제1차 국가건축정책위원회

지속가능한 新주거문화 정착을 위한

뉴 하우징 운동 추진방안

2009. 3. 30.

국가건축정책위원회

Ⅰ. 뉴 하우징 운동의 추진배경

1 미래 주거문화에 대한 전망

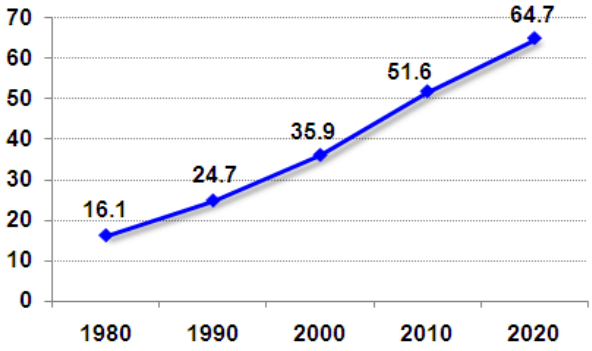
1 低탄소·低에너지 주거환경으로의 이행

○ **온실가스 증가·화석연료 고갈**에 대응하는 국제사회의 노력이 강화되고 있으며, 우리나라도 全방위적 시책 필요

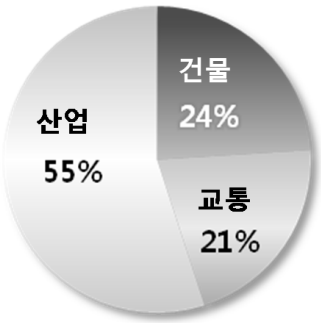
* 교토의정서 발효('97)·발리로드맵 채택('07) → 한국도 '13년부터 의무감축 대상 전망

– 우리의 경우, 전체 에너지소비 중 **건물부분이 24%**(주거 16%)**를 차지**하고 있으며, 그 **비중도 점차 확대**되는 추세

* 대도시의 경우 건물에너지 소비 비중이 50% 상회(서울시 61.7%)하고 있으며, 에너지 多소비성향 등으로 건물부분 에너지 사용량도 지속적으로 증가



<건물부분 에너지 사용량 추계(백만TOE)>



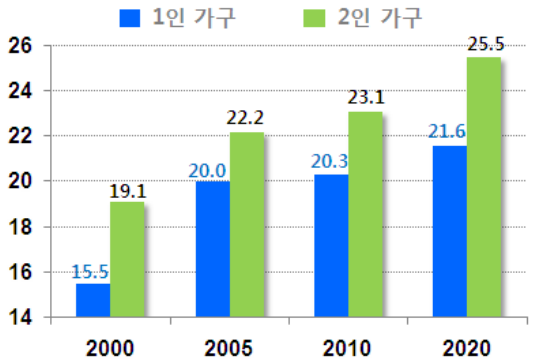
<최종에너지 소비량, 2005>

2 새롭게 대두되는 다양화된 주거수요

○ (인구) 저출산·고령사회 진입에 따른 **가족형태의 다양화**, **1·2인 가구** 및 **노인 가구** 등 새로운 주거수요 증대

* 가족유형의 다양화 및 1-2인 가구 증가 추이(통계청)





○ (**사회**) 경제위기 및 양극화 심화에 따라 **저소득층**의 주택에 대한 **소유 및 임차에 대한 부담**이 상대적으로 증가

* 소득계층별 주거비 부담 수준(2006, 국토부)

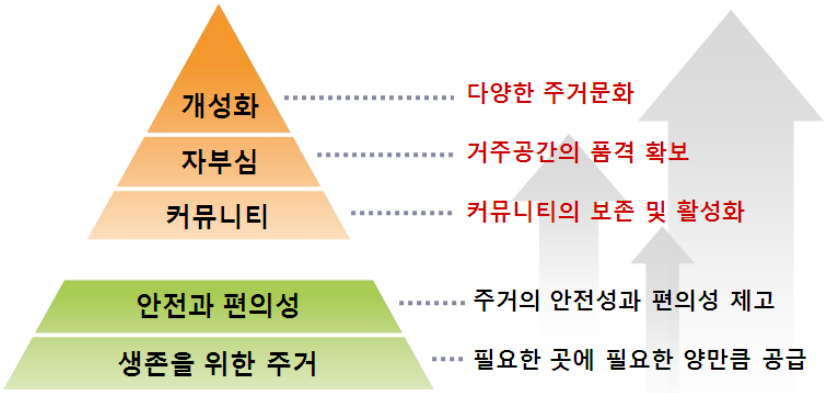
구 분	PIR(배)		RIR(%)	
	2005	2006	2005	2006
저소득층	4.2	6.3	21.4	27.6
중소득층	3.1	3.4	14.6	18.9
고소득층	3.0	3.6	12.3	16.1

* **PIR** : Price to Income Ratio, 가구의 연소득 대비 주택가격(배)
* **RIR** : Rent to Income Ratio, 가구의 월소득 대비 임차가격(%)

3 수준 높은 주거환경에 대한 요구 증대

○ 주택공급과 주거편의성 확보를 넘어, 다양하고 수준 높은 주거문화를 통한 **삶의 질 향상**에 대한 요구 증대

* 주거에 대한 요구수준의 단계별 변화



2 지금은 주거정책 패러다임의 새로운 전환기

□ 양적 성장 → 질적 성장으로

○ 주거의 **절대 부족문제가 해소**되면서, **주거환경의 질적 수준 향상**과 미래 주거문화에 대한 **장기적 비전제시** 필요

* 주택 보급률 : 72.4%('90)→86%('95)→96.2%('00)→**105.9%('05)**→**108.1%('07)**

□ 수도권 위주 → 지방을 함께

○ 특히, 그간 **수도권 위주**의 주택정책에서, **수도권과 지방을 동시에 아우르는** 주택정책으로의 방향 전환 필요

* '07년 현재 서울(91.8%), 경기(98.2%)에 비해, 인천(110.7%), 부산(105.6%) 등 지방 대도시와 중소도시(110~130% 이상)는 이미 주택보급률 100% 상회→**지방의 경우** 공급 위주보다는 지역 특성과 **주거환경의 질적 측면을 고려**한 정책 요구

□ 대규모 新개발 → 중소규모 旣개발지 중심

○ **대규모·신개발** 위주의 주택공급 보다 **중소규모·기개발지** 위주의 공급이 **단기적 주택수급 및 경기활성화에 유리**

– 짧은 사업기간, 높은 고용효과, **다양한 수요대응**이 가능한 '도심 중소규모 주택공급 활성화'는 **새로운 정책적 블루오션**

* 기존 주택공급 체계와 뉴 하우징 공급체계의 비교

구분	주거유형	단지규모	규모·크기	위 치	사업기간	고용효과
기존체계	단순(아파트)	수백~수천세대	중대형·고층	新개발지	2~5년	지연·장기
뉴하우징	다양화	1~150세대	중소형·중저층	기존 도심	6~18개월	즉시·단기

Ⅱ. 비전 및 추진전략

1 뉴 하우징 운동의 개념

□ New·Housing·Movement = 새로운·주거문화·운동

○ (새로운) 底에너지 주거환경, 다양한 **주거수요, 커뮤니티 회복** 등 주거에 대한 **새로운 미래전망에 대응하고**

○ (주거문화) 주거를 물리적 대상(hardware)에서 커뮤니티·공간·문화·환경 전반(software)을 **종합적으로 아우르는**

○ (운동) 공공부문·민간부문·지역주민 등 모든 **이해관계자가 함께 참여하는 양방향 운동**(top-down + bottom up)

* 다원화된 현대사회에서 정부의 노력만으로는 '新주거문화 정착'과 같은 정책목표를 이룰 수 없으며, 다양한 계층의 실질적 참여가 필수적

□ 뉴 하우징 운동의 핵심가치



2 비전 및 추진방향

비 전

수준 높은 주거문화의 선진 일류국가로 도약

정책 목표 및 방향

주택 에너지 절감

○ 주택 에너지 절약을 위한 인식 확산
○ 기존 주택의 취약한 에너지 성능 개선

새로운 주거수요 대응

○ 소형·저렴 주택 등 다양한 주거유형 활성화
○ 지방 중·소도시 및 농·어촌 지역의 특성을 고려한 주택 공급

수준 높은 주거환경 조성

○ 명품 디자인 주거환경 조성
○ 지역 커뮤니티의 보존 및 활성화

정책 브랜드化
(4대 중점 추진과제)

① Happy House 센터
② 디자인 보금자리
③ 뉴타운 2.0
④ 농어촌 그린타운

Ⅲ. 4대 중점 추진과제

1 *Happy House* 센터 구축·운영

□ 추진배경

○ 신규공급 위주의 주택정책에서 소외된 단독 주택 등 **기존 주택**에 대한 **에너지성능·주거환경 등에 대한 개선** 필요

＊ 주요 주택유형별 현황(통계청, 인구주택총조사)

구 분	1990	1995	2000	2005
단독주택	66.0%	47.1%	37.1%	31.9%
아 파 트	22.7%	37.5%	47.7%	53.0%

– 특히, **단독주택 등**의 경우, **주거편의성 부족 및 개별 유지관리에 대한 부담** 등으로 비중이 급격히 감소하는 추세

＊ 단독주택과 아파트의 주거편의성 비교(일부 지역·단지를 표본化)

구 분	단독주택	아파트
1월 평균난방비(33평형)	25만원	14만 5천원
호당 주차대수	0.7대	1.1대
Security	18만원	1만 5천원
유지관리 주체	개인	관리사무소

– **에너지** 정책의 경우도, 신재생에너지 및 신축 위주로 추진되고 있어 **기존 주택에 대한 정책마련** 시급

□ 추진개요

○ 지자체 별로 민간과 연계한 **지역 밀착형 주거복지 서비스** 지원센터 『**Happy House 센터**(가칭)』 구축 및 운영

○ **추진체계**

– **중앙부처** : 정책 수립·지원 및 모니터링, 제도개선 및 기존정책 연계 지원

– **시·군·구** : **센터 설치 및 운영**(필요시 읍·면·동에 출장소 설치)

* 센터 구성 : 센터의 운영을 담당하는 공무원 외에 전문적인 서비스 상담 및 지원을 위해 지역의 공공건축가 및 주거복지 전문가 등도 포함

* 서비스에 대한 접근성을 높이기 위해, 특수 번호를 누르면 언제 어디서나 해당지역의 Happy House 센터로 연결

□ 주요업무

(1) 에너지	"줄줄 새는 에너지, Happy House가 잡아드립니다"

1 『에너지 패트롤제』 운영

– 적외선 화상시스템 등을 활용하여 **주택의 에너지 성능**에 대한 정보를 분석·제공하고, 단열보강 등 **개선방안 제시**

* 현재 영국에서 旣시행되고 있으며, 기존주택 에너지성능 개선에 큰 효과

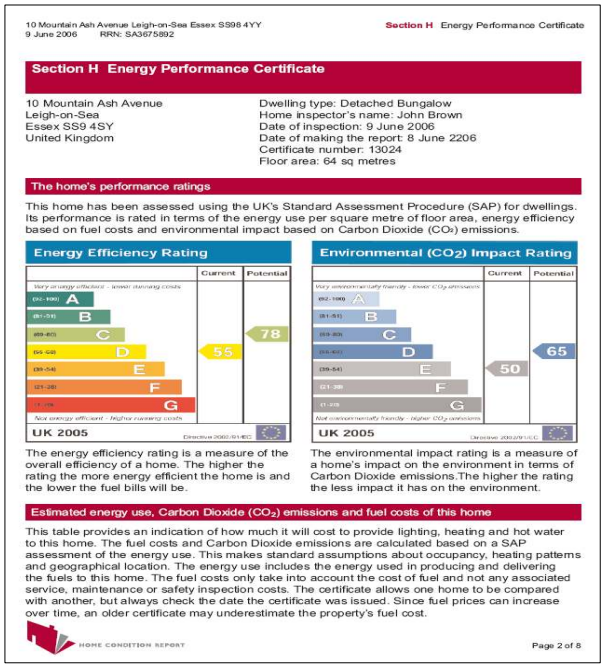
* 주택 내부의 냉난방·전기 등 에너지사용 패턴에 대한 분석서비스도 함께 제공할 경우, 국민들의 자발적인 에너지절약 의식 고취에도 크게 기여

2 『그린 리모델링』 지원

- 창호개선(이중창), 단열보강, 新재생에너지설비 설치 등과 관련한 **상담창구 제공** 및 **비용지원 프로그램 연계**

- 장기적으로는 에너지 개보수에 대한 **국민적 의식전환**과 함께 **영국의 EPC** 등과 같은 **강력한 제도 도입** 필요

* EPC (Energy Performance Certificate) : 주택의 난방·조명·온수에 드는 에너지 비용과 탄소배출량을 표시한 **에너지효율 증명서.**
⇨ 영국에서는 주택거래시 EPC의 첨부를 **'08년 10월 전면적으로 의무화**하여 주택 에너지 개보수가 매우 활발하게 이루어지고 있음
※ '16년까지 **모든 주택의 탄소배출량을** Zero化하는 것을 목표로 선언


10 Mountain Ash Avenue Leigh-on-Sea Essex SS98 4YY
9 June 2006 RRN: SA3675892

Section H Energy Performance Certificate

Section H Energy Performance Certificate

10 Mountain Ash Avenue
Leigh-on-Sea
Essex SS9 4SY
United Kingdom

Dwelling type: Detached Bungalow
Home inspector's name: John Brown
Date of inspection: 9 June 2006
Date of making the report: 8 June 2206
Certificate number: 13024
Floor area: 64 sq metres

The home's performance ratings

This home has been assessed using the UK's Standard Assessment Procedure (SAP) for dwellings. Its performance is rated in terms of the energy use per square metre of floor area, energy efficiency based on fuel costs and environmental impact based on Carbon Dioxide (CO_2) emissions.

Energy Efficiency Rating

	Current	Potential
Very energy efficient - lower running costs		
(92-100) A		
(81-91) B		
(69-80) C		
(55-68) D	55	78
(39-54) E		
(21-28) F		
(1-20) G		
Not energy efficient - higher running costs		

UK 2005 Directive 2002/91/EC

The energy efficiency rating is a measure of the overall efficiency of a home. The higher the rating the more energy efficient the home is and the lower the fuel bills will be.

Environmental (CO_2) Impact Rating

	Current	Potential
Very environmentally friendly - lower CO_2 emissions		
(92-100) A		
(81-91) B		
(69-80) C		
(55-68) D		
(39-54) E	50	65
(21-28) F		
(1-20) G		
Not environmentally friendly - higher CO_2 emissions		

UK 2005 Directive 2002/91/EC

The environmental impact rating is a measure of a home's impact on the environment in terms of Carbon Dioxide emissions.The higher the rating the less impact it has on the environment.

Estimated energy use, Carbon Dioxide (CO_2) emissions and fuel costs of this home

This table provides an indication of how much it will cost to provide lighting, heating and hot water to this home. The fuel costs and Carbon Dioxide emissions are calculated based on a SAP assessment of the energy use. This makes standard assumptions about occupancy, heating patterns and geographical location. The energy use includes the energy used in producing and delivering the fuels to this home. The fuel costs only take into account the cost of fuel and not any associated service, maintenance or safety inspection costs. The certificate allows one home to be compared with another, but always check the date the certificate was issued. Since fuel prices can increase over time, an older certificate may underestimate the property's fuel cost.

HOME CONDITION REPORT

Page 2 of 8

(2) 유지관리 "Happy House가 우리 집 관리사무소가 됩니다"

3 주택 유지관리서비스 지원(1단계)

- 민간 서비스업체 또는 주민 자치조합 등과의 연계를 통해 설비 교체 및 수리와 같은 주택 유지관리서비스 제공

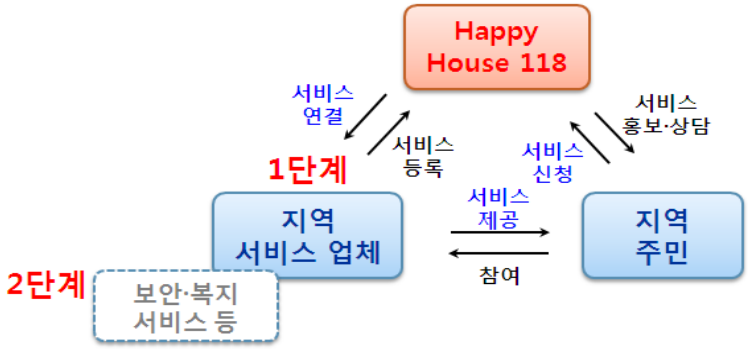
* **서비스 표준화 및 제3자 단가계약** 등을 통해 서비스에 대한 대국민 접근도를 높이고, 빈곤층에 대해서는 비용의 일부 또는 전액 지원 검토

④ 보안서비스 등 지원(2단계)

– CCTV 설치 및 거리 조도강화, 보안업체 및 자율방범대 등과의 연계를 통해 **저비용 공동시큐리티 시스템** 구축

* 추후 녹거노인 원격보호 서비스 등으로 **서비스범위 확대**

* 유지관리 서비스 개념도



(3) 마을가꾸기 "살고 싶은 마을가꾸기, Happy House가 지원합니다"

⑤ 주민 참여형 주거환경 개선

– 주차장 확보, 쌈지공원 조성, 담장 허물기, 주택개량 등과 관련한 **기획·상담 제공** 및 **비용지원 프로그램 연계**

* 주택 개량, 마을 가꾸기, 도시 재정비 등과 관련해서 **공공건축가** 또는 지역전문가 등의 전문적인 도움을 받을 수 있도록 추빔

⑥ 지역 커뮤니티 활성화

– 공가·폐가, 아파트 지하·1층 공간, 기타 기능전환 공간 등을 육아·학습 등 지역 **커뮤니티 거점공간**으로 활용

□ 기대효과

○ **에너지 저감** : 취약한 기존주택(30%가 단열부족 등으로 손실)의 에너지효율 개선으로 **범국가적 CO_2 저감** 노력에 기여

○ **주거환경 개선** : 저렴한 비용으로 그간 방치되어 왔던 **기존 주택의 주거편의성 및 안전성**을 획기적으로 증대

○ **지역경제 활성화** : 주택관련 서비스 **신규수요 창출**로 **단기간**에 높은 **고용효과** 창출 가능

<해외 사례>

영국, 미국, 일본 등 선진국에서는 이미 지역별로 주택·건축 관련 행정 지원센터를 설치하여 저렴주택 공급, 주거복지서비스, 기술상담 등 제공

- 영국 : 지역커뮤니티국(Communities and Local Government, 런던)
- 미국 : 근린계획사무실(NPO ; Neighborhood Planning Office, 시애틀)
- 일본 : 마을 만들기 지원센터(동경 세타가야) 등

2 디자인 보금자리 구축

□ 추진배경

○ 그동안의 **임대아파트**는 서민 주거안정의 긍정적 성과에도 불구하고, **획일적 디자인**으로 부정적 인식 초래

– **획기적 디자인 개선**을 통해 이와 같은 **부정적인 인식을 전환**하고, 거주민에게 **자긍심을 줄 수 있는 방안마련** 필요

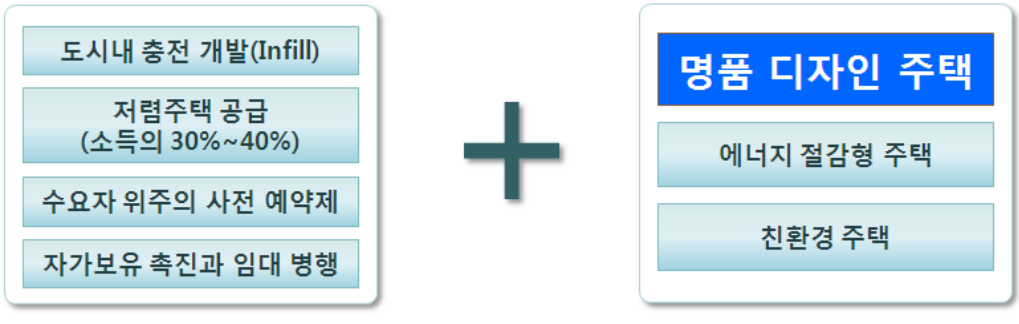
□ 추진내용

[1] 보금자리 주택에 '명품 디자인' 도입(선도사업)

– 그린벨트 해제지구 등 경관이 수려한 곳에 공급되는 **보금자리 주택의 특성화 전략**으로 **'명품 디자인'**을 선택

> **<보금자리 주택>**
> 공공이 짓는 중소형 분양주택과 임대주택을 포괄하는 새로운 개념의 주택으로, 도심 접근성이 우수한 GB 조정가능지 및 산지·구릉지 등에 '18년까지 약 150만호 공급 계획

* 보금자리 주택의 기본 추진방향 및 전략적 특성화 방향



보금자리 주택 추진방향(국토부) 전략적 특성화 방향

– **시범사업**을 통해 기존과는 다른 절차와 방법으로 **명품 설계**를 유도하고, 이를 **도시브랜드 자산**으로 적극 활용

* **‘현상설계 방식’**을 채택하거나 국내·외의 **‘저명한 건축가를 지명’**

* 명품 디자인 공동주택의 사례





2 평면유형 및 외관디자인 다양화(일반사업)

– 1·2인, 고령자 가구 등 다양한 **입주자 취향 및 특성**에 맞게 내부공간을 효율적으로 개선한 **맞춤형 평면 도입**

* 맞춤형 주택평면의 개발 방향(예시)

유 형	방 향
독신자형	다목적 생활공간을 확보하기 위한 개방적 평면 계획
맞벌이형	거실중심의 생활패턴을 고려한 실용적 공간 계획 출근 시 사용 중복을 완화하기 위한 화장실 계획
고령자형	보행에 불편한 거주민의 편의를 위한 무장애 디자인

– **주위환경 및 도시경관**과 어우러질 수 있도록 주동의 지붕·옥탑·입면·측면·출입구 등의 **외관 디자인 개선**

* 설계 단계에서 구체적이고 가시적인 디자인 개념 반영을 위한 「통합 디자인 절차」 및 「통합 디자인 지침」 마련·보급

3 뉴타운 2.0

□ 추진배경

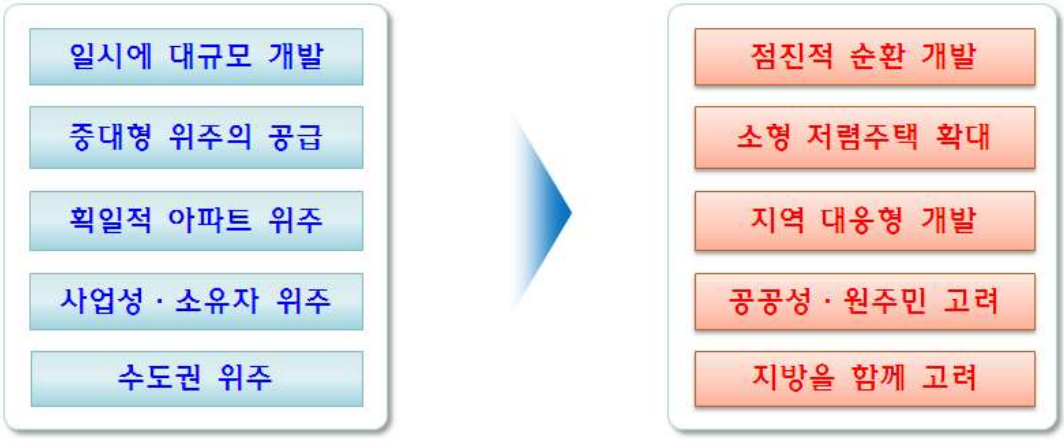
○ (뉴타운 1.0) 지금까지의 **뉴타운 사업**은, **주택부족 해소**와 도시**기반시설 확보**라는 긍정적 측면의 결과에도 불구하고,

– 기성 시가지 **전면철거** 및 **사업성 중심**의 개발에 따라 **낮은 再정착률**, **커뮤니티 및 도시경관 악화** 등 초래

○ (뉴타운 2.0) 기존 뉴타운 정책의 **한계를 보완**하는 '도시재정비'에 대한 **새로운 대안적 모델**을 제시할 필요

<『2.0』의 의미>
→ 기존 정책을 보완·발전시키는 **버전(Version) 업그레이드**
→ Web 2.0과 같이 과거 일방적 추진을 **양방향 소통으로 전환**

* 뉴타운 1.0 vs 뉴타운 2.0



현행 뉴타운의 특징 뉴타운의 새로운 방향

□ 추진내용

1 순환개발·소형저렴주택 보급으로 낮은 再정착률 향상

- (문제점) **대규모 전면정비** 방식 및 **소형 저렴주택 부족** 등으로 원주민의 **재정착률 저하**(길음 뉴타운 : 15.4%)

* 정비사업 전·후 저가주택 비교(2009, 서울시 주거환경개선연구)

구 분	정비사업 前	정비사업 後	증감률
전용 60m² 이하 비율	63%	30%	52.4% ⬇
매매가 5억원 미만 비율	86%	30%	65.1% ⬇
전세가 4천만원 미만 비율	83%	0%	100% ⬇

* 정비사업 전·후 주택 규모·가격·소득 비교

구 분	정비사업 前	정비사업 後	증감률
평균 주택규모	80m²	107m²	33.8% ⬆
평균 주택가격	3억 9천만원	5억 4천만원	35.5% ⬆
가구 평균소득	207만원	653만원	215.5% ⬆

- (개선방향1) 해당 권역의 개발기간 동안, 원주민이 거주할 수 있는 **순환용 이주주택을 확보**한 후 재개발 시행

* 순환용 이주주택 확보 방안(예시)

① **임대주택 활용**
- 국민·매입 임대주택을 활용한 **이주대책** 수립
- **지구내 임대주택 선도사업**을 통한 이주용 임시시설 마련

② **역세권 등을 소형·고밀로 개발**하여, 이를 순환용주택으로 확보

③ **단기 소규모 개발**을 활용한 지구내 **순환 메커니즘 구축**
- 지구내 소형·소규모단지 단기개발 활성화로 자연적 순환재정착 도모

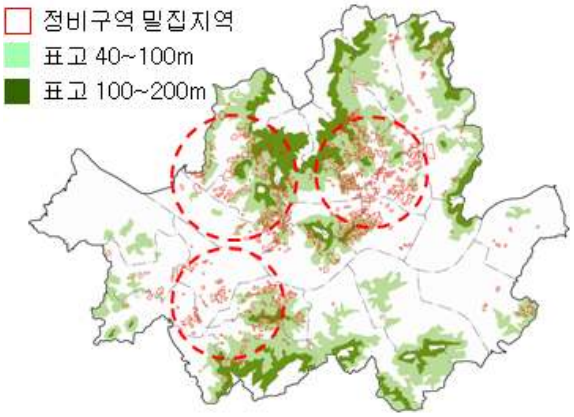
- (개선방향2) 서민주거 안정 및 다양한 주거수요 대응을 위해 **1·2인 가구주택 및 저렴주택** 등 공급 확대

2 다양하고 새로운 정비방식 도입

- (**문제점**) **획일적 아파트 위주 공급**으로 다양한 주거욕구 충족 미흡, **획일적 스카이라인** 등으로 도시경관 저해

  * 아파트 획일화의 원인 : 수요자(투자가치 기대), 공급자(수익성 기대), 정부(대량공급 수단으로 활용)의 이해관계 일치

  * '84년 이후 지정된 재개발 구역의 47.4%가 표고 40m이상의 구릉지로 고층·고밀 개발(평균 18층, 평균 용적률 249%)되어 도시경관 훼손



<서울시 구릉지내 정비구역 분포도>



<산지·구릉지의 병풍식 아파트>

- (**개선방안**) 소단위 공동개발, 블록형 재건축, 결합 개발 등 **주거유형을 다양화** 할 수 있는 **새로운 정비방식** 도입

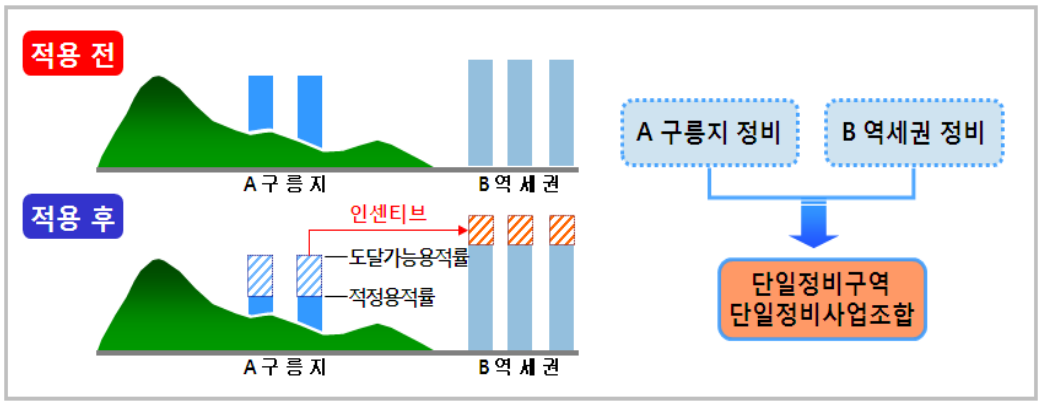
  * 다양한 정비 방식(예시)

구 분	내 용
소단위 공동개발	역세권, 상점가, 주택가 등의 소규모 재개발
블록형 재건축	기존가로 유지·활용 + 블록 단위로 주거지 정비 (순환형 정비, 거점개발형 사업 등 가능)
결합 개발	구릉지 저밀개발 + 역세권 고밀개발

* 고층형 vs 블록형 개발방식



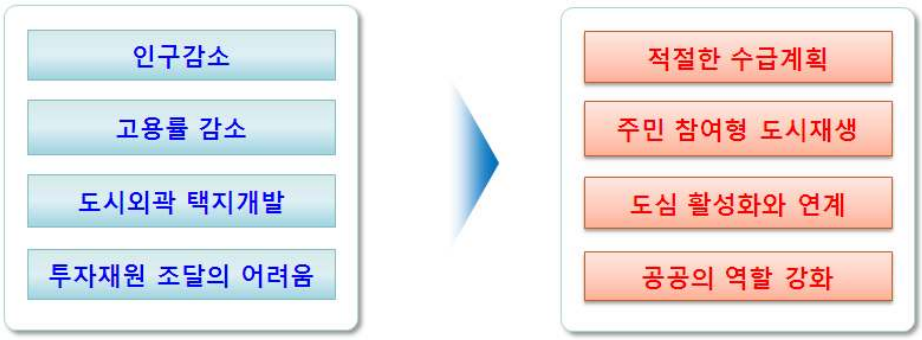
* 결합개발 방식의 개념



3 지방특성을 고려한 도시 재정비 추진

– (**문제점**) 인구 감소, 주택수요 감소, 도심공동화, 산업기반 약화 등 지방의 특성을 고려한 도시 재정비 필요

* 지방 도시 재정비의 여건 및 방향



– (**개선방향**) 주민들의 커뮤니티를 파괴하지 않고 **공공이 주도하고 현지주민이 참여**하는 **주거환경개선** 추진

4 농어촌 그린 타운

□ 추진배경

○ **농어촌 지역**의 주택 노후도 증가와, 급속한 고령화 진행 등으로 인한 **주거환경 저하**에 대한 개선책을 마련하고,

* 25년 이상 경과한 노후주택 비율 : 도시 9.1% ↔ **농촌 24.5%**
65세 이상 농어가 경영주 비율 : **農家 46.5%**, 漁家 29.1%

– 도시에 비해 유리한 新재생에너지 적용조건을 갖고 있는 **농어촌 지역의 그린 홈을 활성화**시킬 필요

○ **귀농, 관광·레저, 은퇴 후 생활** 등에 대한 **도시민의 주거수요**를 자연경관이 뛰어난 **농어촌 지역으로 흡수**

* Second Life에 대한 수요와 공급



* 국내 관광 중 농촌관광 비율은 2001년 9.4%에서 2011년에는 24.1%가 될 것으로 전망(한국농촌경제연구원, 2003) → 농촌의 관광자원화 필요

□ 추진내용

1 농어촌 그린 홈 조성

- 패시브 하우스형 농가주택 **표준평면 보급**, **에너지 성능 개선** 등 주택 개보수, **新재생에너지설비 설치** 등 지원

* 바이오 매스, 풍력발전, 태양광 발전, 빗물 재활용시설 등 마을 단위의 친환경·저에너지 시설을 공동 설치하는 방안 검토

2 농어촌 뉴타운 조성

- 귀농 인력을 위한 **'농어촌 뉴타운'** 조성사업에 **디자인·에너지·친환경** 개념을 강화할 필요 → **지역 명소화** 추진

* 농어촌 뉴타운 사업(농식품부)

- 도시의 30~40대 젊은 인력을 농어촌으로 유치하여 농산업의 핵심인력으로 성장하도록 주택·교육·기술 및 자금을 종합 지원
- **50~300세대의 전원형 주택단지**를 조성하되, **신재생 에너지설비 설치** 및 친교를 위한 커뮤니티 센터 설립도 지원
- **'09년 5개 시범지구**를 선정하여 '11년까지 3년동안 기반시설 조성 및 건축공사가 추진되며, **'12년부터 본사업으로 확대** 추진 예정

3 4대강 수변타운 조성

- 4대강 정비로 깨끗하고 안전한 수변환경 조성이 예상됨에 따라 수변경관을 활용한 **세계적 수준의 명품 주거지** 구축

* 지역 명소화 하여 테마형 또는 레저형 자원으로 활용시 지역경제 활성화 가능

Ⅴ. 향후 추진계획

□ 중장기 추진계획



□ '09년 추진계획

○ (**시범사업**) 소관부처 및 유관기관과 긴밀히 **협의·추진**, **추진과제별 시범사업 추진계획 마련·시행**

○ (**제도개선**) 추진근거 마련을 위한 **관계법령 등 개정**

○ (**연구용역**) **중장기 추진전략** 및 **세부추진방안 마련**을 위한 연구용역 시행

○ (**전담조직**) 뉴 하우징 운동의 정책총괄·사후관리·홍보 등의 효율적 추진을 위한 **전담조직 신설방안** 검토

○ (**후속보고**) **부처별 소관 추진계획 및 추진성과** 후속보고

□ 기대효과

뉴 하우징 운동의 목표

○ 주거환경 개선을 통한 **삶의 질 향상**

* 38위('07년) → 15위권('20년)

○ 경관수준 향상을 통한 **도시경쟁력 확보**

* 서울 44위('07) → 10위권('20년)

○ 건물부문 에너지절감을 통한 **녹색성장의 기틀 마련**

* '20년까지 30% 절감

○ 새로운 **일자리 창출 및 경제 활성화**에 기여

수준 높은 주거문화의 선진 일류국가로 도약