

# 농어촌 최저주거기준 도입 방안

국토연구원   김 승 중   연구 위원  
                  최 혁 재   연구 위원  
                  강 미 나   연구 위원  
                  노 용 식   책임 연구원



## 제 출 문

농림축산식품부 장관 귀하

본 보고서를 『농어업인 삶의 질 향상 위원회 전문지원기관 업무위탁: 농어촌 최저주거기준 도입 방안(2016 농어업인 삶의 질 향상정책 심층연구)』의 최종보고서로 제출합니다.

2016년 11월

연구기관:	한국농촌경제연구원								
	국토연구원								
연구책임자:	국토연구원	김	승	종	연구위원				
공동연구원:	국토연구원	최	혁	재	연구위원				
	국토연구원	강	미	나	연구위원				
	국토연구원	노	용	식	책임연구원				



## 요 약

---

「제3차 농어업인 삶의 질 향상 기본계획」 상 ‘농어촌서비스기준’의 주택부문은 「주거기본법」 상 최저주거기준을 적용하고 있다. 농어촌서비스기준에 따른 최저주거기준 미달가구는 11.7%(2015년 기준)에 불과한 것으로 나타나, 노후주택 및 빈집이 증가하는 농촌현실을 반영하는 데 한계가 있다. 이 연구는 농어촌 주거실태 및 도시·농어촌 간 주거서비스 격차를 파악하고, 「주거기본법」에 따른 농어촌서비스기준의 한계를 도출하여 농어촌 여건에 맞는 최저주거기준의 도입 방안을 제시하는 데 목적이 있다.

이 연구는 관련 법령 및 선행연구를 검토하여 최저주거기준의 개념을 정립하고, 관련 제도 및 정책을 검토하여 최저주거기준의 성격과 위상을 파악하였다. ‘주거실태조사’(2014년)를 토대로 농어촌지역의 가구특성 및 도시·농어촌 간 주거서비스 격차를 분석하여 농어촌지역의 주거 수준을 진단하였다.

그 결과 농어촌지역은 「주거기본법」 상 최저주거기준 중 주거면적과 방수 항목에서 도시지역과 차이가 없거나 오히려 도시지역보다 양호한 것으로 평가되었다. 그러나 입식부엌, 수세식화장실, 목욕시설 등 필수설비 항목은 도시지역에 비해 취약한 것으로 분석되었다. 또한 주택의 구조물, 방의 개수, 난방, 환기, 재난 및 재해 안전성 등의 주거 환경은 도시지역에 비해 열악한 것으로 조사되었다.

현재 농어촌지역은 고령·독거·저소득 가구가 증가하고 있고, 노후주택, 공·폐가 또한 증가하여 주거서비스 수준이 저하되고 있다. 그러나 현행 농어촌서비스기준 중 주택부문은 「주거기본법」 상 최저주거기준을 직접 적용하고 있어 농어촌 현실에 적합하지 않다. 또한 필수설비 및 구조·성능 등 농어촌의 특성을 반영한 주거서비스 기준은 부족한 실정이다. 5년 단위의 인구주택총조사를 기초로 농어촌서비스기준의 이행실태를 점검 및 평가하고 있어서 농어촌 주거서비스를 매년 평가하기도 어렵다. 농어촌지역은 주거면적이나 방수 등의

기준보다 부엌, 화장실, 목욕시설, 난방시설 등 농어촌지역의 특성을 반영한 기준을 마련하고, 이를 매년 점검하고 평가할 수 있는 방안을 검토할 필요가 있다.

농어촌 최저주거기준의 제도화를 위해서는 현행 농어촌서비스기준 중 주택 부문을 대체한 ‘농어촌 주거서비스 기준’을 마련하는 방안과 현행 「주거기본법」상 최저주거기준이나 주거실태조사와 별개로 농어촌 주거실태조사 및 ‘농어촌지역 최저주거기준’을 도입하는 방안을 고려할 수 있다. 첫째, ‘농어촌 주거서비스 기준’을 도입하기 위해서는 「농업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」시행령의 개정이 요구되며, 건축구조, 건축년도, 난방시설 등 통계화 가능성을 고려한 실태조사를 통해 세부적인 지표 개발이 필요하다. 둘째, ‘농어촌지역 최저주거기준’을 신설하기 위해서는 ① 「주거기본법」 개정, ② 「농어촌 주거약자 지원에 관한 법률(가칭)」 제정, ③ 「농업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 개정에 대한 검토가 요구된다.

한편, 농어촌 주거서비스에 대한 이행평가는 5년 단위의 인구주택총조사를 활용하기보다 주거실태조사를 활용하되 관계기관과 협조를 통해 실태조사 대상가구를 확대하는 방안이나 시·도단위의 평가방안을 모색할 필요가 있다. 장기적으로는 농어촌 가구·주거 특성을 반영할 수 있는 지표의 개발, 농어촌 주거실태조사 활용방안 마련, 농어촌 지역개발 및 지원사업과의 연계방안 등을 모색할 필요가 있다.

## 차 례

---

### 제1장 서 론

- 1. 연구의 배경 및 목적 ..... 1
- 2. 연구의 범위 ..... 2
- 3. 연구의 방법 및 체계 ..... 3

### 제2장 최저주거기준의 의의와 내용

- 1. 개념과 법적 근거 ..... 5
- 2. 최저주거기준의 성격 ..... 6
- 3. 구성요소 및 주요 내용 ..... 9

### 제3장 농어촌지역의 주거실태 분석

- 1. 농어촌지역의 가구특성 ..... 13
- 2. 농어촌지역의 주거서비스 수준 ..... 16
- 3. 가구특성과 주거서비스의 연관성 ..... 20
- 4. 도시·농어촌 간 주거서비스 격차 분석 ..... 23
- 5. 최저주거기준 미달가구 현황 ..... 33
- 6. 농어촌 주거실태 사례 ..... 36

### 제4장 농어촌 최저주거기준 도입 방안

- 1. 농어촌 지역의 여건 변화 ..... 41
- 2. 현행 최저주거기준 적용의 한계 ..... 45
- 3. 농어촌 최저주거기준의 도입 필요성 ..... 47
- 4. 농어촌 최저주거기준 도입 방안 ..... 48

제5장 결 론

1. 연구의 의의 .....	55
2. 향후과제 .....	56
참고 문헌 .....	59

## 표 차례

---

### 제2장

표 2-1. 주거복지지표 달성 목표 .....	8
표 2-2. 농어촌서비스기준 달성 목표 .....	8
표 2-3. 가구구성별 면적기준 .....	10
표 2-4. 필수 설비기준 .....	11
표 2-5. 구조·성능·환경기준 .....	11

### 제3장

표 3-1. 가구주 연령 분포 .....	14
표 3-2. 가구원 수 분포 .....	14
표 3-3. 소득계층별 분포 .....	15
표 3-4. 소득대비 생활비 및 주거비부담 .....	16
표 3-5. 가구별 주택유형 .....	17
표 3-6. 가구별 주택 건축년도 .....	17
표 3-7. 가구별 사용방수, 주거면적, 미달가구비율 .....	18
표 3-8. 필수시설 미달가구 .....	19
표 3-9. 가구별 현재 주택 상태 .....	19
표 3-10. 가구별 주거환경 만족도 .....	20
표 3-11. 가구특성과 면적·사용방수 미달가구 항목 간 교차분석 .....	21
표 3-12. 가구특성과 필수시설 미달가구 항목 간 교차분석 .....	22
표 3-13. 지역별 가구주 연령 .....	23
표 3-14. 지역별 가구원 수 .....	24
표 3-15. 지역별 소득계층 분포 .....	25
표 3-16. 지역별 소득대비 생활비 및 주거비부담 .....	26

표 3-17.	지역별 주택유형 .....	27
표 3-18.	지역별 주택 건축년도 .....	27
표 3-19.	지역별 주거면적·사용방수 미달가구 비율 .....	28
표 3-20.	지역별 필수시설 미달가구 .....	29
표 3-21.	지역별 주택 상태 .....	30
표 3-22.	가구별 주거환경 만족도 .....	31
표 3-23.	지역구분과 면적·사용방수 미달가구 항목 간 교차분석 .....	32
표 3-24.	지역구분과 필수시설 미달가구 항목 간 교차분석 .....	32
표 3-25.	최저주거기준 미달가구 변화 .....	34
표 3-26.	지역별 최저주거기준 미달규모 비중 비교 .....	35
표 3-27.	양양군 사례마을의 주택현황 .....	37
표 3-28.	양양군 사례마을 고령·저소득가구의 주택현황(2014) .....	38

#### 제4장

표 4-1.	고령·독거가구 현황 .....	42
표 4-2.	농촌 고령가구의 소득수준 .....	42
표 4-3.	노후주택 현황 .....	43
표 4-4.	빈집 현황 .....	44
표 4-5.	폐가 현황 .....	45
표 4-6.	통계화 가능 지표 .....	49
표 4-7.	농어촌 주거서비스 관련 사업 .....	53

## 그림 차례

---

### 제1장

그림	1-1.	연구 흐름도 .....	3
----	------	--------------	---

### 제2장

그림	2-1.	최저주거기준의 변천 .....	6
----	------	------------------	---

### 제3장

그림	3-1.	가구주 연령 분포 .....	13
그림	3-2.	가구원 수 분포 .....	14
그림	3-3.	소득계층별 분포 .....	15
그림	3-4.	생활비 및 주거비부담 .....	15
그림	3-5.	가구별 주택유형 .....	16
그림	3-6.	가구별 주택 건축년도 .....	17
그림	3-7.	주거면적, 사용방수 미달가구비율 .....	18
그림	3-8.	필수시설 미달가구 .....	18
그림	3-9.	가구별 현재 주택상태 .....	19
그림	3-10.	가구별 주거환경 만족도 .....	20
그림	3-11.	지역별 가구주 연령 .....	23
그림	3-12.	지역별 가구원 수 .....	24
그림	3-13.	지역별 소득계층 분포 .....	25
그림	3-14.	지역별 소득, 생활비, 주거관리비 비교 .....	26
그림	3-15.	지역별 주택유형 .....	26
그림	3-16.	지역별 주택 건축년도 .....	27
그림	3-17.	지역별 주거면적 사용방수 미달 비율 .....	28

그림 3-18.	지역별 필수시설 미달가구 .....	29
그림 3-19.	지역별 주택 상태 .....	29
그림 3-20.	가구별 주거환경 만족도 .....	30
그림 3-21.	최저주거기준 미달가구 변화 .....	33
그림 3-22.	지역별 최저주거기준 미달규모 비중 비교 .....	35
그림 3-23.	양양군 사례마을의 노후불량주택과 폐가 .....	37

#### 제4장

그림 4-1.	고령·독거가구 현황 .....	41
그림 4-2.	농촌 고령가구의 소득수준 .....	42
그림 4-3.	노후주택 현황 .....	43
그림 4-4.	빈집 현황 .....	44

# 제 1 장

---

## 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

- 「제3차 농어업인 삶의 질 향상 기본계획」은 농어촌 주민의 일상생활에 필요한 공공서비스 항목을 7대 부문, 17개 세부항목으로 구분하여 농어촌서비스기준을 제시
  - 정부는 매년 138개 농어촌 시·군을 기본단위로 ‘농어촌서비스기준’ 이행 실태를 점검·평가
  
- 농어촌서비스기준 중 주택부문은 「주거기본법」상 최저주거기준을 국가최소기준으로 설정
  - 「제3차 농어업인 삶의 질 향상 기본계획」은 2019년까지 농어촌지역 가구의 95% 이상이 최저주거기준 이상의 주택에 거주하는 것을 목표로 설정
  - 최저주거기준은 ① 가구구성별 최소주거면적 및 방의 개수, ② 상수도, 입식부엌 등 필수 설비기준, ③ 구조강도 확보, 채광·난방설비 구비 등 구조·성능 및 환경기준으로 구성

- 그러나 「주거기본법」상 최저주거기준은 주로 도시지역의 아파트·다세대 주택 등을 중심으로 양적기준을 제시하고 있는 등 농어촌지역의 특성이 미 반영
  - 농어촌지역은 노후주택 및 빈집 증가 등으로 주거의 질은 저하되고 있으나, 농어촌서비스기준에 따른 최저주거기준 미달가구는 11.7%(2015년 기준)에 불과한 것으로 나타나 농촌현실을 반영하는 데 한계
- 이 연구는 농어촌 주거실태 및 도시·농어촌 간 주거서비스 격차를 파악하고, 「주거기본법」에 따른 최저주거기준을 적용한 농어촌서비스기준의 한계를 도출하여 농어촌 최저주거기준의 도입 방안을 제시하는 데 목적이 있음.

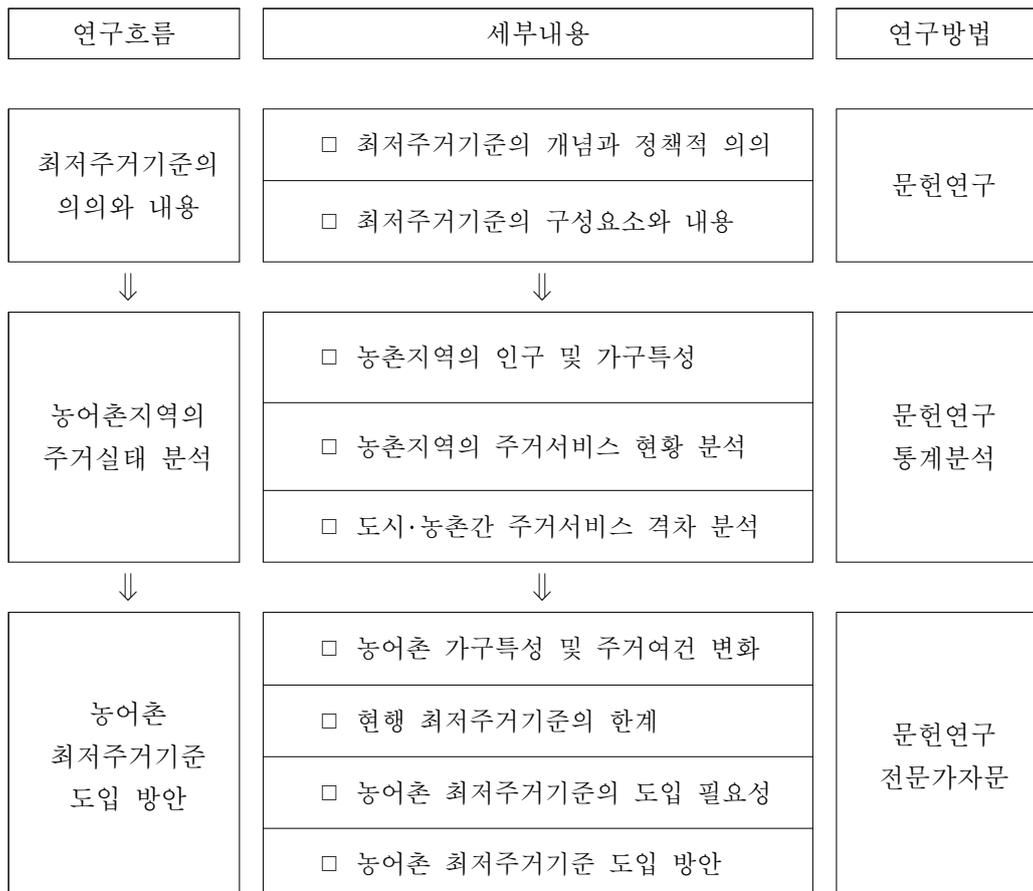
## 2. 연구의 범위

- 공간적 범위
  - 「농업·농촌 및 식품산업기본법」에 따른 읍·면 단위의 농촌지역을 대상
- 시간적 범위
  - 2014년 주거실태조사를 분석
- 내용적 범위
  - 최저주거기준의 개념과 위상 정립
  - 농어촌지역의 주거실태 분석
  - 농어촌 최저주거기준 도입 방안 제시

### 3. 연구의 방법 및 체계

- 농어촌 주거실태 및 농어촌 최저주거기준 도입 관련 선행연구 및 문헌분석
- 농어촌 주거실태(주택, 거주자)에 관한 통계분석
- 농어촌지역의 가구특성 및 주거실태 분석, 도·농간 주거서비스 격차 분석
- 농어촌 주거관련 전문가 자문을 통한 정책방안 마련

그림 1-1. 연구 흐름도





## 제2장

---

# 최저주거기준의 의의와 내용

### 1. 개념과 법적 근거

#### 1.1. 개념

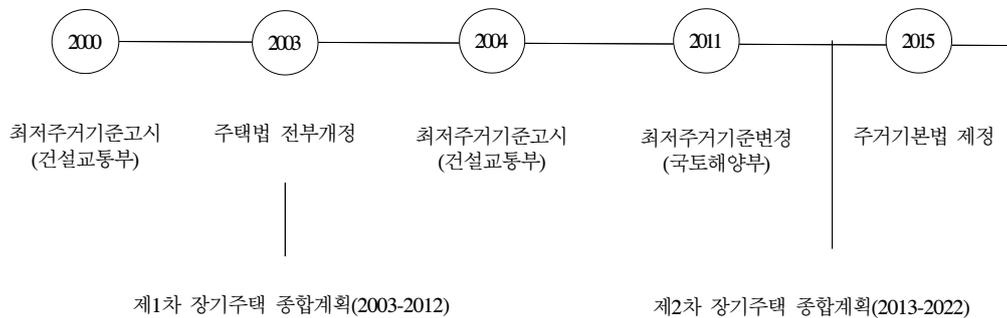
- 최저주거기준은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준을 의미(주거기본법 제17조)
  - 최저주거기준에는 ① 가구구성별 최소 주거면적, ② 용도별 방의 개수, ③ 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준, ④ 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·성능 및 환경기준이 포함(법 제17조, 시행령 제12조)

#### 1.2. 법적 근거

- 최저주거기준은 법률의 명시적 근거 없이 운영되다가 2003년 주택법 개정을 통해 법제화
  - 2000년 최저주거기준 고시(건설교통부 고시 제2000-260호)

- 2003년 최저주거기준 법제화(주택법 개정)
- 2011년 최저주거기준 변경(국토해양부 고시 변경)
- 2015년 최저주거기준 법적 근거 변경(주거기본법 제정)

그림 2-1. 최저주거기준의 변천



## 2. 최저주거기준의 성격

### 2.1. 필요적 기준

- 최저주거기준은 국토교통부장관이 반드시 설정·공고하여야 하는 필요적 기준인 반면, ‘유도주거기준’과 ‘주거약자용 주택에 대한 최저주거기준’은 임의적 기준에 해당
  - 최저주거기준: 국토교통부장관은 최저주거기준을 설정·공고하여야 함(주거기본법 제17조 제1항).
  - 유도주거기준: 국토교통부장관은 국민의 주거수준 향상을 유도하기 위한 지표로서 유도주거기준을 설정·공고할 수 있음(주거기본법 제19조제1항).
  - 주거약자용 주택에 대한 최저주거기준: 국토교통부장관은 「주거기본법」 제17조에 따라 최저주거기준을 설정함에 있어 필요하다고 인정하는

경우에는 주거약자용 주택에 대하여 강화된 기준을 설정할 수 있음(장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 제8조).

## 2.2. 구속적 기준

- 최저주거기준은 주택종합계획, 주택건설 관련 인·허가 및 공공준주택 면적 등에 대한 구속적 기준
  - 주택종합계획의 필수적 고려사항(주거기본법 제5조)
  - 주택의 건설과 관련된 인가·허가 등의 기준(주거기본법 제18조 제3항)
  - 공공준주택 건설시 1인가구의 최소 주거면적 기준(공공주택특별법 제2조의2)

## 2.3. 지침적 기준

- 최저주거기준은 주거급여 시 임차료 지급수준 결정, 주택공급 및 개량자금 지원 여부를 판단하는 지침적 기준
  - 주거급여 시 임차료의 지급수준을 정하기 위하여 가구규모, 「주거기본법」 제17조의 최저주거기준 등을 고려하여 지역별 기준 임대료를 정할 수 있음(주거급여법 제7조 제3항).
  - 국가 및 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 우선적으로 주택을 공급하거나 개량 자금을 지원할 수 있음(주거기본법 제18조 제1항).

## 2.4. 유도적 기준

- 최저주거기준은 주택종합계획 수립 시 주거복지 지표로써 주거수준 향상을 위한 계획수립 유도기준

표 2-1. 주거복지지표 달성 목표

구분	최저주거기준 미달비율(%)
제1차 장기주택종합계획(2003~2012)	6
제2차 장기주택종합계획(2013~2022)	5

주: 2010년 기준 최저주거기준 미달가구비율은 10.6%임.

자료: 건설교통부. 2003. 장기주택종합계획. p.87; 국토교통부. 2013. 장기주택종합계획. p.84

- 최저주거기준은 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역개발 5개년 기본계획의 농어촌서비스기준 중 정주생활기반의 핵심항목  
 - 2019년까지 농어촌지역 가구의 95% 이상이 최저주거기준 이상의 주택에 거주하는 것을 목표로 설정<sup>1)</sup>

표 2-2. 농어촌서비스기준 달성 목표

구분	최저주거기준 이상 주택(거주가구) 비율(%)
제1차 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역개발 5개년 기본계획(2005~2009)	-
제2차 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역개발 5개년 기본계획(2010~2014)	90
제3차 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역개발 5개년 기본계획(2015~2019)	95

자료: 관계부처 합동. 각 년도. 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역개발 5개년 기본계획

1) 관계부처 합동. 2014. 12. 농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역개발 5개년 기본계획. p.87.

### 3. 구성요소 및 주요 내용

#### 3.1. 구성요소

- 최저주거기준은 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소로 구성

#### 3.2. 주요 내용

##### 3.2.1. 가구 구성별 최소주거면적 및 방의 개수

- 신체치수, 소형주택(60m<sup>2</sup> 이하) 면적조사 결과 등을 반영하여 가구원수별 최소 주거면적 산정<sup>2)</sup>
  - 2004년 20~24세 평균신장(cm)을 고려하여 주거면적을 산정
  - 아파트·다세대주택 등 6,741호에 대한 면적조사 결과 하위 3% 면적 고려
- 가구원 수 및 가구 구성별(부부, 자녀성별, 나이 등)로 침실면적과 침실로 활용이 가능한 방 등 기타 면적을 합산하여 산정<sup>3)</sup>

2) 국토해양부 보도자료, 2011. 5. 27. 3인가구 최소 주거면적 29m<sup>2</sup> → 36m<sup>2</sup>로 상향조정. p.2

3) 부부침실 확보, 만 6세 이상 자녀는 부모와 침실분리, 만 8세 이상 이성자녀는 상호 분리, 노부모는 별도 침실 사용(건설교통부, 2004. 6. 8. 서민 주거복지 확대방안. p.4)

표 2-3. 가구구성별 면적기준

가구원 수(인)	표준가구구성	실(방)구성	총 주거면적(m <sup>2</sup> )		
			2000년	2003년	2011년
1	1인가구	1K	12	12	14
2	부부	1DK	20	20	26
3	부부+자녀 1	2DK	29	29	36
4	부부+ 자녀2	3DK	37	37	43
5	부부+ 자녀3	3DK	41	41	46
6	노부모+ 부부+자녀2	4DK	49	49	55
7	-	4DK	52	-	-

주 1) 7인가구 이상은 구성비율이 미미(0.9%)하므로 삭제(건설교통부, 2004)

2) 면적 산정근거를 명확히 하기 위해 가구원수별 표준가구 유형을 표시(건설교통부, 2004)

3) 최소 주거면적이 상향 조정됨(국토교통부, 2011).

4) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함.

자료: 최저주거기준 고시(2000, 2003, 2011)

### 3.2.2. 필수적인 설비기준

- 전체가구의 입식부엌, 수세식화장실, 목욕시설 구비율을 감안하여 이를 최저주거기준에 포함
- 상수도 시설, 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설을 규정하고 있는 필수 설비기준에 하수도 시설을 추가하여 기준 강화<sup>4)</sup>

4) 국토해양부 보도자료. 2011. 5. 27. 3인가구 최소 주거면적 29m<sup>2</sup> → 36m<sup>2</sup>로 상향조정. p.2

표 2-4. 필수 설비기준

구분	2000년	2003년	2011년
세부 내용	- 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 1. 전용부엌 2. 전용화장실	- 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 1. 전용입식부엌 2. 전용수세식화장실 3. 목욕시설 구비	- 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도 시설이 완비된 1. 전용입식부엌 2. 전용수세식화장실 3. 목욕시설 구비

주 1) 부엌 및 화장실의 시설개념(입식, 수세식)을 명확히 하고, 목욕시설을 추가(2004)

2) 필수 설비기준에 하수도시설을 추가(2011)

자료: 최저주거기준 고시(2000, 2003, 2011)

### 3.2.3. 구조·성능·환경기준

- 주택의 구조·성능·환경기준은 건축법, 환경 관련 법령 등 개별법에서 구체적인 사항을 규정하고 있으므로 최저주거기준에는 기본적인 사항만 규정<sup>5)</sup>

표 2-5. 구조·성능·환경기준

구분	2000년	2003년	2011년
세부 내용	1. 영구건물로 구조강도 확보, 구조부 재질은 내열·내화·방열·방습 등에 양호 2. 적절한 방음·환기·채광·냉방 및 난방 설비 등을 갖추는 것 3. 소음·진동 등의 환경요소가 법정기준에 적합	1. 영구건물로 구조강도 확보, 구조부 재질은 내열·내화·방열·방습 등에 양호 2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비 등을 갖추는 것 3. 소음·진동 등의 환경요소가 법정기준에 적합 4. 자연재해 위험이 현저한 지역에 위치 불가	1. 영구건물로 구조강도 확보, 구조부 재질은 내열·내화·방열 및 방습 등에 양호 2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비 등을 갖추는 것 3. 소음·진동 등의 환경요소가 법정기준에 적합할 것 4. 자연재해 위험이 현저한 지역에 위치 불가 5. 안전한 전기시설과 화재발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추는 것

주 1) 구조·성능· 및 환경기준에 자연재해 위험 항목 추가(2004)

2) 냉방 항목 삭제(2004)

3) 구조·성능· 및 환경기준에 화재안전 항목 추가(2011)

자료: 최저주거기준 고시(2000, 2003, 2011)

5) 건설교통부. 2004. 6. 8. 서민 주거복지 확대방안 p.5.



## 제 3 장

### 농어촌지역의 주거실태 분석

#### 1. 농어촌지역의 가구특성

○ 평균 연령은 60.95세이고, 65세 이상 고령가구주 비율이 47.57%로 높음.

그림 3-1. 가구주 연령 분포

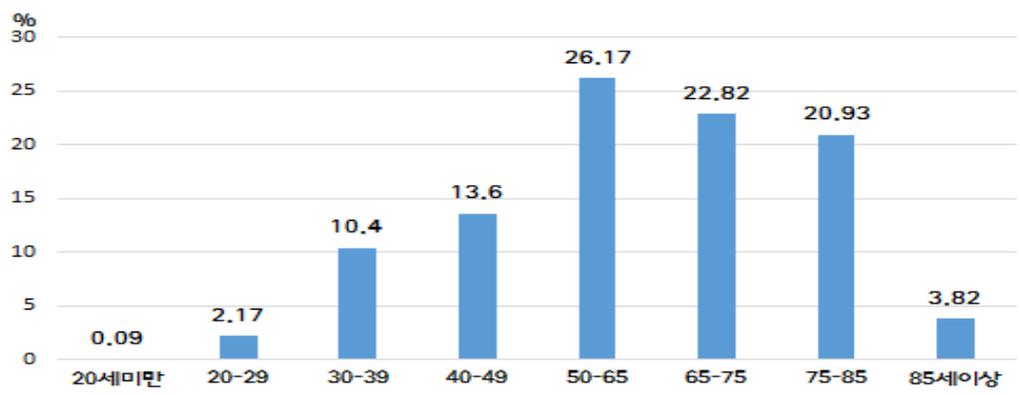


표 3-1. 가구주 연령 분포

(단위: %, 세)

구분	20세 미만	20~29	30~39	40~49	50~65	65~75	75~85	85세 이상	계	평균 연령
농어촌	0.09	2.17	10.40	13.60	<b>26.17</b>	<b>22.82</b>	20.93	3.82	100	<b>60.95</b>

자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

○ 평균 가구원 수는 2.5명이고, 2인 이하 가구원 수가 60%임.

그림 3-2. 가구원 수 분포

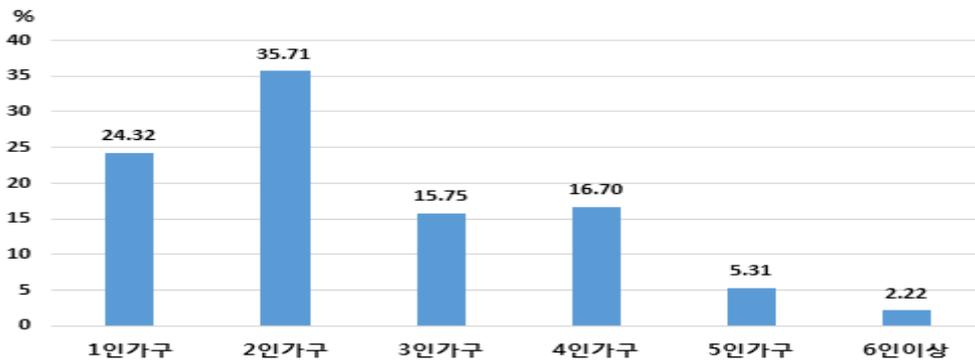


표 3-2. 가구원 수 분포

(단위: %, 명)

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인 이상	계	평균 가구원수
농어촌	<b>24.32</b>	<b>35.71</b>	15.75	16.70	5.31	2.22	100	2.50

자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

○ 저소득 가구비율은 53.9%이며, 저소득가구의 월 소득액은 고소득 가구의 14%에 불과함.

그림 3-3. 소득계층별 분포

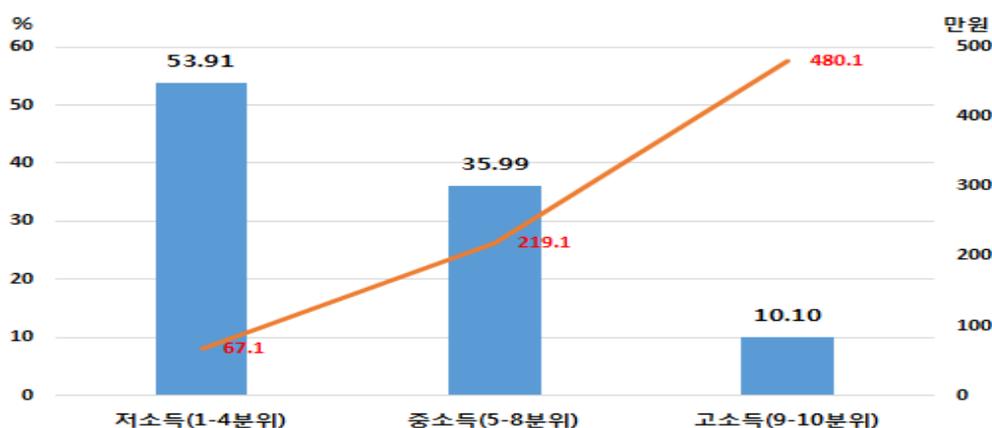


표 3-3. 소득계층별 분포

(단위:%(만원/월))

구분	저소득	중소득	고소득	계
농어촌	53.91(67.1)	35.99(219.1)	10.10(480.1)	100

주: 저소득가구(1-4분위), 중소득(5-8분위), 고소득(9-10분위)로 설정  
 자료: 국토교통부·국토연구원, '2014년 주거실태조사'

○ 소득대비 생활비 부담률은 월평균 67.16%이고, 주거관리비 부담률은 8.6%임.

그림 3-4. 생활비 및 주거비부담

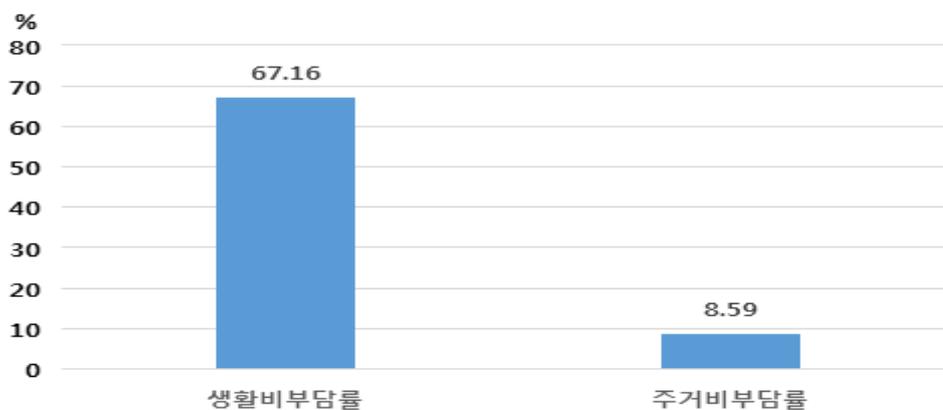


표 3-4. 소득대비 생활비 및 주거비부담

(단위: 만 원/월, %)

구분	소득(A)	생활비(B)	생활비부담률 (B/A)	주거관리비(C)	주거비부담률 (C/A)
농어촌	208.3	139.9	<u>67.16</u>	17.9	<u>8.59</u>

주 1) 생활비=식비+주거관리비+의류비+교육비+보건의료비 등과 같이 생활에 드는 비용

2) 주거관리비= 월세부담액+관리비(난방비, 수도세, 전기세 등)

자료: 국토교통부·국토연구원, '2014년 주거실태조사'

## 2. 농어촌지역의 주거서비스 수준

- 농어촌지역 가구는 단독주택에 가장 많이 거주(54.64%)하고 있고 아파트, 연립주택, 다세대주택 순으로 거주

그림 3-5. 가구별 주택유형

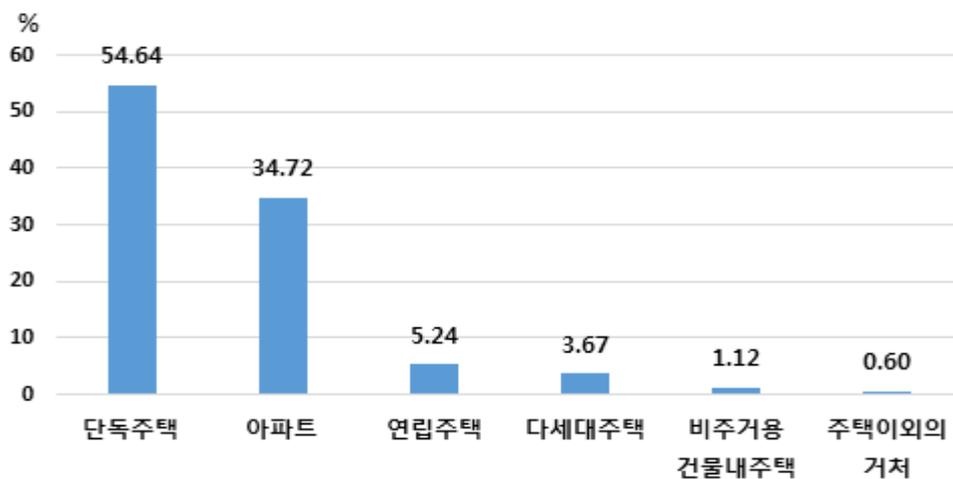


표 3-5. 가구별 주택유형

(단위: %)

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내주택	주택이외의 거처	계
농어촌	<b>54.64</b>	34.72	5.24	3.67	1.12	0.60	100

자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

- 최근 5년간 신축주택 비율은 13.45%인 반면, 30년 이상 된 노후주택 비율은 30.85% 수준

그림 3-6. 가구별 주택 건축년도

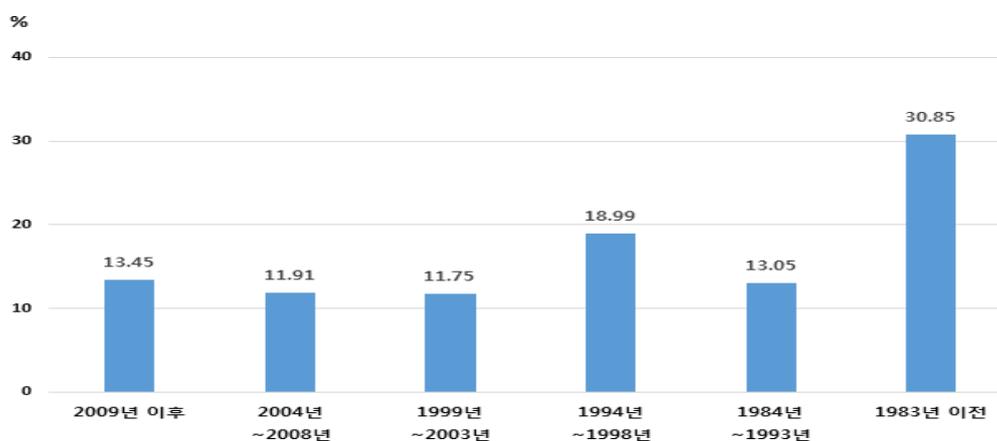


표 3-6. 가구별 주택 건축년도

(단위: %)

구분	2009년 이후	2004년 ~2008년	1999년 ~2003년	1994년 ~1998년	1984년 ~1993년	1983년 이전	계
농어촌	<b>13.45</b>	11.91	11.75	18.99	13.05	<b>30.85</b>	100

자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

- 가구당 평균 주거면적, 사용방수는 각각 76.14m<sup>2</sup>, 4.05개이고, 주거면적 미달가구, 사용방수 미달가구는 각각 1.86%, 1.45%임.

그림 3-7. 주거면적, 사용방수 미달가구비율

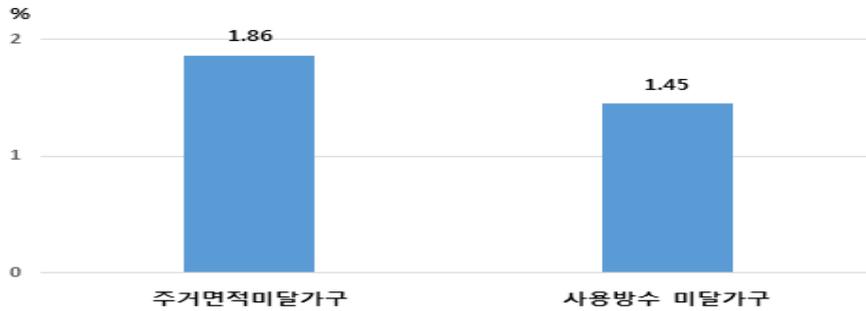


표 3-7. 가구별 사용방수, 주거면적, 미달가구비율

(단위, m<sup>2</sup>, 개, %)

구분	평균 주거면적	평균 사용방수	주거면적 미달가구	사용방수 미달가구
농어촌	76.14	4.05	<u>1.86</u>	<u>1.45</u>

주: 사용방수는 침실, 침실이외의 방, 거실, 식당을 모두 포함  
 자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

- 최저주거기준 필수시설 미달가구 비율은 5.76%이고, 이 중 전용수세식화장실 미달가구 비율이 4.68%로 가장 높음.

그림 3-8. 필수시설 미달가구

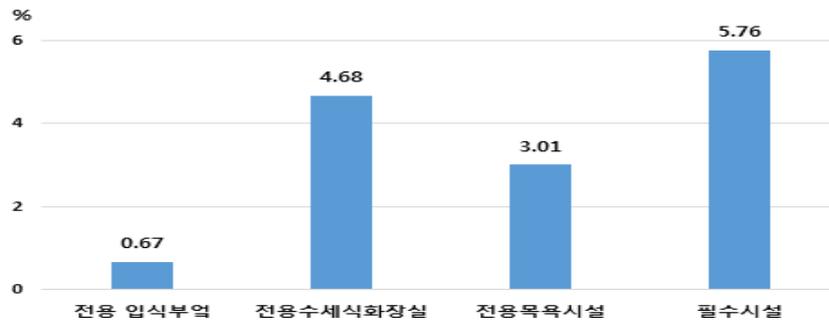


표 3-8. 필수시설 미달가구

(단위: %)

구분	전용 입식부엌	전용수세식화장실	전용목욕시설	종합
농어촌	0.67	<b>4.68</b>	3.01	<b>5.76</b>

주: 입식부엌, 수세식화장실, 목욕시설은 필수적인 설비기준에 해당  
 자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

- 현재 거주하고 있는 주택은 방음(2.87), 방수(2.90), 구조물(2.96)이 환기(3.19)나 채광(3.19)보다 열악한 것으로 평가

그림 3-9. 가구별 현재 주택상태

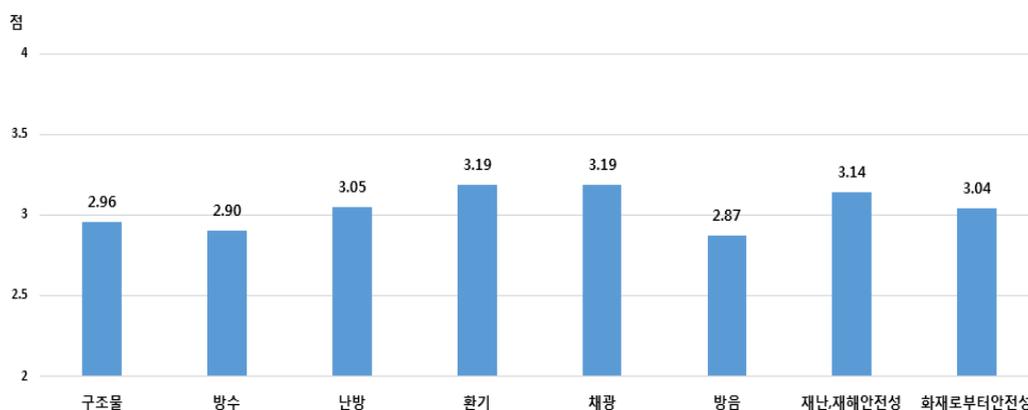


표 3-9. 가구별 현재 주택 상태

(단위: 점)

구분	구조물	방수	난방	환기	채광	방음	재난,재해 안전성	화재로부터 안전성
농어촌	<b>2.96</b>	<b>2.90</b>	3.05	3.19	3.19	<b>2.87</b>	3.14	3.04

주: 주거상태는 4점 척도로 4에 가까울수록 양호  
 자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

- 주택에 대한 만족도가 주거환경에 대한 만족도보다 높은 수준

- 이웃관계(3.26), 대기오염(3.31), 위생상태(2.99)보다는 의료시설(2.42), 편의시설(2.47), 문화시설(2.45)이 취약한 것으로 평가

그림 3-10. 가구별 주거환경 만족도

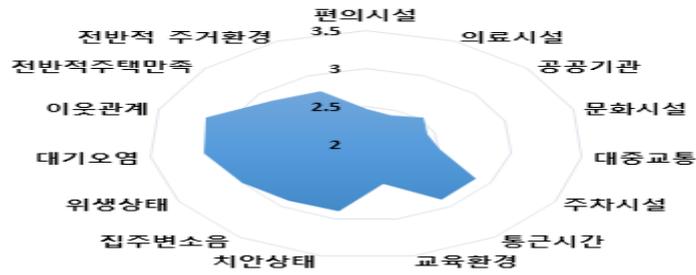


표 3-10. 가구별 주거환경 만족도

(단위: 점)

구분	편의시설	의료시설	공공기관	문화시설	대중교통	주차시설	통근시간	교육환경
농어촌	2.47	2.42	2.54	2.45	2.51	2.88	2.89	2.53
구분	치안상태	집주변 소음	위생상태	대기오염	이웃관계	전반적 주택만족	전반적 주거환경	-
농어촌	2.90	2.91	2.99	3.13	3.16	2.87	2.77	-

주: 주거환경만족도 4점 척도로 4에 가까울수록 만족  
 자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

### 3. 가구특성과 주거서비스의 연관성

- 교차분석 결과, 소득수준, 독거여부는 최소 주거면적과 사용방수와 서로 연관성이 있는 것으로 나타남.
  - 저소득가구에서 면적·사용방수 미달가구가 예상빈도보다 적게 관찰됨.

- 독거가구에서 면적·사용방수 미달가구가 예상빈도보다 적게 관찰됨.
- 고령가구 여부는 최소 주거면적과 관련이 있지만, 사용방수와는 큰 관련성이 없음.
  - 고령가구에서 면적미달가구가 예상빈도보다 적게 관찰됨.
- 고령, 저소득, 독거가구에 해당되는 가구일수록 면적·사용방수 최저주거기준을 만족하고 있음.

표 3-11. 가구특성과 면적·사용방수 미달가구 항목 간 교차분석

가구특성		면적 미달가구(예상빈도)	사용방수 미달가구(예상빈도)
고령여부	비고령	67(45.1)	41(35.2)
	고령	19(40.9)	26(31.8)
	전체	n=4,631	4,631
	$\chi^2$ 값	22.7	2.07
	p값	0.000***	0.15
소득수준	저소득	26(35.6)	16(27.7)
	중소득	47(33.2)	31(25.8)
	고소득	13(17.3)	20(13.5)
	전체	n=4,631	n=4,631
	$\chi^2$ 값	9.57	9.29
	p값	0.008***	0.01***
독거여부	독거가구	3(21.0)	0(16.4)
	비독거가구	83(65.0)	67(50.6)
	전체	n=4,631	n=4,631
	$\chi^2$ 값	20.83	21.99
	p값	0.000***	0.000***

주 1) 예상빈도는 독립이라는 가정 하에서 예상되는 빈도수를 말함.

2) 사용방수는 표준가구구성을 토대로 산정

3) \*  $P < 0.1$ , \*\* $p < 0.05$ , \*\*\* $p < 0.01$

- 고령여부·소득수준·독거여부와 입식부엌·전용수세식화장실·목욕시설 미달가구 여부와 서로 관련이 있음.

- 고령가구에서 필수시설 미달가구가 예상빈도보다 많이 관찰됨.
  - 저소득가구에서 필수시설 미달가구가 예상빈도보다 많이 관찰됨.
  - 독거가구에서 필수시설 미달가구가 예상빈도보다 많이 관찰됨.
- 고령가구, 저소득가구, 독거가구일수록 필수시설 최저주거기준에 미달하는 가구가 더 많음.

표 3-12. 가구특성과 필수시설 미달가구 항목 간 교차분석

가구특성		전용 입식부엌 미달가구 (예상빈도)	전용수세식화장실 미달가구 (예상빈도)	전용 목욕시설 미달가구 (예상빈도)
고령여부	비 고령	5(16.3)	34(114.3)	24(73.4)
	고령	26(14.7)	184(103.7)	116(66.6)
	전체	n=4,654	n=4,654	n=4,654
	x <sup>2</sup> 값	16.48	124.39	72.05
	p값	0.000***	0.000***	0.000***
소득수준	저소득	25(12.8)	181(89.7)	118(57.6)
	중소득	6(12.0)	31(84.1)	21(54.0)
	고소득	0(6.3)	6(44.2)	1(28.4)
	전체	n=4,654	n=4,654	n=4,654
	x <sup>2</sup> 값	21.14	167.30	113.2
	p값	0.000***	0.000***	0.000***
독거여부	독거가구	18(7.5)	126(53.0)	80(34.1)
	비독거가구	13(23.5)	92(165.0)	60(105.9)
	전체	n=4,654	n=4,654	n=4,654
	x <sup>2</sup> 값	19.30	139.23	84.46
	p값	0.000***	0.000***	0.000***

주 1) 예상빈도는 독립이라는 가정 하에서 예상되는 빈도수를 말함.

2) 사용방수는 표준가구구성을 토대로 산정

3) \* P<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

## 4. 도시·농어촌 간 주거서비스 격차 분석

### 4.1. 가구특성

#### ○ 농촌지역 가구주의 고령화

- 면 지역의 가구주 연령이 평균 64.6세로 도시지역(54.2세)보다 10세 이상 높음.
- 고령 가구주의 비율도 67.3%로 도시지역(56.4%)보다 10.9%p 높음.

그림 3-11. 지역별 가구주 연령

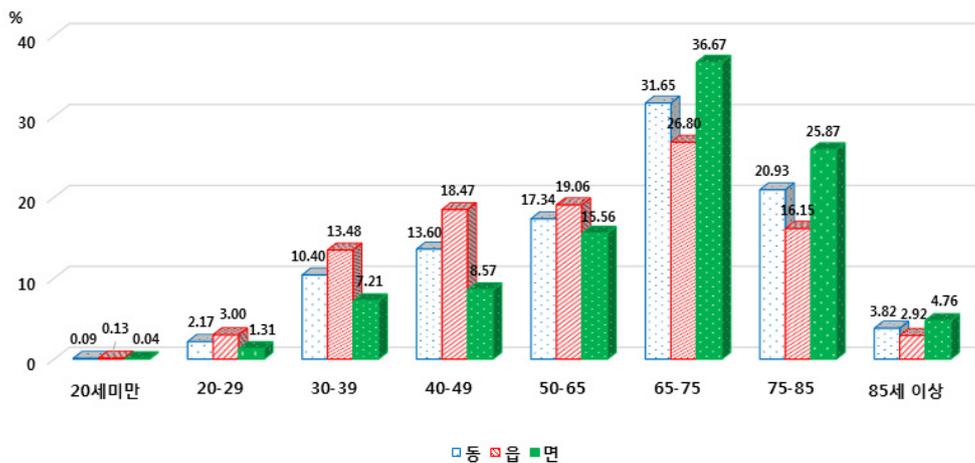


표 3-13. 지역별 가구주 연령

(단위: %, 세)

구분	20세 미만	20~29	30~39	40~49	50~64	65~74	75~84	85세 이상	계	평균연령
전국	0.16	3.60	14.39	19.39	29.72	18.16	12.59	2.00	100	55.70
동	0.18	4.03	15.58	21.12	30.78	16.77	10.09	1.45	100	54.22
읍	0.13	3.00	13.48	18.47	19.06	26.80	16.15	2.92	100	57.39
면	0.04	1.31	7.21	8.57	15.56	36.67	25.87	4.76	100	64.63

자료: 국토교통부·국토연구원, '2014년 주거실태조사'

- 농촌지역 가구 대부분이 1~2인 가구
  - 면 지역의 가구원 수는 평균 2.30명으로 도시지역 2.76명보다 낮음.
  - 면 지역에서 1인가구와 2인가구가 각각 27.75%, 40.73%로 그 비중이 다른 지역보다 높음.

그림 3-12. 지역별 가구원 수

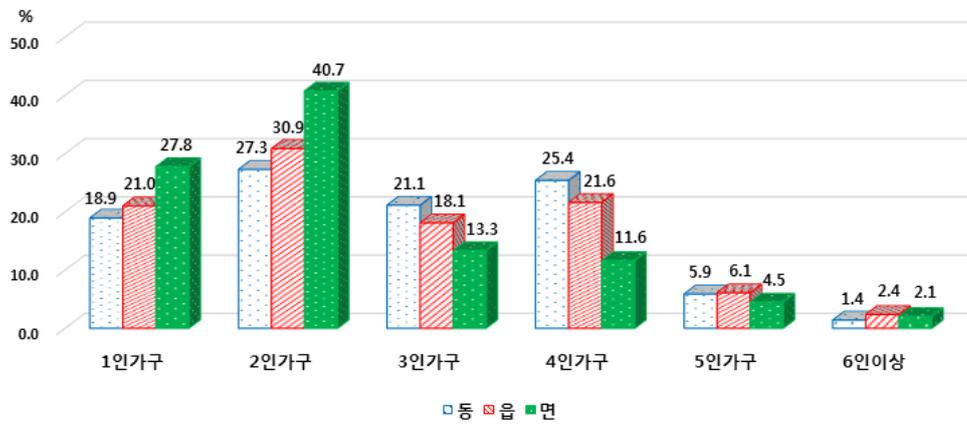


표 3-14. 지역별 가구원 수

(단위: %, 세)

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인 이상	계	평균 가구원수
전국	20.16	29.22	19.88	23.39	5.75	1.60	100	2.70
동	18.92	27.27	21.12	25.39	5.88	1.41	100	2.76
읍	21.01	30.85	18.09	21.60	6.09	2.37	100	2.68
면	27.75	40.73	13.33	11.63	4.50	2.05	100	2.30

자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

- 농촌지역 가구 대부분이 저소득 계층(1~4분위)에 해당
  - 면 지역의 저소득계층은 64.3%로 도시지역보다 30.8%p나 많은 저소득 가구가 거주

그림 3-13. 지역별 소득계층 분포

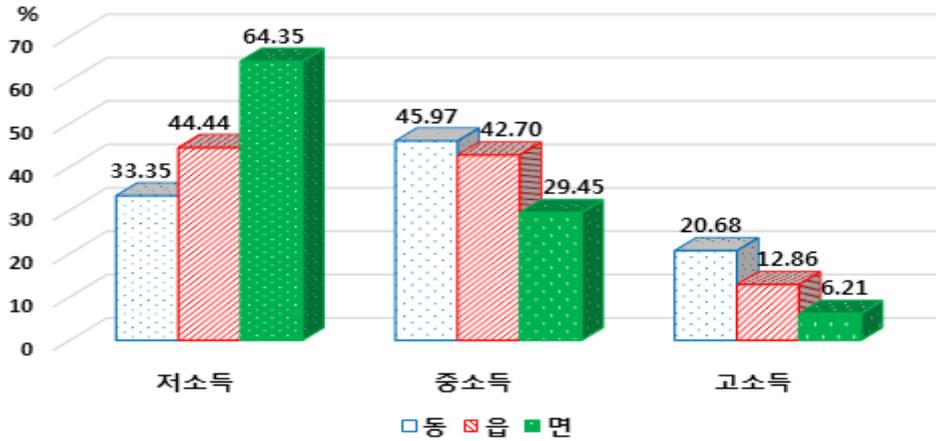


표 3-15. 지역별 소득계층 분포

(단위: %)

구분	저소득	중소득	고소득	계
전국	38.17	43.71	18.12	100
동	33.35	45.97	20.68	100
읍	44.44	42.70	12.86	100
면	64.35	29.45	6.21	100

주: 저소득가구(1-4분위), 중소득(5-8분위), 고소득(9-10분위)로 설정  
 자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

- 농촌지역의 생활비 및 주거비 부담률은 도시지역보다 높은 수준
  - 면 지역에서 월 평균 가구소득은 170여만 원으로 도시지역보다 120여만 원 정도 적음.
  - 생활비 지출 비중과 주거관리비 지출 비중은 도시지역보다 더 높음.

그림 3-14. 지역별 소득, 생활비, 주거관리비 비교

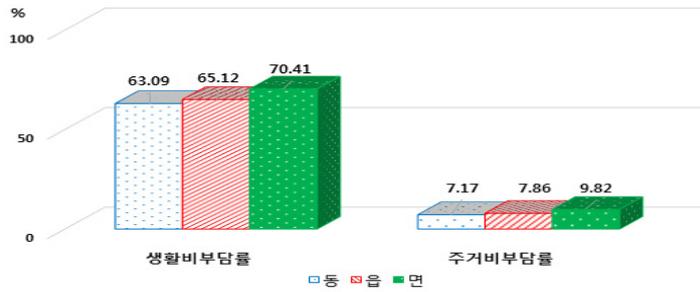


표 3-16. 지역별 소득대비 생활비 및 주거비부담

(단위: 만원, %)

구분	소득(A)	생활비(B)	생활비부담률 (B/A)	주거관리비(C)	주거비부담률 (C/A)
전국	274.42	175.18	63.84	20.38	7.43
동	294.36	185.72	63.09	21.10	7.17
읍	244.03	158.91	65.12	19.18	7.86
면	170.71	120.20	70.41	16.77	9.82

자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

## 4.2 주거서비스 특성

- 농어촌지역은 도시지역에 비해 단독주택의 비중이 높음.
  - 면 지역은 단독주택이 높고 읍 지역은 아파트 비중이 높음.

그림 3-15. 지역별 주택유형



표 3-17. 지역별 주택유형

(단위: %)

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내주택	주택이외의 거처	계
전국	35.01	47.62	5.84	9.46	0.90	1.17	100
동	29.14	51.48	6.02	11.19	0.83	1.74	100
읍	37.53	48.01	7.73	4.82	1.35	0.55	100
면	72.33	20.98	2.67	2.49	0.87	0.66	100

자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

- 농어촌지역은 최근 5년간 신축주택 비율과 30년 이상 노후주택 비율이 높은 수준
  - 읍 지역은 최근 10년간 신축된 주택비율이 높고, 면 지역에서는 최근 5년간 신축 주택비율이 높음.
  - 면 지역은 30년 이상 노후주택 비율이 42.46% 다른 지역에 비해 높은 수준

그림 3-16. 지역별 주택 건축년도

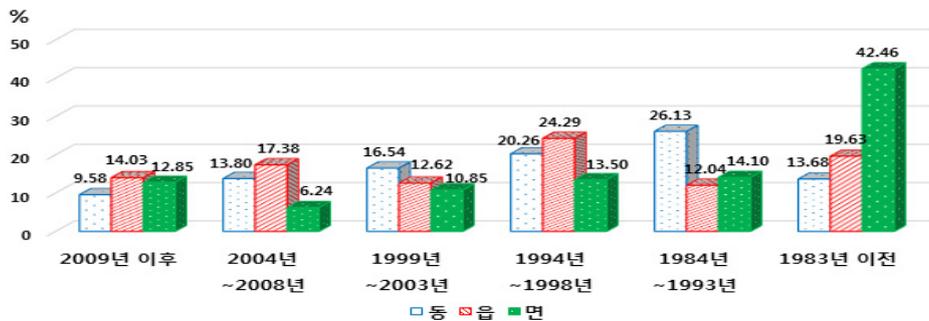


표 3-18. 지역별 주택 건축년도

(단위: %)

구분	2009년 이후	2004년 ~2008년	1999년 ~2003년	1994년 ~1998년	1984년 ~1993년	1983년 이전	계
전국	10.49	13.36	15.42	19.97	23.07	17.70	100
동	9.58	13.80	16.54	20.26	26.13	13.68	100
읍	14.03	17.38	12.62	24.29	12.04	19.63	100
면	12.85	6.24	10.85	13.50	14.10	42.46	100

자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

○ 평균 주거면적과 사용방수는 농어촌지역과 도시지역의 차이가 없으나, 최소 주거면적 미달가구는 도시지역이 상대적으로 많음.

- 면 지역의 주거면적 미달가구가 1.7%인데 반해, 동 지역의 주거면적 미달가구는 4.32%임.

그림 3-17. 지역별 주거면적 사용방수 미달 비율

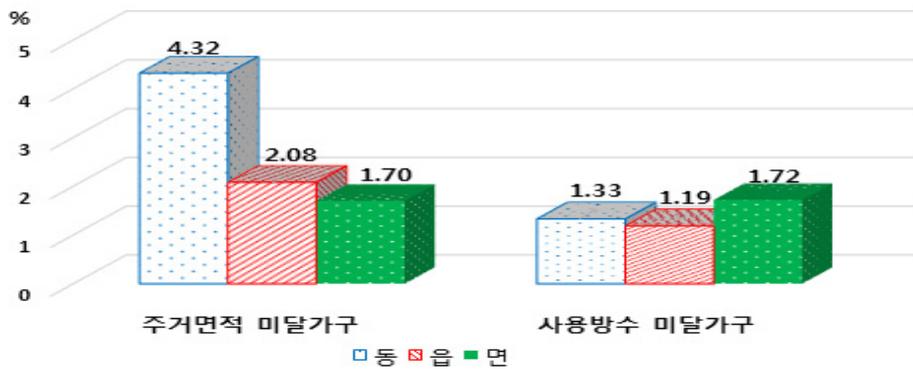


표 3-19. 지역별 주거면적·사용방수 미달가구 비율

(단위, m<sup>2</sup>, 개, %)

구분	평균 주거면적	평균 사용방수	주거면적 미달가구	사용방수 미달가구
전국	75.68	3.94	3.63	1.34
동	75.55	3.90	4.32	1.33
읍	75.41	3.96	2.08	1.19
면	76.91	4.15	1.70	1.72

자료: 국토교통부·국토연구원. '2014년 주거실태조사'

○ 「최저주거기준」 중 필수시설에 미달하는 가구 비율은 도시지역보다 높음.

- 면 지역에서 필수설비기준 미달가구가 8.48%로 도시지역의 4.5배에 달함.
- 특히, 전용수세식화장실과 목욕시설이 도시지역에 비해 상대적으로 취약한 것으로 나타남.

그림 3-18. 지역별 필수시설 미달가구

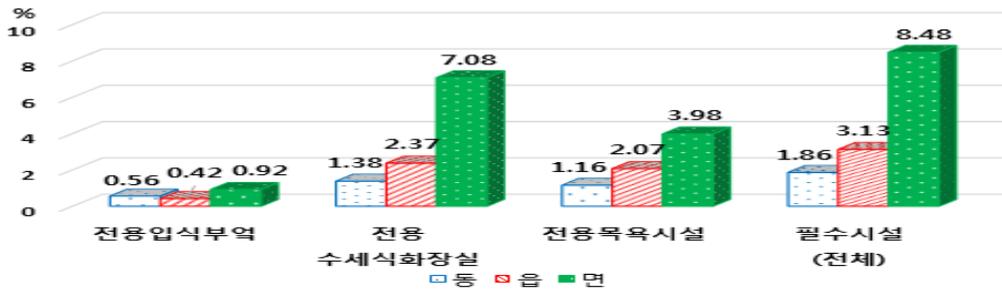


표 3-20. 지역별 필수시설 미달가구

(단위: %)

구분	전용입식부엌	전용수세식화장실	전용목욕시설	필수시설(전체)
전국	0.58	2.14	1.58	2.76
동	0.56	1.38	1.16	1.86
읍	0.42	2.37	2.07	3.13
면	0.92	7.08	3.98	8.48

주: 입식부엌, 수세식화장실, 목욕시설은 「최저주거기준」의 필수 설비기준  
 자료: 국토교통부·국토연구원, '2014년 주거실태조사'

- 구조물, 방수, 난방, 환기 등 주택의 구조·성능과 관련한 주택상태에 대한 평가는 도시지역보다 낮음.
  - 다만, 채광, 방음, 재난·재해 안전성 등 주택의 환경관련 주택상태에 대한 평가는 도시지역보다 높음.

그림 3-19. 지역별 주택 상태

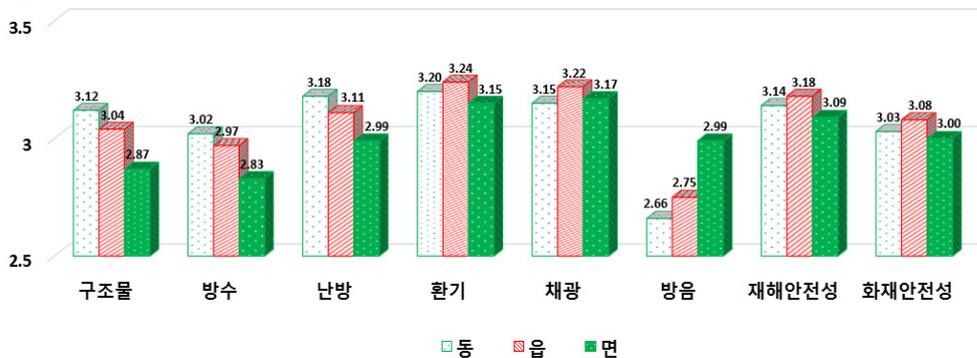


표 3-21. 지역별 주택 상태

(단위: 점)

구분	구조물	방수	난방	환기	채광	방음	재난·재해 안전성	화재안전성
전국	3.08	2.99	3.15	3.20	3.16	2.70	3.14	3.03
동	3.12	3.02	3.18	3.20	3.15	2.66	3.14	3.03
읍	3.04	2.97	3.11	3.24	3.22	2.75	3.18	3.08
면	2.87	2.83	2.99	3.15	3.17	2.99	3.09	3.00

주: 주거상태는 4점 척도로 4에 가까울수록 양호

자료: 국토교통부·국토연구원, '2014년 주거실태조사'

- 주택 및 주거환경에 대한 만족도 모두 도시지역보다 낮음.
  - 주차시설, 통근시간 외 대부분의 주거환경 만족도가 도시지역보다 낮음.

그림 3-20. 가구별 주거환경 만족도

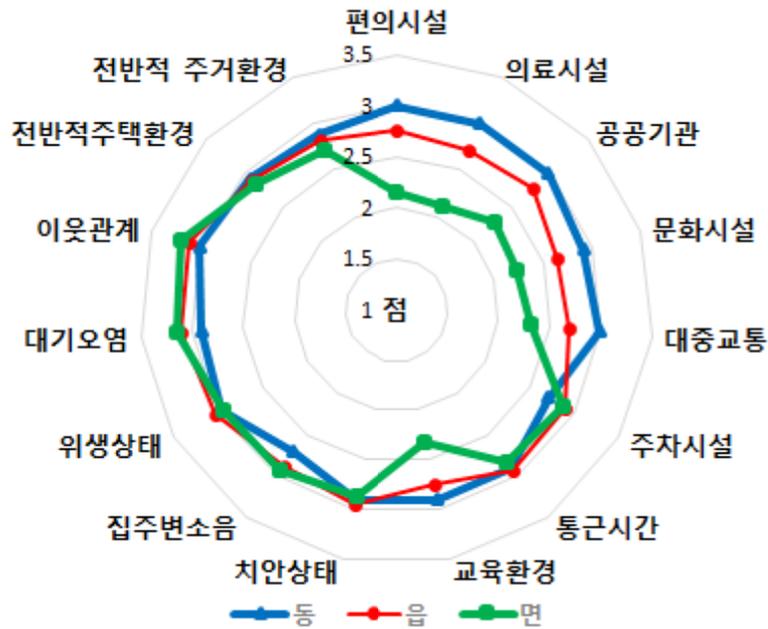


표 3-22. 가구별 주거환경 만족도

(단위: 점)

구분	편의시설	의료시설	공공기관	문화시설	대중교통	주차시설	통근시간	교육환경
전국	2.87	2.87	2.88	2.81	2.88	2.755	2.90	2.82
동	3.00	3.00	2.99	2.92	2.99	2.71	2.91	2.90
읍	2.77	2.72	2.79	2.65	2.69	2.90	2.94	2.74
면	2.16	2.11	2.28	2.24	2.32	2.87	2.83	2.32
구분	치안상태	집주변 소음	위생상태	대기오염	이웃관계	전반적 주택	전반적 주거환경	-
전국	2.90	2.76	2.97	2.96	3.04	2.91	2.85	-
동	2.90	2.71	2.96	2.91	3.01	2.92	2.88	-
읍	2.94	2.88	3.03	3.11	3.13	2.90	2.82	-
면	2.86	2.94	2.95	3.14	3.20	2.84	2.72	-

주: 주거환경만족도는 4점 척도로 4에 가까울수록 만족하는 것을 의미

자료: 국토교통부·국토연구원, '2014년 주거실태조사'

#### 4.3. 지역구분 주거서비스항목 간 교차분석

- 동·읍·면 지역구분과 최저주거기준 항목 중 최소주거면적 미달가구와는 서로 연관이 있으나, 사용방수와는 연관성이 없는 것으로 나타남.
  - 읍·면 지역에서 면적 미달가구가 예상빈도보다 적게 관찰됨.
  - 사용방수는 동·읍·면 지역의 차이가 없는 것으로 나타남.

표 3-23. 지역구분과 면적·사용방수 미달가구 항목 간 교차분석

가구특성		면적 미달가구(예상빈도)	사용방수 미달가구(예상빈도)
지역구분	동	643(561.5)	203(207.9)
	읍	48(85.3)	28(31.6)
	면	38(82.3)	39(30.5)
	전체	n=20,151	n=20,151
	x <sup>2</sup> 값	53.89	2.95
	p값	0.000***	0.229

주 1) 예상빈도는 독립이라는 가정 하에서 예상되는 빈도수를 말함.

2) 사용방수는 표준가구구성을 토대로 산정

3) \* P<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

○ 동·읍·면 지역구분과 최저주거기준 항목 중 입식부엌, 전용수세식화장실, 목욕시설 미달가구 여부에 해당하는 필수시설과는 서로 관련이 있음.

- 면 지역에서 전용 입식부엌 미달가구는 예상빈도수보다 많이 관찰됨.
- 읍·면 지역에서 전용수세식화장실 미달가구는 예상 빈도수보다 많이 관찰됨.
- 읍·면 지역에서 전용목욕시설 미달가구는 예상 빈도수보다 많이 관찰됨.

○ 읍·면 지역일수록 필수시설 최저기준에 미달하는 가구가 더 많음.

표 3-24. 지역구분과 필수시설 미달가구 항목 간 교차분석

가구특성		전용 입식부엌 미달가구 (예상빈도)	전용수세식화장실 미달가구 (예상빈도)	전용 목욕시설 미달가구 (예상빈도)
지역구분	동	87(90.8)	214(332.5)	180(246.3)
	읍	10(13.8)	56(50.6)	49(37.5)
	면	21(13.4)	162(48.9)	91(36.2)
	전체	n=20,205	n=20,205	n=20,205
	x <sup>2</sup> 값	5.61	310.84	105.82
	p값	0.060*	0.000***	0.000***

주 1) 예상빈도는 독립이라는 가정 하에서 예상되는 빈도수를 말함.

2) 사용방수는 표준가구구성을 토대로 산정

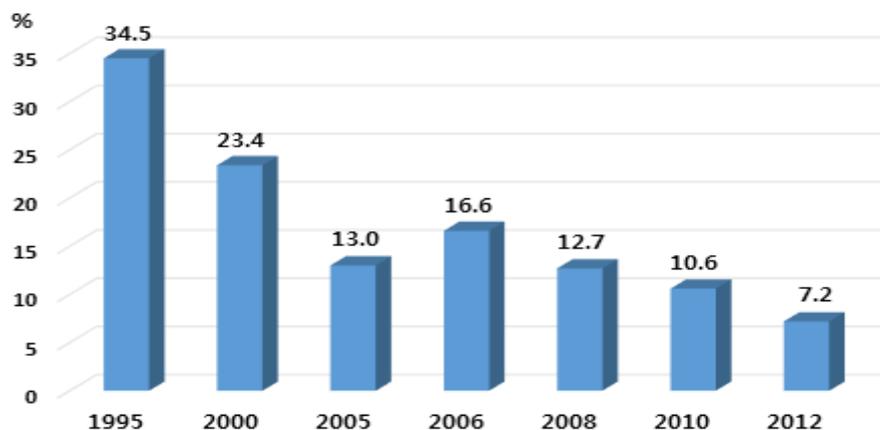
3) \* P<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

## 5. 최저주거기준 미달가구 현황

### 5.1. 현황

- 전국 최저주거기준 미달가구는 1995년 이후 지속적으로 감소 추세에 있으며, 농어촌 시·군의 최저주거기준 미달가구도 감소
  - 최저주거기준의 개정 및 조사 자료에 따르면 최저주거기준 미달가구 현황에 차이가 있으나,<sup>6)</sup> 전반적으로 주거수준이 향상됨.
  - 전국 157개 시·군 중 138개 농어촌 시·군(이하, 농어촌지역)의 최저주거기준 미달가구 비율은 24.0%('05년)에서 11.7%('10년)으로 감소<sup>7)</sup>

그림 3-21. 최저주거기준 미달가구 변화



- 6) 2011년도 개정된 최저주거기준에 따른 인구주택총조사 전수자료 분석결과, 최저주거기준 미달가구는 43.2%('95), 28.7%('00), 16.1%('05), 11.8%('10)로 감소(최은영·김용창·권순필. 2012. 12. 2011년 신기준에 의한 최저주거기준 미달가구의 시·공간적 변화(1995-2010년). 부동산학연구 제18집 제4호. 한국부동산분석학회. p.180.
- 7) 김광선 외. 2011. 12. 농어촌서비스기준 이행실태 점검·평가 등 업무위탁용역. 한국농촌경제연구원. p.43; 엄진영 외. 2015. 12. 2015 농어촌서비스기준 이행실태 점검·평가. 한국농촌경제연구원. p.40.

표 3-25. 최저주거기준 미달가구 변화

구분	1995년	2000년	2005년	2006년	2008년	2010년	2012년
비율(%)	34.5 <sup>1)</sup>	23.4 <sup>2)</sup>	13.0 <sup>3)</sup>	16.6 <sup>4)</sup>	12.7 <sup>4)</sup>	10.6 <sup>4)</sup>	7.2 <sup>4)</sup>

주 1) 1995년 인구주택총조사 10% 표본(윤주현·김혜승 외. 1999. 서민주거안정과 주거기준 달성방안 연구, 건설교통부·대한주택공사. p.142)

2) 2000년 인구주택총조사 전수자료(손경환·김혜승 외. 2003. 주택종합계획(2003~2012) 수립 연구, 건설교통부. p.34.

3) 2005년 인구주택총조사 전수자료(김혜승. 2007. 최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구, 국토연구원. p.31

4) 국토교통부. 2013. 12. 제2차 장기(2013~2022년) 주택종합계획. p.18.

## 5.2. 농어촌지역과 도시지역의 비교

- 농어촌지역의 구조·성능·환경을 제외한 최저주거기준 미달가구는 도시지역과 차이가 발생
  - 농어촌지역 최저주거기준 미달가구 비율은 18.39%로써 도시지역의 1.9배임<sup>8)</sup>.
  - 특히, 면 지역의 경우 21.3%로 주거수준이 더 열악한 수준
- 도시지역은 면적 기준이 최저주거기준에 미달하는 비율이 높은 반면, 농어촌지역은 총 방수와 면적 기준보다 필수설비가 미달하는 비율이 높은 특성
  - 도시지역: 면적(7.46%), 총방수(3.90%), 화장실(2.96%) 순
  - 농어촌지역: 화장실(13.51%), 목욕탕(6.27%), 부엌(3.86%) 순

8) 위 농어촌시군 최저주거기준미달가구비율 11.7%와 6.69P차이가 나는데, 농어촌 시군 중 '동'지역을 포함하여 시군 간 평균을 위 보고서(통계청, 2011)와 산정방식이 다르기 때문

그림 3-22. 지역별 최저주거기준 미달규모 비중 비교

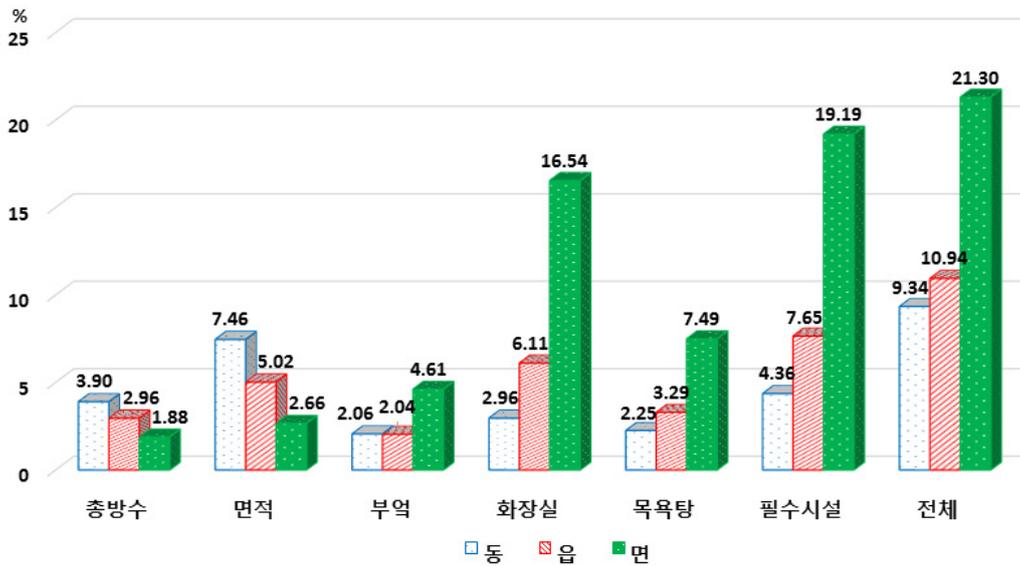


표 3-26. 지역별 최저주거기준 미달규모 비중 비교

(단위, %)

구분	총방수 기준	면적 기준	필수설비기준				최저주거기준 미달가구
			전용 입식부역	전용 수세식 화장실	전용 목욕탕	전체	
전국	3.37	6.32	2.58	6.00	3.41	7.67	12.11
도시(동)	3.90	7.46	2.06	2.96	2.25	4.36	9.34
농어촌	2.18	3.16	3.86	13.51	6.27	15.84	18.39
읍	2.96	5.02	2.04	6.11	3.29	7.65	10.94
면	1.88	2.66	4.61	16.54	7.49	19.19	21.30

- 주 1) 방수는 표준가구구성방법에 따름.
  - 2) 면적은 주택 총방수 대비 사용중인 총 방수를 주택 연면적으로 곱하여 계산
  - 3) 필수시설은 전용 입식부역, 전용수세식화장실, 전용목욕시설의 여부를 기준
  - 4) 7인이상의 가구는 대상에서 제외
  - 5) 방수기준·면적기준·필수설비기준 어느 하나라도 미달하면 미달가구로 선정
- 자료: 주택총조사(2010) 2% 마이크로데이터

## 6. 농어촌 주거실태 사례

### 6.1. 마을현황

- 양양군 서면 장승마을은 1980년대까지 국내 철 생산량의 60%를 담당하던 양양철광이 폐업하면서 현재는 저소득층이 많이 거주하는 양양군의 대표적인 취약마을로 쇠퇴<sup>9)</sup>

### 6.2. 주거현황

- 2014년 현재 총 193동의 주택 중 경과년수 30년 이상인 노후주택이 149동(77.2%)으로 2000년의 136동(70.1%)보다 13동이 증가<sup>10)</sup>
  - 특히, 전체 주택 중 약 92%인 178동이 무허가주택이고, 또 무허가주택이면서 노후주택인 경우가 145동으로 전체 무허가주택의 81.5%에 해당
  - 반면 경과년수 15년 미만인 신축주택은 2000년 13동(6.7%)에서 2014년 7동(3.6%)으로 감소함.
- 2014년 현재 전체 주택 가운데 고령·저소득가구가 거주하는 주택은 36동이며, 그 중에서 경과년수 30년 이상인 노후주택이면서 무허가주택인 것이 34동임.<sup>11)</sup>

9) 지역발전위원회 새뜰마을 선정현황([www.region.go.kr](http://www.region.go.kr))

10) 최혁재 외. 2016. 고령화시대 농촌지역 발전을 위한 공간관리 정책방향. 경제인문사회연구회. p.71.

11) 최혁재 외. 2016. 고령화시대 농촌지역 발전을 위한 공간관리 정책방향. 경제인문사회연구회, p.74.

표 3-27. 양양군 사례마을의 주택현황

(단위 : 동, %)

구 분	2000년			2014년			변화량 (B-A)
	계(A)	승인	무허가	계(B)	승인	무허가	
전체 주택	194 (100.0)	10 (100.0)	184 (100.0)	193 (100.0)	15 (100.0)	178 (100)	-1
30년 이상 주택	136 (70.1)	-	136 (73.9)	149 (77.2)	4 (26.7)	145 (81.5)	13
15~30년 미만 주택	21 (10.8)	4 (40.0)	17 (9.2)	13 (6.8)	6 (40.0)	7 (3.9)	-8
15년 미만 주택	13 (6.7)	6 (60.0)	7 (3.8)	7 (3.6)	4 (26.7)	3 (1.7)	-6
공 가	24 (12.4)	-	24 (13.0)	6 (3.1)	1 (0.6)	5 (2.8)	-18
폐 가	-	-	-	18 (9.3)	-	18 (10.1)	18

자료: 최혁재 외. 2016. 고령화시대 농촌지역 발전을 위한 공간관리 정책방향. 경제인문사회연구회. p.71.

그림 3-23. 양양군 사례마을의 노후불량주택과 폐가



노후 불량주택



방치된 폐가

자료: 최혁재 외. 2016. 고령화시대 농촌지역 발전을 위한 공간관리 정책방향. 경제인문사회연구회. p.74.

- 전체 가구가 거주하는 193동의 주택 가운데 자기가 소유하는 주택부지가 183필지(95%)이며, 고령·저소득가구도 거주하고 있는 36동의 주택 중에서 35필지의 주택부지를 소유<sup>12)</sup>

12) 마을주민 대부분이 철광회사 소유토지에 건축된 주택에서 거주해 왔는데, 1995년 폐광후 한 지역업체가 종전 철광회사 소유토지를 인수하였고, 다시 2009년 이 지

표 3-28. 양양군 사례마을 고령·저소득가구의 주택현황(2014)

(단위 : 동, 필, m<sup>2</sup>)

구 분	총 주택	노후·무허가주택	자기소유 주택부지	
			필지수	면적
전체 가구	193	145	183	68,880
고령·저소득가구	36	34	35	6,481
여타 가구	157	111	148	62,399

주: 고령·저소득가구는 65세 이상인 기초생활수급자

자료: 최혁재 외. 2016. 고령화시대 농촌지역 발전을 위한 공간관리 정책방향. 경제인문사회연구회. p.74.

### 6.3. 사업현황

- 사례마을은 2015년 농어촌 취약지역 생활여건 개조사업 대상마을로 선정된 후 2015년 7월 30일 사업기본계획 수립 및 2016년 2월 4일 사업시행계획 승인<sup>13)</sup>
  - 총사업비 31억 9300만 원(국비 19억 7,400만 원, 도비 2억 5,380만 원, 군비 6억 5,620만 원, 자부담 3억 900만 원)을 투입해 올해 슬레이트 지붕개량, 노후 집수리 등 주택 정비사업 및 도로정비 536m, 배수로 250m, 하천정비 208m, 화장실 개량 등 기반시설 정비사업을 추진
  - 2017년에는 마을경관 정비사업으로 노후 담장정비, 휴게 쉼터를 조성<sup>14)</sup>

역업체로부터 주민들은 주택부지를 분할 매입함. 양양군은 도로·구거·하천 등 공공용지를 매입하여 등기이전절차를 완료함(강원도민일보, 2009. 7. 14, 2010. 12. 10); 최혁재 외. 2016. 고령화시대 농촌지역 발전을 위한 공간관리 정책방향. 경제인문사회연구회. p.74에서 재인용

- 13) 농림축산식품부 보도자료. 2015. 3. 24. ‘농어촌 취약지역 생활여건 개조사업 대상마을 55개소’ 선정. 농림축산식품부.
- 14) 강대업 기자. 2016. 2. 10. 양양군 장승지구 새뜰마을사업 시행계획 승인 고시. 홍천 뉴스투데이.

#### 6.4. 사례마을의 문제점

- 주택 사이에 방치된 폐가 등 철거와 지붕 개량을 통해 사례마을의 주거환경은 개선될 것으로 기대되나, 무허가 주택이 대부분인 마을의 지붕을 개량하는 것만으로 주민의 주거서비스 수준이 향상되는 데에는 한계가 있음.
- 입식부엌, 전용수세식화장실, 전용목욕시설 등 가구별 필수시설의 설치 여부, 건축물의 노후도, 구조 등 최저주거기준을 고려하여 지원사업을 추진할 필요



## 제 4 장

### 농어촌 최저주거기준 도입 방안

#### 1. 농어촌 지역의 여건 변화

##### ○ 고령·독거가구 증가

- 고령·독거가구 비율은 9.1%(2000년)에서 11.8%(2015년)으로 증가
- 2015년 기준 고령·독거가구 비율은 도시지역(5.1%)에 비해 읍 지역(7.6%), 면 지역(15.5%)이 높은 수준

그림 4-1. 고령·독거가구 현황

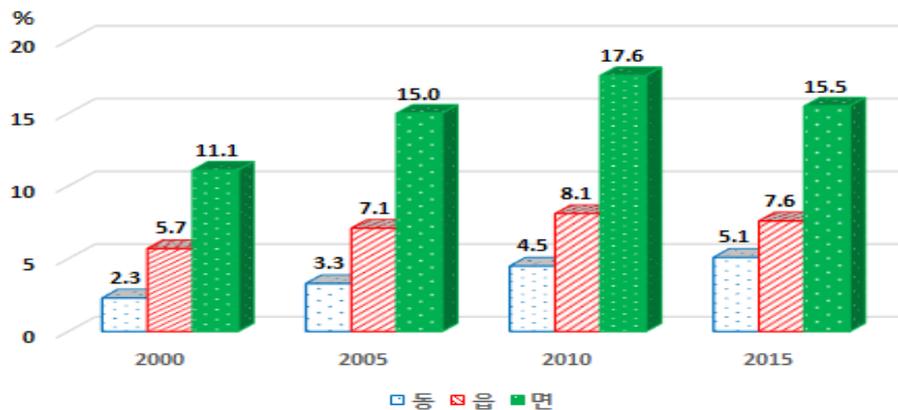


표 4-1. 고령·독거가구 현황

(단위: 천호, %)

구 분	2000년			2005년			2010년			2015년		
	총 가구	고령 독거 가구	비율	총 가구	고령 독거 가구	비율	총 가구	고령 독거 가구	비율	총 가구	고령 독거 가구	비율
전국	14,312	543	3.8	15,887	783	4.9	17,339	1,066	6.2	19,111	1,223	6.4
도시 (동)	11,229	263	2.3	12,745	416	3.3	14,031	626	4.5	15,487	794	5.1
농촌	3,082	279	9.1	3,142	367	11.7	3,308	441	13.3	3,622	428	11.8
읍	1,160	66	5.7	1,319	94	7.1	1,487	121	8.1	1,695	128	7.6
면	1,922	214	11.1	1,823	273	15.0	1,821	320	17.6	1,927	299	15.5

주: 2015년 인구주택총조사는 등록센서스방식으로 중감률의 단순비교 시 차이가 있음.  
자료: 통계청. 각년도. 인구주택총조사.

## ○ 고령 및 저소득가구 증가

- 2014년 농촌의 65세 이상인 가구소득은 약 1,812만원으로 도시의 73.8%에 불과하고, 2011년 69%에 비해 감소

그림 4-2. 농촌 고령가구의 소득수준

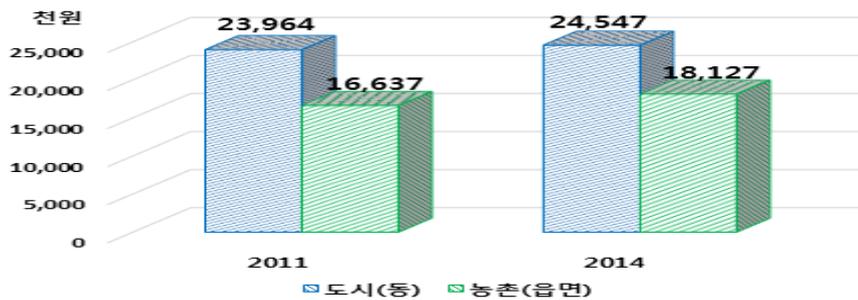


표 4-2. 농촌 고령가구의 소득수준

(단위: 천원)

구분	2011년	2014년
전국	21,618	23,050
도시(동)	23,964	24,547
농촌(읍·면)	16,637	18,127

자료: 보건복지부. 각년도. 노인실태조사.

○ 노후주택 증가

- 노후주택 비율은 20.3%(2000년)에서 29.3%(2015년)로 증가
- 2015년 기준 노후주택 비율은 도시지역(12.6%)에 비해 읍 지역(18.3%), 면 지역(38.2%)로 높은 수준

그림 4-3. 노후주택 현황

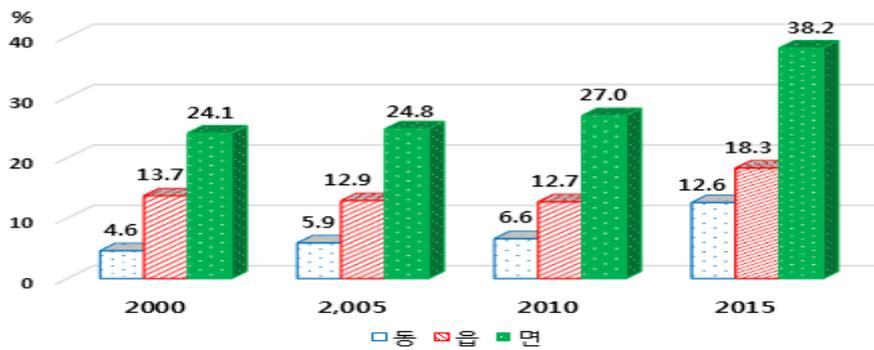


표 4-3. 노후주택 현황

(단위: 천호, %)

구 분	2000년			2010년			2010년			2015년		
	총 주택 (A)	30년 이상 주택 (B)	비율 (B/A)	총 주택 (A)	30년 이상 주택 (B)	비율 (B/A)	총 주택 (A)	30년 이상 주택 (B)	비율 (B/A)	총 주택 (A)	30년 이상 주택 (B)	비율 (B/A)
전국	10,959	910	8.7	12,494	1,148	9.2	13,884	1,349	9.7	16,367	2,669	16.3
도시	8,123	346	4.6	9,577	568	5.9	10,806	712	6.6	12,770	1,615	12.6
농촌	2,836	577	20.3	2,917	580	19.9	3,077	636	20.7	3,596	1,054	29.3
읍	1,022	140	13.7	1,197	154	12.9	1,352	171	12.7	1,614	296	18.3
면	1,814	437	24.1	1,719	426	24.8	1,725	465	27.0	1,982	757	38.2

주: 경과년수가 30년이상인 주택을 노후주택으로 봄.

자료: 통계청. 각년도. 인구주택총조사.

○ 빈집 및 폐가 증가

- 빈집 비율은 3.8%(2005년)에서 10.9%(2015년)로 증가
- 2015년 기준 도시지역 빈집 비율은 4.4%인데 반해, 읍 지역은 8.2%, 면 지역은 13.0%로 높은 수준
- 폐가는 2015년 기준 48,174가구로 전년대비 감소율이 0.7%로 낮음.

그림 4-4. 빈집 현황



표 4-4. 빈집 현황

(단위 : 천호, %)

구 분	2005년			2010년			2015년		
	총 주택 수	1년 이상 빈집 수	빈집 비율	총 주택 수	1년 이상 빈집 수	빈집 비율	총 주택 수	1년 이상 빈집 수	빈집 비율
전 국	13,222	191	1.4	13,883	263	1.8	16,367	952	5.8
도시	9,997	70	0.7	10,806	109	1.0	12,770	562	4.4
농촌	3,225	121	3.8	3,077	154	5.0	3,596	390	10.9
읍	1,294	27	2.1	1,352	38	2.8	1,614	133	8.2
면	1,931	94	4.9	1,725	116	6.7	1,982	257	13.0

주: 1995년 인구주택총조사부터 빈집에 대해 조사하였으나, 당시에는 주택종류별 빈집 수만 조사하였고, 빈집의 발생사유 및 비어있는 기간 등까지 조사한 것은 2005년부터임.

자료: 통계청. 각년도. 인구주택총조사.

표 4-5. 폐가 현황

(단위 : 호)

연 도	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
폐가 수	54,047	54,126	52,593	48,149	48,547	48,174

자료: 최혁재 외. 2016. 고령화시대 농촌지역 발전을 위한 공간관리 정책방향. 경제인문사회연구회. p.17.

## 2. 현행 최저주거기준 적용의 한계

### 2.1. 내용상 한계

- 가구원수별 최소 주거면적 기준은 도시지역 내 공동주택을 기준으로 산정되어 단독주택 중심의 농촌지역에 적용하는 데 부적절
  - 현행 최저주거기준의 면적기준은 아파트·다세대주택 등 6,741호에 대한 면적조사 결과 하위 3% 면적 고려하고 있음.<sup>15)</sup>
- 최저주거기준 중 질적 지표인 구조·성능·환경기준에 대한 평가가 불가능
  - 구조기준(내열·내화·방열·방습 등), 환경기준(방음·환기·채광 등 성능기준, 소음·진동·재해위험 등), 안전기준(전기시설 및 방화구조 등)에 대한 이행실태 평가 불가능
- 농어촌 주거여건 변화를 반영하기 어려움.
  - 최소 주거면적과 방수기준은 사실상 정책목표를 달성한 상황이며, 주택 노후도, 빈집 및 폐가 증가 등의 농어촌 주거여건 변화를 반영하기 어려

15) 국토해양부 보도자료. 2011. 5. 27. 3인가구 최소 주거면적 29㎡ → 36㎡로 상향조정. p.2

음.

## 2.2. 평가방법상 한계

- 농림축산식품부는 5년 단위로 「농어업인 삶의 질 향상 기본계획」을 수립하고, 매년 농어촌서비스기준의 이행실태를 점검·평가하고 있음.
- 주택부문은 5년마다 시행되는 인구주택총조사 전수자료를 토대로 이행실태를 평가하고 있어 5년간의 점검결과를 동일한 것으로 추정하고 있음.
  - 농어촌서비스기준 이행실태 점검 및 평가(주택부문): 76.0%(2011년), 84.8%(2012년), 88.3%(2013년), 88.3%(2014년), 88.3%(2015년)<sup>16)</sup>
- 현재 시·군단위 이행실태 평가 결과에는 도시지역(동)이 포함됨으로써 농어촌 주거서비스 평가결과를 왜곡할 우려가 있음.

## 2.3. 적용상 한계

- 농어촌서비스기준 이행실태 평가와 농어촌 정주기반 강화를 위한 관련사업 간의 연계성이 부족함.
  - 「제3차 농어업인 삶의 질 향상 기본계획」에서는 정주기반 강화를 위해 농어촌 중심지 활성화, 취약지역 생활환경 개조사업, 농촌주택개량자금 지원 등을 추진하고 있으나 최저주거기준 미달 여부와는 무관하게 사업을 추진하고 있음.

---

16) 2011년도(2005년 인구주택총조사), 2012~2015년도(2010년 인구주택총조사)를 토대로 작성. 다만, 2012년도와 2013년도 차이는 시·군의 행정구역 변경에 따른 차이로 추정(농어촌서비스기준 이행실태, 각 년도)

### 3. 농어촌 최저주거기준의 도입 필요성

#### 3.1. 농어촌지역 가구특성 고려

- 농어촌지역은 급격하게 증가하고 있는 고령 및 독거가구에 대한 고려가 필요한 실정임.
  - 주택 진·출입 장애, 계단 등 주택구조, 독거가구 비율 등에 관한 주거기준을 검토할 필요가 있음.
  - 예컨대 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에서는 「주거기본법」상 최저주거기준을 강화할 수 있는 근거 규정을 마련하였음.

#### 3.2. 농어촌지역 주거특성 반영

- 농어촌지역은 주거면적이나 방수 등의 기준보다 부엌, 화장실, 목욕시설, 난방시설 등 필수시설에 대한 개선이 요구됨.
  - 건축물의 노후도, 난방유형 등 농촌의 주거특성을 반영할 수 있는 추가 기준을 마련할 필요가 있음.

#### 3.3. 농어촌 주거서비스 향상

- 고령화, 1~2인 가구 증가, 주택보급률 100% 초과에 따라 주택정책은 주택공급에서 주거복지 정책으로 전환되고 있음.
  - 이와 관련하여 정부는 2015년 「주거기본법」을 제정한 바 있으며, 빈집 정비 사업과 관련하여 「노후주택 정비 특별법안」, 「빈집 등 정비에 관한 특별법안」, 「빈집 등 소규모주택정비 특별법안」 등이 2016. 11월 현재 발의된 상태임.

- 농어촌지역의 주택정책은 농어촌서비스기준 중 정주생활기반 부문에 포함되어 있어 농어촌 주거서비스의 개선에 한계가 있으며, 관련사업과의 연계성도 부족한 실정임.
  - 농어촌 주거서비스에 대한 별도의 기준을 마련하여 농어촌지역의 주거서비스를 향상시킬 필요가 있음.

## 4. 농어촌 최저주거기준 도입 방안

### 4.1. 제도화 방안

#### 4.1.1. 제1안: 농어촌 주거서비스 기준 도입

- (도입 방안) 삶의 질 특별법 시행령 별표(농어촌서비스기준의 서비스 항목 및 항목별 목표치) 상 “주택법 제5조의2에 따른 최저주거기준”을 삭제하고, 농어촌 주거실태에 부합하는 새로운 기준을 제시
  - 정주생활기반에서 주택부문을 분리하고, ‘농어촌 주거서비스 기준’을 별도부문으로 신설
- (추진과제) 주거면적·방수 등의 기준보다 주택의 구조·성능·환경기준을 구체화하고, 농어촌 가구·주거 특성을 반영할 수 있는 지표를 개발
  - 건축구조, 건축년도, 난방시설 등 통계화 가능성을 고려하여 실태조사를 통해 세부적인 지표 개발

표 4-6. 통계화 가능 지표

구분	항목	인구주택총조사(2015) <sup>1)</sup>		주거실태조사 (2014) <sup>2)</sup>	행정자료
		등록	표본		
내부시설	전용 입식부엌시설		○	○	
	전용 수세식화장실시설		○	○	
	전용 목욕시설		○	○	
	난방시설		○	○	
	취사연료			○	
구조 · 성능 · 환경	건축구조				○
	건축년도	○		○	
	현재 주택상태 <sup>2)</sup>			○	
	주거환경 만족도 <sup>3)</sup>			○	

주1) 2015년 인구주택총조사 기본항목은 현장조사 없이 등록센서스로 대체(매년 실시)  
심층항목은 전국민의 20%를 표본조사(5년마다 실시)

- 2) 현재 주택상태: 구조물, 방수, 난방, 환기, 채광, 방음, 재난·재해안전성 등  
3) 주거환경 만족도: 편의시설·의료시설, 대중교통·교육환경 등 주거환경 등

- (기대효과) 농어촌 주거서비스 기준을 마련함으로써 농어촌지역의 주거현실을 반영하고, 농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌 지역개발 5개년 기본계획 목표의 현실 적합성 제고

#### 4.1.2. 제2안: 농어촌 최저주거기준 신설

- (도입 방안 1) 「주거기본법」 개정을 통해 농어촌 최저주거기준을 별도로 규정
  - 장점: 농어촌지역의 최저주거기준을 별도로 규정함으로써 농어촌지역의 가구 및 주거특성을 반영하고, 농어촌 주거서비스의 위상을 제고
  - 단점: 소관부처가 달라 제도화의 한계가 있으며, 이미 국가적 최저주거기준이 마련되어 있는 상황에서 지역별 차이만으로 별도기준을 마련하는 명분 부족
- (도입 방안 2) 「농어촌 주거약자 지원에 관한 법률(가칭)」을 제정하고, 농어촌 최저주거기준 도입, 농어촌주거실태조사 시행, 농어촌 주거약자 지원 계획 수립 및 지원사업 등에 관한 사항을 규정<sup>17)</sup>

- 장점: 농어촌주거실태조사를 토대로 지원계획 및 사업을 추진함으로써 농어촌지역의 주거수준 향상에 기여
  - 단점: 「주거기본법」상 주거실태조사와의 중복이 우려되고, 농어촌주거실태조사를 위한 추가예산이 소요
- (도입 방안 3) 「농업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」을 개정하여 농어촌 최저주거기준 설정을 위한 근거 규정을 마련하고, 시행령에서 농어촌 최저주거기준에 포함할 항목을 규정
- 장점: 기존 소관법률 개정을 통해 농어촌 최저주거기준의 법적 근거를 마련하고, 세부항목을 규정함으로써 「주거기본법」상 최저주거기준과 차별화 가능
  - 단점: 농어촌 최저주거기준의 법제화가 가능하나, 농어촌주거실태조사 및 지원사업과 연계되지 않는 경우 법형식적 개선에 그칠 우려
- (추진과제) 농어촌지역의 농촌가구 및 주거특성을 반영한 농어촌 주거실태조사 항목 개발, 농어촌 주거실태조사 활용방안 마련, 농어촌 지역개발 및 지원사업과의 연계방안 모색 등
- (기대효과) 농어촌지역의 주거실태조사를 토대로 농어촌지역의 주거수준을 진단하고, 조사·계획·사업과의 연계를 통해 농어촌지역의 주거수준 향상을 위한 종합적 지원 가능

---

17) 예컨대 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」은 「주거기본법」상 최저주거기준을 강화할 수 있는 근거 규정을 마련하고 있음(동법 제8조(주거약자용 주택에 대한 최저주거기준의 설정)는 “국토교통부장관은 「주거기본법」 제17조에 따라 최저주거기준을 설정함에 있어 필요하다고 인정하는 경우에는 주거약자용 주택에 대하여 강화된 기준을 설정할 수 있다.”고 규정)

## 4.2. 이행평가 방안

### 4.2.1. 제1안: 주택총조사 활용

- 농어촌 시·군을 대상으로 분석하기보다는 농어촌 시·군 중 동 지역을 제외한 읍·면 지역을 분석함으로써 평가결과의 오류를 제거
- 분석내용 중 면적과 방수를 제외하고, 부엌, 화장실, 목욕탕 및 건축물 노후도 등 농어촌 주거실태를 반영할 수 있는 추가 분석을 시행
  - 다만, 농어촌 서비스 이행평가는 5년 단위로 평가가 불가피

### 4.2.2. 제2안: 주거실태조사 활용

- 주거실태조사를 통한 전국단위 농어촌지역의 주거서비스 수준은 2년마다 평가할 수 있는 장점이 있으나, 조사대상 가구가 전국 2만 가구에 불과해서 시·군단위 평가가 어려움.
- 최근 국토교통부는 주거실태조사 대상가구를 전국 6만 가구로 확대할 계획이지만, 시·군 단위 평가에는 한계가 있음.
  - 관계기관과 협조를 통해 농어촌지역 주거실태조사 대상가구를 확대하는 방안 및 시·도 단위의 평가방안을 모색할 필요

### 4.2.3. 제3안: 농어촌 주거실태조사 도입

- 농어촌지역의 주거실태를 매년 파악하고, 농어촌서비스기준과 연계·운용하기 위해서는 농림축산식품부에서 ‘농어촌 주거실태조사’를 별도로 추진하는 것을 검토할 수 있음.

- 농어촌 주거실태조사를 도입하기 위해서는 농어촌 빈집조사, 주거지원 계획 및 관련사업 등을 고려하여 추진해야 함.
  - 2015년 기준 농어촌 시·군 평균가구수(27,544 가구)를 고려할 때, 시·군 별 표본 수는 379개임(95% 신뢰수준, 5% 오차한계를 가정).
  - 138개 농어촌시군의 주거실태를 파악하기 위해서는 대략 52,302 가구에 대한 조사가 필요

#### 4.3. 활용 방안

- 농어촌 주택·주거관련 사업 지원 시 농어촌 최저주거기준(또는 주거서비스 기준)을 활용함으로써 주거수준이 취약한 지역에 우선적으로 사업을 추진하거나 사업비 차등화에 반영할 수 있음.
- 최저주거기준 미달가구의 특성을 고려하여 농촌주거환경정비사업 시행
  - 고령·저소득 독거가구의 경우에는 농촌형 임대주택사업과 연계하고, 일반농촌가구의 경우 주거환경 정비사업과 연계하여 사업을 추진

표 4-7. 농어촌 주거서비스 관련 사업

구분	사업명칭	대상	내용	방식(지원)
국토 교통부	-주거환경개선자금지원사업	도시 노후불량주택 소유자	주택개량, 신축자금	융자 (국민주택 기금)
	-주거급여사업	중위소득의 43%이하 부양의무자	·임차가구: 저소득층 주거비 지원 ·자가가구: 주택개량비 지원	보조
		장애인	주거약자용 편의시설	보조
산업 통상자 원부	-저소득층에너지효율개선사 업	기초생활자 및 차상위계층	단열, 창호공사, 고효율기기지원	보조 (복원기금)
	-소형 LPG저장탱크 보급사업	마을	소형 LPG탱크 보급	보조
환경부	-슬레이트 지붕개량사업	슬레이트건축물 소유자	지붕철거	보조
농림 축산 식품부	-농어촌주택개량사업	농촌가구	주택개량	융자(농협)
	-농촌마을리모델링시범사업	농촌주택	주택정비	보조, 융자
	-신규마을조성사업	농촌주택	주택정비	보조, 융자
	-농촌마을종합개발사업	마을	주택정비	보조
	-농어촌취약지역 생활여건개조사업	기초생활수급자 차상위계층 위험주택소유자	주택정비	보조
	-생활환경정비사업	마을	슬레이트제거, 임대주택 등 농촌생활환경정비	보조



## 제 5 장

---

### 결 론

#### 1. 연구의 의의

- 주거실태조사(2014년)를 통해 도시지역(동)과 농어촌지역(읍·면)의 주거실태격차를 분석하여 「주거기본법」상 최저주거기준을 농어촌서비스기준에 적용하는 데 한계를 도출
  - 농어촌지역에서 최저주거면적과 방수기준은 사실상 정책목표를 달성하였으며, 부엌·욕실·화장실 등 필수시설이 도시지역보다 취약
  - 5년 마다 시행되는 인구주택총조사에 기초한 이행실태 평가로는 농어촌 지역 주거수준에 대한 매년 평가가 불가능하고, 시·군단위 분석에서 도시지역(동)이 포함됨으로써 평가결과의 왜곡 우려
  - 농어촌서비스기준 이행실태 평가와 농어촌 정주기반 강화를 위한 관련 사업 간의 연계성 부족
  
- 농어촌지역의 주거서비스를 제고 방안으로 농어촌 주거서비스기준(제1안)과 농어촌 최저주거기준(제2안)의 도입 방안, 추진과제, 기대효과를 제시
  - 농어촌 주거서비스기준 도입을 위해 「농업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 시행령 개정방안과 농어촌 가구·주거특성

을 반영한 지표개발 등 추진과제를 제시

- 농어촌 최저주거기준 신설을 위한 「주거기본법」 개정, (가칭) 「농어촌 주거약자 지원에 관한 법률」 제정, 「농업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 개정의 장·단점을 제시하고, 농어촌 주거실태 조사 항목 개발, 활용방안, 관련사업과의 연계방안 등 추진과제를 제시
- 농어촌서비스기준 이행평가를 위해 인구주택총조사, 주거실태조사, 농어촌 주거실태조사 도입 방안 등을 제시하고, 농어촌서비스기준과 관련사업과의 연계방안을 제시

## 2. 향후과제

- (농어촌 주거서비스 지표 개발) 농어촌 가구·주거 특성을 반영할 수 있는 농어촌 주거서비스 지표 개발
  - 주거면적·방수 등의 기준보다 주택의 구조·성능·환경기준을 구체화하고, 농어촌 가구·주거 특성을 반영할 수 있는 지표 개발
  - 건축구조, 건축년도, 난방시설 등 통계화 가능성을 고려하여 실태조사를 통해 세부적인 지표 개발
- (농어촌 주거실태조사 및 활용방안 모색) 법률 제·개정을 통해 농어촌 주거실태조사의 도입 및 활용방안을 모색
  - 단기: 관계기관과 협조를 통해 「주거기본법」 상 농어촌지역 주거실태조사 대상가구 확대 및 시·도단위의 평가방안 모색
  - 장기: 관련법률의 제·개정을 통해 농어촌 주거실태조사를 독립적으로 추진하고, 농어촌 주거약자 지원계획 수립 및 지원사업 등 추진

- (농어촌 지역개발 및 지원사업과의 연계방안 모색) 최저주거기준 미달가구의 특성을 고려하여 농촌주거환경정비사업 시행
  - 고령·저소득 독거가구의 경우에는 농촌형 임대주택사업과 연계하고, 일반농촌가구의 경우 주거환경 정비사업과 연계사업 추진



## 참고 문헌

- 김광선 외. 2011. 12. 『2011 농어촌서비스기준 이행실태 점검·평가 등 업무위탁용역』. 한국농촌경제연구원.
- 김광선 외. 2012. 12. 『2012 농어촌서비스기준 이행실태 점검·평가』. 한국농촌경제연구원.
- 김광선 외. 2013. 12. 『2013 농어촌서비스기준 이행실태 점검·평가』. 한국농촌경제연구원.
- 김광선 외. 2014. 12. 『2014 농어촌서비스기준 이행실태 점검·평가』. 한국농촌경제연구원.
- 엄진영 외. 2015. 12. 『2015 농어촌서비스기준 이행실태 점검·평가』. 한국농촌경제연구원.
- 김혜승. 2007. 『최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구』. 국토연구원
- 손경환·김혜승 외. 2003. 『주택종합계획(2003~2012) 수립 연구』. 건설교통부
- 윤주현·김혜승 외. 1999. 『서민주거안정과 주거기준 달성방안 연구』. 건설교통부·대한주택공사
- 최은영·김용창·권순필. 2012. 12. “2011년 신기준에 의한 최저주거기준 미달가구의 시·공간적 변화(1995-2010년).” 『부동산학연구』 제18집 제4호. 한국부동산분석학회
- 최혁재 외. 2016. 『고령화시대 농촌지역 발전을 위한 공간관리 정책방향』. 경제인문사회연구회
- 강대업 기자. 2016. 2. 10. “양양구, 장승지구 새뜰마을사업 시행계획 승인 고시.” 홍천 뉴스투데이
- 건설교통부 보도자료. 2004. 6. 8. 『서민 주거복지 확대방안』
- 건설교통부. 2003. 『장기주택종합계획』
- 관계부처 합동. 2014. 12. 『농림어업인 삶의 질 향상 및 농산어촌 지역개발 5개년 기본계획』
- 국토교통부. 2013. 12. 『제2차 장기(2013~2022년) 주택종합계획』
- 국토해양부 보도자료. 2011. 5. 27. “3인가구 최소 주거면적 29㎡ → 36㎡로 상향조정.” 국토교통부
- 농림축산식품부 보도자료. 2015. 3. 24. “‘농어촌 취약지역 생활여건 개조사업 대상마을 55개소’ 선정.” 농림축산식품부



---

E20-2016-3

농어촌 최저주거기준 도입 방안

---

인 쇄 2016. 12.

발 행 2016. 12.

발 행 인 김창길

발 행 처 한국농촌경제연구원

58217 전라남도 나주시 빛가람로 601

061-820-2000

<http://www.krei.re.kr>

작성기관 국토연구원

인 쇄 크리커뮤니케이션

[cree1775@hanmail.net](mailto:cree1775@hanmail.net)

---

- 이 책에 실린 내용은 한국농촌경제연구원의 공식 견해와 반드시 일치하는 것은 아닙니다.
  - 이 책에 실린 내용은 출처를 명시하면 자유롭게 인용할 수 있습니다. 무단 전재하거나 복사하면 법에 저촉됩니다.
-