

도시형생활주택의 공급현황 및 거주특성 연구 - 서울시 공급사례를 중심으로 -

A Study of Supply Patterns and Residential Characteristics of Urban-type Housing in Seoul

이재수*
Lee, Jae-Su

성수연**
Seong, Su-Youn

이동훈***
Lee, Dong-Hoon

Abstract

This study investigates supply patterns and residential characteristics of the Urban-type Housing in Seoul. There have been 3,336 buildings and 71,790 housing units approved until the end of 2012. One-room apartments and small units less than 30 m² of residential area amount to 81% and 82% of total units, respectively. Major findings are as follows. First, single- and two-person households less than 30 years of age are mostly lived in the housing. Respondents are mainly professional and white-collar (43%) and service and sales workers (27%). Most of them are mid-income classes (67%), which is twice more than that of single- and two-person households in Seoul. They pay 672 thousand won in rent more than average rent of mid-income class. The rent to income ratios are 29.9% for single households and 24.5% for two-person households, which are higher than that of mid-income bracket. Third, their satisfaction level is relatively high in internal environment and access to public service facilities, but not in external environment and community service facilities. They are satisfied with security and daylight, walking and safety, access to public transport and parking space, but not with noise and vibration, natural environment, access to park and cultural and sports facilities, and most community service facilities. It is necessary to reexamine the articles of deregulation and prepare design standards while considering different housing and locational types.

Keywords : Urban-type Housing, Supply Pattern, Residential Condition, Residential Satisfaction

주요어 : 도시형생활주택, 공급실태, 주거실태, 주거만족도

I. 서론

1. 연구 배경과 목적

서울에 거주하는 가구수는 1990년 281만 가구에서 2010년 350만 가구로 증가하였고 2035년에는 411만 가구까지 증가하는 것으로 예측되었다. 특히 1·2인 가구는 2010년 전체 가구수의 48%를 차지하였으며, 2030년 63%까지 증가할 것으로 전망된다(통계청, 2012).

1·2인 가구는 급증한 반면, 서울에서 이들이 필요로 하는 저렴한 소형주택은 계속 감소하였다(Lee & Yang, 2013). 센서스 자료를 기준으로 살펴보면, 서울의 주택재고는 2000년부터 2010년 사이 약 53만 호(28%) 증가하

였다. 그러나 같은 기간 40 m² 이하 소형주택은 약 2만 호(8%) 감소하였으며, 저렴한 단독·다가구주택은 약 9만 3천 호(23%) 감소한 것으로 나타났다(Lee & Yang, 2012). 소형주택의 수급불균형이 심화되고 이로 인해 전·월세 시장이 불안정해지면서 소형주택의 공급 활성화를 위한 정책의 필요성이 제기되었다.

이러한 맥락에서 2009년 5월 1·2인 소형가구의 주거불안을 해소하고 저렴한 소형주택의 공급 활성화를 위해 도시형생활주택 제도가 도입되었다. 세제 및 금융지원과 시설 규제 완화를 통해 서울시 도시형생활주택 인허가 세대수는 2012년 말 71,790세대까지 급증하였다.

2009년 도시형생활주택이 도입된 후 4년이 지난 현재 서울에서 신규 소형주택 공급 등의 양적 목표는 어느 정도 달성하였다. 그러나 관련 제도와 정책이 공급자에 초점을 두고 집행되어 수요자 중심의 주거비 부담과 주거환경에 대한 평가에 대한 연구는 부족하다(Hong, 2013). 따라서 실제 거주 가구는 서울의 1·2인 가구와 어떻게 다른지, 수요계층에게 부담가능한 주택인지, 그리고 거주민들은 주거환경에 만족하고 있는지 등의 분석을 통해 수요자의 요구에 맞는 공급 및 제도개선 방향을 제시할 수 있을 것이다.

*정회원(주저자), 강원대학교 부동산학과 교수

**정회원(교신저자), 서울연구원 도시공간연구실 연구원

***정회원, 서울과학기술대학교 건축학부 교수

Corresponding Author: Seong, Su-Youn, Dept. of Urban Planning and Design Research, The Seoul Institute, 57 Nambusunhwan-ro, 340-gil, Seocho-gu, Seoul 137-071 Korea, E-mail: syseong@si.re.kr

이 논문은 서울연구원의 정책과제로 수행된 “서울시 도시형생활주택 실태분석과 정책대안 연구(2012)”를 보완하여 작성하였음.

이 연구는 서울시에 공급된 도시형생활주택의 개발 특성을 분석하였다. 또한 설문조사를 통해 거주민의 사회경제적 특성, 임대료 부담과 주거환경 만족도를 포함한 질적 측면의 분석을 병행하였다. 지난 4년 간 서울시 도시형생활주택의 공급실태와 거주민의 주거비 부담 및 주거환경 만족도 분석을 통해 도시형생활주택 제도의 개선방향을 제시하고자 한다. 이 연구는 보다 지속가능하고 수요자 지향적인 도시형생활주택의 발전방향을 제시하는 실증연구로 의의가 있을 것이다.

2. 연구 범위와 방법

2012년 말 현재, 서울시에는 도시형생활주택이 가장 많이 공급되었고, 도시형생활주택의 수요계층인 1·2인 가구의 증가세가 매우 높은 지역적 특성을 갖고 있다. 이에 따라 이 연구는 2009년 5월 이후 최근까지 서울에 공급된 도시형생활주택을 대상으로 한다.

총량적 현황은 서울시 공동주택과의 2012년 12월 기준 자료를 이용하였으며, 시기별, 주택유형별, 입지특성별 분석은 2012년 9월 자료를 활용하였다. 서울시 공동주택과가 제공하는 개별 주택특성 자료를 지리정보체계(GIS)를 이용하여 필지별 특성자료와 연계한 데이터베이스를 구축한 후, 도시형생활주택의 공급 실태와 개발 특성에 대한 시·공간적 분석을 실시하였다.

서울시 도시형생활주택 실제 거주자를 대상으로 한 설문조사 자료를 활용하여 거주자 특성, 주거비 부담과 주거환경 만족도를 분석하였다. 우선 거주자의 사회경제적 특성과 주거비 부담은 서울시 1·2인 가구의 특성과 비교·분석함으로써 정책 대상계층의 특성에 부합하는지 검토하였다. 또한 거주민의 주거 및 생활환경에 대한 부문별 만족도를 분석하였다. 이는 거주민이 인지하는 주택 내부 및 외부환경과 시설 접근성 등이 수요계층에 적합한지 또는 개선이 필요한 부분이 있는지 파악하기 위함이다.

거주민 설문조사는 2012년 9월까지 사용승인 된 1,173동, 25,937세대를 대상으로 2012년 12월에 실시하였다. 표본 편의를 최소화하고 조사의 신뢰성을 높이기 위해 <Table 1>과 같이 주택유형, 입지특성 및 권역을 고려하여 총 300부의 유효 설문부수를 할당하는 층화표본추출법을 활용하였다. 그러나 제한된 설문부수로 유형, 입지 및 권역을 모두 고려하면, 일부 유형에서 과소 부수가 발생함에 따라 최소 유효 부수를 확보하기 위한 조정과정을 거쳤다. 이를 통해 단지형과 원룸형 가구 비율은 각각 20%와 80%를 유지하였다. 단, 권역별 최소 부수를 고려하여 역세권(66%)과 비역세권(34%) 가구 비율은 각각 60%와 40%로 다소 조정되었다.

설문조사는 전문조사 업체에 위탁하여 일대일 개별 면접조사 방식으로 진행되었다. 설문조사의 내용은 선행연구 및 주거실태 관련 조사 문항을 참고하여, ① 거주현황과 주거비용, ② 주차 및 교통여건, ③ 주거 및 생활환경 만족도와 불편사항, ④ 기본사항 및 응답자 특성 등으로

Table 1. The Percentage of Survey Households

| | | Core/ NWregion | NE region | SW region | SE region | Total |
|------------------|---------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------|
| Complex type | SOA | - | 3.3% | 3.3% | - | 6.7% |
| | Non-SOA | - | 5.0% | 6.7% | - | 12.0% |
| One-room type | SOA | 8.3% | 16.7% | 15.0% | 13.3% | 53.3% |
| | Non-SOA | 6.7% | 6.7% | 10.0% | 5.0% | 27.3% |
| Total | | 15.0% | 31.7% | 35.0% | 18.3% | 100.0% |

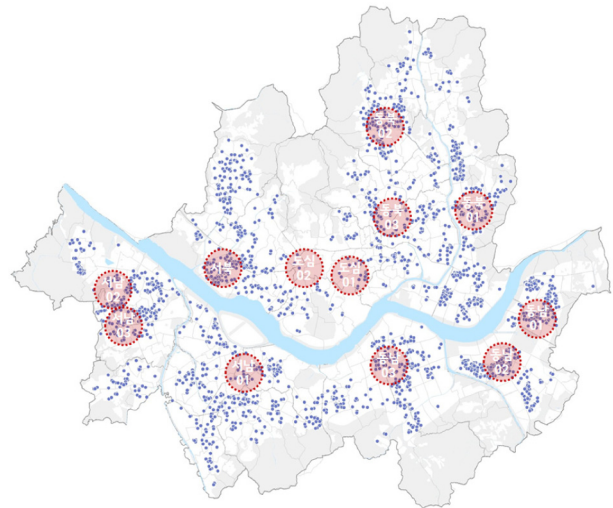


Figure 1. Spatial Distribution of Survey Sample Households

구성하였다. 첫째, 거주현황 및 주거비용은 주택규모와 유형, 주택가격과 마련 방법, 임대료 및 관리비 등의 항목으로 구분하였다. 둘째, 주차 및 교통여건 부문은 차량소유 여부와 주차 여건, 통근 교통수단 및 통행시간 등의 항목으로 구성하였다. 셋째, 주거 및 생활환경 만족도와 불편사항 부문은 주택 내부환경(주택규모, 보안, 소음·진동, 이웃과의 교류 등), 생활환경(치안·방법, 보행환경, 자연환경, 유희·憩오시설 차단 등), 편의시설 접근성(대중교통, 교육시설, 상업시설, 문화체육시설, 의료복지시설 등), 부대 및 복리시설(주차공간, 경로당, 놀이터, 관리사무소 등)에 대한 만족도와 추가로 필요한 공간, 이전 주택과의 만족도 비교 등이 포함하였다. 마지막으로, 기본사항 및 응답자 특성은 사회경제적 특성(연령, 학력, 소득, 직업, 결혼여부, 가구원수 등), 거주유형, 입주시기 및 동기 등으로 구성하였다.

II. 선행연구 검토

선행연구는 도시형생활주택의 공급 활성화를 위한 제도 도입 및 지원 연구와 공급 급증 이후 제도의 재검토 및 개선, 주택 수요특성 연구로 구분할 수 있다.

도시형생활주택 제도 도입 전후의 공급 활성화를 위한 연구로 주택산업연구원(2009)은 도시형생활주택의 사업성 및 제도 검토와 대상 계층의 부담능력 분석을 통해 수요

에 맞는 주택 공급과 공급자의 사업 참여 지원 방안을 제시하였다. 입주자 선호도 조사를 통해 공급에 따른 파급 효과를 사전에 예측하고 1·2인 가구의 주택수요 특성과 부담능력을 분석하였으며, 주택 건설기준, 금융 및 절차상 지원 방안을 제안하였다.

제도가 시행된 이후 김덕례 외(2010)는 공급 활성화를 위해 사업특성을 분석하고 주택의 다양화와 소품종 소규모 생산방식체계가 필요함을 주장하였다. 이와 함께 국민주택기금의 요건 현실화와 사업리스크에 대응할 수 있는 지원 방안 등을 제시하였다. 또한 규제 완화로 인한 주거환경의 악화를 사전에 방지하기 위해 모니터링과 계획기법의 다양화가 필요함을 주장하였다. Choi and Cho(2011) 또한 도시형생활주택 활성화를 위한 공공의 지원 방안으로 저렴한 토지 공급, 세금감면과 국민주택기금 자금 지원 등을 제안하였다.

도시형생활주택 공급이 활성화되면서 제도의 개선방안에 관한 연구가 수행되었다. 주택산업연구원(2011)은 도시형생활주택의 안정적 공급을 위해 현행 건축규제 완화 항목을 재검토할 필요가 있다고 주장하였다. 또한 공급 촉진을 위해 금융지원 확대와 다양화, 주택재고의 유지·관리를 위한 공공의 지속적인 모니터링을 제안하였다(Lee & Seong, 2013). 윤혜정(2012)은 도시형생활주택의 공급 및 운영상 문제점을 분석하고, 도시관리적 관점에서 관련 법제의 개정안을 제안하였다.

도시형생활주택의 수요 특성에 관한 연구로 Kim(2011)과 Jo(2010)는 소형주택 거주민 설문조사를 통해 거주민의 인구사회학적 특성(결혼여부, 연령 등)과 경제적 특성(월소득, 보유재산)에 따라 주택유형, 규모 및 점유형태 등 수요 및 선호특성이 상이함을 실증적으로 규명하였다. 최근 Hong(2013)은 대구광역시의 도시형생활주택의 거주만족도와 거주에착에 미치는 영향요인 추출하고 주택유형별 거주만족도 및 애착에 대한 요인의 영향을 비교·분석하였다. 주택유형별로 거주만족도와 거주에착에 미치는 요인의 영향력은 다르게 나타나고 있으며, 이에 따른 차별화된 주거성능 및 제도 개선의 필요성을 제시하였다.

그러나 서울의 도시형생활주택의 공급 및 개발특성에 대한 세부 분석이 부족하고 실제 거주 가구가 잠재적 수요계층과 어떻게 다른지, 주택이 수요계층에게 부담가능한지, 거주민들은 주거환경을 어떻게 평가하는지, 주택유형과 입지특성별로 만족도가 다르게 나타나는지에 대한 연구는 부족하다. 이 연구는 서울시 도시형생활주택의 시기별·유형별·규모별 개발 특성을 분석하고 실제 거주자와 잠재 수요계층의 사회경제적 특성과 주거비 부담 수준을 비교·분석하며, 주거환경 만족도를 평가하여 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

III. 서울시 도시형생활주택 공급실태

도시형생활주택은 「주택법」 제2조 제4호에서 규정하는

‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 도시지역에 공급되는 30세대 미만으로서 국민주택 규모 이하로 건립되는 공동주택’으로 건축법상 용도 및 규모에 따라 원룸형, 단지형 다세대, 단지형 연립으로 구분된다.

원룸형은 전용면적 14~50㎡로 욕실 및 보일러실을 제외한 하나의 공간으로 구성되어 있으며, 30㎡ 이상은 1개의 추가 실 구획이 가능하다. 단지형 다세대주택은 전용면적 85㎡ 이하, 4개 층 이하, 연면적 660㎡ 이하로 건축법상 다세대 주택에 해당한다. 단지형 연립주택은 85㎡ 이하, 4개 층 이하, 연면적 660㎡ 초과로 건축법상 연립주택에 해당하며, 단지형 주택은 건축위원회의 심의를 거쳐 1개 층을 추가로 건축할 수 있다.

도시형생활주택은 일반 공동주택에 비해 주차장 및 부대복리시설의 설치 기준이 완화되어 있다. 원룸형은 60㎡당 1대를 기준으로 한다. 대부분 부대복리시설 설치가 적용되지 않으며, 150세대 이상일 경우에 한하여 놀이터, 경로당, 관리사무소 설치 대상에 포함된다¹⁾. 또한 주택건설기준, 사업계획 승인 요건, 사업자 등록 기준 등도 완화된 적용되고 있다. 2011년 2월 시행된 국민주택기금 2% 저리용자 지원은 공급 활성화에 크게 기여했으며, 2013년 1월부터 원룸형과 단지형에 대하여 각각 5, 2%로 차등하여 적용되고 있다.

1. 시기별 현황

2012년 말까지 인허가된 서울시 도시형생활주택은 3,336건, 71,790세대이고, 준공되어 공급된 주택은 1,771건(53.1%), 34,411세대(47.9%)이다. 연도별로는 2009년 823세대에서 2010년 7,425세대, 2011년 27,610세대, 2012년 36,510세대로 매년 증가하였다. 특히 국민주택기금 저리용자 지원이 시작된 2011년 2월 이후 증가세가 두드러졌으며, 원룸형에 대한 저리용자 지원 종료 직전인 2012년 12월 인허가 건수가 가장 많았다.

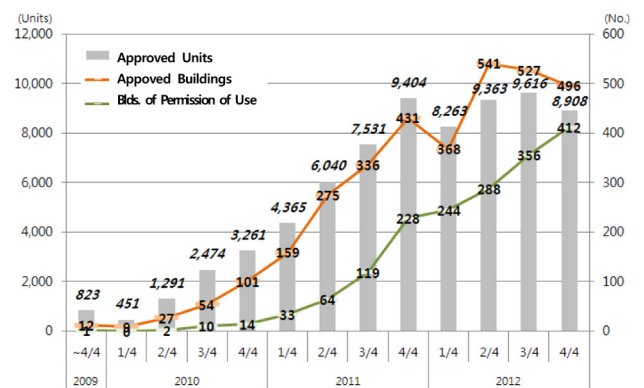


Figure 2. Quarterly supply of Urban-type Housing in Seoul

1) 주택건설기준 등에 관한 규정 제7조에 의거 부대 및 복리시설 적용을 제외함. 다만, 150세대 이상 단지형은 어린이 놀이터, 경로당을 설치해야 하며, 주택법 시행령 제48조에 따라 150세대 이상의 원룸형은 관리사무소를 설치해야 함.

자치구별로는 강서구(8.4%), 송파구(8.2%), 마포구(7.7%), 강남구(6.3%), 중랑구(5.5%) 순으로 인허가 건수가 많았다. 인허가 세대수는 강서구(7.6%), 영등포구(7.2%), 강동구(5.9%), 송파구(5.8%), 강남구(5.8%)가 높게 나타났다. 강서구, 송파구와 강남구는 인허가 건수와 세대수 비율이 높은 반면, 영등포구와 구로구는 인허가 건수에 비해 세대수의 비율이 높아 소형 원룸형 주택의 개발이 상대적으로 많은 것으로 보인다.

2. 유형별 현황

서울시 도시형생활주택의 82%는 원룸형으로 공급되어 주택유형의 편중이 높다. 그러나 2010년 단지형이 인허가 세대수의 8%에서 2012년 20%로 비중이 증가한 반면, 원룸형은 89%에서 79%로 감소하여 그 경향은 점차 약화되고 있다. 현재 단지형 주택의 비중은 낮지만, 인허가 물량을 고려할 때 향후 단지형 주택 비율은 증가할 것으로 예상된다(Lee & Lee, 2012).

세대당 규모는 전용면적 30㎡ 미만의 소형주택이 전체 인허가 세대수의 81%를 차지하였다. 특히 20㎡ 이하의 인허가 세대수가 전체의 62%로 나타나 초소형 도시형생활주택 공급 비율이 매우 높게 나타났다. 반면, 50㎡ 이상의 인허가 세대수는 7%로 적은 비중을 나타내 소형 위주로 공급이 편중되었음을 알 수 있다.

유형과 규모별 공급 현황을 살펴보면, 원룸형은 인허가 세대수의 74%가 전용면적 20㎡ 이하의 초소형 평형이고 30㎡ 이하의 비중도 93%를 차지하였다. 총 인허가 세대수의 62%가 초소형 평형임을 감안할 때, 원룸형 주택이 초소형 평형 위주로 공급되는 경향이 높은 것을 알 수 있다. 단지형 주택은 50~60㎡ 규모가 가장 많이 공급되었다.

Table 2. The Number of Units by Housing Type and Size

| | Below 20 m ² | 20-30 m ² | 30-40 m ² | 40-50 m ² | 50-60 m ² | Over 60 m ² | Total |
|----------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|--------|
| One-room | 38,047 | 9,721 | 2,371 | 1,081 | 272 | 123 | 51,615 |
| Complex | 917 | 1,994 | 1,689 | 2,664 | 3,085 | 545 | 10,894 |
| Mixed | 290 | 77 | 9 | 1 | 18 | 7 | 402 |
| Total | 39,254 | 11,792 | 4,069 | 3,746 | 3,375 | 675 | 62,911 |

Note. Data without approval information were excluded. Dormitory type was included in one-room type housing.

2012년 9월까지 서울시에 인허가 된 도시형생활주택은 일반주거지역내에 66%, 상업·준주거지역내에 34%가 입지하고 있다. 또한 역세권(지하철역 반경 500 m 이내)에는 약 4만 세대(66%)가 공급되었다. 상업 및 준주거지역 내에는 도시형생활주택의 75%가 역세권에 공급되어 일반주거지역의 비중에 비해 높게 나타났다. 주택유형별로는 전체 인허가 세대수의 90% 이상을 차지하는 원룸형의 72%가 역세권에 입지하는 반면, 단지형은 39%가 역세권에 입지하는 것으로 분석되었다.

지난 4년 간 서울의 도시형생활주택은 크게 증가하였다. 주차장 등 시설기준 완화와 저리용자 지원 등으로 인해 사업성이 높아진 것이 단기 공급 급증의 주요인으로 판단된다. 초기에는 원룸형 주택의 공급 비중이 높았으나, 단지형 주택의 공급비중이 점차 증가하고 있다. 단지형 주택의 저리용자 지원 유지로 인해 이 경향은 앞으로 계속될 것으로 예상된다. 그러나 상업·준주거지역에 고층으로 입지한 주택이 많고 부대복리시설 설치기준이 완화되어 주거환경에 대한 우려가 높아 거주자 관점에서 이에 대한 분석이 필요하다.

Table 3. The Number of Units by Zoning Type and Location

| | | No. of units | Proportion (%) | % within zone |
|------------------------------------|---------|--------------|----------------|---------------|
| General Residential Zone | SOA* | 25,358 | 40.7 | (61.4) |
| | Non-SOA | 15,910 | 25.5 | (38.6) |
| | Sum | 41,268 | 66.2 | (100.0) |
| Commercial & Semi-residential Zone | SOA | 15,780 | 25.3 | (74.8) |
| | Non-SOA | 5,314 | 8.5 | (25.2) |
| | Sum | 21,094 | 33.8 | (100.0) |
| Total | | 62,362 | 100.0 | - |

*SOA: subway-oriented area

Note. Data without spatial information (722 units) were excluded

IV. 서울시 도시형생활주택 거주실태와 특성

1. 사회경제적 특성

<Table 4>와 같이 서울의 도시형생활주택에 거주하는 1·2인 가구의 비율은 약 78%를 차지한다. 2010년 서울시 1·2인 가구의 비율이 전체 가구수의 48%임을 고려하면, 이는 매우 높은 비중이다. 따라서 서울시 도시형생활주택은 정책의 주요 대상계층인 1·2인 소형가구가 대부분 거주하는 것으로 나타났다.

가구주의 연령을 살펴보면, 20대 이하 비율이 43%로 가장 높았으며, 30대(33%), 50대 이상(13%) 순으로 높은 비율을 보였다. 반면, 서울시 1·2인 가구 비율은 50대 이상(44%), 30대(23%), 20대 이하(20%) 순으로 나타나 50대 이상 장년 및 고령가구의 비율이 높다. 특히 도시형생활주택에 거주하는 30대 이하 가구주 비율이 76%로 서울시 1·2인 가구 중 30대 이하 가구주 비율(42%)보다 매우 높아 서울시 도시형생활주택에는 젊은 가구가 주로 거주하고 있음을 시사하고 있다.

서울시 도시형생활주택 거주 가구주의 직업은 전문직·사무직과 서비스·판매직 비율이 각각 44%와 27%로 서울시 1·2인 가구주의 동일 직업군의 비중에 비해 높게 나타났다. 반면, 단순기능직과 무직 등에 종사하는 비율은 서울시 1·2인 가구주에 비해 낮은 수준이다. 특히 도시형생활주택에 거주하는 가구주는 전문직·사무직 종사 비율이 매우 높고 단순노무직 비중이 매우 낮게 나타났다.

2010년 주거실태조사의 가구소득 10분위²⁾를 기준으로

서울시 도시형생활주택 거주 가구의 소득 분포를 분석하면, 소득 5·6분위(42%), 7·8분위(24%), 3·4분위(11%) 순으로 높게 나타나 중소득 계층의 거주 비율이 높게 나타났다. 저소득층의 거주 비율은 23%로 서울시 1·2인 가구의 저소득층 비율(58%)의 절반 이하로 분석되었다. 따라서 서울시 도시형생활주택에는 저소득층의 거주 비율이 상대적으로 낮고 중·고소득층의 비율이 높은 것으로 나타났다. 특히 저소득층 가구 중 상당수는 학업 및 취업 준비 등을 위해 분가한 경우가 많은 것으로 예상된다.

Table 4. Socioeconomics of Respondents in Comparison with Single- and Two-person Households in Seoul

| | | 1-&2-person households* | Survey respondents |
|------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|
| No. of household | Single-person HH | 24.4 | 61.3 |
| | Two-person HH | 22.3 | 17.0 |
| | Three & over HH | 53.3 | 21.7 |
| Age | Below 20 | 19.6 | 43.3 |
| | 30's | 22.5 | 32.7 |
| | 40's | 14.2 | 11.0 |
| | 50's and over | 43.7 | 13.0 |
| Job | Expert & white-collar | 26.8 | 43.7 |
| | Service & sales | 21.1 | 26.7 |
| | Blue-collar | 16.3 | 1.7 |
| | Student & unemployed | 35.8 | 28.0 |
| Income class | 1~2 | 42.5 | 12.3 |
| | 3~4 | 15.8 | 10.7 |
| | 5~6 | 19.7 | 42.3 |
| | 7~8 | 13.9 | 24.3 |
| | 9~10 | 8.0 | 10.3 |

*Source. Statistics Korea (2010). Census; Ministry of Land, Infrastructure and Transport (MOLIT) (2010). Housing Survey.

2. 임대료 부담

2010년부터 2012년까지 거래된 1만여 건에 달하는 서울시 도시형생활주택의 임대료를 분석한 결과, <Table 5>에 나타난 바와 같이, 평균 전세 보증금은 원룸형이 약 8,400만 원, 단지형이 약 1억 1,700만 원으로 나타났다. 월세는 원룸형이 보증금 2,600만 원, 월 41만 원, 단지형이 보증금 3700만 원, 월 44만 원으로 분석되었다.

국민은행이 실시하는 주택가격동향조사(2010.8)의 전국 월세 전환 이율(0.96%)을 적용하면, 단지형 주택은 원룸형에 비해 세대당 약 1.35배 정도의 비싼 임대료를 지불하는 것으로 나타났다. 그러나 단위면적(3.3 m²)당 임대료

2) 2010년 주거실태조사 분석 자료를 기준으로 소득계층을 분류함.

| | | |
|-------------------|------------|--------------------------|
| Low-income group | 1~2 class | Below 1,010 thousand Won |
| | 3~4 class | 1,010~1,990 thousand Won |
| Mid-income group | 5~6 class | 1,990~2,980 thousand Won |
| | 7~8 class | 2,980~4,000 thousand Won |
| High-income group | 9~10 class | Over 4,000 thousand Won |

는 단지형이 8.6만 원이고, 원룸형은 12.1만 원으로, 원룸형이 단지형에 보다 1.41배 높은 임대료를 형성하고 있다.

Table 5. Average Rent by Housing Type (unit: 1,000 Won)

| | One-room | Complex | Total |
|--|-------------|---------|--------|
| Deposit for lease | 83,982 | 116,828 | 87,293 |
| Monthly rent | Deposit | 26,248 | 36,985 |
| | Monthly fee | 405 | 437 |
| Average monthly fee per household | 732 | 989 | 751 |
| Average monthly fee per 3.3 m ² | 121 | 86 | 119 |

Source. MOLIT (2010-2012). Housing Transaction Price Data.

서울시 1·2인 가구의 월 임대료 중위 값은 48만원이고 월 평균 30~60만 원이 58%로 가장 높은 비율을 차지하였다. 반면, 도시형생활주택의 임대료 중위 값은 69만원이고 월 평균 60~80만 원이 63%로 분석되었다. 특히 <Figure 3>에서 보는 바와 같이, 월 임대료 50만 원 이하 가구의 비율이 서울시 1·2인 가구는 57%인데 비해 도시형생활주택 거주 가구는 14%로 낮지만, 월 평균 50만 원을 기준으로 두 그룹간의 비중이 역전되는 특징을 보인다.

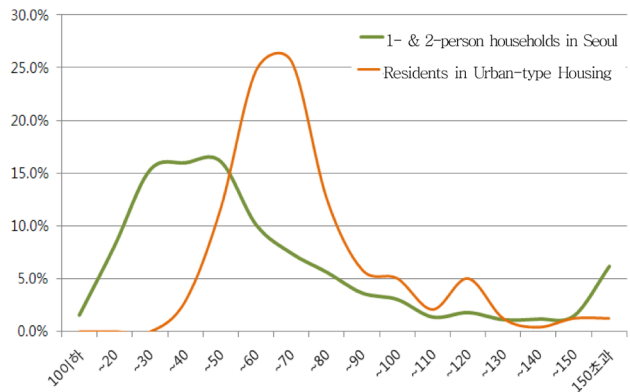


Figure 3. Distribution of Monthly Rent

서울의 도시형생활주택 거주자가 지불하는 월 평균 임대료는 1·2인 가구 중 중소득 계층이 지불하는 평균 임대료보다 높은 수준이다<Table 6>. 월 평균 48만 원의 임대료를 부담하고 있는 서울시 1·2인 가구가 도시형생활주택으로 이주하기 위해서는 약 20만 원 정도의 임대료를 더 지불해야 하는 것으로 파악되었다.

임대료 부담정도를 파악하기 위해 가구원수를 1인과 2인 가구로 구분하여 소득대비 임대료 부담 비율(Rent to Income Ratio: RIR)을 분석하였다. 서울시 도시형생활주택에 거주하는 1·2인 가구의 평균 RIR은 각각 29.9%, 24.5%로 서울시 중소득 1·2인 가구에 비해 높은 것으로 나타났다. 서울시 도시형생활주택에 거주하는 가구의 2/3가 중소득 가구임을 감안하면, RIR이 높은 이유는 도시형생활주택의 임대료가 높기 때문이다. 특히 1인 가구는

Table 6. Monthly Rent of Respondents Compared with Single- and Two-person Households in Seoul

| | Single-person HH | | Two-person HH | |
|--------------------|------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| | % | Monthly rent (1,000Won) | % | Monthly rent (1,000Won) |
| Seoul in total* | 100.0 | 42.8 | 100.0 | 57.6 |
| Low-income group | 64.5 | 34.8 | 40.1 | 38.4 |
| Mid-income group | 32.0 | 50.4 | 47.3 | 57.6 |
| High-income group | 3.4 | 96.0 | 12.7 | 124.8 |
| Survey respondents | - | 67.2 | - | 67.2 |

*Source. MOLIT (2010). Housing Survey.

서울시 평균보다 높아 도시형생활주택의 대부분을 차지하는 1인 가구의 임대료 부담이 상당히 높은 것으로 분석되었다.

도시형생활주택이 도시에 거주하는 소형가구의 주거안정을 위해 도입된 제도임을 감안할 때, 공공은 시설기준 완화와 금융지원 등의 각종 인센티브를 제공하는 대신 임대료를 일정 수준 이하로 제한하는 임대료 상한제 등 제도적 장치를 마련할 필요가 있다. 또한 전체 가구 중 23%를 차지하는 도시형생활주택에 거주하는 저소득 가구의 주거비 부담을 줄이기 위해 매입임대 등을 통한 주거안정 정책을 강화할 필요가 있다.

Table 7. Rent to Income Ratio by Income Group of Single and Two-person Household in Seoul

| | Single-person HH (%) | Two-person HH (%) |
|--------------------|----------------------|-------------------|
| Seoul in total* | 28.5 | 28.8 |
| Low-income group | 34.8 | 38.4 |
| Mid-income group | 20.2 | 22.2 |
| High-income group | 16.4 | 25.0 |
| Survey respondents | 29.9 | 24.5 |

*Source. MOLIT (2010). Housing Survey.

3. 주거 및 생활환경 만족도

현재 거주하는 도시형생활주택에 입주하게 된 동기를 묻는 질문에 ‘편리한 대중교통’ 응답 비율이 전체의 61%, ‘직장 및 학교와 인접’은 56%로 접근성과 직주근접에 대한 욕구가 강한 것으로 나타났다. 실제 거주자의 통근·통학에 소요되는 시간은 20~30분 이내가 29%로 가장 높고 30분 이내 비율이 전체의 65%로 높은 접근성과 직주근접 경향을 보이고 있다. 교통수단은 승용차(18%)에 비해 대중교통(64%)을 선호하였으며, 도보(15%) 선택도 높은 비중을 차지하였다. 도시형생활주택의 역세권내 입지 비율이 높은 것도 1·2인 가구의 통행특성과 밀접하게 연관된다(Lee & Yang, 2013).

또한 ‘다양한 편의시설 인접’은 20%로 높은 편이나, 공원 등 자연환경과 교육환경은 도시형생활주택을 선택하는 주요 요인은 아닌 것으로 나타났다. 자녀 교육과 쾌적한 자연환경을 중시하는 일반 가구의 거주지 선택 요인과 다

른 양상을 보인다.

서울의 도시형생활주택 입주자들은 대중교통 및 편의시설 이용과 직주근접에 대한 수요가 높은 반면, 자연 및 교육환경에 대한 관심은 낮다. 따라서 이러한 서비스가 적절히 공급될 수 있는 역세권 등에 우선 공급될 수 있도록 고려하여야 할 것이다.

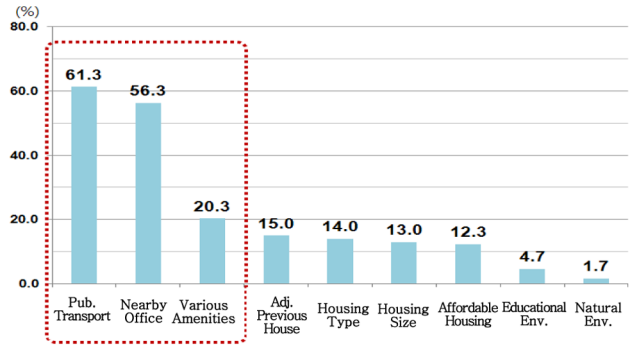


Figure 4. Move-in Reasons of Respondents (2 responses)

서울시 도시형생활주택 거주민의 주거환경 만족도를 파악하기 위해 주택 내부환경, 외부 생활환경, 편의시설 접근성, 부대복리시설로 구분하여 각각 5점 척도로 조사하였다. <Table 8>과 같이 평균 만족도는 주택 내부환경(3.74), 편의시설 접근성(3.69), 생활환경(3.65) 순으로 높게 나타났다. 서울의 도시형생활주택이 주택 성능과 시설 접근성 수요를 충족시키고 있음을 시사한다. 반면, 부대복리시설 만족도가 가장 낮은 것은 시설 설치가 면제되거나 기준이 완화되었기 때문이며, 이에 대한 재검토가 필요하다.

Table 8. Satisfaction Level by Housing and Locational Type

| | Average | Housing type | | | Locational type | | |
|-------------------------------------|---------|--------------|---------|---------|-----------------|---------|---------|
| | | One-room | Complex | p-value | SOA | Non-SOA | p-value |
| Internal environment | 3.74 | 3.77 | 3.64 | 0.124 | 3.77 | 3.70 | 0.283 |
| External environment | 3.65 | 3.68 | 3.51 | 0.054 | 3.70 | 3.58 | 0.078 |
| Access to public service facilities | 3.69 | 3.74 | 3.47 | 0.008** | 3.75 | 3.60 | 0.040* |
| Community service facilities | 3.41 | 3.42 | 3.35 | 0.587 | 3.49 | 3.27 | 0.048* |

*p<0.05, **p<0.01

주택 및 입지 유형별로 비교하면, 원룸형이 단지형 주택보다 편의시설 접근성의 만족도가 유의미하게 높고, 역세권내 주택이 비역세권내 주택에 비해 편의시설 접근성과 부대복리시설 만족도가 높게 나타났다. 이는 대구시 원룸형 주택이 구조와 성능, 부대복리시설 관리에 낮은 만족도를 보인다는 Hong(2013) 연구와 차이가 보이고 있다. 따라서 도시형생활주택 관련 제도의 개선은 지역 특

성을 고려할 필요가 있다. 특히 시설의 설치기준은 지역 특성을 고려하여 자치단체의 조례에 권한을 위임할 필요가 있으며, 원활한 주택공급을 위해 사업성에 대한 고려도 필요하다.

주택 내부환경에 대한 부문별 만족도의 분석 결과는 <Table 9>와 같다. 평균 만족도가 가장 높은 부문은 보안 및 프라이버시(3.91)이다. 도시형생활주택이 대부분 신축 건물이고, 출입구에 보안장치와 진입로 주변에 CCTV가 설치되어 있어 생활안전 만족도가 높은 것으로 판단된다. 건물의 향 및 채광에 대한 만족도(3.80)도 높아 인동간격 기준의 완화로 건물간 간격은 축소되었으나, 현대적 설비로 문제를 해소하고 있는 것으로 생각된다.

그러나 이웃과의 교류(3.04)와 소음 및 진동 만족도(3.30)는 상대적으로 낮게 나타났다. 대부분 서울시 도시형생활주택이 커뮤니티 공간을 확보하지 않고, 1·2인 가구의 특성상 이웃과 교류에 대한 요구도 높지 않기 때문이다. 또한 도시형생활주택은 공동주택임에도 불구하고 소음 기준을 완화해 적용받고 있어 이에 대한 만족도가 낮은 것으로 판단된다. 따라서 이웃간 교류를 위한 공간의 확보 방안과 소음 기준 완화에 대한 재검토가 필요하다. 그러나 부문별 만족도는 주택 및 입지유형별로 유의미한 차이를 나타내지 않는다.

Table 9. Satisfaction Level of Internal Environment

| | Housing type | | | | Locational type | | |
|----------------------|--------------|----------|----------|---------|-----------------|---------|---------|
| | Average | One-room | Com-plex | p-value | SOA | Non-SOA | p-value |
| Housing size | 3.74 | 3.74 | 3.75 | 0.979 | 3.77 | 3.70 | 0.437 |
| security & privacy | 3.91 | 3.95 | 3.76 | 0.127 | 3.91 | 3.92 | 0.953 |
| Direction & daylight | 3.80 | 3.83 | 3.69 | 0.183 | 3.84 | 3.75 | 0.277 |
| Noise & vibration | 3.30 | 3.29 | 3.35 | 0.594 | 3.30 | 3.29 | 0.934 |
| Community activities | 3.04 | 3.00 | 3.22 | 0.068 | 3.06 | 3.02 | 0.702 |

*p<0.05

주택의 외부 생활환경 만족도는 안전, 보행, 교육, 자연 및 유해환경 항목으로 구분하여 조사하였다. 분석 결과, <Table 10>에 나타난 바와 같이 진입도로 및 보행환경 만족도(3.72)와 치안 및 방범 만족도(3.69)가 높게 나타났다. 기반시설이 양호하고 필지가 정형화된 주거지역에 신축되는 경우가 많아 진입도로 및 보행환경의 만족도가 높은 것으로 보인다. 또한 1·2인 가구를 위한 소형주택의 안전에 대한 우려와는 달리 치안 및 방범 만족도가 다른 부문별 만족도에 비해 상대적으로 높다. 이는 건물 내부의 보안 및 프라이버시 만족도가 높은 것과 일관성을 보이고 있다.

보행환경과 안전에 대한 만족도는 유형별로 유의미한 차이를 나타내는데, 원룸형과 역세권 주택의 거주자들의 만족도가 상대적으로 높게 나타났다. 이는 최근 지하철역과 버스정류장 등 대중교통 결절점과 주거지를 연결하는 지역의 보행환경 개선과 방법활동 확대 등의 결과로 판

단된다. 그러나 단지형과 비역세권내 주택의 보행환경과 방법활동 등은 개선이 필요하다.

한편, 자연환경 만족도와 유흥 및 혐오시설 차단 만족도는 상대적으로 낮게 나타났다. 서울시 도시형생활주택은 총 인허가 세대수의 66%가 역세권에 입지하여 자연환경 접근성이 상대적으로 낮다. 또한 인허가 세대수의 34%가 상업·준주거지역에 입지하여 인접한 유흥시설 등으로 인해 주거환경의 쾌적성이 악화되고 있음을 알 수 있다. 자연환경과 유흥 및 혐오시설 차단 만족도는 주택 및 입지유형별로 차이를 보이지는 않는다. 대부분의 지역이 시가화된 서울에서는 단지형과 비역세권 주택에서도 주거환경의 쾌적성을 확보하지 못하고 있음을 알 수 있다. 따라서 도시형생활주택의 급증으로 인해 우려되는 주거환경의 질적 수준을 개선하기 위해 서울시 도시형생활주택 공급 및 관리 지침을 수립하여 운영하는 방안을 고려할 필요가 있다.

Table 10. Satisfaction Level of External Environment

| | Average | Housing type | | | Locational type | | |
|---|---------|--------------|----------|---------|-----------------|---------|---------|
| | | One-room | Com-plex | p-value | SOA | Non-SOA | p-value |
| Public safety | 3.69 | 3.76 | 3.42 | 0.004* | 3.77 | 3.58 | 0.033* |
| Access road & walking environment | 3.72 | 3.83 | 3.24 | 0.000* | 3.83 | 3.56 | 0.006* |
| Educational facilities | 3.51 | 3.53 | 3.42 | 0.298 | 3.55 | 3.44 | 0.187 |
| Natural environment | 3.29 | 3.31 | 3.18 | 0.293 | 3.36 | 3.18 | 0.067 |
| Isolation from entertainment facilities | 3.47 | 3.50 | 3.33 | 0.165 | 3.50 | 3.43 | 0.439 |

*p<0.05

편의시설 접근성 만족도는 대중교통(4.02), 상업시설(3.83), 공공기관(3.64) 항목에서 높게 나타났다. 이는 도시형생활주택에 입주함으로써 편리한 대중교통 이용, 직주근접, 다양한 편의시설 이용 욕구를 상당히 충족시키고 있음을 시사한다. 또한 주거입지 결정에서 대중교통 편리성과 직주근접이 중요함을 알 수 있다. 그러나 공원·녹지시설(3.31), 문화·체육시설(3.42)과 교육시설 접근성(3.58)의 평균 만족도는 상대적으로 낮게 나타났다. 이는 앞서 제시한 생활환경 만족도에서 자연환경과 교육시설 만족도가 상대적으로 낮은 것과 관련된다. 서울의 도시형생활주택이 대중교통과 편의시설에 대한 수요를 충족시킴으로써 도심내 직주근접형 소형주택 공급 확대라는 제도의 도입목적(주택산업연구원, 2011)을 달성한 것으로 판단된다. 그러나 공원 및 여가공간의 확보와 접근성 개선이 필요할 것이다.

주택 유형별 만족도는 교육시설 접근성을 제외한 모든 항목에서 원룸형이 단지형에 비해 통계적으로 유의미하게 높게 나타났다. 원룸형일수록 역세권에 입지하는 비중이 높아 지하철 등 대중교통과 상업시설 이용이 편리하기 때문이다. 특히 단지형 주택의 공원, 문화·체육시설 등 여

가공간의 접근성 만족도가 낮아 단동의 단지형 개발을 지양하고 실질적인 단지형 개발을 확대함으로써 운동시설을 포함한 소규모 썬지공원 등을 주거지에 확충하는 방안을 마련할 필요가 있다. 입지 유형별로는 대중교통과 상업시설 접근성의 만족도에서 역세권내 주택이 비역세권 주택보다 높은 만족도를 나타내고 있다. 역세권에 입지하는 도시형생활주택에 거주하면 승용차보다 대중교통 이용이 편리하고 고용 및 쇼핑센터의 접근성이 높기 때문이다.

Table 11. Satisfaction Level of Access to Public Service Facilities

| | Housing type | | | Locational type | | | |
|-----------------------------------|--------------|----------|---------|-----------------|------|---------|---------|
| | Average | One-room | Complex | p-value | SOA | Non-SOA | p-value |
| Public transport | 4.02 | 4.15 | 3.44 | 0.000* | 4.26 | 3.65 | 0.000* |
| Educational facilities | 3.58 | 3.58 | 3.56 | 0.843 | 3.61 | 3.54 | 0.424 |
| Commercial facilities | 3.83 | 3.91 | 3.49 | 0.001* | 3.93 | 3.68 | 0.010* |
| Cultural & sports facilities | 3.42 | 3.51 | 3.05 | 0.000* | 3.44 | 3.39 | 0.595 |
| Public institutions | 3.64 | 3.71 | 3.36 | 0.005* | 3.67 | 3.60 | 0.453 |
| Park & green space | 3.31 | 3.38 | 3.00 | 0.001* | 3.36 | 3.25 | 0.280 |
| Medical care & welfare facilities | 3.63 | 3.67 | 3.44 | 0.032* | 3.65 | 3.60 | 0.546 |

*p<0.05

부대복리시설 만족도는 주차장, 경로당, 놀이터, 관리사무소, 조정시설로 구분하여 조사하였으며, 결과는 <Table 12>와 같다. 부대복리시설이 설치되어 있지 않아 조사에서 제외된 무응답을 제외하면, 주차공간 만족도(3.52)만이 전반적 부대복리시설 만족도(3.41)보다 높다. 주차공간 만족도는 주택유형과 입지유형에 따라 유의미한 차이를 보이지 않는다. 원룸형은 60㎡당 1대, 단지형은 세대당 1대의 주차공간을 확보해야 한다. 조사 결과, 원룸형 거주 가구 중 22%만이 차량을 보유하고 있고, 이 중 대부분(93%)은 건물내에 주차하고 있으며, 전체 가구의 4%만이 인접 주거지에 주차하고 있는 것으로 나타났다. 단지형의 경우, 거주가구의 71%가 차량을 보유하고 있지만, 모든 차량이 건물내 주차장을 이용하는 것으로 조사되었다. 이러한 경향은 입지유형별 차량 보유와 주차공간 이용에서도 유사하게 나타난다. 이는 대구시의 사례 연구(Hong, 2013)와 달리 서울의 도시형생활주택 거주자들은 모든 주택과 입지유형에서 주차만족도가 높고, 일상생활에서 주차문제를 아직 체감하지 않는 것으로 판단된다. 서울시 도시형생활주택의 주차장 설치기준은 단기적인 대응보다는 중장기적 관점에서 검토할 필요가 있다.

주차공간을 제외하고 다른 부대시설의 만족도는 매우 낮은 수준이고, 조정시설을 제외하고 주택과 입지유형별 차이도 나타나지 않는다. 현행 제도상 관리사무소, 경로당, 놀이터는 150세대 이상의 도시형생활주택에만 의무적으로 설치하도록 되어 있다. 특히 수요계층이 유사한 오피스텔 등 준주택과 달리 도시형생활주택은 관리실 없이 보안시설로 대체하는 경우가 많다. 이로 인해 공용공간

유지관리, 주차문제, 택배 수령, 쓰레기 수거 등과 관련된 불만이 많아 부대복리시설 설치기준을 재검토할 필요가 있다. 시설의 설치기준은 법률로 규정하되 지역별 특성을 고려하여 자치단체 조례로 구체화하여 정할 수 있도록 유연성을 부여하는 것이 효과적일 것으로 판단된다.

Table 12. Satisfaction Level of Community Service Facilities

| | Average | Housing type | | | Locational type | | |
|-----------------------|---------|--------------|---------|---------|-----------------|---------|---------|
| | | One-room | Complex | p-value | SOA | Non-SOA | p-value |
| Park space | 3.52 | 3.47 | 3.69 | 0.140 | 3.58 | 3.41 | 0.231 |
| Senior citizen center | 2.99 | 2.89 | 3.42 | 0.079 | 2.96 | 3.07 | 0.707 |
| Playground | 3.06 | 3.01 | 3.29 | 0.246 | 3.03 | 3.15 | 0.546 |
| Management office | 3.39 | 3.38 | 3.42 | 0.866 | 3.40 | 3.36 | 0.820 |
| Landscape | 3.11 | 3.26 | 2.61 | 0.000* | 3.22 | 2.89 | 0.042* |

*p<0.05.

Note. Data with NA were not included.

V. 결 론

이 연구는 서울시 도시형생활주택의 지난 4년 간 공급 현황을 파악하고 거주자의 사회경제적 특성, 주거비 부담과 주거환경 만족도 등의 거주특성을 분석하여 제도개선을 위한 시사점을 제시하고자 하였다. 주요 연구 결과와 시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 2009년 5월 도입된 도시형생활주택은 각종 시설 기준의 완화와 금융지원 등 공급 활성화 정책으로 인해 2012년 말 71,790세대까지 공급이 급증하였다. 특히 2011년 2월 시행된 국민주택기금 저리 건설자금 지원 등이 공급을 촉진하는 요인이 되었다. 서울시 도시형생활주택은 소규모 원룸형에 편중되어 공급되는 경향을 보이고 있다. 주택은 대부분 일반주거지역과 역세권 내에 개발되고 있으나, 상업·준주거지역에 공급되는 세대수가 전체의 34%에 달하고 있어 주거 및 생활환경 악화에 대한 우려가 제기되고 있다.

둘째, 서울시 도시형생활주택에는 젊은 1·2인 가구가 주로 거주하고 있다. 서울시 1·2인 가구 평균보다 30대 이하 가구주 비율이 높고, 전문직·사무직과 서비스·판매직 종사자 비율이 높다. 또한 중소득 가구 비중이 서울시 1·2인 가구 평균보다 두 배 이상 높은 반면, 저소득 가구 비율은 절반 이하 수준이다.

셋째, 서울시 도시형생활주택 거주민은 높은 주거비 부담을 안고 있다. 실제 도시형생활주택 거주민은 서울시 1·2인 가구에 비해 평균 약 20만 원 높은 월 69만 원의 임대료를 지불하고 있다. 평균 가구소득이 중소득층 이상임에도 불구하고 서울시 1·2인 중소득층보다 높은 소득 대비 임대료를 부담하고 있다. 제도의 도입 취지가 저렴한 소형주택을 통한 주거안정임을 고려하면, 임대료 부담 경감을 통한 주거안정 정책이 필요하다. 시설기준 완화와 금융지원 등 인센티브를 제공하는 대신 임대료를

적정수준으로 제한하는 제도를 마련하거나, 저소득 가구를 위한 매입임대 등을 통해 주거안정 강화하는 방안을 고려할 필요가 있다.

넷째, 서울시 도시형생활주택 거주자들은 주택 내부환경과 편의시설 접근성에 높은 만족도를 나타냈다. 내부환경에서는 보안 및 프라이버시와 채광에 대한 만족도가 높아 생활안전과 인동간격으로 인한 문제는 크지 않지만, 이웃과의 교류와 소음에 불만이 많아 커뮤니티 공간을 확보하고 소음기준 완화를 재검토할 필요가 있다. 생활환경에서는 진입도로 및 보행환경과 치안 및 방법 만족도가 높고, 이는 주택 및 입지유형별로 차이를 보인다. 따라서 이에 대한 만족도가 낮은 단지형과 비역세권내 주택의 보행환경과 방법활동에 대한 개선이 필요하다. 편의시설 접근성에서는 대중교통과 상업시설 접근성이 높아 도심내 직주근접형 소형주택 공급 확대라는 목적은 달성한 것으로 보이나, 공원 및 여가공간의 만족도가 매우 낮아 시설 확충 또는 접근성 개선이 필요할 것이다. 부대복리시설 중 주차공간의 만족도가 높고 거의 모든 차량이 건물내 주차장을 이용하기 때문에 실제 주차문제를 체감하지 않는 것으로 나타났다. 그러나 관리사무소 등 시설은 만족도가 매우 낮으므로, 이에 대한 재검토가 필요하다. 또한 도교도와 같이 소형주택의 급증으로 인해 우려되는 주거환경의 개선을 위해 서울시 도시형생활주택 공급 및 관리 지침을 수립하여 운영할 필요가 있다.

이 연구는 서울시를 사례로 도시형생활주택의 공급현황, 주거비 부담과 주거 만족도를 분석하여 제도 개선의 시사점을 제시한 점에서 의의가 있다. 그러나 비교적 단기간의 공급 및 거주특성을 분석하였고 표본의 수가 많지 않아 연구 결과의 일반화에는 한계가 있다. 또한 단지형 연립주택이 전체 세대수의 0.8%로 적어 단지형 다세대주택과 통합하여 분석한 점이 한계로 남는다. 향후 주택 공급 및 수요특성, 거주실태와 만족도, 주거비 경감 등에 대한 후속 연구가 요구된다.

REFERENCES

1. 김덕례 외 (2010). 도시형생활주택 사업특성 분석 및 발전방안. 서울: 주택산업연구원.
2. 김주철 (2011). 도시형 생활주택의 제도 변화와 최근 시장동향, KIS Credit Monitor. 서울: 한국신용평가.
3. 신상영 (2010). 서울의 준주택 실태와 정책방향. 서울: 서울시 정책발연구원.
4. 윤혜정 외 (2012). 도시형 생활주택의 운영실태분석을 통한 개선과제. 서울: 국회입법조사처.
5. 이동훈 (2012). 1인가구를 위한 소형임대주택 공급확대 방안. SDI 정책리포트, 109.
6. 주택산업연구원 (2011). 도시형 생활주택 공급확대에 따른 주거환경영향 분석. 과천: 국토해양부.
7. 주택산업연구원 (2009). 도시형생활주택 조기 활성화 방안 마련을 위한 연구. 과천: 국토해양부.
8. Choi, H., & Cho K. (2011). A study on the vitalization of urban-life housing. *Public Policy Review*, 25(1), 5-26.
9. Hong, K. (2013). Determinants of residential satisfaction and attachment according to the urban multi-family dwelling types. *Journal of the Korean Housing Association*, 24(3), 73-83.
10. Jo, J. (2010). *A study on the preference attribute of urban-type living housing*. Graduate School of Real Estate Konkuk University, Seoul.
11. Kim, K. (2011). *Demand and supply characteristics of urban small housings*. Graduate School of Public Administration Kyounggi University, Suwon.
12. Lee, J., & Seong, S. (2013). Development characteristics and supply effect evaluation of Urban-type Housing in Seoul. *Journal of Korea Planners Association*, 48(4), 305-317.
13. Lee, J., & Lee, D. (2012). *A research on current state of and policy suggestions for Urbanistic Housing in Seoul*. Seoul: The Seoul Institute.
14. Lee, J., & Yang, J. (2012). *Housing policy directions for single- and two-person households in Seoul*. Seoul: The Seoul Institute.
15. Lee, J., & Yang, J. (2013). A Study of the characteristics and residential patterns of single-person households and their policy implications in Seoul. *Journal of Korea Planners Association*, 48(3), 181-193.
16. <http://www.seoul.go.kr> (서울시 홈페이지)
17. <http://kosis.kr> (국가통계포털)
18. <http://nland.kbstar.com> (KB 부동산)

접수일(2013. 7. 22)

수정일(1차: 2013. 10. 1, 2차: 2013. 12. 11)

게재확정일자(2014. 1. 28)