

목 차

01 연구개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구내용 및 방법	4
02 주택재고 관리의 의의와 목표	8
1_주택재고 관리의 의의	8
2_주택재고 관리의 목표	16
03 주거상황과 주택재고 관리정책	24
1_사회경제적 여건 변화와 서울의 주택재고	24
2_서울시민의 주거상황 및 수준	46
3_주택재고 관리정책의 현황과 문제점	54
04 주요 선진국의 주택재고 관리정책	70
1_영국의 주택적응·개량 지원정책	70
2_일본의 주택개량 및 리모델링 지원제도	86
05 주택재고 관리정책의 방향	98
1_재고관리정책의 목표와 방향	98
2_주택재고 관리정책의 과제와 프로그램	101
참고문헌	117
Abstract	120

표 목차

[표 1-1] 주택재고의 유지관리를 위한 건축행위	4
[표 1-2] 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」상 제2·3종 시설물에 속한 주택의 범위	4
[표 2-1] 주택의 경제적 내용연수	9
[표 3-1] 서울시의 주택거래(매매)건수(2019년)	28
[표 3-2] 주택유형별 · 경과연수별 평균 실거래가액(2019년)	28
[표 3-3] 주택유형별 · 경과연수별 전용면적당 평균 실거래가액(2019년)	29
[표 3-4] 서울의 호수 기준 주택재고 및 준공·멸실주택 현황	30
[표 3-5] 유형별 호수 기준 주택재고	31
[표 3-6] 주택유형 및 주택 이외의 거처별 가구수	31
[표 3-7] 공급연도별 주택수	32
[표 3-8] 분석대상 주택의 현황	33
[표 3-9] 분석대상 주택의 주택유형별 · 구조재질별 현황(호수 기준)	34
[표 3-10] 구조재질에 따른 경제적 내용연수를 감안한 노후주택 현황 : 내용연수 하한치 기준	35
[표 3-11] 구조재질에 따른 경제적 내용연수를 감안한 5년 후 노후주택 예측	36
[표 3-12] 구조재질에 따른 경제적 내용연수를 감안한 10년 후 노후주택 예측	37
[표 3-13] 인근지역의 개발로 구조안전 문제가 예상되는 노후주택 현황	39
[표 3-14] 면적 대응이 필요한 지역 예시 : 동대문구 전농동 사거리 일대	42
[표 3-15] 면적 대응이 필요한 지역 예시 : 서대문구 연희동 공동공원 일대	43
[표 3-16] 면적 대응이 필요한 지역 예시 : 종로구 성균관대 동북측	44
[표 3-17] 면적 대응이 필요한 지역 예시 : 용산구 정비창부지 남서측	45
[표 3-18] 응답자가 거주하는 주택유형	46
[표 3-19] 주택유형별 주거면적	47
[표 3-20] 주택유형별 점유형태	47
[표 3-21] 주택유형별 경과연수	48

[표 3-22] 점유형태별 경과연수	49
[표 3-23] 소득수준별 경과연수	50
[표 3-24] 주택유형별 주택상태 만족('조금 양호' + '양호') 비율	51
[표 3-25] 경과연수별 주택상태 만족('조금 양호' + '양호') 비율	52
[표 3-26] 주택유형별 개조하지 않는 이유	52
[표 3-27] 경과연수별 주택을 개조하지 않는 이유	53
[표 3-28] 서울시 집수리 및 주택개량 관련 프로그램(2020년 현재)	55
[표 3-29] 가꿈주택사업의 지원내용 및 금액	59
[표 3-30] 주택개량 및 신축 용자지원의 주요 내용(일반 저층주거지역)	61
[표 3-31] 주택개량 및 신축 용자지원의 주요 내용(주택성능개선지원구역)	62
[표 4-1] 영국의 주택적응/개량 제공을 위한 법률의 변화	71
[표 4-2] 영국 에너지빈곤 관련 정책의 변화	76
[표 4-3] 런던 Camden 자치구의 주택적응·개량 보조금 및 지원대상	83
[표 4-4] 런던 Lewisham 자치구의 주택적응·개량 보조금	84
[표 4-5] 일본 주택리폼의 소득세 공제유형별 대상공사	87
[표 4-6] 일본 주택리폼의 고정자산세 감액제도	88
[표 4-7] 일본 주택리폼의 증여세 비과세제도	89
[표 4-8] 일본의 장기우량주택화 리모델링 추진사업	90
[표 5-1] 향후 주택재고 관리정책의 과제와 프로그램	100
[표 5-2] 일본 주택리폼 지원제도의 대상공사와 지원요건	103
[표 5-3] 인증 주택개량 및 리모델링 시행주체의 역할	108
[표 5-4] 주택이력정보의 내용	110
[표 5-5] 주택관련 인증제도의 현황	111
[표 5-6] 장수명주택의 평가요소 및 내용	111

그림 목차

[그림 1-1] 연구의 내용과 방법	6
[그림 2-1] 주택재고와 주거서비스의 공급자·수요자	8
[그림 2-2] 주택의 건물·시설·설비 유지관리	10
[그림 2-3] 시간경과에 따른 주택개량 비용·편익의 변화	12
[그림 2-4] 임대료 차이에 따른 주택개량 기대편익(토지가격 고정 시)	13
[그림 2-5] 토지가치 차이에 따른 주택개량 기대편익(임대료 고정 시)	13
[그림 2-6] 일본 주택리폼 시장규모 및 예측	14
[그림 2-7] 저성장시대의 주택시장 변화와 주택재고 관리정책	18
[그림 2-8] 주택의 생애주기에 따른 유지관리의 개념도	20
[그림 3-1] 인구 및 가구 추계	24
[그림 3-2] 연령별 인구비중 추계	25
[그림 3-3] 연령별 인구구조의 변화	25
[그림 3-4] 가구규모별 가구비중 추계	26
[그림 3-5] 가구규모별 가구수 변화	26
[그림 3-6] 가구주연령별 1·2인 가구의 비중	27
[그림 3-7] 주택재고 및 재고 대비 준공·멸실주택의 비율	30
[그림 3-8] 구조재질에 따른 내용연수를 감안한 노후주택 입지현황	35
[그림 3-9] 구조재질에 따른 내용연수를 감안한 5년 후 노후주택 입지예측	37
[그림 3-10] 구조재질에 따른 내용연수를 감안한 10년 후 노후주택 입지예측	38
[그림 3-11] 인근지역의 개발로 구조안전 문제가 예상되는 노후주택 입지현황	40
[그림 3-12] 서울시 주택성능개선지원구역의 현황	58
[그림 3-13] 리모델링활성화구역 제도의 의의	63
[그림 3-14] 집수리지원센터와 관련 주체 간의 협력구조	64
[그림 4-1] 영국 에너지빈곤 개념의 구성요소	77

[그림 4-2] 주택에너지 효율화사업에 대한 투자의 잠재적 공동이익	77
[그림 4-3] 영국 HIA가 제공하는 서비스의 유형	80
[그림 4-4] 영국 주택보건·안전평가시스템의 평가항목	81
[그림 4-5] 일본의 주택 리폼지원제도	86
[그림 4-6] 일본의 주택이력정보제도	95
[그림 4-7] 일본의 제로에너지주택(ZEH) 개념	96
[그림 5-1] 주택개량 및 리모델링의 지원대상 선정 및 공사범위 결정 개념도	102
[그림 5-2] 주택개량 거버넌스체계의 구축	107
[그림 5-3] 제로에너지건축 개념도	112
[그림 5-4] 주택거래 시의 주택개량 및 리모델링 지원(안)	115

