

도시형 생활주택 선호 요인 분석: 서울시를 중심으로

Analysis of Preference Factors for Urban Living Housing:Focused on Seoul

류창화* · 이춘원**

Ryu, Chang Wha · Lee Choon Won

Abstract

This study analyzed the factors of preference for urban living housing, which emerged as a major source of small-scale housing. As a result of the analysis, the residential environment factors preferred by the surveyors required strengthening of housing-related standards and regulations. It also pointed out the need to expand all regulations to the level of multi-family housing for the convenience of housing, and to strengthen related standards and regulations to improve public welfare facilities. Based on this, four improvements are presented based on the survey results to improve the residential environment. First, it is proposed to strengthen all regulations to the level of apartments, emphasize the need to strengthen related standards and regulations to improve the surrounding environment, and protect the safety of residents from living disasters. Second, respondents are very interested in the cost burden of housing costs. In order to improve the residential environment, it is proposed to strengthen all regulations to the level of apartment houses. Third, the opinions of the surveyors, such as the expertise of the management company, place a high weight on convenience facilities. In order to improve this, it is suggested that a consultative body is needed in which all stakeholders participate and communicate. Fourth, it is suggested that a communication consultative body in which both the housing business operator and the relevant housing user participate is necessary, not a unilateral decision, in determining all costs. The difference in significance according to the relationship between these variables was confirmed, and it can be seen that the four preference factors presented above are significant in the statistical results.

주 제 어: 도시형생활주택, 선호요인, 협의체, 공용시설, 주거환경

Keyword: Urban Living Housing, Preference Factors, Consultative Group, Public Facilities, Residential Environment

* 광운대학교 대학원 박사과정(주저자: kevinchangryu@gmail.com)

** 광운대학교 교수(교신저자: lcw@kw.ac.kr)

I. 서론

1. 연구의 배경

가족 구성단위 축소는 가구 수의 증가 및 소형주택의 수요와 공급 요구를 증대시켰다. 최근 가구 구조변화에 따라 부부와 자녀 위주의 가구 구조로 1인 또는 2인 가구로 재편되고 있다.¹⁾ 우리 주위의 생활환경 변화에 따라 소규모 가족화가 진행되고 가족 구성원이 1인, 2인 가구의 급격한 증가는 현재 진행형이다. 또한, 우리나라 인구구조는 급속히 노령화되어 이를 피할 수가 없으며, 향후 1인, 2인 가구 비중이 급속히 증가할 것으로 예상된다.²⁾

서울에 거주하는 인구가 2010년 10,312,545명이며, 2016년 5월 기준으로 9,805,506명 감소했다. 하지만, 가구 수는 2010년 3,504,297가구에서 2016년 3,784,705가구로 증가하였다. 이러한 증가는 2035년 4,112,604가구로 증가할 것으로 예상되며³⁾ '표준 가구'의 기준이었던 4인 가구는 올해 17.5%에서 계속 줄어 2045년에는 7.4%가 된다. 이에 따른 평균 가구원 수도 현재 2.53명에서 2045년 2.1명으로 줄어든다.⁴⁾ 따라서 서울시의 주택 부족 문제는 지속될 것으로 예상된다. 이런 현실을 인정한 정부가 2009년 5월 도시형생활주택을 도입했다. 그리고 「주택법 시행령」과 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 개정해 급증하는 1인, 2인 가구의 주거 안정과 도심지에서 저렴하고 부담 가능한 소형주택이 공급되도록 기존 주택건설기준과 공급 절차 등 규제 완화를 추진하고자 본 제도를 도입하게 되었다.⁵⁾

현재 위에서 열거한 사유로 1인, 2인 가구의 주요 주거 수단인 소규모 주택이 주거 시장에서 점유하는 비중 또한 지속해 상승해가고 있다. 정부는 인구 고령화와 세대 구조 변화에 따라 소규모 주택 공급을 계속 할 계획이며, 이를 위해 도시형 생활주택에 다양한 세제와 법적 규제의 완화를 시행하고 있다. 그런데 소규모 주택은 일반 공동주택과 달라 주요 수요층과 요구하는 기능이 서로 다르므로, 사업 성패를 결정하는 여러 가지 요인에 대해 사전 분석과 개선하는 것이 필요하다.

2. 연구의 목적

본 연구의 목적은 주택 공급이 원활하지 못하고 가격이 급격히 상승하는 가운데 도시의 1~2인 가구 및 서민의 주거 안정 목표로 도시형생활주택제도를 도입하였고, 소규모 주택의 주요 공급처로

1) 박미선·이재춘·김근용·이윤상·천현숙, 2017. " 1인 가구 증가에 따른 주택정책 대응 방안 연구", 서울: 국토연구원.

2) 오영순, 2019. " 도시형 생활주택 거주자 주거 만족도 실증 분석", 「대한부동산학회」, 37(2): 194.

3) 신명철·이재수, 2018. " 서울시 저층 주거지의 소규모개발 특성과 주거환경의 특성연구", 서울: 서울 도시연구.

4) https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/09/13/2017091300059.html / 조선비즈

5) 조복원, 2018. " 도시형생활주택의 주거환경 개선방안에 관한 연구 ", 명지대학교 부동산대학원 석사학위논문.

부상한 도시형 생활주택의 선호 요인을 분석하고 도시형 생활주택의 선호도를 높이는 것을 목적으로 한다.

본 연구의 공간적 범위는 서울시를 중심으로 하며 시간적 범위는 제도의 도입 시기인 2009년 5월부터 현재까지 시간적 범위로 정하였다. 본 연구의 방법은 제안된 목적을 효과적으로 달성코자 도시형 생활주택과 관련한 선행연구 검토와 법·제도적 측면에서 해당 문헌 조사 및 검토한 내용을 기초로 하였다. 결과 도출을 위해 실증분석을 병행하였으며, 실증분석을 위한 설문은 서울시의 도시형 생활주택 거주자들을 대상으로 350명을 설문조사를 실시하였으며, 통계에 사용된 설문은 불성실한 답변 등 24부를 제외한 326부를 대상으로 연구를 진행하였다. 설문 기간은 2022년 6월에서 9월까지 총 3개월 동안 자기 기재 방법으로 진행하였다. 통계분석에 사용된 도구는 SPSS 12.0 통계 프로그램을 사용하였으며, 탐색적 요인분석과 상관관계 분석을 하였다. 최종적으로 결론을 제시하기 위해 다중 회귀분석을 실시하고 도시형 생활주택 선호 요인 분석에 미치는 영향을 검증하였다.

II. 이론고찰

1. 개념 및 내용

1) 개념

도시형 생활주택은 대도시에서 급증하는 1인 및 2인 가구 주거 안정과 값싼 소형주택공급을 위해 2009년 5월 주택법으로 최초로 도입되었다. 제도의 활성화를 위해 경제적 인센티브가 지원되었다. 도시형 생활주택의 종류는 단지형의 연립주택, 단지형의 다세대주택, 원룸형 주택으로 분류한다. 단지의 규모는 300세대 미만까지 허용한다. 주택법에서 규정한 주민공동시설과 주차대수, 일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정 등을 완화하였다.⁶⁾

2) 내용

서울시 도시형 생활주택 인허가 건수는 여러 가지 시설기준 완화와 금리의 저리 용자 지원으로 단시간에 공급이 급증하였다. 인허가 세대수 규모가 2009년에 823세대, 2010년에 7,425세대, 2011년에 27,610세대, 2012년에 36,510세대로 급격히 증가하였다. 2012년 12월 말 서울시의 도시형 생활주택이 3,336건, 71,790세대가 인허가 되었다. 사용승인 건수가 1,771건(53.1%), 34,411세대(47.9%)로 국민주택기금의 저리 용자 지원 시행된 2011년 2월 이후로 급증하여 원룸형은 저리 용자 지원이 종료되기 전 2012년에 가장 많은 인허가 건수가 기록되었다.⁷⁾ 도시형 생활주택은 크기별로 분류되며, 첫째, 단지형 연립주택, 둘째, 단지형 다세대주택, 셋째, 원룸형의 세 가지 종류가 있다. 주택의 규모는 국민주택

6) 신명철·이재수, 2018. “서울시 저층 주거지의 소규모 개발 특성과 주거환경 특성 연구”, 서울: 서울 도시연구.

7) 이재수, 2013. “서울시 도시형 생활주택 공급실태와 개선방안”, 서울: 서울연구원.

규모 85㎡ 미만이며, 세대수 30세대 미만으로 구성된다. 2009년 2월 개정된 주택법에 근거하며 같은 해 5월부터 시행되었다. 급격히 진행되는 고령화 영향으로 증가하는 1인, 2인 가구와 서민의 주거 안정을 위해 필요한 곳에 신속하고 저렴하게 주택공급을 할 수 있도록 하였다. 또한, 각종 주택건설 기준과 부대시설 등 설치 기준을 완화하거나 적용에서 제외해주는 등 주택의 공급을 짧은 기간에 대량으로 공급할 수 있도록 제반 법적 기준을 완화 시켜주었다. 아래 그림 1. 은 도시형생활주택 허가 현황(2009~2017년)이다.

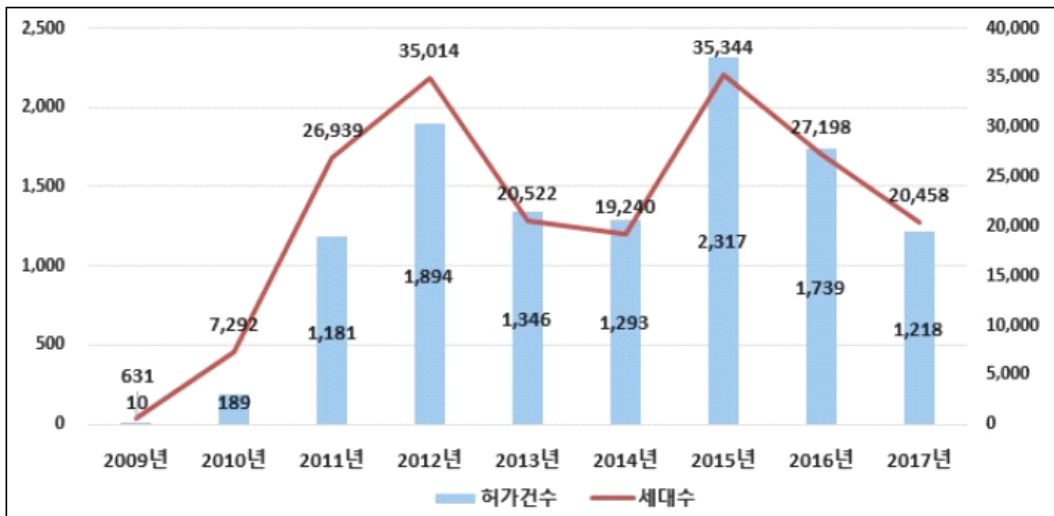


그림 1. 도시형생활주택 허가 현황(2009~2017년)

출처 : 서울시 도시형생활주택 밀집지역의 주거만족도 영향 요인 비교 연구(2019).

도시형 생활주택 적용 대상 지역이 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'이 규정한 도시지역에서 건축할 수 있다. 도시기반시설이 부족하거나 난개발이 예측되는 비 도시지역은 적용을 제외했으며, 가구당 면적은 주거 전용면적 85㎡ 이하의 국민주택 규모이며, 세대수는 30세대 미만이다. 세부 규정은 '주택공급에 관한 규칙'에 규정하였으며, 입주자 모집 시기, 모집 승인 신청 및 승인, 그리고 모집 공고와 공고 내용 및 공급 계약의 내용 등 일정 부분 규정만 적용되고, 입주자저축 및 주택청약 자격, 세대첨 제한 등 규정은 적용받지 않는다.⁸⁾

단지형 연립주택은 세대당 주거 전용면적 85㎡ 이하의 주거 형태이다. 주거 층은 4층 이하이고 연면적은 660㎡ 이하로 건축하며, 건축위원회의 심의를 받아 1개 층 추가하여 5층까지 건축할 수 있으며, 건축물의 용도는 연립주택으로 분류한다.

단지형 다세대주택의 경우 세대당 주거 전용면적 85㎡ 이하의 주거 형태이며, 주거 층은 4층 이하이고 연면적은 660㎡ 이하로 건축하며, 건축위원회의 심의를 받아 1개 층 추가하여 5층까지 건축할

8) 국토교통부, 2013. 도시형 생활주택 상담업무 매뉴얼, 서울: 국토교통부

수 있으며, 건축물의 용도는 다세대주택으로 분류한다.

원룸형의 경우 세대당 주거 전용면적이 14㎡ 이상 50㎡ 이하의 주거 형태이다. 세대별로 독립된 주거가 가능토록 욕실과 부엌을 설치하며, 욕실을 제외한 나머지 부분을 하나의 공간으로 구성하여야 한다. 세대를 지하층에 설치하는 것은 금지한다. 아래 그림 2. 는 사업계획승인 대상 공동주택과 도시형 생활주택 비교를 보여준다.

주택유형		건축법상 용도	예시
원룸형	<ul style="list-style-type: none"> • 세대당 주거전용면적 12~50㎡ • 세대별 독립된 주거 가능 : 욕실 및 부엌 배치, 욕실과 보일러실 제외 하나의 공간으로 구성 • 단, 전용면적 30㎡ 이상은 2개 공간으로 구성 가능 • 각 세대는 지하층에 설치 불가 	아파트 다세대주택 연립주택	<p>The diagram shows a floor plan for a studio apartment with a living area, kitchen, and bathroom. To the right is a photograph of a modern studio apartment interior.</p>
단지형 다세대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 세대당 주거전용면적 : 85㎡ 이하 • 다세대주택 (주거층 4개층 이하, 연면적 660㎡이하) * 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가 가능 	다세대주택	<p>The diagram shows a cross-section of a multi-story apartment building with a parking garage below. To the right is a photograph of an apartment interior.</p>
단지형 연립주택	<ul style="list-style-type: none"> • 세대당 주거전용면적 : 85㎡ 이하 • 연립주택 (주거층 4개층 이하, 연면적 660㎡ 초과) * 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가 가능 	연립주택	<p>The diagram shows a cross-section of a row of apartment buildings with a parking area. To the right is an aerial photograph of a large residential complex.</p>

그림 2. 사업계획승인 대상 공동주택과 도시형 생활주택 비교

출처 : 도시형생활주택 개념 및 유형(서울시홈페이지)

서울의 가구당 평균 가구원 수는 1970년에는 4.95명으로 5명에 가까웠으나 1990년대 들어 4명 이하, 2005년 이후 3명 이하로 점점 감소하는 모습을 보이고 있다. 2020년 서울의 평균 가구원 수는 2.29명으로 1970년 대비 절반 이하로 떨어졌다. 서울시의 주택 수는 1970년 58만 4천 호, 1990년 143만 1천 호, 2020년 291만 9천 호를 기록하며 꾸준히 증가하였다. 1990년대 초반에는 정부의 주택 200만 호 건설계획에 따라 거의 매년 10만 호 이상의 주택이 공급되었고, 2000년대 이후에는 1970~80년대 아파트들이 재개발, 재건축을 하면서 주택 공급량이 증가하였다. 서울의 주택 유형은 지난 50년간 현저하게 바뀌었다. 1975년 서울의 주택 가운데 83%는 단독주택이었으며, 아파트는 8% 정도 수준이었다. 그러나 이후 강남 개발로 아파트 신축이 늘어나는 반면, 단독주택은 허물고 연립이나 다세대주택으로 다시 지어지면서 그 비중이 감소하였다. 2020년에는 아파트가 59% 로 서울의 대표적인 주거 형태가 되었으며, 이어 다세대주택이 26.1%, 단독주택이 10.4%, 연립주택이 3.6% 를 차지하였다.⁹⁾ 서울의

가구당 평균 가구원 수는 1970년에는 4.95명으로 5명에 가까웠으나 1990년대 들어 4명 이하, 2005년 이후 3명 이하로 점점 감소하는 모습을 보인다. 2020년 서울의 평균 가구원 수는 2.29 명으로 1970년대비 절반 이하로 떨어졌다. 서울은 경기, 인천에 비해 1인 가구의 비율이 높게 나타나고 있음을 확인할 수 있다(서울 34.9%, 경기 27.6%, 인천 28.3%). 대체적으로 2인가구, 3인가구의 비율은 서울, 인천, 경기에서 모두 비슷한 반면 4인 이상 가구의 비율은 서울이 19.2%로 다른 수도권(경기 24%, 인천 22.1%)보다 낮게 나타났다.¹⁰⁾ 아래 그림 3. 은 가구원 수별 가구수 변화(1975-2020) 를 보여준다.

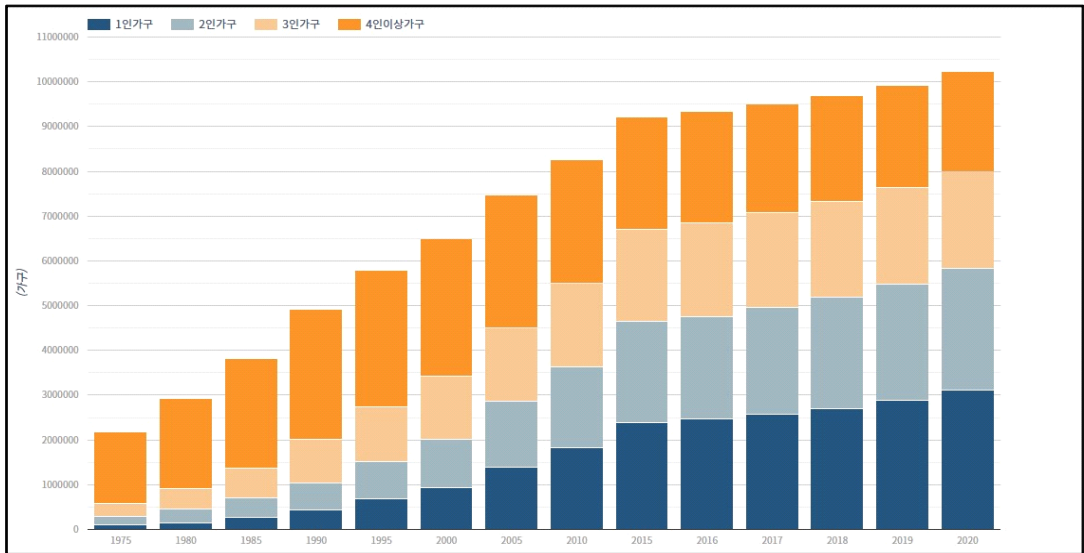


그림 3. 가구원 수별 가구 수 변화(1975-2020)

출처 : 서울연구데이터서비스(2021.12.03.)

도시형 생활주택 30세대 이상 주택건설사업을 하기 위해서는 해당 지역의 특별시장과 광역시장 및 특별자치도지사 또는 시장 및 군수에게 사업계획을 승인받아야 하며, 자본금 3억 원(개인은 6억 원) 이상이며 건축 분야 기술자 1인 이상이고 사무실 면적 33㎡ 이상으로 요건을 갖추어서 주택건설사업자로 등록하여야 한다. 더불어 건축물 용도는 공동주택(아파트와 연립주택 및 다세대주택)에 해당하지만, 주택법에서 정한 감리 대상에서 제외되며 분양가 상한제도 적용받지 않는다. 어린이놀이터 및 관리사무소 등 부대시설과 복리시설 및 외부 소음과 배치, 조경 등 건설기준을 적용받지 않는다. 하나의 건축물에서는 도시형 생활주택 그 밖의 주택을 같이 건축할 수 없다, 또한, 단지형 연립주택 및 단지형 다세대주택 또는 원룸형 주택을 모두 건축할 수 없다. 다만, 원룸형 주택 이외의 주택 1세대를 같이 건축하는

9) <https://data.si.re.kr/data/%EB%8D%B0%EC%9D%B4%ED%84%B0%EB%A1%9C-%EB%B3%B8-%EC%84%9C%EC%9A%B8-2020/65169>
/ 서울연구원

10) <https://data.si.re.kr/data/%EB%8D%B0%EC%9D%B4%ED%84%B0%EB%A1%9C-%EB%B3%B8-%EC%84%9C%EC%9A%B8-2020/65172>
/ 서울연구원

경우 준주거지역 혹은 상업지역에서 원룸형 주택 및 도시형 생활주택 외 주택을 같이 건축하는 경우에는 가능하다.¹¹⁾

2. 선행연구 고찰

본 연구는 연구의 차별성과 도시형 생활주택 선호 요인에 영향을 미치는 변수를 파악하기 위해 도시형 생활주택 관련 연구와 거주자의 도시형 생활주택 선호 요인 관련 연구를 고찰하였다.

조진우(2010)¹²⁾는 “도시형생활주택 선호 속성에 관한 연구”를 설문문을 통해 서울 시내 강남 3개 구에서 근무하는 직장인과 직업교육원 및 자영업자들을 대상으로 그들의 성별, 연령대별로 조사대상자를 정하여 인구 사회적, 경제적 특이성이 도시형 생활주택의 선호도에 대해서 설문조사를 통한 입주의향도를 분석하였다. 그 결과, 인구, 사회적, 경제적 특이성이 도시형 생활주택의 선호도에 주는 영향은 분석한 결과 성별, 연령, 결혼 여부와 월 소득액, 보유재산액에 따라 입주의향에 영향을 미치는 것으로 나타났다고 하였으며, 강정욱(2010)¹³⁾ “도시형 생활주택 공급 활성화를 위한 정책개선방안 연구”는 서울 도심에서 공급되는 오피스텔은 서울시에 거주하는 1인 가구 중 상위 10%만 거주할 수 있는 임대료 구조를 가지고 있으며 원룸형의 도시형 생활주택은 가구당 면적 제한(12㎡~50㎡)이 현재 공급되고 있는 고급형 1인 거주인 오피스텔 면적과 큰 차이가 없다. 원룸형의 도시형 생활주택이 20㎡~50㎡로 공급되면, 저소득층을 위한 소형 주택의 공급이라는 정책목표가 달성되기 어려울 것이라고 하였다. 김성재(2013)¹⁴⁾의 “도시형생활주택의 활성화 방안에 대한 연구”는 제도적 측면에서는 기존의 준주택 제도와 형평성을 고려하여 새로운 기준을 마련하고 동시에 유사한 제도를 하나로 통합할 필요가 있다. 제도적 연계 방안으로 주거복지 프로그램과 연결하여 공급 방식을 수정할 필요가 있다. 즉, 일부에서 검토하고 있는 현물 바우처 방식을 공급 방식의 하나로 검토할 수 있다. 또한, 도시형 생활주택의 임대가 일본의 정기 차가권 제도를 연구하여 공급과잉 시기와 수급 불일치에 대비하여 이에 따른 문제를 해소하기 위해서는 임대관리에 대한 운영방식도 새롭게 제안되어야 한다고 하였다. 박수진(2011)¹⁵⁾의 “도시형생활주택 사업 타당성 분석에 관한 연구”는 도시형 생활주택의 사업성에 영향을 미치는 요인을 파악하고 서울시 일반 사업지역에서 원룸형 도시형 생활주택과 주택 이외의 시설로 구성된 복합개발대상지를 선정하여 분양사례는 실증연구를 하였다. 또한 그 결과를 바탕으로 기준개요를 작성하고 사업 타당성 분석을 하였다. 더불어 도시형생활주택사업 시행 시 이에 대해 검토해야 한다고 하였다. 주정호(2010)¹⁶⁾ “수요자유형별 특성에 맞는 도시형 생활주택 개발계획에 관한 연구”는 사회인구학적인 분류를 바탕으로 이를 조사하여 실내 수납공간 개선사항과 선호도를 알 수 있으며, 향후

11) 이재수·이동훈, 2012. 서울시 도시형 생활주택 실태분석과 정책대안 연구, 서울: 서울연구원.

12) 조진우, 2010. “도시형생활주택의 선호 속성에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문.

13) 강정욱, 2010. “도시형생활주택 공급 활성화를 위한 정책개선방안 연구”, 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문.

14) 김성재, 2013. “도시형생활주택의 활성화 방안에 대한 연구”, 호서대학교 벤처전문 대학원 박사학위 논문.

15) 박수진, 2011. “도시형생활주택 사업 타당성 분석에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문.

16) 주정호, 2010. “수요자유형별 특성에 맞는 도시형 생활주택 개발계획에 관한 연구”, 연세대학교 대학원 석사학위 논문.

최저가 비용으로 도시의 거주지를 계획할 때 최소한의 수납공간을 갖추어야 할 때 적용해 볼 수 있을 것이다. 이와 더불어 실내 부족한 수납공간을 실외 수납으로 대처하는 방안을 모색해 보았다. 이러한 점에는 ‘정주형’ 및 ‘이주형’에 속하는 수요자 모두가 찬성의 입장을 보였다. 추가 비용적인 점도 긍정적으로 나타났다고 하였다.

3. 연구의 차별성

도시형 생활주택에 관한 선행연구를 살펴보면 건폐율 및 연면적 완화, 사업 승인 기간의 단축과 세대 수 제한의 폐지, 주차장 규정 완화, 세금 감면 및 국민주택기금 지원 확대 방안 등을 주로 연구하여 공급자 측면에서만 도시형 생활주택 활성화 방안에 대해 연구하였으며 거주자 측면의 주거 선호 요인에 관한 연구는 찾기 어려운 실정이다,

본 연구에서는 도시형 생활주택 선호요인을 구조물 내부, 공용복리 시설, 주변 환경, 관리, 비용 부담의 5개 유형으로 구분하여 거주자의 선호요인을 설문하고 이를 분석하였다. 도시형 생활주택에서는 일반 공동주택과 달리 1인 및 2인 등 소수의 가족 또는 1인 주거 공간이다. 이들 주택에 대한 주요 소비층이 요구하는 구조는 일반 공동주택과 상이하다. 따라서, 사업의 성패를 결정하는 다양한 요소들을 사전에 분석하고 개선할 것을 제안하였다.

Ⅲ. 실증분석

1. 분석의 틀

본 연구를 진행하는 데 있어 자료는 다음과 같이 통계처리 과정을 거쳤다.

1) 조사대상자의 일반적 특성 및 거주 특성 등을 알아보기 위해 빈도분석(Frequency Analysis)을 하였다.

2) 도시형 생활주택 선호 요인 분석의 중요도에 대한 문항들의 타당도 검증을 위하여 탐색적 요인분석을 진행하였으며, 신뢰도는 Cronbach 's α의 계수로 판정하였다.

3) 설문 대상자의 일반적 특성 및 거주 특성, 노후생활, 노후 주거환경, 정책 평가, 활성화의 변화를 알아보기 위해 상관관계 분석을 실시하였다.

4) 도시형 생활주택 선호 요인 분석의 중요도가 향후 활성화에 미치는 영향을 판별하기 위하여 다중 회귀분석을 실시하였다.

본 연구에서 진행한 실증분석은 전체 유의수준 5%에서 검증하였다. 설문의 통계처리는 SPSS 12.0 프로그램을 이용하여 분석하였다.

2. 조사대상의 일반적 특성 및 분석

조사대상자의 일반적인 특성을 살펴본 결과 아래 <표 1>과 같다.

성별은 ‘남자’가 43.3%, ‘여자’가 56.7%이었으며, 연령분포는 ‘30대’가 36.5%, ‘20대’가 33.7%, ‘40대’가 19.3%, ‘50대’가 5.8%, ‘60대 이상’이 4.6% 순으로 나타났다. 직업은 ‘회사원/근로자’가 57.4%로 가장 많았다. ‘자영업’은 19.6%, ‘학생’ 12.6%, ‘무직’ 7.4% ‘전문직’은 3.1% 순이었다. 전체 가구원 수는 ‘1인 47.2%, ‘2인’ 31.9%, ‘3인’ 13.8%, ‘4인’ 7.1% 순이었다. 가구 구성은 ‘본인(단독)’ 46.8%, ‘부모+자녀’가 22.1%, ‘부부’ 14.7%, ‘형제, 자매’ 9.8%, ‘지인’ 6.1% 순이었다. 조사지역에서 조사 대상자의 특성을 살펴보면 대체로 평범한 서울의 지역성을 알 수 있다.

따라서 본 논문 통계 결과에 대한 신뢰도는 서울을 대표할 수 있다고 판단된다.

표 1. 조사대상자의 일반적인 특성

구 분		빈도(명)	비율(%)
성별	남 성	141	43.3
	여 성	185	56.7
연령	20 대	110	33.7
	30 대	119	36.5
	40 대	63	19.3
	50 대	19	5.8
	60 대 이상	15	4.6
	회사원/근로자	187	57.4
직업	전 문 직	10	3.1
	자 영 업	64	19.6
	학 생	41	12.6
	무 직	24	7.4
	1 인	154	47.2
가구원수	2 인	104	31.9
	3 인	45	13.8
	4 인	23	7.1
	본인(단독)	154	46.8
가구구성	부 부	48	14.7
	부모+자녀	72	22.1
	형제, 자매	32	9.8
	지 인	20	6.1
	합계	326	100.0

1). 상관관계 분석

도시형 생활주택 선호 요인의 상관관계를 살펴본 결과 아래 <표 2>와 같다.

도시형 생활주택 선호 요인의 중요도는 구조물 내부, 공용복리 시설, 주변 환경, 관리, 비용 부담에서 유의미한 상관관계가 있다. 상관관계는 변수 간의 관계를 말하며, 두 개 이상의 변수에 있어서 한 변수가 변화함에 따라 다른 변수가 어떻게 변화하는지 등을 상관관계라 한다.

표 2. 도시형 생활주택 선호 요인의 상관관계

구분	평균	표준편차	도시형 생활주택 선호 요인				
			구조물내부	공용복리시설	주변환경	관리	비용부담
구조물내부	2.69	.668	1				
공용복리시설	2.92	.608	.242**	1			
주변환경	2.59	.656	.315**	.291**	1		
관리	2.23	.504	.240**	.273**	.409**	1	
비용부담	2.58	.617	.356**	.092	.412**	.227**	1

** 상관계수는 0.01 수준(양쪽)에서 유의합니다.

2) 탐색적 요인 분석

도시형 생활주택 선호 요인의 요인분석을 실시한 결과는 아래 <표 3>와 같다.

도시형 생활주택 선호 요인 분석에 대한 타당도를 검증하기 위해서 주성분 분석(Principal Component Analysis) 방법 및 직교회전 방법인 VARIMAX를 사용하였다. 요인분석(Factor Analysis)은 탐색적 요인분석을 실시하였다. 본 연구에서 KMO 값 0.920으로 좋으므로 변수의 쌍들의 상관관계가 다른 변수들에 의해 잘 설명되는 것으로 판단된다. 또한, 통계작업에서 요인분석 적합성 여부를 알 수 있는 Bartlett 구형성 검정치(Test of Sphericity)에서 근사 카이제곱값이 8835.302이며, 유의수준이 .000으로 나타나 요인분석에 사용함이 적합하다는 것을 알 수 있다. 요인을 추출하는 방법으로는 각 요인이 기존변수들의 정보를 얼마나 설명하는지 알 수 있는 고유값(eigen-value)을 이용한다. 고유값이 1.0 이상 요인에 한하여 요인적재량이 0.4이상 항목들을 기준으로 정하여 요인변수를 5개로 결정하였다. 검사결과 구조물 내부에 2개 변수, 비용 부담 요인에 2개 변수 등 모두 4개의 변수가 이론구조에 맞지 않아 제거하고 최종적으로 22개의 변수를 분석에 이용하였다. 그 결과 구조물 내부요인은 고유값이 5.829, 설명비가 18.803%로 나타났다. 공용복리시설 요인은 고유값이 4.971, 설명비가 16.036%로 나타났다. 주변 환경은 고유값이 4.036, 설명비가 13.020%로 나타났다. 관리 요인은 고유값이 2.784, 설명비가 8.980%로 나타났다. 비용 부담 요인은 고유값이 2.027, 설명비가 6.540%로 나타났다.

표 3. 도시형 생활주택 선호 요인의 요인분석

구분		요인				
		1	2	3	4	5
1. 구조물 내부	건물 외관 디자인	.824				
	일조(채광) 및 통풍(환기)	.756				
	소음(층간, 세대간, 건물 외부)	.655				
	주택 내부 마감재 및 인테리어	.478				
2. 공용복리시설	주차장 진출입		.807			
	보행 안전성		.802			
	피난·방화시설		.802			
	놀이터, 상가 등 부대복리시설		.792			
	휴게실, 우편물함 등 공용시설		.773			
3. 주변 환경	대중교통 이용 편리성			.837		
	주변의 쾌적성 및 청결도			.819		
	방법 및 치안의 안전성			.765		
	교육환경 및 접근성			.755		
	생활관리 접근성			.753		
4. 관리	쓰레기 분리수거 등 청소상태				.858	
	하자보수 및 A/S 처리				.846	
	건물 및 시설물 유지관리 등				.820	
	소방시설 등 안전관리				.773	
	관리업체의 전문성				.663	
5. 비용 부담	주거비용 부담 정도					.956
	유지관리비의 적정성					.944
	비용 전반에 만족도					.916
고유값		5.829	4.971	4.036	2.784	2.027
분산율		18.803	16.036	13.020	8.980	6.540
누적분산율		18.803	34.839	47.859	56.838	63.378

KMO = .920, Bartlett's test결과 $\chi^2=8835.302$ (df=465, p=.000)

3) 신뢰도 검증

신뢰도는 동일한 대상에서 특성 또는 구성을 비교 가능토록하고 독자적인 측정에서 나타난 결과들이 어느 정도 비슷한가를 나타내는 것이다. 신뢰성 측정 방법은 동일한 측정 도구에서 동일한 대상은 시간을 달리하여 측정한 결과를 비교하는 검증, 재검증, 항목분할의 측정치의 상관도 및 내적 일관성 등이 있다. 본 연구에서 사용된 측정 도구는 신뢰성을 Cronbach 's α 계수를 이용하여 분석하였다. 구체적인 연구 결과는 아래 <표 4>와 같다.

표 4. 신뢰성 검증

구분	하위 요인	문항수	Cronbach's α
도시형 생활주택 선호 요인	구조물내부	4	.613
	공용복리시설	5	.920
	주변환경	5	.807
	관리	5	.803
	비용부담	3	.748
주거 및 생활환경 만족도		22	.824

3. 다중 회귀분석

본 연구 도시형 생활주택 선호 요인 분석에서 구조물 내부, 공용복리 시설, 주변 환경, 관리, 비용 부담 등 다섯 개의 선호 요인에 대한 다중 회귀분석(multiple regression analysis)은 결과가 아래와 같이 도출되었다.

구조물 내부가 미치는 영향 관계를 해석해본 결과 표준화 계수(β)는 -.100, t 값은 -1.640, 유의확률(p 값)이 .102로 유의수준(α) 0.05에서 통계적으로 유의하지 않음으로 판단된다. 설문자들은 건축물 내부 구조에 대한 전문지식이 부족하여 이에 대한 적절한 판단이 어려운 듯하다.

공용 복리 시설에 미치는 영향 관계를 해석해본 결과 표준화 계수(β)는 0.2911, t 값은 6.016, 유의확률(p 값)이 .000, 유의수준(α) 0.05에서 유의하다. 공차 한계(Tolerance) 값 .752로 한계 값이 0.1 이상이다. 독립변수 사이에 다중공선성에 문제가 없다. 따라서, 통계적으로 유의하다.

주변 환경에 미치는 영향 관계를 해석해본 결과 표준화 계수(β)는 0.074, t 값은 1.631, 유의확률(p 값)이 .003, 유의수준(α) 0.05에서 유의하다. 공차 한계(Tolerance) 값 .806로 한계 값이 0.1 이상이다. 독립변수 사이에 다중공선성에 문제가 없다. 따라서, 통계적으로 유의하다.

관리에 미치는 영향 관계를 해석해본 결과 표준화 계수(β)는 .115, t 값 2.487, 유의확률(p 값) .013, 유의수준(α) 0.05에서 유의하다. 공차 한계(Tolerance) 값 .841으로 한계 값이 0.1 이상이다. 독립변수 사이에 다중공선성에 문제가 없다. 따라서, 통계적으로 유의하다.

비용부담에 미치는 영향 관계를 해석해본 결과 표준화 계수(β)는 .250, t 값 5.450, 유의확률(p 값) .000, 유의수준(α) 0.05에서 유의하다. 공차 한계(Tolerance) 값 .841으로 한계 값이 0.1 이상이다. 독립변수 사이에 다중공선성에 문제가 없다. 따라서, 통계적으로 유의하다. 아래 <표 5>은 도시형 생활주택 선호 요인에 미치는 영향에 대한 다중 회귀 분석 결과이다. 도시형 생활주택 선호 요인 다섯 개의 독립변수에 대한 다중 회귀 분석 결과 공용복리 시설, 주변 환경, 관리, 비용 부담의 네 개 변수는 채택되고 구조물 내부 변수는 기각되었음을 알 수 있다.

표 5. 도시형 생활주택 선호 요인에 미치는 영향에 대한 다중 회귀 분석

구분		도시형 생활주택 선호 요인					
		B	표준오차	β (표준화계수)	t	p	VIF
(상수)		3.403	.310		10.962	.000	
독립 변수	구조물내부	-.130	.079	-.100	-1.640	.102	1.620
	공용복리시설	.425	.071	.291	6.016	.000**	.752
	주변환경	.120	.079	.074	1.631	.003**	.806
	관리	.188	.075	.115	2.487	.013*	.841
	비용부담	.320	.059	.250	5.450	.000**	.826

R= .203, R²= .041, 수정된 R²= .027,
F=2.974, Durbin-Watson=1.726

* p<0.05

IV. 결론

가족 구성원 단위의 축소는 가구 수의 증가 및 소형주택 수요 및 공급의 요구가 증대되었다. 이러한 주택시장의 영향을 반영하여 1인 및 2인 가구의 주요 주거 수단인 소규모 주택이 주거 시장에서 차지하는 비율 또한 계속해서 상승해가고 있다.

본 연구는 도시형 생활주택 선호 요인을 분석하여 주택사업자와 정책 담당자들의 주택정책 수립 시 참고하도록 설문을 통한 실증분석으로 영향 요인을 제시하고자 한다.

첫째, 공용복리 시설에 대한 설문자들의 의견은 i) 주차장 진출입, ii) 보행 안전성, iii) 피난·방화시설, iv) 놀이터, 상가 등 부대복리시설, v) 휴게실, 우편물함 등 공용시설 등에서 설문자들의 의견은 공용복리시설을 개선하기 위해 관련 기준과 규정의 강화 필요성을 지적하였다. 이를 근거로 주거환경 개선을 위해 관련 규정을 공동주택 기준으로 강화할 것을 제안한다.

둘째, 주변 환경에 대한 설문자들의 의견은 i) 대중교통 이용 편리성, ii) 주변의 쾌적성 및 청결도, iii) 방법 및 치안의 안전성, iv) 교육환경 및 접근성, v) 생활 관리 접근성 등에서 설문자들의 의견은 주변 환경 개선을 위한 관련 기준 및 규정의 강화 필요성을 지적하였다. 이를 근거로 생활 재해로부터 거주자의 안전이 보호받도록 할 것을 제안한다.

셋째, 관리에 대한 설문자들의 의견은 i) 쓰레기 분리수거 등 청소상태, ii) 하자보수 및 A/S 처리, iii) 건물 및 시설물 유지관리, iv) 소방시설 등 안전관리, v) 관리업체의 전문성 등 설문자들의 의견은 관리에 높은 비중을 두고 있다. 이를 향상하기 위해 이해관계자 모두가 참여하는 소통의 장을

마련할 수 있는 협의체가 필요함을 제안한다.

넷째, 비용 부담에 대한 설문자들의 의견은 i) 주거비용 부담 정도, ii) 유지관리비의 적정성, iii) 비용 전반에 만족도 등, 설문자들의 의견은 비용부담에 높은 비중을 두고 있다. 이를 근거로 주거환경 개선을 위해 관련 규정을 공동주택 기준으로 강화할 것을 제안한다.

본 연구는 서울시의 상업지역 및 준주거지역에서 도시형생활주택 주거하는 자를 대상으로 조사대상자의 범위를 정하였다. 따라서 서울 시내 도시형생활주택 거주자 성향을 분석함은 유의미하나 수도권에 분포한 도시형생활주택 거주자의 선호 요인을 대표하는 데는 한계가 있다. 지속해서 수도권의 연구가 이루어지길 기대한다.

인용문헌

- 강정욱, 2010. “도시형생활주택 공급 활성화를 위한 정책개선방안 연구”, 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문.
- 국토교통부, 2013. 도시형 생활주택 상담업무 매뉴얼. 서울: 국토교통부
- 김성재, 2013. “도시형생활주택의 활성화 방안에 대한 연구”, 호서대학교 벤처전문 대학원 박사학위 논문.
- 박수진, 2011. “도시형생활주택 사업 타당성 분석에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문.
- 조진우, 2010. “도시형생활주택의 선호 속성에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문.
- 조복원, 2018. ” 도시형생활주택의 주거환경 개선방안에 관한 연구 “, 명지대학교 부동산대학원 석사학위논문.
- 주정호, 2010. “수요자유형별 특성에 맞는 도시형 생활주택 개발계획에 관한 연구”, 연세대학교 대학원 석사학위 논문.
- 박미선 · 이재춘 · 김근용 · 이운상 · 천현숙, 2017. ” 1인가구 증가에 따른 주택정책 대응방안 연구”, 서울: 국토연구원.
- 신명철 · 이재수. 2018. ” 서울시 저층 주거지의 소규모개발 특성과 주거환경의 특성연구”, 서울: 서울 도시연구.
- 오영순, 2019. ” 도시형 생활주택 거주자 주거 만족도 실증 분석”, 「대한부동산학회」 37(2): 194.
- 이재수 · 이동훈, 2012. 서울시 도시형 생활주택 실태분석과 정책대안 연구, 서울: 서울연구원.
- 이재수, 2013. “서울시 도시형 생활주택 공급실태와 개선방안”, 서울: 서울연구원.
- https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/09/13/2017091300059.html / 조선비즈
- <https://data.si.re.kr/data/%EB%8D%B0%EC%9D%B4%ED%84%B0%EB%A1%9C-%EB%B3%B8-%EC%84%9C%EC%9A%B8-2020/65169> / 서울연구원
- <https://data.si.re.kr/data/%EB%8D%B0%EC%9D%B4%ED%84%B0%EB%A1%9C-%EB%B3%B8-%EC%84%9C%EC%9A%B8-2020/65172/> 서울연구원

< 투고 2023.01.19., 1차심사 2023.02.07., 게재확정 2023.04.14. >