%	25.7%	61.6%	100.0%

Chi-Square : 9.847(d.f. = 3), sig. 0.020<0.05

농촌거주자와 귀농·귀촌자간 주택규모간 차이분석 결과 통계적으로 유의적인 차이를 보이는 것으로 분석되었는데(Chi-square 23.801, sig. 0.000<0.05), 농촌거주자일수록 약 25-30평형대를 가장 많이 선호하고 있는데 반해, 귀농·귀촌자들의 경우 18-25평형대를 선호하고 있다는 차이점을 확인할 수 있었다.

(표 3-135) 임대주택 주택규모 비교

	주택규모				전체
	30~60㎡	60~85㎡	85~100㎡	100㎡이상	
농촌거주자	7	26	43	22	98
	7.1%	26.5%	43.9%	22.4%	100.0%
귀농·귀촌자	29	180	146	30	385
	7.5%	46.8%	37.9%	7.8%	100.0%
전체	36	206	189	52	483
	7.5%	42.7%	39.1%	10.8%	100.0%

Chi-Square : 23.801(d.f. = 3), sig. 0.000<0.05

농촌거주자와 귀농·귀촌자간 건축유형간 차이분석 결과 통계적으로 유의적인 차이를 보이는 것으로 분석되었는데(Chi-square 62.669, sig. 0.000<0.05), 농촌거주자일수록 단독주택형을 가장 선호하지만 아파트형의 선호비율이 높게 나타났으며, 귀농·귀촌자들의 경우 단독주택형의 선호도가 높은 것을 확인할 수 있었다.

(표 3-136) 임대주택 건축유형 비교

	건축유형				전체
	단독주택형	연립주택형	아파트형	기타	
농촌거주자	54	6	38	0	98
	55.1%	6.1%	38.8%	0.0%	100.0%
귀농·귀촌자	324	23	30	5	382
	84.8%	6.0%	7.9%	1.3%	100.0%
전체	378	29	68	5	480
	78.8%	6.0%	14.2%	1.0%	100.0%

Chi-Square : 62.669(d.f. = 3), sig. 0.000<0.05

농촌거주자와 귀농·귀촌자간 건축구조 비교 결과 통계적으로 유의적인 차이를 보이는 것으로 분석되었는데(Chi-square 43.955, sig. 0.000<0.05), 농촌거주자일수록 콘크리트 주택을 선호하고 있으며, 귀농·귀촌자들은 목조주택을 선호하였다.

(표 3-137) 임대주택 건축구조 비교

	건축구조				전체
	목조주택	콘크리트 주택	흙집	기타	
농촌거주자	17	50	29	1	97
	17.5%	51.5%	29.9%	1.0%	100.0%
귀농·귀촌자	171	78	113	14	376
	45.5%	20.7%	30.1%	3.7%	100.0%
전체	188	128	142	15	473
	39.7%	27.1%	30.0%	3.2%	100.0%

Chi-Square : 43.955(d.f. = 3), sig. 0.000<0.05

6. 소결

농촌거주자와 귀농·귀촌자간의 설문조사 결과 농촌거주자와 귀농·귀촌자들의 주택의 거주의향 및 선호도가 많이 다르게 나타났다. 임대주택에 대한 의향은 농촌거주자 보다 귀농·귀촌자들이 높게 나타났다. 현재 자가주택을 소유하고 거주하고 있는 농촌거주자의 경우에는 임대주택에 대한 거주의향이 적을 것이다. 다만 열악한 주거환경에서 거주하고 있는 농촌거주자의 경우에는 그 수요가 높게 나타날 것이며, 거주시설을 마련하여야 할 귀농·귀촌자에게는 임대주택의 거주의향이 높게 나타났다.

선호하는 유형으로는 귀농·귀촌자와 농촌거주자 모두 단기거주형에 대해서는 낮은 선호도를 나타냈으며, 단지형의 선호도가 높게 나타났다. 또한 주거안정측면에서 임대후 분양전환이나 지속적인 임대를 원하고 있는 것으로 나타났다. 특히 귀농·귀촌자들은 임대후 분양전환을 더욱 선호하며, 농촌거주자들은 지속적인 임대를 더욱 선호하는 것으로 나타났다. 임대주택 거주기간은 1년 미만의 단기거주 보다는 2년 이상의 장기 거주를 선호하는 것으로 나타났으며, 농촌거주자가 2년 이상 지속적인 임대 거주기간의 선호가 높았으며, 귀농·귀촌자가 농촌거주자 보다 1년~2년의 임대거주기간의 비율이 높게 나타났다.

건축규모는 농촌거주자는 약 25-30평형대를 가장 많이 선호하고 있는데 반해, 귀농·귀촌자들의 경우 18-25평형대를 선호하고 있다는 차이점을 확인할 수 있었다. 농촌거주자는 조금 큰 면적의 임대주택을 선호하고 있으며, 귀농·귀촌자들은 다소 적은 규모의 소형주택을 선호하는 것으로 나타났다. 건축유형은 농촌거주자와 귀농·귀촌자 모두 단독주택형을 가장 선호하는 것으로 나타났지만 농촌거주자의 경우 아파트형의 선호비율이 38.8% 정도로 높게 나타났다. 건축구조는 귀농·귀촌자들은 목조주택을 선호하고, 농촌거주자들은 콘크리트 구조를 선호하는 것으로 나타났다. 귀농·귀촌자들은 도시에서 아파트와 콘크리트주택에서 거주하여 단독주택과 목조주택에 대한 선호가 높은 것으로 사료된다.

이렇게 농촌거주자, 귀농예정자, 귀농자들간에 주거에 대해서 생각하고 선호하는 의향이 매우 다르게 나타났다. 그렇기 때문에 이렇게 다른 거주의향을 가지고 있는 수요대상자들을 일반화 하여 주택을 공급하게 된다면 실패할 것이며, 다양한 수요에 맞춰 소규모로 맞춤형 공급하는 것 실패를 최소화 하고 거주민들의 만족도를 높일 수 있는 효율적인 주택공급이 될 것이다. 그렇기

때문에 향후 농촌에 임대주택을 공급시에는 농촌거주자 및 귀농·귀촌자 등 수요자의 선호도에 대해서 세부적으로 평형, 구조, 입지 등의 유형분류하여 분석하여야 한다. 이렇게 분석된 농촌의 다양한 수요에 따라 맞춤형으로 소규모 임대주택을 공급하여야 할 것이다.

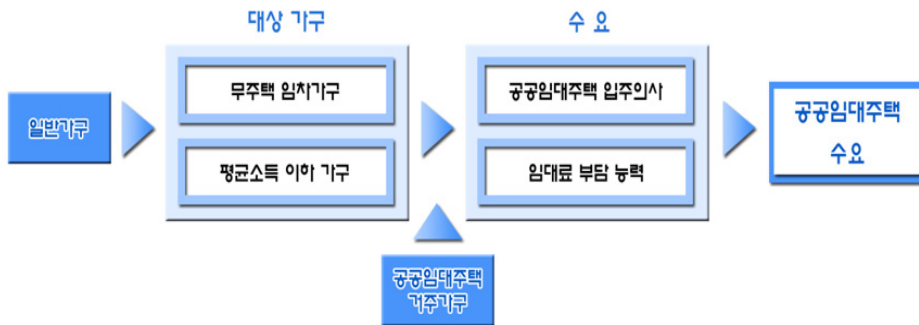
제2절 농촌 임대주택 수요추정

1. 통계자료를 활용한 수요추정

가. 공공임대주택 수요 전망 절차

목표연도인 2022년 일반가구 중 무주택임차가구 규모를 추정하고 2012년 현재 공공임대주택에 거주하고 있는 가구를 제외한 무주택임차가구 중 가구소득이 총가구의 평균 소득 이하인 가구 규모를 추정하여 대상 가구를 산정하였다.

대상 가구 중 해당가구의 공공임대주택 입주의를 반영하고, 소득수준을 판단하여 임대료 부담능력을 분석하여 최종 공공임대주택 수요를 전망하였다.



<그림 3-7> 공공임대주택 수요 전망 절차

공공임대주택 수요는 정책대상가구를 식별하고 해당가구 중 실제 임대주택에 입주할 것으로 예상되는 유효수요를 분석하는 과정을 거쳐 전망하였다. 정책대상가구는 소유한 주택이 없는 무주택임차가구 중 가구소득이 총가구의 평균 소득 이하이면서 현재 공공임대주택에 거주하고 있지 않은 가구로 정의하였다. 유효수요는 정책대상가구의 공공임대주택 입주의사와 임대료부담 능력을 바탕으로 전망하였다.

분석자료는 국토교통부, 2011년도·2012년도 주거실태조사, 2012년 임대주택재고 현황 및 통계청, 2010년 인구주택총조사, 가구추계 자료를 활용하여 분석하였다.

공공임대주택 수요 전망 절차는 첫째, 목표연도인 2022년 일반가구 중 무주택임차가구 규모를 추정하였다. 둘째, 2012년 현재 공공임대주택에 거주하고 있는 가구를 제외한 무주택임차가구 중 가구소득이 총가구의 평균 소득 이하인 가구 규모를 추정하였다. 셋째, 해당가구의 공공임대주택 입주 의사 및 임대료 부담 능력을 분석하였다. 마지막으로 공공임대주택수요를 전망하였다.

나. 농촌 공공임대주택 수요 전망

2022년 일반가구 중 무주택임차가구 규모는 2022년 추계가구에 2010년 기준 무주택임차가구 비율을 곱하여 추정하였다. 추정된 무주택임차가구수에서 2012년 말 현재 공공임대주택에 거주하는 가구를 제외한 가구 중 가구소득이 평균 소득 이하인 가구 규모를 추정하였다.

이상에서 추정된 가구의 공공임대주택 입주 의사와 임대료 부담 능력을 분석하여 공공임대주택 수요를 전망하였다. 공공임대주택 입주 의사는 2012년도 주거실태조사를 이용하여 분석하였으며, 임대료 부담 능력은 소득대비 임대료 비율이 소득계층별 공공임대주택 거주가구의 평균 수준 이하인 경우 부담능력이 있는 것으로 판단¹⁰⁾하였다.

향후 10년간 농촌지역의 전체 임대주택 수요는 약 160,000호 예상(년간 16,000호)되며, 광역도의 경우 평균 약 1만~2만호 내외(년간 약 1,000~2,000호) 예상되며, 시군당 연간 약 100~200호 내외 예상된다.

(표 3-138) 통계에 의한 임대주택 수요

(단위: 천호)

행정구역	계	도시 임대주택 수요	농촌임대주택 수요
전국	1,202	1,042	160
광역시	581	570	11
광역시도	621	472	149

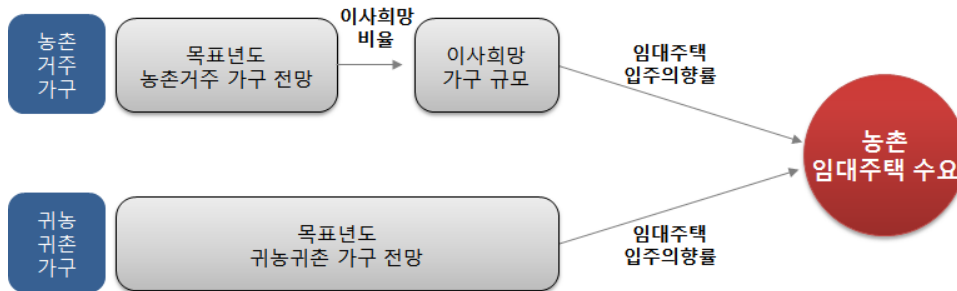
10) 2011년도 주거실태조사를 이용하여 지역별 소득계층별 공공임대주택거주가구의 평균 임대료와 소득 대비 임대료 비율을 구하고 이를 부담능력 판단의 기준으로 적용

2. 수요조사에 따른 수요추정

가. 수요추정 방법론

농촌 임대주택에 대한 수요는 아래 (그림 3-8)과 같이 크게 농촌 거주가구의 수요와 귀농·귀촌 가구의 수요로 구성되며 이들의 수요규모는 앞에서 설명한 설문조사 결과를 바탕으로 추정한다. 먼저 농촌 거주가구의 임대주택 수요는 목표연도 농촌가구 규모 전망에 기초하여 설문조사에서 얻어진 이사회망 비율자료를 통해 도출된 이사계획 가구규모와 이들의 임대주택 입주의향률을 적용하여 추정한다. 그리고 귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요는 목표연도 귀농·귀촌가구 전망에 기초하여 설문조사를 통해 얻어진 임대주택 입주의향률을 적용하여 추정한다.

한편, 본 연구에서는 농촌임대주택 수요를 잠재수요와 실수요, 두 가지 측면으로 구분하여 각각 추정한다. 여기서 임대주택에 대한 잠재수요란 임대주택의 임대료 수준을 고려하지 않은 상태에서 임대주택에 대한 입주의향률을 적용하여 추정된 수요를 의미한다. 반면 임대주택에 대한 실수요는 임대주택의 임대료 수준에 따른 입주의향률을 적용하여 추정된 수요를 의미한다. 그러므로 임대주택에 대한 실수요는 임대료 수준에 따라 서로 다른 규모로 추정된다.



<그림 3-8> 농촌임대주택 수요추정 체계

나. 농촌거주가구의 임대주택 수요

(1) 목표연도 농촌가구 전망

2010년 기준 우리나라 전체 가구수는 17,574천 가구이고, 농촌가구수는 3,349천 가구로서 전체 가구의 19.1%를 차지하고 있다. 1995년 이후부터 2010년까지 전국 가구수는 연평균 2.1% 성장하였고, 농촌가구수는 이 보다

낮은 연평균 0.9% 성장하였다. 그 결과 농촌가구 구성비는 같은 기간 동안 연평균 1.1% 감소한 것으로 나타났다.

(표 3-139) 농촌가구 구성비 추이¹¹⁾

(단위: 가구, %)

구 분	1995	2000	2005	2010	연평균 성장률
전국가구	12,958,181	14,391,374	15,988,274	17,574,067	2.1
도시가구	10,031,978	11,290,609	12,826,173	14,224,508	2.4
농촌가구	2,926,203	3,100,765	3,162,101	3,349,559	0.9
농촌가구 구성비	22.6	21.5	19.8	19.1	-1.1

자료: 통계청

목표연도 농촌가구수의 규모는 아래 수식과 같이 목표연도 전국가구수와 농촌가구 구성비의 곱으로 계산된다. 여기서 목표연도 전국 가구수는 통계청 자료를 활용하고, 농촌가구 구성비는 농촌가구 구성비의 연평균 성장률 자료를 통해 계산할 수 있다.

$$H_t^{\text{농촌}} = \alpha_t \times H_t^{\text{전국}} \quad \text{식(3.1)}$$

$H_t^{\text{농촌(전국)}}$: t 년도 농촌(전국) 가구수 규모

α_t : t 년도 농촌가구 구성비

통계청 자료에 의하면 우리나라 가구수는 2015년 18,705천 가구에서 2025년 20,937천 가구로 증가하는 것으로 전망된다. 2025년 농촌가구 구성비는 연평균 성장률인 -1.1%를 적용할 경우 16.1%로 예상된다. 그러므로 2015년 농촌가구수는 3,369천 가구이며 2025년 농촌가구수는 3,368천 가구로 전망되어 소폭 감소하는 것으로 나타났다.

11) 통계청

(표 3-140) 목표연도 농촌가구 전망

(단위: 천가구)

구분	2015	2020	2025
전국가구	18,705	19,878	20,937
농촌가구 구성비	18.0	17.0	16.1
농촌가구	3,369	3,384	3,368

(2) 농촌거주가구의 의사희망 비율 및 임대주택 입주의향률

농촌지역에 거주하는 가구중에서 향후 이사를 희망하는 비율은 37.9% (146/385)로 나타났고, 이중에서 임대주택 입주의향은 40.4% (59/146)로 나타났다. 그러므로 임대주택 입주의향률은 15.3% (59/385)라고 할 수 있다. 여기서 임대주택 입주의향률 15.3%는 임대료 수준이 고려되지 않는 결과이다.

(표 3-141) 이사희망 비율과 임대주택 입주의향

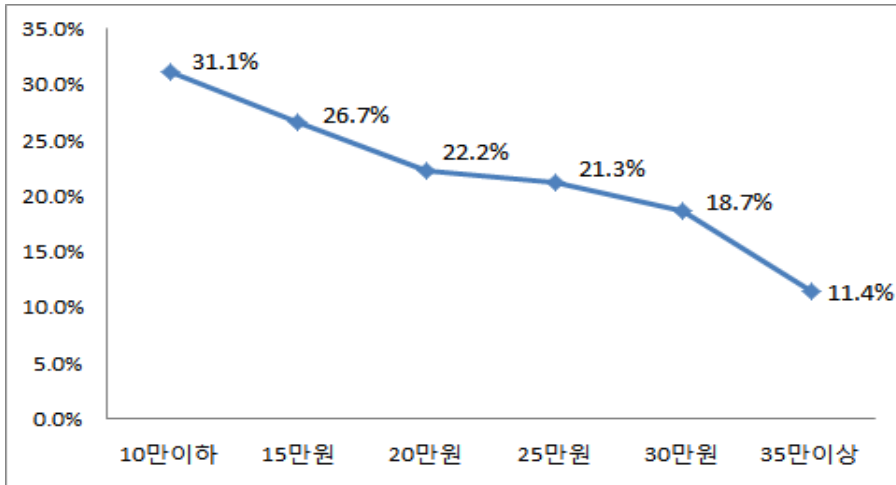
구분		임대주택 입주의향		전체
		임대주택에 입주할 의향 있음	임대주택에 입주할 의향 없음	
이사희망 여부	이사 희망함	59	87	146
	이사 희망하지 않음	26	213	239
전체		85	300	385

임대주택의 임대료 수준에 따른 입주의향률을 분석한 결과, 아래 표에 제시된 바와 같이 10만원 이하에서 31.1%, 20만원에서 22.2%, 30만원에서 18.7%, 35만원 이상에서 11.7%로 나타났다. 이러한 결과는 임대료가 상승할 경우 입주의향률이 낮아지는 경향을 나타내는 것이라고 할 수 있다.

(표 3-142) 임대료 수준별 임대주택 입주의향률

(단위: 명, %)

구분	임대주택 입주의향		전체	임대료 수준별 임대주택 입주의향률	
	임대주택 입주 의향 있음	임대주택 입주 의향 없음			
임대료 수준	10만원 이하	14	31	45	31.1
	15만원	16	44	60	26.7
	20만원	20	70	90	22.2
	25만원	17	63	80	21.3
	30만원	14	61	75	18.7
	35만원 이상	4	31	35	11.7
전체	85	300	385	22.1	



<그림 3-9> 임대료 수준별 임대주택 입주의향률(농촌거주 가구)

(3) 농촌거주 가구의 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요

앞에서 설명한 바와 같이 임대주택에 대한 잠재수요는 임대주택의 임대료 수준이 고려되지 않은 수요를 의미하고, 실수요는 임대료 수준이 고려된 수요를 의미한다. 농촌거주 가구의 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요는 아래 수식과 같이 계산된다. 먼저 임대주택의 잠재수요는 농촌거주 가구의 이사희망

비율과 임대주택 입주희망률, 목표연도 농촌거주 가구 규모의 곱으로 계산된다. 그리고 임대주택의 실수요는 농촌거주 가구의 이사희망 비율과 임대료 수준별 임대주택 입주희망률, 목표연도 농촌거주 가구 규모의 곱으로 계산된다.

$$PD_t^{\text{농촌}} = \beta \times \gamma^{\text{농촌}} \times H_t^{\text{농촌}} \quad \text{식 (3.1)}$$

$$RD_{t,r}^{\text{농촌}} = \beta \times \lambda_r^{\text{농촌}} \times H_t^{\text{농촌}} \quad \text{식 (3.2)}$$

$PD_t^{\text{농촌}}$: 농촌거주 가구의 임대주택에 대한 잠재수요

$RD_{t,r}^{\text{농촌}}$: 농촌거주 가구의 임대료 수준별(r) 임대주택에 대한 실수요

β : 농촌거주 가구의 이사희망 비율

$\gamma^{\text{농촌}}$: 농촌거주 가구 이사희망자의 임대주택 입주희망률

$\lambda_r^{\text{농촌}}$: 농촌거주 가구의 임대료 수준별(r) 입주희망률

농촌거주 가구의 임대주택에 대한 잠재수요는 2015년 516천호에서 2025년은 516천호로 소폭 감소하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 농촌거주 가구수가 감소한 것에 기인하는 것이라고 할 수 있다. 한편, 2025년 기준 농촌거주 가구의 임대주택에 대한 실수요의 경우 임대료 10만원 이하에서는 516천호, 20만원에서는 284천호, 30만원에서는 238천호, 35만원 이상에서는 146천호로 분석되었다. 이상의 분석결과로부터 임대주택에 대한 잠재수요가 실수요보다 크고, 임대주택에 대한 실수요는 임대료 수준이 높아짐에 따라 감소함을 알 수 있다.

(표 3-143) 농촌거주 가구의 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요

(단위: 천호)

구분		2015	2020	2025
잠재수요		516	519	516
실수요	10만원 이하	397	399	397
	15만원	341	342	341
	20만원	284	285	284
	25만원	272	273	271
	30만원	238	240	238
	35만원 이상	146	147	146

다. 귀농·귀촌 가구의 임대주택 수요

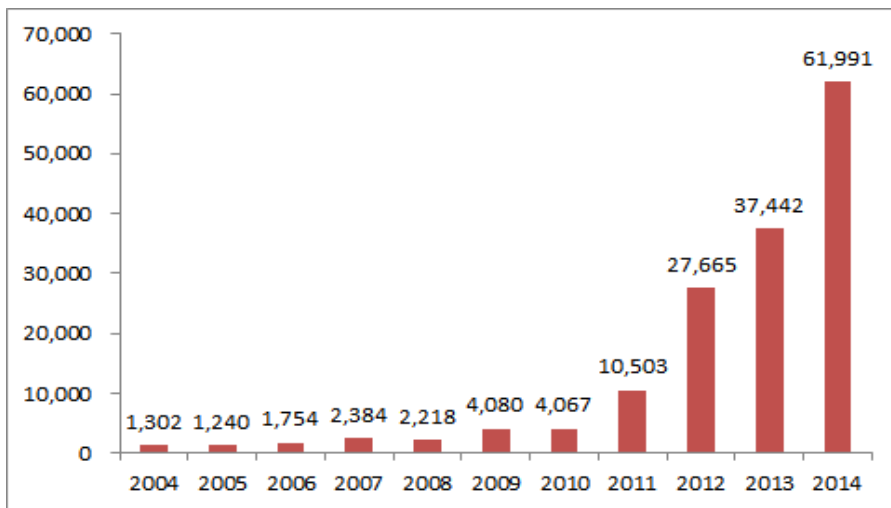
(1) 목표연도 귀농·귀촌가구 전망

귀농·귀촌 통계자료에 의하면 2004년 우리나라 전체의 귀농·귀촌 규모는 1,302가구에서 2010년 4,067가구로 완만히 증가하다가 이후 빠르게 증가하여 2014년에는 61,991가구로 확대되었다. 본 연구에서는 목표연도인 2025년 우리나라 귀농·귀촌 가구의 규모를 과거 자료를 활용한 회귀분석을 통해 전망한다. 지난 11년 동안의 귀농·귀촌 자료를 활용하여 회귀분석을 실시한 결과는 아래와 같다. 추정결과를 살펴보면, 모형의 설명력이 64%로 양호하며, 추정계수들에 대한 통계적 유의성이 있는 것으로 나타났다. 그리고 우리나라에서 귀농·귀촌 가구는 연평균 4,946가구씩 증가하는 것으로 나타났다.

$$H_t^{\text{귀촌}} = -9,922,693 + 4,946.1 \times t \quad (\text{adj. } R^2 = 0.64) \quad \text{식(3.3)}$$

(t = -4.30) (t = 4.31)

$H_t^{\text{귀촌}}$: t 년도 귀농·귀촌 가구 규모



<그림 3-10> 귀농·귀촌가구의 증가 추이

회귀분석 결과를 바탕으로 전망한 2020년 귀농·귀촌 가구규모는 68천가구, 2025년 93천가구로 나타났다.

(표 3-144) 귀농·귀촌가구 규모 전망

(단위: 천가구)

구분	2015	2020	2025
귀농귀촌	44	68	93

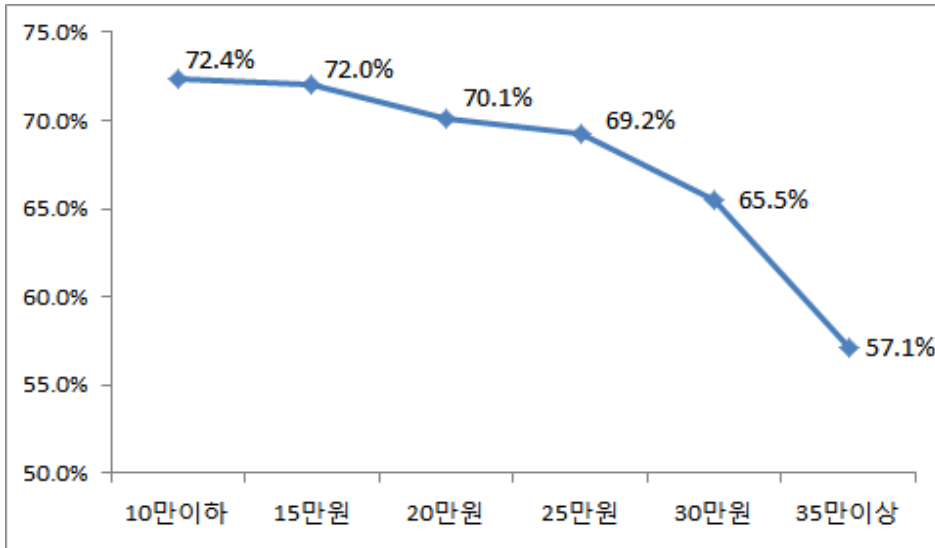
(2) 귀농·귀촌가구의 임대주택 입주의향률

설문조사 결과에 의하면, 귀농·귀촌 가구의 임대주택 입주의향률은 70.4%(317/450)로 높게 나타났다. 여기서 임대주택 입주의향률 70.4%는 임대료 수준이 반영되지 않는 결과이다. 한편, 임대주택의 임대료 수준에 따른 귀농·귀촌 가구의 입주의향률은 10만원 이하에서 72.4%, 20만원에서 70.1%, 30만원에서 65.5%, 35만원 이상에서 57.1%로 나타났다. 이는 농촌거주 가구의 실수요와 마찬가지로 임대료가 상승할 경우 입주의향률이 낮아지는 경향을 나타내는 것이라고 할 수 있다.

(표 3-145) 임대료 수준별 임대주택 입주의향률

(단위: 명, %)

구분	임대주택 입주의향		전체	임대료 수준별 임대주택 입주의향률	
	임대주택 입주 의향 있음	임대주택 입주 의향 없음			
임대료 수준	10만원 이하	110	42	152	72.4
	15만원	72	28	100	72.0
	20만원	75	32	107	70.1
	25만원	18	8	26	69.2
	30만원	38	20	58	65.5
	35만원 이상	4	3	7	57.1
전체	317	133	450	70.4	



(그림 3-11) 임대료 수준별 임대주택 입주의향률(귀농귀촌 가구)

(3) 귀농·귀촌 가구의 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요

귀농·귀촌 가구의 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요는 아래 수식과 같이 계산된다. 먼저 임대주택의 잠재수요는 귀농·귀촌 가구의 임대주택 입주의향률과 목표연도 귀농·귀촌 가구 규모의 곱으로 계산된다. 그리고 임대주택의 실수요는 귀농·귀촌 가구의 임대료 수준별 임대주택 입주의향률과 목표연도 귀농·귀촌 가구 규모의 곱으로 계산된다.

$$PD_t^{\text{귀농}} = \gamma^{\text{귀촌}} \times H_t^{\text{귀농}} \quad \text{식(3.4)}$$

$$RD_{t,r}^{\text{귀촌}} = \lambda_r^{\text{귀촌}} \times H_t^{\text{귀촌}} \quad \text{식(3.5)}$$

$PD_t^{\text{귀촌}}$: 귀농·귀촌 가구의 임대주택에 대한 잠재수요

$RD_{t,r}^{\text{귀촌}}$: 귀농·귀촌 가구의 임대료 수준별(r) 임대주택에 대한 실수요

$\gamma^{\text{귀촌}}$: 귀농·귀촌 가구의 임대주택 입주의향률

$\lambda_r^{\text{귀촌}}$: 귀농·귀촌 가구의 임대료 수준별(r) 입주의향률

귀농·귀촌 가구의 임대주택에 대한 잠재수요는 2015년 31천호에서

2025년은 66천호로 증가하는 것으로 나타났다. 이는 귀농·귀촌 가구수가 지속적으로 증가하는 것에 기인하는 것이라고 할 수 있다. 한편, 2025년 기준 귀농·귀촌 가구의 임대주택에 대한 실수요의 경우 임대료 10만원 이하에서는 67천호, 20만원에서는 65천호, 30만원에서는 61천호, 35만원 이상에서는 53천호로 분석되었다. 귀농·귀촌 가구의 임대주택에 대한 실수요는 농촌거주 가구의 실수요와 마찬가지로 잠재수요보다 규모가 작은 것으로 나타나고, 임대료 수준이 높아짐에 따라 그 규모가 감소함을 알 수 있다.

(표 3-146) 귀농·귀촌가구의 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요

(단위: 천호)

구분		2015	2020	2025
잠재수요		31	48	66
실수요	10만원 이하	32	50	67
	15만원	31	49	67
	20만원	31	48	65
	25만원	30	47	65
	30만원	29	45	61
	35만원 이상	25	39	53

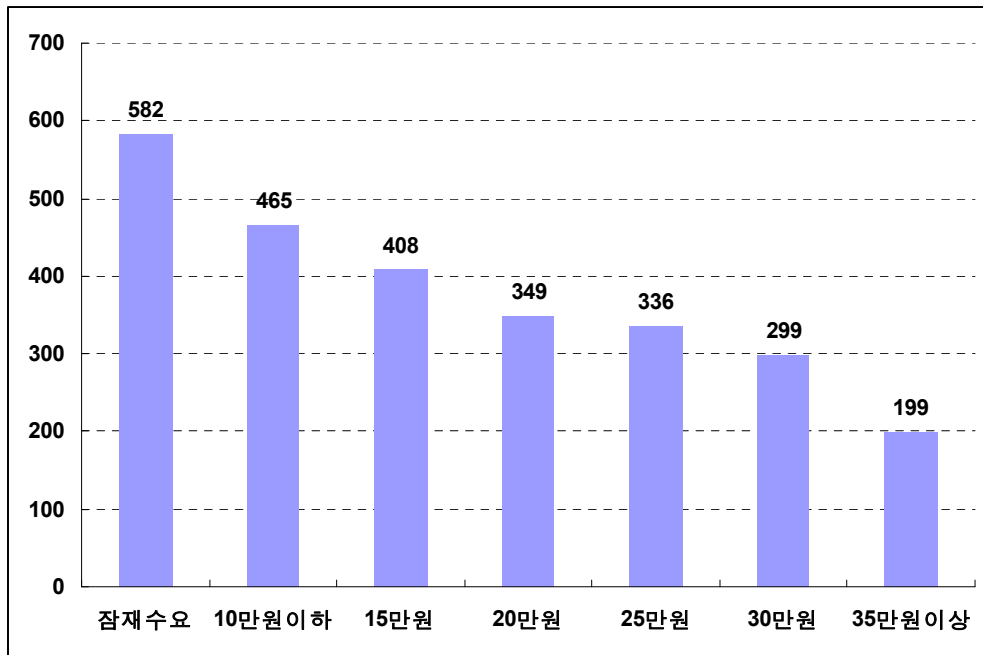
라. 농촌 임대주택 수요 종합

농촌 임대주택에 대한 수요는 앞에서 추정된 농촌거주 가구 수요와 귀농·귀촌 가구 수요의 합으로 계산된다. 먼저 농촌 임대주택에 대한 잠재수요는 2015년 547천호에서 2025년은 582천호로 증가하는 것으로 나타났다. 그리고 2025년 기준 농촌 임대주택에 대한 실수요의 경우 임대료 10만원 이하에서는 465천호, 20만원에서는 349천호, 30만원에서는 299천호, 35만원 이상에서는 199천호로 분석되었다.

(표 3-147) 농촌 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요

(단위: 천호)

구분		2015	2020	2025
잠재수요		547	567	582
실수요	10만원 이하	429	449	465
	15만원	372	391	408
	20만원	315	333	349
	25만원	302	320	336
	30만원	267	284	299
	35만원 이상	171	186	199



<그림 3-12> 농촌 임대주택에 대한 잠재수요와 실수요(2025년 기준)

마. 농촌 임대주택 추가 공급규모 추정

농촌임대주택에 대한 추가 공급규모는 앞에서 추정된 농촌임대주택 수요와 현재 공급된 농촌임대주택의 규모의 차이와 농촌 임대주택의 공공부문 공급비율의 곱에 의해서 결정된다.

$$RHS_{t,r} = (RD_{t,r} - RS_0) \times \delta \quad \text{식(3.6)}$$

$$RD_{t,r} = RD_{t,r}^{\text{농촌}} + RD_{t,r}^{\text{귀촌}} \quad \text{식(3.7)}$$

$RHS_{t,r}$: t 년도 임대료 수준별(r) 농촌임대주택 추가 공급 규모

$RD_{t,r}$: t 년도 임대료 수준별(r) 농촌임대주택 수요 규모

RS_0 : 기준년도 농촌임대주택 공급 규모

δ : 농촌 임대주택의 공공부문 공급비율

2014년 말 기준 우리나라의 임대주택 공급현황을 살펴보면 아래 표와 같다. 먼저 전국의 임대주택 공급규모는 1,708,716호이며 이를 지역별로 살펴보면, 경기도가 411,407호로 가장 많고 이어서 서울(374,968호), 부산(99,524호), 전남(91,170호), 인천(82,855호) 등의 순서로 나타났다. 농촌 임대주택 공급규모는 146,137호로 전국 임대주택의 8.6%를 차지하고 있다. 농촌 임대주택 공급규모를 지역별로 살펴보면, 경기도가 35,825호로 가장 많고 이어서 전남(19,839호), 충북(16,258호), 경남(12,622호) 등의 순서로 많은 것으로 나타났다. 한편, 농촌 임대주택의 공공부문 공급비율은 전국적으로 84.4%에 이르는 것으로 나타났다.

(표 3-148) 농촌 임대주택 공급규모와 공공부문 공급비율 현황(2014년)

(단위: 호, %)

구분	전체 임대주택	농촌			
		소계	공공	민간	공공부문 공급비율
전국	1,708,716	146,137	123,269	22,868	84.4
서울	374,968	-	-	-	-
부산	99,524	9,125	8,322	803	91.2
대구	57,956	6,535	6,478	57	99.1
인천	82,855	595	203	392	34.1
광주	73,524	-	-	-	-
대전	46,606	-	-	-	-
울산	24,817	2,426	2,311	115	95.3
세종	9,291	4,364	1,151	3,213	26.4
경기	411,407	35,825	35,819	6	100.0
강원	62,214	7,556	6,548	1,008	86.7
충북	66,664	16,258	12,796	3,462	78.7
충남	71,674	11,909	10,347	1,562	86.9
전북	78,109	8,993	7,927	1,066	88.1+
전남	91,170	19,839	9,985	9,854	50.3
경북	71,756	8,451	8,126	325	96.2
경남	66,425	12,622	11,617	1,005	92.0
제주	19,756	1,639	1,639	-	100.0

위 표에서 제시된 우리나라 농촌임대주택의 공급현황을 바탕으로 식(3.6)을 적용하여 추가적으로 필요한 농촌임대주택의 규모를 추정하면 다음과 같다. 먼저 잠재수요 기준에 의하면 2025년까지 추가적으로 필요한 농촌임대주택의 공급규모는 367천호로 향후 10년간 매년 37천호의 공급이 필요한 것으로 나타났다. 실수요 기준의 경우, 10만원 이하에서는 2025년까지 269천호(연평균 27천호)가 추가적으로 필요하고, 20만원에서는 171천호(연평균 17천호), 30만원에서는 129천호(연평균 13천호), 35만원 이상에서는 45천호(연평균 4천호)가 추가적으로 필요한 것으로 분석되었다.

(표 3-149) 잠재수요 및 실수요 기준 농촌임대주택 추가 공급규모

(단위: 천호)

구분		2015	2020	2025
잠재수요		338	355	367
실수요	10만원 이하	239	255	269
	15만원	191	207	221
	20만원	142	158	171
	25만원	131	147	160
	30만원	102	117	129
	35만원 이상	21	33	45

3. 소결 : 농촌임대주택 수요추정

통계자료를 바탕으로 한 수요추정에서 2025년까지 10년간 농촌지역의 전체 임대주택 수요는 약 160천호 예상(년간 16천호)으로 추정되었으며, 또한 설문조사에 의한 수요추정으로 2025년까지 15-25만원 정도의 농촌임대주택의 수요는 약 184천호(18천호)로 추정되었다.

(표 3-150) 농촌임대주택 추가 공급규모

(단위: 천호)

구분	통계자료 수요	구분	설문조사 수요	
전국	160	15-25만원 평균 수요	184	
광역시	11	실수요	15만원	221
			20만원	171
광역시도	149		25만원	160

전국의 시군구중 읍면이 있는 시군은 141개가 있으며, 읍면은 1,405개가 있다.

(표 3-151) 농촌 시군개수

구 분	읍면보유 시군	동	읍	면
개 수	141	2,803	218	1,187

농촌임대주택의 수요는 통계를 바탕으로 한 160천호와 설문조사로 도출된 184천호의 평균인 172천호가 2025년까지 향후 10년간 농촌임대주택의 총 수요로 추정되었으며, 시·군당 평균 1,220호, 읍·면당 평균 122호의 임대주택 수요가 있는 것으로 추정되었다. 귀농·귀촌자를 대상으로 임대주택을 공급할 경우 읍·면당 평균 20호 내외로 공급하는 것이 효율적일 것으로 추정된다.

(표 3-152) 농촌임대주택 수요 추정

구 분	통계 수요	설문수요			평균수요	비 고
		계	농촌거주자	귀농·귀촌		
10년간 수요	160천호	184천호	151천호	33천호	172천호	
1년간 수요	16천호	18천호	15천호	3천호	17천호	
시군당 평균	1,135호	1,305호	1,068호	236호	1,220호	10년 수요
읍면당 평균	114호	131호	107호	23호	122호	10년 수요

농촌의 임대주택 수요는 도시지역의 공공임대주택 수요와는 차이점이 있다. 그렇기 때문에 농촌임대주택의 수요추정을 위하여 다양한 방법을 통하여 수요를 추정하여 수요추정의 신뢰도를 높이하고자 하였다. 전국적으로 활용되고 있는 일반적인 공공임대주택 수요분석 방법을 통하여 임대주택수요를 도출하고 이어서 도시지역과 농촌지역을 구분하여 농촌지역의 임대주택 수요를 분석하였다. 분석결과 2025년까지 향후 10년동안 통계를 바탕으로 한 수요는 약 160천호가 있는 것으로 나타났다.

또한 농촌의 특성을 반영한 임대주택 수요를 분석하기 위하여 농촌거주자와 귀농·귀촌자들을 대상으로 임대주택 거주방향 설문조사를 하여 이를 바탕으로 농촌의 특성화된 임대주택 수요를 도출하고자 하였다. 설문조사를 바탕으로 한 수요는 약 184천호가 있는 것으로 나타났다. 이렇게 통계를 바탕으로

도출된 농촌임대주택 수요와 설문조사를 바탕으로 한 수요를 비교해 볼 때 평균 172천호가 2025년까지 향후 10년간 농촌임대주택의 총 수요로 추정되었다. 이는 읍·면당 평균 122호의 임대주택 수요가 있는 것으로 추정되었으며, 귀농·귀촌자의 수요는 읍·면당 평균 20호 내외로 추정되었다.

향후 농촌임대주택 공급시에는 수요자 특성에 맞춰 적정규모를 공급하여야 할 것이며, 귀농·귀촌자를 대상으로 농촌형 임대주택을 공급할 경우에는 한 지역에 20호 이내로 공급하여야 공실 등의 문제점이 발생하지 않고 효율적으로 운영될 것으로 판단된다.

하지만, 도출된 임대주택 수요는 2가지 방법으로 추정하여 신뢰성을 높이기 위해 노력하였지만 다양한 농촌의 특성을 반영하기에는 한계점이 있었다. 통계자료에 의한 농촌임대주택 수요는 도시지역의 임대주택 수요추정 방법을 인용하여 도시지역과 농촌지역을 구분하여 농촌지역의 특성을 반영하지 못한 한계점이 있으며, 설문조사에 의한 수요추정은 설문조사를 통한 수요추정의 한계점이 있다. 또한 농촌거주자가 귀농·귀촌자들보다 확연히 적은 임대주택 거주의를 보였다. 농촌거주자의 모집단 규모가 귀농·귀촌자들에 비하여 매우 크기 때문에 농촌거주자의 수요가 높게 나타났다.

다양한 농촌의 임대주택 거주의를 반영시켜 설문하기 어려워 한가지 유형으로 일반화 시켜 거주의를 조사하였기 때문에 실제 농촌에 임대주택 공급시 입지, 가격 등의 요인에 의한 다양한 수요가 반영되지 못하였다는 한계점을 가지고 있다. 그렇기 때문에 추후 공급계획 확정 이후 그에 따른 입지, 가격, 규모 등의 세부적이고 구체적인 수요추정이 필요하다.



제 4 장

농촌형 임대주택 유형화 및 공급 방향

제4장 농촌형 임대주택 유형화 및 공급 방향

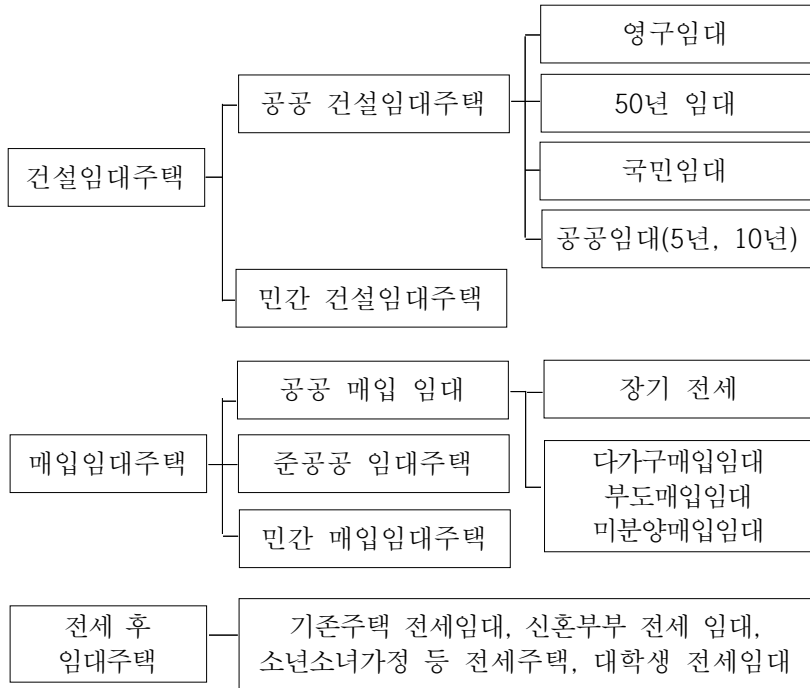
제1절 국토교통부 임대주택 실태분석

1. 임대주택 정책 현황

임대주택 유형은 임대주택 정책과 시대적 요구에 맞춰 형태와 지원 방법 등이 진화하고 있다. 임대주택 공급형태는 임대주택법 제2조에 의하여 건설임대와 매입임대, 전세후 임대로 구분된다. 건설임대 주택은 공급의 주체에 따라 공공건설임대와 민간건설임대로 구분되며, 매입임대주택은 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 말하며, 장기전세주택, 준공공임대주택, 민간 매입임대주택의 종류가 있다. 전세 후 임대주택이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 전세계약의 방식으로 임차하여 공급하는 주택을 말한다. 임대주택에 입주하는 거주자는 무주택자를 기본으로 하여 소득수준에 따라 국민기초생활보장법에 따른 수급자에서부터 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70퍼센트 이하인 자를 대상으로 한다. 특히 현 정부에서 생애주기별 주택 마련에 어려움을 겪는 시기를 지원하기 위하여 대학생, 신혼부부 등 젊은 층에 대한 임대주택 공급 정책을 시행하고 있다.

각 유형에 따라 국고 지원 조건, 임대료 수준, 임대 기간, 입주자 지원조건이 다르다. 이러한 다양한 임대주택에 대하여 다루는 첫 번째 법적 테두리는 주택법이다. 주택법은 분양, 임대, 조합주택 등의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달운영 등에 관한 사항을 정하고 있으며, 주택사업의 승인절차 등을 규정하고 있으며, 주택건설기준, 주택공급 규칙, 국민주택기금 운용 등의 근거법이다. 두 번째는 임대주택법으로 임대주택의 정의, 임대주택의 건설·공급·관리와 주택임대사업에 관한 사항을 정하고 있다. 공공임대와 민간임대를 포괄하여 임대주택의 건설촉진과 임대사업자 등록 및 관리, 임대차 계약 등의 규정을 제시하고 있다. 셋째 공공주택 건설 등에 관한 특별법으로 이전의 국민임대주택 건설 등에 관한 특별조치법에서, 보금자리주택 등에 관한 특별법을 거쳐 현재의 법으로 변화하였으며, 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상, 무주택자의 주택마련을 지원하기 위하여 국가나 지방자치단체의 재정 혹은 국민주택기금의 지원을 받아 건설 또는 매입하는 임대, 분양주택 사업시행 절차를 규정하고 있다. 농촌형 임대주택과 유사한 매입임대 주택사업은 도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존의 다가구주택 등을

매입하여 개보수하여 시중 시세 30~50% 수준의 임대조건으로 저렴하게 임대하고 있으며, 2004년부터 추진하여 2013년말까지 총 61,599호의 주택을 매입하였다. 매년초 지자체의 희망수요량, 기초생활수급가구 현황, 영구임대주택 대기수요 등을 감안하여 지역별로 사업량을 배정하여 추진한다.



<그림 4-1> 임대주택 유형

2. 임대주택 유형 및 내용¹²⁾

가. 영구임대주택

1989년 도시 영세민의 주거안정을 위하여 25만호 영구임대주택 건설계획을 발표하고 1989년부터 1993년까지 정부 지자체의 재원으로 건설비의85%를 보조하여 전용면적 7~12평 규모로 19만호 건설하였다. 도입 당시에는 생활보호대상자, 의료 부조자, 원호대상자 등에게 입주자격을 부여했지만, 이후 북한이탈주민, 모자가정, 65세이상 직계존속 부양자, 장애인, 위안부, 국가 유공자 등으로 자격 조건을 확대하였다. 임대료는 보증금 250~300만원, 월임

12) 이명수 (2013), 공공임대주택 정책의 문제점 및 개선방안, 발췌 정리

대료 5~6만원 수준으로 임대주택 중 가장 저렴하여 영세민 등 최저소득계층에게 공급되고 있다.

나. 50년 공공임대주택

1992년 영구임대주택을 대체할 목적으로 (구)대한주택공사 또는 지자체가 건설하여 공급한 임대주택이다. 건설재원은 국가재정 및 사업시행자 등과 분담(재정50%, 국민주택기금20%, 입주자30%)하였으나, 1994년 이후 재정지원이 중단되어 국민주택기금(70%)과 입주자(30%)가 분담하였다. 입주자 부담분은 사업시행자가 부담하고 차후에 입주자의 임대보증금을 받아 충당한다. 1992년부터 1997년까지 전용면적 7~15평 규모로 9.3만호 건설하였으며, 1997년이후 건설중단하였다. 입주대상자는 청약저축 가입자, 국가 유공자, 철거민 등이며, 임대료는 보증금 490만~1,550만원, 월임대료는 5.8만원~23만원수준이다.

다. 국민임대주택

1998년 국민의 정부 100대 국정과제에 포함하여 소득 1~4분위 계층의 주거안정을 목적으로 정부 또는 지자체의 재정 및 국민주택기금 지원으로 한국토지주택공사와 지자체가 건설·공급하여 30년 이상 임대하는 주택을 말한다. 입주 대상자는 도시근로자 평균소득의 50~70%이하인 소득 1~4분위 계층에게 공급하여 입주자격 요건에 주택규모별 입주대상가구의 소득수준을 차등화하였다. 임대료는 보증금 1,000~1,200만원, 월임대료 13~14만원수준이며, 이명박정부 출범이후 국민임대주택정책이 보금자리주택 정책으로 통합되었다가 현재는 공공주택의 범주에서 다루어지고 있다.

(표 4-1) 국민임대주택 입주자격

구분	입주자격
전용 50㎡미만	무주택 세대주로서 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 70%(13년 322만원)이하인자
전용 50~60㎡이하	청약주택에 가입한 무주택 세대주로서 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 70%(13년 322만원)이하인자
전용 60㎡초과	무주택 세대주로서 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 100%(13년 460만원)이하인자

라. 장기전세주택

장기전세주택은 국가, 지자체, 한국토지주택공사 등이 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로 20년 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택이다. 월세방식의 기존 임대주택방식에 대한 낮은 수요를 보완하고자 주변 전세시세의 80%이하로 임대하는 전세주택으로 전세금은 주택임대차보호법에 따라 보호하고 전세금 인상은 5% 이내로 제한한다. 입주대상자는 서울시는 2007년부터 장기전세주택인 시프트주택을 공급하여 2011년까지 17,350호¹³⁾를 공급하였다.

마. 전세임대주택

장기전세주택은 국가, 지자체, 한국토지주택공사 등이 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 재임대하는 방식이다. 유형으로 기존주택 전세임대, 신혼부부 전세 임대, 소년소녀가정 등 전세임대, 대학생 전세로 구분되며, 임대보증금은 전세지원한도액 내의 전세금의 5%, 임대료는 보증금을 제외한 지원 금액에 대한 기금대출이자(연 2%)로 책정한다.

(표 4-2) 전세 임대주택 가구당 지원한도액

구 분	수도권	광역시	기타지역
일반가구	7,500만원 ¹⁴⁾	5,500만원	4,500만원
공동생활가정	1억원	1억원	7,000만원

바. 기존주택 매입임대¹⁵⁾

도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존의 다가구주택 등을 매입하여 개보수하여 시중 시세 30~50% 수준의 임대조건으로 저렴하게 임대하고 있으며, 2004년부터 추진하여 2013년말까지 총 50,582 호의 주택을 매입하였다. 2005년부터 2010년까지 채원조달 구성 비율은 (국고보조금) 45%, 기금융자 40%, 시행자 10%, 입주자 5%로 운영하여 왔으나, 2011년부터 재정(국고보조금) 45%, 기금융자50%, 입주자 5%로 운영하고

13) 이명수 (2013),,, 공공임대주택 정책의 문제점 및 개선방안, pp13

14) 7,500만원 전세주택 경우 : 보증금 375만원, 월임대료 11만원수준

15) 박근석 외, 정책환경 변화에 따른 매입임대주택 공급제도 및 거주여건 개선방안, 토지주택연구원, 2014, pp13

있다. 입주대상자는 사업대상지역에 거주하는 무주택세대주를 원칙으로 하며, 기초생활수급자, 보호대상 한부모 가족, 당해 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 50%이하인 자 등을 대상으로 하고 있다.

(표 4-3) 매입 임대주택 사업비 현황('04 ~ '13.12월말기준)

(단위 : 호, 백만원)

구분	매입 호수	취득 가격	자금조달내역					
			계	보조금	재정	기금융자	입주자	자체자 금
실제사업	50,5	4,119,071	4,119,071	853,423	819,021	1,605,840	189,501	651,286
비기준	82	(호당81.4)	(100%)	(20.7%)	(19.9%)	(39.0%)	(4.6%)	(15.8%)

자료: LH내부자료

사. 보금자리주택

무주택 서민과 저소득층의 주거문제 해결을 위해 공공분양 및 임대주택을 수요자 맞춤형 보금자리주택으로 통합하여 공공임대주택을 소득 및 선호에 따라 선택할 수 있도록 영구임대주택 공급을 재개하고 전세형 및 지분형으로 다양화하였다. 무주택 서민·신혼부부 등의 자가보유율을 높이기 위해 재정 및 금융지원을 대폭 확대하여 기존 분양가 대비 85%내외의 저렴한 부담 가능한 주택을 공급한다.

아. 준공공 임대주택

임대시장 안정 및 무주택 서민의 주거안정, 주택거래 활성화 등을 위해 자발적 의사로 임대료 규제 등 공공적 규제를 적용받는 민간매입임대주택제도로 2013.12월부터 시행되고 있다. 민간 매입임대주택의 일종이나, 임대료 결정 등에 규제를 받는 대신, 조세감면, 주택기금융자 등 인센티브가 부여되는 민간 임대주택이다

(표 4-4) 준공공 임대주택 등록요건·절차 및 의무

구분	내용
사업주체	민간매입 임대사업자
등록대상	전용면적 85㎡이하의 주택
등록기준	주택이 소재한 시·군·구에 주택 매매계약서 사본, 주택 임대차계약서 사본 및 임대사업자 등록증 제출
임대의무기간	10년
최초 임대료·보증금	해당 시·군·구 또는 인접한 시·군·구에 소재한 주택 중 규모, 생활여건 등이 비슷한 주택의 평균적인 주택 임대차 실거래가격 초과 금지(시세이하)
증액제한	연 5%이하
임대조건 신고의무	임대차 계약 30일 이내 해당주택이 소재한 시·군·구에 임대료, 임대기간 등 임대조건 신고의무
시·군·구청 확인	임대조건이 현저히 부당하거나 위법하다고 인정하는 경우 조정 권고가능

(표 4-5) 준공공 임대주택 임대규제 및 인센티브내용

구분	내용
임대규제	임대의무기간 연장(5년⇒10년) 최초임대료·보증금 제한(시세이하) 임대료 인상률 제한(연 5%이하)
인센티브	재산세 감면 확대 양도소득세 감면 확대 주택 매입·개량자금 주택기금 용자

자. 주택바우처제도

기초생활보장제도내 주거급여를 개편하여 소득·주거형태·주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려하여 저소득층의 주거비를 지원하는 제도로 2015년 7월 시행된다. 소득인정액¹⁶⁾이 중위소득¹⁷⁾의 43%이하이면서 부양의무자 기준을 충족하는 가구를 대상으로 지원한다.

16) 소득인정액 : 소득평가액+재산의 소득환산액

17) 중위소득 : 전체가구를 소득순으로 순위를 매긴다음 중간순서가구의 소득수준을 말함

(표 4-6) 주택 바우처 지원 대상 중위 소득 43%¹⁸⁾

(단위 : 만원/월)

구분	1인	2인	3인	4인	5인	6인
중위소득 43%	67	114	148	182	215	249

임차가구의 기준임대료를 최초주거기준을 고려하여 지역별 가구원수별로 산정하고 수급자의 실제임차료가 기준임대료보다 적을 경우 실제임차료를 지급하고 수급자의 소득 인정액이 생계급여 선정기준을 초과하는 경우 자기 부담분을 차감한다.

(표 4-7) 주택 바우처 기준 임대료

(단위 : 만원/월)

구분	1급지(서울)	2급지(경기인천)	3급지(광역시)	4급지(그외)
1인 가구	19	17	14	13
2인 가구	22	19	15	14
3인 가구	26	23	18	17
4인 가구	30	27	21	19
5인 가구	31	28	22	20
6인 가구	36	33	25	23

주택 등을 소유하고 그 집에 거주하는 자가 가구에게는 구조안전·설비·마감 등 주택의 노후도를 평가(경·중·대보수로 구분)하여 최대 950만원까지 종합적인 주택개량을 지원한다. 또한 장애인에 대해서는 주거약자용 편의시설(380만원 한도)을 추가로 설치한다. 수급자의 소득 인정액에 따라 100~80%까지 차등 지원한다.

(표 4-8) 자가주택 개량지원내용

구분	경보수	중보수	대보수
보수수준	350만원	650만원	950만원
보수기준	작은 규모 간단보수	건물이나 설비 부분 보수	지반 및 중 구조물 결합
보수주기	3년	5년	7년
보수예시	도배, 장판 등	오.급수, 난방 등	지붕, 기둥 등

18) http://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m_35449/DTL.jsp

3. 임대주택 지원내용

가. 택지공급지원

공공개발 택지 중 공동주택 건설용지의 40%이상을 임대주택 건설에 우선 공급한다¹⁹⁾

(표 4-9) 임대주택용지 공급가격 기준

구분	임대주택 면적별	공급지역		
		수도·부산권	광역시	기타지역
조성원가 이하	60㎡이하 주택용지	수도권:60(85) 부산권:60(80)	60(80)	60(70)
	60㎡초과 85㎡이하 주택용지	수도권:85(100) 부산권:80(90)	70(90)	60(80)
조성원가 이상	85㎡초과 149㎡이하 주택용지	감정가격	감정가격	감정가격

* ()는 5년임대주택 공공택지 공급가격이며, 보금자리주택지구는 조성원가의 110%로 공급

나. 주택도시기금 지원

60㎡이하 주택에는 호당 최고 7,000만원, 연이율 2%로 용자 지원하며, 60~85㎡ 규모의 주택에는 호당 최고 9,000만원, 연이율 2%로 용자 지원한다. 매입임대 주택은 호당 7,000만원(수도권 1.5억원)의 구입자금을 연이율 2%로 지원한다.

다. 보조금 지원

공공임대주택은 영구임대주택은 국고·지자체 재정 85%이상 부담하였고, 국민임대주택정책이후 임대주택 유형에 따라 보조금 지원 내용이 다양하지만 재정 지원은 최대 50%수준을 유지하고 있다.

19) 임대주택법 제4조 및 택지개발업무처리지침 제21조

(표 4-10) 매입임대주택 재원분담

구 분	호당사업비	출자(보조)	융자(기금)	입주자
다가구	9,000만원	45 ~ 50%	50%	5%
원룸형	6,500만원	45%	50%	5%

(표 4-11) 국민임대주택 유형별 재원분담

구 분	계	재정	주택기금	사업자	입주자
I 형 (36 ~ 52)	100%	50%	37%	10%	3%
II 형 (53 ~ 62)	100%	32%	39%	10%	19%
III 형 (63 ~ 79)	100%	20%	42%	10%	28%
평균		30%	40%	10%	20%

라. 조세감면 혜택

공공임대주택 및 준공공임대주택의 공급을 확대하기 위하여 공급자에게 다양한 조세감면 혜택을 지원하고 있다.

(표 4-12) 임대주택 조세감면 혜택

구분		전용면적(m ²)			비고(지원요건 등)
		40이하	40 ~ 60	60 ~ 85	
취득세	건설임대	면제	면제	25%	○ 공동주택 건축 또는 공동주택·오피스텔을 최초로 분양받는 경우에 한정 - 60m ² 이하 : 공동주택, 오피스텔을 취득 - 60 ~ 85m ² : 장기임대(10년이상)를 목적으로 20호이상 취득 또는 20호이상 보유자가 추가 취득 시
	매입임대	면제	면제	25%	
	준공공임대	면제	면제	25%	
재산세	건설임대	면제	50%	25%	○ 공동주택 건축·매입, 오피스텔 매입 - 2세대이상 임대목적에 직접사용
	매입임대	50%	50%	25%	
	준공공임대	면제	50%⇒ 75%	25%⇒ 50%	

구분	전용면적(m ²)			비고(지원요건 등)						
	40이하	40 ~ 60	60 ~ 85							
양도소득세	건설임대	<ul style="list-style-type: none"> ○ 다주택자 증가 억제(미등록·건설·매입·준공공 포함) ○ 양도소득세 장기보유 특별공제율적용(소득공제율) 								
	매입임대	0-149m ²	3-4년	4-5년	5-6년	6-7년	7-8년	8-9년	9-10년	10년~
		미등록	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%
		건설	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%
준공공임대	매입	10%	12%	15%	20%	25%	30%	30%	40%	
	준공공	10%	12%	15%	20%	25%	30%	30%	60%	
		<ul style="list-style-type: none"> * 주택 종류 제한없음 ○ 향후 3년간 매입하여 준공공임대주택 등록시 양도세 면제 								
종합부동산세	건설임대	합산배제			○ 임대당시 공시가격 6억원이하 -2호이상, 5년이상 임대					
	매입임대	합산배제			○ 임대당시 공시가격 6억원이하 (수도권 밖 3억원이하)					
	준공공임대	합산배제			-1호이상, 5년 이상 임대					
소득세 법인세	건설임대	전용면적에 관계없이 최대 20%			○ 기준시가 3억원 이하(오피스텔 포함) - 3호이상, 5년이상 임대					
	매입임대	전용면적에 관계없이 최대 20%								
	준공공임대	전용면적에 관계없이 최대 20%⇒30%								

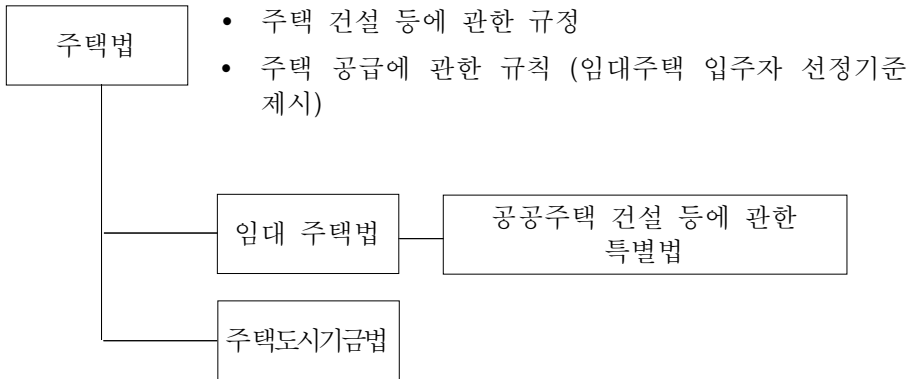
4. 소결

가. 제도적 측면

임대주택에 대하여 다루는 법적 테두리는 첫 번째 주택법이다. 주택법은 분양, 임대, 조합주택 등의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달운영 등에 관한 사항을 정하고 있으며, 주택사업의 승인절차 등을 규정하고 있으며, 주택건설기준, 주택공급 규칙, 국민주택기금 운용 등의 근거법이다. 두 번째는 임대주택법으로 임대주택의 정의, 임대주택의 건설·공급·관리와 주택임대사업에 관한 사항을 정하고 있다. 공공임대와 민간임대를 포괄하여 임대주택의 건설촉진과 임대사업자 등록 및 관리, 임대차 계약 등의 규정을 제시하고 있다. 셋째 공공주택 건설 등에 관한 특별법으로 이전의 국민임대주택 건설 등에 관한 특별조치법에서, 보금자리주택 등에 관한 특별법을 거쳐 현재의 법으

로 변화하였으며, 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상, 무주택자의 주택마련을 지원하기 위하여 국가나 지방자치단체의 재정 혹은 국민주택기금의 지원을 받아 건설 또는 매입하는 임대, 분양주택 사업시행절차를 규정하고 있다.

(표 4-13) 관련 법 적용



현 정부에서는 1997년이후 공급 중단되었던 영구임대주택 공급을 재개하고 공공임대주택 공급 물량을 늘리고 있다. 임대주택에 민간부분의 참여를 유도하기 위하여 다양한 노력을 하고 있다. 임대주택법에 준공공 임대주택을 추가하여 공공에서 관리 가능한 민간임대사업자를 확보하여 주택임대시장의 불안정성을 완화하고 있다. 특히 생애 주기 맞춤형 주거를 위하여 대학생, 신혼부부 등 젊은 층에 대한 임대주택 공급을 확대하고 있다.

농촌형 임대주택 정책 수립 시에 근거 법, 시행지침, 행정조례 등의 테두리 안에서 공급 절차, 수혜 대상자, 운영 규정 등을 마련하여야 한다. 일정기간 운영하여 제도 밖의 사안을 제도화 하여 안정적인 운영절차를 갖추며 많은 부분 책임과 역할을 지자체에 위임하여 지역의 특성을 반영하는 절차가 필요하다. 향촌형 인구가 지역에 안착하기까지 주거 불안정상태를 개선하기 위한 맞춤형 지원 정책이 필요하다.

나. 예산 측면

임대주택의 유형에 따라 재원분담 비율이 다르다. 영구임대주택은 재정분담 비율이 높으며, 국민임대주택에서도 규모에 따라 재정지원 비율이 차이가 있도록 설계되어 있다.

(표 4-14) 유형별 재원분담비율

구분		기준금액	재정	기금	사업자	입주자
영구임대		6,790천원/3.3㎡	85%		15%	
국민임대	I 유형	6,790천원/3.3㎡	50%	37%	10%	3%
	II 유형		32%	39%	10%	19%
	III 유형		20%	42%	10%	28%
매입임대	다가구	90,000천원/호	45%	50%		5%
	원룸형	65,000천원/호	45%	50%		5%

임대주택 정책 대상자의 소득수준을 확대하고, 소득수준과 공급 규모에 따라 재정지원 규모가 달라지고, 이와 연동하여 임대료 수준이 달라지도록 설계되고 있다. 2015년 주거급여제도가 시행됨에 따라 주거비의 직접 보조 대상이 확대되고, 자가 주택의 개보수 및 유지에 대한 지원이 가능하게 되었다. 농촌지역 자가주택 개보수 중 소규모 일상 개보수부분을 지역의 주거복지센터 등에 사업을 위탁하는 사례가 일어나고 있으며, 이를 통해 주택 관리부분 사회적 기업²⁰⁾이 자리잡고 있다. 농촌형 임대주택의 경우도 주택의 관리 및 개보수부분은 지역의 사회적 기업과 연계하는 방안 검토가 필요하다.

제2절 농촌 임대주택 운영 사례 분석

1. 농촌지역 임대주택 사례

가. 임대주택 정책 현황

농촌 임대주택 정책은 고령 취약계층을 위한 주거복지차원에서 접근하는 방향과 귀농·귀촌자들의 주거안정과 정주기반을 제공하는 방향으로 제시되고 있다. 2015년 5월 행정조사를 통한 읍·면지역 임대주택 운영조사 실태결과를 살펴보면 고령취약계층을 대상으로 운영중인 사랑의 집(인제군), 공동생활홈 조성사업과 귀농과 연계한 농어촌뉴타운시범사업(장성군, 화순군), 귀농인의 집 등의 사례가 있다. 본 보고서에서는 취약계층을 대상으로 하는 주거복

20) 금산군 주거복지센터에서는 LH공사와 계약하여 금산군내 주택 개보수 업무를 수행하고 있음.

지 임대주택²¹⁾은 제외하고 도시민 유치 및 이주지원 사례를 중심으로 정리해 보고자 한다.

나. 농어촌뉴타운 조성사업

2009년 도시에 거주하는 젊은 인력을 농어촌으로 유치하여 농업의 핵심주체로 육성하여 농어업의 경쟁력을 높이기 위하여 농어촌뉴타운 시범사업을 시작하였다. 농어촌 뉴타운 시범사업은 출향자녀 등이 귀농하여 지역 농산업의 핵심주체로 성장토록 영농지원, 자녀 교육 및 복지환경, 쾌적하고 저렴한 주택공급 등을 연계한 종합 지원하는 인력육성사업이다. 농어촌뉴타운시범사업은 충북 단양, 전북 장수, 고창, 전남 화순, 장성 5개 지역에서 시행되었으며, 2012~2013년 주택 및 택지 조성을 완료하였다. 그중 화순, 장성 2지구에서 280호 임대주택을 공급·운영하고 있다.

농어촌뉴타운 시범사업 중 임대주택은 시장·군수가 사업시행자로 주택 및 기반시설을 지어서 임대하는 공공건설 임대방식을 취하고 있다. 입주자의 조건은 일정수준 이상의 경영규모를 갖추었거나 경영승계 등을 통해 갖출 것이 예상되는 젊은 세대로 연령기준이 만 30세에서 만 49세이하이며, 안정적인 영농종사를 위해 기혼세대 중심으로 제한하고 있다. 사업을 시행하면서 연령 조건은 20대에서 50대까지 선정기준을 완화되었다.

(표 4-15) 농어촌뉴타운시범사업 조성 현황

시.도	지구명	위치		공급호수(호)			사업비 (백만원)
		시.군	읍.면	계	분양	임대	
계	5지구			650	370	280	167,454
충북	옛단양	단양	단성	75	75		19,804
전북	송학골	장수	장수	75	75		24,361
	월곡	고창	고창	100	100		34,392
전남	유평	장성	삼서	200	70	130	39,900
	잡정	화순	능주	200	50	150	48,997

21) 농림축산식품부, 고령자 공동이용시설 사례조사 및 모델연구, 2013에서 공동생활 홈에 대하여 자세히 다루고 있음.

(1) 장성 유펡지구 임대주택 운영 사례

장성 유펡지구는 단독주택과 타운하우스 두 종류의 주택으로 공급되었다. 주택면적 85㎡ 타운하우스는 70호이며 모두 임대주택이며, 100㎡ 단독주택은 130호이며 이중 임대주택 60호, 분양주택 70호로 구성되어 총 200호주택을 공급하였다. 주민편익시설로 공동보육시설을 포함한 커뮤니티센터 1,430㎡, 농기계창고 364.8㎡, 공원 및 녹지시설이 조성되어있다.

총사업비²²⁾는 토지비를 제외하고 399억원으로 국비 254억원(63.7%) 지방비 145억만원(36.3%)이다.

(표 4-16) 유펡지구 사업비 규모

(단위:백만원)

계	국비			지방비		
	소계	보조	융자	소계	의무확보	추가부담
39,900	25,404	12,094	13,310	14,496	3,179	11,317



<그림 4-2> 장성 유펡 농어촌뉴타운 전경

주택 규모 100㎡ 기준으로 임대료는 보증금 14,000천원에 월 220천원 수준이며, 월 임대료를 전액 보증금으로 전환하여 전세형식으로 임차 선택 가능하다. 장성군 내 국민임대주택은 평균 주택규모 46㎡에 보증금 13,492천원, 월임대료 98천원정도이다. 면적당 임대료를 비교하면 농어촌뉴타운 임대주택은 보증금 140천원/㎡, 월임대료 220원/㎡이며, 국민임대주택은 보증금 293천원/㎡, 월임대료 210원/㎡으로 국민임대주택보다 저렴하다. 임대 의무기간은

22) 김종섭 외, 농어촌뉴타운조성 시범사업 평가연구. 2012, pp154

10년이며, 2년 단위로 입주자와 계약하고 있으며, 임대료는 물가상승분을 고려하여 재산정하며, 임대 의무 기간 종료 후 분양으로 전환한다.

(표 4-17) 장성 유편지구 농어촌뉴타운시범사업 임대주택 임대료

(단위:원)

주택규모	세대수(호)	보증금	임대료
85㎡	39	12,000,000	190,000
	13	20,000,000	160,000
	18	54,000,000	-
100㎡	23	14,000,000	220,000
	16	25,000,000	180,000
	21	64,000,000	-

(표 4-18) 장성군 내 국민임대주택 임대료²³⁾

(단위:원)

구분	주택규모 (㎡)	세대수(호)	보증금	임대료
장성영천2	36	314	8,786,000	69,180
	46	142	14,277,000	114,220
장성부강2차	59	6	22,844,000	125,630
장성부강1차	59	10	17,572,000	138,370
장성영천주공	51	150	14,848,000	101,620
	59	180	19,416,000	127,750

임대업무 중 임대차계약, 임대료 징수, 체납자 관리 등의 업무를 장성군에서 하고 있다. 임대차계약은 입주자와 장성군간의 계약으로 이루어지고 있으며, 3년간 임대주택 입주자교체 비율이 약 60%수준이다. 담당자는 귀농실패, 단독주택 이용 불편, 난방비용 과다 등의 이유로 이주하고 있다고 밝혔다. 광주광역시와 인접하고 교통 접근성이 좋아 입주 대기자가 100여명 정도이며,

23) <http://rent.lh.or.kr> 장성군 발체

공실 없이 운영되고 있다. 입·퇴거시 보수 등의 업무가 이루어지고 입주자 관리업무도 포함된다.

임대료는 매달 장성군에서 고지서를 발부하고 있으며, 발부받은 고지서로 입주자들은 지로 납부 및 가상계좌로 입금하고 있다. 장기 체납자는 약 5~6명 정도로 5%수준이며, 보증금이상으로 연체되지 못하도록 관리하고 있다.

“장성군 드림빌 관리 및 운영에 관한 조례”에 의하여 입주자 부담금으로 임대료와 관리비를 고지하고 있으나, 시설물 관리 주체 및 비용에 관하여 입주자와 이견이 있어 입주자들이 관리비는 납부하지 않고 있으며, 관리사무소를 별도로 운영하지 않는다.

입주 초기에는 건축마감재 등 인테리어 관련 민원이 많았으나, 현재는 겨울철 난방비, 결로에 의한 곰팡이 발생 등 주택에 관한 민원이 많다. 커뮤니티 센터 건물관리, 청소, 잡초 제거 등 단지내 공공시설의 관리를 군에서 직접 관리하고 있다. 임대 및 주택관리업무에 별도의 조직없이 군에서 담당하여 인력 부족과 유지관리를 위하여 공사사항 발생 시 계약 및 발주 등의 행정처리에 시간이 소요되어 민원대응이 늦어지는 점 등을 불편사항으로 제기된다.

유지관리비용의 대부분은 임대주택과 공동시설 등 건축물 유지보수, 단지 청소, 보험 및 세제 등 부대비 등의 항목으로 집행된다. 공동시설의 유지관리 비용을 절감하기 위하여 태양광 및 지열설비를 설치하였다. 분양 주택 중 일부에 대하여 그린빌리지사업으로 태양광패널, 지열설비를 설치하였고, 임대주택 일부에는 태양광보급사업을 도입하였다.

(2) 화순 잠정지구 임대주택 운영 사례

화순 잠정지구는 단독주택과 타운하우스 두 종류의 주택으로 공급되었다. 주택 면적 84㎡ 타운하우스는 150호이며 모두 임대주택이다. 100㎡ 단독주택은 한옥 형태의 50호이며 모두 분양주택으로 총 200호주택을 공급하였다. 주민편익시설로 귀농자교육센터, 마을회관 등을 포함한 커뮤니티센터 1,739.46㎡, 근린생활 시설 및 녹지시설이 조성되어있다. 총사업비²⁴⁾는 토지비를 제외하고 490억원으로 국비 254억원(51.8%) 지방비 236억만원(48.2%)이다.

24) 김종섭 외, 농어촌뉴타운조성 시범사업 평가연구, 2012, pp154



<그림 4-3> 화순 잠정 농어촌뉴타운 전경

(표 4-19) 잠정지구 사업비 규모

(단위:백만원)

계	국비			지방비		
	소계	보조	융자	소계	의무확보	추가부담
48,997	25,374	12,814	12,560	23,623	3,179	20,444

임대료는 보증금 25,000천원에 월 200천원 수준이며, 월 임대료를 전액 보증금으로 전환하여 전세형식으로 임차 선택 가능하다.

화순군 내 국민임대주택은 평균 주택규모 43㎡에 보증금 8,838천원, 월임대료 56천원정도이다. 면적당 임대료를 비교하면 농어촌뉴타운 임대주택은 297천원/㎡, 월임대료 235원/㎡이며, 국민임대주택은 203천원/㎡, 월임대료 129원/㎡으로 국민임대주택보다 임대료가 높다.

(표 4-20) 화순 잠정지구 농어촌뉴타운시범사업 임대주택 임대료

(단위:원)

주택규모	세대수(호)	보증금	임대료
84㎡	46	25,000,000	200,000
	6	32,500,000	150,000
	9	40,000,000	100,000
	90	55,000,000	-
계	150		

(표 4-21) 화순군 내 국민임대주택 임대료²⁵⁾

(단위:원)

구분	전용면적 (㎡)	세대수 (호)	보증금	임대료
화순 서라3차	59	3	12,521,000	76,220
	54	3	10,888,000	70,770
	59	11	12,521,000	76,220
화순 서라4차	28	20	4,355,000	25,030
	54	3	13,066,000	76,220
	59	17	14,699,000	87,100
홍용한고을	39	54	7,350,000	50,510

임대의무기간은 10년이며, 주택 계약기간은 5년으로, 추후 재계약 연장 가능하다. 임대기간 종료 후 분양으로 전환할 계획이며 분양 전환 시 해당 임대주택에 거주하고 있는 자에게 우선 분양한다.

임대업무 중 임대차계약, 임대료 징수, 체납자 관리, 입주자 자격관리 등의 업무를 화순군에서 하고 있다. 임대차계약은 입주자와 화순군간의 계약으로 이루어지고 있으며, 임대주택 입주자교체는 1년에 약 4가구 정도로 3년간 약 12가구로 8% 수준이다. 담당자는 직장 이전, 가정 내의 이유로 등의 이유로 이주하며 주택의 문제로 이주하지 않는다 라고 밝혔다. 임대료는 매달 화순군에서 고지서를 발부하고 있으며 장기 체납자는 약 5~6명 정도로 5%수준이며, 보증금이상으로 연체되지 못하도록 관리하고 있다. 광주광역시와 인접하고 교통 접근성이 좋아 입주 대기자가 40여명 수준으로 공실 없이 운영되고 있다.

“화순군 농어촌 뉴타운 관리·운영 및 입주자 지원에 관한 조례”에 의하여 입주자 부담금으로 임대료와 관리비 예치금을 고시하고 있다. 입주자 대표회에서 관리사무소를 두도록 협의하여 주택관리회사와 계약에 의하여 관리소장, 경리, 경비 분야에 최소한의 조직을 갖추고 관리업무를 하고 있다. 인건비 등을 부담하기 위하여 입주자들은 관리비를 15,000원/월 부담하고 있다. 군에서 관리비 일부를 지원하기위하여 주택 지붕에 태양광 패널을 설치하였고, 가정내 전기로 사용하고 남은 발전 이익금은 약 300~400만원/월이며, 이를 관리비로 지원하고 있다.

25) <http://rent.lh.or.kr> 화순군 발체

올해까지는 하자보수기간으로 건축에 대한 하자처리를 진행하였으며, 단지 내 조정, 산책로 정비 등 부대시설 정비를 진행하였다. 주요 하자 내용은 누수, 결로, 창호 틈새 발생 등이다. 주택의 난방에너지원은 LPG가스 집단공급 방식을 채택하고 있으며, 향후 도시가스 공급 계획을 세우고 있다. 단지 내에서 일어나는 민원 등에 대한 신속대응을 위하여 군에서 2명의 인원을 지원하여 단지내 주택 및 단지 관리 등의 업무를 수행하고 있다. 주택 수리 신청은 관리사무소에 상주하는 군 담당자를 통해 이루어지며, 현재는 하자보수로 처리하고 있으나, 하자보수기간 이후는 관련 공정별 면허업체를 선정하여 먼저 개보수업체에서 공사를 한 후 정산하는 방식으로 계획하고 있다. 이를 통해 전기, 난방 등에 대한 부분 문제 발생 즉시 대응하여 생활의 불편을 최소화할 수 있도록 계획을 세우고 있다.

유지관리비용 내역은 장성군과 유사하며, 다만 화순군에서는 단지내 임대주택 관리 등을 위하여 2명을 파견하고 있어 인건비를 추가적으로 부담하고 있다.

(3) 농어촌뉴타운시범사업 임대주택 소결

첫째 지자체에서 임대관리와 주택관리를 직영관리 형태로 운영하고 있다. 주택 불편사항을 접수 신청하는 방법은 군에서 인력을 채용하여 단지내 상주 파견하는 형태와 군 담당자에게 직접 신청하는 형태로 운영되고 있다. 상주 파견의 경우는 인건비에 대한 예산 수립이 필요하며, 직접관리의 경우는 담당자가 기존 업무에 추가적 업무로 수행하여 업무가 과중되는 경향이 있다. 위탁관리방식에 대해 검토하였으나, 위탁수수료 비용이 필요하여 채택하고 있지 않다.

둘째 단지내 시설 및 공용 부분관리에 대하여 시행자와 입주자간의 역할과 비용처리에 계약서상에 명시하고 있으나 관리비 징수를 못하고 있거나, 관리비 지원을 위하여 추가적인 시설을 설치하였다. 입주자 자치위원회와 협의 및 임대차계약서 내에 임대료 별도의 관리비 징수에 대한 내용을 명확히 고지하여야 하며, 관리비를 미부담할 때는 단지내 시설 관리에 대하여 입주자가 주도적으로 관리해야하는 부분에 대한 합의가 필요할 것이다.

셋째 입주자의 민원사항은 주택 부분에 집중되고 있다. 주택의 난방비, 겨울철 결로로 인한 곰팡이 발생, 누수, 시설물 보수 등 건축물과 관련하여 개보수 신청이 발생하고 있다. 신청 접수 후 개보수는 하자보수 기간 동안은 시

공회사에서 시행하였으며, 하자보수기간 이후에는 관련 공종별 전문업체에서 선 개보수 후 비용 정산하는 시스템으로 지역 개보수업체를 활용한다.

단독주택의 동절기 난방비가 40~50만원/월 정도이며, 연립주택은 20~30만원/월 정도로 아파트에 비하여 비용 부담이 크다. 난방에너지의 안정적 공급을 위하여 집단에너지 공급과 도시가스 연결 등에 대한 검토와 함께 태양광, 지열 난방설비 설치에 대한 지원을 하여 난방비 부담을 줄이기 위한 노력을 하고 있다.

넷째 입주자 자치 및 커뮤니티 활성화를 통하여 안정적으로 지역사회 정착, 영농활동 및 정보교환, 공동생활 시설 및 단지내 관리 등 관리 참여를 확대하여 다양한 지역에서 이주한 입주민들을 통합화하는 과정을 거치고 있다. 물리적으로 구축되어 있는 커뮤니티 센터를 운영하여 그 안의 콘텐츠를 채워 생활공동체를 구축하는 것은 입주자의 참여로 이루어진다.

다. 귀농인의 집

(1) 운영 현황

귀농·귀촌희망자가 거주지나 영농기반 등을 마련할 때까지 거주하거나 귀농·귀촌 희망자가 일정기간동안 영농기술을 배우고 농촌체험 후 귀농할 수 있게 머물 수 있도록 하는 임시 거쳐 제공하는 사업이다. 사업시행자는 시장·군수이며 시장·군수가 귀농인의 집 신축 부지를 확보하여 건축하거나 기존 농어촌지역의 빈집수리 등으로 사업을 시행한다. 기존 주택을 개보수하거나 신축하여 귀농·귀촌하는 도시민에게 임대주택으로 공급할 때 주택 개보수 및 신축 비용으로 세대당 3천만원 한도로 (국비50%, 지방비50%) 지원한다. 임대주택으로 최소 5년 이상 운영하여야 하며, 마을(사업신청자)에서 귀농인의 조성사업 신청, 입주자 모집 및 입주자에 대한 교육프로그램 지원 등을 하며, 시장·군수는 귀농인의 집 조성사업 계획수립, 수요조사, 주택건축 인허가, 행정 및 기술지원, 사업대상자 선정 및 소요 지방비를 확보한다. 시장·군수는 준공된 시설물(토지포함)을 선량하게 유지관리하여야 하며, 운영·관리를 마을주민에게 위탁할수 있으며, 마을 주민들은 선량한 유지관리를 위해 주민자체 유지관리 및 운영조직을 구성·운영하여야 하며, 필요한 경우 협약을 체결할 수 있다.

(표 4-22) 사업추진절차

귀농인의 집 조성사업계획 시달	: 농림축산식품부 → 도 → 시.군
귀농인의 집 조성사업 대상자 공모	: 시.군
귀농인의 집 조성사업 대상자 확정	<사업대상자 확정 결과보고> 시.군 → 시.도, 농림축산식품부
귀농인의 집 조성사업 추진	사업대상자 (마을 단위)
준공, 보조금 교부신청 및 결정	시.군
운영 및 유지관리	시.군, 마을협의회

2014년 2월 기준 39개시군에서 132개소의 귀농인의 집을 운영하고 있으며 그 중 고창군에 20개소, 거창군에 17개소가 있다. 사업의 확대를 위하여 2015년 70개소 추가 지정하는 것을 계획하고 있다.

(표 4-23) 귀농인의 집 운영 현황 (2014년2월기준)²⁶⁾

구분	시도	시군	사업자 (성명)	주택규모 (㎡)	입주자 임대료	임대기간	계약 종료일	운영 재원
1	충북	괴산	(사)흙살림	99.54	1만원/일	6개월	없음	국
2		괴산	둔을울갱이 마을	82.65	1만원/일	6개월	없음	국
3		단양	양당리 마을회	38.71	20만원/월	6개월	'15.12.31.	국
4	충남	금산	바리실 마을	19	유지비 납부	1년	'14.12월	국
5		금산	귀농귀촌회 망센터	132	1만원/1일	1일 단위	없음	도
6		부여	부여군	64.8	15,840원/월	6개월	없음	지
7		부여	이기훈	50	유지비 납부	6개월	'16.3	기타
8		서천	귀농인협의회	25	15만원/월	3~6개월	없음	국
9		서천	최광진	60	10만원/월	3~12개월	없음	기타
10		청양	귀농인협의회	55	20만원/월	12개월	'14.12월	도
11		홍성	홍성유기농 영농조합	48	10만원/월	6개월	없음	국
12		홍성	농부이반농장	43	12만원/월	12개월	없음	지
13		홍성	세아유농장	50	15만원/월	12개월	없음	지
14		홍성	거북이마을	49.5	2~8만원/월	12개월	없음	도
15		홍성	홍성군귀농 연구회	89.1	10만원/월	6개월	'16.11월	도
16	전북	정읍	유춘호	93	1만원/일	1년	'18.10월	지
17		정읍	김권익	89	1만원/일	1년	'18.12월	지
18		남원	사)도시민 유치협	75.6	1만원/일	3개월	없음	도
19		남원	사)도시민 유치협	116	1만원/일	3개월	없음	도
20		남원	사)도시민 유치협	71	구성 중		없음	도
21		남원	사)도시민 유치협	720	구성 중		없음	도
22		완주	용진 용복	120	15만원/월	6개월	'14.12월	국
23		완주	소양 인덕	34	10만원/월	"	'19.12월	국

26) 귀농귀촌종합센터 <http://www.returnfarm.com/www/c2/sub7.jsp>

구분	시도	시군	사업자 (성명)	주택규모 (㎡)	입주자 임대료	임대기간	계약 종료일	운영 재원
24		완주	고산 창포	65	15만원/월	“	'14.12월	국
25		완주	비봉 원이전	70	20만원/월	“	'19.12월	국
26		완주	비봉 원이전	72	20만원/월	“	'19.12월	국
27		완주	운주 삼거리	85	20만원/월	“	'19.12월	국
28		완주	비비정 마을	73	10만원/월	“	'17.12월	도
29		완주	구암 마을	90	10만원/월	“	'18.12월	도
30		진안	원연장마을	66	30만원/월	6개월	'15.12월	국
31		진안	미곡마을	85.62	15만원/월	6개월	'15.12월	국
32		진안	(사)생태평 화의봄	138.92	30만원/월	6개월	'15.12월	국
33		진안	백운귀농인 협의회	82.8	25만원/월	6개월	'15.12월	국
34		진안	원좌배추작 목반	85	16만원/월	6개월	'15.12월	국
35		진안	(사)농촌으 로가는길	46.2	30만원/월	6개월	'15.12월	국
36		진안	포동마을	33.05	20만원/월	6개월	'16.12월	국
37		장수	장수 귀농 귀촌협의회	65	10만원/월	6개월	'15.12월	도
38		장수	장수 귀농 귀촌협의회	50	10만원/월	“	'15.12월	“
39		장수	장수 귀농 귀촌협의회	23	5만원/월	“	'15.12월	“
40		장수	장수 귀농 귀촌협의회	60	10만원/월	“	'16.12월	“
41		장수	장수 귀농 귀촌협의회	68	10만원/월	“	'16.12월	“
42		장수	장수 귀농 귀촌협의회	83	10만원/월	“	'17.12월	“
43		장수	장수 귀농 귀촌협의회	73	10만원/월	“	'17.12월	“
44		순창	오상환	42.9	20만원/월	1년	'18.2월	도
45		순창	강대수	56.52	10만원/월	6개월	'18.2월	도
46		순창	장병문	97.28	10만원/월	6개월	'16.11월	도
47		순창	양균섭	46.6	무상	1년	'18.2월	도
48		순창	설순환	37.35	50만원/년	1년	'16.12월	도

구분	시도	시군	사업자 (성명)	주택규모 (㎡)	입주자 임대료	임대기간	계약 종료일	운영 재원
49		순창	추태수	39.3	5만원/월	6개월	'18.2월	도
50		순창	김진호	40.9	무상	1년	'18.2월	도
51		순창	서영표	37	5만원/월	6개월	'18.2월	도
52		고창	김한성	66	없음	6개월	'14.12월말	도
52		고창	김한성	66	없음	6개월	'14.12월말	도
53		고창	김한성	60	없음	“	'14.12월말	도
54		고창	김상관	59	없음	“	'15.5월중순	도
55		고창	김형택	66	없음	“	'15.5월말	도
56		고창	정향진	75	없음	“	'15.6월말	도
57		고창	(사)고창귀농 귀촌협의회	38	없음	“	'16.4월중순	도
58		고창	(사)고창귀농 귀촌협의회	37	없음	“	'16.4월중순	도
59		고창	(사)고창귀농 귀촌협의회	62	없음	“	'16.4월중순	도
60		고창	신상마을	61	4만원/월	1년	'14.4월말	국
61		고창	고창귀농 영농조합	80	없음	“	'14.4월말	국
62		고창	고창귀농 영농조합	85	없음	“	'14년4월말	국
63		고창	백일홍마을	89	없음	“	'14년6월말	국
64		고창	화산영농 조합법인	65	10만원/월	1년	'14년6월말	국
65		고창	손맛영농 조합법인	66	10만원/월	“	'14년6월말	국
66		고창	안현마을	50	5만원/월	“	'14년7월말	국
67		고창	고창 귀농 귀촌협의회	95	10만원/월	“	'15년2월말	국

구분	시도	시군	사업자 (성명)	주택규모 (㎡)	입주자 임대료	임대기간	계약 종료일	운영 재원
68		고창	고창 귀농 귀촌협의회	85	10만원/월	“	'15년2월말	국
69		고창	고창 귀농 귀촌협의회	80	10만원/월	“	'15년2월말	국
70		고창	고창 귀농 귀촌협의회	75	10만원/월	“	'15년2월말	국
71		고창	고창 귀농 귀촌협의회	95	10만원/월	“	'15년2월말	국
72	전남	여수	최병수	68	1만원/일	6개월	'14.05월	국
73		순천	이영희	38	20만원/월	10개월	'14.12월	국
74		순천	박인석	75	20만원/월	10개월	'14.12월	도
75		순천	안기옥	66	20만원/월	10개월	'14.12월	도
76		순천	김삼석	54	20만원/월	10개월	'14.12월	도
77		순천	양봉승	58	20만원/월	10개월	'17.12월	도
78		나주	김길복	66.1	10만원/월	6개월	'15.3월	국
79		구례	구례군수	76.2	10만원/월	6개월	-	군
80		구례	군례군수	45.9	24천원/월	6개월	-	군
81		곡성	이재관	56㎡	무 료	4개월	없음	국
82		고흥	신기마을	55.1	2만원/월	4개월	'14.12월	국
83		화순	최창옥	73.26	1만원/일	1개월	'19.12.31	국
84		장흥	장흥군	82	2만원/일	3개월	없음	국
85		해남	송평마을회	52	10만원/월	6개월	없음	국
86		영암	박말녀	43	20만원/월	6개월	없음	국
87		영암	이은경	77	20만원/월	3개월	없음	도
88		영암	영암군	68	20만원/월	3개월	없음	도
89		함평	전갑석	60	1만원/일	1개월	없음	국

구분	시도	시군	사업자 (성명)	주택규모 (㎡)	입주자 임대료	임대기간	계약 종료일	운영 재원
90		영광	영광군수	68	10만원/월	3개월	없음	도
91		장성	장성군수	70	거주실비	3개월	없음	도
92		장성	장성군수	66	거주실비	3개월	없음	도
93		신안	회산마을	49.5	무료	6개월	없음	국
94	경북	상주	홍은희	140.8	10만원/월	12개월	없음	국
95		상주	이명학	82	30만원/월	1개월	'14.9월	국
96		상주	정광배	76	10만원/월	6개월	없음	국
97		상주	이재춘	48	10만원/월	6개월	'14.12월	국
98		상주	조원희	49.5	10만원/월	6개월	'14.9월	국
99		상주	이상범	58.4	12.5만원/월	12개월	'14.5월	국
100		영양	화천1리 마을회	152	60만원/월(동 절기)	최대 6개월	해당없음	국
101		고령	김갑선	48.12	50만원/년	12개월 이내	없음	국
102		봉화	봉화군	137.88	1만원/일	1일~15 일	없음	국
103		봉화	북곡리 마을회	74.56	500만원/년	12개월	없음	국
104		봉화	문촌리 마을회	59.76	5만원/월	1~6개월	없음	국
105		봉화	하눌리 마을회	56.12	25만원/월	6개월	없음	국
106	경남	진주	이호식	330	없음	6개월	13.11월	국
107		창녕	성기웅	33	10만원/월	6개월	'12년 ~'16년	지
108		산청	김도현	51.02	10만원/월	6개월~2 년	임대기간 만료일	국

구분	시도	시군	사업자 (성명)	주택규모 (㎡)	입주자 임대료	임대기간	계약 종료일	운영 재원
109		산청	김병준	57.71	3~4만원/일	단기(1~3일정 도)	임대기간 만료일	국
110		하동	김삼주	66.42	15만원/월	6개월	'20.03월	국
111		하동	성남진	54	15만원/월	6개월	'20.03월	국
112		하동	권영신	55.8	15만원/월	6개월	'20.03월	국
113		함양	임영빈	198 (2동)	5만원/월	2년	'14.12월	기타
114		거창	서편마을	40	무료	1개월~6개월	'16.08월	지
115		거창	개금마을	34.7	무료	1개월~6개월	'16.10월	지
116		거창	대현마을	48.2	무료	1개월~6개월	'16.12월	지
117		거창	학동마을	51.4	무료	1개월~6개월	'17.03월	도
118		거창	천동마을	40	무료	1개월~6개월	'17.09월	도
119		거창	거기마을	28.6	무료	1개월~6개월	'17.12월	도
120		거창	임불마을	33	무료	1개월~6개월	'17.08월	지
121		거창	학림마을	64.2	무료	1개월~6개월	'17.12월	지
122		거창	갈계마을	44.8	무료	1개월~6개월	'17.12월	지
123		거창	남산마을	83.5	무료	1개월~6개월	'17.10월	지
124		거창	상수월마을	74.8	무료	1개월~6개월	'17.08월	지
125		거창	강천마을	86.2	무료	1개월~6개월	'17.11월	지
126		거창	월곡마을	29.4	무료	1개월~6개월	'18.09월	도
127		거창	월곡마을	35.4	무료	1개월~6개월	'18.09월	도
128		거창	음기마을	48.2	무료	1개월~6개월	'18.09월	도
129		거창	상천마을	36.3	무료	1개월~6개월	'18.09월	도
130		거창	사마마을	40	무료	1개월~6개월	'18.09월	도
131		합천	정창석	85.56	15만원/월	6개월	없 음	국
132		합천	황세경	101.9	15만원/월	6개월	없 음	국

도별 운영 현황을 살펴보면 전북 56호, 경남 24호, 전남 22호순으로 유치되어있다. 운영주체는 개인, 마을공동체, 귀촌협의회, 지자체에서 운영하고 있으며, 약 40%정도가 개인이 운영하고 있다. 사업 초기에는 개인이 신청 운영할 수 있었으나, 2015년 사업지침에서는 사업신청은 마을에서 하되, 사업시행자를 시장·군수로 지정하고 있다. 시설 준공 후 운영관리를 마을주민에게 위탁할 수 있으며, 마을에서 입주자를 모집하고, 입주 신청자의 자격요건 등에 대해 철저히 검증하는 등 유지관리 및 운영에 대한 부분은 시장·군수 혹은 마을이 주체가 된다.

(표 4-24) 귀농인의 집 도별 운영현황

구분	합계	충북	충남	전북	전남	경북	경남
호수	132	3	12	56	22	12	24
비율	100%	2%	9%	42%	17%	9%	18%

(표 4-25) 귀농인의 집 운영 주체

구분	합계	지자체	마을공동체	귀농협의회	개인
호수	132	8	42	28	54
비율	100%	6%	32%	21%	41%

귀농인의 집 평균 임대료는 176천원/월이며, 무료로 이용하는 곳이 35호이며, 6만원에서 10만원사이의 임대료를 받는 곳이 31곳으로 약 24%를 차지하고 있다. 임대기간은 대부분 6개월이하로 책정하고 있다.

(표 4-26) 귀농인의 집 월 임대료

구분	합계	무료	5만원 이하	6만원~10만원	11만원~20만원	21만원 이상
호수	128	35	11	31	28	23
비율	100%	27%	9%	24%	22%	18%

(표 4-27) 귀농인의 집 임대기간

구분	합계	1일단위	3개월이하	6개월이하	12개월이하
호수	130	3	11	81	35
비율	100%	2%	9%	62%	27%



<그림 4-4> 귀농인의 집 전경

귀농인의 집을 운영중인 지자체 담당자들에게 운영상의 문제점과 향후 운영 방향 등에 대하여 인터뷰를 진행하였다. 귀농인의 집의 이용선호가 높아 계속 추진하고 싶은 사업이지만 개선해야 될 문제점으로 언급되는 것은 “빈집을 개보수하여도 주택의 상황이 열악하여 개선되기 어렵다, 겨울철 난방비가 많이 들어 입주자가 없을 때가 있다. 5년후 집주인에게 반환하여 재고가 없다, 마을이나 개인이 운영하는 경우 합리적인 임대료, 운영방법 등에 있어 행정력을 발휘하기 어렵다” 등이다. 향후 임대주택 제도를 도입할 경우 기존마을내 건축하기를 원하며, 임대기간은 6개월단위로 계약하여 수혜대상자가 많은 것을 선호하였다. 또한 장기 임대주택과 공동 생활홈 형태가 같이 있는 복합단지, 영농시설과 연계하고 귀농과 공동체 생활 등의 교육 프로그램과 같이 시행되는 것이 필요하다는 의견을 제시하였다.

(표 4-28) 귀농인의 집 운영 및 관리 조사

구분	기존시설		
	운영호수	운영 주체	문제점
구례군	6	지자체	- 지역주민 교류없음 - 운영비용 소요(도배장판 소규모 보수 등) - 귀농귀촌이 목적이 아닌 사람이 입주 (싼 월세)
홍성군	7	개인	- 사업비가 적어 신축할 수 없다. - 개인 별장식 이용 우려
장수군	7	귀농귀촌협 의회	- 동절기에 입주자가 안 들어오는 경우 있음 - 난방비 큼
고창군	3(17)	귀농귀촌협 의회	- 빈집 개보수하더라도 집이 노후하여 주택 상 태 개선어려움 - 5년이후 소유주에게 반환하여 재고수가 적다
순창군	10	지자체	- 귀농인의 집 부족 - 보조금받아 싼 월세로 살려고 한다.
진안군	7	마을	- 마을에서 운영하여 임대료가 비싼데 군 관리 및 감독 어려움 - 펜션형태로 운영하는 경우 있다.
봉화군	6	지자체, 마을	- 방을 험하게 사용한다 - 관리 비용
거창군	24	지자체	- 사용 중 멸실, 파손발생 경우 입주자 부담이 라고 명시하고 있지만 실효성이 떨어진다. - 화재보험 가입할 계획
완주군	6	마을, 개인	- 마을, 개인이 운영하는 경우 지자체의 관여 어려움 - 임대 및 주택 관리 가이드필요

(표 4-29) 귀농인의 집 향후 계획

구분	향후 계획			
	운영 주체	위치	임대기간	계획 방향
구례군	지자체	기존 마을내	6개월이하 (1회연장가능)	-공동숙소형태 운영 중 사건, 사고 발생시 지자체에 책임이 따를 것이다. 사후관리, 민원 우려
홍성군	지자체	기존 마을내	단기체류, 6개월이하	마을회관, 다목적센터를 귀농인의집형태로 이용할수 있도록 리모델링사업을 추진하려고 함.
장수군	민간단체 위탁	기존 마을내	6개월이하	
고창군	민간단체 위탁	신규단 지조성	단기체류, 6개월이하	-임대 의무기간을 정하며, 임대 의무기간 이내에 분양전환 시 분양금을 지자체 수익으로 하며, 분양전환하는 임대주택 수 만큼 다시 건설하여 임대주택 재고수 유지
순창군	민간단체 위탁	신규단 지조성	1년이하	쉐어하우스 5가구 공사중(화장실 주방 공동사용, 기존 창고 리모델링 연말 준공예정)
진안군	민간단체 위탁	교통편 리한 곳	단기체류, 6개월이하	복합형태 필요(게스트하우스 + 도미토리+ 원룸형) - 장기 + 단기 거주 가능하도록
봉화군	민간단체 위탁	기존 마을내	단기체류, 6개월이하	마을내 5호이내 15~20평규모 주택+창고, 저온저장고 등 영농관련 시설 같이
거창군	지자체	기존 마을내	단기체류, 6개월이하	임대료는 없지만 입주시 예치금을 받아 나갈때 전기세, 수도세 등을 정산함 - 전입신고하고 가족단위로 입주
완주군	민간단체 위탁	기존 마을내	단기체류, 6개월이하	입주자 대상 귀농, 융화 교육 필요

(2) 소결

귀농인의 집에 거주하는 입주민과 운영하는 지자체 담당자와의 인터뷰에서 귀농·귀촌 인구 유치를 위한 임대주택 정책을 연속적으로 추진하는 것이 필요하다는 의견을 확인하였다. 다만 귀농인의 집은 빈집을 활용하여 개보수 후 임대주택으로 이용 후 5년 후 소유주에게 반환하는 구조로 설계되어 임대주택 재고수 유지에 어려움이 있었다. 또한 리모델링 대상 주택의 상태가 열악

하여 개보수하여도 주거성능 개선효과가 미미하여 겨울철 난방비가 많이 들고 이용에 불편하여 공실로 남는 경우가 발생한다.

귀농인의 집 도입초기 임대 및 주택관리를 개인 혹은 민간단체에서 할 때 임대료, 임대기간 등의 부분에서 사업 목적과 달리 이용되는 경우가 발생하여도 행정적인 관리가 어려운 점이 있었다. 홍성군에서 이런 경우를 방지하기 위하여 지자체, 귀농귀촌센터, 임대자의 주체가 사전 운영 방식에 대해 협의서를 작성하였다.

귀농인의 집 입주기간동안 지역에 안정적으로 정착할 수 있도록 집을 찾거나 영동활동을 할 수 있는 도움을 받는 등 지역주민들의 공동체와 자연스럽게 접점을 가질 수 있는 교육, 친목도모 등의 기회를 마련하는 프로그램이 필요하다.

2. 국외 농촌 임대주택 사례

가. 영국 공공임대주택 정책²⁷⁾

영국의 공공임대주택은 지방정부가 공급하는 공영주택(Local Authority Housing)과 인증 사회적 임대인(Registered Social Landlords : RSLs) 제도를 통해 공급되는 임대주택으로 구분된다. 공공임대주택의 재고 가운데 지방정부와 RSLs에 의해 공급된 주택은 2011년 기준으로 전체 재고의 17.5%를 차지하고 있다. 이 가운데 지방정부가 공급 관리하는 공영주택은 8.3%이고 RSLs에 의해 공급 관리되는 주택은 9.2%정도를 차지하고 있다.

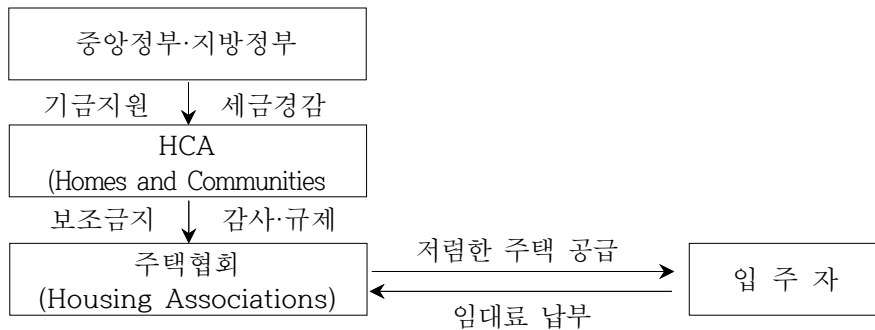
1996년 「주택법(Housing Act)」에 의해 도입된 RSLs제도를 통해 지방정부를 대신하여 공공임대주택을 공급 관리하는 단체는 주택·지역사회청(Homes and Communities Agency : HCA)의 승인을 받아 건설 및 운영 등을 위하여 보조금을 지원받는다. RSLs에 해당하는 민간단체는 주택협회(Housing Associations), 주택 및 토지 트러스트(Housing Trusts, Community Land Trusts), 주택협동조합(Housing Co-operatives) 등이 있다. 이들 RSLs는 임대주택의 입주자 선정, 임대료 징수, 유지관리 뿐만 아니라 택지개발 및 주택 건설의 역할도 담당한다.

27) 서울특별시, 서울시민의 주거실태와 정책수요에 관한 연구, 2014, pp 140~144 발췌정리

(1) 주택협회 (Housing Associations)

주택협회는 1985년에 제정된 「주택협회법(Housing Association Act)」에 의해 주택의 직접적인 공급, 개량 및 관리 등의 활동을 하고 있으며, 영리를 추구하거나 과도한 이익을 배분하지 않는 법인 및 기업을 지칭한다. 주택협회는 1986년 「주택법」개정에 따라 공공임대주택의 대규모 불하정책 (large scale voluntary transfer)을 통해 공공이 주도하였던 공공임대주택의 역할을 대신하여 사회주택을 공급 관리하는 역할을 하였다.

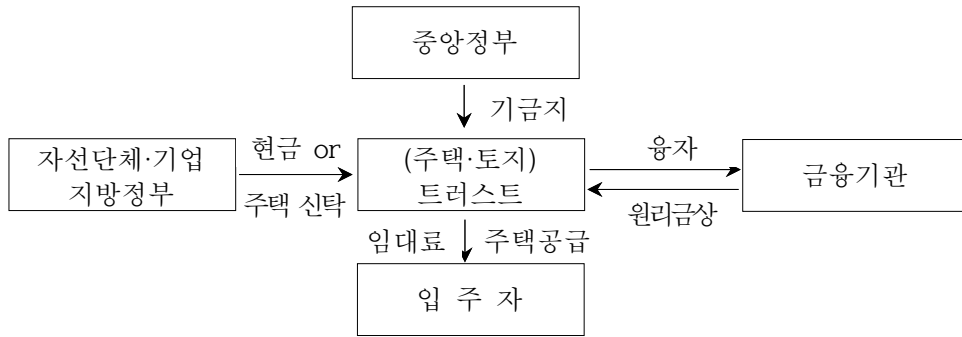
2008년 기준으로 잉글랜드지역에 등록된 주택협회는 1,900개정도이며, 약 200만호의 주택을 관리 운영하고 있다. 대부분의 주택협회는 관리주택이 300호이하인 소규모 조직으로 공공임대주택을 이관받아 유지·관리하는 형태로 운영되고 있다.



<그림 4-5> 영국 주택협회 사업구조

(2) 트러스트

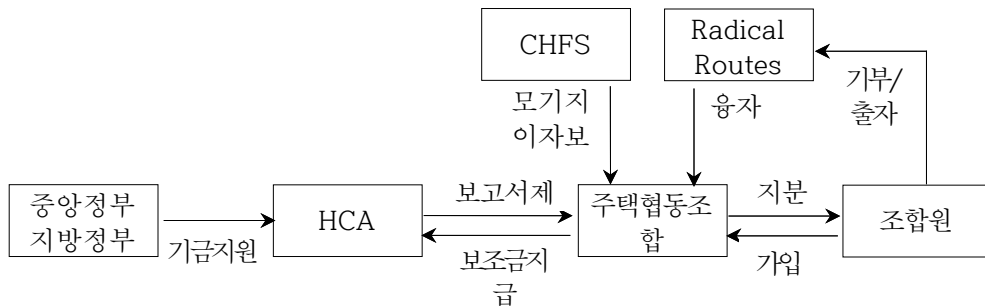
트러스트는 신탁계약에 의해 설립된 법적 기구로 저소득층을 위한 부담가능한 주택을 공급하는 역할을 한다. 주택과 관련된 신탁에는 주택트러스트 (Housing Trust)와 공동체 토지트러스트(Community Land Trust : CLT)가 있다. 지방정부는 RSLs에게 자신들이 가진 주택재고를 신탁자산으로 이관할 수 있는 권한을 가지고 있는데 지방정부의 자산을 신탁받은 주택트러스트는 지방정부의 공영주택을 위탁 관리할 수 있다.



<그림 4-6> 영국 트러스트 사업구조

(3) 주택협동조합

주택협동조합은 「산업 및 공제조합법(Industrial and Provident Society Act)」에 근거한 단체로 비영리보증책임주식회사로 등록되어 있다. 주택협동조합은 소유방식 및 조합원에 따라 자가주택협동조합, 임차인관리협동조합, 자력건설협동조합, 단기운영주택협동조합 등으로 구분된다. 주택협동조합은 HCA(주택·지역사회청)를 통해 정부의 보조금을 받거나 공공기금이 아닌 모기지(mortgage)나 전환사채 등을 자금으로 이용하고 있다. 자금 지원을 위한 기관에는 CHFS(Co-operative Housing Finance Society)와 Radical Routes 등이 있다. 주택협동조합 지원 네트워크인 Radical Routes는 윤리적 투자수단인 Rootstock을 운용하는데 주택협동조합에서 자금을 빌려주는 경우 Radical Routes 구성원들은 Rootstock에 기부하는 방식으로 운영되고 있다.



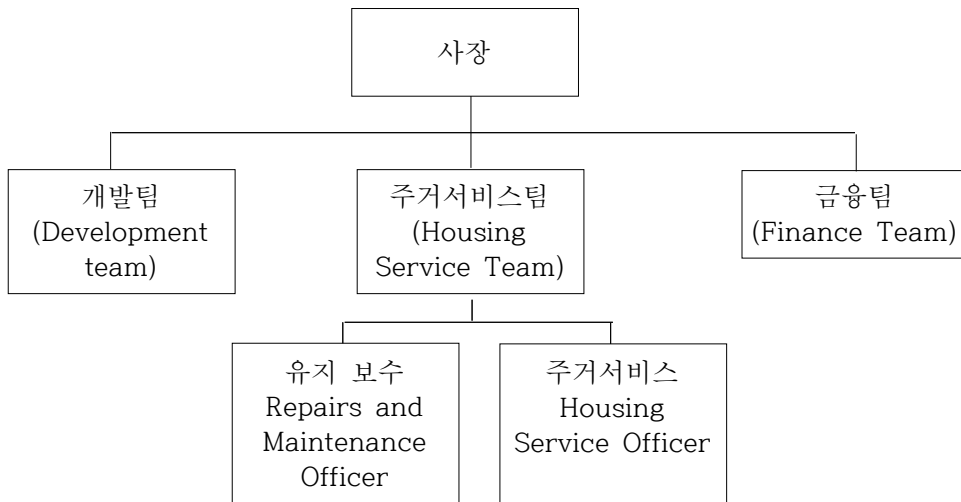
<그림 4-7> 영국 주택협동조합 사업구조

나. 영국 농촌 공공임대주택 운영사례²⁸⁾

(1) 영국 농촌 주택협회(English Rural Housing Association)

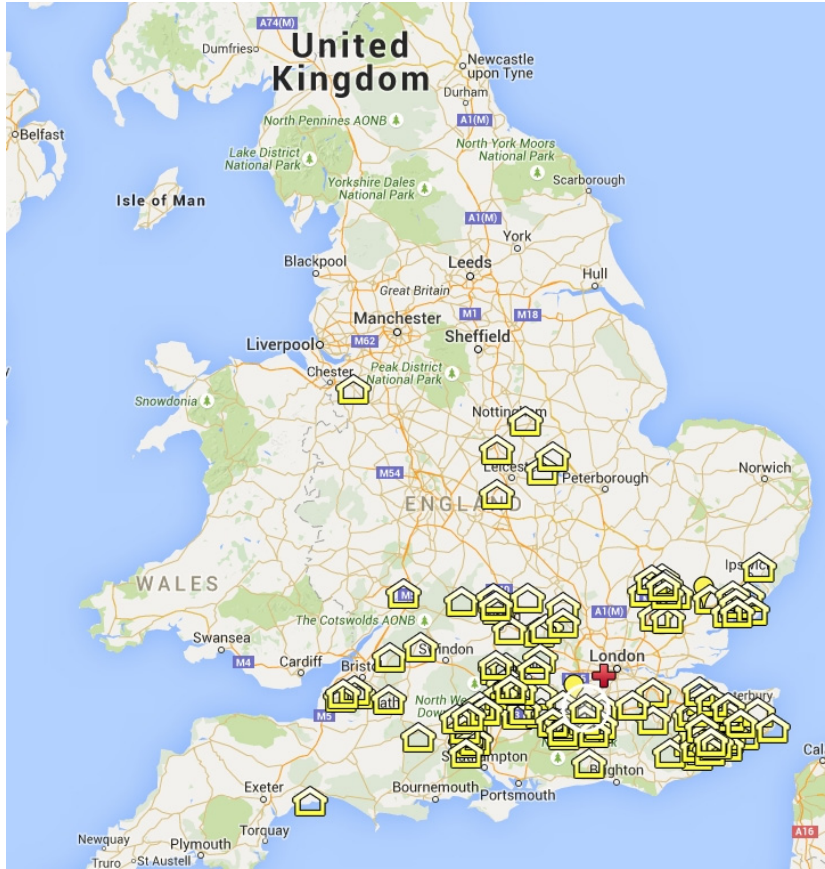
1991년 설립된 비영리 단체이며, 전국 단위 임차인 서비스 기관이다. 협회는 농촌 지역 사회에 영향을 미치는 주택 문제를 해결하기 위해 다양한 파트너와 협력하여 저렴한 농촌 주택을 공급하고 있다.

영국농촌임대주택협회의 조직은 개발팀, 주거서비스팀, 금융팀으로 구성된다. 개발팀에서는 기술 개발부분과 지역개발로 구성되며, 주거서비스팀은 유지보수부분, 주거서비스, 지역주택관리 부분으로 구성된다.



<그림 4-8> 영국농촌주택협회 조직 구성도

28) <http://www.englishrural.org.uk/>



<그림 4-9> 영국농촌주택협회 공급 관리 임대주택

농촌마을 공동체의 사회 경제적 지속성을 유지하기 위하여 저렴한 주택을 공급함으로써 지역 서비스를 지원하는 사람들의 수를 늘려, 마을 가게, 학교, 교회와 지역커뮤니티를 운영하게 할 수 있다. 이렇게 지역 서비스를 담당하는 사람들에게 저렴한 주택 제공하여 농촌마을 네트워크를 유지한다.

농촌임대주택은 임대와 소유권 공유(shared ownership leasehold)를 기반으로 하며 지자체의 일부 보조금 지원으로 저렴한 주택(Affordable House)을 공급하고 있다.

입주자격은 지역에 일정 기간 이상 거주하여 고용 또는 지역 교구협의회와 관련을 확인하며, 입주 신청 이후 인터뷰를 통해 결정한다. 입주자는 임대료와 서비스료를 부담할 수 있으나, 자가 주택을 구입할 수 없는 수준의 재정 상태와 반사회적 행동 기록이 없는 지 등의 기준으로 평가한다. 입주 신청을

한 후 기본 조건을 평가 한 후 주택 방문과 인터뷰 및 상담 등이 진행되어 지원자의 조건에 합당한 주택과 임대 조건 등을 결정한다.

주택 사용에 대한 비용은 임대료와 서비스료를 포함하여 책정된다. 임대료는 토지 및 주택에 대한 임대료가 책정되며, 서비스료에는 건물보험, 공동시설 및 도로 등의 기반시설 이용에 대한 비용, 전기·가스·물 등의 공공요금, 각종 세금 등으로 구성된다.



<그림 4-10> 영국농촌주택협회에서 운영 중인 농촌임대주택

(2) Rural Housing Trust(RHT)²⁹⁾

RHT는 농촌 공유 주택(rural shared ownership housing)을 전문으로 하는 곳으로 농촌의 활기찬 마을 공동체를 유지할 수 있도록 저렴한 주택을 공급한다. RHT는 노스요크셔 남쪽해안 지역에 443채의 공유 주택을 보유·운영하고 있다. 저렴한 비용으로 토지를 취득하고 저렴한 가격으로 지역 주민에게 주택을 공급하고 있으며, 점유 및 비용을 제어하기 위하여 개별 주택의 소유권의 점유율을 제한하고 있다.

입주자는 현재 이 지역에 거주하고 있거나, 가까운 친척이 살고 있거나, 지역에 고용되어 있는 상태 등의 기본 기준을 충족하는 사람에 한하여 대기 목록의 지원자로 등록된다. 신청자는 지역 사회에 거주 여부를 확인하며, 주택

29) <http://www.ruralhousing.org.uk/>

입주에 관련된 금융 조건을 이행 여부를 포인트 기반의 방식으로 확인하여 신청자에게 입주 여부를 통보한다.

주택의 관리의 책임은 입주자에게 있으며, 선량한 관리 및 보수, 설비 및 보일러 수리 등을 해야 한다. 임대기간은 입주자가 원하는 기간동안 살 수 있으며, 개인간 양도 및 재 임대는 불가하고 이전의 경우가 생길 때는 RHT에게 양도한다.



<그림 4-11> RHT에서 운영 중인 농촌 공유 주택

다. 일본 공공임대주택 정책³⁰⁾

일본의 임대주택 공급은 국토교통성 주택국 산하 지방자치단체, 지방주택공급공사, 도시재생기구(이하 UR)의 3대 주체를 중심으로 공공임대주택을 공급한다.

공영주택은 「공영주택법」에 따라 중앙정부와 지방정부가 저소득층에게 저렴한 임대료로 제공하는 임대주택으로 직접 건설하거나 매입·임차를 통해 공급한다. 1996년까지는 건설에만 한정했지만 민간이나 공사 및 UR이 소유하고 있는 주택의 활용성을 높이기 위하여 매입 또는 임차가 가능하도록 하였다. 임차형 공영주택은 민간의 주택을 지방정부가 관리위탁계약을 맺어 임차인에게 재임대하는 것으로 우리나라 전세임대주택과 유사하다.

지방 주택공급공사는 공영주택의 소득수준을 넘는 자를 대상으로 공사 주택

30) 서울특별시, 서울시민의 주거실태와 정책수요에 관한 연구, 2014, pp173~182 발췌 정리

을 공급하고 있다. 공사주택은 「지방 주택공급공사법」에 의한 일반공사임대주택과 「특정우량임대주택의 공급 촉진에 관한 법률」에 의한 특정우량임대주택 및 고령자 우량임대주택 등으로 구분할 수 있다. 일반 공사 임대주택은 지방주택공급공사가 건설·소유하고 관리하며, 지역우량임대주택은 도도부현지사 등의 인정을 받은 사업자가 건설하여 관리하는 임대주택이다. 일반 공사 임대주택은 소득에 의한 입주요건이 없으나, 지역우량임대주택의 경우에는 해당 지역내 거주하여야 하며, 동거가족 등의 조건과 소득하한선이 정해져 있다.

UR주택은 도시재생기구에서 건설·공급하는 임대주택이다. 주로 중심도시에 입지하고 주거성능 및 환경이 뛰어난 주택 구조로 건설되어 생활 편리성이 뛰어난 양질의 주택이며, 민간자금 및 정부의 투자금융자금 등을 활용하여 중견소득층에게 공급되고 있다.

(표 4-30) 일본 공공임대주택의 유형

구분	공영주택	공사주택 (도민주택, 현민주택 등)	UR주택 (과거 공단주택)
근거법	「공영주택법」	「지방주택공급공사법」	「독립행정법인 도시재생기구법」
관리주체	중앙정부, 지방정부	지방주택공사	도시재생기구 (과거일본주택공단)
공급대상	저소득층	중견소득층	중견소득층
주요 자금유형	국가재정	민간자금 및 정부투자금융자금	민간자금 및 정부투자금융자금
대상지역	전국	전국	대도시 및 지역중심도시
특징	-중앙정부와 지방정부에서 입주자격 및 입주자의 소득에 따라 임대료 보조	-공영주택의 소득기준을 넘는 가구를 대상으로 한 양질의 임대주택	-기존 주택재고를 활용하여 노인가구, 육아가구 등 정책적 배려가 필요한 사람에게 공급

라. 일본 농촌형 임대주택 공급 사례³¹⁾

일본에서도 농촌의 인구 유출 특히 육아세대가 상대적으로 적고 고령자의

31) 多自然町村の持続可能モデルに関する調査研究報告書, 平成25年3月, 総務省地域力創造グループ地域自立応援課에서 발췌함

비율이 높아 인구 자연 감소가 지속적으로 진행되고 있어 이를 방지하기 위하여 지자체에서 다양한 정책을 펼치고 있다. 지역자원을 활용한 새로운 일자리를 창출하고 인근의 거점도시를 중심으로 한 생활기능을 확보하기 위하여 젊은 세대의 이주 정주를 촉진하는 정책을 제시하고 있다. 인구 규모가 작은 지역, 고령화율이 높은 지역에서는 특히 적극적으로 육아 세대 이민자를 적극적으로 유치할 필요가 있다. 이렇게 젊은 세대나 육아 세대의 이주 · 정주를 촉진하기 위해 “풍부한 지역 자원 등을 활용한 일자리”, “생활에 필요한 도시 기능”, “젊은 세대의 이주 · 정주 촉진 시책”, “젊은 세대 유치를 위한 지역의 매력 향상” 등의 요소가 중요하다는 것을 제안했다.

(표 4-31) 이주자 · 정주자 증가를 위한 필요 요소

구분	요소
농촌의 지역자원을 활용한 일자리	<ul style="list-style-type: none"> - 전문직 - 자연산업, 지역산업 - 관광.교류사업
생활에 필요한 도시기능	<ul style="list-style-type: none"> - 교육기능 : 초등, 중학교 - 의료 복지 기능 : 근접지역내 종합병원, 전문 병원 - 상업기능 : 편의점, 상점 등 - 교통기능 - IT환경
이주 정주 촉진정책	<ul style="list-style-type: none"> - 정보제공 - 인재육성 및 활용 - 주택정책 - 육아지원
지역의 매력 향상	<ul style="list-style-type: none"> - 지역활성화 단체 존재 : NPO법인 - 자연경관 - 주민의식 - 역사 문화 등

다자연 시정촌의 지속 가능한 모델 중 지속 가능한 인구 유지를 목표로하고 있는 특징적인 사례에 대해 소개하고 있다. 그중 이주 정주 촉진을 위하여 주택 정책과 관련있는 부분을 정리하였다.

(표 4-32) 일본 지자체에서 제공하는 도시민 이주 촉진 제도

구분	젊은세대·이주자 대상 임대 주택 등	체험주택	빈집뱅크	주택보조제도
上士幌町	·이주자 국한되지 않음 ·신규 취농을 목표로 여성 전용 주택	신축2동 1개월동안거주가능	-	-
川場村	·이주자 국한되지 않은 공영주택	-	-	-
木島平村	·젊은 세대 정착을 위한 주택 ·야마하이츠(보육원 개보수,10세대)	古민가 1 동	있음	다세대 동거를 위한 개보수비 지원 ·임대료 보조
海士町	·장수명 임대 주택 다수 건설	신축 5동	-	-
邑南町	·UI 턴 전용 주택 고속 IC 근처에 4 호 신설. ·농업 교육 허브 연수 등의 연수생을 위한 여성 전용 주택	-	있음	UI 턴의 빈집 수 리비
直島町	·젊은세대 정착을 위한 공영주택으로 단신자용 1 동 (10호) /가족용 (4호) 를 건설 ·현재 새롭게 계획 중	-	있음	-
神山町	·연간 5 세대의 수용을 위한 빈집 수리 (NPO 법 인에 의한)	古민가 1 동	있음	-
本山町	·이주자 국한되지 않은 임대주택	클라인가르텐(농장 형 숙박 시설)10동	있음	-
綾町	·이주자 국한되지 않은 임대주택	빈집개조 비용을 마을이 부담하고 5 년간 이주자에 임대	있음	「젊은세대촉진 사 업」라는 젊은 세 대 한정으로 주택 보조를 실시

이중 기지마다이라촌(木島平村³²⁾)에는 村営 주택으로 2012 년도에 폐원된 보육원을 개조하여 공동주택을 건설하여 젊은 세대 전용으로 10호를 운영하고 있다. 다세대 동거를 위하여 개보수 지원 및 임대료 보조도 실시하고 있

32) <http://www.kijimadaira.jp>

다. U 턴들도 포함한 젊은 세대가 기지마다이라촌(木島平村)에서 생활하기 쉽도록 다양한 지원을 실시하고 있다. 빈집을 이용한 체험 하우스를 설치하고, 1~2 년이라는 장기간 머물 수 있다.

지역 우량 임대주택	특정 공공 임대주택	야마 하이츠 (야마 보육원 개보수)
		
<p>2010년 준공 목조 2층 연면적 87㎡ 임대료 6만엔/월</p>	<p>2006년 준공 목조 2층 연면적 90㎡ 임대료 5만엔/월</p>	<p>2013년 준공/ 10호 임대료 4만~5만엔/월 40세 미만 부부, 육아세대 지역으로 이주하려는 가족</p>
<p>젊은세대 주택 (6호) (40세이하, 결혼한 부부)</p>		
		

<그림 4-12> 일본의 농촌형 임대주택

마. 소결

영국과 일본의 농촌임대주택 사례를 살펴보면 농촌지역의 인구유지 및 지역 공동체 활성화를 위하여 임대주택제도가 필요하여 다양한 형태로 공급하고 있다는 것을 확인하였다. 공급 및 운영 주체의 측면에서 보면 영국은 주택협회,

주택트러스트 같은 비영리단체를 통해 임대주택을 공급 관리하는 체계를 구축하고 있고, 일본의 경우는 지자체가 소규모로 직접 공급하는 형태를 취하고 있다. 특히 영국의 주택협회, 주택트러스트는 주택공급 및 관리에 대하여 체계적이며 기술적인 조직을 갖추고 있다. 입주자 모집 및 관리에 대해 홈페이지 시스템을 통한 서류 검토를 하고 인터뷰를 통해 입주조건 등에 대해 협상하는 절차를 거치고 있다. 임대부금의 회계관리, 주택의 기술적 관리 등 체계와 절차가 갖추고 있다. 우리의 농촌임대주택제도는 현재 도입을 검토하는 시기이다. 제도를 도입하고 적용사례를 확산시키기 위하여 지자체가 중심이 되어 제도의 운영에 대한 기준을 정립하고 방향을 제시하여 어느 정도 궤도에 올린 다음 비영리 민간단체로 역할을 이양하는 형태로 진행될 것이라고 예상된다. 이때 비영리단체의 조직 준비 시 회계의 투명성과 기술 지원 시스템을 도입하여야 할 것이다.

임주대상자에 대한 부분은 영국이나 일본 모두 귀농귀촌자로 한정하기보다는 거주하고 있는 사람 혹은 고용 또는 지역 커뮤니티와 관계가 있어 정주가능성을 크게 검토하고 있다. 일본의 경우는 젊은 세대의 유출을 방지하는 의미가 더 큰 것으로 해석된다. 우리의 경우도 대부분 자가 주택에 살고 있는 농촌지역에서 차가 주택에 거주하는 비율이 높은 부분이 젊은 세대이다. 향후 지역 거주하는 젊은 세대를 포함하여 주거 안정과 인구유출을 방지하는 것이 필요하다.

(표 4-33) 농촌주택 점유형태³³⁾

구분별 (1)	구분별 (2)	2013					
		사례수 (개)	자기 집 (%)	전세 (%)	보증부 월세 (%)	월세(사글세) (%)	무상 (%)
도시/ 농어촌	도시	1,187	61.5	23.5	9.8	4.6	0.7
	농어촌	2,763	81.1	9.9	3.7	3.7	1.8
읍/면	읍	1,226	75.9	13.8	3.9	4.8	1.7
	면	1,537	85.2	6.7	3.5	2.8	1.8
응답자 연령	30대이하	511	57.7	25.3	9.3	6	1.7
	40대	538	76.2	12.9	3.4	4.9	2.5
	50대	554	86.8	7.1	3	2.3	0.9
	60대	493	90.4	2.8	1.9	3.1	1.8
	70대이상	658	92.3	2.8	0.6	2.5	1.8

33) 농어업인 복지실태조사, 2013년, 통계청

영국의 임대주택은 일정요건을 충족시켜야만 국가저렴주택계획(NAHP, National Affordable Housing Programme)에 의한 국가재정지원을 받을 수 있다. 심사 기준은 디자인 품질기준이 적용된다. 디자인 품질 기준은 사회주택교부금을 지원받는 모든 신규주택에 필수 또는 권장으로 적용되는 기준으로 내부 환경과 지속가능성, 외부환경의 3개부분의 기준을 제시하고 있다. 향후 농촌형 임대주택 도입 시 주택의 품질에 대한 기준에 대한 후속 연구가 필요하다.

(표 4-34) 디자인 품질 기준(D&QS)³⁴⁾

평가요소		주요내용	적용기준
내부 환경	호별규모	전용공간의 적합한 규모 등 점수화	Housing Quality Indicators (HQI)
	호별배치	전용공간의 적합한 방 배치 등 점수화	
	호별 서비스	적합한 소음, 조명 등 점수화	
지속가능성		에너지소비, CO ₂ , 상수도 등 (6단계 수준평가)	Code for Sustainable Homes
외부환경		공동체와 혼합, 융화 등 (20개 항목)	Building Life Criteria

제3절 농촌형 임대주택 유형화 및 공급체계

1. 농촌형 임대주택 유형화

농촌형 임대주택은 단독 주택 형태로 기존 마을내 빈집·빈터를 채워 기존의 공공서비스 체계내에서 거주 편의성을 제공할 수 있는 마을 규모를 확보 혹은 유지의 관점에서 시작한다. 거주의 집중화를 통해 유희토지의 재활용과 환경훼손을 억제하며 기존 마을내에 정착하기를 원하는 귀농·귀촌인의 설문내용을 반영하는 것이다. 또한 단지형은 소규모 형태로 기존마을이나 농공단지에 인접, 전원마을 미분양 택지 이용 등 기존 인프라와 연계하는 형태로 상정한다.

34) 권세연, 박환용 (2009), 영국 사회주택의사회통합정책 연구, 주택연구, 제17권, pp 11

(표 4-35) 농촌형 임대주택 유형 및 특징

구분	기준	내용	공급 형태	공간 위계	가구 원수	주택 규모	임대 기간
기존 마을형	주택신축	빈터매입+주택신축	건설	자연 마을	2인	소형	중장 기
빈집 리모델링형	주택 개보수	빈집매입+개보수	매입	자연 마을	2인	-	단기
		빈집전세+개보수	전세	자연 마을	2인	-	단기
단지형	기반조성 주택신축	단지조성+주택신축	건설	중심 마을	3~4인	중형	중장 기
단기채류형	거주형태	빈터매입+주택신축	건설	중심 마을	1~2인	다중 주택	일 단위
		주택매입+개보수	매입	자연 마을	1~2인	-	일 단위

농촌형 임대주택 유형 구분은 주택공급 형태와 거주형태를 기준으로 구분하였다. 기존 마을형(기존 마을내 주택 신축), 빈집 리모델링형(빈집 등 기존 주택을 이용하여 개보수), 단지형(택지조성과 주택을 동시에 신규 건설)과 단기 채류형으로 구분된다. 기존 마을형은 농촌체험마을 등 지역개발, 6차 산업 등 농림사업 등이 진행되는 자연 마을내 빈터에 주택을 신축하여 공급하는 형태로 마을 주민들이 귀농 귀촌자들의 유입에 우호적인 마을을 대상으로 한다. 기존 마을의 빈터에 귀농·귀촌자들의 이동을 유도하여 지역사회에 필요한 교육, 문화여가, 보건의료, 사회복지 등의 일자리에 참여 기회 제공 등을 통해 지역사회 커뮤니티 지속성을 확보한다. 빈집 리모델링형은 마을내 방치되어 있는 빈집 등 자원을 개보수하여 활용도를 제고하는 유형이다. 빈집을 매입하거나 소유주와 일정기간(약 5년)이상 장기 전세 계약을 맺어 빈집에 대한 사용권을 확보한 후 입주자들이 거주하는데 불편하지 않도록 단열, 화장실, 부엌, 도배·장판 등을 개보수하여 임대주택으로 제공한다. 단지형은 일정 규모 이상의 귀농·귀촌자 임대 수요가 있으며, 농지임대, 농공단지 인근, 6차 산업 등과 연계하여 소득원 확보가 가능한 지역을 중심으로 도입한다. 기존 커뮤니티

티 서비스를 이용할 수 있는 중심지 마을 인근으로 단지 진입을 위한 도로가 개설되어 있어 기반조성공사에 과도한 사업비가 소요되지 않는 지역을 대상으로 한다. 가구당 대지 규모를 일정 규모 이상(500~600㎡)을 확보하여 텃밭 등 농작업 공간을 위한 마당을 포함하도록 단지규모를 계획한다. 단지 체류형은 다중주택 혹은 공동생활홈 형태로 지역 탐색하는 일시동안 거주할 수 있는 형태의 주택이다. 농촌의 단독주택은 공동주택과 달리 외벽을 통해 소비되는 에너지량이 크고 고가의 비용이 드는 기름보일러에 한정되므로 설계단계에서 에너지절감형 주택으로 계획한다. 영국의 임대주택은 친환경주택인증³⁵⁾ 중 지속가능 코드 레벨3 이상을 유지하도록 지정하고 있다. 우리나라에서 건축물 에너지소비효율등급제를 도입하여 실시하고 있는 데 공공기관에서 공급하는 농촌형 임대주택의 경우 일정이상 등급을 받도록 하여 주택에너지 성능을 확보할 필요가 있다. 신재생에너지설비(태양광, 지열 등)를 도입하여 주택 이용 시 필요한 에너지를 주택에서 생산하는 시스템을 도입한다. 태양광, 태양열시스템은 지붕 혹은 옥상에 설치하는 것으로 집광 및 집열 효율을 고려하여 방위, 지붕각도 등에 대한 고려 필요하다.

(표 4-36) 신재생에너지 설치 기준

구분	기준 용량
태양광 시스템	3kW/1가구
태양열 시스템	집열기 20㎡/1가구
지열 냉난방 설비	17.5kW/1가구

빈집 등 기존 주택을 개보수 할 때는 구조적 안정성 검토, 슬레이트지붕 철거를 통해 구조적, 보건상의 안전성 확보하고 난방에너지 성능평가를 통해 에너지 다소비 부위를 찾아 합리적인 개보수 계획을 수립하여야 한다.

35) 영국 친환경주택인증 Code for Sustainable Homes, 코드레벨 1~6까지 운영

2. 농촌형 임대주택 공급체계

가. 근거법

임대주택법, 공공주택건설 등에 관한 특별법에 의하여 국가 또는 지방자치단체의 재정으로 공공임대주택 건설하여, 주거생활 안정을 촉진한다.

농촌에 임대주택을 공급·관리하는 사업을 추진하기 위한 근거법 조항은 농어촌정비법 제2조, 10항, 사목에 의한 농어촌 임대주택의 공급 및 관리를 위한사업, 제68조에 의하여 생활환경정비사업 시행에 따른 조성용지, 농어촌주택, 그 밖의 시설물을 환지하거나 분양 또는 임대할 수 있다.

농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법의 유지보전형 개발사업, 연계형 개발사업의 유형으로 가능하며, 정비계획의 수립 내용에 농어촌 임대주택의 공급 및 관리에 대한 부분이 포함되어 있다.

2015년 1월 20일 제정된 「귀농어·귀촌 활성화 및 지원에 관한 법률」에 의하여 초기 귀농어업인·귀촌인의 정착지원을 위한 임시주거 공간 제공을 위한 교류 협력사업으로 시행할 수 있다.

나. 농촌형 임대주택 공급주체

농어촌정비법 생활환경정비사업으로 농촌형 임대주택 공급 및 관리사업을 시행한다면 사업시행자는 시장·군수이다. 시장·군수는 생활환경정비사업을 효율적으로 추진하기 위하여 사업의 전부 또는 일부에 대하여 한국농어촌공사, 지방공기업, 마을정비조합, 시장·군수·구청장, 한국농어촌공사, 지방공기업 또는 마을정비조합이 한국토지주택공사 또는 「주택법」 제9조에 따라 등록된 주택건설 사업자와 공동으로 출자하여 설립한 법인을 사업시행자로 지정할 수 있다.

임대주택법에서 임대사업자란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사와 주택임대사업을 하기 위하여 등록된 자 또는 임대주택조합을 말한다. 공공주택건설 등에 관한 특별법에 의한 사업자는 국가 또는 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사, 한국농어촌공사 등 공공기관 중에서 국토교통부장관이 시행자를 지정한다.

사업대상자를 귀농·귀촌자로 한정한다면 2015년 1월 20일 제정된 「귀농어·귀촌 활성화 및 지원에 관한 법률」에 의하여 초기 귀농어업인·귀촌인의 정착지원을 위한 임시주거 공간 제공을 위한 교류 협력사업으로 시행할

수 있다. 이때의 사업 시행자는 국가 또는 지방자치단체장이며, 귀농어·귀촌 종합지원센터³⁶⁾, 농림수산물교육문화정보원, 한국임업진흥원, 산림조합중앙회, 수산업협동조합중앙회, 한국어촌어항협회에 위탁할 수 있다.

근거법의 시행체계에 따라 다양한 사업시행자가 있지만 귀농·귀촌자의 이주 정착을 지원한다는 목적을 지닌 농촌형 임대주택의 시행주체는 지자체가 가장 합리적이다. 지자체의 직접 시행이 어려운 경우 한국농어촌공사, 지방공기업, 귀농어귀촌종합지원센터 등에 사업의 일부 또는 전부를 위탁가능하다.

최근 사회적 기업, 협동조합을 통한 공유형 저렴 주택 공급 및 임대 주택 모델의 실험이 진행되고 있다. 프로젝트 옥(PJT OK)은 사회적 기업으로 청년들의 주거문제에 대한 대안으로 셰어하우스 우주(woozoo)를 13호점까지 공급하였다. 넓고 빈집을 빌려 보수한 뒤 재임대하는 사업으로 방은 각자 쓰고, 거실, 주방, 화장실은 공유한다. 보증금은 없고 두 달치 임대료를 선납하는 방식이며, 현재 대학생과 사회 초년생만 입주가능하다. 사회적 기업육성법에 따라 가능한 사업인 예술·관광 및 운동 서비스를 중심으로 설계되어 주택마다 테마를 부여하여 제공하고 있다.

하우징 쿵에서 주택협동조합을 결성하여 2013년 8가구의 연립주택 1호를 준공한 이후 현재 9호 주택이 시공 혹은 조합원 모집하는 등 준비 단계에 있다. 은평 구름정원 협동조합주택은 세대별 맞춤형 설계 및 시공을 하여 준공 후 주택은 개인소유로 등기하고 상가부분은 공동지분으로 등기하였다. 준공 이후 주택관리형 협동조합을 설립하여 운영하고 있다.

36) 귀농어·귀촌종합지원센터 지정 요건

- ① 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
- ② 「민법」에 따른 재단법인 또는 사단법인
- ③ 「농업협동조합」에 따른 농업협동조합, 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 또는 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합
- ④ 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따른 농업법인·어업법인



<그림 4-13> 하우스링 쿵 은평구 구름정원 전경³⁷⁾

제주에서 시공중인 오시리가름 주택협동조합은 조합원들은 출자금으로 토지 구입 및 주택 건축을 하고 협동조합의 명의로 등기한 후 입주 시점에 임대료 (전세 보증금)으로 전환하여 입주한다. 입주후 주대 관리 및 운영을 조합에서 하며 필요 경비는 조합원들의 각출로 조달하는 형태이다. 제주의 주택은 16동의 단독주택과 1동의 커뮤니티센터(공유시설), 커뮤니티를 위한 작은도서관 그리고 마을의 사회적기업에서 일하는 청년을 위한 저렴한 셰어하우스를 건설한다.

서울시에서 SH공사를 중심으로한 협동조합형 임대주택을 공급하였다. 협동조합을 구성하여 설계단계에서부터 조합의 운영까지 조합원의 의견을 반영하고 입주자가 커뮤니티 활성화를 통해 맞춤형 임대주택을 공급한다. 조합원 모집은 서류전형으로 공급호수의 1.5배수의 예비조합원 선정 후 입주자 교육 프로그램 및 관련 전문가 면접을 통해 최종 조합원을 결정하고 입주하게 된다.

SH공사에서 운영하는 협동조합형 임대주택은 임대관리 협동조합으로 토지 및 건물은 SH공사 소유이며, 조합원으로 가입된 조합원과 SH공사가 임대차 계약을 맺고 임대료를 납부한다. 협동조합은 조합원 관리 및 일상적 관리업무, 공동체 활성화를 위한 일을 하고 있다.

37) cafe.daum.net/housecoop

(표 4-37) SH공사 협동조합형 임대주택 현황

구분	공급 호수	조합신청 조건	임대기간	계약 기간	임대료
가양동 협동조합형 임대주택	24호	서울시 거주 무주택자 양육자녀를 둔 세대주 도시근로자 월평균 소득 100%이하	최장 20년	2년	보증금 1억56 백만원 월임 대료 3만원
만리동 협동조합형 임대주택	29호	서울시 거주 무주택자 본인 또는 세대원이 문화예술분야에 종사 도시근로자 월평균 소득 100%이하		2년	50㎡ : 보증 금 8천만원 월임대료 3만원 20㎡ : 보증 금 3.2천만원 월임대료 1.5 만원
홍은동 청년공공주 택협동조합	31호	서울시 거주 무주택자 만19세이상 만35세 이 하인 청년 1인 직장인 및 2015년 대학교 졸업예정자 가구당 월평균소득 50% 세대 우선공급	39세까지 거주가능	2년	보증금 1.9천 만원 월임대 료 13.6만원



<그림 4-14> SH공사 협동조합형 임대주택 전경

사례에서 본 것과 같이 주택협동조합³⁸⁾은 크게 두가지 유형으로 나눌 수 있는 데 첫 번째 유형은 상호 부조형태의 주택건축협동조합 또는 주택 시행협동

38) 염철호, 2012, 소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련 제도 유연화 방안 연구, 건축도시공간연구소, pp214~215 발췌

조합이며, 두 번째 유형은 주택관리협동조합이다. 주택건축협동조합 또는 주택시행협동조합은 주택의 개발과 건설이라는 공급과정에서만 역할을 하고 조합원이 주택을 분양받은 이후 주택조합은 소멸되거나 주택조합은 유지되지만 조합원이 협동조합을 탈퇴함으로써 그 역할을 다하는 협동조합을 말한다. 주요 목적은 주택공급계획, 개발 시행에 조합이 직접 참여하여 조합원이 저렴한 가격으로 품질좋은 주택을 마련할 수 있도록 돕는 것이다. 주택관리협동조합은 건설과정뿐만 아니라 주택 입주후 주택의 유지, 보수, 관리 과정까지 확장하여 그 역할을 유지되는 주택 협동조합으로 이 경우 주택의 소유권은 조합원 개인이 아닌 주택 조합에 있고, 개인은 단지 협동조합의 지분만을 보유한다. 주택관리협동조합은 준공후 입주자들로 구성되어 관리만을 목적으로 설립되기도 한다.

주택협동조합은 주택과 공동시설 등의 소유형태에 따라 세 가지로 구분된다.

(표 4-38) 협동조합의 분류 _ 소유권³⁹⁾

구분	내용
지분형주택 협동조합	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주거하는 사람들이 사는 주택의 가치와 동등한 지분을 협동조합으로부터 구입함. ○ 지분을 구입한 사람에게 조합원 자격을 부여하고 지분을 해당하는 집에 대한 소유권을 부여함 ○ 조합원이 조합을 탈퇴할 때에는 자신의 지분을 시장 가격에 팔 수 있음. ○ 지분형 주택협동조합은 주택 및 공동시설에 대한 소유권은 조합이 가지며, 입주자는 협동조합의 지분을 가짐
비지분형 주택협동조합	<ul style="list-style-type: none"> ○ 협동조합이 주택을 공동으로 소유하고 조합원은 협동조합으로부터 집을 임대하는 형태임 ○ 조합원이 이사하거나 조합을 탈퇴하는 경우 출자한 명목의 가치의 지분을 환급받음
유한지분형 주택협동조합	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지분형 주택협동조합과 비지분형 주택협동조합의 중간 유형 ○ 지분형 주택협동조합처럼 조합원지 자신의 지분에 해당하는 집을 소유하긴 하지만, 조합을 탈퇴할 때 시장을 통해 직접 집을 팔기보다는 일정한 한도내에서 지분을 재평가하는 공식에 기초하여 조합으로부터 지분을 환급받는 형태임.

39) 장종익 (2014), 협동조합 비즈니스 전략, 동화, pp126~127 발췌정리

협동조합을 자본 조달과 관리방법에 따라 분류하면 다음과 같다⁴⁰⁾.

(표 4-39) 협동조합의 분류 _ 자본조달과 관리방법

구분	내용
<p>시장가격 주택협동조합 (MEC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조합은 조합원이 거주하는 주택 전체를 소유 ○ 조합원은 배타적인 주거공간에 해당하는 조합의 지분을 소유 ○ 조합원이 조합을 탈퇴한 이후 주택의 지분매각 시 이를 시장가격으로 매각하여 자본 이득을 조합원 개개인이 취하는 것이 가능함 ○ 우리나라 아파트와 유사하나 소유권을 개인이 아닌 협동조합이 가진 것이 차이점
<p>제한자산 주택협동조합 (LEC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주로 정부나 지방자치단체로부터 토지를 장기 저가로 대여받거나 또는 직접적인 건설자금지원을 받은 경우에 설립 ○ 매각 시 협동조합의 최고거래가격을 법적으로 제한하여 시장가격보다 저렴한 협동조합의 장점을 유지하고 정부나 지방자치단체의 각종 보조금 가치를 유지 ○ 조합원이 주택지분을 매각할 때 판매기준 가격은 조합의 정관이나 규정에서 정한 가격(일반적으로 시장가격보다 낮은 가격)을 준수
<p>임대주택 협동조합 (LC)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택협동조합을 설립한 후 정부, 지방자치단체 또는 비영리단체로부터 토지를 장기 저가로 임차하고, 직접적인 건설비용을 지원받아 건설하고 운영하는 협동조합으로 조합원의 자금 부담이 가장 적고 임대료도 시장임대료보다 낮음 ○ 우리나라 영구 임대주택과 같은 주택단지의 운영 및 관리를 정부나 지방자치단체가 아닌 주민이 자율적으로 만든 임대주택 조합이 수행

농촌형 임대주택의 사업시행주체에 대하여 정리를 하자면 지자체가 관련 사업법에 의하여 시행주체가 되어 시행한다. 대안으로 임대주택협동조합을 설립한 후 지방자치단체로부터 토지비 및 직접적인 건설비용을 지원받아 건설하고 운영하는 형태를 상정할 수 있다. 협동조합은 건설과정 뿐만 아니라 주택입주 이후 주택의 유지, 보수, 관리 과정까지 주도적인 역할을 수행한다.

40) 기노채, 2012 주택건설협동조합의 중장기 비전, 정기포럼

(표 4-40) 농촌형 임대주택 사업시행자

구 분	1안	2안
사업시행자	시장 군수	주택협동조합
근거법/ 사업	<ul style="list-style-type: none"> ○ 농어촌정비법 생활환경개선사업 ○ 농어촌마을 주거환경개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법 유지보전형, 연계형개발사업 ○ 귀농어귀촌활성화 및 지원에 관한 법률 교류협력사업 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 협동조합법 : 임대주택협동조합 ○ 임대주택법 : 임대주택조합

토지매입, 주택건설, 입주자 선정까지 지자체 주도로 하고 입주자들로 구성된 임대주택 관리 협동조합을 결성하여 주택의 관리 및 운영에 대한 부분은 조합이 시행하는 형태로 구상할 수 있다.

장기적으로 지자체의 일부 보조금을 지원받는 비영리단체, 사회적 기업, 마을 협의체 등 다양한 중간 조직의 참여를 유도하여 통해 보다 농촌 사회의 요구에 유연한 대응과 사업 활성화를 도모할 필요가 있다.

다. 대상자

귀농·귀촌자를 농촌형 임대주택 입주의 기본 자격으로 하며, 우선 선정 조건 혹은 배제 조건 등은 지자체의 특성에 맞도록 정할 수 있도록 하며, 그 내용에 관한 부분은 해당 지자체의 조례로 정한다.

귀농어귀촌법에 의한 귀농어업인·귀촌인의 정의는 다음과 같다.

“귀농어업인”이란 농어촌 이외의 지역에 1년 이상 주민등록이 되어 거주하며, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」에 따른 농업인과 「수산업·어촌 발전 기본법」에 따른 어업인이 아닌 사람으로 농어업인⁴¹⁾이 되기 위하여 농어촌 지역으로 이주한 사람으로서 전입신고를 한 사람을 말한다.

“귀촌인”이란 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」에 따른 농업인과 「수산업·어촌 발전 기본법」에 따른 어업인이 아닌 사람 중 농어촌에 자발적으로 이주한 사람으로서 농어촌지역으로 이주하기 직전에 농어촌외의 지역에서 1년 이상 주민등록이 되어 있던 사람으로서 농어촌지역으로 이주한 후 전입

41) 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 농업경영체에 등록된 사람
「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조2항나목에 따른 어업인에 해당하는 사람

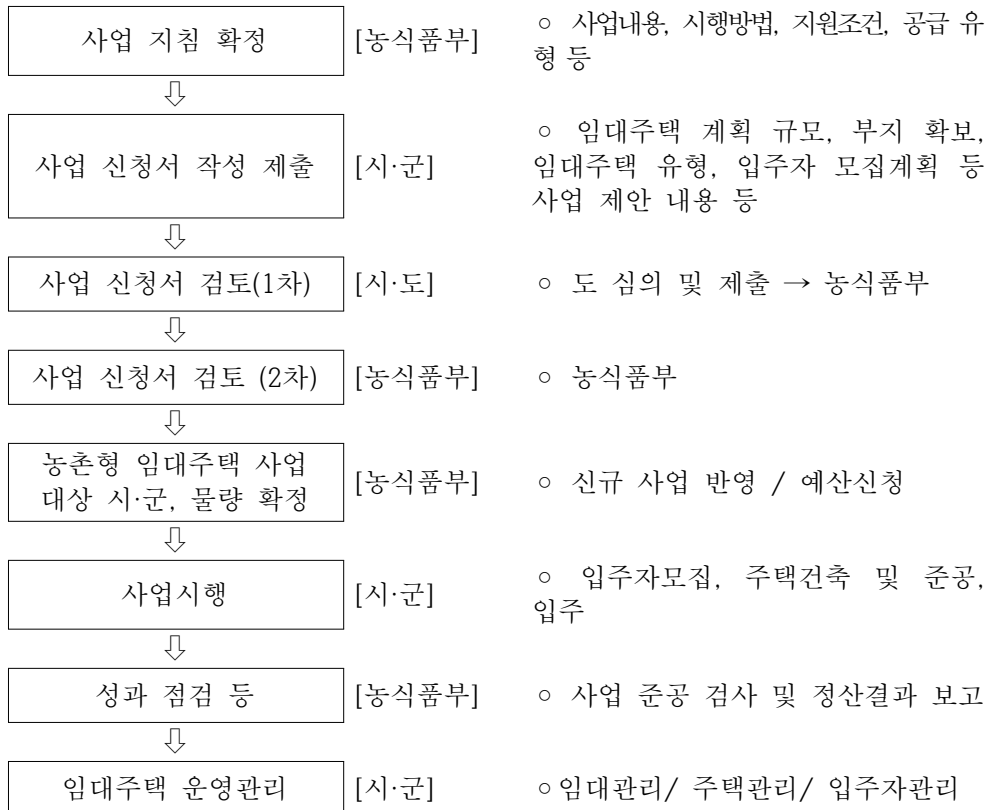
신고를 한 사람을 말한다. 다만 초중고교 학생, 병역 의무 수행중인 사람, 직장의 근무지 변경 등에 따라 일시적으로 이주한 사람, 귀농어업인을 제외한다.

입주자 기본 조건을 만족한 후 우선 선정 조건 등은 지자체의 특성에 따라 정할 수 있다. 귀농 농업 창업 및 주택 구입 지원 사업과 귀농인의집 사업에서는 가족과 함께 이주하거나, 귀농 교육을 이수한 자 등에게 우선순위를 부여한다. 제주도의 소규모 학교 육성 지원 사업으로 하는 임대용 공동주택건설과 빈집 정비 사업은 학생 자녀가 있는 가정을 대상으로 하고 있다.

라. 공급 절차

공급 절차는 농촌형 임대주택 신규사업 시행을 위한 중앙 정부와 지자체간의 행정절차와 사업시행자가 추진하는 부지조성 및 임대주택 건설, 공급을 위한 건설공사로 나누어 진다.

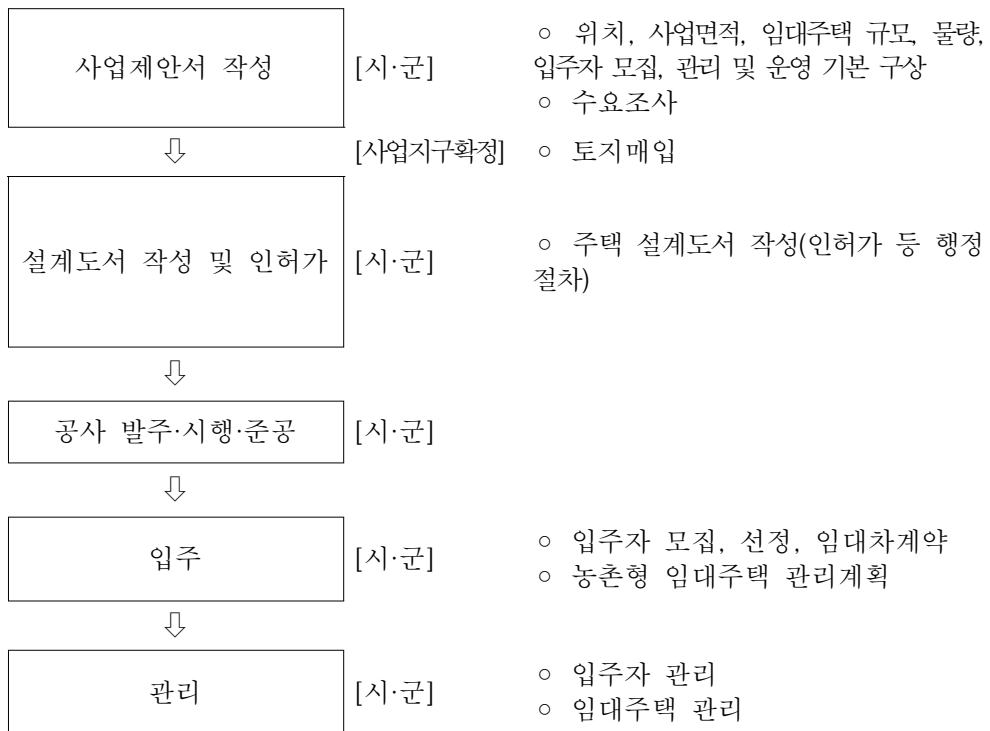
(표 4-41) 농촌형 임대주택 사업 추진을 위한 행정 절차



① 기존마을형 (빈터매입+주택신축)

기존 마을내 빈터, 빈집을 매입하여 주택을 신축하여 공급하는 형태로 관련 법규에 적법하도록 주택 설계도서를 작성하여 신고 등의 인허가 절차를 거쳐 공사 발주한다. 기존 마을 내 5호 정도 규모를 단위이며, 주택건축 행위가 가능한 마을내에서 시행함에 따라 사업의 진행 속도가 빠르고 입주자 확보도 용이할 것이다.

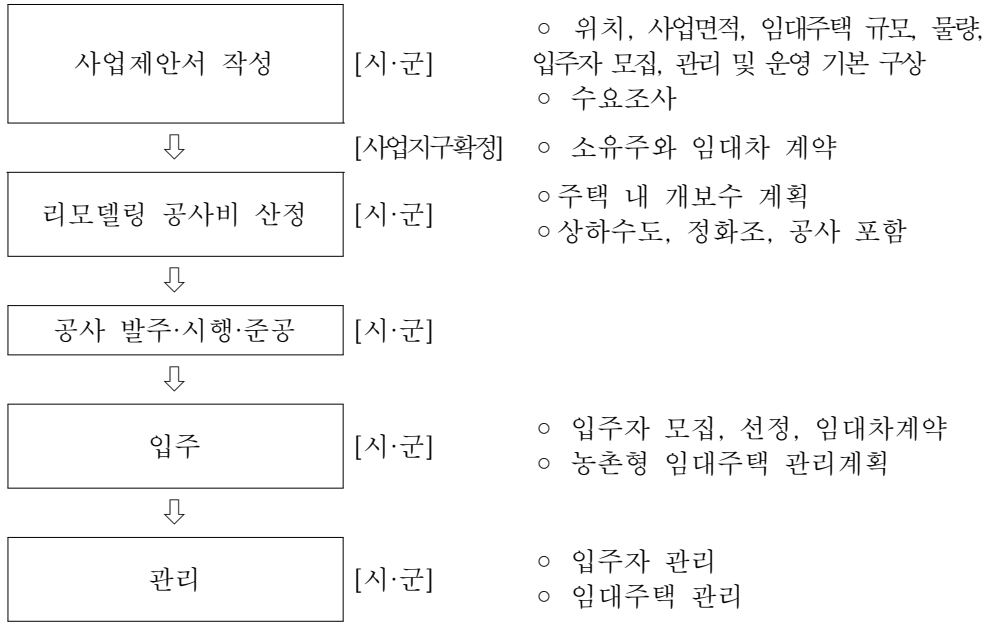
(표 4-42) 농촌형 임대주택 기존마을형 사업절차



② 빈집 리모델링형

빈집 리모델링형은 빈집 소유주와 임대주택으로 사용하는 조건으로 장기계약을 체결하여 주택의 상황에 따라 화장실, 부엌 등 내부 공사와 난방 에너지 절감을 위한 단열 및 창호 등의 주택 리모델링 공사와 상하수도 관련 공사에 대한 계획을 수립하여 시행한다.

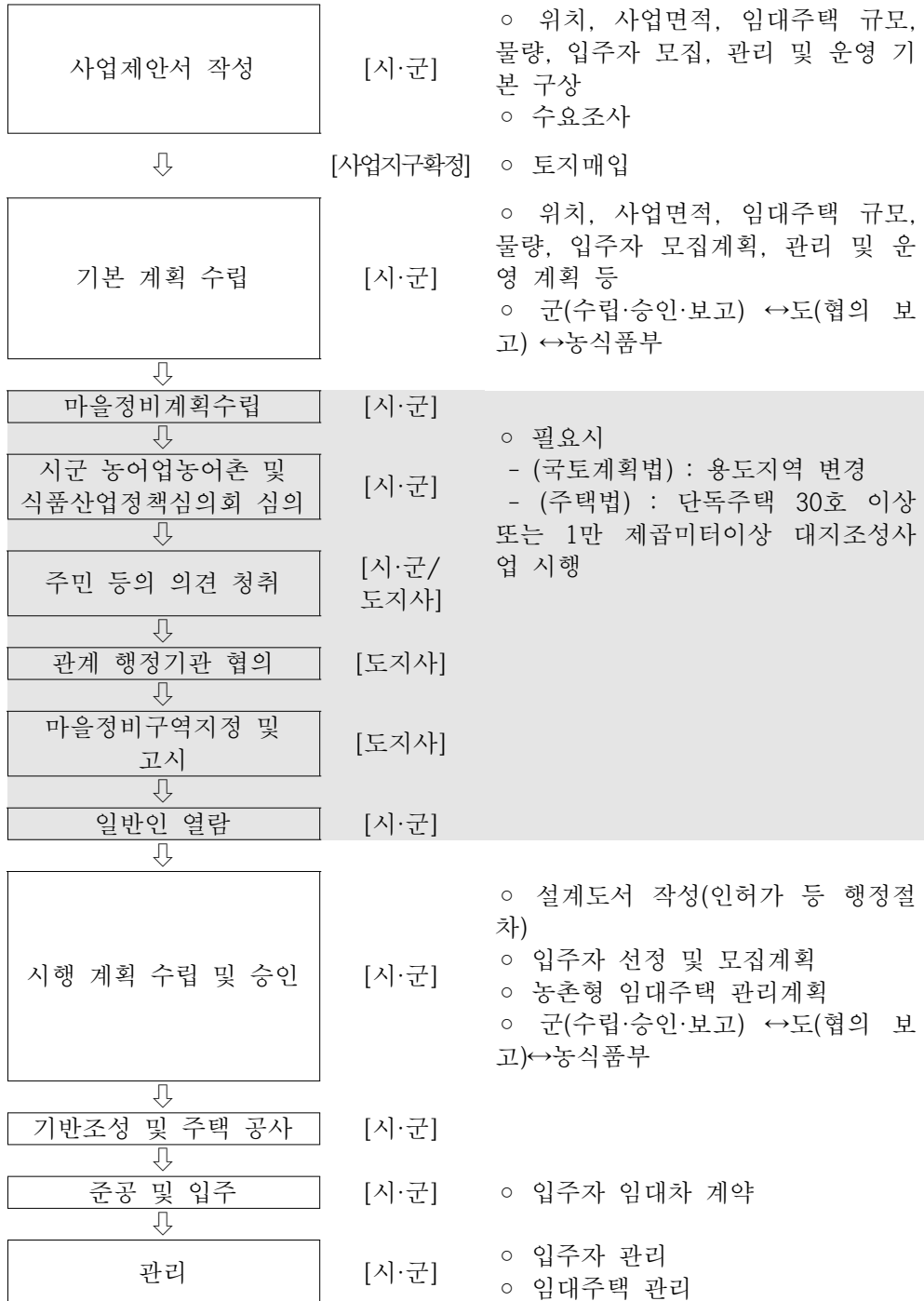
(표 4-43) 농촌형 임대주택 빈집 리모델링형 사업절차



③ 단지형

단지형의 경우는 규모화된 택지조성을 동반한 사업계획을 수립하여야 하기 때문에 계획수립 및 승인에 대한 기간이 길게 소요된다. 용도지역 변경, 혹은 1만제곱미터이상의 대지조성 등이 필요한 경우 마을정비구역지정 등의 절차가 진행된다.

(표 4-44) 농촌형 임대주택 단지형 사업절차



라. 임대기간

임대의무기간은 시행주체가 임대주택으로 운영하는 기간을 말하는 것으로 임대의무기간동안은 매각을 할 수 없는 기간을 말한다. 국가나 지방자치단체의 재정 지원을 받아 건설하는 임대주택은 임대의무기간을 임대주택법에서 정하고 있다. 농촌형 임대주택의 경우 임대주택법에서 강제하는 임대주택의 범주는 기타 건설임대주택에 해당하여 10년이상 임대의무기간이 설정된다. 다만 사업의 목적은 지속적인 임대주택으로 운영되는 것으로 임대 운영기간은 영구임대주택인 50년 수준으로 정할 수 있다.

(표 4-45) 임대주택법에 의한 임대의무기간

구 분	임대의무기간
영구임대주택	50년
국민임대주택	30년
장기전세임대주택	20년
기타 건설임대주택	10년
준공공임대주택	10년

임대차계약기간은 운영주체와 입주자간 계약하는 하는 것으로 임대차계약에 의해 설정되는 것으로 보통 2년을 기한으로 계약되며 계속 거주할 경우 2년 단위로 재계약한다. 단기체류형의 경우 지자체의 운영방침에 따라 일단위, 주 단위, 월단위로 계약할 수 있다.



제 5 장

농촌형 임대주택 유형별 경제성 분석

제5장 농촌형 임대주택 유형별 경제성 분석

1. 수요자 부담 가능한 임대료

가. 적정임대료 추정방법 : PSM

어떤 환경재나 가치를 매기기 어려운 경우 많이 사용되는 방식이 조건부 가치측정법과 PSM기법이 있다. 그러나 조건부 가치측정법의 경우, 조사원의 조사방식에 따라 가치를 측정하는데 한계를 가지고 있다. 다시 말해서 이중선택 조건부 가치측정법의 경우 조사원이 두 번 가격을 묻는 질문에 편향되게 조사를 수행하여, 응답자가 가격이 너무 높아 구매하지 않는다고 선택하는 표본이 많다면 적절한 분석이 이루어질 수 없으며, 이를 극복하기 위해서는 많은 표본을 필요로 한다. 그러나 PSM기법은 조사원의 교육없이 간단하게 설문을 통해 가격을 도출할 수 있는 장점을 가지고 있다. 소비자의 가격인식을 평가하기 위한 방법으로 1970년대 네덜란드경제학자 Peter H. Westendorp에 의해서 소개된 가격민감성측정법(PSM)은 소비자의 가격에 대한 결정이 그 제품 혹은 상표의 효용에 대한 소비자의 주관적 지각에 의해 결정된다는 전제 아래, 소비자의 가격에 대한 저항수준을 측정하여 소비자가 수용할 수 있는 가격대 중 최적의 이익을 얻을 수 있는 가격대를 최종소비자 가격대로 정하는 기법이다

PSM은 다음 4가지 항목의 가격을 통해 적정가격을 도출한다. 이 때 적절한 수준으로 응답한 가격은 cheap으로 가정한다. 이는 일반적으로 설문자는 적절하다 생각되는 가격을 싼 가격으로 형성하여 이득을 보고자 하는 성향이 있기 때문이다.

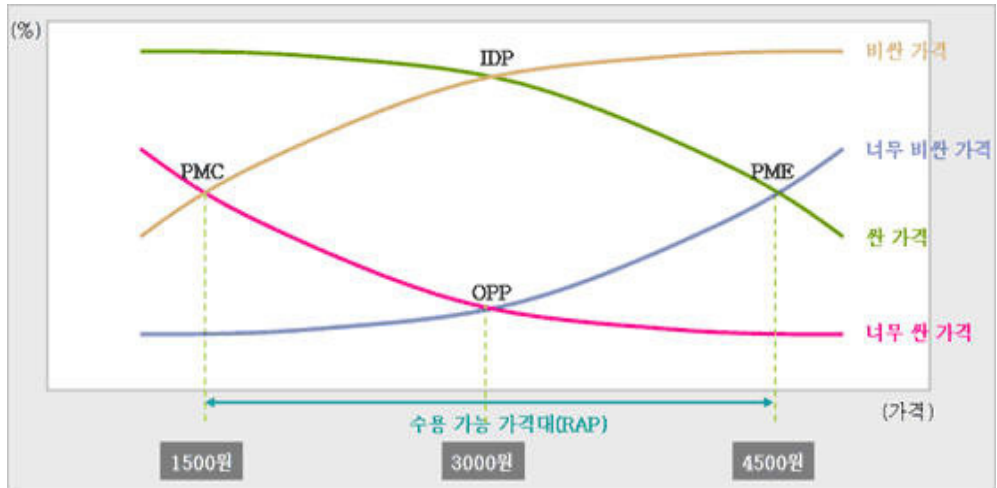
질문 1. 너무 싸서 제품의 품질이 의심되는 가격(too cheap)

질문 2. 이 제품에 적절한 수준의 가격(cheap)

질문 3. 비싸기는 하지만 구매할 수 있는 가격(expensive)

질문 4. 너무 비싸서 제품의 품질이 아무리 좋아도 구매하지 않겠다는 가격
(too expensive)

위의 4가지 질문에서 도출된 가격을 바탕으로 가로를 가격으로 하고, 세로를 응답률로 하여 expensive와 too expensive는 누적그래프를 그리고 cheap과 too cheap은 누차그래프를 그리면 4개의 교점을 가지는 다음 그림과 같이 구성된다.

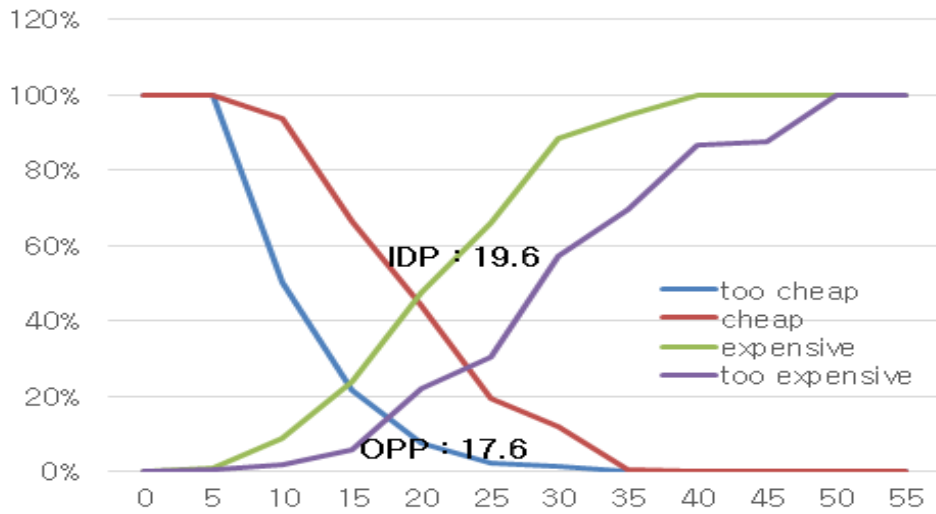


<그림 5-1> PSM 개념도

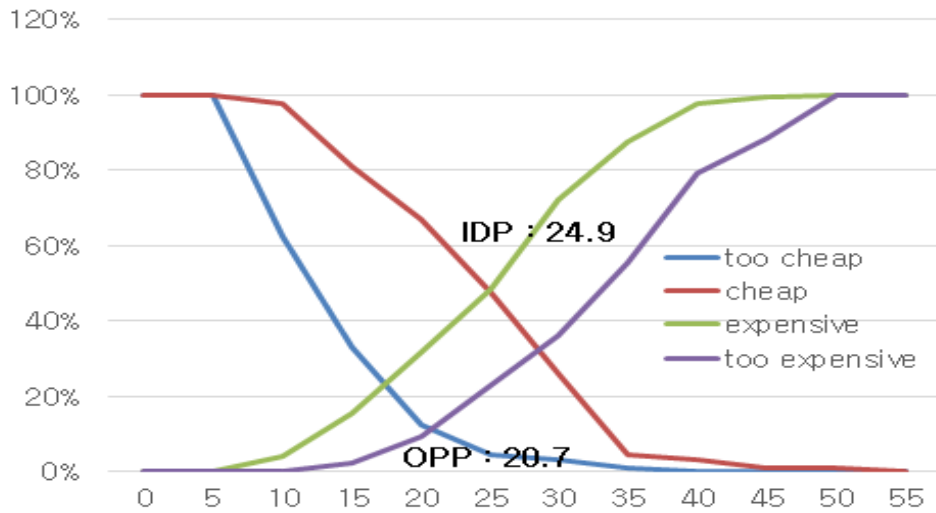
4개의 누적가격선은 각각 교차점을 가지며, cheap와 expensive, too cheap과 too expensive의 교차점을 적정가격이라 가정하고 있다. 먼저 ‘cheap’ 과 ‘expensive’ 응답이 교차하는 점은 무차별 가격 교차점으로서 IDP (Indifference Price Point)라 한다. 이는 ‘싸다’ 고 생각하는 사람과 ‘비싸다’ 고 생각하는 응답 수가 같아, 싸지도 비싸지도 않은 적정가격이 되기 때문이다. 다음으로 ‘too cheap’ 과 ‘too expensive’ 응답이 교차하는 점은 최적 가격 교차점으로서 OPP (Optimal Price Point)라 한다. 이는 ‘너무 싸거나 너무 비싸서 입주하지 않겠다’ 는 응답이 가장 적은 지점(가장 많이 입주하는 가격)으로 가장 많은 수요가 나타날 수 있는 가격이기 때문이다. 이처럼 적정가격은 두 가지 개념인 IDP와 OPP 사이에 형성된다.

나. 적정가격 추정결과

먼저 귀농가구의 적정가격은 OPP가 17.6만원, IDP가 19.6만원에서 형성되고 있다. 반면 농촌가구의 적정가격은 OPP가 20.7만원, IDP가 24.9만원에서 형성되어 농촌가구가 귀농자의 요구 임대료 수준가 높다. 그러나 임대주택 입주자의 경우 농촌가구 34.9%, 귀농가구 76.6%로 나타나 귀농가구의 임대주택 선호가 두드러지게 나타나고 있어, 농촌가구의 입주와 함께 귀농가구의 적극적인 입주를 위해서는 귀농가구의 요구 임대료 수준으로의 조정이 필요할 것으로 보인다.



<그림 5-2> 귀농가구 적정가격 추정



<그림 5-3> 농촌가구 적정가격 추정

다. UTP

TP(Unique Target Point)는 개인의 적정가격을 산출하기 위해 PSM에서 제시한 4가지 가격설문을 이용하는 방법으로서 개인이 응답한 싸서 구매를 고려하는 가격(cheap)과 비싸지만 구매를 고려하는 가격(expensive) 사이의 중간지점(평균)이 응답자 i 가 구매를 고려하는 적정가격인 UTP_i 라 명시한다. 이는 싸서 구매를 고려하는 가격과 비싸지만 구매를 고려하는 가격 사이에는 분명히 응답자가 생각하는 적정가격이 존재하며 두 가격의 평균을 적정가격의 한 대표치로서 고려할 수 있다는 의미이다.

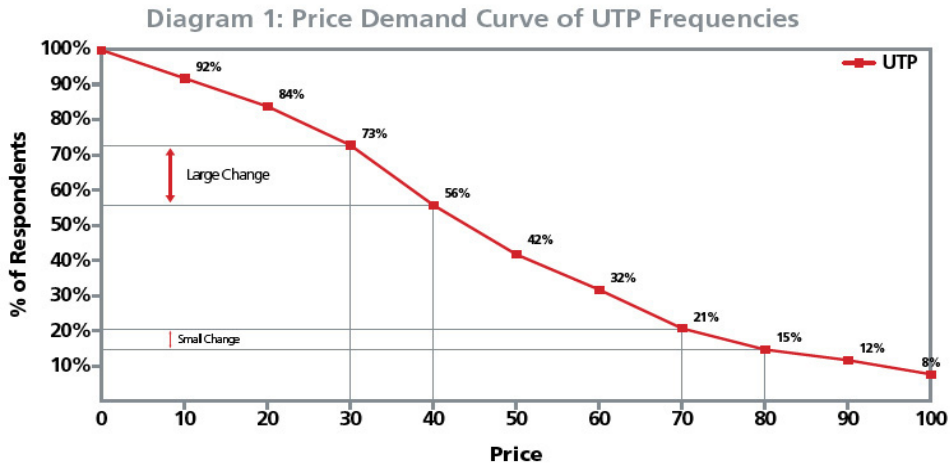
$$UTP_i = \frac{cheap_i + expensive_i}{2}$$

또한 너무 비싸서 구매를 할 수 없는 가격(too-expensive)과 너무 싸서 구매를 할 수 없는 가격(too-cheap) 사이에도 적정가격은 존재하며, 또 다른 UTP는 4가지 가격 모두를 고려한 4가격의 평균으로 나타낼 수 있다.

$$UTP_i = \frac{too\ cheap_i + too\ expensive_i + cheap_i + expensive_i}{4}$$

PSM의 질문법을 통해 얻어진 4가지 가격 모두를 고려하여 추정된 UTP는 수요에 대한 가중치를 고려한 적정가격을 의미한다⁴²⁾. UTP를 통해 개개인이 고려하는 재화에 대한 적정가격을 설정할 수 있으며, 개별적인 UTP의 누적곡선을 통해 수요곡선을 도출할 수 있게 된다. UTP 수요곡선은 개개인의 UTP를 누적곡선을 통해 나타내며 구매를 하는 적정가격의 응답률과 가격의 상관관계를 보여주게 된다.

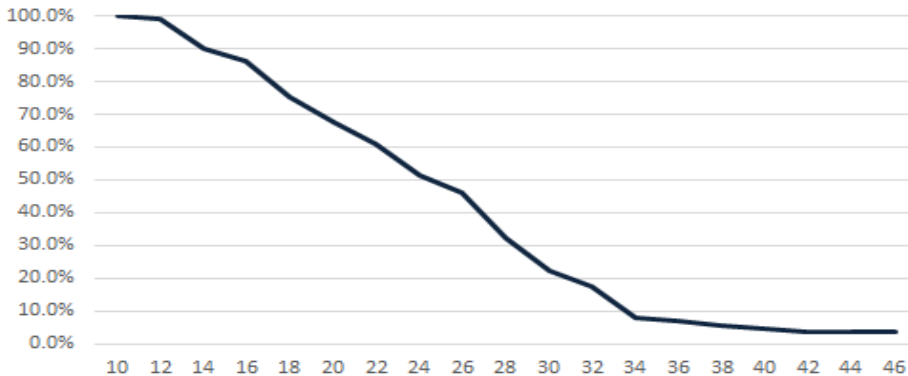
42) UTP의 추정에는 다양한 방식이 사용되나, 본 연구에서는 수요를 고려한 적정가격의 산정을 위해 SOCRATIC Technologies사에서 이용한 UTP추정 방식을 사용



<그림 5-4>⁴³⁾ 가격수요 곡선 개념도

라. 수요곡선 추정결과

농촌가구의 수요곡선 추정결과는 다음 그림과 같으며, 임대주택 가격(임대료)이 10만원이하일 때 입주희망을 가진 의향자의 100%가 수요가 될 것으로 보인다. 반면에 귀농가구의 적정가격에 해당하는 18만원과 20만원은 각각 전체 의향자의 75.4%, 67.7%가 수요가 될 것으로 판단된다. 농촌가구의 적정가격 범위인 24만원에서는 전체 입주희망자의 51.5%가 수요가 되는 것으로 판단된다.



<그림 5-5> 가격수요 곡선

43) SOCRATIC TECHNOLOGIES, 2005

(표 5-1) 가격에 따른 수요분포

만원	10	12	14	16	18	20	22	24
수요	100%	99.2%	90.0%	86.2%	75.4%	67.7%	60.8%	51.5%
만원	26	28	30	32	34	36	38	40
수요	46.2%	32.3%	22.3%	17.7%	7.7%	6.9%	5.4%	4.6%

2. 경제성 분석을 위한 조건

가. 분석의 개요

주택관련 경제성 분석기법으로는 일반적으로 순현재가치법과 내부수익률법이 사용된다. 두 방법중 화폐의 시간가치를 고려하는 할인현금수지분석기법(DCF: discounted cash flow analysis), 순현재가치법(NPV)은 투자로 인해 발생할 미래의 모든 현금흐름을 ‘적절한 할인율’로 할인한 현가로 나타내서 투자결정에 이용하는 기법으로 다음과 같이 나타난다.

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{CI_t}{(1+r)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{CO_t}{(1+r)^t}$$

CI_t : t 기의 현금유입, CO_t : t 기의 현금유출,

r : 할인율, n : 투자안의 내용연수

내부수익률(IRR)은 미래현금흐름의 순현재가치를 0으로 만드는 할인율 즉, 미래 현금유입의 현가와 현금유출의 현가를 같게 만드는 할인율로, 사업 자체에 내재하는 예상 또는 기대수익률을 말한다.

$$\sum_{t=1}^n \frac{CI_t}{(1+i)^t} = \sum_{t=1}^n \frac{CO_t}{(1+i)^t}$$

i : 내부수익율.

일반적으로 순현재가치법에서의 투자의사결정 기준은 $NPV > 0$ 이면 채택하

고 내부수익률법에서는 IRR이 투자자의 요구수익률보다 크면 채택하게 된다. 분석의 전제로서 농촌 임대주택 활성화 사업의 경제성 분석에 있어 적용되는 할인율은 공공성에 중점을 두어 KDI에서 사용하는 사회적 할인율 5.5%를 적용하였다.

나. 비용 추정

본 연구에서의 각 유형별 주택 1호당 사업비는 유형별로는 단기거주형의 주택 1호당 사업비가 4억 정도 소요되는 것으로 나타났으며, 빈집리모델링형 중 동의형이 주택 1호당 사업비가 7천만원 정도로 가장 낮을 것으로 예상된다. 단 조사설계 및 공사감리비에 시설 부대비도 포함된 것으로 전제로 하였다.

(표 5-2) 농촌 임대주택 유형별 주택 1호당 사업비

(단위 : 백만원)

구분	기존마을형	빈집 리모델링형		단지형	단기거주형
		동의형	매입형		
조사설계,공사감리	10	10	10	20	30
토지매입	40		70	50	70
기반조성				100	100
주택건축(개보수)	150	50	50	150	200
전산시스템구축		10	10		
합계	200	70	140	320	400

유형의 구분없이 1가구당 대지규모는 텃밭 등 생활공간을 포함하여 약 480㎡로 정도로 고려하였으며, 기존 사례를 바탕으로 감보율 20%을 고려하였으며, 농촌 가구의 세대구성 추세를 감안하여 2인가구 위주의 작은 단독 주택 형태를 고려(66㎡ 이하)하였다.

(표 5-3) 농어촌 뉴타운 시범사업 1호당 부지면적 및 감보율

(단위 : 백만원)

구분	장성 유평	화순 잠정	고창 월곡	장수 송학골	단양 옛단양	평균
1호당 부지면적	359㎡/호	434㎡/호	450㎡/호	606㎡/호	396㎡/호	449㎡/호
감보율	23.5%	17.4%	37.4%	21.8%	8.43%	21.7%

유형별 사업비 및 지원내용으로 농촌 임대주택 유형별 계획호수는 기존마을형과 빈집리모델링형의 동의형과 매입형의 경우 각각 30세대를 공급하는 것으로 적용하였으며, 단지형은 15세대, 단기거주형은 9세대를 공급하는 것으로 전제로 하였다. 또한 전체 사업비 중에서 국고와 지방비 비율은 70:30으로 구성하는 것으로 고려하였다.

(표 5-4) 농촌 임대주택 유형별 개요

(단위 : 백만원)

구 분	단지형	기존마을형	단기거주형	빈집 리모델링형	
				동의형	매입형
임대기간	50년 (영구임대)	10년후 분양전환	10년후 분양전환	5년 임대	5년후 분양전환
1호당 사업비	320	200	400	70	140
계획호수(세대)	15	30	9	30	30
사업비	4,800	6,000	3,600	2,100	4,200
국고(70%)	3,360	4,200	2,520	1,470	2,940
지방비(30%)	1,440	1,800	1,080	630	1,260

기본적으로 주택건축비와 함께 토지매입과 기반조성까지도 지원을 하는 것으로 한다. 고품질 저에너지 주택 보급과 마을회관 등의 공공시설에 대해서는 최소화하여 지원하며, 부지매입은 기본적으로 감정평가에 의해 이루어지나, 현재 구체적인 대상지가 선정되어 있지 않기 때문에 이를 고려하여 선정하였다. 지자체는 시행 및 소유와 유지관리 체계를 구축하여 지원하는 것으로 고려하였다.

농촌 임대주택 활성화 사업의 경제성 분석을 위한 비용 항목은 주택건축(개보수 포함), 토지매입비, 기반조성비, 조사설계 및 공사감리비가 주요 항목으로 포함되며, 빈집리모델링 사업의 경우 전산시스템구축이 추가적으로 포함된다. 그 밖에도 국민주택기금에 대한 원금 및 이자, 체세공과금, 일반관리비, 화재보험료, 수선유지비, 특별수선충당금 등이 비용항목에 포함될 수 있으며, 국민주택기금을 활용하지 않는 것으로 전제하였기 때문에 국민주택기금에 대한 원금 및 이자는 비용에 포함되지 않았다.

다. 편익 추정

(1) 임대료 산정 기준

(표 5-5) 일반적인 임대료 산정 기준

구분	내용
공급원가 연동	임대주택의 특성, 건설비용과 연동하여 임대료 산정
소득수준 연동	입주자의 소득수준과 부담가능성을 감안하여 임대료 산정
시세 연동	인근 유사한 민간임대주택의 시장 임대료와 연동하여 산정

일반 임대주택의 임대료 산정은 기본적으로 표준임대보증금 및 표준임대료의 범위내에서 지역적인 특성과 당해 주택 주변지역의 임대료 수준 등을 감안하여 임대보증금과 임대료를 차등적으로 적용하는 것을 원칙으로 하며, 현재는 유형과 대략적인 방향만이 제시되어 있기 때문에 표준건축비를 기준으로 각 유형별 표준임대보증금과 표준임대료로 제시하였다.

(표 5-6) 임대주택 유형별 표준임대보증금 및 표준임대료 기준

구분	영구임대	50년공공	국민임대	10년임대
표준임대보증금		주택가격의 20%	주택가격의 20%×규모 및 지역계수	(주택가격-기금) × 50%
표준임대료	급지별 구분 1급지 : 서울 2급지 : 광역시 및 수도권 3급지 : 인구30만 이상, 도청 4급지 : 기타	50년, 잔존가액10%, 정액법	50년, 잔존가액10%, 정액법	40년, 정액법
		건축비의 0.5%	건축비의 0.4%	건축비의 0.8%
		실지금액	실지금액	실지금액
		실지금액	실지금액	실지금액
		①~④합계의 1%	-	-
		-	-	재산세, 부가세 등
		주택가격×10%×년8.5%	(건설원다-기금-보증금)×이율×50%	(건설원다-기금-보증금)×정기이율

농촌 임대주택 임대료 산정 방법으로 소득수준 연동 임대료 산정방식 적용하여 사업타당성을 고려한다면 경제성 확보 측면에서 공급원가를 기준으로 임대료를 산정하는 것이 바람직한 방법이나, 농촌 임대주택은 농촌 활성화를 위한 정책적 측면이 강하기 때문에 우선은 기존 임대주택의 임대료 수준을 고려하여 소득수준을 연동하여 산정하였으며, 임대료 및 주택 사용에 따른 부대비용 구성은 그 밖에 사업주체 입장에서 수입으로 처리될 수 있는 관리비와 사용료 등은 입주자의 처리 방식에 따라 편익항목에서는 제외하였다.

(표 5-7) 부대비용 처리

구분	내 용	납부절차
임대료	주택 감가상각비, 기금이자, 수선유지비, 화재보험료 등	입주자 → 운영주체(지자체)
관리비	단지외공동 시설물에 대한 관리, 청소, 수선유지 등	입주자 → 관리사무소
사용료	개별 주택의 전기료, 수도료, 난방비 등	개별 납부

(2) 적정 임대료 산정

우리나라의 임대주택 유형별 임대료 현황을 볼 때, 농촌지역의 임대주택은 전체의 약 25%를 차지하고 있다. 특히 농촌지역 임대주택의 임대보증금은 평균 17,110 천원, 월임대료는 평균 133,332천원으로 전체 임대주택의 평균보다 낮게 나타나고 있다.

그러나 임대주택의 대부분은 공동주택 형태로 제공되고 있으며, 경제성 측면에서 일정 규모 이상으로 조성되고 있다. 본 연구의 농촌 임대주택의 경우 유형별로 구분되어 있지만 단독주택을 기준으로 제시하고 있어 기존의 농촌지역 임대주택과는 차별화되어 있다. 또한 귀농 귀촌자들의 적응을 위해 텃밭 등 생활시설을 포함한 넓은 부지면적을 포함하고 있어, 기존의 임대주택보다는 비용이 높게 나타날 것임을 예상할 수 있다.

(표 5-8) 임대주택 유형별 현황

구분		영구임대	공공임대 (50년)	국민임대	공공임대 (10년)	매입임대	합계
전체	세대수(호)	127,982	23,894	406,525	39,440	61	597,902
	면적(㎡)	28.2	42.6	44.7	75.5	64.9	43.1
	보증금(원)	6,196,835	13,535,713	19,831,026	67,469,329	27,155,459	19,801,412
	임대료(원)	88,924	178,350	157,704	430,038	135,989	161,755
농촌	세대수(호)	366	3,220	92,708	3,425	51	99,770
	면적(㎡)	26.3	45.4	45.4	81.5	62.0	46.6
	보증금(원)	6,808,986	14,425,575	16,528,259	36,504,469	15,615,000	17,110,038
	임대료(원)	102,545	166,139	127,856	269,242	86,980	133,832

라. 건설비 기준 임대료 산정

국토교통부에서 제시하고 있는 임대료 산정은 기본적으로 표준임대보증금 및 표준임대료의 범위내에서 지역적인 특성과 당해 주택 주변지역의 임대료 수준 등을 감안하여 임대보증금과 임대료를 차등적으로 적용하고 있다. 국토부에서 제시하고 있는 임대주택 임대료 산정기준에 의하여 유형별 임대료를 산정하였으며, 사업비중 지자체부담분인 지방비 30%를 표준건축비로 하여 임대료를 산정하며, 기존마을형(주택신축) 임대료는 보증금 12,000~30,000천원에 월임대료 159~211천원 수준으로 나타난다.

(표 5-9) 유형별 임대료 수준

(단위 : 천원)

구분		50년 공공	국민임대	10년 임대
기존 마을형		보증금	12,000	30,000
		월임대료	159	211
빈집 리모델링형	매입형	보증금	8,400	21,000
		월임대료	111	148
	동의형	보증금	4,200	10,500
		월임대료	56	74
단지형		보증금	19,200	48,000
		월임대료	254	338
단기 체류형		월임대료	-	-

3. 유형별 경제성 분석

가. 유형별 임대료 민감도 분석

경제성 분석은 농촌 임대주택 유형별 임대료를 기준으로 편익을 추정하여 실시하였으며, 수익형 보다는 주거 환경개선과 주거안정 측면에서 접근하여 사업주체인 자자체 입장에서 농촌 임대주택 사업을 통해 최소한의 사업성을 확보하기 위해서는 투자된 지방비 보전 가능한 경제성을 분석하였다. 빈집 리모델링형은 임대주택 운영 5년후 건축주에게 무상으로 돌려주는 기준으로 계획되었기 때문에 경제성 분석에서 제외하였다.

민감도 분석은 1안은 50년 공공임대, 2안은 국민임대, 3안은 10년 임대를 기준으로 앞서 선정한 기준을 바탕으로 유형별 임대료를 산정하였다. 이를 바탕으로 유형별 경제성을 분석해 본 결과 10년 임대를 제외하고는 경제성이 확보되지 못하였다.

(표 5-10) 유형별 임대료 및 경제성 민감도 분석

(단위 : 천원)

구 분		1안	2안	3안
기준 임대료		50년 공공 임대료	국민임대 임대료	10년 임대
기존 마을형	보증금	12,000	13,260	30,000
	월임대료	159	160	211
	NPV	-7,491	-5,647	28,387
	IRR	4.66%	4.86%	9.07%
빈집 리모델링형 (매입형)	보증금	8,400	9,282	21,000
	월임대료	111	112	148
	NPV	-5,761	-3,383	15,991
	IRR	4.73%	5.04%	8.07%
단지형	보증금	19,200	21,216	48,000
	월임대료	254	256	338
	NPV	-12,234	-9,183	45,372
	IRR	4.62%	4.83%	9.24%

나. 유형별 적정임대료 분석

각 유형별로 민감도 분석결과 10년 임대수준의 임대료를 받는 경우를 제외하고는 경제성이 확보되지 못하였다. 농촌임대주택은 경제성을 확보하는 사업이 아니라 공공성을 위하여 추진되는 사업으로 최소한의 지방비 보전을 위한 경제성 분석이 필요하기 때문에 2안인 국민임대의 임대료를 기준으로 수정안인 지자체 입장에서 농촌 임대주택 사업에 투자된 지방비 회수가 가능한 임대료를 산정하였다. 산정결과 기존 마을형은 보증금 18백만원, 월임대료 163천원, 빈집 리모델링형(매입형)은 보증금 12백만원, 월임대료 119천원, 단지형은 보증금 30백만원, 월임대료 255천원으로 산출되었다. 설문조사에서 나타난 부담 가능한 임대료인 176~249천원의 범위에 근접하므로 수요자들에게 받아들여질 수 있는 수준이라고 판단된다.

이렇게 산출된 임대료는 최소한의 지방비 보전을 위한 경제성분석으로 산출된 임대료 이상으로 책정할 시에는 더 빠른 시간안에 지방비 보전이 가능할 것이다.

(표 5-11) 유형별 적정임대료 분석

(단위 : 천원)

구 분		국민임대	수정안	수요자 설문
기존 마을형	보증금	13,260	18,000	임대료 수준별 입주 의향률 - 100천원 이하 : 72.4% - 150천원 : 72.0% - 200천원 : 70.1% - 250천원 : 69.2%
	월임대료	160	163	
	NPV	-5,647	0	
	IRR	4.86%	5.5%	
빈집 리모델링형 (매입형)	보증금	9,282	12,000	
	월임대료	112	119	
	NPV	-3,383	0	
	IRR	5.04%	5.5%	
단지형	보증금	21,216	30,000	
	월임대료	256	255	
	NPV	-9,183	0	
	IRR	4.83%	5.5%	

다. 유형별 분석 결과

단지형은 신규로 조성되는 단지형은 추진에 있어 마을주민들과의 융합 등과 관련되어 정책적 판단과 필요성이 중요하게 고려되어야 할 것이다. 기존마을

형은 기존에 조성되어 있는 농촌지역의 택지를 활용하기 때문에 조성비를 낮출 수 있다는 장점이 있으나, 주거여건이 취약한 농촌지역에서 그에 적합한 부지를 확보하기가 쉽지 않을 것이라 예상된다.

단기거주형은 1년 단위의 임시거주 성격이 강하며, 농촌 체험 또는 휴양 목적 등 주로 세컨드하우스로 활용될 것으로 예상된다. 단기거주형은 게스트하우스 형식으로 운영되어 농촌지역에 대한 접근성을 높이기 위해 활용되어야 한다. 따라서 다른 유형들과는 운영 및 그에 따른 편익구조가 다르게 적용되어야 하지만, 본 연구에서의 경제성 분석에서는 일반 임대주택 형태로 적용되었기 때문에 단기거주형의 특징이 제대로 반영되지 못하였다는 한계가 있다 (원칙적으로는 숙박업 형태로의 접근이 타당함). 단기거주형의 경우, 보다 정확한 분석을 위해서는 관리비 운영 방식 등에 대한 추가적 논의가 필요할 것이다.

빈집리모델링형(동의형)은 각 케이스별로 리모델링 비용의 차이와 5년 임대라는 특징 그리고 5년 이후에는 소유권이 본래 소유자에게 전환된다는 특징을 가지고 있다. 빈집리모델링형(매입형) 사업은 다른 유형에 비하여 낮은 임대료로 경제성이 높은 것으로 나타났다. 농촌지역의 농촌 임대주택 활성화 사업의 조건을 충족하는 낡은 주택의 매입을 통한 개보수는 다른 유형들에 비해 단기부터 장기까지 활용가능성이 높을 것으로 판단된다. 단, 기존 주택 노후도에 따라 장기 임대시 유지보수비가 증가할 수 있으나, 이 부분은 불확실성이 높기 때문에 구분하여 반영하지 못하였다는 한계가 있다.

4. 소결

임대주택은 수익보다는 주거안정 측면에서의 접근하는 것이 바람직하다. 30년 이상 임대시 지방정부 차원에서는 사업성을 확보하기가 어려운 상황이다. 매입을 통한 빈집리모델링형은 전반적으로 사업성 확보가 용이한 것으로 나타났다. 매입을 통한 빈집리모델링형은 상대적으로 적은 비용으로 주택을 공급하고, 소유자 동의형과는 달리 임대사업 종료 후 분양 전환 또는 토지 등의 잔존 가치가 존재하기 때문인 것으로 분석된다. 단, 이는 100% 입주률 전제로 하며, 건물의 내구성은 리모델링을 통해 신축 건물과 동일함을 전제로 한다. 따라서 각각의 유형별로 혼합된 형태로 농촌 임대사업을 추진하여 지자체 차원에서의 경제성을 확보할 수 있도록 하는 방안의 모색도 필요하다.

현재 계획된 사업규모는 유형별로 소규모로 진행되기 때문에 경제성을 확보

하는데 어려움이 있으며, 이는 다른 임대주택사업과의 차이점이라 할 수 있다. 그러나 사업추진을 위해서는 지자체별로 특정 유형만을 제공하는 방식보다는 다양한 유형의 혼합형으로 각각의 수요에 유연하게 대응할 수 있으며 경제성을 확보할 수 있는 방안도 고려될 필요가 있다.

본 연구의 경제성 분석은 농촌임대주택 계획 초기단계로 유형, 규모, 가격 등 경제성 분석의 중요한 요소들이 확정되어 있지 않기 때문에 일반화하여 경제성을 분석하였다. 그렇기 때문에 이렇게 산출된 경제성 분석은 공사비, 토지비, 단지규모, 건축구조, 입지 등의 요인에 따라서 변동에 따라 지자체에서 세부적인 농촌임대주택의 검토에 있어 기초 검토 자료로만 활용할 수 있다는 한계점이 있다.



제 6 장

농촌형 임대주택 관리 방향

제6장 농촌형 임대주택 관리 방향

다수의 세대가 공동생활을 하는 주택 단지내에서 쾌적하고 안전한 생활을 하기 위하여 주택법에 의하여 300세대이상의 공동주택은 주택관리업자 등에 의한 의무관리 대상을 규정하고 있다. 농촌형 임대주택은 규모 등에서 주택법에 의한 의무관리 대상에서 제외되지만 임대주택 관리업무, 절차, 문제점 등은 유사하여 그 내용을 정리하고 농촌형 임대주택 관리에 맞는 합리적 방향을 제시하고자 한다.

1. 임대주택법 규정

가. 임대주택 관리

임대사업자는 임대주택이 대통령령으로 정하는 규모⁴⁴⁾에 해당하면 주택법에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체 관리한다. 임대사업자가 임대주택을 자체 관리하려면 주택법 시행령에 의한 기술인력 및 장비를 갖추고 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다. 임대사업자는 임차인으로부터 임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있으며, 임대사업자가 자체 관리하는 경우 인가절차와 관리비의 산정 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 관리비는 아래와 같은 항목으로 구성되며 관리비의 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙에 따라야 한다. 임대사업자는 임차인이 내야하는 사용료 등을 임차인을 대행하여 징수권자에게 낼 수 있다.

(표 6-1) 관리비와 사용료 항목

구분	관리비	사용료
항목	1. 일반관리비	1. 전기료(공동으로 사용하는 시설 전기료 포함)
	2. 청소비	2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료 포함)
	3. 경비비	3. 가스 사용료
	4. 소독비	4. 지역난방방식 공동주택의 난방비와 급탕비
	5. 승강기 유지비	5. 정화조 오물 수수료
	6. 난방비	6. 생활폐기물 수수료
	7. 급탕비	
	8. 수선유지비	
	9. 지능형 홈네트워크 설비 유지비	

44) 임대주택법 시행령 제27조에 의하여 300세대 이상 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식의 공동주택을 말함.

나. 임대사업자의 특별수선충당금 적립 등

임대사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금을 적립하여야 한다. 또한 해당 임대주택의 주요시설의 범위, 교체 및 보수시기와 방법은 장기수선계획에서 정한다. 또한 공용부분과 부대시설 및 복리시설(분양된 시설은 제외)에 대하여 주택법에 따른 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청할 때 사용검사신청서와 함께 제출하여야 한다. 임대사업자는 특별수선충당금을 사용검사일부터 1년이 지난 날이 속한 달부터 매달 적립한다. 특별수선충당금은 임대사업자 및 해당 임대주택이 있는 곳을 관할하는 시장·군수·구청장의 공동 명의로 금융회사 등에 예치하여 따로 관리한다.

다. 서울특별시 공공임대주택 운영 및 관리규칙 (부록참조)

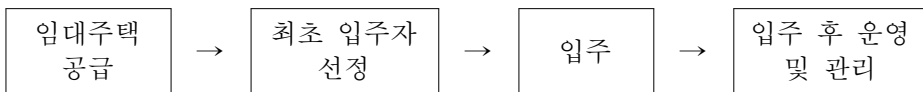
서울시 및 SH공사가 소유·관리하는 공공임대주택, 한국토지주택공사 소관 임대주택에 대해 입주자 선정 업무 등 범위를 정하여 서울시가 위임받은 사항에 대하여 임대차 계약, 입주자관리, 임대보증금 및 임대료, 임차인 명의변경, 임대차 계약 해지 및 갱신거절, 영구임대주택 단지 관리비 일부 지원 등에 대하여 제시하고 있다.

2. 임대주택 관리

가. 임대주택 관리 업무

공공임대주택의 관리는 주택의 지속적인 유지관리를 통한 주거기능 정상화를 도모함과 동시에 입주자의 주거 복지서비스까지 포함한다. 공공임대주택의 업무 흐름은 크게 임대주택의 공급, 최초입주자 선정, 입주, 입주 후 운영 및 관리로 이루어진다.

(표 6-2) 임대주택 업무 흐름



입주 후 운영관리에서 수행하는 업무는 임대관리업무(임대사업자와 임차인 간에 관련된 업무)와 주택관리업무(임대주택 자체와 관련된 업무)로 구분된다.

(표 6-3) 임대주택 관리업무⁴⁵⁾

구분	주요내용		
임대 관리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공급계획수립 ·공급물량계획 ·홍보·판촉 ·예산확보 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주자 선정 ·입주 모집공고 ·입주 자격심사 ·최초 임대조건 ·최초 계약 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 분양전환 ·전환계획수립 ·전환가격결정 ·관련지침운영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주/퇴거관리 ·사전점검 ·입주계획수립 ·관리비 책정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입주자 관리 ·자격심사(갱신) ·예비입주자관리 ·입주자 실태조사 ·부정입주 방지 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부금 관리 ·연간 수납계획수립 ·수납고지/정산 ·채납관리/등기
주택 관리	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시설관리 ·시설물관리기준 ·하자관리 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시설개선 ·장단기수선계획 ·특별수선충당금 ·노후시설개선 ·안전/환경관리 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유지/보수 ·보수공사기준 ·업체선정 및 관리 ·하자검점/관리
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단지관리 ·관리소 운영 ·경비/청소/소독 ·쓰레기 수거 ·재활용품관리 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동시설물관리 ·공동시설관리 ·단순 하자처리 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단지 회계관리 ·관리비 수납/정산

임대관리는 입주자의 모집, 입주와 퇴거, 임대료 징수 및 수납, 공가 관리 및 임대촉진, 입주자 실태조사 등과 입·퇴거 임대료 관련 업무를 포함한다. 주택 관리는 각종 시설물의 점검, 유지·보수업무, 단지의 경비 및 청소, 관리비의 징수와 수납 등으로 일상적인 시설물 관리와 관리비 관련 업무를 포함한다.

최근 들어서는 사회주택의 관점에서 입주자의 생활관리 측면을 포함하여 주거복지서비스의 지속적인 제공 관리를 핵심 업무로 추가하고 있다. 농촌형 임대주택의 관리에서는 농촌생활에의 적응, 영농활동 및 교육, 공동체 활동 참여 등의 관점에서 검토되어야 한다.

나. 임대주택 운영 문제점

(1) 관리상의 문제⁴⁶⁾

45) 신기남. 주거복지서비스의 효율적 전달체계 구축을 위한 공공임대주택운영관리방안에 관한 연구, 2014.8, pp200 LH가 작성한 임대업무 체계 및 수행주체 중 필요내용만 일부 발췌 수정

46) 장영희, (2003), 공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선방안, 서울시정개발연구원, pp 85~103 정리 발췌

공공임대주택 관리 운영상의 문제점을 도출부분은 서울시정개발연구원의 “공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선방안” 보고서의 내용의 일부 발췌 정리하였다. 전계서는 2003년 8월 13일부터 22일까지 약 10일 동안 서울 도시개발공사와 대한주택공사의 임대주택단지 중 10개 관리사무소의 관리소장과 직원에 대한 면접조사하여 그 결과를 제시하고 있다.

① 임대료(관리비 포함) 체납

공공임대주택의 임대료는 국토교통부 고시에 의하여 임대주택 유형에 따라 결정된다. 민간임대주택 임대료는 일반적으로 주택의 가치, 생활편익, 수요 요인 등의 시장가격으로 형성되나 공공임대주택의 임대료는 공급시기나 정책 유형에 따라 결정된다. 공공임대주택은 시장 임대료와 가격격차가 심한 편이고 입주인 소득수준의변화를 적절히 반영하지 못함에 따라 부담이 적은 입주자가 있는 반면 저소득 취약계층에게는 지불능력이 부족하여 체납이 발생하고 있다.

② 전대발생 및 처리

임대주택의 임차인은 임차권을 다른 사람에게 양도(매매, 증여, 그밖의 권리 변동에 따르는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다)하거나 임대주택을 다른 사람에게 전대(轉貸)할 수 없다. 불법 전대가 일어나는 이유는 민간임대주택에 비하여 공공임대주택의 임대료가 저렴하기 때문에 발생하고, 불법전대의 증거확보와 사실조사의 어려움이 있어 불법전대를 근절시키지 못하고 있다. 불법전대자 등 부정 입주자를 발견시 관리주체는 전대자에 대해 관할 경찰서에 고발하고 전차자에게 자진 명도와 퇴거조치 하고 있다. 사전 방지대책으로 사전방지책으로 정기조사와 수시조사를 통해 실태조사를 실시하고 SH공사에서는 기동반을 편성하여 불시점검 등을 강화하고 있다.

③ 시설물 유지관리

공공임대주택의 경우 다른 공동주택에 비하여 주요 설비나 시설물에 대한 파손이 자주 일어나 물리적 노후화가 빨리 진행되고 있어 유지관리비가 많이 들어간다. 시설물의 일상적인 보수외에 장기수선계획에 따른 대규모수선에 대비하여 임대사업자는 표준건축비의 일정비율의 금액을 적립하여 건물의 노후화에 대비하고 있다. 하지만 이 정도의 적립금으로는 실제 수선유지에 드는 소요액의 60%정도 충당가능하다고 한다.⁴⁷⁾ 건설후 10년이 경과한 임대주택은 수리 및 유지관리 비용과 업무량 증가로 관리에 부담이 증가된다. 시설물 유지관리를 위한 수선 비용 부담은 큰 데 입주민의 불편사항은 증가하고 있어

47) 대한주택공사 주택도시연구원, ‘공공임대아파트의 장기수선유지비 재원확충방안, 2001, pp25~27

임대사업자는 지역별로 보수업체를 지정하여 시설물에 대한 긴급 보수로 유지하며, 종합적 체계적인 시설물관리가 요구되고 있다.

(표 6-4) 임대주택 수선유지비 비율

	적립요율	임대의무기간	표준건축비 대비 적립가능액 비율
50년 공공 임대주택	5/10,000	50년	25%
국민 임대주택	4/10,000	50년	20%
10년 임대주택	8/10,000	10년	8%

④ 입주자 생활관리

입주민의 일부 반사회적인 행동으로 공동생활질서를 교란하는 사례와 생활소음으로 인한 입주자간의 갈등이 나타난다. 예를 들면 단지내 놀이터 놀이기구, 지하주차장, 가로등 소화전의 기물파손 행위, 쓰레기 무단 투기 등의 환경훼손행위, 음주, 소란, 고층 낙하물 투척 등의 공동생활 침해행위가 일부 입주자들에게서 발생한다. 공공임대주택의 경우 임대차 계약서에 공동생활 질서를 위하여 금지행위 규제를 명시하고 있으나, 관리주체가 적극적 대처를 못하고 있다. 공동생활의 질서유지는 기본적으로 관리주체나 공공기관의 몫이지만 현실적으로 주민 스스로 규율하는 것이 바람직하다. 임차인대표회의를 구성하여 관리주체와 입주자들이 함께 공동생활의 질서유지를 위한 관리규약 제정 등의 노력과 합의가 필요하다.

공공임대주택의 공급은 저소득층 주거를 안정화하여 입주자들의 자활을 지원하는 것이다. 입주자들의 필요에 맞는 유형별 복지서비스 제공과 협조체계 구축이 필요하다. 서비스의 단편적인 제공이나 사각지대가 발생하는 문제를 방지하기 위하여 관리주체와 공공 및 민간기관과의 상호 협력할 필요가 있다.

(2) 이용상의 문제

임대주택 입주자의 주요 민원내용은 선행연구 권명희, “임대주택 유형별 관리규약 준칙을 위한 지침서 개발” 에서 발췌하였다. 전계서는 울산지역 공동임대주택을 대상으로 관리사무실에 접수된 민원내용과 국민신문고에 접수된 민원내용을 제시하고 있다.

(표 6-5) 민원관리대장 분석 단지 현황⁴⁸⁾

구분	영구임대	50년공공임대	국민임대	민간임대1	민간임대2
건축연도	1983	1991	2003	2003	2002
세대수	984	888	695	827	746

임대주택 연간 100세대당 63건 정도로 민원이 접수되었고 그 내용은 노후화로 인한 결함, 누수·배수분야, 전기분야 등이 대부분이었다.

(표 6-6) 관리사무소에 접수된 임대주택 민원사례⁴⁹⁾

민원내용		영구임대	50년공공대	국민임대	민간임대1	민간임대2
가스	가스 레인지 점화불량, 가스경보기 고장 및 점검 등	4(0.4)	2(0.3)	19(6.5)	4(0.7)	14(2.5)
급수	수압문제 및 결빙으로 인한 급수문제	7(0.7)	6(0.8)	17(5.8)	8(1.4)	12(2.1)
노후화로 인한결함	도어 및 몰딩불량, 수전 및 누전차단기 교체 등 노후화로 인한 결함에 의한 교체 및 수선	258(27.5)	270(36.3)	69(23.6)	178(31.1)	156(27.6)
난방온수	보일러 작동불량, 보일러 분배기 막힘, 온수 공급불량, 온수 조절기 및 밸브 고장, 점화 불능 등	41(4.4)	84(11.3)	16(5.5)	66(11.5)	70(12.4)
누수배관	우수관 및 욕실배관 박힘, 벽·창문틀 천정 등에서 누수	235(25.1)	202(27.2)	55(18.8)	50(8.7)	74(13.1)
단지환경	나뭇가지치기, 놀이터 및 경로당의 안전점검 등	16(1.7)	0(0.0)	12(4.1)	20(3.5)	28(4.9)
이웃생활	애완동물사육문제, 층간 소음, 생활소음 등	52(5.5)	5(0.7)	9(3.1)	4(0.7)	10(1.8)
소화점검	소화전점검, 각 동 소화기 점검, 소화전 울림, 확산 소화기 교체 등	6(0.6)	2(0.3)	5(1.7)	0(0.0)	4(0.7)
승강기	엘리베이터 점거 및 고장에 대한 수리	4(0.4)	2(0.3)	0(0.0)	0(0.0)	6(1.1)
전기	콘센트교체, 전등불량 및 교체, 스위치 불량	261(27.9)	93(12.5)	57(19.5)	208(36.4)	160(28.3)
주차	1대이상 보유세대 주차비 부과, 불법주차 강력 조치, 주차공간 확보	7(0.7)	0(0.0)	4(1.4)	8(1.4)	6(1.1)
통신	내선 및 인터폰 불량	28(3.0)	78(10.5)	24(8.2)	18(3.1)	22(3.9)

48) 권명희, 2014, 임대주택 유형별 관리규약 준칙을 위한 지침서 개발, 울산대학교, 박사학위, pp 24

49) 전계서, pp 53

민원내용		영구임대	50년공공대	국민임대	민간임대1	민간임대2
퇴거관리	퇴거관리세대의 점거 및 수리 등	16(1.7)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
관리자불만	경비원 및 미화원 근무태만, 순찰강화	2(0.2)	0(0.0)	5(1.7)	8(1.4)	4(0.7)
기타	전기료 및 수도료 등에 대한 관리비 부적합 등	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
계		937(100.0)	744(100.0)	292(100.0)	572(100.0)	566(100.0)
영간 100세대당 평균 민원 건수		53건	76건	42건	69건	76건
전체 평균 민원건수		63건				

2012년부터 2013년 9월까지 국민신문고에 접수된 민원사례를 조사하여 정리하였다. 임대주택관련 민원내용은 임차인 자격과 임대료 및 보증금 관련된 것이 51%를 차지하며 주된 비율을 차지하고 있다. 그 내용을 살펴보면 임대주택 입주하기 전 입주 가능여부와 임대료 수준에 대한 내용으로 보인다. 입주 후의 민원내용은 임차인대표회의 구성, 하자보수, 특별수선충당금에 관한 내용이다.

(표 6-7) 국민신문고에 접수된 임대주택 민원사례⁵⁰⁾

민원사례		임대주택
임대관리	임차인 자격	51(26.4)
	임대차계약(단지내 시설 운영관련, 복리시설 임대가능여부)	3(1.6)
임대료 및 보증금	표준임대료 초과제한 적용시기, 임대보증기간, 분납임대주택의 표준임대료	49(25.4)
임차인 대표자회의	임차인대표회의 구성 및 선관위원자격요건	29(15.0)
하자보수	임대 공동주택 하자보수책임기간, 임대주택 준공 시 하자보증금 예치여부 등	18(9.3)
특별수선을 위한 장기수선충당금	임대주택 벽지 및 장판보수주기, 임대주택 특별수선충당금 효율문제, 분양후 특별수선충당금 등	13(6.7)

50) 전계서, pp 54

민원사례		임대주택
설비	승강기 부품교체 등 유지보수비 부담주체, 승강기 검사비 부담주체, 화재감지가 공유부분과 개별점유부분 구분 문의, 가스 보일러 등의 교체비용 부담주체, 부식된 화장실의 수리비용 부담여부	7(3.6)
임대관리	임차인 자격	51(26.4)
	임대차계약(단지내 시설 운영관련, 복리시설 임대가능여부)	3(1.6)
임대료 및 보증금	표준임대료 초과제한 적용시기, 임대보증기간, 분납임대주택의 표준임대료	49(25.4)
임차인 대표자회의	임차인대표회의 구성 및 선관위원자격요건	29(15.0)
하자보수	임대 공동주택 하자보수책임기간, 임대주택 준공 시 하자보증금 예치여부 등	18(9.3)
특별수선을 위한 장기수선충당금	임대주택 벽지 및 장판보수주기, 임대주택 특별수선충당금 요율문제, 분양후 특별 수선충당금 등	13(6.7)
설비	승강기 부품교체 등 유지보수비 부담주체, 승강기 검사비 부담주체, 화재감지가 공유부분과 개별점유부분 구분 문의, 가스 보일러 등의 교체비용 부담주체, 부식된 화장실의 수리비용 부담여부	7(3.6)
관리비	관리비 협의 및 관리비 예산, 잡수입의 구체적인 사용용도, 임대료 외 비용청구(샤시비용, 발코니확장 등)의 적법성여부, 관리부담과 표준임대료 산정시 포함되는 수선유지비	12(6.2)
공사 및 용역	임차인대표회의 구성 후 관리사무소 업체 교체 가능여부	1(0.5)
에너지절감 및 기초생활	각실 온도 조절기 설치시 에너지 절감 가능성, 층간소음해결에 대한 문의, 생활소음에 대한 법적인 규제 등	2(1.0)
일반업무	임대주택관리기준, 관리업무 인수인계 관리소 내 동대표실 사용권한	7(3.6)
관리규약	관리규약 제정에 대한 문의, 선거관리규약 개정 시 입주자대표회의 승인 유무	1(0.5)
계		192(100.0)

임대주택의 주요민원내용에 대해 살펴보면 국민신문고에 제기되고 있는 내용은 입주자 자격, 표준 임대료, 임차인 대표회의 구성, 임대주택 하자보증기간 등으로 임대주택 공급 및 관리 등의 기준 혹은 정책과 관련 것이라고 볼

수 있다. 관리사무소에 제기된 민원사례는 가스, 급수, 난방·온수분야, 누수·배수분야, 소화점검, 승강기, 전기·통신분야 등 주로 기술관리 업무에 관한 민원 유형이 많다.

다. 공공임대주택 관리 방식

(1) 관리주체에 의한 구분

주체에 의한 직영관리, 위탁관리, 혼합(부분위탁)관리의 방식으로 나누어 볼 수 있다. 직영관리방식은 소유자가 직접 관리하는 것을 말하며, 직접관리, 자영관리, 자치관리하고 표현하기도 한다. 위탁관리방식은 외주관리라고도 하며, 소유자 등이 직접 관리하지 않고 전문 관리업자에게 위탁하는 것이다. 혼합(부분위탁)관리방식은 직영관리와 위탁관리의 혼합 형태로 물리적·기술적 관리인 청소업무, 설비업무 등은 위탁관리하고 경제적 관리나 법적 관리 등은 자치 관리하는 방식을 채택하고 있다.

(표 6-8) 관리방식 비교⁵¹⁾

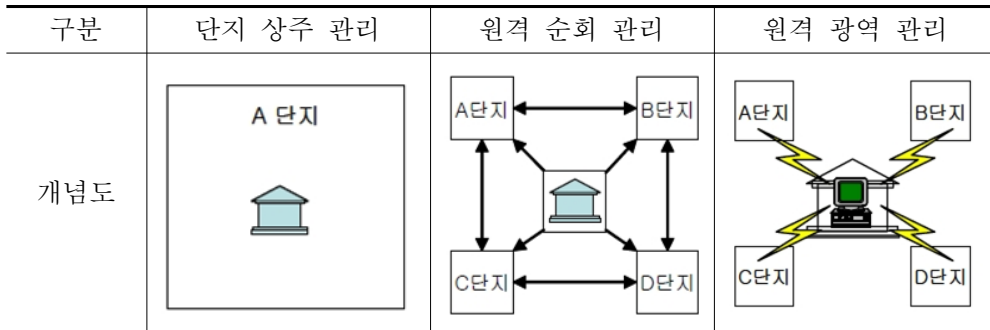
구분	장점	단점
직영관리	<ul style="list-style-type: none"> · 공공성 확보가 용이하여 불법전대를 감시하고 방지하는데 엄격함과 객관성 유지가능 · 인접 사업분야와 연계한 종합적 사업 수행가능 · 지속적이고 안정적인 서비스 공급 가능 	<ul style="list-style-type: none"> · 순환보직에 따른 전문성과 계속성 결여 · 기술개발과 서비스 질 향상 한계 · 관료주의적 조직운영
위탁관리	<ul style="list-style-type: none"> · 전문관리업자와의 계약으로 서비스 비용 절감, 관리서비스 질을 높일 수 있음. · 전문기술을 가진 인력을 필요에 따라 고용할 수 있음. · 일정 규모의 관리량을 위탁함으로써 규모의 경제 실현 가능함. · 최소의 인력에 의한 관리가능 	<ul style="list-style-type: none"> · 이윤추구로 공공성 저해우려 · 주택관리업체의 영세하여 관리업자의 부도, 파업 등으로 서비스 제공이 중단될 수 있음. · 원하는 서비스에 대한 명확한 내역을 계약사항에 명문화하는데 한계가 있으며, 계약조건 준수에 대한 엄격한 감독 필요 · 계약을 둘러싼 부정행위 또는 불공정행위의 우려
혼합관리 (부분위탁)	<ul style="list-style-type: none"> · 핵심적 사업에 인력 활용으로 경영효율 증대 · 소유자의 관리업무에 대한 지도력 유지 	<ul style="list-style-type: none"> · 책임소재가 불분명하고 전문업자를 충분히 활용하기 어려움. · 관리운영 성과가 나쁘면 단점만 노출될 수 있음.

51) 신기남, 주거복지서비스의 효율적 전달체계 구축을 위한 공공임대주택운영관리방안에 관한 연구, 2014.8, pp33-40 자료 정리 발췌

직영관리는 정부의 공신력과 공익성이 강하게 요구되고 영리성이 없는 서비스에 대해 적합하며, 위탁관리는 서비스내용이 구체적이며 명확하고 민간공급자가 다수로 상호간 경쟁이 가능하며, 소비자인 입주자에게 보다 많은 선택권을 부여할 필요가 있을 때 적용하게 된다. 부분위탁관리는 직영관리와 위탁관리의 장점을 혼합하여 핵심업무를 제외한 나머지 업무를 위탁함으로써 경영효율을 제고하고 고객만족도를 높이려고 할 때 적합하다.

(2) 관리방식에 의한 구분

전통적인 공동주택 관리방식은 공동주택 1단지에 1개 관리소 배치를 기본으로 하는 단지 상주 관리로 관리소에는 소장1명, 경리 등 행정직과 영선 등을 담당하는 기술직 관리요원을 배치한다. 단지규모(세대수)와 난방방식(개별난방, 중앙난방, 지역난방) 등에 따라 관련 법령에 의거하여 일정한 배치 기준 하에서 관리 인력이 투입되어 운영하고 있다.



<그림 6-1> 임대주택 관리방식 개념도

원격순회관리는 지역별로 인접단지들을 묶어 통합관리하는 형태이다. 몇 개 단지를 묶어 법정 필요인력을 최소한으로 배치함으로써 단지 내 근무하는 현장인력 중 중복 인원을 줄일 수 있고 개별 단지의 소장들을 통합 감독하는 관리책임자를 적정하게 배치한다. 원격광역관리는 권역별 관리센터를 통한 거점 관리하는 형태이다. 2004년부터 도입된 매입임대주택은 단지화되어 있지 않고 지역적으로 산재되어 있고 당해 주택에 대한 정확한 정보의 확보가 어려우며, 입주자의 특성이 다양하고, 지역 커뮤니티 안에서 관계유지에 각별한 노력이 필요한 점 등은 향후 농촌형 임대주택 관리에서 제기될 수 있는 문제점

과 유사한 형태를 띠고 있다. 매입임대주택의 관리 형태⁵²⁾를 살펴보면, 직영관리 체계내에서 지역을 묶어 광역관리체계를 구축하여 정기순회근무로 입주자편의 제공한다. 임대사업자의 관리업무의 일부를 담당하게 하는 “자치관리인”을 공모 운영하여 공용부분에 대한 입주자의 자발적 청소를 주관하는 일, 각종 공과금 등 공동비용 배분하고 납부토록 하는 일, 입주자 보수요청사항 및 입주자 변동사항 전달, 기타 입주자 공동사항 조정·처리의 임무를 수행한다. 이러한 임무를 부여하는 반대급부로 자치관리인에게 전화요금 등 실비보전하고, 담당하는 호수에 따라 호당 임대료의 일부를 감면해주고 있다.

3. 공공임대주택 관리 사례

가. 국외사례⁵³⁾

(1) 일본

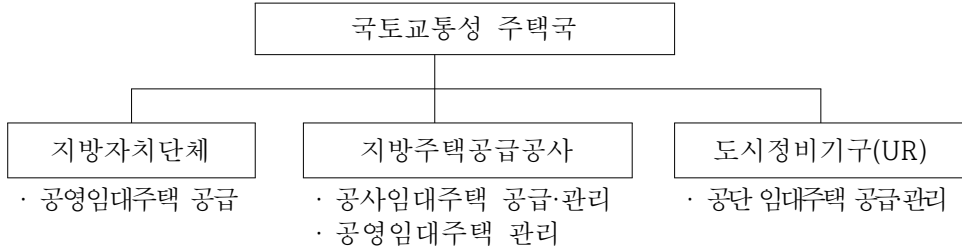
일본 공공임대주택 공급 정책은 국토교통성 주택국 산하 지방자치단체, 지방주택공급공사, 도시정비기구의 3대 주체를 중심으로 공급하고 있다. 지방자치단체는 공영주택을 담당하여 소득수준이 가장 낮은 하위 소득계층을 대상으로 임대주택을 공급한다. 지방주택공사는 공영주택 입주자보다는 소득이 높고, 공단주택 입주자에 비하여 소득이 낮은 중간계층을 대상으로 임대주택을 공급한다. 도시지구(UR)는 공단주택을 공급하는 데 중견 근로자 가구를 위해 분양 또는 임대 주택을 공급한다.

임대주택의 관리는 지방자치단체의 경우 공영임대주택이 공급된 이후의 관리를 지방자치단체 산하의 지방주택공급공사에 위탁 운영하고 입주자 모집·입주자 심사·임대료 결정 등의 업무를 수행한다. 지방주택공급공사는 공사(公社)임대주택의 공급과 관리와 함께 공영임대주택의 유지관리 업무를 수행한다. 도시정비기구(UR)는 공단(公團)임대주택의 관리를 위하여 (재)주택관리협회와 일본총합주생활(주)를 자회사로 설립하여 관리업무를 위탁 운영하고 있다.

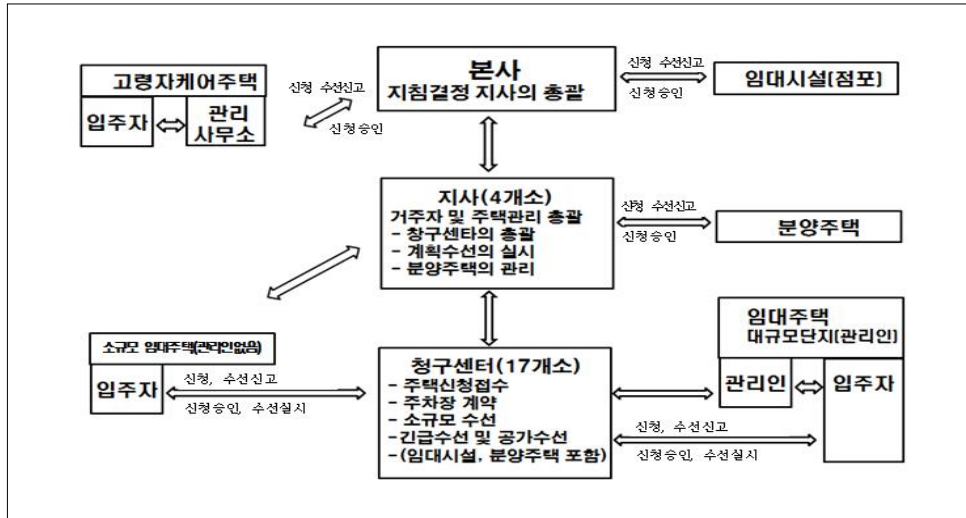
52) 박은규, 매입임대주택 사후관리 체계확 방안, 「주택도시」 제90호, pp74

53) 대한주택공사 주택도시연구원 (2006), 국민임대주택백서 제10장 정리 발췌

(표 6-9). 일본 임대 주택 공급 및 관리기관



동경도주택공급공사(이하 동경공사)는 주택건설, 공사주택 관리, 도영주택 관리수탁업무를 수행한다. 동경공사의 관리업무는 본사, 지사, 창구센터로 조직이 구성되어 분양과 임대 주택 및 시설 특성에 따라 업무를 수행하고 있다.



<그림 6-2> 동경도주택공급공사 관리업무 흐름

본사는 관리업무의 지침을 결정하고, 지사를 총괄하며, 고령자 케어주택과 임대시설(점포)에 대해 직접 주택관리를 수행한다. 지사는 거주자 및 주택관리 업무 전반의 관리, 창구센터 관리업무의 총괄, 분양주택에 대한 관리, 임대주택에 대한 계획 수선실시 등의 업무를 수행한다. 창구센터는 임대주택의 입주신청에 대한 승인 결정, 소규모 수선이나 긴급수선, 공사 수선을 담당한다.

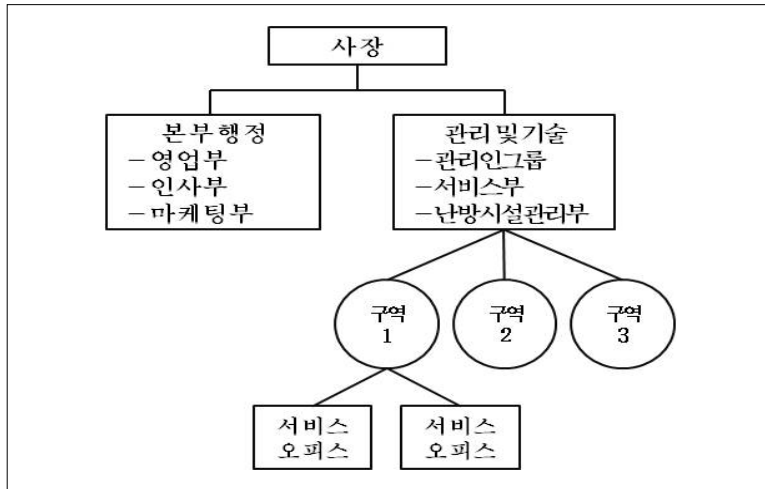
대규모 임대주택 단지에는 관리인이 배치되어 입주자가 창구센터 또는 관리인에 신청하거나 수선신고를 하고 있으며, 관리인은 지사와 창구센터에 보고

하고 지시를 받는다. 소규모 임대주택 단지에는 관리인이 없고 입주자가 직접 창구 센터에 입주신청이나 수선신고를 하고 조치를 받는다.

동경도 주택공급공사의 창구센터는 한국의 단지내 관리사무소를 다수 합친 규모로서 여러 개의 주택단지를 통합 관리하는 기능을 수행하고 있다.

(2) 스웨덴의 임대주택 공급 및 관리체제

스웨덴의 임대주택 공급 및 관리체제는 다른 유럽국가와 유사하며, 크게 중앙정부, 지방자치단체, 지방자치단체에 산하 공사(협회)등으로 구성되며, 지방자치단체 산하의 지방주택공사(MHC : Municipal Housing Company)가 공공임대주택의 공급과 관리를 실제적으로 담당한다.



<그림 6-3> 스웨덴 지방주택공사(Stockholmsahem) 조직 및 운영체제

지방주택공사 Stockholmsahem의 임대주택관리 사례를 보면 조직은 업무 특성에 따라 크게 본부 행정지원 조직과 임대주택 운영 및 유지관리 서비스를 담당하는 관리 및 기술조직으로 구성된다. 본부 행정의 임대주택 유지관리를 담당하는 조직은 임대아파트 관리인 그룹, 전기와 배관 관련 서비스를 담당하는 서비스부, 난방시설 관리부로 구성된다.

임대주택의 수선과 보수업무를 담당하는 임대아파트 관리인 그룹은 보수 상담, 보수 계획 수립 및 비용 산출, 용역업체 선정 등의 업무를 수행한다. 관리인 그룹과 서비스부에서는 스톡홀름 시내에 산재해 있는 임대주택을 관리하기

위하여 담당구역을 설정하여 관리업무를 수행한다. 서비스부와 난방시설 관리부에서는 배관과 전기에 관련된 응급조치와 일상적인 수선서비스를 수행하며, 정기적인 유지보수는 용역업체에서 수행한다.

나. 국내사례

(1) LH공사

임대주택법에 의하여 300세대이상의 공동주택은 주택관리업자에게 위탁 관리하는 것을 원칙으로 하고 있으며, 다만 국가, 지방자치단체, LH공사 또는 지방공사의 경우는 자체 직영 관리할 수 있도록 규정하고 있다.

LH공사는 임대주택관리업무를 임대운영, 주택관리, 자산관리의 세부분으로 구분하고 있다. 임차인 선정 및 입주, 임대료 결정 및 수납 등의 업무는 임대운영의 범주로 구분하여 LH공사에서 수행하고 있으며, 시설관리 중 일상적인 유지보수 관리인 주택관리는 외부에 위탁관리하며 그 외의 관리는 자산관리로 구분하여 LH공사에서 직접 수행한다. LH공사는 민간업체에 위탁한 임대주택의 임대 운영을 광역관리방식으로 수행하며, LH공사로부터 임대운영 업무의 일부를 위탁받은 주택관리공단(주)의 경우는 임대주택 운영 업무를 단지 단위로 수행한다.

LH공사의 임대주택관리 내용을 보면 전체 임대주택관리대상 577,008호(2013년기준)⁵⁴⁾ 중 255,206호(44%)를 주택관리공단에 위탁관리하고 있다. 나머지 321,802호(56%)를 LH공사 직영관리와 혼합(부분위탁)관리 형태로 운영하고 있다. 다가구 매입임대주택, 전세매입임대주택, 전세매입 소년소녀가정 임대주택 등(이후 매입임대주택)은 직영관리 형태로 운영하고 있다.

54) 전계서, pp172

(표 6-10) LH공사 공공임대주택 운영 및 관리

구분	자산관리	임대운영	주택관리
계획/총괄 관리업무	· 장기수선계획 · 시설물 보수 계획 · 환경/안전감독 · 하자보수 계획 등	· 정보 시스템 운영 · 입퇴거 계획 · 임대조건 결정 · 재무 / 회계 등	· 관리비 상한선 · 위탁업체 선정 · 관리 평가 등
시행/현장 업무	· 시설물 보수, 수선 공사 입찰 · 시설물 관리업체 선정 · 시설물 안전 점검 · 하자분쟁 조정 · 입/퇴거 시설 물 교체 등	· 최초 입주자 모집 / 심사/선정 · 주거복지 서비스 · 예비입주자 모집/ 서류접수 등 · 계약 갱신 등 · 입주자 실태조사 · 체납/퇴거관리 등 · 주거복지 서비스	· 관리소 운영 · 공용시설물 유지 · 전기/수도/위생/냉 난방운영관리 · 청소/경비/소독 · 하자접수, 단순하 자 처리 · 관리비 고지/수납 등

→ 주택관리공단에 위탁

2004년 처음 도입된 매입임대주택은 기존의 주택을 민간시장에서 매입취득하여 임대주택으로 공급하는 형태이다. 매입임대주택의 관리업무 수행 체계는 임대업무에서 입주자 선정은 지자체가 업무수행주체가 되어 LH공사와 협업한다. 임대차계약, 임대료 수납, 체납자관리, 시설물 보수는 LH공사가 업무주체가 되어 입주자와 협업한다. 관리업무에서 사용료 수납, 소모품교체, 일상적인 행정은 입주자가 LH공사와 협업 수행한다. 사회복지업무에서의 커뮤니티, 사회사업, 복지는 LH공사가 업무수행자가 되고 지자체, 수탁운영자, 입주자와의 협업체제로 진행한다.

매입임대주택은 소량이며, 전국적으로 산재되어 있다. 매입임대의 특성상 시설물 관리방식은 주택법상 의무관리 대상 밖이나, 소량인 관계로 규모의 경제 원칙이 적용되기 어렵다. 지역본부별 실정에 맞추어 “광역관리단”을 중심으로 광역관리체계를 중심으로 관리하며, 임대주택 및 입주민에 대한 관리가 미치지 못하는 부분에 대하여 입주자 중 자치 관리인을 공모하여 LH공사와 입주자간의 연락을 담당하게 하고 있다.

(표 6-11) 주공에서의 매입임대주택의 세부 관리내용⁵⁵⁾

사안별	세부관리 내용
<p>입주자 자치역량 강화</p>	<p>○ 자치관리를 주도하고 주공과의 연락을 담당할 수 있는 “자치관리인”을 매입 후 조속한 시일 에 입주자 중에서 공모·운영</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><자치 관리인 협조사항></p> <ul style="list-style-type: none"> · 공용부분에 대한 입주자의 자발적 청소 주관 · 일괄 부과되는 수도요금, 공과금 등 공동비용의 배분·납부 · 입주자 보수요청사항, 입주자 변동사항을 주공에게 전달 · 주공의 입주자 안내사항 전달 · 기타 입주자 공동사항 조정·처리 </div>
<p>입주자 조기정착 지원</p>	<p>○ 자치관리인에 대해 자치관리 방법 등 교육 실시</p> <ul style="list-style-type: none"> - 자치관리인 선임 시 지역본부에서 자체교육 실시 - 주요내용 : 자치관리의 취지, 주요 자치관리사항, 서약서 작성 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><서약서의 주요사항></p> <ul style="list-style-type: none"> · 복도, 계단, 주차장 등 주택의 공용부분에 대한 입주자의 자발적인 청소를 주관하여 쾌적한 주거환경 유지 · 월 수도요금, 오물수거비(오수정화 등), 기타 공과금 등 공동비용의 배분·납부 후, 영수증을 주공에 제출 · 입주자 공동사항에 대한 입주자 회의 및 조정 · 입주자의 보수요청사항, 요구사항, 입주자 변동사항을 주공에 통지 · 화재, 수해, 지진 등 긴급사항으로 인명과 주택피해가 우려되거나 발생시, 즉시 인근 관공서(소방서, 경찰서, 구청 등)와 주공에 통지 · 불법입주 알선, 공금유용 등 매입임대주택 관련 비리가 있을 경우 형사상의 책임을 지며, 손해배상금을 주공이 본인의 임대보증금에서 임의 공제에 동의 </div> <p>○ 자치관리인에 대해서는 전화요금 등 실비보전</p> <ul style="list-style-type: none"> - 담당 호당 3,000원을 월 임대료에서 감면
<p>복지·자활 지원</p>	<p>○ 입주자의 복지·자활을 지원하는 위원회를 구성하여 시범운영</p> <p>○ 위원회 구성 및 임무</p> <ul style="list-style-type: none"> - 구성 : 주공, 지자체, 사회복지단체, 지역유지 - 임무 : 입주자 건의사항 수렴, 부업·취업알선, 복지·자활프로그램 수립·추진, 기타 운영관리 협조 및 정보제공 등 <p>○ 매입임대 개보수에 자활후견기관의 집수리사업단을 활용</p>
<p>수선유지 강화</p>	<p>○ 매입임대주택에 대해 주공의 주택관리규정 등에 의거 유지보수, A/S, 안전관리, 방재업무 처리</p>

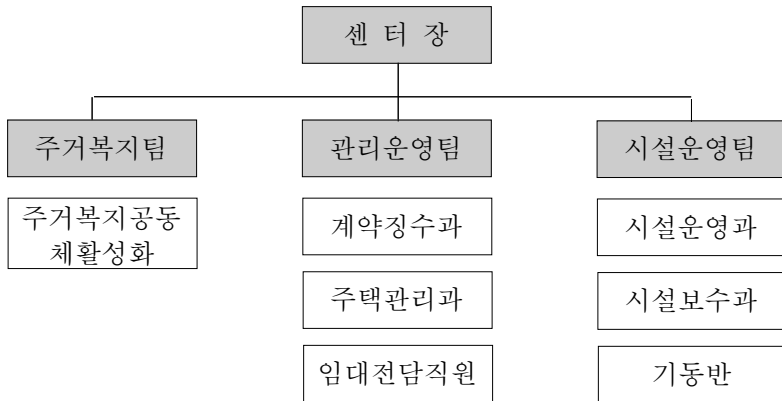
55) 박은규, 매입임대주택의 사후관리 체계화 방안, 「주택도시」 제90호, pp70

자치관리인으로 하여금 공용부분에 대한 공용부분에 대한 입주자의 자발적 청소 주관하는 일, 각종 공과금 등 공동비용의 배분·납부토록 하는 일, 입주자 보수요청사항, 입주자 변동사항을 주공에게 전달하는 일, 주공의 입주자 안내사항 전달하는 일, 기타 입주자 공동사항 조정·처리의 임무를 부여한다. 임무를 부여하는 반대 급부로 전화요금 등 실비보전하고, 담당하는 호수에 따라 월 임대료의 일부를 감면해주고 있다.

(2) SH공사

SH공사는 2013년 3월 기준으로 339개단지 139,643세대⁵⁶⁾를 관리하고 있으며, 이 중 임대단지는 178개 104,092세대이다. 임대 주택의 단독 관리는 1개 관리사무소가 1개 단지를 관리하는 것이며, 규모가 작은 단지는 2~4개 단지를 묶어 공동 관리하는 방식을 취하고 있다.

통합관리센터는 서울시 전 지역에 산재해 있는 개별 아파트 관리사무소를 통제와 입주민의 불만사항을 신속히 처리하기 위하여 2007년부터 도입된 체계이다. 서울을 8개로 구분하여 통합관리센터 두어 광역관리로 하였으며, 2015년부터 11개 주거복지센터로 전환 운영하고 있다.



<그림 6-4> SH공사 주거복지센터 조직구성⁵⁷⁾

56) 김선직, 2013, 공공임대주택 관리방식별 입주자 주거만족도 및 선호도에 관한 연구, 서울시립대학교 석사, pp37

57) http://www.i-sh.co.kr/centgn/m_6/wpge/intro_job.do

(표 6-12) SH공사 주거복지센터 조직별 업무내용

구분	업무내용
주거복지팀	<ol style="list-style-type: none"> 1. 관할 주거복지센터 특정직 인사관리 총괄(광역) 2. 관할 주거복지센터 예산관리 총괄(광역) 3. 관할 주거복지센터 주거복지 기획 및 업무 총괄(광역) 4. 관할 주거복지센터 대내외 자료 수합 및 보고서 작성 총괄(광역) 5. 희망돌보미 등 일자리창출 업무 기획, 실행 6. 주거복지관련 사회공헌 업무 실행 7. 공동체활성화 관련 업무 기획, 실행 8. 작은도서관, 보육시설, 부대복리시설 관련 업무 실행 9. 기타 센터내 주거복지 업무
관리운영팀	<ol style="list-style-type: none"> 1. 임대주택의 재계약(관련 주택소유, 자산검색 등 업무 포함) 2. 임대주택 임대조건 변경 업무(명의변경, 상호전환, 계약해지 등) 3. 임대주택 입주, 퇴거 관리 4. 임대영업시설의 공급, 계약 5. 임대주택 및 영업시설의 보증금, 임대료, 사용료, 기타 납입금의 징수(관련 수납, 징수, 반환, 체납, 채권압류 등 업무 포함) 6. 입주민 실태조사 및 불법전매·전대방지 7. 관리사무소 지도 감독·평가 8. 주택관리업체 선정 및 계약과 지도 감독, 분양주택 및 영업시설 일 반관리 9. 환경정비 실시 10. 공가관리비 등 수합, 지출 업무 11. 공공주택(분양주택)관련 점검 및 입퇴거관리(입주,거주의무 위반 계약해제, 명도소송, 퇴거 업무) 12. 기타 센터내 관리운영 업무
시설운영팀	<ol style="list-style-type: none"> 1. 일반수선공사 발주 및 시행 2. 분양 및 임대주택 하자보수보증금의 관리 및 하자보수 3. 시설물 관리용역, 연간 단가계약 지도 감독 4. 재난 및 안전관리에 의한 점검 5. 재해보험금 총괄 6. 수선유지비 예산 운영 7. 장기수선계획의 조정 및 운영 8. 소액 보수공사 시행 9. 연간단가보수계약 체결 및 공사 시행 10. 부대복리시설 및 영업시설 시설물 관리 총괄(입·퇴거 및 공가관리 포함) 11. 준공단지관리, 입주대비 시설물 사전점검 및 인수인계 12. 기동점검반(다가구 시설 점검 포함)의 운영 13. 미매각토지 관리 14. 기타 센터내 시설운영 업무
임대사업소	<ol style="list-style-type: none"> 1. 관할 임대주택의 주거복지, 관리운영, 시설운영 전반
관리사무소	<ol style="list-style-type: none"> 1. 임대사업자 업무 2. 관리사무소장 업무(직영단지) 3. 입주민 주거복지상담, 사회복지서비스 연계 4. 단지내 주거복지 관련 행사 업무

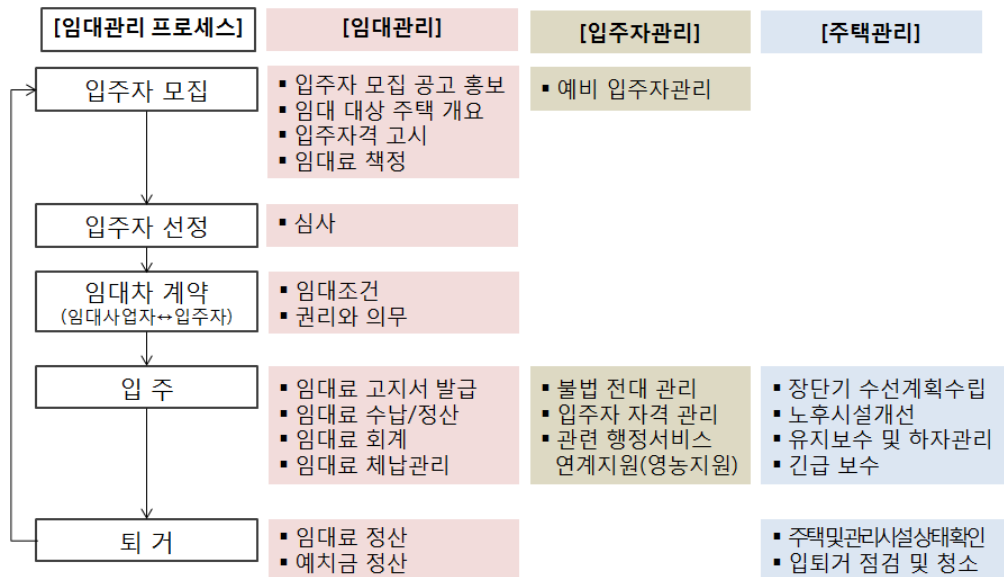
4. 농촌형 임대주택 관리 적용 방안

가. 농촌형 임대주택 관리 방안

농촌형 임대주택의 관리방안은 관리주체에 따라 세 가지 방향을 제시한다. 첫 번째는 지자체가 직접 관리하는 방식이고 두 번째는 입주자들로 구성된 임대주택관리 조합을 결성하여 임대주택관리에 대하여 입주자의 자발적인 참여를 유도하는 방식이다.

(1) 지자체 직접관리

임대주택의 소유주이며 임대사업자인 지자체가 직접 관리하는 방식은 가장 이상적으로 공공성 확보 및 지속적이고 안정적인 서비스를 제공할 수 있다. 임대 단계에 따라 임대업무 내용을 매뉴얼화 하여 장단기적 계획을 수립하여 접근한다.



<그림 6-5> 임대 단계별 관리 프로세스

규모화되지 못한 농촌형 임대주택의 특성상 민원에 대한 즉각적인 대응이 어렵거나, 건축·통신·전기·설비 등 기술적 부분의 미비, 입주자 관리로 행정력이 낭비되는 부분이 발생할 수 있다. 관리와 입주자의 만족도를 높이기 위한

방법으로 LH공사의 매입임대주택에서는 입주자 자치관리인제도를 운영하고 있다. 입주자 중 신청을 받아 입주자 자치관리인을 임명하고 입주자 공동사항 조정, 입주자 변동사항, 연락 업무 등을 부여한다.

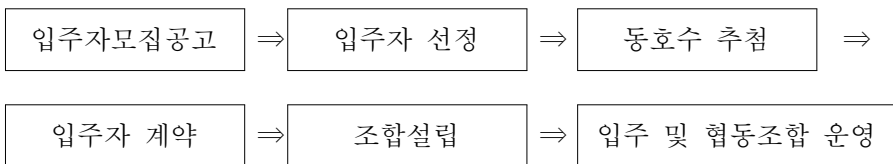
주택의 창호, 보일러, 수도 등 경보수에 관련된 부분은 최근 지역에서 설립되고 있는 주거복지센터 혹은 자활센터 등과 연계하여 일부 업무를 위탁 관리한다.

입주자와 계약할 초기에 임대주택의 보수 및 수선의 범위와 책임한계를 명문화하는 것이 필요하다. LH공사의 매입임대주택의 계약에서 보수 및 공동비용의 한계에 대하여 임대주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되 임대주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(주택법 시행규칙 별표5⁵⁸⁾ 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년이내인 자재)의 보수 주기내에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다고 명시하고 있다.

(2) 임대관리 협동조합

서울시(SH공사)에서 수요자중심 맞춤형 임대주택공급의 일환으로 협동조합형 임대주택을 추진하고 있다. 조합원의 자율적인 주택관리와 민주적인 경영을 통해 자발적 자생적 주거공동체형성을 도모하고 있다.

(표 6-13) 협동조합형 임대주택 사업추진 절차



주택과 토지는 SH공사의 소유이며, 입주자는 기존 공공임대주택 입주자의 자격을 갖춘 사람을 대상으로 공동체 활동 및 협동조합에 가입하는 조건으로 1.5배의 예비조합원을 선정하여 교육과 면접을 거쳐 최종 결정한다. 입주자들은 조합에 가입하여 조합원으로 입주자격을 얻게 된 사람과 SH공사와 임대차 계약을 맺는다. 임대료는 주변 시세의 80%로 정하며 입주자격을 유지하면 2년마다 재계약하여 최장 20년 거주할 수 있다. 조합을 통해 어린이집,

58) 부록 참조

방과후 교실, 반찬가게(가양동), 막굽 예술강좌 (만리동) 등의 공동체 활동을 하고 있다. SH공사에서 주택관리에 대한 부분은 공공임대주택관리 규정에 의해 시행하며 일상적인 주택 관리(청소, 경비, 소방, 안전 등)는 주거협동조합에서 시행한다.

(표 6-14) SH공사 협동조합형 임대주택 관리

구분	테마	커뮤니티시설	관리	내용
가양동	공동육아	공동 육아용 보육시설	이음채 주거협동조합	청소, 경비, 전기 소방, 안전 등 주택 관리
만리동	예술	공연, 전시 등을 위한 공용공간	막굽 (M.A.Coop)	주택관리와 공동체 운영
홍은동	청년 사회초년생	도서관, 식당 등 공유공간	이웃기웃 협동조합	공용공간관리, 청소 용역, 쓰레기처리 등 주택 관리

SH공사의 사례에서 보듯이 농촌형 임대주택의 경우도 지자체에서 임대주택을 건축 공급하고 입주자를 모집하여 입주 전 입주자로 구성된 임대관리 주택조합을 결성하여 입주자의 공동체 운영과 주택관리에 대한 부분의 역할을 담당하게 한다. 귀농귀촌자의 경제적인 지원을 위하여 저렴한 임대료를 책정에 대한 일정 부담으로 주택관리에 대한 부분은 입주자(조합원)의 자율적인 관리의 의무를 갖게 된다. 또한 조합원으로 교육, 면접과 조합원들간의 회합과 대화를 통해 공동체 운영에 대한 내용을 받아들이는 과정이 필요하다. 앞서의 협동조합형 임대주택의 경우에도 조합원이 되는 과정에서 교육, 회의 등을 통해 조합원으로 가입할 것인지, 탈퇴할 것인지를 선택하였다. 농촌형 임대주택에서는 주택관리에 대한 부분과 함께 지역 주민들과의 관계, 정착방향, 영농교육 등을 귀농 귀농귀촌자들의 고민을 공유하고 공동체를 형성하고 살아가야 하는 사람들과 지역에 대하여 알아가는 과정이 필요하다.

나. 임대관리를 위한 표준 관리규약⁵⁹⁾

임대주택 관리업무를 유형화하기 위하여 표준관리규약에서 제시하고 있는

59) 권명희 (2014), 임대주택 유형별 관리규약 준칙을 위한 지침서 개발, 울산대학교

항목을 비교하여 농촌형 임대주택에 적용할 수 있는 항목을 도출하였다. 권명희 (2014) 논문에서 제시하고 있는 국민임대주택과 다가구 임대의 영역별 관리 항목을 분석하여 농촌형 임대주택의 관리 항목을 정리하였다.

(표 6-15) 유형별 운영관리영역 세부항목

운영관리업무규정	주택형태	국민 임대	다가구 임대	농촌형 임대
일반 업무	관리주체, 임차인대표회의 업무추진계획 및 현황 정도	○		
	단지관리 계획을 작성하거나 실행하는 기준	○		
	지자체 등의 관공서 지사내용 및 관리결정사항에 대한 공개	○		
	임차인 등의 민원 접수 및 처리방법에 대한 규정	○	○	○
	관리범위와 책임한계에 대한 세부규정	○	○	○
	임차인과 관리소간에 이해가 상반되는 사항에 대한 조정	○	○	○
	선거에 대한 관심도 높이기 위한 방안	○		
입주자 대표 회의	임차인대표회의의 구성에 관한 규정 마련	○	○	
	임차인대표회의와 임대사업자간의 협의 내용 규정	○		
	임차인대표회의의 운영에 필요한 지원 규정	○		
대외 업무	대외기관에 협조할 수 있는 내용 및 대외업무 공개	○		
	대외기관과 업무 연락 및 대응하는 업무내용	○		
공사 및 용역	알뜰시장 운영업체 선정하는 기준		○	
	청소용역 업체 등 위탁관리업체를 선정할 때 임차인 대표회의와 협의하는 사항	○		
입주자 관리	고령자 및 장애인 등 특수 거주자를 위한 규정	○		
	입주하거나 퇴거하는 관리인 관리기준	○	○	○
	외부기관과의 연계를 통한 특별 관리 방법			
	공동생활의 질서문란 행위자에 대한 조치 규정	○	○	○
임대 관리	세입자가 불법으로 재임대에 대한 조치 규정	○	○	○
	임대공동주택 임대차 표준계약서 위반에 대한 조치 규정	○	○	○
	임대주건 변경 통보 시 인상요인 제시	○		
	영리목적으로 복리시설에 대한 임대기준	○		

(표 6-16) 유형별 행정관리영역 세부항목

행정관리업무규정		주택형태	국민 임대	다가구 임대	농촌형 임대
회계 관리	세무 신고 및 처리와 관련된 회계처리기준		○		
	임대료 및 관리비 체납에 대한 구체적인 조치규정		○	○	○
	입주할 때 임대보증금, 월임대료 기준		○	○	○
	월 관리비에 대한 규정		○	○	
	잡수익 회계, 처리방식 등의 공개 규정		○		
규약	임대료 이외의 비용을 청구할 때 적법성 규정		○		
	관리규약 해석에 대한 시각적인 픽토그램 마련		○		
사무	각 부서 업무기록, 문서정리에 대한 관리주체의 업무규정		○		
인사 관리	관리직원들의 부서별 직무권한 규정		○		
	관리직원의 채용관리 및 복무관리 규정		○		
	관리직원의 복지향상을 위한 내용		○		
	관리자의 실무교육에 필요한 정기적 교육 규정		○		

(표 6-17) 유형별 유지관리영역 세부항목

유지관리업무규정		주택형태	국민 임대	다가구 임대	농촌형 임대
보안	보안관리규정		○	○	○
안전	소방업무에 관한 규정		○	○	
	교통 안전 대책 마련		○	○	
주차	주차관리규정		○	○	
하자 보수 관리	임대주택 퇴거할 때 전용부분 원상복구 의무 기준		○	○	○
	보수 또는 수선할 경우 비용부담자를 결정하는 기준		○	○	○
	효율적인 유지관리를 위한 메뉴얼		○	○	○
	부대 및 복리시설, 옥외공간에 대한 규정		○	○	○
	주민의식 함양시킬 수 있는 방안		○	○	○

(표 6-18) 유형별 기술관리영역 세부항목

기술관리업무규정		주택형태	국민 임대	다가구 임대	농촌형 임대
시설	시설물 관리 규정		○	○	○
설비 관리	소화기 관리 규정		○	○	○
	승강기 운영 규정		○		
	설비점검 및 보수 규정(전기, 통신, 급수, 누수, 난방 등)		○	○	○
홈네트 워크	지능형 홈 네트워크 설비에 관한 사용규정		○		

(표 6-19) 유형별 생활관리영역 세부항목

생활관리업무규정		주택형태	국민 임대	다가구 임대	농촌형 임대
자치조직 활성화	자치조직 활성화 운영규정		○		
기초생활 예절	층간 생활 소음 해결할 수 있는 주민교육		○	○	
	애완동물 사육으로 인한 분쟁 관련 주민교육		○	○	○
여가 및 편익	여가시설 이용규정		○		
생활 편익	생활 편의 서비스 지원 운영 규정		○		
주민 화합	공동체 활성화 사업 운영 규정		○	○	○
	입주자를 위한 경제적 자활프로그램		○		
에너지절감	에너지절감방법에 대한 규정		○		

위 표에서 도출된 항목에 대하여 농촌형 임대주택관리에 적용할 수 있는 내용을 정리하였다. 매입임대주택의 계약 서류를 근간으로 하여 농촌형 임대주택에 해당하는 사항을 발췌하여 정리하였으며 지자체에서 사업시행 단계에서 적용할 경우 해당 지자체의 상황에 맞도록 재구성할 수 있다.

(1) 행정관리 영역

1) 임대보증금·임대료 및 임대차계약기간

- 임대인은 임대주택의 임대보증금 및 임대료와 임대차계약기간을 정하여 임차인에게 임대한다.
- 임차인은 임대보증금을 이자 없이 임대인에게 예치하여야 하며, 지불기한까지 납부하지 않은 경우에는 「은행법」에 따른 금융기관으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 일반자금대출 최저연체이율을 적용하여 산출한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.
- 임차인은 월별 임대료를 납부하여야 하며, 이를 이행하지 아니할 경우에는 연체된 금액에 대하여 연체요율로 계산한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

2) 임대주택의 입주일

- 임대주택의 입주지정기간은 임대차계약체결일부터 60일로 한다.

3) 임대료의 계산

- 임대료는 월단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 않은 경우에는 그 임대기간이 시작 또는 종료되는 월의 임대료는 일단위로 산정한다.

4) 임대조건 등의 변경

- 임대인과 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료를 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 임대료의 조정은 「임대주택법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위배하여서는 아니 된다.

- ① 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
- ② 임대인이 임대하는 주택상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건이 균형상 조정할 필요가 있을 때
- ③ 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

(2) 유지관리 및 생활관리 영역

1) 임차인의 금지행위

· 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

- ① 「임대주택법」의 규정에 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전부 또는 일부를 전대하는 행위
- ② 임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 행위
- ③ 임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
- ④ 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

2) 임차인의 관리의무

· 임차인은 임대주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

3) 보수 및 공동비용의 한계

· 임대주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되, 임대주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표5 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기 내에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

· 소모성 자재 및 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 본문의 규정에 불구하고 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

- ① 벽지 및 장판 : 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 “임차인”이 협조한 경우만 해당한다)
- ② 전등기구 및 콘센트 : 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

4) 임대차계약의 해제 및 해지

· 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

- ① 허위 기타 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우
- ② 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
- ③ 임대차계약기간이 개시된 날부터 3개월 이내에 입주하지 아니한 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
- ④ 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
- ⑤ 마을내 거주하는 가구들과 관련하여 특정가구의 퇴거를 나머지 가구 전체가 공동으로 서명하여 요청한 경우
- ⑥ 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 얻지 아니하고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도외의 용도로 사용하는 경우

⑦ 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우

⑧ 임차인이 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

· 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

- ① 시장·군수 또는 구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
- ② 임대인이 시장·군수 또는 구청장이 지정한 기간 내에 하자보수명령을 이행하지 아니한 경우
- ③ 임대인이 임차인의 의사에 반하여 임대주택의 부대·복리시설을 손괴 또는 철거시킨 경우
- ④ 임대인의 귀책사유로 입주지정기간 종료일로부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
- ⑤ 임대인이 이 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

5) 임대보증금의 반환

- 임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.
- 임대인은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 납부하여야 할 임대료 등 제반 납부액과 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 특약으로 정하는 위약금·주택인도 지연배상금·손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환한다.
- 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도하는 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(임차인에게 납부의무가 있는 기간내의 것을 말한다) 납부영수증 또는 확인서를 임대인에게 제시하여야 하며, 미납사용료가 있는 경우에는 해당금액을 임대인에게 예치하여야 한다.

(3) 운영관리 영역

1) 임대차계약의 갱신

- 최초임대기간은 2년으로 하며, 재계약은 2년 단위로 하되 9회를 초과할 수 없다.
- 재계약시에 임대인이 정한 임대보증금 및 임대료 등의 임대조건을 수락할 경우, 임차인은 임대차계약기간 종료일 1개월 전까지 임대인에게 계약갱신의사를 통보해야 한다.

2) 임대료의 임대보증금으로 전환

- 임대인과 임차인은 임대료를 임대보증금으로 전환할 수 있다. 이 경우 전환방법과 대상금액 및 전환이율 등은 임대인이 따로 정한다.

3) 사용료 등 납부

- 전기, 수도(공동으로 사용하는 전기, 수도 포함) 또는 가스 등의 사용료는 임차인이 부담한다. 다만, 입주일 이전에 발생한 사용료는 임대인이 부담한다.
- 임차인은 사용료와 관리비를 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체

가 고지하는 바에 따라 매월 말일까지 납부해야 하며, 이를 납부하지 않을 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 계약일반조건 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 납부하게 할 수 있다.

- 임대인이 사용료와 관리비를 징수할 때에는 사용료와 관리비의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 납부할 것을 통지하여야 한다.

4) 협조의무

- 임대인은 하자보수 등 관리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 임대주택에 출입할 수 있으며, 임차인은 이에 협조하여야 한다.
- 임대인이 관계법령이 정하는 바에 따라 입주자 실태조사를 하는 경우 임차인은 주민등록등본 제출 등 이에 필요한 협조를 하여야 한다.
- 임차인은 임대인의 동의를 얻지 아니하고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

- ① 공용부분에 임의로 물건을 적재하거나 점유하는 행위
 - ② 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
 - ③ 가축(장애인 보조견을 제외한다) 등으로 공동주거생활에 피해를 미치는 행위
- 임차인은 임대인이 당해 건물의 효율적인 관리 및 공동비용의 배분·납부 등을 위하여 시행하는 자치관리 제도에 참여하여야 하며, 임대인이 선임한 자치관리인의 활동에 협조하여야 한다.

5) 손해배상 등

- 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 고의 또는 과실로 임대주택의 공용부분과 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 멸실하거나, 이로 인하여 제3자에게 손해를 끼친 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하고 제3자에게 끼친 손해를 배상하여야 한다.
- 임차인 및 그 동거가족 또는 사용자 등이 이 계약에서 약정한 사항 및 입주자 유의사항 등을 위반하여 입은 인명 또는 재산상의 손해에 대하여는 임대인에게 그 배상을 청구할 수 없다. 다만, 임차인 및 동

거가족 또는 사용자 등의 고의·과실 없이 발생한 손해에 대해서는 그러하지 아니하다.

6) 계약의 해제 또는 해지

- 계약일반조건의 사유로 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 경우에 임차인은 임대주택을 원상회복하여 임대차계약의 해제 또는 해지일부터 1개월 이내에 임대인에게 명도하여야 하며, 임대차계약의 해제 또는 해지일부터 명도일까지의 임대료, 관리비, 사용료 등 제반납부금을 납부하여야 한다.
- 임대인과 임차인은 계약일반조건 이외의 사유로 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 임대주택의 입주일 이후에는 임대인은 임차인이 주택을 명도하여야 하는 날 6개월 전에 임차인은 임대인에게 주택을 명도하고자 하는 날 1개월 전에 각각 그 임대차계약기간이 종료되는 날을 기재하여 이 계약의 해지를 통보하여야 한다.
- 임차인이 임대인에게 계약의 해지를 통보할 경우 임차인은 임대차계약기간이 종료되는 날(해지통보일부터 1개월)까지의 임대료, 관리비, 사용료 등을 납부하여야 한다. 다만, 임대차계약기간 종료 전에 새로운 계약자가 입주하는 경우에는 그 계약자의 입주 전일까지로 한다.
- 임차인이 임대주택을 임대인에게 명도하는 경우 임대인은 임대주택 및 그 내부시설물 일체에 대한 점검을 실시한다. 이 경우 임대주택 및 그 내부시설물의 파손·멸실 또는 원형변경 등이 있는 때에는 임차인은 이를 원상회복하거나 그 비용을 납부하여야 한다.

7) 위약금

- 계약일반조건에 해당하는 사유로 이 계약이 해제 또는 해지된 때와 임차인이 입주지정기간 종료일부터 3개월 이내에 입주하지 아니하고 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구하여 이 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 계약일반조건 기본임대보증금 및 기본 월임대료를 적용하여 일정 산식에 따라 산정한 금액을 위약금으로 임대인에게 납부하여야 한다.
- 임차인이 입주지정기간의 종료일 이전에 다음 각 호에 해당하여 임

차인(2호의 경우에는 그 상속인)이 증빙서류를 갖추어 임대차계약의 해제 또는 해지를 요구한 때에는 제1항의 위약금 납부를 면제하고 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

- ① 임차인을 포함한 세대구성원이 해외로 이주하거나 또는 1년 이상 해외에 체류하기 위하여 출국하는 경우
 - ② 임차인이 사망하거나 실종선고된 경우
 - ③ 근무 또는 생업상의 사유로 임차인을 포함한 세대구성원이 다른 행정구역(시·군·자치구)으로 이전하는 경우
 - ④ 임차인 또는 세대구성원의 질병치료, 취학으로 인하여 임차인을 포함한 세대구성원 전원이 다른 행정구역(시·군·자치구)으로 이전하는 경우
- 임대인이 임차인이 계약을 해제 또는 해지할 때에는 임대인은 임차인에게 위약금을 배상하여야 한다.

8) 주택인도 지연 배상금

임차인이 임대주택을 명도하여야 하는 날까지 임대인에게 명도하지 아니하는 경우와 임대차계약기간이 종료되었음에도 명도 또는 임대차갱신계약을 체결하지 아니한 경우에는 임차인은 그 주택을 명도하여야 하는 날의 다음날부터 명도일까지의 기간에 대해 기본월임대료의 1.5배에 상당하는 금액을 임대인에게 납부하여야 한다. 이 경우 명도일까지 임차인이 사용한 전기료, 수도료 등 사용료와 관리비는 이와 별도로 납부하여야 한다.

9) 임차인의 권리범위

임차인은 임대차계약기간 내에 임대주택을 사용·수익하는 이외의 연고권을 주장할 수 없으며, 관계법령의 규정에 따라 임대인의 사전 동의를 받지 않고 임의로 행한 임대주택의 개축·증축·변경 및 추가로 설치하는 시설물에 대하여 임차인은 그 비용 상환을 청구할 수 없다.

10) 재해보상

임대주택의 재해발생으로 인한 재해보상에 관하여는 화재보험법령 또는 임대인의 재해보상 및 배상규정에 따른다.

11) 신고의무

임차인이 사망 또는 피성년후견, 피한정후견, 피특정후견, 파산 등의 신고를 받은 때에는 임차인 또는 그 상속인 및 대리인은 사망일 또는 신고일부터 1개월 이내에 임대인에게 그 내용을 신고하여야 한다.



제 7 장

결 론

제7장 결론

1. 연구내용 요약

급격히 감소하던 농촌인구 변화 추세가 완만하게 감소하다가 2010년에는 증가세로 바뀌었다. 이와 궤를 같이하며 2014년 귀농·귀촌가구가 약 4만4천 가구로 2010년보다 10배 증가하고, 전국적 확대되며, 40대 이하 젊은 층으로 확산되고 있다. 2015년 농촌형 임대주택은 취약계층 주거복지의 관점이 아닌 귀농·귀촌 인구를 유입하여 농촌지역 커뮤니티를 유지하고 지역 활성화의 새로운 동력원으로 삼기위한 주거 안정의 관점에서 추진되고 있다.

농촌거주자와 귀농·귀촌자들의 수요를 포함한 총 수요는 2025년까지 향후 10년간 172천호로 추정되며, 시·군 단위로 세분하면 평균 1,220호, 읍·면당 평균 122호의 임대주택 수요가 있는 것으로 추정되었다. 그중 귀농·귀촌자를 대상으로 임대주택을 공급할 경우 시·군단위에서는 평균 236호(읍·면당 23호) 규모로 추정된다. 수요자들의 부담가능한 임대료 수준은 176~249천원으로 나타났으며, 공급측면에서 지방비 회수 가능한 임대료로 기존마을형은 보증금 18백만원, 월임대료 163천원, 빈집 리모델링형(매입형)은 보증금 12백만원, 월임대료 119천원, 단지형은 보증금 30백만원, 월임대료 255천원으로 산출되었다.

농촌형 임대주택의 유형을 구분하는 기준으로 입지, 규모, 운영방법에 따라 분류하였다. 자연마을내 기존의 자원을 이용하는 기존 마을형, 빈집리모델링형과 신규단지조성과 임대주택 공급을 동시에 하는 단지형, 단기체류형으로 구분하였다. 기존 구축되어 있는 인프라를 중심으로 마을내 유휴토지의 활용과 빈집 리모델링을 통해 마을의 거주 집중화와 편의성을 확보한다. 단지형은 일정규모이상의 임대주택 수요가 확보된 지역(농공단지 등)을 중심으로 중심지 마을과 연계하여 개발하는 방식을 채택하여 임대주택 단지가 지역내 섬으로 남지 않도록 계획한다. 농촌의 단독주택은 이웃과 벽, 바닥, 천정을 공유하여 외기에 노출되는 부분을 최소화하는 공동주택과 달라 단위 면적당 에너지 소비량이 크고 연료 또한 기름보일러에 한정되어 난방에너지 비용이 많이 든다. 농촌형 임대주택은 설계단계에서부터 에너지절약형 주택으로 계획하여 에너지 소요량을 줄이고, 태양광, 지열 등의 신재생에너지를 도입할 필요가 있다.

농촌형 임대주택은 지자체가 국고 등의 재원으로 공급 및 관리를 시행한다. 그러나 개별적이며 산재되어 있는 임대주택의 관리까지 행정력으로 지원하기

에는 어려움이 크다. 입주자(귀농귀촌자)가 주도하는 사회적 기업, 협동조합, 마을협의체 등의 조직에 시설 관리를 위탁할 수 있다. 최근 들어 공유형태의 임대 주택과 주택개보수 및 관리 부분에 사회적 기업과 협동조합이 진출하고 있다.

2. 활용 전망과 효과

활기찬 농촌프로젝트 시범사업, 중심지개발사업 등 6차 산업 활성화와 기존의 지역개발사업과 연계하여 임대주택사업을 추진이 예상된다. 관련사업 추진 시 귀농귀촌자들의 농촌생활 주거요구 특성을 분석하여 농촌형 임대주택 유형별 모델개발 및 건축계획 가이드라인수립이 필요하다.

농촌 주민과 귀농·귀촌자의 주거실태 파악 및 주거요구에 대한 내용 분석을 통하여 요구하는 주거 내용 및 수준 등을 파악하고 수요자 중심의 임대주택 정책수립의 방향을 제시한다. 전체 농촌 주택 정책 중 농촌형 임대주택의 포지셔닝을 명확히 하여 실행단계의 구체성을 높이되, 상위단계 정책의 전략수립 및 성과 실효성을 높인다. 농촌형 임대주택 제도는 농촌 주택 정책의 부문 정책으로 특수 해(解)의 성격을 띤다. 귀농·귀촌자를 대상으로 하여 농촌이주 거주부담 완화하고 안정적인 정착 유도에 목적을 가진 제도로 계획하고 있다. 농촌의 고령화와 과소화로 인해 최소한의 경제 공동체 유지가 어려워지고 있는 시점에서 외부에서 유입되는 귀농·귀촌자들과 함께 지역 공동체를 유지하고 지속성을 확보하는 계기로 작동하기를 기대한다.

넓은 지역에 산재되어 있는 마을에 소규모로 건설되는 농촌형 임대주택은 공급 체계를 계획하는 것도 어려운 일이지만, 관리 체계를 구축하는 것은 더 세심한 고려가 필요하다. 사업주체인 지자체를 중심으로 한 자체관리와 사회적 기업의 참여를 고려한 관리체계 구축을 통하여 농촌형 임대주택 공급 관리가 농촌에서 새로운 일자리창출로 이어져 산업화의 단초로 역할하기를 기대한다.

참 고 문 헌

<보고서>

1. 이명수 (2013), 공공임대주택 정책의 문제점 및 개선방안
2. 국토교통부, 2013년 주택업무편람
3. 성주인 외 (2011), 도시민의 농어촌정주활성화를 위한 정책 방향과 과제
4. 송미령 외 (2015), 귀농귀촌 증가 추세와 정책 과제, 제103호,
5. 김종섭 외 (2012), 농어촌뉴타운조성 시범사업 평가연구, 강원대학교
6. 한국개발연구원 (2008), 2008년도 예비타당성조사 연구보고서
7. 단양군 (2012) 2012년 단양군 귀농·귀촌조사 보고서
8. 농림축산식품부 (2011), 귀농귀촌인의 성공적 정착과 농촌사회 발전 방안 연구, (사)한국사회학회
9. 농림축산식품부 (2014), 귀농·귀촌 인구의 정착실태와 관련 정책 발전방안, (사)농정연구센터
10. LH토지주택연구원 (2015), 지역특성을 고려한 농촌주택 수요 및 유형화 연구
11. (주)신한경영법인 (2013), 영동군 귀농·귀촌 활성화 연구용역
12. 최혁재 외 (2010), 농어촌지역 삶의 질 제고를 위한 농어촌뉴타운사업 발전방안, 국토연구원
13. 신기남 (2014.8), 주거복지서비스의 효율적 전달체계 구축을 위한 공공임대주택운영관리방안에 관한 연구,
14. 박근석 외 (2014), 정책환경 변화에 따른 매입임대주택 공급제도 및 거주여건 개선방안, 토지주택연구원
15. 박은규, 매입임대주택 사후관리 체계화 방안, 「주택도시」 제90호
16. 김종림 외 (2006), 공공임대주택 대량공급시대의 관리체제 개선방안, 주택도시연구원 HURI FOCUS
17. 장영희 (2003), 공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선방안, 서울시정개발연구원
18. 변창흠·김란수 (2011), 재정비사업과 공공임대주택 공급의 대안적 모델 검토-협동조합주택을 중심으로, 서울연시정개발구원
19. 염철호 (2012), 소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련 제도 유

- 연화 방안 연구, 건축도시공간연구소
20. 남원석 (2013), 주거복지부문 사회적 기업의 현황과 과제, 2013 주거 복지컨퍼런스

<논문>

21. 한석중 외 (2011), 농어촌 뉴타운조성사업의 특성 및 개선방안에 관한 연구, 한국농촌건축학회논문집 제13권 2호
22. 이광민 · 이창무 · 김용순 (2008), 국민임대주택 지불의사 임대료 분석 -PSM 기법의 적용, 주택연구, 제16권1호
23. 권명희 (2014), 임대주택 유형별 관리규약 준칙을 위한 지침서개발, 울산대학교 박사학위논문
24. 홍동환 (2004), 임대주택의 효율적 관리체계 구축에 관한 연구, 연세대학교 행정대학원 석사학위논문
25. 김선직 (2013), 공공임대주택 관리방식별 입주자 주거만족도 및 선호도에 관한 연구, 서울시립대학교 석사
26. 권세연, 박환용 (2009), 영국 사회주택의사회통합정책 연구, 주택연구, 제17권

<기타>

27. 임대주택 고객센터: <http://rent.lh.or.kr/sebf>
28. 서울특별시(2014), 서울시민의 주거실태와 정책수요에 관한 연구,
29. 영국농촌주택협회 <http://www.englishrural.org.uk/>
30. 영국 농촌 공유주택 <http://www.ruralhousing.org.uk/>
31. 일본 木島平村 홈페이지 <http://www.kijimadaira.jp>
32. 하우스징 쿵 카페 cafe.daum.net/housecoop
33. SH공사 <http://www.i-sh.co.kr/>
34. 통계청 홈페이지 (<http://www.index.go.kr/>)
35. 농림축산식품부 (2014년) 귀농귀촌인 통계
36. 귀농귀촌종합센터 <http://www.returnfarm.com>

가
나

부록 목차

▪ 설문조사	295
- 귀농·귀촌자 대상 설문조사지	295
- 농촌거주자 대상 설문조사지	299
▪ 농촌주거 현황자료	305
▪ 임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료	312
▪ 국민임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료	313
▪ 영구임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료	315
▪ 공공건설임대주택 표준건축비	316
▪ 임대아파트 및 기타주택 시설물 수선비등의 비용부담구분 일람표	317
▪ 임대주택 손해조정기준(SH공사 자료 발취)	341
▪ 장기수선계획의 수립기준	346

□ 설문조사

1. 귀농·귀촌자 대상 설문조사지

ID					
----	--	--	--	--	--

농촌 주거 여건 분석 및 소규모 임대주택 공급방안 연구 지역주민 인식조사

귀농·귀촌자 대상

안녕하십니까?

본 조사는 “농촌 주거 여건 분석 및 소규모 임대주택 공급방안 연구”를 위해 귀농·귀촌자를 대상으로 하는 설문조사입니다. 설문조사의 내용은 귀농·귀촌자의 경우 주거문제를 어떻게 해결하실 예정이신지와 임대주택에 대한 귀하의 생각을 듣고자 하는 것입니다. 본 설문조사는 농촌주거여건 향상을 위한 정책을 수립하는데 필요한 기초자료로 활용할 예정입니다.

본 조사표에 기입되는 개인의 인적사항이나 응답내용은 통계적으로 처리되어 비밀이 보장되고 본 연구목적에만 사용될 것을 약속드립니다.

귀하의 고견이 농촌지역의 주거환경 개선과 주택공급계획에 대한 장기발전 방향을 설정하는데 중요한 자료로 활용됨을 감안하셔서 조사에 성심껏 응해 주시면 대단히 감사하겠습니다.

2015년 8월
한국주거연구소

☞ 본 조사의 관련 문의사항은 아래로 연락하여 주십시오.

□ 기본 인적정보

2015년 월 일

시군구(현주소)	가구원수(가족수)	
----------	-----------	--

1. 가구주의 직업은 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 농·림·어업 종사자 ② 자영업 ③ 회사원
 ④ 공무원 ⑤ 교사·의사 등 전문직 ⑥ 직업없음(주부, 학생 등)
 ⑦ 기타(구체적 :)

2. 가구주의 나이는 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 39세 이하 ② 40~49세 ③ 50~59세 ④ 60~69세 ⑤ 70세 이상

3. 귀택의 월평균 가구 총소득은 어디에 해당하십니까?

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

2. 농촌거주자 대상 설문조사지

ID					
----	--	--	--	--	--

농촌 주거 여건 분석 및 소규모 임대주택 공급방안 연구 지역주민 인식조사

농촌지역 거주자

안녕하십니까?

본 조사는 “농촌 주거 여건 분석 및 소규모 임대주택 공급방안 연구”를 위해 농촌지역 거주민을 대상으로 하는 설문조사입니다. 설문조사의 내용은 현재 살고 계시는 지역의 주거환경에 대한 일반적인 부분과 임대주택에 대한 의향 및 임대주택 수요와 주택공급 개선방안에 대한 것입니다. 본 설문조사는 농촌주거여건 향상을 위한 정책을 수립하는데 필요한 기초자료로 활용할 예정입니다.

본 조사표에 기입되는 개인의 인적사항이나 응답내용은 통계적으로 처리되어 비밀이 보장되고 본 연구목적에만 사용될 것을 약속드립니다.

귀하의 고견이 농촌지역의 주거환경 개선과 주택공급계획에 대한 장기발전 방향을 설정하는데 중요한 자료로 활용됨을 감안하셔서 조사에 성실히 응해 주시면 대단히 감사하겠습니다.

2015년 7월
한국주거연구소

☞ 본 조사의 관련 문의사항은 아래로 연락하여 주십시오.

조사원 기입란 2015년 월 일

시군구		읍면동	
가구주 성명		가구원수	

1. 가구주의 직업은 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 농·림·어업 종사자 ② 자영업 ③ 회사원
 ④ 공무원 ⑤ 교사·의사 등 전문직 ⑥ 직업없음(주부, 학생 등)
 ⑦ 기타(구체적 :)

2. 가구주의 나이는 다음 중 어디에 해당하십니까?

- ① 39세 이하 ② 40~49세 ③ 50~59세 ④ 60~69세 ⑤ 70세 이상

3. 귀택의 월평균 가구 총소득은 어디에 해당하십니까?

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

I. 주택 특성 및 주거만족도

1. 현재 거주하고 있는 주택의 현황은 어떻게 되십니까?

구분	보기
주택유형	① 단독주택 ② 아파트 ③ 다세대주택 ④ 기타(_____)
단독주택유형 (① 단독주택 응답기부)	① 일반 단독주택 ② 테라스하우스 ③ 한옥 ④ 친환경주택
점유형태	① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 기타
주택종류	① 신축 주택 ② 기존주택(수리) ③ 기타(구체적 : _____)
주택면적	① 면적: _____(㎡ 또는 평) ② 방의개수 _____(개)
동절기 관리비	① 10만원 이하 ② 10~20만원 ③ 20~30만원 ④ 30~40만원 ⑤ 40~50만원 ⑥ 50만원 이상

※ 실사용면적(주거전용면적)

2. 현재 거주하고 있는 주택은 언제 지어졌습니까? 건축년도 : _____ 년

3. 현재 살고 계신 주택 내·외부 환경, 세부시설에 대해 얼마나 만족하십니까?

구분		매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족	불만족 상위 항목
주택 내부	1) 사용면적	①	②	③	④	⑤	1순위 : () 2순위 : ()
	2) 방의 개수 및 크기	①	②	③	④	⑤	
	3) 통풍·채광	①	②	③	④	⑤	
	4) 난방·보온	①	②	③	④	⑤	
	5) 주택노후(구조,누수등)	①	②	③	④	⑤	
	6) 부엌·화장실	①	②	③	④	⑤	
주택 외부	1) 주차시설 이용 편의성	①	②	③	④	⑤	1순위 : () 2순위 : ()
	2) 진입도로	①	②	③	④	⑤	
	3) 공원·녹지	①	②	③	④	⑤	
	4) 대중교통 접근	①	②	③	④	⑤	
	5) 시설 접근(의료,상업등)	①	②	③	④	⑤	

II. 이사 계획

1. 현재 주택에 거주한 지는 얼마나 되었습니까?

- ① 5년 미만 ② 5~10년 ③ 10~20년 ④ 20년 이상

2. 현재 주택에 거주하는 이유는 무엇입니까? 중요한 순서대로 두 가지만 응답해 주시기 바랍니다.

(1순위 : _____ 2순위 : _____)

- ① 이사할 자금이 부족해서 ② 예전부터 살아와서
 ③ 현재 주택이 좋아서 이사할 이유가 없음 ④ 자연환경이 좋아서
 ⑤ 경작지와 가까워서 ⑥ 주변 편의시설이 좋아서
 ⑦ 교통이 편리해서 ⑧ 가족·친지의 집과 가까워서
 ⑨ 기타(구체적으로 : _____)

3. 자금 등의 문제가 해결되었다고 가정할 경우 이사를 희망하십니까?

- ① 예(3-1 문항으로 이동) ② 아니오(다음장으로 이동)

3-1. 이사를 희망하는 이유는 무엇입니까? 중요한 순서대로 두 가지만 응답해 주시기 바랍니다.

(1순위 : _____ 2순위 : _____)

- ① 시설·설비가 더 좋은 집을 위해서 ② 가족과 살기 위해
 ③ 생활 및 임차료가 부담되어서 ④ 직장이 변동되어서
 ⑤ 주변 편의시설이 부족해서 ⑥ 교통이 불편해서
 ⑦ 계약이 만료되어서 ⑧ 기타(구체적으로 : _____)

3-2. 향후 이사를 희망하는 주택은 어떤 형태를 원하십니까?

구 분	보기
주택유형	① 단독주택 ② 아파트 ③ 다세대주택 ④ 기타(_____)
단독주택유형 (① 단독주택 응답가구)	① 일반 단독주택 ② 테라스하우스 ③ 한옥 ④ 친환경주택
점유형태	① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 기타
주택종류	① 신축 주택 ② 기존주택(수리) ③ 빈집 임대 ④ 임대주택 입주
주택면적	① 면적: _____(㎡ 또는 평) ② 방의개수 _____(개)
구입자금 규모	① 5천만원 이내 ② 5천~1억원 ③ 1억~2억원 ④ 2억원 이상
구입자금 확보계획	① 여유자금 ② 일부 용자

VI. 마을단위의 귀농·귀촌자를 위한 임대주택 보급 관련 의견조사

문1. 마을의 인구가 계속 줄어들고 있는데, 마을의 존속(지속성)을 위해 귀농·귀촌자를 위한 임대주택을 보급하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

- ① 찬성한다(2 문항으로이동) ② 반대한다(1-1 문항으로 이동)

1-1. 반대하는 이유는 무엇입니까? 중요한 순서대로 두 가지만 응답해 주시기 바랍니다.

(1순위 : _____ 2순위 : _____)

문2. 귀농·귀촌자를 위한 임대주택 보급시 마을내에 방치되어 있는 빈터(과거 집터)와 빈집 등을 활용하는 것에 대해 귀하는 어떻게 생각하십니까?

- ① 찬성한다(3 문항으로이동) ② 반대한다(2-1 문항으로 이동)

2-1. 반대하는 이유는 무엇입니까? 중요한 순서대로 두 가지만 응답해 주시기 바랍니다.

(1순위 : _____ 2순위 : _____)

문3. 귀하의 마을에 도시민이 이주한다면 누구를 선호하십니까?

- ① 귀농자 선호 ② 귀촌자 선호 ③ 모두 괜찮다 ④ 모두 싫다

문4. 마을내에 귀농·귀촌자를 위한 임대주택을 보급할 경우 몇 가구 이내가 적절하다고 생각하십니까?

- ① 3가구 이내 ② 4~6가구 ③ 7~10가구 ④ 10~20가구 ⑤ 20가구 이상

문5. 마을에 귀농·귀촌자를 위한 임대주택이 5호 이내로 보급된다면 임대료를 받아 주택을 관리해야 하는 주체는 누가 되어야 한다고 생각하십니까?

- ① 마을공동체(마을회) ② 정부(지자체 등) ③ 한국농어촌공사 ④ 기타()

□ 농촌주거 현황 자료

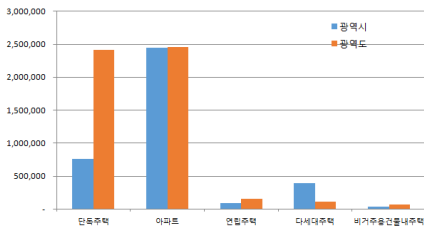
1) 지역별 주택 현황

<표 1> 지역별 주택유형별 현황(2010)

(단위:호)

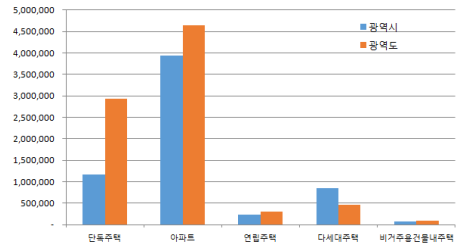
구 분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택
전국	4,089,491	8,576,013	536,070	1,314,452	161,393
서울특별시	405,575	1,485,869	145,914	463,417	24,435
부산광역시	244,570	640,944	36,013	97,308	12,496
대구광역시	166,307	464,960	5,084	47,099	8,252
인천광역시	108,315	483,847	24,923	197,957	7,510
광주광역시	93,147	339,732	4,196	2,997	3,853
대전광역시	81,701	296,250	10,975	28,589	4,105
울산광역시	63,093	218,142	6,730	17,716	5,271
경기도	507,417	2,183,845	150,705	348,542	26,974
강원도	228,960	270,845	23,434	4,684	8,562
충청북도	205,771	272,554	19,048	6,315	6,280
충청남도	324,720	341,296	23,403	18,123	8,617
전라북도	289,604	320,469	14,163	2,838	6,403
전라남도	408,877	254,331	12,630	5,625	9,045
경상북도	466,948	398,002	22,978	30,984	14,479
경상남도	414,576	558,688	24,737	23,456	12,123
제주 특별자치도	79,910	46,239	11,137	18,802	2,988

자료: 국가통계포털, 주택총조사(2010)



(그림 1) 광역시·도별 주택현황

주: 서울, 경기 제외



(그림 2) 광역시·도별 주택현황

주: 서울, 경기 포함

<표 2> 지역별 동,읍,면별 주택종류(2010)

(단위:호)

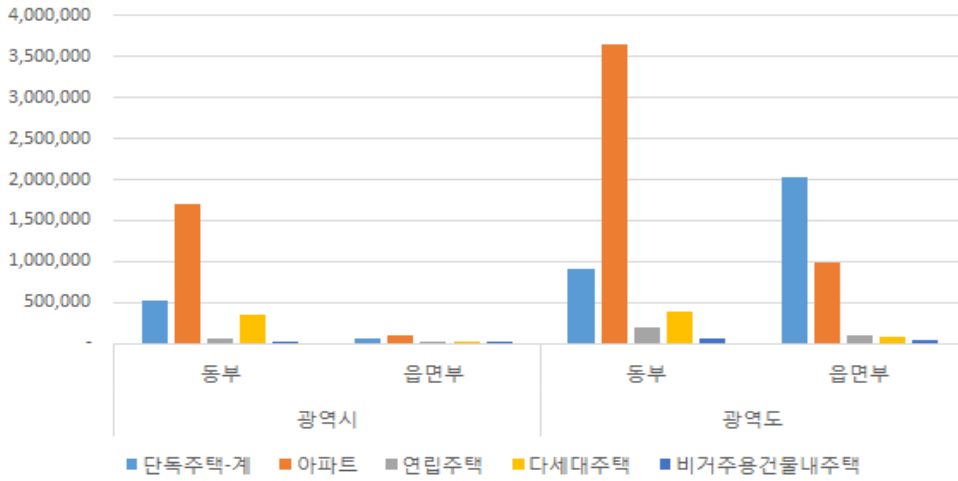
구 분		주택	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물내주택
전국	소계	14,677,419	4,089,491	8,576,013	536,070	1,314,452	161,393
	동부	11,262,799	2,006,683	7,487,900	425,615	1,226,377	116,224
	읍부	1,460,243	544,997	765,456	73,145	57,696	18,949
	면부	1,954,377	1,537,811	322,657	37,310	30,379	26,220
서울	소계	2,525,210	405,575	1,485,869	145,914	463,417	24,435
부산	소계	1,031,331	244,570	640,944	36,013	97,308	12,496
	동부	999,164	236,887	620,468	34,850	94,884	12,075
	읍부	19,140	4,204	11,480	988	2,256	212
	면부	13,027	3,479	8,996	175	168	209
대구	소계	691,702	166,307	464,960	5,084	47,099	8,252
	동부	637,650	152,989	427,644	4,654	44,777	7,586
	읍부	40,469	4,237	34,103	167	1,535	427
	면부	13,583	9,081	3,213	263	787	239
인천	소계	822,552	108,315	483,847	24,923	197,957	7,510
	동부	792,370	85,414	481,419	23,456	195,233	6,848
	읍부	7,353	3,253	961	902	2,145	92
	면부	22,829	19,648	1,467	565	579	570
광주	소계	443,925	93,147	339,732	4,196	2,997	3,853
대전	소계	421,620	81,701	296,250	10,975	28,589	4,105
울산	소계	310,952	63,093	218,142	6,730	17,716	5,271
	동부	248,351	44,423	178,750	5,896	14,903	4,379
	읍부	41,558	7,391	31,087	601	1,989	490
	면부	21,043	11,279	8,305	233	824	402
경기	소계	3,217,483	507,417	2,183,845	150,705	348,542	26,974
	동부	2,567,622	272,249	1,861,876	110,848	305,405	17,244
	읍부	392,387	71,773	265,658	25,010	26,388	3,558
	면부	257,474	163,395	56,311	14,847	16,749	6,172

<표 3> 지역별 동,읍,면별 주택종류(2010)

(단위:호)

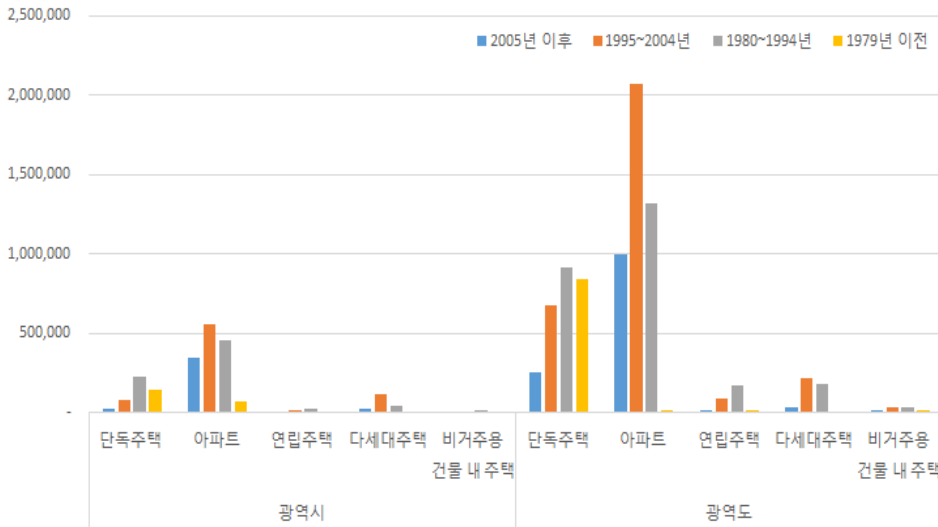
구 분		주택	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택
강원	소계	536,485	228,960	270,845	23,434	4,684	8,562
	동부	306,500	78,457	208,892	12,763	2,470	3,918
	읍부	97,051	49,949	36,592	7,280	1,461	1,769
	면부	132,934	100,554	25,361	3,391	753	2,875
충북	소계	509,968	205,771	272,554	19,048	6,315	6,280
	동부	280,115	63,935	200,426	9,501	3,212	3,041
	읍부	91,271	34,460	47,601	6,092	1,821	1,297
	면부	138,582	107,376	24,527	3,455	1,282	1,942
충남	소계	716,159	324,720	341,296	23,403	18,123	8,617
	동부	246,139	43,489	182,545	7,072	9,786	3,247
	읍부	194,897	74,725	100,237	11,129	5,961	2,845
	면부	275,123	206,506	58,514	5,202	2,376	2,525
전북	소계	633,477	289,604	320,469	14,163	2,838	6,403
	동부	404,917	97,572	280,243	10,870	2,169	4,063
	읍부	52,155	29,482	19,555	2,070	415	633
	면부	176,405	162,550	10,671	1,223	254	1,707
전남	소계	690,508	408,877	254,331	12,630	5,625	9,045
	동부	266,149	68,194	185,911	4,738	2,843	4,463
	읍부	143,403	82,721	50,164	6,180	2,055	2,283
	면부	280,956	257,962	18,256	1,712	727	2,299
경상 북도	소계	933,391	466,948	398,002	22,978	30,984	14,479
	동부	431,130	107,943	281,143	14,911	19,400	7,733
	읍부	205,695	96,398	98,263	5,179	7,709	3,146
	면부	296,566	262,607	23,596	2,888	3,875	3,600
경남	소계	1,033,580	414,576	558,688	24,737	23,456	12,123
	동부	582,474	136,203	403,195	17,094	19,055	6,927
	읍부	135,643	54,538	72,292	4,429	2,670	1,714
	면부	315,463	223,835	83,201	3,214	1,731	3,482
제주	소계	159,076	79,910	46,239	11,137	18,802	2,988
	동부	109,463	38,505	43,537	7,877	17,237	2,307
	읍부	39,221	31,866	2,463	3,118	1,291	483
	면부	10,392	9,539	239	142	274	198

차트 제목



(그림 3) 광역시·도별 주택유형별 점유현황

2) 지역별 주택 노후도 현황



(그림 4) 광역시·도별 주택유형별 노후도 현황

주: 동, 읍,면부가 없는 서울, 광주 등 및 경기도는 제외

<표 4> 지역별 주택종류별 건축연도

(단위:호)

구분	주택종류	주택	2005년후	1995-2004년	1980-1994년	1979년전
전국	계	13,883,571	2,174,160	5,333,734	4,976,586	1,349,081
	단독주택	3,797,112	301,950	876,094	1,455,633	1,163,435
	아파트	8,185,063	1,719,228	3,652,353	2,680,159	123,323
	연립주택	503,630	20,555	146,533	303,181	33,361
	다세대주택	1,246,486	116,928	653,668	462,913	7,977
	비거주용건물내주택	151,280	15,499	50,086	64,710	20,985
서울특별시	계	2,446,508	324,972	1,007,747	937,233	176,556
	단독주택	397,103	11,130	79,648	204,642	101,683
	아파트	1,441,769	254,107	644,162	485,049	58,451
	연립주택	140,451	4,047	43,182	83,496	9,726
	다세대주택	443,778	54,350	234,606	151,867	2,955
	비거주용건물내주택	23,407	1,338	6,149	12,179	3,741
부산광역시	계	980,374	118,637	373,144	375,052	123,541
	단독주택	234,001	5,237	28,130	116,981	83,653
	아파트	617,239	105,634	270,097	213,889	27,619
	연립주택	34,446	441	6,735	19,676	7,594
	다세대주택	92,774	6,672	65,211	18,584	2,307
	비거주용건물내주택	11,914	653	2,971	5,922	2,368
대구광역시	계	661,936	108,447	256,423	243,881	53,185
	단독주택	160,011	6,917	32,231	78,201	42,662
	아파트	443,751	98,400	188,202	148,723	8,426
	연립주택	4,885	140	1,764	2,602	379
	다세대주택	45,676	2,624	32,039	10,799	214
	비거주용건물내주택	7,613	366	2,187	3,556	1,504
광주광역시	계	426,391	79,579	159,330	155,150	32,272
	단독주택	88,215	4,932	14,338	40,021	28,924
	아파트	327,964	73,650	141,786	109,985	2,543
	연립주택	3,959	159	251	3,249	300
	다세대주택	2,670	506	1,744	325	95
	비거주용건물내주택	3,583	332	1,271	1,570	410
울산광역시	계	285,306	47,886	113,342	117,226	16,842
	단독주택	60,697	6,205	14,114	27,719	12,659
	아파트	206,125	39,953	85,159	78,221	2,792
	연립주택	6,310	184	2,186	3,040	900
	다세대주택	17,050	980	9,876	6,140	54
	비거주용건물내주택	5,124	574	2,007	2,106	437

<표 5> 지역별 주택종류별 건축연도

(단위:호)

구분	주택종류	주택	2005년후	1995-2004년	1980-1994년	1979년전
경기도	계	3,063,384	600,424	1,385,180	975,885	101,885
	단독주택	475,789	52,171	142,881	191,458	89,259
	아파트	2,091,028	510,677	1,019,699	556,515	4,137
	연립주택	141,716	7,882	47,774	80,455	5,605
	다세대주택	329,629	26,132	164,992	137,528	977
	비주용건물내주택	25,242	3,562	9,834	9,929	1,917
강원도	계	484,267	74,359	173,588	164,555	71,765
	단독주택	207,822	21,302	54,415	62,847	69,258
	아파트	244,482	51,094	111,468	81,265	655
	연립주택	20,224	541	3,366	15,712	605
	다세대주택	4,070	473	1,616	1,871	110
	비주용건물내주택	7,669	949	2,723	2,860	1,137
충청북도	계	472,717	76,927	163,911	173,494	58,385
	단독주택	188,891	20,250	46,877	65,975	55,789
	아파트	254,628	54,694	110,648	88,156	1,130
	연립주택	17,611	721	3,228	13,025	637
	다세대주택	5,825	569	1,245	3,995	16
	비주용건물내주택	5,762	688	1,913	2,343	813
충청남도	계	666,143	125,861	252,046	182,225	96,011
	단독주택	286,056	30,668	79,054	92,608	93,731
	아파트	314,049	92,160	159,109	62,431	349
	연립주택	21,355	888	5,564	14,332	511
	다세대주택	16,825	1,048	5,507	10,090	180
	비주용건물내주택	7,888	1,087	2,812	2,719	1,240
전라북도	계	588,951	76,526	214,879	202,478	95,068
	단독주택	282,872	22,746	62,324	86,035	91,767
	아파트	304,602	52,282	147,685	102,820	1,815
	연립주택	13,048	454	1,839	10,253	502
	다세대주택	2,555	360	992	1,175	28
	비주용건물내주택	5,874	684	2,089	2,195	956
전라남도	계	633,934	72,015	188,622	220,804	152,483
	단독주택	368,557	28,547	73,648	116,561	149,811
	아파트	240,613	40,931	106,615	92,062	1,005
	연립주택	11,497	592	3,573	6,905	427
	다세대주택	4,854	1,053	1,794	2,004	3
	비주용건물내주택	8,403	892	2,992	3,272	1,247

<표 6> 지역별 주택종류별 건축연도

(단위:호)

구분	주택종류	주택	2005년후	1995-2004년	1980-1994년	1979년전
경상 북도	계	888,275	108,882	297,759	292,027	159,657
	단독주택	424,441	40,834	98,168	131,576	153,863
	아파트	370,429	63,398	174,268	130,185	2,583
	연립주택	21,207	979	5,623	13,488	1,112
	다세대주택	28,605	2,087	15,140	11,283	95
	비거주용건물내주택	13,593	1,539	4,560	5,490	2,004
경상 남도	계	968,582	157,335	341,554	347,830	121,813
	단독주택	377,242	33,873	96,506	133,678	113,185
	아파트	534,417	119,301	217,555	191,769	5,782
	연립주택	23,329	1,086	7,942	13,194	1,157
	다세대주택	22,103	1,566	15,334	4,885	308
	비거주용건물내주택	11,491	1,609	4,207	4,294	1,381
제주	계	151,347	15,487	55,671	55,546	24,643
	단독주택	75,781	4,986	17,451	29,814	23,530
	아파트	44,388	8,501	21,480	13,700	707
	연립주택	10,147	715	5,025	4,369	38
	다세대주택	18,154	983	10,618	6,543	10
	비거주용건물내주택	2,877	302	1,097	1,120	388

□ 임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료 (국토해양부고시 제2012-535호)

- 적용범위 : 공공건설임대주택 중 임대기간이 5년 또는 10년인 임대주택에 대하여 적용
- 표준임대보증금 : 건설교통부장관이 정하는 공급조건에 의하여 산출한 주택분양가(이하 “건설원가”라 한다)에서 국민주택기금융자금(이하 “기금”이라 한다)을 공제한 금액의 100분의 50에 해당하는 금액
- 표준임대료

표준임대료는 당해 주택에 대한 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료(재해보험료 등), 제세공과금(단, 임대기간이 10년인 임대주택의 경우에 한한다), 기금이자, 사업주체의 자체자금에 대한 이자 중 일정 비율에 해당하는 금액(이하 “자기자금이자”라 한다)을 합한 금액으로 하며, 각 항목별 산출기준은 다음과 같다.

- 가. 감가상각비 : 기준내용연수 40년, 정액법을 적용
- 나. 수선유지비 : 건축비에 대하여 연간 1,000분의4(단, 임대기간이 10년인 임대주택의 경우에는 1,000분의8로 한다)
- 다. 화재보험료(재해보험료) 및 기금이자 : 실제지급금액
- 라. 제세공과금 : 재산세 및 종합토지세, 도시계획세 등 부가세를 포함
- 마. 자기자금이자

(1) 임대기간이 5년인 임대주택

당해 주택의 건설원가에서 기금을 공제한 금액에 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금대출시장의 점유율이 최상위인 금융 기관의 1년만기 정기예금의 이율(이하 “정기예금이율”이라 한다)을 적용한 이자액의 100분의 20에 해당하는 금액

(2) 임대기간이 10년인 임대주택

당해 주택의 건설원가에서 기금 및 최초 임대보증금을 공제한 금액에 정기예금이율을 적용한 이자액에 해당하는 금액

□ 국민임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료(국토해양 부고시 제2012-535호)

- 적용범위 : 공공건설임대주택중 주택공급에관한규칙 제32조에 의한 국민임대주택에 대하여 적용
- 표준임대보증금

$\text{표준임대보증금} = \text{당해주택가격} \times 20/100 \times \text{규모계수} \times \text{지역계수}$
--

- 당해 주택가격 : 임대주택법시행규칙에 의하여 산출한 “최초 입주자 모집당시의 주택가격”
- 규모계수

구 분	규모계수
30제곱미터 이하 (주거환경개선사업지구내에 한한다.)	0.25
36제곱미터 이하	0.75 (기초생활수급권자는 0.5)
36제곱미터 초과	당해 주택의 전용면적/36 (1.3을 초과하지 아니한다)

* 면적은 소수점 이하는 절사하여 계산한다.

- 지역계수

구 분	권역구분 기준	지역계수
1권역	수도권지역중 과밀억제권역 및 인구 50만명 이상 도시	1.15
2권역	1권역외의 수도권지역, 광역시(군지역은 제외), 도청소재지	1.0
3권역	기타 지역	0.85

* 수도권 및 과밀억제권역은 수도권정비계획법령상의 구분에 따른다.

- 표준임대료 : 표준임대료는 당해 주택에 대한 감가상각비, 연간 수선 유지비, 화재보험료(재해보험료), 국민주택기금이자, 사업주체의 자체 자금에 대한 이자 중 일정비율에 해당하는 금액(이하 “자기자금이자”

라 한다)을 합한 금액으로 하며, 각 항목별 산출기준은 다음과 같다.

가. 감가상각비 : 건물내용연수 50년, 잔존가액 10%, 정액법을 적용하여 산정한 금액

나. 연간수선유지비 : 건축비의 1,000분의 4

다. 화재보험료 및 기금 이자 : 실제 지급금액

라. 자기자금이자 : 당해 주택의 주택가격 중 사업주체가 직접 부담한 금액에 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금의 이율을 적용한 이자액의 100분의 50에 해당하는 금액

○ 기타

- 국민임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료가 인근 지역에 소재한 다른 주택의 전·월세시세 등과 비교하여 높을 경우 다른 주택의 전·월세시세로 부과할 수 있다.
- 사업주체는 표준임대보증금 및 표준임대료의 범위내에서 지역적인 특성과 당해 주택 주변지역의 임대료 수준등을 감안하여 임대보증금과 임대료를 차등적으로 적용할 수 있다.

□ 영구임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료(국토교통부고시 제2013-464호)

- 적용범위 : 임대주택법, 주택공급에 관한 규칙의 영구임대주택에 대하여 적용
- 법정영세민(「주택공급에 관한 규칙」 제31조제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 자를 말한다. 이하 같다)

(단위 : 원/㎡)

구 분	급지 기준	표준임대보증금	표준임대료
1급지	서울특별시	84,572	1,685
2급지	광역시 및 수도권	80,203	1,598
3급지	인구 30만명 이상 도시, 도청소재지	76,013	1,514
4급지	기타 지역	72,151	1,438

- 청약저축가입자등으로서 입주한 자
 - 표준임대보증금

당해 주택가격(“최초입주자모집당시의 주택가격”)의 100분의 20에 해당하는 금액
 - 표준임대료

표준임대료는 당해 주택가격의 100분의 10에 상당하는 금액에 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균이자율(이하 “정기예금이자율”이라 한다)을 곱하여 산출한 금액과 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금 및 국민주택기금이자를 합한 금액으로 하며 각 항목별 산출기준은 다음과 같다.

가. 감가상각비 : 건물내용년수 50년, 잔존가액 10%, 정액법을 적용하여 산출한 금액

나. 수선유지비 : 건축비의 1,000분의 5

다. 화재보험료(재해보험료) 및 기금이자 : 실제 지급금액

라. 대손충당금 : 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료 및 국민주택기금이자를 합한 금액의 1%

□ 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제 2013-889호)

(단위 : 천원/㎡)

구 분 (주거전용면적)		건축비 상한가격 (주택공급면적에 적용)
5층이하	40㎡이하	977.2
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	993.3
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	962.4
	60㎡초과	972.2
6 ~ 10층이하	40㎡이하	1,049.3
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	1,063.5
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	1,030.9
	60㎡초과	1,034.2
11 ~ 20층이하	40㎡이하	991.4
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	1,001.0
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	970.9
	60㎡초과	970.4
21층이상	40㎡이하	1,008.4
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	1,018.1
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	988.1
	60㎡초과	987.4

* 주택공급면적이라 함은 「주택공급에 관한 규칙」 제8조제7항에 따른 공급면적 중 기타 공용면적을 제외한 면적을 말하며 표준건축비에는 부가가치세가 포함되었음

□ 임대아파트 및 기타주택 시설물 수선비등의 비용부담구 분 일람표(2015, SH공사 자료 발췌)

목 차

○ 단지내의 수선 등에 대해	319
○ 수선비 등의 비용부담구분 일람표 적요	319
1. 건물전용부분	321
1) 공통	321
2) 현관·복도	322
3) 주방	323
4) 화장실	324
5) 발코니	326
6) 가스	326
7) 전기기구	327
8) 기타	328
9) 개별보일러	329
2. 공용건축부분	330
1) 계단, 공용통로	330
2) 옥상	331
3) 외벽	331
4) 기타	331
3. 공용설비부분	332
1) 난방설비	332
2) 급탕설비	333
3) 급수설비	333
4) 오·배수설비	334
5) 위생기구설비	334

6) 소화설비	334
7) 자동제어	335
8) 기타	335
4. 공용전기부분	336
1) 전등설비	336
2) 전력공급설비	337
3) 통신설비	338
4) 기타	338
5. 조경 및 토목부분	340
1) 조경시설	340
2) 수목 및 기타	340
3) 토목시설	341

◎ 단지내의 수선 등에 대해

- 가. 주택 및 옥외시설의 수선 등에는 입주자의 부담으로 행하는 것과 임대자의 부담으로 행하는 것이 있음.
- 입주자의 부담으로 행하는 수선 등에는 자기부담과 공동부담으로 하는 것이 있음.
 - 임대자가 행하는 수선 등에는 일반적인 고장개소 등의 수선 외에 계획적으로 실시하는 수선이 있음. 다만, 설계 성능을 초과하는 요구 등은 수선의 대상으로 하지 않음.
- 나. 입주자가 부담하는 것에 대해서는 입주자 스스로 시공자를 선정하여 원형대로 복구하도록 하여야 하며, 원형과 다르게 복구되었을 경우 퇴거시 원상복구에 드는 비용은 입주자가 부담하게 됨.

◎ 『수선비등의 비용부담구분 일람표』 적요

- 가. 부담구분이 임대자 부담인 경우에도 입주자의 원인에 의한 오손·파손 등의 수리비는 입주자의 부담임.
- 나. 임대아파트의 외벽 및 공용부분의 도장(수성, 조합 등)은 계획수선시에 임대자가 시행함.
- 다. 건물전용부분의 벽, 천장 등의 도장은 입주자 부담임.
- 라. 간단한 손질(고침), 나사조임, 기름을 치는 등 주택을 사용하는데 해당되는 일상적인 손질은 입주자 부담임. 일상적인 손질의 미비로 인한 관련부분의 파손이나 보수가 요구될 때에도 복구비용은 입주자가 부담함.
- 마. 관리비 또는 입주자 부담으로 교체·수리하여야 하는 부품(창호부속 철물류, 자물쇠, 기기류, 각종 계기류, 조명기구, 배선기구 등) 중 각 품목의 특성상 자연 마모 등 노후화로 인한 교체 및 임대아파트의 계획수선은 임대자 부담임.
- 바. 입주자 부담으로 교체·수리·관리 등의 행위가 실시되어야 하는 제품 중 규격 및 특성상 시중에서 개별적인 구입·설치가 곤란한 제품·계기등으로서 입주자가 원할 경우 당해 입주자자치관리인이 동일수준의 제품으로 일괄 구입·설치하고 해당세대에 비용을 청구.(단. 노후화로 교체하는

경우에는 임대자 부담으로 처리)

- 계기류 : 가스, 수도, 온수계량기, 온수분배기, 난방유량계 등
- 기구류 : 공기빼기콕크밸브, 세면대 폼업, 도아부속철물(도아뷰, 차임벨, 도아스톱, 우유투입구, 걸름망, 욕조마개, 개수대마개, 샤워꼭지 등), 전기기구류

사. 공용설비의 각종 장비·계기 및 그 부속시설(철물 등)은 임대주택의 계획수선에 의해 도장공사를 임대자가 시행함.

아. 수선계획에 의한 교체 주기가 도래하였어도 상태가 양호한 품목에 대하여는 부분수리 적용 후 계속 사용할 수 있으며 수리 불가능시 교체할 수 있음.

자. 기타 책임범위가 불명확한 경우에는 아래기준에 의거 집행함

- 고정자산의 원상회복은 임대자가 시행함.
- 공용 부위 등 소모적 지출사항은 관리비에서 지출함.
- 전용부분 또는 고의, 과실에 의한 보수비는 입주자 부담임.

차. 기타 명기되지 않거나, 책임범위가 불분명한 사항에 대해서는 사회통념과 수혜자부담 원칙에 따라 비용을 부담하게 됨.

○ 수선비 등의 비용부담 구분 일람표

1. 건물 전용부분

1) 공통

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
천정,벽체	몰탈마감	터짐,탈락	파손
	도 배 지	신규입주시, 누수시	오염, 훼손 등에 의한 교체
	타 일	탈락, 들뜸, 크랙	파손,오염물청소
바 닥	몰탈마감	터짐,탈락	파손
	장 판 지 걸레받이	신규입주시, 누수시	오염, 훼손 등에 의한 교체
	온돌마루	누수로 인한 들뜸,갈라짐,결로	파손, 오염, 훼손
	강화마루	누수로 인한 들뜸,갈라짐,결로	파손, 오염, 훼손
샷시 (우리공사 부담으로 설치한 것 및 입주시 설치되어 있는것에 한함)	본체,틀	개폐불량,처짐,부식,	파손
	방 충 망	개폐불량,부식 (입주시만 적용)	파손, 찢어짐
	유 리	(자연적)깨짐, 갈라짐, 시야확보 곤란한 변색 (입주시만 적용)	파손,(고의적)깨짐
	퍼티,바킹,호 차,모헤어 등	작동불량,노후,부식	파손,탈락
	크리센트	작동불량,노후,부식	파손,탈락
	(창)문	휨,마모,부식	파손
목재,금속 AL창호, PL창호 및 부착물	미닫이문	변형,휨,부식,마모	파손
	받침,선반	변형,휨,부식,마모	파손, 분실
	(창)문틀	휨, 고정불량, 처짐	파손
	커텐박스	탈락, 처짐	파손
	호 차	작동불량,부식	-
	유 리	(자연적)깨짐, 갈라짐, 시야확보 곤란한 변색 (입주시만 적용)	파손, (고의적)깨짐
	자 물 쇠 실 린 더	작동불량 (입주시만 적용)	파손,헐거워짐,손모
	경 첩 기타부착물	부식, 마모	파손
도색	발코니,목문, 틀,창	누수로 인한 훼손	오염, 훼손교체

2) 현관, 복도

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고	
계량기함	난방용 원격지시부	작동불량	파손, 배터리교체	
	수도계량기	작동불량, 누수	파손, 동파	
	온수계량기	작동불량, 누수	파손, 동파	
	앵글밸브, 감압밸브	작동불량, 누수	팻킹교환	팻킹교환은 관리비
	열선	작동불량	-	
천정, 벽체	디지털 도어록 (센서 포함)	작동불량 (입주후 1개월내)	작동불량, 부품교체, 파손, 건전지교체	임대자 부담시 일반도어록 교체가능
	현관거울	표면박리	파손, 오염, 훼손	
	현관문 가스켓 (네오프렌)	노후	파손, 탈락	
	현관문 본체	개폐불량, 뒤틀림, 노후화도색	파손	
	현관문 차임벨 (기계식)	노후화작동불량	파손, 손모	
	도어록, 도아뷰	작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 작동불량	
	경첩, 힌지	치짐, 탈락	파손	
	도아클로저 하부셀	작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 작동불량	
	도아스톱	기능상실	파손, 탈락, 고무바킹, 마모	
	세대호수 표시판	탈락(입주시만)	파손, 멸실	
	신 발 장	노후, 휨, 부식, 마모	파손, 손잡이등 부속물 교체	
	창고(문, 선반)	노후, 휨, 부식, 마모	파손, 손잡이등 부속물 교체	
	가스용 볼밸브	계량기 주밸브 교체, 누설	파손, 세대내 코크교체	

3) 주방

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고	
싱크대 부속물포함	빌트인가전제품 (무선전화기, 리모콘포함)	작동불량 (입주후 1개월내)	파손,분실, 부분수리, 작동불량	
	본체,문짝	노후화교체,처짐,탈락	파손,부착물교체	
	수전	노후화작동불량	파손, 탈락,팻킹교환	
	배수트랩,호스	작동불량 (입주후 1개월내)	파손,배수불량,막힘	
	걸림망,마개	-	파손,마모,멸실	
	상부장	노후화교체	파손,부착물교체	
	하부장	노후화교체	파손,부착물교체	
	냉장고장 (틀 포함)	노후화교체,처짐,탈락	파손,부착물교체	
	인조대리석	갈라짐, 부식, 탈락 (입주후 1개월내)	파손, 부분보수	
	식기건조대	노후화교체	파손,부착물교체,부 분보수	
	싱크대하부장 높낮이 조절	노후화작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 부분수리, 사용상작동불량	
	절수페달	노후화작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 부분수리, 사용상작동불량	
렌지후드	렌지후드	작동불량 (입주후 1개월내)	파손,필터교환, 램프교환 사용상작동불량	
	후렉시블	노후화교체	파손,배기불량,탈락	
	방화담파	노후화교체	휴즈단락	
가스쿡탑 (가스렌지)	점화손잡이	작동불량 (입주후 1개월내)	파손,망실,오염,부품 교체,사용상작동불 량	임대자 가 지급설 치된 것에 한함
	스테인레스스틸 팬지지대	노후화교체	파손,망실,오염	
	스테인레스상단	노후화교체	파손,망실,오염	
환기시설	급기시스템	노후화작동불량	파손,필터교체,청소	

4) 화장실

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
바 닥	FRP바닥	휼,노후교체,크랙	파손	
	물탈마감	탈락, 깨짐,누수	-	
	타일,인조석	탈락,들뜸,크랙	파손,오염물청소	
천정,벽체	석고보드	누수로 인한 휼손	파손,오염,휼손	
	점검구	누수로 인한 휼손	파손,오염,휼손	
	물탈,프라스틱등	박리,탈락	파손,오염,휼손	
	비닐벽지	누수로 인한 휼손	파손,오염,휼손	
	합 판	탈락,느슨,휼,처짐	파손,오염,휼손	
	석면시멘트판	탈락,느슨,크랙	파손,오염,휼손	
	강판판넬	부식	파손,오염,휼손	
	타 일	탈락,들뜸,크랙	파손,오염물청소	
세 면 기	도기,FRP	표면박리, 자연적 실크랙	파손,깨짐	
	수 전 류	노후화작동불량	파손,탈락,패킹교환	
	폼 업	노후화작동불량 (입주후 1개월내)	파손,손모,단힘불량	
	배수트랩,배수관	노후화작동불량, 부식 (입주후 1개월내)	누수,손모,막힘,배수 불량	
	배수마개	-	마모,떨실	
	브라켓트,행거	노후,부식	파손,흔들림,탈락	
	컵홀더,비누갑등	노후,부식	파손,흔들림,탈락	
	높낮이조절	노후화작동불량 (입주후 1개월내)	파손,수리,사용상 작동불량	

4) 화장실(계속)

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
양 변 기	도 기 류	표면박리, 자연적 실크랙	파손, 깨짐	
	로우탱크내 부속품	노후화작동불량 (입주후 1개월내)	파손,패킹교환	
	시 트	노후 (입주후 1개월내)	파손,탈락	
	휴지걸이	부식 (입주후 1개월내)	파손,탈락	
	배 수 관	부식,누수 (입주후 1개월내)	파손,막힘,배수불량	
욕 조	몸 체	힘,노후 자연적 실크랙	파손,깨짐	
	수 전 류	노후화작동불량	파손,탈락,패킹교환	
	욕조마개	-	파손,망실	
	샤워호스,헤드	노후화작동불량 (입주후 1개월내)	파손,누수,패킹교환,	
	배 수 관	노후화교체,누수,부식	청소미흡 배수불량,막힘	
배기장치	배 기 쉘	노후화작동불량 (입주후 1개월내)	파손,사용상작동불량	
	배기그릴	노후화작동불량	파손,탈락,청소	
	방화담파	노후화작동불량 (입주후 1개월내)	휴즈단락	
배 관 류	난방배관	부식,누수	동파	
	급수배관	부식,누수	동파	
	급탕배관	부식,누수	동파	
	오·배수관	부식,누수	동파	
기 타	배수구걸름망	노후(입주시만적용)	파손,청소,망실	
	중 트 랩	부식,작동불량	청소,망실,막힘	
	수건걸이방열기	몸체누수, 고정불량	파손,망실,공기콕뺨 브,패킹교환	
	거울	표면박리	파손, 사용상고정불량	
	수건걸이	고정불량 (입주시만적용)	파손,망실,탈락	
	욕실수납장	노후(입주시만적용)	파손,망실,사용상 고정불량	

5) 발코니

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
도어, 틀	본 체	노후, 휨, 부식, 개폐불량으로 교체	마모, 느슨함, 파손, 멸실	
	부속부품	-	작동불량, 흔들림	
목재방화문	본체	노후, 휨, 부식, 개폐불량으로 교체	파손, 마모, 느슨함, 멸실	
바닥배수구	걸름망 덮개	부식	망실, 파손	
	종 트 랩	부식	청소미흡, 배수불량	
빨래건조대	전자동건조기	작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 멸실, 부분수리, 사용상 작동불량	
배수배관	배 수 관	누수	청소미흡 막힘, 배수불량	
	우 수 관	누수	청소미흡 막힘, 배수불량	
기 타	난 간	흔들림, 부식	파손	
	피 난 구	부식	파손, 깨짐	
	천정, 벽, 몰탈마감	박리, 탈락	훼손(못, 앙카), 부분도색	
	타 일	탈락, 들뜸, 크랙	파손, 오염물청소	
	수 전 류	노후화작동불량	파손, 누수, 패킹교환	
	환기시설	노후, 작동불량 (입주후 1개월내)	파손, 수리, 사용상작동 불량, 청소, 필터교체, 유 지관리	
	선반	변형, 마모, 부식	파손, 분실, 탈락	

6) 가스

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
가 스	가스감지기	작동불량, 교체	-	
	가스경보기	작동불량, 교체	бат데리(건전지) 교환	
	가 스 관	부식, 누출	-	
	휴즈콕크, 호스	-	교체, 보수	

7) 전기기구

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고	
전기기구 부속물포함	세대분전반	노후화교체	파손,부분수리	
	차 단 기	노후화작동불량	오·파손	
	전구,형광등, 글로브	노후화작동불량 (입주시만 적용)	작동불량,오·파손	
	안 정 기	노후화작동불량 (입주후 1개월내)	작동불량, 소음	
	스위치,콘센트 류	노후화교체 (입주시 미교체분 교체)	파손,손모,기능상실	
	T.V,전화콘센트	노후화교체 (입주시 미교체분 교체)	파손,손모,기능상실	
	차임벨,누름보 턴	노후화작동불량 (입주시만 적용)	파손,망실, 사용상작동불량	
	홈오토메이션	단선,단락,노후화교체	파손,망실, 소모품 등의 부품교체	현관 카메라 포함
	인터폰자기 (비디오폰)	단선,단락,노후화교체	파손,망실, 소모품 등의 부품교체	현관 카메라 포함
	배 선 류	노후화교체,절연불량	-	
	감지기,스피커 류	노후화작동불량	파손,망실,훼손	
	세대계량기	노후화교체,작동불량	파손,망실,훼손	
	동체감지기	노후화작동불량	파손,망실,훼손	
	주방TV폰, 라디오폰,욕실 폰	단선,단락	파손,망실, 사용상작동불량	
세대통합 단자합	광케이블,단자 대,분배기	노후화작동불량	파손,훼손	

8) 기타

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
온수분배기 주변장치	온수분배기	누수,부식,작동불량	파손	
	난방유량계 (유량부)	작동불량	파손	
	온도조절밸브 몸체 (난방구동기)	작동불량	파손,교환,보수	
	온도조절볼밸브	작동불량,누수	파손	
	안방 온도조절장치	작동불량 (입주후 1개월내)	파손,망실, 사용상작동불량	
	각종 연결선	노후화작동불량	훼손	
배 관 류	급수,급탕,난방 관	누수,부식,노후	관리소홀,동파	
	오·배수관	누수,부식,노후	청소,막힘,배수불량	
	차단밸브류	누수,부식,노후	망실,훼손	
	배관보온재	탈락	훼손	
메타박스,스토아 및 부속품		개폐불량,부식	파손,훼손	
소화기(자동확산소화기)		노후화작동불량	탈락,망실,청소	

9) 개별보일러

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
단위세대 개별보일러 시 설 물	가 버 너	작동불량 교체	파손,동파,청소
	P. C. B	작동불량 교체	파손,동파
	밸 브 류	작동불량 교체	파손,동파,청소
	열교환기(난방)	작동불량 교체	파손,동파,청소
	열교환기(온수)	작동불량 교체	파손,동파,청소
	펌 프	작동불량 교체	파손,동파,청소
	배 기 휠	작동불량 교체	파손,동파,청소
	팽창탱크	작동불량 교체	파손,동파,청소
	온수탱크(저탕식)	작동불량 교체	파손,동파,청소
	온도조절기	작동불량 교체	파손,망실
	기타부품	작동불량 교체	파손,동파,청소, 패킹교체
	열선	작동불량 교체	-
	출 장 비	고장으로 인한 부품 수리시	파손,동파,동결 등 입주자요청 (부주의)에 의한 점검,수리
	배관청소비	-	청소비지출 및 유지관리

2. 공용건축부분

1) 계단, 공용통로

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
바 닥	몰탈마감	들뜸, 누수, 크랙	파손, 청소	
	인조석, 테라조	탈락, 들뜸, 크랙	파손, 청소, 광내기	
	미끄럼방지재	갈라짐, 마모, 탈락	파손	
천정, 벽체	몰탈마감	박리, 탈락	파손, 청소	
	마감도장	전면보수(재도장)	부분보수	
	옥상우수관, 점검구	개폐불량, 부식, 탈락	파손, 청소	
창호, 문부속품	본체(틀포함)	개폐불량, 부식, 탈락	파손, 청소	
	시건장치, 크리센트	시건불량, 노후	파손	
	유리, 기타	-	파손, 청소	
	도아클로져, 도아스톱, 도아록	작동불량	파손, 망실	
출입구 플로아힌지		노후화교체	파손, 사용상작동불량	
복도 배수구		-	파손, 분실, 탈락	
계단난간		부식, 용접탈락	파손, 청소	
소화전(기), 전등		누수, 단전, 작동불량	망실, 훼손, 충약, 전등 교체	
동입구 현관자동문		노후화작동불량	파손, 망실, 훼손, 사용상작동불량	
방화문 자동폐쇄장치		노후화작동불량	파손, 망실, 훼손	

2) 옥상

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
옥상방수	누수	파손	
우수배수구	파손,부식	막힘,배수불량,청소	
난 간	흔들림,부식	파손	
옥상청소	-	청소,정리정돈	

3) 외벽

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
외벽몰탈	박리	청소	
벽 면	박리,누수,도색	청소	
표시문자류(로고)	박리,부식,오손,도색	청소	

4) 기타

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
계 시 관	-	오손,파손,망실,고정 불량	
자전거보관대 폴리카보네이트 (렉산)덮개	지지대 부식	파손,훼손	
주차장	차량스토퍼	노후화교체	파손,보수,유지관리

3. 공용설비부분

1) 난방설비

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
보일러, 열교환기	가스켓,동체, 연관,튜브	노후화교체,누수	청소,유지관리
	세관,검사,조정, 내화물탈,벽돌류	-	교체,보수,유지관리
	케이지류,외부도색, 팻킹류등 부속품	-	교체,보수,유지관리
	관형전열관	노후화교체,누수	청소, 유지관리
	가스켓	-	누수교체,보수,유지관 리
버너류	본 체	노후화교체	청소, 유지관리
	검사,연비조정	-	보수,유지관리
	주변부품,외부도색	-	교체,보수,유지관리
펌프류	본 체	수선계획에 의거 교체 및 수리시(소모품 포함)	교체,보수,도색, 유지관리
	임펠라,베어링,축	수선계획에 의거 교체 및 수리시(소모품 포함)	교체,보수,유지관리
	팻킹,씰류,외부도색	수선계획에 의거 교체 및 수리시(소모품 포함)	교체,보수,유지관리
밸브류	노후화교체,누수	팻킹교환,외부도색, 부속품교체,보수	
배관류	노후화교체,누수	보온재훼손보수, 동파	
압력계,유량계,온도계,센서류	-	교체,보수,유지관리	
신축조인트,후렉시블	노후화교체,누수	유지관리	
방진가대류	노후화교체	도색	
밀폐형팽창탱크	노후화교체	부품교체,유지관리	

2) 급탕설비

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
장 비 류	열교환기, 펌프류	“3.공용설비 1)난방설비 혹은 3)급수설비” 준용		
	급탕탱크	부식	외부도색, 내부청소, 내부도금, 도색	
밸 브 류		“3.공용설비 1)난방설비 혹은 3)급수설비” 준용		
배 관 류		“3.공용설비 1)난방설비 혹은 3)급수설비” 준용		
압력계, 유량계, 온도계, 센서류		“3.공용설비 1)난방설비 혹은 3)급수설비” 준용		
수격방지기, 후렉시블		“3.공용설비 1)난방설비 혹은 3)급수설비” 준용		

3) 급수설비

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
장 비 류	고가수조	누수, 처짐보수, 교체	청소, 유지관리	
	펌 프	수선계획에 의거 교체 및 수리시 (소모품 포함)	임펠라, 베어링, 축, 패킹 씬류, 외부도색, 누수	
밸 브 류	정수위조절밸브	노후화교체, 누수	작동불량, 패킹, 부속품교환, 도색	
	전자밸브	-	작동불량, 교체, 유지관리	
	일반밸브	노후화교체	패킹, 부속품 교환	
배 관 류		노후화교체, 누수	보온재 훼손보수	
전극봉, 볼탭		노후화교체	작동불량, 부분교체	
압력계, 유량계, 온도계, 센서류		-	교체, 보수, 유지관리	
수격방지기, 후렉시블		노후화교체, 누수	유지관리	
방진가대류		노후화교체	도색, 유지관리	

4) 오·배수설비

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
장 비 류	배수펌프	수선계획에 의거 교체 및 수리시(소모품 포함)	임펠라,베어링,축, 패킹,씰류, 외부도색,누수	
	벤츄레이터	작동불량,부식	고정불량,유지관리	
	오·배수선회동체	작동불량,파손	막힘, 청소,유지관리	
주철배관류		(건물옥외) 파손,누수,막힘	(건물옥내) 막힘,청소,세관	
PVC 배관류		(건물옥외) 파손,누수,막힘	(건물옥내) 막힘,청소,세관	
오·배수맨홀		파손,누수	막힘,청소	
오·배수트렌치		파손,누수	막힘,청소	

5) 위생기구 설비

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
양변기,화변기,소변기,세면기, 청소쟁크 등	“1.건물 전용부분 4)화장실“ 준용		

6) 소화설비

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
펌 프 류	수선계획에 의거 교체 및 수리시(소모품 포함)	임펠라,베어링,축,패킹, 씰류,누수	
압력탱크	노후화교체	누수,외부도색	
배 관 류	누수,부식	보온재훼손, 보수	
밸 브 류 (일반,프리액션,앵글,체크)	노후화교체,누수	패킹교환,부속품교체보수, 셋팅(작동불량 부분보수)	
소화기구류 (분말,포말,Co2,자동확산)	노후화교체	약제충진,외부도색,셋팅	
호스,노즐,함기구류	부식	파손,망실,분실	
게이지류(압력)	-	유지관리,보수,교체	
자동식소화기	노후화교체,작동불량 ,보수	파손,망실,약제충진(소화이후)	
열선	작동불량	-	

7) 자동제어

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
모 니 터	노후화교체	부분보수,부품교체	
컴퓨터(본체)	노후화교체	부분보수,점검, 소모성부품교체	
키보드 등 소모품	-	교체,보수	
중앙감시반	노후화교체	부분보수,소모성부품교체	
UPS	노후화교체	작동불량	
DDC(제어반), PLC	노후화교체	부분보수,소모성부품교체	
스위치류, 릴레이, 센서, 램프 , 퓨즈, 타이머, 부저	-	교체,보수	
백 업 상	노후화교체	파손, 망실	
수위조절경보계	노후화교체	유지관리, 작동불량, 부분교체	

8) 기타

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
각종휀류	노후화교체	파손,수리	
가대,행거,슈	노후화교체	파손, 유지관리	
보 온 재	〃	보온재 훼손 부분보수	
장비류 도색	-	유지관리,도색	
모타류(샤터문 전동기 포함)	노후화교체	단락,코일소손,절연파괴, 과열화재, 내부부품부분 보수, 외부도색	
배관류	난방관청소	노후화교체	세관,청소,막힘

4. 공용전기부분

1) 전등설비

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
전구,형광등,보안등램프류	-	파손교체,작동불량교체	
안 정 기	노후화교체	작동불량, 소음	
스위치,콘센트류	노후화교체	파손,망실,손모	
보안등 전주	노후화교체	파손,망실,훼손,유지관리	
등기구류	노후화교체	파손,망실,훼손	
글 로 브	노후화교체	파손,망실,훼손	
배 선	노후화교체,절연불량	파손,망실,훼손	
감지기,스피커	노후화작동불량	파손,망실,훼손	
적산전력계	노후화교체,작동불량	파손,망실,훼손	

2) 전력공급설비

항 목	임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고	
수변전설비	퓨즈류	홀다교체	퓨즈교체	
	변압기오일	-	교체,유지보수	
	개폐기,차단기	교체,작동불량,수리	유지관리	
	표시용램프	-	교체	
	피뢰기	노후화교체,수리	유지관리	
	변압기	교체,작동불량,수리	유지관리	
	CT,PT,MOF류	교체,작동불량,수리	유지관리	
	계전기,계기류	교체,작동불량,수리	유지관리	
	절환SW류	교체,작동불량,수리	유지관리	
	DC전원бат데리	노후화교체,손모	유지관리	
	배선용차단기	노후화교체,손모	유지관리	
	축전지	노후화교체	유지관리	
MCC반	주차단기	작동불량,교체	유지관리	
	분기차단기	작동불량,교체	유지관리	
	제어기기류,부품	-	교체,수선	
분전반	주차단기	교체,작동불량	유지관리	
	분기차단기	교체,작동불량	유지관리	
	간선	절연불량,단선	유지관리	
	계량기	노후화교체,작동불량	파손	
	제어기기류,부품	-	수선,교체	
원격검침계량기	전기,수도,난방,가스,온수	노후화교체,작동불량	유지관리	
발전설비	엔진부품	노후화교체	유지관리	
	오일류	-	교체	
	필터류	-	교체	
	부동액	-	교체	
	충전기	-	교체,유지관리	
	축전지	노후화교체	유지관리	
	배전반	노후화교체	유지관리	

3) 통신설비

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
방송설비	앰 프	노후화교체	유지관리	
	스 피 커	노후화교체	파손,망실	
	배 선	교체,보수	-	
	배 터 리	교체	유지관리	
인 터 폰	모 기	노후화교체	부품교체,보수	
	배 선	교체,보수	-	
	중 계 기	노후화교체,작동불량	유지관리	
TV공청 설비	안 테 나	노후화교체	부품교체,보수	
	증폭기,분배기	노후화교체	파손,망실,보수,수리	
	배 선	교체,보수	-	
	접속단자	-	부품교체,보수	
	H/E장비류	노후화교체	부품교체,부분보수	

4) 기타

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
CCTV설비	카 메 라	노후화교체	파손,망실,보수	
	모 니 터	노후화교체	파손,망실,수리	
	셀 렉 터	노후화교체	파손,망실,수리	
	배 선	교체,보수	-	
	PC시스템 (NVR, DVR)	노후화교체	파손,망실,보수	
소방설비	유 도 등	노후화교체	전구파손,보수,충전지	
	발신기(등,보턴)	노후화교체	전구파손,보수	
	감 지 기	노후화교체	파손,망실,훼손	
	수신반,중계기	노후화교체	파손,부품수리,작동불량	
	배 터 리	노후화교체	교체,보수	
방재설비	피 뢰 칩	노후화교체	보수	
	항공장애등	노후화교체	점등불량,전구교체 등	
	수평도체(피뢰도 선)	교체	보수	

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
전기감시 반	그래픽표시부	-	작동불량,보수	
	각종버턴	-	작동불량,보수	
	본 체	노후화교체	파손,부품수리,작동불량	
	UPS	노후화교체	파손,부품수리,작동불량	
	프 린 터	노후화교체	파손,부품수리,작동불량	
	트랜듀서	노후화교체	파손,부품수리,작동불량	
태양광발 전설비	PC시스템	“4.공용전기부분 4)통신설비” CCTV 설비의 PC시스템 준용		
	차단기	작동불량	유지관리	
	SPD	작동불량	유지관리	
	FUSE류	-	교체	
	온도계	작동불량	유지관리	
	일사량계	작동불량	유지관리	
	모듈(태양열 집열판)	노후화수리,전체교 체	파손,부분수리	
	인버터			
주차관제 설비	차량검지기	작동불량 교체	파손	
	루프코일	단선	유지관리	
	경광등	작동불량 교체	파손 및 램프교체	
	본체(PC)	“4.공용전기부분 4)통신설비” CCTV 설비의 PC시스템 준용		
	모니터	“4.공용전기부분 4)통신설비” CCTV 설비의 모니터 준용		
	차단기본체 (PC, 카메라)	노후화교체,작동불 량	파손, 부분보수	
	차 단 봉	노후화교체	파손, 부분보수	
무인택배 시스템	제어부 (모니터,바코드리 더,카드리더 등)	노후화작동불량	파손,망실,작동불량	
	본체(서버, PC)	“4.공용전기부분 4)통신설비” CCTV 설비의 PC시스템 준용		
	락커(보관함)	노후화작동불량	파손,망실,작동불량	

5. 조경 및 토목부분

1) 조경시설

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
유희시설 휴게시설	금속재(철재)	마모,부식	훼손,흔들림,베어링마모	
	목 재	마모,부식,노후	갈라짐,뒤틀림,휨,훼손	
	콘크리트재	-	크랙,갈라짐,훼손,파손	
	연와재,합성수지재	갈라짐,휨,비틀림	파손	
체육,운동시설		이탈,크랙,갈라짐	라인표시,보충(마사,모래), 파손	
관리시설,울타리,담장 등		조적부크랙,부식	코팅벗겨짐,파손,찌그러짐	
안내시설,문주,안내판류		노후화교체	찌그러짐,탈락,전도,훼손, 문자,SIGN류 도색,파손	
모래사장		놀이터 전면교체시 보충	수시보충	
탄성고무바닥재		노후화교체	부분 파손	
공통시설	접합부분	-	이탈,휨,이완,절단	
	도 장	전체도색	부분도색	
	구리스주입	-	주입	
	그네줄,안장	노후화교체	부분교체,보수	
	시설물교체	노후화교체	-	

2) 수목 및 기타

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
수 목	전정,전지	빨리자라는 키큰나무 전지,정전	키큰나무, 키작은나무 전지,정전	
	이 식	-	부분이식	
	고사목제거	-	제거,잔재청소	
	시비 및 관수	-	시비,관수,유지관리	
	병충해방제	지도,교육	약제살포,유지관리	
기타 유지관리		지도,교육	보식,제조작업,잔디깎기, 병충해방제,초화류식재 등	

3) 토목시설

항 목		임대자 부담	입주자부담 (거주기간발생분)	비 고
도로	차도,보도	노후화교체	파손, 훼손	
	연석,U구형,L구형	노후화교체	파손, 훼손, 준설	
	교통안전시설	복구(공사설치분)	도색, 훼손, 멸실	
	우 수 관	노후화교체	파손, 훼손, 준설	
	맨홀뚜껑	노후화교체	파손, 훼손, 망실, 준설	
	경 계 석	노후화교체	파손, 훼손, 망실, 준설	
옹 벽 등	옹벽,석축,사면	보강, 보수	흘러내린 사토처리	
주차장	차량 스트퍼	노후화교체	파손,보수,유지관리	

□ 임대주택 손해조정기준(SH공사 자료 발취)

항 목	공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고	
천정.벽	플라스터벽, 몰탈벽, 석고보드, 콘크리트강화보드, 베니어합판, 파라이트칠, 페인트칠, 강판판넬 등	.오손이 있는 방의 천장,벽의 전면도장 또는 새로 바름 .벗겨져 떨어짐에 대해서는 보수 또는 새로 바름	.크레용, 연필 등의 낙서, 기름에 의한 오손, 파손부분은 도장 또는 새로 바름	
		.파손부분의 보수 및 전면도장 또는 재료의 교환	.금속, 기타에 의한 손상 및 파괴 등의 파손부분의 보수, 도장 또는 교체	
		.벽지등에 묻은 것의 철거 및 핑크색등의 특수한 색을 칠한 경우의 전면도장	.거주중에 특수한 마감재(특수색을 포함)을 행한 것은 철거 또는 전면도장	
	무늬베니어합판, 무늬천정	.오손부분의 청소, 전면도장 또는 교체	.통상 오파손부분의 청소, 교체	
타일붙임	.오손부분의 청소 또는 보수	.기름등에 의한 오손부분은 청소 또는 교체	타일들 뜯은 임대자 부담	

항 목	공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
바 닥	.오손부분의 청소 .오손부분의 보수	.기름의 얼룩등에 의한 더러워짐, 기타 잘못된 손질에 의한 오파손한 부분은 청소 .기물에 의한 손상,자국,고의 또는 과실에 의한 갈라짐 등의 파손부분은 교체 또는 보수	
	거실 걸레받이	.오손부분의 보수	.기물에 의한 손상,자국,고의 또는 과실에 의한 갈라짐 등의 파손부분은 교체 또는 보수
목재창호 ^문틀포함 v	분합문, 침실창호 침실문, 창고문 거실중분합문 미닫이문	.오파손부분의 청소, 도장 또는 교체 .파손된 창호의 보수, 도장 또는 교체 .멸실된 창호의 보충	.크레용, 연필 등의 낙서, 얼룩 등에 의한 오손부분의 단면단위로 청소 또는 교체 .찢린홈, 화기호, 기타 부주의에 의한 파손부분은 단면단위로 보수, 도장 또는 교체 .멸실된 것은 보충
	쇠장식(레일, 호차, 문고리, 정첩) 각종제 쇠장식	.오파손, 멸실된 것의 보충 또는 창호의 교체	.파손, 멸실된 것은 보충 또는 교체
금속제창호	현관문, 출입구, 창	.벗겨짐, 오손된 창호의 도장 .파손된 부분의 보수 또는 창호의 교체	.기물에 의한 도장의 박리, 손상, 낙서 등에 의한 오파손부분은 보수 또는 창호 1매분의 교체
	쇠장식(도아뷰, 도아스코프, 우유투입구, 문크로자, 손잡이 등)	.파손된 부분의 창호, 보수 또는 교체 .멸실된 부분의 보충	.오파손, 멸실된 것

항 목	공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
자물쇠 및 유리	자물쇠(실린더 및 기타 자물쇠)	.파손된 부분의 보수 또는 교체	.파손된 것
	유리	.파손된 유리의 교체	.낙서, 기름에 의한 더러워짐, 기타 오손된 것은 1매 단위로 청소 또는 교체 .파손된 것은 1매 단위로 교체
비품 및 기타	배수구	.파손, 멸실된 부분의 교체	.파손, 멸실된 것
	건조대	.오손된 부분의 청소, 도장 또는 교체 .파손된 부품의 보수 또는 교체 .파손, 멸실된 부품의 보충 또는 교체	.기름등 기타에 의한 더러워짐 또는 도장의 벗겨짐 .기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손 .문, 정척, 손잡이, 선반, 통기공 등의 파손, 멸실된 것
	씽크대, 가스렌지다이	.오손된 부분의 청소 또는 도장 .구멍부분의 보수 또는 교체 .파손된 부분의 보수 또는 교체 .파손, 멸실된 부분의 보수 또는 교체	.기름등 기타에 의한 더러워짐 및 도장의 벗겨짐 .스텐레스부분의 끝에 의한 구멍 .기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손 .문, 정척, 손잡이, 선반, 저반, 받, 통기공, 접시, 자기 등의 파손, 멸실된 것
	신발장	.오손부분의 청소, 도장 또는 교체 .파손된 부분의 보수 또는 교체 .멸실된 것의 보충 .파손, 멸실된 부분의 보충 또는 교체	.낙서, 기타에 의한 오손 .기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손 .멸실된 것 .문, 정척, 손잡이, 선반, 통기공 등의 파손, 멸실된 것
	커텐BOX	.오파손 부분의 수선 .파손, 멸실된 커텐BOX는 교체	.BOX 본체의 오파손 및 멸실된 것은 BOX 단위 별로 수선 또는 교체

항 목	공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고	
비품 및 기 타	세대번호판	.침지의 벗겨짐 및 오손부 분의 청소 .파손, 멸실된 것의 보충 또는 교체	.침지, 더러움등이 있는 것 .파손, 멸실된 것	
	창고, 선반	.오손부분의 수선 .파손, 멸실된 선반의 보충 또는 교체	.오파손, 멸실된 것	
	문짝, 문틀 바깥뒤틀마루, 유리쫄대 등	.오손부분의 수선 및 도장 손상부분의 보수	.크레용, 연필 등의 낙 서, 얼룩등의 더러움 .백목부분을 도장한 것 .불로 인한 흠드에 의한 손상	
	세면화장대 (거울부착), 세면기, 수세기	.오손부분의 수선, 도장 또 는 표면재의 교체 .파손부분의 보수 또는 교체	.낙서 및 기물에 의한 도장의 벗겨짐 .기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손	표면도장재 의 박리는 임대자부담
	거울	.파손, 멸실된 거울의 교체	.오파손, 멸실된 것	
	수전고무마개, 연결고리	.부품의 전면교체	.수전의 멸실된 것 및 연결고리가 끊어진 것	
급 배 수 설 비	변기, 좌변기	.더러워져 있는 변기의 청소 .청소불가능한 경우는 교체 .파손, 금이간 곳이 있는 변 기의 교체 .특수한 변기 및 부속물은 철 거후 공사사정에 따라 교체	.오손된 것의 청소 .고의 또는 과실된 것의 파손, 금이간 것의 교체 .특별사양 또는 특수한 색(흰색 및 아이보리, 담블루 이외의 색)의 변 기를 붙여놓은 것은 교체	
	로탱크	.각종 스티커의 벗겨짐 및 오손부분의 청소 .파손, 금이간 탱크의 교체 .특수한 탱크 및 부속물은 철거후 공사사정에 따라 교체	.각종 스티커등이 붙은 것 및 오손되어 있는 것 은 청소 .본체의 고의 또는 과실 에 의한 파손, 금이간 것의 교체 .탱크내부 부품의 파손 은 교체 .특별사양 또는 특수한 색(흰색 및 아이보리, 담 블루 이외의 색)의 변기 를 붙여놓은 것은 교체	

항 목	공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
급 배 수 설비	화장지결이	.파손부분의 청소 .파손, 멸실된 것의 보충 또는 교체 .특수한 결이는 철거 후, 공사 사정에 따라 교체	.오파손, 멸실된 것 .특수한 화장지결이를 붙이고 있는 것
	각종 급수전, 급탕전	.오손부분의 청소 .파손, 멸실된 것의 보충 또는 교체 .특수한 수전은 철거 후, 공사 사정에 따라 교체	.오파손, 멸실된 것 .특수한 수전이 설치되어 있는 것(탕비기용 분지수전 및 가스관을 포함)
	배수트랩(욕실, 배란다, 세탁관, 방수관 등)	.오손부분의 청소 .파손, 멸실된 부품의 보충 또는 교체	.접시, 자기 등의 오파손 및 멸실된 것
	방수관, 세탁관	.파손부분의 보수 .파손부분의 보수가 불가능한 경우는 교체	.고의 또는 과실에 의한 파손 및 돌출물에 의한 흠
욕조 ^ 임대자가 설치한것 v	본체(욕조, 덮개)	.오손부분의 청소 .파손부분의 보수 .파손부분의 본체가 불가능한 경우에는 교체 .멸실된 것은 보충	.오손된 것(물 때 등) .기물에 의한 흠, 고의 또는 과실에 의한 파손 .덮개가 멸실된 것
	설치 덮개	.파손, 멸실된 것 보충 또는 교체	.파손, 멸실된 것
	배수전 (쇠사슬 고무마개)	.부품의 전면 교체	.마개의 멸실된 것 및 연결고리가 끊어진 것
욕조 ^ 임대자가 설치한것 v	샤워기 (혼합수전을 포함)	.오손부분의 청소 .파손, 멸실된 것 보충 또는 교체	.오파손, 멸실된 것 .호스끊김 및 구멍뚫림 등에 의해 누수되어 있는 것 .샤워헤드의 파손 및 멸실된 것 .호스걸이 파손, 멸실된 것
	배수전 (쇠사슬 고무마개)	.파손부분의 보수 또는 교체	.고의 또는 멸실에 의한 파손

항 목		공 사 방 법	퇴거자 부담내용	비 고
가	가스전, 가스전용박스	.오손부분의 청소 .파손부분의 보수 또는 교 체	.오파손된 것	
전 기 설 비	주택용 분전반덮개	.오손부분의 청소 .파손된 덮개의 교체	.오손된 것 .고의 또는 과실에 의해 파손된 것	
	전구 (형광등, 등카바 포함)	.오손부분의 청소 .파손, 멸실된 것 보충 또 는 교체	.청소불량 등에 의한 오 염 .파손, 멸실된 것	
	관구류 건전지	.기능멸실은 교체 .오손 및 멸실된 것은 교 체	.멸실 또는 전구가 나간 것은 교체	
	각종스위치(콘센트) , TV단자	.오손부분의 청소 .파손, 멸실된 것 보충 또 는 교체	.청소불량 등에 의한 오 염 .파손, 멸실된 것	
	차임벨, 인터폰, 누름보턴	.오손부분의 청소 .파손, 멸실된 것 보충 또 는 교체	.청소불량 등에 의한 오 염 .파손, 멸실된 것	

□ [별표 5] 장기수선계획의 수립기준

(제26조제1항 및 제30조 관련)

1. 건물외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율 (%)	비고
가. 지붕	(1) 모르타르 마감	부분수리	5	20	시멘트액체 방수 단열층 및 보호층 포함
		전면수리	10	100	
	(2) 콘자갈 깔기	부분수리	5	15	
		전면수리	10	5	
	(4) 아스팔트방수층	부분수리	8	10	
		전면수리	20	100	
나. 외부	(5) 고분자도막방수	부분수리	5	10	
		전면수리	15	100	
	(6) 고분자시트방수	부분수리	8	20	
		전면수리	20	100	
(1) 모르타르 마감	부분수리	8	15		
	전면수리	20	100		
	(2) 인조석 깔기	부분수리	10		5
(3) 인조석 씻어내기	전면수리	20	100		
	부분수리	8	15		

	(4) 타일 붙이기	전면수리 부분수리	30 8	100 10	
	(5) 돌 붙이기	전면수리 부분수리	30 25	100 5	
	(6) 수성페인트칠	전면도장	5	100	
다. 외부 창·문	(1) 철제창·문	창·문틀수리 창·문수리 전면교체	10 10 30	20 20 100	창호철물은 제외
	(2) 알루미늄창·문	창·문틀수리 창·문수리 전면교체	10 10 25	10 20 100	창호철물은 제외
	(3) 유성페인트칠	전면도장 전면녹막이	5 5	100 100	철재(鐵材) 부분
	(4) 합성수지페인트칠	전면도장 전면녹막이	6 12	100 100	철재부분
라. 그 밖의 부분	(1) 지붕낙수구	부분수리 전면교체	5 25	10 100	주물재 또는 PVC 제품
	(2) 홈통	부분수리 전면교체	6 28	10 100	
	(3) 철제난간	전면교체	25	100	
	(4) 철제피난계단	부분수리 전면교체	7 30	15 100	
	(5) 무동력흡출기	부분수리 전면교체	5 10	20 100	

2. 건물내부

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율 (%)	비고
가. 천장	(1) 회반죽 마감	부분수리 전면수리	7 30	20 100	
	(2) 모르타르 마감	전면수리	30	100	
	(3) 보드류	전면수리	25	100	
	(4) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	(5) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	(6) 합성수지도료칠	전면도장	6	100	
나. 내벽	(1) 회반죽 마감	부분수리 전면수리	7 30	20 100	
	(2) 보드류	전면수리	20	100	
	(3) 타일 붙이기	부분수리 전면수리	10 20	15 100	
	(4) 벽지	전면수리	10	100	

	(5) 수성도료칠 (6) 유성도료칠 (7) 합성수지도료칠 (8) 칸막이벽(목재) (9) 칸막이벽(경량철골)	전면도장 전면도장 전면도장 부분수리 부분수리	5 5 6 10 10	100 100 100 15 10	
다. 바닥	(1) 모르타르 마감 (2) 타일 붙이기 (3) 인조석 깔기 (4) 마루널 깔기 (5) 아스타일류 깔기	부분수리 전면수리 부분수리 전면수리 부분수리 전면수리 부분수리 전면교체	5 20 10 20 10 7 5 10	15 100 15 100 5 100 15 20 100	
라. 내부 창·문	(1) 알루미늄창·문 (2) 목제창·문 (3) 플라스틱창·문	창·문틀수리 창·문수리 창·문교체 창·문틀수리 창·문수리 창·문교체 부분수리 전면교체	10 10 25 10 10 20 10 25	10 10 100 20 20 100 10 100	
마. 계단	(1) 인조석 깔기 (2) 모르타르 마감 (3) 바닥아스타일깔기 (4) 계단논슬립 (5) 철제난간 (6) 스테인레스난간 (7) 유성페인트칠	부분수리 전면수리 부분수리 전면수리 전면교체 전면교체 부분수리 전면도장	10 20 5 20 5 10 20 25 10 5	5 100 15 100 20 100 100 100 5 100	철제 및 목제 혼합난간 포함
바. 그 밖의 부분	단열층(벽·천장)	부분수리 전면수리	15 50	20 100	보호층 포함(중공벽 단열층 제외)

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율 (%)	비고
가. 예비전원(자가발전) 설비	(1) 내연기관	부분수선 전면교체	10 30	30 100	
	(2) 발전기	부분수선 전면교체	10 30	30 100	
	(3) 냉각수탱크	전면교체	15	100	
	(4) 기름탱크	전면교체	20	100	
	(5) 배전반	부분교체 전면교체	10 20	10 100	
	(6) 자동제어반	전면교체	20	100	
	(7) 축전지	전면교체	5	100	
나. 변전설비	(1) 변압기	부분교체 전면교체	10 25	25 100	고효율에너지 자기자재 적용
	(2) 축전지	전면교체	5	100	
	(3) 수전반	부분교체 전면교체	10 20	10 100	
	(4) 배전반	부분교체 전면교체	10 20	10 100	
	(5) 유도전압조정기	전면교체	20	100	
	(6) 충전기	부분수선	10	10	
	(7) 전력케이블	전면교체	20	100	
	(8) 전선관(노출강관)	전면교체	30	100	
다. 옥내배전 설비	(1) 스위치	전면교체	6	100	
	(2) 콘센트	전면교체	6	100	
	(3) 배선배관	전면교체	20	100	
라. 자동화재감지 설비	(1) 감지기	부분수리 전면교체	5 20	20 100	고효율에너지 자기자재 인증 LED
	(2) 수신반, 중계기	부분수리	5	20	
	(3) 비상경보세트	전면교체	20	100	
	(4) 유도등	부분수리 전면교체 부분수리 전면교체	5 20 5 10	20 100 30 100	

	(5) 비상콘센트	부분수리 전면교체	5 15	20 100	유도등 적용
마. 소화설비	(1) 소화펌프 (2) 모터 (3) 내연기관(엔진) (4) 소화기구 (5) 스프링클러 (6) 급수전 (7) 급수관방로피복	부분수리 전면교체 전면교체 전면교체 전면교체 전면교체 전면교체	5 20 20 25 20 25 15 15	10 100 100 100 100 100 100 100	
바. 승강기 및인양기	(1) 기계장치 (2) 와이어로프, 취브(도르레) (3) 제어반 (4) 조속기 (5) 도어개폐장치 (6) 레일가이드슈	전면교체 전면교체 부분수리 전면교체 전면교체 부분수리 전면교체 전면교체	15 5 5 15 10 5 15 5	100 100 20 100 100 20 100 100	
사. 피뢰설비 및 옥외전등	(1) 피뢰설비 (2) 보안등	부분수리 전면교체 부분수리 전면교체	10 25 5 25	10 100 25 100	고휘도방전 램프 또는 LED 보안등 적용
아. 통신 및 방송설비	(1) 케이블 (2) 앰프 및 스피커 (3) 방송수신 공동설비	전면교체 부분수리 전면교체 부분수리 전면교체	30 5 15 5 15	100 20 100 20 100	
자. 보일러실 및 기계실	동력반	부분수리 전면교체	5 20	25 100	
차. 보안· 방법시설	(1) 감시반(그래픽형) (2) 감시반(모니터형) (3) 녹화장치 (4) CCTV(폐쇄회로 텔레비전) 카메라	부분수리 전면교체 전면교체 전면교체	5 5 5 5	20 100 100 100	

	및 침입탐지 시설				
카. 지능형 홈네트워크 설비	(1) 홈네트워크망 설비	전면교체	30	100	
	(2) 홈네트워크기기	부분수리	5	20	
	(3) 단지공용시스템 장비	전면교체	10	100	
		부분수리	5	20	
		전면교체	20	100	

4. 급수·위생·가스 및 환기설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율 (%)	비고
가. 급수설비	(1) 급수펌프	부분수선	5	10	고효율에너지 자기자재 적용(전동기 포함)
		전면교체	10	100	
	(2) 고가수조(철판, 콘크리트)	도장	3	100	
		부분수선	7	20	
	(3) 고가수조(STS, 합성수지)	전면교체	15	100	
		부분수선	7	20	
(4) 급수관(강관)	전면교체	25	100		
(5) 급수관(동관, 합성수지관)	전면교체	15	100		
	부분수선	10	5		
(6) 유량계	전면교체	10	5		
		전면교체	8	100	
나. 가스설비	(1) 배관	전면교체	20	100	
		전면교체	10	100	
다. 배수설비	(1) 펌프	부분수선	5	10	
		전면교체	10	100	
	(2) 배수관(강관)	전면교체	15	100	
	(3) 오배수관(주철)	부분수선	10	10	
		전면교체	30	100	
(4) 오배수관(PVC)	부분수선	5	10		
		전면교체	25	100	
라. 위생기구설비	(1) 대변기	전면교체	20	100	절수설비 적용
		전면교체	20	100	
	(2) 소변기	전면교체	20	100	
	(3) 세면기	전면교체	20	100	
	(4) 수세기	전면교체	20	100	
	(5) 세탁조	전면교체	17	100	
(6) 경사싱크	전면교체	20	100		

마. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100	
---------	-----	------	----	-----	--

5. 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율 (%)	비고
가. 난방설비	(1) 보일러	부분수선	5	10	고효율에너지기 지기 적용 (전동기 포함) 밸브류 포함 보온층·바닥 단열층 및 보호층포함
		전면교체	15	100	
	(2) 급수탱크	전면교체	15	100	
	(3) 보일러수관	전면교체	9	100	
	(4) 난방순환펌프	부분수선	5	10	
		전면교체	10	100	
	(5) 유류저장탱크	전면교체	20	100	
	(6) 난방관(강관)	전면교체	15	100	
	(7) 난방관(동관)	부분수선	10	5	
(8) 난방관(XL, PVC관)	전면교체	25	100		
	부분수선	10	5		
(9) 자동제어 기기	전체교체	20	100		
나. 급탕설비	(1) 순환펌프	부분수선	5	10	고효율에너지기 지기 적용 (전동기 포함)
		전면교체	10	100	
	(2) 급탕조	전면교체	15	100	
	(3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100	
(4) 급탕관(동관)	부분수선	10	5		

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율 (%)	비고
옥외부대시설	(1) 콘크리트포장	부분수리	10	50	

및 옥외 복리시설	(2) 아스팔트포장	전면수리	20	100
		부분수리	10	50
		전면수리	15	100
	(3) PVC 피복	전면수리	30	100
	(4) 울타리	부분수리	5	25
		전면교체	20	100
	(5) 어린이놀이시설	전면교체	15	100
		부분수리	5	20
	(6) 보도블록	부분수리	3	10
		전면교체	10	100
	(7) 정화조	부분수리	5	15
	(8) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10
	(9) 공동구, 저수조 방수	부분수리	5	5
	(10) 현관입구·지하주차 장 진입로 지붕	전면교체	15	100
(11) 자전거보관소	전면교체	10	100	
(12) 주차차단기	전면교체	10	100	
(13) 조경시설물	전면교체	15	100	
	부분수리	5	20	
(14) 안내표지판	전면교체	5	100	

7. 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비용액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} ; \text{세대당 주택공급면적}$$

참여연구원

목 차	소 속	성 명
제1장 서론	농어촌연구원	박미란, 류연수
제2장 농촌주거여건분석	(주)한국주거연구소	이창우, 최성환, 이지현
제3장 농촌형 임대주택 수요 예측	(주)한국주거연구소	이창우, 윤갑식, 이국용
제4장 농촌형 임대주택 유형화 및 공급방향	농어촌연구원	박미란, 류연수, 김진욱
제5장 농촌형 임대주택 경제성 분석	(주)한국주거연구소	이창우, 이재우, 류강민
제6장 농촌형 임대주택 관리방향	농어촌연구원	박미란, 류연수, 김진욱
제7장 결론	농어촌연구원	박미란

주 의

1. 이 보고서는 농림축산식품부로부터 연구비를 지원받아 한국농어촌공사 농어촌연구원에서 수행한 연구보고서입니다.
2. 이 보고서의 내용은 연구원의 공식견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.

■ 발 행 처

연구과제명 : 농촌형 임대주택 유형개발 및 산업화 방안 연구
(농촌형 임대주택 수요추정 및 유형개발 연구)

발 행 일	2015. 12
발 행 인	이 용 직
발 행 처	한국농어촌공사 농어촌연구원
주 소	경기도 안산시 상록구 사동 해안로 870 전 화 031 - 400 - 1700 FAX 031 - 409 - 6055

- 이 책의 내용을 무단 전재하거나 복사하면 법에 저촉됩니다.
단, 이 책의 출처를 명시하면 인용이 가능합니다.



농림축산식품부



한국농어촌공사

<http://rri.ekr.or.kr>