

# 농어촌주택개량사업 만족도 조사 연구

## A Research Study on the Level of Satisfaction with the Farming and Fishing Village Housing Improvement Projects

박헌춘\*      김승근\*\*

Park, Heon-Choon    Kim, Seung-Keun

### Abstract

In this study, the current conditions of the farming and fishing village housing improvement projects that were promoted for the last five years were examined, the results of the survey conducted among the promoters of the farming and fishing village housing improvement projects with regard to their level of satisfaction were analyzed, and the outcomes of the housing improvement projects and the improvement needs were derived for utilization as basic data for preparing an improvement plan for “the farming and fishing village housing improvement projects.”

Below are the results of this study and the proposals based on such.

In view of the reality that the recipients of the farming and fishing village housing improvement projects are limited to the rural residents who are able to repay their loans, ways of actualizing the current loan limit of 60 million won should be prepared, taking into account the actual construction cost. Moreover, as the rural residents do not live on monthly salaries, the repayment periods of their loans should be adjusted to make them payable on a quarterly or a semi-annual basis, reflecting the reality of the farming villages, where loan repayment is based on the residents’ yearly income. Further, policies guaranteeing the residential rights of those belonging to the low-income bracket who are unable to repay their loans must be established at the soonest possible time.

In view of the realities in the farming villages, where there are 640,000 houses that are over 31 years old, the supply of 10,000 houses as part of the housing improvement projects is grossly inadequate. Of course, it cannot be said that all the residents who are living in worn-out houses have the necessary conditions for receiving support from the housing improvement fund. Therefore, policies supporting the speedy improvement of worn-out houses and guaranteeing the residential rights of those belonging to the low-income bracket are urgently needed.

키워드 : 농어촌주택개량사업, 추진실태, 만족도조사, 농촌주택

Keywords : farming and fishing village housing improvement project, actual condition of promotion, survey on the level of satisfaction

### 1. 서론

#### 1.1 연구의 배경 및 목적

농촌의 주거환경을 개선하기 위한 정부의 관심은 1958년 지역사회개발사업에서 출발하였다. 이후 1976년 농어촌주거환경개선사업으로 이어졌는데, 이는 당초 지방개발사업에서 시작하여 노후·불량주택 개량 및 부엌·화장실 개량, 마을정비 등 단계적으로 사업을 추가·확대하여 종합적인 주거환경개선사업으로 발전되었다. 또한 농어촌주거환경개선사업의 일환으로 마을환경개선사업인 간이오폐수처리사업, 주택구조개선사업인 불량주택개량사업, 재래식화장실 개량사업 등 농촌 주거환경에 대한 부분적인 개량에서 전면적인 개선에 이르는 취약구조개선사업이 대대적으로 추진되었다.<sup>1)</sup> 이상의 사업은 당시 내무부(현,

안전행정부)가 주축이 되어 추진하였으며 농림축산식품부에서는 1997년 농촌주택정비사업을 시작으로 농촌의 주거환경개선에 대한 정책을 수립·추진하였다.

2006년 8월, 참여정부의 국가균형발전위원회 주관으로 추진한 농촌지역개발사업 등의 업무 이관·조정에 대해 관계부처 장관이 합의함으로써 그동안 안전행정부에서 추진해오던 농어촌주거환경개선사업이 2007년 농림축산식품부로 이관되었으며 2010년부터 농어촌주거환경개선사업과 농촌주택정비사업이 ‘농어촌주택개량사업’으로 일원화되어 현재에 이르고 있다.<sup>2)</sup>

본 연구는 농림축산식품부에서 추진하고 있는 농어촌주택개량사업의 추진 현황을 살펴보고, 농어촌주택개량사업 시행자를 대상으로 실시한 만족도 조사를 분석하여

\* 농림축산식품부 농촌정책국 지역개발과 전문관, 건축학박사  
(교신처: ilovejx77@naver.com)

\*\* 강동대학교 건축학과 교수, 공학박사

1) 국가기록원(<http://www.archives.go.kr/next/search/listSubjectDescription.do?id=001395>) 검색자료

2) 농림축산식품부 지역개발과 내부자료, ‘2014년도 농어촌주택개량자금 운용규정’ 참고

주택개량사업의 성과와 개선욕구 등을 도출하고자 하며, 이를 통해 향후 '농어촌주택개량사업'의 개선방안 마련을 위한 기초자료로 활용하는데 목적을 둔다.

## 1.2 연구의 내용 및 범위

1975년 총 인구의 52%를 차지했던 농촌인구는 급격한 산업화와 도시화로 인해 2010년 현재 18%로 급감하였고, 1975년 농촌 총 인구의 74%를 차지했던 농가인구는 2010년 현재 35%에 불과한 것으로 나타나고 있다.<sup>3)</sup> 이렇듯 도시화와 산업화에 밀려난 농촌의 주거환경은 급격히 낙후되어 갔고, 정부의 주택정책은 급격한 인구팽창으로 주택수요가 증가하는 도시에 대량으로 주택을 공급하는 양적공급에 치중되었다. 이러한 도시위주의 주택정책은 현재까지도 큰 변화 없이 이어지고 있다고 볼 수 있다.

2010년 통계청에서 발표한 인구주택총조사 자료에 의하면 건축한지 31년을 초과한 주택이 농촌지역은 20.7%, 도시지역은 6.6%로 농촌이 도시에 비해 노후주택 비율이 월등히 높다. 또한 2013년 환경부가 발표한 슬레이트 전수조사 결과에 따르면 슬레이트 건축물은 1,410천호로 2010년 슬레이트 관리 종합대책에서 발표한 1,237천호보다 약 13% 증가한 상태다. 따라서 국토의 환경을 저해하고 국민의 건강을 위협하는 농촌의 열악한 주거여건 개선방안 마련이 시급하다.

본 연구는 농촌을 대상으로 노후주택의 개량을 지원하는 '농어촌주택개량사업'에 대해 살펴본 뒤 사업시행지침과 최근 5년간 농림축산식품부가 행정조사를 통해 실시한 만족도 조사 결과를 활용하였으며, 의견조사 분석은 SPSS 통계프로그램과 EXCEL의 통계함수를 이용하였다.

## 2. 농어촌주택개량사업의 특성4)

### 2.1 사업의 주요내용

농어촌주택개량사업은 낡고 오래된 농어촌주택의 개량을 촉진하는 등 농어촌 주거환경개선을 통해 농어촌지역의 주거환경 개선 및 주거복지 실현하고 정주욕을 고취하는 것을 목적으로 추진하는 사업이다.

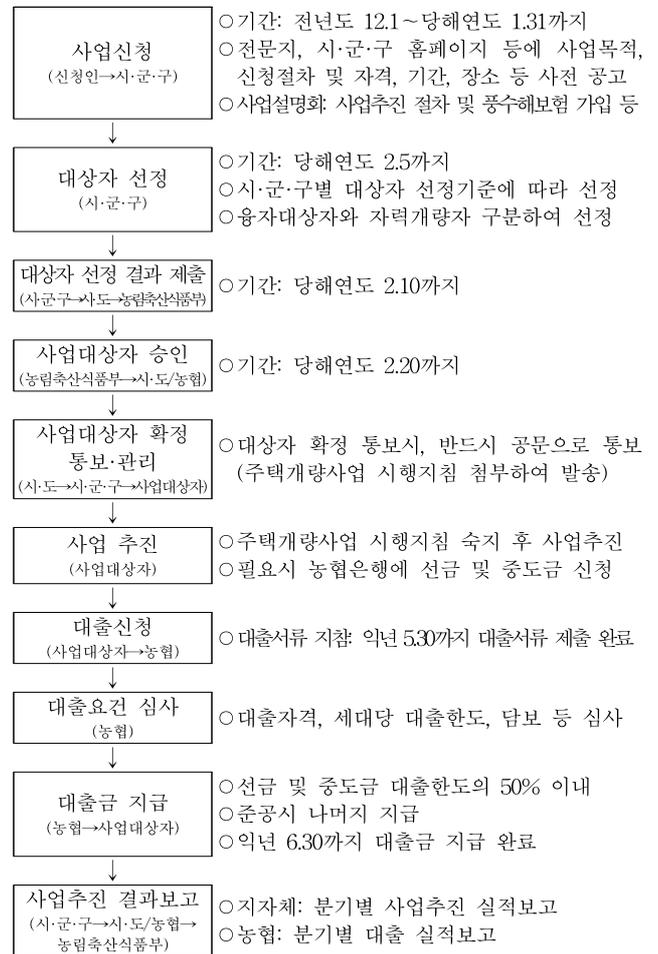
사업의 대상지역은 농어촌정비법 제2조에 의한 농어촌지역(농어업·농어촌 및 식품산업 기본법 제3조제5호에 의한 농어촌지역)으로 읍·면지역과 농림축산식품부 장관이 고시하는 지역(농림축산식품부고시 제2013-42호)이며 광역시 및 시에 소재하는 동(洞) 지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 용도지역 구분에 따른 주거지역·상업지역·공업지역은 사업대상지역에서 제외하고 있다. 다

만 제주특별자치도는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따라 도지사가 동(洞)의 주거지역을 농어촌지역으로 지정 고시할 경우 해당 지역까지 사업의 대상지로 포함하고 있다.

사업의 시행주체는 시장·군수·구청장이며, 지원대상은 농어촌지역에서 노후주택을 개량하고자 하는 농어촌주민(무주택자 포함), 농어촌 지역으로 이주하고자 하는 자 중 시장·군수·구청장이 추천한 자로 하되, 세부 선정기준과 방법은 사업시행주체인 시장·군수·구청장이 운용규정을 마련하여 추진하도록 하고 있다.

농어촌주택개량사업은 정부이차보전(利差補填)<sup>5)</sup>사업으로, 농협자금으로 재원을 조성하여 사업대상자에게 한도 내에서 장기·저리로 용자를 지원해준다. '14년 사업규모는 총 1만동으로 동당 신축기준 6,000만원(부분개량 1/2)의 한도 내에서 지원하며 이를 위해 6,000억원의 재원을 조성하여 운용하고 있다. 금리는 2.7%(만 65세 이상 노인(부양자)은 2%)이며, 1년 거치 19년 분할상환 또는 3년 거치 17년 분할상환을 하도록 하고 있다.

Table 1. Standard Process



3) 농촌진흥청 국립농업과학원, 「한국농촌의 주택 현황과 개선방향」 전문가 협의회 자료집, 2012.12, p.28  
4) 농림축산식품부 홈페이지(<http://ebook.mafra.go.kr/preview/viewer/main.php?site=2&menu=2&previewno=376&iframe=0&dllbt=>), '2014년도 농어촌주택개량사업 시행지침' 참고

5) 정부이차보전이란, 정부가 특정사업에 저금리의 정책자금을 직접 지원하는 대신 사업자가 민간에서 자금을 빌리도록 하되 정부가 정책자금과 시중자금의 이차비용 차이를 메워주는 방식을 말함

사업의 추진체계는 <표1>과 같으며, 사업대상자 선정은 전년도 12월 1일부터 당해연도 1월 31일까지 지자체별로 대상자 신청을 받아 2월에 심사를 통해 선정하고, 3월에 대상자를 확정·통보한다. 대상자로 선정되면 3월부터 건축을 시작할 수 있으며 12월 31일까지 대출이 완료되어야 사업이 종료된 것으로 보는데, 영농으로 인한 주택건축 지연 등 농촌의 생활여건을 감안하여 매년 11월 수요조사를 통해 사업추진기간을 다음연도 6월 30일까지 대출기한을 연장해 준다. 또한 대출기한이 연장된 자금중 사업(주택건축)은 완료되었으나, 인·허가 등 행정절차, 담보물건 확보, 대출서류의 준비 등으로 인하여 대출마감일까지 대출하지 아니한 자금에 대해 현지 확인·점검을 거쳐 필요하다고 인정되는 경우 8월 말까지 재연장할 수 있도록 「농림축산식품분야 재정사업관리 기본규정」 제58조를 통해 규정하고 있다.

## 2.2 사업의 성과

농어촌주택개량사업은 1976부터 추진된 사업으로 2013년까지 47만 6천여동의 주택개량이 이루어졌다. <표2>는 최근 5년간의 사업규모<sup>7)</sup>를 정리한 것으로, 2010년도에 사업량(7,000→8,000)과 세대당 지원한도(40백만원→50백만원)가 전년대비 확대되었고, 2014년도부터 세대당 지원한도(50백만원→60백만원)가 확대되었다.

Table 2. project scale by year

(단위 : 백만원, 동)

구분	2009	2010	2011	2012	2013
재원규모	280,000	400,000	400,000	400,000	500,000
사업량	7,000	8,000	8,000	8,000	10,000
세대당 지원한도	40	50	50	50	50

출처 : 농림축산식품부 지역개발과 내부자료

<표3>은 최근 5년간 수요대비 지원량<sup>8)</sup>을 정리한 것으로, 2010년부터 수요량이 감소되는 추세이긴 하나, 지원비율은 꾸준히 상승되는 것을 확인할 수 있다.

Table 3. supply of support compared with demand

(단위 : 동, %)

구분	2009	2010	2011	2012	2013
수요량	14,481	12,967	10,484	10,189	11,273
지원량	7,000	8,000	8,000	8,000	10,000
지원비율	48.3	61.7	76.3	78.5	88.7

출처 : 농림축산식품부 지역개발과 내부자료

## 3. 농어촌주택개량사업 만족도 분석

6) 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=1&p1=&subMenu=1&nwYn=1&query=%EB%86%8D%EB%A6%BC%EC%B6%95%EC%82%B0%EC%8B%9D%ED%92%88+%EC%9E%AC%EC%A0%95&x=27&y=16#iBgcolor0>) 검색자료

7) 농림축산식품부 홈페이지(<http://manual.agrix.go.kr/home/index.php>), 연도별 농어촌주택개량사업 시행지침 검색자료 참고

8) 농림축산식품부 지역개발과 내부자료

## 3.1 일반 현황

만족도 분석에 사용된 자료는 총 14,313개로 연도별 사업량 대비 평균 응답률은 35.72%이다. 설문조사는 6개 광역시(부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산)와 9개 도(경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주)에서 주택개량사업을 추진하여 당해연도에 사업을 완료한 자<sup>9)</sup>를 대상으로 실시한 결과이다. 2012년 7월 1일 세종특별자치시가 출범함에 따라 2012년도부터 만족도 조사는 6개 광역시, 9개 도, 1개 자치시로 구분하여 조사·분석하였다.

연도별 만족도 조사 참여현황은 <표4>와 같고, 지자체별 연도별 응답자 현황은 <표5>와 같다. 참고로 광역시 및 자치시의 경우 주택개량 사업대상지역이 농촌으로 한정됨에 따라 사업량이 많지 않아 응답자 또한 도(道) 지역에 비해 극히 소수이다.

Table 4. current conditions of responses to questionnaire survey by year  
(단위 : 동, 명, %)

구분	사업량	응답자	응답비율
2009	7,000	3,190	45.57
2010	8,000	2,402	30.03
2011	8,000	2,566	32.08
2012	8,000	3,021	37.76
2013	10,000	3,314	33.14

출처 : 농림축산식품부 지역개발과 내부자료

Table 5. number of questionnaire respondents by region and year  
(단위 : 명)

구분	2009	2010	2011	2012	2013
부산	11	8	5	8	11
대구	14	13	13	11	12
인천	11	9	27	20	16
광주	0	2	0	1	2
대전	4	2	1	3	8
울산	0	17	14	12	8
세종	-	-	-	11	20
경기	154	100	93	173	131
강원	292	219	235	283	246
충북	274	219	169	323	226
충남	515	309	441	430	324
전북	396	382	435	482	676
전남	378	291	289	261	198
경북	644	418	403	553	675
경남	443	367	388	411	493
제주	54	46	53	39	88
합계	3,190	2,402	2,566	3,021	3,314

출처 : 농림축산식품부 지역개발과 내부자료

## 3.2 사업 만족도

주택개량자금 지원에 대한 만족도 조사 결과, <그림1>

9) 농어촌주택개량사업의 추진기간은 당해연도 3월부터 다음연도 6월까지로 총 15개월임

에서 보는 바와 같이 만족도는 2009년도 63.4%에서 2013년 86.9%로 지속적으로 상승하였으며, 불만족은 2009년 36.6%에서 2013년 13.1%로 감소한 것을 알 수 있다.

만족도 상승의 요인으로는 용자금 지원한도 상향조정(40백만원→50백만원), 금리 인하(4%→3%), 선금 및 중도금 지원(한도의 50% 이내에서 가능), 대상주택 면적 확대(100㎡→150㎡), 절차 간소화(서식 개선) 등 해마다 불만족 사유로 지적되는 사항에 대해 꾸준한 제도개선이 이루어진 결과로 볼 수 있다.

그러나 이러한 제도개선에도 불구하고 여전히 불만족의 사유로 ①지원한도 낮음, ②금리 높음, ③절차 복잡이 지적되고 있으며, 2013년도 조사결과, 희망 지원한도는 73백만원, 금리는 1.7%로 나타났다.

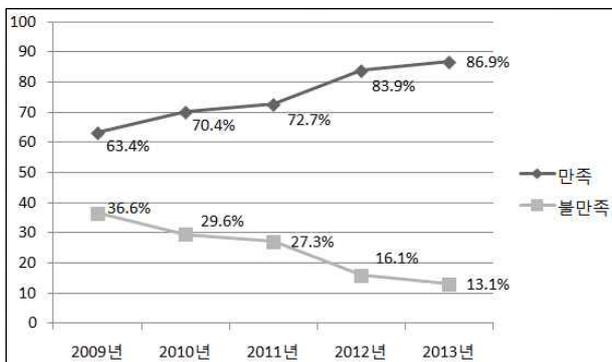


Figure 1. level of satisfaction with housing improvement projects by year

### 3.3 건축 관련 사항

농어촌주택개량사업 만족도 조사시 건축 관련 부분은 ①주택의 신축·부분개량과 재료에 따른 구조 분류를 통한 선호하는 주택의 유형 도출, ②농촌주택 표준설계도의 활용, ③주택의 규모 및 소요 비용관련 항목으로 구분하여 조사하였다.

#### ① 주택개량의 종류 및 재료에 따른 주택 유형

첫째, 주택개량사업을 추진함에 있어서 신축과 부분개량에 대한 선호도를 살펴본 결과 <그림2>에서 보는 바와 같이 신축의 비율이 평균 97.6%로 부분개량 평균 2.4%에 비해 월등히 높았다. 이는 '70~'80년대 초가지붕 개량, 화장실 및 부엌 현대화 등을 통해 주택의 일부를 부분적으로 개량하여 생활하던 추세에서, 최근 오래된 주택을 철거 후 신축하는 사례가 증가한 것으로 파악되며, 정부의 귀농·귀촌 활성화 정책에 따라 농촌으로 이주하는 사람들이 주택을 신축하는 사례가 많아지기 때문으로 볼 수 있다.

또한 신축의 범위를 개축까지만 인정해주고 대수선, 리모델링에 대해서는 부분개량으로 인정되다보니 대출한도의 차이가 있어 신축을 선호하는 것으로 판단된다. 따라서 향후 건축법 제2조 및 같은 법 시행령 제2조의 정의

에 근거하여 신축의 범위에 개축, 대수선, 재축, 대수선에 해당하는 리모델링을 포함하고, 부분개량에 증축 및 증축에 해당하는 리모델링을 포함하도록 건축행위의 기준을 명확히 규정하여 주택개량을 시행함에 있어 수요자가 선택의 폭을 넓힐 수 있도록 관련 규정을 개선할 필요가 있을 것으로 사료된다.

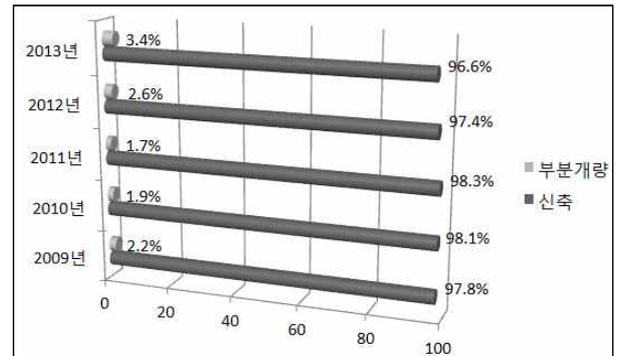


Figure 2. types of housing improvement projects

둘째, 주택 건축시 사용된 재료에 따른 구조 분류를 통해 선호하는 주택을 살펴보았다. 이를 위해 설문 조사시 일반목조, 한옥, 샌드위치 패널 조립식, 일반벽돌, 황토벽돌, 철근콘크리트 등 일반인들이 비교적 쉽게 알 수 있도록 설문지를 작성하여 조사하였다.

그 결과, '09년도는 콘크리트구조와 샌드위치 패널의 경량철골구조로 지어진 주택이 각각 37.3%, 28.6%로 가장 많았고, '10년~'12년도는 벽돌구조와 콘크리트구조가 가장 많았으며, '13년도는 경량철골구조와 벽돌구조가 각각 35.1%와 27.2%로 많은 비중을 차지하고 있었다.

기타로는 컨테이너를 활용한 이동식 주택, 스트로베일 하우스, 혼합형 등이 건축된 것으로 조사되었다. 연도별 건축구조로 본 주택선호도는 <그림3>과 같다.

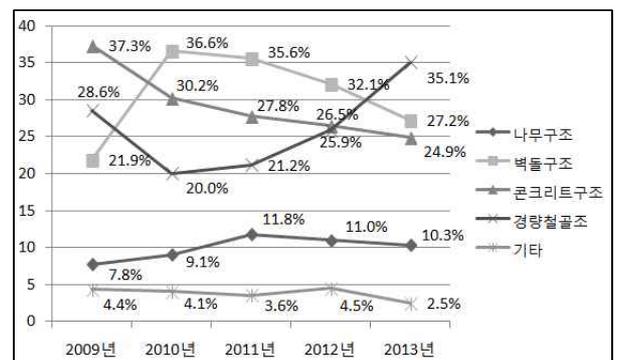


Figure 3. preference for housing according to the building structure

눈에 띄는 변화는 2010년 이후 경량철골구조의 주택이 꾸준히 상승되고 있는 것을 볼 수 있는데, 이는 비교적 저렴한 재료비와 짧은 공사기간 등의 장점이 있기 때문인 것으로 파악된다. 다만 평균 주택건축비(표 6 참조)를 고려할 때 양질의 샌드위치 패널이 사용되는 것으로 보

기 어려워 화재 및 단열 취약 등의 문제가 우려된다. 또한 전문시공자(업체)가 아닌 건축주가 마을 주민들의 협조를 얻어 주택을 시공하고 있는 사례도 적지 않아 견고하지 못한 샌드위치 패널 주택의 양산으로 농촌주택의 질적 저하와 난방비 및 유지관리비의 지속적인 증가 등 악순환이 우려된다.

## ② 표준설계도 활용

주택개량사업 추진시 표준설계도 활용률을 조사한 결과, 평균 21.1%가 표준설계도서를 활용하여 건축신고를 한 것으로 나타났으며, 표준설계도에 대한 만족도는 '09년 39.0%에서 '13년 81.9%로 급격히 상승된 것을 확인할 수 있었다.

이는 표준설계도 개발시 농촌의 사회적 여건 변화에 부응하기 위해 경관주택, 친환경 저에너지주택, 농촌 생활형주택, 농촌형 적정주택 등 유형의 다양화 및 디자인 향상 등 수요자 중심의 개발 노력이 뒷받침된 결과로 해석할 수 있다.

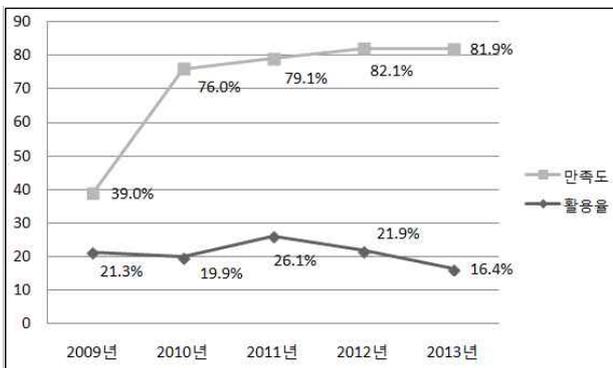


Figure 4. rate of utilization and level of satisfaction with the rural housing standard design

다만 건축법시행령 제11조제2항제3호에서 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 건축신고가 가능함을 규정하고 있음에도 불구하고 기초지자체가 건축행정시스템인 세움터를 통해서 건축신고, 인·허가 등의 업무를 처리함에 따라 건축사사무소를 통한 행정절차 요구가 암묵적으로 적용되고 있어, 표준설계도서 활용의 장점인 '건축신고 절차 간소화'가 무색하게 되고 그로 인해 표준설계도서의 활용이 제한되는 결과로 이어지고 있다.<sup>10)</sup>

따라서 정부는 예산을 투입하여 개발·보급하는 표준설계도서의 활용도(단순 이용이 아닌 실제 건축사례) 등을 면밀하게 조사하여 지금과 같은 방식(인·허가, 신고용 설

10) 건축법 제23조제1항에 따라 건축허가, 건축신고, 리모델링을 하는 건축물의 설계는 건축사가 아니면 할 수 없으나, 국토교통부 장관이 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 작성하거나 인정한 표준설계도서의 경우 제1항을 적용하지 아니하는 것으로 제4항에 규정하고 있다. 그러나 2007년 건축법시행령, 2008년 건축법이 차례로 개정되면서 건축사에 의한 전자문서 제출을 의무화함에 따라 표준설계도서의 활용이 실질적으로 제한되고 있다.

계도서 개발)의 표준설계도 개발을 고수할 것인지, 아니면 다양한 재료를 활용한 다양한 형태의 주택의 모델(간략 평면, 입면 등 포함)을 제시하는 방향으로 전환할 것인지, 아니면 농촌 주택의 방향을 농촌 주택시장에 맡길 것인지 등 대안을 마련하여 제시할 필요가 있다.

## ③ 주택의 규모 및 소요비용

주택개량사업 대상자의 주택 연면적은 평균 93.38㎡, 대지면적 522.99㎡로 나타났으며, 주택의 연면적이 100㎡를 넘지 않는 것은 주택개량사업으로 주택 신축시 지방세특례제한법 제16조에 의거 주거전용면적 100㎡이하의 주거용 건축물에 대해 취득세 및 5년간 재산세를 면제해주는 세제혜택이 있기 때문인 것으로 판단된다. 또한 주택 신축시 소요비용은 3.3㎡(1PY)당 3,211천원으로 조사되었다. 연도별 주택의 연면적과 대지면적, 3.3㎡당 건축비의 평균은 <표6>과 같다.

Table 6. gross floor area, lot area, construction cost per 3.3㎡ (단위 : ㎡, 천원)

구분	2009	2010	2011	2012	2013
연면적	90.93	93.66	93.18	95.21	93.93
대지면적	582.95	553.80	472.00	519.50	486.70
3.3㎡당 건축비	2,910	3,201	3,360	3,249	3,335

'13년의 경우 94㎡의 주택 마련시 건축비용으로 약 93백만원이 소요된 바, 정부의 주택개량용자금(한도 50백만원) 지원이 54% 수준에 머물고 있어 농촌 주민들이 추가로 마련해야 하는 비용이 상당함을 확인할 수 있었다. 따라서 정부는 사업대상자가 희망할 경우 건축비 현실화를 위한 대출한도 확대를 검토할 필요가 있다.

## 3.4 사업대상자별 특성

농어촌주택개량사업에 참여하는 사업대상자별 특성을 알아보기 위해 ①거주기간, 가족구성원, 연령, ②농업인 비율, ③소득수준 등을 조사하였다.

### ① 거주기간, 가족구성원, 연령

<표7>에서 나타난 바와 같이 지역 내 거주기간은 '09년 44.7년에서 '13년 37.7년으로 감소하였음을 확인할 수 있었고, 가족구성원은 '09년 3.2명에서 '13년 3.0명으로 큰 변화가 없는 것으로 확인되었다. 주택개량사업 참여자의 평균 연령은 58.6세로 조사되었다.

Table 7. residence period, family member, age

구분	2009	2010	2011	2012	2013
지역내 거주기간	44.7	44.0	43.4	43.2	37.7
가족구성원	3.2	3.2	3.3	3.3	3.0
연령	57.6	58.0	58.3	59.6	58.6

농촌의 고령화를 감안할 때 실제 영농 등 생산 활동에 참여하는 세대로 볼 수 있는 50대 후반에서 주택개량의 수요가 높은 것으로 파악된 바, 이들을 대상으로 농촌주택에 대한 요구를 조사하여 농촌주택의 건축문화 향상 등을 위한 대안이 마련·제시될 필요가 있다.

### ② 농업인 비율

<표8>과 같이 주택개량사업 대상자의 직업을 살펴본 결과 농업인의 비율이 평균 78.5%로 월등히 높았으며, 그 외 자영업, 일반사무직, 전문직, 일용직 등의 직업군에 속한 사람들이 주택개량사업을 추진한 것으로 파악되었다. 다만 '11년부터 농업인의 비율이 감소하고 있는 것은 정부의 귀농귀촌 활성화 정책에 따라 은퇴자 등 농업에 종사하지 않는 귀촌자들의 사업 참여가 늘어난 것이 하나의 원인이 되었을 것으로 판단된다.

Table 8. subjects for farmer projects by year (단위 : 명, %)

구분	2009	2010	2011	2012	2013
농업인 수	2,189	1,878	2,113	2,419	2,403
비율	68.6	85.0	82.3	80.1	76.7

### ③ 소득수준

연간 소득 수준은 <표9>에서 나타난 바와 같이 연평균 2천만원 미만이라고 응답한 자가 '09년 42.5%에서 '13년 26.5%로 급격히 감소하였고, 5천만원이상이라고 응답한 자는 '09년 4.0%에서 '13년 10.7% 증가한 것을 볼 수 있다. 종합적으로 3천만원 미만의 소득자는 감소하고 있는 반면 4천만원 이상의 소득자가 꾸준히 증가하고 있어 농촌 주민의 소득수준이 '09년 대비 향상되었음을 알 수 있었다.

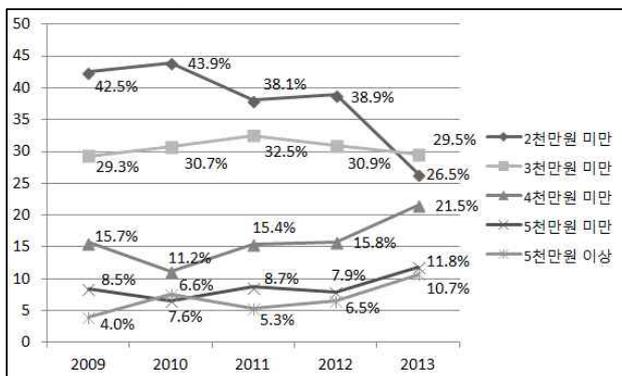


Figure 5. income level by year

## 3.5 소 결

지금까지 '09년부터 '13년까지 농어촌주택개량사업 대상자 중 해당 연도 말 기준으로 주택건축을 완료하여 농

협으로부터 주택개량자금을 대출받은 사업 시행자를 대상으로 진행된 만족도 등 설문조사 결과를 살펴보았다. 일부 문항은 추가되거나 삭제되는 등 매년 약간씩 설문 내용에 변화가 있어 본 논문에서는 여러 문항 중 대표적이고 공통적이라고 판단되는 문항의 조사결과를 활용하였으며, 주요 문항별 결과에 대한 소결은 다음과 같다.

첫째, 농어촌주택개량사업에 대한 만족도는 꾸준히 상승세를 나타내고 있었는데, 그 이유로는 불만족 사유로 지적되는 지원한도, 금리, 절차 등의 문제에 적극적으로 대처하여 개선하였기 때문으로 볼 수 있다.

둘째, 주택개량시 신축이 대부분을 차지하고 있지만 미미하게나마 부분개량이 증가세를 보이고 있는 것은, 노후 주택이라고 무조건 철거하고 신축하기보다 활용 가능한 농가주택을 찾아 리모델링하여 활용하려는 수요가 늘어나고 있는 추세라고 예측되는 바, 농가주택 리모델링 사례 발굴 및 리모델링 가이드라인 제시 등 노후 농가주택의 활용을 적극적으로 활용할 수 있는 대안 마련이 시급히 요구된다. 또한 주택개량자금 지원시 노후 농가주택 리모델링에 대해 신축한도를 적용하는 방안이 검토가 필요하다.

셋째, 건축구조를 통해 주요 사용재료를 파악한 결과 샌드위치 패널이 광범위하게 활용되고 있는 것으로 확인되었고, 3.3㎡당 건축비가 300만원선으로 나타난 결과를 통해 유추해 본 결과 양질의 건축 재료가 사용된다고 보기 어렵다. 더욱이 농가주택이 용도 및 규모면에서 건축 신고 대상에 해당되어 시공의 정밀성 등이 담보되지 않아 집을 새로 지었다고는 하지만 질적 향상을 기대하기 어려운 측면이 있다. 따라서 신고대상의 건축물이라도 주택에 대해서는 건축사 등 전문가의 확인과 검증 등이 수반되어야 한다.

넷째, 표준설계도에 대한 관심과 만족도가 결코 낮은 수치는 아니지만, 표준설계도 활용도 제고를 위해서는 건축법의 개정을 통해 '국토부 장관이 승인·공고한 표준설계도서의 경우에는 전자문서 제출을 포함하지 않는다'는 문구를 삽입하거나, 건축행정시스템 세움터에 유형별 표준설계도서를 등록(탑재)하여 일반인이 세움터에 접속하여 공인인증서를 활용한 신고절차를 이행할 경우, 표준설계도를 선택(클릭)할 수 있도록 세움터 시스템의 개편과 활용을 위한 홍보 등 적극적 대책 마련이 필요하다. 다만 매년 강화되는 건축 관련 법령에 표준설계도가 어떻게 대응할 것인지와, 건축 신고시 각기 다른 대지에 어떻게 주택이 배치되는지 등 배치도 작성의 문제를 동시에 검토하여, 지금과 같은 방식으로 표준설계도를 지속적으로 보급하는 것이 효율적인 것인지를 냉철하게 진단하고 대책을 마련해야 한다.

최근 5년('09~'13)간의 주택개량사업 주요 항목별 분석 자료를 종합하면 <표9>와 같다.

Table 9. Integrated Analysis Table of the Level of Satisfaction with Farming and Fishing Village Housing Improvement Projects

구분		2009년	2010년	2011년	2012년	2013년
수요 물량		14,481동	12,967동	10,484동	10,189동	11,273동
지원 물량		7,000동	8,000동	8,000동	8,000동	10,000동
지원 비율		48.3%	61.7%	76.3%	78.5%	88.7%
만족도 조사 참여자(응답자)		3,190명	2,402명	2,566명	3,021명	3,314명
만족도	만족	63.4%(2,022명)	70.4%(1,691명)	72.7%(1,866명)	83.9%(2,535명)	86.9%(2,724명)
	불만족	36.6%(1,168명)	29.6%(711명)	27.3%(700명)	16.1%(486명)	13.1%(410명)
불만족 사유	융자금 지원 한도 낮아서	77.6%(906명)	63.1%(449명)	72.4%(507명)	65.6%(319명)	48.5%(199명)
	금리가 높아서	16.0%(187명)	21.2%(151명)	16.7%(117명)	22.0%(107명)	41.2%(169명)
	절차가 복잡해서	4.6%(54명)	6.3%(45명)	7.6%(53명)	10.9%(53명)	6.3%(26명)
	기타	1.8%(21명)	9.4%(66명)	3.3%(23명)	1.4%(7명)	4.1%(17명)
건축 종류	신축	97.8%(3,120명)	98.1%(2,356명)	98.3%(2,531명)	97.4%(2,943명)	96.6%(3,026명)
	부분개량	2.2%(70명)	1.9%(46명)	1.7%(35명)	2.6%(78명)	3.4%(108명)
건축 구조	나무구조	7.8%(249명)	9.1%(219명)	11.8%(303명)	11.0%(332명)	10.3%(341명)
	벽돌구조	21.9%(699명)	36.6%(879명)	35.6%(913명)	32.1%(970명)	27.2%(901명)
	콘크리트구조	37.3%(1,190명)	30.2%(725명)	27.8%(713명)	26.5%(801명)	24.9%(825명)
	경량철골구조	28.6%(912명)	20.0%(480명)	21.2%(544명)	25.9%(782명)	35.1%(1,163명)
	기타	4.4%(140명)	4.1%(99명)	3.6%(93명)	4.5%(136명)	2.5%(84명)
표준 설계도	활용율	21.3%(679명)	19.9%(478명)	26.1%(670명)	21.9%(663명)	16.4%(513명)
	만족도	39.0%(265명)	76.0%(363명)	79.1%(530명)	82.1%(544명)	81.9%(420명)
규모	연면적	90.93㎡	93.66㎡	93.18㎡	95.21㎡	93.93㎡
	대지면적	582.95㎡	553.80㎡	472.00㎡	519.50㎡	486.70㎡
평균 소요비용	3.3㎡당 건축비	2,910천 원	3,201천 원	3,360천 원	3,249천 원	3,335천 원
	설계비	-	-	-	1,890천 원	2,433천 원
	총 건축비	76,740천 원	-	107,660천 원	128,207천 원	103,591천 원
연평균 동당 대출금		37,500천 원	44,300천 원	44,800천 원	44,700천 원	45,000천 원
한도 상향조정시 희망 금액		4천만원~7천만원	5천만원~8천만원	75,000천 원	72,000천 원	73,000천 원
금리 인하시 희망 이율		-	1.5%	1.5%	1.6%	1.7%
주택 공간구성	방	-	2.7실	2.8실	2.8실	2.7실
	화장실(욕실)	-	1.5실	1.5실	1.5실	1.5실
	주방 및 거실	-	1.0실	1.0실	1.0실	1.0실
사업 대상자 직업 분포도	농어업인	68.6%(2,188명)	85.0%(2,042명)	82.3%(2,112명)	80.1%(2,420명)	76.7%(2,542명)
	자영업	-	-	3.4%(87명)	3.9%(118명)	6.8%(225명)
	일반사무직	-	0.9%(22명)	2.7%(69명)	3.7%(112명)	5.3%(176명)
	전문직	-	-	3.7%(95명)	4.8%(145명)	2.1%(70명)
	일용직	-	-	1.1%(28명)	0.4%(12명)	2.5%(83명)
	기타	-	14.1%(338명)	6.7%(175명)	7.1%(214명)	6.6%(218명)
대상지역 거주기간		44.7년	44.0년	43.4년	43.2년	37.7년
가족 구성원		3.2명	3.2명	3.3명	3.3명	3.0명
사업대상자 평균 연령		57.6세	58.0세	58.3세	59.6세	58.6세

#### 4. 결론 및 제언

본 연구는 최근 5년간 추진된 농어촌주택개량사업의 현황을 살펴보고 농어촌주택개량사업 시행자를 대상으로 실시한 만족도조사를 분석하여 주택개량사업의 성과와 개선요구 등을 도출하고자 하였으며, 이를 통해 향후 '농어촌주택개량사업'의 개선방안 마련을 위한 기초자료로 활용하고자 하였다.

이에 대한 연구의 결과는 다음과 같다.

먼저 주택개량자금에 상환능력이 있는 농촌주민들로 대상자가 제한된다. 따라서 현행의 세대(동)당 지원한도액을 현실화 할 필요가 있다. 농촌주택의 신축비용으로 약 1억원 이상의 비용이 소요되는 점을 감안하여 시중 은행의 주택담보대출에 준하는 수준으로 지원한도액을 상향조정해야 한다.

또한 농촌 주민들은 도시민과 달리 매달 일정급여를 받는 것이 아닌, 수확 등을 통해 한 해를 마무리하는 특성이 있으므로 이를 감안하여 원금 및 이자상환 시기를 조절하는 방안도 검토되어야 할 것이다. 또한 이번 설문조사 결과에서 나타난 바와 같이 연간 소득이 4천만원 미만에 머무르는 현실을 고려하여 지속적인 금리인하도 함께 검토되어야 한다.

그리고 상환능력이 없어 주택개량자금을 이용하지 못하는 농촌지역 저소득 취약계층의 주거권 보장을 위한 대책도 시급히 마련되어야 할 것이다.

이에 따른 제언은 다음과 같다.

주택개량사업이 1976년 출발하여 새마을운동 등을 거치며 농촌의 주거환경개선에 큰 역할을 한 사업이고, 현재까지도 농촌지역에서 개별주택에 대해 지원하는 유일한 정책임에 틀림이 없다. 그러나 31년을 초과한 노후주택이 64만호<sup>11)</sup>에 이르는 농촌의 현실을 감안할 때 연간 1만동의 사업물량은 농촌의 주거여건을 개선하기에는 매우 미미한 상황이다. 물론 노후주택에 거주하는 모든 사람들이 주택개량자금을 지원 받아 상환할 수 있는 여력이 있다는 볼 수는 없다. 따라서 주택개량사업을 보다 효율적으로 추진하기 위한 근본적 대안 마련이 절실히 요구된다.

최근 농림축산식품부가 농촌의 열악한 주거환경을 종합적으로 개선하기 위해 개별주택에 대해 지원하는 농어촌주택개량사업 외에 마을단위로 주거환경을 개선하는 '농촌마을 리모델링 시범사업'을 시범적으로 추진<sup>12)</sup>하고

있다. 농어촌주택개량사업이 개별 주택개량에 소요되는 비용을 저리·장기 용자로 지원해주는 단편적 정책이라면, 농촌마을 리모델링사업은 주택, 기반시설, 경관, 고령화 대책(공동생활 홈) 등 농촌마을의 정주여건 개선에 정부 보조와 용자를 동시에 주는 종합적 정책<sup>13)</sup>이다. 주택개량사업과 지역개발사업이 주거환경개선 중심으로 결합된 농촌마을 리모델링 사업이 농촌주민의 주거권을 보장을 위한 대표적 사례가 될 수 있을지 주목해 볼 만하다.

본 연구는 주택개량사업 대상자의 의견을 통해 제도의 실태를 점검하고 개선방안을 제시하고자 하였다. 농어촌주택개량사업에 대한 연구 사례가 거의 없어 기존 문헌에 대한 고찰을 다루지 못한 것이 연구의 한계로 지적된다. 향후 본 연구를 토대로 주택개량사업의 대표적 추진 사례들을 현장조사를 통해 확인하여 제도적 한계를 짚어 보고 주민들의 주거권 확보에 유용한 사실적인 정책 제안을 진행해 보고자 한다.

#### 참고문헌

1. 국가기록원 홈페이지(<http://www.archives.go.kr>)
2. 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr>)
3. 국가통계포털 홈페이지(<http://www.kosis.kr>)
4. 농림축산식품부 홈페이지(<http://www.mafra.go.kr>)
5. 농촌진흥청 국립농업과학원, '한국농촌의 주택현황과 개선방향' 전문가 협의회 자료집, 2012.12

접수일자 : 2014. 10. 11  
심사완료일자 : 2014. 11. 20  
게재확정일자 : 2014. 11. 23

11) 통계청, 인구주택총조사, 2010

12) 농촌마을 리모델링 시범사업은, '13~'14년 추진되는 사업으로 충남 서천 송림마을, 전북 순창 방축마을, 전남 진도 안농마을, 경북 영주 주치골마을 4개 지구가 선정되었으며, 종합적 주거환경개선을 위해 지구별로 총괄계획가를 위촉하여 시범적으로 추진하고 있음.

13) 농림축산식품부는 '농촌마을 리모델링 사업'의 효과적인 추진을 위해 '13년 6월 「농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법」을 제정하였고, '14년 9월 하위법령 제정을 완료하였음.