

Ⅲ. 도심 및 주거환경

풍요로운 친환경 경제도시 **e⁺** 논산



- 1 도심 및 시가지 정비
- 2 주거환경계획

Ⅲ. 도심 및 주거환경

① 도심 및 시가지 정비

1. 도심 및 시가지 현황분석

가. 논산도시지역으로 인구 집중

① 논산도시지역으로 인구집중

- 2001~2006년 논산시내 인구이동 동향 분석결과 비도시지역에서 도시 지역으로의 인구 이동이 높게 나타남
- 논산 도시지역으로 지속적인 인구집중이 되고 있으며, 그중 1순위가 취암동이고, 다음으로 부창동으로 분석됨
- 이동인구의 가장 높은 비율을 차지하는 연령계층은 0~9세 및 20~49세 인구임
- 논산시외 도시지역별 주요 전출지는 계룡시 엄사면 및 금암동으로 나타남
- 계룡시 엄사면 및 금암동으로는 주로 연산면 및 논산 도시지역에서 전출인구가 주로 발생함

그림3-19 인구이동현황(2006년)



표3-64 논산시 읍·면·동별 인구이동 현황(2006년)

		구분('06년 전출)		계	강경읍	연무읍	연산면	부창동	취암동	비도시
		총계		4,230	309	302	86	1,161	1,606	766
논산내	소계(논산시내)	인구이동		3,846	256	302	-	1,038	1,484	766
		비율(%)		90.92	6.05	7.14	-	24.54	35.08	18.11
	1순위	전출지	읍면동	-	취암동	취암동	-	취암동	부창동	-
		인구이동		1,816	162	179	-	783	692	-
		비율(%)		42.93	3.83	4.23	-	18.51	16.36	-
읍면동	2순위	전출지	읍면동	-	부창동	부창동	-	강경읍	은진면	-
		인구이동		435	94	123	-	77	141	-
			비율(%)		10.28	2.22	2.91	-	1.82	3.33
	3순위	전출지	읍면동	-	-	-	-	기타	기타	-
인구이동		829	-	-	-	178	651	-		
		비율(%)		19.60	-	-	-	4.21	15.39	-
논산시외	소계(논산시외)	인구이동		384	53	-	86	123	122	-
		비율(%)		9.08	1.25	-	2.03	2.91	2.88	-
	1순위	전출지	읍면동	-	전북 익산	-	계룡시 엄사면	계룡시 금암동	계룡시 금암동	-
		인구이동		274	53	-	86	71	64	-
		비율(%)		6.48	1.25	-	2.03	1.68	1.51	
읍면동	2순위	전출지	읍면동	-	-	-	-	계룡시 엄사면	대전시서구 관저2동	-
		인구이동		110	-	-	-	52	58	-
		비율(%)		2.60	-	-	-	1.23	1.37	

자료 : 국가통계포털 KOSIS(<http://kosis.kr>) 및 통계청(인구이동통계서비스)

② 지난10년간 인구 세대수 변화

- 논산시는 지난10년간 논산생활권으로의 인구가동이 연평균 157인으로 가장 높게 나타났으며, 세대수의 증가는 인구증가 대비 약2.5배로 1인세대수의 증가가 지난10년간 지속적으로 높았음을 나타냄
- 1인세대수 증가 대비 지난 10년간 40㎡이하 소형주택 공급 미비 (2010년 216세대 공급)
- 반면 연무생활권은 세대수의 변화는 거의 없으나 인구가 연평균 약605인이 유출 되고 있어, 가구원수의 감소가 지속적으로 발생하고 있다는 것을 나타냄
- 논산도시지역을 제외한 강경, 연무, 연산도시지역의 지속적인 인구 감소는 지역간 도시서비스 격차가 가장 큰 원인으로 판단됨

그림3-20 10년간 평균 인구·세대수 증감

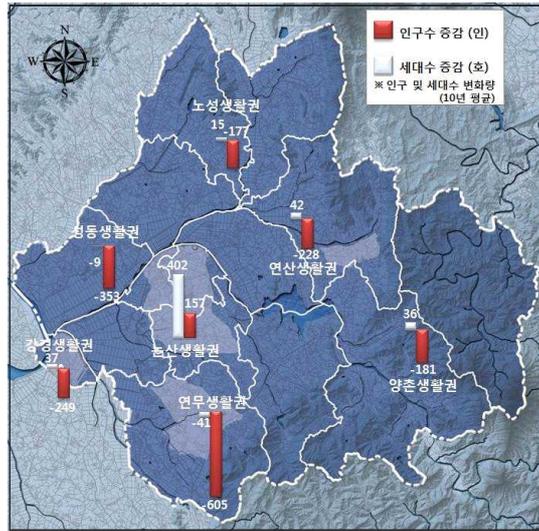
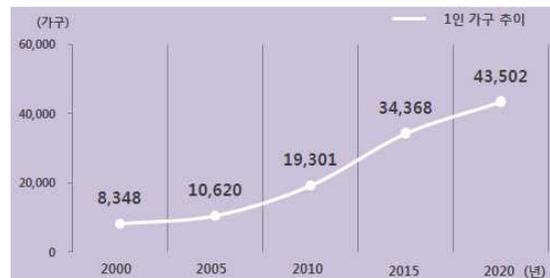


그림3-21 1인가구 추이



나. 건축물의 노후화

- 노후화는 강경이 가장 높은 64.2%를 나타내고 있으며, 논산은 50.9%로 나타났으나, 논산역주변은 59.2%로 노후화가 심각한 것으로 조사 됨
- 향후 충청권철도(논산~청주공항간 철도 건설), 세종특별자치시 및 대전광역시의 국제과학비즈니스벨트 건설로 유동인구의 증가가 예상됨에 따라 역세권의 노후불량 건축물의 정비가 요구됨

그림3-22 지역별 30년이상 건축물 현황



표3-65 생활권별 노후건축물 현황

구분	구분	계	30년 미만 건축물		30년 이상 건축물	
			개소	구성비(%)	개소	구성비(%)
북부생활권	연산생활권	5,764	3,023	52.4%	2,741	47.6%
	성동생활권	5,135	2,489	48.5%	2,646	51.5%
	노성·상월생활권	3,704	1,739	46.9%	1,965	53.1%
중심생활권	논산생활권	12,021	5,902	49.1%	6,119	50.9%
	강경생활권	3,982	1,427	35.8%	2,555	64.2%
남부생활권	연무생활권	7,576	3,917	51.7%	3,659	48.3%
	양촌생활권	4,126	2,071	50.2%	2,055	49.8%

자료 : 논산시 건축물대장(2010년)

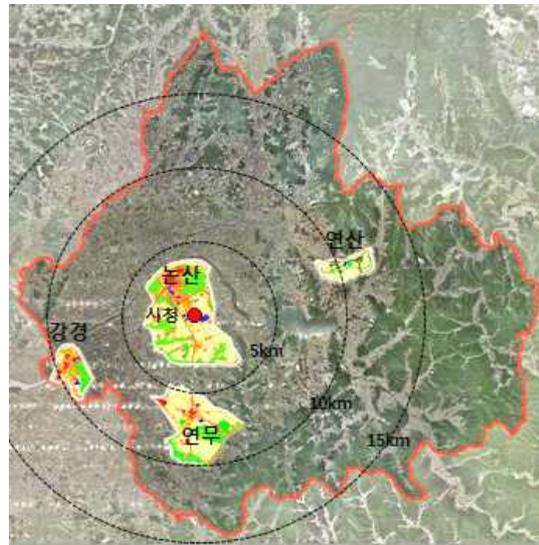
다. 도시지역의 외연적 확산

- 논산도시지역 호남선 철도를 경계로 남측(연무도시지역) 방향으로 지속적인 개발 사업 진행
- 원도심내 저층 노후·불량주택 및 나대지가 다수 분포하나 주건환경개선사업 위주 도시재생

■ 그림3-23 논산도시지역



■ 그림3-24 도시지역 현황



■ 그림3-25 논산도시지역 원도심 전경



라. 도심의 중추기능의 쇠퇴

- 도심의 중추기능인 업무·행정의 기능보다 도·소매업, 숙박업 위주의 산업구조
- 도심의 사업체 대부분이 1~4인 이하의 영세한 구조임
- 도심의 대부분을 차지하는 도·소매업 및 숙박업의 부가가치는 종사자 1인당 연1천~2천만원 수준으로 열악한 소득구조를 보임
- KTX공주역 신설에 따른 논산역 기능전환(KTX 무정차역으로 전환)

2. 문제진단

지역간 삶의 질 격차 심화

- 인근 도시와의 삶의 질 격차에 따른 인구유출 발생
- 논산도시지역의 도시서비스와 강경·연무·연산 도시지역의 도시서비스의 격차로 인한 인구이동 발생
- 신규주택공급(아파트) 및 복지시설의 대부분이 논산도시지역에 집중
- 인구구조의 변화에 부합하는 도시서비스 공급의 미비

도시의 외연적 확산

- 도심 정비를 통한 해결보다는 외연적 확산 위주의 개발정책으로 도시지역의 상업지역은 대부분 저밀의 토지이용을 보임
- 외연적 확산을 통한 연무도시지역과 연담화 예상

도심기능의 쇠퇴

- 도시의 중추기능인 업무·행정기능이 쇠퇴되고 상업기능의 집중으로 도시의 본질적인 기능 상실
- 업무·행정이외에 위락·쇼핑·문화 등의 도시서비스 기능 미비로 인근 대전광역시로의 유동인구 발생
- 논산역 기능전환(KTX 무정차역으로 전환)으로 구시가지 쇠퇴 가속화 예상
- 도심산업의 영세화 및 저부가가치화로 도시민의 소득기반 취약
- 30년 이상 건축물의 밀집으로 도시환경 및 기능의 쇠퇴 야기
- 저층고밀의 주거지역으로 인한 기반시설 부족으로 인한 주거환경의 저해

여건변화에 대응하는 정책미비

- 세종특별자치시 및 국제과학비즈니스벨트 입지에 따른 동서방향 발전을 위해서 논산 도심위주의 성장은 지양
- 동서발전축의 시작이며 대도시권으로의 관문역할을 수행할 연산도시지역의 경쟁력 미비
- 강경도시지역은 근대역사문화자원 및 젓갈축제 등 지역자원은 풍부하나 지역특화 발전을 위한 활용과 기능간 연계가 저조함
- 연무도시지역은 면회제도 부활 등 방문인구가 매우 큰 폭으로 증가가 예상 되나 그에 대한 도심활성화 전략이 부족함

3. 추진전략

가. 기본방향

① 도심의 Amenity 향상

- 정비사업, 재정비촉진사업, 역세권개발사업, 도시개발사업, 지구단위계획 등 지역 현황여건에 부합하는 계획을 통한 지역의 균형발전 유도
- 생활권 설정에 의한 커뮤니티 단위의 정비 유도
- 도심공동화 방지와 직주근접을 고려해 역세권을 중심으로 거주성확보 유도
- 인구구조 변화에 부합하는 도시서비스(기반시설 등) 공급
- 도시지역에 분포하고 있는 역사·문화자원을 발굴하여 문화여가공간으로 조성
- 주민참여 파트너십에 의한 도심활성화 및 삶의 질 향상 도모

② 압축도시 구현 및 도시성장관리를 위한 구도심 활성화

- 도시지역내 미개발지 및 저개발지를 활용한 압축고밀개발 유도
- 논산도시지역의 외연적 확산방지를 위해 내부순환도로망을 도시성장관리경계(Urban Growth Boundary)로 설정하여 도시성장관리 도모
- 도시지역내 상업지역의 복합화를 통한 효율성 향상
- 역세권 중심으로 압축고밀개발을 통한 도시서비스 공급의 효율성 증대
- TOD개념을 적용하여 역세권이나 주요 집객시설이 밀집한 지역으로 접근성 향상을 위해 기존 대중교통망에 자전거도로망을 연계 및 체계적 관리와 개발 유도
- 대중교통결절지이나 나대지가 다수 분포하는 지역에 대해서는 복합개발 유도

③ 도심기능의 강화

- 논산역 기능전환(KTX 무정차) 등을 고려해 기존역세권의 활성화 방안 모색 및 공공 시설 등과 주거지역의 연계강화로 체계적인 공간구성 형성
- 도심형 산업의 육성을 통한 경제적 자립성 확보 도시민 소득구조 개선
- 업무, 쇼핑, 위락, 상업의 복합화를 통한 도심기능 강화
- 수요자 중심의 주거공급을 통한 미래성 확보
- 30년이상 노후건축물의 정비 및 무계획적 난개발방지를 위한 합리적인 계획수립

④ 여건변화에 부합하는 정책 및 제도적 지원 마련

- 대도시권과 연계발전을 위한 정책 및 제도적 지원 방안 마련
- 내발적 발전을 통한 지역경쟁력 확보를 위해 지역자원 활용 및 발굴육성 지원
- 구도심 활성화를 위한 녹색도시로의 도시재생 방안 마련
- 주민참여 기회의 확대를 통한 도시관리 강화 및 민관협력 강화

나. 논산 구시가지 도시활력 재창조

① 구시가지 도시활력 재창조 전략

- 논산도심을 기존 CBD체제에서 ABD로의 전환으로 업무·행정·쇼핑·상업·문화 등의 쾌적성 증대 및 도심활력 증대
- 커뮤니티 단위를 기준으로 지역여건 및 시민선호형 도시재생방식 적용
- 논산 역세권의 노후불량지역 및 미개발지를 주거, 쇼핑, 엔터테인먼트, 휴식공간으로 조성 및 수요자중심 주거공급(1인가구 주거수요를 고려한 소형주택 공급)
- 논산천 및 중교천을 수변문화공간으로 조성(보행네트워크 연계)하여 품격 있는 도시 공간 창출
- 살고싶은 도시만들기(논산역광장, 화지시장 주변 등)를 통해 논산역광장 및 주변도로 재정비, 생태공원 조성 등으로 이미지 개선, 도시의 쾌적성 증진 및 거리환경을 개선하고, 거리축제를 통한 구도심 도시기능의 회복으로 활력 있는 도시재생

② 구시가지 도심활성화를 위한 재정비촉진사업 검토

- 지역여건 및 특성을 고려하고, 사업의 실현성을 확보하기 위해서는 공공과 민간의 협력이 필수요소 임
- 따라서, 민간의 협력을 이끌어 내기위해서는 공공의 다양한 지원이 요구되기 때문에 다양한 특례사항이 있는 재정비촉진사업이 논산 구시가지에 적합한 것으로 검토됨

표3-66 재정비촉진사업 검토

구분	재정비촉진사업		
	주거지형	중심지형	고밀복합형
근거법	• 도시재정비 촉진을 위한 특별법		
신청/지정	• 논산시/충청남도		
심의	• 도 도시계획위원회 또는 도 도시재정비위원회		
지정기준	노후·불량건축물 밀집, 주거환경개선, 기반시설 설치필요지역	상업·공업지역, 토지의 효율적이용, 도심부도심 기능회복	도심내(역세권) 소형주택공급, 토지의 고도이용, 건축물 복합개발
지정면적	50만㎡ (30~15만㎡)	20만㎡ (15~10만㎡)	10만㎡ (500m이내)
토지이용	• 주거·상업·업무 등의 단지조성 및 시설 설치		
특례	• 건축규제완화(용도지역·지구내 건축제한 및 용적률·건폐율 상한 예외) • 고밀복합형은 학교시설기준, 주차장설치 기준완화 • 주택규모·건설비율 완화, 도시개발사업 특례(입체환지가능) • 지방세 감면, 과밀부담금 면제, 교육환경 개선 특례, 기반시설 설치비 지원 • 기반시설에 대한 공공의 선투자 가능		
사업방식	• 개별사업 방식에 따름		

③ 논산 역세권 목표연도 상업시설 수요추정

- 목표연도 인구를 고려한 논산역세권 상업수요 수요추정결과 기존용적률의 120%의 추가 수요발생 예상

※ 산정기준

- Huff모형을 통한 상업지역 목표연도 유입률 설정 및 이용인구 추정
- 이용인구를 기준으로 가구당 잠재구매력 도출
- 목표연도 가구당 잠재구매력에 대한 면적당 효율적용으로 상업시설 수요추정

표3-67 논산역세권 상업시설 수요추정

구분	단위	1차 상권	2차 상권	3차 상권
지역	-	취암동, 부창동	논산 생활권	논산 전지역
거리	km	2	3.5	10
가구수	가구	31,490	275	2,854
잠재구매력	억원/년	707.0	6.1	64.0
면적당효율	원/m ²	2,819,162		
추정연면적	m ²	300,982	2,624	27,282
합산연면적	m ²	330,888		

④ 논산도심 개발예시

■ 그림3-26 논산도심 개발예시도



다. 연산지구에 신 성장거점 조성 전략

① 연산지구의 위상강화

- 연산 역세권의 계획적 정비를 통한 향후 충청권철도(논산~청주공항간 철도건설)로 발생하는 대도시권 수요에 대비
- 탐정저수지를 중심으로 수변형 문화레저거점 조성 및 Waterfront Zone으로 관리
- 국방대를 활용한 국방클러스터 구축 및 Academy Zone으로 관리
- 부적국방산업단지를 국가산업단지로 조성하여, 대도시권의 성장에 따른 향후 늘어나는 산업의 유치도모
- 둔암서원을 전통문화 테마파크로 조성 및 주변지역을 Culture Zone으로 관리
- 양호한 자연환경과 도시의 서비스를 복합화하는 Barrier Free개념을 도입한 건강마을(시니어타운) 조성 및 Greenhouse Zone으로 관리
- 세종특별자치시 및 대전광역시 국제과학비즈니스벨트 건설의 파급효과로 인한 인구수용
- 여건변화 및 1·4번국도변 난개발방지를 위해 Zone별 세부전략 수립 및 유도

② Zone별 세부 전략

- Culture Zone
 - 둔암서원의 세계적인 문화유산으로 위상강화를 위해 세부적 보전 및 관리계획을 수립하고, 그 지역일대를 세계적인 유교문화의 명소로 조성
 - 탐정저수지 수변개발, 계백장군 유적지 등 주변지역의 관광명소와 네트워크를 구축하여 체류형 관광도시의 거점으로 육성
- Waterfront Zone
 - 탐정저수지를 중심으로한 수변형 테마파크를 조성하여 대도시권의 늘어나는 관광 수요를 수용하고 지역경제 활성화 도모
 - 한국농어촌공사 위주의 사업 진행 및 개발은 지양하고 논산시와 주민이 계획과 개발에 직접 참여하여 지역자원을 활용한 지역특화발전의 기회로 활용
- Greenhouse Zone
 - 사회 전반적으로 소득 증대에 따른 건강에 대한 관심의 증대, 주거환경에 대한 개념의 전환 등 신수요 발생을 고려한 계획적 관리 도모
 - 대도시권의 지속적인 수요발생 예상에 따라 도시서비스가 가능하며, 자연자원이 풍부한 1, 4번국도 주변으로 Barrier Free개념을 도입한 건강마을 조성
- Academy Zone
 - 국방대 이전에 따른 지원방안 마련 및 지원시설 등의 난립방지를 위해 조성 및 관리계획 마련
 - 논산~계룡~대전광역시(국방첨단과학연구센터)를 연계하는 국방과학클러스터 구축을 통한 국방과학기능 분담
 - 수려한 자연자원(대둔산, 계룡산)을 활용한 대도시권의 기업연수시설 및 삼림욕장 등을 적극 유치

마. 연무소도읍육성

- 연무읍의 개발 잠재력을 테마로 생활편익과 문화환경, 소득기반이 구비된 쾌적한 전원도시로 조성할 종합육성계획 수립
- 연무읍의 잠재력을 바탕으로 연무읍 중심거점 기능을 강화하여 논산·강경·연무를 연계한 논산시 전체의 재도약 모색
- 도시기능의 확충 및 주민생활환경 개선과 복지 증진
- 병영체험단지 조성, 육군훈련소 먹거리타운 등 핵심·연계사업 추진
 - 추억의 육군훈련소 병영체험축제 활성화
 - 육군훈련소 먹거리타운 조성
 - 육군훈련소 상징공원조성
 - 연무중심시가지 르네상스 및 경관정비
 - 세계평화 누리 가로조성
 - 안심입영장터 및 주차장 정비, Green! 연무사랑 만들기

바. KTX공주역 역세권개발 연계발전 전략

- KTX공주역 역세권개발 파급효과 수용 및 원도심과 연계발전 전략 마련을 위해 지역현안여건을 반영한 타당성 검토를 통해 도입기능 등 전략마련 도모
 - 기호유교문화자원 등 지역특화자원을 활용한 특색 있는 개발방향 제시 및 논산시 진입부에 관문지역으로 특화경관형성방안 제시
 - 원도심의 기능전환(KTX무정차)을 고려해 상생발전방안 마련 및 유기적 환승체계 구축(연결도로망 확충, 대중교통체계 연계, 친환경 교통수단 도입 등)
 - KTX로 유입되는 이용인구 및 관광객 유치를 위한 지원시설 확충(유교문화 테마 빌리지, 생활지원시설 등)
- 기호유교문화자원을 중심으로 노성·상월지역에 역사·문화관광지 개발
 - 유교문화자원을 활용한 테마파크 조성으로 관광거점 형성 유도
 - 종가스테이, 전통 혼례 등 다양한 유교문화체험 프로그램 개발 및 특화상품개발
 - 체험형·체류형 관광개발을 위해 노성·상월지역을 유교문화 관광거점으로 설정하고, 관광루트와 연계해 주변 고려문화, 근대문화 관광거점과 스토리텔링기법을 적용한 유교문화체험거리 조성으로 연계발전 도모
 - 지역의 자연자원(계룡산 등)과 기호유교문화자원을 연계한 수련원 유치 유도
- 여건변화를 고려한 상월지역 대학유치 도모
 - 대전광역시 국제과학비즈니스 벨트 지정, KTX공주역 신설, 국도지선 1-1호선 신설(대전광역시, 계룡시 접근성 향상) 등 여건변화에 따른 입지적 여건신장을 고려해 신규 대학유치 도모

② 주거환경계획

1. 주거환경 현황 분석

① 주택 관련지표 분석

- 2010년 논산시의 주택수는 53,704호로 주택보급률은 85.3%이며 부족한 주택수는 7,913호에 이룸
- 평균가구원수는 2010년 핵가족화와 단독가구의 증가로 인해 2.37인으로 감소
- 지속적으로 인구는 감소하고 있으나, 가구당 인구의 감소로 세대수는 증가하고 있어 주택부족이 현상이 심화되고 있음

표3-68 주택관련지표 변화-1

구 분	1995년	2000년	2005년	2010년
인 구(인)	150,012	142,390	134,217	127,507
가구당인구 (인/가구)	3.32	2.99	2.58	2.37
가구수(가구)	45,288	47,811	51,992	53,704
주택수(호)	41,152	42,389	44,382	45,791
주택보급률*(%)	90.9	88.7	85.4	85.3
부족주택수(호)	4,136	5,422	7,610	7,913

자료 : 논산시 통계

* 주택보급률은 신주택보급률 기준으로 산출(기초조사자료집 XII, 지표산출근거 참조)

② 주거 유형별 현황

- 1개 도심과 3개 핵으로 단독주택지가 집중 분포
- 단독주택은 지속적으로 감소하고 있으나 아파트는 지속적으로 증가추세로 지난 10년간 지속적인 아파트 위주 공급을 유지

표3-69 주택관련지표 변화-2

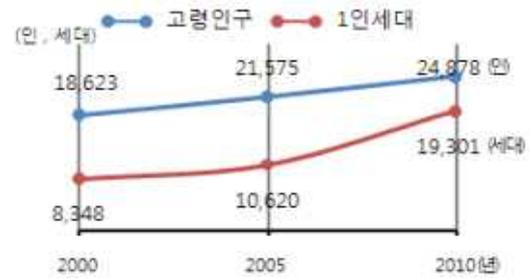
(단위 : 호)

구 분	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기 타
2000년	42,389	31,023	7,375	1,278	524	2,189
2005년	44,382	30,688	10,940	1,391	627	736
2010년	45,791	30,431	12,256	1,639	693	772

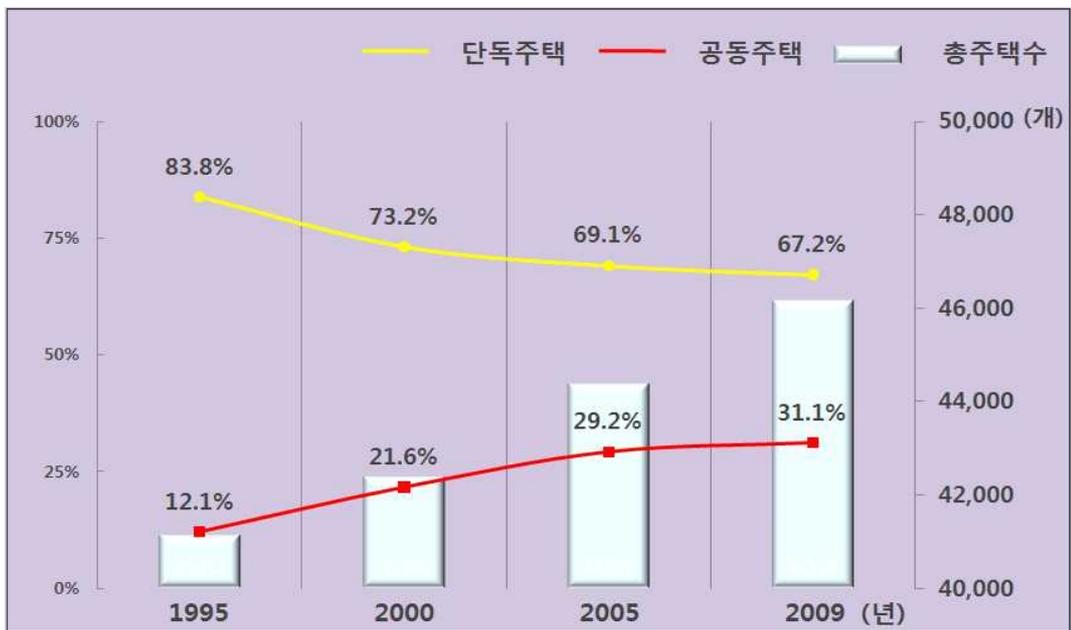
자료 : 논산시 통계

- 주민의식조사 결과 선호주택 유형으로 아파트가 40%로 조사된 것을 고려하여 지속적인 확충이 필요한 것으로 판단됨
- 1인가구 증가 및 고령화에 따른 소형 주택수요를 고려하여 40㎡이하 소형 아파트 공급이 필요한 것으로 판단됨

■ 그림3-28 고령인구 · 1인가구 추세현황



■ 그림3-29 단독 · 공동주택 변화추이



- 논산시는 2009년까지 40㎡이하의 소형아파트는 공급이 없었으며, 2010년 기준 60㎡이하 소형 아파트는 총 633호 공급

표3-70 규모별 아파트 공급현황

(단위 : 호)

연도	계	40㎡	40-60㎡	60-85㎡	85-102㎡	102-135㎡	135㎡
2006년	-	-	-	-	-	-	-
2007년	480	-	-	270	120	60	30
2008년	857	-	245	220	-	392	-
2009년	548	-	172	376	-	-	-
2010년	216	216	-	-	-	-	-

자료 : 논산시 통계

③ 주거환경정비 현황

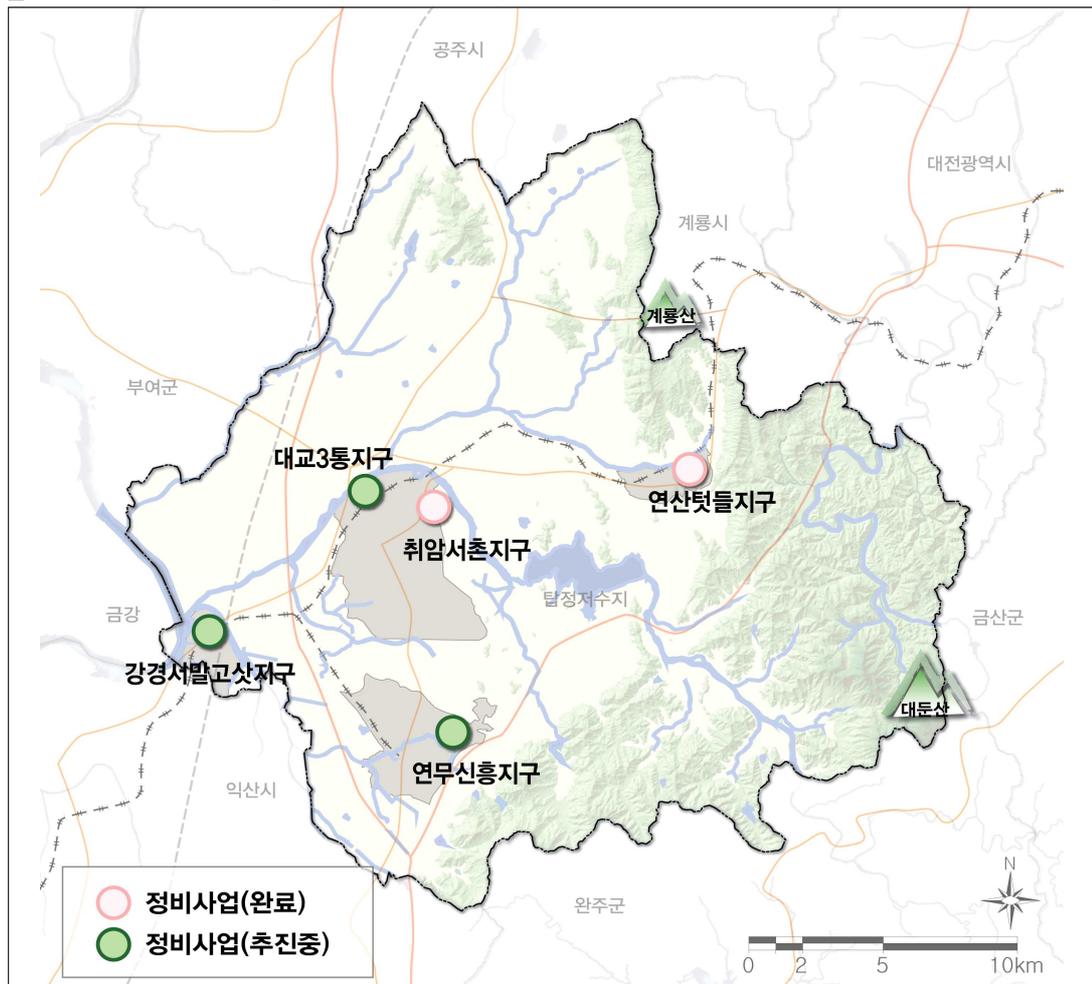
- 논산의 주거환경정비는 주로 주거환경개선사업으로 진행 되고 있으며, 실제 건축물의 정비가 아닌 기반시설의 정비로 진행

표3-71 주거환경개선사업 추진현황

대상지	추진 내용	사업기간
연산덧들지구	•도로(6,568㎡), 상·하수도(3,202m) 등, 50억원	2005~2012
강경서말고삿지구	•도로(9,352㎡), 상·하수도(3,297m) 등, 70억원	2007~2013
연무신흥지구	•도로(3,840㎡), 상·하수도(960m) 등, 47억원	
취암서촌지구	•도로(6,272㎡), 상·하수도(2,352m) 등, 82억원	
대교3통지구	•도로(2,400㎡), 상·하수도(600m) 등, 26억원	

자료 : 논산시 도시주택과, 2010 주요업무보고

그림3-30 주거환경개선사업 추진현황도



2. 문제진단

2010년 기준 주택보급률 85.3%로 주택부족 심화

- 지속적인 인구 감소와는 반대로 가구수가 지속적으로 증가하는 것은 1인가구의 증가 폭이 높다는 것이며, 지역내 주택보급률은 지속적으로 감소하고 있어 주택부족 문제가 심각함
- 또한 논산시의 건축물의 과반수 이상이 30년이상 노후건축물로 시간경과에 따른 멸실 주택발생으로 주택부족이 심화될 전망

그림3-31 1인가구 추이

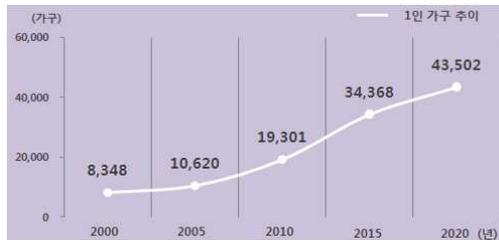


그림3-32 생활권별 30년이상 건축물



인구구조 특성을 고려치 않는 획일적 주거환경 확산

- 노인인구 및 1인가구의 증가에 대한 주거환경개선 미비
- 40㎡이하 및 40~60㎡이하 소형주택 공급은 1인가구 증가 대비 부족함
- 대도시권의 전원형 주택수요 발생에 대한 주택공급 정책다변화 필요

그림3-33 도시지역별 인구구조



주거환경개선 방식의 획일성

- 주거환경개선사업을 통한 노후건축물의 정비가 아닌 기반시설 정비로 일관
- 신규 주택공급은 기존 구시가지 정비가 아닌 공영개발을 통한 택지개발사업으로 공급함에 따라 주거환경의 질적 격차 발생

3. 주택수요 전망

- 세종특별자치시 건설 및 국제과학비즈니스 벨트 등 충청권의 성장과 광역경제권 체제하에 지속적인 산업구조 및 생활환경의 개선을 통해 논산시로의 사회적증가 인구 유입이 예상되며, 이에 대응한 주택공급이 필요할 것으로 판단됨
- 인구구조변화 특성을 고려시 목표연도까지 급속한 1인가구(고령인구 비중이 높음) 증가가 예상되며, 급속한 핵가족화는 주택수요의 잠재적인 요인으로 작용할 것으로 예상
- 1인가구 및 고령인구 증가 등 사회변화현상은 목표연도까지 지속될 것으로 전망하고 인구특성을 고려한 임대가구의 주거안정을 고려해 소형주택 공급이 우선 고려되어야 할 것으로 판단됨
- 도시지역에서는 중·소형주택 등 인구특성 및 인구유입에 대응한 주택공급이 필요하며, 비도시지역은 공동주택 보다는 기존주택의 정비 및 대도시권의 전원주택 수요를 고려한 주택공급이 필요할 것으로 판단됨

4. 주택수요 추정

- 목표연도 주택수요는 78,942가구로 2010년 대비 약25,000가구의 추가공급이 필요함
 - 주택수요 추정을 위한 지표는 계획인구, 가구원수, 가구수, 주택보급률, 주택감실률 등의 계획지표를 활용하여 각 단계별 수요 전망
 - 지속적인 주거환경정비 및 인구특성을 고려한 주택공급으로 목표연도에 주택보급률은 100%로 전망
 - 가구원수의 지속적인 감소로 목표연도 가구당 인구는 2.15인으로 전망

표3-72 주택수요 추정

구 분	1 단계		2 단계	3 단계
	2005년	2010년	2015년	2020년
계획인구(인)	134,217	127,507	160,000	170,000
가구원수(인)*	2.58	2.37	2.26	2.15
가구수(가구)	51,992	53,704	70,739	78,942
주택보급률(%)	97.2	85.3	100.0	100.0
총 주택수요(호)	50,515	45,791	70,739	78,942
주택감실수(호)**	505	458	708	790

* 가구원수 산출근거 : 기초조사 자료집 XII-4 참조

**주택감실률 : 주택수요의 1%로 산정함(비주거 건축물 내 주택과 상쇄되는 것으로 가정)

5. 주거환경계획 추진전략

가. 기본방향

- 도시성장관리 측면에서 도시지역내에는 신규개발 보다는 도시·주거환경정비를 통한 주택공급 또는 재정비촉진지구의 지정을 통한 주택공급 활성화 도모
- 시민들의 생활패턴, 인식변화 등에 따른 주택형태 및 규모에 대한 요구조건을 수렴하고 도시외곽에 전원주택 및 건강마을의 조성 등 다양한 주택유형의 도입으로 새로운 주거환경 제시
- 저소득층 및 소외계층을 위한 주거안정대책을 마련하고 시민들의 다양한 욕구에 부응하는 주택공급정책 제시
- 쾌적한 자연 및 생태공원·전통문화 등 농촌마을의 장점을 살린 주거문화 개발
- 주택단지개발은 녹지와 휴식공간이 확보되고 에너지와 자원소비가 적은 친환경적 생활공간으로 조성
- 친환경적 생활공간에 High quality design 개념을 적용하여 주거환경의 질을 향상시키고 한층 더 나아가 지역의 정체성을 제고한 개성 있는 주거환경 조성
- 주거환경계획 수립시 주민참여의 확대 및 지원방안 마련
- 규제완화, 절차 간소화, 기반시설 설치비 지원확대, 공공관리제 업무범위 확대 등 공공의 역할 강화로 원활한 사업추진 지원
- 사업추진이 어려운 지역은 정비구역 해제 및 정비사업 방식의 전환으로 단계적·점진적 개발을 유도 및 아파트 중심의 전면철거를 지양하고, 보전·정비·개량을 병행하는 정비사업의 다양화 및 체계화 유도

나. 주택공급 및 개발체계의 확립

- 주택현황 및 수요, 주택 선호도 등을 종합하여 주택공급계획을 수립하되 주택정책적 측면에서 미래지향적 주거환경을 조성할 수 있도록 계획 수립
- 개발주체의 다양화를 추진하되 구체적이고 실행 가능한 계획을 수립하지 못한 무분별한 민간개발에 대한 규제 강화
- 서민을 위한 주택공급의 확대 등 하드웨어적 접근과 함께 자립기반 구축을 위한 다양한 소프트웨어적 수단 모색
- 국방대학교가 논산시 양촌면 거사리로 이전 확정됨에 따라 국방대학교 교직원 및 학생들의 편의시설 및 여가 생활공간 조성, 인근 마을과 연계추진으로 국방대학교 구성원들의 만족도 제고와 문화·상업단지 조성으로 쾌적하고 친환경적 공간 제공



다. 주거환경 기준 설정

- 주거지역을 특성에 따라 차별 관리하기 위하여 주거지역 세분화 시행과 지속적인 모니터링 및 관리체계 구축 필요
- 최저주거기준은 국토해양부에서 고시한 2011년도 기준을 준용함
- 지속적인 도시·농촌 주거환경정비 및 신규주택공급으로 2020년까지 최저주거기준 미달가구에 대해서 10%이하까지 감축하는 것을 목표로 설정

※ 미달요건별 최저주거기준 미달가구 규모현황

구분	일반 가구수 (가구)	미달 가구수 (%)*	시설기준 (%)**	침실기준 (%)**	면적기준 (%)**	시설& 침실기준 (%)**	시설& 면적기준 (%)**	침실& 면적기준 (%)**	시설& 침실& 면적기준 (%)**
충남	659,871	94,379	75,689	6,751	20,467	911	4,489	3,699	571
		14.3%	80.2%	7.2%	21.7%	1.0%	4.8%	3.9%	0.6%
논산시	44,347	8,449	7,669	243	1,011	48	301	153	28
		19.1%	90.8%	2.9%	12.0%	0.6%	3.6%	1.8%	0.3%

자료 : 「최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구」(국토연구원, 2007)

※ 최저주거기준

■ 최소주거면적

- 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수 기준

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성*	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1K	14
2	부부	1DK	26
3	부부+자녀1	2DK	36
4	부부+자녀2	3DK	43
5	부부+자녀3	4DK	46
6	노부모+부부+자녀2	5DK	55

* K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미 하며, 숫자는 침실을 의미 함

■ 필수적 설비기준

- 주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설을 갖추어야 함

■ 구조성능 및 환경기준

- 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 함
- 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 함
- 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 함
- 홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 안됨
- 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 함

라. 도시·주거환경정비사업의 활성화

- 지역적 특성에 맞는 다양한 주거지 조성이 가능하도록 정비사업방식의 다양화 유도
 - 공공부문과 민간부문의 주택공급의 균형적 배분방안 모색
 - 주택보급률 변화추이를 고려하여 시기별 주택공급계획을 탄력적으로 조정, 운영
 - 향후 삶의 질 향상과 환경 친화적인 주거공간 조성을 위해 단독주택 선호도 지역에 대해 다세대·다가구주택의 건설을 지양하고 녹지율 확보 및 경관성 등의 요소를 고려한 단독주택의 고급화 추진
 - 취약당채외 6개 지구에 주거환경개선사업을 실시하여(현지개발방식) 쾌적한 주거환경 조성을 통한 살기 좋은 정주여건 조성
- ※ 향후 제3단계 주거환경개선사업 선정시 계획방향 연계

■ 그림3-34 휴먼타운(서울시) 개발예시도



마. 농촌주거환경정비

- 농촌마을종합개발(연산면, 광석면, 벌곡면, 양촌면 일원)을 통해 지역실정에 따라 경관개선, 소득기반확충, 인구유치 등 도모
- 농촌생활환경정비를 통해 낙후된 농촌마을을 정비하여 쾌적하고 살기 좋은 농촌 사회 구현 및 정주민 만족도 제고와 국토균형발전 실현
 - 마을기반정비 : 마을 내 도로, 상·하수도시설, 교량, 주차장 등
 - 농촌경관개선 : 소공원, 담장정비, 빈집철거 및 정비, 체육공원 조성 등
 - 문화·복지시설 : 복지회관, 마을회관 등
 - 환경보전시설 : 쓰레기처리시설, 마을하수처리시설 등
- 농촌주택개선사업을 논산시의 상업·공업 지역을 제외한 지역을 대상으로 실시하여 귀농·귀촌 인구들의 지역 유입을 촉진하며, 아름다운 농촌경관을 조성함으로써 지역의 어메니티 가치 향상 및 편리하고 쾌적한 주거환경 조성
- 낙후된 시가지지역(강경읍, 연무읍, 연산면, 은진면 일원)의 개발을 통해 지역주민의 소득증대와 복지향상을 도모하고 지역격차를 해소함
- 농촌건강 장수마을 육성으로 공동체 활동을 통해 핵가족화, 고령화 등으로 야기 되는 노인부양 가족문제의 공동적 해결 및 사장되어가는 전통 문화 보유기술의 발굴·계승

바. 그린하우스 시스템 적용

- Green House system을 도입한 전원주거단지 및 생태공동체 조성으로 온실가스 저감 도모
- 녹지공간의 네트워크화를 위해 도심지 단독주택지 옥상에 녹지 조성
- 공동주택단지 조성시에는 단지 상호간 및 단지 외부의 자연환경과 연결된 녹지 공간 및 생태통로 설치

사. 미니복합타운⁶²⁾

- 논산 제1, 2일반산업단지 등 산업시설용지 위주의 개발에 따른 주거수요와 근로자의 정주환경 확보를 고려하여 미니복합타운 지정 유도
 - 농촌지역 초고령화에 따른 현지 주민 고용의 한계 등 산업단지 입주 또는 입주 예정인 기업의 투자환경 개선 도모
 - 임대주택, 보육원, 유치원, 학교, 문화시설 등 근로자의 정주여건 개선
- 직주근접에 따른 사회적 비용 감소 및 에너지 절감

62) 미니복합타운 : 산업단지 인근에 주거(임대주택 등), 문화(도서관, 영화관 등), 복지시설(보육원, 유치원 등) 등 산업단지 근로자의 정주여건을 개선하기 위하여 추진하는 소규모 단지개발사업(경기 포천시와 충남예산군을 시범지역으로 선정)

