

# (사)대한부동산학회 제19대 임원 명단(2018~2019)

<b>고 문</b>	김무원 주택문제연구소 소장 김정호 KDI 국제정책 대학원 교수 도희섭 서울대학교 교수 오진모 한국관광개발원 원장		
<b>자문위원</b>	김선덕 HUG주택도시보증공사 사장 박명식 LX한국토지정보공사 사장 박상우 LH한국토지주택공사 사장 서승환 연세대학교 교수 안정근 한성대학교 교수 이성근 경희대학교 교수	이인수 한국부동산신문 대표 이재용 서울사이버대학교 교수 이주형 한양대학교 교수 이상석 강남대학교 교수 전경규 대구대학교 교수 조인창 명지대학교 교수	
<b>명예회장</b>	이범관 경일대학교 교수		
<b>이 사 장</b>	권대중 명지대학교 부동산대학원 교수		
<b>회 장</b>	서진형 경인여자대학교 교수		
<b>학술부회장</b>	강정규 동의대학교 교수 김대명 대구과학대학교 교수 김택진 국토교통부 공간정보제도과장 김학환 숭실사이버대학교 교수 김행조 나시렛대학교 교수	신상화 한국국제대학교 윤용건 동국대학교 행정대학원 교수 이상근 사강대학교 교수 이상영 명지대학교 교수 한상훈 중원대학교 교수	
<b>당연직부회장</b>	김복환 국토교통부 토지정책과장		
<b>정책수석부회장</b>	강충원 (주)세원 플러스 대표	이광균 경희대학교 교수	
<b>산업부회장</b>	김연례 미국 스피드 공인중개사 사무소 대표 문상철 (주)세종자산관리 대표이사 박종근 (사)경기스페셜 올림픽 코리아 감사 박진규 대한감정평가법인 감정평가사 반은석 (주)신도건설 사무소 대표이사 백준석 경인여자대학교 강사 설용균 (주)알에스서비스 대표이사 신덕균 오정부재개발연합회 회장 이상포 (주)아리간건축 대표이사 이여정 (주)MC&C 대표이사 이정재 신동아건설(주) 전무이사	이종혁 (주)위드산업 대표이사 임석우 (주)세브림코리아 대표이사 임종욱 엘지이부동산연구소 소장 정의창 중원R&C(주) 대표이사 정찬국 와이즈윙스(주) 대표이사 정철우 강남부동산이카데미학원 원장 조득현 한양대학교 박사과정 조진희 (사)상도복합커뮤니티센터 이사장 주민호 (주)SM리얼리움딩스 대표이사 탁정호 (주)민안씨앤씨 대표이사	
<b>감 사</b>	최중환 중앙재개발정비조합 조합장	허용성 이글인터넷(주) 대표이사	
<b>이 사</b>	강은택 한국주택관리연구원 연구위원 강현호 성균관대학교 교수 곽미정 김포대학교 교수 권영수 서울대학교 교수 권용일 대구과학대학교 교수 김경환 대구과학대학교 교수 김기돈 주택도시보증공사 상무이사 김기영 인천도시공사 부장 김기운 경인여자대학교 교수 김동재 (주)건축사무소 광장 사장 김동환 서울사이버대학교 교수 김상명 제주국제대학교 교수 김승욱 신한대학교 교수 김승희 강원대학교 교수 김영미 상명대학교 교수 김영혜 서해대학교 교수 김옥주 주택도시보증공사 홍보차장 김중진 전주대학교 교수 김주영 상지대학교 교수 김지석 공주대학교 교수 김진 한국국토정보공사 연구위원 김판기 충북대학교 교수 김호철 단국대학교 교수	김홍택 한국복지사이버대학교 교수 남영우 나시렛대학교 교수 류병조 경민대학교 교수 류안나 서울대학교 교수 박인 숭실사이버대학교 교수 박문수 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 박정열 나시렛대학교 교수 백민석 세명대학교 교수 백승철 대구과학대학교 교수 서정열 영산대학교 교수 상정환 한국토지주택공사 수석연구원 송성만 중부대학교 교수 신국미 청주대학교 교수 신동훈 정선군도시재생센터 신우진 전남대학교 교수 심우성 한국국토정보공사 강원본부장 여옥경 한양사이버대학교 교수 오경진 SH공사 수석연구원 유환수 극동대학교 교수 윤창훈 영진사이버대학교 교수 이명호 한양대학교 교수 이성화 대구대학교 교수 이원백 한국주택금융공사 본부장	이재순 한국부동산연구원 연구위원 이정만 공주대학교 교수 이종환 한국국토정보공사 영성기관리처장 이춘원 광운대학교 교수 이현준 경일대학교 교수 이호영 (주)GDC 대표이사 이홍렬 부천대학교 교수 이희연 서울대학교 환경대학원 교수 장성태 건국대학교미래지식교육원 교수 장용동 코리아해럴드 대기자 장재일 경일대학교 교수 장경태 경희대학교 교수 전경순 경희대학교 교수 정우형 명지대학교 교수 정재호 목원대학교 교수 정희근 남서울대학교 교수 조만순 한국국토정보공사 지적사업본부장 조현진 (주)중앙감정평가법인 대표 진미윤 한국토지주택공사 연구원 진창하 한양대학교 교수 최인호 남서울대학교 교수 황인선 한국감정평가사협회 부회장
<b>운영위원회</b>	위원장 김천태 전주대학교 외래교수 부위원장 강중용 지지경매교육원 부원장	<b>국제위원회</b> 위원장 김진 성결대학교 교수 부위원장 엘리스임 중구상해 방자선(부동산) 대표	
<b>학술위원회</b>	위원장 금상수 세명대학교 교수 부위원장 김승욱 신한대학교 교수	<b>편집위원회</b> 위원장 김행조 나시렛대학교 교수 부위원장 한상훈 중원대학교 교수 부위원장 이춘원 광운대학교 교수	
<b>산학협력위원회</b>	위원장 하상호 (주)씨엔디(주)종합건축 대표이사 부위원장 고통현 (주)켄틀스퀘어 과장	<b>부동산연구소</b> 연구소장 김중환 서울디지털대학교 교수 부소장 강중용 지지경매교육원 부원장	
<b>부동산정책위원회</b>	위원장 모현숙 한국부동산리츠투자지문협회 회장 부위원장 서창호 유일그룹 대표이사	<b>금융분과위원장</b> 김성진 명지대학교 부동산대학원 교수 <b>행정분과위원장</b> 오영순 원공인중개사사무소 대표 <b>법률분과위원장</b> 황숙희 명지대학교 부동산대학원 겸임교수 <b>중개분과위원장</b> 채현길 국민대학교 겸임교수 <b>교육분과위원장</b> 장건 김포대학교 겸임교수 <b>국제분과위원장</b> 신대철 (주)DAIA 대표이사 <b>정보분과위원장</b> 박호진 머니투데이 산업부장 <b>도시재생분과위원장</b> 안명규 파주시의회 의원	
<b>학술분과위원회</b>	<b>홍보분과위원장</b> 김혁 시창지미디어재단 시창지지능본부장(총괄) <b>정책분과위원장</b> 정경만 (주)레피드경제연구소 대표 <b>평가분과위원장</b> 조현진 (주)중앙감정평가법인 대표 <b>개발분과위원장</b> 박현민 삼성공인중개사 대표 <b>관리분과위원장</b> 최수범 철도청 부장 <b>회계분과위원장</b> 김영준 (주)고려인터넷(주) 대표이사 <b>경영분과위원장</b> 박관우 파란아이(주) 대표이사 <b>상업분과위원장</b> 오천진 대림대학교 겸임교수	<b>사무간사</b> 임재민 명지대학교 부동산대학원 석사과정	
<b>사무국 사무국장</b>	김상진 한양대학교 융합산업대학원 겸임교수		



ISSN 1225-1054

# 大韓不動產學會誌

第36卷 第2號(通卷 第48號)

2018年 6月



社團 大韓不動產學會  
法人  
KOREA REAL ESTATE SOCIETY

한국연구재단 등재 학술지



# 목 차

## ◆ 논문

- 인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석 ..... 5  
/ 정기성 · 김병석
- 공공임대주택 거주자 차별경험과 사회적 자본의 형성관계 분석 ..... 31  
/ 이다은 · 강수진 · 강민성 · 서원석
- 노후 택지개발지구 거주자 만족도 영향요인에 관한 연구 ..... 47  
/ 김재영 · 박재홍
- 청년세대의 주택자산형성에 관한 연구 ..... 67  
/ 김선주 · 장성대
- 서울시 아파트가격이 인천시 아파트가격에 미치는 영향 ..... 83  
/ 김병석 · 강은택
- 스트레스 감소에 영향을 미치는 아파트 조경공간 이미지요소 분석 ..... 97  
/ 이윤아 · 이광균
- 일본의 관민 공공공익시설정비 등에 의한 전국도시재생사업에 관한 고찰 ..... 111  
/ 김준환
- 강원도 접경지역 규제완화 방안에 관한 연구 ..... 127  
/ 김행조 · 신광식 · 김상근
- 일조권의 재산권적 특성 및 보호에 관한 해외사례 비교연구 ..... 145  
/ 한상훈
- 부동산경매 절차상 주택임차인 보호의 문제점과 해결방안 연구 ..... 161  
/ 노한장
- 토지 용도가 인근지역 지가수준에 미치는 영향 분석 ..... 177  
/ 강병기 · 김종삼

- 
- 學會誌 發刊規定 / 195
  - 學會 研究倫理規定 / 207
  - 學會入會案内 / 210

# 인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석

- 일반임차와 공공임대가구 대상 비교분석 -

정기성\* · 김병석\*\*

## A Study on the Causal Relationship between Housing Satisfaction and Housing Deterioration

- A Case of Private and Public Rental Households in Incheon City -

Jeong, Kiseong · Kim, Byung Suk

### 목 차

- |   |  |
|---|--|
| I. 서론<br>1. 연구의 배경 및 목적<br>2. 연구의 범위 및 방법         | IV. 실증분석<br>1. 기초통계량<br>2. 측정모형의 분석<br>3. 연구모형 검증 및 분석 |
| II. 선행연구 검토                                       |  |
| III. 연구설계<br>1. 연구 설계 및 자료 수집<br>2. 연구 가설 및 분석 모형 | V. 결론<br>1. 연구 결과 요약 및 시사점<br>2. 연구 한계점 및 향후 과제        |

### ABSTRACT

The number of old houses have risen in original downtown in Incheon city and it has impacted on the urban decline, the rise of security and safety problems, and satisfaction of housing environment. Also, identifying the differences of residential satisfactions between the private rental housing residents and public rental housing dwellers can be important in terms of housing welfare. Thus, this study aims to address the causal relationship between the housing deterioration level and satisfaction of housing and the surrounding environment, as well as conducting a comparative analysis of the differences between the two groups, by using Structural Equation Modeling. The main findings are as follows, First, the housing deterioration level has influenced on the inner space and environment factors in case of both private and public rental households, and also the location factor is impacted by the deterioration level in the case of private rental households, Second, in case of both private and public rental households, the result of the causal relationship between indoor environment and the surrounding environmental factors has shown that the indoor environment factor has a significant effect on the comfort and security factor, Third, the result of the causal relationship between the comfort and security factor and social relationship and housing location factors, the comfort and security factor has a important influence on social relationship and housing location factors in case of private rental households, and it has impacted only on housing location factor in case of public rental households.

**Keywords** : Housing Deterioration, Housing Satisfaction, Residential Regeneration, Private Rental Households, Public Rental Households

\* 정희원, 영국 버밍엄대학교 도시지역학 박사(jkseong71147@gmail.com, 주저자)

\*\* 정희원, 인천발전연구원 초빙연구위원(bskim272@naver.com, 교신저자)

## 【국문요약】

인천시 원도심 지역을 중심으로 노후주택이 증가추세를 보이고 있으며 이는 도심쇠퇴와 더불어 치안 및 안전성에 대한 문제가 발생할 수 있고, 결국 주거만족도에도 직간접적으로 악영향을 미칠 수 있다. 또한, 이와 관련하여 월 소득 6분위 이하 일반임차와 공공임대 가구 간에 어떠한 차이점이 있는지 파악하는 것은 주거복지 차원에서 매우 중요할 수 있다. 따라서 본 연구는 인천시를 대상으로 일반임차가구와 공공임대가구의 주택노후도와 주거만족도 간의 세부인과관계를 규명하고, 두 유형 간에 차이점을 비교분석하여 공공임대주택 정책과 노후주택 관련 정책방향을 모색하고자 한다. 구조방정식 모형을 통한 실증분석 결과는 다음과 같다. 첫째 일반임차의 경우 주택노후도가 유의미하게 영향을 미치는 주거만족 요인들로 실내공간 및 환경특성, 주거입지환경으로 나타났으며 공공임대의 경우 실내공간 및 환경특성에 직접적인 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 둘째, 실내환경특성과 주거환경요인 간 인과관계 검증결과, 일반임차와 공공임대 모두 실내환경특성이 쾌적 및 치안환경 요인에 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 셋째, 쾌적 및 치안환경과 주거사회 및 입지 요인 간 인과관계 검증결과, 일반임차의 경우 주거사회환경과 주거입지환경 요인에 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타났으며 공공임대의 경우 주거입지환경 요인에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 분석 결과를 근거로 한 민간 임대주택 시장과 공공임대주택 거주자를 위한 주거복지 및 재생 정책과 계획이 필요하다.

**주제어 :** 주택노후도, 주거만족도, 주거지재생, 일반임차가구, 공공임대주택가구

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1960년대 시작된 경제의 고도성장과 함께 급격한 도시화가 이루어졌으며, 도시에서는 늘어나는 인구를 수용하기 위해 지속적으로 주택을 공급하기 시작하였다. 특히 1980년대 말 영구임대주택을 시작으로 1990년대 공공임대아파트, 2000년대 이후 국민임대주택 등 저소득층의 주거안정을 위한 임대주택 공급정책이 다양하게 추진되어 왔다. 그러나, 시간이 경과됨에 따라 기존 원도심 지역을 중심으로 노후주택이 증가추세를 보이며 점차 확대되고 있

는 상황이다. 이러한 현상은 수도권 중에서도 인천시가 상대적으로 두드러진 현상을 보이고 있으며, 2014년 기준 20년 이상 경과한 노후주택이 전체 주택에서 22.7%를 차지하고 있다(인천광역시, 2016). 특히, 원도심 지역에서 노후주택이 증가할수록 도심쇠퇴 및 슬럼화가 가속화될 수 있으며, 이로 인해 치안 및 안전성에 대한 문제가 발생할 수 있고, 주거만족도에도 직간접적으로 영향을 미칠 수 있다.

이러한 측면에서 주거만족도에 관한 기존 연구에서는 주택의 물리적인 특성과 주거환경의 중요성이 강조되고 있음에도 불구하고 주택노후도와 주거만족도의 관계를 살펴본 연구는 아직도 부족한 실정이다. 또한, 임대주택은 저소득층을 중심으로 복지 차원에서 공공임대주택이 공급되었지만, 주택의 질과 서비스를 고려한 다양한 수요층이 증가하면서 민간임대주택 공급이 증가추세를 보이는 시점에서 일반임차와 공공임대 거주자 간에 어떠한 차이점이 있는지 파악하는 것은 주거복지 측면에서 매우 중요할 수 있다.

이러한 배경 하에 본 연구는 인천시를 대상으로 일반임차가구와 공공임대가구의 주택노후도와 주거만족도 간의 세부 인과관계를 규명하고, 두 유형 간에 차이점을 비교분석하여 공공임대주택 정책과 노후주택 관련 정책방향을 모색하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 인천광역시를 대상으로 하며 대상 가구는 인천시에 거주하는 월 소득 6분위 이하 일반임대 거주 가구와 공공임대주택 거주 가구를 대상으로 한다. 구체적으로 행복주택 기준으로 최소 월 소득 6분위 이하, 도시근로자 월 소득 100% 이하의 가구를 대상으로 했으며, 2017년 통계청 공표 자료 기준 전국 2인 이상 가구의 6분위 경상소득 평균 4,310,972원, 2016년 3/4분기 2인 가구 도시근로자 월 소득 평균 3,753,794원을 근거로 하여 본 연구에서는 월 소득 4백만 원 이하의 일반임차, 공공임대주택 가구를 연구대상으로 하였다. 연구의 시간적 범위는 2016년 9월부터 2017년 1월까지 5개월간 진행된 인천광역시 주거복지 기본계획 설문조사 기간을 기준으로 한다.

본 연구의 방법은 설문조사를 실시하고 데이터 정제과정을 거쳐 이를 활용한 모형 검증을 통해 결과를 도출하였다. 주택노후도 및 주거 만족도 문항들은 모두 5점 Likert 척도로 구성하였다. 설문을 통해 확보한 원시데이터(raw data)는 탐색적 요인분석(exploratory factor analysis)과 확인적 요인분석(confirmatory factor analysis)을 통해 주요 잠재요인들이 추출되고 변수들의 단일차원성(unidimensionality)이 검증되었으며 공통성(communality)과 설명력(squared multiple correlations)이 부족한 측정요인들은 제거되는 과정을 거쳤다. 마지막으로, 연구 모형의 가설을 세우고 결과를 도출하기 위해 구조방정식 모형을 설정하였으며

프로그램은 SPSS 시스템 AMOS 22.0 패키지를 사용하여 조절효과, 직접효과, 간접효과와 총효과 분석과정을 진행하였다.

## II. 선행연구 검토

주거만족도는 개인특성에 따른 거주자의 선호에 따라 느끼는 만족을 의미하며, 주관적인 충족의 정도 또는 평가라고 할 수 있다(Fried and Gleicher, 1961<sup>1)</sup>; 한정원, 2006<sup>2)</sup>). 특히, 주거는 인간이 살아가는데 있어서, 가장 기본적으로 필요한 요소로 볼 수 있으며, 협의로는 주택 그 자체이지만, 광의로는 주택과 관련되는 주변의 내·외부 환경을 의미한다. 이러한 주거환경은 동일한 주거환경 속에서도 어떠한 사람은 주거만족도가 높은 반면, 어떠한 사람은 주거만족도가 낮을 수 있다. 즉, 주택의 내·외부의 환경에 따라 주거만족도는 달라질 수 있다는 것이다(강은택·정효미, 2015<sup>3)</sup>;박중오 외 2009<sup>4)</sup>).

최근까지 주거만족도에 관한 연구는 다양한 측면에서 많은 연구들이 진행되었다. 이중 본 연구와 관련된 선행연구를 살펴보면 크게 주거만족도에 관한 연구와 임대주택 유형별 주거만족도의 관계를 다룬 연구로 구분할 수 있다. 먼저, 주거만족도에 관한 연구는 주택의 물리적 특성이 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지 살펴본 연구(최용부, 2004<sup>5)</sup>; 박남희·김준영, 2004<sup>6)</sup>; 천현숙·오민준, 2013<sup>7)</sup>), 주거지의 주변 환경과 주거만족도의 관계를 분석한 연구(조성희·강혜정, 2000<sup>8)</sup>; 임준홍 외, 2003<sup>9)</sup>; 신은진·남진, 2012<sup>10)</sup>); 이재현·고봉성,

- 1) Fried, M. and Gleicher, P., "Some sources of residential satisfaction in an urban slum", 『Journal of the American Institute of Planners』, vol.27, 1961, pp.305~315
- 2) 한정원, "공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구". 박사학위논문, 서울대학교, 2006.
- 3) 강은택·정효미, "노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향", 『주거환경』, 제13권 제1호, 한국주거환경학회, 2015, pp.109~121
- 4) 박중오·정택승·성무용, "아파트 단지의 주거환경 만족도에 관한 연구", 『대한부동산학회지』, 제27권 제2호, 대한부동산학회, 2009, pp.223~240
- 5) 최용부, "가중치를 부여한 아파트의 주거만족도 분석", 『한국행정정보』, 제38권 제6호, 한국행정학회, 2004, pp.415~440
- 6) 박남희·김준영, "분당신도시 거주민의 주거환경 만족도에 관한 연구", 『한국주거학회논문집』, 제15권 제6호, 한국주거학회, 2004, pp.27~35
- 7) 천현숙·오민준, "노인가구 유형별 주거만족도 영향요인 비교연구", 『한국주거학회논문집』, 제24권 제5호, 한국주거학회, 2013, pp.27~37
- 8) 조성희·강혜정, "주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구", 『한국주거학회논문집』, 제11권 제1호, 한국주거학회, 2000, pp.45~46.
- 9) 임준홍·김한수·이철흠, "기성시까지 단독주택의 주거환경 만족도와 거주이동 요인에 관한 연구", 『한국주거학회논문집』, 제14권 제6호, 한국주거학회, 2003, pp.15~22.

## 인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석

2012<sup>11)</sup>; 김윤옥·김갑열, 2016<sup>12)</sup>)등 다양한 연구가 진행되었으나 전자의 경우 물리적인 측면에서 주택노후도와 주거만족도의 관계를 분석한 연구는 상대적으로 미흡한 실정이다.

주택의 물리적인 특성과 주거만족도의 관계를 분석한 연구들을 살펴보면, 건축연도가 오래 될수록 주거만족도에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으며(천현숙·오민준, 2013), 물리적인 특성요인으로는 실내공간특성, 실내환경특성 등이 주거만족도에 주요한 영향을 미치는 것으로 나타났다(최용부, 2004, 박남희·김준영, 2004). 또한, 주거환경특성에 관한 연구들을 살펴보면 쾌적성, 안정성, 주거입지, 교육환경 등이 주거만족도에 주요한 영향을 미치고 있다는 점에는 공통적인 견해를 보이고 있다. 신은진·남진(2012)은 서울시 아파트 거주자를 대상으로 주거만족도를 측정하기 위하여 안전성, 편리성, 쾌적성, 개인적 속성, 사회적 속성을 종속변수로, 주거환경 특성요인을 독립변수로 설정하여 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하였고, 조성희·강혜정(2000)은 주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도를 분석한 결과, 안정성, 주거입지, 교통환경, 교육환경 등이 매우 중요한 구성요소인 것으로 나타났다. 이재현·고봉성(2012)은 공동주택 거주자의 주거만족도를 분석하기 위해 주거환경요인에 안전성을 추가적으로 포함하여 분석을 수행하였으며, 김윤옥·김갑열(2016)은 구조방정식 모형을 이용하여 공동주택 거주자의 안전문화역량이 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지 분석하였다. 임준홍 외(2003)는 대구광역시를 대상으로 기성시가지의 주거환경 만족도를 분석한 결과, 문화시설, 교통요인(주차공간부족, 골목길의 보행환경, 안전 등), 휴식공간부족, 소음·대기오염 등은 주거만족도에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

다음으로 임대주택 유형별 주거만족도에 관한 연구는 크게 공공임대가구와 일반임차가구로 구분할 수 있다. 먼저, 공공임대가구를 대상으로 주거만족도를 분석한 연구들을 살펴보면, 국민임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도를 분석한 연구(남영우·최민섭, 2007<sup>13)</sup>), 영구임대주택 거주자를 대상으로 분석한 연구(오정석, 2008<sup>14)</sup>), 매입임대주택 주거환경과 만족도에 관한 연구(오정석 외, 2015<sup>15)</sup>)임대주택을 다양한 유형으로 구분하여 분석을 수행한 연구

10) 신은진·남진, “서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구,” 『국토계획』, 제47권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2012, pp.139~154.

11) 이재현·고봉성, “공동주택 거주자의 주거만족도 결정요인에 관한 연구,” 『주거환경』, 제10권 제3호, 한국주거환경학회, 2012, pp.231~244.

12) 김윤옥·김갑열, “공동주택 거주자의 안전문화역량이 주거만족도에 미치는 영향,” 『주거환경』, 제14권 제2호, 한국주거환경학회, 2016, pp.273~288.

13) 남영우·최민섭, “국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구,” 『부동산학연구』, 제13집 제3호, 한국부동산분석학회, 2007, pp.89~103.

14) 오정석, “서울시 영구임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구,” 『부동산학보』, 제34집, 한국부동산학회, 2008, pp.240~253.

15) 오정석·박홍철·이현립, “서울시 매입임대주택의 주거환경과 주거만족도에 관한 연구,” 『대한부동산학회지』, 제33권 제2호, 대한부동산학회, 2015, pp.83~99.

(지남석·임병호, 2013<sup>16</sup>) 등이 이루어졌다. 또한, 공공임대주택유형 간에 주거만족도를 비교 분석한 연구로 이증근(2003)<sup>17</sup>은 임대아파트 거주자와 분양전환아파트 입주가의 주거만족도를 비교분석한 결과, 임대가구는 주택의 구조, 마감상태, 공동시설상태 등 내부환경이 주요 변수로 작용하였고, 분양가구는 교육환경, 편의시설, 주차문제, 대중교통, 안전문제 등 외부환경을 중요하게 인식하고 있는 것으로 나타났다. 권대철·고진수(2010)<sup>18</sup>는 건설공공임대주택(국민임대)과 매입공공임대주택(다가구매입) 간의 주거만족도를 비교분석한 결과, 국민임대주택은 유지관리만족도, 실내외환경만족도, 주택평면만족도 순으로 나타났으며, 다가구매입임대주택은 경제성만족도, 유지관리만족도, 사회환경 순으로 만족도가 높은 것으로 나타났다. 권치홍·김주영(2012)<sup>19</sup>은 공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도를 비교분석한 결과, 공공임대주택 거주자가 공공분양주택 거주자보다 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 다만, 세부적인 항목에서 주택크기, 주택시설, 주택구조, 노후화 등은 공공임대주택 거주자의 만족도가 낮은 것으로 파악되었다.

반면에 민간임대주택을 대상으로 주거만족도를 분석한 연구는 상대적으로 미흡한 실정이다. 최규연·권대중(2014)<sup>20</sup>은 민간임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도에 관한 인식, 임대주택의 내부적 측면과 시설 및 외부적 측면에 관한 만족도, 주택관리와 주택입지에 관한 만족도, 사회적 환경요인과 주거에 대한 개선사항 등을 설문조사를 통해 분석하였고, 김해숙·정복환(2015)<sup>21</sup>은 서울시 민간아파트 거주자들을 대상으로 주민참여가 공동주택 주거만족에 미치는 영향을 분석하였다. 최유진·권대중(2017)<sup>22</sup>은 민간임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도에 미치는 영향을 분석한 결과, 내부구조, 내부시설, 환경부분 만족도와 정(+)<sup>23</sup>의 상관관계가 있는 것으로 분석되었다.

이와 같이 주거만족도에 관한 논의는 다양한 측면에서 많은 연구들이 진행되었다. 그러나

---

16) 지남석·임병호, “임대주택 유형별 주거만족도 비교 및 상관성에 관한 연구,” 『국토계획』, 제48권 제4호, 대한국토도시계획학회, 2013, pp.33~51.  
17) 이증근, “임대아파트 입주가의 주거만족도 결정요인에 관한 연구,” 『한국주거학회논문집』, 제14권 제4호, 한국주거학회, 2003, pp.109~119.  
18) 권대철·고진수, “입주자 주거만족도 분석을 통한 건설공공임대주택과 매입공공임대주택정책 비교 연구,” 『국토계획』, 제45권 제4호, 대한국토도시계획학회, 2010, pp.43~55.  
19) 권치홍·김주영, “공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구,” 『주거환경』, 제10권 제3호, 한국주거환경학회, 2012, pp.33~46.  
20) 최규연·권대중, “민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향,” 『대한부동산학회지』, 제32권 제1호, 대한부동산학회, 2014, pp.107~133.  
21) 김해숙·정복환, “주민참여가 공동주택 주거만족에 미치는 영향-서울특별시 아파트 거주주민의 참여요인을 중심으로,” 『대한부동산학회지』, 제33권 제2호, 대한부동산학회, 2015, pp.205~234.  
22) 최유진·권대중, “민간임대주택 거주자의 주거환경만족도가 매입의향에 미치는 영향,” 『대한부동산학회지』, 제35권 제1호, 대한부동산학회, 2017, pp.321~334.

## 인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석

주택노후도와 주거만족도의 관계를 살펴본 연구는 미흡한 실정이며, 일반임차가구와 공공임대 가구를 비교 대상으로 한 실증분석을 수행한 연구는 이루어지지 않은 것으로 나타났다. 또한, 앞서 설명했듯이 인천시는 수도권 중에서도 노후주택 비율이 높게 차지하고 있음에도 불구하고 이에 대한 실증분석은 미흡한 실정이다. 이에 본 연구는 인천시 일반임차가구와 공공임대 가구를 대상으로 주택노후도가 주거만족도에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고, 두 유형 간에 차이점을 비교분석하여 정책적 시사점을 제시한다는 점에서 기존 연구와 차별성을 가지고 있다.

### Ⅲ. 연구 설계

#### 1. 연구 설계 및 자료 수집

본 연구의 데이터는 2017년 인천발전연구원에서 진행한 ‘인천광역시 주거복지 기본계획’을 위한 설문조사 원시 데이터(표본 수 4,206)를 기반으로 재코딩의 과정을 거쳐 사용되었다. 설문조사는 2016년 9월부터 2017년 1월까지 5개월간 진행되었으며, 본 연구를 위한 월 소득 6분위 이하 일반임차가구와 공공임대 거주 가구 데이터를 추출한 결과 총 1,269개의 유효 표본(일반임차 677, 공공임대 592)을 획득하였다. 선행연구를 기반으로 주택 노후도와 주거 만족

〈표 1〉 주택 노후도, 주거 만족도 설문 조사표

구분	변수 명	설명	변수 사용 선행연구
주택 노후도	내장재	바닥, 벽, 천장재 등의 내장재 노후 상태	오정석 외(2015)
	급배수	녹물, 수압, 누수 등의 급배수 노후 상태	정치선 외(1998)
	부엌, 욕실 기구	싱크대, 수도꼭지, 변기, 욕조 등의 기구 노후 상태	박남희 외(2004)
	전기 및 설비	배선, 조명기구 등의 전기 및 설비 노후 상태	오정석 외(2015)
	곰팡이 결로	벽체 곰팡이 슬거나 결로 현상 노후 상태	심우갑 외(1989)
	창호 및 방충망	창호 뒤틀림, 개폐문제, 방충망 찢어짐 노후 상태	오정석 외(2015), 심우갑 외(1989)
주택 만족도	사용면적	사용면적	천현숙 외(2013)
	방의 개수	방의 개수	박남희 외(2004)
	방의 크기	방의 크기	박남희 외(2004), 이중근(2003)
	평면구조	각 실의 배치(평면 구조)	박종오 외(2009), 남영우 외(2007)

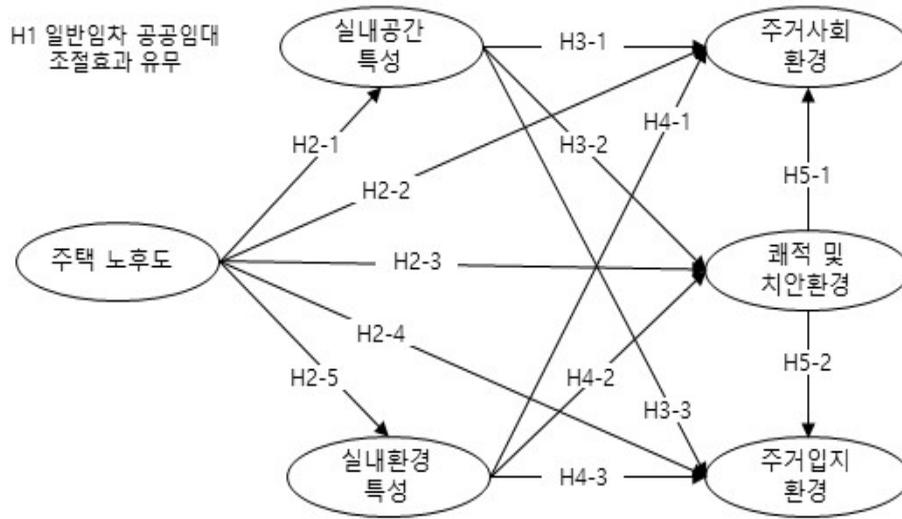
구분	변수 명	설명	변수 사용 선행연구
	통풍·채광	통풍 및 채광	남영우 외(2007), 조성희 외(2009), 이영주 외(1998)
	난방상태	난방상태(겨울철 온도)	박남희 외(2004), 오정석 외(2015)
	방음상태	방음상태(층간소음, 외부소음, 차단정도 등)	남영우 외(2007), 오정석 외(2015)
주거환경만족도	시장 접근성	시장·대형마트·백화점 등 접근용이성	오정석 외(2015), 박남희 외(2004)
	병원 접근성	병원의료복지시설 등 접근용이성	오정석 외(2015), 박남희 외(2004)
	문화시설 접근성	문화시설 및 공원·놀이터 등 접근용이성	박남희 외(2004)
	대중교통 접근성	버스·지하철 등 대중교통 접근용이성	박종오 외(2009)
	주차이용	주차시설 이용편의성	박종오 외(2009), 남영우 외(2007)
	출퇴근통학 부담	출퇴근 및 통학시간의 부담 정도	남영우 외(2007)
	교육환경	학교 및 학원 등 교육 환경	남영우 외(2007), 이종근(2003), 박종오 외(2009), 이은주(1996)
	치안 문제	절도, 강도 등 치안문제	박종오 외(2009), 이종근(2003)
	주변 소음	자동차 경적, 집주변의 소음 정도	오정석 외(2015), 남영우 외(2007)
	청소 및 쓰레기	집주변의 청소 및 쓰레기 처리상태	오정석 외(2015)
	이웃 관계	이웃과의 관계에 대한 만족도	남영우 외(2007), 오정석 외(2015), 이종근(2003)
	사생활보호	이웃으로부터의 사생활 보호 (프라이버시)	박종오 외(2009), 이종근(2003)
	재해 대비 안전	재해로부터 안전한 정도	박종오 외(2009), 이종근(2003)
	시설 관리	승강기 등 단지 내 시설 관리 상태	남영우 외(2007)
	단지 외관 상태	외벽 칠상태, 조경 등 단지 내 외관	이종근(2003)

에 영향을 미치는 주택 및 주거환경 요인들의 기초자료를 구축하기 위하여 <표 1>과 같이 주택 노후 정도, 주택 만족도, 주거환경 만족도의 3개영역 28개의 세부 항목으로 설문조사를 실시하였다. 모든 문항은 Likert 5점 척도로 측정되었다.

## 2. 연구 가설 및 분석 모형

본 연구는 인천시 월 소득 6분위 이하 공공주택 공급 대상 가구 중 일반임차 가구와 공공임대주택 거주 가구를 대상으로 그들이 거주하는 주택의 노후도와 주거만족도 간의 인과관계를 규명하고자 한다. 이를 위한 연구모형은 [그림 1]과 같으며, 인과관계를 규명하기 위한 주요 가설 5가지는 다음과 같다.

인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석



[그림 1] 연구모형

가설 1(H1): 주택 노후도와 주거만족 간의 인과관계는 일반임차 가구와 공공임대주택 가구 간 유의한 차이가 있을 것이다.

가설 2(H2): 주택노후도는 주거만족 요인들(실내공간특성, 실내환경특성, 주거사회환경, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경)에 유의한 영향을 끼칠 것이다.

가설 3(H3): 실내공간특성은 주거환경만족 요인들(주거사회환경, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경)에 유의한 영향을 끼칠 것이다.

가설 4(H4): 실내환경특성은 주거환경만족 요인들(주거사회환경, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경)에 유의한 영향을 끼칠 것이다.

가설 5(H5): 쾌적 및 치안환경은 주거사회환경과 주거입지환경에 유의한 영향을 끼칠 것이다.

주택노후도를 독립변수로 하고 각 주거만족 요인들(실내공간특성, 실내환경특성, 주거사회 환경, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경)을 종속변수로 한 모형과 주택만족 요인(실내공간특성, 실내환경특성)을 독립변수로 두고 주거환경만족 요인(주거사회환경, 쾌적 및 치안환경, 주거 입지환경)을 종속변수로 둔 모형이 동시에 적용이 되었다. 거기에 선행연구 고찰에서 확인 했 듯이 주거 환경 만족 요인에서 중요하게 여겨지는 주변 쾌적성 및 치안과 안전 요인을 독립변 수로 하고 나머지 주거환경요인들을 종속변수로 한 모형까지 함께 적용되어 분석되었다. 다양 한 인과관계분석이 동시에 진행될 수 있는 것이 구조방정식 모형의 큰 장점 중 하나이며, 또한 주택만족요인(실내공간특성, 실내환경특성)들과 쾌적 및 치안환경 요인을 매개변수로 한 다양

한 간접효과 모형도 적용이 가능하다. 본 연구의 가설 검증에 있어서는 잠재요인 간 경로분석 중 직접효과 결과를 중심으로 한다.

## IV. 실증분석

### 1. 기초통계량

본 연구의 설문조사에 응답한 일반임차와 공공임대 대상자들의 인구통계학적 특성을 살펴 보면, 성별은 일반임차와 공공임대 그룹 모두 여성 비율이 55.7%, 70%로 더 높았다. 연령의 경우 일반임차와 공공임대 모두 50~64세 비율이 가장 높았으며, 40대가 그 뒤를 이었다. 주택유형의 경우 두 그룹이 다른 양상을 보였는데, 일반임차의 경우 다세대주택(40%)과 연립주택(22.7%) 비율이 높은 반면 공공임대의 경우 아파트(88.3%)로 대다수의 비율을 차지했다. 교육수준의 경우 두 그룹 모두 고등학교 졸업 이하의 응답자가 대부분을 차지하였다. 응답자 특성의 세부 내용은 <표 2>와 같다.

<표 2> 응답자 기초통계량

전 체		일반임차		공공임대	
		사례수	구성비(%)	사례수	구성비(%)
전체		677	100	592	100
성별	남성	300	44.3	173	30.0
	여성	377	55.7	419	70.0
연령	20대	12	1.8	3	0.5
	30대	81	12.0	72	12.2
	40대	213	31.5	158	26.7
	50~64세	314	45.9	253	42.7
	65세 이상	60	8.8	116	19.6
주택유형	단독주택	127	18.8	4	0.7
	다세대주택	276	40.8	36	6.1
	연립주택	154	22.7	21	3.5
	아파트	83	12.3	523	88.3
	오피스텔	7	0.9	1	0.2
	기타	30	4.4	7	1.2

## 인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석

전 체		일반임차		공공임대	
		사례수	구성비(%)	사례수	구성비(%)
교육수준	초등학교 졸업 이하	51	7.5	68	11.5
	중학교 졸업 이하	129	19.1	103	17.4
	고등학교 졸업 이하	430	63.5	360	60.8
	대학교 졸업 이하	67	9.9	61	10.3

## 2. 측정모형의 분석

### 1) 탐색적 요인분석과 신뢰성 검증

설문조사를 통해 획득한 6개의 주택 노후도 요인 데이터와 22개의 주거만족도 요인 데이터에 대한 타당성을 검증하기 위하여 탐색적 요인분석(EFA: exploratory factor analysis)<sup>23)</sup>을 실시하였다. 탐색적 요인 분석은 설문조사 영역에 따라 주택노후도 관련 6개 문항, 주택 만족도 관련 7개 문항, 주거환경 만족도 관련 15개 문항으로 나누어 3번의 요인분석을 실시하여 각 영역의 세부적 요인들을 추출하고자 하였다.

결과는 <표 3>과 같으며, 주택노후도는 단일 요인으로 추출되었고 주택 만족도는 실내공간 특성과 실내환경특성 요인으로 추출되었으며, 주거환경 만족도는 주거사회환경, 쾌적 및 치안 환경, 주거입지환경으로 추출되었다. 공통성 값 기준치 미달로 제외된 항목은 주거환경 만족도 문항 가운데 ‘주차시설 이용편의성’, ‘학교 및 학원 등 교육 환경’, ‘승강기 등 단지 내 시설 관리 상태’로 나타났다.

신뢰성 검증<sup>24)</sup> 결과 주택노후도, 실내공간특성, 실내환경특성, 주거사회환경, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경 모두 0.673 이상으로 내적일관성을 확인하였다. 또한 KMO(Kaise-Meyer-Olkin)검증<sup>25)</sup> 결과 최소 0.853 이상으로 나타나 측정변수 선정은 적절한 것으로 나타났다. 마지막으로 Bartlett의 구형성 검정<sup>26)</sup>의 p값이 모두 p=.000로 나타내어 실시된 요인분석이 적합하여 공통요인이 존재함을 나타냈다. 탐색적 요인분석을 통한 타당성과 신뢰성 검증 결과 각 측정요인들은 본 연구의 모형을 분석하고 연구 가설을 검증하기에 적합하고 신뢰성 있는 설문 문항들로 구성되어 있다고 할 수 있다.

23) 주성분 분석(principle component analysis)의 직교회전방식(varimax)을 분석 방식으로 사용하였으며, 추출된 요인을 설명하는 값인 공통성(communality) 값 0.40을 기준으로 그 이하 값의 구성 항목은 제외한다.

24) 설문조사의 문항 및 응답의 내적일관성을 확인하는 것으로 Cronbach's  $\alpha$  값을 확인한다.

25) 변수 간 상관관계가 다른 변수에 의해 설명되는 정도를 의미하는 값

26) 탐색적 요인분석의 적합성 정도를 나타내는 값

〈표 3〉 탐색적 요인분석 및 측정항목의 신뢰성 분석 결과

구분	요인분석 1						요인분석 2						요인분석 3													
	주택노후도						주택만족도						주거환경만족도													
							실내공간특성			실내환경특성			주거사 회환경		쾌적 및 치안환경			주거입지환경								
항목	내장재	급배수	부엌욕식기구	전기 및 설비	곰팡이 결로	창호 및 방충망	사용면적	방의 개수	방의 크기	평면 구조	난방 상태	통풍 채광	방음 상태	사생활 보호	이웃 관계	치안 문제	청소 및 쓰레기	주변 소음	단지 외관 상태	재해 대비 안전	대중교통 접근성	문화 시설 접근성	병원 접근성	시장 접근성	출퇴근 통학 부담	
성분	1	.851	.841	.834	.830	.821	.800	.850	.848	.842	.582	.127	.256	.212	.639	.869	.116	.464	.104	.300	.218	.058	.083	.127	.206	.256
	2						.221	.180	.230	.517	.789	.743	.705	.449	.161	.692	.555	.762	.647	.707	.268	.227	.158	.100	.295	
	3													.131	.229	.319	.182	.166	.200	.233	.691	.699	.789	.777	.537	
신뢰도	.908						.854			.675			.673		.811			.802								
고유값	4.128						2.617			2.073			1.675		2.760			2.806								
분산 설명력	68.801						37.382			66.998			60.338		46.380			23.381								
KMO	.915						.853						.908													
Bartlett 검정	$\chi^2 = 4,602.430, p = .000, df = 15$						$\chi^2 = 3,548.815, p = .000, df = 21$						$\chi^2 = 5,535.165, p = .000, df = 66$													

2) 확인적 요인분석 (CFA: Confirmatory factor analysis)

탐색적 요인분석을 통해 적합한 잠재요인을 추출하였으며 분석에 필요한 타당성과 신뢰도를 확보하였다. 그러나 변수 간 관계와 오차부분을 고려한 보다 정교한 검정인 확인적 요인분석(CFA: Confirmatory factor analysis)<sup>27)</sup>이 필요하다. 분석 결과 모든 측정요인들의 설명력 값이 기준치 이상으로 나와 적합한 설명력으로 판단되어 연구모형에 모두 사용되었다. 잠재요인을 대상으로 측정모형의 확인적 요인분석의 결과는 〈표 4〉와 같이 적합한 것으로 나타

27) 구조방정식 모형의 전반적인 적합도와 추출된 잠재요인들과 측정요인들의 적합성과 타당성을 평가한다. 측정요인들의 설명력 (Squared Multiple Correlations: SMC) 값이 기준치 (0.40) 이상 확보되어야 한다.

인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석

〈표 4〉 측정 모델의 확인적 요인분석 및 타당성 검증 결과

요인		측정변수	표준화 계수	비표준화 계수	S.E	p값	설명력 (SMC)
주택노후도		내장재	.820	1.000	-	-	.672
		급배수	.794	1.012	.031	.000	.630
		부엌욕식기구	.792	1.009	.031	.000	.628
		전기 및 설비	.779	.931	.029	.000	.607
		곰팡이 결로	.752	1.048	.035	.000	.566
		창호 및 방충망	.808	1.003	.030	.000	.654
주택 만족도	실내공간특성	사용면적	.815	1.000	-	-	.664
		방의개수	.784	1.055	.035	.000	.614
		방의크기	.816	1.093	.035	.000	.665
		평면구조	.693	.916	.035	.000	.480
	실내환경특성	난방상태	.611	1.000	-	-	.473
		통풍채광	.674	1.114	.058	.000	.454
주거 환경 만족도	주거사회환경	사생활보호	.751	1.000	-	-	.564
		이웃 관계	.676	.916	.46	.000	.457
	쾌적 및 치안환경	치안문제	.667	1.000	-	-	.445
		청소 및 쓰레기	.684	1.059	.047	.000	.469
		주변소음	.645	1.022	.048	.000	.416
		단지외관상태	.705	1.013	.046	.000	.498
		재해대비안전	.696	1.017	.044	.000	.485
	주거입지환경	대중교통접근성	.661	1.000	-	-	.437
		문화시설접근성	.654	.973	.050	.000	.428
		병원접근성	.727	1.104	.052	.000	.528
		시장접근성	.715	1.064	.051	.000	.511
		출퇴근통학부담	.604	.876	.048	.000	.464

$x^2= 1088.133$ , d.f=260, p=0.000, GFI=0.937, AGFI=0.922, CFI=0.947, RMR=0.024, RMSEA=0.050, NFI=0.931, TLI=0.939, IFI=0.947

났다. CMIN/df 값이 기준치(>3)보다 큰 4.1로 나왔지만 대부분의 적합도 지표들이 기준치를 높게 상회하고 특히 표본특성에 기인한 비일관성 (inconsistencies)으로부터 자유로운 CFI 값이 기준치보다 높은 0.947로 나타났기 때문에 본 연구의 측정모델 적합도는 수용 가능한 범위 내라고 판단할 수 있다(송지준, 2014).

### 3) 측정모형 타당성 분석

확인적 요인분석 결과와 연계하여 측정 연구모형의 타당성 검증<sup>28)</sup>이 가능하다. 먼저 집중 타당성을 검정하는 방법은 표준화계수 값으로 판단하는 방법, 개념신뢰도(CR: Construct Reliability)<sup>29)</sup>값으로 판단하는 방법, 분산추출 평균(VE: Variance Extracted) 값으로 판단하는 방법<sup>30)</sup>이 있다. 표준화된 요인적재량이 최소 0.5보다 크면 집중타당성이 있다고 보며, <표 4>에서 확인 할 수 있듯이 모든 항목의 표준화계수가 최소 0.604 이상으로 나타났으며 <표 5>와 같이 개념신뢰도는 최소 값이 0.757로 타당성이 확보되었다. 본 연구에서는 실내환경특성, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경 요인의 분산추출 값이 기준치에 약간 못 미치지만, 나머지 값들이 기준치 이상이며 다른 두 가지 집중타당성 검정에서 모든 값들이 기준치를 상회하여 적합하게 나왔기 때문에 본 연구 모형에 사용되는 측정변수들 간에 집중타당성을 확보하였다고 할 수 있다.

판별타당성을 검정하는 방법은 두 가지가 있다. 첫째는 평균분산추출값(AVE: Average Variance Extracted)을 이용한 방법<sup>31)</sup>이며 두 번째는 표준오차추정구간(two standard-error interval estimate)통해서 평가<sup>32)</sup>할 수 있다. 본 연구에서 사용된 변수의 평균분산추출값(AVE)들 중 가장 작은 값 0.510과 비교하여 상관계수 제곱 값이 작아 판별 타당성을 확보할 수 있으나 더 큰 값이 4가지 항목에서 나와 타당성을 확보하지 못했다. 그러

<표 5> 측정모형 타당성 검정 값

	분산추출(VE)	개념신뢰도(CR)	평균분산추출(AVE)
주택노후도	0.626	0.918	0.653
실내공간특성	0.606	0.921	0.744
실내환경특성	0.412	0.757	0.510
주거사회환경	0.510	0.840	0.725
쾌적 및 치안환경	0.461	0.886	0.660
주거입지환경	0.454	0.911	0.672

28) 집중타당성과 판별타당성 검증이 사용되며 집중타당성은 측정변수의 일치성 정도를 나타내며 판별타당성은 잠재변수간의 차이 정도를 분석하는 것이다.

29) 잠재요인의 측정변수들 간에 공유분산을 나타내는 것으로 그 값이 0.7 이상이면 집중타당성이 있다고 판단한다.

30) 각 변수별 표준화 요인적재량의 제곱을 합한 다음 항목수로 나누는 것으로, 이 값의 크기가 0.5 이상이면 집중 타당성이 있는 것을 의미한다.

31) 평균분산추출(AVE) 값이 각 변수간의 상관계수 제곱 보다 커야 판별타당성이 확보된다.

32) <표 6>내용을 바탕으로 상관계수 값에 공분산(Covairances)의 표준오차(Standard Error)값을 두배로 곱한 값을 더하거나 빼 값이 1이 아닐 경우 판별타당성이 확보된다. (상관계수±(2×SE)≠1)

## 인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석

나 나머지 10개 항목에서 평균분산추출 값보다 작게 나타났으며 두 번째 판별타당성 검증 방법이 유효하게 나타났기 때문에 잠재변수간의 차이를 나타내는 판별타당성을 확보했다고 할 수 있다.

〈표 6〉 상관계수와 공분산 표준오차 값

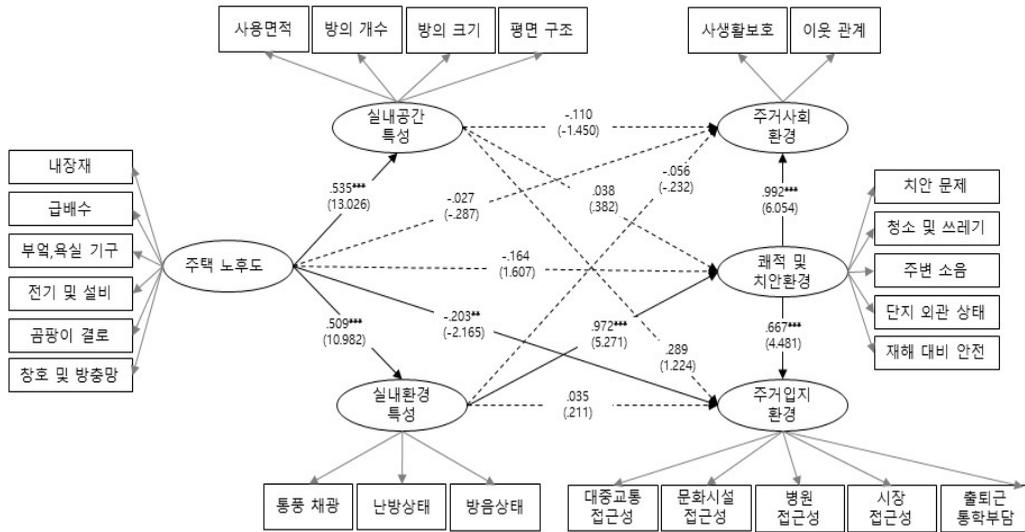
상관관계		상관계수	공분산 표준오차(S.E.)
주택노후도	<-> 실내공간특성	0.54	.015
주택노후도	<-> 실내환경특성	0.8	.018
주택노후도	<-> 주거입지환경	0.427	.012
주택노후도	<-> 주거사회환경	0.525	.014
주택노후도	<-> 쾌적 및 치안환경	0.619	.014
실내공간특성	<-> 주거입지환경	0.702	.010
실내공간특성	<-> 주거사회환경	0.534	.011
실내공간특성	<-> 쾌적 및 치안환경	0.531	.011
실내환경특성	<-> 주거입지환경	0.654	.010
실내환경특성	<-> 주거사회환경	0.636	.012
실내환경특성	<-> 쾌적 및 치안환경	0.72	.012
주거입지환경	<-> 주거사회환경	0.841	.009
쾌적 및 치안환경	<-> 주거입지환경	0.6	.009
쾌적 및 치안환경	<-> 주거사회환경	0.701	.011

### 3. 연구모형 검증 및 분석

#### 1) 연구모형의 적합도

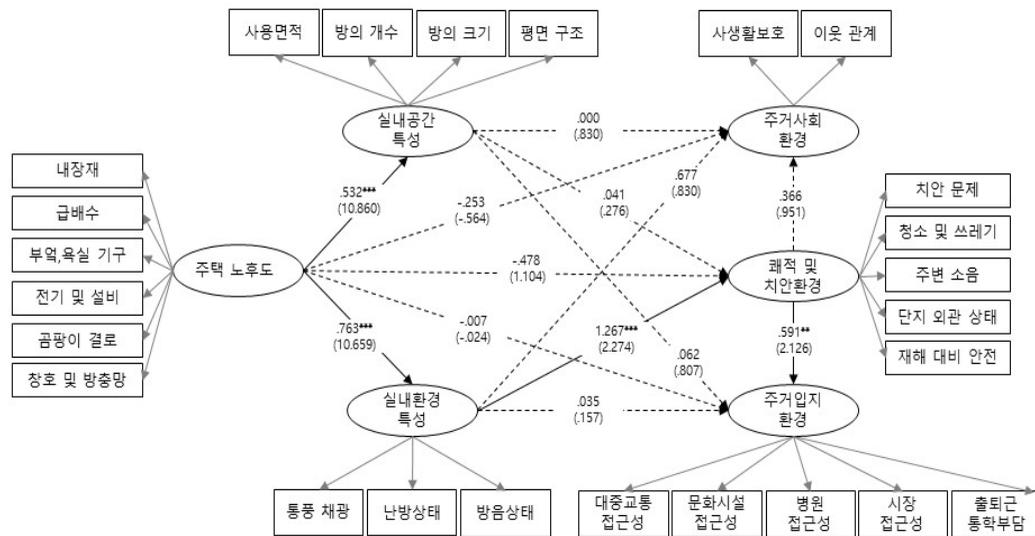
인천광역시 월 소득 6분위 이하의 공공주택 대상 가구 중 일반임차 거주자와 공공임대주택 거주자를 대상으로 주택 노후도와 주거 만족 간의 인과관계를 비교분석하고 연구 가설을 검증하기 위해 본 연구에서는 구조방정식 모형(SEM: Structural Equation Modeling)을 구축하였다. 연구모형으로 사용된 구조방정식 적합도 결과는 다음과 같다.  $\chi^2=946.539$ ,  $CMIN/DF=1.989$ ,  $p=0.000$ , 이며,  $GFI=0.945$ ,  $AGFI=0.925$ ,  $CFI=0.970$ ,  $RMR=0.023$ ,  $RMSEA=0.028$ ,  $NFI=0.941$ ,  $IFI=0.970$ 으로 나타나 높은 적합성을 보이는 것으로 나타났다.  $\chi^2$  값에 대한 유의확률 값이 기준을 충족시키지는 않으나 CFI 값이 기준치를 훨씬 상회하고 RMR값과 RMSEA 값이 0.05 이하 등 모든 값이 적합도 기준을 충족하여 잠재요인들 간의

인과관계를 나타내기 적합한 연구모형으로 판단할 수 있다.



\* $p < 0.1$ , \*\* $p < 0.05$ , \*\*\* $p < 0.01$ ,  $\beta$ (C.R.)

[그림 2] 구조방정식 인과관계 분석 결과(일반임차)



\* $p < 0.1$ , \*\* $p < 0.05$ , \*\*\* $p < 0.01$ ,  $\beta$ (C.R.)

[그림 3] 구조방정식 인과관계 분석 결과(공공임대)

## 2) 가설 검증 및 모형 분석

### (1) 가설 H1 검증(조절 효과 검증)

본 연구에서 설정한 첫 번째 가설(H1)은 ‘주택 노후도와 주거 만족 간의 인과관계는 일반임차 가구와 공공임대주택 가구 간 유의한 차이가 있을 것이다.’이며 이는 ‘일반임차가구와 ‘공공임대’가구를 조절변수로 하는 구조방정식의 조절효과 유무를 통해서 검증할 수 있다. 구조방정식 모형에 대해서 제약모델(Constrained model)과 비제약모델(Unconstrained model)을 설정하여 측정모형의 회귀계수가 동일하다는 제약 하에 두 조절변수들의 분석 결과 간의 차이 유무를 확인하는 것이다. 조절효과 검증(Model comparisons)결과  $p=0.001$ 로 나타나 귀무가설을 기각하고 연구가설을 채택하여 조절효과가 있는 것으로 나타났다. 이는 일반임차가구와 공공임대가구의 주택노후도와 주거만족도 간 인과관계 분석 결과의 차이가 있다는 의미로 해석되어 첫 번째 가설은 채택된 것으로 나타났다.

### (2) 가설 H2 검증(주택노후도와 주거만족 요인 간 인과관계 검증)

첫 번째 가설 결과를 바탕으로 나머지 가설들을 검증하며 일반임차와 공공임대 가구 분석 결과를 비교분석 하였다. 두 번째 가설은 다음과 같다. ‘주택노후도는 주거만족 요인들(실내공간특성, 실내환경특성, 주거사회환경, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경)에 유의한 영향을 끼칠 것이다.’ 먼저 일반임차 가구의 분석 결과를 살펴보면, 주택 노후도가 유의미하게 영향을 미치는 주거만족 요인들로 실내공간특성, 실내환경특성, 주거입지환경으로 나타났다. 실내공간특성이 표준화계수 .535로 가장 큰 영향을 받는 것으로 나타났으며, 실내환경특성(.509)과 함께 정(+)의 방향으로 주택노후 만족에 영향을 받는 것으로 나타났다. 다시 말해 일반임차 가구의 주택노후 상태가 양호하여 만족이 높을수록 실내공간과 실내환경에 대한 만족이 높아지는 것으로 해석할 수 있다. 반면에 주거입지환경의 경우 주택노후도에 부(-)의 방향으로 영향을 받아 임대주택 거주자의 주택노후 상태가 양호하여 만족 할수록 주거입지환경 만족은 줄어드는 것으로 나타났다. 주거사회환경과 쾌적 및 치안환경 요인은 주택노후도로부터 직접적인 영향을 받지 않지만 실내환경특성을 매개로 정(+)의 방향으로 간접적인 영향은 받는 것으로 나타났으며, 표준화 계수는 각각 0.498, 0.769로 나타났다. 일반임차가구의 가설(H2) 검증 결과 주택 노후도는 실내공간특성, 실내환경특성, 주거입지환경 요인에 직접적인 유의한 영향을 끼치는 것으로 일부 가설이 채택되었으며 나머지는 모두 기각되었다.

공공임대주택 가구의 결과를 보면, 실내공간특성과 실내환경특성이 주택노후도에 유의미하게 영향을 받는 것으로 나타났으며, 계수 값 0.532, 0.763으로 정(+)의 방향으로 영향을

받았다. 주거사회환경과 치안안전 및 청결 요인은 주택노후도에 의한 직접적인 효과는 받지 않는 것으로 나타났으나 실내환경특성을 매개로 하여 간접적인 영향은 받는 것으로 나타났다. 공공임대가구의 가설(H2) 검증 결과 주택노후도는 실내공간특성, 실내환경특성에 직접적인 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타나 일부 가설이 채택되었으며 나머지는 모두 기각되었다.

일반임차의 경우 주택노후도가 입지환경에 직·간접적인 영향을 미치는데 반해 공공임대의 경우 유의미한 영향을 미치지 못하였다. 이는 민간 임대시장에서 일반임차 거주자들은 주택노후도에 따라 주택의 입지 선택과 만족에 직·간접적인 영향을 받는다는 것을 의미하며, 공공임대주택과 같이 거주자들의 주택 입지 선택이 제한적일 경우 주택노후도는 주거입지환경 요인에 크게 영향을 끼치지 못한다는 합리적인 판단이 가능하다.

〈표 7〉 구조방정식 모형 분석 결과(가설H2 검증처분)

	가설	독립변수	종속변수	직접효과		간접효과	총효과	가설 검증
				계수	C.R.	계수	계수	
일반임차	H2-1	주택노후도	실내공간특성	.535***	13.026	.000	.535	채택
	H2-2	주택노후도	실내환경특성	.509***	10.982	.000	.509	채택
	H2-3	주택노후도	주거사회환경	-.027	-.287	.498**	.471	기각
	H2-4	주택노후도	쾌적 및 치안환경	-.164	-1.607	.769***	.605	기각
	H2-5	주택노후도	주거입지환경	-.203**	-2.165	.659**	.456	채택
공공임대	H2-1	주택노후도	실내공간특성	.532***	10.860	.000	.532	채택
	H2-2	주택노후도	실내환경특성	.763***	10.659	.000	.763	채택
	H2-3	주택노후도	주거사회환경	-.253	-.564	.850**	.597	기각
	H2-4	주택노후도	쾌적 및 치안환경	-.478	-1.104	1.151***	.673	기각
	H2-5	주택노후도	주거입지환경	-.007	-.024	.571	.564	기각

(3) 가설 H3 검증(실내공간특성과 주거환경 요인 간 인과관계 검증)

세 번째 가설이었던 ‘실내공간특성은 주거환경만족 요인들(주거사회환경, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경)에 유의한 영향을 끼칠 것이다.’였다. 분석결과 일반임차와 공공임대 가구 모두 주택의 면적, 방의 개수와 크기, 평면 구조 만족을 의미하는 실내공간특성 요인이 주거환경만족 요인들에 유의한 영향을 끼치지 못하는 것으로 나타났다. 쾌적 및 치안환경 요인을 매개변수로 한 간접효과는 실내환경특성 요인이 1차적으로 매개변수에 직접효과를 미치지 못하기 때문에 간접효과 결과는 의미가 없는 것으로 판단된다. 결과적으로 연구 대상 가구인 인천 시 거주 월소득 6분위 이하 일반임차와 공공임대 거주자들은 주택 실내 공간에 대한 만족이

인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석

주거환경에 대한 만족으로 직접적인 유의한 인과관계가 성립되지 않는 것으로 판단되어 가설 (H3)는 기각되었다.

〈표 8〉 구조방정식 모형 분석 결과(가설H3 검증)

	가설	독립변수	종속변수	직접효과		간접효과	총효과	가설검증
				계수	C.R.	계수	계수	
일반 임차	H3-1	실내공간특성	주거사회환경	-.110	-1.450	.480**	.370	기각
	H3-2	실내공간특성	쾌적 및 치안환경	.038	.382	.000	.038	기각
	H3-3	실내공간특성	주거입지환경	.061	.806	.482*	.543	기각
공공 임대	H3-1	실내공간특성	주거사회환경	.000	.004	.289	.290	기각
	H3-2	실내공간특성	쾌적 및 치안환경	.041	.276	.000	.041	기각
	H3-3	실내공간특성	주거입지환경	.062	.807	.242*	.304	기각

(4) 가설 H4 검증(실내환경특성과 주거환경 요인 간 인과관계 검증)

네 번째 가설이었던 ‘실내환경특성은 주거환경만족 요인들(주거사회환경, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경)에 유의한 영향을 끼칠 것이다.’의 분석 결과, 일반임차와 공공임대 가구 모두 주택의 통풍과 채광, 난방, 방음에 대한 만족을 의미하는 실내환경특성 요인이 주거환경 만족 요인 중 쾌적 및 치안환경 요인에 정(+)의 방향으로 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 간접효과 결과 일반임차 가구의 경우 실내환경특성이 쾌적 및 치안환경 요인을 매개변수로 하여 주거사회환경과 주거입지환경에 각각 표준화 계수 값 0.965, 0.648 만큼 정(+)의 방향으로 간접 영향을 주는 것으로 나타났다. 공공임대 거주자들의 경우 동일하게 쾌적 및 치안환경을 매개로 하여 실내환경특성이 주거입지환경에만 표준화 계수 값 0.749 만큼 정(+)의 방향으로 영향을 주는 것으로 나타났다. 간접적으로는 주거입지환경에도 0.749 계수 값의 정(+)의 방향으로 영향을 주는 것으로 나타났다. 경로 분석을 통해 알아본 가설(H4)의 검증결과 일반임차 공공임대 모두 실내환경특성이 쾌적 및 치안환경에 직접적인 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타나 일부 가설을 채택하며 나머지는 모두 기각되었다.

가설 (H4)의 결과를 통해서 본 연구 대상인 일반임차와 공공임대 가구는 소음, 환기, 난방 등 실내환경 만족 요인이 주택 주변 소음, 악취, 치안·안전 등의 주변환경만족 요인과 유의미한 영향을 주고 받는 것을 의미한다. 일반임차와 공공임대 거주자의 차이는 일반임차의 경우 실내환경특성이 주거사회환경과 주거입지환경에 간접효과를 미치는 것에 반해 공공임차의 경우는 주거입지환경에만 간접효과를 미치는 것으로 나타났다. 이는 두 그룹이 공통적으로 실내

환경에 대한 만족이 주변치안과 쾌적성을 매개로 하여 간접적으로 주거 입지에 대한 만족과 선택에 유의하게 영향을 미치는 인과관계가 성립한다는 것을 의미한다. 나아가 일반임차 거주자들의 경우 간접효과가 그들의 이웃들과의 관계나 사생활 보호에 대한 만족에까지 정(+)의 방향으로 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 9〉 구조방정식 모형 분석 결과(가설H4 검증)

	가설	독립변수	종속변수	직접효과		총효과	간접효과	가설 검증
				계수	C.R.	계수	계수	
일반임차	H4-1	실내환경특성	주거사회환경	-.056	-.232	.909	.965**	기각
	H4-2	실내환경특성	쾌적 및 치안환경	.972**	5.271	.972	.000	채택
	H4-3	실내환경특성	주거입지환경	.289	1.224	.937	.648**	기각
공공임대	H3-1	실내환경특성	주거사회환경	.677	.830	1.141	.463	기각
	H3-2	실내환경특성	주변안전 및 치안	1.267***	2.274	1.267	.000	채택
	H3-3	실내환경특성	주거입지환경	.157	.292	.906	.749**	기각

(5) 가설 H5 검증(쾌적 및 치안환경과 주거사회 및 입지 요인 간 인과관계 검증)

다섯 번째 가설이었던 ‘쾌적 및 치안환경은 주거사회환경과 주거입지환경에 유의한 영향을 끼칠 것이다.’였다. 분석 결과 일반임차의 경우 쾌적 및 치안환경 요인이 주거사회환경(.992)과 주거입지환경(.667) 요인 모두에 정(+의 방향으로 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 공공임대 가구의 경우는 주거입지환경 요인에만 표준화 계수 0.591 값으로 정(+의 방향으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 가설(H5)의 검증결과 일반임차는 쾌적 및 치안환경 요인이 주거사회환경과 주거입지환경 모두에 직접적인 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타나 가설을 채택하며, 공공임대의 경우 주거입지환경에만 직접적인 유의한 영향을 미쳐 일부 가설을 채택하고 나머지는 기각되었다.

민간 임대주택에 거주하는 연구대상 가구의 경우 주택 주변의 청소 및 쓰레기 상태, 건물 단지 디자인, 치안 및 안전이 좋을 때 그들의 이웃과의 관계와 사생활 보호 등 사회 관계적 만족도가 높아지는 결과를 보였다. 이는 민간 임대거주자의 주거사회환경 만족도를 높이기 위해서는 주거환경의 물리적 변화를 통해 변화가 가능하다는 합리적 판단이 가능하다. 반면에 공공임대 거주자의 경우는 주거사회환경 만족도를 높이기 위한 주택노후도 완화나 주거환경의 물리적 개선 모두 유의한 영향을 끼치지 못한다는 결과가 나왔다. 이는 선행연구(설영훈·채성주, 2013<sup>33)</sup>)에서 뒷받침 할 수 있듯이 공공임대주택 거주자들의 심리적 박탈감과 사회적 배제

와 같은 부정적 대중 인식의 개선이 그들의 주거사회환경 만족도를 개선하는 데 직접적으로 유의한 영향을 끼칠 것으로 판단된다.

〈표 10〉 구조방정식 모형 분석 결과(가설H5 검증)

	가설	독립변수	종속변수	직접효과		총효과	간접효과	가설 검증
				계수	C.R.	계수	계수	
일반임차	H5-1	쾌적 및 치안환경	주거사회환경	.992**	6.054	.992	.000	채택
	H5-2	쾌적 및 치안환경	주거입지환경	.667**	4.481	.667	.000	채택
공공임대	H5-1	주변안전 및 치안	주거사회환경	.366	.951	.366	.000	기각
	H5-2	주변안전 및 치안	주거입지환경	.591**	2.126	.591	.000	채택

## V. 결 론

### 1. 연구 결과 요약 및 시사점

본 연구는 인천광역시에 거주하는 월 소득 6분위 이하의 공공주택 대상 가구 중 일반임차 가구와 공공임대주택 가구를 대상으로 주택 노후도와 주거 만족 간의 인과관계를 비교 분석하기 위하여 주택노후도, 실내공간특성, 실내환경특성, 주거사회환경, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경의 6가지 잠재변인을 추출하였다. 이 주요 잠재변인들로 구조방정식 모형을 구축하여 5가지 연구 가설을 토대로 실증분석을 진행하였다. 분석 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 일반임차가구와 공공임대가구의 주택노후도와 주거만족도 간 인과관계는 유의한 차가 있다.

둘째, 주택노후도와 주거만족 요인 간 인과관계 검정결과, 일반임차의 경우 주택 노후도가 유의미하게 영향을 미치는 주거만족 요인들로 실내공간특성(.535), 실내환경특성(.509), 주거입지환경(-.203)으로 나타났다. 공공임대의 경우 주택노후도는 실내공간특성(.532), 실내환경특성(.763)에 직접적인 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타났다.

셋째, 실내공간특성과 주거환경요인(주거사회환경, 쾌적 및 치안환경, 주거입지환경) 간 인과관계 검정결과, 일반임차와 공공임대 모두 실내공간특성이 주거환경요인에 직접적인 유의한 인과관계가 성립되지 않는 것으로 나타났다.

33) 설영훈·채성주, “충북지역 공공임대주택의 주거만족도 분석-물리적·사회적요인을 중심으로”, 『한국산학기술학회논문지』, 제14권 제9호, 한국산학기술학회, 2013, pp.4552~4559.

넷째, 실내환경특성과 주거환경요인 간 인과관계 검정결과, 일반임차와 공공임대 모두 실내환경특성이 쾌적 및 치안환경 요인에 각각 0.972, 1.267의 계수 값으로 직접적인 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타났다.

다섯째, 쾌적 및 치안환경과 주거사회 및 입지 요인 간 인과관계 검정결과, 일반임차의 경우 쾌적 및 치안환경 요인이 주거사회환경(.992)과 주거입지환경(.667) 요인에 유의한 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 공공임대의 경우 쾌적 및 치안환경 요인이 주거입지환경 요인(.591)에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

분석 결과를 바탕으로 한 본 연구의 시사점으로는 다음과 같다.

첫째, 인천시 원도심 내 주택 노후도가 심화되는 상황에서 그러한 주택에 거주하는 주거복지 대상 가구의 주택 노후에 따른 주택 만족과 주거환경 만족도 간의 구체적인 인과관계를 규명할 수 있었다. 특히 가설(H1)의 결과를 바탕으로 주거복지 대상 가구 중에서도 일반임차에 거주하는 가구와 공공임대주택에 거주하는 가구 간에 인과관계의 차이가 있다는 것이 밝혀졌으며, 각 대상 가구에 맞춘 주택 노후 완화와 주거지재생 정책 설정의 필요성이 제기된다.

둘째, 주택노후도는 일반임차와 공공임대 가구의 대부분 주거만족도 요인에 직·간접적인 영향을 끼칠 정도로 중요한 영향요인으로 밝혀졌다. 이는 인천 원도심 내 노후 주택의 정비에 대한 필요성과 중요성이 강조되는 부분이다. 그러나 주거입지환경의 경우 일반임차 가구는 주택의 노후 상태가 양호하여 만족이 클수록 주거입지환경 만족은 줄어드는 것으로 나타났으며 공공임대의 경우는 주거입지환경에 직·간접적인 영향을 받지 못한 것으로 나타났다. 이는 주택의 노후 상태가 좋은 비교적 새 주택 및 아파트일수록 신도시에 공급되었을 가능성이 크고, 신도시 내 교통 인프라 및 문화복지 시설의 부족으로 입지 만족도가 낮을 수도 있다는 합리적인 추론이 가능하며, 공공임대주택과 같이 주거 입지 선택이 제한적일 경우 주택노후도는 거주자들의 입지환경에 대한 만족에 크게 영향을 끼치지 못하는 것으로 해석된다. 분석 결과를 근거로 한 민간 임대주택 시장과 공공임대주택 공급 및 관리 계획이 필요하다고 판단된다.

셋째, 사회 관계적 측면에서 가설(H5)의 결과는 일반임차와 공공임대 가구 간의 유의미한 차이점을 시사했다. 일반임차 가구는 주거환경의 치안과 안전 및 깨끗하고 쾌적한 단지 조성을 통해 이웃과의 소통, 공동체 활성화 및 사생활 보호 만족 향상에 도움이 되는 것으로 판단된다. 반면에 공공임대주택 거주자는 주택의 물리적 요인과 치안 및 안전 등의 요인 모두 주거사회환경 만족에 영향을 주지 못하였다. 오히려 선행연구들에서 주장한 공공임대주택에 대한 사회의 부정적 인식, 거주자들의 심리적 박탈감과 사회적 배제와 같은 대중 인식 및 심리 측면이 공공임대 거주자들의 사회관계적 만족에 영향을 끼칠 것으로 예상되며, 이를 바탕으로 한 공공임대주택에 대한 긍정적 인식개선 및 지역 공동체와의 소통 등의 정책적 노력이 필요하다고 판단된다.

## 2. 연구 한계점 및 향후 과제

본 연구는 인천시 공공주택 대상 일반임차, 공공임대주택 가구의 주택노후도와 주거만족도 간의 인과관계를 규명하고 비교 분석하였다. 기존 선행연구와의 차별성과 세부적인 분석의 접근방식과 의미 있는 연구결과에도 불구하고 다음과 같은 한계점 또한 가진다.

첫째, 모형 분석을 위해 추출된 잠재변수 부족이 한계로 간주된다. 결론의 시사점 부분에서도 제기했듯이 본 연구에서 공공임대주택 거주자의 주거사회환경 만족에 영향을 미치는 요인을 규명하지 못했으며 선행연구의 사회적 인식측면과 거주자의 감정적 자존감 등의 요인들을 연구에 적용하지 못한 한계를 나타낸다. 그러나 주택노후도, 실내공간특성, 실내환경특성, 주거입지환경, 쾌적 및 치안환경 등 다양한 추출요인들의 직접효과, 간접효과, 총효과 분석을 통해서 대상 가구의 주거사회환경 영향 요인을 규명하려는 노력을 하였다.

둘째, 쾌적 및 치안환경 잠재변수의 세분화의 필요성이 제기된다. 본 연구는 주택노후도, 주택만족도, 주거환경만족도로 구분한 28개 설문 문항 결과 데이터를 기반으로 탐색적 요인분석을 통해 주요 잠재변수를 추출하고 확인적 요인분석을 통해 잠재변인과 측정변수의 타당성과 적합성을 검증하는 과정을 거쳤다. 그럼에도 불구하고 쾌적 및 치안환경 잠재변수는 측정변수들의 특성으로 봤을 때, 치안안전, 단지 쾌적성·환경미화의 성격으로 나누는 것이 더욱 명확했을 것이라는 합리적 판단을 할 수 있다.

향후 연구에서는 제기된 한계점을 보완할 수 있는 변수 설정과 설문 문항 디자인이 필요할 것으로 보인다. 연구대상 가구의 주거만족도를 명확하게 규명할 수 있는 다양한 변수들을 설정해야 할 것이며, 앞서 제기한 사회인식 및 거주자 감정 심리 측면의 요인들을 반영할 수 있는 설문 문항 설정과 잠재요인 추출이 필요할 것이다. 또한, 충분한 데이터 표본 수를 확보하여 잠재변수를 세분화하여 측정변수의 설명력과 타당성을 높이는 과정을 끌어내야 할 것이다.

### 〈참고문헌〉

- 강은택 · 정효미, “노인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향,” 「주거환경」, 제13권 제1호, 한국주거환경학회, 2015.
- 권대철 · 고진수, “입주자 주거만족도 분석을 통한 건설공공임대주택과 매입공공임대주택 정책 비교 연구,” 「국토계획」, 제45권 제4호, 대한국토도시계획학회, 2010.
- 권치홍 · 김주영, “공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구,” 「주거환경」, 제10권 제3호, 한국주거환경학회, 2012.

- 김윤옥·김갑열, “공동주택 거주자의 안전문화역량이 주거만족도에 미치는 영향,” 「주거환경」, 제14권 제2호, 한국주거환경학회, 2016.
- 김해숙·정복환, “주민참여가 공동주택 주거만족에 미치는 영향-서울특별시 아파트 거주 주민의 참여요인을 중심으로,” 「대한부동산학회지」, 제33권 제2호, 대한부동산학회, 2015, pp.205~234.
- 남영우·최민섭, “국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구,” 「부동산학연구」, 제13집 제3호, 한국부동산분석학회, 2007.
- 박남희·김준영, “분당신도시 거주민의 주거환경 만족도에 관한 연구,” 「한국주거학회논문집」, 제15권 제6호, 한국주거학회, 2004.
- 박종우·정택승·성무용, “아파트 단지의 주거환경 만족도에 관한 연구,” 「대한부동산학회지」, 제27권 제2호, 대한부동산학회, 2009, pp.223~240
- 설영훈·채성주, “충북지역 공공임대주택의 주거만족도 분석-물리적·사회적요인을 중심으로,” 「한국산학기술학회논문지」, 제14권 제9호, 한국산학기술학회, 2013.
- 신은진·남진, “서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구,” 「국토계획」, 제47권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2012.
- 심우갑·길성호, “주거환경 계획의 형태적 접근방법에 관한 연구,” 「대한건축학회지」, 제5권 제5호, 대한건축학회, 1989.
- 이중근, “임대아파트 입주가구의 주거만족도 결정요인에 관한 연구,” 「한국주거학회논문집」, 제14권 제4호, 한국주거학회, 2003.
- 이재현·고봉성, “공동주택 거주자의 주거만족도 결정요인에 관한 연구,” 「주거환경」, 제10권 제3호, 한국주거환경학회, 2012.
- 오정석, “서울시 영구임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구,” 「부동산학보」, 제34집, 한국부동산학회, 2008.
- 오정석·박홍철·이현림, “서울시 매입임대주택의 주거환경과 주거만족도에 관한 연구,” 「대한부동산학회지」, 제33권 제2호, 대한부동산학회, 2015, pp.83-99.
- 인천광역시, 「2025년 인천도시재생전략계획」, 2016.
- 임준홍·김한수·이철흠, “기성시가지 단독주택의 주거환경 만족도와 거주이동 요인에 관한 연구,” 「한국주거학회논문집」, 제14권 제6호, 한국주거학회, 2003.
- 정치선·박춘근, “불량주거지역의 도로 및 필지형태에 따른 유형별 계획개발단위 기준설정에 관한 연구:부산시 주거환경개선지구의 주택외부환경 요인을 중심으로,” 「대한건축학회논문집」, 제119집, 대한건축학회, 1998.

## 인천시 공공주택 대상가구의 주택 노후도와 주거 만족도 간의 인과관계 분석

- 지남석 · 임병호, “임대주택 유형별 주거만족도 비교 및 상관성에 관한 연구,” 「국토계획」, 제48권 제4호, 대한국토도시계획학회, 2013.
- 조성희 · 강혜정, “주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구,” 「한국주거학회 논문집」, 제11권 제1호, 한국주거학회, 2000.
- 최용부, “가중치를 부여한 아파트의 주거만족도 분석,” 「한국행정학보」, 제38권 제6호, 한국행정학회, 2004.
- 최규연 · 권대중, “민간임대주택 거주자의 주거만족도와 주거만족도가 매입의향에 미치는 영향,” 「대한부동산학회지」, 제32권 제1호, 대한부동산학회, 2014.
- 최유진 · 권대중, “민간임대주택 거주자의 주거환경만족도가 매입의향에 미치는 영향,” 「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 대한부동산학회, 2017.
- 천현숙 · 오민준, “노인가구 유형별 주거만족도 영향요인 비교연구,” 「한국주거학회논문집」, 제24권 제5호, 한국주거학회, 2013.
- 한경원, “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”. 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2006.
- Fried, M. and Gleicher, P., “Some sources of residential satisfaction in an urban slum”, 「Journal of the American Institute of Planners」, vol.27, 1961.

〈투고(접수)일자 2018.03.30. 심사(수정)일자 2018.04.12 게재확정일자 2018.06.24〉



# 공공임대주택 거주자 차별경험과 사회적 자본의 형성관계 분석\*

이다은\*\* · 강수진\*\*\* · 강민성\*\*\*\* · 서원석\*\*\*\*\*

## Relationship between Experience of Discrimination and Social Capital Formation from Public Housing Residents

Lee, Daeun · Kang, Sujin · Kang, Minsung · Seo, Wonseok

### 목 차

- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| I. 서론                     | IV. 실증분석                 |
| II. 선행연구 검토               | 1. 공공임대유형별 사회적 자본 비교분석   |
| 1. 주택과 사회적 자본             | 2. 차별경험과 사회적 자본 형성의 관계분석 |
| 2. 공공임대주택 거주자 차별 및 사회적 배제 | V. 결론 및 시사점              |
| III. 분석모형 및 변수            |                          |
| 1. 분석모형                   |                          |
| 2. 변수구성 및 기초통계            |                          |

### ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the relationship between discrimination experience and social capital formation using binary logistic analysis. As a result, it also confirms that the more the public housing residents are willing to help their neighbors, the more exchanges are active and the more close neighbors are, the higher the experience of discrimination in the past. Despite such efforts, however, the discrimination experienced in the past seems to be a barrier to trusting neighbors. The results of this study show that the residents who experienced the discrimination do not voluntarily exclude themselves from the neighbors and disconnects then from the outside, rather provide help to neighbors through sharing similarities. And that they are making active efforts to from better communities.

**Keywords** : Social Capital, Social Exclusion, Public Housing, Discrimination, Housing Policy

\* 이 논문은 제1회 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 데이터를 활용한 논문공모전 입선작을 수정·보완하였음  
\*\* 중앙대학교 도시계획·부동산학과 석사과정(goda4874@hanmail.net, 주저자)  
\*\*\* 중앙대학교 도시계획·부동산학과 박사과정(sujin4644@naver.com, 공동저자)  
\*\*\*\* 중앙대학교 도시계획·부동산학과 석사(allend@naver.com, 공동저자)  
\*\*\*\*\* 정희원, 중앙대학교 도시계획·부동산학과 부교수(wseo@cau.ac.kr, 교신저자)

## 【국문요약】

본 연구는 이항로지스틱모형을 통해 차별경험과 사회적 자본 형성과의 관계를 실증분석하는 것을 목적으로 한다. 실증분석 결과 공공임대주택 거주자들이 이웃에게 도움을 줄 의향이 클수록, 교류가 활발하고 친한 이웃이 많을수록 과거에 차별경험이 높았을 가능성이 있다는 사실을 도출하였다. 하지만 그러한 노력에도 불구하고 과거에 자신이 경험했던 차별은 이웃을 신뢰하는데 있어 여전히 장벽으로 작용할 수 있다는 점 또한 확인하였다. 이러한 결과를 통해 공공임대주택 거주자라는 이유로 차별을 경험하였다고 해서 이웃으로부터 자신을 자발적으로 배제하여 외부와 단절하는 것이 아니라 차별경험과 유사한 여건, 계층이라는 동질감 등 공유를 통해 이웃에게 도움을 주고, 교류와 이웃 관계와 같은 공동체 형성을 위해 적극적인 노력을 하고 있다는 결론을 도출하였다.

**주제어 :** 사회적자본, 사회적배제, 공공임대주택, 차별, 주택정책

## I. 서 론

1960년대 시작된 공업화와 도시화의 영향으로 대도시의 인구는 빠르게 증가하였고, 이후 급격한 산업화에 따라 농촌에서 도시로 인구가 집중되었다. 단기간에 발생한 도시로의 인구집중은 주택부족, 급격한 주택가격 상승, 저소득층의 증가 등 다양한 사회문제를 발생시키게 되었다(강은택·마강래, 2012<sup>1)</sup>).

이 과정에서 최소한의 주거수준을 보장받지 못하는 계층의 주거불안정은 심각한 수준에까지 이르게 되었으며, 정부는 주택의 양적부족 문제를 해결하고 국민의 주거안정을 도모하기 위해 대규모 주거단지 개발정책을 펼치게 되었다. 이에 따라 1962년 대한주택공사에 의해 최초의 임대주택이 건설되면서 공공주택정책이 본격적으로 추진되었으며, 공급과정에서 분양주택과 임대주택을 물리적으로 분리해 건설하면서 임대주택에는 분양주택에 비해 저소득층이 집단적으로 거주할 수 있도록 하였다.

이러한 정책추진에 따라 임대주택에 대해 저소득층 집단거주지라는 부정적 인식이 자리 잡게 되었고, 이에 더해 임대주택에 대한 낙인, 단지 슬럼화, 사회적 배제 등의 문제가 가중되었

1) 강은택·마강래, “수도권으로의 이동에 따른 경제적 효과에 관한 연구”, 「국토계획」, 제47권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2012, pp.33-43.

으며, 그 결과 현재 발생하고 있는 공공임대주택에 대한 차별과 갈등으로 이어지게 되었다(남상호 외, 2014<sup>2)</sup>). 실제로 임대아파트와 일반아파트의 물리적 구분, 임대주택거주자에 대한 커뮤니티시설 사용 제한과 같은 물리적 갈등 뿐만 아니라, 주공아파트 및 휴먼시아 거주 아이에 대한 휴거(휴먼시아 거지) 및 주거(주공아파트 거지)라는 놀림과 같은 공공임대주택 거주자와 인근주민 간 직접적 갈등과 차별의 상황들이 지속적으로 발생하고 있다<sup>3)</sup>. 이에 더해 공공임대주택이 주거환경의 악화와 주택가격의 하락, 지역이미지 하락과 같은 부정적 외부효과를 발생시킬 것이라는 우려로 공공임대주택의 필요성은 인정하지만 거주지역 인근에 입지하는 것을 반대하는 넘비현상도 끊임없이 일어나고 있다(김준형 외, 2005<sup>4)</sup>; 최정민, 2005<sup>5)</sup>).

이러한 상황을 방지하기 위해 공공임대주택단지의 사회적 혼합이나 커뮤니티 형성, 인식 개선 등과 같은 다양한 노력은 계속되고 있지만, 계층 간 갈등이나 주거지 분리, 공공임대주택 거주자에 대한 차별과 같은 사회적 문제는 해결되지 않고 있는 것이 현실이다. 이는 사회구성원들을 단절시켜 사회통합을 저해하여 우리사회로 하여금 막대한 사회적 비용을 지불하게 한다(천현숙, 2012<sup>6)</sup>).

앞선 노력에도 불구하고 공공임대 주택 거주자들의 차별 및 갈등이 지속되는 중요한 이유는 차별 해결을 위한 서로간의 신뢰, 믿음 등과 같은 사회적 관계가 형성되지 못한 채 물리적 화합에만 초점을 맞추고 있다는 점을 들 수 있다. 이러한 사회적 관계는 사회적 자본으로 설명이 되고 있는데, 실제로 사회 내 이기주의, 지역문제 등과 같은 공동체의 갈등은 사회적 자본 형성을 통해 해소될 수 있다는 다양한 연구결과가 도출된바 있다(김형빈, 2005<sup>7)</sup>; 장용석 외, 2009<sup>8)</sup>; 박종관, 2013<sup>9)</sup>).

이러한 측면에서 공공임대주택 거주자들의 차별경험과 사회적 자본의 형성과정에 대한 관계를 심도있게 살펴볼 필요가 있지만, 기존 선행연구들은 차별을 통한 갈등과 주거만족도의

2) 남상호 · 김갑열 · 허강수, “사회적 혼합 주거단지의 갈등관리”, 「한국지역개발학회지」, 제26권 제5호, 한국지역개발학회, 2014, pp.265-285.

3) “초고층보다 더 높이 쌓인 이웃과의 담... 계층 구분의 또 다른 잣대”(조선비즈, 2018년 1월2일 기사 참조)

4) 김준형 · 김성제 · 최막중, “임대주택 사회적 혼합의 장애요인과 해소방안에 관한 연구”, 「국토계획」, 제40권 제5호, 대한국토·도시계획학회, 2005, pp.153-163.

5) 최정민, “영구임대아파트에 대한 불만도 및 인식 평가”, 「대한건축학회 논문집 - 계획계」, 제21권 제12호, 대한건축학회, 2005, pp.235-246.

6) 천현숙, “사회통합을 위한 공공임대주택단지의 사회적 혼합방안”, 「국토정책 Brief」, 제371권, 국토연구원, 2012, pp.1-8.

7) 김형빈, “사회자본을 통한 지역사회발전”. 「부산발전포럼」, 제95호, 부산발전연구원, 2005, pp.53-62.

8) 장용석 · 정장훈 · 조문석, “한국의 사회적 자본과 갈등: 사회적 자본의 다면적 속성에 대한 재조명”, 「조사연구」, 제10권 제2호, 한국조사연구학회, 2009, pp.45-69.

9) 박종관, “지역갈등해소를 위한 사회자본 형성방안”. 「한국콘텐츠학회논문지」, 제13권 제11호, 한국콘텐츠학회, 2013, pp.167-175.

영향 요인을 중심으로 논의를 진행하였을 뿐 차별이라는 경험이 공공임대주택 거주자들의 사회적 자본 형성과 어떠한 관계가 있는지, 차별에 대한 경험으로부터 사회적 자본이 어떤 형태로 형성되는지에 대한 이해를 통해 사회구성원과 이웃관계를 실증분석한 연구는 미비하였다.

따라서 본 연구는 서울시 공공임대주택 거주자들을 대상으로 공공임대주택 유형에 따른 사회적 자본의 수준을 분산분석(ANOVA) 및 Duncan 사후분석을 통해 비교하고, 차별경험과 사회적 자본 형성과의 관계를 이항로지스틱모형(binary logistic model)을 이용해 실증분석하고자 한다. 그리고 분석결과를 통해 우리 사회에 존재하는 갈등과 차별을 개선해나가기 위한 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

## II. 선행연구 검토

### 1. 주택과 사회적 자본

주택의 특성과 사회적 자본의 형성의 관계를 확인한 선행연구에서는 주거단지의 형태나 주택점유형태에 따라 사회적 자본의 축적이 다르게 나타남을 밝혔다. 먼저 천현숙(2004<sup>10)</sup>)의 연구에서는 아파트를 대상으로 사회적 혼합정도에 따라 사회적 자본이 유의미한 차이가 있는지 살펴보았다. 이때 사회적 혼합정도는 아파트 평형의 혼합정도로 파악하였으며, 사회적 자본의 구성요인은 친밀도, 참여도, 공동체의식, 신뢰도 등이 포함되었다. 분석결과 사회적 자본이 가장 높게 나타난 단지는 영구임대, 소형밀집, 소형·중형, 중형·대형, 소형·중형·대형 중 영구임대단지로서 나타났으며, 영구임대단지의 신뢰도는 낮게 나타나지만 친밀도, 참여도, 공동체의식은 높다는 점을 확인하였다.

서종녀·하성규(2008<sup>11)</sup>)는 공동주택단지의 사회적 자본 구성요소는 규범, 신뢰/집합적 행동, 네트워크가 있으며, 공동주택단지 유형별 사회적 자본을 분석한 결과 공공임대주택단지 뿐만 아니라, 공공임대주택과 혼합된 분양주택단지 또한 사회적 자본이 낮게 형성됨을 밝혔다. 서종녀·하성규(2009<sup>12)</sup>)는 또한 공동주택단지 거주자를 대상으로 공동체와 사회적 자본과의 관련성을 규명하였다. 연구결과 공공임대단지과 분양단지의 사회적 자본의 축적결과가

10) 천현숙, “대도시 아파트 주거단지의 사회적 자본”, 『한국사회학』, 제38권 제4호, 한국사회학회, 2004, pp.215-247.

11) 서종녀·하성규, “공동주택단지 유형과 사회적 자본과의 관련성”, 『주택연구』, 제16권, 한국주택학회, 2008, pp.115-117.

12) 서종녀·하성규, “공동주택 커뮤니티와 사회적 자본의 영향요인 분석”, 『국토계획』, 제44권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2009, pp.183-193.

다르게 나타남을 밝혔으며, 구체적으로 공공임대주택단지 거주자는 이웃간 신뢰구축이 강하게 나타났으며, 분양주택과 임대주택 혼합단지 거주자는 다른 공동주택단지보다 전반적인 사회적 자본이 가장 낮게 형성된 것을 밝혔다. 더하여 분양주택단지 중에서는 132 $m^2$ 미만 단지는 규범과 신뢰, 132 $m^2$ 이상 단지는 비공식결합 네트워크가 강하게 나타나 공동주택단지별로 사회적 자본이 다르게 형성되는 것을 확인하였다.

다음으로 하성규(2009<sup>13</sup>)는 주택점유형태(민간자가, 민간/공공임차, 50년공공임대)와 사회적 자본 간의 관계를 파악하였는데, 규범은 민간자가가 가장 높으며, 네트워크와 신뢰는 민간자가와 50년공공임대가 높다는 사실을 도출하였다.

## 2. 공공임대주택 거주자 차별 및 사회적 배제

공공임대거주자의 차별이나 사회적 배제와 관련된 선행연구는 주거만족도에 영향을 미치는 한 요인으로써 차별경험, 갈등, 사회적 요인 등을 주로 살펴보았다. 먼저 하성규·서종녀(2006<sup>14</sup>)는 영구임대주택과 인근분양주택 거주자들의 주거만족도에 미치는 영향 요인과 영향력을 분석하였다. 분석결과 주거지차별에 대한 의식은 영구임대주택 단지와 월평균 소득이 낮은 분양주택 주민에게서 높게 나타났으며, 이러한 주거지 차별에 대한 의식은 직접적으로 주거만족도에 영향을 미치고 있음을 밝혔다.

김승희(2007<sup>15</sup>)의 연구에서는 강원도 내 영구임대, 50년임대, 국민임대 등 장기 공공임대주택 입주자를 대상으로 설문조사를 통해 주거만족도를 파악하였다. 조사결과 주거수준, 접근성, 주변시설 및 관리 항목에 대한 만족도는 임대주택 유형에 따라 차이를 보였으나, 주거비 부담, 주변 일반아파트와의 갈등, 사생활 침해와 같은 문제에 대해서는 모든 공공임대주택 유형에서 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

권치홍·김주영(2012<sup>16</sup>)은 공공분양주택과 공공임대주택 입주자를 대상으로 주거만족도의 차이를 비교 분석하고, 요인분석과 회귀분석을 통해 각 요인이 주거만족도에 미치는 영향을 살펴보았다. 분석결과 공공임대주택 입주민들은 차별과 유사한 사회적 배제에 대한 경험을

13) 하성규, “주택점유형태에 따른 사회적 자본과 주거공동체 활성화”, 『주택연구』, 제17권, 한국주택학회, 2009, pp.77-94.

14) 하성규·서종녀, “공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구”, 『주택연구』, 제14권 제3호, 한국주택학회, 2006, pp.159-181.

15) 김승희, “지방도시 공공임대주택 입주자의 주거만족도 분석”, 『주거환경』, 제5권 제2호, 한국주거환경학회, 2007, pp.175-190.

16) 권치홍·김주영, “공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구”, 『주거환경』, 10(3), 한국주거환경학회, 2012, pp.33-46.

많이 하고 있으며, 특히 놀이터, 학교, 학원 등에서 자녀에 대한 차별을 경험하고 있는 것으로 나타났다. 또한 주거만족도 측면에서 공공임대주택 입주자는 단지 내 이웃관계 형성, 사회적 배제 등과 관련하여 공공분양주택 입주자에 비해 만족도가 낮은 것을 확인하였다.

김선엽·박천일(2012<sup>17)</sup>)은 영구임대, 국민임대, 50년공공임대, 장기전세임대 거주자를 대상으로 주거만족도에 미치는 영향요인을 파악하였다. 분석결과 주택규모, 방개수, 옥내시설 등 주택환경과 관련된 요인이 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 다음으로 임대료 수준, 관리비 수준과 같은 경제적 요인, 그리고 문화시설, 대중교통과 같은 주거환경요인, 그 다음으로는 차별, 주변인식, 창피함과 같은 심리적 요인이 영향을 미치는 것으로 나타났다.

이상의 선행연구 검토를 통해 주택의 물리적 특성이나, 점유형태 등에 따라 사회적 자본의 형성은 차별적이라는 점을 확인하였다. 하지만 기존 연구에서는 공공임대주택 유형에 따라 사회적 자본은 어떻게 형성되는지, 공공임대주택 거주자의 차별이나 사회적 배제와 같은 경험으로부터 사회적 자본이 어떤 형태로 형성 되는지에 대해서는 폭넓은 검토를 하지 못하고 있는 것으로 파악된다. 따라서 본 연구에서는 사회적 자본이 공공임대 주택 유형별로 어떻게 형성 되는지를 보다 구체적으로 확인하고, 공공임대주택 거주자들의 차별에 대한 과거경험이 사회적 자본의 형성과 어떠한 관계가 있는지에 대한 이해를 통해 기존 연구의 한계를 보완하고자 하였다.

### Ⅲ. 분석모형 및 변수

#### 1. 분석모형

본 연구는 차별경험이 공공임대주택 거주자들의 사회적 자본 형성과 어떠한 관계가 있는지, 차별에 대한 경험으로부터 사회적 자본이 어떤 형태로 형성되는지를 실증분석하였다. 이를 위해 분산분석 및 Duncan 사후분석을 통해 공공임대주택 유형에 따른 사회적 자본 비교를 하였으며, 이항로지스틱모형을 이용해 차별경험과 사회적 자본 형성과의 관계를 분석하였다.

분산분석은 3개 이상의 집단에 대한 평균차이 유의성 여부를 F검정을 이용해 검정하는 방법이며, 사후분석은 차이가 있다면 어느 정도인지를 정량적으로 파악하는데 유용한 분석방법이라고 할 수 있다(이희연·노승철, 2013<sup>18</sup>); 이다은·서원석, 2017<sup>19</sup>). 본 연구는 6개의 공

17) 김선엽·박천일, “공공임대주택 거주자의 주거만족 결정 요인에 관한 연구”, 「사회과학연구」, 제28권 제2호, 경성대학교사회과학연구소, 2012, pp.79-99.

공공임대주택 유형별로 사회적 자본 수준이 유의한 차이가 나타나는지를 분산분석을 통해 확인하였으며, 사후분석을 통해 어떠한 유형이 보다 높은 수준의 사회적 자본을 형성하고 있는지를 파악하였다.

다음으로 차별경험과 사회적 자본 형성과의 관계분석을 위해 사용한 종속변수인 차별경험은 이변량 자료로, 이항형 변수에 선형회귀분석을 적용할 경우 종속변수와 독립변수가 선형성을 가져야 한다는 가정을 위배하게 되며, 신뢰성이 떨어지고, 오차들도 정규분포를 따르지 않으며, 등분산성을 갖지 못하게 된다(이희연·노승철, 2013<sup>20)</sup>). 따라서 종속변수가 0과 1로 나타내어지는 이항형 변수일 때에는 선형회귀모델이 아닌 로지스틱 회귀모형을 사용하게 된다. 이항로지스틱모형(binary logistic model)은 종속변수  $y$ 가 0과 1로 표현됨에 따라  $y$ 의 결과 범위가 0과 1사이의 확률로 표현되며, 조건부확률분포가 아닌 이항분포를 따른다(성진욱·남진, 2016<sup>21)</sup>). 이항분포는 S자 형태를 따르는 누적분포 함수의 형태와 흡사하며, 이러한 형태를 로지스틱 분포라 한다. 따라서 독립변수가 선형식으로 표현되기 보다는 S자 형태를 따르는 곡선에 가깝게 변환 할 필요가 있는데, 이 때 로지스틱(logistic)함수를 통해 변환한다.

로지스틱함수를 사용함으로써 독립변수( $X$ )의 예측된 확률 값은 0이나 1의 범위를 벗어나지 않게 되는데, 이 방법을 통해 보다 정확한 연구목적에 달성할 수 있게 된다(이환길·김기홍, 2012<sup>22)</sup>). 이항로지스틱함수식을 간략히 표현하면 다음식 (1)과 같다.

$$E(Y|X) = p(X) = \frac{\exp(\alpha + \beta X)}{1 + \exp(\alpha + \beta X)} \quad (1)$$

## 2. 변수구성 및 기초통계

본 연구는 공공임대주택 거주자를 대상으로 차별경험과 사회적 자본간의 관계를 살펴보기 위해 2016년 SH도시연구원에서 실시한 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 자료를 활용하였으며, 총 5,517개의 표본을 분석에 포함하였다. 종속변수인 차별경험은 설문조사에서 ‘임대주택 입주민으로서 차별을 느낀 적이 있으십니까?’라는 질문에 대한 응답 결과를 사용하였으

18) 이희연·노승철, 「고급통계분석론」, 문우사, 2013, pp.363.

19) 이다은·서원석, “가족생애주기별 공공임대주택의 인식 비교연구: 서울시를 대상으로”, 「주택도시연구」, 제7권 제2호, SH도시연구원, 2017, pp.37-53.

20) 이희연·노승철, 전제서, pp.356.

21) 성진욱·남진, “이항로지스틱모형을 이용한 가로주택정비사업 찬반에 미치는 영향요인에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제65권, 한국부동산학회, 2016, pp.161-175.

22) 이환길·김기홍, “로지스틱 회귀분석을 이용한 인제군 산사태지역의 위험도평가”, 「한국측량학회지」, 제30권 제3호, 한국측량학회, 2012, pp.313-221.

며, 응답자 중 7.2%정도가 차별을 경험한 것으로 나타났다.

독립변수로는 개인특성, 가구특성, 지역특성, 거주만족도, 공공임대주택 유형, 사회적 자본 범주에 포함되는 17개 변수를 사용하였다. 먼저 본 연구의 결정변수인 사회적 자본에는 선행연구에서 사회적 자본에 포함하고 있는 신뢰(이웃에 대한 신뢰정도), 도움(이웃에게 도움을 줄 의향), 교류(이웃과의 교류정도), 이웃관계(친하게 지내는 이웃)를 사용하였다(천현숙, 2004<sup>23</sup>; 서종녀·하성규, 2009<sup>24</sup>).

이를 구체적으로 살펴보면, 대체로 이웃에 대해 신뢰(평균 2.72)하고 있으며, 거주하고 있는 곳의 이웃 주민이 위급하게 도움을 요청하면 대체로 도움을 줄 의향(평균 2.89)을 가지고 있고, 이웃과 교류는 대체로 인사하거나 가벼운 대화를 나누고 있으며(평균 2.74), 평균 1명 정도의 친한 이웃이 있는 것으로 나타났다. 이를 통해 공공임대주택 거주자들은 도움과 관련된 사회적 자본이 상대적으로 높게 형성되고 있음을 확인하였다.

〈표 1〉 사회적 자본 설명 및 비교

변수	설문 문항	응답	평균
신뢰	귀하께서는 지금 거주하고 계신 곳의 이웃사람들을 믿음만하다고 생각하십니까?	1=전혀 그렇지 않다 2=별로 그렇지 않다 3=대체로 그렇다 4=매우 그렇다	2.72
도움	지금 거주하고 계신 곳의 이웃 사람 누군가가 위급하게 도움을 필요로 하는 경우 가까이 도움을 줄 의향이 있습니까?	1=전혀 그렇지 않다 2=별로 그렇지 않다 3=대체로 그렇다 4=매우 그렇다	2.89
교류	귀하께서는 현재 거주하고 계신 곳의 이웃과 어떻게 지내십니까?	1=이웃에 누가 사는지 전혀 모름 2=이웃을 알지만 인사를 하진 않음 3=이웃과 인사 하거나 가벼운 대화를 나눔 4=이웃의 집안 대소사를 알거나 왕래가 있는 편	2.74
이웃	귀하께서 친하게 지내는 이웃은 몇 명입니까?	1=없다 2=1명 3=2명 4=3명이상	2.08

다음으로 인구·사회학적 변수와 주거관련 변수는 하성규·서종녀(2006<sup>25</sup>)와 김미희·노세희(2011)<sup>26</sup>의 연구에서 나타난 사회적 배제와의 연관성을 바탕으로, 개인특성에는 나이, 성별, 최종학력을, 가구특성에는 가구원수, 월 소득을 포함하였다. 나이의 경우 응답자는 최소 15살에서 최대 102살까지이며, 평균은 53세인 것으로 파악되었으며, 가구 월 소득은 평균 214

23) 천현숙, 전계논문, pp.215-247.

24) 서종녀·하성규, “공동주택 커뮤니티와 사회적 자본의 영향요인 분석”, 「국토계획」, 제44권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2009, pp.183-193.

25) 하성규·서종녀, “공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구”, 「주택연구」, 제14권 제3호, 한국주택학회, 2006, pp.159-181.

26) 김미희·노세희, “다가구매입임대주택과 영구임대주택 거주자의 사회적 배제 실태조사 연구”, 「한국주거학회논문집」, 제22권 제5호, 한국주거학회, 2011, pp.91-100.

공공임대주택 거주자 차별경험과 사회적 자본의 형성관계 분석

만원인 것으로 나타났다. 최종학력은 고졸(평균 2.82)에 가까웠으며, 가구원은 최대 9명인 가구도 있었으나 평균 2.8명이 한 가구를 구성하고 있었다. 지역특성인 강남4구는 강남4구인 강남, 서초, 송파, 강동에 거주하면 1, 거주하지 않으면 0으로 구분해 차별경험에 있어 지역적 효과를 통제할 수 있도록 하였다. 거주자 만족도는 4점 리커트척도로 조사되었는데, 평균 3.09점으로 공공임대주택 거주자의 거주만족도는 대체로 만족할만한 수준인 것으로 나타났다.

〈표 2〉 변수 및 기초통계 결과

변수명	변수설명	단위	최소값	최대값	평균	표준편차	
차별경험	차별을 느낀경험	1=있다 0=없다	0	1	0.072	0.259	
개인 특성	나이	나이	세	15	102	53.14	17.494
	성별	성별	1=여성 0=남성	0	1	0.43	0.495
	최종학력	최종학력	1=초졸이하 2=중졸 3=고졸 4=대졸이상	1	4	2.82	1.076
가구 특성	가구원수	가구원수	명	1	9	2.84	1.266
	월소득	가구 월 소득	만원	0	1250	214.5	142.83
지역 특성	강남4구	강남4구 여부	1=강남4구 0=기타	0	1	0.21	0.410
주거 만족	거주만족도	거주자 만족도	4점 리커트 척도	1	4	3.09	0.5484
공공 임대 유형	영구임대	영구임대거주여부	1=거주 0=비거주	0	1	0.19	0.388
	50년공공	50년공공거주여부	1=거주 0=비거주	0	1	0.14	0.348
	국민임대	국민임대거주여부	1=거주 0=비거주	0	1	0.15	0.357
	다가구매입	다가구매입거주여부	1=거주 0=비거주	0	1	0.13	0.333
	장기전세	장기전세거주여부	1=거주 0=비거주	0	1	0.19	0.393
	재개발임대	재개발임대거주여부	1=거주 0=비거주	0	1	0.21	0.405
사회적 자본	신뢰	이웃에 대한 신뢰	4점 리커트 척도	1	4	2.72	.5689
	도움	이웃에게 도움줄의향	4점 리커트 척도	1	4	2.89	.6295
	교류	이웃과의 교류	4점 리커트 척도	1	4	2.74	.7645
	이웃	친한 이웃의 수	4점 리커트 척도	1	4	2.08	1.220

또한 거주하고 있는 공공임대주택 유형별로 형성하고 있는 사회적 자본과 차별과의 영향도 다를 것이라고 생각되어 영구임대, 50년공공, 국민임대, 다가구매입임대, 장기전세, 재개발임대 6개 유형으로 세분화하였다. 각 유형의 비율은 최소 13%에서 21%로 고르게 분포되어 있는 것으로 확인되었다.

## IV. 실증분석

### 1. 공공임대유형별 사회적 자본 비교분석

분산분석을 이용해 공공임대주택 유형별 사회적 자본의 평균차이를 검정한 결과를 살펴보면, 신뢰, 도움, 교류, 이웃 모두 유의수준 1%에서 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 확인되었다. 즉 공공임대주택 유형별로 거주자들이 형성하고 있는 사회적 자본은 차이가 있다는 것이다.

다음으로 유의수준 5%에 대한 부분집합을 기준으로 Duncan 사후분석을 통해 확인된 차이를 구체적으로 살펴보면, 먼저 신뢰는 국민임대주택과 장기전세주택 거주자들이 가장 높은 것으로 나타났다. 이는 개인 소득이 증가할수록 사회적 자본인 신뢰는 증가하기 때문에(천현숙, 2004<sup>27)</sup>) 입주대상자 요건의 소득기준이 다른 유형에 비해 높고 사용된 자료에서도 거주자의 연간 경상소득<sup>28)</sup>이

높은 국민임대주택과 장기전세주택이 이웃에 대한 신뢰가 높은 것으로 판단된다. 도움 역시 신뢰와 같이 공동체의식에 포함될 수 있는 항목으로 일반적으로 소득과 정(+)의 관계를 형성하고 있으므로(곽현근, 2013<sup>29)</sup>) 평균 경상소득이 가장 높은 장기전세주택이 이웃에게 도움을 줄 의향이 가장 크고, 거주자의 평균 경상소득이 가장 적은 영구임대주택 거주자의 도움의향이 가장 낮은 것으로 파악되었다.

다음으로 교류와 이웃은 장기전세, 50년공공임대, 영구임대주택 거주자들에게서 높게 나타났다. 이는 가능주거기간이 길수록 교류가 많아질 수 있다고 밝힌 기존 선행연구(하성규, 2009<sup>30)</sup>; 곽현근, 2013<sup>31)</sup>; 원동재·김태룡, 2013<sup>32)</sup>)를 뒷받침하는 결과로, 임대 의무기간뿐

〈표 3〉 ANOVA 분석결과

구분	ANOVA		
	종합평균	F	P
신뢰	2.72	33.348	0.00
도움	2.89	24.095	0.00
교류	2.74	16.617	0.00
이웃	2.08	24.255	0.00

27) 천현숙, 전계논문, pp.215-247.

28) 기초분석보고서에 따르면 공공임대유형별 연간 경상소득은 장기전세(3,856만원), 50년공공임대(2,268만원), 국민임대(2,261만원), 재개발(2,196만원), 다가구(1,591만원), 영구임대(1,422만원) 순이다.

29) 곽현근, “지역사회 사회적 자본의 주거관련 영향요인에 관한 연구”, 『한국공공관리학회』, 제27권 제1호, 한국공공관리학회, 2013, pp.237-267.

30) 하성규, “주택점유형태에 따른 사회적 자본과 주거공동체 활성화”, 『주택연구』, 제17권, 한국주택학회, 2009, pp.77-94.

31) 곽현근, 전계논문, pp.237-267.

32) 원동재·김태룡, “지역사회의 특성이 사회자본에 미치는 영향”, 『한국정책연구』, 제13권 제4호, 경인행정학회, 2013, pp.93-111.

〈표 4〉 Duncan 사후분석 결과

공공임대유형	신뢰				공공임대유형	도움			
	1	2	3	4		1	2	3	4
재개발임대	2,599				영구임대	2,770			
다가구매입	2,641	2,641			재개발임대	2,824	2,824		
영구임대		2,662	2,662		다가구매입		2,833		
50년공공임대			2,714		국민임대			2,954	
국민임대				2,828	50년공공임대			2,963	2,963
장기전세				2,852	장기전세				3,018
공공임대유형	교류			공공임대유형	이웃				
	1	2	3		1	2	3	4	
다가구매입	2,582			다가구매입	1,68				
재개발임대		2,658		국민임대		1,98			
국민임대		2,701		재개발임대		2,06	2,06		
장기전세			2,796	장기전세			2,14	2,14	
영구임대			2,811	50년공공임대				2,25	
50년공공임대			2,870	영구임대				2,25	

만 아니라 실제 평균 거주기간<sup>33)</sup>이 긴 영구임대주택과 50년공공임대주택이 교류와 친한 이웃수에 있어 공통적으로 가장 높고, 반대로 기간이 짧은 다가구매입주택은 이웃과 교류가 가장 적은 것으로 나타났다. 다가구매입주택의 경우 또한 다른 유형들과 달리 일반주택단지 내에 개별적으로 공급되어 일반주택과 공공임대주택 거주자가 구분되지 않고, 밀집되어 있지 않은 점도 교류와 이웃과 관련된 사회적 자본 형성에 있어 어려움으로 작용했을 것으로 추정된다.

## 2. 차별경험과 사회적 자본 형성의 관계분석

이항로지스틱모형을 이용해 차별경험과 사회적 자본 형성과의 관계를 분석한 결과, 모형적합도는 1% 유의수준에서 통계적 유의성( $p < .001$ )이 충분한 것으로 확인되었다.

실증분석 결과 개인특성은 차별경험에 있어 유의한 관계를 형성하고 있는데, 먼저 연령이 높아질수록 차별경험은 줄어드는 것으로 나타났다. 이는 연령이 낮을수록 차별에 대해 민감하게 반응하며, 반대인 경우 차별에 대해 예민하지 않게 받아들이기 때문인 것으로 판단된다. 또한 성별의 경우 남성보다 여성의 경우 차별경험이 더 많은 것으로, 교육의 정도가 높을수록 차별에 대한 인지가 강해져 차별경험은 높아지는 것으로 파악되었다. 그러나 가구특성에 포함되는 소득 및 가구원수는 모두 차별경험에 유의하지 않은 것으로 나타났는데, 이를 통해 차별

33) 기초분석보고서에 따르면 공공임대유형별 평균 거주기간은 영구임대(16.1년), 50년공공임대(13.4년), 재개발임대(9.2년), 국민임대(4.8년), 장기전세(4.2년), 다가구매입(3.9년) 순이다.

에 대한 경험은 소득보다는 교육여건에 따라 달라질 수 있음을 확인하였다.

강남4구에 위치한 임대주택에 거주할수록 차별경험이 많다는 사실 또한 본 연구를 통해 확인할 수 있었는데, 이는 기존 선행연구에서 최고 소득계층에 속할수록 임대주택에 대한 반대가 증가한다는 분석결과(김정섭, 2016<sup>34</sup>)를 통해 소득이 높은 지역인 강남4구 주민은 공공 임대주택 거주자를 차별하는 경향이 기타 지역 거주민에 비해 높을 수 있음을 설명해주는 결론으로 보여진다.

공공임대주택에서 거주하는 주민들의 거주만족도는 차별경험에 통계적으로 유의미하게 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 공공임대주택 거주민의 주거에 대한 만족도가 높아질수록 차별경험은 적었던 것으로 나타났다.

공공임대주택 유형별로 차별경험을 살펴보면, 50년공공임대, 국민임대, 다가구매입, 장기전세, 재개발임대 거주자들은 영구임대와 비교하였을 때 전반적으로 차별경험이 낮은 것으로 나타남에 따라 영구임대 거주자가 높은 차별을 경험하는 것으로 파악되었다. 이러한 결과가 나타난 주된 이유는 기존 선행연구(김위정, 2004<sup>35</sup>); 하성규·서종녀, 2006<sup>36</sup>)에서 밝힌 바와 같이 영구임대주택은 최저소득계층을 대상으로 하기 때문에 발생하는 편견으로 인한 사회적 낙인현상으로 판단된다.

마지막으로 본 연구의 주요 관심사항인 사회적 자본 특성에 포함되는 변수들은 공공임대 거주자들의 과거 차별경험에 모두 통계적으로 유의미한 관계가 있는 것으로 나타났다. 결과를 구체적으로 살펴보면, 현재 이웃 간 신뢰가 높게 형성될수록 과거 차별경험은 적었던 것으로 드러났는데, 이를 통해 공동체 간 높은 신뢰관계를 형성하기 위해서는 과거 이웃으로부터 차별을 받았던 경험이 최소화 될 필요가 있다는 점을 확인할 수 있다.

그러나 신뢰를 제외한 도움을 줄 의향, 이웃과의 교류 정도, 친한 이웃과 관련된 사회적 자본은 과거의 차별경험과 부(-)의 관계를 형성하는 것으로 나타났다. 즉, 이러한 사회적 자본이 높게 형성될수록 과거에 더 많은 차별을 받았던 경험이 있음을 의미한다는 것이다. 다시 말하자면 본 연구에 있어서의 사회적 자본은 과거부터 축적해서 현재에 형성되어 있는 자본이며, 차별경험은 과거의 경험을 바탕으로 설문에 응답한 것이기 때문에 현재 공공임대 거주자들이 이웃에게 도움을 줄 의향이 클수록, 교류가 활발하고 친한 이웃이 많을수록 과거에 차별경험이 있는 사람일 가능성이 높다는 것이다.

이러한 결과는 과거 차별경험으로 인해 상대적 박탈감이나 심리적 배제에 의해 관계의 위

34) 김정섭, “공공임대주택 사회적 혼합에 대한 시민들의 인식”, 「한국주택학회 학술대회 발표논문집」, 한국주택학회, 2016, pp.275-281.

35) 김위정, “공공임대주택 주민들에 대한 사회적 배제 연구—주거지격리를 통한 사회적 배제를 중심으로”, 「도시연구」, 제9권, 한국도시연구소, 2004, pp.87-114.

36) 하성규·서종녀, 전제논문, pp.159-181.

〈표 5〉 차별경험과 사회적 자본 형성과의 관계 분석결과

변수명		B	S.E.	Wald	Exp(B)
개인특성	연령	-0.014***	0.004	9.565	0.987
	성별	-0.291**	0.114	6.515	0.747
	최종학력	0.153***	0.051	8.990	1.165
가구특성	월소득	0.000	0.000	0.977	1.000
	가구원수	-0.033	0.057	0.346	0.967
지역특성	강남4구	0.386***	0.139	7.698	1.471
주거만족	거주만족도	-0.845***	0.099	72.744	0.430
공공임대 유형	50년공공	-0.392**	0.180	4.737	0.676
	국민임대	-0.783***	0.198	15.569	0.457
	다가구매입	-1.221***	0.236	26.746	0.295
	장기전세	-1.013***	0.210	23.264	0.363
	재개발임대	-0.051	0.154	0.112	0.950
사회적 자본	신뢰	-0.351***	0.104	11.440	0.704
	도움	0.251**	0.099	6.491	1.286
	교류	0.324***	0.096	11.500	1.383
	이웃	0.191***	0.053	12.869	1.210
Intercept		-0.589	0.578	0.962	0.649
AIC		2640.648			
SC		2753.113			
-2 Log L		2606.648			

주1) 유의수준은 각각 0.1<\*, 0.05<\*\* , 0.01<\*\*\*을 의미함

주2) 공공임대유형 분석시의 참조변수(reference)는 영구임대임

축, 단절과 같은 자발적 배제현상(진명숙, 2005<sup>37)</sup>)이 나타나는 것이 아니라 과거 차별경험이 있는 공공임대주택 거주자들은 오히려 주변 이웃과 교류를 늘리고 친밀감을 느끼려는 노력하고, 이웃들에게 더욱 도움을 주고자 함으로써 공동체 활동을 보다 활발히 추구한다는 사실을 보여주고 있다. 하지만 그러한 노력에도 불구하고 과거에 경험했던 차별로 인해 여전히 이웃을 신뢰하고 있지는 않다는 사실도 본 연구를 통해 확인하였다.

## V. 결론 및 시사점

본 연구는 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사를 바탕으로 사회적 자본과 차별경험 간의

37) 진명숙, “주거빈곤층의 사회적 배제에 관한 연구”, 「지역사회연구」, 제13권 제3호, 한국지역사회학회, 2005, pp.87-112.

관계에 대해 실증분석하였다. 분산분석 및 Duncan 사후분석을 통해 공공임대주택 유형별로 형성된 사회적 자본에는 차이가 있음을 확인하였는데, 장기전세주택, 50년공공임대주택, 영구 임대주택의 경우 상대적으로 사회적 자본이 높은 편이었고, 다가구매입주택은 사회적 자본의 형성의 정도가 낮은 것을 확인하였다. 또한 실증분석 결과를 통해 현재 공공임대주택 거주자들이 이웃에게 도움을 줄 의향이 클수록, 교류가 활발하고 친한 이웃이 많을수록 과거에 차별 경험이 높았을 가능성이 있다는 사실을 도출하였다. 하지만 그러한 노력에도 불구하고 과거에 자신이 경험했던 차별은 이웃을 신뢰하는데 있어 장벽으로 작용한다는 점 또한 확인하였다.

이러한 분석결과를 통해 공공임대주택 거주자라는 이유로 차별을 경험하였다고 해서 이웃으로부터 자신을 자발적으로 배제하여 외부와 단절하는 것이 아니라 차별경험과 유사한 여건, 계층이라는 동질감 등 공유를 통해 이웃에게 도움을 주고, 교류와 이웃관계와 같은 공동체 형성을 위해 적극적인 노력을 하고 있다는 결론을 도출하였다. 이러한 결과는 차별을 받는 사람들의 경우 스스로의 노력을 통해 차별경험을 극복해 나갈 수 있으므로 이웃과 함께할 수 있는 커뮤니티 시설이나 물리적 접촉을 위한 다양한 프로그램 등에 적극적인 지원이 이루어져야 한다는 사실을 보여주고 있다.

이와 더불어 지역의 소득수준에 따라 느끼는 차별경험도 다르다는 점은 아직도 우리사회가 주택을 계층구분의 수단으로 인식하고 있다는 사실을 보여주는 결과라고 할 수 있다. 최근 들어 뉴스테이, 행복주택 등 중산층에 준하는 사람들을 대상으로 한 공공주택 정책이 강화되면서 공공주택은 저소득층만을 위한 주택이라는 인식이 조금씩 줄어들고는 있지만, 본 연구는 주택수준을 기반으로 한 사회계층화 현상에 대한 경각심을 강조하는 보다 적극적인 홍보도 병행되어야 할 필요가 있다는 점을 보여주고 있다.

마지막으로 향후 다음과 같은 사항을 보완한 추가적인 연구가 진행될 필요가 있을 것으로 판단되는데, 먼저 혼합단지 여부 및 형태, 단지규모 등과 같은 주거환경 변수들이 포함된다면 보다 구체적인 공공임대 거주자들의 사회적 자본과 차별경험에 대한 이해가 가능할 것으로 기대된다. 또한 본 연구에서 사용한 설문조사의 공간적 범위가 서울에 국한되어 있는데, 향후 전국을 대상으로 하는 자료구축을 통해 다른 지역의 상황들을 검토하고, 이를 통한 지역 간 비교분석이 이루어질 필요가 있을 것으로 생각된다.

## 〈참고문헌〉

- 강은택·마강래, “수도권으로의 이동에 따른 경제적 효과에 관한 연구”, 「국토계획」, 제47권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2012.

## 공공임대주택 거주자 차별경험과 사회적 자본의 형성관계 분석

- 곽현근, “지역사회 사회적 자본의 주거관련 영향요인에 관한 연구”, 「한국공공관리학보」, 제27권 제1호, 한국공공관리학회, 2013.
- 권치홍 · 김주영, “공공분양주택과 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 관한 연구”, 「주거환경」, 제10권 제3호, 한국주거환경학회, 2012.
- 김미희 · 노세희, “다가구매입임대주택과 영구임대주택 거주자의 사회적 배제 실태조사 연구”, 「한국주거학회논문집」, 제22권 제5호, 한국주거학회, 2011.
- 김선엽 · 박천일, “공공임대주택 거주자의 주거만족 결정 요인에 관한 연구”, 「사회과학연구」, 제28권 제2호, 경성대학교사회과학연구소, 2012.
- 김승희, “지방도시 공공임대주택 입주자의 주거만족도 분석”, 「주거환경」, 제5권 제2호, 한국주거환경학회, 2007.
- 김위정, “공공임대주택 주민들에 대한 사회적 배제 연구—주거지격리를 통한 사회적 배제를 중심으로”, 「도시연구」, 제9권, 한국도시연구소, 2004.
- 김정섭, “공공임대주택 사회적 혼합에 대한 시민들의 의식”, 「한국주택학회 학술대회 발표 논문집」, 한국주택학회, 2016.
- 김준형 · 김성제 · 최막중, “임대주택 사회적 혼합의 장애요인과 해소방안에 관한 연구”, 「국토계획」, 제40권 제5호, 대한국토 · 도시계획학회, 2005.
- 김형빈, “사회자본을 통한 지역사회발전”. 「부산발전포럼」, 제95호, 부산발전연구원, 2005.
- 남상호 · 김갑열 · 허강수, “사회적 혼합 주거단지의 갈등관리”, 「한국지역개발학회지」, 제26권 제5호, 한국지역개발학회, 2014.
- 박종관, “지역갈등해소를 위한 사회자본 형성방안”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제13권 제11호, 한국콘텐츠학회, 2013.
- 서종녀 · 하성규, “공동주택단지 유형과 사회적 자본과의 관련성”, 「주택연구」, 제16권, 한국주택학회, 2008.
- 서종녀 · 하성규, “공동주택 커뮤니티와 사회적 자본의 영향요인 분석”, 「국토계획」, 제44권 제2호, 대한국토 · 도시계획학회, 2009.
- 성진욱 · 남진, “이항로짓모형을 이용한 가로주택정비사업 찬반에 미치는 영향요인에 관한 연구”. 「부동산학보」, 제65권, 한국부동산학회, 2016.
- 원동재 · 김태룡, “지역사회의 특성이 사회자본에 미치는 영향”, 「한국정책연구」, 제13권 제4호, 경인행정학회, 2013.
- 이다은 · 서원석, “가족생애주기별 공공임대주택의 인식 비교연구: 서울시를 대상으로”, 「

- 주택도시연구」, 제7권 제2호, SH도시연구원, 2017.
- 이환길 · 김기홍, “로지스틱 회귀분석을 이용한 인제군 산사태지역의 위험도평가”, 「한국측량학회지」, 제30권 제3호, 한국측량학회, 2012.
  - 이희연 · 노승철, 「고급통계분석론」, 문우사, 2013.
  - 장용석 · 정장훈 · 조문석, “한국의 사회적 자본과 갈등: 사회적 자본의 다면적 속성에 대한 재조명”, 「조사연구」, 제10권 제2호, 한국조사연구학회, 2009
  - 진명숙, “주거빈곤층의 사회적 배제에 관한 연구”, 「지역사회연구」, 제13권 제3호, 한국지역사회학회, 2005.
  - 천현숙, “대도시 아파트 주거단지의 사회자본”, 「한국사회학」, 제38권 제4호, 한국사회학회, 2004.
  - 천현숙, “사회통합을 위한 공공임대주택단지의 사회적 혼합방안”, 「국토정책 Brief」, 제371권, 국토연구원, 2012.
  - 최정민, “영구임대아파트에 대한 불만도 및 인식 평가”, 「대한건축학회 논문집 - 계획계」, 제21권 제12호, 대한건축학회, 2005.
  - 하성규, “주택점유형태에 따른 사회적 자본과 주거공동체 활성화”, 「주택연구」, 제17권, 한국주택학회, 2009.
  - 하성규 · 서종녀, “공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구”, 「주택연구」, 제14권 제3호, 한국주택학회, 2006.

〈투고(접수)일자 2018.04.03. 심사(수정)일자 2018.05.12. 게재확정일자 2018.06.24.〉

# 노후 택지개발지구 거주자 만족도 영향요인에 관한 연구

김재영\* · 박재홍\*\*

## A Study on Effect Factors of Deteriorated Housing Development Districts on Residents' Satisfaction

Kim Jae-Young · Park Jae-Hong

### 목 차

- |                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| I. 서론                  | 3. 입주민 일반적 특성      |
| II. 선행연구의 검토           | 4. 만족도 산출결과        |
| 1. 선행연구 검토             | IV. 실증적 분석결과       |
| 2. 연구의 차별성             | 1. 택지지구 전체 비교 분석   |
| III. 만족도 형성요인의 실증적 방법론 | 2. 입지유형별 택지지구 비교분석 |
| 1. 만족도 평가변수 선정 및 분석의 틀 | 3. 종합 비교분석         |
| 2. 설문지의 개요             | V. 결론              |

### ABSTRACT

This is the study to compare and analyze effect factors of residents' satisfaction in the 1st planned new towns and deteriorated housing development districts near them by drawing it. Based on the evaluation variables drawn, a survey was conducted targeting residents in Haengsin · Hwajeong and Suji, the housing development districts adjacent to Bundang and Ilsan, the 1st planned new towns.

The results of the empirical analyses of the study were as follows: First, the effect factors of residents' satisfaction in the 1st planned new towns and deteriorated housing development districts near them have found to have a great effect on residents' residential satisfaction in order of community facilities environment, infrastructure environment, social welfare environment, and residential environment. Concretely, the evaluation variables by effect factor has found that crime prevention and safety, social welfare facilities, urban scape, culture and arts facilities have a great effect on residents' satisfaction. Second, the result which compared and analyzed the effect factors of residents in the 1st new towns and housing development districts near them has found that the 1st new towns have an effect on residents in order of community facilities environment, residential environment, and infrastructure environment, while the housing development districts near the 1st new towns are different from them as order of community facilities environment, infrastructure environment, social welfare environment, and residential environment. Concretely, the result which compared and analyzed the evaluation variables has found that crime prevention and safety, public facilities, urban scape, and culture and arts facilities are important in the 1st new towns. On the contrary, the housing development districts near the 1st new towns were drawn to be order of crime prevention and safety, social welfare facilities, urban space, and neighbourhood living facilities as the different result.

**Key words:** The 1st planned new towns, Housing development districts, Effect factors, Regression analysis, Improvement of residential environment

\* 정희원, 수원대학교 도시부동산학과 박사과정 수료 (주저자, jykim0105@hanmail.net)

\*\* 수원대학교 도시부동산학과 교수 (교신저자, jpark@suwon.ac.kr)

## 【국문요약】

본 연구는 노후화된 1기 신도시인 분당, 일산과 인접 택지지구인 행신·화정, 수지에 거주하는 거주자들을 대상으로 입주민의 만족도 조사를 통하여 입주자 만족도에 영향을 미치는 요인들을 비교·분석하였다.

본 연구의 실증분석 결과, 첫째, 신도시와 인접 택지지구 거주민들의 전체적인 종합만족도 영향요인은 생활편의환경, 인프라환경, 사회복지환경, 주거환경 순으로 만족도에 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 또한 거주자 만족도 영향을 요인별로 분류해보면, 주거환경 요인에서는 방법 및 안전성이 만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 산출되었고, 사회복지환경 요인에서는 복지시설이, 인프라환경 요인에서는 도시경관이, 생활편의환경 요인에서는 문화예술시설이 각각 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

둘째, 1기 신도시와 인접 택지지구 거주민들 간의 만족도 영향요인을 상대적으로 비교한 결과, 1기 신도시 및 인접 택지지구 거주민 모두 생활편의시설 요인이 만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 산출되었다. 아울러, 평가변수의 영향력 산출결과 주거환경 요인에서는 1기 신도시와 택지지구 공히 방법 및 안전성이, 사회복지환경에서는 공공 및 복지시설이, 인프라환경에서는 도시경관과 보행 및 자동차 통행환경이, 그리고 생활편의환경에서는 문화예술시설과 근린생활시설의 중요도가 높은 것으로 도출되었다.

셋째로, 다중회귀분석 결과와 만족도 결과를 종합하여 분석한 바, 만족도대비 평균이하 그룹은 비록 현재 만족도 수준이 낮지만 만족도에 미치는 영향이 큰 변수들로 향후 정비사업 추진 시에는 적극적으로 고려되어야 할 분야로 귀결될 수 있다. 이러한 전제하에 1기 신도시의 경우, 문화예술시설, 보행 및 자전거 통행환경, 방법 및 안전성 등 소득 수준 향상에 따른 시설들이 부각됨을 알 수 있다. 또한, 인접 택지지구의 경우, 도시경관이나 복지시설 등 신도시에 비하여 상대적 열악한 변수들의 중요성이 상당히 부각되어야 함을 알 수 있었다.

**주제어** : 1기 신도시, 택지개발지구, 영향요인, 회귀분석, 주거환경 개선

## I. 서 론

1980년대 후반 수도권 주택공급을 위해 1기 신도시가 건설되었다. 한편 신도시가 조성된 이후 그 주변에 신도시의 확충된 인프라에 편승하여 상당수의 중소규모 택지지구도 조성되었

다. 이렇게 되면서 신도시와 인접 택지지구는 교통, 경제, 문화시설 등을 공유하는 하나의 생활권으로 형성되면서 발전하게 되었다. 20년이 지난 지금 신도시는 기존의 서울의 베드타운의 기능을 벗어나 이제는 자족도시의 면모를 갖게 되었으며, 그 인접 택지지구도 단순 주거개념에서 벗어난 자족적 형태의 도시모습을 갖추고 있다. 물론 신도시와 그 주변 택지지구를 비교해 보면 신도시는 조성될 당시부터 비교적 도시계획 및 기반시설이나 거주민 편의시설 등이 잘 갖춰진 반면 주변 택지지구는 그 시설과 규모면에서 상대적으로 부족한 것이 현실이다.

이와 같이 최초 조성되었던 신도시와 인접 택지지구는 이제 거의 시기적으로 30년에 육박하여 최근 들어서는 수도권 제1기 신도시를 중심으로 정비방향을 정립해야 한다는 의견이 대두되고 있다. 사실상 주변상황이나 여건이 매우 달라졌고, 그에 따라 거주민들의 욕구도 다양화되었기에 향후 신도시와 인접 택지지구의 정비는 이와 관련된 요인들을 종합적으로 분석하여 계획을 수립하는 것이 매우 중요하다고 볼 수 있다. 그럼에도 불구하고 일부 수도권 일부지역을 중심으로 택지지구를 정비함에 있어 변화된 여건 및 거주민들의 새로운 욕구 등을 종합적으로 고려하지 않고 단순히 택지지구내 일부지역에 한하여 공동주택을 리모델링하거나 재건축을 시도하는 것으로는 문제가 있다고 판단된다.

이제 분당, 일산 등 제1기 신도시를 포함한 수도권의 노후화된 택지지구에 대하여는 향후의 정비방향에 대하여 종합적인 논의가 필요하다고 판단된다. 이와 관련하여 선행연구를 살펴보면 주로 분당, 일산 등 대규모 신도시를 중심으로 한 연구가 대부분을 차지하고 있어 상대적으로 기반시설의 확보가 미흡한 인근 중소 규모 택지지구에 대한 연구는 거의 전무한 실정이다. 또한 신도시를 대상으로 한 연구에 있어서도 단순히 만족도의 결과만을 기반으로 하는 정비방향을 제시하고 있어 연구 결과의 신뢰성에 한계가 있다고 판단된다.

이에 본 연구는 노후화된 수도권 제1기 신도시 및 신도시에 바로 인접하고 있는 택지개발지구를 대상으로 거주민의 만족도 조사를 통하여 만족도에 영향을 미치는 요인들을 분석하고자 한다. 아울러 이러한 영향요인의 분석결과를 바탕으로 향후 노후화된 택지지구별로 정비방향을 제시하고자 한다.

## II. 선행연구의 검토

### 1. 선행연구의 검토

택지개발지구와 관련된 선행연구들을 살펴보면, 주로 관련제도의 변화, 만족도 조사, 난개발 사례 분석 등을 통해 해당 지구의 관리방안을 제시하는 연구가 주로 진행되었다는 점을

알 수 있다.

이외희(2007)는 1기 및 2기 신도시와 인근 택지지구를 대상으로 신도시 및 택지개발지구 등 특정지역의 인구유입 특성을 분석하였다. 이승욱(2009)은 우리나라 대규모 택지개발사업과 그 주변 소규모 택지개발사업을 대상으로 난개발 여부 및 수준을 측정하는 지표들을 이용하여 그 동안 시행된 택지개발사업의 난개발을 실증적으로 평가하였다. 김형태(2009)의 연구에서는 일반택지지구와 개발제한구역 해제지역 거주자를 대상으로 주거만족도를 조사하여 만족도에 영향을 끼치는 요인을 분석하고, 향후 주택공급시 고려할 요소들을 도출하고자 하였다. 김병인(2009)의 연구에서는 전국의 택지개발사업지구를 유형별로 구분하고 대표지역 거주자들의 만족도를 조사하여 새로운 문화욕구에 부합하는 계획방향을 도출하고자 하였다. 또한 임해규(2011)의 연구에서는 분당지역 5개 단지에 대한 사례조사를 통하여 친환경인증제도의 개선방향 및 친환경 주택의 정책적 시사점을 제시하였다.

윤정중 외(2013)의 연구에서는 1기 신도시의 종합적인 현황분석과 주민 및 전문가 설문조사, 그리고 도시 및 주거 트렌드 변화분석 등을 바탕으로 도시재생의 방향을 제시하였다. 김태경(2014)은 경기도내 31개 지역에 대한 사례조사를 통하여 주거만족도 및 선호도의 변화를 분석하고, 주거지 선정시 중요하다고 판단되는 요인들이 현재의 주거만족도에 미치는 영향을 도출하였다. 김홍순(2015)은 분당 신도시에 대하여 정책평가의 기본개념인 효과성, 능률성, 형평성, 대응성 등의 틀을 사용하여 거주민의 만족도를 분석하였다. 이성룡(2016)은 경기도 내의 노후 택지개발지구를 대상으로 현황 및 특성을 파악하고 주택뿐만 아니라 공공시설 및 기반시설 등도 포함하는 전반적인 사후 관리와 사업화 방안을 모색하는 방안을 마련하였다. 국토학회(2017)는 1기 신도시에 대한 현황 및 문제점을 분석하고 거주민을 상대로 만족도를 조사하여 향후 신도시 관리방안을 제시하였다.

앞서 검토한 선행연구들을 종합적으로 정리하면 우선은 연구방식이 주로 빈도분석에 기반한 만족도 조사를 중심으로 하고 있음을 알 수 있다. 일부의 연구에서 영향요인의 가중치를 도출한 사례가 있기는 하지만 연구주제가 주거분야에 한정되고 있기 때문에 택지지구의 영향요인을 종합적 측면에서 다룬 사례는 없는 것으로 파악되고 있다. 이에 본 연구에서는 노후화된 택지개발지구 거주민들의 만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하여 향후 정비사업의 추진 방향을 제시하고자 한다.

실증분석대상지로는 수도권 1기 신도시 중에서 가장 규모가 큰 분당과 일산신도시를 대상으로 선정하였다. 또한, 택지지구로는 이들 두 신도시에 바로 인접하고 있는 용인수지와 고양화정·행신 택지지구를 선정하여 신도시와의 비교분석을 시도하고자 한다.

〈표 1〉 선행연구 요약<sup>1)</sup>

연구자	연구 제목	실증분석대상지	분석방법
이외희(2007)	수도권 제2기 신도시지역의 인구유입특성에 관한 연구	1기 및 2기 신도시, 유사지역	만족도조사 (빈도분석)
이승욱(2009)	대규모 택지개발에 따른 주변지역의 난개발 특성 분석	일산신도시, 주변 택지개발지구	만족도조사 (빈도분석)
김형태(2009)	택지개발사업 유형별 계획특성과 주거만족도 분석 연구	수도권 내 택지지구 42곳	만족도조사 (회귀분석)
김병인(2009)	택지개발사업지구에 대한 주자 만족도 분석 연구	서울 및 수도권 14개 택지지구	만족도조사 (빈도분석)
임해규(2011)	친환경 공동주택 거주민의 거만족도에 관한 연구	분당지역 5개단지	만족도조사 (빈도분석)
윤정중 외(2013)	수도권 1기 신도시의 계획적 재생방안 연구	1기 신도시	만족도조사 (빈도분석)
김태경(2014)	경기도 주거만족도·선호도 분석을 통한 지역별 주택수요 변화 연구	경기도 31개 시·군	만족도조사 (이항로지스틱 회귀분석)
김홍순(2015)	분당 신도시 개발사업에 대한 사후평가	분당	만족도조사 (빈도분석)
이성룡(2016)	경기도 노후 택지개발지구 관리방안	경기도 노후 택지개발지구	문헌조사
국토학회(2017)	도시관리 제도 도입 타당성 연구 용역	1기 신도시	만족도조사 (빈도분석)

〈표 2〉 실증분석대상지 현황

구 분	분당	일산	수지	화정·행신
면적(만평)	555	476	296	330
인구수(명) <sup>2)</sup>	500,126	593,299	356,179	182,571
입주년도	1991	1992	1996	1996

1) 이외희(2007), 이승욱(2009), 김형태(2009), 김병인(2009), 임해규(2011), 윤정중 외(2013), 김태경(2014), 김홍순(2015), 이성룡(2015), 국토학회(2017)

2) 2017년 12월 현재 거주인구 기준임.

## 2. 연구의 차별성

본 연구는 선행연구와 다음의 차별성을 갖고 연구를 진행하고자 한다. 앞서 검토한 선행연구들은 다양한 규모와 입지 특성 및 시기별 택지지구들을 대상으로 만족도 분석 등을 실시하였다. 그런데 일부 김병인(2009)의 연구 및 김형태(2009)의 연구에서 언급되기는 하지만 현재 가장 쟁점이 되고 있는 신도시와 그 주변의 종합적인 부문에 대한 만족도 분석관련 연구는 전무한 실정이다. 이에 본 연구에서는 분당 및 일산 신도시와 인접 택지개발지구인 수지, 화정·행신에 거주하는 거주민들을 대상으로 설문조사를 실시하고, 신도시와 주변 택지지구 거주민들의 종합적 부문에 대한 만족도를 파악하여 정비방향을 도출하고자 한다.

## Ⅲ. 만족도 형성요인의 실증적 방법론

### 1. 만족도 평가변수 선정 및 분석의 틀

연구의 방법론을 설정함에 있어 택지지구내 거주자 만족도에 영향을 미치는 변수의 선정이 가장 중요한 부분이라고 판단된다. 이에 선행연구에서 적용된 거주자 만족도 관련 변수들을 빈도수 별로 정리한 결과가 <표 3>과 같이 도출되었다.

〈표 3〉 거주자 만족도 선행연구의 평가변수 빈도수

분류	항목	1	2	3	4	5	6	7	8	빈도	채택
주택 및 단지	주택 설비	●	●	●	●		●	●		6	
	주차시설	●	●	●			●	●	●	6	●
	주거단지 관리 상태			●	●			●		3	
	소음	●		●				●		3	
	주택의 투자 가치	●			●			●	●	4	
커뮤니티	동네 분위기			●						1	
	이웃과의 교류	●		●	●		●	●		5	●
	지역사회 참여도									0	
주변 환경	공원·녹지	●		●	●		●	●		5	●
	대기 질	●			●			●		3	
	도시미관			●	●		●		●	4	●
교통 여건	대중교통 이용	●	●	●	●		●	●	●	7	
	도시 내 이동		●				●		●	3	
	도시외부로의 이동		●				●		●	3	
	보행 및 자전거 통행 환경		●	●	●		●		●	5	●
	교통안전시설	●							●	2	
지역 안전	치안 상태	●		●	●		●	●	●	6	●
	재해로부터의 안정성									0	
교육 환경	초등학교 시설 및 환경	●	●	●	●		●	●		6	●
	중·고등학교 시설 및 환경	●	●	●	●		●	●		6	
	유치원 및 어린이집			●			●	●		3	
	사교육 환경								●	1	
다양한 시설	기초의료시설	●		●	●		●	●		5	●
	종합의료시설	●		●	●		●	●		5	
	노인복지시설	●			●		●			3	●
	보육 및 아동복지시설	●					●			2	
	장애인복지시설	●					●			2	
	공공시설	●	●	●	●		●		●	6	●
	대형판매시설	●	●	●	●		●	●	●	7	●
	근린생활시설	●	●	●	●		●	●	●	7	●
	음식점		●						●	2	
	생활체육시설		●	●	●		●		●	5	●
문화시설	●	●	●	●		●	●	●	7	●	

1. 수도권 제2기 신도시지역의 인구유입특성에 관한 연구 (이외희, 2007. 경기개발연구원)  
 2. 대규모 택지개발에 따른 주변지역의 난개발 특성 분석 (이승욱, 2009. 세종대 석사학위논문)  
 3. 택지개발사업 유형별 계획특성과 주거만족도 분석 연구 (김형태, 2009. 한양대 석사학위 논문)  
 4. 택지개발사업지구에 대한 거주자 만족도 분석 연구 (김병인, 2009. 대구대 석사학위 논문)  
 5. 친환경 공동주택 거주민의 주거만족도에 관한 연구 (임해규, 2011. 중앙대 석사학위 논문)  
 6. 수도권 1기 신도시의 계획적 재생방안 연구 (윤정중 외, 2013. 한국토지주택공사)  
 7. 경기도 주거만족도·선호도 분석을 통한 지역별 주택수요 변화 연구 (김태경, 2014. 경기개발연구원)  
 8. 분당 신도시 개발사업에 대한 사후평가 (김홍순, 2015. 한국지역개발학회지27)

그 다음으로 선행연구 평가변수를 기반으로 표적집단면접(FGI, Focus Group Interview)의 과정을 거쳐서 최종적으로 거주자 만족도 평가변수를 도출하고자 하였다. 표적집단면접(FGI)의 운영은 선행연구에서 도출된 거주자 만족도 평가변수 중에 빈도수가 높지만 불필요한 변수, 빈도수는 낮지만 평가에 반드시 필요한 변수 등을 도출하기 위함에 있다. 따라서, 이와 같은 변수 도출을 위하여 전문가 집단에 총괄 질문 후 브레인스토밍(Brain Storming) 형식으로 자유 토론을 실시하였다<sup>3)</sup>. 그 결과, 고속도로 접근성 및 도시경관 등 거주민 만족도에 중요한 영향을 미치는 요소들을 변수로 확정하였고, 빈도수가 높으나 건축과 관련된 주택설비 등의 변수는 제외하여, 최종적으로 빈도수 기준 14개, 전문가 FGI 기준 2개 등 총 16개의 변수가 채택되었다.

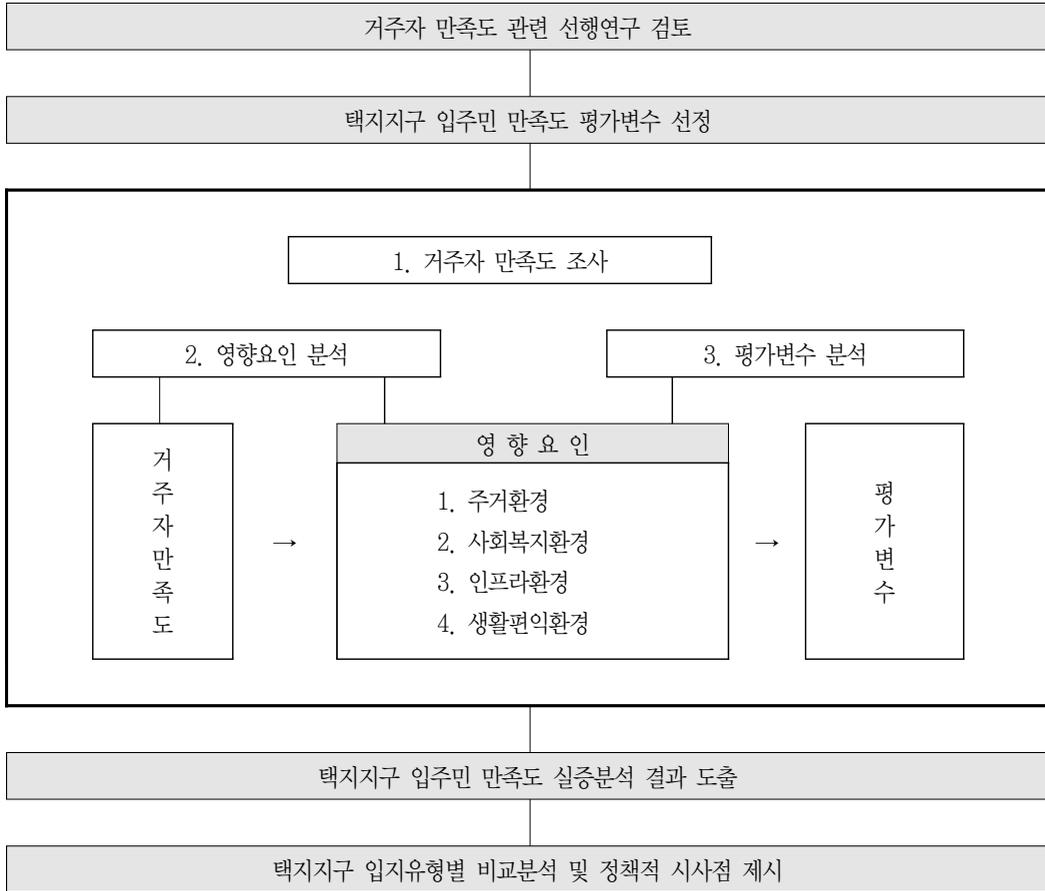
〈표 4〉 최종 평가변수의 구성

영향 요인	평가 변수	선정 근거
주거환경	주차시설, 이웃과의 교류, 공원녹지 방법 및 안전성	빈도수
사회복지환경	교육시설, 복지시설, 의료시설 공공시설	빈도수
인프라환경	대중교통 편리성, 보행 및 자전거 통행로 환경	빈도수
	고속도로 접근성, 도시경관	FGI
생활편의환경	대형판매시설, 근린생활시설, 생활체육시설, 문화예술시설	빈도수

이렇게 도출된 16개의 만족도 평가변수들을 독립변수로, 그리고 거주자 만족도를 종속변수로 하는 다중회귀분석을 실시하여 영향요인별, 평가변수별 가중치를 도출하고자 한다.

3) FGI(표적집단면접)의 경우 2018년 2월 28일에 도시계획 5명, 교통 2명, 부동산 2명 등 총 9인의 전문가로 구성되어 실시하여 가급적 객관성 확보에 비중을 두고 진행하였다.

〈표 5〉 분석의 틀



## 2. 설문지의 개요

본 연구의 분석체계를 적용하여 다중회귀분석구조로 설계된 설문지로 설문조사를 실시하였다. 설문대상 및 방식은 분당 및 일산, 수지, 화정·행신 택지지구 거주민을 대상으로 1:1 면접방식을 통해 진행하였으며, 설문기간은 2018년 3월 14일에서 3월 24일까지로 열흘 동안 각 지역별 100부씩 총 400부를 회수하였다<sup>4)</sup>.

4) 본 연구의 설문조사는 총 429부를 실시하였으나 29부는 설문대상자의 참여 태도로 인하여 설문지의 신뢰성이 결여되어 제외된 후 총 400부를 연구의 데이터로 사용하였음.

〈표 6〉 설문지의 개요

주 제	노후 택지지구 거주자 만족도 요인	
실시일자	2018. 3. 14 ~ 3. 24	
설문방법 및 척도	일대일 면접조사, 5점 리커트 척도	
설문부수	총 400부	
주요 설문 내용	일반 사항	1) 인구통계학적 특성: 성별, 연령, 직업 2) 택지지구 특성: 세대원수, 주거형태, 거주기간
	평가 변수	총 16개의 채택된 변수

### 3. 입주민 일반적 특성

대상지의 일반특성을 종합해본 결과, 성별 비율이 남자 50.8%, 여자 49.3%로 남자 비율이 약간 높았으며, 연령대는 20대 40%, 50대 이상 25.2%, 30대 19.8%, 40대 15% 순이었다. 직업은 직장인 39.5%로 가장 많고 그다음으로 학생 25.5%, 주부 22.2%, 자영업 12.8% 순으로 나타났으며, 세대원수는 3명이상 61%, 2명 27.8%, 1명 11.2%로 나타났다. 주거형태는 자가 58.8%, 전세 33%, 월세 8.2%로 나타났고, 거주기간은 5년 이상이 56.8%의 비중을 차지하며, 2~5년, 2년 이내 등의 순이었다. 요약하면 과반이상이 3인이상 가구에 자가이며 5년 이상 거주하고 있음을 알 수 있었다.

〈표 7〉 설문지의 요약

변수	특성	빈도	%	변수	특성	빈도	%
성별	남성	203	50.8	세대원	1명	45	11.2
	여성	197	49.3		2명	111	27.8
연령	20대	160	40.0		3명이상	244	61.0
	30대	79	19.8	주거형태	자가	235	58.8
	40대	60	15.0		전세	132	33.0
	50대 이상	101	25.2		월세	33	8.2
직업	주부	89	22.2	거주기간	2년 미만	49	12.3
	자영업	51	12.8		2년~5년	124	31.0
	직장인	158	39.5		5년 이상	227	56.8
	학생	102	25.5				

#### 4. 만족도 산출 결과

〈표 8〉 만족도 결과

영향 요인	평가 변수	전체대상지		1기 신도시		인접 택지개발지구	
주거 환경	주차시설	3.39	3.61	3.58	3.81	3.20	3.41
	이웃과의 교류	3.30		3.52		3.07	
	공원녹지	3.83		4.02		3.63	
	방법 및 안전성	3.57		3.73		3.41	
사회복지 환경	교육시설	3.91	3.69	3.82	3.71	3.99	3.67
	복지시설	3.59		3.63		3.54	
	의료시설	3.78		3.87		3.68	
	공공시설	3.58		3.53		3.61	
인프라 환경	대중교통 편리성	3.93	3.76	3.76	3.86	4.10	3.65
	보행자전거 환경	3.70		3.74		3.65	
	고속도로 접근성	3.59		3.74		3.43	
	도시경관	3.56		3.76		3.35	
생활편의 환경	대형판매시설	4.01	3.69	4.35	3.88	3.66	3.51
	근린생활시설	3.92		4.12		3.71	
	생활체육시설	3.25		3.21		3.28	
	문화예술시설	3.59		3.72		3.44	
전체 만족도		3.69		3.82		3.56	

전체 대상지에 대한 평균 만족도는 3.69로 나타나 거주자는 택지지구의 거주에 전반적으로 만족하는 경향을 보이고 있음을 알 수 있다. 각 영향요인별 만족도를 보면 인프라환경이 만족도가 가장 높고, 주거환경 만족도가 상대적으로 가장 낮은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 인프라환경의 경우 처음부터 계획된 시설들이 이후에도 지속적으로 확충되었기 때문에 만족도가 높게 나타난 것으로 판단된다. 한편 주거환경의 경우 대상지의 대부분은 30년에 육박하는 노후된 주거시설로 인하여 만족도가 낮은 것으로 판단된다.

1기 신도시와 택지지구에 대한 만족도를 비교해보면, 1기 신도시가 택지지구에 비해 전체적으로 만족도가 훨씬 높음을 알 수 있다. 세부적으로 1기 신도시는 인프라환경 및 생활편의환경의 만족도가 높게 나타났고, 택지개발지구는 사회복지환경과 인프라환경의 만족도가 높게 나타났다. 여기서 주목할 점은 두 지역간 사회복지환경 만족도가 거의 차이가 없어, 인접 택지지구의 사회복지환경은 양호함을 알 수 있다.

## IV. 실증적 분석결과

### 1. 택지지구 전체 비교 분석

#### 1) 영향요인별 분석

만족도 영향요인 분석결과에서 R제곱 값이 0.534로 53.4%의 설명력을 가지는 것으로 나타났다. 또한 모든 변수의 공차한계(Tolerance)가 0.1이상, 분산팽창계수(VIF)가 10이하로 나타나 다중공선성은 없는 것으로 나타났다.

〈표 9〉 전체 거주자 만족도 영향요인 회귀분석

영향 요인	비표준화 계수(B)	표준화 계수(베타)	t	유의 확률	공선성 통계량		순 위
					공차	VIF	
상수	.265		1,530	.127			
주거환경	.160	.160	4,330	.000	.858	1,165	4
사회복지환경	.183	.198	4,998	.000	.754	1,326	3
인프라환경	.260	.279	7,130	.000	.770	1,299	2
생활편의환경	.354	.393	10,548	.000	.851	1,175	1
R2	.534						
Adj-R2	.530						
F-value	113,352						
Durbin-Watson	1,768						

신도시 및 인접 택지지구 거주자들의 만족도 영향요인을 파악하기 위하여 다중회귀분석을 실시한 결과, 총 4개요인 모두 95% 신뢰도 구간에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났으며, 전체 만족도에 대한 평가항목별 영향요인은 〈표 9〉와 같다. 그 내용을 구체적으로 살펴보면 생활편의환경, 인프라환경, 사회복지환경, 주거환경 순으로 거주자의 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 생활편의시설의 경우에는 거주자들의 생활에 가장 밀접하게 관련이 되어 있기 때문에 거주자 만족도에 크게 영향을 주는 것으로 판단된다. 이에 반하여 주거환경의 경우, 준공된 지 30년에 육박하고 있어, 이제는 주거지가 단순 거주 목적의 아니라 생활편의과 복지 그리고 문화시설 등 다양한 삶을 누릴 수 있는 복합적 공간이 되기를 원하는 거주민의 욕구가 만족도 영향요인에 부의 효과로 반영된 결과라고 판단된다.

## 2) 영향요인 내 평가변수 분석

거주자 만족도 영향을 요인별로 분류해보면, 주거환경 요인에서는 방법 및 안전성이 만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 산출되었고, 사회복지환경 요인에서는 복지시설이, 인프라환경 요인에서는 도시경관이, 생활편익환경 요인에서는 문화예술시설이 각각 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 10〉 거주자 만족도 평가변수 비교분석

영향요인	평가변수	비표준화 계수(B)	표준화 계수(베타)	만족도	공선성 통계량		순위
					공차	VIF	
주거 환경	주차시설	.192	.250	3.39	.827	1,210	3
	이웃과의 교류	.185	.211	3.30	.819	1,221	4
	공원녹지	.226	.260	3.83	.790	1,266	2
	<b>방법 및 안전성</b>	<b>.371</b>	<b>.432</b>	<b>3.57</b>	<b>.815</b>	<b>1,227</b>	<b>1</b>
사회 복지 환경	교육시설	.151	.171	3.91	.795	1,258	4
	<b>복지시설</b>	<b>.302</b>	<b>.365</b>	<b>3.59</b>	<b>.692</b>	<b>1,446</b>	<b>1</b>
	의료시설	.231	.288	3.78	.764	1,309	3
	공공시설	.279	.329	3.58	.759	1,318	2
인프라 환경	대중교통 편리성	.194	.228	3.93	.758	1,319	4
	보행·자전거 환경	.274	.308	3.70	.725	1,380	2
	고속도로 접근성	.221	.285	3.59	.766	1,306	3
	<b>도시경관</b>	<b>.310</b>	<b>.396</b>	<b>3.56</b>	<b>.732</b>	<b>1,366</b>	<b>1</b>
생활 편익 환경	대형판매시설	.187	.224	4.01	.714	1,400	4
	근린생활시설	.302	.348	3.92	.716	1,397	2
	생활체육시설	.198	.228	3.25	.743	1,345	3
	<b>문화예술시설</b>	<b>.320</b>	<b>.356</b>	<b>3.59</b>	<b>.715</b>	<b>1,399</b>	<b>1</b>

주거환경요인의 경우 방법 및 안전성과 공원녹지 시설이 중요한 요인으로 나타났는데, 이는 최근 종종 일어나는 강력범죄 등의 영향으로 무엇보다 범죄 등으로부터 안전하고 편안한 주거환경을 거주자들이 원하는 점이 반영된 것으로 판단된다. 상대적으로 이웃과의 교류는 그 영향이 가장 적은 변수로 나타났는데, 이는 택지지구내 주거시설이 낙후되었을 뿐만 아니라 당초 단지계획시에는 이웃과의 교류를 위한 내부시설이나 프로그램 도입 등이 거의 전무하여 거주자 만족도에 미치는 가중치도 상대적으로 약한 것으로 분석된다.

그 다음으로 사회복지환경요인의 경우, 복지시설이 가장 크게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 우리사회가 점점 고령사회가 되어가면서 노인들의 부양 등에 부담감이 커지고 있는 상황 속에서 복지시설에 대한 필요성이 비등해지고 있기 때문에 복지시설의 만족도 가중치가 높은 것으로 판단된다. 또한 대부분 교육시설의 경우, 거주지 주변 바로 인근에 위치하고 있기 때문에 특별히 만족도에 크게 영향을 주지 않는 것으로 판단된다. 인프라환경 요인에 있어서는 도시경관이 가장 크게 영향을 주는 것으로 나타났다. 현재 택지지구내 아파트 등 인공적 구조물로 형성된 건조환경이 갖는 경관에 대하여 만족도가 낮고, 그 결과 주민들이 체감하는 경관적 가치는 만족도에 상당한 영향을 미치는 것으로 해석된다. 이와 함께 택지지구의 경우 대중교통 시설은 당초 계획수립 시 부터 면밀히 검토되어 도입되었고, 이후에도 원활하게 잘 운영되고 있어 만족도에 영향을 주는 효과는 상대적으로 적은 것으로 판단된다. 생활편의 환경 요인에 있어서는 문화예술시설이 가장 큰 영향을 주는 요인으로 나타났다. 이는 소득수준의 향상과 함께 도시민들이 쉽게 찾을 수 있는 문화예술 공연시설 등이 여전히 부족한 이유로 이와 같은 결과가 나타난 것으로 해석된다. 이에 반하여 대형판매시설의 경우 이미 택지지구내외로 상당수 입지해있어 택지지구 거주민들이 자동차를 이용하여 손쉽게 접근할 수 있는 등 이용에 불편이 거의 없는 상태이기 때문에 전체 만족도에 미치는 영향은 상대적으로 적은 것으로 분석된다.

## 2. 입지유형별 택지지구 비교분석

### 1) 영향요인별 분석

〈표 11〉 지역별 만족도 영향요인 비교분석

영향요인	1기 신도시			인접 택지지구		
	표준화계수	유의확률	순위	표준화계수	유의확률	순위
주거환경	.238	.000	2	.113	.042	4
사회복지환경	.099	.096	기각	.248	.000	3
인프라환경	.231	.000	3	.317	.000	2
생활편의환경	.383	.000	1	.378	.000	1

1기 신도시와 인접 택지지구 거주민들 간의 만족도 영향요인을 상대적으로 비교한 결과, 우선 생활편의환경은 두 지역 모두 중요한 것으로 나타나 지역별 관계없이 거주민들의 생활에

직접적인 영향을 미치는 관계로 만족도에 미치는 영향이 가장 큰 것으로 판단된다. 이러한 결과는 일상생활의 편리함과 여가를 즐길 수 있는 환경이 가장 만족도에 중요한 영향을 미침을 알 수 있다. 그 다음으로 1기 신도시는 주거환경 및 인프라환경이, 인접 택지지구는 인프라환경, 사회복지환경 및 주거환경 순으로 영향을 미치는 것으로 산출되었다. 주거환경 요인의 경우 인접택지지구가 1기 신도시에 비하여 주거환경이 상대적으로 열악한 관계로, 택지지구 거주민의 만족도에 대한 가중치는 낮은 것으로 분석된다. 또한 인프라환경 요인 역시 본 연구의 대상지인 분당과 일산은 이미 택지개발 수립 시 생활편익시설, 인프라환경 등이 잘 갖추어져 있는 반면, 인접 지역인 수지와 행신·화정은 생활편익시설이나 인프라환경이 신도시에 비하여 열악함에도 불구하고 그것이 가져다주는 중요도로 인하여 만족도에 미치는 영향은 큰 것으로 판단된다.

## 2) 영향요인 내 평가변수 분석

〈표 12〉 지역별 만족도 평가변수 비교분석

종속변수		1기 신도시			인접 택지지구		
		표준화계수	유의확률	순위	표준화계수	유의확률	순위
주거 환경	주차시설	.216	.000	4	.274	.000	2
	이웃과의 교류	.291	.000	3	.137	.003	4
	공원녹지	.337	.000	2	.190	.000	3
	방법 및 안전성	.345	.000	1	.501	.000	1
사회 복지 환경	교육시설	.147	.001	4	.197	.000	4
	복지시설	.325	.000	2	.401	.000	1
	의료시설	.290	.000	3	.286	.000	3
	공공시설	.344	.000	1	.314	.000	2
인프라 환경	대중교통 편리성	.337	.000	2	.100	.000	4
	보행·자전거 환경	.353	.000	1	.264	.000	2
	고속도로 접근성	.262	.000	4	.253	.000	3
	도시경관	.323	.000	3	.411	.000	1
생활 편익 환경	대형판매시설	.161	.001	4	.214	.000	4
	근린생활시설	.345	.000	2	.353	.000	1
	생활체육시설	.266	.000	3	.229	.000	3
	문화예술시설	.388	.000	1	.335	.000	2

거주 만족도에 대한 영향요인별 평가변수를 비교분석한 결과는 〈표 12〉와 같다. 분석 결과, 주거환경의 경우 1기 신도시와 인접 택지지구 모두 방법 및 안전성을 중요시 하는 점은

동일하나 1기 신도시는 공원녹지, 그리고 인접 택지지구는 주차시설이 전체만족도에 미치는 영향은 큰 것으로 나타나 향후 정비계획 수립 시 적극적으로 반영해야 할 사항으로 판단된다. 사회복지환경에서 신도시는 공공시설의 만족도 기여가 가장 높은 반면에 택지지구는 복지시설의 기여도가 높은 것으로 도출되었는데, 이는 신도시 거주민들은 사회복지시설보다는 공공시설이 갖는 만족도 영향요인이 크다고 인식하고 있는 것으로 파악된다. 예컨대, 신도시의 경우 도서관 등 다양한 공공시설이 잘 갖추어진 결과로 분석된다.

인프라환경의 경우, 1기 신도시는 보행 및 자전거 통행로 환경, 대중교통 편리성이 그리고 인접 택지지구의 경우는 도시경관과 보행 및 자전거 통행로 환경 등의 가중치가 높은 것으로 산출되었다. 신도시의 경우 보행 및 자전거 통행로 환경의 여건이 상대적으로 택지지구에 비하여 우월한 관계로 거주민들의 만족도 가중치가 높은 것으로 분석된다. 이에 반하여 택지지구는 좋은 경관이 가져다주는 만족도에 높은 가치를 부여하는 것으로 판단된다. 즉 택지지구는 신도시에 비해 상대적으로 용적율 등 밀도가 높은 지역이 많아 도시경관이 주는 쾌적함에 만족도가 높은 것으로 판단된다. 마지막으로 생활편익환경에서 1기 신도시는 문화예술시설, 그리고 인접 택지지구는 근린생활시설의 가중치가 가장 높게 나타났다. 이러한 결과는 예컨대, 인접 택지지구는 신도시에 비하여 상대적으로 부족한 관계로 근린생활시설의 만족도 가중치가 신도시에 비하여 상대적으로 우월한 것으로 분석된다. 또한, 신도시는 문화예술시설에 대한 여건이 상대적으로 우세하기 때문에 신도시 거주민은 문화예술시설이 만족도에 미치는 영향력이 큰 것으로 파악된다.

### 3. 종합 비교분석

이상의 다중회귀분석 결과와 만족도 결과를 종합한 결과를 <표 13>과 같이 도출하였다. 우선 각 지역별로 회귀분석에 따라 표준화계수가 3.0을 초과하는 평가변수들은 거주자 만족도에 확실한 영향력이 미치는 것으로 가정하여 우선순위가 높은 순으로 정리하였다. 그 다음으로 <표 8>의 만족도 결과와 비교분석하여 평균이상의 만족도와 평균이하의 만족도로 크게 두 그룹으로 분류하여 종합분석을 시도하였다.

만족도대비 평균이하 그룹에 속하는 변수들은 비록 현재의 만족도 수준은 낮지만 만족도에 미치는 영향이 큰 변수들로 거주자들이 거주환경에 상당히 중요한 변수들로 인식하고 있다고 볼 수 있다. 따라서, 향후 정비사업 추진 시에는 적극적으로 고려되어야 할 분야로 귀결될 수 있다. 아울러, 만족도대비 평균이상 그룹에 속한 변수들은 현재 만족도도 높을 뿐더러 영향력도 크기 때문에 향후에도 지속적으로 관리되어야 할 변수들로 분류된다. 이렇게 본다면 1기신도시의 경우, 가중치가 높은 문화예술, 보행 및 자전거 통행로 환경 등 소득 수준 향상에 따른

〈표 13〉 만족도 대비 지역별 평가변수 가중치 비교분석

구분	1기 신도시		인접택지지구	
	평가변수	가중치	평가변수	가중치
만족도대비 평균이하 그룹	문화예술	(.388)	방법 및 안전성 도시경관 복지시설 문화예술시설 공공시설	(.501)
	보행·자전거환경	(.353)		(.411)
	방법 및 안전성	(.345)		(.401)
	공공시설	(.344)		(.335)
	대중교통편리성	(.337)		(.314)
	복지시설	(.325)		
	도시경관	(.323)		
만족도대비 평균이상 그룹	근린생활시설	(.345)	근린생활시설	(.353)
	공원녹지	(.337)		

시설들이 부각됨을 알 수 있다. 또한, 인접 택지지구의 경우, 도시경관이나 복지시설 등 신도시에 비하여 상대적 열악한 변수들의 중요성이 상당히 부각되어야 함을 알 수 있다. 특히, 가중치만 놓고 보면 인접택지지구의 가중치가 신도시에 비하여 상당히 높게 나타나 이들 변수와 관련된 시설들은 향후 정비사업 추진 시 적극적으로 반영되어야 할 것으로 판단된다.

## V. 결 론

거의 20년을 넘어서서 노후화 된 신도시와 인접 택지지구에 대하여 재정비가 진행되거나 재정비에 대한 논의가 현재 활발하게 진행되고 있다. 그런데 그간 인근 지역의 여러 가지 물리적 환경도 변화하였고 동시 거주민들의 욕구도 다양화되고 있다. 따라서, 향후 신도시 및 인근 택지지구에 대하여 정비사업이 추진될 경우에 대비하여 종합적 측면에서의 정비방향이 도출되어야 할 시점이라고 본다. 이에 본 연구는 노후화된 신도시와 동시에 바로 인접하고 있는 택지개발지구를 대상으로 입주민의 만족도 조사를 통하여 입주자 만족도에 영향을 미치는 요인들을 비교·분석하였다.

우선 신도시와 인접 택지지구 거주민들의 전체적인 종합만족도 영향요인 분석결과 생활편의환경, 인프라환경, 사회복지환경, 주거환경 순으로 만족도에 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 이는 일상생활과 밀접한 관계가 있는 생활편의환경 요인이 거주민의 주거만족도에 크게 영향을 주는 것으로 판단된다. 또한 거주자 만족도 영향을 요인별로 분류해보면, 주거환경 요

인에서는 방법 및 안전성이 만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 산출되었고, 사회복지환경 요인에서는 복지시설이, 인프라환경 요인에서 도시경관, 생활편익환경 요인에서는 문화예술시설이 각각 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서, 최근의 도시개발에 있어서는 이러한 요소들이 반영되도록 계획이 수립되어야 할 것으로 분석된다.

한편, 1기 신도시와 인접 택지지구 거주민들 간의 만족도 영향요인을 상대적으로 비교한 결과, 1기 신도시 및 인접 택지지구 거주민 모두 생활편익시설 요인이 만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 산출되었다. 아울러, 평가변수의 영향력 산출결과 주거환경 요인에서는 1기 신도시와 택지지구 공히 방법 및 안전성, 사회복지환경에서는 공공 및 복지시설이, 인프라환경에서는 도시경관과 보행 및 자전거 통행로 환경이, 그리고 생활편익환경에서는 문화예술시설과 근린생활시설의 중요도가 높은 것으로 도출되었다.

마지막으로 다중회귀분석 결과와 만족도 결과를 종합하여 분석한 바, 만족도대비 평균이하 그룹은 비록 현재 만족도 수준이 낮지만 만족도에 미치는 영향이 큰 변수들로 향후 정비사업 추진 시에는 적극적으로 고려되어야 할 분야로 귀결될 수 있다. 이러한 전제하에 1기신도시의 경우, 문화예술시설, 보행 및 자전거 통행로 환경, 방법 및 안전성 등 소득 수준 향상에 따른 시설들이 부각됨을 알 수 있다. 또한, 인접 택지지구의 경우, 도시경관이나 복지시설 등 신도시에 비하여 상대적 열악한 변수들의 중요성이 상당히 부각되어야 함을 알 수 있다. 특히, 가중치만 놓고 보면 인접 택지지구의 가중치가 신도시에 비하여 상당히 높게 나타나 이들 변수와 관련된 시설들은 향후 정비사업 추진시 적극적으로 반영되어야 할 것으로 판단된다.

### 〈참고문헌〉

- 여흥구, 「도시계획론」, 대한국토도시계획학회 편저, 보성각, 1998.
- 이종성 「델파이 방법」, 교육과학사, 2001.
- 조근태, 조용근, 강현수, 「앞서가는 리더들의 계층분석적 의사결정」, 동현출판사, 2003.
- 김성희, “데이터베이스 평가요소 중요도 평가를 위한 AHP기법 활용에 관한 연구”, 「정보관리학회지」, 20권 1호, 정보관리학회, 2003.
- 강은택, 권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2015.
- 권소혁, 김형조, “공공지원 민간임대주택 계약자의 주거만족도에 관한 연구-서울특별시 영등포구, 금천구 계약자를 중심으로-”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제1호, 사단법인

- 대한부동산학회, 2018.
- 김준환, “일본의 도시재생 사업방식에 관한 고찰”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2018.
  - 김해숙, 정복환, “주민참여가 공동주택 주거만족에 미치는 영향-서울특별시 아파트 거주주민의 참여요인을 중심으로-”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2015.
  - 김홍순, “분당 신도시 개발사업에 대한 사후평가 : 효과성, 능률성, 형평성, 대응성을 기준으로”, 「한국지역개발학회지」, 제27권 제1호, 사단법인 한국지역개발학회, 2015.
  - 최황수, 백성준, “공동주택 리모델링에 대한 주민의식 연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2017.
  - 국토학회, 「도시관리 제도 도입 타당성 연구 용역」, 한국토지주택공사, 2017.
  - 강식·백효진, “택지, 도시개발 관련 제도의 변화 전망 및 개선방향”, 경기개발연구원, 2009.
  - 김태경, “경기도 주거만족도·선호도 분석을 통한 지역별 주택수요 변화 연구”, 경기개발연구원, 2014.
  - 윤정중 등, “1기 신도시의 계획적 재생방안 연구”, 한국토지주택공사, 2013.
  - 이성룡, “경기도 노후 택지개발지구 관리방안”, 경기연구원, 2016.
  - 이외희, “수도권 제2기 신도시지역의 인구유입특성에 관한 연구”, 경기개발연구원, 2007.
  - 장운배·이성룡·채명진, “제1기 신도시의 도시재생과 관리방안 연구”, 경기개발연구원, 2011.
  - 김병인, “택지개발사업지구에 대한 거주자 만족도 분석 연구”, 대구대학교 석사학위논문, 2009.
  - 김형태, “택지개발사업 유형별 계획특성과 주거만족도 분석연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2009.
  - 신철범, “택지개발사업에 따른 지구단위계획의 개선방안에 관한 연구”, 울산대학교 석사학위논문, 2009.
  - 이승욱, “대규모 택지개발에 따른 주변지역의 난개발 특성 분석”, 세종대학교 석사학위논문, 2009.
  - 임해규, “친환경 공동주택 거주민의 주거만족도에 관한 연구”, 중앙대학교 석사학위논문, 2011.
  - Dalkey, N.C, “The Delphi method: An experimental study of group opinion”,

Rand Corporation Memorandum RM-5888-PR, 1969(SRI-ARC Catalog Item 3896), 1969.

- Gordon, T. J. “The Delphi method in Futures Research Methodology”, AC/UNU Millenium Project Version 3, 1994.
- Rowe, G, & Wright, G. “Expert opinions in forecasting: The role of the Delphi technique in J. Armstrong(Ed.) Principles of Forecasting”, Boston: Kluwer Academic, 2001.
- Saaty, T. L. “The analytic hierarchy process: What it is and how it is used”, Mathematical Modelling, 9(3-5), 1987.
- Wayne L Winston. “Operations Research”, Thomson South Western, 2007.
- 木下栄蔵, 大屋隆生, 「戦略的意思決定手法 AHP」, オペレーションズ・リサーチ朝倉書店, 2007.

〈투고(접수)일자 2018.04.25. 심사(수정)일자 2018.05.12. 게재확정일자 2018.06.24.〉

# 청년세대의 주택자산형성에 관한 연구

김선주\* · 장성대\*\*

## Study on housing asset formation of young generation

Kim Sun Ju · Jang Sung Dae

### 목 차

- |                |           |
|----------------|-----------|
| I. 서론          | Ⅲ. 연구 설계  |
| II. 이론적 논의     | 1. 연구범위   |
| 1. 청년세대 주택자산형성 | 2. 연구방법   |
| 2. 선행연구 고찰     | IV. 분석 결과 |
|                | 1. 빈도분석   |
|                | 2. 회귀분석   |
|                | V. 결론     |

### ABSTRACT

Young generation unemployment and poverty lead to Young housing problems and become an important social problem. We analyzed this through a questionnaire survey that grasps the structure of asset formation related to purchasing a young generation's home and wants to make substantial policy suggestions corresponding to it. Characteristics of houses that the young generation is trying to purchase were 200 to 300 million units in price, and there were many Gyeonggi-do area near Seoul. The method of procuring strangers' capital was 77% for loans, mostly planned to purchase houses depending on loans. When a young generation purchased a house when purchasing a house, when some funds were formed, the higher the age at home purchase, the higher the shareholders' equity ratio. And if the purchasing residential area is lower and the purchasing area is not Seoul, if the method of necessary funds depends on parents, the higher the age, the more the man, the residential area the southern, the higher the annual income is The capital adequacy ratio was high. Questionnaire Result The youth generation is mostly planning to purchase houses through housing loans, and youth housing collateral loans are increasing in reality. Such a situation may be a heavy burden on the young generation where capital accumulation is weak if the economic situation deteriorates or the loan interest rate rises. This may act as a new primer of the national economy due to the household debt unpaid issue. In order to prevent these side effects, the government needs to flexibly deal with the interest rate and repayment method of the mortgage of the young generation.

**Keywords** : Young Generation, Structure of Asset Formation, Equity, Mortgage, Repayment Method.

\* 정희원, 경기대학교 융합교양학부 초빙교수(ureka2@naver.com, 주저자)

\*\* 정희원, 건국대학교 미래지식교육원 부동산학과 교수(dr9084@hanmail.net, 교신저자)

## 【국문요약】

청년세대의 실업과 빈곤은 청년주거문제로 이어져 중요한 사회적 문제로 대두되고 있다. 이에 청년세대의 주택구입과 관련된 자산형성구조를 파악하여 그에 대응하는 실질적인 정책적 제안을 하고자 설문조사를 통해 이를 분석하였다. 청년세대가 구입하려는 주택특성은 가격이 2억~3억대와 서울근교 경기도 지역이 많았다. 타인자본 마련방법은 대출이 77%로 대부분이 대출에 의존하여 주택을 구입할 계획이었다.

청년세대가 주택구입 시 일부자금이 형성된 때에 주택을 구입하는 경우, 주택구입 시 연령이 높을수록 자기자본비중이 높았다. 그리고 구입주택가격이 낮을수록, 구입지역이 서울이 아닌 경우, 필요자금 마련방법이 부모님에게 의존하는 경우, 나이가 많을수록, 남자, 거주지역이 서울, 연봉이 높을수록 자기자본비중이 높았다. 설문결과 청년세대는 주택담보대출을 통해 주택을 구입하려는 계획이 대부분이고, 현실도 청년의 주택담보대출이 증가하고 있다. 이러한 상황은 경기상황이 악화되거나 대출금리가 인상되었을 경우 자기자본의 축적이 미약한 청년세대에게는 큰 부담이 될 수 있다. 이는 가계부채 미상환문제로 국가경제의 새로운 뇌관으로 작용할 가능성이 있다. 이러한 부작용을 방지하기 위해서 정부는 청년세대의 주택담보대출 금리와 상환방식을 유연하게 대처할 필요가 있다.

**주제어 :** 청년세대, 자산형성구조, 자기자본, 주택담보대출, 상환방식.

## I. 서 론

주택가격 상승과 전월세가격의 급등은 우리사회 주거문제에 심각한 영향을 끼치고 있다. 특히 청년세대는 저성장으로 인한 실업과 빈곤으로 더 큰 고통을 받고 있다. 결혼을 기피하고 출산을 포기하는 주된 이유 중 하나가 주거부담인 것이 오늘의 현실이다. 서울의 1인 청년 가구의 주거 빈곤비율은 40.4%다. 최저주거기준에 미달하거나 주거비 부담이 소득의 30%를 넘는 경우가 10가구 중 4가구에 해당한다. 아파트 보급 등으로 상황이 나아지는 다른 세대와 달리 서울지역 1인 청년가구는 유독 2000년 이후 주거 빈곤비율이 지속적인 증가세에 있다. 임대시장에서 전세 비중의 급감, 일자리 불안 등의 요인이 겹치며 주택이 아닌 고시원 같은 비 주택에 살 수밖에 없는 이들이 증가하는 데 있다.<sup>1)</sup>

1) 한겨레신문 사설, 2017.10. 9.

이러한 현실을 반영하여 정부는 청년주거 지원정책을 내놓았다. 그 내용은 행복주택, 청년 전세임대, 주거안정 월세대출, 행복기숙사, 사회주택 등을 제공하는 것이다. 2022년까지 청년 임대주택을 30만실을 공급하겠다는 계획을 세웠다. 그리고 마이홈 운영을 통해 정부의 임대주택 홍보와 연계를 지원하고자 한다.

이처럼 청년의 주택문제는 중요한 사회적 문제로 청년세대의 주택구입과 관련된 자산형성구조를 파악하여 그에 대응하는 실질적인 정책적 제안이 필요한 상황이다. 이에 본 연구에서는 20대와 30대의 청년들을 대상으로 청년들의 구입주택의 특성과 주택구입 시 주택 구입가격 중 자기자본 비중과 타인자본 마련방법, 상환계획, 정부의 필요정책 등을 조사분석하고, 청년 주택구입 자금 중 자기자본비율에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다.

## II. 이론적 논의

### 1. 청년세대 주택자산형성

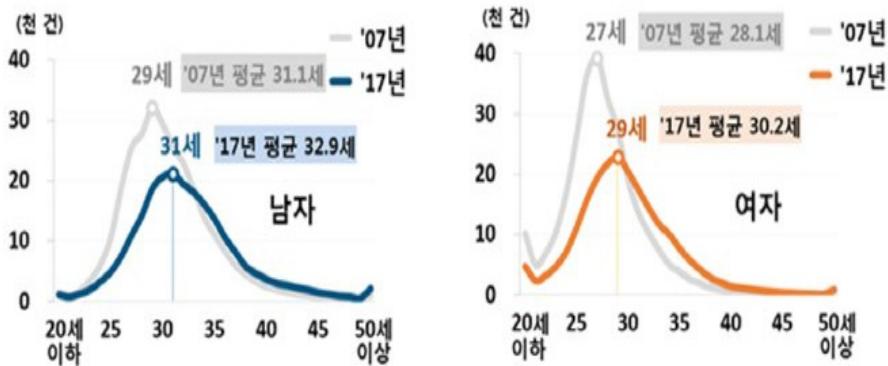
#### 1) 청년세대의 정의

청년의 정의는 사회적으로 합의된 기준이 없으며 관련제도와 조사 목적 등에 따라 다양하게 정의되고 있다. ‘청년고용촉진특별법’은 청년나이는 19~29세이며, 지방공기업의 청년 미취업자 고용 시에는 15~34세 이하로 적용하고 있다. 고용노동부의 중소기업 청년인턴제의 대상자는 15~34세 이하이고, 서울시 청년수당의 경우 19~29세까지를 대상으로 하고 있다. 통계청의 청년실업률 산정기준은 국제노동기구의 기준을 따라 15~29세를 대상으로 한다. 청년세대 주거안정을 위해 공급되는 행복주택의 입주 자격은 연령제한 없이 취업 5년 이내 결혼 5년 이내 등으로 정하고 있다.<sup>2)</sup>

전국 초혼연령은 다음 [그림 1]과 같이 2017년 기준 평균값이 남자 33세 여자 30세이고, 첫 주택구입 평균 연령이 38세이다.<sup>3)</sup> 또한 정부의 ‘청년층 대상 주거복지 프로그램’ 대상은 만 19~39세이다. 이러한 만혼의 시대적 흐름과 첫 주택구입시기가 늦어지는 상황과 정부의 주거복지 대상을 고려하여 본 연구에서는 청년세대를 만 19~39세로 정의하고, 이들을 대상으로 설문을 실시하였다.

2) 김미경, 「청년가구의 주거소비 특성」, 주택산업연구원 2016, p.4.

3) 자료: kosis.kr.



자료 : 통계청

[그림 1] 2007년, 2017년 평균 초혼연령

## 2) 청년세대 현황

2017년 12월 31일 통계청과 금융감독원, 한국은행이 최근 발표한 가계금융·복지조사에 따르면 전체가구의 평균 부채가 2014년 6051만원에서 2017년 7022만원으로 971만원으로 16%증가하였다. 그러나 30세미만의 청년가구 부채는 이에 비해 4배 정도 더 증가한 것으로 보고되었다. 청년가구의 부채는 2014년 1481만원, 2015년 1491만원, 2016년 1681만원, 2017년 2385만원으로 2014년 대비 2017년에는 61%의 증가세를 나타냈다. 또한, 소득은 2014년 3407만원에서 2015년 3406만원, 2016년 3266만원, 2017년 3279만원으로 2014년 대비 2017년에는 3.8%로 감소하였다.<sup>4)</sup>

이러한 청년세대의 빈곤 지속성 및 위험성증가와 함께 최근의 주택시장에서 나타나는 높은 주택 가격과 소형 주택 및 저렴한 주택 부족, 전세에서 월세로의 급격한 전환 등은 청년세대의 거주 불안정을 더욱 증대시킬 가능성이 높아지고 있다. 최근 청년 주거문제는 주거비부담 가능성, 살만한 집에 살고 있는지의 측면에서 다른세대와 비교할 수 없을 정도로 심각한 양상을 보인다.<sup>5)</sup>

청년층은 다른 연령층에 비해 자가 주택비율과 공공 임대주택 거주비율이 낮은 반면, 소득이나 지출에 비해 가장 높은 임대료를 부담하게 된 것이다. 20~30대 청년층이 높은 임대료 때문에 쪽방이나 고시원 등에 거주하면서 부담하는 주거비가 견디기 힘든 수준에 이르고 있다.<sup>6)</sup>

4) newsis.com, 2017. 12. 31.

5) 최은영 외 5인, 「서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구」, 민주정책연구원, 2014, p.1.

6) 변창흠, “청년주거를 위해 맞춤형 주택정책이 필요하다”, 「도시와 빈곤」, 제106권, 제107호, 한국도시연구소, 2014, pp.2~3.

### 3) 청년세대 주택구입 현황

한국신용정보원이 발간한 ‘청년층의 주택담보대출 현황과 시사점’보고서에 따르면, 최근 5년(2013~2017년)간 30대 이하 청년층의 주택담보대출 증가율은 연평균 21.6%인 것으로 나타났다. 그 내용은 다음 <표 1>과 같다.

30대 이하의 주택담보대출은 전체 연평균 7.7% 증가한 것에 비해 3배정도 높은 편이고, 다른 연령층에 비해서도 증가율이 높은 편이다. 2013년 청년층의 주택담보대출 기여율이 81.3%를 기록한 후 2014년 67.6%, 2015년 51.3%, 2016년 49.3% 등으로 점차 줄어들다가 2017년 83.9%로 다시 증가했다.<sup>7)</sup>

<표 1> 연령대별 주택담보대출 증가율

연령대	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	연평균증가율
30대 이하	21.1%	21.1%	26.6%	24.2%	15.0%	21.1%
40대	4.2%	5.7%	9.9%	9.4%	3.5%	6.5%
50대	0.4%	1.8%	5.4%	5.5%	0.4%	2.7%
60대 이상	-3.9%	-3.2%	-0.7%	0.3%	-3.8%	-2.3%

자료 : 헤럴드경제, 2018.5.2

최근 우리나라의 주택담보대출은 청년층의 주택구입수요와 더불어 증가하고 있다. 그러나 청년세대는 자산이 충분히 형성되지 않아 향후 금리가 상승하거나 주택 가격이 하락하는 등의 리스크발생 시 대처방안이 미흡하여 또 다른 주택시장의 리스크로 발생할 수 있다. 이에 청년세대의 주택자산형성에 안정적 방안이 필요하다.

### 4) 청년세대 주거복지정책<sup>8)</sup>

정부는 만 19~39세 이하 청년을 대상으로 맞춤형 임대주택을 2018년부터 5년간 30만실 공급을 공급하고, 청년을 위한 금융지원 및 주거정보 제공 강화하기로 하였다.

#### (1) 맞춤형 임대주택

맞춤형 임대주택은 공공임대주택(행복주택, 매입·전세임대주택, 셰어하우스, 일자리연계

7) 헤럴드경제, 2018.05.02. 참고.

8) 국토교통부, 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵」, 국토교통부, 2017, pp.1~80. 참고.

형, 산단형 주택, 여성안심주택 등)과 공공지원주택, 대학교 기숙사(캠퍼스 內 행복공공기숙사, 外 행복 연합기숙사)가 있다. 공적임대주택을 25만실(연 5만) 공급하고 기숙사 5만 명 지원할 계획이다. 만 19세~39세 무주택자를 기본으로 수혜대상을 확대하고, 소득 등 여건에 따라 공공임대, 공공지원 등의 다양한 방식으로 공급할 예정이다.

## (2) 금융지원

청년세대의 금융지원은 29세(군 복무기간 가산 가능)이하 연소득 3천만 원 이하 근로자를 위한 '청년 우대형 청약통장'을 신설하여 최고 3.3%의 금리를 적용하고, 비과세·소득공제 혜택을 부여할 계획이다. 그동안 기금 전세자금 대출을 받지 못했던 25세 이하 단독세대주에 대해서도 2천만 원 한도로 대출을 허용할 계획이다. 월세자금은 한도를 월 30만원에서 40만원으로 확대할 예정이다. 이를 통해 청년층의 기금 대출 수혜자가 연평균 4.2만 가구에서 5.3만 가구로 늘어날 것으로 전망된다.

## (3) 주거정보 제공 및 교육 강화

청년세대가 주거관련 정보를 쉽게 얻을 수 있도록 2018년부터 대학 홈페이지와 마이홈 포털(www.myhome.go.kr)을 연계하여 정보제공을 확대할 방침이다. 현재는 공공주택(임주자 모집정보 등), 주택대출, 전월세 수리비용 관련 정보 제공하고 있으나, 주택임대차계약 기본정보(중개수수료, 임차인 권리, 계약서 작성방법 등), 주택 자금지원 제도, 주택 탐색 방법 등을 패키지로 제공할 예정이다. 또한 주거복지센터, 지자체가 대학교, 청년단체 등과 연계하여 청년세대를 찾아가는 주거상담 및 교육을 추진할 계획이다.

## 2. 선행연구 고찰

권소혁·김행조(2018)는 서울특별시 영등포구 아파트, 오피스텔과 금천구 아파트 계약자를 대상으로 가구특성, 수요특성, 주거만족도를 분석하였다. 계약자 가구특성은 연령은 30대, 동거 가구원 수는 2명, 현재주택은 전세가 많은 점이 유사, '영등포'아파트는 7세 이하 영유아 비율이 높았고, '영등포'오피스텔에서는 보증부 월세비율이 높았다. 주거만족도는 8년간 안정적인 거주, 청약자격 제한 없음, 주거서비스, 고품질 아파트 항목이 공통으로 높았다. 회귀분석결과는 주거만족도변화량에 '영등포'아파트는 임대료수준, 주거서비스, '영등포'오피스텔은 청약자격 제한 없음, 연말정산시 세액공제, '금천'은 임대료수준, 중산층을 위한 공급 순으로

각각 영향이 큰 차이가 있었다.<sup>9)</sup>

권소혁·김행조(2017)는 광주광역시와 경기도 김포시의 New Stay 계약자를 대상으로 가구특성과 수요특성을 파악하고, 상호간의 영향을 분석하였다. 연구결과는 계약자 가구특성에서 계약자 연령, 동거 가구원수 등은 유사, 광주에서는 동거 고령자수가 김포에 비해서 높았고, 김포에서는 영유아 자녀비율이 광주보다 현저히 높았고, 광주에서는 현재주택의 자가 점유비율이 높았고, 김포에서는 전세비율이 높은 차이가 있었다. 광주에서는 가구특성과 New Stay 계약이유가, 김포에서는 가구특성과 이용희망 주거서비스가 독립성 검토에서 유의하다는 결론을 제시하였다.<sup>10)</sup>

권오규·강은택(2017)은 김천시를 사례로 중소도시에서의 행복주택 입주의사에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석결과 지역의 주거환경 및 친밀도 등의 변수는 입주의사에 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 행복주택의 최우선 과제가 단순한 공급우선이 아닌 청년층의 주거환경 만족 증진에도 기여할 것을 당부하였다.<sup>11)</sup>

최유진·권대중(2017)은 양질의 임대주택 공급으로 다양한 주거 수요계층의 요구에 부응하고, 임대주택 임차인의 주거만족도 향상을 위해 주택의 내부 품질 및 단지 환경에 대한 만족도가 매입의사에 미치는 영향력을 분석하였다. 그 결과 일반 민간아파트 수준의 특화된 주거 서비스 등이 제공될 수 있는 내부 품질 및 단지 환경 조성, 다양한 수요자의 특성을 고려한 특화된 구조 설계, 외부인의 통제 및 방법 시스템 강화를 통한 안정성 확보를 한다면 거주자들의 매입의향은 높아질 것이라는 결론을 제시하였다.<sup>12)</sup>

이수욱(2016)은 청년층의 주거비부담 증가로 주거불안 가중, 주거 소비 악화, 월세와 전세에서 자가로 이어지는 주거상향 이동경로 약화, 그리고 주택마련을 위한 부모세대의 부담도 커지고 있음을 명시하였다. 이를 위해 청년층 대상 주택 구입 및 전세자금 지원, 공공임대주택 공급, 주택 특별 분양 지원 등이 시행되고 있지만 정책의 목적과 형평성, 지속가능성 측면에서 제도개선 필요성이 제기되고 있다고 주장하였다.<sup>13)</sup>

김용순·이석제·남영우(2015)은 민간부문을 활용한 행복주택사업 활성화 방안에 대한 연구에서 행복주택공급에 민간부문의 참여방안을 제안하였다. 그 방안은 노후임대아파트의 재건

9) 권소혁·김행조, “공공지원 민간임대주택 계약자의 주거만족도에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2018, pp.113~130.

10) 권소혁·김행조, “기업형 임대주택 계약자의 수요특성에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2017, pp.125~142.

11) 권오규·강은택, “대학생의 행복주택 입주의사에 영향을 미치는 요인”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2017, pp.161~176.

12) 최유진·권대중, “민간임대주택 거주자의 주거 환경 만족도가 매입의향에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2017, pp.321~334.

13) 이수욱, 「청년 주거문제 완화를 위한 주택정책 방안」, 국토정책 Brief, 제560호, 국토연구원, 2016, pp.1~8.

축과 민간소유 토지를 활용하는 것이다. 수익 보장을 위해 분양아파트 개발과 상업용 시설을 입주 등의 고려를 제안하였다. 행복주택의 운영기간 30년은 민간 투자자들에게는 부담스러우므로 10년 단위로 리파이낸싱을 하는 방법을 제시하였다. 또한 손실보전방안으로는 최소비용 보전방식의 도입이나 갭 펀드 도입 등을 제안하였다.<sup>14)</sup>

선행연구에서는 청년세대의 주거문제 해결을 위한 전반적인 정책적 제언과 청년 임대주택의 주거선택요인과 활성화방안에 관한 연구가 주를 이루었다. 그러나 청년세대가 주택자산을 형성하기위해 들어가는 구입비용을 마련하는 구체적인 방법에 관한 접근이 필요하다. 청년세대의 구체적인 주택구입과 관련된 자산형성구조를 파악하여 그에 대응하는 실질적인 정책적 제안이 필요한 실정이다. 이에 본 연구에서는 20대와 30대 청년들을 대상으로 주택구입 시 주택구입가격 중 자신이 마련하는 자산의 비중과 관련된 여러 요인들을 분석하여 청년세대의 주택자산형성과 관련된 정책적 함의를 제안하고자 한다.

### Ⅲ. 연구 설계

#### 1. 연구범위

본 연구는 청년세대의 주택자산형성에 관한 연구로 연구대상은 청년세대이다. 청년세대의 범위는 정부가 ‘청년층 대상 주거복지 프로그램’ 대상을 만 19~39세로 정의하고, 만혼의 시대적 흐름과 첫 주택구입시기가 늦어지는 상황을 고려하여 만 19~39세로 정의하였다. 주택자산형성의 범위는 주택자산을 형성하는 과정의 첫 단계인 청년세대가 첫 주택을 구입할 경우 주택구입 자금의 자기자본과 타인자본을 의미한다. 그리고 타인자본의 종류와 상환계획 등을 포함한다. 시간적 범위는 설문방법에 의해 자료를 구축하므로 설문조사의 시기인 2018년 3월에서 4월까지 해당한다.

#### 2. 연구방법

본 연구는 설문조사에 의해 자료를 구성하였다. 설문방법은 온라인설문과 오프라인 설문을 동시에 진행하였다. 온라인 설문은 96명, 오프라인 설문은 200명을 대상으로 실시하여 296부

---

14) 김용순·이석제·남영우. “민간부문을 활용한 행복주택 사업 활성화 방안에 대한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2015, pp.295~313.

를 수거하여 유효한 설문지 285부를 분석하였다. 분석방법은 각 항목별로 빈도분석을 실시하였다. 그리고 회귀분석은 주택구입 자금의 자기자본비율을 종속변수로, 주택구입의사, 주택구입시기, 주택구입 연령, 구입주택 예상가격, 구입지역, 구입주택유형, 타인자본 마련방법, 상환계획, 나이, 성별, 학력, 거주 지역, 연봉 등을 독립변수로 사용하였다.

## IV. 분석 결과

### 1. 빈도분석

#### 1) 사회 인구학적 특성

응답자의 사회 인구학적 특성은 다음 <표 2>과 같다. 응답자의 성별은 남성이 58%, 여성이 42%이다. 응답자의 나이는 20대가 55%, 30대가 45%를 차지하였다. 응답자의 학력은 대학재학중이 35%, 대학교 졸업이 53%, 대학원 졸업이 5%, 기타가 7%로 조사되었다. 응답자의 거주 지역은 서울이 36%, 서울근교 경기도가 53%, 광역시가 5%, 기타가 6%로 서울과 경기도 근교에 거주하는 경우가 많은 비중을 차지했다. 응답자의 연봉은 2400만원 미만이 55%, 2400만원 ~ 3600만원 미만이 31%, 3600만원 ~ 4800만원 미만이 6%, 4800만원 ~ 6000만원 미만이 2%, 6000만 원 이상이 6%로 나타났다. 연봉은 2400만원 미만이 55%로 응답자의 반 이상을 차지하였다. 이는 국내 청년세대의 현실을 단적으로 보여주는 결과이기도 하다.

<표 2> 설문 응답자 인구사회학적 특성

문항	항목	인원(명)	비율(%)
성별	남성	165	58%
	여성	120	42%
	합계	285	100%
나이	20대	157	55%
	30대	128	45%
	합계	285	100%
학력	대학재학중	100	35%
	대학교 졸업	151	53%
	대학원 졸업	14	5%
	기타	20	7%
	합계	285	100%

문항	항목	인원(명)	비율(%)
거주 지역	서울	103	36%
	서울근교 경기도	151	53%
	광역시	14	5%
	기타	17	6%
	합계	285	100%
연봉	2400만원 미만	157	55%
	2400만원 ~ 3600만원 미만	88	31%
	3600만원 ~ 4800만원 미만	17	6%
	4800만원 ~ 6000만 원 미만	6	2%
	6000만 원 이상	17	6%
	합계	285	100%

## 2) 주택구입의사와 구입 시기

응답자의 주택구입의사와 구입 시기는 다음 <표 3>와 같다. 응답자의 주택구입의사는 있는 경우가 85%, 구입의사가 없는 경우가 15%로 대부분의 청년세대는 주택을 구입하고자 하는 것으로 파악되었다. 응답자의 주택구입시기는 결혼이 27%, 취업이 27%, 일부 자금이 형성된 때가 46%로 가장 높은 비율을 차지하였다. 청년세대의 빈곤으로 결혼, 출산을 포기하는 현실이 반영된 것이라 볼 수 있다.

<표 3> 주택구입의사와 구입 시기

문항	항목	인원(명)	비율(%)
주택구입의사	네	242	85%
	아니요	43	15%
	합계	285	100%
주택 구입 예상시기	결혼	77	27%
	취업	77	27%
	일부 자금이 형성된 때	131	46%
	합계	285	100%
주택을 구입하려는 예상 연령대	20대 후반	20	7%
	30대 초반	117	41%
	30대 후반	125	44%
	40대 초반	23	8%
	합계	285	100%

### 3) 구입 주택의 특성

응답자가 구입하려는 주택의 특성은 다음 <표 4>과 같다. 먼저 구입하려는 주택의 예상매입 가격은 1억이 13%, 2억이 34%, 3억이 32%, 4억이 9%, 5억 이상이 12%이다. 청년세대가 구입하려는 주택의 2억대와 3억대가 66%로 많은 비중을 차지하였다. 구입하려는 주택의 지역은 서울이 30%, 수도권이 41%, 서울근교 경기도가 64%를 차지하였다. 응답자의 학력은 대학재학중이 35%, 대학교 졸업이 53%, 대학원 졸업이 5%, 기타가 7%로 조사되었다. 응답자의 거주지역은 서울이 36%, 서울근교 경기도가 64%, 기타가 6%로 서울 근교 경기도가 많은 비중을 차지했다. 이는 서울의 주택 가격 상승으로 인한 가격부담으로 서울에 인접한 경기도지역을 현실적으로 선택하는 것으로 볼 수 있다.

<표 4> 구입 주택의 특성

문항	항목	인원(명)	비율(%)
구입하려는 주택의 예상 매입가격	1억	37	13%
	2억	97	34%
	3억	91	32%
	4억	26	9%
	5억 이상	34	12%
	합계	285	100%
구입하려는 주택의 지역	서울	86	30%
	서울근교 경기도	182	64%
	기타	17	6%
	합계	285	100%
구입하려는 주택의 유형	아파트	208	73%
	오피스텔	31	11%
	주상복합	14	5%
	단독주택	20	7%
	다가구주택	11	4%
	합계	285	100%

### 4) 주택구입 시 자금계획

구입 주택자금계획 자기자본비중, 타인자본계획, 상환방법은 다음 <표 5>와 같다.

〈표 5〉 주택구입 시 자금계획

문항	항목	인원(명)	비율(%)
주택구입가 중 자기자본 비중 (본인이 마련하려는 자금의 예상비중)	0% ~ 20%	24	8%
	21% ~ 40%	72	25%
	41% ~ 60%	124	44%
	61% ~ 80%	48	17%
	80% ~ 100%	17	6%
	합계	285	100%
주택구입 시 타인자본 마련 방법	대출	219	77%
	부모님	37	13%
	정부보조금	17	6%
	기타	11	4%
	합계	285	100%
타인자본 상환계획	원리금 상환	191	67%
	투자수익	40	14%
	정부보조금	34	12%
	기타	20	7%
	합계	285	100%

자기자본비중인 본인이 마련하려는 자금의 예상비중은 0%~20%가 8%, 21%~40%가 먼저 주택구입가 중 25%, 41%~60%가 44%, 61% ~ 80%가 17%, 80% ~ 100%가 6%이다. 41%~60%가 44%로 가장 많은 비중을 차지하였다. 40% 이상의 자기자본 비중을 생각하는 응답자가 67%에 해당하였다.

주택구입 시 타인자본 마련방법은 대출이 77%, 부모님이 13%, 정부보조금이 6%, 기타가 4%로 조사되었다. 응답자의 대부분은 대출에 의존하여 주택을 구입할 계획이고, 일부는 부모님의 도움을 기대하고 있었다.

타인자본 상환계획은 원리금 상환이 67%, 투자수익이 14%, 정부보조금이 12%, 기타가 7%를 차지했다. 이는 주택담보대출로 주택구입자금을 마련하여 장기 원리금 상환을 계획하는 청년세대가 많은 것을 알 수 있었다.

이러한 상황은 경기상황이 악화되거나 대출금리가 인상되었을 경우 자기자본의 축적이 미약한 청년세대에게는 큰 부담이 될 수 있다. 이는 가계부채 미상환이라는 문제로 국가경제의 새로운 뇌관으로 작용할 가능성이 있다. 이러한 부작용을 방지하기 위해서 정부는 청년세대의 주택담보대출 금리와 상환방식을 유연하게 대처할 필요가 있다.

### 5) 청년세대 주택정책

주택마련을 위해 필요한 정책은 다음 <표 6>과 같다. 내 집 마련 자금대출 41%, 다양한 소형 주택공급 21%, 주거비 보조 10%, 저렴한 임대주택공급 28%의 비율로 조사되었다. 청년세대는 정부정책 중 내집 마련을 위한 자금 대출이 가장 많이 필요하였다. 정부는 청년세대의 주택자산형성을 위한 다양한 대출상품을 공급해야 할 필요가 있다. 다음으로 저렴한 임대주택 공급을 필요로 하는 것으로 조사되었다. 이는 정부가 계획하고 있는 청년임대주택 공급이 해당주민들의 넘비현상으로 반대에 부딪혀 공급이 원활하지 않은 문제를 서둘러 해결할 필요가 있음을 알 수 있었다.

<표 6> 청년세대 주택마련 필요정책

문항	항목	인원(명)	비율(%)
청년층 주택마련에 필요한 정책	내집 마련 자금대출	117	41%
	다양한 소형 주택공급	60	21%
	주거비 보조	29	10%
	저렴한 임대주택공급	80	28%
	합계	285	100%

## 2. 회귀분석

청년세대가 주택을 구입할 때 자기자본의 예상비중을 종속변수로 한 회귀분석 결과는 다음 <표 7>과 같이 수정  $R^2$ 이 0.91로 모형의 적합도가 높게 나타났다. 유의확률 0.05%이내에서 종속변수에 영향력을 미치는 유의미한 변수는 주택구입의사가 유무, 주택구입시기, 주택구입연령, 구입주택 가격, 주택구입 지역, 필요자금 마련방법, 나이, 성별, 거주 지역, 연봉 등이다. 분석결과는 주택을 구입하려는 의사가 있을수록, 구입 시기는 결혼보다는 일부 자금이 형성된 때에 주택을 구입하려는 경우일수록, 주택 구입 연령이 많을수록 자기자본 비중이 높았다.

<표 7> 회귀분석 결과

변수	비표준 계수		표준 계수	유의수준
	B	표준 오차	베타	
(상수)	90.848	13.627		.000
구입의사(예=1, 아니요=0)	8.170	2.892	.150	.005
구입 시기(결혼=1, 일부자금=0)	-11.318	2.397	-.259	.000

변수	비표준 계수		표준 계수	유의수준
	B	표준 오차	베타	
구입 시기(취업=1, 일부자금=0)	2.985	4.422	.038	.500
구입 연령(세)	.557	.318	.109	.008
주택가격 (억)	-5.646	.951	-.335	.000
구입지역(서울=0, 기타=0)	8.029	5.309	.184	.013
구입지역 (서울근교 경기도=1, 기타=0)	-.246	4.789	-.005	.959
구입주택유형(아파트=1)	.090	2.545	.002	.972
필요자금 마련방법 (대출=1, 비 대출=0)	.621	4.960	.013	.901
필요자금 마련방법 (부모님=1, 기타=0)	21.925	8.930	.413	.015
상환계획(원리금상환=1, 기타=0)	11.932	7.932	.234	.134
나이	2.114	.317	.511	.000
성별(여=1, 남=0)	-2.252	2.201	-.052	.307
학력(대학재학중)	-1.901	2.756	-.048	.491
거주 지역(서울=1, 비 서울=0)	-6.406	2.478	-.158	.010
연봉	3.489	1.192	.182	.008

수정  $R^2 = 0.91$

그리고 구입주택의 가격이 낮을수록, 구입지역이 서울이 아닐수록, 필요자금 마련방법이 부모님에게 의존하는 경우일수록, 나이가 많을수록, 남자일수록, 거주지역이 서울일수록, 연봉이 많을수록 청년세대의 주택구입 시 자기자본의 비중이 높았다.

## V. 결 론

청년세대의 주택구입과 관련된 자산형성구조를 파악하여 그에 대응하는 실질적인 정책적 제안을 하고자 설문조사를 통해 이를 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 응답자의 사회 인구학적 특성은 학력은 대학재학중(35%)와 대학교 졸업(53%)이 많았다. 거주 지역은 서울(36%)과 경기도 근교(53%)가 많은 비중을 차지했다. 연봉은 2400만원 미만이 55%로 응답자의 반 이상을 차지하였다. 주택구입시기는 일부자금이 형성된 때가 46%로 가장 높은 비율을 차지하였다. 청년세대의 빈곤으로 결혼, 출산을 포기하는 현실이 반영된 것이라 볼 수 있다.

둘째, 응답자가 구입하려는 주택특성은 가격이 2억~3억대가 66%로 많은 비중을 차지하였다. 지역은 서울근교 경기도가 64%로 많았는데, 이는 서울의 주택 가격상승으로 인한 가격부담으로 서울에 인접한 경기도지역을 현실적으로 선택하는 것으로 볼 수 있다. 주택마련 자금계획은 40%이상의 자기자본 비중을 생각하는 응답자가 67%에 해당하였다. 타인자본 마련방법은 대출이 77%로 대부분이 대출에 의존하여 주택을 구입할 계획이다.

셋째, 주택마련을 위해 필요한 정책은 내집 마련 자금대출 41%, 다양한 소형 주택공급 21%, 주거비 보조 10%, 저렴한 임대주택공급 28%의 비율로 조사되었다.

마지막으로 회귀분석결과를 주택을 구입하려는 의사가 있을수록, 일부자금이 형성된 때에 주택을 구입하려는 경우일수록, 주택구입 연령이 많을수록 자기자본 비중이 높았다. 그리고 구입주택의 가격이 낮을수록, 구입지역이 서울이 아닐수록, 필요자금 마련방법이 부모님에게 의존하는 경우일수록, 나이가 많을수록, 남자일수록, 거주지역이 서울일수록, 연봉이 많을수록 청년세대의 주택구입 시 자기자본의 비중이 높았다.

청년세대는 주택마련을 위해 주택담보대출을 가장 많이 이용할 계획이고, 현실도 청년세대의 주택담보대출이 증가하고 있다. 이러한 상황은 경기상황이 악화되거나 대출금리가 인상되었을 경우 자기자본의 축적이 미약한 청년세대에게는 큰 부담이 될 수 있다. 이는 가계부채 미상환이라는 문제로 국가경제의 새로운 뇌관으로 작용할 가능성이 있다. 이러한 부작용을 방지하기 위해서 정부는 청년세대의 주택담보대출 금리와 상환방식을 유연하게 대처할 필요가 있다.

본 연구는 설문자료를 이용하여 분석을 진행한 한계점을 지니고 있다. 따라서 사회적 관심사인 청년주택문제와 관련한 데이터의 축적을 통해 국내 청년주택문제를 지속적인 연구가 진행되기를 기대한다.

## 〈참고문헌〉

- 김미경, 「청년가구의 주거소비 특성」, 주택산업연구원, 2016.
- 국토교통부 「사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵」, 국토교통부, 2017.
- 최은영 외 5인, 「서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구」, 민주정책연구원, 2014.
- 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996.
- 권소혁 · 김행조, “공공지원 민간임대주택 계약자의 주거만족도에 관한 연구”, 「대한부동산

- 학회지」, 제36권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2018.
- 권소혁 · 김행조, “기업형 임대주택 계약자의 수요특성에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2017.
  - 권오규 · 강은택, “대학생의 행복주택 입주 의사에 영향을 미치는 요인”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2017
  - 김용순 · 이석제 · 남영우. “민간부문을 활용한 행복주택사업 활성화방안에 대한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2015.
  - 변창흠, “청년주거를 위해 맞춤형 주택정책이 필요하다”, 「도시와 빈곤」, 제106권, 제107호, 한국도시연구소, 2014.
  - 이수욱, “청년 주거문제 완화를 위한 주택정책 방안”, 「국토정책 Brief」, 제560호, 국토연구원, 2016.
  - 최유진 · 권대중, “민간임대주택 거주자의 주거 환경 만족도가 매입의향에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2017.
  - 국가통계포털(<http://kosis.kr>)
  - 뉴시스([www.newsis.com](http://www.newsis.com))
  - 한겨레신문([www.hani.co.kr](http://www.hani.co.kr))
  - 헤럴드경제([biz.heraldcorp.com](http://biz.heraldcorp.com))

〈투고(접수)일자 2018.05.06. 심사(수정)일자 2018.05.22 게재확정일자 2018.06.24〉

# 서울시 아파트가격이 인천시 아파트가격에 미치는 영향

김병석\* · 강은택\*\*

## The Effects of Seoul Apartment Prices on Apartment Prices in Incheon

Kim, Byung-Suk · Kang, Eun Taek

### 목 차

- |                |               |
|----------------|---------------|
| I. 서론          | IV. 실증분석 결과   |
| II. 선행연구 검토    | 1. 그랜저인과 분석결과 |
| III. 분석의 틀     | 2. 충격반응 분석결과  |
| 1. 분석자료 및 기초통계 | V. 결론 및 시사점   |
| 2. 분석모형 설정     |               |

### ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the effect of Seoul apartment prices on apartment prices in Incheon and to suggest policy implications based on the analysis results. For this purpose, 180 time series of data were utilized in Seoul and Incheon regional from January 2003 to December 2017, and the analysis method was conducted using granger causality analysis and impulse response analysis.

As a result of the impulse response analysis, First, 1 unit shock of Seoul apartment prices showed positive(+) effect on the prices of apartment in all Incheon, Second, 1 unit shock of Seoul apartment chonseil prices had a different effects by regional in Incheon. In conclusion several policy implications for the real estate policy found through this analysis are discussed.

**Keywords** : Seoul and Incheon Apartment Price, Granger Causality Test, Impulse Response Analysis

\* 인천연구원 미래전략센터 초빙연구위원(bskim272@naver.com, 주저자)

\*\* 정희원, 한국주택관리연구원 책임연구원(kangeuntaek@hanmail.net, 교신저자)

## 【국문요약】

본 연구는 서울시 아파트가격이 인천지역 아파트 가격에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고, 분석결과를 바탕으로 정책적 시사점을 제시하는 것이 목적이다. 이를 위해 서울시와 인천지역 8개구를 대상으로 2003년 1월부터 2017년 12월까지 180개 시계열자료를 이용하여 그랜저인과분석과 충격반응분석을 수행하였다. 충격반응 분석결과, 첫째, 서울시 아파트가격 1단위 충격은 모든 인천시 아파트 가격에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 서울시 아파트 전세가격 1단위 충격은 인천시 지역별로 각기 다르게 영향을 미치는 것으로 나타났다. 마지막으로 이러한 분석결과를 바탕으로 부동산 정책에 대한 몇 가지 정책적 함의를 모색하였다.

**주제어 :** 서울시 및 인천시 아파트가격, 그랜저인과분석, 충격반응분석

## I. 서 론

현 정부의 주택정책 기조는 서민 주거안정 및 실수요자 보호를 들 수 있다. 투기수요 차단 및 실수요 중심의 시장 유도를 위해서 과열지역에 투기수요 유입 차단, 실수요 중심 수요관리 및 투기수요 조사 강화 정책을 시행하고 있으며, 또한 실수요·서민을 위한 공급 확대를 위해서 서민을 위한 주택공급 확대, 실수요자를 위한 청약제도 등 정비 정책을 시행하고 있다.<sup>1)</sup>

정부의 이러한 노력에도 불구하고, 서울시를 중심으로 아파트 가격이 지속적으로 상승하자 정부에서는 2017년 6.19대책과 8.2대책을 발표하였다. 정부의 보도자료<sup>2)</sup>에 의하면 서울시 아파트 주간 변동률은 2017년 7월 4주, 5주 각각 0.24%, 0.33%로 2017년 5월~6월보다 과열이 높은 수준으로 파악되고 있다.

서울시의 아파트 가격 상승은 서울시 뿐만 아니라 주변지역의 아파트 가격에까지 영향을 끼치게 된다. 실제 정부의 8.2대책에서도 서울 강남에서 시작된 아파트 가격 상승이 서울시 강남의 11개구 뿐만 아니라 강북 14개구에도 영향을 미치는 것으로 나타나고 있으며, 시간이 지남에 따라 서울시 인근지역까지 확산되는 양상을 보이고 있다. 즉, 서울시 중심의 아파트 가격 상승이 인근지역에 어떠한 과정을 통해서 영향을 끼치는지 살펴보는 것은 매우 중요한 연구로 볼 수 있다.

1) 관계부처 합동, 「실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안」, 2017.8.2(보도자료)

2) 관계부처 합동, 「실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안」, 2017.8.2(보도자료)

이러한 배경 하에 본 연구는 서울시 아파트 매매가격 및 전세가격과 인천지역 아파트 매매 가격 간의 관계를 살펴보고, 어떠한 영향을 미치는지 분석하여 정책적 시사점을 제시하는 것이 목적이다. 이를 위해 지역 간 주택가격변동에 관한 선행연구를 검토하고, 서울시와 인천지역 8개구를 대상으로 그랜저인과분석과 벡터오차수정모형에 따른 충격반응분석을 활용하여 인과관계 및 동태적(dynamic)인 영향을 파악하고자 한다.

## II. 선행연구 검토

본 연구에서 논의하고 있는 주택 가격변동 및 지역 간 영향에 관한 선행연구는 김의준·김양수·신명수(2000)<sup>3)</sup>, 이용만·이상한(2004)<sup>4)</sup>, 박현수·김태경(2008)<sup>5)</sup>, 김호기·이경민·정창무(2012)<sup>6)</sup>, 김리영·안지아(2013)<sup>7)</sup>, 김동환(2015)<sup>8)</sup> 연구 등을 들 수 있다.

김의준·김양수·신명수(2000)<sup>9)</sup>의 연구에서는 수도권내 아파트 가격의 지역간 인과성과 아파트 가격 변화의 공간적 파급효과를 수도권 8개 지역 아파트의 월별 매매가격자료를 이용하여 분석하였다. 분석결과, 수도권 아파트 가격의 중심점은 강남구·서초구 등이 속해 있는 동남권 지역으로 밝혔으며 이 지역의 가격 변동이 양천구·동작구의 서남권과 고양시 등에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 또한, 어느 한 지역의 아파트 가격 변동은 1~5개월 이후 다른 지역의 아파트 가격에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 파급효과의 영향력은 동남권 지역과의 거리와 가격 차이에 영향을 받는 것으로 분석되었다. 이용만·이상한(2004)<sup>10)</sup>의 연구에서는 금리와 주택가격, 임대료와 주택가격, 인근 아파트 임대료와 재건축 아파트 가격, 강남

- 3) 김의준·김양수·신명수, “수도권 아파트 가격의 지역간 인과성 분석”, 「국토계획」, 제35권 제4호, 대한국토도시계획학회, 2000, pp.109~117
- 4) 이용만·이상한, “강남지역의 주택가격이 주변지역의 주택가격을 결정하는가?”, 「국토계획」, 제39권 제1호, 대한국토도시계획학회, 2004, pp.73~91
- 5) 박현수·김태경, “부동산가격에 있어 장기균형과 충격반응분석”, 「국토계획」, 제43권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2008, pp.35~48
- 6) 김호기·이경민·정창무, “공공에 의한 주택공급이 민간의 주택공급에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제47권 제6호, 대한국토도시계획학회, 2012, pp.49~63
- 7) 김리영·안지아, “소비자의 주택가치 전망이 가격 및 거래에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제48권 제3호, 대한국토도시계획학회, 2013, pp.403~417
- 8) 김동환, “VECM 모형을 이용한 주택시장과 거시경제변수 관계 분석”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제2호, 대한부동산학회, 2015, pp.179~203
- 9) 김의준·김양수·신명수, “수도권 아파트 가격의 지역간 인과성 분석”, 「국토계획」, 제35권 제4호, 대한국토도시계획학회, 2000, pp.109~117
- 10) 이용만·이상한, “강남지역의 주택가격이 주변지역의 주택가격을 결정하는가?”, 「국토계획」, 제39권 제1호, 대한국토도시계획학회, 2004, pp.73~91

지역 주택 가격과 비강남지역 주택가격을 대상으로 인과관계 검정과 공적분 검정을 분석하였다. 분석결과, 금리와 임대료가 주택가격의 원인인 것으로 밝혀졌으며, 이들 변수 간에는 장기적으로 균형관계가 존재하는 것으로 분석되었다. 또한 재건축 대상 아파트 가격이 일반 아파트 가격에 영향을 미치는 것으로, 강남지역의 주택가격이 비강남지역의 주택가격에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

박현수·김태경(2008)<sup>11)</sup>의 연구에서는 VAR 모형을 이용해서 각 지역의 가격지수들 간의 인과관계 존재 여부, 장기적 균형관계 존재 여부, 특정지역의 가격 변화가 타 지역의 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 인과관계 분석결과 분당, 평촌, 용인은 강남의 주택가격 변화에 인과관계가 존재하는 것으로 나타났으며, 충격반응 분석결과 강남지역 주택가격 변화는 분당과 평촌에는 영향을 미치지 않는 반면 용인에는 영향을 크게 미치는 것으로 분석되었다. 김호기·이경민·정창무(2012)<sup>12)</sup>의 연구에서는 1986년~2011년의 주택공급 및 주택가격 자료를 바탕으로 공공이 주택공급이 민간부문의 주택공급에 미치는 영향을 분석하였다. 실증분석결과, 공공의 주택공급은 민간부문의 주택공급에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이러한 효과는 분양주택보다 임대주택이 더 큰 것으로 분석되었다. 마지막으로 김리영·안지아(2013)<sup>13)</sup>의 연구에서는 소비자의 주택가치 전망이 주택거래와 주택가격에 영향을 미치는지, 더불어 영향을 미치고 있다면 어느 정도의 영향을 미치는지에 관하여 분석하였다. 분석결과, 소비자의 주택가치전망은 주택가격보다 주택거래량에 더 영향을 미치는 것으로, 또한 주택거래량이 주택가격에 정(+)<sup>14)</sup>의 영향을 미치고 주택가격이 주택거래량에 또한 정(+)<sup>15)</sup>의 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

이와 같이 선행연구들에서는 어느 한 지역의 주택가격 변화는 인근의 다른 지역의 주택가격에 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 다만, 인천시 지역이 서울시 인근 지역에 위치하고 있음에도 불구하고 서울시와 인천시에 관한 연구는 부족한 실정이다. 이에 본 연구에서는 서울시와 인천시를 대상으로 주택가격의 파급효과를 세밀하게 살펴보고자 한다.

11) 박현수·김태경, “부동산가격에 있어 장기균형과 충격반응분석”, 「국토계획」, 제43권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2008, pp.35~48

12) 김호기·이경민·정창무, “공공에 의한 주택공급이 민간의 주택공급에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제47권 제6호, 대한국토도시계획학회, 2012, pp.49~63

13) 김리영·안지아, “소비자의 주택가치 전망이 가격 및 거래에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제48권 제3호, 대한국토도시계획학회, 2013, pp.403~417

### Ⅲ. 분석의 틀

#### 1. 분석자료 및 기초통계

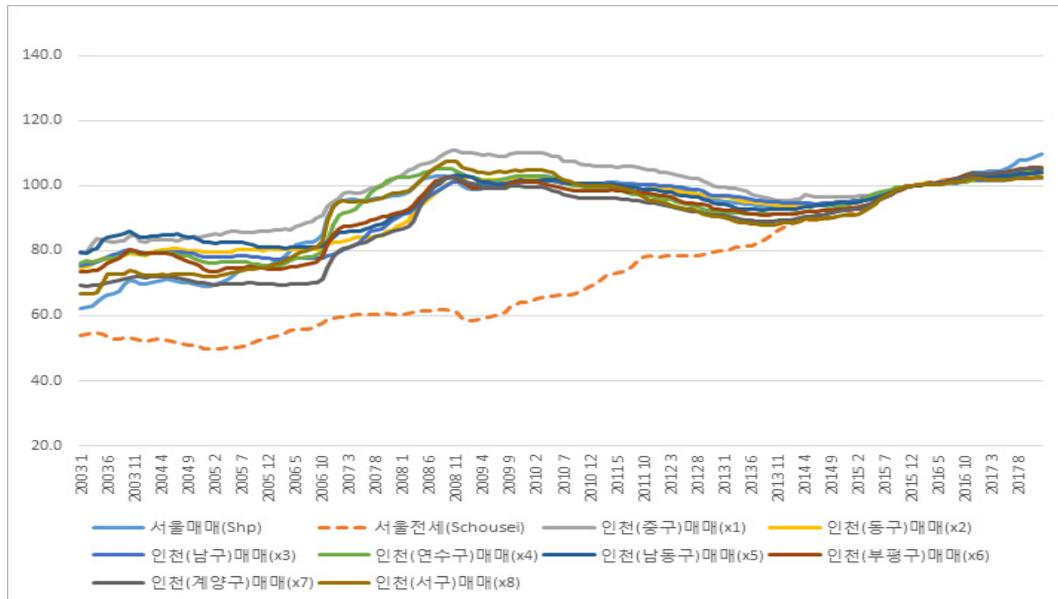
본 연구는 서울시와 인천지역 8개구를 대상으로 2003년 1월부터 2017년 12월까지 180개월의 시계열자료를 이용하여 서울시 아파트 매매가격 및 전세가격과 인천지역 아파트 매매가격 간의 관계를 살펴보고, 어떠한 영향을 미치는지 분석하고자 한다. 시간적 범위는 인천경제자유구역 조성이 2003년을 기점으로 시작되었다는 점을 고려하여 설정하였다. 분석방법은 각 변수의 그랜저인과분석(granger causality)과 벡터오차수정모형(Vector Error Correction Model, VECM)을 이용하였으며, 이후 충격반응분석(Impulse Response Analysis)을 이용해 서울시의 아파트 매매가격 및 전세가격이 인천지역의 아파트 매매가격에 어떠한 영향을 미치는지 파악하고자 한다.

분석에 사용된 변수들의 기초통계량을 살펴보면, 서울시 아파트 매매가격지수는 월평균 92.26이며, 최저인 시점은 2003년 1월로 나타났으며, 최고인 시점은 2017년 12월로 109.72를 기록하였다. 아파트 전세가격지수는 월평균 72.57이며, 최저인 시점은 2005년 1월, 최고인 시점은 2017년 12월로 나타났다. 또한, 인천시 중구 아파트 매매가격지수는 월평균 97.87이고, 동구는 92.69이며, 남구 92.49, 연수구 92.93, 남동구 93.62, 부평구 91.51, 계양구 88.73, 서구 91.50으로 나타났다. 특히, 계양구의 표준편차가 12.14로 가장 크게 나타났고, 서구(11.66), 부평구(10.08), 연수구(9.97) 순으로 표준편차가 큰 것으로 나타났다.

〈표 1〉 변수의 구성 및 기초통계

변수		평균	표준편차	최소값	최대값	단위	자료출처
서울시 아파트매매가격지수(Shp)		92.26	12.54	62.37	109.72	2015.12 =100	KB국민 은행
서울시 아파트전세가격지수(Schousei)		72.57	18.05	49.64	105.24		
인 천 시	중구 아파트매매가격 지수(x1)	97.87	8.75	79.10	110.73		
	동구 아파트매매가격 지수(x2)	92.69	9.13	74.86	102.87		
	남구 아파트매매가격 지수(x3)	92.49	9.61	75.56	103.89		
	연수구 아파트매매가격 지수(x4)	92.93	9.97	75.42	105.28		
	남동구 아파트매매가격 지수(x5)	93.62	7.79	79.31	103.99		
	부평구 아파트매매가격 지수(x6)	91.51	10.08	73.36	105.74		
	계양구 아파트매매가격 지수(x7)	88.73	12.14	69.13	105.22		
	서구 아파트매매가격 지수(x8)	91.50	11.66	66.67	107.55		

[그림 1]의 시계열 변동추이를 살펴보면, 인천지역은 서울의 매매가격변동과 유사한 모습을 보이고 있지만, 인천지역 내 구별로는 가격 변화폭이 큰 것으로 나타났다. 반면, 서울시의 전세가격지수는 2008년 글로벌 금융위기 이후 급격히 상승하는 추세를 보이는 것으로 나타났다. 이는 글로벌 금융위기 이후 자산가격 하락을 우려해 매매시장이 위축이 되면서 전세를 선호하는 현상을 보여주고 있다.



[그림 1] 서울시 및 인천지역(8개구) 아파트가격 변동추이

## 2. 분석모형 설정

분석에 앞서 시계열 자료를 이용하는 경우 자료의 안정성(stationary)여부가 중요하다. 만일 시계열 자료가 불안정한(non-stationary) 상황에서 전통적인 회귀분석 방법에 의해 분석을 실시할 경우 실제로 변수 간에 아무런 관계가 없음에도 불구하고 연관 관계가 있는 것처럼 보이는 가성회귀(spurious regression)문제가 발생한다. 이에 본 연구에서는 ADF(Augmented Dickey-Fuller) 검정방법을 이용하여 단위근을 파악하였다. 검정결과, 모든 변수가 단위근이 존재하여 1차 차분을 취한결과 모든 변수가 단위근이 존재하지 않는 안정적인 시계열로 나타났다(〈표 2〉 참고).

〈표 2〉 ADF 단위근 검정결과

구분		none	first difference
서울시 아파트매매가격		-2.029	-6.321***
서울시 아파트전세가격		1.426	-6.057***
인천시	중구 아파트매매가격	-1.462	-6.535***
	동구 아파트매매가격	-1.285	-3.778***
	남구 아파트매매가격	-1.429	-3.096**
	연수구 아파트매매가격	-1.491	-5.491***
	남동구 아파트매매가격	-1.574	-5.717***
	부평구 아파트매매가격	-1.505	-4.753***
	계양구 아파트매매가격	-1.460	-4.312***
	서구 아파트매매가격	-2.025	-5.619***

주 : \*\* P < 0.05, \*\*\* P < 0.01

다음으로 변수 간에 인과관계를 검정하기 위해 그랜저인과분석(Granger Causality Tests)을 수행하였다. Granger(1969)<sup>14)</sup>는 어떤 변수 Y를 예측하는데 다른 변수 X를 추가할 경우, 변수 Y의 예측력이 통계적으로 향상되는 경우 “변수 X가 변수 Y의 원인이 된다”고 그랜저 인과관계를 정의하였다. 즉, 어느 것이 원인변수이고 어느 것이 결과변수인지 그랜저인과관계 분석을 통해 방향성을 확인할 수 있다는 의미이다. 다만, 그랜저인과관계를 확인하는 것이 두 변수간의 인과관계를 설명하는 충분조건이 되지는 않으며, 충격반응분석과 같은 추가적인 분석이 요구된다.

앞서 설명한 바와 같이 그랜저인과분석만으로는 변수 간에 장기적인 균형관계와 영향의 크기를 파악하기에는 한계가 있다. 따라서 변수 간에 장기적인 균형관계가 존재하는지를 파악하기 위해 공적분 검정을 실시하였다. 이는 개별적인 변수들이 단위근이 존재하더라도 이들 간에 안정적인 시계열을 생성하는 선형결합이 존재할 때 그 회귀모형은 공적분(cointegration) 관계에 있으며, 이 경우 시계열을 차분함으로써 자료가 가지고 있는 장기적인 균형관계에 대한 중요한 정보가 유실 될 수 있는 문제를 보완할 수 있다(Engle & Granger, 1987; 박현수·김태경, 2008)<sup>15)16)</sup>. 이에 본 연구에서는 요한슨 공적분 검정(Johansen's Cointegration

14) Granger, C., “Investigating causal relations by econometric models and cross-spectral methods”, 『Econometrica』, vol.37, no.3, 1969, pp.424~438

15) Engle, R. F., and Granger, W. J., “Cointegration and Error Correction: Representation, Estimation, and Testing”, 『Econometrica』, vol.55, 1987, pp.251~276

16) 박현수·김태경, “부동산가격에 있어 장기균형과 충격반응분석”, 『국토계획』, 제43권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2008, pp.35~48

Test)을 이용하여 변수들 간의 공적분 관계를 확인하였다. 검정결과, 5% 유의수준에서 5개의 공적분 관계가 존재하는 것으로 나타났다(〈표 3〉 참고). 따라서 공적분 관계가 존재할 때 사용되는 벡터자기회귀(Vector Autoregression: VAR) 모형의 제한된 형태인 벡터오차수정모형(VECM)을 이용하여 충격반응분석을 수행하였다. 충격반응분석은 어떤 변수에 일정한 크기의 충격이 가해질 때 다른 변수들의 장기적인 영향력을 분석할 수 있다(김호기·이경민·정창무, 2012; 김리영·안지아, 2013)<sup>17)18)</sup>.

충격반응분석은  $t$  기의  $u_t$  의 충격에 대해  $s$  시점후의  $\{X_t\}$ 의 변화를 의미한다. 이는 사용한 시계열들의 자기회귀(AR)에 대한 시차구조를 이용하여 오차에 대한 이동평균(MA: moving average) 구조로 나타냄으로서 한 시계열에서의 외부충격에 의한 오차가 다른 시계열에 미치는 영향을 분석하는 것이다(박현수·김태경, 2008)<sup>19)</sup>. 이를 수식으로 표현하면 식(1)과 같다.

$$\Phi_s = (\phi_{ij,s}) = \sum_{k=1}^s \Phi_{s-k} A_k, \quad s = 1, 2, \dots \quad (1)$$

여기서  $\Phi_0 = I_n$  이며,  $k > p$  인 경우  $A_k = 0$  이다. 그러면  $\phi_{ij,s}$ 는  $\Phi_s$ 의  $i$  번째 행과  $j$  번째 열의 원소로서  $j$  번째 변수의  $t$  시점에서의 변화 즉, 충격(shock)에 대한  $i$  번째 변수의  $s$  시점의 반응(responses)을 나타낸다.

〈표 3〉 Johansen's 공적분 검정결과

H0: Rank=r	Eigen value	Trace Statistics	Sig. Level 5%	Prob.
0	0.338	316.317	239.235	0.000
1	0.296	242.762	197.371	0.000
2	0.218	180.215	159.530	0.002
3	0.178	136.510	125.615	0.009
4	0.166	101.515	95.754	0.019
5	0.150	69.293	69.819	0.055

17) 김호기·이경민·정창무, “공공에 의한 주택공급이 민간의 주택공급에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제47권 제6호, 대한국토도시계획학회, 2012, pp.49~63

18) 김리영·안지아, “소비자의 주택가치 전망이 가격 및 거래에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제48권 제3호, 대한국토도시계획학회, 2013, pp.403~417

19) 박현수·김태경, “부동산가격에 있어 장기균형과 충격반응분석”, 「국토계획」, 제43권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2008, pp.35~48

또한, 벡터오차수정모형을 추정하기 위해서는 적정시차를 결정해야 한다. 본 연구에서는 가장 일반적으로 사용되는 AIC(Akaike Information Criterion)와 SC(Schwarz Criterion)를 활용하여 적정시차를 검정하였고, 검정결과 적정시차는 1로 나타났다(〈표 4〉 참고). 마지막으로, 모형을 추정하기 위해서는 변수의 배열을 정하는 것이 중요하기 때문에 그랜저인과분석결과를 바탕으로 모형의 위계순서를 결정하였다.

〈표 4〉 모형의 적정시차 검정결과

Lag	AIC	SC
0	7,993	8,177
1	4,033	6,054*
2	3,730	7,589
3	3,977	9,672
4	3,875	

주 : \*  $P < 0.05$

## IV. 실증분석 결과

### 1. 그랜저인과 분석결과

서울시 아파트 매매가격 및 전세가격과 인천지역 아파트 매매가격 간의 관계를 파악하기 위해 그랜저인과분석을 수행하였다(〈표 5〉 참고). 분석결과, 인천(남동구)매매가격과 인천(계양구)매매가격은 서울시 매매가격에 상호 영향을 미치는 인과관계가 있는 것으로 나타났다. 또한, 서울시 매매가격은 인천(중구), 인천(남구), 인천(연수구), 인천(부평구), 인천(서구) 매매가격 변동에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

다음으로 서울시 전세가격과의 관계를 살펴보면, 서울시 전세가격은 서울시 매매가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한, 서울시 전세가격은 인천(서구) 매매가격과 상호 그랜저인과관계가 있는 것으로 나타났다. 서울시 전세가격은 인천(연수구) 매매가격에 영향을 미치고, 다른 지역에는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으며, 반면에 인천지역 아파트 매매가격이 서울시 전세가격에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이러한 결과는 서울시 아파트 매매가격이 인천지역 아파트 매매가격에 영향을 미치고 있으며, 서울시 전세가격은 지역별로 다르게 영향을 미치고 있다는 점을 알 수 있다.

〈표 5〉 그랜저인과분석 결과

매매가격과의 관계		전세가격과의 관계	
구분	F값	구분	F값
서울매매가격 ⇨ 서울전세가격	0.708	서울전세가격 ⇨ 서울매매가격	5.315**
서울매매가격 ⇨ 인천(중구)매매가격	15.108***	서울전세가격 ⇨ 인천(중구)매매가격	0.622
인천(중구)매매가격 ⇨ 서울매매가격	0.551	인천(중구)매매가격 ⇨ 서울전세가격	7.089***
서울매매가격 ⇨ 인천(동구)매매가격	0.689	서울전세가격 ⇨ 인천(동구)매매가격	0.003
인천(동구)매매가격 ⇨ 서울매매가격	0.003	인천(동구)매매가격 ⇨ 서울전세가격	4.635**
서울매매가격 ⇨ 인천(남구)매매가격	3.558*	서울전세가격 ⇨ 인천(남구)매매가격	0.092
인천(남구)매매가격 ⇨ 서울매매가격	0.980	인천(남구)매매가격 ⇨ 서울전세가격	7.285***
서울매매가격 ⇨ 인천(연수구)매매가격	38.452***	서울전세가격 ⇨ 인천(연수구)매매가격	3.492*
인천(연수구)매매가격 ⇨ 서울매매가격	2.203	인천(연수구)매매가격 ⇨ 서울전세가격	2.326
서울매매가격 ⇨ 인천(남동구)매매가격	9.242***	서울전세가격 ⇨ 인천(남동구)매매가격	1.949
인천(남동구)매매가격 ⇨ 서울매매가격	3.541*	인천(남동구)매매가격 ⇨ 서울전세가격	10.542***
서울매매가격 ⇨ 인천(부평구)매매가격	13.079***	서울전세가격 ⇨ 인천(부평구)매매가격	2.247
인천(부평구)매매가격 ⇨ 서울매매가격	0.558	인천(부평구)매매가격 ⇨ 서울전세가격	4.523**
서울매매가격 ⇨ 인천(계양구)매매가격	11.763***	서울전세가격 ⇨ 인천(계양구)매매가격	2.293
인천(계양구)매매가격 ⇨ 서울매매가격	3.273*	인천(계양구)매매가격 ⇨ 서울전세가격	4.158**
서울매매가격 ⇨ 인천(서구)매매가격	16.624***	서울전세가격 ⇨ 인천(서구)매매가격	3.229*
인천(서구)매매가격 ⇨ 서울매매가격	2.464	인천(서구)매매가격 ⇨ 서울전세가격	3.938**

주 : \* P < 0.1, \*\* P < 0.05, \*\*\* P < 0.01

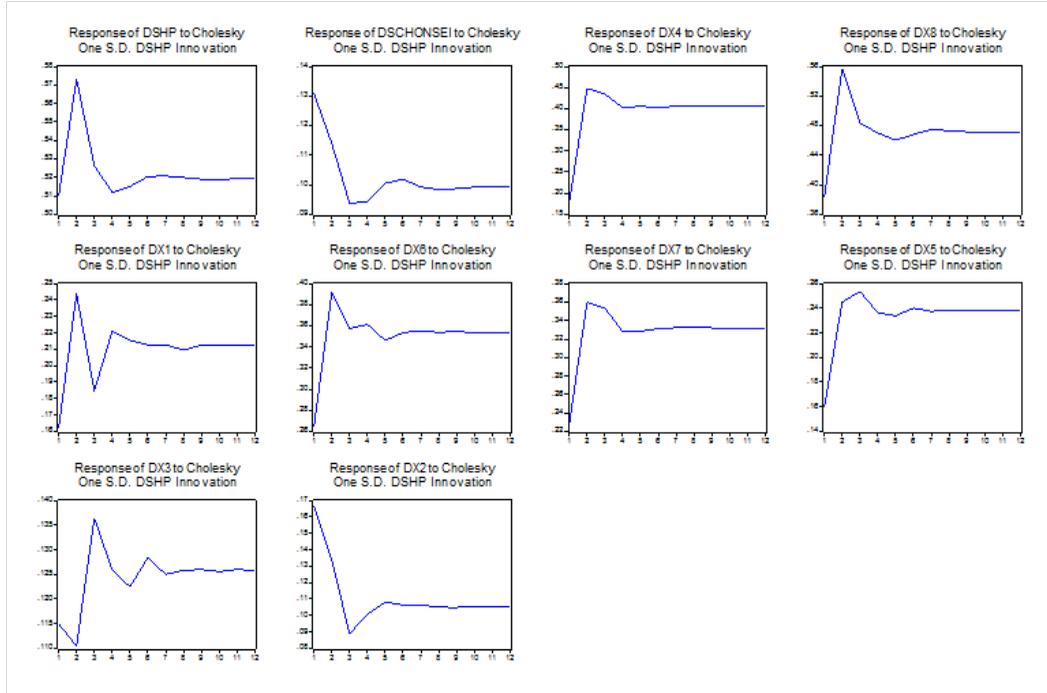
## 2. 충격반응 분석결과

### 1) 서울시 아파트매매가격의 충격반응분석 결과

서울시 아파트매매가격이 인천지역 아파트 매매가격에 미치는 영향을 파악하기 위해 충격반응분석을 수행하였다. 분석결과, 서울시 아파트매매가격 1단위 충격에 모든 인천지역 아파트 매매가격에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다([그림 2] 참고). 구체적으로 살펴보면, 인천(연수구)는 초기 2개월부터 지속적으로 강한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고, 인천(서구)는 초기 2개월까지 강한 정(+)의 영향을 미친 후 점차 감소하여 6개월부터는 수렴하는 것으로 나타났다. 인천(중구)와 인천(부평구), 인천(계양구), 인천(남동구)는 대체적으로 초기 2개월부터 강한 정(+)의 영향을 미친 후 4개월부터는 수렴하는 모습을 보이고 있다. 인천(남구)는 초기 영향이 감소하였으나 2개월부터 강한 정(+)의 영향을 미친 후 감소하여 7개월부터

## 서울시 아파트가격이 인천시 아파트가격에 미치는 영향

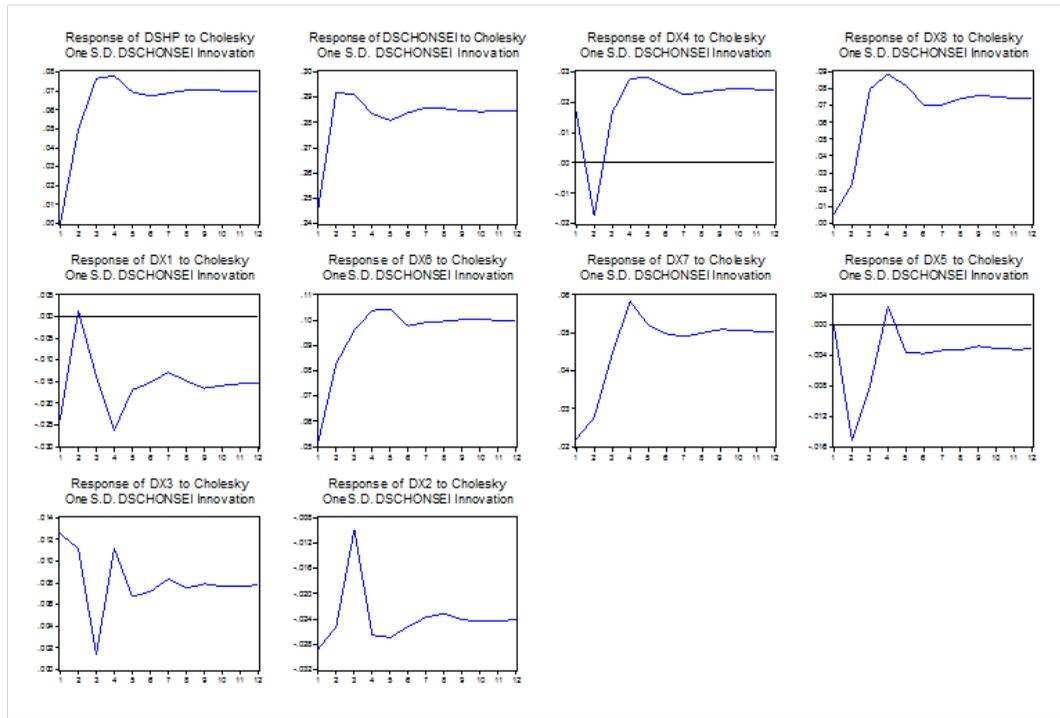
수렴하는 것으로 나타났다. 마지막으로 인천(동구)는 초기 강한 정(+)의 영향을 미친 후 급격히 감소하여 5개월 이후부터 수렴하는 것으로 나타났다. 특히, 인천지역 중에서도 서울시와 인접해 있거나 송도와 같은 신도시지역을 중심으로 영향 폭이 다른 지역에 비해 상대적으로 큰 것으로 나타났다.



[그림 2] 아파트매매가격의 충격반응분석 결과

## 2) 서울시 아파트전세가격의 충격반응분석 결과

서울시 아파트전세가격의 충격반응분석 결과는 [그림 3]과 같다. 서울시 아파트전세가격 1단위 충격에 인천(연수구) 아파트매매가격은 초기 2개월까지 부(-)영향을 미친 후 3개월부터 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 인천(서구)와 인천(부평구), 인천(계양구)는 초기 2개월부터 정(+)의 영향을 미친 후 6개월부터는 수렴하는 것으로 나타났다. 인천(남구)는 초기 3개월까지 감소하다 4개월부터는 다시 반등하여 7개월 이후 수렴하는 것으로 나타났다. 반면, 인천(중구), 인천(남동구), 인천(동구)는 부(-)의 영향을 미치고 있다는 점에서 서울시 아파트 전세가격 상승이 이 지역의 매매가격상승에 제한적인 영향을 미칠 수 있다는 점을 알 수 있다.



[그림 3] 아파트전세가격의 충격반응분석 결과

## V. 결론 및 시사점

본 연구는 서울시 아파트 매매가격 및 전세가격과 인천지역 아파트 매매가격 간의 관계를 살펴보고, 어떠한 영향을 미치는지 분석하여 정책적 시사점을 제시하는 것이 목적이다. 이를 위해 서울시와 인천지역 8개구를 대상으로 2003년 1월부터 2017년 12월까지 180개월의 시계열자료를 활용하였고, 분석방법은 그랜저인과분석과 벡터오차수정모형에 따른 충격반응분석을 수행하였다. 분석결과와 정책적 함의를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 그랜저인과 분석결과, 인천 남동구와 계양구의 매매가격은 서울시 매매가격에 상호 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 서울시 전세가격은 서울시 매매가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 서울시 전세가격은 인천 연수구 매매가격에, 인천시 매매가격은 서울시 전세가격에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

둘째, 서울시 아파트 매매가격의 충격반응 분석결과, 서울시 아파트 매매가격 1단위 충격은 모든 인천시 아파트 매매가격에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 인천시 중에서

도 서울시와 거리가 가까운 지역, 신도시 송도 등의 지역은 영향력의 크기가 상대적으로 더 큰 것으로 분석되었다.

셋째, 서울시 아파트 전세가격의 충격반응 분석결과, 서울시 아파트 전세가격 1단위 충격은 인천시 지역별로 각기 다르게 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 서구, 부평구, 계양구는 초기 2개월부터 정(+)의 영향을 미친 후 6개월부터는 수렴하는 것으로, 중구, 남동구, 동구는 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

이상에서와 같이 서울시 아파트 매매가격 및 전세가격은 다양한 측면에서 인천시의 아파트 가격에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 즉, 주택시장의 가격 변화는 특정 한 지역을 대상으로 분석하는 것보다는 인근 지역과의 상호작용 효과를 분석하는 것이 매우 중요하다는 점을 시사한다. 그러나 본 연구는 보다 장기적인 자료 확보의 문제, 경기도 지역을 포함한 자료 확보 문제, 서울시 구 단위에서 인천지역 아파트 가격과의 관계를 파악하지 못한 한계점을 지니고 있다. 향후에는 보다 장기적인 시계열 자료를 통해서 분석한다면, 인천시 지역의 주택가격을 분석함에 있어서 서울시, 경기도 등의 상호작용이 어떻게 작용하는지 세밀하게 파악할 수 있을 것으로 판단된다.

### 〈참고문헌〉

- 관계부처 합동, 「실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안」, 2017
- 김동환, “VECM 모형을 이용한 주택시장과 거시경제변수 관계 분석”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제2호, 대한부동산학회, 2015
- 김리영·안지아, “소비자의 주택가치 전망이 가격 및 거래에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제48권 제3호, 대한국토도시계획학회, 2013
- 김의준·김양수·신명수, “수도권 아파트 가격의 지역간 인과성 분석”, 「국토계획」, 제35권 제4호, 대한국토도시계획학회, 2000
- 김호기·이경민·정창무, “공공에 의한 주택공급이 민간의 주택공급에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제47권 제6호, 대한국토도시계획학회, 2012
- 박헌수·김태경, “부동산가격에 있어 장기균형과 충격반응분석”, 「국토계획」, 제43권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2008
- 이용만·이상한, “강남지역의 주택가격이 주변지역의 주택가격을 결정하는가?”, 「국토계획」, 제39권 제1호, 대한국토도시계획학회, 2004

- Engle, R. F., and Granger, W. J., “Cointegration and Error Correction: Representation, Estimation, and Testing”, 『Econometrica』, vol.55, 1987
- Granger, C., “Investigating Causal Relations by Econometric Models and Cross-Spectral Methods”, 『Econometrica』, vol.37, no.3, 1969

〈투고(접수)일자 2018.05.11. 심사(수정)일자 2018.05.22. 게재확정일자 2018.06.24.〉

# 스트레스 감소에 영향을 미치는 아파트 조경공간 이미지요소 분석

이윤아\* · 이광균\*\*

## An Analysis of the Elements of Landscape Space in Apartment Influencing to Reduce Stress

Lee, Yoonah · Lee, Kwang-Kyun

### 목 차

#### I. 서론

1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법

#### II. 관련 선행연구 고찰

1. 스트레스 관련 선행연구 검토
2. 심리적 조경이미지 관련 선행연구 검토
3. 선행연구의 한계 및 연구의 착안점

#### III. 분석의 틀 정립 및 자료 수집

1. 심리적 조경이미지 선정
2. 자료수집 및 응답자의 인구통계학적 분석

#### IV. 스트레스에 영향을 미치는 심리적 조경이미지 분석

1. 스트레스에 영향을 미치는 심리적 조경이미지 분석
2. 분석결과의 해석

#### V. 결론

1. 연구의 요약 및 시사점
2. 향후 연구과제

### ABSTRACT

The purpose of this study is to investigate psychological landscape image factors influencing stress in Landscape Space in Apartment Complex. For this purpose, the landscape space of Suwon City e-Comfortable Gwanggyo 1st Apartment Complex, which won the Excellence Prize of Park Green Area Award at the 7th Korea Landscape Design Award Ceremony held by the Korea Institute of Landscape Architecture in 2014.

PLS regression analysis was used to solve the multicollinearity problem among the independent variables and the sample number problem. As a result of this study, the psychological landscape image which has the greatest influence on the stress reduction was stability (comfortable and stable). It was followed by comfort (amenity: refreshing and cool), and specificity (interested, exciting and funny). This study can be used as a basic data to improve the image of apartment space in the future.

**Keywords** : Stress, Psychological landscaping Image, landscape space in Apartment Complex, PLS Regression Analysis

\* 정희원, 서울대학교 환경대학원 도시 및 지역계획학전공, 박사과정(imyoonahlee@hotmail.com, 주저자)

\*\* 정희원, 경희대학교 관광대학원 부동산학과, 겸임교수(kyunlee@korea.com, 교신저자)

## 【국문요약】

본 연구는 스트레스에 영향을 미치는 아파트 조경공간 심리적 조경이미지를 규명하고자 하였다. 이를 위해 (사)한국조경학회가 주관하는 2014년 제 7회 대한민국 조경대상 시상식에서 공원녹지부문 우수상을 수상한 수원시 e-편한세상 광고 1차 아파트 단지의 조경공간을 대상으로 하였다. 분석방법으로는 독립변수들 간의 다중공선성 제거와 표본수 문제를 해결할 수 있는 PLS 회귀분석을 활용하였다. 본 연구의 결과, 스트레스 감소에 가장 큰 영향을 미치는 심리적 조경이미지는 안정성(편안하고 안정적인)이었다. 다음으로는 쾌적성(어메니티 : 상쾌하고 시원한), 특이성(관심있고 흥미롭고 재미있는) 순으로 도출되었다. 본 연구는 아파트 조경공간을 대상으로 스트레스에 영향을 줄 수 있는 심리적 조경이미지를 분석해보았으며 그 특성을 찾아냈다는 점에서 그 의의를 가진다. 본 연구는 향후 아파트 조경공간의 이미지 개선에 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

**주제어 :** 스트레스, 심리적 조경이미지, 아파트 조경공간, PLS 회귀분석

## I. 서 론

### 1. 연구배경 및 목적

현대인들은 다양한 스트레스에 노출되어 있다. 직장·가정·대인관계 등에서 극심한 스트레스에 노출되면, 극심한 정신적 육체적 통증을 느끼며, 심한 경우 우울증과 같은 정신질환으로 이어져 자살에 이를 수도 있다. 최근 들어 이러한 스트레스를 감소시키고 심리적 안정감을 향상시키기 위한 다양한 측면에서의 치료 및 치유 프로그램이 만들어지고 있는 추세이다. 그 중에서도 사람들이 일상적으로 생활하고 있는 공간에서 자연스럽게 스트레스를 감소시킬 수 있는 방법으로는 조경공간 및 공원의 조성을 들 수 있다.

이동훈(2016)의 연구에서는 도심생활 속에서 자연을 느낄 수 있는 기회를 제공하는 아파트 단지의 조경공간은 도시를 구성하는 주요구성요소이자 거주민들의 휴식공간, 녹지공간으로써 거주민들의 스트레스 완화, 심리적 치유효과 등 긍정적인 영향을 주고 삶의 질을 향상시키는 데 큰 역할을 하고 있다고 하였다. 하지만, 실질적으로 아파트 조경공간을 계획함에 있어 스트레스를 감소시킬 수 있는 이미지가 어떠한 것인지에 대한 연구는 미흡한 실정이다.

이러한 상황에서 본 연구는 아파트 조경공간을 대상으로 스트레스 감소에 영향을 미치는 심리적 조경이미지요소를 규명하고자 하고자 한다. 그리고 분석결과를 기반으로 스트레스 감소를 위한 아파트 조경공간 계획방향에 대한 시사점을 제시한다.

## 2. 연구범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 수도권 분양아파트 단지 중 최근 (사)한국조경학회가 주관하는 2014년 제 7회 대한민국 조경대상 시상식에서 공원녹지부문 우수상을 수상한 수원시 e-편한 세상 광고 1차 아파트 단지로 대상으로 하였다.

본 연구의 주요내용은 다음과 같다. 첫째, 스트레스, 조경이미지 관련 선행연구를 검토를 통하여 기존연구의 한계점을 파악하고 본 연구에서의 착안점을 도출한다. 둘째, 스트레스 감소에 영향을 미칠 수 있는 심리적 조경이미지를 선정한다. 셋째, 아파트에 거주하는 입주민을 대상으로 스트레스 감소정도, 심리적 조경이미지에 대한 느낌에 대해 설문조사를 실시한다. 넷째, 조사결과를 토대로 PLS 회귀분석을 수행하여 심리적 조경이미지의 중요도를 도출하고 그 결과를 해석한다. 다섯째, 분석결과를 토대로 스트레스 감소를 위한 아파트 조경공간계획에 대한 시사점을 제시한다.

스트레스 감소에 영향을 미치는 심리적 조경 이미지를 규명하기 위해 본 연구에서는 PLS회귀분석을 활용하였다. 그 이유는 PLS회귀분석은 부분최소제곱을 활용한 분석방법으로 일반 다중회귀분석에서 발생하는 다중공선성의 문제를 해결해 줄 수 있기 때문에 본 연구는 설문을 기반으로 하는 연구라는 측면에서 분석변수가 되는 설문항목들 간 다중공선성 문제가 발생할 확률이 높기 때문이다.

## II. 선행연구 고찰 및 연구의 착안점

### 1. 스트레스 관련 선행연구 검토

스트레스와 관련된 연구는 많으나, 보편적으로 직무스트레스, 연령대, 특정대상에 초점을 두고 연구가 수행되어 왔다.

직무스트레스 관련 연구로는 김상범·임은정(2016)은 객실승무원, 남석인·이희정(2017)은 의료사회복지사, 이해영·김엽래(2017)는 소방공무원, 정상원·송은지(2017)은 민관기관 사회복지사와 사회복지 직무 공무원, 유승연(2017)은 치매노인을 돌보는 요양보호사를 대상으로

하였다.

연령대에 대한 스트레스 관련 연구로는 김혜은·서상숙(2016)은 30대 및 40대 남성의 직장 스트레스, 강희엽·김영준·권재윤(2017)은 노인, 박영신·손주연·송옥란(2017)은 성인 스트레스, 정인경·김정현(2017)은 중학생, 김도형(2017)은 청소년을 대상으로 하였다.

특정대상에 대한 스트레스 관련 연구로는 황은비·김향숙(2016)은 군생활 스트레스, 현경자·김정자(2017)는 다문화부부, 박장근·이원희·남서원·김진우(2017)은 대학운동선수, 이현숙·배상윤(2017)은 대학생을 대상으로 하였다.

이처럼 직무스트레스, 연령대별 스트레스, 특정대상에 대한 스트레스 연구를 다양하게 이루어지고 있으나 도시계획적 측면에서 스트레스 감소에 영향을 미칠 수 있는 아파트 조경공간을 대상으로 한 연구는 미흡한 실정이다.

## 2. 심리적 조경이미지 관련 선행연구 검토

이동훈(2016)의 연구에서는 아파트 입주민들을 대상으로 아파트 단지 조경에 대한 주민들의 심리를 분석하고자 하였다. 이를 위해 조경이미지들 중에서도 심리적으로 느낄 수 있는 조경 이미지를 빈도분석, FGI(Focus Group Interview)를 통하여 도출하였다. 하지만 단순히 요인분석, 회귀분석을 통해 심리적 조경이미지에 대한 상위계층요인명명에만 그쳐 세부적인 심리적 조경이미지에 대한 규명에 대해서는 아쉬움이 남는다.

이외에도 조경이미지와 관련된 연구로는 정달균(2014), 반영운·이태호·백종인·김민아(2012), 신재운·정성관·김경태·이우성(2011), 장효영(2010), 서유진(2009), 서주환·박태희·허준(2004) 등의 관련 연구가 수행되어 왔으며 대부분의 연구가 가로경관, 길, 농촌경관, 상업가로, 가로수 등에 대한 조경이미지의 선호도를 파악하고 있어 스트레스 감소에 영향을 줄 수 있는 심리적 조경이미지에 대한 연구는 미흡한 실정이다.

## 3. 선행연구의 한계 및 연구의 착안점

선행연구 검토 결과, 직무, 연령대, 특정대상에 대한 스트레스 연구는 다양하게 진행되고 있으나, 스트레스 감소와 관련된 연구는 미흡한 실정이었다. 또한, 조경이미지 관련 연구에서도 대부분 연구가 가로경관, 길, 농촌경관, 상업가로 등에 대한 조경이미지 선호도 연구가 주를 이루고 있어 스트레스 감소에 영향을 미치는 심리적 조경이미지를 규명하는 연구가 필요하다.

이에 본 연구에서는 아파트 조경공간을 이용하는 입주민을 대상으로 어떠한 심리적 조경이미

지가 스트레스를 감소시키는지를 파악하고 그 이미지를 규명하고자 한다. 또한, 도출된 이미지를 토대로 향후 스트레스 감소를 위한 아파트 조경공간의 계획방향에 대한 시사점을 제시하고자 한다.

### Ⅲ. 분석의 틀 정립 및 자료 수집

#### 1. 심리적 조경이미지 선정

본 연구에서는 이동훈(2016)의 연구에서 제시한 심리적 조경이미지<sup>1)</sup>를 토대로 스트레스 감소에 영향을 미치는 심리적 조경 이미지 요인을 활용하였다. 특히, FGI(Focus Group Interview)에서 심리적 조경이미지의 구분기준을 ‘심리적으로 느낄 수 있는 조경이미지인가?’에 초점을 맞추어 이미지를 수정 및 보완하였다.

척도의 경우 심리적 조경 이미지로 선정된 24쌍은 5점 척도로 구성된 어의차이척도(semantic differential scale)를 활용하였다. 어의차이척도는 관심대상 사물이나 현상에 염두를 두고 다양한 단어가 함축하는 의미를 평정하여 그 사물이나 현상의 특성을 측정하는 척도이다(한국교육심리학회, 2000). 최종적인 심리적 조경이미지는 <표 1>과 같다.

<표 1> 최종 심리적 조경 이미지 선정결과

No	심리적 조경 이미지
1	답답한 - 시원한
2	추한 - 아름다운
3	조잡한 - 세련된
4	불쾌한 - 상쾌한
5	생기없는 - 생기있는
6	지저분한 - 깨끗한
7	어수선한 - 정돈된
8	삭막한 - 정감있는
9	혼란스러운 - 한적한
10	시끄러운 - 조용한
11	이질적인 - 동질적인
12	모호한 - 명료한
13	불안한 - 편안한
14	복잡한 - 단순한
15	차가운 - 따뜻한
16	소박한 - 화려한
17	낯선 - 친근한
18	무거운 - 경쾌한
19	지루한 - 재미있는
20	싫은 - 좋은
21	식상한 - 흥미로운
22	불안정한 - 안정적인
23	기분 좋지않은 - 기분좋은
24	관심없는 - 관심있는

1) 이동훈(2016)의 연구에서는 심리적 조경 이미지를 ① 선행연구 검토를 통한 조경이미지 종합 및 분류 ② 각 선행 연구별 조경이미지에 대한 빈도분석 실시 ③ 빈도분석을 통한 조경이미지 선정 ④ FGI(Focus Group Interview)를 통한 심리적 조경 이미지 선정 및 수정, 보완 과정을 거쳐 선정하였다.

## 2. 자료수집 및 응답자의 인구통계학적 분석

자료수집을 위해 설문조사를 실시하였다. 설문조사를 위한 표본은 대상지인 e-편한세상 광고 1차 아파트 단지 거주민으로 20세 이상 성인 남녀를 대상으로 하였다. 설문조사의 구체적인 내용은 다음 <표 2>와 같다.

<표 2> 설문조사 개요

구분	내용
자료수집도구	구조화된 설문지
조사방법	1대 1 개별면접조사
조사일시	2016년 4월 30일 ~ 5월 5일(총 6일)
조사대상	아파트 단지 거주민
표본추출방법	무작위 표본추출
회수율	250부 배포 200부 회수(80%)

최종분석에 사용한 유효표본 200부에 대한 인구통계학적 특성분석결과는 다음과 같다. 우선 성별의 경우 남자 60명(30.0%), 여자 140명(70.0%)이며, 연령은 20세~30세가 전체의 24.5%, 31세~40세가 23.0%, 41세~50세가 38.0%, 51세~60세 11.5%, 60세 이상 3.0%로 나타났다. 직업의 경우 퇴직/무직이라고 응답한 경우가 27.0%, 전업주부는 36.5%, 회사원은 18.5%, 자영업은 6.5%, 공무원 6.0%, 기타 6.0%로 조사되었다.

주거형태와 관련해서는 소유자가 77.5%, 전세가 전체 응답자 중 22.5%를 차지하였다. 응답자 연평균 가구소득의 경우 3000만원 이하 30.0%, 3000만원~5000만원 5.5%, 5000만원~7000만원 16.5%, 7000만원~8000만원 11.5%, 8000만원~1억원 18.5%, 1억원 이상 18.0%로 조사되었다.

다음으로 아파트 조경공간이 거주민의 스트레스를 감소시키는지에 대한 분석결과는 평균 3.30점으로 보통보다 조금 높은 것으로 나타났다. 구체적으로 해석해보기 위해 빈도분석을 수행한 결과, 매우 적게 감소 8명(4%), 적게 감소 16명(8%), 보통 104명(52%), 많이 감소 52명(26%), 매우 많이 감소 20명(10%)으로 나타나 조경공간이 거주민의 스트레스를 감소시키는 것으로 분석되었다.

## IV. 스트레스에 영향을 미치는 심리적 조경이미지 분석

### 1. 스트레스에 영향을 미치는 심리적 조경이미지 분석

분석결과와 해석은 잠재요인 사영 변수 중요도(Variable Importance in Projection : VIP)의 크기를 통해 영향력의 크기를 파악할 수 있다. 일반적으로 VIP값은 1에 가깝거나 1보다 클 경우 통계적으로 매우 유의한 변수로 결정할 수 있다. 하지만 윤상훈박재영(2015)의 연구에서는 VIP가 0.8 이상인 경우에도 인과관계를 추정하는데 있어 유의한 의미를 부여할 수 있는 변수로 볼 수 있다고 하였다. VIP값이 0.8 미만이고 모든 회귀계수의 절대값이 매우 작아 0에 가까운 경우는 잠재요인 추출이나 인과관계를 추정하는데 의미없는 설명변수로 제거가 가능하다는 경험적 기준을 본 연구에서는 적용하고자 한다.

다음은 <표 3> 잠재요인에 따른 분산의 설명정도이다. 스트레스 감소에 영향을 미치는 심리적 조경 이미지 규명을 위한 PLS 회귀분석결과, 각 잠재요인을 통한 설명변수의 분산 설명정도(Cumulative X Variance)는 5개의 잠재요인을 통해 전체 24개의 설명변수 분산이 70.5%로 설명된다. 반면 결정계수인 반응변수의 분산 설명정도(Cumulative Y Variance)는 59.7%로 적절한 것으로 나타났다.

이는 스트레스 감소에 영향을 미칠 수 있는 심리적 조경이미지가 더 많이 있음을 시사하고 있다. 본 연구에서 모형의 적합도는 잠재요인수가 2개로 늘어날 때 6%의 가장 큰 증가분을 나타내었다.

<표 3> 잠재요인에 따른 분산의 설명정도

Latent Factors	X Variance	Cumulative X Variance	Y Variance	Cumulative Y Variance (R-square)	Adjusted R-square
1	.102	.102	.444	.444	.423
2	.273	.375	.060	.504	.465
3	.211	.586	.041	.545	.490
4	.069	.655	.028	.572	.501
5	.050	.705	.025	.597	.509

다음은 <표 4>는 스트레스에 영향을 미치는 심리적 조경이미지 분석결과이다. 분석결과, 스트레스 감소에 가장 영향을 미치는 심리적 조경이미지로는 ‘편안한’ 이미지가 중요도(VIP)값 1.804로 가장 높게 나타났다. 다음으로 VIP값이 1.2 이상으로 매우 중요한 요인으로 추정된

이미지는 ‘안정적인’ 1.386, ‘상쾌한’ 1.283, ‘관심있는’ 1.275 순으로 분석되었다. VIP값이 1.0~1.2 미만으로 중요한 요인으로 추정된 이미지는 ‘시원한’ 1.164, ‘아름다운’ 1.145, ‘흥미로운’ 1.090, ‘한적한’ 1.080, ‘재미있는’ 1.036 순으로 도출되었다.

이에 비해 VIP값이 0.8이상~1.0 미만으로 보통 또는 약간의 중요한 변수로 추정된 이미지는 ‘기분좋은’ 0.969, ‘정돈된’ 0.967, ‘따뜻한’ 0.943, ‘좋은’ 0.939, ‘조용한’ 0.925, ‘경쾌한’ 0.914, ‘명료한’ 0.880, ‘깨끗한’ 0.839 순으로 나타났다.

〈표 4〉 스트레스에 영향을 미치는 심리적 조경이미지 분석결과

Variable	Parameter (B)	Latent Factors				
		1	2	3	4	5
상수	1.273					
답답한 - 시원한	.208	1.157	1.171	1.137	1.166	1.164
추한 - 아름다운	.126	1.103	1.199	1.145	1.137	1.145
조잡한 - 세련된	-.070	.729	.807	.794	.787	.784
불쾌한 - 상쾌한	.169	.631	1.172	1.299	1.286	1.283
생기없는 - 생기있는	.051	1.030	.793	.772	.779	.777
지저분한 - 깨끗한	.058	1.109	.894	.852	.841	.839
어수선한 - 정돈된	.080	1.125	1.027	.978	.969	.967
삭막한 - 정감있는	.030	1.004	.768	.762	.754	.752
혼란스러운 - 한적한	.147	.702	1.098	1.060	1.081	1.080
시끄러운 - 조용한	.102	.845	.682	.853	.886	.925
이질적인 - 동질적인	-.042	.935	.752	.716	.741	.741
모호한 - 명료한	.039	1.058	.837	.849	.877	.880
불안한 - 편안한	.280	1.435	1.824	1.832	1.808	1.804
복잡한 - 단순한	-.036	.827	.712	.680	.684	.682
차가운 - 따뜻한	.097	.819	.980	.958	.947	.943
소박한 - 화려한	.084	.809	.682	.756	.748	.760
낮선 - 친근한	.067	1.068	.807	.793	.791	.789
무거운 - 경쾌한	.018	.865	.942	.907	.914	.914
지루한 - 재미있는	.099	.591	1.093	1.044	1.036	1.036
싫은 - 좋은	.072	1.068	.808	.921	.925	.939
식상한 - 흥미로운	.150	1.172	1.052	1.091	1.094	1.090
불안정한 - 안정적인	.191	1.365	1.468	1.406	1.388	1.386
기분 좋지않은 - 기분좋은	.001	1.091	.856	.979	.966	.969
관심없는 - 관심있는	.209	.934	.940	1.188	1.269	1.273

## 2. 분석결과의 해석

S. Kaplan(1979)는 환경심리학에서 경관에 대해 4가지 요소로 응집성, 특이성, 복잡성, 신비성으로 구분하고 있다. 이와 같은 관점에서 스트레스 감소를 위한 심리적 조경이미지 분석 결과는 다음과 같다.

첫째, 편안하고 안정적인 조경이미지가 중요도(VIP) 1,804, 1,386으로 가장 높게 나타났다. 이는 거주자들의 스트레스 감소시키고 심리적 안정감을 유발시킬 수 있는 것이 편안하고 안정적인 느낌이라는 것을 이야기 해주고 있다. 이 부분은 안정성이라 명명할 수 있으며, 아파트 단지 내의 조경 및 경관설계에서 가장 필요하다는 것을 시사하고 있다.

둘째, 상쾌하고 시원한 조경이미지가 중요도(VIP) 1,283, 1,164로 편안하고 안정적인 조경 이미지 다음으로 중요한 것으로 도출되었다. 이는 쾌적성(어메니티)로 명명할 수 있다. 스트레스를 받거나 심적으로 힘들어 겪고 있는 거주자들이 조경공간을 방문하여 쾌적하고 시원함을 느낄수록 스트레스는 감소하고 휴식을 취할 수 있음을 의미한다.

셋째, 관심있고 흥미롭고 재미있는 조경이미지가 중요도(VIP) 1,273, 1,090, 1,036 순으로 안정성, 쾌적성(어메니티) 다음으로 중요한 것으로 나타났다. 이는 단순히 아파트 조경공간을 이용하는 거주자가 안정성과 쾌적성뿐만 아니라 자신이 거주하는 아파트 단지 조경공간만의 특별한 이미지가 필요한 것을 의미한다. 즉, 특이하거나 흥미를 끌수 있는 무언가가 필요하다는 것이다. 이것은 특이성이라 명명할 수 있으며, 안정성, 쾌적성 다음으로 꼭 필요한 것으로 판단된다.

## V. 결 론

### 1. 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 아파트 조경공간을 대상으로 스트레스에 영향을 미치는 심리적 조경 이미지 요소를 규명하고자 하였다. 분석결과, 스트레스 감소에 가장 큰 영향을 미치는 심리적 조경이미지는 안정성(편안하고 안정적인)이었다. 다음으로는 쾌적성(어메니티 : 상쾌하고 시원한), 특이성(관심있고 흥미롭고 재미있는) 순으로 도출되었다.

본 연구결과에 따른 아파트 조경공간 계획의 시사점은 다음과 같다.

먼저, 스트레스가 심리적으로 발생되는 요인이기 때문에 아파트 조경공간 조성시 거주자가 안정성을 느낄수 있게 조경공간을 설계하여야 한다. 거주자가 불편해하지 않고 이용하기 쉬우

며 심리적으로 안정감을 가질 수 있게 이를 최대한 고려하여야 한다. 즉, 아파트의 조경공간이 인간이 생활하는 가장 중요한 공간인 집 주변에 위치하고 있음을 감안할 때 늘 평온하고 안정적인 이미지를 통하여 외부에서 받았던 스트레스를 감소시키고 최종적으로 심리적 안정감을 제공하여야 삶의 질이 향상될 수 있다.

다음으로, 쾌적해야 한다. 아파트 조경공간에 불필요한 조경수 및 시설물을 설치하여 거주자에게 불쾌감을 주거나 심리적으로 기분을 나쁘게 한다면, 향후 이 공간은 단순히 건설사가 형식적으로 만들어놓은 공간에 불과할 것이다. 또한, 거주자의 불만으로 인한 스트레스가 증가할 수 있으며 이는 곧 건설사 및 아파트 브랜드에 대한 이미지 하락을 가져올 수 있다.

마지막으로 안정성과 쾌적성과 더불어 독특한 조경이미지 구축이 필요하다. 일상적이고 보편화적인 시설물과 획일적인 조경수 배치가 아닌 일정부분 및 지점에 특이성을 두어 아파트 조경공간을 방문하는 거주자들의 눈과 귀를 즐겁게 해준다면 스트레스는 자연적으로 감소 또는 해소될 수 있을 것이다.

본 연구는 스트레스 감소에 영향을 줄 수 있는 심리적 조경이미지를 분석해보았으며 그 특성을 찾아냈다는 점에서 그 의의를 가진다. 본 연구는 향후 아파트 조경공간의 이미지 개선에 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

## 2. 향후 연구과제

본 연구는 스트레스 감소에 영향을 미치는 아파트 조경공간에 대한 심리적 조경 이미지를 거시적으로 파악하였다. 이에 다음과 같은 향후 연구가 필요하다.

첫째, 심리적 조경이미지를 토대로 보다 구체적인 아파트 조경공간의 설계방안이 필요하다. 스트레스 감소를 위한 아파트 조경공간을 설계하기 위해서는 심리적 조경이미지에 대한 구체적인 정의와 설계방법에 대한 연구가 뒤따를 필요가 있다.

둘째, 대상지 확대 및 분석변수의 확장이 필요하다. 본 연구에서는 1개의 아파트 단지만을 대상으로 스트레스 감소에 영향을 미치는 심리적 조경이미지를 규명하였다. 또한 심리적 조경 이미지를 이동훈(2016)의 연구에서 활용된 요소들을 중심으로 분석하였다는 점도 한계이다. 따라서 향후 연구는 따라서 다른 지역 등 검증사례를 추가하고 본 연구에서 고려하지 못한 추가적인 심리적 조경이미지를 발굴하여 연구를 진행해볼 필요가 있다.

### 〈참고문헌〉

- 강희엽 · 김영준 · 권재윤, “노인의 여가만족이 스트레스 관련 성장에 미치는 영향 : 여가참여 정도의 조절효과 검증”, 「한국사회체육학회지」, 제68권, 사단법인 한국사회체육학회, 2017.
- 김도형, “청소년의 스트레스가 사이버비행에 미치는 영향 : 자기통제력과 청소년활동의 매개효과 분석을 중심으로”, 「청소년학연구」, 제24권 제5호, 사단법인 한국청소년학회, 2017.
- 김상범 · 임은정, “객실승무원의 감정노동, 직무스트레스, 피로관리와 직무만족 간의 관계성 연구 : K항공사 승무원을 대상으로”, 「관광연구저널」, 제30권 제12호, 사단법인 한국관광연구학회, 2016.
- 김원준 · 서원석, “대규모 신도시개발에 따른 공간 및 입지특성이 아파트시장에 미치는 시계열적 변화 : 세종시를 중심으로” 「대한부동산학회지」, 제45호, 사단법인 대한부동산학회, 2017.
- 김혜운 · 서상숙, “30대와 40대 남성의 직장스트레스와 회복탄력성이 일과 삶의 균형에 미치는 영향”, 「한국심리학회지: 발달」, 제29권 제4호, 사단법인 한국심리학회, 2016.
- 권소혁 · 김행조, “공공지원 민간임대주택 계약자의 주거만족도에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제47호, 사단법인 대한부동산학회, 2018.
- 권오규 · 강은택, “대학생의 행복주택 입주 의사에 영향을 미치는 요인”, 「대한부동산학회지」, 제46호, 사단법인 대한부동산학회, 2017.
- 남석인 · 이희정, “고용형태에 따른 직무스트레스와 우울의 관계: 의료사회복지사를 중심으로”, 「한국사회복지행정학」, 제19권 제2호, 사단법인 한국사회복지행정학회, 2017.
- 박영신 · 손주연 · 송옥란, “성인의 스트레스, 사회적 지원과 대처”, 「한국심리학회지: 문화 및 사회문제」, 제23권 제2호, 사단법인 한국심리학회, 2017.
- 박장근 · 이원희 · 남서원 · 김진우, “대학 운동선수의 부모지원과 운동스트레스, 진로태도 성숙도의 관계”, 「한국사회체육학회지」, 제68권, 사단법인 한국사회체육학회, 2017.
- 신재운 · 정성관 · 김경태 · 이우성, “계절별 가로 경관 이미지 및 선호도 평가 : 빛나무류 가로를 대상으로”, 「한국조경학회지」, 제39권 제3호, 사단법인 한국조경학회, 2011.
- 반영운 · 이태호 · 백종인 · 김민아, “경관영역 및 공간유형별 대표 경관형용사 선정”, 「한국도시지리학회지」, 제15권 2호, 사단법인 한국도시지리학회, 2012.
- 서유진, “인지특성을 고려한 가로경관의 시각적 선호도에 관한 연구 : 삼청동 길을 사례로”,

- 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 2009.
- 서주환·박태희·허준, “도시가로 경관에 있어 환경조형물의 이미지 및 시각적 선호도 분석”, 「한국조경학회지」, 제32권 제1호, 사단법인 한국조경학회, 2004.
  - 이동훈, “아파트 단지 조경에 대한 주민 심리 분석”, 석사학위논문, 한양대학교 공학대학원, 2016.
  - 이상포·노정현, 주거환경이 신혼부부 출산 결정에 미치는 영향 분석, 「대한부동산학회지」, 제44호, 사단법인 대한부동산학회, 2017.
  - 이해영·김엽래, “소방공무원의 직무스트레스와 자아탄력성에서 소진의 영향”, 「한국화재소방학회 논문지」, 제31권 제2호, 사단법인 한국화재소방학회, 2017.
  - 이현숙·배상윤, “일부 대학생의 스트레스, 자아요인 및 정서요인이 스마트폰중독 정도에 미치는 영향”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제17권 제5호, 사단법인 한국콘텐츠학회, 2017.
  - 오천진·이명훈, 최초 주택구입자의 주거 이동과 선택에 관한 연구, 「대한부동산학회지」, 제44호, 사단법인 대한부동산학회, 2017.
  - 유승연, “치매노인을 돌보는 요양보호사의 직무스트레스, 소진, 윤리적 딜레마가 이직의도에 미치는 영향”, 「공공사회연구」, 제7권 제2호, 사단법인 한국공공사회학회, 2017.
  - 윤상훈·박재영, “이용자 만족도에 영향을 미치는 수변형 생태공원 계획요소 규명 : 경인 아라뱃길 두물머리 생태공원을 대상으로”, 「IDI 도시연구」, 제9권, 인천발전연구원, 2015.
  - 장효영, “구조방정식을 이용한 상업지구 보행가로의 경관이미지 분석”, 석사학위논문, 명지대학교 대학원, 2010.
  - 정달균, “도시 상업가로의 경관이미지와 선호도와의 인과관계 분석 : 홍대 걷고 싶은 길을 대상으로”, 석사학위논문, 한양대학교 공학대학원, 2014.
  - 정상원·송은지, “직무스트레스 원천이 맥락적성과에 미치는 영향 : 민간기관 사회복지사와 사회복지직 공무원 비교”, 「한국사회복지행정학」, 제19권 제2호, 사단법인 한국사회복지행정학회, 2017.
  - 정인경·김정현, “중학생들의 학업스트레스와 학업소진이 스마트폰 중독에 미치는 영향”, 「한국지역사회생활과학회지」, 제28권 제2호, 사단법인 한국지역사회생활과학회, 2017.
  - 현경자·김정자, “다문화부부의 스트레스와 우울 및 갈등반응행동 간의 관계에서 희망과 부부친밀성 및 지원서비스 이용의 조절효과”, 「보건사회연구」, 제37권 제1호, 한국보건사회연구원, 2017.
  - 황은비·김향숙, “군 생활 스트레스와 우울의 관계에서 인지적 정서조절전략과 삶의 의미의 조절효과”, 「청소년학연구」, 제23권 제12호, 사단법인 한국청소년학회, 2016.

## 스트레스 감소에 영향을 미치는 아파트 조경공간 이미지요소 분석

- 홍평화 · 박재홍, “대중교통전용지구의 이용자 만족도 영향요인 분석”, 「대한부동산학회지」, 제47호, 사단법인 대한부동산학회, 2018.
- GALLAGHER, T. J, "Visual preference for alternative natural landscapes." 「Doctoral dissertation」, University of Michigan, 1977.
- HERZOG, T. R, "A cognitive analysis of preference for field-and-forest environments." 「Landscape Research」, Vol.9, 1984.
- KAPLAN, S, "Perception and landscape: conceptions and misconceptions," 「USDA Forest Service General Technical Report PSW-35」. Washington, DC: Government Printing Office, 1979.

〈투고(접수)일자 2018.05.14. 심사(수정)일자 2018.05.30. 게재확정일자 2018.06.24.〉



# 일본의 국민 공공공익시설정비 등에 의한 전국도시재생사업에 관한 고찰

김준환\*

## A study on national urban regeneration projects by Japanese public-private renewal plans of public interest facilities

Kim, Joon Hwan

### 목 차

- |                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| I. 서론                   | III. 전국도시재생사업의 추진 방식과 구조 |
| II. 전국도시재생사업에 대한 일반적 고찰 | 1. 도시재생정비계획의 작성          |
| 1. 전국도시재생사업의 개요         | 2. 도시재생정비계획에 대한 특례       |
| 2. 국내 선행연구 고찰           | 3. 민간도시재생정비사업 계획의 인가     |
|                         | 4. 관련협정 등의 체결            |
|                         | IV. 결론                   |

### ABSTRACT

Japanese urban regeneration projects are being controlled under 3 basic regeneration directions, which are (1) legislative standard on enforcement decrees designating urgent urban renewal districts and special urgent urban renewal districts, (2) basic guidelines for formulating urban regeneration planning, and (3) basic guidelines for formulating locational purification planning. This study has reviewed national urban regeneration plans, which includes intense renewal plans on public interest facilities.

This study has revealed following implications:

- (1) urban regeneration planning contains those renewal plans of public interest facilities especially for Shichonmura(?).
- (2) Those projects based on urban regeneration plans shall accompany government subsidies and application of exemption laws of urban planning.
- (3) Those private parties, who wishes to implement both urban development projects and projects under the subject urban regeneration planning simultaneously, may request approval of private urban regeneration planning.
- (4) Those private parties, who implement projects based on urban regeneration plans, may enter the agreement of urban foot traffic moving lines to secure the pedestrian's convenience and safety, agreement of urban convenience enhancement for overall maintenance and operations on urban convenience facilities, and agreement of promotion plans of low-use land.

**Keywords** : National urban regeneraiton projects, Japanese urban regeneraiton projects, special law on construction and support of the innovation city for the relocation of public sector, special law of urban regeneration vitalizations, urban renewal plans on public interest facilities, public-private renewal plans

\* 평생회원, 서울디지털대학교 부동산학과 교수(japanjoon@hanmail.net, 주저자)

## 【국문요약】

일본의 도시재생사업은 첫째, 도시재생긴급정비지역을 지정하는 정령 및 특정도시재생긴급정비지역을 지정하는 정령의 입안에 관한 기준 및 기타 기본적인 사항, 둘째, 도시재생정비계획의 작성에 관한 기본적인 사항, 셋째, 입지적정화계획 작성에 관한 기본적인 사항 등 크게 3가지로 규정되어 있다. 본 연구는 이 중 도시재생에 필요한 공공·공익시설의 정비를 중점적으로 실시하기 위해 수행되는 전국도시재생사업에 대하여 고찰하였다.

연구결과, 첫째, 전국도시재생사업을 수행하기 위해서 시촌무라는 도시 재생에 필요한 공공·공익시설의 정비를 중점적으로 실시해야 할 지역에 대해서 해당 공공·공익시설의 정비에 관한 계획을 도시재생정비계획을 작성해야 한다. 둘째, 도시재생정비계획에 근거한 사업에 대해서는 교부금의 지원, 도시계획 등의 특례 등이 적용된다. 셋째, 도시재생정비계획 구역 내 일정규모 이상의 도시개발사업을 도시재생정비계획에 기재된 사업과 일체적으로 실시하려고 하는 민간 사업자는 민간도시재생정비사업계획을 작성하여 승인을 신청할 수 있다. 넷째, 도시재생정비계획에 근거한 사업의 실시에 있어서, 보행자의 편리성과 안전성 확보를 위한 도시재생정비보행자경로협정, 도시편리증진시설의 일체적 정비 및 관리를 위한 도시편리증진협정, 저미이용토지이용촉진협정 등을 체결할 수 있다.

**주제어** : 전국 도시재생사업, 일본 도시재생사업, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법, 공공공익시설 정비, 민관 도시재생사업

## I. 서 론

일본은 2001년 5월 “도시재생본부”를 설치하고, 2002년 7월 「도시재생기본방침」을 제정하고, 2003년 12월에는 「도시재생특별조치법」을 제정하였다. 일본의 도시재생사업은 기본적으로 「도시재생기본방침」과 「도시재생특별조치법」에 의거하여 시행되고 있다.

「도시재생기본방침」은 내각의 결의에 의해 결정되며, 도시재생에 있어서 필요한 조직의 공통지침을 정하고 있는데, 그간 총 8차례의 일부개정이 있었다. 또한 「도시재생특별조치법」은 총 10장 130조로 구성되어 있는데, 도시재생사업에 대해서는 제4장에서 제6장에 규정되어 있다.

「도시재생특별조치법」 상 일본의 도시재생사업은 첫째, 도시재생긴급정비지역에 관한

특별조치<sup>1)</sup>에 관한 규정에 의한 사업, 둘째, 도시재생정비계획에 의한 특별조치에 관한 규정에 의한 사업<sup>2)</sup>, 셋째, 입지적정화계획에 관한 특별조치<sup>3)</sup>에 의한 사업 등 크게 3가지로 규정되어 있다. 그리고 일본 국토교통성은 이러한 관련법에 근거하여 일본의 도시재생사업을 크게 민간의 활력을 중심으로 한 도시재생사업, 관민의 공공·공익시설정비 등에 의한 전국도시재생사업(이하 전국도시재생사업), 토지이용유도 등에 의한 콤팩트시티(집약도시) 정비사업 등 크게 3가지로 규정하고 있다.

도시재생사업은 주민 생활의 질 향상과 지역경제 및 사회활성화 등을 주요 목적으로 하고 있으며, 이를 위해서 필연적으로 선행되어야 할 사업이 공공·공익시설의 정비라 할 수 있다. 일본의 도시재생사업 중 전국도시재생사업은 이러한 공공·공익시설을 중점적으로 정비하기 위해 지자체와 민간 등 다양한 주체들에 의해 실시되는 사업이다.

본 연구는 일본의 전국도시재생사업에 대한 문헌고찰을 통해 첫째, 전국도시재생사업의 구조에 대해서 고찰하고, 둘째, 전국도시재생사업의 추진방식을 분석하고자 한다.

## II. 전국도시재생사업에 대한 일반적 고찰

### 1. 전국도시재생사업의 개요<sup>4)</sup>

“전국도시재생사업”은 일상생활의 질 향상과 지역경제 및 사회 활성화 도모를 목적으로 「도시재생 기본방침」 제1조와 제2조 및 「도시재생특별법」 제46조 제1항에 근거하여 시촌무라<sup>5)</sup>와 민간 등의 다양한 주체로 구성된 조직과 국가 및 지원에 의해 수행되는 사업이다.

시촌무라는 도시재생에 필요한 공공·공익시설의 정비를 중점적으로 실시해야 할 지역에 대해 관련 규정에 의해 “도시재생정비계획”을 작성해야 한다. “도시재생정비계획” 작성의 중요한 목적은 시촌무라의 자율성을 최대한 존중하고, 민간 등 다양한 주체들의 창의와 고안을 최대한 발휘하는 조직을 구성하며, 저출산·고령화 등 지역사회의 변화, 지역의 역사·풍토·경관, 생물의 다양화, 산업구조, 교통 및 시가지 안정 등 다양한 지역 특성에 대응하여 지역의

1) 都市再生特別措置法 第四章.

2) 都市再生特別措置法 第五章.

3) 都市再生特別措置法 第六章.

4) 김준환, “일본의 도시재생 사업방식에 관한 고찰”, 「대한부동산학회지」, 제36권 1호, 대한부동산학회, 2018, pp49~51.

5) “市町村”, 일본의 지방자치행정구역 또는 지방자치단체에 해당하는데 이에 대한 적절한 번역이 어려워 본고에서는 이를 일본식 읽기 방식 그대로 “시촌무라”로 기술하고자 함.

자원을 최대한 활용하기 위함이다.

“도시재생정비계획”에 의해 시촌무라는 공공·공익시설을 중점적으로 정비하고, 다양한 주체에 의해 수행되는 마찌쓰쿠리 활동을 효율적으로 통제하면서 지속적이고 일체적인 도시재생사업을 추진하게 된다.

“도시재생정비계획”의 전제 사항으로는 첫째, 결과를 중시하고, 사업·시책에 대한 객관적이고 투명성 높은 적정한 평가가 얻어질 것, 둘째, 기존 시설의 활용 소프트웨어 시책과의 제휴와 민간 등 다양한 주체로 구성된 조직 등을 중시하고, 사업·시책의 효율적 실시와 문화, 환경, 식물다양화, 거주 등 도시기능의 증진이 도모될 것, 셋째, “구조개혁특별구역”, “지역재생계획”, “중심시가지활성화 기본계획”, “역사적 풍치 유지향상 계획”, 관광시책 등의 활용과 일체적 제휴를 통해 상승효과를 도모할 것, 넷째, 장래에도 지속적이고 일체적인 도시의 다양한 기능을 확보하기 위한 시책의 추진관리가 도모될 것 등이 있다.

“전국도시재생사업”에는 도시재생정비계획의 작성하고, 이에 근거한 사업의 추진에 있어서 교부금, 도시계획 등의 특례, 도로정비에 관한 권한의 이양, 도로점용과 도시공원 점용 허가 특례 등이 부여된다. 또한 도시재생정비계획에 기재된 사업과 일체적으로 실시하고자 하는 도시개발사업의 민간사업자에 의한 민간도시재생정비사업계획에 제안을 통해 민간 도시재생정비사업의 활성화를 도모하는 한편, 이에 대하여 민간도시기구가 지원업무를 수행하고 있다.

도시재생정비계획에 의한 사업을 수행함에 있어 보행자의 이동상 편리 및 안전성 향상을 위해 필요한 경로의 정비 및 관리에 관한 “도시재생정비보행자경로협정”과 도시의 편리를 증진시키기 위한 시설 등의 정비를 위한 “도시편리증진협정”, 저미이용토지의 이용 촉진을 위한 “저미이용토지이용촉진협정” 등 다양한 보조적 사업수단을 폭넓게 활용하고 있다.

## 2. 국내 선행연구 고찰

최종석(2011)<sup>6)</sup>은 도시재생 등 부동산 개발사업에서 다양한 자금조달 방식을 모색해온 일본의 선진 사례를 통해 도시 재생 사업에서 PF를 통한 자금 구성 및 투자 형태, 사업 참여자, 리스크의 분산 등에 대해 분석하였다.

이자은(2011)<sup>7)</sup>은 한국과 일본 대도시에서 발생하는 대규모 개발사업의 사례지구를 선택하여 비교 분석하였다. 특히 사회적 맥락, 공공과 민간의 파트너십 형성 유무, 주체별 역할, 공공의 행정적·재정적 지원을 분석기준으로 종적·횡적 분석을 하였고, 이를 종합하여 정책적 시

6) 최종석, “일본 도시재생사업의 PF 자금조달 방식 연구”, 대전대학교 대학원 건축공학과, 석사학위 논문, 2011, pp.1~3.

7) 이자은, “한국과 일본의 민관파트너십 도시재생사업 비교 분석”, 서울시립대학교 도시행정학과 석사논문, 2011, pp.1~38.

사점을 도출하였다.

김준환(2018)<sup>8)</sup>은 한국보다 앞서 도시재생정책을 추진해온 일본의 도시재생정책의 추진 배경과 정책의 변화과정, 정책의 구조 등에 대한 연구의 필요성을 바탕으로 첫째, 일본의 도시재생정책의 추진배경에 대해 고찰하고, 둘째, 도시재생 정책의 변화 과정을 분석하고, 셋째, 일본 도시재생정책의 구조를 파악하여, 국내 도시재생정책의 개선방안과 추진방안에 대한 시사점을 도출하였다.

김준환(2018)<sup>9)</sup>은 일본의 도시재생 사업의 구조를 고찰하였는데, 분석결과 일본의 도시재생사업은 민간활력을 중심으로 한 도시재생사업과 관민의 공공공익시설정비 등에 의한 전국도시재생사업, 주택 및 도시기능 증진시설의 입지적정화를 도모하기 위한 토지이용 유도 등에 의한 콤팩트시티(집약도시) 정비사업 등 크게 3가지 방식으로 추진되고 있는 것으로 나타났다.

이외에도 국내에는 일본의 도시재생에 관련한 논문들이 다수 존재하지만, 관민의 공공공익시설 정비 등에 의한 전국도시재생사업의 추진방식과 구조에 대한 세부적인 연구는 아직도 이루어지고 있지 않는 상황이다.

하지만 본 연구는 일본의 관민의 공공공익시설정비 등에 의한 전국도시재생사업의 세부적인 추진방식과 구조에 대해 체계적으로 분석하고, 또 세부적인 사업수행 내용에는 어떤 것이 있는지에 대해 분석했다는 점이 기존 연구들과 차별성을 갖는다.

본 연구는 이러한 연구 성과를 달성하기 위해 국내 및 일본의 기존 연구논문과 정부보고서 및 각종 연구 자료 등을 토대로 문헌연구를 수행하였다.

### Ⅲ. 전국도시재생사업의 추진 방식과 구조

#### 1. 도시재생정비계획의 작성

시촌무라(市町村)는 도시재생에 필요한 공공공익시설 정비 등을 중점적으로 실시할 필요가 있는 토지 구역에 대해 도시재생기본방침<sup>10)</sup>에 근거하여 해당 공공공익시설의 정비에 대한 계획(이하 도시재생정비계획이라 함)을 작성할 수 있다<sup>11)</sup>.

8) 김준환, “일본 도시재생정책의 추진배경과 구조에 관한 고찰”, 「집합건물법학」, 제25집, 한국집합건물법학회, 2018, pp.105~134.

9) 김준환, “일본의 도시재생 사업방식에 관한 고찰”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제1호, 대한부동산학회, 2018, pp.41~55.

10) 해당 구역이 도시재생긴급정비지역 내에 있는 경우에는 도시재생기본방침 및 해당 도시재생긴급정비지역의 지역정비방침에 근거함.

도시재생정비계획의 내용<sup>12)</sup>은 첫째, 계획·사업·운영에 지역단체 등의 적극적인 참가와 민간 등 다양한 주체가 참여한 조직을 추진하고, 이러한 주체들의 아이디어와 노하우 등이 적극적으로 활용되며, 또한 시촌무라의 도시재생추진법인의 적극적인 지정과 조직을 통하여 민관제휴 조직의 강화를 도모하여야 한다. 이때 도시재생협의회의 구성원으로는 도로관리자, 관계 공원관리자, 기타 행정기관 등이 포함되어야 하며, 교통사업자와 물류사업자 등과의 협력 체계 구축 등 유연한 조직의 구성을 도모하여야 한다.

둘째, 계획지역에 있어서 도로점유특례를 효율적으로 활용하고, 도로 공간의 오픈 스페이스화 및 적절한 유지관리가 도모되어야 한다. 또한 도시재생정비계획 상에 도로점용 특례에 관한 내용의 기재 시 도시재생, 도로 통행자와 이용자의 편리증진에 도움이 될 수 있도록 점용주체가 수행하는 도로교통환경의 유지 및 향상을 도모하는 조치를 계획에 반영해야 한다.

셋째, 계획지역 내에 도로공원점용특례를 적절히 활용하여, 마찌의 활성화 및 적절한 유지관리가 도모되어야 한다. 도시재생정비계획 상에 도시공원점용특례에 관한 사항을 기재할 때에 도시 거주자, 방문자 및 체재자의 편리증진에 기여할 수 있도록 점용주체가 수행하여야 할 도시공원 환경의 유지 및 향상을 도모하기 위한 조치를 반영하여야 한다.

넷째, 계획지역 내에 도시공간의 유효활용과 활성화를 도모함과 동시에, 도시재생보행자경로협정과 도리편리증진협정 등을 활용하고, 도시재생추진법인을 포함한 다양한 주체에 의한 활동과 제휴하여, 공용공간의 적절한 유지관리를 도모하여야 한다.

다섯째, 계획지역 내에 저미이용 토지에 대한 전략적 유효활용과 활성화를 도모함과 동시에 저미이용토지이용촉진협정을 적극적으로 활용하고, 도시재생추진법인 등의 아이디어와 노하우 등을 활용하여 공지와 빈점포 등의 재생을 도모하여야 한다.

도시재생정비계획에는 <표1>의 사항이 기재되어야 하는데, 그 이외에 필요에 따라 마찌즈쿠리 추진을 수행하는 것을 목적으로 하는 특정비영리활동법인(特定非營利活動法人)과 일반사단법인, 일반재단법인 및 이에 준하는 것으로서 국토교통성령에 정한 자(이하 특정비영리활동법인 등이라 함)에 관한 것을 기재할 수 있는데 이때 특정비영리활동법인 등의 사전 동의를 얻어야 한다. 또한 공공공익시설 정비에 관한 사업에 관한 사항에는 시촌무라가 시행하는 국도 신설 및 개축 사업, 국도유지 및 수선 등의 사항을 기재할 수 있으며, 이때 사전에 도도후켄(都道府県)과 협의하고 동의를 얻어야 한다.

도시재생에 공헌하고 도로의 통행자 및 이용자의 편리증진에 공헌하는 시설 등에 관한 사항을 기재할 경우에는 사전에 관련 허가권을 도로관리자 등과 협의하고 동의를 얻어야 한다.

11) 都市再生特別措置法 第五章 第四十六條.

12) 김준환, “일본의 도시재생 사업방식에 관한 고찰”, 「대한부동산학회지」, 제36권 1호, 대한부동산학회, 2018, pp50~ 51.

## 일본의 관민 공공공익시설정비 등에 의한 전국도시재생사업에 관한 고찰

또한 도시공원에 관한 자전거주차장, 관광안내소, 기타 도시 거주자와 방문자 및 체류자의 편리증진에 기여하는 시설 등의 설치에 관하여 기재할 수 있는데 이때 사전에 도시공원의 공원관리자와 협의하고 동의를 얻어야 한다.

도시개발사업을 통해 긴급·중점적으로 시가지 정비를 추진해야할 토지 구역에 있어, 해당 구역에 대하여 도시개발사업 시행 후의 토지의 고도이용 및 공공시설 정비 등의 상황을 고려할 때, 해당 구역 내 토지 소유자 및 차지권자 등에 의하여 보행자의 이동상 편리성과 안정성 향상을 위하여 그 경로의 정비 및 관리가 필요하다고 인정되는 경우 해당 경로의 정비 및 관리에 대한 사항을 기재할 수 있다.

광장, 가로등, 가로수, 기타 도시 거주자의 편리증진에 기여하는 시설 등에 있어서 그 배치와 이용 상황 등을 고려할 때, 해당 구역 내 토지소유자 또는 차지권자, 건축물 소유자, 도시재생추진법인에 의한 도시이용증진시설의 통합적 정비와 관리가 필요하다고 인정되는 구역에 있어서 해당 도시편리증진시설의 통합적 정비 및 관리에 대한 사항을 기재할 수 있다.

저미이용토지<sup>13)</sup>에 있어서 유용하고 적절한 이용 촉진을 도모하기 위해 거주자 등의 이용시설<sup>14)</sup>의 정비 및 관리가 필요하다고 인정되는 구역 및 이용시설의 정비와 관리에 관한 사항을 기재할 수 있다<sup>15)</sup>.

도시재생법인은 시촌무라에 국토교통성령에 정한 바에 따라 그 업무를 수행하기 위해 필요한 도시재생정비계획의 작성 및 변경 할 것을 제안할 수 있다. 이때 해당 제안에 관한 도시재생정비계획의 초안을 첨부하여야 한다. 이러한 도시재생정비계획의 제안에 관한 도시재생정비계획 초안의 내용은 도시재생기본방침<sup>16)</sup>에 근거한 것이어야 한다.

시촌무라는 제안된 사항에 대해 도시재생정비계획의 작성 및 변경에 대한 필요가 있는지를 판단하고, 필요가 있다고 인정될 때는 그 안을 작성하여야 한다. 만약 도시재생정비계획의 작성 또는 변경을 할 필요가 없다고 판단될 때에는 지체 없이 그 취지와 이유를 해당 도시재생정비계획을 제안한 도시재생추진법인에 통지하여야 한다.

13) 거주용, 업무용 기타 용도로 제공되었거나 또는 그 이용 정도가 그 주변 지역에 있어 동일 용도 또는 그에 준하는 용도로 제공된 토지의 이용정도에 비교해서 현저하게 뒤져있다고 인정되는 토지를 말함.

14) 녹지, 광장, 집회장 또는 도시 거주자 그 밖의 사람이 이용하기 위해 제공된 시설에 있어서 국토교통성령에 정한 것을 말함.

15) 都市再生特別措置法 第五章 第四十六条 3~18.

16) 해당 도시재생정비계획에 관한 토지 구역이 도시재생긴급정비지역 내 있는 경우 도시재생기본방침 및 지역정비방침

〈표 1〉 도시재생정비계획의 기재 사항

① 도시재생정비계획의 구역 및 면적
② 구역 내 도시재생에 필요한 다음의 사업에 관한 내용
- 공공·공익시설 정비에 관한 사업
- 시가지재개발사업
- 방재기구정비사업
- 토지구획정리사업
- 주택시설 정비에 관한 사업
- 그 외 국토교통성령에서 정한 사업
③ ②의 사업과 일체적으로 수행하는 것이 효과적이라 판단되며, 이를 위해 필요한 사무 또는 사업에 관한 사항
④ ②의 사업에 의해 정비된 공공·공익시설의 적절한 관리를 위해 필요한 사항
⑤ 계획 기간
⑥ 도시재생에 필요한 공공·공익시설 정비 등에 필요한 방침

자료: 都市再生特別措置法 第五章 第四十六條 2

## 2. 도시재생정비계획에 대한 특례 등

### 1) 교부금

도시재생정비계획에 근거한 사업에 대해서는 교부금을 지원 받을 수 있다. 시촌무라가 교부금을 지원받아 도시재생정비계획에 근거한 사업을 실시<sup>17)</sup>하려고 할 때 해당 도시재생정비계획을 국토교통대신에게 제출하여야 하며, 정부는 시촌무라가 제출한 도시재생정비계획에 근거한 사업 등의 실시에 소요되는 경비에 지원하기 위해 해당 사업 등을 통해 증진이 도모되는 도시 기능의 내용, 공공공익시설의 정비 사항 등을 감안하여 국토교통성령에 정한 바에 따라 예산 범위 내에서 교부금을 교부할 수 있다. 도시재생정비계획에 근거한 사업은 교부금 이외에도 주택지구개발법 특례, 대도시주택 등 공급법 특례, 고령자 거주 안정 확보에 관한 법률 특례 등이 적용된다.

### 2) 도시계획 등 특례

#### 가) 도시계획 결정 권한의 이양 및 요청·제안

시촌무라는 都市計画法第十五條第一項<sup>18)</sup>及び第八十七條の二第一項<sup>19)</sup>の規定에도 불구하고

17) 특정비영리활동법인 등이 실시하는 사업 등에 소요되는 비용의 일부 부담을 포함함

18) 第十五條 次に掲げる都市計画は都道府県が、その他の都市計画は市町村が定める。

一 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に関する都市計画

고, 공고일로부터 계획결정 기간이 도래하는 일까지의 기간에 한정하여 도시재생정비계획에 기재되는 시촌무라결정계획에 관한 도시계획의 결정 또는 변경을 할 수 있다. 이때 시촌무라<sup>20)</sup>(이하 본 절에서는 지정도시라 함)는 사전에 국토교통대신과 협의하고 그 동의를 얻어야만 한다.

시촌무라가 결정 또는 변경하는 도시계획에는 都市計画法 第十一条 第二項<sup>21)</sup> 또는 第十二条 第二項<sup>22)</sup>에 정한 사항 이외에 해당 도시계획에 관한 도시시설에 관하여 도시계획사업 또는 해당 도시계획에 관한 시가지개발사업 시행예정자<sup>23)</sup> 및 그 기간을 정하여야만 한다. 또한 시행예정자가 정해진 도시계획은 이를 변경하여 시행예정자를 정하지 않거나 해당 시촌무라 이외의 자를 시행예정자로 정할 수 없다.

시행예정자로 정해진 시촌무라는 정해진 기간 내에 都市計画法 第五十九条 第一項<sup>24)</sup>의 규정에 의한 인가 신청을 하여야 한다.

지정도시(指定都市)를 제외한 시촌무라는 도도후켄에 대하여 국토교통성령에 정한 바에 따라 도시재생정비계획에 기재된 사업의 실시에 관련하여 필요한 都市計画法 第四条 第三項<sup>25)</sup>의 지역지구에 대한 도시계획의 결정 및 변경을 요청할 수 있으며, 이때 해당 요청에 관한 도시계획 초안을 첨부하여야 한다. 만약 시촌무라 도시재생협의회가 조직되어 있다면 계획요청을 할 때 사전에 해당 시촌무라 도시재생협의회의 의견을 청취하여야 한다. 또한 도시재생추진법인은 시촌무라에 대해 공공시설 및 국토교통성령에 정한 시설의 정비 및 관리를 적절히 수행하기 위해 필요한 도시계획 결정 및 변경을 제안 할 수 있다.

## 나) 기타 특례

시촌무라<sup>26)</sup>는 도시재생정비계획의 계획기간 내에 한정하여 都市再生特別措置法 상 관련

二 区域区分に関する都市計画

三 都市再開発方針等に関する都市計画

19) 第八十七条の二 指定都市の区域においては、第十五条第一項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる都市計画（同項第一号に掲げる都市計画にあつては一の指定都市の区域の内外にわたり指定されている都市計画区域に係るものを除き、同項第五号に掲げる都市計画にあつては一の指定都市の区域を超えて特に広域の見地から決定すべき都市施設として政令で定めるものに関するものを除く。）は、指定都市が定める。

20) 都市計画法第八十七条の二第一項의 지정도시(指定都市)

21) 公園 緑地 広場 墓園その他の公共空地

22) 新住宅市街地開発法(昭和三十八年法律第百三十四号)による新住宅市街地開発事業

23) 해당 시촌무라를 시행예정자로 하는 경우에 한함.

24) 都市計画法事業は、市町村が、都道府県知事（第一号法定受託事務として施行する場合にあつては、国土交通大臣）の認可を受けて施行する。

25) 都市計画法事業は、市町村が、都道府県知事（第一号法定受託事務として施行する場合にあつては、国土交通大臣）の認可を受けて施行する。

규정에 관계없이 도시재생정비계획에 기재된 시촌무라 시행 국도 신설 등 사업에 관한 국도의 신설 또는 도시재생정비계획에 기재된 시촌무라 시행 국도유지 등 사업에 대한 국도의 유지 등을 수행할 수 있다. 국도의 신설 및 개축을 수행할 때에는 국토교통대신의 허가를 받아야하나 경미한 사항에 대해서는 이를 제외하며, 시촌무라가 국도의 신설 및 유지 등을 수행할 때에는 해당 도로의 도로관리자를 대신해서 그 권한을 수행하며, 필요한 비용은 해당 시촌무라가 부담한다.

도시재생정비계획구역 내 도로의 관리자는 道路法 第三十三條 第一項<sup>27)</sup>의 규정에 관계없이 도시재생정비계획의 계획기간 내에 한정하여 도시재생정비계획에 기재된 관련 시책을 위한 도로점용의 허가를 부여할 수 있다. 이때 도로의 구역을 특례도로점용구역(特例道路占用区域)이라 하며, 도로관리자는 특례도로점용구역을 지정할 때 사전에 시촌무라의 의견을 청취함과 동시에 해당 구역을 관리하는 경찰서장과 협의하여야 한다.

도시재생정비계획이 관련 규정에 의해 공표된 날로부터 2년 이내에 해당 도시재생정비계획에 따른 도시공원의 점용에 대해서 都市公園法 第六條 第一項 또는 第三項<sup>28)</sup>의 허가 신청이 있는 경우에, 공원관리자는 관련 규정에 관계없이 해당 점용이 都市再生特別措置法 第四十六條 第十二項의<sup>29)</sup> 시설의 외관 및 구조, 점용에 관한 공사, 기타 사항에 대해서 정령에 정한 기술적 기준에 적합하면 해당 허가를 부여해야 한다.

26) 道路法 第十七條 第一項의 指定市를 제외° 道路法 第十七條 第一項 指定市の区域内に存する国道の管理で第十二條ただし書及び第十三條 第一項の規定により都道府県が行うこととされているもの並びに指定市の区域内に存する都道府県道の管理は° 第十二條ただし書° 第十三條 第一項及び第十五條の規定にかかわらず° 当該指定市が行う。

27) 道路管理者は° 道路の占用が前條 第一項各号のいずれかに該当するものであつて道路の敷地外に余地がないためにやむを得ないものであり° かつ° 同條 第二項 第二号から第七号までに掲げる事項について政令で定める基準に適合する場合に限り° 同條 第一項又は第三項の許可を与えることができる。

28) 第六條 1. 都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用しようとするときは° 公園管理者の許可を受けなければならない° 3. 第一項の許可を受けた者は° 許可を受けた事項を変更しようとするときは° 当該事項を記載した申請書を公園管理者に提出してその許可を受けなければならない° ただし° その変更が° 条例(国の設置に係る都市公園にあつては° 政令) で定める軽易なものであるときは° この限りでない°

29) 第二項 第二号イ若しくはへに掲げる事業に関する事項又は同項 第三号に掲げる事項には° 都市公園における自転車駐車場° 観光案内所その他の都市の居住者° 来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であつて政令で定めるものの設置(都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置であつて当該施設等の設置に伴い必要となるものが併せて講じられるものに限る°) に関する事項を記載することができる°

### 3. 민간도시재생정비사업 계획의 인가

도시재생정비계획구역 내의 도시개발사업에 있어서 해당 도시개발사업을 실시하는 토지<sup>30)</sup> 구역(이하 정비사업구역이라 함)의 면적이 정령에 정한 규모 이상의 사업(이하 도시재생정비사업이라 함)을 도시재생정비계획에 기재된 사업과 일체적으로 실시하려고 하는 민간사업자는 국토교통성령에 정한 바에 따라 해당 도시재생정비사업에 관한 계획(이하 민간도시재생정비사업계획이라 함)을 작성하고 국토교통대신에게 인가를 신청할 수 있다.

국토교통대신은 민간도시재생정비사업계획 인가 신청이 있는 경우 해당 신청에 대한 민간 도시재생정비사업계획이 다음의 기준에 적합하다고 인정되는 경우 해당 정비사업계획을 인가할 수 있다. 그 기준으로는 첫째, 해당 도시재생정비사업이 도시재생정비계획에 기재된 사업과 일체적으로 실행됨으로써 그 사업의 효과를 한층 높일 수 있고, 또한 해당 도시재생정비계획 구역을 포함한 도시의 재생에 현저하게 공헌한다고 인정될 것, 둘째, 정비사업구역이 도시재생 긴급정비지역 내 있는 경우 건축물 및 그 부지, 공공시설의 정비에 관한 계획이 지역정비방침에 적합한 것, 셋째, 공사착수 시기, 사업실시 기간 및 용지취득 계획이 해당 도시재생 정비사업을 도시재생정비계획에 기재된 사업과 일체적 또는 확실히 수행하기 위해서 적절한 것, 넷째, 해당 도시재생정비사업 실시에 필요한 경제적 기초 및 이를 목적으로 수행하기 위해 필요한 기타 능력이 충분할 것 등이 있다.

국토교통대신은 정비사업계획을 인가할 때, 사전에 관계 시촌무라의 의견을 청취하고 해당 도시재생정비사업의 실시에 의해 정비되는 공공시설의 관리자 또는 관리자가 되어야 할 자의 의견을 청취하여야 한다.

〈표 2〉 민간도시재생정비계획의 기재 사항

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 정비사업구역의 위치 및 면적</li><li>② 건축물 및 그 부지의 정비에 관한 사업개요</li><li>③ 공공시설 정비에 관한 사업의 개요 및 해당 공공시설 관리자 또는 관리자가 되어야 할 자</li><li>④ 공사착수 시기 및 사업실행 기간</li><li>⑤ 용지취득 계획</li><li>⑥ 자금계획</li><li>⑦ 기타 국토교통성령에 정한 사항</li></ul> |
|--|

이때 민간도시기구는 都市再生特別措置法 第二十九条 第一項에 규정하는 업무 이외에 민간사업자에 의한 도시재생정비사업을 추진하기 위해 국토교통대신의 인정을 받아 인정정비사

30) 수면을 포함함.

업자의 인정정비사업의 실행에 요하는 비용의 일부에 대해서 지원, 채권의 취득, 수익권의 취득 등과 필요한 조연, 알선 기타 지원을 할 수 있다.

인정정비사업자는 시촌무라 도시재생협의회에 해당 인정정비사업을 원활하게 수행하기 위해 필요한 사항에 대해 협의할 것을 요구할 수 있으며, 해당 시촌무라 도시재생협의회는 요구된 날부터 6개월 이내에 이에 대해 통지한다.

#### 4. 관련 협정 등의 체결

##### 1) 도시재생정비 보행자경로 협정

도시재생정비계획에 기재된 일정의 구역 내의 토지 소유자 및 차지권자는 그 전원의 합의에 의해 해당 구역 내에서 실시되는 도시개발사업에 관련하여 보행자 이동상의 편리성 및 안전성의 향상을 위해 필요한 경로의 정비 또는 관리에 관한 협정(이하 도시재생정비 보행자경로 협정)을 체결할 수 있다<sup>31)</sup>.

##### 2) 도시편리증진 협정

도시재생정비계획에 기재된 都市再生特別措置法 第四十六条 第十五項<sup>32)</sup>에 규정한 구역 내의 토지소유자 및 차지권자 에 해당하는 자, 해당 구역 내 건축물 소유자, 도시재생추진법인은 도시편리증진시설의 일체적 정비 또는 관리에 관한 협정(이하 도시편리증진협정이라 함)을 체결하고 시촌무라의 장의 승인을 신청할 수 있다.

도시편리증진협정에 있어서는 첫째, 도시편리증진협정의 목적이 되는 도시편리증진시설의 종류 및 위치, 둘째, 도시편리증진시설의 일체적 정비 또는 관리 방법, 필요한 비용 부담의 방법, 셋째, 도시편리증진협정을 변경 또는 폐지할 경우의 절차, 넷째, 도시편리증진협정의 유

31) 단 해당 토지의 구역 내에 차지권 등의 목적이 되는 토지가 있는 경우에는 해당 차지권 등의 목적이 되는 토지 소유자의 합의를 필요로 하지 않는다.

32) 第二項第四号に掲げる事項には「同項第一号の区域のうち」広場 街灯 並木その他の都市の居住者その他の者の利便の増進に寄与する施設等であつて国土交通省令で定めるもの(以下「都市利便増進施設」という。)の配置及び利用の状況その他の状況からみて「当該区域内の一団の土地の所有者若しくは借地権等を有する者(土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあつては「当該土地に対応する従前の土地の所有者又は借地権等を有する者)若しくは当該区域内の建築物の所有者(当該建築物に関する賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者を含む。第七十四条第一項において同じ。)」又は第百十八条第一項の規定により指定された都市再生推進法人による都市利便増進施設の一体的な整備又は管理(当該都市利便増進施設を利用して行われるまちづくりの推進を図る活動であつて「当該一体的な整備又は管理の効果を増大させるために必要なものを含む。以下同じ。)」が必要となると認められる区域及び当該都市利便増進施設の一体的な整備又は管理に関する事項を記載することができる。

효기간, 여섯째, 기타 필요한 사항 등을 정한다.

시촌무라의 장은 협정의 인정 신청이 있는 경우에 해당 신청에 관한 도시편리증진협정에 대해 첫째, 토지소유자 등의 상당 부분이 도시편리증진협정에 참가할 것, 둘째, 도시이용증진협정에 대해 결정한 사항의 내용이 적절하고, 또한 도시재생정비계획에 기재된 사항에 적합할 것, 셋째, 도시편리증진협정에 결정된 사항의 내용이 적절할 것, 넷째, 도시편리증진협정의 내용이 법령에 위반하지 않을 것 등의 기준에 적합하다고 인정되는 경우 협정을 인정할 수 있다.

민간도시기구는 인정도시재생증진협정에 근거한 도시편리증진시설<sup>33)</sup>의 일체적 정비 또는 관리를 지원하기 위해, 국토교통대신의 승인을 받아 해당 인정도시편리증진협정을 체결하고 토지소유자 등에 대하여 해당 일체적 정비 또는 관리에 관하여 필요한 정보의 제공, 조언 또는 알선, 기타 원조를 수행할 수 있다.

또한 도시편리증진협정을 체결하거나 체결하고자 하는 토지소유자 등에 대해서 국가 및 관련 지방공공단체는 도시편리증진협정의 체결 및 원활한 실시에 필요한 정보의 제공, 지도, 조언, 기타 원조를 수행하기 위해 노력하며, 도시 민관풍치를 유지하기 위한 수목보존에 관한 법률의 특례조치가 따른다.

### 3) 저미이용 토지이용촉진협정

시촌무라와 도시재생추진법인, 녹지관리기구와 경관정비기구는 도시재생정비계획에 기재된 都市再生特別措置法 第四十六条 第十六項<sup>34)</sup>의 규정에 의한 거주자 등 이용시설 내의 정비 및 관리를 수행하기 위해서 해당 사항에 관한 저미이용토지의 소유자 또는 사용 및 수익을 목적으로 권리<sup>35)</sup>를 가진 자(이하 소유권 등이라 함)와 다음의 사항을 결정하는 협정(이하 저미이용토지이용촉진협정이라 함) 을 체결하고 해당 거주자 등 이용시설의 정비 및 관리를 수행할 수 있다. 다음의 사항으로는 첫째, 저미이용토지이용촉진협정의 목적이 되는 저미이용 토지 및 거주자 등 이용시설, 둘째, 거주자 등 이용시설의 정비 및 관리 방법에 관한 사항, 셋째, 저미이용토지이용촉진협정의 유효기간, 넷째, 저미이용토지이용촉진협정에 위반한 경우의 조

33) 민간사업자에 의한 도시개발사업에 관련하여 정비되는 것에 한함

34) 第二項第四号に掲げる事項には 同項第一号の区域内にある低未利用土地(居住の用 業務の用その他の用途に供されておらず 又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地をいう。以下同じ。)であって その有効かつ適切な利用の促進を図るために居住者等利用施設(緑地 広場 集会場その他の都市の居住者その他の者の利用に供する施設であって国土交通省令で定めるものをいう。以下同じ。)の整備及び管理が必要となると認められるものの区域並びに当該居住者等利用施設の整備及び管理に関する事項を記載することができる。

35) 일시적 사용을 위해 설정된 것이 명확한 것은 제외.

치 등이 해당된다.

저미이용토지이용촉진협정은 저미이용토지 소유자 등의 전원의 합의가 있어야 하며, 첫째, 도시재생정비계획에 기재된 내용에서 규정하는 사항에 적합할 것, 둘째, 저미이용토지의 이용을 부당하게 제한하지 않을 것, 셋째, 국토교통성령에 정한 기준에 적합하여야 한다. 도시재생추진법인 등이 저미이용토지이용촉진협정을 체결하려고 할 때 사전에 시촌무라장의 인가를 받아야 한다.

저미이용토지이용촉진협정의 체결 후에는 수목보존에 관한 법률 특례와 녹지관리기구 업무의 특례가 적용되고, 저미이용토지의 소유자 등에 대해서는 국가 등의 보조가 이루어 진다.

## IV. 결 론

지금까지 일본의 관민 공공공익시설 정비 등에 의한 전국도시재생사업에 대해서 살펴보았다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, “관민의 공공·공익시설정비 등에 의한 전국도시재생사업”은 일상생활의 질 향상과 지역경제 및 사회 활성화를 도모하는 것을 목적으로 하며, 시촌무라와 민간을 포함한 다양한 주체에 의해 구성된 조직과 국가의 지원에 의해 수행된다.

둘째, 전국도시재생사업은 도시재생정비계획에 의해 수행되는데, 시촌무라는 도시 재생에 필요한 공공·공익시설의 정비를 중점적으로 실시해야 할 지역에 대해서 해당 공공·공익시설의 정비에 관한 계획을 도시재생정비계획을 작성해야 한다.

셋째, 도시재생정비계획에 근거한 사업에 대해서는 교부금의 지원, 도시계획 등의 특례 등이 적용된다.

넷째, 도시재생정비계획 구역 내 일정규모 이상의 도시개발사업을 도시재생정비계획에 기재된 사업과 일체적으로 실시하려고 하는 민간 사업자는 민간도시재생정비사업계획을 작성하여 승인을 신청할 수 있다.

다섯째, 도시재생정비계획에 근거한 사업의 실시에 있어서, 보행자의 편리성과 안전성 확보를 위한 도시재생정비보행자경로협정, 도시편리증진시설의 일체적 정비 및 관리를 위한 도시편리증진협정, 저미이용토지이용촉진협정 등을 체결할 수 있다.

본 연구는 일본의 관민 공공공익시설 정비 등에 의한 전국도시재생사업에 대해 포괄적인 문헌연구를 수행하였다. 하지만 전국도시재생사업에 대한 실제 사례연구 및 한일 간의 민간사업 방식에 대한 비교 연구 등에 대한 보다 심도 있는 연구가 제대로 이루어지지 못하였다. 따라서 향후 이러한 내용들에 대한 후속연구가 필요할 것으로 생각된다.

### 〈참고문헌〉

- 최종석, “일본 도시재생사업의 PF 자금조달 방식 연구”, 대전대학교 대학원 건축공학과, 석사학위 논문, 2011.
- 이자은, “한국과 일본의 민관파트너십 도시재생사업 비교 분석”, 서울시립대학교 도시행정학과 석사논문, 2011.
- 김준환, “일본 도시재생정책의 추진배경과 구조에 관한 고찰”, 「집합건물법학」, 제25집, 한국집합건물법학회, 2018.
- 김준환, “일본의 도시재생 사업방식에 관한 고찰”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제1호, 대한부동산학회, 2018.
- 김진·김주영, “공공선도형 재정비사업 지원을 위한 지역주택기금의 개념모형”, 「대한부동산학회지」, 제45, 대한부동산학회, 2017.
- 윤철석, “일본 도시재생정책에 있어서 민관파트너십 : 기타큐슈 에코타운 사례를 중심으로”, 한국비교정부학보 16권 1호, 한국비교정부학회, 2012.
- 박혁서, “일본의 도시재생정책에 있어서 민관파트너십에 대한 분석 : 오사카부의 사례를 중심으로”, 한국주거환경학회논문집 7권 2호, 충북연구원, 2008.
- 윤철재, “일본의 민간개발 유도형 도시재생정책의 제도적 특징과 활용에 관한 연구”, 한국도시설계학회지 17권 77호, 한국도시설계학회, 2016.
- 有田智一, “日本の都市再生政策・現状と課題”, 2009.
- 鈴木 勉, “都市再生による年齢別人口構成の変化の分析”, 2009.
- 都市再生ビジョン, 社会資本整備審議会, 2003.12.
- 武者忠彦, “都市再生をめぐる都市ガバナンス”, 経済地理学年報 57巻, 経済地理学会, 2011.
- 浅見泰司, “都市再生のための規制改革の方向性”, 都市住宅学 37号, 都市住宅学会, 2002.
- 伊藤孝紀, “都市再生推進法人によるエリアマネジメントの実態”, 日本建築学会系論文集 第81巻 第730号, 日本建築学会, 2016.
- 川崎興太, “東京都中央区のまちづくり施策の変遷に関する研究”, 都市計画論文集 No. 39—3, 日本都市計画学会, 2004.
- 大島洋一, “都心更新プロジェクト推進にむけた民間開発者からの開発手法の検討”, 日本建築学会計画系論文集 第572号, 日本建築学会, 2003.
- 松本智史, “都市計画提案制度の運用と活用に関する研究”, 日本建築学会技術報告集 第23

号, 日本建築学会, 2006.

- 上野淳子, “東京都の「世界都市」化戦略と政治改革”, 日本都市社会学会年報 28, 日本都市社会学会, 2010.
- 村木美貴, “都市再生のための計画と事業の関連性に関する研究”, 都市計画論文集 No. 39—3, 日本都市計画学会, 2004.

〈투고(접수)일자 2018.05.15. 심사(수정)일자 2018.06.02 게재확정일자 2018.06.24〉

# 강원도 접경지역 규제완화 방안에 관한 연구\*

김행조\* · 신광식\*\* · 김상근\*\*\*

## In the way of deregulation of border area in Gangwondo Research

Kim, Haeng Jo · Shin, Kwang Shig · Kim, Sang Geun

### 목 차

- |   |  |
|---|--|
| I. 서론<br>1. 연구배경 및 목적<br>2. 연구범위 및 방법   | 1. 다양한 규제<br>2. 주민과 관할 부대간 의견 차이<br>3. 주민불편 해소를 위한 관련법 미흡        |
| II. 강원도 접경지역과 군사시설보호구역 현황<br>1. 강원도 접경지역 현황<br>2. 강원도 군사시설보호구역 현황<br>3. 선행연구 고찰 | IV. 접경지역 규제완화 방안<br>1. 규정, 제도, 재정분야<br>2. 사람, 민군갈등 분야<br>3. 법률분야 |
| III. 강원도 접경지역 원인분석  | V. 결론  |

### ABSTRACT

The purpose of this study is to find out what kind of regulation would help mitigate the military protection zone of the jurisdiction for the economic activation of the border region of Gangwondo. The result of this study is that the local economy will be revitalized by establishing detailed plans and actively making efforts to implement the short-, medium- and long-term tasks in the cities and counties of Gangwon Province and the border regions. In other words, the short-term tasks can be prepared and reviewed immediately, and the mid-term tasks can be prepared within five years from now. And set a time period of at least five years. In conclusion, 15 deregulation measures for the protection of military facilities in the bordering areas of Gangwondo were selected. It is absolutely necessary to deregulate the military facilities protection law, which is a stumbling block to the economy in the border region. Among them, 8 short-term projects, 2 mid-term projects and 5 long-term projects are as follows.

**Keywords** : Border area, Military bases, Military facility protection zone, Economic activation

\* 본 연구는 2017년도 한국은행의 재정지원을 받아 연구되었음.

\*\* 정회원, 나사렛대학교 국제금융 부동산학과 교수(kimhaengjo@hanmail.net, 주저자)

\*\*\* 나사렛대학교 국제금융 부동산학과 교수(sksdsc@hanmail.net, 교신저자)

\*\*\*\* 전주대학교 대학원 부동산학과 박사과정(springs@korea.ac.kr, 공동저자)

## 【국문요약】

본 연구는 강원도 접경지역 경제 활성화를 위해 관할부대의 군사시설보호구역을 어떠한 분야의 규제를 완화하는 것이 도움이 될 것인지를 연구하였다. 이 결과를 강원도, 접경지역의 시·군에서는 단기·중기·장기과제를 이행할 수 있도록 세부 계획을 수립하고 적극적으로 노력을 한다면 지역경제가 활성화 될 것이다. 즉 단기과제는 지금 즉시 준비하고 검토하여 시행할 수 있는 것이고, 중기과제는 지금부터 준비하여 여러 과정을 거쳐서 5년 이내에 시행할 수 있는 것이고, 장기과제는 단기과제와 중기과제와는 별도로 시간적인 여유를 가지고 추진하는 것으로 최소한 5년 이상 소요되는 과제로 기간을 설정하였다. 결론적으로 강원도 접경지역의 경제 활성화를 위한 군사시설보호구역의 규제완화 방안 15개 과제를 선정하였는데 접경지역에서 경제를 살리는데 걸림돌이 되는 군사시설보호법에 의한 규제완화는 절대적으로 필요하다.

**주제어 :** 접경지역, 군사기지, 군사시설보호구역, 경제활성화

## I. 서 론

### 1. 연구배경 및 목적

최근 남과 북의 정상이 회담을 하는 화해 분위기 가운데에서도 과거 오랜 세월동안 강원도 접경지역의 군사시설 규제로 인한 강원도민들의 불만과 원성이 높은 것이 사실이었다. 즉 강원도는 지역적 특수성으로 인해 국가 자원에너지 산업 및 국립공원과 다수 댐 보유로 홍수조절 및 상수원의 역할을 담당하고 있다. 그렇지만 환경보전과 안보 명목 하에 개발 될 수 있는 사업들이 각종 규제로 투자 및 개발 사업이 제한을 겪으면서 결과적으로 발전하지 못하고 지역사회가 낙후될 수밖에 없었다는 것이 현실이었다.<sup>1)</sup>

본 연구에서는 강원도의 접경지역이 발전하지 못하는 원인을 분석하고, 또한 군사기지 및 군사시설보호법의 규제가 지역개발이나 발전에 어떠한 저해요인이 되는지를 알아보고, 어떠한 분야의 규제를 완화하는 것이 지역경제를 활성화 하는데 효과적인가 하는 대안을 제시하는데 있다.

1) 인터넷 기사, 강원도 군사시설 규제 불만 고조, 2016. 6. 14.

## 2. 연구범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위로 접경지역지원법에 의해 규정된 강원도 접경지역과 관할부대로 한정하고, 시간적 범위로 강원도 접경지역과 관할부대의 2000년 ~ 2017년까지의 연구 자료와 통계자료를 대상으로 하며 강원통계연감 및 통계청에서 제공하는 자료를 활용하였다. 연구모형은 문헌자료를 검토 분석하기 위해 자료를 수집하여 분야별로 정밀분석하고 추가로 현장방문을 통하여 의견 및 실태 분석을 하여, 이를 관련법 규정에 맞도록 규제 완화하는 과제를 도출하는 분석틀을 적용하였다.

## Ⅱ. 강원도 접경지역과 군사시설 보호구역 현황

### 1. 강원도 접경지역 현황

접경지역의 우수한 생태자원과 세계유일의 분단지역 상징성을 활용한 세계적인 생태평화 벨트로 집중육성 및 낙후 접경지역 개발지원을 하는 지역을 말한다. 따라서 접경지역은 1953년 7월 27일 한국군사 정전에 관한 협정<sup>2)</sup>을 체결하고 1972년 12월 26일 군사시설보호법을 제정<sup>3)</sup>하고 민간인통제선<sup>4)</sup>의 군사적 개념을 규정하였다. 1997년 9월 27일 통일기반조성을 위한 접경지역지원 법안을 정기국회에 상정하여, 2000년 1월 21일에 접경지역지원법<sup>5)</sup>을 제정하고, 2000년 8월 28일 접경지역지원법 시행령을 제정하였다. 2003년 2월에는 접경지역종합계

2) 1953년 7월 27일 국제 연합군 총사령관과 북한군 최고 사령관 및 중공 인민 지원군 사령원 사이에 맺은 한국 군사 정전에 관한 협정. 정식 명칭은 '국제 연합군 총사령관을 일방으로 하고 조선민주주의인민공화국 최고 사령관 및 중공 인민 지원군 사령원을 다른 일방으로 하는 한국 군사 정전에 관한 협정'이다. 1950년 6월 25일 6·25전쟁이 일어난 뒤, 계속되는 전쟁에 부담을 느낀 국제 연합군과 공산군은 비밀 접촉을 거쳐 1951년 7월 10일 개성(開城)에서 첫 정전 회담을 열었다. 이어 1952년 7월 개성에서 본회담이 시작되어 같은 해 10월 판문점으로 회담 장소를 옮겼으나 전쟁 포로 문제 등으로 인해 9개월 간 회담은 중지되었다. 그후 1953년 7월 27일 판문점에서 국제 연합군 총사령관 클라크(Mark Wayne Clark)와 북한군 최고 사령관 김일성(金日成), 중공 인민 지원군 사령관 평더화이(彭德懷)가 최종적으로 서명함으로써 협정이 체결되고, 이로써 6·25전쟁도 정지되었다.

3) 군대의 일에 직접 사용되는 시설을 보호하고 군 작전의 원활한 수행을 위하여 필요한 사항을 규정한 법률. 2007년 해군 기지법, 군용 항공기 기지법과 함께 군사 기지 및 군사 시설 보호법으로 통합되었다.

4) 군사 작전상 민간인의 출입을 통제하기 위하여 설정(휴전선 남방 5~20km 범위) 한 선으로서 이 선의 북방 출입 또는 활동은 책임지역 군 부대장의 통제가 요구된다.

5) 이 법은 남북 분단으로 낙후된 접경지역의 지속가능한 발전에 필요한 사항을 규정하여 새로운 성장동력을 창출하고 주민의 복지향상을 지원하며, 자연환경의 체계적인 보전·관리를 통하여 국가의 경쟁력 강화와 균형발전에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

획<sup>6)</sup>을 수립하였고, 2011년 5월 19일에는 접경지역지원특별법<sup>7)</sup>으로 전환하여, 2011년 7월에 접경지역 발전종합계획을 수립하여 시행 중에 있다. 접경지역 현황은 접경지역 지원특별법에 따른 민간인통제선 이남 25km 이내 지방자치단체 지역을 말한다.

접경지역 면적은 총 5,925.43km<sup>2</sup>이고 인제군이 1,645.16km<sup>2</sup>로 가장 넓고, 춘천시 1,116.35km<sup>2</sup>, 화천군이 909.0km<sup>2</sup>, 철원군이 889.6km<sup>2</sup>, 양구군이 700.82km<sup>2</sup>, 고성군이 664.55km<sup>2</sup>의 면적을 차지하고 있다. 이는 우리나라 국토면적(100,295.2km<sup>2</sup>)의 5.9%, 강원도 면적(16,826.4km<sup>2</sup>)의 35.2%이다. 또한 전체 면적의 82.1%가 임야이고, 밭이 5.4%, 논이 4.7%, 잡종지가 1.2%, 대지가 0.6%, 기타가 6.0%의 비율로 구성되어 있다.

## 2. 강원도 군사시설 보호구역 현황

군사기지 및 군사시설 보호법<sup>8)</sup> 제2조, 제4조, 제5조, 군사기지 및 군사시설 보호법 시행령 제5조에 의거 군사기지 및 군사시설을 보호하고 군사작전을 원활히 수행하기 위하여 국방부장관이 군사기지 및 군사시설 보호법에 따라 지정·고시하는 구역을 말한다. 군사기지 및 군사시설 보호구역은 통제보호구역과 제한보호구역으로 구분한다.

### ① 군사시설보호구역 지정현황

우리나라 국토면적의 6.6%(6,605km<sup>2</sup>)에 해당하고, 군사분계선<sup>9)</sup> 인접지역인 수도권과 강원도가 전체 93.6%로 대부분을 차지하며, 서울 1.4%(92.8km<sup>2</sup>), 경기 36.5%(2,411km<sup>2</sup>), 인천 4.7%(310.1km<sup>2</sup>), 강원 51.0%(3,369km<sup>2</sup>)로 지정되어 강원도가 절반을 넘고 있다.

6) 「접경지역종합계획수립지침」 확정('01.3.26), 접경지역정책심의위원회 심의('01.3.9)와 관계부처 실무협의('01.3.22)를 거쳐 동 지침을 확정. 「시·도접경지역계획」 수립, 행자부에 제출(시·도지사) : 2001. 「접경지역종합계획」 (안) 작성(행자부) : 2002. 하반기. 관계부처 협의 및 접경지역정책심의위원회 심의. 「접경지역종합계획」 확정 : 2003. 2

7) 이 법은 남북 분단으로 낙후된 접경지역의 지속가능한 발전에 필요한 사항을 규정하여 새로운 성장동력을 창출하고 주민의 복지향상을 지원하며, 자연환경의 체계적인 보전·관리를 통하여 국가의 경쟁력 강화와 균형발전에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

8) 본 법은 군사기지, 군사시설, 해군기지, 항공작전기지 뿐만 아니라 '군사기지 및 군사시설 보호구역', '민간인 통제선', '비행안전구역', '대공방어협조구역', '착륙대' 등에 일반 국민의 접근과 이용을 제한하고 통제함으로써 군사 관련 시설을 폭넓게 보호하고 국가안전보장에 이바지함을 목적으로 한다.

9) 한국의 경우 1953년 7월 유엔군 측과 공산군 측이 합의한 정전협정에 따라 규정된 휴전의 경계선을 말하며, 휴전선이라 한다. 휴전선의 길이는 약 240km이며, 남북 양쪽 2km 지역을 비무장지대로 설정하여 완충구역으로 두었다. 정전협정 제1조는 양측이 휴전 당시 점령하고 있던 지역을 기준으로 군사분계선을 설정하고 상호간에 이 선을 침범하거나 적대행위를 하는 것을 금지하는 내용을 담고 있다.

〈표 1〉 강원도 군사시설보호구역 지정현황

행정구역 면적(km <sup>2</sup> )(A)	군사시설 보호구역(km <sup>2</sup> )			비행안전 구역(km <sup>2</sup> )	행정위탁 (km <sup>2</sup> )	보호구역 비율(B/A)
	계(B)	통제보호	제한보호			
100,252	6,605	1,976	4,629	3,292	945	6.6%

자료 : 연구자 작성

② 강원도 접경지역의 군사시설보호 관련 규제 면적 : 단위:km<sup>2</sup>, %

〈표 2〉 강원도 접경지역의 군사시설보호 관련 규제 면적 현황

구분	군사시설보호구역			기타 군사시설 구역	합계	행정구역 면적 대비 비율
	계	통제보호구역	제한보호구역			
접경지역	2,608.6	1,141.6	1,467.0	34.7	2,643.3	55.0
철원군	885.0	453.9	431.1	8.9	893.9	100.5
화천군	584.3	119.5	464.8	2.5	586.8	64.6
양구군	339.1	178.2	160.9	21.9	361.0	51.5
인제군	378.3	146.3	232.0	1.4	379.7	23.1
고성군	421.9	243.7	178.2		421.9	63.9

자료 : 연구자 작성

철원군과 화천군, 고성군은 군사시설보호구역중 규제정도가 가장 엄격하고, 강원도 접경지역의 군사시설보호구역으로 토지이용 제한이 철원 100.5%, 화천 64.5%, 양구 51.5%, 인제 23.1%, 고성 63.9%이다.

### 3. 선행연구 고찰

접경지역 및 군사시설보호구역은 특수한 지역에 해당하므로 과거에는 많은 연구가 이루어지지 않았다. 다만, 최근에 들어서 군사시설보호구역에 대한 관리방안이라든지 접경지역의 실태에 대한 분석은 연구가 이루어지고 있는 실태이다.

김범수(2015)<sup>10)</sup>의 연구는 강원도 철원군을 중심으로 하여 접경지역의 민군 관계의 실태를

10) “강원도 접경지역의 민군관계 실태와 과제(철원군 중심)”, 강원발전연구원 연구보고서, 2015.

분석하였다. 이 연구에서는 접경지역의 실태를 분석하는데 그치고 있다.

김범수·김승희(2012)<sup>11)</sup>의 연구에서는 강원도 접경지역 유휴 군용지의 활용을 위한 기초적 자료조사를 하였다.

또한, 신광식(2012)<sup>12)</sup>은 군부대의 이전사업에 대한 군인 및 지역주민들을 대상으로 하는 만족도에 관하여 연구하였다.

본 연구에서는 선행연구에서 접근하지 못한 강원도 접경지역에 있는 군사시설보호구역을 중심으로 접경지역의 경제가 활성화 되지 못한 원인을 분석하고 규제완화를 위한 방안을 제시하여 기존 연구와의 차별성이 있다고 하겠다.

### Ⅲ. 강원도 접경지역 원인분석

#### 1. 다양한 규제

강원도 접경지역에는 수많은 규제로 인하여 주민의 재산권을 침해하고 있다. 첫째, 접적 지역<sup>13)</sup>이 전국에서 가장 많은 곳으로 군사시설보호구역 등 규제가 가장 심한지역이기 때문이다. 즉 군사시설보호구역의 합리적 조정으로 개발가능 부지를 확보하여 주민의 재산권 확보 및 정주의욕을 고취하고 지역경제의 활성화 하겠다는 계획이었으나 실제로는 군사시설보호규제로 인한 제재가 많아 해결을 위한 노력은 하고 있었으나 규제완화에 대한 결과는 거의 없었다.

둘째, 접경지역의 군사규제 범위의 일률적인 거리 기준으로 설정하고 있어 이에 대한 접경 지역 주민들의 불만이 많은 실정이다. 현재 접경지역 군사시설 보호구역은 군사분계선 기준 민간인통제선 10km이내, 제한보호구역 25km 이내를 일률적으로 적용하고 있는데, 민간인통제선을 5km 북상하면 약 426.45km<sup>2</sup>, 제한보호구역을 10km 북상하면 약 400km<sup>2</sup>의 개발가능 부지를 확보할 수 있는데 아직 실행되지 못하고 있다.<sup>14)</sup>

셋째, 접경지역의 과도한 토지이용 중복 규제로 산업기반이 매우 취약하여 지역경제 발전에 애로가 되고 있다. 과도한 중복규제는 일차적으로 접경지역이 접적지역으로서 우리나라의

11) “강원도 접경지역 유휴 군용지 활용을 위한 기초 연구”, 강원개발연구원, 2012.

12) “군부대 이전사업에 대한 군인 및 지역주민의 만족도에 관한 연구”, 한국전자통신학회, 한국전자통신학회 논문지 제7권 제3호, 2012.

13) 전쟁 초기 전방 지역의 군사 작전에 직접 관련된 전방 사단 작전 지역을 말한다. 전선이 유동적인 상황 하에서는 접적 지역의 중심은 깊어질 수 있을 뿐만 아니라, 정부 지원 민사 활동의 통제 책임도 전진하는 사단의 책임을 경감시키기 위하여 군단이 보다 많이 담당하게 된다.

14) 김범수·김경남(2014), 접경지역의 군사규제와 지역상생 방안, 강원개발연구원, 제419호, p.8.

최대 군사지역이지만 이차적으로는 산지와 농지에 대한 추가 규제가 많다. 이들 규제로 인해 지역의 산업기반이 매우 취약할 뿐만 아니라 전후방 연계성이 떨어지는 산업이 주로 입지하여 지리적 분업체제를 이룰 수 있는 기반이 미약하고, 강원도 접경지역은 행정과 숙박 및 음식점업 등 단순서비스업 중심의 산업이 주류를 이루고 있는 실정이다.

## 2. 주민과 관할 부대간 의견 차이

첫째, 관할부대 지휘관의 관할권 행사에 투명성과 공정성이 보장되는지 의문을 제기하고 있다. 즉 군사시설보호법에는 보호구역 및 민통선의 설정·변경 및 해제에 관한 사항을 심의하기 위하여 국방부장관은 군사시설보호구역심의위원회를 두고 있다. 동위원회는 작전성 검토를 할 때 절차에 따라 형평성 및 공정성이 보장되도록 최대한 투명한 심의를 하여야 한다. 그러나 군 지휘관은 동심의위원회에서 불가한 결정을 내렸더라도 지휘관의 의지가 가능하다면 지휘관의 의지에 맞게 내용이 조정될 수도 있다. 그러나 현실은 헌법상 보장된 재산권과 관할부대장의 관할권과의 상반된 의견 대립이 있는데도 불구하고 관할부대 지휘관의 지휘권을 우선적으로 적용하고 있다.

둘째, 관할부대에서 군사작전과 관련된 민원협의를 하여 조건부 동의를 할 때 신중하게 판단하지 않고 있다. 즉 군사시설 민원협의 검토는 동의·부동의·조건부동의를 있는데 조건부 동의를 군사적으로 미비점을 보완하면서 민원인의 재산권을 보장해 주는 제도이다. 그런데 관할부대에서 조건부동의를 할 때 기부채납<sup>15)</sup>형식이나 해당 민원내용을 지역의 군사작전과는 관계없이 부대내부에 시설설치 및 초소설치용마대 등을 요구함으로써 민원인을 어렵게 만드는 경우가 있었다. 따라서 민원인이 어쩔 수 없이 이행한 후에는 관할부대에 대한 불신을 갖게 되고 군사시설보호법에 대한 불만을 갖는 원인이 되고 있다.

## 3. 주민불편 해소를 위한 관련법 미흡

첫째, 관할부대 위주로 심의위원회로 운영하여 군사시설보호구역 허가사항을 심의하고 있다. 이때 심의위원회에는 군관계자와 행정기관, 주민대표도 참여할 수 있도록 하고, 군사시설

15) 국가·지방자치단체 외의 자가 재산의 소유권을 무상으로 국가 또는 지방자치단체에 이전하여 국가 또는 지방자치단체가 이를 취득하는 것을 말한다. 기부채납(寄附採納)은 사유재산을 국가 또는 지방자치단체에 기부하는 일련의 법률적 행위로서, 총괄청 및 관리청은 기부할 재산의 표시, 기부자의 성명 및 주소, 기부의 목적, 기부할 재산의 가격, 소유권을 증명할 수 있는 서류 등 제반사항을 기재한 기부서를 받아야 한다. 기부채납시 이에 상응하는 별도의 인센티브를 지원하게 보편적이며, 지구단위계획구역 내 충수원화 혹은 용도지역 상향변경을 요청하는 사업부지에서 도시기반시설 확보와 연계하여 도로, 공원 등을 조성한 후 기부채납하는 경우를 종종 볼 수 있다.

보호구역 내에서 행정기관이 협의 요청하는 인·허가사항을 일관되게 통일된 기준 하에 심의를 하여야 한다. 그러나 동 위원회의 결정에 따라 국방부장관 또는 관할부대장이 서면으로 객관적 이유를 붙여 허가 또는 반대의 결론을 통보함으로써 주민들의 재산권이 제한이 되고 있다.<sup>16)</sup>

둘째, 군사시설보호법에 재산권을 보장하는 규정의 신설이 필요하다는 여론이 많다. 군사시설보호법상 군사작전계획을 적용할 때 개인의 재산권을 보장할 수 있는 법적 근거는 없었다. 즉 군사시설보호법에 군사시설보호구역설정으로 인한 지역 주민들의 재산권에 대한 최소한의 보장을 받을 수 있는 방안이 없어 지역주민들에게 피해를 주고 있다.<sup>17)</sup>

셋째, 군사시설을 조정할 수 있는 새로운 법률로서 ‘군사시설보호 관리특별법’ 제정을 검토하여야 한다는 여론이 있다. 군사시설에서 과급되는 이해득실에 따라 외부성이 강한 지역, 외부성이 중간정도 지역, 외부성이 약한 지역으로 구분하여 관리한다. 외부성의 크기에 따라 구분된 지역을 중심으로 지원내용과 연계시켜 관리하는데, 지원내용을 ‘갑지’, ‘을지’, ‘병지’로 지원범위에 따라 구분하여 관리한다. 지원을 받는 지역의 경우는 군사시설을 입지시켜야 하는 정상적인 범위 내에서만 의무를 지고 기존에 지던 과잉의무의 영역은 권리로 부여된다. 또한 비용지원 방법은 ‘군사시설보호특별세’를 신설하여 지원하거나 교부세<sup>18)</sup>를 통하여 관리하는 방법 또는 국방부의 국방비 예산편성을 할 때 ‘군사시설보호지원금’을 별도로 편성하고, 이해득실을 보는 지역의 ‘군사시설보호비용분담금’은 국방부와 행정안전부에서 검토하여야 하는데 전혀 없었다.<sup>19)</sup>

넷째, 관할부대지역 주민들의 “생활환경 피해방지 및 보상에 관한 법률”의 제정으로 주민들의 불만을 해소할 필요성이 있다. 즉 국방부장관은 군사상 불가피한 사정으로 인하여 환경정책기본법<sup>20)</sup>에 의한 환경기준을 유지 또는 달성하기 곤란하다고 인정하는 때에는 환경부장관과 협의를 거쳐 군사시설 환경기준을 설정하여야 한다. 이때 국방부장관은 군사시설 환경기준을 초과하여 생활환경 피해가 발생하거나 발생할 우려가 있다고 인정하는 군사시설 주변지역 안의 주거지역의 피해지역 또는 피해예상지역으로 미리 지정·고시하도록 하되 당해 지정·고시하고 군사시설주변지역에 미치는 생활환경 영향에 대하여 매년 실태조사를 실시하고 결과를 공표해야 한다. 또한 피해지역의 군사상 생활환경피해의 보상에 관한 사항을 심의 결

16) 김범수·김경남(2014), 접경지역의 군사규제와 지역상생 방안, 강원개발연구원, 제419호, pp.17-21.

17) 상계서, pp.17-21.

18) 지방 자치 단체가 부과 징수할 것을 국가가 대신 부과 징수하여, 그 세수입을 일정한 표준에 의하여 지방 자치 단체에 분여하여 교부하는 조세를 말한다.

19) 김천영, “남비형 국방시설의 외부성 갈등 조정에 관한 연구”, 한국 지방자치학회보 제4권 제3호, 2002, pp.44-145.

20) 환경보전에 관한 국민의 권리·의무와 국가의 책무를 명확히 하고 환경정책의 기본 사항을 정하여 환경오염과 환경훼손을 예방하고 환경을 적정하고 지속가능하게 관리·보전함으로써 국민이 건강하고 쾌적한 삶을 누리도록 제정한 법률을 말한다.

정하기 위하여 국방부장관 소속하에 피해방지대책심의위원회를 두고, 피해지역에 거주하는 주민으로서 군사시설로부터 발생하는 군사상 생활환경 피해를 입은 주민에 대해서는 본인의 신청에 의하여 그 피해의 정도에 따라 위원회의 심의를 거쳐 보상금 등을 지급하도록 하는 등 필요한 조치를 하여야 하는데 전혀 없었다.<sup>21)</sup>

다섯째, 접경지역지원특별법 제3조에는 접경지역의 이용개발과 보전에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만 국토기본법<sup>22)</sup>, 수도권정비계획법<sup>23)</sup>, 군사기지 및 군사시설보호법은 그러하지 아니하다는 규정에 의하여 국토기본법, 수도권정비계획법, 군사기지 및 군사시설보호법의 하위법으로 제한을 받고 있어 접경지역의 사업추진을 어렵게 하고 있다.<sup>24)</sup>

## IV. 접경지역 규제완화 방안

### 1. 규정·제도·재정 분야

군사시설보호구역의 범위를 합리적으로 설정하여야 하는데 종전 거리 개념에서 사용용도 개념으로 개정하여야 한다. 보호구역 및 민간인통제선의 지정범위 등(제5조) 보호구역 및 민간인통제선의 경계, 지정절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 보호구역 및 민간인통제선의 지정범위 등(시행령 제5조) 보호구역 및 민간인통제선의 경계는 지적경계선, 다른 법률에 따른 지역·지구·구역의 경계선 및 도로, 하천, 임야, 그 밖의 자연적 또는 인공적 지형지물을 이용하여 지정하되, 해당 보호구역에 대하여 군사작전 또는 안전을 위하여 필요한 경우에는 해당 보호구역 지정범위의 기준선으로부터 일정한 거리에서 지형에 따른 거리로 경계를 지정하는 것으로 하여야 한다. 군사시설보호구역 지역을 정확하게 현장실사하고, 안보여건을 감안하고 군부대가 작전을 할 때 꼭 필요한 지역만 군사시설보호구역으로 유지하고, 주민들의 생활환경의 개선과 개인의 재산권을 최대한 보장받을 수 있는 범위가 되도록 조정하며, 민통선 북방의 통제보호구역에 대한 이용규제의 용도에 맞도록 세분화하고 주민들이 영농활동에 불편함이 없도록 규제를 완화하여야 한다. 본 과제는 중기과제로써 개선방법은 국방부

21) 소성규, “군사시설보호법의 발전적 적용방안(경기북부지역주민의 재산권 보장방안 중심)”, pp.17-21.

22) 국토에 관한 정책의 수립과 시행에 관한 기본적인 사항을 정하여 국토의 건전한 발전과 국민의 복리향상에 이바지함을 목적으로 제정한 법률. 국토의 균형 발전과 경쟁력 있는 국토 여건의 조성, 환경 친화적인 국토 관리를 추구한다.

23) 서울특별시와 그 주변지역 정비에 관한 계획의 수립과 시행에 필요한 사항을 정해, 수도권에 밀집된 인구와 산업이 적절하게 분산되도록 유도해 수도권의 질서 있고 균형 잡힌 발전을 목적으로 제정된 법률을 말한다.

24) 김천영, “남비형 국방시설의 외부성 갈등 조정에 관한 연구”, 한국 지방자치학회보 제4권 제3호, 2002, p.22.

에 관련법·시행령 등 개정을 요청하여야 한다.

폭발물 관련 보호구역 안에서의 협의기준(시행규칙 8조)에서 동의 가능 경우에 공익사업으로 인하여 철거된 주택 신축에 대한 규정을 구체화하여야 한다. 즉 탄약고 등 위험물 지역의 공익사업으로 철거된 주택 신축에 대한 규정을 개정하여야 한다. 따라서 협의기준이 적용되는 폭발물 관련 군사시설의 종류 및 보호구역의 구체적인 범위에 동일사업으로 철거된 주택은 동일지역 내에 신축이 가능하도록 하여야 한다. 본 과제는 단기과제로써 개선방법은 국방부에 관련법·시행령 등 개정을 요청하여야 한다.

국방부 훈령(제10조)에 금지사항은 명시되어 있으나 세부적으로 보완하여 개정하여야 한다. 관할부대장은 조건을 정하여 동의하는 경우 불합리하거나 과도한 조건이 되지 않도록 보완하여야 한다. 국방부 훈령(제11조) 관할부대장에게 작전성 검토 기준을 위임보다는 통일된 규정으로 보완하여야 한다. 관할부대장은 보호구역 안에서의 협의에 관한 사항에 대하여 관련 법령 및 이 훈령과 “작전성 검토의 기준” 및 그 밖에 합참의장이 정한 범위 내에서 부대 여건에 맞게 세부 기준을 수립하여 시행하여야 한다. 즉 군 협의결과를 통보할 때 관할부대가 이해관계인에게 과도한 조건 등 요구를 최소화하고, 폭약구입, 지뢰유실 탐지 등 민간인의 안전사고를 초래하는 조건과 부담은 관할부대의 사업에 반영하여야 한다. 본 과제는 단기과제로써 개선방법은 국방부에 법·시행령·훈령 규정 개정을 요청하여야 한다.

군사기지 및 군사시설보호법과 접경지역지원법 간에 우선은 아니지만 대등한 관계가 되어야 한다. 즉 이 법은 접경지역의 이용·개발과 보전에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 국토기본법, 수도권정비계획법과 군사기지 및 군사시설 보호법은 상호 협조하는 것으로 완화하여야 한다.

접경지역지원법은 일시적·간헐적인 지원에서 지속적인 비용분담을 보장하도록 규정을 개정하여야 한다. 접경지역지원법에서 “지원을 할 수 있다”에서 “지원 한다”로 강제규정으로 개정하고, 지원의 내용이 선택적인 사항인 경우 접경지역이 이해득실의 파급과 비용의 전가 부분에 대하여 정당한 권리를 주장할 수 있는 여지가 없어지게 된다. 접경지역은 과잉의무의 틀 속에서 지원을 받아들일 수밖에 없는 문제가 생기게 된다. 본 과제는 장기과제로써 개선방법은 행정안전부에 법·시행령 규정 개정을 요청하여야 한다.

현행 군사시설보호구역의 지역피해에 대한 지원제도의 보완은 절실하게 필요하다. 군사시설의 설치와 운용에 따른 주민피해 경감에 중점을 두고 피해정도와 정부의 재정사정을 고려하여 선별적·단계적으로 보상하고, 소음에 노출된 주민피해 대책이 시급함을 고려하여야 한다.

행정안전부의 지방교부금조정에 대한 측정 항목에 군인의 인원을 포함하는데 지금 규정보다 전 인원을 포함할 수 있도록 개정하여야 한다. 행정안전부는 군인 등 특수인구가 거주하

는 지방자치단체에 대해서 지방교부금 배정을 할 때 그 사정을 고려항목으로 간주하고, 군 관련 항목의 고려는 각 지방자치단체가 직면한 특수한 상황을 감안하여 개발이 제한되거나 행정 비용이 증가되는 지역에 대한 수요보전을 이유로 지방교부금이 책정되기 때문이다. 접경지역 지원특별법 시행령 제21조(지방교부세의 지원)에서 임의규정으로 되어 있는 지방교부세 중 특별교부세의 지원을 강제 규정화하여야 한다. 본 과제는 장기과제로써 개선방법은 행정안전부 국방부에 법시행령 규정 개정을 요청하여야 한다.

## 2. 사람·민·군 갈등 분야

### 1) 재산권과 지휘권(관할권)과의 관계 재정립 방안

#### ① 재산권(property right , 財產權)과 지휘권(Command Authority , 指揮權)

재산권은 경제적 가치가 있는 이익의 보호를 목적으로 하며 금전으로 평가될 수 있는 권리로서, 물권·채권·무체재산권이 있다. 한국 민법이 인정하는 물권에는 소유권과 점유권, 용익물권으로서의 지상권·지역권·전세권, 담보물권인 유치권·질권·저당권의 8종이 있다. 우리나라도 재산권의 사유를 인정하고 국가에서 재산권을 수용할 경우에는 그 소유권자에게 대가(代價)를 지급한 연후에 수용하였다.

지휘권은 지휘관이 계급과 직책에 의해서 예하 부대에 대하여 합법적으로 행사하는 권한으로, 지휘는 가용 자원의 효율적인 사용과 부여된 임무를 완수하기 위하여 군대의 운용·편성·지시·협조 및 통제에 대한 권한과 책임이 따르며 부하 개개인의 건강, 복지, 사기 및 군기에 대한 책임도 포함된다.

#### ② 문제점

강원도 접경지역에 거주하는 주민들의 재산권의 제한의 범위는 어떻게 할 것인가? 휴전 이후 70여 년간의 토지 등 재산권 제한을 앞으로도 계속하여야 할 것인가? 휴전 이후 안보 환경의 변화에 접경지역의 주민들의 재산권 행사도 변화하였는가? 국방부의 군사시설로 인한 재산권 행사의 변화가 강원도 접경지역에서도 적용되었는가? 국방부의 작전지휘권은 안보 환경 변화에 따라 변화하였는가 아니면 변화하지 않았는가? 국방부 입장에서는 지휘관의 지휘권의 중요성을, 강원도 접경지역의 주민들은 재산권의 주장을 하게 되는데 이러한 문제점에 대해 심층 깊게 고민한 적이 있는가? 향후 남북통일 시대가 다가옴에 따라 계속적으로 안보를 우선하여 강원도 접경지역 주민들의 재산권을 관할부대의 지휘권으로 제한 할 수 있는가? 이

제 안보의 환경 변화와 시대의 변화에 따른 주민 생활 보장을 고려한 주민들의 재산권과 관할 부대의 지휘권과의 관계를 어렵다고 외면하지 말고 함께 고민하면서 연구할 시기가 된 것 같다.

### ③ 제언사항

국방부와 강원도의 문제로 보지 말고 중앙정부에서 지휘권과 재산권에 대한 연구를 하여 접점을 찾을 수 있는 국가 정책을 시행할 것을 주장하여야 한다. 만약 국방부와 강원도의 문제로 출발하면 서로의 편익과 입장만을 주장하여 진척이 없을 것이다. 따라서 학계의 전문가, 중앙정부의 정책입안자, 강원도(공무원, 지역주민), 국방부(지휘관, 전문가 등)등 민간·관·군위원회를 구성하여 장기적인 프로젝트로 연구하여야 한다. 본 과제는 장기과제로 국가 차원에서 다루어야 하는 대과제로 별도로 연구하여 정책을 수립하는 방향으로 진행되어야 할 것으로 사료된다.

## 2) 강원도 접경지역 정책심의 위원회 활성화 방안

접경지역지원특별법의 근거인 접경지역정책심의위원회 활성화로 접경지역 발전에 기여하여야 한다. 법률에 명시된 접경지역 발전계획 및 지역이 활성화될 수 있도록 최고 기관으로서 역할을 하여야 하는데 이를 소집한 적이 없다. 따라서 접경지역지원특별법상 접경지 지원정책을 심의하는 최고의결기구인 접경지역정책심의위원회가 동해안 철책선 철거 및 군사시설보호구역을 지역 실정에 맞도록 조정하고, 접경지역정책심의위원회의 대면회의가 년 간 주기적으로 개최될 수 있도록 활성화하며, 행정안전부에서는 접경지역 종합발전계획 수립을 위한 동 위원회에 운영에 관심을 가져야 한다. 본 과제는 단기과제로 강원도와 행정안전부에서 중요사항에 대한 결정 등 운영을 활성화하여야 한다.

## 3) 강원도 접경지역 안보정책관 운영 확대 방안

강원도 고성군의 안보정책관 운영을 다른 시·군으로 확대 운영하여야 한다. 고성군은 군(軍) 관련 주요 현안과제를 효과적으로 해결하기 위하여 협의 및 대안제시 역할을 담당할 고성군 안보정책관을 운영하여, 군부대 협력 업무를 효율적으로 추진하고 있다. 부서별로 자문을 요청하면 정책관과 부서별 담당, 민군협력 담당이 함께 현안관련 1차 담당회의를 진행하고, 2차로 정책관과 부서장, 자치행정과장이 부서장회의를 진행하고, 수시로 부서와 함께 정책을 제안하고, 관련 담당회의를 통해 정책을 검토·추진하며, 분기마다 1회씩 정례회의를 통해 정책제안 및 자문 요청 건에 대한 추진상황을 점검하고 있는데 이를 도내에 전파하여야 한다.

본 과제는 단기과제로 강원도에서 결정하고 운영을 활성화하여야 한다.

#### 4) 강원도와 국방부(관할부대) 군사보호구역관련 협업회의 활성화 방안

접경지역지원특별법에 국방부와 강원도 접경지역 이용·개발과 보전을 위해 상호 노력하여야 한다. 즉 국방부와 강원도는 지역주민의 참여와 관계 지방자치단체와의 협력을 통하여 접경지역의 이용·개발과 보전을 조화롭게 이룰 수 있도록 계획과 정책을 마련하여 시행하여야 한다. 따라서 강원도와 국방부의 군사보호구역 관련 협업회의 정기화하는 활성화 방안을 마련하여야 한다. 즉 국방부 책임자와 지방자치단체와 합동참모본부, 해당 지역 관할부대 관계자가 참석하여 군사보호구역 축소 및 완화 방안을 협의하여야 한다. 본 과제는 단기과제로 강원도에서 국방부행정안전부에서 관련법·시행령 등 개정을 요청하고 강원도에서는 운영을 활성화하여야 한다.

#### 5) 군사시설보호구역관련 민·군 갈등에 대한 관리적 시각 재정립 방안

사업의 타당성과 갈등해소를 분리하여 전략적으로 해결하는 것이 갈등관리에서는 가장 중요하다. 즉 소통과 적절한 개입을 통한 민·군갈등을 잘 관리할 수 있다는 적극적인 자세가 중요하다. 민·군간 갈등해소 방안으로 민·군간 갈등을 해소하기 위해서는 군 입장에 대한 조사와 연구가 병행되어야 한다. 이제 관할부대도 국가안보에 충실해야 하지만 지방자치단체를 이해하는 학습노력이 필요하며, 이를 위해 국방부는 사관학교와 각종 교육기관에서 갈등에 대한 내용을 정규과목으로 학습하고, 주민에 대한 인식변화로서 국민의 생명과 재산을 지키는 경찰 역할을 병행하여야 한다. 본 과제는 중기과제로 강원도와 국방부에서 관련법·시행령 등 개정을 요청하고 함께 노력하여야 한다.

#### 6) 군사시설보호구역관련 민·군 갈등사업에서 영향평가 항목 추가 방안.

일정 규모 이상의 사업에 대하여 환경영향평가<sup>25)</sup>·교통영향평가<sup>26)</sup>와 함께 갈등영향평가

25) 환경영향평가(環境影響評價, environmental impact assessment)는 정부기관 또는 민간에서 대규모 개발사업 계획을 수립하는 경우 「환경영향평가법」에서 규정하는 환경영향평가대상사업의 시행이 환경에 미치는 영향을 미리 조사, 예측, 평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 줄일 수 있는 방안을 강구하기 위해 수행되는 법률에 의한 평가절차이다.

26) 일정규모 이상의 건축물을 신축, 증축 또는 용도 변경하는 경우나 사업지역의 주변 가로에 미치는 영향과 동선 처리주차 등과 같이 대량의 교통수요를 유발할 우려가 있는 사업을 시행하는 경우, 미리 당해 사업의 시행으로 인하여 발생할 교통장애 등 각종 교통상의 문제점을 검토·분석하고 이에 대한 대책을 강구하는 것을 말한다. 심의는 매월 셋째주 중에 실시하는 것이 통례이나 안전 수에 따라 조정하여 실시한다. 교통영향평가의 시행

를 의무화하여 공공토론을 한다면 갈등문제 해결은 가능할 것이다. 이는 사전에 민·군 갈등 수위를 예측해야 적절한 대응책을 준비할 수 있기 때문이다. 민·군 갈등은 갈등영향을 평가한 다음에는 갈등관리의 구체적 방안을 내실화하여야 한다. 갈등관리 프로그램을 적극적으로 활용하는 것도 효과적인 갈등관리를 위해서 필요하고, 갈등관리의 수단이 무엇인지 잘 인식하고, 관심을 기울여야 할 부분의 갈등관리에 관심을 집중하여야 한다. 본 과제는 단기과제로 강원도와 국방부에서 관련법시행령 등 개정을 요청하고 함께 노력하여야 한다.

### 3. 법률 분야

#### 1) 접경지역과 주민을 위한 “군사시설보호 관리 및 보상에 관한 법률” 제정 방안.

정부는 외부 문제의 해결방안은 외부문제 조정방법을 중심으로 해결할 수 있는 법률 제정이 필요하다. 즉 관할부대는 선호의 정도에 따라 비선호기능, 혐오기능, 위험물기능의 부정적인 기능으로 인식되고 있다. 따라서 정부는 외부문제 조정방법으로 군사시설보호 관리 및 보상에 관한 법률을 제정할 것을 제안한다. 전국의 군사시설을 외부성의 크기에 따라 갑지, 을지, 병지로 구분하고 지원내용과 연계시키는 것과 시설소재 당해 지역의 과잉의무부분에 권리를 부여하여 정상적 의무와 권리적인 요소를 상호 연계하는 방안을 연구하여야 한다. 비용지원의 방법으로 목적세인 ‘국방세’의 신설이 필요하다. 또한 국방부는 국방비 예산편성을 할 때 ‘군사시설주둔지원금’을 별도로 편성하는 방법도 있다. 국방부행정안전부에서 해당 지역의 ‘군사시설보호비용분담금’은 함께 추진하여야 할 것이다. 또한 군사시설보호구역의 관리로 통일과정에서 발생하는 군사통합 비용을 조성하는 관할부대의 군용지자산관리도 하여야 한다. 본 과제는 장기과제로써 개선방법은 국방부와 중앙부서가 서로 협의하여 관련 규정을 개정하여야 한다.

#### 2) 생활환경 피해방지 및 보상에 관한 법률 신설 방안.

국방부의 군사시설과 관련하여 접경지역 주민들에 대한 피해를 보상할 수 있는 법안으로 군사기지 및 군사시설보호법에 손실보상(법률 제20조)과 손실보상금 산정방법 및 절차(시행령 제21조)가 있다. 또한 국방·군사시설이전사업에 관한 법률에 타인의 토지 등에의 출입 등(법률 제11조), 징발법에 징발목적물의 대여·양도 또는 원상 변경의 제한(법률 제10조), 원상회복(법률 제14조), 징발 해제(법률 제15조), 보상(법률 제19조), 보상기준(법률 제21조), 보상청구

시기는 입지심의 후 시행하며, 건축 심의 또는 사업계획서 승인신청필증을 첨부해야 한다.

권의 소멸시효(법률 제23조) 등이 제정되어 있다.

이러한 법률은 강원도 접경지역 주민들의 생활과 환경오염 등 피해에 대한 보상을 할 수 있는 근거로는 미약하다. 그리고 접경지역지원특별법에도 생활환경 피해에 대한 보상의 근거도 없다. 따라서 강원도 접경지역의 주민들의 정주여건을 개선하고 삶의 환경을 좋게 하기 위해서는 생활환경 피해방지 및 보상에 관한 법률 신설이 필요하다. 공작물 점유자가 타인에게 손해를 가한 때에는 공작물 점유자가 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하고, 일정한 한도를 초과해 일반적으로 참아내야 할 정도를 넘는 피해를 입히는 경우도 포함된다. 관할부대시설에 의해 발생한 환경오염으로 피해가 발생한 때에는 그 원인제공한 자는 환경정책기본법에 따라 귀책사유가 없더라도 피해를 배상해야 한다. 즉 사격장으로 인한 환경기준 이상의 소음이 발생, 인근 농장에서 피해가 발생하였다면 손해를 배상하여야 한다. 본 과제는 장기과제로 강원도와 국방부에서 관련법·시행령 등 개정을 요청하고 함께 노력하여야 한다.

## V. 결 론

강원도 접경지역의 경제 활성화를 위한 규제완화 방안을 군사시설보호구역을 중심으로 연구한 결과 강원도, 시·군차원에서 필요한 계획을 수립하고 노력하여야 할 사항들을 과제로 제시하였다. 특히 접경지역에서 지역 경제를 살리는데 걸림돌이 되는 군사시설보호법에 의한 규제완화는 절대적으로 필요하였다. 즉 단기과제는 지금 즉시 준비하고 검토하여 시행할 수 있는 것이고, 중기과제는 지금부터 준비하여 여러 과정을 거쳐서 5년 이내에 시행할 수 있는 것이고, 장기과제는 단기과제와 중기과제와는 별도로 시간 여유를 가지고 추진하는 것으로 최소한 5년 이상 소요되는 과제로 기간을 설정하였다. 선정된 과제는 15개로 8개 단기과제와 2개의 중기과제, 5개의 장기과제이다.

강원도 접경지역의 경제 활성화를 위해 군사시설보호구역을 중심으로 법·시행령·시행규칙·훈령 및 규정·방침·제도를 검토한 결과 8개의 단기과제가 선정되었다. 첫째 규정·제도분야에서 2개 과제로 군사기지 및 군사시설보호법 개정방안(세부과제인 군사시설보호구역 심의위원회 외부인원 참여 방안, 관할부대에 작전성 검토 협의 소요기간 단축 및 업무처리 표준안 방안, 군사시설보호구역 내 군협의 예외인정 범위 확대 방안(경미한 건축 인·허가, 가족자연장지 조성, 재해복구계획에 반영된 사업), 군사시설보호구역에서 군부대의 협의업무의 위탁범위를 행정기관으로 확대, 강원도 접경지역 단체관광객(25명 이상) 관광지 출입규정 개선방안), 군사시설보호구역 내 폭발물 지역에서 주택 신축 허용 방안을 선정하였다. 둘째 재정분야는 2개 과제

로 군사시설보호구역 내 작전성 협의를 전제로 과도한 부담 요구 금지 방안, 군사시설보호구역에서 거주하는 주민을 위한 재정지원 방안(세부과제인 강원도 접경지역 지방자치단체를 위한 '고향발전세' 조속 도입 방안)을 선정하였다. 셋째 사람분야는 3개 과제로 강원도 접경지역 정책심의위원회 활성화 방안, 강원도 접경지역 안보정책관 운영 확대 방안, 강원도와 관할부대 군사보호구역관련 협업회의 활성화 방안을 선정하였다. 마지막으로 갈등분야는 1개 과제로 군사시설보호구역관련 민군 갈등에서 영향평가 항목을 추가하는 방안이 선정하였다.

또한 중기과제로는 2개가 선정되었다. 첫째로 규정·제도분야에서 1개 과제로 군사시설보호구역의 범위를 합리적으로 개선하는 방안을 선정하였다. 마지막으로 갈등분야에서 1개 과제로 군사시설보호구역관련 민군 갈등에 대한 관리적 시각 재정립 방안을 선정되었다.

마지막으로 장기적인 과제로는 5개가 선정되었다. 첫째로 재정분야는 2개 과제로 군사시설로 인한 피해보상을 받기 위한 접경지역지원특별법 규정 보완 방안, 군사시설보호구역에서 거주하는 주민을 위한 재정지원 방안(세부과제인 접경지역을 위한 목적세인 국방세를 도입하는 방안)을 선정하였다. 둘째 사람분야는 1개 과제로 재산권과 지휘권과의 관계 재정립 방안이다. 마지막으로 법률분야에서 2개 과제로 접경지역과 주민을 위한 군사시설보호관리 및 보상에 관한 법률 제정 방안, 생활환경 피해방지 및 보상에 관한 법률 신설 방안을 선정하였다.

강원도 접경지역의 경제 활성화를 위해 군사시설보호구역을 중심으로 규제완화 방안을 연구하면서 수집한 자료와 선행연구 자료를 검토하여 접경지역이 발전하지 못한 원인분석을 근거로 접경지역의 군사시설보호구역 규제완화 방안 15개의 과제를 도출하였다. 그런데 자료 수집과 선행연구 자료의 제한으로 충분하게 수집하지 못하고 분석한 것은 아쉬움으로 남는다. 강원도 접경지역의 자료와 연구 자료는 어느 정도 수집할 수 있었으나 군사시설보호구역의 자료는 국방부 및 관할부대에서 군사보안이라는 이유로 수집에 제한이 되었지만 연구자의 인맥을 동원하여 최선을 다하여 수집하였다.

강원도의 낙후된 접경지역의 경제를 살릴 수 있는 다양한 연구결과와 관할부대의 군사시설보호구역의 규제완화가 지역사회 발전에 기여할 수 있는 부분에 대한 연구는 거의 없었으나 금번 강원도 접경지역의 규제완화 방안(군사시설보호구역을 중심)이 어느 정도의 연구의 기반이 되었으리라 본다. 향후 민간 연구자를 포함한 다양한 군 경험이 있는 전문가에 의해 군사시설보호구역을 어떻게 조정하는 것이 접경지역의 주민들의 지역 경제를 더욱 활성화하는데 관할부대가 어떻게 기여할 수 있는 가를 연구할 필요가 있다. 그리고 춘천-속초 고속화 철도를 포함한 교통여건 개선에 따른 개발 수요 증대 등 환경변화를 고려한 규제완화 방안도 연구되어야 할 것으로 본다. 따라서 향후에는 강원도 접경지역과 관할부대가 함께 강원도 발전에 기여할 수 있는 종합적인 연구가 필요할 것으로 본다.

### 〈참고문헌〉

- 강한구 · 이현택 · 백재옥 · 권오봉, “군사시설보호구역의 합리적 관리방안”, 한국국방연구원, 2001.
- 김범수, “강원도 접경지역의 민군관계 실태와 과제(철원군 중심)”, 강원발전연구원 연구보고서, 2015.
- 김범수 · 김승희, “강원도 접경지역 유휴 군용지 활용을 위한 기초 연구”, 강원개발연구원, 2012.
- 소성규, “접경지역지원법의 실효성확보방안(경기북부지역을 중심으로)”, 법과 정책연구, 2(1), 2002.
- 신광식 외, “국방부와 지방자치단체가 상생하는 군 부동산 관리방안에 관한 연구”, 한국전자통신학회, 「한국전자통신학회논문지」, 제6권 제4호, 2011.
- 신광식 외, “군사기지보호법, 국방부 보유 부동산자산의 효율적 관리방안에 관한 연구”, 한국전자통신학회, 「한국전자통신학회논문지」, 제7권 제1호, 2011.
- 황규선, “접경지역의 설정과 군사시설보호구역 규제(DMZ 군사시설과 강원도의 기회비용)”, 강원개발연구원, 제294호, 2013.
- 황규선, “DMZ 60년의 기회비용(군사시설보호규제를 중심)”, 강원발전연구원, 2013-24호, 2013.
- 인터넷 기사(2016, 6. 14), 강원도 군사시설 규제 불만 고조.

〈투고(접수)일자 2018.05.15. 심사(수정)일자 2018.06.12 게재확정일자 2018.06.24〉



# 일조권의 재산권적 특성 및 보호에 관한 해외사례 비교연구\*

한상훈\*\*

## Comparative Case Study on the Property Characteristics and Protection of Sunshine in Overseas

Han, Sang Hoon

### 목 차

- |  |  |
|--|--|
| I. 서론<br>1. 연구의 배경 및 목적<br>2. 연구의 범위 및 방법                                | III. 일조권 보호와 관련한 해외사례 분석<br>1. 일조권 보호관련 우리나라 법체계 분석<br>2. 일조권 침해의 판단기준<br>3. 일조권 보호와 관련한 해외 법체계 분석 |
| II. 일조의 개념과 재산권적 특성<br>1. 일조의 개념<br>2. 일조권의 재산권적 특성<br>3. 일조권 관련 선행연구 고찰 | IV. 재산권으로써 일조권 보호에 관한 미국법체계의 특징<br>1. 재산권으로써 일조권의 특징<br>2. 재산권으로써 일조권 보호를 위한 법적 기술들                |
|  | V. 결론  |

### ABSTRACT

This study reviews the property characteristics of sunshine as resource of renewable energy. The results of this study shows that although some regulations are under conducting as a kind of Building Code in England, Germany, and Japan those regulations consider sunshine as living interest rather than renewable energy resource just like in our nation's case. However, this research confirms that United States admits personal property right as for using sunshine to make renewable energy with the protection of solar right and solar easements. For instance, this study shows three main types of legal theories which can be used to insure solar access in US. The major advantage of lot-by-lot protection is that solar access is protected only in situations where it is immediately needed in a particular place. Area-wide protection for solar access makes advance planning possible and places little demand on the individual solar user. However, it does lack the flexibility of lot-by-lot protection and can require significant amounts of governmental involvement. Another general method of protecting solar access is that of compensatory approaches. This approach will most often take the form of private agreements for solar access or perhaps compensation from public sources for a loss of certain land uses due to a neighbor's solar access rights. It is subject to difficulties as well, the most significant one being the lack of funds available for these purposes. Finally, findings of this study could be used as practical consideration for the legislative officials who are attempting to develop ordinance, statues or other methods of providing for solar access. In addition, planners counseling clients with solar access problems would also find the material helpful.

**Keywords** : Sunshine, Solar Right, Solar Easements, Property Right, Renewable Energy

\* 이 논문의 일부는 2018년 한국연구재단의 지원을 받아 수행되었음(NRF-2017S1A6A4A01022270)

\*\* 정희원, 중원대학교 교양학부 교수(hans3135@jwu.ac.kr, 주저자)

## 【국문요약】

본 연구는 최근 화석 에너지의 대체에너지로써 주목 받고 있는 태양광(햇빛)의 재산권적 특성에 주목하여 태양광 전력 생산의 전제조건이 되는 그림자 문제에 관한 실증적인 판단기준의 제고를 위하여 우리나라보다 앞서 태양광 전력생산의 경험이 풍부한 외국에 관한 사례 연구를 시행하였다. 연구결과 영국, 독일, 일본 등은 우리나라와 유사하게 건축법 등의 관련법률에 일조권 방해에 관한 명문 규정을 두고 있으나 일조권을 에너지 생산을 위한 재산권의 개념으로 보기보다는 기본적인 생활환경을 구성하는 생활이익으로 간주하여 수인한도를 규정하고 있음을 확인 하였다. 그런데 미국의 경우에는 일조권을 생활이익으로 규정하고 있을 뿐만 아니라 에너지 생산을 위한 개인의 재산권적 권리로 인정하고 있음을 확인하였다. 특히 미국은 일조권의 재산권적 활용과 관련하여 개인 간의 계약방식 외에 지방자치단체의 조례, 건축규제 등 공공관리 체계를 구축하여 그늘집에 의하여 개인소유의 태양광 발전의 방해가 발생하는 경우 그 처리에 대한 지침의 역할을 하고 있음을 알 수 있었다. 이상과 같이 본 연구에서 제시한 연구결과들은 재산권으로써 일조권에 관한 법체계가 아직 마련되지 못한 우리나라 에너지 법 체계 구축의 중요한 시사점을 주고 있다.

**주제어 :** 햇빛, 일조권, 일조 지역권, 재산권, 재생에너지

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

최근 정부는 2030년까지 전체 에너지 비중 가운데 신재생에너지 비중을 20%까지 올리는 것을 목표로 하는 재생에너지 3020 이행계획을 발표하였다.<sup>1)</sup> 이 계획에 따르면 정부는 지역 주민과 일반국민들의 참여를 통한 태양광, 풍력 등 청정에너지 보급 확대를 장려하는 한편으로 기존 개별입지에 따른 난개발 방지를 위하여 대규모 프로젝트의 계획적 개발을 추진한다는 전략을 제시하고 있다. 특히 이 전략의 추진과제의 하나로 도시 내에 있어서는 주택 및 건물들 기반으로 하는 도시형 태양광 보급을 확대를 제시하고 있다. 이를 위해서 도시 내 주택 혹은 건물 등에 태양광을 설치하는 경우 자가용 태양광 생산전력을 다 사용하지 못하고 남는 경우에

1) 산업통상자원부, 「재생에너지 3020 이행계획(안)」, 산업통상자원부, 2017. 12.

전기요금 차감에 활용하도록 상계거래 제도를 개선하고 동시에 현재 단독주택에만 적용되고 있는 상계거래 허용대상을 공동주택까지 확대하여 공동주택에의 태양광설치를 유도한다는 계획이다. 또 제로에너지건축물 인증 의무화 대상 건물을 확대하여<sup>2)</sup> 재생에너지 기반 건축을 확산하여 궁극적으로 태양광과 같은 재생에너지 활용을 촉진한다고 한다.

그런데 태양광을 이용하여 에너지를 얻기 위해서는 충분한 햇빛의 확보가 필수적인데 우리나라의 경우 짧은 기간 동안 한정된 도시 공간에 인구가 집중되면서 고층·고밀화가 급속히 진행되어 도시 내에서 충분한 햇빛을 확보하는 일이 더 이상 쉬운 일이 아니다. 현실은 고층의 건물들이 도시 내에서 밀집되면서 일조권 분쟁으로 인한 주택가격의 하락 등 일조권의 경제적 가치에 대한 사회적 관심이 크게 증가하고 있는 실정이다.<sup>3)</sup> 건축법에서는 건축물의 높이 제한 규정을 두고 있고 우리 법원도 판례를 통해서 일조권을 국민 누구나가 누릴 수 있는 기본권으로서 일조권을 보장하기 위한 수인한도를 제시하고는 있으나, 태양광 전력 생산의 전제조건이 되는 그림자 문제에 관한 구체적인 판단기준은 아직 마련되어 있지 못한 실정이어서 이와 관련한 제도적 보완이 시급한 실정이다.

이러한 배경에서 본 연구는 시대적으로 요구되는 청정에너지로써 도시 내 태양광 전력 생산의 촉진과 관련하여 가장 우선적이고도 시급한 과제가 될 것으로 예상되는 그림자 문제에 관한 법적 판단에 필요한 객관적 기준을 우리나라보다 앞서 태양광 전력생산의 경험이 풍부한 외국의 사례에 대한 연구를 통해 제시하는 것을 연구의 목적으로 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

앞서 제시한 연구목적의 달성을 위하여 본 연구는 우리나라보다 앞서 태양광 전력생산의 경험이 풍부한 외국의 사례를 일조의 개념과 일조권의 재산권적인 특성에 기초하여 선행연구를 대상으로 비교분석하여 태양광 전력생산에 있어서 가장 우선적이고도 시급한 과제가 될 것으로 예상되는 그림자 문제에 관한 법적 판단에 필요한 객관적 기준을 제시한다. 또 일조권과 관련한 국내 및 해외의 법체계 분석을 시행하여 일조권 보호에 대한 나라별 특성과 법적 접근의 차이점을 파악한다. 특히 이러한 실증분석 과정에서 햇빛을 에너지로 적극적으로 활용 중에 있는 미국의 관련 법체계에 대한 분석을 통하여 태양광 전력 생산을 촉진하기 위해서 시급

2) 산업통상자원부에 따르면 제로에너지건축물 인증 의무화는 2020년까지는 연면적 3,000 제곱미터 미만의 공공 건축물로 하던 것을 2025년까지는 5,000 제곱미터 미만의 민간 및 공공건축물까지 확대하고, 2030년까지는 모든 건축물에 대하여 의무화를 시행할 계획이다. 산업통상자원부, 「재생에너지 3020 이행계획(안)」, 산업통상자원부, 2017. 12. p.4.

3) 양정운, “건축법상 일조권 보장에 관한 소고”, 「일감부동산법학」, 제16권, 건국대학교 법학연구소, 2018, p.111.

히 요구되고 있는 우리나라 법체계의 보완방향을 제시한다. 본 연구의 범위는 일조의 개념과 일조권의 재산권적인 특성에 관련한 문헌분석과 일조권 보호와 관련한 법체계 분석을 국내와 국외의 사례로 한다.

## Ⅱ. 일조의 개념과 재산권적 특성

### 1. 일조의 개념

태양은 지구상에 존재하는 에너지의 근원으로서 건축의 환경 그리고 인간의 건강 및 심리에도 많은 영향을 미친다. 국어사전상으로 ‘일조’는 ‘햇빛이 내리비침<sup>4)</sup>’으로 정의되는데, 태양 복사의 모든 작용에 대하여 총칭하여 일조라고 말하는 경우가 대부분이다.

일조는 주거환경에 가장 큰 영향을 미치는 요소로서 주거용 부동산의 가치결정에 가장 중요한 요인으로 인식되고 있으며 건축법에서는 일조시간의 확보를 목적으로 건물들 간의 인동간격을 규정하고 있다. 그러나 실제로는 대지의 위도, 경사도와 같은 물리적 조건과 건물의 높이, 방위각, 개구부 높이 및 크기 등에 따라서 건물의 일사량이 달라지기 때문에 단순히 건물 높이에 관한 규정으로 만으로는 일조권을 보장할 수 없다.<sup>5)</sup>

### 2. 일조권의 재산권적 특성

일조권은 인간이 건강하고 쾌적한 환경에서 누릴 수 있는 환경조건으로서 최근에 들어와서 매우 강조되고 있는 권리이다.<sup>6)</sup> 일조권은 서구에서는 태양에 의한 광 효과만을 보호하는 채광권의 형태로 나타나고 있으나, 일본과 우리나라에서는 광 효과 뿐만 아니라 열 효과, 압박감 등과 관련된 부수적인 효과를 포함하는 복합적인 내용의 권리로 인식되고 있다.<sup>7)</sup> 재산권적인

4) 동아출판사, 「새국어사전」, 1994, p.1798.

5) 일조의 양은 보통 1일, 한 달, 1년 동안에 햇빛이 실제로 비친 시간수로 표시되는데 이를 일조시수(日照時數)라 한다. 장애물이 없다고 가정하여 어느 지점에 햇빛이 비칠 수 있는 시간은 미리 계산될 수 있는데 이것을 가조시간(日照時間)이라 한다. 건축법에 제시된 인동간격 산정방법에 따르면 건물의 음영길이는 전면건물의 높이와 태양고도와의 관계에 의해 정해지지만 대지의 조건과 건물의 형태 및 배치형태에 따라 건물 법선면의 음영길이는 다양하게 나타난다. 박영길, “일조 시뮬레이션 분석을 통한 고층아파트 일조환경 개선 방안에 관한 연구”, 「도시행정학보」, 제26집 제4호, 한국도시행정학회, 2013, p.433-435.

6) 전경훈, “일조권과 전망권의 법적 타당성에 대한 검토”, 「사법행정」, 제455권 제11호, 한국사법행정학회, 1998, p.26-27.

7) 한국감정원 부동산연구원, 「주거환경 침해 부동산의 평가」, 한국감정원, 2010, p.14.

시각에서 보면 일조권은 햇빛을 차단당해 받는 불이익을 제거시킬 수 있는 권리의 의미로서 건강한 주거환경에 직접적인 영향을 미친다. 법적으로는 생활과정 중에 내리비치는 햇빛을 타인으로부터 방해받지 않고 누릴 수 있는 권리를 의미한다.<sup>8)</sup> 그러므로 일조권은 인접 건물 등에 의하여 자기 집에 햇빛이 충분히 닿지 못하여 생기는 재산적·정신적 피해에 대하여 보상을 청구할 수 있는 권리로 해석될 수 있다.

주거환경의 관점에서 부동산가격에 가장 직접적인 영향을 미치는 요인으로는 일조와 조망에 의해 형성되는 쾌적성이라 할 수 있는데<sup>9)</sup>, 일조에 따른 주거환경의 쾌적성의 변화는 해당 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 일조권의 독특한 재산권적 특성을 가진다. 바로 이와 같은 일조권의 공공재적 특성으로 인하여 햇빛의 이용과 일조권 보호는 공익<sup>10)</sup>과 직접 관련되며 이러한 이유에서 공공관리 체계의 구축이 당연하게 요구된다.

### 3. 일조권 관련 선행연구 고찰

일조권과 관련한 정윤성의 연구는 공동주택의 배치유형에 따른 일조환경을 월드램(Waldram)을 사용하여 분석하고, 분석결과를 기초로 공동주택단지 일조환경 개선요소들을 제시하였다.<sup>11)</sup> 김경아와 김강수는 최근 그 사례가 증가하고 있는 탑상형 아파트의 평행배치에 대한 일조시뮬레이션을 수행하고 공동주택 설계과정에서 설계대상의 일조 환경을 평가하기 위한 설계지침을 제시하였다.<sup>12)</sup> 박재상은 실내로 입사되어 들어오는 직사광선의 가조시간을 측정하여 공동주택의 주동형식과 배치형태에 따른 일조환경을 평가하였다.<sup>13)</sup> 이종원과 임정명은 공동주택에서 일사가 난방에너지 소비에 미치는 영향을 분석하여 공동주택의 배치의 중요성을 강조하였다.<sup>14)</sup> 이와 유사한 연구로 조균형 외는 공동주택의 일조환경이 난방에너지에 미치는 영향을 분석하여 일상생활을 위한 에너지원으로써 일조의 가치를 분석하였다.<sup>15)</sup> 이덕형

8) 김기수, “일조권에 의한 생활방해”, 「월간고시」, 1986.12, 법학사, p. 36.

9) 한국감정원 부동산연구원, 「주거환경 침해 부동산의 평가」, 한국감정원, 2010, p.6.

10) 한상훈, “도시계획 판단기준으로써 공익의 개념과 특성에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 대한부동산학회, 2017, p.153-156.

11) 정윤성, “공동주택의 배치유형에 따른 적정 일조환경에 관한 연구”, 수원대학교 석사학위논문, 1998.

12) 김경아·김강수, “아파트 배치형태에 따른 일조환경 평가에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, 제22권 9호, 대한건축학회, 2006, p.275-283.

13) 박재상, “공동주택의 배치유형에서 나타나는 북측동의 실내일조환경에 관한 연구”, 동의대학교, 석사학위논문, 2009.

14) 이종원·임정명, “공동주택에서 일사가 난방에너지 소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 「대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집(계획계)」, 제20권 제1호, 대한건축학회, 2000, p.529-533.

15) 조균형·최두성·노상규, “공동주택의 일조환경이 난방에너지에 미치는 영향에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집 계획계」, 제18권 제10호, 대한건축학회, 2002, p.267-272.

외의 연구도 공동주택의 입면 변화가 일조 환경에 미치는 영향분석을 통하여 일조환경이 에너지 지원의 역할을 하고 있음을 확인하였다.<sup>16)</sup> 임정규는 적정 손해배상액의 결정방법이 관련법에 규정되어 있지 않아 정당한 일조권 침해보상이 이루어지지 않는 문제를 지적하였다.<sup>17)</sup> 박영길은 재건축 지역에 대한 일영시뮬레이션 분석결과를 해서 건축법의 인동간격 기준에도 불구하고 인접 건축물의 형식 및 배치형태에 따라서 일조 수인한도에 미달할 수 있어서 기존 건축허가 기준 보완의 필요성을 지적하였다.<sup>18)</sup> 이들 선행연구 대부분은 일조권을 생활환경을 구성하는 부분 요소로 파악하고 충분한 일조량의 확보를 통한 에너지 절약 방안 등을 연구주제로 하고 있음을 알 수 있다. 본 연구에서는 일조권을 경제적 가치를 지니는 재생에너지 생산을 위한 재산권적 개념에서 접근하여 그 특성을 파악함과 동시에 일조권의 재산권적 행사에 있어서 걸림돌이 될 것으로 예상되는 그림자 문제와 관련한 해외 사례연구를 진행하여 그 결과를 제시하는 점에서 선행연구들과의 분명한 차별성을 지닌다.

### Ⅲ. 일조권 보호와 관련한 해외사례 분석

#### 1. 일조권 보호관련 우리나라 법체계 분석

우리 헌법상 재산권으로서 일조권은 민사상 토지소유권의 일부를 구성하면서, 동시에 행정법상 건축허가요건으로 작용한다. 일조를 권리로서 인정하는 것이 학설과 우리나라 판례<sup>19)</sup>의 공통된 입장이다.<sup>20)</sup> 일조 문제에 관해서 건축법에서 관련 조항을 규정하여 공법적 규제를 시행하고 있는 것은 우리 정부가 일조를 국민의 기본권의 하나로 판단하고 있는 것으로도 해석된다.<sup>21)</sup> 또한 일조와 관련된 건축법규정은 일조권을 재산권의 일종으로서 토지의 사용가치와 처

16) 이덕형·최창호·이현우, “공동주택의 입면 변화에 따른 일조 현황 분석 : Skyline 변화를 중심으로”, 「한국태양에너지학회 논문집」, 제26권 제2호, 한국태양에너지학회, 2006, p.79-86.

17) 임정규, “일조권 침해의 경제적 가치 추정”, 서강대학교, 석사학위논문, 2010.

18) 박영길, “일조 시뮬레이션 분석을 통한 고층아파트 일조환경 개선 방안에 관한 연구”, 「도시행정학보」, 제26집 제4호, 한국도시행정학회, 2013, p.431.

19) 법률의 규정에 의해 거주자가 누리는 이익에 관하여 대법원은 “도시계획법과 건축법의 규정 취지에 비추어 볼 때 이 법률들이 주거지역 내에서의 일정한 건축을 금지 또는 제한하고 있는 것은 도시계획법과 건축법이 추구하는 공공복리의 증진을 도모하고자 하는 데에 그 목적이 있는 동시에 한편으로는 주거지역 내에 거주하는 사람의 “주거의 안녕과 생활환경을 보호” 하고자 하는 데에 그 목적이 있는 것으로 해석이 된다. 그러므로 주거지역 내에 거주하는 사람이 받는 위와 같은 보호이익은 단순한 반사적 이익이나 사실상의 이익이 아니라 바로 법률에 의하여 보호되는 이익이라고 할 것이다”라고 판결하고 있다. 대법원 1975.5.13. 선고 73누96.

20) 김강운, “일조권의 헌법상의 근거와 침해구제”, 「원광법학」, 원광대학교 법학연구소, 2007.6, p.230-231.

21) 정수연·김태훈, 「일조가치 산정기법에 관한 연구」, 한국부동산연구원, 2005, p.7-8.

분가치를 구성하는 매우 중요한 요소임을 명확히 하고 있다. 재산권의 내용과 한계를 법률이 정하도록 규정하는 헌법<sup>22)</sup>의 취지에 따라 재산권의 한 구성요소로서 일조권의 내용과 한계를 정하고 있는 법률은 민법<sup>23)</sup>과 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등이다. 따라서 일조권은 사인 간의 다툼과 타협으로 해결될 사안이라기보다는 국민의 기본적 권리보호라는 차원에서 접근할 사안이며, 이러한 관점에서 일조권은 공법적 차원의 접근이 중요하다.<sup>24)</sup> 왜냐하면 일조권 침해는 대기오염·소음·진동·악취 등과 같이 일반적인 공해로 나타나는 적극적인 침해가 아니라 소극적인 침해로 나타나고,<sup>25)</sup> 하나의 침해사실이 발생하면 가해건물이 철거되지 않는 한 침해가 영구적·확정적으로 계속되어 사회경제적 측면에서 바라보면 상당한 손실을 발현시킬 수 있다는 특징을 지니기 때문이다. 이와 관련하여 우리나라에서도 일조권 문제를 공사법 간의 기준의 괴리로 보고 공사법 간의 기준의 일치나 간극의 최소화하는 방향으로 가야 한다는 논의가 설득력 있게 정립되고 있다.<sup>26)</sup> 현재 건축법 제61조와 건축법시행령 제86조에서 각각 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정을 하고 있지만 일조 침해에 관한 분쟁은 줄어들지 않고 있으며 일조권 침해구제를 위한 판단은 개별적 사안에 따라 제도적 불비를 보충하는 선에서 판결경향을 보이고 있다.<sup>27)</sup>

일반적으로 에너지정책은 에너지 시장의 불안정성 때문에 가변적인 특성, 기술의존성 그리고 시장융합의 특성을 갖는다.<sup>28)</sup> 우리나라 에너지법체계 역시 그동안 급변하는 상황에 탄력적으로 대응하기 위하여 시기별로 에너지원별로 만들어져 전체적인 체계통합성을 갖추지 못하고 있는 실정이다.<sup>29)</sup> 현행 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법<sup>30)</sup>은 태양광을 재생에너지로 구분하면서 신재생에너지 의무할당제(Renewable Portfolio Standard)<sup>31)</sup>를 도입하고 있

22) 헌법 제23조 제1항

23) 민법 제211조 (소유권) 이하에서 재산권의 내용을 규정하고 있음.

24) 이재삼·문재태, “일조권에 관한 법적 검토”, 『법학연구』, 제16권 제1호, 한국법학회, 2016, p.49.

25) 서해용, “일조권침해에 관한 사법적 구제”, 『환경법연구』, 제26권 1호, 한국환경법학회, 2004, p.160.

26) 김판기, “일조권침해와 수인한도”, 『법과 정책연구』, 제13집 제4호, 한국법정책학회, 2013, p.1878.

27) 이재삼·문재태, “일조권에 관한 법적 검토”, 『법학연구』, 제16권 제1호(통권 제61호), 2016, p.53.

28) 허성욱, “기후변화시대의 에너지법”, 『경제규제와 법』, 제4권 제1호, 서울대학교 공익산업법센터, 2011, p.236-238.

29) 한상훈, “풍력발전의 사회적 형평성 확보를 위한 법적 개선과제에 관한 연구”, 『토지공법연구』, 제73집, 한국토지공법학회, 2016, p.615.

30) 이하 신재생에너지법 이라 한다. 이 법 개정 이전에는 태양열 기타 대체에너지를 개발하기 위한 법률로서 대체에너지개발촉진법이 있었는데, 이후 대체에너지개발 및 이용·보급촉진법으로 개정되었다가 현재의 신재생에너지법으로 개정되었다.

31) 신재생에너지법 제12조의5의 규정에서 신재생에너지 공급의무자와 공급의자가 의무적으로 신재생에너지를 이용하여 공급하여야 하는 발전량을 규정하고 있다.

으나, 햇빛을 포함한 재생에너지의 공공적 관리에 관하여서는 별도의 규정을 두고 있지 않다.<sup>32)</sup>

## 2. 일조권 침해의 판단기준

대도시 토지의 효율적 이용을 위한 건물의 고층화 경향 등을 고려할 때 일조권 침해는 사회 통념상 일반적으로 수인한도를 초과하는 경우에 한하여 불법행위의 책임이 인정된다는 것이 우리 법원의 일관된 자세이다.<sup>33)</sup> 여기서 일조권 침해의 판단 기준이 수인한도론이다.<sup>34)</sup> 대법원은 일조권 등 침해로 인한 수인한도를 판정하는 요소들과 판정하는 방법을 가해자의 의도와 사유재산권 행사의 공공성 여부, 가해행위의 태양, 가해행위의 공공성, 양 당사자 중 누가 먼저 토지이용을 시작했는지의 선후관계, 피해의 정도, 피해이익의 성질 및 그에 대한 사회적 평가, 가해 건물의 용도, 지역성, 토지이용의 선후관계, 가해방지 및 피해회피의 가능성, 공법적 규제의 위반 여부, 교섭경과 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여함을 지적하고 있다.<sup>35)</sup> 또한 우리 법원은 수인한도를 넘어서는 일조장해로 인하여 발생한 재산적 손해를 부동산 감정 등의 방법으로 산정함에 있어서 일조장해 뿐만 아니라 개방감의 상실 등과 상당인과관계가 있는 정상가격의 감소액도 아울러 평가하도록 하도록 제시하고 있다.<sup>36)</sup> 따라서 건물신축으로 인하여 그 이웃 토지 상의 거주자가 직사광선이 차단되는 불이익을 받은 경우에 그 신축행위가 정당한 권리행사로서의 범위를 벗어나 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 토지이용의 선후관계, 공법적 규제의 위반 여부 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하였을 때 그 일조장해의 정도가 사회통념상 일반적으로 인용하는 수인한도를 넘어서는 경우이어야 한다.<sup>37)</sup>

## 3. 일조권 보호와 관련한 해외 법체계 분석

32) 풍력을 공공의 자원으로 규정하고 있는 국내 법률은 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법인데, 제221조의 5에서 재생에너지 중 풍력의 공공적 관리의 원칙을 제시하고 있다. 한상훈, 「풍력발전의 사회적 형평성 확보를 위한 법적 개선과제에 관한 연구」, 「토지공법연구」, 제73집, 한국토지공법학회, 2016, p.601.

33) 대법원 1982.9.14. 선고 80다2859 판결, 대법원 2006.1.26. 선고 2005다47014/47021/47038 판결.

34) 서울고등법원은 “공동주택의 경우에는 동지일을 기준으로 09:00부터 15:00 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00에서 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우에는 이를 수인하여야 하고, 그 두 가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 저해의 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 상당하다”고 판시하여 일조권 침해의 수인한도를 제시하고 있다. 서울고등법원 1996.3.29. 선고 94나11806 판결.

35) 대법원 1997.7.22. 선고 96다56153 판결.

36) 대법원 1999. 1. 26. 선고 98다23850 판결

37) 대법원 2004. 9. 13. 선고 2003다64602 판결

영국은 맑은 날씨에서만 가능한 일조와 채광에 관한 법제가 일찍 발달하였으며, 특정한 장소에 대하여 햇빛이 비치는 최소시간을 절대적인 기준으로 삼아 채광을 확보하도록 하는 채광권법(Rights of Light Act)과 채광지역에 관한 시효취득법(Prescription Act) 등의 입법을 통해 일조권을 보호하고 있다.<sup>38)</sup> 연립, 빌라, 아파트 등 저층이 많은 영국의 경우 주택 및 학교건물 등에 대해 영국표준규격 및 공영주택법으로 일조권을 강하게 규제하고 있는데, 11월 22일에서 1월 21일 사이에 최소한 24시간 이상 일조가 확보되어야 하고, 건물의 동간 간격과 건물의 높이가 이루는 각도가 최소한 18° 를 넘지 않도록 건축기준법에 명확한 기준을 두어 일조권 관련 분쟁이 법원소송까지 가는 경우가 드물다.<sup>39)</sup>

독일은 일조권 침해문제를 사법상의 문제로 취급하는 경향이 있다. 독일에 있어서는 오로지 타인을 해할 목적으로 가치 없는 방해물을 설치하는 경우에는 시카네(Schikane)<sup>40)</sup>적 권리 행사로 취급되어 권리남용이 됨으로써 독일민법 제226조에 의해 금지되고 있으나 통상의 건물건축에 의하여 채광이 방해되더라도 이것은 소유권의 침해에 따른 권리남용으로 보지 않으며, 독일민법 제906조의 임밋시온(Immission)<sup>41)</sup>에 해당한다고 보지 않으므로 물건적 청구권 또는 금전배상이 불가하다는 것이 판례·학설의 태도이다.<sup>42)</sup>

일본의 일영규제(그림자 규제)는 1960년 시작된 고층 공동주택 건설 붐으로 발생한 일조분쟁에 대응하기 위해 1971년 일영시간을 기준으로 한 성능 기준을 건축기준법에 규정하여 시행하고 있다. 일영규제와 관련하여 일본 최고재판소는 “거택의 일조통풍은 쾌적하고 건강한 생활에 필요한 생활이익이고 그것이 타인의 토지의 위쪽을 가로질러 얻어지는 것이라고 하더라도 법적인 보호의 대상이 된다.”<sup>43)</sup>라고 판시하여 우리나라 대법원의 판결과 유사한 입장이다. 일본은 일영영향의 정도를 시간수로 규제하고 있는데, 인동간격에 의한 일조확보가 아니라 실제적인 일영시간에 위한 일조환경평가를 기준으로 한다.<sup>44)</sup>

미국에서 일조권은 채광권이 계약이나 시효에 의해 지역권으로 보호되어 왔으며, 이러한 전통에 따라 일조방해에 대하여 사적생활방해(private nuisance)로 인정하지 않다가 오일쇼

38) 이재삼·문재태, “일조권에 관한 법적 검토”, 『법학연구』, 제16권 제1호, 한국법학회, 2016, p.53.

39) 유광흠, “일조 관련 건축기준 해의 사례 검토 및 제도 개선방향”, 『부동산포커스』 제53호, 한국감정원 부동산연구원, 2012, p.46, p.54.

40) 시카네(Schikane)란 권리자가 자기에게는 아무런 이익이 없는 데도 오로지 타인을 해칠 목적으로 권리를 행사하는 일을 말한다. 현재는 시카네가 권리남용법의 내용에 포함되어 있다.

41) 임밋시온이란(Immission) 매연, 음향, 진동 등이 이웃에 미치는 영향을 의미한다. 독일은 민법상의 명문으로 과도한 임밋시온을 금지하고 있다. 독일민법 제906조, 우리 민법 제217조는 이 규정을 따른 것이다.

42) 구연창, “일조권의 법적 보호”, 『민사법학』 제6호, 한국민사법학회, 1986, p.234.

43) 日本 最高裁判所 昭和47(1972年).6.27. 昭和43(オ)32.(隣接居宅の日照通風を妨害する建物建築につき不法行為の成立が認められた事例)

44) 박영길, “일조 시뮬레이션 분석을 통한 고층아파트 일조환경 개선 방안에 관한 연구”, 『도시행정학보』, 제26집 제4호, 한국도시행정학회, 2013, p.437.

크 이후 정부 에너지 정책이 변화하는 과정에서 일조에 대한 법적 관점이 변화되었다. 이러한 변화는 “공공복리를 위하여 토지소유자의 토지이용에 대한 제한은 날로 점증하고 있으며, 일조(태양광)는 최근에 와서는 새로운 에너지원으로서 중요한 의의를 갖게 되었고 경제개발에 있어서 개인에 대한 제한억제는 더 이상 오늘날의 사회현실과는 조화되지 않는다.”<sup>45)</sup>고 하여 태양열 주택을 건축하여 살고 있던 원고가 남측의 토지를 매수하여 건축행위를 하려던 피고에게 제기한 사적생활방해, 토지의 재산권이나 재산적 이익의 침해, 선례전용권이론(prior appropriation)에 의해 취득한 일조지역권침해 주장을 인용한 Wisconsin 대법원의 판결을 통해 알 수 있다.<sup>46)</sup> 미국의 Wisconsin주 대법원은 판결에서 인접 토지에서의 건설행위에 의하여 기존 토지의 일조가 불가능하게 되는 경우 과연 사적 방해법<sup>47)</sup>이 태양광 시설 소유주를 보호하느냐 하는 이슈에 있어서, 사적생활방해법이 현대 사회에서 일어나고 있는 일조 문제를 규제하는 데에 적절한 수단이라고 판시하였다.<sup>48)</sup> 그 외 California주는 그림자 통제법(Solar Shade Control Act)을 제정하여 주의 에너지 정책의 기본 방향, 태양광 에너지 장치의 정의 및 설치조건, 설치에 다른 절차, 법령위반에 대한 처벌, 및 동법의 적용제외 사항 등을 규정하고 있다.<sup>49)</sup>

## IV. 재산권으로서 일조권 보호에 관한 미국 관련법체계의 특징

### 1. 재산권으로서 일조권의 특징

미국의 경우 일조 방해 행위를 개인소유의 에너지 사용을 방해하는 것으로 간주하고 있다. 미국 대부분의 주에서 햇빛의 활용을 통한 에너지 생산을 적극적으로 지원하고 장려하고 있으며, 또한 햇빛을 이용한 에너지 사용의 방해가 되는 이웃집 나무에 의한 그늘집이나 이웃한 건물에 의한 그늘집의 문제로 인한 시민들 간의 다툼을 최소화하기 위하여 구체적인 기준을 해당 시의 조례 등에서 제시하고 있다. 햇빛의 활용에 관한 사항을 총괄적으로 규정하는 일반 법은 없으나 태양광 에너지 장치의 설치와 관련한 권리들을 보호하고 또 일단 이 장치들이 설

45) Prah v. Maretti, 108 Wis. 2d 223, 321 N.W.2d 182, 1982.

46) 구연창, “일조권의 법적 보호”, 「민사법학」 제6호, 한국민사법학회, 1986, p.119-120.

47) 공적 방해(public nuisance)와 비교되는 개념으로 공적 방해를 통상 공해로 본다는 점에서 사적 방해는 공해와 유사한 피해를 유발하는 행위이지만 그 피해가 개인에게 국한되는 특징을 지닌다.

48) 108 Wis. 2d at 239, 321 N.W.2d at 191.

49) Solar Shade Control Act : 2009. 이동수, “미국에 있어서의 일조권의 보호”, 「토지공법연구」 제68집, 한국토지공법학회, 2015, p.2-3.

치되고 난 이후 이 장치들의 사용을 보호하는 것을 목적으로 하는 지역적이면서도 개별적인 승인절차를 가지고 있다. 여기서 태양광 에너지 장치(Solar energy device)는 햇빛 에너지를 난방, 냉방, 혹은 광전지 충전의 원료로 활용할 수 있도록 하는 시설, 장비, 장치를 의미하며 단독주택 또는 타운하우스에 설치하여 화석연료에 대한 에너지 의존을 감소하게 하는 역할을 한다. 따라서 단순히 건물 내부에 햇빛을 받아들이기 위해 천장에 낸 채광창(skylights)과 창문 들은 태양광 에너지 장치로 분류되지 않는다.<sup>50)</sup> 태양광 에너지 장치는 햇빛이 장치표면에 직접 전달될 때 가장 효율적으로 작동한다. 따라서 태양광 에너지 장치의 효과적인 운영은 태양광 에너지 장치표면에 햇빛의 직접적인 접근(solar access)을 어떻게 보장하느냐에 달려있다.

햇빛의 접근과 관련한 주요 주제들은 크게 햇빛에 관한 권리(solar rights)와 햇빛에 관한 지역적인 권리(solar easements)로 구분된다. 햇빛에 관한 권리란 지방자치단체의 조례, 건축규제 그리고 개인 간의 계약조건 등에 근거하여 주택 또는 상업용 부동산에 태양광 에너지 장치를 설치할 수 있는 권리를 말하고, 햇빛에 관한 지역적인 권리란 특정부지가 부지 전체에 있어서 다른 부지의 장애물로부터 방해받지 아니하고 햇빛을 지속적으로 확보할 수 있는 권리를 말한다. 햇빛에 관한 지역적인 권리는 햇빛을 에너지로 사용하는 일조권을 보장하는 가장 전형적인 방법이다. 미국 부동산법에 적용되는 일반적인 법원칙에 따르면 부동산 소유자는 해당 부동산에 기초한 공중권을 가지기 때문에<sup>51)</sup> 공중권에 포함되는 햇빛의 지역적인 권한은 당연히 해당 부동산의 소유자가 가진다. 이런 점에서 주택에 설치한 태양광 에너지 장치에 그늘을 드리우는 인접부지 수목의 제거에 관한 허가 기준은 다음과 같다. 인접부지에 위치한 나무들이 질병(병충해), 노령화, 폭풍우, 화재 혹은 다른 사고에 의한 영향을 받아 기존 상태로 유지하는 경우에 안전상 위험을 초래할 가능성이 있거나 혹은 해당부지 내에 정상적으로 설치하는 태양광 시설에 피해를 초래하는 경우 중 어느 하나에 해당하는 경우 시는 인접부지의 수목 제거를 승인할 수 있다. 다만 이 승인은 해당 수목의 제거 이외에 문제 해결을 위한 다른 대안이 없는 경우에만 유효하며 전기 및 가스배관 등의 설치 혹은 연결목적에는 적용되지 않는다.<sup>52)</sup>

## 2. 재산권으로서 일조권 보호를 위한 법적 기술들

50) State of Hawaii § 196-7. Placement of solar energy devices, Colleen McCann Kettles, A Comprehensive Review of Solar Access Law in the United States : Suggested Standard for a Model Statute and Ordinance, Solar America Board for Codes and Standards, 2008, p.17.

51) Caton, D., & Kettles, CM, Solar Law, Vol. 4 No. 77, Florida Municipal Record, 1980.

52) City of Gainesville, Florida § 30-254. Permits for tree removal, Colleen McCann Kettles, A Comprehensive Review of Solar Access Law in the United States : Suggested Standard for a Model Statute and Ordinance, Solar America Board for Codes and Standards, 2008, p.16.

일조권의 보호 관련하여 미국에서 사용되고 있는 법적 기술들은 크게 지구단위의 일조권 보호(area wide protection), 필지단위의 일조권 보호(lot by lot protection), 보상 접근법(compensatory approaches)<sup>53)</sup>과 토지이용 규제에 의한 기술 등으로 구분된다.

필지단위의 일조권 보호를 포함하는 법적 기술(legal techniques)의 대표적인 장점은 특정의 장소에서 즉시적으로 보호가 필요한 상황에서만 일조권이 보장되는 것이며, 또 특정한 필지에서 일어난 구체적인 상황에 맞게 적용되어질 수 있다는 것이다. 필지단위의 일조권 보호의 단점 중의 하나는 해당 필지에 대한 일조권을 보장하기 위한 상당한 수준의 개인적 노력을 요구한다는 사실이며, 다른 하나는 이러한 접근을 전체 토지이용계획에 통합하여 적용하는 것이 어려울 뿐만 아니라 시간상으로 가장 앞선 사람<sup>54)</sup>을 보호하려는 경향이 강하다는 점이다.<sup>55)</sup> 지구단위의 일조권 보호의 접근방식은 선행 계획(advance planning)<sup>56)</sup>의 수립을 가능하게 하고 또 개인적인 태양 빛 사용자들에 대하여 비교적 적은 노력을 요구하는 장점을 지닌다. 그러나 이 접근법은 필지단위의 일조권 보호 접근법이 지닌 융통성이 부족하며 일조권 보호에 있어서 상당한 수준의 정부개입을 요구하는 단점이 있다. 보상에 의한 일조권 보호법은 흔히 일조권에 대한 사적인 계약의 형태 또는 이웃의 일조권 보호의 권리 때문에 상실하게 된 특정의 토지이용권리에 대한 공적 자금의 보상의 형태를 취한다. 이 접근법을 통한 일조권 보호는 사용할 수 있는 자금의 확보가 가장 대표적인 문제점이다.<sup>57)</sup> 일조권 문제의 해결을 위한 다른 유용한 법적 해결책은 토지이용규제(조닝)를 이용하는 방법인데, Massachusetts 주의 경우 일조권에 관한 사항을 조닝 조례에 포함하고 있다. 이 주의 조닝 조례 또는 운영지침들은 태양광 에너지 시스템에 대한 햇빛 접근 허가(solar access permit)에 의하여 부여된 햇빛의 재산권적 활용에 대하여 무엇이 허용할 수 없는 방해물 구성하는가와 이러한 햇빛을 차단하는 나무의 성장을 어떻게 규제할 것인가를 구체적으로 제시한다. 그 외 Oregon주의 Ashland 시의 경우 태양광 에너지 장치의 사용에 대한 장려와 함께, 이 장치의 사용에 가장 직접적인 방해가 되는 인접한 나무에 의한 그늘에 의한 분쟁발생을 최소화하기 위하여 시 조례에서 햇빛

---

53) Nancy Lee Jones, Book Review for "Legal Issues Relating to Solar Access : Solar Access Law" Boston College Environmental Affairs Law Review, Vol. 8, Issue 3, 1980, p.687-693.

54) 일조권 문제의 해결에 있어서 가장 기본적인 접근 방법을 말한다. 즉, 일조권 방해의 문제에 있어서, 시간을 기준으로 누가 먼저 일조권을 향유하고 있었던가를 기준으로 삼아서 나중에 햇빛의 차단과 같은 일조권 문제를 일으킨 사람이 그 문제를 해결하라고 하는 경향을 말한다.

55) Hayes, G.B. Solar Access Law : Protecting Access to Sunlight for Solar Energy Systems, Ballinger Publishing Co., Cambridge, Massachusetts, 1979. p.135-37.

56) 선행계획(advance planning)이라 함은 기본계획(general plan)의 수립에 앞서 수립하는 기본계획 초안 혹은 예비 기본계획과 같은 내용의 계획이다.

57) Hayes, G.B. Solar Access Law - Protecting Access to Sunlight for Solar Energy Systems 16, 1979, p.73-75. p194.

접근 허가권이 보장하는 일조권의 범위뿐만 아니라, 그 제한사항 그리고 이 권한을 둘러싼 분쟁발생의 경우에 대한 법적 처리절차 등을 상세하게 규정하고 있다.<sup>58)</sup>

이처럼 미국에서는 일조권 문제에 대한 다양한 형태의 법적 해결책에 대한 논의가 광범위하게 제시되어 왔는데 그동안 제안된 것 중에서 가장 유용한 제안은 기록(record)의 방법이다. 이 제안은 기존의 태양광 에너지 장치들을 공적 장부에 기록하고 이 기록의 결과에 근거하여 일정한 양 이상의 일조권을 보호하는 것이다. 비록 이 방식이 지구단위의 일조권 보호가 아니라 필지단위의 일조권 보호의 형태이지만, 조례에 따른 기록의 결과는 지구단위의 일조권 보호계획에 의하여 적용될 수 있다.<sup>59)</sup> 이 접근법은 시간적으로 우선하는 경우(prior in time)와 권리가 앞서는 경우(prior in right)의 개념<sup>60)</sup>에 기초하여 제공 되어지는 일조권이 가지는 불평등 사항들을 조정하는 하나의 방법으로 간주된다.<sup>61)</sup>

## V. 결 론

원자력발전에서 청정에너지로 에너지정책의 변화를 추구하는 현 정부의 계획에 따르면 태양광 에너지는 단순히 화석에너지의 대체 에너지가 아니라 미래사회의 가장 중추적인 에너지원이 될 것으로 기대되는데, 이런 기대가 실제로 실현되기 위해서는 최소한의 일조시간 보호를 규정하고 있는 수인한도 기준의 접근법과 다른 재산권적인 시각에서 일조권에 대한 새로운 접근이 요구된다. 이런 배경에서 본 연구는 에너지로써 햇빛의 재산권적 특성을 고찰하였으며, 연구결과 영국, 독일, 일본 등은 건축법 등 관련법에서 용도지역별로 일조시간 기준을 정하여 그림자에 의한 일조권 방해를 규제하고 있으나 그 내용상 햇빛(일조)을 에너지원으로 보기보다는 생활이익으로 간주하고 있다는 점을 확인 하였다.

그러나 미국의 경우에는 햇빛 이용을 개인의 재산권적 권리로 보호하기 위하여 태양광 에

58) Colleen McCann Kettles, A Comprehensive Review of Solar Access Law in the United States : Suggested Standard for a Model Statute and Ordinance, Solar America Board for Codes and Standards, 2008, p. 17. p.22-29.

59) Hayes, G.B. Solar Access Law - Protecting Access to Sunlight for Solar Energy Systems, Ballinger Publishing Co., Cambridge, Massachusetts, 1979, p.145-148.

60) 시간적으로 앞서는 경우(prior in time)와 권리가 앞서는 경우(prior in right)의 개념은 헌법상의 논란을 초래하는 것으로 보여 진다. 왜냐하면 이 개념은 본질적으로 동일한 토지의 소유자들에 대하여 매우 다른 규제의 부과를 초래할 수도 있기 때문이다. D. Goble, Siting Does not Equal Protection : A Note on Solar Access, 2 SOLAR L. REP. 25, 1980.

61) Solar Access Law : State of Hawaii, § 196-7, Solar Access Law : State of Massachusetts, 187, Section 1A. : Solar easement

너지 장치의 입지와 관련한 수용성 문제에 대하여 개별 필지단위의 보호, 일정 지구단위의 보호, 보상에 의한 보호 그리고 토지이용에 의한 보호 등의 제도적·법적 체계를 구축하고 있음을 알아보았다. 특히 미국 대부분의 주에서 햇빛의 활용을 통한 에너지 생산을 적극적으로 장려하는 한편으로 이웃집 나무에 의한 그늘짐 등 그늘짐의 문제해결을 위한 구체적인 기준을 해당 시의 조례 등에서 제시하고 있음을 확인하였다. 또 미국은 개인 간의 계약방식 외에도 지방자치단체의 조례, 건축규제 등 공공관리 체계를 구축하여 부동산 소유자가 가지는 햇빛의 지역적인 권한을 보장하고 있음을 확인하였다.

이상의 연구결과는 태양광 에너지 장치들의 경제성 있는 전력생산의 가장 직접적인 장애가 되는 그림자 문제에 관한 법적 판단에 필요한 객관적 기준은 물론 일조권의 재산권적 특성에 관한 입법적 검토가 충분하게 이루어지지 못한 상태에 있는 우리나라 에너지법체계의 정비에 있어서 지방자치단체를 중심으로 하는 공공적 관리체계 구축의 필요성과 이와 관련한 현재 관련법 체계의 미비점에 대한 보완의 시급성을 분명하게 지적하였다. 햇빛을 포함한 청정에너지 활용에 대한 정부정책의 변화에도 불구하고 최근까지 재산권으로서 햇빛의 법적 성격에 관한 심도 있는 논의는 거의 없었다는 점에서 볼 때 햇빛의 이용 권리와 관련한 법리 구성을 해외의 사례분석을 통해 제시하는 한편으로 이 권리와 충돌하는 그림자 문제와 관련한 법리의 구성과 판단 기준 등을 해외 사례분석을 통해 제시하였다는 점에서 연구의 의의가 있다. 본 연구에서는 재산권으로서 햇빛의 이용 권리와 관련한 법리 구성을 해외의 사례분석을 통해 제시함에 있어서 해당 법리의 국내 적용과 관련하여 실증적으로 분석하지 못한 점이 본 연구의 한계라 할 것이다. 따라서 이 부분은 후속연구를 통해서 보완해야 할 과제이다.

### 〈참고문헌〉

- 구연창, “일조권의 법적 보호”, 「민사법학」 제6호, 한국민사법학회, 1986.
- 김강운, “일조권의 헌법상의 근거와 침해구제”, 「원광법학」, 원광대학교 법학연구소, 2007.6.
- 김경아·김강수, “아파트 배치형태에 따른 일조환경 평가에 관한 연구”, 「대한건축학회는 문집 계획계」, 제22권 9호, 대한건축학회, 2006.
- 김기수, “일조권에 의한 생활방해”, 「월간고시」, 법학사, 1986.12.
- 김판기, “일조권침해와 수인한도”, 「법과 정책연구」, 제13집 제4호, 한국법정책학회, 2013.

- 동아출판사, 「새국어사전」, 1994.
- 박영길, “일조 시뮬레이션 분석을 통한 고층아파트 일조환경 개선 방안에 관한 연구”, 「도시행정학보」, 제26집 제4호, 한국도시행정학회, 2013.
- 박재상, “공동주택의 배치유형에서 나타나는 북측동의 실내일조환경에 관한 연구”, 동의대학교 석사학위논문, 2009.
- 산업통상자원부, 「재생에너지 3020 이행계획(안)」, 산업통상자원부, 2017. 12.
- 서해용, “일조권침해에 관한 사법적 구제”, 「환경법연구」, 제26권 1호, 한국환경법학회, 2004.
- 양정운, “건축법상 일조권 보장에 관한 소고”, 「일감부동산법학」, 제16권, 건국대학교 법학연구소, 2018.
- 유광흠, “일조 관련 건축기준 해외 사례 검토 및 제도 개선방향”, 「부동산포커스」, 제53호, 한국감정원 부동산연구원, 2012.
- 이덕형 · 최창호 · 이현우, “공동주택의 입면 변화에 따른 일조 현황 분석 : Skyline 변화를 중심으로”, 「한국태양에너지학회 논문집」, 제26권 제2호, 한국태양에너지학회, 2006.
- 이동수, “미국에 있어서의 일조권의 보호”, 「토지공법연구」 제68집, 한국토지공법학회, 2015.
- 이재삼 · 문재태, “일조권에 관한 법적 검토”, 「법학연구」, 제16권 제1호, 한국법학회, 2016.
- 이종원 · 임정명, “공동주택에서 일사가 난방에너지 소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 「대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집(계획계)」, 제20권 제1호, 대한건축학회, 2000.
- 임정규, “일조권 침해의 경제적 가치 추정”, 서강대학교 석사학위논문, 2010.
- 전경훈, “일조권과 전망권의 법적 타당성에 대한 검토”, 「사법행정」, 제455권 제11호, 한국사법행정학회, 1998.
- 정수연 · 김태훈, 「일조가치 산정기법에 관한 연구」, 한국부동산연구원, 2005.
- 정운성, “공동주택의 배치유형에 따른 적정 일조환경에 관한 연구”, 수원대학교 석사학위논문, 1998.
- 조균형 · 최두성 · 노상규, “공동주택의 일조환경이 난방에너지에 미치는 영향에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, 제18권 제10호, 대한건축학회, 2002.
- 한국감정원 부동산연구원, 「주거환경 침해 부동산의 평가」, 한국감정원, 2010.
- 한상훈, “풍력발전의 사회적 형평성 확보를 위한 법적 개선과제에 관한 연구”, 「토지공법연구」, 제73집, 한국토지공법학회, 2016.

- 한상훈, “도시계획 판단기준으로써 공익의 개념과 특성에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 대한부동산학회, 2017.
- 허성욱, “기후변화시대의 에너지법”, 「경제규제와 법」, 제4권 제1호, 서울대학교 공익산업법센터, 2011.
- Colleen McCann Kettles, A Comprehensive Review of Solar Access Law in the United States : Suggested Standard for a Model Statute and Ordinance, Solar America Board for Codes and Standards, 2008.
- Caton, D., & Kettles, CM, Solar Law, Vol.4 No.77, Florida Municipal Record, 1980.
- Hayes, G.B., 「Solar Access Law : Protecting Access to Sunlight for Solar Energy Systems」, Ballinger Publishing Co., Cambridge, Massachusetts, 1979.
- Nancy Lee Jones, Book Review for “Legal Issues Relating to Solar Access : Solar Access Law”, Boston College Environmental Affairs Law Review, Vol.8, No.3, 1980.
- Prah v. Maretti, 108 Wis. 2d 223, 321 N.W.2d 182. 1982.
- 日本 最高裁判所 昭和47(1972年).6.27. 昭和43(オ)32.(隣接居宅の日照通風を妨害する建物建築につき不法行爲の成立が認められた事例)

〈투고(접수)일자 2018.05.28. 심사(수정)일자 2018.06.12. 게재확정일자 2018.06.24.〉

# 부동산경매 절차상 주택임차인 보호의 문제점과 해결방안 연구

노한장\*

## A Study on the Problem and Solution to Protection of Housing Tenants in the Process of Real Estate Auctions

No, Han Jang

### 목 차

- |                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| I. 서론                        | IV. 부동산 경매에 있어서 주택임차인 보호방안 |
| II. 주택임차인의 법률상 지위            | 1.登記청구권 및 협력의무 명문화         |
| 1. 민법상 일반임차인으로서의 지위          | 2. 주민등록 및 확정일자제도 폐지        |
| 2. 주택임대차보호법상 임차인으로서의 지위      | 3. 임차인을 당연배당 채권자에 포함       |
| III. 부동산경매 절차상 주택임차인 보호의 문제점 | 4. 임차인의 사해의사 증명책임 원상복귀     |
| 1. 불완전한 대항력 및 우선변제권          | V. 결론                      |
| 2. 배당요구권 실행으로 인한 보증금 회수기회 상실 |                            |
| 3. 임대인의 사해행위로 인한 소액보증금 피해    |                            |

### ABSTRACT

In the process of real estate court auctions, following institutional shortcomings should be supplemented in order to reinforce protection for housing tenant's status. To begin with, tenant's claim for registration of housing lease must be granted and renter's cooperation should be mandatory as long as there is no opposition agreement. The beginning point of opposing power in housing registration must be changed from next day to right away. In addition, tenant's preferential payment right, the first priority of small deposit also should take effect from the time of registration. The method of public notice about housing lease should turn back to the origin of public principle based on the Civil Law. And the abnormal institution for resident registration and fixed date should be abolished. Next, the registered housing tenant must be involved in the obligatory allotment creditor to guarantee the collection of deposit and get the opportunity of contract cancellation. Finally, the responsibility of proof for renter's ill will should be converted from tenant to the creditor himself on condition that a renter sets a new housing lease contract under excessive liabilities about his sole properties of real estate.

**Keywords** : Housing Lease, Opposing Power, Claim for Registration, Fixed Date, Obligatory Allotment, Responsibility of Proof for ill Will

\* 정희원, 단국대학교 부동산건설대학원 외래교수, 부동산학 박사(nhjangnhj@naver.com, 주저자)

## 【국문요약】

부동산경매 절차에 있어서 주택임차인의 보호를 강화하기 위해서는 임차인의 등기청구권과 임대인의 협력의무를 명문화하고, 등기의 제3자에 대한 효력이 등기 시점부터 바로 발생하도록 대항력 제도를 개선해야 한다. 또한 주택임대차의 등기에 따른 우선변제권, 소액보증금의 최우선변제권도 등기된 시점부터 인정해야 하며, 주택임대차의 공시방법을 민법상 공시원칙으로 돌아가 등기제도로 환원시키고 주민등록과 확정일자제도에 의한 기형적 제도운용을 폐지해야 한다. 다음으로 배당절차에 있어서도 임차인을 배당요구 채권자에서 당연배당 채권자로 전환하여 보증금 회수 및 계약해지 기회를 보장하여야 하며, 임대인이 채무초과 상태에서 그의 유일한 부동산에 임대차를 설정한 경우 임차인의 악의에 대한 증명책임을 채권자가 지도록 입증책임 부담을 원칙으로 복귀시켜야 한다.

**주제어** : 주택임대차, 대항력, 등기청구권, 주민등록, 당연배당, 사해의사 증명책임

## I. 서 론

민법상 주택임차인은 반대 특약이 없는 한 임대인에게 그 임대차 등기절차 협력을 청구할 수 있으나(민법 제621조 제1항), 임대인들이 꺼려하여 등기는 거의 이루어지지 않고 있다. 이에 따라 특별법인 주택임대차보호법(이하 법률 명칭 전체가 필요한 경우 외에는 ‘주임법’)은 등기를 하지 않았더라도 주택인도, 주민등록, 확정일자 등 요건을 갖춘 때에는 그 익일부터 대항력, 우선변제권, 최우선변제권 등을 인정하는 특별규정을 두고 있다.

그러나 주임법상 대항요건인 주택의 인도와 주민등록은 임대차의 권리 공시기능을 제대로 수행하지 못하며, 그 효력도 익일에 발생함으로써 같은 날 다른 채권자가 근저당 등기를 하는 경우 순위에 밀려 임차인이 피해를 입게 된다. 또한, 임차권의 존재여부가 불명확하여 당해 임차주택의 경매절차에서 임차인은 배당요구를 해야 보증금을 받을 수 있고, 임대인이 채무초과 상태에서 유일한 재산에 임대차를 설정 시 채권자취소권 행사에 따라 피해를 입는 등 부동산 경매절차에서 임차인의 지위는 불안하다. 본 연구는 민법, 주임법, 민사집행법, 대법원 판례 등을 체계적으로 분석하여 부동산경매 절차에서 임차인의 불이익 및 불안한 지위의 원인을 규명하고, 그 해결방안을 강구하는 데 그 목적이 있다.

## II. 주택임차인의 법률상 지위

### 1. 민법상 일반임차인으로서 지위

임대차는 민법상 전형계약<sup>1)</sup> 중 하나로서 이에 대한 일반적인 법률관계는 민법에서 정하는 바에 따라 규율된다. 임대차는 당사자의 일방이 상대방에게 어떤 물건을 사용·수익하도록 약속하고, 상대방은 그 사용·수익에 대한 대가를 지급하기로 약정함으로써 성립하는 계약이다(민법 제618조). 임대차의 목적물은 동산과 부동산이 모두 포함되며, 주택임대차나 전세를 염두에 둔 것은 아니다. 따라서 주택의 임차인도 원칙적으로는 민법상 임대차에 관한 규정에 따라 규율되며, 전세권은 물권편에 따로 규정되어 있다.

민법상 임대차에 해당하는 채권적 전세의 경우 보증금에 대해서는 그 개념이나 보호에 관한 내용이 별도로 마련되어 있지 못하다는 점에서, 전세금을 수수하고 다른 사람의 부동산을 넘겨받아 그 부동산의 전부에 대하여 후순위 기타 채권자보다 우선변제를 받을 권리가 있는 전세권(민법 제303조)과도 차이가 있다. 민법상 임대차의 대항력과 관련, 부동산의 임차인은 반대 특약을 하지 않은 경우, 임대인에게 그 임대차를登記할 수 있도록 협력을 요구할 수 있으며, 부동산에 관한 임대차에 대하여 등기를 마친 경우에는 그 때부터 제3자에 대한 대항력이 인정된다(민법 제621조). 따라서 아무리 거액의 보증금을 주고받았다 할지라도 임대인이 등기에 협조하지 않는 경우 임차인에게는 대항력이 인정되지 않으므로 매우 불안한 위치에 처하게 된다. 차임에 대하여는 임대차 목적물에 대한 공과금 부담이 증가 또는 감소하거나 기타 경제적인 사정변경 때문에 차임의 상당성이 없게 된 경우에는 임차인과 임대인은 미래 차임의 증감을 청구할 수 있으나(민법 제628조), 그 한도에 대한 별도의 제한규정은 없다.

### 2. 주택임대차보호법상 임차인으로서의 지위

민법에 대한 특별법으로 주임법을 따로 제정한 이유는 당연히 임차인, 그 중에서도 특히 주거용 건물의 임차인을 보호하는 데 있으며, 주임법 제정 후 여러 차례에 걸쳐 이루어진 주임법 개정의 역사는 결국 임차인 보호의 강화가 그 중심을 이룬다고 할 수 있다.<sup>2)</sup> 주택임대차와

1) 종래 민법이 규정하고 있는 전형계약(典型契約)의 종류는 재산권의 이전을 목적으로 하는 증여, 매매, 교환계약, 물건의 대치를 목적으로 하는 소비대차, 사용대차, 임대차를 포함하여 고용계약, 도급계약, 현상광고, 위임계약, 임차계약 등이 있으며, 그 외에 조합계약, 종신정기금계약, 화해계약 등 14가지가 있었다(김형배, 「민법학 강의」 신조사, 2008, p.1229-1230.). 그러나 민법개정(시행일 2016.2.4.)으로 제9장의2에 여행계약이 추가되어 전형계약은 15가지로 늘어났다.

2) 편집대표 박윤식, 「민법주해(X V)」, 박영사, 2009, pp.200-201.

관련 민법에 대한 주임법의 특별보호 중 대표적인 제도는 미등기 주택임대차에 대한 대항력, 우선변제권, 최우선변제권을 들 수 있다.

우선 주임법상 임차인의 대항력(對抗力)에 대하여 살펴보면, 주택임대차는 등기를 하지 않은 경우에도 세입자가 주택을 넘겨받고 전입신고를 마친 경우에는 그 다음 날부터 제3자에 대한 대항력이 인정된다(주임법 제3조 제1항). 주택의 인도는 사실상의 지배를 이전하는 것으로서 그 인도방법으로는 현실인도, 간이인도, 반환청구권의 양도 및 점유개정(占有改定)에 의한 양도까지 포함된다는 것이 판례의 입장이다.<sup>3)</sup> 대항력의 두 번째 요건인 전입신고는 동적 안전을 위해 임차권이 존재한다는 사실을 제3자에게 알리기 위한 공시방법으로 마련된 것으로서, 등기에 갈음하는 것이다. 따라서 전입신고 내용이 임대차 권리를 외부에 알리는 효력이 있는지 여부는 사회적 통념으로 볼 때 세입자가 그 주택에 주거가 있는 자로 주민등록이 되어 있다고 인식할 정도인지 여부에 따라 결정된다.<sup>4)</sup> 판례는 주임법이 등기된 임대차에 필적할 정도로 강한 대항력을 인정하고 있는 취지로 볼 때 주택의 인도 및 주민등록이라는 요건은 대항력의 발생 및 존속요건으로 보아야 한다고 판시하였다.<sup>5)</sup> 대항력은 등기와 달리 바로 효력이 발생하는 것이 아니라 대항요건을 갖춘 익일, 즉 주택의 인도와 주민등록을 갖춘 다음 날 오전 0시에 발생한다.

다음으로 주임법 제3조 제1항의 대항요건(주택의 인도와 주민등록)과 계약서에 확정일자를 받은 임차인은 민사집행법 또는 국세징수법에 의한 경매와 공매 절차에서 후순위권리자보다 그 경락대금에서 우선적으로 변제를 받을 수 있는 우선변제권(優先辨濟權)을 취득한다(주임법 제3조의2 제2항). 그리고, 주택의 경매개시결정 등기보다 먼저 대항요건을 구비한 경우 임차인은 임차보증금 중에서 일정금액을 다른 채권자보다 최우선하여 변제를 받을 수 있는 최우선 변제권(最優先辨濟權)이 인정된다. 여기서 소액임차인이 최우선적으로 변제를 받을 대상인 임차인의 자격, 보증금의 범위 등은 시행령으로 정하며, 이 경우 보증금 중 일정액에 대해서는 대지가격을 포함한 주택가액의 2분의 1을 넘지 못한다.(주임법 제8조 제1항). 이 밖에도 주임법상 당사자는 약정한 차임이나 보증금을 1회에 5% 이상 인상하지 못하는 등(제7조) 차임통제를 하고 있다(제7조의2).

3) 대법원은,甲이 그 소유주택에 대한 소유권이전등기를 마치고 주민등록까지 필한 후 거주하다가, 그 집을乙에게 팔아넘김과 동시에 그 후로는 임차인이 되어 그 집에서 계속 살기로 약속을 한 경우는 점유개정 방식에 의한 주택의 인도에 해당한다고 판시하였다(대법원1999.4.23.선고 98다32939판결)

4) 지원림, 「민법강의」, 홍문사, 2012, pp.1509-1515.

5) 대법원2002.10.11.판결 2002다20957 판결.

### Ⅲ. 부동산경매 절차상 주택임차인 보호의 문제점

#### 1. 불안정한 대항력 및 우선변제권

민법상 임대차는 원래 그 등기를 하는 경우에만 대항력이 인정되어 제3자에게도 권리를 주장 할 수 있다. 그러나 주임법은 이에 관한 특칙을 두어 주택임대차에 대하여는 등기를 하지 않은 경우에도 임차인이 주택을 인도받고 전입신고를 마친 경우에는 제삼자에 대한 효력이 생긴다고 규정하여 미등기 임대차에 대해서도 대항력을 인정하고 있으며(제3조 제1항), 소액임차인에 대해서는 최우선변제권까지 부여하고 있다(제8조). 또한 대항요건과 확정일자까지 갖춘 경우에는 우선변제권까지 인정하고 있다(제3조의2 제2항). 그러나 임대차의 등기가 경료된 경우 그 대항력은 그 때부터 바로 발생하지만(민법 제621조 제2항), 주임법상 대항력은 상기 대항요건을 갖춘 다음 날부터 발생하도록 규정하고 있어 선의의 임차인이 손해를 당하는 문제가 발생한다.<sup>6)</sup>

또한, 일단 대항력이 발생하더라도 그 대항력을 존속시키기 위해서는 대항력 발생요건을 계속 유지(주택의 점유와 주민등록)해야 한다. 따라서 임차인이 선불리 주민등록을 이전하거나 주택의 점유를 상실하는 경우 대항력을 상실할 위험이 있으므로 임차인은 임대차 존속기간 내내 불안한 지위에 놓이게 된다. 판례도 주임법상 우선변제의 요건인 주택의 인도와 주민등록은 그 효력의 발생 및 존속요건으로 보고 있다. 판례가 들고 있는 근거를 보면, i) 주임법 제8조에서 임차인에게 같은 법 제3조 제1항 소정의 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 명시하여 그 보증금 중 일정액의 한도 내에서는 등기된 담보물권자에게도 우선하여 변제받을 권리를 부여하고 있는 점, ii) 주택임차인은 우선변제권을 배당요구의 수단으로 이용하고 있는 점, iii) 배당요구를 할 때까지만 대항요건을 갖추면 된다고 본다면 같은 임대차 주택에 관해 주임법 제8조에서 정하는 임차인 외에 동법 제3조의2에서 정하는 세입자가 나타나 배당을 신청하는 등 경매절차상의 다른 이해관계인들에게 피해를 입힐 수도 있는 점 등을 들고 있다.

6) 서울 마포구 상수동 소재 시가 3억 원 정도 빌라의 임차인 김모씨(50)는 전세보증금 1억 원에 전세를 얻고 전입신고와 확정일자를 받았다. 당시 등기부상에는 근저당이 2000만원밖에 없었으나, 이 집이 경매로 넘어가 2억 1000만원에 낙찰되었고, '확정일자'를 받았기에 당연히 전세금을 돌려받을 것으로 여긴 김씨는 전세금 중 3400만원만 배당받는다는 '청천벽력' 같은 소식을 들었다. 집주인이 전세 계약을 맺은 날 김씨 몰래 1억2000만원을 은행에서 대출받고 채권 최고액 1억5600만 원짜리 근저당권을 설정했기 때문이다. 확정일자 효력이 다음날부터 발생하기에 은행 대출 근저당보다 후순위로 밀리게 되어 결국 7600만원을 날리게 됐다(중앙일보, 확정일자 받고도 7천만 원 전세금 떼인 50대 男, 2013.8.24.)

## 2. 배당요구권 행사 실기로 인한 보증금 회수기회 상실

### 1) 주임법상 우선변제권자는 배당요구대상 채권자

부동산경매 절차에 있어서 매각절차가 완료되고 경락대금이 완납되면 법원은 배당을 실시해야 하며, 경락대금으로 모든 배당 참여 채권자들의 채권을 변제할 수 없는 경우 집행법원은 민법이나 상법 기타 법률에서 정하고 있는 우선순위에 좇아서 배당절차를 밟게 된다(민사집행법 제145조). 민사집행법상 배당을 받을 수 있는 자는 ①법원에서 배당요구기간으로 정한 종기까지 경매를 신청한 압류채권자, ②배당요구가 가능한 기간까지 배당을 요구한 채권자, ③ 첫 번째 경매개시결정등기를 이행하기 전에 등기가 마쳐진 가압류채권자, ④저당권, 전세권, 기타 우선변제청구권으로서 첫 경매개시결정등기보다 앞서 등기가 경료 되었고 경락으로 소멸되는 권리를 가진 채권자이다(민사집행법 제148조)

여기에서 주의할 것은 배당을 받을 수 있는 채권자 자 중에는 채권신고를 하지 않고 그냥 있어도 등기부등본 등 집행기록에 있는 서류와 증빙자료에 의하여 계산된 채권액을 당연히 배당받을 수 있는 자와, 배당요구의 종기까지라는 시간을 엄수하여 본인이 배당요구의 조치를 취해야만 비로소 배당을 받을 수 있는 자로 구분된다는 점이다.<sup>7)</sup> 이를테면, 상기 4가지 유형의 배당을 받을 수 있는 채권자 중 ③과 ④의 채권자는 경매신청이나 배당요구를 하였는지 여부와 상관없이 당연배당 대상이 될 자격이 있다. 집행법원의 사무관 등은 첫 번째 경매개시결정의 등기보다 먼저 등기가 이루어진 가압류 채권자, 저당권 또는 전세권, 기타 우선변제권이 있는 청구권으로서 첫 경매개시결정등기에 앞서 등기가 완료되었고 매각으로 인해 소멸하는 것을 가진 채권자, 공공기관 등에게 채권신고를 최고해야 하며, 최고를 받은 채권자들은 이에 따라 채권신고를 해야 한다(민사집행법 제84조 제4항). 이 경우 채권신고를 하지 않더라도 집행법원은 배당에서 그 채권자를 제외하지는 못하며, 등기부등본 등 집행기록에 있는 서류에 따라 계산하여 배당을 하여야 한다.

이에 반하여, 상기 ①과 ②의 채권자는 배당요구의 종기까지 기간을 준수하여 이중경매신청이나 배당요구의 조치를 취해야 비로소 배당을 받을 수 있다. 배당요구를 할 수 있는 채권자는 i)판결문 등 집행력 있는 정본을 소지한 채권자, ii)경매개시결정등기가 완료된 후의 가압류 채권자, iii)민법이나 상법, 그 밖의 법률에서 우선변제권을 인정한 채권자, 즉 법정우선변제청구권이 있는 채권자 등이 해당된다(민사집행법 제88조).

그런데, 주임법은 동법 제3조 제1항 및 제2항이나 제3항에서 정한 대항요건과 확정일자를 받은 임차인에게 민사집행법이나 국세징수법에 정한 경매나 공매를 할 때에 경락대금에서 후

7) 이시윤, 「신민사집행법」, 박영사, 2009, pp.335-337.

순위 권리자 및 다른 채권자들보다 먼저 변제를 받을 수 있다고 규정함으로써 미등기 임차인에 대하여 예외적으로 우선변제권(優先辨濟權)을 인정하는 특칙을 두고 있다(제3조의2 제2항). 주입법은 더 나아가 주택에 대한 경매개시결정 등기에 앞서 동법 제3조 제1항의 대항요건을 구비한 임차인에 대하여는 보증금액 중에서 일정한 금액을 다른 담보채권자보다 먼저 변제받을 권리인 최우선변제권(最優先辨濟權)까지 인정하고 있다(제8조 제1항). 따라서 주입법상 우선변제권과 최우선변제권을 가진 임차인은 민사집행법에서 우선변제권이 있다고 규정한 민법이나 상법 기타 법률에 의한 우선변제권자, 즉 법정우선변제청구권이 있는 채권자에 해당되므로 당연배당 대상 채권자에는 포함되지 않으며, 배당요구를 하여야 비로소 배당을 받을 수 있다. 판례도 주입법에 따라 우선변제청구권을 부여 받은 것으로 인정되는 소액임차인의 소액보증금반환채권은 배당요구가 필요한 배당요구채권에 해당한다고 판시하였다.<sup>8)</sup>

## 2) 배당제외로 인한 보증금 회수기회 실권

배당요구를 해야 배당을 받을 수 있는 채권자가 배당요구 종기 전까지 기한을 준수하여 적기에 배당요구를 하지 아니한 경우에는 배당에서 제외하게 된다. 경매신청자나 배당요구권자라 할지라도 배당요구 종기가 지난 후에는 경매신청 또는 배당을 요구한 것 이상의 채권을 추가 또는 확장이 불가능하며, 실권효(失權效)로 인해 추가나 확장을 할 수 없는 나머지 부분은 부당이득반환청구도 할 수 없다.<sup>9)</sup> 따라서 주입법상 우선변제권이나 최우선변제권을 가진 임차인은 임차주택의 경매절차를 예의주시하여 배당요구를 해야 하는데, 현실적으로 보통의 임차인들은 전문적 법률지식이 부족하여 이를 실기함으로써 보증금 회수 및 불안한 임대차 관계에서의 탈출 기회를 잃게 되는 경우가 많다.

대법원 판례도 (舊)민사소송법상<sup>10)</sup> 배당요구가 필요한 배당요구채권자가 비록 실제법상 우선변제권이 있더라도 적법하게 배당요구를 하지 않는 경우에는 경락대금으로부터 배당대상이 될 수는 없는 것이므로, 그를 배당에서 제외하고 이루어졌다면 임차인이 적법하게 배당요구를 하였을 경우에 배당금 수령이 가능하였던 금액에 상당하는 금액이 그보다 순위가 뒤지는 다른 채권자에게 배당이 이루어졌다 하여 이를 법률상 원인 없는 것이라고 할 수는 없다고 판시하였다.<sup>11)</sup>

8) 대법원 2002. 1. 22. 선고 2001다70702 판결

9) 이시윤, 전거서, pp.335-337.

10) 2002.7.1.부터 민사집행법이 시행되기 전에는 부동산 경매절차를 민사소송법이 규율하였다.

11) 대법원 2002. 1. 22. 선고 2001다70702 판결

### 3. 임대인의 사해행위로 인한 소액보증금 피해

#### 1) 민법상 채권자취소권에 관한 일반원칙

민법상 채권자취소권에 의하여 채무자가 자신의 행위로 인해 채권자에게 해를 가하게 될 것임을 알고 재산권에 관한 법률행위를 한 경우에 채권자는 그 행위의 취소와 함께 원상회복청구를 법원에 할 수 있다. 하지만, 그 법률행위로 인한 수익자 또는 전득자가 그 법률행위 또는 전득할 당시에 채권자를 해하게 된다는 것을 인식하지 못한 때에는 채권자취소권을 행사할 수 없다(민법 제406조 제1항). 이와 같이 채권자취소권이란 채무자가 본인의 법률행위로 인해 채권자가 피해를 입게 될 것이라는 것을 알면서 책임재산에 속하는 자신의 일반재산에 감소를 초래하는 법률행위를 한 경우, 이를 취소하고 그 책임재산에서 떨어져 나간 재산에 대한 재판상 원상회복청구를 할 수 있는 권리를 말한다.<sup>12)</sup>

채권자취소권이 성립하기 위해서는 채무자가 행한 법률행위의 결과 그의 재산이 감소하여 채권자가 채권의 변제를 충분히 받을 수 없게 될 염려가 있어야 하는데, 이를 ‘사해행위(詐害行爲)’라고 한다. 즉 사해행위에 해당되기 위해서는 그 객관적 요건으로 ①채무자가 법률행위를 하여야 하고, ②그 법률행위가 재산권을 목적으로 하는 것이어야 하며, ③그 결과가 채권자를 해하는 법률행위여야 한다. 다음으로 채권자취소권의 주관적 요건으로 채무자 및 수익자 또는 전득자에게 ‘사해의사(詐害意思)’가 있어야 한다.

채무자의 사해의사가 성립하기 위해서는 채무자가 법률행위 당시 그것이 채권자를 해하게 된다는 사실을 채무자가 알고 있어야 하며, 이러한 사해의사는 채무자가 사해의사를 가지고 있어야 한다는 것을 의미한다. 판례는 사해의사는 반드시 적극적으로 의욕을 하지는 않았더라도 소극적으로 채무자가 그 법률행위를 함으로써 전체 채권자의 공동담보에 대해 부족이 생긴다는 것을 인식하고 있으면 된다고 판시하였다.<sup>13)</sup> 여기에서 채무자의 사해행위에 대한 증명책임(證明責任)을 누가 지는지가 중요한 문제로 떠오르는데, 판례는 채무자의 사해의사에 대한 증명책임은 이를 주장하는 ‘채권자’가 부담한다고 본다.<sup>14)</sup> 그렇지만, 채무자가 그의 유일한 책임재산인 부동산을 처분하여 현금으로 환가하거나 다른 사람에게 무상으로 넘겨주는 행위는 특단이 없는 한 채권자에 대한 사해행위가 성립된다고 볼 것이므로, 채무자의 사해의사는 ‘추정’되는 것이고, 이를 매수 또는 인도받은 자에게 악의가 없었다는 증명책임은 ‘수익자’가 부담한다고 판시하였다. 즉 채무자가 그의 유일한 재산을 처분한 경우에는 채무자의 사해의사가 추정된다.<sup>15)</sup>

12) 양형우, 「민법의 세계」, 진원사, 2011, p.1008.

13) 대법원2009.3.26.선고, 2007다63102판결.

14) 대법원1997.5.23.선고 95다51908 판결.

수익자 또는 전득자의 사해의사도 사해의 사실에 대한 인식으로 족하며, 수익을 받은 자나 전득한 자 전부에게 사해의사가 있어야 하는 것은 아니고, 어느 1인에게 있으면 충분하다. 여기서 전득한 사람의 악의란 전득할 당시 그 행위로 인하여 채권자가 피해를 입을 수 있다는 사실, 즉 사해행위의 객관적 요건을 갖추었다는 인식을 뜻하므로, 전득자에 대한 악의유무의 판단은 오로지 전득자의 전득 당시 채무자와 수익자 간의 사해성을 인식하였는지 여부만이 문제되는 것이지, 수익자와 전득자 간의 전득행위가 다시 채권자에 대한 사해행위의 요건을 충족해야 하는 것은 아니라고 판시하였다.<sup>16)</sup> 한편, 판례는 선의(善意)에 대한 증명책임은 수익자 또는 전득자에게 있다고 본다. 채권자가 채권자취소권을 행사할 경우, 채무자의 악의에 대한 증거가 이루어지면 그로 인한 수익자의 악의에 대해서도 추정이 된다. 대법원도 채무자가 제3자에게 담보를 제공한 행위가 객관적으로 보아 사해행위의 요건을 충족하는 경우, 수익자의 악의는 추정되는 것이며, 수익자가 자기의 법률행위에 대한 선의를 입증하지 못하는 한 채권자는 법원에 대하여 그 법률행위의 취소와 함께 그에 따른 원상회복청구권도 인정하고 있다.<sup>17)</sup>

## 2) 채권자취소권에 의한 임차인의 소액보증금 회수 손해

채무자가 특정 채권자를 위해 물적 담보권을 설정하는 것은 원칙적으로 사해행위로 볼 수 없지만, 채무자의 재산상황이 채무초과 상태까지 이른 경우에 그의 유일한 재산인 부동산을 일부 사람에게만 담보로 제공하는 것은 그 정도만큼 다른 채권자들에게는 공동담보 재산을 축소시키는 결과를 가져오므로 특단이 없는 한 사해행위에 해당된다.<sup>18)</sup> 이에 따라 주임법에 의하여 임대인이 그의 유일한 재산인 주택에 대하여 최우선변제권을 갖는 소액임차권을 설정해 주는 행위가 사해행위에 해당하는지 여부에 견해가 대립되고 있다. 이와 관련, 대법원 판례는, 주임법 제8조(보증금 중 일정액의 보호)의 소액보증금 최우선변제권은 임차목적 주택에 대해 저당권으로 담보권이 설정된 채권, 조세채권 등보다 먼저 변제를 받을 수 있도록 하나의 법정담보물권을 인정하였다 할 것이므로, 채무자가 이미 채무가 초과된 상황에서 그가 소유한 유일한 책임재산인 주택에 관해 주임법상 소액보증금에 해당하는 임차권을 설정해 주었다면 채무자의 총재산을 감소시키는 행위가 되는 것이고, 그렇다면 이러한 임차권 설정행위는 채권자취소의 대상이 되는 것이라고 판시하였다.<sup>19)</sup> 대법원 판례는 또한 주임법 제8조에서 말하는 최우선적 변제권의 보호대상에 해당하는 소액보증금 임차권을 설정해 준 계약이 사해행위에

15) 양형우, 전게서, pp.1021-1022.

16) 대법원 2006.7.4. 선고 2004다61280판결.

17) 대법원 2006.4.14. 선고 2006다5710판결.

18) 양형우, 전게서, pp.1016-1017.

19) 대법원 2005. 5. 13. 선고 2003다50771 판결

해당하는 경우, 채무자에 대한 악의가 추정된다고 본다. 이에 따라 임대인이 채무초과 상태에서 그의 유일한 재산인 주택에 대하여 소액임대차를 설정하는 경우 사해행위가 성립되므로, 채권자는 채권자취소권을 행사할 수 있다. 따라서 소액임차인이 실제로 채무자를 해할 의사가 없이 선의로 소액보증금 범위 내에서 임차권을 취득한 경우 영문도 모른 채 채권자취소권 행사에 따른 피해를 입을 우려가 있다.

## IV. 부동산경매에 있어서 주택임차인 보호방안

### 1. 등기청구권 및 협력의무 명문화

주택임대차에 있어서 임차인의 등기청구권과 임대인의 협력의무를 명문화하고, 등기를 한 때에는 그 때부터 바로 제3자에 대한 효력이 발생하도록 주택임대차의 대항력 제도를 개선해야 한다. 또한 주택임대차는 용익물권과 담보물권의 이중적 성격을 지닌 물권화 경향(物權化 傾向)<sup>20)</sup> 있는 권리이므로 등기에 따른 우선변제권, 소액보증금의 최우선변제권도 등기된 시점부터 인정해야 한다. 민법상 임대차는 원래 전형계약의 일종으로 채권계약에 해당하며, 주택임대차도 여기에 포함된다. 따라서 채권의 상대적 효력에 의해 주택임대차는 기본적으로 당사자 사이에서만 효력이 발생하며, 제3자에 대한 효력은 발생하지 않는 것이 원칙이다.

그러나 민법은 부동산에 대해서는 그 예외를 인정하여 부동산에 대한 임차인은 임대인과 사이에 반대의 특약이 없었다면 임대인으로 하여금 그 임대차의 등기에 협력해 줄 것을 청구할 수 있으며, 부동산에 관한 임대차 등기가 이루어진 경우에는 그 때부터 제삼자에 대한 대항력이 발생하도록 규정하고 있다(민법 제621조 제1, 2항). 그러나 이와 같은 민법상 예외 규정에도 불구하고 주택임대차 거래 현장에서는 임대인의 등기협력 거부로 임대차 등기가 이루어지는 경우를 찾아보기 어려울 정도였다. 그러다 보니 주택이 경매나 공매로 넘어가는 경우 세입자들은 대항력이 없어 보증금을 날리고 계약기간도 채우지 못한 채 길바닥에 내몰리는 사회적 문제가 발생하게 되었으며, 임차인을 보호하기 위해 주임법을 마련하게 된 것이다.

이에 따라 주임법은 주택임대차의 대항력에 대한 특별 보호규정을 마련하여, 주택임대차는 그 등기를 하지 않은 때에도 임차인이 주택을 인도받고 전입신고를 완료한 경우에는 그 익일부터 제삼자에 대한 대항력이 발생하도록 규정하였다. 그러나 이러한 보호규정에도 불구하고 대항력의 효력발생 시기를 대항요건을 갖춘 다음 날부터 발생하도록 함으로써 같은 날 근저당

20) 박득배, “주택임차권의 물권화 경향에 관한 타당성 검토”, 「법학연구」, 제26권 제2호, 충남대학교 법학연구소, 2015, pp.137-138.

등기가 이루어진 경우 부동산 경매의 배당절차에서 순위에 밀려 임차인이 피해를 당하는 사례가 빈번히 발생하고 있으며, <sup>21)</sup> 법무부도 국민들의 주의를 당부하고 있다.<sup>22)</sup> 따라서 주임법에 있어서 임차인이 등기를 희망하여 임대인에게 청구하는 경우 반대약정 등 특단의 사정이 없는 한 임대인은 이에 응하도록 등기에 대한 임대인의 임의적 협력을 의무적 협력으로 개선하고, 등기를 하면 그 익일이 아니라 다른 등기처럼 곧바로 효력이 발생하도록 제도를 변경해야 한다. 이렇게 제도가 개선되면 현행법상 채권에 불과한 임차인의 임대인에 대한 등기절차 협력 청구권(민법 제621조 제1항)은 임대인의 협력의무를 수반하는 형성권으로 전환되어 임차인의 지위가 한층 강화된다. 또한 등기한 권리의 순위는 등기순서에 따라 결정되므로(부동산등기법 제4조), 주택임차인이 등기를 하는 날 같은 부동산에 다른 등기가 이루어지더라도 현행과 같이 대항력의 효력발생차이로부터 발생하는 임차인의 피해도 근본적으로 방지할 수 있게 된다.

## 2. 주민등록 및 확정일자제도 폐지

제3자에 대한 권리를 주장하기 위해서는 그 권리의 내용과 변동이 외부적으로 표시되어 제3자가 인식할 수 있도록 해야 하며, 그렇지 못할 경우 제3자에게 예기치 못한 손해를 가져오고, 결국 거래의 안전을 해치게 된다. 이러한 점에서 권리의 존재 또는 변동 내용을 외부에서 인식할 수 있도록 공시제도가 필요하며, 민법상 부동산에 대한 공시방법으로 등기제도를 채택하고 있다. 그러나 주임법상 주택임대차는 그 등기를 하지 않은 때에도 임차인이 주택의 인도를 받고 주민등록 신고를 마친 경우에는 그 익일부터 제삼자에 대한 대항력이 발생하도록 함으로써, 임대차 공시방법으로 주택의 인도와 주민등록을 요건으로 하고 있다(주임법 제3조 제1항). 주민등록법은 원래 시·군·구 등 지자체의 주민들을 등록하도록 하여 지역주민의 주소·거소에 관한 사항 등 인구동향을 항상 정확하게 파악함으로써 주민들의 생활편익이 증진되도록 하고 행정적 사무를 적정하게 처리하려는 목적에서 제정되었다(주민등록법 제1조).

이처럼 순전히 행정상 필요로 도입된 시스템인 주민등록제도를 주임법에 결부시킨 것에 대해서는 처음부터 비판이 많았다.<sup>23)</sup> 주임법은 주민등록을 대항요건으로 요구하면서도 주민등록의 주체에 대해서는 지나치게 너그러운 태도를 취하여 주택의 양수인 등 제3자의 보호나 거래의 안전을 무시하고, 우선변제권과 관련해서도 임대차 권리의 내용이 전혀 공시되지 않는 문제점이 있다는 지적이 그 대표적인 예라 할 수 있다.<sup>24)</sup> 따라서 주택임대차에 대한 공시방법

21) 신민식·이덕형, “법원경매에서 임차인 보호를 위한 개선방안 연구”, 「부동산중개학회지」, 제7집, 한국부동산경영학회지, 2013, pp.123-124.

22) 법무부, 「만화4. 저당권의 역습을 피하는 방법-확정일자편」, 2013. (<http://www.moj.go.kr>)

23) 민일영, 「민법주해(XV)」, 박영사, 2009, pp.210-211.

24) 고려대학교 산학협력단, “주택임대차 공시의 통일방안에 관한 연구”, 법무부, 2014, pp.44-45.

은 민법상 공시원칙으로 돌아가 등기제도로 환원시키고 제3자에 대한 공시기능도 없고 주택임대차의 권리내용과도 관계가 없음에도 공여지책으로 도입된 주민등록과 확정일자제도에 의한 기형적 제도운영을 새롭게 정비해야 한다. 이러한 제도개선은 행정상 인구동태 파악을 위한 주민등록제도를 관련성이 희박한 주택임대차 대항력에 억지로 끌어들이는 것으로서 부당결부(不當結付) 금지원칙에 반한다는 비판을 잠재울 수 있게 될 것이다. 더 나아가, 주택임대차에 관한 정보를 등기부에 공시하여 제3자가 열람할 수 있게 됨으로써 임차인의 임차권 보호 강화는 물론 부동산의 공시원칙에도 부합하게 될 것이다. 주택임대차 등기는 있는 그대로의 권리관계를 그대로 외부에 알려 공시기능을 하도록 하고, 대항력을 인정하자는 지극히 당연한 법적 제도를 갖추자는 것이며, 정부에서는 이미 임대사업에 대한 과세일정까지 마련해 놓고 있는 마당에<sup>25)</sup> 이제는 임대차의 등기에 의한 공시원칙을 더 이상 머뭇거릴 이유가 없을 것이다.

### 3. 임차인을 당연배당 채권자에 포함

앞에서 제시한 바와 같이 주택임차인에게 등기청구권을 인정하고 임대인에게 그에 상응하는 등기협력 의무를 부담하도록 대항력 제도를 개선하는 경우, 경매절차상으로 임차인을 배당요구 대상자에서 제외되고, 이를 당연배당 대상자에 포함시키게 된다. 현행 민사집행법상 우선변제권 또는 최우선변제권이 인정되는 주택임차인은 당연배당 대상이 아니라 배당요구를 해야 비로소 배당을 받을 수 있다는 점에 대해서는 이미 앞서 살펴본 바와 같다. 따라서 임차인이 적법하게 배당요구를 하지 않은 경우에는 경락대금으로부터 배당을 받을 수 없으므로, 경매법원에서는 이러한 실권(失權)을 방지하기 위해 임차인에게 배당요구 종기를 준수하여 배당요구를 하지 않으면 배당에서 제외된다는 안내문을 보내도록 되어 있지만 이러한 안내제도는 훈시적(訓示的) 규정에 불과하다.<sup>26)</sup>

하지만 임차인의 등기청구권에 의하여 등기가 이루어지고 그 시점부터 대항력과 우선변제권이 발생하도록 제도를 개선하는 경우, 그 이후에는 우선변제권을 갖춘 임차인이 민사집행법 제148조의 제4호에서 정한 저당권과 전세권, 기타 우선변제자격을 가진 청구권으로서 첫 경매개시결정등기보다 먼저 등기가 이루어졌고 매각처분으로 인하여 소멸되는 채권자에 해당되어 배당요구 없이도 당연배당 대상 채권자가 되어 보증금을 회수하고 임대차 관계를 종료시킬 수 있게 된다. 주임법 제3조의5에 의하면, 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매에서 경락이 이루어지는 경우 소멸하도록 되어 있으며, 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다고 규정하고 있기 때문이다. 즉 민사집행법

25) 국토교통부, 「집주인과 세입자가 상생하는 「임대주택 등록 활성화방안」, 보도자료, 2017.12.13.

26) 대법원 재판예규 1433호, 경매절차진행사실의 주택임차인에 대한 통지(재민 98-6) 예규, 2013.

제148조의 제4호와 주임법 제3조의5 단서에 의해 임차권 등기로 대항력과 우선변제권을 갖춘 임차인은 당연배당 채권자가 되고, 보증금 전액을 변제 받은 경우 임차권은 소멸되어 임대차 관계가 말끔하게 정리될 수 있게 되는 것이다. 대법원 판례도 임대차의 계약기간이 끝나기 전에 경매가 이루어지는 경우 임차인에게 이와 같이 탈출기회를 부여하는 것이 공평의 원칙과 신의성실의 원칙에 부합한다고 판시한바 있다.<sup>27)</sup>

#### 4. 임차인의 사해의사 증명책임 원상복귀

채무자가 유일한 부동산을 매각한 경우 사해행위 여부를 판단하는 주관적 요건인 사해의사에 대한 증명책임이 채무자인 임대인에게 있으며, 임대인의 사해의사가 추정되므로, 유일한 부동산의 소액보증금 임대차도 같은 결론에 이르게 된다. 이렇게 될 경우 수익자인 임차인의 악의도 추정되어 임차인이 선의에 대한 입증책임을 부담하게 되어 경매절차에서 보증금의 최우선변제 보호를 받지 못하는 문제가 발생한다. 따라서 비록 임대인이 채무초과 상태에서 그의 유일한 부동산에 임대차를 설정하였다도 임차인이 그러한 사실을 인식하고 악의로 가담한 것이 아니라면 채권자취소권의 일반원칙으로 돌아가 그 선의를 보호해야 하며, 악의를 주장하는 채권자가 증명책임을 부담하도록 현행 입증책임 부담에 관한 제도운영을 변경해야 한다. 대법원 판례도 주임법 제8조에서 정한 최우선변제권 보호대상인 소액보증금 임차권을 설정하여 준 것이 사해행위에 해당하는 경우, 수익자인 임차인의 선의여부는 논리법칙과 경험법칙에 따라 합리적으로 판단해야 한다고 판시하고 있다.<sup>28)</sup> 위와 같이 임차인의 사해의사 유무에 대한 증명책임을 채권자가 부담하도록 입증부담을 변경하면 임대인의 사해행위로 임차인의 악의가 추정되어 피해를 보는 불안이 제거되어 임차인의 지위강화를 기대할 수 있을 것이다.

## V. 결 론

주택임차인은 임대인에게 임대차 등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있으나, 이 권리는 채권적인 것이며 임대인들의 협력기피로 사실상 유명무실화 되었다. 이에 따라 주임법은 임차인을 보호하기 위해 등기를 하지 않았더라도 주택의 인도와 전입신고를 하면 대항력과 최우선변제권을 인정하고 확정일자까지 받으면 우선변제권도 인정하고 있다. 그러나 그 효력은 요건을 갖춘 다음 날부터 발생하므로 동일 부동산에 대해 저당권 등기가 이루어지는 경우 우선순위

27) 대법원 1996.7.12. 선고 94다37646판결

28) 대법원 2003.9.5. 선고 2001다66291 판결

가 밀리고, 배당요구를 하지 않으면 배당대상에서도 제외된다. 또한 임대인이 채무초과 상태에서 그의 유일한 재산인 주택에 소액보증금 보호대상 임대차를 설정해 주어 채권자취소권이 행사되는 경우 임차인의 악의가 추정되어 임대차계약이 취소되는 등 피해를 입을 수 있다. 위와 같은 임차인의 불안정한 지위를 제거하여 임차인의 보호를 강화하기 위해서는 다음과 같은 제도개선이 이루어져야 한다.

첫째, 주택임대차에 있어서 임차인의 등기청구권과 임대인의 협력의무를 명문화하고, 등기를 한 때에는 그 때부터 바로 제3자에 대한 효력이 발생하도록 주택임대차의 대항력 제도를 개선해야 한다. 또한 주택임대차는 용익물권과 담보물권의 이중적 성격을 지닌 물권화 경향(物權化 傾向)<sup>29)</sup> 있는 권리이므로 등기에 따른 우선변제권, 소액보증금의 최우선변제권도 등기된 시점부터 인정해야 한다. 둘째, 주택임대차에 대한 공시방법은 민법상 공시원칙으로 돌아가 등기제도로 환원시키고 제3자에 대한 공시기능도 없고 주택임대차의 권리내용과도 관계가 없음에도 공여지책으로 도입된 주민등록과 확정일자제도에 의한 기형적 제도운영을 폐지해야 한다. 셋째, 주택임차인에게 등기청구권을 인정하고 임대인의 등기협력 의무를 부담하도록 대항력 제도를 개선하는 경우, 경매절차상으로 임차인을 배당요구 대상자에서 제외시키고, 이를 당연배당 대상자에 포함시켜야 한다. 넷째, 임대인이 채무초과 상태에서 그의 유일한 부동산에 대하여 임대차를 설정하였더라도 임차인이 그러한 사실을 인식하고 악의로 가담한 것이 아니라면, 악의를 주장하는 채권자가 증명책임을 부담하도록 채권자취소권 본래의 입증책임 원칙으로 복귀되어야 한다.

### 〈참고문헌〉

- 김형배, 「민법학 강의」, 신조사, 2008.
- 민일영, 「민법주해(X V)」, 박영사, 2009.
- 양형우, 「민법의 세계」, 진원사, 2011.
- 이시윤, 「신민사집행법」 박영사, 2009
- 지원림, 「민법강의」 홍문사, 2012.
- 편집대표 곽윤직, 「민법주해(X V)」 박영사, 2009.
- 고려대학교 산학협력단, 「주택임대차 공시의 통일방안에 관한 연구」, 법무부, 2014.
- 박득배, “주택임차권의 물권화 경향에 관한 타당성 검토”, 「법학연구」, 제26권 제2호,

29) 박득배, 전계 논문, pp.137-138.

충남대학교 법학연구소, 2015.

- 신민식·이덕형, “법원경매에서 임차인 보호를 위한 개선방안 연구”, 「부동산중개학회지」, 제7집, 학국부동산경영학회, 2013.
- 국토교통부, 집주인과 세입자가 상생하는 임대주택 등록 활성화방안, 보도자료, 2017.12.13.
- 중앙일보, 확정일자 받고도 7천만 원 전세금 떼인 50대 男, 2013.8.24.
- 대법원 재판예규 1433호, 경매절차진행사실의 주택임차인에 대한 통지, 2013.
- 대법원2009.3.26.선고, 2007다63102판결
- 대법원 2006.7.4.선고 2004다61280판결
- 대법원 2003.9.5. 선고 2001다66291 판결
- 대법원2002.10.11. 판결 2002다20957 판결
- 대법원 1999.4.23.선고 98다32939판결
- 대법원1997.11.14.선고 97다29530 판결
- 대법원1997.5.23.선고 95다51908 판결
- 대법원 1996.7.12.선고 94다37646판결
- 대법원 1996.3.12.선고 95다51953 판결
- 법무부 홈페이지(<http://www.moj.go.kr>)

〈투고(접수)일자 2018.06.05. 심사(수정)일자 2018.06.12. 게재확정일자 2018.06.24〉



# 토지 용도가 인근지역 지가수준에 미치는 영향 분석

- 읍면동 지역 지목 분포를 중심으로 -\*

강병기\*\* · 김종삼\*\*\*

## An Analysis of the Impact of Land Use on the Land Price Level in the Nearby Area

- Focused on A Study on the Distribution of Landscapes in Local Area -

Kang, Byung Gi · Kim Jong Sam

### 목 차

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| I. 서론                | 3. 변수의 조작화                  |
| II. 선행연구 고찰          | IV. 실증분석                    |
| 1. 지목 및 공시지가 관련 선행연구 | 1. 기초 분석                    |
| 2. 지가 결정요인 관련 선행연구   | 2. 헤도닉지가모형 작성               |
| 3. 선행연구 검토 결과        | 3. 지목 영향력 분석 (제1가설)         |
| III. 연구모형 개발 및 가설 설정 | 4. 지역별 차별성 분석 (제2가설)        |
| 1. 연구모형 개발           | 5. 상업용건축물 밀도의 보완성 분석 (제3가설) |
| 2. 가설 설정             | V. 결론                       |

### ABSTRACT

This study is to analyze the impact on the price of the land by the land category. Analyzed numerous information of the land category, official land price, and building register for the research. In addition, the research was conducted by advanced research, setting up the research models and hypotheses, and proving hypotheses established.

According to the research result, land price level on the local market decided by the composition of five land category (fields and paddies, forest land, site, road). In addition, the influence of each land use on land level price has been proved to be different according to the type of region (metropolitan, small city, rural, metropolitan area). However, the influence of building density on four kind purpose of commercial buildings(Sales, business, accommodation, multipurpose play facilities) was small.

The results of this study will contribute to the objective land price level determination in the process of the evaluation of the real estate price and if developed it will contribute to the development of the land price level calculation model for the second level of the large amount of appraisal.

**Keywords** : land use, land category, land prices, land prices level, officially announced land price.

\* 본 연구 2017년에 한국국토정보공사에서 시행한 부동산종합공부 기반 지적통계 개편방안 연구 용역 결과 중 일부를 확대·발전시켜 새롭게 작성한 것임.

\*\* 정회원, 세계사이버대학 부동산금융자산학과 교수(reman2000@hanmail.net, 주저자)

\*\*\* 정회원, 세계사이버대학 컴퓨터정보통신학과 교수(kjs9450@hanmail.net, 공저자)

## 【국문요약】

본 연구는 지목이 지역별 지가수준에 미치는 영향을 분석하기 위한 것이다. 연구를 위해 공개된 대량의 지목, 공시지가, 건축물대장 정보를 분석하였다. 또한 선행연구를 검토하여 연구모형과 가설을 설정하고, 설정된 가설을 입증하는 방법으로 연구를 진행하였다.

연구 결과 세분된 지역시장에서는 5가지 지목(전, 답, 임야, 대지, 도로)의 구성비에 따라 지가수준이 결정되는 것으로 나타났다. 또한 각 지목의 지가수준에 대한 영향력은 지역이 종류(대도시, 중소도시, 농촌, 수도권)에 따라 다른 것이 입증되었다. 다만, 상업용 건축물의 4가지 용도별 건축물밀도의 영향력은 작은 것으로 나타났다. 다만, 상업용 건축물의 4가지 용도별 건축물밀도의 영향력은 작은 것으로 나타났다.

연구 결과는 부동산 가격평가 등의 과정에서 객관적인 지가수준 판정에 기여할 수 있을 것이며, 이를 발전시키면 2차수준의 대량감정평가를 위한 지가수준계산 모형을 개발에도 기여할 수 있을 것이다.

**주제어** : 토지 용도, 지목, 지가, 지가수준, 공시지가.

## I. 서 론

부동산가격은 부동산시장에서 수급을 조절하는 기능을 하며, 부동산거래 등 다양한 부동산 활동의 파라미터적 역할을 수행한다.<sup>1)</sup> 그러나 부동산시장의 불완전성과 부동산의 개별성 등으로 인해 비전문가가 부동산가격을 판단하는 것은 매우 어려워 대부분의 부동산활동은 비과학적으로 이루어지고 있으며, 어림잡아 실행된 부동산투자의 성공 여부를 자신의 운으로 돌리는 사례도 있다. 이러한 문제를 최소화하기 위해서는 부동산활동자가 의사결정에 필요할 정도의 개략적인 부동산가격을 손쉽게 판단할 수 있어야 할 것이다.

김영진(1976)은 토지의 용도나 이용방법은 부동산의 가격에 영향을 미치고, 부동산의 가격은 토지의 용도나 이용방법의 결정에 영향을 미친다고 하였다.<sup>2)</sup> 토지의 용도 분류 방법은 다양하나 우리나라에서는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조의 제1항의 규정에 따라 모든 토지에 대하여 그 주된 용도에 따라 토지의 종류인 지목을 조사하여 지적공부에

1) 이창석·윤창구·강해규·김용민, 「부동산감정평가론」, 형설출판사, 2003, p.67.

2) 김영진, 「부동산학개론」, 법문사, 1984, p.89.

등록하고 있다.

토지에는 개별성의 특성이 있어서 획지마다 가격이 다른 것이 통상이지만, 어떤 특정의 지역을 놓고 본다면 거기에는 표준적 이용의 현상과 가격체계가 있고, 그러한 여러 현상 속에서 지가수준이 존재하는 것을 발견하게 된다.<sup>3)</sup> 지역별 지가수준은 구성된 토지의 가격에 의해 결정될 것이며, 토지의 가격은 그 용도의 영향을 받는다. 따라서 지역별 지가수준은 해당 지역의 토지의 용도인 지목의 분포 비율에 따라 달라질 수 있을 것이다.

한편 국토교통부에서는 국가중점데이터로서 건축물대장 정보 등 약 6.8억건의 건축물정보, 토지(임야)정보, 공시지가 등 약 3.3억건의 부동산종합정보 등 다양한 부동산정보를 공개하고 있다. 이 정보에는 지목과 지가에 대한 정보와 관련 정보를 포함하고 있으므로, 이들 부동산정보를 분석하여 지역별 지가수준을 손쉽게 추정할 수 있는 시스템이 개발된다면 누구나 손쉽게 개략적인 부동산가격을 추정하여 부동산활동을 위한 의사결정에 활용할 수 있고, 발생 가능한 손실을 최소화 할 수 있을 것이다.

본 연구는 이와 같은 구상에서 출발한 것으로서, 대량의 공공데이터에 포함된 토지·임야 정보 중 지목별 면적 정보와 표준지공시지가 정보를 가공하여 읍면동 지역별 지목의 구성 비율을 작성하고, 읍면동 지역별 지가수준을 작성하여, 지목의 구성이 지가수준에 미치는 영향을 규명하기 위하여 실시되었다.

연구를 위해 활용되는 토지·임야정보와 표준지공시지가, 건축물대장 중 표제부 정보는 연구 당시 공개된 최근 3년간(2014년, 2015년, 2016년)의 정보이다. 연구를 위해 우선 토지·임야정보와 표준지공시지가 정보를 가공하여 읍면동 단위 통계를 작성하고, 선행연구를 분석하여 연구모형을 작성하고 가설을 설정하며, 변수를 조작화 한다. 조작화 된 변수를 활용하여 설정된 가설을 입증하기 위해 헤도닉지가모형을 개발하며, 개발된 모형에 따라 가설의 채용 또는 기각 여부를 판단한다.

## II. 선행연구 고찰

### 1. 지목 및 공시지가 관련 선행연구

#### 1) 변수 선정

부동산의 가격은 유용성(usefulness), 유효수요, 상대적 희소성에 의해 발생하며, 부동산

3) 김영진, 전계서, p.89.

의 가격은 최우효이용(high and best use)을 전제로 파악되는 가격을 표준으로 형성된다. 따라서 부동산감정평가활동에서는 우선 지역분석을 통해 인근지역의 표준적 이용(popular use)과 장래의 동향을 파악함으로써 그 지역에 속하는 부동산의 가격수준을 판정해야 한다. 개개의 부동산의 최우효이용은 당해 지역의 표준적 이용과의 상호관계를 고려하여 판정하기 때문이다.<sup>4)</sup> 특히 부동산은 환경을 구성하고, 환경으로부터 지대한 영향을 받는 동시에 개개의 부동산의 상태(제특징)가 환경에 미치는 영향이 지대하므로,<sup>5)</sup> 지역별 토지 가격은 해당 토지의 용도와 밀접한 관계가 있는 것으로 볼 수 있다. 2016년 50만 필지 표준지공시지가 자료를 분석한 결과 지목인 전인 토지의 평균 공시지가는 37,467.2원/m<sup>2</sup>이며, 답은 34,859.9원/m<sup>2</sup>, 임야 5,100.5원/m<sup>2</sup>, 대 1,438,080.9원/m<sup>2</sup>, 도로 340,196.8원/m<sup>2</sup>으로 나타났다. 즉 전국적으로 지목이 대인 토지의 공시지가는 임야의 약 282배, 전의 약 38배에 달하는 것으로 나타나 이와 같은 추정의 신뢰성이 인정된다.

현재 모든 토지에 대하여 공개된 용도 정보 중 체계적인 분석이 가능한 정보는 전국의 38,365,775필지(2016년말 기준)에 대한 지목정보이다. 또한 부동산의 가격수준이란 어떤 지역 내 부동산의 평균적인 가격을 말한다. 지역에 따라서 가격수준에 차이가 있고, 용도에 따라서도 차이가 있다.<sup>6)</sup> 현재 공개된 토지의 가격 중 신뢰성이 인정되는 가격은 표준지공시지가로써 이는 전국 각 지역을 대표하는 표준지 50만필지에 대해 매년 감정평가사들이 평가한 적정 가격이다. 따라서 부동산의 가격수준은 표준지공시지가를 평균한 값을 활용한다.

따라서 본 연구에서는 토지 용도 변수는 지목정보를 활용하여 작성하며, 지가수준은 지역별 표준지공시지가를 평균하여 작성한다.

## 2) 지목 관련 선행연구

지적공부에 등록된 지목과 현실의 지목이 상이한 ‘지목불부합’ 문제를 지적하는 선행연구는 다수가 있다. 이 중 김준현(2010)의 연구에 따르면 5.0%의 불부합율이 나타났으며,<sup>7)</sup> 김진(2012)의 연구에서는 전이나 답 지목의 불부합률은 약 15%로 보고되고 있으나,<sup>8)</sup> 해당 보고서를 면밀히 살펴보면 전·답과 전혀 다른 지목으로 사용되고 있는 필지는 약 2% 정도에 불과하며, 임야의 경우에는 1% 미만인 것으로 분석되었다. 윤정득(2009)의 연구에서도 서울 서초·

4) 이창석·윤창구·강해규·김용민, 상계서, p.66, 114, 137, 155.

5) 김영진, 상계서, p.128.

6) 김영진, 「부동산학총론」, 경영문화원, 1984, p.62.

7) 김준현·김석중, “지적공부의 신뢰성 확보를 위한 제도적 개선방안”, 「한국지적학회지」, 26권 1호, 한국지적학회, 2010, p.228.

8) 김진 외, 「토지이용현황에 따른 지목체계 개선에 관한 연구」, 국토교통부, 2012, 11, pp.22 ~ 23.

강남구의 불법합률은 11.7%, 경기도 남양주시는 27.7%로 분석되었다.<sup>9)</sup> 하지만 논문 내용을 상세히 보면 전혀 다른 지목으로 이용되고 있는 경우는 강남·서초구 지역은 0.3%, 토지의 불법 개발이 가장 심각한 지역인 남양주시<sup>10)</sup> 경우에도 약 6%정도에 불과한 것으로 분석되었다. 이와 같은 선행연구를 볼 때 현재 지적공부의 지목은 실제 용도와의 불일치 문제는 있으나, 통계적으로 문제가 될 정도는 아닌 것으로 보이나, 분석 과정에서는 지목불일치 문제를 감안하기로 한다.

또한 선행연구에 따르면 지목이 대인 토지는 단독주택용지가 약 53.7%, 상업용지가 약 19%, 주·상복합용지가 약 12.2%, 주거용나지가 3.1%를 차지하고 있는 등 지목체계가 토지 용도를 모두 반영하지 못하고 있는 문제가 있다.<sup>11)</sup> 따라서 본 연구에서는 지목이 대인 토지의 용도를 세분하기 위한 방안을 강구하기로 한다. 이를 위해 국토교통부에서 공개한 건축물대장 표제부 정보 총 22,436,199건 (연평균 7,478,733)을 분석한 결과 주거용건물 면적 비율은 58.0%, 상업용건물은 15.7%를 차지하고 있으며, 이는 선행연구의 토지 이용현황과 유사하므로 상업용건축물 통계를 보조변수로 활용하기로 하였다. 다만 상업용건축물의 경우 읍면동별 제1종과 제2종 근린생활시설 면적은 단독주택 면적과 상관관계가 매우 크므로 판매, 업무, 숙박, 위락시설의 면적 통계만 보조변수로 활용하는 것이 바람직할 것이다.

### 3) 공시지가 관련 선행연구

표준지공시지가는 시가에 근접한 공적 지가를 제공하는 것을 목적으로 도입되었으나, 선행 연구에 따르면 최초로 공시된 1990년부터 25년이 지난 2015년에도 시가 대비 표준지공시지가의 현실화율은 50~80%의 수준에 머물고 있는 문제가 있다.<sup>12)</sup>

국토교통부에서는 공시지가 현실화계획에 따라 2004년 76%인 공시지가 현실화율을 2005년 91% 수준으로 제고하였으며<sup>13)</sup>, 2006년 표준지공시지가 상승률이 실제 지가상승률 4.98%보다 더 높은 17.81%로 책정하였으나<sup>14)</sup>, 선행연구에 따르면 2013년 현재 표준지공시지가의

9) 윤정득 외, “지목체계의 효율적 개선방안에 관한 연구”, 『한국지적학회지』, 25권 2호, 한국지적학회, 2009, pp.256 ~ 260.

10) 2007년 당시 남양주시 총면적 458,502,112㎡ 중 96% 비도시지역과 녹지지역이었으며, 총면적의 50%에 달하는 231,067,660㎡가 개발제한구역으로 규제되고 있어, 당시 남양주시는 전국 중 불법 토지 전용 문제가 가장 심각한 지역 중 하나였음

11) 김진 외, 상계서, pp.22 ~ 23.

12) 김봉준·최진호, “실거래가를 활용한 유사가격권 구분방법 연구”, 『부동산가격공시제도 선진화방안 세미나 (Ⅱ) 자료』, 한국감정원 부동산연구원, 2015. 1. 23, p.66.

13) 건설교통부, 「2005년 표준지 공시지가 결정·공시 보도자료」, 2005. 2. 28, p.1.

14) 건설교통부, 「2006년 표준지 공시지가 결정·공시 보도자료」, 2006. 2. 28, p.1.

현실화율은 전국 58.5%에 불과하며, 시도별 현실화율도 상당한 차이가 있는 것으로 나타났다.<sup>15)</sup> 또한 2014년 실거래가격 대비 공시지가의 현실화율에 대한 선행 연구에서도 이와 유사한 결과가 나타났다.<sup>16)</sup>

이와 같은 문제를 감안할 때 표준지공시지가를 지가수준 계산의 기준으로 삼을 경우 일정한 문제가 발생할 수 있다. 그러나 현재 활용 가능한 지가수준 계산 대안을 찾기 어려운 현실을 감안하여 본 연구에서는 분석 과정에서 현실화율 문제점을 감안하기로 한다.

## 2. 지가 결정요인 관련 선행연구

현재 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 작성된 토지가격비준표에서는 지목 등 총 18개 토지특성에 대한 배율이 포함하고 있으며, 비준표의 작성단위는 읍·면·동/용도지역으로서 읍면동 단위로 세분된 토지시장을 가정하고 있다.<sup>17)</sup>

또한 김진(2012)의 연구에서는 토지 지목을 토지이용상황에 맞추어 변경하는 경우의 공시지가 변화를 고찰하기 위하여 특성가격모형을 이용하여 개별 지목별 m<sup>2</sup>당 공시지가를 계산하였으며, 이 모형에서 종속변수는 m<sup>2</sup>당 공시지가이고, 독립변수는 다중공선성 문제로 인해 28개 지목 중 전, 답, 대지, 공장용지를 대상으로 모형을 추정하였다.<sup>18)</sup>

신동준(2015)의 연구에서는 헤도닉분석 결과 토지의 한정가격을 결정하는 변수는 지목, 소유형태, 계약면적, 토지등급, 공시지가 등으로 나타났으며,<sup>19)</sup> 허재완(2016)의 연구에서는 대도시 및 중소도시 지가결정요인으로 지목, 필지 면적, 용도지역 등이 도출되고,<sup>20)</sup> 김태환(2015)의 연구에서도 표준지공시지가 결정요인으로 지목, 이용상황, 용도지역 등이 도출되었다.<sup>21)</sup> 한편 양영준(2015)의 연구에서는 토지의 실거래가격은 면적, 지목, 용도지역 등에 의해 결정되는 것으로 나타났다.<sup>22)</sup>

15) 이기흥·김철홍, “인식조사를 통한 표준지공시지가 효력의 공신력 제고에 관한 연구”, 「부동산연구」, 제23권 제3호, 한국부동산연구원, 2013. 12. 31, p.263.

16) 이준용·이석희, “실거래 가격을 활용한 공시지가 현실화율 및 지가균형성 제고 방안”, 「부동산가격공시제도 선진화방안 세미나 자료」, 한국감정원 KAB부동산연구원, 2014, pp.28 ~ 30.

17) 토지·주택가격비준표 열람 서비스(<http://sct.kab.co.kr>)

18) 김진 외, 상계서, p.89

19) 신동준, “부동산개발사업을 위한 토지매수시 한정가격의 성립과 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제60집, 한국부동산학회, 2015. 2. 15, p.71.

20) 허재완·박성민, “대도시와 중소도시의 토지가격결정요인에 관한 비교연구”, 「한국지역경제연구」, 제33집 제14권 제1호, 한국지역경제학회, 2016, p.32.

21) 김태환·노영학, “표준지공시지가 결정요인에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제11호, 한국부동산경영학회, 2015. 6, p.241.

22) 양영준, “제주특별자치도 토지 실거래가격 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제61집, 한국부동산학회, 2015. 5. 25, p.71.

기타 El-Barmelgy(2014)의 “Economic Land Use Theory and Land Value in Value Mode” 연구나<sup>23)</sup>, 유선종(2013)의 연구<sup>24)</sup>, Albouy(2013)의 연구<sup>25)</sup>, 강창덕(2012)의 연구<sup>26)</sup> Nichols(2010)의 연구<sup>27)</sup>, 박성규(2009)의 연구<sup>28)</sup>, David(2001)의 연구<sup>29)</sup> 등 다양한 연구에서 토지의 용도가 토지가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

선행연구에서와 같이 본 연구에서는 지가 결정요인으로 지적공부에 포함된 지목과 공시지가의 관계를 규명한다. 다만, 김진(2012)의 연구에서는 지목 이외에도 용도지역, 토지이용상황, 필지 면적 등 다양한 독립변수를 채용하였으며, 신동준(2015)의 연구에서는 지목, 소유형태, 계약면적, 토지등급, 공시지가 등을 채용하는 등 대부분의 연구가 지목 이외에도 다양한 지가 결정요인을 독립변수로 채용하고 있으며 각 연구에서 적용하는 변수도 일치하지 않으나, 본 연구에서는 공적 변수인 지목 변수만을 적용한 지가결정모형을 작성한다는 점에서 다른 연구와 차별화 된다. 또한 지역 유형이나 상업시설밀도의 2가지 독립변수를 적용한 모형도 작성하나 이는 지목의 설명력에 대한 보조 변수에 불과하다.

### 3. 선행연구 검토 결과

다양한 선행연구 결과를 검토한 결과 본 연구와 관련하여 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 지역별 지가 특성은 읍면동별로 차별화 된다.

둘째, 지가모형의 종속변수로서 표준지공시지가 또는 실거래가격이 활용될 수 있다.

셋째, 지목 등 부동산의 용도는 지가 변화에 영향을 미친다.

넷째, 다중공선성 문제를 감안할 때 독립변수에 활용될 수 있는 지목은 한계가 있다.

다섯째, 대도시나 중소도시 등 지역의 규모는 지목의 지가영향력을 차별화 할 수 있다.

23) Mohamed M. El-Barmelgy, Ahmad M. Shalaby, Usama A. Nassar, and Shaimaa M. Ali, “Economic Land Use Theory and Land Value in Value Mode”, 『INTERNATIONAL JOURNAL OF ECONOMICS AND STATISTICS』, vol.2, 2014.

24) 유선종·김정은, “표준지공시지가의 가격형성요인에 관한 연구”, 『부동산연구』 제23집 제1호, 한국부동산연구원, 2013. 4, pp.184 ~ 192.

25) David Albouy & Gabriel Ehrlich, “The Distribution of Urban Land Values: Evidence from Market Transactions?”, 『Unpublished manuscript』, University of Illinois, 2013, p.10

26) 강창덕, “토지이용 변화가 지가 변화에 미치는 영향에 관한 연구”, 『부동산연구』 제22집 제2호, 한국부동산연구원, 2012, pp.73 ~ 76.

27) Joseph B. Nichols & Stephen D. Oliner & Michael R. Mulhall, “Commercial and residential land prices across the United States”, 『Finance and Economics Discussion』, Series 2010-16, Board of Governors of the Federal Reserve System (U.S.), 2010, pp.18 ~ 20.

28) 박성규·최경화, 「용도지역 변경이 토지가격에 미치는 영향 분석」, 한국부동산연구원, 2009, p.49.

29) David M. Geltner & Norman G. Miller, “Commercial Real Estate Analysis and Investments”(South-Western Educational Pub. 2001). (강창덕(2012)에서 재인용)

여섯째, 지목의 경우 지목불부합 문제, 공시지가의 경우 현실화문제를 감안해야 한다.

일곱째, 대 지목의 용도를 세분하기 위하여 보조변수로서 상업용부동산(판매, 업무, 숙박, 위락시설)의 건축밀도를 적용하는 것이 바람직하다.

네 번째 시사점과 관련하여 2014년부터 2016년까지 3년간 우리나라 토지대장과 임야대장에 포함된 지목별 면적 정보를 분석한 결과 다음의 표와 같이 지목별 면적 비율이 5위까지인 지목의 경우 전국 법정 동리별로 비교적 고르게 분포되어 있으므로 지목 변수는 이들 5개 지목을 채용하기로 하였다.

〈표 1〉 토지·임야대장 지목 분포 현황 (2014 ~ 2016년)

지목	면적 비율 분석 (백만㎡)						부존재 법정 동리 비율
	2014	2015	2016	평균 면적	비율	순위	
전	7,715.8	7,678.6	7,637.0	7,677.2	7.7%	3	4.1%
답	11,517.8	11,429.1	11,357.2	11,434.7	11.4%	2	6.5%
임야	64,080.7	64,002.7	63,918.4	64,000.6	63.8%	1	5.1%
대	2,929.5	2,983.1	3,040.6	2,984.4	3.0%	5	0.3%
도로	3,093.1	3,144.1	3,198.7	3,145.3	3.1%	4	0.1%
합계	100,283.9	100,295.4	100,339.5	100,306.3	100.0%	-	-

### Ⅲ. 연구모형 개발 및 가설 설정

#### 1. 연구모형 개발

선행연구 및 관련 통계 등에 대한 검토 결과를 종합적으로 반영하여 다음의 그림과 같은 연구 모형을 작성하였다.

연구모형에서는 종속변수는 읍면동 지가수준이며, 독립변수는 토지 용도와 건축물 용도가 된다. 토지 용도는 선행연구에 따라 28개 지목 중 구성비 5위까지의 지목인 전, 답, 임야, 대, 도로의 5개 지목으로 결정하였다. 건축물의 용도는 지목 대의 보조 변수이므로 선행연구 결과에 따라 상관관계가 크기 않은 판매, 업무, 숙박, 위락 시설의 밀도로 설정하였다. 조절변수는 선행연구에 따른 4개 지역 유형으로 설정하였다.

## 2. 가설 설정

이와 같은 연구모형을 활용하여 본 연구에서 검증할 가설은 다음과 같은 3가지 가설이 된다.

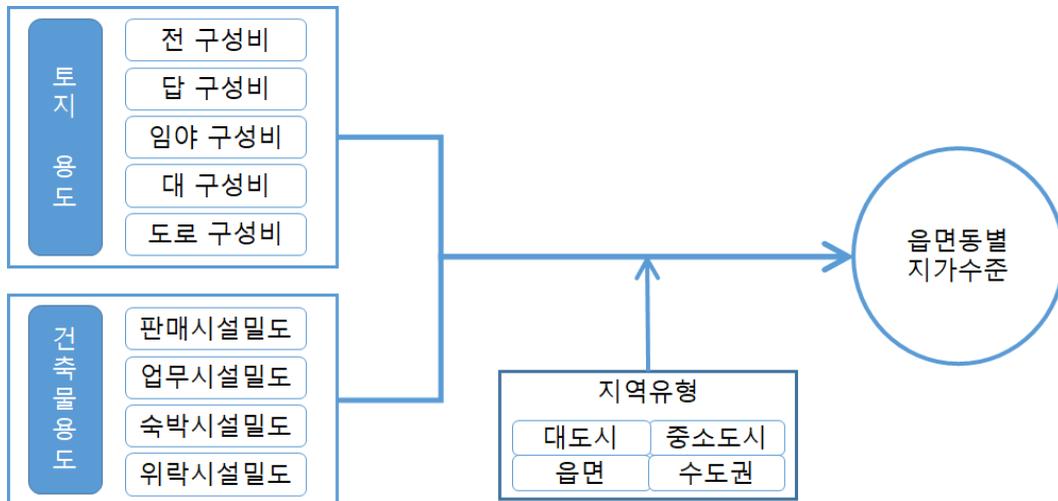
제1가설 : 읍면동으로 세분된 부동산시장에서 주요 지목의 구성 비율은 지가수준이 결정에 영향을 미친다.

제2가설 : 읍면동별 지가수준에 영향을 주는 주요 지목의 영향력은 지역 유형에 따라 다르다.

제3가설 : 읍면동별 주요 상업시설밀도는 주요 지목에 따른 읍면동별 지가수준 결정모형의 설명력을 높여줄 수 있다.

## 3. 변수의 조직화

종속변수인 지가수준 변수는 읍면동별 표준지공시지가 수준을 사용한다. 표준지공시지가(Officially Announced Land Price of the Standard Land)의 수준은 국토교통부에서 공개한 2015년부터 2017년까지의 표준지공시지가(연간 50만 필지)의 정보를 가공한 읍·면·동별 평균 표준지공시지가(원/㎡)를 활용하였다.



[그림 1] 연구모형

읍면동별 평균 표준지공시지가는 표준지의 면적을 가중치로 사용한 가중평균 값으로 다음의 공식과 같이 해당 지역의 표준지공시지가 총계를 표준지 전체 필지 면적으로 나누어 계산하였다.

$$\text{읍면동별 평균 표준지공시지가} = \frac{\sum_{i=1}^n (SLA_i \times SLP_i)}{\sum_{i=1}^n SLA_i}$$

$SLA_i$  : 표준지 면적,  $SLP_i$  : 표준지공시지가(원/㎡)

분석 대상 지목 변수는 2014년부터 2016년까지의 연도별, 읍면동별, 지목별 지적공부등록지 면적 통계를 활용하여 작성하였다. 이들 통계는 국토교통부에서 보유한 연도별 지적공부정보를 가공하여 작성한 것이다. 표준지공시지가 자료와 지목 자료의 발생 연도가 각각 다른 것은 표준지공시지가는 매년 1월 1일 기준가격이며, 지목 자료는 매년 연말 기준 자료로써, 표준지공시지가는 전년도 말의 토지 현황을 반영하고 있기 때문이다.

독립변수인 지목구성비(Land Category Component Rate)란 해당 지역(읍면동 등)에 존재하는 특정 지목의 면적을 합산하고, 이를 읍면동 행정구역 총면적으로 나눈 값이다.

건축물이용밀도건축물이용밀도(Building Use Density) 변수는 제2장에서 분석 결과에 따라 판매, 업무, 숙박, 위락 시설의 건축물밀도로 구성된다. 이 변수는 김영진(1984)의 의견<sup>30)</sup>에 따라 해당 지역(읍면동 등)에 존재하는 특정 용도 건축물의 연면적을 합산한 값을 지역의 총 토지 면적으로 나누어 계산하였다.

#### 4) 지역 변수 작성

농촌부동산과 도시부동산의 가장 큰 경제적 차이는 지가수준의 차이이므로 지역변수는 도시와 농촌으로 구분하였다. 도시는 인구 규모에 따라 부동산의 가격수준, 토지이용 등이 다르므로 대도시, 중도시, 소도시, 소도읍 등으로 구분될 수 있다.<sup>31)</sup> 따라서 본 연구에서 지역의 유형은 ① 대도시 동지역, ② 중소도시 동지역 ③ 읍면지역의 3가지로 구분하였다. 이때 대도시는 특별시 및 광역시, 세종특별자치시를 포함하는 개념이나 이들 지역에 포함된 읍 또는 면 지역은 읍면지역으로 구분하였다. 기타 우리나라 인구 절반 정도가 모여 사는 수도권지역(서울, 인천, 경기)은 별도의 지역 유형에 포함하였다. 각 지역 변수는 해당 지역에 속할 경우 1, 속하지 않을 경우 0으로 처리(터미변수)하였다.

30) 김영진, 전계서, p.93.

31) 김영진, 부동산학총론, 상계서, p.123.

## IV. 실증분석

### 1. 기초 분석

분석 대상 읍면동 수는 5,029개 법정 읍면동이며 1개 읍면동 당 평균 7,570.7필지가 있다. 필지수가 가장 작은 3개 읍면동의 경우 2필지로 구성되어 있으며, 전국적으로 10필지 이내인 읍면동은 7개로서 전체의 0.1%에 불과하다. 매년 표준지공시지가는 전국 50만 필지에 대해 평가되고 있으므로 읍면동 당 평균 99.7필지의 표준지가 있는 셈이다. 다만 7개 읍면동은 표준지가 1필지에 불과하며, 전국적으로 표준지가 10필지 이내인 읍면동은 498개로서 전체의 10.0%에 해당한다. 3년간의 총 15,087개 데이터 중 해당 지목이 없는 읍면동의 비율이 가장 높은 지목은 답으로 그 비율은 20.3%이다. 읍면동별 용도별 건축물이용밀도를 보면 업무시설의 밀도는 5.6으로 가장 높으나 위락시설 밀도는 0.1로 가장 낮으며 위락시설밀도가 0인 읍면동도 전체 읍면동의 73.8%에 달한다.

〈표 2〉 읍면동별 데이터 구성

구분	지목별 면적 구성비					건축물이용밀도			
	전	답	임야	대	도로	판매시설	업무시설	숙박시설	위락시설
평균	0.0655	0.1048	0.3483	0.2054	0.1042	1.5	5.6	1.4	0.1
최소값	0	0	0	0	0	0	0	0	0
최대값	0.6569	0.7951	0.9816	0.9976	0.8200	370.9	1,218.6	682.7	52.5
0%읍면동 비율	0.1498	0.2032	0.1650	0.0026	0.0008	0.6454	0.3583	0.4561	0.7381

주) 0% 읍면동 비율 = 해당 지목 구성비가 0% 또는 건축물이용밀도가 0인 읍면동 수 ÷ 15,087개

지역의 유형에 대한 분류 결과를 보면 대도시에 포함되는 읍면동수는 4,515개 데이터 전체 15,087개 중 29.9%를 차지한다. 기타 중소도시 동지역은 43.2%, 읍면지역은 28.0%를 차지하여 비교적 고르게 분포되었다. 기타 수도권지역에 포함된 데이터 역시 전체의 26.8%를 차지하고 있다.

〈표 3〉 지역 유형 구성

구분	대도시더미	중소도시동지역더미	읍면지역더미	수도권더미
읍면동수	4,515	6,522	4,218	4,047
구성비율	29.9%	43.2%	28.0%	26.8%

## 2. 헤도닉지가모형 작성

지목 영향력 분석을 위한 헤도닉지가모형은 다중회귀분석에 의해 작성되는 것이므로 SPSS 18 version을 활용하여 다중회귀분석을 실시하였다. 헤도닉 모형은 토지가 가진 다양한 특성들이 가격에 미치는 효과를 분석하기 위한 모형으로 적합하다.<sup>32)</sup> 일반적으로 헤도닉가격 모형은 사용되는 함수의 형태에 따라 선형회귀모형(linear function), 준로그모형(semi-log function), 역준로그모형(inversed semilog function), 이중로그모형(double log function) 등으로 구분된다. 본 연구에서는 이들 4가지 헤도닉가격모형 중 설명력(결정계수)이 가장 높은 준로그모형(종속변수에 로그값 적용)을 적용하였다.

지목 영향력 분석을 위해 작성한 3가지 헤도닉지가모형의 설명력과 각 독립변수의 설명력 크기 등은 다음의 표와 같다. 본 연구는 모형 작성을 통해 가설만 검증하는 것이 목적이므로 표에서는 각 독립변수의 회귀계수를 생략하고 독립변수 상호간의 영향력 크기를 비교할 수 있

〈표 4〉 가설검증 결과

구분		제1가설 모형		제2가설 모형		제3가설 모형	
모형 요약	수정된 R 제곱	.709		.838		.840	
	유의확률 F 변화량	.000		.000		.000	
표준 회계 수표	변수명	표준화계수	유의확률	표준화계수	유의확률	표준화계수	유의확률
	(상수)		.000		.000		.000
	전 구성비	-.090	.000	-.056	.000	-.057	.000
	답 구성비	-.259	.000	-.149	.000	-.154	.000
	임야 구성비	-.575	.000	-.362	.000	-.372	.000
	대 구성비	.118	.000	.143	.000	.134	.000
	도 구성비	.099	.000	.088	.000	.067	.000
	대도시터미			.098	.000	.093	.000
	읍면지역터미			-.223	.000	-.227	.000
	수도권터미			.268	.000	.263	.000
	판매시설밀도					.023	.000
	업무시설밀도					.043	.000
	숙박시설밀도					.002	.651
	위락시설밀도					.010	.002

32) 유선종 · 김정은, 상계서, p.189.

는 표준화계수와 각 독립변수의 유의확률만 기입하였다. 기타 각 모형에서 독립변수 상호간의 다중공선성문제 점검을 위해 VIF값을 계산하였으나, 모형에서 포함된 독립변수 상호간에는 다중공선성문제가 없으므로 VIF값은 별도로 표시하지 않았다.

### 3. 지목 영향력 분석 (제1가설)

제1가설을 입증하기 위한 헤도닉지가모형을 보면 수정된 R 제곱값은 .709로 비교적 높으며, 유의확률 F 변화량이 .000 ( $< 0.05$ )이므로 유효한 모형으로 볼 수 있다. 모형에 포함된 5개 지목 구성비의 유의확률은 모두 .000 ( $< 0.05$ )이므로 5가지 지목의 구성비는 모두 종속변수인 읍면동별 지가수준의 결정에 영향을 준다.

독립변수인 5개 지목 구성비의 표준화계수를 보면 전, 답, 임야(소지)의 3가지 지목 구성비의 표준화계수는 음수(-)이므로 이들 소지의 구성비가 커질수록 읍면동의 지가수준은 낮아지며, 대와 도로 지목(부지) 구성비의 표준화계수는 양수(+)이므로 이들 부지의 구성비가 커질수록 지가수준은 높아지게 된다. 또한 임야 구성비의 표준화계수 절대값이 .575로 가장 크므로 우리나라의 경우 읍면동별 지가수준에 임야 지목의 구성비가 가장 큰 영향을 주고 있는 것을 알 수 있으며, 지목별 영향력은 임야 > 답 > 대 > 도로 > 전의 순서이다. 이와 같은 모형 분석 결과를 볼 때 읍면동별 주요 지목의 구성비율에 따라 지가수준이 결정된다는 제1가설은 채택된 것으로 볼 수 있다.

### 4. 지역별 차별성 분석 (제2가설)

제2가설 헤도닉지가모형 역시 수정된 R 제곱값은 .838이며 유의확률 F 변화량이 .000 ( $< 0.05$ )이므로 유효한 모형으로 볼 수 있다. 또한 모형에 포함된 5개 지목 구성비와 3개 지역터미의 유의확률은 모두 .000 ( $< 0.05$ )이므로 8가지 독립변수는 모두 종속변수인 읍면동별 지가수준의 결정에 영향을 주는 것으로 나타났다.

8가지 독립변수의 표준화계수를 보면 3개 소지 지목은 물론 읍면지역터미도 음수(-)이므로 읍면동이 읍면지역에 속할 경우 다른 지역보다 지가수준이 일정부분 낮아질 것이다. 또한 2개 부지 지목 이외에도 대도시터미와 수도권터미의 표준화계수는 양수(+)이므로 대도시나 수도권지역에 속한 읍면동지역의 지가수준은 다른 지역에 비해 높아질 것이다. 이들 8개 독립변수의 지가수준 결정 영향력은 제1가설과 같이 임야 구성비가 가장 크며 수도권터미 > 읍면지역터미 > 답 구성비 > 대 구성비 > 대도시터미 > 도 구성비 > 전 구성비의 순서가 된다.

기타 처음 설계된 지역 유형은 4개였으나 다른 지역 유형과의 다중공선성문제로 인해 중소

도시동지역더미는 모형에서 제외되었다. 중소도시동지역은 대도시지역과 읍면지역에 포함되지 않는 나머지 지역이므로 중소도시동지역이 모형에서 제외되었다고 해서 지역 유형이 지가수준 결정에 영향을 미치는 것을 부정하기 어렵다.

작성된 모형에서는 읍면동지역이 특정 지역에 속할 경우 나머지 지역의 더미변수 값은 0이 되므로 5개 지목 구성비의 상대적 영향력은 어느 지역에 속하는지에 따라 달라진다.<sup>33)</sup> 따라서 읍면동별 지가수준에 영향을 주는 주요 지목의 영향력은 지역 유형에 따라 다르다는 제2가설은 채택된 것으로 볼 수 있다.

## 5. 상업용건축물 밀도의 보완성 분석 (제3가설)

제3가설 헤도닉지가모형은 제2가설 모형에 4가지 상업용건축물(판매, 업무, 숙박, 위락)의 건축밀도가 추가된 모형이다. 이 모형의 수정된 R 제곱값은 .840이며 유의확률 F 변화량은 .000 ( $< 0.05$ )이므로 유의한 모형으로 볼 수 있다. 모형에 포함된 5개 지목 구성비와 3개 지역 더미의 유의확률은 제2모형과 같이 모두 .000 ( $< 0.05$ )이다. 상업용건축물 중 판매, 업무, 위락 3개 시설 건축밀도의 유의확률은 모두 .05 보다 작으나, 숙박시설밀도의 유의확률은 .05보다 크게 계산되어 숙박시설밀도의 읍면동별 지가수준 결정에 대한 영향력을 인정하기는 어려운 것으로 나타났다.

지목과 지역의 8가지 독립변수의 표준화계수 방향이나 변수 상호간의 상대적 크기도 제2가설 모형에서와 같다. 추가된 4개 시설의 건축밀도 중 판매, 업무, 위락 3개 시설 건축밀도의 경우 표준화계수는 모두 양수(+)이므로 판매, 업무, 위락시설의 밀도가 높은 읍면동지역일수록 지가수준이 높아질 것이다. 또한 3개 시설 상호간의 표준화계수 크기를 보면 업무시설밀도 > 판매시설밀도 > 위락시설밀도이나, 그 크기는 지목 구성비 중 가장 영향력이 작은 '전 구성비'의 계수보다 작다. 더구나 제3모형의 수정된 R 제곱값은 .840으로 제2가설 모형의 .838보다 설명력이 0.002만 증가하여 읍면동 지역의 지가수준의 결정에 4개 상업시설밀도가 차지하는 비중은 극히 적은 것으로 판단된다.

이와 같은 분석 결과를 감안할 때, 읍면동별 상업시설밀도는 주요 지목에 따른 읍면동별 지가수준 결정모형의 설명력을 높여줄 수 있다는 제3가설은 기각되어야 할 것이다.

33) 예를 들어 제1모형에서 임야 구성비의 상대적 영향력은 0.50이나, 지역 변수를 포함하는 제2모형에서는 수도권 지역이 아닌 대도시 동지역 임야 구성비의 상대적 영향력을 0.40(최대 1.00)이라고 한다면, 수도권지역이 아닌 읍면지역의 경우 임야 구성비의 상대적 영향력은 0.35(최대 1.00)가 된다.

## V. 결 론

본 연구는 지목으로 대표되는 토지 용도가 인근지역인 읍면동지역의 지가수준에 미치는 영향을 분석하기 위한 것이다. 연구를 위해 다양한 관련 선행연구를 검토하였으며, 선행연구 검토 결과를 반영하여 연구모형을 작성하고 3가지 연구 가설을 설정하였다.

3가지 가설 입증에 위해 종속변수에 로그값을 적용한 준로그모형으로 3가지 헤도닉지가모형을 작성하였다. 제1가설을 입증하기 위한 지가모형 작성 결과 5가지 읍면동별 지목(전, 답, 임야, 대, 도로) 비율이 모두 유의성이 인정되었으므로, 읍면동별 주요 지목의 구성비율에 따라 지가수준이 결정된다는 제1가설이 채택된 것으로 분석되었다.

제2가설을 입증하기 위한 모형 작성 결과 5가지 읍면동별 지목 비율과 3가지 3개 지역 더미의 유의확률은 모두 .000 ( $< 0.05$ )이므로 이들 8가지 독립변수는 모두 종속변수인 읍면동별 지가수준의 결정에 영향을 주는 것으로 나타났다. 따라서 읍면동별 지가수준에 영향을 주는 주요 지목의 영향력은 지역 유형에 따라 다르다는 제2가설은 채택되었다.

제3가설을 입증하기 위하여 제2가설 모형에 4가지 상업용건축물(판매, 업무, 숙박, 위락)의 건축밀도가 포함된 지가모형을 작성하였으며, 분석 결과 4가지 상업용건축물도 중 숙박시설밀도는 기각되었고, 모형의 설명력 제2가설 모형보다 0.002(0.2%)만 개선되어 읍면동별 주요 상업시설밀도는 주요 지목에 따른 읍면동별 지가수준 결정모형의 설명력을 높여줄 수 있다는 제3가설은 기각되었다.

이와 같은 연구는 국토교통부에서 공개하고 있는 다양한 대용량 부동산정보를 가공하여 시행된 것으로, 공개된 정보 중 토지·임야대장의 지목정보와 면적 정보를 활용해서 읍면동으로 세분된 지역토지시장의 지가수준을 추정할 수 있음이 밝혀졌다. 따라서 향후 부동산가격평가나 등의 과정에서 공개된 부동산정보를 가공하여 정량적으로 분석할 경우 보다 객관적인 지가수준 판정이 가능할 것이며, 이를 발전시켜 2차수준의 대량감정평가모형을 개발할 수도 있을 것이다. 다만, 연구 과정에서 대량의 원본 정보를 가공하는데 상당한 시간과 노력이 소요된 문제가 있으므로, 향후 국토교통부에서 읍면동 또는 동리 단위 지적통계와 공시지가 통계를 정기적(년, 분기, 월)으로 작성하여 공개한다면 공개된 대량 부동산정보의 이용이 활성화되고, 국민은 보다 효율적인 부동산활동이 가능해지며, 부동산 관련 업종의 발전에도 기여할 수 있을 것이다.

본 연구는 종속변수 작성에 활용한 표준지공시지가의 경우 낮은 현실화율의 문제가 있으며, 독립변수 작성에 활용한 지목의 경우에도 지목불부합 문제가 있는 한계가 있다. 그러나 읍면동 단위 지역의 세분된 토지시장에 대한 지가모형을 작성했으며, 2017년부터 공개되는 대

량의 공공데이터 중 부동산 관련 정보를 활용하는 방법론을 제시하였고, 공적 장부에 수록된 지목을 중심으로 지가분석모형을 작성했다는 점에서 연구의 의의를 찾을 수 있을 것이다.

본 연구에서는 5대 지목과 3가지 지역 유형 구분 변수를 포함하는 제2가설 헤도닉지가모형의 수정된 R 제곱값이 .838로 산정되었다. 따라서 향후 연구에서는 모형의 설명력이 83.8%에 그치는 것이 선행연구와 같은 낮은 표준지공시지가 현실화율이나 지목불부합 문제 때문인지, 지가수준에 영향을 미치는 또 다른 사회·경제적 변수 변수가 필요한 것인지에 대한 분석을 통해 보다 설명력이 높은 지가수준 모형을 개발할 계획이다. 또한 자료가 수집 될 경우 종속변수를 실거래가격을 적용한 모형도 개발할 계획이나, 신고 된 실거래가격 역시 실제 거래가격과 차이가 있을 수 있으므로 모형 개발 전에 실거래가격과 시가와와의 배율도 별도로 추정하는 것이 바람직할 것이다.

### 〈참고문헌〉

- 강창덕, “토지이용 변화가 지가 변화에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산연구」 제22집 제2호, 한국부동산연구원, 2012.
- 고종환·이주형, “부동산의 정량적 가치평가를 위한 지표개발 연구”, 「대한부동산학회지」 제34호, 대한부동산학회, 2012.
- 건설교통부, 「2005년 표준지 공시지가 결정·공시 보도자료」, 2005. 2. 28.
- 건설교통부, 「2006년 표준지 공시지가 결정·공시 보도자료」, 2006. 2. 28.
- 김영진, 「부동산학개론」, 범론사, 1984.
- \_\_\_\_\_, 「부동산학총론」, 경영문화원, 1984.
- 김준현·김석중, “지적공부의 신뢰성 확보를 위한 제도적 개선방안“, 「한국지적학회지」, 26권 1호, 한국지적학회, 2010.
- 김진 외, 「토지이용현황에 따른 지목체계 개선에 관한 연구」, 국토교통부, 2012. 11.
- 김태환·노영학, “표준지공시지가 결정요인에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제11호, 한국부동산경영학회, 2015. 6.
- 박성규·최경화, 「용도지역 변경이 토지가격에 미치는 영향 분석」, 한국부동산연구원, 2009.
- 신동준, “부동산개발사업을 위한 토지매수시 한정가격의 성립과 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제60집, 한국부동산학회, 2015. 2. 15.
- 유선종·김정은, “표준지공시지가의 가격형성요인에 관한 연구”, 「부동산연구」 제23집

- 제1호, 한국부동산연구원, 2013. 4.
- 유선종 외, "토지용도 다양화에 따른 지목체계 재조명", 「한국지적정보학회지」, 제15권 제1호 (2013.6.30), 한국지적정보학회, 2013.
  - 윤정득 외, "지목체계의 효율적 개선방안에 관한 연구", 「한국지적학회지」, 25권 2호, 한국지적학회, 2009.
  - 이기흥 · 김철홍, "인식조사를 통한 표준지공시지가 효력의 공신력 제고에 관한 연구", 「부동산연구」, 제23권 제3호, 한국부동산연구원, 2013. 12. 31.
  - 이창석 · 윤창구 · 강해규 · 김용민, 「부동산감정평가론」, 형설출판사, 2003.
  - 정태윤, "주거용 토지 실거래가격에 영향을 미치는 요인", 「대한부동산학회지」 제47호, 대한부동산학회, 2018.
  - 허종구 · 성백영, "一筆地 地籍調査에 관한 研究 - 慶尙北道 龜尾市 地域을 中心으로", 「대한부동산학회지」 제29호, 대한부동산학회, 2009.
  - 홍성언 · 이동현 · 박수홍, "고해상도 위성영상과 수치지형도를 이용한 지목 불부합의 정도 측정", 「한국GIS학회지」, 제12권 제1호, 한국GIS학회, 2004.
  - David M. Geltner & Norman G. Miller, 「Commercial Real Estate Analysis and Investments」, South-Western Educational Pub. 2001.
  - Joseph B. Nichols & Stephen D. Oliner & Michael R. Mulhall, "Commercial and residential land prices across the United States", 「Finance and Economics Discussion」, Series 2010-16, Board of Governors of the Federal Reserve System (U.S.). 2010.
  - Mohamed M. El-Barmelgy, Ahmad M. Shalaby, Usama A. Nassar, and Shaimaa M. Ali, "Economic Land Use Theory and Land Value in Value Mode", 「INTERNATIONAL JOURNAL OF ECONOMICS AND STATISTICS」, vol.2, 2014.

〈투고(접수)일자 2018.05.14. 심사(수정)일자 2018.06.03. 게재확정일자 2018.06.24.〉



# 社團法人 大韓不動產學會 學會誌 發刊規定

1981. 10. 11 제정

2014. 01. 01 개정

2015. 06. 13 개정

2016. 10. 01 개정

2017. 02. 18 개정

2018. 02. 08 개정

## 제1장 총 칙

**제1조 (목적)** 본 규정은 사단법인 대한부동산학회(이하 학회)가 정기적으로 발간하는 학회지의 편집 및 발행에 관한 제반 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

**제2조 (적용)** 본 학회 정관에서 규정된 사항 이외의 학회지 발간관련 사항에 대한 심의·의결은 타 규정 보다 본 규정을 우선적으로 적용한다.

## 제2장 편집위원회

### 제3조 (구성)

- ① 편집위원회는 학회 회원 중 현직 대학교수를 우선하며 각 분야별 전공과 지역분포를 고려하여 연구 실적이 우수한자를 우선 위촉한다.
- ② 위원회의 정원은 20명 내외로 한다. (2015. 06. 13 개정)
- ③ 학회장은 학회지 발간을 위한 편집위원을 위촉한다.
- ④ 편집위원장은 회장이 임명하고, 간사 및 편집위원은 편집위원장의 추천에 의하여 회장이 위촉한다.
- ⑤ 편집위원장 및 편집위원의 임기는 2년으로 하며 연임할 수 있다.
- ⑥ 위원회는 위원장이 소집하며, 출석 과반수 찬성으로 의결한다.

### 제4조 (권한과 의무)

- ① 위원회는 학회지의 내용 구성, 투고 논문의 반려결정, 투고논문 심사자 선정, 심사결과에 대한 평가, 심사자와 투고자 간 의견교환 및 중재, 최종 게재여부 판정, 게재순서 결정, 게재논문의 교정, 학회지 발행부수와 전자간행형식, 심사료 및 게재료 결정의 권한을 갖는다.

- ② 위원회는 투고자의 학회지 윤리규정 및 편집규정 준수를 점검, 확인하여야 한다.
- ③ 위원회는 투고논문 심사자 선정에 공정을 기하여야 하며, 논문의 내용을 가장 전문적으로 평가할 수 있는 심사자를 선정하여야 한다.
- ④ 위원회는 심사자와 투고자간 원활한 의견교환을 위하여 최선을 다하여야 한다.
- ⑤ 위원은 투고논문 심사과정에서 투고자와 심사자의 개인적 정보에 대해 비밀을 유지하여야 하며, 심사가 완료된 후에도 심사자에 대한 정보를 외부로 유출하여서는 안 된다.
- ⑥ 위원회는 그 권한과 의무에 관하여 준수하여야 할 제반사항을 운영규정으로 제정, 시행할 수 있다.

## 제3장 학회지 투고

**제5조 (투고논문)** 투고논문은 학회 윤리규정 및 편집규정을 준수하여야 한다.

**제6조 (투고 자격)**

- ① 학회의 정회원은 학회지에 논문을 투고할 수 있다. 단 학회 회비를 완납하여야 한다.
- ② 학회 회원이 아닌 자는 정회원이며 학회 회비를 완납한 회원과 공동저자로 논문을 투고할 수 있다. 다만, 주저자로 투고하는 경우에는 정회원으로 가입하여야 하며 학회 회비를 완납하여야 한다. (2015. 06. 13 개정)

**제7조 (저자 유형)**

- ① 저자는 단독저자, 주저자, 교신저자, 공동저자로 구분한다.
- ② 단독저자는 투고자가 1인인 경우로서 주저자와 동시에 교신저자가 되며, 투고자가 2인 이상(공동저자)인 경우에는 주저자, 교신저자를 구분하여야 한다.
- ③ 주저자는 공동저자 중 논문작성에 가장 큰 기여를 한 자로서 1인에 한한다.
- ④ 교신저자는 공동저자 중 논문 관련 질문이나 자료 요청 등에 대해 답변의 의무를 갖는 자로서 1인에 한한다. 단, 교신저자가 명시되지 않은 경우에는 주저자를 교신저자로 본다.

**제8조 (논문 내용)**

- ① 논문은 다음의 것을 원칙으로 한다.
  1. 부동산학, 부동산법률, 부동산행정, 부동산정책, 부동산감정평가, 부동산조세, 부동산개발, 부동산투자, 부동산경영, 부동산중개, 부동산관리, 부동산권리분석, 부동산상담, 부동산금융, 부동산 기초이론분야 및 응용분야
  2. 부동산에 관련된 독창성 있는 논문
- ② 기타 본 학회지의 발간목적에 반하지 않는다고 편집위원회에서 결정한 논문의 경우에는 예외로 인정한다.

**제9조 (논문 접수)**

- ① 논문은 편집위원회에서 수시로 접수하되, 발행일을 기준으로 45일 이내 투고논문은 긴급 심사료 10만원을 추가 징수한다. (2015. 06. 13 개정),(2018. 02. 08 개정)
- ② 접수일은 논문을 이메일 접수 또는 업로드 한 날로 한다.
- ③ 투고자는 논문투고시 투고신청서와 한글파일형식의 논문1부를 제출한다.
- ④ 투고논문 접수는 수시로 하되 원활한 심사를 위해 각호별로 아래의 접수일을 권장 한다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

**제10조 (심사료 및 게재료)**

- ① 투고자는 논문 제출시에는 심사료를 납부하지 않고 게재가 확정된 후에 10만원을 납부하여야 하며 게재불가시에는 납부하지 않는다.(2017. 02. 18 개정)
- ② 투고자는 게재가 확정된 후에 게재료 15만원을 납부하여야 한다. (2015. 06. 13 개정)
- ③ 별쇄본은 20부를 원칙으로 하며 희망자에 한해 인쇄비는 투고자가 부담하여야 한다.
- ④ 투고자가 다색인쇄를 희망하는 경우에는 추가 인쇄경비를 부담하여야 한다.
- ⑤ 심사료 및 게재료는 게재확정시에 투고자 명의로 편집위원회 계좌에 납부하여야 한다.(2017. 02. 18 개정)

**제11조 (학회지 발간 및 논문게재 편수 제한)**

- ① 학회지는 년 4회 발간하며, 발간 예정일은 아래와 같다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	발간일
1호	3월 31일
2호	6월 30일
3호	9월 30일
4호	12월 31일

- ② 학회지 발간은 책자형태로 된 학회지와 사단법인 대한부동산학회 홈페이지 (<http://www.kres.or.kr/>)에 게재하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 매회 발간되는 학회지에는 동일투고자(주저자 또는 교신저자, 공동저자)가 3편 이상의 논문을 동시에 게재할 수 없다. 다만, 논문심사 지연 등 귀책사유가 학회편집위원회에 있을 경우에는 논문 게재 편수에 대한 제한을 하지 아니할 수 있다.

## 제4장 투고 논문의 심사

### 제12조 (투고논문의 심사)

- ① 위원회는 투고논문을 평가하기 위해 3인의 심사자를 선정하여 심사를 의뢰하며, 그 심사결과를 토대로 게재가부를 결정한다. 다만 심사의뢰일로부터 14일이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우 위원회는 심사자를 교체할 수 있다.
- ② 심사자는 주제의 적절성, 기존 연구의 검토과정, 논문전개의 논리성, 분량의 적절성, 표·그림·지도 형식의 적절성, 학술적 기여도 등의 기준에 의해 논문을 평가하고, 세부사항을 지적하고, 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 중 하나로 판정한다.

### \* 심 사 기 준 표

심사결과조합	심사결과
○ ○ ○	현상태 게재
○ ○ △	수정후 게재
○ ○ ×	수정후 게재
○ △ △	수정후 재심
△ △ △	수정후 재심
○ △ ×	수정후 재심
△ △ ×	게재불가
○ × ×	게재불가
△ × ×	게재불가
× × ×	게재불가

○ : 현상태 게재 / 수정후 게재    △ : 수정후 재심    × : 게재불가

- ③ 심사자는 수정후 게재 또는 수정후 재심 판정시 수정요구 사항을 구체적으로 적시하고, 게재불가 판정시 그 근거를 제시하여야 한다.
- ④ 위원회는 3인의 심사자에 의한 개별 심사결과를 다음의 기준에 의해 종합하여 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 여부를 판정한다. 다만, 2인의 심사자가 현상태 게재 또는 수정후 게재의 심사의견을 제시한 경우와 2인의 심사자가 게재불가로 개별심사의견을 제시한 경우에, 제3심사자의 개별심사의견과 관계없이 심사기준표에 의한 심사결과를 논문투고자에게 통지할 수 있다.
- ⑤ 종합 판정결과가 현상태 게재 또는 수정후 게재인 경우에는 논문게재가 확정된다.
- ⑥ 종합 판정결과가 수정후 재심인 경우 투고자는 심사결과를 통보 받은 후 7일 이내에 수정논문을 제출하여야 하며, 그렇지 않은 경우 논문 투고를 포기한 것으로 간주한다. 단, 수정논문을 7일 이내에 제출할 수 없을 경우에는 사전에 사유서를 제출하여야 하며, 위원회가 그 사유의 합당성을 인정한 경우에 한하여 추후 수정논문의 제출이 허용될 수 있다.

- ⑦ 심사자는 6항의 수정논문을 평가하여 당초 지적한 사항에 대한 수정 결과가 미흡하다고 판단하는 경우에는 수정후 재심 또는 게재불가 판정을 할 수 있다. 다만, 수정후 재심 판정은 당초 판정을 포함하여 2회 이내로 한정하며 그 심사기한은 첫 심사결과를 고지한 날로부터 14일 이내로 하고, 그 심사기간이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우에는 위원회에서 게재여부를 결정한다.
- ⑧ 투고자는 심사자의 지적 사항이나 수정요구 사항 또는 심사결과에 대해 이의를 제기할 수 있다. 이 때 심사자가 투고자의 이의에 동의하지 않는 경우에는 위원회가 투고자와 심사자의 의견을 종합 검토하여 최종 판단을 내린다. 단, 심사자와 투고자간 모든 의견교환은 반드시 위원회를 매개로 하여 익명의 문서로 이루어져야 한다.
- ⑨ 심사자에게는 소정의 심사료를 지급한다.

## 제5장 투고 논문 작성지침

### 제13조 (논문작성 언어 및 프로그램)

- ① 논문은 국문과 영문을 원칙으로 하며, 일문과 중문으로도 작성할 수 있다.
- ② 워드프로세서 프로그램은 한글2002 이상을 사용하되, 부득이한 경우 한글 호환이 가능한 프로그램을 사용해야 한다.

**제14조 (논문의 분량)** 논문 한 편의 분량은 A4용지 15쪽을 원칙으로 하며 이를 초과하는 경우 20쪽까지 1쪽당 2만원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 3만원의 추가 게재료를 납부 한다. 단, 이 경우에도 편집위원회의 심의 없이 총 25쪽을 초과할 수 없다.

### 제15조 (논문의 구성)

- ① 논문은 다음의 순서로 구성한다.
  1. 국문 제목, 저자
  2. 영문 제목, 저자
  3. 영문 요약문, 주제어
  4. 국문 요약문, 주제어
  5. 본문
  6. 참고문헌
  7. 부록 단, 부록은 필요할 경우에 한한다.
- ② 요약문(주제어 포함)은 양쪽 정렬을 한다.

## 제16조 (논문의 편집)

### ① 논문제목 및 각주

1. 논문 제목은 국문, 영문 순으로 한다. 단, 영문 논문의 경우에는 영문, 국문 순으로 한다.
2. 가운데 정렬을 하며, 국문과 영문제목은 행을 분리한다.
3. 부제목은 주제목과 행을 달리하여 시작과 끝을 “-”기호로 표기한다.
4. 영문 제목은 전치사와 접속사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다. 단, 전치사가 첫 단어 일 경우에는 대문자로 표기한다.

▶예 : An Analysis of Factors that Affect Urban Form...

5. 연구과정에서 사전에 발표된 내용, 연구비 지원, 감사의 글 등 논문과 관련된 특기사항은 국문 제목(또는 영문 논문의 경우 영문제목)의 우측 끝 상단에 위첨자 \* 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 그 내용을 기술한다.

▶예 : (제목)도시형태의 .... 에 관한 연구\*

▶예 : (각주)

\* 본 연구는 2000년 6월 대한부동산학회 춘계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임.

\* 본 연구는 대한부동산학회에서 수행한 연구보고서의 일부를 발췌, 수정·보완한 것임.

\* 본 연구는 2000년도 한국대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.

\* 본 연구는 심사과정에서 유용한 지적을 해주신 익명의 심사자에게 감사를 드림.

### ② 저자명 및 각주

1. 저자명은 국문, 영문 순으로 표기하며, 저자가 2인 이상인 경우에는 저자명 사이에 “·”기호를 삽입하여 구분한다.
2. 가운데정렬을 하며, 국문과 영문명은 행을 분리한다.
3. 국문과 영문명은 각각 한 줄 병기를 원칙으로 한다. 단, 저자수가 많아 부득이한 경우에는 행을 분리할 수 있다.
4. 영문명의 표기는 성, 이름 순으로 하고 성 다음에 “,”를 삽입한다.
5. 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형은 국문명 우측 끝 상단에 각각 저자 순서 대로 위첨자 \*, \*\*, \*\*\* ..... 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 처리한다. 단, 논문제목에 각 주가 있는 경우 위첨자 기호는 \*\* 에서 시작한다.

▶예 : 홍길동\* · 김길동\*\* · 이길동\*\*\*

Hong, Kil Dong · Kim, Kil Dong · Lee, Kil Dong

6. 각주는 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형의 순서로 표기하며, 학회 관련 사항과 소속기관 사이에는 “,”를 삽입하여 구분하고, 저자 유형은 “( )”로 처리하여 구분한다. 단, 교신저자는 저자유형 앞에 이메일을 표기한다.

▶예 : \* 정회원, 한국대학교 교수, killdong@naver.com(교신저자)

7. 저자의 학회 관련 사항은 학회 정관 제5조에 의거한 회원의 종류(정회원, 준회원, 특별회원) 또는 정관 제9조에 의거한 임원(회장, 부회장, 감사, 이사) 등으로 표기한다. 단, 학회 회원이 아닌 자가 회원과 공동저자가 되는 경우에는 학회 관련 사항을 표기하지 않는다.

8. 저자 유형은 제7조에 의거하여 단독저자, 주저자, 교신저자를 명기한다.

9. 제목과 저자명의 모든 각주는 기호 \*, \*\*, \*\*\*....다음의 첫 글자를 기준으로 정렬한다.

▶예 : \* 정회원, 한국대학교 교수

▶예 : \* 정회원, 한국대학교 교수

    \*\* 정회원, 한국대학교 교수

    \*\*\* 정회원, 한국대학교 교수

10. 논문투고 시 저자명 및 그 소속 등을 투고논문에 직접 표기하거나 투고 논문 속에 저자가 누구인지 알 수 있는 표현을 하여서는 아니되며, 이를 위반하였을 경우 편집위원회의 결정에 의해 투고논문은 반려된다.

### ③ 요약문

1. 요약문은 영문과 국문으로 작성하며 영문은 “Abstract”를 제목으로 하고 국문은 “국문요약”을 제목으로 한다. 이때 순서는 영문, 국문 순으로 한다.

2. 요약문의 내용은 연구목적, 연구방법, 연구결과, 결론 등으로 구성한다.

3. 요약문의 분량은 200단어 내외 또는 A4용지 15줄 이내로 한다.

4. 요약문은 3인칭으로 표현한다.

▶예 : 이 연구는..... , 본 연구는 .....

▶예 : This paper examines..... , The pupose of this study is .....

### ④ 주제어

1. 주제어는 효과적인 논문 검색을 위해 국문과 영문으로 각각 논문의 내용을 집약적으로 나타내는 5개의 단어 이내로 선택, 표기한다.

2. 주제어는 국문은 “주제어”, 영문은 “keywords” 다음에 “:”기호를 삽입하여 표기하고, 각 단어는 “,”로 구분한다.

3. 영문은 전치사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다.

▶예 : Keywords : Landmark, Urban Planning, City of Seoul, GIS

### ⑤ 본문

1. 본문은 서론, 본론, 결론의 형식으로 구성하며, 본문은 내용에 따라 장을 세분해야 한다.

2. 서론과 결론에 해당하는 장의 제목은 각각 “서론”과 “결론”으로 명시하거나, 또는 적어도 그

내용이 서론과 결론에 해당함을 알 수 있는 제목으로 표현해야 한다.

3. 본문의 장, 절, 항 등의 표기는 다음과 같이 편성해야 한다.

I. 서론

1.

1)

(1)

①

II. ....

IV. 결론

4. 장과 절 제목은 아래 각 1행씩을 비우고, 항 제목 이하는 행을 비우지 않는다.

### ⑥ 언어표기

1. 논문은 외래어를 비롯하여 모든 문자를 한글로 표기함을 원칙으로 한다.

2. 한글 표기가 오독 또는 의미 전달의 어려움을 초래할 수 있는 경우에는 괄호 속에 원어 또는 한자를 병기할 수 있다. 단, 성명을 비롯하여 고유명사 등 한글 표기가 어려운 경우에는 괄호 없이 원어로 표기할 수 있다.

3. 영어 등 로마자를 원어로 표기하는 경우 소문자를 원칙으로 한다. 단, 고유명사의 첫 글자, 대문자를 쓰는 약어, 교육부 과학기술용어, 또는 특별히 강조할 필요가 있는 경우에는 대문자로 표기할 수 있다.

4. 한글 표기 후 괄호 속에 원어와 약어를 동시에 표기하는 경우에는 원어 다음 “,”를 삽입하고 약어를 표기한다.

▶ 예 : 부동산학 석사(Master of Real Estate, MRE)

5. 한글의 맞춤법은 한글학회의 맞춤법과 표준어 규정을 따르고, 외래어의 한글 표기는 교육부 「외래어 표기법」, 「외국어 표시 용례집」 등에 따른다.

### ⑦ 숫자 및 수식

1. 수량을 표시할 때는 아라비아 숫자를 쓴다.

2. 1 이하의 소수점 앞에 반드시 0을 쓴다.

3. 분수는 “ $\frac{1}{3}$ ”이 아닌 “1/3”의 형식으로 표기함을 원칙으로 한다.

4. 수식은 본문과 행을 바꾸어 시작한다.

5. 수식은 가급적 하나의 행에 표기하되, 2행 이상에 걸칠 경우에는 “=” 기호부터 행을 바꾸고 그 위치를 통일한다. 단, 이에 따를 수 없을 경우에는 “+”, “-”, “×” 등의 기호부터 줄을 바꾼다.

6. 수식의 첨자는 인쇄가 되었을 때 쉽게 알아볼 수 있는 크기로 한다.

7. 수식은 오른쪽에 (1), (2) 등의 일련번호를 넣는다.

⑧ 단위 및 기호

1. 모든 단위는 미터법으로 통일하여 표기함을 원칙으로 한다. 단, 척관법이나 feet-pound법등 관용 단위를 사용하는 것이 내용 전달에 도움이 되는 경우에는 관용 단위를 그대로 표기할 수 있다.
2. 관용 단위를 사용하는 경우에는 필요에 따라 미터법 단위를 괄호 안에 병기한다.
3. 단위기호, 양 기호는 한국공업규격의 단위기호, 양 기호를 따르는 것을 원칙으로 한다.

⑨ 표

1. 표는 본문에 직접 삽입하되 크기는 단 쪽에 맞추어야 한다.
2. 표의 일련번호와 제목은 <표 1> 제목, <표 2> 제목 등으로 표기하고, 모든 표는 반드시 본문에서 <표 1>, <표 2> 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
3. 표의 일련번호와 제목은 표의 상단 중앙에 기재하며, 그 길이는 표의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 표의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
4. 표의 모양은 다음의 예와 같다.
5. 표 내용에 대한 주시사항은 표 밑 좌측에 기재한다.

<표 4> 보증조건의 기본요건

구 분	적 용 원 칙	비 고
연 령	만 60세 이상	배우자도 만60세 이상인자
보유주택수	1 주택	가입시에 부부 기준 1주택 소유자
대상주택	「주택법」상 주택 + 「노인복지법」상 노인복지주택	9억원 초과주택, 오피스텔, 업무용 건물, 임대중인 건물, 정비사업지구 내 주택, 토지·건물 소유권이 다른 경우, 미등기 건물, 토지 등 제외
주택가격	시가 9억원 이하	한국감정원, 국민은행 인터넷시세
대출한도	5억원	월지급금을 현재가치로 할인한 금액
거주여부	실제 거주	소유자 또는 배우자 거주
권리침해 등	없는 주택	경매, 압류, 가압류, 가등기, 전세권 등 없어야함

자료 : 한국주택금융공사. 『주택연금 백문백답』, 2011년 10월 기준, p.40.

⑩ 그림 (사진, 지도, 그래프)

1. 그림은 사진, 지도, 그래프 등을 포함하며, 모든 그림은 인쇄가 되었을 때 선명하게 알아볼 수 있는 해상도를 유지해야 한다.
2. 그림은 본문에 직접 삽입하되, 해상도를 위해 별도의 파일로 저장해서 제출하거나 그림의 원본을 제출한다.
3. 그림의 크기는 본문 폭을 고려하여 구성한다.
4. 그림의 일련번호와 제목은 [그림 1] 제목, [그림 2] 제목 등으로 표기하고, 모든 그림은 반드시

본문에서 [그림 1], [그림 2] 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.

5. 그림의 일련번호와 제목은 그림 아래 가운데에 기재하고 그 길이는 그림의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 그림의 제목이 2행 이상에 걸쳐 있을 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
6. 여러 그림이 한 묶음일 경우 각 그림마다 a), b), c) 등의 기호를 넣고 설명을 붙인다.
7. 그림의 출처 명기는 그림 밑 좌측에 기재한다.

#### ⑪ 각주표기

1. 단행본 : 저자, 「도서명」 출판사, 출판년도, 페이지.
  - 이대한, 「부동산학원론」 박영사, 2011, p.10. 또는 pp.10~11.
  - E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001, p.10. 또는 pp.10~11.
2. 보고서 : 저자, 「보고서 명」, 발행기관, 발행년도, 페이지
  - 이대한·이중한, 「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000, p.10.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, 「제목」, 「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
  - 이대한, 「대한부동산학회의 발전방향 연구」, 「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996, p.10.
  - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문 : 저자, 「제목」, 학위명, 취득대학교, 취득년도, 페이지.
  - 이대한, 「地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 研究」, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008, p.10.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, 「제목」, 학술발표대회 명칭 또는 「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도, 페이지.
  - 조병현, 「간도영유권 문제의 해결방안」, 「대한부동산학회 춘계학술대회 논문집」, 대한부동산학회, 2010. pp.31~41.
6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명, 「간행물명」, 발행년도, 페이지.
  - 한국주택금융공사, 「주택연금백문백답」, 2011, p.10.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소), 방문일자.
  - 대한부동산학회 홈페이지(<http://www.kres.or.kr/>), 2000년 1월 1일 방문.

#### ⑫ 참고문헌

1. 참고문헌은 본문이나 주석에서 인용한 모든 문헌을 빠짐없이 포함하여야 하며, 본문이나 주석

에서 인용되지 않은 문헌을 포함하여서는 안 된다.

2. 원어로 표기함을 원칙으로 하며, 문헌의 기재 순서는 국문 문헌, 영문 문헌, 기타 언어의 문헌, 인터넷 자료로 한다. 국문 문헌은 저자의 성명에 따라 가, 나, 다 순서로, 영어 등 로마자 문헌은 저자의 성(성이 동일한 경우는 first name, second name 등)에 따라 알파벳 순서로, 기타 언어의 문헌은 한글 발음의 가, 나, 다 순서로, 인터넷 자료는 알파벳 순서로 기재한다.
3. 동일한 저자의 문헌은 발표년도의 순서로 기재하며, 발표 년도가 동일한 경우에는 발표월, 일의 순서로 년도 뒤에 “a”, “b”, “c”등을 붙이고 그 순서대로 기재한다.
4. 저자는 한글 또는 한자의 경우 성(姓)과 이름의 순서로 붙여 쓰고, 영어 등 로마자의 경우 성(last name) 다음 “.”를 쓰고 first name과 second name 등을 쓴다. 영어 등 로마자의 경우 저자를 혼동할 우려가 없을 경우에는 second name을 모두 이니셜로 대체할 수 있다. 이니셜은 대문자로 표기한 다음 “.”를 붙인다.
5. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 공동저자 모두를 명기해야 한다.
6. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 한글 또는 한자는 “저자·저자”로, 영어 등 로마자는 “last name, first name second name and last name, first name second name”, “last name, first name second name, last name, first name second name, and last name, first name second name”
7. 년도는 아라비아 네 자리 숫자로 표기한다.
8. 쪽(페이지)이 2쪽 이상인 경우에는 “~”로 표기하고, 쪽의 모든 숫자를 표기한다.  
▶예 : pp.332~334
9. 이상의 원칙과 함께 참고문헌은 다음과 같이 표기한다.

1. 단행본: 저자, 「도서명」 출판사, 출판년도.
  - 이대한, 「부동산학원론」 박영사, 2011.
  - E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001.
2. 보고서: 저자, 「보고서 명」, 발행기관, 발행년도.
  - 이대한·이중환, 「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”, 「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
  - 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”, 「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996.
  - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문: 저자, “제목”, 취득학교 및 학위명, 취득년도.
  - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 研究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008.

5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는 「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표  
년도.
  - 이대한, “간도영유권 문제의 해결방안”, 「대한부동산학회 학술대회논문집」, 대한부동산학  
회, 2010.
6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명, 「간행물명」, 발행년도.
  - 한국주택금융공사, 「주택연금백문백답」, 2011.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소)
  - 대한부동산학회 홈페이지(<http://www.kres.or.kr/>)

## 부 칙

제1조 (시행일) 본 규정은 제정일로부터 시행한다.

# 社團法人 大韓不動產學會 研究倫理規定

제정 2008년 4월 21일

사단법인 대한부동산학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고, 부동산학의 저변확대와 특히 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산 정책의 기초 자료로 삼는 한편, 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며, 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리 학술연구단체이다.

따라서 본 학회의 연구윤리규정은 모든 회원들이 연구와 교육활동을 수행함에 있어서 반드시 지켜야 할 연구윤리의 원칙과 제 기준을 규정한 것이다.

학회의 소속 회원들은 학술 연구를 수행하고, 연구논문을 발표할 경우 이 연구윤리를 철저히 준수함으로써 연구 성과를 회원 상호간에 인정하고, 연구결과물을 공유할 수 있어야 하며, 이는 부동산분야의 바람직한 학술적·체계적 발전을 위해 반드시 필요하다. 따라서 부동산분야의 학술 연구논문을 공정하고, 엄격한 심사를 통해 선정·게재하는 전문 학술지를 정기적으로 발간하는 일은 본 학회의 설립목적을 효율적으로 달성하기 위한 가장 중요한 사업 중 하나이며, 우수한 학술지 발간을 통해 부동산학의 발전에 기여하기 위해서는 연구논문의 저자들은 물론, 학회지의 편집위원들이 지켜야 할 연구윤리규정을 제정할 필요성이 강하게 요구됨에 따라 사단법인 대한부동산학회 연구윤리규정을 제정하게 되었다.

## 제1장 학술연구 관련 윤리규정

**제1조(목적)** 이 규정은 사단법인 대한부동산학회 학회지 선정·게재 및 편집 운영 등에 관한 기본적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(표절, 위·변조 금지)** ① 저자는 자신이 직접 행하지 않은 연구나 주장의 일부분을 마치 자기 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 학회지 논문이나 저술에 게재하여서는 아니 된다.

② 저자는 타인의 연구 성과를 출처와 함께 인용하거나, 참조할 수는 있으나, 그 일부분을 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 제시하는 것은 표절에 해당된다.

③ 저자는 현존하지 않는 연구자료 및 성과 등을 허위로 만들거나, 연구 수행 과정에 있어서 연구 과정 등을 임의로 조작 내지는 변형, 변조함으로써 연구내용 또는 연구 성과를 왜곡해서는 아니 된다.

제3조(출판 업적) ① 저자는 자신이 직접 행하거나 일정 부분 이상에 대해 기여한 연구에 대해서만 저자로서 업적을 인정받으며, 해당 내용에 대해 책임을 진다.

② 논문이나 기타 출판의 저자(역자를 포함)의 순서는 지위에 관계없이 연구에 기여한 정도를 충분히 감안하여 공정하게 정해져야 한다. 따라서 특정 직책에 있다고 해서 공동저자, 제1저자, 교신저자로서의 업적을 인정받을 수는 없다. 또한, 연구나 저술(번역을 포함)에 충분히 기여했음에도 불구하고, 저자로 인정되지 않는 행위 역시 정당화될 수 없다.

제4조(연구결과물의 중복 투고, 게재 및 출판물의 이중 출판 금지) ① 저자는 국내·외를 불문하고, 과거에 출판되었던 자신의 연구결과물(게재 예정이거나, 심사 중인 연구결과물 포함)을 마치 새로운 결과물인 것처럼 출판하거나 학술지 등에 투고하여서는 아니 되며, 동일한 연구 성과를 부동산학 관련 학회 등에 중복하여 투고해서도 아니 된다.

② 저자는 투고 이전에 출판된 연구결과물의 일부를 사용하여 출판하고자 할 경우에는 출판사로부터 허락 내지는 동의를 얻어서 출판하여야 한다.

제5조(자료 인용 및 참고문헌 표시) ① 저자는 기존의 학술자료를 인용할 경우에는 명확하게 기술하여야 하며, 일반적으로 상식에 속하는 자료가 아닌 한 반드시 그 자료의 출처를 정확하게 밝혀야 한다.

② 저자가 타 연구자의 연구 성과를 인용하거나, 타 연구자의 생각을 참고할 경우에는 각주를 통해 인용 여부 및 참고 여부를 명확히 밝혀야 한다.

제6조(투고논문의 수정) 저자는 논문의 심사과정에서 제시된 편집위원의 의견을 가능한 범위 내에서 수용하여 논문에 적극 반영되도록 노력하여야 하며, 편집위원들의 의견에 동의하지 않을 경우에는 그 근거와 이유를 편집위원회에 명확히 제시하여야 한다.

## 제2장 편집위원회가 지켜야 할 연구윤리규정

제7조(편집위원회) 편집위원회 소속 편집위원은 투고된 논문의 게재 여부를 결정하는 책임을 지며, 투고 신청한 저자의 독립성을 존중해야 한다.

제8조(편집위원의 역할) 편집위원은 학회지 게재를 위해 투고된 논문을 저자의 성별, 나이, 소속기관은 물론, 개인적인 선입견이나 사적인 친분과 무관하게 논문의 질적 수준과 논문투고 규정에 근거하여 공평하게 취급하여야 한다.

제9조(편집위원의 내용 공개) 편집위원은 투고된 논문의 게재가 결정될 때까지는 저자에 대한 개인적인 인적사항이나, 투고논문의 내용을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

### 제3장 연구윤리규정 시행지침

제10조(연구윤리규정 서약) 사단법인 대한부동산학회의 모든 회원들은 본 연구윤리규정을 준수할 것을 서약서를 통해 서약해야 한다. 다만, 본 연구윤리규정 발효 시의 기존 회원은 본 연구윤리규정에 서약한 것으로 간주한다.

제11조(연구윤리규정 위반의 보고) 본 학회 회원은 다른 회원이 연구윤리규정을 위반한 것을 알았을 경우, 그 회원으로 하여금 연구윤리규정을 상기하도록 하여 문제점을 바로잡도록 노력해야 한다. 그러나 문제점이 바로잡히지 않거나, 명백한 연구윤리규정 위반 사례가 발생했을 경우에는 그 내용을 학회 연구윤리위원회에 보고할 수 있다.

제12조(연구윤리위원회의 구성) 연구윤리위원회는 위원 7인 이상으로 구성되며, 학술위원회의 추천을 받아 회장이 이를 임명한다. 다만, 해당 위원은 당해 위반사항과 직·간접적인 이해관계가 있는 경우에는 그 안건의 조사·심의·의결 등에 참여할 수 없다.

제13조(연구윤리위원회의사·심의) 연구윤리규정의 위반으로 지목된 회원은 연구윤리위원회에서 실시하는 모든 조사에 성실히 협조해야 한다.

제14조(위반 회원에 대한 소명 기회 보장) 본 학회 연구윤리규정을 위반한 것으로 판정된 회원에게는 충분한 소명의 기회를 주어야 한다.

제15조(조사대상자에 대한 비밀 보호) 본 학회의 연구윤리규정 위반에 대해 학회의 최종적인 징계 결정이 내려질 때까지 윤리위원들은 해당 회원의 신분을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제16조(위반자에 대한 징계의 절차 및 내용) 연구윤리위원회의 징계 건의가 있을 경우, 위원장은 위원회를 소집하여 위반자에 대한 징계 여부 및 징계 내용을 최종적으로 결정한다. 본 학회의 연구윤리규정을 명백히 위반했다고 판정된 회원에 대해서는 경고, 논문투고 제한, 회원 자격의 정지 내지는 박탈 등 위반 정도에 따라 징계를 할 수 있다.

제17조(연구윤리규정의 개정) 연구윤리규정의 개정 절차는 본 학회의 규정 개정 절차에 준한다.

### 부 칙

이 윤리 규정은 2008년 5월 1일부터 시행한다.

## 사단법인 대한부동산학회 입회안내

사단법인 대한부동산학회에서는 관심 있는 여러분의 적극적인 입회와 활동을 바랍니다.

1. 본 학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고 부동산학의 지변확대와 특히, 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산정책의 기초자료로 삼는 한편 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리학술단체입니다.
2. 본 학회는 민법 제32조의 규정에 의해서 건설부장관의 허가를 득해(1991.9.9) 설립된 국내 부동산학회의 유일한 대변자로서 민법 및 건설부장관의 주관에 속하는 비영리법인의 설립 및 감독하는 관한 규칙 등 관계법령에서 정한 모든 의무를 성실히 수행하고 있습니다.
3. 본 학회는 명실상부한 사단법인으로서 학연·지연에 얽매인 과거의 어두웠던 그림자를 모두 청산하고 관심있는 분은 누구나 참여하여 활동할 수 있는 부동산 대화의 한마당입니다.
4. 본 학회는 내실있고 비증있는 학회로 발전해 나가기 위해 부단히 노력하고 있으며 관심있는 여러분의 적극적인 동참을 바라마지 않습니다.

### □ 주요활동

- 학회지발간
- 분기별 다이제스트 발간
- 분기별 특강개최
- 학술대토론회 개최
- 부동산 Consultant 운영
- 국제학술교류 및 제휴
- 용역사업 수행 등

### □ 가입절차

- 본 학회지에 별지로 첨부되어 있는 입회원서에 기재한 후에 회장단의 심의에 의해 결정됩니다.
- 바쁘신 분은 본 학회 사무국으로 연락주시면 입회원서를 보내드립니다.
  - ▶ 주소 : 서울특별시 강서구 공항대로 41길 51 세신그린코아 509호
  - ▶ 전화 : 02) 3446-2101
  - ▶ FAX : 02) 3446-8840
  - E-mail : kres2002@hanmail.net

### □ 회비내역

- 입 회 비 : 20,000원
- 연 회 비 : 30,000원
- 평생회비 : 300,000원

### □ 납부방법

- 예금주 : 대한부동산학회
- 신한은행 : 100-000-200193

※ 회비납부 후 사무국으로 연락하여 주시면 더욱 감사하겠습니다.

접 수	20××. . .	<b>입 회 원 서</b>			회원 번호	
인 준	20××. . .					
성 명	(한문)				사 진 (3×4cm)	
주민등록 번호						
현주소			전 화			
			휴대폰			
			E-mail			
근무처	기관명		직 위		전 화	
	주 소					
학 력	졸업년도	학교명	전공과목	학 위		
경 력	근무기간		직장명	직 위		
자격증	취득일		자격증명	발행기관		
추천인	성 명		소속 및 직위			
<p>본인은 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하며 정(준)회원으로 가입코자 입회원서를 제출하오니 허락하여 주시기 바랍니다.</p> <p style="text-align: right;">20×× 년 월 ..... 일</p> <p style="text-align: right;">성 명 .....</p> <p style="text-align: right;">.....(인)</p>						
<b>사단법인 대한부동산학회장 귀하</b>						

## 입회원서(단체)

본 단체(기업)는 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하여 특별회원으로 가입코자 입회 원서를 제출하오니 청허하여 주시기 바랍니다.

20×× 년      월      일

단체명	국 문				
	한 문				
	영 문				
소재지	주 소				
	전화번호	FAX	우편번호		
대표자 성명		주민등록번호			
사업자등록번호		설립년월일			

단체(기업)명 : .....  
 .....  
 .....(인)

대표자 성명 : .....  
 .....  
 .....(인)

※ 첨 부

- (1) 연혁서 .....1부
- (2) 사업자등록번호사본 .....1부
- (3) 사업내역서
  - 설립목적
  - 사업내용
  - 조직 및 기구
  - 정기간행물 현황

**사단법인 대한부동산학회장 귀하**

## 사단법인 대한부동산학회 학회지 원고모집

### 學會誌 投稿要領

1. 종류 : 연구논문, 연구보고서 등
2. 내역 : ① 투고자는 원칙적으로 본 학회 회원에 한한다. 단, 특별기고로서 외부인사의 원고도 게재할 수 있다.  
② 논문은 국내외 및 타지에 발표되지 않은 것이어야 한다.  
③ 연구내용은 다음과 같다.  
가. 부동산의 학문적 이론 및 응용분야에 관한 것  
나. 택지, 도시, 토지, 행정정책 및 부동산관계 법률에 관한 것  
다. 부동산가격제도 및 법령에 관한 것  
라. 부동산감정평가 및 중개에 관한 것  
마. 부동산금융, 세제에 관한 것  
바. 기타 부동산에 관한 것
3. 제출기한 : 상시접수(아래의 기한내에 접수권장)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

(원고게재 여부는 편집위원회 심의 후 결의에 따른다)

4. 제출방법 : 편집위원회 이메일로 제출 (8927cho@gmail.com)
5. 제출처 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422  
(국제금융 부동산학과 內) [사]대한부동산학회 간사 조 수희  
[☎ 041) 570-7788 (010-2309-8927) ]

사단법인 대한부동산학회 편집위원회

## 학술논문 투고 신청서

성 명	(한글)	소속	
	(영문)	직위	
주 소			
전 화		이메일	
논문제목			
<u>원 고 내 용 요 약</u>			
논문 심사비(10만원)		기업은행 650-020939-04-011 (대한부동산학회)	
원 고 매 수		제 출 일 시	성 명  (인)
접 수 일 자		접 수 순 서	계재호수 금번 제 호 차기 제 호

## 회원 동정사항 통지 안내문

임·회원 여러분의 동정사항을 전체회원들에게 널리 알리고 효율적인 회원관리와 학회지 및 다이제스트 회원동정란 게재에 참고하고자 회원 동정사항 기재란을 송부하오니 해당되시는 임·회원님께서서는 본 학회 사무국으로 연락주시면 감사하겠습니다.

### ▣ 주요 기재사항 및 기재요령 ▣

1. 주소변동, 사무소이전, 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업 등에 관한 사항(시 주소지, 사무소 위치, 회사명(기관명), 직위 및 직책, 주업종, 변경된 전화번호 등을 기재)
2. 입학, 졸업, 학위취득(석·박사), 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업 및 파견 등에 관한 사항(년도, 학교명, 학위취득(석·박사 학위명칭), 국가명, 연구기관명 등을 기재)
3. 각종 저서, 논문발표, 방송출연, 투고(신문, 전문지, 잡지 등) 등에 관한 사항(저서명, 논문주제 및 내용, 방송사 및 언론사명칭, 투고지 등을 기재)
4. 각종 학술발표회, 세미나, 공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰 등의 개최, 참석 등에 관한 사항
5. 각종 애·경사(직계 존비속 포함)에 관한 사항
6. 상기 기재요령을 참고로 하여 뒷면의 기재란을 이용하되 별도의 용지나 전화, 팩스 등을 이용한 통지도 가능함

### ▣ 보 낼 곳 ▣

주소 : 서울특별시 강서구 공항대로 41길 51 세신그린코아 509호

TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840

사단법인 대한부동산학회 사무국

E-mail : kres2002@hanmail.net

사단법인 대한부동산학회 사무국

## 임·회원 동정사항 기재란

성명 : (한글) .....

.....

직위(학회) : .....

.....

연락처 : (자택)

(한자)

	사항란(해당란에 ○표)	기재란(앞면 기재요령 참고하여 상술)
1	주소변동, 사무소 이전 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업	
2	입학, 졸업 및 학위취득, 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업, 파견	
3	각종 저서, 논문 발표, 방송출현, 투고 (신문, 잡지, 전문지)	
4	학술발표회, 세미나공청회, 국내 외 주요회의, 해외시찰	
5	본인 및 직계존비속의 결혼, 회갑, 기타 경사, 사망, 입원 등 기타 애사	
6	기타 중요한 동정사항	

※ 기재란에 구애받지 마시고 별지를 첨부하셔도 됩니다.



社團 大韓不動産學會  
KOREA REAL ESTATE SOCIETY

편집위원회 / 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 303-1호  
☎ (041)539-5640 / (010-3453-0852) / 담당 강은택 간사

심사 위원님께

안녕하세요?

(사) 대한부동산학회 논문편집위원회입니다.

바쁘신 중에도 「대한부동산학회지」의 논문을 심사해 주셔서 머리 숙여  
감사드립니다.

심사위원님께서 심사해 주신 소중한 논문심사의견은 「대한부동산학회지」 제36권  
제2호(2018년 6월 30일 발행)의 논문이 질적으로 우수한 논문이 될 수 있도록  
크나큰 도움이 되었습니다.

앞으로도 언제나 아낌없는 관심과 지도편달을 부탁드립니다.  
감사합니다.

2018년 6월 30일

사단법인 대한부동산학회

편집위원회 위원장 김행주





## 社團法人 大韓不動產學會 編輯委員會

### 편집위원회

위원장	김행조	(충남, 나사렛대학교 교수)
부위원장	한상훈	(충북, 중원대학교 교수)
부위원장	이춘원	(서울, 광운대학교 교수)
위원	권대중	(서울, 명지대학교 교수)
	김준환	(서울, 서울디지털대학교 교수)
	김진	(경기, 성결대학교 교수)
	김갑열	(강원, 강원대학교 교수)
	강정규	(부산, 동의대학교 교수)
	김종진	(전북, 전주대학교 교수)
	김상명	(제주, 제주국제대학교 교수)
간사	조수희	(목원대학교)

---

2018년 大韓不動產學會誌  
- 제36권 제2호 (통권 제48호) -

2018년 6월 26일 인쇄  
2018년 6월 30일 발행  
발행인 : 서진형  
편집인 : 김행조  
발행처 : 사단법인 대한부동산학회

사무국 : 서울특별시 강서구 공항대로 41길 51 세신그린코아 509호  
[사]대한부동산학회 사무국  
Homepage : <http://www.kres.or.kr>  
E-mail : [kres2002@hanmail.net](mailto:kres2002@hanmail.net)  
TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840

편집위원회 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48  
나사렛대학교 (국제금융 부동산학과 內)  
[사]대한부동산학회 편집위원회  
E-mail : [8927cho@gmail.com](mailto:8927cho@gmail.com)  
TEL. (041) 570-7788

인쇄처 : 세종기획인쇄  
TEL. (02) 2275-3900 FAX. (02) 2264-3880

---