



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

석 사 학 위 논 문

도시형 생활주택 수요자의 지역별
특성에 관한 연구

2012년



HANSUNG
UNIVERSITY

한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리전공

류 성 수

석사학위논문
지도교수 임병준

도시형 생활주택 수요자의 지역별 특성에 관한 연구

A study on regional characteristics of the users of
Urban-Life-Compact Housing

2012년 6월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리전공

류 성 수

석사학위논문
지도교수 임병준

도시형 생활주택 수요자의 지역별 특성에 관한 연구

A study on regional characteristics of the users of
Urban-Life-Compact Housing

위 논문을 부동산학 석사학위 논문으로 제출함

2012년 6월 일

한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리전공

류 성 수

류성수의 부동산학 석사학위논문을 인준함

2012년 6월 일

심사위원장 _____ 인

심 사 위 원 _____ 인

심 사 위 원 _____ 인

국 문 초 록

도시형 생활주택 수요자의 지역별 특성에 관한 연구

한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리전공

류 성 수

통계청의 장래가구추계에 따르면 2010년 1인 가구는 415만, 2인 가구는 420만 가구이며 전체 1,735만 가구중 각각 23.9%와 24.2%를 차지하며, 2035년엔 762만가구와 760만가구로 전체가구 2,226만 가구의 34.3%와 34.0%를 차지 할 것이라 추정하였다. 1~2인 가구가 꾸준히 늘어남에 따라 기존 4인 가구의 수요에 맞게 건설 되었던 주택들은 그 수요가 줄어들고 기존주택을 개조 또는 변경 등으로 1~2인 가구를 소화함에 따라 그 주거의 질은 떨어지게 되었고, 이를 반영해 부동산 및 건설 경기 활성화와 1~2인 가구 및 서민의 주거 안정을 위해 신속하고 저렴하게 주택을 공급할 수 있도록 하기 위해 2009년 5월 도시형 생활주택 제도가 도입 되었다. 도입초기 많은 시행착오를 거치며 관련 법규가 개정이 되고 혜택 또한 변화를 가지게 되었다. 그리하여 2011년, 2012년 도시형 생활주택은 도입 초기에 비해 공급이 크게 늘었고, 앞으로도 그 공급량을 이어 질 것으로 보인다.

도시형 생활주택은 새로운 주거유형으로서 서민주거의 안정과 주거의 질적 향상을 도모할 것이라 예상된다. 따라서 본 연구에서 도시형 생활주택이 도입되고 여러 규제완화와 세제혜택에 힘입어 활성화 되고 있는 시점에서 수요자의 특성을 파악하고 반영된 공급의 필요성을 해외사례를 통

해 일본과 미국의 저소득층을 위한 지원 및 개발유형과, 일본의 수요자의 특성이 반영된 임대주택의 유형과 소형주택의 유형, 그리고 노인주택의 유형이 정착된 사례를 통해 필요성을 인지하고 국내에서도 지역별 수요자의 특성에 맞게 대학인접형, 독립생활형, 노인복지형으로 구분하고 개별 특성에 맞는 공급이 이루어져 도시형 생활주택이 정착되어야 할 것이다.

지역, 성별, 연령, 직업, 월 소득에 따라 입주 의향에 따라 인지도 및 입주의향, 입주유형에 대한 선호도 조사 후 분석 하였고, 조사지역 중 구로구는 지역만의 고유한 특성을 나타내었고, 동대문구, 관악구, 서대문구는 유의미한 특성을 보이지 않아 구로구와 다른 무의미한지역(동대문구, 관악구, 서대문구)으로 구분하였으며 결과는 다음과 같다.

첫째, 구로구는 월소득 200~250만원인 응답자가 미세하게 입주의향이 높은 것으로 나타났으며, 다른지역은 뚜렷한 특성을 지니지 못하였다.

둘째, 선호유형에서는 전체 지역별, 연령별에서는 원룸형이 가장 높았으며, 지역별로는 구로구는 단지형 다세대가, 직업별로는 자영업자를 하는 응답자가 단지형 연립을 선호하는 것으로 나타났다. 또한 소득수준이 높아짐에 따라 원룸에서 단지형 연립이나 단지형 다세대로 선호도가 변화함을 알 수 있었다.

셋째, 선호면적은 다른 비교대상에서는 특성을 나타내지 못하였지만 직업별에서는 학생이 전용면적 기준 6~9평을 가장 많이 선호하였으며, 다른 대상자들은 9~12평을 가장 선호하였다.

넷째, 입주 방식에서는 동대문구의 경우 매매와 전세입주가 선호도가 높았으며, 급여소득자의 경우 월 소득이 높을수록 선호도가 높은 것으로 나타났다.

다섯째, 입주시 고려사항으로는 30대 남자의 경우 녹지 및 주차 공간을 가장 고려하며, 20대 여성의 경우 면적을 가장 고려하는 것으로 나타났다. 또한 월 소득이 낮을수록 임대가격을 높을수록 면적을 가장 고려하는 것으로 나타났다.

결과적으로 지역별로 골고루 특성을 나타낸 지역은 구로구로 나타났으며 다른 지역은 전체지역의 연령별 소득별 특성분석은 의미를 가지지만

지역별 분석에서는 의미한 분석결과를 나타내었다. 즉, 본 연구를 바탕으로 도시형 생활주택을 건축한다고 가정하면 사업지는 구로구를 선택할 것이며, 월 소득 200~250만원정도의 급여소득자를 대상으로 9~12평 전용면적의 주차공간이 여유로운 단지형 다세대 형태로 공급하는 것이 수요자모집에 유리 할 것으로 보이며, 마케팅 측면에서는 월세 수요자의 선호도가 높기에 임대사업자에게 비중을 둔 마케팅을 진행 하게 된다면 공급자의 입장에서 많은 도움이 될 것으로 보인다.

【주요어】 1인가구, 도시형 생활주택, 공급자, 수요자, 지역별선호유형



【 목 차 】

제 1 장 서론.....	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적.....	1
제 2 절 연구의 내용 및 방법.....	3
제 3 절 선행연구의 검토.....	5
제 2 장 도시형 생활주택에 대한 이론적 고찰.....	8
제 1 절 도시형 생활주택 제도.....	8
1. 도시형 생활주택의 정의 및 추진배경.....	8
1) 도시형 생활주택의 정의.....	8
2) 도시형 생활주택의 추진배경.....	8
(1) 가족구성의 핵가족화.....	8
(2) 노령화에 따른 독거노인증가.....	10
(3) 독신자의 증가.....	12
(4) 소형주택의 공급부족.....	12
2. 도시형 생활주택의 분류.....	15
3. 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교.....	15
4. 도시형 생활주택의 규제완화.....	17
1) 인•허가 기준 및 절차.....	17
2) 부대•복리시설 설치의무 면제 및 완화.....	17
(1) 주차장 설치기준 완화.....	17
(2) 설치의무 면제 및 완화.....	18
(3) 근린생활시설 면적제한 및 기타 부대시설과 복리시설.....	19
3) 주택단지 및 동일건축물 내 복합건축.....	20
(1) 하나의 건축물 내에서 복합건설.....	20
(2) 하나의 단지 내 별개 건축물로 혼합건설.....	21

4) 용도변경시 적용제외 기준	22
5) 분양절차 완화.....	22
6) 기타 법령 개정사항	23
(1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정	23
(2) 건축법 시행령 개정	23
7) 국민주택기금 지원	24
제2절 도시형 생활주택의 현황	25
1. 도시형 생활주택의 인허가 현황집계	25
2. 도시형 생활주택의 준공 현황	28

제 3 장 도시형 생활주택과 유사한 해외소형주택30

제1절 일본의 사례	31
1. 노인가구의 생활을 지원하는 노인그룹하우스	31
1) 단독주택의 개조·재건축	32
2) 실버주택	32
2. 임대주택	33
1) 셰어형 주택유형	34
2) 레오파레스21(민간소형주택 임대관리 대행 전문기업)	36
3. 일본사례에 대한 시사점	37
제2절 미국의 사례	37
1. Single Room Occupancy Program - SRO	38
2. 미국사례의 시사점	39

제 4 장 도시형 생활주택의 실증분석40

제1절 설문지의 설계	40
1. 설문지의 구성	40
2. 자료수집 방법	41

제2절 설문조사의 분석	42
1. 응답자에 관한 분석	42
1) 응답자의 일반적인 사항	42
2) 응답자의 경제적 사항	43
3) 응답자의 거주주택 유형	45
4) 응답자의 거주주택 월 임대료	45
5) 응답자의 거주주택 보증금 및 임대료 만족도	46
6) 응답자의 거주환경 만족도	47
7) 응답자의 거주주택의 만족 사항 및 불만 사항	47
8) 응답자의 통근시간 및 만족도	48
9) 도시형 생활주택 구입 적정가격	50
10) 도시형 생활주택 적정보증금 및 정정임대료	50
2. 응답자의 일반적인 사항에 대한 분석	52
3. 인지도 분석	55
4. 입주의향 분석	56
5. 선호면적 분석	59
6. 입주방식 차이 분석	61
7. 구매 고려사항의 차이	63
제 3 절 분석의 결과	65
제 5 장 결 론	68
제 1 절 연구의 결과	68
제 2 절 연구의 한계 및 시사점	71
【참 고 문 헌】	73
【 부 록 】 설문지	76
ABSTRACT	79

【 표 목 차 】

[표 2-1] 가구구성의 변화전망.....	9
[표 2-2] 연도별 우리나라 평균초혼연령.....	10
[표 2-3] 1인가구 변화 추이.....	11
[표 2-4] 1인가구 변화 추이(백분율).....	11
[표 2-5] 연도별 주택유형의 현황.....	13
[표 2-6] 주택 규모별 인허가 실적.....	14
[표 2-7] 도시형 생활주택의 분류.....	15
[표 2-8] 공동주택과 도시형 생활주택의 차이점.....	16
[표 2-9] 주차장 확보기준.....	18
[표 2-10] 주차장 완화구역.....	18
[표 2-11] 부대복리시설 중 설치의무 면제완화 항목.....	19
[표 2-12] 부대복리시설 중 설치의무 면제 완화 항목.....	20
[표 2-13] 동일단지·건축물에 혼합건설허용.....	21
[표 2-14] 원룸형으로 용도 변경시 제외되는 건설기준.....	22
[표 2-15] 주택 공급 규칙중 적용항목.....	23
[표 2-16] 인동간격 완화 내용.....	24
[표 2-17] 국민주택기금 대출.....	25
[표 2-18] 2011년 유형별, 규모별 인허가 실적(1월~11월).....	27
[표 2-19] 자치구별 2012년 도시형생활주택 준공 및 예정물량(가구).....	29
[표 3-1] 국가별 1인 가구 비율.....	30
[표 3-2] 민간 실버 주택 유형과 특징.....	33
[표 3-3] 셰어형 주택 유형과 특징.....	35
[표 4-1] 설문지의 구성.....	40
[표 4-2] 응답자의 일반적 사항.....	43
[표 4-3] 응답자의 경제적 사항.....	44
[표 4-4] 거주주택의 유형.....	45
[표 4-5] 거주주택의 유형.....	46

[표 4-6] 거주주택의 보증금과 임대료 만족도.....	46
[표 4-7] 거주환경 만족도.....	47
[표 4-8] 거주주택의 만족사항.....	47
[표 4-9] 거주주택의 불만사항.....	48
[표 4-10] 통근시간.....	49
[표 4-11] 통근만족도.....	49
[표 4-12] 구입가격.....	50
[표 4-13] 적정보증금.....	51
[표 4-14] 적정 월 임대료.....	51
[표 4-15] 도시형 생활주택 고려사항 차이.....	52
[표 4-16] 지역에 따른 응답자의 일반적 사항I.....	53
[표 4-17] 지역에 따른 응답자의 일반적 사항II.....	54
[표 4-18] 인지도 차이.....	56
[표 4-19] 입주의향 차이.....	57
[표 4-20] 도시형 생활주택 선호유형 차이.....	58
[표 4-21] 선호면적 차이.....	60
[표 4-22] 입주방식 차이.....	62
[표 4-23] 구매 고려사항의 차이.....	64

【 그림 목 차 】

<그림 1-1> 연구의 흐름도	4
<그림 2-1> 도시형 생활주택의 인허가 추이.....	26
<그림 4-1> 설문조사자 분포	42



HANSUNG
UNIVERSITY

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

통계청 자료에 따르면 2005년 기준 홀로 사는 1인 가구는 319만 가구로 전체 가구 수의 약 20%를 넘으며, 2인 가구를 합산할 경우는 672만가구로 전체 가구 수의 약 43%를 넘어서고 있다. 이 후 2010년 1인 가구는 약 415만가구로 전체 가구 1,736만가구 중 약 24%를 차지 하며 이 중 2인 가구를 합산 할 경우 835만 가구로 총 가구수의 48%를 넘어서고 있으며, 지속적인 증가를 보여 2035년 1인 가구는 763만가구, 2인 가구는 758만 가구로 1~2인 가구수가 전체 가구 수의 6%이상을 차지 할 것이라 전망 하였다.¹⁾ 또한 2012년 기준 주택보급률²⁾을 보면 2010년 전국 101.9%, 서울 97.0%, 이며 2011년 주택보급률은 전국 102.3%, 서울지역 97.1%로 나타났다.³⁾ 1인 가구를 가구수에 포함하지 않고 다가구주택을 1가구로 산정하던 기존방식으로 산정한다면 그 수치는 더 높게 나타난다. 이는 기존 방식에서 1인 가족의 비율이 증가함에 따라 1인 가구가 사회전반적으로 미치는 영향을 고려한 것이라 보여진다.

2011년 서울시가 발표한 ‘2010년 인구주택 총 조사’ 잠정결과에 따르면 2010년 말 기준 서울 총 가구는 351만6745가구로 1980년 183만6903가구보다 약 2배정도 늘었다. 이 중 1인 가구의 증가세는 더욱 두드러졌다. 1인 가구는 1980년 8만2477가구에서 2010년 83만 8114가구로 30년 동안 10배 이상 급증했다. 이에 따라 1인가구가 차지하는 비중도 1980년 4.5%에서 2010년 23.8%로 경천 뛰어 올랐다.⁴⁾ 1인 가구의 증가세는 일반가구의 증

1) 통계청(2012), 『장래가구 추계(2010~2035)』, 사회통계국 인구동향과, p.2, p.20, pp.23~28

2) 주택보급률 : 일반가구수에 대한 주택수의 백분율. 기존 다가구주택을 1주택으로 간주하며 1인가구를 가구수에서 제외하던 기존 방식에서 2008년 12월 인구주택총조사결과를 기준으로 빈집과 다가구주택의 구분거처를 반영함과, 비혈연가구와 1인가구를 포함한 가구수로 산정방식이 변경됨.(국토해양부)

주요 선진국 주택보급률 : 일본 115.2% (08년), 미국 111.4%(08년), 영국 106.1%(07년)

3) 주택정책과(2012), 『신주택보급률』, 국토해양부, e나라지표

4) 서울시(2011), 『서울 1인 가구 30년 만에 10배 증가, ‘넷 중 하나’ 꼴』, 정보화기획단

가세의 5배 이상을 상회하는 수치이다. 이는 서울의 4개구 중 한 가구가 1인가구인 셈이며, 이에 신혼부부를 비롯한 2인가구를 합산할 경우 더욱더 높게 나타난다. 출산율 저하와 핵가족화, 고령화 및 사회전반의 가치관 변화로 인하여 1~2인 가구 유형의 비율은 더욱더 늘어 날 전망이다. 이처럼 1~2인 가구의 지속적인 증가에도 불구하고 그동안의 주택 정책은 부부와 자녀로 구성된 가족가구를 중심으로 정책을 펴왔다. 1인가구는 정책대상에서 제외되면서 주택으로 분류되지 않은 오피스텔, 고시원 등 대체 주거형태가 증가하였고 이들 형태는 적법한 주택 요건을 갖추지 못하거나 법적 규정이 없어 각종 재난 화재와 같은 위험에 노출되어 있었다. 이들이 거주 하리라 예상되는 중소형이하 주택(60m²이하)은 38.5%로 단독주택78만호, 아파트가 358만호 연립주택이 21만호, 다세대주택이 73만호, 비거주용건물 내주택이 4만호로 단독주택이 가장 많이 차지하고 있다..⁵⁾

2000년대 중반까지는 중대형 주택이 많이 들어서고 가격의 상승률 또한 소형주택을 앞서 갔으나 최근에 들어 소형주택의 가격상승률이 중대형 주택의 상승률을 상회하고 있다. 이에 전세대란으로 인해 소형주택의 전세가격 또한 급등하면서 서민 주거의 불안은 지속적으로 커져가고 있다. 허나 건설사들은 사업성 부족으로 중대형 아파트의 공급을 선호하였기 때문에 소형주택의 수는 가구수의 증가에 비해 공급이 이루어지지 못하였다.

이에 2009년 5월 주택법 개정으로 주택수요에 대응하여 공급의 활성화를 위한 새로운 소형 주택유형으로 도시형 생활주택 제도를 도입하여 시행하였다. 그러나 공급자 측면에서의 사업성 부족으로 인해 활발한 공급이 이루어 지지 못했고, 이 후 각종 사업성 증진을 위한 각종 규제완화와 지원으로 인허가 실적은 2009년 1,688세대에서 2010년 20,529세대, 2011년 83,859세대로 공급이 크게 늘어났다.⁶⁾ 하지만 이는 수요자 측면에서 본다면 초기 도시형 생활주택에 비하여 생활의 질적 하락을 초래 하게 되었다.

5) 통계청(2010), 『2010인구주택총조사 전수집계결과』, 통계DB자료, <http://kosis.kr/>(주제별검색-건설·주택·토지-주택-주택총조사-주택의종류) 조사관리국 인구총조사과

6) 국토해양부(2012) 『도시형생활주택 인허가 현황』, 공지사항, 주택건설공급과, <http://www.mltm.go.kr/>, 공지사항, 네이버블로그 <http://blog.naver.com/sooheenam?Redirect=Log&logNo=130132689163>

주차장 설치 기준이 완화됨으로 인해 주차문제를 초래하게 되었고, 단일화된 기존 원룸, 오피스텔과 같이 단일화된 구조로 수요자의 라이프 스타일이나 취향을 반영하지 못하고 있다. 하여 수요자 측면에서는 기존주택에서 신축으로 바뀌고 임대료만 상승한 주택으로 인식 되고 있는 실정이다.

이러한 시점에서 본 연구는 수도권 지역내에서 향후 공급활성화가 예상되는 지역을 기준으로 수요자의 지역별 선호 유형을 파악하여 특성에 맞는 공급으로 단기적으로는 과잉공급으로 인한 미분양을 장기적으로는 과다 공실 등의 문제점을 줄이고자 지역별 선호유형과 수요자의 특성을 파악하는데 목적이 있다.

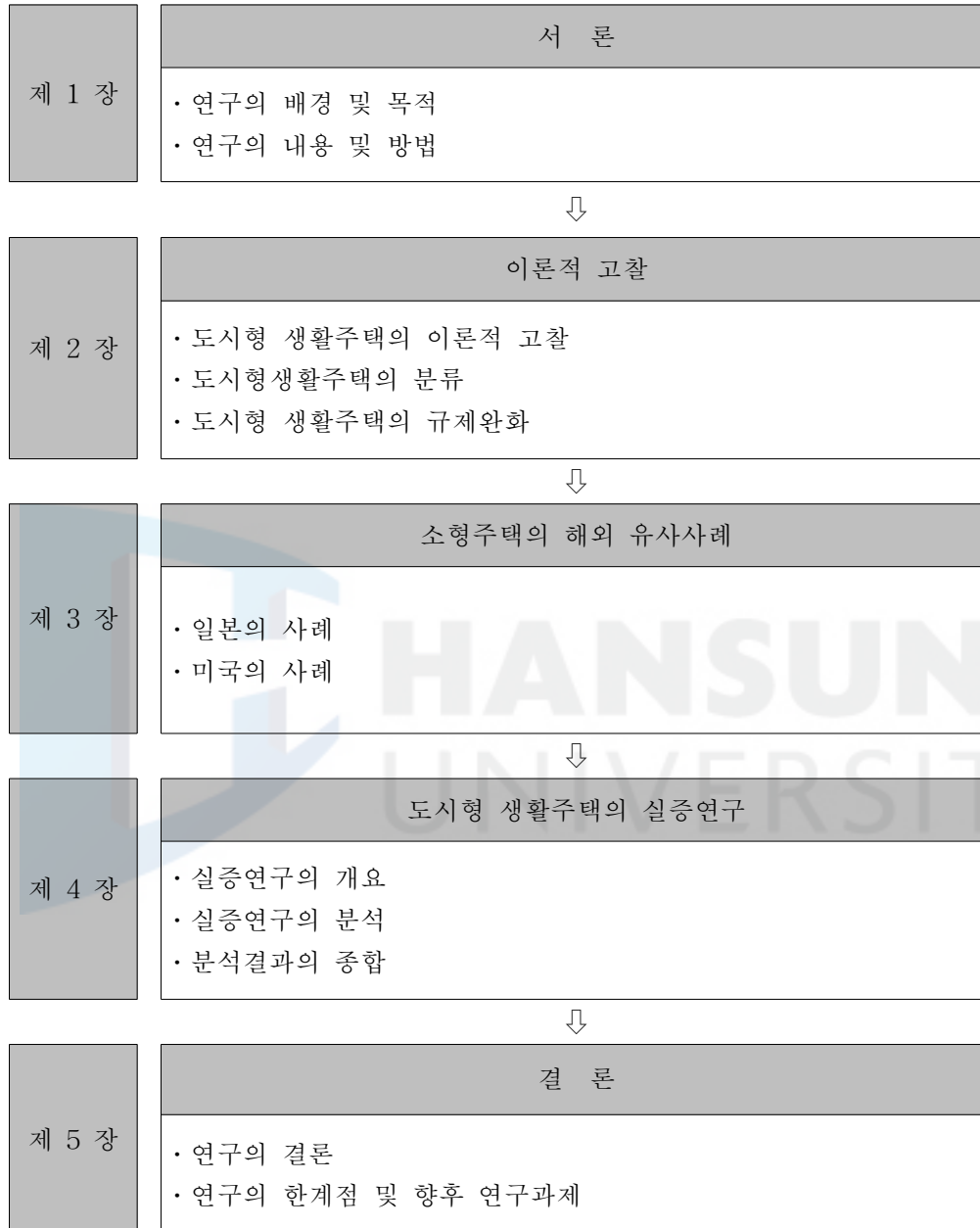
제 2 절 연구의 내용 및 방법

본 연구는 기존 문헌을 통해 도시형 생활주택의 개념 및 특성, 연구방향을 파악하였으며 연구의 정확성을 위해 기본 자료는 국토해양부 발표자료, 언론보도자료, 공공기관의 통계자료를 인용하여 도시형 생활주택의 유형 및 취지, 1~2인 가구의 증가를 인구 증감, 평균 가구원수의 감소 등과 비교하여 과거, 현재를 분석하였으며, 이를 토대로 향후 전망을 유추하였다.

본 연구의 조사는 방문조사 및 인터넷을 통해 설문조사가 이루어 졌으며 대상자는 도시형 생활주택 가용 수요자로 예상되는 1~2인가구를 대상으로 하였으며, 지역적 구분은 도시형 생활주택의 특성을 고려하여 사업성의 증진을 위해 대상수요자가 풍부하며, 비교적 토지대가 낮은 지역을 선정하였으며 이는 서울의 중심 지역에서 벗어나며, 비교적 개발이 덜 이루어졌다고 판단되는 서대문, 지역과 대상수요자가 풍부하나 수요자의 조건에서 차이를 보이는 구로구와 관악구, 서대문구, 구로구, 관악구의 특성을 골고루 일부 내포하고 있는 동대문구를 대상으로 하였다. 수요자의 니즈를 파악하기 위해 해당 지역 인근 분양 사무실 및 부동산중개업소를 방문하여 조사 하였으며, 실수요자의 불편사항 및 니즈를 파악하기 위해 1~2인가구 및 가까운 미래에 1~2인가구로의 변동 가능한 세대를 대상으로 하였다. 설문조사를 통해 수집 된 자료를 토대로 빈도분석 및 교차분석을 진행 하

였다.

<그림 1-1연구의 흐름도>



제 3 절 선행연구의 검토

최근 들어 도시형 생활주택에 대한 관심이 증가하면서 관련된 연구 또한 활발히 이루어 지고 있다. 따라서 본 연구에 들어가기 전 선행연구를 검토하였다.

조진우(2010)는 ‘도시형 생활주택 선호속성에 관한 연구’에서 입주 예정자들의 성별, 연령, 결혼유무 등의 사회적 특성과 월소득액, 보유재산액과 같은 경제적 특성에 따른 선호도를 분석하여, 이에 따른 선호유형을 파악하고 도시형 생활주택의 공급자에 효과적인 마케팅과 그에 맞는 월세, 면적 등을 산정하고 분석하여 보유재산 1억미만 월소득액 100만원 이하인 미혼 20대가 도시형 생활주택에 대해 입주의향이 가장 높은 것으로 나타나며, 월세 30만원 이하, 분양보다는 전세를 예상면적은 11평 이상을 선호도가 높다고 연구하였다.⁷⁾

전준홍(2010)은 ‘도시형 생활주택 제도의 문제점 및 개선방안 연구’에서 저가형 소형주택, 원룸형 및 기숙사형 주택, 단지형다세대주택의 수요분석과 사업성분석을 통해 건축기준완화, 규제완화, 세대수 상한, 주차장 설치기준의 완화, 지자체의 심의제도 및 조례완화를 제시하였다.⁸⁾

강후식(2011)는 ‘1인가구대상 소형주택 공급 활성화 방안에 대한 연구’에서 1인가구의 특성상 출퇴근시 대중교통을 선호하여 역세권에 위치해야 하므로 높은 토지대로 인해 사업성이 부족함을 인지 하였고 활성화 방안으로 다양한 유형의 소형주택개발, 주택청약제도의 변화, 국민주택기금의 대출조건 완화와 공공부지를 활용한 소형주택개발을 제시하였다. 또한 법령개선의 필요성과 지주공동사업의 활성화 등을 대안으로 제시하여 연구하였다.⁹⁾

7) 조진우(2010), 「도시형 생활주택 선호속성에 관한 연구」, 건국대학교 석사논문, pp.29~48

8) 전준홍(2010), 「도시형 생활주택제도의 문제점 및 개선방안 연구」, 서울산업대학교 석사논문, pp.27~51

9) 강후식(2011), 「1인가구대상 소형주택 공급 활성화 방안에 대한 연구」, 건국대학교 석

김신은(2011)은 ‘도시형 생활주택의 사업성 분석을 통한 개선방안 연구’에서 도시형 생활주택의 수요를 분석하여 향후 1인가구의 증가세는 계속 될 것이라 판단하고 대상지를 선정하여 수익성 중심의 사업성을 분석하였으며, 원룸형과 단지형 다세대주택으로 나누어 사업성분석을 하였다. 이에 용도 지역별 용적을 상승과 인센티브 부여, 세대수 상한, 실수요자에게 보증금 및 전세금 지원방안, 주차장 설치기준완화, 지자체의 심의제도 및 조례완화를 제시하여 연구를 마쳤다.¹⁰⁾

류 훈 외 1인(2011)은 대한건축학회 논문집에서 ‘소형주택의 유형별 공급 실태 분석을 통한 활성화 과제 도출 연구’에서 최근 신축이 크게 증가한 도시형 생활주택과 고시원 건축에 있어서 제도와 현황을 분석하여 고시원의 제도의 문제점을 지적하고 소형주택 공급 활성화를 위해 도시형 생활주택 활성화 방안과 준주택 기준설정 및 제도개선 방안, 새로운 주택유형 개발 도입을 들고 있다.¹¹⁾

이명화 외 2인(2011)은 한국공간디자인학회 논문집에서 ‘1인 가구를 위한 주방 공간 특성에 관한 연구’에서 1인가구의 주방은 개인적 성향이 강하고 자신의 투자, 자기 관리 및 건강에 관심 보여 주거공간에서 편리성, 안전성, 쾌적성, 경제성, 사회성, 정보성, 오락성을 추구 하였으며, 다양한 형태로 확장 및 이동이 가능한 가변성을 갖고 다기능의 복합적인 공간으로 변화, 단편적인 공간으로 최소한의 동선과 배치로 구성되어 진다는 연구결과를 얻었으며 이로 인해 1인 가구의 주거공간 디자인에 있어서 다양한 배치 및 동선을 고려하며 1인 가구의 선호 공간 요소를 적극 반영하는 것이 유리하다고 판단하였다.¹²⁾

윤창근 외 2인(2011)은 한국전자통신학회 학술대회지에서 ‘원룸형 주택

사논문, pp.57~73

10) 김신은(2011), 「도시형 생활주택의 사업성 분석을 통한 개선방안 연구」, 경희대학교 석사논문, pp.18~40

11) 류 훈·배웅규(2011), 「소형주택의 유형별 공급실태 분석을 통한 활성화 과제 도출 연구」, 『대한건축학회지 제27권 제6호 통권 제272호 (2011년 6월)』, 대한건축학회, pp.185~194

12) 이명화·이민아·이정교(2011), 「1인 가구를 위한 주방 공간 특성에 관한 연구」, 『한국공간디자인학회논문집 제6권 제3호 통권17호 (2011년 9월)』, 한국공간디자인학회, p.47~58

공급제도 개선방안에 관한 연구'에서 원룸형 도시형 생활주택의 안전성, 편리성, 쾌적성, 경제성 측면에서의 문제점을 제시하고 설문조사를 통해 복합건축물의 원룸형 주택 거주자용 출입구 설치의무화 규정 완화, 피난계단 추가 설치 의무화, 주차장 설치기준 완화, 용적율 인센티브 부여를 개선방안으로 제시하며 연구를 마쳤다.¹³⁾

김기성(2011)은 '도시형 생활주택 수요·공급 특성에 관한 연구'에서 수도권 남부지역의 수요자의 특성을 입주의향, 입주유형, 입주방식, 입주면적, 보증금액을 인문사회학적특성과 교차분석을 통해 특성을 분석하였으며, 공급자의 특성은 건설의향, 건설유형 사업방식, 임차액을 인문사회학적 특성과 교차분석을 통해 공급자의 특성을 파악하였다. 이는 객관적인 분석은 가능하나 응답자의 입주시 최우선 만족요건 등, 지역별 수요자의 선호도를 세부적으로 파악하지 못할 것으로 판단된다.¹⁴⁾

이에 본 연구에서는 소형주택이 활성화 되기까지 수요자의 특성이 고려되어 정착하게 된 해외사례를 통해 필요성을 각인시키고, 현재 비교적 활발히 이루어지는 공급에 대해 수요자의 지역별, 인구사회학적, 선호유형, 선호면적 등을 조사하여 공급자로 하여금 사업시행 시 좀더 세부적인 도움이 되고자 본 연구를 하고자 한다.

13) 윤창근(2010), 「도시형 생활주택제도 개선에 관한 연구」, 국민대학교 석사논문, pp.29~41, pp.56~85

14) 김기성(2011), 「도시형 생활주택 수요·공급 특성에 관한 연구」, 경기대학교 석사논문, pp.34~69

제 2 장 도시형 생활주택에 대한 이론적 고찰

제 1 절 도시형 생활주택 제도

1. 도시형 생활주택의 정의 및 추진배경

1) 도시형 생활주택의 정의

도시형 생활주택이란 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 도시지역에 주택건설 사업계획 승인을 받아 건설하는 30세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로 정의하고 있으며 기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설이 불가하다. 지구단위 계획수립 의무대상에서는 제외되며 30세대 미만을 건설할 경우 주택건설 사업등록자가 아닌 개인도 건축허가로 사업시행이 가능하다.¹⁵⁾

2) 도시형 생활주택의 추진배경

(1) 가족구성의 핵가족화

다음 [표 2-1] 와 1인 가구는 2000년 226만2천 가구로 전체가구 1450만 7천 가구의 약 15.6%를 차지 하였으나 2010년 1735만9천 가구중 415만3천 가구로 가구수는 약 1.8배 전체가구대비 약 8.3% 증가한 23.9%를 나타내고 있다. 이 후 꾸준한 증가세를 이루어 2035년에는 762만8천가구로 전체 가구의 34.3%까지 증가할 것으로 보고있다. 2인 가구 또한 꾸준한 증가세를 이루어 2035년 약 34.0%를 이룰 것으로 보이나, 3인 이상의 가구는 가구원수가 늘어날 수록 더 큰 감소세를 보이고 있다. 그 중 2000년 당시 가장 많았던 4인가구의 경우 꾸준한 감소세를 보여 2035년 219만가구로 전체 가구수의 약 9.8%에 그칠 전망이다.¹⁶⁾

15) 국토해양부(2011), 『도시형 생활주택업무메뉴얼』, 주택건설공급과, p.4

[표 2-1] 가구 구성의 변화전망

구분		2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035
1인	가구수	2,262	3,187	4,153	5,061	5,877	6,561	7,091	7,628
	백분율	15.6%	20.0%	23.9%	27.1%	29.6%	31.3%	32.7%	34.3%
2인	가구수	2,765	3,536	4,202	4,991	5,759	6,523	7,158	7,579
	백분율	19.1%	22.1%	24.2%	26.7%	29.0%	31.2%	33.0%	34.0%
3인	가구수	3,027	3,344	3,699	3,988	4,188	4,321	4,377	4,318
	백분율	20.9%	20.9%	21.3%	21.3%	21.1%	20.6%	20.2%	19.4%
4인	가구수	4,508	4,314	3,905	3,522	3,126	2,767	2,450	2,190
	백분율	31.1%	27.0%	22.5%	18.8%	15.7%	13.2%	11.3%	9.8%
5인	가구수	1,461	1,228	1,080	888	723	596	498	426
	백분율	10.1%	7.7%	6.2%	4.7%	3.6%	2.8%	2.3%	1.9%
6인	가구수	349	268	241	195	159	132	112	95
	백분율	2.4%	1.7%	1.4%	1.0%	0.8%	0.6%	0.5%	0.4%
7인 이상	가구수	136	93	79	60	47	37	31	26
	백분율	0.9%	0.6%	0.5%	0.3%	0.2%	0.2%	0.1%	0.1%
계	가구수	14,507	15,971	17,359	18,705	19,878	20,937	21,717	22,261
	백분율	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

출처 : 통계청

또한 우리나라 평균초혼연령을 보면 2000년 남자 29.3세, 여자 26.5세에서 2011년 31.9세, 29.1세로 초혼의 시기가 약 2년 이상 늦어진 점을 알 수 있다. 이는 부모로부터 독립한 세대가 일정 비율 존재한다는 가정 하에 독립한 세대는 1인가구로 생활하는 기간이 약 2년 정도 길어지며, 이는 결혼 후 자녀가 생겨 3인 가구 이상이 되는 시기도 늦어짐을 알 수 있다.¹⁷⁾

16) 통계청(2012), 『장래가구 추계(2010~2035)』, 사회통계국 인구동향과, p.20

17) 통계청(2012), 『통계로 보는 여성의 삶』, 사회통계국 사회통계기획과, 여성정책국 성

[표 2-2] 연도별 우리나라 평균 초혼 연령

2000		2002		2004		2006		2008		2010		2011	
남성	여성	남성	여성	남성	여성	남성	여성	남성	여성	남성	여성	남성	여성
29.3	26.5	29.8	27.0	30.5	27.5	31.0	27.8	31.4	28.3	31.8	28.9	31.9	29.1

자료 : 통계청

한 설문조사에 따르면 결혼시기가 늦어지는 이유 중 가장 큰 이유로 경제적 부담으로 조사된 바 있다. 뒤를 이어 학업, 취업 등을 위한 자기 계발을 위해서이며 이외에도 개인의 삶을 포기 및 결혼 후의 부담감과 시대의 변화로 결혼의 필요성이 약화 되었다로 나타났다.¹⁸⁾ 이는 교육정도가 점점 고학력으로 이어지며, 늦어지는 취업시기로 인해 결혼가능한 경제적 여건을 갖추는 시기도 늦어지기 때문에 결혼시기가 늦어진다고 한다.¹⁹⁾ 경제적여건으로는 주택구입비와 결혼비용이 가장많은 금액으로 나타났다.

(2) 노령화에 따른 독거노인증가

고령화를 들 수 있다. 평균수명의 연장으로 인해 노인가구가 증가하고 남자보다 여자의 평균수명이 길어 여자노인 독거가구의 증가를 예측할 수 있다.

1인 가구의 연령대별 분포를 보면 2010년 남녀합계가 826,520세대이며, 30이상 50미만은 1,431,398세대, 50세이상 70미만은 1,112,985세대, 70이상은 1,909,240세대로 나타났다.²⁰⁾

별영향평가과, p.10

18) 온라인 리서치패널코리아, 『결혼연령이 점점 늦어지는 이유』

19) 박경숙·김영혜·김현숙(2005), 「남녀 결혼시기 연장의 주요원인:계층혼, 성역할분리규범, 경제조정의 우발적결합」, 『한국인구학 제28권 제2호 (2005. 12)』, 한국인구학

20) 통계청(2010), 『연령별 1인가구추계』, 통계DB자료, <http://kosis.kr/> (인구·가구-추계 인구·가구-장래가구추계-전국-1인가구의 성/연령/혼인상태별추계), 조사관리국 인구총조사과.(2010년 이전 자료는 실측이 아닌 10%를 표본으로 하여 추산 되었기에 제외함.)

[표 2-3] 1인 가구 변화추이

구분	30세미만		30~50세미만		50~70세미만		70세이상	
	남	여	남	여	남	여	남	여
2010	440,397	386,123	897,563	533,835	458,087	654,898	366,119	1,543,121
2015	472,858	444,494	1,024,997	584,352	671,494	805,510	532,094	2,042,420
2020	522,943	510,150	1,070,460	591,658	887,723	963,163	732,773	2,567,025
2025	487,673	497,795	1,115,653	611,342	1,087,568	1,098,819	1,024,918	3,216,295
2030	421,756	446,186	1,135,291	616,249	1,188,296	1,121,047	1,389,019	4,023,422
2035	423,033	457,430	1,072,763	562,999	1,245,438	1,104,448	1,754,009	4,992,189

연령별 1인 가구의 변화 추이를 백분율로 나타내면 다음과 같다.

[표 2-4] 1인가구의 변화추이(백분율)

구분	30세미만		30~50세미만		50~70세미만		70세이상	
	남	여	남	여	남	여	남	여
2010	8.4%	7.3%	17.0%	10.1%	8.7%	12.4%	6.9%	29.2%
2015	7.2%	6.8%	15.6%	8.9%	10.2%	12.2%	8.1%	31.0%
2020	6.8%	6.5%	13.6%	7.5%	11.3%	12.3%	9.3%	32.7%
2025	5.4%	5.4%	12.2%	6.7%	11.9%	12.0%	11.2%	35.2%
2030	4.1%	4.3%	11.0%	6.0%	11.5%	10.8%	13.4%	38.9%
2035	3.7%	3.9%	9.2%	4.9%	10.7%	9.5%	15.1%	43.0%

2010년 30세미만 남녀합계는 전체 1인 가구의 15.7%이며, 30세이상 50세미만은 27.1%, 50세이상 70세미만은 21.1%, 70세이상은 36.1%로 나타났으며, 2035년엔 30대가 7.6%, 30세이상 50세미만은 14.1%, 50세이상 70세

미만은 20.2%, 70세이상은 58.1%로 노년의 1인 가구의 증가세가 클 것으로 추론되어지고 있다. 이는 감소하는 출산율과 평균수명의 증가 등을 원인으로 들 수 있다.

(3) 독신자의 증가

오늘날 주거 트렌드는 우리나라 인구, 사회, 소비행태 요인의 분석을 통해 파악 할 수 있다.

첫째, 인구요인에 있어서는 1인 가구가 증가하고 그에 따른 싱글용 소량식자재 및 1인가전 등의 싱글 산업이 부상하면서 주택시장 또한 1인을 위한 소형주택이 취향 및 가격에서 상승세를 이어 갈 수 있을 것으로 전망한다.

둘째, 사회적 요인으로서는 개인의 개성이 중요시 되면서 과거 혈연의 경계를 넘어 독자적인 생활과 그만의 공간을 가지게 되는 주거공간의 변화를 가져 오게 될 것이다.

셋째, 앞의 내용에서 언급한 바와 같이 이혼을 들 수 있다. 감추고 숨기거나 이혼은 곧 가정을 깨는 것이라 여겨지던 이전 세대와는 달리 개인적 혹은 사소한 이유에서라도 이혼이 이루어지고 있으며, 굳이 숨기려하거나 감추려 하지 않더라도 남의 시선을 받지 않게 된 점도 1인가구의 증가를 초래하였다고 본다.

(4) 소형주택의 공급부족

우리나라의 유형별 주택 현황을 보면 1970년에는 단독주택이 95%이상을 차지했으나 1990년 이후 아파트의 공급 확대로 1970년 0.8%에 불과하던 아파트 비율이 2005년 52.7%로 급속히 증가하였으며, 연립 및 다세대주택은 3.35%에서 12.61%로 오피스텔 등을 포함한 비주거용건물내 주택은 0.57%에서 1.1%로 증가하였다.²¹⁾

21) 통계청, 『연도별 주택유형현황』, 통계DB자료, <http://kosis.kr/> (건설·주택·토지-주택-주택총조사-주택총사총괄, 사관리국 인구총조사과

[표 2-5] 연도별 주택유형의 현황

(단위: 천호)

구분		1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
단독주택 (다가구포함)	가구수	4,155	4,381	4,652	4,719	4,726	4,337	4,069	3,984	3,797
	구성비	95.32%	92.58%	87.49%	77.34%	66.02%	47.13%	37.14%	31.89%	27.35%
아파트	가구수	33	89	373	821	1,628	3,454	5,231	6,626	8,185
	구성비	0.76%	1.88%	7.02%	13.45%	22.74%	37.53%	47.74%	53.04%	58.96%
연립/다세대주택	가구수	146	164	161	349	602	1,070	1,265	1,684	1,750
	구성비	3.35%	3.47%	3.03%	5.72%	8.41%	11.63%	11.55%	13.48%	12.61%
비주거용 건물내주택	가구수	25	98	131	213	202	342	392	198	151
	구성비	0.57%	2.07%	2.46%	3.49%	2.82%	3.72%	3.58%	1.59%	1.09%
합계	가구수	4,359	4,732	5,317	6,102	7,158	9,203	10,957	12,492	151
	구성비	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

자료 : 통계청, 연도별 인구주택총조사,

2000년 502만 7천 가구로 전체의 34.7%를 차지하던 1~2인 가구는 2005년 672만 3천 가구로 늘어 2010년에는 835만 5천 가구로 전체의 48.1%를 차지하는데 반해 1~2인 가구가 가장 많이 거주하는 단독주택은 2000년 406만 9천호로 전체 주택의 37.14%에서 2010년 408만 9천호로 전체 주택의 27.6%로 주택수는 크게 변화가 없지만 그 구성비는 크게 감소하였음을 알 수 있다.

다음 [표2-6] 2007년부터의 주택 규모별 인허가 실적에서 보면 소형주

택(60㎡미만)의 인허가 실적은 2007년 전체의 26.16% 2009년 24.88%를 거쳐 2011년 40.60%에 다다르며, 중형주택의 경우 증감폭이 크지는 않지만 꾸준한 증가세를 보이며 85㎡이상의 큰 평수에서는 도시형 생활주택제도가 도입된 2009년 이후로 큰폭으로 감소함을 알 수 있다.

[표 2-6] 주택 규모별 인허가 실적

구분		2007	2008	2009	2010	2011
40㎡이하	호	65,830	51,745	32,698	53,755	123,566
	%	11.84	13.94	8.56	13.91	22.48
40㎡~60㎡	호	79,589	79,265	62,301	70,008	99,601
	%	14.32	21.35	16.32	18.11	18.12
60㎡~85㎡	호	201,968	126,630	157,997	159,990	222,753
	%	36.34	34.11	41.38	41.39	40.53
85㎡~135㎡	호	150,018	79,096	97,717	71,228	65,441
	%	26.99	21.30	25.59	18.43	11.91
135㎡초과	호	58,387	34,549	31,074	31,561	38,233
	%	10.51	9.31	8.14	8.16	6.96
계	호	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594
	%	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

자료 : 통계청, 주택규모별 인허가 실적 <http://kosis.kr/>

(건설·주택·토지-주택-주택건설실적통계-주택건설인허가실적)

소형주택에 대한 재고 감소와 신규 공급 비중의 감소는 1인 가구 증가에 따라 1~2인 가구와 서민의 주거 안정을 위해 도시형 생활주택이 도입되었다.

이에 2009년 5월 주택법 개정으로 주택수요에 대응하여 공급의 활성화를 위한 새로운 소형 주택유형으로 도시형 생활주택 제도를 도입하여 시행하였으며 도시형 생활주택의 활성화를 위해 꾸준한 제도 및 규제 완화가 이루어지고 있다.

2. 도시형 생활주택의 분류

도시형 생활주택은 단지형 연립, 단지형 다세대, 원룸형으로 분류 할 수 있다.

[표 2-7] 도시형 생활주택의 분류

구 분	단지형연립	단지형다세대	원룸형
전용면적	85㎡ 이하	85㎡ 이하	12~50㎡ 이하
용도구분	다세대	다세대	다세대
특 징	주거층 4개층이하 (건축심의 후 1개 층 추가가능), 연 면적 660㎡초과	주거층 4개층이하 (건축심의 후 1개 층 추가가능), 연 면적 660㎡이하	욕실과 부엌을 하 나의 공간으로 구 성, 각세대는 지하 층에 설치불가

출처 : 국토해양부, 『도시형생활주택업무매뉴얼』

[표 2-7]의 도시형 생활주택 분류 예서와 같이 단지형 연립과 다세대는 전용면적 85㎡이하, 원룸형은 12~50㎡이하로 규정되어 있고 30㎡이상 두 개 공간으로 실 구획을 허용하고 있다. 기숙사형의 경우는 도시형 생활주택 도입시 도입되었으나 고시원과 유사하여 2010년 7월 폐지되었다.²²⁾

3. 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교

도시형 생활주택은 ‘건축법’상 건축물의 용도로는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당한다. 그러나 도시형 생활주택의 기준 및 절차 완화로 공급활성화를 도모하였다.

분양가 상한제 미적용으로 분양가조절로 인한 사업성 증대가 가능하며, 건설 기분에서는 부대·복리시설을 제외한 일부건설 기준만을 적용하였으

22) 국토해양부(2011), 전계서, p.4

며, 주차장규제 또한 완화해 주었다. 또한 30세대 미만 건축시 사업승인 절차를 간소화 하기 위해 건축허가만으로도 건설을 가능하게 하여 개인 사업자나 작은 사업장에서 건설시 쉽게 건설할 수 있도록 하였다.²³⁾

쾌적성, 안전성이 보장되면서 부담 가능 하도록 건설기준 완화 및 공급절차 단순화로 공급의 활성화 도모하였다.

[표 2-8] 공동주택과 도시형 생활주택의 차이점

구 분	공동주택 (아파트, 연립, 다세대)	도시형 생활주택 (단지형 연립·다세대, 원룸형 등)
감 리	주택법 감리	건축법 감리
분양가 상한제	적 용	미 적 용
공급규칙	적 용	일부 적용(분양보증, 공개모집)
건설기준	「주택건설기준 등에 관한 규정」 적용	일부 건설기준, 부대·복리시설 적용제외
주차기준	세대당 1대이상 (세대당 전용면적 60㎡이하 0.7대 이상)	· 원룸형 : 60㎡당 1대 - 상업·준주거지역 120㎡당 1대 * 주차장완화구역 내 200㎡당 1대
입지지역	도시·비도시지역 중 허용지역	도시지역 중 허용지역
주거 전용면적	297㎡이하	단지형 연립·다세대 : 85㎡이하 원룸형 : 12~50㎡
사업계획 승인	20세대 이상	30세대 이상 (30세대 미만은 건축허가)
건설사업 등록기준	20세대 이상	도시형 생활주택 건축 시에는 30세대이상

출처 : 국토해양부

23) 국토해양부(2011), 전계서, p.5

4. 도시형 생활주택의 규제완화

1). 인·허가 기준 및 절차

도시형 생활주택은 ‘주택법 제16조’에 따른 사업계획승인 또는 ‘건축법 제11조’에 따른 건축허가를 받아 건설하는 공동주택으로서 2세대 이상을 건설해야 한다. 따라서 다가구주택등 단독주택의 경우에는 도시형 생활주택에 해당되지 않는다.

도시형 생활주택은 일반 공동주택의 건설 요건과 동일하게 건축허가 또는 사업계획 승인을 받아야 하는데 이 경우 사업주체(건축주)는 연간 30세대 이상(일반주택의 경우 연간 20세대 이상)의 도시형 생활주택을 건설하는 때에는 법 제9조에 따라 주택 건설사업자로 등록하여야 하며 법 제12조의 시공자 기준을 갖추어야만 건설이 가능하다.²⁴⁾

2) 부대·복리시설 설치의무 면제 및 완화

(1) 주차장 설치기준 완화

도시형 생활주택 중 원룸형주택은 건축허가, 사업승인허가 대상 모두 주차장을 60㎡당 1대, 준주거 및 상업지역 120㎡당 1대 설치기준을 완화하여 공급활성화를 도모²⁵⁾하였으나, 주차장부족으로 인한 많은 문제가 야기되어 2012년4월 기존 주차장기준에서 지자체마다 차량보유율, 입주율 등이 다른 점을 감안하여 지역실정에 맞는 주차장 기준 운용이 가능하도록 지자체에서 50% 내에서 가감할 수 있도록 주차장 관련 권한을 지자체에게 일부분 위임하였다.

24) 국토해양부(2011), 전계서, p.5

25) 국토해양부(2011), 『도시형생활주택업무매뉴얼』, 주택건설기준 등에 관한 규정(제27조 제1항), 주택건설공급과, p.6

[표 2-9] 주차장 확보기준

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택		
		단지형 다세대주택	원룸형 주택	기숙사형 주택 (‘10.7.6 폐지)
주차장 확보기준	세대당 1대 이상	일반 공동 주택과 동일	주거전용면적 합계를 기준으로 60㎡당 1대 (상업·준주거)120㎡	주거전용면적 합계를 기준으로 65㎡당 1대 (상업·준주거) 130㎡
			※ 단, 주차장 완화구역은 200㎡당 1대	

출처:국토해양부, 도시형 생활주택 가이드

주차장 완화구역은 다음의 [표 2-10]과 같은 경향이 있는 역세권 등 지자체에서 주차장 완화구역으로 지정·고시한 지역에서는 연면적 200㎡당 1대의 주차장 기준을 적용하였다.²⁶⁾

[표 2-10] 주차장 완화구역

◆다음 지역 중 시장, 군수가 지정·고시
①철도·지하철역, 버스 정거장 주변으로 접근성이 양호한 지역 ②학교 주변지역 ③학원 밀집지역 ④산업단지 주변지역 ⑤공장밀집지역 ⑥기타 접근성이 양호하여 주차수요가 낮은 지역

(2) 설치의무 면제 및 완화

관리사무소·조경시설 등 부대시설, 놀이터·경로당 등 복리시설 규정은 설치의무 면제 및 완화로 필요성이 낮은 부대·복리시설은 의무설치대상에서 제외 된다.²⁷⁾

26) 국토해양부(2011), 『도시형생활주택업무매뉴얼』, 주택건설기준 등에 관한 규정(제6조 제2항), 주택건설공급과, p.6

27) 국토해양부(2011), 상계서, p.9

[표 2-11] 부대복리시설 중 설치의무 면제완화 항목

구 분		기존 공동주택	도시형 생활주택	규정*
부대 시설	진입도로	세대규모별 폭 규정(300세대 미만 6m 이상)	원룸형·기숙사형 연면적 660㎡ 이하인 경우 4m	제25조
	관리 사무소	[50세대 이상 설치대상] 50세대당 10㎡ + 매세대당 500㎠	제외	제28조
	조경시설	단지면적의 30%이상 설치	제외 [건축법 적용] 지자체 조례로 정하는 기준	제29조
	안내 표지판	동번호, 도로표지판, 게시판 등	제외	제31조
	비상 급수시설	지하양수시설 또는 저수조 설치	제외	제35조
복리 시설	어린이 놀이터	[50세대 이상 설치대상] 100세대 미만 세대당 3㎡ 100세대 이상 300㎡+세대당 1㎡	제외	제46조
	근린생활 시설	단지내 근린생활시설 등 면적이 세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적 초과금지	제외	제50조
	경로당	[100세대 이상 설치대상] 40㎡+150세대 초과시 세대당 0.1㎡	제외	제55조

출처 : 국토해양부, 『주택건설기준 등에 관한 규정』

(3) 근린생활시설 면적제한 및 기타 부대시설과 복리시설

도시형 생활주택의 단지에 설치하는 근린생활시설 등 상가시설의 세대당 6㎡이하 규정의 면적 제한의 적용을 배제하는 내용을 2010년 4월20일

시행하였다.

기타 부대시설과 복리시설은 [표 2-12] 와 같이 일반 공동주택과 동일하게 적용하였다.

[표 2-12] 부대시설 중 적용항목

구 분		일반 공동주택, 도시형 생활주택	규정*
부대 시설	단지도로	폭 6m 이상(100세대 미만 폭 4m 이상)	제26조
	수해방지	2m이상의 옹벽과 이격거리 규정	제30조
	통신시설	전화, 인터폰 등 통신선로 구비	제32조
	보안등	어린이놀이터, 도로에 50m마다 설치	제33조
	가스공급시설	가스공급 및 저장시설 설치	제34조
	난방설비	6층 이상은 중앙집중난방방식	제37조
	폐기물보관시설	생활폐기물보관시설 및 용기 구비	제38조
	전기시설	세대당 3kW 이상, 전력량계 설치	제40조
부대 시설	소방시설	「소방법」 준수	제41조
	방송수신설비	세대당 구내방송수신선로 2개소 이상	제42조
	급·배수시설	「수도법」 준수, 수도계량기·급수전 설치	제43조
	배기설비	배기설비와 환기시설 설치기준	제44조

출처:국토해양부, 도시형 생활주택 가이드

3) 주택단지 및 동일건축물 내 복합건축

(1) 하나의 건축물 내에서 복합건설

시행령 제2조제2항에 의해 도시형 생활주택은 일반 공동주택과 하나의 건축물에 함께 건설할 수 없고, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택 중

하나의 유형과 원룸형 주택도 하나의 건축물에 함께 건설을 할 수 없다.
단 준주거·상업지역에서 일반 공동주택과 원룸형 주택은 하나의 건축물
에 건설 가능하다.

(2) 하나의 단지 내 별개 건축물로 혼합건설

시행령 제3조제2항에 의해 도시형 생활주택과 일반 공동주택 혼합 가능
하며 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택은 함께 건
설이 가능하다. 그 내용은 다음의 [표 2-13]과 같다.

[표 2-13] 동일 단지·건축물에 혼합건설허용 여부

구 분	혼 합 유 형	가능여부
동일 건축물	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	불가능 (준주거·상업지역에서 일반 공동주택 + 원룸형 가능)
	단지형 연립(혹은 다세대) + 원룸형	불가능
	원룸형 + 기숙사형	가능 (기숙사형 ‘10.7.6 폐지)
동일 단지	일반 공동주택 + 도시형 생활주택	별개 건축물로 건설시 가능
	단지형 연립(혹은 다세대) + 원룸형	별개 건축물로 건설시 가능

출처: 국토해양부, 도시형 생활주택 업무매뉴얼

또한 상업지역 또는 준주거지역 내에서 주상복합 형태의 도시형 생활주
택도 건설 가능(시행령 제15조제2항)하며 2010년 7월6일 시행 된 도시형
생활주택을 포함한 300세대 미만은 사업계획승인 대상에서 제외하며 건축
허가로 인허가 가능하도록 절차가 대폭 완화되었다.²⁸⁾

4) 용도변경시 적용제외 기준

주차장 완화구역에서 기존 건축물을 원룸형 주택으로 용도 변경하는 경우 건설경기 등을 감안하여 부칙으로 바닥의 층간 소음과 계단설치 기준이 적용면제 기준을 두어 시행하였으나 건설경기 등을 감안한 한시적 시행으로 2009년05월04일 시행하여 2012년05월03일에 한하여 3년간만 시행하였다.

[표 2-14] 원룸형으로 용도 변경시 제외되는 건설기준

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	규정
바닥	층간소음 경량충격음 58dB 이하 중량충격음 50dB 이하	적 용 제 외	제14조 제3항
계단 등	계단의 부위별 치수, 계단참 폭·설치높이 등		제16조

출처 : 주택건설기준 등에 관한 규정

5) 분양절차 완화

사업계획 승인을 받는 도시형 생활주택 분양시 분양가 상한제, 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨제한 등은 적용에서 제외 시키며 사기분양·부도에 대비하여 분양보증 절차는 포함 시키며, 일간신문 등을 통한 입주자 공개모집 등 규정도 적용한다.²⁹⁾

28) 국토해양부(2011), 전제서, 주택건설공급과, p.11

29) 국토해양부, 『주택공급 등에 관한 규칙』, 주택정책과, 제2조제2항, 09.4.1

[표 2-15] 주택공급규칙 중 적용항목

구 분	일반 공동주택, 도시형 생활주택	규칙
입주자모집 시기 및 조건	대지소유권과 분양보증을 갖춘 후 착공과 동시에 입주자모집 가능 등	제7조
입주자의 모집절차	대지·분양보증 등 확보 후 시장 등에 승인신청, 입주자 공개모집 등	제8조
주택의 공급계약	주택공급계약서에 포함되어야 할 내용 등	제27조제5항, 제6항, 제7항

6) 기타 법령 개정사항

(1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정

단지형 연립(10.07.13), 단지형 다세대(09.05.13)를 1종 일반 주거지역내 건축하는 경우 건축심의를 거쳐 1개층 추가가 가능하며 1층 바닥면적 일정부분³⁰⁾을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외 된다.³¹⁾

(2) 건축법 시행령 개정

건축 심의를 건축물의 높이 제한³²⁾ 및 일조에 따른 높이 제한³³⁾이 완화 가능하다.(09.7.16 시행) 또한 하나의 대지 내 건축물 간 이격거리를 아래의 [표2-16]와 같이 완화하였으며 개정령의 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 하였다. 또한 다세대주택 2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 보도록 규정하였다.(09.7.16 시행)

30) (연립 : 전체, 다세대 : 50%이상)

31) 국토해양부(2011), 전게서, p.12

32) 건축법 제60조

33) 건축법 제61조

[표 2-16 인동간격 완화 내용]

구 분	종 전	개 정	
		일반 공동주택	도시형 생활주택
일반 이격거리(가목)	H 이상	0.5H 이상	0.25H 이상
남쪽방향 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부 방향이 남쪽을 향하는 경우 이격거리(나목)	높은 건축물의 0.8H이상, 낮은 건축물 H이상	높은 건축물 0.4H이상, 낮은 건축물 0.5H이상	높은 건축물 0.2H이상, 낮은 건축물 0.25H이상

7) 국민주택기금 지원

도시형 생활주택 건축 시 국민주택기금에서 대출이 가능하다. 대상자는 사업수행능력을 구비하고 분양 또는 5년이상 임대를 목적으로 주택건설사업계획승인 또는 건축허가(분양자금에 한함)를 받아 300세대 미만의 국민주택을 건설하는 주택건설사업등록업자, 등록업자와 공동으로 사업을 수행하는 토지소유자, 등록업자를 시공자로 하여 건설하는 고용자, 사업자등록증 소지한 사업자(분양자금에 한함)이며, 세대당 주거전용면적이 85㎡이하인 임대주택, 60㎡이하인 분양자금의 단지형 다세대주택 또는 세대별 주거전용면적이 12㎡이상 50㎡이하인 원룸형 주택 건설시 가능하다.³⁴⁾

국민기금대출 또한 [표 2-15]와 같이 금리가 인하 되었다. 단, 2012년 12월 31일까지 신청접수 된 자에 한하며, 원룸형의 경우 ㎡당 80만원에서 100만원으로 상향 조정되었고, 단지형 다세대의 경우 한도 또한 세대당 5,500만원으로 상향 조정되었다.

34) 국토해양부(2011), 전계서, p.14

[표 2-17] 국민주택기금 대출

구 분	자금종류	당초			변경		
		한도	이율	융자기간	한도	이율	융자기간
	도시형 생활주택(원룸형) - 전용면적 12~30㎡	㎡당8 0만원	4~5 %	3년거치 17년상환	㎡당8 0만원	2%	3년거치 17년상환
	단지형다세대(임대) - 전용면적 60㎡이하 - 전용면적 60㎡~85㎡	5,000 5,000	3% 4%	10년거치 20년상환	5,000 5,000	2% 2%	10년거치 20년상환
	단지형 다세대(분양) - 전용면적 60㎡이하 - 전용면적 60㎡~75㎡	5,000 5,000	5% 6%	3년일시 상환	5,000 5,000	2% 2%	3년일시 상환

자료 : 우리은행 국민주택기금대출 관련

제 2 절 도시형 생활주택의 현황

1. 도시형 생활주택의 인허가 현황집계

국토해양부의 집계결과에 따르면 2011.1월부터 11월까지 도시형생활주택의 인허가 실적은 전국 69,605세대이며 이 중 수도권 40,986세대로 준공실적은 19,009세대 이 중 수도권은 10,462세대로 나타났다. 지역별로 살펴보면 수도권은 전체 59% 수준인 40,986세대로 서울 18,565, 경기 17,344, 인천 5,077세대가 인허가 되었고, 부산 11,988세대, 제주 4,312, 대전 2,651 등 대도시의 인허가가 많았다.

또 하나 주목할 점은 아래 [그림 2-1]에서 보듯이 도시형 생활주택의 인허가 실적이 2011년 3월부터 급증하기 시작하여 11월에는 9,931세대가 인허가 되어 월별 최고실적을 기록한 것이다. 이는 도시형생활주택의 공급증

가가 당분간 증가할 것을 시사 하는 것이다. 35)

<그림 2-1> 도시형생활주택의 인허가 추이



[출처:국토해양부, 도시형생활주택의 인허가 추이]

도시형생활주택의 건설기간이 짧게는 6개월에서 길게는 24개월 정도라는 점을 감안하면, 올해 입주물량이 계속 늘어나서 전,월세시장 안정에 크게 기여할 것으로 예상된다.

건축 유형별로는 원룸형이 60,248세대(86.6%)로 가장 많았고 단지형 다세대 7,232세대(10.4%), 단지형연립 2,125세대(3.1%)순으로 인허가 되었다. 비율로 보면 2010년에 비해 원룸형은 89.8에서 86.6%로 다소 낮아졌고 단지형은 10.2%에서 13.5%로 크게 증가하였다³⁶⁾.

단지형 도시형생활주택의 건축이 증가하고 있어 홀로사는 직장인, 대학

35) 국토해양부(2012), 『지난해“도시형생활주택” 공급, 큰 폭으로증가』, 도시형생활주택공급현황, 주택건설공급과, pp.1~2

36) 국토해양부(2012), 전계서, p.3

생 뿐 아니라 신혼부부들의 주거안정에도 큰 도움이 될 것으로 기대된다. 또 다른 면에서는 도시형생활주택이 단독주택 밀집지역, 역세권, 대학가 등에 집중 공급되고 있어 지역적으로는 공실률이 증가하고 임대료가 저렴해질 것으로 예상된다.

[표 2-18] 2011년 유형별,규모별 인허가 실적(1월~11월)

구분	유형별(세대)			계	규모별(세대)				
	원룸형	단지형 다세대	기타		30미만	30이상 50미만	50이상 100미만	100이 상150 미만	150이 상
서울	15,332	3,144	89	18,565	13,002	700	2,161	2,042	660
부산	11,269	557	162	11,988	9,829	235	395	696	833
대구	906	-	99	1,005	667	-	194	144	-
인천	3,399	1,449	229	5,077	2,198	419	946	793	721
광주	1,744	72	99	1,915	490	78	586	469	292
대전	2,627	-	24	2,651	185	150	866	866	584
울산	1,123	45	24	1,192	1,192	-	-	-	-
경기	16,122	905	317	17,344	10,661	828	1,877	2,639	1,339
강원	296	-	-	296	225	-	71	-	-
충북	1,571	327	177	2,075	1,341	-	356	378	-
충남	738	56	124	918	466	-	311	141	-
전북	526	52	40	618	519	-	99	-	-
전남	303	63	24	390	169	-	72	149	-
경북	246	68	96	410	232	82	96	-	-
경남	599	134	116	849	416	36	142	255	-
제주	3,447	360	505	4,312	1,860	543	1-560	349	-
합계	60,248	7,232	2,125	69,605	43,452	3,071	9,732	8,921	4,429

[출처:국토해양부, 2011년 도시형생활주택 인허가 실적]

최근 이러한 예상대로 원룸, 투룸 매물이 증가하고 있으나 수요가 뒤따르지 못해 미분양이 늘어나는 지역도 있고 공실률이 높아지는 곳도 나타나고 있다.

현재 도시형생활주택은 임대수익률이 비교적 높고 투자금액이 적어 소형 오피스텔과 함께 인기있는 투자용 부동산이다. 그러나 최근의 인허가 폭증상황을 고려할 때 향후 전망은 그렇게 밝은 것만은 아니라 볼 수 있다. 전반적으 흐름은 수익형 부동산이 대세이고 소형 임대주택이 가장 매력적인 물건이지만 실수요자의 욕구를 충족시켜주지 못하는 주택이라면 수요자에게 외면 받게 될 것이다.

2. 도시형 생활주택의 준공 현황

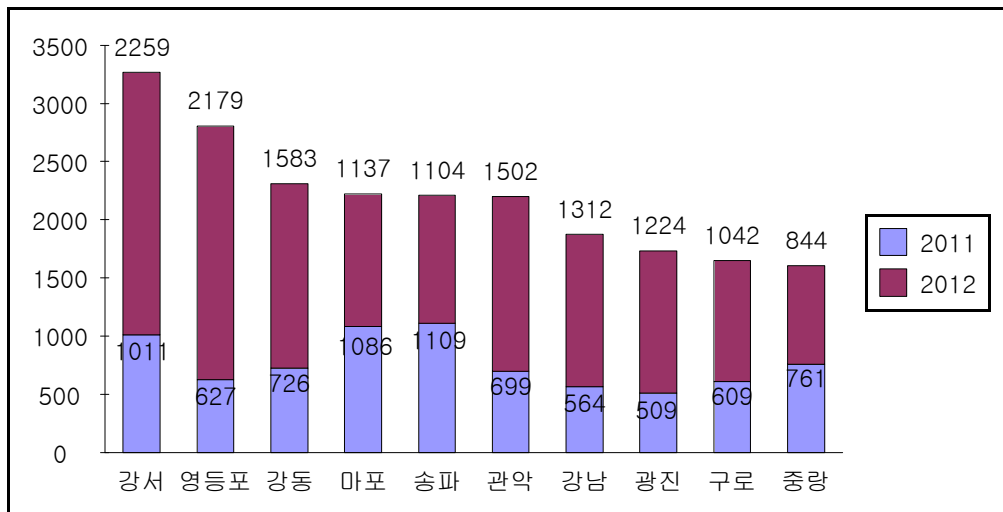
부동산 114의 서울시의 2012년 1분기 도시형생활주택 인허가 현황 분석 자료에 따르면 2011년 말까지의 준공물량 9,188가구였지만 2012년 1분기에는 4,033가구가 준공되었고 추가로 2만3,041가구가 준공되어져 2012년 말까지 준공될 도시형생활주택은 총 2만 7,074가구에 달할 것이라 한다.³⁷⁾ 또한 지난 2011년 한 해 동안 서울시의 인허가를 받은 도시형 생활주택은 총 1만 8,565가구로 2010년 7,078가구에 비해 약 2.5배정도 증가 하였다. 2012년 상반기까지 인허가 받은 물량을 포함하면 서울시의 도시형 생활주택 사업장은 약 4만가구가 인허가를 받고 건축 중이거나 준공을 앞두고 있다. 이 중 1만 3천여 가구가 사용승인검사를 마쳐 입주가 가능한 상태이고 미준공 상태인 2만7천여 가구중에서도 80%가량이 2012년 말까지 사용검사를 마칠 것으로 파악된다.³⁸⁾

2012년 자치구별 준공 및 예정물량을 보면 [표 2-19]과 같이 강서구, 영등포구, 강동구, 마포구, 송파 등의 순으로 나타난다. 이중 강서구와 영등포구는 2012년 준공예정인 물량이 크게 증가함을 확인 할 수 있다.

37) 부동산 114, 『서울시 도시형생활주택 현황』

38) 블로그 http://blog.naver.com/neo_sh?Redirect=Log&logNo=10138880190, 시장동향 및 전망

[표 2-19] 자치구별 2012년 도시형생활주택 준공 및 예정물량(가구)



자료 : 부동산114

특히 강서와 영등포는 올해 안에 각 2000가구 이상 준공이 예정돼 도시형생활주택 재고가 크게 증가한다. 강서구는 올해 안에 2259가구가 준공될 예정이다 강서구의 경우 노후화된 단독주택을 헐고 그 부지에 도시형 생활주택을 건축이 작년부터 활발히 진행되었다. 대규모 세대보다는 30가구 미만의 소규모개발이 주로 이루어지고 있다고 한다. 특히 김포공항이나 인천공항 관계자들을 주 수요층으로 하여 노후화된 단독주택 등의 부지를 소규모 도시형 생활주택으로 건축하는 개인사업자들이 주를 이루고 있다.

영등포의 경우 여의도, 마포, 구로일대의 직장인 배후수요를 배경으로 100세대 이상의 대규모개발이 주를 이루고 있으며, 소규모세대 또한 이를 뒤따르고 있다.

제 3 장 도시형 생활주택과 유사한 해외소형주택

도시형 생활주택은 필요에 의해 도입 된 제도이다. 즉 수요자의 증가함에 따라 공급이 필요하게 되어져 도입되었다. 유사한 해외 사례를 통해 수요자특성 파악의 중요성을 인지한다.

아래 [표 3-1] 과 같이 국내 뿐만이 아니라 유럽 및 타 국가에서도 1인 가구의 비율은 많은 비중을 차지하고 있다. 이 중 1인 가구의 비율이 높은 국가 중 국내와 유사한 조건의 나라를 기준으로 사례를 조사하였다.

[표 3-1] 국가별 1인 가구 비율

국가	비율(%)
노르웨이	38.5
독일	37.5
벨기에	33.0
프랑스	32.6
영국	29.0
일본	27.5
미국	27.1
캐나다	26.8
뉴질랜드	22.6
아일랜드	22.4
호주	20.7
스웨덴	20.3
남아프리카공화국	18.5

[자료 : 서울시정개발연구원]

제1절 일본의 사례

일본의 경우 비교적 다양한 다양한 소형주택의 구조를 가지고 있다. 현재 일본의 1인가구는 약 3가구당 1가구로 초기에는 국내와 같은 구조의 다양성 부족으로 인해 수요자의 욕구를 충족 시킬 수 없었지만 현재는 직업, 주거형태, 세대수 등에 맞게 다양한 구조를 가지고 있다. 동일주택내에서 부엌, 욕실, 화장실 등 공용공간을 두고 침실을 나누어 쓰는 형태로 Shared House라 하고 유형으로는 게스트하우스, 하우스웨어, 룸웨어 등이 있으며, 노인들을 위한 민간실버주택이 있으며 임대주택관리전문기업이 있어 소형임대주택의 공급을 주도하고 있다.

1. 노인가구의 생활을 지원하는 노인그룹하우스

실버산업에 있어서 일본은 국내보다 다소 앞서 있는 것은 사실이다. 이에 여러분야에서 다양한 시도가 이루어지고 발전이 되고 있다. 이로 인해 일본의 실버시장은 황금알을 낳는 산업으로 전망되기도 한다. 일본가계 금융자산의 약 60%가 65세 이상이 보유하고 있으며 이에따라 그들의 소비도 많은 부분을 차지하고 있는 것이 사실이다. 일본의 베이비붐세대인 단카이 세대는 2007년 이후 정년퇴직이 시작되었다. 이에 당시 실버산업이 급성장할 것이라 예상하였으나 결과는 그렇지 않았다. 총무성의 가계조사를 살펴보면 60대의 퇴직의 소비는 퇴직전보다 약 6%가량 감소하였고, 실버산업이 급성장 할 것이라는 예상은 깨지면서 단카이 버블로 불리어졌다.³⁹⁾ 이는 실제 60세를 넘긴 남성의 취업률이 80%에 육박하는 현실을 감안하지 못하였고 그 세대들은 노후를 즐기는 퇴직이 아니라 아직 현역임을 증명하였다. 그리하여 고령자들의 소비를 진작 시킬 수 있는 상품개발에 나서게 되었고 그 중 부동산과 관련된 히트항목인 주택개조와 민간 실버주택이다.

39) 이동훈(2012), 『1인가구를 위한 소형임대주택 공급확대 방안』, 서울시정개발연구원 SDI정책리포트, p.9

1) 단독주택의 개조·재건축

일본의 주거형태는 단독주택이 일반적이다. 하지만 기존의 단독주택들은 노후화된 주택이기에 단순히 거주 편의시설이 전부였다. 이에 기존 실버세대와 가족들이 함께 거주할 수 있도록 주택의 구조나 편의시설을 노인의 기준에 맞게 설비 수선하는 것이다. 문턱을 없애고 손잡이 난간을 설치하고 개호공간을 마련하는 것이다. 또한 취미 및 여가생활을 주택 내에서 즐길 수 있도록 편의시설 또한 설치를 하게 된다. 그리고 일본주택의 특성상 주택의 부지는 비교적 넓지 않아 주택 중에서 개인공간 즉, 방이 차지하는 크기 또한 크지 않다. 그런 좁은 부지를 활용해 할아버지부터 손자까지 3대가 함께 거주 가능한 주택으로의 재건축 또한 활발히 이루어지고 있다.

2) 실버주택

최근 실버세대가 늘어나는 추세에 맞추어 주택내부에 노인들을 위한 세심하게 배려하여 민간 실버주택이 늘어나고 있다. 대체로 키가 작은 노인을 위해 부엌이나 수납장 높이는 낮게 설치하고 은퇴 후 우울증에 시달릴 수 있는 노인들을 위해 자연채광이 가능하도록 큰 창문을 달고 기력이 약해져 주택관리가 힘든 특성을 고려해 욕실의 습기, 곰팡이 등의 제거를 위한 특수설비가 장치되어 있다. 또한 만일의 사태에 대비해 수돗물 일정 시간 이상 틀어놓거나 일정기간 이상을 사용하지 않을 경우 위급상황임을 간주 관리실로 연락되어 후속조치가 취해지도록 되어있다.⁴⁰⁾

실버주택은 용도별로 다양하게 나뉜다. 정부가 공급하는 실버하우징이 있다. 이 경우 지자체가 건물을 매입해 실버주택으로 꾸며 임대 공급하는 방식으로 민간에 비해 비용이 50%이상 저렴하다. 다음은 고령자 우량 임대주택과 유료 노인홈이 있는데 이는 민간에서 주로 공급하며 각종편의시

40) 이동훈(2012), 전계서, p.9

설에 서비스주택까지 더해 비싼 임대료를 가진다. 이밖에도 취약계층을 위한 지정특정시설, 몸이 불편한 저소득층을 위한 케어하우스 등이 있고 대부분 1~2인 가구 형태이기에 전용면적 기준 40㎡이하로 지어지고 있다.

[표 3-2]민간실버주택의 임대료

규모(전용면적기준,㎡)	월임대료(엔)	비고
12~15㎡	7~8만엔	소득수준이 매우낮은 노인, 거주에 필요한 직접적인 편의시설.
20~30㎡	10~15만엔	노인의 특성을 고려한 각종 편의시설제공, 노인을 위한 서비스 이용비용 별도.
30~40㎡	20~40만엔	방,거실,주방이 각각 1개씩 배치되어 있고, 각종 편의시설 및 건강시설 보유.

자신의 보유 자산 수준에 맞게 실버주택 또한 이용이 가능하며, 일부 실버주택에서는 재취업을 위한 직업교육까지 지원을 할 정도로 단순한 거주지 이상의 역할을 수행하고 있다.⁴¹⁾

2. 임대주택

이밖에도 젊은층이 주거하게 되는 소형주택에도 다양한 구조를 가지고 있다. 초기에는 국내와 같은 구조의 다양성 부족으로 인해 수요자의 욕구를 충족 시킬 수 없었지만 현재는 직업, 주거형태, 세대수 등에 맞게 다양한 구조를 가지고 있다. 동일주택내에서 부엌, 욕실, 화장실 등 공용공간을 두고 침실을 나누어 쓰는 형태로 Shared House라 하고 유형으로는 게스트하우스, 하우스웨어, 룸웨어 등으로 나누어 진다.

41) 네이버블로그 <http://blog.naver.com/sooheenam/130110918211> 소형주택의 전성시대

또한 일본은 지방자치단체 조례 등으로 소형임대주택에 대한 건축기준을 마련하여 거주자의 환경과 안전을 확보하고, 이웃 간에 발생할 수 있는 마찰을 최소화하고 있다. 소형임대주택 관리업무를 대행해 주는 임대주택 관리전문기업이 활성화 되어 있어 소형임대주택공급을 촉진시키는 역할을 하고 있다.주거지원이 필요한 노인가구에 대해서는 고령자형 지역우량임대주택제도를 통해 시설개선비용 및 임대료 등을 보조하고 있다. 아울러 독거노인을 위한 노인그룹하우스에 대해서는 비영리단체들과 연계하여 생활 서비스를 제공하고 있다.⁴²⁾

1) 셰어형 주택유형

게스트하우스는 가전, 가구등 일상생활에 필요한 비품들은 사업자가 구비하여 경영관리하고 입주자의 70%정도가 독신여성이며 오래된 기숙사등을 리뉴얼하여 임대하고 있다. 하우스쉐어와 룸쉐어의 경우 아파트 등의 공동주택을 공동으로 빌려 개인룸과 공유공간을 공동 사용하는 형태의 거주형태를 말하고 주로 독신자들 대상으로 한다. 또한 동성친구 2인이 개인실과 공동이용구간 으로 나누어 반반 부담하는 밍글아파트가 있다.⁴³⁾ 셰어형 주택의 경우, 경제성, 도심으로의 접근성, 공동생활의 즐거움 등이 주거이유로 작용하고 있다.

일본의 경우 국내 여건과 동일하다고 볼 수는 없겠지만 지진에 대한 우려 때문에 아파트 보다는 3~5층 정도의 소형주택이 주를 이루는 것 외에는 유사한 부분들이 많다. 도시지역의 높은 인구밀도와 1인가구수 등을 들 수 있으며 부동산버블 붕괴 후 시세차익을 통한 수익을 기대할 수 없게 되면서 매달 안정적인 임대수익을 확보할 수 있는 오피스나 원룸맨션 등 소형주거형태가 각광을 받는 것으로 분석된다.

버블 붕괴 후 일본 부동산 투자시장은 버블 붕괴 이후 살아남은 도심, 역세권을 주요 키워드로 한 임대 상품이 생활자산에 해당되는 셈이다. 이

42) 이동훈(2012), 전계서, pp.10~11

43) 김리영, 홍석민, 노희순,(2010), 『수요변화에 따른 주택 공급 방안』, 주택산업연구원 p.70

에 임대 목적으로 주택 건설이 크게 늘어났고 도시 특성상 1인가구의 비율이 상대적으로 높았다. 실제로 도쿄의 2010년 기준 1인 가구 수는 약 42.5%를 넘어섰으며 1인가구의 빠른 증가와 함께 이들 계층의 소득수준 향상 및 라이프스타일 변화로 주거환경 및 주택의 질에 대한 요구는 점차 증가하는 추세이며 셰어형주택은 수요자의 요구에 따라 변화에 변화를 거듭하였다.⁴⁴⁾

[표 3-3] 셰어형 주택 유형과 특징

유 형	특 징
룸쉐어	•아파트 등의 공동 유닛을 빌려 혈연관계가 없는 거주자들이 동거하는 형태 •개인실, LDK, 욕실, 화장실 등은 공동이용
하우스쉐어	•룸쉐어와 유사한 공간구성과 이용이나, 집한 채인 경우는 하우스쉐어, 셰어드하우스, 셰어하우스로 불림(우리나라의 다가구 주택과 유사)
게스트하우스	•사업자가 전문적으로 경영, 관리하며 가구, 가전, 일상생활에 필요한 비품이 구비됨. •공용공간 청소도 자치관리는 아님. •셰어드하우스라고도 함 •규모는 2인실 이상이며 최소 5인 이상 최대 100인이하의 거주자가 공동생활
밍글아파트	•동성친구 2인이 공동 생활하는 주거 형태 •대관 등 관서지방을 중심으로 공급됨 •개인실은 열쇠로 관리, 부엌, 욕실은 공동이용 •광열비 공동이용 가능 비품은 반반부담.
하우스쉐어링	•도시재생기구가 행하는 룸 쉐어 타입 •이사율, 공가율이 높은 가족형 가구 주호를 1인 가구에 임대하는 유형

출처:변화된 인구구조새로운 유형의 주택을 요구(홍석민),자료:국토해양부한국주거학회,2008

즉 버블 붕괴 후 일본 부동산 투자시장은 버블 붕괴 이후 살아남은 도심, 역세권을 주요 키워드로 한 임대 상품이 생활자산에 해당되는 셈이다. 이

44) KB Financial Group(2011), 『1인가구 급증에 따른 소형주택 시장의 변화』, KB금융그룹지주 경영연구소, p.7

에 임대 목적으로 주택 건설이 크게 늘어났고 도시 특성상 1인가구의 비율이 상대적으로 높았다. 실제로 도쿄의 2005년 기준 1인 가구 수는 약 42%를 넘어섰으며 이들 또한 소형주택이 자리 잡는 동안에는 많은 시행착오가 있었다.

단일형 원룸 구조에서 출발해 젊은 도시인들의 취향에 맞게 구조의 변화가 있었고 현재는 100평 미만의 대지위에 3~5층정도의 주택에 여러가구가 들어차리 잡고 있다. 국내와 비교하자면 다세대 또는 다가구 주택에 가까운 구조들이다. 한 때 세계에서 가장 비싼 토지비를 자랑하던 도쿄인데 수익률이 높은 고층 아파트가 아니라 저층의 소형주택 또는 아파트 일까? 하는 의문이 들게 한다. 이유는 크게 두가지로 들 수 있다. 고층빌딩의 지진에 대한 위험도와 도시지역에 많은 비중을 차지하는 젊은 수요층이다. 이들은 개성을 중시하고 각자의 취향을 고집하는 세대들이다. 획일화된 주택이 아니라 나에게 맞는 구조 나만의 보금자리를 선호하게 된 것이다. 이것은 주택 공급에 빠르게 적용되었고 또한 이런 주택문화가 잡으면서 건축기술 및 디자인도 점차 발전하게 되었다. 현재는 직접 자신의 집을 꾸미고 짓는 일반인도 늘어나는 추세이다.

2) 레오파레스21(민간소형주택 임대관리 대행 전문기업)

일본은 소형주택이 굉장히 많기 때문에 그와 관련된 기업들도 매우 발전하고 있다. '임대주택관리 전문기업'이 따로 있어서 일본 국민들을 위해 힘쓰고 있다. 그 중 소형임대주택 관리업무를 대행해 주는 임대주택관리전문기업 레오파레스21을 들 수 있다. 레오파레스21은 공기업은 아니지만 국내의 LH와 비슷한 업무를 담당하고 있다. 일본의 임대주택세대의 비율은 동경을 중심으로 한 수도권은 전체의 36%, 오사카 중심의 킨키지역은 14%, 나고야 중심으로 한 중경권은 16%로 전체의 약 70%를 3대 도시권이 점유하고 있다. 이러한 1,777만 일본 임대주택시장에서 가장 크게 성장한 기업이 레오파레스21이다.

레오파레스 21의 임대주택 보유호수는 2011년2월 기준으로 전국 574,624

호에 이르고 있다. 동네 부동산에서 공단에 이르기까지 일본의 임대주택 공급사업자는 무수히 많지만, 한 기업이 57만실 이상을 보유하고 제공할 만큼 큰 규모는 레오파레스21이 유일하다. 레오파레스21의 특징을 살펴보면 첫째, 대부분 중개수수료가 없으며 초기비용부담이 적다. 둘째, 생활에 필요한 가구, 전자기기들이 구비되어 있어 생활에 필요한 특별한 준비를 하지 않아도 되며, 종류에 따라 구비되어 있지 않은 곳도 있다. 셋째, 단기간 기간의 약정이 없어 특별한 계약기간없이 필요한 기간 만큼 임대가 가능하다. 레오파레스21의 비슷한 사례는 국내의 LH처럼 저렴한 비용으로 주택을 재임대하여 전세를 다시 주는 사업이라 할 수 있겠다.

3. 일본사례에 대한 시사점

국내 도시형생활주택은 1~2인가구의 주거특징과 경향을 전체 다 반영하지 못하고 있다. 일본의 사례를 살펴보면 초창기 일본의 경우도 국내의 경우와 같이 다양하지 못한 구조와 형태를 지녔었다. 하지만 들어가는 노령 인구에 대처하기 위해 기존주택 개조를 포함한 다양한 실버산업이 발전하게 되었고, 들어가는 1인가구에 대처하기 위해 수요자의 다양한 라이프스타일에 맞춰 다양한 임대주택이 공급되기 시작하게 되었으며, 이게 결맞는 산업으로 임대주택을 관리하는 관리업체 또한 생겨 보다 전문적으로 다양한 임대주택의 개발과 체계적인 관리가 가능하게 되었다.⁴⁵⁾ 이에 국내에서도 지역별 수요자의 취향과 주거 형태를 고려한 다양한 도시형생활주택의 공급이 이루어져 수요자위주의 공급이 이루어져야 한다고 본다.

제2절 미국의 사례

오랜기간 1인가구의 높은 비중이 지속된 미국은 완만한 변화를 점진적으로 수용한 케이스이다. 1950년대 10%미만이었던 미국내 1인 가구의 비중은 현재 약 27%를 상회하고 있으며 향후 이 비율은 꾸준히 유지할 것

45) 네이버블로그 <http://dearhailie.blog.me/60158362389> 일본의 소형임대주택

으로 전망된다. 미국내 1~2인가구는 1970년대에 이미 총가구의 50.4%를 차지한데다 현재 약 59%를 유지하는 등 높은 비중에 비해 꾸준히 증가해 온 상황이다. 이에 따라 민간건설부분에서는 이러한 소형주택의 수요변화를 점진적으로 수용하면서 싱글주택은 꾸준히 공급되어 온 것으로 파악된다.⁴⁶⁾

1. Single Room Occupancy Program - SRO

SRO⁴⁷⁾는 “밀도를 최대화하고 도시 이주민에게 최소한의 주거를 공급하기 위함”을 목표로 하였다. SRO는 1870년에서 1920년 사이 미국의 산업 발달에 따라 노동자를 위한 주거공간으로 개발되기 시작하였다. 19세기에는 저소득층뿐만 아니라 중산층의 거주지로도 각광을 받았으나 20세기 이후 저소득층이 주로 거주하였다. 2차 세계대전 이후 SRO 호텔이 저소득 싱글들을 위한 주택으로 자리 매김 하였다.

SRO주택은 오래된 호텔이나 학교, 대규모로 버려진 주택을 개량하여 공급하는 형태로 우리나라의 단칸방 개념으로 노숙자를 위한 임대지원 사업의 한 형태이다. 일반적으로 주방이 없고 공용욕실을 사용하는 6.5~18.5㎡ 규모의 1인 주거 공간으로 식사를 제공하는 SRO초기 형태로 보딩하우스(Boarding house), 보통 9㎡의 면적이며 100~300세대로 구성된 거주용 호텔(residential hotels)등이 있다. 저소득 1인가구를 위한 주택으로 연중무휴 24시간 운영되며 프론트 직원이 우편물 관리기능을 수행한다.

SRO주택에 대한 임대 지원은 10년간 지속되며 일부 보수비용을 임대 지원 보조금으로부터 지원하고 있으며 최소 \$3,000, 평균\$3,570정도 이다. 이 지원금에는 부채상환, 관리, 유틸리티, 운영, 대체, 보험, 재산세, 기타 부대비용 등이 포함되어 있다. 개발비용의 측면에서는 일반적인 중급 모텔이나 호텔에 비해 40%정도 저렴한 편이며 원룸 주택의 일종인 간이 아파

46) KB Financial Group(2011), 전계서, p.9

47) 모텔 등을 1인 가구용 임대주택으로 리모델링하는 사업으로 공공임대주택기관과 연방정부의 지원을 토대로 주택공급에서 거주자관리까지 지원하는 제도.

트(Efficiency apartment)나 스튜디오 아파트의 절반 이하 수준이다.

또한 미국의 경우 기존에 큰 주택을 선호하던 것과는 달리 지난 서브프라임사태이후로 새로 건설되는 주택들은 각자 목적형 즉, 미디어룸, 홈 오피스, 럭셔리 공간확보 등의 소형주택 위주로 설계되고 있다. 또한 TV, 냉장고, 세탁기, 식탁, 수납공간 등 생활에 필요한 도구가 구비된 풀 퍼니시드 오피스텔도 큰 인기를 얻고 있다.

2. 미국사례의 시사점

미국의 경우 노동자 및 저소득계층의 주거 안정을 위해 SRO 주택을 도입하였고 입주자의 자활지원 프로그램, 임대사업에 참여를 희망하는 건물 소유주에게 임대지원보조금 지원과 같은 혜택으로 인해 서민층의 주거안정을 도모하였다.⁴⁸⁾ 국내의 경우 높은 토지비와 건축비로 인해 주택의 가격 또한 결코 낮지 않다고 보여지며 높은 임대료로 이어진다. 이는 기존 도시형생활주택이 저소득층의 주거안정적 측면에서 도움 되지 못함을 알 수 있다. 미국의 사례처럼 오래되어 사용하지 않는 공공의 건물 또는 개인 건물이나 건물주가 참여를 원할 경우 세제혜택 또는 임대지원보조금 등과 같은 혜택을 주어 활용하거나, 비교적 저렴하게 매입가능한 경매부지 또는 건물을 공공에서 매입하여 운영하는 등으로 활용 가능할 것으로 보여진다.

48) 이동훈(2012), 전계서, pp.13~14

제 4 장 도시형 생활주택의 실증분석

제1절 설문지의 설계

1. 설문지의 구성

본 설문지는 [표4-1]과 같이 수요자자의 인구 사회학적으로 기초사항과 기존거주주택의 유형, 비용, 만족도와 도시형 생활주택의 인지도, 만족도, 입주시 원하는 면적 및 유형, 금액, 고려사항 등으로 구분하였다. 기초사항에 포함된 설문자의 거주지는 각 구별로 보다 구체적인 분석을 하기 위해 동대문구, 관악구, 구로구, 서대문구 네 개의 구로 지정하였다.

[표 4-1] 설문지의 구성

구분		내 용	항목수
기본사항		성별, 연령, 거주지역, 결혼여부, 직업, 소득, 자산, 현주거형태 등	9
현재 거주 주택	거주유형	현재 거주하고 있는 주택의 유형	1
	거주비용	현재 거주중인 주택의 주거비용	1
	만족도	현재 거주중인 주택의 만족도	4
도시 형생 활주 택	인지도	도시형 생활주택의 인지도	1
	입주의향	도시형 생활주택의 입주의향	1
	입주유형	도시형 생활주택 입주시 추구 유형	1
	입주면적	도시형 생활주택 입주시 입주 면적	1
	입주방식	도시형 생활주택 입주시 입주 방식	1
	입주비용	도시형 생활주택 구입 및 임대시 입주비용	3
	고려사항	도시형 생활주택 입주시 고려사항	1
취약점		도시형 생활주택의 취약점	1

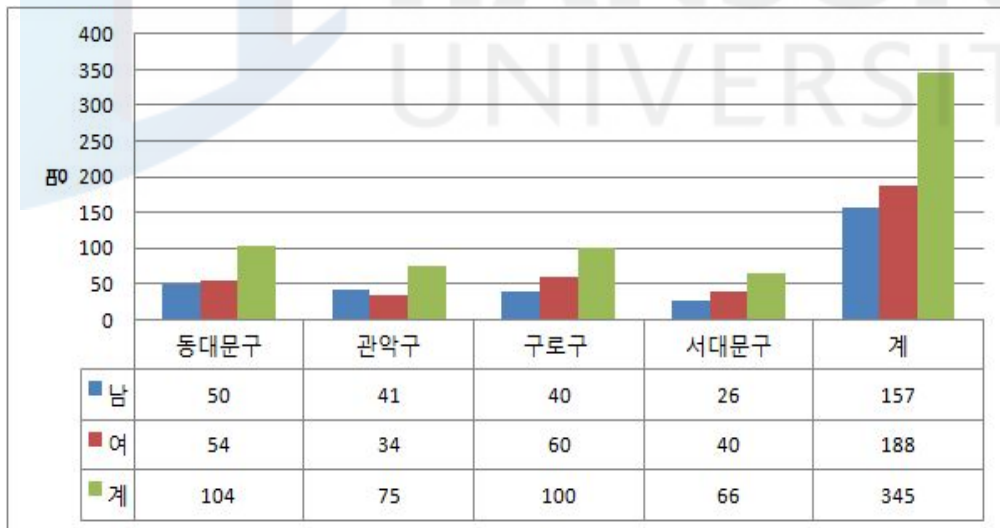
2. 자료수집 방법

통계청의 인구주택총조사에 따르면 1인 가구는 대학가 또는 도심접근이 편리한 지역에 밀집되어 있다. 고시원이 많은 관악구와 오피스텔이 많은 강남구에 가장 많이 거주 하고 있으며, 거주유형은 다가구형 원룸을 포함한 단독주택의 거주비율이 54.9%, 아파트 거주는 19.9%로 서울시 일반가구의 절반 수준에 가까우며, 고시원 및 오피스텔 등 주택 이외의 거쳐 비율은 11.2%로 나타났다.⁴⁹⁾

이에 1인 가구가 가장 많이 거주하는 관악구와 아파트에 비해 단독주택 및 다가구 주택이 비교적 많은 서대문구, 직업상 단기(6~12개월)임대인이 비교적 많으며 오피스텔과 같은 비주거형 건물이나 원룸과 같은 임대형주택에 거주자가 많은 동대문구와 구로구를 설문대상지로 선택하였다.

설문은 [표 4-2]와 같이 남성 157명 여성 188명을 대상으로 이루어 졌으며 동대문구 104명, 관악구 75명, 구로구 100명, 서대문구 66명으로 분포되어 있다.

[그림 4-1] 설문조사자 분포



49) 이동훈(2012), 전계서, p.8

연구의 분석에 이용된 설문은 각 지역에서 1~2인이 거주하는 가구 및 독립을 앞둔 자들을 대상으로 2012년 03월 20일부터 동년 4월 20일에 배포한 설문지 중 230부, 이메일 및 인터넷카페에서의 설문이 115부를 회수하여 분석을 실시 하였다.

응답자의 일반적인 사항에 대한 설문이 9문항이며, 성별, 나이, 결혼여부, 직업, 소득, 현재 거주주택유형으로 일반적인 인적사항에 대한 내용으로 나뉘어져 있다. 세부적인 설문으로는 현재 거주주택에 대한 조사와 만족여부를 조사 후 도시형 생활주택에 대한 인지도 및 입주의향과 유형 및 형태, 고려사항 등으로 설문을 실시하였다. 설문조사된 자료는 SPSS 프로그램을 통해 빈도분석과 교차분석을 실시 하였다.

제2절 설문조사의 분석

1. 응답자에 관한 분석

1) 응답자의 일반적인 사항

[표 4-2]에서 보는 바와 같이 응답자의 일반적 사항에 대해 살펴보면 지역은 동대문구가 30.1%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 구로구가 29.0%, 관악구가 21.7%, 서대문구가 19.1%로 순으로 나타났으며, 성별은 전체 345명 중 여자가 188명으로 54.5%, 남자가 157명으로 45.5%로 나타났다. 연령은 30대 이상이 50.4%, 20대가 49.6%로 나타났으며, 결혼여부는 미혼자가 93.9%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 기혼자 3.2%, 독신이 2.9%로 순으로 나타났다. 직업은 급여소득자가 49.6%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 학생이 22.0%, 자영업이 18.6%, 기타 직업이 9.9%로 순으로 나타났다. 기타에 해당하는 직업으로는 일용직, 시간제 아르바이트 등이 있다.

[표 4-2] 응답자의 일반적 사항

구분I	구분II	빈도	퍼센트
지역	동대문구	104	30.1
	관악구	75	21.7
	구로구	100	29.0
	서대문구	66	19.1
성별	남	157	45.5
	여	188	54.5
연령	20대	171	49.6
	30대 이상	174	50.4
결혼여부	미혼	324	93.9
	기혼	11	3.2
	독신	10	2.9
직업	급여소득자	171	49.6
	자영업	64	18.6
	학생	76	22.0
	기타	34	9.9
합계		345	100.0

2) 응답자의 경제적 사항

[표 4-3]에서 보는 바와 같이 응답자의 경제적 사항에 대해 살펴보면 월 소득은 150~200만원미만 소득자가 29.3%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 100~150만원미만 소득자가 22.0%, 200~250만원미만이 19.1%, 250만원 이상이 16.5%, 100만원 미만이 13.0%로 순으로 나타났다.

[표 4-3] 응답자의 경제적 사항

구분I	구분II	빈도	퍼센트
월소득	100만원미만	45	13.0
	100~150만원미만	76	22.0
	150~200만원미만	101	29.3
	200~250만원미만	66	19.1
	250만원 이상	57	16.5
보유자산	5천만원미만	266	77.1
	5천만원 이상	79	22.9
거주주택	아파트	16	4.6
	오피스텔	56	16.2
	원룸	93	27.0
	단독주택	70	20.3
	다가구주택	60	17.4
	도시형생활주택	18	5.2
	기타	32	9.3
거주형태	부모와의동거	6	1.7
	형제자매와동거	52	15.1
	배우자와동거	13	3.8
	기타타인과동거	80	23.2
	혼자거주	194	56.2
	합계	345	100.0

보유자산은 5천만원 미만이 77.1%, 5천만원 이상이 22.9%로 나타났으며, 거주 주택은 원룸이 27.0%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 단독주택이 20.3%, 다가구 주택이 17.4%, 오피스텔이 16.2%, 기타가 9.3%, 도시형

생활주택이 5.2%, 아파트가 4.6%로 순으로 나타났다.

거주형태는 혼자 거주하는 경우가 56.2%로 가장 높은 것으로 나타나 기타 타인과 동거하는 경우가 23.2%, 형제자매와 동거하는 경우가 15.1%, 배우자와 동거하는 경우가 3.8%, 부모와의 동거가 1.7%로 순으로 나타났다.

3) 응답자의 거주주택 유형

[표 4-4] 거주주택의 유형

구분	빈도	퍼센트
자가	6	1.7
전세	50	14.5
월세	268	77.7
기타	21	6.1
합계	345	100.0

[표 4-4]에서 보는 바와 같이 거주주택의 유형에 대해 살펴보면 월세가 77.7%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 전세가 14.5%, 기타가 6.1%, 자가 1.7%로 순으로 나타났다.

4) 응답자의 거주주택 월 임대료

[표 4-5]에서 보는 바와 같이 거주주택의 임대료는 40~50만원미만이 63.1%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 50~60만원 미만 12.7%, 60만원 이상 11.9%, 30~40만원 미만 10.8%, 30만원 미만 1.5%로 순으로 나타났다.

[표 4-5] 거주주택의 월 임대료

구분	빈도	퍼센트
30만원미만	4	1.5
30~40만원미만	29	10.8
40~50만원미만	169	63.1
50~60만원미만	34	12.7
60만원이상	32	11.9
합계	268	100.0

5) 응답자의 거주주택 보증금 및 임대료 만족도

[표 4-6]에서 보는 바와 같이 거주주택의 보증금과 임대료 만족도에 대해 살펴보면 그저 그렇다는 응답이 34.0%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 대체로 부담된다는 응답이 28.4%, 대체로 부담되지 않는다는 응답이 25.4%, 매우 부담된다는 응답이 10.8%, 전혀 부담되지 않는다는 응답이 1.5%로 순으로 나타났다.

[표 4-6] 거주주택의 보증금과 임대료 만족도

구분	빈도	퍼센트
전혀부담되지 않는다	4	1.5
대체로부담되지 않는다	68	25.4
그저그렇다	91	34.0
대체로 부담된다	76	28.4
매우 부담된다	29	10.8
합계	268	100.0

6) 응답자의 거주환경 만족도

[표 4-7]에서 보는 바와 같이 거주환경 만족도에 대해 살펴보면 그저 그렇다는 응답이 42.3%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 대체로 불만이 27.0%, 대체로 만족이 20.9%, 매우 불만이 5.2%, 매우 만족이 4.6%로 순으로 나타났다.

[표 4-7] 거주환경 만족도

구분	빈도	퍼센트
매우불만이다	18	5.2
대체로 불만이다	93	27.0
그저 그렇다	146	42.3
대체로 만족한다	72	20.9
매우 만족한다	16	4.6
합계	345	100.0

7) 응답자의 거주주택의 만족 사항 및 불만 사항

[표 4-8] 거주 주택의 만족 사항

구분 I	구분II									합계
	면적	채광 및 통풍	임대가 격	자연녹 지	단열 및 방음	위치	교통	보안	주차공간	
빈도	118	151	141	58	139	118	167	141	2	1,035
행 %	11.4%	14.6%	13.6%	5.6%	13.4%	11.4%	16.1%	13.6%	.2%	100.0%

(중복응답 : 1인당 3개 선택)

[표 4-8]에서 보는 바와 같이 거주 주택의 만족 사항에 대해 살펴보면 교통이 16.1%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 채광 및 통풍이 14.6%, 보안이 13.6%, 임대 가격이 13.6%, 단열 및 방음이 13.4%, 위치가 11.4%, 면적이 11.4%, 자연 녹지가 5.6%, 주차 공간이 0.2%로 순으로 나타났다.

[표 4-9] 거주 주택의 불만 사항

구분 I	구분II									합계
	면적	채광 및 통풍	임대가격	자연녹지	단열 및 방음	위치	교통	보안	주차공간	
빈도	170	121	130	157	147	99	87	122	2	1,035
행 %	16.4%	11.7%	12.6%	15.2%	14.2%	9.6%	8.4%	11.8%	.2%	100.0%

(중복응답 : 1인당 3개 선택)

[표 4-9]에서 보는 바와 같이 거주 주택의 불만 사항에 대해 살펴보면 면적이 16.4%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 자연 녹지가 15.2%, 단열 및 방음이 14.2%, 임대가격이 12.6%, 보안이 11.8%, 채광 및 통풍이 11.7%, 위치가 9.6%, 교통이 8.4%, 주차공간이 0.2%로 순으로 나타났다.

8) 응답자의 통근시간 및 만족도

[표 4-10]에서 보는 바와 같이 통근시간에 대해 살펴보면 30~40분 미만 이 41.2%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 10~30분 미만이 30.4%, 40~60분 미만이 16.5%, 10분 미만이 7.2%, 1시간 이상이 4.6%로 순으로 나타났다.

[표 4-10] 통근시간

구분	빈도	퍼센트
10분미만	25	7.2
10~30분미만	105	30.4
30~40분미만	142	41.2
40~60분미만	57	16.5
1시간이상	16	4.6
합계	345	100.0

[표 4-11] 통근만족도

구분	빈도	퍼센트
매우 만족한다	19	5.5
대체로 만족한다	97	28.1
그저그렇다	173	50.1
불만이다	37	10.7
매우 불만이다	19	5.5
합계	345	100.0

[표 4-11]에서 보는 바와 같이 통근 만족도에 대해 살펴보면 그저 그렇다는 응답이 50.1%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 대체로 만족하는 경우가 28.1%, 불만이 10.7%, 매우 만족하는 경우가 5.5%, 매우 불만이 5.5%로 순으로 나타났다.

9) 도시형 생활주택 구입 적정가격

도시형 생활주택 구입 의사가 있는 응답자를 대상으로 적정 가격에 대한 조사를 하였다.

[표 4-12] 구입가격

구분	빈도	퍼센트
5천만원미만	2	1.4
5천~1억미만	53	35.8
1억~1억5천미만	61	41.2
1억5천~2억미만	24	16.2
2억원이상	8	5.4
합계	148	100.0

[표 4-12]에서 보는 바와 같이 구입가격에 대해 살펴보면 1억~1억 5천 미만이 41.2%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 5천~1억 미만이 35.8%, 1억5천~2억 미만이 16.2%, 2억 이상이 5.4%, 5천만원 미만이 1.4%로 순으로 나타났다.

10) 도시형 생활주택 적정보증금 및 정정임대료

전세 및 월세로의 입주를 원하는 응답자를 대상으로 적정 보증금에 대해 조사하였다. [표 4-13]에서 보는 바와 같이 적정 보증금에 대해 살펴보면 4000~8000만원미만이 76.3%, 8000만원 이상이 22.0%로 나타났다.

[표 4-13] 적정보증금

구분	빈도	퍼센트
4000~8000만원미만	90	76.3
8000만원이상	26	22.0
무응답	2	1.7
합계	118	100.0

[표 4-14] 적정 월 임대료

구분	빈도	퍼센트
30만원미만	14	17.7
30~40만원미만	30	38.0
40~50만원미만	18	22.8
50~60만원미만	4	5.1
60만원이상	13	16.5
합계	79	100.0

[표 4-14]에서 보는 바와 같이 적정 월 임대료에 대해 살펴보면 30~40만원 미만이 38.0%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 40~50만원 미만이 22.8%, 30만원 미만이 17.7%, 60만원 이상이 16.5%, 50~60만원 미만이 5.1%로 순으로 나타났다.

도시형 생활주택 거주 의사가 있는 응답자를 대상으로 입주시 고려사항

을 조사하였고 결과는 다음 [표 4-15]와 같다.

[표 4-15] 도시형 생활주택 고려 사항 차이

구분	1순위		2순위		3순위	
	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트	빈도	퍼센트
면적	75	21.7	48	13.9	60	17.4
채광 및 통풍	28	8.1	32	9.3	28	8.1
임대가격	60	17.4	30	8.7	34	9.9
자연녹지 및 주차공간	54	15.7	50	14.5	30	8.7
단열 및 방음	26	7.5	49	14.2	68	19.7
위치	51	14.8	37	10.7	35	10.1
교통	31	9.0	47	13.6	46	13.3
보안	20	5.8	52	15.1	44	12.8
합계	345	100.0	345	100.0	345	100.0

[표 4-15]에서 보는 바와 같이 생활주택 구매 고려 사항 차이에 대해 살펴보면 1순위는 면적이 21.7%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 임대가격이 17.4%, 단열 및 방음이 7.5%, 보안이 5.8%로 순으로 나타났으며, 2순위는 보안이 15.1%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 자연녹지 및 주차공간이 14.5%, 채광 및 통풍이 9.3%, 임대가격이 8.7%로 순으로 나타났다. 3순위는 단열 및 방음이 19.7%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 면적이 17.4%, 임대가격이 9.9%, 채광 및 통풍이 8.1%로 순으로 나타났다.

2. 응답자의 일반적인 사항에 대한 분석

[표 4-16] 지역에 따른 응답자의 일반적 사항 I

구분 I	구분II					전체	X ²	df	p
		동대문구	관악구	구로구	서대문구				
성별	남	50	41	40	26	157	5.032	3	.169
		48.1%	54.7%	40.0%	39.4%	45.5%			
	여	54	34	60	40	188			
		51.9%	45.3%	60.0%	60.6%	54.5%			
연령	20대	50	33	60	28	171	6.723	3	.081
		48.1%	44.0%	60.0%	42.4%	49.6%			
	30대 이상	54	42	40	38	174			
		51.9%	56.0%	40.0%	57.6%	50.4%			
결혼 여부	미혼	98	72	98	56	324	26.317	6	.000***
		94.2%	96.0%	98.0%	84.8%	93.9%			
	기혼	4	3	2	2	11			
		3.8%	4.0%	2.0%	3.0%	3.2%			
	독신	2	0	0	8	10			
		1.9%	.0%	.0%	12.1%	2.9%			
	급여소득자	46	35	54	36	171			
		44.2%	46.7%	54.0%	54.5%	49.6%			
직업	자영업	16	18	16	14	64	14.448	9	.107
		15.4%	24.0%	16.0%	21.2%	18.6%			
	학생	34	12	18	12	76			
		32.7%	16.0%	18.0%	18.2%	22.0%			
	기타	8	10	12	4	34			
		7.7%	13.3%	12.0%	6.1%	9.9%			
월 평 득	100만원 미만	18	9	12	6	45	23.431	12	.024*
		17.3%	12.0%	12.0%	9.1%	13.0%			
	100~150만원미만	30	12	22	12	76			
		28.8%	16.0%	22.0%	18.2%	22.0%			
	150~200만원미만	28	27	26	20	101			
		26.9%	36.0%	26.0%	30.3%	29.3%			
	200~250만원미만	22	8	22	14	66			
		21.2%	10.7%	22.0%	21.2%	19.1%			
	250만원 이상	6	19	18	14	57			
		5.8%	25.3%	18.0%	21.2%	16.5%			
합계		104	75	100	66	345			
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%			

*p<.05,***p<.001

[표 4-17] 지역에 따른 응답자의 일반적 사항 II

구분 I	구분II					전체	X ²	df	p
		동대문구	관악구	구로구	서대문구				
보유 자산	5천만원미 만	86	58	78	44	266	5.960	3	.114
		82.7%	77.3%	78.0%	66.7%	77.1%			
	5천만원 이상	18	17	22	22	79			
		17.3%	22.7%	22.0%	33.3%	22.9%			
거주 주택	아파트	6	0	4	6	16	30.48 4	18	.033 *
		5.8%	.0%	4.0%	9.1%	4.6%			
	오피스텔	20	6	18	12	56			
		19.2%	8.0%	18.0%	18.2%	16.2%			
	원룸	32	17	30	14	93			
		30.8%	22.7%	30.0%	21.2%	27.0%			
	단독주택	16	16	22	16	70			
		15.4%	21.3%	22.0%	24.2%	20.3%			
	다가구주택	18	18	14	10	60			
		17.3%	24.0%	14.0%	15.2%	17.4%			
도시형생활 주택	2	10	4	2	18				
	1.9%	13.3%	4.0%	3.0%	5.2%				
기타	10	8	8	6	32				
	9.6%	10.7%	8.0%	9.1%	9.3%				
거주 형태	부모와의동 거	4	0	2	0	6	14.36 8	12	.278
		3.8%	.0%	2.0%	.0%	1.7%			
	형제자매와 동거	16	12	18	6	52			
		15.4%	16.0%	18.0%	9.1%	15.1%			
	배우자와동 거	4	3	2	4	13			
		3.8%	4.0%	2.0%	6.1%	3.8%			
	기타타인과 동거	22	24	18	16	80			
		21.2%	32.0%	18.0%	24.2%	23.2%			
혼자거주	58	36	60	40	194				
	55.8%	48.0%	60.0%	60.6%	56.2%				
거주 주택 의 유형	자가	2	0	2	2	6	13.36 7	9	.147
		1.9%	.0%	2.0%	3.0%	1.7%			
	전세	18	16	12	4	50			
		17.3%	21.3%	12.0%	6.1%	14.5%			
	월세	74	56	82	56	268			
		71.2%	74.7%	82.0%	84.8%	77.7%			
기타	10	3	4	4	21				
	9.6%	4.0%	4.0%	6.1%	6.1%				
전체		104	75	100	66	345			
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0 %			

*p<.05

[표 4-17]에서 보는 바와 같이 지역에 따른 응답자의 일반적 사항에 대해 살펴보면 지역에 따른 거주 주택은 동대문구는 원룸이 30.8%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 서대문구는 단독주택이 24.2%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=30.484$, $p<.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.05$)

반면, 지역에 따른 보유자산, 거주형태, 거주주택의 유형은 $p>.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않았다.

3. 인지도 분석

[표 4-18]에서 보는 바와 같이 응답자의 일반적 사항에 따른 인지도 차이에 대해 살펴보면 지역에 따라서 살펴보면 관악구가 2.65점으로 가장 높은 것으로 나타났으며, 동대문구가 2.42점, 서대문구가 2.39점, 구로구가 2.26점 순으로 나타났다. 이는 $F=2.702$, $p<.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.05$)

성별에 따라서 살펴보면 남자가 2.31점, 여자가 2.51점으로 나타나 여자가 남자보다 인지도가 더 높은 것으로 나타났다. 이는 $t=-2.016$, $p<.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.05$)

또한 직업에 따라서 살펴보면 기타 직업이 2.79점으로 가장 높은 것으로 나타났으며, 학생이 2.62점, 자영업이 2.48점, 급여 소득자가 2.23점 순으로 나타났다. 이는 $F=5.779$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

반면, 연령, 월 소득에 따른 인지도 차이는 $p>.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않았다.

[표 4-18] 응답자의 일반적 사항에 따른 인지도 차이

구분I	구분II	N	평균	표준편차	t/F	유의확률	Scheffe
지역	동대문구(a)	104	2.42	.910	2.702	.046*	c[b]
	관악구(b)	75	2.65	1.072			
	구로구(c)	100	2.26	.774			
	서대문구(d)	66	2.39	.892			
	합계	345	2.42	.915			
성별	남	157	2.31	.869	-2.016	.045*	
	여	188	2.51	.945			
연령	20대	171	2.48	.916	1.423	.234	
	30대 이상	174	2.36	.913			
직업	급여소득자(a)	171	2.23	.814	5.779	.001***	a[d]
	자영업(b)	64	2.48	.908			
	학생(c)	76	2.62	.938			
	기타(d)	34	2.79	1.149			
	합계	345	2.42	.915			
월 소득	100만원미만	45	2.69	.973	1.735	.142	
	100~150만원미만	76	2.47	.916			
	150~200만원미만	101	2.29	.852			
	200~250만원미만	66	2.45	.964			
	250만원 이상	57	2.33	.893			
	합계	345	2.42	.915			

* $p < .05$, *** $p < .001$

4. 입주의향 분석

[표 4-19]에서 보는 바와 같이 응답자의 일반적 사항에 따른 입주의향 차이에 대해 살펴보면 지역, 성별, 연령, 직업, 월 소득에 따른 입주의향

차이는 $p>.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않았다.

[표 4-19] 응답자의 일반적 사항에 따른 입주의향 차이

구분I	구분II	N	평균	표준편차	t/F	유의확률
지역	동대문구	104	3.31	.871	.555	.645
	관악구	75	3.28	.924		
	구로구	100	3.42	.855		
	서대문구	66	3.27	.833		
	합계	345	3.33	.869		
성별	남	157	3.27	.859	-1.048	.296
	여	188	3.37	.877		
연령	20대	171	3.35	.898	.244	.622
	30대 이상	174	3.30	.843		
직업	급여소득자	171	3.43	.874	1.937	.123
	자영업	64	3.33	.944		
	학생	76	3.18	.795		
	기타	34	3.15	.821		
	합계	345	3.33	.869		
월 소득	100만원미만	45	3.18	.886	1.480	.208
	100~150만원미만	76	3.43	.998		
	150~200만원미만	101	3.24	.826		
	200~250만원미만	66	3.48	.932		
	250만원 이상	57	3.28	.620		
	합계	345	3.33	.869		

[표 4-20]에서 보는 바와 같이 응답자의 일반적 사항에 따른 생활주택 선호유형 차이에 대해 살펴보면 전체적으로 원룸형이 46.7%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 단지형 연립이 27.0%, 단지형 다세대가 26.4%로 순으로 나타났다.

[표 4-20] 응답자의 일반적 사항에 따른 생활주택 선호유형 차이

구분I	구분II	선호유형			전체	X ²	df	p
		단지형연립	단지형다세대	원룸형				
지역	동대문구	20	26	58	104	14.324	6	.026*
		19.2%	25.0%	55.8%	100.0%			
	관악구	17	23	35	75			
		22.7%	30.7%	46.7%	100.0%			
	구로구	38	28	34	100			
		38.0%	28.0%	34.0%	100.0%			
서대문구	18	14	34	66				
	27.3%	21.2%	51.5%	100.0%				
성별	남	49	40	68	157	2.717	2	.257
		31.2%	25.5%	43.3%	100.0%			
	여	44	51	93	188			
		23.4%	27.1%	49.5%	100.0%			
연령	20대	50	42	79	171	1.095	2	.578
		29.2%	24.6%	46.2%	100.0%			
	30대 이상	43	49	82	174			
		24.7%	28.2%	47.1%	100.0%			
직업	급여소득자	45	59	67	171	47.484	6	.000* **
		26.3%	34.5%	39.2%	100.0%			
	자영업	24	21	19	64			
		37.5%	32.8%	29.7%	100.0%			
	학생	10	8	58	76			
		13.2%	10.5%	76.3%	100.0%			
기타	14	3	17	34				
	41.2%	8.8%	50.0%	100.0%				
월소득	100만원미만	8	2	35	45	33.201	8	.000* **
		17.8%	4.4%	77.8%	100.0%			
	100~150만원 미만	17	24	35	76			
		22.4%	31.6%	46.1%	100.0%			
	150~200만원 미만	29	32	40	101			
		28.7%	31.7%	39.6%	100.0%			
	200~250만원 미만	22	24	20	66			
		33.3%	36.4%	30.3%	100.0%			
250만원 이상	17	9	31	57				
	29.8%	15.8%	54.4%	100.0%				
전체	93	91	161	345				
	27.0%	26.4%	46.7%	100.0%				

*p<.05,***p<.001

또한 지역에 따라서 살펴보면 동대문구는 원룸형이 55.8%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 구로구는 단지형 연립이 38.0%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=14.324$, $p<.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.05$)

직업에 따라서 살펴보면 학생은 원룸형이 76.3%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 기타 직업은 단지형 연립이 41.2%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=47.484$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

월 소득에 따라서 살펴보면 100만원미만 소득자는 원룸형이 77.8%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 200~250만원 미만 소득자는 단지형 다세대가 36.4%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=33.201$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

반면, 성별, 연령에 따른 생활주택 선호유형 차이는 $p>.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않았다.

5. 선호면적 분석

아래의 [표 4-21]에서 보는 바와 같이 응답자의 일반적 사항에 따른 선호면적 차이에 대해 살펴보면 전체적으로 9~12평 미만이 50.1%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 6~9평 미만이 24.9%, 12~15평 미만이 15.1%, 15평 이상이 7.2%, 6평 미만이 2.6%로 순으로 나타났다.

또한 지역에 따라서 살펴보면 동대문구는 6~9평 미만이 36.5%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 서대문구는 9~12평 미만이 60.6%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=38.813$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

[표 4-21] 응답자의 일반적 사항에 따른 선호면적 차이

구분I	구분II	선호면적					전체	χ^2	df	p
		6평미만	6~9평미만	9~12평미만	12~15평미만	15평이상				
지역	동대문구	2	38	38	14	12	104	38.813	12	.000* **
		1.9%	36.5%	36.5%	13.5%	11.5%	100.0%			
	관악구	7	14	41	8	5	75			
		9.3%	18.7%	54.7%	10.7%	6.7%	100.0%			
	구로구	0	20	54	20	6	100			
		.0%	20.0%	54.0%	20.0%	6.0%	100.0%			
성별	남	0	14	40	10	2	66	3.720	4	.445
		.0%	21.2%	60.6%	15.2%	3.0%	100.0%			
	여	5	38	76	29	9	157			
		3.2%	24.2%	48.4%	18.5%	5.7%	100.0%			
연령	20대	4	48	97	23	16	188	19.222	4	.001* **
		2.1%	25.5%	51.6%	12.2%	8.5%	100.0%			
	30대 이상	2	59	73	24	13	171			
		1.2%	34.5%	42.7%	14.0%	7.6%	100.0%			
직업	급여소득자	7	27	100	28	12	174	113.264	12	.000* **
		4.0%	15.5%	57.5%	16.1%	6.9%	100.0%			
	자영업	4	26	105	30	6	171			
		2.3%	15.2%	61.4%	17.5%	3.5%	100.0%			
	학생	3	4	38	8	11	64			
		4.7%	6.3%	59.4%	12.5%	17.2%	100.0%			
월소득	100만원미만	2	50	8	10	6	76	59.356	16	.000* **
		2.6%	65.8%	10.5%	13.2%	7.9%	100.0%			
	100~150만원미만	0	6	22	4	2	34			
		.0%	17.6%	64.7%	11.8%	5.9%	100.0%			
	150~200만원미만	2	23	14	2	4	45			
		4.4%	51.1%	31.1%	4.4%	8.9%	100.0%			
	200~250만원미만	0	28	27	15	6	76			
		.0%	36.8%	35.5%	19.7%	7.9%	100.0%			
전체	250만원 이상	2	19	60	15	5	101			
		2.0%	18.8%	59.4%	14.9%	5.0%	100.0%			
	250만원 이상	0	14	34	12	6	66			
		.0%	21.2%	51.5%	18.2%	9.1%	100.0%			
전체		5	2	38	8	4	57			
		8.8%	3.5%	66.7%	14.0%	7.0%	100.0%			
전체		9	86	173	52	25	345			
		2.6%	24.9%	50.1%	15.1%	7.2%	100.0%			

***p<.001

연령에 따라서 살펴보면 20대인 경우는 6~9평 미만이 34.5%로 나타나 상대적으로 30대 이상보다 높게 나타난 반면, 30대 이상은 9~12평 미만이 57.5%로 나타나 상대적으로 20대보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=19.222$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

직업에 따라서 살펴보면 학생인 경우는 6~9평 미만이 65.8%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 기타 직업인 경우는 9~12평 미만이 64.7%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=11.3264$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

월 소득에 따라서 살펴보면 100만원 미만 소득자인 경우는 6~9평 미만이 51.1%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 250만원 이상인 경우는 9~12평 미만이 66.7%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=59.356$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

반면, 성별에 따른 선호면적 차이는 $p>.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않았다.

6. 입주방식 차이 분석

아래의 [표 4-22]에서 보는 바와 같이 응답자의 일반적 사항에 따른 입주방식 차이에 대해 살펴보면 전체적으로 매매가 42.9%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 전세가 34.2%, 월세가 22.9%로 순으로 나타났다.

또한 연령에 따라서 살펴보면 20대인 경우는 전세가 42.7%로 나타나 상대적으로 30대 이상인 경우보다 높게 나타난 반면, 30대 이상인 경우는 매매가 44.8%로 나타나 상대적으로 20대보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=13.748$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

직업에 따라서 살펴보면 자영업인 경우는 매매가 51.6%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 학생인 경우는 전세가 46.1%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=23.321$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

[표 4-22] 응답자의 일반적 사항에 따른 입주방식 차이

구분I	구분II	입주방식			전체	χ^2	df	p
		매매	전세	월세				
지역	동대문구	48	38	18	104	4.721	6	.580
		46.2%	36.5%	17.3%	100.0%			
	관악구	30	26	19	75			
		40.0%	34.7%	25.3%	100.0%			
	구로구	38	36	26	100			
		38.0%	36.0%	26.0%	100.0%			
성별	남	32	18	16	66	.2.682	2	.262
		48.5%	27.3%	24.2%	100.0%			
	여	60	57	40	157			
		38.2%	36.3%	25.5%	100.0%			
		88	61	39	188			
		46.8%	32.4%	20.7%	100.0%			
연령	20대	70	73	28	171	13.748	2	.001* **
		40.9%	42.7%	16.4%	100.0%			
	30대 이상	78	45	51	174			
		44.8%	25.9%	29.3%	100.0%			
직업	급여소득자	72	50	49	171	23.321	6	.001* **
		42.1%	29.2%	28.7%	100.0%			
	자영업	33	20	11	64			
		51.6%	31.3%	17.2%	100.0%			
	학생	35	35	6	76			
		46.1%	46.1%	7.9%	100.0%			
월소득	100만원미만	8	13	13	34	16.528	8	.035*
		23.5%	38.2%	38.2%	100.0%			
	100~150만원 미만	21	20	4	45			
		46.7%	44.4%	8.9%	100.0%			
	150~200만원 미만	28	30	18	76			
		36.8%	39.5%	23.7%	100.0%			
	200~250만원 미만	47	36	18	101			
		46.5%	35.6%	17.8%	100.0%			
전체		26	16	24	66			
		39.4%	24.2%	36.4%	100.0%			
	250만원 이상	26	16	15	57			
		45.6%	28.1%	26.3%	100.0%			
	전체	148	118	79	345			
		42.9%	34.2%	22.9%	100.0%			

*p<.05,***p<.001

월 소득에 따라서 살펴보면 100만원 미만 소득자인 경우는 매매가 46.7%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 200~250만원 미만인 경우는 월세가 36.4%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=16.528$, $p<.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.05$)

반면, 지역, 성별에 따른 입주방식 차이는 $p>.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보이지 않았다.

7. 구매 고려사항의 차이

[표 4-23]에서 보는 바와 같이 응답자의 일반적 사항에 따른 도시형 생활주택 구매 고려 사항 차이에 대해 살펴보면 전체적으로 면적이 21.7%로 가장 높은 것으로 나타났으며, 임대가격이 17.4%, 자연녹지 및 주차공간이 15.7%, 위치가 14.8%, 교통이 9.0%, 채광 및 통풍이 8.1%, 단열 및 방음이 7.5%, 보안이 5.8%로 순으로 나타났다.

또한 지역에 따라서 살펴보면 관악구인 경우는 면적이 28.0%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 구로구인 경우는 임대가격이 32.0%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=85.006$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

성별에 따라서 살펴보면 남자인 경우는 자연녹지 및 주차공간이 26.1%로 나타나 상대적으로 여자보다 높게 나타난 반면, 여자인 경우는 면적이 22.9%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=35.746$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

연령에 따라서 살펴보면 20대인 경우는 면적이 24.0%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 30대 이상인 경우는 자연녹지 및 주차공간이 19.5%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=15.974$, $p<.05$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.05$)

[표 4-23] 응답자의 일반적인 사항에 따른 구매 고려사항의 차이

구분I	구분II	구매고려사항1								전체	χ^2	df	p
		면적	채광 및 통풍	임대가 격	자연 녹지 및 주차공 간	단열 및 방음	위치	교통	보안				
지역	동대문구	24	16	10	8	4	20	14	8	104	85.006	21	.000* **
		23.1%	15.4%	9.6%	7.7%	3.8%	19.2%	13.5%	7.7%	100.0%			
	관악구	21	8	8	8	8	7	9	6	75			
		28.0%	10.7%	10.7%	10.7%	10.7%	9.3%	12.0%	8.0%	100.0%			
	구로구	24	2	32	22	2	14	0	4	100			
		24.0%	2.0%	32.0%	22.0%	2.0%	14.0%	.0%	4.0%	100.0%			
	서대문구	6	2	10	16	12	10	8	2	66			
		9.1%	3.0%	15.2%	24.2%	18.2%	15.2%	12.1%	3.0%	100.0%			
성별	남	32	7	27	41	16	19	11	4	157	35.746	7	.000* **
		20.4%	4.5%	17.2%	26.1%	10.2%	12.1%	7.0%	2.5%	100.0%			
	여	43	21	33	13	10	32	20	16	188			
		22.9%	11.2%	17.6%	6.9%	5.3%	17.0%	10.6%	8.5%	100.0%			
연령	20대	41	10	35	20	10	31	18	6	171	15.974	7	.025*
		24.0%	5.8%	20.5%	11.7%	5.8%	18.1%	10.5%	3.5%	100.0%			
	30대 이상	34	18	25	34	16	20	13	14	174			
		19.5%	10.3%	14.4%	19.5%	9.2%	11.5%	7.5%	8.0%	100.0%			
직업	급여소득자	38	10	28	29	9	24	21	12	171	56.995	21	.000* **
		22.2%	5.8%	16.4%	17.0%	5.3%	14.0%	12.3%	7.0%	100.0%			
	자영업	23	10	11	8	2	4	0	6	64			
		35.9%	15.6%	17.2%	12.5%	3.1%	6.3%	.0%	9.4%	100.0%			
	학생	8	8	19	8	10	15	6	2	76			
		10.5%	10.5%	25.0%	10.5%	13.2%	19.7%	7.9%	2.6%	100.0%			
	기타	6	0	2	9	5	8	4	0	34			
		17.6%	.0%	5.9%	26.5%	14.7%	23.5%	11.8%	.0%	100.0%			
월소 득	100만원미 만	8	2	11	8	6	6	4	0	45	60.506	28	.000* **
		17.8%	4.4%	24.4%	17.8%	13.3%	13.3%	8.9%	.0%	100.0%			
	100~150만 원미만	13	8	16	15	0	10	10	4	76			
		17.1%	10.5%	21.1%	19.7%	.0%	13.2%	13.2%	5.3%	100.0%			
	150~200만 원미만	24	8	19	6	11	17	8	8	101			
		23.8%	7.9%	18.8%	5.9%	10.9%	16.8%	7.9%	7.9%	100.0%			
	200~250만 원미만	24	2	6	16	2	12	0	4	66			
		36.4%	3.0%	9.1%	24.2%	3.0%	18.2%	.0%	6.1%	100.0%			
전체		75	28	60	54	26	51	31	20	345			
		21.7%	8.1%	17.4%	15.7%	7.5%	14.8%	9.0%	5.8%	100.0%			

*p<.05,***p<.001

직업에 따라서 살펴보면 자영업인 경우는 면적이 35.9%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 기타 직업인 경우는 자연녹지 및 주차공간이 26.5%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=56.995$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

월 소득에 따라서 살펴보면 100만원 미만 소득자인 경우는 임대가격이 24.4%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타난 반면, 200~250만원 미만 소득자인 경우는 면적이 36.4%로 나타나 상대적으로 타 집단보다 높게 나타났다. 이는 $\chi^2=60.506$, $p<.001$ 로 나타나 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. ($p<.001$)

제 3 절 분석의 결과

먼저 지역별 응답자의 특이사항을 분류하면 동대문구는 주로 미혼인 20~30대의 급여소득자와 학생이며 월소득 100~250만원의 고른 분포를 보이는 응답자들은 주로 오피스텔과 원룸, 단독주택에서 홀로 또는 기타타인, 형제자매와의 동거하며 월세, 전세 수요자 순으로 나타났다.

관악구는 미혼인 20~30대의 급여소득자와 자영업자, 학생이 월소득 100~250만원이며, 주로 단독주택, 원룸 기타(도시원등)에서 홀로 또는 기타타인, 형제자매와의 함께 월세 또는 전세로 거주하고 있는 것으로 나타났다.

구로구는 월소득이 10~300이상까지 비교적 골고루 분포된 20~30대의 급여소득자 및 자영업자가 오피스텔 원룸 단독주택에서 주로 홀로 살며 거주 형태는 월세수요자가 대부분인 것으로 나타났다.

서대문구는 비교적 여성응답자가 많았으며 연령대는 20~30대로 확인되었다. 또한 타 지역에 비해 40대 및 60대 이상 응답자가 근소하게 높게 나타났다으며, 직업은 주로 급여소득자와 학생, 자영업자 순으로 나타났다. 소득은 전체적으로 골고루 분포되어 있으며, 주로 홀로살거나 기타타인과 다양한 형태의 주택에서 월세로 거주하는 것으로 확인되었다.

[표 4-18] 응답자의 일반적 사항에 따른 인지도 차이를 보면 지역별로는

관악구, 동대문구, 서대문구, 구로구 순으로 인지도가 비교적 높게 나타났으며, 성별로는 여자가, 직업별로는 학생, 자영업, 급여소득자 순으로 나타났다. 반면 월 소득에 따른 인지도 차이는 크게 나타나지 않은 것으로 나타났다. 실제 설문조사지 내에 도시형 생활주택에 관한 설명 자료를 첨부하였으나, 임대 목적을 가진 임대인은 도시형 생활주택에 대한 혜택이 있어 관심이 높은 반면, 일반 세입자의 경우 기존 오피스텔이나 원룸과 큰 차이점을 느끼지 못하였다.

[표 4-19] 응답자의 일반적인 사항에 따른 입주의향 분석에서 지역, 성별, 연령, 직업, 월 소득에 따라 입주의향은 차이를 보이지 않았지만, [표 4-20]에서의 선호유형 차이는 나타났다. 전체 지역은 원룸형(46.7%), 단지형 연립(27%), 단지형 다세대(26.4%)로 나타났으며, 지역별로는 동대문구, 관악구, 서대문의 경우 55.8%, 46.7%, 51.5%로 원룸형이 가장 선호도가 높았으며, 구로구는 단지형다세대가 38%비교적 높게 나타났다. 성별로는 남녀, 연령대별 모두 원룸형의 선호도가 높았으며, 직업별로는 학생의 경우 76.3%로 원룸의 선호도가 자영업의 경우 단지형 연립의 선호도가 37.5%로 가장 높게 나타났다. 또한 소득에 따라서는 소득이 높아 질수록 원룸형의 선호도가 줄어들며 단지형 연립과 단지형 다세대의 선호도가 높아짐을 알 수 있다. 그러나 현재 서울시에 공급되고 있는 도시형 생활주택은 대부분 전용면적 25㎡~45㎡사이의 원룸형이 공급되고 있으며 그 중에서도 약 85%정도가 30㎡이하로 수요자의 니즈를 충족시켜주지 못할 것으로 보인다.

[표 4-21]에서 선호면적의 차이를 보면 지역별, 성별, 연령별, 월 소득별, 모두 9~12평의 선호도가 가장 높았으며, 직업별은 학생은 6~9평이 가장 높고, 자영업과 급여소득자는 9~12평으로 나타났다.

[표 4-22]을 보면 지역, 성별에 따른 입주방식 차이는 크게 나타나지 않았으나 동대문구에 비해 타 지역은 월세비율이 비교적 높음을 알 수 있다. 직업별로는 자영업과 학생은 매매, 전세가 높은 반면 급여소득자는 전세와 월세가 비슷한 수치를 나타냈다. 월 소득등에 따른 입주방식은 크게 100만원 미만 소득자와 200~250만원 소득자간에 큰 차이를 보였다. 100만원 미

만 소득자의 경우 월세가 8.9%로 선호도가 낮은 반면 200~250만원 소득자는 36.4%로 높게 나타났다.

[표4-23]과 같이 응답자의 구매 고려사항에 대해 분석한 결과 전체적으로는 면적, 임대가격, 자연녹지 및 주차공간, 위치, 교통, 채광 및 통풍, 단열 및 방음, 보안 순으로 나타났으며, 지역별로는 관악구의 경우는 면적이 구로구의 경우 임대가격이 가장 높게 나타났다. 성별 및 연령으로 살펴보면 남자와 30대이상은 녹지 및 주차공간이 26.1%, 면적이 20.4%와 19.5%, 19.5%로 선호도가 높았으며, 여자와 20대는 면적 22.9% 임대가격 17.6%와 24.0%, 20.5%로 높아 선호도가 높음을 알 수 있다. 또한 월 소득별 고려사항을 보면 100만원 미만 소득자의 경우 임대가격이 200~250만원 소득자는 면적으로 나타났다.

이 밖에도 도시형 생활주택의 바라는 점으로는 저렴한 분양가와 효과적인 수납공간, 냉장고 가구 등의 옵션을 들 수 있었다. 구매 시 고려사항의 차이에 따라 빈도가 높은 개체 뿐만 아니라 낮은 개체 또한 중요하다. 단지 수요를 위한 우선적 고려이지 빈도가 낮은 개체 또한 간과해서는 안 될 항목 중에 하나이다.



제 5 장 결 론

제 1 절 연구의 결과

1~2인 가구가 급격히 증가함에 따라 기존 주택의 변형이나 원룸, 비주거용 건물들로 수요층을 충족하였으나, 수익성만을 고려하고 최소한의 주거 환경을 고려하지 못한채 많은 공급이 이루어 지게 되었다.

이런 상황에서 도시형 생활주택이 도입되었고, 많은 규제완화와 세제혜택 등으로 많은 공급이 이루어지게 되었고 또한 앞으로도 많이 이루어 질 것이다. 그러나 도시형 생활주택 또한 비교적 작은 평수의 원룸형 공급이 주를 이루게 되었고, 이는 수요층의 라이프스타일이나 니즈를 충족 시켜주지 못하게 될 것이고, 공실과 미분양으로 이어질 가능성이 크다.

본 연구는 이러한 문제점에 대해 인식하고 도시형 생활주택의 수요자의 라이프스타일이나 니즈를 조사 분석하여 공급시 지역별 수요자의 특성과 니즈를 고려한 공급으로 도시형 생활주택의 효율적인 공급에 활용되도록 본 연구를 진행하였다. 연구에 대한 결과는 크게 해외사례를 통한 국내 도입 가능한 사례와 설문조사를 통한 해당 지역별 특징의 두가지 틀로 나누어 볼 수 있다.

먼저 해외사례를 통한 국내 도입 가능한 사례를 살펴보면 다음과 같다.

1인가구의 특성은 대학인접형, 독립생활형, 노인복지형으로 분류가 가능하다. 대학인접형은 주로 대학가 주변의 학생과 취업준비자를 위한 유형이며, 독립생활형은 저소득 1인가구의 주거안정을 위한 유형, 노인복지형은 독거노인을 대상으로 한 유형이라 할 수 있다.⁵⁰⁾

첫째 동대문구와 유사한 특성을 지닌 대학인접형은 대학가 주변은 이미 상당수가 하숙 및 고시원등으로 대체된 점을 감안하여 대학주변 도보권 내에 기숙사형에 가까운 셰어하우스 형태의 학생주거 형태로 공급하게 된다면 효율적인 공급이 가능하리라 본다. 개인공간인 침실과 욕실의 경우

50) 이동훈(2012), 전계서, p.8

개인공간으로 1명의 개인에게 부여하고 비교적 사용빈도가 낮은 부엌, 거실 등은 공용의 공간으로 여러세대가 함께 사용 가능하도록 공급을 하여 일본의 사례처럼 임대전문기업에서 전문적인 관리를 하게 되면 다소 효율적인 공급이 가능하리라 본다.

둘째 구로구, 관악구와 유사한 특성을 지녔지만 관악구와 더욱 유사한 독립생활형은 교통이 편리하고 지가가 저렴한 다가구·다세대주택 밀집지역에 공공부문에서 주도적으로 공급하고 지역별로 관리센터를 통해 통합적으로 유지·관리하게 된다면 개별 건물 관리보다 관리비와 관련된 비용이 다소 저렴할 것이며, 입주자는 사회적으로 보호 받아야 할 저소득층을 위한 지원이 필요할 것이다. 또한 고용 및 복지 프로그램과 연계하여 직업 훈련 및 취업알선 등을 통해 자립적 생활이 가능하도록 지원한다.

셋째 응답자의 분포와 특성상 서대문구와 유사한 특성을 지닌 노인복지형은 쪽방 등에 거주하는 독거노인을 대상으로 공급하고, 일본의 케어하우스, 실버하우징 등과 같이 식사, 데이케어 등 생활서비스를 제공하고, 노인을 대상으로 재취업 교육 및 알선 등도 병행한다면 2015년 1인가구중 70세 이상의 인구가 전체 1인가구의 40%에 달할 것으로 예상되는 국내 1인가구의 주거문제 개선이 가능해질 것이라 본다.

또한 구로구처럼 독신자 및 경제적으로 여유가 있고 라이프스타일이 확연히 들어나는 1인가구의 경우 일본의 임대주택 유형이나 임대 유형과 같이 지역별, 계층별 특성을 파악, 고려하여 수요자의 요구에 맞는 도시형 생활주택을 공급한다면 단기적으로는 미분양, 과다공실을 막고 장기적으로는 부동산경기의 안정을 도모할 수 있을 것이라 본다.

본 연구의 주 목적인 지역별 특성에 관한 연구는 서울 지역내 부도심을 중심으로 대상지역인 동대문구, 구로구, 관악구, 서대문구로 선정하여 진행하였고, 이는 향후 부도심 지역 및 경기권 지역의 도시형 생활주택의 공급에 활용되고자 하였으며, 네 지역의 대상지역별로 설문조사를 시행하였고, 설문지의 기초 조사내용을 토대로 인구 사회학적 특성을 파악하였고, 이를 토대로 인지도 및 입주의향, 선호유형, 선호조건 등을 빈도분석과 교차분

석을 실시 하였다.

분석결과 지역, 성별, 연령, 소득수준, 결혼유무에 따라 입주의향 및 선호유형 등이 다르나 나타났고, 입주시 고려되는 사항 또한 계층간의 특성을 지녔으며, 지역별로는 구로구는 다른 세지역과 달리 지역적인 특성을 보였고 동대문구, 관악구, 서대문구는 유의미한 특성을 보이지 않았다. 분석결과를 토대로 그 특성을 보면 다음과 같다.

첫째 성별, 지역별, 연령, 직업, 월 소득에 따라 입주의향에 크게 영향을 주지 않으나 지역은 구로구, 직업은 급여소득자, 월 소득은 200~250만원 대상자가 미세하게 입주의향이 높은 것으로 나타났으며, 다른 세지역은 무의미한 분석결과를 나타냈다.

둘째 선호유형에선 전체, 지역별, 연령 구분 없이 원룸형이 가장 높았으며 지역별 중 구로구는 단지형 다세대가, 직업별로는 자영업을 하는 응답자가 단지형 연립이 가장 높게 나타났다. 또한 월 소득별 선호유형에서는 소득이 낮을수록 원룸형을 선호하며, 소득이 높아짐에 따라 단지형 연립이나 단지형 다세대로 선호도가 높아졌다.

셋째 선호면적은 큰 특징을 나타내지 못하였다. 전체 개체에 대해 학생을 제외한 대부분이 9~12평을 선호하였고, 학생의 경우 6~9평을 선호함이 나타났다.

넷째 입주방식 면에서는 동대문의 경우 매매 또는 전세 선호자가 많았으며 급여소득자의 경우와 소득이 높을수록 월세 선호도가 비교적 높게 나타났다.

다섯째 입주 시 고려사항으로는 30대 남자의 경우 녹지 및 주차공간을 가장 고려하는 것으로 나타났다. 이는 연령 및 성별의 특성상 녹지공간보다 주차공간의 고려내용이 크다고 판단된다. 또한 20대 여성의 경우 면적을 고려한다는데 가장 많은 빈도를 보였으며, 소득이 낮을수록 임대가격을 높을수록 면적을 가장 고려하는 것으로 나타났다.

결과적으로 구로구에 도시형 생활주택을 건축 한다고 가정하면 사업지 수요자의 월 소득을 파악한 후 평균 200~250만원의 소득이 있는 급여소득자로 판단 될 경우 9~12평형의 주차 공간의 여유를 둔 단지형 다세대를

건축하고 임대사업자를 대상으로 마케팅을 하게 되면 공급자의 입장에서 많은 도움이 될 것으로 보여진다.

제 2 절 연구의 한계 및 시사점

본 연구는 도시형 생활주택의 공급에 있어서 수요자의 특성을 파악·공급하여 단기적으로는 미분양, 장기적으로는 기존 도시형 생활주택의 공실이 늘어나 부동산경기에 악영향을 미치는 것을 미연에 방지하고 서민의 주거환경 개선에 도움이 되고자 연구를 하였다.

그러나 본 연구는 몇 가지 한계점을 가진다.

첫째, 도시형 생활주택의 인지도 조사 후 도시형 생활주택에 대한 세부적인 교육 또는 홍보 후 입주의향 등의 조사를 시행하지 못하였다. 현재 도시형 생활주택의 취지나 내용을 알지 못한 응답자들이 대부분이었고, 그 응답자들은 기존원룸과 오피스텔과의 차이점을 알지 못하였다. 응답자에 대한 홍보 후 설문이 이루어 진다면 좀 더 정확한 조사가 가능할 것으로 보여진다.

둘째, 설문조사 지역이 다양하지 않으며, 조사대상이 적어 뚜렷한 지역의 특성을 파악하는데 한계를 지녔다. 좀더 정확한 데이터로 분석 및 사업성 분석을 할 경우 해당 사업지역을 각 동 별로 수요자특성 분석을 시간을 두고 할 필요가 있을 것이다.

셋째, 응답자의 세부적인 조사가 필요 할 것으로 보여진다. 예를 들어 단순히 소득 수준이나 자산으로가 아닌 도시형 생활주택의 입주자와 비입주자를 구분하여 진행하며 현재 거주 주택의 노후도, 이사주기, 응답자의 지식수준 등을 고려한 조사가 필요 할 것으로 보여지며, 이를 시행하였을 경우 좀더 세부적인 데이터로 수요자의 특성에 접근 할 수 있을 것으로 보여진다.

넷째, 미분양 혹은 임대가의 가장 큰 부분을 차지하는 것은 분양가이다. 수요자의 특성이 적게 파악 되었더라도 분양가가 싸다면 분양이 보다 수월 할 것이고 낮은 분양가라면 임대가 또한 보다 낮아 질 수 있기 때문이

다. 그러나 분양가는 사업성과 밀접한 관련이 있고, 수요자의 특성뿐 아니라 외부요소(임금의 인상, 원자재가 상승 등)와 밀접한 관련이 있다. 기존 지역별로 분양된 도시형 생활주택의 분양률이나 세부내용들을 조사 할 수 있다면 좀 더 좋은 연구가 될 듯하다. 이에 연구의 취약점을 보완하고 향후에는 좀 더 체계적인 연구가 이루어 질 필요가 있다.



【참고문헌】

1. 국내문헌

- 강정욱(2010), 「도시형생활주택 공급 활성화를 위한 정책개선방안 연구」,
서울시립대학교 석사논문
- 강후식(2011), 「1인가구대상 소형주택 공급 활성화 방안에 대한 연구」,
건국대학교 석사논문
- 국토해양부(2011), 『도시형생활주택업무메뉴얼』, 주택건설공급과
_____ (2012), 『지난해“도시형생활주택” 공급, 큰 폭으로증가』, 도시
형생활주택공급현황, 보도자료, 주택건설공급과
- 국토해양부 주택토지실 주택건설공급과(2012), 『2011년 도시형생활주택
인허가 실적』, 한국개발연구원
- 김기성(2011), 「도시형생활주택 수요·공급 특성에 관한 연구」, 경기대학
교 석사논문
- 김리영, 홍석민, 노희순,(2010), 『수요변화에 따른 주택 공급 방안』, 주택
산업연구원
- 김신은(2011), 「1인가구대상 소형주택 공급 활성화 방안에 대한 연구」,
경희대학교 석사논문
- 류 훈·배웅규(2011), 「소형주택의 유형별 공급실태 분석을 통한 활성화 과
제 도출 연구」, 『대한건축학회지 제27권 제6호 통권 제272호
』, 대한건축학회, pp.185-194
- 박경숙·김영혜·김현숙(2005), 「남녀 결혼시기 연장의 주요원인:계층혼, 성
역할분리규범,경제조정의 우발적결합」, 『한국인구학 제28권 제2
호 (2005. 12)』, 한국인구학, pp.33-62
- 박운규(2010), 「도시형 생활주택의 활성화 방안 연구」 연세대학교 석사
논문

- 박주희(2007), 「서울시 1인가구의 분포 및 인구사회학적 특성 분석」, 서울시립대학교 석사논문
- 위태준(2010), 「도시형 생활주택의 주차장법 완화로 인한 주차부족 현상 개선에 관한 연구」, 고려대학교 석사논문
- 윤창근(2010), 「도시형 생활주택제도 개선에 관한 연구」, 국민대학교 석사논문
- 윤창근, 강병기, 김동현(2011), 「원룸형 주택 공급제도 개선방안」, 『한국전자통신학회 학술대회지 제5권 제2호 통권9호』, 한국전자통신학회, pp.367-370
- 이동훈(2012), 「1인가구를 위한 소형임대주택 공급확대 방안」, 『향토서울 109권』, 서울시정개발연구원 SDI정책리포트, pp.1-24
- 이명화·이민아·이정교(2011), 「1인 가구를 위한 주방 공간 특성에 관한 연구」, 『한국공간디자인학회논문집 제6권 제3호 통권17호 (2011년 9월)』, 한국공간디자인학회, pp.47-58
- 전준홍(2010), 「도시형 생활주택제도의 문제점 및 개선방안 연구」, 서울산업대학교 석사논문
- 조진우(2010), 「도시형 생활주택 선호속성에 관한 연구」, 건국대학교 석사논문
- 최현일, 조광행(2011), 「도시형 생활주택의 활성화 방안에 관한 연구」, 『국가정책연구 제25권 제1호 (2011년 3월)』, 국가정책연구원, pp.5-26
- 통계청(2012), 『장래가구 추계(2010~2035)』, 사회통계국 인구동향과
 _____(2012), 『통계로 보는 여성의 삶』, 사회통계국 사회통계기획과, 여성정책국 성별영향평가과
- 하상진(2009), 「도시형 생활주택 개발 사례연구」, 건국대학교 석사논문

2. 기타자료

부동산 114, 『서울시 도시형 생활주택 현황』

서울시 가구원수와 1인가구수의 변화에 따른 통계 주택공급 등에 관한 규칙, 제2조 제2항, 09.4.1

KB Financial Group(2011), 『1인가구 급증에 따른 소형주택 시장의 변화』, KB금융지주 경영연구소

통계청, 인구주택총조사

_____(2010), 『연령별 1인가구추계』, 통계DB자료, <http://kosis.kr/> (인구 · 가구-추계인구 · 가구-장래가구추계-전국-1인가구의 성/연령/혼인 상태별추계), 조사관리국 인구총조사과.

_____, 『연도별 주택유형현황』, 통계DB자료, <http://kosis.kr/> (건설 · 주택 · 토지-주택-주택총조사-주택총사총괄, 사관리국 인구총조사과

_____,(2010), 『2010인구주택총조사 전수집계결과』,통계DB자료,<http://kosis.kr/>(주제별검색-건설 · 주택 · 토지-주택-주택총조사-주택의 종류) 조사관리국 인구총조사과

3. 웹사이트

네이버블로그 http://blog.naver.com/neo_sh?Redirect=Log&logNo=10138880190, 시장동향 및 전망

네이버블로그 <http://blog.naver.com/sooheenam/130110918211> 소형주택의 전성시대

네이버블로그 <http://dearhailie.blog.me/60158362389> 일본의 소형임대주택

네이버블로그 <http://blog.naver.com/sooheenam?Redirect=Log&logNo=130132689163> 도시형 생활주택 인허가 현황

설문지

성 별	1)남	2)여		
거주지역	1)동대문구	2)관악구	3)구로구	4)서대문구
연 령	1)20대 5)60대이상	2)30대	3)40대	4)50대
결혼여부	1)미혼	2)기혼	3)독신(이혼포함)	
직 업	1)급여소득자 5)기타	2)자영업	3)전문직	4)학생
월 소 득	1)100만원 미만 4)200~250만원 미만	2)100~150만원 미만 5)250~300만원 미만	3)150~200만원 미만 6)300만원 이상	
보유자산	1)5천만원 미만 4)1억5천~2억원 미만	2)5천~1억원 미만 5)2억원 이상	3)1억~1억5천 미만	
현재 거주주택	1)아파트 5)다가구주택	2)오피스텔 6)도시형생활주택	3)원룸 7)기타()	4)단독주택
거주형태	1)부모와 동거 4)기타 타인과 동거 동거인 수()명	2)형제자매와 동거 5)혼자거주	3)배우자와 동거	

①자가 ②전세 ③월세
④기타()

①30만원 미만 ②30~40만원 미만 ③40~50만원 미만
④50~60만원 미만 ⑤60만원 이상

① 전혀 부담되지 않는다. ② 대체로 부담되지 않는다. ③ 그저 그렇다.
④ 대체로 부담된다. ⑤ 매우 부담된다.

76

- ①매우불만이다. ②대체로 불만이다. ③그저 그렇다.
④대체로 만족한다. ⑤매우 만족한다.

3. 현재 거주중인 주택의 만족하는 부분과 불만인 부분을 나열하여 주세요.

①면적	②채광 및 통풍	③임대가격	④자연녹지	⑤단열 및 방음
⑥위치	⑦교통	⑧보안	⑨주차공간	

1)만족하는 부분

- 1) -
2) -
3) -

2)불만족하는 부분

- 1) -
2) -
3) -

4. 귀하 및 귀택의 직장인 및 학생의 통근시간은 얼마나 걸립니까?

- ①10분미만 ②10~30미만
③30~40분미만 ④40~60분미만 ⑤1시간이상

4-1. 귀하 및 귀택의 직장인 및 학생의 출퇴근 시 걸리는 시간에 대해 만족하십니까?

- ①매우 만족한다. ②대체로 만족한다.
③그저 그렇다. ④불만이다. ⑤매우불만이다.

5. 도시형생활주택에 대해 알고 계십니까?

- ①전혀 모른다. ②대체로 모른다. ③보통정도이다.
④대체로 알고 있다. ⑤매우 잘 알고 있다.

6. 귀하는 도시형 생활주택에 입주하실 의향이 있으십니까?

- ①전혀 없다. ②대체로 없다. ③그저 그렇다.
④대체로 그렇다. ⑤매우 그렇다.

7. 도시형 생활주택에 입주하신다면 어떤 유형으로 입주를 원하십니까?

- ①단지형 연립 ②단지형 다세대 ③원룸형

①6평 미만 ②6~9평 미만 ③9~12평
미만 ④12~15평 미만 ⑤15평 이상

①매매 ②전세 ③월세

④1억5천만원~2억원 미만 ⑤2억원 이상

④4000~8000만원 미만 ⑤8000만원 이상

④50~60만원 미만 ⑤60만원 이상

①면적 ②채광및통풍 ③임대가격 ④녹지및주차공간 ⑤단열및방음
⑥위치 ⑦교통 ⑧보안

78

ABSTRACT

A study on regional characteristics of the users of Urban-Life-Compact Housing

Ryu, Seong soo

Major in Real Estate Development
and Management

Graduate School of Real Estate
Hansung University

According to the Korean National Statistical Office's future household estimation survey in 2010, 1 person households are 4.15million which is 23.9% and 2 people households are 4.2million that 24.2% in total 17.35million households, and also, in 2035 it is estimated as 7.62million and 7.6million that are 34.3% and 34.0% in total 22.26million households. According to steady increase in demand for 1~2 households, the demand for houses that built for 4 people decreased and then the houses for 4 people have been remodeled or renovated to meet the demand for 1~2 households, as a result the quality of living has been fallen.

To reflect this, in May 2009, the urban life compact housing system was introduced to invigorate real estate business and construction economy, to supply affordable houses quickly to 1~2 households and people in low income bracket. Relative regulations were revised and

also benefits were improved after many trials and errors. Therefore, the supply of the compact housing increased in 2011 and 2012 compare to the beginning and it seems to continue for years.

As a new housing type, urban life compact housing which invigorated by deregulation and various tax benefits is expected to promote for ordinary people to have better living quality and environment. So in this study, effective methods to optimize supplying of the compact housing were sought through cases that have already succeed in other countries. Furthermore, supplying methods that fit individual needs were sought sort as near University housing type, an independent housing type, elderly welfare housing type through successfully settled cases that are support program and development type for lower-income group, rental and small size housing reflected in customers' needs and elderly housing in the USA and Japan.

In the survey, preferences for household type, awareness, interest and move in intension were researched and analyzed by consumers' age, gender, region, profession and salary. Only Guro-gu shows meaningful regional characteristics so the group was separated into Guro-gu and other meaningless region (Dongdaemun-gu, Guanak-gu, Seodaemun-gu) and the results are summarized as follows.

Firstly, in Guro-gu, respondents earning 2~2.5million won a month have slightly higher move in intention to the compact housing but the other region doesn't have clear features.

Secondly, the household type of preference, one-room type was the most popular one in total regional and age-specifics groups. By increasing an income level people prefer row houses and multi-household living than one-room type.

Thirdly, an area size of preference, student group in the occupation

group prefer area of exclusive use 6~9 pyeong and the others prefer 9~12 pyeong but the other class doesn't have clear features.

Fourthly, the type of contract system, sales and lease contract were preferred in Dongdaemun-gu and people earning more prefer sales contract.

Lastly, considerations when move in, men in the thirties mostly consider green belt and parking space, women in twenties do area size first. Also area size is primarily considered to low income people and high rent housing.

In conclusion Guro-gu shows many meaningful features and the others have some important features in age-specific and income analysis but not in the regional one. So Guro-gu will be the best place based on this study if we suppose to build the compact housing. Target customer will be people earning 2~2.5million won monthly as well as the area size should be 9~12 pyeong, enough parking space and multiplex housing type will help to attract potential customers. Marketing strategies oriented rental business operator will be helpful to supplier because of high interest in monthly rent contract.

【Key words】 person household, Urban-Life-Compact Housing, supplier, consumer, preference types by regional groups