

발 간 등 록 번 호

73-5710000-000227-14

2021-2030
청주시
주택정책
기본계획
(요약보고서)



2021~2030 청주시 주택정책 기본계획

-요약 보고서-

2021. 12.



제 출 문

청주시장 귀하

본 보고서를
『2021~2030 청주시 주택정책 기본계획』 연구 용역의
요약 보고서로 제출합니다.

2021년 12월
한국도시연구소 이사장 최병두

연구진

연구책임

- 최은영_한국도시연구소 소장

연구진

- 김준희_한국도시연구소 책임연구원
- 남수연_한국도시연구소 책임연구원
- 이원호_한국도시연구소 책임연구원
- 김기태_한국도시연구소 연구원
- 윤소희_한국도시연구소 연구원
- 임효정_한국도시연구소 연구원

외부 연구진

- 김감영_경북대학교 교수
- 조대현_기독교관동대학교 교수

차 례

I. 서론	1
1. 배경	1
2. 목적	1
3. 범위와 주요 내용	2
4. 계획 수립의 주요 과정	2
II. 주택 현황 및 주거실태	4
1. 주택 현황	4
2. 가구의 주거실태	7
III. 주택시장의 변화와 전망	10
1. 인구와 가구의 변화	10
2. 장기 주택 수요·공급 전망	11
IV. 정책방향과 추진과제	13
1. 주택시장 및 주거복지 현안	13
2. 기본계획의 비전과 정책 방향	15
3. 정책목표별 추진과제	18
1) 양질의 부담가능한 주택 공급	20
목표 1-1. 적절한 주택 재고 관리	20
목표 1-2. 공공성 있는 주택 공급	21
2) 쾌적한 환경을 위한 주거의 질 개선	24
목표 2-1. 주거품질 개선	24
목표 2-2. 주거환경 개선	27
3) 맞춤형 주거복지 지원	29
목표 3-1. 주거비 절감	29
목표 3-2. 주거복지 전달체계 강화 및 제도적 기반 마련	30
4) 추진과제 시행계획	31

I 서론

배경

- 청주시는 역사적으로 군사적 요충지의 기능을 담당했으며 풍요로운 지역 환경을 지님. 1908년 관찰사가 충주에서 청주로 이전하며 지방행정의 중심지 역할을 함
- 청주시는 2021년 건축·지적 분야의 비전을 ‘시민과 함께 하는 살기 좋은 명품도시’로 정하고, 고품질 주거환경, 수준 높은 도시 경관, 시민 중심 그린 건축 등을 시정 목표로 설정함. 주택토지국뿐 아니라 여러 부서에서 주택 관련 업무를 수행함
- 2014년 7월 중부권 최대 도시가 된 통합 청주시의 위상에 맞는 주거정책 수립을 위해 2016년 「청주시 주택·수요 공급 기본계획」을 수립함
- 2016년 기본계획 수립 이후 청주시 주택시장을 둘러싼 여건이 급격하게 변화하고 있어 주택정책 방향의 재정립이 요구됨
- 미분양 물량, 매매가 등 청주시 주택시장 관련 지표의 진폭이 커서 최근의 변화를 반영한 주택정책을 수립할 필요가 있음
 - 2019년 7월, 36개 공동주택 입주자 대표단이 주택 공급 과잉에 대한 대책 마련을 청주시에 촉구하는 등 최근까지 청주시 주택시장에서는 미분양이 문제였음
 - 청주시는 2016년 10월 17일 ‘미분양관리지역’으로 지정되었으나 2020년에는 미분양이 일시에 소진되고 주택 가격이 급등하는 주택시장 과열로 2020년 6월 19일 ‘미분양관리지역’에서 해제됨과 동시에 ‘조정대상지역(청주시 동 전역과 오창읍·오송읍)’으로 지정됨
 - 2020년 5월 이후 주택시장 과열이 뚜렷해졌는데, 이 시기에는 코로나 19 장기화로 인한 저금리와 유동성 증가, 외부 투자자 유입, 방사광 가속기 유치 등이 동시에 나타남
 - 대규모 택지 조성을 통한 신규주택 공급이 지속되고 있는 가운데, 공급 과잉과 주택 가격 하락에 대한 우려가 존재함
 - 주택 공급 과잉 우려가 수 년간 지속되다 일시에 주택 가격이 급등해 조정대상지역으로 전환된 최근의 주택시장 불안정은 청주시에서 새롭게 나타난 현상임
 - 주택시장 안정을 위한 장기적인 계획이 필요한 가운데, 이를 위해서는 신뢰성이 담보된 기초자료 확보와 분석이 우선적으로 필요하며, 이에 기반한 미래 전망이 필요함
- 2019년 5월 청주시는 충청북도에서 최초로 주거복지센터를 개소하여 일정 부분 성과를 거두고 있으나, 최근 주거복지를 강화하는 중앙정부의 기조를 반영한 주거복

지 자원 확보 노력과 프로그램은 많지 않은 상황으로, 외부 여건 변화를 고려한 주거복지 정책 추진도 필요함

목적

- 청주시 주택시장의 여건 변화를 고려한 신뢰할 수 있고, 예측 가능한 주택정책 추진을 위해 주택정책 기본계획을 수립함
 - 주택정책 수립을 위한 기초자료를 확보하기 위해 정확성·대표성·신뢰성 있는 주거실태조사를 수행함
 - 인구·가구의 변화, 주택시장의 변화를 예측하여 주택 수요·공급 계획을 제시함
 - 정책 및 실행계획 수립의 방향을 구체적으로 제시하는 기본계획을 수립함

범위와

주요 내용

- 시간적 범위의 기준연도는 2021년이며, 계획연도는 2021~2030년(10년)임
- 공간적 범위는 청주시 전역이며, 4개구를 준용함

연구의 공간적 범위

행정구역	구역명
구(4개)	상당구, 서원구, 흥덕구, 청원구
읍(3개)	오송읍, 내수읍, 오창읍
면(10개)	낭성면, 미원면, 가덕면, 남일면, 문의면, 남이면, 현도면, 강내면, 옥산면, 북이면
동(30개)	중앙동, 성안동, 탑대성동, 영운동, 금천동, 용담명암산성동, 용암1동, 용암2동, 사직1동, 사직2동, 사창동, 모충동, 수곡1동, 수곡2동, 산남동, 분평동, 성화·개신·죽림동, 운천신봉동, 복대1동, 복대2동, 가경동, 봉명1동, 봉명2송정동, 강서1동, 강서2동, 우암동, 내덕1동, 내덕2동, 율량사천동, 오근장동

- 본 보고서는 내용적 범위에 따라 주택 현황 및 주거실태, 주택시장의 변화와 전망, 정책방향과 추진과제로 구성됨
 - 주택 현황 및 주거실태에서는 주택보급률과 주택시장의 변화, 가구의 주거실태 현황을 분석함
 - 주택시장의 변화와 전망에서는 인구 및 가구의 변화, 장기 주택 수요·공급 전망을 제시함
 - 정책방향과 추진과제에서는 청주시 주택시장 및 주거복지 문제를 진단하고 이에 기반하여 정책 방향 및 세부 추진과제를 제시함

계획 수립의 주요

과정

- 계획 수립의 주요 과정은 다음과 같음
 - (인구주택총조사 등 각종 자료 분석) 주택 현황과 가구의 주거실태, 인구·가구의 구조 변화 탐색
 - (주거실태조사 실시) 청주시민의 주거실태와 주거선호도 등을 조사하여 주택정책 수립의 기초자료로 활용
 - (빈집조사, 오피스텔조사, 심층면접조사 실시) 청주시 빈집 현황과 주거용 오피스

- 텔을 조사하고, 청주시 주택 및 주거 상황을 심도있게 이해하는 전문가와 1인가구, 청년, 신혼부부 등 청주시민 10명을 대상으로 심층면접조사 진행
- (주택시장 동향 분석) 주택시장의 변화 추이 및 주거비 부담 파악
 - (주택 수요 예측 및 공급 잠재력 분석) 주택 수요량과 공급량을 분석하여 장기 주택정책의 토대를 마련
 - (기존 주거정책 분석 및 청주시 주거정책 제시) 중앙정부 및 충청북도의 주거종합계획, 도시기본계획 등과 주거복지 전달체계를 분석하고, 청주시 주거정책 전문가로 구성된 자문단과 자문회의를 실시함. 2016년 청주시 주택 수요·공급 기본계획에 대한 평가와 보완 내용을 추진과제에 반영함

II 주택 현황 및 주거실태

주택 현황

■ 청주시의 주택보급률과 주택 재고

- 통계청의 인구주택총조사에 의하면 2020년 청주시 인구는 855,326명이고, 2000~2020년 인구 및 가구 증가율은 각각 21.7%, 64.9%로 전국보다 크게 높음
 - 같은 기간 청주시 주택 증가율은 65.6%로 충청북도(51.6%), 전국(61.5%)에 비해 높음
- 청주시의 2020년 신주택보급률은 108.6%로 추정되며, 전국(105.3%)보다 높고 충청북도(112.9%)보다 낮음
 - 다만 최근 급격하게 증가하고 있는 오피스텔이 주택수 집계에서 빠져 있기 때문에, 오피스텔에 대한 추가적인 조사에 기반한 주택보급률 산정이 필요함
- 오피스텔 조사 결과 주거용으로 사용되는 호수는 약 2,281~4,357호로 추정됨
- 주거용 오피스텔 수와 외국인가구를 반영한 청주시 주택보급률은 107.8%로 추정되어 신주택보급률과의 차이는 크지 않음
- 2010년 청주시의 자가 비율은 55.7%로 도권(46.4%)과 전국(54.3%)보다는 높고, 충청북도(61.9%)에 비해 낮음. 2015년 자가점유율이 61.1%로 증가했으나 여전히 충청북도(65.1%)보다 낮음
- 청주시의 임차 비율은 2015년 35.4%로 2010년(41.4%)에 비해 약 6.0%p 낮아짐. 2015년 청주시의 임차 비율은 수도권(47.4%)과 전국(39.2%)보다는 낮고, 충청북도(30.4%)보다는 높음
- 청주시는 단독·다가구주택(36.5%)과 아파트(59.4%) 비중이 전국보다 높고 연립·다세대 주택 비중은 낮음
 - 청주시의 단독·다가구주택 비율은 36.5%로 수도권(25.1%)과 전국(33.6%)보다 높지만, 충청북도(43.9%)에 비해 낮음
 - 아파트 비율은 59.4%로 전국(52.9%)과 수도권(54.7%), 충청북도(50.0%)에 비해 높음
 - 연립·다세대 비중은 .0%로 수도권(19.4%)과 전국(12.5%), 충청북도(4.8%)에 비해 낮음

■ 건축 시기 및 지가 분포

- 청주시는 전국 대비 1990년대 건축된 주택 재고 비율이 높고, 상당구와 흥덕구는 2015년 이후 건축된 주택의 비율이 높음

- 공동주택은 1980년 이전에 지어진 경우는 약 60채(3.6%) 미만으로 극소수이며, 주로 1980년대 이후 원도심 주변 지역 또는 2000년대 이후 외곽의 택지 개발 지역에 지어진 것을 알 수 있음
- 단독주택의 경우 약 30%가 1980년 이전에 지어졌으며, 주로 구시가지인 성안동을 중심으로 그에 인접한 무심천 주변을 따라 분포하고 있음. 1980년 이후에 지어진 단독주택은 공동주택과 마찬가지로 기존의 단독주택 주변이나 신도시 및 택지 개발 지역에 지어짐. 이와 같이 청주시의 도시 확장 과정에서 공동주택뿐만 아니라 단독주택이 지속적으로 함께 건축되고 있음을 확인할 수 있음
- 2010년과 2020년 사이 청주시 내의 개발이 이루어지지 않은 곳곳의 산지 지역과 구시가지를 제외하고 전체적으로 지가가 상승하였는데, 이는 구시가지의 쇠퇴와 새로운 주택지구 개발 등 외곽지역의 성장을 의미함
 - 지가의 상승이 가장 두드러진 지역은 흥덕구 옥산면의 옥산1C 일대, 청원구 오창읍 일대, 원도심 주변의 택지개발 지구가 위치한 복대1동, 강서2동, 율량·사천동, 용암1동임

■ 주택시장 가격 동향

- 청주시 매매건수는 매년 1만건 이상을 유지하고 있는데, 2018년 10,412건으로 역대 가장 적은 매매건수를 기록함
 - 청주시 매매건수 대부분은 아파트가 차지하고 있음. 2020년 기준으로 19,659건 중 87.8%인 17,252건이 아파트 매매건수임
 - 청주시의 모든 구에서 2020년 아파트 매매건수가 증가한 가운데, 흥덕구가 6,616건으로 가장 많음
- 해당연도 주택재고 대비 주택 매매건수 비율로 계산되는 주택매매거래회전율은 2019년까지 전국 평균보다 청주시가 낮음. 그러나 2020년에는 청주시가 전국 평균보다 높고 2021년에도 추세상 전국 평균보다 높을 것으로 예상됨
 - 청주시의 회전율은 2018년까지 다른 비교 시군보다 낮았으며, 최고치를 기록한 2020년에도 상대적으로 낮음. 반면, 2021년에는 가장 높은 추세를 기록 중인데, 2021년 들어 급격히 감소한 경기도 성남시·화성시와 다른 경향을 보이고 있음
- 아파트의 주택매매거래회전율은 전국적으로 전체 주택대비 더 높고, 청주시도 마찬가지로 2020년과 2021년 청주시의 회전율은 각각 7.7과 8.0으로 거래회전율이 전국 평균, 타 시군과 비교했을 때 높은 편임
- 청주시 주택의 호당 매매가는 2017년 19,728만원에서 2020년 21,434만원으로 8.6% 상승함
 - 이는 전국(14.4%)과 충북(13.3%) 상승률에 비해 낮은 편임

- 청주시도 장기적으로는 매매가가 상승하고 있지만 전국적인 주택가격 급등과 비교했을 때 가격이 안정적으로 유지되고 있음
- 청주시의 3.3㎡당 매매가는 2017년 730만원에서 2020년 833만원으로 14.2% 상승함
 - 이는 전국·충북(18.5%)에 비해서는 낮음
- 청주시 주택의 매매가 변화율은 전국 평균 대비 낮은 편이며, 타 시군구와 비교했을 때, 경기도 시군보다는 상승률이 낮지만 충남 천안시, 전북 전주시보다는 높음

■ 주택 인허가, 준공, 미분양 현황

- 전국적으로 주택 인허가량은 2011~2020년 573.6만호이며, 이 중 60~85㎡ 주택이 258.3만호, 40~60㎡ 주택이 130.8만호로 다수를 차지함
- 연도별로는 2015~2016년 전국에 연간 70만호 이상 공급되었으며, 2017년부터 점차 인허가량이 감소하는 추세임
- 연간 주택 준공량은 2011~2020년 470.1만호임. 2011년 이래 계속해서 준공량이 증가해 2018년에 62.7만호로 가장 많고, 2019~2020년에는 다소 감소함
- 면적대별 인허가량과 준공량을 살펴보면 전국과 수도권에 비해 충청북도는 40㎡ 이하 소규모 주택의 비율이 낮고, 135㎡ 초과 주택의 비율이 상대적으로 높음

■ 택지공급 현황

- 전국적으로 택지지정과 공급 모두 2006년 최대치임. 2011~2018년에는 지정량이 1,000만㎡ 미만으로 유지되다가 2019년 들어 택지지정량이 2,523만㎡로 늘어남
- 충청북도의 택지공급량은 대부분의 시기에 100만㎡ 미만이며, 2013~2018년에는 거의 공급되지 않다가 2019년 256만㎡가 공급됨. 택지지정은 2009년 이후 없음

■ 미분양 현황

- 미분양 주택은 전국적으로 2009년까지 10만호 이상이었으나 점차 감소하여 4만~6만호 수준에서 유지됨. 그러나 2020년 들어 급격히 해소되면서 2021년 9월 현재 13,842호로 감소함
- 청주시의 미분양 주택은 2007~2010년 2,000호 이상이었던 2011~2015년 1,000호 미만으로 유지되었음. 2016년 1,259호로 미분양이 증가했으며, 2018년에는 2010년 수준인 2,258호까지 다시 증가함. 2019년 503호로 미분양이 감소하기 시작하고, 2020년 미분양은 24호로 거의 해소되었으며, 2021년 9월 기준 미분양이 완전히 해소되었음
 - 청주시 미분양 주택이 2,000호 이상이었던 2017년과 2018년 충청북도의 미분양

주택의 면적대별 비중을 살펴보면 대부분 60~85㎡ 규모임

가구의 주거실태

■ 점유형태 및 거주 이유와 기간

- 2021년 ‘자가’ 비율은 61.5%, ‘전세’는 13.8%, ‘월세’는 21.3%임
 - 상대적으로 서원구, 흥덕구의 월세 비율이 높음
 - 아파트, 연립·다세대주택은 자가 비율이, 단독·다가구주택은 월세 비율이 타 주택 유형에 비해 높음
 - 1인 가구는 월세 비율이 43.5%로 가장 높은 반면, 2인 이상 가구는 자가 비율이 가장 높음
- 청주시에 거주하는 주요 이유는 ‘예전부터 살아와서(56.4%)’와 ‘학교·직장과 근접(34.5%)’임
- 청주시 거주 기간은 ‘20년 이상’ 비율이 63.4%로 매우 높음
 - ‘20년 이상’의 장기 거주 가구 비율은 자가 가구(74.6%)에서 상대적으로 높음

■ 주택의 물리적 상태와 집수리 소요

- 적절한 실내온도를 유지하기 어려운 가구 비율이 겨울철 17.2%, 여름철 16.1%임
- 거주 주택의 물리적 상태는 ‘옆집이나 층간의 소음’이 가장 만족도가 낮고, 주요 건강 위협 요소는 ‘습기·곰팡이’와 ‘소음’임
- 기술자나 전문업체에 의한 집수리가 필요한 가구 비율은 17.5%이며, 서원구(21.9%), 청원구(17.2%), 흥덕구(16.0%), 상당구(14.9%) 순으로 비율이 높음
 - 집수리가 필요한 부분은 ‘도배·장판·페인트(8.8%)’, ‘부엌·목욕탕·화장실(5.7%)’, ‘창틀·창·문(5.6%)’ 순으로 비율이 높음

■ 주거환경 만족도

- 주거환경에 대한 만족도는 ‘유통시설(3.63점)’이 가장 높고, ‘주차시설(2.91점)’이 가장 낮음
 - 편리성 항목 4가지에 대한 평점은 모두 3점(보통) 이상임
 - 청원구는 대부분의 항목에서 상대적으로 만족도가 낮음
- 주거환경개선을 위해 청주시가 해결해야 할 과제는 ‘공용주차장 설치(49.2%)’, ‘쓰레기처리 개선 및 깨끗한 환경 유지(19.6%)’, ‘마을경관 가꾸기(17.8%)’, ‘노후주택 개량 및 빈집정비(17.1%)’, ‘소방도로·보행로 확보(14.0%)’·‘방범시설 설치 및 치안강화(14.0%)’ 순으로 소요가 큼
- 동네에 필요한 공공시설에 대한 소요는 ‘가로등·CCTV(37.2%)’, ‘체육관·문화관(26.4%)’, ‘공원·놀이터·야외 쉼터(26.2%)’, ‘보건 및 의료시설(13.5%)’ 순으로 큼

■ 주거비 부담 및 임차 가구의 주거 불안

- 자가 가구의 평균 주택가격은 2억 4,345만원이며, 전세 가구의 평균 보증금은 1억 1,733만원, 월세 가구의 평균 보증금은 771만원이고 평균 월세는 27.5만원임
- 지난 1년(2020년) 동안 주거비가 부담스러웠던 가구 비율은 12.2%(42,353가구)이며, 이 중 약 40%인 5.2%가 주거비 부담으로 식료품비를 줄인 경험이 있음

■ 임차 가구의 주거 불안감

- 임차 가구가 집 소유자와 한 집에 거주하는 비율은 11.3%임
 - 월세 가구는 14.4%, 전세 가구는 7.3%임
- 최근 2년(2019~2020년) 동안 임차료 상승으로 이사를 했거나 전세를 월세로 변경한 가구 비율은 3.2%임
 - 월세 가구는 4.1%, 전세 가구는 2.0%임
- 향후 2년 이내 이사할 계획이 '있다'고 응답한 비율은 14.2%이고, 이사를 계획한 가장 주된 이유는 점유형태별로 큰 차이를 보임
 - 자가 가구는 '주거환경 개선(56.0%)', 전세 가구는 '내 집 마련을 위해(38.6%)', 월세 가구는 '계약 기간 만료·임대인 퇴거 요청(30.3%)', 무상 가구는 '결혼이나 세대 독립을 위해(37.5%)'와 '계약 기간 만료·임대인 퇴거 요청(35.2%)'의 비율이 상대적으로 높음

■ 주거복지 프로그램 소요

- 공공의 주거복지 프로그램에 대한 인지도는 '공공임대주택(영구·국민·매입임대주택·행복주택 등)(80.2%)', '주택구입자금 대출(78.4%)', '전세자금 대출(75.6%)', '기존주택 전세임대주택(56.8%)', '월세 보조(임차가구 주거급여 등)(29.1%)' 순으로 높음
 - 가구소득이 낮을수록 주거복지 프로그램에 대한 인지도가 전반적으로 낮음
- 주거복지프로그램에 대한 소요는 '공공임대주택(58.0%)', '주택구입자금 대출(56.9%)', '전세자금 대출(55.9%)', '집수리지원(55.3%)', '에너지바우처(55.2%)', '주거관련 상담(55.1%)' 순으로 높음
 - 전세 가구는 '주택구입자금 대출(71.0%)', '전세자금 대출(70.8%)', '전세임대주택(68.8%)' 순으로 소요가 큼
 - 월세 가구는 '공공임대주택(78.1%)', '전세임대주택(72.8%)', '전세자금 대출(69.8%)' 순으로 소요가 큼
- 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못한 주요 이유는 '자격기준에 해당되지 않아서(30.7%)'와 '프로그램이나 신청방법을 몰라서(25.7%)'임

- 가구소득이 낮을수록 '프로그램이나 신청방법을 몰라서' 비율은 높고, '자격기준에 해당되지 않아서' 비율은 낮음

■ 임대차3법 찬반 여부

- 2020년 7월 31일 시행된 '임대차3법'을 어떻게 생각하는지에 대해 '잘 모르겠다'가 62.8%이고, '찬성'이 22.9%로 '반대(14.4%)' 의견보다 비율이 높음
 - 임대차3법을 찬성하는 비율은 임차 가구인 전세(36.5%)와 월세(30.1%)가 자가(17.9%)보다 크게 높음
- 임대차3법에 찬성하는 주된 이유는 '임차인의 안정적 주거 기간 확보(48.1%)'임
 - 자가 가구는 '임대차 시장 투명화(31.9%)'라고 응답한 비율이 임차 가구에 비해 높음. 전세 가구와 월세 가구는 '임차인의 안정적 주거 기간 확보'와 '임대료 폭등 방지' 비율이 상대적으로 높음
- 임대차3법에 반대하는 주된 이유는 '임대인의 재산권 침해(58.8%)'임
 - 전세 가구에서 '전월세 공급 감소(37.3%)', '전세의 월세화 심화(34.0%)' 비율이 상대적으로 높음
 - 월세 가구는 '전월세 공급 감소(41.9%)' 비율이 상대적으로 높음

III 주택시장의 변화와 전망

인구와 가구의 변화

■ 인구·가구 특성

- 청주시의 인구와 가구수는 지속적으로 증가하고 있음
 - 1990~2020년에 청주시의 인구 및 가구 증가율은 전국과 충청북도의 인구 및 가구 증가율에 비해 전반적으로 크게 높고, 수도권에 비해서도 높음
- 상당구, 청원구, 흥덕구는 인구가 증가 추세이고, 서원구는 감소 추세임
 - 서원구 인구는 2015~2020년 20,331명 감소함. 서원구의 성화개신죽림동과 분평동의 인구 감소가 많음
 - 전체 청주시 인구 중 흥덕구가 차지하는 비율이 2015년 30.7%, 2020년 31.6%로 가장 많음. 흥덕구의 옥산면과 강서 1, 2동의 인구 증가가 많음
- 구별 가구수는 인구와 달리 모든 구에서 증가함
 - 2015~2020년 사이 상당구는 9,547가구, 서원구는 4,793가구, 청원구는 13,513가구, 흥덕구는 16,938가구 증가함
- 청주시는 2000년에 비해 2020년의 아동 인구 비율이 감소하였고 노인 인구 비율은 증가하였음
 - 전국과 비교했을 때 2000년과 2020년 모두 아동 인구의 비율은 상대적으로 높고, 노인 인구의 비율은 상대적으로 낮음
- 2010~2020년 청주시의 총인구 대비 외국인 인구 비율은 0.8%(청주시와 청원군을 합친 수치임)에서 2.3%로 3배 가까이 증가함
- 2020년 청주시의 평균 가구원수는 2.33명으로 전국(2.34명)과 거의 동일하고, 충청북도(2.25명)보다는 많으나 수도권(2.40명)보다는 적음
- 2000~2020년 청주시의 1인 가구 비율은 16.1%에서 33.6%로 급증함
 - 2020년 청주시의 1인 가구 비율은 수도권(30.5%)과 전국(31.7%)보다 높으나, 충청북도(34.8%)보다 낮음
- 2000년 이후 노인 1인 가구 비율(2020년 6.5%)은 전국(7.9%)과 충청북도(9.1%)에 비해 낮고, 수도권(6.2%)에 비해서는 높음
- 2020년 청주시의 청년 1인 가구 비율은 전국(9.0%)과 수도권·충청북도(9.9%)에 비해 높음
 - 청주시는 2000년 7.5%에서 2010년 10.4%로 증가했으나, 2015년 8.0%로 감소

한 이후 다시 증가하여 2020년 11.7%임

■ 출생 및 사망, 인구이동

- 2020년 청주시의 합계출산율은 0.96명으로 전국(0.84명)보다 높고, 충청북도(0.98명)보다는 낮음
- 청주시의 인구 자연증가 규모는 2020년 779명으로 2010년 5,092명에 비해 약 80% 이상 감소하였음
 - 2010~2020년 자연증가 규모가 충청북도는 161.7% 감소하여 청주는 충청북도에 비해 감소폭이 낮음
- 청주시의 전출입 규모는 10~13만 명 사이이며, 2003년에 정점을 보인 이후에는 그 규모가 약 11만 명으로 유지되는 경향을 보였고, 2020년에는 청원군과의 통합 이후 가장 큰 규모의 전출입이 발생함
- 최근 6년간 청주시 행정읍면동별 순이동 패턴을 보면, 소수의 특정 읍면동에서 양의 순이동이 두드러지는 반면, 대부분의 읍면동에서 음의 순이동이 나타나 인구이동에 의한 인구 증가가 공간적으로 편중되어 있음을 알 수 있음
- 2001년부터 2020년까지 연도별로 타시도에서 청주시로의 전입 인구 추이를 보면, 충청북도(청주시 제외)에서 오는 인구가 가장 많으며, 그 다음으로 경기도, 서울특별시, 충청남도, 대전광역시 등으로 나타나고 있음
- 2001년부터 2020년까지 5세 간격의 연령그룹별 전출입 누적 현황을 보면, 20대 후반에서 30대 초반 연령그룹의 인구이동 규모가 가장 컸음

장기 주택 수요·공급 전망

■ 인구 및 가구 추계에 기반한 주택 수요 추정

- 청주시의 최근 출생, 사망, 이동 경향이 그대로 지속된다면 인구가 계속 증가할 것으로 예상됨. 베이스인구는 2021년 약 858,792명에서 시작해 2025년 약 870,726명, 2030년 약 882,168명으로 늘어날 것으로 추정됨
- 개발사업에 따른 사회적 인구 유입은 약 26,655~57,948명으로 예상됨
 - 개발사업의 총 계획인구는 160,349명임. 개발의 실현 가능성 및 외부유입률을 가장 긍정적으로 고려한 고위 시나리오에서는 이 중 57,948명 정도의 유입이 발생할 것으로 예상되며, 중위 시나리오에서는 40,772명, 저위 시나리오에서는 26,655명의 외부 인구 유입이 발생할 것으로 예상됨
- 2021년 가구수는 약 357,830가구이며, 2025년까지 약 29,194~34,575가구, 2030년까지 약 55,447~69,671가구가 증가하여, 2030년 총가구수는 약 413,277~427,501가구가 될 것으로 추정됨

- 인구 추계 결과에 소득 및 주거비용 변화에 대한 시나리오를 적용해 연도별 주택 수요량(연면적)과 당해연도의 신규 수요량(당해연도 수요량-직전연도 수요량)을 추정함
 - 주택 규모는 주택공급계획에서 일반적으로 사용하는 40㎡ 이하, 40~60㎡ 이하, 60~85㎡ 이하, 85~130㎡ 이하, 130㎡ 초과로 구분함
 - 청주시의 최근 3년간 공급된 주택 규모별 비중을 참고하여 1:3:3:1:1로 배분하는 시나리오와 최근 증가한 1인 가구 및 면적대에 대한 선호를 고려하여 40㎡ 이하와 60~85㎡ 주택의 비중을 확대한 3:3:12:2:1로 배분하는 두 가지 시나리오를 설정함
 - 1:3:3:1:1로 배분하는 경우 2030년까지 약 33,880~63,727호의 신규 수요가 발생하며, 3:3:12:2:1로 배분하는 경우 약 35,219~66,251호의 신규 수요가 발생할 것으로 추정됨

■ 수요대비 주택 공급 잠재력

- 약 35,546~56,201호 정도 공급이 가능한 것으로 파악됨
 - 이는 청주시에서 파악하고 있는 주택 사업의 시나리오대로 공급될 경우에 해당함
 - 중위시나리오상 총 공급량은 약 46,303호로 예상되는데, 2023~2025년 공급량이 3만호 이상으로 집중되어 있음
- 기개발지 및 주택공급 사업이 이미 진행(계획) 중인 지구를 제외하고 약 107km²가 신규 개발이 가능한 것으로 파악됨
- 인구 및 가구 변화, 주거 비용 변화, 소득 변화 등을 종합적으로 고려할 때, 2022년 이후 발생하는 신규 주택 수요는 33,880~66,251호 정도로 추정됨. 공급은 현재 수립된 각종 개발 계획(시나리오)에 의거해 2030년까지 약 35,546~56,201호 정도가 공급될 수 있을 것으로 전망됨
- 수요와 공급이 모두 고위로 발생하는 경우 2022년부터 발생하는 신규 수요에 대해 2030년까지 7,526~10,050호의 공급 부족이 발생할 수 있음
- 하지만 수요과 공급 모두 저위로 발생하는 경우 2030년까지 255~1666호의 공급 과잉이 발생할 수도 있으며, 수요는 저위, 공급은 고위로 발생하는 경우 공급이 수요에 비해 20,982~22,321호 더 많아질 수도 있음
- 모든 시나리오에서 누적 공급량이 3만호를 초과하여 일시적인 공급 초과가 발생할 가능성이 큰 2025년까지 수요 발생을 모니터링하여 향후 주택 공급 계획을 검토하는 것이 필요함
- 개발가능지 분석을 토대로 할 때 신규 개발을 통한 공급은 충분히 가능함

IV 정책방향과 추진과제

주택시장 및 주거복지 현안

■ 주택 수요·공급 기본계획 평가

- 2016년 청주시 주택 수요·공급 기본계획은 2016~2025년까지의 주택 수요와 공급량을 추정하였음
- 수요가 최대로 실현되고, 공급 또한 최대로 실현되는 경우라면 초과 수요가 발생할 수 있으나 수요 및 공급의 중위 시나리오가 실현되는 경우라면 수급이 거의 일치하고, 수요 및 공급의 저위 시나리오가 실현되는 경우라면 공급 과잉이 발생할 수 있는 것으로 예상함
- 따라서 고위 시나리오에 맞춰 공급량을 늘리기보다는 경과를 지속적으로 모니터링하고, 추가 공급 계획은 2020년 이후 추진할 것을 제안함
- 2020년까지의 주택 수요량과 공급량 추계, 그리고 실제 청주시 가구수와 주택수는 다음과 같음
 - 2015~2020년 가구수는 44,764호 증가하여 추계상 저위시나리오와 거의 유사한 값을 보임
 - 그러나 공급량은 개발사업 진척도를 시나리오화 했을 때의 저위 시나리오보다도 덜 공급됨. 2015~2018년 사이 청주시 미분양 물량은 3,000호 이상으로 주택 공급이 활발히 이루어지기 어려웠음. 다만, 2019~2020년 들어 미분양이 급격히 해소되었으며, 2019년 이후부터는 청주시 주택 거래량 및 3.3㎡당 가격이 급격히 상승하는 상황임
- 현 시점에서는 약 6만호가 넘는 주택 공급 계획이 있는데, 기존 계획처럼 수요가 저위로 발생할 경우 공급과잉이 발생할 수 있다는 점을 고려하여 이미 착공하였거나 사업계획이 확정된 사업을 통한 주택 공급이 대부분 마무리되는 연도까지 외부 유입률 등을 모니터링하고 추가 주택공급량을 결정할 필요가 있음

■ 주택시장의 현황과 중앙정부의 주거정책 방향 검토

- 저성장, 저금리가 지속되면서 자산가격이 전반적으로 상승하였고, 주택 가격도 지속적으로 상승해 옴
- 정부는 2017년 6·19대책과 8·2대책을 통해 투기과열지구 및 조정대상지역을 지정하고 지속적으로 대출규제와 보유세 등을 강화하여 주택 수요를 억제함
- 2016년 10월부터 미분양관리지역이던 청주시도 2020년 6월 19일 미분양관리지역 해제와 동시에 조정대상지역으로 지정되었음

- 규제에도 불구하고 전국적으로 주택 가격이 상승하고 매매건수가 증가했으며, 청주시도 2019~2020년 3.3㎡당 매매가가 급격히 상승함
- 다만, 2021년 전국적으로는 매매건수가 감소하는 추세이며, 주택가격 상승폭도 감소함. 그러나 청주시는 여전히 주택 시장이 과열되어 있어 향후 주택 시장을 면밀히 모니터링할 필요가 있음
- 빈집 증가와 대규모 정비사업 추진의 어려움으로 인해 소규모 정비사업을 추진하기 위한 법적 근거로 2018년 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 제정함
- 2015~2020년 전국적으로 빈집이 증가하면서 청주시도 빈집이 증가함
 - 전국적으로 빈집의 약 55% 가량이 아파트이며, 충청북도에서도 빈집의 약 60% 가량이 아파트임. 그러나 청주시는 아파트 빈집이 약 75% 가량을 차지한다는 특징이 있음
 - 청주시는 전국이나 충청북도와 비교했을 때 빈집 중 1979년 이전 건축된 주택이 차지하는 비율보다는 1990년대 건축된 주택이 차지하는 비율이 높음
- 본 연구에서 진행한 빈집 조사 결과 단독주택 빈집, 면 지역에 위치한 빈집 중에서는 폐가가 되어 소유주나 인근 주민이 철거를 원하는 경우가 많았음
 - 아파트 중에서는 최근 3년내 공급된 신축아파트 4개 단지의 경우 빈집이 발견되지 않았으며, 2000년대 지어진 아파트의 빈집이 많이 발견됨. 다만 해당 빈집들은 입주 전 일시적 빈집이거나 인테리어를 위해 비어있는 경우가 많았음
- 2021년 4월 13일 「소규모주택 정비법」 개정으로 빈집 실태조사와 빈집정비계획 수립이 의무화되었으며, 빈집 직권철거, 이행강제금 부과, 빈집 수용 등 공공의 권한이 강화되었는데, 이를 반영한 빈집 관리 계획이 마련되어야 함
 - 「소규모주택 정비법」 제정 시 「도시 및 주거환경정비법」에 규정돼 있던 가로주택 정비사업이 해당 법으로 이관되었고, 자율주택정비사업, 소규모재건축사업의 법적 근거가 마련됨
- 2020년 7월 31일 「주택임대차보호법」이 개정되면서 계약갱신권과 계약기간 내 임대료 인상률 상한제가 도입되었음
 - 등록 임대주택 여부나 임차인 권리 보장을 위해 행정에서 적극적인 정보 전달 역할과 권리 침해에 대응할 수 있는 수단을 마련할 필요가 있음
- 주거복지로드맵, 주거복지로드맵 2.0 등 정부의 주거정책에서 청년과 아동에 대한 주거복지가 강화되고 있음
- 주거복지센터 설치를 주거복지로드맵상 정책 목표로 설정하였으며, 지자체 평가에 주거복지센터 설치 여부가 반영함. 또한 재건축초과이익 환수금에 대한 지자체 배분 시 주거복지센터 설치 여부를 포함한 주거복지 증진 노력을 평가함

- 청주시는 충청북도에서 최초로 주거복지센터를 설치하였음. 주거복지센터의 사업 역량과 사업 내용을 파악하고 보완점을 기본계획에 포함함
- 최저주거기준 미달 비율이나 주거빈곤 비율이 전국과 충북에 비해 낮은 편이나 구별, 연령대별로 주거환경이 열악한 계층이 있어 주택정책 기본계획 수립 시 이를 고려해야 함
 - 최저주거기준 미달 비율은 전국 8.2%, 충북 7.3%이며 청주시는 5.6%로 비교적 낮은 편임
 - 주거빈곤율은 전국 12.0%, 충북 9.8%, 청주시 7.5%임
 - 서원구 거주 청년가구의 주거빈곤율은 11.6%로 청주시 내 타 구분 아니라 충청북도 평균과 비교했을 때 상대적으로 높은 편임
 - 상당구 거주 노인가구의 주거빈곤율은 13.1%로 전국 노인가구의 평균 주거빈곤율인 12.5%보다도 높음. 특히 쪽방·고시원·비닐하우스 등 주택이외의 거처에 거주하는 비율이 2.1%로 상대적으로 높은 편임

기본계획의

비전과 정책 방향

■ 비전 설정 시 고려점

- 2016년 계획은 주택 수요·공급량뿐 아니라 ‘양질의 부담가능한 주택 공급’, ‘안전하고 지속가능한 주거환경 조성’, ‘주거복지 강화’의 정책방향을 설정하고, 각 방향별로 정책 목표와 추진과제를 설정함
- 현 시점에서 평가했을 때 추진과제 중 일부는 달성되었으나, 전혀 추진되지 않은 과제도 있음
- 추진되지 않은 과제는 주택시장 및 주거복지 여건을 고려하여 필요한 경우 본 연구의 추진과제에 포함하고, 일부 추진된 과제 중에서도 지속하여 추진할 과제는 향후 보완 방향을 제시하여 포함함
 - 예를 들어, ‘주거문제에 적극적으로 대응하기 위한 전문 인력 확충’에서 제시한 주거복지팀 신설은 복지국 복지정책과 내에 주거복지팀이 신설되면서 주거급여, 주거복지센터 관련 업무를 전담하면서 일정 부분 반영되었음
 - ‘대안적 재개발 방식 도입’은 2018년 제정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 사업 방식이나 최근 발표된 공공재건축 및 공공재개발 방식을 반영하여 수정 제시할 필요가 있음
 - ‘매매가 및 전월세가격 모니터링과 GIS를 통한 정보 제공’은 공동주택과에서 매매가와 주택시장 관련 정보를 청주시 홈페이지를 통해 제공하고 있어 일부 반영 반영됨. 다만, 임대차 부문에서는 「주택임대차보호법」 개정으로 계약갱신권과 계약기간 내 인상률 상한제가 도입되면서 행정의 정보제공 역할이 더욱 커진 상황임
 - ‘비영리 목적의 사회주택 공급’은 추진되지 않아 타 지자체 사례 등을 검토할 필

요가 있음

- '청주형 주거비 보조', '친환경적인 주거개발 유도', '단독주택에 대해 아파트의 관리사무소와 같은 역할을 하는 동네관리소 설치' 등은 추진되지 않아 본 연구의 추진과제에 포함할 필요가 있음

■ 기본계획의 비전

- 청주시는 2031년까지 주택의 수요가 공급을 초과할 가능성이 있으며 다양한 유형의 주택에 대한 수요가 증가하는 상황으로, 추가적인 주택공급을 위해 가용한 택지는 여유가 있는 상태임
- 충북 최초의 주거복지센터가 설치된 지역이지만, 원도심과 이주민 밀집지역을 중심으로 도심 공동화 및 주택품질 저하가 진행되고 있어 개선을 위한 정책 방안이 필요함
- 청주시의 시정목표와 청주시 주택시장 및 주거 현황에 대한 분석을 기반으로 '함께 웃는 집, 청주'를 주택정책 비전으로 제시함
- 청주시 주거정책 방향을 양질의 부담가능한 주택 공급, 쾌적한 환경을 위한 주거의 질 개선, 맞춤형 주거복지 지원으로 제시함

■ 청주시 주거정책 방향 설정

- 양질의 부담가능한 주택 공급 : 주택 수요를 반영하여 공급 물량을 조절함으로써 주택시장을 안정화시키고, 주택 유형에 대한 다양한 수요를 반영하여 주택을 공급함
 - 적절한 주택 재고 관리 : 공공이 택지개발과 주택 공급을 주도하여 주택시장을 안정화시킴
 - 공공성 있는 주택 공급 : 아동, 청년, 노인, 장애인 등 취약계층을 대상으로 부담 가능하고 적절한 품질을 갖춘 주택을 맞춤형으로 공급함
- 쾌적한 환경을 위한 주거의 질 개선 : 주거의 질 개선을 통해 삶의 수준 제고
 - 주택품질 개선 : 노후된 주택의 주택품질을 개선하고 에너지 효율화를 통해 주거비를 절감함
 - 주거환경 개선 : 빈집 및 노후주택 밀집지역에 안전하고 지속가능한 주거환경 조성을 위해 공공의 개입을 강화함
- 맞춤형 주거복지 지원 : 장애인, 노인, 이주민, 아동 등의 주거 수요를 충족하는 주거복지 정책을 실시
 - 주거비 절감 : 청년, 아동가구 등 미래세대의 건강한 성장을 위해 주거비를 지원함
 - 주거복지 전달체계 강화와 주거복지 관련 제도적 기반 마련 : 주거복지센터 중심의 주거복지 전달체계를 제도화하기 위한 기반을 구축함

함께 웃는 집, 청주

1. 양질의 부담가능한 주택 공급

1-1
적절한 주택 재고 관리

- 면적대를 고려한 주택 수요·공급 관리
- 재개발·재건축 해제지역 주거환경 관리
- 주거정책의 컨트롤타워 마련

1-2
공공성 있는 주택 공급

- 공공임대주택 공급 확대와 지원 강화
- 지원주택과 무장애주택 공급
- 사회주택 공급

2. 쾌적한 환경을 위한 주거의 질 개선

2-1
주거품질 개선

- 소형주택·오피스텔 주거환경 관리
- 저층주거지 동네관리소 설치
- 주택 탈탄소화를 위한 그린리모델링 활성화 및 집수리 지원

2-2
주거환경 개선

- 도시재생사업과의 연계를 통한 생활SOC공급
- 빈집 관리 강화
- 소규모 공동주택 정비 지원

3. 맞춤형 주거복지 지원

3-1
주거비 절감

- 미래세대를 위한 청주형 주거비 지원
- 청주형 에너지바우처 도입

3-2
전달체계 강화와
제도적 기반 마련

- 주거복지 기반 구축
- 주거복지센터 운영 지원 및 역할 강화

**정책목표별
추진과제**

■ 양질의 부담가능한 주택 공급

- 적절한 주택 재고 관리 : 주택, 토지, 시장을 적절히 관리하여 주택시장 안정을 유지함
 - 면적대를 고려한 주택 수요·공급 관리 : 가구 유형 다양화에 따른 수요 다변화를 고려하여 면적별 주택 물량이 적절하게 공급되도록 유도함
 - 재개발·재건축 해제지역 관리 : 기존 정비사업 해제 지역의 개발 압력이 커질 수 있지만 향후 주택 경기 하락 가능성이 높은 점을 고려해 신중한 의사결정이 필요함. 원도심의 주택개량을 지원하고 주거환경을 개선함
 - 주거정책의 컨트롤타워 마련 : 공동주택과를 ‘주택과’로 변경하여 주택정책수립 및 주택 공급 컨트롤타워로 설정하고 공공임대 및 사회주택 담당팀을 별도로 설치하는 한편, ‘주택임대차보호법’의 계약갱신청구권과 전월세인상률상한제 준수를 위한 임대차 행정을 강화함
- 공공성 있는 주택 공급 : 주거취약계층을 위한 공공임대주택을 공급함
 - 공공임대주택 공급 확대와 지원 강화 : 매입임대주택을 중심으로 청년, 다자녀가구, 장애인, 고령 가구, 이주민 등을 위한 공공임대주택 공급을 확대하고, 공공주도 개발을 통한 임대주택 공급을 확대함
 - 지원주택과 무장애주택 공급 : 지속적인 사례관리가 필요한 가구를 대상으로 서비스를 제공하는 지원주택을, 고령가구 및 장애인 대상으로 무장애주택을 공급함
 - 사회주택 공급 : 민간 매입약정형 사업을 활용하여 수요 맞춤형 사회주택을 공급하고 사회주택 공급을 위한 지원을 확대함

■ 쾌적한 환경을 위한 주거의 질 개선

- 주거품질 개선 : 소형 면적을 중심으로 지역의 주택품질 관리를 조직화하고 친환경적 주택관리를 지원함
 - 소형주택·오피스텔 주거환경 관리 : 소형주택, 오피스텔 등 1인가구 거처 기준을 마련하여 운영함
 - 저층주거지 동네관리소 설치 : 노후 저층 주택 밀집지에서 주민생활편의서비스 제공, 공공지원 집수리 연계, 유지보수 조직화, 찾아가는 주거복지 서비스 제공 등의 기능을 담당하도록 설치함
 - 주택 탈탄소화를 위한 지원 : 에너지 성능이 낮은 주택 유형을 중심으로 에너지 절감형 그린리모델링 활성화 및 집수리 지원을 실시함. 제로에너지 시범단지, 농촌 친환경에너지타운 조성 등을 추진함
- 주거환경 개선 : 도심 공동화 완화를 위한 주거환경을 개선함
 - 도시재생사업과의 연계를 통한 생활SOC 공급 : 커뮤니티 공간, 주차장 등 생활

SOC를 도시재생사업 및 중앙정부 사업과 연계하여 확충함

- 빈집 관리 강화 : 빈집 실태조사 및 수용 등을 통해 빈집을 관리하여 안전하고 쾌적한 주거환경을 조성함
- 소규모 공동주택 정비 지원 : 노후주거지의 전면철거 대신 소규모주택정비사업을 실시하여 주거환경을 개선함

■ 맞춤형 주거복지 지원

- 주거비 절감 : 주거취약계층에게 직접 주거비를 지원하여 주거비를 경감함
 - 미래세대를 위한 청주형 주거비 지원 : 청년, 아동가구 등을 대상으로 주거비를 지원함
 - 청주형 에너지바우처 도입 : 불충분한 중앙정부의 에너지비용 지원을 지자체의 지원을 통해 보완함
- 주거복지 전달체계 강화와 주거복지 관련 제도적 기반을 마련함
 - 주거복지 기반 구축 : 정기적인 주거실태조사 실시, 교육, 홍보 등 주거복지 사업을 추진하기 위한 기반을 마련함
 - 주거복지센터 운영 지원 및 역할 강화 : 청주시 주거복지센터의 제한적인 사업 규모를 확대하기 위하여 위탁 금액을 확대하고, 타 지자체 모범 사례를 연구함

목표 1-1.

적절한 주택 재고 관리

■ 면적대를 고려한 주택 수요·공급 관리

- 증가하는 1·2인 가구의 수요에 맞는 주택 공급이 필요함. 2016년에 비해 대형 주택에 대한 선호도는 감소한 반면, 중소형 주택에 대한 수요는 증가하고 있음
 - 40㎡이하 주택에 대한 선호도는 2016년 1.9%에서 2021년 7.2%로 증가하였고, 40~60㎡ 주택에 대한 선호도도 9.1%에서 18.4%로 증가함
- 선호도는 85~135㎡ 주택이 높지만, 면적대가 큰 주택은 면적당 가격뿐 아니라 호당 가격도 소형주택에 비해 높기 때문에 1~2인가구가 부담하기 어려울 수 있음
 - 주거실태조사 결과 소형주택 선호도와 85~135㎡ 주택에 대한 선호도가 동시에 증가하고 있음
 - 면적대별 실거래가 분석 결과 60~85㎡ 규모 주택의 면적당 가격이 가장 높게 형성되어 있으며, 다음으로 85~135㎡ 규모 주택의 면적당 가격이 높음
- 1인가구가 부담가능한 중소형주택의 재고가 일정량 이상 유지되도록 모니터링하고 소형주택의 주거환경을 관리하는 방향으로 주택정책을 수립해야 함

■ 재개발·재건축 해제지역 주거환경 관리

- 청주시 정비사업 구역은 12개가 해제되어 현재 진행중인 곳은 15개임
 - 청주시에서 진행중인 개발사업 15개 중 사업시행계획인가 이전 단계인 곳은 사모2구역, 사직4구역, 봉명2구역, 사창2공구A블럭임
- 그러나 최근 미분양이 급감하고, 매매가가 상승하면서 기존에 사업추진이 더뎠던 지구나, 해제된 지역에서의 개발 압력이 커질 수 있는 상황임
- 해제 지역에 대한 주택 개량 지원책을 마련하고 도시재생과 연계한 생활SOC공급 등 주거환경 개선 방안을 마련할 필요가 있음
 - 2040청주시 도시기본계획안에서도 자율적 환경정비를 도모하고 신규 정비구역을 최소화하는 것을 제안하고 있음

■ 주거정책의 컨트롤타워 마련

- 주거복지사업은 복지국 복지정책과 주거복지팀에서 전담하고 있는 반면, 주택 공급 관련 기능은 도시교통국, 주택토지국, 푸른도시사업본부에 분산됨
- 현재 주택공급 관련 기능이 분산된 이유는 주택공급 사업이 도시개발, 도시재생, 정비사업, 민간공원사업 등 다양한 형태로 이루어질 수 있기 때문인데, 각 사업을 담당하는 조직이 필요한만큼, 주택공급과 관련된 기능만을 따로 모아 조직을 개편하

는 것은 불가능함

- 다만, 공동주택 사업승인, 주거환경정비 관련 업무, 입주자모집공고 승인, 분양가심사위원회 관리, 주택종합계획 수립 등 주택공급 시 수반되는 업무의 다수를 이미 주택토지국 공동주택과가 담당하고 있기 때문에 공동주택과를 '주택과'로 변경하여 주택정책수립 및 주택공급 컨트롤타워로 설정함
 - 공공임대 및 사회주택 담당팀을 별도로 설치함
- 급격한 주택시장의 가격변화는 시민의 주거안정을 위협하기 때문에 시민이 주택가격 변화에 대응할 수 있도록 지속적인 시장상황 모니터링과 정확한 정보제공이 필요함. 주택과에서는 현재 공동주택과가 수행 중인 정보제공 역할을 포함하여 지속적인 시장상황 모니터링을 수행함
- 2020년 7월 「주택임대차보호법」 개정으로 계약갱신청구권과 전월세인상률상한제가 도입됨. 청주시에서 임대차 행정 강화를 통해 임차인의 주거안정을 지원할 필요가 있음
- 청주시 주택정책을 원활히 수행할 수 있는 주체로서 '청주시도시공사(가칭)'를 설립하는 것을 검토할 필요가 있음

목표 1-2.

공공성 있는 주택 공급

■ 공공임대주택 공급 확대와 지원 강화

- 중앙정부와 충청북도의 정책을 활용하여 청주시에 공공임대주택 공급을 확대할 필요가 있음
- 청주시 공공임대주택 재고를 2016년과 비교했을 때 영구임대주택과 국민임대주택은 재고가 증가하지 않았으며, 매입임대주택만 약 1,270호 가량 증가함
- 신규개발지에 건설임대주택을 공급하는 방식보다는 도심에 매입임대주택을 공급하여 도심에 거주하는 취약계층의 접근성을 제고함
- LH공사의 지역 수요 맞춤형 매입임대사업을 통한 공급도 가능함
- 매입임대주택은 중앙정부의 재정지원 비율이 영구임대주택 다음으로 높고, 기금 융자 비율도 높아 지자체가 자체적으로 공급을 추진할 경우에도 재정 부담이 적음
 - 2020년 기준 매입임대주택의 호당 중앙정부지원 기준 단가는 1억 2,000만원이며 기준 단가를 재정 45%, 기금 50%, 입주자 5%씩 분담하는 구조로 되어 있음
- 지방자치단체장이 공급량의 30% 범위 내에서 입주자 선정을 할 수 있기 때문에 지자체 상황에 맞는 맞춤형 공급이 가능하며, 최근 매입 방식도 다양해지고 있음
 - 청년을 대상으로는 고시원 리모델링이나 오피스텔 매입 방식으로 매입임대주택 공급이 가능함

- 그밖에 다자녀가구, 탈시설 장애인, 고령 가구, 이주민 등의 수요에 맞는 매입임대주택을 공급
- 사업성 부족으로 민간주도 정비사업 추진이 어려운 지역에는 임대주택을 최소 20% 공급할 수 있는 공공주도 개발 사업을 추진함
 - 공공주택 사업을 통한 주택공급 시 용적률 완화, 사업기간 단축 등을 통해 사업성을 개선할 수 있으며, 임대주택을 20% 이상 공급하여 최소한의 공공성을 확보할 수 있음
 - 기존 정비사업은 입주 시까지 사업 리스크를 조합원이 부담해야 했으나 공공주도 개발사업은 소유권 이전을 통해 공공시행사가 직접 리스크를 관리함
 - 공공주택사업으로 개발할 시 공공임대주택 및 공공자가주택을 20~30% 수준에서 공급함. 재정착을 원하지만 분담금이 부족한 소유자는 지분형 방식의 공공자가주택으로 입주할 수 있는데, 공공시행자가 분담금을 대납하는 대신 소유자와 10년간 지분을 공유하고, 10년 후 나머지 지분을 매입할 수 있는 권한을 소유자에게 부여하며, 공공에 지분을 매각할 수도 있음
 - 지금까지 발표된 대표적인 공공주도 개발사업지로는 서울시의 영등포역 인근 쪽방촌과 대전역 인근 쪽방촌 등이 있음
- 청주시에서도 민간 개발 여력이 낮은 해제지역을 중심으로 공공주도 개발사업을 제안할 수 있음
 - 2·4대책은 수도권과 5대 광역시를 대상으로 하고 있지만 청주시에서 먼저 국토부 및 LH공사에 사업을 제안할 수 있음
- 청주시는 산업단지 개발, 도시개발사업이 활발히 진행 중인 지자체로, 신규개발지 원주민 재정착을 위한 공공임대주택 공급도 필요함

■ 지원주택과 무장애주택 공급

- 주택과 함께 추가적인 지원이 필요한 취약계층이 증가하고 있음. 이에 지속적인 사례관리가 필요한 가구를 대상으로 복지서비스를 함께 제공하는 지원주택(supportive housing) 공급이 필요함
 - 사회적 관계망에서 단절된 다양한 연령대의 1인 가구가 증가하고 있으며, 거동이 불편하거나 정신적 문제로 집 밖을 나오지 않는 노인, 장애인 가구도 증가하고 있음
 - 지원주택은 노인, 장애인 등이 시설이 아닌 지역사회에서 거주할 수 있도록, 사회복지단체, 사회적경제 주체, 비정부기구(NGO) 등과 연계하여 가구 특성에 맞는 복지서비스를 제공하는 주택임
- LH공사는 일상생활에 도움이 필요한 가구가 병원이나 시설 외에 거주하면서 치료

를 진행할 수 있는 재활주택을 공급함

- SH공사는 장애인, 홀몸어르신 등을 대상으로 한 의료안심주택을 공급함

- 청주시도 LH공사, 충북개발공사의 자원을 활용하여 장애인, 홀몸어르신, 재활필요자 등에게 지원주택을 공급하고 청주시 차원에서 매입임대주택을 공급할 시 지원주택으로 활용하는 것을 검토
- 거동이 불편한 노인·장애인의 무장애주택에 대한 수요가 지속적으로 증가할 것으로 예상. 2016년 청주시 주택 수요공급 기본계획에서는 고령가구의 자립생활과 주거안전을 위해 고령가구 및 장애인들의 거주주택을 무장애(barrier-free) 구조로 개조하는 것을 활성화하는 것을 제안함
- 국토교통부에서 추진한 고령자복지주택은 무장애주택이 적용되고, 임대주택 단지에 복지시설을 설치하여 지원주택과 같이 입주자에게 필요한 복지서비스를 제공할 수 있음. 청주시도 공모 참여, 업무협약 체결 등을 통해 청주시에 공급되는 공공임대주택이 고령자복지주택으로 공급될 수 있도록 함

■ 사회주택 공급

- LH공사는 2020년부터 기존의 사회적주택보다 수요자, 사회적경제주체의 의견이 반영될 수 있도록 ‘민간 매입약정형 사회주택’ 사업 방식을 신설함. 민간 매입약정형 사회주택은 사업시행자가 자유롭게 운영테마를 설정한 후 그에 맞게 설계와 시공을 직접 한 후 LH공사가 이를 매입하여 사회주택으로 제공할 수 있도록 하는 방식임. 이를 활용하면 청년, 중장년 1인가구, 신혼부부, 이주민 등 다양한 계층의 수요를 반영한 주택을 공급할 수 있음
 - 2021년 시범사업은 전국 모든 지역을 대상으로 최대 1,000호 규모로 기획되었음. 시행자는 비영리법인, 공익법인, 사회적기업, 협동조합 등 사회적경제주체와 공유주택(세어하우스) 운영 경험이 있는 법인으로 제한됨
- 사회적경제주체가 LH공사의 사회주택 사업을 활용할 수 있도록 청주에서 지원
 - 사회주택 담당자는 LH공사 충북지역본부와 연계하여 매입약정형 사업 내용을 파악하고 사회주택 공급 의향이 있는 사회적경제주체 대상으로 사업설명회를 기획함. 설계 및 시공 능력이 없는 시행자의 경우 지역 내 업체와 컨소시엄을 구성할 수 있도록 지원
 - 청주시도 LH공사와 협약을 체결하여 사회적경제주체가 기존의 사회적주택 프로그램에 참여하도록 지원할 필요가 있음
- 일부 지자체는 사회주택 공급을 위해 조례를 제정하였으며, 사회주택을 공급하는 사회적 경제주체에 대한 지원 프로그램을 시행하거나 공공이 직접 사회주택을 공급하고 있는 사례도 있음

- 서울시는 2015년 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」, 경기도 시흥시는 2016년 「시흥시 사회주택 지원에 관한 조례」, 부산광역시 2019년 「부산광역시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례」, 경기도 고양시는 2019년 「고양시 사회주택 지원에 관한 조례」를 제정함
- 전라북도 전주시는 자체적으로 '전주형 사회주택'을 공급, 경기도 시흥시에서는 민·관이 협력하여 신혼부부를 대상으로 한 사회주택인 '알콩달콩주택'을 공급함
- 청주시도 자체적으로 매입임대주택을 공급하는 한편, 일부 물량에 대해서는 민간 주체를 통해 사회주택으로 공급하는 것을 검토할 필요가 있음
 - 사회주택 공급을 위해서는 민간 운영주체 육성이 필요하지만 우선은 서울시, 부천시, 전주시 등에서 기존에 사회주택을 운영한 경험이 있는 주체를 활용하여 청주시 민간 주체 인큐베이팅 사업을 기획할 필요가 있음
- 사회주택 공급을 지원하기 위한 「청주시 사회주택 지원 조례」(가칭)을 마련함
 - 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 참고할 수 있는데, 사회주택에 대한 자금·인력지원, 현물출자, 택지 제공, 위탁사업, 임대보증금 보조, 사회주택 거주자에 대한 주거비 지원 등에 대한 법적 근거가 마련되어 있음

정책방향 2

쾌적한 환경을 위한 주거의 질 개선

목표 2-1. 주거품질 개선

- 소형주택·오피스텔 주거환경 관리
 - 1인가구가 주로 거주하는 주택인 소형주택과 오피스텔에 대한 품질관리를 통해 청주시 주거환경 만족도를 개선
 - 청주시에서 우선적으로 1인가구가 거주하는 거처에 대한 기준을 마련하고 이를 운영할 필요가 있음
 - 국토교통부에서는 2020년 3월 4일 '다중생활시설 건축기준'을 개정하여 고시원 개별실의 면적과 창문 설치 등의 규정을 지자체별로 정할 수 있도록 함. 이에 따라 서울시는 별도로 고시원에 적용되는 주거기준인 '서울형 다중생활시설 건축기준'을 마련하여, 전용면적 7㎡(화장실 포함 시 10㎡), 탈출 가능한 외기에 면한 창문의 의무설치를 규정함. 청주시도 1인가구가 거주자의 대부분인 고시원의 최소면적 등을 규정하여 최소한의 삶의 질을 보장할 수 있도록 함
 - '주택건설기준등에 관한 규정' 제27조 제1항 제2호에 따라 원룸형 주택은 세대당 0.6대를 설치해야 하지만 조례를 통해 강화하거나 완화할 수 있도록 되어 있어 각 지자체별로 다른 설치기준을 적용하고 있음. 1인가구가 주로 거주하는 원룸형 주택 밀집지역의 주거환경을 위해 차량 소유 현황, 불법주차 현황 등을 조사한 후 주차대수 설치 기준을 강화하는 안을 검토할 필요가 있음

- 안전을 위협하는 불법 주택에 대한 일괄 점검을 실시하고 이행강제금을 부과함
 - 주기적인 내부 불법구조변경 실태조사를 통해 방쪼개기를 통한 수익 추구를 원천 차단. 이행강제금을 통해 불법 주택의 기대 수익률을 낮추어야 불법 주택이 지속적으로 양산되는 문제를 막을 수 있음
 - 실태조사에서 발견된 불법 주택은 개선 기간을 합리적으로 부여하되, 시정되지 않을 경우 이행강제금의 계속 부과로 엄정한 대처가 필요함
 - 국토교통부는 불법 주택 관리의 실효성 제고를 위해 2019년 4월 「건축법」을, 2019년 8월 「건축법 시행령」을 개정함. 불법 방쪼개기, 무단용도변경 등이 이루어진 불법 주택에 대해 지자체장이 부과할 수 있는 이행강제금은 시가표준액의 3%에서 10%로 확대됨. 지자체장은 영리목적 또는 상습적 위반 행위에 대해 이행강제금을 2배까지 가중할 수 있음. 연간 부과 횟수도 1회에서 2회로 확대되었으며, 총 5회로 제한되어 있던 부과 횟수 상한도 없어짐. 국토교통부는 각 지방자치단체에 개정된 이행강제금 규정을 철저히 적용할 것을 권고하는 한편, 「건축법 시행령」 제115조(위반 건축물 등에 대한 실태조사 및 정비)에 따른 실태조사를 실시하도록 함. 지방자치단체장은 실태조사 시 위반건축물에 대한 체계적인 사후관리와 정비를 위하여 관리대장을 작성해야 함
- 낮은 기대 수익으로 인해 수선 의지와 능력이 없는 소유자가 내놓은 매물을 공공에서 매입해 리모델링형 매입임대주택으로 공급함

■ 저층주거지 동네관리소 설치

- 2040청주시 도시기본계획안에서는 최근 흥덕구와 청원구에 신규주택 공급이 집중되었으며 상당구, 서원구의 주택 노후화를 주요 이슈로 진단하고 있음
- 노후·저층주거지 밀집지역에 동네관리소를 우선적으로 설치하고 「공동주택관리법」상 의무관리 대상이 아니어서 관리사무소나 입주자대표회의 등 주민조직이 없는 소규모 공동주택도 동네관리소의 관리 대상에 포함함
 - 동네관리소는 주택 유지·관리 서비스, 주택 유지·관리 교육 및 공구대여, 무인택배 등 주민생활편의서비스 제공 역할을 하는 한편, 분산되어 추진되는 공공지원의 집수리 사업을 연계하고, 관리를 하는 유지보수 전문 조직의 기능을 담당함
 - 노후·저층주거지 밀집지역에서 찾아가는 주거복지 서비스 제공
 - 청소·방역, 정리수납 등 주거위생환경 개선 사업 거점으로 활용함

■ 주택 탈탄소화를 위한 그린리모델링 활성화 및 집수리 지원

- 미국과 유럽 등에서는 기후위기와 불평등에 대응하는 ‘그린뉴딜’에 대한 논의가 활발하며, 그린뉴딜의 가장 중요한 분야 중 하나가 ‘주택의 탈탄소화’임
 - 우리나라도 국제 기후협약에 따라 탄소배출 감축 목표를 설정하고 있음. 2020년

10월 '2050 탄소중립선언'을 발표하였고, 법적 근거로 「탄소중립기본법」을 제정하여 2030년까지의 중장기 온실가스 감축 목표를 설정함

- 국토교통부는 탄소중립 달성을 위해 공공건축물 그린리모델링과 민간건축물 그린리모델링 이차지원 사업을 추진 중이며, 신축 건물에 대한 제로에너지건축물 인증 제도를 확대할 예정임
- 청주시는 2014년 「청주시 녹색도시 기본 조례」를 제정했지만, 주택에 대한 구체적인 에너지 절감 안이 마련되어 있지 않아 주택과 관련한 지원이 이루어질 수 있도록 조례를 개정하고 사업안을 녹색도시 기본계획에 포함할 필요가 있음
 - 조례에 주택의 에너지 절감을 위한 사업에 예산을 지원하도록 명시함
 - 청주시청 건축디자인과에서 2022년 「녹색건축물 조성 지원 조례」를 제정할 예정인데, 현재, 건축디자인과에서 조례 제정을 논의하면서 임대주택을 포함한 민간건축물도 녹색건축물 조성사업에 포함하는 것을 검토하고 있는 만큼 사업 대상에 공공건축물뿐 아니라 민간주택을 적극적으로 포함할 필요가 있음
- 청주시 차원에서 공공건축물 외에 에너지 성능이 낮은 단독·다가구주택, 연립·다세대주택에 대한 에너지효율 사업을 시행함
 - 국토교통부의 그린리모델링사업이 지원하지 않는 임대주택에 대해서도 청주시가 개선사업을 진행할 필요가 있음. 현재 국토교통부 사업의 대상은 노후 영구·매입 임대주택인데, 임대기간이나 임대료 동결을 조건으로 전세임대주택에 대한 개선사업도 고려할 필요가 있음
- 향후 제로에너지건축물 인증 확대를 고려하여, 청주시 신규 개발 단지를 대상으로 공공이 개발에 참여할 시 제로에너지 시범단지로 개발하고, 민간 개발의 경우 시범단지 참여를 유도함
- 농촌지역은 지역 특성과 자원을 활용하여 친환경에너지타운 조성을 유도함
 - 농촌지역에서는 바이오가스나 태양광 등의 자원을 활용해 제로에너지 주택으로 전환하는 등의 사업을 추진할 수 있음
 - 농촌지역에 신축되는 전원주택 등은 제로에너지주택으로 건축될 수 있도록 용적률 완화 등의 인센티브를 홍보할 필요가 있음
 - 한국에너지공단에서 지원하는 태양광 설치 지원이나 한국에너지재단의 취약계층 대상 태양광 설치 지원사업과 연계하거나 향후 「청주시 녹색도시 기본 조례」에 지원 근거가 마련될 시 청주시 자체 예산을 투입하는 것도 검토해야 함

목표 2-2.
주거환경 개선

■ 도시재생사업과의 연계를 통한 생활SOC 공급

- 도시재생사업과 연계해 커뮤니티 공간, 주차장 등 생활SOC 공급을 추진함
 - 청주시는 2025 청주시 도시재생전략계획이 수립되어 있으며, 현재 지정되어 있는 도시재생활성화구역은 23곳임. 이 중 14곳이 주거지지원형이며, 활성화구역에는 개발 해제구역이 다수 포함되어 있음
 - 주거실태조사 결과 시민 수요가 높은 주거환경 개선 분야는 공용주차장 설치, 가로등·CCTV 확충, 체육관·문화시설 확충, 공원·놀이터·쉼터 확충으로 도시재생 사업과 연계하여 공급할 수 있는 가능성이 큼
- 중앙정부의 '생활SOC 3개년계획'과 연계하여 접근성이 낮은 시설의 확보를 위한 생활SOC 복합화 사업을 추진함
 - 2025 청주시 도시재생전략계획에 따르면 접근성을 기준으로 1~10등급 중 공영주차장과 생활체육시설, 공공도서관은 5등급으로 상대적으로 양호하였으며, 국공립어린이집 8등급, 노인교실은 10등급으로 접근성이 낮은 편임
 - 다만 전국이나 충북 전체 평균과 비교했을 때 접근성이 비교적 양호한 공영주차장이나 생활체육시설에 대한 수요가 큰 만큼 해당 시설에 대해서도 추가 공급이 필요함

■ 빈집 관리 강화

- 「청주시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」가 2019년 6월 14일 제정 및 시행되었으나 아직 청주시에서 빈집에 대한 실태조사는 이루어지고 있지 못함
 - 조례에 따르면 5년 주기로 빈집 조사 및 빈집 정비계획을 수립하여야 함
 - 본 연구에서 100호 가량의 빈집을 조사한 결과 아파트 빈집은 인테리어나 입주 전 일시적 빈집 상태가 많았고, 그 외 유형은 폐가가 많았음
- 2021년 4월 13일자로 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」이 개정되면서 권장사항이었던 빈집 실태조사와 빈집정비계획 수립이 2022년부터는 의무화되었으며, 공공의 빈집 수용에 대한 법적 근거가 마련됨
- 체계적인 빈집 관리를 위해서는 우선 빈집 현황 파악이 필요하며, 「청주시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」에 의거한 빈집 실태조사가 이루어질 필요가 있음
 - 현재 청주시에서는 빈집 철거 비용을 최대 100만원 지원하고 있으며, 3년간 무상으로 임시 주차장 제공에 동의한 경우, 시에서 빈집을 철거하고 임시 공용주차장으로 조성할 수도 있음. 그러나 상속대상자의 동의를 받지 못해 진행되지 않은 케이스도 있음
 - 주택 상태에 따라 매입한 빈집을 수리하여 공공임대주택, 사회주택 등으로 공급하거나 기반시설이 부족한 지역의 노후 빈집은 철거하여 주차장, 커뮤니티 시설

등으로 공급하는 등 다양한 활용 방안을 검토

- 빈집 철거 시 과세 대상이 주택에서 토지로 바뀌면서 재산세가 증가할 수도 있기 때문에 빈집 철거를 꺼리기도 하는데, 빈집 자진 철거 시 재산세를 경감하도록 「지방세특례제한법」 개정안이 발의되어 있음
 - 개정안 통과 시 청주시 차원에서 빈집을 자진해서 철거하는 경우에 한해 일시적으로 재산세를 감면하는 등의 조치를 할 수 있음

■ 소규모 공동주택 정비 지원

- 노후주거지의 전면철거 대신 소규모주택정비사업을 활용하여 부담가능한 주거의 재고를 유지함
 - 전면철거 방식의 개발이 적절하지 않은 지역은 공공성이 담보되는 가로주택, 자율주택정비사업 등 소규모주택정비사업을 추진함
 - 노후 저층주거지의 주거환경을 개선하는 한편 공공임대주택을 공급할 수 있으며 일자리 창출 및 지역 경제 활성화도 기대할 수 있음
- 공공시행자와 사업을 공동으로 추진하여 공공성을 담보할 경우 규제가 완화되는 가로주택정비사업을 추진함
 - ‘LH참여형 가로주택정비사업’은 LH공사가 조합과 공동시행자로 사업에 참여해 사업비 조달, 사업 총괄 운영, 미분양 주택 인수 등을 책임지는 방식임
 - 2019년 12월 16일 발표된 「주택시장 안정화 방안」에서는 가로주택정비사업의 활성화를 위해 공기업이 참여하고 공공성 요건을 충족하면 관련 규제를 완화하는 대책을 발표함
 - 국토교통부는 수도권과 광역시에 55개 소규모주택정비 관리지역 선도사업 후보지를 발표하였고 LH공사에서는 수도권, 광역시를 대상으로 ‘LH참여형 가로주택정비사업’ 공모를 받고 있으며, 하반기에 5대 광역시까지 대상을 넓힐 예정임. 현재는 공모 지역이 제한되어 있으나 점차 확대되는 추세인 만큼, 청주시가 사업 대상지에 포함될 시 LH참여형 사업을 활용하거나 청주시에서 먼저 사업을 제안한 필요도 있음
 - 그러나 청주시의 경우 소규모주택정비라는 가로주택정비사업의 취지와 다르게 상업지역에의 고층 주택 건축이 이루어지고 있어 상업지역에서는 가로주택정비사업이 진행되지 않도록 함
- 2021년 10월 14일부터 시행되는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」은 현재 개발대상 지역이 아니고, 대상 지역의 면적이 10만㎡ 미만인면서, 노후·불량건축물 수가 해당 지역의 전체 건축물 수의 2분의 1 이상인 지역을 ‘소규모주택정비 관리지역’으로 지정할 수 있게 함

- 소규모주택정비 관리지역에서 도로, 주차장 등 기존에 부족했던 기반시설을 설치할 시 국비를 지원할 수 있도록 법적 근거가 마련되었음
 - 한편, 관리지역에 제공되는 용적률 인센티브의 약 15~30%는 공공임대주택으로 공급해야 하므로 도심 공공임대주택 공급 효과도 발생함
- 「공동주택관리법」상 의무관리 대상이 아니어서 관리사무소나 입주자대표회의 등 주민조직이 없는 소규모 공동주택을 대상으로 주민 공동체를 조직하여 스스로 주택을 관리하는 '주민주도형 소규모 공동주택 관리사업'을 추진함
 - 주민조직이 형성된 지역은 도시재생사업 지역으로 우선 선정될 수 있도록 도시재생지원센터에서 지원하고 에너지효율 개선사업, 집수리 사업 등 향후 청주시에서 추진할 수 있는 관련 사업에 우선적으로 선정함

정책방향 3

맞춤형 주거복지 지원

목표 3-1. 주거비 절감

■ 미래세대를 위한 청주형 주거비 지원

- 그 동안 청년을 대상으로 한 주거비 지원은 구입자금 대출이나 보증금 대출이 대부분이었으나 자산격차가 벌어지고, 월세 거주 비율이 증가하면서 직접 주거비 지원에 대한 수요가 증가함
- 중앙정부는 2021년 8월 26일 발표한 청년특별대책에서 청년 대상의 월세 지원을 한시적으로 신설할 것을 밝힘
 - 서울특별시와 부산광역시 등에서는 미래세대인 청년을 대상으로 별도의 주거비 지원 정책을 시행함
 - 기초지자체 중에서는 경기도 수원시와 평택시, 전라남도 광양시 등에서 청년을 대상으로 직접 주거비 지원이 이루어지고 있음. 그러나 지자체 청년 주거비 직접 지원은 대부분 10~12개월 정도의 한시적 지원이며, 지원 규모도 소수에 불과하다는 한계가 있음
- 청주형 주거비 지원은 한시적 지원이 아닌 지속적 지원으로 다른 지자체와의 차별화를 할 필요가 있음. 지급 대상은 타 지자체는 기준중위소득 120%이지만 지속지원을 전제로 기준중위소득 100% 이하로 설정하는 것을 제안함

■ 청주형 에너지바우처 도입

- 코로나바이러스의 확산으로 주거취약계층은 무더위 쉼터를 이용하는 것조차 어려워지고 있으나 중앙정부의 에너지비용 지원은 사각지대가 넓고 지원 금액도 충분하지 않음

- 에너지바우처의 정책 대상은 소득인정액이 기준중위소득 40% 이하인 생계급여·의료급여 수급가구 중 노인·영유아·장애인·한부모 등 취약가구가 포함된 가구로 협소하여 광범위한 사각지대가 발생하고 있음
- 에너지바우처는 동절기와 하절기를 구분하여 지급하며, 1인 가구 기준 지원금액은 하절기 7,000원, 동절기 88,000원으로 지원 금액도 충분하다고 보기 어려움
- 중앙정부 사업의 사각지대를 메우고, 충분한 주거비 절감이 이루어질 수 있도록 청주시에서 별도의 에너지바우처를 신설함
 - 지급대상은 기준중위소득 60% 이하로 설정함
 - 청주시 주거복지 지원 조례상 주거취약가구에 포함되는 소득 기준은 기준중위소득 50% 이하이지만 서울시의 '서울형 주택바우처', 시흥시의 '시흥형 주거비 지원' 등 타 지자체 주거복지 프로그램이 기준중위소득 60%를 대상으로 하고 있다는 점을 고려해 10% 상향하는 것을 제안함

목표 3-2.
주거복지
전달체계 강화 및
제도적 기반 마련

■ **주거복지 기반 구축**

- 정기적인 주거실태조사를 실시하여 주택정책과 주거복지에 대한 기본방향과 추진목표를 설정하는 데 기초자료로 활용함
 - 국토교통부 주거실태조사는 전국 6만 가구를 대상으로 매년 이루어지지만 공표 단위가 시도로 시군구 현황을 확인할 수 없음. 2019년 국토교통부 주거실태조사 표본 수는 61,170건으로 이 중 충청북도 표본은 4.6%인 2,835건으로 3천건 미만이며, 시군구별로 자료가 제공된다라도 청주시 주거실태를 정확히 파악하기 위해서는 별도로 주거실태조사를 실시할 필요가 있음
- 각 행정복지센터에서 주거복지 정책을 담당하는 공무원뿐 아니라 주거복지센터, 동네관리소 등 주거복지 전달체계 상의 모든 주체에 대해 주기적으로 교육을 실시하고 의견을 청취함
- 정책 대상이 되는 시민이 몰라서 주거복지 사각지대에 놓이는 일이 없도록 행정복지센터, 지역 사회복지기관 등을 통해 주거복지서비스에 대한 홍보를 강화함

■ **주거복지센터 운영 지원 및 역할 강화**

- 국토교통부는 2020년 6월 발표한 '주거복지로드맵 2.0'에서 주거복지 전달체계 강화를 위한 주요 목표 중 하나로 주거복지센터 활성화를 설정하였으며, 지자체의 주거복지센터 설치 실적이 평가지표로 편입되는 등 주거복지에 있어 지자체의 역할이 강조되고 있음
- 청주시는 주거복지 지원 조례에 근거해 2019년부터 주거복지센터를 민간 위탁 방식으로 설치하여 운영하고 있으며, 주거복지센터는 수요자 대상 직접 사업을 활발히 하고 있음

- 청주시 주거복지센터는 민간 기업과의 연계, 자체 사업비 확보 등 주거복지 자원을 확보하는 역할을 함
- 주거기본법상 주거복지센터의 기본업무인 상담 및 정보제공 등의 업무뿐 아니라 긴급집수리, 난방연료 지원, 이사비 지원, 저장강박세대 지원 등 수요자에 대한 직접 지원사업도 하고 있으며, 긴급지원주택도 운영 중임
- 그러나 직접 사업의 규모가 작고 활용할 수 있는 자원이 제한되어 있어 사업의 연속성이 떨어진다는 한계가 있음
- 주거안정에 기여하는 바가 높은 자체 사업을 지속적으로 추진할 수 있도록 센터 인력 규모를 약 5명 수준으로 확대하고 그에 맞게 위탁 금액도 확대하는 것을 검토
 - 2020년에 진행되었던 보일러 교체 사업과 연체 가구에 대한 임대료 1회 지원 사업은 2021년 후원 중단 등의 이유로 사업이 이어지지 못함. 그외 난방연료 지원(4가구, 최대 20만원), 이사비 지원(2가구, 최대 50만원)도 지원 규모가 작음
 - 전라북도 전주시 주거복지센터는 센터장을 포함해 5인 규모로, 2021년 전주시로부터 받는 예산은 3억원이 책정되어 있음

추진과제 시행계획

■ 시행시기별 추진과제 구분

- 추진과제를 계획연도인 2022~2030년까지 단기, 중기 장기로 분류하여 제시함
 - 단기는 계획연차 초반 3년인 2022년~2024년, 중기는 2025년~2027년, 장기는 계획연차 마지막 3년인 2028년~2030년으로 구분함
 - 시행시기별 추진과제는 향후 주택시장 변화, 인구·가구 추세의 변화, 실제 사업 진행 속도 등에 따라 유동적으로 조절 가능함
- ‘양질의 부담가능한 주택 공급’ 분야의 주요 추진과제별 추진 계획은 다음과 같음
 - ‘면적대를 고려한 주택·수요 공급 관리’, ‘재개발·재건축 해제지역 주거환경 관리’는 중기까지 진행하되, 2025년 이후 청주시 주택시장 상황을 고려하여 수정하도록 함
 - ‘주거정책의 컨트롤타워 마련’은 세부과제로 ‘주택과로 조직 개편’, ‘임대차행정 강화’, ‘청주시도시공사(가칭) 설립’이 세부과제로 포함됨. 주택과로 조직을 개편하는 것은 단기 기간 동안 내부적으로 검토를 거친 뒤 중기 기간에 이행하도록 함. 임대차행정 강화는 계획기간 동안 지속적으로 추진함. 청주시도시공사 설립은 단기 기간 동안 설립 가능성을 검토하고 중기 기간에 이행함
 - ‘공공임대주택 공급 강화와 지원 강화’에는 세부과제로 ‘맞춤형 매입임대주택 공급’, ‘공공주도 개발사업 추진’, ‘신규개발지 원주민용 공공임대 공급’이 포함됨. 맞춤형 매입임대주택은 계획기간 동안 지속적으로 공급될 수 있도록 함. 공공주도 개발사업은 단기 기간 동안 사업 가능성을 검토하고, 추진 가능 지역 등을 검토한 후 중기 이후부터 진행함. 신규개발지 원주민용 공공임대는 해당 사업이 필

요할 시 공급함

- '지원주택과 무장애주택 공급'에는 '지원주택 공급'과 '기존주택 무장애 개조'가 포함됨. 지원주택 공급은 단기 기간에는 수요조사, 시범사업 등을 진행한 후 중기 이후부터 본격적으로 공급함. 기존주택 무장애 개조는 계획기간 내 가능한 시기부터 사업을 진행함
- '사회주택 공급'에는 '청주시 자체 사회주택 공급'과 '사회주택 지원 조례 제정'이 포함됨. 청주시 자체 사회주택은 단기 기간에 사업성 검토, 운영 주체 육성, 시범사업 등을 진행하고 중기 이후부터 본격적으로 공급함. 사회주택 지원 조례는 중기 이후 사회주택을 공급하기 위해 단기 기간 내 제정될 수 있도록 함
- '쾌적한 환경을 위한 주거의 질 개선' 분야의 주요 추진과제별 추진 계획은 다음과 같음
 - '소형주택·오피스텔 주거환경 개선'에는 '1인가구 거처 주거기준 마련', '불법주택 일괄점검 및 이행강제금 부과'가 포함됨. 주거기준은 단기 기간 내 마련될 수 있도록 하고, 불법주택에 대한 조치는 계획 기간 동안 지속적으로 이루어질 수 있도록 함
 - '저층주거지 동네관리소 설치'는 중기 기간까지 완료될 수 있도록 함
 - '주택 탈탄소화를 위한 그린리모델링 활성화 및 집수리 지원'에는 '청주시 자체 그린리모델링 추진', '제로에너지 시범단지 추진', '농촌지역 친환경에너지타운 조성'이 포함됨. 청주시 자체 그린리모델링은 사업이 가능한대로 시작하여 지속적으로 진행함. 제로에너지 시범단지와 농촌지역 친환경에너지타운은 단기 기간 내 사업 추진을 위한 준비를 진행하고 중기 이후부터는 적극적으로 사업을 추진함
 - '도시재생사업과의 연계를 통한 생활SOC공급'은 지속적으로 추진하되, 향후 도시재생사업의 변화에 따라 사업을 재검토할 필요가 있음
 - '빈집 관리 강화'에는 '빈집 실태조사'와 '빈집 매입·수용을 통한 기반시설 공급'이 포함됨. 빈집 실태조사는 최대한 빠르게 진행하도록 하고, 5년 뒤에 다시 한번 조사가 이루어질 수 있도록 함. 빈집의 매입과 수용은 법적 근거는 마련되었지만 빈집 실태조사 결과 반영, 사업 설계와 주민 대상 사업 홍보 등에 필요한 기간을 거쳐 중기 이후부터 본격적으로 진행함
 - '소규모 공동주택 정비 지원'은 계획기간 동안 지속적으로 추진함
- '맞춤형 주거복지 지원' 분야의 주요 추진과제별 추진 계획은 다음과 같음
 - '미래세대를 위한 청주형 주거비 지원'과 '청주형 에너지바우처 도입'은 단기 기간 동안 사업 타당성, 재원 조달 계획 등을 마련하고, 시범사업을 거친 뒤 중기 기간부터는 지속적으로 지급될 수 있도록 함
 - '주거복지 기반 구축'에는 '정기적인 주거실태조사 실시', '교육 및 정책 홍보 강화'가 포함됨. 주거실태조사는 5년 뒤 다시 실시할 수 있도록 하고, 교육 및 정

책 홍보는 지속적으로 추진함

- '주거복지센터 운영 지원 및 역할 강화'는 단기 기간 내 사업을 추진하고, 지속적으로 유지될 수 있도록 함

■ 실행력 확보를 위한 방안

- 청주시 '도시·주거환경 정비 기금'을 활용하여 소규모 공동주택 정비, SOC설치 등 주거품질 및 주거환경 개선 사업을 추진할 수 있도록 함
 - 기금은 주거환경개선사업 등 정비사업에 대한 보조 및 용자, 정비기반시설 설치 부담금 지원, 원도심재생사업 등에 사용할 수 있음
 - 현재 기금 규모는 약 25억원이며, 2022년에는 별도로 사용계획이 없고 시금고에 예치할 계획임
 - 다만, 2018년도부터 전입금 수입이 없고, 이자수입만 존재하여 기금 규모가 확대되고 있지 못함. 조례상 재원을 적극적으로 투입하여 기금을 적립하는 것이 필요함
 - 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 중앙정부 귀속분의 지자체 교부 시 평가기준이 변경되어 지자체의 주거복지 증진 노력이 가장 큰 변수가 됨. 주거복지센터 설치와 공공주택 공급 등 주거복지 향상 정도에 따라 추가로 기금을 확보할 여지가 있음
- 정비사업 외 타 주거정책에 활용할 수 있는 기금도 필요한데, 이미 재산세, 재건축초과이익 환수 금액 등 주거 관련 사업에 투입할 수 있는 재원으로 기금이 구성되어 있으므로 별도의 주거 관련 기금을 만들기보다는 '도시·주거환경 정비 기금'을 다른 주택사업에 적극적으로 활용할 수 있도록 하는 것이 효율적일 것으로 판단됨
- 조례 목적상 사회주택이나 지원주택에 대한 지원, 주거비 지원이 어려울 시 별도의 주거복지 기금을 마련하는 것을 검토할 필요가 있음