

원룸형 도시형생활주택 공급에 영향을 미치는 도시공간특성 연구

Impacts of Urban Spatial Characteristics on Studio Type of Urban-Life Housing Supply

김 리 영 (Kim, Leeyoung)*

서 원 석 (Seo, Wonseok)**

< Abstract >

This study aims at analyzing the decision factors affecting the studio type of urban-life housing supply among 230 cities, and the differences between cities supplied the studio type of urban-life housing and cities with no housing supply. The results of this study are as follows. First, the cities with housing supply and no supply have their unique urban characteristics in terms of household, economic and industrial, housing and infrastructure features. Second, the decision characteristics affecting studio type of urban-life housing supply are more likely related to housing, economic and industrial, and infrastructure characteristics. Third, the housing supply is strongly related to younger working households rather than aged or students. Fourth, it has been argued that the housing supply may worsen urban residential environment because the urban-life housing law alleviates parking space regulation for increasing the urban-life housing supply. However, this study finds that it may not be a big problem because the cities constructed the housing have higher rate of public transportation use. Finally, this study gives a good understanding that housing policy should focus on the inherent urban characteristics of each city. Moreover, a drastic switch in housing policy is necessary, so that many legal authorities for housing owned by the central government should be transferred to local governments.

주 제 어 : 도시형생활주택, 원룸, 주택시장, 도시공간특성

Keywords : Urban-Life Housing, Studio, Housing Sub-Market, Urban Spatial Characteristics

* 주택산업연구원 책임연구원, kimlee@khi.re.kr (주저자)

** 중앙대학교 도시계획·부동산학과 조교수, wseo@cau.ac.kr (교신저자)

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

최근 들어 증가하는 소형가구를 수용할 수 있는 도시 내 소형주택의 부족한 상황은 심화되고 있는 실정이다. 이러한 주택수요 부족에 대응하기 위해 정부는 2009년 주택법의 개정을 통해 주택건설 기준을 대폭 완화한 도시형생활주택¹⁾을 도입하여 도시 내 소형주택의 원활한 공급이 이루어질 수 있도록 하였다.

도시형생활주택이 가지는 의미는 다음과 같이 요약할 수 있는데, 첫 번째는 그동안 주택정책의 대상에서 소외되었던 1인가구를 포함한 소형가구 문제를 제도적으로 보완하고자 하였고, 두 번째는 원룸형의 주택을 공급함으로써 다양한 주택 유형을 마련하였으며, 마지막으로 단위면적당 가격이 비싼 주택가격을 소형으로 공급하게 함으로써 도시 내 소형가구의 주택구입비용이나 주거 비용을 낮추고자 하였다는 점이다.

제도완화를 통해 도시형생활주택에 대한 수요자나 공급자의 관심이 증가하게 되면서 2011년 들어 공급은 큰 폭으로 증가하였고, 현재는 대도시를 중심으로 도시형생활주택이 소형주택 공급의 상당부분을 차지하고 있다.

하지만 이러한 인기에도 불구하고 원룸형 도

시형생활주택이 공급된 도시는 전국 230여개 시군구 중 60%²⁾에 불과해 도시 간 공급편차는 비교적 크다고 할 수 있다. 그 이유로는 도시형생활주택 관련제도가 비교적 밀도가 높은 도시 내 거주민의 생활기준에 맞게끔 정비되어 원룸형 도시형생활주택의 건설이 그러한 지역에 집중되었고, 도시가 가지고 있는 다양한 구조, 사회, 문화, 및 입지특성으로 인해 특정도시에 도시형생활주택의 공급이 치우쳐졌을 개연성이 있기 때문이다.

하지만 주택이 삶의 질을 고려하는 필수재라고 할 때 특정도시에 공급이 편중되는 현상은 비공급지역의 주거의 질을 떨어뜨리는 원인으로 작용할 가능성이 있다. 물론 이러한 현상은 시장경제주의 원칙에 의거한 선택의 결과로 볼 수 있으나, 한편으로는 도시의 공간적 특성을 고려하지 않은 정책 및 제도 때문이라고 할 수도 있다.

이처럼 다양성을 가지고 있는 주택시장을 이해하고, 도시의 공간적 특징을 주택시장에 반영할 수 있는 정책 및 제도연구는 그 중요한 가치가 있음에도 불구하고 기존 원룸형 도시형생활주택과 관련한 선행연구에서 이점에 대한 관심은 극히 제한적이었다고 할 수 있다.

이 연구는 위와 같은 문제에 기반하여 다음과 같은 연구를 수행하고자 한다. 첫 번째, 원룸형 주택을 중심으로 도시형생활주택이 공급된 도시와 공급되지 않은 도시의 공간적 특성에 차이가 있는지를 살펴보고, 두 번째, 구체적으로 어떤 공

- 1) 도시형 생활주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역상 도시지역에 건설하는 30세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로 기반시설 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설이 불가능하다. 이외 도시형생활주택은 분양가상한제가 적용되지 않으며, 주차기준은 원룸형은 60㎡당 1대로 완화(일반공공주택은 세대당 전용면적 60㎡이하 0.7대 이상) 하였고, 사업계획 승인과 건설사업 등록기준은 30세대 이상(일반공동주택은 20세대 미만)으로 정하고 있다.
- 2) 2011년 현재 전국 230개 전국 시군구 중 137개 지역(59.6%)에만 원룸형 도시형생활주택이 공급되어 있으며 공급현황은 주택산업연구원이 전국 각 지자체를 통해 수렴한 결과를 이용하였다.

간특성이 그 차이에 영향을 주고 있는지를 분석하며, 세 번째, 이러한 특성차이에 따른 원룸형 도시형생활주택 공급정책의 시사점 및 올바른 방향을 제시한다.

2. 연구 범위 및 방법

이 연구의 내용적 범위는 다양한 형태의 도시형생활주택 중 원룸형 도시형생활주택으로 한정한다. 그 이유는 단지형다세대유형과 원룸유형 간 상이한 주택건설기준이 적용되는 등 그 특성이 다르기 때문에 구분하여 분석할 필요성이 있기 때문이다³⁾.

시간적 범위는 데이터를 확보할 수 있는 가장 최근 시점을 원칙으로 하였으며, 공급된 원룸형 도시형생활주택의 자료는 2010년과 2011년의 자료를 포함하였다. 이외 자료는 2010년을 기준으로 하였다.

공간적 범위는 우리나라 230개 기초지방자치단체를 대상으로 도시형생활주택이 공급된 137개 기초자치단체와 그렇지 않은 93개 기초자치단체가 포함되었다.

분석방법은 도시별 특성차이 유무를 확인하기 위해 t-검정을 실시하였고, 그러한 특성이 원룸형 도시형생활주택의 공급 유무에 미치는 영향을 파악하기 위해 이분형 로지스틱회귀분석(Binary Logistic Regression Analysis)을 실시하였으며, 이러한 분석결과를 토대로 시사점을 제시하였다.

II. 선행연구 검토

1. 도시공간특성과 주택시장 연구

도시에 대한 정의는 나라마다 시대마다 학자에 따라 다양하게 정의 되고 있다. 도시가 농촌에 대비된 개념으로 사용되고 있음을 감안할 때 도시는 많은 인구, 비농업의 2차 및 3차 산업 위주의 산업구조, 고도로 밀집된 주거 및 기타 물리적 시설로 이루어진 장소라고 정의할 수 있다. 이에 따라 도시는 농촌에 비하여 인구, 경제, 시설적 측면에서 중요한 차이를 보이며, 이외에도 사회적, 정치적 측면에서의 특성도 차이를 보인다(허재완, 1997).

도시를 기본단위로 하여 공간적 특성을 다룬 기존 연구들은 다양한 측면에서 주택시장과의 관계를 살펴보았다. 먼저 주택가격과 도시특성 간의 관계를 다룬 연구를 살펴보면, 허세림·곽승준(1994)은 헤도닉가격기법을 이용한 주택특성의 잠재가격 추정연구를 통해 지역용도 특성을 주거지, 상업지, 공업지, 혼합지 등으로 구분하여 개별특성의 잠재가치를 분석하였다.

김현재(2003)는 서울시를 대상으로 아파트의 매매 및 전세가격에 영향을 미치는 도시특성을 파악하였는데, 인구천명당 종합병원의 병상수, 도로포장율 등과 같은 도시특성 변수를 실증분석에 사용하였다.

또한 정주희·김호철(2010)은 경기도 31개 시군

3) 「주택법」에서 정한 도시형 생활주택의 종류는 단지형과 원룸형으로 구분된다. 단지형은 연립주택과 다세대주택으로 구분이 된다. ‘원룸형 주택’은 건축물의 용도상 아파트, 연립주택, 다세대주택 중 하나에 해당하며 ①세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌 설치, ②욕실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성(전용 면적 30㎡이상 두개 공간으로 구성 가능) ③세대별 전용면적은 12㎡이상 50㎡이하, ④각 세대는 지하층에 설치하지 않을 것의 요건을 모두 갖춘 주택으로 정하고 있다.

을 대상으로 지역성이 주택가격에 미치는 영향을 파악하였는데, 주택 및 단지특성, 택지지구특성과 같은 택지개발지구 내부특성과 인구밀도나 인구, 시가화 면적비율, 대학수나 사업체 등과 같은 지역특성 변수를 연구에 포함하였다.

다음으로 도시특성과 주택공급의 관계를 다룬 연구로, 류삼열·진미윤(1998)은 지역별 주택건설 방향을 주택공급유형, 주거수준, 주택개발 밀도의 세 가지 측면에서 수도권과 지방시, 지방군에 대한 시나리오를 설정하여 지역별 주택개발 방향을 제시하였다. 시나리오 설정시 고려된 변수는 인구 및 가구, 주택, 기반시설, 토지이용, 산업 등 5개 분야 36개 변수 등이다.

진미윤·허재완(2009)은 수도권내 도시들의 수급불일치 특성을 규명하기 위해 인구, 가구, 주택 현황 측면의 지역특성이 주택수급에 영향을 미치는 원인, 불일치 정도를 규명하고 정책적 시사점을 제시하였다.

신상영(2010)은 1인가구가 분포하는 지역의 특성을 확인하기 위해 변수를 가구특성과 밀집지역 특성으로 구분하여 1인가구의 연령, 아파트와 같은 주택의 유형, 자가비율과 같은 점유형태, 40㎡ 미만의 공동주택 비율과 같은 주택의 면적규모, 지하철역 접근성 등의 특성요인을 파악하였다.

다음으로 주택시장 특성과 도시환경과의 관계를 다룬 연구로, 서민호·김세용(2011)은 교통과 관련한 도시의 규모를 토대로 대도시와 중소도시로, 입지별로는 수도권과 비수도권으로 구분하여 밀도와 다양성, 공간계획의 독립변수와 통행특성 요소 간 상관성과 연관성을 분석하였다.

그리고 최열·문설희·임하경(2007)은 도시특성 요소가 대기오염에 미치는 영향에 관한 연구를 통해 인구특성요소, 토지이용특성요소, 주택·건

설특성요소, 도로·교통특성요소, 산업·경제 특성 등 다양한 지역특성이 대기환경 오염도에 미치는 영향을 분석하였다. 연구결과에 따르면 대기오염도에 영향을 미치는 요소들 중 주택시장과 관련 있는 특성으로는 공동주택비율이 있으며 이 비율이 1% 증가시 NO₂ 오염도가 4.55ppb 상승하는 것으로 나타났다.

2. 도시형생활주택 관련 연구

도시형생활주택과 관련한 연구 중 초기에는 주로 제도도입의 필요성이나 도시형생활주택 수요계층의 특성 파악을 통한 수요 및 공급방안에 대한 시사점을 제시한 연구가 주를 이루었다(강정욱·김기호, 2009; 최병진·권기홍, 2010).

제도도입 이후 최근 들어 도시형생활주택의 공급이 활발하게 이루어지면서 도시형생활주택의 건축 및 설계특성과 관련한 연구(강병기·윤창근, 2010; 유해연·심우갑, 2010; 최현일·조광행, 2011) 및 도시형생활주택의 경제성을 다룬 연구(정성훈·김혜원·전광섭, 2010)가 많이 진행되고 있는데, 이러한 연구들 또한 초기연구의 방향과 다르지 않은 도시형생활주택 공급활성화를 위한 제도적 개선 방안에 초점을 맞추고 있다.

하지만 도시형생활주택이라는 명칭에서 알 수 있듯이 해당 주택이 입지해 있는 도시 및 지역의 다양한 공간적 특성은 도시형생활주택의 공급에 밀접한 관계를 가지고 있음에도 불구하고 이러한 특성 및 차이를 살펴보고, 이를 통해 정책 및 제도적 시사점을 제공한 연구는 극히 제한적이었다고 볼 수 있다.

III. 공급현황, 변수 및 기초통계

1. 도시형생활주택 공급현황

도시형생활주택의 공급을 위한 제도가 도입된 2009년에는 총 1,688호의 공급이 이루어졌지만, 2010년 20,529호, 2011년 106,076호가 공급되는 등 2010년 이후 공급량이 급격히 증가하였다.

도시형생활주택 대부분은 원룸형으로 공급이 이루어지고 있는데, 2010년과 2011년 공급된 도시형생활주택 중 86.9%인 90,768호를 차지할 정도로 높은 비중을 가지고 있다.

지역별로 살펴보면 대도시지역에 집중되어 공급이 이루어지는 것으로 나타나고 있다. 2011년 1월부터 11월 까지 인허가 받은 도시형 생활주택 기준으로 서울과 경기도 전체공급량의 55%인 35,909호, 부산에는 18.4%인 11,988호 등 대도시

지역에 집중되어 있는 것을 알 수 있다.

2. 변수 및 기초통계

이 연구에서는 2012년 주택산업연구원에서 각 지자체에 원룸형 도시형생활주택의 공급여부(2010-2011년)를 문의한 결과를 취합한 자료를 종속변수로 사용하였다.

또한 독립변수는 기존의 주택과 관련한 지역 특성이나 도시특성을 다룬 연구에서 활용한 변수를 우선적으로 고려하여 가구특성요인, 주택시장요인, 산업경제요인, 기반시설요인, 토지이용요인, 그리고 인구요인으로 나누어 구성하였다. 특히 도시형생활주택이 비도시적 특성보다는 도시적 특성이 강조되었다는 측면과 주택규모가 작아 1~2인가구와 같은 기타 소형가구의 특성을 반영해야 하기 때문에 도시형생활주택의 공급과 밀접하게 관련을 가지고 있다고 판단되는 변수들을 포함하였다.

또한 본 연구의 관심대상인 원룸형 도시형생활주택이 소형주택임을 고려하여 소형주택 공급 수준을 확인하기 위해 소형주택(40㎡이하)이 전체 주택에서 차지하는 비율(평균 9.2%)도 역시 고려하였으며, 수요층이라 볼 수 있는 1인가구 비율(평균 26.4%), 대학생을 고려한 대학교 수(평균 1.5개)들도 변수에 포함하였다.

이 외에도 도시지역의 토지이용패턴이 도시형 생활주택의 주요결정요인이 될 수 있는지를 파악하기 위해 상업지역의 비율(평균 2.96%)과 주·상·공업지역비율(평균 29.78%)도 변수로 고려하였다.

이를 토대로 이 연구는 도시형생활주택이 공급된 도시와 비공급 도시 간 차이를 검증하고 이

〈표 1〉 유형별 도시형생활주택 인허가실적

구분	유형별(세대)			계
	원룸형	단지형다세대	기타	
서울	15,332	3,144	89	18,565
부산	11,269	557	162	11,988
대구	906	-	99	1,005
인천	3,399	1,449	229	5,077
광주	1,744	72	99	1,915
대전	2,627	-	24	2,651
울산	1,123	45	24	1,192
경기	16,122	905	317	17,344
강원	296	-	-	296
충북	1,571	327	177	2,075
충남	738	56	124	918
전북	526	52	40	618
전남	303	63	24	390
경북	246	68	96	410
경남	599	134	116	849
제주	3,447	360	505	4,312
합계	56,801	6,872	1,620	65,293

출처) 국토해양부(2011년 1월-11월 실적)

〈표 2〉 변수 및 기초통계 결과

구분	변수명	출처(년도)	최소값	최대값	평균	표준편차	
종속변수	원룸형공급(유=1,무=0)	각지자체(2010, 2011)	.00	1.00	.60	.49	
설 명 변 수	가구	1인 가구 비율(%)	통계청(2010)	14.20	39.60	26.42	5.58
		30~59세 가구비율(%)	"	33.66	82.79	58.97	12.82
		60세 이상 가구비율(%)	"	7.70	54.70	26.63	13.61
		임차가구 비율(%)	"	6.04	61.58	31.39	12.75
	주택	40㎡이하 주택비율(%)	"	3.19	25.21	9.17	3.65
		아파트비율(%)	"	.23	85.75	41.38	24.18
		천명당 주택수	"	197	534	358.75	79.10
	경제 산업	천명당사업체수 ^{주)}	"	39.80	456.50	73.48	39.41
		천명당고용자수 ^{주)}	"	160.17	2,763.36	343.27	226.97
	기 반 시 설	대학수	"	0	12	1.48	1.81
		십만명당 문화시설수	"	.70	81.28	7.91	8.89
		대중교통수단분담률(%)	"	3.86	43.06	18.29	8.10
		지하철 유무(유=1)	"	.00	1.00	.42	.49
		1인당 차량등록대수	"	.21	.58	.37	.06
	토지 이용	상업지역비율(%)	국토부(2010)	.00	44.22	2.96	5.02
주·상·공업지역비율(%)		"	.00	100.00	29.78	19.49	
인구	km ² 당 인구밀도	"	.22	26.79	4.72	5.38	
	인구수(만명)	통계청(2010)	7,737	1,054,053	208,655	204,284	

주) 천명당사업체수와 천명당고용자수가 1,000명 이상인 경우 해당 자치단체의 주민등록자보다 타 지역 거주민이 해당 지역에 더 많이 고용되어 있다는 것을 의미함

차이에 대한 공급결정요인을 파악하였다.

IV. 실증분석

1. 공급유무에 따른 도시공간특성 비교

도시형생활주택이 공급된 도시와 공급되지 않은 도시 간의 공간특성 차이를 t-검정을 이용해 검증한 결과 유의수준 5% 이내에서, 천명당사업체수와 40㎡이하 소형주택 비율을 제외한 모든 변수에 차이가 발생하는 것으로 나타났다. 이 결과는 도시형생활주택이 공급된 도시와 그렇지 못

한 도시 간 공간특성은 높은 대비성이 존재한다는 의미로 해석할 수 있다.

분석결과를 자세히 살펴보면 원룸형 도시형생활주택이 공급된 도시는 공급이 이루어지지 않은 도시에 비해 인구수나 인구밀도가 높고, 도시지역 중 상업지역이나 주·상·공업지역 비율이 높게 나타나 해당 도시가 밀도 높은 토지이용과 도시적 토지이용이 이루어지는 것을 알 수 있다. 또한 이러한 도시는 인구 대비 주택수가 부족하고, 아파트비율이 높으며, 1인가구 비율이 상대적으로 낮은 반면, 주택구입가능가구비율이나, 임차가구비율이 높게 나타나고 있다.

이 밖에도 도시형생활주택이 공급된 도시는

〈표 3〉 공급유무에 따른 도시공간특성 비교

구 분	공급지역			비공급지역			t
	N	평균	표준편차	N	평균	표준편차	
1인 가구 비율	137	24.03	4.93	93	29.95	4.53	-9.39***
30~59세 가구비율	137	65.94	8.38	93	48.70	11.23	13.31***
60세 이상 가구비율	137	18.73	7.74	93	38.26	11.96	-15.03***
임차가구 비율	137	38.48	8.86	93	20.94	10.17	13.87***
40m ² 이하 주택비율	137	9.39	4.09	93	8.85	2.89	1.16
아파트비율	137	54.76	17.82	93	21.67	18.08	13.70***
천명당 주택수	137	312,754	51.59	93	426.51	62.04	-15.11***
천명당사업체수	137	75.35	50.14	93	70.74	11.75	.87
천명당고용자수	137	370.74	277.12	93	302.79	109.21	2.25**
대학수	137	2.03	2.03	93	.68	1.00	5.96***
십만명당 문화시설수	137	5.22	8.32	93	11.87	8.23	-5.97***
대중교통수단분담률	137	22.80	6.20	93	11.65	5.62	14.17***
지하철 유무(유=1)	137	.56	.49	93	.19	.39	12.81***
1인당 차량등록대수	137	.36	.06	93	.40	.04	-5.35***
상업지역비율	137	3.65	6.36	93	1.96	1.17	2.53**
주·상·공업지역비율	137	34.85	22.38	93	22.30	10.52	5.04***
km ² 당 인구밀도	137	6.50	6.27	93	2.09	1.50	6.65***
인구수	137	30.23	21.09	93	7.07	7.63	10.14***

***유의수준 1%이내, ** 유의수준 5%이내

아파트와 같이 밀도가 높고 대규모의 주택공급이 이루어진 곳으로, 주택구입이 가능한 30~59세의 연령층 비율이 높지만, 인구대비 주택공급이 부족한 지역으로 볼 수 있다. 또한 임차가구비율이 높아 주거안정 필요성이 상대적으로 높은 곳이라고 할 수 있다. 이외 인구대비 종사자수, 대학수, 대중교통분담률 등도 도시형생활주택 공급이 이루어진 도시가 높은 것으로 나타났다.

하지만 일반 소형주택의 공급은 도시형생활주택이 공급된 도시와 공급되지 않은 도시 간 별 차이를 보이지 않는 것으로 나타나, 소형주택은 도시의 공간적 특성과는 관계없이 전 지역에 걸쳐 고르게 분포되고 있음을 보여주고 있다.

도시형생활주택이 공급된 도시와 그렇지 않은 도시 간 t-검정 결과를 종합하면, 첫 번째, 두 도시군의 소형주택공급 비율은 통계적인 차이를 발견할 수 없었지만, 기타 주택수요와 밀접한 도시

특성에는 유의미한 차이가 있으며, 두 번째, 도시형생활주택 공급이 이루어진 도시는 주택 공급이 부족하거나, 임차가구비율이 높으며, 밀도가 높은 구조적 특성을 가지고 있음을 알 수 있다.

2. 도시형생활주택 공급결정요인 분석

앞의 분석에서 사용한 도시의 공간특성변수들을 바탕으로 원룸형 도시형생활주택 공급결정에 중요하게 영향을 미치는 특성을 이항로지스틱회귀분석을 이용해 파악하였다.

이항로지스틱회귀분석은 종속변수의 범주가 명목척도이면서 확률선택적 유형($\beta_0 = 0, \beta_1 = 1$)을 가지게 되는 경우 사용하게 되는 분석방법이라고 할 수 있다. 이 경우 독립변수 X_i 가 있을 때 종속변수값이 0이 아닌 1이 되기 위한 확률(P_i)은 수식 (1)과 같은 누적확률 밀도함

수로 표현이 가능하며, 함수형태는 수식 (2)와 같은 비선형 형태의 회귀식으로 추정된다(서원석·안태선, 2010).

$$P_i = F(\beta_0 + \beta_1 X_i) \quad (1)$$

$$P_i = \frac{1}{1 + e^{-(\beta_0 + \beta_1 X_i)}} \quad (2)$$

여기서 β 값의 추정은 일반 회귀분석 추정방법인 최소자승법이 아닌 최대로그우도비(Maximum Likelihood Estimation; MLE)를 이용하게 되며, 추정식은 수식 (3)과 같이 표현할 수 있다(Cook et al., 2000).

$$\log[L((\beta_0, \beta_1); Data)] = \sum_{i=1}^n Y_i(\beta_0 + \beta_1 X_i) - \sum_{i=1}^n \log[1 + e^{(\beta_0 + \beta_1 X_i)}] \quad (3)$$

SPSS 18.0 통계패키지를 이용한 분석결과, x^2 값은 173.612이며 87.4% 정도가 정확하게 분류된 것으로 나타났고, Cox&Snell R^2 값은 0.530, Nagelkerke R^2 값은 0.715로 도시형생활주택 공급이 이루어진 도시와 그렇지 않은 도시 간 변동성을 약 72% 정도 설명하는 것으로 나타났다.

이 연구는 모든 독립변수를 분석모형에 투입한 후 회귀식에 유의적으로 기여하지 못한 변수를 순차적으로 제거한 후 최종적으로 종속변수를 유의하게 설명하는 변수를 선택하는 후진제거법(Backward Estimation)을 이용하였으며, 분석결과 최종적으로 8개의 변수들이 원룸형 도시형생활주택의 공급유무 결정에 중요한 영향을 미치는 도

시공간특성인 것으로 나타났다. 모형에 포함된 8개 변수는 1인가구비율, 40m²이하주택비율, 60세 이상 가구비율, 30~59세 가구비율, 천명당사업체수, 1인당차량등록대수, 대중교통수단분담률, 그리고 인구수로 최대 10%의 유의수준에서 통계적으로 유의미한 것으로 추정되었다.

각 변수가 1단위 증가할 때 종속변수의 참조값에 비해 해당 종속 변수를 선택할 확률을 의미하는 승산비(Odd Ratio)를 살펴보면, 40m²이하주택비율 1.253배, 대중교통수단분담률 1.102배, 인구수 1.052배, 천명당 사업체수 1.014배 등의 순으로 나타났다.

소형주택비율이 높을수록 원룸형 도시형생활주택이 공급될 가능성이 높다는 것은 해당지역의 주택시장이 소형주택에 대한 수요가 많이 존재한다는 의미로 해당 수요가 소형인 원룸형 도시형생활주택의 공급을 유인하고 있는 것으로 해석할 수 있다.

이 연구는 또한 도시형생활주택의 공급결정에 가구특성을 고려할 때 같은 생애주기 초기에 포함되어 있는 세대지만 대학생 등 소비중심계층보다는 경제·산업 부문에 종사하는 생산중심계층이 더 큰 영향을 미친다는 사실을 파악함으로써 최근 들어 대학을 중심으로 도시형생활주택을 장려하는 일련의 정책적 흐름을 생산집적지에도 적용할 필요가 있다는 결과를 보여주고 있다. 이외에도 인구가 많고 대중교통이 발달한 곳 또한 원룸형 도시형생활주택의 공급에 유리한 중요한 도시공간특성인 것으로 나타났다.

반면에 1인가구 비율(.675), 60세 이상 가구비율(.729), 30~59세 가구비율(.687), 1인당 차량등록대수(.000)는 승산비가 1미만으로 추정되어 도시형생활주택공급에 음(-)의 영향을 주는 것으로

(표 4) 도시공간특성 공급결정요인에 대한 이항로지스틱분석 결과

구분	변수명	B	S.E.	Wald	Sig.	Exp(B)
가구	1인가구비율	-.393	.115	11.803	.001	.675
	30~59세 가구비율	-.375	.122	9.416	.002	.687
	60세 이상 가구비율	-.316	.106	8.967	.003	.729
주택	40m ² 이하 주택비율	.226	.089	6.496	.011	1.253
경제산업	천명당사업체수	.014	.008	2.805	.094	1.014
기반시설	대중교통수단분담률	.097	.054	3.243	.072	1.102
	1인당 차량등록대수	-9.653	5.181	3.472	.062	.000
인구	인구수	.051	.028	3.248	.072	1.052
	상수항	39.658	12.328	10.349	.001	1.7E+17

N	x^2	-2LL	Cox& Snell R^2	Nagelkerke R^2	분류정확 %
230	173.612	136.767	.530	.715	87.4

나타났다.

일반적으로 1인가구는 다른 가구유형에 비해 개인의 선호와 여건에 따라서 탄력적으로 주거입지를 선택하는 특성과 주거이동성이 높기 때문에 직주근접 성향이나 대중교통 접근성을 중시하는 경향이 있다(Wulff, 2001; Levine, 1998). 또한 1인가구라해도 생애주기의 단계나, 소득, 직업 등 다양한 특성을 가지고 있는데, 우리나라의 경우 수도권이나 대도시권에서는 1인가구 중 30대 이하의 비중이 상대적으로 크게 나타나지만, 지방이나 중소도시의 경우 60세 이상의 고령층의 비중이 크게 나타나고 있다(김리영·노희순, 2011; 변미리, 2011).

이 연구에서 원룸형 도시형생활주택 공급이 이루어지지 않은 도시의 1인 가구 비율이 통계적으로 높게 나타났다는 점은 1인가구의 비중과 같은 일반적 특성보다는 수요층이 될 수 있는 특정한 가구를 대상으로 주택공급이 이루어진 것으로 볼 수 있다. 이와 관련해 이 연구에서 주택구입 가능 가구비율인 30세부터 59세까지의 비율이나 노인가구비율이 도시형생활주택 공급에 음(-)의 영향을 미치고 있다는 결과가 나타난 것은 음(-)의 영향을 미치고 있는 30-50세나 60대 이상의

연령층이 아닌 독립적인 가구구성 초기의 젊은 소형가구(특히 경제활동을 하는 가구)가 도시형 생활주택의 주요 공급대상이 된다는 사실을 보여 주고 있다.

또한 1인당 등록차량대수가 도시형생활주택 공급에 음(-)의 영향을 미치는 주된 이유로 도시형생활주택이 공급된 도시들이 상대적으로 승용차에 대한 이용필요성이 낮은 도시에서 공급되고 있을 가능성이 큰 것으로 예상해볼 수 있다.

이 같은 분석결과는 원룸형 도시형생활주택은 소형주택비율이 높고, 대중교통이 발달하거나 이용이 용이한 대도시에서 주로 공급이 이루어 질 것으로 예상할 수 있으며, 대학교가 존재해 학생 수가 많은 곳 보다는 사업체가 많이 위치해 있어 직장인에 대한 주택수요가 높은 곳, 특히 생애주기 초기의 젊은 소형가구 직장인들이 많은 지역이 공급이 유리할 수 있다는 근거를 제시해주고 있다.

V. 결론

이 연구는 원룸형 주택을 중심으로 도시형생

할주택이 공급된 도시와 공급되지 않은 도시의 공간특성에 차이가 있는지를 다양한 계량분석 방법을 이용해 살펴보았는데, 그 결과를 종합적으로 요약해 보면 다음과 같다.

첫 번째, 도시형생활주택이 공급된 도시와 그렇지 않은 도시의 공간특성은 가구, 주택, 경제산업, 기반시설, 토지이용, 그리고 인구측면에서 비교적 뚜렷한 차이가 있는 것으로 나타났다.

두 번째, 원룸형 도시형생활주택 공급에 영향을 미치는 요인은 가구특성보다는 주택, 경제산업, 그리고 기반시설의 특성 때문인 것으로 나타났다.

세 번째, 원룸형 도시형생활주택의 중요한 공급원은 생애주기 초기 경제활동을 영위하는 젊은 소형가구가 될 수 있어 고령층 1인(소형)가구에 대한 도시형생활주택의 유용성은 상대적으로 낮을 수 있음을 보여주고 있다.

네 번째, 1인당 등록차량대수가 낮고 대중교통 수단 분담률이 높은 지역일수록 도시형생활주택 공급 확률이 높다는 점에서 완화된 주차기준이 주거환경에 미칠 수 있는 악영향은 그리 높지 않을 개연성이 있는 것으로 나타났다. 그러나 이 연구가 도시전체의 특성값으로 분석이 이루어졌기 때문에 해당 부지인근의 상황에 대한 고려가 제한적이라는 점을 유의할 필요가 있으며, 또한 이 연구가 원룸형 주택에 한정해 분석을 했기 때문에 단지형다세대 등 기타 유형의 도시형생활주택과는 다른 상황에 처해있을 가능성이 있으므로 판단된다. 따라서 주차장완화와 주거환경 문제는 향후 좀 더 미시적인 차원의 연구가 필요할 것이다.

도시 간 비교분석 결과가 시사하는 바는 궁극적으로 소규모 주택에 대한 정책은 도시별로 차

별적이어야 함을 의미한다. 다시 말하자면, 주택의 수요와 공급은 해당 도시의 인구나 가구특성 뿐 아니라 경제적 특성 등 다양한 공간특성을 고려한 정책 수립 및 집행이 요구된다는 뜻이다.

물론, 주택정책의 전체적인 관점에서 중앙정부 는 주택정책 컨트롤타워의 기능을 통해 해당 도시의 주택정책의 수행 점검, 도시 간에 발생하는 문제에 대한 조정 등의 역할은 필수적이다. 그렇지만, 도시 또는 지역별 특징에 부합하는 주택정책이 수립되기 위해서는 해당 도시의 실정을 잘 알고 있는 지방정부의 선택과 결정이 유연하고 신속할 필요가 있으며, 해당지자체가 주택문제에 적극적인 주택정책 권한을 가질 수 있도록 조정이 필요하다.

마지막으로 이 연구는 다음과 같은 한계점 및 향후 연구방향을 제시하고자 한다. 먼저 부지 또는 지구단위의 연구자료를 확보하기가 현실적으로 불가능했기 때문에 미시적인 분석이 어려웠다는 점을 들 수 있다. 따라서 향후 관련연구는 도시단위가 아닌 지구 또는 부지단위의 연구가 진행될 필요가 있다.

마지막으로 이 연구에서 사용한 물리적 변수 이외에 다양한 사회문화적 변수를 사용해 도시형 생활주택 공급에 영향을 미치는 사회문화적 효과도 함께 파악할 필요가 있다고 판단된다.

논문접수일 : 2012년 9월 17일

논문심사일 : 2012년 10월 2일

게재확정일 : 2012년 11월 15일

참고문헌

1. 강병기·윤창근, “도시형 생활주택제도 개선에 관한 연구 : 원룸형주택의 건축기준을 중심으로”, 「부동산중개학회지」 1집, 한국부동산중개학회, 2010, pp. 33-54
2. 강정욱·김기호, 소형 도시형생활주택 공급에 관한 연구: 저소득층을 위한 원룸형 도시형생활주택 공급 가능성을 중심으로, 한국도시설계학회 추계학술발표대회, 2009
3. 김리영·노희순, 「1~2인가구의 주거선호를 고려한 주택공급 방안」, 주택산업연구원, 2011
4. 김현재, “서울시 아파트 매매 및 전세가격 결정요인 분석”, 「부동산학보」 21집, 한국부동산학회, 2003, pp. 98-121
5. 류삼열·진미윤, “인구규모에 따른 주택공급여건 분석”, 「부동산학연구」 4집, 한국부동산분석학회, 1998, pp. 183-201
6. 변미리, “1인가구 증가와 도시정책 수요”, 「도시문제」 제46권 510호, POBA 행정공제회, 2011, pp. 34-39
7. 서민호·김세용, “도시형태 계획요소와 통행형태 특성요소간 연관성 분석-도시규모·입지에 따른 녹색도시 계획정책을 중심으로”, 「국토계획」 제46권 제4호, 대한국토도시계획학회, 2011, pp. 223-244
8. 서원석·안태선, “신도시 인접개발 유형에 따른 주거환경 특성 분석”, 「국토연구」 67권, 국토연구원, 2010, pp. 25-40
9. 신상영, “1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구”, 「국토계획」 제45권 4호, 대한국토도시계획학회, 2010, pp. 81-95
10. 유해연·심우갑, “도시형 생활주택의 계획특성 연구 : 단지형 다세대주택 사례를 중심으로”, 「대한건축학회지」 제26권 5호, 대한건축학회, 2010, pp. 113-120
11. 정성훈·김혜원·전광섭, “도시형 생활주택 경제성효과에 따른 문제점 분석”, 「부동산학보」 42집, 한국부동산학회, 2010, pp. 89-99
12. 정주희·김호철, “경기도 지역별 특성이 택지개발지구의 주택가격에 미친 영향 분석”, 「주택연구」 제18권 2호, 한국주택학회, 2010, pp. 29-52
13. 진미윤·허재완, “수도권 주택시장의 수급불균형 특성 분석”, 「국토계획」 제44권 7호, 대한국토도시계획학회, 2009, pp. 123-136
14. 최병진·권기홍, “안정적인 서민주택 공급을 위한 도시형 생활주택 활성화 방안”, 「서울터전:시정연구논총」 16권, 서울특별시, 2010, pp. 570-590
15. 최열·문설희·임하경, “도시특성 요소가 대기오염에 미치는 영향에 관한 연구”, 「국토계획」 제42권 3호, 대한국토도시계획학회, 2007, pp. 191-202
16. 최현일·조광행, “도시형 생활주택의 활성화 방안에 관한 연구”, 「국가정책연구」 제25권 1호, 중앙대학교 국가정책연구소, 2011, pp. 5-26
17. 허세림·곽승준, “헤도닉가격기법을 이용한 주택특성의 잠재가격 추정”, 「주택연구」 제2권 2호, 한국주택학회, 1994, pp. 27-42
18. 허재완, 「도시경제론」, 법문사, 1997
19. Cook, D. et al., “Binary Response and Logistic Regression Analysis”, Iowa State University, 2000
20. Levine, J., “Rethinking Accessibility and

Jobs-Housing Balance,” *Journal of American Planning Association*, Vol.64 No.2, 1998, pp. 367-390

21. Wulff, M., “Growth and Change in One Person Households: Implications for the Housing Market,” *Urban Policy and Research*, Vol.19 No.4, 2001, pp. 467-489