

발 간 등 록 번 호

11-1543000-002700-01

2018. 12.

# 농촌형 주거기준 제정 및 주거실태조사 추진방안

연구기관

한국농촌경제연구원

연구 담당

**정문수** | 부연구위원 | 연구 총괄, 제1~5장 집필

**이정해** | 연구원 | 제2장 집필

**정유리** | 연구원 | 제3장 집필

**최 령** | 생활환경디자인연구소 소장 | 제3장 집필, 실태조사 수행

연구보고 E20-2018-6

**농촌형 주거기준 제정 및 주거실태조사 추진방안**

등 록 | 제6-0007호(1979. 5. 25.)

발 행 | 2018. 12.

발행인 | 김창길

발행처 | 한국농촌경제연구원  
우) 58217 전라남도 나주시 빛가람로 601  
대표전화 1833-5500

인쇄처 | 크리커뮤니케이션

ISBN | 979-11-6149-000-0 93520

- 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.

# 제 출 문

농림축산식품부 장관 귀하

본 보고서를 『농어업인 삶의 질 향상 위원회 전문지원기관 업무위탁』 과제의 최종보고서로 제출합니다.

2018년 12월

연구기관  
한국농촌경제연구원



## 차 례

---

### 제1장 서론

1. 연구의 배경과 목적 ..... 1
2. 연구의 범위와 내용 ..... 5

### 제2장 농촌 지역의 주거 실태

1. 전국 농촌 주택의 일반 현황 ..... 6
2. 농촌 지역의 빈집과 노후 주택 현황 ..... 12
3. 농촌 주택의 주거 여건 ..... 16
4. 시사점 ..... 19

### 제3장 농촌 주택의 항목별 여건

1. 사례 마을의 현황 ..... 21
2. 농촌 주택의 항목별 여건 분석 ..... 31
3. 농촌 주택의 주요 항목별 문제점 및 개선방향 ..... 39
4. 시사점 ..... 44

### 제4장 농촌형 주거기준 제정 및 주거실태조사 방안

1. 농촌형 주거기준 제정의 필요성과 방향 ..... 46
2. 농촌형 주거기준(안) 제정 방안 ..... 49
3. 농촌형 주거실태조사 실행 방안 ..... 56
4. 시사점 ..... 59

### 제5장 결론

1. 농촌형 주거기준 제정의 의미와 시사점 ..... 61
2. 농촌 주거 정책의 향후 방향과 과제 ..... 63

**부 록**

1. 농어촌 주거실태조사 문항표 .....	66
2. 농촌형 주거기준 관련 현존 법령 준수 사항 .....	76
3. 농촌형 주거기준(안) .....	78
참고문헌 .....	79

## 표 차례

---

### 제1장

- <표 1-1> 2017년 농어촌 서비스 기준 핵심항목 이행실태 변화(정주생활기반) ... 3

### 제2장

- <표 2-1> 전국 주택 수 변화 추이(1975-2015년) ..... 7
- <표 2-2> 단독주택 수 변화 추이(1975-2015년) ..... 7
- <표 2-3> 단독주택 수 유형별 변화 추이 ..... 8
- <표 2-4> 아파트 수 변화 추이(1975-2015년) ..... 9
- <표 2-5> 연립/다세대주택 수 변화 추이(1975-2015년) ..... 10
- <표 2-6> 비거주용 건물 내 주택 수 변화 추이(1975-2015년) ..... 11
- <표 2-7> 주택 이외의 거처 수 유형별 변화 추이 ..... 12
- <표 2-8> 건축 연도별 주택 수(2017) ..... 13
- <표 2-9> 단독주택 건축 연도별 주택 수 및 빈집(2017년) ..... 14
- <표 2-10> 농어촌 지역(읍·면) 빈집 현황(2015년) ..... 15
- <표 2-11> 농어촌 지역 빈집 실태조사(2018년) ..... 16
- <표 2-12> 주택 시설(부엌, 화장실, 목욕시설, 수도시설) 현황(2015년) .. 17
- <표 2-13> 난방시설 유형 ..... 18
- <표 2-14> 난방환경 개선 방안 ..... 19
- <표 2-15> 농어촌 지역 주거 인프라 현황(2015년) ..... 19

### 제3장

- <표 3-1> 사례조사 내역 ..... 22
- <표 3-2> ○○리의 일반 현황 ..... 22
- <표 3-3> ○○리 □□마을의 주택별 특성 ..... 25
- <표 3-4> ○○리 △△마을의 주택별 특성 ..... 30

<표 3-5> 최저주거기준에서 제시된 가구구성별 면적 기준 ..... 40  
<표 3-6> 농어촌 주거 관련 핵심 이슈 ..... 45

**제4장**

<표 4-1> 농어촌 주택 정책 이슈별 주요 점검 항목 ..... 47  
<표 4-2> 농촌형 주거기준(안) ..... 50  
<표 4-3> 농촌형 주거 면적 ..... 51  
<표 4-4> 필수 설비 기준 ..... 52  
<표 4-5> 구조·성능 기준 ..... 53  
<표 4-6> 환경·안전 기준 ..... 54  
<표 4-7> 농촌형 주거실태조사 조사항목 ..... 57



## 그림 차례

---

### 제2장

<그림 2-1>	연도별 농어촌 지역 빈집 현황 .....	16
----------	------------------------	----

### 제3장

<그림 3-1>	□□마을의 필지별 주택 현황 .....	23
<그림 3-2>	□□마을의 주택 유형1: 78표준형 농촌주택 .....	24
<그림 3-3>	□□마을의 주택 유형2: 목구조 개량주택 .....	25
<그림 3-4>	△△마을의 필지별 주택 현황 .....	28
<그림 3-5>	△△마을의 주택 유형1: 목구조 개량주택 .....	29
<그림 3-6>	△△마을의 주택 유형2: 경량철골조 신축주택 .....	29
<그림 3-7>	농작업 편의를 고려한 내외부 취사시설 .....	31
<그림 3-8>	주택 외부 화장실에 대한 수요 .....	32
<그림 3-9>	농작업 활동을 위한 외부 공간 .....	33
<그림 3-10>	노인이 이용하기 어려운 농촌 주택 .....	33
<그림 3-11>	주택 구조체의 훼손이나 변형 .....	34
<그림 3-12>	주택의 유형별 구조 .....	35
<그림 3-13>	주택 단열을 높이기 위한 개조 .....	35
<그림 3-14>	난방비 절감을 위한 노력 .....	36
<그림 3-15>	유해한 건축자재를 사용한 농촌 주택 .....	37
<그림 3-16>	방치된 농촌의 공폐가 .....	38



# 제 1 장

---

## 서 론

### 1. 연구의 배경과 목적

#### 1.1. 연구의 배경

농촌 지역에서 이촌·탈농 등 인구 감소 추세에 의해 장기간 진행된 사회적, 인구학적 변동은 농촌의 주택 실정과 주거 여건을 크게 바꾸어놓았다. 농촌 주민들이 고령화되고 가족 형태도 노부부 혹은 독거노인의 1~2인 가구가 대부분을 차지하면서 주택 수요도 변화하였다. 농촌 주택이 노인을 비롯한 주거 약자의 이동과 생활 편의를 적극적으로 보장해야 한다는 주장도 제기되고 있다. 과거 농촌 주택이 대가족으로 구성된 여러 연령대의 가족들이 공동으로 거주하며 생활하는 장소였다면, 현재는 핵가족으로 구성된 특정 연령대와 계층의 주민이 거주하는 개별화된 장소가 되어 가고 있다.

농촌 지역사회에서 젊은 세대수가 감소하고 노령 세대가 증가하면서 인구구조가 크게 변화하고, 주택에 대한 수요도 바뀌었다. 영유아와 청소년 등 미래세대를 양육하는데 필요한 기능은 덜 필요로 하고, 인생의 황혼기를 보내기 위한 수요는 증가하고 있다. 그러나 과거에 지어진 농촌 주택은 대부분이 육체적 기능이 약화된 상태의 요양이 필요한 노인들이 생활하기 어려운 공간이다.

농촌 주택이 제공하는 주거의 질은 도시보다 열악하지만, 물리적, 경제적으로 감내해야 하는 비용은 도시보다 높다. 일례로 난방 문제를 살펴보면, 농촌 주택 거주자들은 도시민과는 달리 집합적으로 설치된 사회 인프라 혜택을 받을 수 없으므로 난방 문제는 개별적으로 해결해야 한다. 게다가 농촌 주택이 물리적 내구연한을 훨씬 넘기면서 주택 단열 기능은 약화되고, 난방비는 증가하고 있다.

농촌 주택은 노후화되거나 공폐가가 되고 있다. 농촌에서 점차 늘고 있는 노후 주택과 빈집 문제는 농촌 지역사회에서 주거수준을 저하시키는 중대한 이슈로 부각된 지 오래다. 농촌 주택이 노후화됨에 따라 주택 구조와 성능은 저하되고 있으며, 농촌 지역에 공폐가가 증가하면서 농촌의 치안과 경관을 크게 훼손하고 있다.

농촌 지역의 주거 현실은 더욱 열악해지고 있으나, 주택을 관리하고 개선할 만한 역량은 점차 약화되고 있다. 열악한 농촌 주거 여건을 농촌 지역사회와 주민들이 개별적으로 해결하도록 방임할 수 없는 상황에서, 국가가 주거복지의 관점에서 감당해야 할 정책 영역은 넓어지고 있다. 국가가 농촌 주거를 개선하기 위한 방안을 적극적으로 마련할 필요성이 제기되는 이유이다.

반면, 정부가 마련한 농촌 주거 개선 대책이 체계적으로 수립되지 못하여, 이를 적극적으로 보완해야 한다는 주장이 제기되고 있다. 현재 국가가 제정한 최저주거기준<sup>1</sup>은 도시주택의 문제점을 개선하는데 초점을 두기 때문에, 농촌의 생활환경과 주거 특성에 의한 농촌 주택의 취약성을 제대로 반영하지 못하고, 이를 개선하기 위한 정책수단과 연계되지 못하다는 비판이 대표적이다(김승중 외, 2016). 또한, 농어촌 서비스기준<sup>2</sup>의 주택 항목은 농어촌 주민들이 최저주거기준 이상의 주택에서 거주하도록 명시하고 있으나, 농촌 지역의 최저주거기준

- 
- 1 최저주거기준은 주거기본법 제17조에 의거하여 제정된 행정규칙으로, 국민이 주거 생활을 영위하는데 필요한 기준으로 국토교통부 장관이 설정하도록 되어 있다.
  - 2 농림축산식품부에서 고시하는 농어촌 서비스기준은 정부가 농어촌 주민들이 제공받아야 할 공공서비스 항목별로 개선해야 할 목표치를 제시하고 있다.

을 도출할 수 있는 구체적인 통계지표가 없어 이를 점검하고 개선할 수 있는 실효성을 잃었다는 점도 지적되고 있다.<sup>3</sup> 다시 말해, 현재의 정책적 한계는 농촌의 주거 실태를 구체적이고 종합적으로 파악할 수 있는 조사수단이 부재하고, 이를 통해 정책 달성 목표과 실행 가능한 정책 수단이 구체적으로 제시되지 못했기 때문이라는 것이다.

〈표 1-1〉 2017년 농어촌 서비스 기준 핵심항목 이행실태 변화(정주생활기반)

단위: %

부문	핵심 항목	국가최소기준	목표('19)	2016	2017	16-17 증감
3. 정주 생활 기반	7) 주택	주민 누구나 최저 주거기준 이상의 주택에서 거주한다.	95	-	-	X
	8) 상수도	주민 누구나 상수도를 통해 깨끗하고 안전한 물을 마실 수 있다.	82	69.3	71.3	↗
	9) 난방	읍지역에서 도시가스를 이용할 수 있다. 도시가스 보급이 어려운 지역에서는 LPG 소형저장탱크 등 난방비 저감 정책을 추진한다.	70	57.0	60.0	↗
	10) 대중교통	마을 내에서 대중교통을 하루 3회 이상 이용할 수 있다. 대중교통 운행이 어려운 지역은 준대중교통 프로그램을 도입한다. 도서지역의 경우 모든 본도에 1일 왕복 1회 이상의 여객선이 운행된다.	100	90.4	88.6	↘
	11) 광대역통합망	농어촌 어디에서나 광대역 통합망을 이용할 수 있다.	90	92.8	96.4	↗

정책이 실효성 있게 추진되려면, 농촌 주거 현실에 입각한 주요 이슈별 문제를 파악하고, 이에 대한 개선 상황을 점검할 수 있는 현실 인식 방안이 마련될 필요가 있다. 이를 위해서 농촌 주거의 세부적인 문제들을 분명히 식별하기 위한 실태조사방안이 마련되고, 이에 입각한 세부적인 달성 기준들이 합리적으로 제시되어야 한다. 이에 이 연구는 농촌 지역의 주거실태에 대한 조사방안을 제시하여 구체적인 현실 인지를 돕고, 농촌형 주거기준 제정을 통한 구체적인 달

3 최저주거기준을 도출하기 위한 통계청 주택총조사가 2015년부터 전수조사에서 표본조사 방식으로 변경되면서, 농촌 주택의 전반적 실태와 시계열적인 개선 상황을 점검하는 수단으로 효력을 잃게 되었다.

성 목표를 제시하여, 실행 가능한 정책 운영 기조를 제도적으로 정착시키기 위한 목적에서 제시된다.

## 1.2. 연구의 목적

이 연구의 목표는 농촌의 주거 여건을 개선하기 위해 농촌형 주거기준을 제정하고, 이를 체계적으로 파악하기 위한 농어촌 주거실태조사 방안을 도출하는 것이다.

## 2. 연구의 범위와 내용

### □ 농촌 주거 실태에 대한 통계 분석 및 사례조사

농촌 주거의 실태를 구체적으로 이해하기 위해 농촌 주택의 주요 이슈를 선정하여 전국 통계 분석 및 사례조사를 수행한다. 우선 주거 관련 전국 통계를 분석하고, 농촌 행정리를 선정하여 농촌 주택의 실태를 구체적으로 점검한다. 이를 통해 농촌 주택의 취약성에 대한 구체적인 이슈를 도출한다.

### □ 농촌형 주거기준의 제정

첫째, 농촌의 주거 여건과 실상을 고려하여 농촌 주거 정책의 구체적인 대응 방안을 정립하기 위해 농촌형 주거기준 설정을 위한 세부 항목과 항목별 기준을 제시한다. 국토부에서 고시한 최저주거기준에 포함된 면적 기준의 적절성과 시설 기준을 농촌 중심의 관점에서 재검토하여 농촌형 주거기준을 수립한다.

둘째, 농촌 지역의 열악한 주거 특성을 파악하기 위해 구조 및 성능, 환경 등의 세분화된 이슈를 도출하고, 항목별로 구체적인 기준을 제시한다.

### □ 농촌형 주거실태조사 실행 방안 제시

농촌형 주거기준에 필요한 농촌 지역의 주거 실상을 구체적으로 파악하기 위한 목적으로 농촌형 주거실태조사의 실행 방안을 제시한다. 조사의 목적별로 구체화된 조사 문항과 구체적인 추진방안을 제시한다.

### □ 농촌 주거 개선 정책 방향 제시

농촌형 주거기준의 제정 및 농촌형 주거실태조사의 도입을 통해 농촌 지역의 주거 개선 정책 방향을 설정한다. 특히 지방분권에 대응하여, 기초 지자체의 농촌 주거 개선을 위한 자체적인 추진체계 설정 방향을 제시한다.

## 제 2 장

---

### 농촌 지역의 주거 실태

농어촌 지역의 주거 실태를 심층적으로 분석하려면 주택과 관련한 각종 통계 자료를 검토할 필요가 있다. 본 장에서는 통계청의 주택총조사 자료를 중심으로 전국적으로 주택 관련된 지표가 어떻게 변화해 왔는지 파악하였으며, 해당 지표들이 농어촌과 도시 지역에서 어떠한 차이를 보이는지 비교·분석하였다. 또한 주택총조사의 표본 20% 조사 자료와 통계청의 농림어업총조사 지역조사 등을 활용하여 농어촌 지역의 주거 환경 실태를 분석하였다.

#### 1. 전국 농촌 주택의 일반 현황

우리나라의 주택 수는 전국적으로 꾸준히 증가 추세다. 인구가 지속적으로 증가하고, 핵가족화와 1인 가구화가 가속화되면서 전체 가구 수가 빠르게 증가했기 때문이다. 2015년의 전국 주택 수는 1,529만 8,087호이며 1975년의 전국 주택 473만 4,169호에 비해 3배 이상 증가하였다. 특히 도시화가 급속하게 이루어지면서 도시 지역에 해당하는 동 지역의 주택 수가 빠르게 증가하였다. 농어촌 지역의 중심지 기능을 수행하는 읍 지역도 도시 지역과 마찬가지로 주택 수가 지속적으로 증가하였다. 반면에 면 지역은 주택 수가 꾸준히 감소하고 있는 추세이다.



〈표 2-1〉 전국 주택 수 변화 추이(1975-2015년)

단위: 호

행정구역별	1975년	1985년	1995년	2005년	2015년
전국	4,734,169	6,104,210	9,204,929	12,494,827	15,298,087
동부	1,809,410	3,349,327	6,562,695	9,577,255	12,116,105
읍부	528,163	796,855	851,456	1,197,599	1,472,965
면부	2,396,596	1,958,028	1,790,778	1,719,973	1,709,017

주: 괄호 안의 숫자는 행정구역별 전체 주택 수 대비 거처종류별 주택 수의 비율.

자료: 통계청 주택총조사 각연도.

과거에는 전국 어디에서나 단독주택이 가장 흔한 주택 유형이었다. 하지만 급속한 도시화 과정에서 많은 수의 단독주택이 아파트로 대체되면서 단독주택 수는 감소하는 추세에 있다. 1975년의 전체 주택 수에서 단독주택 수가 차지하는 비율은 92.6%에 이르렀지만, 2015년에는 24.3%까지 감소했다.

〈표 2-2〉 단독주택 수 변화 추이(1975-2015년)

단위: 호, %

	1975년	1985년	1995년	2005년	2015년
전국	4,381,772 (92.6)	4,719,464 (77.3)	4,337,105 (47.1)	3,984,954 (31.9)	3,712,419 (24.3)
동부	1,546,475 (85.5)	2,137,157 (63.8)	2,210,037 (33.7)	2,044,972 (21.4)	1,859,420 (15.3)
읍부	491,734 (93.1)	694,866 (87.2)	541,858 (63.6)	517,472 (43.2)	514,352 (34.9)
면부	2,343,563 (97.8)	1,887,441 (96.4)	1,585,210 (88.5)	1,422,510 (82.7)	1,338,647 (78.3)

주: 괄호 안의 숫자는 행정구역별 전체 주택 수 대비 단독주택 수의 비율.

자료: 통계청 주택총조사 각연도.

도시 지역의 단독주택 수는 과거부터 꾸준히 감소하였으며 2015년에는 전체 주택 수에서 단독주택이 차지하는 비율이 약 15%에 불과했다. 읍 지역 전체 주택 수에서 단독주택 수가 차지하는 비율도 2015년 34.9%까지 떨어졌다. 읍 지역에서는 더 이상 단독주택이 가장 흔한 주택 유형이 아니다. 면 지역은 단독주택의 수가 감소했지만 전체 주택 수에서 단독주택 수가 차지하는 비율은 2015년에 78.3%로 여전히 높은 수준을 유지하고 있다.

단독주택 유형은 아래의 <표 2-3>에서 확인할 수 있듯이 도시 지역에서는 다가구주택<sup>4</sup>과 영업겸용단독주택<sup>5</sup>이 차지하는 비중이 일반 단독주택<sup>6</sup>보다 높다.

반면에 농어촌 지역은 일반 단독주택이 차지하는 비중이 타 단독주택 유형보다 높은 양상을 보인다. 그리고 도시와 농어촌 지역 모두 일반 단독주택의 수는 지속적으로 감소하고 있으나 최근 다가구주택과 영업겸용단독주택의 수는 증가하고 있음을 알 수 있다.

〈표 2-3〉 단독주택 수 유형별 변화 추이

단위: 호, %

	전체 단독주택		일반 단독주택		다가구 단독주택		영업겸용단독주택	
	2005년	2017년	2005년	2017년	2005년	2017년	2005년	2017년
전국	3,984,954	3,653,375	3,013,905 (75.6)	2,389,796 (65.4)	759,266 (19.1)	831,551 (22.8)	211,783 (5.3)	432,028 (11.8)
동부	2,044,972	1,793,220	1,134,667 (55.5)	705,494 (39.3)	718,307 (35.1)	757,041 (42.2)	191,998 (9.4)	330,685 (18.4)
읍부	517,472	518,665	483,429 (93.4)	433,023 (83.5)	24,305 (4.7)	40,562 (7.8)	9,738 (1.9)	45,080 (8.7)
면부	1,422,510	1,341,490	1,395,809 (98.1)	1,251,279 (93.3)	16,654 (1.2)	33,948 (2.5)	10,047 (0.7)	56,263 (4.2)

주: 괄호 안의 숫자는 행정구역별 전체 단독주택 수 대비 유형별 단독주택 수의 비율.

자료: 통계청 주택총조사 각연도.

- 4 다가구주택은 단독주택의 일종으로, 소유권은 한 사람만이 가질 수 있으나 건물 내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 건물의 연면적이 660㎡이하인 주택을 말한다. 구획마다 방, 부엌, 출입구, 화장실이 갖추어져 한 가구씩 독립하여 생활할 수 있으나 각 구획을 분리하여 소유하거나 매매(분양)하기가 불가능한 주택을 말한다(출처: 통계청 홈페이지).
- 5 주거용 부분과 영업용 부분이 함께 있는 건물 중 주거용 부분이 영업용 부분과 같거나 더 많은 주택을 말한다. 주거용 부분보다 영업용 부분의 연면적이 더 많은 경우는 비거주용 건물 내 주택이다(출처: 통계청 홈페이지).
- 6 통상 1가구가 살림할 수 있도록 건축된 주택을 말한다. 세든 가구가 있어 2가구 이상이 살고 있더라도 방, 부엌, 독립된 출입구, 화장실이 따로 모두 갖추어져 있지 않으면 그 집은 일반 단독주택에 해당된다(출처: 통계청 홈페이지).

농촌 주택의 유형 중에서 아파트<sup>7</sup>가 차지하는 비중이 크게 늘었다. 최근 아파트 수 증가 추세가 둔화되긴 하였으나, 현재 농촌 지역에서도 아파트는 주요 거주공간으로 자리하고 있다. 1975년 전체 주택 중에서 아파트가 차지하는 비율은 1.9%에 불과했다. 그러나 1980년대부터 2000년대 초반까지 도시 지역을 중심으로 아파트 위주의 주택 개발이 활발하게 이루어지면서, 2005년 전국의 아파트 비율이 50%를 넘어섰고, 2015년에는 60.4%까지 증가했다.

〈표 2-4〉 아파트 수 변화 추이(1975-2015년)

단위: 호, %

	1975년	1985년	1995년	2005년	2015년
전국	89,248 (1.9)	821,606 (13.5)	3,454,508 (37.5)	6,626,957 (53.0)	9,234,729 (60.4)
동부	84,177 (4.7)	765,289 (22.8)	3,163,939 (48.2)	5,869,117 (61.3)	8,176,734 (67.5)
읍부	1,192 (0.2)	25,680 (3.2)	184,431 (21.7)	542,611 (45.3)	784,026 (53.2)
면부	3,879 (0.2)	30,637 (1.6)	106,138 (5.9)	215,229 (12.5)	273,969 (16.0)

주: 괄호 안의 숫자는 행정구역별 전체 주택 수 대비 아파트 수의 비율.

자료: 통계청 주택총조사 각연도.

도시 지역의 아파트 수는 과거부터 꾸준히 증가하였으며 2015년에는 전체 주택 수에서 아파트가 차지하는 비율이 67.5%에 이르렀다. 농어촌 지역의 경우도 읍 지역과 면 지역 모두 아파트 수가 증가하고 있다. 특히 읍 지역에서 아파트가 주요 주택 유형으로 자리를 잡으면서 전체 주택 수에서 아파트 수가 차지하는 비율이 2015년에 50%를 넘어섰다. 면 지역도 아파트 수가 꾸준히 증가하고 있지만 아직 20%에도 못 미쳐 주 주택 유형이라고 보기에는 무리가 있다.

연립/다세대주택<sup>8</sup> 수는 과거부터 현재까지 꾸준히 증가했다. 아파트에 비해 증가

7 아파트는 한 건물 내에 여러 가구가 거주할 수 있도록 지은 5층 이상의 영구건물로서, 구조적으로 한 가구씩 독립하여 살 수 있도록 건축된 주택을 말한다. 4층 이하라도 아파트로 허가를 받았으면 아파트로 본다(출처: 통계청 홈페이지).

8 연립주택은 한 건물 안에 여러 가구가 살 수 있도록 지은 4층 이하의 영구건물로서 건축 당시 ‘연립주택’으로 허가받은 주택을 말한다. 2-4층의 빌라, 맨션도 연립주택에 포함된다. 다세대 주택은 한 건물 내에 여러 가구가 살 수 있도록 건축된 4층 이

폭이 크지는 않지만 1975년의 전체 주택 수에서 연립/다세대주택 수가 차지하는 비율은 3.5%에서 2015년에는 14.1%까지 증가했다.

도시 지역 전체 주택 수에서 연립/다세대주택 수가 차지하는 비율은 1990년대에 10%를 넘어섰다. 농어촌 읍 지역은 도시 지역과 유사한 경향을 보이며 2015년에 연립/다세대주택 수의 비율이 10.2%까지 증가했다. 반면에 면 지역은 그 수가 증가하고 있으나 전체 주택 수에서 차지하는 비율은 5%에도 못 미친다.

〈표 2-5〉 연립/다세대주택 수 변화 추이(1975-2015년)

단위: 호, %

	1975년	1985년	1995년	2005년	2015년
전국	164,718 (3.5)	349,985 (5.7)	1,070,528 (11.6)	1,684,563 (13.5)	2,162,985 (14.1)
동부	108,222 (6.0)	293,189 (8.8)	942,002 (14.4)	1,518,181 (15.9)	1,941,347 (16.0)
읍부	24,366 (4.6)	41,055 (5.2)	79,108 (9.3)	111,324 (9.3)	150,477 (10.2)
면부	32,130 (1.3)	15,741 (0.8)	49,418 (2.8)	55,058 (3.2)	71,161 (4.2)

주: 괄호 안의 숫자는 행정구역별 전체 주택 수 대비 연립/다세대주택 수의 비율.

자료: 통계청 주택총조사 각연도.

비거주용 건물 내 주택<sup>9</sup> 수는 1990년대까지 꾸준히 증가하였으나 2000년대에 접어들면서 감소하는 추세이다. 전체 주택 수에서 차지하는 비율은 1.2%로 매우 낮은 수준이다. 유사한 유형의 거주용 주택(다가구주택, 다세대주택, 영업겸용단독주택 등)이 지속적으로 공급되어 나타난 결과로 판단된다. 특히 도시 지역에서 재개발이 활발하게 진행되면서 비거주용 건물 내 주택 수가 빠르게 감소하였다.

9 하의 영구건물로서 건물의 연면적이 660㎡이하이면서 건축 당시 다세대주택으로 허가받은 주택을 말한다. 주택별로 각각 분리하여 등기가 가능하며 매매 또는 소유의 한 단위를 이루는 점에서 단독주택의 다가구주택과 다르다(출처: 통계청 홈페이지).

9 비거주용 건물 내 주택은 비거주용 건물에 사람이 살되, 그 거주 부분이 주택의 요건(방, 부엌, 독립된 출입구)을 갖추고 있는 경우를 말한다. 주거용 면적보다 영업용 면적이 큰 주택이며, 이 경우 주거 부분만 따로 사고팔 수 없어도 주택에 해당된다. 상가, 학원 등 영업을 목적으로 지은 집이지만 살림하는 부분이 주택의 요건을 갖추었으면 비거주용 건물 내 주택이 된다. 사람이 살고 있으나 주택의 요건을 갖추지 못한 거처는 주택 이외의 거처로서 주택에서 제외한다(출처: 통계청 홈페이지).

〈표 2-6〉 비거주용 건물 내 주택 수 변화 추이(1975-2015년)

단위: 호, %

	1975년	1985년	1995년	2005년	2015년
전국	98,431 (2.1)	213,155 (3.5)	342,788 (3.7)	198,353 (1.6)	187,954 (1.2)
동부	70,536 (3.9)	153,692 (4.6)	246,717 (3.8)	144,985 (1.5)	38,604 (1.1)
읍부	10,871 (2.1)	35,254 (4.4)	46,059 (5.4)	26,192 (2.2)	24,110 (1.6)
면부	17,024 (0.7)	24,209 (1.2)	50,012 (2.8)	27,176 (1.6)	25,240 (1.5)

주: 괄호 안의 숫자는 행정구역별 전체 주택 수 대비 비거주용 건물 내 주택 수의 비율.

자료: 통계청 주택총조사 각연도.

주택 이외의 거처<sup>10</sup> 수는 증가하는 추세이다. 판잣집, 비닐하우스, 움막 등의 거처 수는 감소하고 있지만 다른 모든 유형의 주택 이외의 거처 수는 증가했다. 특히 오피스텔과 기타 거처 수가 최근 빠르게 늘어났다. 2015년 도시 지역 오피스텔 수는 2005년에 비해 약 2배 증가하였다. 도시 지역의 1인 가구화가 가속화되었기 때문인 것으로 판단된다. 또한 주택 이외의 거처 수에서 기타 거처가 차지하는 비율이 최근 10년 사이에 상당히 높아졌다. 2005년에는 3.9%(7,283호)에 불과했지만 2015년에는 28.3%(135,909호)까지 증가하여 오피스텔의 뒤를 이었다. 농어촌 지역의 경우 과거와 현재 모두 기타 거처의 비율이 가장 높았으며 그 수도 최근 큰 폭으로 증가했다. 2015년 읍·면 지역에서 주택 이외의 거처에서 기타 거처가 차지하는 비율은 70%를 넘어섰다.

<sup>10</sup> 주택 이외의 거처는 주택의 요건(영구 또는 준영구 건물이면서 부엌과 한 개 이상의 방과 독립된 출입구가 있음)을 갖추지 못한 거처를 말한다. 오피스텔, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사, 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스, 업소의 잠만 자는 방 등이 이에 해당한다(출처: 통계청 홈페이지).

〈표 2-7〉 주택 이외의 거처 수 유형별 변화 추이

단위: 호, %

	전체		오피스텔		숙박업소 객실	
	2005년	2015년	2005년	2015년	2005년	2015년
전국	206,511	607,195	156,769 (75.9)	326,768 (53.8)	4,580 (2.2)	14,342 (2.4)
동부	184,683	479,605	154,433 (83.6)	318,560 (66.4)	3,603 (2.0)	10,307 (2.1)
읍부	7,433	49,554	1,568 (21.1)	5,441 (11.0)	359 (4.8)	1,716 (3.5)
면부	14,395	78,036	768 (5.3)	2,767 (3.5)	618 (4.3)	2,319 (3.0)
	기숙사/특수사회시설		판잣집/비닐하우스/움막		기타	
	2005년	2015년	2005년	2015년	2005년	2015년
전국	9,357 (4.5)	24,861 (4.1)	20,002 (9.7)	6,251 (1.0)	15,803 (7.7)	234,973 (38.7)
동부	5,540 (3.0)	10,846 (2.3)	13,824 (7.5)	3,983 (0.8)	7,283 (3.9)	135,909 (28.3)
읍부	1,367 (18.4)	4,628 (9.3)	1,675 (22.5)	623 (1.3)	2,464 (33.1)	37,146 (75.0)
면부	2,450 (17.0)	9,387 (12.0)	4,503 (31.3)	1,645 (2.1)	6,056 (42.1)	61,918 (79.3)

주: 괄호 안의 숫자는 행정구역별 전체 주택 이외의 거처 수 대비 유형별 주택 이외의 거처 수의 비율.

자료: 통계청 주택총조사 각연도.

## 2. 농촌 지역의 빈집과 노후 주택 현황<sup>11</sup>

2018년 기준으로 우리나라 전체 주택에서 노후 주택(1989년 이전에 지어진 주택)이 차지하는 비율은 20.8%이다<sup>12</sup>. 도시 지역은 18.3%로 노후 주택의 비율

<sup>11</sup> 주택총조사에서 빈집의 정의는 사람이 살지 않는 주택을 말하며 새로 지어 아직 입주하지 않은 주택도 포함한다. 살다가 비워 놓은 집인 경우, 크게 수리하지 않더라도 언제든지 다시 살 수 있는 집만 포함하며 오랫동안 방치된 폐가는 제외한다(출처: 통계청 홈페이지).

<sup>12</sup> 본 연구에서 노후주택의 기준은 신축된 지 30년 이상 된 주택을 노후주택으로 설정했다. 2018년 기준, 1988년 이전 지어진 주택이 해당되지만 통계 편의상 1989년 신

이 낮은데 반해 농어촌 지역은 노후 주택 비율이 29.6%로 높다. 특히 면 지역은 37.9%가 노후주택이며, 최근 아파트 단지가 건설되고 있는 읍 지역에서도 노후주택 비율이 19.9%에 달한다.

〈표 2-8〉 건축 연도별 주택 수(2017)

단위: 호, %

	전체 주택 수	2010년 이후	2000-2009년	1990-1999년	1980-1989년	1979년 이전
전국	17,122,573	3,443,597 (20.1)	4,628,514 (27.0)	5,492,947 (32.1)	1,956,847 (11.4)	1,600,668 (9.3)
동부	13,307,911	2,626,470 (19.7)	3,774,087 (28.4)	4,480,149 (33.7)	1,671,476 (12.6)	755,729 (5.7)
읍부	1,749,920	412,660 (23.6)	483,711 (27.6)	506,013 (28.9)	130,105 (7.4)	217,431 (12.4)
면부	2,064,742	404,467 (19.6)	370,716 (18.0)	506,785 (24.5)	155,266 (7.5)	627,508 (30.4)

주: 괄호 안의 숫자는 행정구역별 전체 주택 수 대비 건축연도별 주택 수의 비율.

자료: 통계청 주택총조사(2017).

농어촌 지역에서 가장 일반적인 주택 유형인 단독주택의 노후화 수준을 중심으로 살펴보면, 단독주택의 경우 전국 모든 지역에서 노후화가 심각하다. 도시 지역과 농어촌 지역 모두 노후 단독주택의 비율이 30%를 초과했으며 면 지역은 40%를 넘어섰다. 또한, 단독주택 빈집의 약 80%(동: 80.0%, 읍: 82.3%, 면: 76.2%)가 1979년 이전에 지어진 단독주택이다. 노후 단독주택일수록 빈집이 될 가능성이 높다는 것도 확인할 수 있다.

축 주택을 포함하였다.

〈표 2-9〉 단독주택 건축 연도별 주택 수 및 빈집(2017년)

단위: 호, %

		전체 단독주택 수	2010년 이후	2000-2009	1990-1999	1980-1989	1979년 이전
전국	계	3,963,072	442,482 (11.2)	502,959 (12.7)	923,706 (23.3)	675,128 (17.0)	1,418,797 (35.8)
	빈집	309,697	6,211	11,700	23,734	26,620	241,432
동부	계	1,863,823	157,403 (8.4)	193,914 (10.4)	462,537 (24.8)	467,507 (25.1)	582,462 (31.3)
	빈집	70,603	615	846	2,775	9,900	56,467
읍부	계	560,283	77,864 (13.9)	77,678 (13.9)	116,710 (20.8)	<b>74,490</b> <b>(13.3)</b>	<b>213,541</b> <b>(38.1)</b>
	빈집	41,618	1,026	1,134	2,303	<b>2,743</b>	<b>34,412</b>
면부	계	1,538,966	207,215 (13.5)	231,367 (15.0)	344,459 (22.4)	<b>133,131</b> <b>(8.7)</b>	<b>622,794</b> <b>(40.5)</b>
	빈집	197,476	4,570	9,720	18,656	<b>13,977</b>	<b>150,553</b>

주: 괄호 안의 숫자는 행정구역별 전체 단독주택 수 대비 건축연도별 단독주택 수의 비율. 진한 글씨는 1989년 이전에 건축된 노후주택을 의미.

자료: 통계청 주택총조사(2017).

농촌 지역의 빈집과 공·폐가 현황은 다음과 같다.<sup>13</sup> 2015년에 78.7%(28,985곳) 행정리에 빈집이 있으며, 빈집이 있는 행정리 중 81.2%(23,516개)가 면 지역에 속한다. 행정리의 빈집 수는 20호 이하가 대부분이다. 행정리별 빈집 수 규모와 관련 자세한 내용은 아래 <표 2-10>과 같다.

<sup>13</sup> 농림어업총조사 지역조사는 농어촌 지역을 대상으로 실시하며 2015년에는 전국 36,792개 행정리의 이장을 대상으로 지역의 정주환경과 관련한 전반적인 사항을 조사했다. 지역조사에서는 일시적 빈집은 조사 대상에서 제외하고 장기간 방치된 공·폐가(주로 단독주택)를 조사하였다.

통계청 주택총조사는 비워 놓은 집이더라도 크게 수리하지 않고 다시 살 수 있는 집만을 빈집으로 집계하였다. 따라서 오랫동안 방치되어 큰 수리 없이는 사람이 살 수 없는 공·폐가를 포함하면 실질적인 단독주택 빈집의 수는 주택총조사에서 집계한 수치보다 많을 수 있다. 이와 관련한 내용은 농림어업총조사 지역조사를 통해서 확인할 수 있다.



〈표 2-10〉 농어촌 지역(읍·면) 빈집 현황(2015년)

단위: 곳, 호

	전체 행정리 수	빈집이 있는 행정리	빈집 1-20호	빈집 21-40호	빈집 41호 이상
합계	37,792	28,958	28,585	318	55
읍부	8,698	5,442	5,345	74	23
면부	28,094	23,516	23,240	244	32

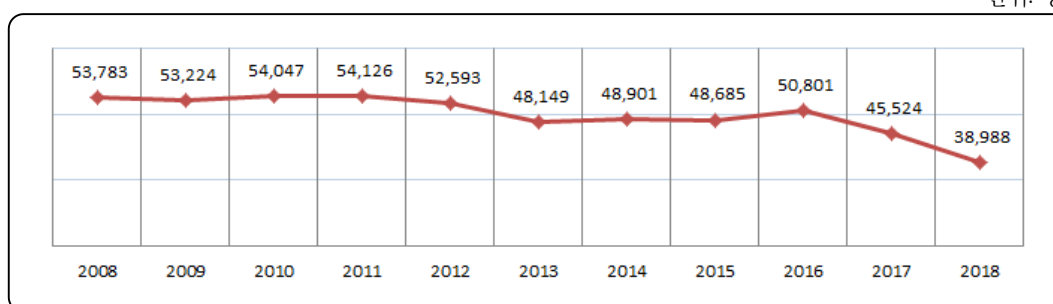
주: 농림어업총조사에서 정의하는 빈집은 주택총조사에서 정의하는 빈집과 다르다. 여기서는 장기간 방치되어 철거 및 큰 수리가 필요한 공·폐가를 의미한다.

자료: 통계청 농림어업총조사(2015).

빈집 중에서도 문제가 되는 폐가 현황을 자세히 파악하기 위해 농식품부의 전국 농촌 빈집실태조사<sup>14</sup>를 살펴보면, 2018년 전국의 농촌 빈집은 38,988채로 전년도에 비해 14.7%(45,524채)가 감소했다. 빈집이 감소한 이유는 여러 가지가 있지만, 매년 정부 사업으로 7천여 채를 정비하는 것도 요인이다. 전국 농어촌 빈집 수는 농촌 주민의 고령화와 과소화로 주택 수요가 줄어들면서 2016년까지 매년 비슷한 규모의 빈집이 발생하였으나, 최근 3년간 빈집이 감소하는 추세이다.

〈그림 2-1〉 연도별 농어촌 지역 빈집 현황

단위: 동



자료: 농식품부 농촌 빈집실태조사(2018)

<sup>14</sup> 농식품부는 매년 전국적으로 농촌빈집실태조사를 실시하여, 주택총조사에서는 나타나지 않는 공폐가를 확인하고 관리하고 있다. 조사 대상은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 않은 빈집이다. 빈집은 철거형과 활용가능형으로 구분한다.

전국 빈집 38,988동 중에서 유형별로 활용 가능 여부를 살펴보면 철거가 필요한 집은 71.3%(27,797동)이고 수리하여 활용 가능한 빈집은 약 28.7%(11,191동)이다. 그러나 활용 가능한 빈집 중 소유주가 수리 후 활용에 동의하는 집은 단 2.2% 수준으로, 대다수(82%)는 빈집을 철거하거나 활용하는 것에 동의하지 않았다. 정부가 빈집 정비 사업을 실행하더라도 현재로서는 사업을 추진할 수 있는 빈집은 전체 빈집 중 18% 이내로 예상된다.

〈표 2-11〉 농어촌 지역 빈집 실태조사(2018년)

단위: 동

구분	계 (A+B)			철거형(A)			활용가능형(B)		
	계	동의	부동의	소계	동의	부동의	소계	동의	부동의
빈집 (동)	38,988	7,016	31,972	27,797	6,152	21,645	11,191	864	10,327
점유비	(100)	(18.0)	(82.0)	(71.3)	(15.8)	(55.5)	(28.7)	(2.2)	(26.5)

자료: 농식품부 농촌 빈집실태조사(2018)

### 3. 농촌 주택의 주거 여건

통계청 주택총조사의 표본 20% 조사 자료를 통해 농어촌 지역의 주거 시설 현황을 파악하였다. 382,217호의 주택을 대상으로 하였으며, 부엌, 화장실, 목욕시설, 수도시설<sup>15</sup>, 난방시설 등을 조사하였다.

<표 2-12>에서 확인할 수 있듯 도시와 농어촌의 주택 시설은 현대화되었으나, 농촌 지역에서는 열악한 시설을 보유한 주택 비율이 상대적으로 높게 나타났다.

<sup>15</sup> 수도는 크게 3가지로 분류하는데 급수인구 5,000명 이상을 상수도라 하고, 5,000명 이하 100명 이상의 수도를 간이 수도라 하고 기숙사·사택 등 100명 이하에 공급하는 자가용 수도를 전용 수도라 한다.

2015년 주택총조사자료를 통해 농어촌과 도시의 여건을 비교해보면, 농어촌 주택시설이 도시에 비해 크게 열악하다. 농어촌 주택 중에 재래식 부엌 시설이 설치된 비율은 1.8%(읍 0.8%, 면 2.1%)로 도시(0.5%)보다 높다. 재래식 화장실이 설치된 비율도 5.5%(읍 2.1%, 면 6.9%)로 도시(0.8%)보다 높으며, 목욕시설이 없는 주택 비율은 4.2%(읍 2.3%, 면 5.8%)로 도시(1.4%)와 비교하여 차이가 크다.

〈표 2-12〉 주택 시설(부엌, 화장실, 목욕시설, 수도시설) 현황(2015년)

단위: 호, %

구분	계	부엌			화장실		
		입식	재래식	없음	수세식	재래식	없음
전체	382,217	378,748	3,223 (0.8%)	246	373,966	8,227 (2.2%)	24
동부	273,750	272,240	1,322 (0.5%)	188	271,516	2,219 (0.8%)	15
읍부	31,507	31,250	248 (0.8%)	9	30,837	668 (2.1%)	2
면부	76,960	75,258	1,653 (2.1%)	49	71,613	5,340 (6.9%)	7
구분	계	목욕시설			수도시설		
		있음	없음	상수도	간이 수도	전용 수도	없음
전체	382,217	373,165	9,052 (2.4%)	347,902	24,993 (6.5%)	5,868 (1.5%)	3,454 (0.9%)
동부	273,750	269,857	3,893 (1.4%)	271,841	737 (1.4%)	881 (0.3%)	291 (0.1%)
읍부	31,507	30,785	722 (2.3%)	29,485	1,292 (4.1%)	443 (1.4%)	287 (0.9%)
면부	76,960	72,523	4,437 (5.8%)	46,576	22,964 (29.8%)	4,544 (5.9%)	2,876 (3.7%)

주: 괄호 안의 숫자는 행정구역별 전체 표본 수 대비 해당 항목별 표본 수의 비율  
 자료: 통계청 주택총조사(2015)

국토부 주거실태조사(2017년)에서 조사된 주택 난방 및 단열 실태를 살펴보면, 농촌 주택의 21%는 조금 불량하거나 불량한 상태로 조사되었으나, 도시 주택은 15.2% 정도였다. 또한 도시 주택은 대부분 지역난방(14.0%) 혹은 개별난방에 의한 도시가스(71.3%)로 난방을 해결하는데 반해, 농어촌 주택은 대부분 기름보일러에 의존하고 있으며(48.4%), 전기(13.7%), 연탄(3.8%), 화목(4.7%)으로 난방을 해결하는 비율도 높았다. 농촌진흥청의 농어업인 복지실태조사(2017)에서도 농어촌에서 사용하는 난방시설의 종류로는 대부분이 기름보일러에 의존하고 있으며(48.4%), 전기보일러(12.3%), 지역난방(6.2%), 화목보일러(5.3%), 프로판가스(LPG) 보일러(3.5%), 연탄보일러(2.3%), 중앙난방(1.4%) 순이었다. 특히 읍지역과 1990년대 이후 신축/건축한 주택에서 도시가스 비율이 높은 반면, 1980년대 이전 건축물, 단독주택에서 기름보일러, 화목보일러, 전기보일러의 사용이 상대적으로 높았다.

농림어업총조사 지역조사 자료로 농어촌 행정리별 주거 인프라 수준을 확인하면, 전체 행정리 중 36.6%는 여전히 일반 상수도를 통해 물을 공급받지 못하고 있었으며, 간이수도와 전용수도를 사용하고 있다. 또한 하수도와 도시가스 공급 시설은 설치되지 않은 행정리가 더 많았다. 하수처리시설이 없는 행정리는 전체 행정리의 51.2%로 절반을 넘었으며 도시가스가 설치되지 않은 행정리의 비율은 99%로 거의 모든 행정리가 도시가스를 공급받지 못하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 주택들은 주로 기름, LPG, 전기, 연탄, 화목 등을 사용하고 있었다.

〈표 2-13〉 난방시설 유형

단위: %

구분		중앙 난방	지역 난방	도시가스 보일러	기름 보일러	화목 보일러	LPG 보일러	전기 보일러	연탄 보일러	기타
읍/면	읍	1.2	11.3	<b>49.6</b>	21.4	2.6	5.4	6.4	1.4	0.7
	면	1.6	2.3	16.6	<b>50.0</b>	7.3	2.0	16.8	2.9	0.4
주택건축 및 신축 년도	1960년대 이전	0.6		1.4	<b>70.0</b>	10.8	0.35	10.6	5.7	0.5
	1970년대	0.1		2.4	<b>71.2</b>	5.5	0.1	14.9	5.4	0.4
	1980년대	0.7		10.6	<b>66.0</b>	4.0	3.1	13.7	1.8	0.2
	1990년대 이후	1.8	8.9	<b>41.6</b>	24.5	4.7	4.1	12.2	1.6	0.7

자료: 농촌진흥청 농어업인 복지실태조사(2017)

이러한 농어촌의 난방환경을 개선하기 위한 방안으로써 주민들은 도시가스 등 저렴한 난방원 공급(43.9%)에 대한 수요가 가장 높았으며, 노후화된 난방시설 개/보수 비율(35.6%)이 뒤를 이었다. 특히 비아파트 거주층에서의 도시가스 등 저렴한 난방원 공급 비율이 높은 것으로 조사되어 주거 인프라 격차를 간접적으로 알 수 있다.

〈표 2-14〉 난방환경 개선 방안

단위: %

구분		노후화된 난방시설 개/보수	주택벽체 단열시공	도시가스 등 저렴한 난방원 공급	겨울철 공동시설 이용	기타
읍/면	읍	36.6	18.1	43.4	1.8	0.1
	면	34.8	18.2	44.4	1.9	0.8
아파트여부	아파트	43.5	18.9	35.5	2.1	0.0
	비아파트	32.5	17.9	47.2	1.7	0.7

자료: 농촌진흥청 농어업인 복지실태조사(2017)

〈표 2-15〉 농어촌 지역 주거 인프라 현황(2015년)

단위: 개

구분	계	상수도				하수도			도시가스	
		상수도	간이수도	전용 수도	없음	공공 하수처리	마을 하수처리	없음	설치	미설치
전체	36,792	23,342 (63.4)	12,174 (33.1)	881 (0.2)	395 (0.1)	13,974 (38.0)	3,982 (10.8)	18,836 (51.2)	3,601 (1.0)	33,191 (99.0)

주: 괄호 안의 숫자는 전체 행정리 수 대비 해당 항목별 행정리 수의 비율

자료: 통계청 농림어업총조사(지역조사 2015)

## 4. 시사점

통계청의 주택총조사와 국토부 주거실태조사 등 주거 관련 여러 조사 자료를 통해 농어촌 지역의 주거 여건을 살펴보았다. 도시로 대표되는 동 지역과 농촌으로 구분되는 읍·면 지역을 비교해 농어촌의 주거 여건과 세부적인 주택 상태

를 객관적으로 제시하였다.

먼저 농어촌 지역은 도시에 비해 단독주택 비율이 높으며, 특히 30년 이상 경과된 노후주택 비율이 높았다. 또한, 신규주택은 더디게 증가하면서, 노후주택과 공폐가 증가 추세는 앞서는 것으로 파악된다. 농어촌에서 고령화, 인구감소가 심화되고 있음을 감안할 때 향후 공폐가 문제는 더욱 심각하게 대두될 것이다.

농어촌 주거 실태를 세부적으로 살펴보면, 농어촌의 개별 주택 시설 및 인프라 여건은 도시에 비해 열악하다는 점을 확인할 수 있다. 농어촌 지역은 상하수도, 도시가스 등 도시에 비해 인프라 시설이 미흡하기 때문에 개인이 감내해야 할 부담으로 전가된다. 이뿐만 아니라, 부엌, 화장실 등 주택 시설을 현대식으로 개선하지 못했거나, 현대식 시설이 설치되지 않은 주택이 도시에 비해 많은 것으로 나타났다. 이는 고령의 농어촌 주민들이 노후화된 재래식 시설을 제때 수리하지 못해 불편을 겪고 있는 상황임을 알 수 있다. 또 노후주택의 단열기능 저하, 기름 보일러 사용 등으로 인해 주거 생활비의 경우 도시에 비해 다소 높은 비용이 소요된다.

종합적으로 농어촌 주거 여건을 살펴보면, 농어촌 주택 거주자 중 최소주거면적 미달 가구 수는 도시에 비해 적지만, 주택 시설과 주거 환경은 농촌이 더욱 열악한 것으로 파악된다. 따라서 농어촌 주택이 지니는 문제점을 이슈별로 진단하여, 농촌 주거의 세부 실태를 구체적으로 파악할 필요가 있다.

## 제 3 장

---

### 농촌 주택의 항목별 여건

본 장에서는 농촌의 주거 여건에 대한 주요 이슈와 문제점을 파악하기 위해 농촌지역 한 곳을 선정하여 현장조사를 실시하였다. 선행연구에서 제시된 농촌의 주택·주거 여건과 관련하여 제기된 이슈와 현장조사에서 나타난 문제점들을 도출하여 농촌의 주거 실태를 좀 더 명확하게 파악하고자 하였다.

#### 1. 사례 마을의 현황

##### 1.1. ○○리의 일반 현황

2017년 기준으로 ○○리 인구는 74명으로 총 43가구가 거주하고 있다. ○○리 인구의 고령화율은 38.2%이다. ○○리 가구 중에서 2005년 이후 도시에서 들어 온 귀농·귀촌가구 수는 8가구로 전체 가구가 전업 혹은 겸업으로 농업에 종사하고 있다. ○○리의 농어업 활동은 대부분 밭농업에 의존하고 있다(박시현 외, 2017). 현재 ○○리의 주택은 몇몇 개별적으로 지어진 주택을 제외하고, 대부분 □□마을과 △△마을, 2곳의 자연마을에 분포하고 있다.

〈표 3-1〉 사례조사 내역

항목	내용	비고
조사 일시	2018년 11월 17~28일	총 3회 방문
조사 지역	○○리 자연마을 2곳	□□마을(본 마을): 총 28채 △△마을: 18채
조사 대상 주택	30채*	주민 거주 주택: 18채 공폐가: 12채

주: ○○리 주택 총 46채 중에서 주택소유자와 연락이 닿지 않거나, 조사를 거부한 주택은 조사 대상에서 제외함.

〈표 3-2〉 ○○리의 일반 현황

항목	내용	비고
인구	82명	남성: 43명, 여성: 37명
가구 수	43가구	1인 독신가구: 20가구, 2인 가구(부부): 14가구
주택 수	52채	
자연마을별 주택수	□□마을	28채
	△△마을	18채
	기타	6채

자료: 인구는 군 통계연보(2017년)를 참조, 가구 수는 박시현 외(2017)를 활용, 자연마을별 주택 수는 연구진 자체 조사(2018년 11월).

### 1.1.1. □□마을의 주거 현황

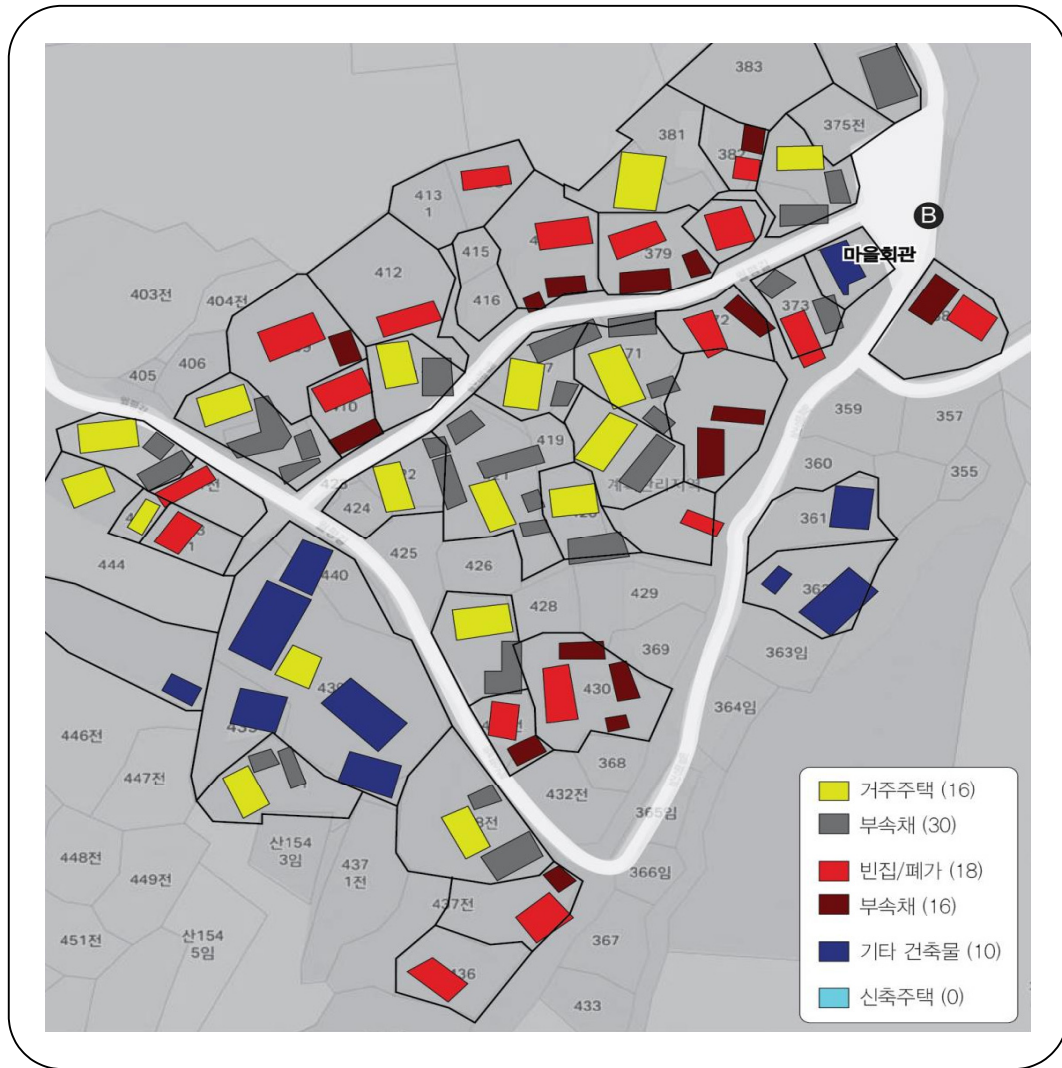
○○리의 본마을인 □□마을은 400여 년 전에 조성된 집성촌으로 과거 건축된 전통주택을 1970~1980년대 새마을운동을 통해 슬레이트지붕을 올리는 등, 시대에 따라 주택을 개조해오면서 현재까지 생활하는 주택이 많다. □□마을은 마을회관이 위치한 마을 입구의 버스 정류장에서부터 완만한 경사 지형으로 이루어져, 주택별로 택지를 평활하게 조성하기 위해 축대를 돌담으로 올리게 되었고, 이를 통해 고유한 마을 경관을 형성하게 되었다.

2018년 11월 조사 결과, □□마을에 건축된 주택 28채 중, 주민이 거주하는 주택 수는 16채이며 공가는 6채, 폐가는 6채이다<sup>16</sup>. 게다가 현재 초고령 1인 가구 비율이 높아 향후 공폐가를 포함한 빈집은 계속 증가할 것으로 예상된다.

<sup>16</sup> 나머지 주택은 제실, 마을회관 등 기타 건축물로 파악된다.



<그림 3-1> □□마을의 필지별 주택 현황



□□마을의 주택 구조는 기붕과 보로 형성되는 목조 주택이 대부분으로, 건축 시기는 1930년대에서 1970년대까지 건축된 주택으로 파악된다.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> 주택별 조사를 실시한 주소지(○○길 \*\*-\*\*, \*\*, \*\*, \*\*)에 건축된 주택 모두 <그림 3-1>에서 제시된 평면도와 유사한 평면을 가지고 있으며, 조금씩 수선되어 있음을 확인하였다.

과거 건축된 주택이 노후화되자 주택의 구조체와 원형 벽체는 보존하면서 주택 외관을 시멘트로 덧발라 외벽을 보강하고, 과거 시공한 슬레이트 지붕을 철거하지 않은 채 합석을 추가 시공하는 등 개조주택 양식이 상당수 파악되었다.

〈그림 3-2〉 □□마을의 주택 유형1: 78표준형 농촌주택



자료: 원기연(1978)의 도면에 □□마을 주택의 사진을 추가하여 재구성,

〈그림 3-3〉 □□마을의 주택 유형2: 목구조 개량주택

1960년대 준공	건축면적 77.0㎡(건축대장 없음)
거주자: 80대 여성(1인가구)	목구조, 흙벽, 함석지붕
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거 개조를 통해 입식 부엌, 수세식 화장실, 개인 정화조 설치</li> <li>• 홑집 구조로 단열을 위해 틈마루 앞에 창호 설치</li> <li>• 기와 지붕에서 함석 지붕으로 개조</li> </ul>	

〈표 3-3〉 ○○리 □□마을의 주택별 특성

번호	공폐가 여부	건축 승인년도	대지면적	본채	별채1	별채2
1	공가	1966	46.28	26.45	19.83	-
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	
2	공가	1960	29.75	29.75	-	-
			-	목조/슬레이트지붕		
3	거주	1977	69.42	46.28	23.14	-
			-	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕	
4	폐가	1941	52.89	36.36	16.53	-
			-	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕	
5	폐가	1941	46.27	36.36	9.91	-
			-	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕	
6	거주	1969	69.41	29.75	19.83	19.83(잠실)
			-	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕
7	공가	1945	72.76	33.1	19.83	19.83(창고)
			-	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕
8	공가	1999	83.5	82.5		
			-	조적조/슬라브		
9	폐가	1935	102.48	39.67	23.14   13.22   16.53	9.92(창고)
			-	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕	흙벽돌조/슬레이트지붕
10	거주	1960	59.55	33.1	26.45	
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	
11	공가	1945	66.11	46.28	19.83	
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	
12	거주	1947	59.5	33.05	26.45	
			-	목조/슬레이트지붕	목조/초가	
13	폐가	1945	29.75	29.75	-	
			-	목조/슬레이트지붕		
14	폐가	1955	13.22	13.22	-	
			-	목조/슬레이트지붕		
15	거주	1940	99.18	-	42.98	29.75   29.75
			-		목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕
16	-	1946	33.1	33.1		
			-	목조/슬레이트지붕		
17	거주	1960	92.56	46.28	36.36	9.92
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕
18	거주	1947	62.85	33.1	29.75	
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	
19	거주	1945	69.42	39.67	29.75	
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	
20	거주	1946	52.93	33.1	19.83	
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	
21	공가	1954	52.9	26.45	26.45	
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	
22	폐가	1955	80.04	41	21.1	17.94
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕
22	폐가	1960	35.7	35.7		
			-	목조/기와지붕		

번호	공폐가 여부	건축 승인년도	대지면적	본채	별채1	별채2
23	민박	2005	94.46	94.46		
			-	블록구조		
	거주	2005	84.09	84.09		
-			일반목구조			
24	거주	1945	49.59	26.45	23.14	
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	
25	거주	2016	77.75	77.85		
			-	경량철골구조		
26	거주	-	약 67		28	
			-	흙벽돌/함석지붕	판넬	
27	거주	-	약 46		15	
			-	목조/기와지붕	-	
28	거주	1960년대	약 71		32	20(참고)
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕

### 1.1.2. △△마을의 주거 현황

△△마을은 산간 지역에 입지한 산촌형 마을로 입구에 위치한 버스정류장에서 시작하여 경사 지형에 따라 주택이 건축되어 있다. 마을에서 500m 떨어진 곳에 대형 송전선로가 지나가고 있어, ‘송전선로 주변지역’으로 지정되어 전기요금 보조를 받고 있다.<sup>18</sup>

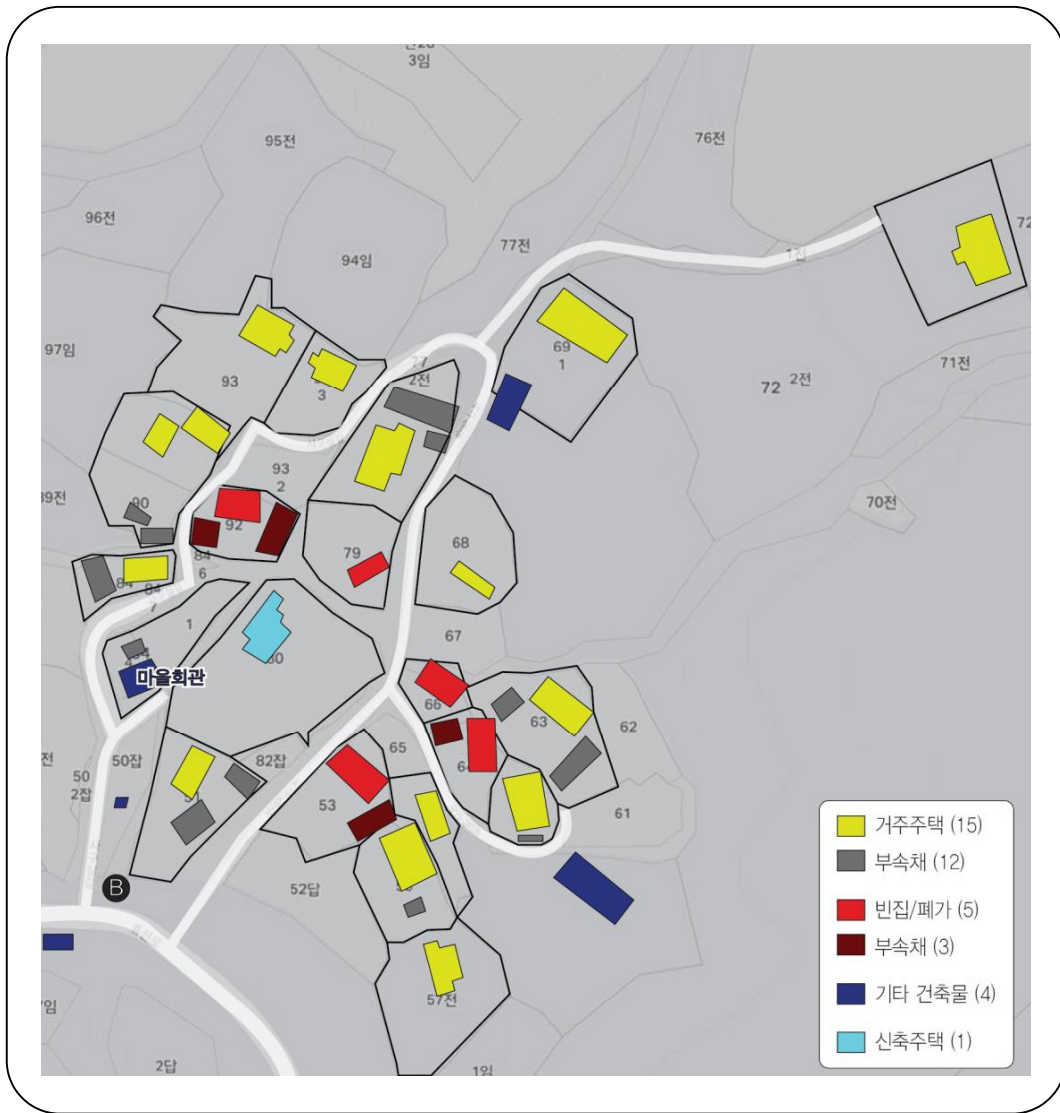
△△마을에 건축된 주택은 총 18채로 파악되는데, 실제 주민이 거주하는 주택은 12채이다. 비교적 최근에 신축된 주택은 6채인데, 예전에 마을에 거주하다가 출향한 주민 혹은 자녀들이 최근 귀농·귀촌하면서 복귀한 경우가 많으며, 신규 정착한 귀촌인들도 1~2가구 있는 것으로 파악된다.

이는 마을 진입로가 다소 불편한 □□마을에 비해, △△마을이 군청소재지까지 이동하기 용이하고, 송전탑이 지나고 있으나 개방적인 경관을 지닌 입지적 특성이 있어 귀촌지로 선호되기 때문으로 파악된다.

<sup>18</sup> 해당 마을은 “송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률”에 의해 “송전선로 주변지역”으로 지정되었으며, 해당 지역에 대한 주민지원사업을 통해 주택용 전기요금 보조를 받고 있다.

△△마을은 과거 건축된 주택은 대부분 목조 주택이지만, 최근 신축되는 주택들은 대부분 경량철골구조 혹은 조적조 구조를 지닌 주택이다.

〈그림 3-4〉 △△마을의 필지별 주택 현황





〈그림 3-5〉 △△마을의 주택 유형1: 목구조 개량주택



The floor plan shows a layout with a living area (방), dining area (부엌), kitchen (화장실), and a storage room (창고). The exterior photos show a traditional wooden structure with a tiled roof and a modern kitchen interior with white cabinets and a refrigerator.

1945년 무렵 준공	목구조/흙벽/기와지붕
거주자 : 80대 여성(1인가구)	건축면적 39.67㎡(주택), 29.75㎡(부속채)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거 개조를 통해 입식 부엌 설치</li> <li>• 증축을 통해 창고, 수세식 화장실, 개인 정화조 설치.</li> <li>• 홑집 구조의 주택으로 단열을 위해 뒷마루 앞에 창호를 설치.</li> </ul>	

〈그림 3-6〉 △△마을의 주택 유형2: 경량철골조 신축주택



The floor plan shows a layout with a living area (방), dining area (거실), kitchen (부엌), bathroom (화장실), and a storage room (창고). The exterior photos show a modern wooden-clad house with a gabled roof and a modern kitchen interior with white cabinets and a refrigerator.

2015년 준공	경량철골조/패널/아스팔트싱글 개인정화조 설치
거주자 : 60대 남성(1인가구)	건축면적 77.19㎡(2LK)

〈표 3-4〉 ○○리 △△마을의 주택별 특성

번호	공폐가 여부	건축 승인년도	대지면적	본채	별채1	별채2
1	거주	1936	76.03	36.36	23.14	16.53
			-	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕
2	공가	1960	100.53	84	16.53	-
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	
3	거주	2015	43.95	43.95	-	-
			-	경량철골구조/패널		
4	거주	1997	84	84	-	-
			-	블록조적조/슬라브		
5	거주	2018	77.19	77.19	-	-
			-	경량철골구조		
6	거주	2000	80.98	80.98	-	-
			-	조적조/슬라브		
7	공가	1942	99.18	42.98	29.75	26.45(정미소)
			-	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕	목조/함석
8	공가	1963	42.97	23.14	19.83	
			-	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕	
9	공가	1967	109.11	26.45	82.65	
			-	목조/기와지붕	벽돌조/슬레이트지붕	
10	거주	1946	95.91	33.1	49.59	13.22
			-	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕	목조/슬레이트지붕
11	거주	2012	79.74	79.74	-	-
			-	벽돌구조		
12	거주	2016	190.85	120.25	-	
			-	일반목구조		
13	거주	1994	75.36	75.36	-	
			-	조적조(블럭)/슬라브		
14	폐가	1941	36.36	36.36	-	
			-	목조/슬레이트지붕		
15	폐가	1945	52.89	29.75	23.14	
			-	목조/기와지붕	목조/슬레이트지붕	
16	거주	1965	19.83	19.83		
			-	목조/슬레이트지붕		
17	거주(계절)	2011	36.36	-	-	36.36(사무소)
			-			일반목구조
18	2주택거주	2011	36.36	-	-	36.36(사무소)
			-			일반목구조



## 2. 농촌 주택의 항목별 여건 분석

### 2.1. 농촌 주민 수요의 변화

#### □ 생활양식의 현대화에 따른 주택 기능 수요의 변화

○○리에 거주하는 총 43가구 중 2세대 이상 가구는 6가구에 불과하며, 1인 독신 가구는 절반에 가까운 20가구이고 2인 부부로 이루어진 가구도 14가구이다. 과거 2세대 이상 대가족이 거주하던 시기에 지어진 농촌 주택들이 가구 특성이 변화하면서 불필요해진 공간이 늘어나고 있다(박시현 외, 2017). 과거에 자녀들이 거주하던 본채 혹은 별채의 방은 방치되거나, 생활용품과 농작물을 보관하는 창고로 사용되고 있다.

○○리의 주택을 조사해보면, 과거 지어진 전통 주택을 개조하여 입식 부엌과 실내 수세식 화장실을 설치한 경우가 대부분이다. 단, 입식 부엌과 실내 수세식 화장실을 설치한 경우라도, 농작업 편의성과 외부 취사를 고려하여 옥외 공간에 별도의 아궁이 등 간이 취사시설과 재래식 화장실을 유지하여 이용을 병행하는 경우가 많은 것으로 조사되었다.

〈그림 3-7〉 농작업 편의를 고려한 내외부 취사시설



입식부엌 설치

주택 마당에 간이 아궁이 설치

○○리의 주택 중에서 아직도 재래식 화장실만 사용하고 있는 주택은 없으며, 대부분 주택에서 수세식 화장실을 설치한 것으로 조사되었다. 단, 주택 본체에 수세식 화장실을 설치하더라도, 과거에 사용하던 실외 화장실을 철거하지 않고 농작업 과정에서 간편하게 이용할 수 있도록 별도 화장실로 이용하고 있는 경우가 많다. 대부분 주택에서 개인 하수처리시설로 정화조를 설치해 놓고 있으나, 대부분 청소하지 않은 채로 방치되어 하천을 오염시킬 위험이 잠재되어 있다.

〈그림 3-8〉 주택 외부 화장실에 대한 수요



#### □ 농작업 편의성 문제

○○리 전체 가구가 농업활동에 참여하고 있으며, 대부분 소규모 생계농으로 종사하고 있다(박시현 외, 2018). 따라서 주민들은 농업활동을 위한 별도 시설을 마련하지 않고 주택을 농작업의 옥외 보조공간으로 활용해왔다. 농작물 보관을 위한 창고, 간이 세척과 농작물 가공을 위한 보조 부엌 등 부속채를 두어 농작업 편의성을 높이거나, 실내에 수세식 화장실과 욕실을 설치한 경우라도, 농작업에 사용하기 위해 옥외 화장실을 없애지 않고 유지하는 경우가 많다.

주로 주택의 별채로 건축된 창고는 농작업의 보조공간으로 활용되거나, 농기계를 비롯한 농작업 도구와 농산물, 땀감을 보관하는 용도로 활용하고 있다. 마

을 주민들이 고령화되고 주택이 노후화되면서 창고가 제대로 관리되지 않고 방치되고 있는 경우가 많이 발견된다.

○○리 주택 중 대부분은 농작물 손질과 취사, 음식 장만 등 가공 활동을 위한 보조 부엌과 아궁이를 두고 있다. 또한 농작업 도중에 간단히 이용할 수 있도록 옥외 재래식 화장실을 없애지 않고 두고 있다.

〈그림 3-9〉 농작업 활동을 위한 외부 공간



#### □ 농촌 노인의 이동·거주 편의 문제

○○리는 중산간 지역에 위치한 산촌의 특성상, 경사진 택지를 평탄하게 만들기 위해 기단부를 두고 있는 경우가 많다. 또한 농촌 주택은 건축 시기를 막론하고 대부분 주택 출입구에 단차를 두고 있으며, 주택 내부에 문지방을 만들어 둔 경우가 대부분이다. 농촌 노인들은 주택의 기단과 단차, 문지방 등 때문에 자유롭게 이동하는데 어려움을 겪고 있었다.

〈그림 3-10〉 노인이 이용하기 어려운 농촌 주택



## 2.2. 농촌 주택의 구조·성능·환경 기능 여건

### □ 주택 노후화에 따른 주택 구조체 불량 및 주요 기능 훼손

○○리 자연마을 2곳에 건축된 주택 총 46채 중 33채는 전통 목조주택이다. 이외에 조적조/슬라브 4채, 경량철골조 2채, 일반 목구조 1채 등이 건축되었다. ○○리에 건축된 주택 유형 중에서 대다수를 차지하는 전통 목조주택은 구조체가 기둥과 보로 구성된 건축방식으로 지어졌으며, 건축 시기는 1930년대에서 1970년대까지 이어졌다. 이 유형의 주택은 기둥과 보 등 구조체와 벽체가 장기간 변형되거나 훼손되어 제 기능을 다하지 못하는 경우가 많다. 주민들은 이러한 주택을 보강하기 위해 벽체에 시멘트를 덧발라 흙벽이 무너지지 않도록 하거나, 기존 목구조에 나무를 덧대는 등 임시방편으로 작업해 놓았다.

이외에도, 최근 경량철골구조 주택을 건축할 때 벽체를 샌드위치 패널<sup>19</sup>로 시공하는 경우가 늘고 있다. 그러나 샌드위치 패널은 품질 여하에 따라 단열과 방화 성능에 큰 차이가 있고, 주택 용도로 부적합하게 제작된 자재가 사용되는 경우가 있어, 이에 대해 적절한 조치를 마련할 필요가 있다.

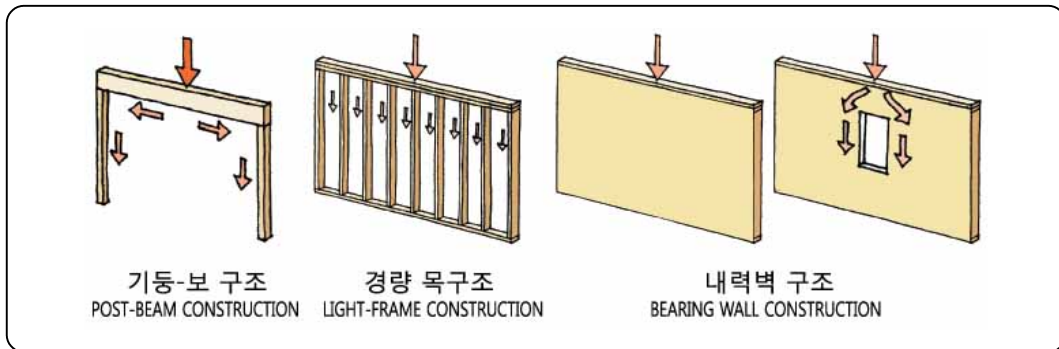
〈그림 3-11〉 주택 구조체의 훼손이나 변형



<sup>19</sup> 샌드위치패널(sandwich panel, 조립식판넬)은 아연도금강판을 페인트로 코팅 처리한 복수의 도장용융아연 도금 강판 사이에 경질 폴리우레탄폼 단열재, 광물섬유 단열재(락울, 그라스울) 및 발포폴리스티렌(PS) 단열재 등을 넣은 복합제품을 일컫는다.



〈그림 3-12〉 주택의 유형별 구조



□ 주택 단열 미비 및 난방 효율 저하

○○리에 건축된 주택의 단열방식과 난방설비를 점검해보면, 과거의 노후주택과 최근 신축주택 간의 단열 성능에 커다란 차이가 발견되었다. 주민들은 과거에 건축된 노후주택의 단열 성능을 보강하기 위해 다양한 방식으로 개조한 이력을 가지고 있다. 각 방에 전통 창호를 없애고 현대식 미닫이 창호를 설치하였으며, 뒷마루 앞에 출입문과 외부창호를 덧붙이거나 시멘트벽을 시공하였다. 한편, 벽체의 단열 성능을 향상하기 위해 과거에 시공된 스티로폼 재질의 단열재가 더 이상 기능을 다하지 못하는 경우가 많다.

〈그림 3-13〉 주택 단열을 높이기 위한 개조



온수 및 급탕 설비는 대부분 부엌과 욕실에 온수를 제공하기 위해 전기를 이용한 급탕설비를 별도로 설치하는 경우가 많았으며, 기름보일러를 통해 급탕과 난방을 해결하는 경우도 있었다.

이러한 단열 기능이 미비한 노후주택에 거주하는 주민 중에서 노인 독거가구의 경우 난방비 부담을 최소화하기 위하여 겨울철 주택내 체류시간을 줄이고 주로 마을회관에서 생활하는 경우가 많으며, 야간에 전기장판을 사용하거나 아궁이를 통한 온돌난방이 가능한 별채에서 주로 생활한다고 응답했다.

〈그림 3-14〉 난방비 절감을 위한 노력



○○리에 2010년 이후에 건축된 신축 주택은 이중창 혹은 시스템 창호를 사용하고 있고, 주택 구조도 과거 지어진 주택이 1열 구조인데 반해, 밀폐된 형태(2열 3~4베이)의 구조로 건축되어 있어, 노후 주택에 비해 주택의 단열 성능 자체는 개선된 것으로 파악된다. 그러나 신축 주택에 거주하는 주민들은 난방 비용이 노후 주택에 비해 크게 차이나지 않는다고 응답했다.

○○리에 최근 건축된 신축주택의 경우에도, 난방 문제에서 크게 자유롭지 못한 것으로 파악된다. ○○리에 최근 이주하여 신축한 귀촌인의 진술에 따르면, 주택이 건축비용을 절감하기 위해 단열성능이 미흡한 샌드위치 패널 등 자재를 사용하면서 난방비 부담이 가중되고, 실내외 온도 차로 인해 벽체에 습기가 차고 곰팡이가 발생하는 문제가 있다고 했다. 또한, 난방비를 절감하기 위해 목재펠릿을 연료로 하는 벽난로를 별도로 설치하여 활용하고 있다고 했다.

### [건축물의 에너지절약설계기준]

- ‘건축물의 에너지절약설계기준’은 ‘녹색건축물 조성 지원법’에 의거하여 국토교통부가 고시한 행정규칙으로, 건축물의 효율적 에너지 관리를 위한 열손실 방지 등 에너지절약 설계 기준 등 사항을 정함.
- 2018년 9월 1일부터 시행중인 개정 ‘건축물의 에너지절약설계기준’의 열관류율 기준, 단열재 두께기준을 설정함
- 2017년 개정·공포된 에너지절약설계기준은 건축물의 효율적인 에너지 수요 관리를 위해 건축물을 신축할 때부터 에너지 절약형으로 설계하도록 하는 지침으로, 이 기준에 따라 건축물의 에너지 절약 성능을 평가해 65점(공공건축물 74점) 이상이면 허가
- 2018년 개정된 기준은 독일 등 선진국 패시브 건축물 수준으로 외벽과 최상층 지붕, 최하층 바닥, 창, 문 등의 단열 성능 강화, 전력 소비를 줄이기 위해 장수명·고효율의 발광다이오드(LED) 조명 설치 때 배점 기준이 강화

### □ 슬레이트 지붕 등 인체 유해 건축자재 사용

○○리에 과거 건축된 노후주택은 대부분 지붕 재료로 기와와 짚을 사용했으나, 1970~80년대 슬레이트 지붕으로 교체하고, 이후 함석 혹은 개량 기와 재질로 재교체하는 등 복잡한 이력을 가지고 있다. 일부 주택은 슬레이트 지붕을 철거하지 않은 채, 상부에 별도 지붕을 추가 설치한 경우도 파악되고 있다.

○○리는 1970년대 이전에 지어진 주택이 대부분을 차지하고 있는데, 자연마을 2곳의 주택 중에서 지붕을 가진 본체는 총 34채다. 그중 슬레이트 지붕 17채, 기와지붕 16채, 함석지붕이 1채로서, 여전히 슬레이트 지붕을 철거하지 않고 사용하고 있는 주택이 절반을 차지한다. 부속채의 경우는 이보다 더 심각하다. 사람이 거주하는 본채 이외에 별채와 창고, 옥외 재래식 화장실 등 부속시설 대부분은 슬레이트 지붕이 대부분 철거되지 않은 채로 남아 있다

〈그림 3-15〉 유해한 건축자재를 사용한 농촌 주택



폐가 부속채의 슬레이트 지붕

슬레이트를 유지한 채 추가로 기와를 올린 주택

본체는 함석지붕이지만, 부속채는 슬레이트 지붕이 잔존하는 주택

## 2.3. 농촌 주거 환경 여건

### □ 지속적으로 발생하는 농촌 공폐가

2018년 11월 현재, □□마을 주택 28채 중에서 공가 6채, 폐가 6채가 있어 전체 주택 중 42.9%가 공폐가이다. △△마을은 전체 주택 18채 중 공폐가는 6채로서 33.3%를 차지하며, □□마을보다 공폐가 상황은 심각하지 않다. ○○리 주민 중에 초고령 노인이 많아 향후 빈집이 증가할 것으로 예상된다.<sup>20</sup>

○○리에 방치된 빈집들은 예전에 사용되던 집기가 쌓이면서 창고로 변질되고 있으며, 주택 내부와 마당에 쓰레기가 투기되고, 잡초가 무성하여 마을 경관에 부정적 영향을 미치고 있다. 또한 주택 벽체와 구조체가 지속적으로 훼손되고 있어 향후 주택 붕괴가 우려된다. ○○리의 빈집들은 마을 경관과 주민의 안전에 부정적인 영향을 미치고 있다.

○○리의 빈집들은 1970년대 이전에 지어진 노후 주택이 대부분으로, 철거되어야 할 폐가가 아니더라도, 귀농·귀촌인 등 새로 정착한 주민들이 거주하기 위해 개보수하려면 상당한 노력을 기울여야 하는 실정이다.<sup>21</sup>

〈그림 3-16〉 방치된 농촌의 공폐가



주민 사망 이후 방치된 공가

장기간 방치된 폐가

구조가 심하게 훼손된 폐가

<sup>20</sup> 현재 마을의 공폐가가 제대로 관리되지 않는 이유를 문의한 결과, 주민들은 대부분 주택을 상속받은 자녀들이 잘 관리하지 않고 방치하고 있기 때문으로 응답하였다.

<sup>21</sup> 한국농어촌공사의 농어촌정보 포털(농어촌 알리미)에 등록된 ○○리의 빈집은 3채다.



### 3. 농촌 주택의 주요 항목별 문제점 및 개선방향

#### 3.1. 농촌 주민의 수요 변화를 반영한 주택 기능 개선

농촌의 인구학적 구조가 변화하면서 주민의 생활양식과 주거양식 또한 변화하고 있다. 농촌은 인구 감소 현상과 65세 인구가 전체 인구의 20%를 넘는 초고령 사회 진입이 동시에 나타나고 있다. 특히 독거노인 가구의 비율이 도시에 비해 농촌이 높다. 2015년 기준 면 지역의 독거노인 비율은 15.5%에 달하는데 반해, 동 지역은 5.1% 수준이다. 이러한 현상은 통계청의 2017년 농림어업 조사를 통해서도 확인할 수 있다. 농가 경영주의 평균 연령은 67세로서, 전체 농가의 41.5%(43만6천 가구)가 70세 이상이며 60대가 31.6%(32만9천 가구) 순으로 나타났다. 농촌의 상당수 가구는 65세 이상의 노인층이며 주로 1~2인 가구로 구성되어 있다.

현재 농촌 가구가 과거 다양한 세대의 구성원들이 함께 생활하던 대가족 구조에서 노인 위주의 1~2인 가구로 변화하면서, 주택의 방 개수에 대한 수요는 줄어드는 반면, 개인별 주거 면적을 확대할 필요성은 커지고 있다. 과거 농촌 주택들은 대가족을 이루는 가구 구성원들에 생활하기 위해 방이 많이 필요했기 때문에, 대청마루를 중심으로 작은 방들이 배치된 형태로 건축되었다. 그러다 보니 현재 농촌 주택은 현행 최저주거기준에서 제시된 최소 주거면적을 대체로 충족하고 있으며, 오히려 과거에 사용되던 방이 비어 있거나 창고 등 다른 용도로 전용된 경우가 많다. 현재 최저주거기준에서 제시된 면적 기준에 따른 최저주거기준은 다음 <표 3-5>와 같다.

〈표 3-5〉 최저주거기준에서 제시된 가구구성별 면적 기준

가구원 수(인)	표준가구구성	실(방)구성	총 주거면적		
			2000년	2003년	2011년
1	1인가구	1K	12	12	14
2	부부	1DK	20	20	26
3	부부+자녀1	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) 7인 가구 이상은 구성비율이 미미하므로 삭제(건설교통부, 2014)

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(거실겸용포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

자료: 최저주거기준 고시(2000, 2003, 2011).

둘째, 농촌 주택은 농업에 종사하던 과거에 농작업이 용이하도록 건축되었으나, 현대에 변화된 농작업 환경을 반영할 필요가 있다. 과거에 비해 복잡하고 전문화된 농기계를 사용하거나, 농작물 건조와 포장 등 별도의 가공공정이 필요한 경우가 생기게 되었고, 비료 등 보관을 위한 창고 수요도 늘었다. 고령화된 농민들의 작업 편의와 건강을 고려한 농작업 환경을 제공해야 하며, HACCP, GAP 등 강화된 농산물 안전관리제도를 위한 위생 및 위해요소 방지 시설도 고려해야 할 필요가 있다. 이러한 변화된 농작업 환경을 고려하여 농촌 주택의 구조와 형태에 대한 기본적인 요건을 갖추거나 개선하는 방안이 모색될 필요가 있다.

현재 제공되는 ‘농어촌주택 표준 설계도’<sup>22</sup>에도 이러한 상황을 일부 고려하여 주거용 본채와 더불어 창고의 평면도를 제공하고 있으나, 농촌 주택이 단순 거주 목적 이외에 농업 활동에 대한 보조 공간으로 활용된다는 점을 좀 더 고려할 필요가 있다.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> ‘농어촌주택 표준 설계도’는 농식품부에서 개발하여 국토교통부 장관의 승인을 받아 제공하고 있다.

셋째, 농촌에서 일반인 한옥형 주택 구조는 2~3단의 기단 위에 본채가 건축되는 등 신체 기능이 저하된 노인들이 이동하거나 생활하는데 다소 불편하게 설계되어 있다. 또한 1950년대를 전후로 건축된 일자형 본채를 가진 주택에 거주하는 경우 뒷마루를 중심으로 방과 방, 부엌이 연결되어 주택에 출입하거나, 주택 내부를 자유롭게 이동하는데 방해받고 있다. 신체 기능이 저하된 노인들이 휠체어, 워커 등 보행보조기구를 이용하여 주택으로 진입하거나, 주택 내부에서 이동하는 데 불편함이 없도록 주택 단차에 대한 개선 방안을 마련할 필요가 있다.

2008년 건설교통부는 ‘노후에 안전하고 쾌적한 주거 만들기’를 발간하여 유니버설 디자인을 적용한 주택을 제시한 바 있다<sup>24</sup>. 2015년 ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률’이 개정된 이후, 편의시설에는 노인들이 일상생활에 불편을 느끼지 않도록 규정이 마련된 데 반해, 주택에는 특별한 기준이 없는 형편이다.

노인들이 거주하는 주택에 적용할 수 있는 유니버설 디자인 요소로는 접근성 향상을 위한 계단 없는 실내 공간, 단차가 없는 출입문, 안전 손잡이대 등이 있으며, 작업의 접근성을 높이기 위해 하부의 낮은 수납장, 키에 맞는 낮은 싱크대 등이 있다. 침실과 욕실의 접근성을 높이기 위한 일직선 구조, 넓은 바닥 공간, 화재경보, 초인종, 밝은 조명 등도 제안된다.

23 선행 연구에서도 농업과 관련한 창고, 외부 화장실, 마당, 텃밭, 정원, 마루 등의 사용률이 높았으며, 별채나 외부 공간에 대해 주민들이 중요하게 인식하고 있는 것으로 분석되었다(윤희정, 2011).

24 유니버설 디자인(Universal Design)은 성별·연령·장애 유무 등에 상관없이 누구나 편리하게 이용할 수 있는 디자인을 의미한다. 유사 개념으로 접근 가능한 환경(Accessible Environment), 무장애 환경(Barrier Free environment) 등이 있다.

### 3.2. 농촌 주택의 구조·성능·환경 기능 보완

농촌의 노후 주택들을 중심으로 구조 및 성능, 환경 기준에 있어서도 문제점이 제기된다. 첫째, 과거에 지어진 농촌 주택 중 상당수가 구조체 불량 및 주요 기능 훼손에 대한 문제를 안고 있다는 점이다. 목구조<sup>25</sup> 흙집 혹은 조적식으로 건축된 농촌 주택은 애초에 주택을 지탱할만한 구조체가 확보되지 않은 경우가 많으며, 내구연한이 지남에 따라 벽체가 기울어지거나 무너지는 등 안전에 문제가 발생하고 있다. 주민들은 외벽에 시멘트를 덧바르거나, 별도의 기둥을 보강하는 등 임시로 조치하는 수준이다.

둘째, 농촌 주택에 여전히 석면 재질 등 인체에 유해한 건축자재가 포함되어 있다. 1970~80년대 새마을운동이 전개되면서 농촌 주택은 대부분 슬레이트 지붕으로 교체하였으나, 1990년대 후반부터 슬레이트 지붕의 석면재질이 유해하다는 문제가 제기된 이후 슬레이트 지붕 교체사업이 추진되었다. 농촌 주택 중에서 본체 지붕은 다른 재질로 교체된 경우가 많으나, 창고와 옥외 화장실 등 별체에 여전히 슬레이트 지붕이 잔존하여 주민 건강을 위협하고 있다.

셋째, 농촌 주민들은 난방 에너지 부담과 주택의 단열 성능 저하로 인해 난방에 어려움을 겪고 있다. 농촌 난방시설은 가스보일러보다는 기름보일러의 사용 비중이 높다. 유류비가 인상되면서 농촌 주택에서 난방비가 생활비에서 차지하는 비중이 도시보다 높다. 농촌 주택의 난방비용을 줄이려면 난방연료 공급 인프라를 개선할 필요도 있지만, 주택의 단열성능 문제가 보다 시급한 이슈로 대두되고 있다. 농촌 주택은 벽체에 단열 처리를 하지 않았거나 단열재를 사용했더라도 시간이 경과하여 제 기능을 다하지 못하는 경우가 많다. 농촌 주택 중 오래된 건축물일수록 단열기능이 미비하다. 단열재가 없는 흙집으로 지었거나, 얇은 샌드위치 판넬 등이 많이 사용되었다. 단열재가 들어갔더라도 단열재의 성능 또한 건축 연한에 따라 감소한다. 최근 완공된 주택의 경우 단열 성능 개선을 위해 시스템 창호를 설치하거나 내외 단열재 사용 등으로 난방비 절감을

<sup>25</sup> 목구조의 주택은 구조체 내부를 흙이나 블록을 채워 완성한 형태가 주를 이룬다.

위해 노력하고 있다. 그렇지만 대다수 농촌의 노후주택은 경제적 부담 등을 이유로 단열 성능을 개선하지 못하고 있다. 주민들이 자구적으로 틈마루에 외부 창호 설치, 창문 교체 등 단열 문제를 해결하기 위해 임시로 조치하고 있으나, 근본적인 문제 해결책으로는 한계가 있다.

### 3.3. 농촌 주거 환경 개선과 연계

도시화, 고령화로 농촌 마을의 공폐가가 급증하고 있으나 이에 대한 대책이 부재한 경우가 많다. 제대로 관리되지 못한 공폐가는 마을 경관을 훼손시키고, 슬레이트 지붕, 재래식 화장실 등이 방치되면서 인체에 유해한 성분이 지속적으로 주민들에게 노출되는 문제를 야기하고 있다. 또한 방치된 환경은 범죄의 위험에도 노출되어 있다.

열악한 사회 인프라 기반도 문제로 제기된다. 농촌의 상수도는 마을 단위의 간이 상수도를 사용하는 비율이 높다. 개별 주택 차원에서 지하수를 식수로 이용하기도 한다. 그렇지만 이러한 상수도 중에는 수질 관리가 되지 않아 음용수 부적합 판정을 받는 경우도 발생한다. 특히 마을에서 거리를 두고 있는 외딴 주택의 경우는 상수도를 설치하는데 소요되는 비용이 많아, 지하수를 사용한다. 지하수는 주변 토양의 오염 정도에 영향을 많이 받게 되는데, 축산폐수·농약·비료 등에서 생기는 오염원은 지하수를 오염시킨다. 오염된 지하수를 섭취하거나 생활용수로의 사용은 주민의 보건·위생에도 영향을 미친다.

상수도만큼이나 공공하수처리시설도 농촌 주택에는 설치되지 않은 경우가 많다. 하수 처리시설이 부실한 주택은 하천이나 인근 토양에 하수를 그대로 흘려보낸다. 정화되지 못한 하수는 환경오염 문제에 노출되어 있다. 개인 정화조를 설치한 가구가 늘어나고 있으나 정화조의 청소는 제때 이루어지지 않는 경우가 많다. 개별 주택의 하수처리시설로 사용되는 정화조 시설의 미비와 관리의 소홀은 농촌 환경을 오염시키는 주요 요인으로 작용한다.

#### 4. 시사점

앞서 통계 지표를 통해 농촌 주거 여건을 살펴보았으나, 현장조사에서 나타난 문제들은 더 세부적이고 다양하다. 농촌 주택 중에서도 창고나 별채 등 부속채는 그동안 통계조사의 범위에 포함되지 않아 실태 파악의 대상에서 제외되어왔지만, 농촌 주민들의 생활에 중대한 영향을 미치고 있음도 확인하였다. 창고나 별채 지붕에 사용되는 슬레이트 재질은 대부분 철거되지 않고 잔존하여 농촌 주민의 안전을 위협하고 있으나, 그동안 정책적 대응 방안이 고려되지 않았다. 인간 생활을 영위하기 위해 기본적으로 공급받아야 하는 난방에너지와 상하수도 등 공공인프라에 대한 지불 비용도 도시에 비해 높다. 농촌의 고령·독거 가구가 증가하고 노후주택과 공폐가가 증가하고 있는 상황에서, 농촌 주민들은 기본적인 주거생활의 수준을 유지하기 위한 부담이 점차 커지고 있다.

본 연구의 제2장과 제3장에서 분석한 내용을 정리하여 농어촌에서 제기되는 주거 핵심 이슈를 종합하면 <표 3-6>와 같이 제시할 수 있다. 농촌 주민 삶의 질을 향상하려면 이러한 이슈들에 대한 보다 구체화된 개선책이 제시될 필요가 있다. 특히 고령 및 독거 가구, 필수 시설(부엌, 화장실, 난방 시설 등)의 개선, 주거 서비스 향상 등이 농촌 주거 정책에서 중요하게 고려해야 할 대상임을 시사한다. 그렇지만 주거 여건을 가늠하는 지표인 국토부의 ‘최저주거기준’에서 제시된 항목들은 농촌 지역의 열악한 주거 여건을 제대로 반영하지 못하고 있다. 도시에 적합한 산정 기준, 질적 지표에 대한 평가 기준 모호함 등 문제점이 꾸준히 제기되고 있다. 이에 본 장에서 도출된 핵심 이슈들을 중심으로 다음 장에서는 농촌형 주거기준을 제정해야 할 필요성과 세부적인 항목을 구체적으로 제안하고자 한다.

〈표 3-6〉 농어촌 주거 관련 핵심 이슈

대응 분야	핵심 이슈
농촌 주민의 주거 수요 변화	농촌 주민의 일상생활을 위한 주택 기본 시설 요건
	농촌 주민의 경제활동 편의성
	고령 노인, 장애인 등 농촌 주거 약자의 이동·이용 편의성
농촌 주택의 구조·성능·환경 기능 보완	농촌 주택의 구조 안전성
	농촌 주택의 기능성(단열, 난방, 환기, 채광 등)
	주택 위해요소 관리(석면재 등 인체 유해 재질 사용)
농촌 주거 환경 개선	농촌 상하수도 인프라
	농촌 주택의 재난·화재·치안 안전성
	농촌 공폐가 정비

## 제 4 장

---

# 농촌형 주거기준 제정 및 주거실태조사 방안

### 1. 농촌형 주거기준 제정의 필요성과 방향

#### 1.1. 농촌형 주거기준 제정의 필요성

최근 농촌 주민 고령화와 마을 과소화로 노후주택과 빈집이 증가하면서 농촌의 주택 실정과 주거 환경은 악화되고 있다. 반면, 최근 농촌을 새로운 삶의 정착지로 고려하는 귀농·귀촌인들이 증가하면서, 쾌적하고 안전한 주택 수요는 크게 증가하고 있다. 농촌 주거생활의 열악한 현실과 이상 사이의 괴리는 여전히 크다. 민간시장에 맡기거나 지역사회에서 자치적으로 해결하기 어려운 농촌 주택의 취약성 문제를 국가를 비롯한 공공 부문에서 관리하고 개선할 방안을 향후 중요한 정책 이슈로 다룰 필요가 있다.

반면, 농촌 주택 문제를 실질적으로 개선할 수 있는 정책 수단은 이슈별로 구체화되지 않은 형편이다. 농촌의 주거 환경 정비는 농촌 주택의 실태를 구체적으로 점검할 수 있는 조사체계가 마련되지 않았으며, 이슈별로 대응할 수 있는 세부 정책수단 또한 미비하다. 향후 농촌형 주거기준 제정을 기점으로 정책적으로 대응할 수 있는 이슈 영역을 점진적으로 확대할 필요가 있다.

농촌형 주거기준(안)을 설정하기 위해 농어촌 주택의 이슈별로 정책적으로



대응할 필요가 있는 주요 점검 항목은 다음 <표 4-1>과 같이 제시할 수 있다. 아래 제시된 점검 항목은 농촌 주거 정책에서 다루어야 할 정책 영역을 포괄하고 있다. 그러나 현재까지 정책적 이슈로 부각되지 않았거나, 행정력의 한계, 구체적인 정책 수단의 부재 등 이유로 모든 항목이 농촌형 주거기준에 포함되기는 힘들다. 향후 농촌 주택 정책이 점진적으로 구체적인 정책수단을 갖추어 가면서, 중장기적으로 농촌형 주거기준도 포함되는 점검 항목을 단계적으로 확대시켜 나갈 필요가 있다.

전 장에서는 농어촌의 주거 현황을 살펴보고, 농촌 주거의 취약성을 이슈별로 검토하였다. 이 장은 이미 도출한 농어촌 주택의 세부 이슈에 따라 농촌형 주거기준을 제정하기 위한 구체화된 항목을 제시하고, 이에 대한 기준을 제시한다. 또한, 농어촌 주거기준에서 제시된 세부 항목을 점검할 수 있는 수단으로 농어촌 주거실태조사 추진 방안을 제시한다. 이 조사를 통해 농촌형 주거기준(안)의 세부 항목별 실태를 점검하고, 향후 정책 방향을 설정할 수 있도록 지원한다.

<표 4-1> 농어촌 주택 정책 이슈별 주요 점검 항목

주제	이슈	주요 점검 항목	농촌형 주거기준 포함 여부
농촌 주민의 주거 수요 대응	주택 기본 시설 요건	■ 주택 내부에 전용 입식부엌, 수세식 화장실 및 목욕시설 등 주택의 기본시설이 설치되어 있으며, 기능이 적절히 수행되고 있는가?	포함
	경제활동 편의성	■ 농업인이 거주하는 농촌 주택은 농작물 수확, 보관, 가공 등 농작업 활동이 적절히 수행되도록 편의를 제공하는가?	추후 반영 검토
	주거약자 이동·이용 편의성	■ 고령 노인과 장애인 이 휠체어, 보행보조기구 등으로 주택에서 이동하거나 거주하는데 편의가 제공되는가?	추후 반영 검토
농촌 주택의 물리적 기능	주택 구조 안전성	■ 주택의 기둥, 벽체 등 주요 구조체가 주택을 구조적으로 안전하게 지탱하는가? ■ 주택 지붕이 온전히 형체를 유지하고 있으며, 방수, 치양, 단열 등 지붕 본연의 기능을 충실히 수행하는가? ■ 주택 외부에서 빗물이 실내로 유입되거나, 주택의 구조체와 내장을 심각하게 훼손하지 않는가?	포함
	주택 기능성	■ 주택 내부의 환기, 채광, 방음 성능은 양호한가? ■ 주택이 제공하는 단열성능은 적절한 성능을 보장하는가?	포함

주제	이슈	주요 점검 항목	농촌형 주거기준 포함 여부
		<ul style="list-style-type: none"> <li>주택의 난방비용은 주민의 경제적 여건을 고려할 때 적절하게 부담할 수 있는 수준인가?</li> </ul>	추후 반영 검토
	주택 위해요소 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>과거 슬레이트 지붕을 비롯한 석면 자재가 주택 대지 내의 모든 주택과 부대시설에서 완전히 제거되었는가?</li> </ul>	포함
		<ul style="list-style-type: none"> <li>주택에 인체에 유해한 내장재가 사용되지 않았는가?</li> </ul>	추후 반영 검토
농촌 주거 환경 여건	농촌 상하수도 인프라	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택에 깨끗한 물이 지속적으로 원활히 공급되고 있는가?</li> <li>개인하수처리시설(정화조)는 적절히 설치되어 기능은 문제가 없는가?</li> </ul>	포함
	재난·화재·치안 안전성	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택이 화재, 홍수, 산사태, 석축 붕괴, 환경오염 등 상시적인 재해·재난 위험에서 안전한가?</li> <li>주택의 방범 상태는 양호한가?</li> </ul>	포함
		<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 출입구까지 소방차, 앰뷸런스 등 응급차량이 접근할 수 있는가?</li> </ul>	추후 반영 검토
	농촌 공폐가 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>농촌 빈집 소유주가 빈집을 적절한 수준으로 관리하고 있는가?</li> <li>폐가가 발생할 경우에 적절히 철거되고 있는가?</li> </ul>	추후 반영 검토

주: 표에서 굵게 표시된 내용은 본 연구에서 제시하는 농촌형 주거기준의 세부 항목으로 포함

## 2. 농촌형 주거기준(안) 제정 방안

### 2.1.1. 농촌형 주거기준(안)의 취지와 내용

농촌형 주거기준은 농촌 주민들이 주거 영역에서 누려야 하는 최소한 삶의 질 수준을 국가가 보장하기 위한 목적으로 제정된다. 이에 이 기준은 국가가 농촌 주거생활 개선을 위해 개입할 필요가 있는 정책 영역을 발굴하고, 이에 대한 구체적인 개선수단을 구축하기 위한 기본적인 근거로 활용된다. 농촌형 주거기준은 전 장에서, 농촌 주거 이슈별로 도출된 세부 항목별로 구체적인 기준을 제시한다.

농촌형 주거기준은 정책적 우선순위와 현실적인 제도적 여건을 고려하여 의무기준과 권고기준으로 구분하여 제시한다. 이 중에서 필수적으로 준수할 필요가 있는 항목을 의무기준으로 설정하고, 정책적으로 중요하지만 관련된 정책수단이 정비되지 못했거나 새롭게 이슈로 부각된 영역은 권고기준으로 제시한다. 농촌형 주거기준 도입 초기 단계에서 의무기준을 농촌형 주거기준(안)으로 제시하면서, 향후 기준 개정을 통해 권고기준을 점차 포함시키는 등 단계적으로 개선되도록 한다.

농촌형 주거기준의 대상이 되는 농촌 주택은 행정구역 상 읍·면 지역에 건축된 단독주택 중 다중·다가구 주택이 아닌 주택으로 한정한다. 국토부에서 제시한 최저주거기준은 도시와 농촌을 통틀어 전국 주택이 최소한도로 제공해야 할 일반 기준이므로, 농촌 주택도 기본적으로 국토부 최저주거기준의 적용 대상이 된다. 그러나 현행 최저주거기준이 전국 주택에 적용되는 보편적인 기준을 제시하다보니 주택면적 등 일부 기준 외에 실효성 있는 항목을 도출하지 못하며, 특히 농촌 주택이 지니는 취약성과 문제점을 개선하기 위한 실질적인 조치를 마련하는데 한계가 있기 때문에 별도의 농촌형 주거기준으로 보완하려는 것이다.

농촌 지역에 건축되었다 하더라도, 아파트를 비롯한 공동주택, 단독주택 중

에서 다중·다가구 주택은 국토부가 제정한 최저주거기준의 적용을 받도록 하고, 농촌 주택 대다수를 차지하는 유형인 단독 주택에서 발생하는 취약성 항목을 중점적으로 점검하도록 한다.

다음에 제시된 <표 4-2>는 본 연구에서 제시하는 농촌형 주거기준(안)이다. 농촌형 주거기준(안)은 크게 최소주거면적 및 필수설비기준, 구조·성능·환경기준으로 구분된다.

<표 4-2> 농촌형 주거기준(안)

분류		농어촌 최저주거기준 항목		현행기준 대비 관계	
최소주거면적	<표4-3> 참조	의무기준	※ [부록3] 참조	현행 최저주거기준 준수	
필수설비기준	입식부엌	의무기준	1. 본채로 활용되는 주택 내부에 전용 입식부엌이 설치되어야 한다.	현행 최저주거기준 준수	
	상수도 및 지하수 시설	의무기준	2. 전용 입식부엌에 먹는 물 기준에 적합한 식수가 상수도 혹은 지하수로 공급되어야 한다.	현행 최저주거기준 보완	
	하수도시설	의무기준	3. 개인하수처리시설(정화조)이 설치되어야 한다.	현행 최저주거기준 보완	
	화장실 및 목욕시설	의무기준	4. 본채로 활용되는 주택 내부에 전용 수세식 화장실 및 목욕시설이 설치되어야 한다(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖추어도 된다).	현행 최저주거기준을 따름	
구조·성능기준	구조기준	구조강도	권고기준	5. 건축시기가 30년 이상 되었을 경우, 주택 안전진단을 받아야 한다.	현행 최저주거기준 보완
			의무기준	6. 기둥, 벽체 등 주택의 주요 구조체가 파손되거나 변형되어서는 안된다.	현행 최저주거기준 보완
	방수	권고기준	7. 지붕, 천장, 벽 등에서 누수가 발생하여 실내에 유입되거나 주택 구조체를 변질, 손상시키면 안된다.	현행 최저주거기준 보완	
		환기	의무기준	8. 방, 거실, 주방, 욕실별로 환기를 위한 창호가 한 개 이상 설치되어야 하며, 고유한 형상을 유지해야 한다.	현행 최저주거기준 보완
	성능기준		권고기준	9. 모든 창호는 정상적으로 개폐가 가능해야 하며, 벽 등 장애물에 막히지 않고 원활히 환기되어야 한다.	현행 최저주거기준 보완
		난방 및 단열	권고기준	10. 주택의 난방 효율 개선을 위해 벽체에 기본 단열성능을 충족하는 단열재를 사용해야 한다.	현행 최저주거기준 보완
환경·안전기준	환경기준	대기오염	권고기준	11. <b>실내 오염물질방출 기준</b> 을 준수하는 건축자재를 사용해야 한다.	현행 최저주거기준 보완 (기준법령 준수)
		유해재질 사용	의무기준	12. 슬레이트 지붕 등 석면이 함유된 건축자재를 사용하지 말아야 한다.	현행 최저주거기준 보완
	재해·재난기준	해일, 홍수	의무기준	13. 홍수범람위험구역, 재해위험지구, 수해상습지에 위치하지 말아야 한다.	추가 제시 (기 구역설정)
		산사태, 절벽 붕괴	의무기준	14. 급경사지와 붕괴위험지역에 위치하지 말아야 한다.	추가 제시 (기 구역설정)
	안전기준	화재발생 시 피난구조 및 설비	의무기준	15. 가정용 소화기, 경보형 화재감지기가 적법하게 설치되어야 한다.	추가 제시 (기준법령 준수)
		재난 대응 주택 접근성	권고기준	16. 의료, 화재, 재난 구호 등 응급상황발생 시 응급차량이 주택 주출입구까지 진입이 가능해야 한다.	추가 제시

주: 의무기준은 음영 처리

농촌형 주거기준 중에서 농촌 주택의 주거 면적에 대한 항목은 <표 4-3>과 같다. 가족 형태에 따른 주거 면적은 농촌 주택의 특성에 구애받지 않는 항목이므로, 국토부의 최저주거기준을 준용하도록 한다. 농촌 주택의 주거 면적은 농촌형 주거실태조사를 통해 가구구조 및 세대원을 조사하고, 해당 건축물대장의 설계 면적을 파악하여 산출한다.

<표 4-3> 농촌형 주거 면적

농어촌 최저주거기준 항목				도출방식	비고	기준유형
가족형태	가구원(인)	실(방)구성	최소주거면적(m <sup>2</sup> )	건축물대장 농촌형 주거실태조사 (가구구조 및 세대원)	* 현행 최저주거기준을 따름	의무기준
1인 가구	1	1 K	14			
부부	2	1 DK	26			
부부+자녀1	3	2 DK	36			
부부+자녀2	4	3 DK	43			
부부+자녀3	5	3 DK	46			
노부모+부부+자녀2	6	4 DK	55			

설명: 최소 주거 면적은 침실 분리 기준, 표준가구 구성에 따른 국토부의 최저주거기준을 따름.

농촌형 주거기준 중에서 필수 설비 기준은 <표 4-4>와 같다. 농촌 주택의 전용입식부엌 및 수세식화장실, 목욕시설의 설치, 식수 공급, 개인하수처리시설(정화조) 설치에 대한 항목에 대한 기준을 설정하였다. 필수설비기준은 대체적으로 주택의 최소 기능 요건에 초점을 두고 있는 현행 최저주거기준을 따르되, 상수도 및 지하수 시설, 하수도 시설 요건의 경우 상하수도 공급인프라가 열악하고, 개인 혹은 마을 단위 공급에 의존하는 농촌 지역의 특성을 반영하여 현행 기준을 보완한다.

해당 항목별 조사방법은 다음과 같다. 농촌형 주거실태조사를 통해 조사자가 개별 조사대상인 주택의 상황을 면접 대상자의 응답을 반영하여 파악하도록 한다. 특히, 주거실태조사를 통한 가구별 응답 외에 지자체 행정자료를 병행 검토해야 할 항목도 있다. 항목②의 ‘먹는 물 기준에 적합한 식수 공급 여부’ 및 항목③의 ‘개인하수처리시설(정화조)의 설치 여부’는 지자체 행정조사를 1차 조사 출처로 활용하고, 가구별 응답 내용을 반영하여 파악한다.

〈표 4-4〉 필수 설비 기준

농어촌 최저주거기준 항목	도출 방식	비고	기준유형
1. 본채로 활용되는 주택 내부에 전용 입식부엌이 설치되어야 한다.	농촌형 주거실태조사		의무기준
2. 전용 입식부엌에 먹는 물 기준에 적합한 식수가 상수도 혹은 지하수로 공급되어야 한다.	농촌형 주거실태조사 지자체 행정조사	* 먹는물 기준: 먹는물관리법 제5조 제3항 및 환경부령에 정한 기준(먹는물 수질기준 및 검사 등에 관한 규칙 - 환경부령 제684호, 별표1)	의무기준
3. 개인하수처리시설(정화조)이 설치되어야 한다.	농촌형 주거실태조사 지자체 행정조사	* '하수도법' 및 동법 '시행령 제24조 및 별표 1-5'의 개인하수처리시설의 설치기준을 적법하게 준수하였는지 여부 - 일일 오수발생량 2㎡ 이하인 경우(대부분 농촌주택에 해당) 정화조 설치 의무	의무기준
4. 본채로 활용되는 주택 내부에 전용 수세식 화장실 및 목욕 시설이 설치되어야 한다(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖추어도 된다).	농촌형 주거실태조사	* 전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우 포함	의무기준

농촌형 주거기준 중에서 구조·성능 기준은 <표 4-5>에서 정리하였다. 해당 유형은 '구조기준', '성능기준'의 2가지 유형으로 세분화하였다. 구조·성능 기준에 해당하는 항목별 점검은 주거실태조사를 통해 개별 주택의 해당 실태를 파악하여 이루어진다.

구조기준 유형은 노후주택 및 단독주택 비율이 높은 농촌 주택의 특성을 반영하여 구조강도 및 방수 세부 요건으로 분류하며, 현행 최저주거기준을 보완한 항목을 제시한다. 구조강도 요건은 항목⑤와 항목⑥에 해당한다. 권고기준인 항목⑤는 '건축시기가 30년 이상 되었을 경우, 주택 안전진단을 받아야 한다.'는 점을 제시하고, 주거실태조사를 통해 해당 여부를 점검하도록 한다.<sup>26</sup> 항

<sup>26</sup> '건축법' 시행령 제23조의7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검)에 의하면, 사용 승인 후 20년 이상이 지난 등 "소규모 노후 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물"에 대해 허가권자는 안전점검 대상 건축물이라는 사실과 안전점검 실시 절차를 미리 알리고, 안전점검 업무를 수행할 수 있도록 되어 있다.

제35조 ③항에 의하면, '허가권자는 제2항에 따른 점검 대상이 아닌 건축물 중에서 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 직권으로 안전점검을 할 수 있고, 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 안전점검을 요구할 수 있으며, 이 경우 신속한 안전점검이 필

목⑥의 의무기준으로 ‘기둥, 벽체 등 주택의 주요 구조체가 파손되거나 변형되어서는 안된다.’를 제시하고, 주거실태조사에서 해당 여부를 점검하도록 한다. 방수 요건은 항목⑦은 권고기준으로 ‘지붕, 천장, 벽 등에서 누수가 발생하여 실내에 유입되거나 주택 구조체를 변질, 손상시키면 안된다.’로 설정한다.

성능기준 유형은 세부적으로 환기 요건과 난방·단열 요건으로 구분된다. 환기 요건에 대한 기준은 항목⑧ 및 항목⑨에 해당하는데, 이중 항목⑧인 ‘방, 거실, 주방, 욕실별로 환기를 위한 창호가 한 개 이상 설치되어야 하며, 고유한 형상을 유지해야 한다.’를 의무 기준으로 제시한다. 난방·단열 요건은 신축 농촌 주택의 경우에 대한 권고 기준으로 제시되는데, 행정규칙인 ‘건축물의 에너지절약설계기준’에 따른 단열체 사용요건을 준용한다.

〈표 4-5〉 구조·성능 기준

농어촌 최저주거기준 항목		도출 방식	비고	기준유형	
구조기준	구조강도	5. 건축시기가 30년 이상 되었을 경우, 주택 안전진단을 받아야 한다.	농촌형 주거실태조사	* '건축법' 시행령 제23조의7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검)에 의한 안전점검 실시	권고기준
		6. 기둥, 벽체 등 주택의 주요 구조체가 파손되거나 변형되어서는 안된다.	농촌형 주거실태조사		의무기준
	방수	7. 지붕, 천장, 벽 등에서 누수가 발생하여 실내에 유입되거나 주택 구조체를 변질, 손상시키면 안된다.	농촌형 주거실태조사		권고기준
성능기준	환기	8. 방, 거실, 주방, 욕실별로 환기를 위한 창호가 한 개 이상 설치되어야 하며, 고유한 형상을 유지해야 한다.	농촌형 주거실태조사		의무기준
		9. 모든 창호는 정상적으로 개폐가 가능해야 하며, 벽 등 장애물에 막히지 않고 원활히 환기되어야 한다.	농촌형 주거실태조사		권고기준
	난방·단열	10. 주택의 난방 효율 개선을 위해 벽체에 기본 단열성능을 충족하는 단열재를 사용해야 한다.	농촌형 주거실태조사	* 신축 농촌 주택의 경우 '녹색건축물 조성 지원법' 상 행정규칙인 '건축물의 에너지절약설계기준'에서 제시된 [별표1] '지역별 건축물 부위의 열관류율표'를 충족하는 단열체 사용	권고기준

요한 때에는 안전점검에 드는 비용을 지원할 수 있다.’

농촌형 주거기준 중에서 환경·안전 기준은 <표 4-6>에서 정리하였다. 해당 유형은 ‘환경기준’, ‘재해·재난기준’, ‘안전기준’의 3가지 유형으로 세분화하였다.

환경기준 유형은 세부 유형으로 대기오염 및 유해재질 사용 기준을 제시한다. 대기오염 기준으로 항목⑪과 항목⑫이 해당되는데, 이중 항목⑫인 ‘슬레이트 지붕 등 석면이 함유된 건축자재를 사용하면 안된다.’를 의무 기준으로 제시한다.

재해·재난 기준은 항목⑬ ‘홍수범람위험구역, 재해위험지구, 수해상습지에 위치하지 말아야 한다.’와 항목⑭ ‘급경사지와 붕괴위험지역에 위치하지 말아야 한다.’를 의무 기준으로 제시한다. 특히 해당 기준에 제시된 재해·재난 위험지구의 경우, 홍수범람위험구역과 재해위험지구, 수해상습지는 수자원공사<sup>27</sup>에서, 급경사지와 붕괴위험지역은 국민안전처<sup>28</sup>에서 관리되고 있어, 읍·면 지역 중 주택 필지가 해당 구역에 포함되어 있는지 여부를 조사하여 제시한다.

안전기준의 경우, 화재 대응 항목은 의무 기준인 항목⑮ ‘가정용 소화기, 경보형 화재감지기가 적법하게 설치되어야 한다.’로 설정하고, 재난 대응 주택 접근성 항목은 항목⑯ ‘의료, 화재, 재난 구호 등 응급상황발생 시 응급차량이 주택 주출입구까지 진입이 가능해야 한다.’는 권고 기준으로 제시한다.

<표 4-6> 환경·안전 기준

농어촌 최저주거기준 항목		도출 방식	비고	기준유형	
환경기준	대기오염	11. 실내 오염물질방출 기준을 준수하는 건축자재를 사용해야 한다.	농촌형 주거실태조사	* 건축자재의 오염물질 방출 기준(실내공기질 관리법 시행규칙의 별표5)	권고기준
	유해재질 사용	12. 슬레이트 지붕 등 석면이 함유된 건축자재를 사용하면 안된다.	농촌형 주거실태조사 지자체 행정조사	* 지붕, 벽체 등이 슬레이트로 마감되어 있는지 확인	의무기준
재해·재난 기준	해일, 홍수	13. 홍수범람위험구역, 재해위험지구, 수해상습지에 위치하지 말아야 한다.	국가수자원관리종합정보시스템(수자원공사)	* 국토교통부/한국수자원공사 고시 홍수범람위험구역, 재해위험지구, 수해상습지 등	의무기준

27 홍수범람위험구역과 재해위험지구, 수해상습지는 수자원공사에서 관리하는 ‘국가수자원관리종합정보시스템’에서 확인이 가능하다.

28 급경사지와 붕괴위험지역에 대한 정보는 국민안전처가 관리하는 ‘공공데이터포털’에서 확인할 수 있다.



농어촌 최저주거기준 항목		도출 방식	비고	기준유형	
산사태, 절벽 붕괴	14. 급경사지와 붕괴위험지역에 위치하지 말아야 한다.	공공데이터포털(국민안전처)	* 급경사지 재해예방에 관한 법률 상의 급경사지, 붕괴위험지역	의무기준	
안전기준	화재 대응	15. 가정용 소화기, 경보형 화재감지기가 적법하게 설치되어야 한다.	농촌형 주거실태조사	* 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률의 제8조(주택에설치하는소방시설)에 의거하여 대통령령으로 정하는 소방시설	의무기준
	재난 대응 주택 접근성	16. 의료, 화재, 재난 구호 등 응급 상황발생 시 응급차량이 주택 주 출입구까지 진입이 가능해야 한다.	농촌형 주거실태조사	* 농어촌 주택의 재난 대응 열악한 접근성 반영	권고기준

### 3. 농촌형 주거실태조사 실행 방안

농촌형 주거기준에서 제시된 농촌 주택의 세부 항목별 실태를 구체적으로 파악하여 정책적으로 대응하려면, 농촌의 주거 실태에 대한 별도의 구체적인 조사체계가 도입될 필요가 있다. 현재 농촌의 주거 현황에 대한 정보 출처는 대부분 지자체 차원에서 진행되는 행정조사에 의존하는 형편으로, 조사를 수행하는 행정리 이장들의 역량이나 자의적 판단 등 주관적 요인에 의해 작성될 여지가 많고, 조사 지침과 기준이 세부적으로 설정되지 않아 조사 결과를 신뢰하기 어렵다는 한계가 있다. 따라서, 농촌형 주거기준을 제정하려면, 항목별 실태를 파악하고, 이에 바탕을 두고 세부 항목별로 지속적으로 점검할 수 있도록 실태 조사가 설계될 필요가 있다.<sup>29</sup>

앞서 밝힌 것처럼, 농촌형 주거실태조사는 농촌 지역(읍·면 부)에 건축된 주택을 대상으로, ① 가구원 면접조사를 통한 ‘주택 및 주거 환경 조사’ 부문과 ② 조사원이 해당 주택의 실태를 직접 파악하는 ‘공폐가 조사’ 부문으로 이루어진다<표 4-7>.

이 중에서 ‘주택 및 주거 환경 조사’는 해당 주택에 거주하는 가구주(혹은 배우자)를 대상으로 농촌형 주거기준을 설정하고, 기초 지자체가 자체적으로 주거 개선 사업을 추진하는데 필요한 현황 자료를 확보하기 위한 목적으로 수행한다. 농촌형 주거기준에서 제시된 세부 항목에 대한 기준을 도출하기 위해, 주택 방 개수와 면적, 주택 설비의 형태와 종류, 용도 등 주택 일반 현황과 더불어, 주택 구조·성능·환경 기준 항목을 조사한다.

다음으로 ‘공폐가 조사’는 직접 주민이 실제 거주하지 않는 공폐가를 대상으로, 해당 주택의 전반적인 관리 상태와 활용 가능한 수준을 조사원이 직접 파악한다. 이를 통해 기초 지자체가 농촌 공폐가의 정비 및 활용 방안을 수립하는데 필요한 기본적인 현황 정보를 제공하도록 한다.

<sup>29</sup> 농촌형 주거실태조사의 구체적인 조사 내용은 <부록 1>에서 제시하였다.

〈표 4-7〉 농촌형 주거실태조사 조사항목

조사 분류	조사 항목	세부 내역
응답자 기본 사항	성별 및 연령, 거주지, 소득수준, 가구 구성 및 가구원 등	
주택 및 주거 환경 조사	주택 건축 연도	노후주택일 경우, 안전진단 실시 여부
	거주 기간	
	주택 점유 형태	
	소유권 분리 여부	
	주택 종류 및 형태	주택종류: 단독주택, 다가구/다세대주택 등 주택형태: 한옥, 철근콘크리트조 등 지붕재료
	주택 및 대지의 면적과 기능	대지면적 및 대지활용 본채, 별채, 부대시설의 면적 및 활용실태
	주택 설비의 사용 형태 및 종류	부엌, 화장실, 목욕시설, 출입구, 난방시설, 취사연료 등
	주택의 기능별 상태	방수, 환기, 채광, 방음, 단열, 응급차량접근성, 화재 안전성, 방범 상태
	주택 활용 목적	
	주택 증개축 여부 및 수리 내역	
	난방 사용 기간	
	월평균 난방비	
	난방환경 개선 수요	
	주택의 상수도 종류 및 품질	
	하수처리 방식	
	주거 환경 피해	
	공폐가 조사	주택 방치 기간
주택 외관 및 전반적 관리 상태		
주택 구조체 변형 및 훼손 정도		기울기가 있는 지붕, 평슬라브 지붕 등
공폐가 주택 및 대지의 활용 의향		
공폐가 개보수 수요		

조사 체계는 시·군 단위 기초 지자체 차원에서 수행하도록 자체적인 조사단을 구성하여 매년 조사를 수행하는 방안을 검토할 필요가 있다. 시·군 단위 조직은 중간지원조직(마을만들기지원센터 등) 혹은 농어촌 주거 개선 활동을 수행하는 관련 지역사회조직에 주거실태조사가 가능한 별도 팀을 구성하고, 인건비를 지원하는 방안을 고려할 수 있다.

본 연구에서 제시하는 농촌형 주거실태조사가 농촌 주거 개선 사업을 뒷받침

하는 실질적인 정책 수단으로 활용되려면, 향후 수립될 계획협약 제도에 농촌형 주거실태조사의 가이드라인을 포함하는 방안을 고려할 수 있다. 농촌 주거 개선과 관련된 농촌지역개발사업의 정책 효과를 제고하기 위한 대안으로, 농촌형 주거실태조사의 수행 의향 혹은 이행 여부를 사업 선정의 기준으로 설정하는 방안이 검토될 필요가 있다. 농촌형 주거실태조사 추진 관련 가이드라인이 계획협약 제도의 협약 항목 중 하나로 제시된다면, 이는 농촌 주민이 누려야 할 주거의 필수조건을 지자체가 자체적으로 점검·관리하도록 제시하는 유용한 정책 수단이 될 수 있다.

#### 4. 시사점

농촌형 주거기준을 제정한다는 것은 앞서 밝혔듯, 국가가 농촌 주민이 주거 부문에서 옹당히 누려야 할 최소 수준의 삶의 질 기준을 제시하고, 모든 농촌 주민들이 이러한 기준 이상의 주거 여건에서 생활하도록 정책을 구체화한다는 의미를 지닌다. 따라서 현재 정책적 대응의 한계를 고려하면서도 향후 농촌 주거 정책을 점진적으로 개선하기 위한 방향과 과제가 제시될 필요가 있다.

국가가 농촌 주거 개선 정책을 정립하려면 중앙정부와 지자체가 각자의 역할을 구체적으로 설정하고, 서로 협력적으로 대응할 필요가 있다. 우선, 중앙정부의 역할은 농촌 주거 정책을 수립·운영의 주체로서, 중앙정부와 지자체 차원의 역할을 명확히 규정하고, 재조정하는 것이다. 중앙정부는 지방분권에 대응하여 지자체가 농촌 주거 정책을 수립하여 운영하도록 구체적인 가이드라인을 제시하고, 계획협약 제도 등을 통해 지자체의 정책 운영을 직간접적으로 지원한다.

다음으로, 시·군 지자체는 농촌 주거 개선과 관련된 지역사회 주체들과 협력하여 농촌 지역의 주거 실태를 체계적으로 점검하고, 지역 여건을 반영한 주거개선정책을 추진하는 등 자율적인 정책실행 능력을 배양할 필요가 있다. 농촌 주거 여건을 개선하려면, 지역 단위에서 농촌 주거 정책의 체계적 수립과 지역사회의 협력적 노력이 연계되어야 한다.

국가 차원에서 중앙정부와 지자체 간의 정책 공조를 원활히 하려면, 농촌형 주거기준에 입각한 지자체 고유의 주거 정책 수립을 중앙정부-지자체 간 ‘계획협약’의 세부 항목 중 하나로 제시하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 지방분권을 통해 향후 농어촌 지자체 차원에서 자체적인 정책 실행 능력이 증시될 것으로 예견되는 상황이다. 이에 농촌형 주거기준은 농어촌 지자체가 세부 주거 항목별 달성 목표에 따라, 농촌 주거의 취약성을 개선·점검하도록 하여 정책 역량을 배양하도록 한다.

농촌형 주거기준이 지자체의 농촌 주거 정책 수립과 실행 과정에 효과적으로 활용되려면 다음과 같은 방안이 병행될 필요가 있다.

첫째, 현재 농어촌 서비스기준에서 핵심 항목으로 설정되어 있는 주거 항목을 지자체 선택 항목으로 변경하여, 지자체 차원에서 자체적으로 관리하도록 한다.<sup>30</sup> 다시 말해, 지자체가 농촌형 주거기준에서 제시된 세부 항목(의무기준 8개, 권고기준 8개) 중에서 지자체의 주거 여건에 맞는 항목을 자율적으로 선택하여, 활용할 수 있도록 유도하는 것이다.

둘째, 농촌형 주거실태조사에 대한 실행방안을 제시하여, 농촌형 주거기준을 도출하는 지표로 활용하고, 이외에도 지자체 차원의 주거 정책을 수립하는 기초자료로 활용되도록 한다. 이에 중앙정부는 지자체가 농촌형 주거실태조사의 자체적인 추진기반을 마련하도록 유도하고, 주거조사가 가능한 전문인력 양성 및 주거조사조직 육성 등 지원 방안을 다각도로 마련할 필요가 있다.

셋째, 향후 농어촌 지자체가 농촌형 주거기준에 대한 지속적인 달성 정도를 자체적으로 점검하도록 하고, 이에 입각하여 주거 개선 정책을 수립하도록 가이드라인을 제시한다. 일반농산어촌개발사업 등 농식품부의 지역개발사업 중에서 농촌 주거 개선 혹은 기초생활인프라 관련 사업 예산을 지원할 경우, 해당 시·군 지자체의 주거실태조사 수행을 지원 기준으로 제시하는 방안도 검토할 수 있다.

넷째, 농촌형 주거기준은 정부가 추진하는 공동생활홈, 빈집 활용 대책, 지역 사회의 자율적인 주거 개선 활동 지원 등 다양한 정책과 유기적으로 연계되어 추진될 필요가 있다. 농촌 빈집을 활용한 임대주택 공급 등 대책 수립이 필요할 경우, 해당 빈집의 리모델링 시 농촌형 주거기준을 준수하도록 하거나, 주거협동조합 등 민간 주도 주거복지 부문의 사회적 기업을 지원할 경우, 농촌형 주거기준 개선 여부를 정책적 지원의 근거로 활용할 수 있다.

<sup>30</sup> ‘농어촌 서비스 기준 핵심항목’의 ‘⑦ 주택 항목’의 수준을 연속적으로 진단할 수 있는 통계 수단이 사라졌기 때문에 국가 차원에서 지속적인 개선 상황을 파악하고 정책적으로 대응하기 어려운 상황으로 변했다. 또한 향후 지방분권이 진전됨에 따라 지방에서 주거 정책에 대한 역할이 커지리라 예상된다. 따라서 농어촌 서비스기준의 주거 항목은 지자체 서비스기준으로 관리할 필요가 있다.

## 제 5 장

---

### 결 론

#### 1. 농촌형 주거기준 제정의 의미와 시사점

앞서 제시된 농촌형 주거기준(안)은 농촌 주민에 대한 최소한의 주거생활의 기준을 담고 있다. 이는 국가가 농촌 주택의 난방, 구조, 안전 등 농촌 주거 생활에 처한 문제점을 구체적으로 인식하고, 항목별 주거 여건을 개선할 수 있도록 정책 방안을 제시할 수 있는 토대를 마련한다는 점에서 의미가 있다. 다시 말해, 농촌형 주거기준은 농촌 주거 정책이 농촌 주민과 주택의 주거 여건을 반영하여 시급히 대응해야 할 정책적 우선순위가 무엇이고, 정책 주체가 달성해야 할 목표가 어떻게 설정되어야 하며, 이를 구체적으로 추진하기 위한 방식과 수단이 무엇인지 구체화하는데 도움을 준다.

반면, 농촌형 주거기준 자체를 제정하고 공포하는데 그치게 된다면, 농촌 주민들의 열악한 주거 여건을 개선하는데 한계가 있을 수밖에 없다. 농촌형 주거기준에서 제시된 구체적인 항목을 구체적으로 점검하기 위한 통계조사방안이 마련되고, 이를 지속적으로 개선하고 보완할 수 있는 정책수단이 정비되어야 정책의 실효성이 개선될 수 있기 때문이다. 이와 더불어, 농촌 주거 개선에 관

련된 정부 부처와 지자체 등의 다양한 정책을 연계하고 조정하려는 노력이 병행되어야 함은 물론이다.

이외에도, 농촌형 주거기준의 제정과 이에 근간을 둔 정책수단이 농촌 주거 개선 정책의 전체를 구성하는 모든 요소가 아니라는 점도 이해할 필요가 있다. 위에서 밝혔듯, 농촌형 주거기준은 대한민국 국민으로서 응당히 누려야 할 주거생활의 최저 수준을 유지하기 위해 국가가 대응해야 하는 최소주의적 접근 방식을 반영한다. 반면, 농촌 지역이 국민들에게 농촌다운 생활에 대한 다양한 기회를 보장하고, 농촌 주거에 대한 혁신적 실험과 실천의 장소로 자리매김하려면, 농촌형 주거기준에 의한 최소주의적 접근방식이외에도 다양한 농촌 주거의 대안적 정책 또한 선제적으로 제시될 필요가 있다.

이러한 논의를 종합하면, 중장기 방향으로, 농촌 주거 정책은 두 트랙으로 운영 방향을 설정할 필요가 있다. 첫 번째는 농촌형 주거기준 제정 중심으로 최소 수준의 삶의 질 보장을 위한 주거 복지 차원의 정책 트랙이다. 이는 농촌의 사회적 최소 수혜자에 대한 기본적인 주거 생활을 국가가 보장한다는 의미가 있다. 이외에도 두 번째 정책 트랙으로서, 농촌 주민의 웰빙을 향상하고, 대안적 생활양식을 창출하기 위한 방향이다. 다음 장에서는 이러한 문제 의식에 입각하여 농촌 주거 정책 영역에서 구체적으로 제시될 필요가 있는 향후 과제를 제시하고자 한다.



## 2. 농촌 주거 정책의 향후 방향과 과제

이 장에서는 정부의 농촌 주거 정책이 다루어야 할 정책 방향을 설정하고, 향후 점진적으로 정책 수단을 마련해야 할 내용을 제시하고자 한다. 향후 농촌 주민들이 다양한 대안적인 생활양식을 추구하도록, 농촌 주택의 경관 요소 강화, 농촌 노인과 장애인의 불편 없는 주거생활을 위한 유니버설 디자인 도입, 기후변화 대응 저에너지·자원순환형 농촌 주택 기준, 농작업 활동에 최적화된 농업주택모델 등이 그것이다.

### □ 노인, 장애인 대상 유니버설 디자인 반영

초고령 노인과 장애인이 이동하고 거주하기 편리한 주택에 대한 수요도 증가하고 있다. 향후 농촌 지역에 도시 은퇴자를 위한 노후 주택 수요는 더욱 증가하리라 예상된다. 농촌 주택은 단독 주택 비율이 높기 때문에, 주택 출입구의 단차와 주택 내부의 문지방 등 노인과 장애인이 이동하는데 장애가 되는 요인을 관리할 필요가 있다.

노인과 장애인이 휠체어, 이동보조도구 등으로 불편함 없이 이동하도록 문턱을 제거하거나 통로 폭과 욕실공간을 확보하는 등 농촌 신축 주택 대상 무장애 주택 설계 권고 지침 및 기존 주택 대상 무장애 주택 개조 지침을 제시하도록 한다. 이를 통해 노인과 장애인이 거주하는 주택에 대해 무장애 설계 기준을 준수하도록 향후 농촌형 주거기준의 관리 항목으로 반영할 필요가 있다. 농촌형 주거실태조사에도 초고령 노인과 장애 주민의 주택 내 이동 및 생활 편의성에 대한 사항을 지속적으로 점검하고, 향후 농촌 주택 정책에서 강화해 나갈 필요가 있다.

### □ 농촌 주택의 농업활동 편의성 증진

농촌 주택은 농촌 살림살이에서 여전히 중요한 역할을 담당하는 농업 활동의

장소이기도 하다. 애초 농촌 주택에서 마당과 창고, 옥외 화장실 등 세부 공간 요소들은 농작업 활동의 편의를 고려하여 조성되었으며, 현재에도 이러한 필요는 여전하다. 최근 비농업 경제활동에 종사하는 농촌 주민이 증가하면서 그 필요성이 줄어들기는 했지만, 농업인이 거주하는 농촌 주택에 대해 선택적으로 농작업 활동 편의성에 대한 점진적 항목을 마련할 필요가 있다.

향후 정책적 대응 방안으로, 최근 농촌 지역에서 요청되는 농업활동 편의성이 농촌 주택 요소에 반영될 필요가 있다. 다시 말해, 농촌 주택은 농작물 생산과 가공, 포장, 농가체험 등으로 다면화된 농업활동을 담는 농업 장소로서 그 기능을 고려하여 꾸준히 보완되어야 한다.

#### □ 단열 및 난방성능 문제 해결

지역이 활력을 잃어가면서 과거에 건축된 주택 중 상당수는 노후화되거나 공폐가로 변했다. 농촌 주택이 노후화되면서 주거 수준은 도시보다 열악해졌지만, 주택 관리와 수선, 난방 등 감내해야 하는 비용은 증가하고 있다. 석면이 함유된 슬레이트 지붕과 같이 인체에 유해한 재료가 농촌 주택에 여전히 잔존하여 주민 건강을 위협하는 요인이 되고 있다. 농촌 주택은 석유, 화목, 프로판 가스 등 개인적으로 공급해야 하는 연료에 의존하고 있으며, 주택의 단열 처리가 미비한 경우가 많아 난방비 부담이 도시에 비해 크다. 농촌 주택의 난방비 부담은 노후주택과 신축주택 통틀어 동일하게 겪고 있는 문제다.

노후주택의 열악한 단열 기능 및 신축주택의 비효율적인 난방설계 문제에 대한 개선 지침을 제정하여, 주택 단열 및 난방성능 문제를 일정 성능 이상으로 개량하도록 권고하는 방식을 취해야 할 것이다.

#### □ 농촌 주택 위해요소 관리 기준 제정

단독주택 유형이 많고, 과거에 지어진 노후주택 비율이 높은 농촌 주택의 특성을 감안하여, 실내 오염물질방출 기준에 맞는 내장재 사용, 슬레이트 지붕 등

유해 자재 사용 규제, 주택 벽체 및 내장에 난연재 사용 등 주택 위해요소를 구체적으로 제시하고 이를 관리할 수 있는 권고 기준을 제시할 필요가 있다.

#### □ 기후변화 대응 저에너지형·자원순환형 농촌주택설계기준 제정

향후 농촌 주택과 농촌의 주거생활 양식은 마을과 지역 생태계에 미치는 영향과 피해를 최소화하고, 기후변화에 영향을 미치는 에너지 소비 및 배출을 최소화하는 방식으로 변화할 필요가 있다. 개별 농촌 주택이 에너지 효율성 증대를 위한 단열 및 난방 방식을 적용할 수 있도록 저에너지형·자원순환형 농촌주택설계기준을 제정하고, 지역사회와 지자체 차원에서 이러한 주택 양식이 보급될 수 있도록 민관협력에 의한 추진체계와 사회적 경제 조직 육성 지원 등의 자율적인 추진체계를 정비하도록 한다.

정주지 단위의 농촌계획 수립을 통해, 기후변화 대응 정주지 단위의 에너지 효율 개선 및 자원순환, 에너지자립 등을 위한 주택 모델, 마을경관 정비와 연계된 주택 단위 경관 관리 지침 제정 등과 연계하는 방법을 생각할 수 있다.

#### □ 농촌 빈집 정비 대책 구체화

농촌에 여전히 늘고 있는 빈집은 농촌 마을 경관을 훼손할 뿐 아니라, 주민의 안전과 치안에 심각한 위협이 되고 있다. 정부가 농촌의 빈집 철거 사업을 꾸준히 추진하면서 더 이상 늘어나지 않는 수준까지는 관리하고 있지만, 빈집의 상태를 적절히 진단하여 철거를 비롯하여 쓰임새가 있도록 재활용하는 방안을 구체화하는 것도 중요한 과제이다.

향후 농촌 빈집의 구체적 활용 방안 수립에 초점을 두고 시·군 지자체가 농어촌 주거실태조사를 통해 농촌 빈집 실태를 체계적으로 조사하고, 이러한 실증자료에 입각하여 지자체가 자체적으로 빈집 정비·활용 지침을 마련하도록 가이드를 제시해야 한다.



일반 단독주택	다가구 단독주택
영업 겸용 단독주택	아파트
연립주택	다세대주택
비거주용 건물(상가·공장·여관·농장 등)내 주택	오피스텔
고시원	판잣집·비닐하우스·컨테이너·움막 등
기타	

Q05 -1. **단독주택인 경우**, (실제 거주하는 본채 기준으로) 주택의 유형은 어떻게 됩니까?  
( )

전통 혹은 개량 한옥	한옥 외 중량 목구조 주택
경량 목구조 주택	조적식(벽돌) 주택
조립식 혹은 경량철골조(샌드위치패널 등)	철근콘크리트조(RC) 주택
기타	

Q05 -2. **단독주택인 경우**, (실제 거주하시는 본채 기준으로) 지붕 재료는 무엇입니까?  
( )

슬라브 혹은 기울기가 없는 평지붕	한식기와(전통, 개량포함)
시멘트 기와	함석 지붕
함석 외 금속(동기와, 티타늄, 아연강판 등)	아스팔트 기와(아스팔트 싱글 포함)
슬레이트 지붕(슬레이트를 철거하지 않고 덧씌운 지붕 포함)	기타

Q06. 지금 살고 계신 **집의 방 개수와 면적**은 얼마나 됩니까?

항목		내용	
① 대지	대지 총면적	( )m <sup>2</sup>	
	활용 용도		
② 본채	전체	주택 총면적	( )m <sup>2</sup>
		방 개수	( )개
	활용 실태	주택 사용면적(실측)	( )m <sup>2</sup>
		실제 사용 방 개수	( )개
		주택 용도	판매, 민박, 음식점, 기타 ( )
③ 별채	전체	주택 총면적	( )m <sup>2</sup>
		방 개수	( )개

	활용 실태	주택 사용면적(실측)	( )m <sup>2</sup>
		실제 사용 방 개수	( )개
		주택 용도	판매, 민박, 음식점, 기타 ( )
④ 부대시설 (겨주 이외 목적)	용도별	창고	농기계 및 농산물 보관 ( ), 생활집기 등 보관 ( )
		실외화장실	
		수세세척시설	
		상업용도시설	판매, 민박, 음식점, 기타 ( )
		기타	

· 대지 총면적: 마당, 뒤뜰, 주택의 면적을 모두 합한 면적. 마당에 있는 텃밭은 포함  
 · 주택 사용면적: 해당 가구가 실제로 사용하는 면적, 일부 오래된 가옥의 경우 화장실이 밖에 있는 경우가 있는데, 그러한 경우에는 면적에 화장실의 면적을 포함. 건물이 여러 동인 경우 해당가구가 사용하는 면적을 총합하여 기입. 단, 사용면적에 마당이나 뒤뜰, 농촌의 외양간 등은 불포함  
 · 주택 총면적: 건물 각층의 바닥 면적을 합한 면적

Q07. 지금 살고 계신 **집 설비의 사용 형태와 종류**는 무엇입니까? 해당하는 항목에 체크 및 갯수를 기입해주시시오.

사용 형태		유형		별도 특성
부역	단독 사용 없음	공동 사용	입식	재래식
화장실	단독 사용 없음	공동 사용	수세식 ( )개 - 위치: 외부 내부	수세식 화장실에 목욕시설 포함 여부 있음 - 세면대 ( ) - 샤워부스 ( ) - 욕조 ( ) - 샤워기 ( ) 없음
목욕시설	단독 사용 없음	공동 사용	온수	비온수
출입구	한옥 등 (대문)	단독 사용	공동 사용	
	현대식 주택 (현관문)	단독 사용	공동 사용	

설치 여부		유형		
난방시설 [주로 사용하는 시설]	설치됨	설치 안 됨	중앙난방	지역난방
취사연료 [주로 사용하는 시설]	설치됨	설치 안 됨	도시가스 전기(태양열 포함) 기타(장작 등)	프로판가스 지열 기름 연탄

Q08. 지금 살고 계신 집의 **전반적인 상태**는 어떻다고 생각하십니까? 해당 항목에 체크해주시기 바랍니다.

구분		상태		
방수상태	빗물이 천장과 벽 등을 통해 실내로 유입되고 있거나, 주택의 구조체를 변질, 손상시키고 있습니까?	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
	안방과 주방, 거실 등 주요 거주 장소에 습기가 차거나, 곰팡이로 변색된 상황이 심각합니까?	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
환기상태	안방, 주방, 거실 등 거주 장소에 환기를 위한 창호가 있습니까?	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
	설치된 창호는 제대로 개폐가 되지 않거나, 벽 등 장애물에 막혀 환기 목적으로 활용되기 부적합합니까?	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
채광상태	안방과 주방, 거실 등 주요 거주 장소에 하루 종일 햇빛이 제대로 비치지 않습니까?	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
방음상태	집안에서 외부에서 발생하는 소음이 심각하게 유입됩니까?	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
단열상태	주택의 외벽 및 지붕에 단열재가 설치되지 않았습니까?	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
응급차량 접근성	주택 출입구 앞까지 소방차와 앰블런스 등 응급차량이 접근할 수 있습니까?	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
화재로부터의 안전성	가정용 소화기 및 경보형 화재감지기가 설치되지 않았거나, 제대로 작동하지 않습니까?	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
방법 상태	자물쇠 등 시간장치가 제대로 설치되지 않았습니까?	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통

Q09. 지금 살고 계신 집을 어떻게 활용하고 계십니까? 해당 항목을 모두 표시해주시기 바랍니다.

상시적인 거주 목적으로 활용

농작업, 저장, 가공 등 농업 용도로 활용

자영업(상점, 음식점), 민박, 사업체 운영 등을 위해 활용

휴식, 요양, 레저 등 전원생활 혹은 주말주택 용도로 활용

특정 계절 이용 등 비상시적 거주 목적으로 활용

기타 ( )

Q10. 지금 살고 계신 집은 처음 건축한 이후 추가로 증축 및 개축하셨습니다가? ( )

개축

증축

기타

수리한 적 없음

Q10-1. 지금 살고 계신 집을 수리하셨다면, 해당사항에 체크해 주시기 바랍니다. (복수응답가능)

- 도배, 페인트, 바닥, 창문 교체 및 보수 공사 ( )
- 주방, 목욕탕, 화장실 보수 공사 ( )
- 보일러 교체 및 냉난방, 단열 공사 ( )
- 전기(누전), 누수 공사 ( )
- 상하수도 공사 ( )
- 지붕·담장 교체 및 보수 공사 ( )
- 어르신과 장애인을 위한 설비 ( )
- 대수선(방, 거실, 주방 등 확장) ( )
- 기타 ( )

Q10-2. 가장 최근에 주택을 수리 혹은 증개축하신 곳의 상세 내역을 기입해주시기 바랍니다(장판 교체, 도배, 페인트 등 사소한 수리 제외).

시설 위치	
시설 용도	
수리 시기	
수리 목적	

Q10-3. 지금 살고 계신 집에 반드시 수리할 필요가 있는 곳이 있습니까?( )

- 기둥, 벽체 등 주택의 주요 구조체 보강
- 지붕 개량 및 누수·방수 처리
- 주방 및 목욕탕, 화장실 리모델링
- 보일러 교체 및 냉난방, 단열 공사
- 상하수도 연결 및 개선
- 어르신과 장애인을 위한 설비 보강
- 대수선(방, 거실, 주방 등 확장)
- 기타 ( )





Q16. 지금 살고 계신 집에서 다음 주변 환경 문제로 직접적 피해를 입고 계십니까? ( )

구분	관리 상태		
축산 약취로 인한 피해	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
멧돼지, 고라니 등 야생동물 피해	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
인근 도랑 및 강변의 수질오염으로 인한 피해	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
상습적인 해일, 홍수 등 수해에 대한 피해	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
상습적인 산사태를 비롯하여, 절벽, 석축 붕괴 등에 의한 피해	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
지진으로 인한 피해	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
화력·원자력발전소, 대형송전탑, 위험물 취급·저장소, 쓰레기장, 군부대 등 대형시설 입지 등에 인한 피해	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통
기타 ( )	매우 심각 대체로 양호	대체로 심각 매우 양호	보통

## II. 응답자 기본 사항

Q01. 귀하의 성별은 무엇입니까? ( 남 / 여 )

Q02. 귀하의 연령은 만으로 어떻게 되십니까? ( )

20대 이하      30대      40대      50대      60대      70대      80대 이상

Q03. 지금 살고 계신 곳은 어디입니까?

( ) 시도      ( ) 시·군      ( ) 읍·면

Q04. 귀하의 연간 가계소득은 얼마입니까? ( )

500만 원 미만      500만 원 이상 ~ 1천만 원 미만  
1천만 원 이상 ~ 2천만 원 미만      2천만 원 이상 ~ 3천만 원 미만  
3천만 원 이상 ~ 4천만 원 미만      4천만 원 이상 ~ 5천만 원 미만  
5천만 원 이상 ~ 1억 원 미만      1억 원 이상

Q05. 귀하는 농업 혹은 어업에 종사하고 계십니까? ( )

농업에 종사      어업에 종사

농업과 어업에 함께 종사

농업 혹은 어업에 종사하지 않음

Q06. 귀하는 가구주이거나 가구주의 배우자입니까? ( )

가구주

가구주의 배우자

둘 다 아님

Q07. 귀하의 가구원(본인 포함)은 몇 명입니까? ( )명

.....  
 가구원이란: 한 가구에서 함께 거주하는 모든 구성원을 의미

- 주민등록이 함께 되어 있더라도 같이 살고 있지 않으면 가구원이 아님

- 가족이라도 군복무, 취업, 교육 때문에 함께 살고 있지 않으면 가구원이 아님  
 .....

Q07 -1. 가구 구성이 어떻게 됩니까? ( )

본인 홀로 거주

부부

부부 + 자녀

노부모 + 부부 + 자녀

부부 + 손자녀

기타 ( )

Q07 -2. 귀하 혹은 가구원 중에 다음 사항에 해당하는 분이 계십니까? ( )

신체장애 혹은 정신장애

알코올 의존

치매

질병, 수술 등에 의한 의료 목적의 보살핌이 필요한 환자

고령으로 몸을 가누는 것이 불편한 어르신

기타 ( )

조사에 응해주셔서 대단히 감사드립니다

Ⅲ. 공폐가 조사(조사원이 직접 작성)

Q01. 해당 주택의 방치 기간은 얼마나 되어 보입니까? ( )년

Q02. 해당 주택의 외관 및 전반적인 관리가 어떻습니까? 해당 항목을 선택해주세요.

구분	관리 상태			
창문 상태(깨짐 등)	매우 불량	대체로 불량	대체로 양호	매우 양호
출입구 방치물 및 잡초 상태	매우 불량	대체로 불량	대체로 양호	매우 양호
전기계량기 작동 상태	매우 불량	대체로 불량	대체로 양호	매우 양호
쓰레기 혹은 불법 투기물 방치 상태	매우 불량	대체로 불량	대체로 양호	매우 양호
담 등 주택 경계 손상 스존	매우 불량	대체로 불량	대체로 양호	매우 양호
인접 도로 및 주택 경계 바깥의 위험 수준	매우 불량	대체로 불량	대체로 양호	매우 양호
전반적인 관리 수준	매우 불량	대체로 불량	대체로 양호	매우 양호

Q03. 해당 주택 구조체의 변형 및 훼손 정도는 어떻습니까? 해당 항목을 선택해주세요.

주택의 구조 상태	평가 기준
건축물이 현저히 기울어졌다. (기초의 부등침하)	해당됨 해당되지 않으나 대체로 문제 있음 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임
지붕과 벽체, 처마 등 구조부의 접합이 파손되거나 분리되어 있다.	해당됨 해당되지 않으나 대체로 문제 있음 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임
주택 기둥, 토대, 보 등 주요 구조체가 이탈하거나 파손, 변형되었다.	해당됨 해당되지 않으나 대체로 문제 있음 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임

지붕 상태		평가 기준
기울기가 있는 지붕	지붕선(용마루)이 현저히 기울어졌다.	해당됨 해당되지 않으나 대체로 문제 있음 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임
	지붕에 누수 방지를 위해 방수포를 덮어 놓았다.	해당됨 해당되지 않으나 대체로 문제 있음 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임
	지붕 상부를 덮는 주재료(기와 등)가 현저히 이탈했다.	해당됨 해당되지 않으나 대체로 문제 있음 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임
	지붕을 구성하는 처마의 재료가 현저히 이탈했다.	해당됨 해당되지 않으나 대체로 문제 있음 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임
	지붕을 구성하는 처마의 재료가 현저히 이탈했다.	해당됨 해당되지 않으나 대체로 문제 있음 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임
평 슬라브 지붕	옥상에 방수 시공(방수 페인트 도포 등)이 제대로 되지 않았다.	해당됨 해당되지 않으나 대체로 문제 있음 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임
	옥상에 도포된 방수재료가 벗겨지는 등 방수가 제대로 되지 않는다.	해당됨 해당되지 않으나 대체로 문제 있음 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임

외벽 및 외관 노후도	평가 기준
주택 벽체에 크랙과 구멍 발생 등 훼손되어 바람이 통하거나 빛이 샌다.	해당됨 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임
외벽 마감재료가 부패 혹은 파손 등으로 변형되었다.	해당됨 해당되지 않으나 문제가 사소한 수준임
전체적 평가	
전면 철거 후 건축 필요	대수선 필요
대체적으로 수선 필요	사소한 수선 필요

다음 질문은 주택 소유자에게 **별도 연락**을 통해 조사해야 하는 항목입니다.

Q04. **공폐가 주택 및 대지를 활용**할 의향이 있습니까? ( )

연락 불가 혹은 거부

당장 활용 계획이 없으며 계속 방치할 예정

행정 혹은 유관기관이 리모델링 비용을 지원한다면, 공공적 목적으로 활용하도록 임대할 의사 있음

행정 혹은 유관 기관에 매도할 의향이 있음

기타 ( )

Q05. **공폐가 주택을 개보수**한다면, 다음 중 어디에 해당하십니까? ( )

노후화된 난방시설 개보수

주택 벽체 단열 시공

도시가스 등 저렴한 난방원 공급

겨울철 공동시설 이용

기타 ( )

다음 질문은 **조사원의 기본사항**을 작성하는 항목입니다.

Q06. 지금 **조사하신 곳**은 어디입니까?

( ) 시도 ( ) 시군 ( ) 읍면 ( ) 리

소속	조사원	
	성명	휴대폰 번호

## 부 록 2

### 농촌형 주거기준 관련 현존 법령 준수 사항

#### ○ 필수설비 관련 현존 법령 준수사항

법명	내용	기준	대상	강제 여부
먹는물 관리법	제5조 3(먹는물 등의 수질관리) 먹는물, 샘물 및 염지하수의 수질 기준 및 검사 횟수는 환경부령으로 정한다.	먹는물 수질기준 및 검사 등에 관한 규칙 제2조 (수질기준)		
하수도법	제34조(개인하수처리시설의 설치) ① 오수를 배출하는 건물·시설 등(이하 "건물 등"이라 한다)을 설치하는 자는 단독 또는 공동으로 개인하수처리시설을 설치하여야 한다. ③제1항의 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 기준에 적합하게 설치하여야 한다.	시행령 제24조(개인하수처리시설의 설치)2항 개인하수처리시설의 설치기준은 다음 각 호의 구분에 따른다. 나. 1일 오수 발생량 2세제곱미터 이하인 건물 등을 설치하려는 자는 정화조(개인하수처리시설로서 건물등에 설치한 수세식 변기에서 발생하는 오수를 처리하기 위한 시설을 말한다. 이하 같다)를 설치할 것		

#### ○ 구조·성능 관련 현존 법령 준수사항

법명	내용	기준	대상	강제 여부
건축법	시행령 제23조의7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검) ① 법 제35조제3항에서 "소규모 노후 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물을 말한다. 1. 사용승인 후 20년 이상이 지났을 것			
녹색건축물 조성 지원법	행정규칙 '건축물의 에너지절약설계기준'제2조(건축물의 열손실방지 등) 1. 거실의 외벽, 최상층에 있는 거실의 반자 또는 지붕, 최하층에 있는 거실의 바닥, 바닥난방을 하는 층간 바닥, 거실의 창 및 문 등은 별표1의 열관류율 기준 또는 별표3의 단열재 두께 기준을 준수하여야 하고, 단열조치 일반사항 등은 제6조의 건축부문 의무사항을 따른다	행정규칙 '건축물의 에너지절약설계기준'[별표 1] 지역별 건축물 부위의 열관류율표,		

## ○ 환경·안전 관련 현존 법령 준수사항

법명	내용	기준	대상	강제 여부
건축법	시행규칙 제25조(대지의 조성) 법 제40조제4항에 따라 손계의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하는 경우에는 다음 각 호의 조치를 하여야 한다.			
석면 안전 관리법	제8조(석면등의 사용금지 등) ① 누구든지 석면이나 석면함유제품(이하 "석면등"이라 한다)을 제조·수입·양도·제공 또는 사용(이하 "사용등"이라 한다)하여서는 아니 된다.			
실내 공기질관리법	제11조(오염물질 방출 건축자재의 사용제한 등) ① 다중이용시설 또는 공동주택(「주택법」 제2조제16호의2에 따른 건강친화형 주택은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 설치(기존 시설 또는 주택의 개수 및 보수를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하는 자는 환경부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 환경부령으로 정하는 기준을 초과하여 오염물질을 방출하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축자재를 사용해서는 아니 된다.			
자연 재해 대책법	제15조(자연재해위험개선지구 내 건축, 형질 변경 등의 행위 제한) ① 시장·군수·구청장은 자연재해위험개선지구로 지정·고시된 지역에서 재해 예방을 위하여 필요하면 건축, 형질 변경 등의 행위를 제한할 수 있다.			
급경사지 재해예방에 관한 법률		시행령 제2조(급경사지의 정의) 1. 지면으로부터 높이가 5미터 이상이고, 경사도가 34도 이상이며, 길이가 20미터 이상인 인공 비탈면 2. 지면으로부터 높이가 50미터 이상이고, 경사도가 34도 이상인 자연 비탈면		
소방 시설법	제8조(주택에 설치하는 소방시설)	시행령 제13조(주택용 소방시설) 법 제8조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 소방시설"이란 소화기 및 단독경보형감지기를 말한다		

## 부 록 3

## 농촌형 주거기준(안)

분류		농어촌 최저주거기준 항목				도출방식	
최소 주거 면적	최소주거면적	의무 기준	가족형태	가구원 수(인)	실(방) 구성	최소 주거 면적(㎡)	- 건축물대장 - 농촌형 주거실태조사 (가구구조 및 세대원)
			1인 가구	1	1 K	14	
			부부	2	1 DK	26	
			부부+자녀1	3	2 DK	36	
			부부+자녀2	4	3 DK	43	
			부부+자녀3	5	3 DK	46	
			노부모+부부+자녀2	6	4 DK	55	
필수 설비 기준	입식부엌	의무 기준	1. 본채로 활용되는 주택 내부에 전용 입식부엌이 설치되어야 한다.			- 농촌형 주거실태조사	
	상수도 및 지하수 시설	의무 기준	2. 전용 입식부엌에 먹는 물 기준에 적합한 식수가 상수도 혹은 지하수로 공급되어야 한다.			- 농촌형 주거실태조사 - 지자체 행정조사	
	하수도시설	의무 기준	3. 개인하수처리시설(정화조)이 설치되어야 한다.			- 농촌형 주거실태조사 - 지자체 행정조사	
	화장실 및 목욕시설	의무 기준	4. 본채로 활용되는 주택 내부에 전용 수세식 화장실 및 목욕시설이 설치되어야 한다(전용 수세식 화장실에 목욕시설을 갖추어도 된다).			- 농촌형 주거실태조사	
구조·성능 기준	구조 기준	구조강도	권고 기준	5. 건축시기가 30년 이상 되었을 경우, 주택 안전진단을 받아야 한다.			- 농촌형 주거실태조사
			의무 기준	6. 기둥, 벽체 등 주택의 주요 구조체가 파손되거나 변형되어서는 안된다.			- 농촌형 주거실태조사
	성능 기준	방수	권고 기준	7. 지붕, 천장, 벽 등에서 누수가 발생하여 실내에 유입되거나 주택 구조체를 변질, 손상시키면 안된다.			- 농촌형 주거실태조사
			의무 기준	8. 방, 거실, 주방, 욕실별로 환기를 위한 창호가 한 개 이상 설치되어야 하며, 고유한 형상을 유지해야 한다.			- 농촌형 주거실태조사
		환기	권고 기준	9. 모든 창호는 정상적으로 개폐가 가능해야 하며, 벽 등 장애물에 막히지 않고 원활히 환기되어야 한다.			- 농촌형 주거실태조사
			권고 기준	10. 주택의 난방 효율 개선을 위해 벽체에 기본 단열성능을 충족하는 단열재를 사용해야 한다.			- 농촌형 주거실태조사
환경·안전 기준	환경 기준	대기오염	권고 기준	11. <b>실내 오염물질방출 기준</b> 을 준수하는 건축자재를 사용해야 한다.			- 농촌형 주거실태조사
		유해 재질 사용	의무 기준	12. 슬레이트 지붕 등 석면이 함유된 건축자재를 사용하지 말아야 한다.			- 농촌형 주거실태조사 - 지자체 행정조사
	재해·재난 기준	해일, 홍수	의무 기준	13. 홍수범람위험구역, 재해위험지구, 수해상습지에 위치하지 말아야 한다.			- 국가수자원관리종합정보 시스템 - 공공데이터포털 - 지자체 행정조사
		산사태, 절벽 붕괴	의무 기준	14. 급경사지와 붕괴위험지역에 위치하지 말아야 한다.			- 농촌형 주거실태조사 - 지자체 행정조사
	안전 기준	화재발생 시 피난 구조 및 설비	의무 기준	15. 가정용 소화기, 경보형 화재감지기가 적법하게 설치되어야 한다.			- 농촌형 주거실태조사
		재난 대응 주택 접근성	권고 기준	16. 의료, 화재, 재난 구조 등 응급상황발생 시 응급차량이 주택 주출입구까지 진입이 가능해야 한다.			- 농촌형 주거실태조사



## 참고문헌

---

- 김승중·최혁재·강미나·노용식. 2016. 『농어촌 최저주거기준 도입 방안』. 국토연구원.
- 건설교통부·한국주거학회. 2008. 『노후에 안전하고 쾌적한 주거 만들기』. 건설교통부
- 박시현·정문수·민경찬. 2017. 『한국 농어촌 마을의 변화 실태와 중장기 발전 방향(3/5차 연도)』. 한국농촌경제연구원.
- 원기연. 1978. “농촌주택개발사업의 의의와 추진방향: 농촌주택의 기술적 고찰과 78 표준형농촌주택”. 『지방행정』 27(293). 대한지방행정공제회.
- 정도채·민경찬·박지숙. 2017. 『2017 농어촌 서비스기준 이행실태 점검·평가』. 한국농촌경제연구원.
- 통계청. 2016. 『2015 농림어업총조사』
- 함양군. 2017. 『함양군통계연보』
- 통계청 <[http://kostat.go.kr/understand/info/info\\_lge/1/index.action?bmode=language&keyWord=0](http://kostat.go.kr/understand/info/info_lge/1/index.action?bmode=language&keyWord=0)>.  
검색일: 2018.11.20
- 통계청. 인구주택총조사 DB