

수요 기반의 주거생활공간 실태진단 방안 연구(Ⅰ) - 청년가구의 주거 수요 및 거주환경 분석을 중심으로

Research on Developing Indicators and Measuring Housing and
Neighbourhood Conditions to Address Diverse Housing Needs(Ⅰ)
: Focusing on the Housing Needs and Living Environment of Young Households

성은영 Seong, Eunyoung
강현미 Kang, Hyunmi
박유나 Park, Yuna
문자영 Moon, Jayoung
임현서 Lim, Hyunseo

(a u r i

일반연구보고서 2024-9

수요 기반의 주거생활공간 실태진단 방안 연구(I)

- 청년가구의 주거 수요 및 거주환경 분석을 중심으로

Research on Developing Indicators and Measuring Housing and
Neighbourhood Conditions to Address Diverse Housing Needs(I)
: Focusing on the Housing Needs and Living Environment of Young Households

지은이	성은영, 강현미, 박유나, 문자영, 임현서
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2024년 12월 26일, 발행: 2024년 12월 31일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-497-0

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

| 연구책임

성은영 연구위원

| 연구진

강현미 연구위원

박유나 연구원

문자영 부연구위원

임현서 연구원

| 외부연구진

공주대학교 산학협력단(이경환 건설환경공학부 교수)

권영선 신한은행 부동산투자자문센터 애널리스트

(주)빅랩(김현중 소장)

엠브레인퍼블릭(설준호 부장)

최이명 두리공간환경연구소 부소장

| 연구심의위원

염철호 선임연구위원

유광흠 선임연구위원

조상규 선임연구위원

김이탁 전문위원

권오정 건국대학교 교수

임미화 전주대학교 교수

| 자문위원

김충호 서울시립대학교 도시공학과 교수

양승희 대전세종연구원 연구위원

윤서연 서울연구원 연구위원

윤주선 충남대학교 건축학부 교수

이길제 국토연구원 연구위원

이양재 코끼리건축사사무소 소장

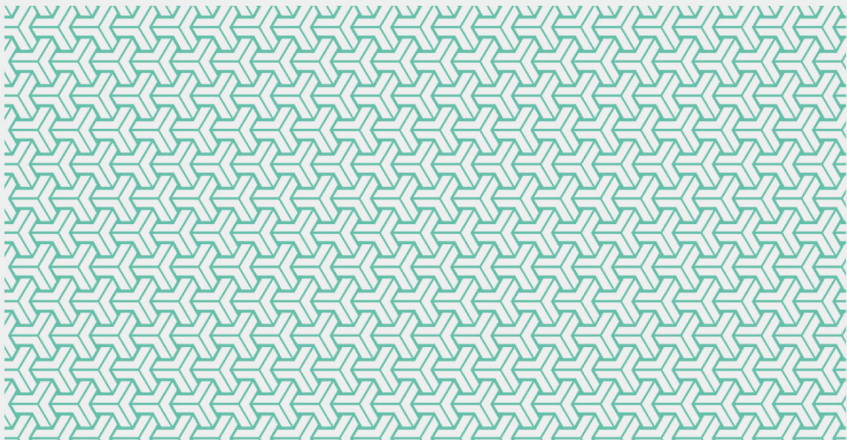
임유경 한국예술종합학교 건축학부 교수

정소이 토지주택연구원 연구위원

최민아 토지주택연구원 연구위원

연구요약

Summary



최근 정부는 “주택공급을 통한 주거안정 기반 강화와 건설산업 활력 회복 (24.1.10)” 정책을 통해 주거수요 다변화에 부응하는 다양한 유형의 주택공급 기반 구축을 본격화하고 있다. 그러나 수요의 대상을 특정하는 맞춤형 주거정책 추진되고 있지만 정책 대상으로서 해당 계층에 대한 통계치로 인구사회·경제적 수준을 파악하고 있을 뿐 그들이 살고 있는 주거생활공간의 실태 파악에는 한계가 있다. 특히, 아파트에 비해 주거환경이 상대적으로 열악하고 전세사기 등 거주 선택의 위험성으로 최근 이슈화 되고 있는 저층주거지(비아파트 유형 주택 밀집 지역)에 대한 객관적인 현황 데이터는 부족한 실정이다. 이에 본 연구는 주거생활공간의 질과 미시적 공간현황 및 실태 분석을 위한 새로운 체계적 진단 방안 마련하고자 기획되었다. 본 연구의 목적은 주거생활공간의 상태와 거주자의 여건을 다각적·객관적으로 진단할 수 있는 항목 및 평가 방법을 구축하고 거주자 및 공간 관련 기존 데이터를 연계, 새로운 조사 시행 등을 통해 주거생활공간 실태 진단 체계의 구축 가능성을 검토하는 데 있다. 이를 통해 주거서비스 수준, 주민 수요 등을 종합적으로 평가하고 현황 및 실태를 분석하여 기초자료를 생산하고 이를 기반으로 이슈별 주거생활공간의 질 평가 및 모니터링을 통해 균형있는 정책 추진에 기여하고 장기적으로 수요계층별 주거생활공간 실태진단 및 주거수요 모니터링 조사분석 체계를 구축해 가고자 한다.

본 연구는 수요를 고려한 주거생활공간 실태진단 지표와 진단 체계를 구축하기 위한 다년도 과제로서 전차년도의 연구결과를 계승, 발전시키는 형태로 구성하였다. 당해연도의 연구에서는 주거수요층으로서 청년세대, 분석 자료의 대상으로 청년가구주로 한정하고, 비아파트 유형 밀집지역(저층주거지)에 대한 공간의 질적 수준과 수요 측정 지표와 방법 마련에 집중하였다.

수요기반 주거생활공간 실태진단의 필요성

개인의 주거수요는 주거생활공간의 상태나 입지 등의 현황에 대하여 선호나 부담가능성 등에 따라 선택하면서 발생한다. 개인의 다양한 주거수요를 가장 미시적인 단위로 구분하여 경향이나 현황을 파악하기 위해서는 주거수요계층을 구분하는 것이 중요하다. 이러한 주거수요는 주로 주거환경 및 거주자 현황 관련 공공조사(주거실태조사, 주택총조사 등)들을 통해서 측정하지만, 사실상 주거생활공간의 현황과 거주자의 생활은 별개 조사이며 이들은 측정 및 집계 단위와 차원이 달라 종합적으로 분석할 수 없는 한계가 있다.

특히 개별 주호단위로 펼쳐진 저층주거지 현황에 대한 공공자료 부재하여 주거생활공간의 실태와 수요를 파악하기 매우 어렵다. 아파트의 경우 단지에 대한 영

역의 설정이 용이하고 거주자의 특성 파악을 위한 조사 및 분석이 상대적으로 쉽다. 그러나 다세대주택, 연립 주택 등의 비아파트 주거의 경우 집단적으로 계획 또는 관리되지 않으며 동질적 영역을 설정하기 매우 어려워 거주자 특성 파악 조차 어려운 실정이다. 이에 저층주거지의 특성과 그 공간 문제, 미시적 차원에서 의 거주자 특성, 주택 특성 및 내·외부의 환경 현황을 분석하기 위한 새로운 진단 방법과 도구가 요구되고 있다. 그러나 공공의 주거관련 조사들은 총량 통계치에 집중할 수 밖에 없고 전반적인 현황과 과부족을 보는데는 충실하지만 민간에서 다양한 주거생활공간의 요구를 담은 지표들이 있어 현황 기반의 주거지 평가에도 반영되어 각자의 주거선호를 반영한 주거지 탐색에는 유리하지만 특정입지 및 시장가치를 왜곡할 우려가 있다. 이에 공급자 중심의 기존 주택 시장과 산업을 거주자 중심으로 전환하기 위한 공간 계획 방식을 탐색하고 정책 지원 방향을 설정을 지원할 거주가치를 환기할 수 있는 주거생활공간의 종합적 실태진단과 수요 기반의 주거생활공간 진단 공공데이터 생산이 필요한 시점이다.

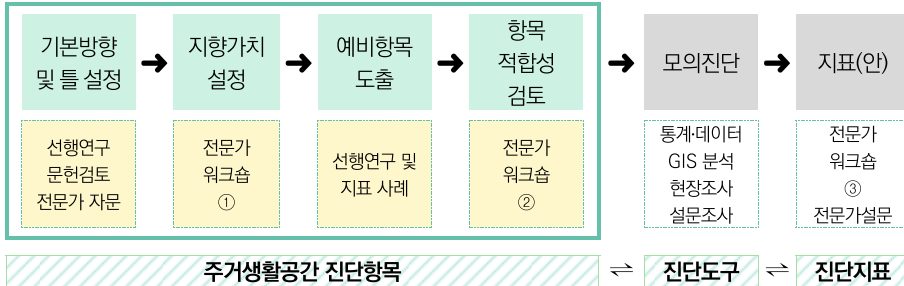
주거생활공간 실태진단 항목 및 도구 개발

특정 수요계층과 주거유형이 밀집한 도시지역 주거지를 대상으로 물리적·사회적 환경 특성과 거주자의 생활 행태를 다각적으로 조사·분석할 수 있는 진단 지표와 도구를 개발하였다. 진단의 가치와 비전을 설정하고 이론적 검토 과정을 거쳐 조사대상 및 조사내용의 개념을 기반으로 세부 항목과 구성요소를 망라하여 도출하였다. 전문가 워크숍 및 설문조사 등을 통해 항목의 적합성을 검토하고 진단항목과 세부지표, 각 지표의 측정방법과 활용데이터로 구성된 진단도구와 방법을 제시하였다.

먼저, 진단지표 항목은 다음의 5가지로 설정하고 이에 따른 세부지표를 마련하였다.

- (쾌적성) 기본적인 일상생활을 영위하는데 필요한 쾌적한 주택환경(음·온열·빛·공기), 사생활 보호, 청결 상태 등과 주변 자연환경 상태의 지표로 구성
- (편의성) 거주하기에 불편함이 없는 수준으로 기본적인 주택규모(가구배치)부터 이용하기에 편리한 공간 및 시설계획, 근린단위의 공공시설 또는 대중교통 접근성 등의 지표로 구성
- (안정성) 모든 계층 거주자들의 범죄, 재난, 화재 등으로부터 안전한 삶을 보장하기 위한 것으로 구조, 방법, 화재, 사고 등의 종합적인 공간 및 시설 등의 지표로 구성
- (부담가능성) 유지관리비, 분양가격, 투자가치 등 경제적 여유, 소유가 아닌 투자로서의 가치와 같은 비물리적 지표들로 구성

- (포용성) 주택, 근린 단위의 사회적 관계의 지속가능성을 위한 교류, 서비스 지원 등의 지표로 구성
- (지속가능성) 주택 및 공간의 친환경 성능, 생태계 다양성, 사회의 지속가능성, 경제적 안전성 등의 지표들로 구성



주거생활공간 실태진단 지표 및 도구 개발 프로세스

출처: 연구진 작성

기존 만족도 기반의 주거실태조사가 가지는 거주환경 진단의 한계를 극복할 수 있는 주택-근린주거지-생활권/도시까지 고려하는 주거 만족도 진단지표와 측정 도구로서 모의진단을 통해서 확장 가능성 검증하고 저층주거지(비아파트유형 밀집지역)의 특성을 고려하여 진단의 공간적 단위는 주택, 가로, 근린으로 구분한 특징이 있다. 또한 공공조사와 데이터로 전환을 목표로 구축 가능한 공공데이터를 통한 공간의 진단가능 공간의 범위 최대화할 수 있도록 진단도구의 확장성과 범용성을 고려하여 구축가능한 기존 공공의 GIS 데이터 및 대장데이터, 조사자료를 최대한 적용가능하도록 도구들을 구성하였다. 또한 진단도구의 조사방법은 지역에 대한 광범위 데이터 구축 후 현장조사를 최소화하는 심층구역을 별도로 설정하고 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 실태진단을 위해 먼저 공공데이터를 활용한 도면·데이터 분석을 진행하고 현장확인이 필요한 부분에 대한 현장조사, 거주자의 확인이 필요한 경우 설문조사로 보완하였다.

수요계층(청년가구)의 주거생활공간 현황과 요구 분석

맞춤형 주거정책 지원을 위해서는 수요계층의 주거 현황, 부담가능한 수준 등의 사회·경제적 수준에 대한 전반적인 탐색을 통한 현안파악 필요하다. 본 연구에서 초점한 특정 수요계층의 주거생활공간에 대한 요구를 분석하기 위하여 기존 조사의 청년주거현황 및 부담가능한 주택수준을 분석하고, 공공의 조사에서 드러나지 않는 주거생활공간 현황과 요구를 파악하기 위한 설문조사를 실시하였

다. 서울특별시와 6대 광역시 내 비아파트 주택에 거주하는 만19~39세 청년가구주와 부모동거가구 1000명의 표본을 대상으로 주거생활공간 현황과 주거선택 및 포기요인을 구체적으로 조사, 분석하여 청년가구의 수요를 종합 분석한 결과는 다음과 같다.

청년가구는 주거 취향과 가치관이 다양하지만 선호와 불호 요인이 명확하다. 첫째, 청년가구의 가장 중요한 주거선택 요인은 교통(28.8%)과 주택 규모(20.5%)를 최우선 고려하여 월 가구소득 대비 주거비 5%~10% 미만 수준에서 주거를 선택한다. 둘째, 교통(66.4%)과 생활편의시설 접근성(64.9%)의 만족도는 높지만 이웃과의 교류정도(19.7%)와 주차공간(25.2%) 등의 환경은 불만족하고 있으며 이 때문에 현재 주거상황은 집보다는 동네에 대한 만족으로 선택하고 혼자 살기에는 적합하지만 결혼해서 아이를 낳고 기르기에는 부적합하다고 판단하고 있다. 셋째, 청년가구들은 대부분 2년 이내의 이주계획이 있으며(79.3%) 주택 규모 및 성능 상태의 개선(25.5%)을 위해 다음의 주거선택 계획하고 있다. 주택유형은 아파트가 아니어도(82.2%)도 되지만 공유주거보다는 개별주호 형태로 거주를 선호(86.8%)하는 경향이 있다. 넷째, 안전과 익명성 보장 수요가 크다. 재난이나 화재 안전보다 침입 등의 범죄안전에 대한 두려움이 더 크며(74.8%) 익명성의 절대적 보장 요구(93%)가 크다. 특히 오피스텔 및 도시형생활주택, 고시원 등의 비주거유형 거주자는 침입 등에 대해 상대적 큰 우려가 있다. 다섯째, 건축에 대한 수용은 크나 설비와 편의는 양보하기 어렵다. 평균 14.1년 정도 건축에 대한 수용성(82.8%)이 있으나, 상대적으로 오피스텔이나 도시형생활주택에 대한 신축 지향은 큰 편이다. 또한 주택내 에어컨과 베란다에 대한 선호가 있으며 주차장과 엘리베이터는 필수인 주택을 선호하는 경향이 있다. 여섯째, 청년가구에게 주변의 주요 편의시설 환경은 매우 중요하다. 청년세대의 경우 도보권 약 10분 내외에 생활편의시설의 설치가 매우 중요한 주거선택의 요건에 해당한다. 편의점(67.1%), 1차병원(46.5%)순으로 생활편의시설에 대한 접근성은 평균 도보 8.8분 이내 거리를 지향하는 한편, 도보 11분 거리에 산책로가 있는 공원이 있고, 도보 9.3분 거리에 대중교통 정거장에 도달가능한 주거지 희망한다. 일곱째, 주거선택시 투자가치보다 부담가능성이 우선이다. 집을 고를 때 투자측면보다는 부담가능한 수준의 주택을 선택하지만 기혼의 경우에는 부동산 가치 상승 예상 지역을 상대적으로 선호하고 있다.

수요계층(청년가구)의 주거생활공간 실태진단 결과

청년가구 밀집지역의 수도권-비수도권, 도시의 인구밀도와 격자 유형별 특성의 차이를 드러낼 수 있는 곳으로 분석 대상지 4곳을 선별하여 모의진단을 수행하여 다음과 같은 현황 진단 결과를 도출하였다.

□ 주택 내외부 환경 진단

(쾌적성) 청년가구 밀집지역들의 경우 전반적으로 주택노후도가 높고 소형주택 비율이 높은 특징을 가지며, 실제 지역에 거주하는 청년들 또한 소형주택에 거주하는 비율이 높다. 지하반지하주택 비율이 높으며 지역의 쾌적성을 저해하는 요인으로는 공원 등 오픈스페이스 부족, 쓰레기 불법투기 문제, 소음 등 문제가 있다.

(안전성) 주택의 출입구 안전성 및 외부인 침입가능성과 범죄 발생 우려가 크다. 공용출입구 등에 자동잠금장치가 설치되지 않은 주택 비율이 약 52%, 가스배관 및 외벽 실외기가 노출되어 외부인 침입가능성이 높은 주택 비율이 약 88%에 해당된다. 주택 내 외부인 침입 가능성, 외부 시야로 인한 사생활 침해 등으로 인해 범죄불안감이 높으며 지역 내 조명시설이 부족하여 어둡고 사람들이 잘 다니지 않는 으스스한 공간이 많아 범죄위험성이 높다는 의견 제시되었다.

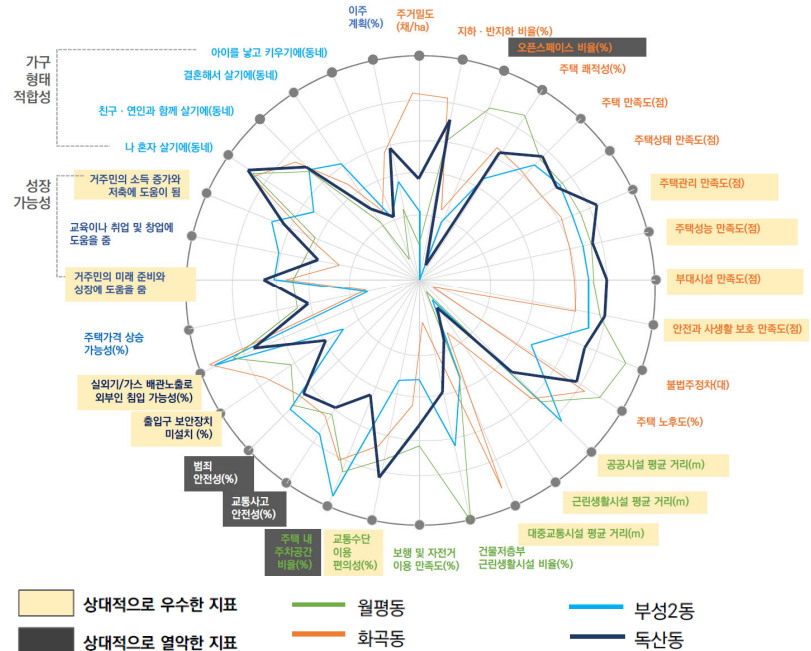
(편의성) 전반적으로 음식점, 카페, 편의점 등 근린생활시설의 접근성은 비교적 높은 반면 공공시설 및 의료시설의 접근성은 낮으며, 대중교통시설 접근성은 지역에 따라 큰 편차가 있다. 청년들이 가장 많이 이용하는 시설은 편의점, 무인세탁소, 마트 등 근린생활시설과 대중교통시설이다. 전반적으로 주차공간을 확보한 건물 비율이 높음에도 불구하고 주차장 부족 문제가 제기되고 있다. 저층주거지의 보행연결성은 모두 낮으며 대상지 내 보도가 부족하고 차량통행량이 많고 불법주정차 문제가 심각한 가로를 중심으로 교통사고 발생 위험이 높다.

□ 사회적, 경제적 환경 진단

(부담가능성) 청년들은 직장 또는 학교까지 거리가 가깝고 비교적 집값이 저렴하기 때문에 현 거주지를 선택하였다.

(포용성 및 지속가능성) 현재의 주거지에서의 지속거주 의사는 대체로 낮은 편이다. 실제 향후 2년 이내 이주 계획을 조사한 결과 4개 지역 중에서도 결혼 이후 아이를 낳고 키우기에 적합하지 않다는 의견이 많이 제시된 서울 독산동, 화곡동의 경우 이주 의사가 비교적 높다. 현재 청년가구 밀집지역들이 결혼 이전 청년층

의 다양한 생활방식에는 적합한 공간이지만 결혼 이후 가족 단위 생활에 필요한 시설은 부족하며 특히 아이 양육에 필요한 안전한 공간과 교육 인프라 부재가 주요 요인으로 작용하고 있다.



청년가구 밀집지역의 주거생활공간 실태 진단 결과 종합

출처: 진단 결과를 종합하여 연구진 작성

수요기반 주거생활공간 실태진단 가능성과 한계

연구에서 설정한 진단 지표와 도구는 다음과 같은 가능성과 한계가 있다.

첫째, 진단 지표는 측정에 적합성과 지역특성에의 변별력 측면에서 활용 가능성이 있다. 주거지의 기능과 질적 수준을 측정하기에 적합하고 다양한 방식의 진단을 활용하여 주거지의 특성을 면밀하게 진단 가능하였다. 둘째, 아파트 밀집 주거지 뿐만 아니라 다양한 주거지의 특성을 반영하여 차이를 드러내는 지표로 구성되었으나 주택만족도와 생활인프라 접근성 지표의 경우 변별력이 다소 낮은 것으로 분석되었다. 셋째, 수요계층에는 민감성 측면에서는 대상지 설문조사를 통해서 수요를 분석하고 객관적 영향요인을 탐색하여 보완되었다. 이에 본연구에서는 수요계층 및 지역특성을 반영한 진단 방식 개선을 제안하였다. 모의 진단을 통해 개별 지표의 특성과 의미를 검토한 결과를 ‘주거지 특성 반영’, ‘청년층

특성 반영', '미래 거주가치 반영', '임계치에 대한 기준 연구가 필요한 지표' 등으로 구분하여 특화할 수 있다. 다섯째, 이렇게 진단한 결과를 지역의 특성을 한 눈에 볼 수 있도록 레이더 그래프의 진단결과로 제시하고 데이터로 생산 및 발전 가능성을 도출하였다. 특히 지역 특성과 지역간 비교가 가능하도록 지역특성지표를 도출하여 레이더 그래프로 진단결과 도시하여 대상지의 공통특성과 편차가 드러나는 요소들간의 비교를 통해 지역특성을 구체적으로 제시하였다.

그러나 주거생활공간의 실태를 다각적으로 진단할 수 있는 지표와 도구로서의 활용성은 검증되었으나 항목이 종합 지표로서 항목이 많고 절차가 복잡한 한계가 있다. 이에 공통지표와 특성지표를 수요계층별로 구분하여 필수 지표를 진단 후 특성지표로 확대 진단해가는 방안도 필요하다. 또한 현장조사와 설문조사 최소화할 수 있도록 지표별 가공데이터 생산이 필요하다. 공공데이터를 활용한 도면·데이터 분석을 진행하였으나, 공공데이터만으로는 주택 및 가로 단위의 주거생활공간 실태를 파악하는데 한계가 있다. 주요지표와 정책연계가 중요한 만큼 정책의 수요를 실증적으로 분석하고 근거로서 수치화할 수 있는 전국단위 평가 및 모니터링 체계 구축 필요하다. 더불어 지역별 종합 주거생활 지수 개발 등 수요계층과 선호에 따라 '살기 좋은 정도', '주택 유형, 주거 서비스 등을 제시하는 플랫폼 구축' 등 새로운 정책 개발 및 발전 방향을 제시할 필요가 있다.

주제어

주거생활공간, 실태진단, 다양한 수요, 주거수요계층, 주거환경 진단, 주거실태

차례 CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	2
1) 연구의 배경 및 필요성	2
2) 연구의 목적	5
2. 연구의 대상 및 초점	6
1) 연구의 대상과 용어의 사용	6
2) 연구의 초점	8
3. 연구의 범위 및 방법	9
1) 연구의 범위	9
2) 연구 방법	10
3) 연구 흐름도	12
제2장 수요기반 주거생활공간 실태진단의 필요성	13
1. 주거생활공간 관련 가치와 수요의 형성	14
1) 주거생활공간의 질을 구성하는 다양한 가치	14
2) 주거생활공간에 대한 수요의 형성	17
2. 주거생활공간 관련 진단 현황과 한계	22
1) 주거생활공간 및 거주자 조사의 범용성	22
2) 도시 및 근린 진단의 고도화	24
3. 수요기반 주거생활공간 실태진단의 필요성	33
제3장 주거생활공간 실태진단 항목 및 도구 개발	35
1. 진단 항목 및 도구 개발 방향	36
1) 기본 방향	36
2) 진단 항목 및 도구 개발 과정	38

차례 CONTENTS

2. 주거생활공간 진단 항목의 도출	41
1) 진단 항목의 주요 가치 영역 구분	41
2) 진단 영역에 따른 주요 항목 도출	47
3) 진단 항목의 의미	51
3. 수요 기반의 주거생활공간 진단 도구 개발	53
1) 진단도구의 틀	53
2) 공간 단위와 조사 방법의 설정	54
3) 주거생활공간 진단 도구(안)	55
제4장 청년가구의 주거생활공간 현황과 요구 분석	59
1. 분석의 개요	60
1) 분석 목적	60
2) 분석 대상 및 방법	61
2. 청년가구의 주거생활공간 현황과 요구	65
1) 현 거주 주택 실태 및 주거비 부담 수준	65
2) 현 거주 주택 및 주거환경에 대한 만족도	67
3) 가구구성을 고려한 현 주택 및 주거환경 관련 거주 적합성에 대한 인식	70
4) 현 거주주택 및 주거환경 선택·포기 요인	71
5) 청년가구의 미래계획과 주거수요	74
3. 소결	90
1) 주거와 관련된 청년세대의 사회·경제적 현안	90
2) 청년세대의 주거생활공간에 대한 수요 특성	91
3) 향후 수요계층을 위한 맞춤형 주거정책 마련에 대한 시사점	96
제5장 청년가구의 주거생활공간 실태 모의 진단	97
1. 진단의 개요	98

차례 CONTENTS

1) 진단 도구 및 조사 방법	98
2) 분석 대상지 선정	101
2. 청년가구의 주거생활공간 실태 모의 진단	119
1) 대상지 현황	119
2) 설문조사 응답 거주자 특성	122
3) 청년가구의 주거생활공간 현황	124
4) 대상지별 진단 결과	145
5) 청년가구주 심층 면담	154
3. 주거생활공간 실태진단의 시사점	161
1) 진단 지표의 적정성	161
2) 조사 방법의 적합성	164
3) 모의진단 결과를 반영한 진단의 개선 방향	165
 제6장 결론	 169
1. 청년가구의 주거생활공간 실태진단 결과의 종합	170
1) 청년가구의 주거수요와 부담가능성	170
2) 청년가구의 주거생활공간 선택기준	171
3) 청년가구 거주 주거생활공간 현황	174
2. 수요기반 주거생활공간 실태진단 가능성과 한계	177
1) 가능성	177
2) 한계 및 과제	178
 참고문헌	 181
 부록	 191
 Summary	 223

표차례 LIST OF TABLES

[표 2-1] 살기좋은 주거환경의 질과 관련 개념	16
[표 2-2] 국내외 선행연구에서 활용된 주거가치의 범주	17
[표 2-3] 주거만족도 영향요인	19
[표 2-4] 주택 소요, 수요, 선호의 개념	20
[표 2-5] 기존 조사와 연구의 주거수요계층 구분	21
[표 2-6] 주택 및 주거환경 관련 국내 공공조사 개요	22
[표 2-7] 국토교통부 브이월드(ViWorld)의 주요 데이터 및 서비스 지원	24
[표 2-8] 국토교통부 국토정보플랫폼(국토통계지도)의 주요 데이터 및 서비스 지원	25
[표 2-9] 국토교통부 공간빅데이터 분석플랫폼의 주요 데이터 및 서비스 지원	26
[표 2-10] 행정안전부 생활안전지도의 주요 데이터 및 서비스 지원	27
[표 2-11] 통계청 통계지리정보서비스의 주요 데이터 및 서비스 지원	28
[표 2-12] 한국국토정보공사 공간융합 빅데이터 플랫폼의 주거입지분석 서비스 사례	29
[표 2-13] 호갱노노의 주요 데이터 및 서비스 지원	30
[표 2-14] 인디드랩 The Stack의 아파트 관련 정보 분석 제공 목록	32
[표 3-1] 지표의 유형 구분	39
[표 3-2] 지표 선정시 고려 요건	39
[표 3-3] 진단 항목의 영역 구분 차이	41
[표 3-4] 주거선택의 가치	42
[표 3-5] 주거환경 주요 가치 관련 선행연구 분석	45
[표 3-6] 주거생활공간 진단 항목의 도출	47
[표 3-7] 파리 15분 도시 진단 지표	50
[표 3-8] 계층별 주거생활공간 질 진단을 위한 세부 지표 분석	52
[표 3-9] 진단도구의 항목별 초점	53
[표 3-10] 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 진단 도구	55
[표 3-11] 공간 범위에 따른 도면·데이터 분석 내용	57
[표 3-12] 현장조사 내용 및 방법	58
[표 4-1] 조사설계 주요사항	61
[표 4-2] 주요 조사 내용	62
[표 4-3] 청년가구의 설문 응답자 현황	63
[표 4-4] 현 주택 및 주거환경에 대한 만족도(응답자 특성별)	68
[표 4-5] 미래 주택 선택 시 각 요인별 포기할 수 없는 기준(종합)	95

표차례 LIST OF TABLES

[표 5-1] 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 진단 측정방법	100
[표 5-2] 시군구 단위에서의 주택유형별 청년가구주 수 산출 예시	102
[표 5-3] 청년가구주 밀집 근린의 유형(군집)분석을 위한 변인 및 자료	109
[표 5-4] 분석 대상 생활인프라 시설	110
[표 5-5] 생활권 군집분석 결과	111
[표 5-6] 인구격자 유형별 특성 종합	112
[표 5-7] 주거환경 평가 대상지 선정 결과	118
[표 5-8] 설문조사 응답자 기초통계	123
[표 5-9] 레이더 차트 항목 선정	145
[표 5-10] 청년가구주 심층면담 질문지	154
[표 5-11] 청년가구주 심층면담 참여자 특성	156
[표 5-12] 청년가구 수요를 고려한 주거생활공간 진단 지표 특화 대상 검토	167
[표 6-1] 청년가구의 주거부담가능 수준	170
[표 6-2] 청년의 주거수요 키워드	171
[표 부록-1] 서울특별시 자치구별 격자 유형 구성	214
[표 부록-2] 대전광역시 자치구별 격자 유형 구성	215
[표 부록-3] 천안시 읍면동별 격자 유형 구성	216
[표 부록-4] 설문조사 응답자 기초통계	219
[표 부록-5] 설문응답자 거주지역	221

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 주거수요 다변화에 부응하는 주거정책 기조 변화	2
[그림 1-2] 수요 맞춤형 주거정책 추진 노력	3
[그림 1-3] 청년 세대 주거 불안정	6
[그림 1-4] 주거생활공간 진단의 개념과 범위	8
[그림 1-5] 연구흐름도	12
[그림 2-1] 삶의 질(QoL)관점에서 파악한 거주적합성의 개념	15
[그림 2-2] 거주적합성 개념의 관점	15
[그림 2-3] 지속가능성과 거주적합성	16
[그림 2-4] 주거생활공간의 환경과 주거가치관의 영향관계	18
[그림 2-5] 주거 수요 및 선호가 평가되는 과정	19
[그림 2-6] 거주적합성(livability) 및 주거수요 관련 요소간 영향 관계	21
[그림 2-7] 호갱노노의 재건축 관련 아파트 정보 지원 예시	31
[그림 3-1] 진단 항목의 지표화 과정	37
[그림 3-2] 진단 항목의 위계 설정	37
[그림 3-3] 진단 지표 도출의 과정	38
[그림 3-4] 진단항목 및 지표 설정 프로세스	38
[그림 3-5] 진단 지표의 도출과 개선 과정	40
[그림 3-6] 주거가치의 영역 구분	43
[그림 3-7] 주거생활공간 질 진단을 위한 주요 가치 분류 및 도출 과정	46
[그림 3-8] 진단 항목의 구성	47
[그림 3-9] 진단 항목의 위계 구분 과정	50
[그림 4-1] 현 주택 및 주거환경에 대한 '만족' 응답 비율(N=1,000)	67
[그림 4-2] 현 주택 및 주거환경에 대한 만족도(응답자 특성별)	69
[그림 4-3] 거주적합성에 대한 인식(응답자 특성별)	70
[그림 4-4] 현 주택 및 주거환경 선택시 고려요인(응답자 특성별)	72
[그림 4-5] 현 주택 및 주거환경 선택시 포기요인(응답자 특성별)	73
[그림 4-6] 미래 주거계획시 고려사항 비중	74
[그림 4-7] 주택 내·외부 환경 요소 고려순위(응답자 특성별)	75
[그림 4-8] 입지요인 고려순위(응답자 특성별)	77
[그림 4-9] 사회·경제적 요인 고려순위(응답자 특성별)	78
[그림 4-10] 주택유형에서 포기할 수 없는 기준(응답자 특성별)	79

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 4-11] 주택 규모/형태에서 혼자 사용해야하는 공간(응답자 특성별)	80
[그림 4-12] 주택 노후도에서 포기할 수 없는 기준(응답자 특성별)	81
[그림 4-13] 주택 내부 옵션에서 포기할 수 없는 기준(응답자 특성별)	81
[그림 4-14] 사생활보호, 범죄·재난 등 안전에서 포기할 수 없는 기준(응답자 특성별)	82
[그림 4-15] 부대시설에서 포기할 수 없는 기준(응답자 특성별)	83
[그림 4-16] 근린 내 생활편의시설 최소 도보시간 인식(분)	84
[그림 4-17] 거점형 시설 최소 차량이동시간 인식(분)	85
[그림 4-18] 공원 최소 도보시간 인식(분)	86
[그림 4-19] 자녀 교육환경에서 포기할 수 없는 기준	86
[그림 4-20] 대중교통, 직장 등 최소 접근시간 인식(분)	87
[그림 4-21] 이웃관계/동질감에서 포기할 수 없는 기준	88
[그림 4-22] 부동산가치에서 포기할 수 없는 기준	89
[그림 4-23] 현재 주택 및 주거환경 선택요인과 포기요인의 차이	91
[그림 4-24] 주택 내·외부 요인 중 우선적으로 고려하는 요인(1-3순위 종합)	92
[그림 4-25] 입지 요인 중 우선적으로 고려하는 요인(1-3순위 종합)	93
[그림 5-1] 청년가구의 주거생활공간 실태 진단 조사 절차	98
[그림 5-2] 청년가구주 수 추정 구조 및 절차	103
[그림 5-3] 시군구별 청년가구주 수	104
[그림 5-4] 주택유형별 청년가구주 분포	106
[그림 5-5] 생활권 군집분석 결과(전국)	113
[그림 5-6] 유형1 격자 분포 지역 사례	114
[그림 5-7] 유형2 격자 분포 지역 사례	114
[그림 5-8] 유형3 격자 분포 지역 사례	115
[그림 5-9] 유형4 격자 분포 지역 사례	115
[그림 5-10] 유형5 격자 분포 지역 사례	116
[그림 5-11] 유형6 격자 분포 지역 사례	116
[그림 5-12] 주거환경 평가 대상지 선정(안)	118
[그림 5-13] 대상지 일반 현황	121
[그림 5-14] 모의 진단 대상지 설문응답자 유형 구분	123
[그림 5-15] 청년인구 규모	124
[그림 5-16] 주거밀도	124

그림차례 LIST OF FIGURES

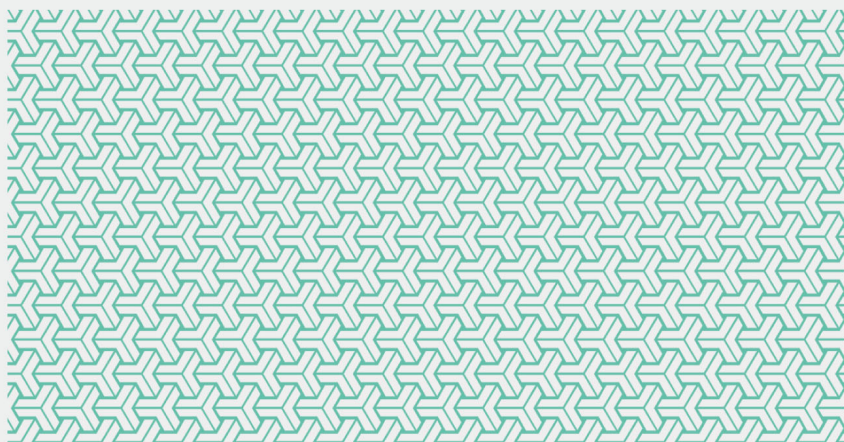
[그림 5-17] 주택 노후도	125
[그림 5-18] 엘리베이터 및 주차공간 유무	125
[그림 5-19] 부대시설에 대한 거주자 인식	126
[그림 5-20] 출입구 안전성 및 외부인 침입 가능성	126
[그림 5-21] 심층조사 대상지의 출입구 안전성 및 외부인 침입가능성	127
[그림 5-22] 서울특별시 금천구 독산1동 대상지 주택 쾌적성	128
[그림 5-23] 서울특별시 금천구 독산1동 대상지 주택 기능과 상태에 대한 거주자 인식	129
[그림 5-24] 서울특별시 강서구 화곡동 대상지 주택 쾌적성	130
[그림 5-25] 서울특별시 강서구 화곡동 대상지 주택 기능과 상태에 대한 거주자 인식	131
[그림 5-26] 대전광역시 서구 월평1동·갈마1동 대상지 주택 쾌적성	132
[그림 5-27] 대전광역시 서구 월평1동·갈마1동 대상지 주택 기능과 상태에 대한 거주자 인식	133
[그림 5-28] 천안시 부성2동 대상지 주택 쾌적성	134
[그림 5-29] 천안시 부성2동 대상지 주택 기능과 상태에 대한 거주자 인식	135
[그림 5-30] 오픈스페이스 비율	136
[그림 5-31] 쓰레기 불법투기	136
[그림 5-32] 가로별 소음 수준	137
[그림 5-33] 쾌적성을 저해하는 요인	138
[그림 5-34] 시설 부족 및 접근성	139
[그림 5-35] 자주 이용하는 시설	139
[그림 5-36] 보행 및 자전거 이용 환경	140
[그림 5-37] 심층조사 대상지의 보도설치 현황(좌) 및 교통안전시설 설치 현황(우)	141
[그림 5-38] 현재 거주지 선택 이유 (종합)	142
[그림 5-39] 전출입인구수	142
[그림 5-40] 가구 구성 방식별 정주성에 대한 거주자 인식 및 이주계획	144
[그림 5-41] 월평동 주거생활공간 실태 진단 결과 요약	147
[그림 5-42] 화곡동 주거생활공간 실태 진단 결과 요약	148
[그림 5-43] 부성2동 주거생활공간 실태 진단 결과 요약	149
[그림 5-44] 독산동 주거생활공간 실태 진단 결과 요약	150
[그림 5-45] 진단 대상지의 주요 생활인프라 평균 거리 (공공데이터 결과 활용)	151
[그림 5-46] 진단 대상지의 안전 관련 지표 (공공데이터 및 현장 조사 결과 활용)	152
[그림 5-47] 진단 대상지의 포용성 관련 지표 (거주자 설문조사 결과 활용)	153

그림차례

LIST OF FIGURES

[그림 6-1] 진단 대상지의 포용성 관련 지표	170
[그림 6-2] 청년가구의 미래주거 선택 시 포기할 수 없는 기준	172
[그림 6-3] 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 실태 진단 결과 종합	176
[그림 부록-1] 서울특별시 격자 유형별 분포(좌) 및 청년가구주 밀집 현황(우)	214
[그림 부록-2] 대전광역시 격자 유형별 분포(좌) 및 청년가구주 밀집 현황(우)	215
[그림 부록-3] 천안시 격자 유형 분포(상) 및 청년가구주 밀집 수준(하)	217

제1장 서론



1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 대상 및 초점
3. 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 수요 기반의 주거정책 요구 본격화

- 경제 및 사회 발전으로 소득 및 생활 수준이 높아지고, 주거문제는 입주가능한 주택의 양보다는 주택의 질과 격차의 문제로 전환
 - 고도성장기 초도시화로 인한 주택부족 문제해결을 위해 정책적으로 추진된 지속적인 주택공급으로 주택보급률은 이미 2008년 이후 100% 상회 수준(102.1%, 2022년)
 - 소득격차에 따른 주거지 분리문제, 임대주택 거주자 등 경제 약자의 사회적 배제 문제, 사회경제적 여건과 소득계층에 따른 1인 가구, 청년, 저소득층 등의 지불가능한 주택부족 문제 등 제기¹⁾
- 주거 및 주택 정책 기조 역시 주택공급 보다는 다변화하는 주거수요에 초점하여 본격화
 - 2015년 「주거기본법」 제정을 통해 ‘주거지원필요계층’²⁾이 정의되면서 주거지원필요계층에 대한 맞춤형 주택공급 및 주거지원을 위한 주택유형 다양화 정책·사업이 추진
 - 2017년 「주거복지 로드맵」 수립과 함께 생애단계별 맞춤형 주거지원 정책이 본격적으로 추진·시행³⁾



[그림 1-1] 주거수요 다변화에 부응하는 주거정책 기조 변화

출처: 국토교통부 정책 블로그(2024, <https://m.blog.naver.com/mltmkr/223326635933>, 검색일: 2024.3.1)

- 1) 홍사흠 외(2022), 지역의 소득불평등과 거주지 분리의 특성 및 변화: “서울의 달”에서 “펜트하우스” 까지, 국토연구원, pp.85-106, 서수정의, (2004), 「국민임대주택의 사회통합적 계획기법 연구」, 주택도시연구원, pp.9-10.
- 2) (주거지원필요계층) 장애인·고령자·저소득층·신혼부부·청년층·지원대상아동 등(법 제3조제2항)
- 3) 생애단계별 맞춤형 주거지원정책의 주요 대상은 청년, 신혼부부, 고령층으로 설정, 2020년부터 다자녀가구, 2021년에는 보호종료아동 및 1인가구 추가

- 2024년 “주택공급을 통한 주거안정 기반 강화와 건설산업 활력 회복 (1.10)” 정책을 통해 주거수요 다변화에 부응하는 다양한 유형의 주택공급 기반 구축을 본격화

□ 다양한 주거수요계층에 따라 주거정책 대응 다각화 필요

- 고령화, 1인가구, 청년가구 등 다양한 주거수요계층에 따라 주거형태와 현황, 주거 요구 등이 매우 다르므로 주거 정책적 대응도 달라질 필요
 - (청년가구) 1인가구가 많고(69.1%) 오피스텔 등 주택이외의 거처에 거주하는 비율(17.0%) 및 최저주거기준 미달가구의 비율(7.5%), 주거이동률(80.5%)이 높아 거주 안정성 및 주거수준이 낮음⁴⁾
 - (신혼부부) 43.6%는 자가에 거주, 신혼가구 대부분은 아파트(73.3%)에 거주하고 있으며 자가마련 방법 중 ‘신축건물 분양 및 구입’ 비율이 높음⁵⁾
 - (고령가구) 75.0%가 자가에 거주, 주거이동률은 13.8%로 낮아 다른 계층에 비해 안정적이지만, 월 평균 소득이 적어(214.6만원) 자가가구의 PIR(10.6배) 및 임차가구의 RIR(30.6%)이 일반가구 대비 높음⁶⁾



[서울시 맞춤형 민간임대 공급]

[맞춤형 주거비 경감 정책]

[데이터 기반의 맞춤형 주거복지]

[그림 1~2] 수요 맞춤형 주거정책 추진 노력

출처: (좌)김태영(2024, 2024.02.27기사), (중)이성진(2016, 2016.04.28기사), (우)하재성(2023, 2023.11.20기사)

- (주거이동률) 청년 80.5%, 신혼부부 59.7%, 일반 33.7%, 고령 13.8%(2022년도 주거실태조사 요약보고서, 2023, p.64)
- (자가마련 방법 중 '신축건물 분양 및 구입' 비율) 신혼부부 25.8%, 청년 22.3%, 고령 17.3%, 일반 21.0%(2022년도 주거실태조사, 2023, p.52-23)
- (주거비 부담, PIR) 고령 10.6배, 일반 6.3배, 청년 6.7배, 신혼부부 6.5배, (주거비 부담, RIR) 고령 30.6%, 일반 16.0%, 청년 17.4%, 신혼부부 19.3%(2022년도 주거실태조사 요약보고서, 2023, p.61)

□ 수요계층과 사는 곳에 따른 주거생활공간의 실태 파악에의 한계

- 수요의 대상을 특정하는 맞춤형 주거정책 추진은 본격화되었지만 계층을 특정하고 해당 계층에 대한 통계치로 인구사회·경제적 수준을 파악하고 있을 뿐 그들이 살고 있는 주거생활공간의 실태 파악에는 한계
 - 해당 수요계층이 살고 있는 주거생활공간의 문제를 해결하기 위해서는 어디에 어떤 양태로 살고 있는지 공간(주택과 외부, 근린환경 등) 현황을 분석하고 문제를 진단하여 대상별 정책 목표와 대안 차별화 필요
- 국민의 주거생활공간에 대한 현황과 거주자 현황에 대한 기존 조사 자료로는 총량과 지역별 분포 정도를 파악할 수 있는 수준
 - 인구 및 가구 자료와 공간자료를 연계하여 살고 있는 공간의 양태를 분석할 수 없는 한계⁷⁾
 - 주거생활공간의 실태를 파악하기에 공공조사 및 데이터는 공간적 집계 단위가 다르고 정보가 적거나 자료간 연계가 어렵고, 통신, 지도 및 부동산 거래매물 데이터 등 고도화된 민간의 빅데이터는 주체별로 파편적으로 생산되며 자료 제공에 한계
- 특히, 아파트에 비해 주거환경이 상대적으로 열악하고 전세사기 등 거주 선택의 위험성으로 최근 이슈화 되고 있는 저층주거지(비아파트 유형 주택 밀집지역)에 대한 객관적인 현황 데이터는 전무한 실정

□ 주거생활공간의 질과 미시적 공간현황 및 실태 분석을 위한 새로운 체계적 진단 방안 마련 필요

- 국민의 주거수준 제고를 위한 실효성 있는 정책 추진을 위해서는 공급에 대한 총량과 거시적 분석을 넘어 주거생활공간의 질과 미시적 공간 현황 및 실태 분석을 위한 새로운 진단 방법을 모색하고 체계화할 필요
- 주거생활공간에 현황 데이터와 거주자 수요조사 자료간 연계 활용은 물론, 수요 계층을 특정한 후 목적에 맞는 주거환경의 질 평가 및 주거수요 분석을 통해서 가능하므로 새로운 방법론과 분석의 시도를 통해 개선 방안 마련 필요

7) (인구주택총조사) 통계청에서 등록센서스를 통한 매년 전수조사와 5년마다 10% 표본조사를 시행하고 있으나 인구 수, 가구 유형과 주택의 유형, 면적 등을 집계구 단위로 산출
(주거실태조사) 국토교통부에서 일반가구에 대한 조사는 2년마다 시행하며 전체 가구수의 1% 미만의 표본으로 진행, 주거환경 현황과 만족도, 주거의식 등의 질문으로 방문조사 시행
(건축물대장 데이터) 건축물 인허가시 건축물대장을 세움터를 통해 전산등록하며 주택의 면적, 구조, 도면 등 매우 상세한 정보로 구성되나 건축물정보데이터 구축 시점인 2007년 이전의 데이터 품질은 매우 낮고 오류가 많은 상황

2) 연구의 목적

- 주거생활공간의 상태와 거주자의 여건을 다각적·객관적으로 진단할 수 있는 항목 및 평가 방법을 구축하고 거주자 및 공간 관련 기존 데이터를 연계, 새로운 조사 시행 등을 통해 주거생활공간 실태진단 체계의 구축 가능성을 검토
 - ⇒ 어떤 수요계층이 어떠한 환경에서 살고 있는지를 분석하기 위한 조사 분석 체계 구축(수요기반의 주거생활공간 실태진단 질문과 방법론에 대한 탐구)
- 주거서비스 수준, 주민 수요 등을 종합적으로 평가하고 현황 및 실태를 분석하여 기초자료를 생산하고 이를 기반으로 이슈별 주거생활공간의 질 평가 및 모니터링을 통해 균형있는 정책 추진에 기여
 - ⇒ 수요계층에 따른 주거정책의 방향성(부담가능성, 주거상향, 주거복지 등) 판단의 근거 마련
- 장기적으로 수요계층별 주거생활공간 실태진단 및 주거수요 모니터링 조사분석 시행 방안 로드맵 구축
 - ⇒ 향후 수요계층별 비교가능한 지표 및 환산지수를 설정하고 데이터 생산 방안 모색

일러두기

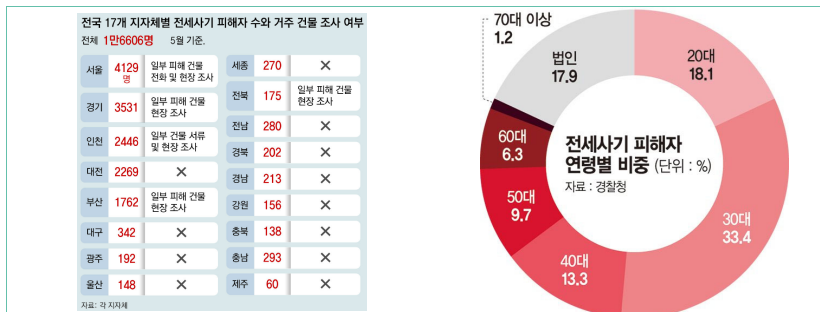
- 본 연구는 수요를 고려한 주거생활공간 실태진단 지표와 진단 체계를 구축하기 위한 다년도 과제로서 전차년도의 연구결과를 계승, 발전 시키는 형태로 구성
 - (1차년도) 다양한 수요를 고려한 주거생활공간 실태진단 과제
 - (2차년도) 수요기반의 주거생활공간 실태진단 방안(I) : 진단 지표와 도구
 - (3차년도) 수요기반의 주거생활공간 실태진단 방안(II) : 진단체계 구축

2. 연구의 대상 및 초점

1) 연구의 대상과 용어의 사용

□ 주거 수요층으로서 청년세대, 분석 자료의 대상으로서 청년가구주로 한정

- 주거 수요는 계층, 가구 상태 등의 여건에 따라 매우 다양하므로, 정책 수요 대상을 고려하여 실태 진단의 범위를 한정
- (연구 대상) 주거정책 대상의 시급성과 미래 파급력, 사안의 중요성 등을 고려하여 청년 세대로 특정
 - 다만, 「청년기본법」 제3조 제1호에 근거한 청년은 만19~34세이지만 정책 대상으로서 청년 연령을 고려하여 만19~39세로 연구 대상 폭 확대
- (분석 대상) 非아파트 거주 청년가구주
 - 비아파트 거주: 전세사기 위험, 주거편의 측면에서의 아파트 보다 비교 열위에 있는 주거 유형인 단독(다가구), 공동(다세대, 연립) 주택 거주자
 - 청년가구주: 소득과 주거불안정성이 큰 사회 초년생의 독립가구로서 가구주를 고려⁹⁾



[그림 1-3] 청년 세대 주거 불안정

출처: (좌)김희영·공승배(2024, 2024.06.21기사) (우) 주원규·김동규(2023, 2023.04.24기사)

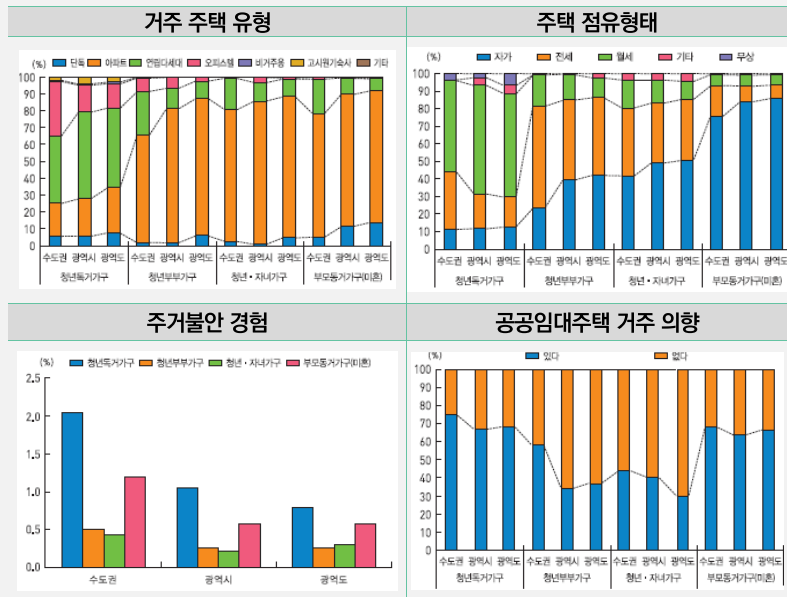
8) 신체적·정신적으로 젊은 시기에 노인, 공통의 의식을 가지는 비슷한 연령층의 사람들. 최근 청년 실업 문제가 심각해지면서 사회적 침체로 인해 노력해도 아무것도 할 수 없는 상황에 처한 세대를 이르기도 한다.(국립국어원, 우리말 샘, https://opendict.korean.go.kr/dictionary/view?sense_no=1022817&viewType=confirm, 접속일:2024.6.19.)

9) 혼인 여부에 따라 아파트 거주 비율이 달라지며, 1인가구로 한정하기에는 주거비 부담으로 동료나 친구, 형제 간 동거 가구를 포함

- 청년세대(연령), 청년가구(주거정책수요계층), 청년가구주(주택과 주거 환경의 공간적 분석 대상)을 분석 및 정리 대상에 따라 구분하여 사용

[참고] 청년세대의 주거 현황 및 특성

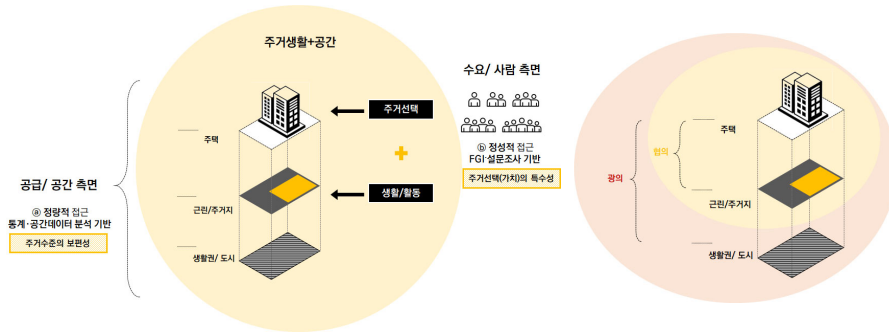
- (거주주택 유형) 아파트가 대부분이나 청년독거가구는 연립다세대 등에 거주하는 특징을 보임
- 수도권 거주 청년독거가구는 오피스텔에 거주하는 비율이 다른 유형 비해 상대적으로 높음
- (주택 점유형태) 부모동거가구(미혼)는 자가 가장 많았음
- 청년독거가구는 임차, 그 중에서도 월세(보증부 및 순수월세)의 비율이 높음
- 다만 지역별로 봤을 때 수도권의 전세 비율이 다른 지역에 비해 상대적으로 높게 나타남
- (주거불안 경험) 전체 청년가구의 8.2%가 최근 1년간 주거불안사항을 경험함
- 상대적으로 수도권 청년독거가구와 부모동거가구(미혼)의 주거불안 경험이 큰 것으로 나타남
- (공공임대주택 거주 의향) 전체 청년가구중 64.2%가 공공임대주택에 거주할 의향이 있음
- 다른 유형에 비해 수도권 거주 가구와 청년독거가구 및 부모동거가구(미혼)에서 높음



출처 : 통계청 통계개발원(2023, p.270, p.271, p.274, p.275)

□ (주거생활공간) 주택의 내외부와 근린, 그리고 도시차원의 공공서비스 영역으로 한정¹⁰⁾

- 성은영 외(2023)의 후속 연구로서 주거생활공간의 개념과 범위를 유지
 - 주택과 그 주변의 거주공간을 종합하여 '주거환경', '정주환경' 등의 용어가 있으나 '환경' 보다는 물리적 환경으로서 '공간'의 영역으로 한정하고 거주자의 수요와 행태를 담은 동적(動的) 의미로서 '생활'을 사용
 - 협의의 주거생활공간은 주택과 근린으로 한정되나, 주거 수준의 측정단위와 자료의 수집 단위를 고려하여 필요에 따라 생활권 및 도시 단위로 확대



[그림 1-4] 주거생활공간 진단의 개념과 범위

출처: 성은영 외(2023, p.5)를 참고하여 연구진 작성

2) 연구의 초점

- 비아파트 유형 밀집지역(저층주거지)에 대한 공간의 질적 수준과 수요는 어떻게 측정할 수 있는가?
- 다양한 요구와 수요를 드러낼 수 있는 주거생활공간의 진단항목과 방법은 어떻게 달라져야 하는가?
 - 연구의 대상을 청년가구로 한정하여 주거 상황의 보편성과 특수성을 고려한 지표를 구축하고, 기존 데이터의 연계와 신규 조사분석을 통한 진단 가능성 구체화

10) 성은영 외(2023, p.5)

3. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

① 내용적 범위

- (수요기반의 주거생활공간 진단 방향 설정) 주거가치와 주거선택 이론, 생애주기 및 계층에 따른 주거선택 고려 요인 등을 탐구하여 주거가치에 따른 진단 방향 및 항목 설정
- (청년가구의 주거 수요 분석) 청년가구의 주거 수요를 기준 조사 및 통계 데이터를 활용하여 현황과 예측 분석을 시도, 청년가구의 주택의 공간적 밀집지역을 도출하여 근린 특성 분석
- (청년가구의 주거생활공간 모의 진단) 주요 청년가구 밀집지역을 선정 하고 지역내 청년가구의 생활과 주거수요 심층조사 등을 통해 주거생활공간 실태를 도출하고 과정상, 데이터의 한계 및 활용성 도출
- (수요기반의 주거생활공간 실태진단 방안) 지표 및 지수로 활용을 위한 조사 시행 및 데이터 구축 방안, 정책 지원 방안 등을 제안

② 공간적 범위

□ (전국 격자단위) 청년가구 밀집지역 및 근린 유형 분석

- 청년가구 밀집지역의 여건 및 특성별 주거생활공간 실태진단 시행을 위하여 전국을 100m*100m의 격자단위로 구분하여 추출
- 인구, 가구, 주택의 데이터 구축 단위를 고려하여 격자단위의 청년 가구 자료에 대한 조사를 통합 종합적 분석 자료 구축

□ (실태 모의진단 지역) 청년가구 밀집지역의 차별적 특성별(인구밀집도, 주택 노후도, 중심지 거리 등) 4개 근린 추출

- 서울, 천안, 대전 등의 도시규모 및 특성별, 청년가구 밀집 근린의 특성별 0.5~1km 내외의 도보 가능 근린 영역을 대상으로 모의 진단 시행
 - 수도권 : 서울 강서구 화곡본동(가족중심), 금천구 독산1동(직장인근)
 - 비수도권 : 대전 월평(갈마)동(취향중심), 천안 부성2동(상업지 인근)

2) 연구 방법

□ (문헌조사) 선행연구 분석을 통한 개념과 조사분석 방법의 구축

- (선행 연구 검토) 거주환경에 대한 기본 개념, 주거실태조사, 삶의질 평가 등 기존 지표들의 좋은 주거생활공간의 논의를 검토
- (기존지표 현황분석) 국내·외 주택·주거복지·주거환경·도시 관련 평가 지표 및 평가체계를 탐색하고 동네단위에서 주거환경을 공간적으로 진단하고 있는 평가 항목과 방법·내용 파악
- (방법론 구축) 주택, 근린을 포함하는 도시환경과 관련된 지표체계 구축에 관한 선행연구의 지표체계 구축 과정 및 방법론을 검토

□ (통계 및 공간 분석) 전국단위 청년가구 거주자 및 주거생활공간 관련 공공데이터 및 공간자료를 연계, 분석

- 인구주택총조사, 주거실태조사, 가구통행실태조사, 건축물대장 등 공공 조사 및 데이터를 공간자료(국가기초구역, 도로망전자지도 등)와 연결하여 분석 시도
- 각종 인구·사회·경제 데이터 및 통계자료와 함께 민간 부문의 서베이 자료 등을 종합적으로 연계하여 기초자료를 구축 및 분석하여 주택 유형별 주거생활공간 수준에 대한 현황 및 변화 추이를 파악

□ (거주자 수요 및 인식조사) 거주자의 선호, 가치관 등의 수요 분석

- (인식 설문조사) 청년계층의 주거현황을 보다 면밀히 파악하고, 다른 수요계층과 차별화되는 수요 특성을 구체적으로 드러낼 수 있도록 주거생활공간에 대한 선택 가치와 한계 수준 등의 미시적 분석을 위한 전국단위 설문조사 시행
- (거주자 설문조사) 청년가구 밀집지역 중 대상지 약 3곳 내외를 선정하여 거주자 평가(만족도, 주거 가치) 및 주거 이동 수요 등을 대면 설문조사 실시

□ (포커스그룹 인터뷰, FGI)

- 단순 설문 방식으로 조사하기 어려운 청년의 주거불안경험과 이로 인한 주거 이동 의사를 특정 근린의 거주 환경과 연계하여 심층 조사

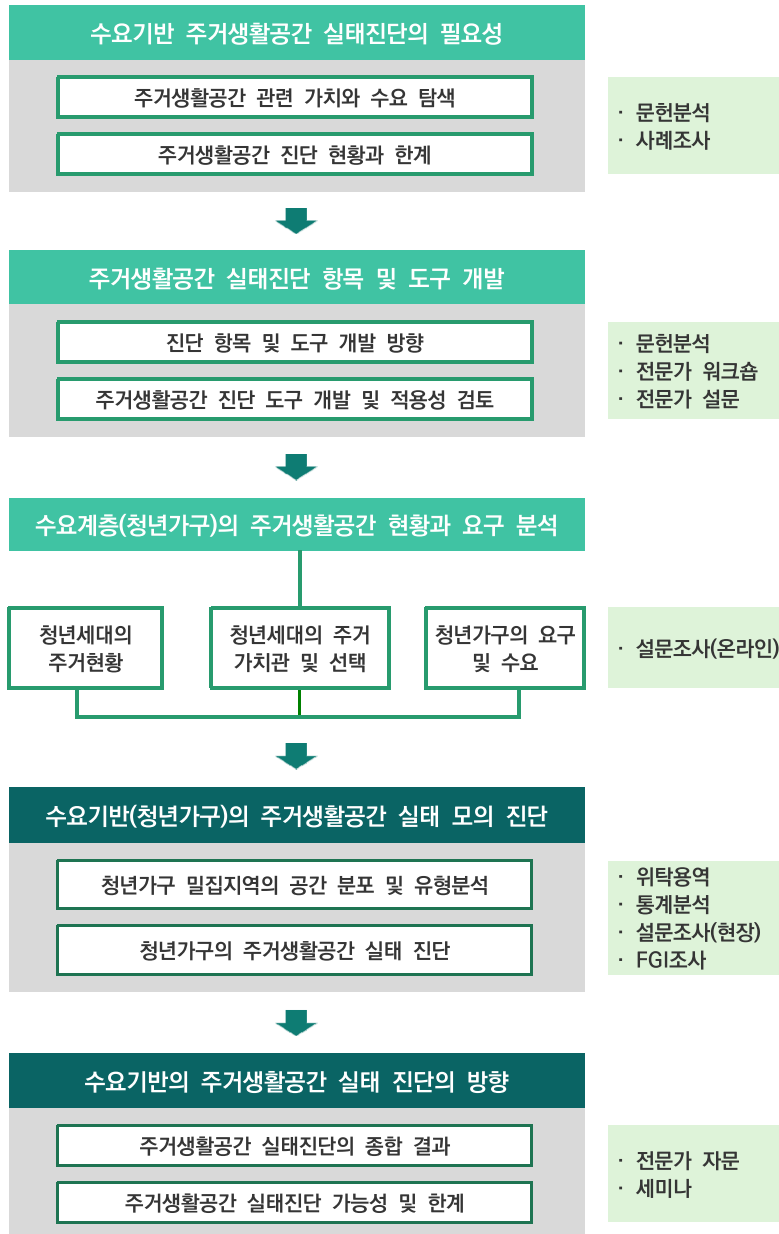
□ (주거생활공간 실태 모의 진단)

- 양적 통계, GIS분석, 설문 등의 수요조사를 종합하여 주거생활공간의 안정성, 포용성, 지속성 등 항목별 수준과 양태, 영향 관계 등을 심화 분석

□ (전문가 자문 및 워크숍)

- 분야별 전문가를 대상으로 주거생활공간 진단 방향 및 진단항목에 대한 워크숍 실시
- 진단 항목의 지표 및 지수화를 위하여 공통, 선택 항목의 도출, 평가시 점수 구분 등을 위한 전문가 자문 시행
- 주거생활공간 관련 다양한 진단 항목 중 누락되거나 중복됨 없이 적절한 진단 방법 및 방향 모색

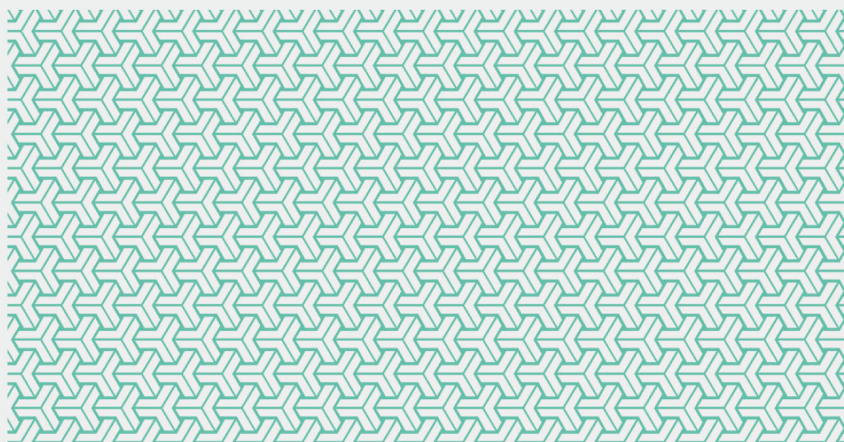
3) 연구 흐름도



[그림 1-5] 연구흐름도

출처: 연구진 작성

제2장 수요기반 주거생활공간 실태진단의 필요성



1. 주거생활공간 관련 가치와 수요의 형성
2. 주거생활공간 관련 진단 현황과 한계
3. 수요기반 주거생활공간 실태진단의 필요성

1. 주거생활공간 관련 가치와 수요의 형성

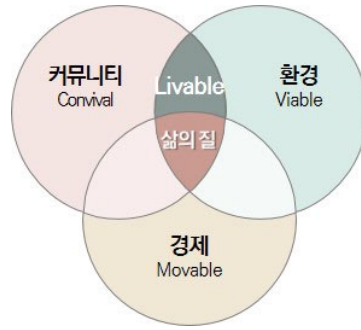
1) 주거생활공간의 질을 구성하는 다양한 가치

□ 주거생활공간의 질

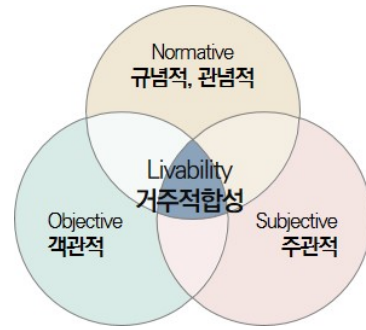
- (주거생활공간의 의미) 거주자의 삶이 투영된 장소로 주거문화가 발현되는 물리적 영역(성은영 외 2023, p.13)
 - 집은 특정한 상황이나 특별한 환경에 대한 애착이며, 우리가 자신의 진로를 정하고 외부세계로 나아갈 출발점(에드워드 켈프 2001, p.98)
 - 주거문화란 거주자의 생활양식과 그에 따른 주거선택의 총합으로 형성(Rapoport 2010, p.145; 성은영 외 2022, p.7 재인용)
- (주거생활공간의 질) 집에 대한 가치와 의미가 개인적, 사회적 상황에 따라 다양해지고 점차 질적 측면이 강조되어가는 추세
 - 주택의 기능과 가치가 부동산 자산의 가치로서 치환되어 주택, 특히 아파트 가격을 상승시킬 수 있는 기능과 요소들에 기술, 제도와 생산시스템 집중
 - 그러나 지구환경과 기후변화 위기가 고조되면서 주택 자체의 성능과 질은 물론 마을과 도시차원의 환경의 질도 중요하다는 인식 확산
 - 위기에 대응하여 회복탄력성이 높은 도시, 사회적 약자에 대한 배제가 없는 포용적 도시, 집 주변 생활서비스에 대한 형평성 등에 관심 증가
- 주거생활공간의 질과 가치에 관한 논의는 집과 근린의 공간영역으로 확대해야 하며, 미래 세대의 삶의 질 제고와 지속가능한 삶을 위한 환경 조성을 위한 가치를 모두 포괄할 필요

□ 살만한, 살기좋은 주거환경에 대한 논의 : 삶의 질과 거주적합성(livability)

- 공간환경의 질은 궁극적으로 삶의 질(Quality of Life) 제고를 위한 기반이므로 물리적, 경제적, 사회적 측면을 포괄
 - 삶의 질을 결정하는 객관적 요인으로서 주거환경은 매우 중요하며 지속가능성(Sustainability), 거주적합성(Livability)의 개념과 연관(Szibbo 2015, p.13)
 - 거주적합성(Livability)은 개인과 커뮤니티의 수준에서 사회적 어메니티, 건강, 행복 관련 요구에 부합하는 도시환경 질에 관계(Kamp et al. 2003, p.7)

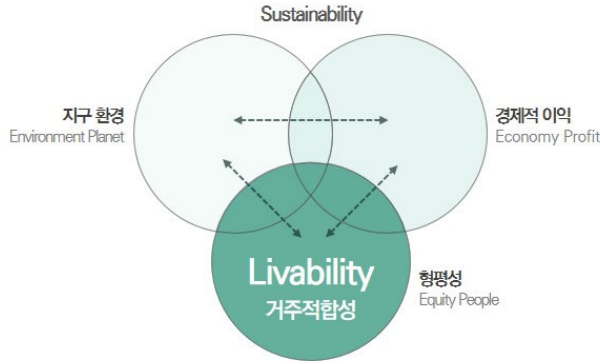


[그림 2-1] 삶의 질(QoL)관점에서 파악한 거주적합성의 개념
출처: Shafer et al.(2000, p.166)를 수정



[그림 2-2] 거주적합성 개념의 관점
출처: Adam(2013, p.438)를 수정

- Livability 개념은 개인의 영역, 근린, 지구, 도시 등의 다양한 공간 스케일에서 논의되고 있으며 근린의 평가와 함께 거주자의 만족도 등의 사람을 중심으로 한 평가가 환경의 질을 논하는데 매우 중요한 요인에 해당(Kamp et al. 2003, p.6 재인용)
 - 생활의 특성에 대한 탁월성과 만족감의 정도를 나타낼 수 있으며 객관적(objective) 사실과 삶의 요소, 그리고 주관적인(subjective) 인지와 관련된 요인들에 대한 평가로 결정
 - 안전하고 청결하며 경제적으로 활력이 있으며 지불가능하고 효율적으로 서비스되는 커뮤니티의 질을 평가할 수 있는 개념(Wheeler, 2001, p.9)
- 지속가능성(Sustainability)과 거주적합성(Livability)은 삶과 환경의 질에 관한 유사한 차원을 논하고 있지만, Livability는 Sustainability에 비하여 보다 인간의 삶과 사회적 환경의 질이 강조된 개념
 - 도시계획 분야에서는 사람과 장소, 사회적 형평성의 실현을 강조하고 있으며 환경의 질을 측정은 건조환경의 형태, 커뮤니티 및 행태, 특정 환경에 대한 개인의 만족도를 함께 평가(Szibbo, 2015, p.13)
- 주거지의 환경 특성에 따라 거주자가 느끼는 거주적합성은 공원이나 녹지, 문화, 교육 등 다양한 생활편의 및 지원 시설의 쾌적성, 접근성 등은 주거환경 만족도를 통해 판단(안용진, 2016, p.6)



[그림 2-3] 지속가능성과 거주적합성

출처: Szibbo(2015, p.14)

[표 2-1] 살기좋은 주거환경의 질과 관련 개념

구분	연구자(년도)	개념 정의
livability (거주적합성)	Pacione (1990)	livable(살만한)을 humane(인간다운)과 동의어로 보았으며 livability는 환경에 내재된 특성일 뿐 아니라 환경적 특성과 개인적 특성간의 행태와 관련되어 기능하는 질적 특성으로 정의
	Veenhoven (1996)	livability와 거주성(habitability), 그리고 삶의 질을 동일 개념으로 인식, 시민의 잠재력과 필요에 맞는 요구와 공급의 정도
	Newman (1999)	사회적 쾌적성과 건강, 웰빙에 대한 인간의 요구
	Wheeler (2001)	인간의 커뮤니티에 대한 안전하고, 청결하며, 아름답고, 경제적으로 활력이 있으며, 자불가능하고, 효율적으로 서비스되는 커뮤니티의 질
	서민호·김세용 (2012)	개인 또는 집단에게 부여되는 공간의 유·무형의 가치, 공간 또는 집단에게 부여되는 안전과 편의, 심미적 가치, 주거·고용·사회·문화활동을 위한 이동성과 접근기회 등 다양한 의미로 해석
Quality - of-life (삶의 질)	Szalai(1980)	생활의 특성에 대한 탁월성과 만족감의 정도를 나타내며 사람의 존재 상태, 행복(well-being), 생활에 대한 만족감은 외부적인(객관적, objective) 사실과 삶의 요소, 그리고 한편으로는 내재적인(주관적인, subjective) 인지와 그의 삶과 관련된 요인들에 대한 평가로 결정됨
	Anthoiny. J et al. (1993)	사람의 목표와 기대, 걱정, 기준 등과 그들이 사는 사회속의 가치시스템, 문화적 맥락속에서 그 사람이 느끼는 개인적인 인지
	Diener and Suh (1997)	삶의 만족도
	Raphael et al. (2001)	사람이 자신의 삶에 대해 중요한 가능성을 즐길 수 있는 정도
	Veenhoven (1996)	행복한 삶에 대한 기대를 연간 삶의 기대치와 행복의 평균값으로 측정
	RIVM (2000)	실제적 물질과, 건강, 생활환경과 법제도 정의와 형평성, 업무, 가족 등에 의해 특성짓는 인지와 비물질적인 삶의 장치들로 정의
Sustainability (지속가능성)	Camagni et al. (1997)	지속가능성은 적응가능하고 균형잡히고 동적인 진화과정을 의미
	Newman (1999)	삶의 질과 경제를 동시에 개선하는 과정들을 통해서 환경 자원을 적게 사용하고 환경에 대한 영향을 줄이는 것을 글로벌한 차원에서 고려하는 개발
	Flores et al. (2000)	장기적 관점에서의 거주적합성(long term livability)
	Shafer et al. (2000)	미래에도 같은 것을 공급할 수 있는 방식으로 현재에 높은 삶의 질을 유지하고 개발할 수 있는 커뮤니티의 능력

출처: Kamp et al.(2003, p.7) 내용을 참고하여 연구진 작성.

2) 주거생활공간에 대한 수요의 형성

□ 주거가치와 주거선택

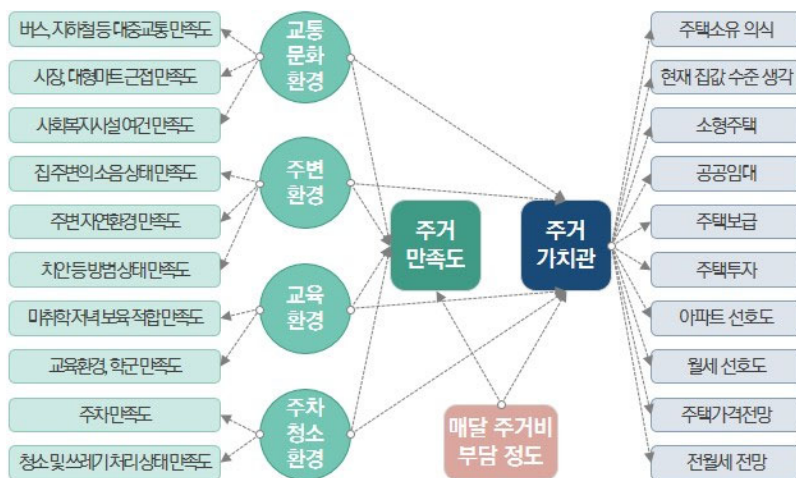
- 주거가치란 각 개인이 바람직한 주거에 대해 가지고 있는 내면적인 평가기준이며, 미래 의사결정에 중요한 역할을 하는 신념(임혜리 외, 2012, p.168; 성은영 외 2023, p.76 재인용)
 - 주거에 대한 기대 또는 열망수준을 평가하고 측정하는 도구로써 주거 선택이나 의사결정시 중요한 영향을 미치는 판단기준(서종녀, 2000, p.90)
 - 주택을 포함하는 주거환경에 대한 선택, 결정, 평가 시 거주자들이 의식, 무의식적으로 어떤 특성에 중요성을 부여하는데 지침이 될 수 있는 가치(최목화, 1987, pp.87-88; 신화경, 1998, p.76)
 - 개인이 가지고 있는 가치 중 하나로서 심리적 요인, 환경적 요인, 개인적 요인 등 많은 요소에 의해 지속적으로 형성 되어온 주거에 대한 인식, 중요도의 서열에 따른 가치체계(하정순, 윤재웅, 2003, p.98)

[표 2-2] 국내외 선행연구에서 활용된 주거가치의 범주

범주	Cutler (1947)	Beyer (1959)	Meeks (1972)	McCray &Day(1977)	최목화 (1987)	유영신 (2003)	하정순 (2004)	김영신 (2009)	김민정 (2012)
경제성	●	●	●	●		●	●	●	●
건강성	●	●		●	●	●			
안전성	●			●	●	●	●	●	
사회성	●		●		●	●			●
입지	●			●	●		●	●	●
편리성	●			●		●	●	●	
심미성	●	●	●	●	●	●	●		
안락성	●			●				●	
사생활	●			●				●	●
여가/개성	●	●	●	●	●	●			●
가족		●		●					●
평등		●							
위신		●	●	●	●	●	●		
자유		●							●

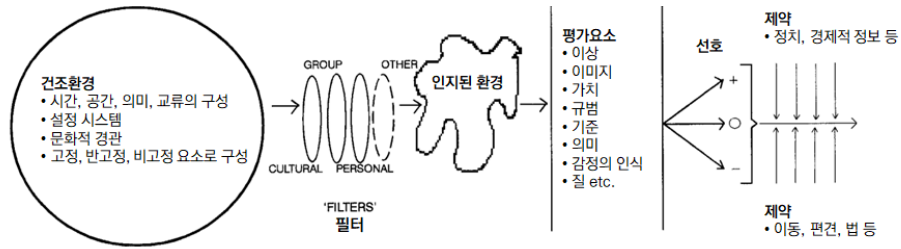
출처: 구혜경, 조희경(2015, p.43), 성은영 외(2023, p.76) 재인용

- 주거가치관에 따라 인간은 주거행동을 하게 되며 주택선택에 대한 의사결정에 반영되어 주거행동의 경향을 예측 가능(하정순, 2003, p.98).
 - 주거선택과 같은 특수한 상황에서 바람직한 행동으로 이끄는 특수가치이자 시·공간적 변화와 함께 변화하는 상대적 가치(조정현 외, 2007, p.124)
 - 주거가치에 대한 10가지 척도를 제시한 Cutler(1947)의 연구 이후 시대와 지역, 문화적 특성을 반영하여 세분화, 다양화
 - 경제성과 심미성, 여가의 가치, 안전성과 입지, 위신의 가치 등이 다수의 연구에서 주요 기준으로 선정
- (주거선택 요인) 현실적으로 근린환경을 포함한 주거지의 주택 유형, 위치, 가격을 우선적으로 고려
 - (주택 유형) 생활주기의 단계, 근린 환경의 선택은 생활양식 선호도 등
 - (주택 위치) 직장통근 태도, 주택가격의 지불 능력은 소득수준에 의존
 - (주택 가격) 주거 이동 자체가 재정적인 부담을 유발하므로 직업, 소득, 저축액 등 소득과 생활수준에 근거
- 주거선택에는 가구의 소득수준, 가구원 수와 가족구성 등 **가구특성**과 **경제적·사회적·물리적·입지적 요인**이라 할 수 있는 주택시장 여건과 같은 **외부적 요인**에 의해 주택에 대한 소비의 조절이 필요하게 되면서 주거이동이 결정(이규열, 최민섭, 2020, p.120)



[그림 2-4] 주거생활공간의 환경과 주거가치관의 영향관계

출처: 정병호 외(2015, p.43)



[그림 2-5] 주거 수요 및 선호가 평가되는 과정

출처: Amos Rapoport(2010, p.146); 성은영 외(2022, p.7)를 참고하여 연구진 작성

□ 주거만족도

- 거주하고 있는 주택에 대한 거주자가 느끼는 기대감, 열망, 이전 주택에서의 경험과 현재의 상태를 비교하여 평가(이규열, 최민섭, 2020, p.120)
- 거주민이 주관적으로 체감하는 주거환경에 대한 만족도는 도시의 지속가능성과 적주성(livability, 適主性) 여부를 판단하는 주요 지표(안용진, 2016, p.6).
 - 거주지역에서 주변 공원이나 녹지, 문화, 교육 등 다양한 생활편의 및 지원 시설의 쾌적성, 접근성 등은 주거환경 만족도 증가에 영향

[표 2-3] 주거만족도 영향요인

분야	요인	주요 요소
도시정책 및 계획	입지	- 교외, 도심, 농촌 등
	거주권	- 소유권 여부
	인프라	- 보행환경, 전기, 수도 등 공급 수준
	교통	- 다른지역으로 이동수단의 적정성
	서비스	- 서비스 지원의 이용가능성, 기능성
	관리 유지	- 관리, 규정 - 정기적인 유지관리
계획원리	주택유형	- 주택유형 혼합도
	거주특성	- 디자인, 공간활용 등 다양한 주거 수요
	공공공간	- 사회적 관계형성을 위한 공간환경
	녹지	- 충분한 녹지 공간
	안전 소음	- 주거환경 안전성 - 주변 소음 수준
사회 환경	사회적 맥락	- 시설, 이웃관계, 평판 등 사회환경적 수준
	사회적 네트워크	- 사회적 참여기회
	정체성	- 공간정체성
거주자 특성	성격	- 사회적 이미지
	개인특성	- 연령, 성별, 거주기간 등 개인적 특성
	가족특성	- 가구규모, 자녀보유 유무 등 가족적 특성
	사회경제적 지위	- 높은 사회적 지위, 경제적 수준

출처: Ali Emami & Sheyda Sadeghlou(2021, pp.523-526)를 참고하여 연구진 작성

□ 주거선택에 대한 부담과 제약

- 주거만족도는 거주자의 주거욕구 충족에 대한 주관적 평가이자, 주거의 질을 평가한 결과로서(임해린 외, 2023, p.42) 다음의 주거선택에 반영
- 주거선택은 일반적으로 주택 구입시 지불 의사, 지불 능력을 의미하므로 원하는 주택, 필요한 주택, 적정한 주택 등에 대한 개인의 부담가능성이 중요(대한 국토·도시계획학회, 2022, p.86.)
 - 주거부담능력(affordability)은 가구소득에서 어느 정도의 주거비를 부담할 수 있는가를 의미
 - 30% 미만은 부담가능(affordable), 30% 이상은 주거비 부담(cost burden), 50% 이상은 주거비 과부담(severely cost burden)으로 구분¹¹⁾

□ 주거수요의 의미와 구분

- 일반적으로 주거수요는 요구(needs), 수요(demands), 선호(wants, preference) 등을 의미
 - 주거요구는 삶에서 필수적인 의식주 중 주(住)에 대한 기본적인 욕구를 해소하는 데 필요한 조건과 양에 해당
 - 주거수요는 일반적으로 주택의 구매나 임대 의사를 의미하므로 주거선택과 부담가능성에 가까움 개념
 - 주거선호는 주거선택시 선호하는 특성과 관련되어 있으며 주거만족도로 판단되는 경향

[표 2-4] 주택 소요, 수요, 선호의 개념

구분	개념	참조 지표
주택 요구	- 필수적인 요소인 주에 대한 기본적인 부족과 욕구	주택보급률, 주택수, 최저주거기준
주택 수요	- 주택을 구입하기 위해 지불의사와 구매능력을 갖춘 욕구	주택수급동향, PIR, HAI
주택 선호	- 특정한 특성을 가진 특정 유형의 주택을 원하는 것	만족도 등

출처: 대한 국토·도시계획학회 편저(2022, pp.98~102)를 참고하여 연구진 작성

11) 대한 국토·도시계획학회 편저(2022, p.86); Kennigott(1912)

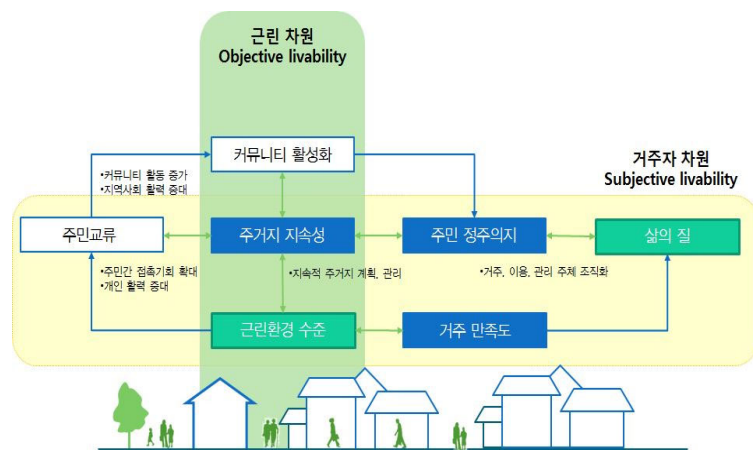
※ 측정 방식 : 소득의 약 20~25% 가량 주거비용(임대료, 전기세, 난방비용)

- 또한 개인의 주거수요는 주거생활공간의 상태나 입지 등의 현황에 대하여 선호나 부담가능성 등에 따라 선택하면서 발생
- 개인의 다양한 주거수요를 가장 미시적인 단위로 구분하여 경향이나 현황을 파악하기 위해서는 주거수요계층을 구분하는 것이 중요
 - 정책대상이 되는 공공조사들에서는 소득, 연령, 성별, 가구규모 등에 따른 수요계층이 구분되는 것이 일반적
 - 그러나 아파트, 단독주택 등의 주택유형이나 생활방식, 주택규모, 지역 구분 등 다양한 수요계층을 고려할 수 있다면 주거문화의 다양화 도모 가능

[표 2-5] 기존 조사와 연구의 주거수요계층 구분

구분	수요 구분	내용
통계청	소득분위별 가구 구분	하위·중위·상위소득 가구
경기여성가족재단	성별·연령에 따른 1인가구 구분	혼인상태·성별·연령별 1인가구
한국여성정책연구원	성별·규모에 따른 가구 구분	성별·가구규모별 가구
남원석	주거취약 가구 구분	비주택·일반주택 가구(부적합 주택 거주자)
홍성조	연령·소형가구에 따른 가구 구분	1인·2인·3인 소형가구
전이봄	연령·자녀유무에 따른 가구 구분	연령별·자녀유무에 따른 가구
정재훈	지역에 따른 노인단독 가구 구분	도시·농촌지역에 따른 노인단독 가구

출처: 통계청(<https://kostat.go.kr/menu.es?mid=b80203000000>, 검색일: 2024.06.17); 경기여성가족재단(2023, <https://www.gwff.kr/base/main/view>, 검색일: 2024.06.17); 한국여성정책연구원(https://gsis.kvdi.re.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=338&tblId=DT_1BW0022, 검색일: 2024.06.17); 남원석(2013); 홍성조 외(2011); 전이봄 외(2019); 정재훈(2023)를 참고하여 연구진 작성



[그림 2-6] 거주적합성(livability) 및 주거수요 관련 요소간 영향 관계

출처: 연구진 작성

2. 주거생활공간 관련 진단 현황과 한계

1) 주거생활공간 및 거주자 조사의 범용성

□ 주거환경 및 거주자 현황 관련 공공조사의 효용성

- 공공 통계 및 조사는 전국 시계열 현황을 파악하는 데 용이
 - 국가 통계는 집계데이터된 자료를 시도 혹은 시군구 단위로 비교 분석하거나 시계열적 현황을 분석하는 데 유리하며, 지자체 승인 통계인 경우 역시 시군구 혹은 읍면동 단위의 전반적인 현황을 한눈에 보는데 적합
- 공식 승인통계를 기반으로 정책 및 계획 수립의 근거로 활용
 - 전국단위 표본 조사인 인구주택총조사의 경우, 지역별 인구와 주택의 양적 규모와 변화를 통해, 인구의 증감이나 이동 등을 통해 정책 수립시 근거로 활용
 - 사회적 변화에 따른 주민의 의식과 활동 등과 관련된 자료로서 서울서베이, 생활시간 조사 등을 활용
 - 또한 인구, 주택, 생활 등의 자료를 기반으로 정책성과를 모니터링하고 신규 정책수립의 방향 및 비전 설정, 구체적인 정책 수요 대상을 선별에 활용

[표 2-6] 주택 및 주거환경 관련 국내 공공조사 개요

구분	담당	조사 대상	조사 주기
인구주택총조사	통계청	- 국내 내·외국인(거처)	매년
생활시간조사	통계청	- 대한민국에 거주하고 있는 만 10세 이상 대한민국 국민	5년
주거실태조사	국토교통부	- 17개 시도를 포함한 전국 주택 및 가구(특수사회시설조사구 및 섬조사구 제외)	매년
주택이외의 거처 주거실태조사	국토교통부	- 주거실태조사 대상에서 제외된 주택외 거처(오피스텔과 기숙사 및 특수사회시설 제외)	5년
도시정책지표조사 (서울서베이)	서울시청	- 서울시 거주 가구 및 만 15세 이상 가구 구성원	매년
경기도 아동가구 주거실태조사	경기주택도시공사	- 만 18세 미만 아동이 있는 경기도 내 가구	5년

출처: 국토교통부(2018, p.3); 국토교통부(2022, p.3); 통계청(2019, p.1); 통계청(2022, p.1); 경기주택도시공사(2021, p.3); 서울시청(2023, p.4)을 참고하여 연구진 작성

□ 거주자의 삶과 인식 및 공간자료와 연계 분석 어려움

- 거주자의 삶(생활)과 선호, 선택이 공간과 연계 분석 어려움
 - (주거실태조사) 거주자의 생활과 선호에 대한 부분이 연계되어 있지 못함
 - (생활시간조사) 공간적인 특성 및 요인들을 연계 분석하기 어려움
- 주거생활공간 및 거주자 현황 관련 자료로는 공간과 거주자의 면밀한 실태를 파악하기는 어려우며 총량과 지역별 분포 정도를 파악
 - (인구주택총조사) 인구, 가구, 주택을 모두 조사하여 집계된 자료로 제공하므로, 집계구 단위로 자료의 연결하여 경향 파악에 활용
 - (주거실태조사) 거주자의 거주인식과 만족도, 향후 계획 등을 알 수 있는 중요한 자료이나, 전체 가구수의 1% 미만의 표본으로 설문조사로 진행되고 읍면동 단위로 집계되어 공간데이터와 연계 어려움
 - (건축물대장 데이터) 주택의 면적, 구조, 도면 등 매우 상세한 정보로 구성되거나 건축물정보데이터 구축 이전의 데이터 품질들은 매우 낮고 오류가 많음

□ 개별 주호단위로 펼쳐진 저층주거지 현황에 대한 공공자료 부재

- 저층주거지의 특성과 공간 문제, 미시적 차원에서의 거주자 특성, 주택 특성 및 내·외부의 환경 현황을 분석하기 위한 자료 구축 한계에 봉착
 - (단지화된 아파트) 그 영역의 설정이 용이하고 집단화된 거주 체제로 인해 주거지 및 주택, 거주자의 특성 파악을 공간 단위가 한정
 - (비아파트 주거) 집단적으로 계획 또는 관리되지 않으며 동질적 영역을 설정하기 매우 어려워 밀집지역 도출에도 한계가 있음

□ 정량적인 조사를 넘어 생활이나 경험 등 질적 측면의 특성 반영 필요

- 주거생활공간에서 단순히 물리적 환경 관련 정량적인 사실 외에도 도시의 활력과 거주 활동성 관련 측정 및 진단할 수 있는 방법 필요
- 데이터나 지도에서 표시되지 않는 현장의 경험과 질적인 특성을 반영한 공공의 데이터는 없는 실정
- 체험형 지표나 현장 진단을 통해 평가와 질적인 경험에 대한 양적인 결과로 도출할 수 있는 지표도 필요

2) 도시 및 근린 진단의 고도화

□ 도시와 근린을 진단하는 공공데이터의 진화

- 각 중앙부처별 도시 및 근린단위의 다양한 공공데이터 제공과 지리적 기반의 데이터 분석을 통한 가시화 서비스 지원
 - 브이월드·국토정보플랫폼·공간빅데이터 분석플랫폼(국토교통부), 생활안전정보서비스(행정안전부) 등이 있음
- (브이월드) 국가·지자체 등이 보유한 공간정보를 대국민 서비스하고, 공공·민간기관의 활용서비스 제작에 필요한 공간정보를 제공
 - 현재 통합되어 운영되면서 2024년 1월 기준, 이용자는 31개의 기관별 약 600여종의 다양한 공간정보의 다운로드는 단일 채널에서 가능함
 - 국가공간정보를 쉽게 조회·활용할 수 있는 2D·3D 지도서비스등 다양한 서비스들을 이용자 수요에 맞춰 제공하고 있음

[표 2-7] 국토교통부 브이월드의 주요 데이터 및 서비스 지원

구분	내용
지도	SOC 재난재해방(7) - 국토계획, 재난방재, 자연 등
조화	3D지도(11) - 3차원 건물, 가로수, 교통시설, 시설명칭, 행정경계 등
(191)	새만금개발사업(10) - 새만금사업(3D, 주제도) 등
	국토관리/지역개발(61) - 경계, 도시계획, 산업단지, 수자원, 용도지구, 토지, 국가지명 등
	농림/해양/수산(34) - 농업·농촌, 임업·산촌, 해양·수산·어촌 등
	도로/교통/물류(4) - 교통 CCTV, 노드, 링크, 주차장 등
	문화/체육/관광(17) - 관광, 문화예술, 문화재, 체육 등
	사회복지(7) - 공중화장실, 노인복지시설, 산후조리원, 아이돌봄서비스시설 등
	산업/중소기업(2) - 주요상권, 창업보육센터 등
	일반공공행정(7) - 일반행정(도로명주소), 학교(학교군, 행정구역, 통학구역) 등
	공공안전(2) - 보행우선구역, 소방서관할구역 등
	환경/자연/기후(29) - 자연, 환경보호 등

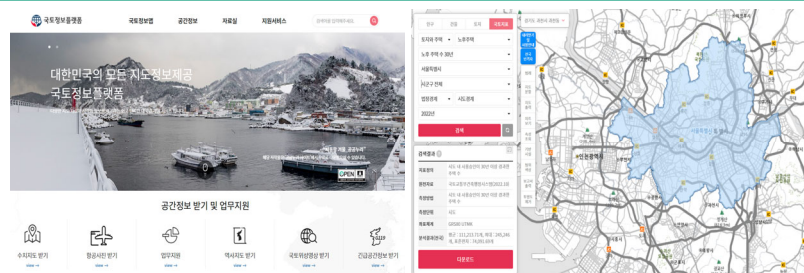


출처: 디지털트윈국토 홈페이지(https://www.vworld.kr/v4po_main.do, 검색일: 2024.01.04.)의 '공간정보 다운로드', '지도조회'를 참고하여 연구진 작성

- (국토정보 플랫폼) 국토지리정보원에서 생산하는 전국단위의 다양한 공간정보의 제공 및 서비스 등을 지원하는 대표적인 플랫폼
 - 공간정보, 국토통계지도, 정밀도로지도, 역사지도, 사용자 참여지도 등 전국단위의 종합적인 데이터 정보 조회 및 자료를 제공
 - 국토통계지도는 기본적인 인구, 건물, 토지 외 인구과소지역비율, 노후주택, 토지이용 압축도, 생활인프라 접근성 등 국토지표도 함께 제공

[표 2-8] 국토교통부 국토정보플랫폼(국토통계지도)의 주요 데이터 및 서비스 지원

구분	내용
경제와 일자리	- 가동 사업자, 노후 산업단지, 노후 산업시설용지 개발면적 - 신규사업자, 폐업률, 폐업사업자
인구와 사회	- 인구과소지역비율, 3년 연속 인구감소 지역, 3년 연속 인구감소 지역 비율
토지와 주택	- 노후건물, 노후주택, 토지이용 압축도, 토지이용 복합도 - 건물, 공동주택, 노후 공동주택, 노후 단독주택, 단독주택 - 장기미집행 도시계획시설 면적비율, 주택, 토지 개별공시지가 평균
생활과 복지	- 생활권 공원, 주제공원, 공연문화시설, 도서관, 공공체육시설, 어린이집 - 유치원, 초등학교, 노인여가복지시설, 종합병원, 응급의료시설 - 병원, 의원, 보건기관, 1인당 도시공원 조성면적, 경로당, 국공립도서관 - 노인 교실, 노인복지관, 보육시설 - 생활체육시설, 약국, 온종일돌봄센터, 작은도서관, 종합사회복지관
국토 인프라	- 고속도로IC, 고속·고속화철도, 주차장, IC - 노후 수자원시설물, 노후 운송시설물, 수소충전소, 전기차충전소
환경과 안전	- 경찰서, 소방서 지진옥외대피소



출처: 국토정보플랫폼(<https://map.ngii.go.kr/ms/map/NlipMap.do?tabGb=statsMap>, 검색일: 2024.01.05.)의 '국토지표' 항목을 참고하여 연구진 작성

- (공간빅데이터 분석플랫폼) 공간정보(지도)와 각종 데이터를 가공하고 분석하여 다양한 형태 지원 등 빅데이터를 활용한 대표 플랫폼
 - 단일공간분석 · 표준분석모델 · 사용자 시각화 등 각종 데이터 분석도구 기능과 이슈 · 키워드 · 감성분석 등 소셜분석 기능이 탑재되어 있음
 - 14개 분야별 공간정보 데이터 목록 구축과 브이월드와의 연계 링크를 제공하며, 이를 활용하여 다양한 공간분석 이용이 가능함

[표 2-9] 국토교통부 공간빅데이터 분석플랫폼의 주요 데이터 및 서비스 지원

공간빅데이터 분석플랫폼 주요 데이터 개요 및 사례		
• 국토관리 지역개발	• 도로 교통 · 물류	• 문화 체육 · 관광
• 지도	• 재난방재 공공안전	• 환경 자연 · 기후
• 농림 해양 · 수산	• 산업중소기업	• 일반공공행정
• 과학기술 통신	• 보건 의료	• 사회복지
• 교육	• 통일 외교 · 국방	

- (목적) 청년 1인가구를 위한 주택 입지 적합도 분석
- (데이터) 1인가구 연령별 데이터, 대학교 위치, 지하철역 위치, 건물통합정보 등

청년 1인
가구를 위한
주택 입지
선정



- (목적) 침수피해 발생 예측 지역 도출 및 사전 대응책 마련에 활용
- (데이터) 지하보도, 하천, 시군구경계, 건축물통합정보 등

침수피해
예상
취약지역
분석



출처: 공간빅데이터 분석플랫폼(<http://geobigdata.go.kr/portal/>, 검색일: 2024.01.04.)의 '데이터 조회', '분석사례'를 참고하여 연구진 작성

- (생활안전정보 서비스) 국민이 스스로 안전을 지킬 수 있도록 주변의 위험과 사고이력, 안전정보 등을 지도형태로 제공하는 플랫폼
 - 생활안전지도, 지역안전등급, 시설물안전 정보 등 각각의 안전분야별 데이터 분석을 통한 지도서비스를 지원함
- ※ (생활안전지도) 재난, 치안, 교통, 보건, 생활, 시설 등 6대 분야별 134종의 지도서비스를 사용자에게 맞춰 제공이 가능함
- ※ (지역안전등급) 전년도 통계를 기준으로 교통사고, 화재, 범죄, 생활안전, 자살, 감염병 등 6개 분야별 전국 지방자치단체의 안전수준을 등급화함
- ※ (시설물안전정보) 재난관리책임기관의 각종 안전점검·진단 결과를 제공함

[표 2-10] 행정안전부 생활안전지도의 주요 데이터 및 서비스 지원

구분	내용
재난	- 침수흔적도, 하천범람지도, 도시침수지도, 지진발생이력 등
치안	- 범죄주의구간(성폭력, 강도 등), 여성밤길치안안전, 지하철성범죄위험도 등
교통	- 사고 다발지역, 교통돌발정보, 대형교통사고발생정보, 졸음쉼터 등
보건	- 질병예측정보, 자살발생통계, 식중독발생통계, 가족전염병 등
생활	- 물놀이 관리지역, 산행안전지도, 해양사고발생이력, 사망재해 등
시설	- 무더위쉼터, 안전비상벨, 대피소, 비상급수시설, 조위관측정보 등



출처: 행정안전부 생활안전지도 홈페이지(<https://www.mois.go.kr/ftt/sub/a06/b10/safemap/scr een.do>, 검색일 : 2024.01.05.)

□ 특정지역에 대한 통계기반 주거입지 분석 가능

- 최근 공공에서도 축적된 통계기반 주거환경 데이터를 활용하여 근린단위의 주거입지 관련 분석 서비스들이 등장하고 있는 추세임
 - 살고싶은 우리동네(통계청), 공간융합 빅데이터 플랫폼(한국국토정보공사) 등이 있음
- (살고싶은 우리동네) 통계기반 사용자 조건에 맞는 주거지역 추천 서비스 지원
 - 자연, 주택, 지역, 안전, 생활·편의·교통, 교육, 복지·문화 등 7개 분야(총 51종)의 주거지 선정 조건에 해당하는 추천지역 목록과 통계정보를 지원함
 - 이용자는 다양한 지표 조합 및 라이프스타일 선택하면, 지표들의 판단기준·중요도·상위 10개의 추천지역 등을 직접 조회가 가능함

[표 2-11] 통계청 통계지리정보서비스의 주요 데이터 및 서비스 지원

구분	내용
자연	- 대기질 현황(미세먼지, 일산화 탄소), 체감온도(여름, 겨울), 녹지비율, 1인당 도시공원 면적
주택	- 주택유형 비율(아파트, 연립·다세대, 단독), 주거면적, 노후주택 비율, 자가점유 비율, 공시지가, 면적당 아파트 가격
지역인구	- 인구 비율(유소년, 청장년, 고령, 1인 가구), 사업체 종사자 비율, 순유입인구 비율
안전	- 안전(화재, 교통사고, 범죄, 생활, 감염병), CCTV 분포 현황
생활·편의·교통	- 시설 수(편의시설, 백화점, 대형 마트, 슈퍼마켓·편의점, 식료품점, 외식시설, 대중교통, 반려동물 관련 서비스업)
교육	- 학생 수(초등학교, 중학교, 고등학교), 학교 수(초등학교, 중학교, 고등학교), 학원 수
복지·문화	- 시설 수(유치원·보육시설, 병원, 의원, 동물병원, 노인복지시설, 사회복지시설, 장애인 복지시설, 문화시설, 체육시설)

살고싶은 우리동네 분석 사례

- (지표 설정) 편익시설수, 쇼핑시설 수, 외식시설 수, 대중교통 이용률, 잡화점 수
- (추천 결과) 전국에 비해 성남시 중원구 성남동이 생활 편의 교통이 좋은 편

	지표	전국	추천(성남)
거주 지역 추천 서비스	자연	5	4.25
	주택	5	3.58
	지역인구	5	5.54
	안전	5	8.29
	생활편의 교통	5	9.7
	교육	5	5.01
	복지 문화	5	7.07



출처: 통계지리정보서비스(<https://sgis.kostat.go.kr/view/house/houseAnalysisMap>, 검색일:2024.01.19.)의 '간편 분석', '상세 분석'을 참고하여 연구진 작성

- (공간융합 빅데이터 플랫폼) 민간과 공공이 협업하여 만든 최초의 공간 정보 유통플랫폼으로, 공간정보의 생산·융합·유통 등 지원
 - GIS, 도로시설물, 자율주행, 교통계측 등의 데이터를 생산하는 10개 센터와 공간정보의 생산·융합·유통 생태계를 지원함
 - 주거입지 서비스는 국토를 10m 격자 단위로 나누어 6개 분야에 대한 가치를 분석하여 정보를 제공함(서울지역 한정)

[표 2-12] 한국국토정보공사 공간융합 빅데이터 플랫폼의 주거입지분석 서비스 사례

구분	내용			
토지정보	면적	380, 455m ²	지목	대
	소유구분	개인	지번	316대
	법정동명	강남구 대치동	데이터 기준일	'20.09.12.
건물정보	건물이름	은마아파트1동	건축면적	1332.57
	주용도	주거시설	연면적	19896.77
	기타용도	주거시설	용적률산정연면적	18772.6
	사용승인일	'79.08.30.	세대 수	196



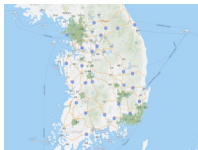
출처: 공간융합 빅데이터 플랫폼. https://bigdata-geo.kr/user/data_chart/chart.do, 검색일 : 2024.01.06.)의 '주거입지분석서비스'를 참고하여 연구진 작성

□ 선호하는 주거선택 및 공간의 가치 기반으로 민간진단 고도화

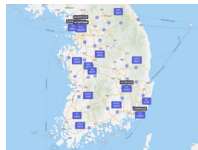
- 부동산 시장 가격에 영향을 미치는 주거환경 및 주택 단위의 데이터를 기반으로 분석정보를 제공하는 민간의 다양한 플랫폼이 운영중
 - 호갱노노(호갱노노), The Stack(인디트랩) 등이 있음
- (호갱노노) 아파트 단위의 주거환경 세부 정보 데이터 시각화 지원
 - 실거래가 관련 데이터를 활용하여 주거용 부동산에 대한 정보를 시각적 제공하고 있음(역전세가 발생한 아파트의 지도와 리스트로 제공 등)
 - 이 외 임대사업율, 월세수익률, 주차공간, 현관구조, 난방방식 등 이용자의 수요에 따라 맞춤형 주택 검색이 가능함

[표 2-13] 호갱노노의 주요 데이터 및 서비스 지원

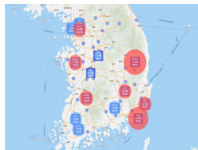
구분	내용
최근신고가	- 최근 3개월 내에 실거래가가 기존 최대 가격을 경신한 거래
실거래가 가격변동	- 가격 변동량을 비율과 금액(국토교통부 실거래가)
순인구이동	- 지역별 세대 증감과 이동(통계청)
아파트 입주예정 물량	- 입주시기 기준 아파트 공급물량(세대, 단지)
경사·고도	- 아파트 주변 경사 정도와 높은 곳의 방향, 주변 대지의 높이
자가용 출근 시간	- 주요 출근지별 자가용 출근 시간(대중교통 추가 예정)
전년대비 거래량 변동	- 지역별 거래량의 증감(연, 월)
학원가	- 학원개수, 시간당 평균 학원비
분위지도	- 최근 인기자수(선택한 기준(평당가격 등)으로 아파트를 4개로 그룹핑)
외지인 비율	- 전월대비 외지인 거래량 변동(지역 투자 확인)
상권	- 주요 상가 규모(병원, 약국, 음식점, 카페, 마트 등 주요 생활 시설)
직장인 연봉	- 기업이 지급한 연간 총 급여액, 종업원 수(연봉 및 종사자 순위)
배송생활권	- 쿠팡, SSG, 마켓컬리, 배달의민족, 요기요 등 지원범위
미분양 물량	- 청약 미달로 인해 분양되지 않은 물량
최근 역전세	- 전세 갱신, 신규 세입자와 계약 시 이전 계약보다 보증금이 낮은 물량
최고가 대비 하락	- 지역별, 단지별로 최고가 대비 현재 시세



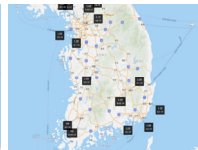
배송 생활권



최근 역전세



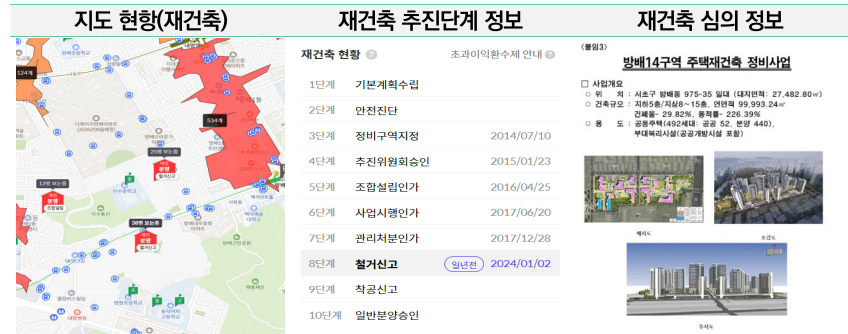
외지인 거래량 변동



시간당 평균 학원비

출처: 호갱노노(<https://hogangnono.com/>), 검색일: 2024. 01.24.)

- 추가로 최근 화두가 되고있는 부동산 시장과 관련하여 재건축 추진(예정) 단지들을 대상으로 재건축 추진 정보, 분양정보, 주변 입주 예정 아파트 정보 등의 다양한 데이터를 이용자에게 맞춰 제공하고 있음



[그림 2-기] 호갱노노의 재건축 관련 아파트 정보 자원 예시

출처: 호갱노노(<https://hogangnono.com/>, 검색일: 2024. 01.24.)

- (The Stack) 아파트 관련 주거환경 성능 관련 분석 데이터 제공¹²⁾
 - 일사량, 일조시간, 개방감, 조망, 내부조경, 에너지, 공기질, 소음 등 아파트 세대 및 단지별 관련 정보를 세부적으로 제공하고 있음
 - 단지별 일사량, 개방감, 녹지공간조망 등의 3D 시각화를 지원하고 아파트 별 매물비교 외에도 환경데이터 기준으로도 비교분석 가능한 순위를 제공
 - 단지 분석 중 주변시설 관련 정보의 경우, 이용자가 선택한 아파트로부터의 시설별 접근성 정보(m, 도보시간)를 제공하고 있음
 - ※ 특히 학군의 경우, 학교별 지역순위, 특목/자사고 진학률, 동일 학군 내 중학교 비교, 학교정보(학생수, 급식비, 방과 후 학교프로그램 등)의 특수정보도 함께 제공하고 있음
 - 이 외 관심있는 아파트별 매물비교가 가능하며, 일사량, 조망, 개방감, 에너지 사용량 등 환경데이터 기준으로도 비교분석 가능한 순위 제공

12) GS건설 1호 사내벤처에서 독립 분사로 GS건설 기술연구소에서 다년간 축적한 분석과 기술로 최적화된 엔지니어링 기술 관점에서 집을 분석하여 데이터 제공(The Stack 홈페이지. https://blog.naver.com/PostView.naver?blogId=indid_lab&logNo=223077960897&categoryNo=1&parentCategoryNo=&from=thumbnailList(검색일 : 2024.01.22.)

[표 2-14] 인디드랩 The Stack의 아파트 관련 정보 분석 제공 목록

구분	내용
단지정보	- 사용승인일, 세대수, 주차(세대당), 건설사, 평균 관리비 등
실거래	- 최근 실거래가, 시세, 호가범위 등(연차별)
조망	- 외부조망, 개방감, 파뷰 등(전국, 등급)
일사량	- 시간대별, 월별 일사량
냉난방 에너지 사용량	- 유사 면적 군 대비 에너지 절감 예상 절감값 예상(%)
소음 및 외부공기질	- 항공 · 철도 · 도로 소음, 공기질 등
생활인프라	- 학군, 지하철, 마트, 병원, 공원, 학원 등의 접근성(m. 도보시간)

특목/자사고 진학률 1.7% 경기 상위 40.8% 2023년 기준 0명 과학고 3명 자사고 0명 외교/국제고	동일평형대비 -1.5% 난방 에너지 동일평형대비 -2.7%
동일 학군내 중학교 비교 만안중학교, 동안중학교, 공동중학교, 구만안중학교 대안여자중학교 공립 17.9% 특목/자사고 진학률 0명 과학고 33명 자사고 0명 외교/국제고 더보기	동일평형대비 +0.9% 냉방 에너지 동일평형대비 +2.7%
	GOOD 항공 소음 GOOD
	GOOD 철도 소음 GOOD
	GOOD 도로 소음 GOOD
	GOOD 외부 공기질 GOOD

주변시설(학군) 정보

아파트 주거환경 정보

출처: The Stack 앱(<https://stack.indidlab.com/#>, 검색일 : 2024.01.22.)

3. 수요기반 주거생활공간 실태진단의 필요성

□ 다양한 주거수요와 환경의 질 수준을 파악할 수 있는 정책 자료 부족

- 여건 변화에 따른 주거생활공간의 질적 수준 제고에 대한 요구들에도 근거로 활용할 현황 데이터가 부족한 상황
 - (주거최저기준 최신화 요구) 2011년 제정된 최저주거기준에 대한 문제제기에 따른 최신화, 상세화 요구 등으로(국회입법조사처, 2020, p.3) 관련 연구 등이 진행되었으나 개정 추진되지 못함
 - (열악한 주거 상황 개선 어려움) 단독 사용의 실내 수세식 화장실이 없는 비시설 주거에 사는 거주자 비율은 2.5%, 1인당 방수 1.5개로 주거수준은 OECD 회원국 중 최하위에 해당¹³⁾
 - (수요 대응의 주거정책 마련 근거 필요) 2022년 윤석열 정부는 '수요에 부응하는 충분한 주택 공급' 정책을 추진중이며 이에 대한 근거 자료 필요

□ 비아파트 주거생활공간의 질적 제고를 위한 정책 요구 증대

- 아파트 중심의 시장 형성으로 소규모 건설산업 및 주택 시장에 의한 전세사기, 품질 문제 등이 제기되는 비아파트 주거에 청년, 저소득층 등 정책 지원 대상이 주로 거주
 - 전체 주택의 35.4%는 여전히 아파트가 아니고 전체 가구의 약 41%는 아파트가 아닌 주택에서 거주
 - 특히, 청년가구는 31.3%만이 아파트에 거주하고 있으며, 1인가구 역시 32% 정도만이 아파트에 거주하고 있고 청년가구와 1인가구의 각각 절반 이상이 다가구를 포함한 단독주택과 다세대, 연립주택 등의 유형에 거주
- 다양한 수요에 맞는 양질의 주거공급 정책 마련을 위해서는 우리나라 주택의 다수를 차지하는 아파트 외의 주거생활공간에 대한 상세 데이터 구축 필요

13) 1인당 주거면적은 한국(32.9㎡, 2019년)으로 미국(65.0㎡, 2019년)의 50% 수준이며, 일본(40.2㎡, 2018년)이나 영국(40.9㎡, 2019년)의 약 75% 수준

□ 주거생활공간의 속성을 가치 관점에서 고찰하고 공론화

- (주거 유형간 격차) 주거 성능으로 나타나는 기능적인 측면 외에 인간의 다양한 욕구를 수용하는 공간의 가치와 의미를 반영하여 주거 유형의 격차를 입체적으로 고찰할 필요
- (아파트 외 주거 수요 지원) 대안적 주거 수요가 확대되는 시점에서 파트 외의 주거 유형이 갖는 장점과 가능성, 한계를 고찰하고 주거 공간으로서의 활용 가능성과 질적 수준 제고의 방향성을 구체화

□ 주거생활공간의 거주 가치를 환기하는 진단 체계의 필요

- 개별 주거 선호부터 사회적 가치 등 모든 범위의 진단 항목을 적용하고, 주거의 사적·중간·공공 영역이 관계 맺는 방식을 검토함으로써 유형별 주거 공간의 개선 방향 제시
- 개인의 다양한 수요와 시대적 변화(인구감소, 기후 위기)에 대응하는 주택 계획 기법 개선과 제도적 지원, 도시 공간의 중장기적 관리 수단 마련
- 궁극적으로는 공급자 중심의 기존 주택 시장과 산업을 거주자 중심으로 전환하기 위한 공간 계획 방식을 탐색하고 정책 지원 방향을 설정

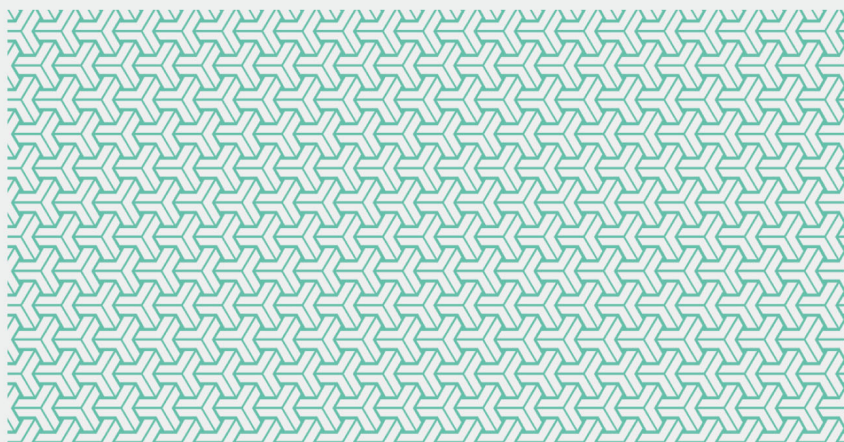
□ 주거 수요계층의 공간적 양태 조사 방법 모색

- 주거생활공간이라는 물리적 환경이지만, 공간의 수요자로서 거주자에게 미치는 영향 관계를 고려하여 삶의 질과 거주적합성 측면에서 진단할 수 있는 연계 진단 지표와 방법론 모색 필요
 - 일반적 가치인 쾌적성, 편의성, 안전성외에도 심리적 정체성, 장소 내 공간이라는 소유의미의 중요성에 대한 가치를 반영한 조사가 필요
 - 지속가능한 삶의 질적 측면에서 포용성, 회복탄력성, 공정성 등에 대한 주거생활공간의 가치를 진단하고 조사하는 것도 검토
 - 새로운 선호가치와 시대적 여건 및 현상에 따라 변화하는 수요에 대응한 조사 지표나 방법에 대한 반영 검토

□ 주거생활공간의 진단결과 가시화

- 주거생활공간 실태진단 및 주거 수요 모니터링을 통해 수요기반의 주거정책 추진의 근거를 마련
- 발전적 주거문화 방향에 대한 공감대를 형성함으로써 사회와 산업 전반의 주거문화를 다양하고 풍부하게 만들 수 있는 토대 마련 필요

제3장 주거생활공간 실태진단 항목 및 도구 개발



1. 진단 항목 및 도구 개발 방향
2. 주거생활공간 진단 항목의 도출
3. 수요 기반의 주거생활공간 진단 도구 개발

1. 진단 항목 및 도구 개발 방향¹⁴⁾

1) 기본 방향

□ 진단의 목적

- 주거생활공간을 다각적다층적으로 진단할 수 있는 항목 및 평가 방법을 구축하고, 시범 적용을 통한 주거생활공간 질 평가 및 모니터링 체계로 발전 가능성 검증
 - 고령, 1인, 청년, 육아 등 다양한 주거수요계층에 따라 주거형태와 현황, 주거 요구 등이 매우 다름
 - 다변화하는 주거수요에도 불구하고 전반적인 계층에 대한 통계치 외 주거 생활공간에 대한 현실을 드러내는 실태 자료의 부재
- 수요계층 특성과 거주 환경에 대한 조사분석 체계 구축, 수요계층에 따른 주거정책 추진 근거 도출

□ 진단의 과제

- **(현황의 다면적 진단)** 주거생활공간 단위의 양과 질적 수준을 어떻게 분석할 수 있는가?
 - (공간단위) 주택-근린의 영역에 초점이 맞춰진 주거생활공간이라는 미시적 공간단위로 측정
 - (가치특성) 입지, 규모, 주택 유형 등 주택 및 거주자 조사 외에 라이프스타일과 거주경험, 가치관 등에 의해 달라질 수 있는 주거선택 영향요인을 탐색하여 진단 방향과 질문을 구조화
- **(수요특성을 고려한 진단)** 주거생활공간의 각 층위 거주적합성(Livability)을 어떻게 실현해 갈 것인가?
 - (개인특성) 사람마다 가구마다 다른 살고 싶은 주택과 주거환경을 구체화하고, 각 지역의 매력요인을 극대화할 수 있도록 정책판단의 근거로 활용
 - (활용도) 수요계층별 주거생활공간 실태 진단, 데이터 구축 방안 및 활용 방안을 포함하는 주거수요 모니터링 조사·분석 방법론 확립

14) 본 연구는 “다양한 수요를 고려한 주거생활공간의 진단 과제(2023)”의 후속연구로서 선행 연구에서 설정한 진단과제와 방향을 고려하여, 청년가구의 수요에 기반한 진단 방향과 항목을 구체화하였음

□ 진단도구의 기본 방향

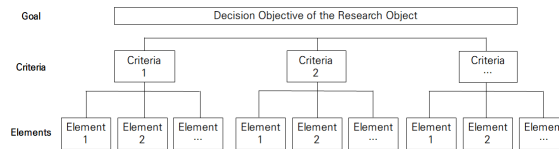
- (진단도구의 구성) 진단항목과 이들의 세부지표, 그리고 각 지표의 측정방법과 활용 데이터로 구성된 진단의 종합체계



[그림 3-1] 진단 항목의 지표화 과정

출처 :신상영 외(2015, p.6)

- (진단 항목) 지향 가치와 진단 분야별 구성 내용을 항목으로 구분하고 향후 측정과 데이터화 방법 등을 고려하여 포함과 위계관계의 세부지표 마련
 - 현실의 주거생활공간을 특성에 따라 구분하고 해당 항목들을 설명가능한 지향가치를 영역별로 구분하여 측정도구로 진단가능한 영역으로 지표화



[그림 3-2] 진단 항목의 위계 설정

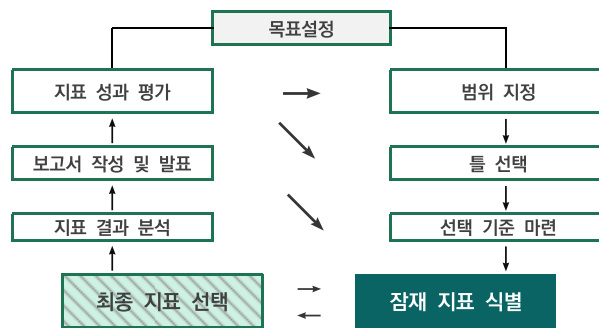
출처 :Yang Hu et al.(2024, p.1811)

- (진단도구의 기본 방향) 수요계층의 주거생활공간 현황에 대한 차별적 제시가 가능해야 하므로 각 항목과 세부지표, 그리고 측정 방법과 데이터 등의 선별 및 개발 방향을 다음과 같이 설정
 - (항목의 명료성) 거주적합성을 가장 잘 드러낼 수 있는 가치특성을 설정하고 이에 부합하는 각 요소별 세부 지표를 명료하게 설명
 - (세부지표의 다양성) 항목 간 상호 보완적 관계를 가질 수 있도록 가능한 다양한 세부지표로 구성하며 중복되지 않도록 지표간 배타성을 고려
 - (자료구득과 측정의 용이성) 지속적으로 생산되는 구득 가능한 자료를 통해 보다 많은 지역의 측정과 대량의 데이터 생산 도모
 - (수요특성 반영) 계층간 특성 반영이 가능하도록 일반 지표와 특성 지표를 함께 고려

2) 진단 항목 및 도구 개발 과정

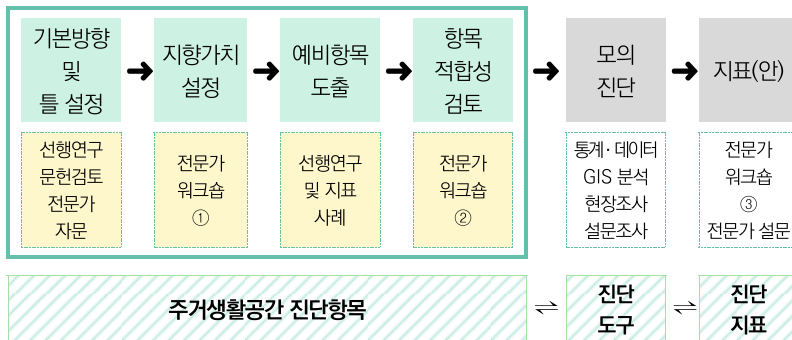
□ 진단 가치와 비전의 설정

- 거주적합성(livability)의 제고¹⁵⁾
 - (주거생활공간의 질) 거주자의 생산성을 유지시켜주는 주택과 주변 공간의 질적 수준의 지향점 : 객관적 거주적합성(livability)
 - (개인의 행복과 삶의 질) 거주자가 지속적인 정주의지를 가지고 살아갈 만한 근린환경의 요건 : 주관적 거주적합성(livability)



[그림 3-3] 진단 지표 도출의 과정

출처: Maclaren, V. W(1996, p.189)



[그림 3-4] 진단항목 및 지표 설정 프로세스

출처: 연구진 작성

15) 근린의 거주적합성은 객관적(objective), 주관적(subjective) 거주적합성으로 각각 으로 구분하고 양과 질적인 측면에서 평가(Marans and Stimson, 2011)되며, 일반적으로 통용되는 livability는 환경의 질(environmental quality), 근린의 쾌적성(neighbourhood amenity), 개인의 행복(individual well-being) 3가지 측면의 성능에 따라 평가된다고 할 수 있다(Jingjing et al., 2017)

□ 진단 항목의 도출

- **(예비항목의 설정)** 이론적 검토 과정을 거쳐 조사대상 및 조사내용의 개념을 선제적으로 정의하고, 관련 기존 사례 분석을 통해 개념을 구체화하기 위한 세부 항목과 구성요소를 망라하여 도출
 - 기존에 구축되어 있는 데이터를 활용하여 주거생활공간의 매력적인 요인을 진단하고자 하는 바를 정확하게 측정 방안 마련 필요
 - 항목의 규범적 명제(지향점)을 수요 반영 가능성과 데이터 수집 범위 등을 고려하여 지표화 검토
 - 지표는 가능한 객관적, 주관적 측면에서 정량적, 정성적 지표를 모두 고려

[표 3-1] 지표의 유형 구분

구분	지표의 유형
관점에 따라	객관적(objective), 주관적(subjective)
측정 가능성에 따라	정량적(quantitative), 정성적(qualitative)
정책과정에 따라	투입(input), 과정(process), 산출(output), 결과(outcome)
인과관계에 따라	목표가치(end value), 기여(contributory)
계획수립 시 용도에 따라	계획 수립 시 용도에 따라 현황, 예측, 계획
표현방법에 따라	상태(stock), 변화(flow) / 절대(absolute), 상대(relative)

출처: 신상영 외(2015, p.9)

- **(항목의 적합성 검토)** 특정 수요를 한정하거나, 범용적 진단 가능성 등을 고려하여 전문가 워크숍을 통해 구성요소의 적합도 및 중요도를 평가
 - (전문가 워크숍 및 전문가 설문조사) 영역, 구성요소, 세부 지표의 항목 적합성 및 중요도를 평가하여 최종 진단 및 평가 지표의 점수화
 - (설문조사) 수요계층의 니즈와 특성을 파악하고 세대의 특성을 반영한 진단 영역과 항목의 적용성을 검토

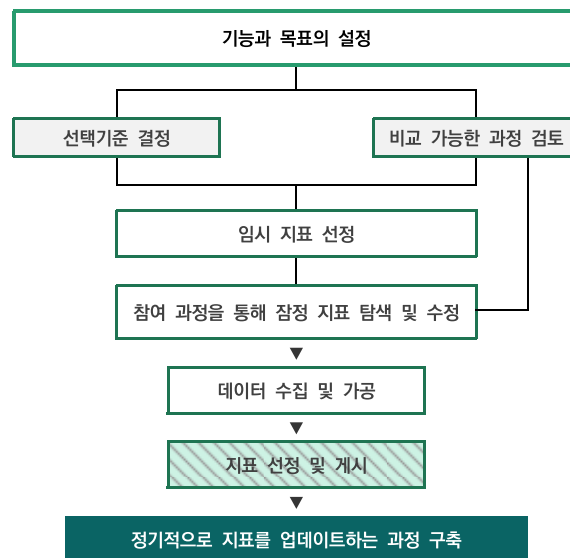
[표 3-2] 지표 선정시 고려 요건

구분	설명
대표성	나타내고자 하는 현상과 그 특성을 대표함
단순성	측정이 용이하고 결과값이 명확하며 이해하기 쉬움
가용성	지표 측정을 위한 데이터를 용이하게 구득할 수 있음
지속성	장시간에 걸쳐 지속적으로 사용할 수 있고 주기적인 비교가 가능함
민감성	크고 작은 변화를 포착할 수 있음
신뢰성	결과값이 측정대상을 제대로 나타내고 있으며, 반복측정에도 같은 결과를 도출함
타당성	지표측정에 있어 신뢰할 만한 방법론에 의하여 과학적 타당성이 있음

출처: 신상영 외(2015, p.11)

□ 진단도구의 개발

- 보다 근본적이고 거시적인 틀로서 진단항목과 도구를 마련
 - (기능) 지향 가치(거주적합성) 기반의 진단의 틀과 항목을 구체화하고 진단, 평가할 수 있는 단계별 측정 방법과 데이터
 - (활용) 진단도구를 활용하여 진단된 주택 및 근린을 포함하는 주거생활공간의 진단 결과를 생산하고 모니터링함으로써 개인의 주거 선택 기회 확대 및 지역문제 해결, 주거정책과 사회가 추구해야 할 주거문화 발전 방향에 대한 공유
- (진단 가능성 검토) 수요 대상의 밀집지역을 도출하여 주거생활공간의 모의진단 과정을 거쳐 지표 적용성을 검증
 - 실제 지역을 대상으로 시범 적용 과정을 거쳐 진단·평가하고, 지표체계로의 활용 가능성을 검증
 - 다양한 수요계층과 공간의 특성에 따라 달라질 수 있는 거주적합성(Livability)의 형태를 모색 실현하기 위한 가치 특성을 구분하고 해당 진단 항목과 도구를 설정하여 지표와 향후 지수로 발전시켜 가는 과정



[그림 3-5] 진단 지표의 도출과 개선 과정

출처 : Mike Gillen & Jody Scanlan(2004, p.63)

2. 주거생활공간 진단 항목의 도출¹⁶⁾

1) 진단 항목의 주요 가치 영역 구분

- 주거환경 평가 및 진단 지표 도출 관련 선행연구를 선정하여 진단항목의 영역 구분 방식에 따라 구분한 결과를 단계적 검증 후 복합적으로 해석
 - ❶ 분야와 이슈 중심) 주거환경의 진단 평가 관련 선행연구 대상으로 일반적인 주거선호와 선택에 따른 주거이슈를 분야별로 나누는 방식으로 검토
 - ❷ 목표와 세부 영역 중심) 본 연구의 지향 가치인 거주적합성과 삶의 질 측면의 주거환경 진단 지표 관련 선행연구들을 대상으로 ❶의 구분에 대한 적합성 검토

[표 3-3] 진단 항목의 영역 구분 차이

구분	핵심 요소	강점	약점
❶ 분야 중심	환경, 사회, 경제	- 지속 가능성이 발생하는 세 가지 영역의 범위를 보장 - 각 영역 간 상호작용을 분석하는데 효과적	- 개발, 사용 및 모니터링에 시간이 오래 걸리고 번거로움 - 결과에 집중하는 경우가 많음
	이슈 중심	공해, 범죄, 어반 스프롤, 일자리 창출 등 당국/지역 사회의 주요 문제를 중심으로 구성	- 일반 시민과 특정 그룹에서 문제 제기되는 상황을 다룸 - 다른 접근 방식에서 볼 수 있는 정책의 지속 가능성에 대한 명시적인 연결에 의해 제 공하는 구조가 부족
❷ 목표 중심	수용 능력, 경제적 번영, 거버넌스 참여 등 기관/커뮤니티의 지속가능성 목표에 의해 정의	- 필요한 지표를 특정 목표 목적과 관련된 지표로 한정	- 목표 간의 연결 고리를 구체적으로 제공하지 않거나 지속 가능성에 대한 다른 개념을 포함하지 않을 수 있음
	세부 영역별	주택 폐기물 관리, 토지 사용, 교통 등 지자체 책임 분야별로 정의	- 특정 문제 또는 긍정적인 결과에 대한 책임을 결정하는 수단을 제공 - 지표를 세부적으로 구분할 수 있으므로 여러 부문 간의 연관성을 보여주는데 효과적이지 않을 수 있음
원인	원인 프레임 워크는 SOE 보고에 사용되는 사전-상태-대응 기반	- 스트레스, 상태 및 반응에 집중하여 원인과 결과 사이의 관계를 해결	- 논쟁의 여지가 많고, 다면적으로 여겨짐
복합	위의 지표 방식 중 두 가지 이상의 요소를 결합	- 단일 틀 사용의 단점을 극복하고 문제, 세부, 목표 등의 상호 작용을 종합적으로 분석 가능	- 분야 중심과 마찬가지로 광범위하고, 개발, 사용 및 모니터링이 어려울 수 있음

출처: Mike Gillen & Jody Scanlan(2004, p.65)를 참고하여 연구진 작성

16) 2차례의 전문가 자문회의(2024년 8월 9일, 8월 13일)와 2차례의 전문가 워크숍(2024년 9월 11일 오전, 오후) 실시

① 이슈와 분야 중심 구분(주거선택의 요인)

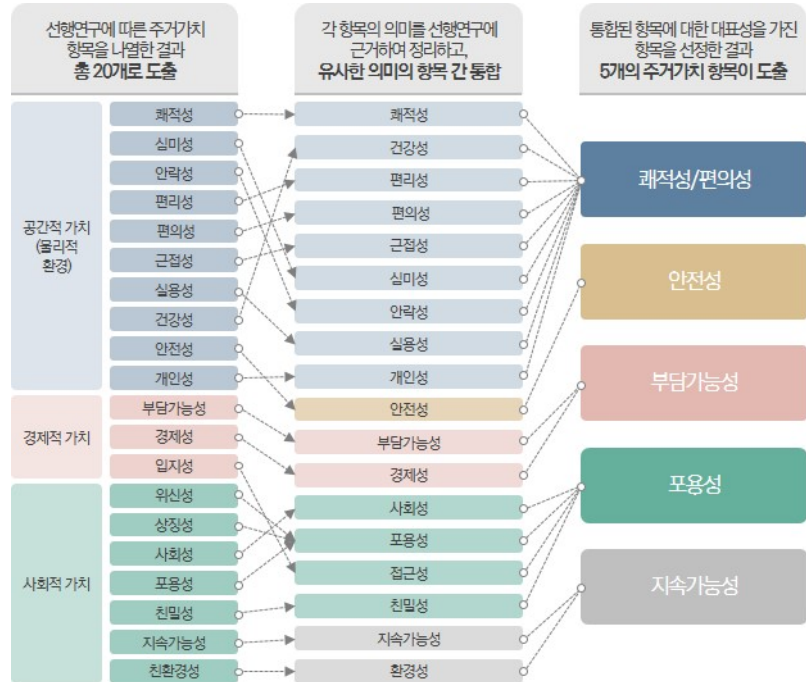
□ 주거선택과 주거가치의 요인

- 주거수요를 주거선택시 고려되는 주요한 주거가치 20개를 도출하고 해당 가치의 영역을 구분
 - 주거선택 및 주거선호, 만족도 등과 관련된 주요 선행연구들에서 제시한 주거가치의 구성항목과 의미를 분석

[표 3-4] 주거선택의 가치

연구자	주거가치 구성항목	개수
Curtler(1947)	미, 안락성, 편리성, 위치(입지), 건강, 안전, 개인 및 가족, 사생활, 경제성, 사회성	10
Bayer(1955)	경제성, 가족중심주의, 평등주의, 여가, 신체적 건강, 사회적 권위, 미, 자유, 정신건강	9
Meeks(1980)	경제성, 사회성, 미, 체면중시, 개인적 가치	5
홍성희(1983)	내부시설, 주변의 편의시설, 통근 및 통학의 편리성, 자녀학교 학군 및 수준, 친구·친인척집과의 관계, 지위상징성, 심미성	8
최정혜(1984)	편리성, 안전성, 가족중심, 여가, 경제성, 자유, 미, 권위성	8
주영애 외(1987)	편리성, 안전성, 가족중심, 경제성, 사회적 위신, 자료교육 입지성	6
최목화(1987)	생리적 건강성, 안전성, 주변환경성, 사회적 사고, 자아실현성, 심미성, 신분 상징성	7
고경필(1994)	입지적 조건, 안전성, 심미성, 경제성 및 위신, 인간관계 및 근접성, 편리성	8
오찬옥 외(1996)	건강 및 편리성(편안함·편리성·건강·안전성), 개성 및 사회적 지위(아름다움·취미활동·프라이버시·친구초대), 입지성(위치), 경제성	4
조성명 외(1997)	편리성, 심미성, 사회성, 교육환경, 경제성	5
신화경(1998)	경제성, 심미성, 편리성, 건강 및 안정성, 사생활을 포함한 가족중심, 권위나 신분 상징의 사회성, 입지성	8
황경희(2000)	프라이버시 및 안전성, 건강, 편리성, 개성 및 사회적 지위, 경제성, 입지 및 근린환경	8
이성미 외(2004)	투자가치(시장가치, 환금성, 실수요투자), 가격혜택(가격의 저렴, 금융혜택), 질(고급성, 실속, 감성), 환경가치(환경성, 풍수지리, 생활편의, 교육환경), 개성	4
하정순(2007)	편리성 및 교육지향, 과시지향, 투자지향, 안전성, 품질지향, 위치, 심미성	6
박미영(2007)	명성가치성, 개인 및 안전성, 환경성, 친밀성, 경제성	6
김미희 외(2008)	편리성, 개성지향, 타인지향	3
강학구 외(2009)	실내공간 유무, 실내디자인(조명, 창문, 가구), 유지관리, 안전성, 입지성, 경제성, 외부환경, 편리성, 거주친숙성	9
임혜리 외(2012)	심미성, 건강성, 안전성, 편리성, 경제성, 사회성, 사생활, 입지성, 위신성, 교육성	10

출처: 각 연구를 참고하여 연구진 작성.



[그림 3-6] 주거가치의 영역 구분
출처: 연구진 작성

□ 주거가치의 5가지 영역 구분

- 가치의 대상에 따라 물리적 환경, 경제, 사회적 가치로 구분하고 주요 영역에 물리적 환경 측면에서 쾌적성/편의성, 안전성을, 경제적 측면에서 부담가능성을, 사회적 측면의 가치로서 포용성과 지속가능성을 구분
 - (쾌적성·편의성) 넓게는 인간의 신체적·심리적·사회적 필요를 충족시키는 공간을 설계하고 조성하는 것을 의미하며, 특정 공간이나 시설을 얼마나 쉽게 접근하고, 편리하게 이용할 수 있는지를 나타내는 개념
 - (안전성) 인간이 신체적·감정적인 위험으로부터 보호되고 안전해지기를 바라는 욕구로서, 살고 있는 주거환경이 생존과 안전이 보장되는 시스템을 구축하는 것을 의미
 - (부담가능성) 주택을 구매하거나 소유할 때 발생할 수 있는 재정적 부담 가능성을 의미
 - (포용성) 모든 사용자가 접근 가능하고, 편리하며 공평하게 사용할 수 있는 공간을 제공하는 개념으로, 각자의 요구사항을 포함하여 다양한 기회에 접근할 수 있는 주거가능성을 평가하는 항목

- (지속가능성) 현재와 미래세대가 모두 충족할 수 있도록 사회·경제·환경적 측면에서 자원을 효율적으로 사용하는 개념으로, 주거환경이 환경적·사회적·경제적 측면에서 지속가능한가를 평가하는 항목

거주환경의 5가지 이념

1961년 WHO에서는 건강을 기초로 한 주거환경에 대해서 인간의 기본생활욕구를 충족시키는 4개의 조건으로 '안전성', '보건성', '효율성', '쾌적성'을 제안. 1987년 WCED(환경과 개발에 관한 세계위원회)에서 '지속가능성'에 대한 개념을 도입

- 안전성(safety): 생명·재산이 재해로부터 안전하게 지켜지는 것
- 보건성(health): 육체적·정신적 건강이 지켜지는 것
- 편리성(convenience): 생활의 편리성이 경제적으로 확보되는 것
- 쾌적성(amenity): 아름다움, 레크레이션 등이 충분히 확보되는 것
- 지속가능성(sustainability): 물리적환경에 대해 주거환경을 악화시키지 않으며(환경) 도시 및 지역의 경제발전을 진흥(경제)하며 지역사회의 문화나 역사성을 보전(사회)하는 것

※출처: 아사미야스시(2001, p.39)

② 목표와 세부영역 중심 구분 : 거주적합성 및 삶의 질

□ 진단의 목표에 따른 구분

- 국내외 주거환경(도시) 관련 '적주성, 거주적합성, 삶의 질' 영향요인을 분석한 선행연구 결과를 토대로 주요 가치 영역을 구분
 - 주거환경 가치에 있어 대표적 유형적 가치는 '쾌적(환경), 편의, 안전' 등으로 나타났으며, 특히 건물이나 근린, 가로 측면에서의 물리적 상태나 양적 수준 등의 정량적 가치를 의미
 - 대표적인 무형적 가치로는 '사회, 경제, 심리' 등으로 나타났으며, 기존에 물리적 가치안에서 살고있는 거주자의 '일상생활에 대한 감정, 소속, 지속가능성' 등 복합적인 감정적 가치이자 삶의 질과 관련된 정성적 가치를 의미

□ 진단 대상의 공간 영역에 따른 구분

- (개인과 근린차원) 작게는 주택내부의 안전성과 편의성을 고려한 시설, 공간 등 점단위의 가치부터 가로, 근린, 지역사회 등 거주자의 생활양식과 반경을 고려한 경제, 사회, 환경 등 종합적인 가치를 의미
- (지역차원) 주거생활공간 수준의 보편성, 거주자 선호의 다양성, 지역여건의 차별성 고려
 - (공간의 질적 보편성) 주거생활공간이 갖추어야 할 공간의 양과 질적 측면에서의 보편적 기준을 고려

- (거주자의 삶과 선호의 다양성) 거주자의 다양한 삶의 가치와 철학, 선택의 기준이 보장될 수 있도록 다양한 선택지 마련
- (지역의 특수성) 도시와 농촌, 사회, 산업 특성 등을 종합적으로 고려 가능하도록 고민
- (사회와 지구 차원) 사회의 여건 변화와 미래적 지향 가치를 고려
 - 초연결, 초기기술 사회에서 사람들의 생각과 활동은 개인과 지역, 도시를 넘어 지구와 함께 하므로 시공간을 넘는 미래 지향적 가치를 고려
 - 시간, 공간, 삶의 질, 사회가 밀접하게 연결되어 사람과 주거공간, 지구간의 순순환체계를 지향

[표 3-5] 주거환경 주요 가치 관련 선행연구 분석

구분	가치 정의 및 내용
WHO -QOL (1998)	• 개인이 속한 문화와 가치 체계에서 목표·기대·기준·관심사 등 삶의 위치에 대한 자기 인식 - (생리) 고통, 불편, 피로, 수면, 휴식 등의 생리적 가치 - (심리) 긍정 및 부정적 감정, 기억, 집중, 자존감 등의 심리적 가치 - (독립) 일상 생활 활동, 의사소통 능력, 업무능력, 의학 의존 등의 독립적 가치 - (사회) 사회적 지원, 봉사 활동 등의 사회관계적 가치 - (환경) 가정 환경, 업무 만족도, 재정적 자원, 건강 및 사회 복지, 새로운 정보와 기술을 습득할 수 있는 기회, 문화 여가 활동 참여 및 기회, 환경(공해/소음/기후), 교통 등의 환경적 가치 - (정신) 영성, 종교, 개인적 믿음의 가치
Raphael et al. (2001)	• 거주자의 주관적 영역에서 실현될 수 있는 가능성들의 만족 수준 - (생리) 생리적 건강, 이동성, 영양상태, 외관 등의 가치 - (심리) 독립성, 프라이버시, 자유, 스트레스 등의 가치 - (정신) 개인적 가치, 기준, 믿음, 신념 등의 가치 - (사회) 가족, 친구, 지인관계 등의 가치 - (소속) 사회적 서비스의 지원, 활용 등의 가치 - (실용) 가정, 학교, 직장에서의 활력 등의 가치 - (성장) 교육, 기술 및 관계의 향상 등의 가치
Shilpi Mittal (2022)	• 주민의 실제 욕구를 파악하고 바람직한 발전을 구현하기 위한 삶의 만족 수준(살기 좋은 곳) - (물리) 인구 밀도, 주택 상태, 기반시설, 도시 디자인 등 - (사회) 근린 시설(건강, 문화, 환경, 교육, 방범 등), 공동체성, 안전성 등 - (경제) 경제적 환경, 사업 환경, 생산성 등 - (환경) 자연환경(공공녹지), 공해 등 - (이동) 대중교통, 도로, 공공서비스, 접근성 등 - (거버넌스) 정치적 및 사회적 환경, 정책 개발, 시민참여 등 - (심리) 모든 가치들의 전반적인 만족도
Yang Hu et al. (2023)	• 지속가능한 주거지역 조성을 위한 옥외공간의 환경적, 활동적, 사회적 수준 - (환경) 자연환경 상태, 건물상태 등 - (활동) 공간 접근성, 무장애 디자인, 공간이용(사적공간, 공용공간) 등 - (사회) 포용(모든 연령대 및 수요가 반영된 공공 디자인), 보안(방범시설, 방재시설) 등
방기진 (2010)	• 녹색성장의 개념을 고려한 물리적, 사회문화적, 정신적 수준 - (건강) 신체적 건강과 주거환경에 필수적인 물리적 환경 등 - (쾌적) 물리적 환경 중 인간의 오감으로 인지 가능한 환경 등

구분	가치 정의 및 내용
	- (안전) 방재, 방법, 프라이버시, 사회적 약자에 대한 배려 등 - (편의) 교통, 의료 등의 서비스(지원), 기반시설 등
서민호 (2012)	● 장소성, 쾌적성, 접근성 등 다의적 개념, 시대 및 상황에 따라 변화되는 수준 - (삶의 질) 도시 공간구성, 정주환경 등 - (장소) 환경 · 사회적 요인(물리적 공간, 장소정체성, 장소차별성, 장소애착) 등 - (쾌적) 경제 · 환경적 요인(물리적 공간, 심미 및 편의적 판단, 여가문화의 기회 보장) 등 - (접근) 경제 · 사회적 요인(물리적 공간, 주거와 고용의 기회 제공) 등
윤정우 (2013)	● 근린생활권의 삶의 질과 관련된 유무형적 수준 - (쾌적) 개방성, 심미성 등 - (편의) 안전성, 편안성, 접근성, 연계성, 내구성 등 - (사회) 활동다양성, 친밀성 등 - (지속) 정주의식, 장소애착(안락, 특색) 등

※ 국내 외 주거환경(도시) 관련 '적주성, 거주적합성, 삶의 질' 등의 선행연구 대상으로 내용 분석
출처: 각 선행연구를 참고하여 연구진 재구성.

□ 6개의 주요 가치 영역을 도출

- 주택 및 근란을 포함하는 주거생활공간을 면밀히, 지속적으로 파악할 있는 6개의 주요가치(쾌적성, 편의성, 안전성, 부담가능성, 포용성)를 도출
- 물리적 공간의 가치를 실현하는 데 다양한 측면의 공간 접근성과 시설 이용의 편리성들을 다루고 있어 쾌적성과 편의성은 분리하여 영역화



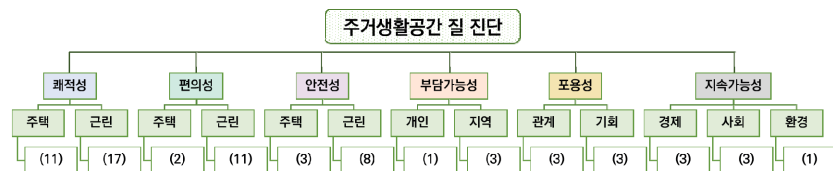
[그림 3-7] 주거생활공간 질 진단을 위한 주요 가치 분류 및 도출 과정

출처: 연구진 작성

2) 진단 영역에 따른 주요 항목 도출

□ 주요 항목 도출 과정

- (1단계) 23여개의 관련 선행연구 및 관련 조사 항목을 종합
 - 국내외 주거 및 주택 환경, 거주자의 주거선택, 만족도, 인식 관련 지표들을 종합하고, 선행연구의 새로운 주거수요 지표를 반영
 - 기능(거주, 업무, 생활서비스, 건강, 교육, 문화여가)과 공간영역(주택, 근린, 도시) 등 차원 매트릭스 항목 적합성 검토
- (2단계) 가치 영역에 따른 진단의 층위에 따라 항목들의 특성을 구분
 - 물리적 환경에 대한 진단 가치인 쾌적성, 편의성, 안전성은 공간적 위계에 따라 주택과 근린의 지표로 구분
 - 경제적 측면의 진단가치인 부담가능성은 개인과 지역차원의 지표로 구분
 - 사회적 측면의 진단가치 중 포용성은 관계(교류)와 기회(접근성) 차원의 지표로 구분
 - 사회적 측면의 진단가치 중 지속가능성은 경제, 사회, 환경적 지속가능성 차원의 지표로 구분
- (3단계) 항목 적합성, 중복성 고려하여 항목 정리(69개)



[그림 3-8] 진단 항목의 구성

출처: 연구진 작성

[표 3-6] 주거생활공간 진단 항목의 도출

구분	세부 지표	관련 연구
쾌적성	주택 - 주택 면적	③, ④, ⑬, ②②
	- 방의 개수	①, ④, ⑬
	- 주택 노후도 상태	①, ②, ⑩, ⑬
	- 주택 내 시설 노후도 상태	①

구분	세부 지표	관련 연구
근린	- 주택 관리 상태(전망, 채광, 환기/습기, 곰팡이 등)	①, ②, ④, ⑤, ⑦, ⑯, ⑳
	- 주택 냉난방 성능 상태(중간·벽간 소음, 외부 소음 등)	①, ⑦, ⑪, ㉑
	- 주택 조망 상태(건물 방향, 일조권 등)	①, ⑦
	- 주택 디자인(형태, 색채 등)	①, ④
	- 주택 친환경 성능 상태(건축 재료, 에너지 설비 등)	①, ⑥
	- 주택 IT 성능 상태(정보통신 설비 등)	①, ⑦, ㉒
	- 건물 인동 및 전면도로 간격	⑤
	- 인구밀도	⑯, ㉑
	- 청년인구 규모	㉒
	- 주거밀도	②, ⑦, ⑩, ⑬
	- 주택 구조	㉒
	- 지하·반지하주택 비율	㉒
	- 오픈스페이스(공원, 녹지, 하천) 비율	⑥
	- 도시공원 및 녹지 접근성	⑤, ⑧, ⑨
	- 소음유발시설(10차선 대로 등)	-
	- 공폐가 현황	⑰
	- 야간조명, 수질오염 현황	⑫
	- 공공디자인	②
	- 건물높이와 도로폭 비율	-
	- 쓰레기 불법투기 현황	②, ③, ㉒
편의성	- 가로별 소음 수준	⑤, ⑯
	- 가로별 보행량	⑤
	- 차량 통행량	⑤
	- 불법주정차 현황	-
	- 대기오염 상태	⑪, ⑬
	- 엘리베이터 유무	①
	- 주차공간 유무	①, ②, ④, ⑤, ⑨, ⑩, ⑪, ⑭, ⑯
	- 공공시설 접근성	②, ③, ⑧, ⑪, ⑫, ⑭, ⑯, ㉑, ㉒, ㉓
	- 근린생활시설(카페, 음식점, 슈퍼마켓 등) 접근성	②, ⑧, ⑩, ⑪, ⑫, ⑬, ⑭, ⑯, ㉒, ㉓
	- 대중교통시설 접근성	②, ③, ④, ⑧, ⑩, ⑬, ⑭, ⑯, ㉒, ㉓
	- 초등학교 및 유치원 등 교육시설, 돌봄시설 접근성	③, ⑧, ⑩, ⑫, ⑬, ⑭, ⑯, ⑱, ㉑, ㉒
	- 약국, 병원 등 의료시설 접근성	⑧, ⑪, ⑫, ⑬, ⑯, ㉑, ㉒, ㉓
	- 지역의 평균경사도 / 급경사지 비율	⑤
	- 도로접근성(폭 4미터 이상 도로와의 접도율)	⑪
	- 보행전용로, 자전거도로, 자전거 보관소 현황	③, ⑤, ㉓
	- 보행공간 연결성(보행 네트워크)	③, ㉓
	- 출퇴근 교통수단 및 통근시간	④, ⑩, ⑱, ㉒
	- 건물저층부 근린생활시설 비율	-

구분	세부 지표	관련 연구
안전성	주택 - 출입구 안전성(공용출입문 상태 등)	①, ②, ④, ⑦, ⑨, ⑪
	- 외부인 침입가능성(가스배관, 외벽 실외기 노출 등)	①, ②, ④, ⑦, ⑨, ⑪, ⑫
	- 화재안전성(소방시설, 공간 등)	①, ⑪
	근린 - 경찰서 및 방범시설(치안센터, 자율방범대 등) 설치유무	②, ⑬, ⑫
	- 자연재해(침수)	②, ⑫
	- 범죄안전성	②, ⑨, ⑫, ⑫
	- 교통사고다발지점	②, ⑫, ⑫, ⑫, ⑫
	- CCTV, 가로등, 안심벨 등 범죄안전시설 현황	②, ⑨, ⑬, ⑫, ⑫
	- 구석진 공간 및 사각지대 유무	⑫
	- 보도 설치, 보차분리	②, ⑫
	- 교통안전시설 현황	⑥
부담가능성	지역 - 평균 공시지가	⑩, ⑪
	- 평균 단독주택가격	⑪, ⑫, ⑫
	- 평균 공동주택가격	①, ⑪, ⑬, ⑫, ⑫
	- 단독주택가격 상승률	⑪
	- 공동주택가격 상승률	①, ⑪
	- 주택유형 혼합도(단독/다세대 및 연립/아파트 혼합도)	⑬, ⑫
	개인 - 주거비용(임대료, 관리비 등)	①, ④, ⑤, ⑦, ⑫
포용성	기회 - 직주균형비	⑬
	- 사업체수 및 종사자수	⑨, ⑬
	- 사회·경제적 기회 지역균형발전	②, ⑥, ⑫
	관계 - 공원, 광장 등 사회적 활동을 촉진하는 장소	②, ③, ⑥, ⑨, ⑬, ⑫, ⑫
	- 문화 및 여가, 체육시설 접근성	②, ⑤, ⑧, ⑪, ⑫, ⑫, ⑫, ⑫, ⑫, ⑫
	- 이웃관계 신뢰도	①, ⑦, ⑪
지속가능성	경제 - 중심지역과의 거리	-
	- 신규사업체 및 폐업사업체수	⑨, ⑬, ⑫
	- 사업체수 변화율	⑨
	사회 - 전출입인구수	⑬, ⑫
	- 인구변화율	⑫
	- 정주의식	②
	환경 - 공원 및 녹지 비율	②, ⑤, ⑥, ⑨, ⑫, ⑬

주) 1. 음영은 측정의 어려움 등으로 진단도구에서 제외된 항목

2. 굵은 글씨는 주요계층 주요 고려 항목

출처: ① 정성운 외(2007), ② 박성하(2011), ③ 장주영 외(2021), ④ 정기성 외(2018), ⑤ 손창희 외(2020), ⑥ 전하진 외(2017), ⑦ 방기진 외(2010), ⑧ 김민석 외(2016), ⑨ 이시영 외(2013), ⑩ 장현진 외(2023), ⑪ 김병수 외(2013), ⑫ 임준홍 외(2014), ⑬ 김지나 외(2020), ⑭ 박근철 외(2021), ⑮ 김준형 외(2006), ⑯ 이한나 외(2021), ⑰ 홍성호 외(2018), ⑱ 서원석(2016), ⑲ 이재수 외(2014), ⑳ 이동운 외(2024), ㉑ 조인숙(2014), ㉒ 김영주 외(2020), ㉓ 최병숙 외(2019) 등을 참고하여 연구진 재구성

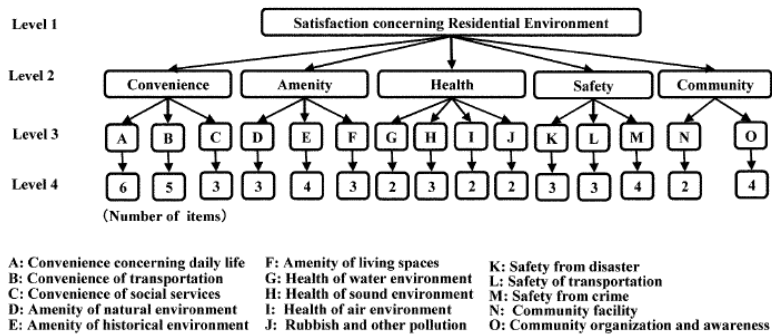


Fig. 2. Hierarchical and Multifactorial Evaluation System for the Residential Environment

[그림 3-9] 진단 항목의 위계 구분 과정

출처: Luo Xiaoyu, Ge Jian et al.(2007, p.302)

[표 3-7] 파리 15분 도시 진단 지표

구분	행복	사회성	포용적지구
거주	주거환경, 공원과 정원, 도시밀도, 부동산 매매가격, 부동산 임대가격, 기로동(조도, 의조절)기능화, 차안(파출소, 연경경찰서, 위험시설산업단지위험관리등), 채광(날씨/도시밀도/건물고도), 근린사비(식탁상등), 광대망망, 4G0상사비, 집수리서비스, 공유주택, 공유자전거비, 자전거주차장, 대중교통정류장	마을축제, 주민자치센터, 마을공동체지원센터, 요양시설, 청년·학생주택	친환경 주거건물, 사회임대주택(공공임대, 임대료제한주택 등), 취약주거(단열, 창문(창문), 에너지효율주택, 주택에너지효율, 물-에너지, 에너지주택, 에너지주택-에너지효율화(모듈러주택, 차량배기가스규제지역, 공공위생, 소음·방음, 도시열섬완화(ALBEDO))
업무	일자리창출 및 유형·근로 중인 경제활동인구, 프리랜서, 구직 중인 경제활동인구, 원격근로, 은행, 사비, 사무공간, 가정형문업종(방문서비스, 가사도우미, 육아도우미), 물류창고, 산업단지	서비스공공, 복지 등 사무소, 공유오피스, 인큐베이터(기업, 일자리 등), 시민공동체, 워크숍	출퇴근활동 관련 탄소발자국, 교통수단, 사회경제, 상생경제, 차량공유서비스, 환승주차장
생활 서비스 공급	제과점, 정육점, 시장, 수공업, 상점, 슈퍼마켓, 유가농산물, 전문점, 주거형문서비스, 전기·가스서비스, 물관련서비스, 전화 통신서비스, 방방	로컬푸드, Repair café(생활용품 수리카페), 베품시장, 지역 비영리단체 등록·관리기관, 도청, 지역 세무서, 소득세과, 지역 세무서, 법원, 지방가족복지청(caisses d'allocations familiales), 시청 및 산하기관, 수입인자판매소, 우체국	상생경제, 도시농업, 도시지역농지, 로컬푸드 생산자, 시민포장 없는 식료품점, 음식물쓰레기수거, 폐기물 및 대형쓰레기수거
건강	약국, 병원 의료서비스, 병원 외 의료서비스, 의료보조기관 서비스, 인형, 보청기, 백산점중센터, 장애인복지관, 장애인보조용품 서비스, 파트너스	체육동호회, 수영장, 체육관, 요가(클럽, 강아), 실내체육센터, 명상(동호회, 센터), 플로깅(plogging), 자동차정비, 소방서, 기반인명구조자격을 보유한 시민의 수, 소방관출동, 인명구조교육기관	공기의 질, 공해(소음, 광공해, 대기), 건강보험공단 지사, 생애주관 병원, 입산부, 영유아보호
교육	어린이집, 유치원, 초등학교, 중학교, 사립·공립 고등학교, 디지털 교육기관, 직업교육기관, 원격교육기관, 운전교육원, 문화 취미교육기관, 중학교 및 고등학교의 규모, 기민유형별 어린이교육기관 수용규모, 초중고학생수, 고등학교졸업 및 전문학교 졸업자수, 도서관, 방과후교실	공동육아교실, 공동육아협동조합, 공동체 사회전통 공간, FabLabs, 체육, 과학, 활동, 방학인턴 프로그램, 학부모 시민단체	평생교육기관, 특수교육기관(장애인 등), 성인장애인을 위한 복지 서비스기관, 취약지역교육지원, 직업·전문교육, 사립평생교육, 전문장교, 상담기관, 출산자사회복지지원시민단체, 교육지원 시민단체
번영	국장, 복합문화시설, 장년관아도서관, 도서관, 서점, 전시장, 박물관, 공연예술극장, 오페라, 콘서트장, 스포츠 경기	카페, 바(Bars), 식당, 시민단체, 자선단체, 자원봉사, 예배·종교의식시설, 복지, 공연, 종교, 영상, 공공장소수련원	식물농화, 공유정원, 도시 놀이터, 시청 평생교육, 전문장교, 상담기관, 출산자사회복지지원시민단체, 교육지원시민단체

출처 : 기업가정신과 지역혁신연구소(Chaire-ETI)(2020, pp.62-66) 내용을 정리

3) 진단 항목의 의미

□ 진단 항목별 지표 구성

- (쾌적성) 기본적인 일상생활을 영위하는데 필요한 쾌적한 주택환경(음·온열·빛·공기), 사생활 보호, 청결 상태 등과 주변 자연환경 상태의 지표로 구성
- (편의성) 거주하기에 불편함이 없는 수준으로 기본적인 주택규모(가구배치)부터 이용하기에 편리한 공간 및 시설계획, 근린단위의 공공시설 또는 대중교통 접근성 등의 지표로 구성
- (안정성) 모든 계층의 거주자들의 범죄, 재난, 화재 등으로부터 안전한 삶을 보장하기 위한 것으로 구조, 방법, 화재, 사고 등의 종합적인 공간 및 시설 등의 지표로 구성
- (부담가능성) 유지관리비, 분양가격, 투자가치 등 경제적 여유, 소유가 아닌 투자로서의 가치와 같은 비물리적 지표들로 구성
- (포용성) 주택, 근린 단위의 사회적 관계의 지속가능성을 위한 교류, 서비스 지원 등의 지표로 구성
- (지속가능성) 주택 및 공간의 친환경 성능, 생태계 다양성, 사회의 지속가능성, 경제적 안전성 등의 지표들로 구성

□ 수요를 고려한 진단 항목 구분

- 수요계층에 특성에 따라서 강조되는 세부지표들을 노인, 청년, 아동 등으로 선별
 - 청년계층은 주택내부와 안전성, 주거비용 등이 중요, 노인계층은 주로 시설 접근성과 보행환경, 사회적 교류에 초점
 - 지속가능성 영역은 수요계층 특성에는 영향이 적은 항목에 해당

□ 진단 항목 도출의 추가 고려사항

- (추구 가치 우선) 필요시 주거유형이나 면적조건은 큰 변화없이도 주거생활의 만족도 가치를 충족시킬 수 있는 요인 검토
- (데이터의 구축가능성) 기존 공공의 데이터를 GIS 데이터 그리드¹⁷⁾, 총조사의 집계구, 행정구역 등 다양하게 활용 고려하여 구축가능성 검토

17) 국토정보플랫폼에서 제공하는 가장 미시적인 인구자료 공간단위

- (지표의 일반화·적용성) 주거생활에 대한 적정 기준에 대한 검토를 바탕으로 일반적이고 규범적 가치를 내포한 명제로 전환가능한가 검토

[표 3-8] 계층별 주거생활공간 질 진단을 위한 세부 지표 분석

구분	세부 지표	노인	청년	아동
쾌적성	주택	- 주택 면적	●	●
		- 방의 개수	●	●
		- 주택 관리 상태(전망, 채광, 환기/습기, 곰팡이 등)	●	●
		- 주택 디자인(형태, 색채 등)	●	
		- 주택 IT 성능 상태(정보통신 설비 등)	●	
	근린	- 청년인구 규모	●	
		- 주거밀도		●
		- 주택 구조	●	
		- 지하·반지하주택 비율	●	
		- 쓰레기 불법투기 현황	●	
편의성	주택	- 주차공간 유무	●	●
		- 근린	●	●
	근린	- 공공시설 접근성	●	●
		- 근린생활시설(카페, 음식점, 슈퍼마켓 등) 접근성	●	●
		- 대중교통시설 접근성	●	●
		- 초등학교 및 유치원 등 교육시설, 돌봄시설 접근성	●	●
		- 약국, 병원 등 의료시설 접근성	●	●
		- 보행전용로, 자전거도로, 자전거 보관소 현황	●	
		- 보행공간 연결성(보행 네트워크)	●	
		- 출퇴근 교통수단 및 통근시간	●	●
안전성	주택	- 출입구 안전성 (공용출입문 상태 등)	●	
		- 외부인 침입가능성(가스배관, 외벽 실외기 노출 등)	●	
	근린	- 경찰서 및 방범시설(차안센터, 자율방범대 등) 설치유무	●	
		- 범죄안전성	●	
		- 교통사고다발지점	●	
		- 보도 설치, 보차분리	●	
부담가능성		- 평균 공시지가		●
		- 주거비용(임대료, 관리비 등)	●	●
포용성		- 공원, 광장 등 사회적 활동을 촉진하는 장소	●	
		- 문화 및 여가, 체육시설 접근성	●	

주) 1. 노인, 아동, 청년 등 특정 계층과 관련된 연구들의 주요 지표를 분석.

2. 음영은 측정의 어려움 등으로 진단도구에서 제외된 항목.

출처: 장주영 외(2021), 정기성 외(2018), 장현진 외(2023), 이한나 외(2021), 김영주 외(2020), 최병숙 외(2019) 등을 참고하여 연구진 재구성

3. 수요 기반의 주거생활공간 진단 도구 개발

1) 진단도구의 틀

□ 진단도구

- (진단 목표) 현재의 주거생활공간 양과 질의 수준을 평가하고 지속적으로 추구해야 할 미래지향적 성능과 가치를 설정하여 모니터링
 - 진단지표에서 지향 가치를 구체화하고 진단, 평가에 반영함으로써 주거정책과 사회가 추구해야 할 주거문화 발전 방향에 대한 공유
 - 주택 및 근린을 포함하는 주거생활공간의 진단 결과를 생산하고 모니터링함으로써 개인의 주거 선택 기회 확대 및 지역문제 해결
- (진단도구의 구성) 진단항목과 이들의 세부지표, 그리고 각 지표의 측정방법과 활용 데이터로 구성된 진단의 종합체계
- (진단 주제 및 활용) 공공의 데이터 생산을 통한 정책 결정시 현황진단 근거와 방법론으로 활용, 향후 평가를 통한 지수화(플랫폼화) 발전 도모

[표 3-9] 진단도구의 항목별 초점

가치 구분	영역	의미	초점
공간적 가치 (물리적 환경)	쾌적성	주택	주택 내부의 크기와 밀도는 적당한가? 주택 내외부 환경이 깨끗하고 잘 관리되었는가? 채광, 환기, 소음 등의 성능이 잘 갖추어졌는가?
		근린	
	편의성	주택	동네에서 생필품과 서비스를 얻기 편리한가? 편리함을 유지하기 위한 시설과 서비스가 충분한가? 여가를 누리기에 적합한가?
		근린	
	안전성	주택	신체적·감정적인 위험으로부터 보호되고 안전해지기를 바라는 욕구로서, 살고 있는 주거환경이 생존과 안전이 보장되는 시스템을 구축
		근린	재난 안전에 대한 우려는 없는가? 범죄에 대한 두려움 없이 살 수 있는가? 사생활의 침해, 스트레스 없이 건강하게 살 만한가?
경제적 가치	부담 가능성	개인	주택을 구매하거나 소유할 때 발생하는 재정적 부담 가능성
		지역	원하는 주거생활공간을 경제적으로도 부담가능한가? 부담가능한 수준에서 다양한 선택지가 있는가? 경제적 가치의 확장성이 있는가(투자 가치 측면)?
사회적 가치	포용성	관계	모든 사용자가 접근가능하고, 편리하며 공평하게 사용할 수 있는 공간을 제공 각자의 요구사항을 포함하여 다양한 기회에 모두가 배제되지 않을 수 있는 가능성을 의미
		기회	다양한 일자리와 경제활동을 지원하는 공간서비스들이 있는가? 원하는 돌봄/교육서비스를 선택할 수 있는가? 주택과 동네는 이웃과 관계를 맺기에 용이한가? 주택과 동네는 교류할 수 있는 문화여가공간이 제공되고 있는가?

가치 구분	영역	의미	초점
지속 가능성	경제	현재와 미래 세대가 모두 충족할 수 있도록, 사회·경 제·환경적 측면에서 자원을 효율적으로 사용가능한가	안정적으로 일할 수 있는 일자리가 제공되고 있는가? 지역사회의 신뢰관계가 있는가? 녹지가 확보되어 있는가? 주거지가 지속적으로 유지될 수 있는가?
	사회		
	환경		

출처: 연구진 작성

2) 공간 단위와 조사 방법의 설정

□ 공간단위의 설정

- 공공조사와 데이터로 전환을 목표로 구득 가능한 공공데이터를 통한 공간의 진단가능 공간의 범위 최대화
 - 조사 목적과 과제, 여건에 따라 광범위 데이터 구축 후 현장조사를 최소화 하는 심층구역을 별도로 설정
- 저층주거지(비아파트유형 밀집지역)의 특성을 고려하여 진단의 공간적 단위는 주택, 가로, 근린으로 구분

□ 진단 방법의 설정

- 주요한 주거 가치(쾌적성, 편의성, 안전성, 부담가능성, 포용성, 지속가능성)와 평가 단위(근린·가로·주택)으로 구분하여 평가 항목 배분하여 대상지 진단
 - (도면·데이터분석) 비아파트, 수요대상 밀집지의 유형에 따라 대상지의 주거생활공간 현황을 공간정보 및 공공데이터 기반¹⁸⁾으로 분석
 - ⇒ 대상지의 특성 및 전반적인 상황 파악
 - (현장조사) 데이터로 확인하기 어려운 물리적 환경 요소(소음, 악취, 보행자 밀도 등)에 대하여 현장 직접 조사를 실시 ⇒ 데이터 확인 및 특징, 채증 데이터 확보
 - (설문조사) 대상지에 거주하는 청년을 대상으로 설문조사를 수행하며, 대상지 청년들의 성별 및 연령 등 인구학적 분포 특성을 고려하여 조사대상 비율을 결정 ⇒ 거주민의 수요 및 실태 확인 (대상지별 30부)

18) 현황데이터 분석을 위해 공간정보 오픈플랫폼(<https://www.vworld.kr>, 접속일: 2024.04.17.), 공공데이터포털(<https://www.data.go.kr>, 접속일: 2024.04.17.), 통계지리정보서비스(<https://sgis.kostat.go.kr>, 접속일: 2024.04.17.), 지자체 통계자료 등을 활용

3) 주거생활공간 진단 도구(안)

① 진단 지표(안)

- 주거생활공간의 특성과 주거수요의 다양성을 고려한, 전문가의 합의된 진단 대상과 항목, 진단 지표 도출

[표 3-10] 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 진단 도구

항목	근린단위	가로단위	주택단위
쾌적성	- 인구밀도 - 청년인구 규모 - 주거밀도 - 주택 구조 - 지하·반지하주택 비율 - 오픈스페이스(공원, 녹지, 하천) 비율 - 도시공원 및 녹지 접근성 - 소음유발시설(10차선 대로 등) - 공폐기 현황 - 야간조명, 수질오염 현황 - 공공디자인	- 건물높이와 도로폭 비율 - 쓰레기불법투기 현황 - 가로별 소음 수준 - 가로별 보행량 - 차량 통행량 - 불법주정차 현황	- 주택 면적 - 방의 개수 - 주택 노후도 - 주택 내 시설 노후도, 전망 (view), 채광, 환기/습기, 곰팡이 등 주택 관리 상태, 층간·벽간 소음, 외부 소음, 주택 냉난방 성능
편의성	- 공공시설 접근성 - 근린생활시설(카페, 음식점, 슈퍼마켓 등) 접근성 - 대중교통시설 접근성 - 초등학교 및 유치원 등 교육시설, 돌봄시설 접근성 - 약국, 병원 등 의료시설 접근성 - 지역의 평균경사도 / 급경사지 비율 - 도로접근성(폭 4미터 이상 도로와의 접도율) - 보행전용로, 자전거도로, 자전거 보관소 현황 - 보행공간 연결성(보행 네트워크) - 출퇴근 교통수단 및 통근시간	- 건물저층부 근린생활 시설 비율	- 엘리베이터 유무 - 주차공간 유무
안전성	- 경찰서 및 방범시설 설치 유무 (치안센터, 자율방범대 등) - 자연재해(침수) - 범죄안전성 - 교통사고다발지점	- CCTV, 가로등, 안심 벨 등 범죄안전시설 현황 - 구축된 공간 및 시각 지대 유무 - 보도 설치, 보차분리 - 교통안전시설 현황	- 출입구 안전성 (공용출입문 상태 등) - 외부인 침입가능성 (가시배판, 외벽살상기노출 등)

19) 환경적 지속가능성을 의미하는 지표에 대한 향후 반영 필요. 기준에 없는 지표에 대한 제안도 가능 (자원순환용품점수, 전기자동차 비율, 전기자동차 충전소 개수 등)

항목	근린단위	가로단위	주택단위
부담가능성	- 평균 공사지가 - 평균 단독주택가격 - 평균 공동주택가격 - 단독주택가격 상승률 - 공동주택가격 상승률 - 주택유형 혼합도 (단독/다세대 및 연립/아파트 혼합도)		
포용성	- 직주근형비 - 사업체수 및 종사자수 - 공원, 광장 등 사회적 활동을 촉진하는 장소 - 문화 및 여가, 체육시설 접근성 - 사회·경제적 기회 - 지역균형발전		
지속가능성 (경제/사회/환경)	- 중심지역과의 거리 - 신규사업체 및 폐업사업체수 - 사업체수 변화율 - 전출입인구수 - 인구변화율 - 정주익식 - 공원 및 녹지 비율¹⁹⁾		

출처: 연구진 작성

② 조사방법의 설정

□ 도면·데이터 분석

- 기존 공공데이터의 구축 및 연계 분석으로 광범위한 대상지의 인구사회적 특성과 물리적 환경 특성을 신속하게 파악
 - 도면·데이터 분석은 공공데이터, 지자체 데이터 등을 활용하여 분석할 수 있도록 구성
 - (기초도면) 기초도면 분석을 위해 온라인 지도, 국토교통부 국토지리정보 플랫폼(<https://www.ngii.go.kr/>)에서 제공하는 수치지형도를 활용
 - (현황 데이터) 현황데이터 분석을 위해 공간정보 오픈플랫폼(<https://www.vworld.kr>), 공공데이터포털(<https://www.data.go.kr>), 통계지리정보서비스(<https://sgis.kostat.go.kr>), 지자체 통계자료 등을 활용
- 전체 대상지와 심층분석 대상지를 나누어 도면 및 데이터 분석의 범위를 달리 설정하고 분석 내용과 심도를 구분

[표 3-11] 공간 범위에 따른 도면·데이터 분석 내용

항목	세부항목	조사대상		측정방법	비고
		근 린	가 로		
패 적 성	인구밀도	●		- 인구수(명)/대상지 면적(ha)	SGIS
	청년인구 규모	●		- 청년인구수(명)/총인구(명)	SGIS
	주거밀도	●		- 주택수(개)/대상지 면적(ha)	SGIS
	주택 노후도		●	- 공간정보 오픈플랫폼 활용	공간정보 오픈플랫폼
	주택구조	●		- 주택구조(철근콘크리트구조, 목구조, 벽돌구조, 석구조 등)	공간정보 오픈플랫폼
	지하·반지하주택 비율	●		- 지하·반지하주택 비율	건축행정시스템 세움터
	오픈스페이스 비율 (공원, 녹지, 하천)	●		- 오픈스페이스(공원+녹지+하천) 면적 / 대상지 면적	공간정보 오픈플랫폼
	도시공원 및 녹지 접근성	●		- 도시공원 및 녹지 밀도(m ² /ha)	공공데이터포털
	주택 면적		●	- 평균 주택 면적 - 주택 면적 분포	공간정보 오픈플랫폼
	심층 건물높이와 도로폭 비율 (일조, 통풍 확보)		●	- 건물 높이와 도로폭 측정	공간정보 오픈플랫폼 및 구글 스트리트뷰

출처: 연구진 작성

□ 현장조사

- 현장조사는 데이터 분석을 통해 자료를 구축하는데 한계가 있거나 도면에 드러나지 않은 가로 및 건축물의 공간적 특성을 조사·평가하고, 각 공간에서 발생하는 행태를 파악하기 위해 활용
- 진단도구를 기반으로 일부 현장 확인이 필요한 사항에 한해 심층조사 대상지에 한정하여 진행
 - 불법주정차 현황, 가로별 보행량(유동인구), 차량 통행량은 드론 촬영을 통해 분석 진행
 - 드론 촬영의 경우 대상지를 한눈에 파악할 수 있으며, 다양한 데이터를 동시에 수집해 분석할 수 있다는 장점
- 현장조사 실시 전 조사원들을 대상으로 사전교육을 실시하고, 예시 사진자료 등을 활용하여 일정한 기준으로 현장조사 수행

[표 3-12] 현장조사 내용 및 방법

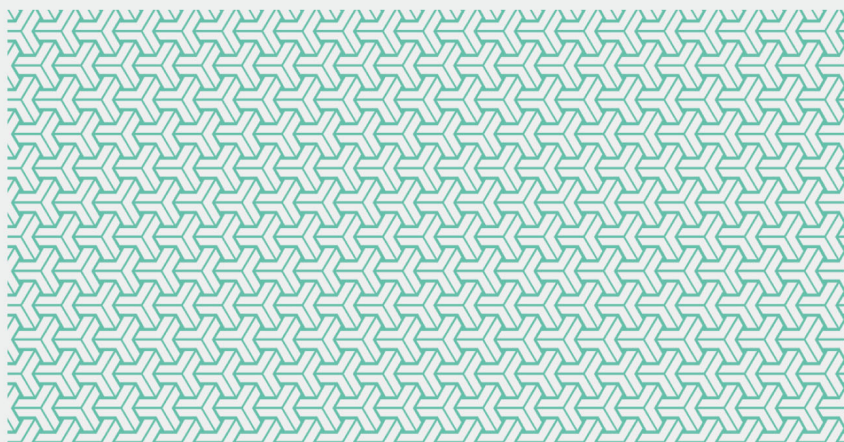
항목	세부항목	조사대상			측정방법
		근린	가로	주택	
쾌적성	소음유발시설(대로)	●			- 대상지 내 소음유발시설 현황 조사
	공폐가 현황	●			- 대상지 내 공 · 폐가 위치 조사
	건물저층부 유해업소 현황	●			- 건물저층부 유해업소 위치 조사
	쓰레기 불법투기 현황		●		- 쓰레기 불법투기 위치 조사
	가로별 소음 수준		●		- 법령 기준에 맞게 해당 가로를 5분간 4회 이상 등가소음도를 측정해 산술평균 진행
	가로별 보행량		●		- 드론 촬영을 통해 각 가로의 유동인구 조사
	차량 통행량		●		- 드론 촬영을 통해 각 가로의 차량 통행량 조사
	불법주정차 현황		●		- 드론 촬영을 통해 대상지 내 주차현황 및 불법 주정차 위치 조사
편의성	주택 유무			●	- 건축물별 주택 포함 여부 조사
안전성	구석진 공간 및 사각지대 유무		●		- CCTV 감시방향 및 사각지대 여부 파악을 통해 대상지 내 구석진 공간 및 사각지대 매핑
	보도 설치, 보차 분리		●		- 보도 및 보차 분리 현황 조사
	교통안전시설 현황		●		- 대상지 내 교통안전시설 위치 조사
	출입구 안전성 (공용출입문 상태 등)			●	- 출입문 상태 및 안전성 확인
	외부인 침입가능성 (가스배관, 외벽 실외기 노출 등)			●	- 가스배관, 외벽 실외기 노출 정도 파악
포용성	공원, 광장 등 사회적 활동을 촉진하는 장소	●			- 사회적 활동을 촉진하는 장소 및 행태 확인

출처: 연구진 작성

□ 주민 설문조사

- 이용자 측면에서 도면·데이터 분석, 현장조사로 파악하기 어려운 행태 및 만족도를 조사하기 위해 실시
- 대상지에 거주하는 청년들의 성별 및 연령 등 인구학적 분포 특성을 고려하여 조사대상 비율 결정하되 대상지별로 최소 30부씩 진행

제4장 청년가구의 주거생활공간 현황과 요구 분석



1. 분석의 개요
2. 청년가구의 주거생활공간 현황과 요구
3. 소결

1. 분석의 개요

1) 분석 목적

- 청년세대의 주거와 관련된 전반적인 사회·경제적 수준 현황 파악
 - 맞춤형 주거정책 지원을 위해서는 수요계층의 주거 현황, 부담가능한 수준 등의 사회·경제적 수준에 대한 전반적인 탐색을 통한 현황 분석 필요
 - 청년세대는 주거비 부담이 주거환경에 영향을 크게 미치고, 수도권과 비수도권 등 부담가능한 주택가격 수준에 따른 주거환경에 차이가 존재하기 때문에 구체적인 탐색이 필요
 - 청년세대의 일반적인 주거현황뿐 아니라 지역별 부담가능한 주거 수준을 설정하기 위해서는 주택 시장, 청년세대의 소득 수준 등을 기반으로 부담가능한 주택 가격 및 물량을 추정할 필요
 - 공공에서 제공하는 자료들을 기반으로 전반적인 청년세대의 주거현황을 살펴보고, 지역별·주택유형별 청년세대가 부담가능한 주택수준 및 범위를 파악
- 미시적인 관점에서 주거생활공간에 대한 청년세대의 수요 특성 도출
 - 현재 공공에서 조사된 자료를 바탕으로 분석한 통계치는 전반적인 현황과 지역별 분포 정도를 파악할 수 있는 수준으로 청년들이 살고 있는 공간환경의 특성을 파악하는데는 한계
 - 특히, 청년들이 많이 거주하는 비아파트 유형 주택 및 밀집지에 대한 공간자료와 연계된 정보가 미비한 상황에서 청년들의 주거생활공간에 대한 선택가치와 한계 수준을 파악하기에는 어려움
 - 청년세대의 경우, 해당 연령대에서 다양한 변화를 경험하기 때문에 각자가 처한 상황에 따라 필요로 하는 공간적 요구사항이 달라질 수 있기 때문에 이를 고려한 공간적 측면에서의 수요를 파악할 필요
 - 이를 위해서 아파트 외 주택에 거주하고 있는 청년세대를 대상으로 거주 실태, 청년세대가 포기할 수 없는 주거생활공간에 대한 최저기준을 조사하여 청년세대가 선호하는 공간 및 환경을 파악하고자 함
 - 분석결과를 종합하여 향후 청년세대의 주거생활공간에 대한 요구를 진단할 수 있는지 파악하기 위해 기초자료로 활용하고자 함

2) 분석 대상 및 방법

□ 청년가구의 주거생활공간 현황과 요구

- 조사 대상 및 방법
 - 서울특별시와 6대 광역시 내 비아파트 주택에 거주하는 만19~39세 청년 1,000명을 목표 표본으로 하여 청년가구주와 부모동거가구를 6:4비율로 구분하고, 지역 및 연령에 따른 비례 할당하는 방식으로 표본을 구성함
 - 본 연구의 대상은 법정 청년인 만 19세~34세이나 향후 정책 대상의 확장 가능성 및 20, 30세 수요를 전반적으로 파악하고자 조사 대상을 확대함
 - 구조화된 설문지를 활용하여 온라인 조사를 진행하였으며, 설문조사 전문 기관을 통해 2024년 10월 2일부터 10일까지 약 일주일간 조사를 진행함

[표 4-1] 조사설계 주요사항

구분	내용	구분	내용
조사대상	• 서울 및 6대 광역시 비아파트 거주 청년(만 19~39세)	유효표본	• 1,000명
조사방법	• 온라인 조사(패널 활용)	표본오차	• 95% 신뢰수준 최대허용 오차 $\pm 2.19\%p$
조사기관	• (주)엠브레인퍼블릭	조사기간	• 2024.10.2. ~ 10.10.

출처: 연구진 작성

- 주요 조사 내용²⁰⁾
 - 청년세대의 현재 거주 실태와 만족 수준 및 미래주택 계획 시 선호하는 주거 환경의 변화 방향과 하한선(개인별 최저기준)을 구체적으로 조사할 수 있는 내용으로 구성함
 - (청년세대의 거주 실태) 현 주택의 물리적 환경, 점유 형태, 주거비 부담 수준, 현 주택 및 주거환경 선택 이유와 포기사항, 만족도, 가구구성을 고려한 거주 적합성 인식 등 현재 거주현황과 관련된 항목 중심으로 구성함
 - (청년세대의 미래계획과 주거수요) 이사 혹은 독립 계획, 미래 계획 선택 시 고려사항, 각 요인별 세부 요소에 따른 포기할 수 없는 기준 등 개인별 주거생활공간과 관련된 최저기준을 파악할 수 있는 항목 중심으로 구성함

[표 4-2] 주요 조사 내용

구분		청년가구주 및 배우자
응답자 일반사항		• 거주지역, 성별, 연령, 혼인상태, 가구구성 및 가구주 여부 • 학력, 차량 소유 유무, 추가소유 주택 유무, 직업, 소득수준 등
청년세대의 거주실태	현 주택 및 주거현황	• 현 주택의 물리적 환경 - 거주 주택 유형, 주택 실 사용 면적, 주택구조, 주택 경과년수 등 • 주택 거주기간, 현 주택 및 주거환경에 대한 만족도
	경제적 수준	• 현 주택 선택 시 가장 우선적으로 고려한 요인, 포기한 요인 • 점유 형태 • 주택 가격 및 임차료, 주거비 마련 방법, 주거비 부담 정도
	거주 적합성 및 소유인식	• 가구구성을 고려한 현 주택 및 주거환경에서의 거주 적합성 • 소유 인식
	청년세대의 미래계획과 주거수요	• 주거 이동 계획 혹은 독립계획 • 주거이동 계획시 요인별 고려사항 - 주택 내·외부 환경, 입지, 사회·경제적 요인 • 요인별 세부요소에 따른 포기할 수 없는 기준 - 개인별 최저기준 23문항 • 살기 원하는 주택의 부담가능한 가격

출처: 연구진 작성

20) 해당 설문지는 부록에 추가하였음

- 응답자 개요

- 청년 가구주의 경우 1인 가구 비율이 68.3%로 가장 높았으나, 부모 동거 가구는 3인 이상 가구의 비율이 87.3%로 나타남
- 연립·다세대·다가구 주택에 거주한 응답자가 가장 많았으나, 청년 가구주는 오피스텔·도시형생활주택(31.2%), 부모 동거가구는 단독주택(29.8%)이 상대적으로 높게 나타남
- 청년 가구주는 월세(50.8%), 면적 10평~20평 미만(41.7%)이 높게 나타난 반면, 부모 동거가구는 자가(67.5%), 면적 30평 이상(46.3%)등이 높음
- 20대~30대가 조사대상이다 보니 미혼이 많았으며, 학력의 경우 대졸(전문), 직업은 사무/기술직이 가장 많음

[표 4-3] 청년가구의 설문 응답자 현황

구분		청년 가구주		부모 동거가구	
		사례수(명)	비율(%)	사례수(명)	비율(%)
전체		(600)	100.0	(400)	100.0
성별	남성	(160)	26.7	(100)	25.0
	여성	(440)	73.3	(300)	75.0
연령	20대	(257)	42.8	(200)	50.0
	30대	(343)	57.2	(200)	50.0
지역	서울	(150)	25.0	(100)	25.0
	부산	(75)	12.5	(52)	13.0
	대구	(75)	12.5	(52)	13.0
	인천	(75)	12.5	(51)	12.8
	광주	(75)	12.5	(43)	10.8
	대전	(75)	12.5	(51)	12.8
	울산	(75)	12.5	(51)	12.8
	미혼	(492)	82.0	(397)	99.3
혼인 상태	기혼(자녀 없음)	(51)	8.5	(1)	0.3
	기혼(자녀 있음)	(57)	9.5	(2)	0.5
가구원 수	1인 가구	(410)	68.3	-	-
	2인 가구	(115)	19.2	(51)	12.8
	3인 가구	(41)	6.8	(169)	42.3
	4인 가구 이상	(34)	5.7	(180)	45.0
	고졸 이하	(121)	20.2	(84)	21.0
학력	(전문) 대졸	(420)	70.0	(288)	72.0
	대학원졸	(59)	9.8	(28)	7.0

구분		청년 가구주		부모 동거가구	
		사례수(명)	비율(%)	사례수(명)	비율(%)
직업	자영업	(23)	3.8	(14)	3.5
	판매/영업 서비스직	(54)	9.0	(34)	8.5
	기능/작업직	(20)	3.3	(8)	2.0
	사무/기술직	(273)	45.5	(166)	41.5
	경영/관리직	(16)	2.7	(2)	0.5
	자유/전문직	(67)	11.2	(36)	9.0
	전업주부	(21)	3.5	(1)	0.3
	대학(원) 생	(62)	10.3	(58)	14.5
	무직/구직 중	(57)	9.5	(72)	18.0
	기타	(7)	1.2	(9)	2.3
월평균 소득	200만원 미만	(97)	16.2	(45)	11.3
	200~300만원 미만	(204)	34.0	(74)	18.5
	300~400만원 미만	(122)	20.3	(53)	13.3
	400~500만원 미만	(50)	8.3	(45)	11.3
	500~600만원 미만	(46)	7.7	(58)	14.5
	600~700만원 미만	(33)	5.5	(22)	5.5
	700~800만원 미만	(13)	2.2	(20)	5.0
	800~900만원 미만	(12)	2.0	(18)	4.5
	900~1,000만원 미만	(7)	1.2	(24)	6.0
	1,000만원 이상	(16)	2.7	(41)	10.3
주택 유형	단독주택	(47)	7.8	(119)	29.8
	연립·다세대·다가구주택	(336)	56.0	(247)	61.8
	오피스텔·도시형생활주택	(187)	31.2	(17)	4.3
	가숙사·고시원·주택 이외의 거처	(17)	2.8	(2)	0.5
	기타	(13)	2.2	(15)	3.8
주택 점유 형태	자가	(88)	14.7	(270)	67.5
	전세(반전세 포함)	(200)	33.3	(64)	16.0
	월세	(305)	50.8	(63)	15.8
	기타	(7)	1.2	(3)	0.8
주택 (전용) 면적	10평 미만	(219)	36.5	(5)	1.3
	10평~20평 미만	(250)	41.7	(77)	19.3
	20평~30평 미만	(76)	12.7	(133)	33.3
	30평 이상	(55)	9.2	(185)	46.3

출처: 연구진 작성

2. 청년가구의 주거생활공간 현황과 요구

1) 현 거주 주택 실태 및 주거비 부담 수준

□ 아파트 제외 시 연립·다세대·다가구 주택에 가장 많이 거주

- 연립·다세대·다가구주택이 58.3%로 가장 높았으며, 그 뒤로 오피스텔·도시형 생활주택(20.4%), 단독주택(16.6%) 순으로 나타남
 - 특히, 부모동거·서울 거주·미혼·30대 등의 집단에 포함될수록 연립·다세대·다가구주택에 거주하고 있는 비율이 높게 나타남
 - 청년 가구주의 경우 오피스텔·도시형 생활주택(31.2%), 부모 동거가구의 경우 단독주택(29.8%)이 상대적으로 높게 나타남
 - 인천과 부산에 거주하는 청년은 오피스텔·도시형 생활주택, 대구와 광주에 거주하는 청년은 단독주택에서 상대적으로 많이 거주함

□ 20평 미만의 원룸형이 아닌 소형주택에 많이 거주

- 10평~20평 미만(32.7%)과 30평 이상(24.0%) 주택에서 거주하는 비율이 많으며, 평균 전용면적은 21.0평으로 나타남
 - 청년 가구의 주택의 평균 면적(14.8평)보다 부모 동거가구의 주택 평균 면적(30.3평)이 15.5평 더 큰 것으로 나타남²¹⁾
 - 평균 주택 면적은 서울(17.0평)이 가장 작고, 울산(24.8평)이 가장 컸으며, 특히 혼인상태에 따라 가구수가 증가할수록 주택 면적은 증가함²²⁾
- 대부분 원룸형이 아닌 주택(72.5%)에 거주하며, 해당 주택의 경우 평균 방이 2.6개, 거실이 1.0개, 화장실이 1.4개로 구성됨
 - 청년가구주는 원룸형(45.3%)과 원룸이 아닌 곳(54.7%)의 비율이 4.5:5.4의 수준이나, 부모동거가구는 99.3%가 원룸이 아닌 곳에 거주함
 - 주택 이외의 거주하는 경우, 원룸형이 68.4%로 가장 많았으며 오피스텔·도시형 생활주택(53.4%), 연립·다세대·다가구 주택(23.3%) 순으로 나타남

21) 10평~20평 미만 주택에 거주하는 청년가구가 41.77%, 30평 이상 주택에 거주하는 부모동거가구가 46.3%로 각각의 가구상태 내에서 가장 많음

22) 미혼은 10평미만(24.4%), 자녀가 없는 기혼자는 10평미만~20평미만(46.2%), 자녀가 있는 기혼자는 20평~30평미만(37.3%)에서 가장 많이 거주하고 있음

□ 완전한 신축보다는 건축연한이 일정 기간 지난 주택에 거주

- 주택 노후 기간은 10년 이상~20년 미만이 28.3%로 가장 높았으며, 평균 주택 거주 기간으로는 6.9년으로 나타남
 - 거주기간은 청년가구주(평균 3.5년), 부모동거가구(평균 12년) 등으로 나타났으며, 상대적으로 청년가구주가 약 8.5년 더 짧은 것으로 나타남²³⁾
 - 주택 유형별²⁴⁾로는 오피스텔·도시형생활주택의 5년 미만 주택 비율이 37.3%로 가장 많은 반면, 단독주택의 30년 이상 주택 비율이 34.9%로 가장 많음
 - 단독주택 거주자의 평균 거주기간이 12.9년으로 가장 길고, 연립·다세대·다가구주택 6.7년, 오피스텔·도시형생활주택 2.8년 순으로 가장 짧음

□ 주거비 부담을 절반 이상이 느끼고 있으며 서울 거주자들이 더 크게 인식

- 청년가구의 임대와 자가비율은 7:3 수준으로 임대 비율이 높게 나타남
 - 평균 주거비용은 자가(2억 3,005만원), 전세보증금(1억 703억원), 월세보증금(1,104만원), 월세(44만원) 등으로 나타남
 - 임대 비율은 서울시 71.2%(월세 37.2%, 전세33.6%)로 가장 높은 반면, 자가 비율은 인천, 울산이 46.0%로 상대적으로 높게 나타남
- 거주주택의 주거비는 월 가구 소득 대비 5% ~ 10% 미만 수준이나 청년 세대의 절반이상(55.0%)이 부담을 느낀다고 응답함
 - 대부분 지역에서 주거비가 부담된다고 응답한 비중이 높으며, 서울 거주자의 경우 66%로 가장 많은 반면, 울산은 45.3%로 상대적으로 제일 낮음
 - 미혼가구(56.7%), 자녀가 있는 기혼가구(54.4%), 자녀가 없는 기혼가구(39.2%) 순으로 부담된다고 응답한 비중이 감소하는 것으로 나타남
 - 주거비가 부담된다고 응답한 비중의 경우, 오피스텔·도시형생활주택 거주 가구(59.4%), 연립·다세대·다가구 주택 거주자(56.8%) 순으로 나타남

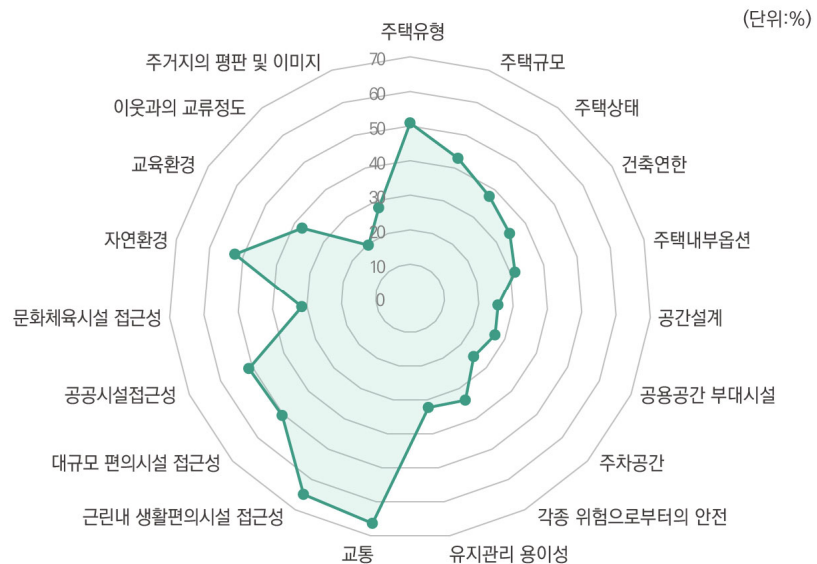
23) '10년 미만인 주택에서 거주하는 비율'이 청년가구주가 50.2%, '20년 이상 주택에서 거주하는 비율'의 경우, 부모 동거가구가 54.8%로 나타남

24) 주택 유형별 분석결과와 달리, 다양한 주택 유형을 기재한 기타를 선택한 응답결과를 제외한 972개의 응답결과를 바탕으로 작성하였으며, 해당 항목을 시작으로 다른 항목분석 결과에도 동일하게 적용함

2) 현 거주 주택 및 주거환경에 대한 만족도

□ 전반적으로 ‘입지요인’에 대한 만족도가 높은 편

- 전체 만족도 요인 중 입지요인이 44.6%로 가장 높게 나타났고, 그 뒤로 주택 내·외부 요인(34.13%), 사회적 요인(23.8%) 순으로 나타남
- 19개 요인 중 교통(66.4%)의 만족도가 가장 높게 나타났으며, 그 뒤로 근린 내 생활편의시설 접근성(64.9%), 자연환경(52.4%), 공공시설 접근성(51.1%), 주택 유형(50.9%) 순으로 높게 나타남
- 반대로 이웃과의 교류정도(19.7%)는 상대적으로 가장 낮은 만족도 수준을 보이며, 주차공간(25.2%), 공간 설계(25.6%) 순으로 낮게 나타남
- 대체로 3점 이상의 만족도를 보이고 있으나 공간설계(2.9점), 공용공간 부대시설(2.9점), 주차공간(2.7점)에 대해서는 3점 밑으로 만족도가 낮음



[그림 4-1] 현 주택 및 주거환경에 대한 ‘만족’ 응답 비율(N=1,000)

출처: 연구진 작성

□ ‘주택 내·외부요인 중 주택유형’, ‘입지요인 중 교통’, ‘사회적 요인 중 주거지 평판 및 이미지’ 등에서 상대적으로 만족도가 높음

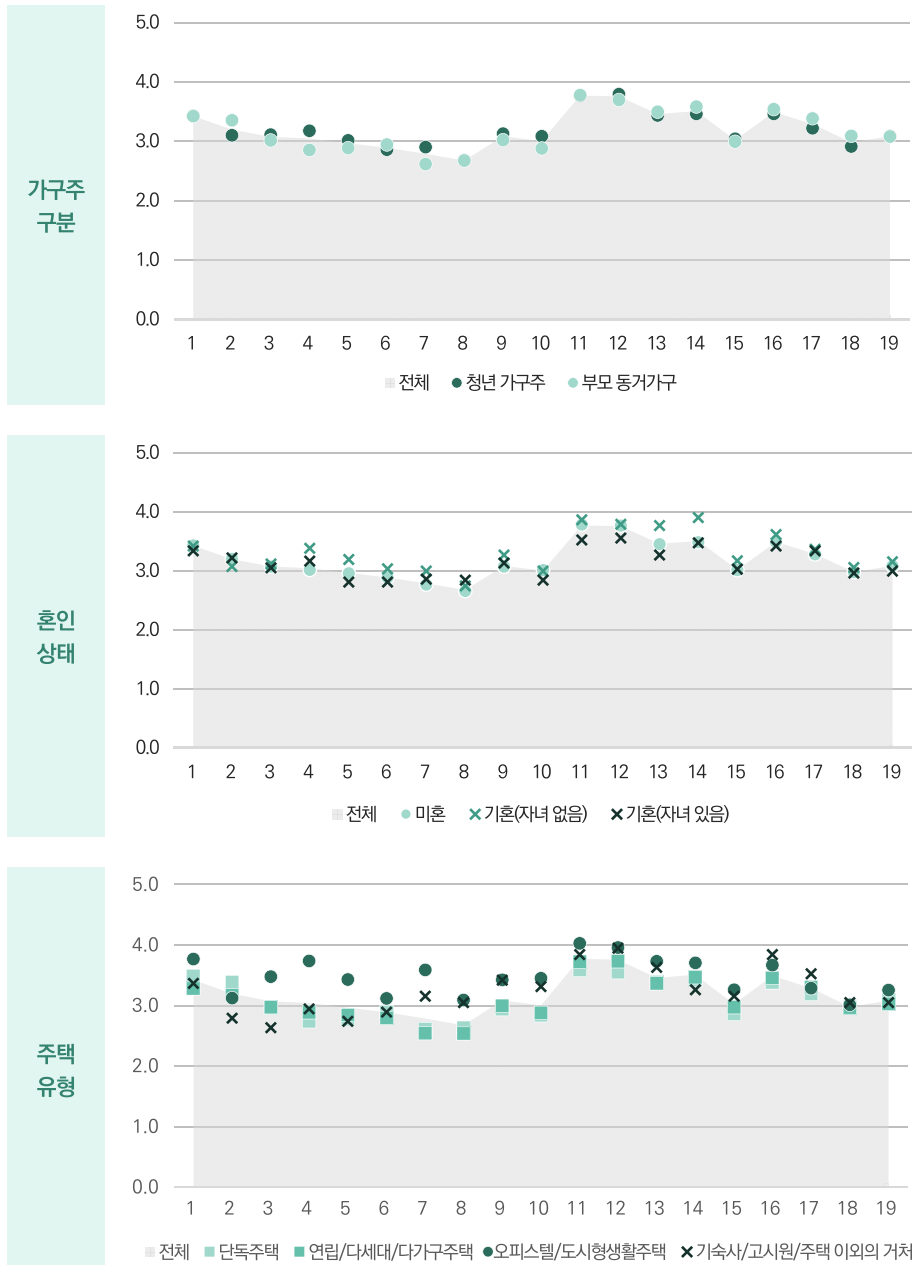
- (주택 내·외부요인) 주택유형 만족도 비율이 50.9%로 가장 많았으나, 반대로 공용공간 설계, 공용공간 부대시설 등은 낮게 나타남
 - 자녀가 없는 기혼자의 만족도가 전반적으로 높고, 미혼자의 경우 주차공간, 공용 부대시설에 대한 만족도가 상대적으로 낮게 나타남
 - 주택 유형 중 대체로 오피스텔·도시형생활주택 거주자들의 만족도가 높은 수준인 반면, 단독주택, 연립·다세대·다가구주택은 낮게 나타남²⁵⁾
- (입지요인) 교통 만족도 비율이 66.4%로 가장 많았으며, 이외 다른 요소들도 만족도 수준이 5점 만점 기준에 3점 이상으로 나타남
 - 단독주택 거주자들의 경우, 문화체육시설 접근성에 대한 만족도가 상대적으로 낮게 나타남
- (사회적 요인) 주거지의 평판 및 이미지가 27.9%로 가장 많았으며, 두 개의 요인 모두 5점 만점에 3점 이상으로 대체로 만족함

[표 4-4] 현 주택 및 주거환경에 대한 만족도(응답자 특성별)

구분		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
전체 응답자 평균		3.4	3.2	3.1	3.0	3.0	2.9	2.8	2.7	3.1	3.0	3.8	3.8	3.5	3.5	3.0	3.5	3.3	3.0	3.1
가구주 구분	청년 가구주	3.4	3.1	3.1	3.2	3.0	2.9	2.9	2.7	3.1	3.1	3.8	3.8	3.4	3.5	3.0	3.5	3.2	2.9	3.1
	부모 동거가구	3.4	3.4	3.0	2.9	2.9	2.9	2.6	2.7	3.0	2.9	3.8	3.7	3.5	3.6	3.0	3.5	3.4	3.1	3.1
혼인 상태	미혼	3.4	3.2	3.1	3.0	3.0	2.9	2.8	2.7	3.1	3.0	3.8	3.8	3.5	3.5	3.0	3.5	3.3	3.0	3.1
	기혼(자녀無)	3.4	3.1	3.1	3.4	3.2	3.0	3.0	2.8	3.3	3.0	3.9	3.8	3.8	3.9	3.2	3.6	3.4	3.1	3.2
	기혼(자녀有)	3.3	3.2	3.1	3.2	2.8	2.8	2.9	2.8	3.1	2.8	3.5	3.6	3.3	3.5	3.0	3.4	3.3	3.0	3.0
주택 유형	단독주택	3.5	3.4	3.0	2.7	2.8	2.9	2.6	2.6	2.9	2.8	3.6	3.6	3.4	3.4	2.9	3.4	3.2	3.0	3.1
	연립·다세대·다가구주택	3.3	3.2	3.0	2.9	2.8	2.8	2.5	2.5	3.0	2.9	3.7	3.7	3.4	3.5	3.0	3.5	3.3	3.0	3.0
	오피스텔·도시형생활주택	3.8	3.1	3.5	3.7	3.4	3.1	3.6	3.1	3.4	3.5	4.0	4.0	3.7	3.7	3.3	3.7	3.3	3.0	3.3
	주택 이외의 거처	3.4	2.8	2.6	2.9	2.7	2.9	3.2	3.1	3.4	3.3	3.8	3.9	3.6	3.3	3.2	3.8	3.5	3.1	3.1

출처: 연구진 작성

25) 주택이외 거처 거주자는 주택규모, 상태, 내부오피선, 공간설계 측면에서 만족도가 낮음



[그림 4-2] 현 주택 및 주거환경에 대한 만족도(응답자 특성별)

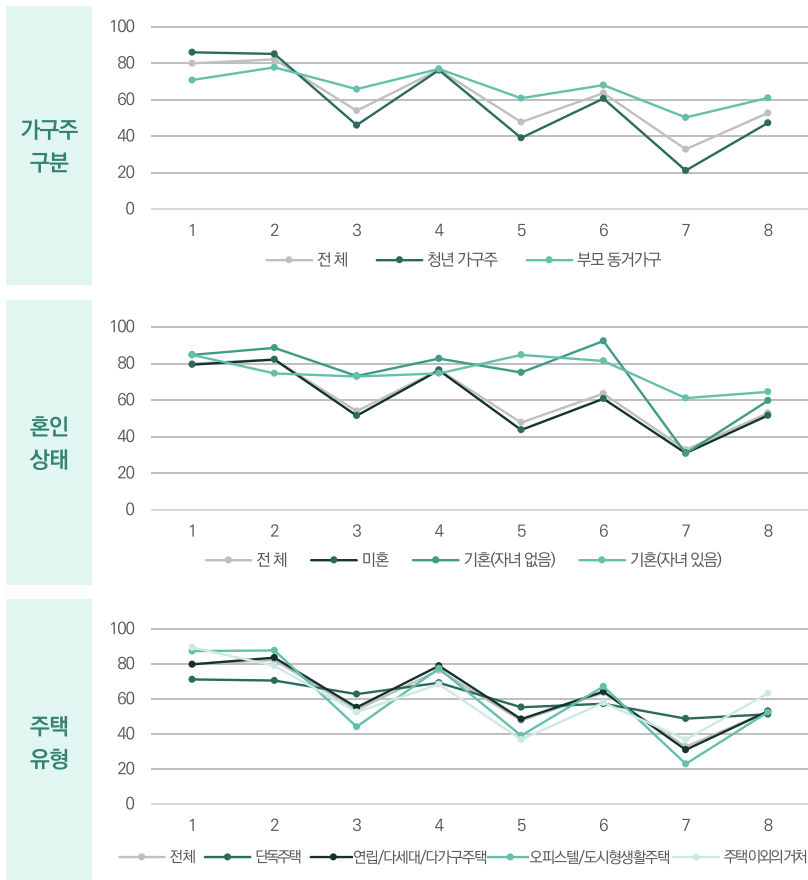
- | | | | |
|--------------|------------------|---------------------|--------------------|
| 1 : 주택 유형 | 6 : 공간설계 | 11 : 교통 | 16 : 자연환경 |
| 2 : 주택 규모 | 7 : 공용공간 부대시설 | 12 : 근린내 생활편의시설 접근성 | 17 : 교육환경 |
| 3 : 주택 상태 | 8 : 주차공간 | 13 : 대규모 편의시설 접근성 | 18 : 이웃과의 교류정도 |
| 4 : 건축 연한 | 9 : 각종 위험으로부터 안전 | 14 : 공공시설 접근성 | 19 : 주거지의 평판 및 이미지 |
| 5 : 주택 내부 옵션 | 10 : 유지관리 용이성 | 15 : 문화체육시설 접근성 | |

출처: 연구진 작성

3) 가구구성을 고려한 현 주택 및 주거환경 관련 거주 적합성에 대한 인식

□ 혼자 거주하는 경우를 제외하고 거주 적합성에 대해 부정적 인식 존재

- 청년가구의 경우, 현재 거주하고 있는 주택 및 주거환경에서 혼자살기에 적합하다고 응답하고 있으며, 집보다는 동네가 적합하다고 인식하는 비중이 높음
 - 나 혼자 살기에는 집과 동네환경이 적합하다고 응답한 비중이 각 79.9%, 82.1%, 친구→배우자→자녀에 따라 긍정적으로 인식하는 비중이 낮아짐



[그림 4-3] 거주적합성에 대한 인식(응답자 특성별)

1 : 혼자 살기에 지금 사는 집은 적합 4 : 친구와 함께 살기에 지금 사는 동네는 적합 7 : 아이를 낳고 커뮤니티에 지금 사는 집은 적합
 2 : 나 혼자 살기에 지금 사는 동네는 적합 5 : 혼자서 살기에 지금 사는 집은 적합 8 : 아이를 낳고 커뮤니티에 지금 사는 동네는 적합
 3 : 친구와 함께 살기에 지금 사는 집은 적합 6 : 결혼해서 살기에 지금 사는 동네는 적합

출처: 연구진 작성

4) 현 거주주택 및 주거환경 선택·포기 요인²⁶⁾

□ (선택 요인) 입지와 관련된 '교통'을 우선적으로 고려 [그림 4-4]

- 현 주택 및 주거환경을 선택하는데 있어 가장 중요하게 생각하는 요인은 교통(28.8%), 주택 규모(20.5%), 주택 유형(16.5%) 순으로 나타남
 - (혼인 상태) 미혼자의 경우, 전체 응답결과와 유사한 결과를 보여주는 반면 전체 기혼자의 경우, 건축연한과 주차공간도 고려한다고 응답한 비중이 높음²⁷⁾
 - (주택 유형) 단독주택과 오피스텔·도시형 생활주택 거주자의 경우 주택 유형에 대한 고려 요인이 상대적으로 높게 나타남²⁸⁾

□ (포기 요인) '주택 내부요인'에 대한 포기가 많음 [그림 4-5]

- 현 주택 및 주거환경을 선택하는데 있어 먼저 포기한 요인은 주택규모(17.5%), 건축연한(15.3%), 주차공간(8.8%) 순으로 나타남
 - 청년 가구주는 건축연한(27.2%), 주차공간(25.0%), 주택규모(24.5%) 순으로 주택 및 주거환경 선택시 우선 포기하는 것으로 나타남
 - 미혼자의 경우, 전체 응답결과와 유사한 결과를 보여주는 반면 자녀가 없는 기혼자는 주차공간(33.3%), 주택규모(29.4%)를 주로 포기하는 것으로 나타남²⁹⁾
 - 입지적 요인의 경우 단독주택과 기숙사고시원 등 주택이외 거처 거주자들에서 '대규모 편의시설 접근성'을 포기한다고 응답한 비중이 높았음
 - 단독주택 거주자는 주차공간(31.9%), 오피스텔·도시형 생활주택 거주자는 주택규모(38.0%), 주택 이외의 거처 거주자는 주택 내부옵션·공간설계(35.3%)을 포기한다고 응답한 비중이 상대적으로 높음

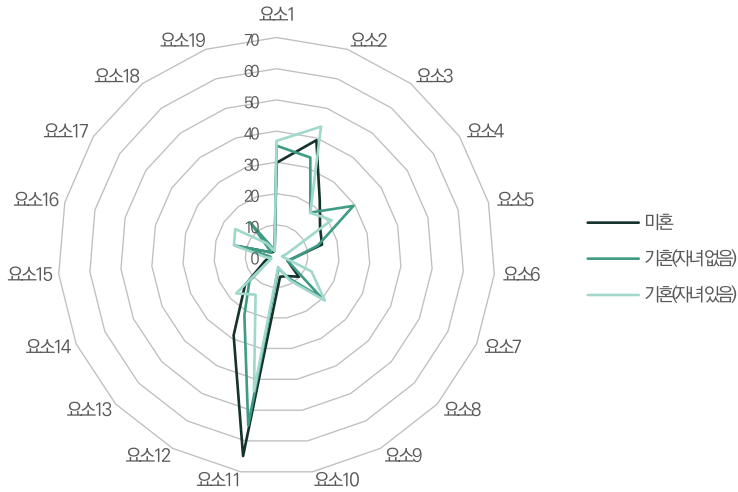
26) 현재 거주하는 주택을 직접 선택한 '청년가구주'(n=600)를 대상으로만 진행한 설문조사 결과를 바탕으로 작성함

27) 특히, 자녀가 있는 기혼자의 경우, 대규모 편의시설(21.1%), 교육환경(15.8%)에 대한 고려도 비중이 높은 것으로 나타남

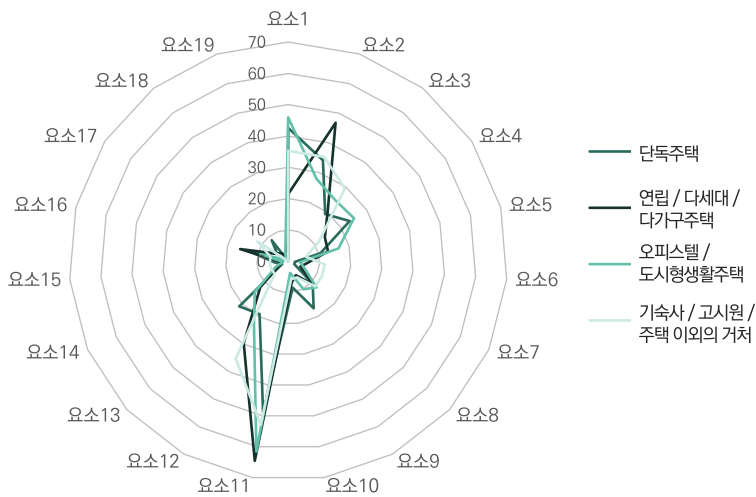
28) 단독주택 거주자는 '근린 내 생활편의시설(19.1%)' 보다는 '대규모 편의시설 접근성(21.3%)'에 대한 고려가 높고 오피스텔 거주자는 '주택 내부 옵션(16.6%)'에 대한 고려도 상대적으로 높게 나타남

29) 기혼자 중 자녀의 경우, 유지관리용이성(21.1%), 대규모 편의시설 접근성(22.8%)을 포기했다고 응답한 비중이 상대적으로 높았음

혼인 상태



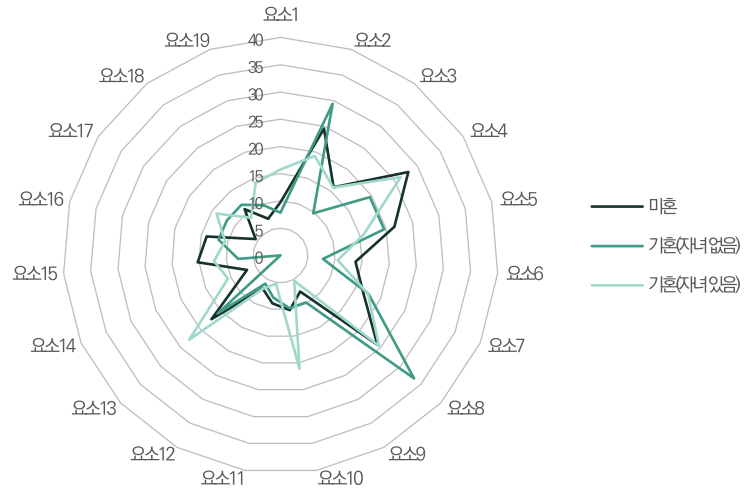
주택 유형



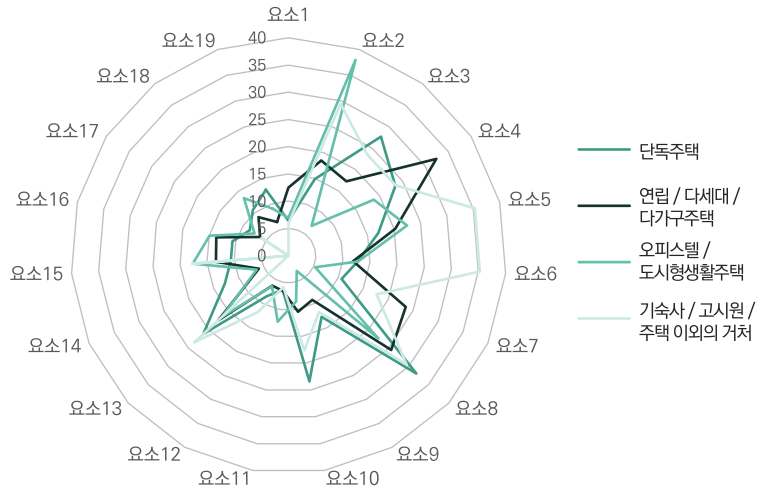
[그림 4-4] 현 주택 및 주거환경 선택시 고려요인(응답자 특성별)

- | | | | |
|--------------|------------------|---------------------|--------------------|
| 1 : 주택 유형 | 6 : 공간설계 | 11 : 교통 | 16 : 자연환경 |
| 2 : 주택 규모 | 7 : 공용공간 부대시설 | 12 : 근린내 생활편의시설 접근성 | 17 : 교육환경 |
| 3 : 주택 상태 | 8 : 주차공간 | 13 : 대규모 편의시설 접근성 | 18 : 이웃과의 교류정도 |
| 4 : 건축 연한 | 9 : 각종 위험으로부터 안전 | 14 : 공공시설 접근성 | 19 : 주거지의 평판 및 이미지 |
| 5 : 주택 내부 옵션 | 10 : 유지관리 용이성 | 15 : 문화체육시설 접근성 | |
- 출처: 연구진 작성

혼인 상태



주택 유형



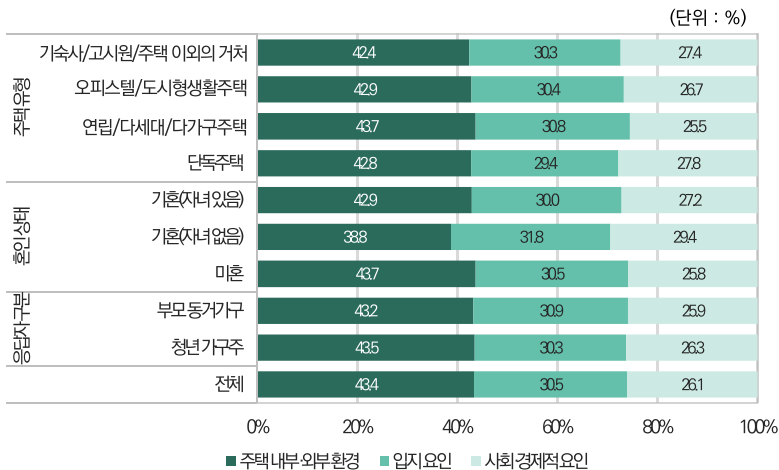
[그림 4-5] 현 주택 및 주거환경 선택시 포기요인(응답자 특성별)

- | | | | |
|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 1 : 교통 | 6 : 기타 | 11 : 공간설계 | 16 : 공공시설 접근성 |
| 2 : 주택 규모 | 7 : 주택내부 | 12 : 대규모 편의시설 접근성 | 17 : 주거지의 평판 및 이미지 |
| 3 : 주택 유형 | 8 : 주차공간 | 13 : 각종 위험으로부터 안전 | 18 : 공용공간 부대시설 |
| 4 : 건축 연한 | 9 : 근린내 생활편의시설 접근성 | 14 : 교육환경 | 19 : 문화체육시설 접근성 |
| 5 : 주택 상태 | 10 : 자연환경 | 15 : 이웃과의 교류정도 | |
- 출처: 연구진 작성

5) 청년가구의 미래계획과 주거수요

□ 청년가구는 주택 내·외부 환경요인을 가장 많이 고려

- 청년 가구주는 이사갈 주택을 선택하는 데 있어 ‘주택 내·외부 환경’을 우선적으로 고려하는 것으로 나타남
 - 이사갈 주택을 선택하는데 있어 고려해야할 요인 중 주택내·외부 환경(43.4%), 입지요인(30.5%), 사회·경제적 요인(26.1%) 순으로 나타남



[그림 4-6] 미래 주거계획시 고려사항 비중

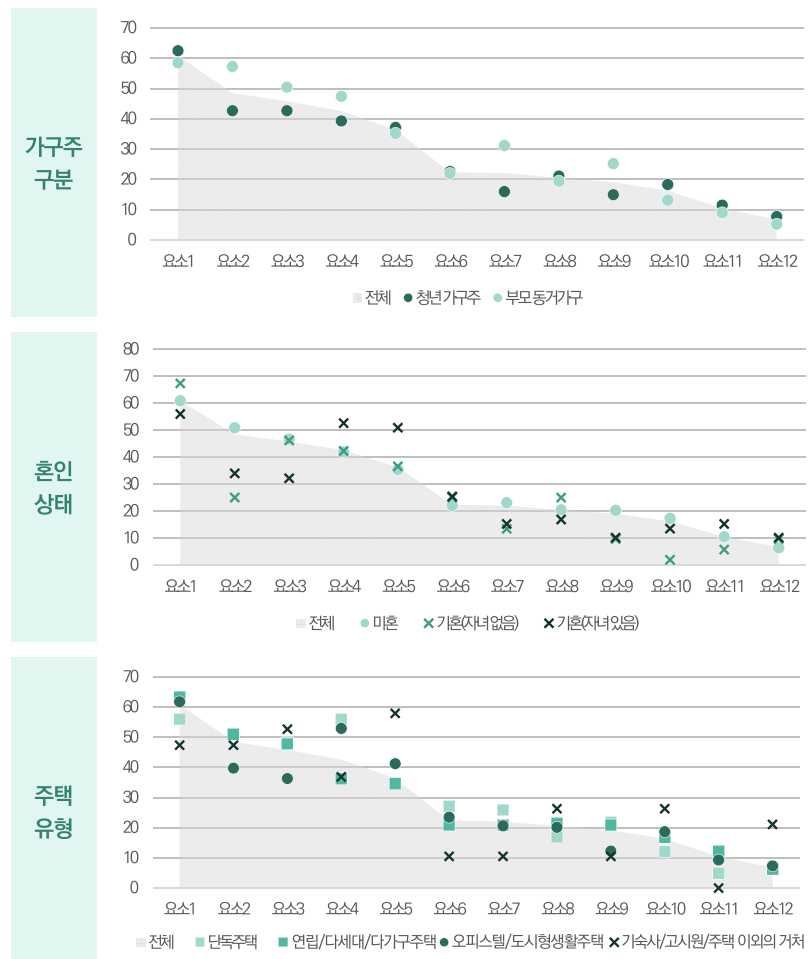
출처: 연구진 작성

□ 주택 내·외부 환경요인 중 ‘주택 규모/형태’를 우선적으로 고려

- 주택 규모/형태(60.9%), 위생상태(48.5%), 주택 성능 수준(45.8%), 주택 유형(42.6%) 순으로 주택 내외부 환경요인에서 우선 고려함³⁰⁾
 - 주택 내·외부요인에서 가장 우선적으로 고려하는 요소는 주택유형(32.6%), 주택규모·형태(25.6%), 위생상태(12.7%) 순으로 나타남
 - 청년가구주는 부모동거가구와 비교했을 때, 주택규모·형태, 노후도를 상대적으로 더 많이 고려하며 부모동거가구의 경우 주택유형, 각종위험으로부터 안전을 청년가구주보다 더 많이 고려하는 것으로 나타남

30) 주택 선택 시 주택 내·외부 환경 요인관련 고려요소 중 4순위까지 응답한 결과를 종합하여 분석함

- 미혼가구는 '위생상태(50.8%)', '주택 성능(46.7%)' 등의 요인의 비중이 높고, 자녀가 있는 기혼자는 '주택유형(52.5%)', '노후도(50.8%)' 등의 요인이 상대적으로 중요하다고 응답함
- 주택 이외거처 거주자들은 '노후도(57.9%)', '주택 성능(52.6%)' 등의 응답 비중이 상대적으로 높고, 단독주택 거주자는 '주택유형(56.0%)', '부대시설 유무 혹은 상태(27.1%)'을 우선적으로 고려함



[그림 4-7] 주택 내·외부 환경 요소 고려순위(응답자 특성별)

- 1 : 주택 규모/형태
- 2 : 위생상태
- 3 : 주택 성능 수준
- 4 : 주택 유형

- 5 : 노후도
- 6 : 부대시설 유무 혹은 상태
- 7 : 각종 위험으로부터 안전
- 8 : 주택 유지관리

- 9 : 사생활 보호 수준
- 10 : 빌트인 옵션 상태
- 11 : 베란다 상태
- 12 : 공간 설계

출처: 연구진 작성

□ 입지요인 중 ‘교통’ 관련 요소를 우선적으로 고려 [그림 4-8]

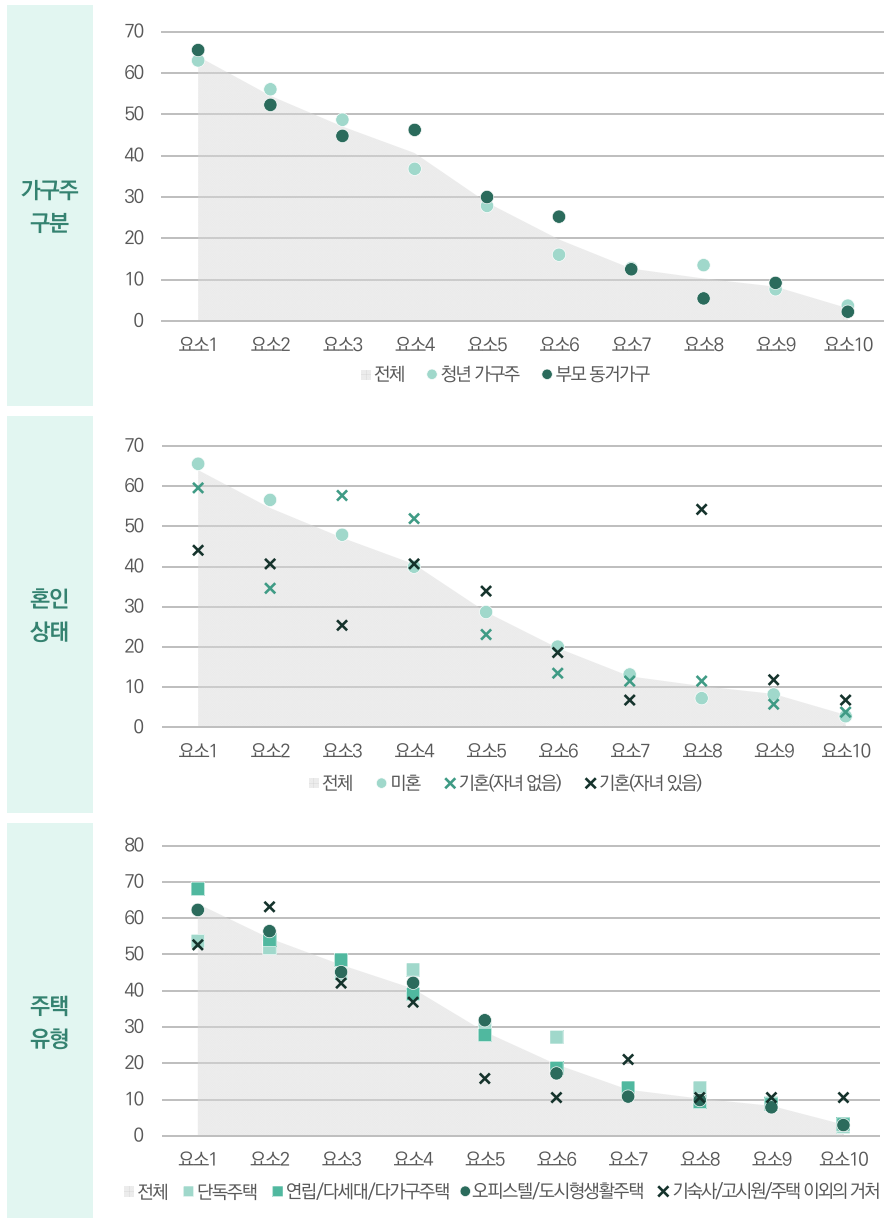
- 입지 요인 중 대중교통 접근성(64.0%), 근린 내 생활편의시설 접근성(54.5%), 직장과의 거리(47.1%) 순으로 우선 고려함³¹⁾
 - 가장 우선적으로 고려하는 것(1순위)은 생활편의와 통근·통학과 관련된 생활편의시설 접근성(25.7%), 대중교통 접근성(24.1%) 등으로 나타남
 - 미혼가구 대비 자녀가 있는 기혼가구는 거점형 시설 접근성(51.9%), 직장과의 거리(57.7%) 등을 더 많이 고려함
 - 단독주택 거주자는 거점형 시설 접근성(45.8%), 오피스텔·도시형 생활주택 거주자는 공원·녹지 접근성(31.9%), 주택 이외의 거처 거주자는 근린 내 생활편의시설 접근성(63.2%) 등을 우선적으로 고려함

□ ‘사회적 요인’보다는 ‘경제적 요인’을 우선적으로 고려 [그림 4-9]

- 사회·경제적 관련 요인 중 주택 관리/유지 비용(59.7%), 점유형태(57.8%) 순으로 우선 고려함³²⁾
 - 가장 우선적으로 고려하는 것은 점유형태(36.8%), 주택 관리/유지비용(22.4%), 부동산 가치(17.4%) 순으로 나타남
 - 자녀가 없는 기혼자는 주택 관리/유지비용을 고려한다고 응답한 비율이 높았고, 자녀가 있는 기혼자는 부동산 가치(39.0%), 이웃과의 동질감(23.7%), 이웃과의 관계(22.0%)가 상대적으로 높게 나타남
 - 연립·다세대·다가구주택 거주자는 주택관리/유지비용(63.5%), 점유형태(62.8%), 단독주택 거주자는 부동산 가치(42.2%), 동네 인지도(27.7%), 주택 이외의 거처 거주자는 부동산 가치(42.1%) 등이 높게 나타남

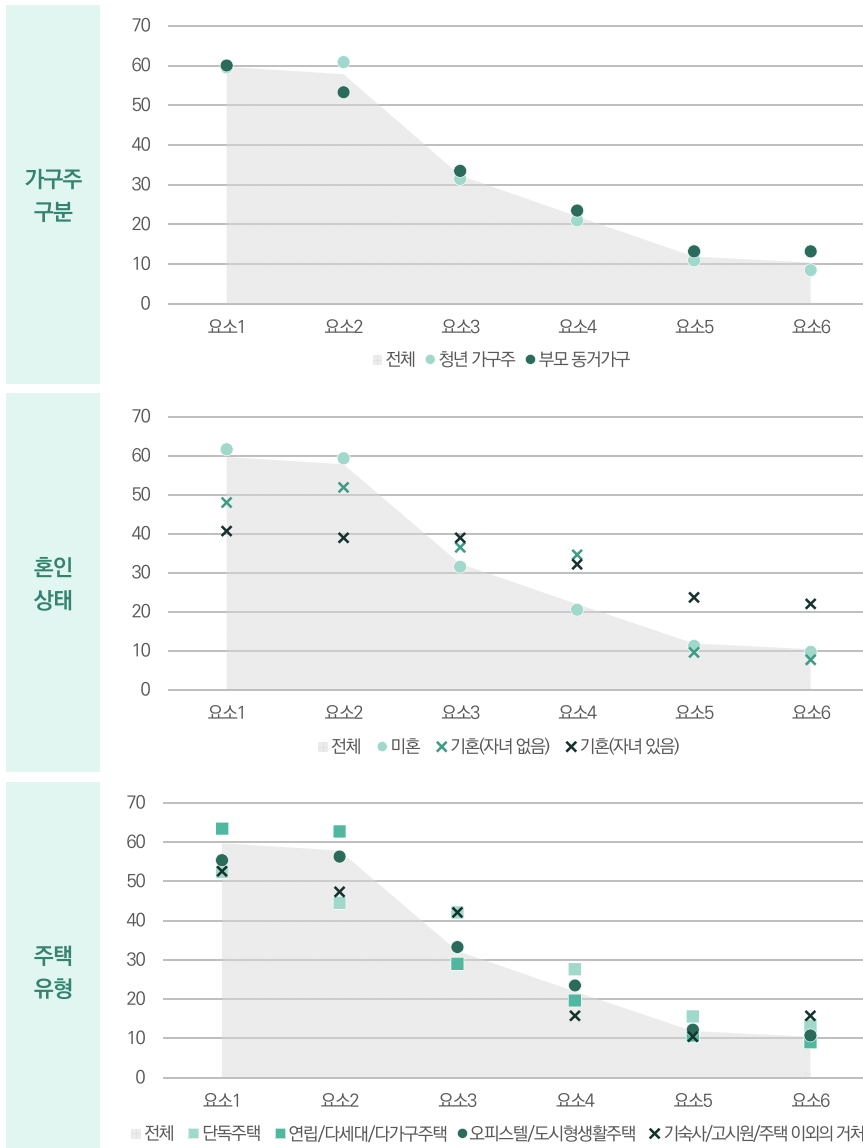
31) 주택 선택 시 입지 요인관련 고려요소 중 3순위까지 응답한 결과를 종합하여 분석함

32) 주택 선택 시 사회·경제적 요인관련 고려요소 중 2순위까지 응답한 결과를 종합하여 분석함



[그림 4-8] 입지요인 고려순위(응답자 특성별)

- | | | |
|---------------------|-------------------|--------------------------|
| 1 : 대중교통 접근성 | 5 : 공원 녹지 접근성 | 9 : 위락 여가시설 접근성 |
| 2 : 근린 내 생활편의시설 접근성 | 6 : 공공시설(관공서) 접근성 | 10 : 보행 및 자전거 킥보드 이용 편의성 |
| 3 : 직장과의 거리 | 7 : 간선도로 접근성 | |
| 4 : 거점형 시설 접근성 | 8 : 자녀 교육환경 | |
- 출처: 연구진 작성



[그림 4-9] 사회·경제적 요인 고려순위(응답자 특성별)

1 : 주택관리/유지비용

2 : 점유형태

3 : 부동산 가치

4 : 동네의 인지도

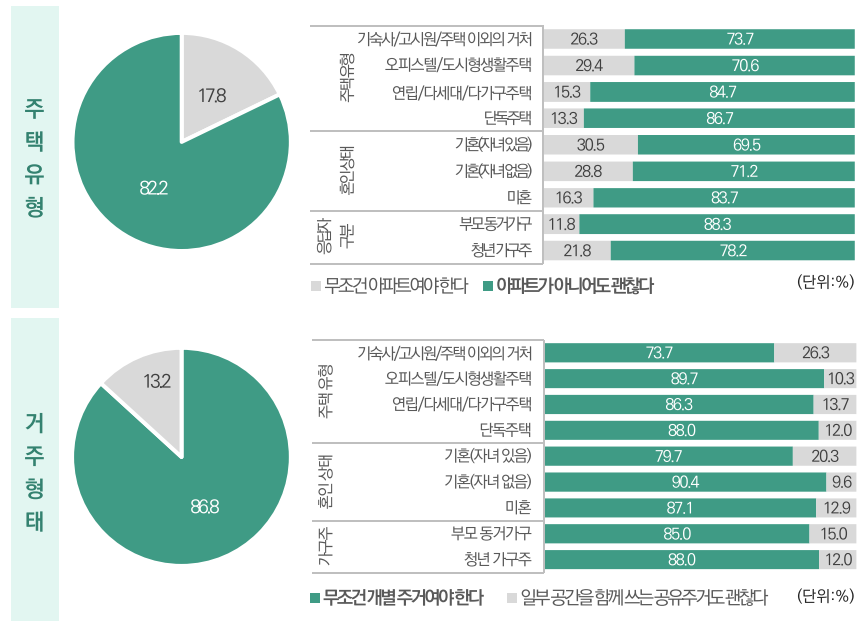
5 : 이웃과의 동질감

6 : 이웃과의 관계

출처: 연구진 작성

□ 미래 주택계획 시 포기할 수 없는 기준

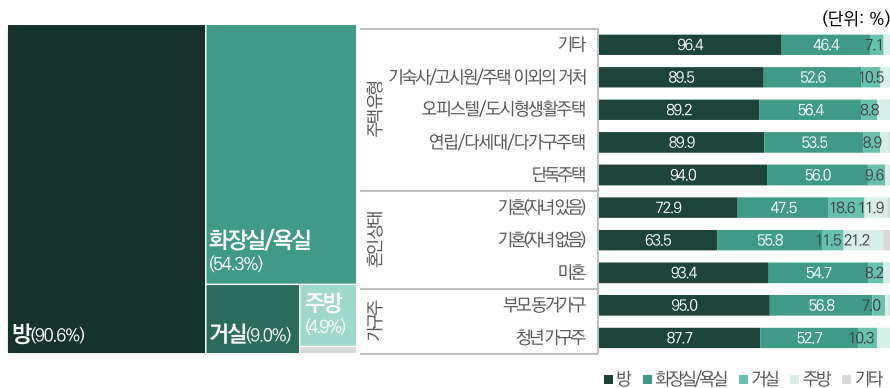
- 전반적으로 공유주거 선호, 자녀가 있는 가구는 아파트 거주를 선호
 - 모든 응답 특성에서 주택유형의 경우, 비아파트 거주가능(82.2%), 개별 주거 형태(86.8) 등의 비중이 높게 나타남
 - 미래 주택계획시 무조건 아파트 거주를 수요를 조사한 결과, 청년가구주는 21.8%, 부모동거가구는 11.8%로 비교적 청년가구주에서 높게 나타남
 - 혼인상태에 따라서도 미혼, 자녀가 없는 기혼자, 자녀가 있는 기혼자순으로 무조건 아파트 거주(16.3%, 28.8%, 30.5%)라고 응답한 비중이 높음
 - 특히 자녀가 없는 기혼자의 경우, 다른 혼인상태와 비교했을때 상대적으로 개별주택을 포기할 수 없다라고 응답한 비중(90.4%)이 높게 나타남
 - 오피스텔·도시형 생활주택과 주택이외의 주거 거주자들에서 아파트 거주에 대한 조건을 포기하지 못하는 비중이 높았고, 주택이외의 거주자들은 공유주택 주거형태에 대해 괜찮다고 응답한 비중(26.3%)이 높음



[그림 4-10] 주택유형에서 포기할 수 없는 기준(응답자 특성별)

출처: 연구진 작성

- (주택 규모/형태) 개인 방은 필수, 화장실과 욕실도 개별사용 선호
 - 주택 규모/형태에서는 방(90.6%)과 화장실/욕실(54.3%)은 꼭 혼자 써야 한다고 응답한 비중이 높았으며, 모든 응답특성에서 동일하게 나타남
 - 청년가구주의 경우, 부모동거가구와 비교했을 때 거실, 주방에 대한 개별 사용이 필수적이라고 응답한 비중이 상대적으로 높았음³³⁾
 - 미혼자는 개별 방(93.4%), 자녀가 없는 기혼자는 주방(21.2%), 자녀가 있는 기혼자는 거실에 대한 요구(18.6%) 등 상대적으로 선호도가 다름
 - 단독주택 거주자는 개별 방(94.0%), 오피스텔·도시형 생활주택은 주방(7.4%), 주택 이외의 거주자는 개별 거실(10.5%) 등이 상대적으로 많음



[그림 4-11] 주택 규모/형태에서 혼자 사용해야하는 공간(응답자 특성별)

출처: 연구진 작성

- (주택 노후도) 최소 14.1년 미만의 주택에 거주하길 희망
 - 신축과 구축 비교 시 구축을 선택한 응답자가 82.8%로 많았으며, 청년가구는 무조건 신축으로 응답한 비중이 20.2%로 부모동거가구와 비교했을 때 상대적으로 높게 나타남
 - 주택의 건축연한 상한선에서도 10년 미만으로 생각하는 응답자가 25.7%로 상대적으로 많았으며, 자녀가 없는 기혼자들이 주택선택 시 건축연한에 대한 상한선 기준이 평균 11.2년미만으로 가장 짧음
 - 오피스텔·도시형생활주택 거주자들이 다음 주택을 선택할 시, '신축'을 핵심조건으로 여기는 비중이 22.1%로 상대적으로 높게 나타남

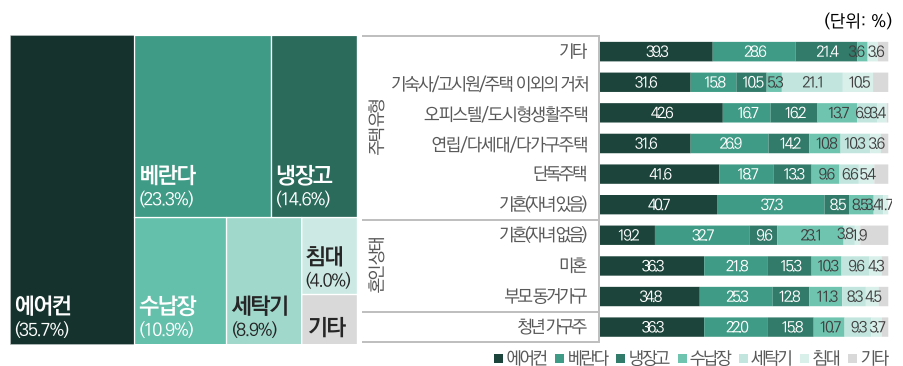
33) 부모동거가구는 개별 '방'에 대한 응답비중이 95.0%로 높음



[그림 4-12] 주택 노후도에서 포기할 수 없는 기준(응답자 특성별)

출처: 연구진 작성

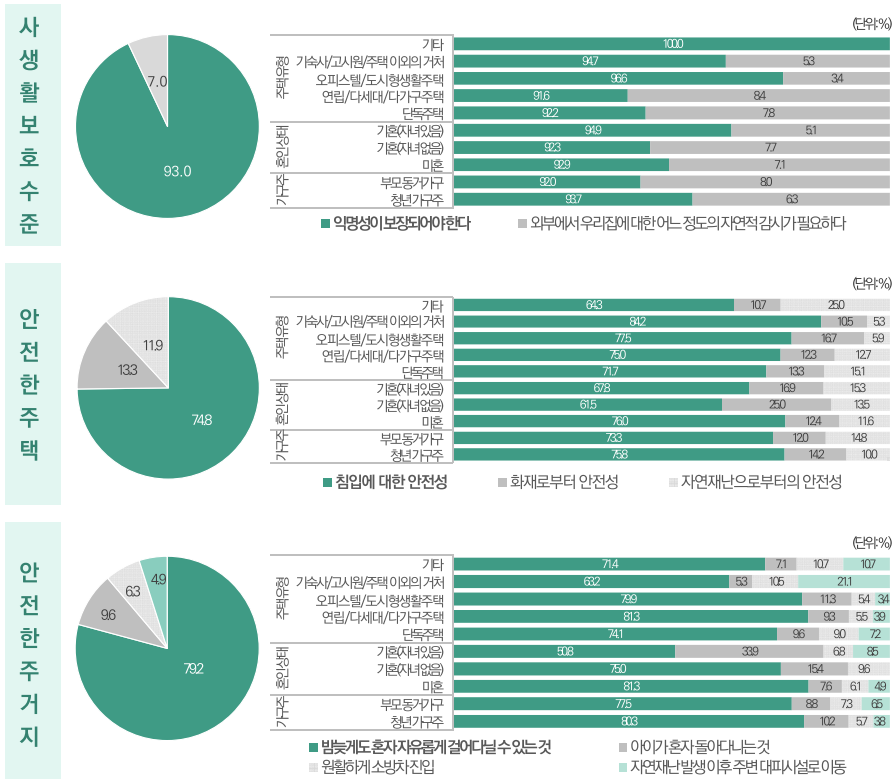
- 주택 내부에 에어컨은 필수적으로 설치되길 희망
 - 주택 내부 옵션의 경우, 에어컨(35.7%)을 필수 옵션으로 선택한 비중이 가장 많았으며, 그 다음으로 베란다(23.3%), '냉장고(14.6%) 순으로 나타남
 - 청년가구주는 에어컨(36.3%), 냉장고(15.8%)를 필수 옵션으로 선택한 비중이 많았으며, 부모동거가구는 베란다(25.3%)를 응답한 비중이 많았음
 - 자녀가 없는 기혼자의 경우, 전체 응답결과와는 달리 베란다(32.7%)를 필수 옵션으로 가장 많이 응답했으며, 미혼가구는 냉장고(15.3%), 세탁기(9.6%)와 같이 가사노동과 관련된 옵션에 대한 비중이 상대적으로 높았음
 - 연립·다세대·다가구 주택의 거주자는 베란다(26.9%)를 필수옵션으로 응답한 비중이 상대적으로 높았고, 오피스텔·도시형 생활주택 거주자는 수납장(13.7%), 주택이외의 거처 거주자는 세탁기(21.1%) 등의 비중이 높았음



[그림 4-13] 주택 내부 옵션에서 포기할 수 없는 기준(응답자 특성별)

출처: 연구진 작성

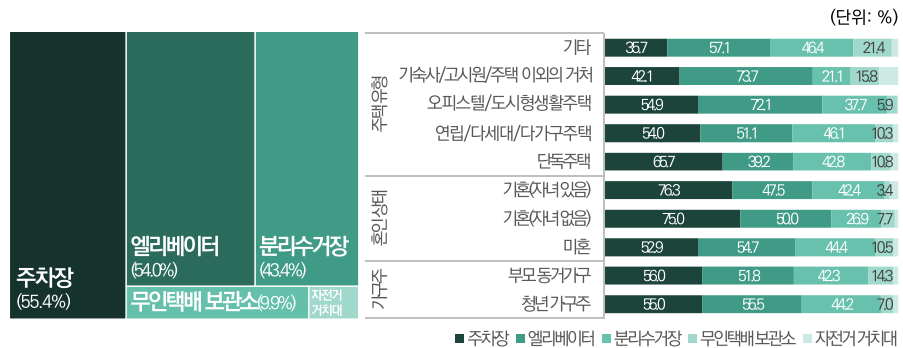
- 주택에서의 익명성 보장은 필수, 치안이 확보된 주택에서의 거주 선호
 - 사생활 보호 수준과 관련해서 모든 특성에서 외부로부터의 일정수준의 자연적 감시(7.0%)보다는 익명성 보장(93.7%)을 더 요구하는 것으로 나타남
 - 안전과 관련하여 주택은 침입 안전성 확보(74.8%)가 필수적이며, 주거지에서는 밤 늦게 혼자 자유롭게 걸어도닐 수 있는 것(79.2%)이 높게 나타남
 - 기혼자들이 상대적으로 미혼자보다 화재, 자연재난에 대한 안전성 확보를 더 요구하며, 자녀가 있는 기혼자는 화재 안전성 확보(25.0%), 자녀가 없는 기혼자는 재난 안전성에 대한 확보(15.3%) 응답 비중이 상대적으로 높음
 - 단독주택 거주자는 재난으로부터의 안전성(15.1%), 오피스텔·도시형 생활주택 거주자는 화재 안전성 확보(16.7%), 주택이외의 거처 거주자는 침입에 대한 안전성 확보(84.2%)에 대한 요구가 상대적으로 더 많았음



[그림 4-14] 사생활보호, 범죄·재난 등 안전에서 포기할 수 없는 기준(응답자 특성별)

출처: 연구진 작성

- 주차장, 공용공간 엘리베이터가 있는 주택에서의 거주 선호
 - 공용공간 및 주택 외부공간에는 주차장(55.4%), 엘리베이터(54.0%), '분리수거장(43.4%) 순으로 필요하다고 응답함
 - 청년가구주와 비교했을 때, 부모동거가구의 경우 무인택배 보관소(14.3%)가 필수적으로 있어야 한다고 응답한 비중이 상대적으로 높음
 - 기혼자들이 미혼자와 비교했을 때, 주차장을 요구하는 비중이 높았으며, 미혼자는 엘리베이터(24.7%)에 대한 요구가 상대적으로 많음³⁴⁾
 - 단독주택 거주자들은 주차장(65.7%), 연립·다세대·다가구 주택 거주자는 분리수거장(46.1%) 등이 상대적으로 많았음
 - 오피스텔·도시형 생활주택과 주택이외의 처치 거주자의 경우 엘리베이터(72.1%, 73.7%)에 대한 요구가 많았으며, 특히 주택이외의 처치 거주자들은 무인택배소(15.8%), '자전거 거치대(10.5%)'에 대한 요구도 상대적으로 많았음



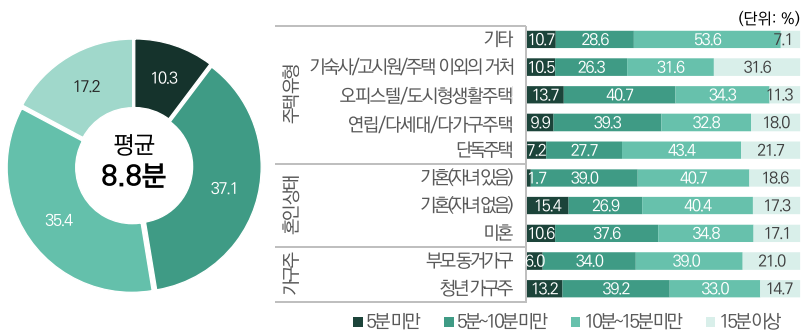
[그림 4-15] 부대시설에서 포기할 수 없는 기준(응답자 특성별)

출처: 연구진 작성

- 주택 공용부에 대한 관리상태
 - 관리사무소를 중심으로 주택 수리와 관리가 가능한 주택(50.7%)을 가장 우선적으로 고려하는 것으로 나타남
 - 청년가구주는 관리사무소(52.2%), 부모동거가구는 주민모임(39.0%)을 통한 관리를 상대적으로 더 요구함
 - 자녀가 있는 가구의 경우 관리 방식에 대한 요구에서 차이가 없으나, 주민모임(45.8%)을 통한 방식을 상대적으로 더 고려하는 것으로 나타남

34) 공용공간 및 주택 외부공간에 필수요소로 주차장을 선택한 비중은 자녀가 있는 기혼자(76.3%), 자녀가 없는 기혼자(75.0%), 미혼자(52.9%) 순임

- 오피스텔 도시형 생활주택의 경우, 관리사무소에서 관리하는 것(70.1%)을 상대적으로 더 요구하며, 주택이외의 거처 거주자는 주민 모임을 통한 관리(42.1%) 방식을 응답한 비중이 더 높았음
- 반면 연립·다세대·다가구 주택 거주자는 관리상태는 고려대상이 아니라고 응답한 비중이 15.6%로 주택유형 중 비중이 가장 높음
- 평균 도보 8.8분 거리에 생활편의시설 중 편의점, 1차병원은 필요
 - 편의점(67.1%), 1차병원(46.5%) 순으로 응답했으며, 근린 내 생활편의시설에 대한 접근성은 평균 도보 8.8분 이내 거리에 위치해있어야 한다고 응답함³⁵⁾
 - 청년가구주의 경우 편의점(67.1%), 무인세탁소(15.5%)에 대한 요구가 부모동거가구 대비 상대적으로 많았으며, 부모동거가구는 1차병원(52.5%), 공공시설(33.5%) 등이 상대적으로 더 많이 필요로 하는 것으로 나타남
 - 미혼자들은 편의점(69.3%)을 더 많이 필요로 하며, 자녀가 없는 기혼자는 생활용품 판매점(30.8%), 자녀가 있는 기혼자는 1차병원(72.9%), 공공시설(35.6%)을 상대적으로 더 많이 필요로 함
 - 주택이외 거처 거주자들은 편의점(73.7%)에 대한 요구가 가장 많았으며, 그 외 단독주택 거주자들은 1차병원(51.2%), 오피스텔·도시형 생활주택 거주자는 생활용품 판매점(27.5%) 등이 상대적으로 더 많이 필요한 것으로 나타남

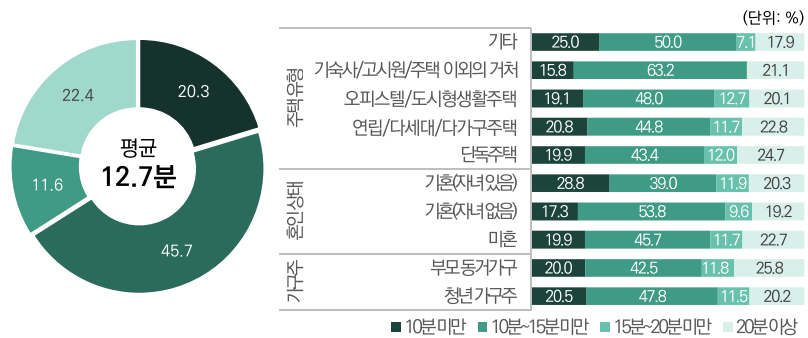


[그림 4-16] 근린 내 생활편의시설 최소 도보시간 인식(분)

출처: 연구진 작성

35) 시설별 평균 소유시간 기준으로 '음식점(7.0분)', '무인세탁소(7.5분)', '편의점(7.6분)' 등의 순으로 가깝게 나타남

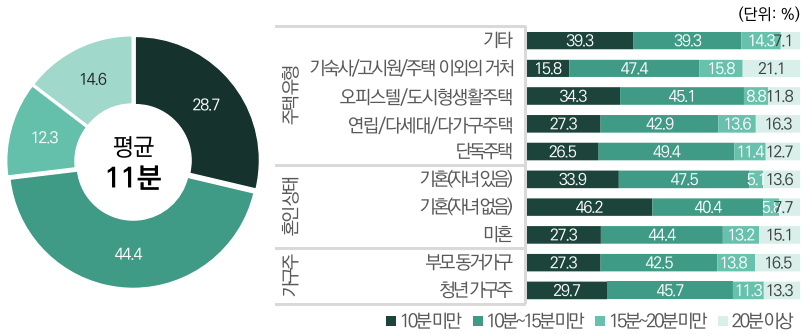
- 평균 차량이동 12.7분 거리에 응급실이 있는 종합병원 입지선호
 - '응급실 있는 종합 병원(60.3%)'으로 응답한 비중이 가장 많았고, 거점형 시설에 대한 접근성은 '평균 차량 12.7분 이내 거리에 위치' 응답자 비중이 많았음³⁶⁾
 - 청년가구주의 경우, '공공체육시설(20.6%)', 부모동거가구의 경우 '공공 도서관(17.0%)'에 대한 필요도가 상대적으로 많았음
 - 기혼자들은 거점시설로 응급실이 있는 종합병원을 더 필요로 했으며, 미혼가구는 '공공체육시설(21.4%)', '공공도서관(16.0%)'에 대한 응답이 상대적으로 많았음



[그림 4-17] 거점형 시설 최소 차량이동시간 인식(분)
출처: 연구진 작성

- 도보 11분 거리에 산책로가 조성된 공원 선호
 - 공원에 있어야 하는 시설로 산책로(80.7%)를 가장 많이 응답했으며, 공원까지 도보로 11분 이내 소요될길 선호함
 - 모두 공원에 산책로를 가장 많이 필요로 했으며, 청년가구주는 어린이 놀이터에 대한 응답 비중이 8.8%로 부모동거가구(4.0%)에 비해 높음
 - 혼인상태가 산책로를 가장 많이 필요로 했으며, 자녀가 있는 기혼자의 경우 어린이놀이터(40.7%)가 필요하다고 응답한 비중이 상대적으로 높음
 - 모두 공원에 산책로를 가장 많이 필요로 했으며, 주택 이외 거처 거주자는 자전거 도로(10.5%)에 대한 응답비중이 상대적으로 높음

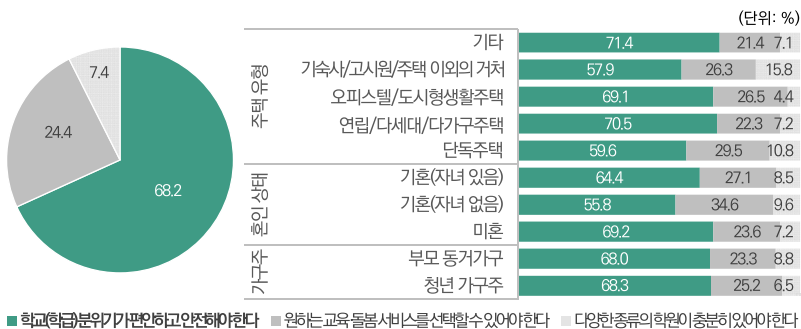
36) 시설별 평균 소요시간 기준으로 '공공체육시설'(11.3분), '공공도서관'(12.6분), '응급실 있는 종합병원'(13.2분) 등의 순으로 가깝게 나타남



[그림 4-18] 공원 최소 도보시간 인식(분)

출처: 연구진 작성

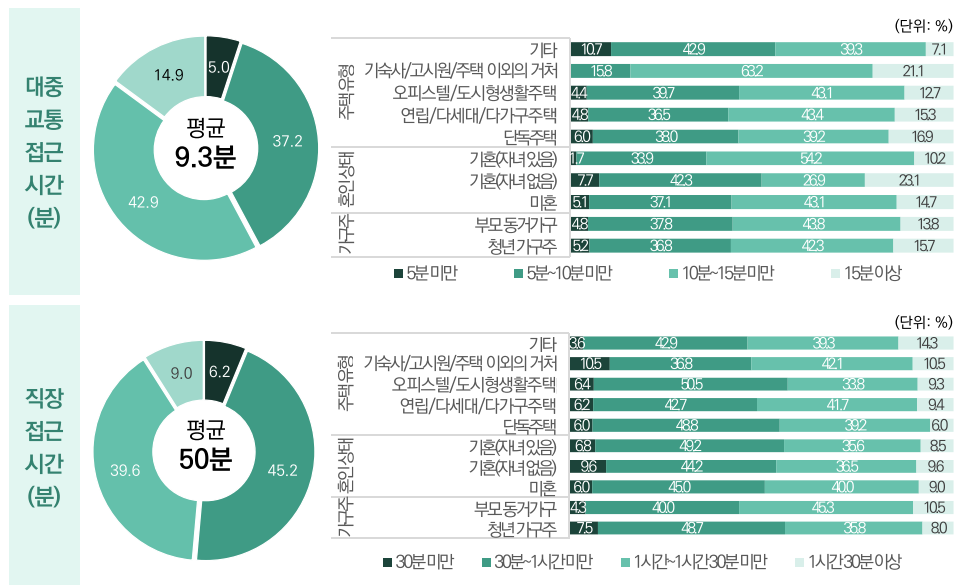
- 학교 분위기를 자녀 교육환경에서 가장 중요하게 인식
 - 자녀 교육환경에서는 가장 포기할 수 없는 조건으로 학교(학급) 분위기가 편안하고 안전해야 한다가 68.2%로 가장 많았음
 - 기혼자는 교육돌봄서비스에 대한 기회접근성이 34.6%로 응답하는 등 상대적으로 더 중요하게 여기는 것으로 나타남
 - 주택이외의 거처 거주자나 단독주택 거주자의 경우, 교육시설의 다양성(15.8%, 10.8%)이 다른 주택유형 거주자들과 비교했을 때 상대적으로 선택 비중이 많은 것으로 나타남



[그림 4-19] 자녀 교육환경에서 포기할 수 없는 기준

출처: 연구진 작성

- 평균 도보 9.3분 거리에 시내이동에 편리한 대중교통 정류장이 필요하며, 직장과의 거리는 최대 50분까지 고려
 - 대중교통 시설 중 꼭 있어야 하는 것으로 시내버스 정류장(91.1%), 지하철역(84.1%)순으로 응답이 많았으며, 대중교통 시설에 대한 접근성은 평균 도보 9.3분 이내 거리에 위치해 있어야 한다고 응답함³⁷⁾
 - 자녀가 있는 기혼자의 경우 '고속(시외)버스터미널(20.3%)', '광역버스 정류장(11.9%)'로 다른 혼인상태와 비교했을 때, 상대적으로 응답 비중이 높았음
 - 주택이외의 거처 거주자나 단독주택 거주자의 경우, '고속(시외)버스터미널(31.6%, 21.7%)'로 상대적으로 더 많이 필요로 하는 것으로 나타남
 - 주택이외 거주자들의 경우, '대중교통까지 도보 평균 11.3분'까지 응답하여 전체 응답결과보다 긴 것으로 나타남
 - 직장과의 거리 관련해서는 '30분~1시간 미만'까지 괜찮다는 응답이 45.2%로 가장 높고, 평균 50.3분으로 나타남

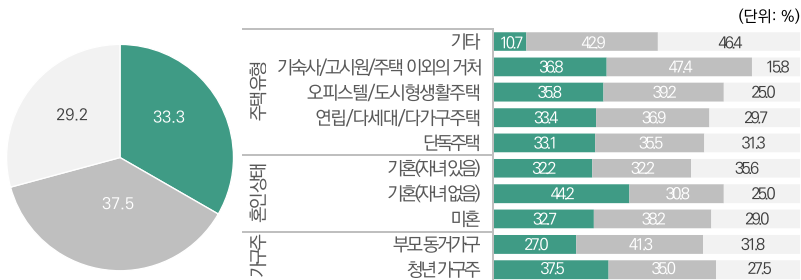


[그림 4-20] 대중교통, 직장 등 최소 접근시간 인식(분)

출처: 연구진 작성

37) 시설별 평균 소유시간 기준으로 환승주차장(8.5분), '지하철역'(8.8분), '시내버스 정류장'(9.0분) 등의 순으로 가깝게 나타남

- 도움을 요청하는 정도의 이웃과의 관계 희망
 - 이웃과의 관계/동질감관련 요소에서는 '내가 어려운 상황에서 이웃에 도움을 청하기 쉬워야 한다'고 응답한 비중이 37.5%로 가장 많았음
 - 청년가구의 경우, 이웃과의 동질감(37.5%)을 더 많이 선택한 반면, 부모동거 가구는 이웃과의 관계를 더 많이 선택함(도움 41.3%, 교류 31.8%)
 - 미혼자는 도움요청이 용이하길 더 선호하며(38.2%), 자녀가 없는 기혼자는 비슷한 생활수준의 이웃(44.2%), 자녀가 있는 기혼자는 이웃과의 교류 기회(35.6%)를 상대적으로 더 많이 선호하는 것으로 나타남
 - 단독주택 거주자들의 경우 이웃과의 교류 기회(31.3%)를 더 필수적으로 고려했으며, 주택이외 거처 거주자는 도움 요청의 용이성(47.4%)을 포기할 수 없다고 응답한 비중이 상대적으로 더 많음



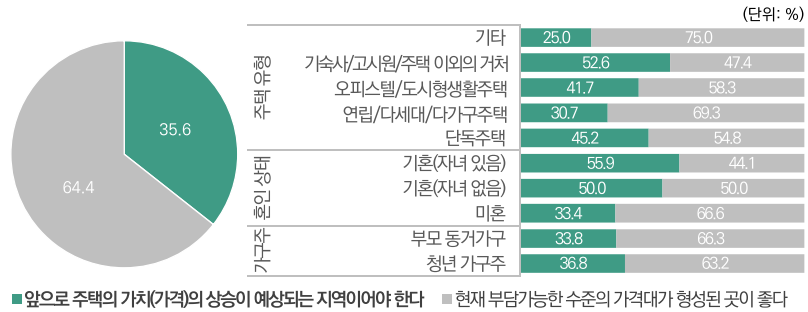
■ 이웃은 나와 소득 수준과 생활방식이 비슷해야 한다 ■ 내가 어려운 상황에서 이웃에게 도움을 청하기 쉬워야 한다
 ■ 취향이나 가치관이 맞는 사람들과 교류할 수 있는 기회가 많아야 한다

[그림 4-21] 이웃관계/동질감에서 포기할 수 없는 기준

출처: 연구진 작성

- 집을 고를 때 투자 측면보다는 부담가능한 수준의 주택 선호
 - '부동산 가치 상승 예상지역(35.6%)'보다 '부담가능한 수준의 가격대가 형성된 곳(64.4%)'을 더 많이 선택하는 것으로 나타남
 - 결혼하고, 자녀가 있는 응답자로 갈수록 부동산 가치 상승 예상 지역을 포기할 수 없다고 응답한 비중이 많음³⁸⁾
 - 연립·다세대·다가구 주택 거주자는 '부담가능한 가격대를 포기할 수 없다'라고 응답한 비중이 가장 많았으며, 주택이외 거처 거주자는 '부동산 가치 상승 예상 지역(52.6%)'을 포기할 수 없다고 응답한 비중이 가장 많음

38) 자녀가 있는 기혼자(55.9%), 자녀가 없는 기혼자(50.0%), 미혼자(33.4%)



[그림 4-22] 부동산가치에서 포기할 수 없는 기준

출처: 연구진 작성

- 정착하고 싶은 주택 가격 수준
 - 응답자들은 자신의 부담가능한 수준을 고려하여 정착하고 싶은 주택의 점유형태는 '자가(56.4%)', '임대(43.6%)' 수준으로 나타남
 - 응답자는 자신의 부담가능한 수준을 고려하여 주택의 평균 가격을 '자가(3억 4,378만원)', '전세(1억 5,068만원)', '월세 보증금(2,079만원)', '월세(44만원)'으로 제안함
 - 그리고 이러한 살기 원하는 주택의 구입 자금 또는 임차 자금 마련계획으로는 '본인 자금'이 79.2%로 가장 높았음
 - 그 뒤로 '정부나 지자체의 대출 자금(54.1%)', '민간 금융 기관 자금(22.8%)', '부모님 또는 친지로부터 증여나 상속(16.8%)' 등 순으로 나타남

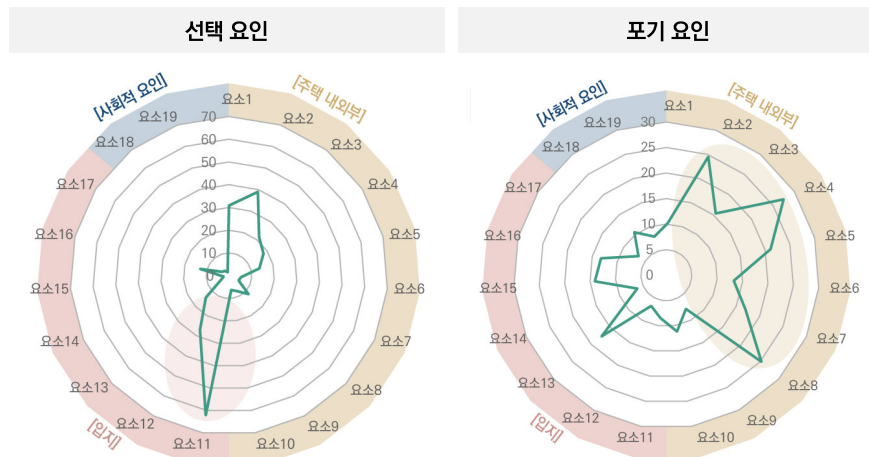
3. 소결

1) 주거와 관련된 청년세대의 사회·경제적 현안

- 다른 계층과 비교했을 때, 상대적으로 열악한 환경에 거주
 - 청년세대는 다른 주거수요계층과 비교했을 때, 단독주택, 연립·다세대주택, 오피스텔 등 아파트 외 주택유형에 많이 거주함
 - 청년가구는 면적, 주택 노후도, 최저주거기준 등 다른 주거수요계층과 비교했을 때 상대적으로 열악한 주거환경에 거주하고 있음
 - 또한 수도권 거주 청년세대의 경우, 수도권 외 청년세대보다 면적, 최저주거기준 등 측면에서 더 열악함
- 수도권 거주 청년세대의 높은 주거부담수준
 - 수도권에 거주하는 청년들이 비아파트 주거에 거주하는 경우가 상대적으로 많은데, 지역간 주택 가격수준의 차이에서 오는 결과로 해석할 수 있음
 - 수도권 지역 청년이 조금 더 수입이 많은 수준인 반면, 지역간 주택 가격은 차이가 크기 때문에, 동일한 수준의 주거환경에 거주하는데 한계가 있음
- 지역과 계층적인 차이는 파악이 가능하나 실제 주택을 선택한 이유, 거주하고 싶은 환경과의 일치성 등을 파악하는데 한계가 존재
 - 현재 공공의 주거관련 조사의 경우, 전체 가구수의 1% 미만의 표본 대상 이기에 주택 및 주거환경에 대한 계층별·지역별 차이만 파악 가능
 - 단순 계층별·지역별 차이를 파악하기 위한 근거자료로는 의미가 있으나, 수요계층이 원하는 조건과 부담가능한 수준을 파악하여 정책에서 고려하지 못하고 있는 요인을 도출하는데 한계가 있음
- 맞춤형 주거정책 제안을 위한 미시적 단위의 수요탐색 필요
 - 실효성 있는 주거생활공간 조성을 위해서는 수요계층이 원하는 환경과 현재 주택과 미래 주택간의 차이, 현재 주택을 선택하는 데 있어 청년들의 교환가치 등을 파악할 수 있는 진단이 필요함

2) 청년세대의 주거생활공간에 대한 수요 특성

- 현재 주택을 선택하는 데 있어 주택 내부요인보다는 입지 부분을 더 고려
 - 현재 주택을 선택하는 데 있어 입지적 요인을 우선적으로 고려하며, 주택 내·외부 환경 요인을 상대적으로 포기하는 경향이 있는 것으로 나타남
 - 통근·통학 등 '교통'요소가 가장 우선적으로 고려되고 있으며, 청년을 위한 주거정책마련에서 교통측면을 우선적으로 고려해야함을 시사함
 - 주택 규모는 가장 중요하게 생각하는 요인이면서 가장 많이 포기하는 요소 중 하나로, 현재 부담가능하며 교통을 우선순위로 뒀을 때, 좁은 면적의 주택에 거주하게 되는 것으로 해석할 수 있음
 - 주택 선택시 포기하는 요인 중 주차장에 대한 만족도가 상대적으로 낮게 나타나는데 이는 주택 선택 시 고려사항들이 현재 청년들이 거주하는 주거생활공간에 대한 만족도에 영향을 미칠 것이라는 시사점을 제공함

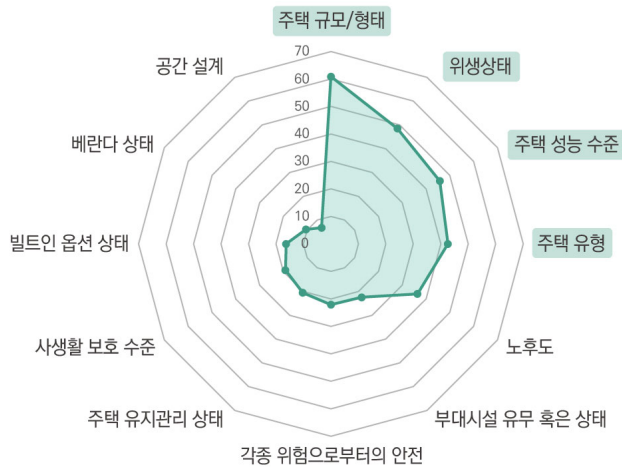


[그림 4-23] 현재 주택 및 주거환경 선택요인과 포기요인의 차이

1 : 주택 유형	6 : 공간설계	11 : 교통	16 : 자연환경
2 : 주택 규모	7 : 공용공간 부대시설	12 : 근린내 생활편의시설 접근성	17 : 교육환경
3 : 주택 상태	8 : 주차공간	13 : 대규모 편의시설 접근성	18 : 이웃과의 교류정도
4 : 건축 연한	9 : 각종 위험으로부터 안전	14 : 공공시설 접근성	19 : 주거지의 평판 및 이미지
5 : 주택 내부 옵션	10 : 유지관리 용이성	15 : 문화체육시설 접근성	

출처: 연구진 작성

- 미래주택의 경우, 3가지 요소 중 주택·내외부 요인을 우선적으로 고려
 - 주택 규모와 성능 때문에 이사를 고려하는 청년들이 가장 많았으며³⁹⁾, 현재 주택에서 포기했던 요소를 미래 계획 시에는 개선해서 이사하려는 것으로 해석됨
 - 가장 많이 포기한 주택 규모를 우선적으로 고려한다는 비중이 제일 높게 나타나 현재 주택과 미래 계획 주택사이에 일부 차이가 존재함을 알 수 있음
 - 주택 규모/형태, 위생상태, 주택 성능 수준 등을 청년들이 다음 주거 선택 시 많이 고려하기에 주거생활공간관련 정보에서 파악 가능할 수 있어야함



[그림 4-24] 주택 내·외부 요인 중 우선적으로 고려하는 요인(1~3순위 종합)

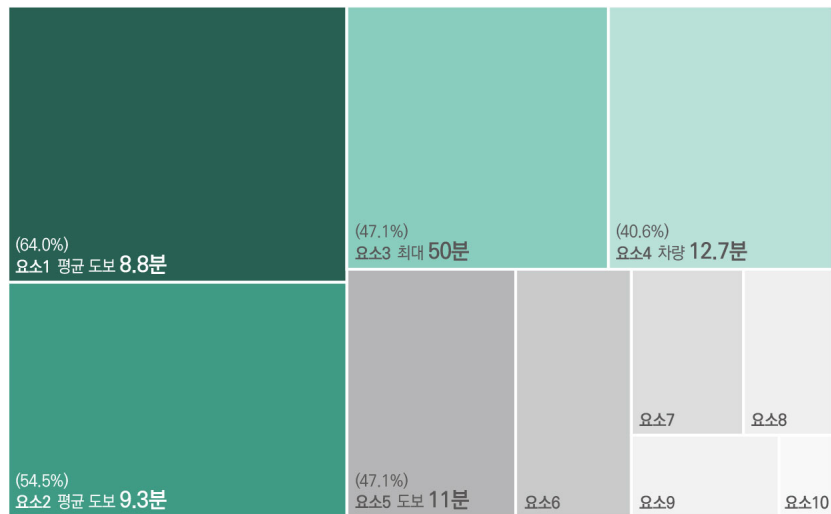
출처: 연구진 작성

- 다양한 주택 대한 수용성이 넓으며 개별 주택, 나만의 공간 선호
 - 비 아파트 주택 청년거주자들의 경우, 아파트에 대한 선호가 강한 편은 아니기 때문에 선택가능한 주택유형의 다양화와 주거환경의 질 개선이 필요함
 - 공유주거형태보다는 개별 주거형태를 선호하는 경향이 크며, 주택의 내부 공간 중 ‘방’은 혼자 사용하고자 하는 경향이 나타남
 - 주택내부에서 외부공간과 연결할 수 있고, 다양한 활동이 가능한 베란다에 대한 선호가 큰 것으로 나타나 해당 공간 확보 방안에 대한 고민이 필요함⁴⁰⁾

39) 본 연구에서 추진한 설문조사 결과, 이사할 경우, 지역 내 이동 계획이 있는 368중 응답자의 25.5%가 주택 규모 및 성능 때문에 이사하는 것으로 응답했으며, 그 다음으로 임대차 계약 만료(17.9%), 자가주택 마련(13.3%), 주거환경 요인(13.0%), 결혼(11.1%) 순으로 나타남

40) 베란다는 헬스, 여가활동 등 다양한 활동을 할 수 있는 공간으로 청년세대에서 관심이 높아지고 있으며, 면적 확대에 대한 요구도 식당, 주방에 비해 큰 것으로 나타남(진원, 강재철, 2021, p.260)

- 향후 거주하고 싶은 주택에는 주택 공용부에는 엘리베이터가 있고, 외부공간에 주차공간 마련이 필수적
 - 청년들이 부대시설과 관련해서 주차장과 엘리베이터를 많이 요구하는 것으로 파악되어, 주거환경 개선(조성) 시 해당 요소에 대한 고려가 필요함
 - 현재 주택 만족도에서도 부대시설 및 주차공간에 대한 만족도가 2점 후반의 낮은 수준이므로, 지속적인 모니터링시 중점적으로 고려할 필요가 있음
- 청년들의 생활에 있어 대중교통, 생활편의시설의 접근성은 중요
 - 청년은 자차이용보다는 대중교통이용을 선호하기 때문에 현재 또는 미래 주택 선택 시 교통요소에 대한 접근성 등 입지적 특성에 대한 우선 고려도 필요



[그림 4-25] 입지 요인 중 우선적으로 고려하는 요인(1-3순위 종합)

- | | | |
|---------------------|-------------------|-----------------|
| 1 : 대중교통 접근성 | 5 : 공원 녹지 접근성 | 9 : 위락 여가시설 접근성 |
| 2 : 근린 내 생활편의시설 접근성 | 6 : 공공시설(관공서) 접근성 | 10 : PM이용 편의성 |
| 3 : 직장과의 거리 | 7 : 간선도로 접근성 | |
| 4 : 거점형 시설 접근성 | 8 : 자녀 교육환경 | |

※ 소요시간 : 응답자들이 관련시설 까지 걸리는 최대 시간을 평균으로 산정하여 작성함

출처: 연구진 작성

- 현재 거주하는 주택 면적과 내부 옵션을 고려할 때, 실내 활동에 제약적일 수 있어 청년들에게는 이를 보완할 수 있는 시설에 대한 접근성이 중요함
- 청년 1인가구가 많기 때문에 편의점이나 생활용품 판매점 등 소매점이 청년들의 생활에 중요한 시설에서의 입지적 측면도 중요함

- 일반인 보행속도 고려 시⁴¹⁾, 대중교통(편의시설)은 집으로부터 약 600~700m 정도에 위치하길 희망하기에 시설 접근성 분석시 고려할 필요가 있음
- 가구구성 변화나 현재 거주하고 있는 주택 유형 등에 따라 요구사항이 달라지므로 이를 고려한 수요 특성 반영 필요
 - 혼자 살기에는 현재의 주택 및 주거지 환경이 적합하다고 인식하나 결혼을 하거나 자녀와 함께 거주할 경우 현재 주거생활공간의 거주적합성에 대한 부정적 인식이 존재함
 - 이는 가구구성에 따라 공간 수요가 다르기에 나타난 결과로, 특히 자녀가 있는 가구의 경우 주택 내외부 요인, 입지 요인에서 자녀와 연관된 기준을 선택함
 - 청년들이 현재 현재 거주하고 있는 주택 유형에서의 생활에 따라서도 향후 주택 선택시의 필수조건에 대한 응답결과에서 차이가 존재함
 - 특히, 고시원, 기숙사 등 주택이외의 거주자들의 경우 '자전거'와 관련된 항목들을 포기할 수 없는 조건으로 선택하는 경우가 상대적으로 많았음
 - 주택 내부에서 가사노동과 관련된 활동이 어려운 주택에 거주할 경우, 이와 연관된 외부공간이나 시설에 대한 요구가 크게 나타남
- 사회·경제적 요인에서는 부담가능한 수준을 고려하며 이웃과는 도움을 요청할 수 있을 정도의 최소한의 관계유지를 선호
 - 부동산 가치 상승보다는 현재의 경제적 상황을 고려하여 부담가능한 수준에서 주택을 선택하려는 경향을 파악함
 - 이는 청년들의 공간적 요구사항이 반영된 주택이 부담가능한 가격에서 공급되어야 함을 의미하며, 현재 청년세대의 소비 트렌드를 반영한 결과로 해석할 수 있음⁴²⁾
 - 따라서 청년들에게 많은 선택지를 제공하기 위해서는 지역별 부담가능한 주택의 공간적 환경 특성을 분석하여 개선사항 도출이 필요함

41) 일반적으로 보행자의 보행 속도는 1분당 72~75m로 고려함(이경환, 2013, p.4599)

42) 방석훈 (2024). 요즘 청년들은 불필요한 소비 '노' '선택'과 집중의 소비 트렌드. KB 지식바탕 9월호, p.3

[표 4-5] 미래 주택 선택 시 각 요인별 포기할 수 없는 기준(종합)

(단위: %)

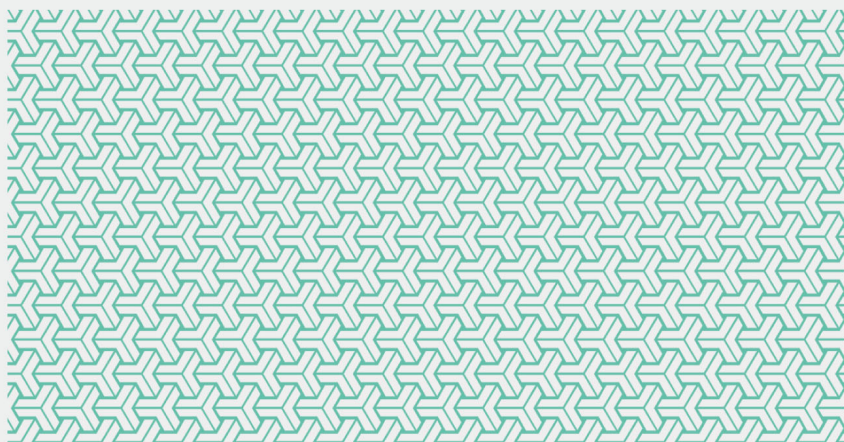
주택 유형	무조건 아파트여야 한다 (17.8)		아파트가 아니어도 괜찮다 (82.2)		
	무조건 개별 주거여야 한다 (86.8)		일부 공간을 함께 쓰는 공유주거도 괜찮다 (13.2)		
주택 규모/ 형태	주택 내부 구성 중 [방]은 꼭 혼자 써야 한다.				
주택 노후도	무조건 신축이어야 한다 (17.2)		구축이어도 괜찮다 (82.8)		평균 14.1년
주택 내부 옵션	주택 옵션 중 [에어컨]은 꼭 있어야 한다.				
사생활 보호수준	익명성이 보장되어야 한다 (93.0)		외부에서 우리집에 대한 어느 정도의 자연적 감시가 필요하다 (7.0)		
	안전한 주택은 [외부인의 주택 내 침입에 대한 안전성]은 확보 되어야 한다.				
범죄, 재난 안전	안전한 주거지는 [밤늦게도 혼자 자유롭게 걸어도닐 수 있는 것]이 가능해야한다.				
부대시설 유무/ 상태	공용공간 및 주택 외부공간에 [주차장, 엘리베이터]는 꼭 있어야 한다.				
주택 공공부 관리상태	관리사무소를 통한 관리 (50.7)	주민모임, 업무체계를 통한 관리 (36.3)	관리상태 고려안함 (13.0)		
생활편의 시설 접근성	생활편의시설 중 [편의점, 1차병원]은 꼭 있어야 한다.				도보 평균 8.8분
거점형 시설 접근성	거점형 시설 중 [응급실이 있는 종합병원]은 꼭 있어야 한다.				차량 평균 12.7분
공원녹지 접근성	공원에는 [산책로]는 꼭 있어야 한다.				도보 평균 11분
자녀 교육환경	원하는 교육·돌봄 서비스 선택 (24.4)	학교(학급) 분위기 (68.2)		다양한 종류의 학원 (7.4)	
대중교통 접근성	대중교통시설 중 [시내버스 정류장, 지하철역]은 꼭 있어야 한다.				도보 평균 9.3분
직장과의 거리	집에서 직장까지 [최대 50분]까지 괜찮다.				
이웃과의 관계/ 동질감	소득수준과 생활방식 유사 (33.3)	이웃에게 도움요청 용이 (37.5)		교류기회 多 (29.2)	
부동산 가치	주택 가치 상승 예상 지역 (35.6)		부가가능한 수준의 가격대 형성 지역 (64.4)		

출처: 연구진 작성

3) 향후 수요계층을 위한 맞춤형 주거정책 마련에 대한 시사점

- 응답자특성에 따른 선택 기준, 미래 주거계획 기준 다양화 필요
 - 이행기 과정의 청년세대의 경우, 가구구성측면에서 다양한 변화를 경험할 수 있고, 이에 따라 주택 선택 시 고려하는 요소의 우선순위나 개인별 주거기준에 차이가 나타날 수 있음을 의미함
 - 본 조사분석 결과에도 청년이 현재거주하고 있는 지역, 주택유형, 혼인상태 등에 따라 주택 선택 시 고려사항, 미래 주거계획 시 포기 할 수 없는 기준 등에 대한 응답결과에 차이가 있음을 확인할 수 있었음
 - 청년가구는 현재의 개인 및 환경특성에 따라 정책대상을 세분화하고, 이에 따른 요구사항을 고려하여 정책제안의 필요성을 시사함
- 부담가능한 수준의 주택 및 주거환경을 선택할 수 있는 기회 확대 필요
 - 청년 세대의 경우, 주택에 대한 소유 인식이 낮아지고 있는 추세이며 미래 주거계획시에도 부동산 가치상승보다는 현재 부담가능한 수준의 가격대가 형성된 곳을 더 선호하는 것으로 나타남
 - 부담가능한 수준의 가격대에서도 청년세대의 다양한 개별 주거 최저기준을 고려하여 주택 및 주거환경을 선택할 수 있도록 공공에서 공급 정책시 질적인 측면을 고려할 수 있어야함
- 청년들의 수요를 반영한 주거생활공간 선택 기회 제공을 위해 진단 시 이와 관련된 요소들을 중점적으로 고려 필요
 - 청년가구를 대상으로 주택 유형, 상태, 대중교통과의 접근성, 편의시설과의 접근성, 치안, 부담가능한 수준 등을 파악할 있도록 진단 지표 구성시 반영할 필요가 있음

제5장 청년가구의 주거생활공간 실태 모의 진단



1. 진단의 개요
2. 청년가구의 주거생활공간 실태 모의 진단
3. 주거생활공간 실태진단의 시사점

1. 진단의 개요

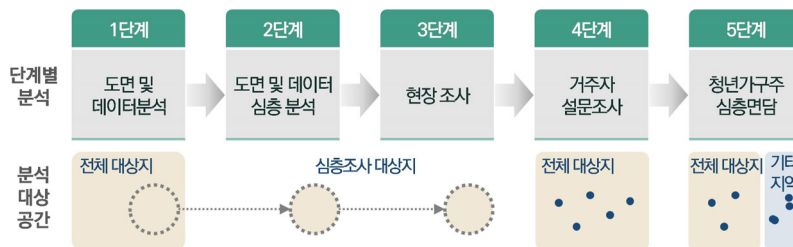
1) 진단 도구 및 조사 방법

□ 진단 도구

- 평가 대상 및 요소 선정 방법
 - (분석 범위) 청년들의 일상적인 생활 활동이 이루어지는 근린생활권으로 하였으며, 근린단위, 가로단위, 주택단위로 구분하여 평가도구 구성
 - 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 평가도구는 '23년도 연구에서 개발한 “주거공간 진단체계”와 청년주택 거주자 면담 결과에서 발견한 청년기 주거수요 및 주거가치를 반영하여 구성
 - 선행연구 검토를 통해 필요한 항목들을 추가하며, 특히 청년가구주 거주 비율이 높은 다세대·다가구 주택 유형의 특성을 중점적으로 고려
- 진단 도구
 - 주거생활공간 진단 도구를 쾌적성, 편의성, 안전성, 부담가능성, 포용성, 지속가능성(경제/사회/환경)으로 구분하고 세부지표를 도출해 구성

□ 조사 절차

- 공공데이터를 활용한 도면 분석(1·2단계)을 통해 대상지 현황을 전반적으로 파악한 후 심층조사 대상지에 대한 현장 조사 및 거주자 설문조사를 통해 구체적 실태 파악
- 대상지에 거주하는 청년가구주를 포함하여 심층 면담을 실시하여 수요자의 요구를 발견하고 청년 밀집거주지의 생활공간에 대한 이해 심화



[그림 5-1] 청년가구의 주거생활공간 실태 진단 조사 절차

출처: 연구진 작성

□ 단계별 조사 방법

- (1차 도면·데이터 분석) 대상지의 인구사회적 특성과 물리적 환경 특성을 신속하게 파악할 수 있는 도면·데이터 분석
 - 청년가구 밀집지역의 진단 도구 효율화를 위해 공공데이터포털, 공간정보 오픈플랫폼, 통계지리정보서비스를 활용해 데이터 구축
 - 주택 노후도, 시설 접근성, 공시지가, 사업체수 변화 등 정량적 데이터를 사전 데이터로 구축
- (2차 도면·데이터 분석) 주거생활공간 특성에 대한 중점적 이해를 목표로, 1차 분석 단계에서보다 상세한 도면·데이터 분석을 수행
 - 한정된 공간적 범위에 대해 심층 데이터 분석을 수행하는 것을 전제
 - 공공데이터, 지자체 데이터 등을 활용하여 분석할 수 있도록 구성
- (현장조사) 데이터 구축 한계 또는 도면상에 드러나지 않은 가로(건물)의 공간적 특성 조사와 공간에서 발생하는 행태를 파악하기 위해 활용
 - 현장조사는 쾌적성, 편의성, 안전성, 기회접근성 및 다양성, 포용성 측면에서 각 세부항목에 대한 자료를 포함
 - 불법주정차 현황, 가로별 보행량(유동인구), 차량 통행량 등 드론 촬영을 통해 분석을 진행, 사전에 무인비행장치(드론) 항공촬영 신청을 진행한 후 무인멀티콥터(Mavic-2 Zoom)로 촬영⁴³⁾
 - 현장조사 실시 전 조사원들을 대상으로 사전교육을 실시하고, 예시 사진 자료 등을 활용하여 일정한 기준으로 현장조사를 수행할 수 있도록 진행
- (설문조사) 이용자 측면에서 도면·데이터 분석, 현장조사로 파악하기 어려운 행태 및 만족도를 조사하기 위해 실시
 - 설문대상자의 나이, 성별, 직업, 소득, 주택소유형태, 가족구성원 등 사회경제적 특성과 함께 현재 살고 있는 주택의 주소를 포함해서 진행
 - 대상지에 거주하는 청년 각 30명을 대상으로 설문조사를 수행하며, 다양한 유형의 청년들을 조사하기 위해 주말(공휴일)에 설문조사를 진행하였음

43) 드론 촬영의 경우 대상지를 한눈에 파악할 수 있으며, 다양한 데이터를 동시에 수집해 분석할 수 있다는 장점이 있음

[표 5-1] 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 진단 측정방법

항목	① 도면·데이터 분석(심층)	② 현장조사	③ 설문조사
쾌적성	- 인구수(명)/대상지 면적(ha) - 청년인구수(명)/총인구(명) - 주택수(개)/대상지 면적(ha) - 주택 노후도 - 주택 구조(철근콘크리트, 목, 벽돌, 석구조 등) - 지하·반지하주택 비율 - 오피스페이스 면적 /대상지 면적 - 도시공원 및 녹지 밀도(m²/ha) - 평균 주택 면적 - 주택 면적 분포 - 건물 높이와 도로폭 측정	- 대상지 내 소음유발시설 현황 조사 - 대상지 내 공·폐기 위치 조사 - 건물저층부 유해업소 위치 조사 - 쓰레기 불법투기 위치 조사 - 「공동주택의 소음측정기준, 법령 기준에 맞게 해당 가로를 5분간 4회 이상 등가소음도를 측정해 산출평균 진행 - 드론 촬영을 통한 유동인구, 차량 통행량 조사, 주차현황 및 불법주차 위치 등 조사	- 자신이 거주하고 있는 동네가 쾌적하다고 느끼는지 질문 - 자신이 거주하고 있는 동네에서 쾌적성을 저해하는 요인이 무엇인지 질문 - 자신이 거주하고 있는 동네에서 쾌적하지 않은 지역을 매핑하고 그 이유에 대해서 질문 - 자신이 거주하고 있는 주택이 쾌적하다고 느끼는지 질문
편의성	- 공공시설, 근린생활시설, 버스정류장, 교육시설, 돌봄시설, 의료시설 등 밀도(개/ha) - 평균경사도, 급경사지 면적 비율 - 폭 4m이상 도로와 접한 건축물 비율 - 보행전용로, 자전거도로, 자전거보관소 밀도 - 보행공간 연결성(Syntax analysis) - 출퇴근 교통수단 및 통근시간 - 각 주택에서 가장 가까운 공공시설, 근린생활시설, 의료시설, 버스정류장, 교육시설, 돌봄시설 등 까지 평균 네트워크(Network) 거리 - 건물저층부 근린생활시설 비율 - 엘리베이터가 있는 주택 비율 - 주차공간이 있는 주택 비율	- 건축물별 주택 포함 여부 조사	- 자신이 거주하는 동네가 살기에 편리한지 질문 - 보행로 및 자전거도로가 잘 연결되어 있는지, 걷기에 불편한 지역은 없는지 질문 - 보행환경 개선이나 자전거 이용환경 개선이 필요한 곳 매핑, 그 이유에 대해 질문 - 자신이 거주하고 있는 동네에서 목적지까지 걸거나 교통수단을 이용할 때 편리한지 질문
안전성	- 경찰서 및 방범시설 현황 - 범죄안전시설물 위치 - 자연재해(침수) - 범죄안전 - 교통사고다발지점 (교통사고다발지역 핫스팟 분석)	- CCTV 감시범위 및 사각지대 여부 파악을 통해 구성진 공간 및 사각지대 매핑 - 보도 및 보차 분리 현황 조사 - 대상지 내 교통안전시설 위치 조사 - 출입문 상태 및 안전성 확인 조사 - 가스배관, 외벽 실외기 노출 등 확인 조사	- 자신이 거주하고 있는 동네가 범죄로부터 안전하다고 느끼는지 질문 - 자신이 거주하고 있는 동네가 교통사고로부터 안전하다고 느끼는지 질문 - 자신이 거주하고 있는 동네에서 범죄위험성이 높은 지역을 매핑하고 그 이유에 대해서 질문 - 자신이 거주하고 있는 동네에서 교통사고 위험성이 높은 지역을 매핑하고 그 이유에 대해서 질문 - 자신이 거주하고 있는 동네에서 범죄안전, 교통안전 외 위험하다고 느끼는 요소에 대해서 질문
부담 가능성	- 단위면적당 평균 공시지가 - 단위면적당 평균 단독주택, 공동주택 가격 - 최근 5년간 단독주택, 공동주택 가격 상승률 - 주택유형의 엔트로피(entropy)지수		- 현재 살고 있는 동네의 자산 투자기회에 대해서 질문
포용성	- 사업체수/주택수 - 대상지 내 사업체 수 및 종사자수 현황 - 문화 및 여가, 체육시설 밀도(대/ha) - 각 주택에서 가장 가까운 문화 및 여가, 체육시설까지 평균 네트워크 거리	- 사회적 활동 촉진 장소 및 행태 확인	- 자신이 거주하고 있는 동네가 본인의 미래를 준비하며 성장하고 발전하는 데 도움이 된다고 생각하는지 질문 - 자신이 거주하고 있는 동네가 본인의 미래에 필요한 교육을 받거나 취업·창업을 준비하는 데 도움이 된다고 생각하는지 질문 - 자신이 거주하고 있는 동네가 현재의 미래에 필요한 소득을 올리고 저축을 하는데 도움이 된다고 생각하는지 질문 - 자신이 거주하고 있는 집과 동네가 나혼자 살기에, 친구·연인과 함께 살기에, 결혼해서 살기에, 아이를 낳고 키우기에 적합한지에 대해서 질문 - 현재 거주지 선택 이유 관련 질문
지속 가능성	- 신규 및 폐업사업체 현황 - 최근 5년간 사업체수 변화율 - 전출입인구수 - 최근 5년간 인구변화율 - 중심지역까지 거리		- 향후 이주 계획 및 그 이유 관련 질문

※ 도면·데이터 분석(심층)의 경우, SGIS, 공간정보 오픈플랫폼, 공공데이터, 행정인허가, 국토지리정보원, 가구통행실태조사, 생활안전지도, 교통사고분석시스템, 건축행정시스템 세움터, 구글 스트리트뷰 등을 활용
출처: 연구진 작성

2) 분석 대상지 선정

① 청년가구의 공간 분포 분석

□ 분석 필요성 및 목적

- (청년세대 밀집지역 도출) 청년세대가 사는 주거생활공간의 현황을 분석하기 위해서는 공간적으로 어디에, 어떠한 형태로 분포하는지를 먼저 탐색해야 함
- (조사 및 분석 기준 설정) 인구, 주택, 가구의 구축 및 집계 단위가 상이함에 따라, 연구의 목적과 대상에 맞는 기준을 정하고 조사 및 데이터 구축, 분석 단위를 통일할 필요
 - (인구) 통계청의 인구총조사는 집계구⁴⁴⁾ 단위, 국토지리정보원에서는 전국을 격자(100m*100m) 구획하고 해당 격자 당 인구수를 집계 제공하고 있으며 청년인구는 5세 단위로 제공
 - (주택) 통계청의 주택총조사의 전수 조사 자료가 있으며 인구자료와 마찬가지로 최소 자료 제공 단위는 집계구 단위, 주택은 건물이므로 국토교통부 세움터의 “건축물대장” 개별 건물단위로 제공되어 건축물단위 상세한 자료로 구축되어 있음
 - (가구) 통계청의 주택총조사에 의한 집계구 단위로 가구별 통계가 제공되고 있으나 국토교통부의 주거실태조사(표본조사)에서 가구단위의 주거현황과 수요를 가장 구체적으로 자료를 확보하고 있으나 공간자료로 구축되어 있지 않음
 - 이상을 종합하면 공통적인 구축·집계 단위는 인구주택총조사의 집계구 단위이나, 말 그대로 집계된(aggregated) 자료로서 상세 현황을 파악하기 어려우며 개별 건축물 대장 및 주거실태조사 자료와의 부정합 발생

44) 기초단위를 기반으로 인구규모(최적 500명), 사회경제적 동질성(주택유형, 지가), 집계구 형상을 고려하여 구축한 최소 통계 집계구역 - 개인정보보호 및 통계적 유의성 확보를 위하여 최소 인구 300명, 최적인구 500명, 최대인구 1,000명을 설정 - 건물을 단독, 아파트, 비거주용으로 분류, 기초단위구별 주택유형 분석하여 이를 기반으로 집계구가 유사한 주택유형을 가지도록 함 - 필지별 지가를 기반으로 기초단위의 평균지가 산정, 이를 기반으로 집계구가 유사한 평균지가를 가지도록 함 - 집계구 형상은 가시적 측면에서 단순한 형태를 유지하는 것이 좋으며, 정방형이 가장 이상적임 ※ 통계청의 전수조사 자료를 읍면동보다 더 작은 소지역단위(집계구)로 집계하여 서비스 (통계청 통계지리서비스(SGIS), <https://sgis.kostat.go.kr/view/common/searchList?searchKeyword=%EC%A7%91%EA%B3%84%EA%B5%AC>, 접속일 : 2024.6.20.)

- (미시적 공간단위 분석의 한계) 청년가구가 사는 주거생활공간의 문제를 드러내고 해당 공간의 미시적 공간분석을 위해서는 자료의 구축가능성과 자료 구축의 용이성 등을 고려하여 격자단위가 적절하며 격자단위의 청년가구 자료에 대한 조사를 통합 종합적 분석 자료 구축

□ 분석 대상의 한정

- 청년가구의 특성을 고려한 분석 단위의 한정
 - (주택 유형 및 점유 형태) 거주율이 높으나, 오피스텔은 건축법상 개별 건축물 용도로 구분하기 어려우므로 오피스텔은 제외
 - (가구형태) 혼인 여부에 따라 아파트 거주 비율이 달라지며, 1인 가구로 한정하기에는 주거비 부담으로 동료나 친구, 형제 간 동거 가구를 포함해야 해야 하므로 청년가구주로 한정
- (구득 및 구축 가능한 자료의 한계) 전국단위 청년가구주 현황은 시·군·구단위로 제공되고 있으므로 미시적 공간단위청년가구주의 추출을 위해서는 격자단위 할당 필요

□ 분석의 절차 및 방법

- 격자단위(100m×100m)에서 전국의 단독주택(단독/다가구), 공공주택(아파트/연립/다세대)에 거주하는 청년가구주의 수를 추정하기 위한 절차는 크게 두 단계로 구분
- (1단계) 시군구 단위 주택유형별 청년가구주 추정은 주로 인구주택총조사 데이터를 바탕으로 분석을 수행
 - 시군구 단위에서주택유형별 전체 청년가구주(20~39세)⁴⁵⁾ 수 정보 추출
 - 인구주택총조사 2% 표본자료에서 주택유형별 청년가구주 수 비율 산출
 - 전체 청년가구주 수에 주택 유형별 청년가구주의 비율을 곱해줌으로써, 시군구 단위에서 주택유형별 청년가구주 수 산출

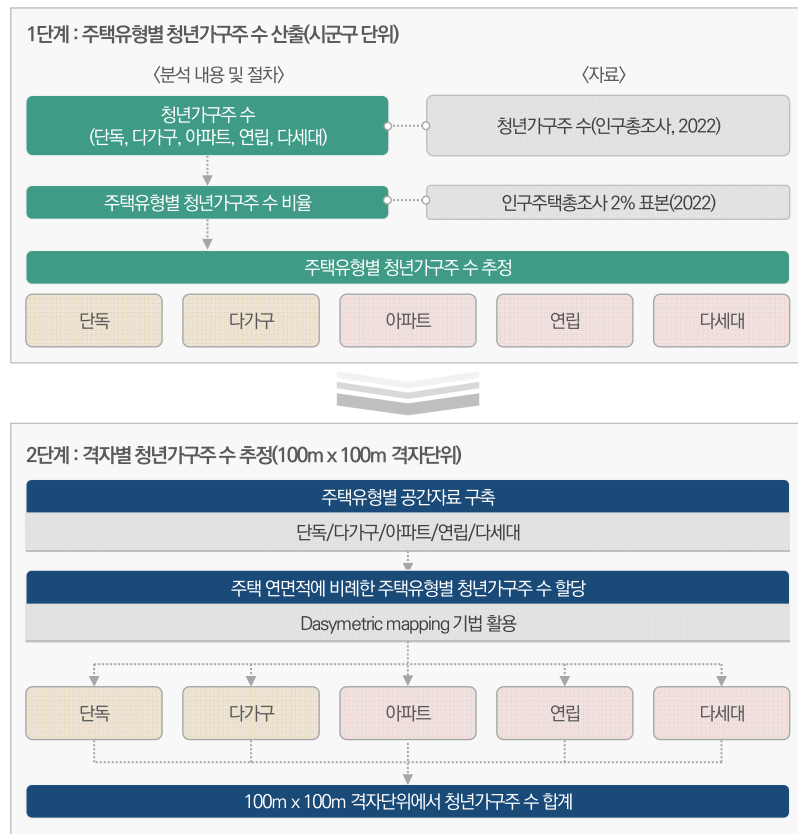
[표 5-2] 시군구 단위에서의 주택유형별 청년가구주 수 산출 예시

시군구	전체 청년가구주 수 (명)	주택유형별 청년가구주 수 비율 (%)					주택유형별 청년가구주 수 추정 (명)				
		단독	다가구	아파트	다세대	연립	단독	다가구	아파트	다세대	연립
A	19,346	15.0	27.3	2.3	48.1	2.7	2,902	5,283	446	9,301	521

출처 : 연구진 작성

45) 인구주택총조사에서의 연령 구간을 따름

- (2단계) 격자 단위(100m×100m)에서 청년가구주 수를 용도별 건축물 정보⁴⁶⁾에서 주택유형별 공간자료(shp 파일)를 활용하여 산출
 - 대시메트릭 매핑(Dasymetric mapping) 기법을 활용하여 시군구의 주택 유형별로 청년가구주 수를 주택 연면적에 비례하여 개별 주택 단위에서 청년가구주 수를 추정⁴⁷⁾
 - 개별 주택 단위에서 추정한 주택 유형별) 청년가구주 수를 100m×100m 격자 단위에서 합산하여 청년가구주 수 추정



[그림 5-2] 청년가구주 수 추정 구조 및 절차

출처 : 연구진 작성

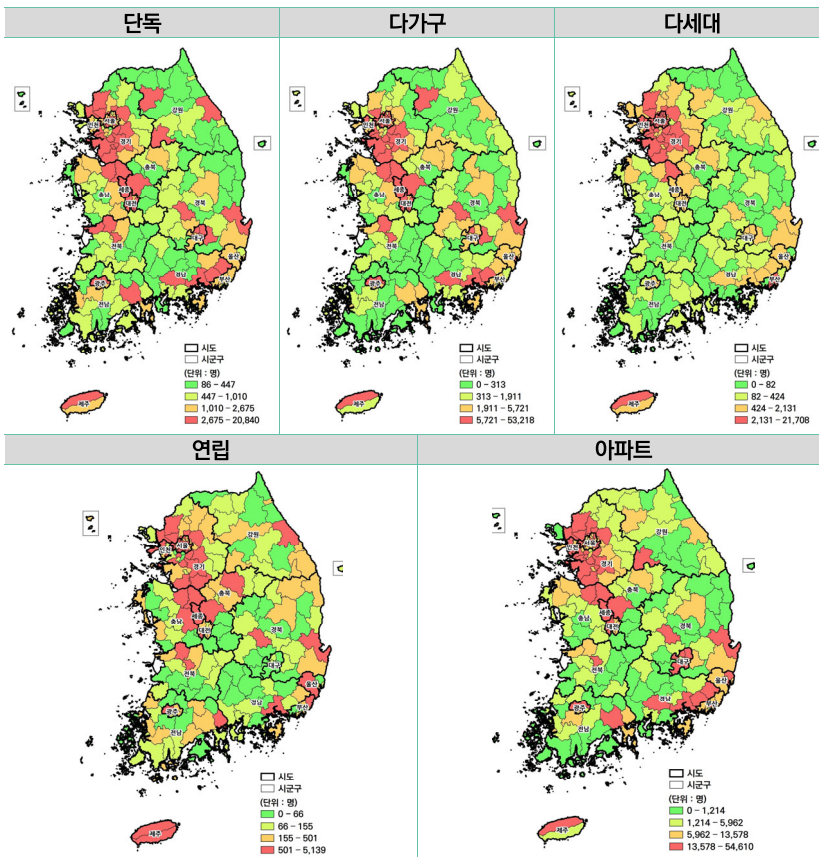
46) 2023년 국토교통부 용도별건물정보 데이터를 다운로드하여 활용. 공공데이터포털, <https://www.data.go.kr/data/15048123/fileData.do>. (검색일: 2024.04.17.)

47) 대시메트릭 매핑(Dasymetric mapping) 기법은 주 데이터와 연관된 공간적 보조 데이터를 사용하여 더 세밀한 밀도 분포를 재현하는 방법으로, 시군구 단위의 청년가구주 수를 공간적으로 미시적인 100m×100m 격자단위에서 추정함으로써, 실제의 밀도 분포와 유사하게 추정이 가능함

② 청년가구의 공간 분포 분석 결과

□ 시군구별 청년가구주 수

- 단독주택 및 다가구주택에 거주하는 청년가구는 수도권과 지방 대도시를 중심으로 집중적으로 분포
 - 경기도 남부권역부터 대전까지 이어지는 띠 형태로 청년가구주수가 많았으며, 경남 지역에서도 군집된 형태를 구성
- 아파트와 연립주택에 거주하는 청년가구가 많은 지역 또한 단독주택과 다가구주택의 공간적 분포 특성과 유사
- 반면, 다세대주택에 거주하는 청년가구는 수도권에 집중적으로 많이 분포하고 있는 것이 괄목할 만한 특징



[그림 5-3] 시군구별 청년가구주 수

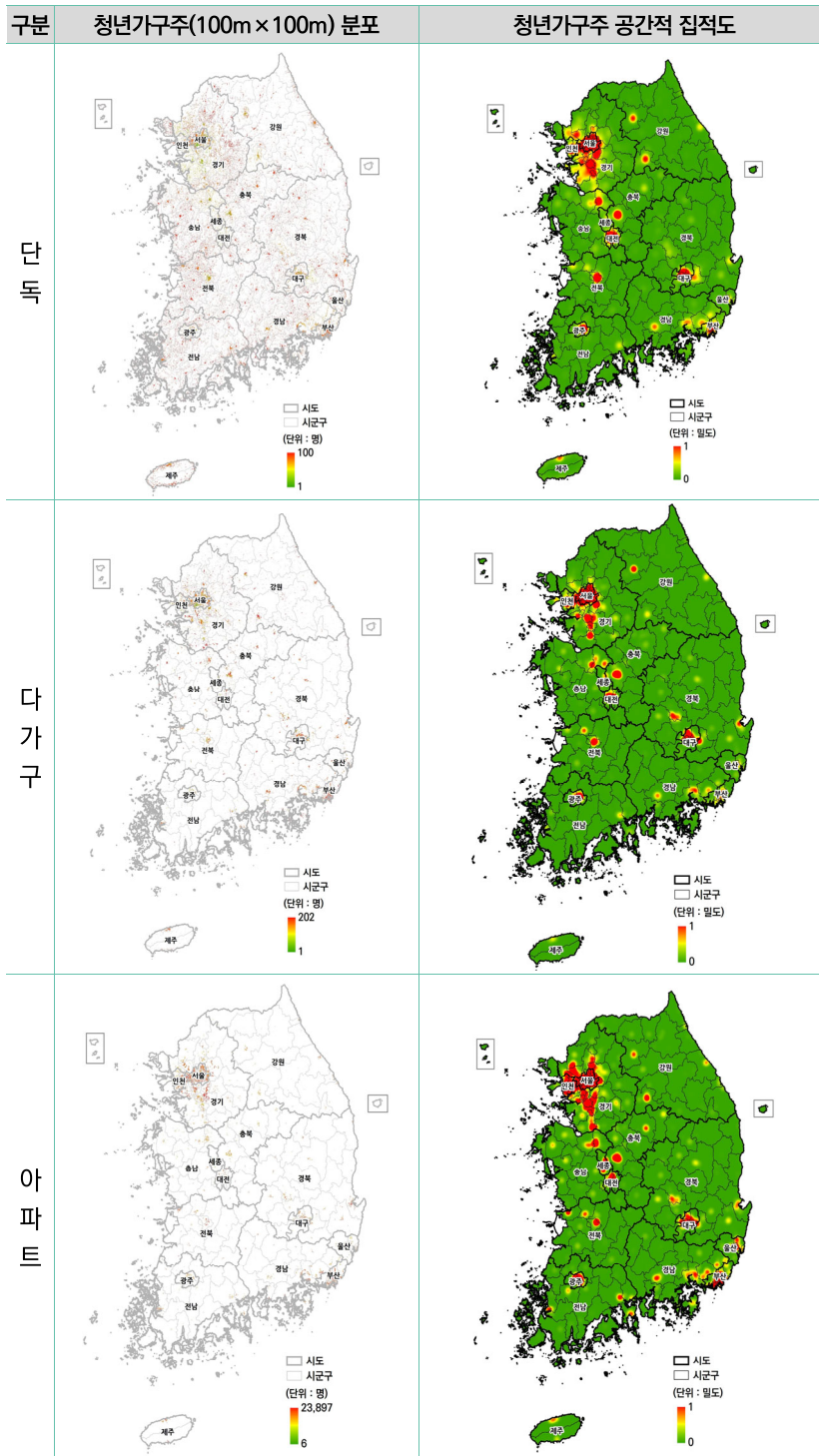
※ 등급은 등분위(Quantile) 적용

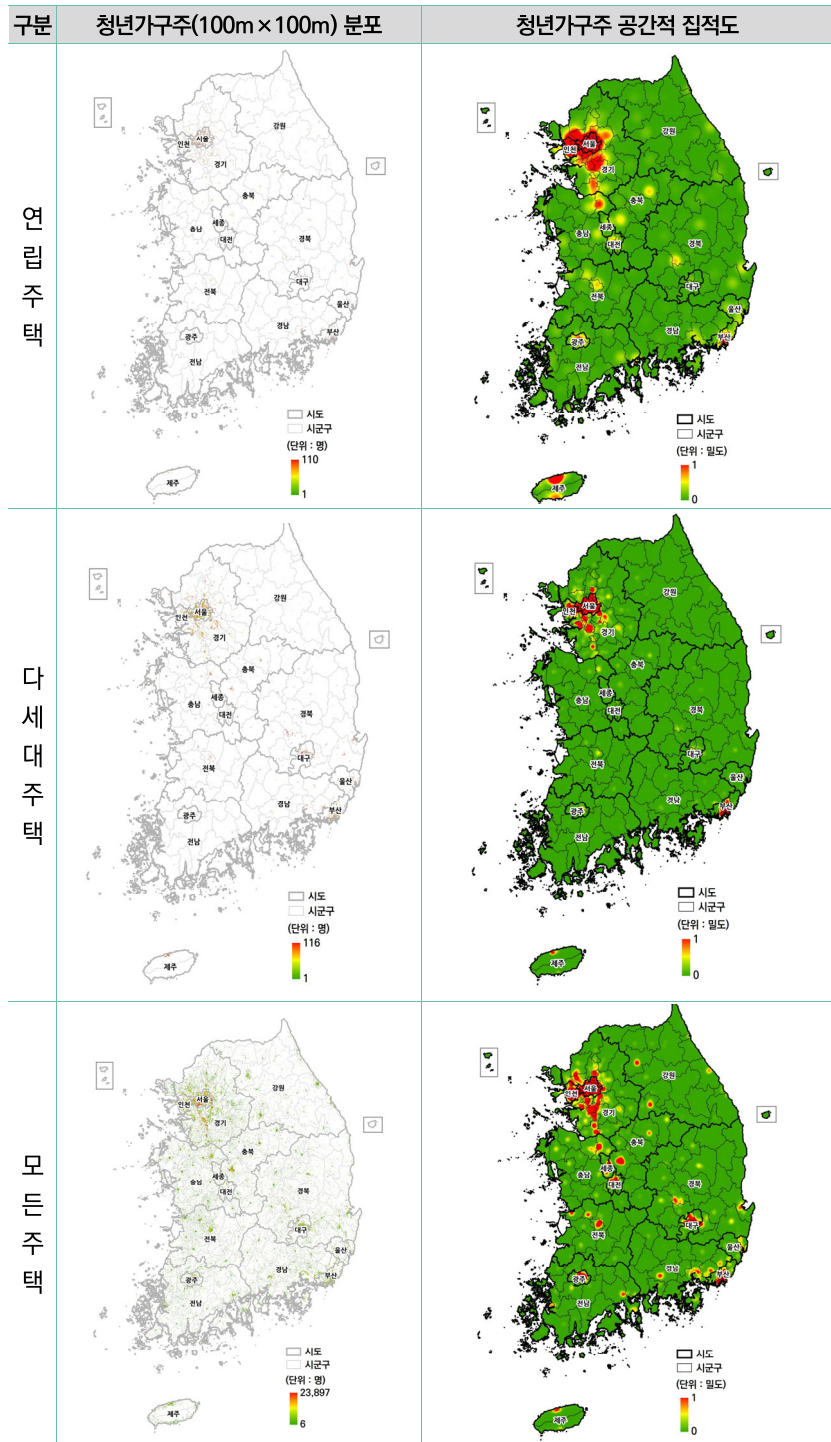
출처: 연구진 작성

□ 격자 단위 청년가구주 수⁴⁸⁾

- **(단독주택)** 청년가구주가 거주하는 단독주택 지역은 전국에 산재하고 있는 가운데, 공간적 군집도가 높은 지역이 뚜렷하게 형성
 - 서울-인천-경기의 수도권 지역 중 서울과 경기 남부 권역에서 공간적 집적도가 높은 지역이 다수 식별
 - 대전, 대구, 부산, 광주와 함께 전주시에서도 청년가구주가 많이 거주하는 단독주택의 집적지가 확인
- **(다가구주택)** 다가구주택의 청년가구주의 공간적 집적도 특성은 단독주택과 매우 유사하며, 수도권과 함께 지방 대도시에서 공간적 집적도가 우수한 지역이 집중적으로 분포
- **(아파트)** 청년가구주가 많이 거주하는 아파트 집적지는 수도권에서 집중적으로 분포
 - 서울 전역과 인천과 수도권 남부축에서 공간적 집적도가 형성되고 있음
 - 아파트가 주로 입지하고 있는 대도시 및 지방 중소도시에서도 아파트에 거주하는 청년가구주의 집적도가 다수 형성
- **(연립주택)** 연립주택에 거주하는 청년가구주의 공간적 집적도가 높은 지역은 수도권을 중심으로 집중적으로 형성
 - 지방 대도시 등에 비해 수도권의 공간적 집적도 매우 높은 것이 특징적
 - 이는 연립주택의 입지 특성에 따른 결과로서, 수도권을 제외한 지역에서는 연립주택이 공급이 많지 않은 것이 주된 원인임
- **(다세대주택)** 청년가구주 공간적 집적도는 서울시와 서울시 인접 지역의 인천시와 경기도에서 주로 나타남
 - 다세대주택의 공급이 수도권을 중심으로 제한된 지역에 공급된 특성이 청년가구주의 공간적 집적도에 영향을 끼침
- **(모든 주택)** 모든 주택 유형의 청년가구주를 100m×100m 격자에서 합산한 결과, 수도권과 대도시, 그리고 일부 지방 거점도시 및 중소도시에서 청년가구주의 공간적 집적도가 높은 지역이 확인됨

48) 시군구 단위에서의 분석 결과와 달리, 격자 단위에서의 추정 결과는 공간적 군집도의 상세한 위치를 파악할 수 있는 장점이므로, 격자 단위(100m×100m)에서 추정된 청년가구주는 공간적 집적도를 중심으로 분석 결과를 설명





[그림 5-4] 주택유형별 청년가구주 분포

출처 : 연구진 작성

③ 청년가구주 근린 유형 분석

□ 분석 개요

- (목적) 주거지 특성을 구체적으로 살펴볼 수 있는 100m격자 단위로 근린 특성을 분석하고 이를 청년가구주 밀집 지역과 비교하여 청년 주거 특성을 파악하고자 함
- (방법) 대표적인 생활권 특징 요소인 인구, 사회, 환경적 특성 요인들을 비계층적 방법인 K-Means 알고리즘을 활용하여 읍면동 단위 유형화⁴⁹⁾
 - 군집분석은 이질적인 요소가 섞여 있는 대상을 속성의 유사도에 기초해서 유사성이 높은 대상끼리 몇 개의 군집으로 분류하는 방법(권순재 외, 2017, p.99)⁵⁰⁾
 - k군집수는 K-Means 알고리즘을 활용하여 읍면동 단위에서 생활권을 유형화하였으며, 이질적인 생활권 특성을 파악한 후 다양한 시뮬레이션을 통해 적정 생활권의 유형을 탐색하는 과정을 거쳐 최종 6개로 적용하였음

[K-Means의 군집 수 탐색 과정]

- 목적함수 값이 최소화될 때까지 군집의 중심위치와 각 데이터가 소속될 군집을 다음의 수식에 의해 반복하여 탐색

$$J = \sum_{k=1}^K \sum_{i \in C_k} d(x_i, \mu_k)$$

- K 는 군집의 수이고, C_k 는 k 번째 군집에 속하는 데이터의 집합, μ_k 는 k 번째 군집의 중심위치(centroid), d 는 x_i , μ_k 두 데이터 사이의 거리 혹은 비유사도(dissimilarity)를 의미
- 분석 절차는 먼저 데이터 표본 중에서 k 개 군집 수를 결정한 후, 모든 데이터에서 각각의 중심위치인 μ_k 까지의 거리를 계산하고, 각 데이터에서 가장 가까운 중심위치를 선택하여 각 데이터가 속하는 군집을 결정
- GIS 맵을 통하여 해당 군집이 속하는 주거지의 여건을 탐색하여 적정성 검토

49) 비계층적 방법은 계층적 군집분석보다 계산속도가 빠르고 대량의 군집을 발견하는데 효과적이라는 장점이 있지만, 초기 중심값을 임의의 k 개의 군집 수로 사용하기 때문에 최적의 군집화 결과를 얻기 힘든 것이 단점(권순재 외, 2017, p.99)

50) 계층적 방법과 비계층적 방법으로 구분되며, 전자에는 단일연결법, 완전연결법, 평균연결법, 중심연결법, Ward법이 대표적이며 후자에는 K-Means 방법론이 대표적임

□ 자료 구축

- 100m 격자 단위에서 생활권의 이질적 특성을 잘 드러내는 변인을 구축하여 분석에 활용
- 인구, 시군구 종사자 수, 중심지와 의 접근성, 주택노후도(주택연령), 주택가격, 생활인프라 접근성 등을 변인으로 활용
 - (인구) 100m격자 단위의 인구 수를 의미하며, 생활권의 활성화 수준, 과밀 혹은 과소 수준 등의 종합적인 정보를 포함
 - (종사자 수) 생활권의 경제 수준을 드러내는 가장 핵심적인 지표
 - (주택 가격) 지역의 지가와 주택 입지 특성을 반영하는 지표임
 - (주택 노후도) 주택과 생활권의 물리적 환경수준을 드러냄
 - (생활인프라 접근성) 생활인프라의 잠재적 기회이용을 측정할 수 있는 지표로서 생활권의 주민 편의성을 확인할 수 있음
 - (대중교통 접근성 · 중심지로부터의 거리) 생활인프라를 비롯한 주요 생활 영역의 편의와 기회 접근성을 포괄하는 지표임
- 분석 대상 생활인프라는 모두 11종으로, 개별 생활인프라의 접근성⁵¹⁾을 산출한 후 그 평균값을 변인으로 활용

[표 5-3] 청년가구주 밀집 근린의 유형(군집)분석을 위한 변인 및 자료

변인	자료 구축	자료
도시 특성	인구밀도	100m×100m 격자인구 국토지리정보원 내부자료, 2023
	종사자수	시군구별 종사자수 통계 전국사업체조사, 통계청, 2021
근린 (입지) 특성	생활인프라 접근성	11종 생활인프라와의 최단거리 평균 산출 100m×100m 격자 단위로 연구진 분석
	대중교통 접근성	반경 500m 내 지하철 · 기차역 및 버스 정류장 수 대중교통 GTFS, 국가교통DB, 2022
	중심지와의 거리	시군구청 위치까지의 거리 100m×100m 격자 단위로 연구진 분석
주택 특성	주택 노후도	건축물연령정보 국토교통부, 2023
	주택 가격	개별주택가격정보 국토교통부, 2023

출처: 연구진 작성

51) 100m x 100m 격자에서 가장 가까운 시설을 이용을 전제하고 직선거리로 접근성 산출

[표 5-4] 분석 대상 생활인프라 시설

기능	시설	출처	소관부처	기준연도
교육	국공립유치원 초등학교	교육기본통계 (유초중등통계)	교육부	2022
학습	공공도서관	전국도서관통계 (공공도서관)	문화체육관광부	2023
돌봄 (유아동)	국공립어린이집	보육통계 (어린이집정보공개포털)	보건복지부	2022
의료	종합병원 응급실 보건소 병의원	전국지역보건의료기관 현황	보건복지부	2023
체육	수영장 생활체육관	국공공체육시설 현황	문화체육관광부	2022
문화	생활문화센터	전국 문화기반시설총람	문화체육관광부	2022

출처: 연구진 작성

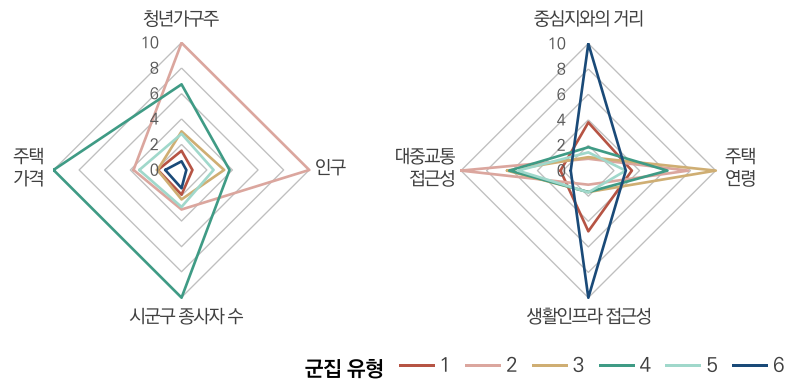
□ 분석 결과

- 전국 124,037개의 격자(100m×100m)를 6가지 유형으로 군집 분석한 결과, 지역 및 생활권의 다양한 특성을 확인하였음
- 격자 유형별 특성
 - (군집 유형1) 전형적인 농촌 지역의 특성을 보이는 유형으로 낮은 인구밀도와 주택가격, 대중교통 접근성 및 생활인프라 접근성을 특성으로 하며, 농어촌 가운데서는 상대적으로 인구밀도가 높은 읍면 소재지에 주로 분포함
 - (군집 유형2) 인구밀도가 높고 생활인프라 접근성 대중교통 접근성 및 중심지와의 접근성이 좋은 대도시 지역에 분포하는 유형으로, 주택연령이 가장 높다는 점에서 대도시 구시가지 지역에 해당함
 - (군집 유형3) 지방대도시 또는 수도권·지방 중소도시의 노후·저밀 주거지에 분포하는 유형
 - (군집 유형4) 인구밀도와 주택가격이 높고 생활인프라 접근성이 좋은 지역으로, 서울 일부 지역(강남3구)과 수도권 신도시(분당, 동탄 등)에 밀집하여 분포하며, 지가가 높은 대도시에 분포한다는 점에서 유형2와 유사하나, 주택 연령이 낮고 대중교통 접근성이 상대적으로 떨어지는 특성이 있음
 - (군집 유형5) 대도시 외곽지역이나 중규모 이상 도시에 주로 분포하는 유형으로, 일반 대도시 지역에 비해 생활인프라 접근성 및 중심지와의 접근성이 떨어지는 반면, 주택 연령은 상대적으로 낮은 특성을 보임

- (군집 유형6) 유형1과 마찬가지로 농어촌 지역에 주로 분포하나, 생활인프라와의 거리 및 중심지와의 접근성이 유형1에 비해 더욱 떨어지는 곳으로 농어촌에서 인구밀도가 낮은 면 지역에 주로 분포함
- 6개 군집 유형의 주된 구분은 전형적인 대도시-중소도시-농어촌의 특성을 반영하는 것으로 볼 수 있음
 - 유형2와 4는 대도시에서 두드러지는 유형으로 서울수도권에 집중 분포
 - 유형1과 6은 농어촌 지역의 특성을 보이며 농어촌 가운데 읍면 소재지 등 중심성이 높은 곳은 유형1, 그 외의 산간 지역 등은 유형6이 대표적
 - 유형3과 5는 대도시 외곽지역, 중소도시에 주로 분포하며 대전·광주·울산 등 지방광역시의 구 지역에서도 상당한 비중을 차지함

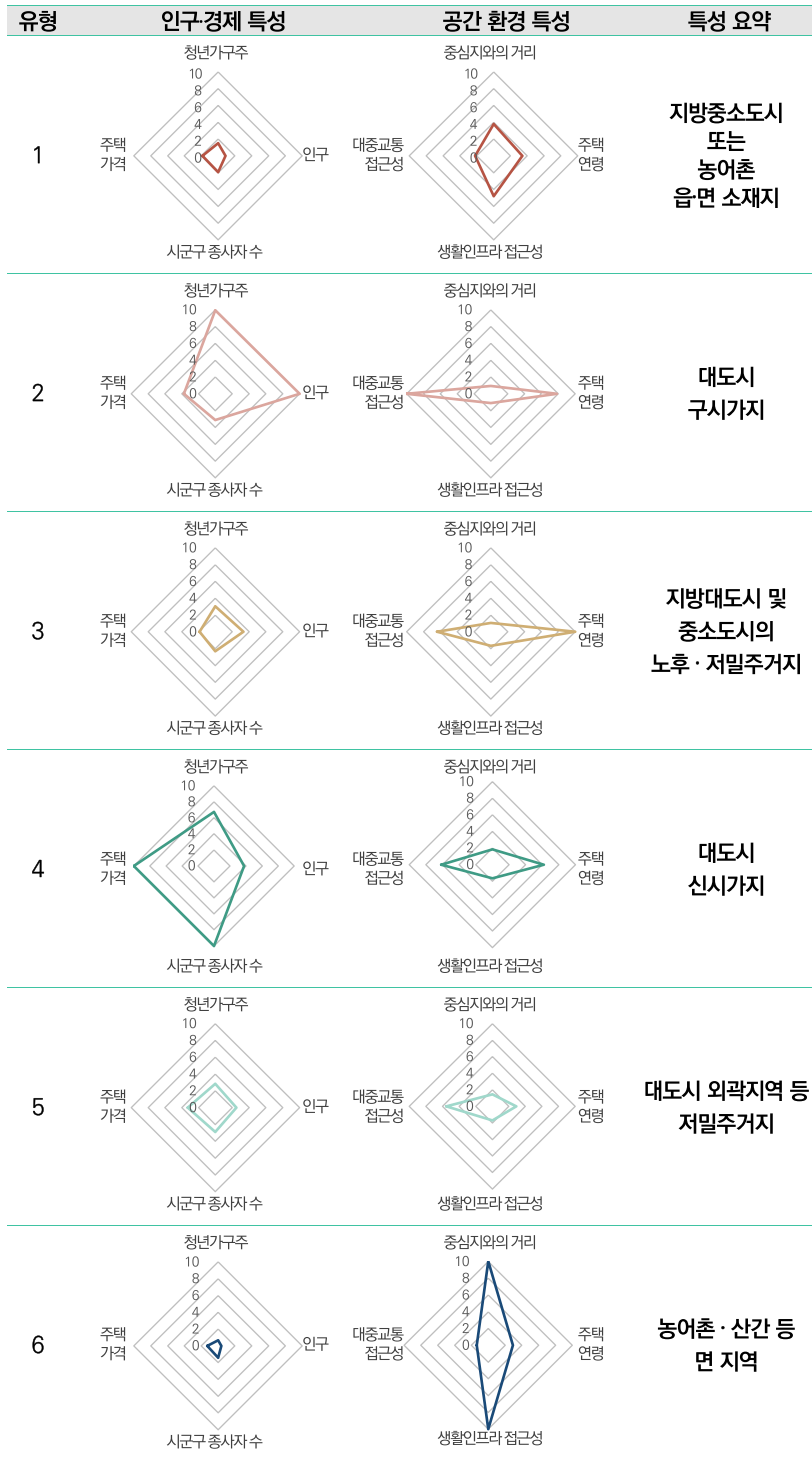
[표 5-5] 생활권 군집분석 결과

군집 유형		1	2	3	4	5	6
100m x 100m 격자 수 (개)		23,298	19,479	30,581	5,625	37,983	7,071
격자당 청년가구주 평균 (명)		6.0	39.9	12.2	26.9	11.3	2.7
군집 분석	인구 (명)	35.2	402.2	134.3	151.1	100.7	15.4
	시군구 종사자 (천 명)	96.9	157.0	116.4	504.3	146.1	72.2
	주택가격 (백만원)	194.5	394.7	196.6	1,054.0	346.9	133.9
	주택노후도 (년)	11.8	26.9	34.4	21.3	10.0	10.1
격자당 변인 평균	대중교통 정류장 (개)	5.6	25.7	16.4	15.9	14.3	3.6
	생활인프라 접근성 (km)	5.7	1.3	2.0	2.0	2.0	11.9
	중심지로부터 거리 (km)	7.8	1.9	2.2	3.8	3.0	20.7

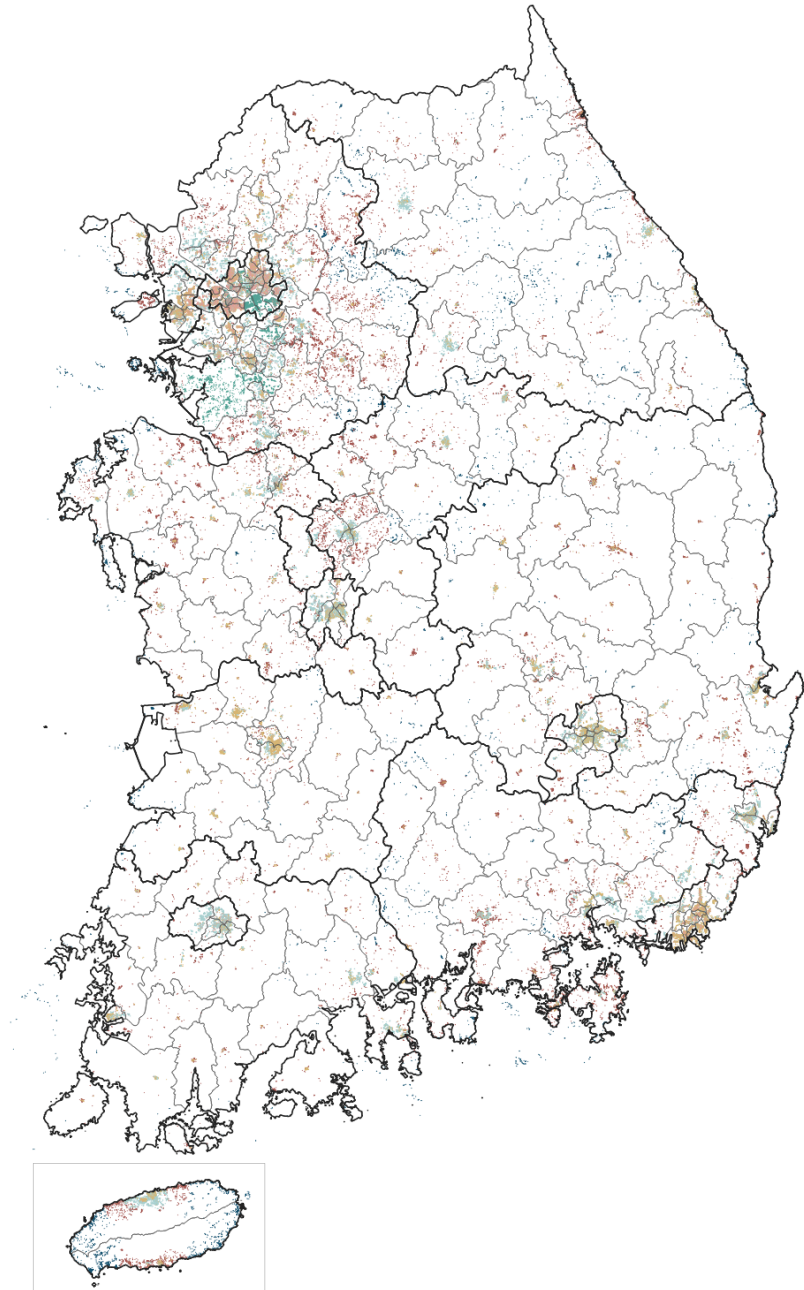


출처: 연구진 작성

[표 5-6] 인구격자 유형별 특성 종합



출처: 연구진 작성

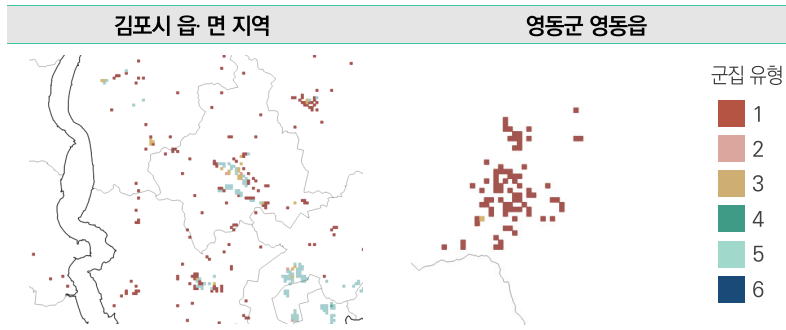


[그림 5-5] 생활권 군집분석 결과(전국)

출처: 연구진 작성

□ 격자 유형별 분포 특성

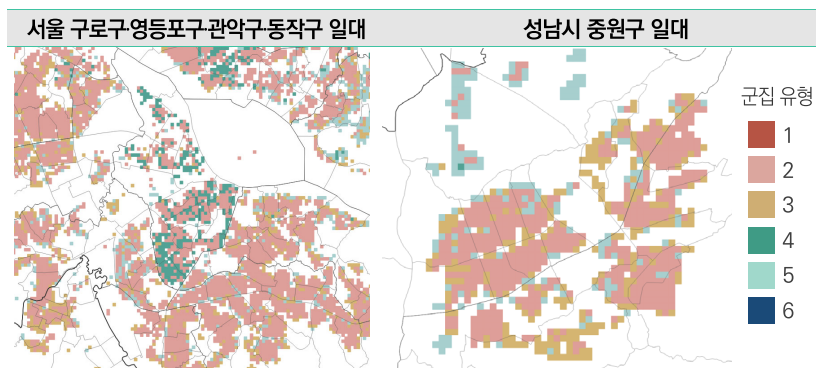
- 유형1 격자
 - (분포 지역) 유형1은 수도권의 먼 지역, 또는 농촌지역의 읍면 소재지에서 찾아볼 수 있음
 - (밀집 수준) 수도권 먼 지역에서는 분산되어 위치하나, 농촌 읍면 소재지에서는 상대적으로 격자간 거리가 가깝게 모여 있음



[그림 5-6] 유형1 격자 분포 지역 사례

출처: 연구진 작성

- 유형2 격자
 - (분포 지역) 서울과 수도권의 대도시에서 집중적으로 분포하고 있으며, 지방 광역시 또는 비수도권의 중규모 이상의 도시의 구시가지에서도 나타나지만, 유형2가 우세한 수도권과 달리 여러 유형과 혼재되어 분포함
 - (밀집 수준) 유형2가 절반 이상을 차지하는 범위에서는 대부분 격자간 거리가 가깝게 밀집되어 있음

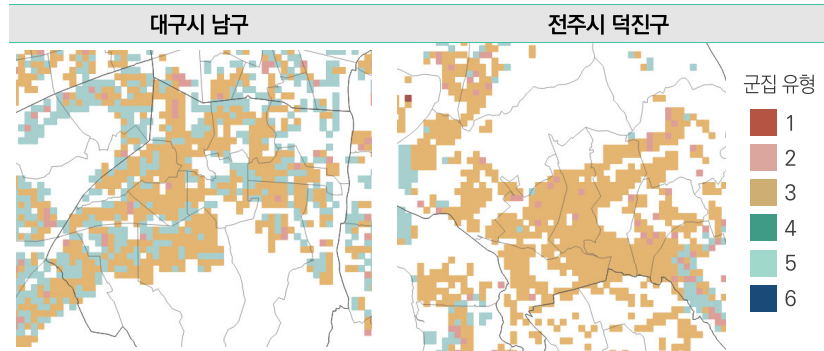


[그림 5-7] 유형2 격자 분포 지역 사례

출처: 연구진 작성

- 유형3 격자

- (분포 지역) 광역시 등 지방 대도시 또는 수도권과 지방 중소도시의 노후 저밀 주거지에서 주로 찾아볼 수 있으며, 유형1 격자가 우세한 일부 농촌 읍면 소재지에서도 중심부에 부분적으로 분포함
- (밀집 수준) 앞선 유형들과 마찬가지로 지역의 인구밀도에 따라 밀집도가 달라지나 대체로 격자 간 거리가 가깝게 나타남

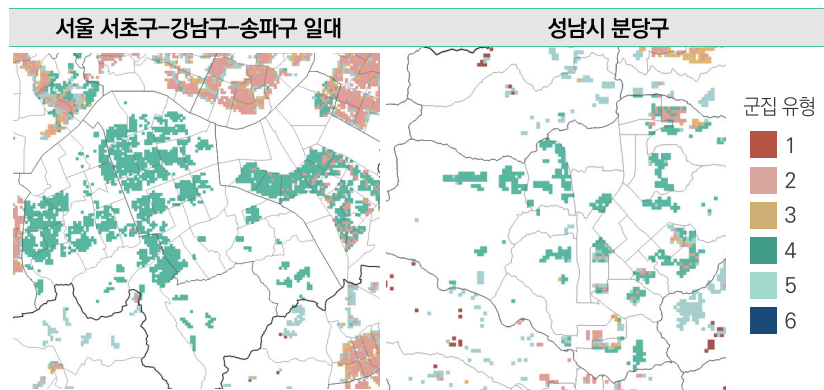


[그림 5-8] 유형3 격자 분포 지역 사례

출처: 연구진 작성

- 유형4 격자

- (분포 지역) 서울과 수도권의 대도시 가운데 지가가 높은 지역인 서울 서초구 강남구 송파구 및 분당동탄신도시에서 집중적으로 나타남
- (밀집 수준) 유형4가 밀집된 지역은 인구밀도가 높은 대도시로 격자간 거리가 가까운 편이나, 분당구에서는 격자 밀집 수준이 상대적으로 낮음

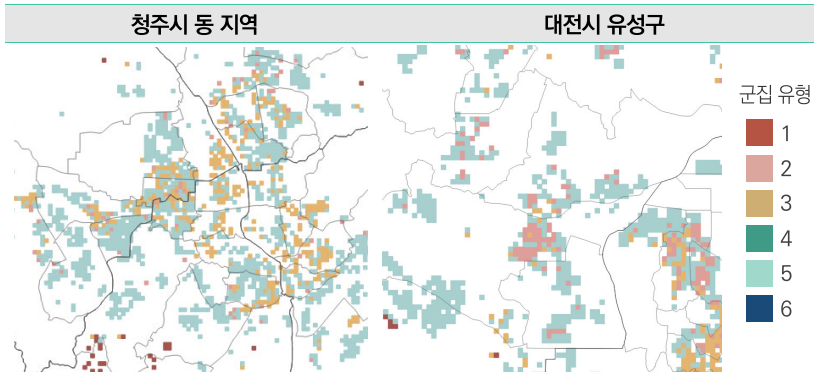


[그림 5-9] 유형4 격자 분포 지역 사례

출처: 연구진 작성

- 유형5 격자

- (분포 지역) 광역시 및 지방 대도시, 중규모 이상 도시에서 상대적으로 최근에 개발된 주거지에 집중적으로 나타나며, 유형2와 유형3이 주를 이루는 중심 시가지에서 다소 거리를 두고 위치함
- (밀집 수준) 도시 지역의 신규 주거지 특성상 아파트단지의 비율이 높기 때문에 여러 개의 격자가 인접하여 나타나는 경향이 있음

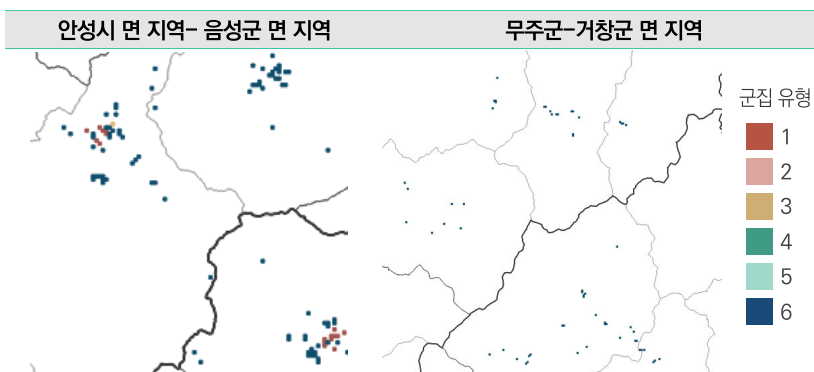


[그림 5-10] 유형5 격자 분포 지역 사례

출처: 연구진 작성

- 유형6 격자

- (분포 지역) 농어촌의 면 지역에서 주로 나타나며, 같은 농어촌 유형인 유형1에 비해 중심지(읍면 소재지)에서 멀리 떨어진 외곽에 분포
- (밀집 수준) 경기도 면지역에 있는 유형6격자는 농촌지역에 비해 상대적으로 더 조밀하게 분포



[그림 5-11] 유형6 격자 분포 지역 사례

출처: 연구진 작성

④ 진단 대상지 근린 선정

□ 선정 방법

- (선정 원칙) 청년가구주 비율이 상대적으로 높은 非아파트유형 주거지 중 청년층 주거 수요가 확인된 지역 가운데, 수도권-비수도권 도시의 인구밀도와 격자 유형별 특성의 차이를 드러내는 곳
- (격자 유형) 해당 지자체의 특성을 반영하는 격자 유형과 청년층 거주 수준을 확인하여 최종적으로 평가 대상지 근린 4곳을 선정
 - 도시 내 주거지 유형에 해당하는 군집 유형2, 3, 4, 5 가운데 지가가 높은 아파트 주거지에서 주로 나타나는 유형4를 제외하고 유형2, 3, 5의 조합 방식을 우선적으로 고려
 - (수도권) 서울에서 非아파트 거주 청년가구주 밀집지역을 대표하는 유형 2격자 우세지역을 우선적으로 고려
 - (비수도권) 신축을 선호하는 청년가구주 수요를 고려, 지역 거주 청년을 대상으로 의견을 조회하여 청년 가구주 밀집 여부를 확인하였음

□ 선정 결과

- (수도권) 용도지역 특성이 상이한 서울시 강서구 화곡본동(주거지역)과 금천구 독산1동(준공업지역)으로 선정
 - 화곡본동은 화곡역을 중심으로 저층주거지가 넓게 형성된 주거지역
 - 금천구 독산1동은 준공업지역이나, 최근에는 가산디지털단지 등 인근 업무지역에 근무하는 청년들의 수요를 반영한 오피스텔이 다수 입지⁵²⁾
- (비수도권) 대전광역시와 천안시를 대상으로, 청년층이 선호하는 신축 주택이 입지할 가능성이 높은 유형5 격자가 우세하는 근린으로 선정
 - 대전광역시 월평1동과 갈마동은 지하철역(월평역·갈마역) 남측에 걸쳐진 저층주거지
 - 천안시 부성2동 신축 다세대주택과 오피스텔이 다수 입지하고 인근에 음식점 밀집 지역(먹자골목)이 있어 청년층의 선호가 높은 지역으로 확인⁵³⁾

52) 금천구 독산동 거주 청년과의 예비 면담 결과 (청년 포커스그룹 면담 대상자), 오피스텔이 주택 유형에 제외됨에 따라 오피스텔 거주 청년 인구는 현재 반영되지 않았음

53) 공주대학교 천안캠퍼스 재학생 및 졸업생 의견 조회

[표 5-7] 주거환경 평가 대상지 선정 결과

대상지	특성	비고
수도권	서울시 강서구 화곡본동	유형 2격자 우세
	서울시 금천구 독산1동	유형 2격자 우세
비수도권	대전광역시 서구 월평동갈마동 일대	유형 5격자 우세
	천안시 서북구 부성2동	유형 5격자 우세

서울/경기 지역은 유형2격자 우세
청년층이 선호하는 신축 주택 비율 높은 유형5 격자 우세

수도권 ▶서울
비수도권 ▶대전 ▶천안

격자유형 용도지역

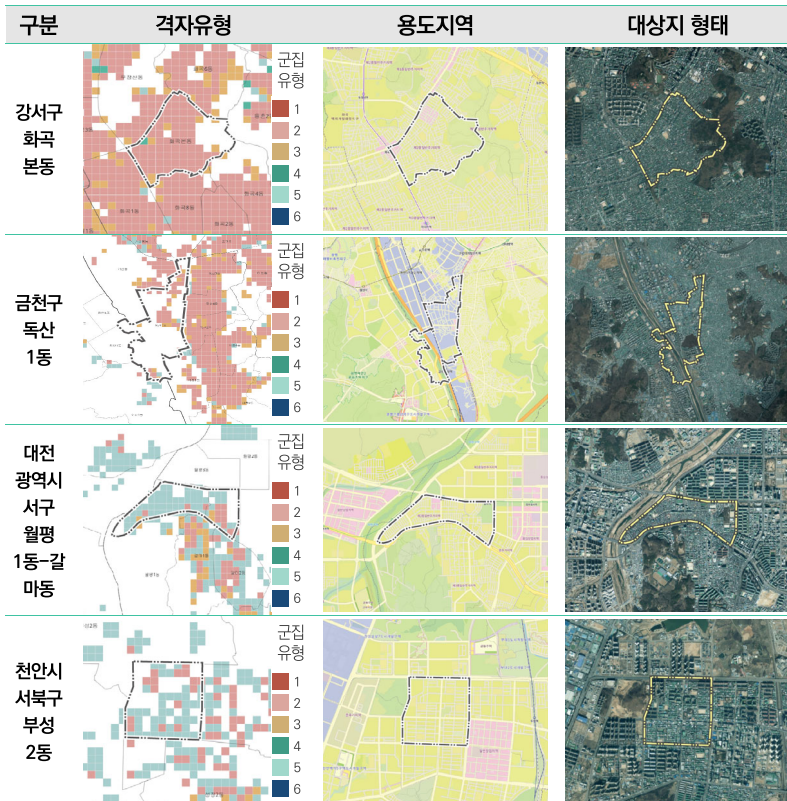
화곡본동 일반주거지역 화곡본동

독산1동 준공업지역 (가산디지털단지 인접) 독산1동

월평1동-갈마동 일반주거지역 월평1동-갈마동

부성2동 일반주거지역 (일반상업지역 인접) 부성2동

출처: 연구진 작성



[그림 5-12] 주거환경 평가 대상지 선정(안)

출처: 카카오맵(<https://map.kakao.com/>, 접속일: 2024.09.15.)을 활용하여 연구진 작성

2. 청년가구의 주거생활공간 실태 모의 진단

1) 대상지 현황

□ 대상지 일반 및 심층분석 대상지 현황

- 서울특별시 금천구 독산1동⁵⁴⁾
 - (행정구역) 서울특별시 금천구 가산동·독산1동, (면적) 163,416㎡
 - (용도지역) 준공업지역, 일반상업지역, 근린상업지역
 - (주택 면적) 대상지 내 주택 면적은 평균 80.4㎡이며, 85㎡이상(31.2%)이 가장 많고 이어서 60~85㎡(21.8%), 40~50㎡(15.3%) 순으로 나타남
 - (건물저층부 근린생활시설 비율) 심층분석 대상지 내 건축물 281개 중 저층부에 근린생활시설이 위치한 건축물은 92개로 건물저층부 근린생활시설 비율은 32.7%로 나타남
 - (중심지역과의 거리) 대상지 중심에서 서울시 금천구 중심지역인 금천구청까지 거리는 1.4km, 서울시청까지 거리는 13.1km로 나타남
- 서울특별시 강서구 화곡동⁵⁵⁾
 - (행정구역) 서울특별시 강서구 화곡동, (면적) 112,588㎡
 - (용도지역) 제1, 2종 일반주거지역
 - (주택 면적) 대상지 내 주택 면적은 평균 55.5㎡이며, 60~85㎡(33.2%)가 가장 많고 이어서 40~50㎡(24.2%), 50~60㎡(23.0%) 순으로 나타남
 - (건물저층부 근린생활시설 비율) 심층분석 대상지 내 건축물 406개 중 저층부에 근린생활시설이 위치한 건축물은 25개로 건물저층부 근린생활시설 비율은 6.2%로 나타남
 - (중심지역과의 거리) 대상지 중심에서 서울시 강서구 중심지역인 강서구청까지 거리는 1.2km로 나타남

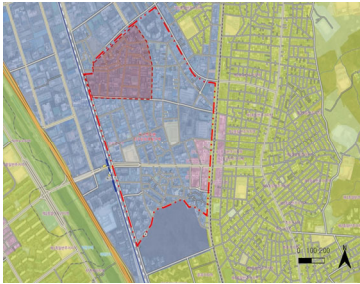
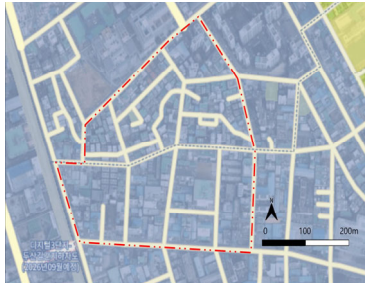
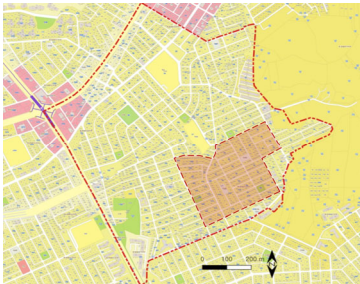
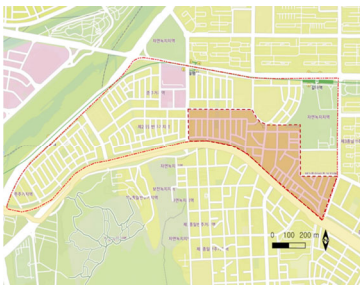
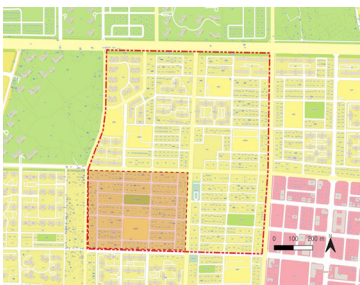
54) 서울특별시 금천구 독산1동은 독산역이 위치해 있고, 1.5km 이내 가산디지털단지역 위치, 서측으로 경부선, 서해안고속도로가 지나가며, 주로 대중교통시설과 업무시설 접근성이 좋은 지역임

55) 서울특별시 강서구 화곡동은 까치산역, 화곡역 위치, 남측으로 경인고속도로, 북측으로 올림픽대로, 공항대로가 지나가며, 역세권이 형성되어 있어 대중교통시설과 상업시설 접근성이 좋음

- 대전광역시 서구 월평1동·갈마1동⁵⁶⁾
 - (행정구역) 대전광역시 서구 월평1동·갈마1동, (면적) 199,804m²
 - (용도지역) 제2종일반주거지역
 - (주택 면적) 대상지 내 주택 면적은 평균 52.0m²이며, 30~40m²미만(20.8%) 이 가장 많고 이어서 20~30m²(18.1%), 50~60m²(16.5%) 순으로 나타남
 - (건물저층부 근린생활시설 비율) 심층분석 대상지 내 건축물 582개 중 저층부에 근린생활시설이 위치한 건축물은 246개로 건물저층부 근린생활시설 비율은 42.3%로 나타남
 - (중심지역과의 거리) 대상지 중심에서 대전시 중심지역인 대전광역시청 까지 거리는 2km로 나타남
- 천안시 서북구 부성2동⁵⁷⁾
 - (행정구역) 천안시 서북구 부성2동, (면적) 190,273m²
 - (용도지역) 제2종일반주거지역
 - (주택 면적) 대상지 내 주택 면적은 평균 38.1m²이며, 30~40m²(56.3%)가 장 많고 이어서 20~30m²(21.5%), 40~50m²(12.2%) 순으로 나타남
 - (건물저층부 근린생활시설 비율) 심층분석 대상지 내 건축물 281개 중 저층부에 근린생활시설이 위치한 건축물은 92개로 건물저층부 근린생활시설 비율은 32.7%로 나타남
 - (중심지역과의 거리) 대상지 중심에서 천안시 중심지역인 천안 시청까지 거리는 2.7km로 나타남

56) 대전광역시 서구 월평1동 및 갈마1동은 월평역, 갑천역 위치하고 있고, 남측으로 32번 국도, 서측으로 호남고속도로가 지나가며, 주거지의 대다수가 연립주택으로 형성되어 있어 비교적 주택 가격이 낮고, 대중교통시설 및 상업시설 접근성이 좋음

57) 천안시 서북구 부성2동은 북쪽으로 노태산, 서쪽으로 일반산업단지(삼성SDI), 동쪽으로 두정역 자골목과 인접 지역으로, 비교적 주택가격이 낮고, 대중교통시설과 상업시설 접근성이 좋아 천안시 내 많은 청년들이 거주하고 있는 지역임

구분	진단 대상지	심층분석 대상지
서울특별시 금천구 가산동·독산1동 일대		
서울특별시 강서구 까치산로4다길 일대		
대전광역시 서구 율령로 일대		
천안시 서북구 부성2동		

[그림 5-13] 대상지 일반 현황

출처: 카카오맵(<https://map.kakao.com/>, 접속일: 2024.09.15.)을 활용하여 연구진 작성

2) 설문조사 응답 거주자 특성

□ 조사 개요

- 조사 방법
 - 훈련된 조사원이 대상지에서 일대일 면접 방식으로 설문조사 실시
 - 설문조사 과정에서 응답자의 집이 위치하는 구역을 지도에 표시하게 함으로써 응답자가 조사 대상지에 거주함을 확인하고 설문 진행
 - 대상지별로 30명을 대상으로 설문을 시행하였으며, 성별과 연령을 최대한 안배하여 진행⁵⁸⁾
- 조사 시기⁵⁹⁾
 - (부성동) 2024년 8월 17일(토), 8월 18일(일)
 - (독산동) 2024년 9월 22일(일), 9월 28일(토)
 - (화곡동) 2024년 9월 22일(일)
 - (월평동·갈마동) 2024년 9월 24일(화), 9월 29일(일)

□ 대상지별 설문조사 응답자 결과 요약

- 공통 특성
 - (연령·성별) 공통적으로 20대의 비율이 더 높고, 남성의 비율이 높음
 - (혼인 상태) 기혼의 비율이 높음(최대-독산동 29명, 최소-부성동 25명)
 - (차량 소유 여부) 자가 차량을 소유하지 않은 비율이 높으나, 화곡동은 자가 차량을 소유한 응답자가 12명으로 상대적으로 높은 편

58) 대상지 가로에서 진행되던 설문조사 여건상 여성 거주자의 참여율이 낮은 여건으로, 각 대상지에서 여성 응답자가 최소 7명 이상 확보되도록 하였음

59) 전체 조사 일정 중 부성2동은 파일럿 조사 성격으로 가장 먼저 수행하였으며, 파일럿 조사를 거쳐 실태 진단 방법(설문 항목 포함) 일부를 수정하여 진행하였으므로 타 대상지 3곳과 진단 항목에 다소간의 차이가 있음. 조사는 다양한 유형의 거주자를 대상으로 하기 위해 주말 시간대에 진행하였음

• 대상지 특성⁶⁰⁾

- (독산1동·월평동 특성 요약) 미혼으로 혼자 거주하는 비율이 높고, 다세대·다가구주택에 전세나 월세로 거주하는 비율이 높으며, 20평 미만, 방 2개 이하 주택의 비중이 높음
- (화곡본동·부성2동 특성 요약) 화곡본동과 부성2동은 부모님이나 배우자와 거주하는 응답자 비율이 절반 이상이며, 아파트 거주 비율이 상대적으로 높고, 점유 형태에 있어서도 자가의 비율이 상대적으로 높음



[그림 5-14] 모의 진단 대상지 설문응답자 유형 구분

출처: 연구진 작성

[표 5-8] 설문조사 응답자 기초통계

특성	구분	독산동	화곡동	월평동	부성2동
		응답자 수 (명)			
연령	20세 이상~29세 이하	22	23	21	21
	30세 이상~39세 이하	8	7	9	9
성별	남성	17	18	18	22
	여성	13	12	12	8
결혼 여부	기혼	0	2	2	5
	미혼	29	26	28	25
주택 유형	단독주택	1	0	0	0
	다세대·다가구 주택	0	0	1	0
주거 점유 형태	아파트	21	19	25	11
	주상복합, 상가건물	2	9	4	17
차량 소유 여부	기타(오피스텔 등)	2	1	0	2
	자가	5	1	0	0
주거 점유 형태	전세(반전세 포함)	2	10	0	7
	월세	11	15	8	11
차량 소유 여부	자가 차량 있음	17	5	22	12
	자가 차량 없음	6	12	5	8
주택 면적	20평 미만	24	16	25	22
	20~30평 미만	28	4	16	3
방 개수	30평 이상	2	11	1	3
	1개	0	4	1	9
방 개수	2개	21	2	18	6
	3개	6	5	9	2
방 개수	4개	3	13	1	9
	4개	0	3	0	8

출처: 연구진 작성

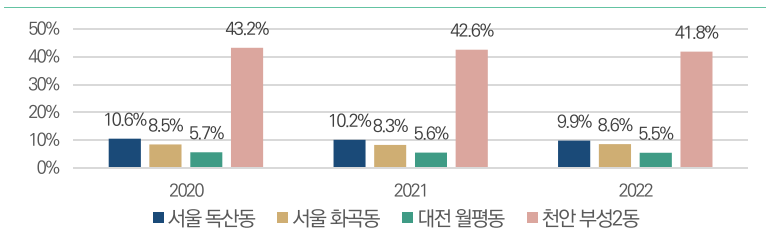
60) 아파트 거주자와 비아파트 주택 거주자의 거주 경험에 상당한 차이가 예상됨에 따라 '주택' 관련 설문조사 항목 결과에 대해서는 '비아파트 주택 거주자에 한정하여 응답 결과를 분석함

3) 청년가구의 주거생활공간 현황

□ 인구사회적 특성

- 청년인구 규모

- 서울 독산동·화곡동의 청년인구 비율은 최근 3년간 약 8~10%로 큰 변동 없이 유지되고 있으며, 천안 부성2동의 청년 인구 비율은 약 40%로 대상지 중 가장 높은 비율을 보이고 대전 월평동의 청년인구 비율은 약 5%로 대상지 중 가장 낮은 비율을 보임

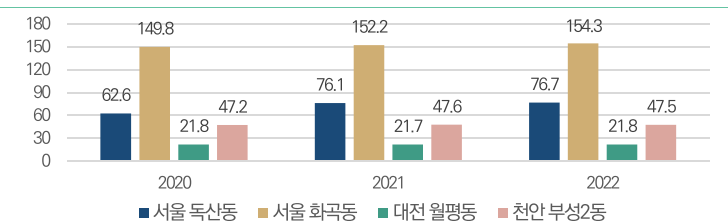


[그림 5-15] 청년인구 규모

출처: 통계지리정보서비스(<https://sgis.kostat.go.kr/>, 접속일: 2024.09.17) 데이터를 활용하여 연구진 작성

- 주거밀도

- 서울 화곡동의 주거밀도는 약 150채/ha로 대상지 중 가장 높게 나타나며, 서울 독산동(약 76채/ha), 천안 부성2동(약 47채/ha), 대전 월평동(약 21채/ha) 순으로 나타남



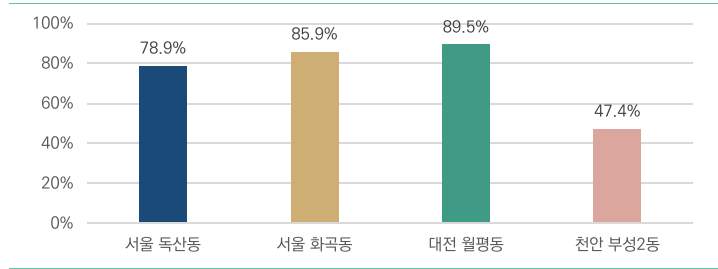
[그림 5-16] 주거밀도

출처: 통계지리정보서비스(<https://sgis.kostat.go.kr/>, 접속일: 2024.09.17) 데이터를 활용하여 연구진 작성

□ 주택 특성

- (쾌적성) 주택 노후도

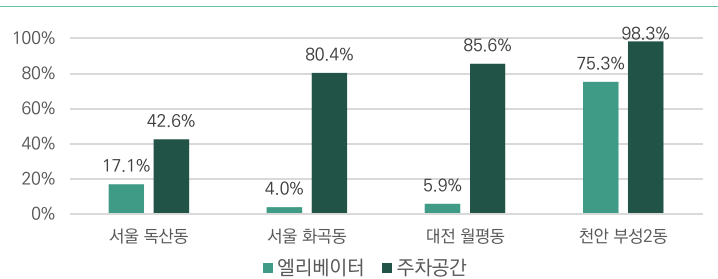
- (데이터 분석) 건축물 대장 분석 결과, 청년가구 밀집지역들의 경우 전반적으로 주택노후도가 심각하고 소형주택의 비율이 높음



[그림 5-17] 주택 노후도

출처: 공간정보 오픈플랫폼(<https://www.vworld.kr/>, 접속일: 2024.09.17) 데이터를 활용하여 연구진 작성

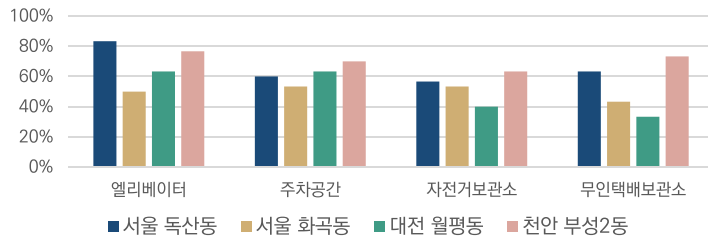
- (패적성) 주택 면적 관련 주요 내용
 - (공공데이터 분석) 독산동은 85㎡이상, 화곡동은 60~85㎡미만, 천안 부성2동은 30~40㎡ 미만의 주택이 많이 분포하고, 대전 월평동은 다양한 면적의 주택이 고루 분포
 - (설문조사) 조사에 응답한 청년 거주자들은 독산동 20~30㎡미만, 대전 월평동은 30~40㎡미만, 화곡동과 천안 부성2동은 85㎡이상의 주택에 거주하는 비율이 높음
- (패적성) 주택 부대시설 관련 주요 내용
 - (공공데이터) 엘리베이터가 설치된 주택 비율을 조사한 결과 '천안 부성2동(75.3%)', '서울 독산동(17.1%)', '대전 월평동(5.0%)', '서울 화곡동(4.8%)' 순으로 나타났으며, 서울 독산동·화곡동, 대전 월평동의 경우 엘리베이터를 설치한 주택 비율이 낮은 것으로 나타남
 - (공공데이터) 주차공간이 있는 건물 비율을 조사한 결과 '천안 부성2동(98.3%)', '대전 월평동(86.0%)', '서울 화곡동(80.8%)', '서울 독산동(43.5%)' 순으로 나타났으며, 서울 독산동을 제외한 주차공간을 보유한 주택 비율이 전반적으로 높게 나타남



[그림 5-18] 엘리베이터 및 주차공간 유무

출처: 공공데이터포털(<https://www.data.go.kr/>, 접속일: 2024.09.17) 데이터를 활용하여 연구진 작성

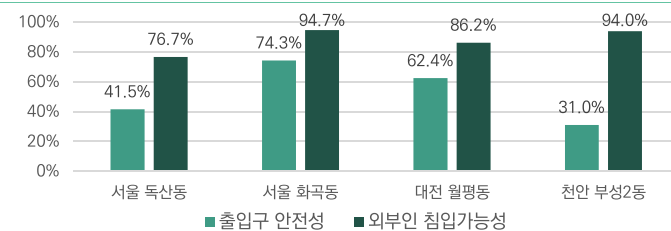
- (설문조사) 부대시설에 대한 거주자 만족도를 조사한 결과 화곡동, 월평동의 경우 엘리베이터, 무인택배 보관소에 대한 만족도가 상대적으로 낮은 것을 확인함
- 이는 공공데이터 분석 결과 확인된 화곡동과 월평동 지역의 낮은 엘리베이터 설치 비율이 반영된 결과로 판단



[그림 5-19] 부대시설에 대한 거주자 인식

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- (안전성) 출입구 안전성 및 외부인 침입 가능성 관련 주요 내용
 - (현장조사) 공용출입구 등에 자동장금장치가 설치되어 있지 않은 주택 비율을 조사한 결과 서울 화곡동, 대전 월평동, 서울 독산동, 천안 부성2동 순으로 나타났고, 서울 화곡동은 공용출입구 등에 자동장금장치가 설치되지 않은 주택 비율이 74%로 높아 외부인 침입 가능성이 높다고 판단됨
 - (현장조사) 4개 대상지 모두 가스배관과 외벽 실외기가 노출되어 있는 주택의 비율이 80% 이상으로 외부인 침입가능성이 높아 보안상 심각한 위험 요소로 작용
 - (설문조사) 서울 화곡동은 주택 내 외부인 침입 위험 관련 만족도가 낮게 나타났는데 이는 현장조사 결과에서 확인할 수 있듯이 출입구 안전성과 가스 배관·외벽 실외기 노출처럼 외부인 침입가능성이 높기 때문에 나타난 결과로 판단됨



[그림 5-20] 출입구 안전성 및 외부인 침입 가능성

출처: 현장조사 결과를 바탕으로 연구진 작성



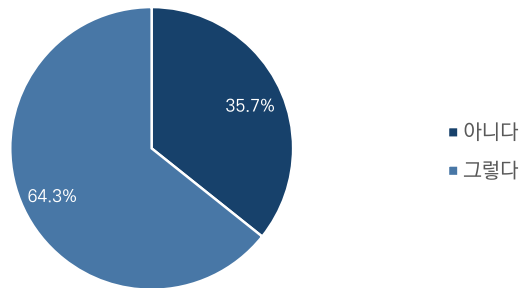
[그림 5-21] 심층조사 대상지의 출입구 안전성 및 외부인 침입가능성

출처: 연구진 작성

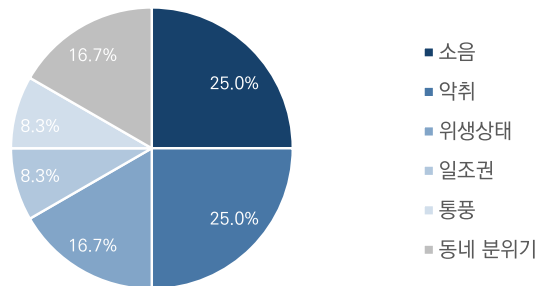
□ 주택 상태에 대한 거주자 인식

- 서울특별시 금천구 독산1동
 - 아파트 외 주택 거주자 중 주택 상태의 쾌적성을 묻은 결과, ‘그렇다(64.3%)’, ‘아니다(35.7%)’ 등 긍정적인 답변의 비율이 높게 나타남
 - 아파트 외 주택 거주자 중 주택의 쾌적성을 저해하는 요인으로 ‘소음과 악취(25.0%)’, ‘위생상태와 동네 분위기(16.7%)’, ‘일조권과 통풍(8.3%)’ 순으로 나타남

귀하는 현재 거주하고 있는 주택이 쾌적하다고 느끼십니까?



귀하가 거주하는 주택이 쾌적하지 않다고 생각하는 이유는 무엇입니까?



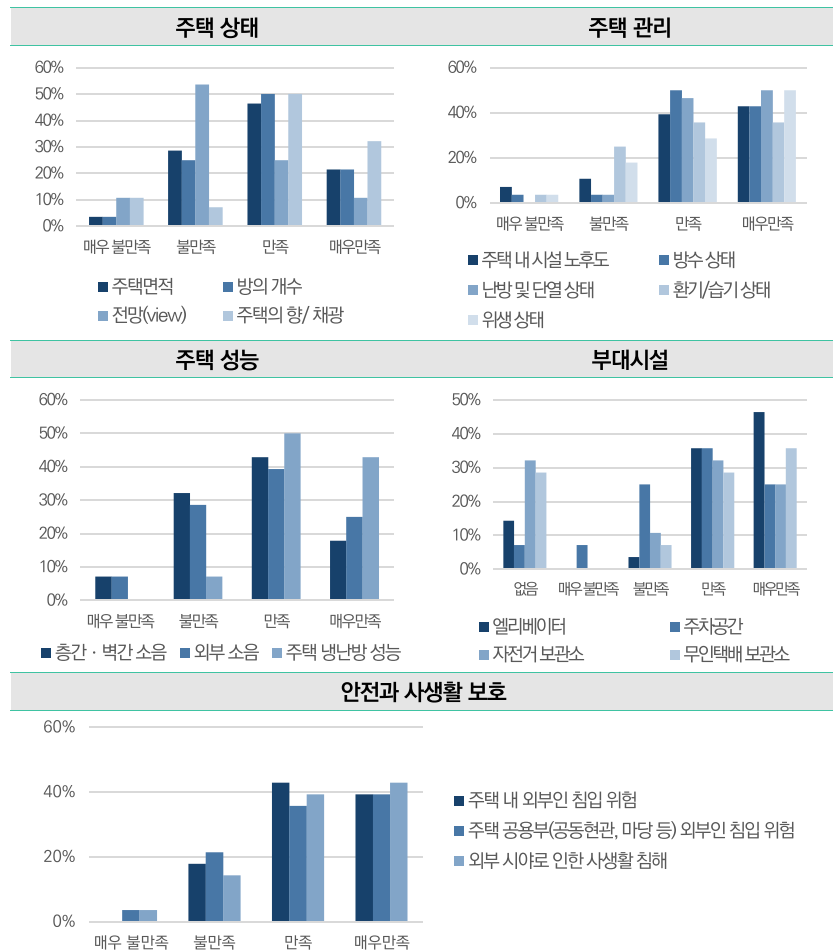
[그림 5-22] 서울특별시 금천구 독산1동 대상지 주택 쾌적성

주) non아파트 주택 거주자 응답으로 한정하여 분석

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- (주택 상태) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택상태에 대한 조사 결과 전반적으로 만족도가 높게 나타나며 전망에 대한 만족도는 낮음

- (주택 관리) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택관리에 대한 조사 결과 전반적으로 만족도가 높음
- (주택성능) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택성능에 대한 조사 결과 층간 · 벽간 소음에 대한 만족도가 비교적 낮음
- (부대시설) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 부대시설에 대한 조사 결과 엘리베이터에 대한 만족도가 비교적 높음
- (안전과 사생활 보호) 아파트 외 거주자 중 안전과 사생활 보호에 대한 조사 결과, 주택 공용부 외부인 침입 위험에 대한 만족도가 비교적 낮음



[그림 5-23] 서울특별시 금천구 독산1동 대상지 주택 기능과 상태에 대한 거주자 인식

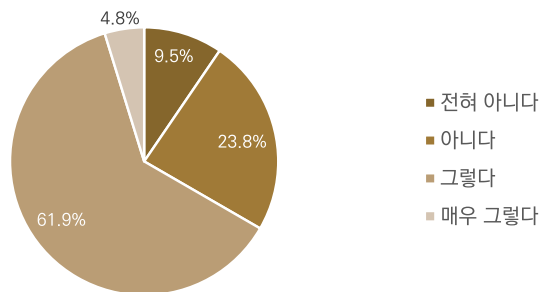
주) non아파트 주택 거주자 응답으로 한정하여 분석

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

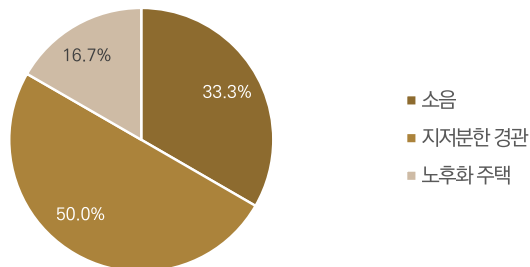
- 서울특별시 강서구 화곡동

- 아파트 외 주택 거주자 중 주택 상태의 쾌적성을 묻은 결과, ‘그렇다(61.9%)’, ‘매우 그렇다(4.8%)’로 등 긍정적인 답변의 비율이 높게 나타남
- 아파트 외 주택 거주자 중 주택의 쾌적성을 저해하는 요인으로서는 ‘지저분한 경관(50.0%)’, ‘소음(33.3%)’, ‘유해시설(16.7%)’ 순으로 나타남

귀하는 현재 거주하고 있는 주택이 쾌적하다고 느끼십니까?



귀하가 거주하는 주택이 쾌적하지 않다고 생각하는 이유는 무엇입니까?

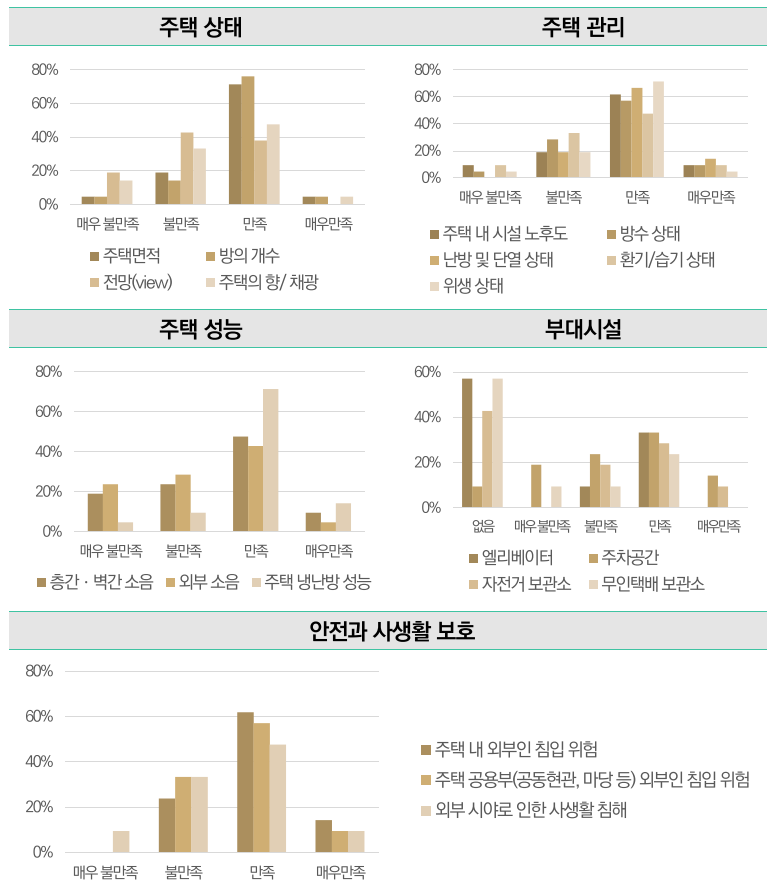


[그림 5-24] 서울특별시 강서구 화곡동 대상지 주택 쾌적성

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- (주택 상태) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택상태에 대한 조사 결과 전반적으로 만족도가 높게 나타남
- (주택 관리) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택관리에 대한 조사 결과 비교적 방수 및 환기/습기 상태에 대한 만족도가 낮게 나타남

- (주택 성능) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택성능에 대한 조사 결과 비교적 주택 냉난방 성능에 대한 만족도가 높은 것으로 나타남
- (부대시설) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 부대시설에 대한 조사 결과 비교적 주차공간에 대한 만족도가 낮게 나타남
- (안전과 사생활 보호) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 안전과 사생활 보호에 대한 조사 결과 비교적 주택 공용부 외부인 침입 위험에 대한 만족도가 높게 나타남



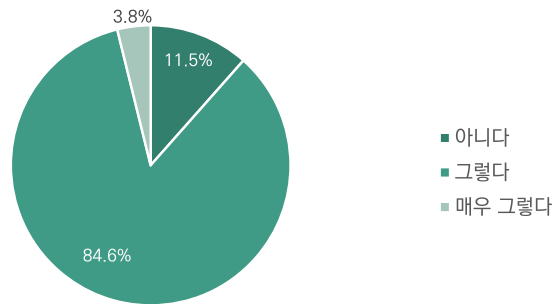
[그림 5-25] 서울특별시 강서구 화곡동 대상지 주택 기능과 상태에 대한 거주자 인식

주) non아파트 주택 거주자 응답으로 한정하여 분석

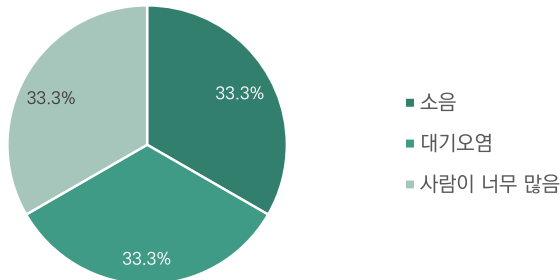
출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- 대전광역시 서구 월평1동·갈마1동
 - 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 쾌적성 조사 결과, ‘그렇다(84.6%)’, ‘매우 그렇다(3.8%)’ 등 긍정적인 답변의 비율이 높게 나타남
 - 아파트 외 주택 거주자 중 주택의 쾌적성을 저해하는 요인으로 ‘소음’, ‘대기오염’, ‘사람이 너무 많음’ 등이 33.3%로 나타남

귀하는 현재 거주하고 있는 주택이 쾌적하다고 느끼십니까?



귀하가 거주하는 주택이 쾌적하지 않다고 생각하는 이유는 무엇입니까?



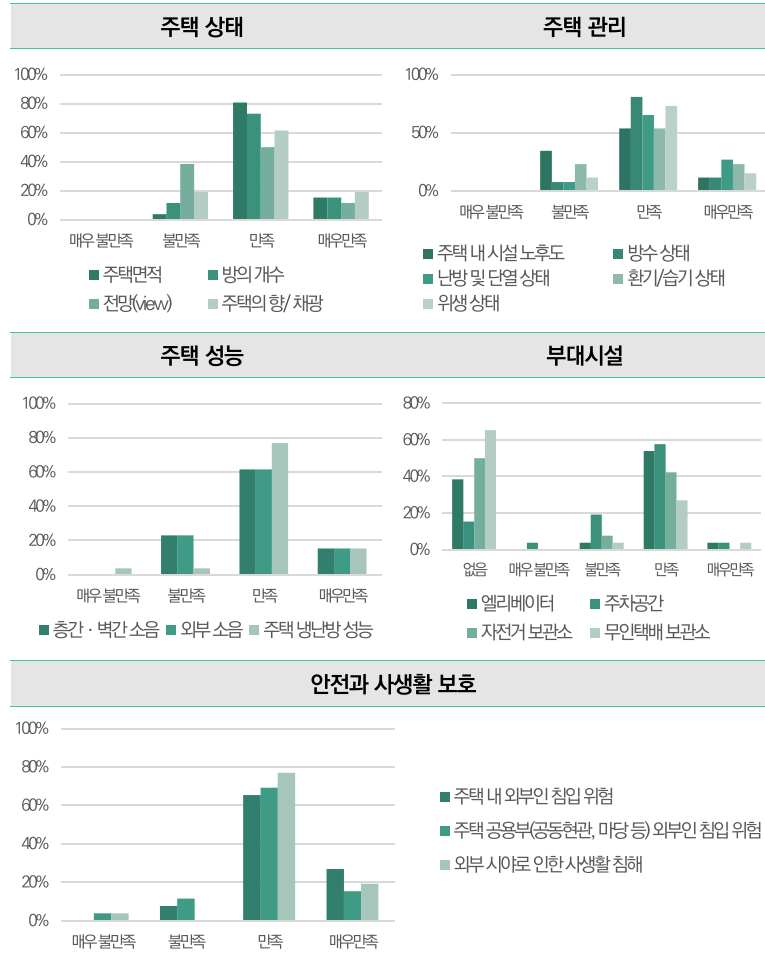
[그림 5-26] 대전광역시 서구 월평1동·갈마1동 대상지 주택 쾌적성

주) non아파트 주택 거주자 응답으로 한정하여 분석

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- (주택 상태) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택상태에 대한 조사 결과 전반적으로 만족도가 높게 나타남
- (주택 관리) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택관리에 대한 조사 결과 주택 내 시설 노후도, 환기/습기 상태에 대한 만족도가 낮게 나타남
- (주택 성능) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택성능에 대한 조사 결과 비교적 주택 냉난방 성능에 대한 만족도가 높은 것으로 나타남

- (부대시설) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 부대시설에 대한 조사 결과 비교적 주차공간에 대한 만족도가 낮게 나타남
- (안전과 사생활 보호) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 안전과 사생활 보호에 대한 조사 결과 비교적 주택 공용부 외부인 침입 위험에 대한 만족도가 낮게 나타남



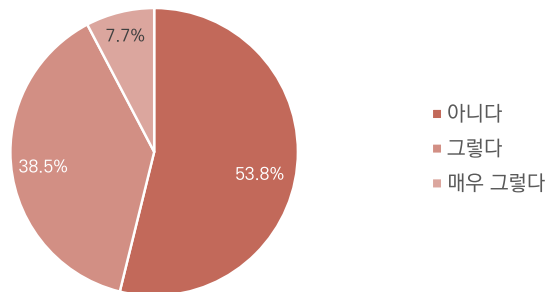
[그림 5-27] 대전광역시 서구 월평1동·갈마1동 대상지 주택 기능과 상태에 대한 거주자 인식

주) 비아파트 주택 거주자 응답으로 한정하여 분석

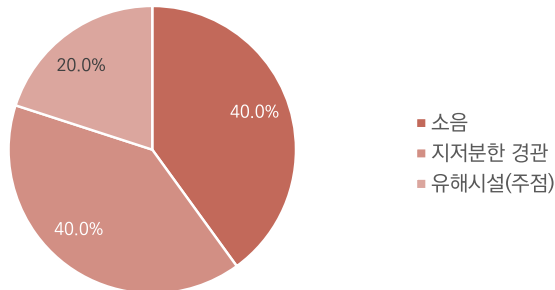
출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- 천안시 서북구 부성2동
 - 아파트 외 주택 거주자 중 주택의 쾌적성 조사 결과, '그렇다(53.8%)', '매우 그렇다(7.7%)' 등 긍정적인 답변의 비율이 높게 나타남
 - 아파트 외 주택 거주자 중 주택의 쾌적성을 저해하는 요인으로 '소음(40.0%)', '지저분한 경관(40.0%)', '유해시설(20.0%)' 순으로 나타남

귀하는 현재 거주하고 있는 주택이 쾌적하다고 느끼십니까?



귀하가 거주하는 주택이 쾌적하지 않다고 생각하는 이유는 무엇입니까?



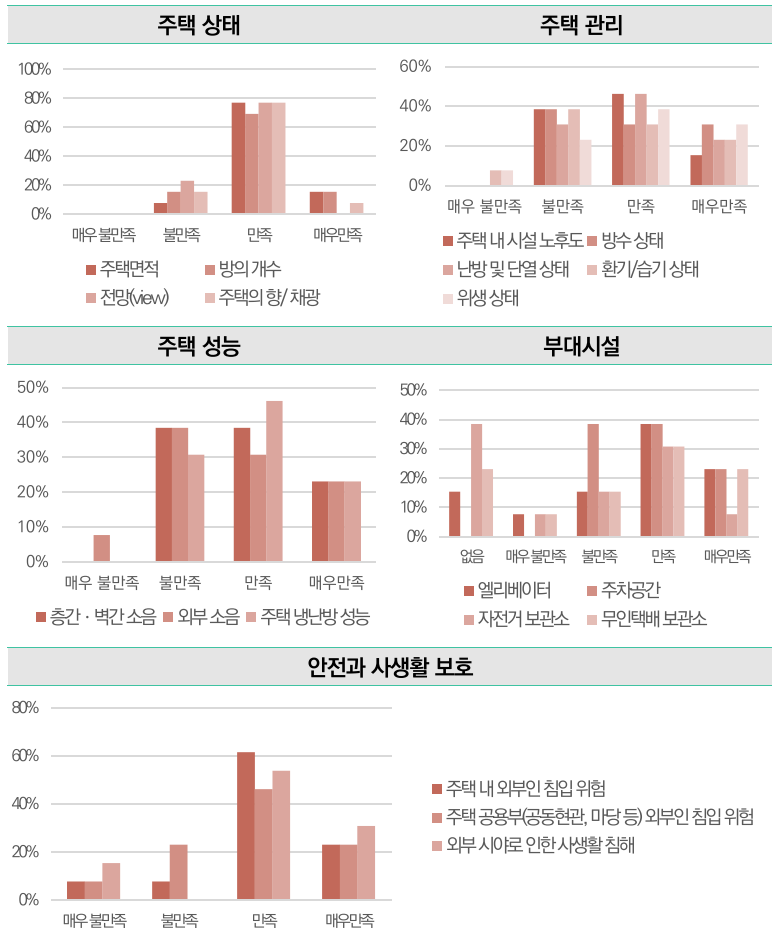
[그림 5-28] 천안시 부성2동 대상지 주택 쾌적성

주) 비아파트 주택 거주자 응답으로 한정하여 분석

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- (주택 상태) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택상태에 대한 조사 결과 전반적으로 만족도가 높게 나타남
- (주택 관리) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택관리에 대한 조사 결과 비교적 방수 상태, 환기/습기 상태에 대한 만족도가 낮게 나타남

- (주택 성능) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 주택성능에 대한 조사 결과 비교적 외부 소음에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타남
- (부대시설) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 부대시설에 대한 조사 결과 비교적 주차공간에 대한 만족도가 낮게 나타남
- (안전과 사생활 보호) 아파트 외 주택 거주자 중 대상지 안전과 사생활 보호에 대한 조사 결과 비교적 주택 공용부 외부인 침입 위험에 대한 만족도가 낮게 나타남



[그림 5-29] 천안시 부성2동 대상지 주택 기능과 상태에 대한 거주자 인식

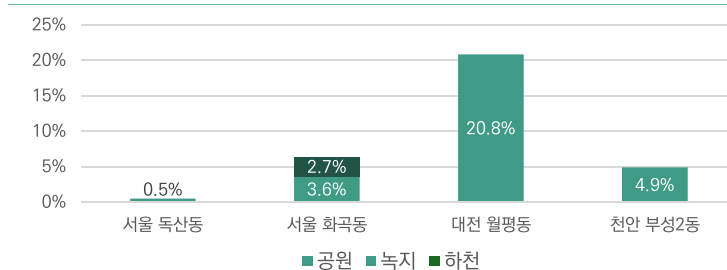
주) non아파트 주택 거주자 응답으로 한정하여 분석

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

□ 근린 특성

• 오픈스페이스 비율

- 대상지 내 오픈스페이스 비율은 대전 월평동이 20.8%로 가장 높았으며 '서울 화곡동(6.3%)', '천안 부성2동(4.9%)', '서울 독산동(0.5%)' 순으로 나타남

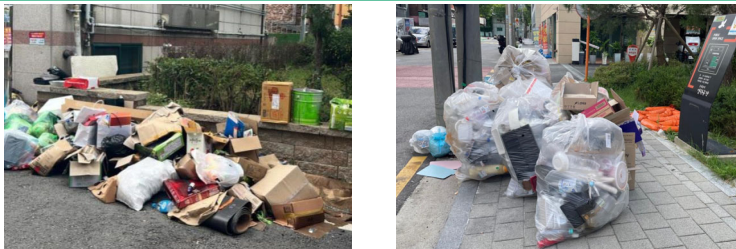


[그림 5-30] 오픈스페이스 비율

출처: 공간정보 오픈플랫폼(<https://www.vworld.kr/>, 접속일: 2024.09.17)데이터를 활용하여 연구진 작성

• 쓰레기 투기

- 4개 대상지 모두 건물 사각지대 및 도로뿐만 아니라 보행로 위에도 쓰레기를 무단으로 투기하고 있어 지역의 경관을 저해할 뿐만 아니라 보행자의 이동 안전성을 저해 (현장 조사)

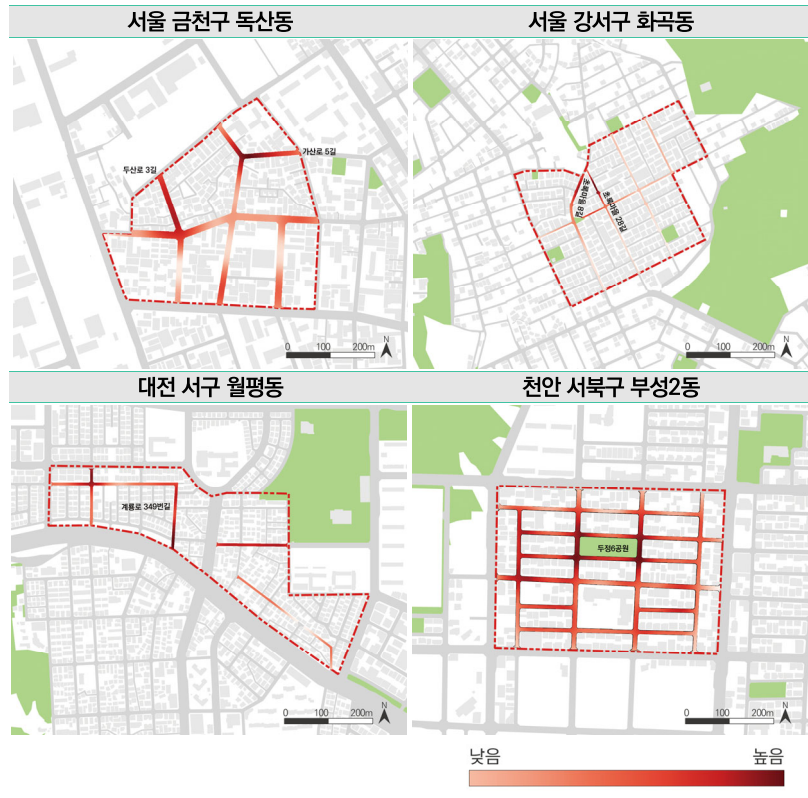


[그림 5-31] 쓰레기 불법투기

출처: 연구진 촬영

• 가로별 소음

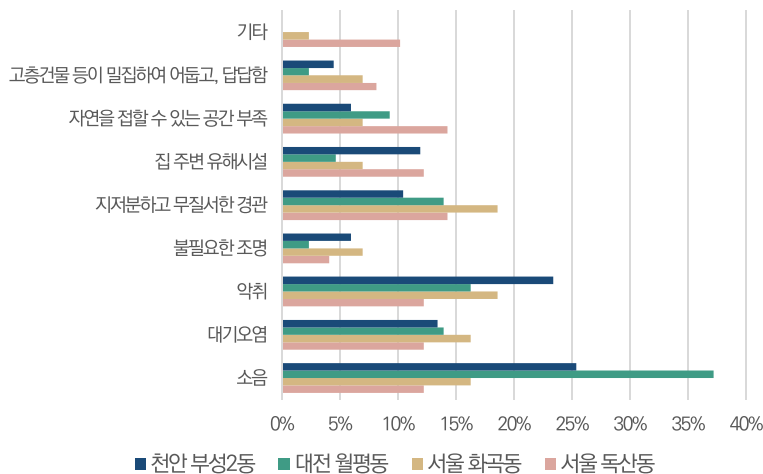
- 4개 대상지 모두 차량과 보행자가 많은 가로를 중심으로 소음 수준이 높게 나타났으며, 천안 부성2동을 제외한 가로별 소음 수준이 전반적으로 70db 이상으로 높게 나타남 (현장조사)
- 거주자 인식 조사 결과에도 대상지의 쾌적성을 저해하는 요인으로는 공원 등 오픈스페이스 부족, 쓰레기 불법투기 문제, 소음 등이 공통적으로 드러남 (설문조사)



[그림 5-32] 가로별 소음 수준

출처: 연구진 작성

- 쾌적성을 저해하는 요인에 대한 거주자 인식 결과 요약
 - 쾌적성을 저해하는 요인을 분석한 결과 대전 월평동과 천안 부성2동은 소음(교통소음, 상업시설 소음 등)이 가장 높게 나타났으며 서울 화곡동은 지저분하고 무질서한 경관, 서울 독산동은 자연을 접할 수 있는 공간부족으로 나타남
 - 대전 월평동과 천안 부성2동의 경우 대상지 주변으로 상업시설(먹자골목)이 형성되어 있어 소음이 발생하는 것으로 판단되며, 서울 화곡동의 경우 쓰레기 불법투기 빈도가 다른 4개의 지역보다 높아 지저분하고 무질서한 경관을 만들어 내고 있음
 - 서울 독산동의 경우 오픈스페이스 접근성이 낮아 자연을 접할 수 있는 공간이 부족한 것으로 나타나는데 이를 통해 도면·데이터 분석과 설문조사 결과가 일치하는 것을 확인

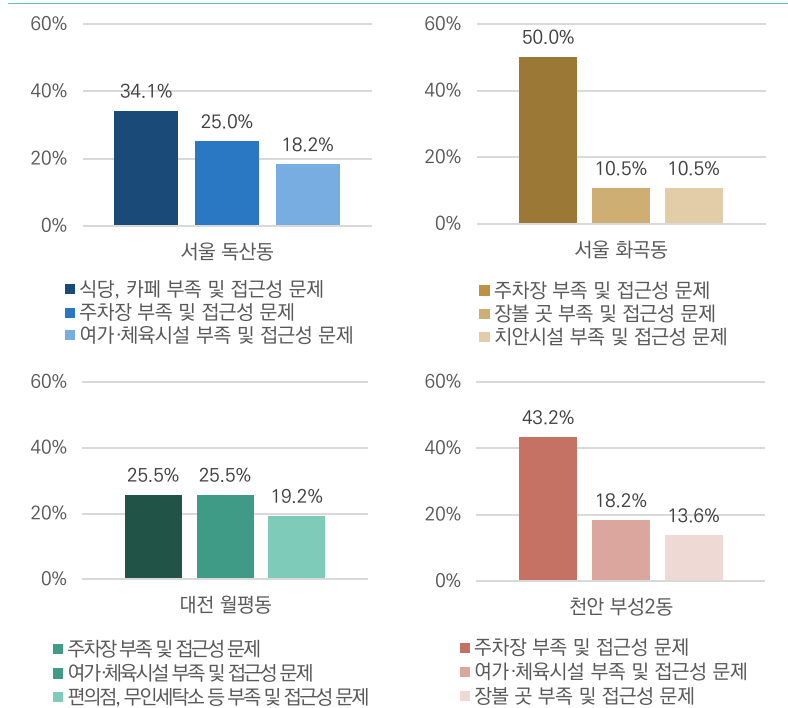


[그림 5-33] 쾌적성을 저해하는 요인

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

• 시설 부족 및 접근성

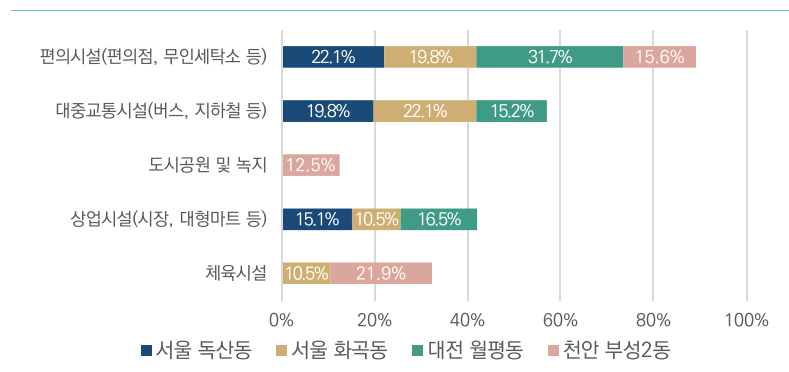
- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리를 분석한 결과 전반적으로 음식점, 카페, 편의점 등 근린생활시설의 접근성은 비교적 높은 반면 공공시설 및 의료시설의 접근성은 낮음
- 실제 설문조사를 통해 확인한 결과 청년들이 가장 많이 이용하는 시설은 편의점, 무인세탁소, 마트 등 근린생활시설과 대중교통시설로 나타남
- 시설 부족 및 접근성에 대한 분석 결과 서울 독산동은 식당, 카페 부족 및 접근성 문제가 34.1%로 가장 높게 나타났으며 서울 화곡동, 천안 부성2동은 주차장 부족 및 접근성 문제가 각각 50.0%, 43.2%로 가장 높고, 대전 월평동은 여가·체육시설 부족 및 접근성 문제와 주차장 부족 및 접근성 문제가 각각 25.5%로 가장 높음
- 공통적으로 주차장 부족 및 접근성 문제가 가장 심각한 것으로 나타남
- 또한 전반적으로 주차공간을 확보한 건물 비율이 높음에도 불구하고 주차장 부족 문제를 청년들이 공통적으로 제시하고 있음
- 응답자 가운데 자가 차량을 보유하는 비율이 높지 않음에도 불구하고 이와 같이 응답하는 것은, 본인 소유 차량이 아니더라도 주거지에서의 주차 부족으로 인한 불편을 경험했을 가능성, 또는 주차장 부족의 결과로서 가로의 불법 주정차 문제 등을 목격했기 때문으로 추정됨



[그림 5-34] 시설 부족 및 접근성

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

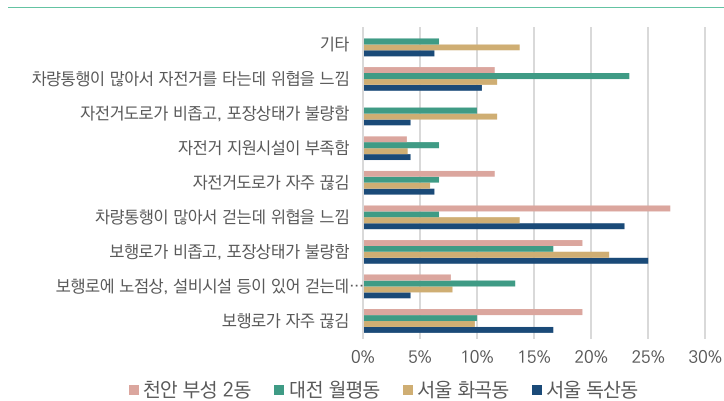
- 청년들이 자주 이용하는 시설 (설문조사)
 - 청년들이 가장 자주 이용하는 시설을 조사한 결과 편의시설(편의점, 무인세탁소 등), 대중교통시설의 이용도가 가장 높았으며 이어서 상업시설, 체육시설 순으로 나타남



[그림 5-35] 자주 이용하는 시설

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- 보행 및 자전거 이용 환경에 대한 거주자 인식
 - 보행 및 자전거 이용 환경 조사 결과 긍정적인 답변의 비율이 서울 독산동과 대전 월평동에서 약 60~70%로 나타난 반면, '서울 화곡동(44.8%)', '천안 부성2동(33.3%)'로 비교적 낮게 나타남
 - 보행 및 자전거 이용 환경을 저해하는 요인을 분석한 결과 대전 월평동은 차량이 많아서 자전거를 타는데 위협을 느낀다는 응답이 많았음
 - 천안 부성2동은 차량 통행이 많아서 걷는데 위협을 느낀다는 응답이 많았으며, 서울 독산동·화곡동의 경우 보행로가 비좁고, 포장상태가 불량하다는 응답이 많았음



[그림 5-36] 보행 및 자전거 이용 환경
출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- 보행환경 관련 데이터 분석
 - (보행연결성) 보행 네트워크 분석결과 4개 지역 모두 보행연결성이 낮게 나타났는데 이는 대상지 내 보도가 부족해서 나타난 결과임
 - (보행안전성) 교통사고 다발지점을 분석한 결과 차량통행량이 많고 불법주정차 문제가 심각한 가로를 중심으로 교통사고 발생 위험이 높은 것으로 나타남
 - 이상의 데이터 분석 결과는 설문조사에서 청년들이 '차도, 보행로, 자전거도로가 명확하게 구분되어 있지 않고, 차량 통행이 많아 지역의 교통안전성이 떨어진다'고 응답한 내용과 일치

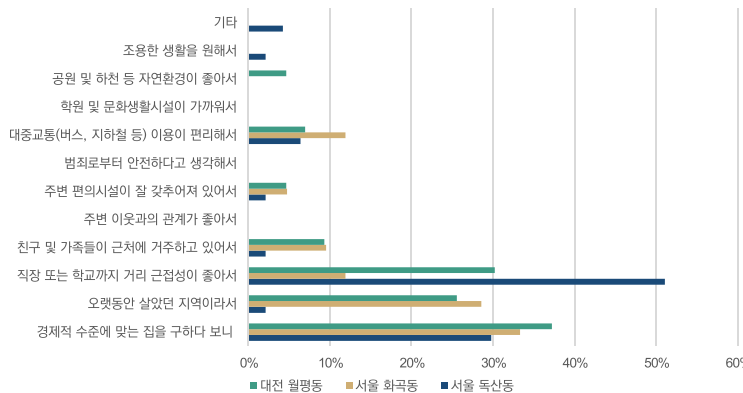


[그림 5-37] 심층조사 대상지의 보도설치 현황(좌) 및 교통안전시설 설치 현황(우)

출처: 연구진 작성

□ 지속가능성

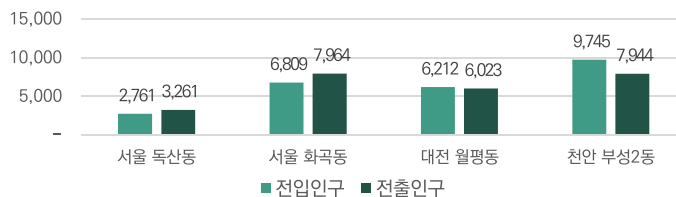
- 거주지 선택 이유에 대한 거주자 인식⁶¹⁾
 - 서울 독산동과 화곡동은 경제적 수준에 맞는 집을 구하다 보니 선택하였다는 응답이 가장 많았고, 대전 월평동을 거주지로 선택한 이유는 직장 또는 학교까지 거리가 가까워서 선택했다는 응답이 가장 많았음
 - 화곡동은 '오랫동안 살았던 지역이라서'라는 응답도 28.6%로 두 번째로 높게 나타남
 - 대전 월평동의 경우 대상지 주변으로 초·중·고등학교가 위치해 있고, 상업시설이 많아 나타난 결과로 판단됨



[그림 5-38] 현재 거주지 선택 이유 (종합)

출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

- 전출입인구수
 - 서울 독산동과 서울 화곡동은 전입인구보다 전출인구가 많으며 대전 월평동과 천안 부성2동은 전출인구보다 전입인구가 많은 것으로 나타남



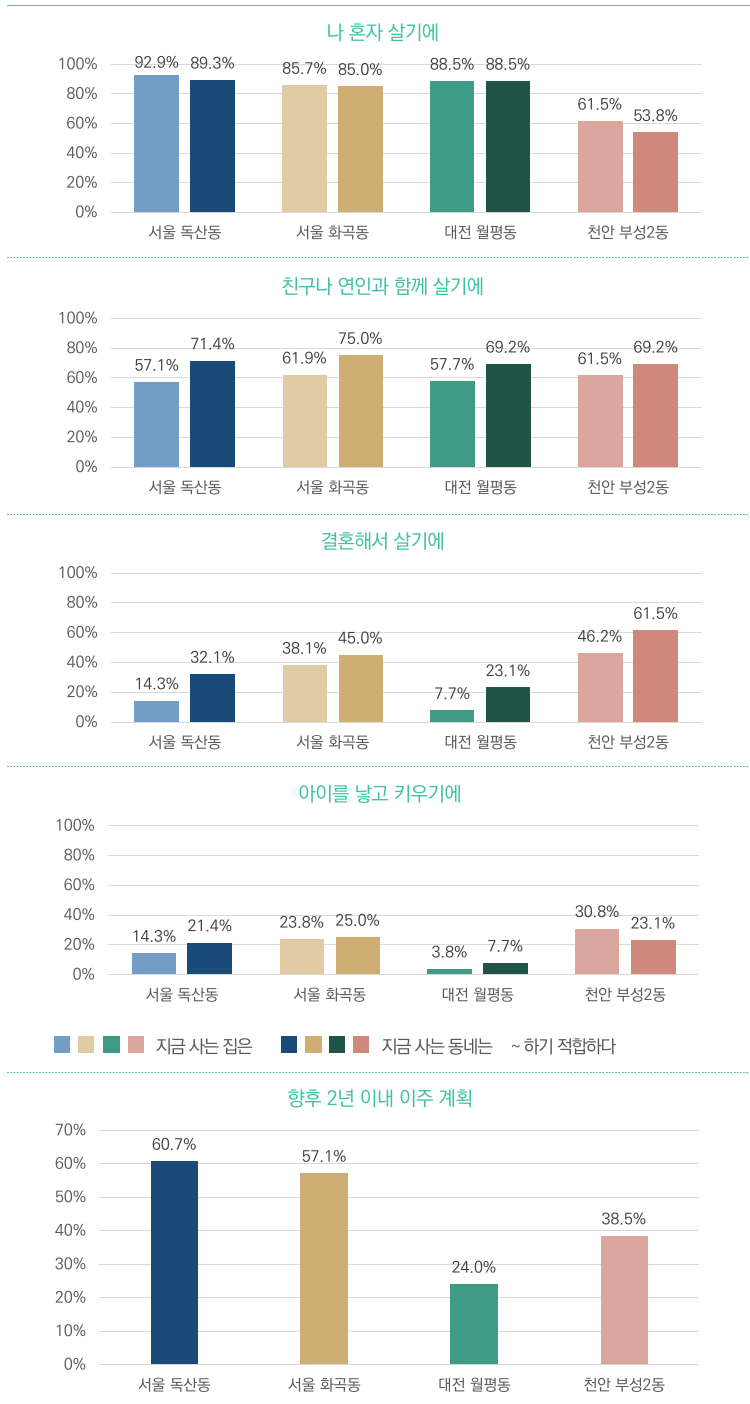
[그림 5-39] 전출입인구수

출처: 공공데이터포털(<https://www.data.go.kr/>, 접속일: 2024.09.17)데이터를 활용하여 연구진 작성

61) 천안시 부성2동 대상지의 경우 파일럿 조사로 먼저 수행한 후, 해당 항목을 보완하여 자료가 없음

- 가구 형태 변화를 가정한 주택·동네 적합성 평가⁶²⁾
 - 가구 구성 방식에 따른 적합성 조사 결과, 4개 대상지 모두 혼자 또는 친구·연인과 살기에는 적합한 편이지만 결혼 이후 아이를 낳고 키우기에는 적합하지 않은 것으로 나타남
 - 특히 현재 살고 있는 주택과 동네의 가구 형태 적합성에 대한 인식은 '결혼해서 살기에'와 '아이를 낳고 살기에'를 가정할 때 크게 떨어짐
 - 이러한 격차는, 현재 소형 다세대·다가구·원룸 주택에 사는 1인 가구의 비율이 높은 독산동과 월평동에서 더욱 크게 나타남
 - 독산동과 월평동 거주자는 현재의 상황을 반영한 '나 혼자 살기에' 상황에서 현재 주택과 동네에 대한 긍정적 평가가 90% 전후로 높은 편이지만, 이러한 평가는 '결혼해서 살기에'에서 크게 떨어지며 특히 동네보다 주택의 적합성에 대한 평가 결과의 하락 폭이 더욱 큼
 - 실제 향후 2년 이내 이주 계획을 조사한 결과 4개 지역 중에서도 결혼 이후 아이를 낳고 키우기에 적합하지 않다는 의견이 많이 제시된 서울 독산동, 화곡동의 경우 이주 의사가 비교적 높게 나타남
 - 이와 같은 결과는 현재 청년가구 밀집지역들이 결혼 이전 청년층의 다양한 생활방식에는 적합한 공간이지만 결혼 이후 가족 단위 생활에 필요한 시설은 부족하다는 것을 의미하며, 특히 아이 양육에 필수적인 안전한 근린 호 환경과 돌봄·교육 인프라 부재가 주요 요인으로 작용했을 가능성이 높음
 - 종합하면 청년 계층의 현재 주거 선택과 만족도에 민감하게 작용하는 요인은 주택 가격과 직장·학교 등 생활 터전으로의 접근성이 중요하며 그 외의 요인에 대해서는 환경으로 인한 영향이 크지 않음
 - 현재 주택과 동네에 대한 경험은 이후 결혼과 출산 등의 생애주기 변화 단계에서 이주의 동기로 작용할 것으로 보임
 - '안전'의 경우 여성 1인 가구의 주거 선택 요인에 크게 작용하는 것으로 알려져 있으나, 본 연구에서는 설문 응답자 가운데 남성 비율이 75% 전후로 높기 때문에 안전 수준이 미치는 영향을 확인하기에 한계가 있음
- 이주 계획에 대한 거주자 인식
 - 향후 2년 이내에 이주 계획이 있다고 응답한 비율은 서울 독산동과 서울 화곡동이 약 50%로 비교적 높게 나타났으며, 대전 월평동과 천안 부성2동은 이주 계획이 있는 응답자 비율이 낮게 나타남

62) 응답자의 현재 가구 구성 현황과 별개로, 현재 살고 있는 집과 동네가 다양한 가구 구성의 방식을 가정했을 때 적합한지에 대한 질문



[그림 5-40] 가구 구성 방식별 정주성에 대한 거주자 인식 및 이주계획
 출처: 주민설문조사 결과를 바탕으로 연구진 작성

4) 대상지별 진단 결과

① 레이더 차트를 활용한 진단 결과 비교 방법

- 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 실태 진단 결과를 바탕으로 4개 대상지에 대한 레이더 차트(Radar Chart) 작성
 - 레이더 차트는 각 대상지의 생활공간 실태 특성 및 대상지 간의 차이점이 드러나는 항목을 우선적으로 선정하였으며 주요 항목은 [표 5-9]와 같음
- 대상지의 상대적 특성을 강조하는 방향으로 측정 결과 표시
 - 각 항목의 측정 방식에 차이가 있기 때문에 응답 비율 등의 백분율은 0~100 사이의 값을 상대적으로 표시하고, 주택만족도 등 4점 척도로 조사한 거주자 설문 응답 결과는 4점을 최댓값으로 나타냄
 - ‘근린생활시설 평균 거리(m)’나 ‘주거밀도(채/ha)’ 등의 항목은 4개 대상지 중의 최댓값이 포함되는 범위로 설정
 - 단, 백분율로 측정한 지표 중 ‘건물 저층부근린생활시설 비율’은 대상지 간의 차이를 강조하고 싶은 항목은 측정치 중 최댓값(월평동, 50%)를 만점으로 대상지별 측정치의 상대적 비율을 환산하여 차트에 표시하였음

[표 5-9] 레이더 차트 항목 선정

구 분		세부 항목	측정 단위	비고
쾌적성	일반 현황	주거밀도	채/ha	
		지하 및 반지하 주택 비율	수(%)	
		오픈스페이스 비율	면적(%)	
		주택 쾌적성에 대한 거주자 응답	비율(%)	긍정 응답 비율
		주택 노후도 (20년 이상 주택)	비율(%)	
	거주자 만족도	주택 만족도	4점 척도	레이더 차트에 4점 만점 표시
		주택상태 만족도		
		주택관리 만족도		
		주택성능 만족도		
		부대시설 만족도		
		안전과 사생활보호 만족도		
편의성		불법주정차	주차 대수	
		공공시설 평균 거리	m	
		근린생활시설 평균 거리	m	
		대중교통시설 평균 거리	m	
		건물저층부 근린생활시설 비율	비율(%)	50%를 만점으로 환산
		보행 및 자전거 이용 만족도	비율(%)	거주자 응답
		교통수단 이용 편의성	비율(%)	

구 분		세부 항목	측정 단위	비고
안전성		주택 내 주차공간 비율	비율(%)	심층조사지 측정
		교통사고 안전성	비율(%)	
		범죄 안전성	비율(%)	
		출입통제장치 미설치 비율	비율(%)	
		실외기나 가스 배관 노출로 외부인 침입 가능한 주택 비율	비율(%)	
부담가능성		주택가격 상승 가능성	비율(%)	거주자 긍정 응답 기준
포용성	성장 가능성	미래 준비와 성장·발전에 도움	비율(%)	
		교육이나 취업 및 창업에 도움	비율(%)	
		소득 증가와 저축에 도움을 줌	비율(%)	
	가구 형태 변화를 가정한 동네의 거주 적합성	나 혼자 살기에 적당함	비율(%)	
		친구/연인과 함께 살기 적당함	비율(%)	
		결혼해서 살기에 적당함	비율(%)	
		아이를 낳고 키우기에 적당함	비율(%)	
		지속가능성		

주) 주택에 대한 거주자 인식은 非 아파트 주택 거주자로 한정하여 결과 분석
출처: 연구진 작성

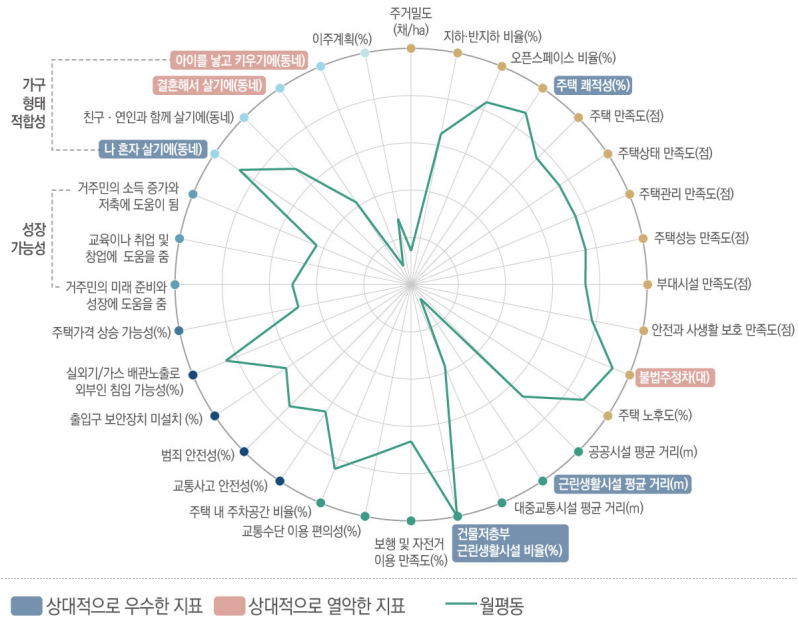
② 대상지별 특성⁶³⁾

□ 대전시 월평동

- (쾌적성) 주택 쾌적성에 대한 설문조사 응답자의 인식이 긍정적인 편
- (편의성) 근린생활시설로의 평균 거리가 매우 가까워 편의성이 높으나,
이로 인해 소음과 냄새, 혼잡함에 대한 불만이 거주자 설문에서 발견
 - 저층부 근린생활시설의 비율이 높은 근린 특성과 관련하여 불법주정차의
비율 역시 높게 나타남
- (안전성) 교통사고나 범죄에 대한 안전성, 출입구의 보안장치 미설치
비율은 4개 대상지 중 상대적으로 높은 편
 - 단독주택 비율이 높은 저층주거지이면서 주택 노후도가 높은 지표 특성과
연계하여 해석 가능
- (포용성) 나 혼자 살기에는 적당하다는 응답 비율이 높으나, 결혼 이후
또는 아이를 낳고 기르기에 적당하다는 응답은 크게 떨어짐

63) 주거지의 특성을 설명하는 데 필요한 레이더 차트의 항목이 다수이기 때문에 4개 대상지를 동시
에 시각화하기에 한계가 있음. 따라서 청년가구 밀집지역으로서의 특성이 뚜렷한 대상지부터
차례로 진단 결과를 더해가며 우선적으로 비교가능한 특성을 설명함

- (부담가능성) 설문조사 응답자들은 현재 살고 있는 동네의 집값이 상승할 가능성이 있다고 응답하는 비율이 상당히 높은 편
- (지속가능성) 이주를 계획하는 비율이 매우 낮음
 - 소수의 거주자에 대한 응답 결과로, 현재 살고 있는 주택 유형 및 연한의 특성을 반영하고 있어 대상지 전체의 노후도와 차이가 날 가능성 고려



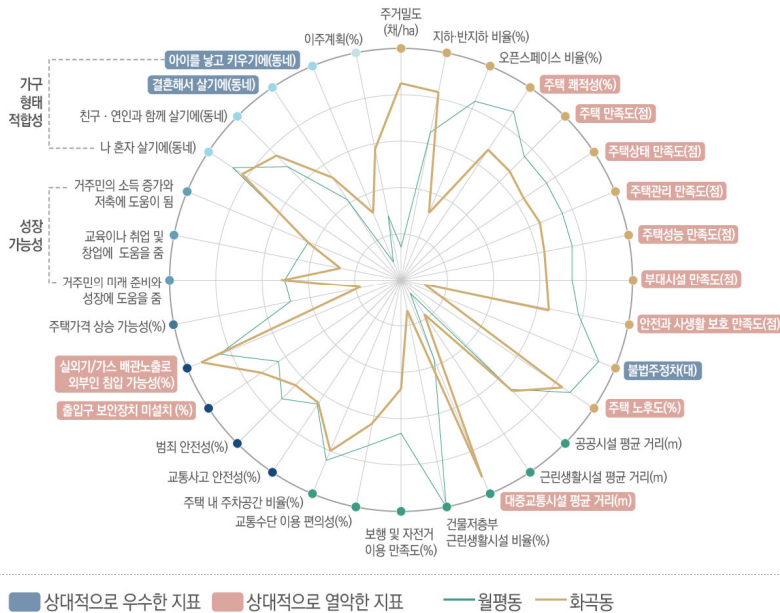
[그림 5-41] 월평동 주거생활공간 실태 진단 결과 요약

출처: 진단 결과를 종합하여 연구진 작성

□ 서울시 화곡동

- (쾌적성) 주택 쾌적성에 대한 설문조사 응답이 부정적으로 나타남
 - 대상지 전체적으로 주택 노후도가 높은 근린 특성을 반영하며 주택의 상태와 관리, 성능, 부대시설, 안전과 사생활 보호 관련 항목이 모두 월평동에 비해 낮게 나타남
- (편의성) 대중교통시설로의 평균 거리가 상대적으로 크게 나타남
- (안전성) 교통사고나 범죄에 대한 안전성, 출입구의 보안장치 미설치 비율은 4개 대상지 중 높은 편
- (포용성) 나 혼자 살기에는 적당하다는 응답 비율이 높으나, 결혼 이후 또는 아이를 낳고 기르기에 적당하다는 응답은 크게 떨어짐

- 단, 월평동에 비해 결혼 이후나 아이를 낳고 기르기에 적합하다는 응답의 비율이 상대적으로 높은 편
- (지속가능성) 향후 2년 이내 이주계획 역시 화곡동이 월평동보다 확연히 높게 나타남



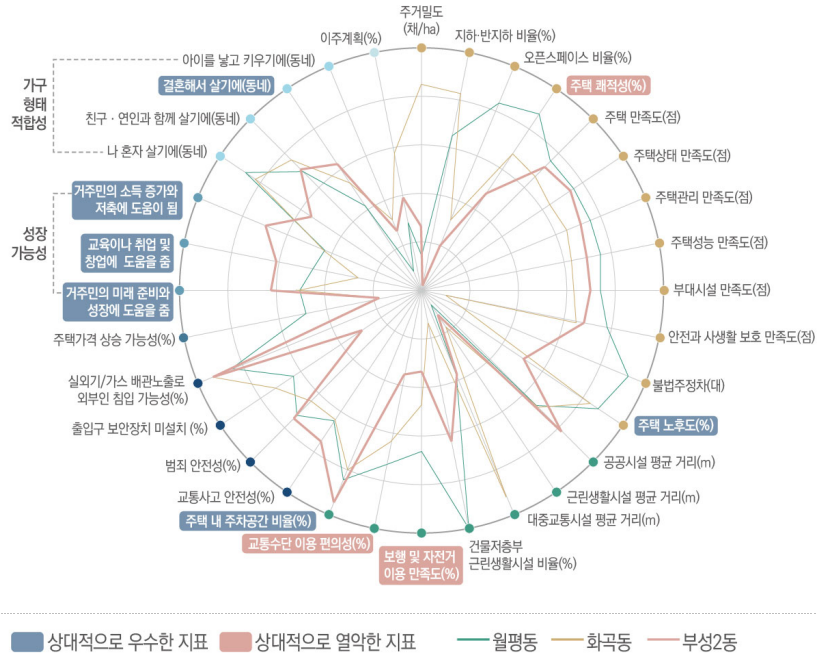
[그림 5-42] 화곡동 주거생활공간 실태 진단 결과 요약

출처: 진단 결과를 종합하여 연구진 작성

□ 천안시 부성2동

- (쾌적성) 주택 쾌적성에 대한 설문조사 응답이 부정적으로 나타남
 - 주택 노후도가 낮고 신축 주택의 비율이 높은 지역임에도 불구하고 설문 조사 대상 청년들은 주택 쾌적성에 대해 부정적으로 인지하고 있음
- (편의성) 대중교통시설 접근성이 매우 좋으나, 보행 및 자전거 이용만족도, 교통수단 이용 편의성에 대한 거주자 만족도는 낮게 나타남
- (안전성) 출입구 보안장치 미설치 비율이 낮아 안전성이 높으며, 범죄 안전성과 교통사고 안전성도 높은 수준
- (포용성) 네 곳 대상지 중 ‘결혼해서’ ‘아이를 양육하며’ 살기에 적합하다는 거주자 인식이 가장 높은 곳
 - ‘혼자 살기에’나 ‘친구·연인과 함께 살기에’에 적합하다는 응답은 다른 세 곳의 대상지보다 높은 편

- (부담가능성·지속가능성) 주택 가격 상승에 대한 기대가 낮고, 향후 2년 이내 이주할 계획이 있다는 응답자 비율 역시 낮은 편



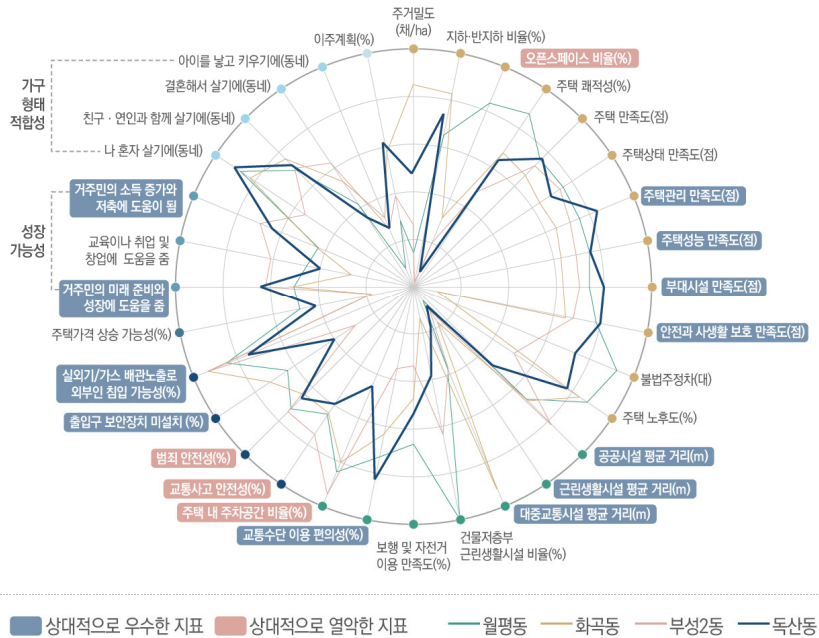
[그림 5-43] 부성2동 주거생활공간 실태 진단 결과 요약

출처: 진단 결과를 종합하여 연구진 작성

□ 서울시 독산동

- (쾌적성) 주택 쾌적성에 대한 설문조사 응답이 긍정적인 편
 - 주택에 대한 만족도가 높은 편이며, 주택 관리와 성능, 부대시설, 안전과 사생활 보호에 대한 만족도는 4개 대상지 중 가장 높게 나타남
- (편의성) 공공시설과 근린생활시설, 대중교통시설로의 접근성이 매우 좋은 편이며, 교통수단 이용 편의성도 높은 수준
- (안전성) 범죄안전성과 교통사고 안전성은 상대적으로 낮지만, 건축물 단위의 외부인 침입 가능성과 출입구 보안장치 미설치 비율이 낮아 안전한 편
- (포용성) '거주민의 소득 증가와 저축에 도움이 됨', '거주민의 미래 준비와 성장에 도움이 됨'에 대한 거주자 응답 비율이 높은 편
- (부담가능성·지속가능성) 주택 가격 상승에 대한 기대가 높은 편이며,

향후 2년 이내 이주할 계획이 있다는 응답자 비율 역시 높은 편



[그림 5-44] 독산동 주거생활공간 실태 진단 결과 요약

출처: 진단 결과를 종합하여 연구진 작성

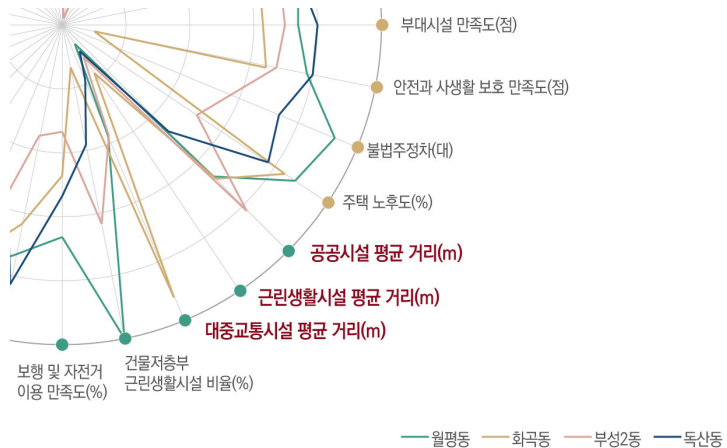
③ 지역간 비교에서 나타나는 지표별 특성

□ 대상지에서 공통적으로 나타나는 특성

- (쾌적성) 주택에 대한 불만 요인
 - 주택에 대한 불만으로 주택 자체의 절대적인 환경 요소에 대한 것이라기 보다는 '외부인의 침입' 등 안전에 관한 요소, '가로에서 발생하는 소음'이나 '층간·벽간소음' 주택 외부에서 발생하지만 거주자에게 직접적 영향을 미치는 요인에 대한 불만이 두드러짐
- (편의성) 보행환경에 대한 거주자 인식
 - 보행 환경의 불편과 위험에 대한 비율이 상당히 높음
 - 주택에 대한 만족에 비해 동네 보행환경에 대한 만족이 떨어짐
- (편의성) 시설 부족 문제에 대한 인식
 - 주차장 부족에 대한 거주자 인식이 네 개 대상지에서 공통적으로 나타남

□ 대상지간 편차가 나타나는 요소

- 편의성 (시설 접근성)
 - 편의성 중 생활인프라 접근성(시설 유형 평균 거리)은 편차가 크게 나타남
 - 그러나 거주자 설문조사 결과에서는 이러한 접근성 항목에 대한 차이가 바로 편의성에 대한 만족도로 연결되지 않음
 - 청년의 거주지 선택 요인에는 ‘직장이나 학교에서 가까워서’가 크게 작용하지만, 필수적인 기능이 어느 정도 충족되는 주거지를 선택한 이후에는 실생활의 이용 빈도가 낮은 시설(예: 의료 시설)로의 접근성이 만족도에 큰 영향을 미치지 않는 것으로 보임
 - 특히 도시지역 주거지 특성상 생활인프라 접근성의 편차가 존재할지라도, 그 편차 자체가 절대적 격차(예: 도시-농촌 간 격차)로 다가오는 수준이 아니며,⁶⁴⁾ 청년 계층 특성상 이동의 어려움을 느끼는 비율이 낮고 직장·학교 등 일상 생활의 거점이 근린 외부에 있기 때문인 것으로 보임
 - 거주자 설문조사 결과 공공체육시설에 대해서는 명확한 수요가 드러나, 청년 계층의 특성을 고려한 생활인프라의 유형과 접근성 수준에 대한 진단이 필요함을 시사함



[그림 5-45] 진단 대상지의 주요 생활인프라 평균 거리 (공공데이터 결과 활용)

출처: 연구진 작성

64) 생활인프라 가운데 가장 거리가 멀다고 나타난 화곡동의 대중교통 정류장 접근성은 평균 570m 정도이며, 이 속도는 건강한 성인의 보행 속도(4km/h)를 적용할 경우 도보 10분 이내에 접근 가능한 수준임. 이외에도 공공시설 접근성이나 의료시설 접근성 역시 상대적으로 접근성이 낮은 대상지에서 평균 400-500m 수준을 보이기 때문에, 접근성의 차이가 미치는 영향은 미미한 수준으로 판단됨

- 안전성

- 안전 관련 항목은 대상지의 교통안전시설 밀도, 교통사고 안전성, 범죄안전시설 밀도, 범죄 안전성, 출입구 안전성, 외부인 침입가능성의 항목이며, 이 중 주택의 시설 특성에 관한 항목(출입구 안전성, 외부인 침입가능성)은 공공데이터에서 찾아볼 수 없어 현장 조사로만 진단 가능함
- 독산동의 경우 범죄안전시설의 밀도가 가장 높은 반면, 교통안전시설의 밀도는 가장 낮은 지역임
- 화곡동은 안전성 관련 지표가 가장 낮은 근린이며⁶⁵⁾, 출입구 안전성 지표가 다른 세 지역에 비해 두드러지게 낮음⁶⁶⁾
- 본 조사에서는 현장조사 결과에 비해 응답자의 안전에 대한 인식(주택 내 외부인 침입 위험, 주택 공용부의 외부인 침입 위험)이 긍정적인 수준⁶⁷⁾



[그림 5-46] 진단 대상지의 안전 관련 지표 (공공데이터 및 현장 조사 결과 활용)

출처: 연구진 작성

- 포용성(가구 유형별 동네 거주 적합성)

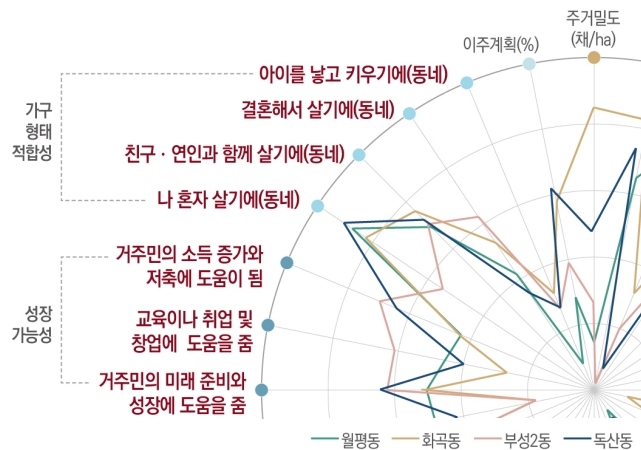
- 다양한 가구 구성 방식을 가정할 때, 현재 동네가 거주에 적합한지에 대한 거주자 설문 항목은, 응답의 경향성이 뚜렷하면서도 대상지의 특성을 뚜렷하게 구별하고 있음

65) '교통안전시설 밀도'와 '범죄안전시설 밀도'를 제외한 전 영역 중

66) 레이더 차트에 표시된 '출입구 안전성(%)'는 공동현관에 키패드 등 출입관리 장치가 부착되지 않은 주택의 비율을 의미하며, 수치가 높을수록 안전성이 낮은 지표임. 화곡동은 공동현관에 출입관리 장치가 부착되지 않은 주택의 비율이 74%로 가장 안전성이 낮음.

67) 설문조사 결과에서 외부인의 침입에 위험을 느끼는 비율이 낮게 나타나는데, 이는 설문조사 응답자 가운데 남성 비율이 높은 것과의 연관성을 짐작해 볼 수 있음

- 화곡동 거주자들은 현재 부모님이나 배우자와 살고 있는 응답자의 비율이 상대적으로 높음에도 불구하고, 현재 동네가 ‘결혼해서’나 ‘아이를 낳고 키우기에’ 적합하지 않다는 의견이 우세함
- 반면 부성2동의 경우 ‘친구·연인과 함께 살기에’, ‘결혼해서 살기에’, ‘아이를 낳고 키우기에’ 현재 주택과 동네가 적합하다는 인식이 가장 높아, 현재 아파트 거주자의 비율이 높은 지역 특성을 반영하는 것으로 보임
- 단, 부성 2동은 ‘나 혼자 살기에’를 가정할 경우의 동네 적합도가 다른 지역보다 낮는데, 이는 가족과 함께 아파트에 거주하고 있는 사람들의 응답이 다수 반영된 것으로 보임
- 독산동과 월평동은 현재도 다수의 응답자가 소형 평형의 주택에 전세나 월세 형태로 거주하는 1인 가구의 비율이 높은 만큼, 현재 동네가 혼자 살기에 적합하다는 응답의 비율이 두드러지게 높은 특성을 보임
- 그러나 독산동과 월평동에서는 ‘결혼해서 살기에’나 ‘아이를 낳고 키우기에’ 현재 동네가 적합하다는 인식이 확연하게 낮아짐



[그림 5-47] 진단 대상지의 포용성 관련 지표 (거주자 설문조사 결과 활용)

출처: 연구진 작성

- 포용성 (성장 가능성)과 지속가능성
 - 현재 주택과 동네에 거주함으로써 얻는 소득 증가와 저축, 미래에 도움이 되는 정도, 성장에 도움이 되는 정도는 부성2동>월평동>독산동>화곡동 순으로, 지방 주거지 거주자가 수도권 거주자보다 더욱 긍정적으로 평가함
 - 성장 가능성이 가장 높다고 응답한 부성2동의 경우 청년인구의 비율이 가장 높고, 2년 이내 이주 계획을 가진 거주자의 비율이 가장 낮은 지역임

5) 청년가구주 심층 면담

① 면담 개요

□ 목적

- 청년가구주의 거주 경험을 구체적으로 조사함으로써 앞선 청년 밀집주 거주 진단 결과에 대한 이해를 보완

□ 면담 수행

- (기간) 2024년 11월 15일~ 2024년 11월 28일 (약 2주간)
- (대상) 청년가구주 12명
- (방법) 박사급 연구진이 주관하는 일대일 면담으로, 60분 이내의 면담이며 화상회의 방식의 비대면 조사(7인)와 대면 조사(5인)을 병행

□ 면담 내용

- 반(半)구조화된 질문지를 활용하여 면담 수행
- 면담 질문지 개발의 고려 사항
 - 면담 전에 참여자에게 제공하는 사전질문지로, 주거 이동 경험이 많지 않은 청년의 경우 면담 방향을 이끌어가기 위해 주제별로 예시 질문을 포함
 - 현재 거주하는 주택과 근린 환경에 대한 만족도와 개선 사항 질문
 - 현재의 주거 선택에 영향을 미친 과거 거주 경험을 묻고, 미래 거주 경험은 가구 구성의 변화에 대한 계획을 중심으로 질문

[표 5-10] 청년가구주 심층면담 질문지

[본인 소개] 본인 소개를 부탁드립니다.

가능하다면 직업, 소득 등 현재의 부가적인 정보를 포함해서 부탁드립니다

[과거 거주 경험]

성인이 된 이후 어떤 동네, 어떤 주택에 살아보셨나요?
(부모님과 함께, 독립한 이후를 모두 포함)

성인 이후 이전까지의 주택에 살면서 좋거나, 싫었던 점을 말씀해주세요.

- 특히 과거 거주경험 중, 현재의 집을 결정하는 데 영향을 미치게 된 경험이 있다면 말씀해주세요.

[현재 주택 입주 과정과 비용]

현재 살고 있는 동네와 집을 결정하는 과정을 말씀해주세요

- 어떻게 집을 정하게 되셨나요?

- 집을 정할 때 중요하게 생각한 점, 꼭 체크했던 점은 무엇인가요?
- 집 구할때부터 집/동네의 단점으로 느껴졌지만 여전히 그냥 감내하고 입주한 단점이 있습니까?

현재 주택에서 주거비로 지출하고 있는 비용을 알려주세요

- 보증금/ 월세/ 관리비/ (주택과 관련해서 전세자금 등의 대출금이 있다면 이자가 얼마인지 알려주세요)

[거주 경험 1. 주택] 현재 주택에 거주하며 느낀 점을 말씀해 주십시오.

[체류 시간] 현재 주택에서 얼마나 오래 시간을 보내십니까?

- 평일의 생활 패턴, 주말의 생활 패턴 등을 포함하여 답변 부탁드립니다.

[기능적 측면] 현재 주택은 살기에 편한가요?

- 쾌적함, 안전함, 사생활 보호 등의 측면을 포함해 답변부탁드립니다.
- 기능적인 측면에서 주택의 가격이 적당하다고 생각하십니까?
- 귀하의 경제적 여건에 대비해 현재 주택의 가격이 부담으로 느껴지십니까?

[거주 경험 2. 동네] 현재 동네에서 느끼는 점을 말씀해주시요.

- 동네의 문제점 때문에 집안에서까지 불편함을 느꼈던 점이 있습니까? (소음, 냄새, 위생 등)
- 동네를 건너나 동네 어딘가에 머무를 때 느끼는 불편함이 있습니까?
- 이 주택/ 동네에 들어올 때 미처 생각하지 못한 불편함이 있습니까?
(동네를 정하는 과정에서나, 부동산중개를 통해 집을 구하는 과정에서도 알려주지 않았던 점)
- 이 동네에서 살면서 느끼는 장점은 무엇입니까?
- 현재의 동네에 거주하는 것이 사회적인 관계(친구, 이웃 등)를 맺는 데 주는 영향이 있습니까?

[거주 경험 3. 정주성]

청년기의 주거생활은 미래를 준비하면서 다소 임시적인 특성이 있습니다. 귀하는 현재의 주거상태가 임시적이라고 생각하시나요? 그렇다면 <안정적으로 정착하여 머무르는 내 집>으로서는 어떤 상황(개인상황)/ 어떤 집(살게 될 집)을 그려보고 계십니까?

[미래 계획] 가구 변동/ 이주 계획과 주택 마련

앞으로 5년 이내에 결혼 또는 친구, 동반자와의 만남을 통해 가구 구성이 바뀔 계획이 있습니까? 이미 결혼하신 상태라면 자녀를 낳을 계획이 있습니까?

- (있는 경우) 현재의 주택에서 살고자 하시나요? 혹은 다른 집/동네로의 이주를 생각하시나요? 이주를 생각하실 때 반드시 갖추어야 할 주택과 동네의 조건은 무엇인가요? (거주지의 위치(예: 학교/직장과의 거리), 집의 유형-아파트, 오피스텔이나 다세대주택 등, 면적, 방 개수, 신축인지, 꼭 갖춰져 있어야 할 빌트인 시설이 있는지, 개인 공간이 얼마나 확보되어야 하는지, 동네 환경에서 중요한 점 등을 각각 말씀해주세요.

- (없는 경우) 앞으로 5년 이내에 현재의 주택에서 이사가고 싶은 마음이 드십니까? (계속 살거나, 이사하거나 양쪽의 답변에 대해 이유를 말씀해주시요. 다음번 이사를 갈 때 귀하가 원하시는 거주지의 위치(예: 학교/직장과의 거리), 집의 유형-아파트, 오피스텔이나 다세대주택 등, 면적, 방 개수, 신축인지, 꼭 갖춰져 있어야 할 빌트인 시설이 있는지, 개인 공간이 얼마나 확보되어야 하는지, 동네 환경에서 중요한 점 등을 각각 말씀해주세요)

[부동산에 대한 생각]

현재보다 개선된 주거환경, 안정된 주거환경 마련을 위해 현재 하고 계시는 노력이 있다면 말씀해주시요. 가까운 미래를 목표로 한 노력이나, 장기적인 목표를 둔 노력 모두 괜찮습니다.

(기타) 청년 주거정책에 대해 원하시는 방향

□ 면담 참여자 특성

- (성별 및 연령) 여성5명/남성7명, 30대 5명/20대 7명으로 구성
- (취업 상태) 10명은 직장에 출퇴근하며, 2명은 대학·대학원에 재학 중
- (거주 현황) 11명은 1인 가구, 1명은 직장동료와 함께 거주
 - 오피스텔, 상가주택, 다세대주택 등 다양한 비아파트 형식의 주택에 거주하고 있었으며, 지하층에 거주하는 사례는 없었음
 - 거주면적은 1인 가구인 경우 약 3평에서 10평까지 다양함. 임차형태는 전세(2명)보다는 반전세(4명)나 월세(5명)가 많았으며, 이중 4명은 전세나 반전세금 마련을 위해 전세대출 상품을 이용하고 있었음

[표 5-11] 청년가구주 심층면담 참여자 특성

ID	거주지	성별	연령대	주거유형	가구 구성	거주층수	면적	임차료	임차형태/대출
01	서울 독산동	여	20대	오피스텔 (복층원룸)	1인가구	5/10층	약 5평	1억/25만 월 총 주거비용 52만원	반전세 중기청 대출 1억 이자 1.5%
02	서울 독산동	남	20대	다세대주택 (원룸)	1인가구	2층/7층	약 6평	200만/40만 월 총 주거비용 53만원	월세
03	서울 독산동	남	20대	다세대주택 (원룸)	1인가구	4층/8층	약 3평	1500만/60만 월 총 주거비용 75만원	월세
04	천안 두정동	여	20대	오피스텔 (1.5룸)	1인가구	12/12층	약 9평	300만/45만 월 총 주거비용 60만원	월세
05	천안 두정동	여	20대	다세대주택 (원룸)	1인가구	5층/5층	약 8평	300만/44만 월 총 주거비용 48만원	월세
06	천안 두정동	남	20대	다세대주택 (1.5룸)	1인가구	4층/6층	약 8평	500만/40만 월 총 주거비용 45만원	월세
07	서울 화곡동	남	30대	다세대주택 (투룸)	2인가구 (직장동료)	3층/3층	약 15평	1억7천만/70만 월 총 주거비용 40만원(1인당)	반전세 (보증금 회사부담)
08	서울 양평동	남	30대	오피스텔 (복층 원룸)	1인가구	8/14층	약 6평	1억/32만 월 총 주거비용 62만원	반전세 버팀목 대출 1억 이자 1.8%
09	서울 망원동	여	20대	다세대주택 (원룸)	1인가구	2층/4층	약 5평	1000만/51만 월 총 주거비용 65만원	월세
10	서울 대방동	남	30대	다세대주택 (1.5룸)	1인가구	6층/7층	약 5평	1억5천만 월 총 주거비용 44만원	전세 카카오뱅크 1억 이자 2-4%변동
11	서울 신림동	남	30대	다세대주택 (원룸)	1인가구	3층/6층	약 3평	1억3천만 월 총 주거비용 33만원	전세 청년전세버팀목 9500 이자 2.1%
12	서울 가락동	여	30대	상가주택 (투룸)	1인가구	2층/2층	약 10평	5000만/60만 월 총 주거비용 70만원	반전세

출처: 연구진 작성

② 면담 결과

□ 청년가구의 거주지역(동네) 선택시 고려사항

- 편의성(통근/통학시간)
 - 면담 대상 청년가구주 대부분이 직장(학교 포함 근무지)까지의 거리를 최우선 순위로 고려하였으며, 직장(학교)과 가까운 동네에서부터 집을 구하기 시작하여 적정 가격을 지닌 동네에서 타협하는 수순을 밟음
 - 근무지까지 알맞은 거리에 대한 기준은 각자 차이가 있었으나, 어떤 이동 수단이든 30분 이내 도달하는 것이 이상적이라는 공통된 의견으로 특히 소요 시간 뿐만 아니라 “지하철역까지 도보 10분 이내”, “환승 없이 한 번에 출퇴근” 같은 이동 과정의 편의성 역시 조건이 중요하게 여겨짐
- 편의성(보행편의, 평지 선호)
 - 경사지보다 편하게 걸어다닐 수 있는 평지는 청년 외 다른 연령층에서도 보편적으로 선호되는 경향이 있음
 - 청년가구주들 역시 다른 조건이 유사한 경우 평지에 대한 상당한 선호성을 나타냈는데, 대중교통을 주로 이용하는 청년들의 이동 특성과, 과거 구릉지에서의 힘든 도보생활 경험 등이 영향을 미친 것으로 보임
- 편의성(교통 및 상업 인프라)
 - 전철역 도보접근성은 통근/통학 외에도 도보생활을 주로 하는 청년들이 가장 중요하게 생각하는 요인으로 나타났고, 전철역 노선이 자주 가는 동네로 편하게 연결되는지도 중요
 - 먹고 마시는 장소(변화가/유흥가)의 인접은 친구 만나러 가기에 편리한 반면 주거지로서는 단점이 더 크게 작용(취객으로 인한 소음과 쓰레기 발생)
 - 20대에는 하나의 장점으로 여겨지던 먹고 마시는 공간의 인접이 30대로 진입하면서 예전만큼 중요하게 여겨지지 않는다는 응답도 나타남
 - 이는 가족구성원의 변화 없이 1인가구 형태가 유지되고 있음에도 연령의 변화에 따라 중요하게 여기는 주거공간의 가치가 달라질 수 있음을 시사
- 편의성(장보기와 근린 서비스)
 - 1인 가구의 식생활 소비행태 역시 다양한데, 집에서 전혀 음식을 해먹지 않는다는 응답이 절반 정도인 반면, 직접 요리하거나 반찬을 구입하는 등 집밥을 먹기 위한 노력과 실천을 한다는 응답도 절반 정도를 차지함
 - 마트나 시장의 인접 여부는 집밥을 선호하는 청년 1인 가구의 식재료 구매 방식이 달라지는 주요 요인으로 작용

- 집밥을 조리하지 않는 경우에도 시장이나 마트는 생필품이나 간편식, 반찬이나 김치 등을 구입하는 데 있어 유용하고 중요한 장소로 여겨짐
- 그 외 자주 언급되는 생활시설로 빨래방이 있으며, 원룸 특성상 큰 이불빨래를 위한 대용량 세탁기 사용, 오피스텔 등에 기본 옵션으로 갖춰져 있지 않은 건조기 이용을 위해 주로 방문함. 빨래를 직접 들고 와야 하는 장소이며, 대기시간이 발생하기 때문에 집과의 거리가 가까울수록 선호됨
- 안전성(치안 문제)
 - 치안 문제는 주거선택 조건에서 성별 차이가 가장 뚜렷하게 드러나는 항목
 - 여성 면담대상자 전원이 상가의 존재, 경찰서나 파출소 위치, 어두운 골목길, 주택 보안장치와 인터폰 설치 여부 등을 주의깊게 살피고 집을 결정한 반면, 남성들은 크게 신경 쓰지 않았다는 대답이 다수

□ 청년가구의 주택 선택시 고려사항

- 쾌적성(정상적인 평면 구조 및 공간 간 분리)
 - 절대적인 면적이 다소 줄어들더라도 효율적이고 기능적인 형태의 공간구성을 갖춘 주택을 선택하는 경향⁶⁸⁾
 - 상식적인 평면 배치와 깨끗한 공간 대신 면적을 포기한 선택의 결과, 좁은 공간에서 긴 시간을 지내야 하는 어려움이 발생(항상 정리정돈이 되어 있지 않으면 앓을 공간도 없고 동시에 두 가지 일이 불가능함 등)
- 쾌적성(환기와 채광)
 - 한 층에 여러 세대수를 수용하게 되는 원룸주택 특성상 남향이나 동향 세대는 주택시장에서 희소가치를 지니며, 가격도 더 비쌈
 - 그러나 저층주거지에서는 향이 좋더라도 저층에서 일조시간 확보가 어렵고, 창문이 한 방향에만 있는 원룸주택 구조상 환기·통풍이 원활하지 않음
 - 이러한 원룸주택의 특성을 한 번이라도 경험한 청년들은 햇볕이 드는 시간, 창문의 크기, 가급적 높은 층수, 화장실 창문과 환기 팬 설치여부 등을 집 고를 때 높은 우선순위로 고려함
- 편의성(신축 여부와 빌트인 옵션)
 - 신축 주택이 그만큼의 가격을 더 지불할 만한 가치가 있는지에 대하여 청년 가구주들은 제각기 다른 판단을 내리고 있었음
 - 자재값 상승으로 인한 신축 주택의 부실시공 위험에 대한 우려가 존재하

68) 오래된 동네에 상당수 남아있는 이형의 실내공간과 무리한 개조로 인한 비상식적인 평면배치, 청소를 해도 깨끗한 느낌을 주기 어려운 오래된 거실 및 화장실 등은 우선적인 배제 대상이 됨

며, 면적의 축소를 감수하면서까지 신축을 고집할 이유는 없다는 의견도 다수, 이들은 신축 여부보다는 현재 집의 관리 상태와 이전 세입자의 주택 사용 결과에 초점을 맞추어 입주 의사를 결정한다는 응답

- 세탁기, 냉장고, 에어컨과 같은 기본 가전과 간단한 주방시설(인덕션/가스레인지)이 갖춰진 집을 대체로 선호하며, 이는 이사가 잦은 이들에게 개인물품과 짐이 많아지는 상황이 부담스러운 것으로 판단됨

□ 입주 전 동네 및 주택의 단점으로 인지했으나 감내한 부분

- 옆 건물과의 가까운 간격(이웃 소음, 프라이버시 침해)
 - 저층주거지 다세대주택의 경우 바로 앞에 오픈스페이스나 넓은 도로가 면해 있지 않는 이상 태생적으로 건물간 간격의 확보는 어려운 상황으로 선택의 폭이 적음
 - 고층 오피스텔의 경우에도 동간 간격이나 창문의 방향 등 창을 열었을 때 프라이버시가 확보되지 않는 공간구성 다수
- 쾌적성(일조시간, 향)
 - 일조시간과 향은 집을 고르는 1인 가구의 입장에서, 고려하고 싶은 욕구가 크더라도 결국은 다른 조건에 양보하게 되는 항목으로 나타남

□ 살아보기 이전에 몰랐던 동네와 주택의 장단점

- 동네 차원
 - (소음) 대로변의 경우 골목보다 안전하다는 이유로 여성들에게 많이 선택되지만, 창문을 열어 놓기 힘들 정도의 상시적인 자동차 소음, 바로 옆에서 들리는 구급차 소리 등이 온전한 휴식을 방해한다는 응답 다수
 - (복잡한 도로와 주차난) 도보생활자체인 청년 1인 가구에게도 도로 혼잡과 주차의 어려움은 생활의 불편을 야기⁶⁹⁾
 - (과밀함의 문제) 저층주거지에서 각종 규제완화로 인해 과거에 비해 도로 폭 대비 건물들의 높이가 높아진 까닭에, 밀집된 구역의 골목길에는 항상 음영 상태가 지속되어 편의성과 안전성에 문제 발생⁷⁰⁾
 - (공원 녹지의 유익) 산책이나 런닝을 할 수 있는 천변 공원의 존재는 집을 정할 때 우선적인 고려사항은 아니었으나 실생활에서는 직장에서 받은 스

69) 가끔 해야 하는 회사 차량 운전시 동네 도로의 혼잡과 집 주변에 주차공간의 부족, 손님이 찾아왔을 때 주차공간을 제공하기 어려운 문제, 골목길의 불법 주차차 단속과 견인 등은 상당한 스트레스가 됨

70) 그늘지고 좁은 골목은 비가 왔을 때 빨리 정상화되지 않을뿐더러 눈이 많이 왔을 때는 도로가 살얼음판인 상태가 오랫동안 지속되어 보행자와 차량 양 쪽 모두에게 상당히 위험하다는 의견

트레스를 풀고, 좁은 면적에 갇힌 느낌으로 살아가는 생활의 답답함을 해소할 수 있는 매우 중요한 요소로 여겨지고 있음⁷¹⁾

- 주택 차원
 - (면적) 면담참여자들은 3-10평 정도의 스펙트럼을 지닌 면적에서 거주하며, 6평 이하의 좁은 면적에서 살고 있는 경우, 인간답게 사는 삶과는 거리가 있다고 응답하였음⁷²⁾
 - (원룸 주택의 채광과 환기) 본가에서 독립하여 원룸을 처음 경험한 이들은 창문 하나로 이루어지는 환기의 한계를 체감, 화장실 환기 팬과 작은 창문 등 세부적인 요소들이 집의 쾌적함을 좌우한다는 사실을 자각하게 됨
 - (하자보수) 집주인의 관리 대응에 대해서는 불만이 적은 편이었으나(건물 여러 채를 임대하는 경우 관리전문가를 고용하여 대응하는 사례가 많음), 간혹 고령자 집주인, 또는 자금난을 겪고 있는 집주인인 경우 소통과 하자 보수 등에 시간이 걸리거나 기타 어려움을 겪는 경우가 발생

□ 청년가구의 동네 경험

- 지인이나 친구가 방문해 함께 시간보내기 좋은 장소
 - 망원동 거주자가 언급한 소위 ‘핫플레이스 동네’ 거주자의 좋은 점은 친구들이 왔을 때 같이 갈 수 있는 맛집과 좋은 분위기의 카페가 많다는 것이며, 다른 약속이나 일을 목적으로 동네에 오는 지인들과도 만날 기회가 저절로 늘어난다는 점을 장점으로 응답
- 제2의 업무공간이자 휴식공간으로서 카페의 중요성
 - 집이 협소하거나 채광/환기 등이 열악할 때 동네 카페에서 작업하며, 평소에 업무가 없을 때도 카페에서 책 읽기를 좋아한다는 응답도 2명에게 나옴
- 생활의 유지를 위한 식생활과 빨래 관련 편의시설 이용
 - 마트나 시장과의 인접여부에 따라 장보기나 간편식 등을 구매 채널이 달라지며, 시장이 있으면 퇴근길에 먹거리를 포장하고, 없으면 온라인으로 구매하여 전자레인지에 데워먹는 등 근린과의 접촉 방식이 달라짐
 - 프랜차이즈나 혼밥하기에 적당한 외식공간에 대한 만족도가 높음
 - 원룸 특성상 빨래를 들고 나와 건조기를 사용하며, 기다리는 시간을 이용하여 동네에서 할 일들을 처리하는 방식이 일상적으로 자리잡음

71) 면담 참여자 12명 중 10명이 집 주변 오픈스페이스의 중요성에 대해 언급했으며, 실제로 8명이 천변이나 근린공원으로 정기적인 런닝 또는 산책을 간다고 대답

72) 1인 가구에 필요한 최소한의 주거면적은 8평 정도는 되어야 한다는 의견이 다수

3. 주거생활공간 실태진단의 시사점

1) 진단 지표의 적정성

① 측정의 적합성

□ 진단 과제

- 진단 도구는 주거지의 기능과 질적 수준을 측정하기에 적합해야 함

□ 모의 진단 결과

- 다양한 방식의 진단을 활용하여 주거지의 특성을 면밀하게 진단
 - 각각의 진단 방법과 그에 따른 결과는 조사의 목적에 따라 최적화된 진단 방법의 필요성을 보여줌
 - 대상지 특성을 다각적으로 살펴보기 위한 항목 구성 및 측정 단위의 구분을 통해 주거지의 특성을 보다 세밀하게 파악할 수 있음
 - 주택에 대한 일부 진단 항목은 1인 가구의 수요를 반영한 ‘범죄 안전(출입문 안전 수준, 외부인 침입 가능성)’에 대한 측정을 포함하며, 실제 모의 진단 결과 공공데이터에서 찾아볼 수 없는 문제점을 구체적으로 발견하였으며, 이는 현장 조사를 통해서만 진단이 가능한 항목임
- 현장 조사를 통한 소음 측정은 개별적으로 시행하기에는 시간적 자원과 인적 자원 소요가 큰 방법으로, 보다 효율적인 진단 방식이 필요함
 - 현장 조사를 통한 소음 측정은 개별적으로 시행하기에는 시간적 자원과 인적 자원 소요가 큰 방법으로, 보다 효율적인 진단 방식이 필요함
 - 거주자 설문 결과 주택의 질(쾌적성)에 영향을 미치는 요소로 ‘소음’이 드러났으며, 대상지의 소음 특성을 현장 조사(가로 단위 소음 측정)를 통해 진단하였음
 - ‘쓰레기 투기’ 항목 역시 동네의 쾌적성에 영향을 미치는 요인으로 대상지에서 문제가 되는 장소를 다수 발견하였으나 소음과 마찬가지로 장기적으로 반복되는 문제점일 가능성이 있어 이에 대한 지속적 관리가 필요하며 이 과정에서 데이터를 축적하여 관리할 필요
- 지표의 중요성을 고려하여 적합성과 효율성이 높은 조사 방법론을 선택하여 활용해야 함

- 공공데이터는 구득이 쉽고 분석을 통한 결과 도출이 명확하다는 장점이 있으나, 기본적인 현황에 대한 정보 외의 지표로서 활용하기 위해서는 그 의미를 검증하여 핵심적인 항목을 중심으로 지표를 재구성할 필요가 있음

② 지역 특성에의 변별력

□ 진단 과제

- 진단 도구는 아파트 밀집 주거지 뿐만 아니라 다양한 주거지의 특성을 반영하여 차이를 드러내는 지표로 구성해야 함

□ 모의 진단 결과

- 주택의 만족도에 대한 지표의 변별력이 낮음
 - '주택의 쾌적성' 및 '주택의 기능과 관리 상태'에 대해 공공데이터를 활용한 객관적 측정이 어려운 여건임
 - 주택 만족도에 대한 거주자 설문 의 경우 지표의 변별력이 명확하게 드러나지 않았으며, 이는 자신의 살 집을 선택하는 단계에서 거주자의 수요가 어느 정도 충족되었거나, 장기간 거주를 통해 현재의 상황에 대해 적응하여 만족도가 일정 수준 이상으로 수렴할 가능성이 있음
- 생활인프라의 접근성(최단거리) 지표의 변별력이 낮음
 - 본 연구의 4개 대상지는 모두 도시 지역 주거지로서 일정 수준 이상의 인구 밀도와 생활인프라 밀도를 갖추고 있어 대상지간의 변별력이 크지 않을 것으로 보임
 - 다만 변별력을 높일 수 있는 방법으로서 현재의 '최단 거리 시설까지의 직선거리'를 '청년층의 수요가 높은 시설'의 종류 또는 '시설의 다양성(개수)' 등의 지표로 대체하는 방식도 고려 필요
 - 주택의 규모와 상태, 생활인프라의 접근성은 삶의 질에 미치는 영향력이 큰 항목으로 알려져 있는 만큼, 이를 거주자 설문보다 객관적인 방식으로 진단할 수 있는 지표가 필요함
- 계층 특성을 반영한 지표 특화 필요성
 - 청년 계층의 특성을 고려, 미래를 준비하고 성장하는 데 도움이 되는 주거 환경의 속성에 대해서는 대상지별로 차이가 크며, 이는 주관적인 판단에 따른 것으로 미래 성장과 관련된 요인에 대한 구체적 탐색이 필요함

- 예를 들어, 과도한 주거비를 감당하느라 건강한 생활 방식을 유지하거나 미래를 위한 투자를 하기 어려운 여건을 개선하기 위한 공공의 지원 필요
- 특히 가구 형태에 따른 주거 수요의 차이가 명확하기 때문에, 다양한 가구 유형의 거주자가 요구하는 주거 환경 및 거주 가치를 반영하는 지표 패키지를 통해 다양한 주거 수요에 대응할 필요가 있음 (예: 친구와 함께 살기 좋은 집, 아이를 낳아 기르기 좋은 동네 등)
- 본 연구에서는 '남성' '미혼' 청년층의 설문 응답 비율이 높아, 성별과 혼인 상태에 따른 지표의 변별력을 확인하기 어렵다는 한계를 발견하였음
- 향후 수요 계층에 따라 필수적 요소와 선택적 요소, 요소별 가중치를 차등하여 지표를 구성하는 방안 검토 필요

③ 수요 특성에의 민감성

□ 진단 과제

- 진단 도구는 정책 대상 집단의 주거 수요 특성을 민감하게 반영해야 함

□ 모의 진단 결과

- 설문조사를 통한 수요 파악의 한계
 - 청년 계층을 대상으로 지표를 설정하고 청년가구주 거주 비율이 높은 비아파트 주거지역을 대상지를 조사하였으나, 각 지역은 모두 다세대·다가구 주택의 비율이 높은 지역으로 거주자 특성(아파트 거주자 비율)에 따라 응답 결과가 크게 달라지는 현상을 관찰하였음
 - 설문을 통한 거주자 인식 조사는 주거지의 특성을 가장 명확하게 보여주는 지표이나, 개인의 거주 현황(가구 특성·주택 유형) 자체가 주거 수요에 대해 큰 차이를 보이며 객관적으로 측정한 특성을 왜곡할 우려가 있음
 - 특히 본 연구에서는 각 대상지별 설문조사 대상을 30명 범위에서 파악하는 데 머물렀으며, 응답자가 거주하는 주택 유형 및 가구 형태, 개인 상황에 차이가 있어 각 거주지의 거주 경험을 대변하는 데 한계가 있음
- 객관적 영향 요인에 대한 탐색이 선행될 필요
 - 근린 특성/ 주택 유형에 따라 가장 민감하게 달라지는 지표는 '가구 구성 형태에 따른 주택·동네의 거주 적합성' 평가로, 본 모의 진단에서는 거주자 설문 조사를 통해 단순한 경향만을 조사하였으나 구체적인 요인에 대해 탐색이 필요함

- ‘거주 적합성’ 지표는 주택 규모의 확대 및 생활인프라의 질적 향상을 의미하는 만큼 이러한 주거 상향 이주에 따르는 비용을 고려할 필요가 있음.
- 이에 적정 주거지 선택을 돕기 위한 방편으로 ‘부담가능성’과 ‘최소한의 주거 기준’을 결합한 공공데이터를 갖추는 방안을 고려해야 함

2) 조사 방법의 적합성

- 공공데이터를 활용한 도면·데이터 분석을 진행하였으나, 공공데이터만으로는 청년들이 거주하는 주택 및 가로 단위의 생활공간 실태를 파악하는데 다소 한계가 있음을 발견
- 현장조사와 설문조사를 통해 가로별 쓰레기 불법투기, 가로별 소음 수준, 가로별 보행량, 차량 통행량, 불법주정차 현황 및 거주 주택 면적, 주택 관리 상태, 출입구 안전성, 외부인 침입가능성 등을 파악해 보완하였으며, 그 결과 보다 구체적인 실태를 조사할 수 있었음
- 도면·데이터 분석, 현장조사, 설문조사 결과를 종합해 보았을 때 청년 가구 밀집지역의 주거환경 질을 결정하는 주요 요인은 주택 면적, 근린 생활시설 접근성, 주차 문제 등으로 나타남
- 非아파트 주택의 물리적 환경 특성으로서 범죄안전에 대한 취약성(외부인 침입 가능성)이 나타났는데, 주택 단위의 안전 수준과 관련된 시설물 관련 공공데이터가 실질적으로 부재하는 상황에서 해당 데이터의 구축이 필요함
- 다만 도면·데이터 분석, 현장조사, 설문조사 결과가 일관된 결론을 제시하는 것은 아니며, 도면·데이터 분석과 현장 조사가 지역의 문제점을 객관적으로 평가하기 위한 데이터를 제공하는 반면 설문조사 결과는 지역 청년들의 주거 수요를 나타낸다는 측면에서 의미가 있음
- 따라서 청년가구 밀집지역의 주거생활공간을 진단하고 개선 방안을 마련하기 위해서는 조사 목적에 따라 세 층위(데이터 분석, 현장조사 및 설문)로 구성된 본 진단도구를 상호 보완적으로 활용할 필요가 있음

3) 모의진단 결과를 반영한 진단의 개선 방향

① 정주성을 고려한 진단 지표 마련

□ 기능적 측면 (쾌적성, 편의성 및 안전성 측면)

- 청년가구 밀집지역은 저층주거지의 성격이 강하며, 아파트 주거지와는 다른 기능적 취약성을 가지므로 이를 고려한 진단 지표 필요
 - 단지화된 아파트와 달리 저층주거지는 반(半) 공적인 영역이 형성되지 않기 때문에 외부 공간이 주택 내부의 거주 경험에 영향을 미치며(예: 소음, 냄새), 주택의 쾌적성과 근린의 물리적 환경 요소에 직접적 연관성이 있음
- 주택 유형과 노후도, 근린 특성에 따라 쾌적성과 편의성, 안전성 진단 결과가 달라지므로, 청년가구 밀집지역의 주택과 동네의 거주 적합성(거주 성능)을 정밀하게 진단할 수 있는 지표가 필요
 - 주택이 면한 가로와 공간 특성과 이용 행태에 따라 주택의 기능적 측면에 영향을 받으므로, 기존의 '주택' 중심 거주 만족도에 더하여 '근린'과 '가로' 단위의 기능적 수준이 강조되어야 함
 - 특히 청년 밀집거주지에서는 건물 간 간격이 좁아 일조, 채광, 프라이버시 보호에 예상치 못한 문제를 겪고 있으므로 이에 대한 개선이 필요함

□ 사회적 가치 측면 (포용성 및 지속가능성 측면)

- 청년가구 밀집지역에 거주하는 청년들은 주로 직장 또는 학교까지 거리가 가깝고 비교적 집값이 저렴하기 때문에 해당 지역에 거주하고 있지만, 현 거주지를 결혼 이후 아이를 낳고 키우기에는 적합하지 않다고 판단하고 있어 임시적 거주지로서의 성격을 드러내고 있음
- 1인 가구로서의 생활 방식에만 적합한 거주지에서 청년들이 자산을 축적하여 주거 상향을 이루지 못할 경우, 이는 청년들의 삶의 질을 떨어뜨릴 뿐 아니라 가족을 이루는 단계로 나아가는 데 장애로 작용함
- 자가 소유 비율이 높은 청년 가구의 특성상, 청년가구 밀집지역에서 주거비(전세보증금, 월세 등)의 상승으로 인한 주거비 부담은 미래를 위한 자산 축적의 장애 요소로 작용하며, 잦은 이사는 생활의 안정성을 떨어뜨리게 됨

- 거주지의 지속가능성의 관점에서 현 청년가구 밀집지역의 문제점을 파악하고 청년들이 지역에서 삶의 질을 높이며 계속 거주할 수 있도록 주거생활환경을 개선할 필요가 있음

② 수요 계층 및 지역 특성을 반영한 진단 방식 개선

- 모의 진단을 통해 개별 지표의 특성과 의미를 검토한 결과를 ‘주거지 특성 반영’, ‘청년층 특성 반영’, ‘미래 거주가치 반영’, ‘임계치에 대한 기준 연구가 필요한 지표’ 등으로 구분하여 특화시킬 필요가 있음
- **(非아파트 주거지 특성)** 아파트가 아닌 주택이 밀집한 저층주거지의 물리적 환경 특성을 반영하는 지표
- **(청년층 특성 반영)** 청년층의 선호와 특성을 반영하는 지표로, 생활 편의 및 삶의 질에 영향을 미치는 지표
 - 주택 면적이 작은 청년층은 동네에서 일상의 필요를 해결해야 하며, 본 연구에서는 근린생활시설과 공공체육시설의 접근성에 대한 수요를 확인함
 - 특히 공공체육시설이 부족한 지역에서 도보권 내 공원은 청년 계층의 신체활동기회를 늘리고 삶의 질 향상에 기여하는 중요한 지표임
 - 온라인 구매가 보편화된 상황에서도 여전히 동네 식료품 및 생필품 구매장소들은 청년들의 삶의 질에 영향을 주고 있고, 청년1인 가구가 선호하는 동네 환경은 자녀를 키우는 가족들이 선호하는 동네의 모습과 크게 다르지 않을 가능성 시사
- **(미래 거주가치 반영)** 청년층의 미래 생애주기 변화에 관계된 지표
 - 현재 생애주기에서는 민감하지 않은 지표이나, 결혼이나 육아에 있어 보다 중요한 지표를 확인하고 이를 정책 수요 계층에 맞게 특화할 필요
 - 공원에 대한 선호는 가구구성원의 변동계획과 관계없이 일관되게 나타난 조건으로서 지역의 지속가능성과 미래 거주 가치를 반영함
- **(임계치 기준 연구가 필요한 지표)** 청년의 주거선택 요인과 관련이 있으나, 적절한 수준 또는 임계치(threshold)에 대한 접근이 필요한 항목
 - 저층부 근린생활시설의 경우 생활의 편리함을 더해주기도 하지만, 시설의 업종에 따라 소음과 위생 문제를 유발하기도 하므로 업종과 비중에 대한 적절한 기준이 필요하며, 일정 기준을 넘어선 경우 주거지의 안정성을 지키기 위한 모니터링 및 관리가 수반되어야 함
 - 대중교통시설 접근성은 매우 중요하나, 대중교통시설의 위계(지하철역, 광역버스 노선 정류장 등)와 최대 보행접근거리 등에 대한 기준이 필요함

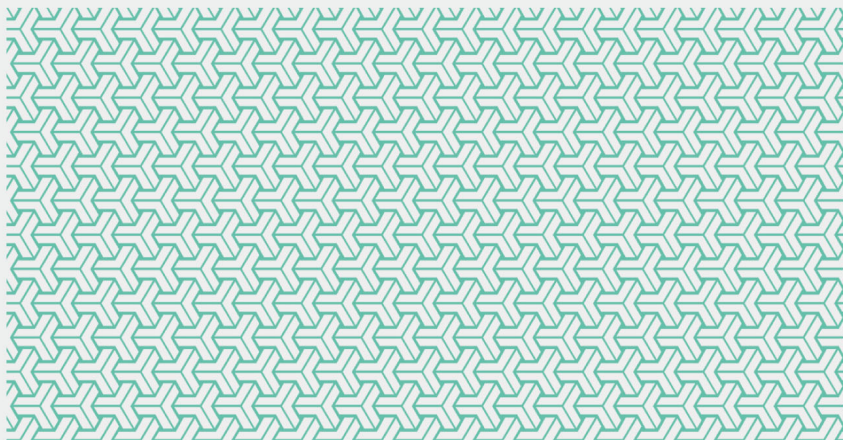
[표 5-12] 청년가구 수요를 고려한 주거생활공간 진단 지표 특화 대상 검토

항목	근린 단위	가로 단위	주택 단위
쾌적성	- 인구밀도, 청년인구 규모 - 주거밀도 - 주택 구조 - 지하·반지하주택 비율 - 오픈스페이스(공원, 녹지, 하천) 비율 - 도시공원 및 녹지 접근성 - 소음유발시설(10차선 대로 등) - 공폐가 현황 - 야간조명, 수질오염 현황 - 공공디자인	- 건물높이와 도로폭 비율 - 쓰레기 불법투기 현황 - 가로별 소음수준 - 가로별 보행량 - 차량 통행량 - 불법주정차 현황	- 주택 면적 - 방의 개수 - 주택 노후도 - 주택 내 시설 노후도 - 전망, 채광, 환기/습기, 곰팡이 등 주택관리 상태 - 충간·벽간·외부 소음 - 주택 냉난방 성능
편의성	- 공공시설 접근성 - 근린생활시설(카페, 음식점, 슈퍼마켓 등) 접근성 - 대중교통시설 접근성 - 초등학교 및 유치원 등 교육시설, 돌봄 시설 접근성 - 약국, 병원 등 의료시설 접근성 - 지역의 평균경사도 / 급경사지 비율 - 도로접근성 (폭 4미터 이상 도로와의 접도율) - 보행전용로, 자전거도로, 자전거 보관소 현황 - 보행공간 연결성(보행 네트워크) - 출퇴근 교통수단 및 통근시간	- 건물저층부 근린생활시설 비율	- 엘리베이터 유무 - 주차공간 유무
안전성	- 경찰서 및 방범시설(치안센터, 자율방범대 등) 설치 유무 - 자연재해(침수) - 범죄안전성 - 교통사고다발지점	- CCTV, 가로등, 안심벨 등 범죄안전시설 현황 - 구축된 공간 및 사각지대 유무 - 보도 설치, 보차분리 - 교통안전시설 현황	- 출입구 안전성 (공용출입문 상태 등) - 외부인 침입가능성 (가스배관, 외벽 실외기 노출 등)
부담 가능성	- 평균 공시지가 - 평균 단독주택가격 - 평균 공동주택가격 - 단독주택가격 상승률 - 공동주택가격 상승률 - 주택유형 혼합도(단독/다세대 및 연립/아파트 혼합도)		
포용성	- 직주균형비 - 사업체수 및 종사자수 - 공원, 광장 등 사회적 활동을 촉진하는 장소 - 문화 및 여가, 체육시설 접근성 - 사회·경제적 기회 - 지역균형발전		
지속 가능성 (경제/사회/환경)	- 중심지역과의 거리 - 신규사업체 및 폐업사업체수 - 사업체수 변화율 - 전출입인구수 - 인구변화율 - 정주의식 - 공원 및 녹지 비율		

※ (非아파트 주거지 특성), (청년층 특성 반영), (미래 거주자치 반영), (임계치 기준 연구가 필요한 지표)

출처: 연구진 작성

제6장 결론



1. 청년가구의 주거생활공간 실태진단 결과의 종합
2. 수요기반 주거생활공간 실태진단 가능성과 한계

1. 청년가구의 주거생활공간 실태진단 결과의 종합

1) 청년가구의 주거수요와 부담가능성

□ 아파트 거주를 희망하지만 비아파트 주거유형에 주로 거주

- (현황) 청년가구는 주거비 부담으로 인하여 아파트(31.3%)와 다가구 · 다세대 · 연립주택, 오피스텔에 임대 형태로 주로 거주(국토교통부, 2023)
- (희망) 20-30대 청년세대는 신도시 주거지역에 위치한 중저밀의 2년 이내 신축 아파트 거주 희망(성은영 외, 2022)
- (주거부담가능성) 청년가구의 연간 중위소득 대비 아파트 전국 PIR은 9배 정도 수준, 다세대 주택의 경우 3.5배 정도 수준에 해당하나 서울 기준 각각 14.6배, 7.6배 수준으로 청년가구의 경우 비아파트 주거 유형에 집중될 수 밖에 없음

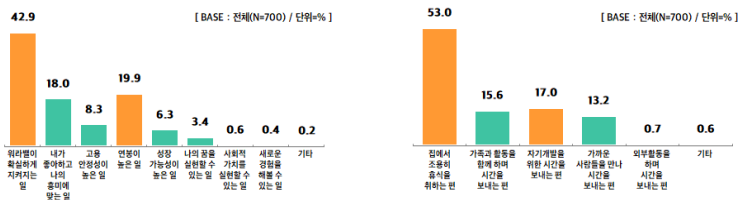
[표 6-1] 청년가구의 주거부담가능 수준

구분	청년가구 중위소득(만원)	PIR	J-PIR
아파트	3,540	9.0	6.2
다세대	3,837	3.5	2.4
연립	3,837	3.5	2.4
단독	3,540	5.5	2.5

출처: 연구진 작성

□ 주거 취향과 가치관이 다양

- 청년가구는 워라밸과 연봉을 중시하는 일을 선택하고, 자기계발과 가까운 사람들과의 시간이 상대적으로 중요한 것으로 나타남
- 청년세대는 다양한 주택유형에 대한 넓은 수용성과 요구가 있지만 개인의 라이프스타일과 주거가치관에 따른 주거 선택은 분명한 편임



[그림 6-1] 진단 대상지의 포용성 관련 지표

출처: 성은영 (2024), p.8.

- 주거 선택에 있어 편의 시설과 주변환경, 커뮤니티와 사람들간의 관계에 대한 선호는 다소 느슨한 반면, 입지에 대한 교통편의성과 집안 내부의 개성은 전반적으로 포기하기 어려운 수요에 해당

[표 6-2] 청년의 주거수요 키워드

구분	상세 조건
위치	- 도심 접근성: 직장, 학교, 대중교통과 가까운 곳 - 편리한 인프라: 카페, 편의점, 마트, 문화시설 근처
공간 효율성	- 소형 주택: 원룸, 오피스텔, 작은 아파트 - 공간 활용성: 수납공간이 잘 설계된 구조 - 멀티유즈공간: 다목적 사용 가능
디자인과 스타일	- 모던하고 깔끔한 인테리어 - 개성과 취향을 반영할 수 있는 맞춤형 공간
가격	- 합리적인 월세/전세 - 관리비가 적고 투명하게 운영되는 집
편의시설	- 스마트 홈 기능: IoT 기반 조명, 난방, 보안 시스템 - 공용 시설: 주방, 라운지, 헬스장 등 - 주차 공간
주변 환경	- 안전한 동네 - 공원이나 산책로 등 자연과 가까운 곳
커뮤니티와 네트워킹	- 코리빙(Co-Living): 공유 공간 + 프라이버시 제공

출처 : 청년주거 문제를 키워드로 빅카인즈(www.bigkinds.or.kr, 검색일: 2024.6.13.) 검색 결과 정리

2) 청년가구의 주거생활공간 선택기준

□ 현재의 주거는 입지와 주거비 때문에 선택

- 청년가구의 가장 중요한 주거선택 요인은 '교통(28.8%)'과 '주택 규모(20.5%)'를 최우선 고려하여 월 가구소득 대비 주거비 5%~10% 미만 수준에서 주거를 선택
- 자녀가 있는 기혼자의 경우, '대규모 편의시설(21.1%)'과 '교육환경(15.8%)'을 우선 고려하지만 '주택규모(17.5%)'나 '건축연한(15.3%)'은 포기하게 됨
- '교통(66.4%)'과 '생활편의시설 접근성(64.9%)'의 만족도는 높지만 '이웃과의 교류정도(19.7%)'와 '주차공간(25.2%)' 등의 환경은 불만족
- 이 때문에 현재 주거상황은 집보다는 동네에 대한 만족으로 선택하고 혼자 살기에는 적합하지만 결혼해서 아이를 낳고 기르기에는 부적합

□ 아파트는 아니어도 되지만 독립된 가구 지향

- 청년가구들은 대부분 2년 이내의 이주계획이 있으며(79.3%) 주택 규모 및 성능 상태의 개선(25.5%)을 위해 다음의 주거선택 계획
 - 부모동거 가구의 75.8%는 독립계획이 있으며 2-3년 이내(32.3%)에 독립된 가구(혼자)로 살기위해 다음의 주거선택을 계획
- 주택유형은 아파트가 아니어도(82.2%)도 되지만 공유주거보다는 개별주호 형태로 거주를 선호(86.8%)
 - 기혼상태 청년가구의 경우 1/3 가량은 무조건 아파트 유형에 거주를 희망
 - 공유주거를 선택하는 경우에도 주방이나 화장실은 공유할 수 있지만, 개별실은 반드시 확보 요구

□ 안전하고 익명성 보장 우선

- 재난이나 화재 안전보다 침입 등의 범죄안전에 대한 두려움이 더 크며 (74.8%) 익명성의 절대적 보장 요구(93%)
 - 특히 오피스텔 및 도시형생활주택, 고시원 등의 비주거유형 거주자는 침입 등에 대해 상대적 큰 우려
 - 자녀양육가구의 경우 밤시간의 동네 이동시 안전성과 익명성 보장 요구



[그림 6-2] 청년가구의 미래주거 선택 시 포기할 수 없는 기준

출처 : 연구진 작성

□ 구축이라도 편의와 설비 우선

- 평균 14.1년 정도 구축에 대한 수용성(82.8%)이 있으나, 상대적으로 오피스텔이나 도시형생활주택에 대한 신축 지향은 큰 편임
- 주택내 에어컨과 베란다에 대한 선호가 있으며 주차장과 엘리베이터는 필수인 주택을 선호

□ 주변의 주요 편의시설 환경은 중요

- 청년세대의 경우 도보권 약 10분 내외에 생활편의시설의 설치가 매우 중요한 주거선택의 요건에 해당
 - 편의점(67.1%), 1차병원(46.5%)순으로 생활편의시설에 대한 접근성은 평균 도보 8.8분 이내 거리를 지향
 - 도보 11분 거리에 산책로가 있는 공원이 있고, 도보 9.3분 거리에 대중교통 정거장에 도달가능한 주거지 희망
- 직주근접한 입지를 원하기 때문에 직장까지의 거리는 50분 이내 선호

□ 주거선택시 투자가치보다 부담가능성이 우선

- 상기의 포기할 수 없는 주거선택 기준이 충족된 주거생활공간에 대해서 정착하고 싶은 주택의 평균 가격은 '자가(3억 4,378만원)', '전세(1억 5,068만원)', '월세 보증금(2,079만원)', '월세(44만원)' 수준
- 집을 고를 때 투자측면보다는 부담가능한 수준의 주택을 선택하지만 기혼의 경우에는 부동산 가치 상승 예상 지역을 상대적으로 선호
 - ※ 자녀가 있는 기혼자(55.9%), 자녀가 없는 기혼자(50.0%), 미혼자(33.4%)

3) 청년가구 거주 주거생활공간 현황

① 청년가구 밀집지역의 선별

□ 청년가구 밀집지역 및 주택유형별 밀집지역의 차이

- 특정 수요계층으로서 청년가구의 밀집지역 도출시 기존 공공데이터를 미시적 공간단위로 추정하였음⁷³⁾
 - 청년가구가 사는 주거생활공간의 문제를 드러내고 해당 공간의 미시적 공간분석을 위한 격자단위 분석
 - 자료의 구축가능성과 자료 구축의 용이성 등을 고려하여 격자단위 청년가구 자료에 대한 조사를 통합 종합적 분석 자료 구축
- 모든 주택 유형의 청년가구를 100m×100m 격자에서 합산한 결과, 수도권과 대도시, 그리고 일부 지방 거점도시 및 중소도시에서 청년가구의 공간적 집적도가 높음
- 도시 규모와 입지에 따라 주택유형별 주요 청년가구 밀집지역간 차이가 있으며 공동주택유형 중에서도 아파트, 다세대, 연립 밀집지역이 상이
 - (아파트) 청년가구가 많이 거주하는 아파트가 밀집한 지역은 서울 전역과 함께, 인천과 수도권 남부축에서 공간적으로 집적
 - (연립주택과 다세대주택) 수도권 지역에 주로 집중되어 있으나, 수량의 차이에 따라 연립주택이 보다 전국적으로 분포
 - (단독주택과 다가구 주택) 수도권 및 지방도시 전역에서 밀집지역 분포

□ 비아파트 주택의 청년가구 밀집지역 유형

- 아파트 보다는 비아파트 유형에 주로 거주하는 청년가구의 특성을 고려하여 비아파트 밀집지역(저층주거지) 중 청년가구가 밀집된 지역을 추출하여 물리적 환경(도시/근린/주택) 특성에 따라 유형 구분
- 대-중소-농어촌 지역의 특성과 도시화 수준, 인구밀도 및 시설 접근성 등에 따라 다음의 6가지 유형으로 구분할 수 있음
 - ① 지방중소도시 또는 농어촌 읍면 소재지, ② 대도시 구시가지, ③ 지방 대도시 및 중소도시의 노후저밀주거지, ④ 대도시 신시가지, ⑤ 대도시 외곽지역 등 저밀주거지, ⑥ 농어촌·산간 등 면 지역 등

73) 전국단위 전수조사에 해당하는 통계청 인구주택총조사로 제시되는 인구, 주택, 가구조사결과와 결합을 통해서 미시적 공간단위의 추정

- 청년가구의 밀집도를 고려할 때, '유형 ②, ③, ⑤' 등이 주요한 청년가구 밀집지역으로 볼 수 있음
- 청년가구 밀집지역의 수도권-비수도권, 도시의 인구밀도와 격차 유형별 특성의 차이를 드러낼 수 있는 곳으로 분석 대상지 4곳을 선별하여 모의진단을 수행하여 다음과 같은 현황 진단 결과를 도출

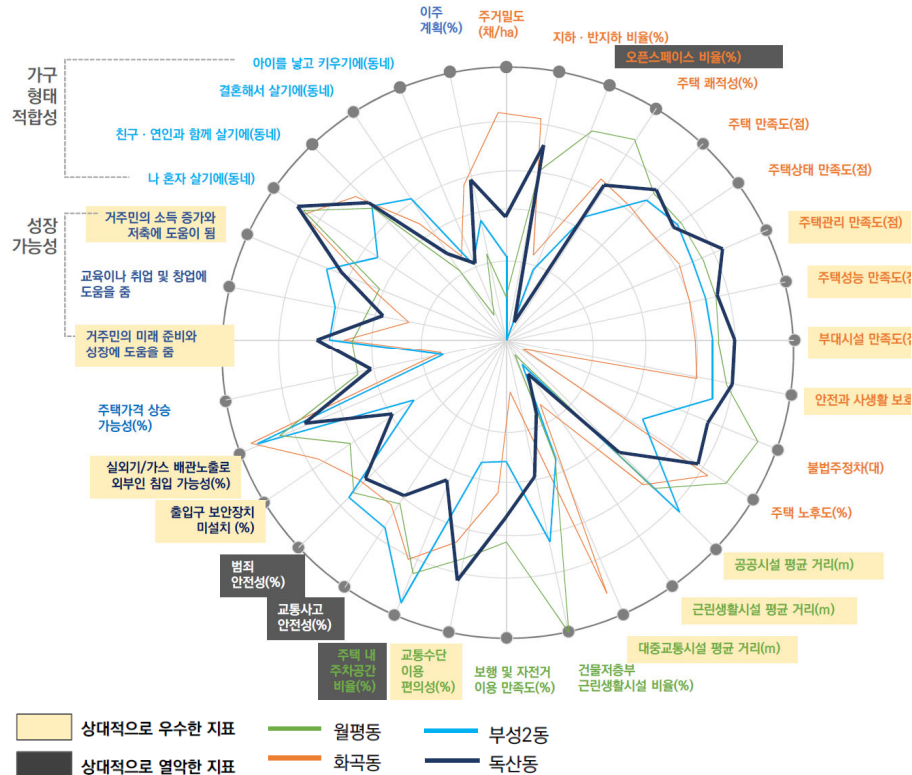
② 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 실태 진단

□ 주택 내외부 환경 진단

- (쾌적성) 청년가구 밀집지역들의 경우 전반적으로 주택노후도가 높고 소형주택 비율이 높은 특징을 가지며, 실제 지역에 거주하는 청년들 또한 소형주택에 거주하는 비율이 높음
 - 지하반지하주택 비율이 높으며 지역의 쾌적성을 저해하는 요인으로는 공원 등 오픈스페이스 부족, 쓰레기 불법투기 문제, 소음 등 문제
- (안전성) 주택의 출입구 안전성 및 외부인 침입가능성과 범죄 발생 우려
 - 공용출입구 등에 자동잠금장치가 설치되지 않은 주택 비율이 약 52%, 가스배관 및 외벽 실외기가 노출되어 외부인 침입가능성이 높은 주택 비율이 약 88%
 - 주택 내 외부인 침입 가능성, 외부 시야로 인한 사생활 침해 등으로 인해 범죄불안감이 높으며 지역 내 조명시설이 부족하여 어둡고 사람들이 잘 다니지 않는 으스스한 공간이 많아 범죄위험성이 높다는 의견 제시
- (편의성) 전반적으로 음식점, 카페, 편의점 등 근린생활시설의 접근성은 비교적 높은 반면 공공시설 및 의료시설의 접근성은 낮으며, 대중교통시설 접근성은 지역에 따라 큰 편차
 - 청년들이 가장 많이 이용하는 시설은 편의점, 무인세탁소, 마트 등 근린생활시설과 대중교통시설
 - 전반적으로 주차공간을 확보한 건물 비율이 높음에도 불구하고 주차장 부족 문제 제기
- 저층주거지의 보행연결성은 모두 낮으며 대상지 내 보도가 부족하고 차량통행량이 많고 불법주정차 문제가 심각한 가로를 중심으로 교통사고 발생 위험이 높음

□ 사회적, 경제적 환경 진단

- (부담가능성) 청년들은 직장 또는 학교까지 거리가 가깝고 비교적 집값이 저렴하기 때문에 현 거주지를 선택
- (포용성 및 지속가능성) 현재의 주거지에서의 지속거주 의사는 대체로 낮은 편임
 - 실제 향후 2년 이내 이주 계획을 조사한 결과 4개 지역 중에서도 결혼 이후 아이를 낳고 키우기에 적합하지 않다는 의견이 많이 제시된 서울 독산동, 화곡동의 경우 이주 의사가 비교적 높음
 - 현재 청년가구 밀집지역들이 결혼 이전 청년층의 다양한 생활방식에는 적합한 공간이지만 결혼 이후 가족 단위 생활에 필요한 시설은 부족
 - 특히 양육에 필요한 안전한 공간과 교육 인프라 부재가 주요 요인으로 작용



[그림 6-3] 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 실태 진단 결과 종합

출처: 진단 결과를 종합하여 연구진 작성

2. 수요기반 주거생활공간 실태진단 가능성과 한계

1) 가능성

□ 거주자와 공간 환경 특성을 반영할 수 있는 지표와 도구 마련

- 특정 수요계층과 주거유형이 밀집한 도시지역 주거지를 대상으로 물리적·사회적 환경 특성과 거주자의 생활 행태를 다각적으로 조사·분석할 수 있는 진단 지표와 도구를 개발
 - 진단의 가치와 비전을 설정하고 이론적 검토 과정을 거쳐 조사대상 및 조사내용의 개념을 기반으로 세부 항목과 구성요소를 망라하여 도출
 - 전문가 워크숍 및 설문조사 등을 통해 항목의 적합성을 검토하고 진단 항목과 세부지표, 각 지표의 측정방법과 활용데이터로 구성된 진단의 종합 체계로서 도구 발전
- 기존 만족도 기반의 주거실태조사가 가지는 거주환경 진단의 한계를 극복할 수 있는 주택-근린주거지-생활권/도시까지 고려하는 주거 만족도 진단지표와 측정 도구로서 모의진단을 통해서 확장 가능성 검증
- 저층주거지(비아파트유형 밀집지역)의 특성을 고려하여 진단의 공간적 단위는 주택, 가로, 근린으로 구분

□ 구득가능한 공공의 데이터를 최대한 활용하여 확장성 고려

- 공공조사와 데이터로 전환을 목표로 구득 가능한 공공데이터를 통한 공간의 진단가능 공간의 범위 최대화
- 진단도구의 확장성과 범용성을 고려하여 구득가능한 기존 공공의 GIS 데이터 및 대장데이터, 조사자료를 최대한 적용 가능하도록 도구 구성
 - 데이터의 정합성을 위하여 기존 공공데이터의 집계 단위를 고려하여 격자, 총조사의 집계구, 행정구역 등 다양하게 활용 고려하여 구득 가능성 검토
 - 조사목적과 과제, 여건에 따라 광범위 데이터 구축 후 현장조사를 최소화 하는 심층구역을 별도로 설정
- 청년가구 밀집지역의 주거생활공간 실태진단을 위해 먼저 공공데이터를 활용한 도면·데이터 분석을 진행하고 현장확인이 필요한 부분에 대한 현장조사, 거주자의 확인이 필요한 경우 설문 등 보완조사를 진행

- 주거생활에 대한 적정 기준에 대한 검토를 바탕으로 일반적이고 규범적 가치를 내포한 명제로 전환 가능한가 검토하여 일반화 및 적용성 확대

□ 지역의 특성을 한눈에 볼 수 있도록 레이더 그래프의 진단결과 제시

- 지역 특성과 지역간 비교가 가능하도록 지역특성 지표를 도출하여 레이더 그래프로 진단결과 도시
- 대상지의 공통특성과 편차가 드러나는 요소들간의 비교를 통해 지역 특성을 구체적으로 제시
 - (공통요인) 청년가구의 경우, 물리적 환경요소에서 쾌적성의 주택불만 요인, 편의성에서 보행환경과 시설 부족 문제
 - (차별요인) 시설접근성의 차이에 따른 지역여건의 차이가 드러나며 포용성과 지속가능성 측면에서 지역의 성장가능성과 거주적합성 요인간 차별적 특성이 제시될 수 있음

□ 다양한 수요계층을 고려한 진단 항목 및 도구 구성

- 정책 대상 집단의 수요특성을 고려하기 위하여 수요특성에 민감한 지표와 도구로 구성하고 수요민감성을 다시 검증하였음
- 개별 지표의 특성과 의미를 검토한 결과를 ‘주거지 특성 반영’, ‘계층 특성 반영’, ‘미래 거주가치 반영’, ‘임계치에 대한 기준제시’ 등의 수요 특성 지표로 제시 가능
 - 근린 특성/ 주택 유형에 따라 가장 민감하게 달라지는 지표는 ‘가구 구성 형태에 따른 주택·동네의 거주 적합성’ 평가 항목임
 - 또한 주거생활공간 진단결과를 통해 적정 주거지 선택을 지원하기 위하여 ‘부담가능성’과 ‘최소한의 주거 기준’ 보완하여 공공데이터로 발전할 수 있는 가능성을 제시

2) 한계 및 과제

□ 진단 지표 및 과정 단순화 필요

- 주거생활공간의 실태를 다각적으로 진단할 수 있는 지표와 도구로서의 활용성은 검증되었으나 항목이 종합 지표로서 항목이 많고 절차가 복잡한 한계

- 공통지표와 특성지표를 수요계층별로 구분하여 필수 지표를 진단 후 특성지표로 확대 진단해가는 방안 등 고려 필요
 - 효율적인 정책 추진을 위해서는 각 지표의 중요도를 평가하여 정책의 우선 순위를 제시할 필요
 - 향후 전문가 자문 및 설문조사 등을 통해 각 지표의 중요도 및 우선순위를 평가하는 연구가 추가로 진행될 필요

□ 현장조사와 설문조사 최소화할 수 있도록 지표별 가공데이터 생산 필요

- 공공데이터를 활용한 도면·데이터 분석을 진행하였으나, 공공데이터 만으로는 주택 및 가로 단위의 주거생활공간 실태를 파악하는데 한계
- 도면·데이터 분석, 현장조사, 설문조사 결과가 일관된 결론을 제시할 수 없으므로 도면·데이터 분석과 현장조사 결과가 지역의 문제점을 종합화, 객관화할 수 있도록 주거생활공간의 다면평가와 자료 구축은 지속적으로 필요
- 또한 진단지표의 명료화, 단순화, 대표성, 적합성, 자료수집 가능성/용이성 등을 고려해서 지표 개선 및 융통성 있는 지표로의 갱신 필요

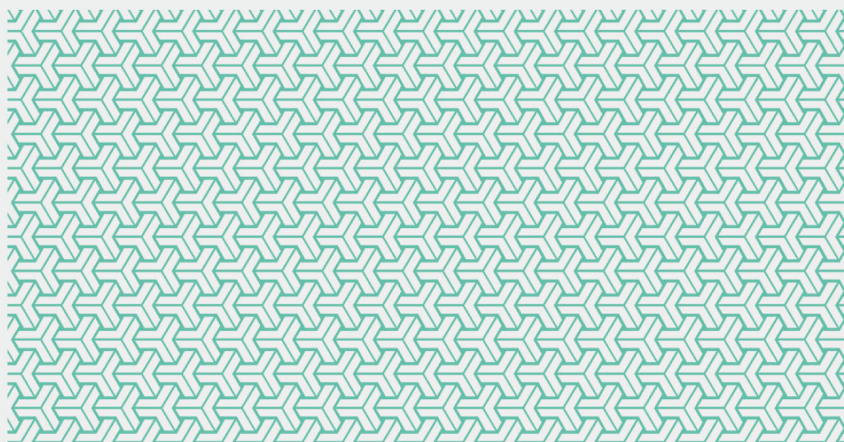
□ 평가 및 모니터링 체계화

- 주요지표와 정책연계가 중요한 만큼 정책의 수요를 실증적으로 분석하고 근거로서 수치화할 수 있는 전국단위 평가 및 모니터링 체계 구축 필요
 - 수준 지표에 따른 전국의 지역별·서비스별(시설포함) 현황 및 수준을 평가분석하여 주기적 주거수준 평가 및 모니터링 결과공표를 통한 정책 지원이 가능
 - 인구의 증감, 서비스 수요의 변화 등에 따른 지역과 계층간 서비스 수준 격차 도출
 - 주기적 주거수준 평가모니터링을 통해 국가 및 지역의 주거환경 수준을 진단하여 주거 정책 및 계획 수립에 반영
- 전국단위 적용에 앞서 도시단위, 생활권 단위 분석, 근린단위, 주제별 자료의 시범 구축 및 진단 시뮬레이션을 통한 활용성 검증할 필요

□ 거주적합성을 기반으로 한 주거생활공간 지수 마련

- 지역별 종합 주거생활 지수 개발 등 수요계층과 선호에 따라 ‘살기 좋은 정도’, ‘주택 유형’, ‘주거 서비스’ 등을 제시하는 플랫폼 구축 등 새로운 정책 개발 및 발전 방향 제시 필요
 - 이슈별 주거생활공간의 질 평가 및 모니터링을 운영하여 향후 “이슈별 주거문화지수”로 발전 방안 모색
 - 주거수준 및 환경의 질 제고를 위한 정책적 노력 다각화 지원
- 다양한 수요계층의 거주민들에게 살기 적합한 마을(지역타운·도시·커뮤니티 등) 형성을 지원을 위한 진단지표의 지수화 추진
 - 주거지가 특정계층 혹은 모두에게 살기 좋은 주거생활공간 조성을 목표로 정책추진 근거 마련
 - 청년 혹은 노인, 양육가구 등의 주거수요가 발생하는 입지 혹은 주거지에 대한 탐색 자료로서 활용

참고문헌



□ 문헌자료

- 강희구, 김미희. (2009). 원룸형 다가구주택 거주자의 주거선택 중요도와 주거만족도. 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 11(1), 29-32.
- 경기주택도시공사. (2021). 「경기도 아동가구 주거실태조사 및 지원방안 연구 통계보고서」.
- 경기주택도시공사. (2021). 경기도 아동가구 주거실태조사.
- 고경필, 윤재응. (1994). 주거가치와 주생활양식에 따른 주택구매행동 분석. 한국주거학회, 5(2), 65-75.
- 구혜경, 조미경. (2015). 주거가치에 기반한 라이프스타일 유형별 주거선호 연구: 주택 구입 예정자를 중심으로. 한국소비자학회, 25(2), 37-64.
- 국토교통부. (2018). 주택이외의 거처 주거실태조사(통계보고서).
- 국토교통부. (2022). 2021년도 주거실태조사(요약보고서).
- 국토교통부. (2023). 「2022 주거실태조사」.
- 국회입법조사처. (2020). 최저기준의 내용과 개선과제, 이슈와 논점, 제1783호, 국회입법조사처.
- 권순재, 김성현, 탁온식, 정현희. (2017). K-Means Clustering 알고리즘과 헤도닉 모형을 활용한 서울시 연립·다세대 군집분류 방법에 관한 연구. 지능정보연구, 23(3), 95-118.
- 기업가정신과 지역혁신연구소(Chaire-ETI). 15분 도시 백서. 박정윤 옮김. 국토연구원 도시재생연구센터.
- 김미희. (2008). 광주·전남지역 대학생의 주거가치와 주거 만족도. 한국주거학회, 19(4), 11-20.
- 김민석, 변나향. (2016). 공간구문론을 활용한 청주시내 택지개발지구의 거주적합성 비교연구. 대한건축학회지연합회, 18(5), 115-123.
- 김민정. (2012). 중년층의 주거가치에 따른 미래주거환경 및 서비스 선호도. 한양대학교 교육대학원 석사학위논문.
- 김병수, 정철모. (2013). 주거환경영향요인에 따른 주거가치, 주거지 신뢰가 긍정적 구전 의도에 미치는 영향에 관한 연구. 한국주거환경학회, 11(2), 72-90.
- 김영신. (2009). 주거가치와 주거단지시설 요구. 한국소비문화학회, 12(2), 99-119.
- 김영주, 박인경. (2020). 청년 1인가구의 주거환경과 우울감에 관한 탐색적 연구. 한국공간디자인학회, 15(4), 241-250.
- 김준형, 최막중. (2006). 소득계층을 고려한 직주균형 지표의 개발과 주택정책적 함의에 관한 연구. 대한국토도시계획학회, 41(4), 29-40.
- 김지나, 한광호, 노승한. (2020). 서울시 주택가격의 양극화 현상과 근린주거환경과의 정합성 분석. 한국주거환경학회, 18(4), 43-59.
- 남원석. (2013). 주거취약계층의 개념 및 유형에 관한 연구. 한국주택학회, 21(2), 47-71.
- 대한국토도시계획학회 편저. (2022). 도시주택정책의 이해. 보성각.
- 박근철, 장희순. (2021). 신도시 근접도시의 주거환경만족 - 전북혁신도시 중심으로 -. 한국주거환경학회, 19(2), 131-146.

- 박미영. (2008). 청소년의 주거가치와 주거선호에 관한 연구: 수도권 지역을 중심으로. 경기대학교 석사학위논문.
- 박성하. (2011). 공동주택의 주거환경 평가방법에 관한 연구. 조선대학교 박사학위논문.
- 방기진, 이병희, 강승이, 제해성. (2010). 녹색성장의 개념을 도입한 삶의 질 평가도구 개발. 대한건축학회, 26(9), 73-80.
- 방석훈. (2024). 요즘 청년들은 불필요한 소비 노! '선택과 집중'의 소비 트렌드 요노. KB 지식 비타민, 9월호, 3.
- 서민호, 김세용. (2012). 도시 적주성 논의를 위한 다의적 개념 고찰. 대한건축학회, 28(4), 211-222.
- 서민호, 정진규. (2012). 대중교통회랑을 활용한 녹색도시 조성방안. 국토정책 브리프, 376, 1-8.
- 서수정. (2004). 국민임대주택의 사회통합적 계획기법 연구. 주택도시연구원.
- 서울특별시. (2023). 2023 서울서베이 결과 보고서.
- 서울특별시. (2023). 도시정책지표조사(서울서베이)
- 서원석. (2016). 도시지속성을 위한 규모 및 인구변화별 도시유형 특성요인 분석. 한국지역개발학회, 28(5), 29-44.
- 서종녀. (2000). 울산시 거주자의 임대주택에 대한 주거가치 유형연구. 대한가정학회지, 38(1), pp.89-98.
- 성은영, 변은주, 박유나. (2022). 거주여건 변화에 대응하는 주거문화 정책과제. 건축공간연구원.
- 성은영, 서수정, 강현미, 박석환, 변은주, 박유나. (2023). 다양한 수요를 고려한 주거생활 공간의 진단 과제. 건축공간연구원.
- 성은영. (2024). "청년의 주거생활공간 수요와 정책과제", 2024 AURI 주거정책포럼 자료집. 건축공간연구원.
- 손창희, 이대일, 장한두. (2020). 지방 중소도시의 구도심과 경사지 재생을 위한 주거환경 평가 - 전주·군산을 대상으로 -. 한국주거환경학회, 18(1), 193-217.
- 신상영, 이윤상. (2015). 서울시 도시안전지표 개발과 활용. 서울연구원.
- 신화경. (1998). 신문광고를 통해 본 시대별 주거가치 변화에 관한 연구: 아파트 관련 광고를 중심으로. 한국주거학회, 9(1), 75-85.
- 아사미야스시. (2001). 주거환경 평가방법론과 이론. 시공문화사.
- 안용진. (2016). 거주지 교통사고 공간적 집중이 주거환경 만족도에 미친 영향. 한국도시설계학회, 17(2), 5-18.
- 에드워드 켈프. (2001). 장소와 장소상실. (김덕현, 김현주, 심승희 역), 논형.
- 유영신. (2003). 거주자의 주거가치를 고려한 아파트 특성에 관한 연구. 연세대학교 석사학위논문.
- 윤정우. (2013). 도시 근린생활권의 공공디자인 적주성(適住性)지표에 관한 연구. 한국디자인문화학회, 19(4), 449-461.
- 이경환. (2013). 근린의 토지이용과 대중교통시설 보행접근성이 통근통행에 미치는 영향: 서울시를 대상으로: 서울시를 대상으로. 한국산학기술학회, 14(9), 4593-4601.

- 이규열, 최민섭. (2020). 라이프스타일에 따른 중·장년층의 주거선호 특성영향 연구: 수도권을 중심으로. 한국주거환경학회, 18(3), 117-134.
- 이동윤, 정석. (2024). 중소도시 입지형 혁신도시가 인구이동에 미치는 영향 - 총인구 및 청년인구 순유입효과 비교분석을 중심으로-. 한국도시설계학회, 25(4), 57-74.
- 이성미, 이연숙. (2004). 주요일간지의 아파트관련 기사에 나타난 주거가치 특성에 관한 연구. 한국실내디자인학회 학술발표대회논문집, 6(6), 91-94.
- 이시영, 이희정, 황지옥, 임병호. (2013). IPA분석을 활용한 대전시 주거환경 요소별 만족도. 한국지역개발학회, 25(5), 187-206.
- 이재수, 성수연. (2014). 서울 전출입 가구의 주거이동 패턴과 특성 연구. 대한국토도시계획학회, 49(7), 53-65.
- 이중혜. (1985). 아파트 구매자가 인지하는 위험 유형에 관한 연구. 대한가정학회. 29(1), 45-97.
- 이한나, 김승희. (2021). 강원도 아동주거빈곤가구의 유형별 주거만족도 분석. 한국주거환경학회, 19(4), 211-223.
- 임준홍, 홍성효. (2014). 주거환경이 행복감에 미치는 영향. 한국주거환경학회, 12(2), 137-152.
- 임해린, 장석길, 김태형. (2023). 청년 가구의 주거비부담과 주거만족도 영향요인 분석 - 주거복지프로그램 이용의 조절효과를 중심으로. 서울도시연구, 23(4), 39-60.
- 임혜리, 김재준, 김경훈. (2012). 가족생활주기별 주거가치관 분석에 관한 연구. 대한건축학회, 28(11), 167-175.
- 장주영, 황용섭, 김주연. (2021). 시니어의 AIP를 위한 주거환경 계획특성 연구. 한국공간디자인학회, 16(4), 95-110.
- 장현진, 정상훈. (2023). 공동주택의 주거환경적 특성이 유아거주비율에 미치는 영향. 한국도시부동산학회, 14(1), 61-80.
- 전이봄, 안영수, 윤진성, 이승일. (2019). 서울시 가구특성별 주거입지선택에 미치는 영향 분석: 가구주연령과 자녀유무를 기준으로. 한국지역개발학회, 31(2), 167-190.
- 전하진, 이성훈, 김기홍, 최민섭. (2017). 4차 산업혁명 시대의 지속가능한 주거환경 중요요인에 관한 연구. 한국주거환경학회, 15(4), 1-24.
- 정기성, 김효정. (2018). 서울시 2030 직장인 1인 가구의 주거만족도와 주거환경요인 인과관계에 관한 연구. 한국주거환경학회, 16(1), 121-136.
- 정병호, 정재호. (2015). 주거특성이 주거만족도와 주거가치에 미치는 영향에 관한 연구. 한국부동산학회. 63호. 256-267.
- 정성운, 이재혁, 제해성. (2007). 건축실무자 조사를 통한 초고층 공동주택 주거환경평가 지표에 관한 연구. 대한건축학회, 23(11), 11-18.
- 정재훈. (2023). 도시와 농촌 지역에서 노인단독가구의 거주환경. 대한건축학회. 39(2), 39-46.
- 조성명, 강순주. (1997). 서울 근교 신도시, 분당지역 아파트 거주자의 주거가치와 주거만족. 한국주거학회, 8(1), 77-85.
- 조인숙. (2014). 주거환경의 사회적 지속가능성 평가에 관한 연구. 상명대학교 박사학위논문.
- 조정현, 홍서정, 박유미, 박인숙, 최정신. (2007). 주거가치에 따른 코하우징 거주자의에 관한 연구. 한국주거학회 논문집, 18(5), 123-130.

- 주영애, 이길표. (1987). 주거에 관한 가치관 연구. 한국가정관리학회, 5(1), 69-84.
- 진원, 강재철. (2021). 청년층을 위한 소형 주택 공간 디자인 연구조사. 한국디자인리서치, 6(3), 263-276.
- 최목화. (1987). 주거가치의 체계 정립을 위한 연구. 대한가정학회, 25.(4), 85-97.
- 최병숙, 박정아. (2019). NORC 관점에서 본 서울시 노인밀집 아파트의 주거환경 실태조사. 한국주거환경학회, 30(4), 21-30.
- 최정혜. (1984). 중도시 주부들의 주거환경에 대한 관심도 및 만족도 연구. 대한가정학회, 22(2), 81-89.
- 통계청 통계개발원. (2023). 한국의 사회동향.
- 통계청. (2019). 「생활시간조사」 통계정보보고서.
- 통계청. (2020). 2019년 생활시간조사 결과. 2020년 7월 30일 보도자료.
- 통계청. (2022). 「인구총조사」 통계정보보고서.
- 하정순, 윤재응. (2003). 주거가치 유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구. 한국가정관리학회지, 21(6), 97-106.
- 홍사흠, 민성희, 유현아, 이보경, 윤성진. (2022). 지역의 소득불평등과 거주지 분리의 특성 및 변화: "서울의달"에서 "펜트하우스"까지. 국토연구원, 85-106.
- 홍성조, 김용진, 안건혁. (2011). 서울시 소형가구의 주거이동 패턴과 유입요인에 관한 연구. 한국도시설계학회, 12(4), 51-62.
- 홍성효, 임준홍. (2018). 지역 내 폐가가 주택가격에 미치는 영향에 대한 실증분석. 한국주거학회, 29(4), 23-30.
- 홍성희. (1983). 주거가치관에 따른 주거만족도에 관한 연구. 이화여자대학교 대학원 석사학위논문.
- 황경희, 양세화. (2000). 청소년의 주거가치 및 주거선호 경향과 관련변인에 관한 연구. 생활과학논문집, 2(1), 80-101.
- Adam, O. k. (2013). City Life: Rankings (Livability) Versus Perceptions (Satisfaction). *Social Indicators Research*, 110, 433-451.
- Anthoiny, J., Leci, L., & Ekblad. S. (1993). In: Marsella, A.J., Levi, L., Ekblad, S (Eds.). The Importance of Including Quality-of-Life Indices in International Social and Economic Development Activities. *Journal Applied and Preventive Psychology*, 6(2), 55-67.
- Berry, Brian J. L., & Horton, Brank E. (1970). *Geographic Perspectives on Urban Systems: With integrated readings*. Englewood Cliffs: Prentice-Hall.
- Beyer. G. H. (1959). *Housing and personal values*. New York Agricultural Experiment Station Bulletin Memoir. 364(1959). Generic.
- Camagni, R. (1997). Cities in Europe: Globalisation, Sustainability, Cohesion. *Report prepared for the Italian Presidency of the European Union*.
- Cutler. V.F. (1947). Personal and family values in the choice of home. Cornell University. Agricultural Experiment Station Bulletin, 840. N.Y.
- Diener, E., & Suh, E. M. (1997). Measuring quality of life: Economic, social, and su

- jective indicators. *Social Indicators Research*, 40(1), 189-216.
- Emami, A., & Sadeghlou, S. (2021) Residential Satisfaction: A Narrative Literature Review Towards Identification of Core Determinants and Indicators. *Housing, Theory and Society*, 11, 512-540.
- Flores, R. A., Quintana, H., & Way, M. J. (2000). Deconstructing Abell 3266: A major merger in a quiet cluster. *The Astrophysical Journal*, 532(1), 206-213.
- Gillen, M., & Scanlan, J. (2004). Sustainability indicators for measuring planning outcomes, *Journal of Australian Planner*. 41(2), 61-67.
- Hu, Y., Zhang, Y., Xia, X., Li, Q., Ji, Y., Wang R., Li, Y., & Zhang, Y. (2023). Research on the evaluation of the livability of outdoor space in old residential areas based on the AHP and fuzzy comprehensive evaluation: a case study of Suzhou city, China. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 23(5), 1808-1825.
- Jingjing, L., Peter, N., Xuanxuan, H. & Derong, L. (2017). Urban livability and tourism development in China: Analysis of sustainable development by means of sustainable development by means of spatial panel data. *Journal of Habitat International*, 68, 99-107.
- Kamp, I. V., Leidelmeijer, K., Marsman, G., & Hollander, A. D. (2003). Urban environmental quality and human well-being: Towards a conceptual framework and demarcation of concepts: a literature study. *Journal of Landscape and Urban Planning*, 65(1-2), 5-18.
- Kenngott, G. F. (1912). *Record of a City: a Social Survey of Lowell Massachusetts*. The Macmillan Company.
- Luo, X., Ge Jian, C., & Kazunori, H. (2007) Residential Environment Evaluation Model and Residential Preferences of the Changjiang Delta Region of China, *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 6(2), 299-306.
- Maclaren, W. M. (1996). Urban Sustainability Reporting. *Journal of the American Planning Association*, 62(2), 184-202.
- Marans, R.W., & Stimson, R. J. (2011). *Investigating Quality of Urban Life*. Theory, Methods, and Empirical Research.
- McCray, J. W. & Day, S. S. (1977). Housing Values, Aspirations, and Satisfaction as Indicators of Housing Needs. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 5, 244-254.
- Meeks, C. B. & Deacon, R. E. (1972). Values and planning in the selection of a family living environment. *Journal of Home Economics*, 64(1), 11-16.
- Newman, B.I. (1999). Political Marketing: Exploring the Nexus between Theory and Practice in Ethiopia (Comparative Study between Ethiopian People's Revolutionary Democratic Front and Coalition for Unity and Democratic Party). *Handbook of Political Marketing*. Thousand Oaks, Sage.

- Omuta, G.E.D. (1988). The quality of urban life and the perception of livability: A case study of neighbourhoods in Benin City, *Nigeria. Social Indicators Research*, 20(4), 417-440.
- Pacione, M. (1990). Urban liveability: a review. *Journal of Urban Geography*, 11(1), 1-30.
- Raphael, D., Renwick, R., Brown, I., Steinmets, B., Sehdev, H., & Phillips, S. (2001). Making the links between community structure and individual well-being: community quality of life in Riverdale, Toronto, Canada. *Journal of Health & Place*, 7(3), 179-196.
- Rapoport, A. (2010). Theory, Culture and Housing. *Housing, Theory and Society*, 17(4), 145-165.
- RIVM. (2000). National Outlook, Summary in English. Brundlandt Rapport, Our Common Future. *Oxford University Press*, Oxford.
- Shafer, C. S., Lee, b. g., & Turner, S. (2000). A tale of three greenway trails: user perceptions related to quality of life. *Journal of Landscape Urban Planning*, 49(3-4), 163-178.
- Shilpi, M. (2021). Evaluation of QoL in cities of diverse neighbourhood typologies: A scientific study of New Delhi. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 13(24), 1-20.
- Szalai, A. (1980). The meaning of comparative research on the quality of life. Andrews, F.M. (Eds). London, UK: Sage.
- Szibbo, N. (2015). Livability and LEED-ND: The Challenges and Successes of Sustainable Neighborhood Rating Systems. University of California Doctoral dissertation.
- Veenhoven, R. (1996). Happy Life-Expectancy—A Comprehensive Measure of Quality-of-Life in Nations. *Social Indicators Research*, 39(1), 1-58.
- WCED. (1987). *Report of the World Commission on Environment and Development*. United Nations.
- Wheeler, Stephen. (2001). *Livable communities: Creating safe and livable neighborhoods, towns, and regions in California*. Department of City & Regional Planning, University of California, Berkeley.
- WHO(1998). WHO-QOL User Manual.

□ 웹사이트

- 경기여성가족재단. (2023). <https://www.gwff.kr/base/main/view>(검색일: 2024.06.17.)
- 공간빅데이터 분석플랫폼. <http://geobigdata.go.kr/portal/>(검색일: 2024.01.04.)
- 공간융합 빅데이터 플랫폼. https://bigdata-geo.kr/user/data_chart/chart.do(검색일: 2024.01.06.)
- 공간정보 오픈플랫폼. <https://www.vworld.kr>(검색일: 2024.04.17.)
- 공공데이터포털. <https://www.data.go.kr/data/15048123/fileData.do>(검색일: 2024.04.17.; 2024.09.17.)
- 국립국어원. 우리말 샘. https://opendict.korean.go.kr/dictionary/view?sense_no=1022817&viewType=confirm(검색일: 2024.6.19.)
- 국토교통부 정책블로그. (2024). 다양한 유형의 주택공급이 이루어지도록 기반 구축하겠습니다. <https://m.blog.naver.com/mltmkr/223326635933>(검색일: 2024.3.1.)
- 국토정보플랫폼. <https://map.ngii.go.kr/ms/map/NlipMap.do?tabGb=statsMap>(검색일: 2024.01.05.)
- 김태영. (2024). 서울경제. 반값에 10년 거주...1인가구 공유주택 나온다. 서울경제, 2024.2.27. <https://www.sedaily.com/NewsView/2D5ITVZ40N>(검색일: 2024.4.28.)
- 김희영, 공승배. (2024). 전세사기 반지하에 묶인 청년 ‘불멸의 장마철’. 동아일보, 2024.6.21. <https://www.donga.com/news/Society/article/all/20240621/125541741/2>(검색일: 2024.7.20.)
- 디지털트윈국토 홈페이지. https://www.vworld.kr/v4po_main.do(검색일: 2024.01.04.)
- 빅카인즈. <https://www.bigkinds.or.kr/>(검색일: 2024.06.13.)
- 이성진. (2016). ‘주거난 해소’ 위해 ‘행복주택·뉴스테이’공급 확대 등 제도 개선. 데일리팝. 2016.4.28. <https://www.dailypop.kr/news/articleView.html?idxno=18384>(검색일: 2024.6.20.)
- 주원규, 김동규. (2024). 2030 등골 빼먹은 전세사기...10건 중 7건이 2억 이하였다. 파이낸셜뉴스. 2024.4.24. <https://www.fnnews.com/news/202304241807237521>(검색일: 2024.07.20.)
- 카카오맵. <https://map.kakao.com/>(검색일: 2024.09.15.)
- 통계지리서비스(SGIS). <https://sgis.kostat.go.kr/view/common/searchList?searchKeyword=%EC%A7%91%EA%B3%84%EA%B5%AC>(검색일: 2024.06.20.)
- 통계지리정보서비스. <https://sgis.kostat.go.kr>, 검색일: 2024.04.17.; 2024.09.17.)
- 통계지리정보서비스. <https://sgis.kostat.go.kr/view/house/houseAnalysisMap>(검색일: 2024.01.19.)
- 통계청 홈페이지. <https://kostat.go.kr/menu.es?mid=b80203000000>(검색일: 2024.06.17.)
- 한국여성정책연구원. https://gsis.kwdi.re.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=338&tblId=DT_1BWO022(검색일: 2024.06.17.)
- 행정안전부 생활안전지도 홈페이지. <https://www.safemap.go.kr/main/smap.do?flag=2#majorCont06>(검색일: 2024.01.05.)
- 행정안전부 홈페이지. <https://www.mois.go.kr/frt/sub/a06/b10/safemap/screen>.

do(검색일: 2024.01.05.)

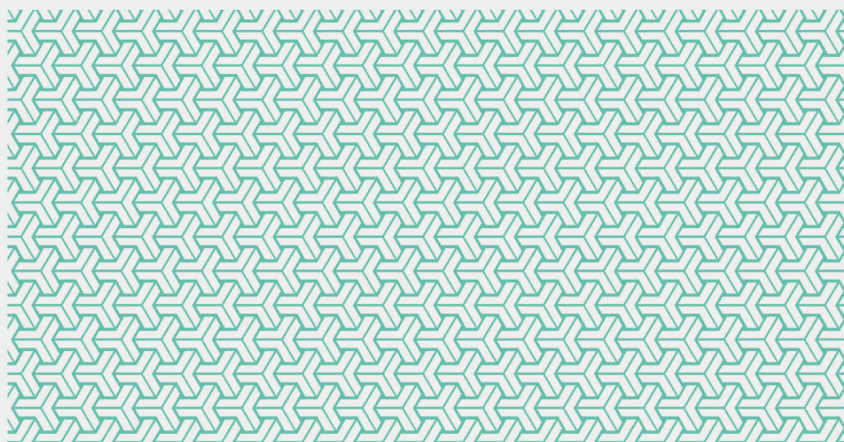
허재성. (2023). 주거복지, '디지털플랫폼정부'에서 국민에게 한 발 더 가까이. 장애인복지뉴스. 2023.11.23. <https://www.dwbnews.kr/news/articleView.html?idxno=62171>(검색일: 2024.28.)

호갱노노. <https://hogangnono.com/>(검색일: 2024.01.24.)

The Stack 앱. <https://stack.indidlab.com/#>(검색일: 2024.01.22.)

The Stack 홈페이지. https://blog.naver.com/PostView.naver?blogId=indid_lab&logNo=223077960897&categoryNo=1&parentCategoryNo=&from=thumbnailList(검색일: 2024.01.22.)

부록



1. 설문조사지(청년세대의 주거현황 및 미래주거수요)
2. 설문조사지(주거실태 모의진단 대상지)
3. 진단 대상지의 시군구 단위 격자 유형 특성
4. 설문조사 응답 거주자 특성

1. 설문조사지(청년세대의 주거현황 및 미래주거수요)

청년세대의 주거현황 및 미래주거수요에 대한 인식 조사

안녕하십니까? 건축공간연구원(AURI)은 국무조정실 산하의 건축·도시분야 정책 연구기관입니다.

본 조사는 「수요기반의 주거생활공간 실태진단 및 정책 지원 연구」의 일환으로 써, 청년들이 선호하는 주거환경을 파악하기 위한 목적으로 실시되고 있습니다.

본 설문지의 응답내용은 통계 처리되며, 연구 목적 이외에 어떤 다른 용도로도 사용되지 않습니다. 작성하여 주신 내용은 연구에 매우 귀중한 자료가 되오니 바쁘시더라도 소중한 기초 자료가 될 수 있도록 협조를 부탁드립니다. 설문지는 익명으로 처리되며 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됩니다.

SQ. 응답자 선정 질문

SQ1. 귀하께서 현재 살고 계신 지역은 어디입니까? [시/도 지도 선택]

- ① 서울 ② 부산 ③ 대구 ④ 인천 ⑤ 광주
⑥ 대전 ⑦ 울산 ⑧ 경기 ⑨ 강원 ⑩ 충북
⑪ 충남 ⑫ 전북 ⑬ 전남 ⑭ 경북 ⑮ 경남
⑯ 제주 ⑰ 세종

SQ1-1. (SQ1) 어느 지역에 거주하고 계십니까? [7개 특광역시 시/군/구 → 읍/면/동
드롭다운 선택]

SQ2. 귀하의 성별은 무엇입니까?

- ① 남성 ② 여성

SQ3. 귀하의 연령은 만으로 어떻게 되십니까? (출생연도:) → 만19
세~39세만 조사 진행

- ① 19~29세 ② 30~39세 ③ 40~49세
④ 50~59세 ⑤ 60~69세

SQ4. 귀하의 혼인 상태는 어떻게 되십니까?

- ① 미혼 ② 기혼(자녀 없음) ③ 기혼(자녀 있음)

SQ5. 현재 함께 거주하고 계신 가구원 수는 모두 몇 명입니까?

▶ 본인 포함 총 _____명 → 1명일 경우 A1로(SQ6=①로 자동응답)

SQ5-1. 현재 함께 살고 계신 가족 구성원을 모두 선택하여 주십시오.

- ① 본인의 자녀 ② 배우자
③ 부모님 ④ 그 외 혈연관계(친척, 제/자매 등)
⑤ 비혈연 관계

SQ6. 귀하는 **다음 중 어디에** 해당하십니까?

※ 가구주 : 가족관계등록부나 주민등록상 세대주와 관계없이 그 가구를 실질적으로 대표하는 사람(가구의 생계를 책임지는 사람)

- ① 가구주 ② 가구주의 배우자 ③ 가구원

[응답자 판별 기준]

- ① 청년 가구주 : SQ6=1 or 2
 ② 부모 동거가구 : SQ5-1=3 and SQ6=3

A. 청년세대 거주 실태

A1. 현재 거주하고 계신 **주택의 유형**은 다음 중 무엇입니까?

- ① 단독주택 ② 연립·다세대·다가구주택
 ③ 오피스텔·도시형생활주택 ⑤ 기숙사·고시원 등 주택 이외의 거처
 ④ 아파트 ⑥ 기타(_____)

A2. 현재 거주하시는 **주택의 점유 형태**는 무엇입니까?

- ① 자가 ② 전세(반전세 포함) ③ 월세
 ④ 기타(_____)

(SQ5. 2인 이상만 응답)

A3. 현재 거주하고 계신 **주택의 소유자 혹은 계약자**는 누구입니까?

[SQ5=1이면, A3=①로 자동응답]

- ① 본인 ② 동거인(부모님, 배우자, 친인척, 친구 등)

(청년 가구만 응답)

A4. 현재 거주 주택의 **전/월세 보증금**은 얼마입니까?

점유 형태		금액
1) (A2. 자가) 현재 주택가격(대략적인 시세)		▶ ____만원 (한글로 금액변환 표기)
2) (A2. 전세) 전세보증금		▶ ____만원 (한글로 금액변환 표기)
3) (A2. 월세만)	보증금	▶ ____만원 (한글로 금액변환 표기)
	월세	▶ ____만원 (한글로 금액변환 표기)

(청년 가구만 응답)

A5. 현재 살고 있는 **주택의 구입 자금 또는 임차 자금(보증금)**은 어떻게 마련하셨습니까? 금액이 큰 순서대로 최대 2개만 응답해 주십시오. ▶

1순위(____), 2순위(____) [1순위 필수]

- ① 본인 자금
 ② 부모님 또는 친지로부터 증여나 상속
 ③ 정부나 지자체의 대출 자금(버팀목 자금 대출 등)
 ④ 민간 금융기관 자금(일반 은행의 주택/전세 담보 대출, 마이너스 통장 등)
 ⑤ 기타(_____)

A6. 현재 거주하고 계신 **주택의 위치**는 다음 중 어디입니까?

- ① 지하 ② 반지하 ③ 지상 ④ 옥상(옥탑)

A7. 현재 거주하시는 주택의 실제 사용(전용)면적(1평=3.3㎡)은 어떻게 됩니까? 단독주택에 거주하신다면, 마당을 제외한 주택의 크기로 응답해 주시면 됩니다.

(※ 면적은 “㎡ 또는 평” 중 응답하기 편한 단위 하나로만 응답해 주십시오.)

▶ _____㎡ 또는 _____평

A8. 현재 거주하고 계시는 주택의 구조는 어떻습니까?

① 원룸형 → A9로

② 원룸형 아님 → A8-1로

A8-1. 현재 거주하고 계시는 주택의 방, 거실, 주방, 화장실 개수는 몇 개입니까?
각각에 대해 응답해 주십시오.

주택 내부 공간 요소	개수
1) 방	▶ ()개
2) 거실	▶ ()개
3) 주방(부엌이 딸린 식당 포함)	▶ ()개
4) 화장실(욕실 포함)	▶ ()개

A9. 현재 살고 계신 주택은 지어진 지 대략 얼마나 되었습니까?

① 5년 미만 ② 5년~10년 미만 ③ 10년~20년 미만

④ 20년~30년 미만 ⑤ 30년~40년 미만 ⑥ 40년~50년 미만

⑦ 50년 이상

A10. 그렇다면, 현재 주택에서 거주하신 기간은 얼마나 되십니까?

(※ 거주기간이 1년 미만일 경우는 1년으로 기입해 주시면 됩니다.) ▶

()년

(청년 가구만 응답)

A11. 거주 주택의 주거비(전월세, 대출이자, 주택관리비 등) 수준은 월 가구소득 대비 어느 정도입니까?

▶ 월 소득 대비

① 5% 미만 ② 5%~10% 미만 ③ 10%~15% 미만

④ 15%~20% 미만 ⑤ 20%~25% 미만 ⑥ 25%~30% 미만

⑦ 30%~50% 미만 ⑧ 50% 이상

(청년 가구만 응답)

A12. 거주 주택의 주거비에 대해 어느 정도 부담을 느끼고 계십니까?

전혀 부담되지 않는다	별로 부담되지 않는다	보통이다	다소 부담이 된다	매우 부담이 된다
①	②	③	④	⑤

A13. 현재 거주하고 계신 주택 및 주거환경에 대해 얼마나 만족하십니까?

(청년 가구만 응답)

	매우 불만족 한다	불만족 스럽다	보통이 다	만족 스럽다	매우 만족한 다
주택내부					
1) 주택 유형 (아파트, 단독주택, 오피스텔, 다세대·다가구 등)	①	②	③	④	⑤
2) 주택 규모 (방의 개수, 주택의 면적 등)	①	②	③	④	⑤
3) 주택 상태 (위생, 방수, 단열, 냉난방 등)	①	②	③	④	⑤
4) 건축 연한 (신축, 구축)	①	②	③	④	⑤
5) 주택 내부 옵션 (빌트인 가구, 가전, 베란다 여부 등)	①	②	③	④	⑤
6) 공간 설계 (반려동물 양육 용이, 무장애 설계 적용 등)	①	②	③	④	⑤
공용공간 및 주택외부					
7) 공용공간 부대시설 (엘레베이터, 무인택배 보관소, 분리수거장 등)	①	②	③	④	⑤
8) 주차공간 (차량주차공간, 자전거·킥보드 거치대 등)	①	②	③	④	⑤
9) 각종 위험으로부터의 안전 (범죄, 화재, 재난 등)	①	②	③	④	⑤
10) 유지관리 용이성(쓰레기, 청소, 하자 관리 등)	①	②	③	④	⑤
입지					
11) 교통 (통학, 통근, 타지역 이동 등)	①	②	③	④	⑤
12) 근린 내 생활편의시설 접근성 (편의점, 무인세탁소, 생활용품 판매점, 카페, 반려동물 관련 서비스 등)	①	②	③	④	⑤
13) 대규모 편의시설 접근성 (의료시설, 대형마트 등)	①	②	③	④	⑤
14) 공공시설 접근성 (경찰서/파출소, 소방서, 주민센터 등)	①	②	③	④	⑤
15) 문화체육시설 접근성 (미술관, 도서관, 체육관 등)					
16) 자연환경 (공원, 산책로 등)	①	②	③	④	⑤
17) 교육환경 (학교, 학원, 보육 및 돌봄 시설 등)	①	②	③	④	⑤
이웃과의 관계					
18) 이웃과의 교류정도	①	②	③	④	⑤
19) 주거지의 평판 및 이미지	①	②	③	④	⑤

A14. 귀하가 **현 주택을 선택한 이유**는 무엇입니까?

4가지 요소를 먼저 확인한 후, 각 요소의 세부 내용 중 **현 주택을 선택한 이유**를 **우선순위별로 3개만 선택**해 주십시오. (예, ○○○ 때문에 **현 주택을 선택했다**) [3개 필수]

요소	세부 내용	선택 요인
주택 내부	① 주택 유형 (아파트, 단독주택, 오피스텔, 다세대·다가구 등)	_____
	② 주택 규모 (방의 개수, 주택의 면적 등)	_____
	③ 주택 상태 (위생, 방수, 단열, 냉난방 등)	_____
	④ 건축 연한 (신축, 구축)	_____
	⑤ 주택 내부 옵션 (빌트인 가구, 가전, 베란다 여부 등)	_____
	⑥ 공간 설계 (반려동물 양육 용이, 무장애 설계 적용 등)	_____
공용공간 및 주택외부	⑦ 공용공간 부대시설 (엘레베이터, 무인택배 보관소, 분리수거장 등)	_____
	⑧ 주차공간 (차량 주차공간, 자전거 거치대 조성 여부)	_____
	⑨ 각종 위험으로부터의 안전 (범죄, 화재, 재난 등)	_____
	⑩ 유지관리 용이성 (쓰레기, 청소, 하자 관리 등)	_____
입지	⑪ 교통 (통학, 통근, 타지역 이동 등)	_____
	⑫ 근린 내 생활편의시설 접근성 (편의점, 무인세탁소, 생활용품 판매점, 카페, 반려동물 관련 서비스)	_____
	⑬ 대규모 편의시설 접근성 (의료시설, 대형마트 등)	_____
	⑭ 공공시설 접근성 (경찰서/파출소, 소방서, 주민센터 등)	_____
	⑮ 문화체육시설 접근성 (미술관, 도서관, 체육관 등)	_____
	⑯ 자연환경 (공원, 산책로 등)	_____
	⑰ 교육환경 (학교, 학원, 보육 및 돌봄 시설 등)	_____
이웃과의 관계	⑱ 이웃과의 교류정도	_____
	⑲ 주거지의 평판 및 이미지	_____
그 외	⑳ 기타(_____)	_____

(청년 가구만 응답, A14 선택 내용 선택 불가)

A15. 반대로, **현 주택에 거주하기 위해 포기했던 요인**은 무엇이었습니까? **우선순위별로 최대 3개까지 선택**해 주십시오. (예, **현 주택에 들어오기 위해** ○○○ 은 포기했다) [1개 필수]

요소	세부 내용	포기한 요인
주택 내부	① 주택 유형 (아파트, 단독주택, 오피스텔, 다세대·다가구 등)	_____
	② 주택 규모 (방의 개수, 주택의 면적 등)	_____
	③ 주택 상태 (위생, 방수, 단열, 냉난방 등)	_____
	④ 건축 연한 (신축, 구축)	_____
	⑤ 주택 내부 옵션 (빌트인 가구, 가전, 베란다 여부 등)	_____
	⑥ 공간 설계 (반려동물 양육 용이, 무장애 설계 적용 등)	_____
공용공간 및	⑦ 공용공간 부대시설 (엘레베이터, 무인택배 보관소, 분리수거장 등)	_____

요소	세부 내용	포기한 요인
주택외부	⑧ 주차공간 (차량 주차공간, 자전거 거치대 조성 여부)	_____
	⑨ 각종 위험으로부터의 안전 (범죄, 화재, 재난 등)	_____
	⑩ 유지관리 용이성 (쓰레기, 청소, 하자 관리 등)	_____
입지	⑪ 교통 (통학, 통근, 타지역 이동 등)	_____
	⑫ 근린 내 생활편의시설 접근성 (편의점, 무인세탁소, 생활용품 판매점, 카페, 반려동물 관련 서비스)	_____
	⑬ 대규모 편의시설 접근성 (의료시설, 대형마트 등)	_____
	⑭ 공공시설 접근성 (경찰서/파출소, 소방서, 주민센터 등)	_____
	⑮ 문화체육시설 접근성 (미술관, 도서관, 체육관 등)	_____
	⑯ 자연환경 (공원, 산책로 등)	_____
	⑰ 교육환경 (학교, 학원, 보육 및 돌봄 시설 등)	_____
이웃과의 관계	⑱ 이웃과의 교류정도	_____
	⑲ 주거지의 평판 및 이미지	_____
그 외	⑳ 기타(_____)	_____

A16. 현재 거주하고 있는 **주택과 주거환경**에 대해 **귀하의 생각과 일치하는 정도를 선택**하여 주십시오.

	전혀 동의하지 않는다	동의 하지 않는다	어느정도 동의한다	전적으로 동의한다
현재 거주하고 있는 집은...				
1) 내가 휴식과 안정을 취할 수 있는 공간이다	①	②	③	④
2) 내가 여가나 취미활동을 하기에 적합한 공간이다	①	②	③	④
현재 거주하고 있는 주거환경은...				
3) 이웃과 교류하거나 서로 도우며 살 수 있는 곳이다	①	②	③	④
4) 미래에 필요한 교육을 받거나 취업·창업에 준비할 수 있는 곳이다	①	②	③	④
5) 미래의 자산가치 향상을 기대할 수 있는 곳이다	①	②	③	④

A17. 현재 거주하고 있는 **주택과 주거환경**에 대해 **귀하의 생각과 일치하는 정도를 선택**하여 주십시오.

	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	어느정도 그렇다	매우 그렇다
나 혼자 살기에...				
1) 지금 사는 집은 적합하다	①	②	③	④
2) 지금 사는 동네는 적합하다	①	②	③	④

	전혀 그렇지 않다	그렇지 않다	어느정도 그렇다	매우 그렇다
친구와 함께 살기에...				
3) 지금 사는 집은 적합하다	①	②	③	④
4) 지금 사는 동네는 적합하다	①	②	③	④
결혼(자녀 낳기 전)해서 살기에...				
5) 지금 사는 집은 적합하다	①	②	③	④
6) 지금 사는 동네는 적합하다	①	②	③	④
아이를 낳고 키우기에...				
7) 지금 사는 집은 적합하다	①	②	③	④
8) 지금 사는 동네는 적합하다	①	②	③	④

A18. 주택은 반드시 소유해야 한다고 생각하십니까?

매우 그렇다	어느 정도 그렇다	보통이다	별로 그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
①	②	③	④	⑤
→ A18-1로		→ A18-2로		

A18-1. 주택을 소유해야 한다고 생각하시는 가장 큰 이유가 무엇입니까?

- ① 주거 안정성을 확보할 수 있어서(이사를 자주하지 않아도 돼서)
- ② 자산 증식(노후생활자금 마련 포함)을 위해서
- ③ 미래 계획(결혼, 자녀계획)을 실현하기 위해서
- ④ 원하는 대로 집을 고치거나 꾸밀 수 있어서
- ⑤ 사회적 성공의 지표라고 생각하기 때문에
- ⑥ 기타(_____)

A18-2. 주택을 소유하지 않아도 된다고 생각하시는 가장 큰 이유가 무엇입니까?

- ① (무리하게 주택을 구매하는 것 보다) 현재 생활의 여유가 더 중요하므로
- ② 주택을 자산증식의 수단으로 생각하지 않기 때문에
- ③ 가구 구성원의 여건이 변화(출산, 입양, 직장 이동 등)할 수 있으므로
- ④ 주거선택의 폭이 좁아져서
- ⑤ 내 집이 없어도 생활에 불편이 없으므로
- ⑥ 기타(_____)

B. 청년세대의 미래계획과 주거수요

(Ba 부분은 청년 가구만 응답)

Ba1. 귀하는 다른 주택으로 이사할 계획이 있습니까?

- ① 구체적인 계획이 있다 → Ba1-1로
- ② 구체적이지는 않지만 이사를 생각하고 있다 → Ba1-1로
- ③ 아직 계획(생각)이 없다 → B2-1로

Ba1-1. 몇 년 안에 다른 주택으로 이사할 계획(생각)을 가지고 있습니까?

- ① 2년 이내 ② 2년 이후-3년 이내
③ 3년 이후~5년 이내 ④ 5년 이후

Ba1-2. 이사하신다면 어디로 이동할 계획이십니까?

- ① 현재 거주하고 있는 지역(도시) 내
② 현재 거주하고 있는 지역(도시) 외 → [17개 시/도 → 시/군/구 드롭다운 선택]

(※ 지역별 보기에 '아직 모르겠음' 보기 구성)

Ba1-3. 귀하가 다른 주택으로 이사하려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 혼자 거주하고 싶어서 ② 친구와 거주하고 싶어서
③ 자가주택 마련 ④ 임대차 계약 만료
⑤ 이직 ⑥ 주거환경(입지, 이웃과의 관계 등) 요
⑦ 주택 규모 및 성능 ⑧ 결혼
⑨ 자녀 출산 등 가구 구성 변화
⑩ 기타(_____)

=====

(Bb 부분은 부모 동거가구만 응답)

Bb1. 귀하는 부모님으로부터 독립할 계획이 있습니까?

- ① 구체적인 계획이 있다 → Bb1-1로
② 구체적이지는 않지만 독립을 생각하고 있다 → Bb1-1로
③ 아직 계획(생각)이 없다 → Bb1-4로

Bb1-1. 몇 년 안에 독립할 계획(생각)을 가지고 있습니까?

- ① 2년 이내 ② 2년 이후-3년 이내 ③ 3년 이후~5년 이내 ④ 5년 이후

Bb1-2. 독립하신다면 어디로 이동할 계획이십니까?

- ① 현재 거주하고 있는 지역(도시) 내
② 현재 거주하고 있는 지역(도시) 외 → [17개 시/도 → 시/군/구 드롭다운 선택]

(※ 지역별 보기에 '아직 모르겠음' 보기 구성)

Bb1-3. 귀하가 부모님으로부터 독립하시려는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 직장, 학교, 학원 등이 통학·통근하기에 멀어서
② 독립할 경제적 여건을 갖추어서
③ 혼자 살고 싶어서
④ 결혼 또는 동거할 계획이 있어서
⑤ 부모와의 관계가 좋지 않아서
⑥ 아이와 함께 거주하기에는 불편해서
⑦ 친구와 함께 살고 싶어서
⑧ 기타(_____)

Bb1-4. 귀하가 독립하지 않는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

- ① 직장, 학교, 학원 등이 통학·통근하기에 가까워서
② 독립할 경제적 여건을 갖추지 못해서
③ 부모님 도움이 필요해서 (육아, 가사, 경제적 도움 등)

- ④ 부모님을 부양해야 해서 (건강, 일 등)
 ⑤ 결혼 또는 동거할 계획이 없어서
 ⑥ 특별한 이유 없음
 ⑦ 기타() → **응답 후 B2-1로**

B2-1. 귀하가 이사갈 집을 고를 때, 다음 **주택 내·외부 환경 관련 요소 중 무엇을 중요하게 고려**하시겠습니까? 중요하게 고려하실 순서대로 최대 4개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(), 2순위(), 3순위(), 4순위() [1순위 필수]

요소		설명
주택 내부	① 주택 유형	아파트, 단독주택, 오피스텔, 다세대·다가구 등
	② 주택 규모/형태	면적, 방 개수 (평면 및 구조)
	③ 노후도	신축, 구축, 건축연한 고려
	④ 위생상태	주택내부 오염도, 곰팡이 등
	⑤ 주택 성능 수준	냉·난방, 단열, 환기, 채광 상태, 방음 상태(내부, 주변 소음)
	⑥ 빌트인 옵션 상태	가구(수납장 등), 가전(세탁기, 냉장고, 에어컨 등)
	⑦ 베란다 상태	채광, 위생, 크기, 배수 등
	⑧ 사생활 보호 수준	익명성 보장, 사생활 노출 차단
	⑨ 공간 설계	반려동물 양육 용이, 무장애 설계 적용 등
공용부 및 주택 외부	⑩ 부대시설 유무 혹은 상태	엘리베이터, 이동수단 관련 주차공간, 무인택배 보관소 등 부대시설
	⑪ 주택 유지관리 상태	청소 및 쓰레기 처리상태, 하자관리를 위한 관리사무소 유무 혹은 연락 및 대응 신속
	⑫ 각종 위험으로부터의 안전	범죄, 화재, 재난 등

B2-2. 귀하가 이사갈 집을 고를 때,, 다음 **입지 관련 요소 중 무엇을 중요하게 고려**하시겠습니까? 중요하게 고려하실 순서대로 최대 3개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(), 2순위(), 3순위() [1순위 필수]

요소		설명
근린	① 근린 내 생활편의시설 접근성	편의점, 무인세탁소, 생활용품 판매점 등 소매점
	② 거점형 시설 접근성	의료시설, 문화 및 여가시설, 백화점, 대형마트 등 대규모 상업시설
	③ 공공시설(관공서) 접근성	경찰서(파출소), 소방서, 주민센터 등
	④ 위락·여가시설 접근성	청년 핫플레이스(맛집, 술집, 노래방, 모임공간 등)
	⑤ 공원·녹지 접근성	근린공원, 수변공원, 산책로 등
	⑥ 자녀 교육환경	학군, 학원 등
	⑦ 대중교통 접근성	지하철, 버스 등 대중교통
	⑧ 보행 및 자전거·킥보드 이용 편의성	보행환경, 자전거·킥보드 대여 공간

요소		설명
지역	⑨ 간선도로 접근성	타 지역 이동 편의성
	⑩ 직장과의 거리	통근시간의 적정성

B2-3. 귀하가 이사갈 집을 고를 때,, 다음 사회·경제적 요소 중 무엇을 중요하게 고려하시겠습니까?
 까? 중요하게 고려하실 순서대로 최대 2개까지만 선택하여 주십시오.

▶ 1순위(____), 2순위(____) [1순위 필수]

요소		설명
사회적 요인	① 이웃과의 관계	커뮤니티시설 공동 이용, 주민교류 활동, 신뢰 수준 등
	② 이웃과의 동질감	직업, 연령, 가구구성, 인종 등
	③ 동네의 인지도	학군, 브랜드, 역사, 거리 등
경제적 요인	④ 부동산 가치	지역발전 가능성(재건축, 정비계획 등)
	⑤ 점유형태	자가, 임차전·월세)
	⑥ 주택 관리/유지 비용	관리비, 에너지 요금, 청소비 등

B3. 귀하가 이사갈 집을 고를 때,다음 각 요인('주택 내·외부 환경', '입지 요인', '사회·경제적 요인')을 얼마나 중요하게 고려하시겠습니까?

(※ 3개 요인별 고려 비중의 합이 100%가 되도록 응답하여 주십시오.)

구분	요소		설명
주택 내·외 부 환경 (12개)	주택 내부	① 주택 유형	아파트, 단독주택, 오피스텔, 다세대·다가구 등
		② 주택 규모/형태	면적, 방 개수 (평면 및 구조)
		③ 노후도	신축, 구축, 건축연한 고려
		④ 위생상태	주택내부 오염도, 곰팡이 등
		⑤ 주택 성능 수준	냉·난방, 단열, 환기, 채광 상태, 방음 상태(내부, 주변 소음)
		⑥ 빌트인 옵션 상태	가구(수납장 등), 가전(세탁기, 냉장고, 에어컨 등)
		⑦ 베란다 상태	채광, 위생, 크기, 배수 등
		⑧ 사생활 보호 수준	익명성 보장, 사생활 노출 차단
		⑨ 공간 설계	반려동물 양육 용이, 무장애 설계 적용 등
	공용 부 및 주택 외부	⑩ 부대시설 유무 혹은 상태	엘리베이터, 이동수단 관련 주차공간, 무인택배 보관소 등 부대시설
		⑪ 주택 유지관리 상태	청소 및 쓰레기 처리상태, 하자관리를 위한 관리사무소 유무 혹은 연락 및 대응 신속
		⑫ 각종 위험으로부터의 안전	범죄, 화재, 재난 등
입지 요인 (10개)	근린	① 근린 내 생활편의시설 접근성	편의점, 무인세탁소, 생활용품 판매점 등 소매점
		② 거점형 시설 접근성	의료시설, 문화 및 여가시설, 백화점, 대형마트 등 대규모 상업시설

구분	요소		설명
		③ 공공시설(관공서) 접근성	경찰서(파출소), 소방서, 주민센터 등
		④ 위락여가시설 접근성	청년 핫플레이스(맛집, 술집, 노래방, 모임공간 등)
		⑤ 공원·녹지 접근성	근린공원, 수변공원, 산책로 등
		⑥ 자녀 교육환경	학군, 학원 등
		⑦ 대중교통 접근성	지하철, 버스 등 대중교통
		⑧ 보행 및 자전거·킥보드 이용 편의성	보행환경, 자전거·킥보드 대여 공간
	지역	⑨ 간선도로 접근성	간선도로, 고속버스터미널, 기차역 접근성
		⑩ 직장과의 거리	통근시간의 적정성
사회·경제적 요인 (6개)	사회적 요인	① 이웃과의 관계	커뮤니티시설 공동 이용, 주민교류 활동, 신뢰 수준 등
		② 이웃과의 동질감	직업, 연령, 가구구성, 인종 등
		③ 동네의 인지도	학군, 브랜드, 역사, 거리 등
	경제적 요인	④ 부동산 가치	지역발전 가능성(재건축, 정비계획 등)
		⑤ 점유형태	자가, 임차(전·월세)
		⑥ 주택 관리/유지 비용	관리비, 에너지 요금, 청소비 등

주택 내부·외부 환경	입지 요인	사회·경제적 요인	합계
_____ %	_____ %	_____ %	=100%

B4. 귀하가 이사갈 집을 고를 때, 다음 각 요인에서 **가장 포기할 수 없는 기준**을 선택해 주십시오.

B4-1-1. **[주택 유형]**에서 포기할 수 없는 기준

- ① 무조건 아파트여야 한다 ② 아파트가 아니어도 괜찮다

B4-1-2. **[주택 유형]**에서 포기할 수 없는 기준

- ① 무조건 개별 주거여야 한다 ② 일부 공간을 함께 쓰는 공유주거도 괜찮다

B4-2. **[주택 규모/형태]**에서 포기할 수 없는 기준 **[2개 필수]**

▶ 주택 내부 구성 중 _____은/는 꼭 혼자 써야 한다.

- ① 방 ② 거실 ③ 화장실/욕실
④ 주방 ⑤ 기타 (_____)

B4-3-1. **[주택 노후도]**에서 포기할 수 없는 기준

- ① 무조건 신축이어야 한다
② 구축이어도 괜찮다

B4-3-2. 주택이 지어진 지 최소 _____ 년 미만이어야 한다

B4-4. [주택 내부 옵션]에서 포기할 수 없는 기준

▶ 주택 옵션 중 _____ 이(는) 꼭 있어야 한다.

- ① 세탁기 ② 냉장고 ③ 침대
- ④ 에어컨 ⑤ 베란다 ⑥ 수납장
- ⑦ 기타(_____)

B4-5. [사생활 보호 수준]에서 포기할 수 없는 기준

- ① 익명성이 보장되어야 한다
- ② 외부에서 우리집에 대한 어느 정도의 자연적 감시가 필요하다

B4-6-1. [범죄, 재난으로부터의 안전]에서 가장 포기할 수 없는 기준

▶ 안전한 주택은 _____ 이/는 확보 되어야 한다.

- ① 외부인의 주택 내 침입에 대한 안전성(출입통제, CCTV 등)
- ② 화재로부터의 안전성(화재예방 전기시설, 화재대피시설유무 등)
- ③ 자연재난으로부터의 안전성(내진설계 적용, 침수방지시설 등)

B4-6-2. [범죄, 재난으로부터의 안전]에서 가장 포기할 수 없는 기준

▶ 안전한 주거지는 _____ 이 가능해야 한다.

- ① 밤늦게도 혼자 자유롭게 걸어도닐 수 있는 것
- ② 원활하게 소방차 진입
- ③ 자연재난 발생 이후 주변 대피시설로 이동
- ④ 아이가 혼자 돌아다니는 것

B4-7. [부대시설 유무 혹은 상태]에서 가장 포기할 수 없는 기준
[2개 필수]

▶ 공용공간 및 주택 외부공간에 _____은/는 꼭 있어야 한다.

- ① 주차장 ② 엘리베이터 ③ 무인택배 보관소
- ④ 자전거 거치대 ⑤ 분리수거장 ⑥ 기타(_____)

B4-8. [주택 공용부 관리 상태]에서 포기할 수 없는 기준

- ① 주택 관리비를 더 지불하더라도 주택을 수리, 관리할 수 있는 관리사무소가 있어야 한다
- ② 관리사무소가 없더라도, 공동 비용을 내서 관리할 수 있는 주민모임과 업무체계가 있으면 괜찮다
- ③ 공용부 및 주택 외부공간의 관리 상태는 고려대상이 아니다

B4-9-1. [근린 내 생활편의시설 접근성]에서 포기할 수 없는 기준
[2개 필수]

▶ 생활편의시설 중 _____ 이(는) 꼭 있어야 한다.

- ① 편의점 ② 무인세탁소
- ③ 생활용품 판매점
- ④ 1차 병원(보건소, 의원 등) ⑤ 공공시설(주민센터, 우체국 등)
- ⑥ 음식점 ⑦ 간편식·반찬가게 ⑧ 기타

B4-9-2. (B4-9-1 보기)은(는) 집에서 꼭 도보(걸어서) _____분 이내에 있어야 한다.

B4-10-1. [거점형 시설 접근성]에서 포기할 수 없는 기준

▶ 거점형 시설 중 _____이(는) 꼭 있어야 한다.

- | | |
|----------------|----------------------|
| ① 응급실 있는 종합병원 | ② 미술관/공연장 |
| ③ 공공도서관(시립·구립) | ④ 공공체육시설(체육관, 수영장 등) |
| ⑤ 기타(_____) | |

B4-10-2. (B4-10-1 보기)은(는) 집에서 꼭 차량 _____분 이내에 있어야 한다.

B4-11-1. [공원녹지 접근성]에서 포기할 수 없는 기준

▶ 공원에는 _____이(는) 꼭 있어야 한다.

- | | | |
|------------|--------|-------------|
| ① 어린이 놀이터 | ② 산책로 | ③ 자전거 도로 |
| ④ 반려동물 놀이터 | ⑤ 운동기구 | ⑥ 기타(_____) |

B4-11-2. 공원은 도보(걸어서) _____분 이내에 있어야 한다.

B4-12. [자녀 교육환경]에서 가장 포기할 수 없는 기준

- ① 원하는 교육·돌봄 서비스를 선택할 수 있어야 한다
- ② 학교(학급) 분위기가 편안하고 안전해야 한다
- ③ 다양한 종류의 학원이 충분히 있어야 한다

B4-13-1. [대중교통 접근 용이성]에서 포기할 수 없는 기준 [2개 필수]

▶ 대중교통시설 중 _____이(는) 꼭 있어야 한다.

- | | | |
|------------|------------|-------------------|
| ① 지하철역 | ② 시내버스 정류장 | ③ 고속(시외)버스터미널/기차역 |
| ④ 광역버스 정류장 | ⑤ 환승주차장 | ⑥ 기타(_____) |

B4-13-2. (B4-13-1 보기)은(는) 도보(걸어서)_____이내에 있어야 한다.

B4-14. [직장과의 거리]에서 포기할 수 없는 기준

▶ 집에서 직장까지 최대____시간____분까지 괜찮다.
(※ 출근시간대 막히는 시간 기준)

B4-15. [이웃과의 관계/동질감]에서 포기할 수 없는 기준

- ① 이웃은 나와 소득 수준과 생활 방식이 비슷해야 한다
- ② 내가 어려운 상황에서 이웃에 도움을 청하기 쉬워야 한다
- ③ 취향이나 가치관이 맞는 사람들과 교류할 수 있는 기회가 많아야 한다

B4-16. [부동산 가치]에서 포기할 수 없는 기준

- ① 앞으로 주택의 가치(가격)의 상승이 예상되는 지역이어야 한다
- ② 현재 부담가능한 수준의 가격대가 형성된 곳이 좋다

- B5. 귀하가 정착하고 싶은 주택의 점유형태선택학, 해당 가격은 어느 정도가 적당하다고 보십니까?
(※ 기대치가 아닌 저축·대출 포함해 현실적으로 부담 가능한 금액 범위에서 응답해 주십시오.)

점유 형태		금액
	1) 자가로 구입할 경우	▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)
	2) 전세로 임대할 경우	▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)
	3) 월세로 임대할 경우	보증금 ▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)
		월세 ▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)

- B6. 귀하가 살기 원하는 주택의 구입 자금 또는 임차 자금(보증금)은 어떻게 마련하실 계획이십니까?

금액이 큰 순서대로 최대 2개만 응답해 주십시오. ▶ 1순위(____), 2순위(____)

[1순위 필수]

- ① 본인 자금
- ② 부모님 또는 친지로부터 증여나 상속
- ③ 정부나 지자체의 대출 자금(버팀목 자금 대출 등)
- ④ 민간 금융 기관 자금(일반 은행의 주택/전세 담보 대출, 마이너스 통장 등)
- ⑤ 기타(_____)

- B7. 귀하가 살기를 원하는 지역은 어디입니까? → [17개 시/도 → 시/군/구 → 읍/면/동 드롭다운 선택]

(※ 지역별 보기에 '아직 모르겠음' 보기 구성)

C. 청년의 주택 자금 마련을 위한 지원 제도

(A5=③ 또는 B6=③인 경우만 응답)

- C1. 다음 주택 자금 지원 제도 중 효과가 클 것으로 생각되는 제도는 무엇입니까? 효과가 클 것으로 생각하는 순서대로 4순위까지 응답해 주십시오.

▶ 1순위(____), 2순위(____), 3순위(____), 4순위(____) [4순위 필수]

- ① 개인저축계좌 납입금액의 일정비율만큼 정부에서 지원금을 보조하여 주택구입자금 마련 촉진
- ② 첫 주택 구매시 주택가격의 일정비율만큼 무이자 대출 지원
- ③ 신혼부부를 대상으로 먼저 무이자로 대출 해주고 출산자녀 수에 따라 이자 및 대출원금 감면
- ④ 첫 주택 구매에 한하여 납입한 연금, 기금 등에 대한 중도인출 허용

- C2. 자녀가 있는 가구만 신청할 수 있는 주택대출상품을 출산 예정 가구(임신중인 경우)까지 포함하는 것에 대해 어떻게 생각하십니까?

- ① 대출상품 이용 대상에 포함해야 한다 → C2-1로
- ② 대출상품 이용 대상에 포함하지 말아야 한다 → DQ1

C2-1. 아울러 **추가 혜택을 제공한다면 어떤 형태가 가장 적합**하다고 생각하십니까?

※ 생애 첫 주택구입대상자에 한정하며, 현재 제공 중인 대출상품은 '23년 이후 출산한 자녀가 있는 경우에 이용가능합니다.

- ① 대출이자 우대금리를 제공한다 (낮은 이자율 적용)
- ② 대출한도를 상향한다
- ③ 대출기간을 확대한다
- ④ 기타(_____)
- ⑤ 이용대상에만 포함하고 추가 혜택은 필요없다

C2-2. 자녀가 있거나 출산 예정을 조건으로 주택대출상품을 이용한 후, **대출조건 상 실 사실(파양, 유산 등)을 고의로 숨긴자에 대한 적절한 조치 방안**은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 과태료를 부과한다
- ② 일정기간 정책상품 이용을 제한한다
- ③ 정책상품 이용을 제한하나 과태료 납부시 신청을 허용한다
- ④ 영구적으로 정책상품 이용을 제한한다
- ⑤ 기타(_____)

DQ. 응답자 특성

DQ1. 귀하의 **학력**은 어떻게 되십니까?

- ① 고등학교 졸업 이하
- ② (전문)대학교 졸업
- ④ 대학원 졸업

DQ2. 귀하는 **차량을 소유**하고 계십니까?

- ① 예, 차량 있음
- ② 아니오, 차량 없음

DQ3. 귀하는 **현재 거주하고 있는 주택 외에 본인 명의로 소유하고 있는 주택**이 있습니까?

- ① 예, 추가 주택 소유 → DQ3-1
- ② 아니오, 없음 → DQ4

DQ3-1. 귀하가 **추가로 소유하고 있는 주택의 유형**은 다음 중 무엇입니까?

- ① 단독주택
- ② 연립·다세대·다가구주택
- ③ 오피스텔·도시형생활주택
- ④ 아파트
- ⑤ 기타(_____)

DQ4. 귀하는 **현재 어떤 일**을 하고 계십니까?

- ① 자영업
- ② 판매/영업 서비스직
- ③ 기능/작업직
- ④ 사무/기술직
- ⑤ 경영/관리직
- ⑥ 자유/전문직
- ⑦ 농/임/어/축산업
- ⑧ 전업주부
- ⑨ 대학(원)생
- ⑩ 무직/구직 중
- ⑪ 기타(_____)

DQ5. 실례지만, 귀하를 포함한 가족 전체의 **월평균 소득**은 얼마나 되십니까?

- ① 200만원 미만
- ② 200~300만원 미만
- ③ 300~400만원 미만
- ④ 400~500만원 미만
- ⑤ 500~600만원 미만
- ⑥ 600~700만원 미만
- ⑦ 700~800만원 미만
- ⑧ 800~900만원 미만
- ⑨ 900~1,000만원 미만
- ⑩ 1,000만원 이상

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. ♣

2. 설문조사지(주거실태 모의진단 대상지)

코딩 코드

청년가구 밀집지역의 주거생활공간 실태 조사

여러분, 안녕하십니까? 본 설문조사는 서울특별시 독산동·가산동에 거주하는 청년분들을 대상으로 **청년가구 밀집지역의 주거생활공간에 대한 의견을 청취**하기 위해 진행되는 설문입니다.

모든 응답 사항에 대해서는 통계 자료로만 이용할 뿐 개인적인 사항은 외부에 일체 밝혀지지 않습니다. 또한 조사 내용은 통계법 제33조 (비밀의 보호) 조항에 의해 엄격히 보호되며 학술연구 이외에 다른 용도로는 절대로 사용되지 않습니다.

귀하의 소중한 의견은 향후 **청년들의 주거환경 개선**을 위한 귀중한 자료로 활용될 것입니다. 바쁘신 와중에 설문에 협조하여 주셔서 깊이 감사드립니다.

2024. 09.

[설문조사 수행기관]

(시행) 건축공간연구원(auri), 국립공주대학교 도시연구실
(문의)

I. 청년가구 밀집지역 주거생활공간 쾌적성에 관한 질문

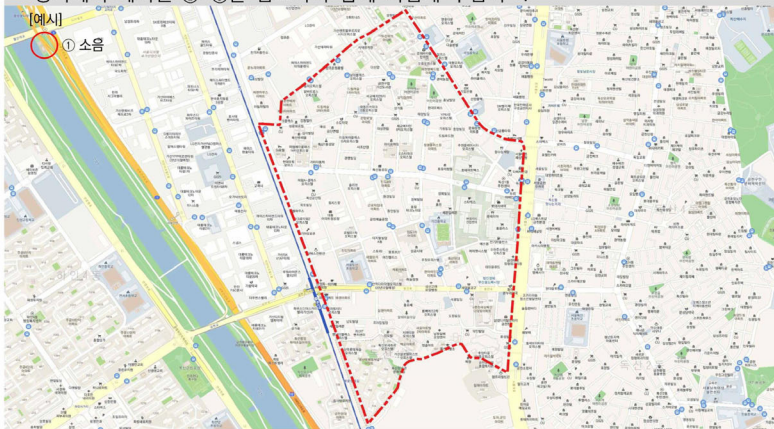
1. 귀하는 현재 거주하고 있는 동네가 쾌적하다고 느끼십니까?

- ① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 그렇다 ④ 매우 그렇다

2. 귀하가 거주하는 동네에서 쾌적성을 저해하는 요인은 무엇입니까? (복수 선택 가능)

- ① 소음(교통소음, 상업시설 소음 등) ② 대기오염(매연, 배기가스 등)
 ③ 악취(쓰레기 문제, 수질오염 등) ④ 불필요한 조명(네온사인, 야간조명시설 등)
 ⑤ 지저분하고 무질서한 경관 ⑥ 집 주변 유해시설(공장, 단란주점 등)
 ⑦ 자연을 접할 수 있는 공간 부족 ⑧ 고층건물 등이 밀집하여 어둡고, 답답함
 ⑨ 기타() (일조와 통풍 문제)

3. 귀하가 거주하는 동네에서 쾌적하지 않은 곳을 모두 지도에 표시하고, 그 이유도 위 항목에서 제시된 ①~⑨를 참고하여 함께 기입해 주십시오.



4. 귀하는 현재 거주하고 있는 주택이 쾌적하다고 느끼십니까?

- ① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 그렇다 ④ 매우 그렇다
 (☞ 4-1.문항으로) (☞ 4-1.문항으로) (☞ 4-2.문항으로) (☞ 4-2.문항으로)

4-1. 귀하가 거주하는 주택이 쾌적하지 않다고 생각하는 이유는 무엇입니까?

주관식) 예시) 소음, 위생 상태 등
 (☞ 4-2.문항으로)

4-2. 귀하가 거주하는 주택에 대한 만족도를 평가해 주십시오.

1) 주택상태

	매우 불만족	불만족	만족	매우 만족
주택 면적	①	②	③	④
방의 개수	①	②	③	④
전망(view)	①	②	③	④
주택의 향/채광	①	②	③	④

2) 주택관리

	매우 불만족	불만족	만족	매우 만족
주택 내 시설 노후도	①	②	③	④
방수 상태	①	②	③	④
난방 및 단열 상태	①	②	③	④
환기/습기 상태	①	②	③	④
위생 상태	①	②	③	④

3) 주택성능

	매우 불만족	불만족	만족	매우 만족
층간·벽간 소음	①	②	③	④
외부 소음	①	②	③	④
주택 냉난방 성능	①	②	③	④

4) 부대시설

	없음	있음			
		매우 불만족	불만족	만족	매우 만족
엘리베이터	①	②	③	④	⑤
주차공간	①	②	③	④	⑤
자전거 보관소	①	②	③	④	⑤
무인택배 보관소	①	②	③	④	⑤

5) 안전과 사생활 보호

	매우 불만족	불만족	만족	매우 만족
주택 내 외부인 침입 위험	①	②	③	④
주택 공용부(공동현관, 마당 등) 외부인 침입 위험	①	②	③	④
외부 시야로 인한 사생활 침해	①	②	③	④

Ⅱ. 청년가구 밀집지역 주거생활공간 편의성에 관한 질문

5. 귀하는 현재 거주하고 있는 동네가 일상 생활에 필요한 다양한 시설과 공간을 제공하고 있다고 생각하십니까?

- ① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 그렇다 ④ 매우 그렇다

5-1. 귀하가 동네에서 생활하면서 불편함을 느끼는 요인은 무엇입니까? (복수 선택 가능)

- ① 주차장 부족 및 접근성 문제
 ② 장볼 곳 (마트, 시장 등) 부족 및 접근성 문제
 ③ 식당, 카페 부족 및 접근성 문제
 ④ 편의점, 무인세탁소, 생활용품 판매점(예: 다이소) 부족 및 접근성 문제
 ⑤ 공원, 체육관, 산책로, 놀이터 등 여가·체육시설 부족 및 접근성 문제
 ⑥ 경찰서, 파출소(지구대) 등 치안시설 부족 및 접근성 문제
 ⑦ 기타()

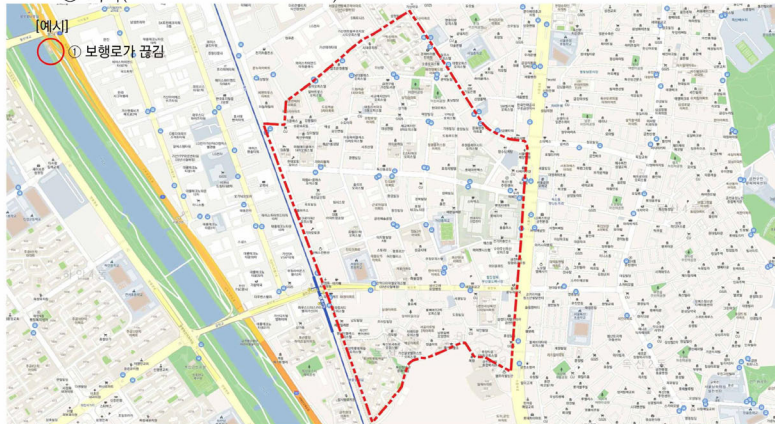
5-2. 평소에 동네에서 자주 이용하는 시설은 무엇입니까? (복수 선택 가능)

- ① 교육시설(학교, 학원 등) ② 문화시설(극장, 공연장, 미술관 등)
 ③ 체육시설 ④ 상업시설(시장, 대형마트 등)
 ⑤ 의료시설(병원, 의료복지시설 등) ⑥ 공공시설(시청, 행정복지센터, 경찰서 등)
 ⑦ 도시공원 및 녹지 ⑧ 대중교통시설(버스, 지하철 등)
 ⑨ 편의시설(편의점, 무인세탁소 등) ⑩ 여가와 진목을 위한 상업시설 (카페, 술집 등)
 ⑪ 금융·업무시설(은행 등) ⑫ 기타()

주관식)

① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 그렇다 ④ 매우 그렇다

- ① 보행로가 자주 끊김(연속적으로 연결되어 있지 않음)
- ② 보행로에 노점상, 설비시설 등이 있어 걷는데 방해를 받음
- ③ 보행로가 비좁고, 포장상태가 불량함
- ④ 차량통행이 많아서 걷는데 위협을 느낌
- ⑤ 자전거도로가 자주 끊김(연속적으로 연결되어 있지 않음)
- ⑥ 자전거 지원시설이 부족함(자전거 주차장, 자전거도로 등)
- ⑦ 자전거도로가 비좁고, 포장상태가 불량함
- ⑧ 차량통행이 많아서 자전거를 타는데 위협을 느낌
- ⑨ 기타()



① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 그렇다 ④ 매우 그렇다
(8-1.문항으로) (8-1.문항으로) (9.문항으로) (9.문항으로)

주관식)

예시) 버스정류장 부족, 보행자도로 부족 등

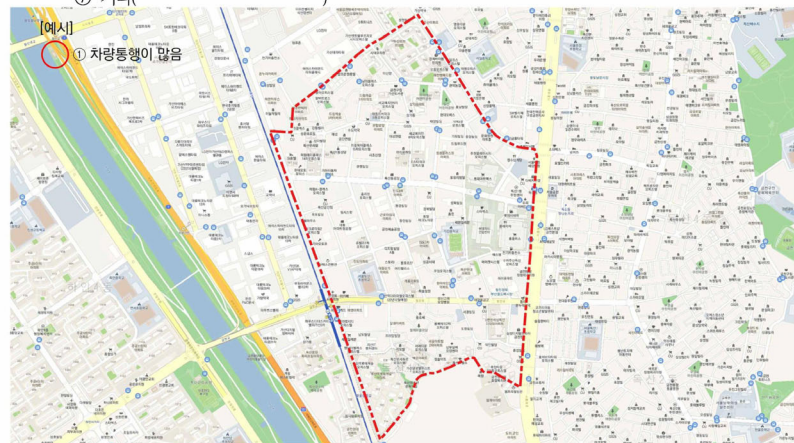
(☞ 9. 문항으로)

9. 귀하는 거주하고 있는 동네가 범죄로부터 안전하다고 느끼십니까?

10. 귀하는 거주하고 있는 동네가 교통사고로부터 안전하다고 느끼십니까?

11. 귀하가 거주하는 동네에서 범죄로부터 안전하지 않은 곳을 모두 아래 지도에 표시하고, 그 이유도 아래 항목에서 제시된 ①~⑥를 참고하여 함께 기입해주시요.

12. 귀하가 거주하는 동네에서 교통사고로부터 안전하지 않은 곳을 모두 아래 지도에 표시하고, 그 이유도 아래 항목에서 제시된 ①~⑦를 참고하여 함께 기입해주시시오.



주관식)

IV. 청년가구 밀집지역 주거생활공간 기회접근성에 관한 질문

14. 귀하는 거주하고 있는 동네가 본인의 미래를 준비하며 성장하고 발전하는 데 도움이 된다고 생각하십니까?

- ① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 그렇다 ④ 매우 그렇다

15. 귀하는 거주하고 있는 동네가 본인의 미래에 필요한 교육(직업교육, 대학교육, 평생교육 등)을 받거나 취업·창업을 준비하는 데 도움이 된다고 생각하십니까?

- ① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 그렇다 ④ 매우 그렇다

16. 귀하는 이 동네에 사는 것이 귀하의 현재와 미래에 필요한 소득을 올리고 저축을 하는 데 도움이 된다고 생각하십니까?

- ① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 그렇다 ④ 매우 그렇다

17. 귀하가 거주하는 집과 동네는 다음과 같은 생활 방식에 적합합니까?

		전혀 적합하지 않다	적합하지 않다	적합한 편이다	매우 적합하다
나 혼자 살기에	지금 사는 집은	①	②	③	④
	지금 사는 동네는	①	②	③	④
친구·연인과 함께 살기에	지금 사는 집은	①	②	③	④
	지금 사는 동네는	①	②	③	④
결혼해서 살기에	지금 사는 집은	①	②	③	④
	지금 사는 동네는	①	②	③	④
아이를 낳고 키우기에	지금 사는 집은	①	②	③	④
	지금 사는 동네는	①	②	③	④

V. 청년가구 밀집지역 주거생활공간 소유가치(환금성, 자산투자가치)에 관한 질문

18. 현 거주지를 선택한 이유는 무엇입니까? (복수 선택 가능)

- ① 경제적 수준에 맞는 집을 구하다 보니
 ② 오랫동안 살았던 지역이라서
 ③ 직장 또는 학교까지 거리 근접성이 좋아서
 ④ 친구 및 가족들이 근처에 거주하고 있어서
 ⑤ 주변 이웃과의 관계가 좋아서
 ⑥ 주변 편의시설이 잘 갖추어져 있어서
 ⑦ 범죄로부터 안전하다고 생각해서
 ⑧ 대중교통(버스, 지하철 등) 이용이 편리해서
 ⑨ 학원 및 문화생활시설이 가까워서
 ⑩ 공원 및 하천 등 자연환경이 좋아서
 ⑪ 조용한 생활을 원해서
 ⑫ 기타()

19. 귀하는 거주하고 있는 지역의 주택가격이 더 오를 것 같다고 생각하십니까?

- ① 전혀 아니다 ② 아니다 ③ 그렇다 ④ 매우 그렇다

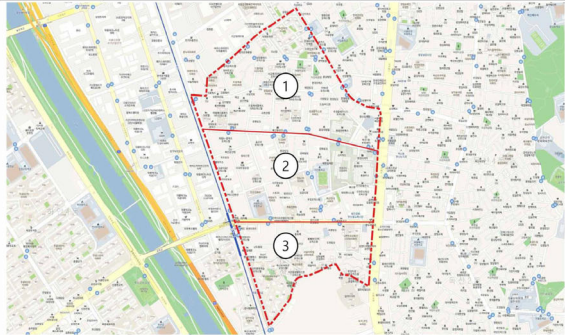
20. 향후 2년 이내 이주 계획이 있으십니까?

- ① 있다 (☞20-1.문항으로) ② 없다 (☞VI.문항으로)

20-1. 2년 이내 이주 계획이 있다면 그 이유는 무엇입니까?

- ① 부모님으로부터 독립 ② 자가주택 마련 ③ 임대 계약 만료
 ④ 주택 규모 및 성능 불만 ⑤ 주거환경 요인 ⑥ 이직
 ⑦ 결혼 ⑧ 가구구성 변화 ⑨ 기타 (_____)

VI. 응답자 일반 통계

연령	만()세	성별	① 남성 ② 여성
결혼여부	① 기혼 ② 미혼 ③ 기타(이혼, 사별 등)		
가구 구성	① 부모님과 함께 거주 ② 부모님 및 배우자와 함께 거주(자녀 없음) ③ 부모님 및 배우자, 자녀와 함께 거주 ④ 배우자와 함께 거주(자녀 없음) ⑤ 배우자 및 미성년 자녀와 함께 거주 ⑥ 배우자 및 성인 자녀와 함께 거주 ⑦ 그 외 혈연관계(친척 형제 등)로 구성 ⑧ 비혈연관계로 구성 ⑨ 기타()		
현재 살고 있는 동네 거주기간	① 1년 미만 ② 1~3년 미만 ③ 3~5년 미만 ④ 5~10년 미만 ⑤ 10~20년 미만 ⑥ 20~30년 미만 ⑦ 30년 이상		
교육수준	① 초등학교 졸업 ② 중학교 졸업 ③ 고등학교 졸업 ④ 대학교 졸업 ⑤ 대학원 졸업 이상		
직업	① 학생 ② 주부 ③ 직장인 ④ 자영업자 ⑤ 무직 ⑥ 기타()		
월소득 수준	① 100만원 미만 ② 100~200만원 ③ 200~300만원 ④ 300~500만원 ⑤ 500~1000만원 ⑥ 1000만원 이상		
주택유형	① 단독주택 ② 다세대주택 ③ 연립주택/빌라 ④ 아파트 ⑤ 주상복합, 상가건물 ⑥ 기타()		
주거점유형태	① 자가 ② 전세(반전세 포함) ③ 월세 ④ 기타()		
차량 소유 여부	① 자가 차량 있음 ② 자가 차량 없음 ③ 기타()		
현재 살고 있는 주택 거주기간	① 1년 미만 ② 1~3년 미만 ③ 3~5년 미만 ④ 5~10년 미만 ⑤ 10~20년 미만 ⑥ 20~30년 미만 ⑦ 30년 이상		
주택 면적	() m ² 또는 () 평	방 개수	개
현재 거주하고 있는 지역을 표시해 주세요.			

개인정보 수집 및 이용 동의서

응답을 완료하신 분께는 감사의 의미로 스타벅스 이메일카드는 톨사이즈 쿠폰을 보내드립니다.
 상품 제공을 위해 귀하의 연락처(휴대폰) 정보가 필요합니다. 설문 종료 후 기재되는 개인정보(휴대전화번호)는 상품 제공의 목적으로만 활용되며 상품 제공 후 즉시 파기됩니다.

개인정보 활용에 동의하시겠습니까? ☐ 동의함(연락처 : 010-) ☐ 동의하지 않음

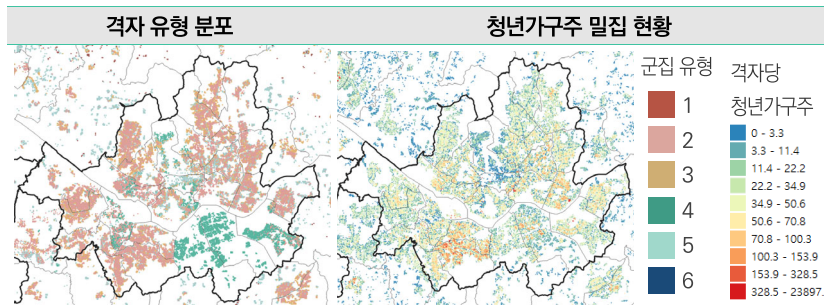
※ 추후 설문응답자 분들 중에 선별하여 전화인터뷰 조사(약 10분 내외 소요)가 진행될 예정이며, 이 분들께는 감사의 의미로 2만원 상당의 모바일 상품권을 보내드립니다. 추후 전화인터뷰 조사에 참여할 의사가 있으십니까?

☐ 예 ☐ 아니요

-설문에 참여해주셔서 감사합니다-

3. 진단 대상지의 시군구 단위 격자 유형 특성

- 서울특별시
 - (격자 수) 유형2 격자의 수가 절반 이상(53%)이며, 이어 유형3과 유형 4가 약16%, 유형5는 14%를 차지
 - 유형2격자 수의 비중이 가장 높은 자치구는 관악구로 유형2 격자가 78%, 유형3격자 14%를 차지함



[그림 부록-1] 서울특별시 격자 유형별 분포(좌) 및 청년가구주 밀집 현황(우)

출처: 연구진 작성

[표 부록-1] 서울특별시 자치구별 격자 유형 구성

	격자 수 (개)							격자 수 비율(%)						
	1	2	3	4	5	6	계	1	2	3	4	5	6	계
강남구	-	-	-	883	-	-	883	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0
강동구	-	482	60	1	190	-	733	0.0	65.8	8.2	0.1	25.9	0.0	100.0
강북구	-	456	232	-	85	-	773	0.0	59.0	30.0	0.0	11.0	0.0	100.0
강서구	-	658	145	22	66	-	891	0.0	73.8	16.3	2.5	7.4	0.0	100.0
관악구	-	819	148	-	79	-	1,046	0.0	78.3	14.1	0.0	7.6	0.0	100.0
광진구	-	574	116	7	143	-	840	0.0	68.3	13.8	0.8	17.0	0.0	100.0
구로구	-	450	152	1	134	-	737	0.0	61.1	20.6	0.1	18.2	0.0	100.0
금천구	-	384	98	-	30	-	512	0.0	75.0	19.1	0.0	5.9	0.0	100.0
노원구	-	278	96	-	76	-	450	0.0	61.8	21.3	0.0	16.9	0.0	100.0
도봉구	-	303	188	-	50	-	541	0.0	56.0	34.8	0.0	9.2	0.0	100.0
동대문구	-	417	155	-	285	-	857	0.0	48.7	18.1	0.0	33.3	0.0	100.0
동작구	-	556	137	2	89	-	784	0.0	70.9	17.5	0.3	11.4	0.0	100.0
마포구	-	540	42	126	94	-	802	0.0	67.3	5.2	15.7	11.7	0.0	100.0
서대문구	-	422	239	9	102	-	772	0.0	54.7	31.0	1.2	13.2	0.0	100.0
서초구	-	2	-	764	-	-	766	0.0	0.3	0.0	99.7	0.0	0.0	100.0
성동구	-	305	70	5	124	-	504	0.0	60.5	13.9	1.0	24.6	0.0	100.0
성북구	-	565	214	20	191	-	990	0.0	57.1	21.6	2.0	19.3	0.0	100.0
송파구	-	232	25	668	8	-	933	0.0	24.9	2.7	71.6	0.9	0.0	100.0
양천구	-	390	195	-	67	-	652	0.0	59.8	29.9	0.0	10.3	0.0	100.0
영등포구	-	340	15	276	19	-	650	0.0	52.3	2.3	42.5	2.9	0.0	100.0
용산구	-	272	148	114	215	-	749	0.0	36.3	19.8	15.2	28.7	0.0	100.0
은평구	-	667	235	1	109	-	1,012	0.0	65.9	23.2	0.1	10.8	0.0	100.0
종로구	-	128	167	161	209	-	665	0.0	19.2	25.1	24.2	31.4	0.0	100.0
중구	-	95	49	107	182	-	433	0.0	21.9	11.3	24.7	42.0	0.0	100.0
중랑구	-	558	153	-	116	-	827	0.0	67.5	18.5	0.0	14.0	0.0	100.0
계	-	9,893	3,079	3,167	2,663	0	18,802	0.0	52.6	16.4	16.8	14.2	0.0	100.0

출처: 연구진 작성

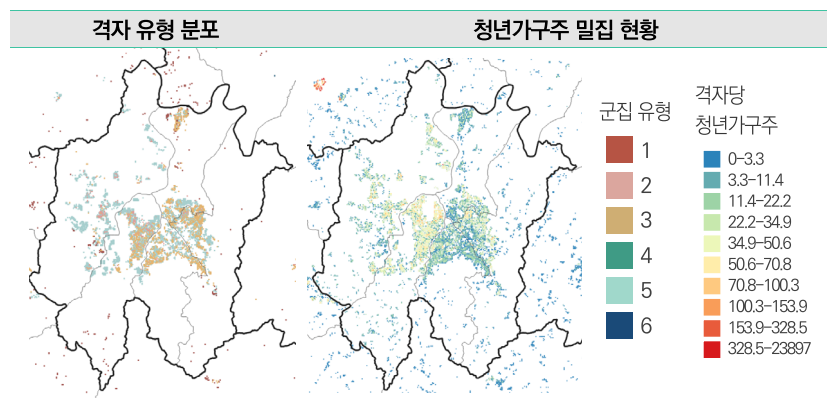
• 대전광역시

- (격자 수) 유형5 격자의 수가 절반 이상(56%)이며, 이어 유형3이 34%로 높고 유형1과 2가 일부(각각 3%, 7%), 유형 4와 6은 찾아볼 수 없음
- 유형3격자 수의 비중이 가장 높은 자치구는 대덕구로 유형3 격자가 50.4%이며, 중구에서도 유형 3격자가 50.1%로 높음
- 유형5비중이 가장 높은 지역은 유성구로, 전체 격자 수의 79%가 유형5에 해당함

[표 부록-2] 대전광역시 자치구별 격자 유형 구성

	격자 수 (개)							격자 수 비율(%)						
	1	2	3	4	5	6	계	1	2	3	4	5	6	계
대덕구	43	19	320	-	253	-	635	6.8	3.0	50.4	0.0	39.8	0.0	100.0
동구	25	30	363	-	391	-	809	3.1	3.7	44.9	0.0	48.3	0.0	100.0
서구	22	119	328	-	666	-	1,135	1.9	10.5	28.9	0.0	58.7	0.0	100.0
유성구	39	114	47	-	733	-	933	4.2	12.2	5.0	0.0	78.6	0.0	100.0
중구	1	23	381	-	355	-	760	0.1	3.0	50.1	0.0	46.7	0.0	100.0
계	130	305	1,439	-	2,398	-	4,272	3.0	7.1	33.7	0.0	56.1	0.0	100.0

출처: 연구진 작성



[그림 부록-2] 대전광역시 격자 유형별 분포(좌) 및 청년가구주 밀집 현황(우)

출처: 연구진 작성

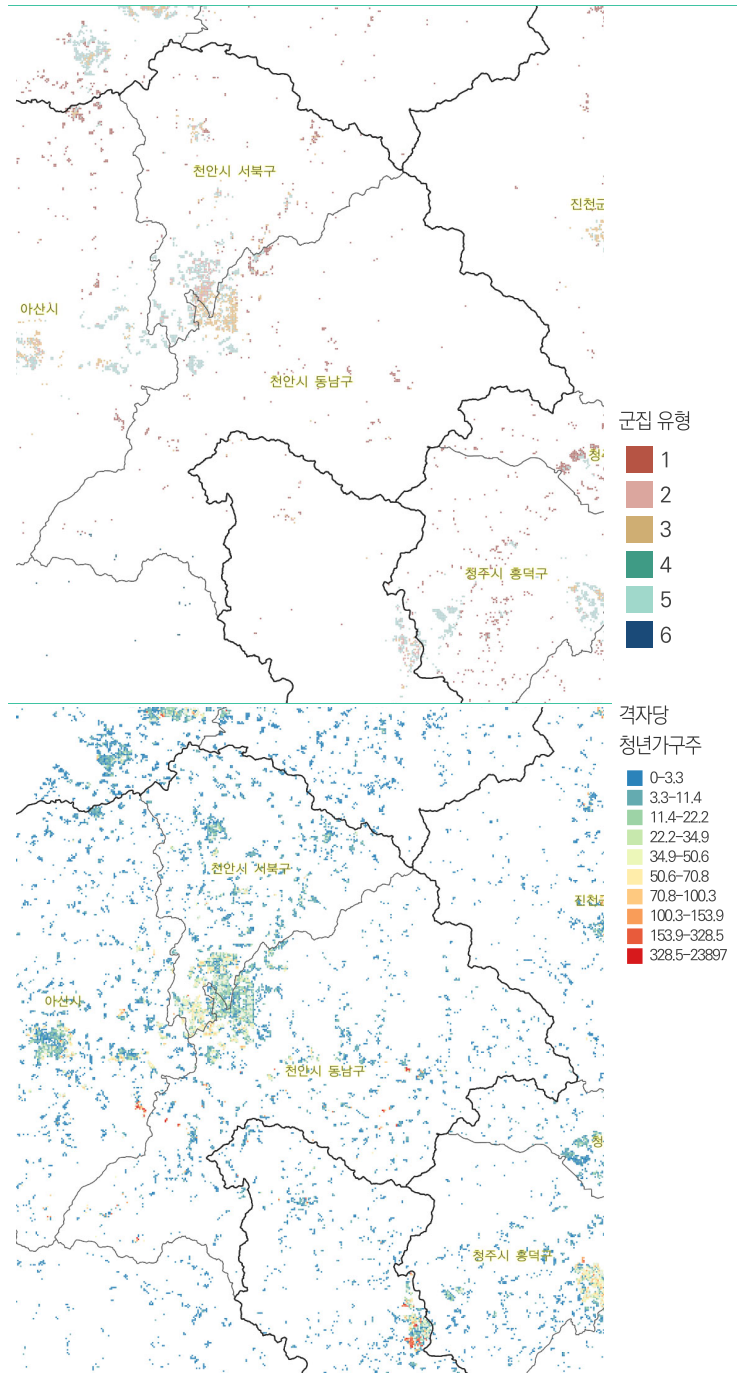
- 천안시

- (격자 수) 동남구와 서북구에서 5유형 격자 수의 비율이 높으며, 서북구의 경우 5유형 격자의 비율이 52.9%로 절반 이상
- 일부 읍면 지역에서는 유형1격자의 비중이 매우 높게 나타나며, 북면의 경우 100% 격자1유형으로 구성, 목천읍과 수신면, 풍세면 등 유형1격자 비율이 90%를 상회
- 유형5격자의 수가 80% 이상을 차지하는 읍면동은 동남구에 1곳(신방동), 서북구에 5곳(백석동, 부성2동, 불당동, 쌍용2동, 쌍용3동)이며 이 중 쌍용3동은 100% 유형5격자로 구성

[표 부록-3] 천안시 읍면동별 격자 유형 구성

	격자 수 (개)							격자 수 비율(%)						
	1	2	3	4	5	6	계	1	2	3	4	5	6	계
동남구	215	22	255	0	277	9	778	27.6	2.8	32.8	0	35.6	1.2	100.0
광덕면	13					9	22	59.1	0.0	0.0		0.0	40.9	100.0
목천읍	42	1					43	97.7	2.3	0.0		0.0		100.0
문성동			14		10		24	0.0	0.0	58.3		41.7		100.0
병천면	24		1				25	96.0	0.0	4.0		0.0		100.0
봉명동		8	41		26		75	0.0	10.7	54.7		34.7		100.0
북면	15						15	100.0	0.0	0.0		0.0		100.0
성남면	4		1				5	80.0	0.0	20.0		0.0		100.0
수신면	13		1				14	92.9	0.0	7.1		0.0		100.0
신방동	4	1			73		78	5.1	1.3	0.0		93.6		100.0
신안동	60	7	28		81		176	34.1	4.0	15.9		46.0		100.0
원성1동	7		40		7		54	13.0	0.0	74.1		13.0		100.0
원성2동		1	43		12		56	0.0	1.8	76.8		21.4		100.0
일북동		1	33		7		41	0.0	2.4	80.5		17.1		100.0
중앙동		2	20		7		29	0.0	6.9	69.0		24.1		100.0
청룡동	10	1	31		54		96	10.4	1.0	32.3		56.3		100.0
풍세면	23		2				25	92.0	0.0	8.0		0.0		100.0
서북구	112	158	105	0	421		796	14.1	19.8	13.2	0	52.9	0.0	100.0
백석동		7	2		37		46	0.0	15.2	4.3		80.4		100.0
부성1동	8	24	3		59		94	8.5	25.5	3.2		62.8		100.0
부성2동	1	18			84		103	1.0	17.5	0.0		81.6		100.0
불당동		9			44		53	0.0	17.0	0.0		83.0		100.0
성거읍	26	6	16		19		67	38.8	9.0	23.9		28.4		100.0
성정1동		25	27		25		77	0.0	32.5	35.1		32.5		100.0
성정2동		42	11		48		101	0.0	41.6	10.9		47.5		100.0
성환읍	31	12	24		21		88	35.2	13.6	27.3		23.9		100.0
쌍용1동		8	4		29		41	0.0	19.5	9.8		70.7		100.0
쌍용2동		2	2		32		36	0.0	5.6	5.6		88.9		100.0
쌍용3동					12		12	0.0	0.0	0.0		100.0		100.0
입장면	36	1	7				44	81.8	2.3	15.9		0.0		100.0
직산읍	10	4	9		11		34	29.4	11.8	26.5		32.4		100.0
계	327	180	360	0	698	9	1574	20.8	11.4	22.9	0.0	44.3	0.6	100.0

출처: 연구진 작성



[그림 부록-3] 천안시 격자 유형 분포(상) 및 청년가구주 밀집 수준(하)
출처: 연구진 작성

4. 설문조사 응답 거주자 특성

- 개인 특성
 - (가구 구성) 독산동과 월평동은 혼자 거주하는 응답자의 비율이 높은 반면 (각각 28명, 21명), 화곡동과 부성동은 부모님과 함께 거주하거나(13명) 배우자와 거주하는 비율이 상대적으로 높음(3명)
 - (대상지 거주 기간) 화곡동은 20년 이상 거주한 장기 거주자의 비율이 높고(33.3%), 부성2동은 3-5년(10명), 5-10년(8명)의 비율이 높음. 반면 독산동과 월평동은 3년 미만의 거주자 비율이 가장 높음 (각각 26명, 22명)
 - (교육 수준) 독산동과 부성2동은 대졸자 비율이 가장 높고, 화곡동과 월평동은 고졸자 비율이 가장 높음
 - (직업) 월평동은 학생의 비율이 가장 높고(17명), 이어 직장인 11명이 응답하였음. 이외 세 지역은 직장인의 비율이 가장 높음
 - (소득) 월평동과 부성2동의 소득이 낮은 구간에 집중된 경향
- 주택 및 주거환경 특성
 - (주택 유형) 독산동, 화곡동, 월평동은 다세대·다가구 주택 거주자 비율이 높은 반면, 부성2동은 응답자의 절반 이상(17명)이 아파트에 거주함
 - (주거 점유 형태) 화곡동은 반전세를 포함하는 전세의 비중이 가장 높고 (15명), 자가의 비율도 10명으로 조사되었음. 그 외 지역은 월세의 비중이 가장 높게 나타남
 - (주택 거주 기간) 현재 살고 있는 주택에 거주한 기간은 부성2동에서 3-5년 미만이 절반에 가깝고(14명), 이외 세 곳에서는 1-3년 사이가 가장 높음. 한편 거주 기간 1년 미만이라는 응답도 독산동, 월평동에서는 13명에 달해 상당한 비중을 차지
 - (주택 면적·방 개수) 독산동과 월평동은 20평 미만, 방1개로 응답한 비율이 가장 높은 반면, 화곡동은 20-30평·방3개의 비율이 가장 높고, 부성동은 30평 이상·방3개 이상의 비율이 가장 높음. 특히 부성2동은 방4개 이상이라는 응답도 8명으로, 아파트 거주자 비율이 높은 응답자 특성이 드러남

[표 부록-4] 설문조사 응답자 기초통계

특성	구분	서울 독산동	서울 화곡동	대전 월평동	천안 부성2동
		응답자 수 (명)			
연령	20세 이상~29세 이하	22	23	21	21
	30세 이상~39세 이하	8	7	9	9
성별	남성	17	18	18	22
	여성	13	12	12	8
결혼 여부	기혼	0	2	2	5
	미혼	29	26	28	25
	기타	1	0	0	0
가구 구성	부모님과 함께 거주	0	18	3	13
	부모님 및 배우자와 함께 거주(자녀 없음)	0	0	0	0
	부모님 및 배우자, 자녀와 함께 거주	1	0	0	0
	배우자와 함께 거주(자녀 없음)	0	1	2	3
	배우자 및 미성년 자녀와 함께 거주	0	1	0	1
	배우자 및 성인 자녀와 함께 거주	0	0	0	0
	그 외 혈연관계(친척·형제 등)로 구성	0	0	4	0
	비혈연관계로 구성	1	1	0	3
	기타(혼자 거주)	28	8	21	10
대상지 거주 기간	1년 미만	13	6	11	1
	1~3년 미만	13	5	11	6
	3~5년 미만	2	2	2	10
	5~10년 미만	0	2	4	8
	10~20년 미만	2	3	1	3
	20~30년 미만	0	10	1	2
	30년 이상	0	2	0	0
교육 수준	초등학교 졸업	0	0	0	0
	중학교 졸업	0	2	0	0
	고등학교 졸업	7	14	17	12
	대학교 졸업	21	13	12	18
	대학원 졸업이상	1	1	1	0
직업	학생	3	11	17	9
	주부	0	0	0	1
	직장인	24	15	11	17
	자영업자	2	1	0	0
	무직	0	0	2	3
	기타(프리랜서 등)	1	0	0	0

특성	구분	서울 독산동	서울 화곡동	대전 월평동	천안 부성2동
		응답자 수 (명)			
월 소득 수준	100만원 미만	3	7	13	13
	100~200만원	2	7	9	0
	200~300만원	15	4	7	9
	300~500만원	8	11	1	7
	500~1000만원	2	1	0	1
	1000만원 이상	0	0	0	0
주택 유형	단독주택	0	0	1	0
	다세대·다가구 주택	21	19	25	11
	아파트	2	9	4	17
	주상복합, 상가건물	2	1	0	2
	기타(오피스텔 등)	5	1	0	0
주거 점유 형태	자가	2	10	0	7
	전세(반전세 포함)	11	15	8	11
	월세	17	5	22	12
차량 소유 여부	자가 차량 있음	6	12	5	8
	자가 차량 없음	24	16	25	22
주택 거주 기간	1년 미만	13	7	13	1
	1~3년 미만	16	9	15	9
	3~5년 미만	1	6	1	14
	5~10년 미만	0	3	0	4
	10~20년 미만	0	3	1	1
	20~30년 미만	0	2	0	1
	30년 이상	0	0	0	0
주택 면적	20평 미만	28	4	16	3
	20~30평 미만	2	11	1	3
	30평 이상	0	4	1	9
방 개수	1개	21	2	18	6
	2개	6	5	9	2
	3개	3	13	1	9
	4개	0	3	0	8

출처: 연구진 작성

[표 부록-5] 설문응답자 거주지역

독산1동

구분	빈도 (명)	비율 (%)
1	11	36.7
2	17	56.7
3	2	6.6

화곡본동

구분	빈도 (명)	비율 (%)
1	8	27.5
2	5	17.2
3	10	34.5
4	6	21.7

월평1동-갈마동

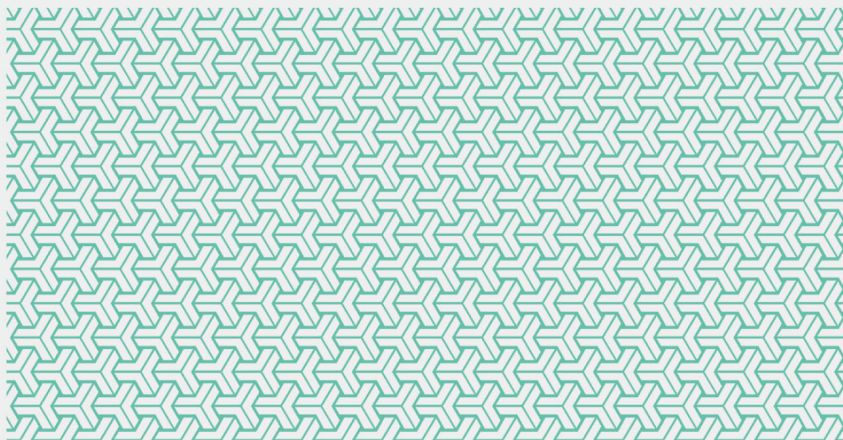
구분	빈도 (명)	비율 (%)
1	4	13.4
2	7	23.3
3	13	43.3
4	6	20.0

※ 부성2동은 파일럿 조사 단계로 응답자 거주지 위치가 조사되지 않음

출처: 카카오맵(<https://map.kakao.com/>, 접속일: 2024.09.15.)을 활용하여 연구진 작성

Research on Developing Indicators and Measuring Housing and Neighbourhood Conditions to Address Diverse Housing Needs (I)

: Focusing on the Housing Needs and Living
Environment of Young Households



Seong, Eunyoung

Kang, Hyunmi

Park, Yuna

Moon, Jayoung

Lim, Hyunseo

With economic and social development raising income and living standards, housing issues in Korea have shifted from housing supply shortages to concerns about housing quality and disparities in living standards. Accordingly, government housing policies increasingly focus on diversifying housing demands rather than the housing supply itself. However, to develop housing policies that consider various demands, it is essential first to understand the current situation and identify problems. While statistical data on population, income, and housing types for different housing demand groups such as young adults, elderly, and single-person households are available, there are limitations in assessing the actual conditions of their housing and neighborhoods. Specifically, although housing needs are primarily measured through public surveys on residential environments and occupant conditions (Housing Survey, Housing Census, etc.), these surveys treat housing conditions and resident lifestyles as separate entities, making comprehensive analysis difficult due to differences in measurement units and dimensions. Notably, there is a complete lack of objective data on low-rise residential areas (areas with concentrated non-apartment housing types), which have recently become a critical issue due to their relatively poor living conditions compared to apartments and risks in residential choices, such as lease fraud.

Therefore, this study was designed to establish a new systematic diagnostic approach for analyzing the quality of residential living spaces and microscopic spatial conditions. The study aims to develop items and evaluation methods for multifaceted and objective assessment of residential living spaces and occupant conditions and to examine the feasibility of establishing a diagnostic system by linking existing resident and spatial data and implementing new surveys. Through this, we intend to contribute to balanced policy implementation by comprehensively evaluating housing service levels and resident needs, analyzing current conditions, and monitoring the quality of residential living spaces by issue. In the long term, we aim to establish a roadmap for implementing surveys and analyses of residential living conditions and housing demands for different demand groups.

This study is a multi-year project designed to establish indicators and diagnostic systems for residential living spaces that consider demand and build upon and develop the results of previous years' research. This year's research focused on young adults as the housing demand group, limiting the analysis to households

with young heads of household and concentrating on developing indicators and methods for measuring the qualitative level and demands of spaces in non-apartment concentrated areas (low-rise residential areas).

The diagnostic indicators for residential living spaces were established in six categories: amenity, convenience, safety, affordability, and inclusivity, with detailed sub-indicators for each category.

- (Amenity) Indicators comprising comfortable housing environment (sound, temperature, light, air) necessary for basic daily life, privacy protection, cleanliness, and surrounding natural environment conditions
- (Convenience) Indicators ranging from basic housing size (furniture arrangement) to convenient space and facility planning, and accessibility to public facilities or public transportation at the neighborhood level
- (Safety) Indicators comprising comprehensive space and facilities for structural safety, crime prevention, fire safety, and accident prevention to ensure safe living for residents of all groups
- (Affordability) Non-physical indicators including maintenance costs, sales prices, investment value, and economic capacity, as well as value as investment rather than ownership
- (Inclusivity) Indicators for exchange and service support for sustainable social relationships at housing and neighborhood levels
- (Sustainability) Indicators comprising environmental performance of housing and spaces, ecosystem diversity, social sustainability, and economic security

Furthermore, considering the characteristics of low-rise residential areas (non-apartment type concentrated areas), the spatial units for diagnosis were divided into housing, street, and neighborhood levels. Considering extensibility and versatility, the analysis and measurement tools were designed to maximize the applicability of existing public GIS, register, and survey data. The diagnostic tool's survey methodology was structured first to establish extensive regional data, then set separate in-depth zones to minimize field surveys. For diagnosing residential living spaces in areas with concentrated young households, the process involves initial analysis using public data for drawings and data analysis, followed by field surveys for aspects requiring on-site verification and supplementary questionnaires when resident confirmation is necessary.

The diagnostic indicators and tools established in this study present the following possibilities and limitations:

First, the diagnostic indicators demonstrate potential applicability regarding measurement suitability and discriminatory power for regional characteristics. Second, while the indicators were designed to reveal differences by reflecting characteristics of various residential areas, not just apartment-concentrated areas, the analysis showed that indicators for housing satisfaction and accessibility to living infrastructure exhibited relatively low discriminatory power.

Third, to address different demand groups' needs, we proposed improvements to the diagnostic method by analyzing demands through surveys and exploring objective influencing factors, incorporating both demand group and regional characteristics.

Fourth, the diagnostic results were presented through radar diagrams to provide an at-a-glance view of regional characteristics, demonstrating the potential for data production and development. In particular, regional characteristic indicators were developed to enable comparison between regions, with radar diagram presentations revealing common characteristics and deviations among target areas, thus providing detailed insights into regional characteristics.

However, while the indicators and tools were validated for their utility in the multifaceted diagnosis of residential living spaces, they present limitations regarding numerous items, such as comprehensive indicators and complex procedures. Therefore, it is necessary to consider approaches such as separating common and characteristic indicators by demand groups, beginning with essential indicator diagnosis before expanding to characteristic indicators. Furthermore, there is a need to suggest new policy development and future directions, such as developing comprehensive regional residential living indices and establishing platforms that present 'livability levels,' housing types, and residential services according to demand groups and preference.

Keywords :

Residential living space, Survey, Diverse housing need, Housing demand Group, Housing Diagnostics, Housing status